

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

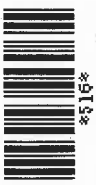
名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6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 8年 5月20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 刈谷市東刈谷町二丁目 7番地2

建物の名称 グローリアスハイツ東刈谷駅南

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東刈谷町二丁目 7番2の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.32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 刈谷市東刈谷町二丁目7番2

地 目 宅地

地 積 790.80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 12万3004分の7032



## 物件明細書

令和 8年 4月21日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

---

---

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 刈谷市東刈谷町二丁目 7番地2

建物の名称 グローリアスハイツ東刈谷駅南

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東刈谷町二丁目 7番2の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.32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 刈谷市東刈谷町二丁目7番2

地 目 宅地

地 積 790.80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 12万3004分の7032



令和 7 年(ケ)第 104 号

令和 7 年 12 月 23 日受理

令和 8 年 1 月 21 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 刈谷市東刈谷町二丁目 7番地2  
建物の名称 グローリアスハイツ東刈谷駅南

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東刈谷町二丁目 7番2の203  
建物の名称 203  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 70.32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 刈谷市東刈谷町二丁目7番2  
地 目 宅地  
地 積 790.80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 12万3004分の7032

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が異なる (□主である建物 □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      □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13,300円 修繕積立金      月額17,600円 駐車場使用料      月額6,500円	令和8年1月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はある 計402,236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	株式会社東海トラスト 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)    □公衆用道路(符号 )    □宅地(符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 概ね公図のとおり(符号 )      □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)    □地上権(符号 )    □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119,700円 (令和7年5月分~令和8年1月分)
修繕積立金	金158,400円 (令和7年5月分~令和8年1月分)
駐車場使用料	金58,500円 (令和7年5月分~令和8年1月分)
水道使用料	金65,636円 (令和7年6月分~令和7年12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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件1建物(以下、「本件建物」という。)には、現在、私が妻と2人で居住しています。</p> <p>2 本件建物は、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。</p> <p>3 本件建物内において、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。</p>
<p>■ B (Aの妻)</p>	<p>1 本件建物には、現在、私とAが2人で居住しています。</p> <p>2 本件建物は、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。</p> <p>3 本件建物内で、犬を1匹飼育しています。</p> <p>4 本件建物内の洋室(2)の天井にひび割れがあります。</p> <p>5 本件建物内において、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。</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>1 ペットを飼育することは禁止されています。</p> <p>2 大規模修繕工事については、令和10年ころに実施する予定です。</p> <p>3 駐車場については、申し込めば使用できます(駐車場使用料は、区画により異なり、月額5,500円~8,000円の範囲内の予定となります。1住居1台分を必ず契約する必要があり、本件建物の本件建物の買受人は、とりあえずは現状の6,500円の区画となります。ただし、区画は2年に1回抽選で変更となります。)</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</p> <p>管理員 有(巡回管理, クリーンキーパー(清掃員) 1日/週)</p> <p>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 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件建物内の洋室（２）の天井に破損等が見られる（写真No.⑥参照）。
- 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については、洋室（２）の天井に破損等の状況等から、劣化の程度がやや大きいものと思われる。
- 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12月24日(水) 12:50-12:55	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
7年12月25日(木) 9:45-9:55	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12月25日(木) 11:20-11:45	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12月26日(金) 11:15-11:20	当庁	Aから電話聴取
7年12月26日(金)	当庁	照会書面作成郵便送付(所有者宛, 管理会社宛)
8年1月9日(金) 14:15-14:40	物件所在地	評価人と共に立入調査, Bから面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
8年1月16日(金) 15:15-15:20 16:30-16:35	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
<del>年 月 日 ( )</del> <del>: - :</del>		
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

