令和　８年（ケ）第　　６６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 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　７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	10,650,000 8,520,000		2,130,000	77,299	19,108
備考					

令和　８年（ケ）第　　６６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　安城市東栄町五丁目　６番地６

建物の名称　　角文マンションエルグランデ東栄Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東栄町五丁目　６番６の３

建物の名称　　１０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　７１．６１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　安城市東栄町五丁目６番６

地　　目　　宅地

地　　積　　９３２．７９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　１６万１９４５分の７４９７

令和　8年（ケ）第　　66号

物　件　明　細　書

令和　8年10月27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。

令和　８年（ケ）第　　６６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　安城市東栄町五丁目　６番地６

建物の名称　　角文マンションエルグランデ東栄Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東栄町五丁目　６番６の３

建物の名称　　１０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　７１．６１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　安城市東栄町五丁目６番６

地　　目　　宅地

地　　積　　９３２．７９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　１６万１９４５分の７４９７

令和 8 年(ケ)第 66 号

令和 8 年 7 月 8 日受理

令和 8 年 8 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 今 井 達 裕

(執 No. 3)

令和　8年（ケ）第　　６６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　安城市東栄町五丁目　６番地６

建物の名称　　角文マンションエルグランデ東栄Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東栄町五丁目　６番６の３

建物の名称　　１０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　７１．６１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　安城市東栄町五丁目６番６

地　　目　　宅地

地　　積　　９３２．７９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　１６万１９４５分の７４９７

（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　　□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 8,453円 修繕積立金　月額11,040円 駐車場使用料　月額 5,092円 水道代（変動・奇数月請求） 自治会費　　年額 3,600円 インターネット利用料 月額 1,320円 令和８年７月１４日現在 □滞納はない ■滞納がある 計２０３，２１２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	株式会社ティーエスエス 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	59,171円	（令和８年１月分～令和８年７月分）
修繕積立金	77,280円	（令和８年１月分～令和８年７月分）
駐車場使用料	35,644円	（令和８年１月分～令和８年７月分）
水道代	10,856円	（令和８年１月分～令和８年７月分）
自治会費	3,600円	（令和８年１月分～令和８年７月分）
インターネット利用料	9,240円	（令和８年１月分～令和８年７月分）
遅延損害金	7,421円	（令和８年１月分～令和８年７月分）
	合計203,212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
■債務者兼所有者	（面接による聴取） 1　私は、物件１建物の所有者です。 2　現在、物件１建物に居住しているのは私のみです。 3　物件１建物を購入したのは平成７年ですが、それからリフォームなどは行っていません。 4　給湯機が故障しているため、湯が出ない状態です。それ以外に修繕が必要な箇所はありません。上階からの水漏れはありません。上階や隣からの生活音が気になったこともありません。ペットを飼育していたこともありません。
■管理会社（担当者）	（令和８年７月１４日付け区分所有建物（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） 管理室の有無　なし 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） 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　なし （令和８年８月１７日電話による聴取） 8　駐車場使用料は、いずれの区画も月額5,092円で設定されています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執　行　官　の　意　見

1　占有関係について、債務者兼所有者の陳述、現況等から２枚目のとおり認定した。
2　洗面室とホール及び便所とホールとの取り合い部（境界部）に、いずれも約１４センチメートルの段差が存在する（ホールの方が低い。）。
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９月２６日新築」の建物であり、全体的に経年相応の汚れや傷みが見受けられる。

（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
R8年 7月10日(金) 10:50 ― 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 債務者兼所有者から聴取
R8年 7月15日(水) 10:05 ― 10:10	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 7月16日(木) : ― :	（郵便）	債務者兼所有者に対し、現況調査日通知 管理会社に対し、管理費等照会
R8年 7月30日(木) 12:35 ― 13:30	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、債務者兼所有者から聴取
R8年 8月17日(月) 14:40 ― 14:45	（電話）	管理会社担当者から聴取
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、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

