

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 3 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 2 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 10 月 16 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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 9 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 9 月 3 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	25,620,000 20,496,000		5,124,000	89,206	31,858



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊田市十塚町二丁目 21番地1

建物の名称 リフローレ豊田十塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十塚町二丁目 21番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 76.00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 豊田市十塚町二丁目21番1

地 目 宅地

地 積 1086.92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 311051分の8148



物 件 明 細 書

令和 7年 8月12日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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 豊田市十塚町二丁目 21番地1

建物の名称 リフローレ豊田十塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十塚町二丁目 21番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 76.00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 豊田市十塚町二丁目21番1

地 目 宅地

地 積 1086.92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 311051分の8148



令和 7 年(ケ)第 16 号

令和 7 年 4 月 14 日受理

令和 **7** 年 **5** 月**13** 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 豊田市十塚町二丁目 21番地1

建物の名称 リフローレ豊田十塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十塚町二丁目 21番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 76.00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 豊田市十塚町二丁目21番1

地 目 宅地

地 積 1086.92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 311051分の8148

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 □その他の者 上記の者が、本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「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9,040円 修繕積立金 月額6,520円 駐車場使用料 月額4,000円 自治会費 月額500円		令和5年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計240,720円 ※内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社 電話 ()		
その他の事項	「その他の事項」(3枚目)のとおり		
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号1) □公衆用道路(符号) □宅地(符号)		
形 状	☐ 概ね公図のとおり(符号1) □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)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) <input 3"="" type="checkbox/>(符号)</td></tr><tr><td>その他の事項</td><td colspan="/>		
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 108,480 円 (令和6年4月分～令和7年3月分)
修繕積立金	金 78,240 円 (令和6年4月分～令和7年3月分)
駐車場使用料	金 48,000 円 (令和6年4月分～令和7年3月分)
自治会費	金 6,000 円 (令和6年4月分～令和7年3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
■管理会社担当者	1 本件建物には、以前は、A（債務者兼所有者）が住んでおられましたが、1年くらい前にいなくなり、現在、本件建物は空き家の状態です。 2 ペットの飼育は可能（ただし、飼育可能なペットの種類・大きさ等については、「ペット飼育細則」で定められています。）です。 3 現時点では、大規模修繕工事の予定はありません。 4 駐車場については、すぐには使用できません（1住居1台分は確保できます。但し、Aが自動車を1台、貸し出している区画に放置しているため、Aにこれを撤去してもらわないと、本件建物の買受人に駐車場を貸し出すことができません。組合が法的手続きを取って放置自動車を撤去する場合には、手続きに期間を要しますので、撤去できてからの貸し出しとなります。なお、駐車場使用料は、区画により異なり、月額4,000円～9,000円の範囲内の予定となります。）。 (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（日勤、4日／週） 管理室 有
■豊田市役所土木管理課担当者	1 本件土地は東側で市道に接しています。本件土地の東側の隣接地は、地目は水路ですが、道路区域内の土地です。 2 本件土地が西側および南側で接する水路は、市が管理する水路です。

