

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

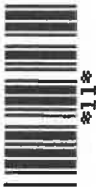
裁判所書記官 小久保 由希江

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 7年11月12日から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月26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 7年12月10日 午前10時30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 7年12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3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 7年10月28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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	10,590,000 8,472,000		2,118,000	104,680	24,772
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区宮根台一丁目 308番地

建物の名称 ライオンズマンション宮根台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮根台一丁目 308番の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 74.86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 名古屋市千種区宮根台一丁目308番

地 目 宅地

地 積 75.2.00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 136129分の7875



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 名古屋市千種区宮根台一丁目 308番地

建物の名称 ライオンズマンション宮根台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮根台一丁目 308番の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 74.86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 名古屋市千種区宮根台一丁目308番

地 目 宅地

地 積 752.00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 136129分の7875



令和 7 年(ケ)第 212 号

令和 7 年 8 月 20 日受理

令和 7 年 9 月 22 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 名古屋市千種区宮根台一丁目 308番地

建物の名称 ライオンズマンション宮根台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮根台一丁目 308番の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 74.86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 名古屋市千種区宮根台一丁目308番

地 目 宅地

地 積 752.00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 136129分の7875

(区分所有建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		名古屋市千種区宮根台一丁目3番18号	
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 □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15,750円 修繕積立金 月額24,180円 令和7年9月1日現在 □滞納はない ■滞納がある 計331,980円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり		
管理費等照会先	（株）大京アステージ名古屋東支店 電話 （ ）		
その他の事項	本建物には、床面積に参入されていない屋根裏収納がある。		
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			
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

■ 管理費等の滞納状況

管理費（月額15,750円）	94,500円（令和7年2月分～令和7年8月分）
修繕積立金（月額24,180円）	145,080円（令和7年2月分～令和7年8月分）
駐車場使用料（月額15,000円）	90,000円（令和7年2月分～令和7年8月分）
駐輪場使用料（毎年2月に1年分支払い）	2,400円
総 額	331,980円

■ 駐車場設備

■有（月額使用料10,000円～15,000円）

※空きが出た場合の抽選のため、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
■ 債務者兼所有者の子	物件1建物（以下、「本件建物」という。）には、現在、私と父が暮らしています。 本件建物の不具合な所としては、給湯器は、お湯が一時的に出なくなる等調子が悪いです。 私は、たばこを吸いますが、部屋の中では吸いません。 本件建物では、今年の1月までは猫を1匹飼育していました。 本件建物を含む1棟の建物には管理室はありますが、集会室はありません。 この付近は、酷い雨が降っても冠水はしません。

(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、北側を道路に面している。
同敷地権土地には、同1棟の建物が建つほか、平面駐車場、自転車置場等が設けられている。
なお、同敷地権土地の前記道路を挟んで北側には、河川（香流川）がある。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は、平成8年8月新築の地上6階建て全18戸の物件で、1階にはエントランスホール・管理室等がある。
本件建物は、同1棟の建物6階の東端に位置する。
- 3 本件建物には、リビングの壁に黒ずんだ跡（添付の写真④参照）、LDKのドアに破損（添付の写真⑤参照）、洋室②の壁に穴（添付の写真⑧参照）、キッチンカウンターにクロスの剥がれや穴（添付の写真⑩参照）、和室①の壁に穴（添付の写真⑫参照）があるのが目に付いたほか、建物内には、所々、傷み・汚損が見受けられた。
- 4 債務者兼所有者の子の陳述及び本件建物内の状況等から、本件建物は、現在、債務者兼所有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
R7年8月25日 (月) 14:00-14:10	電話及びFAX	管理会社担当者に対し、滞納状況等の照会文書送付 (9月2日回答到着)
R7年8月26日 (火) 13:00-13:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 全戸不在のため, 事務連絡文書差し置き
R7年8月28日 (木) 16:00-16:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年8月29日 (金)	郵便	債務者兼所有者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付 (回答なし)
R7年9月8日 (月) 9:40-9:50	電話	管理会社担当者から聴取
R7年9月10日 (水) 13:00-13:45	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, 写真撮影, 債務者兼所有者の子から聴取, 評価人同行

(特記事項)

