

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 3日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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18日 午前 9時00分から 令和 7年 9月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 2日 午前10時00分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月16日 午後 1時00分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年10月 9日 午前 9時00分から 令和 7年10月 9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) 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手続添付書。 (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 9月 3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	14, 010, 000 11, 208, 000		2, 802, 000	107, 473	24, 374



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡崎市天白町字流レ 6番地7

建物の名称 セレーノ天白

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 流レ 6番7の103

建物の名称 103

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 89.58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 岡崎市天白町字流レ6番7

地 目 宅地

地 積 2458.55平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岡崎市天白町字川成110番

地 目 宅地

地 積 18.31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 43万6279分の9482



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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」をご覧ください。
- 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 岡崎市天白町字流レ 6番地7

建物の名称 セレーノ天白

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 流レ 6番7の103

建物の名称 103

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 89.58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 岡崎市天白町字流レ6番7

地 目 宅地

地 積 2458.55平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岡崎市天白町字川成110番

地 目 宅地

地 積 18.31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 43万6279分の9482



令和 7 年(ケ)第 20 号

令和 7 年 4 月 24 日受理

令和 **7** 年 **6** 月 **2** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡崎市天白町字流レ 6番地7

建物の名称 セレーノ天白

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 流レ 6番7の103

建物の名称 103

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 89.58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 岡崎市天白町字流レ6番7

地 目 宅地

地 積 2458.55平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岡崎市天白町字川成1.10番

地 目 宅地

地 積 18.31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 43万6279分の9482

(1 枚目)

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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 構造: 床面積:</td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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(空き家)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 月額7,805円 修繕積立金 月額11,600円 専用庭使用料 月額500円	令和7年5月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計333,575円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社フジケンファミリア 電話 ()			
その他の事項	「その他の事項」(3枚目)のとおり			
敷地権	符号1, 2			
現況地目	☒ 宅地(符号1, 2) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ 宅地(符号)			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり(符号) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 概ね土地建物位置関係図(概略)のとおり(符号1, 2)			
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				
執行官保管の仮処分	☒ ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table> ☐ ある		{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

■管理費等の滞納額の内訳

管 理 費	金 1 1 7, 0 7 5 円 (令和6年3月分～令和7年5月分)
修繕積立金	金 1 7 4, 0 0 0 円 (令和6年3月分～令和7年5月分)
専用庭使用料	金 7, 5 0 0 円 (令和6年3月分～令和7年5月分)
駐車場使用料	金 3 5, 0 0 0 円 (令和6年3月分～令和6年7月分)

(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
☒ A (債務者兼所有者)	1 物件1建物(以下、本件建物という)は、令和6年9月15日ころから現在まで、空き家の状態です。以前は、私が居住していました。 2 本件建物において、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 本件建物には、以前は、Aさんが住んでおられましたが、現在は、本件建物に居住されているかどうか不明です。 2 ペットの飼育は可能(ただし、飼育可能なペットの種類・大きさ等については、「ペット飼育細則」で定められています。)です。 3 大規模修繕工事については、平成27年頃に実施済みです。 4 駐車場については、すぐには使用できません(現在空きはなく、空けばその都度抽選です。なお、駐車場使用料は、区画により異なり、月額6,000円か7,000円の予定となります。) 5 管理費等の滞納額に関しては、駐車場は令和6年7月で解約されていますが、解約前の使用料の滞納分があります。 (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 無 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 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。室内は主となる家財等がほとんど存しない状態である。また、管理会社担当者の陳述、Aの陳述、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、Aが本件建物を空き家として占有していることが認められる。
- 2 本件建物内の洗面所の床に損傷等が見られる（写真No.⑥参照）。
- 3 本件建物内のLDの壁の所々に破損等が見られる（写真No.⑦参照）。
- 4 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については、洗面所の床の損傷等の状況、LDの壁の破損等の状況等から劣化の程度が大きいものと思われる。
- 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
7 年 4 月 30 日 (水) 13 : 30 - 13 : 35	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
7 年 4 月 30 日 (水) 14 : 45 - 15 : 10	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影
7 年 5 月 1 日 (木)	当庁	管理会社宛照会書面作成郵便送付
7 年 5 月 2 日 (金)	当庁	照会書面作成郵便送付 (所有者宛, 中部電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 岡崎市役所上下水道部宛)
7 年 5 月 13 日 (火) 13 : 05 - 13 : 15	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
7 年 5 月 13 日 (火) 15 : 15 - 15 : 20	携帯電話	管理会社担当者から管理費等について電話聴取
7 年 5 月 14 日 (水) 13 : 25 - 13 : 55	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
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。

