令和　８年（ケ）第　　４４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　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）
2	14,140,000 11,312,000		2,828,000	80,046	19,103
備考					

令和　8年（ケ）第　　44号

物　件　目　録

2（一棟の建物の表示）

所　　在　　安城市今池町二丁目　３３番地１

建物の名称　　コープ野村新安城D棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　今池町二丁目　３３番１の５９１

建物の名称　　９０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　９０．３３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　安城市今池町二丁目３３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４３０４０．４１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　８２６分の１

令和　8年（ケ）第　　44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　長　屋　由紀子

1　不動産の表示
【物件番号2】
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2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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
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。

令和　８年（ケ）第　　４４号

物　件　目　録

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　安城市今池町二丁目　３３番地１

建物の名称　　コープ野村新安城Ｄ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　今池町二丁目　３３番１の５９１

建物の名称　　９０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　９０．３３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　安城市今池町二丁目３３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４３０.４０．４１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　８２６分の１

令和　8　年(ヶ)第　44　号

令和　8　年　5　月 13　日受理

令和　8　年　6　月 23 日提出

現　況　調　査　報　告　書

（物件２）

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　　４４号

物　件　目　録

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　安城市今池町二丁目　３３番地１

建物の名称　　コープ野村新安城Ｄ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　今池町二丁目　３３番１の５９１

建物の名称　　９０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　９０．３３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　安城市今池町二丁目３３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４３０４０．４１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　８２６分の１

所有者

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	愛知県安城市今池町二丁目１番１号　コープ野村Ｄ－９０１
建物	物件２
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 9,540円 修繕積立金　月額12,975円 駐車場使用料　月額 9,000円 水道代（使用量に応じて） 全体管理費　　月額 750円 全体修繕積立金　月額 600円 令和８年５月３１日現在 ■滞納はない □滞納がある 計　　０円 内訳は　枚目「その他の事項」のとおり □不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （債務者及びA破産管財人）	（面接による聴取） 1　私は、物件２建物の所有者であるAの破産管財人です。破産管財業務の一環として物件２建物を管理しています。
■A （所有者）	（電話による聴取） 1　物件２建物は平成７年に購入し、購入後は家族と居住していました。現在、私は転居しており、同建物には必要に応じて時々立ち寄っている状況です。 2　購入時点ではリフォームは実施されていませんでしたが、購入後すぐに壁紙クロスおよびフローリングの張り替えを行いました。 3　室内でペットを飼育したことはありません。 4　上階からの水漏れなどの被害はこれまで一度もなく、事件や事故が発生したこともありません。 5　室内にある家財道具については、可能な範囲で処分する予定ですが、多くのものは現状のまま残置される状況になると思います。
■管理会社	（令和８年５月２６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（日勤・７日/週） 　管理室の有無　　あり 3　大規模修繕計画の有無　あり（実施時期は未定） 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6,000円～9,000円） 　　申し込めば使用できる 6　ペット飼育　　可 7　規約共用部分の有無　　あり（管理室、集会室など） 8　管理費等の支払を遅滞した場合の遅延損害金に関する定めがある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　占有関係について、Ａ及びＢの各陳述、現況等から２枚目のとおり認定した。
2　脱衣洗面所と廊下との境界部（取り合い部）に約１４センチメートルの段差が認められる。
3　洋室１の北側壁面と天井との境界付近に、結露が原因と思われると思われる壁紙クロスの剥離と黒カビの発生が見受けられる（写真⑥⑦）。また、洋室３の開き戸の上部に壁紙クロスのひび割れが見受けられる。
4　ＬＤに置かれた冷凍庫内の食品が腐敗しており、その腐敗に起因する強い悪臭が室内全体に充満している。
5　登記記録全部事項証明書によれば、物件２建物は「昭和６２年７月２０日新築」の建物であることが認められる。上記２及び３の外、各所に経年による傷み、汚れが散見される。
6　Ａの陳述によれば、室内に存在する家財道具については現状のまま残置される可能性があり、その場合、買受人はその処理のため多大な費用を負担しなければならないと思われる。
7　敷地権土地について、物件２建物を含む一棟の建物（コープ野村新安城Ｄ棟）の外、コープ野村新安城Ａ棟、同Ｂ棟、同Ｃ棟及び同Ｅ棟の敷地として使用されている。また、団地共用部分として登記された管理室・集会所（家屋番号　３３番１）が存在する（土地建物位置関係図（概略）において、コミュニティセンターと記載された建物）。

（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 5月14日(木) 12:45 ― 12:55	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 5月19日(火) : ― :	（郵便）	管理組合に対し管理費等照会
R8年 5月20日(水) 16:20 ― 16:25	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 5月25日(月) 14:05 ― 14:15	愛知県安城市役所	Aの住民票写し交付申請
R8年 5月27日(水) : ― :	（郵便）	Aに対し現況調査日通知
R8年 6月 3日(水) 15:47 ― 15:50	（電話）	Bから聴取
R8年 6月 8日(月) 9:50 ― 10:30	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、B立会・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

（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 9日(火) 15:13 ― 15:15	(電話)	Aから聴取
R　年　月　日(　) :　―　:		
R　年　月　日(　) :　―　:		
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

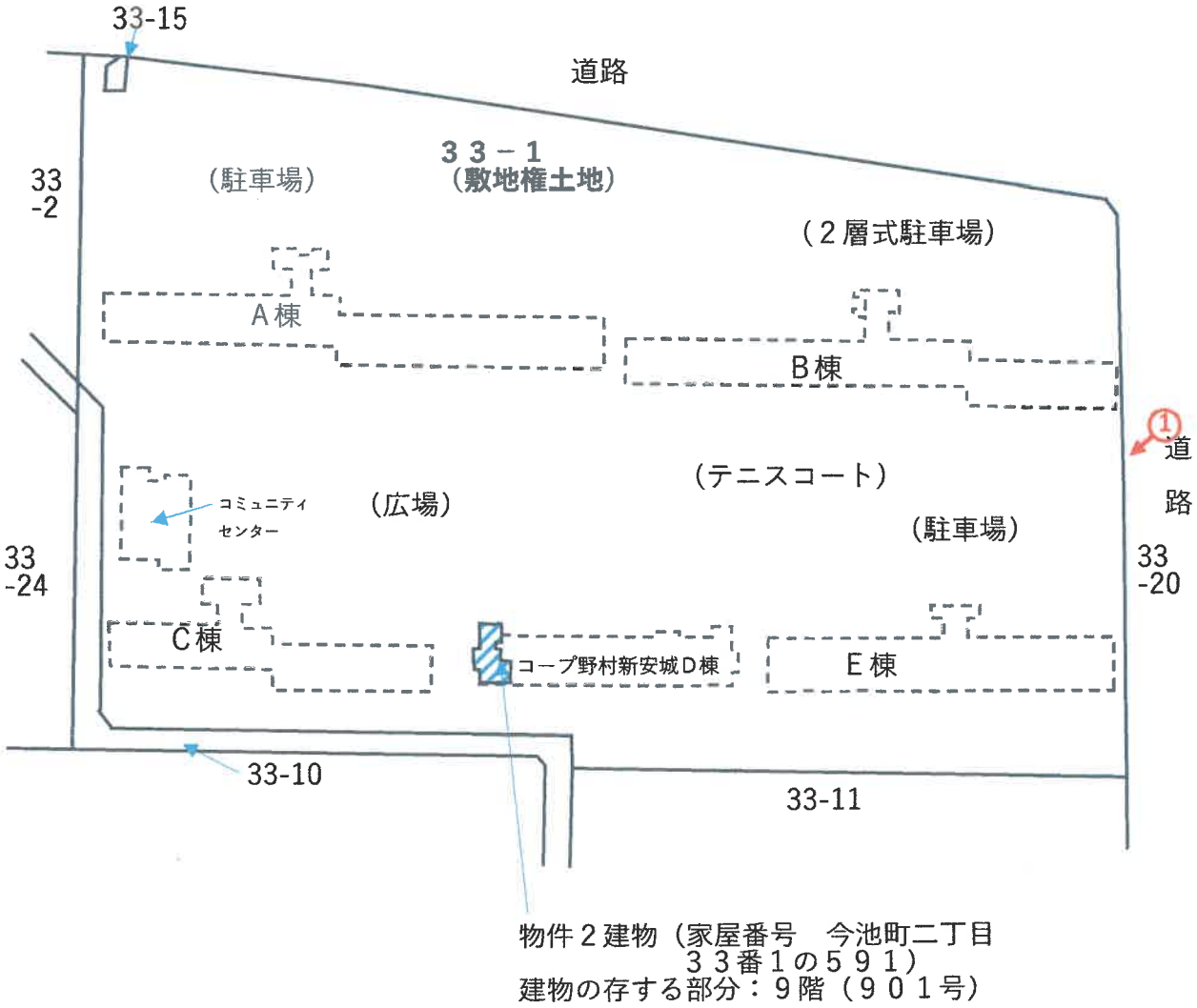
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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。

