

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18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 8年 1月 8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12月25日 午前 9時00分から 令和 7年12月25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11月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	25,120,000 20,096,000		5,024,000-	85,251	36,533



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 安城市桜町 12番地2

建物の名称 グランフォーリア安城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜町 12番2の1107

建物の名称 1107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 74.63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 安城市桜町12番2

地 目 宅地

地 積 9212.78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 178万9182分の7803



物 件 明 細 書

令和 7年10月 6日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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 安城市桜町 12 番地2

建物の名称 グランフォーリア安城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜町 12 番2の1107

建物の名称 1107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 74.63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 安城市桜町12番2

地 目 宅地

地 積 9212.78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 178万9182分の7803



令和 7 年(ケ)第 57 号

令和 7 年 7 月 15 日受理

令和 **7** 年 **8** 月 **18** 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 安城市桜町 12番地2

建物の名称 グランフォーリア安城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜町 12番2の1107

建物の名称 1107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 74.63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 安城市桜町12番2

地 目 宅地

地 積 9212.78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 178万9182分の7803

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（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10,600円 修繕積立金 月額8,600円	令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計1,530,224円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	矢作ビル&ライフ株式会社 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		
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1 ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ 宅地（符号 ）		
形 状	☐ 概ね公図のとおり（符号 ） ☐ 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 ☐		
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	物件1の敷地権土地には，物件1を含む一棟の建物の外，立体駐車場，自転車置場，公園等も存している。		
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

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納額の内訳

管 理 費	金 349,800円 (令和4年12月分～令和7年8月分)
修繕積立金	金 283,800円 (令和4年12月分～令和7年8月分)
駐車場使用料	金 53,000円 (令和4年12月分～令和5年10月分)
違約金	金 708,129円
遅延損害金	金 135,515円 (令和4年12月分～令和7年8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
■現地管理人	物件1建物（以下、本件建物という）は、現在、空き家の状態です。
■管理会社担当者	1 ペットの飼育は可能（ただし、飼育可能なペットの大きさ等については、犬・猫飼育規則で定められています。）です。 2 大規模修繕計画はありますが、具体的な実施時期については未定です。 3 駐車場については、申し込めば使用できます（1住居1台確保されていますが、区画については空き状況等により決まります。Aが使用していた駐車場の区画は、滞納により現在、強制解約しています。なお、駐車場使用料は、区画により異なり、月額1,000円～11,500円の範囲内の予定となります。）。 4 管理費等の滞納額の内、駐車場使用料については、現在は強制解約していますので、強制解約前の使用料の滞納額です。 （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（日勤、7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。管理会社担当者の陳述，ライフライン照会に対する回答，現認使用状況等から，A（債務者兼所有者）が本件建物を住居（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 Aに占有に関する照会をするも，回答が得られなかった。
- 3 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。
- 4 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。

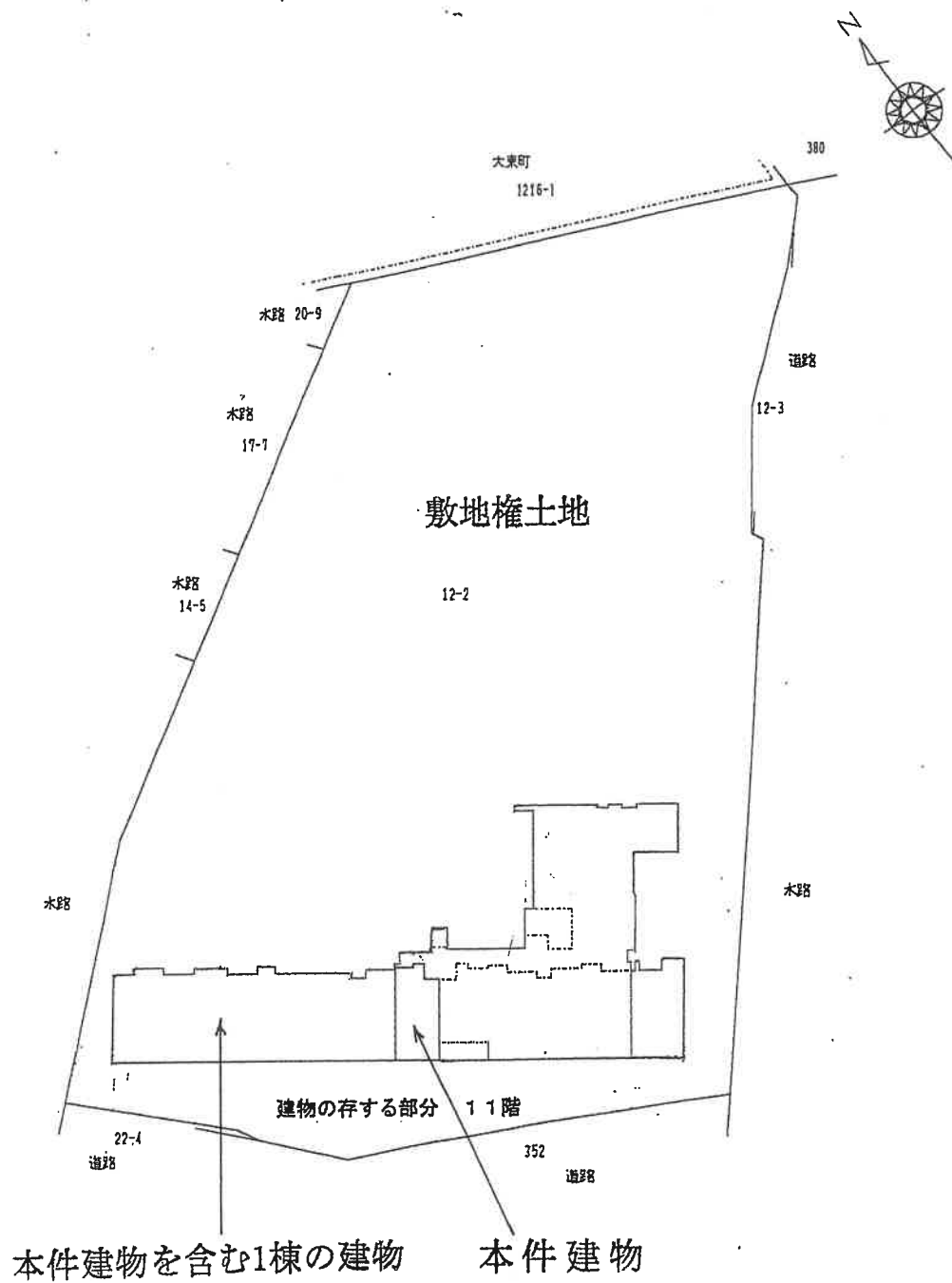
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

