

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 岡崎市能見通一丁目 50番地

建物の名称 シャトラー康生ツインズ南館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 能見通一丁目 50番の43

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 79.47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 岡崎市能見通一丁目50番

地 目 宅地

地 積 1575.04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 1万分の176



物件明細書

令和 7年 2月12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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

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。
- ・占有者Bが改装費（修繕費等）を支出した旨主張している。

《 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 岡崎市能見通一丁目 50番地

建物の名称 シャトレー康生ツインズ南館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 能見通一丁目 50番の43

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 79.47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 岡崎市能見通一丁目50番

地 目 宅地

地 積 1575.04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 1万分の176



令和 6 年(ケ)第 39 号

令和 6 年 7 月 23 日受理

令和 6 年 8 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 久 林 靖

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡崎市能見通一丁目 50番地

建物の名称 シヤトレー康生ツインズ南館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 能見通一丁目 50番の43

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 79.47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 岡崎市能見通一丁目50番

地 目 宅地

地 積 15.75.04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 1万分の176

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"/> 主である建物 <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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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"/> 以下のとおり 管理費 月額7,400円 修繕積立金 月額4,400円 町内会費 月額900円	令和6年7月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はある 計175,435円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> 宅地 (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"/> 概ね土地建物位置関係図 (概略) 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 { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
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"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業所
■関係人 (■B (占有者) <input type="checkbox"/>) の陳述/□提示文書 () の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年11月1日
最初の契約等	契約日 令和4年11月1日
	期間 令和4年11月1日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金164,000円 (毎月末日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 6 6, 6 0 0 円 (令和 5 年 1 2 月分~令和 6 年 8 月分)
修繕積立金	金 3 9, 6 0 0 円 (令和 5 年 1 2 月分~令和 6 年 8 月分)
町内会費	金 8, 1 0 0 円 (令和 5 年 1 2 月分~令和 6 年 8 月分)
水道料金	金 5 2, 7 8 8 円 (令和 5 年 1 2 月分~令和 6 年 8 月分)
遅延損害金	金 8, 3 4 7 円 (令和 5 年 1 2 月分~令和 6 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
■ 近隣居住者	物件1建物(以下、「本件建物」という。)には、Aさんではなく、他の人が住んでいます。最初はAさんが子供と住んでいましたが、2年くらい前に転居され、空き家になりました。その後、リフォームをされていたので不思議に思っていました。他の人が住み始めました。
■ A	本件建物には、知人のBさんが住んでいます。以前は、私が家族と居住していましたが、私が転居し、私の娘が住んでいたりもしましたが、その後、娘も転居して空き家となりました。私の娘がBさんの妻と同級生であった関係で、本件建物を貸すことになりました。令和4年11月1日から、私がBさんに、月額164,000円で賃貸している状態です。契約書は作っていません。
■ B (本件建物の占有者)	<p>1 本件建物では、現在、私が妻と子供2人と共に家族合計4人で居住しています。</p> <p>2 私がAから、令和4年11月1日から、家賃月額164,000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。</p> <p>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。</p> <p>4 私が本件建物に入居するのに際して、リフォームをしました。私は建設業の会社を営んでいるので、協力会社を使って工事を行いました。リフォームの内容は、壁紙やフローリングの張り替え、水回りやトイレの修繕、リビングの間取変更、残置物の処分等です。これに300万円弱掛かりました。領収証はないと思います。請求書はあります。このリフォーム代をAさんに請求するつもりはありませんが、競売になった場合には、新所有者に請求できるのなら、請求したいと考えています。</p>
■ 管理会社担当者	<p>1 ペットの飼育は可能(ただし、犬、猫等小動物に限ります(大型犬不可。))です。</p> <p>2 現時点では、大規模修繕工事实施予定の総会決議はありません。</p> <p>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、月額15,000円の予定となります。)</p> <p>(管理に関する書面回答の要旨)</p> <p>管理方式 全委託管理</p> <p>管理員 有(日勤 2日/週(火、金))</p> <p>管理室 無(集会室を使用)</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

