

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 日から 令和 8 年 10 月 28 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 4 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 18 日 午前 9 時 50 分 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 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 10 月 6 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	12,140,000 9,712,000		2,428,000	67,285	15,503
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市名東区にじが丘一丁目 12番地2

建物の名称 星ヶ丘スカイマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 にじが丘一丁目 12番2の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 57.99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 名古屋市名東区にじが丘一丁目12番2

地 目 宅地

地 積 3790.28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 62万6490分の6113



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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 名古屋市名東区にじが丘一丁目 12番地2

建物の名称 星ヶ丘スカイマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 にじが丘一丁目 12番2の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 57.99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 名古屋市名東区にじが丘一丁目12番2

地 目 宅地

地 積 3790.28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 62万6490分の6113



令和 8 年(ケ)第 222 号

令和 8 年 8 月 6日受理

令和 8 年 9 月 2 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市名東区にじが丘一丁目 12 番地 2

建物の名称 星ヶ丘スカイマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 にじが丘一丁目 12 番 2 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 57.99 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 名古屋市名東区にじが丘一丁目 12 番 2

地 目 宅地

地 積 3790.28 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 62 万 6490 分の 6113

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には、現在、私が居住しています。 2 本件建物は、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 3 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。
■ 管理会社担当者	1 ペットの飼育は可能（ただし、「使用細則等」で、飼育可能なペットの種類、飼育方法等が定められています。）です。 2 現時点では、大規模修繕工事の予定はありません。 3 駐車場については、空きがある場合には、申し込めば使用できます。空きがなければ、空きの都度抽選となります。なお、駐車場使用料は区画により異なり、月額13,000円から同16,000円の範囲内の予定となります。 (管理に関する書面回答の要旨) 管理方式 全委託管理 管理員 有（6日／週） 管理室 有

