

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 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 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 額田郡幸田町大字相見字新田内 7番地

建物の名称 リコット相見駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田内 7番の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 67.58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 額田郡幸田町大字相見字新田内7番

地 目 宅地

地 積 2279.74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 49万4918分の7040



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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 額田郡幸田町大字相見字新田内 7番地

建物の名称 リコット相見駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田内 7番の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 67.58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 額田郡幸田町大字相見字新田内7番

地 目 宅地

地 積 2279.74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 49万4918分の7040



令和 8 年(ケ)第 22 号

令和 8 年 3 月 18 日受理

令和 8 年 5 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 今 井 達 裕

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 額田郡幸田町大字相見字新田内 7番地

建物の名称 リコット相見駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田内 7番の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 67.58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 額田郡幸田町大字相見字新田内7番

地 目 宅地

地 積 2279.74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 49万4918分の7040

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 <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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額12,500円 修繕積立金 月額7,800円 駐車場使用料 月額2,000円 インターネット接続サービス使用料 月額1,320円 自転車置場使用料 月額200円	令和8年4月1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計262,020円 内訳は3枚目「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		
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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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	137,500円	(令和 7年 6月分～令和 8年 4月分)
修繕積立金	85,800円	(令和 7年 6月分～令和 8年 4月分)
駐車場使用料	22,000円	(令和 7年 6月分～令和 8年 4月分)
インターネット接続サービス使用料	14,520円	(令和 7年 6月分～令和 8年 4月分)
<u>自転車置場使用料</u>	<u>2,200円</u>	(令和 7年 6月分～令和 8年 4月分)
合計	262,020円	

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	<p>(令和8年4月9日付区分所有建物(マンション)回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 管理方式 全委託管理 2 管理員の有無 あり 管理室の有無 あり 3 大規模修繕計画の有無 あり(実施時期未定) 4 耐震性能診断の受検の有無 なし 5 駐車場 あり(有料 月額100円~5,000円) すぐには使用できない(抽選) 6 ペット飼育 可 7 規約共用部分の有無 あり(自転車置場)
■ 近隣者	<p>(面接による聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物には債務者兼所有者とその家族が住んでいました。同人らは、(令和8年)4月中旬に引っ越したようです。

(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建物の使用状況等は、以下のとおりである。
 - (1) 1階集合郵便受け内に郵便物はない。
 - (2) ガスメーターに閉栓標識(札)が取り付けられており、閉栓年月日は「2026年4月18日」と表示されている。
 - (3) 室内にローテーブル、鏡、掛け時計、フライパン等、少量の生活用品が存在する。
 - (4) 債務者兼所有者を宛名とする送り状が貼付された段ボールが置かれている。
 - (5) 分電盤のブレーカーが遮断状態になっている。
- 2 上記1の状況、近隣者の陳述、債務者兼所有者の住民票写し、室内に債務者兼所有者以外の第三者の占有をうかがう徴表が存在しないことから2枚目のとおり認定した。
- 3 洋室1の壁紙クロスの一部がはがれている(写真⑨)。また、玄関壁面の壁紙クロスに軽微な剥離(横幅約10センチメートル)が見受けられる。
- 4 通常使用による傷みや汚れを除き、特筆すべき不具合箇所は見受けられない。

(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
R8年 4月 2日(木) 13:25 - 13:35	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査 事務連絡(調査日程調整) 投かん
R8年 4月 2日(木) : - :	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会 額田郡幸田町役場に対し、債務者兼所有者の住民票 写し交付申請
R8年 4月 2日(木) 15:10 - 15:15	名古屋法務局岡崎支 局	公函等交付申請
R8年 4月 8日(水) : - :	(郵便)	債務者兼所有者に対し、現況調査日通知
R8年 4月21日(火) 13:30 - 13:50	目的物件所在地	債務者兼所有者が不在のため立入調査中止、敷地権 土地の形状調査、写真撮影(屋外)、評価人同行
R8年 5月13日(水) 10:00 - 11:05	目的物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(屋内)、評価人 同行、近隣者から聴取
R 年 月 日() : - :		

(特記事項)

