

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市北区田幡二丁目 1806番地1

建物の名称 パルティール黒川アネックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田幡二丁目 1806番1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 22.45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 名古屋市北区田幡二丁目1806番1

地 目 宅地

地 積 492.70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 19万3698分の2480



物 件 明 細 書

令和 8年 8月24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】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社シンシアの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 名古屋市北区田幡二丁目 1806 番地 1

建物の名称 パルティール黒川アネックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田幡二丁目 1806 番 1 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 22.45 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 名古屋市北区田幡二丁目 1806 番 1

地 目 宅地

地 積 492.70 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 19 万 3 6 9 8 分の 2 4 8 0



令和 8 年(7)第 115 号

令和 8 年 6 月 / 日受理

令和 8 年 8 月 21 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 戸 井 智 之

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 名古屋市北区田幡二丁目 1806 番地 1

建物の名称 パルティール黒川アネックス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 田幡二丁目 1806 番 1 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 22.45 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 名古屋市北区田幡二丁目 1806 番 1

地 目 宅地

地 積 492.70 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 19 万 3 6 9 8 分の 2 4 8 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市北区田幡二丁目18番13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 (☐ 主たる建物 ☐ 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 住居 として使用している ☒ 「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 5,700円 修繕積立金 月額 2,900円 駐輪場使用料 月額 500円	令和8年6月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 4枚目「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社山忠	
その他の事項		
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 ☒ 土地建物配置図 (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 ☒ 土地建物配置図 (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

(占有關係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社シンシア	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ その他 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述（ ☐ （ ☐ ）） ☒ 文書（ ☒ 回答書及び特定賃貸借契約書（写し））	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和6年9月25日	
最初の契約等	契約日	令和6年8月28日	
	期間	令和6年9月25日から ☒ 令和8年9月24日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年9月25日から ☒ 令和8年9月24日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他（ ☐ ）	
当事者	借主	☐ 占有者 ☒ その他（株式会社シンシア）	
賃料・支払時期		毎月 金53,600円 （毎月5日限り当月分払） ☐ 前払（ ☐ ） ☐ 相殺（ ☐ ）	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		☒ 譲渡転貸可 ☐	
その他		・本契約が終了した場合、所有者は転貸借契約における株式会社シンシアの地位を当然に承継する。 ・株式会社シンシアは転貸借契約を締結したときには、転借人に対し同社が行う維持保全の内容等を通知する。 （詳細は特定賃貸借契約書を参照）	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

管理費等の滞納額の内訳（令和8年6月12日現在）

管理費	68,400円（令和7年7月分～令和8年6月分）
修繕積立金	32,900円（令和7年7月分～令和8年6月分）
駐輪場使用料	6,000円（令和7年7月分～令和8年6月分）
総額	107,300円

※修繕積立金は令和7年8月分より1,000円から2,900円に値上げしたとのことである。

（R8.6.12付け回答要旨）

- 1 管理組合名称
パルティール黒川アネックス管理組合
- 2 法人格の有無
無
- 3 管理方式
全委託管理
- 4 管理形態
管理員 有（2日/週）
管理室 有
- 5 大規模修繕計画の有無
有（実施時期：令和16年頃を予定）
- 6 負担決議された工事負担金の有無
無
- 7 耐震性能診断の受検の有無
無
- 8 駐車場
有（有料：12,000円～13,000円/月）
- 9 ペット飼育
不可
- 10 規約共用部分
有（管理室）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 4 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 (転借人)	1 私は物件1建物を所有者ではなく、不動産業者から賃借して使用しています。契約関係については提出した契約書写しのとおりです。 2 物件1建物に不具合は特にありません。 3 ペットは飼っていません。 4 警察署が近いので、パトカーなどの音がよく聞こえます。 5 毎月66,435円が引き落とされています。賃料が54,000円、共益費が10,000円、駐輪場使用料が500円、事務手数料が1,280円ですので、差額が655円ありますが、655円が振込手数料なのか何らかの使用料なのかは分かりません。
■ 管理会社 担当者	R8.6.12付け回答書では、管理組合の法人格の有無が空欄となっていますが、パルティール黒川アネックス管理組合は法人化されていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

