

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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,600,000 3,680,000		920,000	63,592	14,690



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡崎市中島中町一丁目 3番地1

建物の名称 キングスコート中島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島中町一丁目 3番1の8

建物の名称 205

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 72.95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 岡崎市中島中町一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 714.54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 999分の58



物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 岡崎市中島中町一丁目 3番地1

建物の名称 キングスコート中島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島中町一丁目 3番1の8

建物の名称 205

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 72.95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 岡崎市中島中町一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 714.54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 999分の58



令和 8 年(4)第 39 号

令和 8 年 5 月 21 日受理

令和 8 年 6 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 岡崎市中島中町一丁目 3 番地 1

建物の名称 キングスコート中島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島中町一丁目 3 番 1 の 8

建物の名称 205

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 72.95 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 岡崎市中島中町一丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 714.54 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 9.99 分の 58

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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が本建物に居住して占有している。 ☒ 「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 7,180円 修 繕 積 立 金 月 額 11,640円 駐車場使用料 月 額 5,800円	令和8年5月31日現在 ☒ 滞納がない
管理費等照会先	高光トラスト株式会社	
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 ☒ 土地建物配置図 (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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■A	
占有状況		☐ 敷地 (物件) ☐ 通路 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 共同住宅 (物件)	
■関係人(■債務者兼所有者 (物件1 所有者) ■A (占有者)) の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 無権原	
占有開始時期		令和3年3月ころ	
最初の契約等	契約日	令和3年3月ころ	
	期間	令和3年3月ころから ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和3年3月ころから ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎年 月 日限り 年分を振込して支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 私は、物件1の所有者です。私は、令和3年3月ころ、物件1を退去して、現在は、別の場所に居住しています。 2 私は、平成23年10月ころ、物件1を中古で購入しましたが、リフォーム等をしたことはありません。 3 物件1には、現在、私の元妻であるAが居住しています。Aが物件1に居住するにつき、Aとの間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で貸しています。
■ A (占有者)	1 私は、物件1の所有者の元妻です。私は、現在、物件1に娘と一緒に居住しています。私が、物件1に居住するにつき、債務者兼所有者との間で、賃料等のやり取りはありません。期間を定めることなく無償で借りています。 2 物件1に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 物件1を増改築したことはありません。 4 物件1でペットを飼ったことはありません。 5 物件1が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。
■ 管理会社担当者	(書面回答及び電話回答要旨) 1 本件建物において、ペットの飼育は可である（ただし、室内に限る）。 2 駐車場設備はあり、申し込めば使用できる。 (駐車場使用料月額5,000円, 5,800円) 3 月額使用料5,000円の駐車場は、敷地外駐車場であり、空きがあれば、申し込んで、使用することができる。

(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調査の結果等から2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1の床の各所にたわみが認められる。
- 3 物件1は、建築後約37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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月22日（金） 10:40-11:00	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5月22日（金）	（郵便）	住民票取寄（刈谷市役所）（債務者兼所有者）
8年5月28日（木）	（ファクシミリ）	管理費等滞納額調査（管理会社）
8年5月28日（木） 10:50-11:00	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
8年5月28日（木）	（郵便）	立入調査期日通知
8年5月28日（木） 13:40-13:45	（電話）	回答書の内容確認等（管理会社担当者）
8年5月28日（木）	（郵便）	戸籍全部事項証明書取寄（岡崎市役所）（債務者兼所有者）
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 本件建物は，全戸不在で施錠されていたため，立会証人を立ち会わせ，債務者兼所有者が残っていた合鍵により解錠し，本件建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は，全戸不在で施錠されていたため，立会証人を立ち会わせ，解錠技術者により解錠し，本件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。		

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（ 6 枚目）

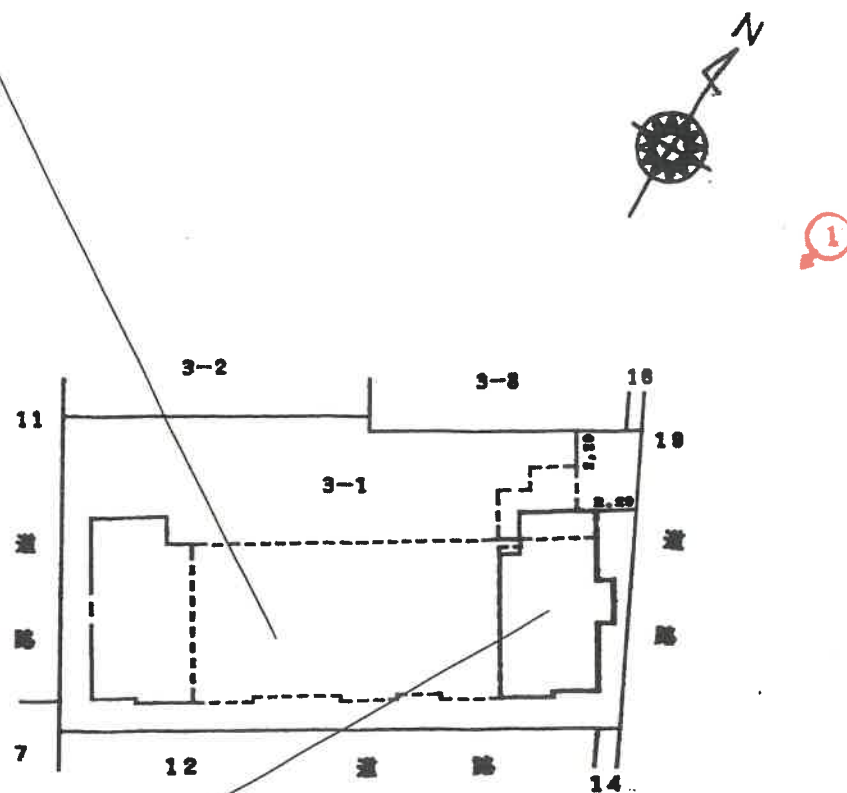
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月9日 (火) 15:20-16:00	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, 債務者兼所有者, 債務者兼所有者の母, 占有者立会い, 聴取
8年6月10日 (水)	(郵便)	住民票取寄 (岡崎市役所) (A)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので, 立会証人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件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。		