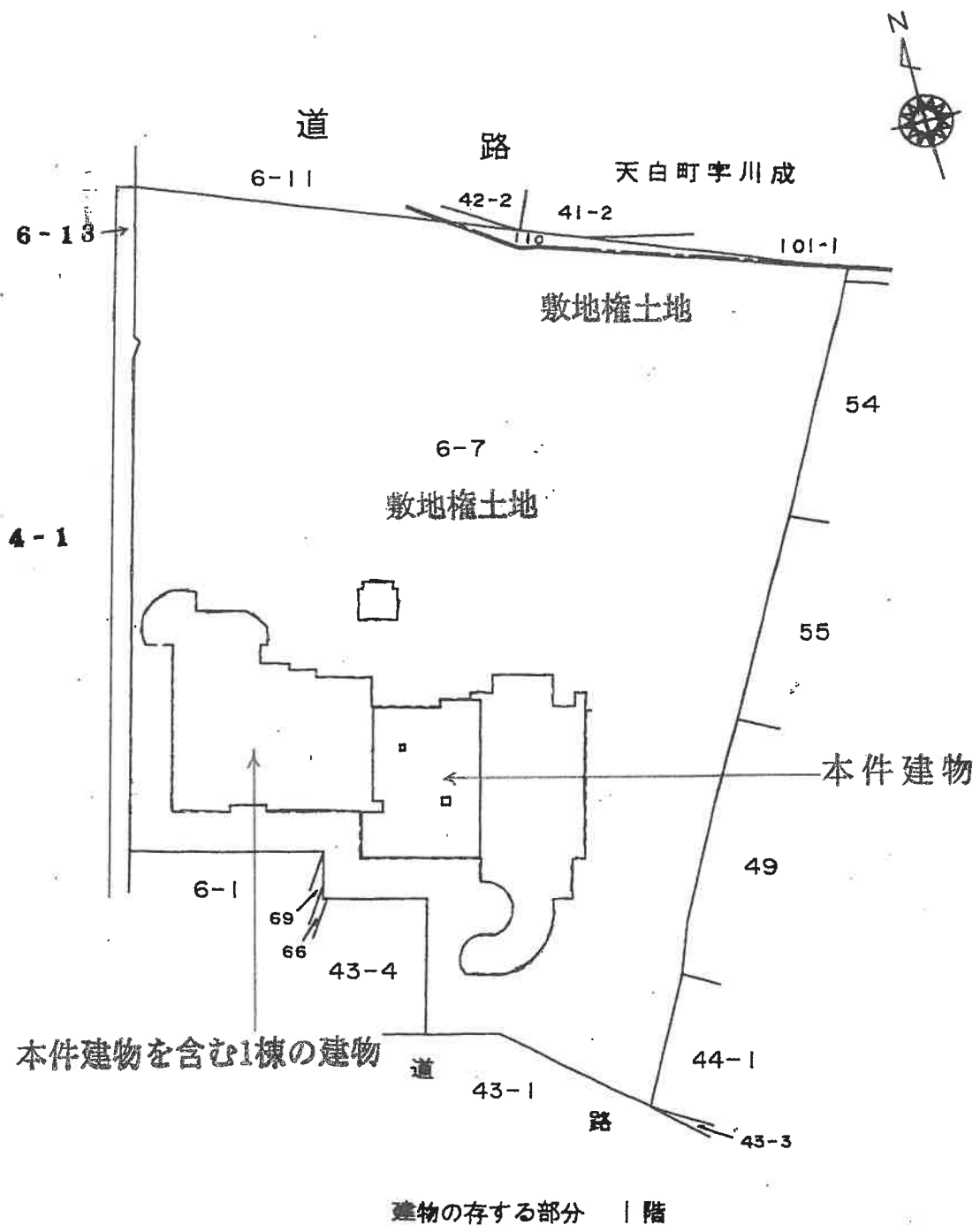
☒ 令和 7 年 5 月 14 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした

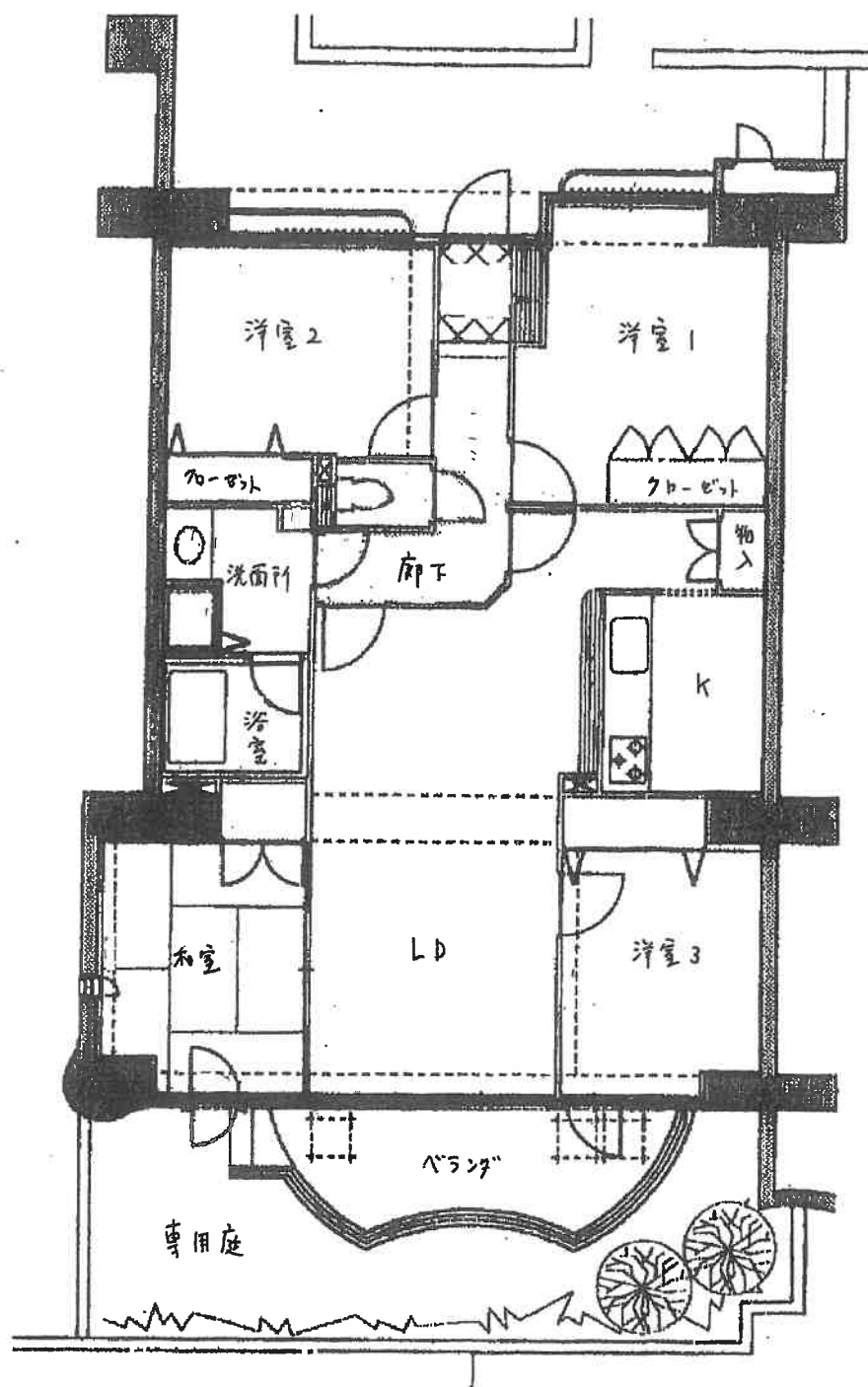
☐

(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）



①

本件建物を含む1棟の建物



②

本件建物を含む1棟の建物



③

屋内の状況 居間・食堂



④

屋内の状況 洋室2



⑤

屋内の状況 浴室



⑥

屋内の状況 洗面所 床の損傷等



⑦

屋内の状況 LD 壁の破損等



令和7年(ケ)第20号

令和7年4月28日 受 理

令和7年5月14日 現地調査

令和7年5月27日 評 価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 村 研 二

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金14,010,000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き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 岡崎市天白町字流レ 6番地7 建 物 の 名 称 セレーノ天白 【専有部分の建物の表示】 家 屋 番 号 流レ 6番7の103 建 物 の 名 称 103 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 89.58㎡ 【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 岡崎市天白町字流レ6番7 地 目 宅地 地 積 2,458.55㎡ 土 地 の 符 号 2 所在及び地番 岡崎市天白町字川成110番 地 目 宅地 地 積 18.31㎡ 【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 43万6279分の9482		同左
番号	特記事項		
	特になし		

