

[注意事項]

本件は、建物の共有持分についての売却です。
買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは
限りません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

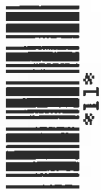
裁判所書記官 神宮司 智 仁

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 日 午前 9 時 30 分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 28 日 午前 9 時 50 分 場 所 名古屋地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,270,000 3,416,000		854,000	75,746	19,200



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区天白町大字野並字境根 2006 番地
26

建物の名称 サンハウス相生山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字野並字境根 2006 番 26 の 5

建物の名称 2A

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 84.98 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 名古屋市天白区天白町大字野並字境根 2006 番 26

地 目 宅地

地 積 1884.48 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2623 分の 89

持分 56 分の 35



物 件 明 細 書

令和 8年 8月19日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区天白町大字野並字境根 2006 番地
26

建物の名称 サンハウス相生山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字野並字境根 2006 番 26 の 5

建物の名称 2A

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 84.98 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 名古屋市天白区天白町大字野並字境根 2006 番 26

地 目 宅地

地 積 1884.48 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2623 分の 89

持分 56 分の 35



令和 8 年(又)第 81 号

令和 8 年 7 月 15 日受理

令和 8 年 8 月 14 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区天白町大字野並字境根 2006 番地
26

建物の名称 サンハウス相生山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字野並字境根 2006 番 26 の 5

建物の名称 2A

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 84.98 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 名古屋市天白区天白町大字野並字境根 2006 番 26

地 目 宅地

地 積 1884.48 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2623 分の 89

共有者 持分 56 分の 35

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (共有者A) ☐ その他の者 上記の者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額 8,500円 修繕積立金 月額 12,000円	令和8年6月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 , 円 内訳は 枚目「その他の事項」のとおり	
管理費等照会先	(株) ユーホーム 電話 ()		
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	敷地権の割合：2623分の89		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 管理費等の状況

管理費（月額8,500円）

修繕積立金（月額12,000円）

■ 駐車場設備 ■有（月額11,000円）

※申し込めば使用できる。

■ ペット飼育 ■可（犬又は猫, 1住戸につき2匹まで等定めたペット飼育細則あり）

■ 大規模修繕計画の有無 ■有（令和17年2月頃予定）

■ 管理組合の法人格の有無 ■無

■ その他管理方式等については, 評価人作成の評価書を参照

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者	物件1建物（以下「本件建物」という。）は、現在、私が使用しています。 本件建物でペットは飼育していません。 私は、たばこは吸いません。 本件建物に改装をしたことはありません。 本件建物に不具合はありません。 駐車場は借りていません。 洋室1の壁や天井のクロスが剥がれているのは、雨漏りではなく、経年によるものです。 この付近は酷い雨が降っても冠水はしません。 本件建物を含む1棟の建物には集会室・管理人室などはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物を含む1棟の建物の敷地権土地は、南側を道路に面している（同敷地には傾斜があり、南から北に掛けて高くなっている）。
同敷地権土地には、同1棟の建物が建つほか、駐輪場等が設けられている。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は、登記によると、昭和62年4月新築の地上7階建ての物件である（全31戸）。
同1棟の建物には駐車場（家屋番号：大字野並字境根2006番26の1）はあるが、管理人室や集会室はない。
本件建物は、同1棟の建物3階の南東端に位置する。
- 3 本件建物の保存状態は概ね経年相応と思われるが、洋室1の北東側の天井及び壁に広い範囲でクロスの剥離箇所（添付の写真⑥参照）、洗面台に目に付く汚損（添付の写真⑨参照）、玄関北側の壁（下部）にも結露が原因と思われるクロスの剥離が見受けられた（添付の写真⑩参照）。
なお、和室には小さな仏壇がある。
- 4 債務者の陳述及び本件建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 5 敷地権土地に関する法令上の制限及び土壤汚染の可能性の有無については、評価人の評価書参照
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から4枚目のとおりである。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年7月17日 (金) 10:30-10:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影, 債務者から聴取及び同人に対し事務連絡文書交付
R8年7月17日 (金) 15:30-15:40	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R8年7月27日 (月) 14:00-14:10	電話及び郵便	管理会社担当者に対し, 滞納状況等の照会書送付 (8月4日回答到着)
R8年7月27日 (月)	郵便	債務者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付 (回答なし)
R8年8月6日 (木) 14:15-14:50	物件所在地	敷地権土地及び本件建物を含む1棟の建物の立入調査, 債務者から聴取, 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

