

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月26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 9月10日から 令和 7年 9月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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10月 8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10月 1日 午前 9時00分から 令和 7年10月 1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 8月26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	8,990,000 7,192,000		1,798,000	51,973	11,682



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市北区黒川本通四丁目 49 番地

建物の名称 パルティール黒川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 黒川本通四丁目 49 番の 602

建物の名称 602

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 22.47 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 名古屋市北区黒川本通四丁目 49 番

地 目 宅地

地 積 249.14 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 9 万 7 4 4 0 分の 2 4 3 6



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 1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】

転借人国分中部株式会社が占有している。原賃借人国分グループ本社株式会社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

なし

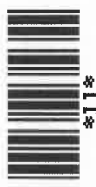
《 注 意 書 》

- 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 名古屋市北区黒川本通四丁目 49番地

建物の名称 パルティール黒川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 黒川本通四丁目 49番の602

建物の名称 602

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 22.47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 名古屋市北区黒川本通四丁目49番

地 目 宅地

地 積 249.14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 9万7440分の2436



令和 7 年(ケ)第 118 号

令和 7 年 6 月 9 日受理

令和 7 年 7 月 **24** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市北区黒川本通四丁目 49番地

建物の名称 パルティール黒川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 黒川本通四丁目 49番の602

建物の名称 602

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 22.47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 名古屋市北区黒川本通四丁目49番

地 目 宅地

地 積 249.14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 9万7440分の2436

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 (A) ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	つぎのとおり 管理費 月額 8,800円 修繕積立金 月額 2,300円	令和7年6月26日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 内訳は「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	「執行官の意見」のとおり 駐車場あり (月額13,500円。すぐには使用できない (順番待ち)。) ペット飼育不可 令和11年ころ大規模修繕実施予定 規約共用部分あり (管理室)	
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	「執行官の意見」のとおり	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		■国分グループ本社株式会社	■国分中部株式会社
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■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(■賃貸借契約書, 業務委託契約書)	■陳述(■占有者担当者) ■文書(■賃貸借契約書, 業務委託契約書)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和 6年 3月18日	令和 6年 3月18日
最初の契約等	契約日	令和 6年 3月18日	令和 6年 3月18日
	期間	令和 6年 3月18日から ■令和 8年 3月17日まで 2年間 □期間の定めなし	令和 6年 3月18日から ■令和 8年 3月17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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者(A) □その他()	□所有者(A) ■その他(国分グループ本社株)
	借主	■占有者(国分グループ本社株) □その他()	■占有者(国分中部株) □その他()
賃料・支払時期		毎月 金 5万9500円 (毎月末日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月 金 5万9500円 (毎月末日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円
特約等		■国分中部株式会社への転貸可	□
その他		共益費 月額8000円	共益費 月額8000円
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	■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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件1建物居住者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、国分中部株式会社の従業員です。物件1建物は同社が借り上げている社宅で、令和6年3月ころから居住しています。 2 物件1建物内でペットを飼ったことはありません。 3 物件1建物のリフォームや改造を行ったことはありません。 4 物件1建物で雨漏りや水漏れが発生したことはありません。また、大雨の際でもパルティール黒川（物件1建物を含む一棟の建物）の周囲の道路が冠水したことはありません。
■ 国分中部株式会社担当者	(口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨) 1 物件1建物は、Aから国分グループ本社株式会社へ賃貸され、同社から当社へ転貸されています。当社は借り上げ社宅として同建物を使用し、当社従業員Bを居住させています。 当社が国分グループ本社株式会社へ支払う転借料は、同社がAへ支払っている賃借料と同額です。それとは別に、当社は社宅業務管理に関する業務委託契約により、物件1建物に係る社宅代行委託料等を関係会社に支払っています。 2 令和7年8月末をもって物件1建物から退去する予定です。 3 上記1記載の賃貸借契約及び業務委託契約の詳細については、契約書の写しを提出しますので、そちらを参照してください。
■ 株式会社山忠名古屋支店担当者 (管理会社)	(照会文書に対する回答要旨) 物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにパルティール黒川（物件1建物を含む一棟の建物）の管理状況等については、2枚目に記載のとおりです。