(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

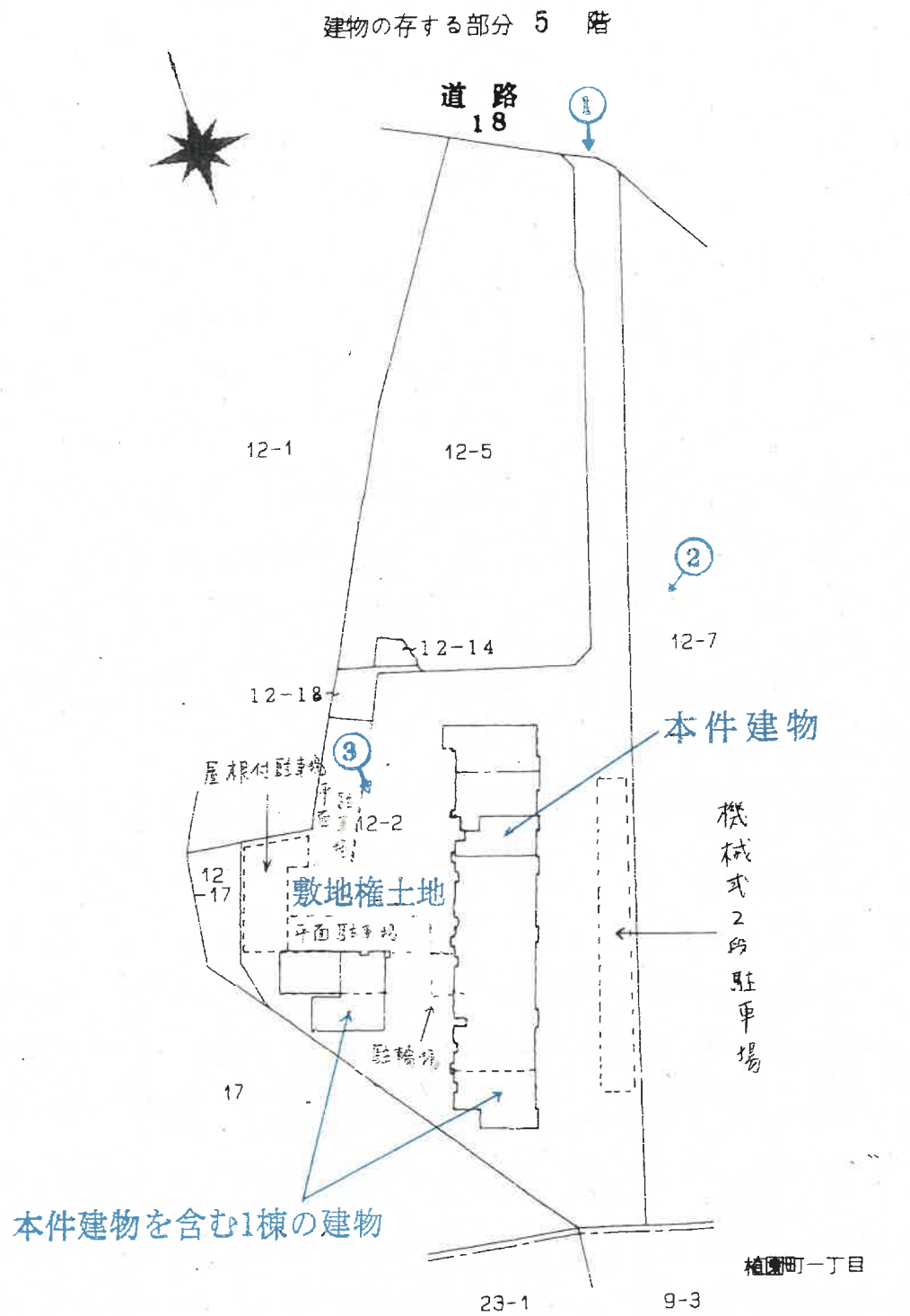
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 3 本件建物の敷地権土地は広大地であり、本件建物を含む一棟の建物の外、屋根付駐車場、機械式2段駐車場、平面駐車場、駐輪場等も存している。また、敷地権土地は、全体としては旗竿地の形状をしており、各戸の居住者は北方に敷地内の通路を抜けて、北方の公道へ出る形態となっている。この敷地権土地は、全体としては東垂れの傾斜地を造成により平坦にされた土地であり、西側と東側の隣接地との間には、かなりの高低差があり、また、敷地内の南側部分には法地となり、利用できない部分もある。
この敷地権土地の東側は幼稚園や寮、西側は東山公園、北側は大学の敷地となっており、時間帯により、不特定多数の者が集合し、生活に一定程度の影響を受ける可能性があるものと思われる。
- 4 本件建物の敷地権土地上の屋根付駐車場は、本件建物を含む一棟の建物とは別に、家屋番号12番2の5で共用部分の建物として登記されている。
- 5 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

