

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 6月 24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8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 7月 22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 7月 15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 15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 6月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市南区弥生町 169番地1

建物の名称 ライオンズマンション笠寺公園A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥生町 169番1の30

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 54.00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 名古屋市南区弥生町169番1

地 目 宅地

地 積 1301.83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 23万6分の5710



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 21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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 名古屋市南区弥生町 169番地1

建物の名称 ライオンズマンション笠寺公園A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥生町 169番1の30

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 54.00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 名古屋市南区弥生町169番1

地 目 宅地

地 積 1301.83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 23万6分の5710



令和 8 年(又)第 13 号

令和 8 年 2 月 26 日受理

令和 8 年 3 月 30 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 名古屋市南区弥生町 169番地1

建物の名称 ライオンズマンション笠寺公園A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥生町 169番1の30

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 54.00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 名古屋市南区弥生町169番1

地 目 宅地

地 積 1301.83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 23万6分の5710

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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 7,300円 修繕積立金 月額 13,650円	令和 8 年 3 月 1 5 日 現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 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	ライオンズマンション笠寺公園管理組合 (自主管理) 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	敷地権の割合：23万6分の5710	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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7,300円）

修繕積立金（月額13,650円）

- 駐車場設備 ■有（月額10,000円）
※すぐには使用できない。

- ペット飼育 ■不可

- 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
■ 債務者の妻	<p>物件1建物（以下「本件建物」という。）には、現在、私達夫婦と子どもが暮らしています。</p> <p>本件建物でペットは飼育していません。</p> <p>債務者は、以前、キッチンの換気扇の下でたばこを吸っていましたが、今は電子たばこを吸っています。</p> <p>浴室は、2年位前に階上からの水漏れがあったことから、保険を使って直しています。</p> <p>化粧室も3年位前に改装しています。</p> <p>本件建物に特に不具合はありません。</p> <p>駐車場は借りていません。駐車場は、空きが出た場合に抽選で使用者を決めています。</p>

(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、西側を道路に面している。
同敷地権土地には、同1棟の建物（ライオンズマンション笠寺公園A棟）及び別棟（B棟）が建つほか、自転車置場・平面駐車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61年1月新築の地上7階建ての物件（全31戸）で、1階にはエントランスルーム・管理室等ある。
本件建物は、同1棟の建物7階の東端から2戸目に位置する。
なお、同1棟建物内のエレベーターは、7階には停止しないため、本件建物に行くには6階で降りて、階段を使用する必要がある。
そのほかペット飼育については、現状における一代限りのみ認められているため、基本的には飼育は禁止の物件となる。
- 3 本件建物には、廊下の壁に一部汚損、洋室2のドアに目に付く汚れ、LDKドアのガラス部分がない等したが（添付の写真⑦⑧参照）、全体的に見ると、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 4 債務者の妻の陳述及び本件建物内の状況等から、同建物は、現在、債務者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。