☒ 令和7年9月10日
目的物件は施錠されており, 呼びかけても応答がなかったため, 解錠技術者に解錠させた上, 立会人を立ち会わせて立ち入ったところ, 債務者兼所有者の子が在室した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 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。

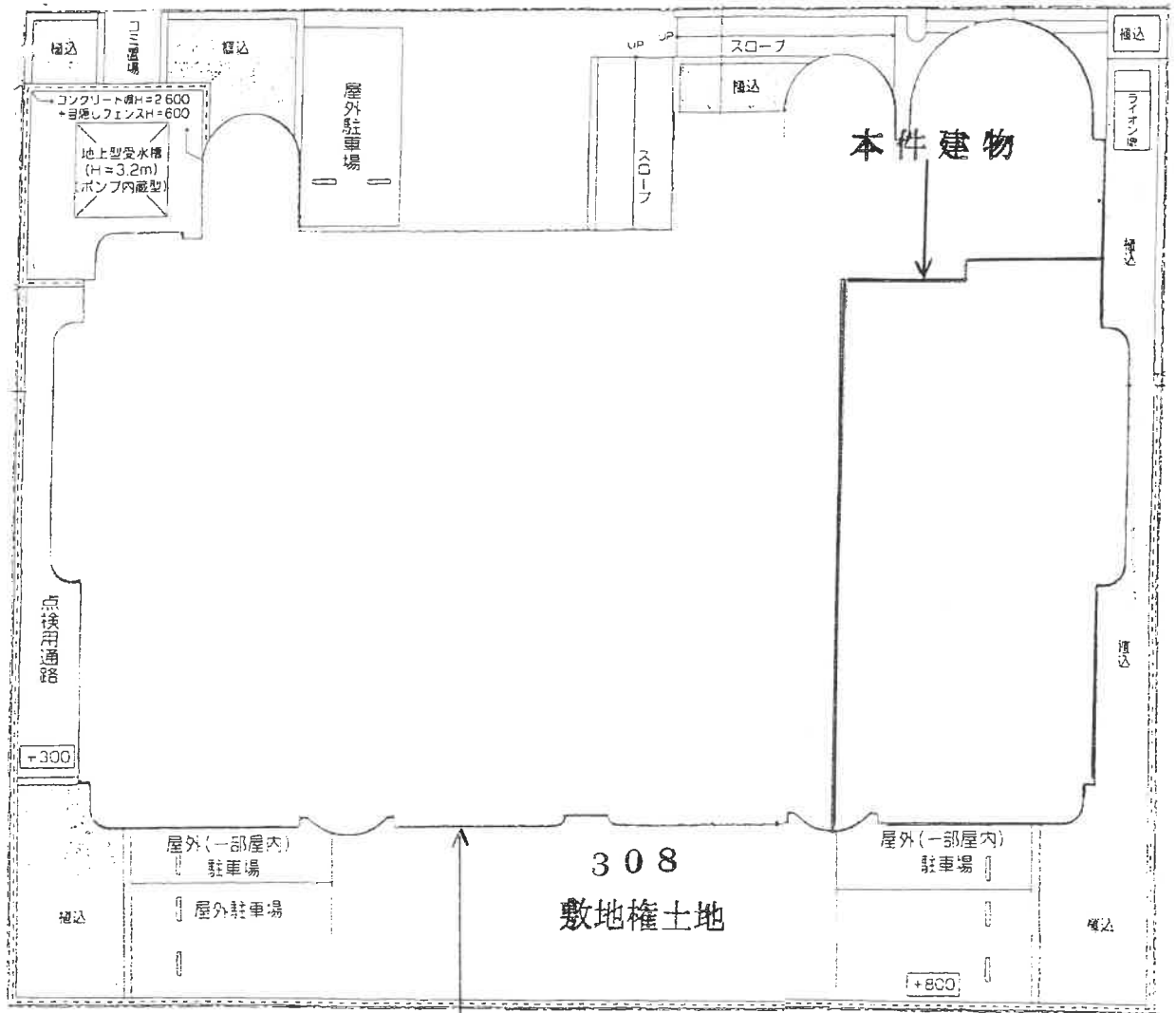
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



