

注 意 書

買受希望の方へ

本件の債務者兼所有者は、亡A相続財産です。

※ 不動産登記記録及び現況調査報告書に記載されている亡Aの相続人であり、本件の債務者兼所有者とされていた人物3名を含む相続人全員が、いずれも相続放棄の申述を行い、受理されていたことが判明しました。

これにより亡Aの相続人は死亡時に遡って一人もいなかったことになり、その結果、不動産登記記録及び現況調査報告書の表示にかかわらず、本件の債務者兼所有者は当初から亡A相続財産であるということになりましたので、ご注意ください。

以 上

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月18日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 近 田 汐 美

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 3月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 3月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 4月 9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 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月26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 2月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

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	6,790,000 5,432,000		1,358,000	57,245	0
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 安城市東別所町屋敷 8 番地 1

建物の名称 ユートピア東安城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東別所町屋敷 8 番 1 の 5

建物の名称 D-105

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 70.39 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 安城市東別所町屋敷 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1032.20 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 1 万分の 400



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 近 田 汐 美

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。



11

- 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 安城市東別所町屋敷 8番地1

建物の名称 ユートピア東安城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東別所町屋敷 8番1の5

建物の名称 D-105

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 70.39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 安城市東別所町屋敷8番1

地 目 宅地

地 積 1032.20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 1万分の400



令和 7 年(ケ)第 31 号

令和 7 年 8 月 7 日受理

令和 **7** 年 **9** 月 **4** 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 安城市東別所町屋敷 8番地1

建物の名称 ユートピア東安城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東別所町屋敷 8番1の5

建物の名称 D-105

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 70.39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 安城市東別所町屋敷8番1

地 目 宅地

地 積 1032.20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 1万分の400

共有者	持分3分の1
共有者	持分3分の1
共有者	持分3分の1

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が異なる (☐ 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 (共有者) B, C, D ☐ 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10,000円 修繕積立金 月額14,000円 専用庭使用料 月額840円 清掃預り金 月額500円	令和7年8月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計333,618円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社矢作建物管理 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)		
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 ☒ 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			
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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100,000円	(平成6年11月分～令和7年8月分)
修繕積立金	金140,000円	(平成6年11月分～令和7年8月分)
専用庭使用料	金8,400円	(平成6年11月分～令和7年8月分)
駐車場使用料	金45,000円	(平成6年11月分～令和7年8月分)
清掃預り金	金5,000円	(平成6年11月分～令和7年8月分)
水道使用料	金16,191円	(平成6年11月分～令和7年8月分)
遅延損害金	金19,027円	(平成6年11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
■ 近隣居住者	物件1建物（以下、「本件建物」という。）は、1年弱くらい前から現在まで空き家の状態です。
■ B (債務者兼所有者)	1 私は、本件建物に住んだことはありません。私の姉妹（CおよびD）も本件建物に住んだことはありません。 2 私の祖父（亡A）が亡くなったことを、私は知りませんでした。令和7年1月末に安城市役所から、固定資産税を支払ってくださいという手紙が来て、祖父が亡くなったことを知りました。その後、私たち姉妹3人は令和7年3月くらいに相続放棄の手続をしました。 3 祖父は、このマンションが建った時くらいに、本件建物を買って住んでいたと思います。
■ C (債務者兼所有者)	私は、Aからの相続を放棄しています。
■ 管理会社担当者	1 ペットを飼育することは禁止されています。 2 大規模修繕工事については、令和3年4月頃に実施済みです。 3 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、月額4,500円の予定となります。）。 4 管理費等の滞納額の内、清掃預り金については、年度末に清掃への出席に応じて一部戻します。 (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 有（巡回） 管 理 室 無

