

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 8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 23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 6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 27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 8月 13日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 13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 7月 8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 岡崎市葵町 15番地16

建物の名称 アーバンヒル葵

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵町 15番16の502

建物の名称 502号

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 80.83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 岡崎市葵町15番16

地 目 宅地

地 積 953.14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 16万9253分の8083



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月15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】

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。



- 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 岡崎市葵町 15番地16

建物の名称 アーバンヒル葵

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵町 15番16の502

建物の名称 502号

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 80.83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 岡崎市葵町15番16

地 目 宅地

地 積 953.14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 16万9253分の8083



令和 7 年(又)第 43 号

令和 7 年 9 月 26 日受理

令和 7 年 11 月 7 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 岡崎市葵町 15番地16

建物の名称 アーバンヒル葵

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵町 15番16の502

建物の名称 502号

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 80.83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 岡崎市葵町15番16

地 目 宅地

地 積 953.14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 16万9253分の8083

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 { 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 上記の者が本件建物に居住して占有している。 <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"/> 次のとおり 管理費月額 14,500円 修繕積立金月額 11,000円	令和7年10月10日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年6月分～令和7年10月分 720,500円 ※内訳は「その他の事項」記載のとおり
管理費等照会先	株式会社フジケンファミリア	
その他の事項		
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"/> (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) <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 [ 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 401,500円 (令和5年6月分~令和7年10月分)
  - 修 繕 積 立 金 金 319,000円 (平成5年6月分~令和7年10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>(書面及び電話回答要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物において、ペットの飼育は不可である。</li><li>2 駐車場設備は、住戸専用区画あり、申し込めば使用できる。 (駐車場使用料は、管理費に含まれている。)</li><li>3 令和6年12月31日、本件建物の下の階の302号室から、リビングの天井から、水がポタポタ落ちてくる、旨の通報があり、警備員が駆けつけ、債務者に止水を指示したところ、漏水が止まる、という騒動がありました。</li><li>4 ただし、その後、債務者と全く連絡が取れないため、現在まで、漏水の現因調査及び漏水個所の修繕、302号室の復旧工事ができないままの状態が続いています。</li></ol>

(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、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 当職が物件1に臨場時、物件1のキッチンの換気扇が稼働し、和室1の照明が点灯したままの状態であった。管理会社の担当者の陳述によれば、令和6年12月、物件1の下の階の302号室で、リビングの天井から、水が落ちてくる、旨の通報があり、警備員が駆けつけ、債務者に止水を指示したところ、漏水が止まる、という騒動があったとのことであるが、目視の範囲内で、漏水箇所等を確認することはできなかった。ただし、専門業者等による漏水の原因調査及び漏水箇所の修繕等が行われていないことから、買受人は、漏水の危険性があることを十分認識した上で、入札に参加するのが相当であると思われる。
- 3 物件1を含む一棟の建物には、4階が存在しないことから、物件1の階数表示は、5階であるが、物件1は、実際には、4階部分に存在している。
- 4 債務者に対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。

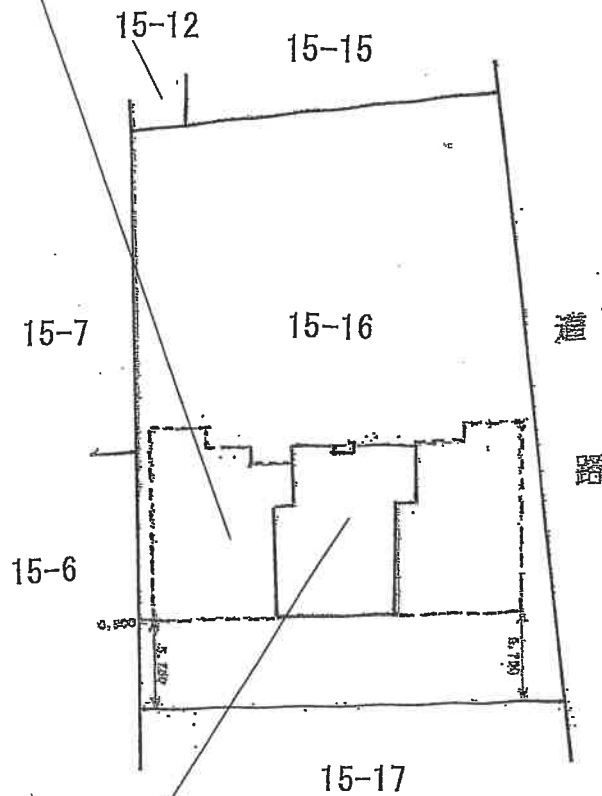
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2日(木) 14:40-15:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査
7年10月6日(月) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
7年10月8日(水)	(ファクシミリ)	管理費等滞納額調査(管理会社)
7年10月9日(木)	(郵便)	住民票取寄(岡崎市役所)
7年10月9日(木) 13:20-13:30	(電話)	回答書の確認等(管理会社担当者)
7年10月17日(金)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等(回答なし)
7年10月22日(水) 9:50-11:10	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
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月22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, 解錠技術者により解錠し, 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