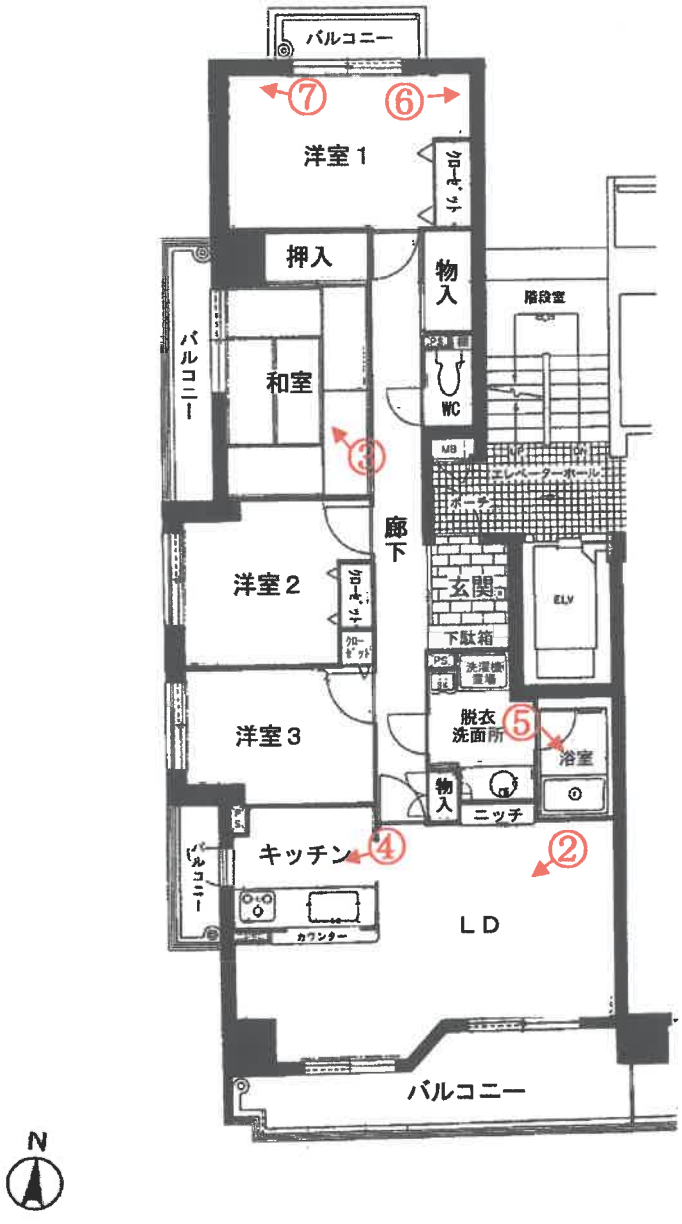
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図　（概略）



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２建物を含む一棟の建物の外観



②　屋内の状況（ＬＤ）



③　屋内の状況（和室）



④　屋内の状況（キッチン）



⑤　屋内の状況（浴室）



⑥　壁紙クロスの剥離箇所



⑦　黒カビの発生箇所

令和８年（ケ）第４４号
令和８年　５月１６日受　理
令和８年　６月　８日現地調査
令和８年　７月　５日評　価

名古屋地方裁判所岡崎支部　御中

評　価　書

（物件２）

評価人　不動産鑑定士

西尾　綾香

第１　評価額

番　号	評　価　額
物件２	金　１４，１４０，０００　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
２		(一棟の建物の表示)	同左
	所在	安城市今池町二丁目　３３番地１	
	建物の名称	コープ野村新安城Ｄ棟	
		(専有部分の建物の表示)	
	家屋番号	今池町二丁目　３３番１の５９１	
	建物の名称	９０１	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	９階部分　９０．３３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	安城市今池町二丁目３３番１	
	地目	宅地	
	地積	４３０４０．４１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	８２６分の１	

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、西尾線「新安城」駅　南方　道路距離約700m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層のマンションが集積する住宅地域	
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 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 特定都市河川流域（猿渡川）
画地条件	地積 形状 間口・奥行	43040.41㎡ ほぼ整形 間口　約260m、奥行　約170m
接面道路の状況	北側で幅員約9.0mの舗装市道に、西側で幅員約8.0mの舗装市道に、南側で幅員約8.0mの舗装市道に、東側で幅員約6.0mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接している。（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	本件マンションを含む５棟のマンション並びに集会所の敷地、駐車場、テニスコート等として利用されている。隣接不動産の状態は、北側は市道を介して戸建住宅等、西側は市道を介して共同住宅、店舗等、南側は市道を介して小学校、共同住宅等、東側は市道を介して線路敷である。	
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（昭和41年以降）による調査を行った結果、当該物件が建設される以前は紡績工場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。 ・安城市備付の水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、雨水出水浸水想定区域に該当している。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	コープ野村新安城D棟	
建物の用途	居宅	（総戸数140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）昭和63年8月4日新築 経過年数　約 38 年 経済的残存耐用年数　約 7 年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根１４階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイル等
	その他	標準仕様
設備等	エレベーター	有（２基）
	駐車場	有（月額6,000円～9,000円） 申し込めば使用できる。
	集会室	有
	その他	駐輪場、テニスコート、トランクルーム
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（コープ野村新安城管理組合） 法人格　無
	管理方式	全委託管理
	管理会社	日本ハウスズイング株式会社
	管理形態	管理員　有（日勤、7日／週）　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4月30日現在）230,192,403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　可（ペット飼育規則あり） 規約共用部分の有無　有（管理室、集会室等）	

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	９階（９０１号室）　角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床　面　積	90.33㎡（登記面積）	
間　取　り	３ＬＤＫ 南側、北側、西側バルコニー有	
仕　　様	天　　井	クロス等
	床	フローリング、塩ビシート等
	内　　壁	クロス等
	設　　備	上水道・電気・ガス等
	そ の 他	なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管　理　費	9,540円(月額)
	修繕積立金	12,975円(月額)
	水道代	使用量に応じる
	駐車場使用料	9,000円(月額)
	全体管理費	750円(月額)
	全体修繕積立金	600円(月額)
	滞　納　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	・新築後38年が経過しており、床や内壁等に経年相応の傷み、汚れ、剥がれ、ひび割れ等が見られる。また、北側に位置する洋室１（附属資料５．建物間取図（概略）参照）の壁の一部に黒カビのようなものがみられる。 ・室内には家財道具のほか、生活用品が残置されており、キッチン周辺では腐敗臭が感じられた。 ・建築年から推定すると、アスベスト含有材等の使用に留意する必要がある。	

