

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 8月 6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 7月23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23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 6月17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 安城市三河安城本町二丁目 11番地9

建物の名称 グローリアス安城二本木町南館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三河安城本町二丁目 11番9の2の202

建物の名称 S202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 74.35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 安城市三河安城本町二丁目11番9

地 目 宅地

地 積 5062.00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 73万9415分の7435





- 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 安城市三河安城本町二丁目 11番地9

建物の名称 グローリアス安城二本木町南館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三河安城本町二丁目 11番9の2の202

建物の名称 S202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 74.35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 安城市三河安城本町二丁目11番9

地 目 宅地

地 積 5062.00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 73万9415分の7435



令和 7 年(ケ)第 113 号

令和 8 年 1 月 27 日受理

令和 8 年 2 月 27 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 安城市三河安城本町二丁目 11番地9

建物の名称 グローリアス安城二本木町南館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三河安城本町二丁目 11番9の2の202

建物の名称 S202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 74.35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 安城市三河安城本町二丁目11番9

地 目 宅地

地 積 5062.00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 73万9415分の7435

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8,600円 修繕積立金 月額12,700円 駐車場使用料 月額2,000円	令和8年1月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はある 計361,620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) <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	物件1の敷地権土地には、物件1を含む一棟の建物の外、北館、立体駐車場、自転車置場等も存している。	
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
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122,700円	(令和6年11月分～令和8年1月分)
修繕積立金	金193,244円	(令和6年10月分～令和8年1月分)
駐車場使用料	金18,000円	(令和7年5月分～令和8年1月分)
水道使用料	金27,676円	(令和7年5月分～令和8年1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。)には、A(債務者兼所有者)さんが居住しておられると思います。
■管理会社担当者	<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9年1月ころに実施する予定です。</p> <p>3 駐車場については、原則として1住居1台分が確保されていますが、区分建物所有者は駐車場を解約することができます。Aが解約手続きをされた場合は、他の区分建物所有者に2台目分として貸し出されるため、買受人はすぐには使用できず、使用するためには手続きに6カ月くらい掛かります(駐車場使用料は、区画により異なり、月額2,000円~3,000円の範囲内の予定となります。)</p> <p>4 管理費等の内、管理費については、値上げがあり、令和7年6月分より月額7,700円から月額8,600円に変更されました。</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 有(巡回管理, クリーンキーパー(清掃員)は5日/週) 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

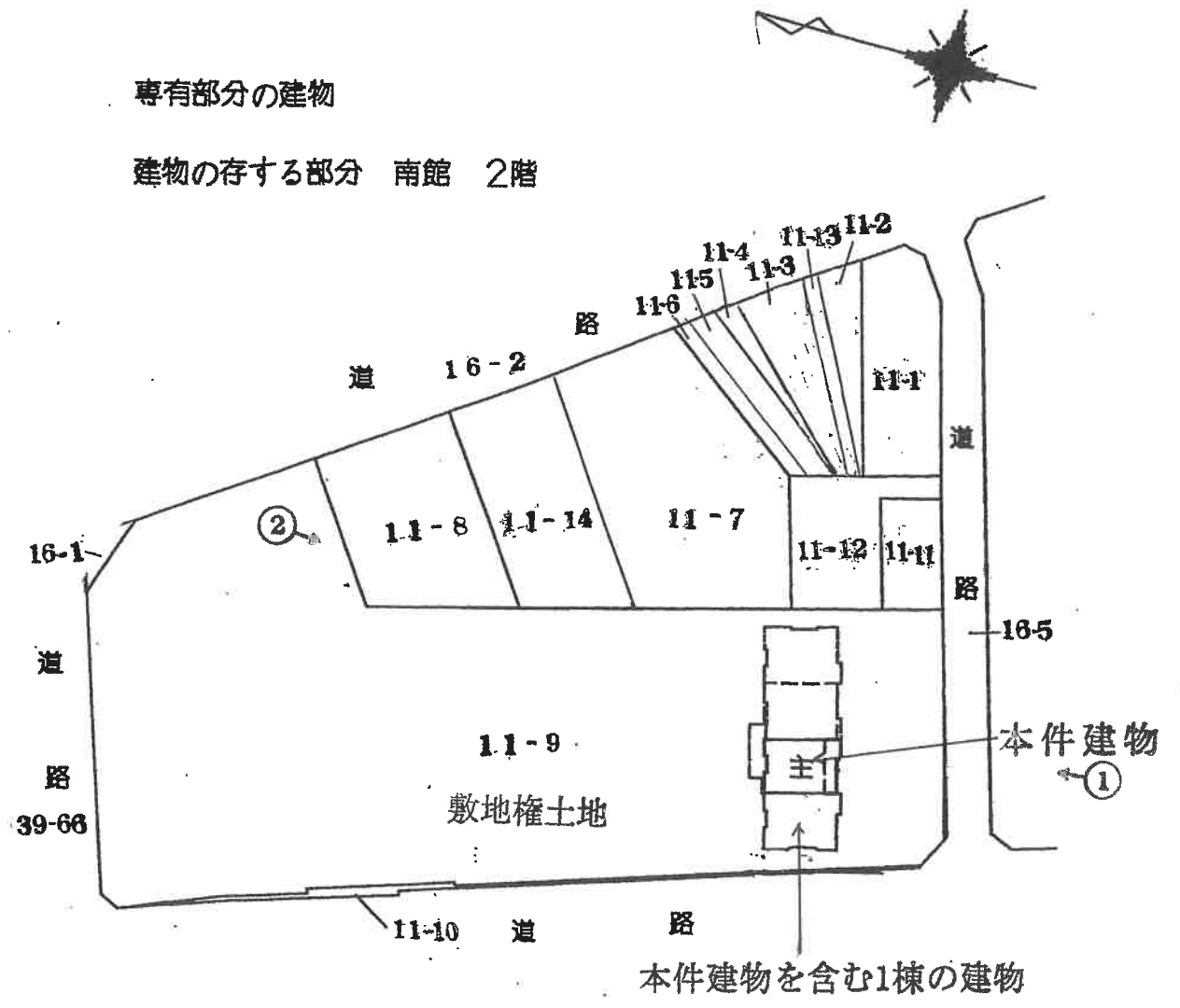
- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。室内には家財や衣類等の生活用品が存している。近隣居住者の陳述、本件建物内に存在したAを名宛とする手紙、住民票、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、Aが本件建物を住居として占有していることが認められる。
- 2 Aに占有に関する照会をするも期限までに回答が得られなかった。
- 3 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 4 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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
8年1月28日(水) 13:45-13:50	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
8年1月29日(木)	当庁	管理会社宛照会書面作成郵便送付
8年1月30日(金) 12:50-13:15	物件所在地	物件確認, 占有調査(居住者不在), 外部写真撮影
8年1月30日(金) 15:15-15:25	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
8年1月30日(金)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
8年2月6日(金) 12:30-13:10	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
8年2月10日(火)	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部宛)
8年2月10日(火) 14:05-14:10	携帯電話	管理会社担当者から管理費等について電話聴取
8年2月10日(火)	当庁	安城市役所市民課宛Aの住民票交付申請書面作成郵便送付
8年2月27日(金) 9:25-9:30		管理会社担当者から駐車場等について電話聴取
<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8年2月6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>		

