

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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10月23日 午前 9時00分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 6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11月20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11月13日 午前 9時00分から 令和 7年11月13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10月 8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	9,070,000 7,256,000		1,814,000	74,278	18,237



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 刈谷市野田町吹戸 30番地2

建物の名称 サンフォーレ東刈谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吹戸 30番2の37

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.95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 刈谷市野田町吹戸30番2

地 目 宅地

地 積 2243.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 刈谷市野田町吹戸29番42

地 目 宅地

地 積 0.39平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 刈谷市野田町吹戸29番43

地 目 宅地

地 積 4.61平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 刈谷市野田町吹戸29番44

地 目 宅地

地 積 0.45平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の268



物 件 明 細 書

令和 7年 8月14日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 刈谷市野田町吹戸 30 番地 2

建物の名称 サンフォーレ東刈谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吹戸 30 番 2 の 37

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.95 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 刈谷市野田町吹戸 30 番 2

地 目 宅地

地 積 2243.76 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 刈谷市野田町吹戸 29 番 4 2

地 目 宅地

地 積 0.39 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 刈谷市野田町吹戸 29 番 4 3

地 目 宅地

地 積 4.61 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 刈谷市野田町吹戸29番44

地 目 宅地

地 積 0.45平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の268



令和 7 年(ケ)第 21 号

令和 7 年 5 月 8 日受理

令和 **7** 年 **6** 月 **2** 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 刈谷市野田町吹戸 30 番地 2

建物の名称 サンフォーレ東刈谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吹戸 30 番 2 の 37

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 74.95 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 刈谷市野田町吹戸 30 番 2

地 目 宅地

地 積 2243.76 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 刈谷市野田町吹戸 29 番 42

地 目 宅地

地 積 0.39 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 刈谷市野田町吹戸 29 番 43

地 目 宅地

地 積 4.61 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 刈谷市野田町吹戸29番44

地 目 宅地

地 積 0.45平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の268

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(破産管財人) □その他の者 上記の者が、本建物を居宅(空き家)として管理している □「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 月額6,100円 修繕積立金 月額13,100円 駐車場使用料 月額5,000円		令和7年5月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計1,229,089円 ※内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	中部互光株式会社 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, 2, 3, 4	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号1, 2, 3, 4) □公衆用道路(符号) □宅地(符号)		
形 状	☐ 概ね公図のとおり(符号) □地積測量図のとおり(符号) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 概ね土地建物位置関係図(概略)(符号1, 2, 3, 4)のとおり		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権(符号1, 2, 3, 4) □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 { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 □ある { 保管開始日 平成 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	金244,000円 (令和4年2月分～令和7年5月分)
修繕積立金	金524,000円 (令和4年2月分～令和7年5月分)
駐車場使用料	金185,000円 (令和4年2月分～令和7年2月分)
水道料金	金50,309円 (令和4年2月分～令和7年5月分)
遅延損害金	金225,780円 (令和4年2月分～令和7年4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
■ B (破産管財人)	1 物件1建物（以下、本件建物という）は、破産管財人が管理する物件です。執行官には信用して本件建物の鍵をお貸しします。 2 本件建物には、以前は、A（債務者兼所有者）が居住していましたが、令和7年3月5日ころから、現在まで、空き家の状態です。 3 本件建物において、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。
■ 管理会社担当者	1 ペットを飼育することは禁止されています。 2 大規模修繕計画はありますが、具体的な実施時期については未定です。 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、空けばその都度抽選です。なお、駐車場使用料は、月額5,000円の予定となります。）。) (管理に関する書面回答の要旨) 管理方式 全委託管理 管理員 有（2日／週） 管理室 無

(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 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。B(破産管財人)の陳述、現認使用状況等から、B(破産管財人)が本件建物を住居(空き家)として管理していることが認められる。
- 2 本件建物内のLDの床に損傷等が見られる(写真No.⑥参照)。
- 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については、LDの床の損傷等の状況等から、劣化の程度がやや大きいものと思われる。
- 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
7 年 5 月 8 日 (木) 14 : 40 - 14 : 45	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
7 年 5 月 9 日 (金) 9 : 45 - 9 : 50	当庁	B から電話聴取
7 年 5 月 13 日 (火)	当庁	照会書面作成郵便送付 (管理会社宛, B 宛)
7 年 5 月 13 日 (火) 11 : 35 - 12 : 00	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影
7 年 5 月 13 日 (火) 13 : 15 - 13 : 25	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
7 年 5 月 19 日 (月) 13 : 35 - 13 : 40	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
7 年 5 月 26 日 (月) 16 : 00 - 16 : 25	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和 7 年 5 月 26 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, B より預かった鍵で解錠して建物内に立ち入った。