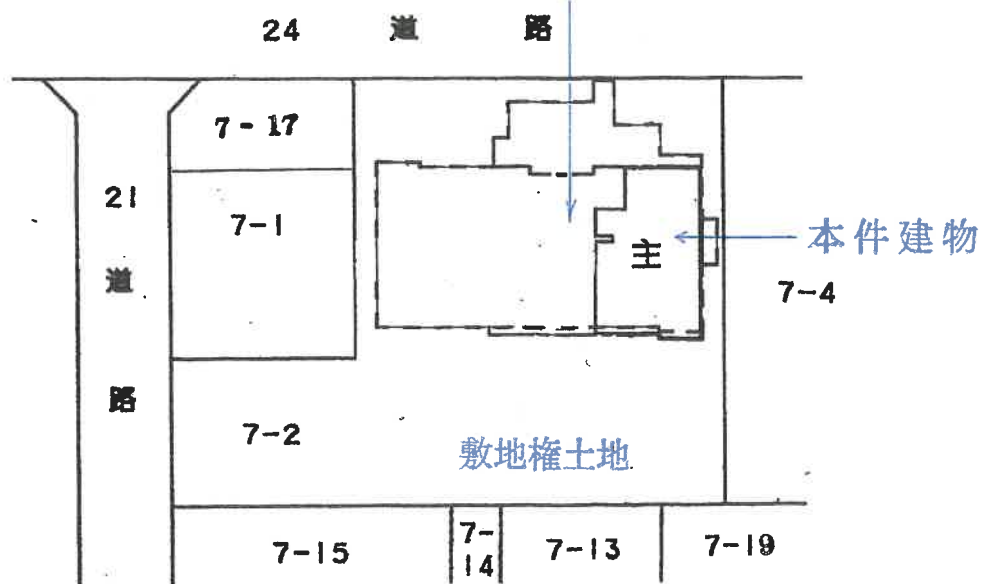
# 土地建物位置関係図（概略）

専有部分の建物

建物の存する部分2階

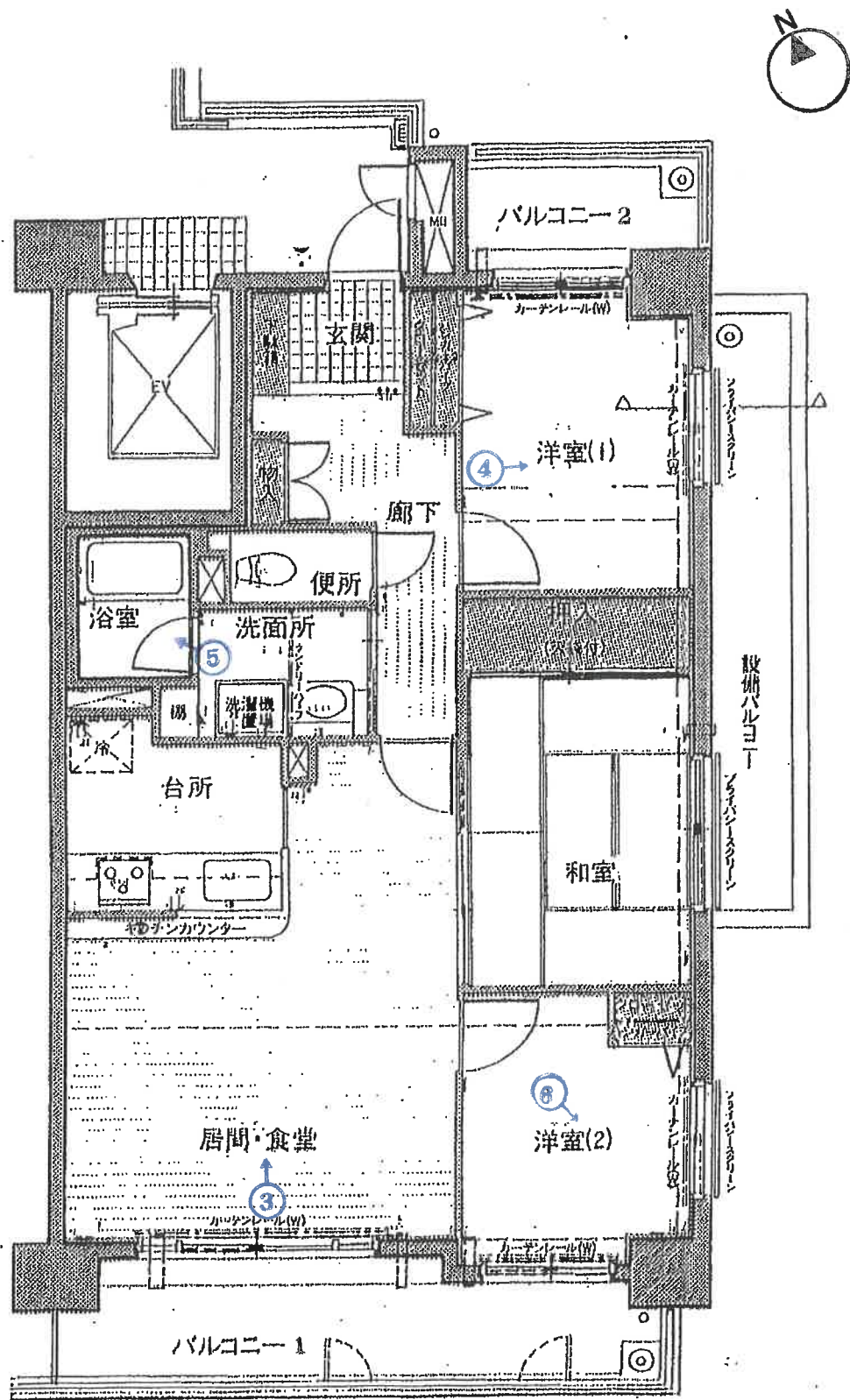


本件建物を含む1棟の建物



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 居間 食堂



④

屋内の状況 洋室(1)



⑤

屋内の状況 浴室



⑥

屋内の状況 洋室(2) 天井の破損等



令和 7年(ケ)第 104 号  
令和 7年12月25日 受理  
令和 8年 1月 9日 現地調査  
令和 8年 2月13日 評価  
発行番号 2025039 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

枝邊一成

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金14,480,000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	<p>所 在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>一棟の建物の表示 刈谷市東刈谷町二丁目7番地2 グローリアスハイツ東刈谷駅南</p> <p>専有部分の建物の表示 東刈谷町二丁目7番2の203 203 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 70.32平方メートル</p> <p>敷地権の目的である土地の表示 1 刈谷市東刈谷町二丁目7番2 宅地 790.80平方メートル</p> <p>敷地権の表示 1 所有権 12万3004分の7032</p>	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	J R 東海道本線「東刈谷」駅 南西方 道路距離約 400 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗のほかに共同住宅等が見られる県道沿いの商業地域	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	790.80㎡ 不整形 間口約24m、奥行約28m
接面道路の状況	北東側にて幅員約20mの舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)に、北西側にて幅員約8.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に、各々概ね等高に接面する角地である。	
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 あり 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. 刈谷市水害ハザードマップで以下の区域に該当する。 浸水深 0.3m未満	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	グローリアスハイツ東刈谷駅南	