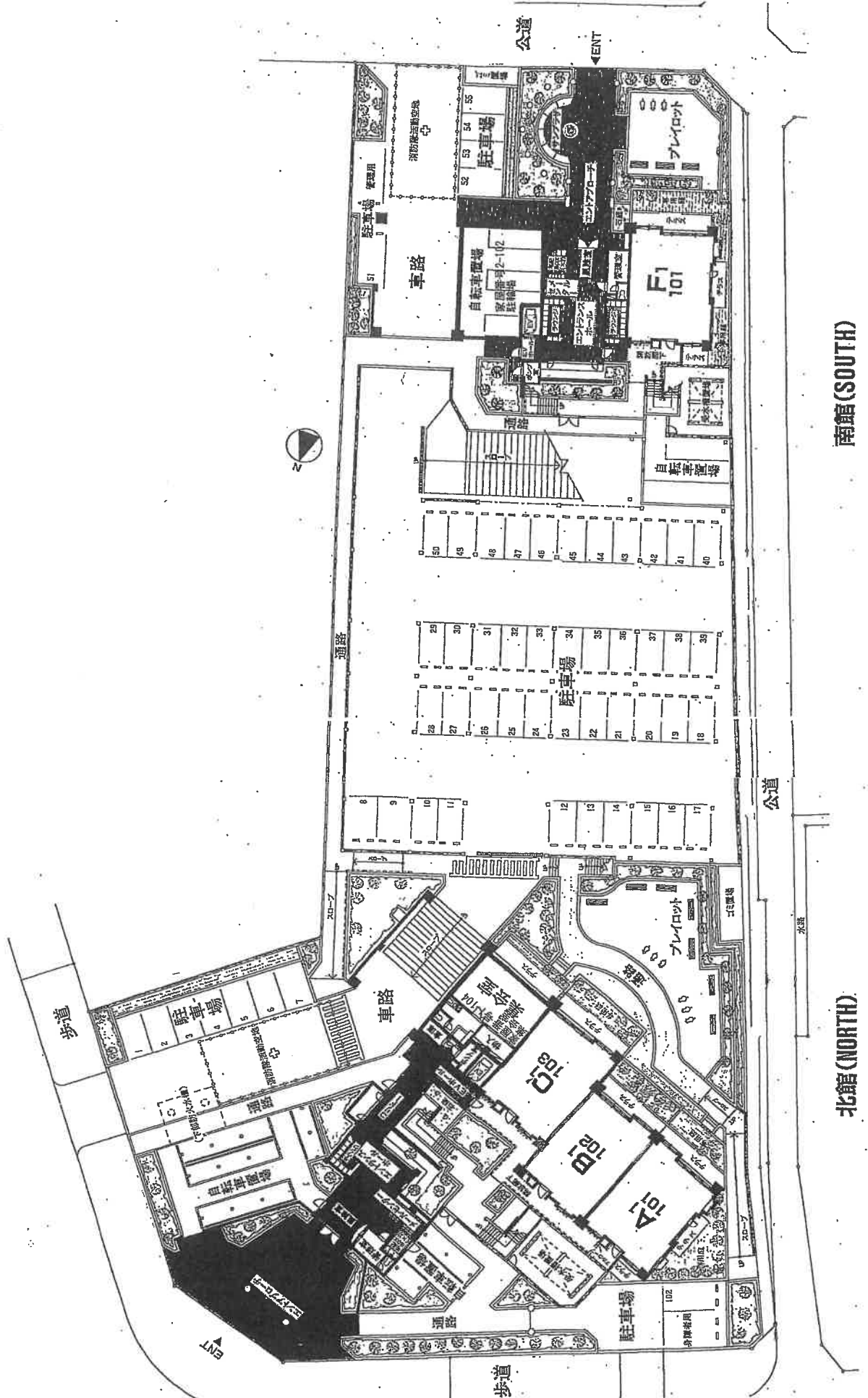
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図（概略）

