

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 19 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 10 月 14 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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	10,290,000 8,232,000		2,058,000	73,341	16,832
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 安城市三河安城南町一丁目 6 番地 2

建物の名称 ソアラ三河安城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三河安城南町一丁目 6 番 2 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

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 7 0 . 0 5 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 安城市三河安城南町一丁目 6 番 2

地 目 宅地

地 積 5 3 7 . 5 3 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 1 万分の 3 6 6



物件明細書

令和 8 年 8 月 21 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】

転借人 J-n e t レンタリース株式会社が占有している。

原質借人シーオーエム株式会社の質借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 安城市三河安城南町一丁目 6 番地 2

建物の名称 ソアラ三河安城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三河安城南町一丁目 6 番 2 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

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 7 0 . 0 5 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 安城市三河安城南町一丁目 6 番 2

地 目 宅地

地 積 5 3 7 . 5 3 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 1 万分の 3 6 6



令和 8 年(ケ)第 35 号

令和 8 年 4 月 17 日受理

令和 8 年 6 月 5 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 安城市三河安城南町一丁目 6 番地 2

建物の名称 ソアラ三河安城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三河安城南町一丁目 6 番 2 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

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 7 0 . 0 5 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 安城市三河安城南町一丁目 6 番 2

地 目 宅地

地 積 5 3 7 . 5 3 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 1 万分の 3 6 6

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 8,400円 修繕積立金 月額12,000円 水道代 (使用量に応じて)	令和8年4月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計562,991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	202,888円	(令和 6年 4月分～令和 8年 4月分)
修繕積立金	300,000円	(令和 6年 4月分～令和 8年 4月分)
水道代	<u>60,103円</u>	(令和 6年11月分～令和 8年 3月分)
合計	562,991円	

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		■シーオーエム株式会社	■J-net レンタリース株式会社
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■占有者担当者) ■文書(■令和8年5月12日付回答書)	□陳述(□ ()) ■文書(■令和8年4月30日付回答書、賃貸借契約書(居住用))
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和5年4月1日	令和5年4月1日
最初の 契約等	契約日	令和5年4月1日	令和5年4月1日
	期間	令和5年4月1日から ■令和7年3月30日まで2年間 □期間の定めなし	令和5年4月1日から ■令和7年3月30日まで2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	■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	令和7年4月1日から ■令和9年3月31日まで2年間 □期間の定めなし	令和7年4月1日から ■令和9年3月31日まで2年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	□所有者 ■その他(株式会社ネクスト ステージ)	□所有者 ■その他(シーオーエム株式 会社)
	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月 金98,000円 (毎月20日限り当月分払) 共益費:月額6,000円	毎月 金98,000円 (毎月末日限り翌月分払) 共益費:月額6,000円
敷金・保証金		□ない □■敷金 □保証金 ■ある 金98,000円 (100%償却)	□ない □■敷金 □保証金 ■ある 金98,000円 (100%償却)
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			社宅として使用し、占有者の従業員が 居住している
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	■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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■J-netレントリース株式会社(占有者)	(令和8年4月30日付回答書の要旨) 1 当社は、物件1建物をシーオーエム株式会社から賃借し、社宅として使用しています。物件1建物には当社の従業員が居住しています。 2 シーオーエム株式会社との契約内容は、提出する令和5年3月31日付賃貸借契約書(住居用)のとおりです。
■シーオーエム株式会社(占有者)	(令和8年5月12日付回答書の要旨) 1 当社は、物件1建物を株式会社ネクストステージから転貸目的で賃借し、J-netレントリース株式会社に対し転貸しています。 2 株式会社ネクストステージ及びJ-netレントリース株式会社との契約内容は2枚目のとおりです。J-netレントリース株式会社との間で作成した令和5年3月31日付賃貸借契約書(住居用)を提出します。 (令和8年5月20日担当者から電話による聴取) 3 当社と株式会社ネクストステージとの間で契約書は作成されていません。株式会社ネクストステージ担当者から、債務者兼所有者より物件1建物の管理を委託されているため、同建物を賃貸してほしいとの依頼を受け、当社は、同建物をJ-netレントリース株式会社に賃貸したという経緯です。上記回答書において、当社が株式会社ネクストステージから物件1建物を賃借している旨の回答をしていますが、当社と株式会社ネクストステージとの契約内容が賃貸借契約であるかどうかは明確ではありません。
■株式会社ネクストステージ担当者	(令和8年5月20日電話による聴取) 1 当社は、債務者兼所有者から物件1建物の賃貸管理を任せられ、シーオーエム株式会社に対し、物件1建物を賃貸してもらうよう依頼しました。同社との間で契約書は作成していません。 2 当社と債務者兼所有者との間においてもきちんとした契約があるわけではなく、契約書も作成していません。 3 シーオーエム株式会社から受領する物件1建物の賃料については、毎月債務者兼所有者に対し支払っています。
■J-netレントリース株式会社(占有者)の従業員	(面接による聴取) 1 私は、勤務先から物件1建物を社宅として供与され、家族とともに居住しています。なお、私は賃料の1割を勤務先に対し負担しています。 2 物件1建物はリノベーションされていると聴きました。特に不具合のある箇所はありません。 3 上下階、両隣からの生活音が気になったことはありません。近くに新幹線が通っていますが、窓を閉めればほとんど音は聞こえません。 4 駐車場について、割り当てられた区画が軽自動車専用だったので、今は使用していません。