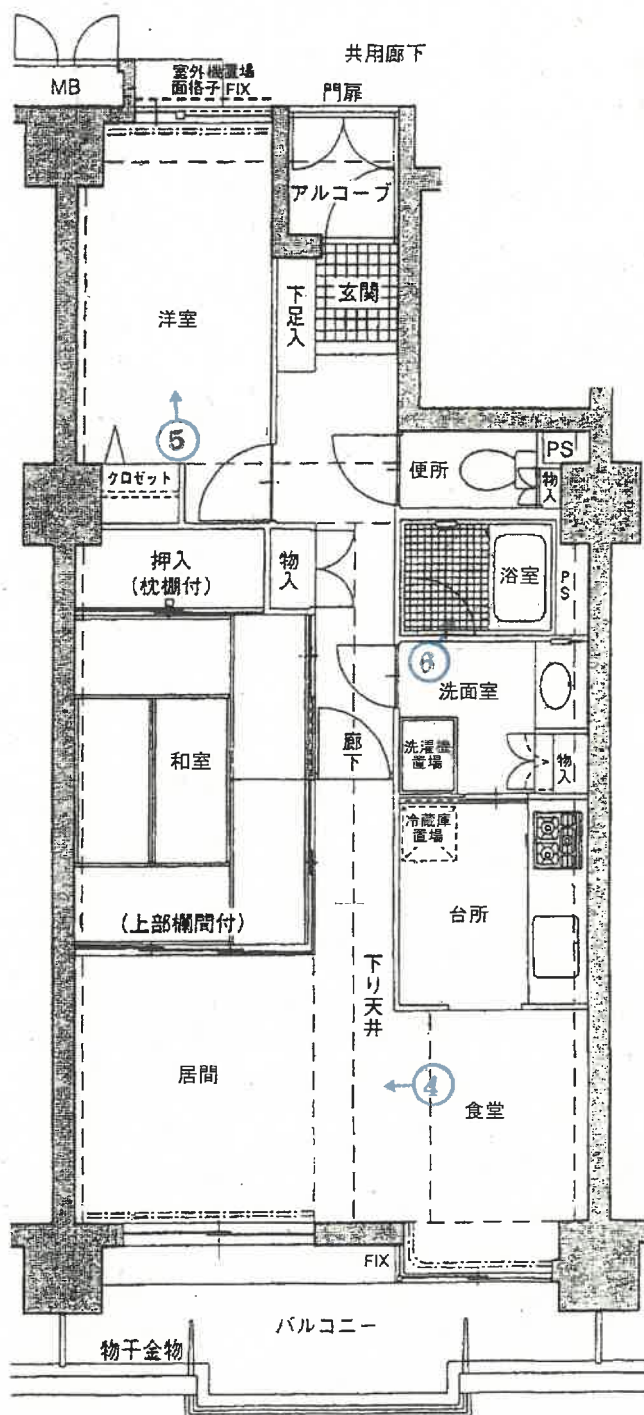
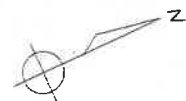
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 8月 7日 (金) 9:05ー 9:10	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
8年 8月 7日 (金)	当庁	管理会社宛照会書面作成郵便送付
8年 8月 7日 (金) 16:50ー17:15	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影
8年 8月 18日 (火) 11:05ー11:15	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面等交付申請
8年 8月 21日 (金) 15:05ー15:45	物件所在地	評価人と共に立入調査, Aから面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
8年 8月 27日 (木) 11:25ー11:30	携帯電話	管理会社担当者から駐車場等について電話聴取
8年 8月 28日 (金) 11:30ー11:35	携帯電話	管理会社担当者から駐車場等について電話聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 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, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・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）



建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

①

敷地権土地



②

本件建物を含む1棟の建物



③

本件建物を含む1棟の建物



④

屋内の状況 居間



⑤

屋内の状況 洋室



⑥

屋内の状況 浴室



令和8年（ケ）第 2 2 2 号
令和8年 8月 1 2日 受 理
令和8年 8月 2 1日 現 地 調 査
令和8年 9月 4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
成田 晃浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 12,140,000 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 名古屋市中東区にじが丘一丁目 12番地2 建 物 の 名 称 星ヶ丘スカイマンション (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 にじが丘一丁目 12番2の502 建 物 の 名 称 502 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 5階部分 57.99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 名古屋市中東区にじが丘一丁目12番2 地 目 宅地 地 積 3790.28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 62万6490分の6113		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	名古屋市営地下鉄東山線「星ヶ丘」駅 南東方 道路距離約620m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中低層のマンションや中規模一般住宅等が建ち並ぶ、丘陵地の閑静な住宅地域である。対象物件の南西側は東山植物園に隣接する。	
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 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種住居地域 60% 200% 準防火地域 緑化地域、31m高度地区、文教地区、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、愛知県建築基準条例第8条(がけ附近の建築物)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	3,790.28㎡ 不整形 間口約9m、奥行約150m
接面道路の状況	北側幅員約10.0m舗装市道(建築基準法42条1項1号の道路)にほぼ等高にて接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件のマンション、平面駐車場、機械式駐車場等の敷地に利用されている。	
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	過去の住宅地図(昭和45年)によれば、大学の寮の敷地として利用されていたものと推定される。また、公的資料、周辺の使用状況等からも土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。	