建物の用途	住居（総戸数17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9年9月19日新築 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 約17年	
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィングぶき タイル等 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(グローリアスハイツ東刈谷駅南管理組合) 法人格 無 委託 株式会社東海トラスト 管理員 有、管理人室 有
管理の状況	普通	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理組合の積立金総額（令和7年1月末現在） 29,374,784円</li> <li>2. 近い将来の大規模修繕計画の有無：有（令和10年実施予定。）</li> <li>3. 大規模修繕について決議された負担金の有無：無</li> <li>4. 耐震性能診断の受検の有無：無</li> <li>5. 駐車場：有（有料、月額5,500円～8,000円。必ず契約する必要あり。）</li> <li>6. ペット飼育不可。</li> </ol>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(203号室) 主要開口部の方位：南西向き 角住戸	
現況床面積	70.32㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK 南西側全面バルコニー有り。南東側設備バルコニー有り。 北東側一部バルコニー有り。	
仕 様	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	—
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	13,300円(月額)
	修繕積立金	17,600円(月額)
	駐 車 場 代	6,500円(月額)
	滞 納 額	あり(令和8年1月6日現在)
		管 理 費 119,700円
		修繕積立金 158,400円
		駐 車 場 代 58,500円
		水道使用料 65,636円
		小 計 402,236円
	そ の 他	(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	<p>1. 南東側のバルコニーはエアコン室外機等の設備用のため、人の出入りは不可。</p> <p>2. 洋室2の天井クロスにひび割れ有り。</p> <p>3. 室内で犬を一匹飼育している。</p> <p>以上、詳細は現況調査報告書に記載のとおり。</p>	

