

注 意 書

買受希望の方へ

●本件について、現況調査報告書及び評価書の滞納管理費等の額は、令和7年7月8日現在のものが記載されています。そのため、買受人が管理組合等から請求を受けることがある滞納管理費等の額が現在では、更に増額している可能性があります。

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 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 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 場 所 令和 8 年 11 月 12 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 3 日 午後 1 時 00 分 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	8,920,000 7,136,000		1,784,000	91,741	21,325



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 安城市三河安城町一丁目 12番地11

建物の名称 ライオンズガーデン三河安城第5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三河安城町一丁目 12番11の206

建物の名称 206

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 69.55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 安城市三河安城町一丁目12番11

地 目 宅地

地 積 2248.66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 43万1370分の7257



物件明細書

令和 8 年 9 月 1 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

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Bが占有している。原賃借人Haus Mediation株式会社の賃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。
- ・ 売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。
- ・ 原賃借人Haus Mediation株式会社に対する書面審尋の結果、借家契約等に関する回答書の提出がなかった。

- ・ 売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

- ・ 原賃借人Haus Mediation株式会社に対する書面審尋の結果、借家契約等に関する回答書の提出がなかった。

《 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 安城市三河安城町一丁目 12 番地 11

建物の名称 ライオンズガーデン三河安城第 5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三河安城町一丁目 12 番 11 の 206

建物の名称 206

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 69.55 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 安城市三河安城町一丁目 12 番 11

地 目 宅地

地 積 2248.66 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 43 万 1370 分の 7257



令和 7 年 (ケ) 第 29 号

令和 7 年 11 月 12 日提出

補充現況調査報告書

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 久 林 靖

令和7年11月12日

名古屋地方裁判所岡崎支部裁判官 殿

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 久 林 靖

補充現況調査報告書

当庁令和7年(ケ)第29号事件について、下記のとおり補充調査を行いましたので、補充報告書を提出します。

- 1 調査日時 別紙のとおり
- 2 調査場所 当庁
- 3 調査内容 本件建物についての原賃貸借契約書の写しを入手することができましたので、それに基づき、現況調査報告書を補充致します。

(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 □一部	
占有者		☐ 債務者 ☒ Haus Mediation 株式会社	
占有状況		☐ 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(☐) ☒ 文書(■マスターリース原賃貸借契約書■契約更新通知書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 不明	
占有開始時期		令和元年 9 月 1 日	
最初の契約等	契約日	令和元年 8 月 1 7 日	
	期間	令和元年 9 月 1 日から ☒ 令和3年8月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年 9 月 1 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 現入居者が退去するまで	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月金77,000円 ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある [☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円]	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 私は、貸主が誰かは正確に把握していませんでした。 2 契約書に記載のあるHaus Mediation株式会社は、2つある管理会社の内の1つだと思っていました。なお、他の1つの管理会社はボンドプロパティ株式会社です。 3 Haus Mediation株式会社には、私は連絡が取れますので、電話をしましたが。Haus Mediation株式会社は、令和3年4月に引越しを行ったみたいです。その関係で、執行官が送付した照会書の所在がわからないとのことでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7 年 9 月 24 日 (水)	当庁	賃借人宛照会書面作成郵便送付
7 年 10 月 14 日 (火) 9 : 45 - 9 : 50	携帯電話	転借人から電話聴取
7 年 10 月 29 日 (水) 11 : 00 - 11 : 05	携帯電話	転借人から電話聴取
7 年 11 月 01 日 (土) 10 : 35 - 10 : 40	携帯電話	賃借人会社従業員から電話聴取
7 年 11 月 04 日 (火) 12 : 15 - 12 : 20	携帯電話	賃借人会社従業員から電話聴取, 賃借人宛照会書面を F A X 送付
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

令和 7 年(ケ)第 29 号

令和 7 年 6 月 27 日受理

令和 **7** 年 **7** 月 **28** 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 久 林 靖

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 安城市三河安城町一丁目 12番地11

建物の名称 ライオンズガーデン三河安城第5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三河安城町一丁目 12番11の206

建物の名称 206

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 69.55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 安城市三河安城町一丁目12番11