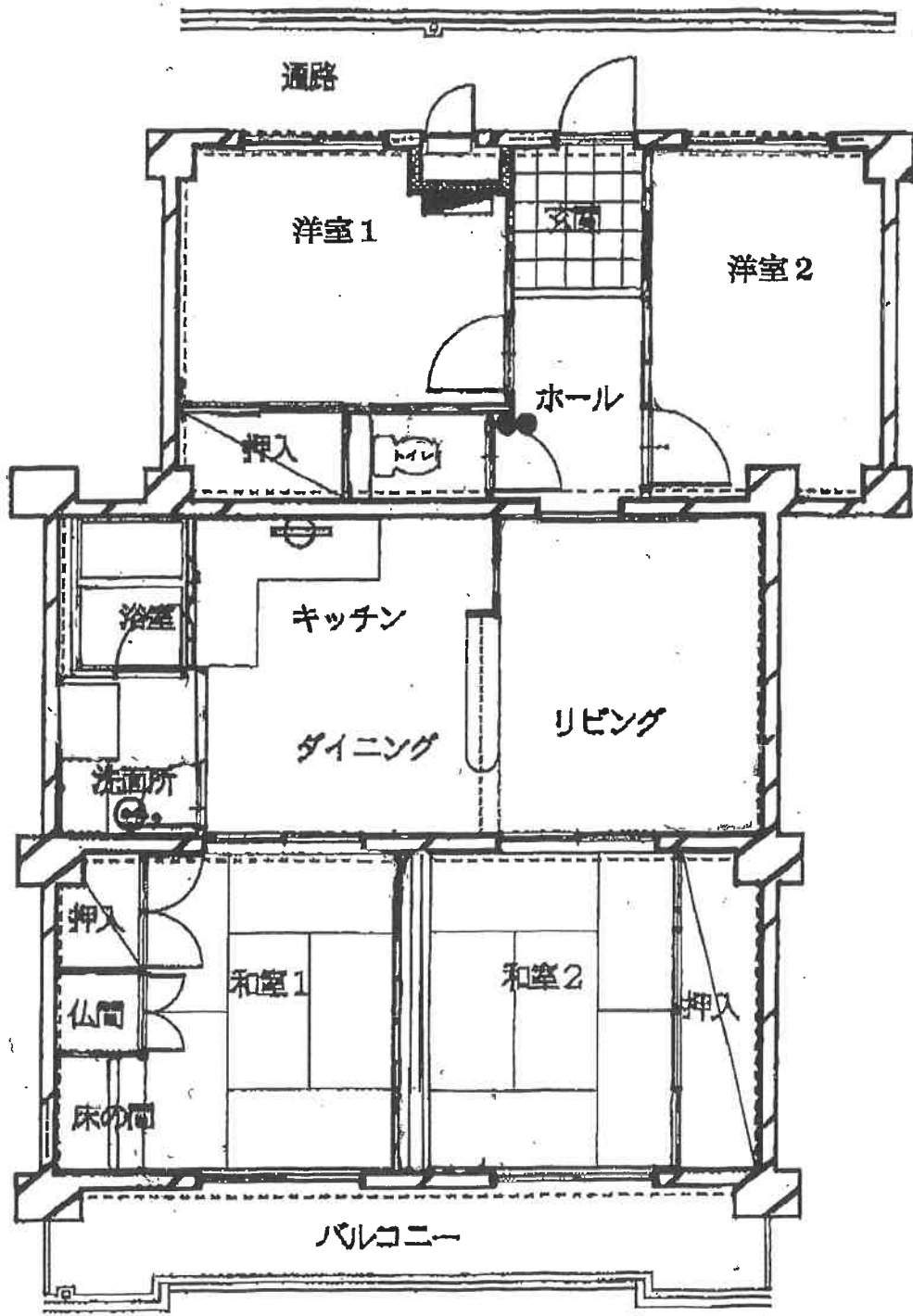
土地建物配置図 (概略)

