

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 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 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 岡崎市戸崎町字藤狭 8番地10

建物の名称 ユニオンハイツ戸崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤狭 8番10の505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 77.01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 岡崎市戸崎町字藤狭8番10

地 目 宅地

地 積 1888.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岡崎市戸崎町字藤狭8番118

地 目 宅地

地 積 80.17平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 岡崎市羽根町字陣場43番11

地 目 宅地

地 積 50.98平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5000分の116



物件明細書

令和 8年 4月23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】

相続財産清算人Aが管理占有している。

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 岡崎市戸崎町字藤狭 8番地10

建物の名称 ユニオンハイツ戸崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤狭 8番10の505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 77.01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 岡崎市戸崎町字藤狭8番10

地 目 宅地

地 積 1888.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岡崎市戸崎町字藤狭8番118

地 目 宅地

地 積 80.17平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 岡崎市羽根町字陣場43番11

地 目 宅地

地 積 50.98平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5000分の116



令和 7 年(令)第 109 号

令和 8 年 1 月 21 日受理

令和 8 年 2 月 19 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 岡崎市戸崎町字藤挟 8番地10
建物の名称 ユニオンハイツ戸崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤挟 8番10の505
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 77.01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 岡崎市戸崎町字藤挟8番10
地 目 宅地
地 積 1888.54平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 岡崎市戸崎町字藤挟8番118
地 目 宅地
地 積 80.17平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 岡崎市羽根町字陣場43番11
地 目 宅地
地 積 50.98平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 5000分の116

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 (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> — 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 (相続財産清算人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空き家の状態で占有している <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"/> 次のとおり 管理費 月額 9,755円 修繕積立金 月額 11,456円 駐車場使用料 月額 6,300円	令和7年12月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年10月分～令和7年12月分 計1,695,101円 ※内訳は「その他の事項」記載のとおり
管理費等照会先	サービスワン株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図 (概略) のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～3) <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 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)	<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

その他の事項

■ 管理費等の滞納額の内訳

管 理 費	金 3 8 0, 4 4 5 円	(令和4年10月分～令和7年12月分)
修 繕 積 立 金	金 4 4 6, 7 8 4 円	(令和4年10月分～令和7年12月分)
駐 車 場 使 用 料	金 2 1 4, 2 0 0 円	(令和4年10月分～令和7年7月分)
違 約 金	金 3 6 5, 6 2 1 円	(令和4年10月分～令和7年12月分)
実 費	金 2 7, 4 8 6 円	(令和4年10月分～令和7年12月分)
遅 延 損 害 金	金 2 6 0, 5 6 5 円	(令和4年10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
■ A (亡B相続財産清算人)	1 私は、亡Bの相続財産清算人です。私が、現在、物件1を管理占有しています。 2 亡Bは、令和6年7月ころから、病院に入院し、令和6年9月20日、入院先の病院で死亡しました。 3 令和6年7月ころ以降、物件1は、空き家の状態です。
■ 管理会社担当者	(電話回答及び書面回答要旨) 1 本件建物において、ペットの飼育は不可である。 2 駐車場設備はあるが、抽選のため、すぐには使用できない。 3 駐車場使用料は、月額6,300円~10,500円である。 4 違約金は、弁護士費用、実費は、督促及び徴収に要した諸費用である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は、建築後約36年が経過しており、建物内に経年相当の汚れ、傷等が散見される。

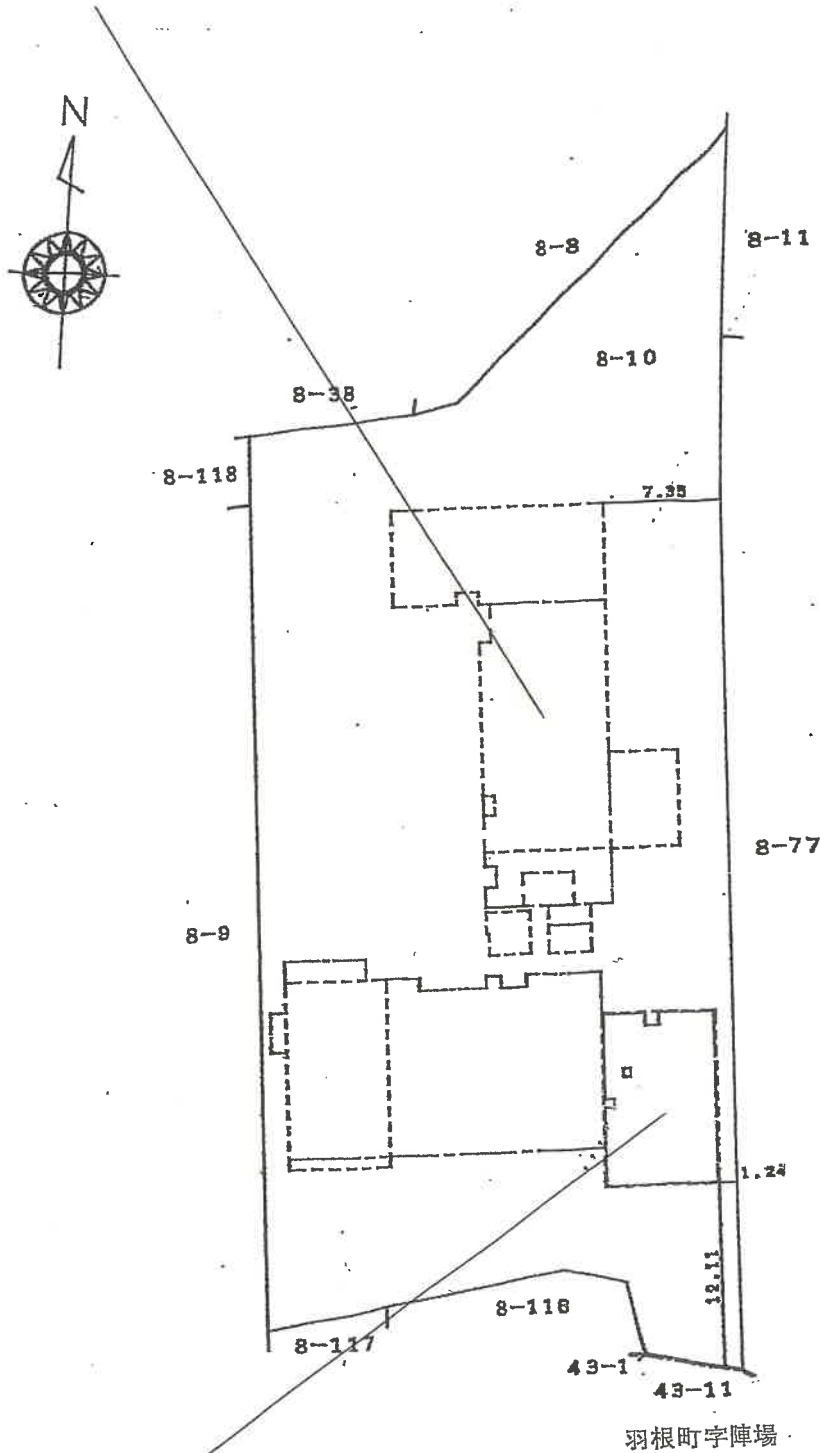
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月22日 (木)	(ファクシミリ)	管理費等の滞納額調査 (管理会社)
8年1月22日 (木) 14:40-14:50	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
8年1月22日 (木) 15:20-15:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
8年1月27日 (火) 11:10-11:15	(電話)	回答書の内容確認等 (管理会社担当者)
8年2月2日 (月) 17:10-17:15	(電話)	占有状況等調査 (相続財産清算人)
8年2月3日 (火) 15:50-16:30	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
8年2月5日 (木)	(郵便)	住民票取寄 (岡崎市役所)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 全戸不在で施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者及び立会証人を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月3日 本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, 立会証人を立ち合わせ, 相続財産清算人から拝借した合い鍵により解錠し, 本件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>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