執行官の意見

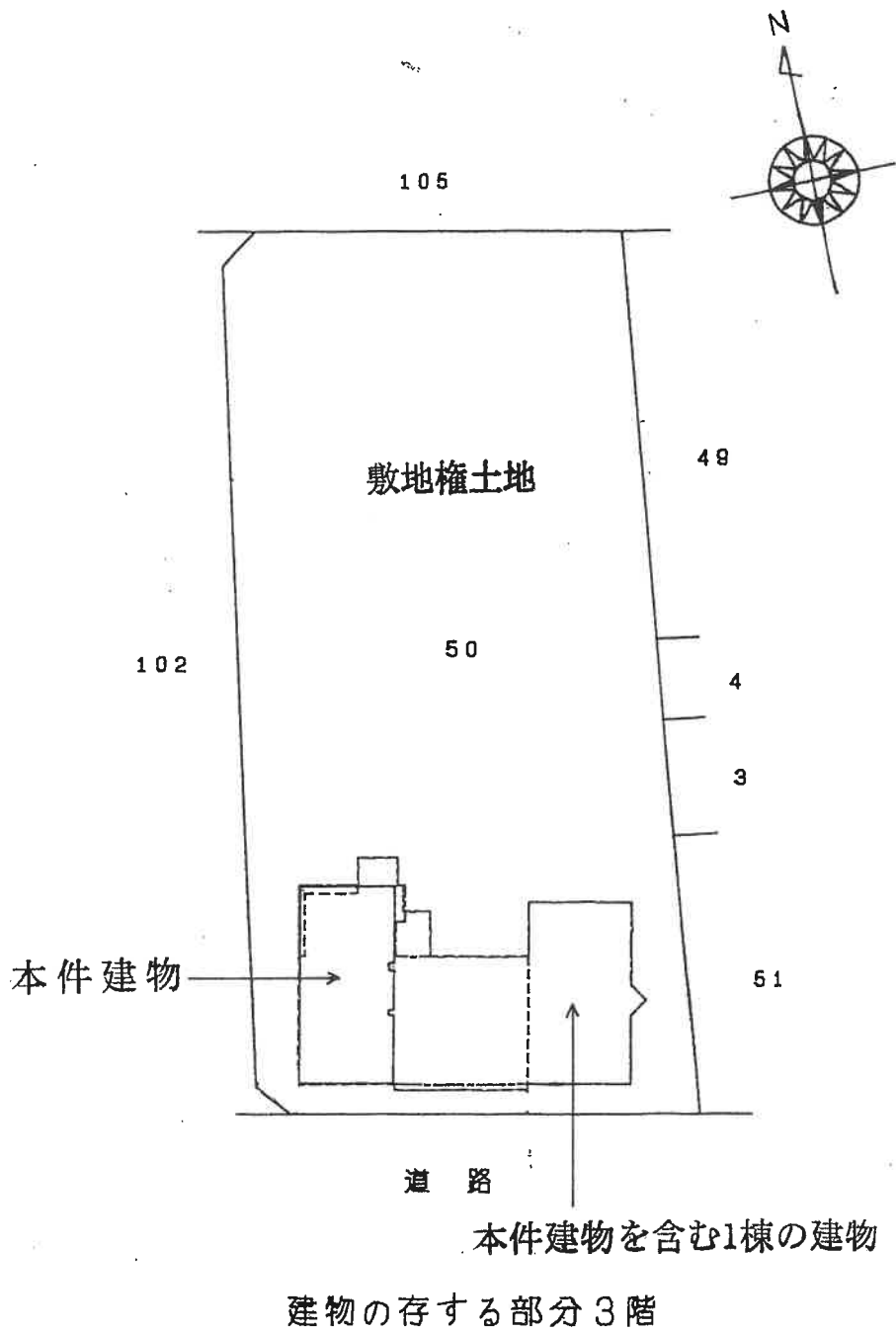
- 1 本件物件の占有関係は，関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 Aに占有に関する照会をするも期限までに回答が得られなかった。
- 3 本件建物内を見渡した範囲においては，本件建物内の傷みの程度は，経年劣化程度のものと思われる。
- 4 その他の本件調査結果及び執行官の意見は，本報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