本件建物を含む一棟の建物  
(通称：アーバンヒル葵)



本件建物 (家屋番号 葵町 15番16の502)  
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  
リビング



③屋内の状況  
キッチン



④屋内の状況  
浴室

令和 7年(又)第 43 号  
令和 7年 9月29日 受 理  
令和 7年10月22日 現地調査  
令和 7年11月14日 評 価  
発行番号 2025029 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9,600,000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き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 岡崎市葵町15番地16 アーバンヒル葵</p> <p>専有部分の建物の表示 葵町15番16の502 502号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 80.83平方メートル</p> <p>敷地権の目的である土地の表示 1 岡崎市葵町15番16 宅地 953.14平方メートル</p> <p>敷地権の表示 1 所有権 16万9253分の8083</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	愛知環状鉄道線「北岡崎」駅 南方 道路距離約350m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅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	市街化区域 工業地域 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	953.14㎡ 台形 間口約40m、奥行約25m
接面道路の状況	東側にて幅員約6.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面する中間画地である。	
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	<p>1. 東側は道路を隔てて愛知環状鉄道線の高架線路に近接する。</p> <p>2. 岡崎市洪水ハザードマップで以下の区域に該当する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・矢作川氾濫 浸水深 5～10m</li> <li>・乙川氾濫 浸水深 3～5m</li> <li>・青木川、巴川、家下川氾濫 浸水深 0.5m未満</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーバンヒル葵	
建物の用途	住居（総戸数21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3年9月11日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約11年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル等 ー
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有（スキップフロア型） 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（アーバンヒル葵管理組合） 法人格 無 委託 株式会社フジケンファミリア 管理員 無、管理人室 無
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8月31日現在） 11,726,780円（滞納額は含まない）</li> <li>2. 近い将来の大規模修繕計画の有無：有（令和13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（修繕積立金の値上げ検討あり。）</li> <li>4. 耐震性能診断の受検の有無：無（令和7年4月に建物診断実施。）</li> <li>5. 駐車場：有（住戸専用区画。使用料は管理費に含む。）</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	4階(502号室) 主要開口部の方位：南向き	
現況床面積	80.83㎡ (登記面積)	
間 取 り	4LDK	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	化粧石膏ボード、杉板等 フローリング、畳等 クロス等 電気、ガス、給排水等 —
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 代  滞 納 額  そ の 他	14,500円(月額) 11,000円(月額) 管理費に含む  あり(令和7年10月10日現在) 管 理 費 401,500円 修 繕 積 立 金 319,000円 <hr/> 小 計 720,500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	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 管理会社によると、令和6年12月に対象不動産（502号室）から漏水が発生して下階の302号室リビング天井から水が滴り落ちたことがある。現在、被害は拡大していない模様であるが、502号室の所有者と連絡が取れないため、漏水の原因調査及び漏水箇所の修繕、下階の復旧工事ができないままの状態が継続している。</li><li>2. 本件マンションでは表示上の4階がない。そのため対象不動産は登記上4階かつ実質的にも4階に位置するが、現地では5階と表示されている。</li><li>3. エレベーターはスキップフロア型であり、対象不動産の存する4階にはエレベーターは停止しない。 停止する階は1階、3階、5階（本件マンションでは表示上は6階）、7階（表示上8階）である。</li></ol>
------	--

## 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	80.83	0.28	6,220,000

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。

$$\begin{aligned} \text{ウ 現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年} + \text{経過年数 } 34 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 0\%) = 0.28 \end{aligned}$$

#### (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
117,000	1.10	953.14	0.95	$\frac{8,083}{169,253}$	5,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地等： 公示地 岡崎－51

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &119,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{100} = 117,000\text{円}/\text{㎡} \end{aligned}$$

（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：方位1.04

地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：台形1.00 × 規模1.10 = 1.10

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
6,220,000	5,570,000	0.96	11,320,000

ウ 個別格差： 階層補正1.01×位置補正1.00×その他補正0.95=0.96

## 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11月 203,000 円/㎡ (平成3年2月建築、専有面積約68㎡、11階/15階)

B 令和6年8月 167,000 円/㎡ (平成3年3月建築、専有面積約81㎡、8階/13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	203,000	100	100	100	100	100	196,000
		100	100	105	95	104	
B	167,000	100	100	100	100	100	167,000
		100	100	103	95	102	