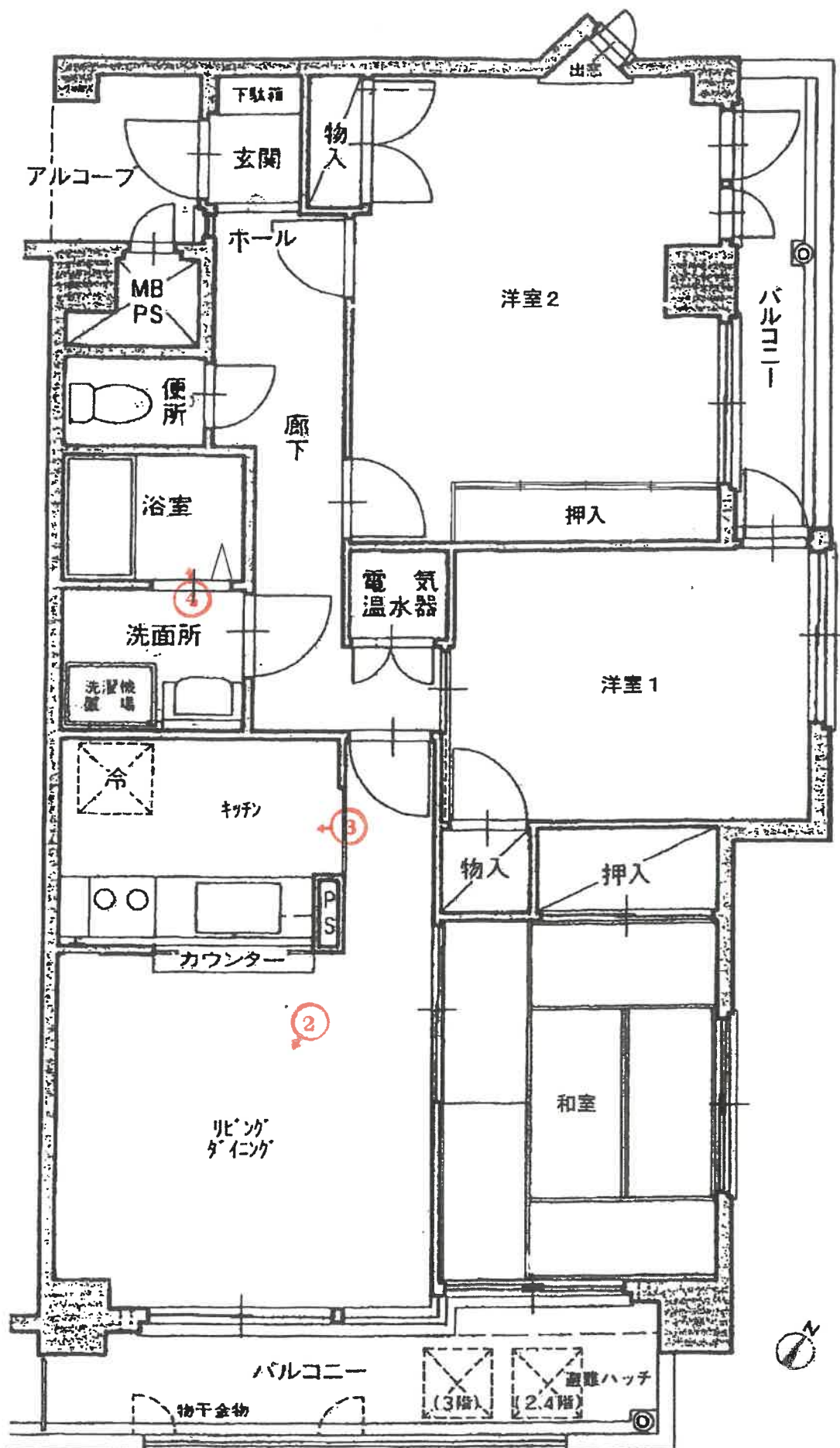
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）