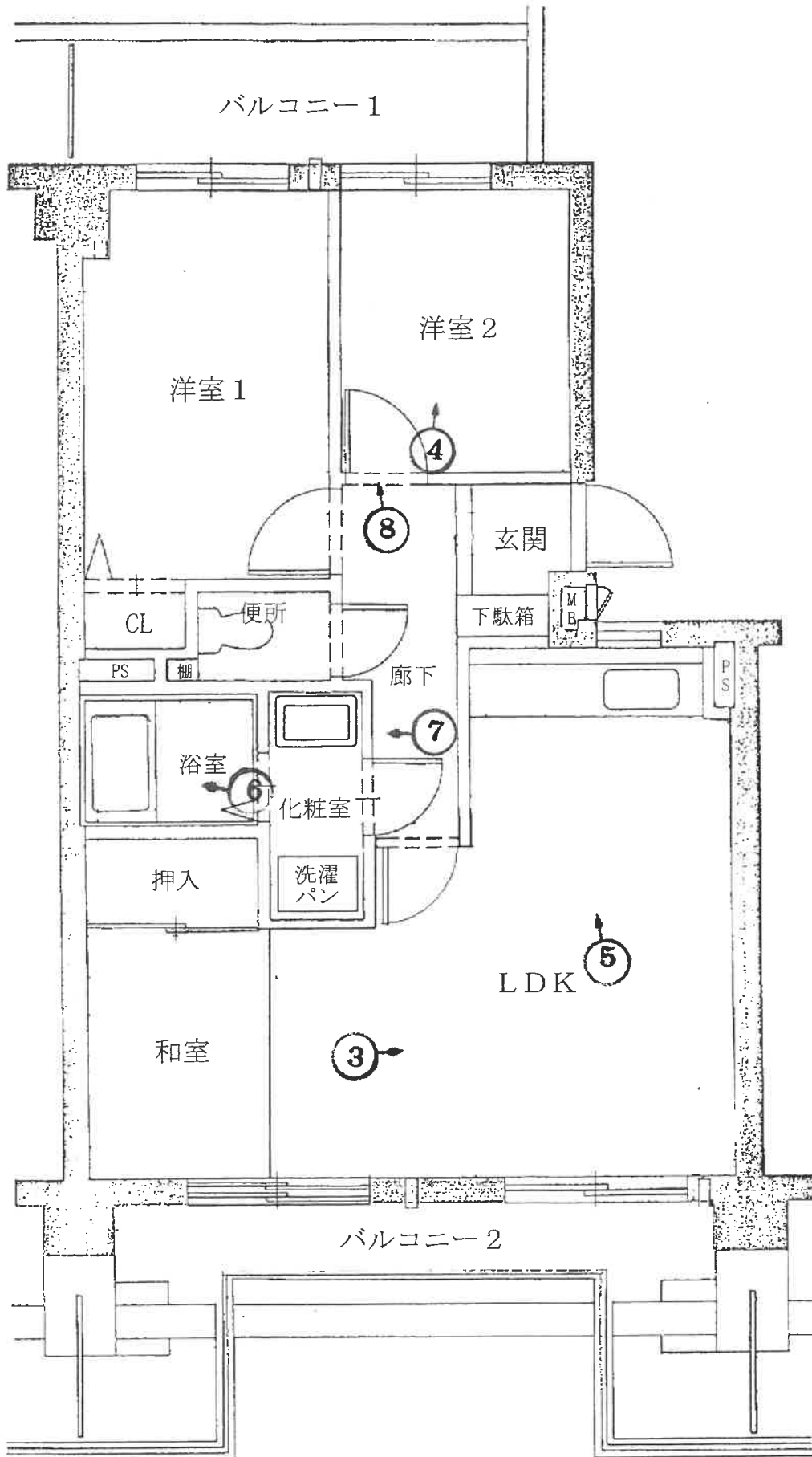
以上

(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3月3日 (火) 17:00-17:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影, 全戸不在につき事務連絡文書差し置き
R8年3月4日 (水) 12:00-12:10	電 話	債務者から聴取及び同人に対し, 立入調査期日告知
R8年3月6日 (金)	郵 便	管理組合理事長に対し, 滞納状況等の照会書送付 (3月18日回答到着)
R8年3月13日 (金) 18:00-18:30	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
R8年3月25日 (水) 15:00-15:10	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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

間取図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

①

本件建物を含む1棟の建物及び敷地権土地

(南西より撮影)



②

同上

(北西より撮影)



③

L D



④

洋室 2



(10枚目)

⑤

キッチン



⑥

浴室



⑦

廊下の壁の状況



⑧

洋室2のドアの状況



(12枚目)

令和8年(又)第13号
令和8年3月2日受理
令和8年3月11日現地調査
令和8年3月31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

