令和　７年（ヌ）第　　１９号

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　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 場　所	令和　７年１１月　６日　午前１０時００分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　７年１１月２０日　午後　１時００分 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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	17,580,000 14,064,000		3,516,000	121,664	23,814
備考					

令和　7年（ヌ）第　　19号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　豊田市田中町三丁目　６９番地１

建物の名称　Ｔステージ豊田ＷＥＳＴ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　田中町三丁目　６９番１の４７

建物の名称　７０７

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　７階部分　８９．１６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　豊田市田中町三丁目６９番１

地　　目　宅地

地　　積　３７０６．６２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　４０万６７分の９３３０

令和　7年（ヌ）第　　19号

物　件　明　細　書

令和　7年　9月　4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】
・　洋室（3）をグローバルサンワ有限会社が占有している。同社の代表者は本件所有者である。
・　その余の部分を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。

令和　７年（ヌ）第　　１９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　豊田市田中町三丁目　６９番地１

建物の名称　　Ｔステージ豊田ＷＥＳＴ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　田中町三丁目　６９番１の４７

建物の名称　　７０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　７階部分　８９．１６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　豊田市田中町三丁目６９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３７０６．６２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　４０万６７分の９３３０

令和 7 年(ヌ)第 19 号

令和 7 年 6 月 2 日受理

令和 7 年 7 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

(執 No. 3)

令和　7年（ヌ）第　　19号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　豊田市田中町三丁目　６９番地１

建物の名称　　Ｔステージ豊田ＷＥＳＴ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　田中町三丁目　６９番１の４７

建物の名称　　７０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　７階部分　８９．１６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　豊田市田中町三丁目６９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３７０６．６２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　４０万６７分の９３３０

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（グローバルサンワ有限会社） その他の者が洋室（３）を事務所として占有している。また，建物所有者がそれ以外の部分を住居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４，８００円 修繕積立金　月額２４，３００円 駐車場使用料　月額１１，０００円	令和７年５月３１日現在 ■滞納はない □滞納はある 計　　円 ※　内訳は「その他の事項」のとおり □不明
管理費等照会先	トヨタすまいるライフ株式会社	
その他の事項	■屋根裏収納がある。	
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	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり □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　　） □　　（符号　　）	
その他の事項	物件１の敷地権土地上には，物件１を含む一棟の建物の外，立体駐車場，自転車置場等も存している。	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　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）	■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

占有者及び占有権原（物件１関係）		
占有範囲		□全部　■一部（洋室（３））
占有者		■グローバルサンワ有限会社　□
占有状況		□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫　□作業所
■関係人（■Ａ（債務者兼占有者会社代表者）　□　　）の陳述／□提示文書（　　）の要旨		
占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和７年４月１日
最初の契約等	契約日	令和７年４月１日
	期間	令和７年４月１日から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　月分払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり　□「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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （債務者兼占有者会社代表者）	1　物件１建物（以下，「本件建物」という。）内の洋室（３）の部分を，私が代表を務めるグローバルサンワ有限会社（自動車検査ゲージ設計製作業）が，令和７年４月１日以降，事務所として使用しています。同社は工場を閉鎖し，令和７年４月１日以降，事務所だけ本件建物に移転しました。登記上の住所は移転していません。したがって，令和７年４月１日以降，私が本件建物を，同社に期間の定めなく無償で貸している状態です。 2　本件建物の内，グローバルサンワ有限会社が使用している洋室（３）の事務所部分以外の部分には，現在，私が妻と２人で居住しています。 3　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。 4　本件建物内で猫を４匹飼育しています。 5　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。
■管理会社担当者	1　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，「使用細則」で定められています。）です。 2　大規模修繕工事については，令和９年ころに実施する予定です。 3　駐車場については，本件建物に専用使用権が付いています（№８５，№８６の縦列駐車の区画が決められています。）。なお，駐車場使用料は，月額１１，０００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　無 管 理 室　有

（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　本件建物内のリビング・ダイニングキッチンの壁に損傷等が見られる（写真№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，リビング・ダイニングキッチンの壁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 6月 4日（水） 14：45－15：10	物件所在地	物件確認，Aから面談聴取，外部写真撮影
7年 6月 5日（木） 11：15－11：25	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郵便送付
7年 6月 5日（木）	当庁	照会書面作成郵便送付（所有者宛，管理会社宛）
7年 6月 18日（水） 14：45－15：25	物件所在地	評価人と共に立入調査，Aから面談聴取，間取り確認，屋内写真撮影，外部写真撮影
7年 6月 23日（月） 14：40－14：45	携帯電話	管理会社担当者からペットの飼育等について電話聴取
7年 6月 24日（火） 12：35－12：45	名古屋法務局岡崎支局	占有者会社の謄本交付申請
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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 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。

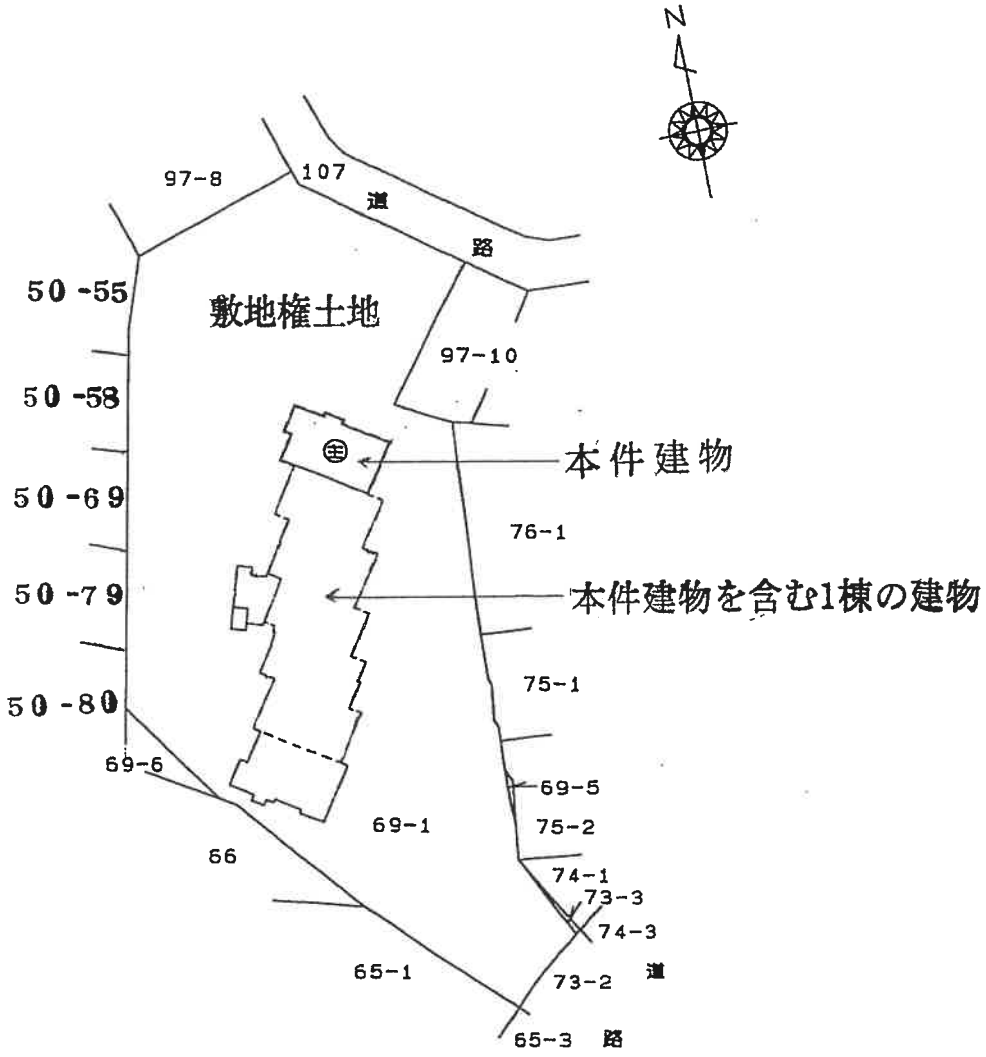
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした

□

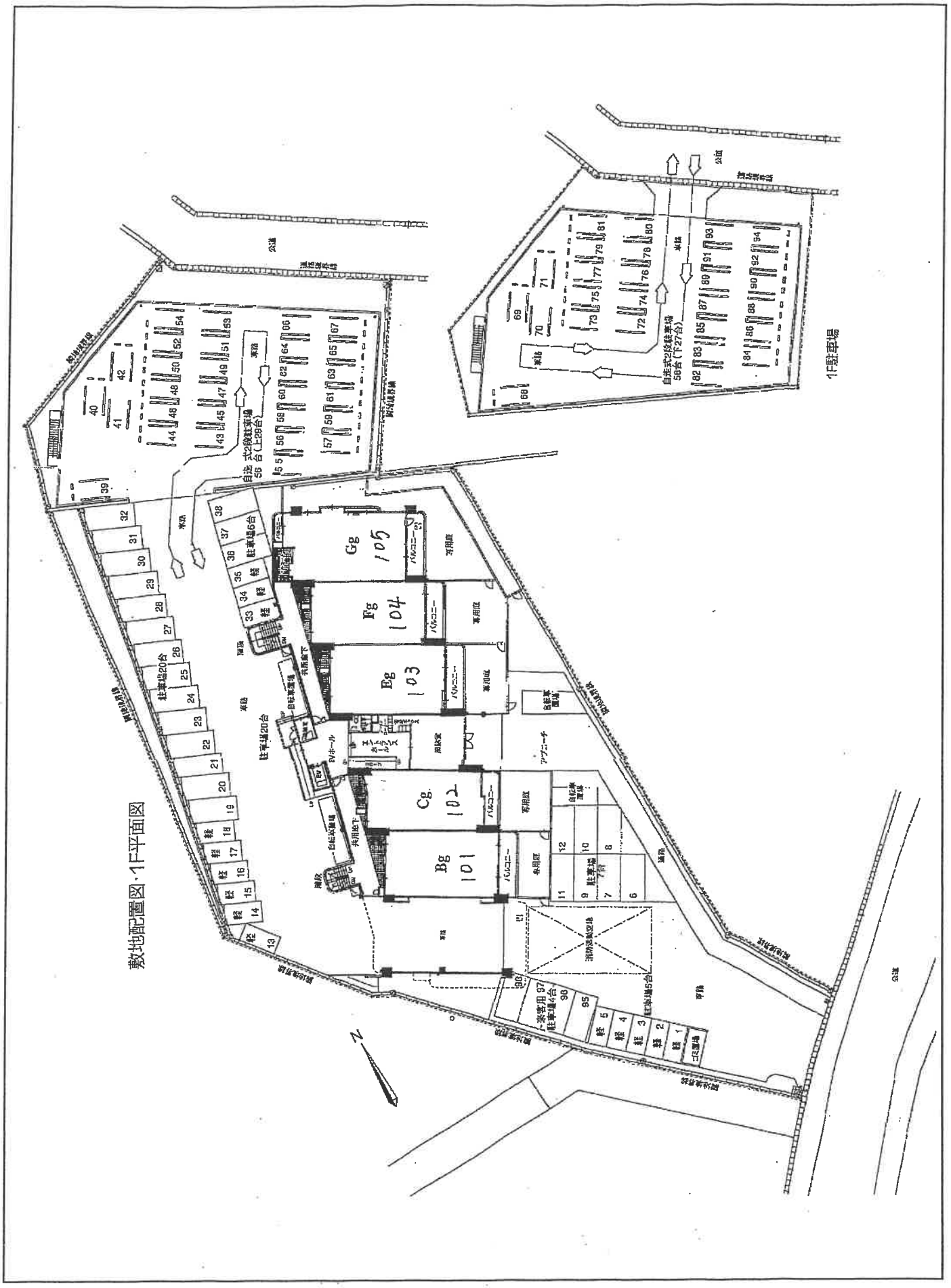
（注） チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