(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	(令和8年5月8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1日 管理室の有無 あり 3 大規模修繕計画の有無 あり(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7,500円~6,000円) すぐには使用できない(空きなし) 6 ペット飼育 不可 7 規約共用部分の有無 なし (令和8年5月29日電話による聴取) 8 敷地権土地の南西側隣地の6番3及び6番4(以下「本件隣地」という。)については、ソアラ三河安城の28戸の区分所有者のうち21人が共有する土地で、ソアラ三河安城の駐車場として使用されています。 9 債務者兼所有者は本件隣地の共有持分を有していませんが、物件1建物の買受人が本件隣地上の駐車区画を使用することは可能です。しかし、現時点においては空きがなく、使用可能な駐車区画はありません。

(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 関係人の陳述、J-net レンタリース株式会社及びシーオーエム株式会社から提出された各回答書及び令和5年3月31日付賃貸借契約書（住居用）、物件1建物の現認使用状況から、2枚目及び4枚目のとおり認定した。また、債務者兼所有者と原賃貸人である株式会社ネクストステージとの間に、賃貸借契約又は使用貸借契約が締結されている事実は認められないと判断する。なお、債務者兼所有者に対し照会書を送付したが、現時点で回答はない。
- 2 廊下と洗面所、LDとキッチンとの間にいずれも約9センチメートルの段差が存在する。
- 3 登記記録全部事項証明書によれば、物件1建物は「平成7年5月22日新築」の建物であるが、壁紙クロス、システムキッチン、浴室などが経年に比して良好な状態であることから、過去にリフォーム等の改修が行われていると思われる。
- 4 1階部分が駐車場として使用されている。また、北東側の近隣にJR東海道新幹線の線路が存在する（いずれも写真①）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

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21日(火) 11:00 — 11:05	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 4月22日(水) 11:15 — 11:30	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査 物件1建物の居住者から聴取・事務連絡(現況調査 日程調整)交付
R8年 4月22日(水) : — :	(郵便)	管理組合に対し管理費等照会 所有者に対し照会書送付 J-netレンタリース株式会社に対し照会書送付
R8年 4月24日(金) 11:30 — 11:35	名古屋法務局岡崎支局	J-netレンタリース株式会社の登記記録履歴事項全部 証明書交付申請
R8年 5月 7日(木) : — :	(郵便)	シーオーエム株式会社に対し照会書送付
R8年 5月12日(火) 11:10 — 11:15	名古屋法務局豊田支局	シーオーエム株式会社の登記記録履歴事項全部証明 書交付申請
R8年 5月20日(水) 11:50 — 12:00 14:35 — 14:40	(電話)	シーオーエム株式会社担当者から聴取 株式会社ネクストステージ担当者から聴取
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 5月27日(水) 9:45 - 10:20	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、物件1建物の居住者(J-netレントリース株式会社の従業者)立会・聴取
R8年 5月29日(金) 11:05 - 11:15	(電話)	管理会社担当者から本件隣地に関し聴取
R8年 6月 1日(月) 14:30 - 14:35	名古屋法務局岡崎支局	本件隣地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() : - :		
(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 目的物件は無施錠であったが、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

