

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3.3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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	10,700,000 8,560,000		2,140,000	85,111	19,847
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 刈谷市一色町三丁目 11番地

建物の名称 レインボー刈谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一色町三丁目 11番の301

建物の名称 301

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 75.96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 刈谷市一色町三丁目11番

地 目 宅地

地 積 3616.57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 66万8562分の8010



物件明細書

令和 7年 2月19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

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 刈谷市一色町三丁目 11番地

建物の名称 レインボー刈谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一色町三丁目 11番の301

建物の名称 301

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 75.96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 刈谷市一色町三丁目11番

地 目 宅地

地 積 3616.57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 66万8562分の8010



令和 6 年(ケ)第 79 号

令和 6 年 11 月 1日受理

令和 6 年 12 月 6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 刈谷市一色町三丁目 11番地

建物の名称 レインボー刈谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一色町三丁目 11番の301

建物の名称 301

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 75.96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 刈谷市一色町三丁目11番

地 目 宅地

地 積 3616.57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 66万8562分の8010

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"> — 種類: — 構造: — 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 8,900円 修繕積立金 9,000円 駐車場使用料 5,500円	令和6年1月13日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある
管理費等照会先	高光トラスト株式会社	
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"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 地方裁判所 支部 平成年()第 号 — 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13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 (レインボー刈谷管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | あり(日勤) |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | なし |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | なし |
| 7 | 耐震性能診断の受検の有無 | なし |
| 8 | 駐車場の有無 | あり (申し込めば使用できる) (有料:月額 5,500 円) |
| 9 | ペット飼育等 | 可 |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(集会室, 管理員倉庫) |
| 11 | その他 | 民泊禁止 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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)	1 物件1建物は、私と妻が住んでおり、第三者に貸している部分はありません。なお、同建物内では猫を2匹飼っています。 2 物件1建物は、雨漏りする箇所や水回りに不具合な箇所はありません。 3 管理費等の滞納はありません。

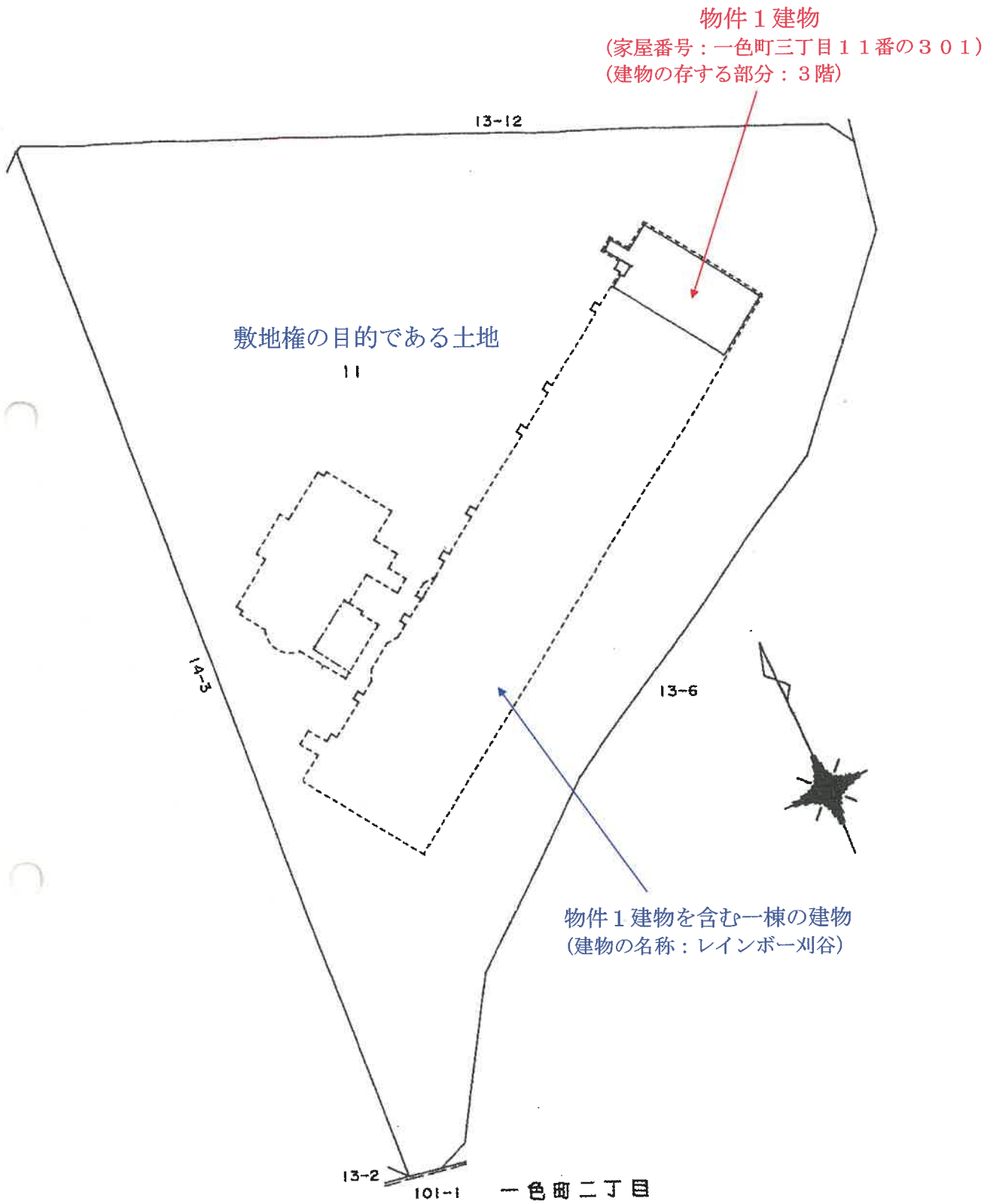
執行官の意見
1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1建物を含む一棟の建物(10階建、総戸数88戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地の上に建てられており、物件1建物は一棟の建物の3階301号室である。なお、同土地のその余の敷地部分は主に駐車場で、ごみ置き場と駐輪場が設置されている。 2 物件1建物の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況及び第三者が占有する徴表が認められなかったことから、所有者Aが家族と居住して占有しているものと認めた。なお、同建物内では猫が2匹飼われている。 3 物件1建物の状況については、同建物は築30年目の建物であり、経年に相当する劣化以外に壁紙クロスには猫による引っ掻き傷が認められる。なお、獣臭は特に感じられなかった。 4 管理会社からの回答要旨は3枚目に記載のとおりである。 5 他に占有権原を推認しうる資料は見当たらない。