## 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
275,000	70.32	0.41	7,930,000

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。

$$\begin{aligned} \text{ウ 現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年} + \text{経過年数 } 28 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 0\%) = 0.41 \end{aligned}$$

#### (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
207,000	1.01	790.80	0.95	$\frac{7,032}{123,004}$	8,980,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地等： 基準地 刈谷（県）5-3

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &213,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{106} \times \frac{100}{100} = 207,000\text{円}/\text{㎡} \end{aligned}$$

（上三桁未満四捨五入）

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：角地1.06

地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：不整形0.98 × 二方路1.03 = 1.01

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
7,930,000	8,980,000	1.03	17,420,000

ウ 個別格差： 階層補正0.98×位置補正1.05×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6年3月 299,000 円/㎡ (平成8年1月建築、専有面積約72㎡、4階/8階)

B 令和7年8月 393,000 円/㎡ (平成14年2月建築、専有面積約64㎡、4階/14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	299,000	100	102	100	100	100	268,000
		100	100	100	95	120	
B	393,000	100	100	100	100	100	294,000
		100	100	100	103	130	

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
281,000	1.03	70.32	20,350,000

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	
1,409千円 (15.1%)	748千円	7.5%	9,674千円	0.81630	7,897千円 (84.9%)	9,310,000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	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	160	160	160	160
修繕費	43	43	42	42
公租公課	111	111	111	111
損害保険料	19	19	19	19
その他費用	0	0	0	0
運営支出合計	333	333	332	332
資本的支出	850	211	211	211
総費用合計	1,183	544	543	543
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	133	772	748	748
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	124	674	611	

※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	17,420,000	0	17,420,000
②比準価格	20,350,000	0	20,350,000
③収益価格	-		9,310,000
④調整後の価格			18,660,000

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 －オ
18,660,000	1.00	0.80	0.97	-	14,480,000

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 基準地 刈谷（県） 5－3

所 在 : 愛知県刈谷市末広町1丁目23番8  
価 格 : 213,000円/㎡  
位 置 : JR東海道本線「東刈谷」駅の南方道路距離約280mに位置  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 414㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南西側幅員25.0m県道に接面  
用途指定等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)  
地域の概要 : 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域