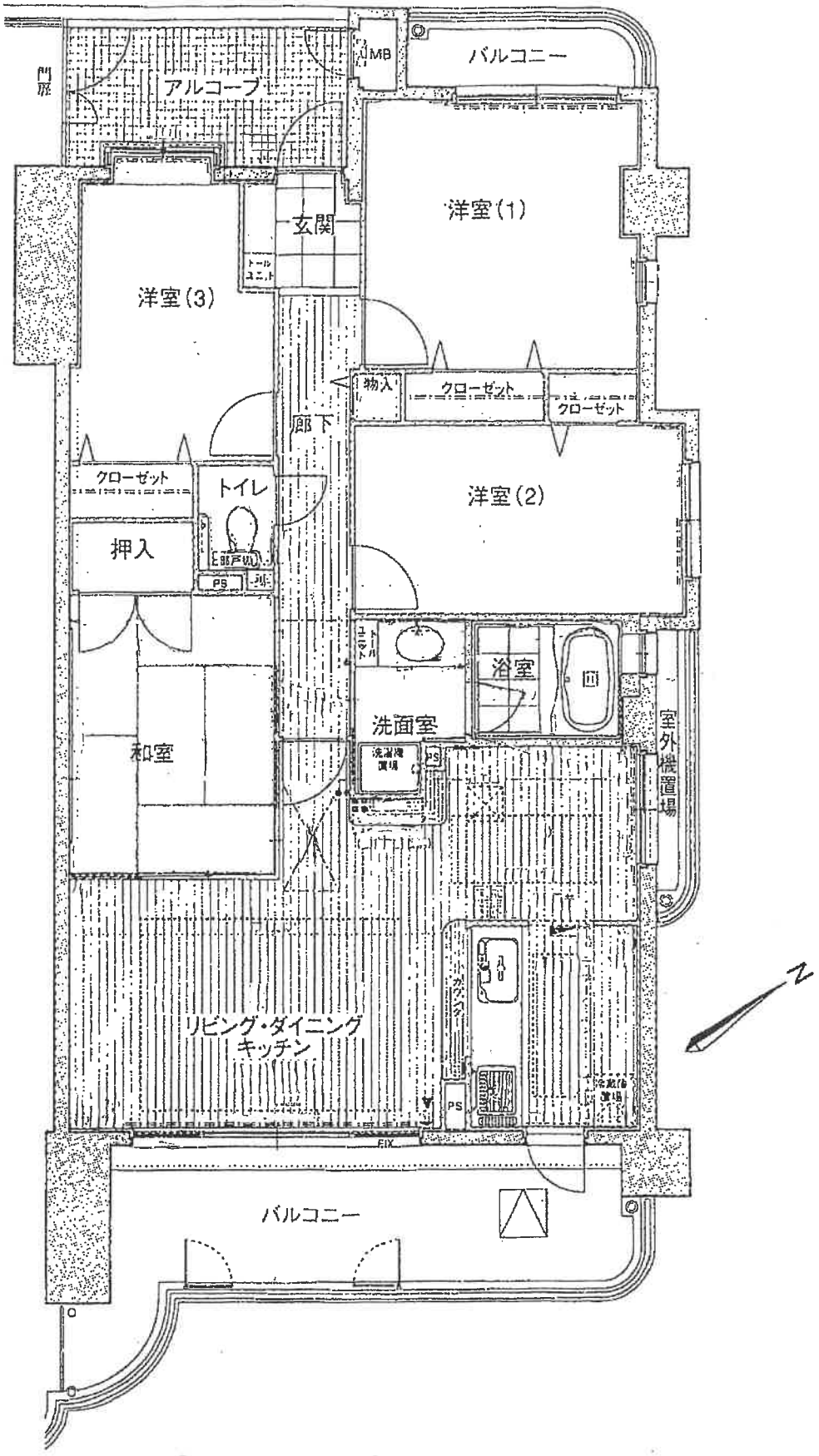


建物の存する部分　7階

現況図（概略）


敷地配置図・1F平面図
1F駐車場
自走式2段駐車場
56台（上29台）
自走式2段駐車場
58台（下27台）
駐車場20台
駐車場6台
駐車場4台
来客用
N

建物間取図（概略）


門扉
アルコーブ
MB
バルコニー
玄関
洋室(1)
トールユニット
洋室(3)
物入
クローゼット
クローゼット
廊下
クローゼット
トイレ
洋室(2)
押入
PS
トールユニット
浴室
洗面室
洗濯機置場
PS
室外機置場
和室
N
リビング・ダイニング
キッチン
PS
FIX
バルコニー

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(1)

⑤　　屋内の状況　浴室

⑥　屋内の状況　リビング・ダイニングキッチン　壁の損傷等

令和７年（ヌ）第19号
令和７年６月４日　　受　　理
令和７年６月18日　　現地調査
令和７年７月２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
西　村　　研　二

第１　評価額

物件番号	評価額
物件1	金17,580,000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	【一棟の建物の表示】		同左
	所在	豊田市田中町三丁目　69番地1	
	建物の名称	Tステージ豊田WEST	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	田中町三丁目　69番1の47	
	建物の名称	707	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	7階部分　89.16㎡	
	【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	豊田市田中町三丁目69番1	
	地目	宅地	
	地積	3706.62㎡	
	【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	400067分の9330	
番号	特記事項		
	特になし		

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（物件１）

位置・交通	名鉄三河線「土橋」駅　北西方　道路距離約2.1km 名鉄バス「田中町」停留所　北東方　道路距離約240m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅とマンションを主として、若干の低層店舗が介在する豊田ICに近い混在住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	―――
	その他の規制	居住誘導区域内
画地条件	地積　3,706.62㎡ 間口　約12m、奥行　約70m 形状　不整形	
接面道路の状況	南東側で幅員約12.0mの舗装市道（田中聖心線）と、北側で幅員約6.0mの舗装市道（田中3号線）と、南西側で幅員約3.8mの舗装された認定外道路とそれぞれ等高に接面する三方路地。いずれの道路も建築基準法上の道路であり、南東側及び北側接面道路は42条1項1号道路、南西側道路は42条2項道路である。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション１棟の敷地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	目的土地及び周辺は古くからの戸建住宅地域であり、工場等の敷地となった履歴はない。 目的土地は土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。	
特記事項	南東側道路は道路中心線から2mのセットバックを要する可能性がある。 西側等の隣地から、最大3m程度高く接面する。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	Tステージ豊田WEST	
建物の用途	共同住宅（総戸数47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14年2月16日新築
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約22年
構造	鉄筋コンクリート造　地下1階付7階建	
仕様	屋根	アスファルトルーフィング葺　ほか
	外壁	タイル貼　ほか
	その他	―――
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	敷地内駐車場あり（特記事項参照）
	集会室	なし
	その他	―――
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（Tステージ豊田WEST管理組合） 法人格　なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	トヨタすまいるライフ株式会社
	管理形態	管理員　なし 管理人室　あり
管理の状態	普通	
特記事項	・積立金（令和7年4月30日現在）金70,204,014円 ・大規模修繕計画：あり（令和9年頃を予定） ・負担決議された工事負担金：なし ・耐震性能診断の受検の有無：なし ・ペット飼育可 ・駐車場は専用使用権（縦列2台分） ・民泊禁止の規定あり	

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	7階（707号室）　角住戸 主要開口部の方位：　南東向き	
床　面　積	89.16㎡（登記面積）	
間　取　り	4LDK、バルコニー２箇所あり	
仕　　様	天　井	クロス貼 ほか
	床	フローリング、カーペット敷、畳敷 ほか
	内　壁	クロス貼 ほか
	設　備	電気、給排水衛生設備、都市ガス ほか
	その他	―――
保守管理の状　態	普通 室内で猫を飼育しており、LDKの建具等に若干のひっかき傷が認められる。また、LDK等のクロスに喫煙の影響と思われる軽度な黄変が見られる。 上記以外は概ね経年相応の汚れである。	
管理費等	管　理　費	4,800円（月額）
	修繕積立金	24,300円（月額）
	駐車場使用料	11,000円（月額）
	滞　納　額	なし（令和7年5月31日現在）
	そ　の　他	―――
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	階数及び床面積に計上されない屋根裏収納（高さ約1.3m、面積約14.5㎡）あり。 洋室(3)は、令和7年4月1日より法人（グローバルサンワ有限会社）が占有し、事務所として使用している。当該法人の代表取締役は、債務者兼占有者である。使用に関して賃料等の授受はなく、契約書面は作成されていない。以上を鑑みて、当該法人の使用権原は、使用借権と判断した。	

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
260,000	89.16	0.44	10,200,000

特に注記のない場合、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：

現価率＝［残価率5％＋(1－残価率5％)×(経済的残存耐用年数22年／{(経済的残存耐用年数22年＋経過年数23年)}］×(1－観察減価等15％)＝0.44

（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
133,000	0.82	3,706.62	0.95	9330 400067	8,960,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊田-39

公示価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$139{,}000\text{円/㎡} \times \frac{101.5}{100} \times \frac{100}{106} \times \frac{100}{100} = 133{,}000\text{円/㎡}$$

（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：方位南東向き（+6%）を考慮。

地域格差：環境条件、街路条件等を考慮。

イ　個別格差：規模大0.90×三方路地×1.01×不整形地0.95×高低差0.95＝0.82

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

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 イ	個別 格差 ウ	積算価格 （円） （ア＋イ）×ウ
10,200,000	8,960,000	1.03	19,730,000

ウ　個別格差：階層補正1.01×位置補正1.02×方位補正0.99×その他補正1.01＝1.03

（その他補正は屋根裏収納を考慮した）

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（豊田市西部に所在するマンション））

A　　令和6年6月　285,000円/㎡(平成7年3月建築、専有面積68.66㎡)

B　　令和7年4月　240,000円/㎡(平成9年7月建築、専有面積71.07㎡)

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	285,000	100/100	100.0/100	100/100	100/103	100/96	288,000
B	240,000	100/100	100.0/100	100/100	100/102	100/98	240,000