青 山 晃 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 5,710,000 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 名古屋市南区弥生町169番地1 建物の名称 ライオンズマンション笠寺公園A棟 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 弥生町 169番1の30 建物の名称 702 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 7階部分 54.00㎡ (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 名古屋市南区弥生町169番1 地目 宅地 地積 1,301.83㎡ (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 23万6分の5710		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	名鉄名古屋本線「本笠寺」駅の東方 道路距離約900m 名古屋市営バス「弥生町」停留所の北西方 道路距離約150m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、一般住宅のほか、店舗併用住宅、事業所等が混在する地域	
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	市街化区域 〈東方市道(笠寺東部60号線)官民境界から30m超〉
	用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域
	都市計画区分	市街化区域 〈東方市道(笠寺東部60号線)官民境界から30m以内〉
	用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1,301.83㎡ 概ね長方形 間口約37m、奥行約35m
接面道路の状況	北西側現況幅員約7.3m舗装市道(弥生町線)に概ね等高に接面。左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号の道路に該当する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンションA棟、B棟及び駐車場等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34年、44年、55年の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は農地等で昭和61年1月に当該マンションの敷地となり現在に至る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が、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	<p>○隣接不動産の状況は、東側にアパート、店舗併用住宅及び駐車場等、西側道路を介して公園、南側にアパート及び事業所、北側に老人ホームである。</p> <p>○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年9月東海豪雨の浸水区域に該当する。</p> <p>○名古屋市役所備え付けのハザードマップ(南区)によると、本件土地周辺は洪水、内水氾濫、高潮において浸水想定区域に該当する。</p> <p>○名古屋市教育委員会によると本件土地は埋蔵文化財包蔵地に近接している。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション笠寺公園A棟	
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61年1月24日新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 約0年	
構造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼、一部吹付タイル外 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 すぐには利用できない。 月額10,000円。 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(ライオンズマンション笠寺公園管理組合) 法人格 無 自主管理 — 管理員無、管理室有
管理の状況	普通	
特記事項	<p>○管理組合の積立金総額18,953,945円(令和8年3月15日現在)。</p> <p>○大規模修繕計画：令和6年12月頃実施済み。</p> <p>○負担決議された工事負担金：無。</p> <p>○耐震性能診断の受検：無。</p> <p>○ペット飼育：不可。</p> <p>○規約共用部分：管理事務室。</p> <p>○登記上建物の名称は「ライオンズマンション笠寺公園A棟」で、離れの4棟が「ライオンズマンション笠寺公園B棟」である。</p> <p>建物入口の案内看板に記載の名称は、「ライオンズマンション笠寺公園」であり、住宅地図及び区分所有建物回答書でも同様の名称が記載されている。</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	7階 (702号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	54.00㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK、 バルコニーあり(南側、北側)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス外 フローリング、畳外 ビニールクロス外 水道、都市ガス、下水 -
保守管理の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 そ の 他	7,300 円 (月額) 13,650 円 (月額) なし あり (回答日令和8年3月15日現在) -
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	<p>○経年や使用等によるクロスの変色や汚れ、傷等が見られる。目に付いた劣化等は以下である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キッチン等設備の古さは否めない。 <p>○間取りの特徴は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最上階。 ・廊下と洗面所との間に10cm程度の段差がある。 ・分譲時と間取りが異なる。占有者によると平成6年10月11日売買時点でリフォーム済みを購入したとのこと。 <p>○占有者によるとユニットバスは2年位前、洗面台は3年位前に交換。</p> <p>○エレベーターは7階に停車せず、7階から直接利用できない。6階に停車するので、6階から専用階段を利用して出入りする。</p> <p>○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。</p>	

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
281,000	54.00	0.05	760,000

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 = $\left[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{年} + \text{経過年数 } 40 \text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.05$

(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
172,000	0.91	1,301.83	0.90	5,710 / 230,006	4,550,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋南-6

公示価格 201,000 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 109 × 地域格差 100 / 107 = 標準画地価格 172,000 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(南) 1.09

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：規模 0.90 × 方位(西) 1.01 = 0.91

ウ 地積：公簿地積による。

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
760,000	4,550,000	1.05	5,580,000

一部設備が新しい、EV停止階ではない、内部状態等

ウ 個別格差：

7階(最上階)	階層補正	1.05
---------	------	------

 ×

中間住戸	位置補正	1.00
------	------	------

 ×

その他補正	1.00
-------	------

 = 1.05

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(名古屋市南区内))

