令和　８年（ケ）第　　５３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月１７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　９年　１月　７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１２月２４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２４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１１月１８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	10,800,000 8,640,000		2,160,000	95,909	22,310
備考					

令和　８年（ケ）第　　５３号

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６０４

建物の名称　　６０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　７２．６５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７５８７

令和　８年（ケ）第　　５３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　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】
本件所有者らが占有している。

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。

令和　８年（ケ）第　　５３号

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６０４

建物の名称　　６０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　７２．６５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７５８７

令和 8 年(ヶ)第 53 号

令和 8 年 6 月 12 日受理

令和 8 年 7 月 23 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

令和　８年（ケ）第　　５３号

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６０４

建物の名称　　６０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　７２．６５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７５８７

共有者　　持分６分の２
共有者　　持分６分の４

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	■建物所有者ら（A、B）　□その他の者 上記の者ら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 7,590円 修繕積立金　月額14,950円 水道代（使用量に応じて） 駐車場使用料　月額 8,500円 令和８年６月１８日現在 □滞納はない ■滞納がある 計４９８，８９２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	株式会社大京アステージ（名古屋東支店） 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	121,440円	（令和７年３月分～令和８年６月分）
修繕積立金	239,200円	（令和７年３月分～令和８年６月分）
駐車場使用料	102,000円	（令和７年３月分～令和８年２月分）
水道代	31,452円	（令和７年１月分～令和８年５月分）
自転車置場使用料	4,800円	（令和７年１２月分～令和８年６月分）
合計	498,892円	

（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
■A （債務者兼所有者）	（面接による聴取） 1　私は、物件１建物の共有者です。もう一方の共有者であるＢ（債務者兼所有者）は、私の元妻です。 2　現在、物件１建物に居住しているのは私のみです。Ｂについては、同人の所有物がまだ残っているため、定期的にそれらを持ち帰る目的で物件１建物に立ち寄っています。私が不在の際に出入りすることもあります。 3　物件１建物を購入したのは平成１１年ですが、それからリフォームなどは行っていません。給湯機についても交換したことはありません。 4　約３年前に上階から水漏れが発生したことがあります。その際に和室の天井部分を修繕し、新しくしています。 5　修繕が必要な箇所は、以下のとおりです。 ・給湯機の調子が悪く、浴室の湯が十分に温まらない。 ・トイレと浴室の換気扇が故障により作動しない。 ・洗面室の洗面台の蛇口から水漏れがあるので、元栓を閉じている。 ・トイレの水を流す際のレバーが回りにくい。 6　北側の道向かいにＪＲ東海道本線の線路が通っていますが、鉄道音は特に気になるほどではありません。南側のやや離れた位置に新幹線が通っていますが、通過する際に発生する風圧が窓ガラスに作用することがあります。また、南側の近接地で新アリーナの建設工事が行われていて、作業に伴う騒音の発生が続いています。
■管理会社	（令和８年６月２５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） 　管理室の有無　　あり 3　大規模修繕計画の有無　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5,500円～11,500円） 　　すぐには使用できない（抽選） 6　ペット飼育　　可（ペット飼育細則あり） 7　規約共用部分の有無　　あり（屋内平地式駐車場）

（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　占有関係について、Ａの陳述、現況等から２枚目のとおり認定した。
2　登記記録全部事項証明書によれば、物件１建物は「平成１１年１月１４日新築」の建物であることが認められる。経年による汚れや傷みに加え、浴室、洗面室の床、洋室１及び洋室の窓ガラス、玄関扉のガラス部分などに黒カビによるものと思われる汚れが見受けられる。
3　物件１建物を含む一棟の建物の１階部分に住戸はなく、集会室、管理室、エントランス、駐車場などに使用されている。
4　北側道路を隔てた向かい側にＪＲ東海道本線の線路が位置している。
5　規約設定共用部分として登記された、車庫（家屋番号　三河安城町一丁目　１２番１１の１０１）、車庫（家屋番号　三河安城町一丁目　１２番１１の１０２）、車庫（家屋番号　三河安城町一丁目　１２番１１の１０３）及び車庫（家屋番号　三河安城町一丁目　１２番１１の１０４）が存する。また、これらの車庫は、各区分所有者の持分割合に応じて課税対象となっている。

（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
R8年 6月17日(水) ：　ー　：	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会
R8年 6月18日(木) 14:20 ー 14:30	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 6月23日(火) ：　ー　：	(郵便)	Aに対し、現況調査日通知
R8年 6月24日(水) 15:15 ー 15:20	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 7月 8日(水) 13:25 ー 14:05	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、Aから聴取
R8年 7月22日(水) 14:40 ー 14:50	名古屋法務局岡崎支局	車庫の登記記録全部事項証明書交付申請
R　年　月　日(　) ：　ー　：		

（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、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