①

建物の存する部分 6 階

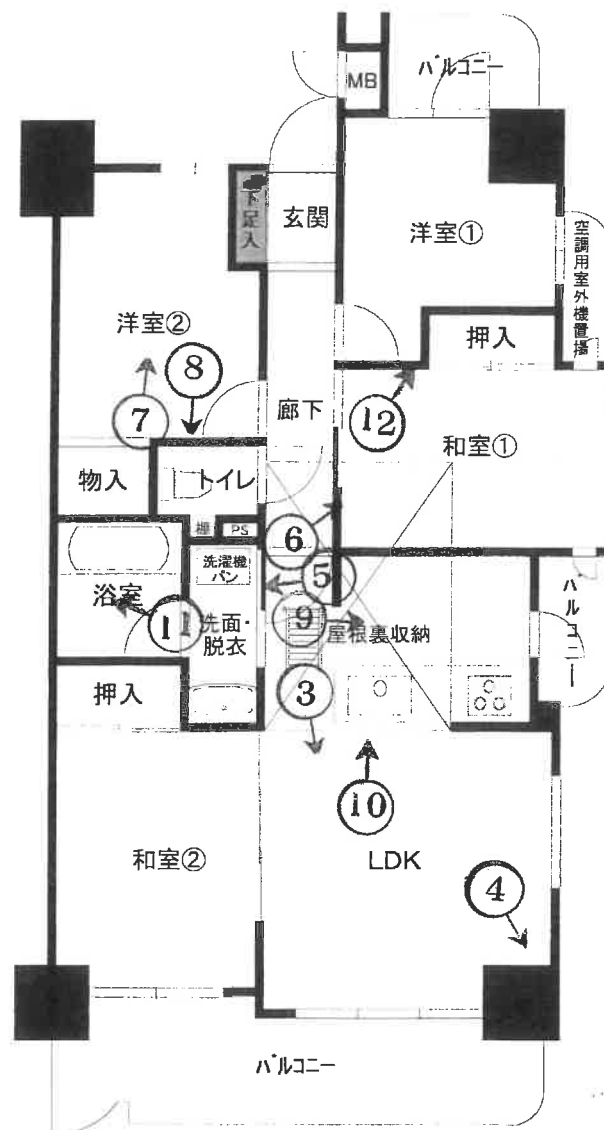


本件建物を含む1棟の建物

②

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

(北方より撮影)



②

同 上

(南方より撮影)



③

L D



④

リビングの壁の状況



⑤

L D K の ド ア の 状 況



⑥

屋 根 裏 収 納



(1 1 枚 目)

⑦

洋室②



⑧

洋室②の壁の状況



⑨

キッチン



⑩

キッチンカウンターの壁の状況



⑪

浴室



⑫

和室①の壁の状況



令和 7 年 (ケ) 第 2 1 2 号
令和 7 年 8 月 2 5 日 受 理
令和 7 年 9 月 1 0 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 1 5 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

児 玉 和 久

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 1 0 , 5 9 0 , 0 0 0 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	所 在 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 名古屋市千種区宮根台一丁目308番地 ライオンズマンション宮根台 (専有部分の建物の表示) 宮根台一丁目308番の603 603 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 74.86㎡ (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 名古屋市千種区宮根台一丁目308番 地 目 宅地 地 積 752.00㎡ (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 136129分の7875	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	地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅の東方・道路距離約1.7km 市バス「香流橋」停留所の北東方・道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか、駐車場等も見られる香流川近くの住宅地域である。	
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 用途地域 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 準防火地域 その他の規制 31m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積	752.00㎡ 形状 ほぼ長方形 間口 約29.8m 奥行 約25.0m 地勢 平坦地
接面道路の状況	北側幅員約7.3mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地として利用されている。 東側隣地は共同住宅、西側隣地は一般住宅等、南側隣地は一般住宅及び診療所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	あり ガス配管 あり 下水道 あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和52年頃は空地、平成7年頃は事業所の敷地等として利用されていた模様であり、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・名古屋市役所備え付けの洪水ハザードマップ(千種区)によると、受命物件周辺は家屋倒壊等氾濫想定区域になっているほか、浸水深1.0m～3.0m未満の区域となっている。 ・名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(千種区)によると、受命物件周辺は浸水深0.5m～1.0m未満の区域及び1.0m～3.0m未満の区域となっている。 ・愛知県水害情報マップによると、受命物件は平成12年9月洪水における浸水区域となっている。	