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
275,000	90.33	0.16	3,970,000

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7年／（経済的残存耐用年数7年＋経過年数38年）｝］×（１－観察減価等20%）＝ 0.16

（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
191,000	0.86	43040.41	0.95	$\frac{1}{826}$	8,130,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査 安城(県)5-1

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
189,000円／㎡	×	105／100	×	100／100	×	100／104	＝	191,000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：四方路 1.07 × 規模 0.80 ＝ 0.86

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
3,970,000	8,130,000	0.86	10,410,000

ウ　個別格差：階層補正 1.05 × 位置補正 1.02

× その他補正　（維持管理の状態）0.80 ＝ 0.86

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1月　309,000円/㎡（昭和62年7月建築, 専有面積70.97㎡）
B 令和7年11月　209,000円/㎡（平成9年11月建築, 専有面積78.1㎡）

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	309,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	309,000
B	209,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	224,000

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
267,000	0.86	90.33	20,740,000

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 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	収益価格 ア＋カ
660千円 (6.1%)	963千円	7.5%	12,455千円	0.8163	10,167千円 (93.9%)	10,830,000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	1,560	1,560	1,529	1,529
	共益費収入	84	84	84	84
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,644	1,644	1,613	1,613
	空室損失	164	164	161	161
	貸倒損失	49	49	48	48
	有効総収益	1,431	1,431	1,404	1,404
イ 総費用	維持管理費	114	114	114	114
	修繕費	47	47	46	46
	公租公課	100	100	100	100
	損害保険料	25	25	25	25
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	286	286	285	285
	資本的支出	2,204	156	156	156
	総費用合計	2,490	442	441	441
ウ 経費率（運営支出/有効総収益）	(%)	20.0	20.0	20.3	20.3
エ 有効純収益	アーイ	-1,059	989	963	963
オ 複利現価率（割引率7%）		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-990	864	786	

※ 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を関連付け、収益性を反映した③を比較考量し、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	10,410,000	0	10,410,000
②比準価格	20,740,000	0	20,740,000
③収益価格	—		10,830,000
④調整後の価格			17,680,000

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
17,680,000	1.00	0.8	-	-	14,140,000

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

都道府県地価調査価格（安城(県)5-1）

所　　在	：安城市住吉町３丁目５８０番１外
価　　格	：189,000円／㎡
位　　置	：名鉄名古屋本線、西尾線「新安城」駅の南方道路距離約510m
価格時点	：令和7年7月1日
地　　積	：231㎡
供給処理施設	：ガス、水道、下水
接面街路	：東側幅員16m市道に接面
用途指定等	：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要	：低層の店舗、店舗兼住宅、一般住宅等の混在する近隣商業地域

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

附属資料１．位置図



国土地理院「地理院地図」

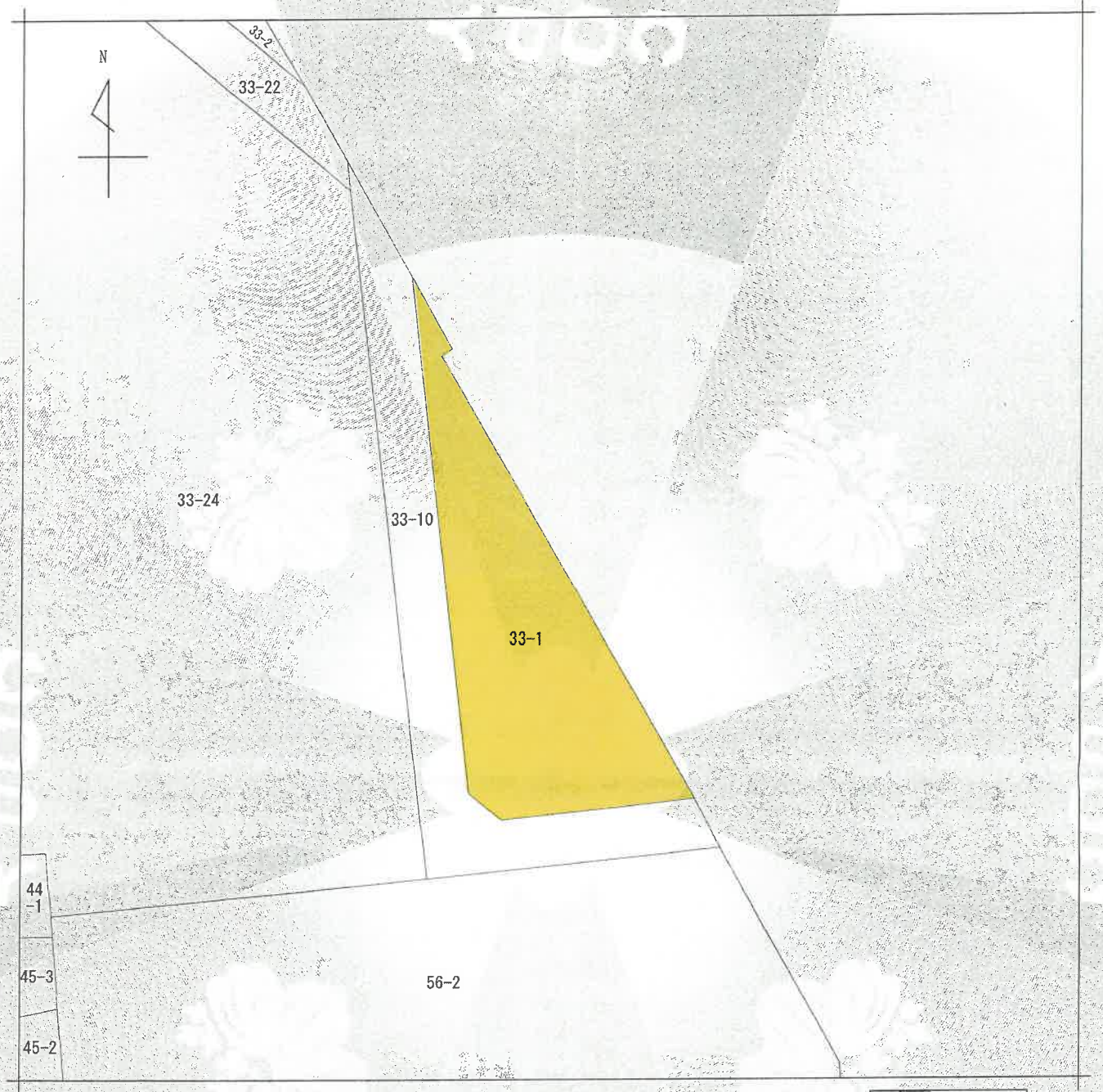
附属資料２．付近案内図



国土地理院「地理院地図」

附属資料３．公図写

A4判に縮小



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	今池町二丁目

請求部分	所在	安城市今池町二丁目			地番	33番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年7月1日			備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる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3月18日

