

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 佐 野 聡 美

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市緑区鳴海町字姥子山 185 番地 3

建物の名称 パビリオン東ヶ丘 C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 姥子山 185 番 3 の 51

建物の名称 C112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 51.63 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 名古屋市緑区鳴海町字姥子山 185 番 3

地 目 宅地

地 積 2471.20 平方メートル

(現況)

地 目 宅地 (一部道路)

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市緑区鳴海町字姥子山 219 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 62 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 56 分の 1



物件明細書

令和 8年 8月14日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

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。

売却対象外の土地（地番393番5）を通行のため利用している。

《 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

- 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 名古屋市緑区鳴海町字姥子山 185 番地 3

建物の名称 パビリオン東ヶ丘 C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 姥子山 185 番 3 の 51

建物の名称 C112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 51.63 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 名古屋市緑区鳴海町字姥子山 185 番 3

地 目 宅地

地 積 2471.20 平方メートル

(現況)

地 目 宅地 (一部道路)

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市緑区鳴海町字姥子山 219 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 62 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 56分の1



令和 8 年(ㄥ)第 78 号

令和 8 年 4 月 30 日受理

令和 8 年 6 月 3 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 名古屋市緑区鳴海町字姥子山 185 番地 3

建物の名称 パビリオン東ヶ丘 C 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 姥子山 185 番 3 の 51

建物の名称 C112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 51.63 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 名古屋市緑区鳴海町字姥子山 185 番 3

地 目 宅地

地 積 2471.20 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市緑区鳴海町字姥子山 219 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 62 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 56 分の 1

(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		(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 3,000 円 修繕積立金 月額 13,000 円 令和 8 年 5 月 1 2 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 2 8 6 , 4 0 8 円 内訳は 3 枚目「その他の事項」のとおり		
管理費等照会先	パビリオン東ケ丘管理組合法人 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, 2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (一部道路) (符号 1) ☒ 公衆用道路 (符号 2) ☐		
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, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	①敷地権の割合 : 各 5 6 分の 1 ②符号 1 のうち 1. 2 9 平方メートル、及び符号 2 については、非課税扱い。		
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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 管理費等の滞納状況

管理費（月額3,000円）	45,000円（令和7年3月分～令和8年5月分）
修繕積立金（月額13,000円）	195,000円（令和7年3月分～令和8年5月分）
水道使用料	22,352円（令和7年3月分～令和8年5月分）
遅延損害金	24,056円（令和7年3月分～令和8年5月分）
総 額	286,408円

■ 駐車場設備

■有（北東側隣地（185-4）区画16番。費用（毎月500円）は管理費に込み
※土地共有権による専用使用権

■ ペット飼育

■不可（小鳥・小魚類除く）

■ 管理組合の法人格の有無 ■有

■ 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
■宝コミュニティサービス(株)(管理会社)担当者	滞納管理費等の照会書については、管理組合法人が回答しますが、こちらに送ってもらえば、手続きの代行をさせていただきます。
■債務者兼所有者	物件1建物(以下、「本件建物」という)は、以前は亡父母が使用していたため、私が住むようになったのは5年位前からのことです。 私は、たばこを吸います。 本件建物でペットは飼育していません。 駐車場は区画16(185-4土地内)を専用で使用しています。 185-4土地は、私が共有する土地です。 7年位前に外壁の塗装をした際、玄関ドアも替えていますが、ドアは建付けが悪いためか、下の方に隙間ができています。 以前、上階からの水漏れがあり、洗面の壁には水漏れしたときの跡が残っています。 上階の人は、マッサージ機を使用していたりしているようで、その音が時々響いてきます。 和室3の襖はありません。 手前にある庭は共同で使用しています。 185-4土地の北側付近には北方に抜けられる狭い道があるため、近隣の人がそこを通過して敷地権土地に立ち入ることがあります。
■近隣(190-3土地使用者)の者	昔は私の使用している土地と、西側にある393-5土地は所有者が同じだったことから、現在も私達は道路に出るのに393-5土地を通行しています。 393-5土地を通行することについては、昔からのことなので、書面を作成したり、対価は支払っていません。

(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(符号1)は,南側を道路に面している。
同敷地権土地上には,本件建物を含む1棟の建物が建つほか,別棟(2),駐輪場,平面駐車場等が設けられている。
敷地権土地(符号2)は,南側道路に至る公衆用道路として使用されている。
なお,本件建物を含む1棟の建物等の敷地としては,敷地権土地(符号1)だけでなく,南西側隣地(185-5。平面駐車場。一部集会所敷地),西側隣地(393-5。車両の通路として使用),北東側隣地(185-4。債務者兼所有者らが駐車場として使用)も合わせて使用されている。それらの土地は,他の区分所有者又は管理組合法人が所有(共有)する土地であるが,本件の売却対象にはなっていない。中でも,185-4土地は債務者が共有し,一部専用駐車場として使用しているものであるが,所有権を取得できないことから,今後,買受人が使用できるかは不詳である。
そのほか,393-5土地の北西側には民家(190-3)があるが,同民家は393-5土地を通路として使用している。また,185-4土地の北側付近には北方に抜けられる狭い道があり,近隣の者がそこを通って敷地権土地に立ち入ることがあるようである。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は,昭和48年6月新築の地上3階建て全6戸の物件であるが,管理室等の設備は特にない。
本件建物は,同1棟の建物1階の西端に位置する。
- 3 本件建物は,和室3のサッシのガラスが割れている(添付の写真⑦参照),洗面の壁に上階からの水漏れがあった際の跡がある(添付の写真⑧参照),和室3の襖がない等,所々,傷みや汚損が見受けられた。
- 4 債務者兼所有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壌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5月2日 (土) 12:30-12:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 全戸不在につき事務連絡 文書差し置き
R8年5月9日 (土) 14:00-14:10	電 話	債務者兼所有者に対し, 立入調査期日告知
R8年5月12日 (火) 14:30-14:40	電話及びFAX	管理会社担当者に対し, 管理組合法人宛ての滞納状況 等の照会書送付 (3月19日回答到着)
R8年5月12日 (火) 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
R8年5月20 (水) 17:00-17:50	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, 債務者兼所有者から聴取, 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