(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

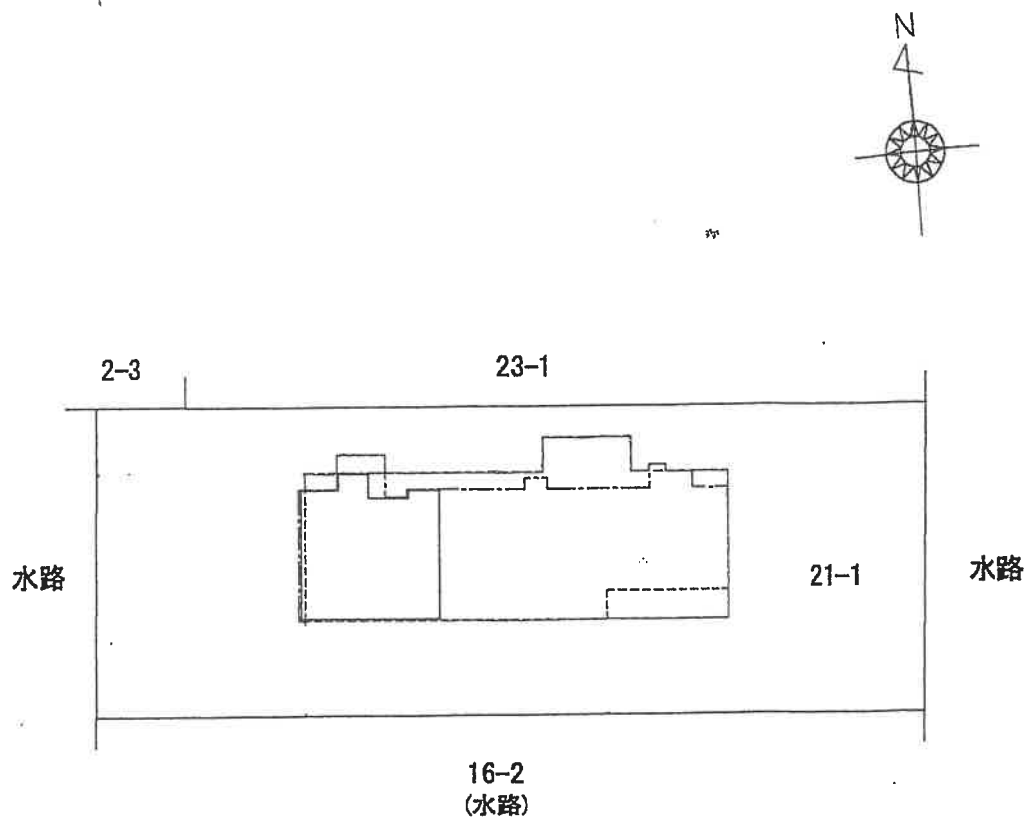
- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。室内は主となる家財等がほとんど存しない状態である。また、管理会社担当者の陳述、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、Aが本件建物を空き家として占有していることが認められる。
- 2 Aに占有に関する照会をするも期限までに回答が得られなかった。
- 3 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 4 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