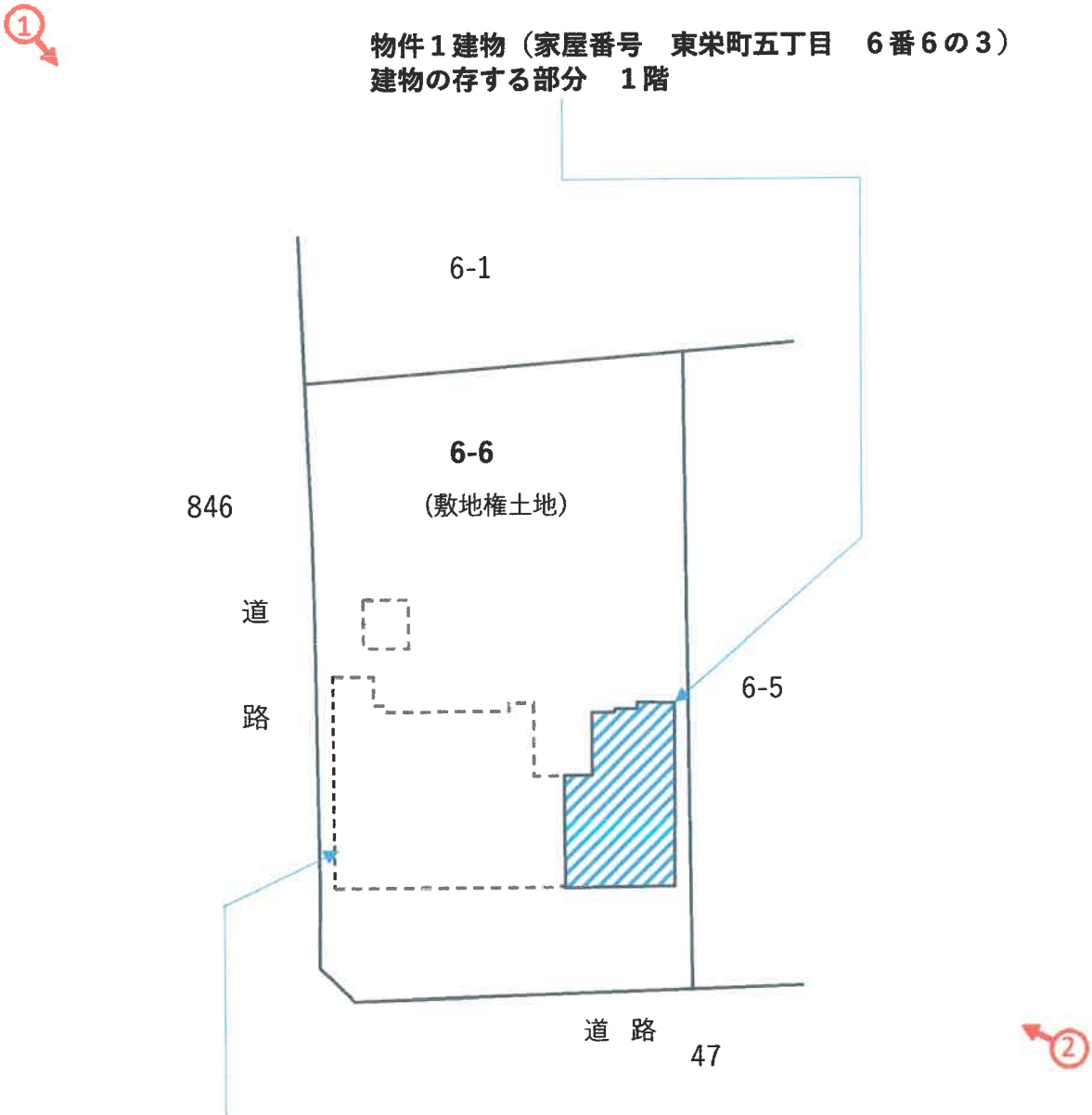
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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。

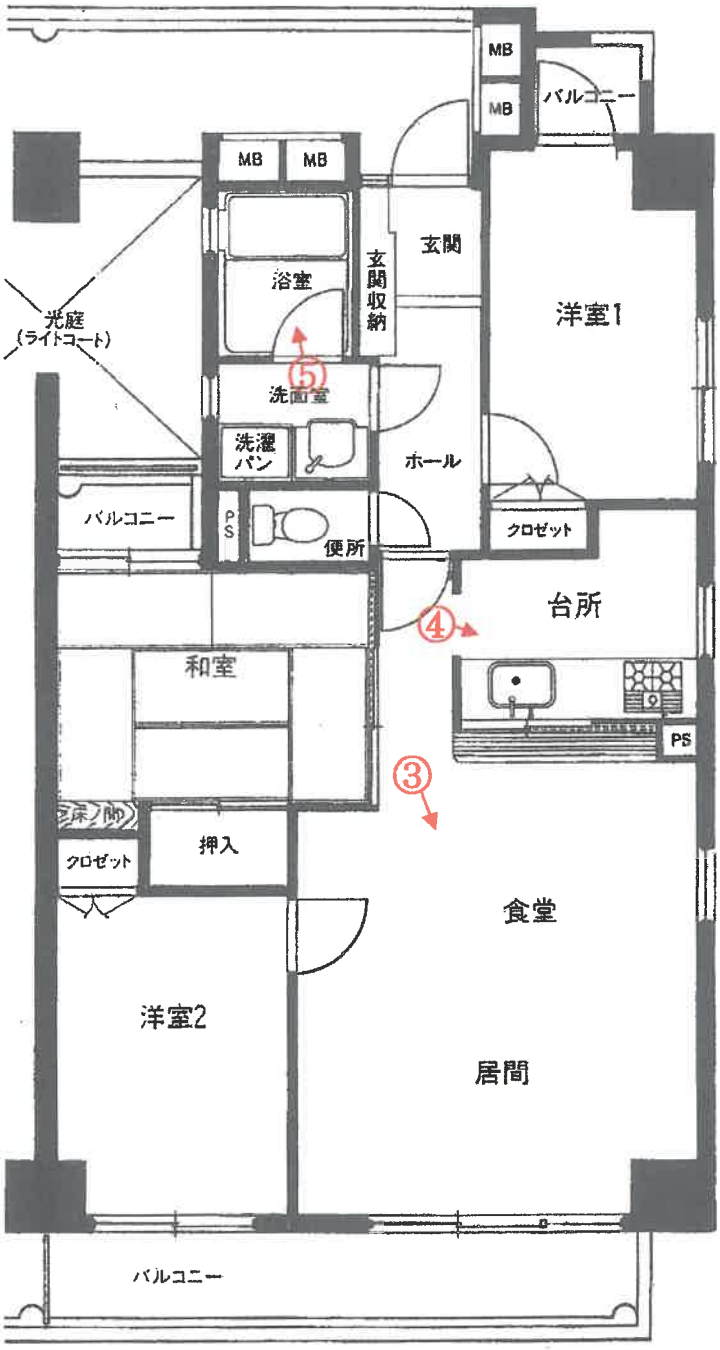
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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（食堂　居間）