地 目 宅地

地 積 2248.66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 43万1370分の7257

(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 B 上記の者が、本建物を居宅として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり				
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管 理 費 月額7,260円 修繕積立金 月額14,300円		令和7年7月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計389,088円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 電話 ()				
その他の事項		「その他の事項」(4枚目)のとおり			
敷 地 権		符号1			
現 況 地 目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ 宅地(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 ☒ 概ね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) <input 2"="" type="checkbox/>(符号)</td></tr><tr><td colspan="/> 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

(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 □一部	
占有者	■ B □	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業所	
■関係人 (■B (占有者) □) の陳述／■提示文書 (建物賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和元年12月26日	
最初の契約等	契約日	令和元年12月26日
	期間	令和元年12月26日から ■令和3年12月25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	
現在の契約等	期間	令和5年12月26日から ■令和7年12月25日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ■その他の者 (Haus Mediation 株式会社)
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金113,550円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金103,000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

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納額の内訳

管 理 費	金 1 0 1, 6 4 0 円 (平成 6 年 1 月分～令和 7 年 7 月分)
修繕積立金	金 2 0 0, 2 0 0 円 (平成 6 年 1 月分～令和 7 年 7 月分)
水 道 料 金	金 8 7, 2 4 8 円 (平成 6 年 1 月分～令和 7 年 7 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
■ 現地管理人	物件1建物（以下、「本件建物」という。）には、A（債務者兼所有者）さんではなく、B（占有者）さんが居住しています。BさんはAさんから、本件建物を借りています。
■ B (本件建物の占有者)	1 本件建物では、現在、私と妻と2人で居住しています。 2 私がAから、令和元年12月26日から、家賃月額113,550円で賃借しています。賃貸借契約書は作成していません。また、本件建物は、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 3 私が入居してからは、本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。 4 私はAさんとはあったことはありません。 5 2年前に、上階から水漏れがあり、和室の押し入れと天井等に水漏れがありました、管理組合の業者が修理したので、今は問題がありません。
■ 管理会社担当者	1 ペットの飼育は可能（ただし、飼育可能なペットの種類・大きさ等については、ペット飼育細則で定められています。）です。 2 大規模修繕計画はありますが、具体的な実施時期については未定です。 3 駐車場については、すぐには使用できません（現在空きはなく、順番待ちの状態です。なお、駐車場使用料は、区画により異なり、月額5,500円から同11,500円の範囲内の予定となります。）。) (管理に関する書面回答の要旨) 管理方式 全委託管理 管理員 有（巡回） 管理室 有

(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 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 Aに占有に関する照会をするも期限までに回答が得られなかった。
- 3 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 4 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