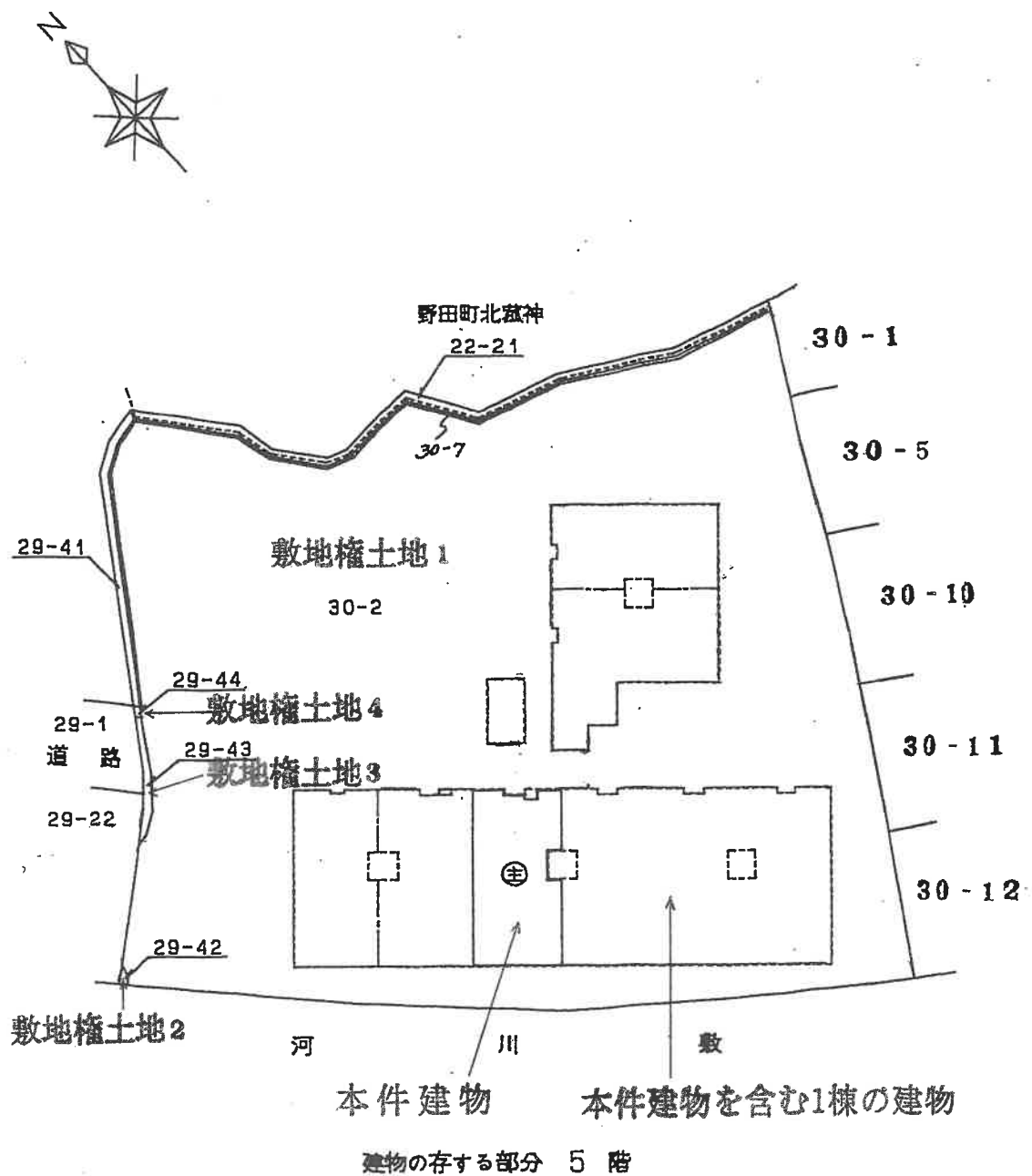
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした

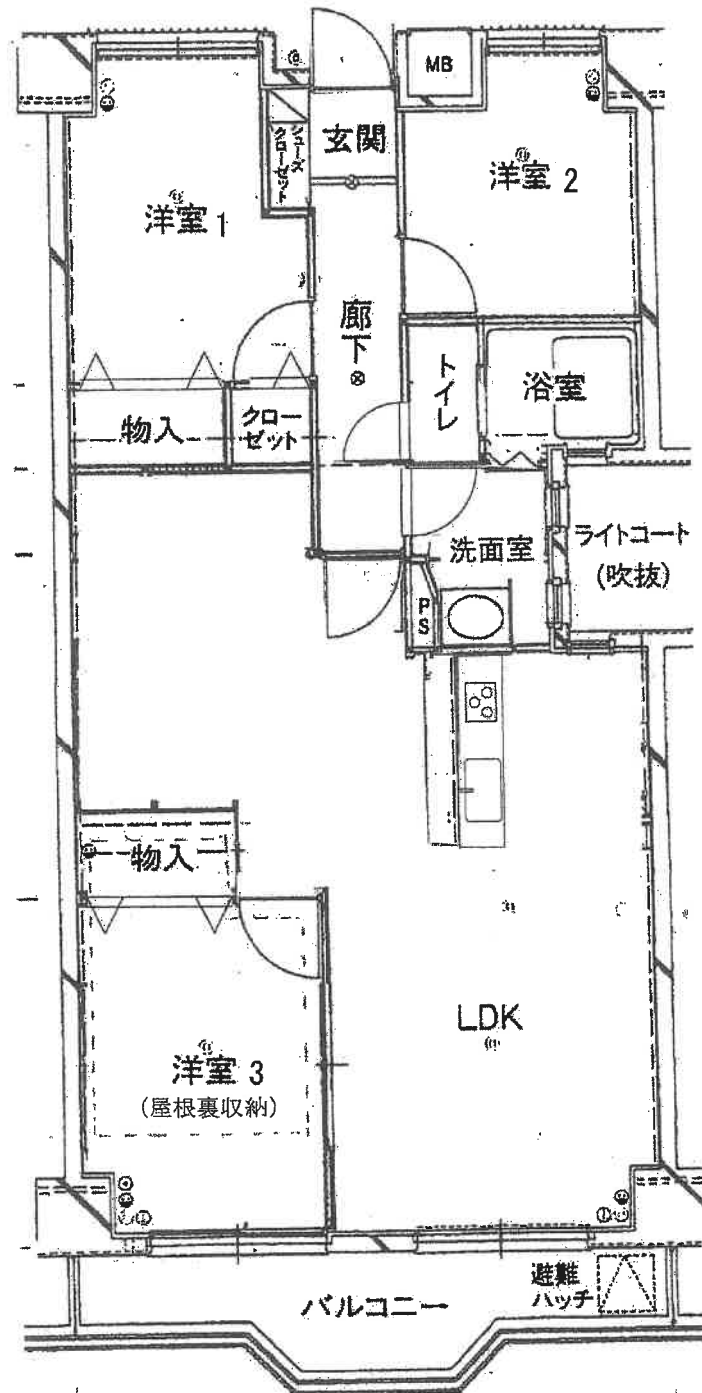
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