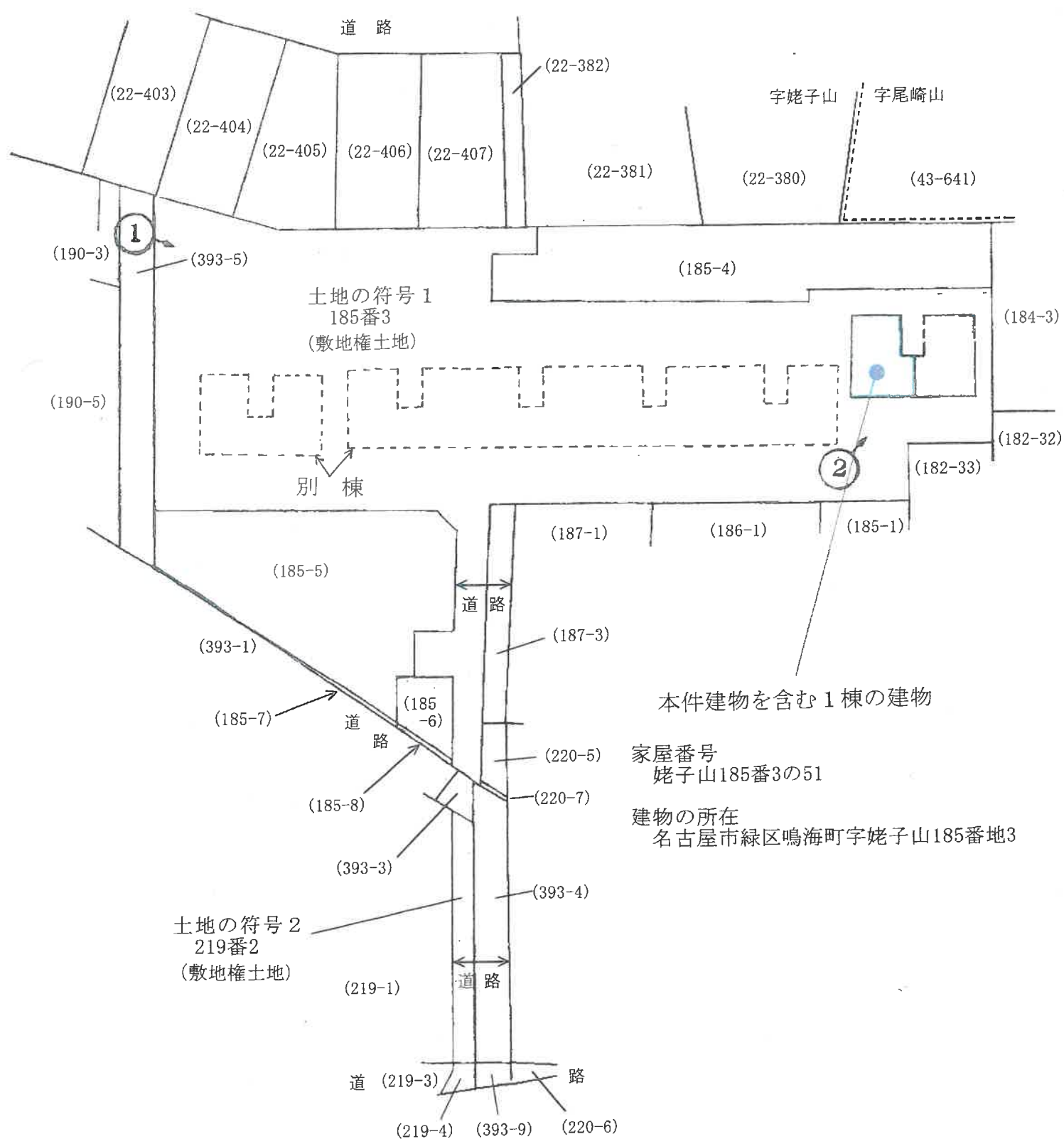
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたため, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。