## 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 現況写真

以 上

位置図

地理院地図  
GSI Maps



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



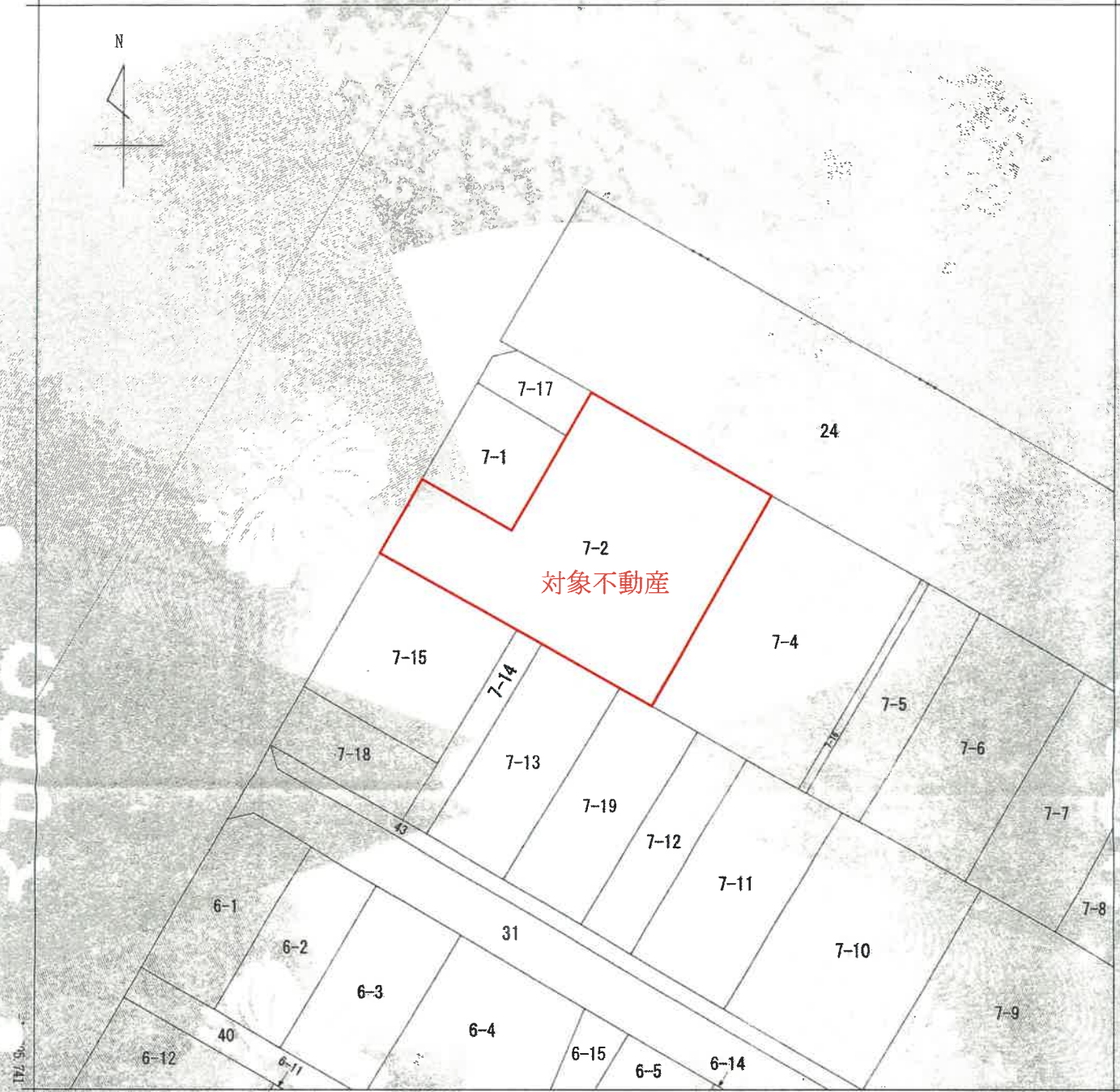
出典：国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp/>)  
・地理院タイル (ベースマップ) を加工して作成

矢印は写真撮影方向を示す

公 図 ( 写 )



※隣接する公図を  
評価人にて合成



-11531.656 (座標値種別：図上測定)

(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	刈谷市東刈谷町二丁目		地番	7番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)
作成年月日	平成23年3月		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 街区基本調査成果図