(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

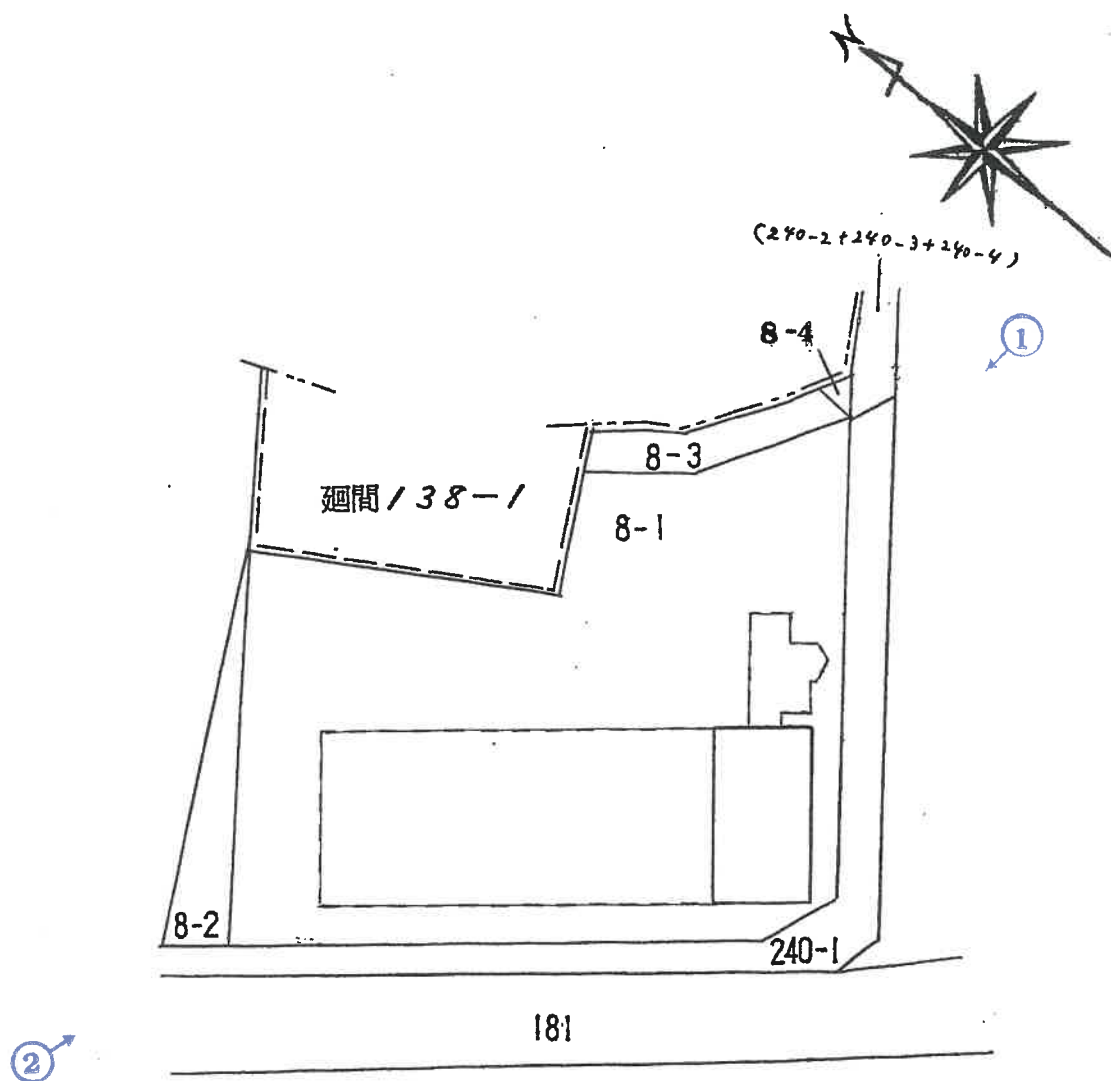
- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。水道、電気およびガスが停止しており、BおよびCの陳述、近隣居住者の陳述、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、B、CおよびDが本件建物を住居（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 Dに占有に関する照会をするも期限までに回答が得られなかった。
- 3 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 4 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 8月 7日 (木) 16:50-16:55	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
7年 8月 8日 (金) 12:25-12:50	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 近隣居住者から電話聴取, 外部写真撮影
7年 8月 8日 (金) 14:05-14:15	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 8月 8日 (金)	当庁	照会書面作成郵便送付 (共有者3名宛, 管理会社宛)
7年 8月 13日 (水)	当庁	安城市役所市民課宛Aの登記簿謄本, 住民票除票交付申請書面作成郵便送付
7年 8月 13日 (水)	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局宛)
7年 8月 20日 (水) 14:50-17:40	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 25日 (月) 11:40-11:45	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
7年 9月 2日 (火) 19:45-19:50	携帯電話	Bから電話聴取
(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 8月20日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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。 ☐		

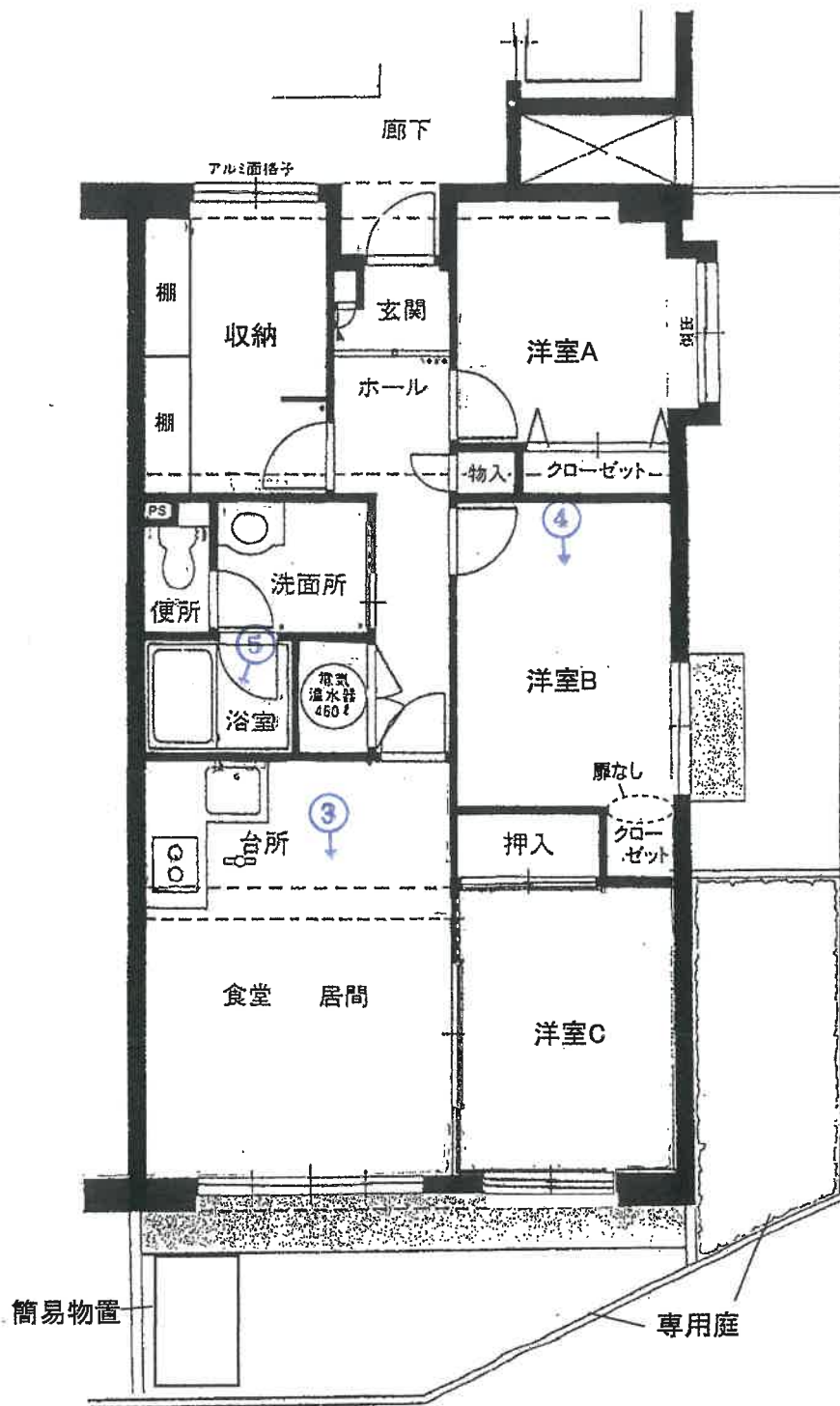
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