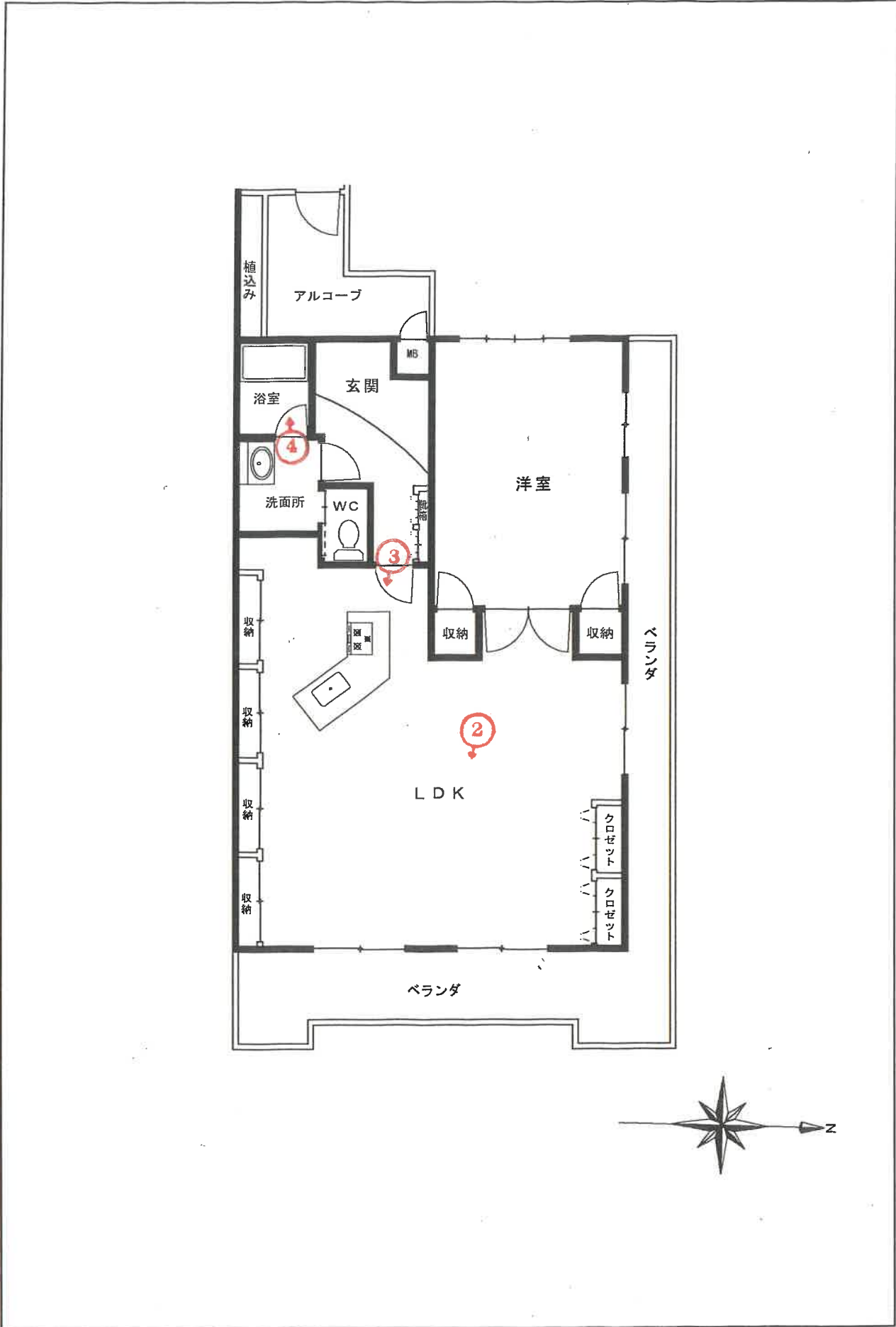
土地建物配置図（概略）

本件建物を含む一棟の建物
(通称：ユニオンハイツ戸崎)



本件建物（家屋番号 藤狭 8番10の505）
建物の存する部分5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
LD



③屋内の状況

K



④屋内の状況

浴室

令和7年(ケ)第109号

令和8年1月23日 受理

令和8年2月3日 現地調査

令和8年2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

西村 研二

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金6,820,000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>【一棟の建物の表示】</p> <p>所在 岡崎市戸崎町字藤狭 8番地10 建物の名称 ユニオンハイツ戸崎</p> <p>【専有部分の建物の表示】</p> <p>家屋番号 藤狭 8番10の505 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 5階部分 77.01㎡</p> <p>【敷地権の目的である土地の表示】</p> <p>土地の符号 1 所在及び地番 岡崎市戸崎町藤狭8番10 地目 宅地 地積 1,888.54㎡</p> <p>土地の符号 2 所在及び地番 岡崎市戸崎町藤狭8番118 地目 宅地 地積 80.17㎡</p> <p>土地の符号 3 所在及び地番 岡崎市羽根町字陣場43番11 地目 宅地 地積 50.98㎡</p> <p>【敷地権の表示】</p> <p>土地の符号 1・2・3 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 5000分の116</p>		同左
番号	特記事項		
	特になし		