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11月12日  
名古屋法務局刈谷支局  
登記官



登記年月日：平成9年10月8日

1362089

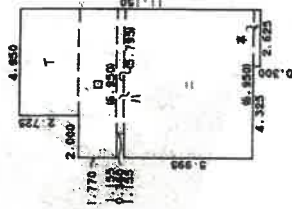
各階平面図

家屋番号  
203  
建物の所在  
刈谷市栗刈谷町2丁目7番地2

建物図面

203

A4判に縮小

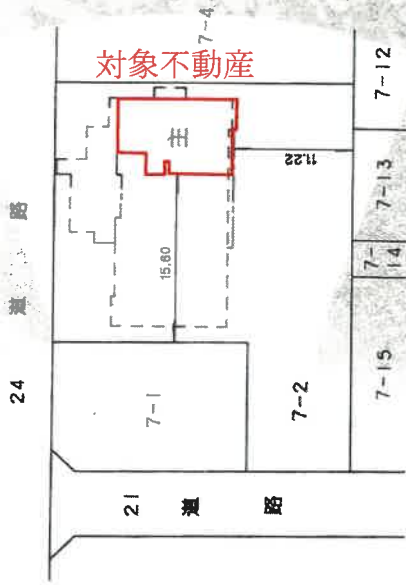


求積表

T	2.725 × 4.950	=	13.488750
□	1.770 × 6.950	=	12.301500
△	0.360 × 5.795	=	2.086200
＝	5.995 × 6.950	=	41.665250
本	0.300 × 2.625	=	0.787500
合計			70.329200
床面積			70.32 ㎡



専有部分の建物  
建物の存する部分2階



単位：㎡

作成者

申請人

縮尺

1/250

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11月12日 名古屋法律局刈谷支局 登記官

登記官

登記年月日：平成9年10月8日

1362077

各階平面図

建築物図面

家屋番号

建築物の所在  
刈谷市美刈谷町2丁目7番地2

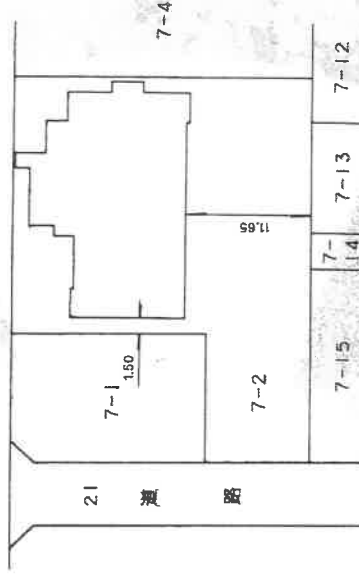
区 7-2-101, 7-2-103, 7-2-201~7-2-203, 7-2-301~  
7-2-303, 7-2-401~7-2-403,  
7-2-501, 7-2-502, 7-2-601,  
7-2-602, 7-2-701, 7-2-801

一棟の建物

(1/7)

24 道路

21 道路



A4判に縮小

1/500

縮尺

申請人

氏名

建物番号

単位：M

愛知県土地家屋調査士会 刈谷支部

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11月12日 名古屋法務局刈谷支局

登記官

(2/3)

請求番号：8-2

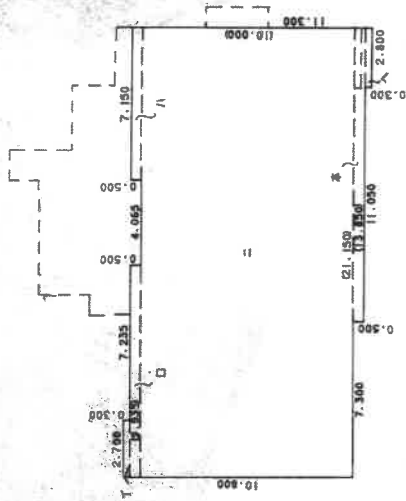
登記年月日：平成9年10月8日

1362079

各階平面図

区 7-2-20/27-2-203 7-2-30/27-2-303  
7-2-40/27-2-403

2-4階  
(各階同型)



求積表

T	0.300	X	2.700	=	0.810000
□	0.500	X	9.935	=	4.967500
△	0.500	X	7.150	=	3.575000
二	0.000	X	21.150	=	211.500000
米	0.500	X	13.850	=	6.925000
△	0.300	X	2.800	=	0.840000
合計					228.617500
床面積					228.61 m

合計 228.617500  
床面積 228.61 m

単位：M

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/

A4判に縮小



2~4階

(3/7)