(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11月5日(火) 14:00-14:15	目的物件所在地	目的物件確認, 外観写真撮影
6年11月6日(水) 9:00-9:10	名古屋法務局 豊橋支局 当庁	公函, 土地建物登記事項証明書申請 所有者Aに通知書送付
6年11月7日(木)	当庁	区分所有建物に関する照会書送付(11/13 回答書着)
6年11月29日(金) 9:50-10:35	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6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。適正な調査を確保するために立会人を立ち会わせた。</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, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて同物件内に立ち入った。</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> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月29日 適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。</p>		

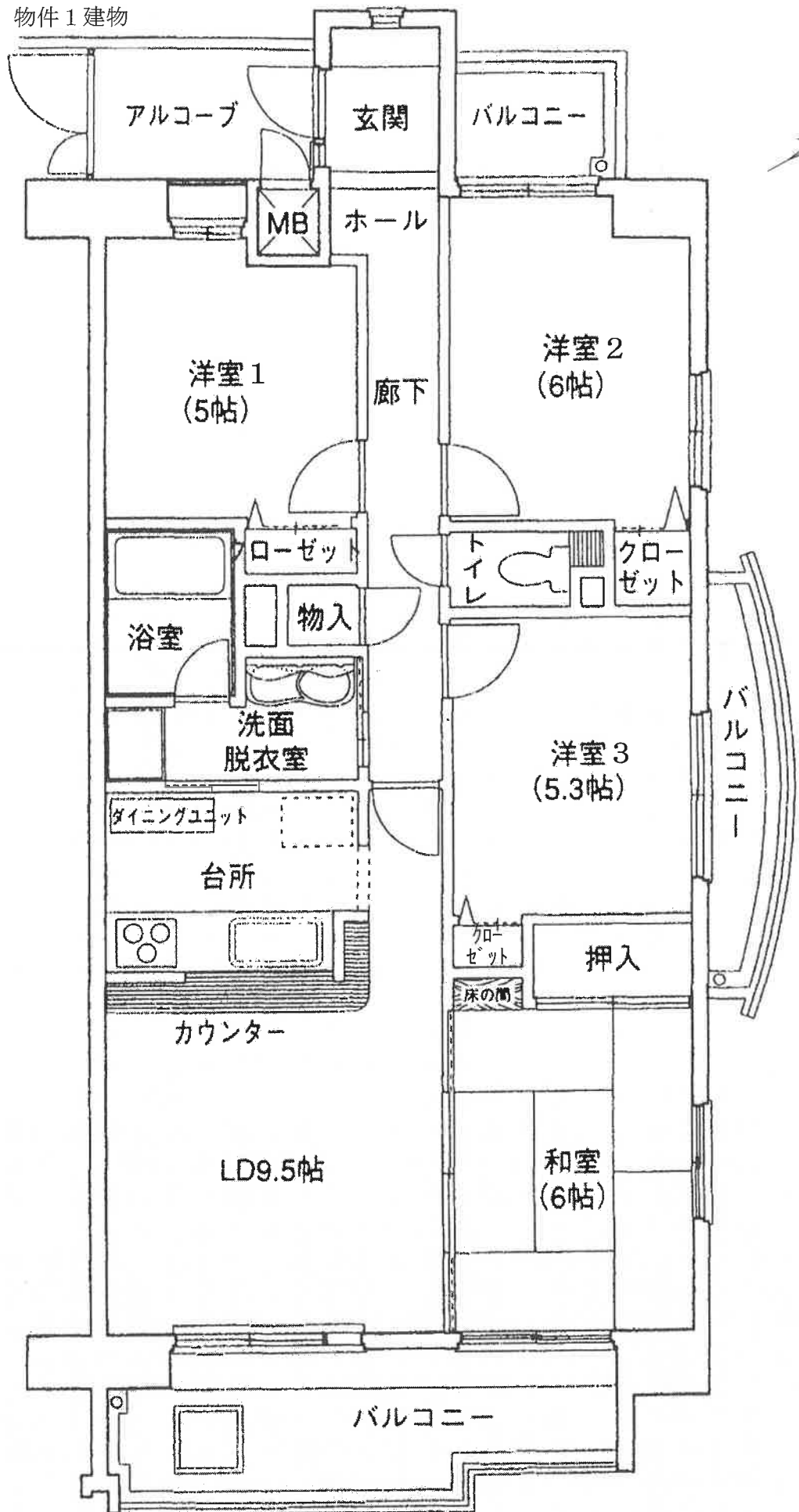
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