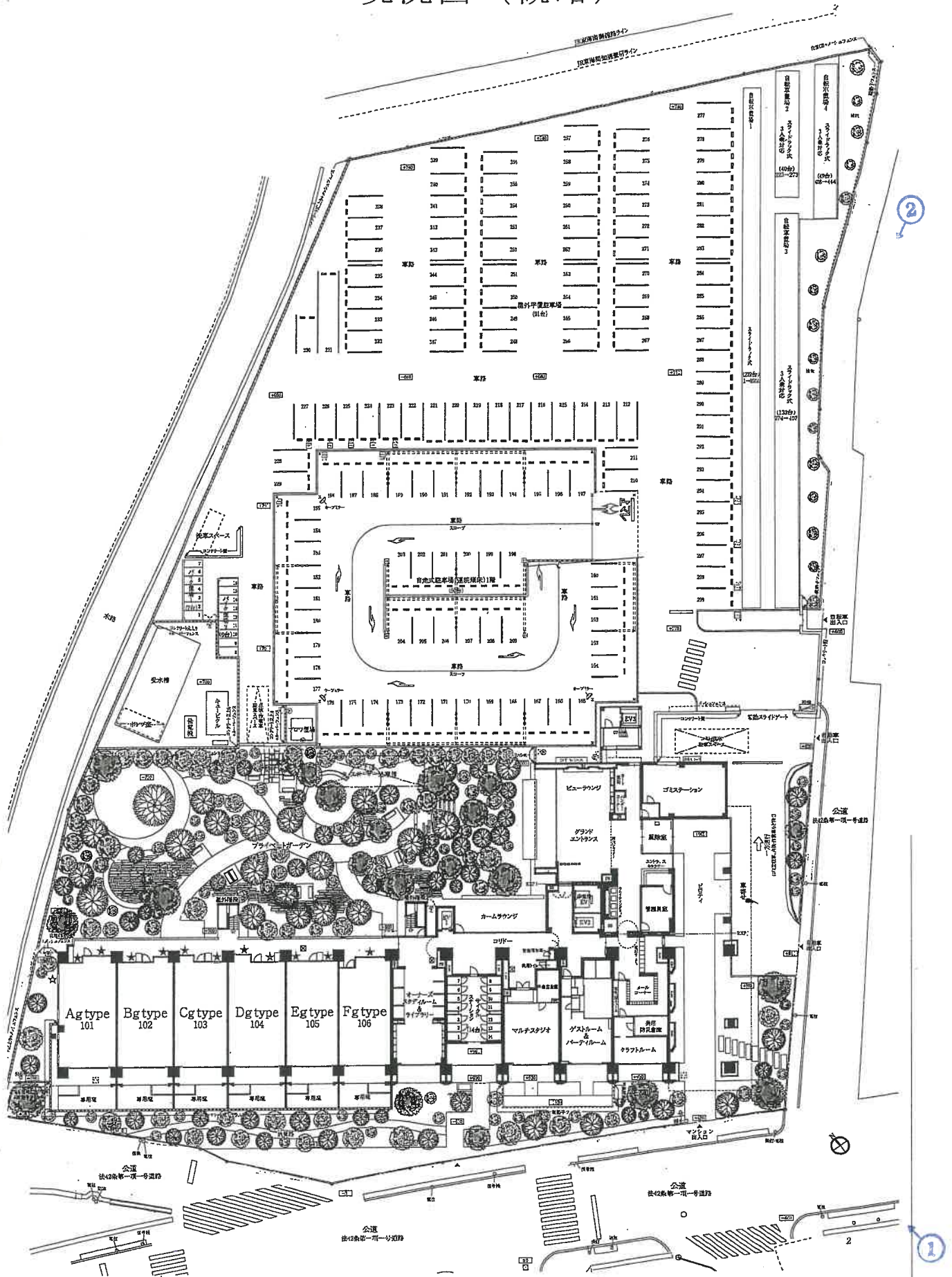
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月 16日 (水) 14:55-15:00	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
7年 7月 17日 (木)	当庁	照会書面作成郵便送付(管理会社宛, 所有者宛)
7年 7月 17日 (木) 15:30-15:55	物件所在地	物件確認, 占有調査(居住者不在), 外部写真撮影, 管理会社従業員から面談聴取
7年 7月 18日 (金) 11:35-11:45	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
7年 7月 18日 (金)	当庁	照会書面作成郵便送付(中部電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 安城市役所上下水道部宛)
7年 7月 30日 (水) 13:00-13:55	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
7年 8月 5日 (火) 16:35-16:40	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7年7月30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

