

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月26日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 鬼 頭 信 博

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 7年 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月15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 7年 5月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 1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 7年 3月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡崎市柱曙二丁目 8番地14

建物の名称 リコット岡崎駅東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柱曙二丁目 8番14の602

建物の名称 602

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 63.67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 岡崎市柱曙二丁目8番14

地 目 宅地

地 積 1185.41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 23万2436分の6633



物件明細書

令和 7年 2月 5日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 鬼頭 信博

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 岡崎市柱曙二丁目 8番地14

建物の名称 リコット岡崎駅東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柱曙二丁目 8番14の602

建物の名称 602

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 63.67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 岡崎市柱曙二丁目8番14

地 目 宅地

地 積 1185.41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 23万2436分の6633



令和 6 年(ケ)第 77 号

令和 6 年 10 月 25 日受理

令和 6 年 11 月 27 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 池 上 浩 美

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡崎市柱曙二丁目 8番地14

建物の名称 リコット岡崎駅東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柱曙二丁目 8番14の602

建物の名称 602

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 63.67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 岡崎市柱曙二丁目8番14

地 目 宅地

地 積 1185.41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 232436分の6633

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額) 管理費 10,800円 修繕積立金 9,900円 インターネット料 880円	令和6年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある(詳細は「その他の事項」に記載のとおり)
管理費等照会先	株式会社フジケンファミリア	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり	

(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

■ 令和6年11月7日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨

- | | | |
|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1 | 管理組合の有無及び名称 | あり (リコット岡崎駅東管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | なし |
| 4 | 管理室の有無 | なし |
| 5 | 管理費等の滞納額 | あり(令和6年10月31日現在) |
| | 滞納内訳 | 管 理 費 177,720 円(令和5年7月分～令和6年11月分) |
| | | 修繕積立金 139,700 円(同上) |
| | | インターネット料 4,400 円(令和6年7月分～同年11月分) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | あり(実施時期：未定) |
| 7 | 耐震性能診断の受検の有無 | なし |
| 8 | 駐車場の有無 | あり |
| | | (有料：月額 1,500～10,000 円，駐車場所によっては無料) |
| | | すぐには使用できない(抽選) |
| 9 | ペット飼育等 | 可(ペット飼育細則あり) |
| 10 | 規約共用部分の有無 | なし |
| 11 | 機械式駐車場 4 F No.26(0円)契約中，操作キー2本貸与中 | |
| | インターネットはマンション一括契約 | |

(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(所有者)	<p>1 物件1建物は私が住んでいましたが、令和6年5月から同建物は空き家の状態で、誰も住んでいませんし、誰にも貸していません。</p> <p>2 物件1建物には不具合な箇所はなく、また、同建物で事件・事故が起きたこともありません。</p>