建物間取図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)



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 食堂 居間



④

屋内の状況 洋室B



⑤

屋内の状況 浴室



令和 7年 (ケ) 第 31 号
令和 7年 8月12日 受 理
令和 7年 8月20日 現地調査
令和 7年 9月22日 評 価
発行番号 2025024 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

渡邊 一 成

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金6,790,000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 安城市東別所町屋敷8番地1 ユートピア東安城 専有部分の建物の表示 東別所町屋敷8番1の5 D-105 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 70.39平方メートル 敷地権の目的である土地の表示 1 安城市東別所町屋敷8番1 宅地 1032.20平方メートル 敷地権の表示 1 所有権 1万分の400	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	名鉄名古屋本線「宇頭」駅 南方 道路距離約600m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、農地等が混在する住宅地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地 積 形 状 間口・奥行	1,032.20㎡ 不整形 南東側間口約34m、奥行約38m
接面道路の状況	南東側にて幅員約5.0mの舗装道路(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面し、南西側にて幅員約5.2mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に水路を隔てて概ね等高に接面する角地である。 ※特記事項参照	
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 なし あり
土壌汚染の 可能性の調査	有害物質使用特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記事項証明書及び住宅地図からは対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す履歴は特に見られなかった。なお、正確には専門的調査を要する。	
特 記 事 項	1. 南東側道路は市道認定のない安城市所有の道路である。また、敷地と道路との間に介在する用悪水路(地番240番1)は安城市所有であり、南東側の現エントランス及び駐車場部分において昭和63年に乗入れの占用許可を取得している。 2. 南西側市道との間に用悪水路(地番240番1)が介在する。南西側には乗入れの占用許可はない。 3. 昭和63年に既存宅地の確認を受けている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユートピア東安城	
建物の用途	住居（総戸数25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1年10月19日新築 経過年数 約36年 経済的残存耐用年数 約9年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 コンクリート塗装等 ー
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 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 名称(ユートピア東安城管理組合) 法人格 無 委託 株式会社矢作建物管理 管理員 有、管理人室 無 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	1. 管理組合の積立金総額（令和7年7月31日現在） 14,212,567円 2. 近い将来の大規模修繕計画の有無：無（令和3年4月実施済み。） 3. 大規模修繕について決議された負担金の有無：無 4. 耐震性能診断の受検の有無：無 5. 駐車場：有（月額4,500円。すぐには使用できない。空きが出たら使用できる。） 6. ペット飼育不可。	

(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 (D-105 号室) 主要開口部の方位：南西向き	
現況床面積	70.39 m ² (登記面積)	
間 取 り	4LDK 南西側と南東側に専用庭あり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 クロス等 電気、給排水等 オール電化
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 専用庭使用料 駐 車 場 代 清 掃 預 り 金 水 道 代 滞 納 額 そ の 他	10,000 円 (月額) 14,000 円 (月額) 840 円 (月額) 4,500 円 (月額) 500 円 (月額) 使用料に応じて負担 あり(令和7年8月19日 現在) 管 理 費 100,000 円 修 繕 積 立 金 140,000 円 専用庭使用料 8,400 円 駐 車 場 代 45,000 円 清 掃 預 り 金 5,000 円 水 道 代 16,191 円 遅延損害金 19,027 円 小 計 333,618 円 (特になし)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書に記載のとおり	

特 記 事 項	1. 北西側の居室は当初は洋室であったが、現在は棚が取付けられており、収納部屋に改装されている。また、南東側の居室は当初は和室であったが、洋室に改装されている。 2. 専用庭に簡易物置がある。 上記について建物間取図（概略）参照。 また、詳細は現況調査報告書に記載のとおり。
---------	--

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
220,000	70.39	0.24	3,720,000

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。

$$\begin{aligned} \text{ウ 現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 5 \% + (1 - \text{残価率 } 5 \%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年} + \text{経過年数 } 36 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 0 \%) = 0.24 \end{aligned}$$

(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/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷 地 権 価 格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
73,800	0.98	1,032.20	0.95	$\frac{400}{10,000}$	2,840,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地等： 公示地 安城－9

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &107,000\text{円/㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{108} \times \frac{100}{137} = 73,800\text{円/㎡} \\ &\hspace{15em} (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{aligned}$$

時点修正：公示価格等の基準日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：方位1.08

地域格差：街路1.02 × 交通接近0.96 × 環境1.40 × 行政1.00 ≒ 1.37

イ 個別格差：角地1.03 × 不整形0.95 × 規模1.00 = 0.98

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：5%と査定

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)	敷 地 権 価 格 (円)	個別格差	積算価格 敷地権付建物の価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
3,720,000	2,840,000	1.03	6,760,000

ウ 個別格差： 階層補正1.00×位置補正1.03×その他補正1.00＝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検討を行って、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(対象一棟内又は同市町内等))

A 令和7年2月 164,000 円/㎡ (昭和57年6月建築、専有面積約72㎡、2階/9階)

B 令和6年7月 140,000 円/㎡ (昭和58年3月建築、専有面積約77㎡、9階/11階)

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	164,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{125}$	143,000
B	140,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{90}$	142,000

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
143,000	1.03	70.39	10,370,000