名古屋法務局

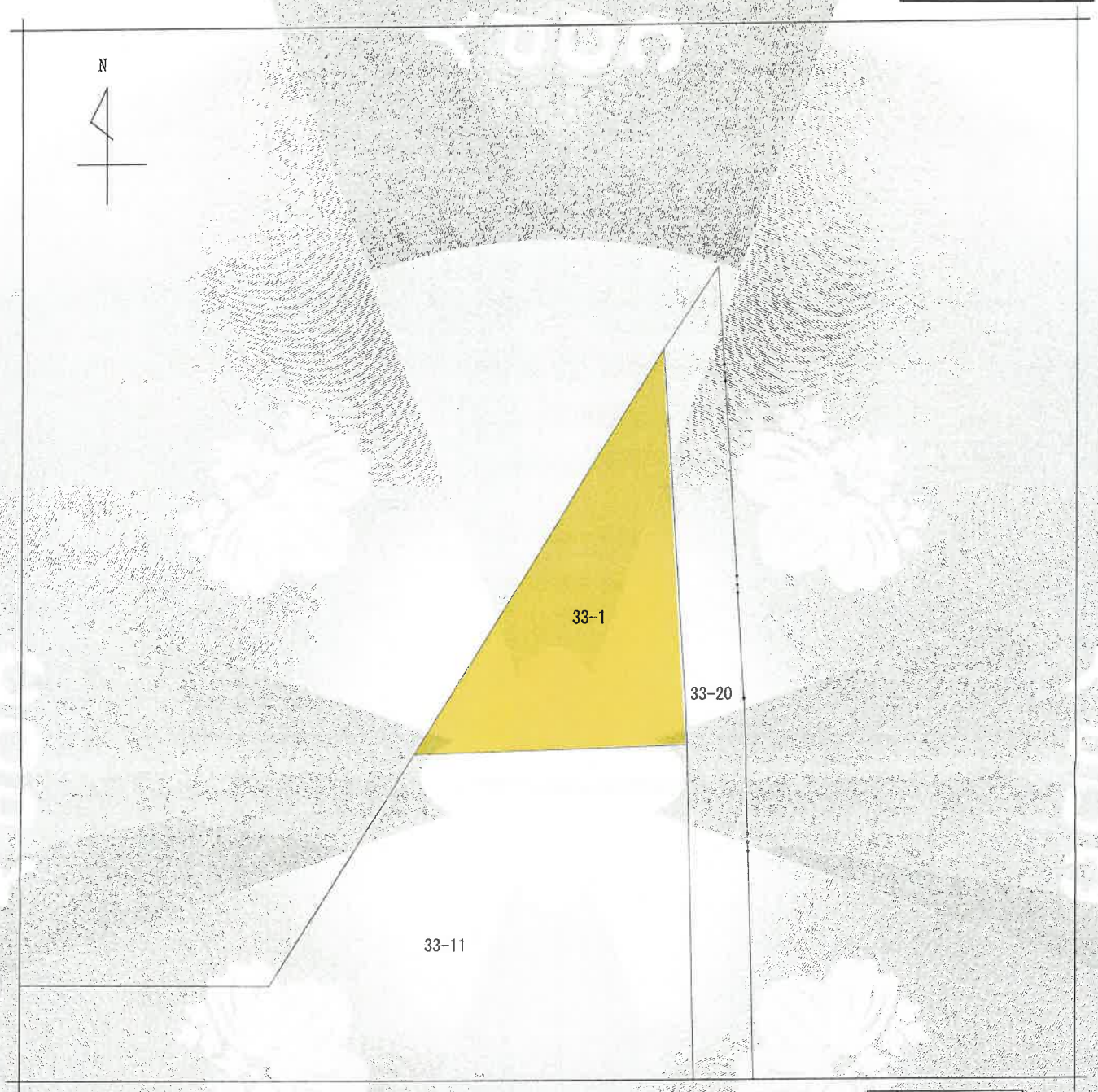
登記官 [redacted]

請求番号：18-1

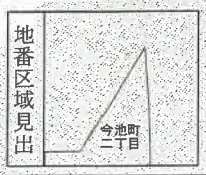
(1/7)

附属資料３．公図写

A4判に縮小



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	安城市今池町二丁目				地番	33番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年7月1日			備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる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3月18日

名古屋法務局

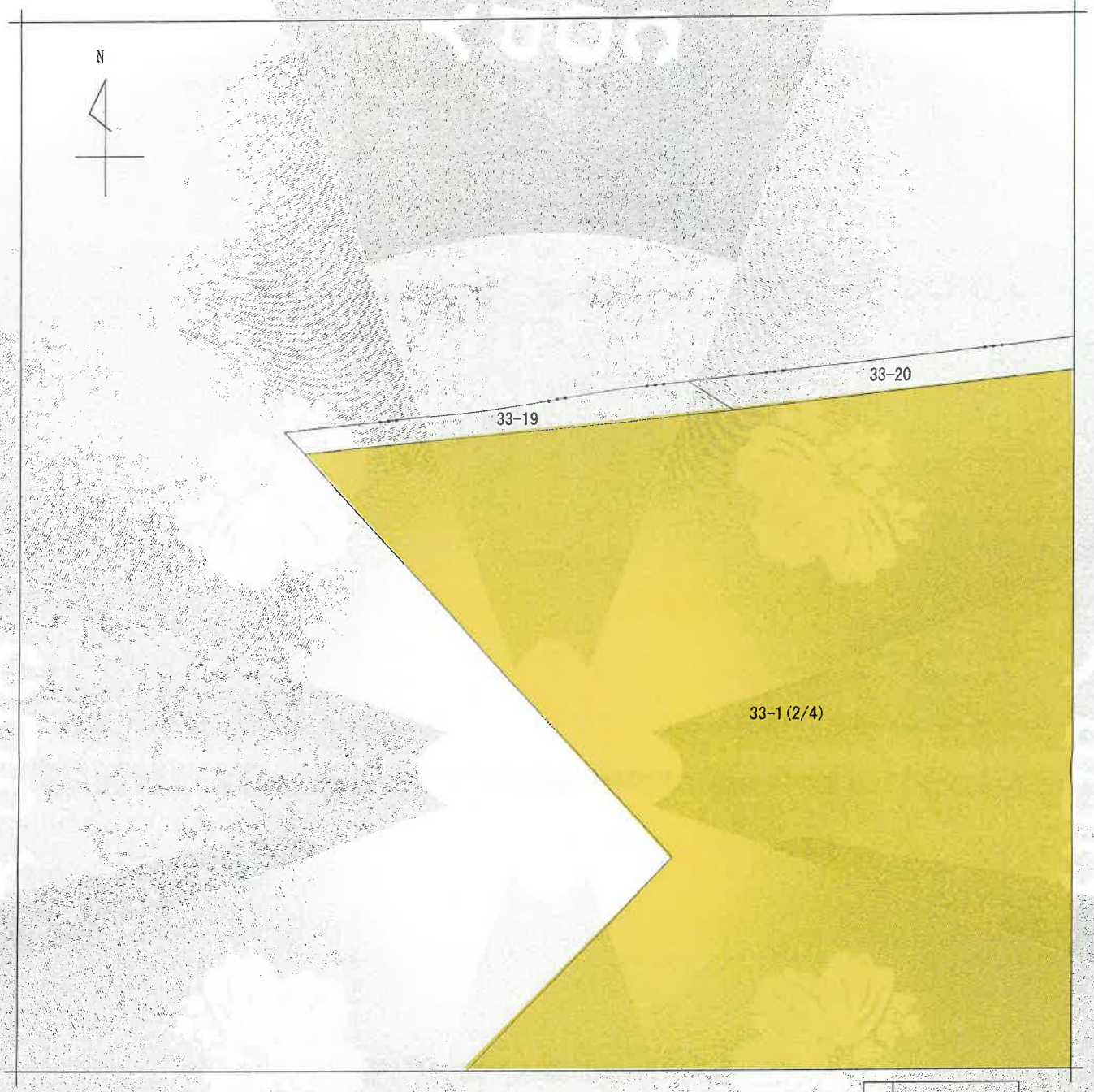
登記官 [redacted]

請求番号：18-1

(2/7)

附属資料３．公図写

A4判に縮小



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	安城市今池町二丁目			地番	33番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年7月1日			備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる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3月18日