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
182,000	0.96	80.83	14,120,000

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	
1,260千円 (14.1%)	727千円	7.5%	9,403千円	0.81630	7,676千円 (85.9%)	8,940,000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	1,320	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	174	174	174	174
	修繕費	40	40	39	39
	公租公課	94	94	94	94
	損害保険料	22	22	22	22
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	330	330	329	329
	資本的支出	867	132	132	132
総費用合計	1,197	462	461	461	
ウ経費率(%) (運営支出/有効総収益)	27.3	27.3	27.7	27.7	
エ有効純収益 アーイ	14	749	727	727	
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	13	654	593		

※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	11,320,000	0	11,320,000
②比準価格	14,120,000	0	14,120,000
③収益価格	—		8,940,000
④調整後の価格			13,040,000

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
13,040,000	1.00	0.80	0.92	-	9,600,000

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 岡崎－51

所 在 : 愛知県岡崎市日名南町14番10  
価 格 : 119,000円/㎡  
位 置 : 名鉄名古屋本線「東岡崎」駅の北西方道路距離約2.9kmに位置  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 160㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 南西側幅員8.0m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図(写)
- 4 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

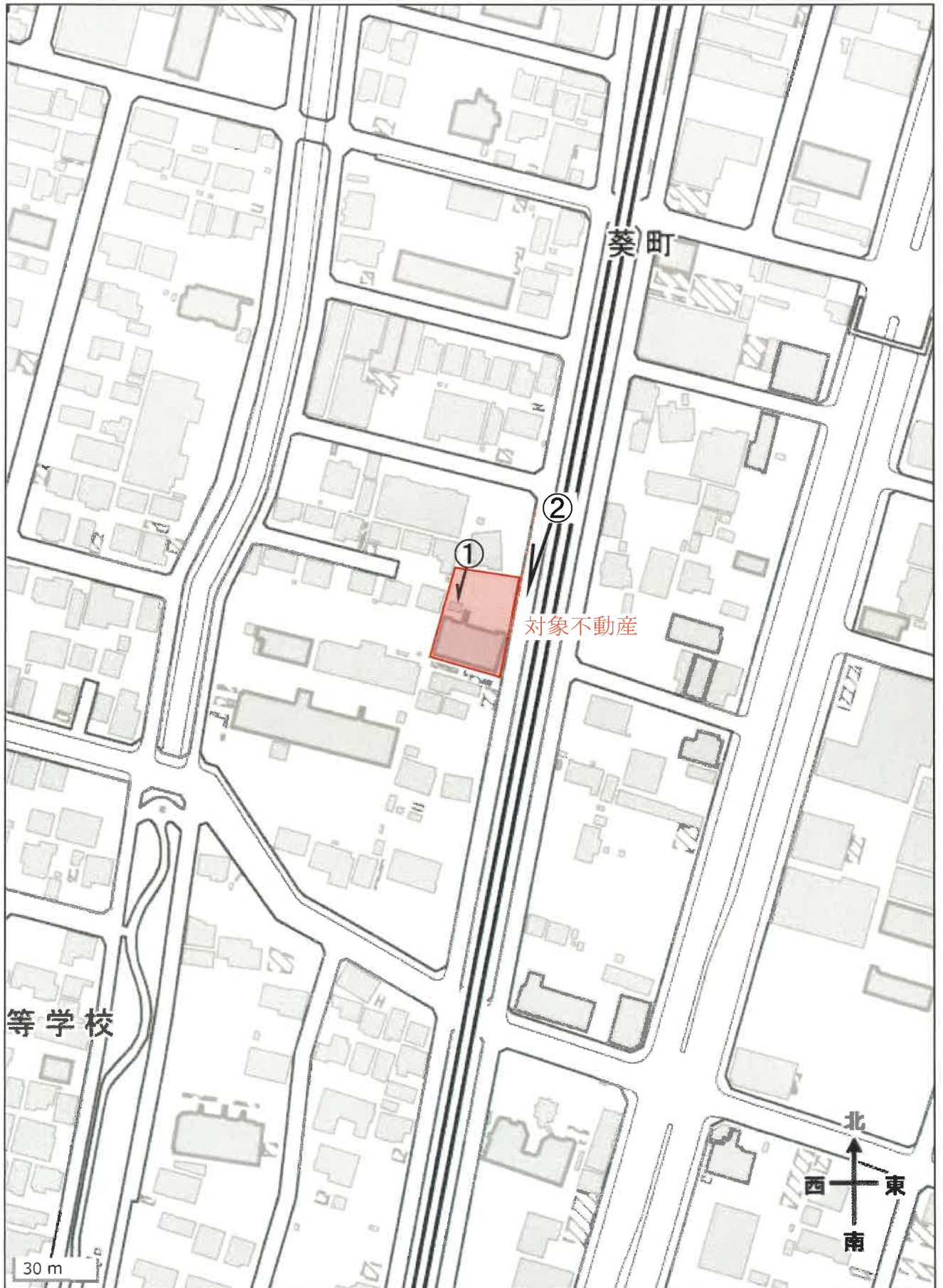
地理院地図  
GSI Maps



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