物件1 建物



令和6年(ケ)第79号

(7枚目)

写真1

物件1 建物を含む一棟の建物

物件1 建物



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

物件1 建物室内(LD)



写真4

物件1 建物室内(台所)



写真5

物件1 建物室内(和室)



写真6

物件1 建物室内(浴室)



写真 7

物件 1 建物室内(洗面脱衣室)

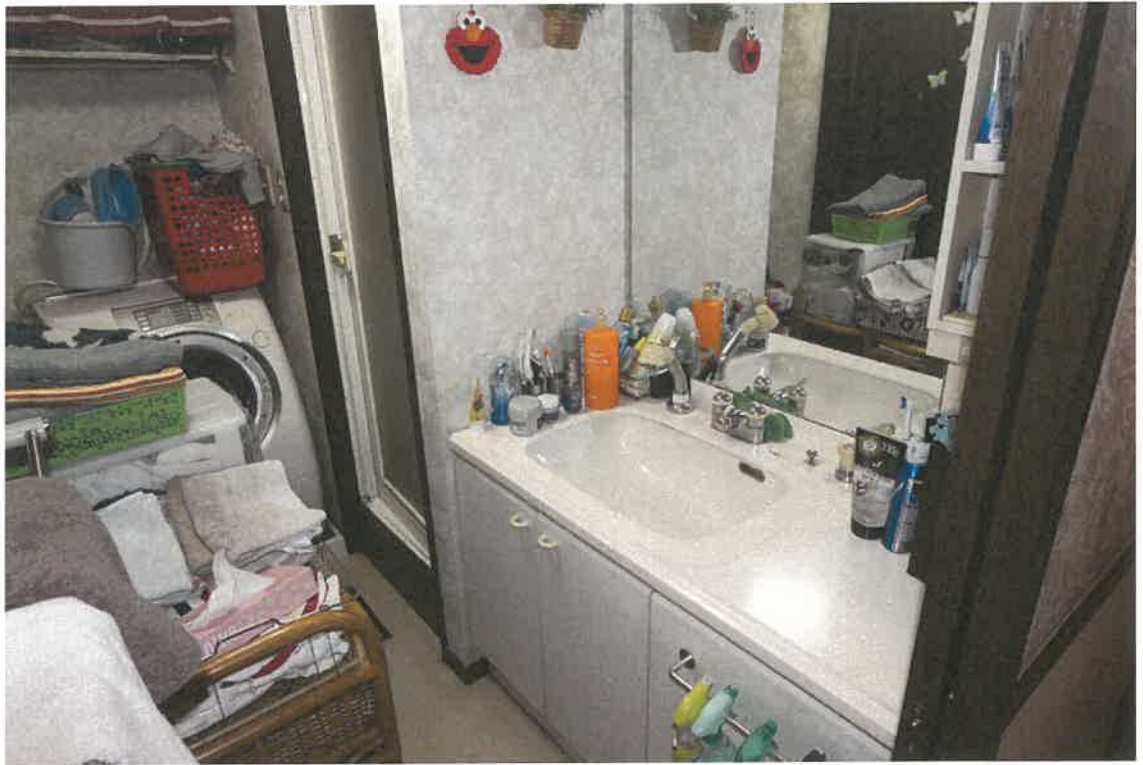


写真 8

物件 1 建物室内(洋室 1)



写真 9

物件 1 建物室内(洋室 2)



写真 1 0

物件 1 建物室内(洋室 3)



副

令和6年(ケ)第79号
令和6年11月5日受理
令和6年11月29日現地調査
令和6年12月16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 10,700,000 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	<p>所在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称</p> <p>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) 刈谷市一色町三丁目 11番地 レインボー刈谷</p> <p>(専有部分の建物の表示) 一色町三丁目 11番の301 301</p> <p>居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 75.96平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示) 1 刈谷市一色町三丁目11番 宅地 3616.57平方メートル</p> <p>(敷地権の表示) 1 所有権 66万8562分の8010</p>	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	名鉄三河線「重原」駅 西方 道路距離約600m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、大中規模の工場等が混在する地域	
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 準工業地域 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 特定都市河川流域：境川(逢妻川)・猿渡川流域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	3616.57㎡ 不整形 間口 約94m、奥行 約67m
接面道路の状況	西側で幅員約8mの舗装市道に、東側で幅員約5.5mの舗装市道に、北側で幅員約6mの舗装市道に、南側で約7.3m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、西側、東側、北側、南側のいずれも市道である。公図上は、本件土地と西側市道の間には用悪水路が介在しているが、外観は道路となっている。	
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過去の住宅地図(昭和42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グラウンド等であったと推定される。なお、本件土地の周辺には複数の工場が立地していたとみられる。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"> ・本件土地の北西部分に電柱が2本設置されている。 ・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。 ・刈谷市の水害ハザードマップ(住吉小学校区)によれば、洪水浸水想定区域(浸水深0.5m未満)に該当し、かりマップ「水害情報マップ」によれば、内水浸水想定(浸水深0.5m未満)の区域に該当する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レインボー刈谷	
建物の用途	居宅 (総戸数88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4月25日新築 経過年数 約 30 年 経済的残存耐用年数 約 15 年	
構造	鉄筋コンクリート造 10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 (2基) 有 (月額5,500円) 申し込めば使用できる。 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 (レインボー刈谷管理組合) 法人格 無 全委託管理 高光トラスト株式会社 管理員 有 (日勤) 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6年10月31日現在) 143,316,633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 規約共用部分の有無 有 (集会室・管理員倉庫) 民泊禁止	