名古屋法務局

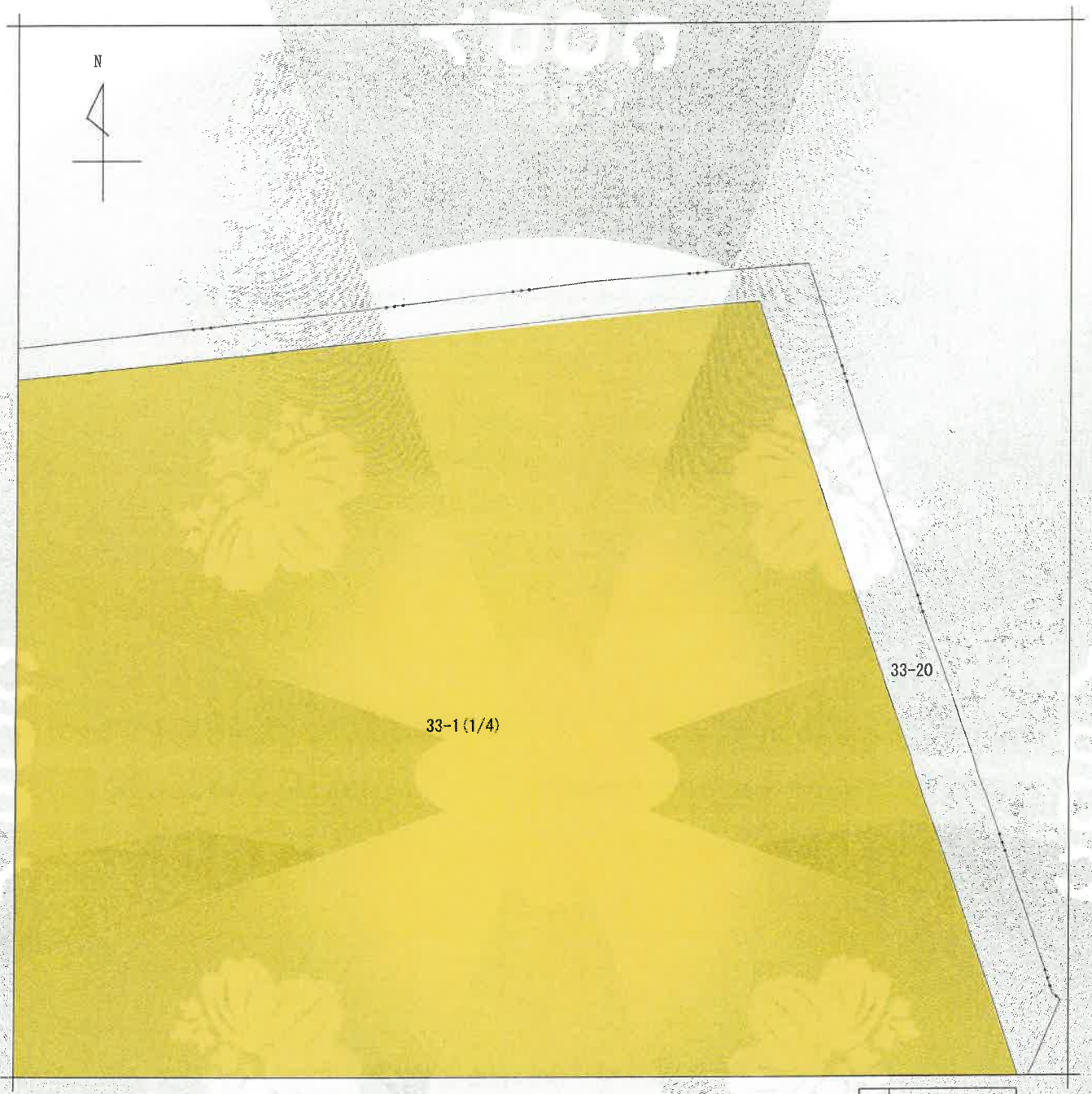
登記官 [redacted]

請求番号：18-1

(3/7)

附属資料３．公図写

A4判に縮小



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	安城市今池町二丁目			地番	33番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年7月1日			備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる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3月18日

名古屋法務局

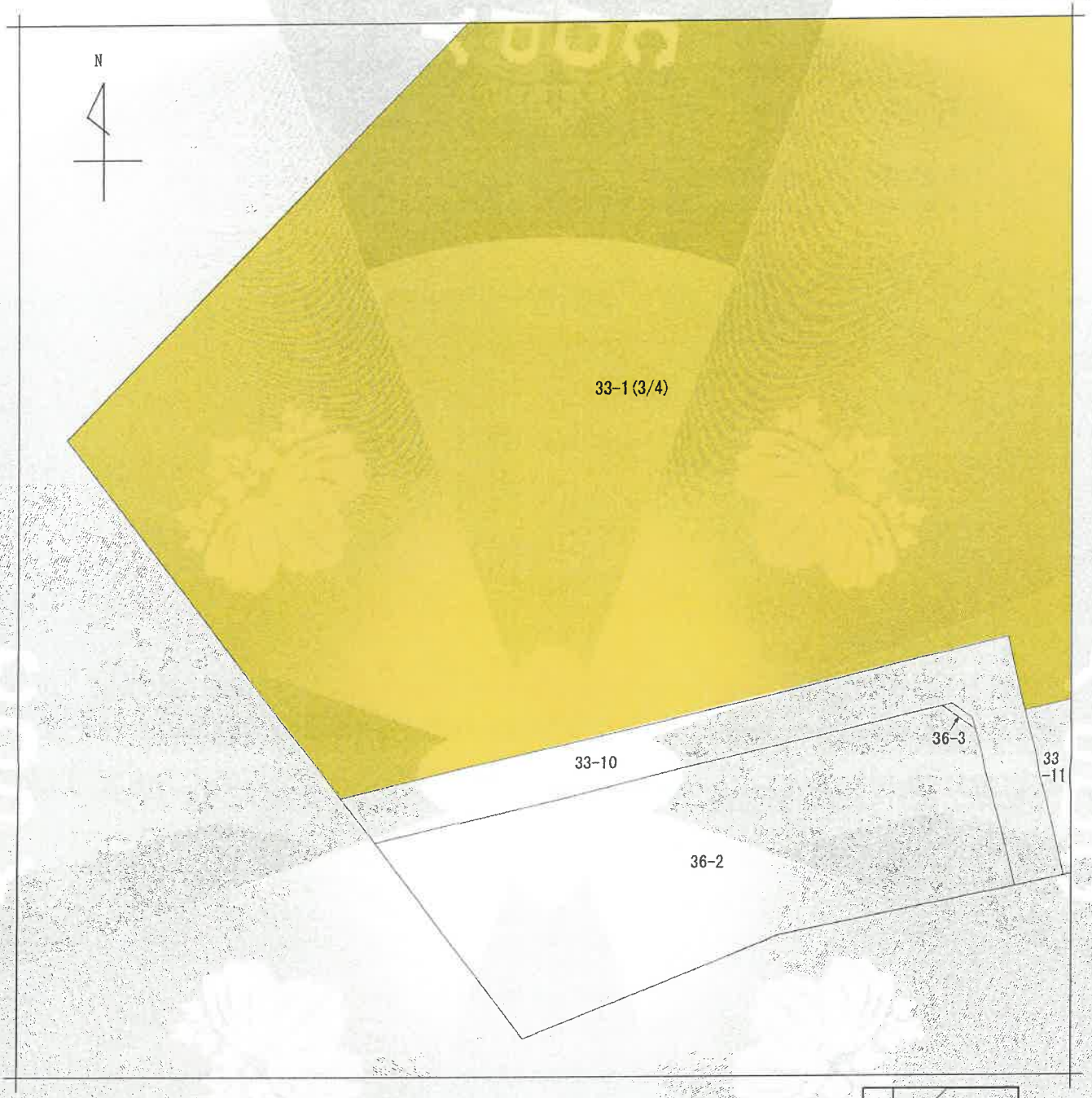
登記官 [redacted]

請求番号：18-1

(4/7)

附属資料３．公図写

A4判に縮小



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	安城市今池町二丁目				地番	33番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年7月1日			備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる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3月18日