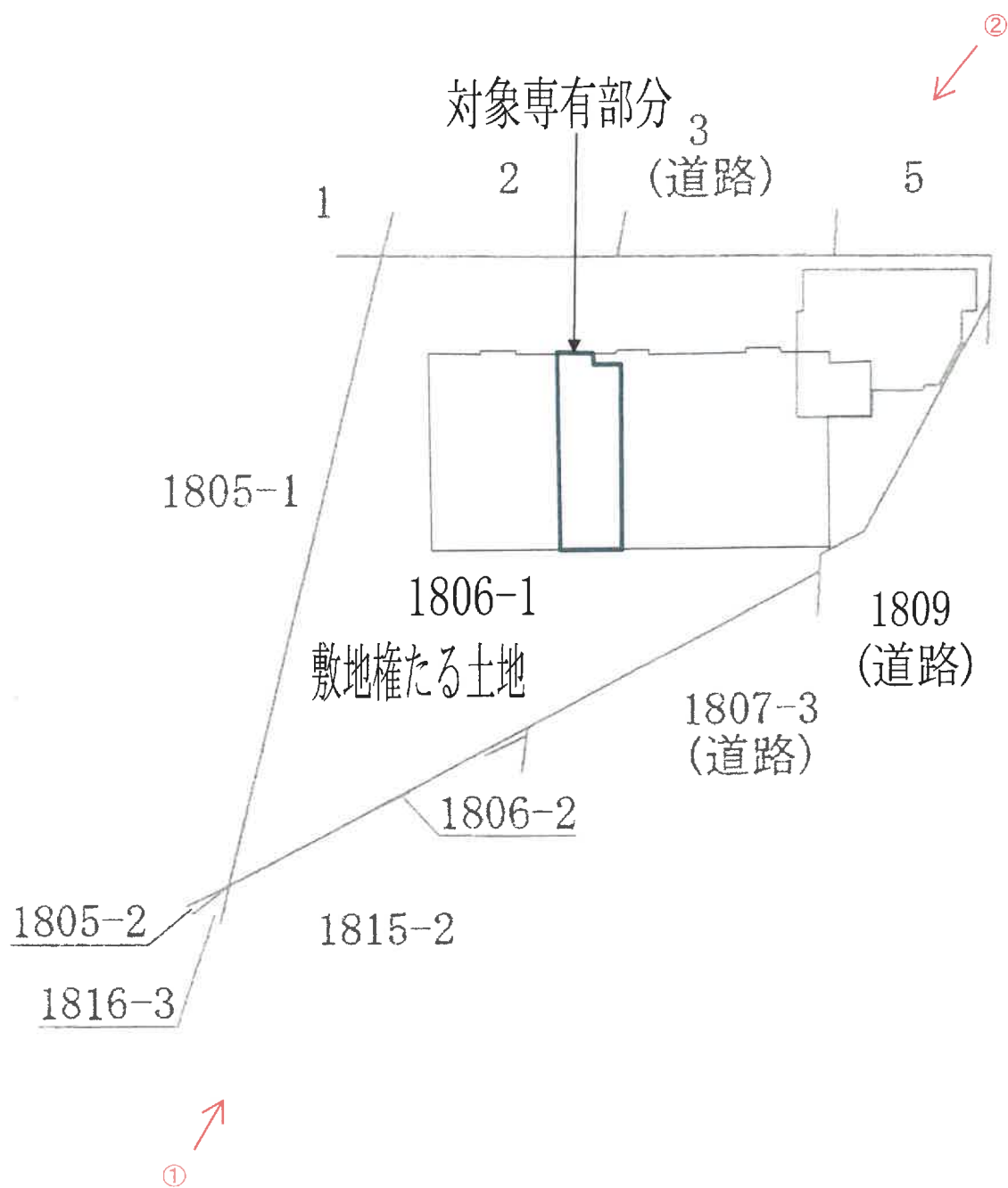
執行官の意見

- 1 物件 1 建物の占有関係
関係人及び現況等から 2 枚目及び 3 枚目のとおり認められる。
- 2 物件 1 建物の状況
当職が一見した限り、不具合などは見受けられなかった。
- 3 敷地権符号 1 土地の状況
(1) 物件 1 建物を含む一棟の建物の敷地のほか、駐車場及び駐輪場として利用されている。
(2) 北側道路を挟んで愛知県北警察署がある。
- 4 その他
(1) 所有者提出の回答書には最初の契約期間の定めがない旨の記載があったが、同時に提出された特定賃貸借契約書では令和 6 年 9 月 25 日から令和 8 年 9 月 24 日と記載されていた。所有者に確認のため架電するも応答がなかったため、特定賃貸借契約書記載のとおり認めた。
(2) 転借人が陳述する毎月引き落とされている金額と賃貸借契約書等の賃料、共益費、駐輪場使用料、事務手数料の合計額に差額があるが、賃料は賃貸借契約書のとおり認めた。
(3) 登記されている規約共用部分はない。