④　屋内の状況（台所）



⑤　屋内の状況（浴室）

令和　８年（ケ）第　　６６　　号
令和　８年　７月１０日　受　　理
令和　８年　７月３０日　現地調査
令和　８年　８月２８日　評　　価
発行番号　　２０２６０２０　　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

渡邊一成

第１　評価額

番　号	評　価　額
物件１	金１０，６５０，０００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	安城市東栄町五丁目６番地６	同左
	建物の名称	角文マンションエルグランデ東栄Ⅱ	
		専有部分の建物の表示	
	家屋番号	東栄町五丁目６番６の３	
	建物の名称	１０３	
	種　　類	居宅	
	構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
	床　面　積	１階部分　７１．６１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	安城市東栄町五丁目６番６	
	地　　目	宅地	
	地　　積	９３２．７９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	１６万１９４５分の７４９７	

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	名鉄名古屋本線「新安城」駅　　東方　　道路距離約９００ｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域。	
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 第一種住居地域 ６０％ ２００％ － 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	９３２.７９㎡ 長方形 北西側間口約３９.０ｍ、奥行約２３.５ｍ
接面道路の状況	北西側にて幅員約１９.０ｍの舗装市道、南西側にて幅員約６.０ｍの舗装市道（共に建築基準法第４２条１項１号道路）に概ね等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション１棟の敷地に利用されている。	
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	有害物質使用特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記事項証明書及び住宅地図からは対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す履歴は特に見られなかった。なお、正確には専門的調査を要する。	
特記事項	１．安城市地図情報システムのハザードマップ（水害）によると、以下の区域に該当する。 浸水深　０.５ｍ～１.０ｍ未満の区域 ２．北西側前面道路は都市計画道路（３・４・６１５柿田公園線）として拡幅済である。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	角文マンションエルグランデ東栄Ⅱ	
建物の用途	住居（総戸数２１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２６日新築 経過年数　約３１年 経済的残存耐用年数　約１４年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	タイル等
	その他	－
設備等	エレベーター	有
	駐車場	有
	集会室	無
	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(エルグランデ安城東栄Ⅱ管理組合) 法人格　無
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社ティーエスエス
	管理形態	管理員　有、管理人室　無
管理の状況	普通	
特記事項	１．管理組合の積立金総額（令和８年７月１４日現在） ４，３３１，９４２円 ２．近い将来の大規模修繕計画の有無：無（令和７年１１月実施済み。） ３．大規模修繕について決議された負担金の有無：無 ４．耐震性能診断の受検の有無：無 ５．駐車場：有（有料。抽選のためすぐには使用できない。） ６．ペット飼育不可。 ７．規約共用部分は無し。	

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	１階（１０３号室） 主要開口部の方位：南西向き	
現況床面積	７１.６１㎡　（登記面積）	
間　取　り	３ＬＤＫ 南西側全面バルコニー有り。 北西側及び北東側一部バルコニー有り。	
仕　　様	天　　井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	内　　壁	クロス等
	設　　備	電気、給排水、都市ガス等
	そ の 他	－
保守管理の状態	普通	
管理費等	管　理　費	8,453円（月額）
	修繕積立金	11,040円（月額）
	駐車場使用料	5,092円（月額）
	水　道　代	変動・奇数月請求
	自治会費	3,600円（年額）
	インターネット利用料	1,320円（月額）
	滞　納　額	あり（令和８年７月14日 現在）
	管　理　費	59,171円
	修繕積立金	77,280円
	駐車場使用料	35,644円
	水　道　代	10,856円
	自治会費	3,600円
	インターネット利用料	9,240円
	遅延損害金	7,421円
	小　　計	203,212円
	そ　の　他	（　特になし　）