(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：南東向き	
床面積	75.96㎡(登記面積)	
間取り	4LDK 南東側、北東側、北西側バルコニー有	
仕様	天井	クロス等
	床	絨毯、畳、クッションフロア等
	内壁	クロス等
	設備	水道・電気・ガス等
	その他	—
保守管理の状態	やや劣る	
管理費等	管理費	8,900円(月額)
	修繕積立金	9,000円(月額)
	駐車場使用料	5,500円(月額)
	滞納額	なし(令和6年11月13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	<ul style="list-style-type: none"> ・室内で猫を2匹飼育している。 ・室内は経年使用相当の劣化、汚損のほか、壁紙クロスに引っ掻き傷等の損傷が見られる。 	

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
242,000	75.96	0.29	5,330,000

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15年／（経済的残存耐用年数15年＋経過年数30年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.29

(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
165,000	0.89	3616.57	0.95	$\frac{8,010}{668,562}$	6,040,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 刈谷-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $167,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.8/100 \times 100/103 \times 100/104 = 165,000\text{円}/\text{㎡}$
 （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：方位 1.03

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：四方路 1.05 × 形状 0.85 = 0.89

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
5,330,000	6,040,000	0.94	10,690,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.04

× その他補正（維持管理の状態を考慮した。）0.90 = 0.94

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(刈谷市内))

A 令和6年10月 344,000円/㎡(平成7年8月建築, 専有面積70.01㎡)

B 令和6年4月 240,000円/㎡(平成6年3月建築, 専有面積73.92㎡)

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	344,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{152}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	216,000
B	240,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	198,000

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
207,000	0.94	75.96	14,780,000

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 エ =イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
418千円 (4.7%)	860千円	8.0%	10,428千円	0.8050	8,395千円 (95.3%)	8,810,000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	1,380	1,380	1,352	1,352
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	1,452	1,452	1,424	1,424
空室損失	145	145	142	142
貸倒損失	44	44	43	43
有効総収益	1,263	1,263	1,239	1,239
イ 総費用				
維持管理費	107	107	107	107
修繕費	41	41	41	41
公租公課	105	105	105	105
損害保険料	18	18	18	18
その他費用	0	0	0	0
運営支出合計	271	271	271	271
資本的支出	2,109	108	108	108
総費用合計	2,380	379	379	379
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	21.5	21.5	21.9	21.9
エ 有効純収益	-1,117	884	860	860
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	-1,039	765	692	

※ 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。

※ 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	10,690,000	0	10,690,000
②比準価格	14,780,000	0	14,780,000
③収益価格	—		8,810,000
④調整後の価格	13,370,000		

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
13,370,000	1.00	0.8	-	-	10,700,000

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

地価公示価格（刈谷-6）

所 在	：刈谷市下重原町1丁目17番9外
価 格	：167,000円／m ²
位 置	：JR東海道本線・名鉄三河線「刈谷」駅の東方道路距離約1,300m
価格時点	：令和6年1月1日
地 積	：278m ²
供給処理施設	：ガス、水道、下水
接面街路	：南西側幅員6.0m市道に接面
用途指定等	：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）
地域の概要	：中規模一般住宅に共同住宅等が見られる住宅地域