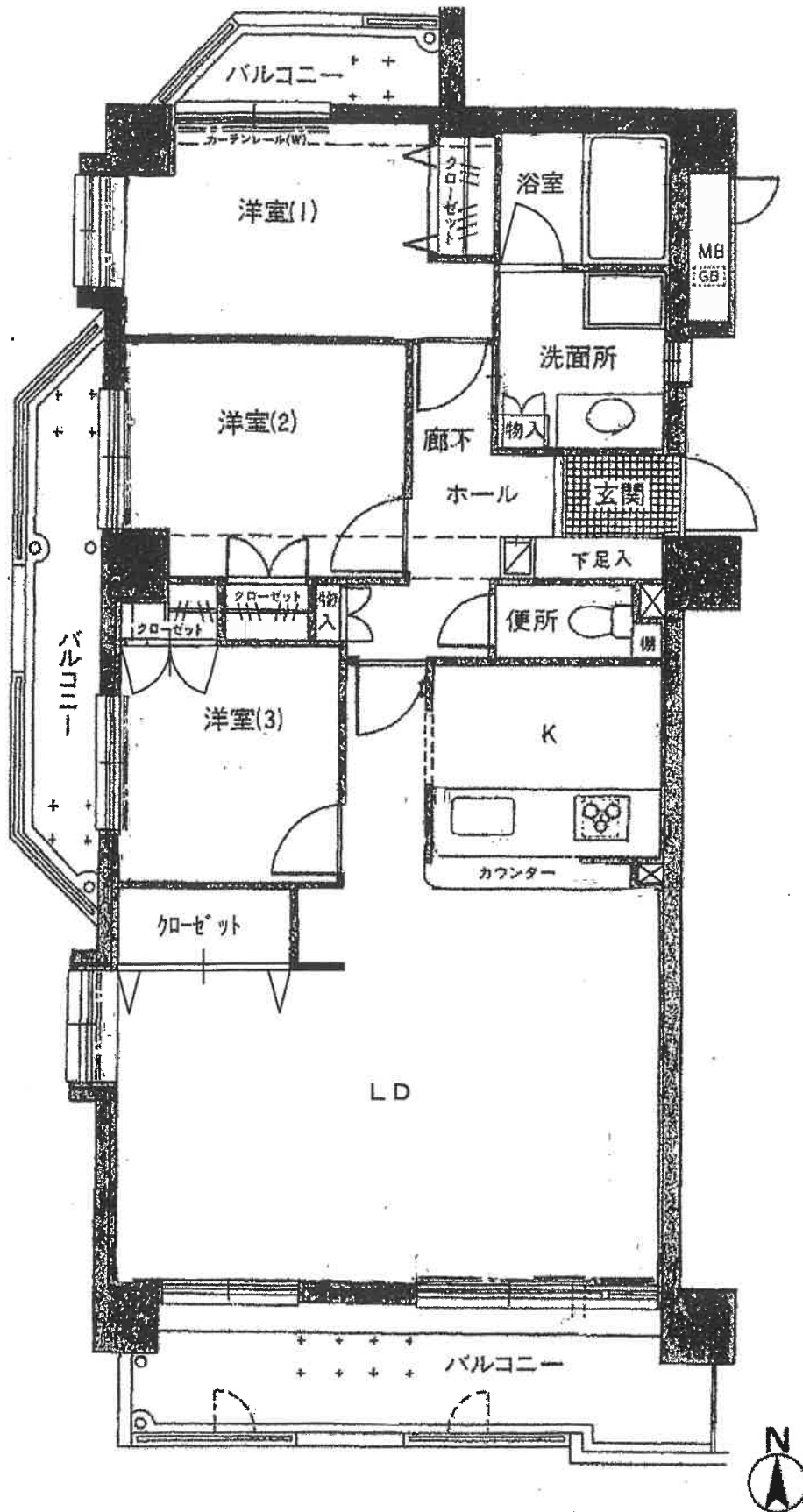
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年7月24日(水) 15:55-16:20	物件所在地	物件確認, 占有調査(居住者不在), 近隣居住者から面談聴取, 期日通知書差置, 外部写真撮影
6年7月24日(水) 16:25-16:30	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
6年7月25日(木)	当庁	照会書面作成郵便送付(所有者宛, 管理会社宛,)
6年7月25日(木) 12:45-12:50	携帯電話	Aから電話聴取
6年7月29日(月) 10:55-11:05	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
6年8月1日(木) 13:00-13:25	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, AおよびBから面談聴取, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
6年8月2日(金)	当庁	所有者宛照会書面作成別住所に郵便再送付
6年8月8日(木) 11:20-11:25	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
6年8月9日(金)	当庁	占有者の住民票交付申請書面作成郵便送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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>		

(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(1)