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（物件1）

位置・交通	JR東海道本線「岡崎」駅 東方 道路距離約1.7km 名鉄バス「岡崎工高前」停留所 北方 道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅と共同住宅が建つ閑静な住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% ———— 第一種高度地区(最高高さ18m)、居住誘導区域内、宅地造成工事等規制区域
画地条件	地積 2,019.69㎡ 間口 約6.3m、奥行 約30m 形状 不整形	
接面道路の状況	北西側で幅員約6.0mの舗装市道(羽根奥山7号線)と、南東側で幅員約5.3mの舗装市道(羽根奥山7号線)と、それぞれ等高に接面する二方路地。接面道路は建築基準法上の道路(42条1項1号道路)である。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地として利用されている。	
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	当該マンションが建築されるまで、目的土地に建物等は無かった。 目的土地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	
特記事項	特になし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニオンハイツ戸崎	
建物の用途	共同住宅（総戸数45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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成2年3月12日新築 約40年 約5年
構造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	スレート葺 ほか 吹付タイル ほか ————
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	あり 敷地内駐車場あり ただし、直ちには使用できない なし ————
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（ユニオンハイツ戸崎管理組合） 法人格 あり 全委託管理 サービスワン(株) 管理員 なし 管理人室 なし
管理の状態	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・積立金（令和7年12月31日現在）金103,041,894円 ・大規模修繕計画：未定（令和8年7月頃を予定） ・負担決議された工事負担金：なし ・耐震性能診断の受検の有無：なし ・ペット飼育不可 ・規約共用部分はない ・駐車場の使用：抽選 	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	5階(505号室) 角住戸 主要開口部の方位: 東向き	
床面積	77.01㎡(登記面積)	
間取り	1LDK、東及び北側にバルコニーあり	
仕様	天井	クロス貼 ほか
	床	フローリング、タイル張 ほか
	内壁	クロス貼 ほか
	設備	電気、給排水衛生設備、都市ガス ほか
	その他	————
保守管理の 状態	やや優る 大掛かりなリフォーム済みである(特記事項参照)。私物が残置されているが、清掃等は比較的よく行われている。	
管理費等	管理費	9,755円(月額)
	修繕積立金	11,456円(月額)
	駐車場使用料	6,300円(月額)
	滞納額	あり(令和7年12月31日現在、金1,695,101円)
		管理費 380,445円 (R4.10~R7.12)
		修繕積立金 446,784円 (同上)
	小計	827,229円
		駐車場使用料 214,200円 (R4.10~R7.7)
		違約金 365,621円 (R4.10~R7.12)
		実費 27,486円 (同上)
		遅延損害金 260,565円 (同上)
	その他	————
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	約25畳のLDKと、約11畳の洋室からなる1LDKに改装されている。キッチンを取り替え済み。リフォーム時期は不明だが、平成28年以降と思われる。床のフローリングは黒に塗装され、作り付けの棚などは黒で統一されている。白と黒のモノトーンの配色であり、デザインは総じて個性的である。	

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
220,000	77.01	0.20	3,390,000

特に注記のない場合、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：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}9\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}9\text{年} + \text{経過年数}36\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}15\%) = 0.2$$

(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
147,000	0.85	2,019.69	0.95	$\frac{116}{5000}$	5,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岡崎(県)-19

$$\text{地価調査価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$143,000\text{円/㎡} \times \frac{103.2}{100} \times \frac{100}{106} \times \frac{100}{95} = 147,000\text{円/㎡}$$

（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：方位南東向きを考慮。

地域格差：環境条件等を考慮。

イ 個別格差：規模大0.90×不整形0.97×高低差0.97=0.85

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

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 イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
3,390,000	5,560,000	0.93	8,320,000

ウ 個別格差：階層補正1.00×位置補正0.93×その他補正1.00=0.93

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(岡崎市郊外に所在するマンション))

A 令和6年9月 121,000円/㎡(平成2年3月建築、専有面積74.5㎡)

B 令和7年3月 230,000円/㎡(平成8年9月建築、専有面積68.79㎡)

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	121,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	122,000
B	230,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{110}$	183,000

事情補正：特殊事情等の補正は不要。

時点修正：近隣地域の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
153,000	0.93	77.01	10,960,000

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。

ただし、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さら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	正味復帰価値の現価					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×(1-3%) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
2,424千円 (20.6%)	1,003千円	8.3%	11,722千円	0.7983	9,358千円 (79.4%)	11,780,000円 (100.0%)

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及び社会・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	1,560	1,560	1,529	1,529
	共益費収入	84	84	84	84
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,644	1,644	1,613	1,613
	空室損失	164	164	161	161
	貸倒損失	49	49	48	48
	有効総収益	1,431	1,431	1,404	1,404
イ 総費用	維持管理費	117	117	117	117
	修繕費	47	47	46	46
	公租公課	84	84	84	84
	損害保険料	17	17	17	17
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	265	265	264	264
	資本的支出	370	137	137	137
	総費用合計	635	402	401	401
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)	18.5	18.5	18.8	18.8	
エ 有効純収益 アーイ	796	1,029	1,003	1,003	
オ 複利現価率(割引率7.8%)	0.9276	0.8605	0.7983		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	738	885	801		

※ 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7.8%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。

対象不動産は、賃貸向けの需要が主となると判断し、本件においては、物件の収益性を反映した③と市場の実勢を反映した②を相互に関連付け、費用性を反映した①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	8,320,000	0	8,320,000
②比準価格	10,960,000	0	10,960,000
③収益価格	—		11,780,000
④調整後の価格	10,760,000		

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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
10,760,000	0.90	0.80	0.88	—	6,820,000

