

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 1 8 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

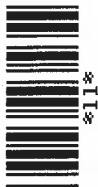
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 3 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 4 月 9 日 午後 1 時 0 0 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 8 年 3 月 2 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 2 6 日 午後 4 時 0 0 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 8 年 2 月 1 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	20,990,000 16,792,000		4,198,000	137,483	25,846
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊田市十塚町一丁目 31番地

建物の名称 サンシティ豊田十塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十塚町一丁目 31番の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 89.86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 豊田市十塚町一丁目31番

地 目 宅地

地 積 1526.00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 43万9287分の9464



物 件 明 細 書

令和 8年 1月22日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

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 豊田市十塚町一丁目 31番地

建物の名称 サンシティ豊田十塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十塚町一丁目 31番の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 89.86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 豊田市十塚町一丁目31番

地 目 宅地

地 積 1526.00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 43万9287分の9464



令和 7 年(ケ)第 72 号

令和 7 年 10 月 2 日受理

令和 **7** 年 **10**月 **23**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 豊田市十塚町一丁目 31 番地

建物の名称 サンシティ豊田十塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十塚町一丁目 31 番の 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 89.86 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 豊田市十塚町一丁目 31 番

地 目 宅地

地 積 1526.00 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 43 万 9287 分の 9464

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13,250円 修繕積立金 月額12,800円 駐車場使用料 月額11,000円 バイク置場使用料 月額1,000円	令和7年10月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計2,085,470円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 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) ☐ 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) ☐ (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 7 2 8 , 0 7 0 円 (令和2年11月分～令和6年4月分) (令和6年6月分～令和7年10月分)
修繕積立金	金 5 7 0 , 4 0 0 円 (令和2年11月分～令和6年4月分) (令和6年6月分～令和7年10月分)
駐車場使用料	金 7 5 9 , 0 0 0 円 (令和3年1月分～令和6年4月分) (令和6年6月分～令和7年10月分)
バイク置場使用料	金 2 8 , 0 0 0 円 (令和5年6月分～令和6年4月分) (令和6年6月分～令和7年10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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件1建物（以下、「本件建物」という。）には、現在、私が妻と子供1人と共に家族合計3人で居住しています。 2 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。 3 本件建物内のトイレのドアが壊れていて、閉まりません。 4 本件建物内のキッチンのシンクのディスポーザー（生ゴミ粉碎機）が壊れています。 5 本件建物内で、犬を2匹、猫を1匹飼育しています。 6 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、「ペット飼育細則」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6年1月に実施済みです。 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、順番待ちの状態です。）。なお、駐車場使用料は区画により異なり、月額4,500円から同8,500円の範囲内の予定となります。）。) 4 管理費等の滞納については、令和6年5月分だけが支払いを受けています。 5 管理費等の内、管理費については、値上げがあり、令和6年8月分より月額12,030円から月額13,250円に変更されました。 6 管理費等の内、修繕積立金については、値上げがあり、令和6年8月分より月額8,600円から月額12,800円に変更されました。 (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、壁のクロスの損傷、畳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。
- 3 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 10 月 6 日 (月) 16 : 30 - 16 : 55	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影, 期日通知書差置
7 年 10 月 6 日 (月) 16 : 55 - 17 : 00	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
7 年 10 月 7 日 (火)	当庁	照会書面作成郵便送付 (所有者宛, 管理会社宛)
7 年 10 月 10 日 (金) 11 : 45 - 11 : 55	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 10 月 15 日 (水) 15 : 00 - 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 10 月 17 日 (金) 12 : 15 - 12 : 20	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 10 月 20 日 (月) 10 : 55 - 11 : 00		管理会社担当者から管理費等について電話聴取
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。