名古屋法務局

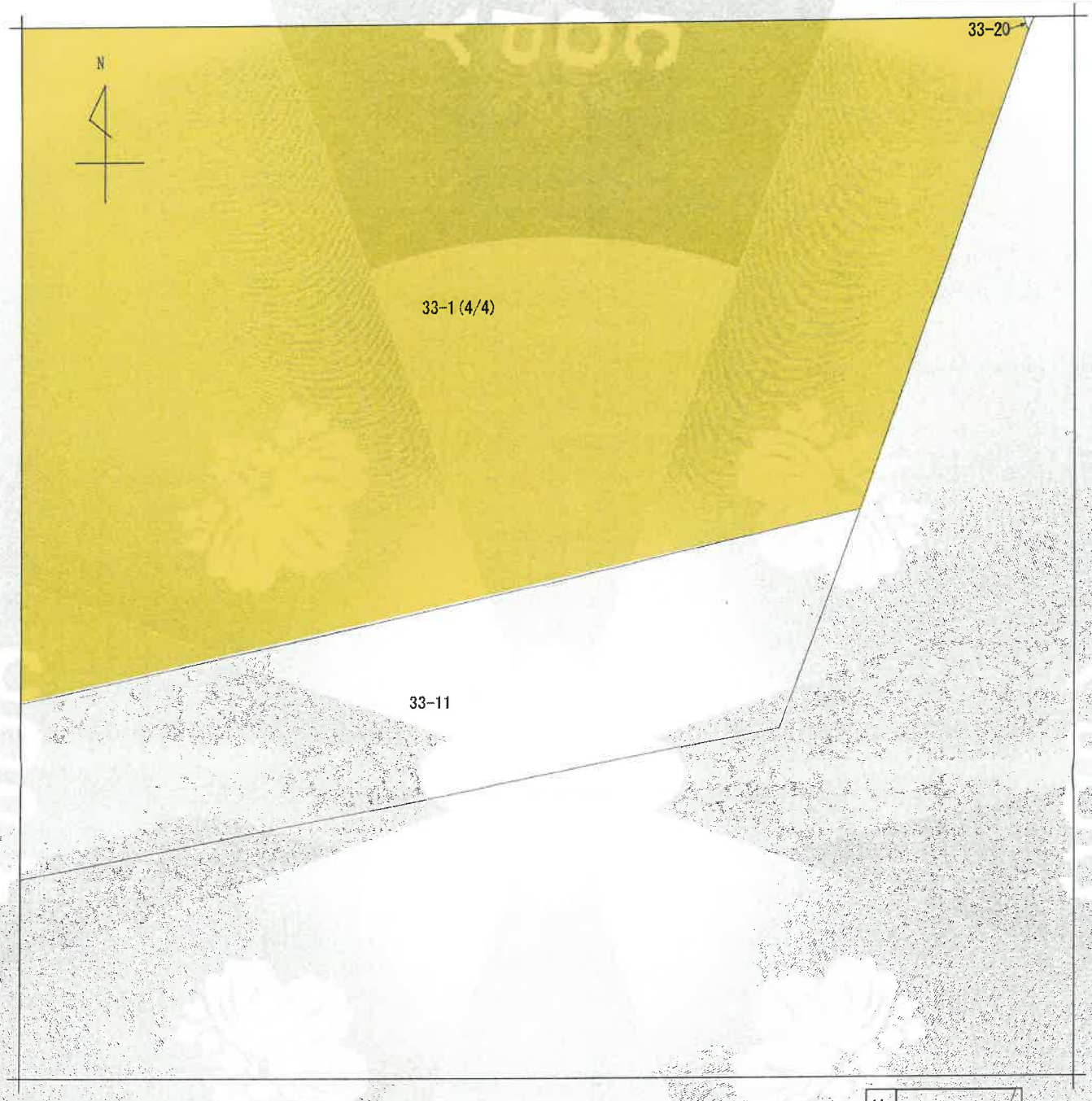
登記官 [redacted]

請求番号：18-1

(5/7)

附属資料３．公図写

A4判に縮小



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	安城市今池町二丁目				地番	33番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年7月1日			備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる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3月18日

名古屋法務局

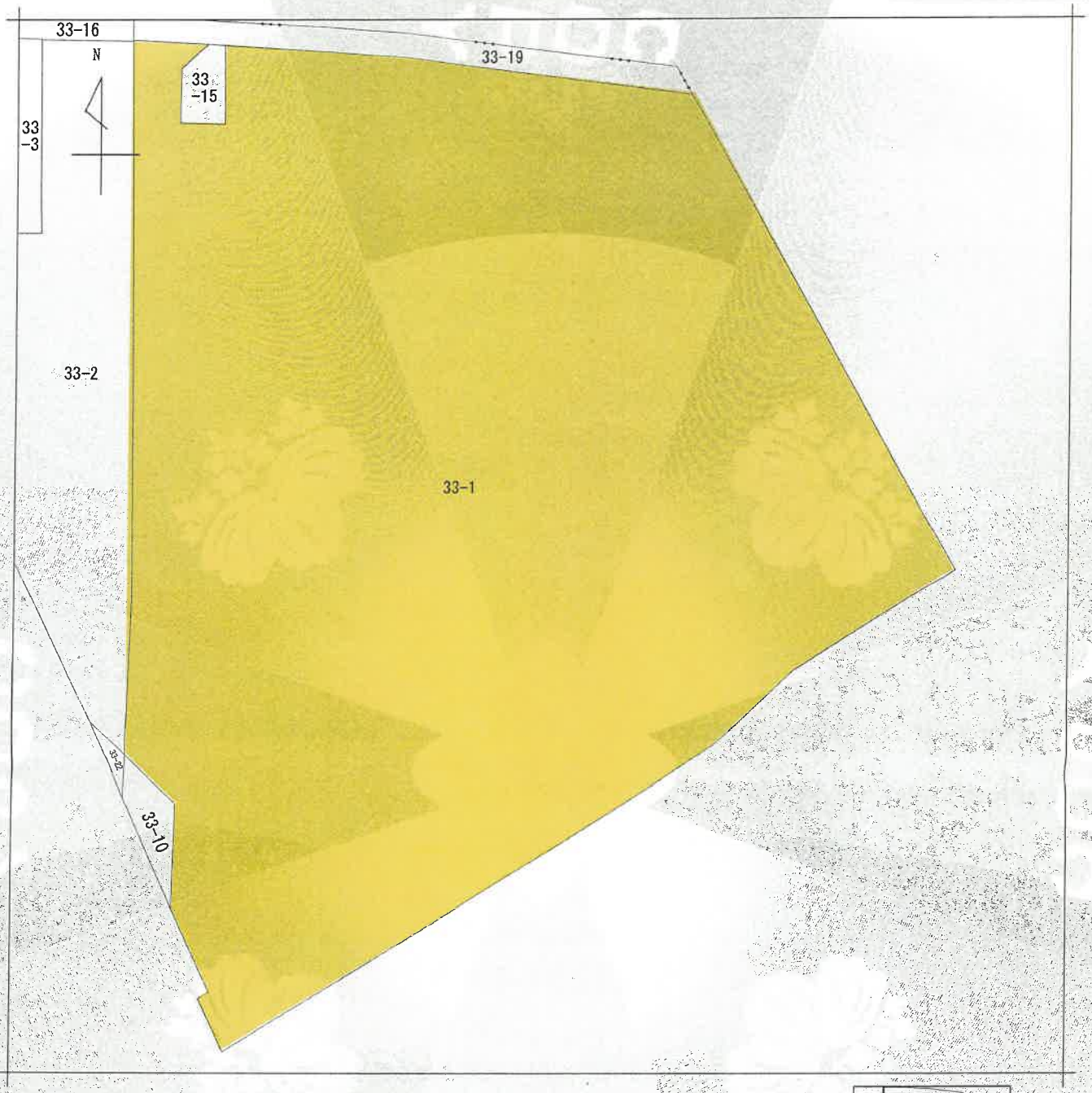
登記官 [redacted]