☐ 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

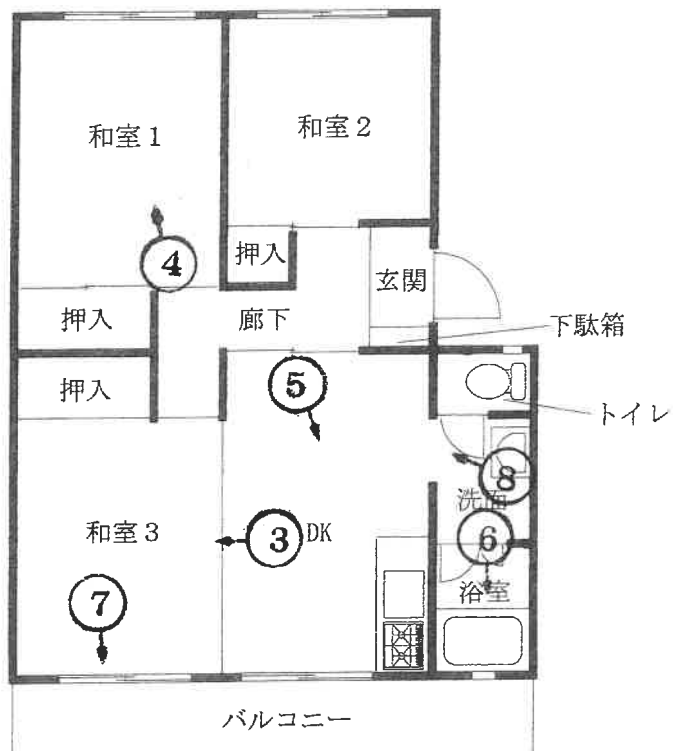
土地建物位置関係図（概略）



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 棟の建物及び敷地権土地（符号 1）（西方より撮影）



- ② 同 上 （南西より撮影）



③

和室 3



④

和室 1



⑤

D K



⑥

浴室



(11枚目)

⑦

和室3のサッシのガラスの状況



⑧

洗面の壁の状況



令和8年（ケ）第78号
令和8年5月7日受理
令和8年5月20日現地調査
令和8年6月19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 2,240,000 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 名古屋市緑区鳴海町字姥子山185番地3 建 物 の 名 称 パビリオン東ヶ丘C棟 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 姥子山 185番3の51 建 物 の 名 称 C112 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 51.63㎡ (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 名古屋市緑区鳴海町字姥子山185番3 地 目 宅地 地 積 2,471.20㎡ 土 地 の 符 号 2 所在及び地番 名古屋市緑区鳴海町字姥子山219番2 地 目 公衆用道路 地 積 62㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1・2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 56分の1		特記事項記載の通り
番号	特 記 事 項		
1	土地の符号1の現況地目は、宅地一部道路である。		

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（符号1）

位 置 ・ 交 通	名鉄名古屋本線「有松」駅の北東方 道路距離約850m (附属資料 No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、共同住宅、一般住宅、駐車場等が混在する住宅地域	
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	2,471.20㎡ 不整形 (宅地部分) 間口 約6m 奥行 約30m (道路部分) 間口 約3.5m 奥行 約30m
接 面 道 路 の 状 況	(宅地部分) 南側現況幅員約6m舗装道路(位置指定道路)に概ね等高に接面。 上記道路は建築基準法第42条第1項第5号の道路に該当する。名古屋市建築 指導課道路担当で確認したところ、本件土地の一部が当該位置指定道路に 指定されており、宅地部分は当該位置指定道路に接道する敷地になるとの ことである。 (道路部分) 南側現況幅員約6m舗装市道(鳴海姥子山第65号線)に概ね等高に接面。 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号の道路に該 当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション、駐車場、集会所、道路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 {件外土地(名古屋市緑区鳴海町字姥子山393番 5、パビリオン東ヶ丘管理組合法人所有)に都 市ガス本管が敷設されており、当該本管から 本件土地上に引込がされている。} あり

土壌汚染の可能性の調査	昭和38年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前は未利用地であり、昭和48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	○名古屋市備付けの内水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。 ○本件土地の北東側隣地(緑区鳴海町字姥子山185番4、地目;宅地)は駐車場として使用されており、本件所有者が持分17分の1を所有している。本競売事件では差押えの対象となっていないため、当該土地を使用できない可能性がある。 ○本件一棟全体のマンション等の敷地としては、符号1のほか、南西側隣地(185番5、駐車場及び集会所の敷地、他の区分所有者所有による共有)、西側隣地(393番5、車両の通路として使用)、北東側隣地(185番4)、北側隣地(22番382、通路として使用、パビリオン東ヶ丘管理組合法人所有)がある。393番5は、西側隣家(190番3)の通路としても使用されている。 ○本件土地の一部(1.29㎡)が非課税となっている。 ○道路部分の北西端及び南西端に電柱が設置されている。 ○隣接不動産の状況は、東側介護老人保健施設、一般住宅等、西側道路を介して一般住宅、南側駐車場、道路等、北側老人ホーム、一般住宅、駐車場等である。

2 土地の概況及び利用状況等（符号2）

位 置 ・ 交 通	名鉄名古屋本線「有松」駅の北東方 道路距離約830m (附属資料 No.1「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンション、共同住宅、一般住宅、駐車場等が混在する住宅地域		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	第2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	20m高度地区、都市機能誘導区域内、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	62㎡	
	形 状	ほぼ帯状地	
	間口・奥行	間口 約2.4m	奥行 約25.7～27m
接 面 道 路 の 状 況	南側現況幅員約16m舗装県道(新田名古屋線)に概ね等高に接面。 北側現況幅員約4m舗装市道(鳴海姥子山第65号線)に概ね等高に接面。 上記道路はそれぞれ県道及び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	市道(鳴海姥子山第65号線)の一部であり、道路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	上水道本管が敷地内に埋設されており、名古屋 市を地上権者とする地上権が設定されてい る(目的;上下水道管所有、地代;無料、存続期 間;上下水道管存続期間中、特約;通路として のみ使用し建物及び工作物等の設置はできな いものとする)。また、西側隣地(219番1)への 引込管が埋設されている。
	ガ ス 配 管	あり	東邦ガスガスネットワーク株式会社の都市ガ ス本支管埋設状況問合せシステムで確認した ところ、地中にガス管が埋設されているほ か、本件土地の西側隣地(219番1)への供給管 が埋設されている。
	下 水 道	引込可	本件土地の東側隣地(393番4、所有者;名古屋 市)に埋設されている下水道本管から、本件土 地を介して西側隣地(219番1)の取付ますが設 置されている。