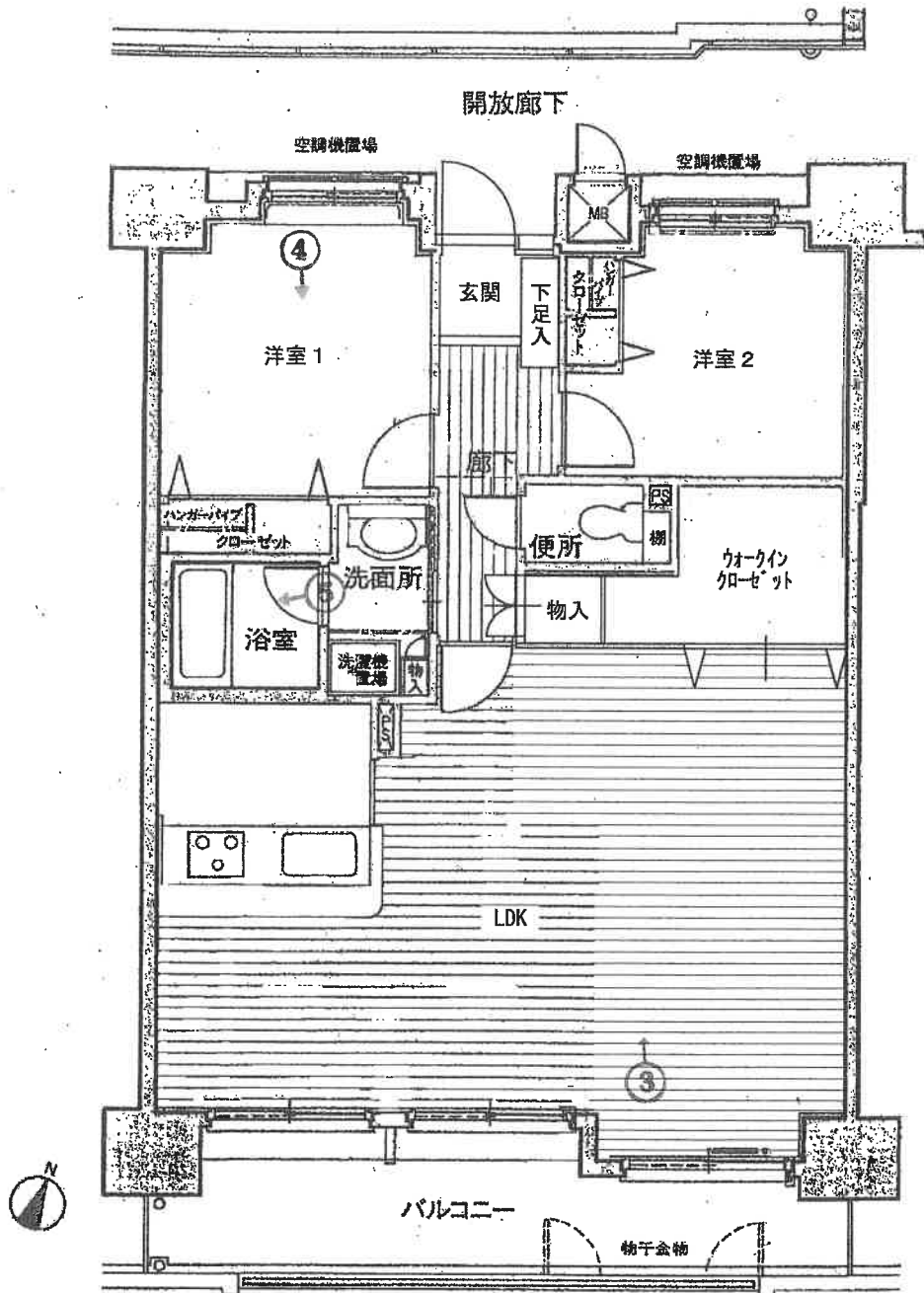


写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

# 現況図 (概略)



# 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 洋室1



⑤

屋内の状況 浴室



副

令和7年(ケ)第113号  
令和8年1月29日受理  
令和8年2月6日現地調査  
令和8年3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 13,300,000 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) 安城市三河安城本町二丁目 11番地9 グローリアス安城二本木町南館 (専有部分の建物の表示) 三河安城本町二丁目 11番9の2の202 S202 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 74.35平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 安城市三河安城本町二丁目11番9 宅地 5062.00平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 73万9415分の7435	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「三河安城」駅 南西方 道路距離約850m あんくるバス「二本木公民館」停 南方 道路距離約600m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに主に店舗、中高層マンションが建ち並ぶ地域	
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 第一種中高層住居専用地域 ※本件土地は用途地域を跨っている(特記事項)。 60% 150% — マチナカ拠点区域外、マチナカ居住誘導区域内、宅 地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	5062.00㎡ 不整形 間口 約52m、奥行 約118m
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約28mの舗装県道に、北側で幅員約25mの舗装市道に、南側で幅員約6m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)。また西側で幅員約3.5m~4mの舗装市道に0~約1m高く接面する(建築基準法第42条2項の道路)。なお、西側市道は本件土地との境界が不明確であるため、正確な幅員及びセットバックの要否については専門家による詳細な調査が必要である。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション(南館及び北館)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、北側、西側、南側は市道、東側は県道及び店舗、一般住宅、事務所ビル等である。	
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ゴルフセンター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"> <li>・本件土地は用途地域を跨っており、本件土地の北東部分は、近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%、準防火地域、駐車場整備地区: J R 三河安城駅周辺地区、マチナカ拠点区域内、マチナカ居住誘導区域内)である。用途境は南方に存する「舞山公園」東側道路の中心線を延長した線である。</li> <li>・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。</li> </ul>	

特記事項 (つづき)	・本件土地は安城市の水害ハザードマップによると想定しうる最大規模の大雨に対して洪水及び内水氾濫による浸水深0.5m未満の区域に該当し、雨水出水浸水想定区域図によると浸水深0.3m未満の区域に該当する。
---------------	--

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	グローリアス安城二本木町南館	
建物の用途	居宅 (北館及び南館を合わせた総戸数101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10年7月30日新築 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 約12年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺 タイル貼、吹付タイル等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場  集会室 その他	有(北館、南館各1基) 有(月額2,000円~3,000円) 申し込めば使用できる。 北館に集会所がある。 —
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(グローリアス安城二本木町管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社東海トラスト 管理員 有(巡回管理、クリーンキーパー週5日) 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28日現在)191,391,527円 大規模修繕計画 有(実施時期:令和9年1月頃を予定) 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 不可 規約共用部分の有無 有(集会室)	

