

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 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 9 月 16 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 2 番地 8

建物の名称 グローリアス三河安城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三河安城本町二丁目 2 番 8 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 8 . 5 8 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 2 番 8

地 目 宅地

地 積 1 0 6 7 . 9 8 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 3 7 万 3 3 7 2 分の 6 8 5 8



物件明細書

令和 8 年 8 月 6 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 安城市三河安城本町二丁目 2 番地 8

建物の名称 グローリアス三河安城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三河安城本町二丁目 2 番 8 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 8 . 5 8 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 2 番 8

地 目 宅地

地 積 1 0 6 7 . 9 8 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 3 7 万 3 3 7 2 分の 6 8 5 8



令和 8 年(ヶ)第 17 号

令和 8 年 4 月 15 日受理

令和 8 年 6 月 3 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 安城市三河安城本町二丁目 2番地8

建物の名称 グローリアス三河安城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三河安城本町二丁目 2番8の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.58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 安城市三河安城本町二丁目2番8

地 目 宅地

地 積 1067.98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 37万3372分の6858

(区分所有建物用1)

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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 8,200円 修繕積立金 月額 14,900円 駐輪使用料 月額 900円 水道代 (使用量に応じて) 駐車場使用料 (解約済み)	令和8年4月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 682,257円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり ☐ 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			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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	147,600円	(令和 6年11月分～令和 8年 4月分)
修繕積立金	268,200円	(令和 6年11月分～令和 8年 4月分)
駐車場使用料	112,000円	(令和 6年11月分～令和 8年 2月分)
水道代	138,257円	(令和 6年11月分～令和 8年 3月分)
<u>駐輪使用料</u>	<u>16,200円</u>	(令和 6年11月分～令和 8年 4月分)
合計	682,257円	

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■近隣者	(面接による聴取) 1 物件1建物の居住者は債務者兼所有者です。現在も同人が住んでいると思います。 2 物件1建物に関し、近隣から煙の発生及び煙の臭いがするといった苦情が寄せられ、管理組合で対応した経緯があります。室内を確認したが、何が燃やされたのかは分からなかったと聴いています。
■管理会社	(令和8年4月24日付区分所有建物(マンション)回答書の要旨) 1 管理方式 全委託管理 2 管理員の有無 あり(巡回管理) クリーンキーパー(清掃員)週5日 管理室の有無 あり 3 大規模修繕計画の有無 令和7年12月実施済み 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7,000円~8,670円) すぐには使用できない(抽選) 6 ペット飼育 不可 7 規約共用部分の有無 あり(集会室)

(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債務者兼所有者の氏名が表示されている。また、玄関前に表札が掲げられている。
 - (2) 電気及びガスの供給が停止されている。
 - (3) 室内には一般的な家庭で使用される電化製品、家具及び生活用品が存在する。
 - (4) 債務者兼所有者を名宛人とする封筒及び同人の家族の写真、製作物が多数確認される。
 - (5) 5月14日臨場時に玄関扉の郵便受けに差し置いた債務者兼所有者宛の封筒が5月25日臨場時にはなかった。
- 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 室内に立ち入った瞬間から強い煙の臭いを感じた。一見したところ、室内に何かが燃やされた痕跡はなかった。
- 4 室内全体の壁紙クロスに広範な変色が認められる。原因は特定できないが、油分の付着、汚れ、煙等による影響の可能性がある(写真⑥⑦)。また、居間・食堂の壁面に穴開きの損傷を補修した箇所が見受けられる(写真⑧)。
- 5 洋間(2)には、収納ケースや衣類等が入ったビニール袋が山積しており、これらにより床面および壁面の状態は確認できなかった。
- 6 洗面所の洗面台において、蛇口からの水が持続的に流出しており、止水ができない状況が確認された。
- 7 物件1建物は建築後約31年が経過する建物であり、経年による劣化の外、維持管理の不良に起因すると考えられる傷みや汚れが各所に見受けられる。
- 8 物件1建物を含む一棟の建物の1階が駐車場として使用されている。1階部分及び物件1建物を含む一棟の建物の北西側に機械式駐車場が設置されている。
- 9 登記された規約共用部分として、駐車場(家屋番号 三河安城本町二丁目 2番8の101)、駐輪場(家屋番号 三河安城本町二丁目 2番8の102)、集会室(家屋番号 三河安城本町二丁目 2番8の205)が存する。