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	愛知環状鉄道「六名」駅 南西方 道路距離約850m 名鉄バス「天白南」停留所 北東方 道路距離約450m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	主に戸建住宅が建ち並ぶ、矢作川沿いの住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% ——— 居住誘導区域内
画 地 条 件	地積 2,476.86㎡ 間口 約52m、奥行 約50m 形状 不整形	
接面道路の状況	北東側で幅員約8.5mの舗装市道（天白8号線）と、南西側で幅員約6.0mの舗装道路（認定外道路）とそれぞれ等高に接面する二方路地。接面道路はいずれも建築基準法上の道路である。	
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。	
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	目的土地及び周辺はかつて農地地域であり、工場等の敷地となった履歴はない。 目的土地は土壤汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壤汚染の存する可能性は低い。	
特 記 事 項	水害情報マップ等によると、本件土地周辺は洪水浸水想定区域（想定浸水深5m以上）に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セレーノ天白	
建物の用途	共同住宅（総戸数46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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成11年2月25日新築 約26年 約45年
構造	鉄筋コンクリート造10階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根ほか タイル貼、吹付タイルほか ———
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	あり 敷地内駐車場あり ただし、直ちには使用できない 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	有名称（セレーノ天白管理組合） 法人格 なし 全委託管理 （株）フジケンファミリア 管理員 なし 管理人室 あり
管理の状態	普通	
特記事項	・積立金（令和7年3月31日現在）金51,539,403円 ・大規模修繕計画：平成27年に実施済み ・負担決議された工事負担金：なし ・耐震性能診断の受検の有無：なし ・ペット飼育可（ペット飼育細則あり） ・規約共用部分はない ・駐車場の使用：敷地内駐車場の使用は空き駐車場が出た場合敷地外駐車場は空きあり	

(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 (103号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	89.58㎡ (登記面積)	
間 取 り	4LDK、テラス及び専用庭あり	
仕 様	天 井	クロス貼 ほか
	床	フローリング、カーペット敷、畳敷 ほか
	内 壁	クロス貼 ほか
	設 備	電気、給排水衛生設備、都市ガス ほか
	その他	———
保守管理の 状 態	やや劣る リビングダイニングの家財道具は概ね撤去されており、個室には多くの残置物がある。 リビングダイニングの壁に穴あり。洗面所の床の塩ビシートに剥がれあり。水回りを中心に汚れあり。	
管 理 費 等	管 理 費	7,805円 (月額)
	修繕積立金	11,600円 (月額)
	専用庭使用料	500円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年5月9日現在、金333,575円)
	管 理 費	117,075円 (R6.3~R7.5)
	修繕積立金	174,000円 (同上)
	小 計	291,075円
	専用庭使用料	7,500円 (R6.3~R7.5)
	駐車場使用料	35,000円 (R6.3~R6.7)
	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	特になし。	

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
257,000	89.58	0.38	8,750,000

特に注記のない場合、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：

現価率 = $[\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}19\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}19\text{年} + \text{経過年数}26\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}15\%) = 0.38$

(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
122,000	0.87	2,476.86	0.95	$\frac{9482}{436279}$	5,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岡崎-21

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 137,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.6}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{110} = 122,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：方位南西向きを考慮。

地域格差：環境条件、交通接近条件等を考慮。

イ 個別格差：規模大0.90×不整形0.97＝0.87

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

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 イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
8,750,000	5,430,000	0.98	13,900,000

ウ 個別格差：階層補正1.00×位置補正0.98×その他補正1.00＝0.98

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(岡崎市内に所在するマンション))

A 令和6年6月 250,000円/㎡(平成7年2月建築、専有面積68.1㎡)

B 令和6年9月 272,000円/㎡(平成8年3月建築、専有面積77.53㎡)

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	250,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{98}$	217,000
B	272,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{99}$	233,000

事情補正：特殊事情等の補正は不要。

時点修正：近隣地域の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
225,000	0.98	89.58	19,750,000

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。

ただし、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さら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	正味復帰価値の現価					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 $イ \div ウ \times (1-3\%)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 $エ \times オ$ カ	
1,263千円 (14.5%)	761千円	8.0%	9,227千円	0.8050	7,428千円 (85.5%)	8,690,000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：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	1,320	1,320	1,294	1,294
	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	1,392	1,392	1,366	1,366
	空室損失	139	139	137	137
	貸倒損失	42	42	41	41
	有効総収益	1,211	1,211	1,188	1,188
イ 総費用	維持管理費	94	94	94	94
	修繕費	40	40	39	39
	公租公課	132	132	132	132
	損害保険料	23	23	23	23
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	289	289	288	288
	資本的支出	952	139	139	139
	総費用合計	1,241	428	427	427
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)		23.9	23.9	24.2	24.2
エ 有効純収益	ア－イ	-30	783	761	761
オ 複利現価率(割引率7.5%)		0.9302	0.8653	0.8050	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-28	678	613	

※ 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7.5%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、物件の市場の実勢を反映した②を中心に、費用性を反映した①と収益性を反映した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	13,900,000	0	13,900,000
②比準価格	19,750,000	0	19,750,000
③収益価格	—		8,690,000
④調整後の価格	18,060,000		

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
18,060,000	1.00	0.80	0.97	—	14,010,000

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。

以下余白

第 6 参考価格資料

地価公示価格等 岡崎-21

所 在 : 岡崎市城南町2丁目10番4
価 格 : 137,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「岡崎」駅 道路距離約1.4km
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道
接面街路 : 南西側にて幅員約6.0mの市道に接面
用途指定等 : 市街化区域、第一種住居地域
 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

