

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月14日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

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 1月29日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月12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 3月 5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 8年 2月19日 午前 9時00分から 令和 8年 2月19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 8年 1月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 刈谷市広小路二丁目 10 番地

建物の名称 モアグレース刈谷市駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広小路二丁目 10 番の 1002

建物の名称 1002 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 69.64 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 刈谷市広小路二丁目 10 番

地 目 宅地

地 積 1225.11 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 27 万 9 180 分の 7305



物 件 明 細 書

令和 7年12月22日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

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 刈谷市広小路二丁目 10番地

建物の名称 モアグレース刈谷市駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広小路二丁目 10番の1002

建物の名称 1002号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 69.64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 刈谷市広小路二丁目10番

地 目 宅地

地 積 1225.11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 27万9180分の7305



令和 7 年(7)第 10 号

令和 7 年 3 月 21 日受理

令和 7 年 7 月 17 日提出

補 充
現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 岩 尾 正 昭

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 東急社宅マネジメント株式会社（賃借人会社）担当者	(電話回答要旨) 1 令和7年6月30日、Aから、当社宛に、本日付けで本件建物から退去した、旨の連絡がありました。 2 その後、Aから、当社宛に再度、債務者兼所有者との間の本件建物の賃貸借契約を解除した、旨の連絡がありました。その連絡を受けて、管理会社の従業員が、Aが本件建物から退去したことを確認しています。 3 当社と債務者兼所有者との間の賃貸借契約は、令和7年7月5日付けで解除しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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14日 (月) 14:10-14:15	(電話)	Aが本件建物から退去した旨の確認 (賃借人会社担当者)
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 ()		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		

(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たため、立会証人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し、本件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

口 頭 聴 取 書

日 時 令和7年7月31日 午前9時43分

聴取者 名古屋地方裁判所岡崎支部 裁判所書記官 羽佐田泰弘

相手方 執行官 岩尾正昭

要 旨 (事件番号: 令和7年(ケ)第10号)

- 1 本件占有者は、現状では所有者となる。賃貸借契約は解除されているため、引き受けの問題は生じない。

以 上

令和 7 年(7)第 10 号

令和 7 年 3 月 21 日受理

令和 7 年 5 月 29 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 刈谷市広小路二丁目 10番地

建物の名称 モアグレース刈谷市駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広小路二丁目 10番の1002

建物の名称 1002号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 69.64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 刈谷市広小路二丁目10番

地 目 宅地

地 積 1225.11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 27万9180分の7305

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 上記の者が本件建物を社宅として使用して占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費月額 7,300円 修繕積立金月額 15,300円 駐車場使用料月額 2,500円 水道代 隔月検針請求	令和7年3月31日現在 ☒ 滞納がない。
管理費等照会先	エムジー総合サービス株式会社	
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 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		■東急社宅マネジメント株式会社	■日本たばこ産業株式会社
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(■東急社宅マネジメント株式会社担当者(賃借人会社)) ■文書(■建物賃貸借契約書)	■陳述(■日本たばこ産業株式会社担当者(転借人会社)) ■文書(■転貸型社宅管理業務委託契約書)
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5年10月25日	令和5年10月25日
最初の契約等	契約日	令和5年10月25日	令和5年10月25日
	期間	令和5年10月27日から ☒ 令和7年10月26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年10月27日から ☒ 令和7年10月26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 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5年10月27日から ☒ 令和7年10月26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年10月27日から ☒ 令和7年10月26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者	■その他(東急社宅マネジメント株式会社)
当事者	借主	■その他(東急社宅マネジメント株式会社)	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月月額金115,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月月額115,000金円 (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115,000円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある 金115,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■上記貸主から日本たばこ産業株式会社に転貸	
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
■ 東急社宅マネジメント株式会社（賃借人会社）担当者	(電話回答要旨) 1 本件建物については、当社が債務者兼所有者から賃借して、日本たばこ産業株式会社（以下「JT」という。）に転貸しています。債務者兼所有者と当社との間の契約内容等については、建物賃貸借契約書に記載のとおりです。 2 JTは、本件建物を社宅として転借しており、本件建物には、現在、JTの従業員が居住しています。 3 当社は、JTとの間で、転貸型社宅管理業務委託契約書（以下「業務委託契約書」という。）を作成して、本件建物の管理等も行っています。
■ 日本たばこ産業株式会社（転借人会社）担当者	(電話回答要旨) 1 本件建物は、当社が東急社宅マネジメント株式会社（以下「東急社宅」という。）から転借して、社宅として使用しています。本件建物には、現在、当社の従業員であるAが居住しています。 2 本件建物については、東急社宅との間で、業務委託契約を締結して、本件建物の管理等も委託しています。業務委託契約の内容等については、業務委託契約書に記載のとおりです。
■ A（転借人会社従業員）	1 私は、令和5年10月ころから、物件1に居住しています。私は、JTの従業員です。物件1は、JTの社宅になっています。 2 物件1に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件1を増改築したことはありません。 4 物件1でペットを飼ったことはありません。 5 物件1が大雨等の災害で被害にあったことはありません。
■ 管理会社担当者	(書面回答要旨) 1 本件建物において、ペットの飼育可である（ペット飼育規則あり）。 2 駐車場設備は1住戸に1台専用使用権があり、駐車位置は、2年ごとに改選がある。 3 本件建物については、民泊が禁止されている。 (駐車場使用料月額2,500円～9,000円)