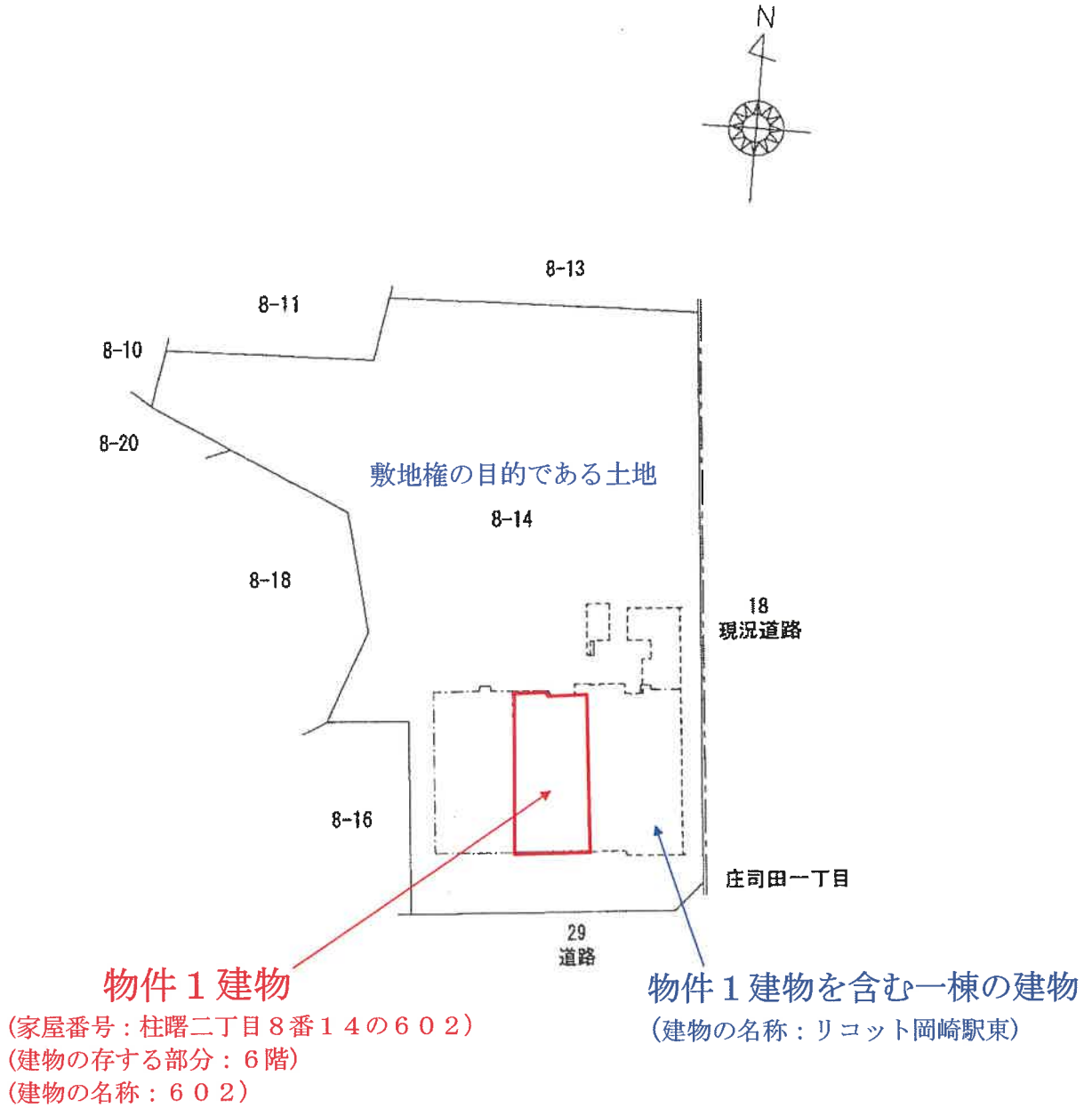
執行官の意見
<p>1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1建物を含む一棟の建物(11階建、総戸数32戸)は敷地権の目的である土地上に建てられており、物件1建物は、同建物を含む一棟の建物の6階602号室である。なお、敷地権の目的である土地のその余の敷地部分には機械式駐車場と駐輪場が設置されている。</p> <p>2 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述、収集した資料及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物を第三者が占有する徴表は認められなかった。</p> <p>3 物件1建物の状況については、同建物は築約6年目のマンションであり、経年に相当する劣化のその程度は低く、目立った損傷や汚れも認められず、比較的良好な状態にあるものと思料する。</p> <p>4 管理組合からの回答要旨は2枚目及び3枚目に記載のとおりである。</p> <p>5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。</p>

(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	査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月28日(月) 9:00-9:10	名古屋法務局 岡崎支局	公図, 土地建物登記事項証明書申請
6年10月31日(木) 10:05-10:15 12:10-12:20	当庁 目的物件所在地	所有者Aに通知書送付, マンション照会書送付(11/7 到着) 所有者Aから事情聴取(電話) 目的物件確認, 外観写真撮影
6年11月25日(月) 10:00-10:45	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 所有者Aから事情聴取(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在が予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月25日 物件1建物は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たところ, 所有者Aが現れた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