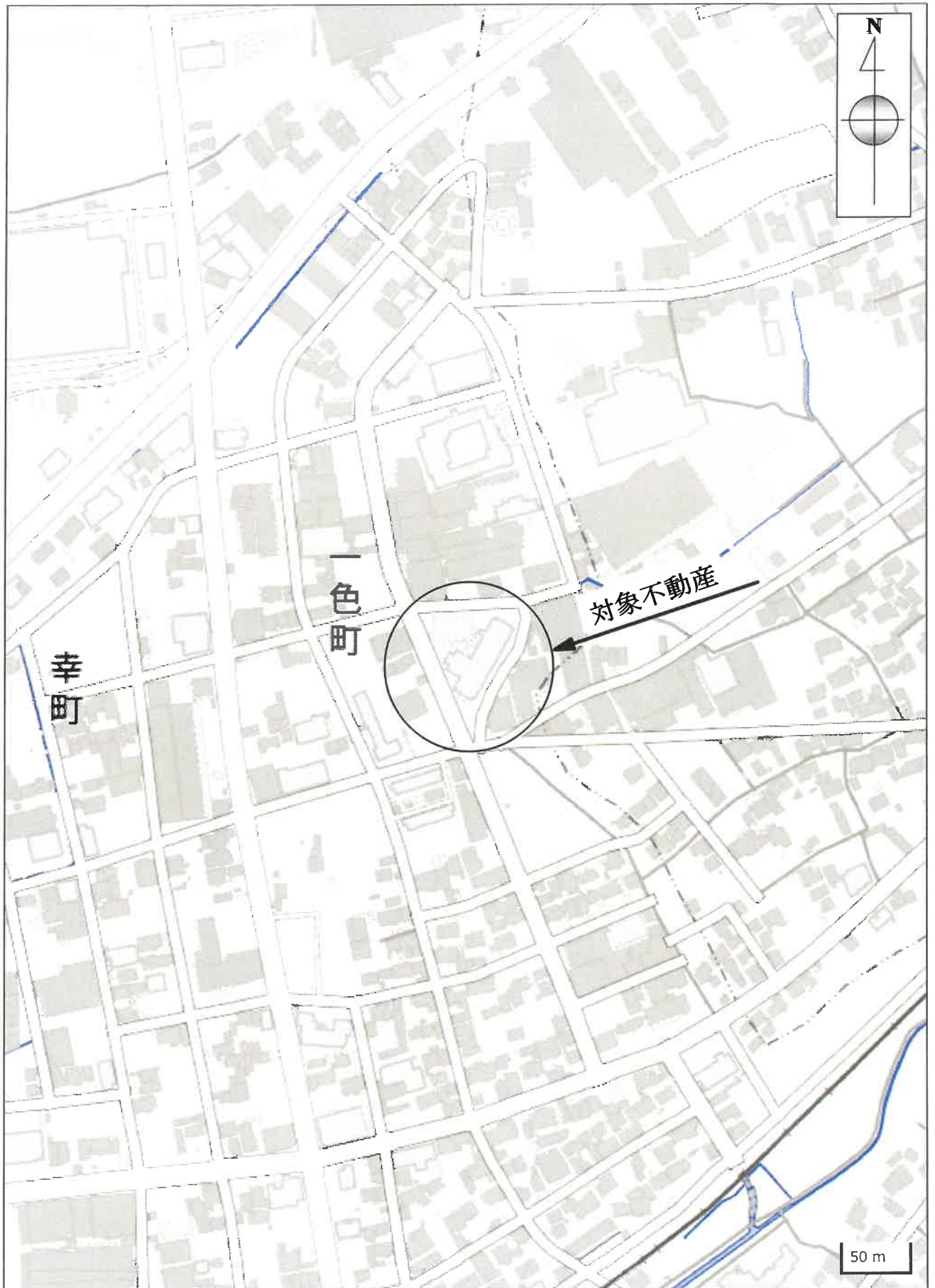
第7 附属資料

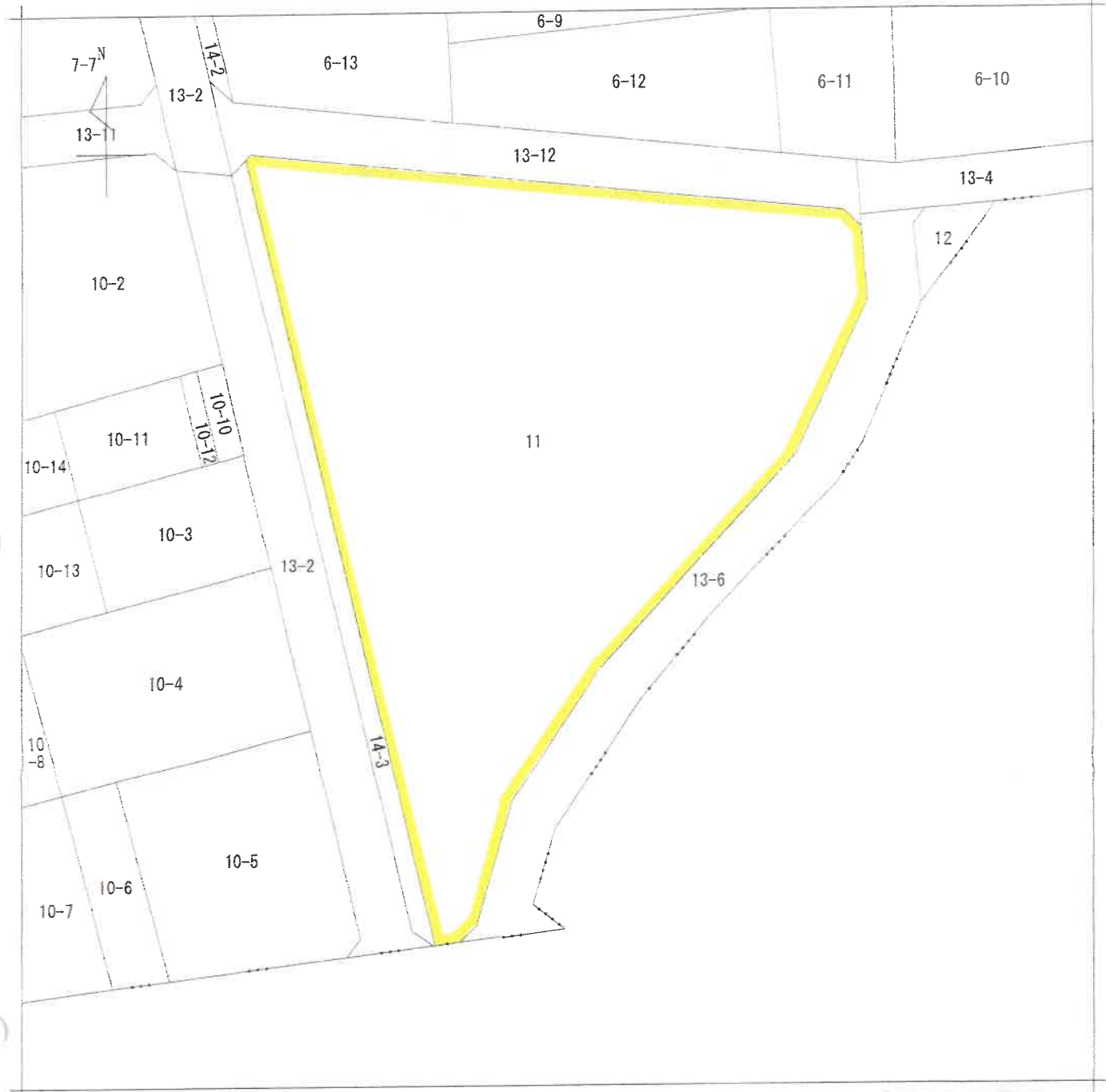
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 写真撮影図
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