(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	2階(S202号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	74.35㎡(登記面積)	
間取り	2LDK+ウォークインクローゼット 南東側バルコニー	
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 駐車場使用料  滞納額	8,600円(月額) 12,700円(月額) 2,000円(月額)  あり(令和8年1月31日現在361,620円) 管理費 122,700円 修繕積立金 193,244円 小計 315,944円 駐車場使用料 18,000円 水道使用料 27,676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"> <li>・本件専有部分は間取り変更等のリフォームがされていると見られる。</li> <li>・室内は洋服等の動産類が多く置かれていた。</li> </ul>	

## 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
284,000	74.35	0.27	5,700,000

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12年 / (経済的残存耐用年数12年 + 経過年数28年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.27

#### (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
205,000	0.87	5062.00	0.95	$\frac{7,435}{739,415}$	8,620,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 安城-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $198,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.4/100 \times 100/102 \times 100/97 = 205,000\text{円}/\text{㎡}$   
 （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：三方路 1.07 × 形状 0.95 = 1.02

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模 0.90 × 四方路 1.07 × 形状 0.90 = 0.87

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
5,700,000	8,620,000	1.11	15,900,000

ウ 個別格差：階層補正 0.98 × 位置補正 1.00

× その他補正（リフォーム・維持管理の状態）1.13 = 1.11

## 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(安城市内))

A 令和7年7月 255,000円/㎡ (平成15年10月建築, 専有面積86.56㎡)

B 令和7年11月 219,000円/㎡ (平成7年3月建築, 専有面積76.84㎡)

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	255,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{103}$	227,000
B	219,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	224,000

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
226,000	1.11	74.35	18,650,000

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 エ =イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
1,454千円 (16.2%)	715千円	7.5%	9,247千円	0.8163	7,548千円 (83.8%)	9,000,000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	1,320	1,320	1,294	1,294
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	1,392	1,392	1,366	1,366
空室損失	139	139	137	137
貸倒損失	42	42	41	41
有効総収益	1,211	1,211	1,188	1,188
イ 総費用				
維持管理費	103	103	103	103
修繕費	40	40	39	39
公租公課	122	122	122	122
損害保険料	21	21	21	21
その他費用	36	36	36	36
運営支出合計	322	322	321	321
資本的支出	647	152	152	152
総費用合計	969	474	473	473
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	26.6	26.6	27.0	27.0
エ 有効純収益	242	737	715	715
オ 複利現価率 (割引率7.0%)	0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価	226	644	584	

