

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡崎市康生通西一丁目 19番地1

建物の名称 ミッドシティレジデンス岡崎康生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 康生通西一丁目 19番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 80.67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 岡崎市康生通西一丁目19番1

地 目 宅地

地 積 938.44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 35万2583分の8372



物件明細書

令和 8年 3月 9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

【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 岡崎市康生通西一丁目 19番地1

建物の名称 ミッドシティレジデンス岡崎康生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 康生通西一丁目 19番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 80.67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 岡崎市康生通西一丁目19番1

地 目 宅地

地 積 938.44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 35万2583分の8372



令和 7 年(ケ)第 88 号

令和 7 年 10 月 24 日受理

令和 **7** 年 **11** 月 **26** 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 岡崎市康生通西一丁目 19番地1

建物の名称 ミッドシティレジデンス岡崎康生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 康生通西一丁目 19番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 80.67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 岡崎市康生通西一丁目19番1

地 目 宅地

地 積 938.44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 35万2583分の8372

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり 管理費 月額10,200円 修繕積立金 月額16,800円 インターネット使用料 月額1,705円 駐車場使用料 月額7,600円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はある 計226,040円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 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	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> 宅地(符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 概ね公図のとおり(符号) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(符号) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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81,600円 (令和7年4月分~令和7年11月分)
修繕積立金	金70,000円 (令和7年4月分~令和7年11月分)
インターネット使用料	金13,640円 (令和7年4月分~令和7年11月分)
駐車場使用料	金60,800円 (令和7年4月分~令和7年11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
■管理会社担当者	<p>1 Aさんから退去届は出ていません。</p> <p>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。</p> <p>3 大規模修繕工事については、令和9年10月ころに実施する予定です。</p> <p>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7,600円から同19,500円の範囲内の予定となります。）。</p> <p>(管理に関する書面回答の要旨)</p> <p>管理方式 全委託管理 管理員 無 管理室 有</p>

(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

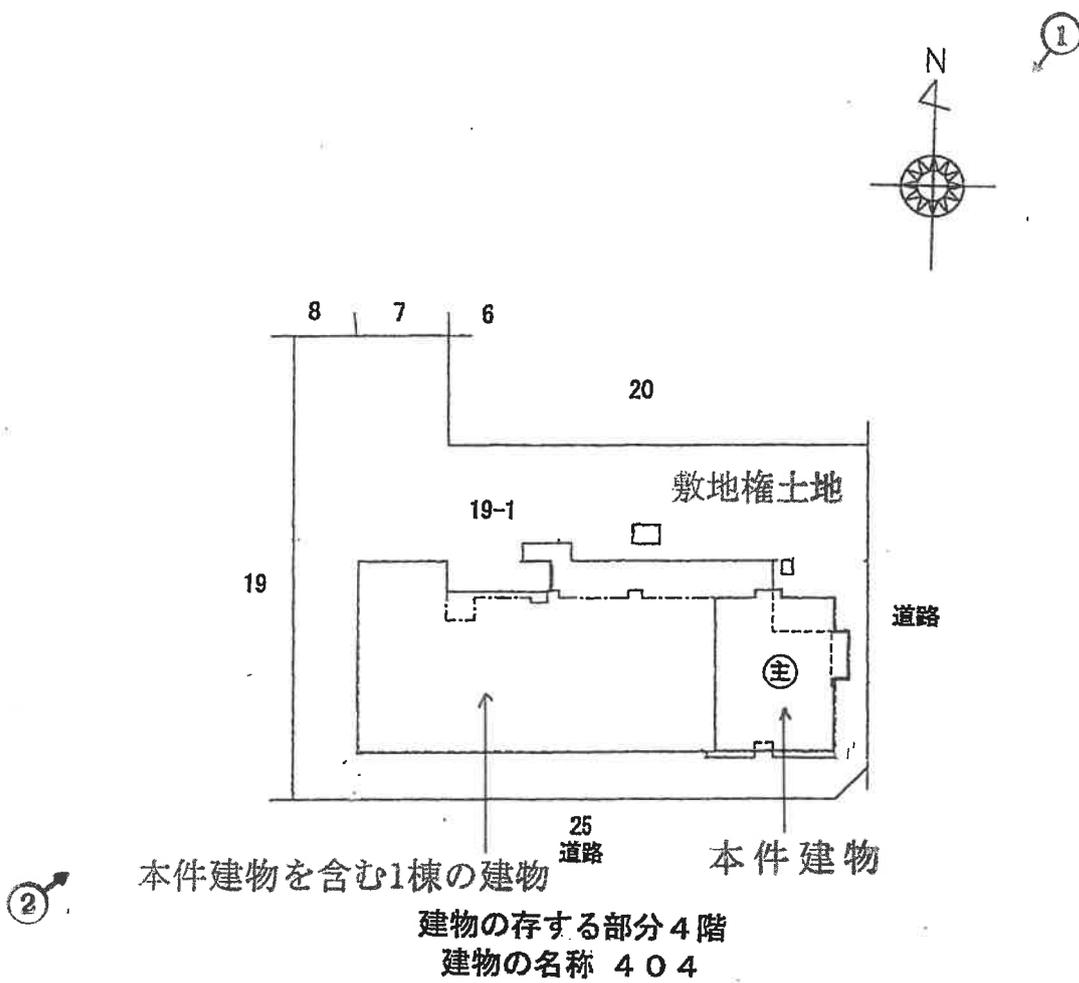
- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。室内には家財や衣類等の生活用品が存している。管理会社担当者の陳述、本件建物内に存在したAを名宛とする手紙、住民票、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、Aが本件建物を住居として占有していることが認められる。
- 2 Aに占有に関する照会をするも期限までに回答が得られなかった。
- 3 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 4 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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10月24日(金) 13:40-14:05	物件所在地	物件確認, 占有調査(居住者不在), 外部写真撮影, 期日通知書差置
7年10月24日(金) 15:30-15:35	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
7年10月29日(水)	当庁	管理会社宛照会書面作成郵便送付, 所有者宛照会書面および期日通知書作成郵便送付
7年10月30日(木) 14:45-14:55	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11月17日(月) 15:00-15:50	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11月18日(火) 9:50-9:55	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11月18日(火)	当庁	岡崎市市民課宛Aの住民票交付申請書面作成郵便送付, 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, 岡崎市役所上下水道局宛)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月17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, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