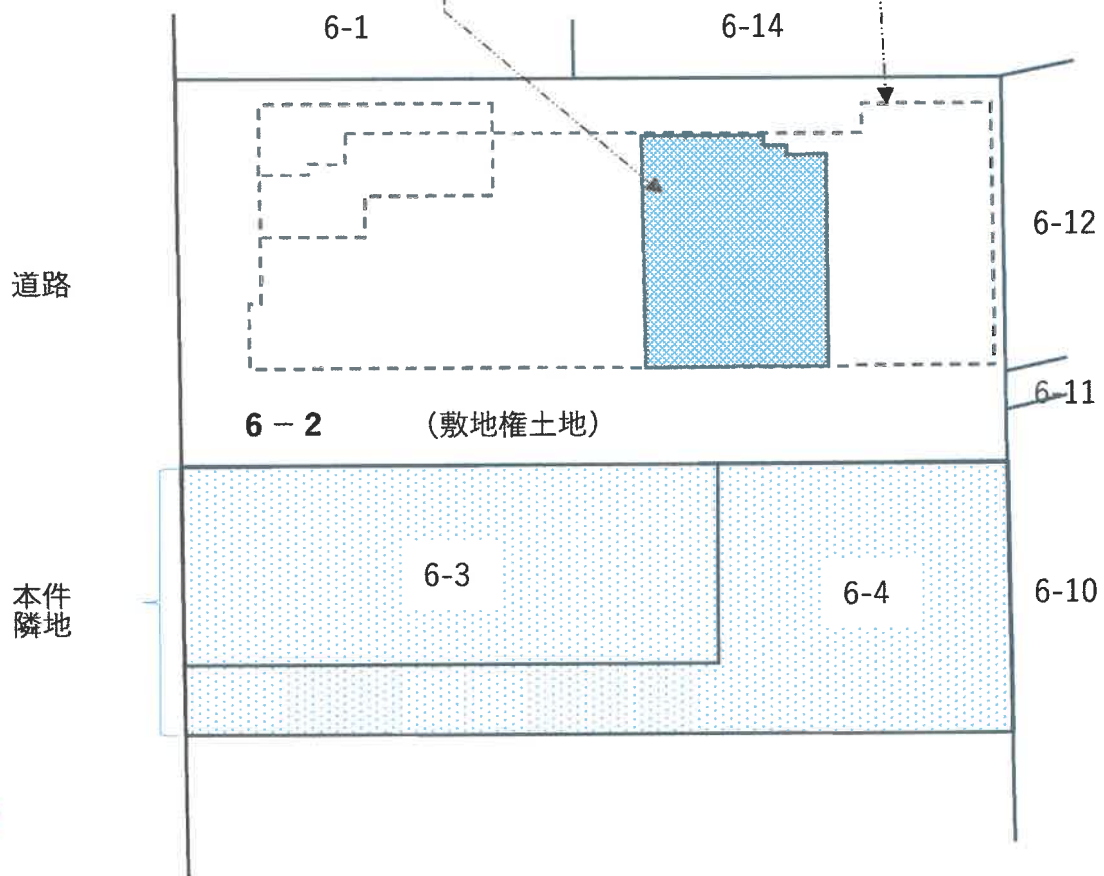
土地建物位置関係図（概略）

②



物件1建物（家屋番号 三河安城南町一丁目 6番2の202）
建物の存する部分：2階

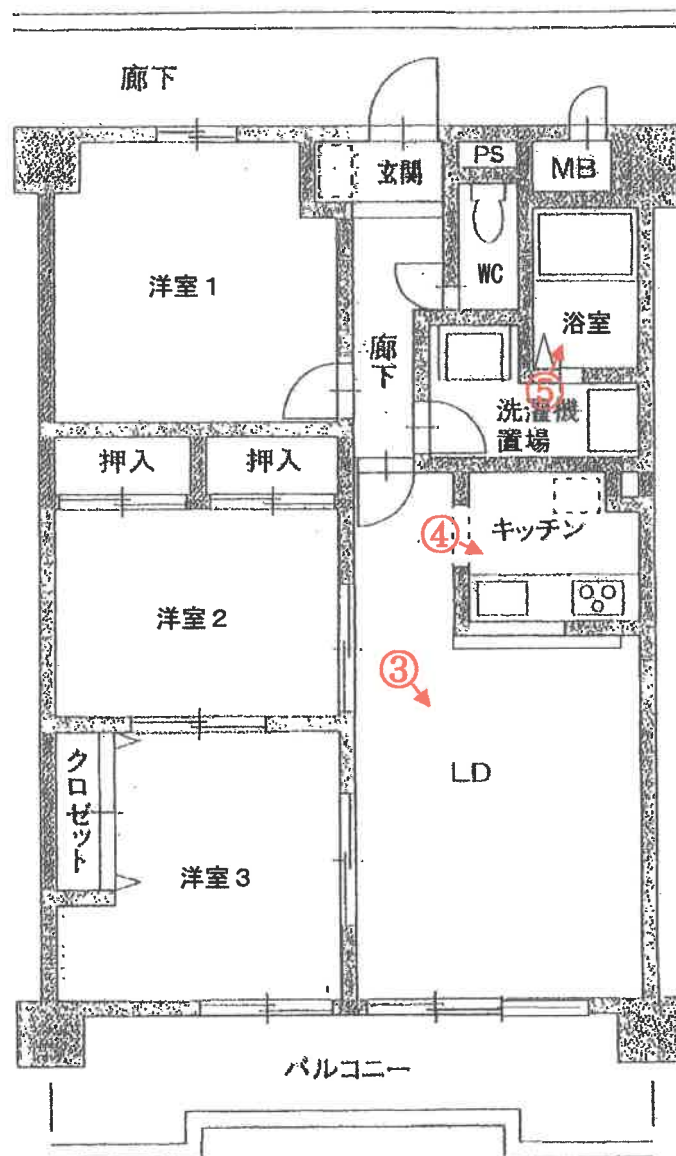
物件1建物を含む一棟の建物
建物の名称：ソアラ三河安城



①

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



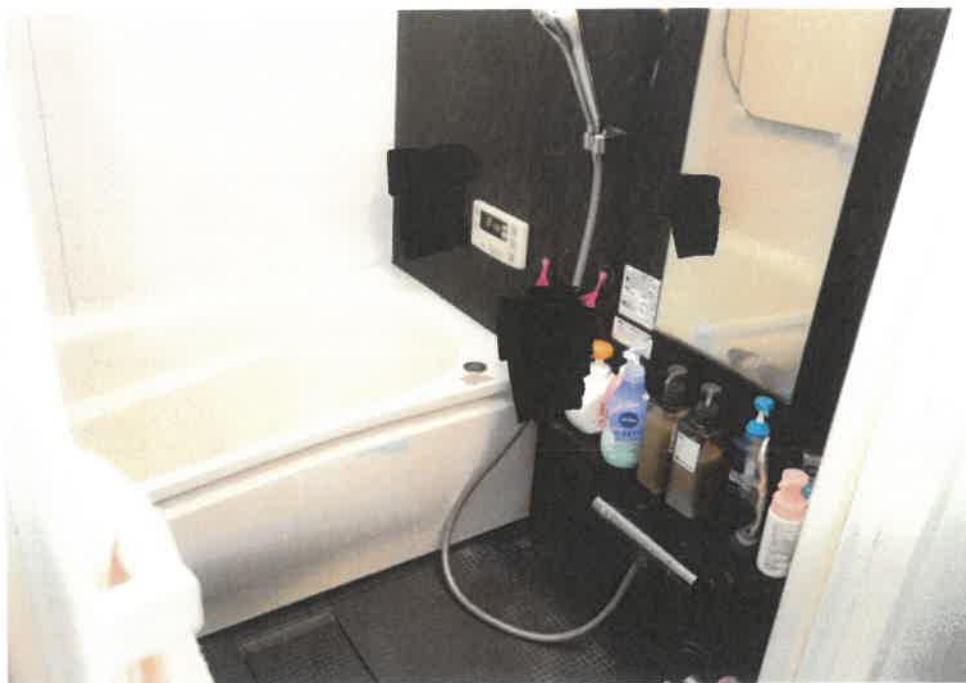
② 物件1建物を含む一棟の建物の外観



③ 屋内の状況 (LD)



④ 屋内の状況 (キッチン)



⑤ 屋内の状況（浴室）



令和8年(ケ)第35号
令和8年4月21日受理
令和8年5月27日現地調査
令和8年6月9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 10,290,000 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	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) 安城市三河安城南町一丁目 6 番地 2 ソアラ三河安城 (専有部分の建物の表示) 三河安城南町一丁目 6 番 2 の 2 0 2 2 0 2 居 宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 2 階部分 7 0 . 0 5 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 安城市三河安城南町一丁目 6 番 2 宅 地 5 3 7 . 5 3 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 1 万分の 3 6 6	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 南方 道路距離約650m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅が多いほか、店舗、駐車場等も見られる、新幹線の線路沿いの地域	
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% 400% 準防火地域 まちづくり指導要綱区域：駅南地区（A 4）（特記事項）、マチナカ拠点区域内、マチナカ居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、駐車場整備地区： J R 三河安城駅周辺地区、屋外広告物条例規制：5条1項
画地条件	地 積 形状 間口・奥行	537.53m ² 長方形 間口 約17m、奥行 約31m