(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
R8年 4月17日(金) 11:35 — 11:45	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17日(金) 13:05 — 13:10	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 4月17日(金) : — :	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会
R8年 4月23日(木) : — :	(郵便)	債務者兼所有者に対し、現況調査日通知
R8年 5月14日(木) 13:55 — 14:15	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、 近隣者から聴取
R8年 5月18日(月) 8:45 — 8:55	安城市役所	債務者兼所有者の住民票写し交付申請
R8年 5月25日(月) 16:00 — 16:20	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

(特記事項)

■ 令和 8年 5月25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、解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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 8年 5月25日

目的物件は 全戸不在であったため立会人を立ち会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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 6月 1日(月) 15:50 ― 16:00	名古屋法務局岡崎支局	規約共用部分の登記記録全部事項証明書交付申請
R 年 月 日() : ― :		
R 年 月 日() : ― :		
R 年 月 日() : ― :		
R 年 月 日() : ― :		
R 年 月 日() : ― :		
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。

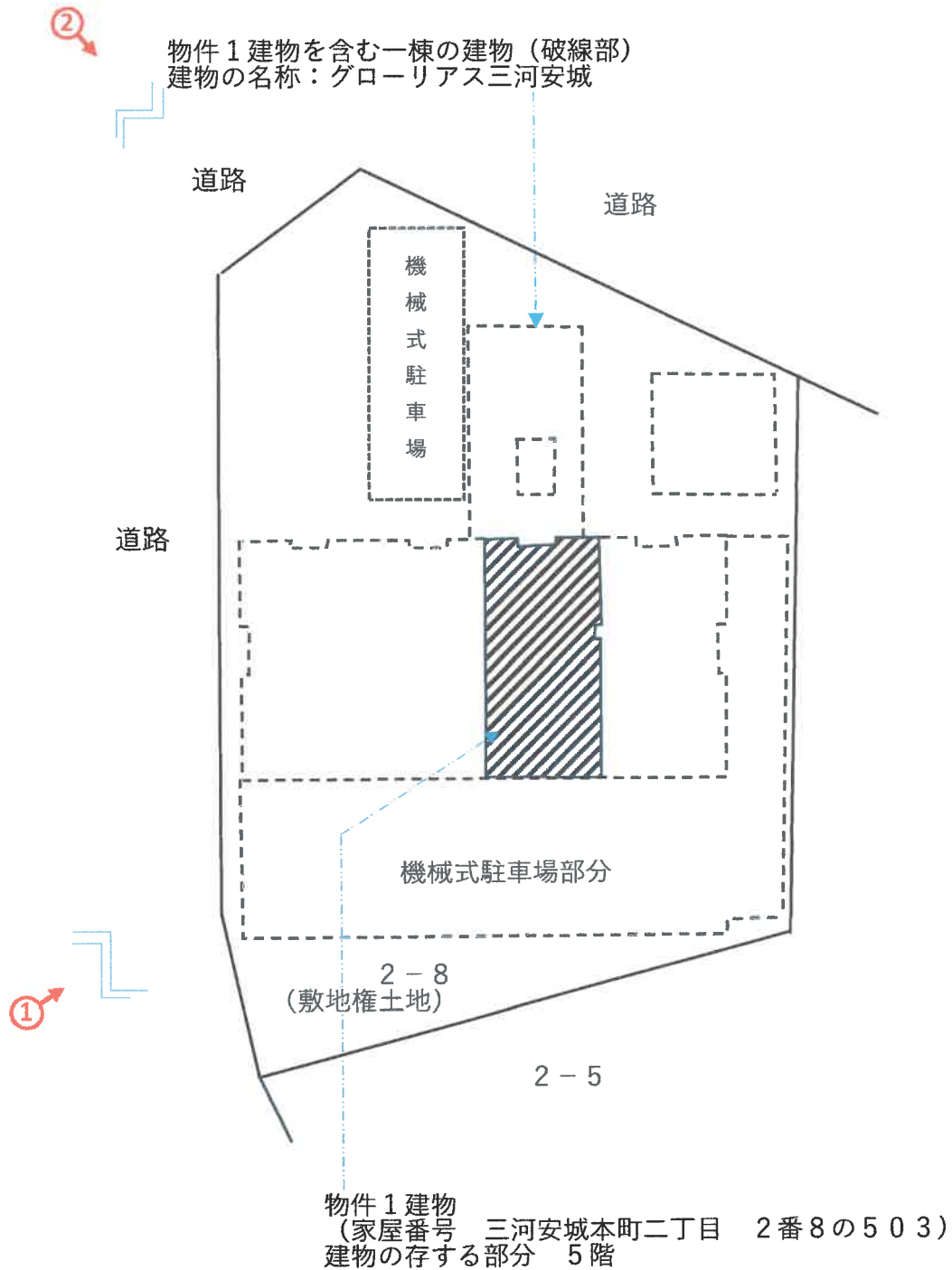
☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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: 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