☒ 令和8年8月6日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

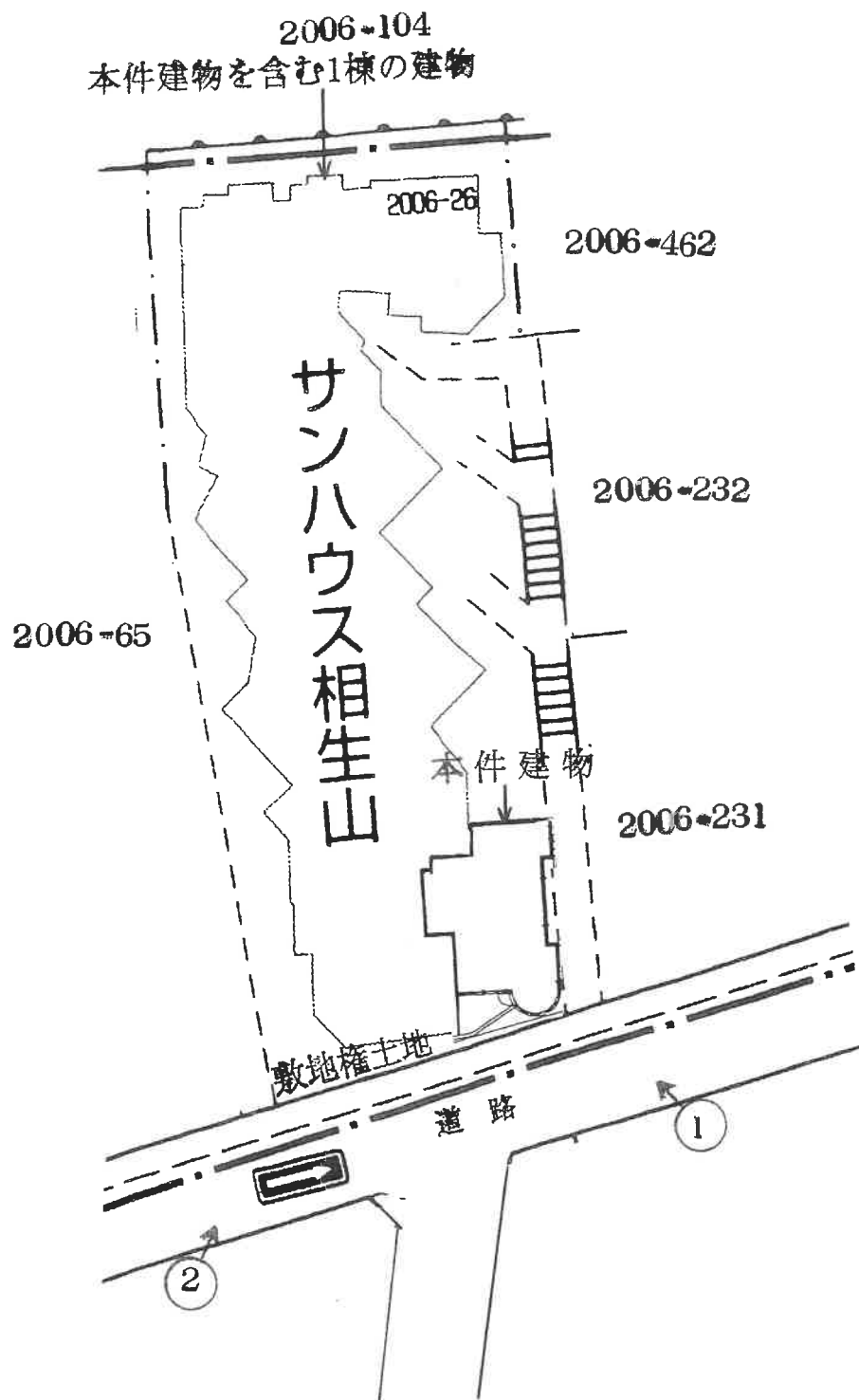
☐ 令和 年 月 日
夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