(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 物件1建物の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（パルティール黒川）の敷地及び駐車場等として使用されており、南側及び西側で道路に接している。
- 3 物件1建物には経年相応の劣化が認められる。

(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
7年 6月11日 (水) 13:40-14:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函 (連絡なし)
7年 6月11日 (水) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
7年 6月11日 (水)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1建物の固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年 6月11日 (水)	当庁執行官室	相模原市中央区役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 6月13日 (金)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
7年 6月16日 (月)	当庁執行官室	Aあて占有状況等に関する照会文書作成送付 (回答なし)
7年 6月24日 (火) 9:30-9:45	名古屋市北区役所	物件1建物を住所地とする者に係る住民基本台帳を閲覧 (該当なし)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で, 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
本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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。

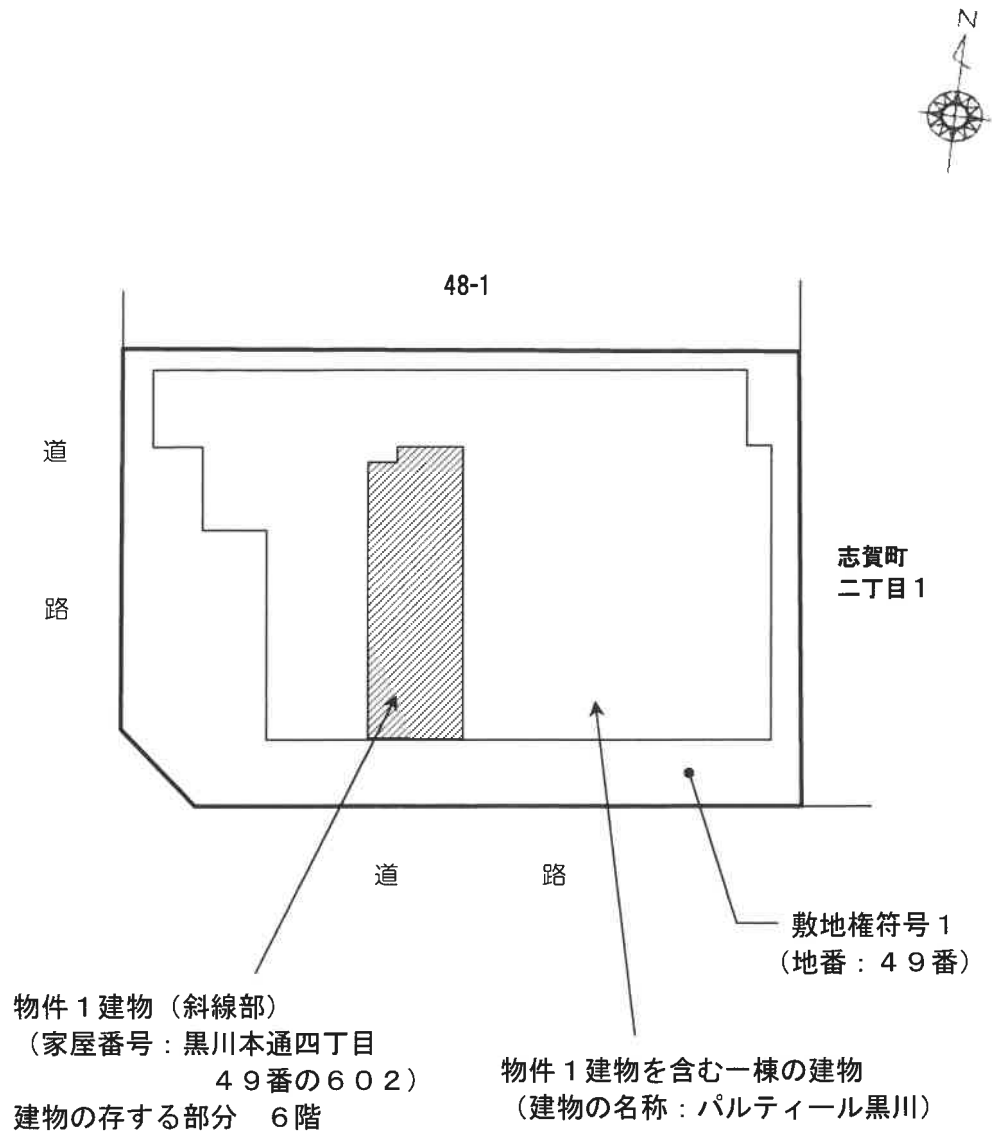
☐ 令和 年 月 日
本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