建築物図面

家屋番号

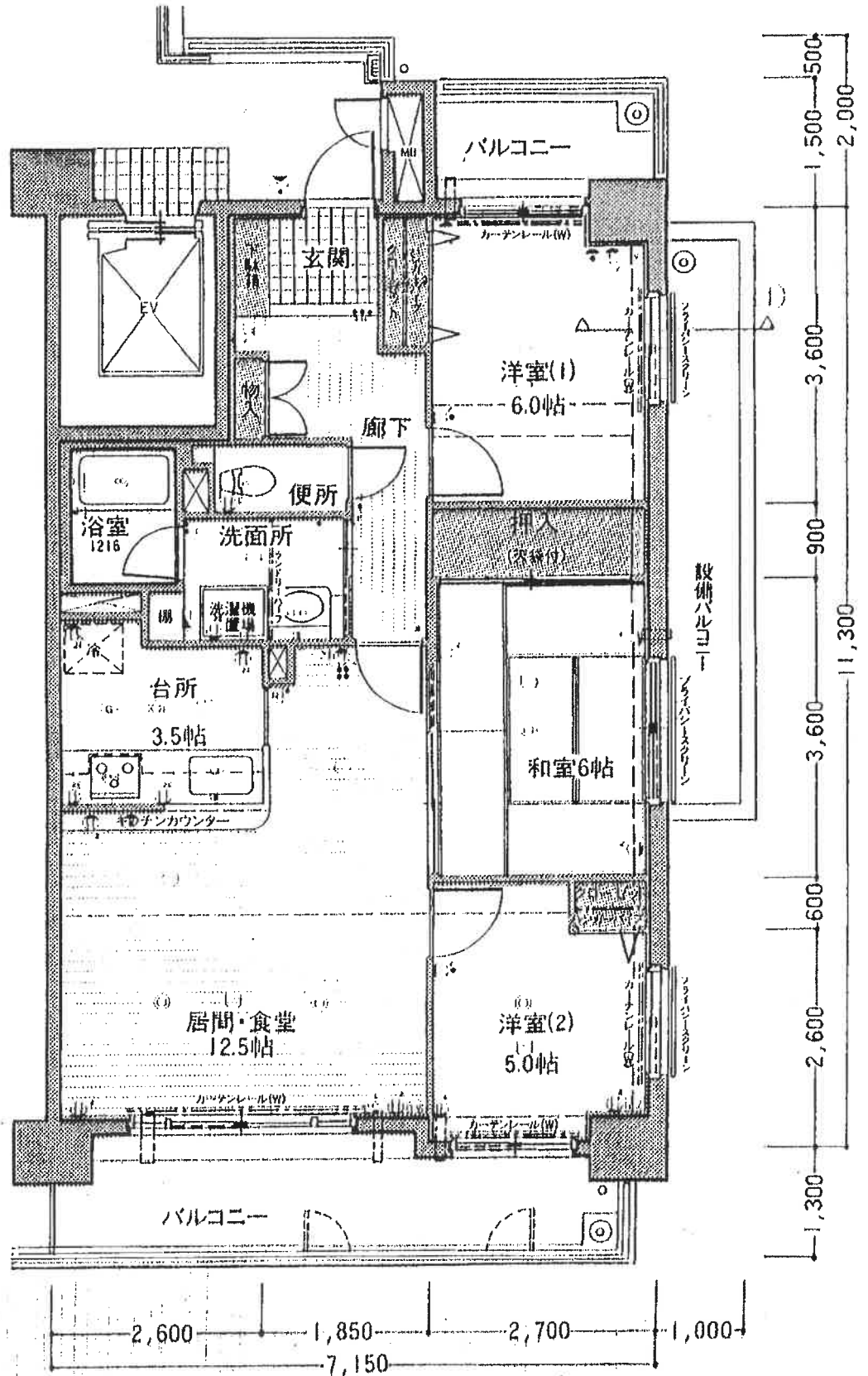
刈谷市東刈谷町2丁目7番地2

建物の所在

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11月12日 名古屋事務所刈谷支局

登記官

# 建物間取図 (概略)





写真番号1



写真番号2