特 記 事 項	※ 目的物件の南東端の一部が、第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率150%、10m高度地区に指定されている。 ※ 目的物件の一部が、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に含まれている。 ※ 目的物件は丘陵地に位置し、北側市道からスロープを上った位置にマンション等が所在し、南側付近には傾斜地となっている部分があるなど、対象物件自体に起伏がある。また、西側及び南側の隣接地も傾斜地となっているほか、東側隣地との境界には目的物件側の擁壁が設置され、大きな高低差が生じており、周辺一帯も起伏に富んだ地形となっている。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	星ヶ丘スカイマンション	
建物の用途	居住用マンション (総戸数84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7年3月28日新築 経過年数 約 31年 経済的残存耐用年数 約 9年	
構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付10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 ー
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (1基) 有 (有料13,000～16,000円/月)。 申し込めば使用できる。 有 オートロック、宅配ボックス、トランクルーム、 機械式駐車場
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 (星ヶ丘スカイマンション管理組合) 法人格 無 全委託管理 日本ハウズイング株式会社 管理員 有 (6日/週) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	※ 修繕積立金 (令和8年3月31日現在) 59,882,338円 ※ 大規模修繕計画 無 ※ 負担決議された工事負担金 無 ※ ペット飼育 可 (定めあり)	

	※ 規約共用部分 有（管理事務室、集会室、屋内駐車場、 屋内駐輪場） ※ 耐震性能診断の受検 無
--	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階(502号室) 中間住戸 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	57.99㎡(登記面積)	
間 取 り	2LDK バルコニーあり(東開口部)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳、塩ビシート等 ビニールクロス、タイル貼等 電気、給排水ガス設備等 －
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	9,200円(月額) 11,600円(月額) なし(令和8年7月31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	※ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性があるため、留意が必要である。 ※ 専有部分のバルコニーからの眺望は、5階に位置するものの高台にあることから優れており、遠方の山並みまで見渡せる開放的な景観となっている。	

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
289,000	57.99	0.24	4,020,000

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＝〔残価率5%＋(1－残価率5%)×{経済的残存耐用年数9年／(経済的残存耐用年数9年＋経過年数31年)}〕×(1－観察減価率等10%)＝0.24

(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
250,000	0.86	3,790.28	0.95	$\frac{6,113}{626,490}$	7,550,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋名東-2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 246,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.4}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{97} & = & 250,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇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：方位南西向(1.05)等を考慮。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状0.90×地勢0.95＝0.86

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。

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
4,020,000	7,550,000	0.96	11,110,000

ウ 個別格差：階層補正（5階）1.01×位置補正（中間住戸・東向き）0.95×その他補正（なし）1.00=0.96

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名東区内等))

A 令和8年3月 420,000円/㎡ (平成13年3月 建築、専有面積97.65㎡)

B 令和8年1月 297,000円/㎡ (平成7年7月 建築、専有面積80.04㎡)

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	420,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{123}$	320,000
B	297,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{105}$	333,000

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
327,000	0.96	57.99	18,200,000