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 LDK



④

屋内の状況 洋室3



⑤

屋内の状況 浴室



⑥

屋内の状況 LDK 床の損傷等



令和 7 年（ケ）第 21 号
令和 7 年 5 月 12 日 受 理
令和 7 年 5 月 26 日 現地調査
令和 7 年 5 月 28 日 評 価
発行番号 25-0502 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 9,070,000 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	所 在 建 物 の 名 称	一棟の建物の表示 刈谷市野田町 吹戸30番地2 サンフォーレ東刈谷	同 左
	家 屋 番 号	専有部分の建物の表示 吹戸 30番2の37	
	建 物 の 名 称	506	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	5階部分 74.95㎡	
	土 地 の 符 号	敷地権の目的である土地の表示 1	
	所在及び地番	刈谷市野田町吹戸30番2	
	地 目	宅 地	
	地 積	2,243.76㎡	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	刈谷市野田町吹戸29番42	
	地 目	宅 地	
	地 積	0.39㎡	
	土 地 の 符 号	3	
	所在及び地番	刈谷市野田町吹戸29番43	
	地 目	宅 地	
地 積	4.61㎡		
土 地 の 符 号	4		
所在及び地番	刈谷市野田町吹戸29番44		
地 目	宅 地		
地 積	0.45㎡		
土 地 の 符 号	敷 地 権 の 表 示 1・2・3・4		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	1万分の268		
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	J R 東海道本線「東刈谷」駅より北西方道路距離約760m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R 「東刈谷」駅に近い、戸建住宅、共同住宅等が混在する吹戸川沿いの住宅地域	
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 規 制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% —— 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画 地 条 件	地積 2,249.21㎡ 形状 やや不整形地 間口・奥行 間口約37m、奥行約50m (ただし道路との接面 間口は約6m)	
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) に接面する。(南西側幅員約4mの未舗装道路は愛知県の河川 管理道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件一棟の建物及び駐車場として利用されている。	
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 の届出はなく、過去の全部事項証明書記載事項、住宅地図等の 確認より、土壌汚染の可能性については、特に確認出来なかつ た。	
特 記 事 項	刈谷市「水害ハザードマップ」によれば、対象物件周辺は、浸 水想定区域図において想定最大浸水深3.0m未満程度が想定され ている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンフォーレ東刈谷
建物の用途	住居（総戸数38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3年2月8日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約11年
構造	鉄筋コンクリート造5階建
仕様	屋根 スレートぶき 外壁 コンクリート打放しの上吹付タイル等 その他 ———
設備等	エレベーター 有 駐車場 有(すぐには使用できない：抽選5,000円/月) 集会室 無 その他 オートロック：有 宅配ボックス：無
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：サンフォーレ東刈谷管理組合) 法人格 無 管理方式 委託 管理会社 中部互光株式会社 管理形態 管理員：有(2日/週)、管理人室：無
管理の状況	普通
特記事項	・修繕積立金：総額89,121,652円(令和7年4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：不可 ・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	5階 (506号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南西向き																						
現 況 床 面 積	74.95㎡ (登記面積)																						
間 取 り	3LDK バルコニー有																						
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 温水便座、インターフォン、自動湯はり機能付き風呂等 そ の 他 ——																						
保守管理の状態	普通 (下記特記事項参照)																						
管 理 費 等	<table> <tr> <td>管 理 費</td><td>6,100 円 (月額)</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>13,100 円 (月額)</td></tr> <tr> <td>駐車場使用料</td><td>5,000 円 (月額)</td></tr> <tr> <td>滞 納 額</td><td>あり</td></tr> <tr> <td colspan="2">(日付記載：無、総額1,229,089円)</td></tr> <tr> <td>管 理 費</td><td>244,000 円</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>524,000 円</td></tr> <tr> <td>小 計</td><td>768,000 円</td></tr> <tr> <td>駐車場使用料</td><td>185,000 円</td></tr> <tr> <td>水 道 代</td><td>50,309 円</td></tr> <tr> <td>遅延損害金</td><td>225,780 円</td></tr> </table>	管 理 費	6,100 円 (月額)	修繕積立金	13,100 円 (月額)	駐車場使用料	5,000 円 (月額)	滞 納 額	あり	(日付記載：無、総額1,229,089円)		管 理 費	244,000 円	修繕積立金	524,000 円	小 計	768,000 円	駐車場使用料	185,000 円	水 道 代	50,309 円	遅延損害金	225,780 円
管 理 費	6,100 円 (月額)																						
修繕積立金	13,100 円 (月額)																						
駐車場使用料	5,000 円 (月額)																						
滞 納 額	あり																						
(日付記載：無、総額1,229,089円)																							
管 理 費	244,000 円																						
修繕積立金	524,000 円																						
小 計	768,000 円																						
駐車場使用料	185,000 円																						
水 道 代	50,309 円																						
遅延損害金	225,780 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	販売時のパンフレット記載の間取図からは一部変更されており、設備・建具等の状況より、リフォームがなされた可能性が有るが、所有者からの聞取りが出来なかったため、詳細は不明である。また設備等が正常に稼働するかどうかは所有者からの聞取りが出来なかったため、不明である。																						

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
242,000	74.95	0.24	4,350,000

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

$$\left\{ \text{残価率 } 3\% + (1 - 3\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年}}{\text{経過年数 } 34 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.10) = 0.24$$

(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/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷 地 権 価 格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
164,000	0.84	2,249.21	0.95	$\frac{268}{10,000}$	7,890,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査基準地： (知立(県) - 4)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 163,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.7}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{100} & = & 164,000\text{円/㎡} \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：基準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：方位(1.01)

◇地域格差：交通接近条件、環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差： ①地積大 0.90 ②接面間口 0.95 ③形状 0.98

(相乗積計 0.84)

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
4,350,000	7,890,000	0.98	12,000,000

ウ 個別格差 階層補正 1.01 × 位置補正 0.97 = 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(刈谷市及び知立市内))

A 2024年12月取引 253,000 円/㎡
(平成6年建築、専有面積62㎡、中層階の中間部屋)

B 2024年6月取引 132,000 円/㎡
(昭和60年建築、専有面積77㎡、中層階の中間部屋)

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	253,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{110}$	218,000
B	132,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{80}$	150,000

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
184,000	0.98	74.95	13,510,000

※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、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もので、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	
1,359千円 (22.7%)	796千円	12.0%	6,434千円	0.72140	4,641千円 (77.4%)	6,000千円 (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：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	1,344	1,344	1,317	1,317
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	1,380	1,380	1,353	1,353
空室損失	138	138	135	135
貸倒損失	41	41	41	41
有効総収益	1,201	1,201	1,177	1,177
イ総費用				
維持管理費	73	73	73	73
修繕費	40	40	40	40
公租公課	93	93	93	93
損害保険料	18	18	18	18
その他費用	0	0	0	0
運営支出合計	224	224	224	224
資本的支出	838	157	157	157
総費用合計	1,062	381	381	381
ウ経費率（%） （運営支出/有効総収益）	18.7	18.7	19	19
エ有効純収益 ア-イ	139	820	796	796
オ複利現価率 （割引率11.5%）	0.89686	0.80436	0.72140	
カ有効純収益の現価 エ×オ	125	660	574	