専有部分の 利用状況等	現況調査報告書に記載のとおり
特 記 事 項	１．当事者の陳述によると、給湯器が故障しているため、湯が出ない状態とのことである。 ２．その他について、建物は経年相応である。 以上、詳細は現況調査報告書に記載のとおり。

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
275,000	71.61	0.31	6,100,000

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％）×$\frac{\text{経済的残存耐用年数　14　年}}{\text{経済的残存耐用年数　14　年＋経過年数　31　年}}$ }

×（1-観察減価等　10　％）　＝　0.31

（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
182,000	1.16	932.79	0.95	$\frac{7,497}{161,945}$	8,660,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地等：　基準地　安城（県）－５

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
193,000円／㎡	×	$\frac{102}{100}$	×	$\frac{100}{101}$	×	$\frac{100}{107}$	＝	182,000円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の基準日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：方位1.01　×　形状1.00　＝　1.01

地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：　角地1.05　×　規模の希少性及び間口良好1.10　＝　1.16

ウ　地積：登記数量による

エ　建付減価：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 敷地権付建物の価格 （円） （ア＋イ）×ウ
6,100,000	8,660,000	0.98	14,460,000

ウ　個別格差：　階層補正0.95×位置補正1.03×その他補正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検討を行って、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（対象一棟内又は同市町内等））
A　令和7年11月　203,000　円/㎡　（平成7年9月建築、専有面積約78㎡）
B　令和6年7月　167,000　円/㎡　（平成7年9月建築、専有面積約78㎡）

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	203,000	100/100	103/100	100/102	100/100	100/98	209,000
B	167,000	100/100	106/100	100/95	100/100	100/95	196,000

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
203,000	0.98	71.61	14,250,000

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)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 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	
1,241千円 (14.5%)	691千円	7.5%	8,937千円	0.81630	7,295千円 (85.5%)	8,540,000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：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：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	1,200	1,200	1,176	1,176
	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	1,260	1,260	1,236	1,236
	空室損失	126	126	124	124
	貸倒損失	38	38	37	37
	有効総収益	1,096	1,096	1,075	1,075
イ総費用	維持管理費	101	101	101	101
	修繕費	36	36	35	35
	公租公課	96	96	96	96
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	253	253	252	252
	資本的支出	783	132	132	132
	総費用合計	1,036	385	384	384
ウ経費率（%）（運営支出/有効総収益）		23.1	23.1	23.4	23.4
エ有効純収益　アーイ		60	711	691	691
オ複利現価率　（割引率7.0%）		0.93458	0.87344	0.81630	
カ有効純収益の現価　エ×オ		56	621	564	

※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、物件の費用性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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。

評価方式	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	14,460,000	0	14,460,000
②比準価格	14,250,000	0	14,250,000
③収益価格	－		8,540,000
④調整後の価格			13,720,000

イ　占有減価修正：必要なし

ウ　調整後の価格：本件は３方式による試算を行った。各試算価格の信頼性を勘案して、市場の実勢を反映した②を中心に、調整した。

（①　2　：②　7　：③　1　で加重平均）

（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－オ
13,720,000	1.00	0.80	0.97	－	10,650,000

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市場の特殊性等を考慮した。

エ　滞納管理費相当額等の減価：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した。

第６　参考価格資料

地価公示価格等　基準地　安城（県）－５

所	在	愛知県安城市今池町１丁目２５番５
価	格	193,000円／㎡
位	置	名鉄名古屋本線「新安城」駅の西方道路距離約480ｍに位置
価格時点		令和7年7月1日
地	積	173㎡
供給処理施設		ガス、水道、下水
接面街路		北東側幅員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		中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