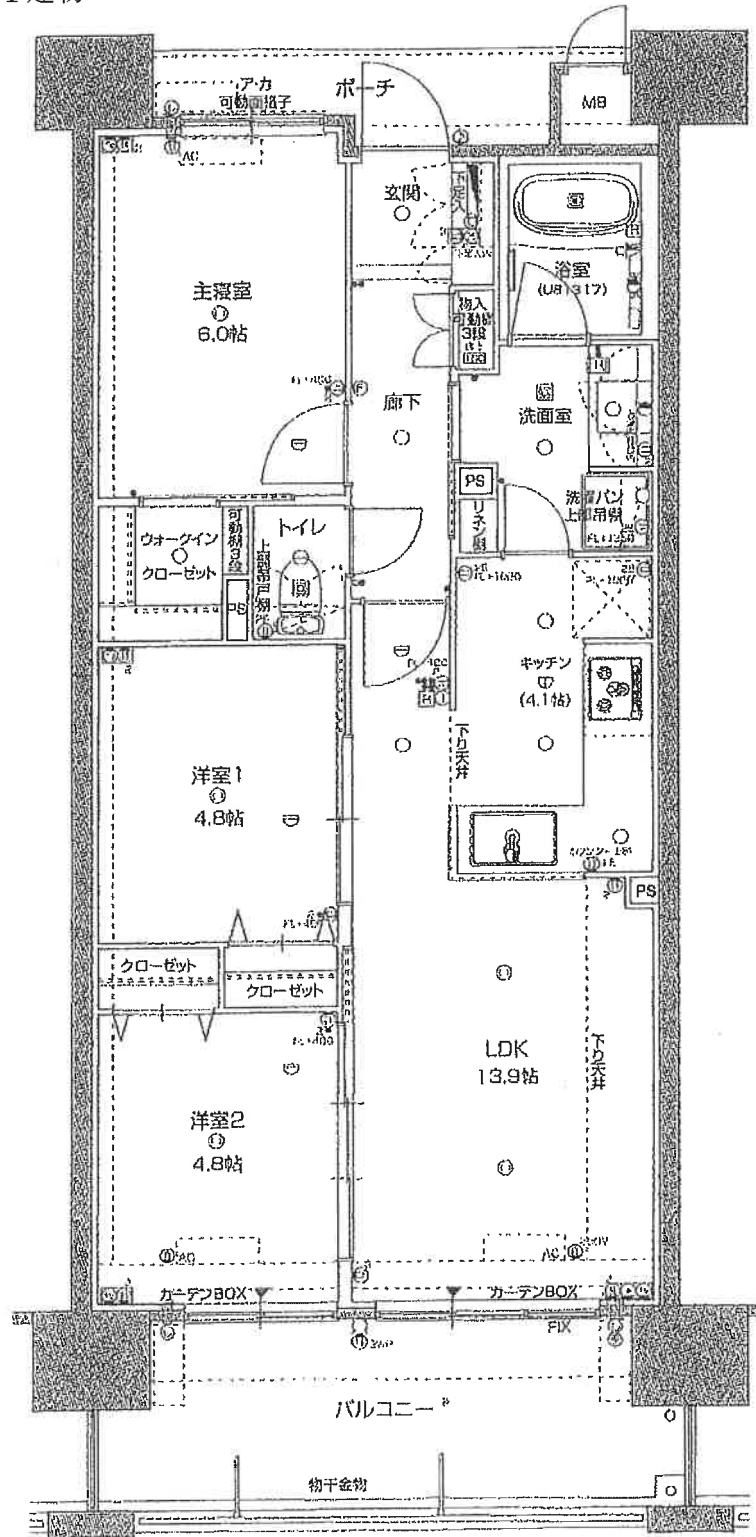
土地建物配置図(概略)



令和6年(ケ)第77号

建物間取図(概略)

物件 1 建物



令和6年(ケ)第77号

(7枚目)



写真2 物件1 建物を含む一棟の建物

物件1 建物



敷地権の目的である土地

写真3

機械式駐車場



(9 枚目)

写真4

機械式駐車場



敷地権の目的である土地

写真5

物件1 建物室内(LDK)



写真6

物件1 建物室内(LDK)



写真7

物件1 建物室内(洋室2)



写真8

物件1 建物室内(浴室)



写真9

物件1 建物室内(洋室1)



写真10

物件1 建物室内(主寝室)



写真11

物件1 建物室内(洗面室)



令和6年(ケ)第 77号
令和6年10月28日 受理
令和6年11月25日 現地調査
令和6年11月26日 評価
発行番号 24-1003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