令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

令和 8年 5月13日

目的物件は全戸不在で、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。

令和 年 月 日

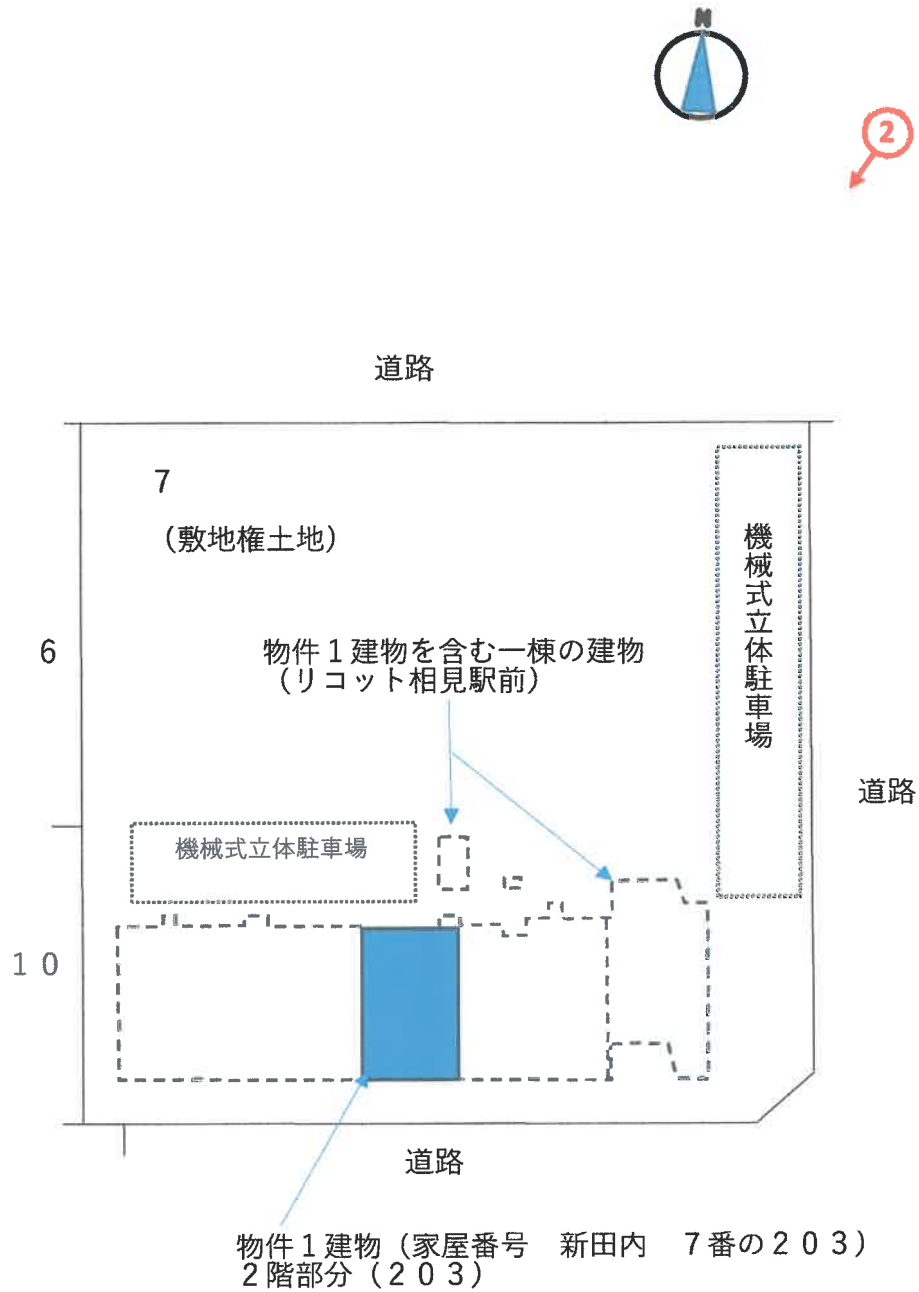
休日・夜間執行許可の提示をした。

令和 年 月 日

目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

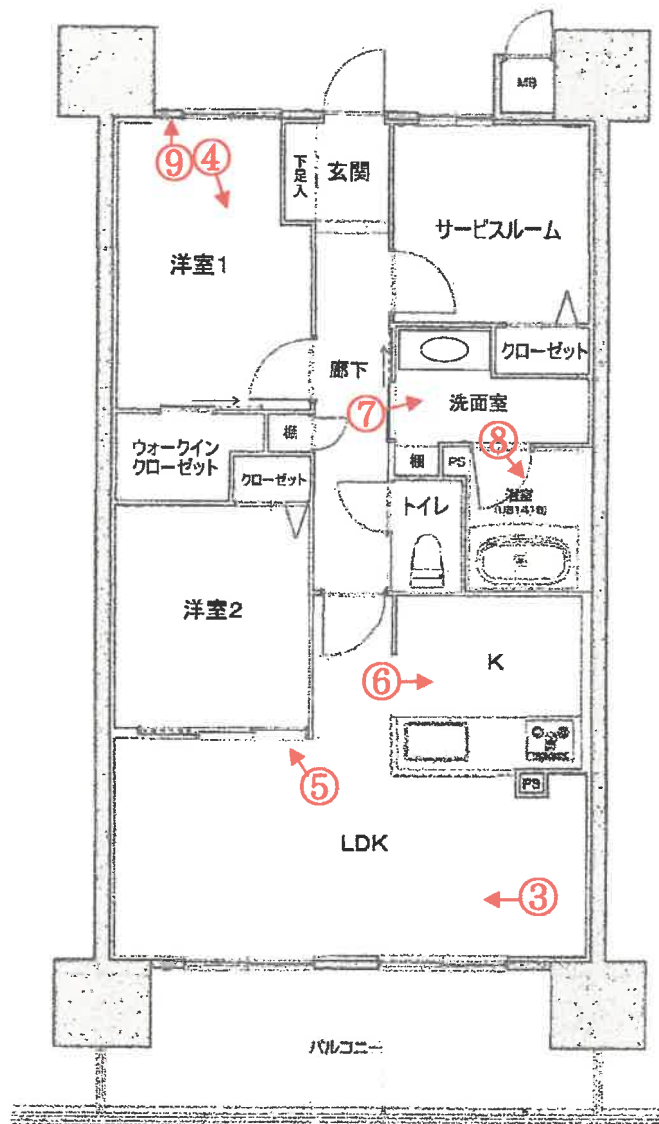
土地建物位置関係図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

(7枚目)

建物間取図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

(8 枚目)



① 物件1建物を含む一棟の建物の外観



② 物件1建物を含む一棟の建物の外観



③ 屋内の状況（LDK）



④ 屋内の状況（洋室1）



⑤ 屋内の状況（洋室2）



⑥ 屋内の状況（キッチン）



⑦ 屋内の状況（洗面室）



⑧ 屋内の状況（浴室）



⑨ 壁紙クロスの剥離箇所

令和 8年 (ケ) 第 22 号
令和 8年 3月23日 受 理
令和 8年 5月13日 外現地調査
令和 8年 5月21日 評 価
発行番号 2026008 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

許文邊 一 石

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金21,290,000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 額田郡幸田町大字相見字新田内7番地 リコット相見駅前</p> <p>専有部分の建物の表示 新田内7番の203 203 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 67.58平方メートル</p> <p>敷地権の目的である土地の表示 1 額田郡幸田町大字相見字新田内7番 宅地 2279.74平方メートル</p> <p>敷地権の表示 1 所有権 49万4918分の7040</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「相見」駅 北西方 道路距離約 30 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、店舗等を中心とする駅至近の商業地域。	
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 商業地域 80% 300% 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	2,279.74㎡ ほぼ正方形 南側間口約46m、奥行約50m
接面道路の状況	南側にて幅員約16mの舗装町道、北側にて幅員約8.0mの舗装町道、東側にて幅員約6.0mの舗装町道(全て建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面す三方路地である。	