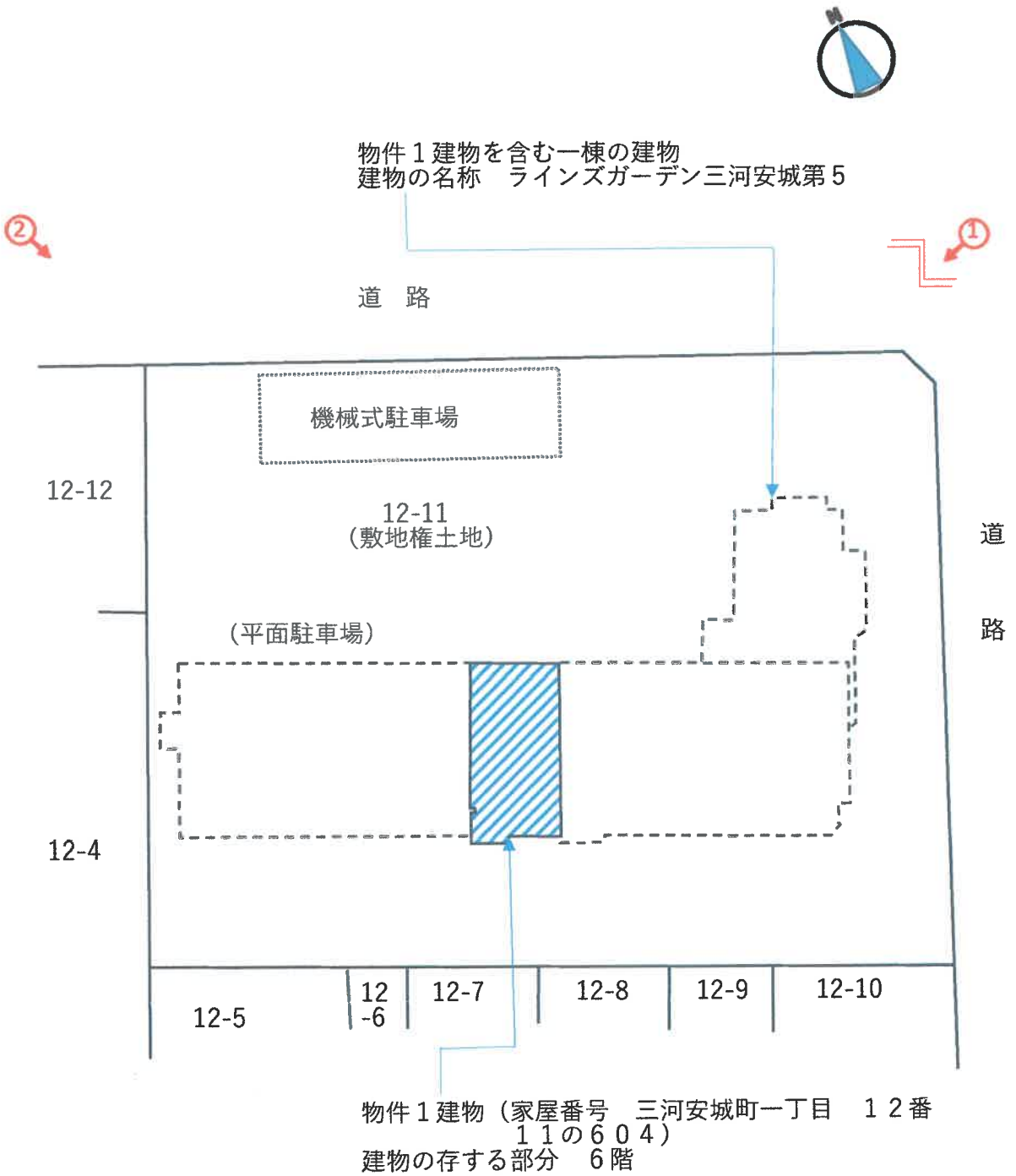
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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。

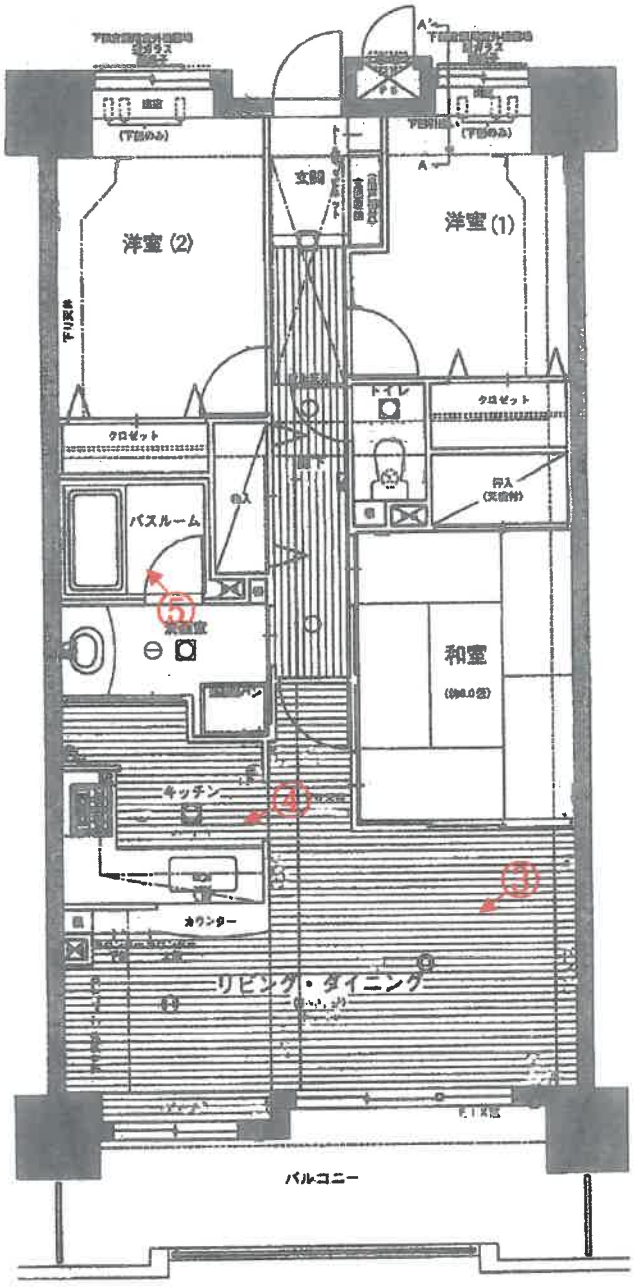
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 （概略）