本件建物を含む一棟の建物
（通称：キングスコート中島）



本件建物（家屋番号 中島中町一丁目 3番1の8）
建物の存する部分2階





①本件建物を含む一棟の建物



②屋内の状況
リビング
ダイニング



③屋内の状況
キッチン



④屋内の状況
浴室



令和8年（ケ）第39号
令和8年5月25日受理
令和8年6月9日現地調査
令和8年6月29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 4,600,000 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) 岡崎市中島中町一丁目 3 番地 1 キングスコート中島 (専有部分の建物の表示) 中島中町一丁目 3 番 1 の 8 2 0 5 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 2 階部分 7 2 . 9 5 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 岡崎市中島中町一丁目 3 番 1 宅地 7 1 4 . 5 4 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 9 9 9 分の 5 8	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 西方 道路距離約5,000m 名鉄東部交通バス「中島農協前」停 北西方 道路距離約130m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ、近隣に学校が見られる、区画整然とした住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 第一種高度地区(最高高さ18m)、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、景観形成重点地区：景観形成一般地区、屋外広告物条例の規制：許可地域(第一種低層を除く住居系用途地域)
画地条件	地 積 形状 間口・奥行	714.54m ² ほぼ長方形 間口 約19m、奥行 約35m
接面道路の状況	本件土地は、北東側で幅員約8mの舗装市道に、南西側で幅員約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、南東側で幅員約3.8mの舗装市道にほぼ等高に接面する(自歩道、建築基準法上の道路ではない)。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション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、北東側、南西側、南東側は市道、北西側は共同住宅、一般住宅等である。	
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 なし(特記事項のとおり) 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住宅、店舗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	・都市ガスについては、本件土地の北東側市道に本管が埋設されているが、本件土地へ引込みはない。 ・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。 ・本件土地は、岡崎市の水害ハザードマップ(六ツ美・福岡地区)によると洪水浸水想定区域及び雨水出水浸水想定区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キングスコート中島	
建物の用途	居宅 (総戸数18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1年4月26日新築 経過年数 約 37 年 経済的残存耐用年数 約 3 年	
構造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 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	無 有 (月額5,000円、5,800円) 申し込めば使用できる。 月額使用料5,000円の駐車場は敷地外駐車場であり、 空きがあれば、申し込んで使用することができる。 無 トランクルーム
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 (キングスコート中島管理組合) 法人格 無 全委託管理 高光トラスト株式会社 管理員 無 管理室 無
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合修繕積立金総額 (令和8年4月30日現在) 22,733,035円 大規模修繕計画 未定 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 可 (室内のみ) 管理規約別表第1に共用部分の記載がある。以下に一部を抜粋する。 共用部分 専有部分に属さない建物部分 (ポンプ室、受水槽置場ほか) 専有部分に属さない建物の付属物 (受水槽ほか) 共用付属施設等 屋外の付属施設 (駐車場、自転車置場、ゴミ置場ほか)	

(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 (205 号室) 角住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	72.95m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK 南東側、北東側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、畳等 クロス等 電気・水道等 オール電化
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額	7,180円(月額) 11,640円(月額) 5,800円(月額) なし (令和8年5月31日現在)
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	・ 本件専有部分は、本件所有者の元妻とその家族が居住している。占有関係については現況調査報告書のとおりである。 ・ 室内は経年使用相当の汚損、劣化等が見られた。 ・ 占有者によれば、本件専有部分に割り当てられているトランクルームがあるが、占有者は現在トランクルームを使用していないとのことであった。	

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
236,000	72.95	0.10	1,720,000

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3年／（経済的残存耐用年数3年＋経過年数37年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.10

(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
93,300	1.05	714.54	0.95	$\frac{58}{999}$	3,860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岡崎-24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $96,500\text{円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/106 \times 100/98 = 93,300\text{円/㎡}$
 （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 1.06

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.05

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
1,720,000	3,860,000	1.04	5,800,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.04 × その他補正 1.00 = 1.04

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(対象一棟内))

A 令和6年2月 71,000円/㎡ (平成1年4月建築, 専有面積74.20㎡)

B 令和6年7月 160,000円/㎡ (平成1年4月建築, 専有面積65.20㎡)

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	71,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	70,000
B	160,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{185}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	86,000

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
78,000	1.04	72.95	5,920,000

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	
499千円 (11.2%)	438千円	8.5%	4,998千円	0.7938	3,967千円 (88.8%)	4,470,000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	900	900	882	882
	共益費収入	48	48	48	48
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	948	948	930	930
	空室損失	95	95	93	93
	貸倒損失	28	28	28	28
	有効総収益	825	825	809	809
イ 総費用	維持管理費	86	86	86	86
	修繕費	27	27	26	26
	公租公課	78	78	78	78
	損害保険料	17	17	17	17
	その他費用	25	25	24	24
	運営支出合計	233	233	231	231
	資本的支出	847	140	140	140
	総費用合計	1,080	373	371	371
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	28.2	28.2	28.6	28.6
エ 有効純収益	ア－イ	-255	452	438	438
オ 複利現価率 (割引率8.0%)		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-236	387	348	

※ 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8.0%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	5,800,000	0	5,800,000
②比準価格	5,920,000	0	5,920,000
③収益価格	—		4,470,000
④調整後の価格	5,750,000		

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
5,750,000	1.00	0.8	－	－	4,600,000