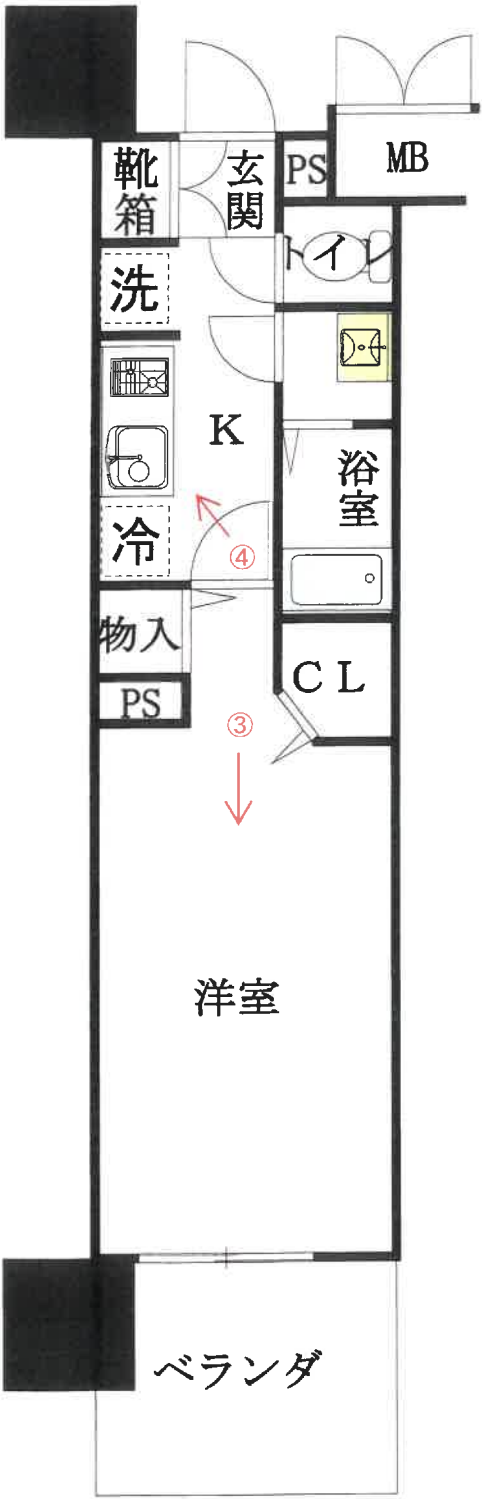
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 6月8日 (月)	(郵便)	所有者の住民票交付申請
R8年 6月8日 (月)	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会発送
R8年 6月11日 (木) 13:00 - 13:10	目的物件所在地	物件確認、転借人に対し現況調査日程調整連絡及び照会書投函、写真撮影 (外観)
R8年 6月23日 (火)	(郵便)	転借人の住民票交付申請
R8年 6月24日 (水)	(郵便)	所有者に対し照会書発送
R8年 8月5日 (水)	(郵便)	株式会社シンシアに対し賃貸借契約書の提出依頼文書発送
R8年 8月6日 (木) 14:50 - 15:15	目的物件所在地	立入調査 (間取確認)、占有状況調査、写真撮影 (屋内外)、転借人立会・聴取、評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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 目的物件は全戸不在で、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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



① 物件1 建物の外観

物件1 建物



② 物件1 建物の外観

物件1 建物



③ 洋室



④ K



令和 8 年	(ケ)	第 1 1 5 号
令和 8 年	6 月 4 日	受 理
令和 8 年	8 月 6 日	現 地 調 査
令和 8 年	8 月 1 0 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

樋沢 武司 印

第1 評価額

番号	評価額
物件 1	金 9,150,000 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については考慮していない。
- 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 等 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(一 棟 の 建 物 の 表 示) 名古屋市北区田幡二丁目 1806番地1 パルティール黒川アネックス (専 有 部 分 の 建 物 の 表 示) 田幡二丁目 1806番1の603 603 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 22.45 m² (敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示) 1 名古屋市北区田幡二丁目1806番1 宅地 492.70 m² (敷 地 権 の 表 示) 1 所有権 19万3698分の2480	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「黒川」駅南東方 道路距離約300m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 特定用途誘導地区：地域拠点B 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）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	492.70 m ² 不整形 間口約 30 m 奥行約 23 m
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約30mの県道名古屋犬山線、東側幅員約34mの市道、 北側幅員約7.3m市道に接面する(いずれも道路と等高に接面する)。 いずれも建築基準法第42条1項道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション1棟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	土壌汚染の可能性について名古屋市都市計画情報サービス及び不動産登記情報等を調査したところ、昭和30年以前から宅地であったと推定されることから、土壌汚染の可能性は低いと思われる。土壌汚染の有無については詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パルティール黒川アネックス	
建物の用途	居宅（総戸数75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） 令和1年9月8日 新築 経過年数 約 7 年 経済的残存耐用年数 約 43 年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 リシン、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 有 すぐには使用できない(順番待ち) 駐車場利用料（12,000～13,000円/月） 無 ー
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（パルティール黒川アネックス） 法人格 無 全委託管理 株式会社山忠 管理員 有（2日/週） 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	ペット飼育不可 大規模修繕計画有（令和16年頃を予定） 管理組合の積立金総額（令和8年4月30日現在）14,030,415円 負担決議された工事負担金無 規約共用部分有（管理室） 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	6階（603号室） 中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	22.45 m ² （登記面積）		
間 取 り	1K バルコニー有 （位置：南 バルコニー面積：約5 m ² ）		
仕 様	天 井	ビニルクロス	
	床	フローリング	
	内 壁	ビニルクロス	
	設 備	電気、LPガス、上下水道等	
	そ の 他		
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	5,700 円（月額）	
	修 繕 積 立 金	2,900 円（月額）	
	駐 輪 場 使 用 料	500 円（月額）	
	滞 納 額	有（令和8年6月12日現在 107,300円）	
		管 理 費	68,400 円
		修 繕 積 立 金	32,900 円
		小 計	101,300 円
		駐 輪 場 使 用 料	6,000 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	賃貸の用に供されている。		

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
440,000	22.45	0.78	7,700,000

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43年／（経済的残存耐用年数43年＋経過年数7年）}〕×（1－観察減価等10%）＝0.78

(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
264,000	1.06	492.70	0.90	$\frac{2,480}{193,698}$	1,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋北5-7