写真撮影方向を矢印で示す
〇内写真番号

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（リビング・ダイニング）



④　屋内の状況（キッチン）



⑤　屋内の状況（浴室）

副

令和８年（ケ）第５３号
令和８年　６月２２日受　理
令和８年　７月　８日現地調査
令和８年　８月　４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　１０，８００，０００　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) 安城市三河安城町一丁目 １２番地１１ 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) 三河安城町一丁目 １２番１１の６０４ ６０４ 居宅 鉄筋コンクリート造１階建 ６階部分　７２．６５平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) １ 安城市三河安城町一丁目 １２番１１ 宅地 ２２４８．６６平方メートル (敷地権の表示) １ 所有権 ４３万１３７０分の７５８７ 共有者　持分６分の２ 共有者　持分６分の４	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	ＪＲ東海道本線「三河安城」駅　南東方　道路距離約540m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	主に共同住宅が建ち並ぶ、線路に近接する地域	
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 その他の規制	市街化区域 工業地域 60% 200% ― 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、屋外広告物条例規制：禁止地域（第3条1項6号）、まちづくり指導要綱区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	2248.66㎡ ほぼ長方形 間口　約54m、奥行　約41m
接面道路の状況	本件土地は北東側で幅員約7.8mの市道に0～約0.5m高く接し、南東側で幅員約6.6mの市道に0～約0.6m高く接する。 （いずれも建築基準法第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、北東側及び南東側は市道、南西側は共同住宅、一般住宅等、北西側は駐車場等である。また南西方でアリーナが建設中である。	
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　あり 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事業所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、安城市のハザードマップ（水害）によると内水浸水想定区域（浸水深0.5m未満、1.0m～3.0m未満）また、雨水出水浸水想定区域図によれば、浸水想定区域（浸水深0.3m未満、1.0m～3.0m未満）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	ライオンズガーデン三河安城第５	
建物の用途	居宅	（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 28 年 経済的残存耐用年数　約 12 年	
構造	鉄筋コンクリート造９階建	
仕様	屋根	ルーフィング葺
	外壁	タイル貼、吹付タイル等
	その他	標準仕様
設備等	エレベーター	有（１基）
	駐車場	有（月額5,500～11,500円） すぐには使用できない。（抽選）
	集会室	有
	その他	オートロック
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	全委託管理
	管理会社	株式会社大京アステージ名古屋東支店
	管理形態	管理員　有（巡回）　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8年5月末日現在）46,661,512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（ペット飼育細則あり） 規約共用部分の有無　有（屋内平地式駐車場） 規約設定共用部分として以下の登記がある。 家屋番号：三河安城町一丁目　12番11の101　種類：車庫 家屋番号：三河安城町一丁目　12番11の102　種類：車庫 家屋番号：三河安城町一丁目　12番11の103　種類：車庫 家屋番号：三河安城町一丁目　12番11の104　種類：車庫 自転車置場使用料は年額2,400円である。	

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	６階（６０４号室）　中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床　面　積	72.65㎡（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、畳等 クロス等 電気・水道・ガス等 ―
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管　理　費 修繕積立金 駐車場使用料 水　道　代 滞　納　額	7,590円(月額) 14,950円(月額) 8,500円(月額) 使用量に応じる あり（令和8年6月18日現在498,892円） 管　理　費　121,440円 修繕積立金　239,200円 小　　計　360,640円 駐車場使用料　102,000円 水　道　代　31,452円 自転車置場使用料4,800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	浴室、洗面室の床等にはカビと見られる汚損が見られた。そのほか、室内は経年使用相当の汚損、劣化等が認められた。 関係者に聴取した内容は下記のとおりである。 ・約3年前に上階から水漏れがあり、和室の天井部分を修繕した。 ・給湯機の調子が悪く浴槽の湯がぬるい、トイレと浴室の換気扇が作動しない、トイレの水を流すレバーの調子が悪い、洗面台の蛇口から水漏れがある。 ・本件建物の北東方に通っている鉄道については、列車が通過する際の騒音は気になるほどではない。 ・南西方に通っている新幹線については、列車が通過する際の風圧が窓ガラスに作用することがある。 ・近隣のアリーナ建設工事に伴う騒音がある。	

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
278,000	72.65	0.27	5,450,000

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12年／（経済的残存耐用年数12年＋経過年数28年）｝］×（１－観察減価等20%）＝ 0.27

（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
168,000	1.03	2248.66	0.95	$\frac{7,587}{431,370}$	6,500,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　安城-3

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
204,000円／㎡	×	101.8／100	×	100／102	×	100／121	＝	168,000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：三方路 1.07 × 形状 0.95 ＝ 1.02

地域格差：街路条件 1.10 × 環境条件 1.10 ＝ 1.21

イ　個別格差：角地 1.03

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
5,450,000	6,500,000	0.98	11,710,000

ウ　個別格差：階層補正 1.01 × 位置補正 1.00 × その他補正 （維持管理の状態）0.97 ＝ 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7年11月　219,000円/㎡（平成7年3月建築, 専有面積76.84㎡）
B 令和8年6月　246,000円/㎡（平成7年11月建築, 専有面積72.65㎡）

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	219,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	213,000
B	246,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	228,000

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
221,000	0.98	72.65	15,730,000

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無い。

《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
	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	ア＋カ
-372千円 -(5.3%)	705千円	7.5%	9,118千円	0.8163	7,443千円 (105.3%)	7,070,000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	1,320	1,320	1,294	1,294
	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	1,392	1,392	1,366	1,366
	空室損失	139	139	137	137
	貸倒損失	42	42	41	41
	有効総収益	1,211	1,211	1,188	1,188
イ 総費用	維持管理費	91	91	91	91
	修繕費	40	40	39	39
	公租公課	118	118	118	118
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	36	36	36	36
	運営支出合計	305	305	304	304
	資本的支出	2,599	179	179	179
	総費用合計	2,904	484	483	483
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	25.2	25.2	25.6	25.6
エ 有効純収益	ア－イ	-1,693	727	705	705
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-1,582	635	575	