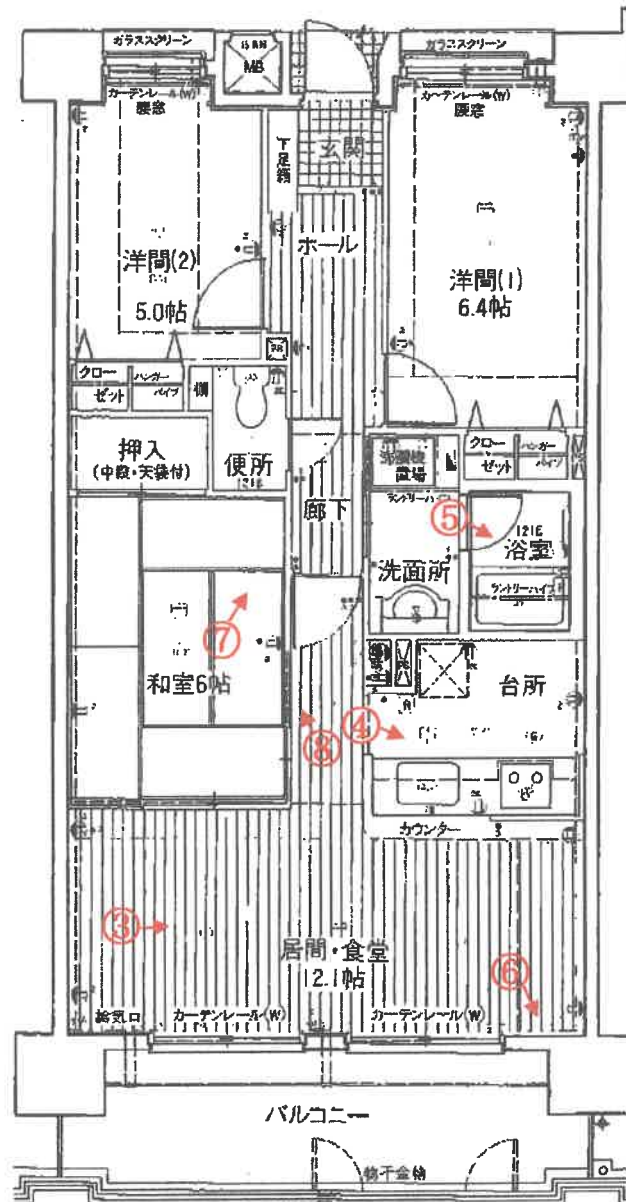
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

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 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（居間・食堂）



④ 屋内の状況（台所）



⑤ 屋内の状況（浴室）



⑥ 壁紙クロスの汚損状況



⑦ 壁紙クロスの汚損状況



⑧ 穴開きの損傷の補修箇所

令和8年(ケ)第 17 号

令和8年 5 月 11 日 受 理

令和8年 5 月 25 日 現地調査

令和8年 5 月 28 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 13,230,000 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	【一棟の建物の表示】 所 在 安城市三河安城本町二丁目 2番地8 建 物 の 名 称 グローリアス三河安城 【専有部分の建物の表示】 家 屋 番 号 三河安城本町二丁目 2番8の503 建 物 の 名 称 503 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 5階部分 68.58㎡ 【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2番8 地 目 宅地 地 積 1,067.98㎡ 【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 37万3372分の6858		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「三河安城」駅 西方 道路距離約250m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層の共同住宅、店舗、事務所等が区画整然と建ち並ぶ三河安城駅前の商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 駐車場整備地区
面 地 条 件	地積 1,067.98㎡ 間口 約25.5m、奥行 約35.0m 形状 台形	
接面道路の状況	北側で幅員約21.0mの舗装市道（三河安城南二本木線）と、西側で幅員約12.0mの舗装市道（三河安城本町24号線）とそれぞれ等高に接面する角地。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	区画整理前は農地及び戸建住宅の敷地であった。 目的土地は土壤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。 目的土地に土壤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	グローリアス三河安城	
建物の用途	共同住宅（総戸数54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7年9月21日新築
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約14年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺15階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルトルーフィング葺 ほか タイル張、吹付けタイル ほか ———
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	敷地内駐車場あり ただし、直ちには使用できない
	集会室	あり
	その他	———
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	有 名称（グローリアス三河安城管理組合） 法人格 なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	(株)東海トラスト
	管理形態	管理員 あり（巡回管理 週5回） 管理人室 あり
管理の状態	普通	
特記事項	・積立金（令和7年12月末日現在）金99,560,664円 ・大規模修繕計画：令和7年12月頃実施済み ・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 ・駐車場の使用：すぐには使用できない（抽選）	