接面道路の状況	本件土地は、北西側で幅員約11mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
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、北西側は市道、南西側は駐車場、北東側及び南東側はマンション等である。	
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未利用地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	・ 本件土地はまちづくり指導要綱区域内にあり、区域内には下記の制限がある。 容積率の最低限度：150% 建築物の最低敷地面積：300m² 建築物の高さの最低限度：8m ・ 本件土地の接面道路に都市ガスの本管は埋設されているが、本件においてはプロパンガスを使用している。 ・ 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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ソアラ三河安城	
建物の用途	居宅 (総戸数28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5月22日新築 経過年数 約 31 年 経済的残存耐用年数 約 9 年	
構造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺 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 (1基) 有 (月額6,000~7,500円) すぐには使用できない。(空き無し) ※特記事項 無 オートロック
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 (ソアラ三河安城管理組合) 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) クリーンキーパー (清掃員) 週1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4月末日現在) 45,427,697円 大規模修繕計画 有 (実施時期: 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 不可 規約共用部分の有無 無 ※駐車場について管理会社へ聴取した内容は下記のとおりである。 本件土地の南西側隣地 (地番6番3及び6番4) は、ソアラ三河安城の 駐車場として使用されている。当該隣地は、ソアラ三河安城の区分 所有者のうちの一部の人が共有する土地である。本件所有者は共有 持分を有していないが、本件専有部分の買受人が当該隣地の駐車区 画を使用することは可能である。ただし、現在空きが無く、使用可 能な駐車区画はない。	