※ 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、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） アーイ
①積算価格	11,710,000	0	11,710,000
②比準価格	15,730,000	0	15,730,000
③収益価格	—		7,070,000
④調整後の価格			14,060,000

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
14,060,000	1.00	0.8	0.96	-	10,800,000

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

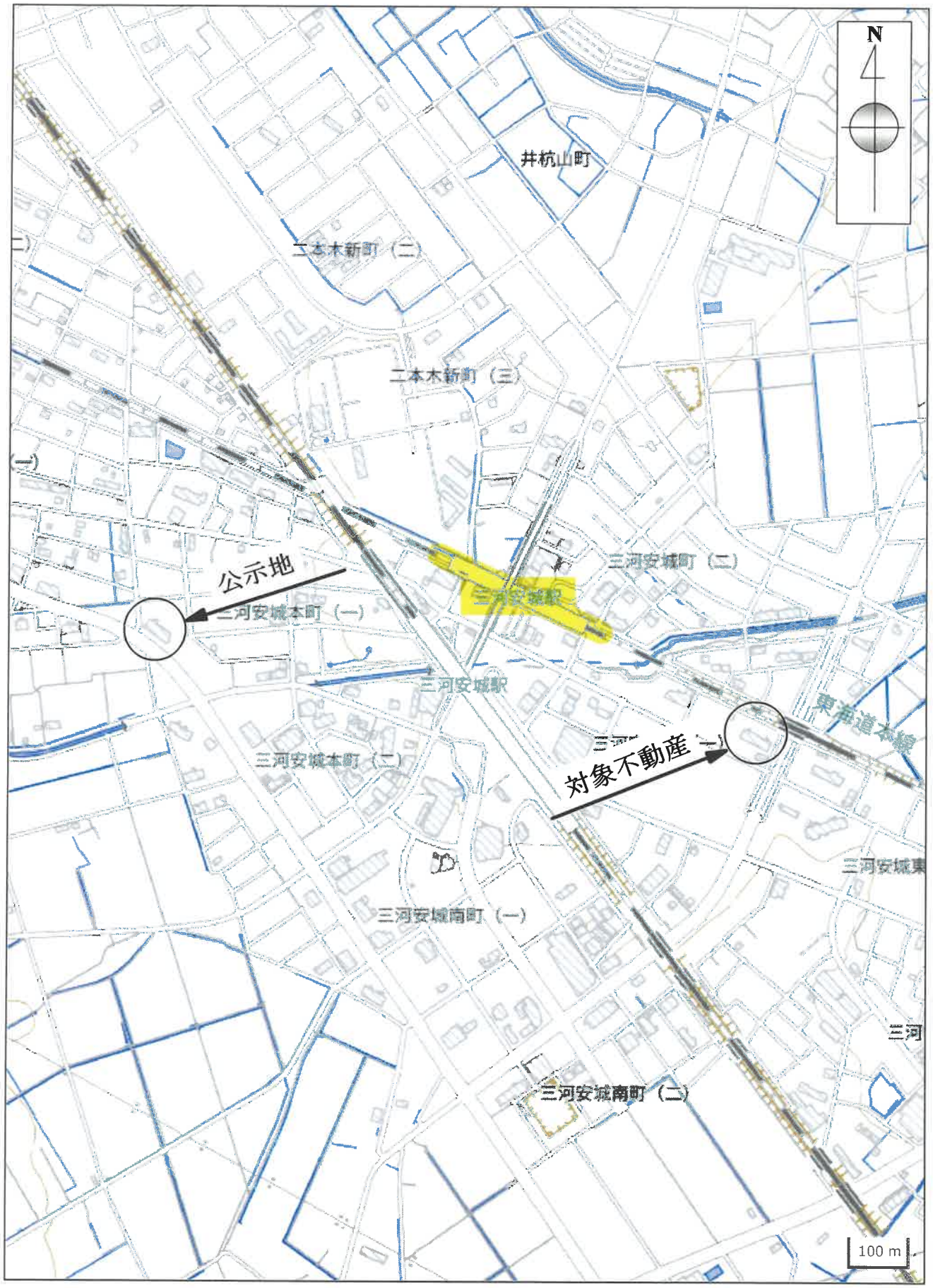
地価公示価格（安城-3）

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」駅の西方道路距離約800m
価格時点	：令和8年1月1日
地　　積	：2,717㎡
供給処理施設	：ガス、水道、下水
接面街路	：南西側幅員25.0m県道に接面、三方路
用途指定等	：準住居地域（建ぺい率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