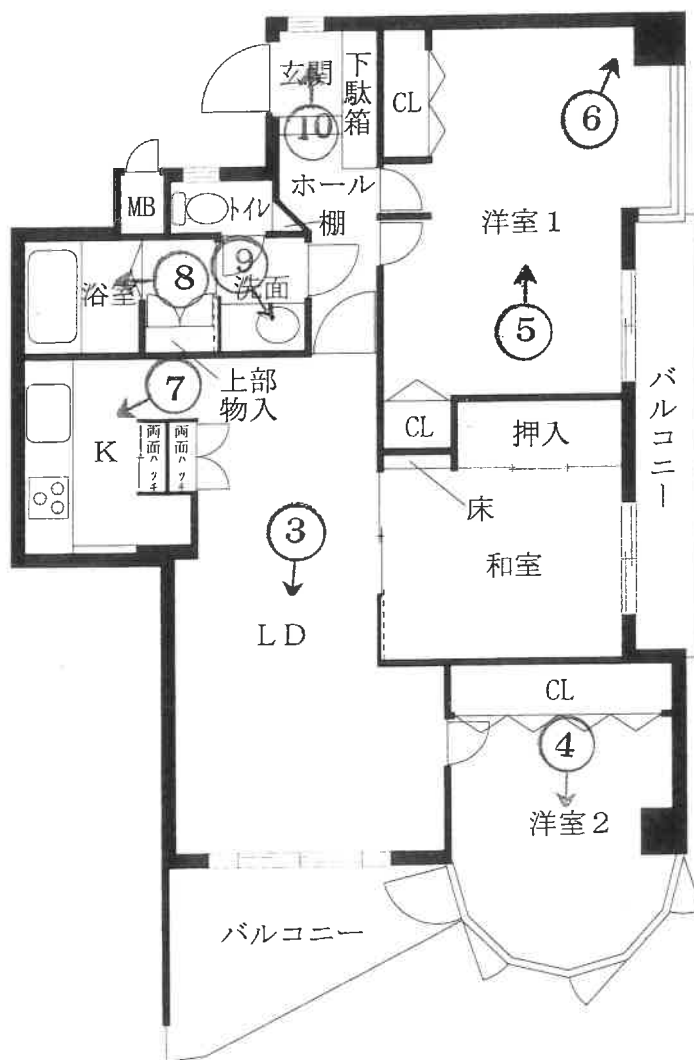


建物の存する部分 3 階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）



①

本件建物を含む1棟の建物

(南東より撮影)



②

同 上

(南西より撮影)