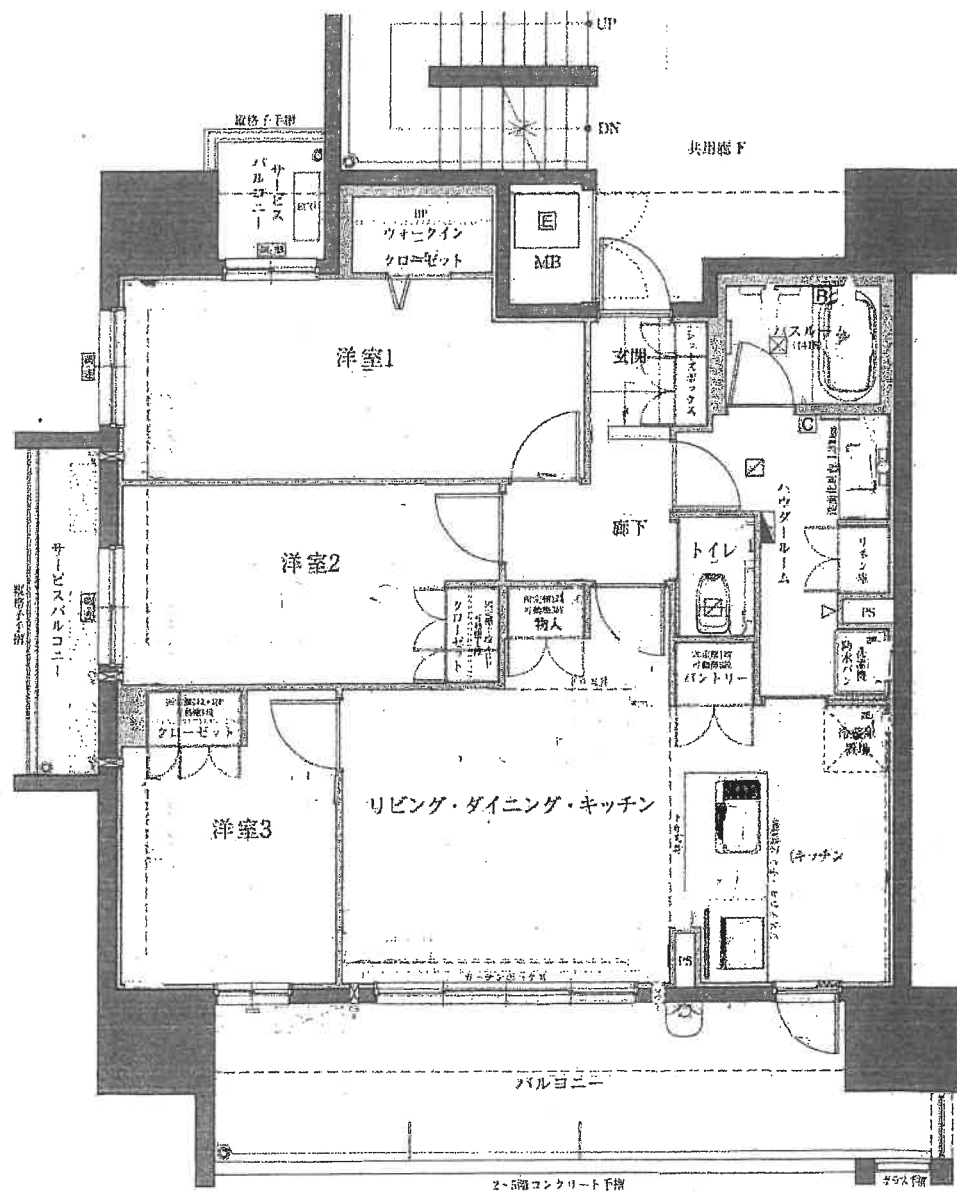
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 4 月 15 日 (火) 16 : 45 - 17 : 10	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影
7 年 4 月 16 日 (水)	当庁	照会書面作成郵便送付 (所有者宛, 管理会社宛)
7 年 4 月 17 日 (木) 13 : 40 - 13 : 50	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
7 年 4 月 22 日 (火) 10 : 30 - 11 : 25	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
7 年 4 月 23 日 (水)	当庁	照会書面作成郵便送付 (管理会社宛, 中部電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 豊田市役所上下水道局宛)
7 年 4 月 23 日 (水) 13 : 55 - 14 : 00	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 4 月 23 日 (水) 9 : 35 - 9 : 40 10 : 05 - 10 : 10	携帯電話	豊田市役所土木管理課担当者から電話聴取
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 4 月 22 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, 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 ☐		