(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	5階 (503号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	68.58㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK、バルコニーあり	
仕 様	天 井	クロス貼、化粧合板張、石膏ボード張 ほか
	床	フローリング、畳敷 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	劣る 経年を超える汚損状況である。特に以下については注意を要する。 ・ 室内において発生源が特定できない強い煙臭が認められる。 ・ 壁・天井のクロスが全般に黄変している。また、玄関ホールの壁クロスに傷多数あり。 ・ 洋間(2)に袋詰めされた家庭ゴミが積み重ねられている。 ・ 洗面所の洗面台カランが故障しており、微量の水が継続して流出している状態にある。 ・ 残置されている家財道具は少なめである。	
管 理 費 等	管 理 費	8,200円 (月額)
	修繕積立金	14,900円 (月額)
	駐輪使用料	900円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和8年4月20日現在、金682,257円)
	管 理 費	147,600円 (R6.11~R8.4)
	修繕積立金	268,200円 (同上)
	小 計	415,800円
	駐車場使用料	112,000円 (R6.11~R8.2)
	水道使用料	138,257円 (R6.11~R8.3)
	駐輪使用料	16,200円 (R6.11~R8.4)
	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	特になし。	

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
200,000	68.58	0.26	3,570,000

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：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}14\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}14\text{年} + \text{経過年数}31\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}25\%) = 0.26$$

(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
238,000	1.00	1,067.98	0.95	$\frac{6858}{373372}$	4,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 安城-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 204,000\text{円/㎡} & \times \frac{102.0}{100} & \times \frac{100}{101.7} & \times \frac{100}{86} & = 238,000\text{円/㎡} \\ & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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)=1.017

地域格差：環境条件、交通接近条件等を考慮。

イ 個別格差：角地1.05×形状0.95=1.00

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
3,570,000	4,440,000	1.00	8,010,000

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

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(三河安城駅周辺に所在するマンション))

A 令和7年8月 335,000円/㎡(平成7年11月建築、専有面積68.74㎡)

B 令和7年11月 332,000円/㎡(平成10年10月建築、専有面積80.1㎡)

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	335,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	293,000
B	332,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{118}$	282,000

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
288,000	1.00	68.58	19,750,000

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 $イ \div ウ \times (1 - 3\%)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 $エ \times オ$ カ	
497千円 (8.0%)	544千円	7.5%	7,036千円	0.8163	5,743千円 (92.0%)	6,240,000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	1,080	1,080	1,058	1,058
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,140	1,140	1,118	1,118
	空室損失	114	114	112	112
	貸倒損失	34	34	34	34
	有効総収益	992	992	972	972
イ 総費用	維持管理費	98	98	98	98
	修繕費	32	32	32	32
	公租公課	105	105	105	105
	損害保険料	14	14	14	14
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	249	249	249	249
	資本的支出	1,214	179	179	179
	総費用合計	1,463	428	428	428
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)		25.1	25.1	25.6	25.6
エ 有効純収益	ア－イ	-471	564	544	544
オ 複利現価率(割引率7%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-440	493	444	

※ 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%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、物件の市場の実勢を反映した②を中心に、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	8,010,000	0	8,010,000
②比準価格	19,750,000	0	19,750,000
③収益価格	—		6,240,000
④調整後の価格	17,230,000		

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×エーオ
17,230,000	1.00	0.80	0.96	—	13,230,000