※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

11.5 %

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) アーイ
① 積 算 価 格	12,000,000	0	12,000,000
② 比 準 価 格	13,510,000	0	13,510,000
③ 収 益 価 格	—		6,000,000
④ 調 整 後 の 価 格			12,460,000

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 - 0.09) エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
12,460,000	1.00	0.80	0.91	—	9,070,000

イ 市場性修正：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：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 地価調査価格 (知立(県)ー4)

所 在 : 知立市谷田町本林1丁目11番14
価 格 : 163,000 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「東刈谷」駅から道路距離約980m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 212 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西側6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域 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 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

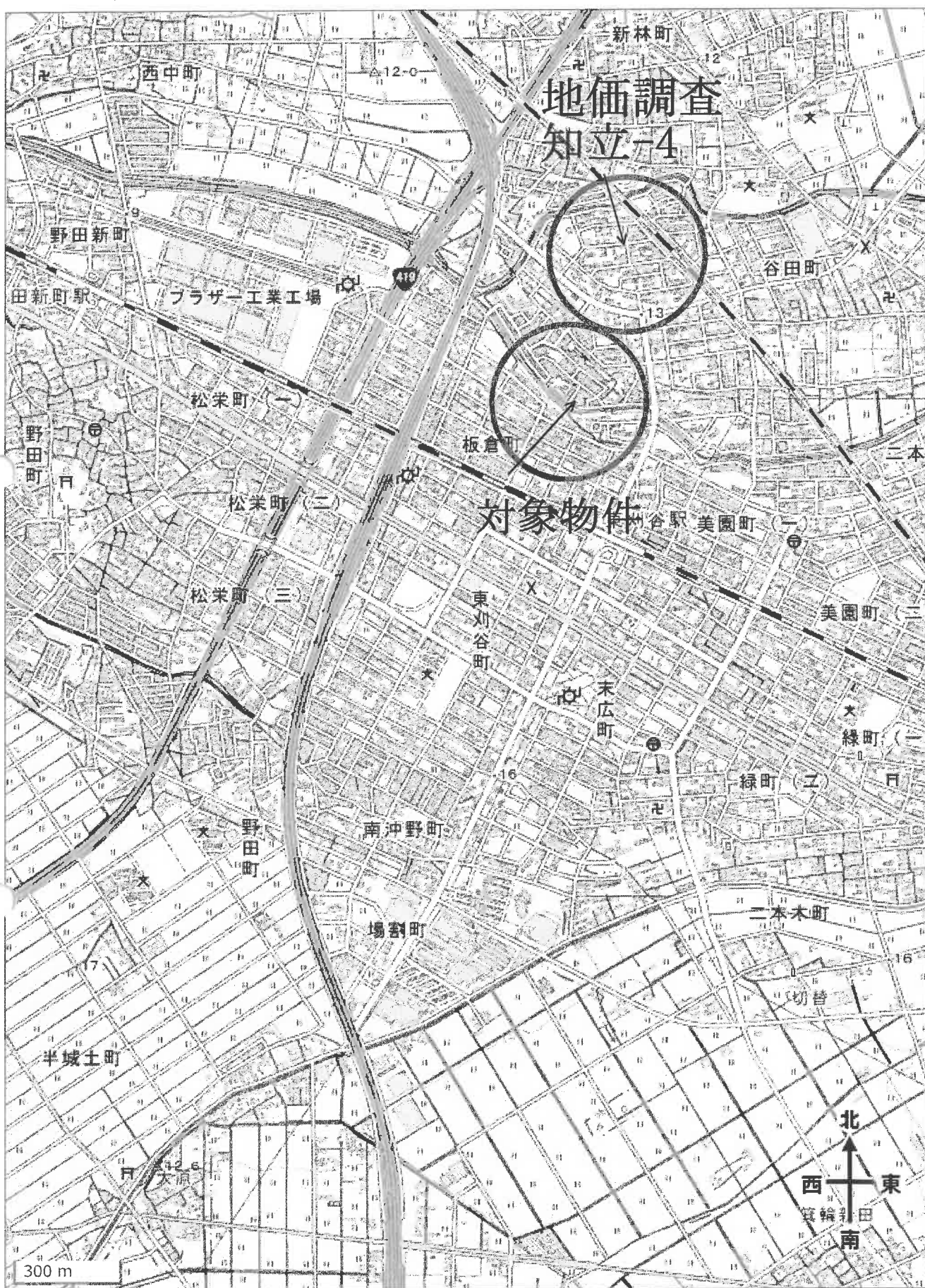
第7 附属資料の表示

- 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 建物概略間取図
- 6 現況写真

以 上

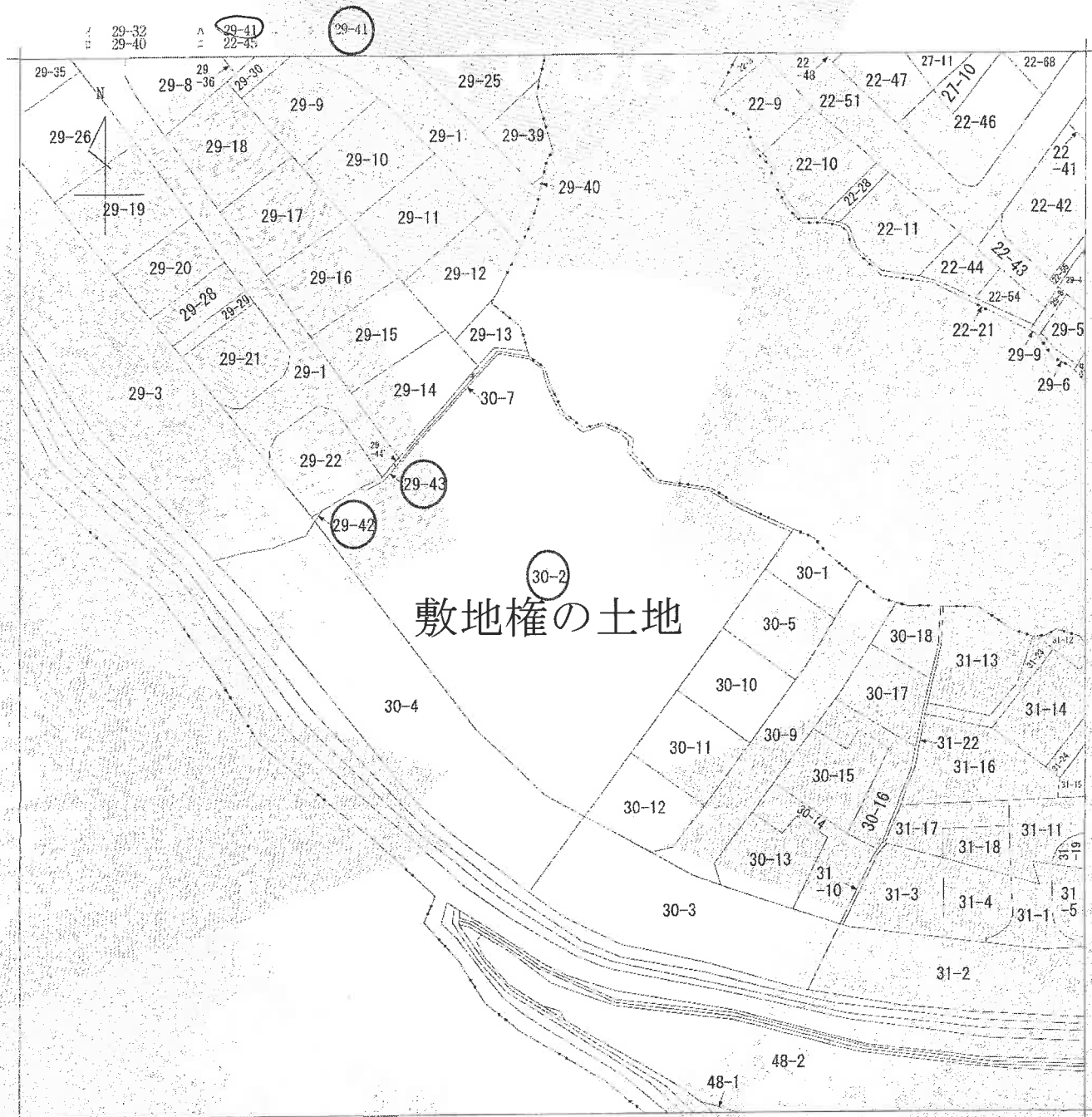
附 属 資 料

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





近隣案内図



(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	刈谷市野田町吹戸				地番	30番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日	明治21年				備付年月日(原図)	昭和53年12月				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。

令和7年3月17日
名古屋法務局刈谷支局
登記官

地図整理番号：M36957
(1/1)