(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）



建物の存する部分 2 階



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 リビング ダイニング キッチン



④ 屋内の状況 洋室2



⑤

屋内の状況 浴室



令和 7 年（ケ）第 16 号
令和 7 年 4 月 18 日 受 理
令和 7 年 4 月 22 日 現地調査
令和 7 年 5 月 14 日 評 価
発行番号 25-0402 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 25,620,000 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 豊田市十塚町二丁目 21番地1 リフローレ豊田十塚	同 左
	家 屋 番 号	専有部分の建物の表示 十塚町二丁目 21番1の201	
	建 物 の 名 称	201	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	2階部分 76.00 m ²	
	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	豊田市十塚町二丁目21番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,086.92 m ²	
	土 地 の 符 号	敷 地 権 の 表 示 1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	311,051 分の 8,148	
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	名鉄三河線「豊田市」駅より南方約1k m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	豊田市中心部周辺に位置し、官公庁、事業所、店舗、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 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 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 1,086.92 m ² 形状 ほぼ長方形地 間口・奥行 間口約20m、奥行約34m	
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約7m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	リフローレ豊田十塚
建物の用途	住居（総戸数39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5年7月20日新築 経過年数 約 2 年 経済的残存耐用年数 約 43 年
構 造	鉄筋コンクリート造14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：フローレ豊田十塚管理組合） 法人格 無 管理方式 委託 管理会社 日本管財住宅管理株式会社 管理形態 管理人：有（4日／週） 管理室：有
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・修繕積立金：管理会社から未回答なため不明 ・大規模修繕計画の有無：不明（管理会社からの回答は無であるが、修繕積立金を徴収しているため実施の可能性有） ・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：管理会社から未回答なため不明 ・ペット飼育：可 ・規約共用部分：有（管理事務室等）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建																								
位 置	2階 (201) 角部屋 主要開口部の方位：南向き																								
現 況 床 面 積	76.00 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 24時間セキュリティシステム、オール電化、 カラーモニター付セキュリティインターホン、 温水便座、食洗器付IHヒーターシステムキッ チン、自動湯はり暖房乾燥機能付浴室、光イン ターネット等 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> <tr> <td>管 理 費</td><td>9,040 円 (月額)</td></tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td><td>6,520 円 (月額)</td></tr> <tr> <td>駐 車 場 使 用 料</td><td>4,000 円 (月額)</td></tr> <tr> <td>自 治 会 費</td><td>500 円 (月額)</td></tr> <tr> <td>滞 納 額</td><td>あり</td></tr> <tr> <td colspan="2">(令和7年3月31日現在、総額 240,720円)</td></tr> <tr> <td>管 理 費</td><td>108,480 円</td></tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td><td>78,240 円</td></tr> <tr> <td>小 計</td><td>186,720 円</td></tr> <tr> <td>駐 車 場 使 用 料</td><td>48,000 円</td></tr> <tr> <td>自 治 会 費</td><td>6,000 円</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>240,720 円</td></tr> </table>	管 理 費	9,040 円 (月額)	修 繕 積 立 金	6,520 円 (月額)	駐 車 場 使 用 料	4,000 円 (月額)	自 治 会 費	500 円 (月額)	滞 納 額	あり	(令和7年3月31日現在、総額 240,720円)		管 理 費	108,480 円	修 繕 積 立 金	78,240 円	小 計	186,720 円	駐 車 場 使 用 料	48,000 円	自 治 会 費	6,000 円	合 計	240,720 円
管 理 費	9,040 円 (月額)																								
修 繕 積 立 金	6,520 円 (月額)																								
駐 車 場 使 用 料	4,000 円 (月額)																								
自 治 会 費	500 円 (月額)																								
滞 納 額	あり																								
(令和7年3月31日現在、総額 240,720円)																									
管 理 費	108,480 円																								
修 繕 積 立 金	78,240 円																								
小 計	186,720 円																								
駐 車 場 使 用 料	48,000 円																								
自 治 会 費	6,000 円																								
合 計	240,720 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	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。 ②所有者からの聞取りが出来なかったため、設備が正常に稼働 するかどうかは、確認出来なかった。																								

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	76.00	0.91	24,900,000

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

$$\left\{ \text{残価率 } 3\% + (1 - 3\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 43 \text{ 年}}{\text{経過年数 } 2 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 43 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.05) = 0.91$$

(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
169,000	1.00	1,086.92	1.00	$\frac{8,148}{311,051}$	4,810,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示： (豊田5-3)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 178,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times & \frac{100}{106} & \times & \frac{100}{100} & = & 169,000\text{円/㎡} \end{array}$$

(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：角地 (1.06)

◇地域格差：交通、環境条件等格差を考慮。

イ 個別格差： 無し(1.00) = 1.00

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
24,900,000	4,810,000	1.00	29,710,000

ウ 個別格差 階層補正 0.98 × 位置補正 1.02 = 1.00

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(豊田市内))

A 2025年3月取引 600,000 円/㎡
 (2014年建築、専有面積79㎡、高層階の中間部屋)