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宮根台		
建物の用途	居住用マンション (総戸数 18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)	平成8年8月29日 新築 約 29年 約 16年	
構造	鉄筋コンクリート造6階建		
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺 タイル貼り、吹付タイル等 特になし	
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	あり (1基) あり (敷地内) : すぐには使用できない。(抽選) 駐車場使用料: 10,000円/台~15,000円/台(月額) なし 特になし	
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	あり (ライオンズマンション宮根台管理組合) 法人格…なし 委託 株式会社大京アステージ 管理室 …あり 管理員 …あり(巡回)	
管理の状況	普通		
特記事項	・積立金(令和7年5月31日現在) 33,497,849円 ・大規模修繕計画の有無…あり(令和8年1月頃実施予定) ・負担決議された工事負担金の有無…なし ・耐震性能診断の受検の有無…なし ・ペットの飼育…不可		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	6階 (603号室) 南・東角住戸 主要開口部の方位 : 南向き		
現 況 床 面 積	74.86㎡ (登記面積)		
間 取 り	4LDK バルコニー ……有(南側・東側)		
仕 様	天 井	クロス、ボード等	
	床	フローリング、カーペット、畳等	
	内 壁	クロス、タイル貼り等	
設 備	電 気、水道、公共下水道、都市ガス		
そ の 他	特になし		
保 守 管 理 の 状 態	劣る		
管 理 費 等	管 理 費	15,750円(月額)	
	修 繕 積 立 金	24,180円(月額)	
	駐 車 場 使 用 料	15,000円(月額)	
	自 転 車 置 場 使 用 料	2,400円(年額)	
	滞 納 額	あり (令和7年9月1日 現在331,980円)	
	内 訳	管 理 費 94,500円	
		修 繕 積 立 金 145,080円	
		小 計 239,580円	
		駐 車 場 使 用 料 90,000円	
		自 転 車 置 場 使 用 料 2,400円	
	そ の 他	—	
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	・LDKのキッチン部分の天井付近に屋根裏収納が設置されている。 ・立会人の陳述によれば、「建物に不具合はないが、令和7年1月頃まで猫を1匹飼っていたため、洋室のカーペットや和室の畳のほか、各部屋の内壁のクロス等に猫による引っ掻き傷が多数ある。また、各部屋の扉や内壁にも損傷箇所が多数ある。」模様である。 ・洋室①、洋室②及びトイレの扉が損傷している。 ・洋室②の内壁に穴が空いているほか、物入の扉が外れている。 ・和室①の内壁が損傷している。 ・各部屋の内壁、和室の畳や洋室のカーペット等には猫によるものと考えられる引っ掻き傷が多数確認された。		

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
260,000	74.86	0.31	6,030,000

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

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} + \text{経過年数 } 29 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.31$$

(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
167,000	1.00	752.00	0.95	7875 / 136129	6,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋千種－21

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 185,000\text{円/㎡} \times & 101.2 / 100 \times & 100 / 109 \times & 100 / 103 = & 167,000\text{円/㎡} \\ & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位(北)1.00

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
6,030,000	6,900,000	0.97	12,540,000

$$\begin{array}{ccccccc} \text{ウ 個別格差：} & \boxed{\text{階層補正}} & \boxed{1.03} & \times & \boxed{\text{位置補正}} & \boxed{1.05} & \times & \boxed{\text{その他補正}} & \boxed{0.90} & = & 0.97 \\ & (\text{階層：6階}) & & & (\text{位置：南・東角住戸}) & & & (\text{その他：保守管理の状態}) & & & \end{array}$$

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(対象一棟内又は名古屋市千種区内等)}

A 令和7年5月 282,000円/㎡ (平成7年12月建築、専有面積 81.90㎡)

B 令和6年4月 238,000円/㎡ (平成8年11月建築、専有面積 103.08㎡)

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	282,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{110}$	200,000
B	238,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	219,000

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
210,000	0.97	74.86	15,250,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用した。

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 = $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 = $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	
654千円 (10.8%)	430千円	6.5%	6,417千円	0.83962	5,388千円 (89.2%)	6,040,000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：下記オ複利現価率で採用した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：下記《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》