# 付近案内図

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

矢印は写真撮影方向を示す

(座標値)

-114237.002



対象不動産

-956.693 (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。

地番区域見出	葵町
--------	----

請求分	所在	岡崎市葵町		地番	15番16				
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)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月		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。

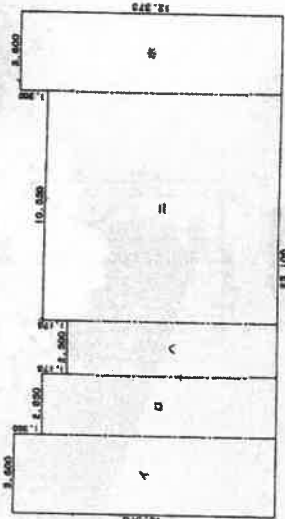
令和7年8月14日  
名古屋法務局岡崎支局  
登記官

登記年月日：平成3年9月18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。  
令和7年8月14日 名古屋法務局岡崎支局 登記官

### 2000230 各階平面図

1階、2階、3階、4階、5階、6階、7階  
(各階同型)



#### 求積表

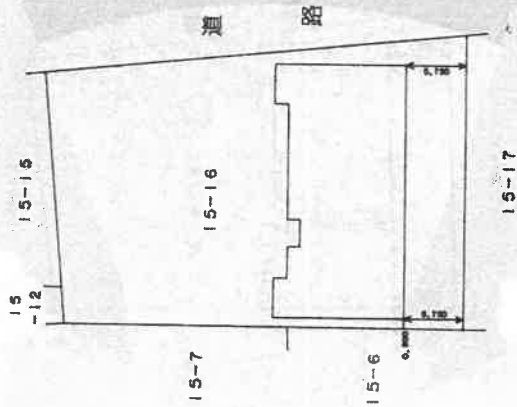
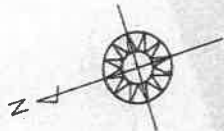
1	12,375 X 3,600	=	44,550,000
□	11,075 X 2,850	=	31,563,750
△	9,900 X 2,500	=	24,750,000
ニ	11,075 X 10,550	=	116,841,250
ホ	12,375 X 3,600	=	44,550,000
合計			262,255,000
床面積			262.25㎡

### 建築物図面

家屋番号 一棟の建築物

建築物の所在 岡崎市葵町15番地16

前収新  
 15-16-101~15-16-103  
 15-16-201~15-16-203  
 15-16-301~15-16-303  
 15-16-501~15-16-503  
 15-16-601~15-16-603  
 15-16-701~15-16-703  
 15-16-801~15-16-803



単位：m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

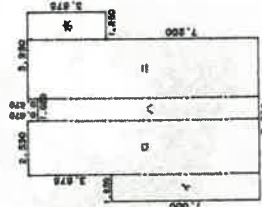
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成30年9月18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。  
令和7年8月14日 名古屋法務局岡崎支局 登記官

2000241

各階平面図



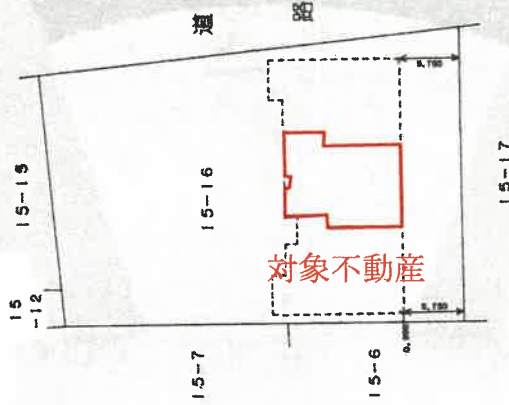
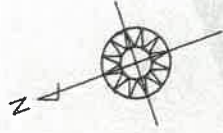
求積表