③

リビング



④

洋室 2



⑤

洋室 1



⑥

洋室 1 の天井及び壁の状況



⑦

キッチン



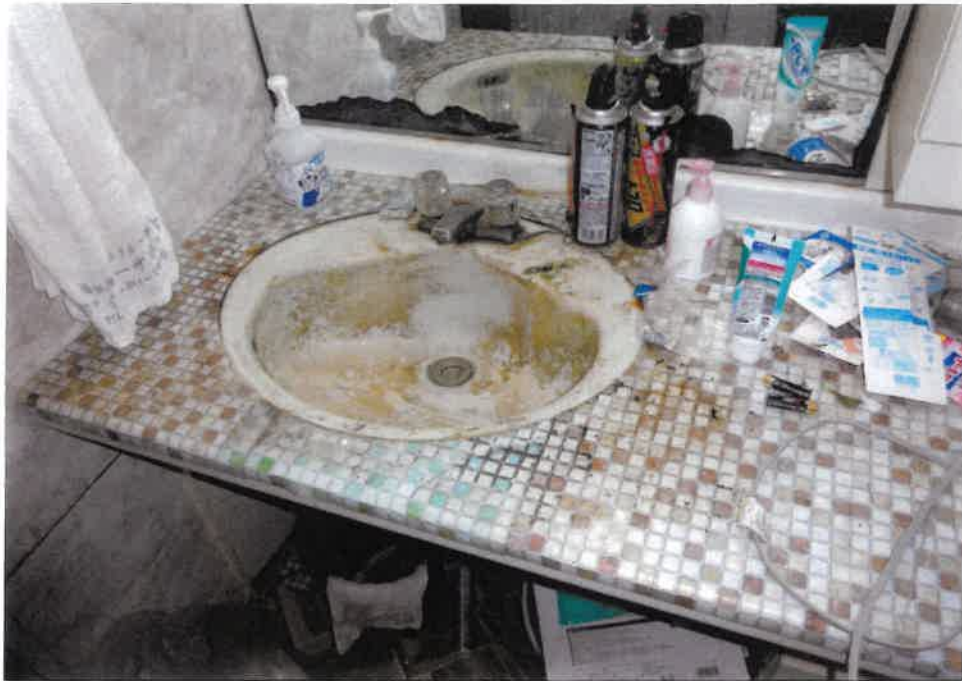
⑧

浴室



⑨

洗面台の状況



⑩

玄関内の壁の状況



令和8年（ヌ）第81号
令和8年7月17日受理
令和8年8月6日現地調査
令和8年8月14日評価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長谷川 明子 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 4,270,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 名古屋市中白区天白町大字野並字境根 2006番地26 建 物 の 名 称 サンハウス相生山 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 大字野並字境根 2006番26の5 建 物 の 名 称 2A 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 3階部分 84.98㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 名古屋市中白区天白町大字野並字境根 2006番26 地 目 宅地 地 積 1,884.48㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 2623分の89 共有持分 持分56分の35		同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	地下鉄桜通線「相生山」駅の北方 道路距離約210m (附属資料 No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	分譲マンション、賃貸住宅が建ち並ぶ中に一般住宅等も見られる南及び西ダレ地勢の住宅地域	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 150% — 10m高度地区、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、緑化地域、砂防指定地
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	1,884.48㎡ ほぼ長方形 間口 約28.8m 奥行 約64mから約69m
接 面 道 路 の 状 況	南側現況幅員約8m舗装市道(野並27号線)に概ね等高～約0.4m低く接面。敷地内で最大約12m程度の高低差がある。 上記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション、駐車場等の敷地として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	昭和32年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前は山林等であり、昭和62年頃に現在のマンション等の敷地になったと推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	○名古屋市備付けのハザードマップによると、本件土地は浸水の想定される区域に該当する。 ○隣接不動産の状況は、東側一般住宅、西側マンション、南側道路を介してマンション、公園、北側山林等である。 ○開発許可を受けている。開発許可番号：60指令計区第10-37号、許可日：昭和60年7月16日。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンハウス相生山	
建物の用途	居宅 (総戸数 31戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載) 昭和62年4月29日新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 約1年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル外 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	無 有 (申し込みば使用できる) 有料 (11,000円/月) 2年に1度全区画入替、くじ引き。 無 —
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称 (サンハウス相生山管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社ユーホーム 管理員有(巡回) 管理室無
管理の状況	普通	
特記事項	○管理組合の積立金総額30,260,256円(令和8年3月31日現在)。 ○大規模修繕計画：有(令和17年2月頃を予定)。 ○負担決議された工事負担金：無。 ○耐震性能診断の受検：無。 ○ペット飼育：可(ペット飼育細則による)。 ○駐車場が規約設定共用部分として登記されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (2A室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	84.98㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニーあり(南側及び東側)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス外 クッションフロア、タタミ、カーペット外 ビニールクロス外 水道、都市ガス、下水道 ー
保守管理の 状 態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 そ の 他	8,500 円 (月額) 12,000 円 (月額) なし あり (令和8年6月30日現在 0円) 管理費 0円 修繕積立金 0円 合計 0円 ー
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり。	
特 記 事 項	○現地調査の結果、主な不具合箇所は以下のとおり。 ・洋室1北側から東側にかけて天井及び壁のクロスの破れや剥がれが広範囲に見られる。 ・玄関北側の壁のクロスの剥がれ。 ・浴室や洗面の汚れがひどい。 ○上記のほか概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。 ○本件債務者は駐車場は使用していない。 ○建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
330,000	84.98	0.05	1,400,000

特に注記ない場合、計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った(以下同じ)。

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率＝ $\left[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{年} + \text{経過年数 } 39 \text{年}) \} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.05$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
192,000	0.90	1,884.48	0.95	89/2,623	10,500,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋天白-18

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $171,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/90 = 192,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：方位(北向) 1.00

地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮

イ 個別格差：敷地内高低差0.90

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合： 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1,400,000	10,500,000	0.90	10,710,000

ウ 個別格差： $\begin{matrix} \text{3階(EVなし)} \\ \text{階層補正} \end{matrix} 0.95 \times \begin{matrix} \text{角住戸} \\ \text{位置補正} \end{matrix} 1.05 \times \begin{matrix} \text{内部の状態等} \\ \text{その他補正} \end{matrix} 0.90 = 0.90$

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例・売出し価格水準]

(類似構造・同種・同年代(名古屋市緑区内))

A 令和8年6月 173,000 円/㎡(平成1年7月建築 専有面積57㎡)
B 令和7年11月 185,000 円/㎡(昭和59年6月建築 専有面積81㎡)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (千円未満四捨五入) (円/㎡)
A	173,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	153,000
B	185,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	151,000

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況、駐車場の有無、改装の有無等を考慮した。

(2) 比準価格

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
152,000	0.90	84.98	11,630,000

ア 基準階の比準価格： いずれも場所的に近く規範性は同等と認められるため、両事例を等しく重視して決定した。

イ 個別格差： 前記1(3)ウに同じ

ウ 専有面積： 登記数量による。

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期首 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 エ =イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
99千円 (2%)	491千円	9.5%	5,013千円	0.7722	3,871千円 (98%)	3,970,000円 (100%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り： オで採用の複利現価率（割引率）を参考として対象物件の存する地域の特性および社会・経済情勢等を考慮のうえ、査定した。