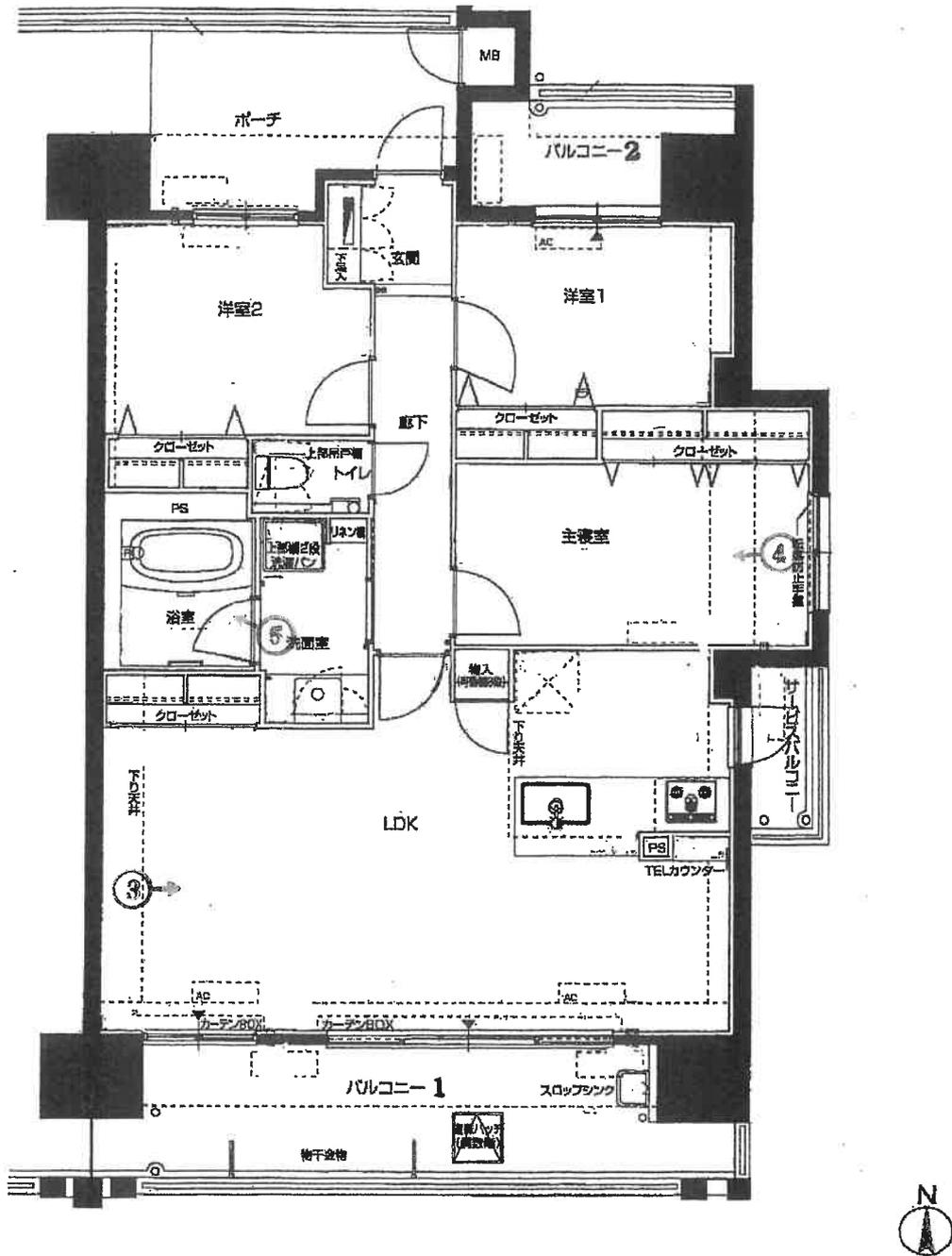
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 LDK