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象不動産は相見駅の西口至近に位置し、相見駅西交通広場に接面している。 2. 相見駅西交通広場は対象不動産の南側前面部分について町道認定されており、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 3. 東側の町道は、車止めがある歩行者専用道路である。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リコット相見駅前	
建物の用途	住居（総戸数71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）令和5年5月19日新築 経過年数 約 3年 経済的残存耐用年数 約42年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル等 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 無 —
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(リコット相見駅前管理組合) 法人格 無 委託 株式会社フジケンファミリア 管理員 有、管理人室 有
管理の状況	普通	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理組合の積立金総額（令和8年5月31日現在） 58,109,204円 2. 近い将来の大規模修繕計画の有無：有（実施時期は未定。） 3. 大規模修繕について決議された負担金の有無：無 4. 耐震性能診断の受検の有無：無 5. 駐車場：有（月額100～5,000円。抽選のためすぐには使用できない。） 6. ペット飼育可。 7. 規約共用部分：自転車置場 	

(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：南向き	
現況床面積	67.58㎡ (登記面積)	
間 取 り	2LDK+S 南側全面バルコニー有り。	
仕 様	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気、給排水、都市ガス等
	そ の 他	—
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	12,500円(月額)
	修繕積立金	7,800円(月額)
	駐車場使用料	2,000円(月額)
	インターネット料	1,320円(月額)
	自転車置場	200円(月額)
	滞 納 額	あり(令和8年4月1日現在)
	管 理 費	137,500円
	修繕積立金	85,800円
	駐車場使用料	22,000円
	インターネット料	14,520円
	自転車置場	2,200円
	小 計	262,020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. 室内の壁紙クロスが一部剥がれている。</p> <p>2. 通常使用による傷みや汚れを除き、特筆すべき不具合箇所は見られなかった。</p> <p>3. 分譲カタログによると、北東の部屋はサービスルーム扱いであるため、間取りは2LDK+Sとした。</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/m ²)	専有面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
330,000	67.58	0.94	20,960,000