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。

以下余白

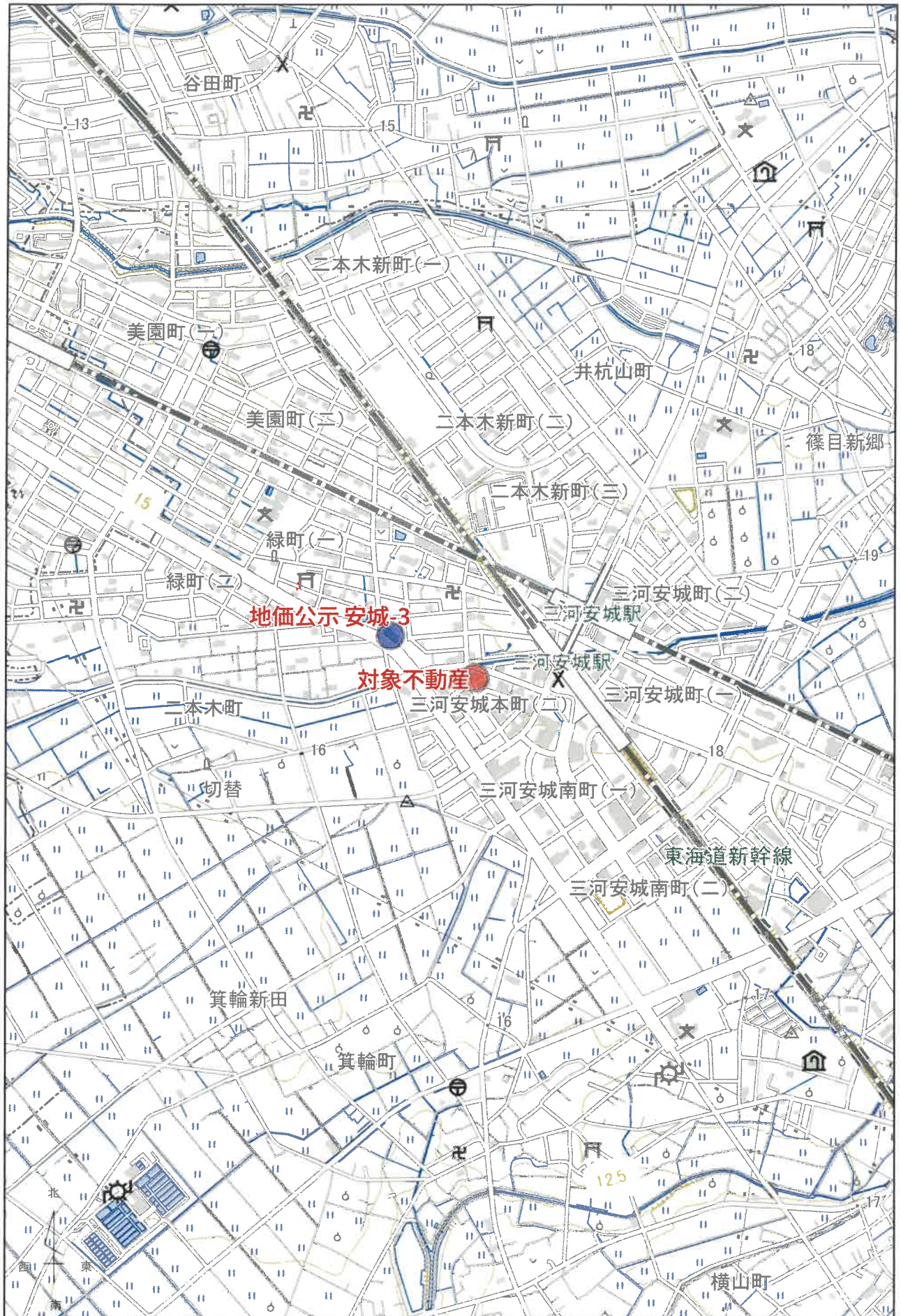
第 6 参考価格資料

地価公示価格等	安城-3
所 在	: 安城市三河安城本町 1 丁目 29 番 12
価 格	: 204,000 円/㎡
位 置	: JR 東海道本線「三河安城」駅 道路距離約 800m
価格時点	: 令和 8 年 1 月 1 日
地 積	: 2,717 ㎡
供給処理施設	: 上水道、都市ガス、下水道
接面街路	: 南西側にて幅員約 25.0mの県道に接面
用途指定等	: 市街化区域、準住居地域 (建蔽率 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 附属資料の表示