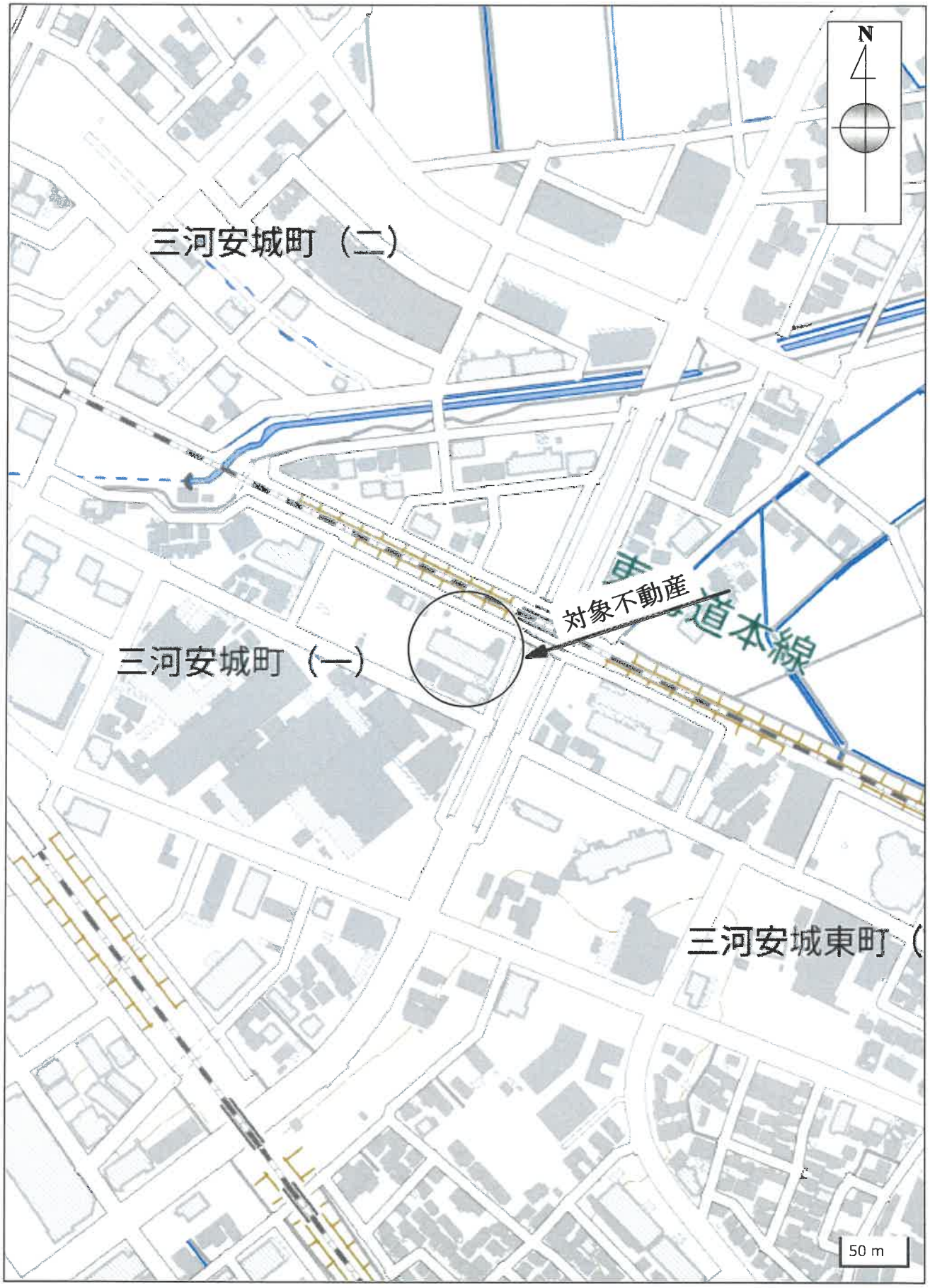
１　位置図
２　付近案内図
３　公図写
４　建物図面・各階平面図写
５　建物間取図（概略）
６　写真撮影図
７　現況写真