請求番号：18-1

(6/7)

附属資料３．公図写

A4判に縮小



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	安城市今池町二丁目				地番	33番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年7月1日			備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる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3月18日

名古屋法務局

登記官 [redacted]

請求番号：18-1

(7/7)

登記年月日：昭和63年8月22日

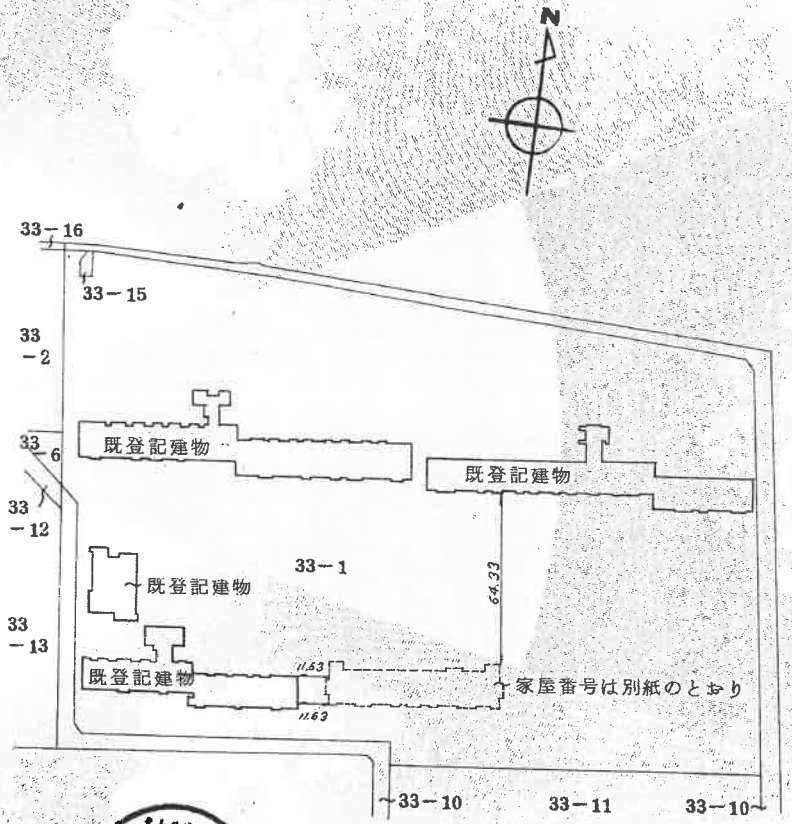
3061001

区 33-1-511～33-1-650

建物図面
各階平面図

1/2

家屋番号	今池町二丁目33番1の511～33番1の650
建物の所在	安城市今池町二丁目33番地1



名古屋法務局 安城出張所 63.8.22 処理

作製者 [redacted]（昭和63年7月 製）

縮尺 1/

申請人 [redacted]

単位＝m

1/2000

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3月18日 名古屋法務局
登記官 [redacted]

（1／4）

附属資料4．建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和63年8月22日

3061002

区 33-1-511~33-1-520

区 33-1-521~33-1-650

建物図面

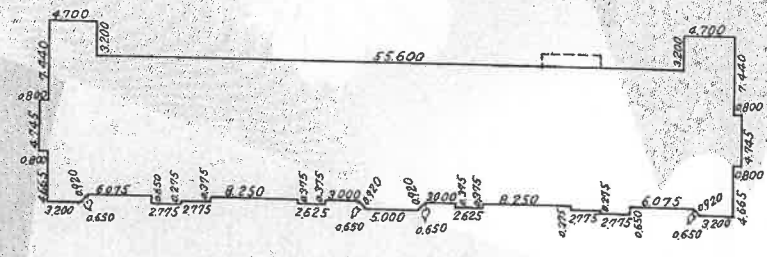
各階平面図

2/2

家屋番号	
建物の所在	安城市今池町二丁目33番地1

2階～14階

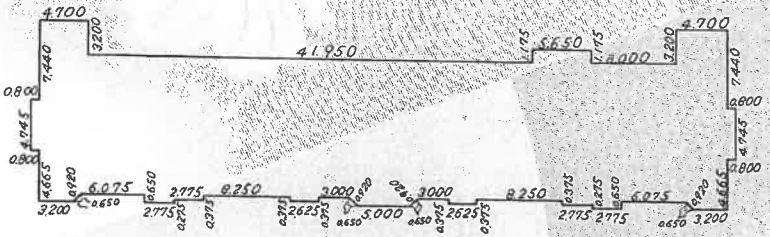
（各階同型）



面積計算

3.200 × 4.700 × 2	=	30.080000
4.240 × 65.000	=	275.600000
4.745 × 66.600	=	316.017000
4.015 × 65.000	=	260.975000
0.375 × 5.550 × 2	=	4.162500
0.375 × 2.625 × 2	=	1.968750
0.275 × 2.775 × 2	=	1.526250
(5.000 + 6.300) × 0.650 × ½	=	3.672500
(3.200 + 3.850) × 0.650 × ½ × 2	=	4.582500
計		898.584500
床面積		898.58 ㎡

1階



面積計算

3.200 × 4.700 × 2	=	30.080000
1.175 × 5.650	=	6.638750
4.240 × 65.000	=	275.600000
4.745 × 66.600	=	316.017000
4.015 × 65.000	=	260.975000
0.375 × 5.550 × 2	=	4.162500
0.375 × 2.625 × 2	=	1.968750
0.275 × 2.775 × 2	=	1.526250
(5.000 + 6.300) × 0.650 × ½	=	3.672500
(3.200 + 3.850) × 0.650 × ½ × 2	=	4.582500
計		905.223250
床面積		905.22 ㎡

単位＝m

作製者	[redacted]	縮尺	1/500
	（昭和 63年 7月 2		

単位＝m

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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3月18日　名古屋法務局
登記官 [redacted]