事情補正：特殊事情等の補正は不要。

時点修正：近隣地域の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
264,000	1.03	89.16	24,240,000

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。

ただし、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さら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	正味復帰価値の現価					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×(1-3%) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
772千円 （12.6%）	522千円	7.7%	6,576千円	0.8117	5,338千円 （87.4%）	6,110,000円 （100.0%）

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及び社会・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	1,200	1,200	1,176	1,176
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,260	1,260	1,236	1,236
	空室損失	126	126	124	124
	貸倒損失	38	38	37	37
	有効総収益	1,096	1,096	1,075	1,075
イ 総費用	維持管理費	58	58	58	58
	修繕費	36	36	35	35
	公租公課	145	145	145	145
	損害保険料	23	23	23	23
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	262	262	261	261
	資本的支出	967	292	292	292
	総費用合計	1,229	554	553	553
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)		23.9	23.9	24.3	24.3
エ 有効純収益　　アーイ		-133	542	522	522
オ 複利現価率(割引率7.2%)		0.9328	0.8702	0.8117	
カ 有効純収益の現価　エ×オ		-124	472	424	

※ 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7.2%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、物件の市場の実勢を反映した②を中心に、費用性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、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	19,730,000	0	19,730,000
②比準価格	24,240,000	0	24,240,000
③収益価格	—		6,110,000
④調整後の価格			21,980,000

イ　占有減価修正：使用借権のため必要なし。

（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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
21,980,000	1.00	0.80	1.00	—	17,580,000

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：調査時点では滞納はないため、考慮しない。

以下余白

第６　参考価格資料

地価公示価格等　　豊田-39

所　在	：	豊田市田中町1丁目135番3
価　格	：	139,000円/㎡
位　置	：	名鉄三河線「土橋」駅 道路距離約2.6km
価格時点	：	令和7年1月1日
地　積	：	223㎡
供給処理施設	：	上水道、都市ガス、下水道
接面街路	：	南東側にて幅員約6.0mの市道に接面
用途指定等	：	市街化区域、第一種中高層住居専用地域 （建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要	：	一般住宅の中に空地の見られる住宅地域

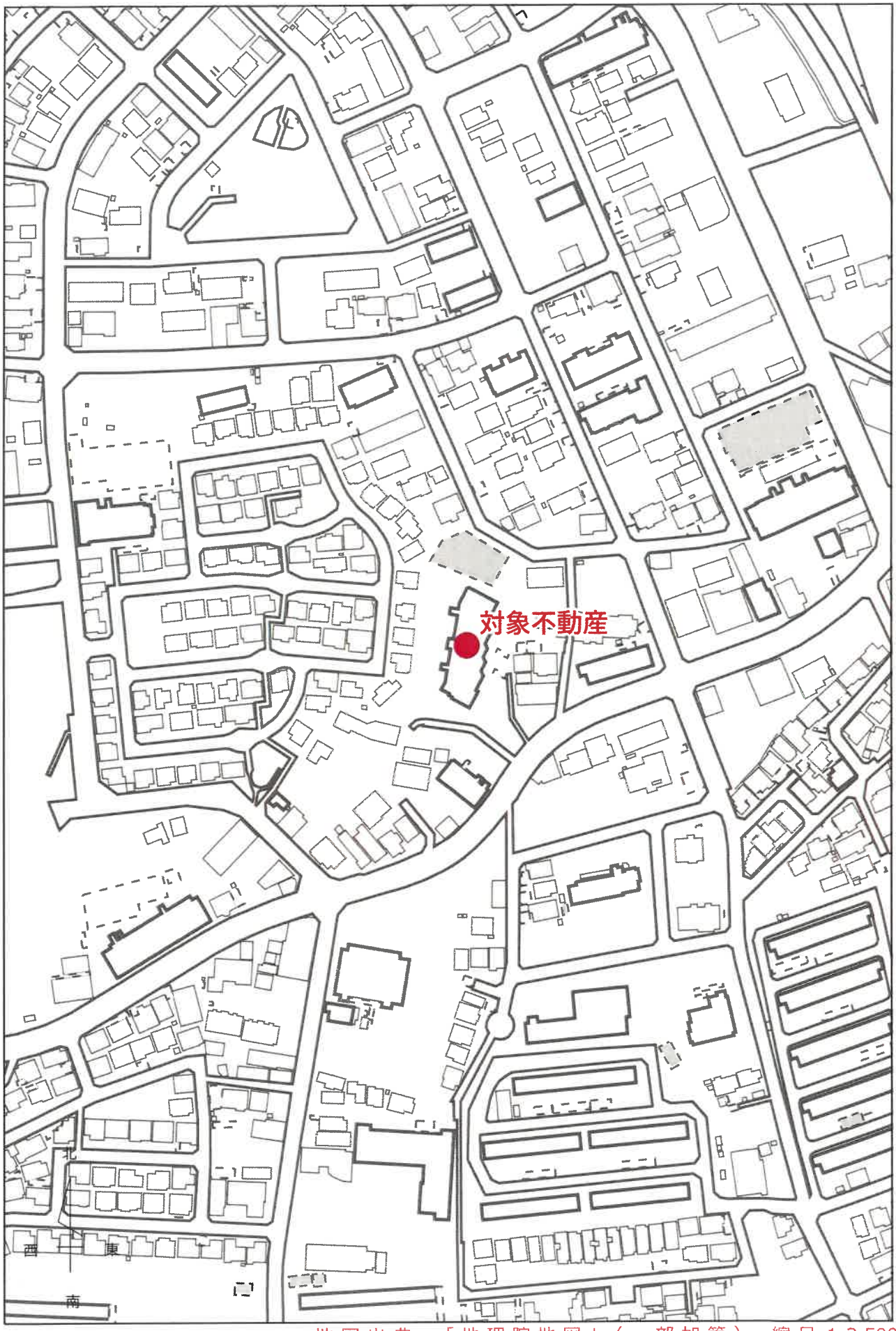
第７　附属資料の表示

1　位置図
2　付近案内図
3　公図等写
4　地積測量図写
5　建物図面等写
6　土地建物配置図（概略）
7　建物間取図（概略）
8　現況写真

位置図

地図出典：「地理院地図」（一部加筆）　縮尺 1:15,000
(https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html)

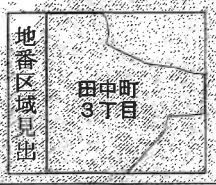
付近案内図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆）　縮尺 1:2,500
(https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html)

公図等写

(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。



請求部分	所在	豊田市田中町三丁目			地番	69番1			
出力縮尺	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	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25日