A 4判に縮小

公 図 写

登記年月日：平成3年2月21日

1276101

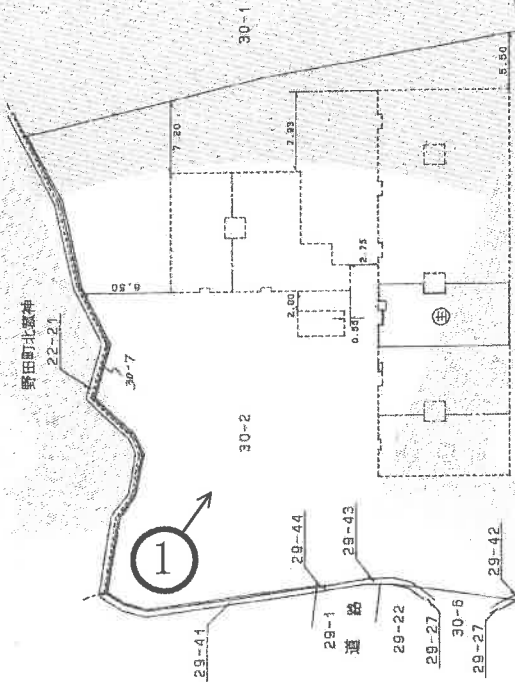
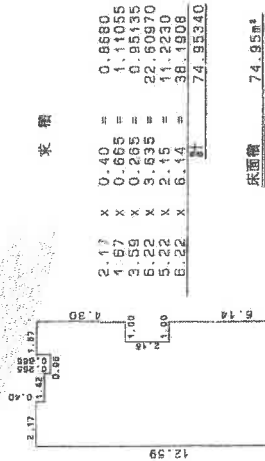
各階平面図

建物図面

家屋番号 吹戸30番2の37

建物の所在 刈谷市野田町吹戸30番地2

専有部分の表示



2

3.2.21
処理

建物の存する部分 5 階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(愛知県土地家屋調査士会印)

○→は撮影方向を示す

これは図面に記録されている内容と証明した書面である
令和7年3月17日 名古屋法務局刈谷支局

登録証

A4判に縮小

建物図面・各階平面図写

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。
令和7年3月17日 名古屋法務局別谷支局

登記官

A 4 判に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成3年2月21日

1276063

各階平面図

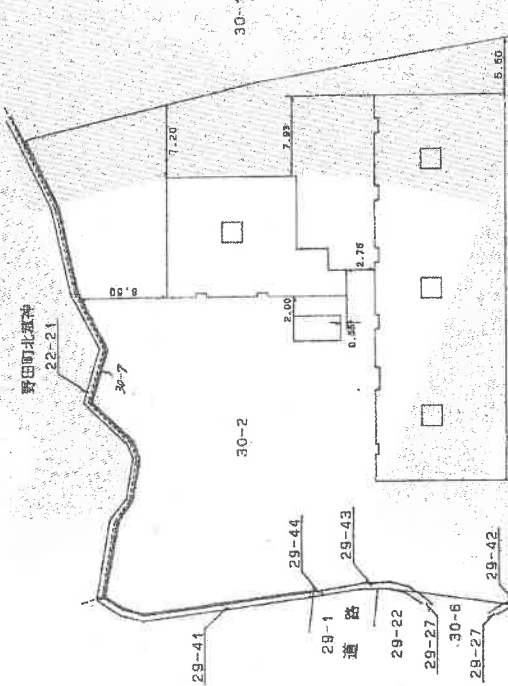
区 30-2-1~30-2-38

家屋番号

建物の所在
刈谷市野田町吹戸30番地2

建物図面

1/2



名古屋法務局
刈谷出張所
3.2.21
処理

申請人

縮尺
1/

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M36958
(2/3)