公示価格 356,000 円/㎡ × 時点修正 $\frac{100}{100}$ × 標準化補正 $\frac{100}{100}$ × 地域格差 $\frac{100}{135}$

標準画地価格
＝ 264,000 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：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：三方路（1.06）

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
7,700,000	1,590,000	1.03	9,570,000

ウ 個別格差：階層補正1.03×位置補正1.00×その他補正（なし）1.0=1.03

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(名古屋市東区・守山区内))

A 2026年4月 707,000 円/㎡ (2023年8月建築, 専有面積約35㎡(内法面積))
B 2025年8月 635,500 円/㎡ (2019年12月建築, 専有面積約30㎡(内法面積))

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	707,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{110}$	559,000
B	635,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	515,000

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
537,000	1.03	22.45	12,420,000

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：登記面積による

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として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ため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	
1,212千円 (15.7%)	473千円	6.0%	7,647千円	0.8516	6,512千円 (84.3%)	7,720,000円 (100.0%)

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： 一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	720	720	720	720
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	780	780	780	780
	空室損失	78	78	78	78
	貸倒損失	23	23	23	23
	有効総収益	679	679	679	679
イ 総費用	維持管理費	68	68	68	68
	修繕費	23	23	23	23
	公租公課	70	70	70	70
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	171	171	171	171
	資本的支出	103	35	35	35
	総費用合計	274	206	206	206
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		25.2	25.2	25.2	25.2
エ 有効純収益 アーイ		405	473	473	473
オ 複利現価率（割引率5.5%）		0.9479	0.8985	0.8516	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		384	425	403	

※ 割引率：一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を5.5%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。
本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①、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	9,570,000	0	9,570,000
②比準価格	12,420,000	0	12,420,000
③収益価格	—		7,720,000
④調整後の価格			11,670,000

イ 占有減価修正：必要なし

2) 評価額の決定

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
11,670,000	1.0	0.8	0.98	—	9,150,000

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：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。