A	令和8年3月	136,000 円/㎡	(平成3年3月建築	専有面積72㎡)
B	令和7年3月	181,000 円/㎡	(昭和61年3月建築	専有面積72㎡)

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	136,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	136,000
B	181,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{135}$	149,000

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/㎡)	個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
143,000	1.05	54.00	8,110,000

ア 基準階の比準価格： A、B共に南区内の一般事例である。
類似性に大きな差はなく、両事例を重視して決定した。

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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
135千円 (3%)	392千円	8.0%	4,753千円	0.8050	3,826千円 (97%)	3,960,000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	900	900	882	882
	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	900	900	882	882
	空室損失	90	90	88	88
	貸倒損失	27	27	26	26
	有効総収益	783	783	768	768
イ 総費用	維持管理費	88	88	88	88
	修繕費	27	27	26	26
	公租公課	60	60	60	60
	損害保険料	15	15	15	15
	その他費用	23	23	23	23
	運営支出合計	213	213	212	212
	資本的支出	1,142	164	164	164
総費用合計	1,355	377	376	376	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		27.2	27.2	27.6	27.6
エ 有効純収益	ア-イ	-572	406	392	392
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.9302	0.8653	0.8050	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-532	351	316	

※ 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7.5%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－イ
①積算価格	5,580,000	0	5,580,000
②比準価格	8,110,000	0	8,110,000
③収益価格	—		3,960,000
④調整後の価格	7,140,000		

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	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
7,140,000	1.00	0.80	1.00	—	5,710,000

イ 市場性修正： 必要なし。

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（名古屋南-6）

所 在：名古屋市南区明円町240番
価 格：201,000円／m²
位 置：地下鉄桜通線「鶴里」駅の南方 道路距離約750m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：143m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南 6.0m 市道
用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域