土壌汚染の可能性の調査	昭和38年、44年、55年頃の住宅地図等によると、道路の一部として現在にまで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。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。
特記事項	○名古屋市備付けの内水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。 ○本件土地は非課税となっている。 ○敷地の南西側に電柱が設置されている。 ○隣接不動産の状況は、東側道路を介して共同住宅、一般住宅、西側共同住宅、南側県道、北側市道である。

3 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パビリオン東ヶ丘C棟	
建物の用途	居宅 (総戸数 56戸、A～C棟合計)	
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48年6月29日新築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 約0年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 リシン吹付 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	無 有(申し込めば使用できる、 北東側隣地(185番4)上、区画No.16) 有料(500円/月、ただし、管理費3,000円に含まれている。) 有 —
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 (パビリオン東ヶ丘管理組合法人) 法人格 有 自主管理 — 管理員無、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123,568,163円(令和8年3月31日現在)。 ○大規模修繕計画：平成29年11月頃実施済 ○負担決議された工事負担金：無。 ○耐震性能診断の受検：有、平成8年7月頃。 ○ペット飼育：不可(小鳥、小魚類除く)。 ○区分所有建物(マンション)回答書によると、敷地内に集会所があり、管理規約には規約設定共用部分とする記載はないが、共用部分の範囲に含まれている。 ○土地の符号1(185番3)の南東端部分にポンプ室が設置されている。当該ポンプ室は登記されていないが、課税対象(持分1/56相当)となっている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階 (C112号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	51.63㎡(登記面積)	
間 取 り	3DK バルコニーあり(南側)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	貼桎仕上、リシン吹付外 畳、クッションフロア外 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	3,000 円 (月額) 13,000 円 (月額) なし (あり) (令和8年5月12日現在 286,408円) 管理費 45,000円 修繕積立金 195,000円 小計 240,000円 水道使用料 22,352円 延滞損害金 24,056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、以下の不具合が見られた。 ・和室3の窓ガラスにひび割れ ・浴槽のエプロン部分が外れている ・トイレの扉の下部に損傷箇所あり ・煙草によるクロスの汚れが目立つ ・玄関扉の下部に隙間がある。 ・洗面所とDKの壁に水漏れ跡が見られた。所有者によると、以前、上階から水漏れがあったとのことである。 ・所有者によると、台所の湯沸かし器が故障しているとのことである。 ○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。	

特 記 事 項	○所有者によると、他の専有部分は玄関のインターホンが新しいものに交換されているが、交換時期に本件建物が空家であったため、本件専有部分は旧来のものであるとのことである。 ○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。 ○所有者によると、上階の住人がマッサージ機を使用する際に音が時々響くとのことである。
---------	---

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
300,000	51.63	0.04	620,000

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 = $\left[\text{残価率} \quad 5\% \quad + (1 - \text{残価率} \quad 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} + \text{経過年数} \quad 53 \text{年}) \} \right] \times (1 - \text{観察減価等} \quad 30\%) = 0.04$

(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。

符号	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
1	129,000	0.83	2,471.20	0.95	1 / 56	4,490,000
2	129,000	0.10	62	1.00	1 / 56	10,000
合 計						4,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋緑-24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $151,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 115 = 129,000 \text{ 円/㎡}$
 （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（東向）1.03

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：符号1；一部道路0.96×接面状況（第42条第1項第5号道路に接面）0.95×
 形状0.96×規模0.95＝0.83

符号2；建築基準法第42条第1項第5号道路0.10

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
620,000	4,500,000	0.92	4,710,000

ウ 個別格差：

$$\begin{array}{c} \text{1階} \\ \text{階層補正} \end{array} \begin{array}{|c|} \hline 1.00 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{c} \text{角住戸} \\ \text{位置補正} \end{array} \begin{array}{|c|} \hline 1.02 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{c} \text{内部の状態等} \\ \text{その他補正} \end{array} \begin{array}{|c|} \hline 0.90 \\ \hline \end{array} = 0.92$$

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3月	68,000 円/㎡ (昭和48年10月建築)	専有面積66㎡
B	令和6年6月	106,000 円/㎡ (昭和45年12月建築)	専有面積50㎡

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	68,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	72,000
B	106,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{135}$	73,000

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
73,000	0.92	51.63	3,470,000

ア 基準階の比準価格：両事例はいずれも場所的に近く、規範性は同等と認められるので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 (105%)	
-107千円 (-5%)	232千円	8.5%	2,648千円	0.7938	2,102千円 (105%)	2,000,000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	600	600	588	588
	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	600	600	588	588
	空室損失	60	60	59	59
	貸倒損失	18	18	18	18
	有効総収益	522	522	511	511
イ 総費用	維持管理費	36	36	36	36
	修繕費	18	18	18	18
	公租公課	39	39	39	39
	損害保険料	15	15	15	15
	その他費用	16	16	15	15
	運営支出合計	124	124	123	123
	資本的支出	936	156	156	156
	総費用合計	1,060	280	279	279
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		23.8	23.8	24.1	24.1
エ 有効純収益 アーイ		-538	242	232	232
オ 複利現価率 (割引率8%)		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-498	207	184	