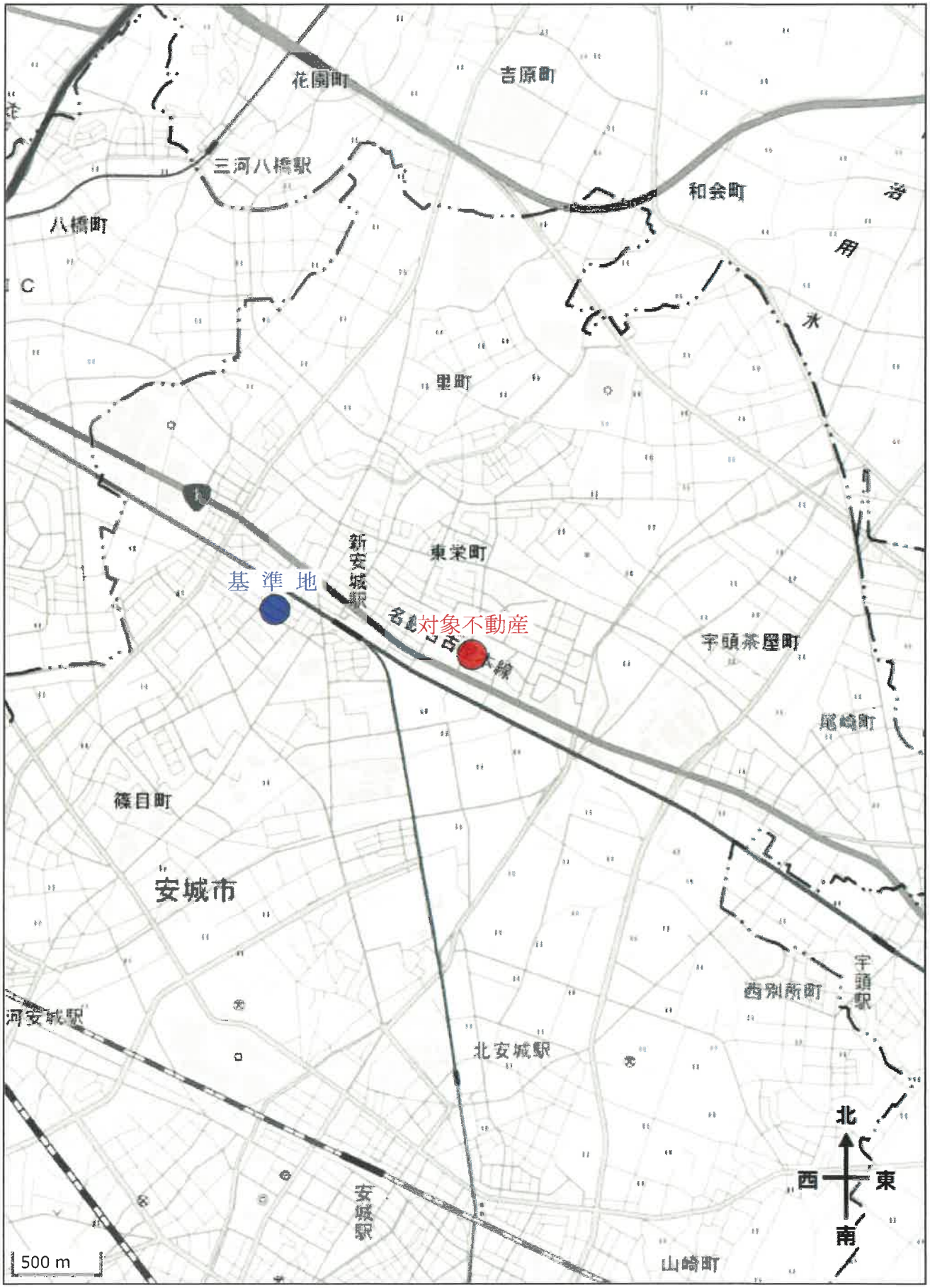
第７　附属資料

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

以　上

位置図

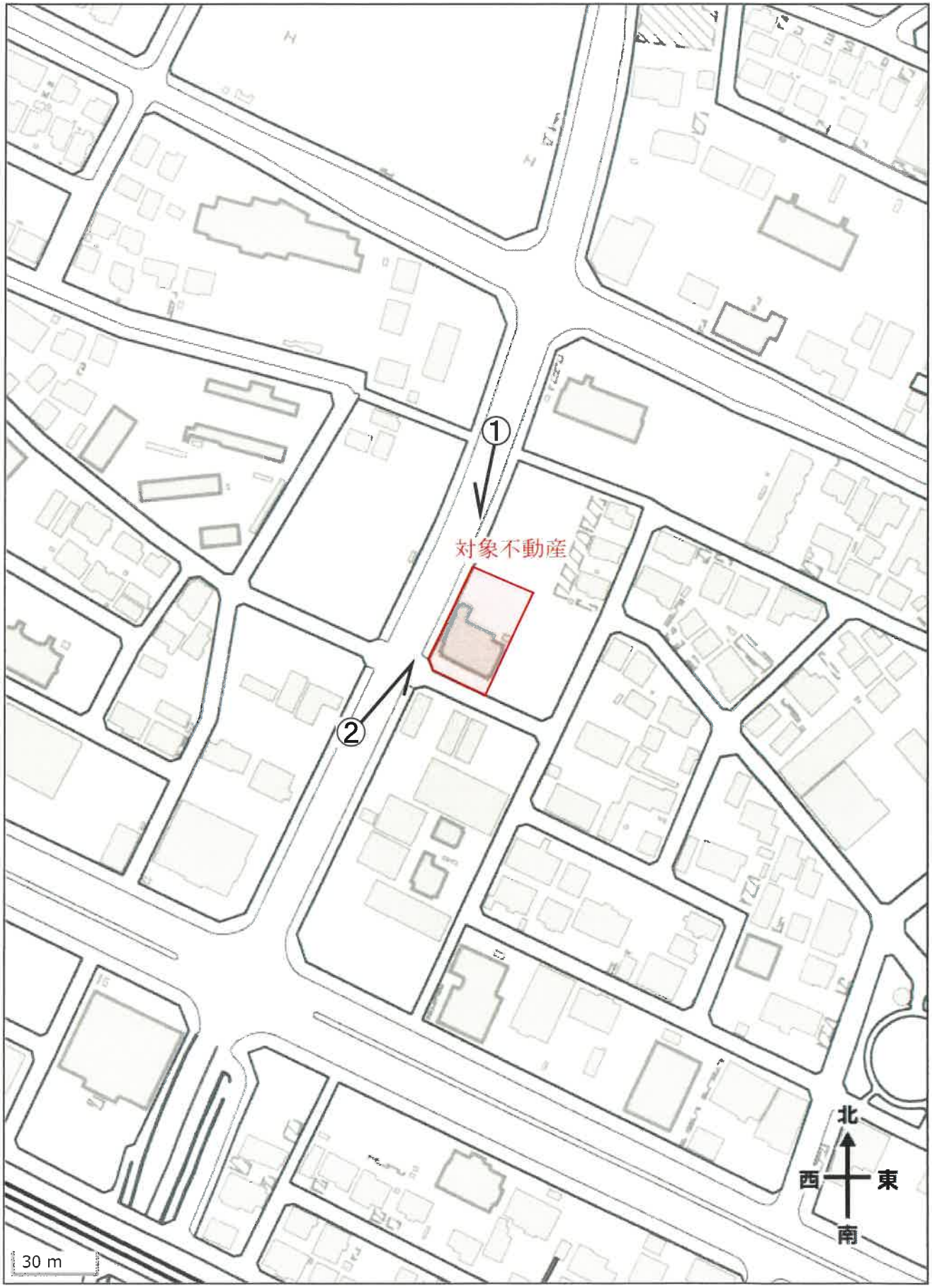
地理院地図
GSI Maps



出典：国土地理院ウェブサイト(https://maps.gsi.go.jp/)
・地理院タイル　(ベースマップ) を加工して作成

付近案内図

地理院地図
GSI Maps



出典：国土地理院ウェブサイト(https://maps.gsi.go.jp/)
・地理院タイル　(ベースマップ) を加工して作成

矢印は写真撮影方向を示す

Ａ４判に縮小



請求部分	所在	安城市東栄町五丁目					地番	6番6		
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)国調法１９－５指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成24年9月15日			備付年月日(原図)	平成24年9月18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5月27日
東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

請求番号：5-1
(1/1)