第 7 附属資料の表示

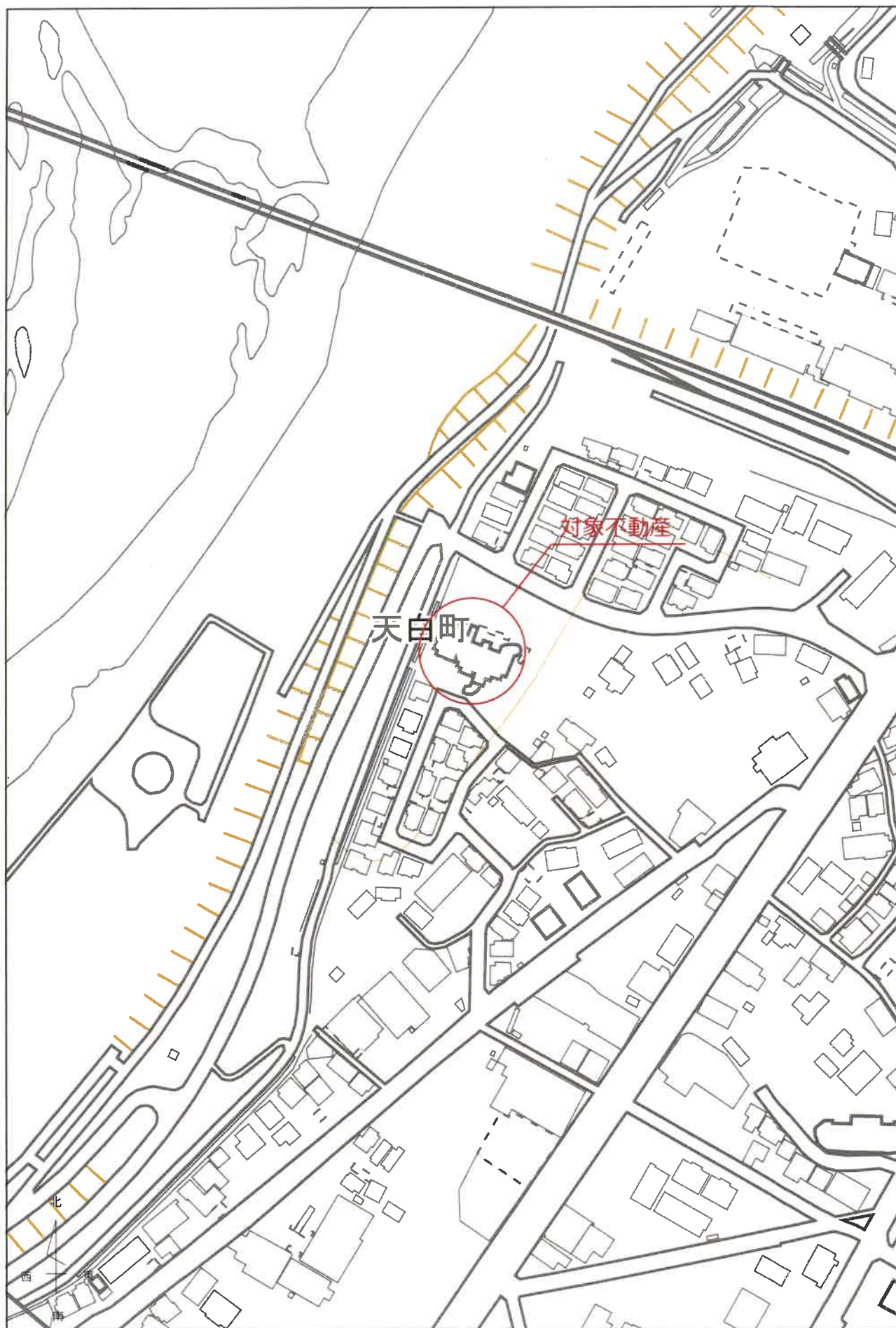
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>

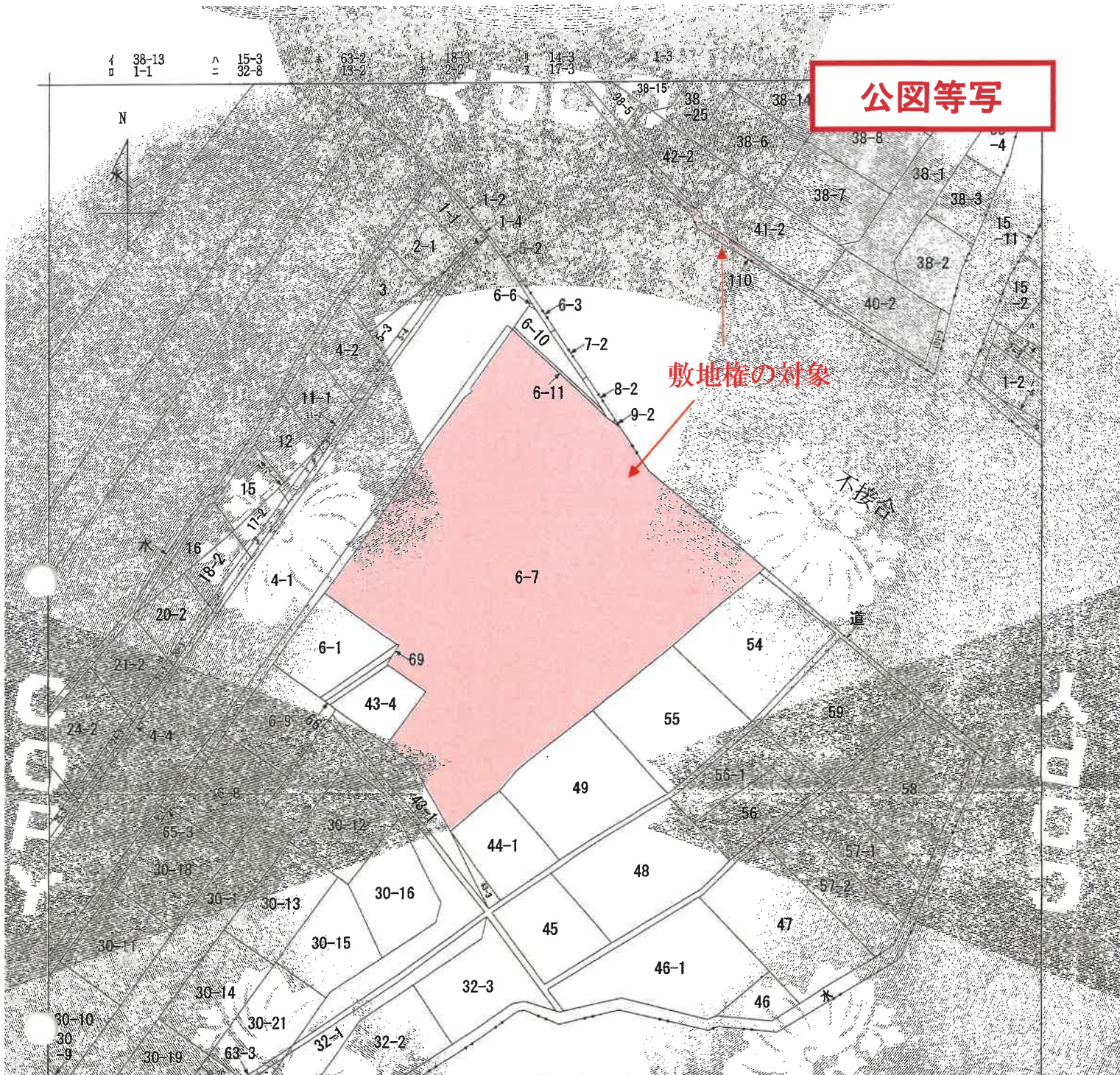
付近案内図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