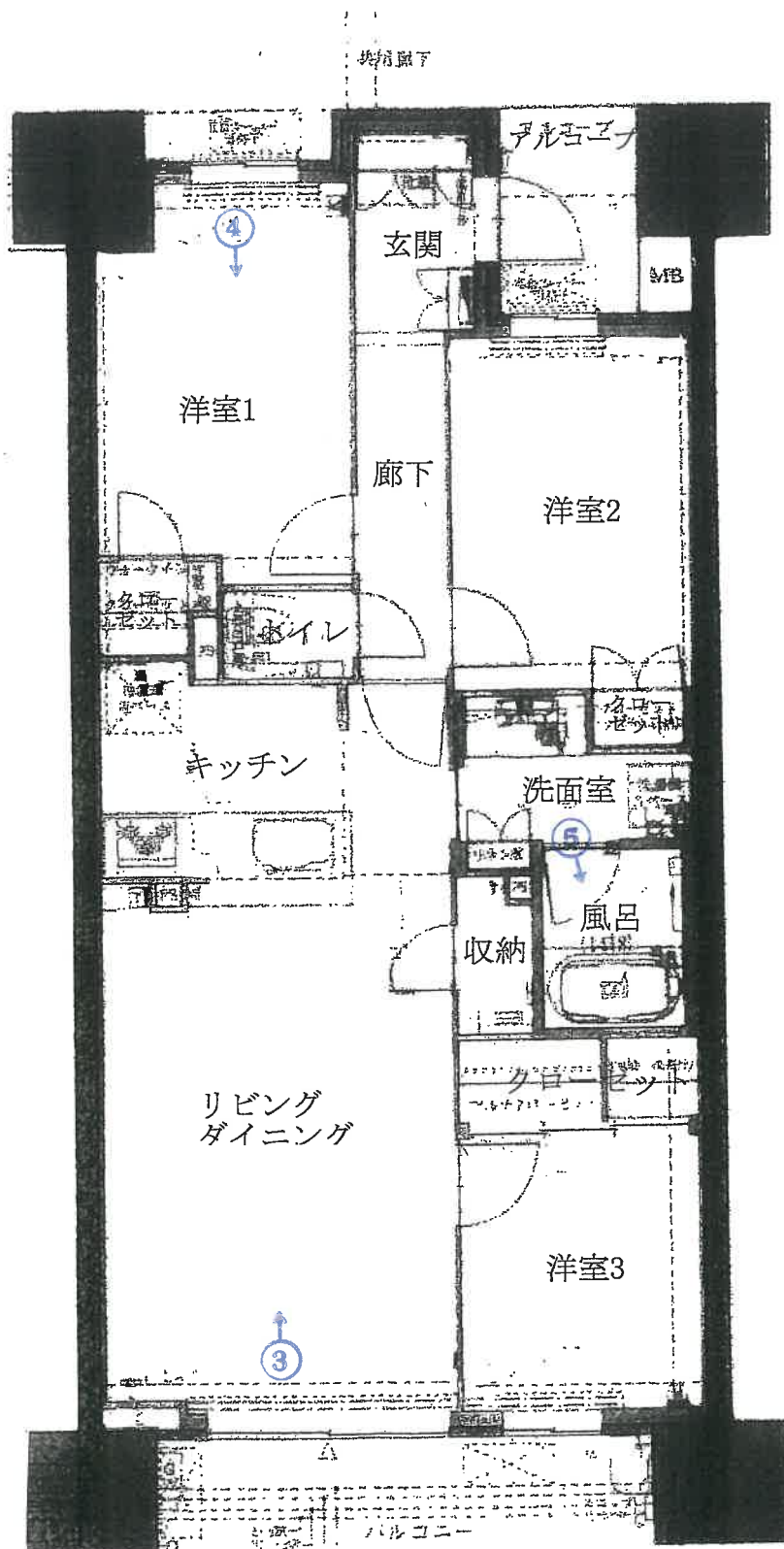
土地建物位置関係図（概略）



現況図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



建物間取図(概略)

(9 枚目)

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 リビング・ダイニング



④

屋内の状況 洋室1



⑤

屋内の状況 浴室



令和 7 年（ケ）第 57 号
令和 7 年 7 月 18 日 受 理
令和 7 年 7 月 30 日 現地調査
令和 7 年 8 月 6 日 評 価
発行番号 25-0702 号

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

福岡 洋 介

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 25,120,000 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、瑕疵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こと。
- 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	所 在 建 物 の 名 称	一棟の建物の表示 安城市桜町 12番地2 グランフォーリア安城	同 左
	家 屋 番 号	専有部分の建物の表示 桜町 12番2の1107	
	建 物 の 名 称	1107	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	11階部分 74.63 m ²	
	土 地 の 符 号	敷地権の目的である土地の表示 1	
	所在及び地番	安城市桜町12番2	
	地 目	宅 地	
	地 積	9,212.78 m ²	
土 地 の 符 号	敷 地 権 の 表 示 1		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	1,789,182 分の 7,803		
番号	特 記 事 項		
1	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	JR東海道本線「安城」駅より西方約1.1km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	安城市の中心部である安城駅周辺に位置し、マンション、事業所、店舗等が見られる商業地域	
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 規 制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画 地 条 件	地積 9,212.78 m ² 形状 ほぼ台形地 間口・奥行 間口約90m、奥行約100m	
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約15m及び約7.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)及び南東側幅員約8mの舗装道路(建築基準法第42条1項2号道路)に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンションの敷地及び駐車場(立体駐車場を含む)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 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 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調査したところ、2000年頃の住宅地図において杉浦製粉(株)との記載があった。当時の事業内容は不明であるが、有害物質特定施設の届出の履歴はなく、対象マンションの建築年等から、土壌汚染の可能性については、特に確認出来なかった。	
特 記 事 項	安城市「水害ハザードマップ」によれば、対象物件周辺は、浸水想定区域図において想定最大浸水深0.5m未満程度が想定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランフォーリア安城
建物の用途	住居（総戸数222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3年9月9日新築 経過年数 約 4 年 経済的残存耐用年数 約 41 年
構 造	鉄筋コンクリート造19階建
仕 様	屋 根 陸屋根 外 壁 磁器質タイル貼、吹付タイル そ の 他 ———
設 備 等	エレベーター 有 駐 車 場 有（申し込みば利用できる・1住戸1台確保） 集 会 室 有（マルチスタジオ等） そ の 他 オートロック：有、宅配ボックス：有
建物の品等	使用資材 普通 施 工 普通
管理の形態等	管理組合 有（名称：グランフォーリア安城管理組合） 法人格 無 管理方式 委託 管理会社 矢作ビル&ライフ株式会社 管理形態 管理員：有（日勤） 管理室：有
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・修繕積立金：総額209,825,642円（令和7年6月30日現在） ・大規模修繕計画の有無：有（実施時期未定） ・負担決議された工事負担金：無 ・耐震性能診断の受検の有無：無 ・ペット飼育：可（飼育細則あり） ・規約共用部分：管理員室、倉庫等

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建																						
位 置	11階 (1107) 中間部屋 主要開口部の方位：南西向き																						
現 況 床 面 積	74.63 m ² (登記面積)																						
間 取 り	3LDK バルコニー有																						
仕 様	天 井 クロス等 床 フローリング等 内 壁 クロス等 設 備 モニター付セキュリティーインターホン、温水便座、食洗器・ディスポーザー付システムキッチン、自動湯はり乾燥機能付浴室等 そ の 他 ———																						
保守管理の状態	概ね良好 (下記特記事項参照)																						
管 理 費 等	<table> <tr> <td>管 理 費</td><td>10,600 円 (月額)</td></tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td><td>8,600 円 (月額)</td></tr> <tr> <td>駐 車 場 使 用 料</td><td>5,000 円 (月額)</td></tr> <tr> <td>滞 納 額</td><td>あり</td></tr> <tr> <td colspan="2">(令和7年7月31日現在、総額 1,530,224円)</td></tr> <tr> <td>管 理 費</td><td>349,800 円</td></tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td><td>283,800 円</td></tr> <tr> <td>小 計</td><td>633,600 円</td></tr> <tr> <td>駐 車 場 使 用 料</td><td>53,000 円</td></tr> <tr> <td>違 約 金</td><td>708,129 円</td></tr> <tr> <td>遅 延 損 害 金</td><td>135,515 円</td></tr> </table>	管 理 費	10,600 円 (月額)	修 繕 積 立 金	8,600 円 (月額)	駐 車 場 使 用 料	5,000 円 (月額)	滞 納 額	あり	(令和7年7月31日現在、総額 1,530,224円)		管 理 費	349,800 円	修 繕 積 立 金	283,800 円	小 計	633,600 円	駐 車 場 使 用 料	53,000 円	違 約 金	708,129 円	遅 延 損 害 金	135,515 円
管 理 費	10,600 円 (月額)																						
修 繕 積 立 金	8,600 円 (月額)																						
駐 車 場 使 用 料	5,000 円 (月額)																						
滞 納 額	あり																						
(令和7年7月31日現在、総額 1,530,224円)																							
管 理 費	349,800 円																						
修 繕 積 立 金	283,800 円																						
小 計	633,600 円																						
駐 車 場 使 用 料	53,000 円																						
違 約 金	708,129 円																						
遅 延 損 害 金	135,515 円																						
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	①保守管理の状況は、築年が浅いため概ね良好であった。 ②所有者からの聞取りが出来なかったため、設備が正常に稼働するかどうかは不明である。																						