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

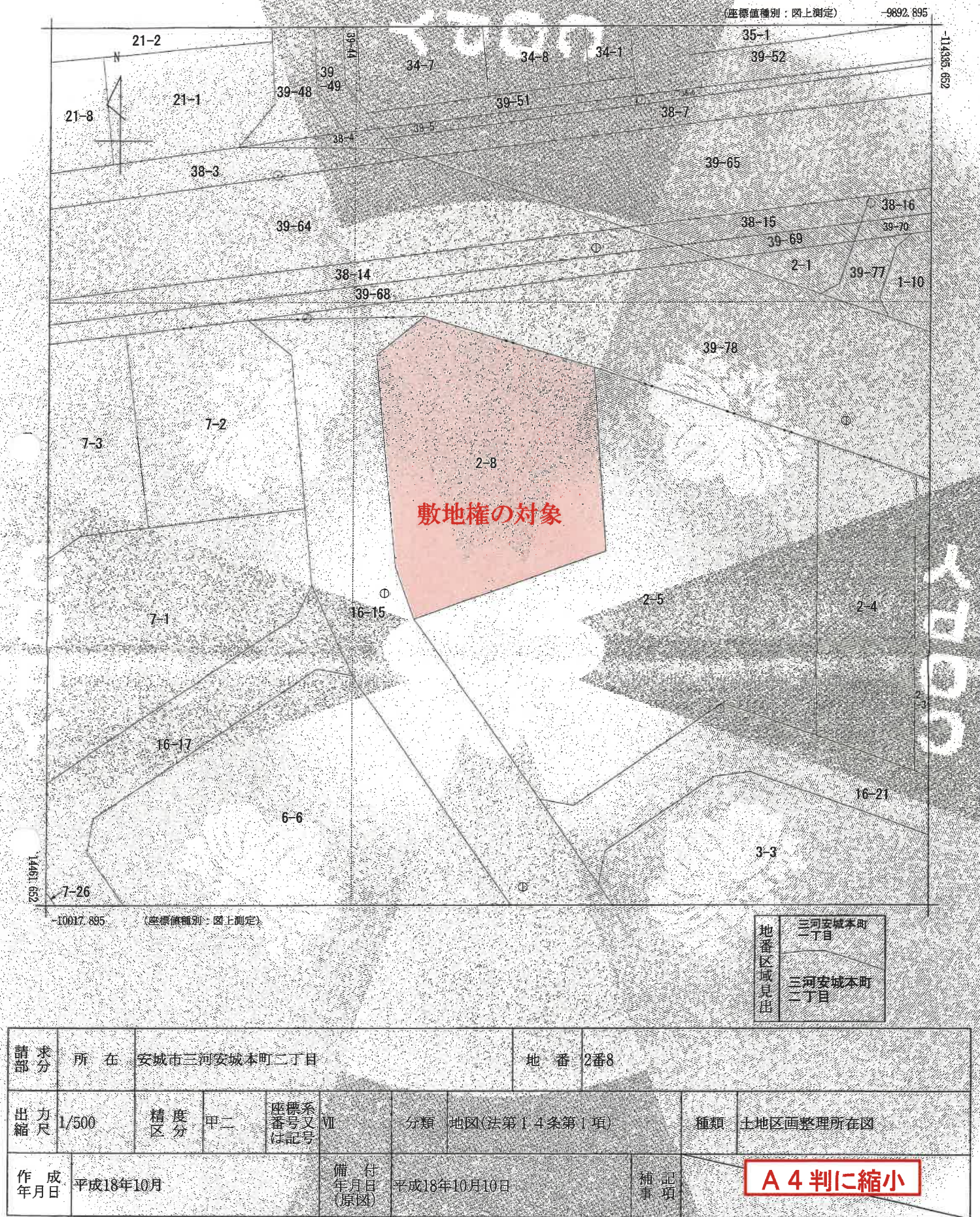
位置図



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





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8年2月10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

登記年月日：平成18年10月10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
(名古屋法務局刈谷支庁管轄)
令和8年2月10日 東京法務局中野出張所 登記

3303023 各階平面図

建物図面

三河安城本町二丁目2番3の503

家屋番号
三河安城本町二丁目2番3の503

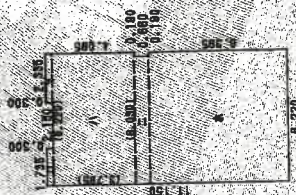
建物の所在

安城市三河安城本町二丁目2番地8

平成18.10.7 土地区画整理法による換地処分

専有部分の建物

建物の存する部分 5階



求積表

1	2.335 X	0.300 =	0.700500
2	1.735 X	0.300 =	0.520500
3	6.220 X	3.785 =	23.604900
4	6.030 X	0.660 =	3.979800
5	6.220 X	6.395 =	39.776900
合計			68.582600
床面積			68.58 m ²



道

道

道



単位：M

作製者

(平成7年9月29日作製)