※ 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8%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。

収益価格は相当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	4,710,000	0	4,710,000
②比準価格	3,470,000	0	3,470,000
③収益価格	—		2,000,000
④調整後の価格	3,570,000		

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
3,570,000	0.90	0.80	0.87	—	2,240,000

イ 市場性修正： 築年の相当古いマンションで需要者が限定され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： 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した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋緑-24）

所 在：名古屋市緑区姥子山1丁目1712番
価 格：151,000円/㎡
位 置：名鉄名古屋本線「有松」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：226㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東9m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：一般住宅が多い団地に近接する住宅地域

第7 附属資料

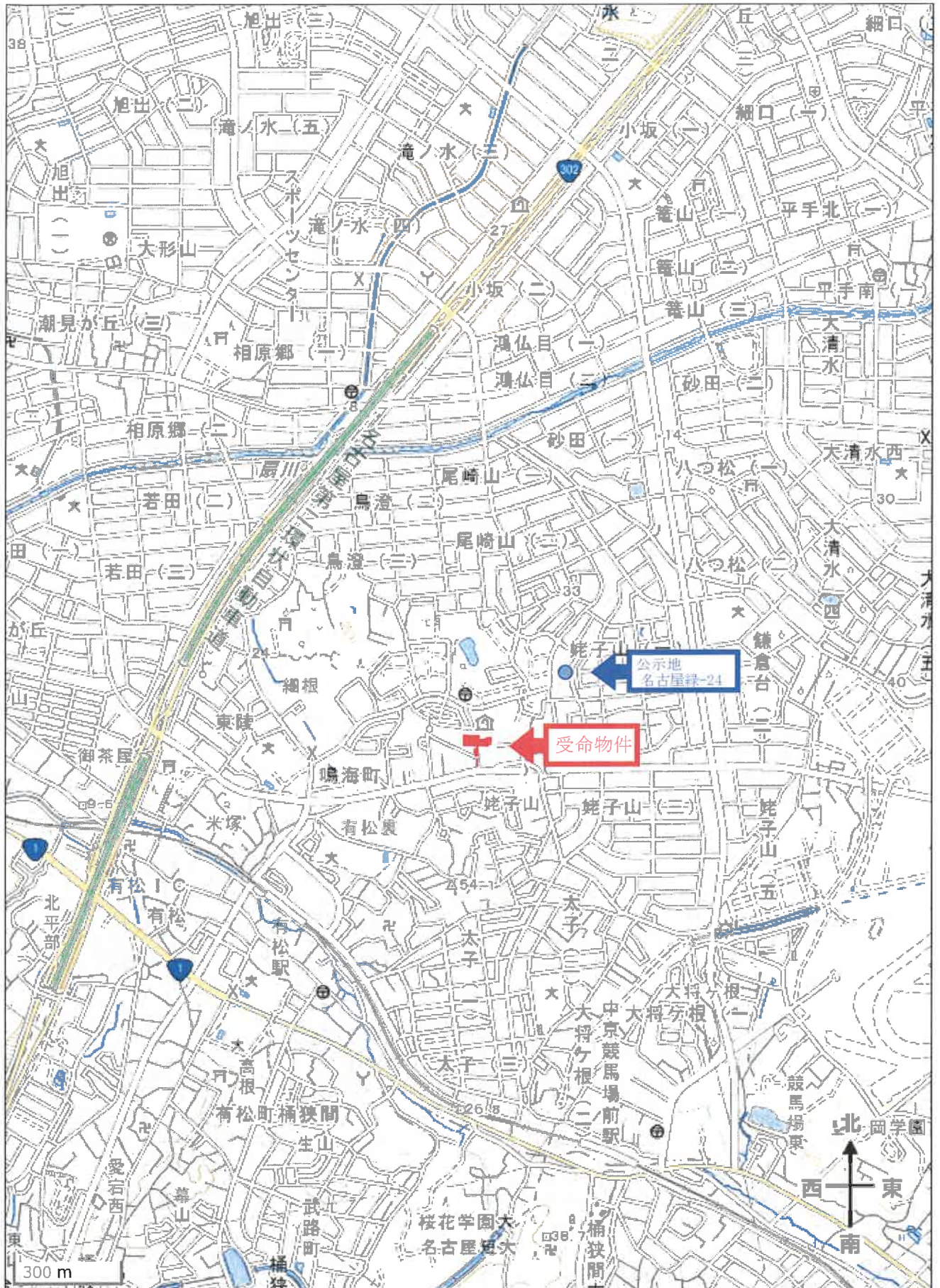
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 各階平面図写
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