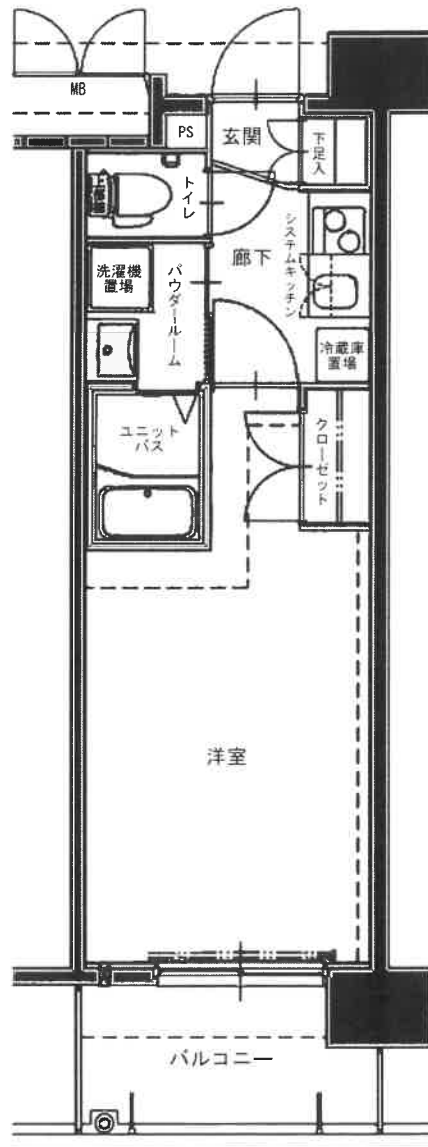
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月25日 (水)	当庁執行官室	管理会社あて物件1建物に係る賃貸借契約についての照会文書作成送付
7年 7月 2日 (水) 11:30-11:40	(携帯電話)	(国分中部株式会社へ架電) 担当者より占有状況等につき聴取
7年 7月 4日 (金) 9:00-9:05	名古屋法務局	関係会社の履歴事項全部証明書取寄
7年 7月 4日 (金)	当庁執行官室	国分中部株式会社あて物件1建物に係る賃貸借契約についての照会文書作成送付
7年 7月 5日 (土) 18:00-18:10	(携帯電話)	(Bより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
7年 7月 7日 (月) 16:40-16:45	名古屋法務局	関係会社の履歴事項全部証明書取寄
7年 7月10日 (木) 19:00-19:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内), B立会, Bより占有状況等につき聴取, 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で、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 本件建物は全戸不在で、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 7年 7月10日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物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

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



1 物件1建物を含む一棟の建物の外観（南西方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（パルティール黒川）