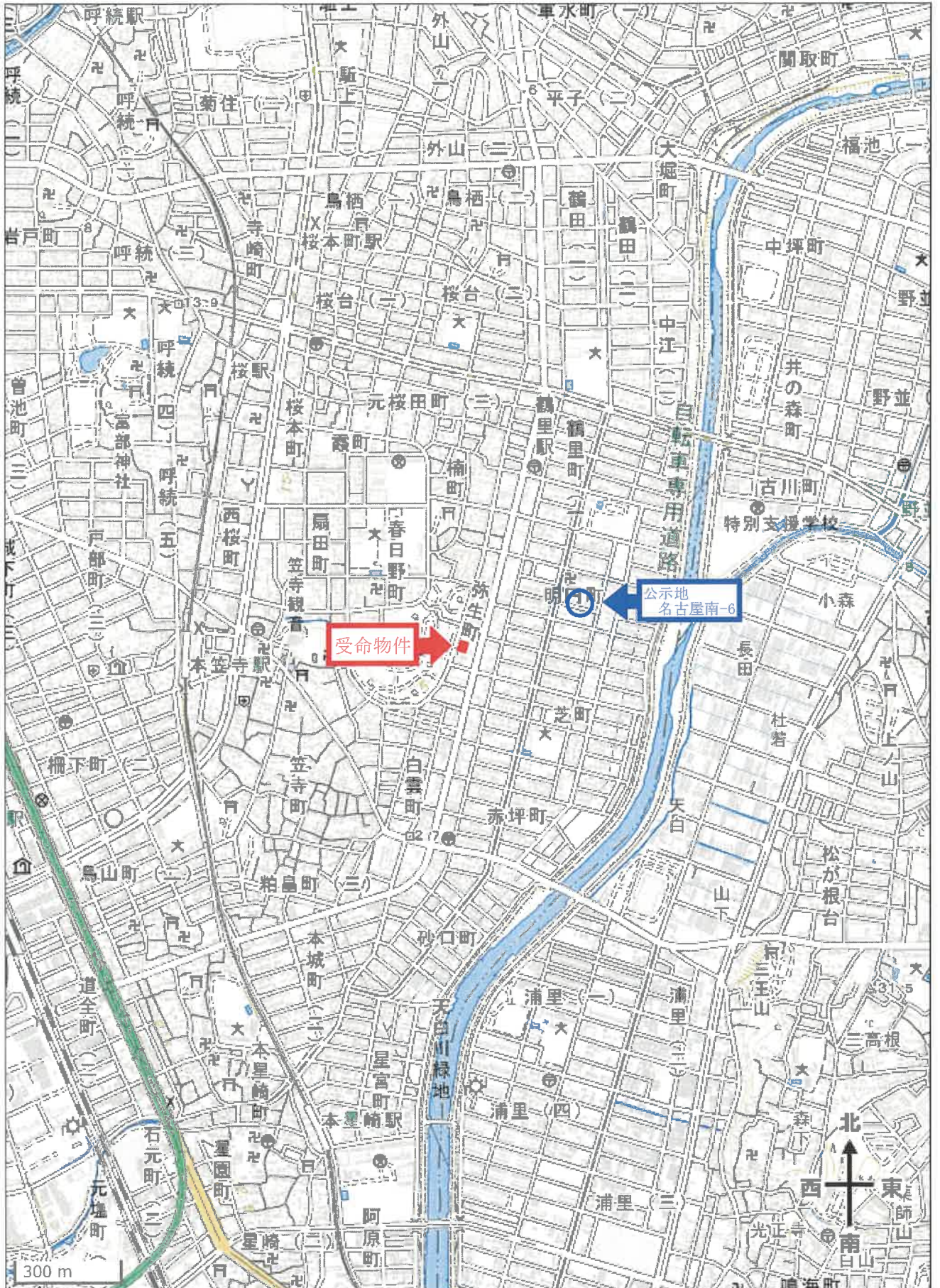
第7 附属資料

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

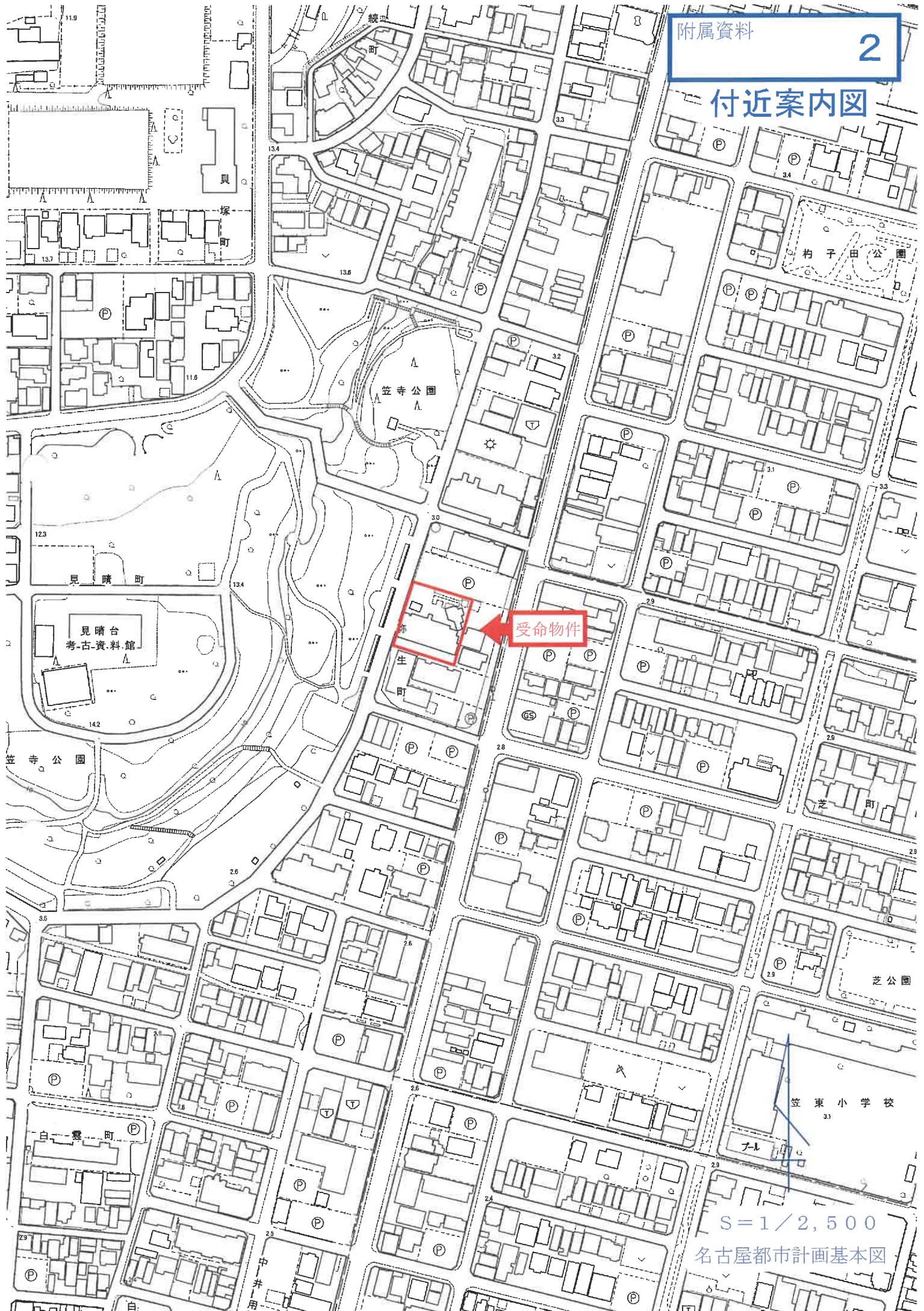
以 上

位置図

地理院地図 GSI Maps



付近案内図



受命物件

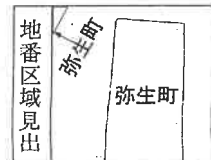
S=1/2,500

名古屋都市計画基本図

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	名古屋市南区弥生町		地番	169番1			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年12月10日