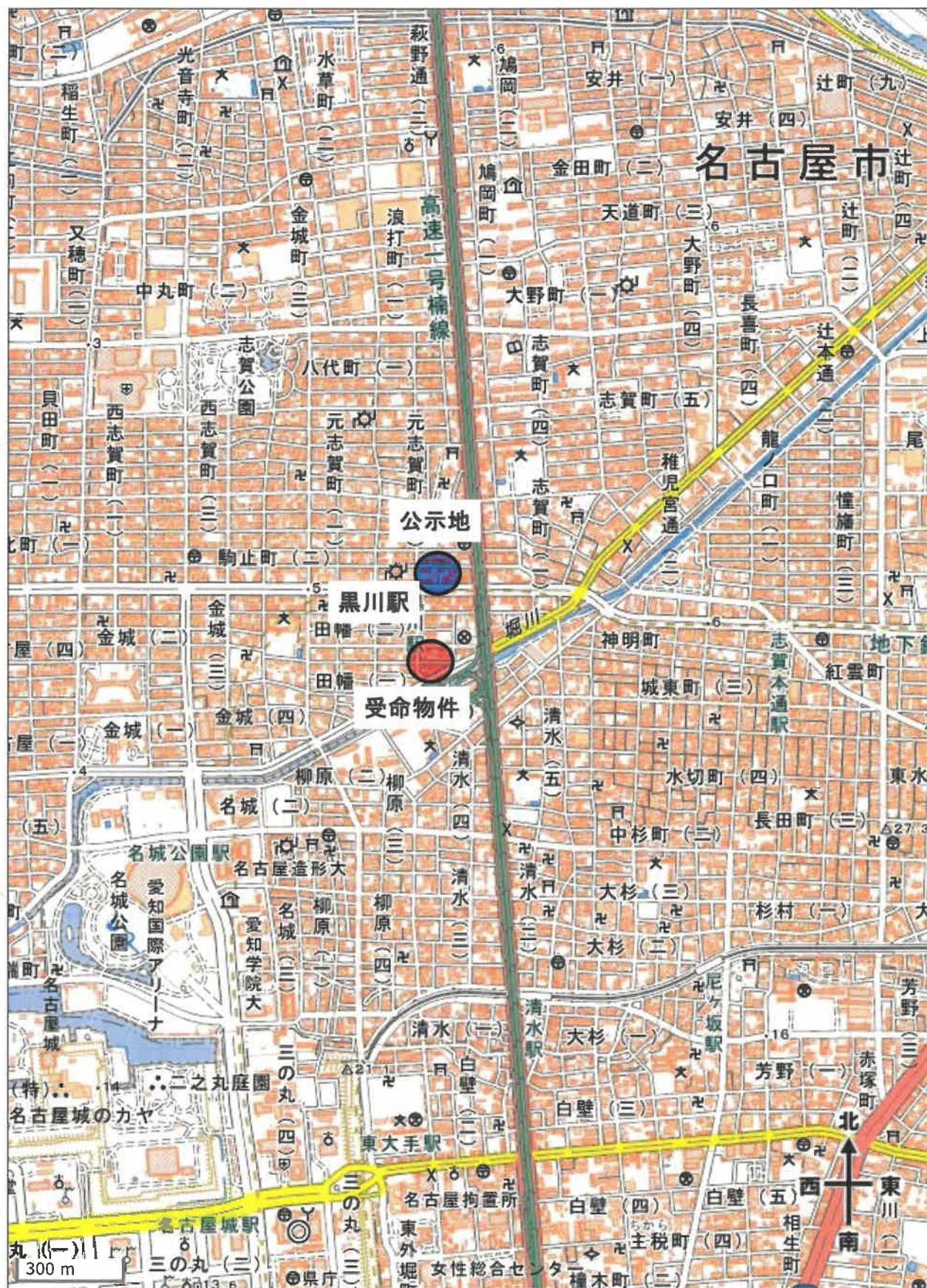
第6 参考価格資料

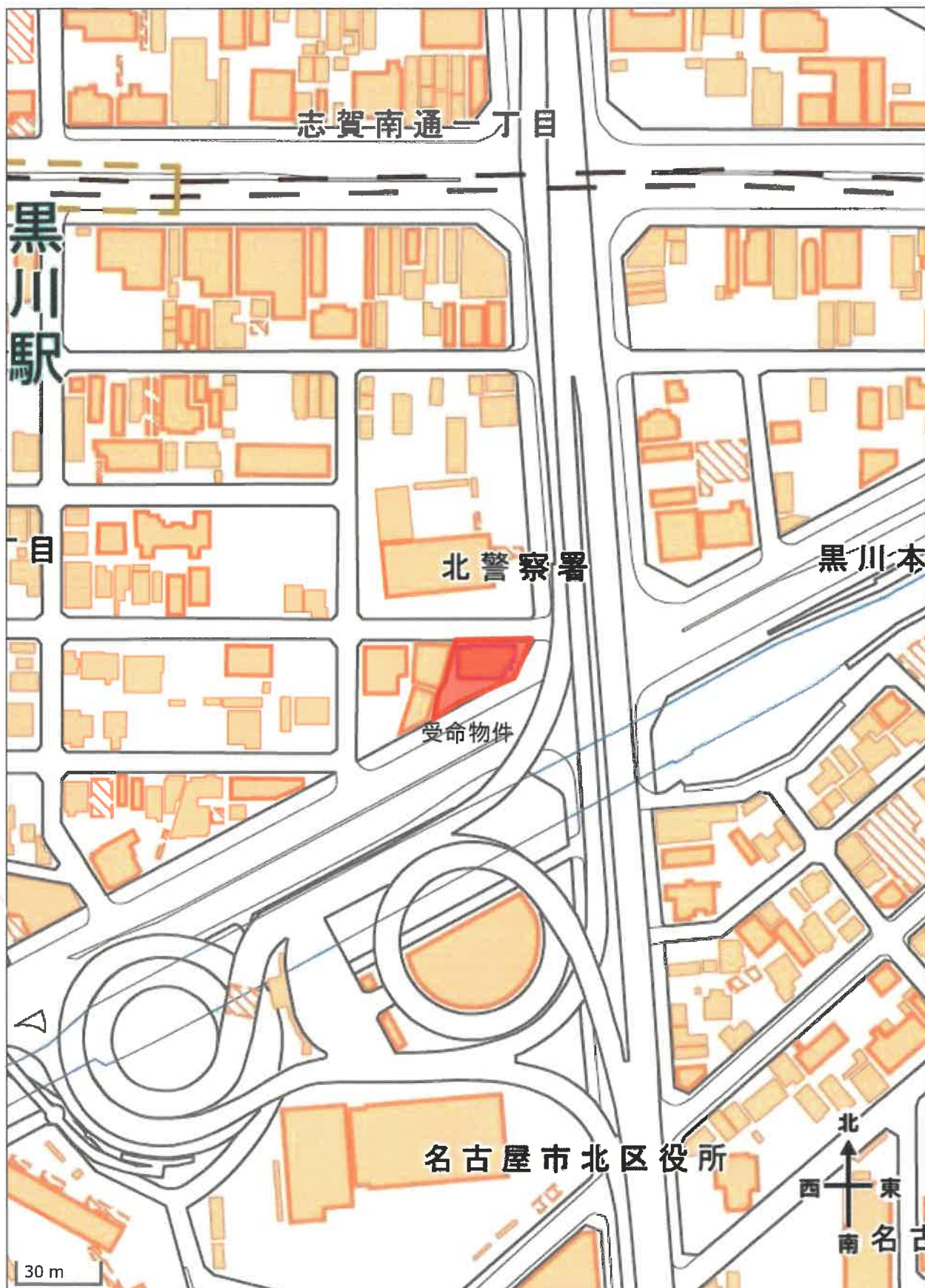
地価公示 価格 名古屋北5-7
所 在：名古屋市北区志賀南通1丁目18番
価 格：356,000 円/㎡
位 置：地下鉄名城線「黒川」駅近接
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：469 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側幅員32.7m市道に接面
用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率80%・容積率400%)、
防火地域
地 域 の 概 要：店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域