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)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	
199千円 (6.0%)	293千円	7.5%	3,789千円	0.81630	3,093千円 (94.0%)	3,290,000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：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	864	864	847
	共益費収入	48	48	48
	駐車場収入	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	可能総収益	912	912	895
	空室損失	91	91	90
	貸倒損失	27	27	27
	有効総収益	794	794	778
	イ総費用			
イ総費用	維持管理費	120	120	120
	修繕費	26	26	25
	公租公課	157	157	157
	損害保険料	15	15	15
	その他費用	0	0	0
	運営支出合計	318	318	317
	資本的支出	807	168	168
	総費用合計	1,125	486	485
ウ経費率（%） （運営支出/有効総収益）	40.1	40.1	40.7	40.7
エ有効純収益 アーイ	-331	308	293	293
オ複利現価率（割引率7.0%）	0.93458	0.87344	0.81630	
カ有効純収益の現価 エ×オ	-309	269	239	

※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。

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。

評価方式	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－イ
①積算価格	6,760,000	0	6,760,000
②比準価格	10,370,000	0	10,370,000
③収益価格	—		3,290,000
④調整後の価格			8,940,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 調整後の価格：本件は3方式による試算を行った。各試算価格の信頼性を勘案して、市場の実勢を反映した②を中心に、調整した。

(① 2 : ② 7 : ③ 1 で加重平均)

(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 ーオ
8,940,000	1.00	0.80	0.95	—	6,790,000

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市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費相当額等の減価：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