イ 38-13 ハ 15-3 ニ 63-2 ホ 18-3 ヘ 14-3 ニ 1-3
□ 1-1 ハ 32-8 ニ 13-2 ホ 2-2 ヘ 17-3

公図等写



(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 区分	所 在 岡崎市天白町字流				地 番 6番7	
出 力 縮 尺 1/600	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	備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 項			

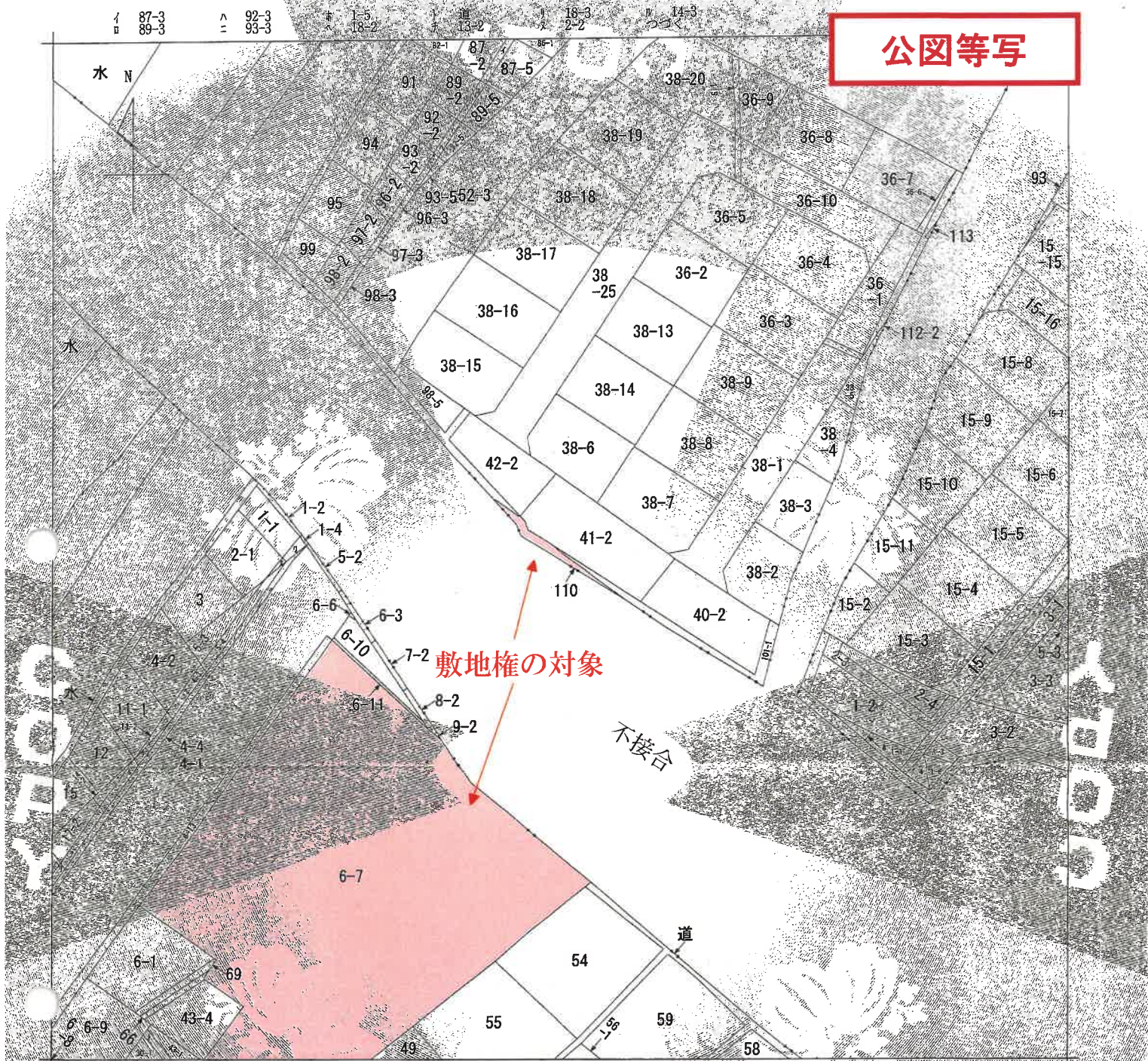
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月10日
名古屋法務局岡崎支局
登記官

請求番号：10-2
(1/1)

A 4判に縮小

公図等写



(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	岡崎市天白町字川成				地番	110番			
出力縮尺	1/600	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					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。

令和7年3月10日
名古屋法務局岡崎支局
登記官

請求番号：10-3
(1/2)