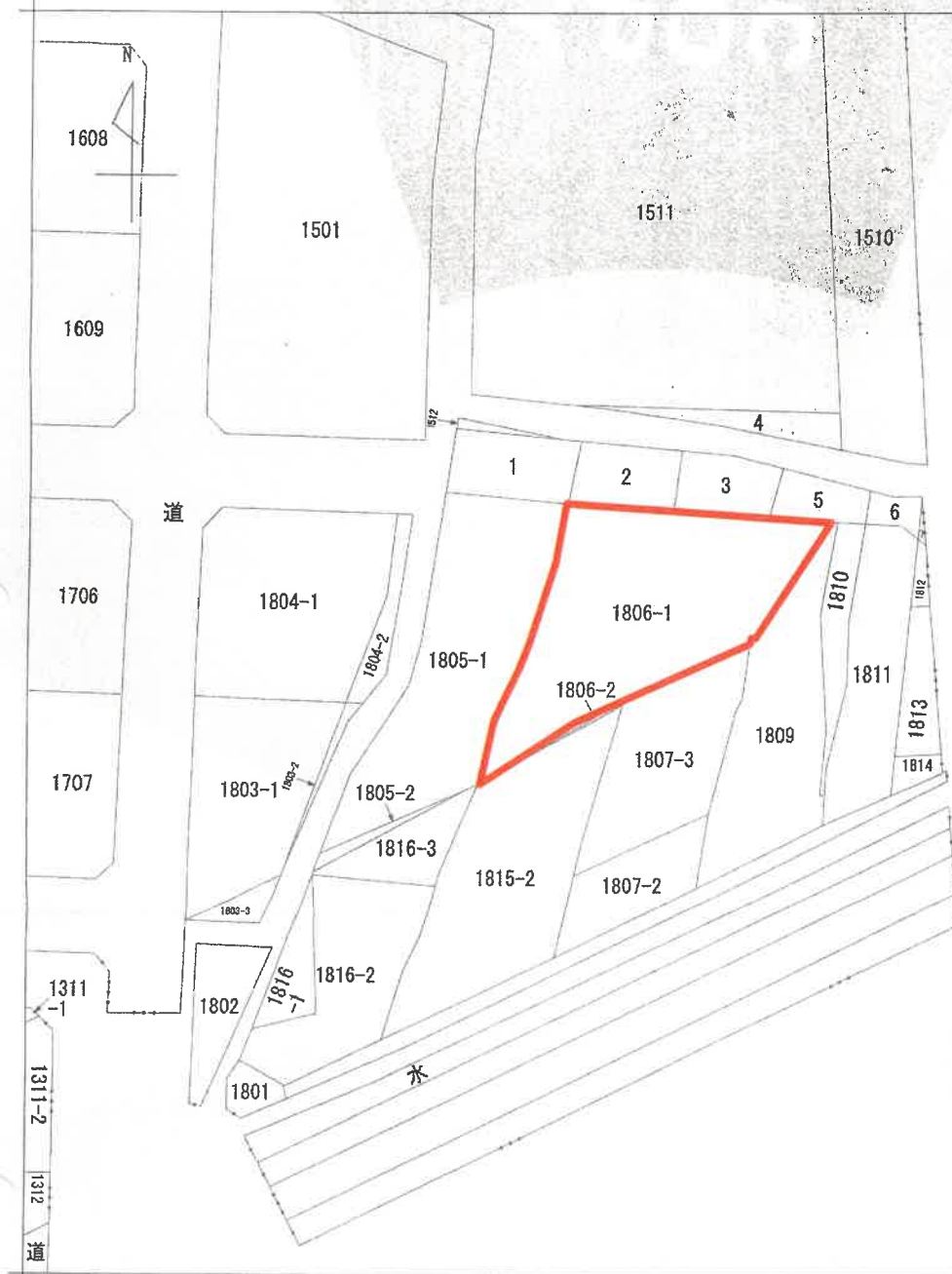
第7 附属資料

- 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 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 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。



A 田幡一丁目
B 田幡二丁目

請求部	所在	名古屋市北区田幡二丁目			地番	1806番1		
出力尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和57年9月5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。

(名古屋法務局管轄)

令和8年3月13日

福岡法務局

地図整理番号: M83734

登記官

登記年月日：令和1年9月17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。
(名古屋法務局管轄)
令和8年3月13日 福岡法務局 登記官

建物図面
各階平面図

家族番号 パルティール黒川アネックス

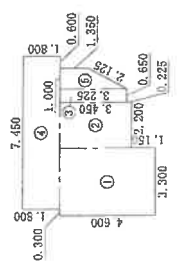
建物の所在 名古屋市北区田橋二丁目1806番地1

家族番号

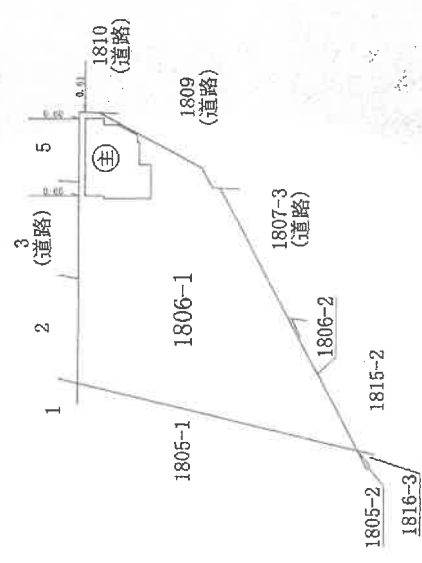
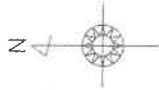
建物の所在