④

屋内の状況 主寝室



⑤

屋内の状況 浴室



副

令和7年(ケ)第88号
令和7年10月27日受理
令和7年11月17日現地調査
令和7年12月11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 19,510,000 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) 岡崎市康生通西一丁目 19番地1 ミッドシティレジデンス岡崎康生 (専有部分の建物の表示) 康生通西一丁目 19番1の404 404 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 80.67平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 岡崎市康生通西一丁目19番1 宅地 938.44平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 35万2583分の8372	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「東岡崎」駅 北西方 道路距離約1,000m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに商業ビル、中高層マンションが建ち並ぶ商業地域	
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 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 東方の都市計画道路端から西方11m超の地域は準防火地域、西方11m内の地域は防火地域 康生伝馬駐車場整備地区、景観形成一般地区、屋外広告物条例の規制：許可地域、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域内（東岡崎駅周辺）、居住誘導重点区域内
画地条件	地積 形状 間口・奥行	938.44㎡ ほぼ整形 間口 約23m、奥行 約36.5m
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約30mの舗装県道に、南側で幅員約4mの舗装市道に、いずれもほぼ等高に接面する。 (いずれも建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	当該物件のマンションの敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、東側は県道、南側は市道、西側は駐車場、北側は店舗、居宅等である。	
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過去の住宅地図を昭和41年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は銀行の敷地等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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する。 遺跡名：岡崎城跡 遺跡の種類：城館跡 遺跡の時代：弥生～近世 土地の形質変更を伴う場合は、着工予定日の60日前までに文化財保護法に基づく届出の提出が必要となる。開発内容によっては事前に発掘調査を要する場合がある。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ミッドシティレジデンス岡崎康生	
建物の用途	居宅 (総戸数44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29年1月6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 1 2 階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼、吹付等 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7,600円~19,500円) すぐには使用できない。(抽選) 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 (ミッドシティレジデンス岡崎康生管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社フジケンファミリア 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10月31日現在) 52,563,740円 大規模修繕計画 有 (実施時期: 令和9年10月頃実施予定) 負担決議された工事負担金 無 耐震性能診断の受検 無 ペット飼育 可 (おおよそ小型犬2頭羽まで) 規約共用部分の有無 有 (タワーパーキング)	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	4階(404号室) 角住戸 主要開口部の方位:南向き	
床面積	80.67㎡(登記面積)	
間取り	3LDK 南側、北側バルコニー、東側サービスバルコニー	
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・水道・ガス等 —
保守管理の状態	やや劣る	
管理費等	管理費 修繕積立金 インターネット使用料 駐車場使用料 滞納額	10,200円(月額) 16,800円(月額) 1,705円(月額) 7,600円(月額) あり(令和7年10月31日現在226,040円) 管理費 81,600円 修繕積立金 70,000円 小計 151,600円 インターネット使用料 13,640円 駐車場使用料 60,800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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物内は経年使用相当の劣化、汚損等が見られた。 ・室内は適切な維持管理がなされておらず、随所にゴミ等が放置されていた。 	