A 4判に縮小

1308211

番地

6-7.
6-10, 6-11

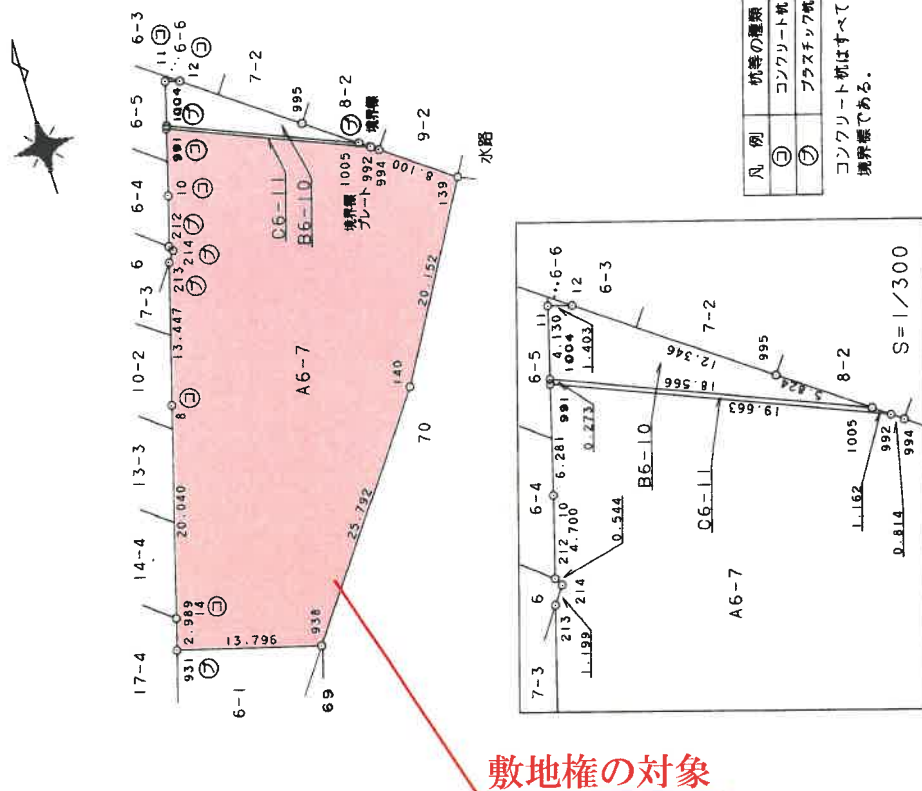
土地の所在

地 點	A6-7	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
991	225.208	135.343		192.593089
100	219.153	133.673		-1413.190956
212	214.636	132.374		-659.487268
214	214.171	132.656		-191.157296
213	213.195	131.959		-1834.098141
18	200.272	128.241		-4128.462513
14	181.002	122.738		-2717.419320
931	178.132	121.903		-803.706479
938	174.409	135.187		2299.530870
140	195.142	150.529		5735.004371
139	212.508	160.753		3554.409583
994	217.253	154.188		805.169736
992	217.730	153.529		1221.323195
		密 西 嶺		2060.508871
		西 嶺		1030.2544355
		地 嶺		1030.25
		地 嶺		mf

地 點	B6-10		γ_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})/X_n$
	X_n	X_{n-1}		
測 點	1004	225.471	135.416	-1495.128056
	1005	218.411	152.587	-556.789963
	995	221.822	147.866	1573.885704
12		229.055	137.860	1051.871600
11		229.452	136.514	-489.266176
		站 西	廣 濟	84.573309
		站 西	地 鎮	42.2866545
				42.28

地 點	06-11	$(X_{n+1} - X_n) / Y_n$
測 点	X_n	Y_n
991	225.208	135.343
992	217.730	153.529
1005	218.411	152.587
1004	225.471	135.416
		西 鎮
		西 鎮
		地 鎮
		5.18 m

總計 1077.7269615



凡 例	枕等の種類
㊦	コンクリート枕
㊧	プラスチック枕

コンクリート杭はすべて
免罪標である。

H, 11.2, 10

縮尺 1/500

申請人

(平成11年1月12日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(會員專用)

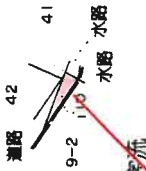
地積測量図写

登記年月日：平成11年2月10日

1307918

前 後 新	
地 番	110
土地の所在	岡崎市天白町字川成

土地横測



敷地権の対象



縮尺	1/500
----	-------

申請人

(平成11年2月19日作製)

作製者

(会員専用)

愛知県土地家屋調査士会 用紙

A 4 判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成11年2月10日

1307919

前後新

地積測量

地番

110

岡崎市天白町字川成

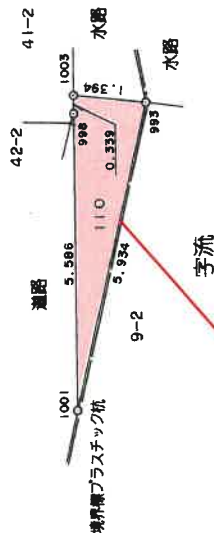
土地の所在

地番	110				
測点	Xn	Yn	$(Xn-1) - (Yn-1)$	Yn	$(Xn-1) - (Yn-1)$
1003	214.336	161.781	218.566131		
998	214.485	161.467	363.946618		
1001	216.590	156.301	-211.162651		
993	213.114	161.110	-363.141940		
		各点間の距離	8.208158		
		地積	4.104790		
		地積	4.10	m ²	

恒久的地物の名称及び座標値

測点名	X	座標	Y	座標	名称
999	212.715		165.723		境界線(プラスチック杭)

この座標は、平成11年1月9日作製 11番の地積測量図の座標と同一座標である。



敷地権の対象



縮尺

1/100

申請人

(平成11年1月19日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

作製者

(会員専用)