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（パルティール黒川）

3 物件1建物内部の状況（洋室）



4 物件1建物内部の状況（ユニットバス）



令和7年（ケ）第118号
令和7年6月13日受理
令和7年7月10日現地調査
令和7年7月24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 8,990,000 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 北 区 黒 川 本 通 四 丁 目 4 9 番 地 建 物 の 名 称 パ ル テ ィ ー ル 黒 川 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 黒 川 本 通 四 丁 目 4 9 番 の 6 0 2 建 物 の 名 称 6 0 2 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 2 2 . 4 7 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 黒 川 本 通 四 丁 目 4 9 番 地 目 宅 地 地 積 2 4 9 . 1 4 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 9 万 7 4 4 0 分 の 2 4 3 6		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 北東方 道路距離約330m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中層マンション、中低層店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域。西側にて接面する国道には、高架部分に名古屋高速1号楠線が通っている。	
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 商業地域 80% 400% 防火地域(集団防火) 特定用途誘導地区(地域拠点B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)、 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	249.14㎡ ほぼ長方形 間口約12.9m、奥行約19.5m
接面道路の状況	西側幅員約40.0m舗装国道に等高にて接面しているほか、南側幅員約9.0m舗装市道に等高にて接面している。いずれも、建築基準法42条1項1号の道路である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件のマンション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	過去の住宅地図(昭和46年、平成18年)の地歴によれば、事務所であったと推定される。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	※ 水防法に基づく水害ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域に含まれている。浸水履歴は、浸水実績図の昭和49年7月、昭和51年9月、平成12年9月、平成20年8月、平成23年9月等に目的物件の位置が含まれている。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	パルティール黒川	
建物の用途	居住用マンション (総戸数40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28年2月26日新築 経過年数 約 9年 経済的残存耐用年数 約 31年	
構造	鉄筋コンクリート造 9階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼、吹付タイル等 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 13,500円/月)。すぐには使用 できない。順番待ち。 無 オートロック、宅配ボックス。
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：パルティール黒川管理組合 法人格：無 全委託管理 株式会社山忠 管理員 有 (巡回、2日/週) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	※ 修繕積立金 (令和7年5月31日現在) 8,748,590円 ※ 大規模修繕計画 有 (令和11年頃を予定) ※ 負担決議された工事負担金 無 ※ ペット飼育 不可 ※ 規約共用部分 有 (管理室)	

(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(602号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	22.47㎡(登記面積)	
間 取 り	1K バルコニーあり(南開口部)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス、キッチンパネル等 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	8,800円(月額) 2,300円(月額) なし(令和7年6月26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	なし	

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
328,000	22.47	0.75	5,530,000

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31年／(経済的残存耐用年数31年＋経過年数9年)}]×(1－観察減価率等5%)＝0.75

(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
297,000	1.07	249.14	1.00	$\frac{2,436}{97,440}$	1,980,000

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5－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 319,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.5}{100} & \times & \frac{100}{105.9} & \times & \frac{100}{104} & = & 297,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇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：三方路（1.07）、形状（0.99）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：角地1.07

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
5,530,000	1,980,000	1.02	7,660,000

ウ 個別格差：階層補正(6階) 1.02 × 位置補正(中間住戸) 1.00 × その他補正(なし) 1.00 = 1.02

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北区内等))

A 令和7年2月 800,000円/㎡ (令和6年9月 建築、専有面積32.77㎡)

B 令和7年3月 519,000円/㎡ (令和4年7月 建築、専有面積51.99㎡)

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	800,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{138}$	642,000
B	519,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{106}$	549,000

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
596,000	1.02	22.47	13,660,000

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あり、その賃貸状況は概ね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	
1,088千円 (14.5%)	466千円	6.0%	7,534千円	0.8516	6,416千円 (85.5%)	7,500,000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	714	714	700	700
	共益費収入	96	96	96	96
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	810	810	796	796
	空室損失	81	81	80	80
	貸倒損失	24	24	24	24
	有効総収益	705	705	692	692
イ 総費用	維持管理費	106	106	106	106
	修繕費	21	21	21	21
	公租公課	64	64	64	64
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	198	198	198	198
	資本的支出	232	28	28	28
	総費用合計	430	226	226	226
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		28.1	28.1	28.6	28.6
エ 有効純収益 アーイ		275	479	466	466
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		261	430	397	

※ 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5.5%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	7,660,000	0	7,660,000
②比準価格	13,660,000	0	13,660,000
③収益価格	—		7,500,000
④調整後の価格	—		11,240,000

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
11,240,000	1.0	0.8	1.00	—	8,990,000

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（名古屋北5－6）

所 在：名古屋市北区黒川本通3丁目32番外

価 格：319,000円/m²

位 置：地下鉄名城線「黒川」駅の北東方道路距離約200mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：1,249m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側40.0m国道、三方路