B 2025年2月取引 527,000 円/㎡
 (2023年建築、専有面積76㎡、低層階の中間部屋)

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	600,000	100	99.8	100	100	100	457,000
		100	100	107	98	125	
B	527,000	100	99.8	100	100	100	486,000
		100	100	95	95	120	

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
472,000	1.00	76.00	35,870,000

※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	
2,299千円 (17.7%)	932千円	7.0%	12,915千円	0.82785	10,692千円 (82.3%)	12,990千円 (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	1,500	1,500	1,470
	共益費収入	36	36	36
	駐車場収入	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	可能総収益	1,536	1,536	1,506
	空室損失	154	154	151
	貸倒損失	46	46	45
	有効総収益	1,336	1,336	1,310
	有効総収益	1,336	1,336	1,310
イ総費用	維持管理費	108	108	108
	修繕費	45	45	44
	公租公課	121	121	121
	損害保険料	27	27	27
	その他費用	0	0	0
	運営支出合計	301	301	300
	資本的支出	308	78	78
	総費用合計	609	379	378
ウ経費率（%） （運営支出/有効総収益）	22.5	22.5	22.9	22.9
エ有効純収益 アーイ	727	957	932	932
オ複利現価率（割引率6.5%）	0.93897	0.88166	0.82785	
カ有効純収益の現価 エ×オ	683	844	772	

※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 6.5 %

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	29,710,000	0	29,710,000
② 比 準 価 格	35,870,000	0	35,870,000
③ 収 益 価 格	—		12,990,000
④ 調 整 後 の 価 格			32,350,000

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 - 0.01) エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
32,350,000	1.00	0.80	0.99	—	25,620,000

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 (豊田5-3)

所 在 : 豊田市神田町1丁目7番1
価 格 : 178,000 円/㎡
位 置 : 愛知環状鉄道「新豊田」駅から道路距離約760m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 781 ㎡
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 西側16m市道に接面
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300%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の低層店舗、店舗兼住宅等が見られる中心部に近い商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 近隣案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上

附 属 資 料

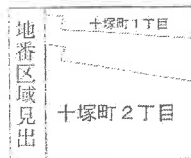
1. 位 置 図
2. 近 隣 案 内 図
3. 公 図 写
4. 地 積 測 量 図 写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 建物間取図（概略）
7. 現 況 写 真







(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	豊田市十塚町二丁目				地番	21番1			
出縮	力尺	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					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。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和7年2月5日

東京法務局

地図整理番号：M84077

登記官

(1/1)

A4判に縮小

公 図 写

登記年月日：令和3年8月10日

これは図面に記載されている内容に基き作成した図面である。
（国土院法第10条第1項第2号）
令和3年7月16日 測量員 田中 浩二

地積測量図

21-1

豊田市十塚町二丁目

地番

土地の所在

求積算

測量点	21-1	X	Y	X ²	Y ²	XY	(Y _{n+1} -Y _n)	(Y _{n+1} -Y _n) ²
A0	-102076.331	-828.260	-46.317	4727869.422927	54.084	-4727869.422927	54.084	2924.16
A24	-102072.047	-876.533	-7.648	780643.076736	-532080.479700	-532080.479700	-532080.479700	283140.00
A25	-102071.532	-884.181	-52.118	5710346.141784	-2173.849173	-2173.849173	-2173.849173	4725.60
N1A	-102091.500	-830.216	55.931	1086.9245865	1088.92	1088.92	1088.92	1183.64
N2A	-102098.254	-830.216	55.931	1086.9245865	1088.92	1088.92	1088.92	1183.64



この地積測量図は、世界測地系に基づき作成である。			
基礎点の座標		座標系番号	
基礎点の名称	座標の種類	X座標	Y座標
10040	金属標	-101994.165	-814.505
10042	金属標	-102162.522	-834.250

令和3年7月16日 測量

作成者

縮尺

申請人

500

地積測量図写

A4判に縮小

地図情報番号：M84078

登記年月日：令和5年8月7日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である

(名古屋法律事務所 豊田支店 宛)