A4判に縮小

登記年月日：平成11年3月12日

2308972

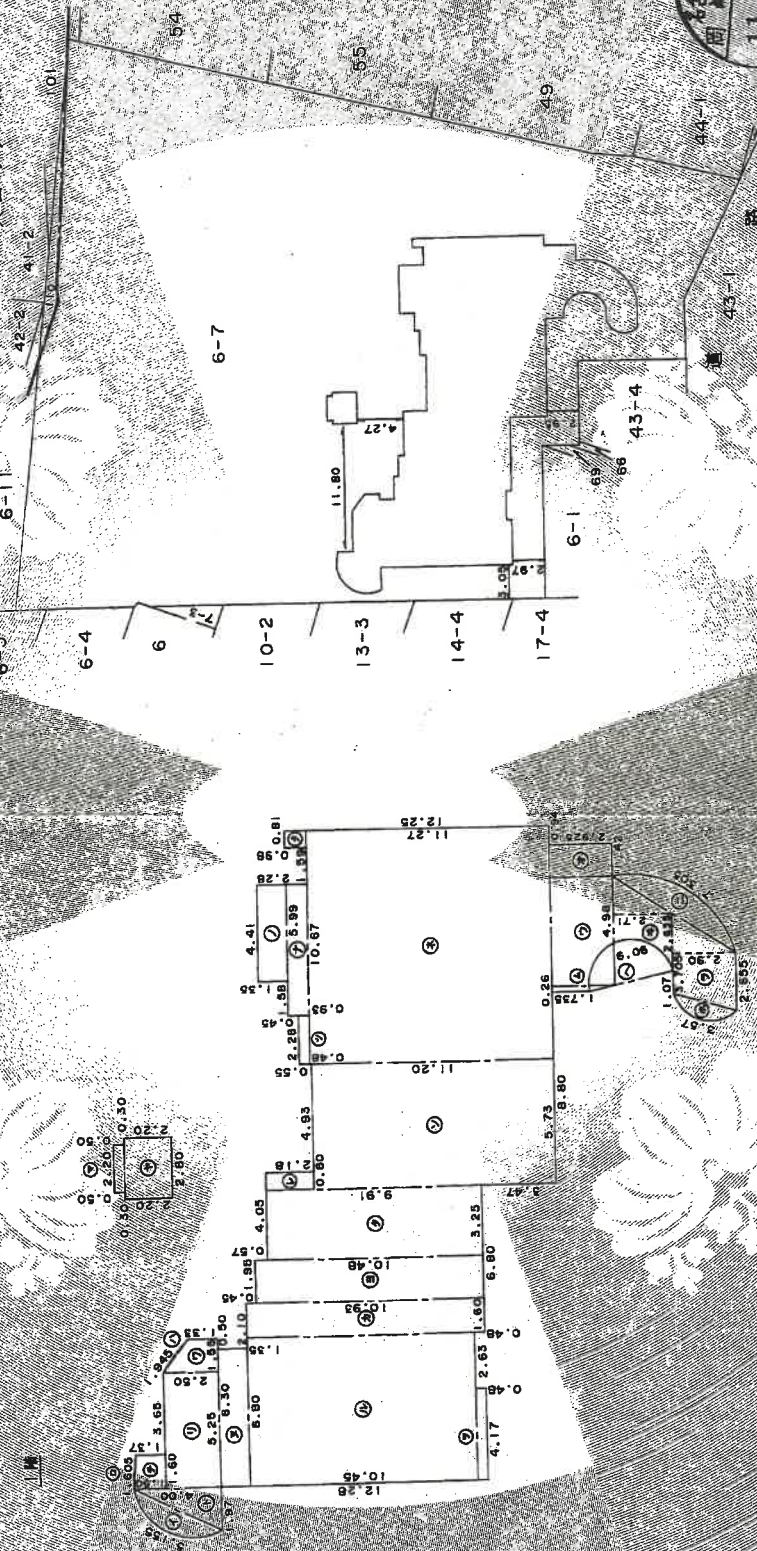
各階平面図

建築物図面

建築物の所在 岡崎市天白町字流6番地7

新築 6-7-101~103, 6-7-201~205, 6-7-301~305,
6-7-401~405, 6-7-501~505, 6-7-601~605,
6-7-701~705, 6-7-801~805, 6-7-901~904,
6-7-1001~1004,
1/2

天白町字流
路



単位 m

全頁集用

作製者

(平成11)

20日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

令和7年3月10日

名古屋建設局岡崎支局

登記書

A4判に縮小

請求番号：10-1

登記年月日：平成11年3月12日

2308973

各階平面図

建物図面

多摩番号

建物の所在地 岡崎市天白町字流6番地7

3/2

算式

①	$2.80 \times 1.05 \times \sin(105.32^\circ) / 2$	3.44344
②	$2.80 \times \sin(105.32^\circ) / 2$	0.03445
③	$10.00 \times \sin(9.12^\circ) / 2$	0.06130
④	$10.00 \times \sin(11.9^\circ) / 2$	5.84247
⑤	$5.00 \times \sin(83.44^\circ) / 2$	1.73076
⑥	$1.80 \times \sin(13.41^\circ) / 2$	5.83453
⑦	$2.00 \times \sin(173.34^\circ) / 2$	2.29600
⑧	$4.00 \times \sin(1.97^\circ) / 2$	13.12350
⑨	$1.50 + 1.37 \times 1.60 / 2$	7.06000
⑩	5.25×2.50	2.96825
⑪	6.30×1.35	17.48800
⑫	6.80×10.45	20.43600
⑬	4.17×0.48	32.20750
⑭	$1.33 \times 1.55 / 2$	64.17440
⑮	1.60×10.93	1.09440
⑯	1.95×10.48	120.25080
⑰	3.25×9.91	5.57070
⑱	0.80×2.18	9.22200
⑲	5.73×11.20	0.60580
⑳	2.28×0.48	14.56650
㉑	10.67×11.27	10.31833
㉒	5.99×0.93	5.95350
㉓	$3.795 \times 2.955 \times 2.90 / 2$	4.15550
㉔	$2.925 \times 1.35 \times 0.26 / 2$	0.79310
㉕	$4.98 \times 2.655 \times 1.35$	6.60000
㉖	4.42×2.924	1.00000
㉗	0.80×0.96	
㉘	2.80×3.20	
㉙	2.20×0.50	
㉚	計	425.0145

面積 425.0145

建物図面等写



作製者

(平成)

20日(作製)