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
289,000	80.67	0.63	14,690,000

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 - 観察減価等20%) = 0.63

(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
159,000	1.03	938.44	1.00	$\frac{8,372}{352,583}$	3,650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岡崎5-23

$$181,000\text{円/㎡} \times 102.1/100 \times 100/100 \times 100/116 = 159,000\text{円/㎡}$$

（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：角地 1.03

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
14,690,000	3,650,000	1.01	18,520,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.04 × その他補正（維持管理の状態）0.97 = 1.01

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(対象一棟内又は岡崎市内等))

A 令和5年7月 436,000円/㎡(平成29年1月建築, 専有面積68.88㎡)

B 令和7年5月 458,000円/㎡(平成28年11月建築, 専有面積82.25㎡)

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	436,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{121}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	360,000
B	458,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	347,000

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
354,000	1.01	80.67	28,840,000

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。

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	
1,563千円 (15.7%)	672千円	6.5%	10,028千円	0.8396	8,420千円 (84.3%)	9,980,000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	1,440	1,440	1,411	1,411
	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	1,512	1,512	1,483	1,483
	空室損失	151	151	148	148
	貸倒損失	45	45	44	44
	有効総収益	1,316	1,316	1,291	1,291
イ 総費用	維持管理費	122	122	122	122
	修繕費	43	43	42	42
	公租公課	191	191	191	191
	損害保険料	23	23	23	23
	その他費用	39	39	39	39
	運営支出合計	418	418	417	417
	資本的支出	495	202	202	202
	総費用合計	913	620	619	619
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	31.8	31.8	32.3	32.3	
エ 有効純収益	403	696	672	672	
オ 複利現価率 (割引率6.0%)	0.9434	0.8900	0.8396		
カ 有効純収益の現価	380	619	564		

※ 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6.0%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、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－イ
①積算価格	18,520,000	0	18,520,000
②比準価格	28,840,000	0	28,840,000
③収益価格	—		9,980,000
④調整後の価格	24,890,000		

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
24,890,000	1.00	0.8	0.98	-	19,510,000