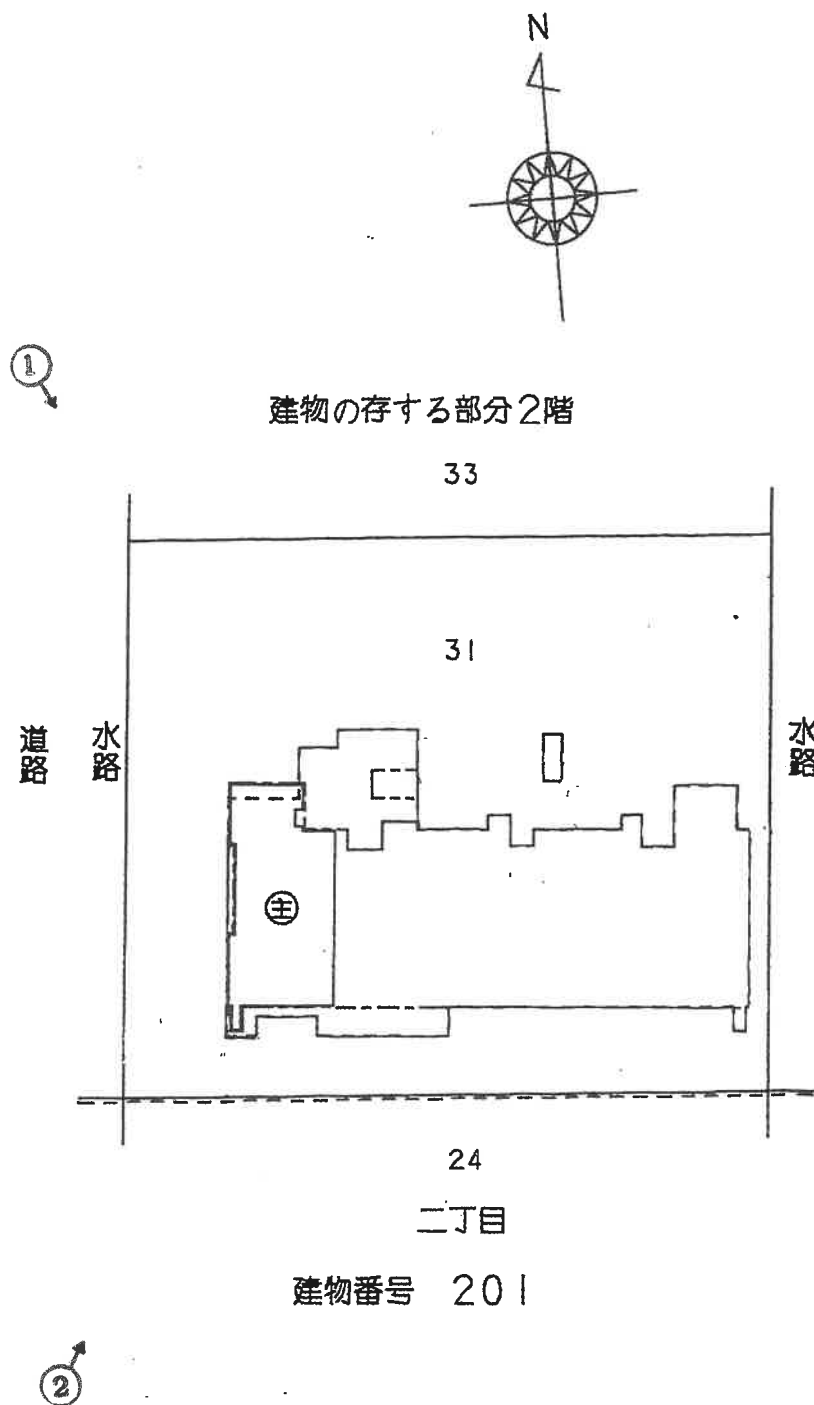
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした