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
388,000	74.63	0.87	25,190,000

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

$$\left\{ \text{残価率 } 3\% + (1 - 3\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 41 \text{ 年}}{\text{経過年数 } 4 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 41 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.05) = 0.87$$

(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
185,000	0.90	9,212.78	1.00	$\frac{7,803}{1,789,182}$	6,690,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示： (安城(県)5-4)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 195,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 185,000\text{円/㎡} \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示地価格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：無し (1.00)

◇地域格差：交通、環境条件等格差を考慮。

イ 個別格差： 規模(0.90)

0.90

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況等を考慮。

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
25,190,000	6,690,000	1.04	33,160,000

ウ 個別格差 階層補正 1.07 × 位置補正 0.97 = 1.04

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(安城市内))

A 2025年1月取引 547,000 円/㎡
 (2021年建築、専有面積71㎡、低層階の中間部屋)

B 2024年8月取引 517,000 円/㎡
 (2018年建築、専有面積75㎡、中層階の中間部屋)

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	547,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{125}$	453,000
B	517,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{105}$	443,000

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：区分所有建物の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：建物のグレード、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
448,000	1.04	74.63	34,770,000

※比準価格に個別格差を乗じ、次に専有面積を乗じる。

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、標準的な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通り求めた。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もので、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 =イ÷ウ×(1- 0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 (エ×オ) カ	
1,965千円 (14.1%)	870千円	6.0%	14,065千円	0.85161	11,978千円 (85.9%)	13,940千円 (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	1,500	1,500	1,470	1,470
共益費収入	36	36	36	36
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	1,536	1,536	1,506	1,506
空室損失	154	154	151	151
貸倒損失	46	46	45	45
有効総収益	1,336	1,336	1,310	1,310
イ総費用				
維持管理費	127	127	127	127
修繕費	60	60	59	59
公租公課	122	122	122	122
損害保険料	29	29	29	29
その他費用	0	0	0	0
運営支出合計	338	338	337	337
資本的支出	555	103	103	103
総費用合計	893	441	440	440
ウ経費率（%） （運営支出/有効総収益）	25.3	25.3	25.7	25.7
エ有効純収益 アーイ	443	895	870	870
オ複利現価率（割引率5.5%）	0.94787	0.89845	0.85161	
カ有効純収益の現価 エ×オ	420	804	741	

※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、割引率を右記の通りと決定した。 割引率 5.5 %

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、各試算価格の信頼性を勘案して、積算価格、比準価格を中心にDCF法による収益価格を関連付けて、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	33,160,000	0	33,160,000
② 比 準 価 格	34,770,000	0	34,770,000
③ 収 益 価 格	—		13,940,000
④ 調 整 後 の 価 格			32,370,000

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 × (1 - 0.03) エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
32,370,000	1.00	0.80	0.97	—	25,120,000

イ 市場性修正：無し。

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した。

第6 参考価格資料

1 地価公示等価格 (安城(県)5-4)

所 在 : 安城市桜町281番
価 格 : 195,000 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「安城」駅から道路距離約720m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 184 ㎡
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 南東側15m県道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域 近隣商業地域 準防火地域
(建ぺい率80%、容積300%)
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗、事務所等が多い近隣商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 近隣案内図
- 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

附 属 資 料

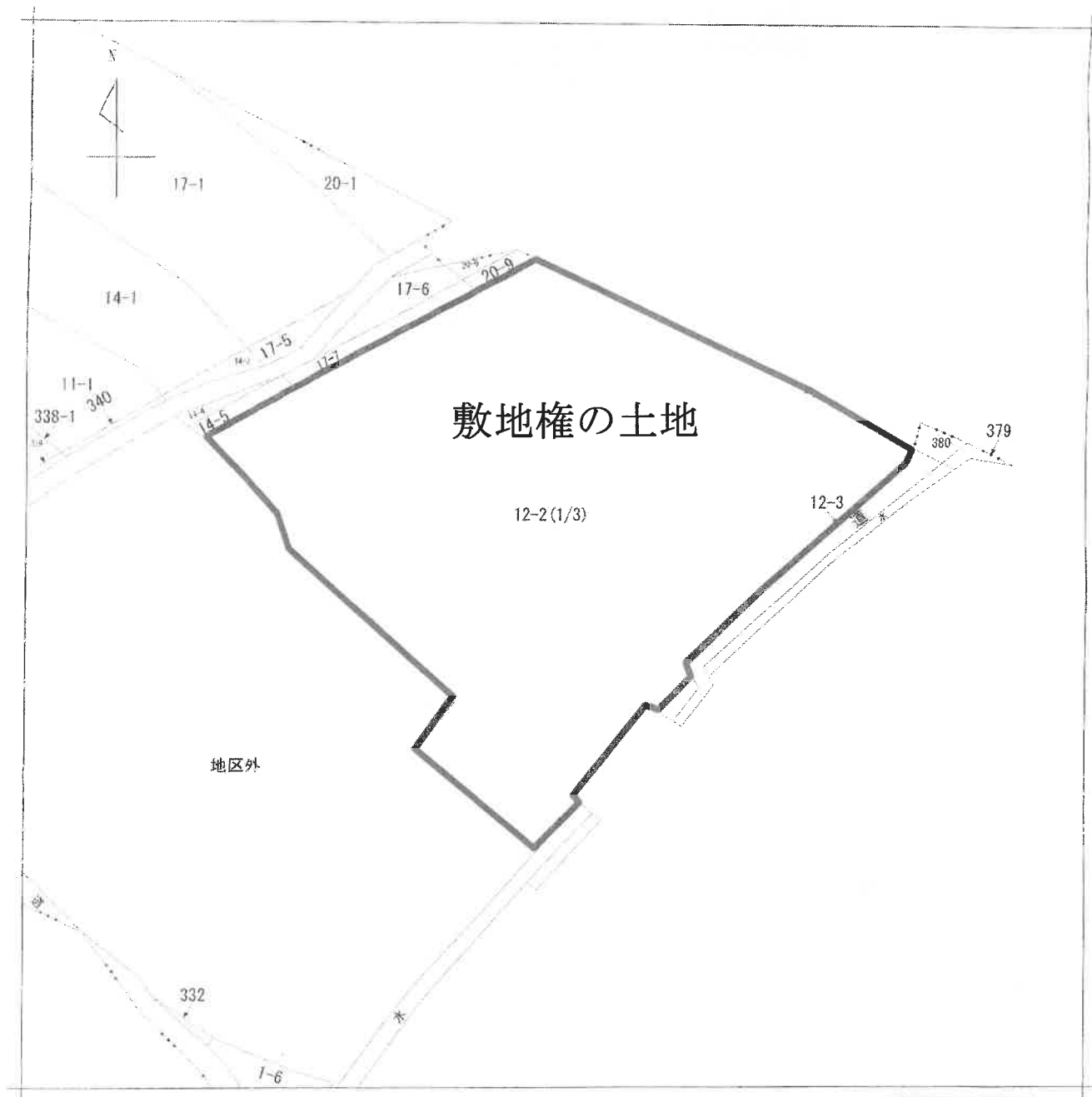
1. 位 置 図
2. 近 隣 案 内 図
3. 公 図 写
4. 地 積 測 量 図 写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 建 物 間 取 図 （ 概 略 ）
7. 現 況 写 真