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：必要なし。

第6 参考価格資料

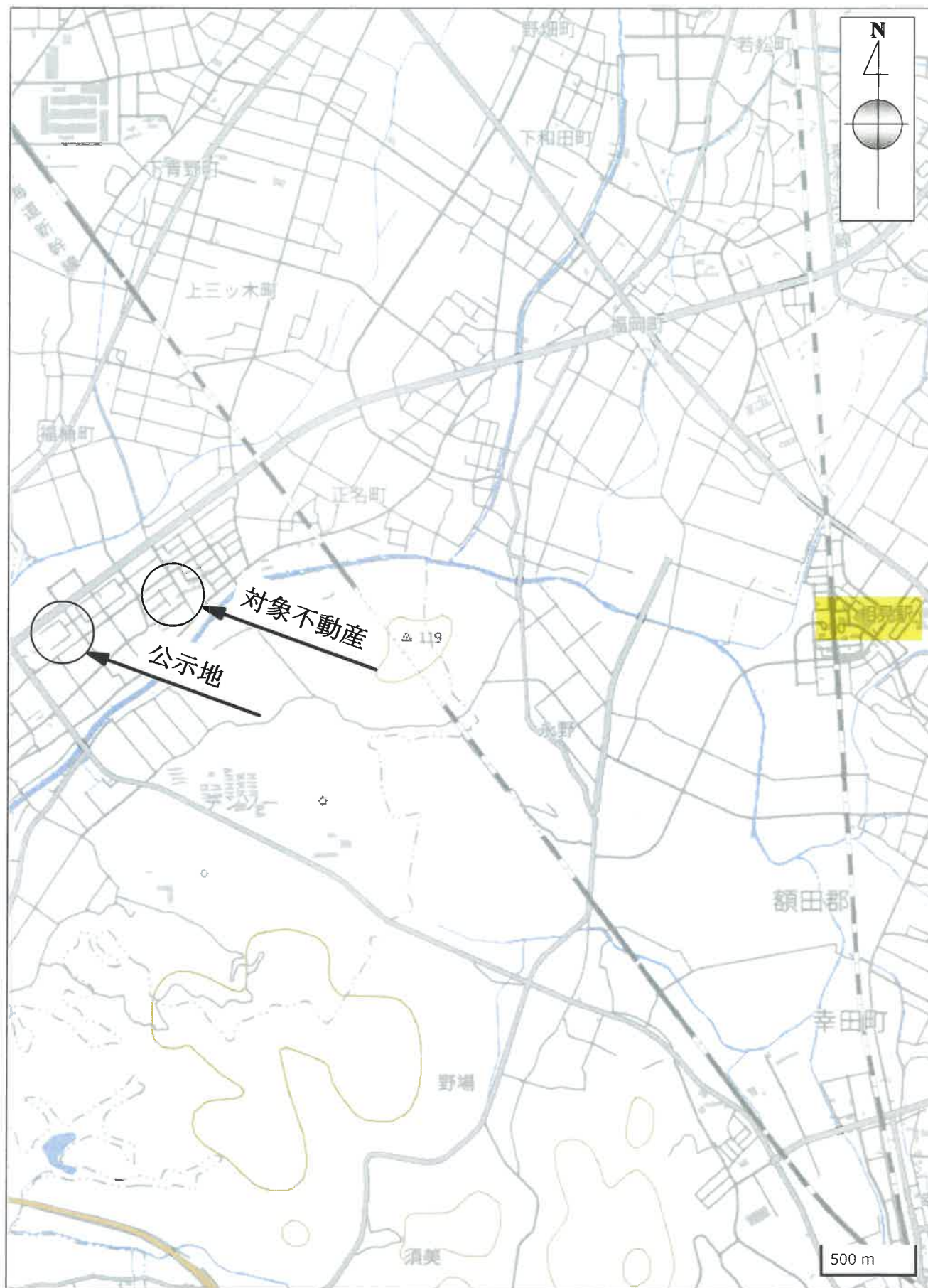
地価公示価格（岡崎-24）

所 在 : 岡崎市中島西町3丁目5番21
価 格 : 96,500円/㎡
位 置 : JR東海道本線「岡崎」駅の南西方道路距離約6,000m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南東側幅員6.0m市道に接面
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 一般住宅の建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