※ 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、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	15,900,000	0	15,900,000
②比準価格	18,650,000	0	18,650,000
③収益価格	—		9,000,000
④調整後の価格	17,140,000		

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
17,140,000	1.00	0.8	0.97	-	13,300,000

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

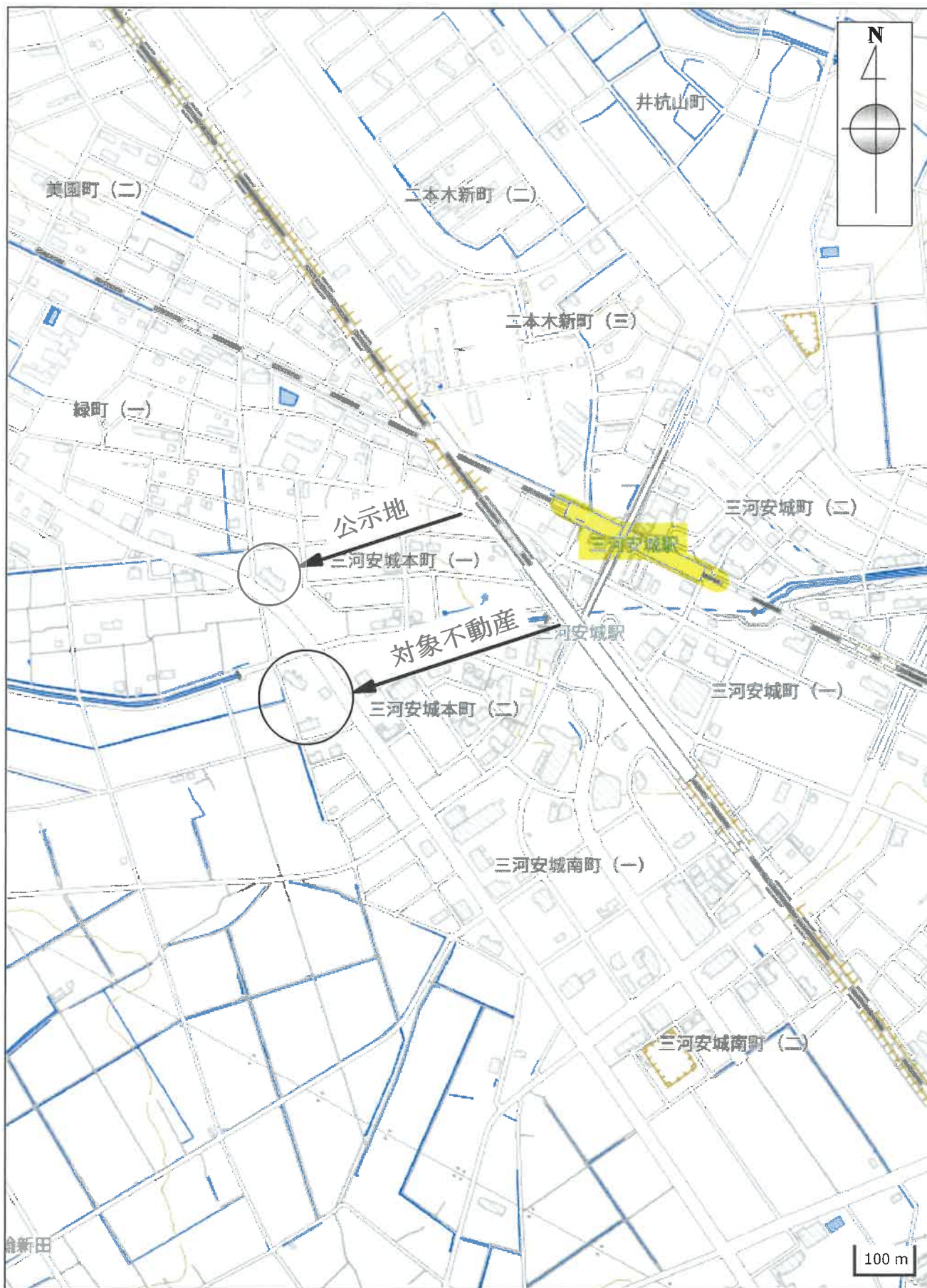
### 地価公示価格（安城-3）

所 在 : 安城市三河安城本町1丁目29番12  
価 格 : 198,000円/㎡  
位 置 : JR東海道本線「三河安城」駅の西方道路距離約800m  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 2,717㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接面街路 : 南西側幅員25.0m県道に接面、三方路  
用途指定等 : 準住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）  
地域の概要 : マンション、飲食店、小売店舗が混在する地域