位置図



近隣案内図



(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。



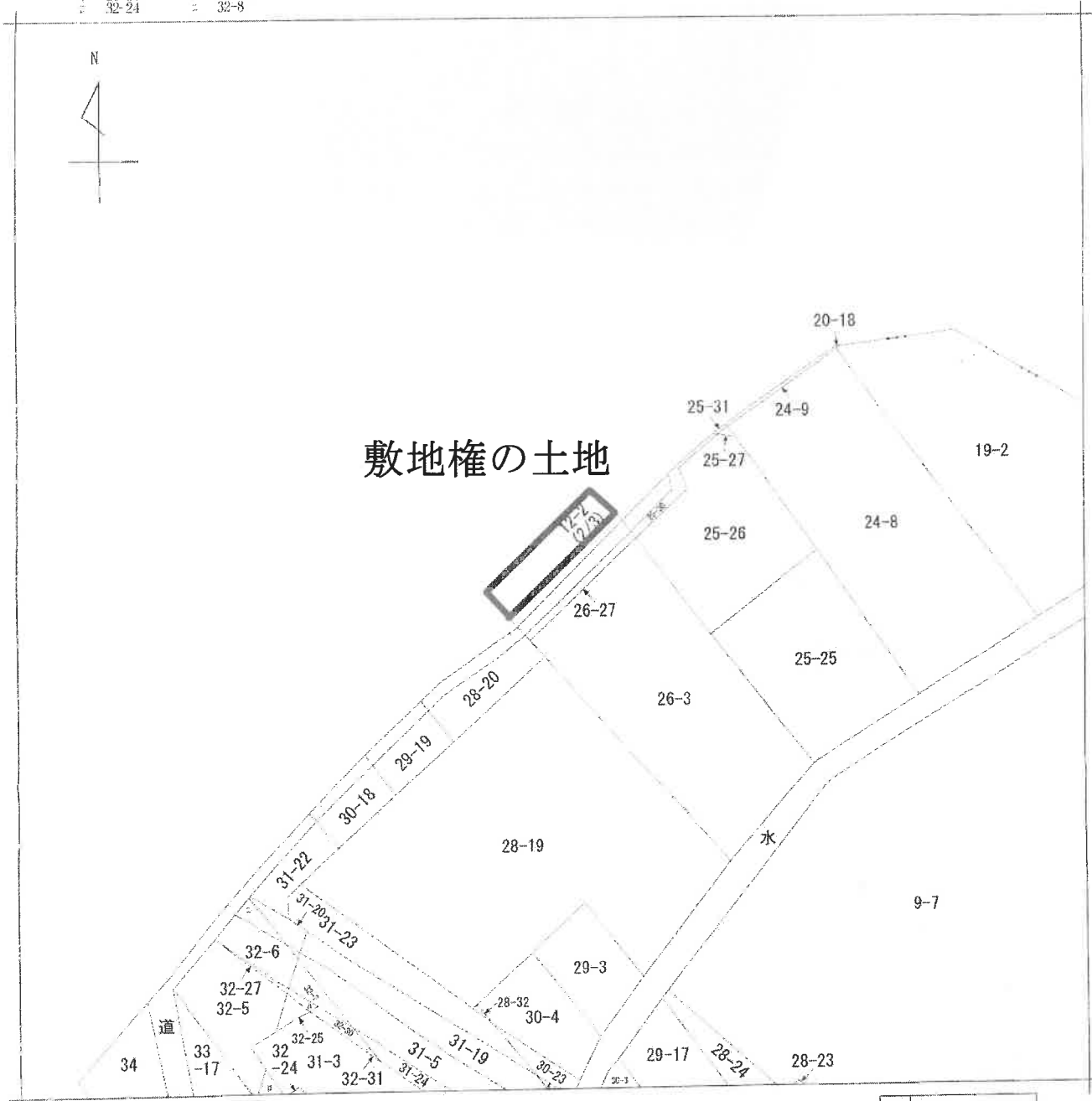
A 桜町

請求部	所在	安城市桜町				地番	12番2			
出力尺	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。
(名古屋法務局刈谷支局管轄)

A 4判に縮小

イ 30-16 Δ 32-28
 エ 32-24 ニ 32-8



(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。



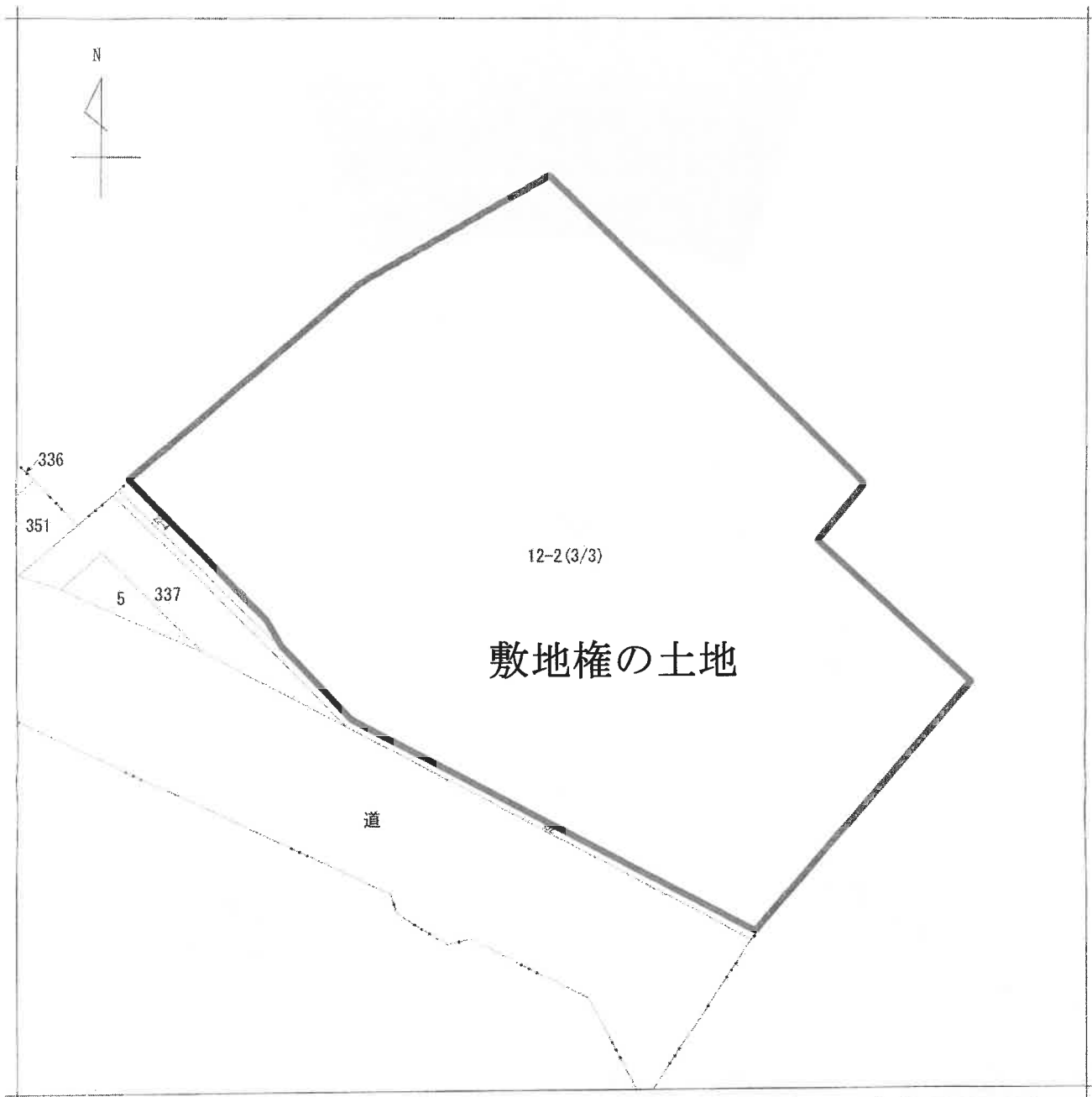
請求部	所在	安城市桜町				地番	12番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。
 (名古屋地政局川公古局管轄)