東京法務局港出張所

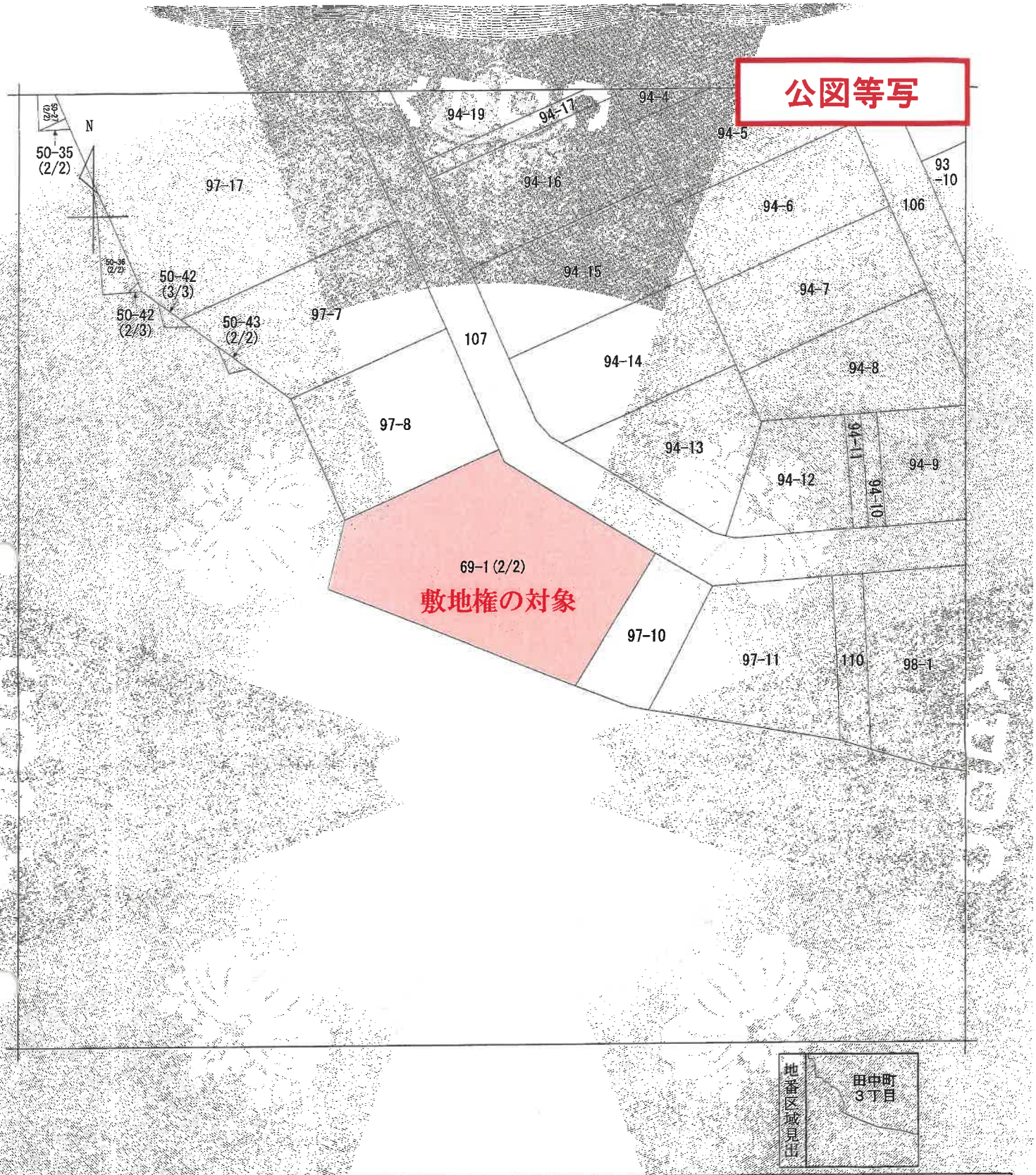
登記官

地図整理番号：M51298

(1/2)

A４判に縮小

公図等写



請求部分	所在	豊田市田中町三丁目				地番	69番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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4年10月1日			備付年月日(原図)	平成4年10月1日			補記事項	

これは地図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25日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M51298

(2/2)

A４判に縮小

登記年月日：平成12年3月30日

表示年月日：2025/06/04

22891

平成 14. 1. 15

7番-1番，97-9番を69-1番に合筆

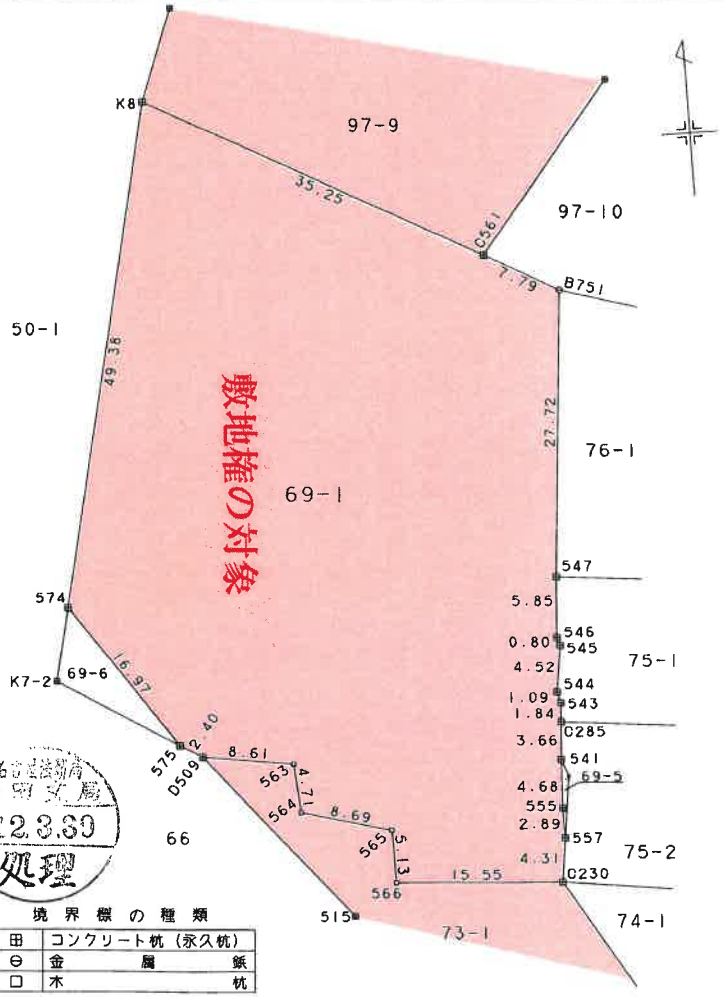
前 69-1 後・新

地番	69-1
土地の所在	豊田市田中町３丁目

地積測量図

座標求積表

地番	69-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
K8	491.6953	494.6903	−15403.701744	49.38
574	443.4936	483.9516	−30115.183690	16.97
575	429.4676	493.5010	−7551.077153	2.40
D509	428.1926	495.5301	−1243.332653	8.61
563	426.9585	504.0540	−2992.476198	4.71
564	422.2558	504.3902	−3540.203123	8.69
565	419.9398	512.7663	−3817.768065	5.13
566	414.8103	512.8057	−3158.223987	15.55
C230	413.7810	528.3196	1710.832416	4.31
557	418.0486	528.8878	3786.752549	2.89
555	420.9409	528.8435	4002.801957	4.68
541	425.6176	529.0651	4406.997056	3.66
C285	429.2707	529.3365	2904.197610	1.84
543	431.1041	529.4516	1531.211084	1.09
544	432.1627	529.1729	2926.390138	4.52
545	436.6342	529.7986	2775.838453	0.80
546	437.4022	529.5619	3500.228640	5.85
547	443.2438	529.9234	17726.601448	27.72
B751	470.8534	532.3412	16709.050328	7.79
C561	474.6317	525.5337	10953.121360	35.25
		倍面積	5112.056426	
		面積	2556.0282130	
		地積	2556.02 ㎡	



境界標の種類

田	コンクリート杭（永久杭）
⊖	金属鋲
□	木杭

豊田支局 12.3.30 処理

作製者	（平成 12 年 3 月 21 日作製）	申請人	縮尺	1/500

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A４判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成12年3月30日