一棟の建物

一棟の建物1階平面図



求 積 表	
① 3.300×4.600	= 15.180000
② 2.200×3.450	= 7.590000
③ 0.650×3.225	= 2.096250
④ 7.450×1.800	= 13.410000
⑤ $(3.225 + 1.350) \times 1.000 / 2$	= 2.287500
合 計	40.563750
床面積	40.56 m ²



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

登記年月日：令和1年9月17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 増 軽)
令和8年3月13日 福岡法務局

登記官

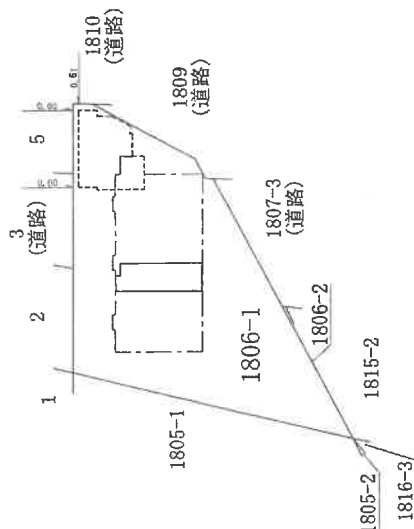
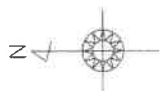
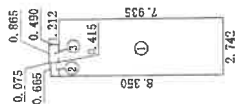
建物図面
各階平面図

家屋番号	田幡二丁目1806番1の603
建物の所在	名古屋市北区田幡二丁目1806番地1

建物番号603
区分した建物の存する部分 6階

専有部分の建物

求 積 表			
①	2.742×7.935	=	21.757770
②	0.665×0.415	=	0.275875
③	0.865×0.490	=	0.423850
合 計		床面積	22.457595
			22.45 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和1年9月17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8年3月13日

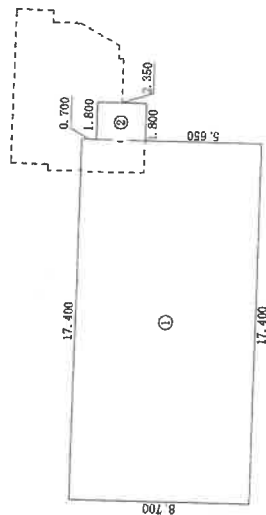
福岡法務局

登記官

家屋番号	パルティール黒川アネックス
建物の所在	名古屋市北区田幡二丁目1806番地1

各階平面図

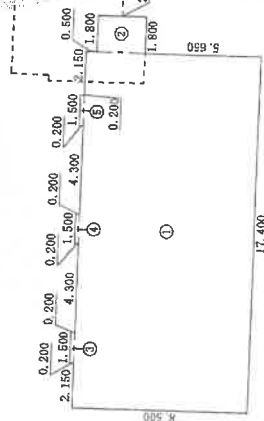
一棟の建物14階平面図



求積表

①	17.400 × 8.700	=	151.380000
②	1.800 × 2.350	=	4.230000
合計			155.610000
床面積			155.61 m ²

一棟の建物2階～13階平面図
(各階同型)



求積表

①	17.400 × 8.500	=	147.900000
②	1.800 × 2.350	=	4.230000
③	1.500 × 0.200	=	0.300000
④	1.500 × 0.200	=	0.300000
⑤	1.500 × 0.200	=	0.300000
合計			153.030000
床面積			153.03 m ²