登記年月日： 平成25年7月12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5月27日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

[redacted]

3220112

各階平面図

区 59-55-1～59-55-21

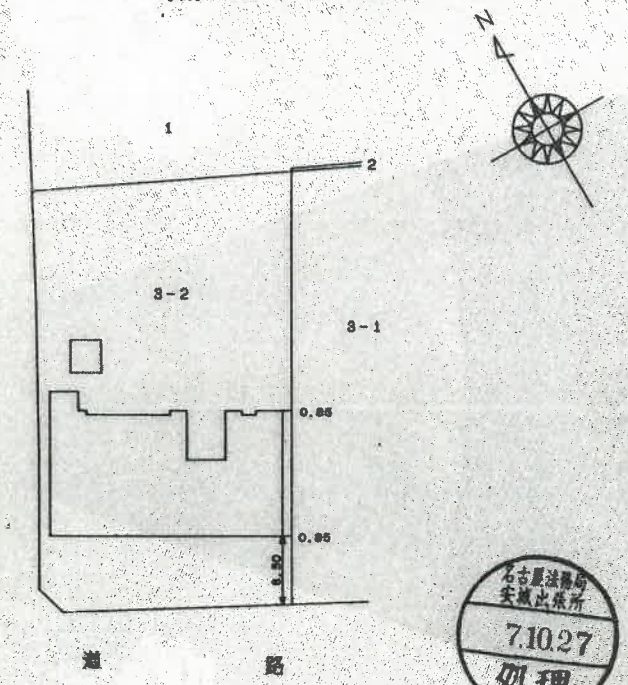
建物図面 1/2

家屋番号	
建物の所在	安城市東栄町一丁目59番地55，59番地57，59番地57の1

（換地　安城都市地区画整理　第179街区　予定地番　3番2）

安城市東栄町五丁目 6 番地 6

平成24年 9 月15日変更



名古屋法務局
安城出張所
7.10.27
処理

単位：M

作製者	[redacted]	縮尺	1/

（平成 7年10月11

（地図に準ずる図面用紙）

単位：M

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（会員専用）

A4判に縮小

請求番号：5-2

登記年月日：平成25年7月12日

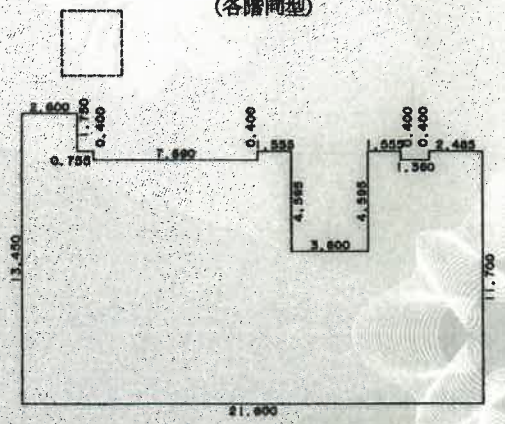
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局刈谷支局管轄）
令和8年5月27日　東京法務局中野出張所
登記官
[redacted]