(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の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から2, 3枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1のバルコニーにトランクルームがある。

(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3日 (木)	(ファクシミリ)	管理費等滞納額調査 (管理会社)
7年4月7日 (月) 11:00-11:20	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査, 居住者の妻と面談, 聴取
7年4月7日 (月) 11:30-11:40	刈谷市役所	住民票取得 (債務者兼所有者)
7年4月22日 (火) 9:10-9:20	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
7年4月23日 (水) 15:20-15:30	(電話)	占有状況等調査 (賃借人会社担当者)
7年4月23日 (水)	(郵便)	賃貸借契約書等取寄 (賃借人会社)
7年4月28日 (月) 9:50-10:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行, 居住者立会い, 聴取
(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たため, 立会証人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月13日（火） 15:20-15:30	（電話）	占有状況等調査（転借人会社担当者）
年 月 日（ ）		
年 月 日（ ）		
年 月 日（ ）		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ）		

（特記事項）

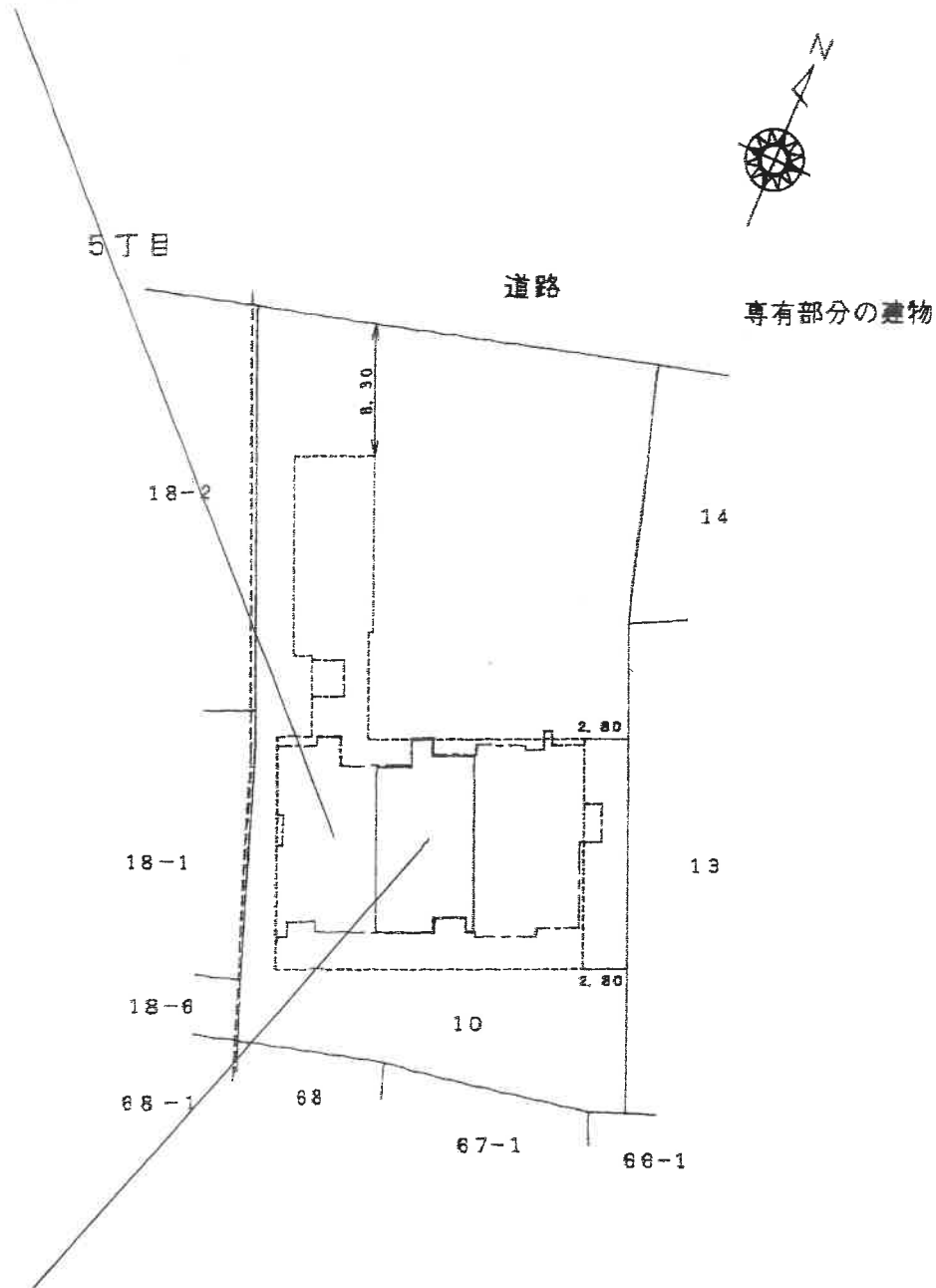
☐ 令和 年 月 日
本件建物は、全戸不在で施錠されていたため、立会証人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し、本件建物内に立ち入った。