⑤

屋内の状況 浴室



現況調査報告書補充書

当職が先に提出した名古屋地方裁判所岡崎支部令和6年（ケ）第39号の現況調査報告書について、次の内容を同報告書に補充する。

令和7年1月22日

名古屋地方裁判所岡崎支部

執行官 久林 靖

1 「関係人の陳述等」欄

陳述者 B（本件建物の占有者）

陳述の内容等

私は現況調査日（令和6年8月1日）の2～3週間後に、他の場所へ転居しましたので、現在、本件建物には住んでいません。

副

令和6年(ケ)第39号
令和6年7月25日受理
令和6年8月1日現地調査
令和6年9月5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 10,750,000 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) 岡崎市能見通一丁目 50番地 シヤトレー康生ツインズ南館 (専有部分の建物の表示) 能見通一丁目 50番の43 301号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 79.47平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 岡崎市能見通一丁目50番 宅地 1575.04平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 1万分の176	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	名鉄名古屋本線「東岡崎」駅 北西方 道路距離約1,400m 名鉄バス「本町」停 北西方 道路距離約140m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗、マンション、共同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 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 景観形成重点地区：景観形成一般地区 屋外広告物条例の規制：許可地域 都市機能誘導区域内（東岡崎駅周辺） 居住誘導重点区域内
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1575.04㎡ ほぼ長方形 間口 約29m、奥行 約58m
接面道路の状況	南側で幅員約16mの舗装市道に、北側で幅員約8mの舗装市道に、西側で幅員約8mの舗装市道に、いずれもほぼ等高に接面する(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を含む2棟（南館及び北館）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、南側、北側、西側は市道、東側は一般住宅等である。	
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34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一般住宅、事業所、駐車場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	<ul style="list-style-type: none"> 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する（遺跡名：岡崎城総堀跡）。土地の形質変更を伴う場合は、着工予定日の60日前までに文化財保護法に基づく届出の提出が必要となる。開発内容によっては事前に発掘調査を要する場合がある。 岡崎市ハザードマップ「浸水深マップ・矢作川が氾濫したら」によれば、本件土地は最大浸水深0.5m未満及び0.5m～3m未満の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	シャトレー康生ツインズ南館	
建物の用途	居宅 (南棟及び北棟の総戸数60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9年9月17日新築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 約18年	
構造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺 タイル貼、吹付タイル等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有(南館1基、北館1基) 有(月額15,000円) 現在空きはなく、順番待ちの状態 有 オートロック
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称(シャトレー康生ツインズ管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社合人社計画研究所 管理員 有(日勤 2日/週 火・金) 管理室 無(集会室を使用)
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合修繕積立金総額(令和5年11月30日現在)37,784,793円 大規模修繕計画 無 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(犬、猫等、小動物に限る(大型犬不可)) 規約共用部分の有無 有 楽器演奏制限について 規定あり(20:00~10:00演奏禁止)	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	3階(301号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	79.47㎡(登記面積)	
間取り	3LDK 南側、西側、北側バルコニー有	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス等 フローリング等 クロス等 水道・電気・ガス等 —
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 町内会費 滞納額	7,400円(月額) 4,400円(月額) 900円(月額) あり(令和6年7月31日現在175,435円) 管理費 66,600円 修繕積立金 39,600円 小計 106,200円 町内会費 8,100円 水道料金 52,788円 遅延損害金 8,347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	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者によれば、約2年前にLDK及びトイレのリフォームを行ったとのことである。 ・室内の汚損、劣化の程度は経年使用相当と見られる。 ・本件専有部分は賃貸借に供されている。賃貸借契約の内容は現況調査報告書のとおりである。 	

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
253,000	79.47	0.34	6,840,000

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18年 / (経済的残存耐用年数18年 + 経過年数27年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.34

(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
126,000	1.05	1575.04	0.95	$\frac{176}{10,000}$	3,480,000

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 岡崎(県)5-8

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
 $120,000\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/98 = 126,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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：三方路 1.05

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
6,840,000	3,480,000	1.05	10,840,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.02
 × その他補正（リフォーム）1.03 = 1.05

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 令和6年3月 260,000円/㎡(平成9年8月建築,専有面積80.32㎡)

B 令和5年4月 258,000円/㎡(平成5年2月建築,専有面積76.23㎡)

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	260,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{143}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{105}$	179,000
B	258,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{139}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	195,000

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
187,000	1.05	79.47	15,600,000

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あるが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行って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	
1,690千円 (16.2%)	893千円	8.0%	10,828千円	0.8050	8,717千円 (83.8%)	10,410,000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	89	89	89	89
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,409	1,409	1,383	1,383
	空室損失	141	141	138	138
	貸倒損失	42	42	41	41
	有効総収益	1,226	1,226	1,204	1,204
イ 総費用	維持管理費	89	89	89	89
	修繕費	40	40	39	39
	公租公課	110	110	110	110
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	259	259	258	258
	資本的支出	773	53	53	53
総費用合計	1,032	312	311	311	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		21.1	21.1	21.4	21.4
エ 有効純収益	ア-イ	194	914	893	893
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.9302	0.8653	0.8050	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	180	791	719	

※ 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7.5%と決定した。

※ 現行賃料等は当該地域の標準的水準から乖離しているため、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、標準化した。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-イ
①積算価格	10,840,000	0	10,840,000
②比準価格	15,600,000	0	15,600,000
③収益価格	—		10,410,000
④調整後の価格	14,130,000		

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
14,130,000	0.97	0.8	0.98	-	10,750,000

イ 市場性修正：本件専有部分の賃借人からリフォーム費用を将来請求される可能性があることのリスクを考慮した。

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

都道府県地価調査価格（岡崎(県)5-8)