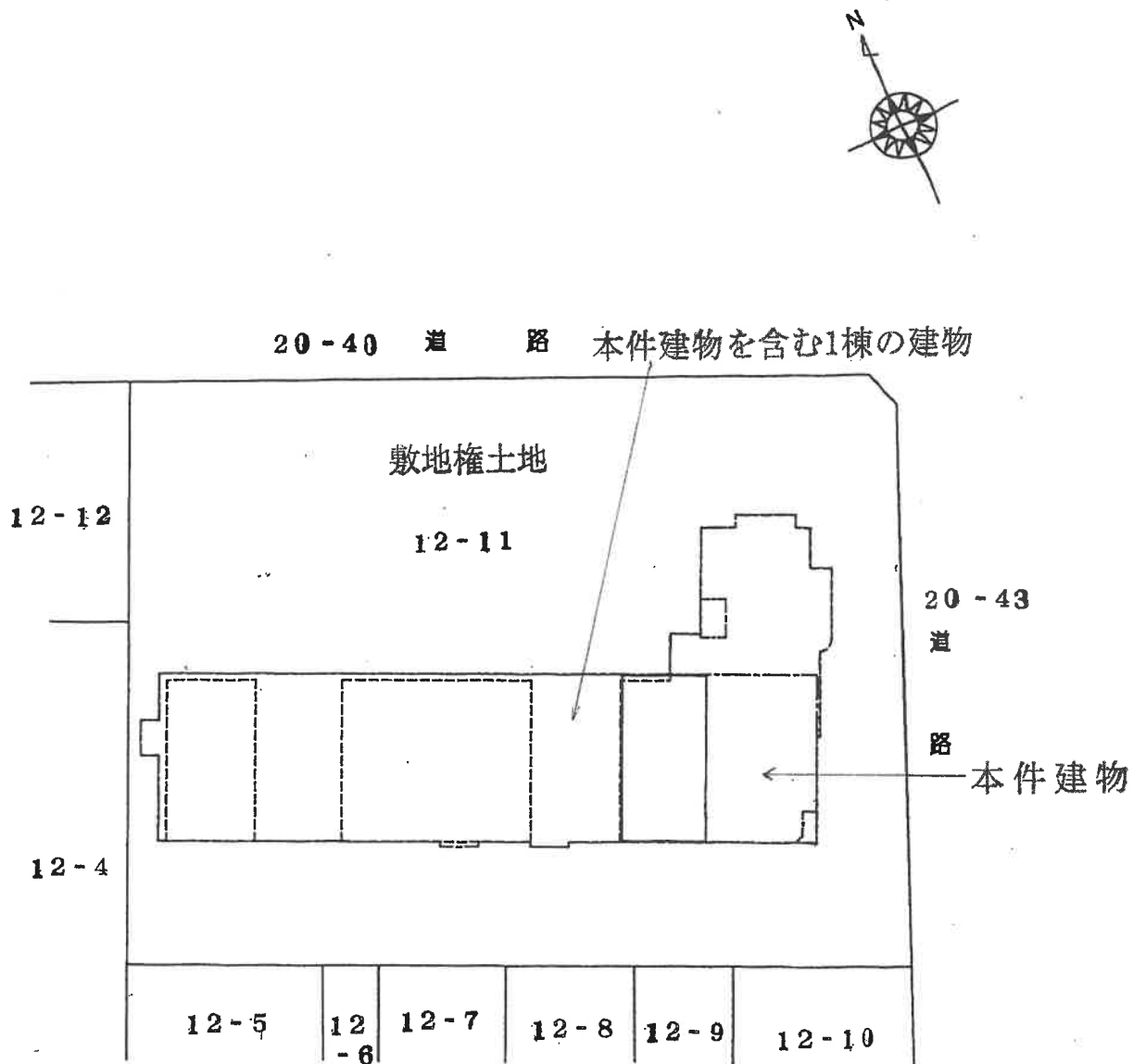
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7 年 6 月 30 日 (月) 11 : 10 - 11 : 35	物件所在地	物件確認, 現地管理人から面談聴取, 帰宅した B から面談聴取, 外部写真撮影
7 年 6 月 30 日 (月) 11 : 35 - 11 : 40	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
7 年 6 月 30 日 (月) 17 : 00 - 17 : 10	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
7 年 7 月 1 日 (火)	当庁	照会書面作成郵便送付 (所有者宛, 管理会社宛,)
7 年 7 月 2 日 (水)	当庁	B 宛照会書面作成郵便送付
7 年 7 月 10 日 (木) 11 : 20 - 11 : 45	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, B から面談聴取, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
7 年 7 月 15 日 (火)	当庁	安城市役所市民課宛 B の住民票交付申請書面作成郵便送付
6 年 7 月 17 日 (木) 14 : 35 - 14 : 40	携帯電話	管理会社担当者から管理費等について電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 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。		