☐ 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

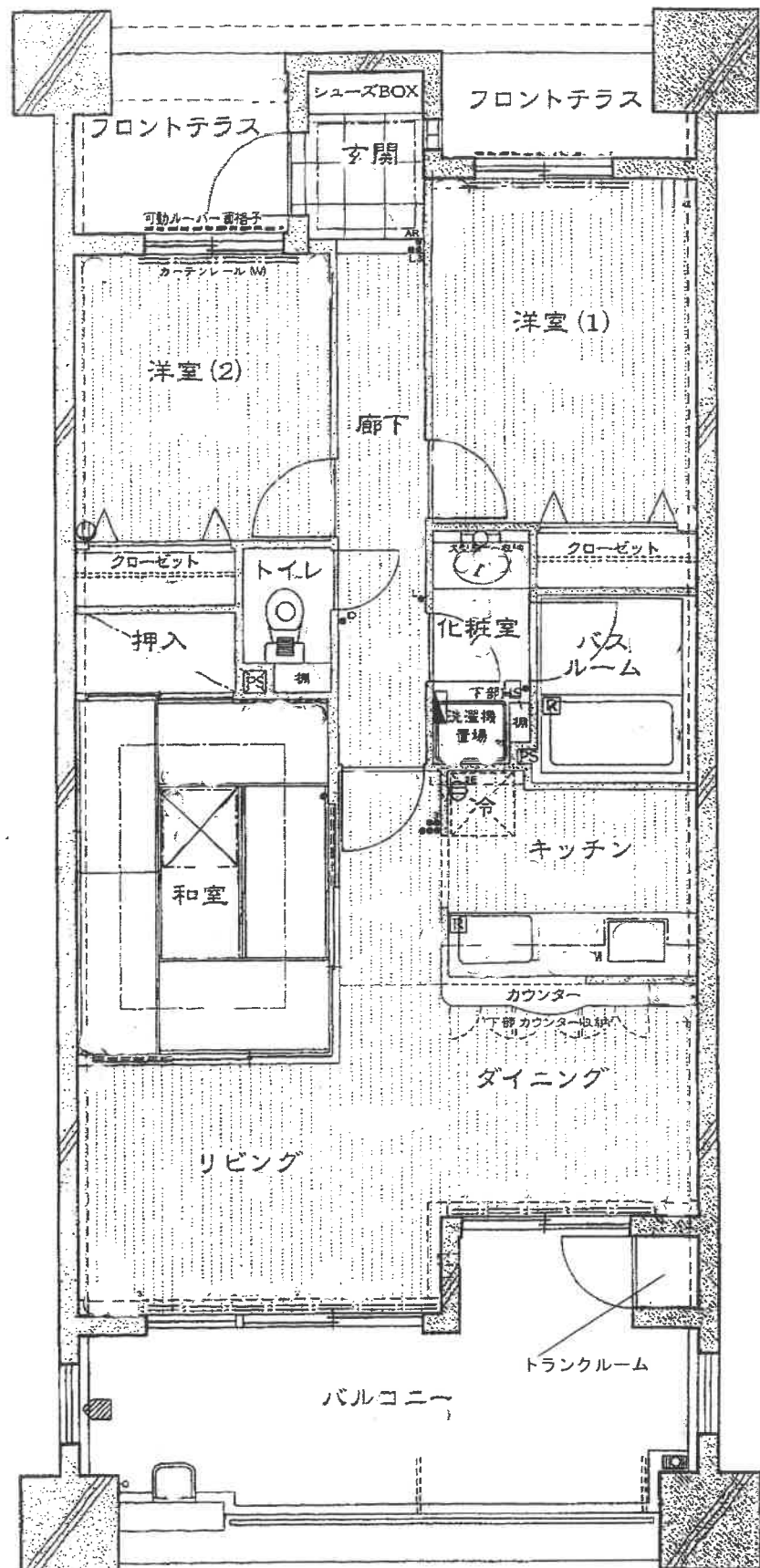
土地建物配置図（概略）

本件建物を含む1棟の建物
（通称：モアグレース刈谷市駅前）



本件建物（家屋番号 広小路二丁目 10番の1002）
建物の存する部分10階

建物間取図（概略）





①本件建物を含む一棟の建物



②屋内の状況
リビング・
ダイニング



③屋内の状況
キッチン



④屋内の状況
バスルーム

令和7年（ケ）第10号
令和7年3月24日受理
令和7年4月28日現地調査
令和7年5月28日評価
令和7年8月1日訂正

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

訂正書

評価人 不動産鑑定士

鈴木 哲

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	10階(1002号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	69.64㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK 南東側バルコニー、北西側フロントテラス	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、畳等 クロス等 水道・電気・ガス等 トランクルーム
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 水道代 滞 納 額	7,300円(月額) 15,300円(月額) 2,500円(月額) 隔月検針請求 なし(令和7年3月末日現在)
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	・本件専有部分は、現地調査時において賃貸借等に従っていたが、補充現況調査報告書によれば、令和7年7月5日付けで賃貸借契約は解除されたとのことである。(令和7年8月1日訂正) ・壁クロス等は以前、リフォームされたと見られ、室内は特に目立つ汚損等は見られなかった。	

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。（令和7年8月1日訂正）

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 $=イ÷ウ×(1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
2,025千円 (18.8%)	830千円	7.5%	10,735千円	0.8163	8,763千円 (81.2%)	10,790,000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	1,380	1,380	1,352	1,352
	共益費収入	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,500	1,500	1,472	1,472
	空室損失	150	150	147	147
	貸倒損失	45	45	44	44
	有効総収益	1,305	1,305	1,281	1,281
イ 総費用	維持管理費	88	88	88	88
	修繕費	41	41	41	41
	公租公課	119	119	119	119
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	267	267	267	267
	資本的支出	395	184	184	184
総費用合計		662	451	451	451
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		20.5	20.5	20.8	20.8
エ 有効純収益 アーイ		643	854	830	830
オ 複利現価率 (割引率7%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		601	746	678	