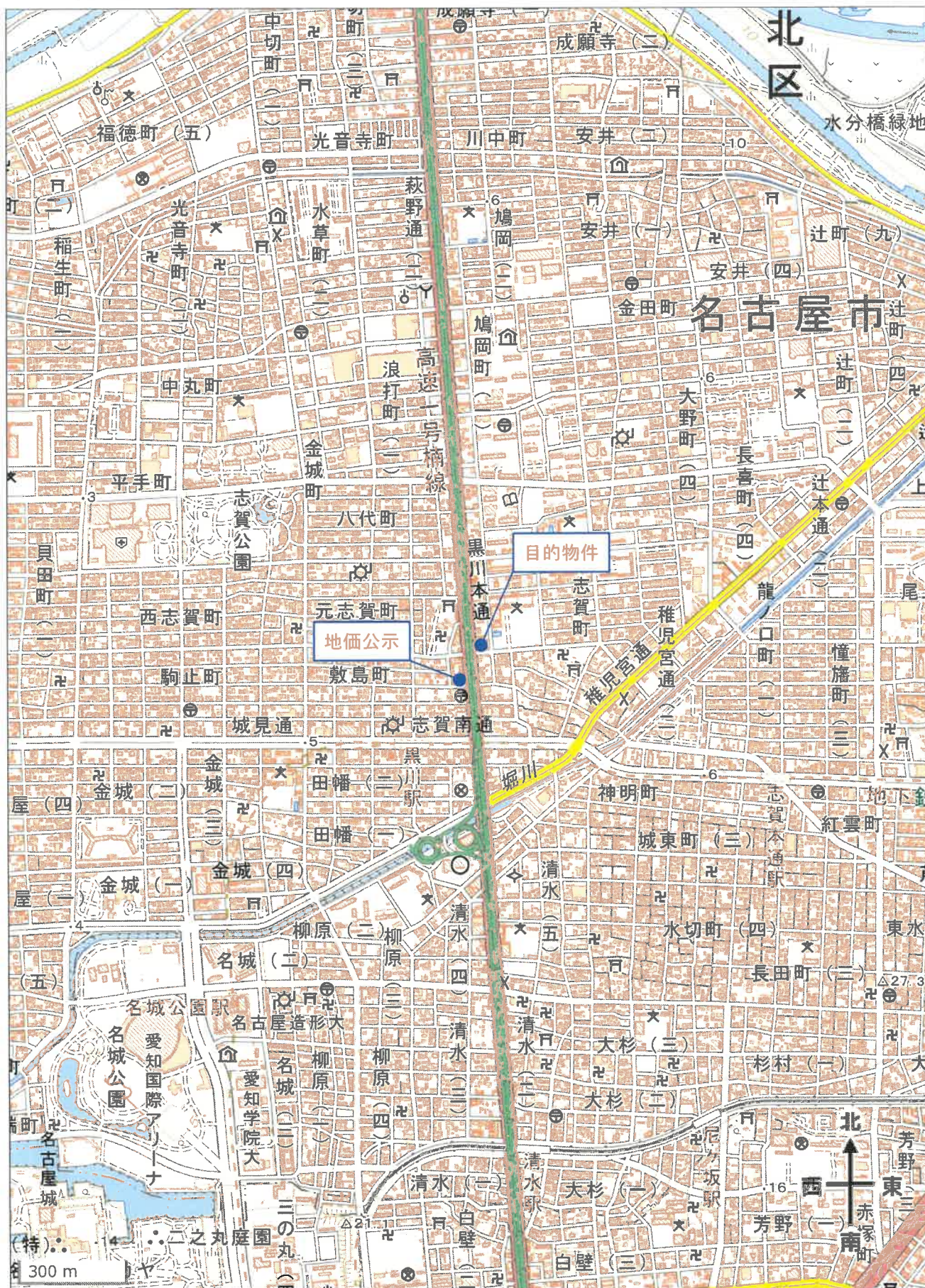
用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80%：容積率400%）、防火地域