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 エ $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,250千円 (13.5%)	640千円	6.5%	9,551千円	0.8396	8,019千円 (86.5%)	9,270,000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及び社会・経済情勢等を考慮の上、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	1,140	1,140	1,117	1,117
	共益費収入	72	72	72	72
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,212	1,212	1,189	1,189
	空室損失	121	121	119	119
	貸倒損失	36	36	36	36
	有効総収益	1,055	1,055	1,034	1,034
イ 総費用	維持管理費	110	110	110	110
	修繕費	46	46	45	45
	公租公課	83	83	83	83
	損害保険料	17	17	17	17
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	256	256	255	255
	資本的支出	665	139	139	139
	総費用合計	921	395	394	394
ウ 経費率 (%)					
(運営支出/有効総収益)		24.3	24.3	24.7	24.7
エ 有効純収益 アーイ		134	660	640	640
オ 複利現価率(割引率6.0%)		0.9434	0.8900	0.8396	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		126	587	537	

※ 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6.0%と決定した。

※ 総収益及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、将来収益及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、物件の費用性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、収益性を反映した③を比較考量して、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	11,110,000	0	11,110,000
②比準価格	18,200,000	0	18,200,000
③収益価格			9,270,000
④調整後の価格			15,180,000

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 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ーオ
15,180,000	1.0	0.8	1.00	—	12,140,000

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（名古屋名東－2）

所 在：名古屋市名東区扇町1丁目10番6

価 格：246,000円/㎡

位 置：名古屋市営地下鉄東山線「星ヶ丘」駅の南東方道路距離
約1.1kmに位置する

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側6.0m市道に接面

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%：容積率150%）

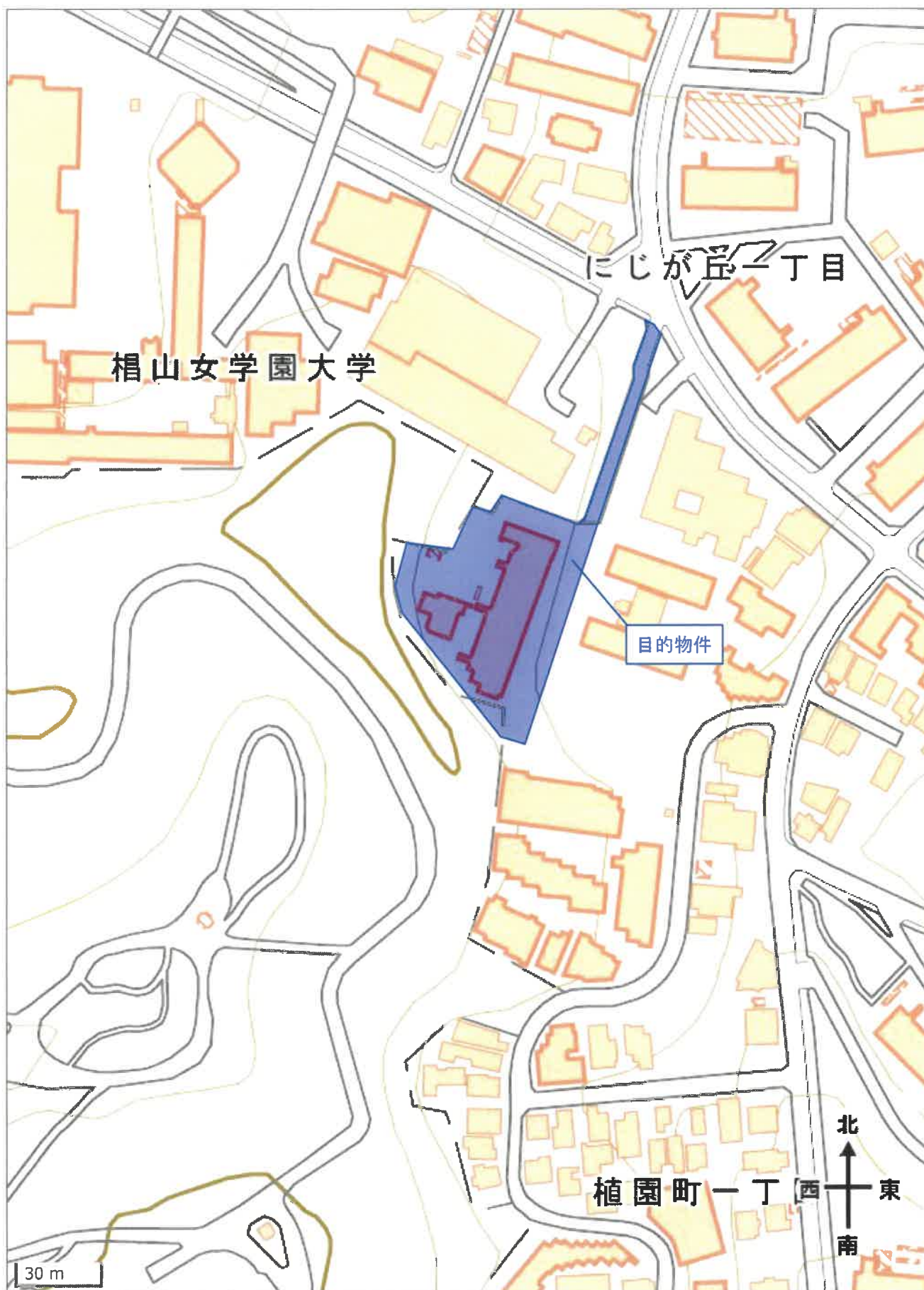
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