作成者

申請人

縮尺

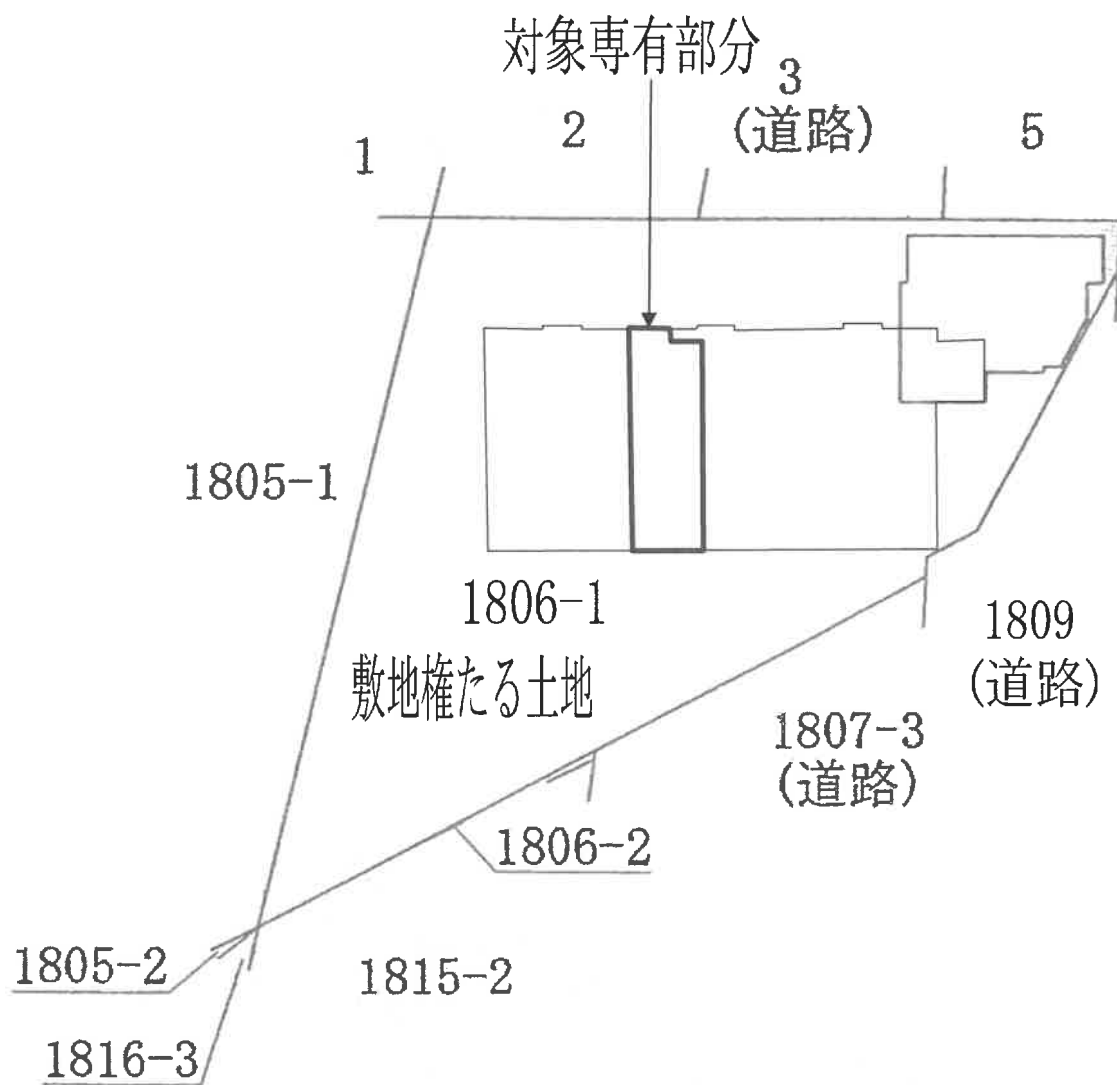
250

縮尺

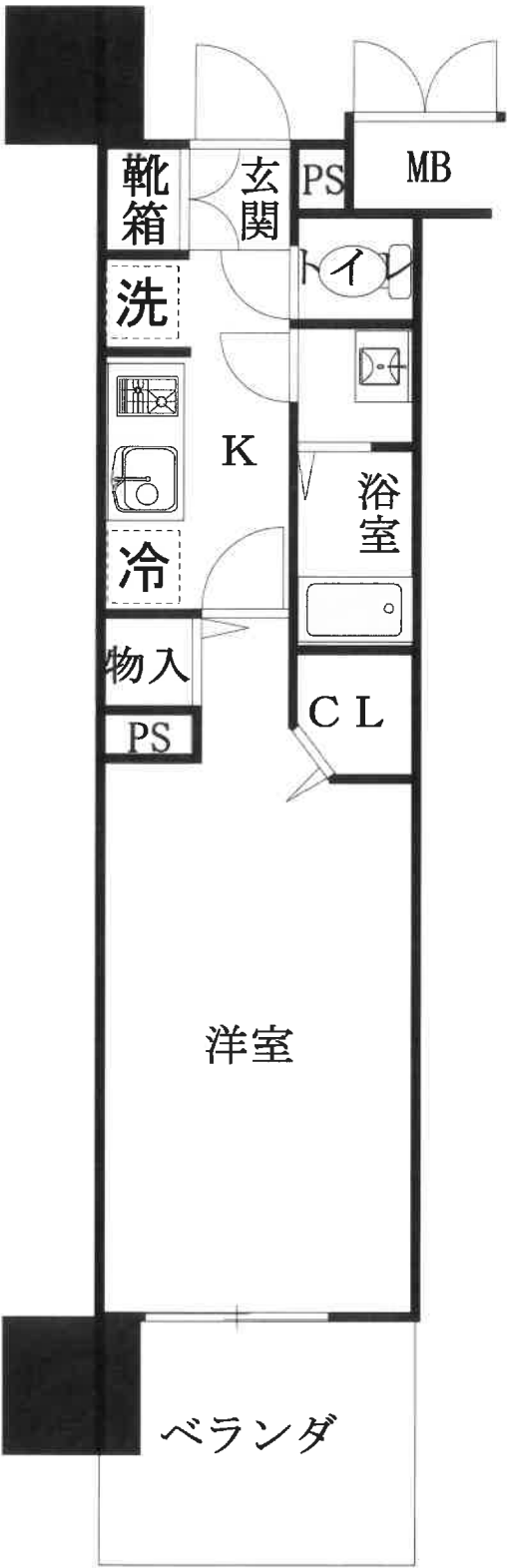
250

A4版に縮小

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



対象不動産の写真



A



B