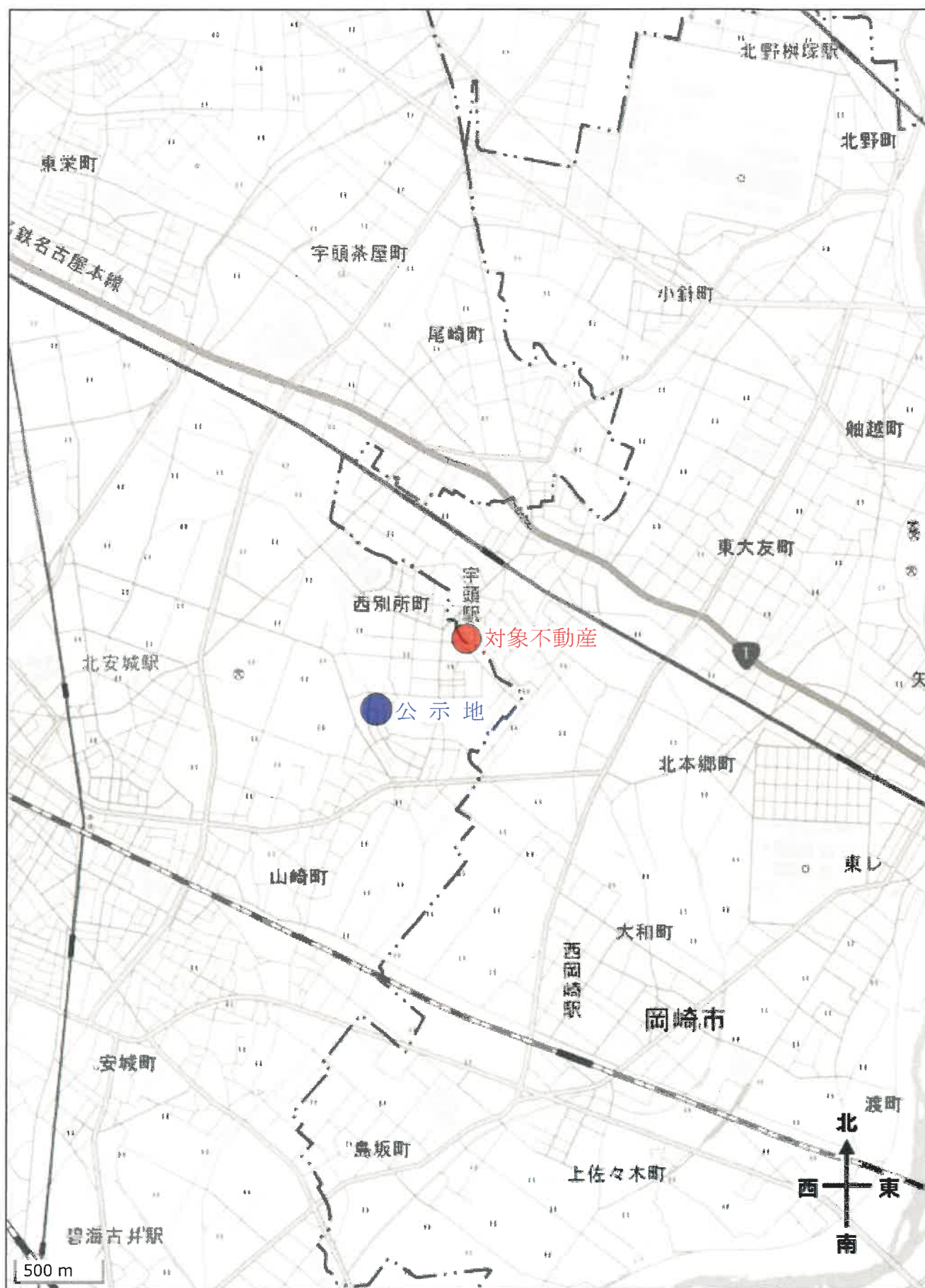
地価公示価格等 公示地 安城－9

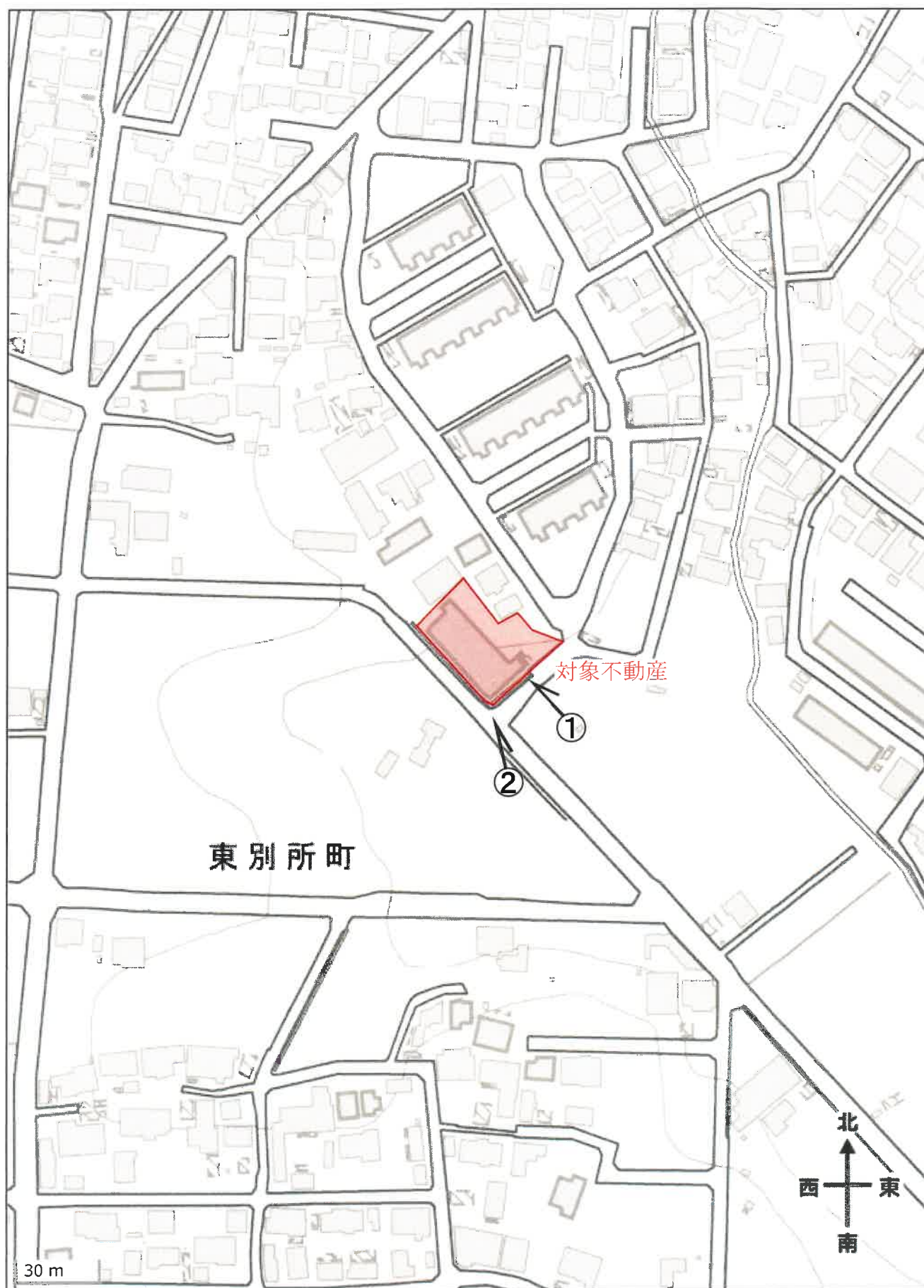
所 在 : 愛知県安城市西別所町観音28番4
価 格 : 107,000円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「宇頭」駅の南西方道路距離約1.4kmに位置
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 280㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6.0m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の建ち並ぶ郊外の住宅地域