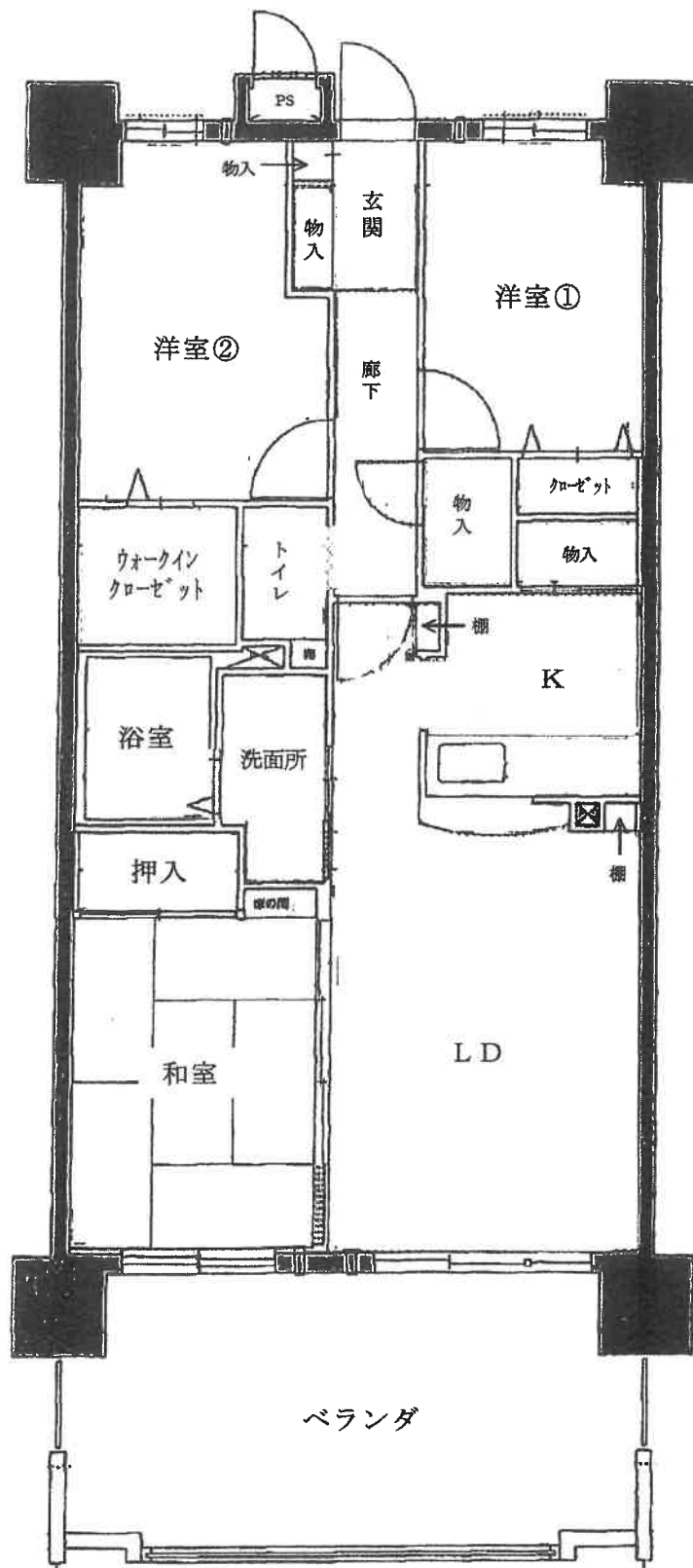
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



建物の存する部分2階

建 物 間 取 図 (概 略)



①

本件建物を含む1棟の建物



②

本件建物を含む1棟の建物



③

屋内の状況 LD



④

屋内の状況 洋室②



⑤

屋内の状況 浴室



令和7年 (ケ) 第 29 号
令和7年 7月 1日 受 理
令和7年 7月 10日 現地調査
令和7年 7月 29日 評 価
発行番号 つ鑑第25-011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

青山 幸憲

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
物件 1	金 9,180,000 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	所 在	一棟の建物の表示 安城市三河安城町一丁目 1 2 番地 1 1	同 左
	建 物 の 名 称	ライオンズガーデン三河安城第 5	
		専有部分の建物の表示	
	家 屋 番 号	三河安城町一丁目 1 2 番 1 1 の 2 0 6	
	建 物 の 名 称	2 0 6	
	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 6 9 . 5 5 ㎡	
		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	安城市三河安城町一丁目 1 2 番 1 1	
地 目	宅 地		
地 積	2 2 4 8 . 6 6 ㎡		
	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	4 3 万 1 3 7 0 分の 7 2 5 7		
番号	特 記 事 項		
1	物件 1 について第三者に建物賃貸借されている。概要は以下の通りである。 詳細については現況調査報告書記載の通りである。 ○契約開始時期；令和元年12月26日（二年更新） ○月額支払賃料；113550円 ○敷金；103000円		