※ 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7.0%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。（令和7年8月1日訂正）



令和7年（ケ）第10号
令和7年3月24日受理
令和7年4月28日現地調査
令和7年5月28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

鈴木 哲

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 14,560,000 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	所 在 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 地 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) 刈谷市広小路二丁目 10番地 モアグレース刈谷市駅前 (専有部分の建物の表示) 広小路二丁目 10番の1002 1002号 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 10階部分 69.64平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 刈谷市広小路二丁目10番 宅地 1225.11平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 27万9180分の7305	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	名鉄三河線「刈谷市」駅 北西方 道路距離約320m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道背後に、マンション、戸建住宅、事業所等が混在する地域	
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 宅地造成等工事規制区域 特定都市河川流域：境川（逢妻川）・猿渡川流域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1225.11㎡ ほぼ長方形 間口 約26m、奥行 約48m
接面道路の状況	北西側で幅員約3.8mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条2項の道路) 本件土地はセットバックを要する。	
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として利用されている。 隣接不動産の状態は、北西側は市道、南西側はマンション等、 南東側はガソリンスタンド、北東側は調査時点において店舗を建築中であった。	
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過去の住宅地図（昭和42年以降）による調査を行った結果、当該物件が建設される以前は医院等の敷地であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・ 本件土地は、建築基準法第52条により道路幅員による容積率制限を受ける。 ・ 本件土地の北東角部分に電柱が設置されている。 ・ 刈谷市の水害ハザードマップによると、本件土地は内水浸水の予想される区域（0.3m未満）に該当する。 ・ 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。ただし、刈谷市歴史博物館に問い合わせたところ、本件土地は「遺跡近接地」と同じ扱いであり、土木工事等を行う場合、事前に試掘調査を推奨している（義務ではない）、とのことであった。詳細は刈谷市歴史博物館に確認を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	モアグレース刈谷市駅前	
建物の用途	居宅 (総戸数36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15年7月24日新築 経過年数 約 22 年 経済的残存耐用年数 約 23 年	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 3 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 その他	陸屋根 タイル貼等 標準仕様
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有 (1 基) 有 (月額2,500~9,000円) 1 住戸 1 台の専用使用権あり 駐車位置は2年毎に改選 (使用細則あり) 無 オートロック
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 (モアグレース刈谷市駅前管理組合) 法人格 無 全委託管理 エムジー総合サービス株式会社 管理員 無 管理室 有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	管理組合修繕積立金総額 (令和7年2月末日現在) 59,565,679円 大規模修繕計画 平成28年3~7月頃実施済み 負担決議された工事負担金の有無 無 耐震性能診断の受検の有無 無 ペット飼育 可 (ペット飼育規則有) 規約共用部分の有無 無 民泊禁止	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	10階(1002号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	69.64㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK 南東側バルコニー、北西側フロントテラス	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、畳等 クロス等 水道・電気・ガス等 トランクルーム
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 水道代 滞 納 額	7,300円(月額) 15,300円(月額) 2,500円(月額) 隔月検針請求 なし(令和7年3月末日現在)
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	・ 本件専有部分は、賃貸借に供されており、賃借人が転貸をし、転借人が社宅として使用している。賃貸借等の契約の内容については現況調査報告書のとおりである。 ・ 壁クロス等は以前、リフォームされたと見られ、室内は特に目立つ汚損等は見られなかった。	

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
275,000	69.64	0.43	8,230,000

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23年／（経済的残存耐用年数23年＋経過年数22年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.43

(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
166,000	0.99	1225.11	0.95	$\frac{7,305}{279,180}$	5,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 刈谷5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $176,000\text{円/㎡} \times 101.6/100 \times 100/100 \times 100/108 = 166,000\text{円/㎡}$
 （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：セットバック 0.99

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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
8,230,000	5,000,000	1.06	14,020,000

ウ 個別格差：階層補正 1.03 × 位置補正 1.00
 × その他補正（リフォーム済みと推定されること）1.03 ＝ 1.06

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(対象一棟内又は刈谷市内等))

A 令和6年4月 389,000円/㎡(平成15年7月建築, 専有面積75.19㎡)

B 令和6年1月 285,000円/㎡(平成14年7月建築, 専有面積71.36㎡)

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	389,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{137}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	284,000
B	285,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	269,000

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
277,000	1.06	69.64	20,450,000

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÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
2,025千円 (18.8%)	830千円	7.5%	10,735千円	0.8163	8,763千円 (81.2%)	10,790,000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	1,380	1,380	1,352	1,352
	共益費収入	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,500	1,500	1,472	1,472
	空室損失	150	150	147	147
	貸倒損失	45	45	44	44
	有効総収益	1,305	1,305	1,281	1,281
イ 総費用	維持管理費	88	88	88	88
	修繕費	41	41	41	41
	公租公課	119	119	119	119
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	267	267	267	267
	資本的支出	395	184	184	184
	総費用合計	662	451	451	451
ウ 経費率 (%)		20.5	20.5	20.8	20.8
(運営支出/有効総収益)					
エ 有効純収益 アーイ		643	854	830	830
オ 複利現価率 (割引率7%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		601	746	678	