縮尺

申請人

縮尺

Y

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。

令和7年3月10日

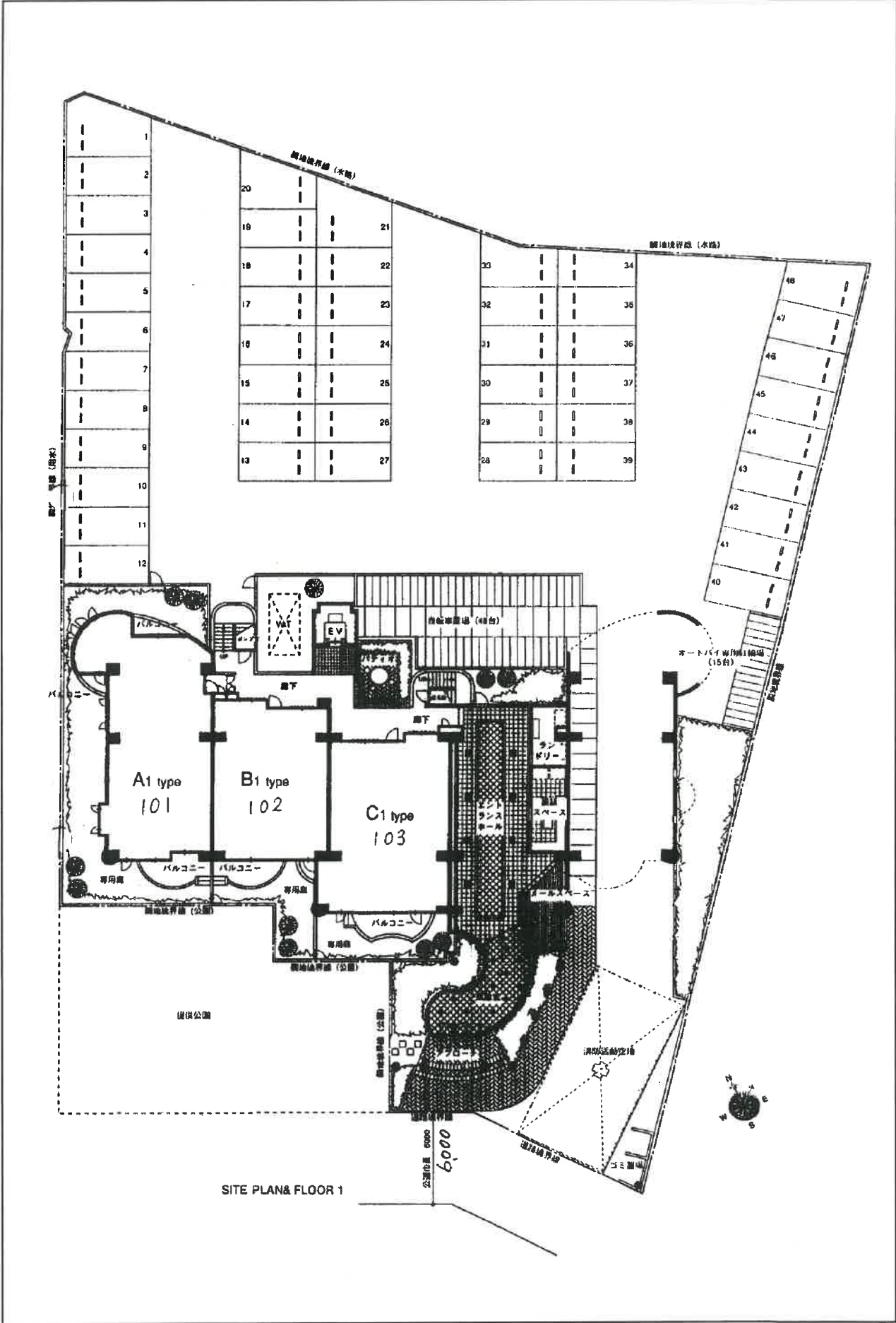
名古屋地務局岡崎支局

登記官

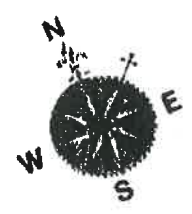
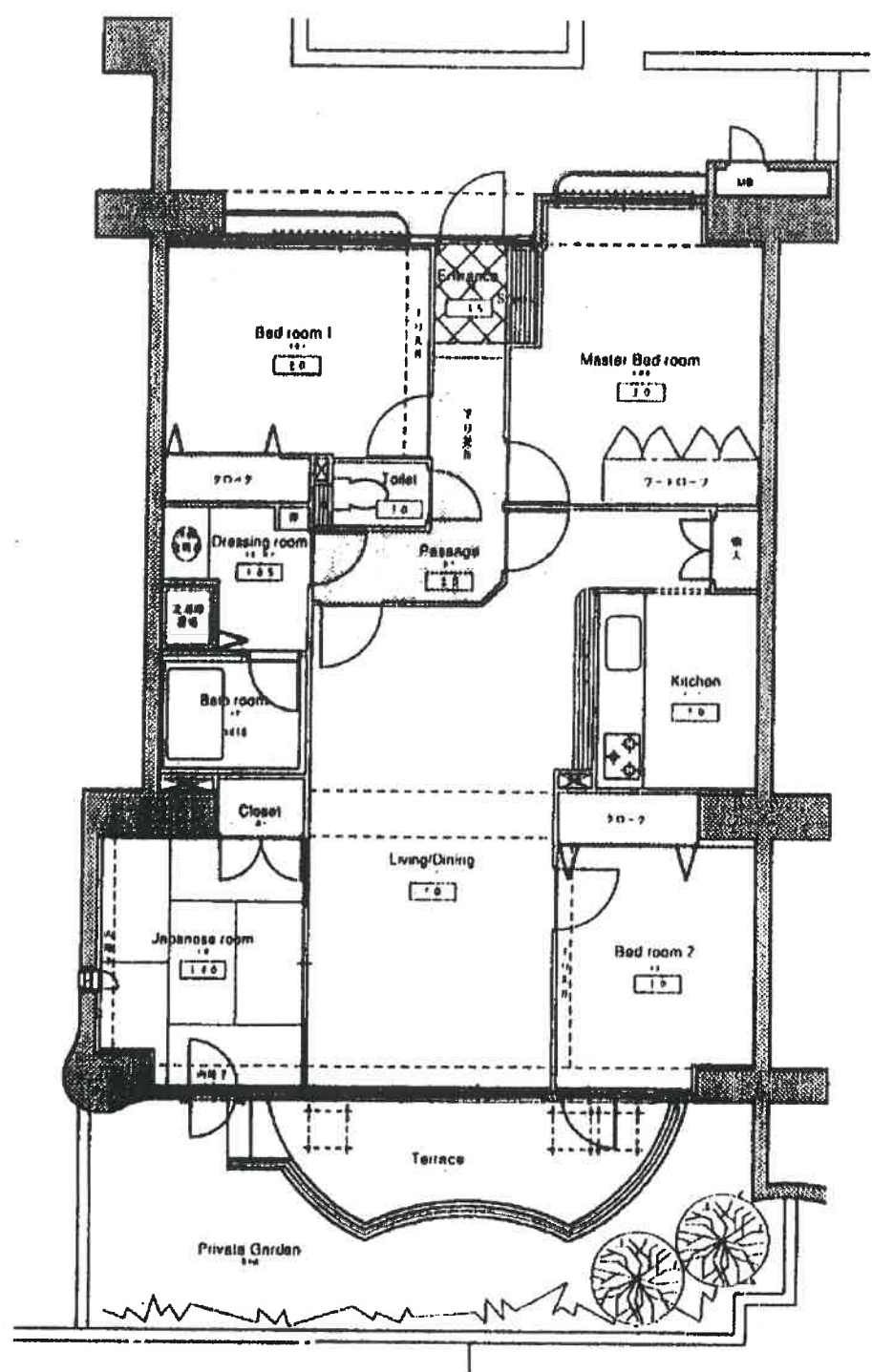
A4判に縮小

請求番号：10-1

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真