(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(202号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	70.05m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK 南西側バルコニー	
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・プロパンガス等 —
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	8,400円(月額) 12,000円(月額) あり(令和8年4月末日現在562,991円) 管 理 費 202,888円 修繕積立金 300,000円 小 計 502,888円 水 道 代 60,103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	・本件専有部分は、賃貸借に供されており、賃借人が転借し、転借人である会社が社宅として使用している。賃貸借契約の内容等については現況調査報告書のとおりである。 ・本件マンションは新幹線の線路の近隣に位置しているため、列車が通過する際は振動、騒音があると思われるが、関係者によれば、窓を閉めていると、騒音等は気にならないとのことであった。 ・室内の内装は過去にリフォームされていると見られた。 ・室内は特に目立った損傷等は見られなかった。	

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
277,000	70.05	0.21	4,070,000

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9年／（経済的残存耐用年数9年＋経過年数31年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.21

(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
199,000	1.00	537.53	0.95	$\frac{366}{10,000}$	3,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 安城5-3

公示価格 228,000円/㎡ × 時点修正 102.1/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/117 = 199,000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：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：なし

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
4,070,000	3,720,000	1.08	8,410,000

ウ 個別格差：階層補正 0.98 × 位置補正 1.00 × その他補正（内装等の状態）1.10 = 1.08

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(対象一棟内又は安城市内等))

A 令和8年1月 231,000円/㎡(平成7年5月建築, 専有面積68.43㎡)

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	231,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	220,000
B	219,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	203,000

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
212,000	1.08	70.05	16,040,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として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ため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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,415千円 (18.4%)	644千円	8.0%	7,809千円	0.8050	6,286千円 (81.6%)	7,700,000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	1,176	1,176	1,152	1,152
	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	1,248	1,248	1,224	1,224
	空室損失	125	125	122	122
	貸倒損失	37	37	37	37
	有効総収益	1,086	1,086	1,065	1,065
イ 総費用	維持管理費	101	101	101	101
	修繕費	35	35	35	35
	公租公課	90	90	90	90
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	33	33	32	32
	運営支出合計	278	278	277	277
	資本的支出	462	144	144	144
	総費用合計	740	422	421	421
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	25.6	25.6	26.0	26.0
エ 有効純収益	ア-イ	346	664	644	644
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.9302	0.8653	0.8050	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	322	575	518	

※ 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7.5%と決定した。

※ 総収益の各項目は現行賃料を計上した。総費用の各項目は、調査時点における同種同用途の収益不動産を参考に査定した。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	8,410,000	0	8,410,000
②比準価格	16,040,000	0	16,040,000
③収益価格	—		7,700,000
④調整後の価格	13,680,000		

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
13,680,000	1.00	0.8	0.94	-	10,290,000

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5-3）

所 在 : 安城市三河安城南町1丁目10番3
価 格 : 228,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「三河安城」駅の南方道路距離約840m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 1,326㎡
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
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、防火地域
地域の概要 : 店舗等が建ち並ぶ幹線道路沿いの路線商業地域