福 岡 洋 介

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 19,040,000 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、瑕疵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こと。
- 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	<p>所在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>一棟の建物の表示 岡崎市柱曙二丁目 8番地14 リコット岡崎駅東</p> <p>専有部分の建物の表示 柱曙二丁目 8番14の602 602 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 63.67 m²</p> <p>敷地権の目的である土地の表示 1 岡崎市柱曙二丁目8番14 宅地 1,185.41 m²</p> <p>敷地権の表示 1 所有権 232,436 分の 6,633</p>	同左
番号	特記事項		
1	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「岡崎」駅より東方約970m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道248号沿いに位置し、事業所、店舗、住宅等が混在する商業地域	
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 その他規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内
画地条件	地積 1,185.41 m ² 形状 不整形地 間口・奥行 間口約42m、奥行約40m(最長部分)	
接面道路の状況	東側幅員約30mの舗装国道(建築基準法第42条1項1号道路)及び南側幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。	
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(機械式駐車場を含む)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 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調査したところ、有害物質特定施設の届出は無く、過去の登記事項証明書記載事項、住宅地図等から、土壌汚染の可能性については、特に確認出来なかった。	
特記事項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リコット岡崎駅東
建物の用途	住居（総戸数32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） 令和1年7月25日新築 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約40年
構造	鉄筋コンクリート造11階建
仕様	屋根 陸屋根 外壁 タイル貼、吹付タイル等 その他 ——
設備等	エレベーター 有 駐車場 有（すぐには利用できない・抽選） 集会室 無 その他 オートロック：有、宅配ボックス：有
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：リコット岡崎駅東管理組合） 法人格 無 管理方式 委託 管理会社 株式会社フジケンファミリア 管理形態 管理人：無 管理室：無
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金：総額33,602,173円（令和6年9月30日現在） ・大規模修繕計画の有無：有（実施時期未定） ・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（ペット飼育細則あり） ・規約共用部分：無

(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 (602) 中間部屋 主要開口部の方位：南向き																		
現況床面積	63.67 m ² (登記面積)																		
間 取 り	3LDK バルコニー有																		
仕 様	天 井 クロス等 床 フローリング等 内 壁 クロス等 設 備 モニター付インターホン、温水便座、食洗器付システムキッチン、自動湯はり乾燥機能付浴室等 そ の 他 ——																		
保守管理の状態	概ね良好 (下記特記事項参照)																		
管 理 費 等	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">管 理 費</td> <td style="width: 50%;">10,800 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td> <td>9,900 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>インターネット料</td> <td>880 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>滞 納 額</td> <td>あり</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">(令和6年10月末日現在、総額 321,820円)</td> </tr> <tr> <td>管 理 費</td> <td>177,720 円</td> </tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td> <td>139,700 円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">小 計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">317,420 円</td> </tr> <tr> <td>インターネット料</td> <td>4,400 円</td> </tr> </table>	管 理 費	10,800 円 (月額)	修 繕 積 立 金	9,900 円 (月額)	インターネット料	880 円 (月額)	滞 納 額	あり	(令和6年10月末日現在、総額 321,820円)		管 理 費	177,720 円	修 繕 積 立 金	139,700 円	小 計	317,420 円	インターネット料	4,400 円
管 理 費	10,800 円 (月額)																		
修 繕 積 立 金	9,900 円 (月額)																		
インターネット料	880 円 (月額)																		
滞 納 額	あり																		
(令和6年10月末日現在、総額 321,820円)																			
管 理 費	177,720 円																		
修 繕 積 立 金	139,700 円																		
小 計	317,420 円																		
インターネット料	4,400 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	<p>①保守管理の状況は、築年が浅い事もあり概ね良好であった。</p> <p>②所有者からの間取りにおいては、設備には特に不具合は無いと思うとの事であった。</p>																		

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
360,000	63.67	0.85	19,480,000

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

$$\left\{ \text{残価率 } 3\% + (1 - 3\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 40 \text{ 年}}{\text{経過年数 } 5 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 40 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.05) = 0.85$$

観察減価等

(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
150,000	1.02	1,185.41	1.00	$\frac{6,633}{232,436}$	5,180,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示： (岡崎5-18)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 164,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{103.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 150,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

(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：無し (1.00)

◇地域格差：交通、環境条件等格差を考慮。

イ 個別格差： 角地(1.04) × 形状(0.98) = 1.02

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況等を考慮。

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
19,480,000	5,180,000	1.02	25,150,000

ウ 個別格差 階層補正 1.02 × 位置補正 1.00 = 1.02

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(岡崎市内))

A 2024年9月取引 467,000 円/㎡
(2020年建築、専有面積56㎡、高層階の中間部屋)

B 2024年6月取引 480,000 円/㎡
(2017年建築、専有面積91㎡、高層階の中間部屋)