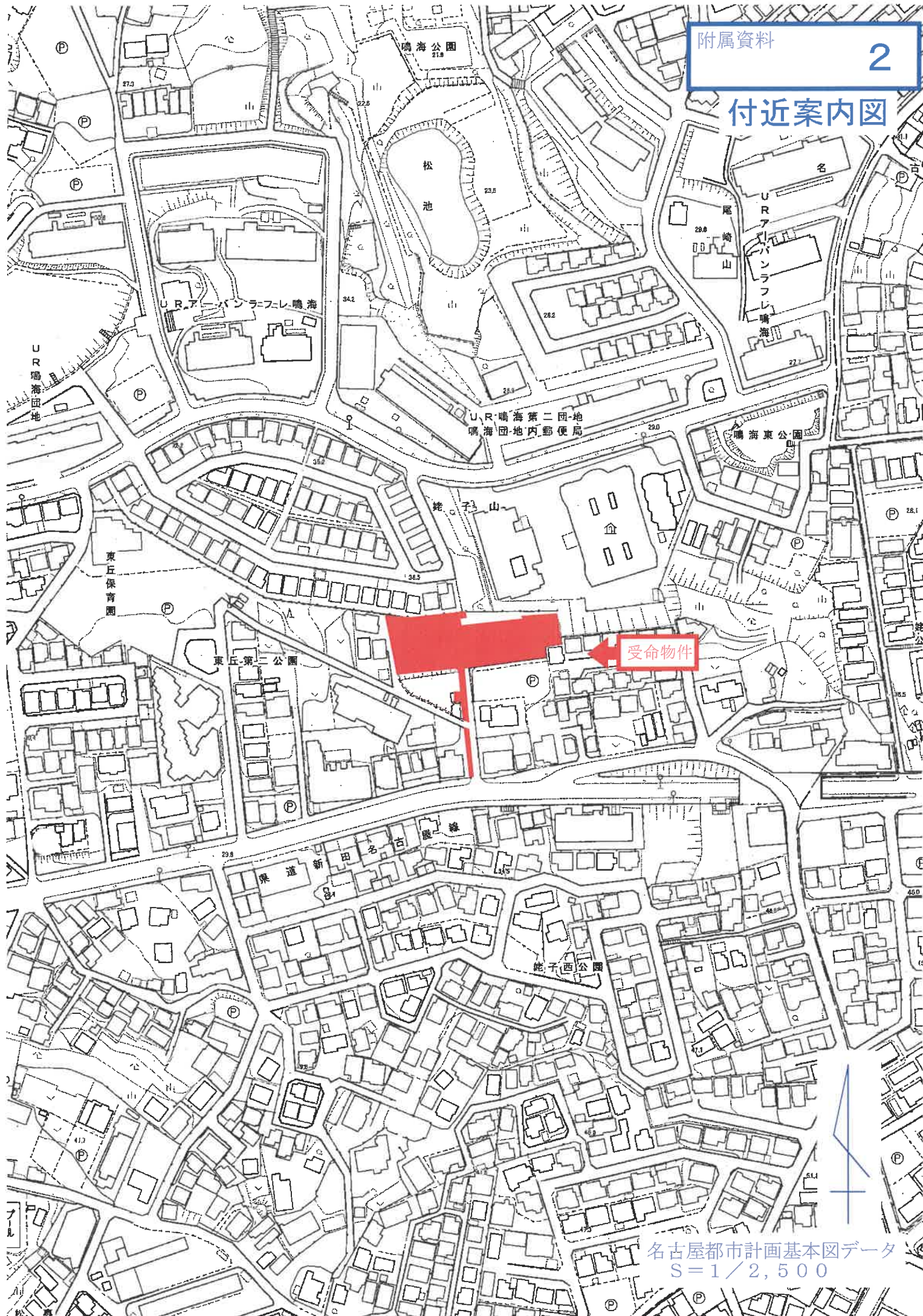
地理院地図

GSI Maps

位置図

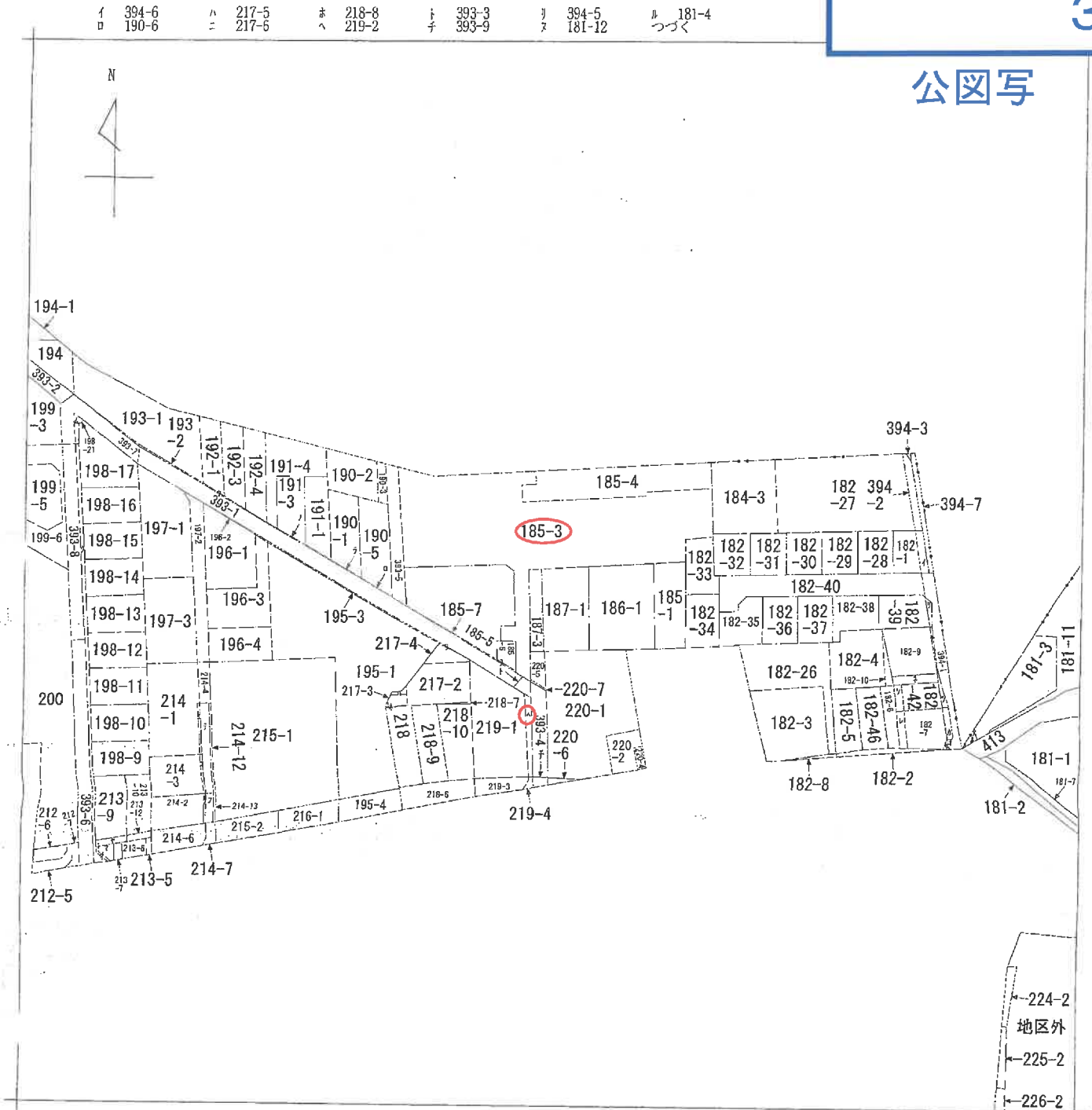


付近案内図

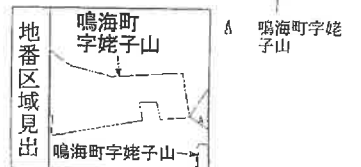


受命物件

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	名古屋市緑区鳴海町字姥子山				地番	185番3			
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				
							種類 旧土地台帳附属地図			

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8年3月2日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：33-1

(1/2)

※A4判に縮小

地積測量図(写)

登記年月日：平成17年11月16日

6310323

前 219-2 後 新

地積測量図

地積測量図 219-2 219-4

土地の所在 名古屋市長区鳴海町字姥子山

座標求積表

地番	A 219-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	延
C-1	773.723	773.723	355.942	-9589.433422	2.372	2.372
C-2	773.819	773.819	358.312	9229.758808	25.710	25.710
K-119	799.482	799.482	356.751	9611.228691	2.791	2.791
K-117	800.760	800.760	354.270	-9125.640930	27.089	27.089