所 在 : 岡崎市材木町3丁目2番1
価 格 : 120,000円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「東岡崎」駅の北西方道路距離約1,700m
価格時点 : 令和5年7月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 北側幅員16.0m市道に接面
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域
地域の概要 : 小規模店舗と一般住宅等が混在する既成商業地域

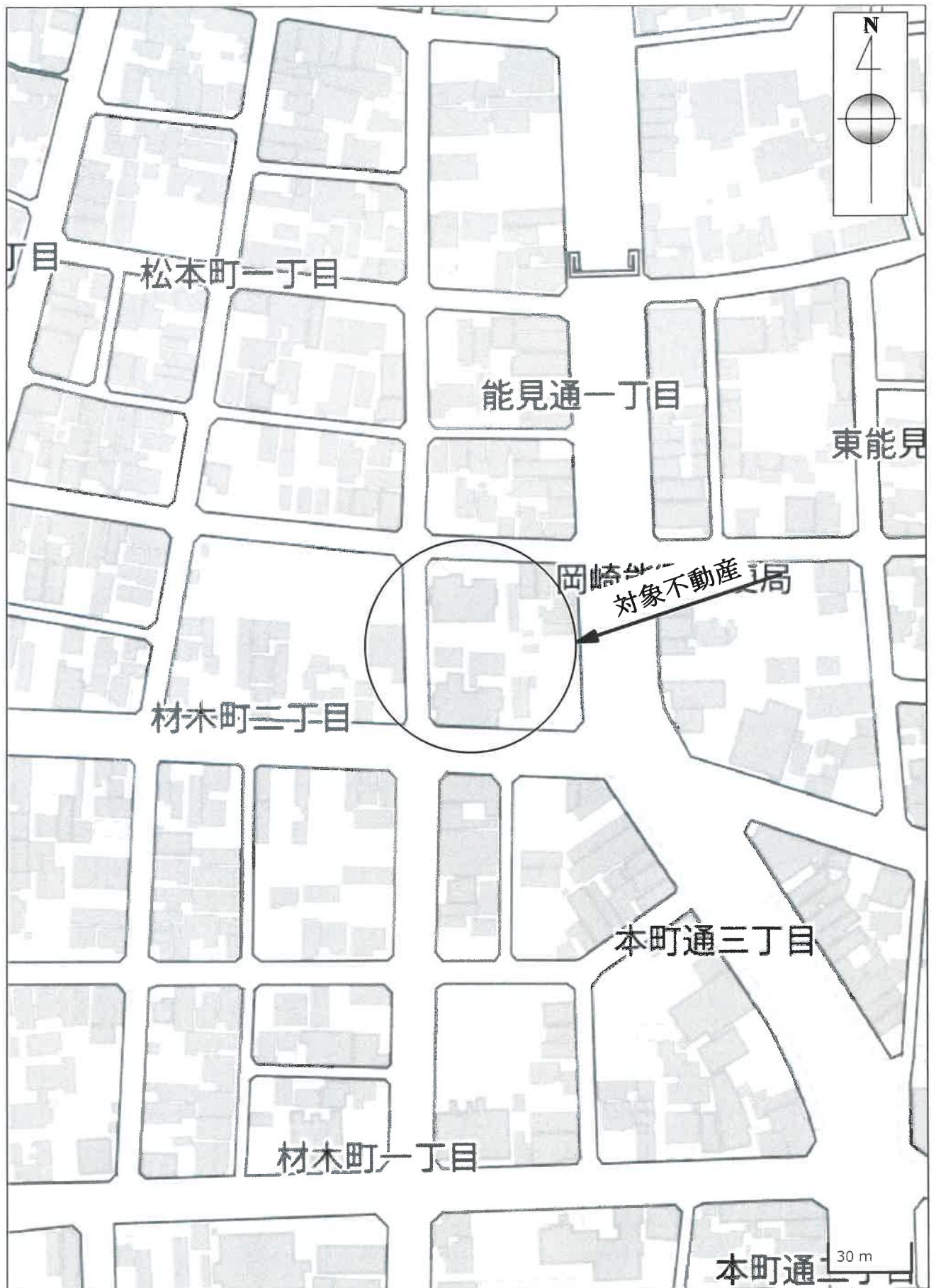
第7 附属資料