イ	7.000 X 1.250	=	8.750000
ロ	10.875 X 2.530	=	27.513750
ハ	10.495 X 1.020	=	10.613100
ニ	10.875 X 2.700	=	29.362500
ホ	3.675 X 1.250	=	4.593750
合計			80.833100
床面積			80.83 m <sup>2</sup>

家屋番号  
禁町15番16  
の502

建物の所在  
岡崎市葵町15番地16

建物図面



対象不動産

建物の存する部分4階



単位：m

縮尺 1/500

申請人

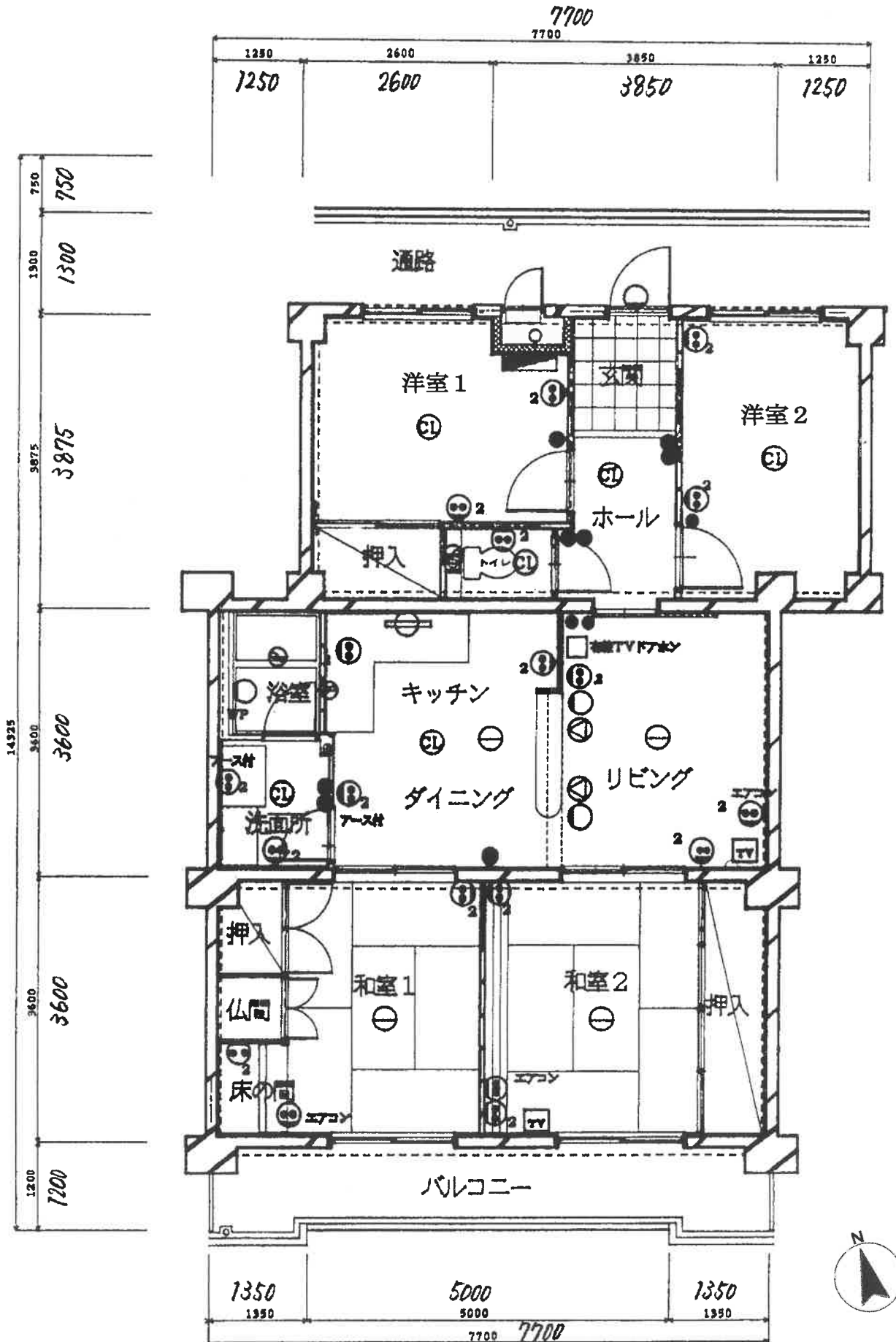
縮尺 1/250

作製者

会員専用

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

# 建物間取図 (概略)



写 真



写真番号1



写真番号2