イ 市場性修正：広さに比して部屋数が少ない点、室内デザインの特殊性等を考慮した。

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。

以下余白

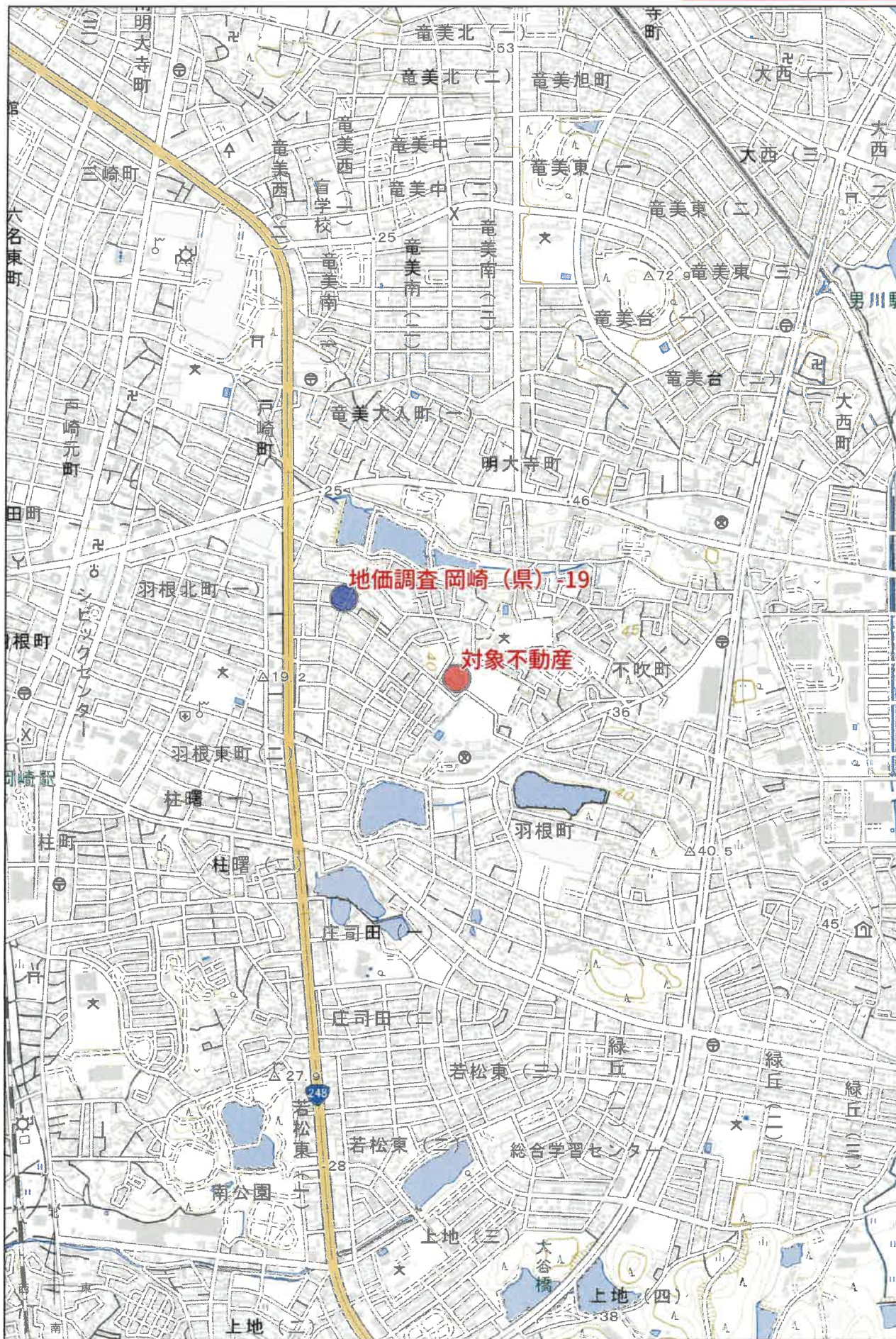
第 6 参考価格資料

地価公示価格等	岡崎(県)-19
所 在	: 岡崎市羽根町字陣場20番8
価 格	: 143,000円/㎡
位 置	: JR東海道本線「岡崎」駅 道路距離約1.5km
価格時点	: 令和7年7月1日
地 積	: 261㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 南東側にて幅員約5.5mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 中規模一般住宅が多い丘陵地の既成住宅地域

第 7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図 (概略)
- 7 建物間取図 (概略)
- 8 現況写真

位置図



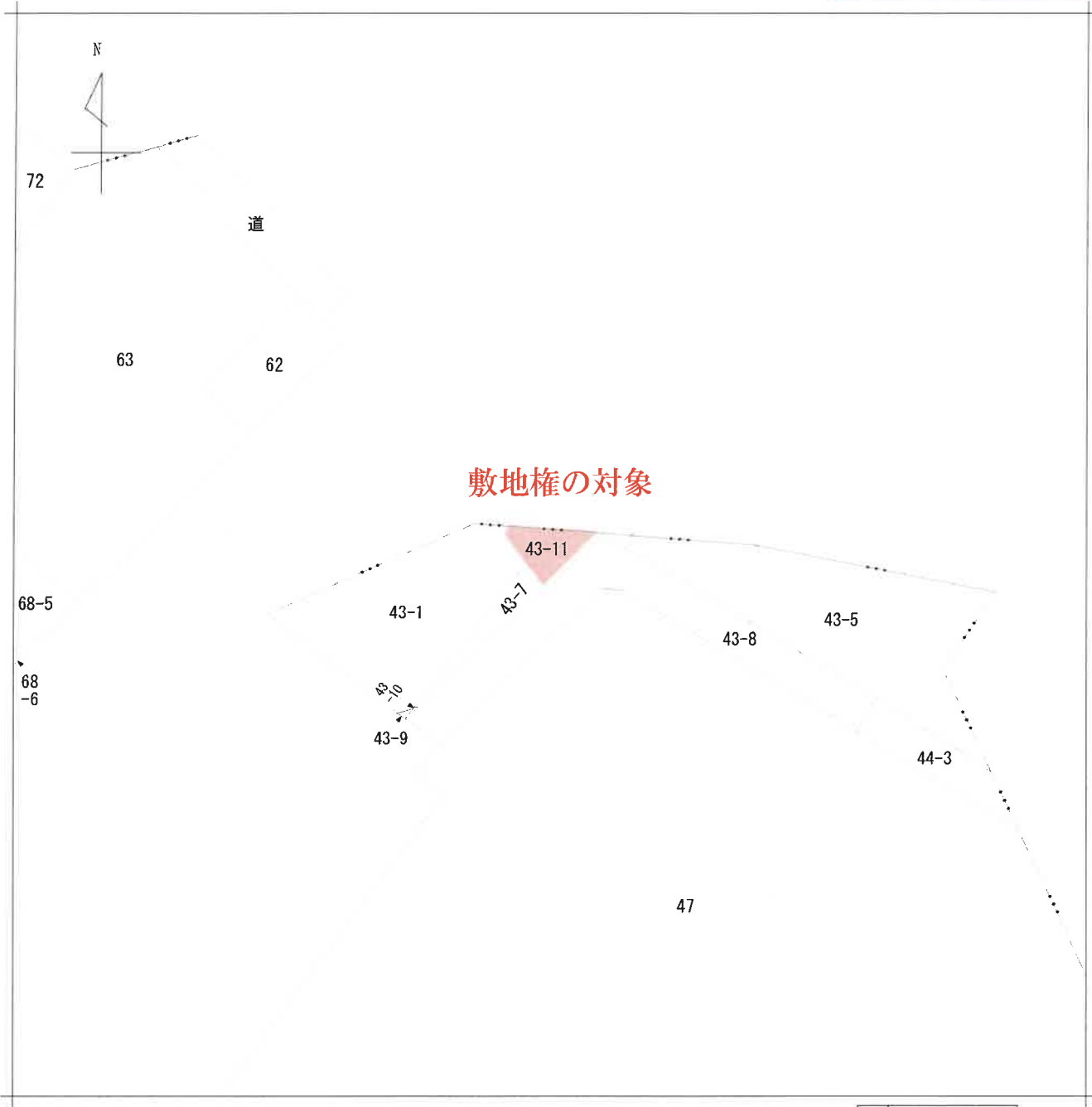
地図出典：「地理院地図」(一部加筆) 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