名古屋法務局

地積測量図写

登記年月日：昭和60年1月17日

前169後新

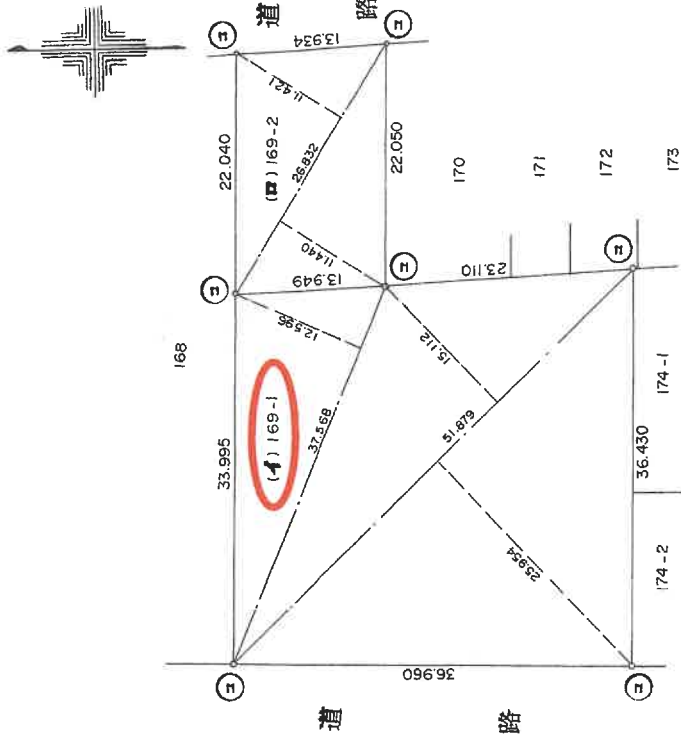
地積測量図

土地の所在 名古屋市区弥生町

土地の所在 名古屋市区弥生町

面積計算

イ		チハツツ： 169-1	
1	37.568 X	12.596	473.205528
2	51.879 X	15.112	783.995448
3	51.879 X	25.954	1349.697566
		36.977	2603.669542
		1/2	1301.834771
ロ		チハツツ： 169-2	
1	26.832 X	11.421	306.448272
2	26.832 X	11.440	306.958080
		36.977	613.406352
		1/2	306.703176