221

前 73-1 後・新 69-1

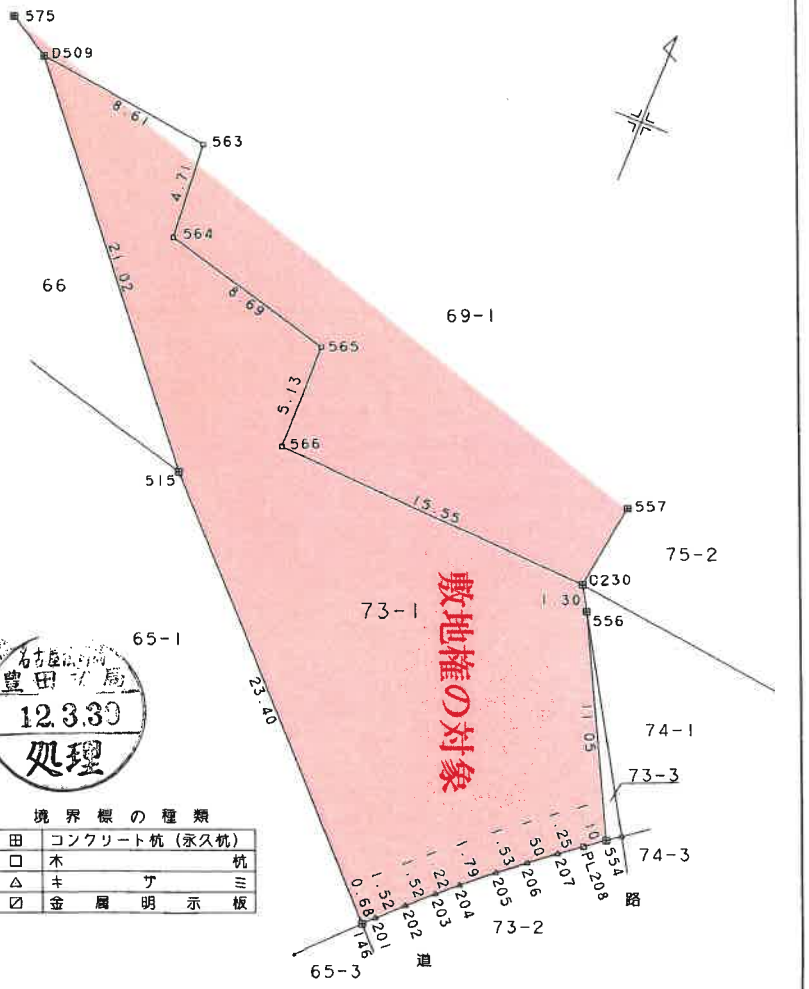
地番	73-1
土地の所在	豊田市田中町3丁目

地積測量図

平成14.1.15 69-1番に73-1番を合筆

座標求積表

地番	73-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
D509	428.1926	495.5301	-7483.434374	21.02
515	411.8567	508.7506	-16998.864523	23.40
146	394.7796	524.7522	-8704.571954	0.68
201	395.2687	525.2203	820.175148	1.52
202	396.3412	526.3034	1117.106230	1.52
203	397.3912	527.3971	985.084437	1.22
204	398.2090	528.2985	1050.959285	1.79
205	399.3806	529.6501	1136.864344	1.53
206	400.3555	530.8308	1017.966921	1.50
207	401.2983	531.9965	910.378433	1.25
PL208	402.0667	532.9833	769.243961	1.10
554	402.7415	533.8566	5653.901678	11.05
556	412.6574	528.9703	5839.570115	1.30
C230	413.7810	528.3196	1137.439896	15.55
566	414.8103	512.8057	3158.223987	5.13
565	419.9398	512.7663	3817.768065	8.69
564	422.2558	504.3902	3540.203123	4.71
563	426.9585	504.0540	2992.476198	8.61
		倍面積	760.490970	
		面積	380.2454850	
		地積	380.24 ㎡	



名古屋法務局 豊田支局 12.3.30 処理

境界標の種類

田	コンクリート杭（永久杭）
口	木杭
△	キサ三
☑	金属明示板

作製者	（平成12年 3月21日作製）	申請人		縮尺	1/250

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

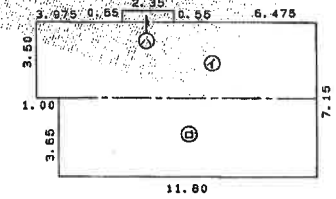
A4判に縮小
地積測量図写
表示年月日：2025/06/04

登記年月日：平成14年3月4日

1019158　各階平面図

建物図面

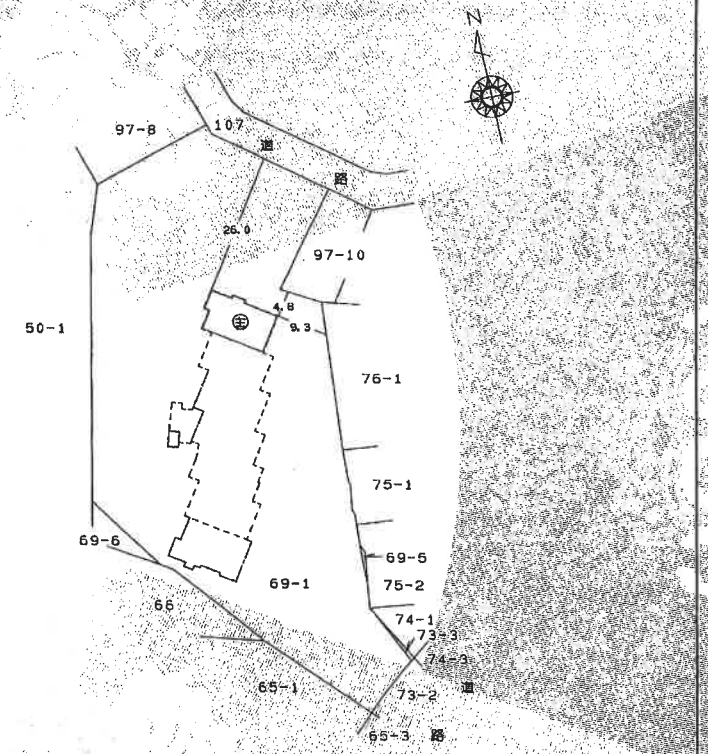
家屋番号	田中町三丁目 69-1の47
建物の所在	豊田市田中町三丁目69番地1



求積表

㋑	12.80 × 3.50	=	44.8000
㋺	3.65 × 11.80	=	43.0700
㋩	0.55 × 2.35	=	1.2925
	計		89.1625

床面積　89.16 ㎡



建物の存する部分　7階

名古屋法務局 豊田支局 143-4 処理

単位＝m

作製者	（平成14年 2月23日）	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/1000

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

（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。

（名古屋法務局豊田支局管轄）

令和7年2月25日　東京法務局港出張所

登記官

A4判に縮小

建物図面等写

地図整理番号：M51299　(1/3)