エ 3年目期末復帰価格：売却に要する費用を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定し、控除した。

オ 複利現価率： 下表《分析期間中のキャッシュフロー》で採用した割引率により求めた。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,080	1,080	1,058	1,058
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,080	1,080	1,058	1,058
	空室損失	108	108	106	106
	貸倒損失	32	32	32	32
	有効総収益	940	940	920	920
イ 総費用	維持管理費	102	102	102	102
	修繕費	32	32	32	32
	公租公課	95	95	95	95
	損害保険料	28	28	28	28
	その他費用	28	28	28	28
	運営支出合計	285	285	285	285
	資本的支出	1,429	144	144	144
	総費用合計	1,714	429	429	429
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		30.3	30.3	31.0	31.0
エ 有効純収益 アーイ		-774	511	491	491
オ 複利現価率 (割引率9%)		0.9174	0.8417	0.7722	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-710	430	379	

※ 割引率＝ 一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を9%と決定した。

総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益および将来費用の予測については不確実性がある。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり算定された。

収益価格は低位に求められたが、当該地域のマンション取引に収益性の及ぼす影響は小さいので、実証的で説得力の強い比準価格を最も重視し、次に積算価格を重視しつつ収益価格を考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) アーイ
①積算価格	10,710,000	0	10,710,000
②比準価格	11,630,000	0	11,630,000
③収益価格	—		3,970,000
④調整後の価格	10,680,000		

イ 占有減価修正： 必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 オ	共有持分 カ	評価額 (円) (ア×イ×ウ×エーオ)×カ
10,680,000	0.80	0.80	1.00	—	35 /56	4,270,000

イ 市場性修正： 共有持分のみの売却であることによる市場流通性の低下を考慮した。

ウ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋天白-18）

所 在：名古屋市天白区久方2丁目1番14

価 格：171,000円/㎡

位 置：地下鉄桜通線「相生山」駅の北東方 道路距離約1.3km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：249㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北8m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%，容積率80%）

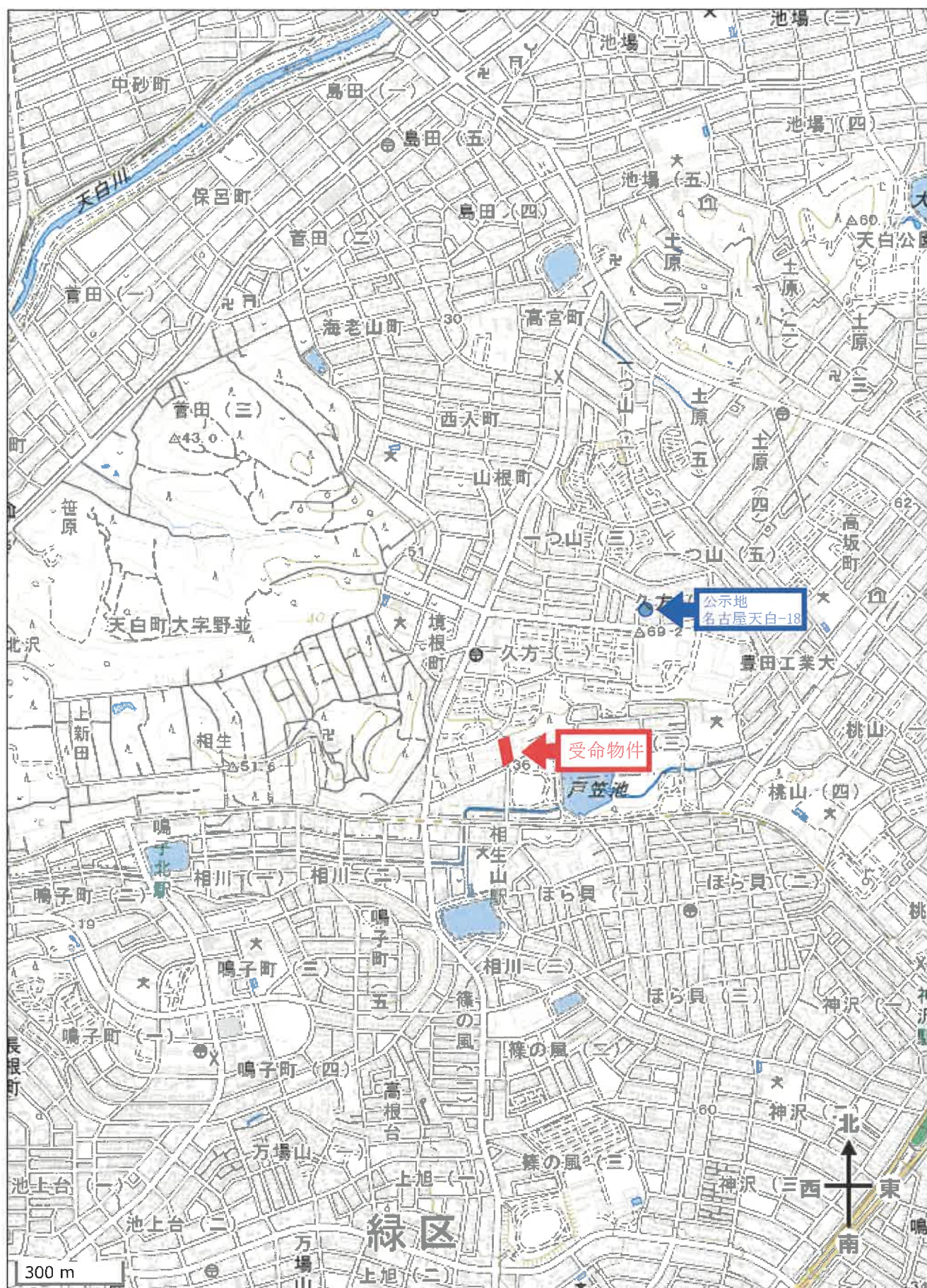
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