付近案内図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

公図等写



地番区域見出

- ▲ 羽根町字陣場
- 羽根町字陣場

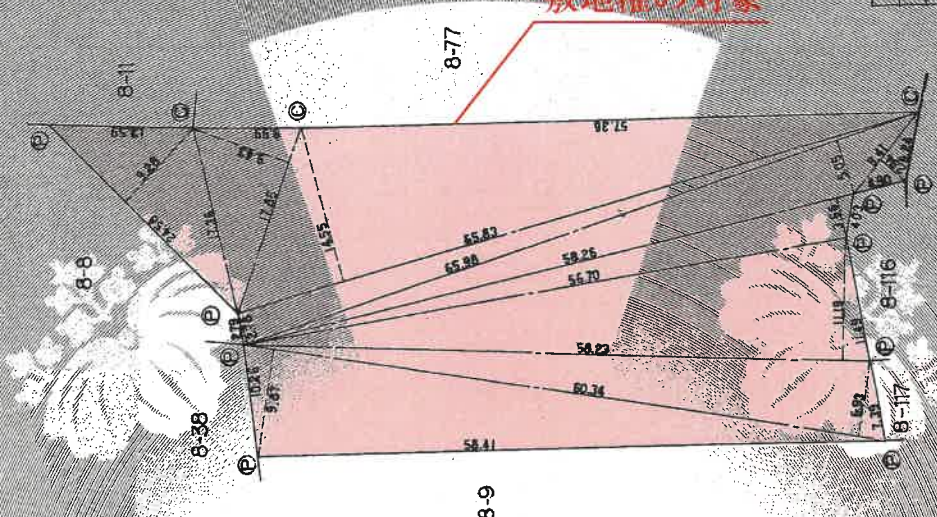
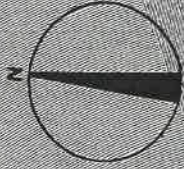
請求部分	所在 岡崎市羽根町字陣場				地番	43番11		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

地積測量図写

地積測量図

8-1-10

岡崎市戸崎町字廣狭



60.1.31

境界標の種類	
◎ コンクリート製	
② 75センチ径	

縮尺 1/300

地積計算式

8-1-10	24.58	X	9.28	=	228.1024
	17.85	X	9.43	=	168.3255
	65.83	X	14.55	=	957.6265
	65.98	X	2.78	=	183.4244
	65.98	X	5.05	=	333.1990
	9.41	X	3.94	=	37.2654
	58.26	X	3.66	=	213.2316
	58.23	X	11.19	=	651.5937
	60.34	X	6.93	=	418.1562
	60.34	X	9.87	=	595.5558
				計	3777.0805
				※	1888.54025 m ²

地積 1888.54025 m²

登記年月日 昭和60年12月31日

1310390

申請人

昭和60年1月29日作成

作成者

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12月9日 名古屋地積測量図写部 登記部

A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和63年3月25日

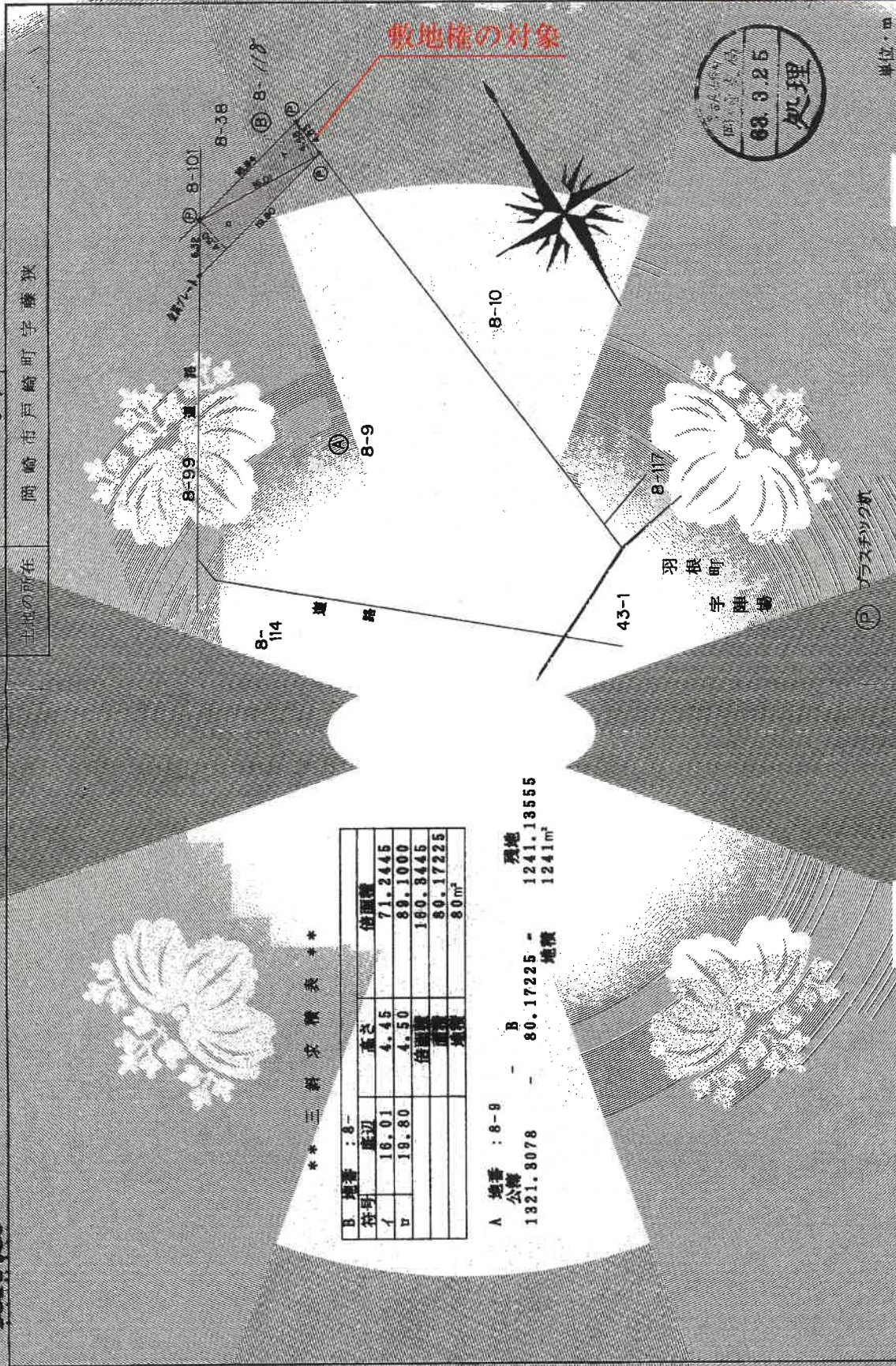
1310434
1310433

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年12月9日 名古屋建築局測量課

地積測量図

新 8-9, -118, -121, -123, -124

地番 8-118 8-9
所在地 両崎市戸輪町字藤架



*** 三 樹 求 積 表 ***

B 地番	樹名	樹高	樹冠	樹積
8-9	イ	16.01	4.45	71.2445
	ロ	19.80	4.50	89.1000
			樹積	160.3445
			樹積	80.17225
			樹積	80m ²