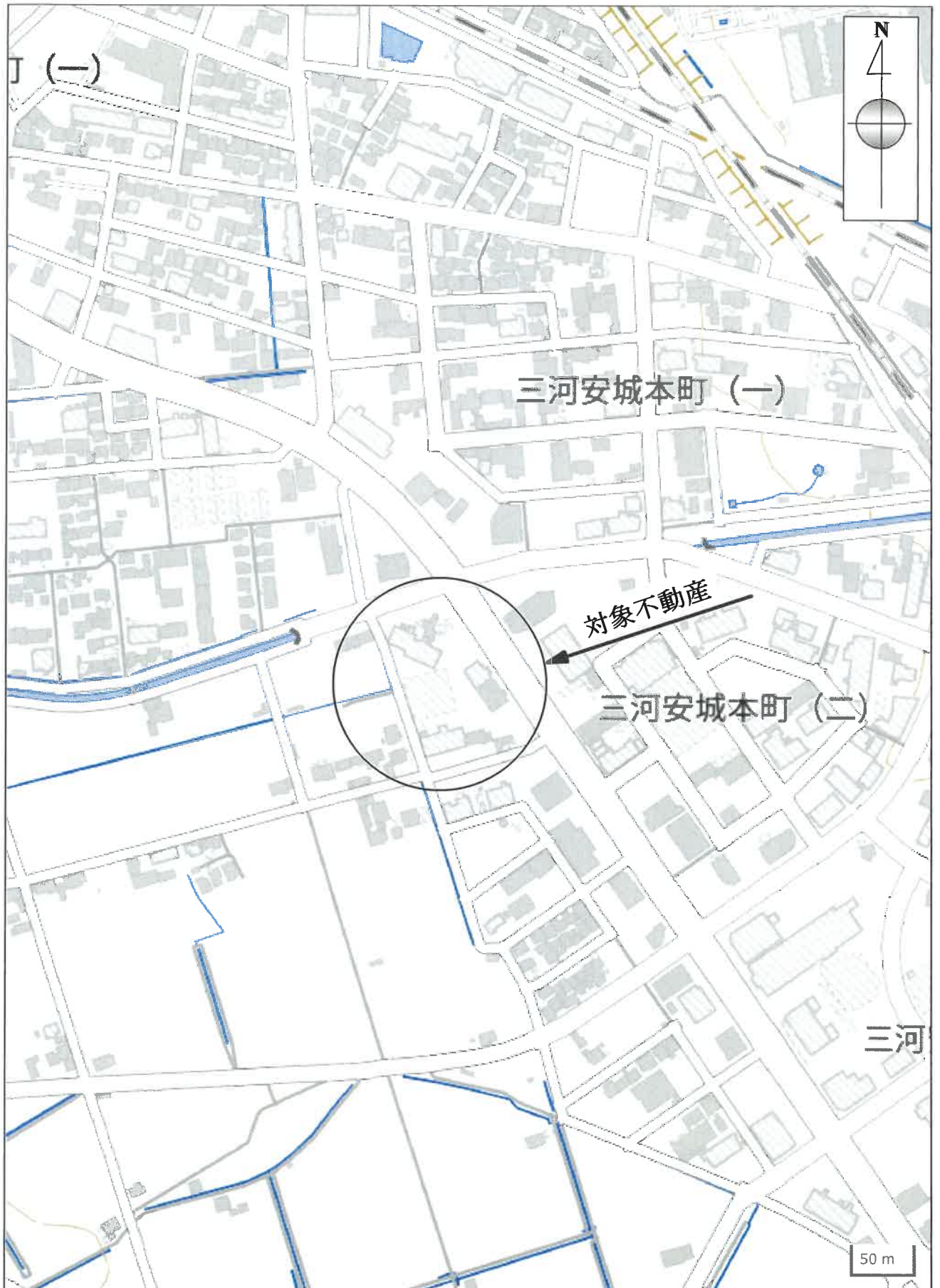
## 第7 附属資料

- 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



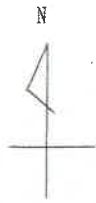
# 付近案内図



39-67  
16-7

(座標値種別：図上測定)

-10087.131



39-62

38-12

39-66

16-1

7-9

7-8

7-10

-114406.520

16-2

11-8

地区外

11-9

11-14

11-7

地区外

11-6

11-5

11-4

11-3

11-13

11-2

11-12

11-1

11-11

16-5

地区外

10-9

10-8

10-7

10-6

-4532.520

-10212.131

(座標値種別：図上測定)



A 三河安城本町一丁目

請求部	所在	安城市三河安城本町二丁目				地番	11番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年10月			備付年月日(原図)	平成18年10月10日			補記事項		

これは地図に記載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12月10日

青森地方法務局

登記官

請求番号：18-2

(1/1)

登記年月日：平成10年8月19日

3304131 各階平面図

三河安城本町二丁目 // 番902の202

家屋番号 初番7番10の202-  
建築物 建物 図 面

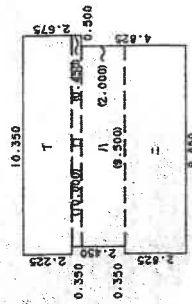
建築物の所在  
安城市三河安城本町二丁目番地9  
後地一安城新幹線沿道沿地地区画整理十42街区予定地番十番十