☐

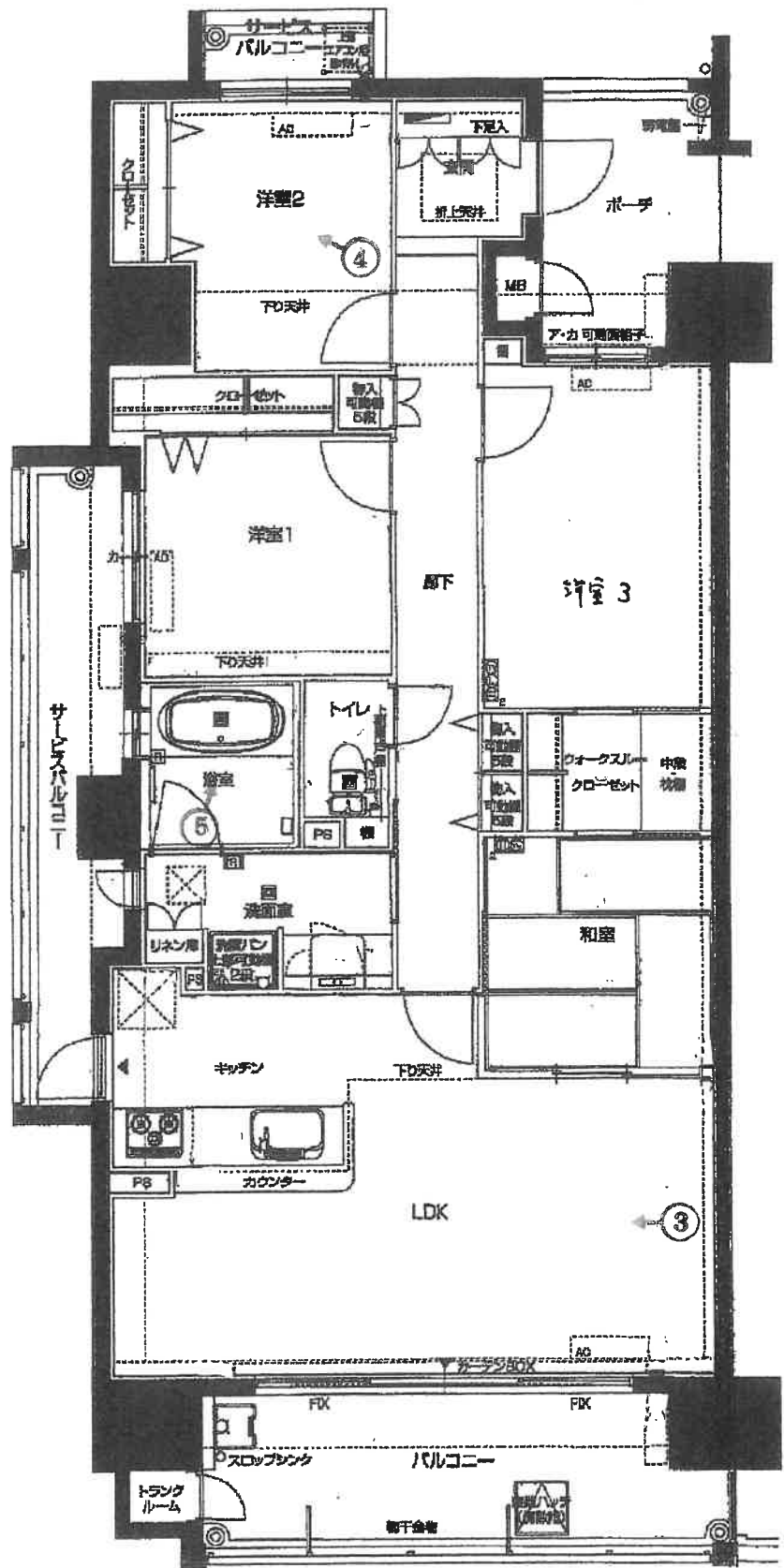
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号):