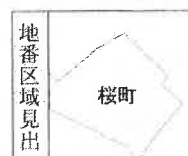
A 4 判に縮小

地図整理番号：M60991 登記官
 (2/3)

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	安城市桜町				地番	12番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和46年			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。
(名古屋法務局刈谷支局管轄)

A4判に縮小

登記年月日：令和1年8月26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。

(名古屋支務局刈谷支店管内)

令和7年6月12日

静岡地方支務局藤枝支局

登記号

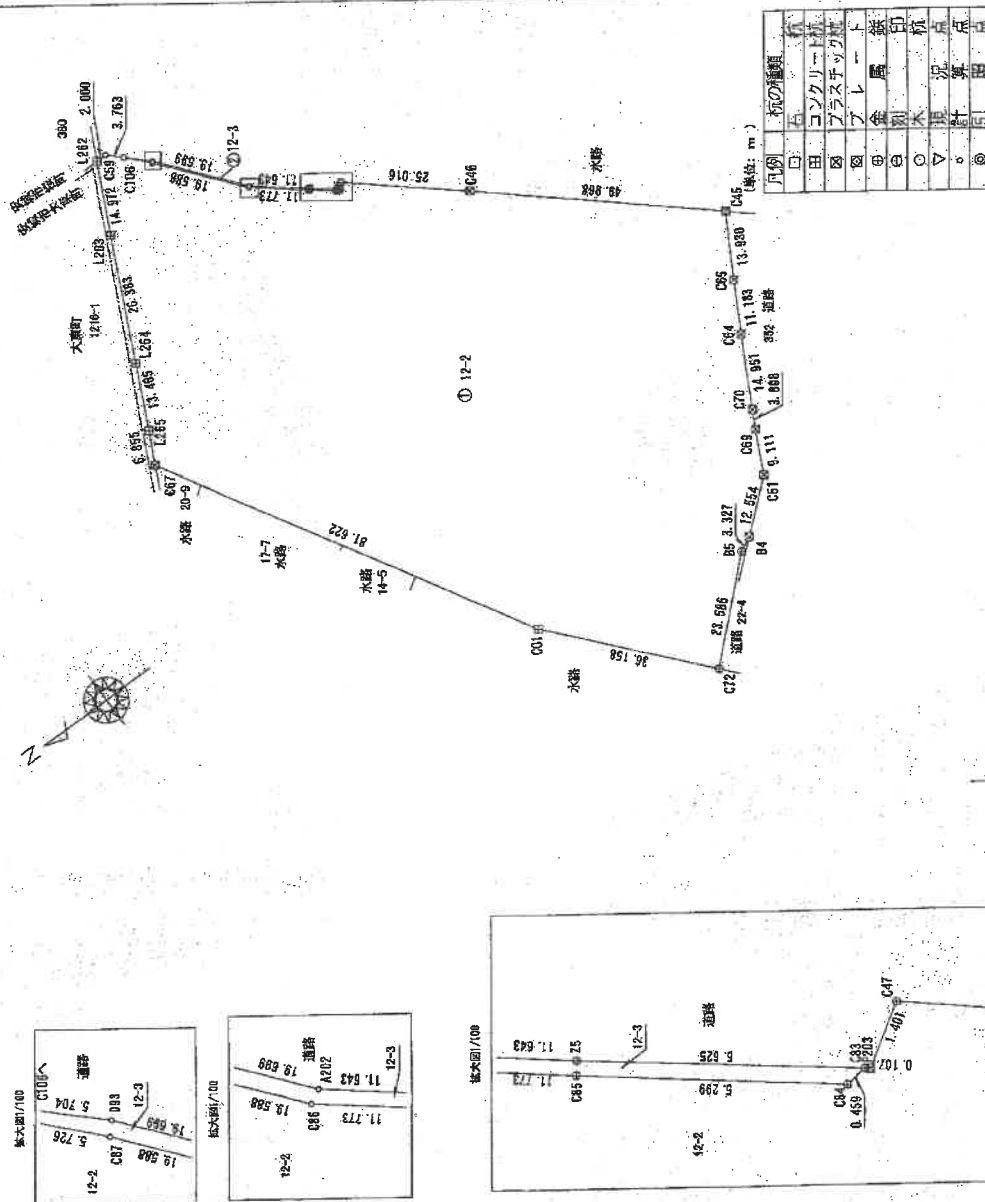
地積測量図写

A4判に縮小

地積測量図

地番 12-2、12-3

土地の所在 安城市桜町



縮尺 1/1000

申請人

作成 日 月 年

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

静岡地方支局藤枝支局

細體血

A 4 判に縮小

財政局登記證：警字第一〇四九號

(2/2)