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,200	1,200	1,176	1,176
	共益費収入	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,320	1,320	1,296	1,296
	空室損失	132	132	130	130
	貸倒損失	40	40	39	39
	有効総収益	1,148	1,148	1,127	1,127
イ 総費用	維持管理費	189	189	189	189
	修繕費	36	36	35	35
	公租公課	129	129	129	129
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	34	34	34	34
	運営支出合計	408	408	407	407
	資本的支出	855	290	290	290
	総費用合計	1,263	698	697	697
ウ 経費率（運営支出／有効総収益）（%）		35.5	35.5	36.1	36.1
エ 有効純収益 アーイ		-115	450	430	430
オ 複利現価率（割引率 6.0%）		0.94340	0.89000	0.83962	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-108	401	361	

※ 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、建物の経過年数、管理の状況、周辺環境の将来動向等を勘案の上、割引率を6.0%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。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③を参酌して、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	12,540,000	0	12,540,000
②比準価格	15,250,000	0	15,250,000
③収益価格	—		6,040,000
④調整後の価格	13,790,000		

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×オ
13,790,000	1.00	0.80	0.96	—	10,590,000

イ 市場性修正：特になし。

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：代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を割合として控除。

第6 参考価格資料

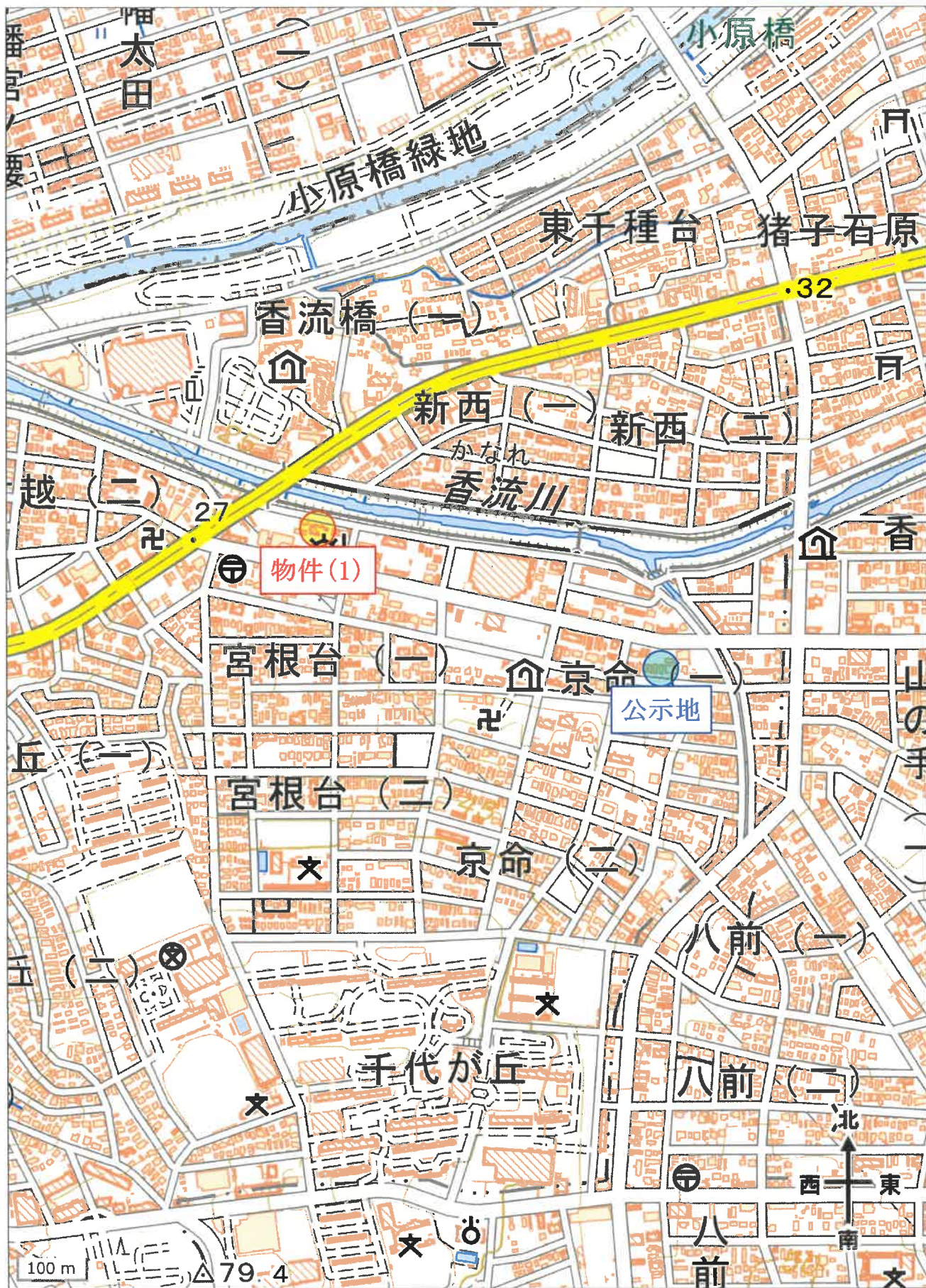
地価公示価格 : 名古屋千種ー21
所 在 : 名古屋市千種区京命1丁目810番
価 格 : 185,000円/㎡
位 置 : 地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅の東方道路距離約2.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南側8.0m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い中に共同住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