※ 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7.0%と決定した。

※ 総収益の各項目は現行賃料を計上した。総費用の各項目は、調査時点における同種同用途の収益不動産を参考に査定した。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を関連付け、収益性を反映した③を比較考量し、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	14,020,000	0	14,020,000
②比準価格	20,450,000	0	20,450,000
③収益価格	—		10,790,000
④調整後の価格	18,200,000		

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 -オ
18,200,000	1.00	0.8	—	—	14,560,000

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

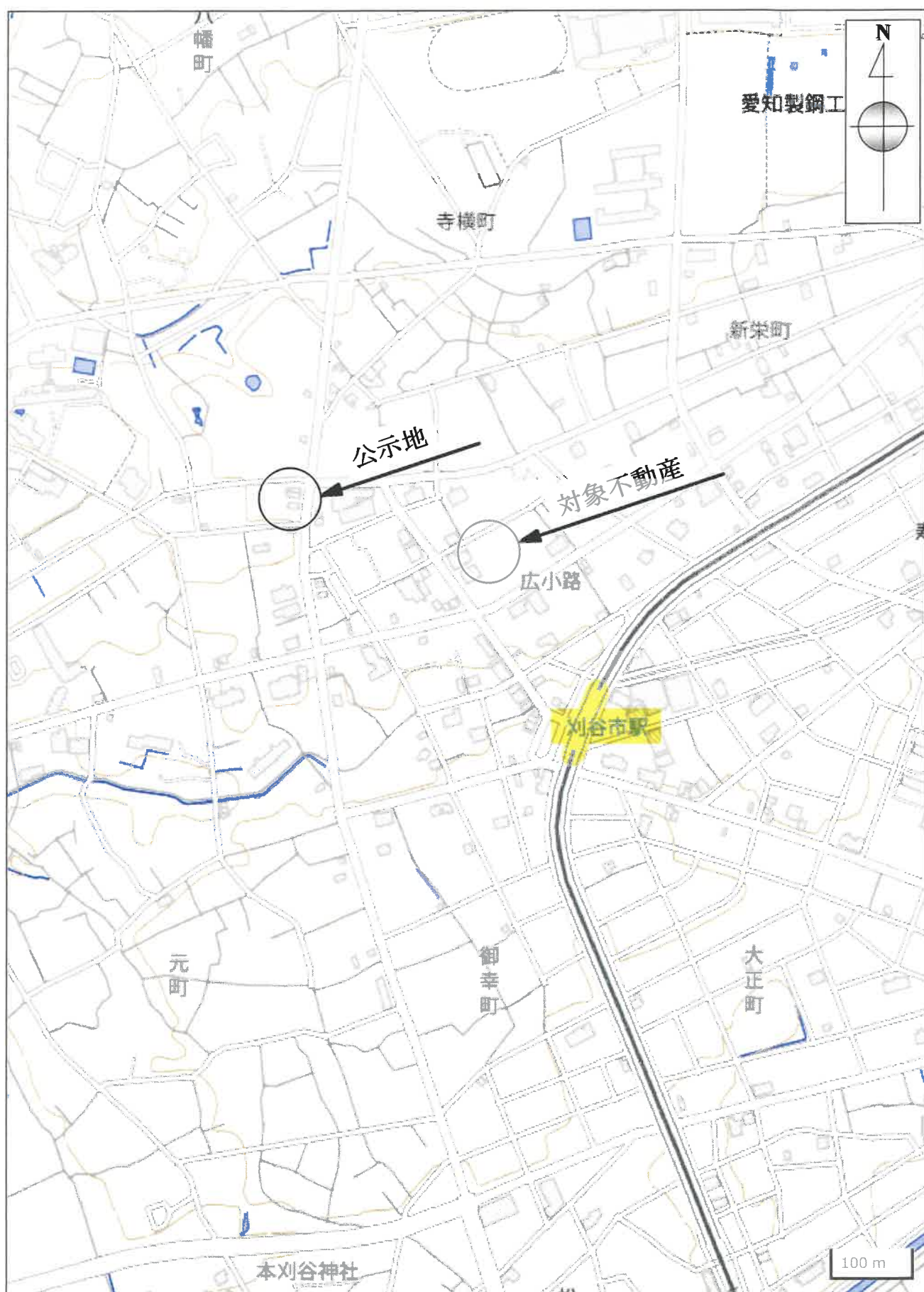
地価公示価格（刈谷5-1）

所 在 : 刈谷市銀座4丁目7番3号
価 格 : 176,000円/㎡
位 置 : 名鉄三河線「刈谷市」駅の北西方道路距離約500m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 111㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 東側幅員20.0m県道に接面
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域
地域の概要 : 小規模低層小売店舗等が多い既成路線商業地域

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 建物間取図（概略）
- 6 写真撮影図
- 7 現況写真