位置図



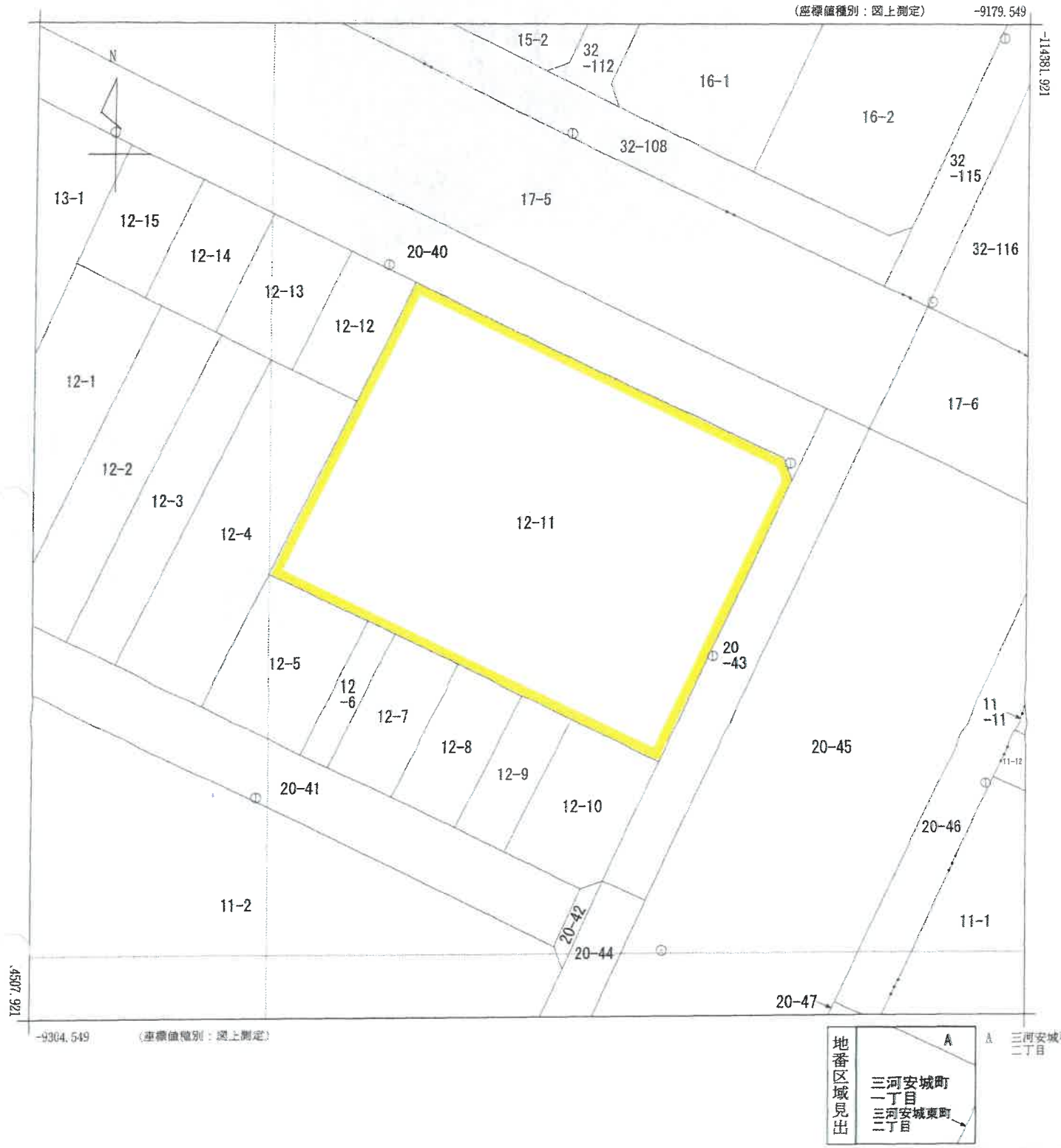
国土地理院「地理院地図」

付近案内図



国土地理院「地理院地図」

Ａ４判に縮小



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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和8年4月24日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

請求番号：9-1

(1/1)

登記年月日：平成11年2月3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4月24日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

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

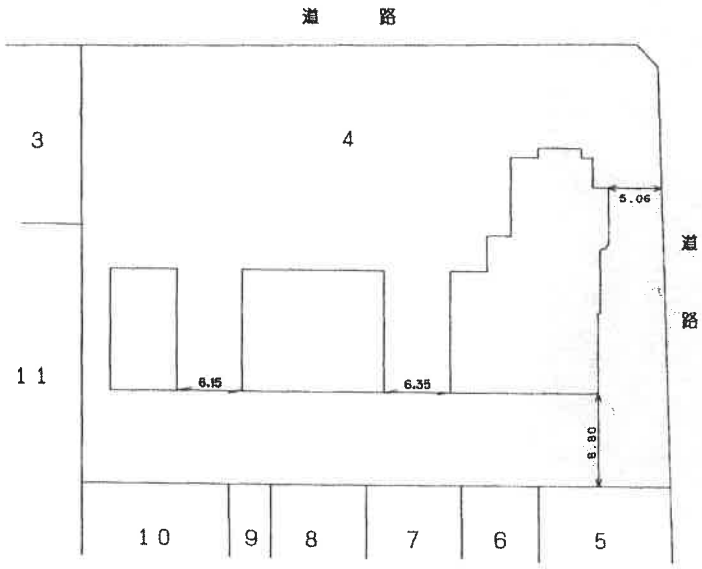
建物図面

1/4

家屋番号	
建物の所在	~~安城市箕輪町正福田1番地99，1番地43，1番地58，~~ 1番地128，1番地128地先
~~換地~~	~~安城新幹線駅周辺土地区画整理第8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換地処分 [redacted]



作製者	[redacted]（平成10年12 [redacted]製）	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

請求番号：9-2

登記年月日：平成11年2月3日

3295003

各階平面図

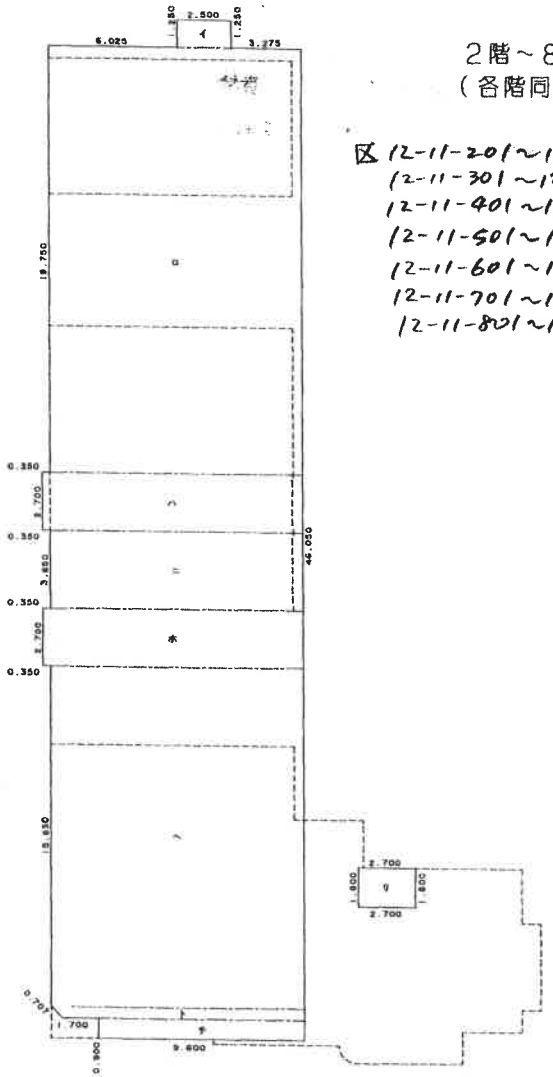
建物図面

3/4

家屋番号	
建物の所在	~~安城市貴輪町正福田1番地89，1番地40，1番地50，1番地128，1番地128地先~~
	~~換地　安城新幹線駅周辺土地区画整理第64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換地処分 [redacted]

2階～8階
（各階同型）

区 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



求積表

イ	2.500	X	1.250	=	3.125000
ロ	11.800	X	19.750	=	233.050000
ハ	12.150	X	2.700	=	32.805000
ニ	11.800	X	3.650	=	43.070000
ホ	12.150	X	2.700	=	32.805000
ヘ	11.800	X	15.850	=	187.030000
ト	(11.800 + 11.300)	X	0.500	X 1/2 =	5.775000
チ	9.600	X	0.900	=	8.640000
リ	2.700	X	1.800	=	4.860000
			合計		551.160000
			床面積		551.16㎡