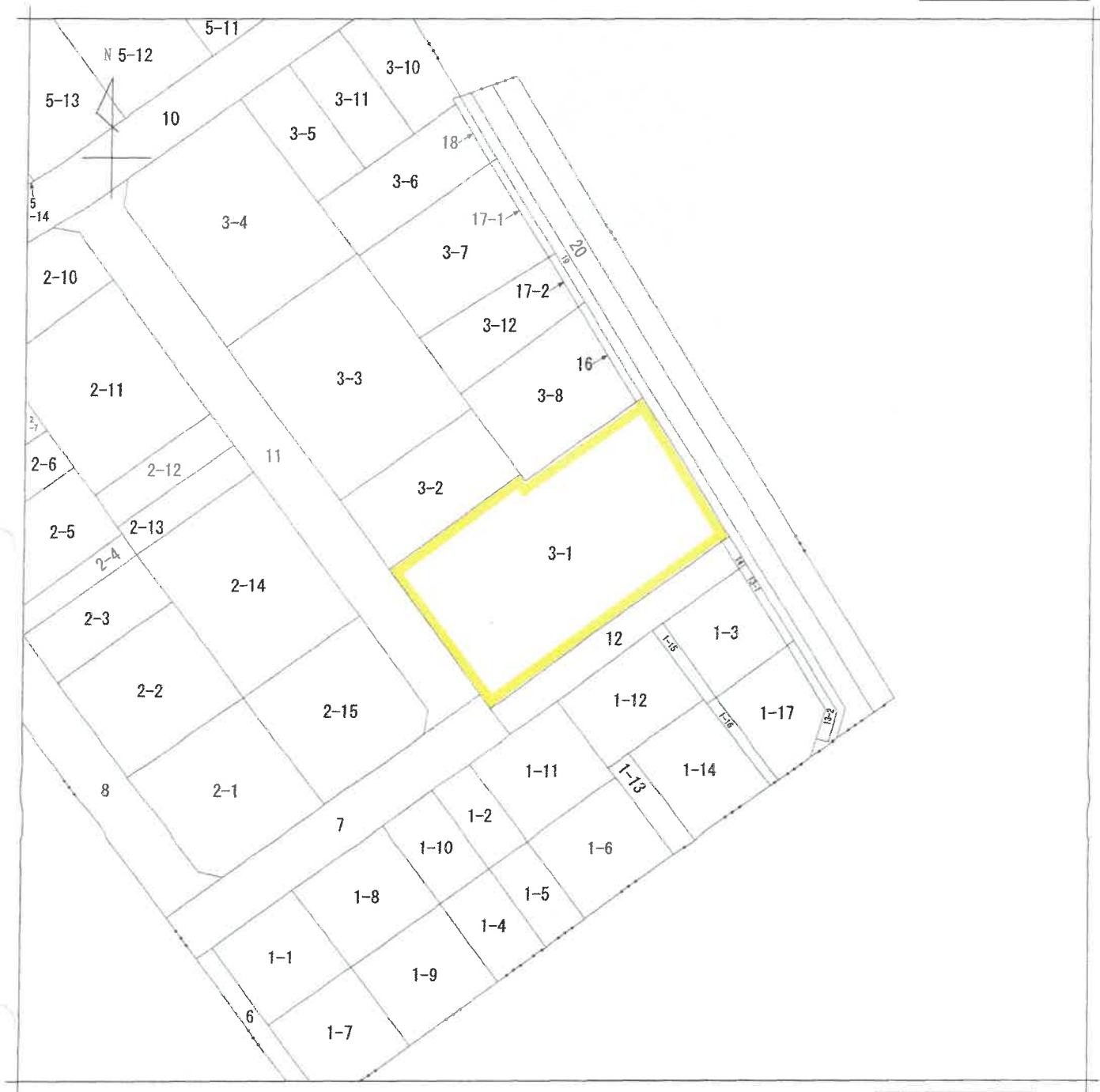
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真撮影図
- 8 現況写真

位置図



付近案内図





地番区域見出
中島中町
1丁目

請求部	所在	岡崎市中島中町一丁目				地番	3番1			
出力尺	1/500	精度区	甲一	座標系番号又は記号		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	昭和56年12月12日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局岡崎支局管轄)

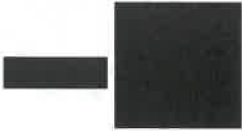
令和8年3月24日

東京法務局中野出張所

請求番号：9-1

(1/1)

登記官



登記年月日：昭和63年2月25日

1403815

前3-1 収新3-1

地番 3-1, 3-12 地積測量図

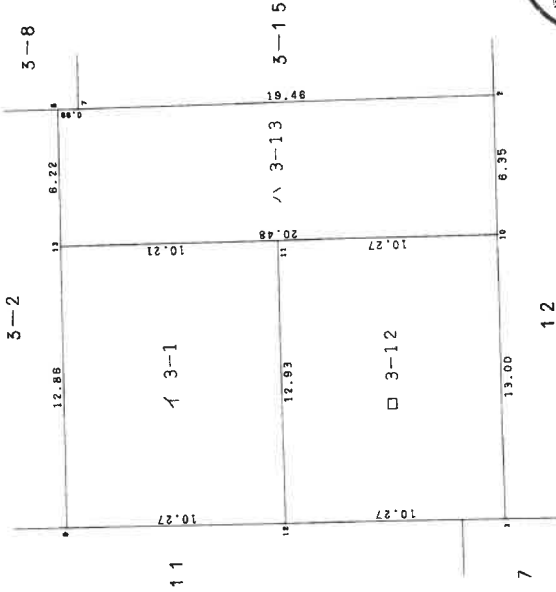
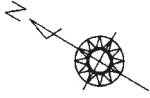
土地の所在 岡崎市中島中町1丁目

求積表

地番 NO.	イ 3-1 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
12	10.273	0.073	12.855	132.059415
11	10.273	13.000	12.927	132.799071
13	20.479	13.000	-12.855	-263.257545
9	20.546	0.145	-12.927	-265.598142
			合計	-263.997201
			面積	131.9986005
			地積	131.99 m ²