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

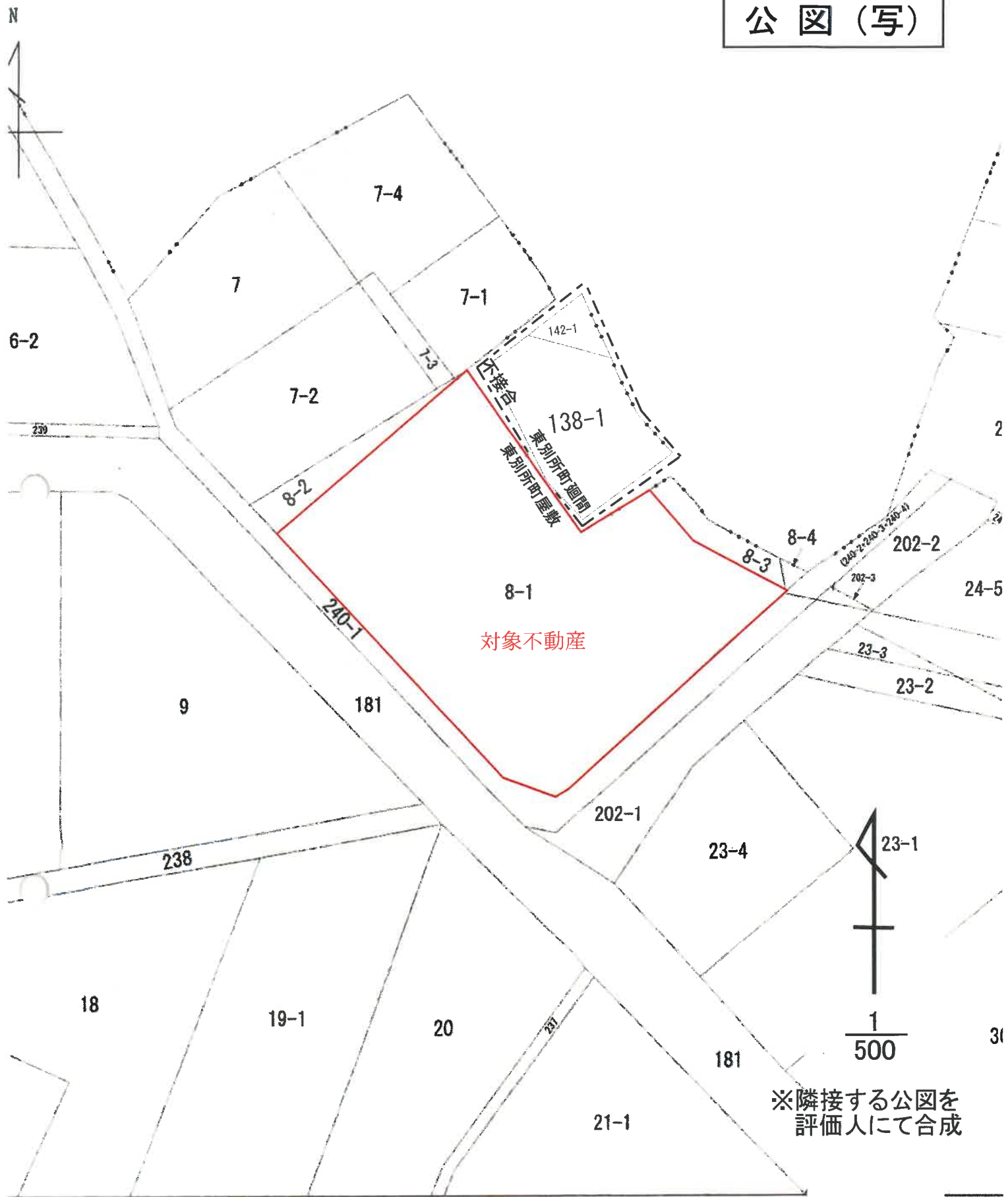




出典：国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp/>)
・地理院タイル（ベースマップ）を加工して作成

矢印は写真撮影方向を示す

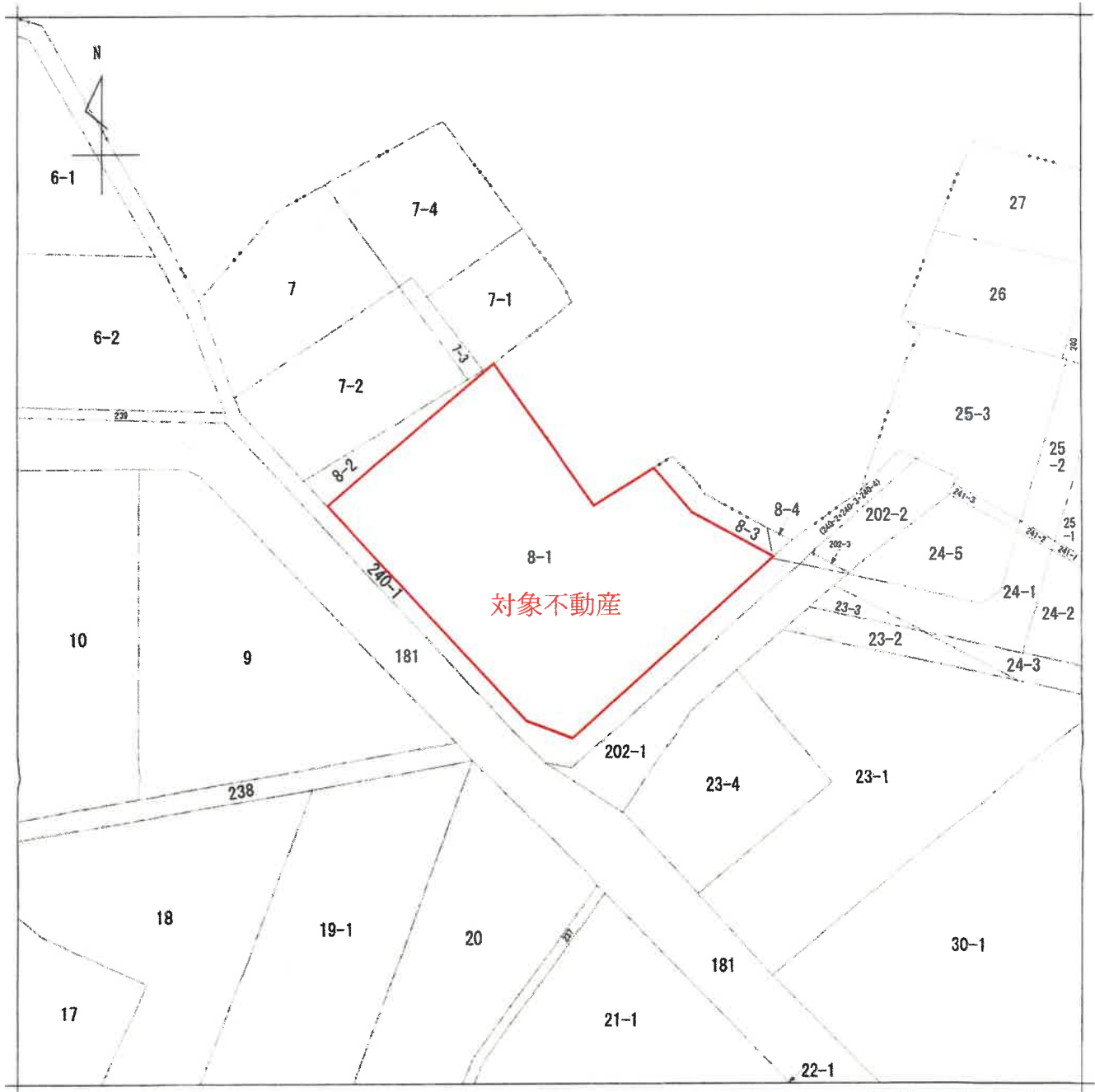
公 図 (写)



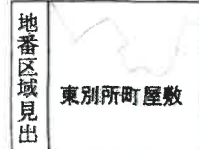
この図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
東別所

4 202-4



(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	安城市東別所町屋敷				地番	8番1			
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和52年2月21日				備付年月日(原図)	昭和52年4月12日		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)