登記年月日：平成14年3月4日

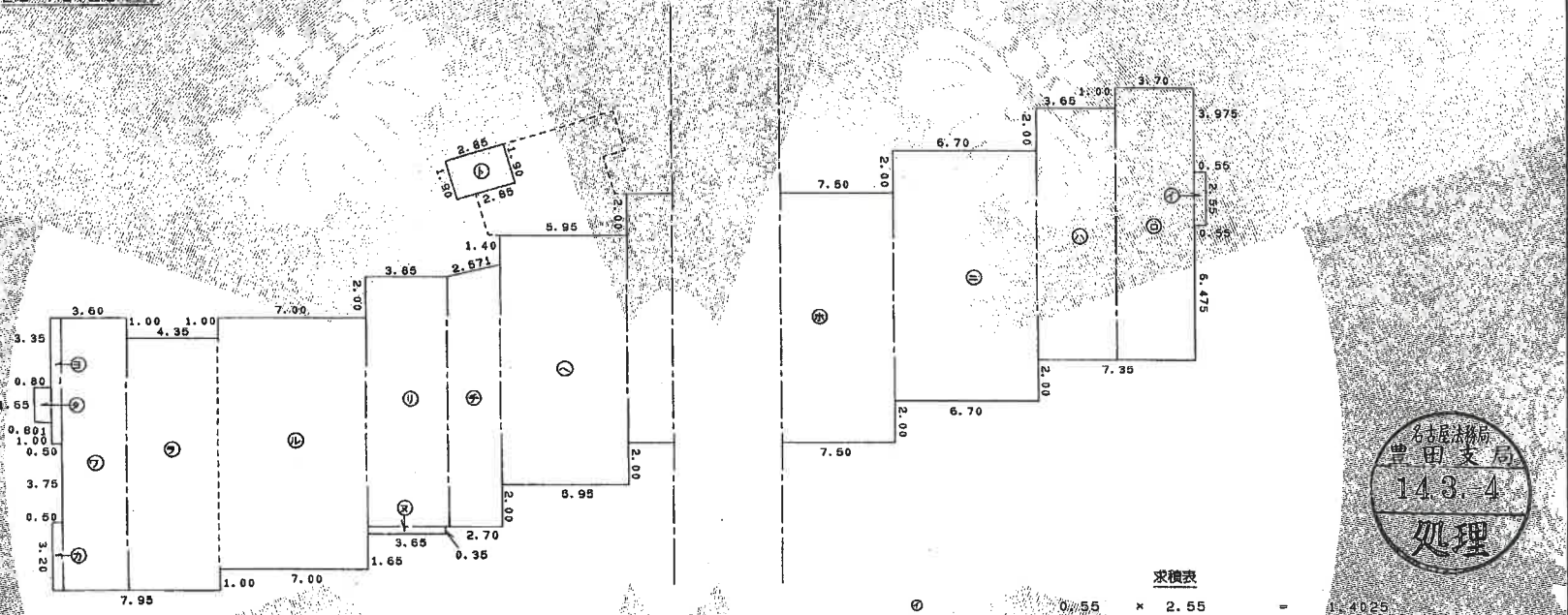
田中町3丁目69番1の6～47

1019110　各階平面図

家屋番号	「ステージ豊田WEST」
建物の所在	豊田市田中町三丁目69番地1

建物図面

2階～7階（各階同型）



名古屋法務局
豊田支局
14.3.4
処理

求積表

㋐	0.55	× 2.55		=	1.4025
㋑	3.70	× 13.00		=	48.1000
㋒	3.65	× 12.00		=	43.8000
㋓	6.70	× 12.00		=	80.4000
㋔	7.50	× 12.00		=	90.0000
㋕	5.95	× 12.00		=	71.4000
㋖	1.90	× 2.85		=	5.4150
㋗	(12.00 + 12.60)	× 2.50	/ 2	=	30.75000
㋘	3.85	× 12.00		=	46.2000
㋙	0.35	× 3.65		=	1.2775
㋚	7.00	× 12.00		=	84.0000
㋛	4.35	× 12.00		=	52.2000
㋜	3.10	× 13.00		=	40.3000
㋝	0.50	× 3.20		=	1.6000
㋞	0.50	× 6.05		=	3.0250
㋟	(1.65 + 1.70)	× 0.80	/ 2	=	1.34000
			計		601.21000

床面積　601.21　㎡

単位＝m

作製者	（平成14年 2月23日）	縮尺	1/	申請人		縮尺	1/250

（会員専用）

（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。

（名古屋法務局豊田支局管轄）

令和7年2月25日　東京法務局港出張所

登記官　田家重信

A4判に縮小

建物図面等写

地図整理番号：M51299　(2/3)

登記年月日：平成14年3月4日

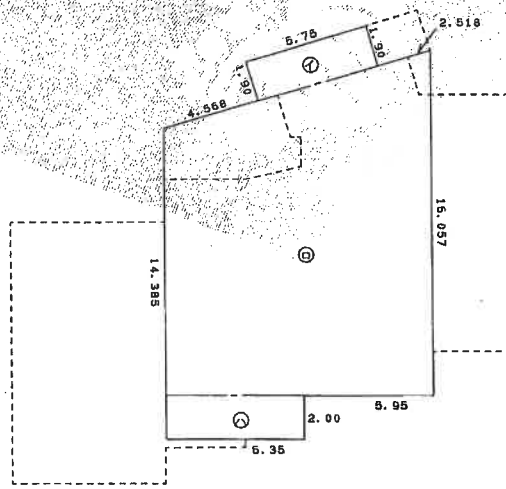
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局豊田支局管轄）
令和7年2月25日　東京法務局港出張所　登記官

1019111　各階平面図

田中町 3丁目 69番1の1～47

家屋番号	Tステージ 豊田WEST	建物図面
建物の所在	豊田市田中町三丁目69番地1	

地下1階



名古屋法務局
豊田支局
143.4
処理

求積表

㋐	5.75	× 1.90	=	10.9250
㋑㋒	(12.385+16.057)	× 12.30 / 2	=	174.918300
㋓	2.00	× 5.35	=	10.7000
		計		196.543300