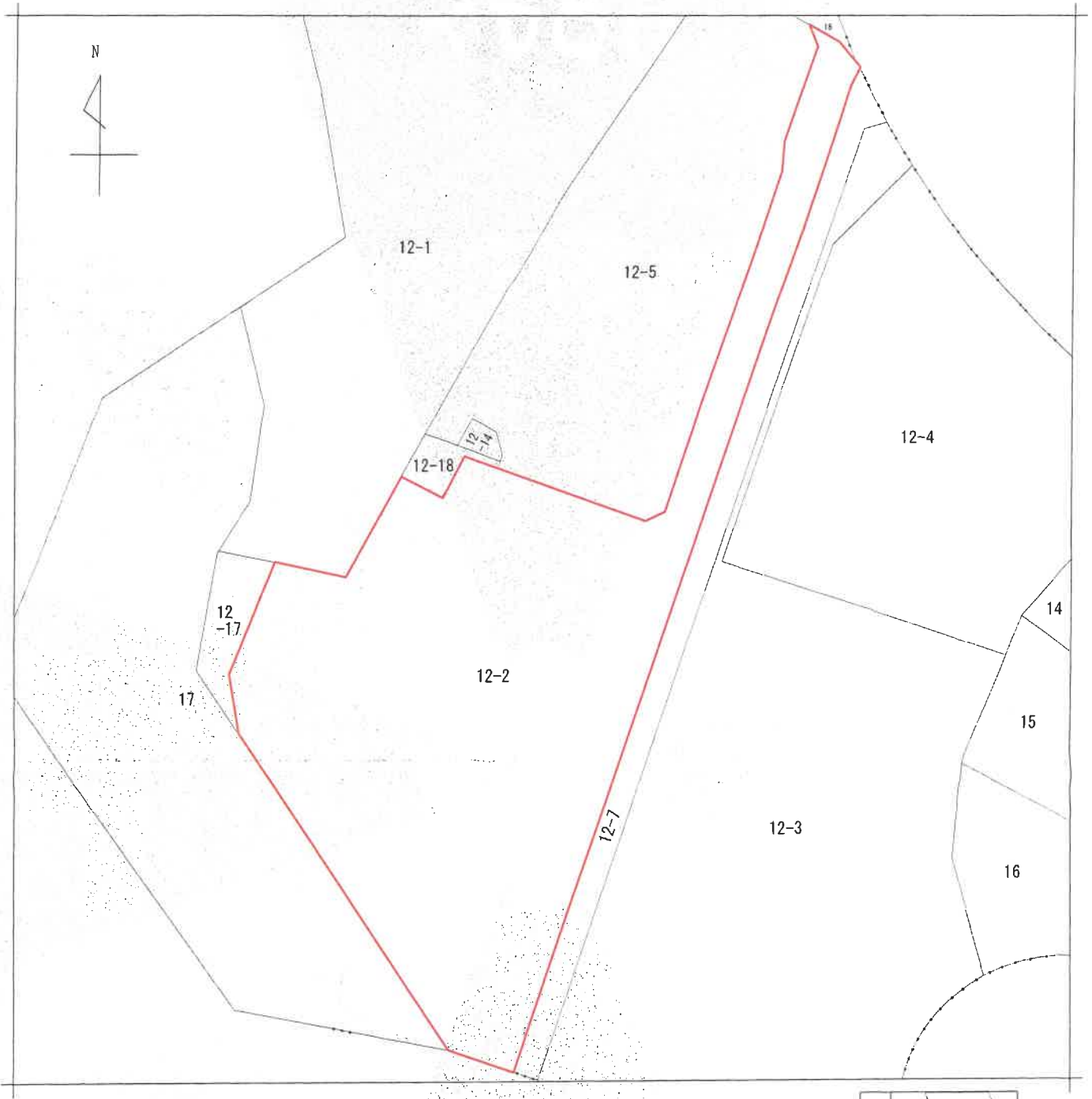
第7 附属資料

- 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

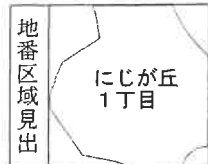
以 上







(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 分	所 在	名古屋市名東区にじが丘一丁目					地 番	12番2		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区		座 標 系 又 号 番 号 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)	昭和36年5月1日		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9日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成7年4月10日