			延面積	125.913147		
			面積	62.9565735		
			欠円面積	-0.0053469		
			地積	62.9512266		
			地積	62.95	㎡	

R=-208.000m 中心角 0-39-12

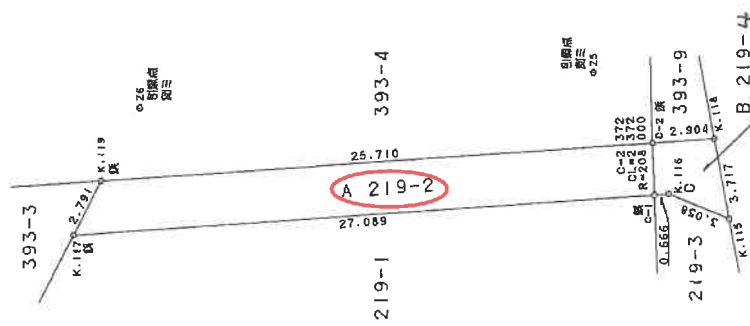
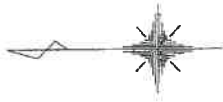
地番	B 219-	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	延
K-115	770.222	770.222	354.838	-758.643644	3.717	3.717
K-118	770.920	770.920	358.489	1289.484933	2.904	2.904
C-2	773.819	773.819	358.312	1004.348536	2.372	2.372
C-1	773.723	773.723	355.942	-270.871862	0.666	0.666
K-116	773.058	773.058	355.983	-1246.296483	3.058	3.058
			延面積	18.021480		
			面積	9.0107400		
			欠円面積	0.0053469		
			地積	9.0160869		
			地積	9.01	㎡	

R=+208.000m 中心角 0-39-12

延 計 71.9673135

恒久的地物の名称及び座標値

測点名	X	座標	Y	座標	名	新
Z5		776.539		361.539	測点	
Z6		797.645		360.114	測点	



C コンクリート杭

申請者 大

17年 9月 9日 作製

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

製作者

(会 員 専 用)