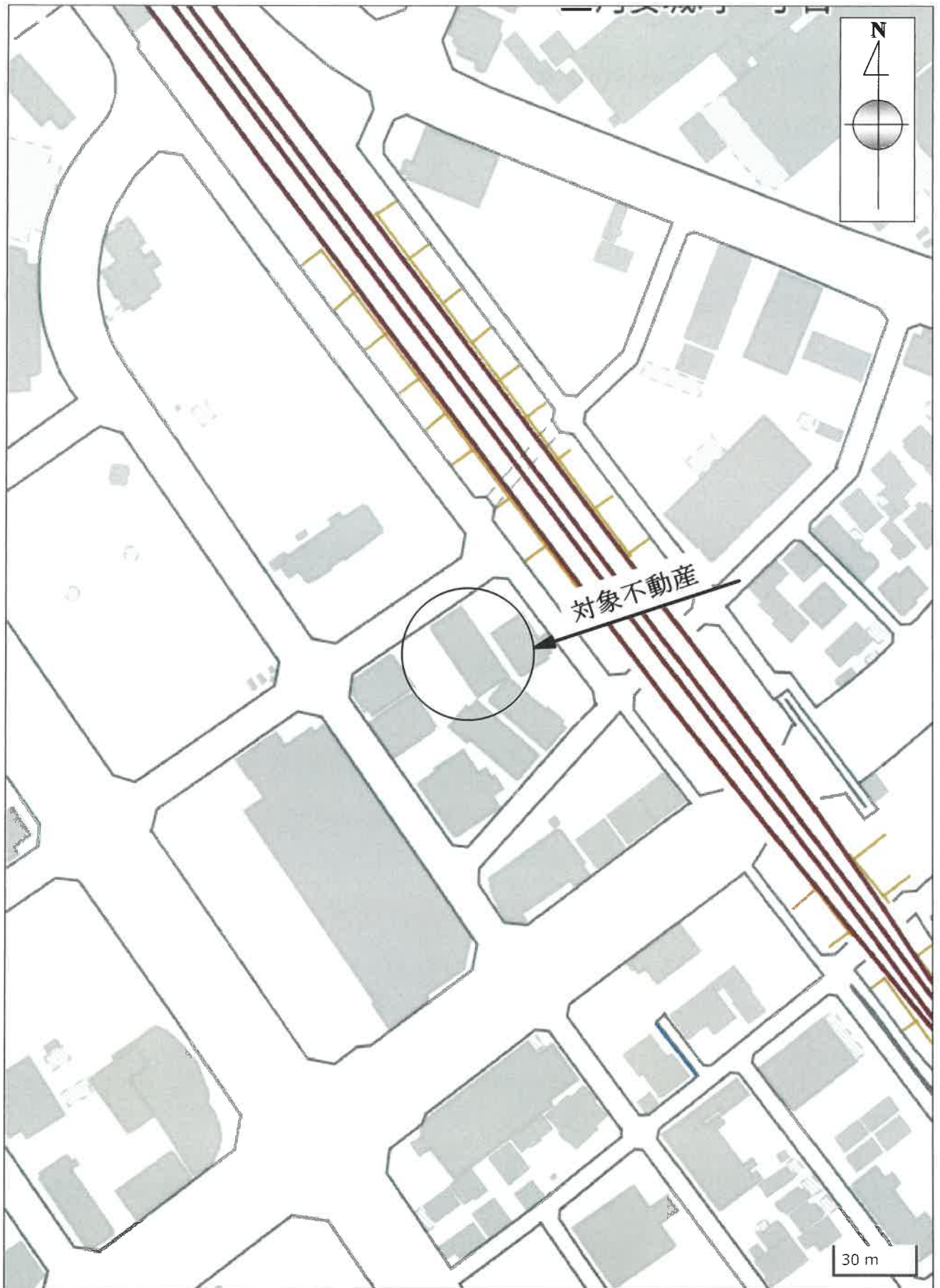
第7 附属資料

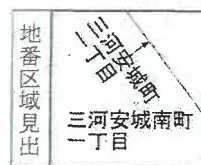
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 写真撮影図
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





A 三河安城南
町二丁目

(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。）
（名古屋法務局別支局管轄）
令和8年2月5日 東京法務局

登記官

3315051

各階平面図

建物図

面1/3

区 6-2-100.6-2-201~6-2-204

建物番号
建物の所在
（800）愛知県名古屋市中区千代田1-1-18番地（19番地）

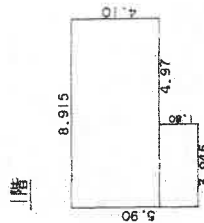
愛知県三河安城町一丁目

6番地2

平成18.10.7 土地区画図による敷地部分

1階

8.915 x 4.10 = 36.55150
3.945 x 1.80 = 7.10100
計 43.65250

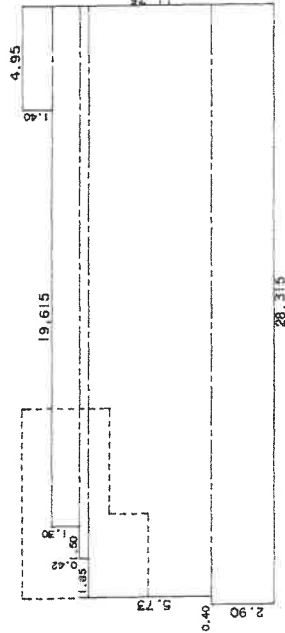


床面積 43.65㎡

区 6-2-100.6-2-201~6-2-204.6-2-301~6-2-304.6-2-401~
6-2-404.6-2-501~6-2-504.6-2-601~6-2-604.6-2-701~
6-2-704.6-2-801~6-2-804



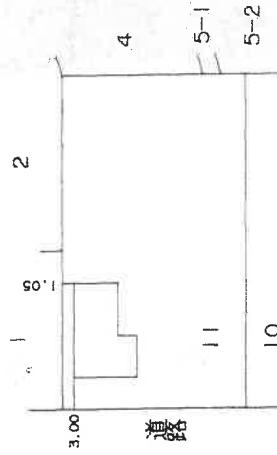
2階



床面積

4.95 x 1.40 = 6.9300
24.565 x 1.30 = 31.93450
26.065 x 0.42 = 10.94730
27.915 x 5.73 = 159.95295
28.315 x 2.90 = 82.11350
計 291.87825