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。
(名古屋法務局名古屋出張所管理)

令和8年6月9日 東京法務局中野出張所

登記番号

A4判に縮小

各階平面図

2227235

12-2-2-101
12-2-2-108
12-2-2-201
12-2-2-208
12-2-2-301
12-2-2-310
12-2-2-401
12-2-2-410
12-2-2-501
12-2-2-509
12-2-2-601
12-2-2-609
12-2-2-701
12-2-2-709
12-2-2-801
12-2-2-806
12-2-2-901
12-2-2-908
12-2-2-1001
12-2-2-1005

12-2-1
12-2-4

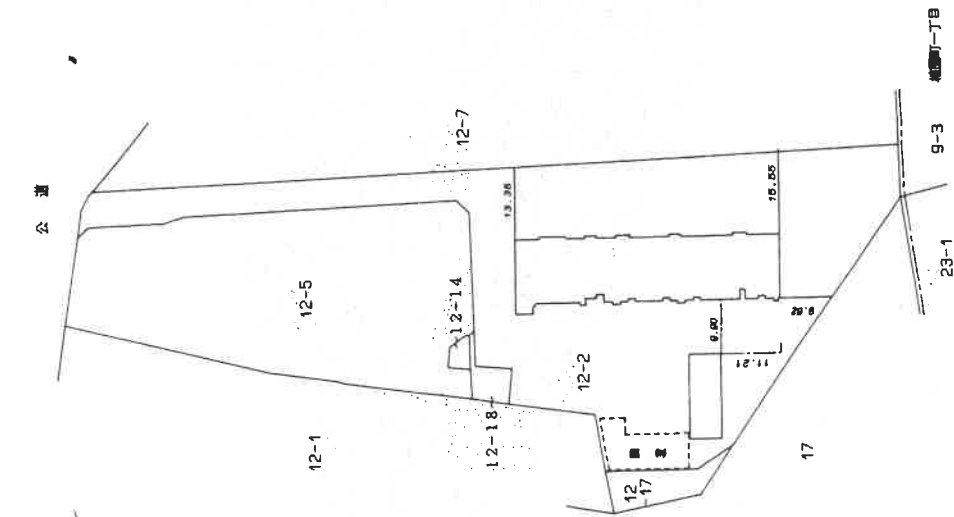
一棟の建物の

建物図面

家屋番号

名古屋市長区にじが丘一丁目12番地2

建物の所在



(会員専用)