A 地番 : 8-9
公積 1321.3078
現地 1241.13555
地積 1241m²

B 80.17225
地積 1241m²

作製者

(会員専用)

申請日 3月25日

申請人

単位・m
縮尺 1/500

A 4判に縮小

地図整理番号：M33558

地積測量図写

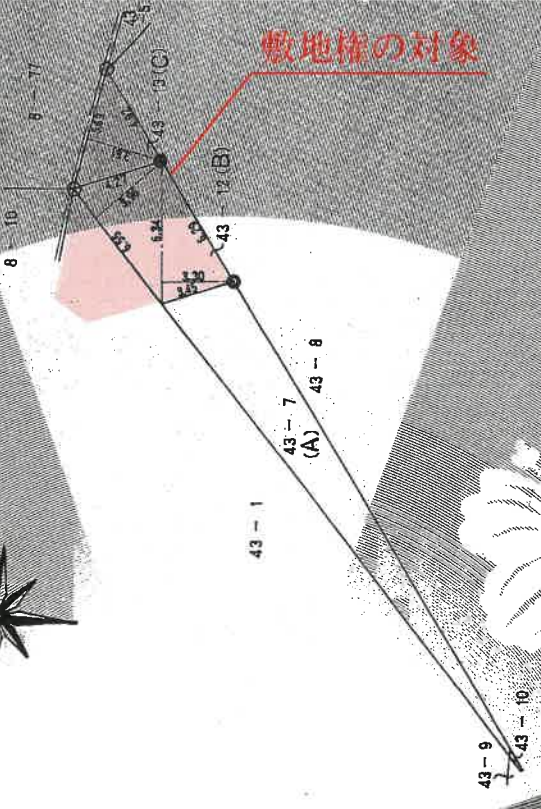
地積測量図

土地の所在
岡崎市羽根町字陣場

1506467

登記年月日 昭和59年12月13日

地番
43-7-43-1.2
43-7-43-1.3
43-7-43-1.4
43-7-43-1.5
43-7-43-1.6
43-7-43-1.7
43-7-43-1.8
43-7-43-1.9
43-7-43-1.10
43-7-43-1.11
43-7-43-1.12



対象地権

地積計算式

43-12(B) X 3.30 = 20.9220
 6.34 X 3.96 = 25.9380
 計 46.8600
 43-13(C) X 3.61 = 20.3243
 5.63 X 3.61 = 20.3243
 計 40.6486
 43-7 (A) X 5.63 = 43.31785
 76.91 X 5.63 = 43.31785

地積
 43-7 (A) 43.31785㎡
 43-12(B) 25.9380㎡
 43-13(C) 10.6215㎡

境界	境界標の種類
○	プラスチック杭
○	コンクリート杭

59/12/13

申請人 縮尺 1/250

昭和59年12月5日(作成)

作成者

これは図面に記載された内容が正確であることを保証する旨の書面である
 令和7年12月9日
 名古屋法務局岡崎支局

A4判に縮小

登記年月日 平成2年3月15日

2311011

各階平面図

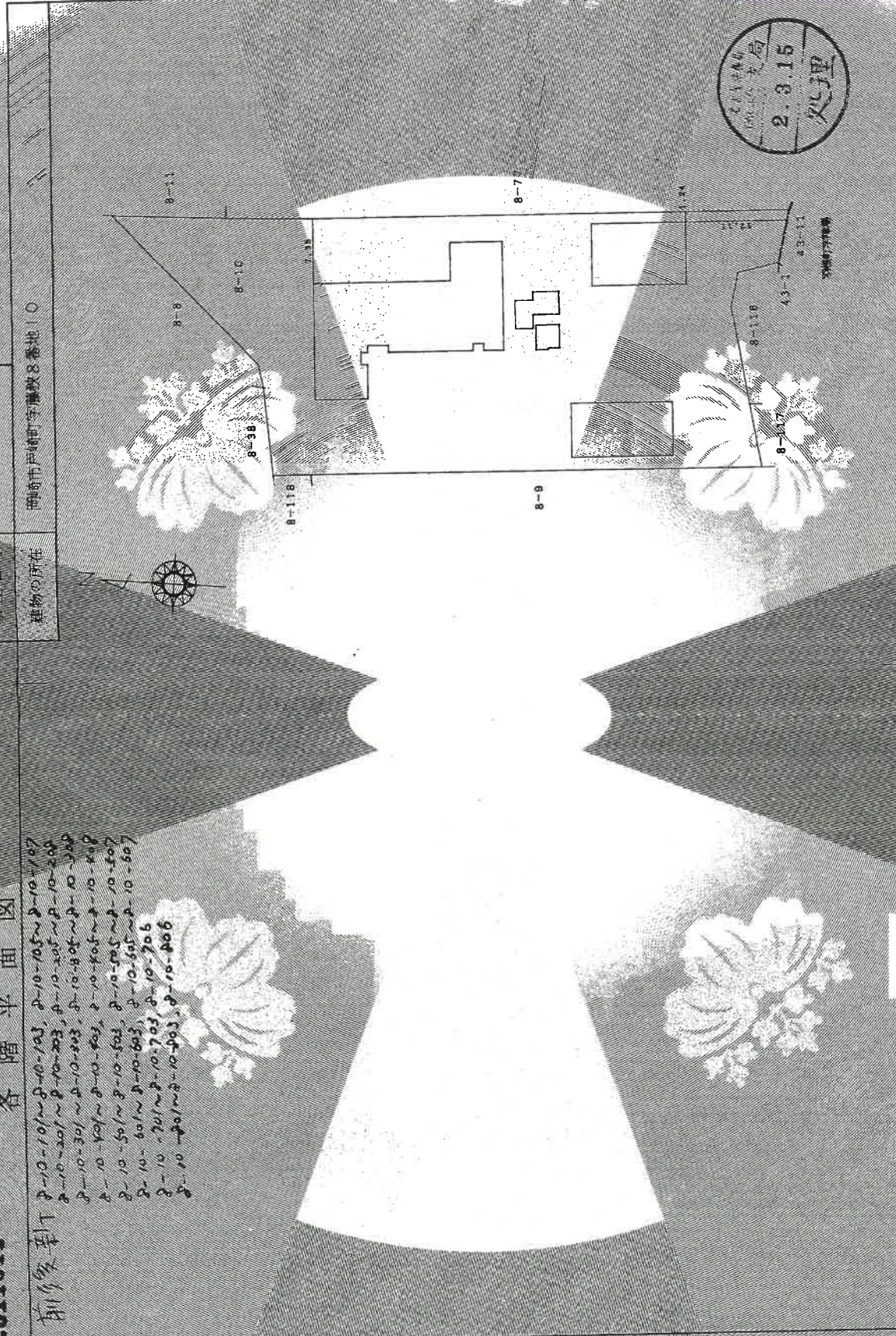
前号及型丁
 8-10-101/102/103, 8-10-105/107
 8-10-201/202/203, 8-10-205/207
 8-10-301/302/303, 8-10-305/307
 8-10-401/402/403, 8-10-405/407
 8-10-501/502/503, 8-10-505/507
 8-10-601/602/603, 8-10-605/607
 8-10-701/702/703, 8-10-705
 8-10-801/802/803, 8-10-805/806