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 東方 道路距離 約 5 5 0 m (附属資料 1 「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	中高層共同住宅、工場、公園、一般住宅等が見られる地域	
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	市街化区域 工業地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地積 2 2 4 8 . 6 6 m ² 形状 長方形 間口・奥行 間口約51.8m、奥行約41.2m	
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約8.0m舗装市道に接面する。 南東側幅員約6.0m舗装市道に接面する。 (上記当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。)	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション 1 棟の敷地及び駐車場等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	有り
	ガ ス 配 管	有り
	下 水 道	有り
土 壌 汚 染 の 可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壤汚染の可能性(正確には専門的測定を要す)を示す履歴は特に存しなかった。	
特 記 事 項	・隣地は戸建住宅、アパート、駐車場等 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、安城市役所備付けのハザードマップ及びマップあいち等によると、当該区域に該当しない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズガーデン三河安城第5
建物の用途	住居（総戸数55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11年1月14日新築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 約13年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺9階建
仕様	屋根 アスファルトシングル葺 外壁 タイル貼、一部吹付タイル その他 ー
設備等	エレベーター 有 駐車場設備の有無 有（月額5500～11500円（駐車場区分により使用料が異なる。詳細は現況調査報告書記載の通り。）、すぐには使用できない（順番待ち）） 集会室 有 その他 屋内平地式駐車場、屋外2段式機械駐車場、自転車置場等
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：ライオンズガーデン三河安城第5管理組合） 法人格 無 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社大京アステージ 管理形態 管理員：有（巡回） 管理室：有
管理の状況	普通程度
特記事項	・修繕積立金（令和7年1月31日現在）30,271,384円 ・近い将来の大規模修繕計画 未定 ・負担決議された工事負担金 無 ・耐震性能診断の受検の有無 無 ・ペット飼育 可

(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 (206 号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南西向き
現 況 床 面 積	69.55m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー有 南西側
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 電気・給排水・ガス そ の 他 —
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 7,260 円 (月額) 修 繕 積 立 金 14,300 円 (月額) 滞 納 額 有 (令和7年7月8日現在、389,088円) 管 理 費 101,640 円 修 繕 積 立 金 200,200 円 小 計 301,840 円 水 道 料 金 87,248 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	過去に上階から水漏れ（修繕済）、洋室の床の撓み等のほか、経年相応の傷み等の劣化等が認められる。

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
209,000	69.55	0.32	4,650,000

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

$$\left\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 13 \text{ 年}}{\text{経過年数 } 27 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 13 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.10) = 0.32$$

(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
167,000	0.83	2,248.66	0.95	$\frac{7257}{431370}$	4,980,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：安城－11

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 188,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.4}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{112} & = & 167,000\text{円/㎡} \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示地価格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1.02

◇地域格差：交通接近条件、環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差：角地 1.04 × 地積過大 0.80

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、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) ア	敷 地 権 価 格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
4,650,000	4,980,000	0.98	9,440,000

ウ 個別格差：階層補正 0.98 × 位置補正 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(安城市内))

A 令和6年8月取引 230,535 円/㎡ (平成10年3月建築、専有面積75.39㎡、3階/6階)

B 令和7年1月取引 236,989 円/㎡ (平成17年1月建築、専有面積96.84㎡、10階/15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	230,535	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	243,000
B	236,989	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	199,000

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：区分所有建物の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：建物のグレード、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
221,000	0.98	69.55	15,060,000

※比準価格に個別格差を乗じ、次に専有面積を乗じる。

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	
1,407千円 (18.1%)	721千円	8.7%	8,039千円	0.78944	6,346千円 (81.9%)	7,750千円 (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：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	1,362	1,362	1,335	1,335
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,362	1,362	1,335	1,335
	空室損失	136	136	134	134
	貸倒損失	41	41	40	40
	有効総収益	1,185	1,185	1,161	1,161
イ総費用	維持管理費	87	87	87	87
	修繕費	54	54	53	53
	公租公課	113	113	113	113
	損害保険料	15	15	15	15
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	269	269	268	268
	資本的支出	697	172	172	172
	総費用合計	966	441	440	440
ウ経費率（%） （運営支出/有効総収益）		22.7	22.7	23.1	23.1
エ有効純収益 アーイ		219	744	721	721
オ複利現価率（割引率8.2%）		0.92421	0.85417	0.78944	
カ有効純収益の現価 エ×オ		202	636	569	

※割引率＝（基本利率7.2%）+（空室リスクの将来動向+0.5%）+（建物の経過年数+0.5%）

総収益及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、将来収益及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、各試算価格の信頼性を勘案して、積算価格、比準価格を中心にDCF法による収益価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。(4:5:1で加重平均)

	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) アーイ
① 積 算 価 格	9,440,000	0	9,440,000
② 比 準 価 格	15,060,000	0	15,060,000
③ 収 益 価 格	—		7,750,000
④ 調 整 後 の 価 格			12,080,000