（2/4）

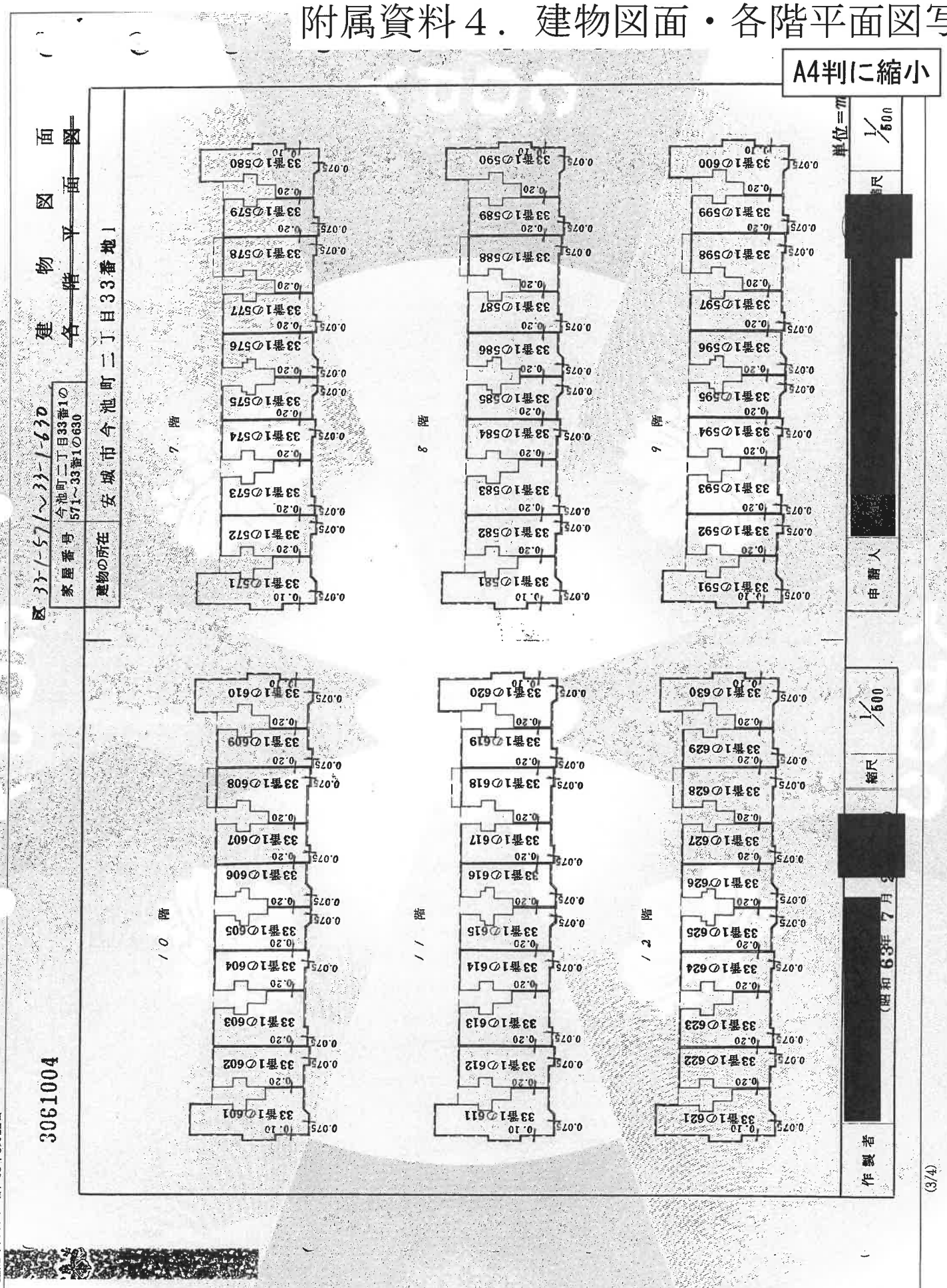
地番号：18-3　(2/4)

附属資料4．建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

附属資料４．建物図面・各階平面図写

A4判に縮小



3061004

登記年月日：昭和63年8月22日

(3/4)

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3月18日　名古屋法務局　登記官

請求番号：18-3

（3/4）

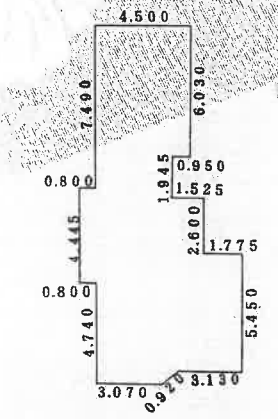
登記年月日：昭和63年8月22日

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3月18日　名古屋法務局
登記官

3061085

建物図面
各階平面図

家屋番号	今池町二丁目33番1の591
建物の所在	安城市今池町二丁目33番地1



面積計算

6.030	×	4.500	=	27.135000
1.460	×	3.550	=	5.183000
0.485	×	4.350	=	2.109750
2.600	×	5.875	=	15.275000
1.360	×	7.650	=	10.404000
4.090	×	6.850	=	28.016500
(3.070+3.720)	×	0.650／2	=	2.206750
			計	90.330000
			床面積	90.33 ㎡

名古屋法務局 安城出張所 63.8.22 処理

単位 m

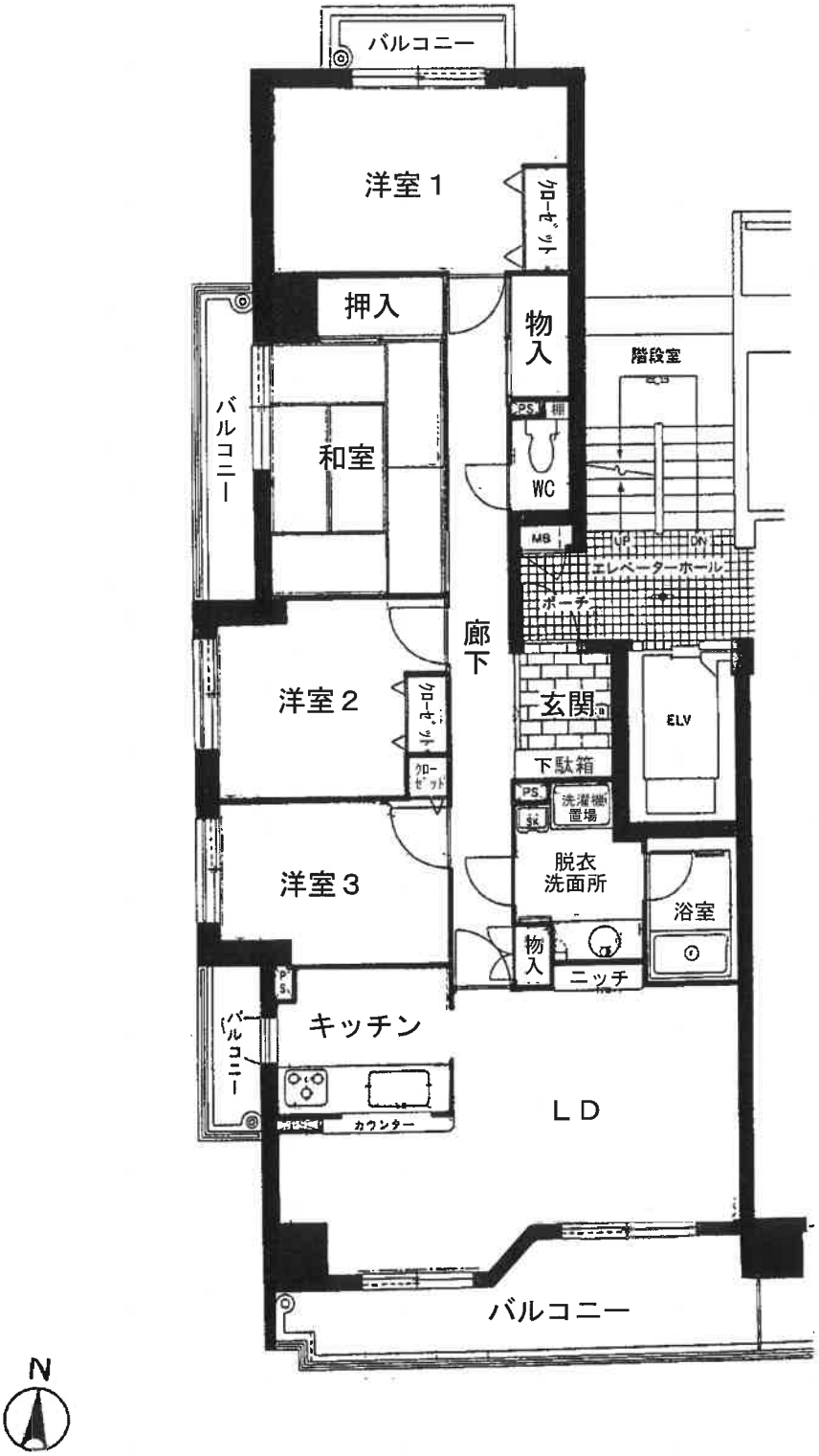
作製者	[redacted]	縮尺	1／
申請人	[redacted]	縮尺	1／250

（4／4）

附属資料4．建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

附属資料５．建物間取図（概略）



附属資料６．写真撮影図



国土地理院「地理院地図」

←〇は写真撮影位置を示す

附属資料７．現況写真

①



②



附属資料７．現況写真

③