作製者

(平成7年3月)

縮尺

申請人

縮尺

1/1000

(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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和8年6月9日 東京法務局中野出張所

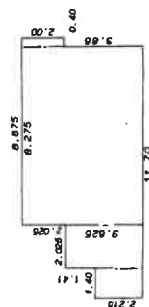
東京法務局中野出張所

請求番号: 11-2

A 4 判に縮小

250

海公



面 積 計 算 表

1.400 x	2.215 =	3.101000
2.025 x	3.625 =	7.340625
6.275 x	5.650 =	46.753750
0.400 x	2.000 =	0.800000

床面積	57.99 m ²
	57.9933/5

(會員專用)

作者

（平成 五 年 七 月 三 日）

（愛知県土地家屋調査士会紙製）縮尺

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺

$$\frac{1}{1000}$$

(2/3)

登記年月日：平成7年4月10日

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。
(名古屋法律局名東出張所管轄)

令和8年6月9日 東京法律局中野出張所

登記目

各階平面図

2227239

家屋番号

建物の所在
名古屋市長東区にじが丘一丁目12番地2

一棟の建物の

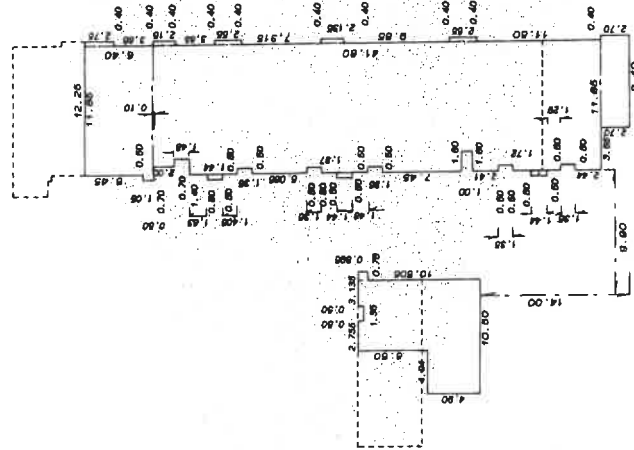
建物図面

5～6階

面積計算表

0.500 x 1.050 =	0.525000
11.850 x 6.400 =	75.840000
0.400 x 2.750 =	1.100000
-0.700 x 2.000 =	-1.400000
-1.400 x 1.450 =	-2.030000
11.850 x 41.800 =	495.330000
0.500 x 1.440 =	0.720000
-0.500 x 1.350 =	-0.675000
-0.500 x 1.350 =	-0.675000
0.500 x 1.440 =	0.720000
-0.500 x 1.350 =	-0.675000
-1.800 x 1.000 =	-1.800000
-0.500 x 1.350 =	-0.675000
0.500 x 1.440 =	0.720000
-0.500 x 1.350 =	-0.675000
0.400 x 2.150 =	0.860000
0.400 x 2.550 =	1.020000
0.400 x 2.135 =	0.854000
0.400 x 2.550 =	1.020000
8.400 x 2.700 =	22.680000
6.460 x 6.500 =	41.990000
0.780 x 0.895 =	0.698100
-1.350 x 0.500 =	-0.675000
10.500 x 4.900 =	51.450000
床面積	
686.247100	
686.24 m ²	

5階・6階 (各階同型)



(会員専用)

作製者

(平成平成元年3月2日)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和8年8月20日 名古屋法務局

強記法

A 4 判に縮小

圖

建物の所在



(會員專用)

作者

(平成) 成 年 3 月 3 日 (製)

縮尺

 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

$$\frac{1}{1000}$$

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図（概略）