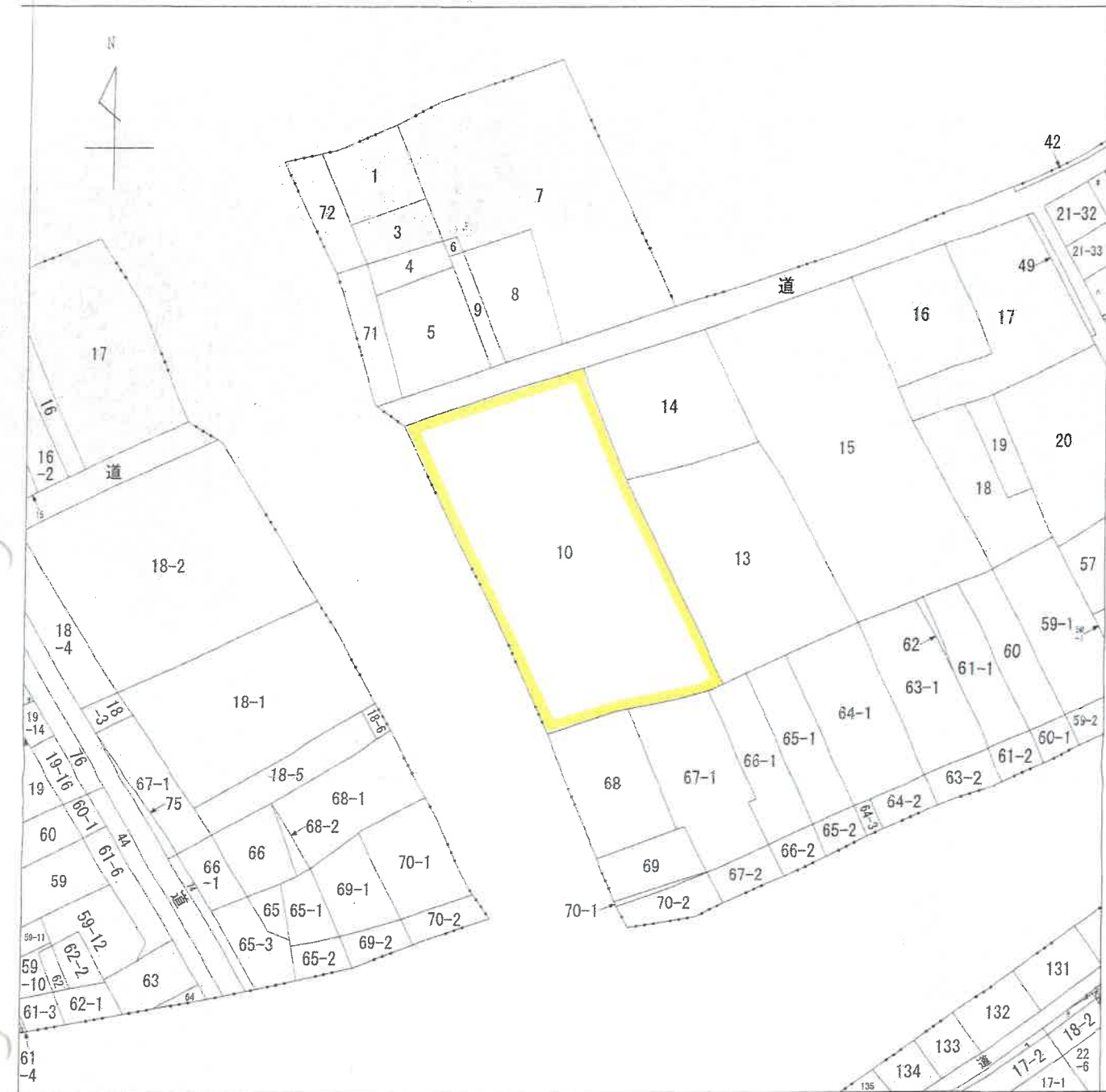
位置図



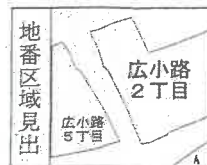
付近案内図



イ 21-2 ハ 21-34 キ 21-46 ク 124-1 ケ 125-1 コ 19-1
ロ 61-5 ニ 21-35 ヘ 123 ケ 124-2 コ 125-2 ツ 19-1



(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 広小路3丁目

請 求 部 分	所 在 刈谷市広小路二丁目				地 番 10番		
出 力 縮 尺	1/600	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35年9月1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1月23日
名古屋法務局刈谷支局
登記官

7 19-12
7 22-7

1366079

各階平面圖

広小路2丁目10番の1002

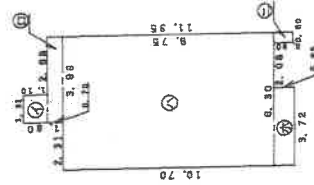
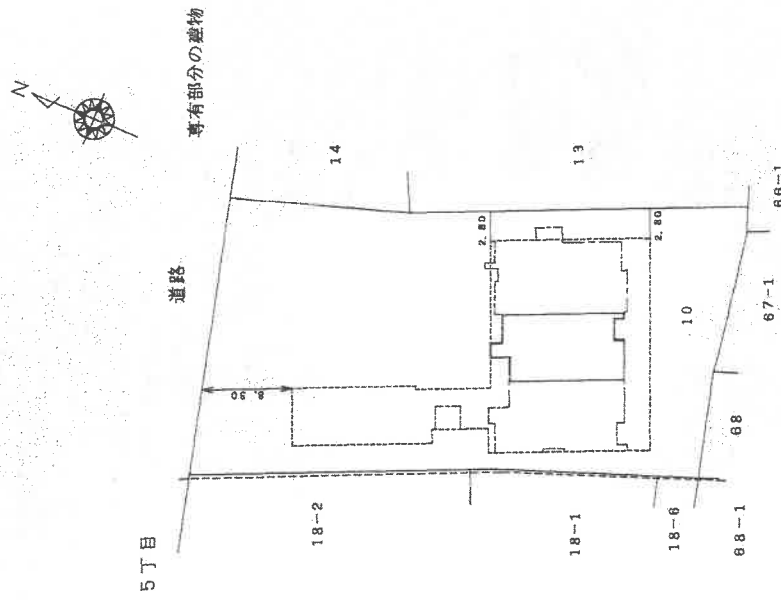
家屋番号