地番 NO.	ロ 3-12 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
1	0.000	0.000	12.927	0.000000
10	0.000	13.000	13.000	0.000000
11	10.273	13.000	-12.927	-132.799071
12	10.273	0.073	-13.000	-133.549000
			合計	-266.348071
			面積	133.1740355
			地積	133.17 m ²

地番 NO.	ハ 3-13 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
10	0.000	13.000	6.353	0.000000
2	0.000	19.353	6.206	0.000000
7	19.459	19.206	-0.137	-2.665983
8	20.446	19.218	-6.206	-126.887876
13	20.479	13.000	-6.218	-127.297464
			合計	-256.951223
			面積	128.4256115
			地積	128.42 m ²



境界標の種類

- 1 2 9 10 11 12 13
- : プラスチック杭
- 7 8 : コンクリート杭

申請人	縮尺	1/250
-----	----	-------

33 年 2 月 19 日作製)

作製者

登記年月日：昭和63年2月25日



前3-9 修正 3-1

地積測量図

地番 3-9・3-14
3-15

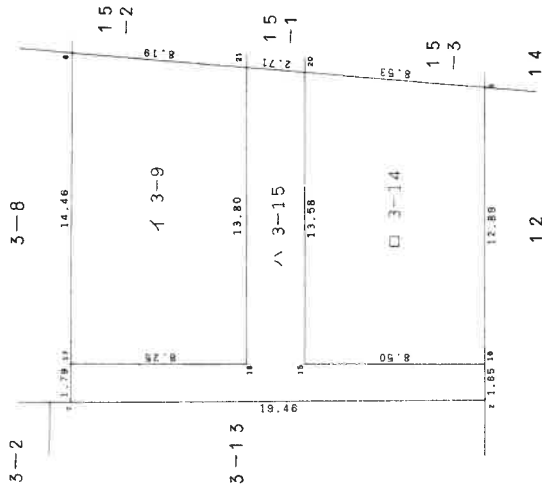
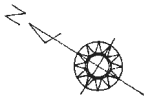
土地の所在 岡崎市中島中町1丁目

求積表

地番 NO.	イ 3-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
18		11.200	21.000	13.800	154.560000
21		11.200	34.800	14.461	161.963200
6		19.367	35.461	-13.800	-267.264600
17		19.449	21.000	-14.461	-281.251989
				合計	-231.993389
				面積	115.996945
				地積	115.99 m ²

地番 NO.	ロ 3-14	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
16		0.000	21.000	12.893	0.000000
3		0.000	33.893	13.581	0.000000
20		8.500	34.581	-12.893	-109.590500
15		8.500	21.000	-13.581	-115.438500
				合計	-225.029000
				面積	112.5145000
				地積	112.51 m ²

地番 NO.	ハ 3-15	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
2		0.000	19.353	1.794	0.000000
16		0.000	21.000	1.647	0.000000
15		8.500	21.000	13.581	115.438500
20		8.500	34.581	13.800	117.300000
21		11.200	34.800	-13.581	-152.107200
18		11.200	21.000	-13.800	-154.560000
17		19.449	21.000	-1.794	-34.891506
7		19.459	19.206	-1.647	-32.048973
				合計	-140.569179
				面積	70.4345895
				地積	70.43 m ²