令和7年4月14日

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：10-2

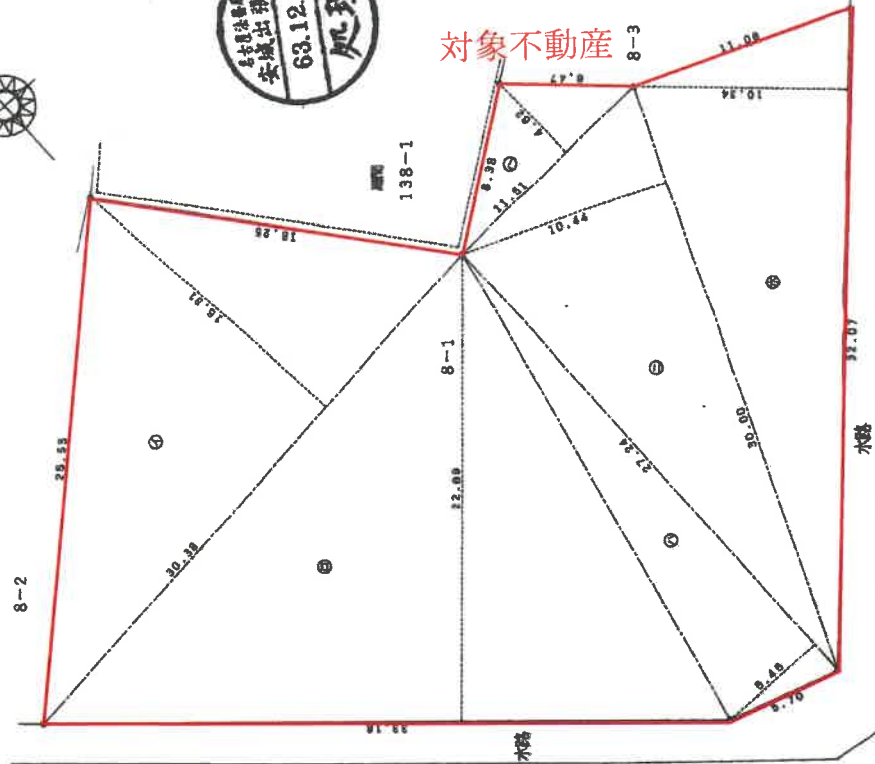
(1/1)

地積測量図

新・後・新

地番 8-1

土地の所在 安城市東別所町屋敷



求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
イ	30.38	15.31	485.117800
ロ	33.18	22.89	762.854200
ハ	27.24	5.45	148.458000
ニ	30.00	10.44	313.200000
ホ	32.07	10.34	331.803800
ヘ	11.51	4.82	55.178200
合計			2084.410000
面積			1032.2050000
地積			1032.20 m ²

対象不動産

対象不動産

縮尺 1/250

申請人

(昭和63年11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)

2236055

登記年月日：昭和63年12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。

(名古屋法務局刈谷支庁管轄)

令和7年4月14日

名古屋法務局津島支局

登記官

登記年月日：平成1年11月6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。

(名古屋法務局刈谷支局筆跡)

令和7年4月14日

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：10-1

3259033

各階平面図

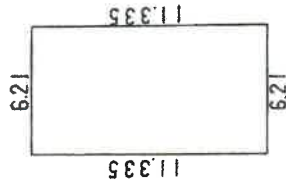
家屋番号

東別所町屋敷
8番/の5

建物の所在

安城市東別所町屋敷8番地 /

建物図面



求積

$$11.335 \times 6.21 = 70.39035$$

床面積 70.39㎡



単位M

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

A4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。
(名古屋法務局刈谷支局管轄)
令和7年4月14日 名古屋法務局津島支局

令和7年4月14日 名古屋法務局津島支局

登記證

請求番号: 10-1

3259927

各階平面圖

8-1-1-8-1-5

一棟の建物

一、墮

28.00

11.50

32.00

書

$$\begin{array}{r} 1.50 \times 3.200 = 368.0000 \\ 1.00 \times 2.00 = 20000 \\ 1.70 \times 4.00 = 68000 \\ 2.75 \times 4.50 = 123750 \\ 2.00 \times 2.50 = 50000 \\ 2.75 \times 0.40 \times \frac{1}{2} = 0.5500 \\ \hline 3947250 \end{array}$$