圖 匣 物

刈谷市広小路2丁目10番地

建物の所在

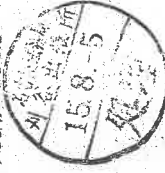
A 4 判に縮小



水質検査	
①	1.31
②	1.10
③	0.70
④	8.75
⑤	6.30
⑥	0.50
⑦	3.72
⑧	0.88
⑨	0.88
⑩	0.4500
⑪	0.4500
⑫	0.4500
⑬	0.4500
⑭	0.4500
⑮	0.4500
⑯	0.4500
⑰	0.4500
⑱	0.4500
⑲	0.4500
⑳	0.4500
㉑	0.4500
㉒	0.4500
㉓	0.4500
㉔	0.4500
㉕	0.4500
㉖	0.4500
㉗	0.4500
㉘	0.4500
㉙	0.4500
㉚	0.4500
㉛	0.4500
㉜	0.4500
㉝	0.4500
㉞	0.4500
㉟	0.4500
㊱	0.4500
㊲	0.4500
㊳	0.4500
㊴	0.4500
㊵	0.4500
㊶	0.4500
㊷	0.4500
㊸	0.4500
㊹	0.4500
㊺	0.4500
㊻	0.4500
㊼	0.4500
㊽	0.4500
㊾	0.4500
㊿	0.4500

床面積 69.64 m²

建築物の存する部分 10階



(會員專用)

作者

(平成 16)

25 日作製)

縮尺

25 日作製)

(平成 19)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

~~1/250~~

人請申

縮尺

~~1/500~~

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1月23日 名古屋法務局刈谷支局

登記簿

登記年月日：平成15年8月5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。
令和7年1月23日 名古屋法務局刈谷支局 登記官

1366052

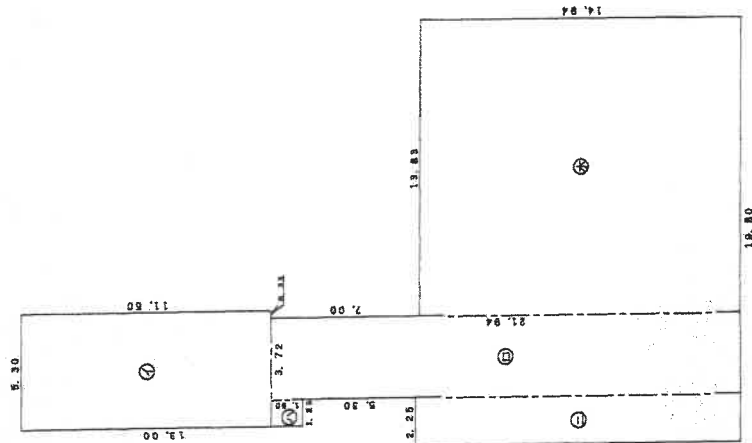
各階平面図

家屋番号

建物の所在
刈谷市広小路2丁目10番地

1階

区 10-201~10-203, 10-301~10-303, 10-401~10-403, 10-501~10-503, 10-601~10-603, 10-701~10-703, 10-801~10-803, 10-901~10-903, 10-1001~10-1003, 10-1101~10-1103, 10-1201~10-1203, 10-1301~10-1303



求積表

④	5.30	×	11.50	=	60.95000
⑤	3.72	×	21.84	=	81.61880
⑥	1.25	×	1.50	=	1.87500
⑦	2.25	×	15.14	=	34.06500
⑧	13.83	×	14.84	=	206.62020
計					385.12700

床面積 385.12 m²

5丁目

道路

一棟の建物



A 4判に縮小

作製者

25 日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成15年8月5日

1366053

各階平面図

家屋番号 建物 面
10-201~10-203, 10-301~10-303, 10-401~10-403, 10-501~10-503,
10-601~10-603, 10-701~10-703, 10-801~10-803, 10-901~10-903,
10-1001~10-1003, 10-1101~10-1103, 10-1201~10-1203,
10-1301~10-1303

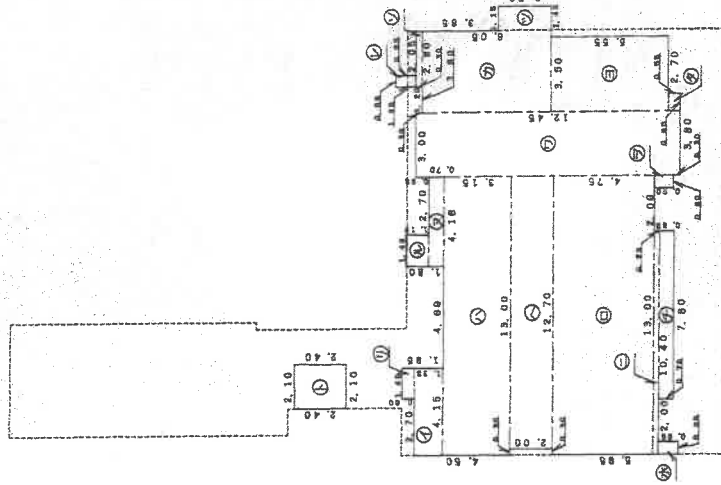
建物の所在 刈谷市広小路2丁目10番地

1棟の建物

2階~13階 (各階同型)