令和7年8月5日

東京法律事務所

建物図面

床屋番号 一棟の建物

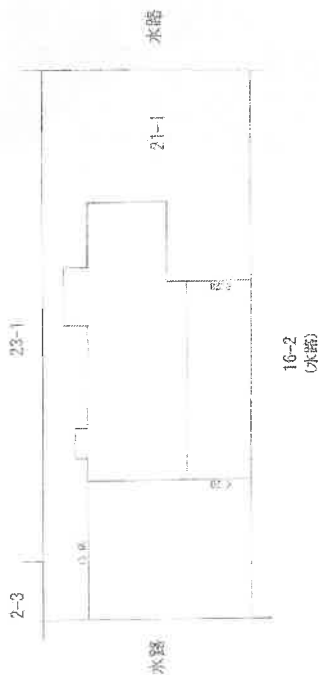
建物の所在 豊田市十塚町二丁目21番地1

一棟の建物の名称 リフローレ豊田十塚



2

1



縮尺 1 500

申請人 三井 代表取締役

縮尺 1

(令和5年7月26日作成)

作業者 社員

○→は撮影方向を示す

A4判に縮小

登記年月日：令和5年8月7日

※本図面に記載されている内容を証明した書面である。
（国土院法務局登記部立局作成）
令和7年2月5日 東京法務局

各階平面図

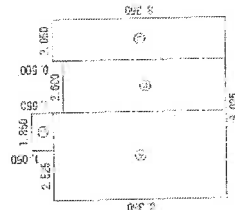
家屋番号 十塚町二丁目21番10201

建物図面

建物の所在 墨田市十塚町二丁目21番地1

一棟の建物の名称 リフローレ墨田十塚

建物の名称 201



求積表	
①	4.375 × 8.350 = 36.531250
②	2.600 × 7.850 = 20.410000
③	2.050 × 8.350 = 17.117500
④	1.850 × 1.050 = 1.942500
合計	76.001250
床面積	78.00 m



建物の存する部分 2階

作製者 社員

（令和5年7月26日作製）

縮尺 250

申請人 三井 代表取締役

縮尺 500

A4判に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和5年8月7日

これは図面に記載されていると認定した図面である。
(名古屋経済局(豊田支局)登録)
令和7年9月9日 東京経済局

各階平面図

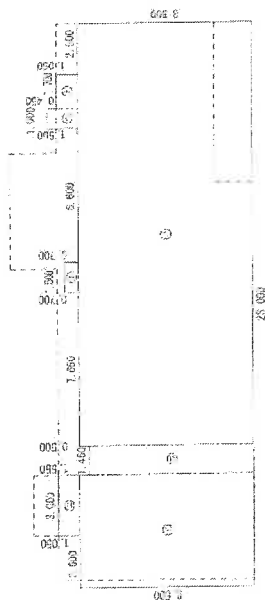
家屋番号 一棟の建物

豊田市の所在 豊田市十塚町二丁目21番地1

各階平面図

一棟の建物の名称 リフローレ豊田十塚

2階～14階
(各階同型)



床面積

①	5.600 × 8.500	=	47.600000
②	1.450 × 8.000	=	11.600000
③	20.950 × 8.500	=	178.075000
④	3.000 × 1.050	=	3.150000
⑤	1.500 × 0.700	=	1.050000
⑥	1.000 × 1.500	=	1.500000
⑦	1.700 × 1.050	=	1.785000
合計			244.760000
床面積			244.76

1階



床面積

①	19.700 × 9.500	=	188.195000
②	7.900 × 7.700	=	60.830000
③	3.000 × 1.175	=	3.525000
④	5.700 × 2.250	=	12.825000
合計			265.375000
床面積			265.31