地積測量區

地 番 12-2、12-3

土地の所在 安城市桜町

求情表

地 帯	① 12-2	Xn	Xn	Yn+1-Yn-1	Xn+Yn+1-Yn-1
C64	-115905.803	-8157.577	23.025	-2649396.144075	
C65	-1157071.189	-8147.871	21.352	-2570464.543360	
C46	-115678.000	-8135.725	45.359	-4220893.704050	
C46	-1155040.576	-8102.593	49.575	-5703141.512760	
C47	-115027.745	-8086.150	15.497	-1783994.196765	
P213	-115020.588	-8085.906	-0.599	-73834.189550	
C63	-115001.841	-8086.840	0.012	-1380.745772	
C64	-115000.025	-8086.804	3.293	-375310.341675	
C85	-115015.843	-8095.577	10.752	-1236560.811536	
C86	-115006.788	-8076.742	22.713	-2012748.533445	
C87	-114984.506	-8055.264	19.509	-2245427.871534	
C116	-114965.633	-8065.633	6.461	-768950.835928	
C59	-114980.557	-8054.003	2.602	-2591396.064114	
L262	-114895.957	-8065.031	-13.542	1651330.820864	
L263	-114879.513	-8067.946	-37.419	4802418.399350	
L264	-114946.350	-8097.450	-36.091	4148173.983540	
L265	-114901.602	-8103.526	-18.345	2100998.915345	
C67	-114869.612	-8109.795	-77.114	8860195.115688	
C01	-114899.955	-8180.750	-88.493	1325650.557815	
C72	-115023.387	-8208.595	-11.391	1310231.401317	
C75	-115020.578	-8192.141	17.641	-8028430.054139	
B4	-115063.552	-8190.847	9.674	-1117231.322048	
C51	-115063.075	-8190.847	16.376	-1884109.156200	
C59	-115057.055	-8174.271	11.571	-1311326.183405	
C70	-115056.819	-8170.896	16.594	-1909236.042405	
		合 計		-18425.575698	
		合 計 誤 差		9212.7879480	
				9212.78	

この地塊端部は、世界型地系に基づく成果である。

地塊番号	地塊名	地塊の面積	地塊の長さ	地塊の幅	地塊の形状
10B02	地塊10B02	11,839.618	8354.766	1397.712	Y地塊
10B11	地塊10B11	11,807.930	8354.766	1397.712	Y地塊

令和元年8月10日測量

站名	站号	站名	站号	站名	站号	站名	站号
12-3							
	NO	IN	站	Yn+1-Yn-1	站	Yn+1-Yn-1	站
	C33	-115920.481	-8088.340	3.547			
	Z5	-115516.072	-8093.347	10.951			
	A202	-115507.049	-8075.989	22.727			
	O93	-114994.727	-8060.820	19.356			
	C105	-114908.846	-8058.533	-0.244			
	C27	-114934.506	-8065.844	-10.509			
	C46	-115028.785	-8075.142	-22.713			
	C38	-115015.883	-8093.517	-10.752			
	C84	-115020.025	-8068.894	3.263			
				合计			
				12.33			
				站			

者成作

310 日作成)

人讀

縮尺

地積測量図写

登記年月日：令和3年10月1日

これは図面に記
（名古屋建築局）
令和6年8月9日

名古屋建築局

登録官

建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

○→は撮影方向を示す

建物図面 各階平面図

家屋番号	秋田1番地1000
建物の所在	秋田市松町1番地2

本図面		縮尺
1.43	×	0.40
1.01	×	1.60
0.08	×	11.10
面積		74.62㎡

専有部分の建物





登記年月日：令和3年10月1日

これは図面に記
(名古屋事務所)
令和6年8月9日

名古屋建設局

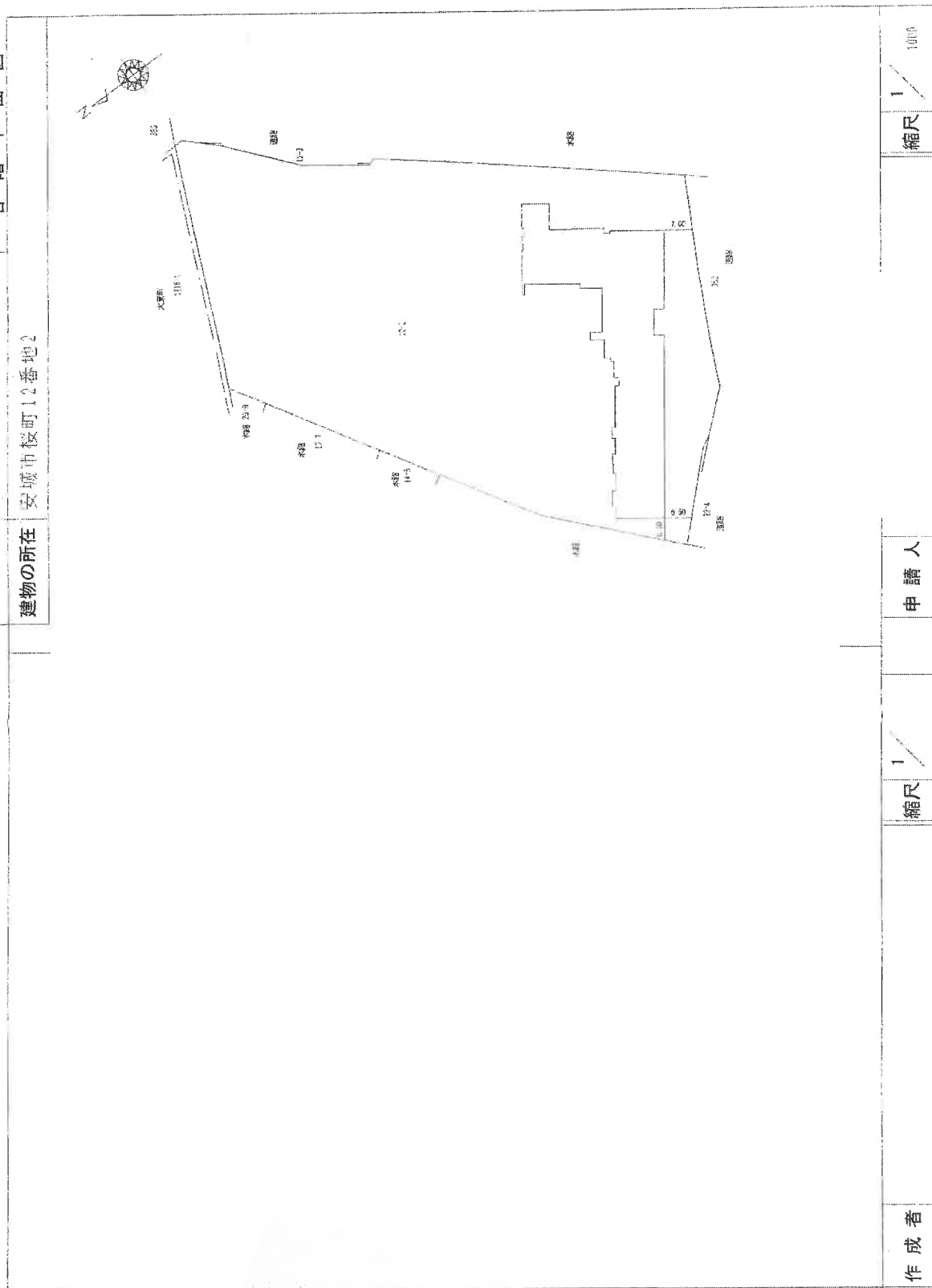
登記書

A 4 判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号
グランフォーリア安城

建物の所在
安城市桜町12番地2



作成者

縮尺

申請人

縮尺

登記年月日：令和3年10月1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。

名古屋法律事務所
令和6年8月9日

登記簿

建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

地図整理番号：M00992

(3/3)