(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	刈谷市一色町三丁目			地番	11番		
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和45年8月20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。

(名古屋法務局刈谷支局管轄)

令和6年9月24日

東京法務局

地図整理番号：M78448

登記官



登記年月日：平成7年5月25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6年10月1日 東京法務局

登記官

1062024 各階平面図

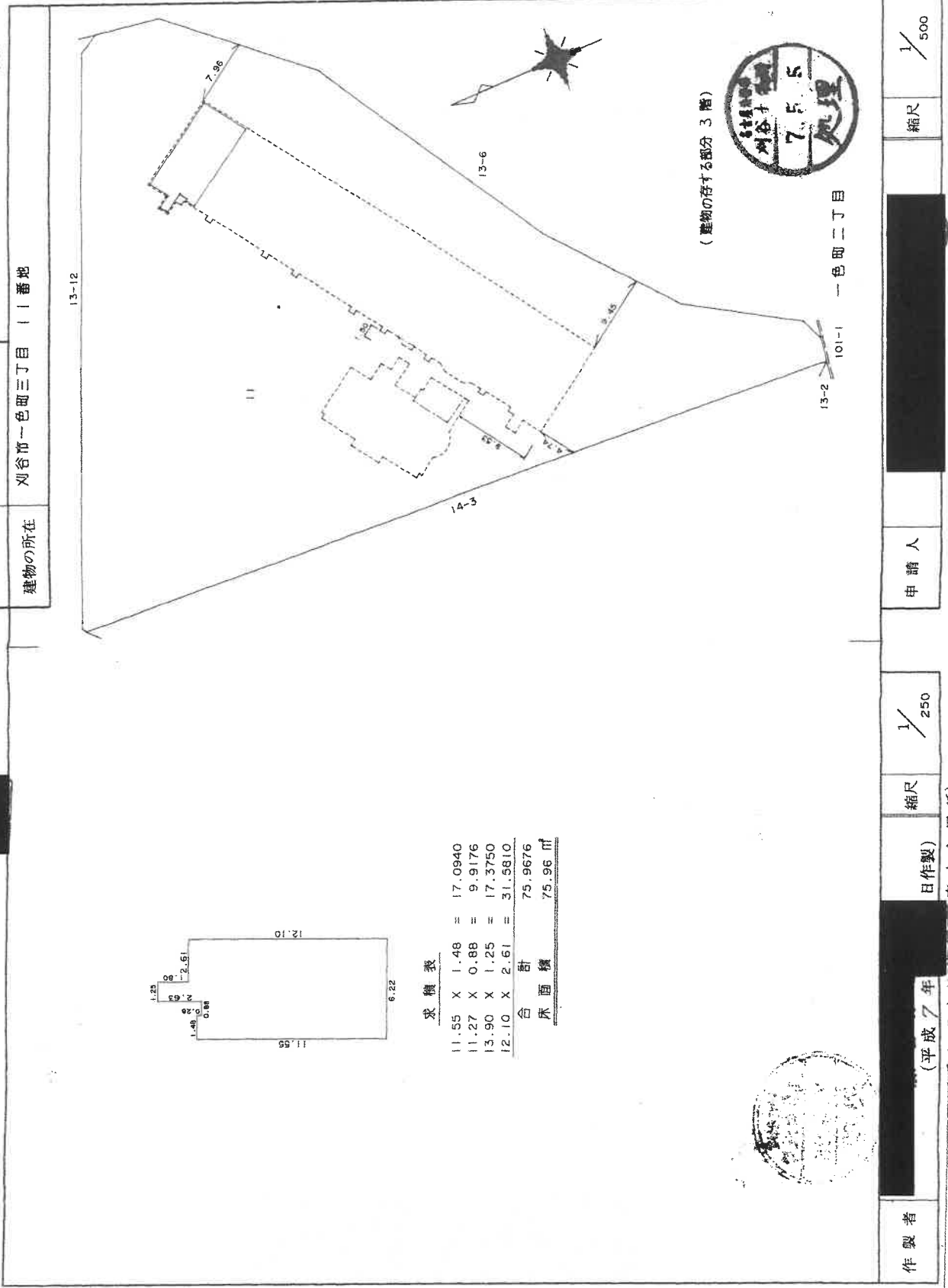
家屋番号

11番の301

建物の所在

刈谷市一色町三丁目 11番地

建物図面



A4判に縮小

登記年月日：平成7年5月25日

1062001 各階平面図

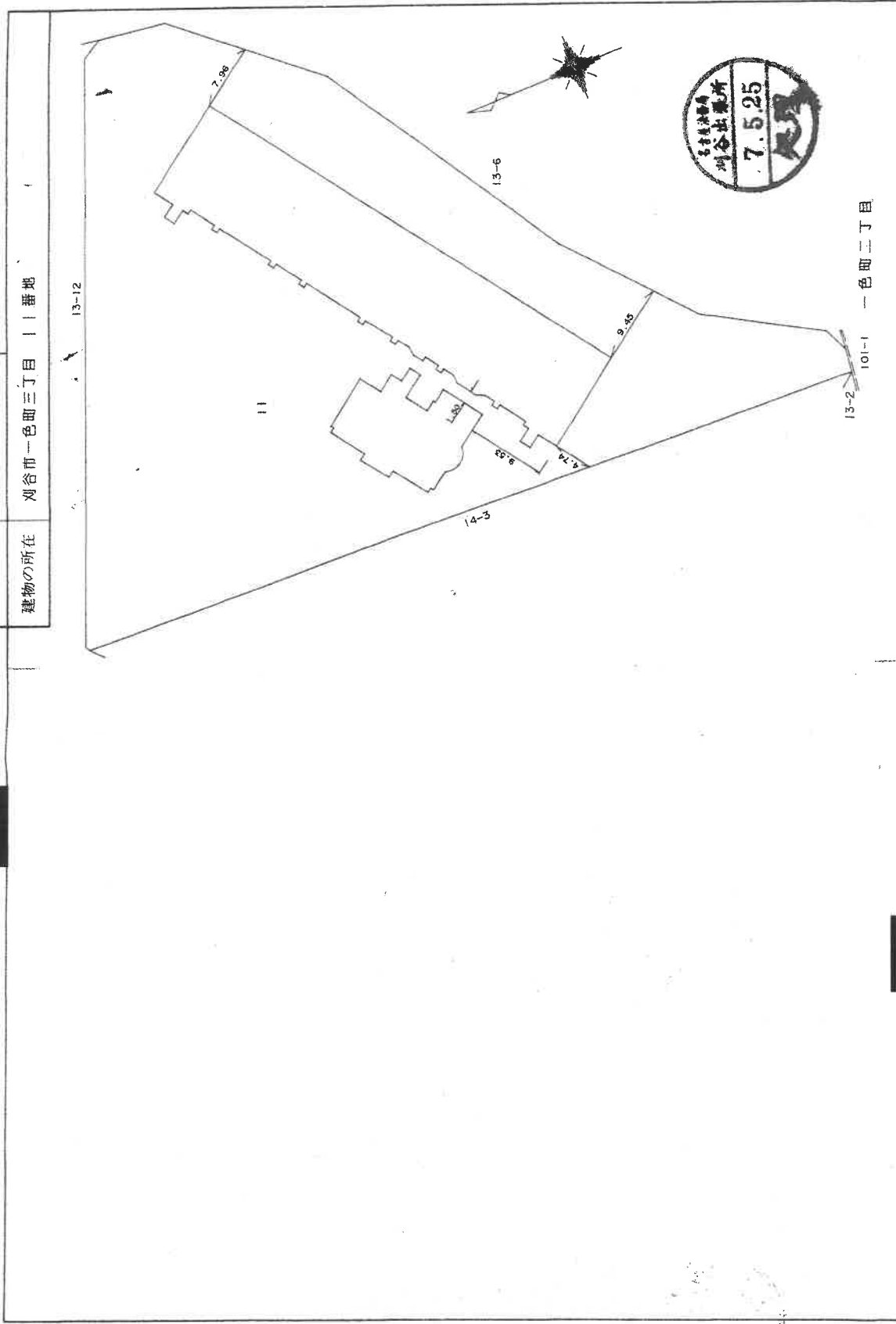
建築物図面

家屋番号

建築物の所在

刈谷市一色町三丁目 一 番地

13-12



101-1 一色町二丁目

作製者

（平成7年5月25日）

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