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。

$$\begin{aligned} \text{ウ 現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 42 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 42 \text{ 年} + \text{経過年数 } 3 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 0\%) = 0.94 \end{aligned}$$

(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/m ²)	個別格差	地 積 (m ²)	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
121,000	1.32	2,279.74	1.00	$\frac{7,040}{494,918}$	5,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地等： 基準地 幸田（県）5-2

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &129,000\text{円/m}^2 \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{106} \times \frac{100}{104} = 121,000\text{円/m}^2 \end{aligned}$$

（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 × 形状1.00 = 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：三方路1.10 × 面大增価1.20 = 1.32

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：0%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
20,960,000	5,180,000	0.98	25,620,000

ウ 個別格差： 階層補正0.98×位置補正1.00×その他補正1.00=0.98

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5年7月 422,000 円/㎡ (令和5年5月建築、専有面積約68㎡、15階建/2階)

B 令和7年3月 403,000 円/㎡ (平成28年3月建築、専有面積約86㎡、15階建/5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	422,000	100	106	100	100	100	431,000
		100	100	98	100	106	
B	403,000	100	102	100	100	100	458,000
		100	100	102	100	88	

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
445,000	0.98	67.58	29,470,000

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	
2,355千円 (16.9%)	1,095千円	7.5%	14,162千円	0.81630	11,560千円 (83.1%)	13,920,000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	1,680	1,680	1,646	1,646
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	1,764	1,764	1,730	1,730
空室損失	176	176	173	173
貸倒損失	53	53	52	52
有効総収益	1,535	1,535	1,505	1,505
イ総費用				
維持管理費	150	150	150	150
修繕費	50	50	49	49
公租公課	95	95	95	95
損害保険料	22	22	22	22
その他費用	0	0	0	0
運営支出合計	317	317	316	316
資本的支出	706	94	94	94
総費用合計	1,023	411	410	410
ウ経費率(%) (運営支出/有効総収益)	20.7	20.7	21	21
エ有効純収益 アーイ	512	1,124	1,095	1,095
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	479	982	894	

※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	25,620,000	0	25,620,000
②比準価格	29,470,000	0	29,470,000
③収益価格	-		13,920,000
④調整後の価格			27,150,000

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
27,150,000	1.00	0.80	0.98	-	21,290,000

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 幸田（県） 5－2

所 在 : 愛知県額田郡幸田町大字相見字相見34番
価 格 : 129,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「相見」駅の東方道路距離約130mに位置
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 294㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員30.0m町道に接面
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率300%)
地域の概要 : 事務所、店舗、マンション等が建ち並ぶ駅に近い商業地域