(愛知県土地家屋調査士会用品)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物図面等写

A4判に縮小

請求番号：2-2

登記年月日：平成18年10月10日

3303001

各階平面図

区 2-8-101, 2-8-102, 2-8-201, 2-8-205, 2-8-301, 2-8-304,
2-8-401, 2-8-404, 2-8-501, 2-8-504, 2-8-601, 2-8-604,
2-8-701, 2-8-704, 2-8-801, 2-8-804, 2-8-901, 2-8-904,
2-8-1001, 2-8-1004, 2-8-1101, 2-8-1104, 2-8-1201, 2-8-1204,
2-8-1301, 2-8-1304, 2-8-1401, 2-8-1404,
2-8-1501, 2-8-1502

家屋番号

建物の所在

安城市三河安城本町二丁目 2番地8

平成18.10.7 土地区画整理による換地

一棟の建物

建物図面

面 1/5

建物図面等写

単位：M

作製者

(平成 7 年 9 月 29 日作製)

縮尺

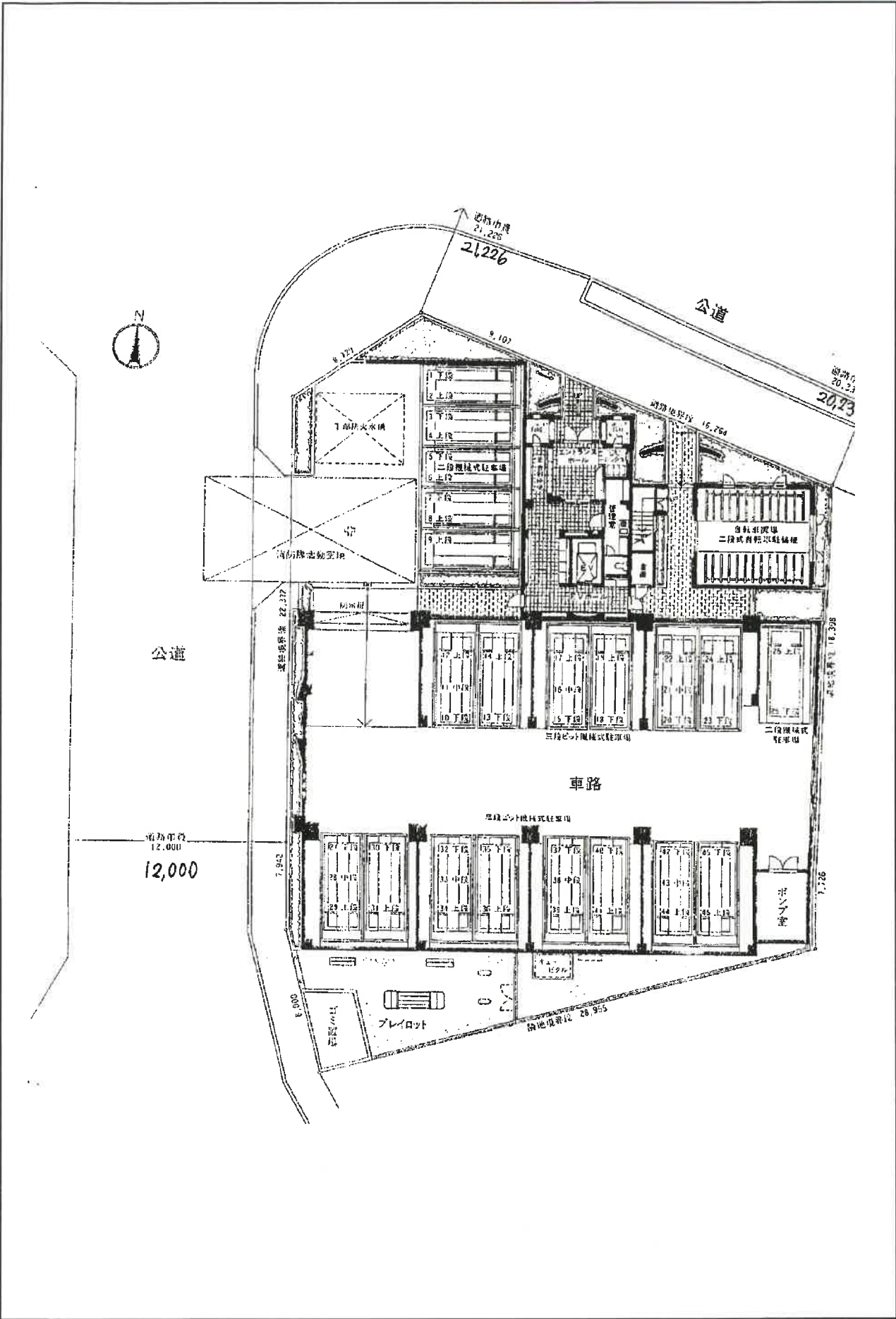
申請人

縮尺 1/500

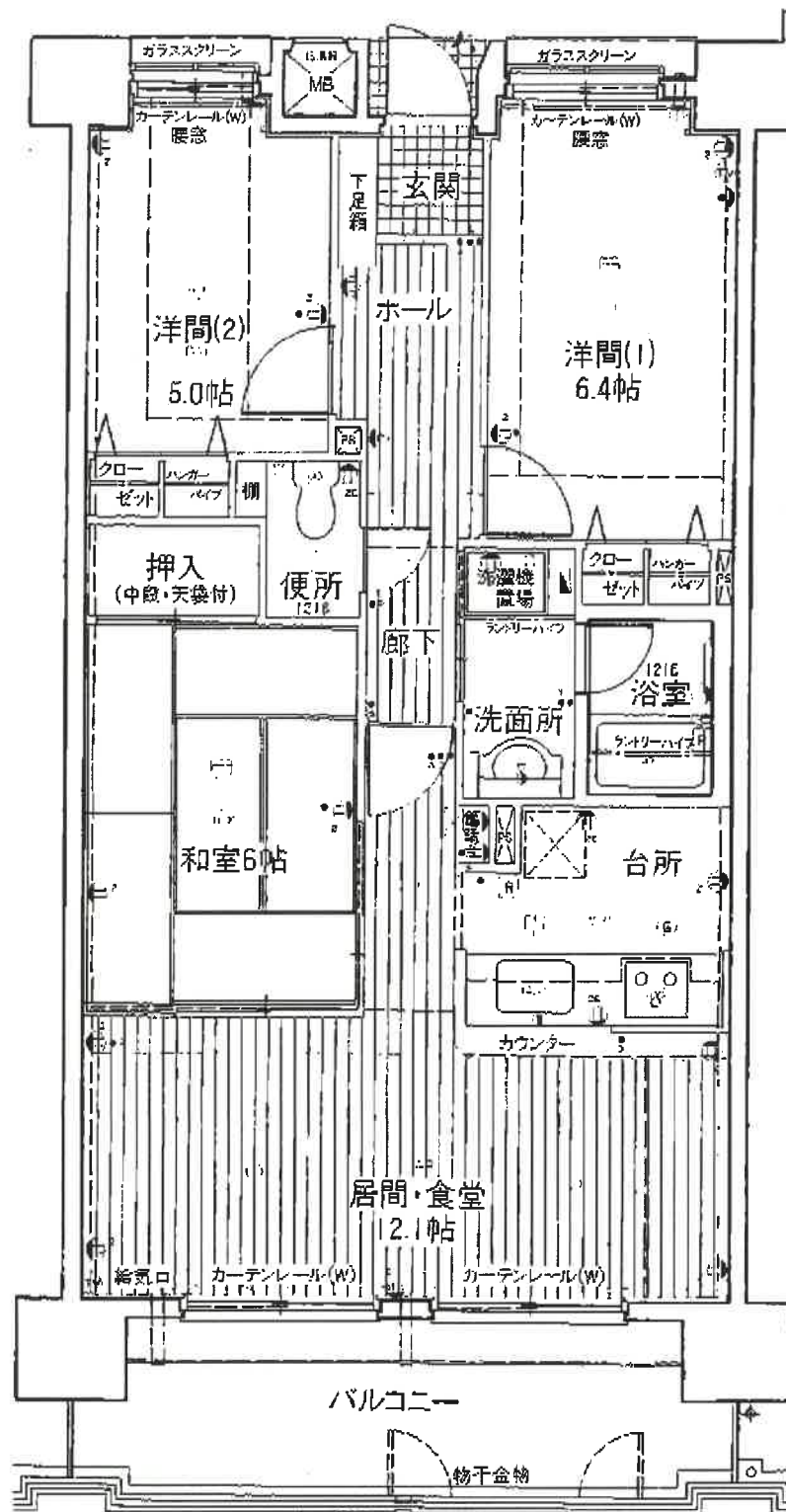
これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(名古屋法務局刈谷支局管轄)
令和 8 年 2 月 10 日 東京法務局中野支所

A 4 判に縮小

土地建物配置図（概略）



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