床面積 291.87㎡



（会員専用）

作製者

（平成7年5月）

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

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局管轄)
令和8年2月5日 東京法務局

登記官

3315056

各階平面図

三河安城南町一丁目6番2の202

建物図面

家屋番号

3315056

建物の所在

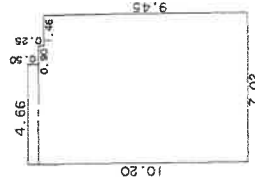
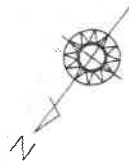
三河安城南町一丁目6番2の202

安城南三河安城南町一丁目

6番地2

平成18.10.7

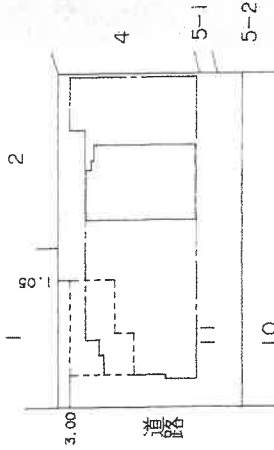
土地区画図面による地積区分



床面積

4.66 x 0.50 = 2.3300
7.02 x 9.45 = 66.3390
5.56 x 0.25 = 1.3900
計 70.0590

床面積 70.05㎡



建築物の有する部分 2階



(会員専用)

作製者

(平成7年5月)