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	467,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	407,000
B	480,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	403,000

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
405,000	1.02	63.67	26,300,000

※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、標準的な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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 (エ×オ) カ	
1,667千円 (19.7%)	696千円	8.0%	8,439千円	0.80496	6,793千円 (80.3%)	8,460千円 (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：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	1,260	1,260	1,235	1,235
共益費収入	36	36	36	36
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	1,296	1,296	1,271	1,271
空室損失	130	130	127	127
貸倒損失	39	39	38	38
有効総収益	1,127	1,127	1,106	1,106
イ総費用				
維持管理費	130	130	130	130
修繕費	50	50	49	49
公租公課	89	89	89	89
損害保険料	23	23	23	23
その他費用	0	0	0	0
運営支出合計	292	292	291	291
資本的支出	312	119	119	119
総費用合計	604	411	410	410
ウ経費率(%) (運営支出/有効総収益)	25.9	25.9	26.3	26.3
エ有効純収益 アーイ	523	716	696	696
オ複利現価率 (割引率7.5%)	0.93023	0.86533	0.80496	
カ有効純収益の現価 エ×オ	487	620	560	

※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、割引率を右記の通りと決定した。 割引率 7.5 %

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。

	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	25,150,000	0	25,150,000
② 比 準 価 格	26,300,000	0	26,300,000
③ 収 益 価 格	—		8,460,000
④ 調整後の価格			24,290,000

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 ×(1-0.02) エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
24,290,000	1.00	0.80	0.98	—	19,040,000

イ 市場性修正：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：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

1 地価公示等価格 (岡崎5-18)

所 在 : 岡崎市羽根北町4丁目3番7
価 格 : 164,000 円/m²
位 置 : JR東海道本線「岡崎」駅から道路距離約1,300m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 490 m²
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 東側30m国道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域 近隣商業地域 準防火地域
(建ぺい率80%、容積200%)
地 域 の 概 要 : 店舗、飲食店、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域

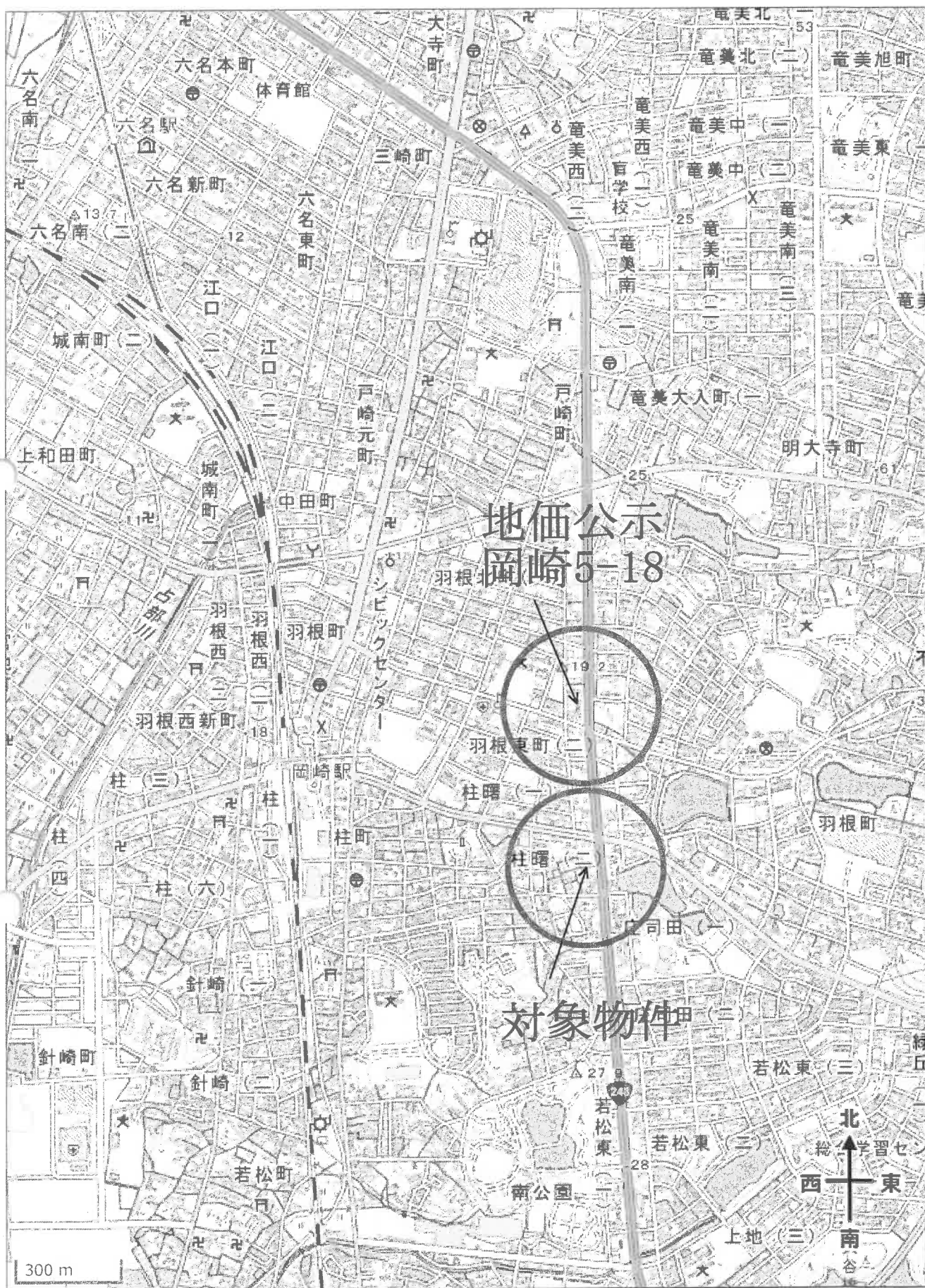
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 近隣案内図
- 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