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。

第6 参考価格資料

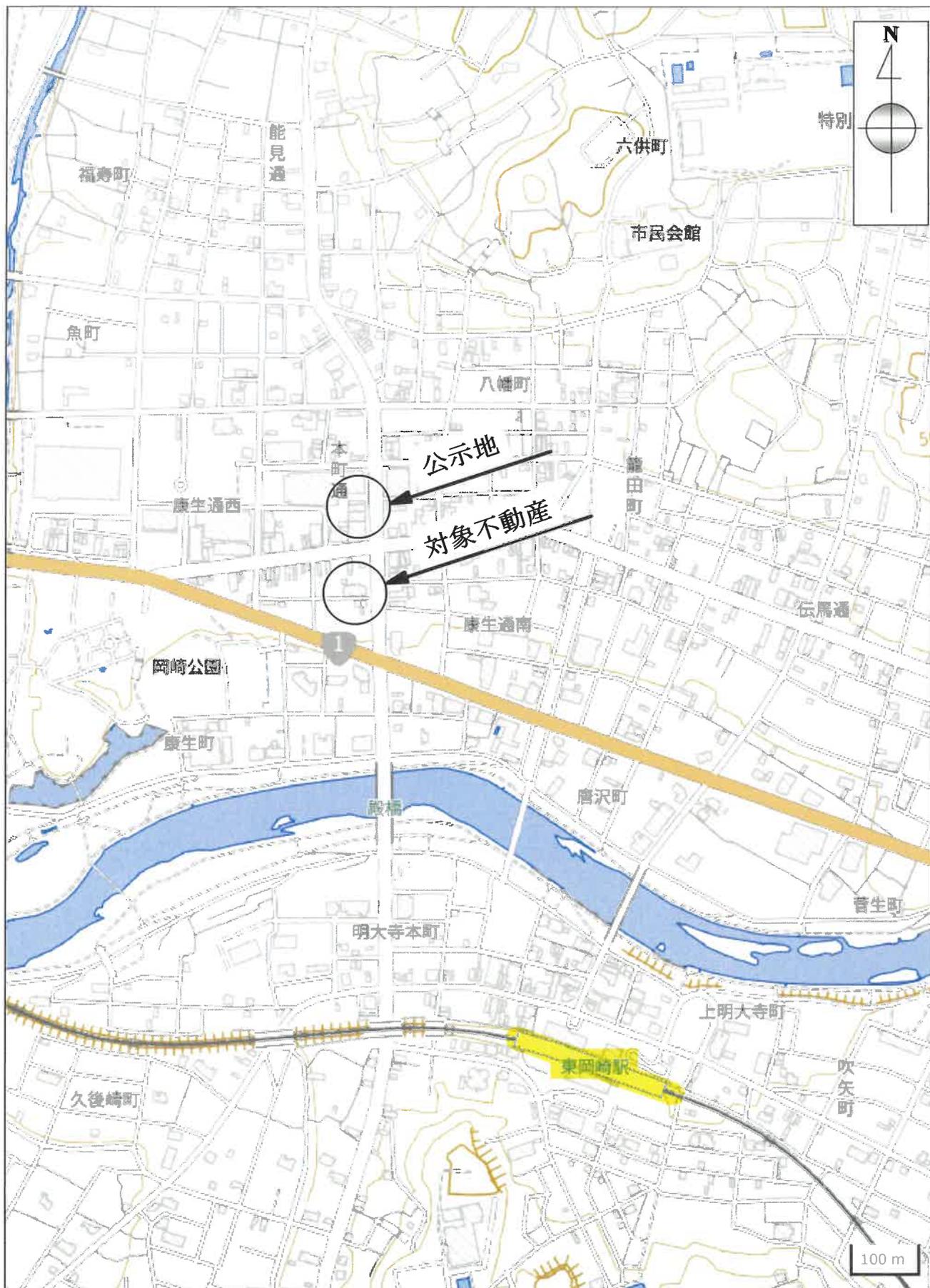
地価公示価格（岡崎5-23）

所 在 : 岡崎市本町通1丁目12番外
価 格 : 181,000円/m²
位 置 : 名鉄名古屋本線「東岡崎」駅の北方道路距離約1,000m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 277m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 東側幅員30.0m県道に接面
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率600%）、防火地域
地域の概要 : 中層の店舗ビル等が建ち並ぶ既成商業地域

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 9-1



(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。



請求部	所在	岡崎市康生通西一丁目			地番	19番1		
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	昭和32年11月15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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和7年9月26日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：21-1

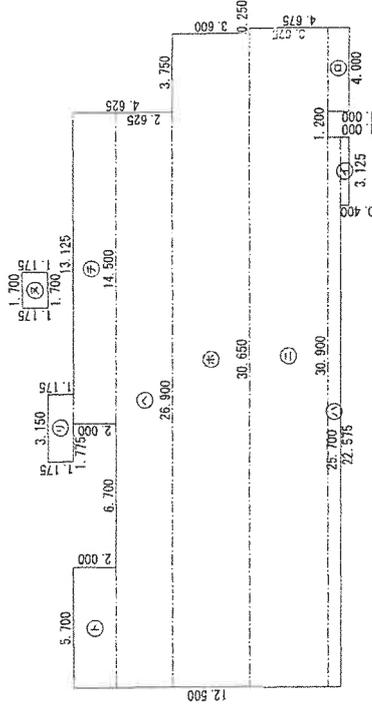
登記年月日：平成29年1月27日

建物階平面図

家屋番号
ミッドシティレジデンス岡崎康生

建物の所在
岡崎市康生通西一丁目 19番地 1

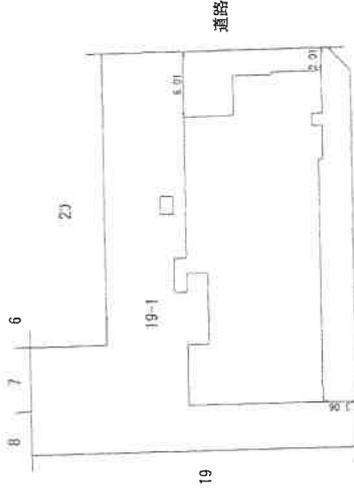
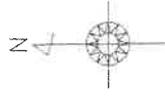
一棟の建物1階平面図