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

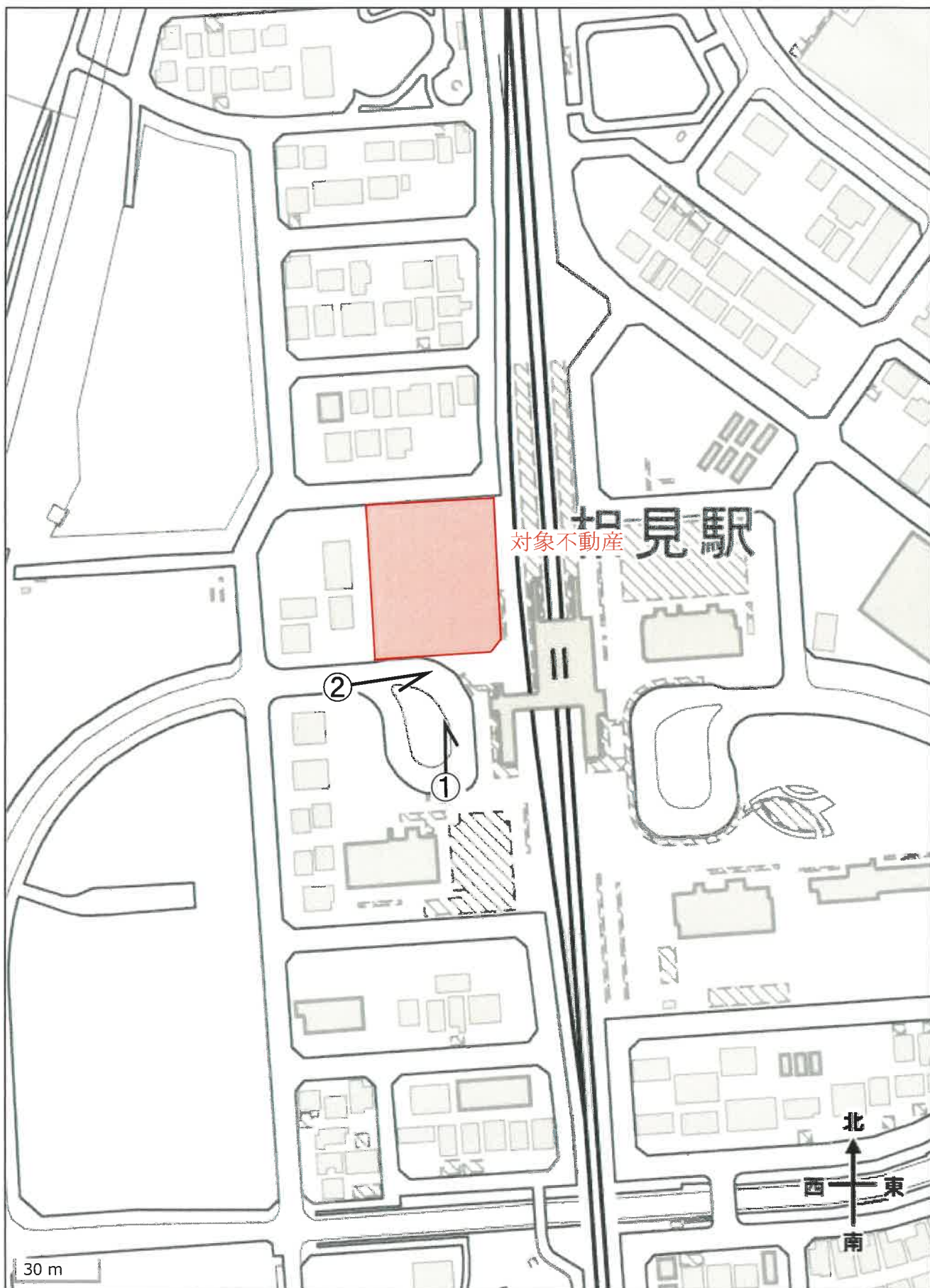
地理院地図
GSI Maps



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

付 近 案 内 図

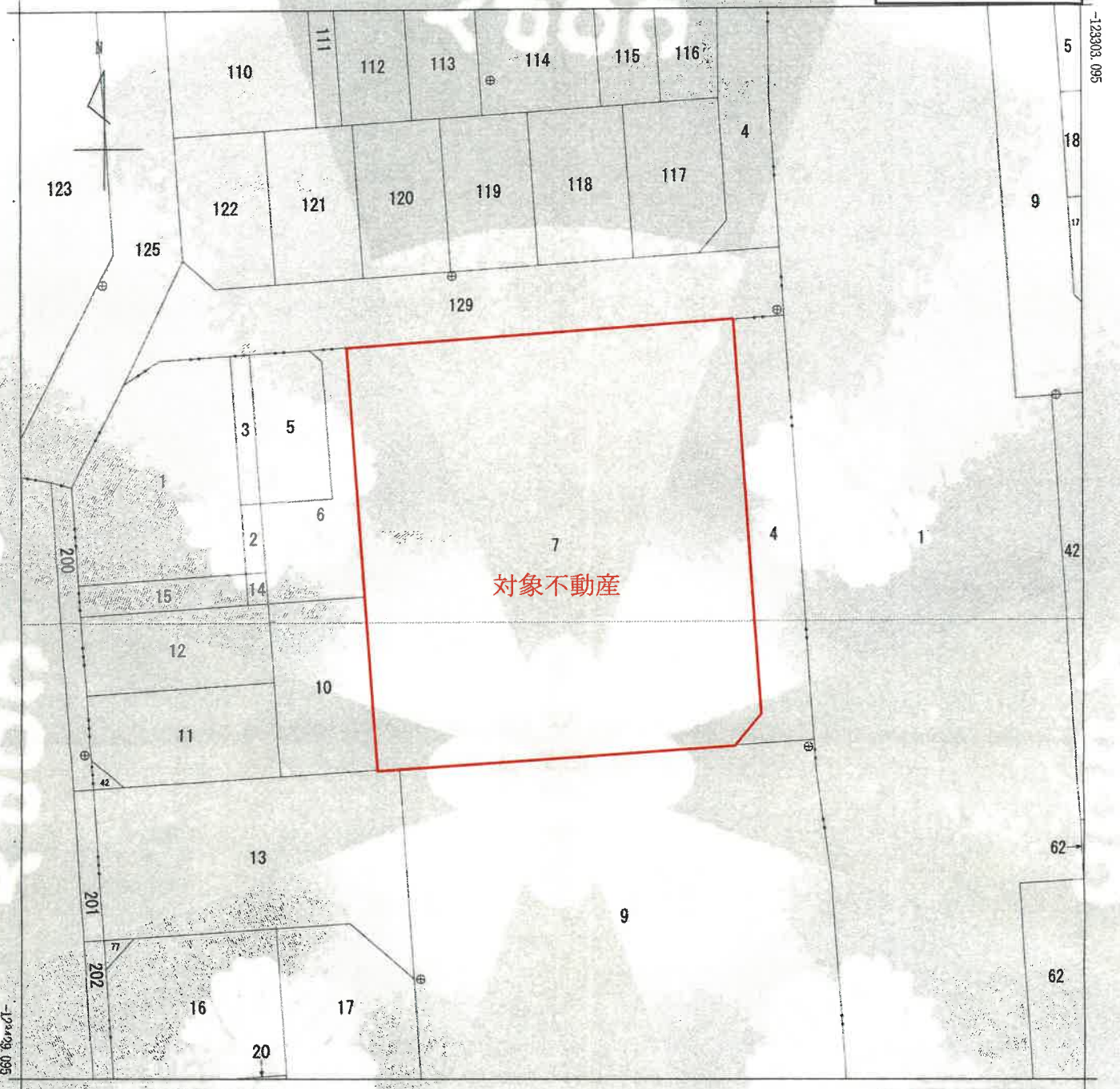
地理院地図
GSI Maps



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) A4判に縮小



地番区域見出し
 大字相見字四十五間
 大字相見字新田内
 大字相見字相見
 A 大字妻池字蓮池

請求部	所在	額田郡幸田町大字相見字新田内				地番	7番		