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、更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 × (1- 0.05) エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
12,080,000	1.00	0.80	0.95	—	9,180,000

イ 市場性修正：特に無し

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：必要無し

第6 参考価格資料

地価公示価格 安城－11

所 在 : 安城市三河安城本町1丁目17番3
価 格 : 188,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「三河安城」駅の西方道路距離約640m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 東側約6.0m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか共同住宅も多く見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図（概略）
- 6 写真

以 上

位置図



附属資料 2

付近案内図



A 4 判に縮小

附属資料 3

公 図 写



請求 部分	所 在 安城市三河安城町一丁目					地 番	12番11			
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)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成18年10月				備 付 年 月 日 (原図)	平成18年10月10日			補 事 記 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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和7年4月8日

東京法務局

地図整理番号：M86478

登記官

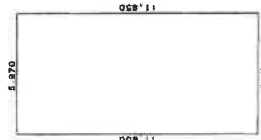
(1/1)

登記年月日：平成11年2月3日

3295014

各階平面図

建物番号 2-06



求積表

11.650 X 5.970	=	69.550500
床面積		69.55 m ²



は撮影方向を示す

建物図面

三河安城町一丁目12番11の206

家屋番号

3295014-00-206

建物の所在

安城市新緑町正塩田1番地00、1番地49、1番地50、1番地120、1番地120地先

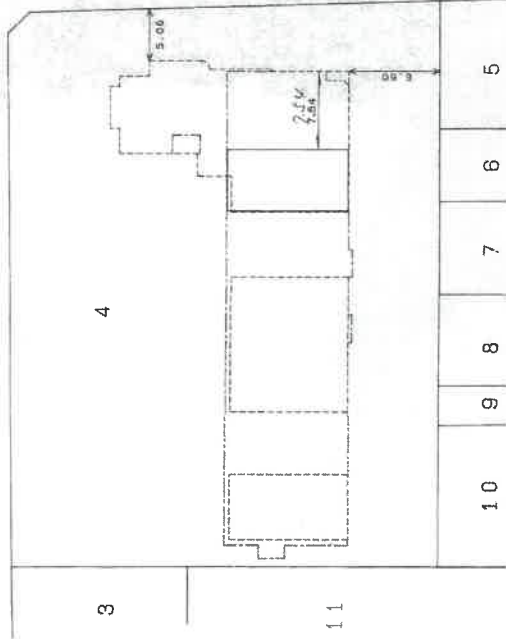
土地 安城新緑町周辺土地区画整理第6中街区予定地番4番

安城市三河安城町一丁目12番地11

平成18.10.7 土地区画整理法による地籍地分



道路



附属資料 4

建物図面

建物の存する部分2階

1/500

1/250

縮尺

製

(平成11年12月)

作製者

(会員専用)

申請人

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(1/3)

地図整理番号：M86477

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。

(名古屋地務局(各支局管轄))

令和7年4月8日

東京地務局

登記簿

登記年月日：平成11年2月3日

3295001

各階平面図

区 12-11-101~12-11-104、12-11-201~12-11-207、12-11-301~
12-11-307、12-11-401~12-11-407、12-11-501~12-11-507、
12-11-601~12-11-607、12-11-701~12-11-707、12-11-801~
12-11-807、12-11-901~12-11-906

家屋番号

建物の所在

安城市興福町正通田1番地49、1番地49、1番地50、
1番地128、1番地128地先

建物図面

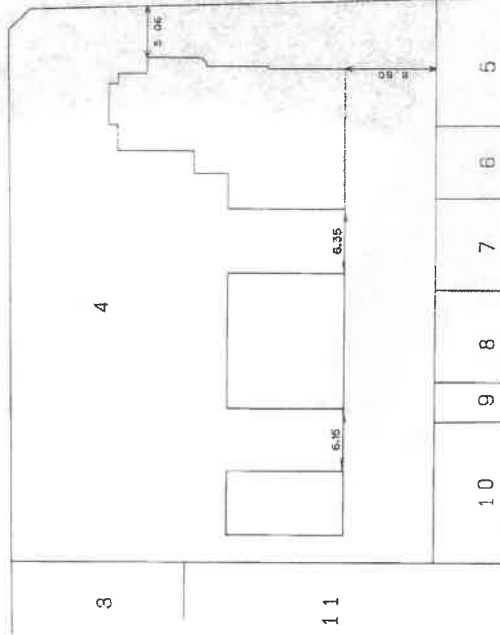
換地 安城市興福町正通田1番地49、1番地49、1番地50、
1番地128、1番地128地先