境界標の種類

- 2 3 15 16 17 18
- 20 21 : プラスチック杭
- 6 7 : コンクリート杭

作製者

手 2月19日作製

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和63年2月25日

前15'後新 3-1

地番15-2, 15-3

土地の所在岡崎市巾島中町1丁目

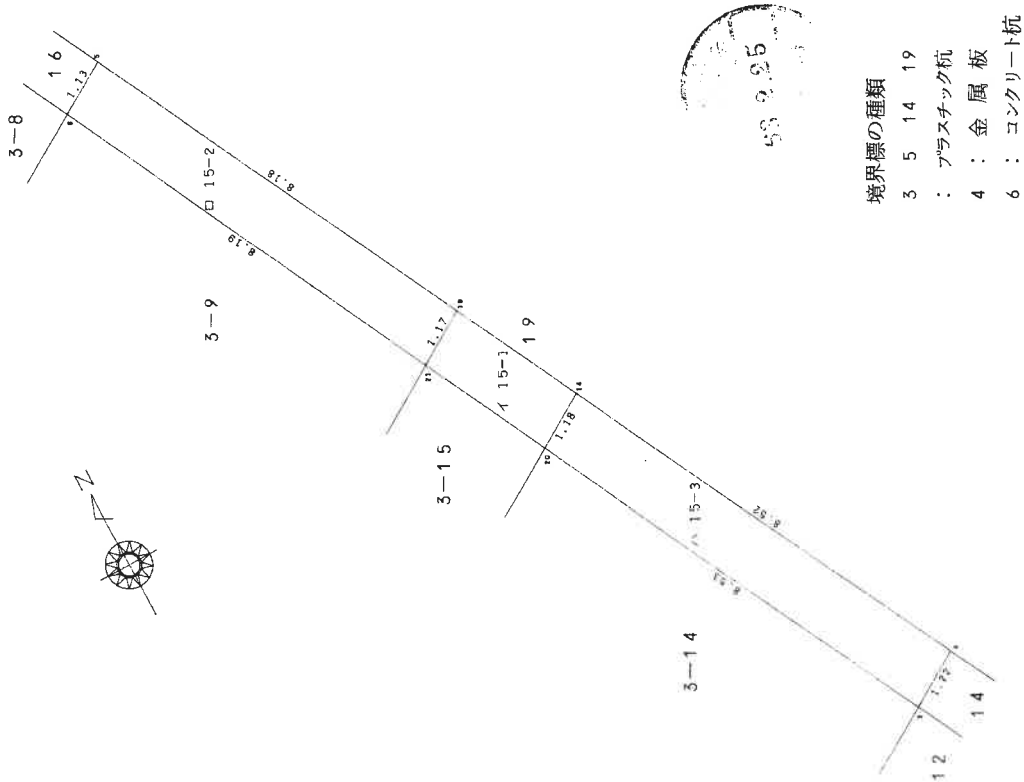
地積測量図

求積表

地番 NO.	□ 15-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
21		11.200	34.800	0.507	5.678400
19		11.200	35.968	1.790	20.048000
5		19.360	36.590	-0.507	-9.815520
6		19.367	35.461	-1.790	-34.666930
				合計	-18.756050
				面積	9.37 m ²

地番 NO.	△ 15-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
3		0.000	33.893	0.533	0.000000
4		0.000	35.174	1.869	0.000000
14		8.500	35.762	-0.533	-4.530500
20		8.500	34.581	-1.869	-15.886500
				合計	-20.417000
				面積	10.2085000

地番 公簿	イ 15-1	合計面積	残地
22		19.5865250	2.4134750
		地積	2.41 m ²



境界標の種類
3 5 14 19
： プラスチック杭
4 : 金属板
6 : コンクリート杭

申請人

縮尺 1/100

製作者

3 年 2 月 19 日 作製

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。
(名古屋法務局岡崎支局管轄)
令和8年3月24日 東京法務局中野出張所

令和8年3月24日

東京法務局中野出張所

藥品部

請求番号：9-2

A 4 判に縮小

前線新 3-1-1~18

番号	3-1
----	-----

乙 一 各 棟 の 階 建 物 の 面 図

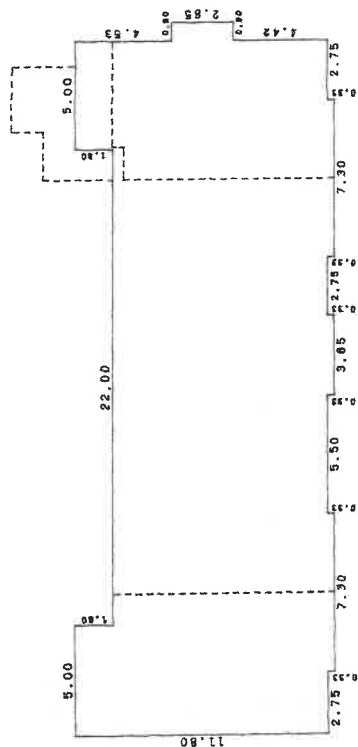
可審歷家

岡崎市中島中町1丁目3番地1

2401942

2階～4階 (各階同型)

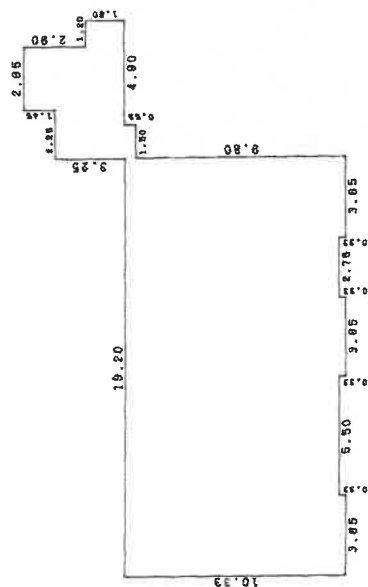
隨



求積夾

1.80	x	5.00	=	9.0000
1.80	x	5.00	=	8.0000
2.73	x	32.00	=	87.3600
2.85	x	32.90	=	93.7850
4.42	x	32.00	=	141.4400
0.33	x	7.30	=	2.4090
0.33	x	3.85	=	1.2045
0.33	x	7.30	=	2.4090
				346.5875

床面積

348.58 m^e

求積表

1.45	×	2.95	=	4.2775
1.45	×	5.20	=	7.5400
1.80	×	6.40	=	11.5200
0.53	×	20.70	=	10.9710
9.47	×	19.20	=	181.8240
0.33	×	3.65	=	1.2045
0.33	×	3.65	=	1.2045
0.33	×	3.65	=	1.2045
219.7460	+			

床面積	219.74 m ²
-----	-----------------------

219.74 m³

多古摩 支 示
岡崎 支 示
1.4.28
处理

督
戰
作

眼科

月27日作製)

尺蠖

人
體
生

尺

250

(1/2)

登記年月日：平成14年4月28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。
(名古屋法務局岡崎支局管轄)