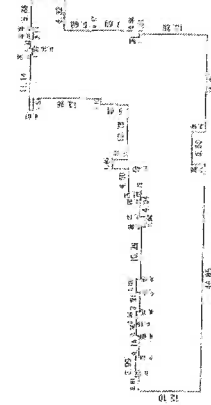
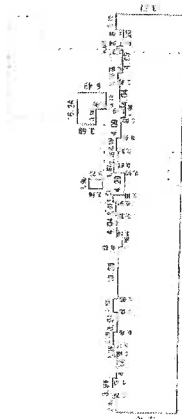
建物図面 各階平面図

家屋番号 グランフォーリア安城

建物の所在 安城市桜町12番地2

2階～19階(住居型)

1階



床面積

2.81	×	0.19		2.719
43.73	×	11.31		493.2382
3.30	×	0.78		2.574
29.24	×	0.80		23.3920
4.25	×	0.99		4.2075
3.28	×	0.18		0.5904
2.66	×	1.68		4.4688
3.22	×	1.68		5.4096
9.19	×	1.78		16.5382
1.59	×	0.20		0.3180
4.39	×	11.70		51.4030
1.83	×	5.70		10.4310
0.89	×	0.67		0.5963
0.89	×	0.80		0.7120
11.08	×	11.91		132.0980
7.66	×	6.03		46.1958
8.24	×	5.03		41.4472
3.18	×	1.28		4.0704
5.59	×	0.38		2.1252
18.24	×	36.80		671.6256
2.56	×	0.43		1.1008
0.60	×	1.24		0.7440
0.10	×	1.10		0.1100
			計	1102.0210

床面積

2.81	×	12.89		36.0009
3.99	×	0.78		3.1122
29.24	×	0.80		23.3914
4.25	×	0.99		4.2075
3.28	×	0.18		0.5904
2.66	×	0.55		1.4610
1.83	×	11.31		20.6818
1.04	×	12.60		13.1040
5.25	×	10.78		56.5340
0.20	×	2.50		0.5000
0.81	×	1.54		1.2474
1.15	×	0.92		1.0580
2.91	×	6.46		18.8046
19.19	×	2.50		48.2250
4.44	×	0.97		4.3018
8.23	×	8.41		69.218
11.27	×	18.70		210.6630
1.92	×	19.00		36.5280
1.62	×	19.00		30.7948
4.22	×	6.13		25.8716
0.17	×	7.21		1.2257
0.08	×	6.44		0.5152
			計	1208.6356

床面積 1009.92 ㎡

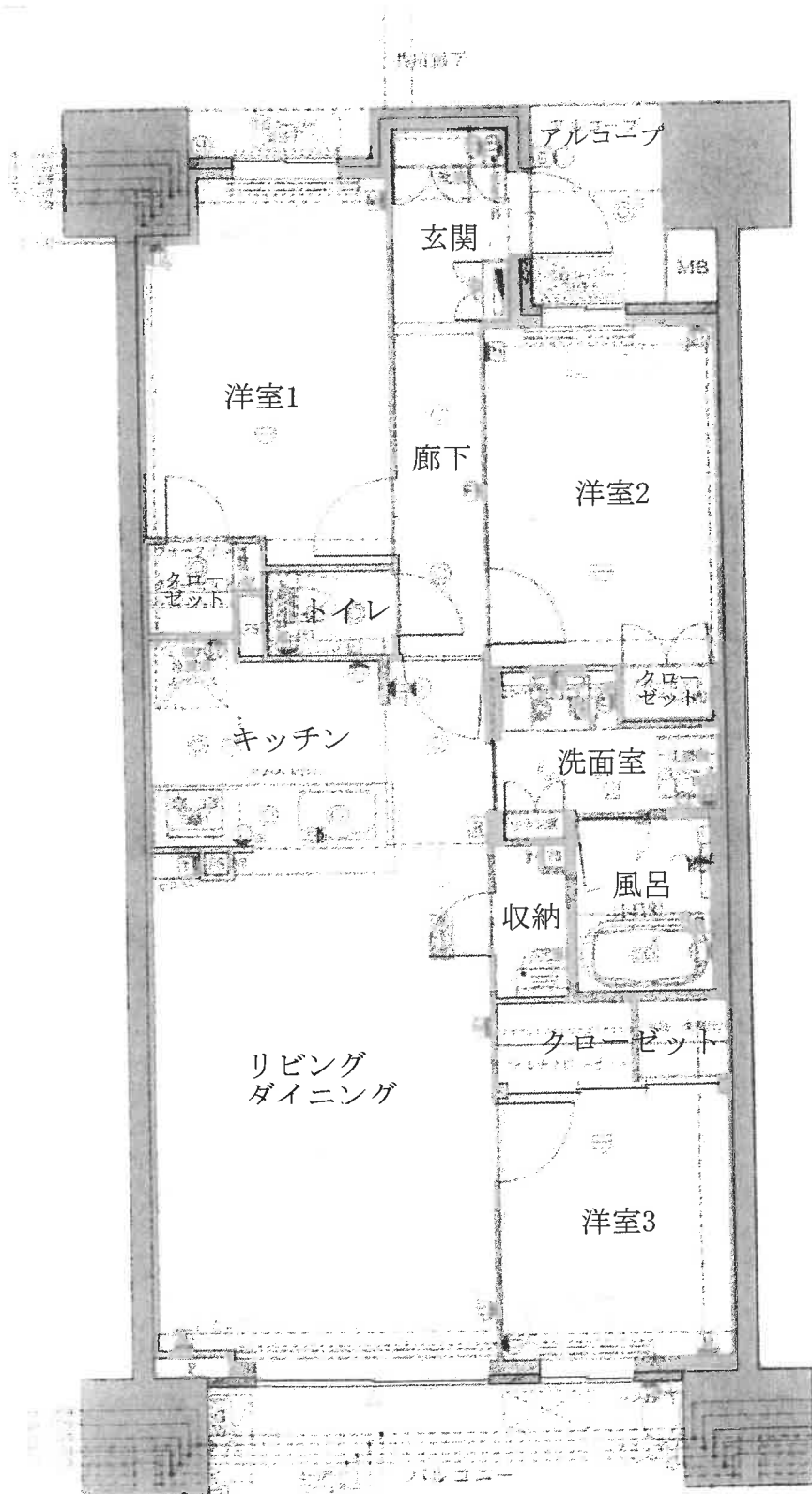
床面積 1289.63 ㎡

作成者

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000



建物間取図(概略)



1



2

現況写真