3220113

各階平面図

区 59-55-4～59-55-21

2　階　～　7　階
（各階同型）



求積表

13.450	× 2.600	=	34.970000
11.700	× 0.755	=	8.833500
11.300	× 7.690	=	86.897000
11.700	× 1.555	=	18.193500
7.105	× 3.600	=	25.578000
11.700	× 1.555	=	18.193500
11.300	× 1.360	=	15.368000
11.700	× 2.485	=	29.074500
合　計			237.108000
床面積			237.10 ㎡

単位：M

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（平成 7年10月11 [redacted]

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

区 59-55-1～59-55-3

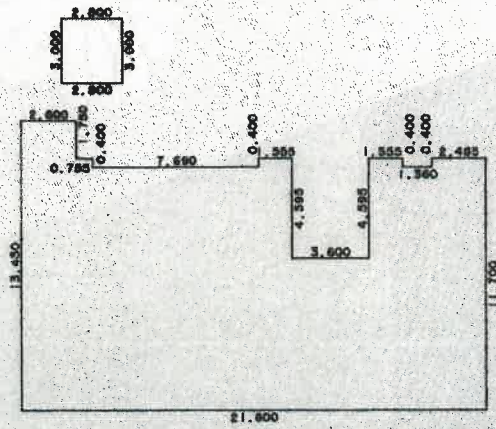
各階平面図
建物図面 2/2

家屋番号	
建物の所在	~~安城市東栄町二丁目5番地5、5番地7、5番地7の1~~

（換地 ~~安城北部土地区画整理~~ 第179街区 予定地番 3番2）
安城市東栄町五丁目6番地6

平成24年9月15日変更

1　階



求積表

13.450	× 2.600	=	34.970000
11.700	× 0.755	=	8.833500
11.300	× 7.690	=	86.897000
11.700	× 1.555	=	18.193500
7.105	× 3.600	=	25.578000
11.700	× 1.555	=	18.193500
11.300	× 1.360	=	15.368000
11.700	× 2.485	=	29.074500
3.000	× 2.800	=	8.400000
合　計			245.508000
床面積			245.50 ㎡

名古屋法務局 支局出張所 7.10.27 処理

単位：M

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（会員専用）

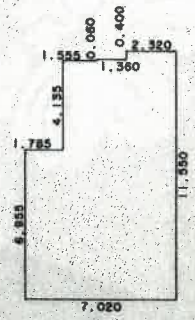
A4判に縮小

登記年月日：平成25年7月12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5月27日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

3220116

各階平面図



求積表

6.955	X	1.785	=	12.414675
11.090	X	1.555	=	17.244950
11.150	X	1.360	=	15.164000
11.550	X	2.320	=	26.796000
合　計				71.619625
床面積				71.61 ㎡

単　位：M

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（平成 7年10月12）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

（会員専用）

東栄町五丁目 6 番6の3

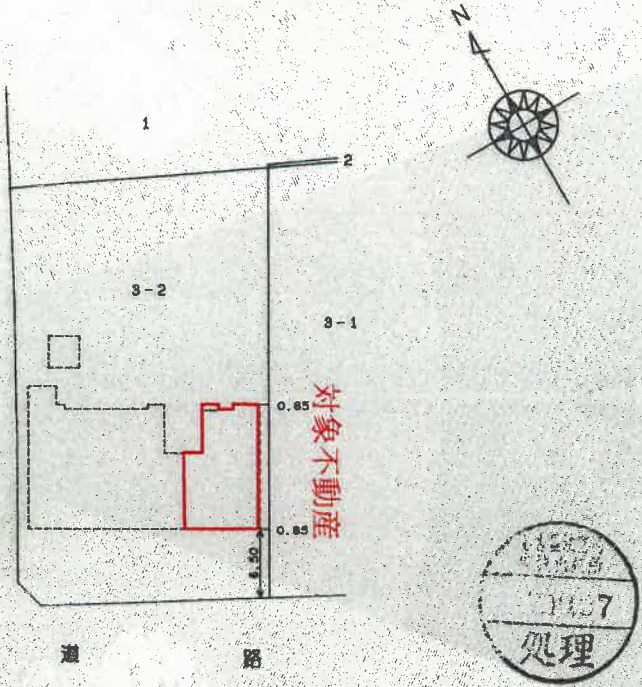
建　物　図　面

家屋番号	~~東栄町保根知 59番55の3~~
建物の所在	~~安城市東栄町一保根知59番地55，59番地57，59番地57の1~~

（~~登地　安城北部土地区画整理　第17号街区　予定地番　3番2~~）

安城市東栄町五丁目 6 番地 6

平成24年 9 月15日変更



建物の存する部分
建物番号　10[redacted]