令和8年3月24日 東京法務局中野出張所

登記官

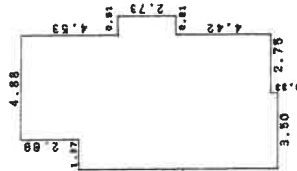
請求番号：9-2

2401951 各階平面図

建物図面

家屋番号	3-1-8
建物の所在	岡崎市巾島中町1丁目3番地1

2階部分



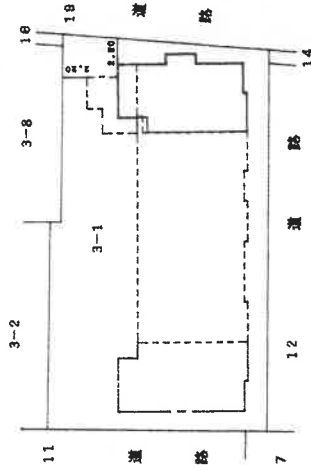
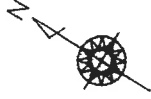
求積表

2.69 x 4.88	=	13.1272
1.84 x 6.25	=	11.5000
2.73 x 7.18	=	19.5488
4.42 x 6.25	=	27.6250
0.33 x 3.50	=	1.1550
計		72.8540

床面積

72.85 m²

建物の存する部分 2階



(会員専用)

作製者

平成元

27日作製)

縮尺

1/250

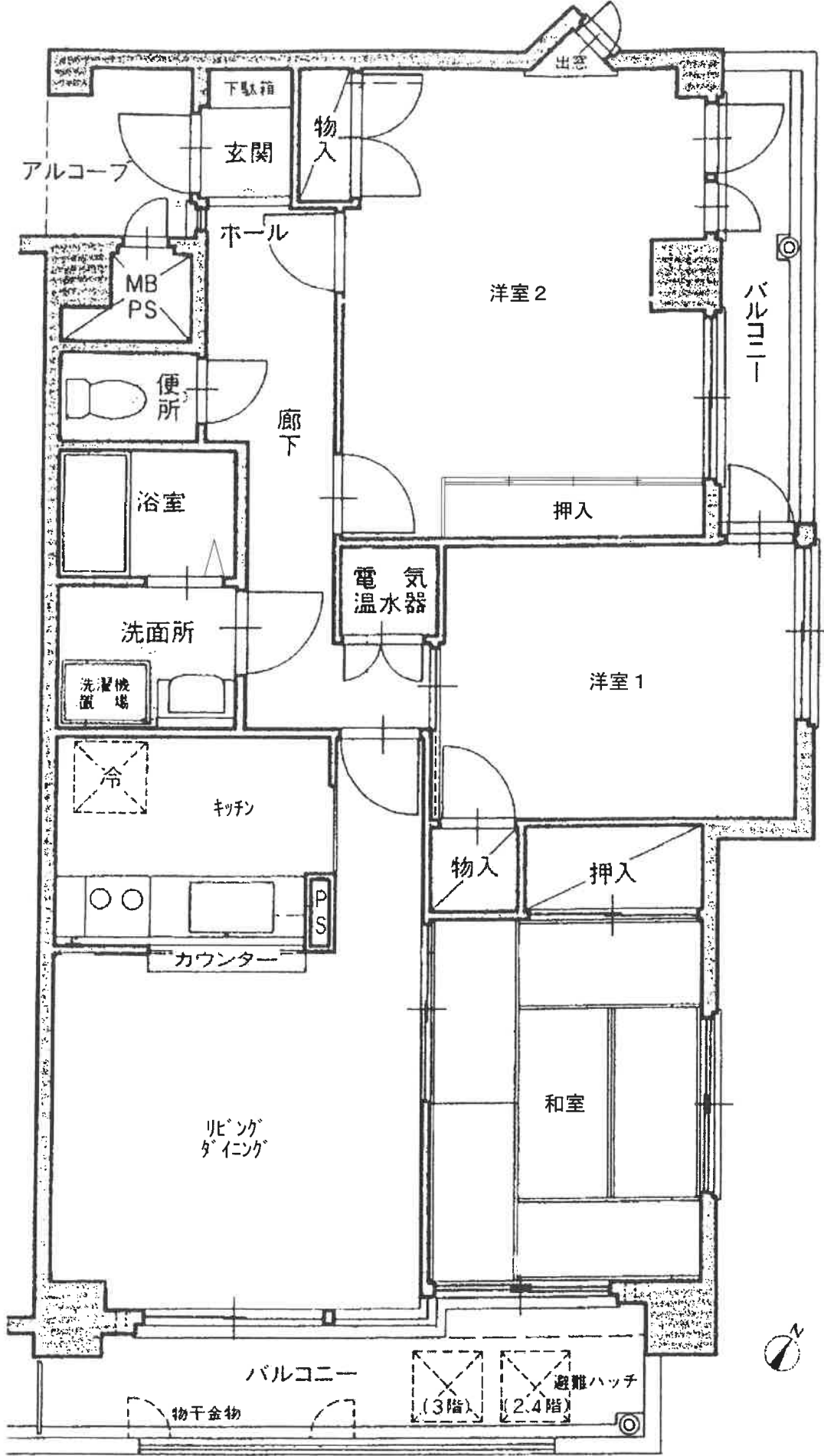
申請人

尺

1/500

A4判に縮小

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