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)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成27年7月17日			備付年月日 (原図)	平成27年7月21日		補事項		

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。

令和8年2月6日
 名古屋法務局岡崎支局
 登記官

請求番号: 9-1
 (1/1)

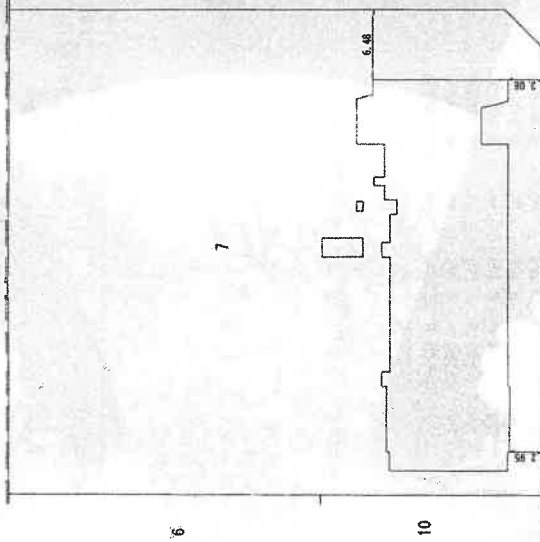
建物階平面図

家屋番号

建物の所在 額田郡幸田町大字相見字新田内 7番地



道路 129
字四十五間



建物の名称 リゾート相見駅前
一棟の建物

単位 = m

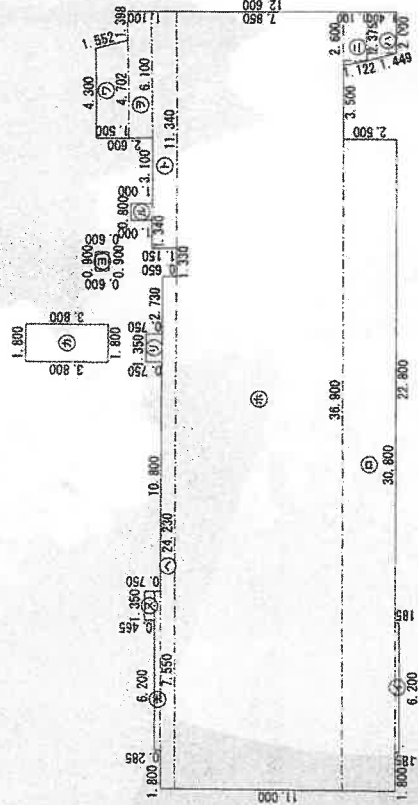
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