床面積		
①	4.15	1.35
②	13.00	4.75
③	13.00	3.15
④	10.40	0.25
⑤	0.80	0.65
⑥	12.70	2.00
⑦	2.10	2.40
⑧	7.80	0.70
⑨	1.45	0.60
⑩	4.18	0.70
⑪	1.46	1.10
⑫	0.90	0.80
⑬	3.00	12.45
⑭	3.80	6.05
⑮	0.80	0.55
⑯	0.80	0.95
⑰	2.55	0.50
⑱	1.15	2.50
計 237.88300		

床面積 237.88 m²



名古屋法務局
刈谷支所
15.8-5
処理

A 4判に縮小

(会員専用)

作製者

(平成15

25 日作製)

縮尺

1/

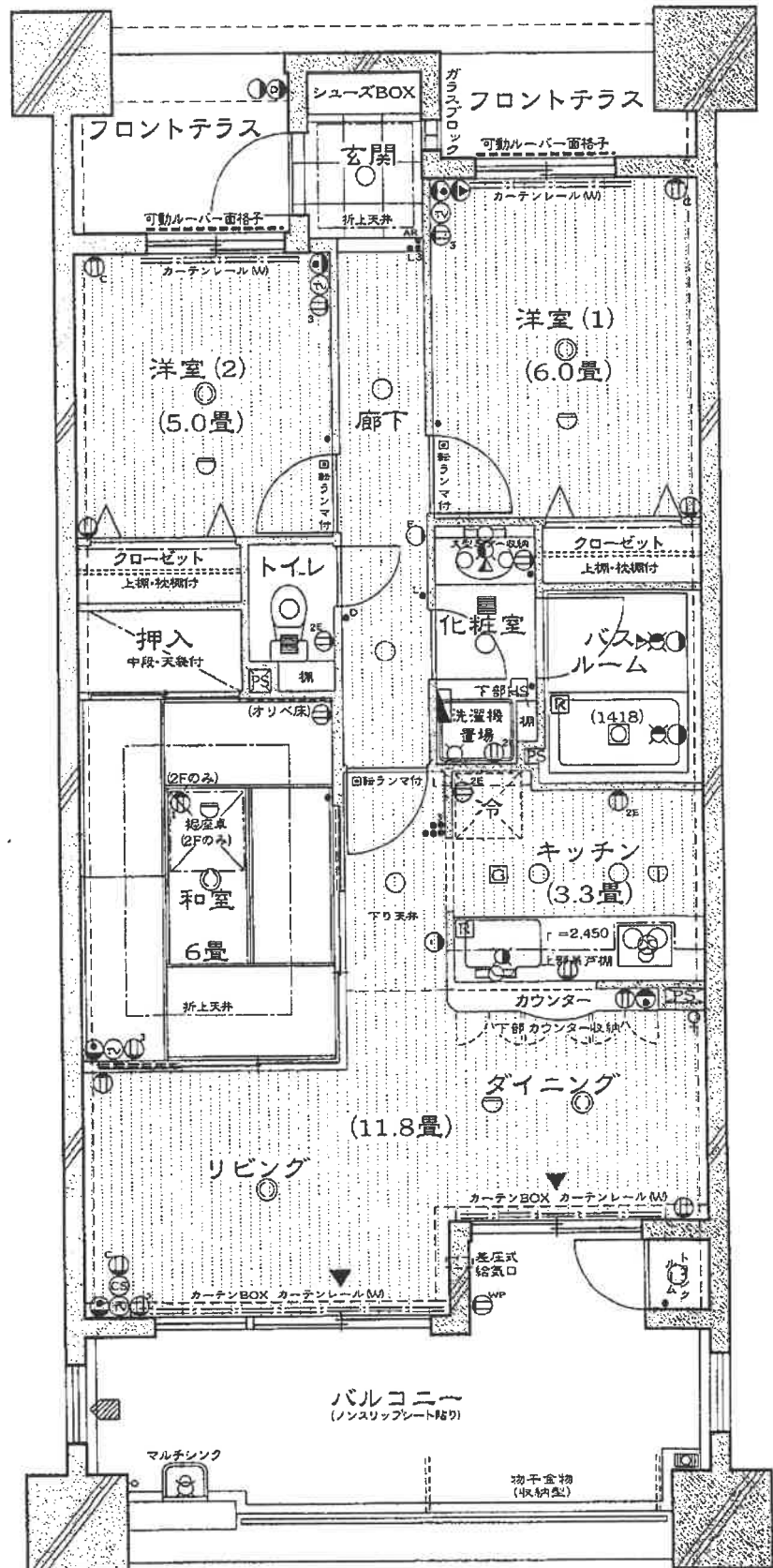
申請人

縮尺

1/

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1月23日 名古屋法務局刈谷支局 登記官

建物間取図(概略)





国土地理院「地理院地図」

←○ は写真撮影位置を示す