以 上

位置図



付近案内図





地番区域見出
宮根台1丁目

請 求 部 分	所 在				名古屋市千種区宮根台一丁目		地 番	308番			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和61年5月3日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局管轄)

令和7年6月27日

東京法務局中野出張所

請求番号：9-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成8年9月18日

1354731

各階平面図

宮根台一丁目
308番の603

建物

図面

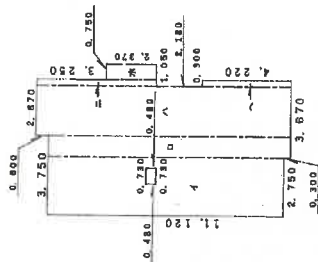
名古屋千種区宮根台一丁目308番地

家屋番号

建物の所在

建物の存する部分6階

建物番号 603



求積表

イ	11.120	X	2.750	=	30.580000
ロ	11.420	X	1.000	=	11.420000
ハ	12.020	X	2.370	=	28.487400
ニ	5.820	X	0.300	=	1.686000
ホ	2.370	X	0.750	=	1.777500
ヘ	4.220	X	0.300	=	1.266000
ニ	0.480	X	0.730	=	-0.350400
合計					74.866500
床面積					74.86 m ²

307	308	309
319	318	317
316		



(全員専用)

単位=㎡

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

8.9.18

登記年月日：平成8年9月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局管轄)

令和7年6月27日

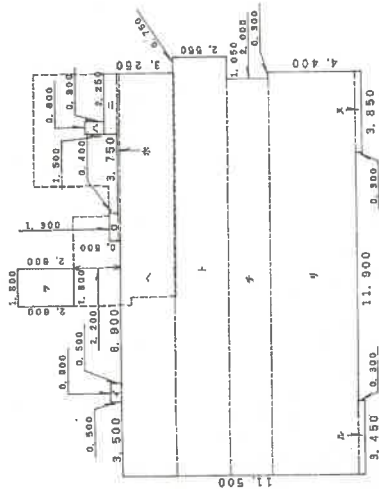
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：9-2

1354713

6 階

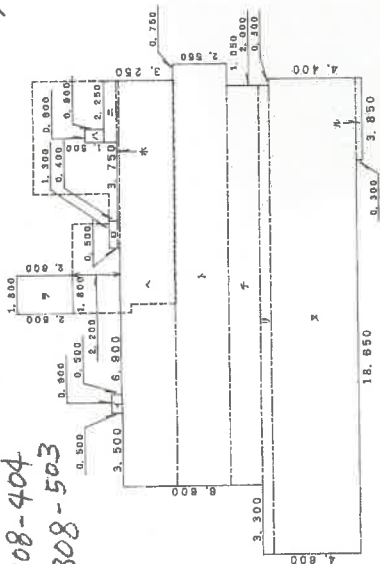


求積表

イ	0.500	X	0.900	=	0.450000
ロ	0.400	X	1.300	=	0.520000
ハ	0.900	X	0.600	=	0.540000
ニ	0.800	X	2.850	=	1.710000
ホ	0.100	X	7.900	=	0.790000
ヘ	2.550	X	18.200	=	48.880000
ト	2.550	X	18.950	=	50.872500
チ	2.000	X	18.900	=	37.800000
リ	4.100	X	18.200	=	78.720000
ヌ	0.300	X	3.850	=	1.155000
フ	2.800	X	1.800	=	4.680000
合計					227.232500
床面積					227.23 ㎡