附 属 资 料

1. 位 置 图
2. 近 隣 案 内 图
3. 公 图 写
4. 建物图面・各階平面图写
5. 建物間取图（概略）
6. 現 況 写 真





近隣案内図



地番 区域見出	柱曙 2丁目
------------	-----------

請求 部	所在	岡崎市柱曙二丁目		地番	8番14			
縮尺	1/500	精度 区分	甲一	座標系 番号又は 記号	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2年9月20日			備付 年月日 (原図)			補記 事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である、
 (名古屋法務局岡崎支局管轄)
 令和6年9月9日
 東京法務局

地図整理番号：M77616
 (1/1)

登記官

A4判に縮小

公 図 写

登記年月日：令和1年8月15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。
(名古屋市法務局 附属文庫管理)

令和6年9月9日

東京法務局

登記簿

A4判に縮小

建物図面・各階平面図写

建物各階平面図

家屋番号
柱曙二丁目
8番14の602

建物の所在
岡崎市柱曙二丁目 8番地14

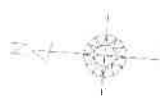
専有部分の建物

主である建物



求積表

①	5.520 × 11.400	=	62.928000
②	2.495 × 0.300	=	0.748500
合計			63.676500
床面積			63.67 m ²



建物の存する部分6階
建物の名称602

単位 = m

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M77617

(2/3)

登記年月日：令和1年8月15日

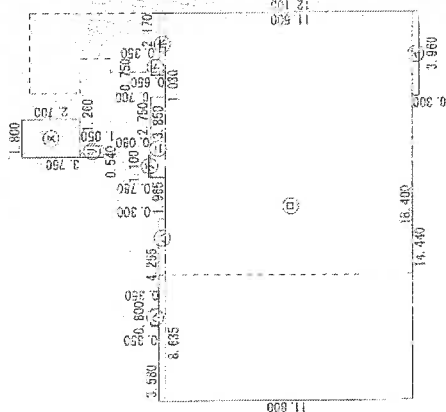
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋市務局調印(各階平面図))
令和6年9月9日 建築図面印

建物各階平面図

家屋番号
リコット岡崎駅東

建物の所在
岡崎市柱曙二丁目 8番地14

一棟の建物2階～11階平面図
(各階同型)



求積表	
①	3.960 × 0.300 = 1.188000
②	18.400 × 11.500 = 211.600000
③	8.635 × 0.300 = 2.590500
④	3.850 × 0.700 = 2.695000
⑤	2.920 × 0.300 = 0.876000
⑥	0.800 × 0.350 = 0.280000
⑦	0.750 × 0.350 = 0.262500
⑧	1.100 × 0.080 = 0.088000
⑨	0.540 × 1.050 = 0.567000
⑩	1.800 × 2.700 = 4.860000
合計	225.007000
床面積	225.00 m ²