境界線の種類
コ コンクリート杭

60-1-17

作製者	申請人	縮尺
		1/50

昭和60年1月16日作製

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

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。
令和8年3月2日 名古屋法務局総務課

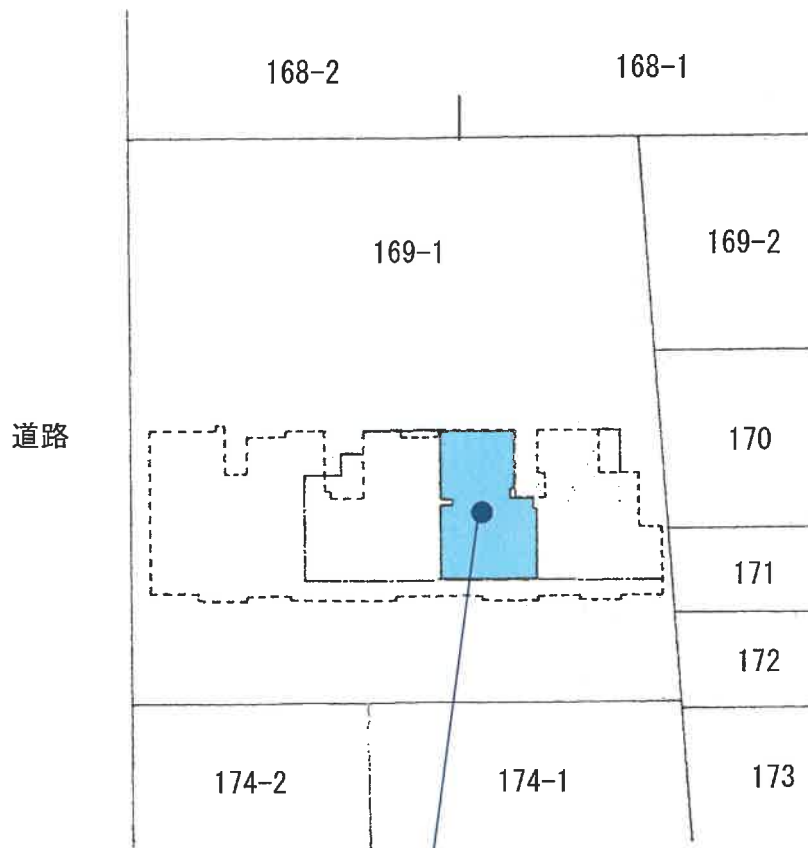
整理番号：M76567

※A4判に縮小

土地建物配置図 (概略)

家屋番号	弥生町169番1 の30	建 物 図 面
建物の所在	名古屋市南区弥生町169番地1	

建物の存する部分 7階



申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

登記年月日：昭和61年2月28日

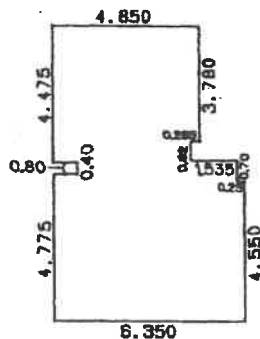
各階平面図写

各階平面図

4239678

建物の存する部分 7階

建物番号 702



求積表

0.800 X	4.775	=	3.820000
0.800 X	4.475	=	3.580000
3.765 X	9.650	=	36.332250
0.285 X	3.780	=	1.077300
1.535 X	5.250	=	8.058750
0.250 X	4.550	=	1.137500
合計			54.005800
床面積			<u>54.00 ㎡</u>

縮尺 1:100

(会員専用)