単位=m

5 階



求積表

イ	0.500	X	0.900	=	0.450000
ロ	0.400	X	1.300	=	0.520000
ハ	0.900	X	0.600	=	0.540000
ニ	0.800	X	2.850	=	1.710000
ホ	0.100	X	7.900	=	0.790000
ヘ	2.550	X	18.200	=	48.880000
ト	2.550	X	18.850	=	50.872500
チ	1.500	X	18.800	=	28.350000
リ	0.500	X	22.200	=	11.100000
ヌ	4.100	X	22.500	=	92.250000
フ	0.300	X	3.850	=	1.155000
合計					241.577500
床面積					241.57 ㎡

単位=m

建物図面図

家屋番号
308-201~
308-204

建物の所在
名古屋市中区宮台一丁目308番地

308-301~308-304
308-401~308-404
308-501~308-503
308-601~
308-603

3/2

(会員登録用)

作製者

縮尺 1/250

申請人

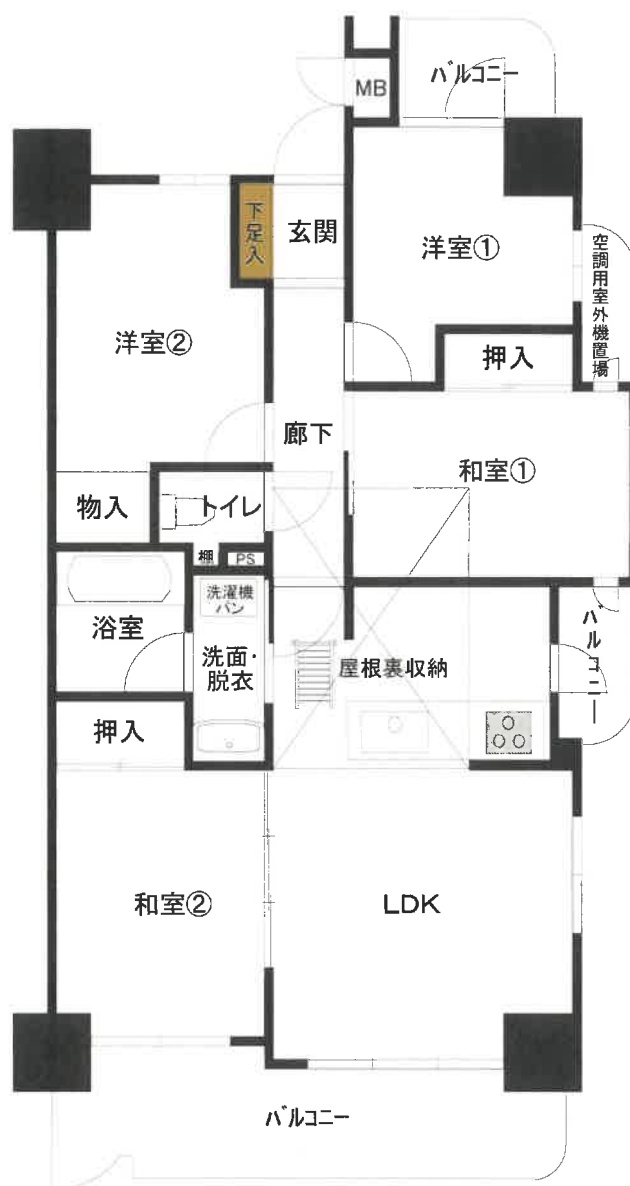
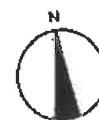
(平成8年9月18日)

8.9.18

縮尺 1/250

A4判に縮小

建物間取図(概略)



物件(1)建物が存する一棟の建物



写真撮影 1

物件(1)建物が存する一棟の建物



写真撮影 2