単位：m

作成者

縮尺

申請人

縮尺

250

(愛知県土地高等測量士登録証)

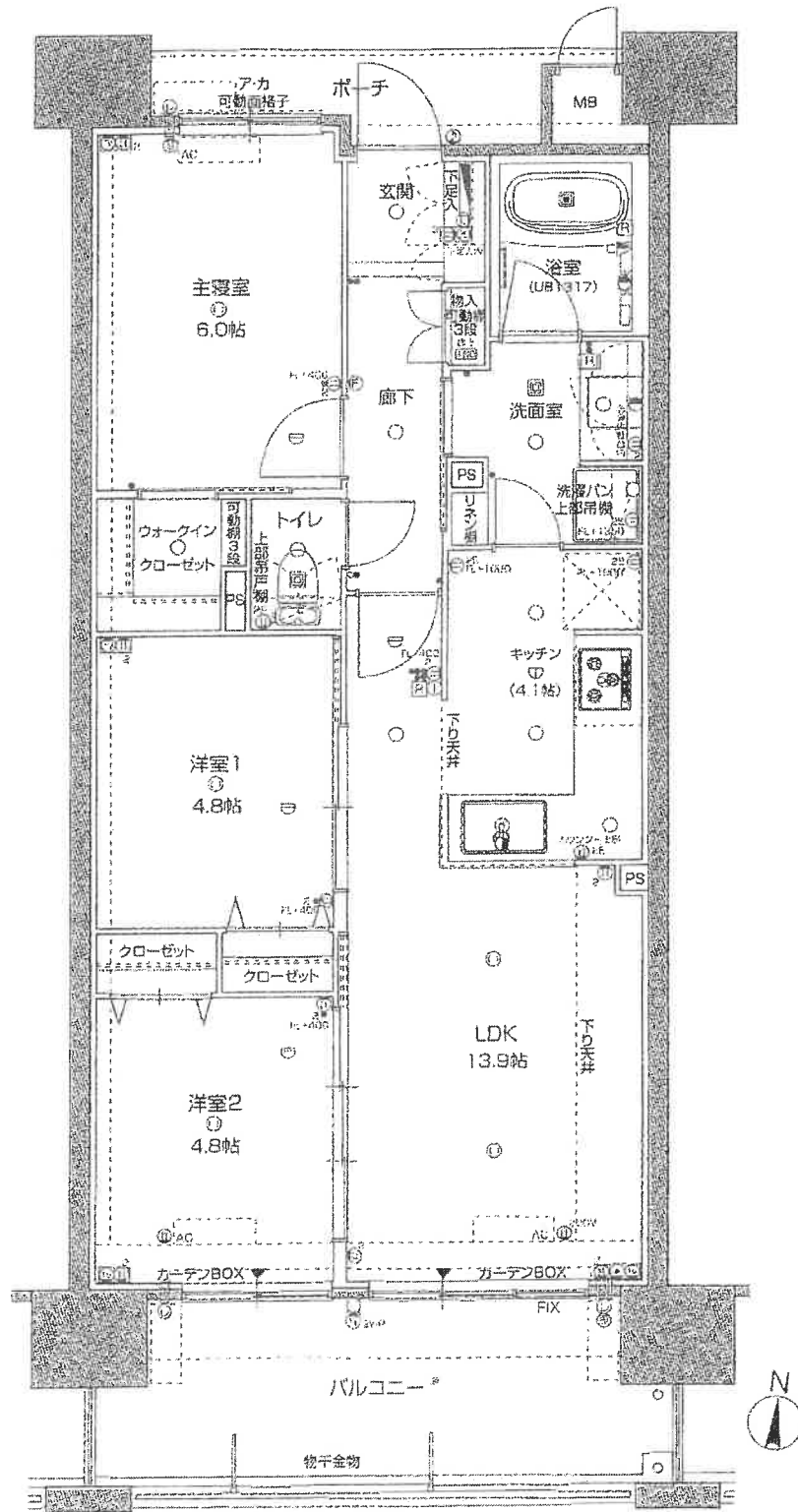
地図登録番号：M77617

(3/3)

A4判に縮小

登録官

建物図面・各階平面図写



建物間取図(概略)



1



2

現況写真