安城市三河安城本町二丁目 // 番地9

平成18.10.7 土地区画整理法による換地

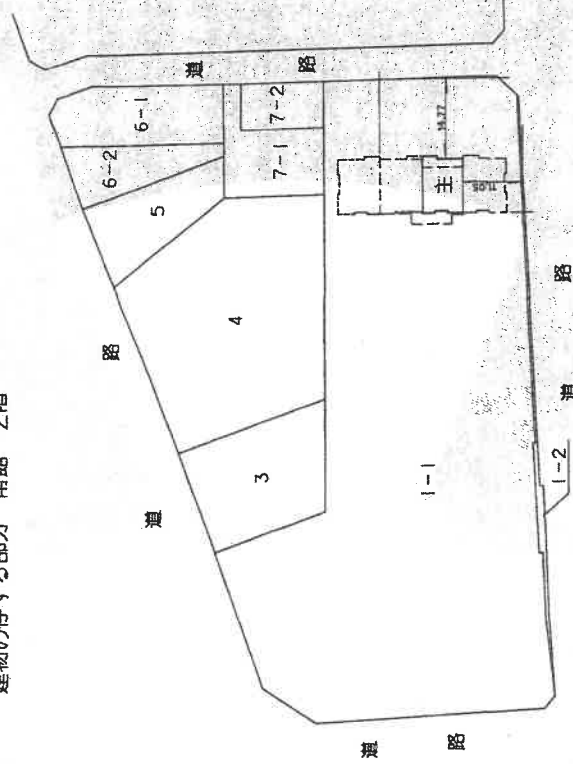
専有部分の建物

建物の存する部分 南館 2階



求積表

T	2.225 x 10.350	=	23.028750
□	0.450 x 10.000	=	4.500000
△	2.000 x 9.500	=	19.000000
=	2.825 x 9.850	=	27.826250
合計		床面積	74.355000
			74.35 m <sup>2</sup>



単位：M

(会員専用)

作製者

(平成10年8月1日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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12月10日