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和8年3月2日

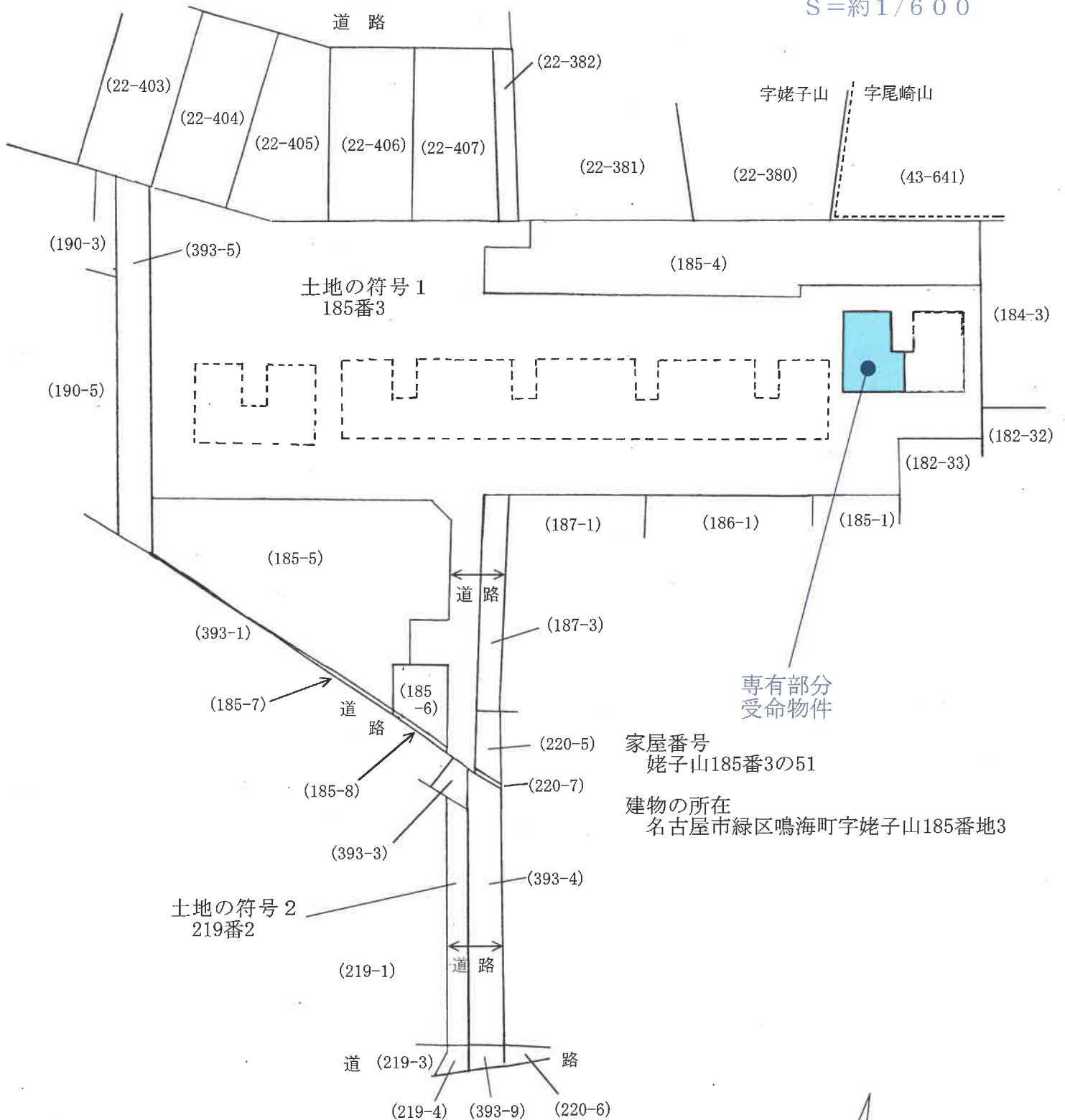
大阪法務局北出張所

登記官

※A4判に縮小

土地建物配置図(概略)

S=約1/600



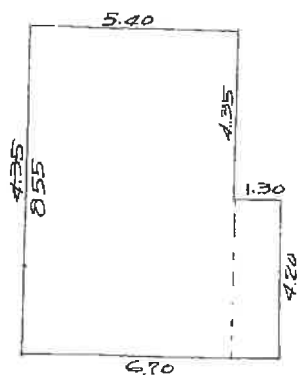
6411418

各 階 平 面 図

各階平面図写

字姥子山 / 8 5 番地 3

S = 1 / 2 0 0



床 面 積

$$5.40 \times 8.55 = 46.17$$

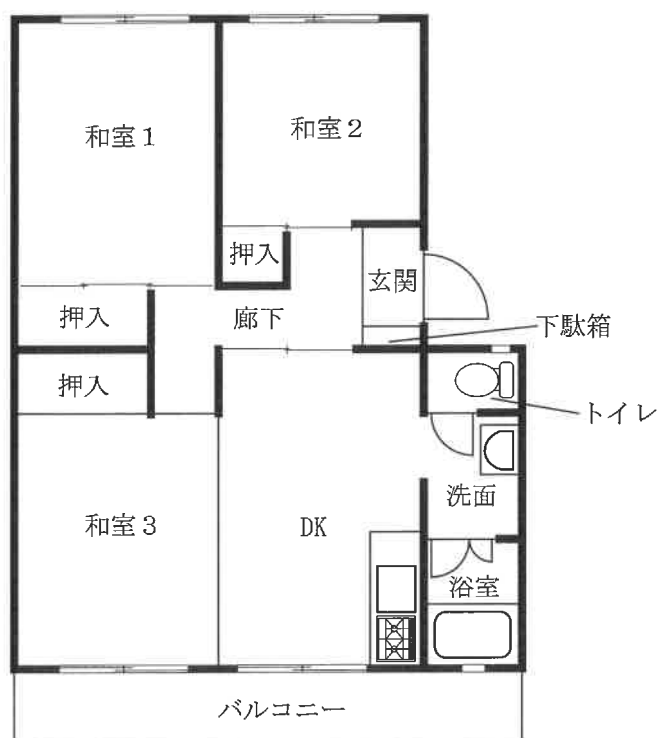
$$1.30 \times 4.20 = 5.46$$

$$\text{計 } 51.63 \text{ } m^2$$

単 位: ト ン

建物間取図(概略)

S=約1/100



現況写真



専有部分
受命物件