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6年10月1日

東京法務局

登記官

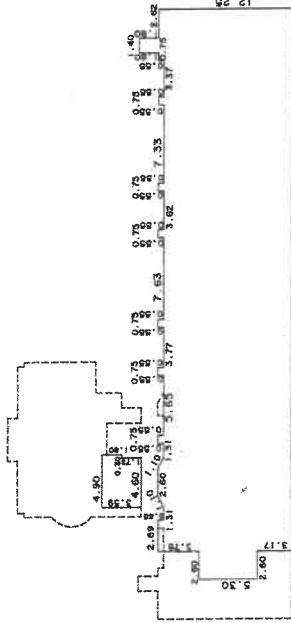
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成7年5月25日

1062003 各階平面図

区 11-901~11-908

9 階



求積表

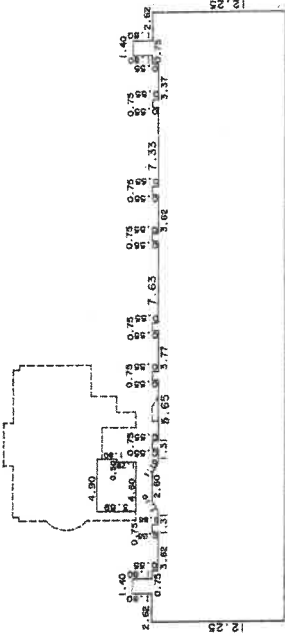
(2.60 +	0.55 X 2.89	=	1.5895
	4.50) X 0.55	X 1/2	= 1.9525
	0.55 X 0.75	=	0.4125
	0.55 X 0.75	=	0.4125
	0.55 X 0.75	=	0.4125
	0.55 X 0.75	=	0.4125
	0.55 X 0.75	=	0.4125
	1.80 X 1.40	=	2.5200
	0.55 X 4.77	=	2.6235
	3.23 X 50.65	=	163.5995
	5.30 X 53.25	=	282.2250
	3.17 X 50.65	=	160.5605
	3.59 X 4.60	=	16.5140
	1.80 X 0.30	=	0.5400
合計			634.5995
床面積			634.59 ㎡