（会員専用）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/

（平成10年12[redacted]製）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

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4月24日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

[redacted]

請求番号：9-2

登記年月日：平成11年2月3日

3295040

各階平面図

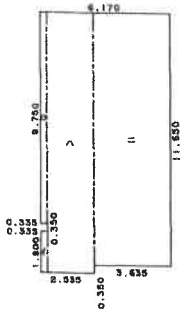
三河安城町一丁目 12 番 11の604

家屋番号	~~正福田1-89-604~~
建物の所在	~~安城市箕輪町正福田1番地99，1番地49，1番地50，1番地128，1番地128地先~~ ~~換地 安城新幹線駅周辺土地区画整理第64街区予定地番4番~~ 安城市三河安城町一丁目 12 番地11

建物図面

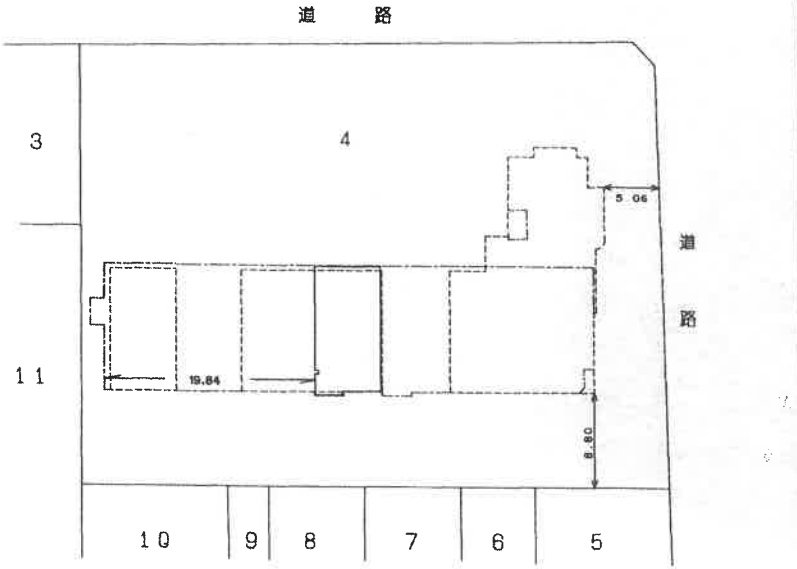
平成18.10.7　土地区画整理法による換地処分

建物番号　604



求積表

イ	1.900	×	0.335	＝	0.636500
ロ	9.750	×	0.335	＝	3.266250
ハ	12.000	×	2.200	＝	26.400000
ニ	11.650	×	3.635	＝	42.347750
合計					72.650500
床面積					72.65 ㎡



建物の存する部分6階

（会員専用）

作製者	[redacted]（平成10年12 作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	尺	1/500

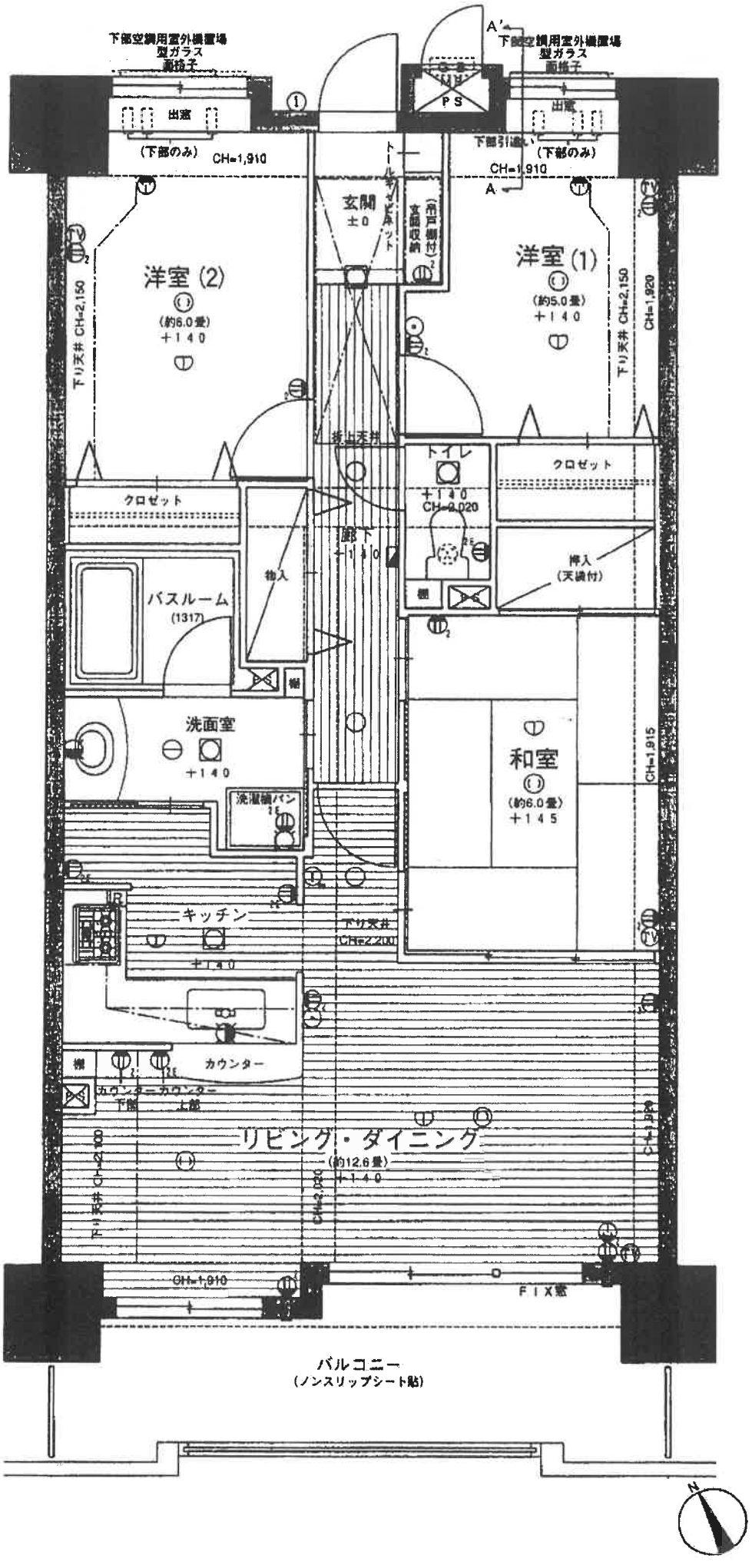
（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