建物図面

所在地 西海市戸町字藤沢8番地10

家屋番号

建物の所在



2.3.15
 処理
 2.3.15

縮尺 1/500

申請人

所

作製

作製者

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会）

これは図面に記載されている内容を証明する書面である
 令和7年12月9日 名古屋法務局印の文房

A4判に縮小

建物図面等写

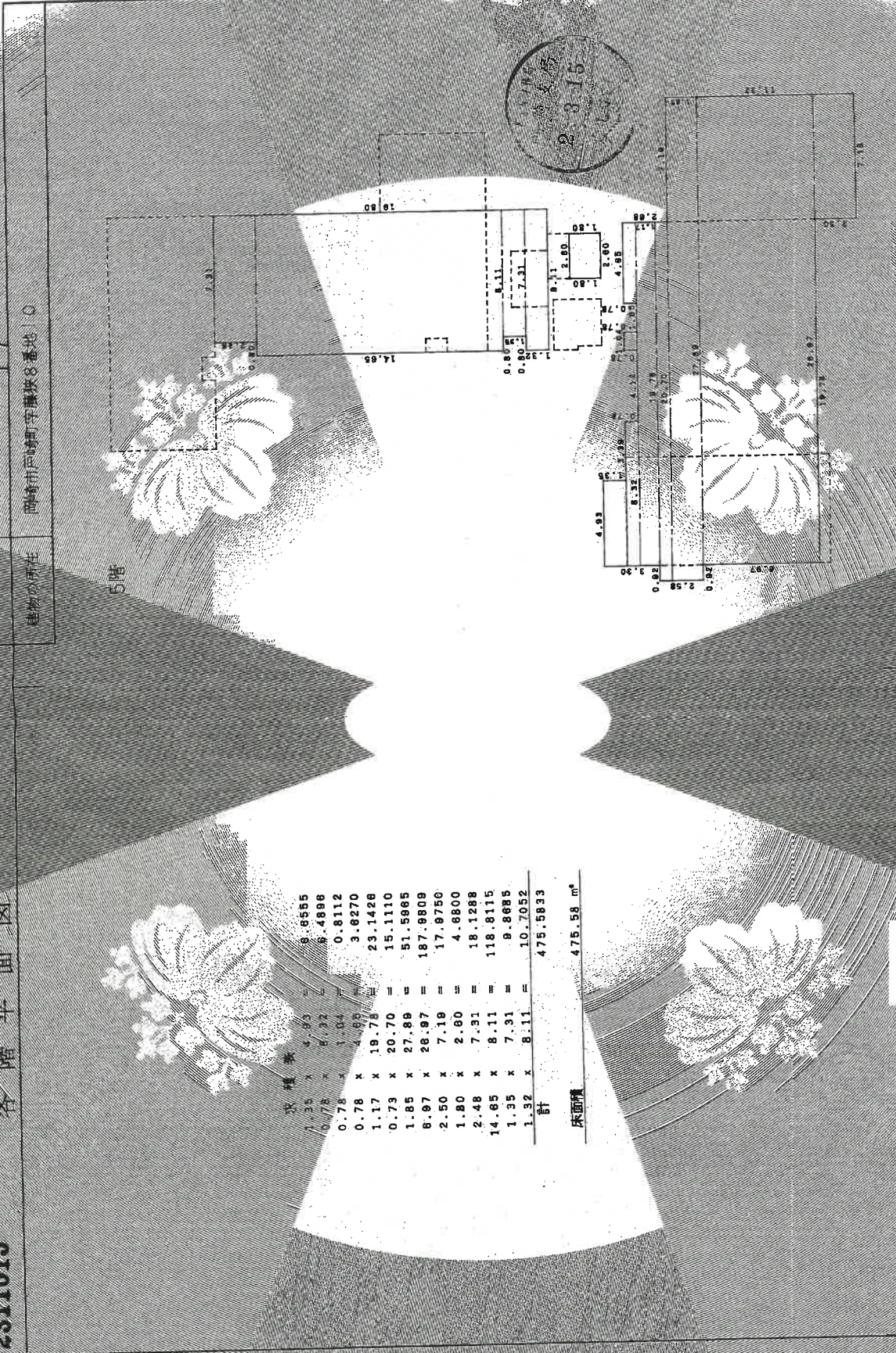
各階平面図面

家屋番号
建物所在地

2311015
平成27年4月15日
名古屋市同知町字藤吹8番地10

各階平面図

2311015



1.35 x 4.93 =	6.6555
0.78 x 8.34 =	6.4998
0.78 x 1.01 =	0.8112
0.78 x 4.05 =	3.1270
1.17 x 19.78 =	23.1426
0.73 x 20.70 =	15.1110
1.85 x 27.89 =	51.5965
8.97 x 20.97 =	187.9809
2.50 x 7.19 =	17.9750
1.80 x 2.60 =	4.6800
2.48 x 7.31 =	18.1288
14.65 x 8.11 =	118.8115
1.35 x 7.31 =	9.8685
1.32 x 8.11 =	10.7052
計	475.5833
床面積	475.58 m ²

作製者

(盗用専用)