床面積 39472m²

單位M

作者

會員專用

縮尺

1/250

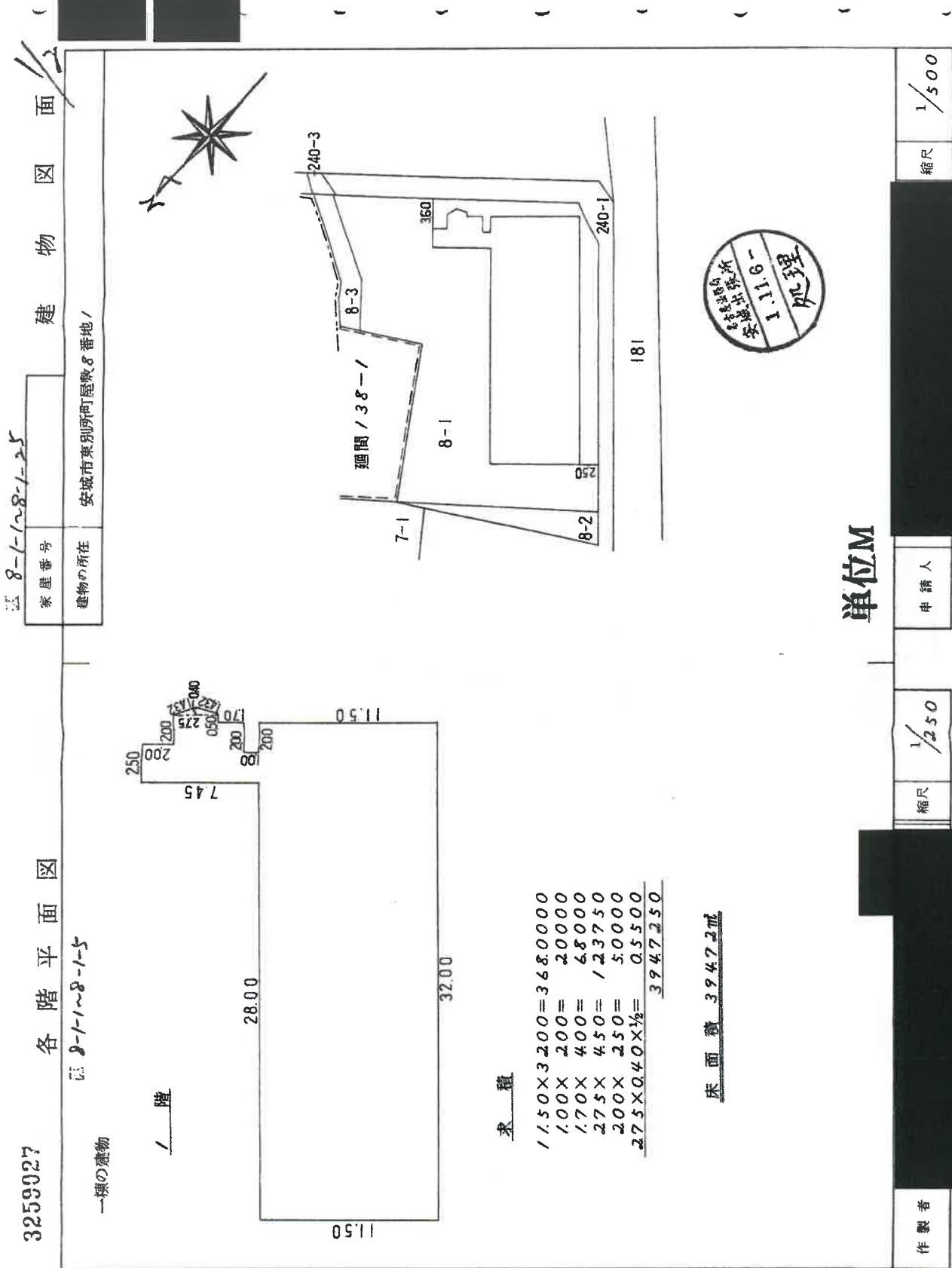
人
讀
由

足

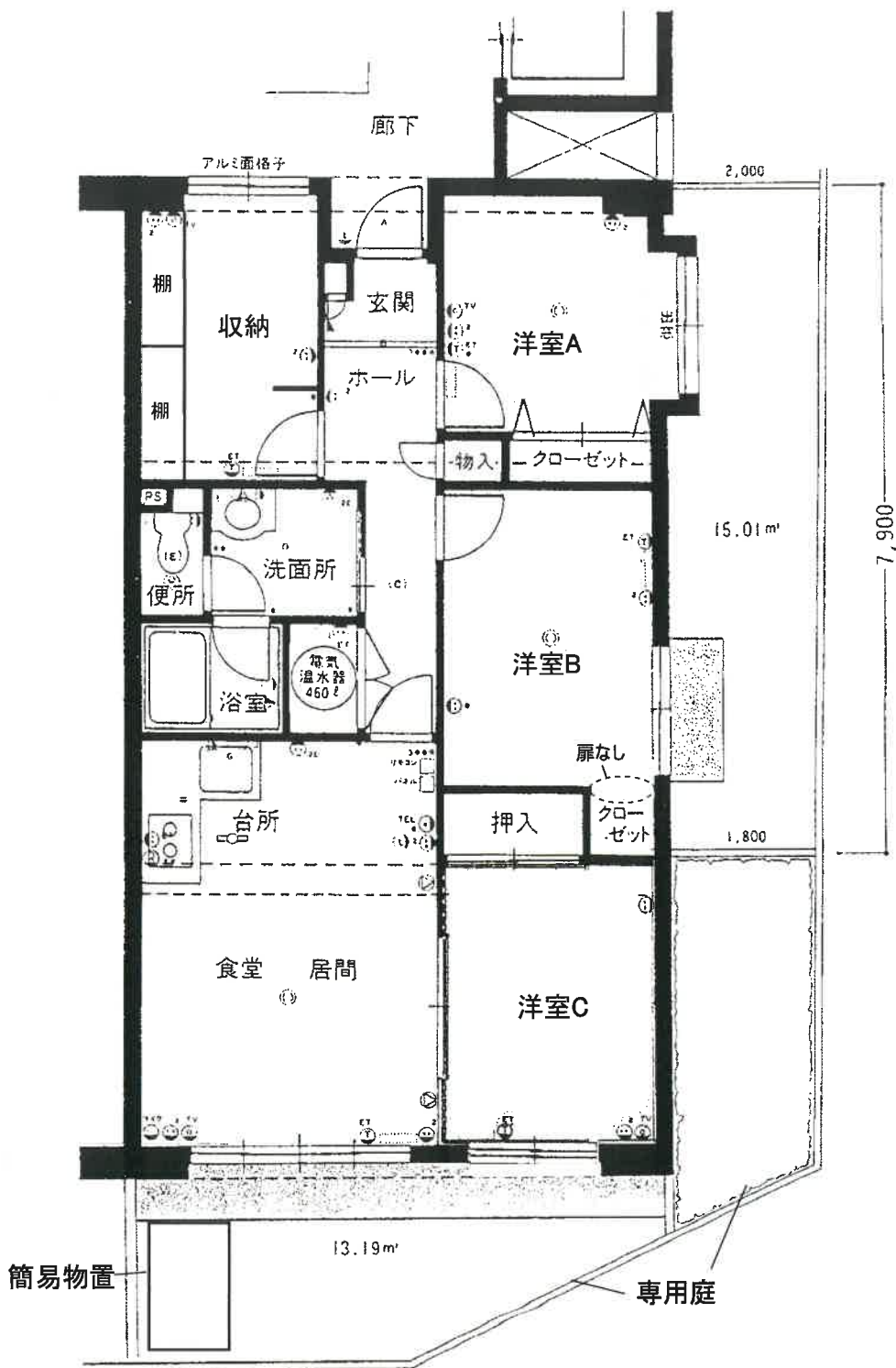
$$\frac{1}{500}$$

(2/2)

A 4 判に縮小



建物間取図（概略）





写真番号1



写真番号2