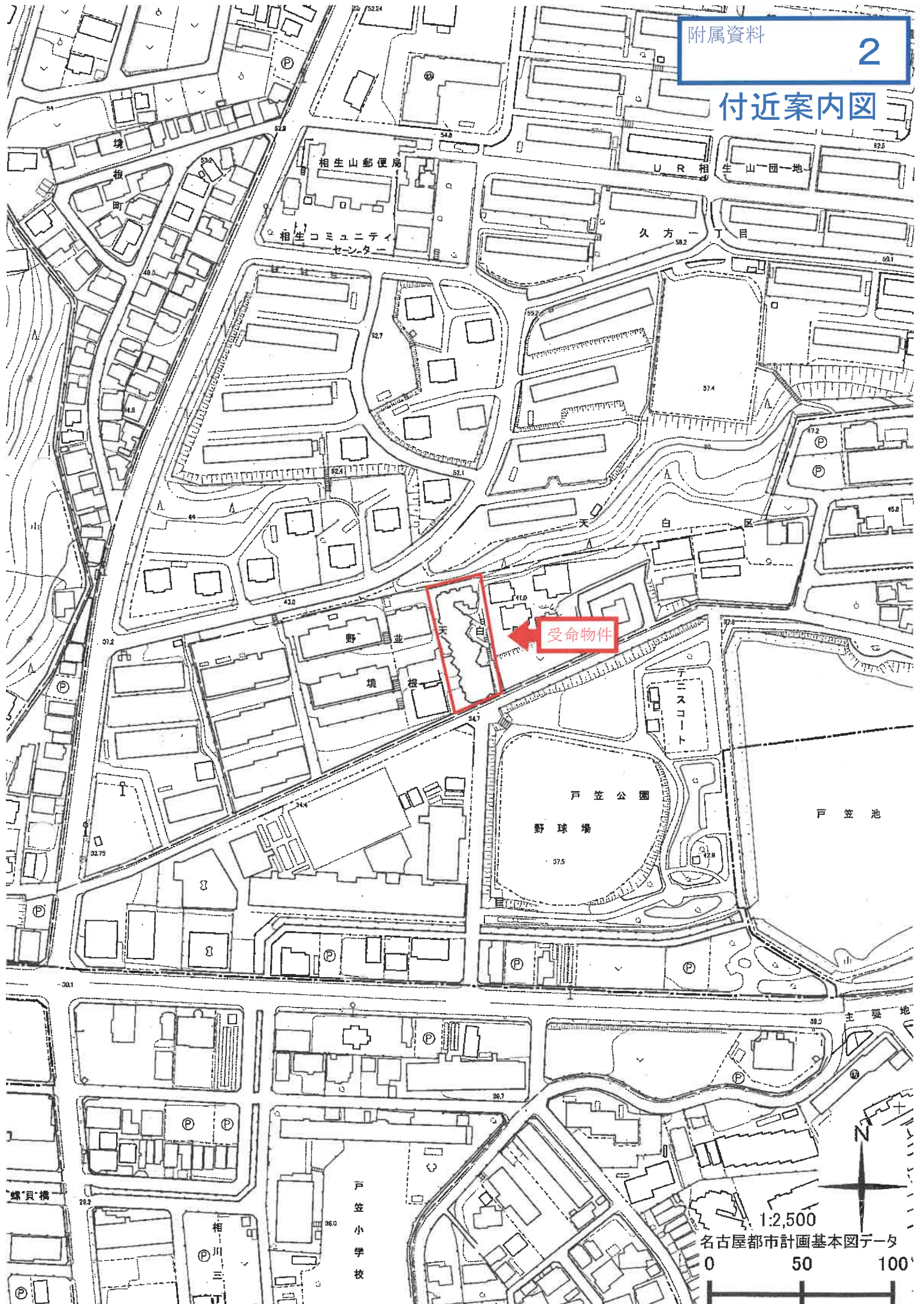
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