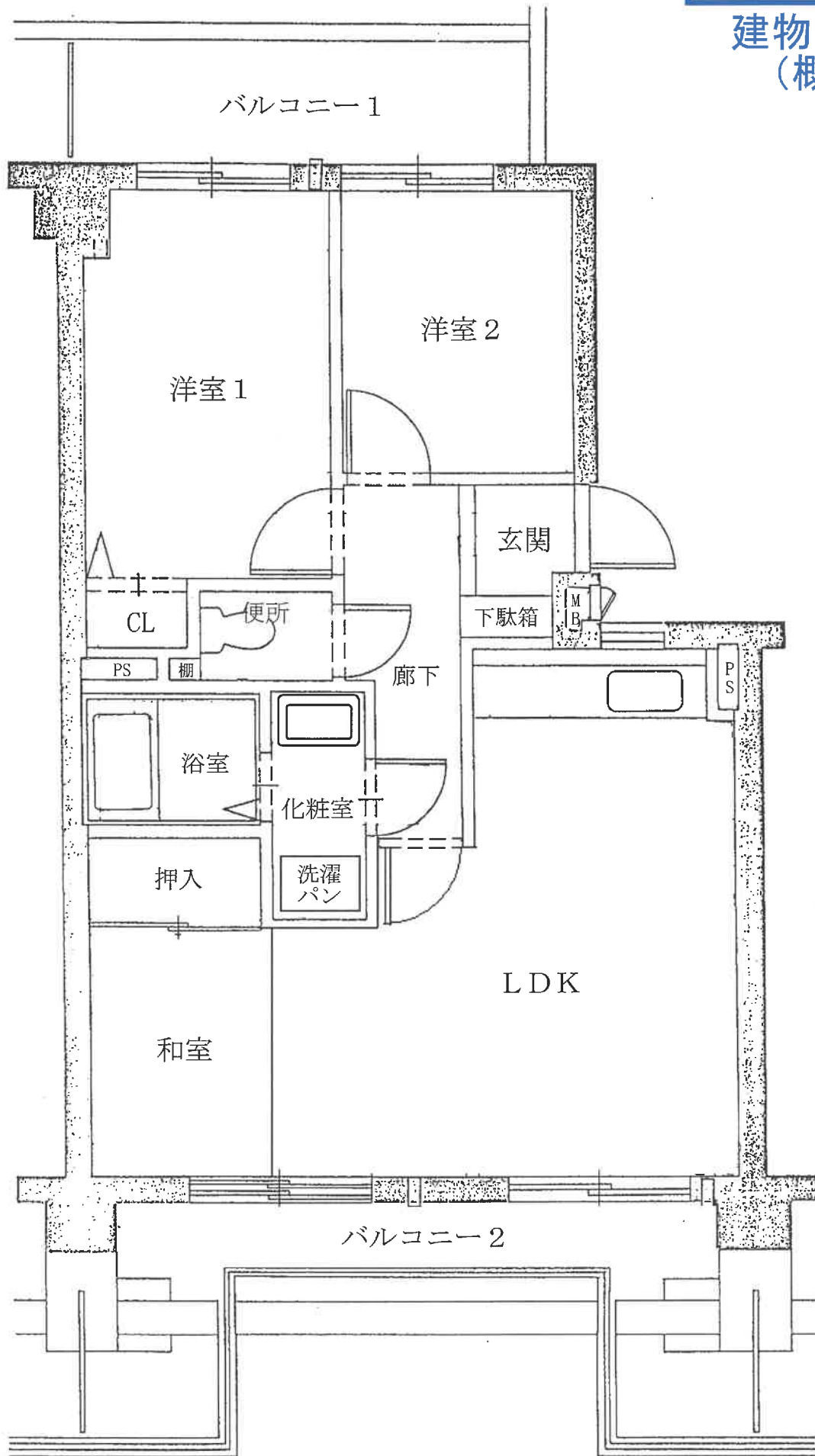
作製者

昭和 61 年 2 月 13 日作製

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
昭和7年2月10日 名古屋法務局

建物間取図 (概略)



現況写真

受命物件



受命物件