- 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

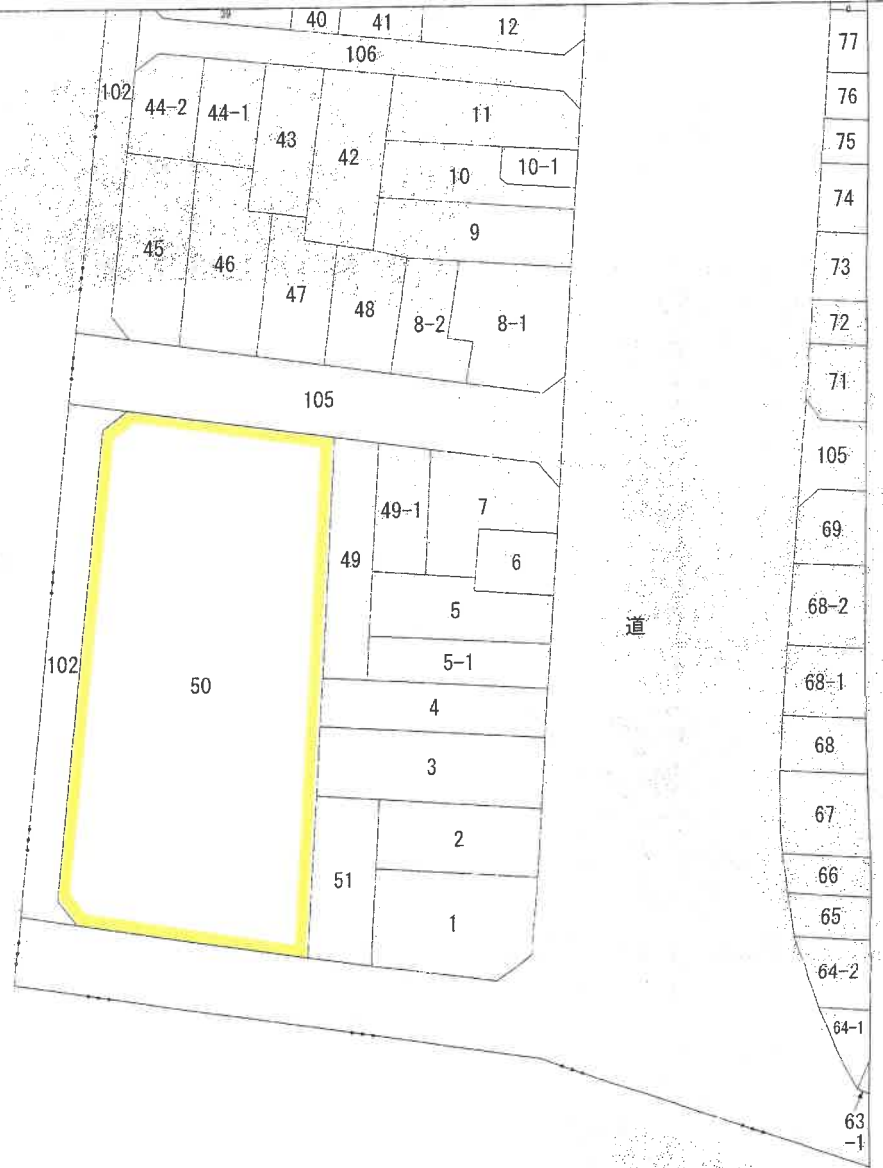
位置図



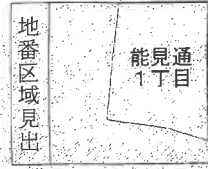
付近案内図



1 13
0 78



(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	所在	岡崎市能見通一丁目		地番	50番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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32年11月15日		備付年月日(原図)		補事項			