合計 634.5995
床面積 634.59 ㎡

建築物 平面図

区 11-301~11-309, 11-401~11-409, 11-501~11-509, 11-601~11-609, 11-701~11-709, 11-801~11-809

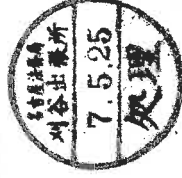
3階~8階
(各階同型)



求積表

1.80 X 1.40	=	2.5200	
0.55 X 4.77	=	2.6235	
0.55 X 0.75	=	0.4125	
(2.60 +	0.55 X 0.55	X 1/2	= 1.9525
	0.55 X 0.75	=	0.4125
	0.55 X 0.75	=	0.4125
	0.55 X 0.75	=	0.4125
	0.55 X 0.75	=	0.4125
	0.55 X 0.75	=	0.4125
	1.80 X 1.40	=	2.5200
	0.55 X 4.77	=	2.6235
	11.70 X 56.90	=	665.7300
	3.59 X 4.60	=	16.5140
	1.80 X 0.30	=	0.5400
合計			697.9110
床面積			697.91 ㎡

合計 697.9110
床面積 697.91 ㎡



A4判に縮小

作製者

平成7年5月25日 制作製

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(3/3)

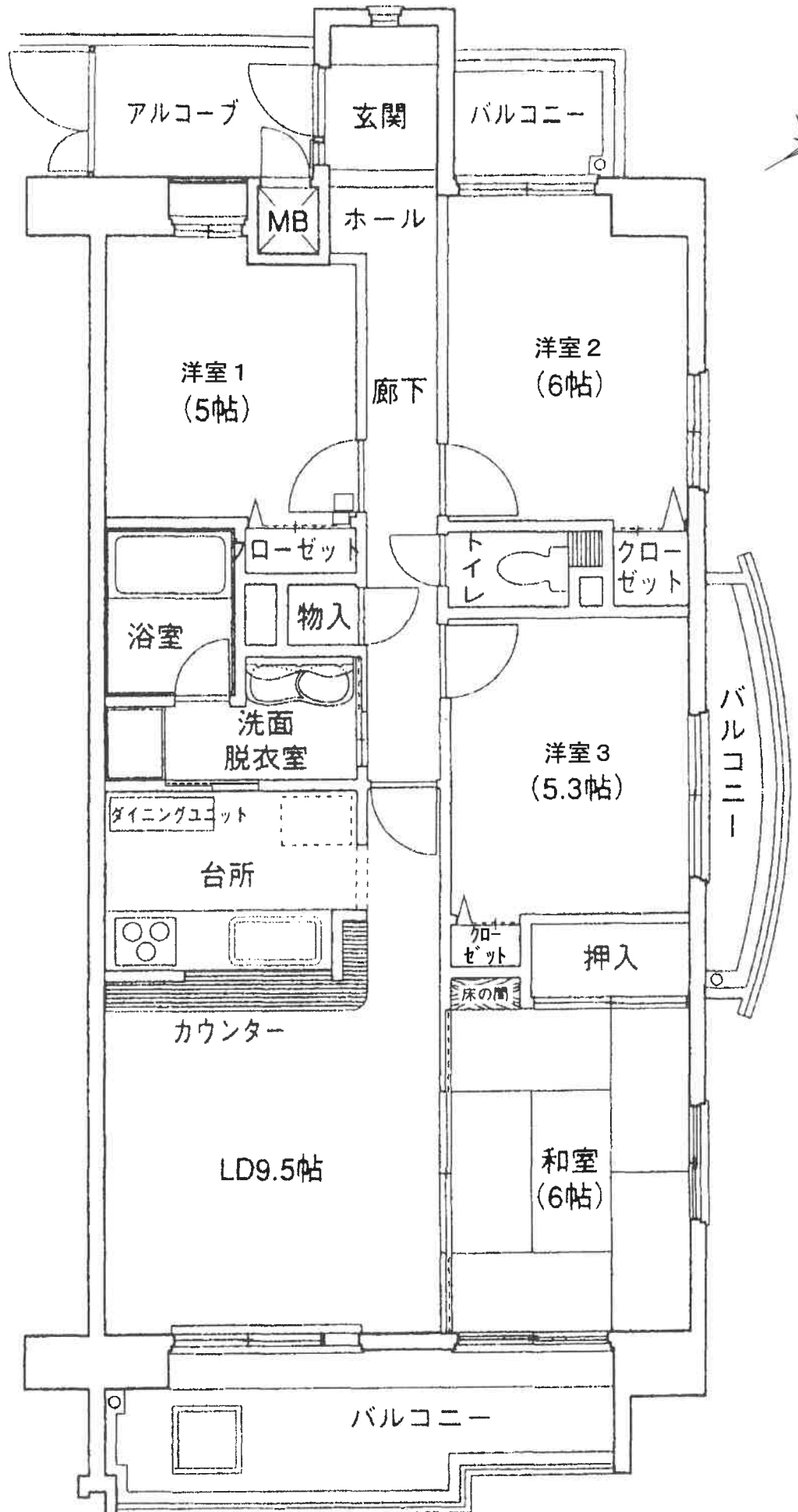
地図整理番号：M78746

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店管轄)

令和6年10月1日 東京法務局

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