床面積　196.54 ㎡

単位＝m

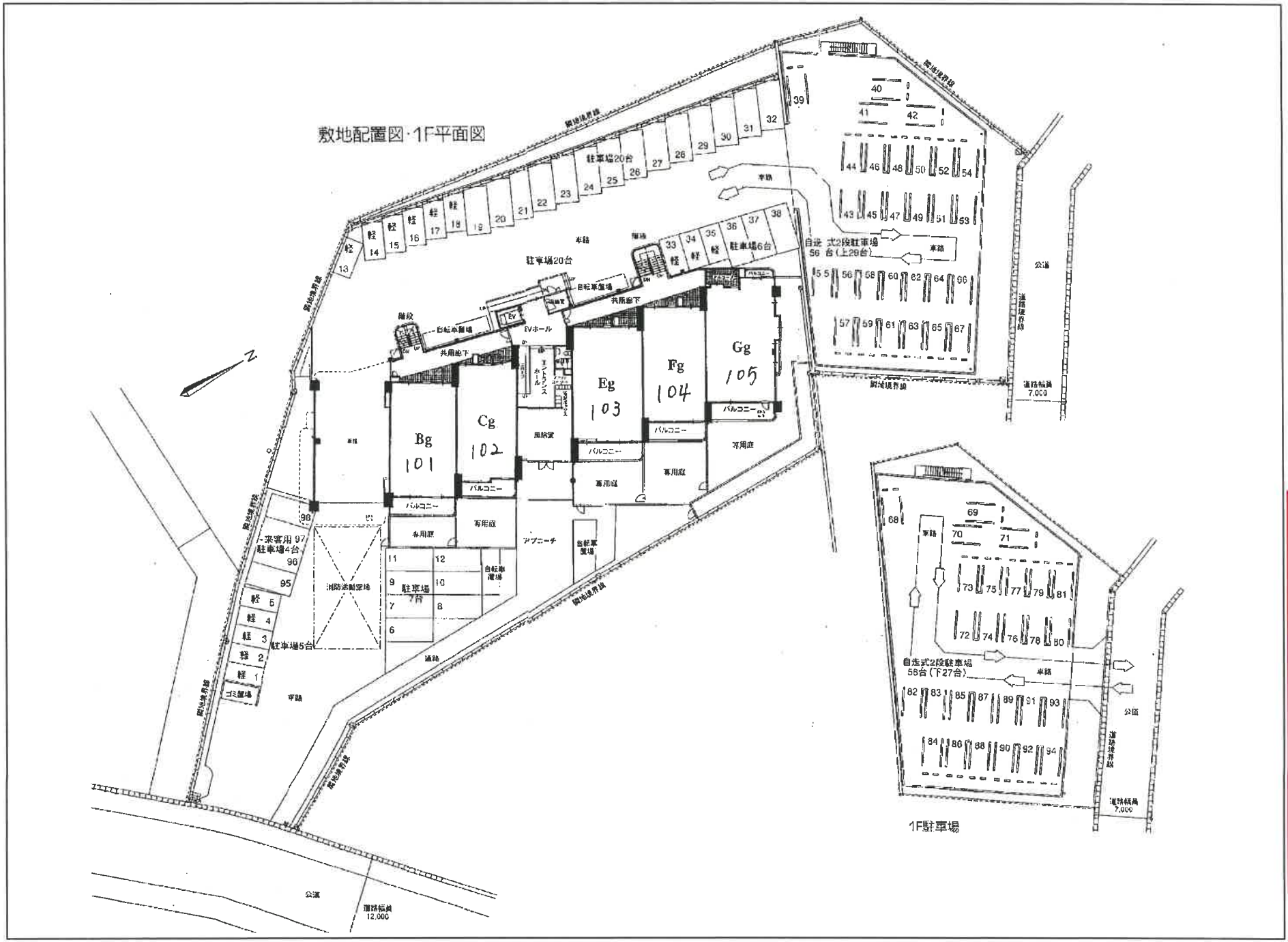
作製者	（会員専用）	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/250

（平成14年 2月 23日）
（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

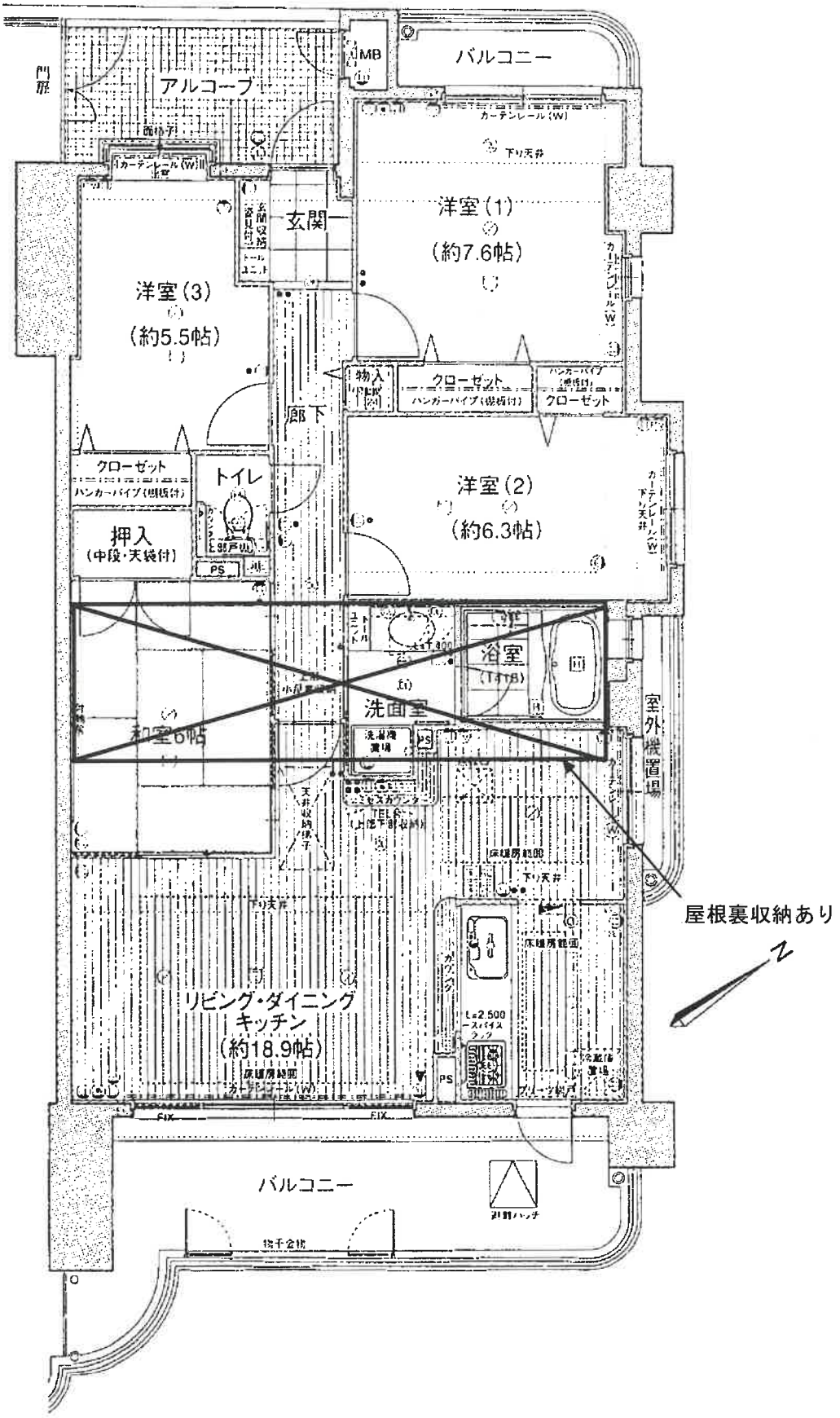
建物図面等写

地図整理番号：M51299　(3/3)


敷地配置図・1F平面図
Bg 101
Cg 102
Eg 103
Fg 104
Gg 105
駐車場20台
駐車場6台
自走式2段駐車場 56台(上29台)
駐車場7台
来客用駐車場4台
駐車場5台
自転車置場
共用廊下
EVホール
エントランスホール
アプローチ
専用庭
バルコニー
消防活動空地
通路
公道
道路幅員 7,000
道路幅員 12,000
自走式2段駐車場 58台(下27台)
1F駐車場

土地建物配置図（概略）

建物間取図（概略）


アルコーブ
MB
バルコニー
玄関
洋室(1)
(約7.6帖)
洋室(3)
(約5.5帖)
廊下
物入
クローゼット
ハンガーパイプ(棚板付)
クローゼット
洋室(2)
(約6.3帖)
クローゼット
ハンガーパイプ(棚板付)
トイレ
押入
(中段・天袋付)
浴室
洗面室
和室6帖
室外機置場
屋根裏収納あり
N
リビング・ダイニング
キッチン
(約18.9帖)
バルコニー

現 況 写 真

写真１　外観写真（南東側前面道路から見る）

写真２　外観写真（北側背面道路から見る）