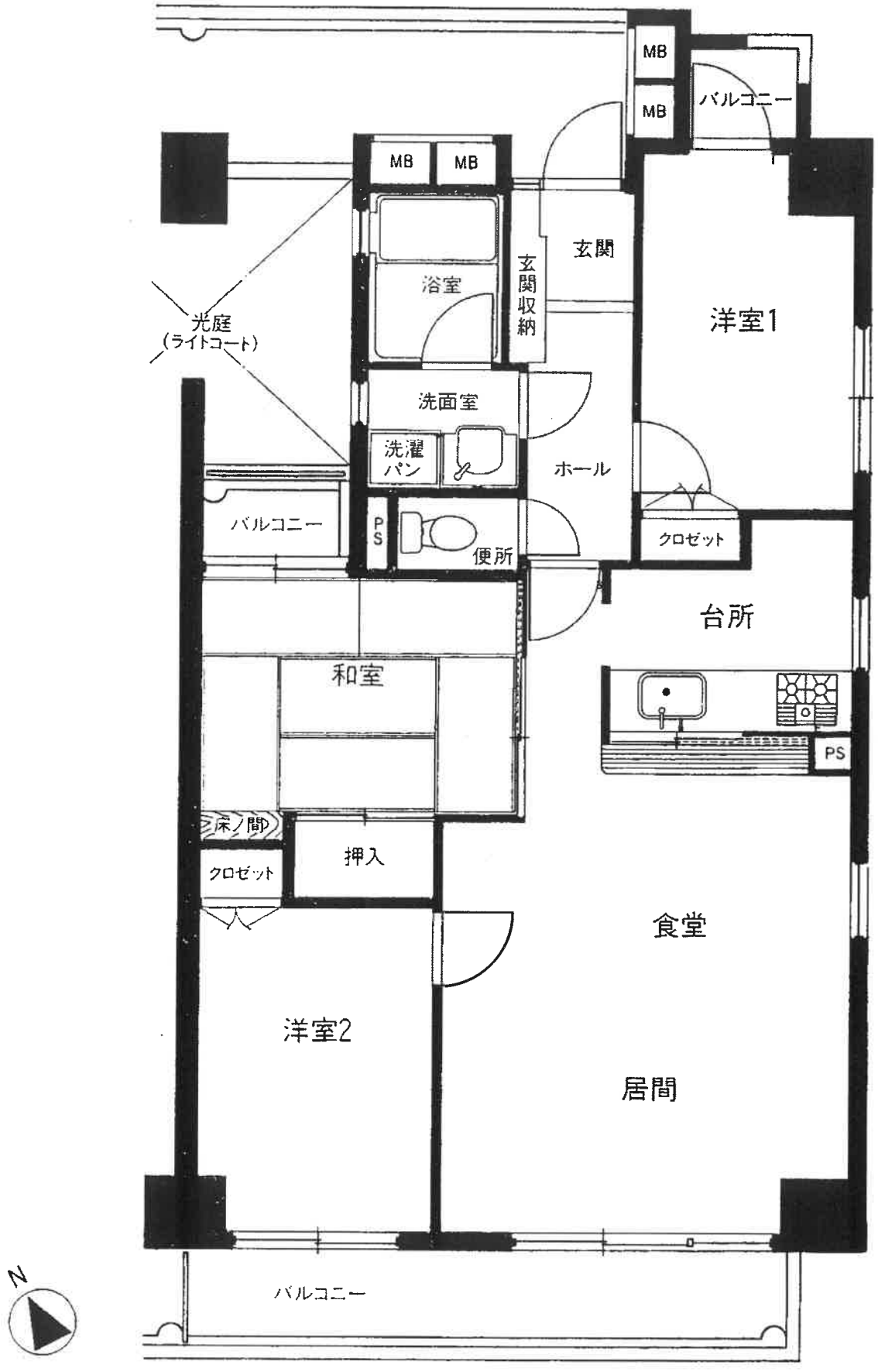
単　位：M

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

請求番号：5-2

建物間取図（概略）


MB
MB
バルコニー
MB
MB
玄関
浴室
玄関収納
洋室1
光庭
（ライトコート）
洗面室
洗濯パン
ホール
バルコニー
PS
便所
クロゼット
台所
和室
PS
床の間
押入
クロゼット
食堂
洋室2
居間
バルコニー
N

写　真



写真番号1



写真番号2