一棟の建物 1階平面図



求積表

①	6.200×0.185	=	1.147000
②	30.800×2.500	=	77.000000
③	$(2.000 + 2.375) \times 1.400 / 2$	=	3.062500
④	$(2.375 + 2.600) \times 1.100 / 2$	=	2.736250
⑤	36.900×7.850	=	289.665000
⑥	24.230×0.650	=	15.749500
⑦	11.340×1.150	=	13.041000
⑧	7.550×0.285	=	2.151750
⑨	1.350×0.750	=	1.012500
⑩	1.350×0.465	=	0.627750
⑪	0.800×1.000	=	0.800000
⑫	6.100×1.100	=	6.710000
⑬	$(4.702 + 4.300) \times 1.500 / 2$	=	6.751500
⑭	1.800×3.800	=	6.840000
⑮	0.900×0.600	=	0.540000
合計			427.834750
床面積			427.83 m ²

登記年月日： 令和5年6月29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8年2月6日 名古屋佐務局岡崎支局 登記官

登記官

登記年月日：令和5年6月29日

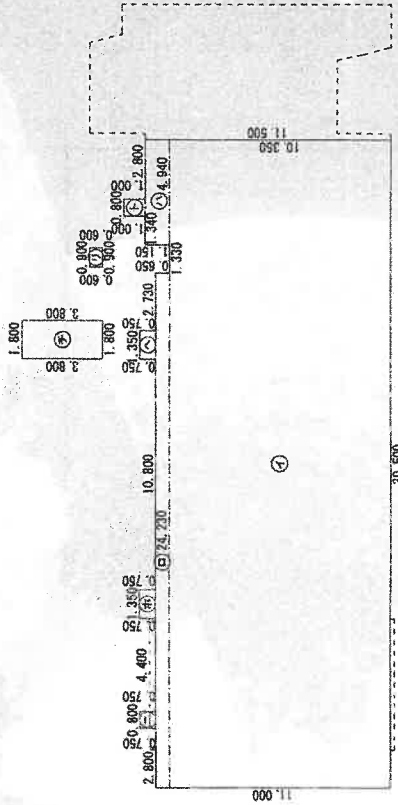
令和8年2月6日 名古屋法務局岡崎支局
 これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

建 物 階 平 面 図

家屋番号

建物の所在 額田郡幸田町大字相見字新田内 7番地

一棟の建物2階~12階平面図
 (各階同型)



求 積 表

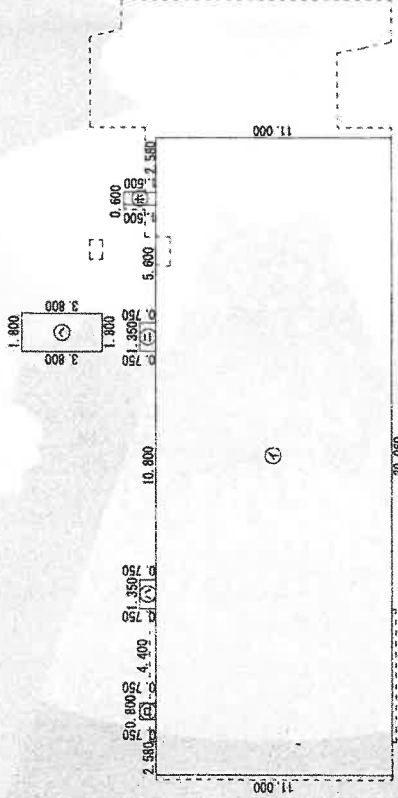
①	30.500 × 10.350	=	315.675000
②	24.230 × 0.850	=	15.748500
③	4.940 × 1.150	=	5.681000
④	0.800 × 0.750	=	0.600000
⑤	1.350 × 0.750	=	1.012500
⑥	1.350 × 0.750	=	1.012500
⑦	0.800 × 1.000	=	0.800000
⑧	1.800 × 3.800	=	6.840000
⑨	0.900 × 0.600	=	0.540000
合 計			347.910500
床面積			347.91 m ²

単位 = m

縮尺 1/250

申請人

一棟の建物13階~15階平面図
 (各階同型)



求 積 表

①	30.060 × 11.000	=	330.660000
②	0.800 × 0.750	=	0.600000
③	1.350 × 0.750	=	1.012500
④	1.350 × 0.750	=	1.012500
⑤	0.600 × 1.500	=	0.900000
⑥	1.800 × 3.800	=	6.840000
合 計			341.025000
床面積			341.02 m ²