求積表

①	3.125 × 0.400	=	1.250000
②	4.000 × 1.000	=	4.000000
③	25.700 × 0.600	=	15.420000
④	30.900 × 3.675	=	113.557500
⑤	30.650 × 3.600	=	110.340000
⑥	26.900 × 2.625	=	70.612500
⑦	5.700 × 2.000	=	11.400000
⑧	14.500 × 2.000	=	29.000000
⑨	3.150 × 1.175	=	3.701250
⑩	1.700 × 1.175	=	1.997500
合計			361.278750
床面積			361.27

合計 361.278750
床面積 361.27 m²



建物の名称 ミッドシティレジデンス岡崎康生

単位 = m

作成者

(平成 29 年 1 月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(要知県土地家屋調査士用紙)

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。
(名古屋法務局岡崎支局書櫃)
令和7年9月26日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

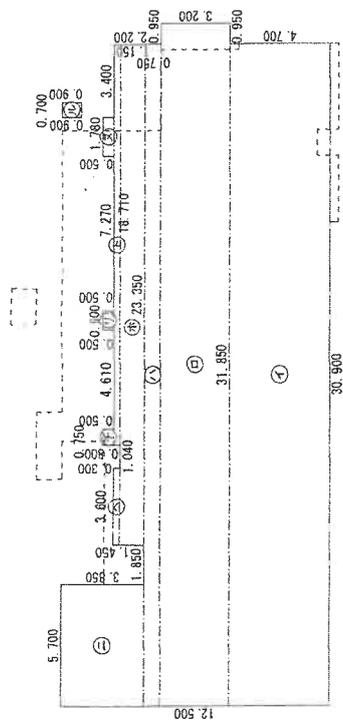
登記年月日：平成29年11月27日

建 物 階 各 階 平 面 図

家屋番号 ミッドシティレジデン ス岡崎康生

建物の所在 岡崎市康生通西一丁目 19番地1

一棟の建物2階~12階平面図 (各階同型)



求 積 表	
㉠ 30,900 × 4,700	145,230,000
㉡ 31,850 × 3,200	101,920,000
㉢ 30,900 × 0,750	23,175,000
㉣ 5,700 × 3,850	21,945,000
㉤ 23,350 × 1,150	26,852,500
㉥ 3,600 × 0,300	1,080,000
㉦ 18,710 × 0,300	5,613,000
㉧ 0,750 × 0,500	0,375,000
㉨ 0,900 × 0,500	0,450,000
㉩ 1,780 × 0,500	0,890,000
㉪ 0,700 × 0,900	0,630,000
合 計	328,160,500
床面積	328.16 m ²

単位 = m
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者 (平成29年1月)

縮尺 1/

(愛知県土地家屋調査士会)

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。
(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和7年9月26日 名古屋法務局豊橋支局

登記官

登記年月日：平成29年1月27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。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和7年9月26日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：21-2

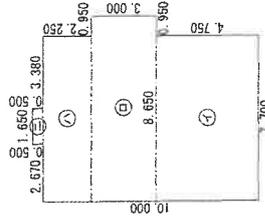
建物階平面図

家屋番号
康生通西一丁目
19番1の404

建各
岡崎市康生通西一丁目 19番地1

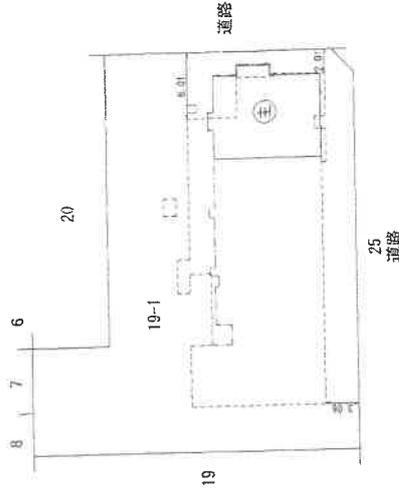
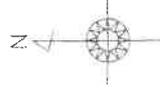
建物の所在