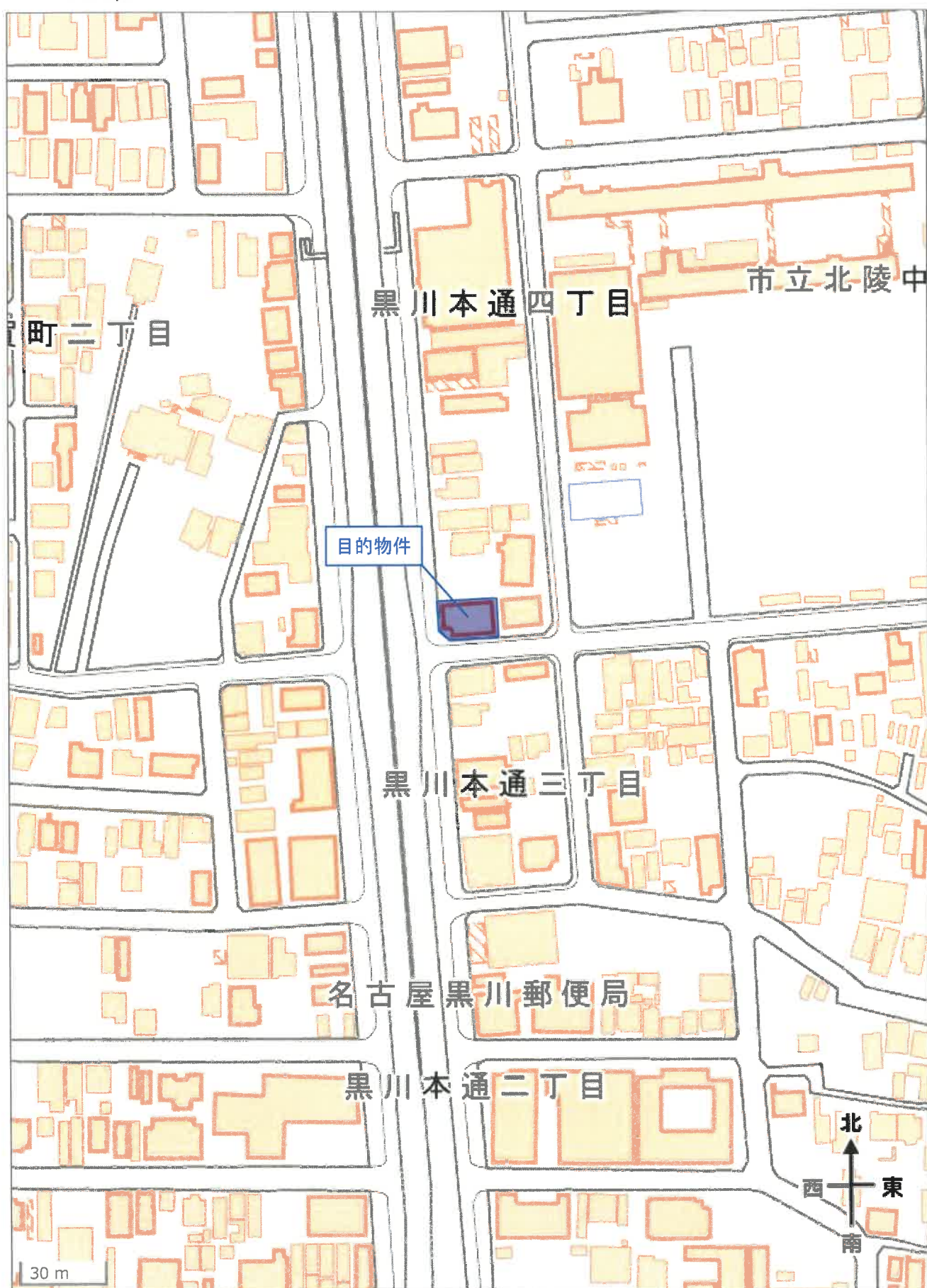
地 域 の 概 要：中層の店舗ビル等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域