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。

令和6年5月22日
名古屋法務局岡崎支局
登記官

登記年月日：平成9年9月30日

2408790

別添利 50-40~-62

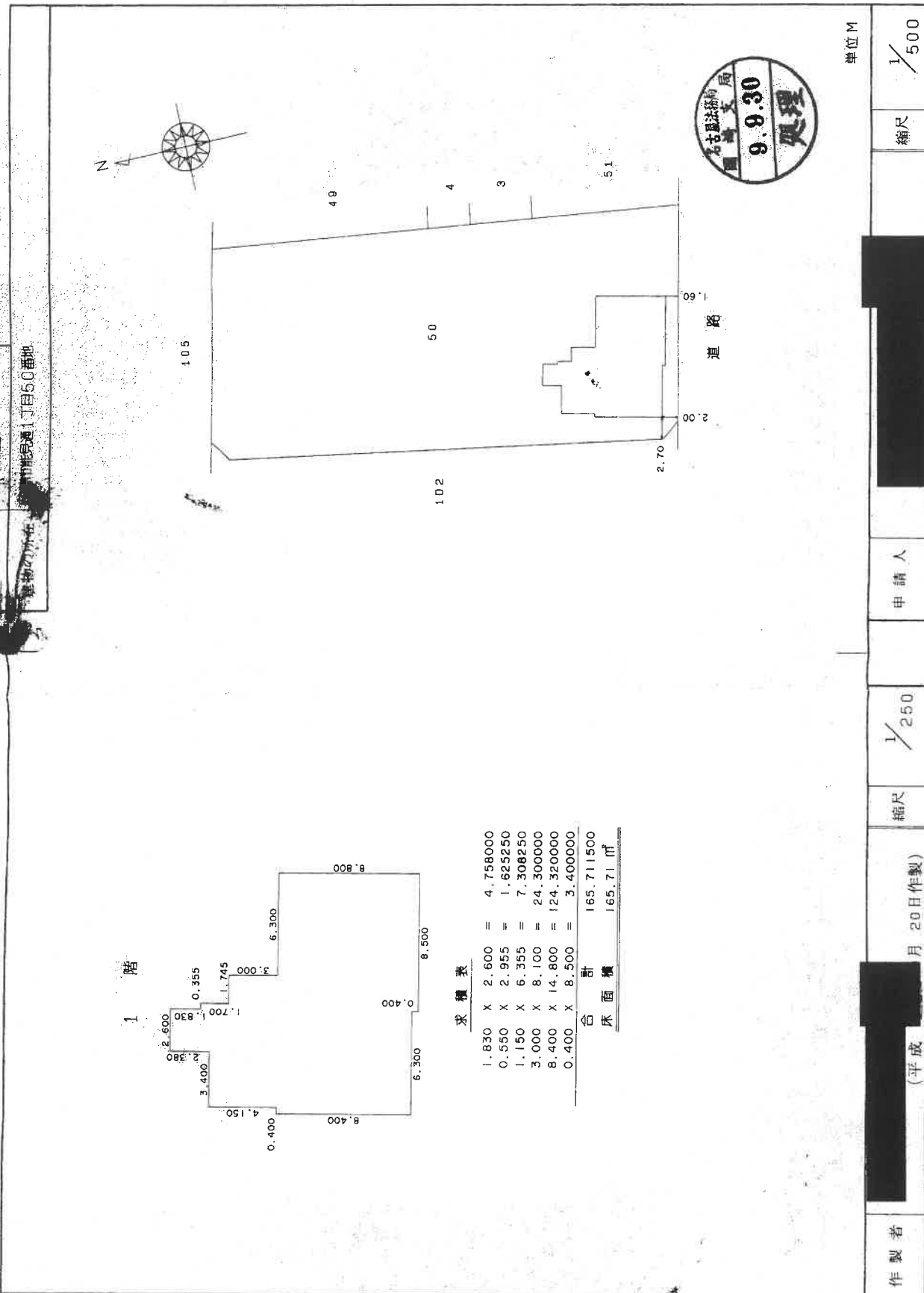
各階平面図

建物 棟の建物

建物番号

シトレ配
ツクス南館

建物所在
〒460-0001 名古屋市中区栄5丁目6番地



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。
令和6年5月22日 名古屋法務局岡崎支局

登記証

A4判に縮小

単位 M

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

月 20日(作製)

(平成)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

登記年月日：平成9年9月30日

2408791

各階平面図

各階平面図

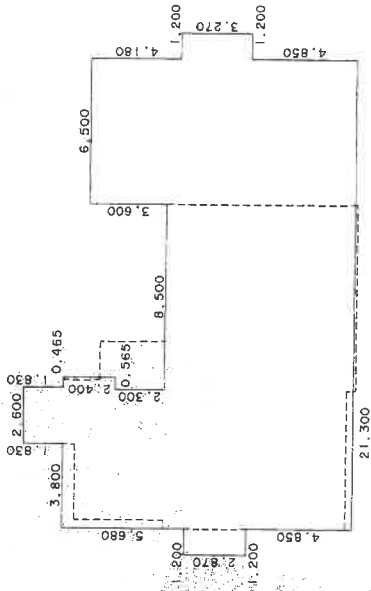
一棟の建築物

建物番号

建物の所在

ツインズ南館
岡崎市能見通1丁目50番地

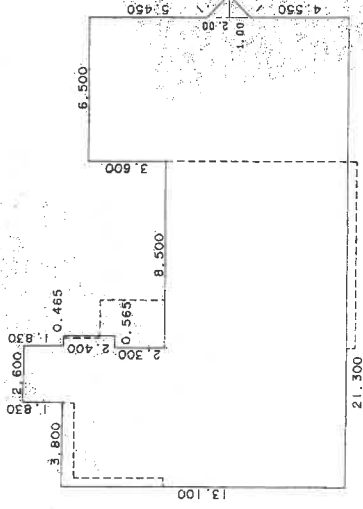
5階～8階
(各階同型)



求積表

2.870 X 1.200	=	3.444000
13.400 X 3.800	=	50.920000
15.230 X 2.500	=	38.075000
4.230 X 0.100	=	0.423000
2.400 X 0.465	=	1.116000
8.700 X 8.500	=	73.950000
12.300 X 6.500	=	79.950000
3.270 X 1.200	=	3.924000
合計		251.802000
床面積		251.80 m ²