作製

縮尺

1/250

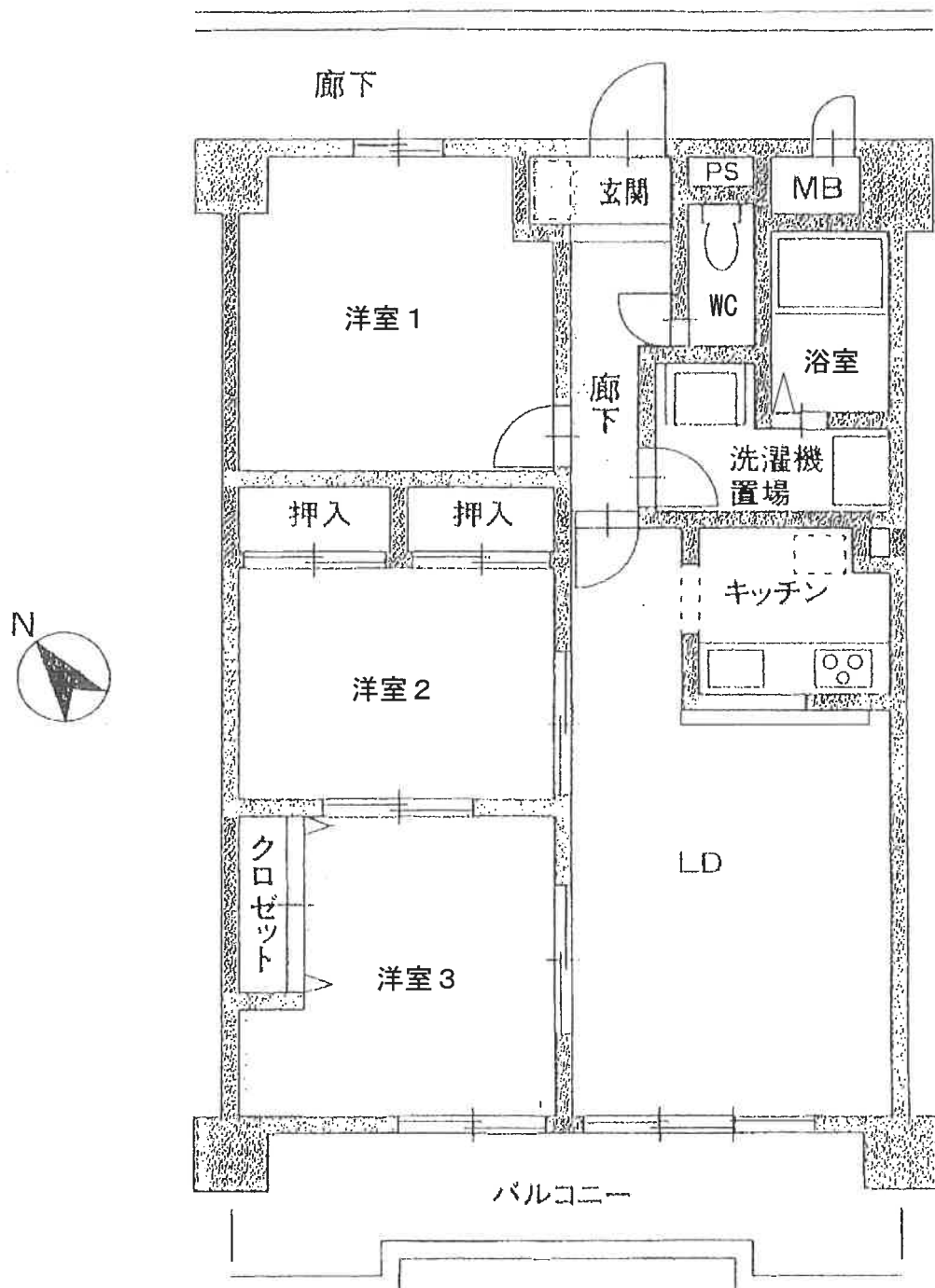
申請人

縮尺

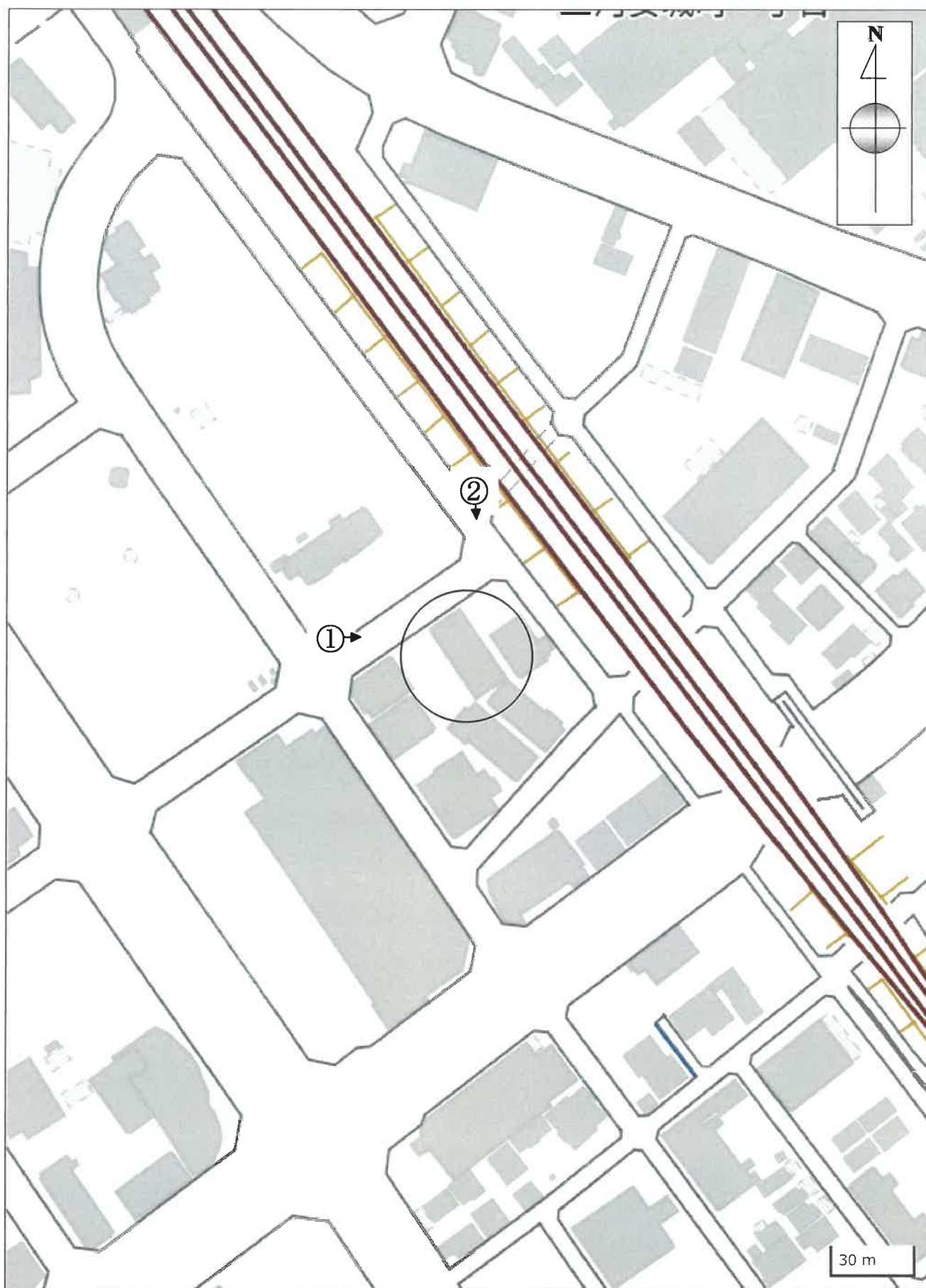
1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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

①



②