安城市三河安城町一丁目 12番地11

平成18.10.7 土地区画整理法による換地処分



道路



申請人

縮尺

製

(平成10年12)

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

1/500

(会員専用)

A4判に縮小

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。

(名古屋法務局刈谷支庁管轄)

令和7年4月8日

東京法務局

登記簿

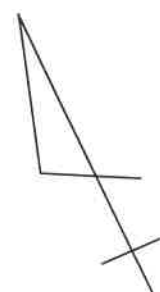
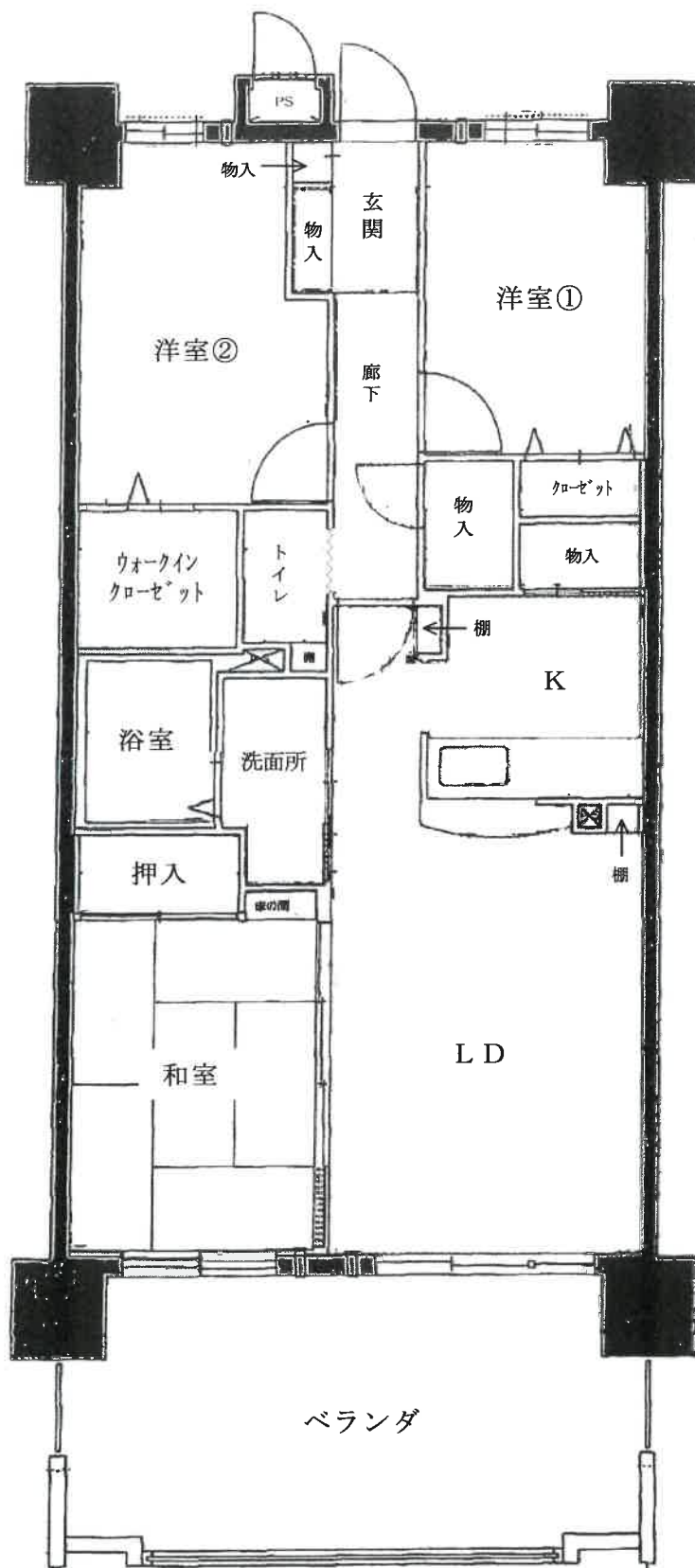
地図整理番号：M86477

(2/3)

附属資料 5

建物間取図

(概 略)



①



②