2階～4階
(各階同型)



求積表

13.100 X 3.800	=	49.780000
14.930 X 2.500	=	37.325000
4.230 X 0.100	=	0.423000
2.400 X 0.465	=	1.116000
8.400 X 8.500	=	71.400000
12.000 X 6.500	=	78.000000
2.000 X 1.000 X 1/2	=	1.000000
合計		239.044000
床面積		239.04 m ²



A4判に縮小

作製者

(平成

9月 20日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/250

申請人

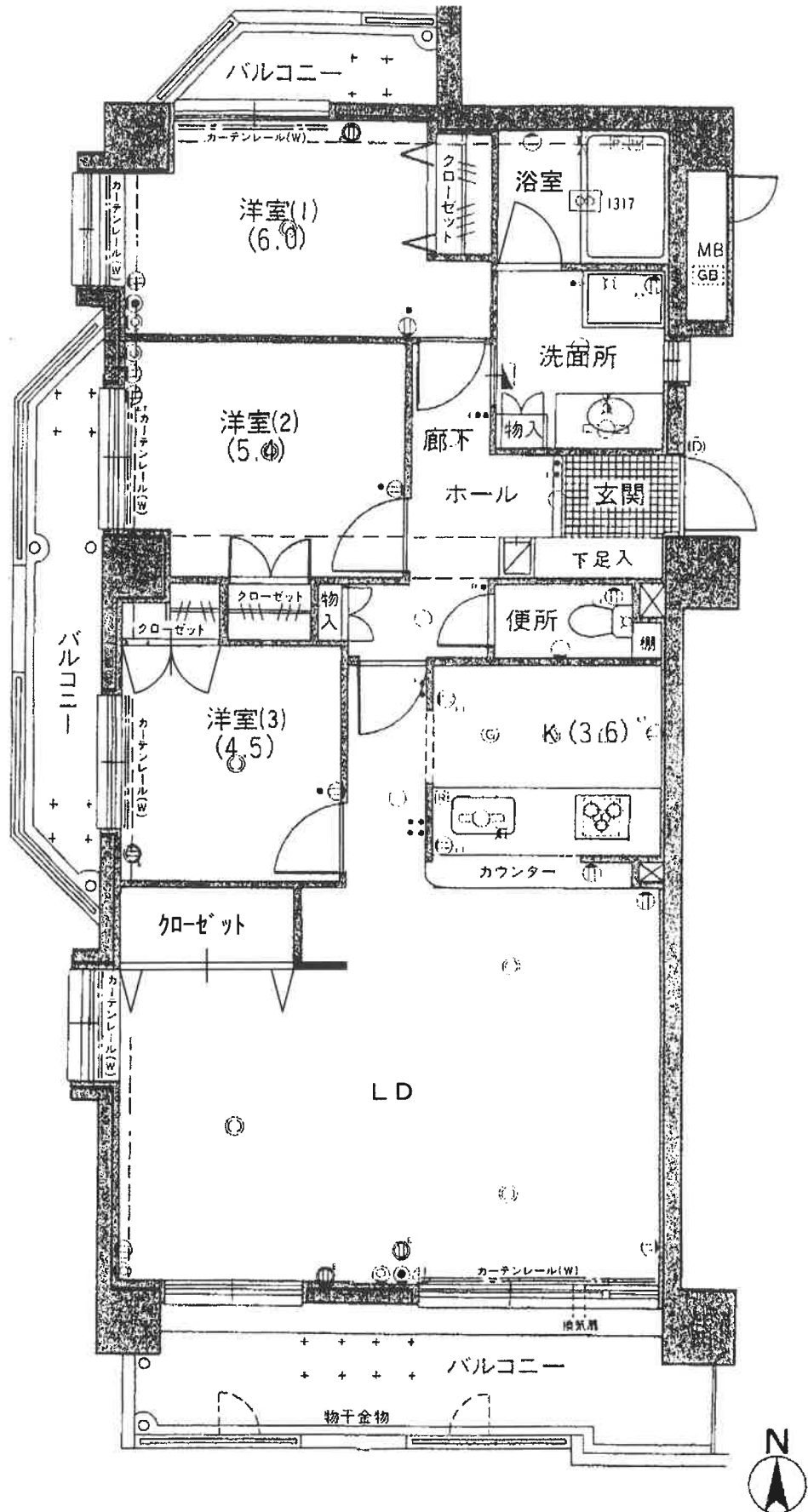
縮尺

1/250

(会員専用)

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。
令和6年5月22日 名古屋法務局岡崎支局 登記官

建物間取図(概略)



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

①



②