登記年月日：平成30年2月21日

1276064

各階平面図

区30-2-33~30-2-38

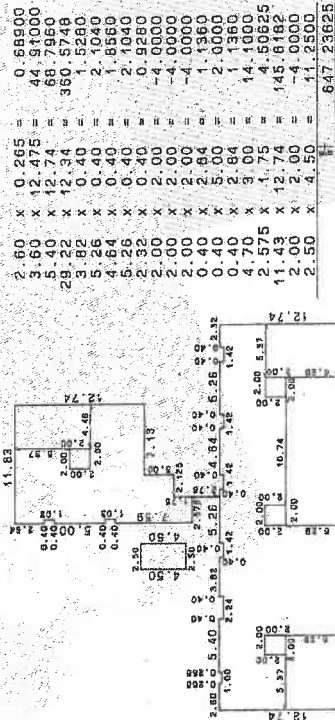
家屋番号

建物の所在
刈谷市野田町吹戸30番地2

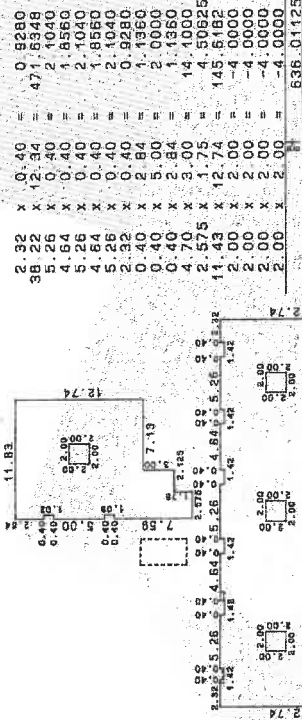
各階平面図

面2/2

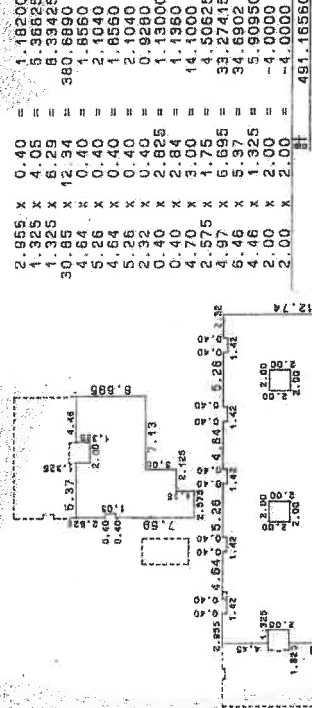
1階



2階3階4階(各階同型)



5階



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500



(愛知県土地家屋調査士会用紙)

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7年3月17日 名古屋地籍局刈谷支局

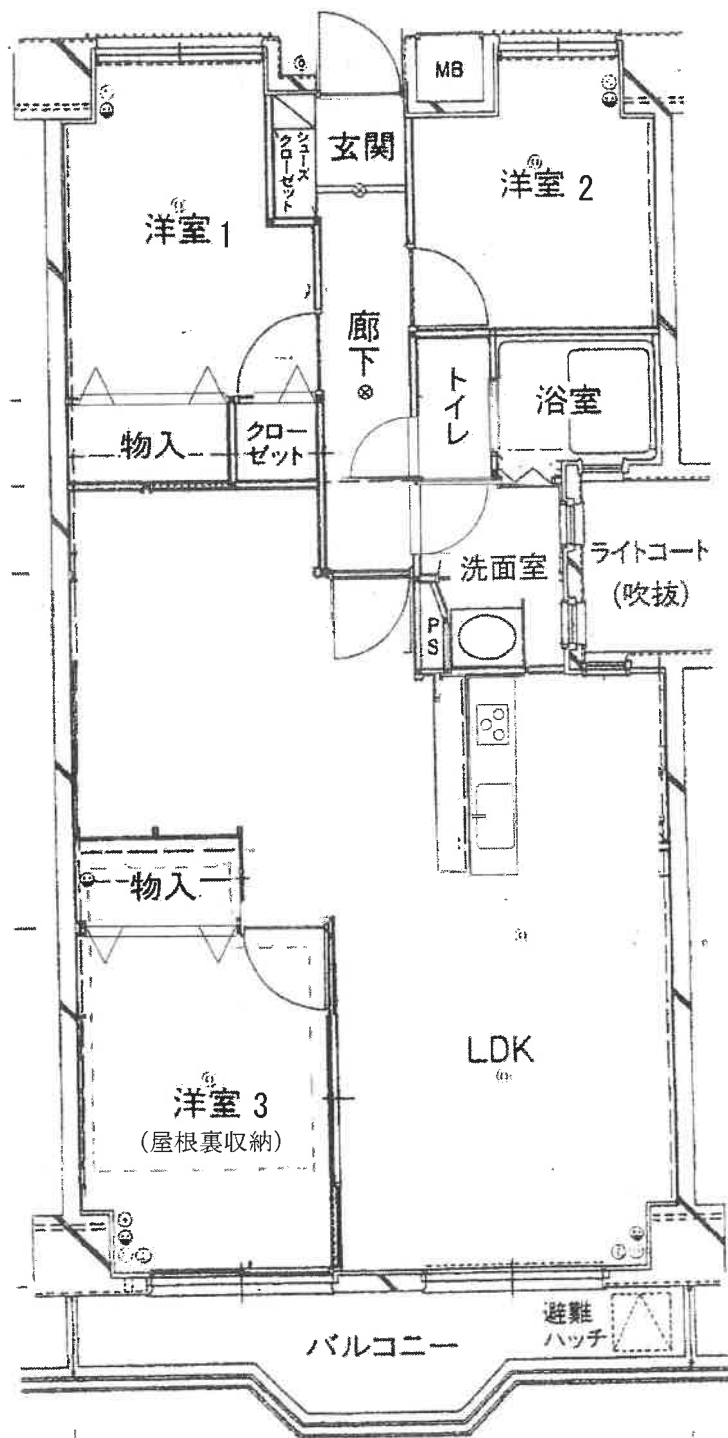
監製者

A4判に縮小

建物図面・各階平面図写

地図整理番号：M36958

(3/3)



建物間取図(概略)



1



2

現況写真