位置図



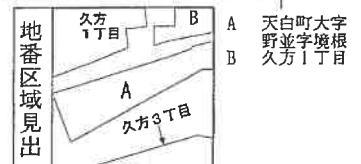
付近案内図



公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	名古屋市天白区天白町大字野並字境根				地番	2006番26			
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和8年6月5日

東京法務局港出張所

登記官

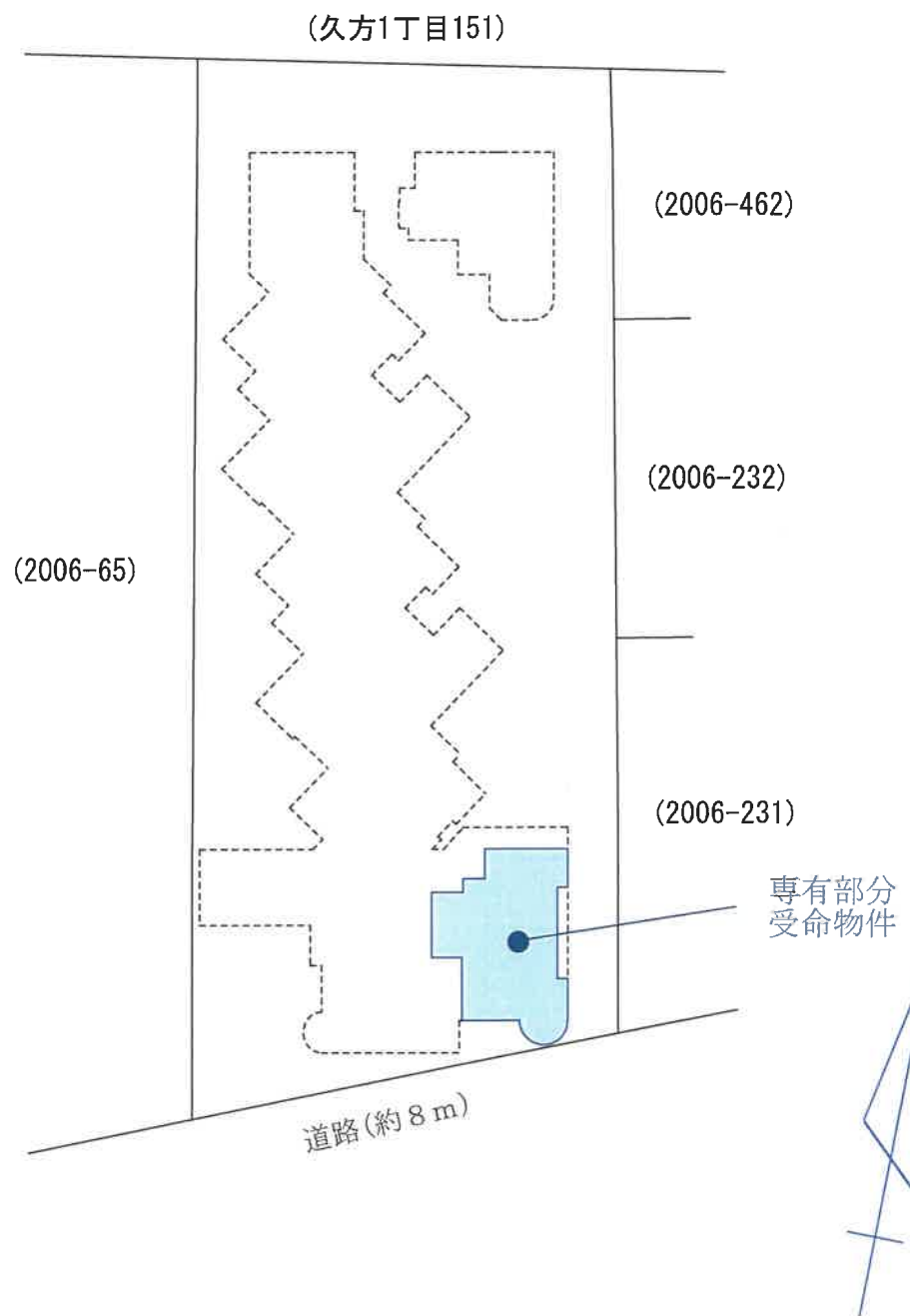
請求番号：21-1

(1/1)