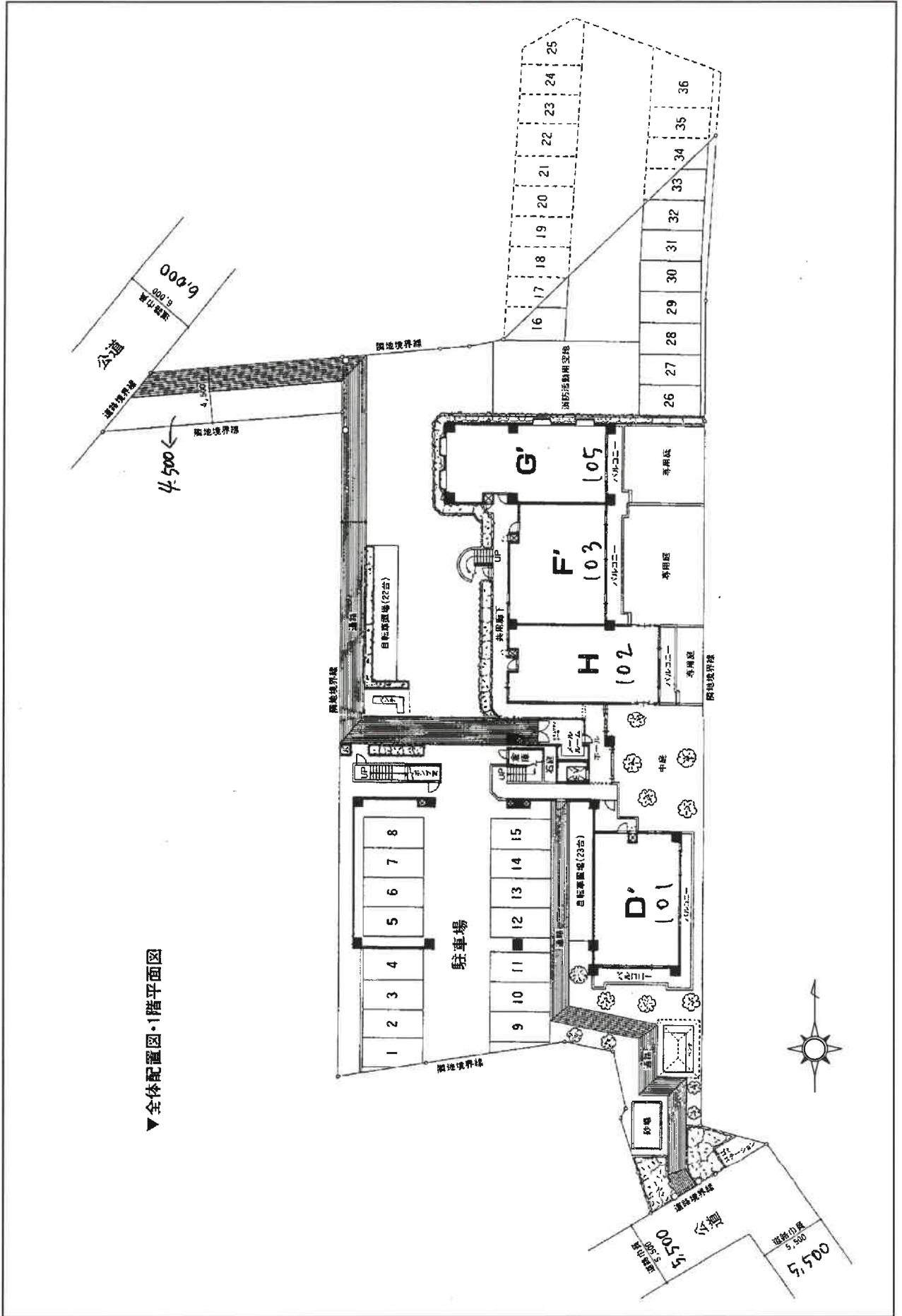
愛知県土地家屋調査士会印紙

地図整理番号：M33560

A4判に縮小

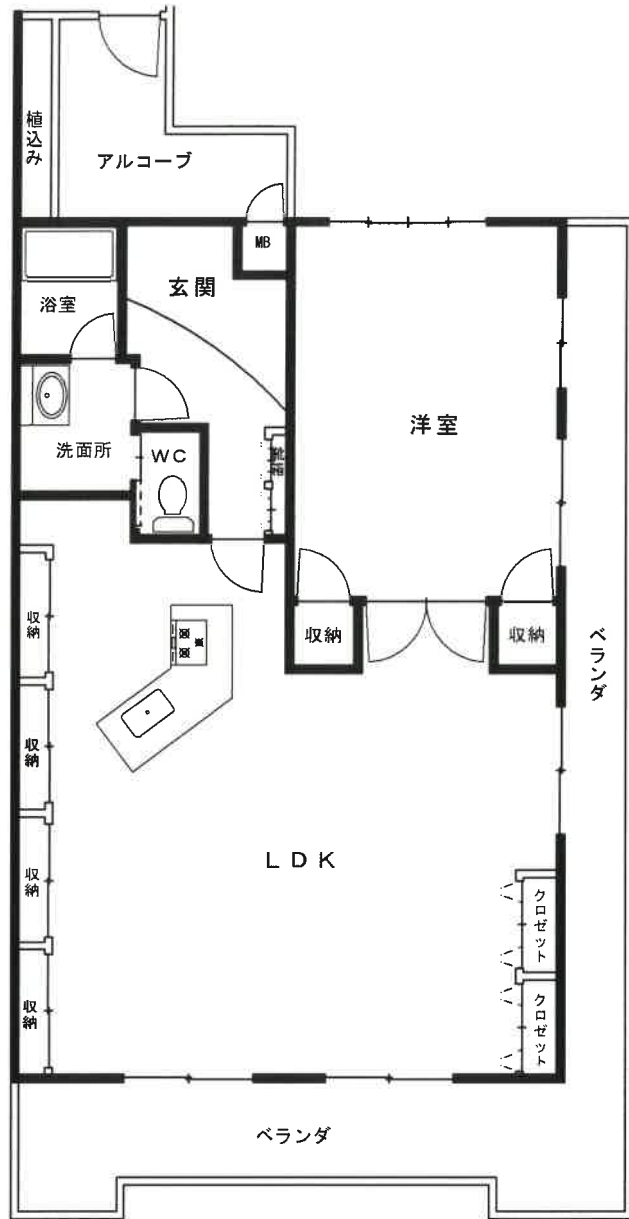
これは図面に記載された内容を示すもので、図面とは異なる場合があります。令和7年12月9日 名古屋法務局図庫支部

土地建物配置図 (概略)



▼全体配置図・1階平面図

建物間取図（概略）



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真