縮尺 1/250

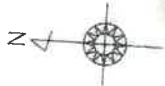
作成者

建物階平面図

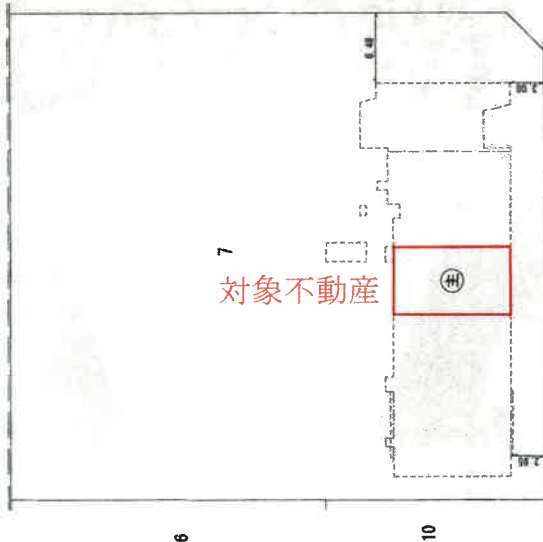
家屋番号 新田内7番の203

建物の所在 新田内7番の203

建物の所在 新田内7番の203



道幅 12.9
字四十五間

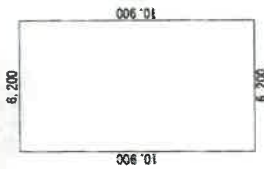


建物の存する部分2階
建物の名称203

単位 = m

縮尺 1/500

主である建物



求積表

6.200 × 10.900	=	67.580000
合計		67.580000
床面積		67.58 m ²

申請人

縮尺 1/250

作成者

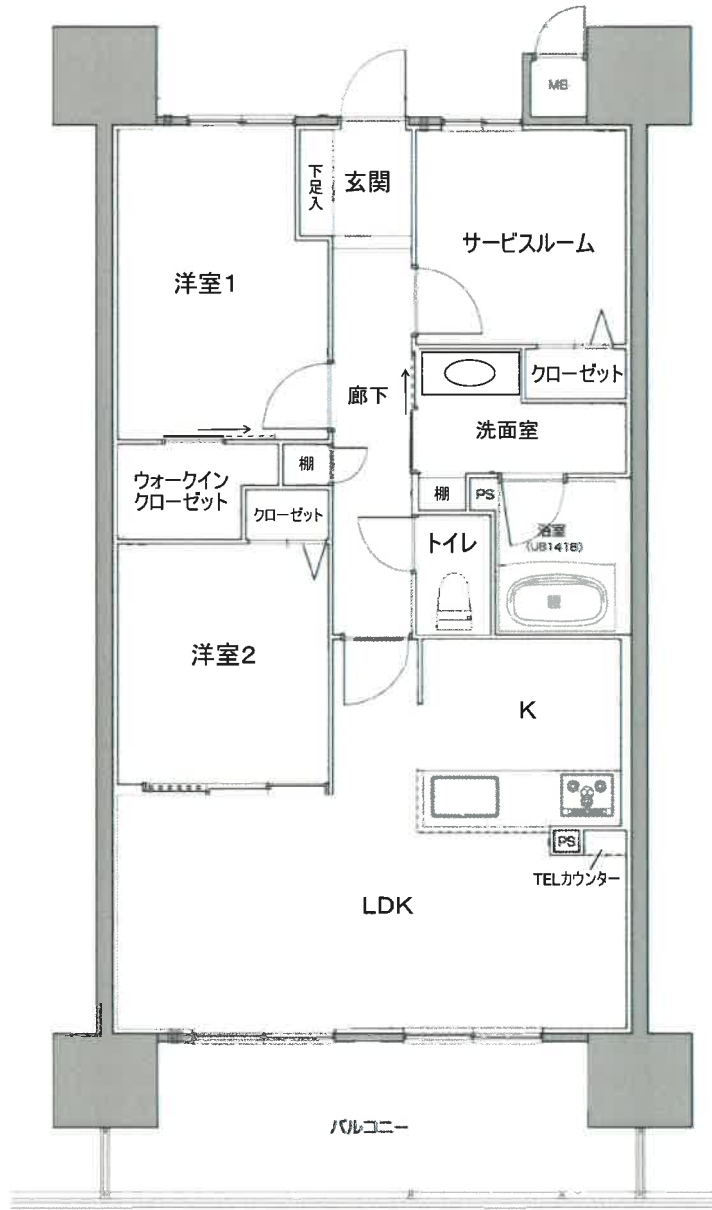
(愛知県土地家屋調査士会)

登記年月日：令和5年6月29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8年2月6日 名古屋地務局岡崎支局

登記号

建物間取図 (概略)





写真番号1



写真番号2