※A4判に縮小

土地建物配置図(概略)

家屋番号 : 大字野並字境根2006番26の5
 土地の所在 : 名古屋市天白区天白町大字野並字境根2006番地26
 建物の存する部分 3 階



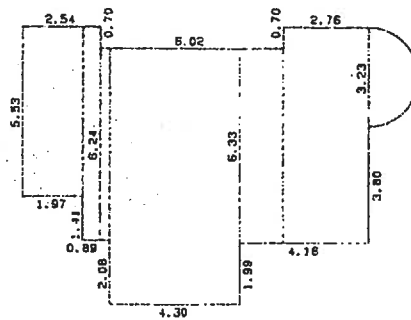
S=約 1/500

5247640

各階平面図写

各階平面図

専有部分の建物の表示



求積表

5.53	X	1.97	=	10.8941
6.94	X	0.57	=	3.9558
6.24	X	0.32	=	1.9968
8.32	X	4.30	=	35.7760
6.33	X	1.40	=	8.8620
7.03	X	2.76	=	19.4028
1.615	X	1.615	X	3.14 X 1/2 = 4.0949
合計				84.9824
床面積				84.98 m ²

作製者

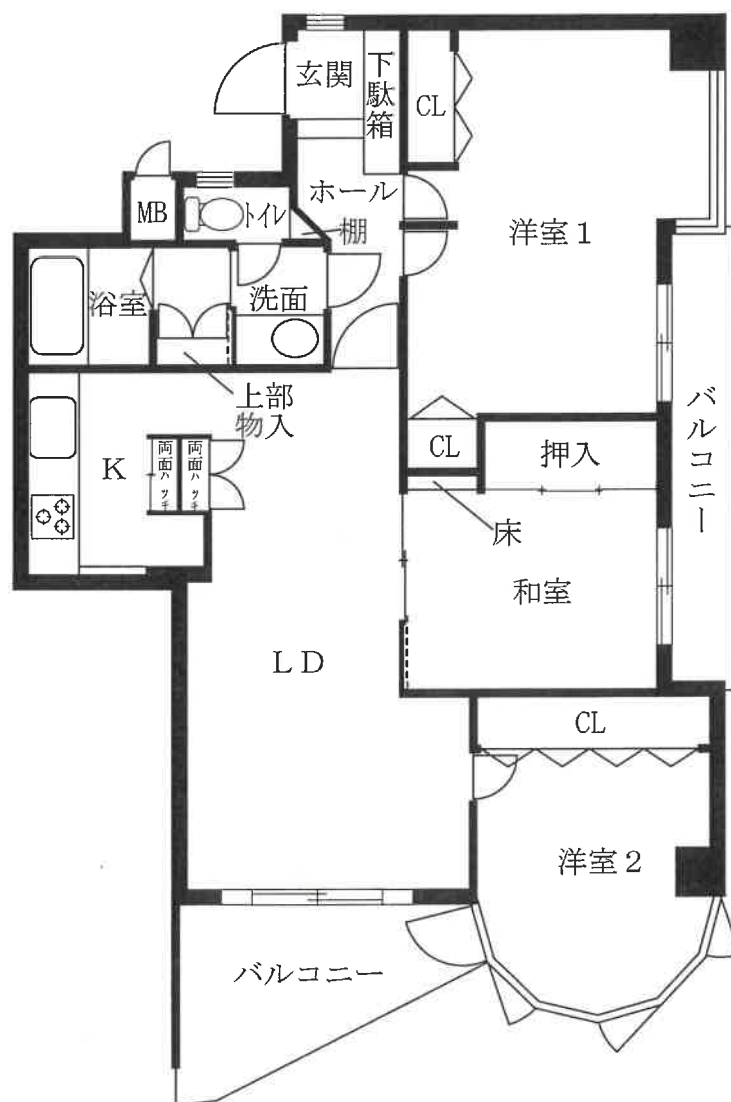
縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和8年6月5日 東京法務局港出張所

登記官

建物間取図(概略)



S=約1/100

現況写真



専有部分
受命物件