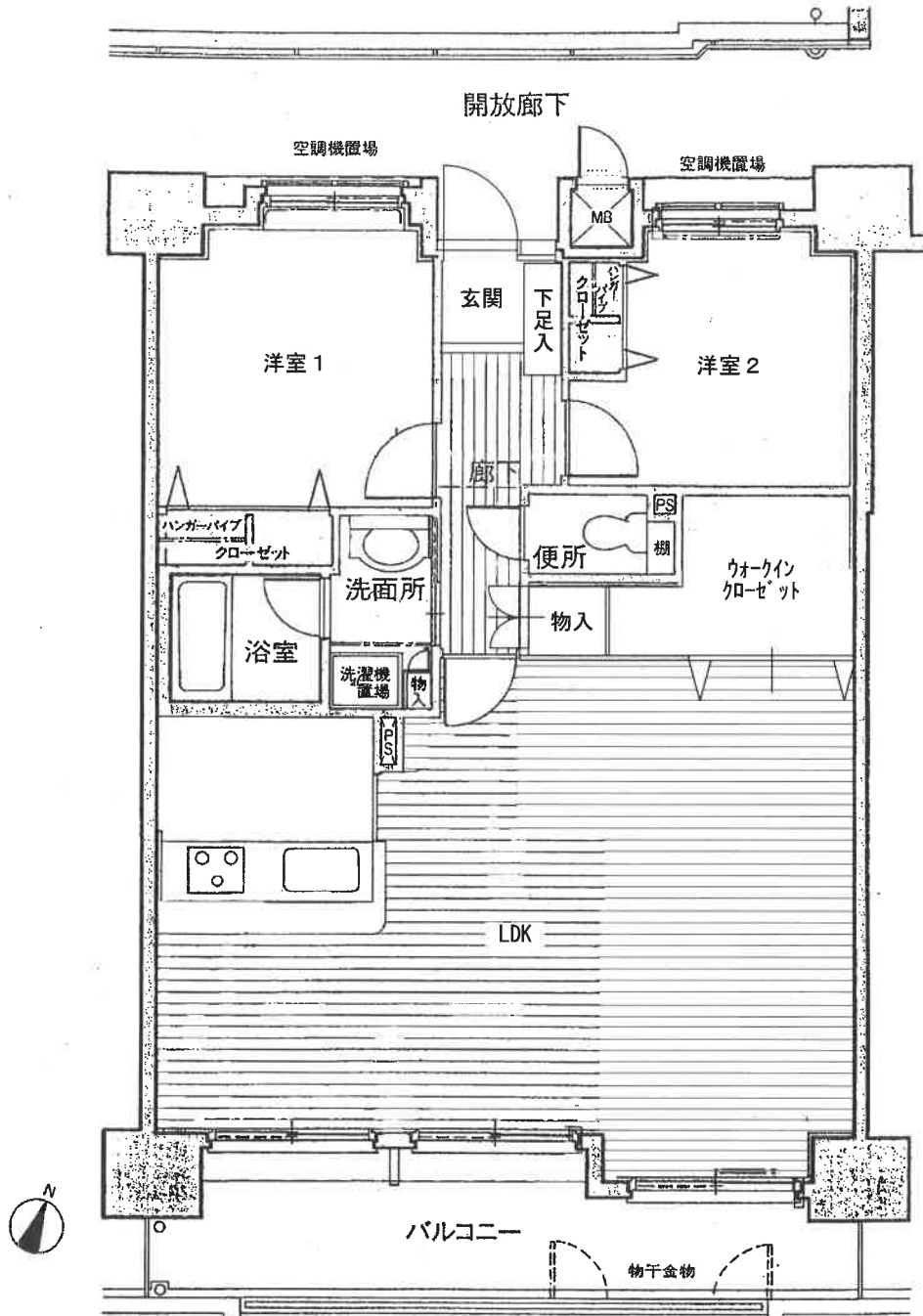
青森地方務局

登記官

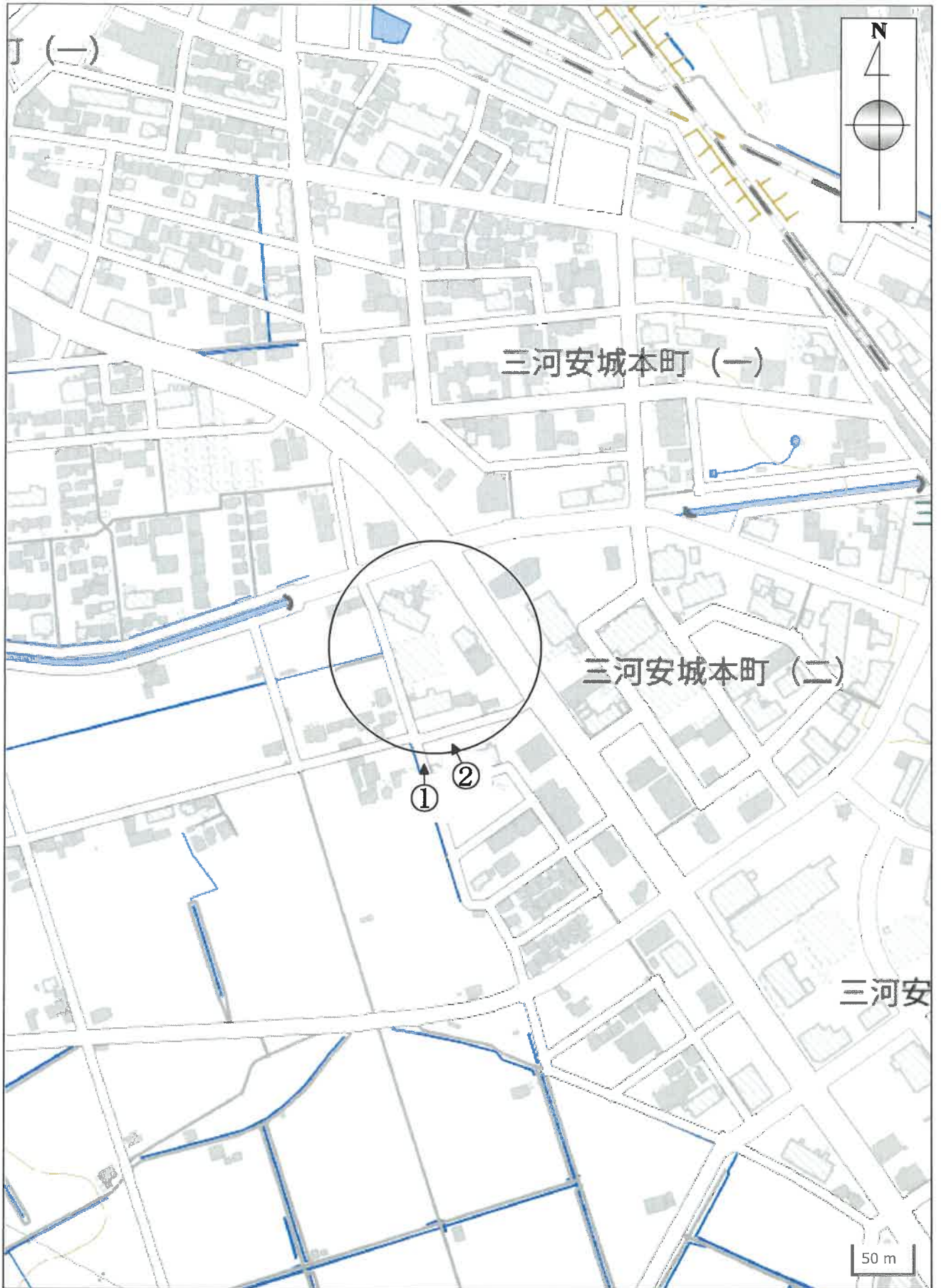




# 建物間取図(概略)



# 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