第7 附属資料

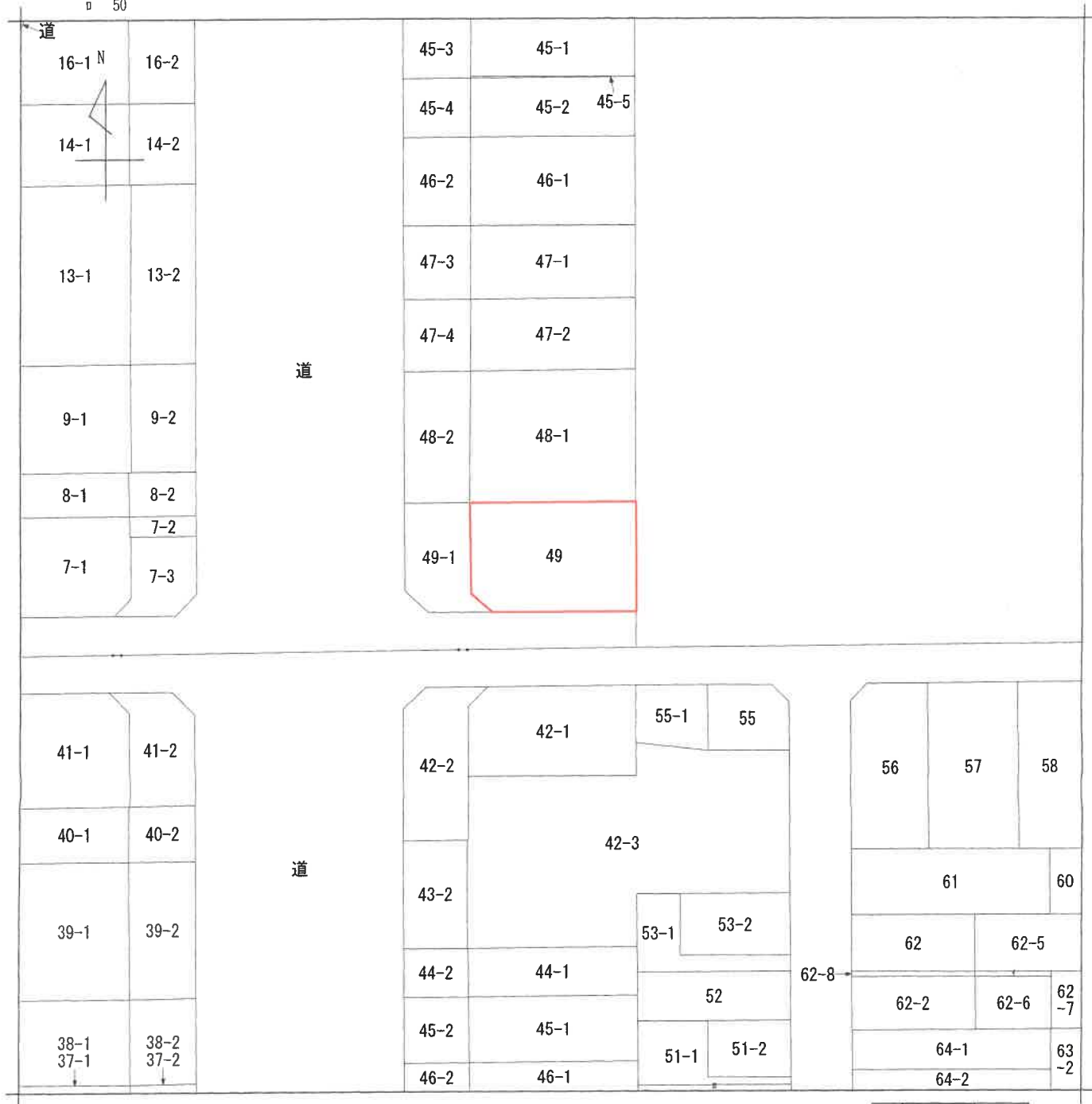
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上





1 62-9
50



(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。

地番区域見出し	黒川本通四丁目
	黒川本通三丁目

請 求 部 分	所 在	名古屋市北区黒川本通四丁目				地 番	49番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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43年3月				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 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7年4月25日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83985