作成者 社員

縮尺 1/250

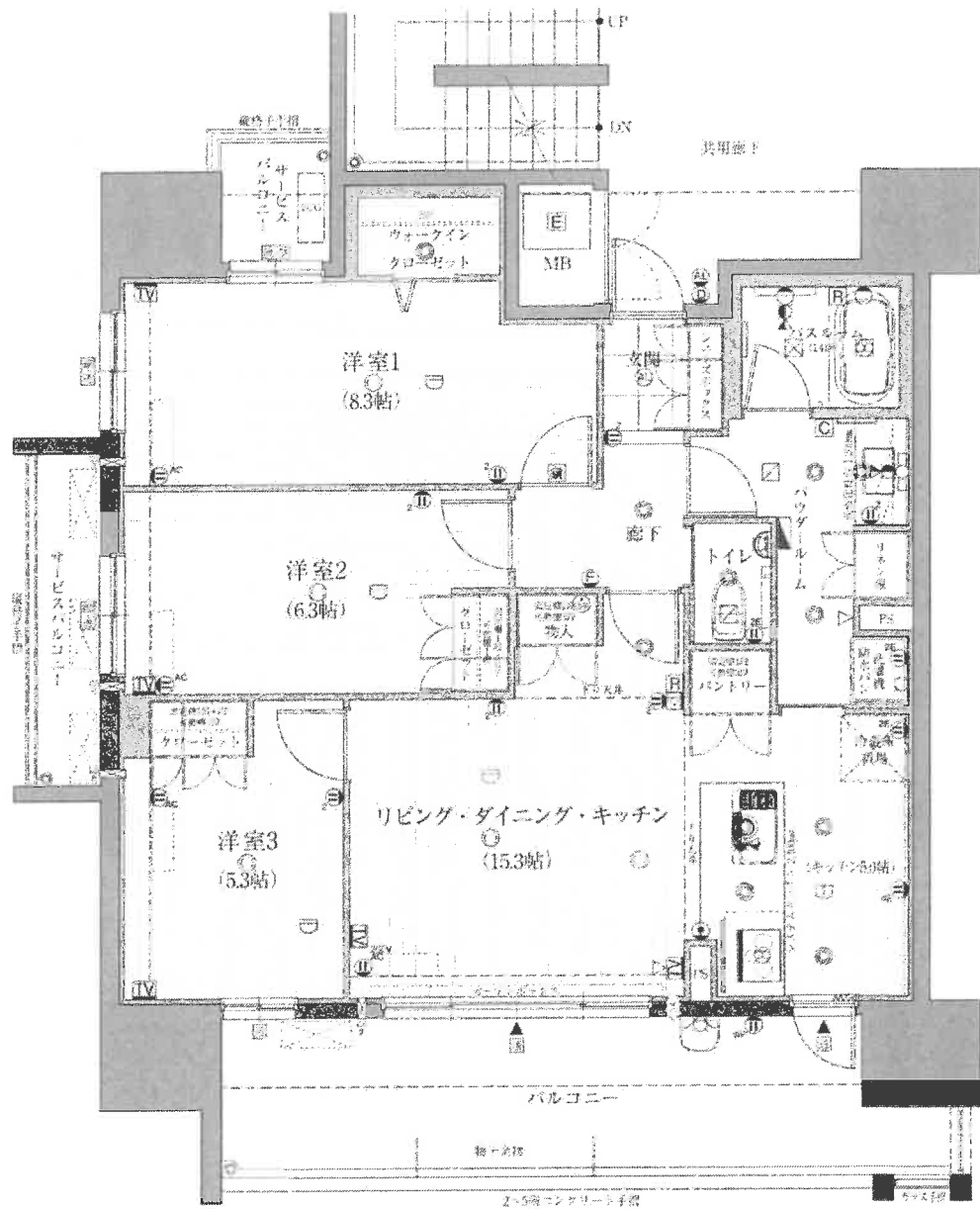
申請人 三立 代表取締役

縮尺 1/250

A4判に縮小

建物図面・各階平面図写

地図整理番号：M04076 (3/3)



建物間取図(概略)



1



2

現況写真