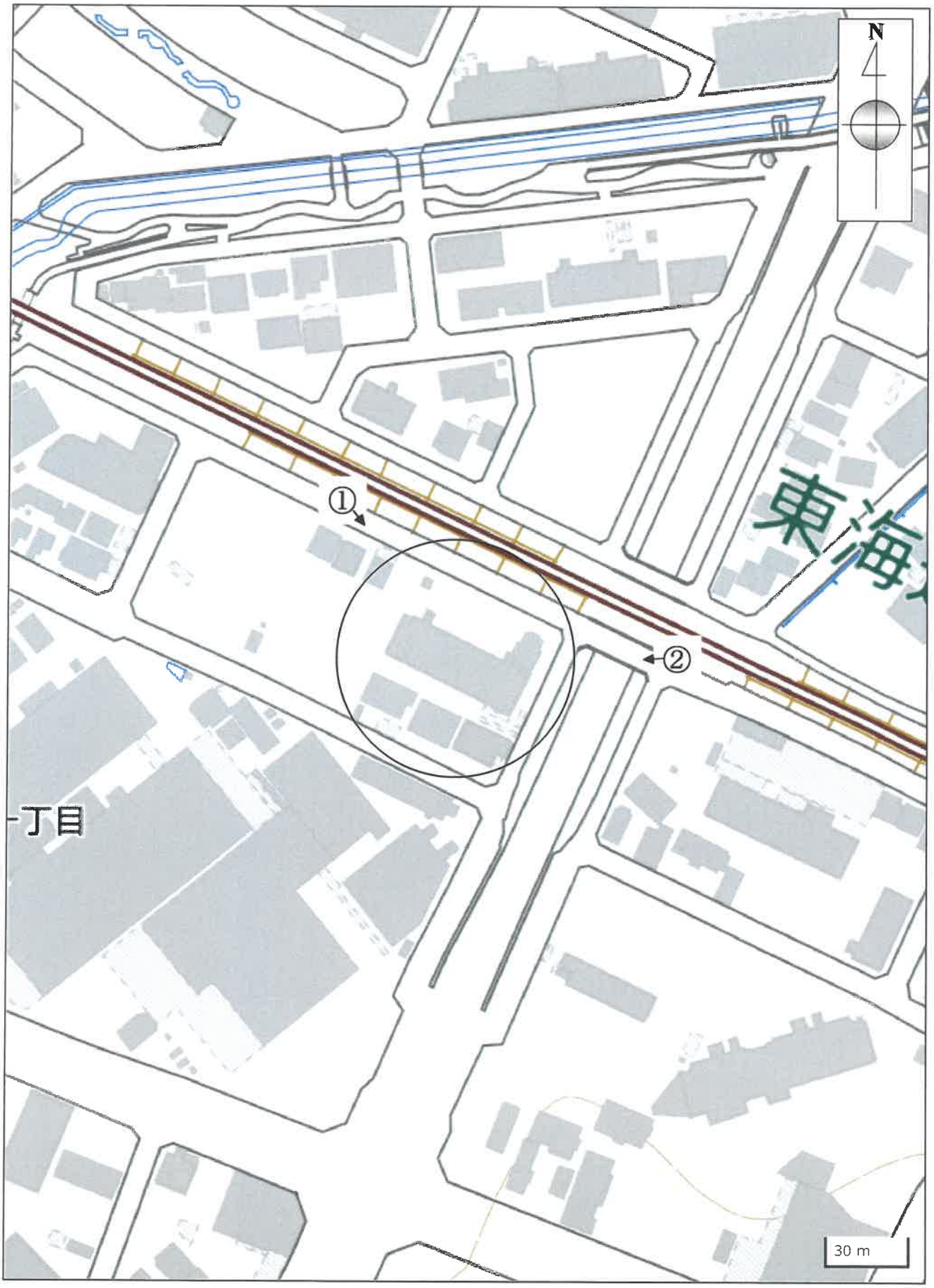
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局刈谷支局管轄）
令和8年4月24日　東京法務局中野出張所
登記官　[redacted]

請求番号：9-2

建物間取図（概略）


洋室（2）
（約6.0畳）
＋140
洋室（1）
（約5.0畳）
＋140
玄関
±0
トールキャビネット
（下部のみ）
CH=1,910
下り天井 CH=2,150
CH=1,920
クロゼット
トイレ
＋140
CH=2,020
廊下
＋140
収納
バスルーム
（1317）
洗面室
＋140
洗濯機パン
和室
（約6.0畳）
＋145
CH=1,915
キッチン
＋140
下り天井
CH=2,200
カウンター
リビング・ダイニング
（約12.6畳）
＋140
CH=1,910
FIX窓
バルコニー
（ノンスリップシート貼）
N

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