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

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7年4月25日

令和7年4月25日

東京法務局品川出張所

登品目

A 4 判に縮小

地圖整理番号:M83986

登記年月日：平成27年7月2日

土地積測所在圖圖

49

番地

土地の所在
名古屋市北区黒川本通四丁目

座標求積表

地 番	49					
測 点		$\bar{X}_n$	Y_n	$(X_{n+1} - \bar{X}_n)^2 Y_n$	距	離
K7		-88774.909	-23173.698	282023.904660	10.733	
K5		-88785.611	-23172.894	293162.650488	3.000	
AK1		-88787.566	-23170.626	15176.760030	17.453	
AK2		-88786.266	-23153.223	-327502.339335	12.865	
K39		-88773.441	-23154.238	-767962.680966	19.515	
			估 面 積	498.294857		
			面 積	249.1474285		
			地 積	249.14		m ²

使用した基準点の名称及び座標値

使用した基準点の名称及び座標値			
点	名	X座標	Y座標
10060		-88782.561	-23077.018
2A796		-88802.144	-23250.643
			街区多角点
			街区補助点

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	VII
測量の年月日	平成27年6月10日

凡 例

コ	コン	ク	リ	ー	ト	杭	例
ブ	プ	ラ	ス	チ	ツ	ク	
鉾	金	属	属	鋸	標	点	
金	金	属	属	ザ	三	算	
刻	キ	計	算	点			

作成者

(平成 27 年 6 月 22 日作成)

縮尺

人請申

縮尺

1/250

登記年月日：平成28年3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7年4月25日

東京法務局品川出張所

登記官

A 4 判に縮小

地図整理番号：M83987

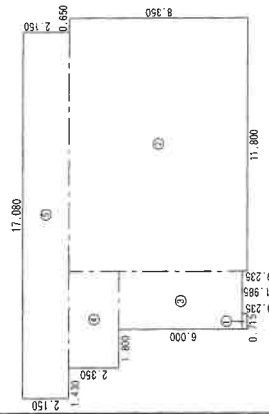
(1/2)

建物図面図

家屋番号

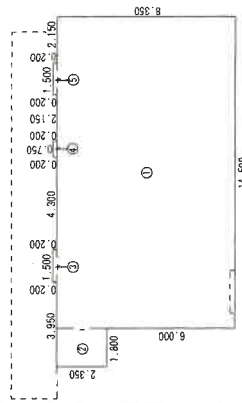
建物の所在
名古屋市北区黒川本通四丁目49番地

一棟の建物1階平面図

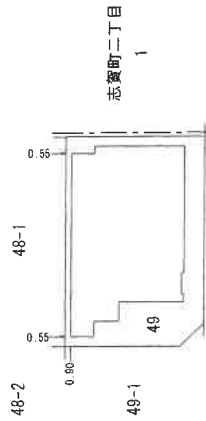


求積表		
①	0.715 × 0.235	= 0.168025
②	11.800 × 8.350	= 98.530000
③	2.700 × 5.765	= 15.565500
④	4.500 × 2.350	= 10.575000
⑤	17.080 × 2.150	= 36.722000
合 計		161.560525
床面積		161.56 m ²

一棟の建物2階～9階平面図
(各階同型)



求積表		
①	14.500 × 8.350	= 121.075000
②	1.800 × 2.350	= 4.230000
③	1.500 × 0.200	= 0.300000
④	0.750 × 0.200	= 0.150000
⑤	1.500 × 0.200	= 0.300000
合 計		126.055000
床面積		126.05 m ²



道

志賀町二丁目

作成者

(平成 28 年 3 月 15 日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成28年3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7年4月25日

東京法務局品川出張所

登記官

A 4 判に縮小

地図整理番号：M83987

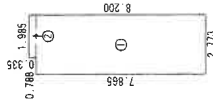
(2/2)

建物図面
各階平面図

黒川本通四丁目
49番の602

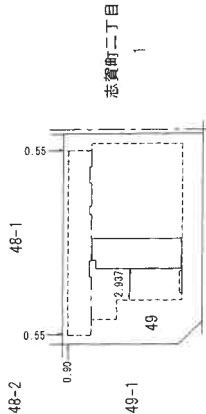
家屋番号

建物の所在
名古屋市北区黒川本通四丁目49番地



求積表

①	2.773×7.865	=	21.809645
②	1.985×0.335	=	0.664875
合計			22.474520
床面積			22.47 m ²



道路

建物の存する部分 6階

作成者

(平成 28 年 3 月 15 日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物間取図（概略）