主である建物



求積表

㊦	7.700 × 4.750	=	36.575000
㊧	8.650 × 3.000	=	25.950000
㊨	7.700 × 2.250	=	17.325000
㊩	1.650 × 0.500	=	0.825000
合計			80.675000
床面積			80.67 m ²



建物の存する部分 4階
建物の名称 404

単位 = m

作成者

(平成29年 1月 1日)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

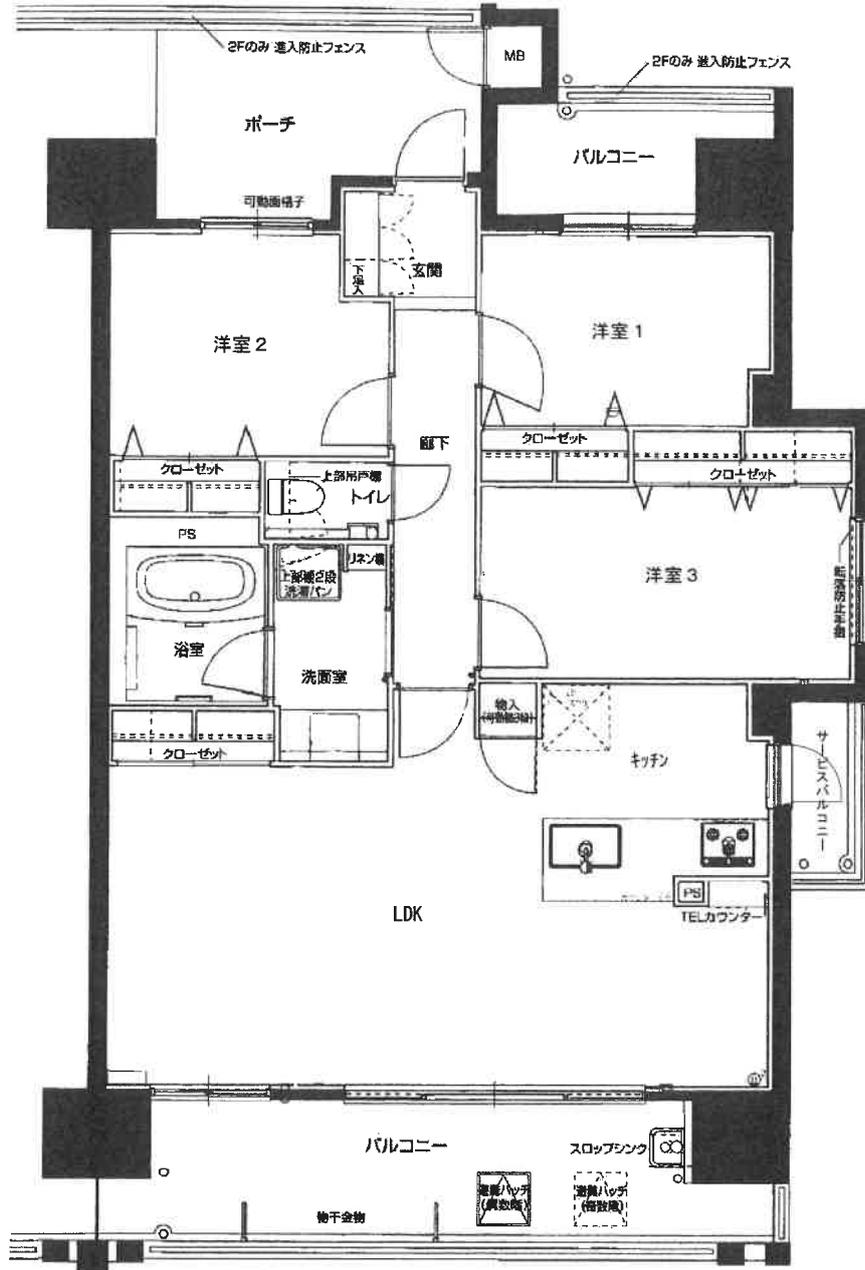
1/250

申請人

縮尺

1/500

建物間取図(概略)



写真撮影図



国土地理院「地理院地図」

←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