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

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



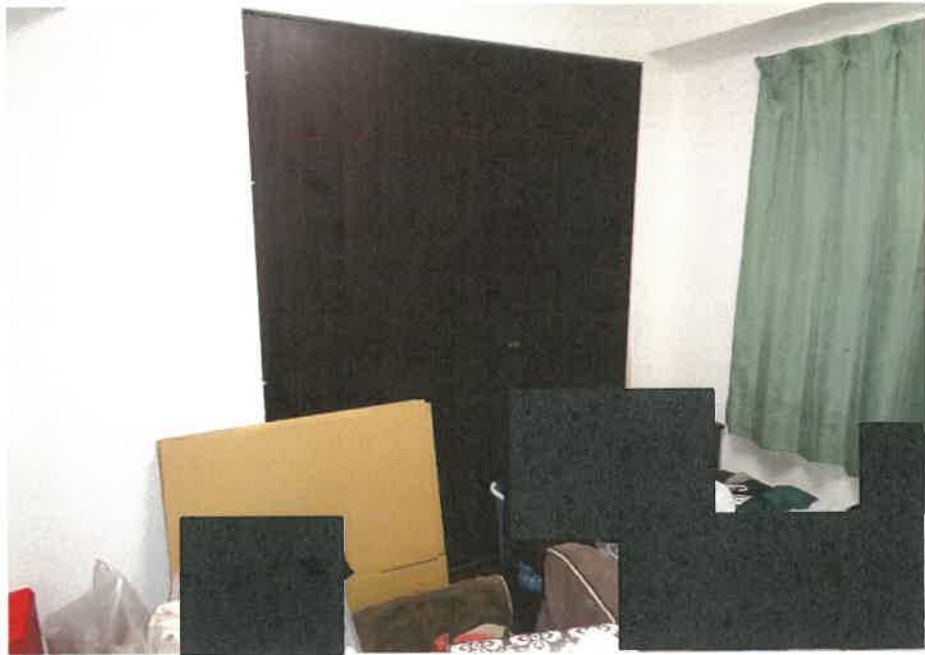
③

屋内の状況 LDK



④

屋内の状況 洋室2



⑤

屋内の状況 浴室



令和7年(ケ)第72号

令和7年10月6日 受 理

令和7年10月15日 現地調査

令和7年10月21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20,990,000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き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】 所 在 豊田市十塚町一丁目 31番地 建 物 の 名 称 サンシティ豊田十塚 【専有部分の建物の表示】 家 屋 番 号 十塚町一丁目 31番の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 89.86㎡ 【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 豊田市十塚町一丁目31番 地 目 宅地 地 積 1,526.00㎡ 【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 439287分の9464		同左
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「豊田市」駅 南方 道路距離約950m とよたおいでんバス「元城町3丁目」停留所 南西方 道路距離約330m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅を中心に、中低層の事務所、店舗等が建ち並ぶ豊田市中心部に近い商業地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% ——— 居住誘導区域：内、都市機能誘導区域：内 緑化地域
画地条件	地積 1,526.00㎡ 間口 約42m、奥行 約36m 形状 長方形	
接面道路の状況	西側は幅員約7.2mの舗装市道（御殿下桜町線）に、東側は幅員約3.2mの舗装道路（詳細は特記事項参照）に、それぞれ等高で接する二方路地である。西側道路は建築基準法上の道路（42条1項1号）に該当するが、東側道路は同法上の道路には該当しない。	
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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	目的土地は、かつて加茂病院の寮および保育所として使用されていたものである。土壌汚染対策法に定める有害物質使用特定施設の届出はなく、また指定区域にも該当していない。以上より、目的土地に土壌汚染が存在する可能性は低いと判断される。	
特記事項	東側道路は、排水路にコンクリート蓋を施し、歩行者の通行を可能としたものである。 浸水想定区域（浸水深10m以上）、内水浸水想定区域（浸水深0.2～1.0m未満）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	サンシティ豊田十塚	
建物の用途	共同住宅（総戸数53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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成22年6月11日新築 約15年 約30年
構 造	鉄筋コンクリート造11階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根（アスファルト防水）ほか タイル貼、吹付タイルほか ———
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	あり 敷地内駐車場あり（直ちには使用できない） なし ———
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（サンシティ豊田十塚管理組合） 法人格 なし 全委託管理 （株）東急コミュニティー 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2月28日現在）金36,998,103円 ・大規模修繕計画：令和6年1月頃実施済み ・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 ・規約共用部分あり	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(201号室) 角住戸 主要開口部の方位:南向き	
床 面 積	89.86㎡(登記面積)	
間 取 り	4LDK、バルコニーあり	
仕 様	天 井	クロス貼、化粧合板張、石膏ボード張 ほか
	床	フローリング、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	やや劣る 清掃状態はやや劣り、家財道具が多く残置されている。室内では小動物(犬2匹・猫1匹)を飼育しており、汚れや傷が散見される。特筆すべき汚損および破損箇所は以下のとおりである。 ・LDK床の汚れ ・トイレドア蝶番の破損 ・和室の畳表の変色 ・LDKカウンターおよび和室建具のひっかき傷 ・キッチンのディスポーザーの故障	
管 理 費 等	管 理 費	13,250円(月額)
	修繕積立金	12,800円(月額)
	駐車場使用料	11,000円(月額)
	バイク置場使用料	1,000円(月額)
	滞 納 額	あり(令和7年10月9日現在、金2,085,470円)
	管 理 費	728,070円 (R2.11~R7.10)
	修繕積立金	570,400円 (同上)
	小 計	1,298,470円
	駐車場使用料	759,000円 (R3.1~R7.10)
	バイク置場使用料	28,000円 (R5.6~R7.10)
	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	特になし。	

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
220,000	89.86	0.55	10,870,000

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＝ $[\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}30\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}30\text{年} + \text{経過年数}15\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.55$

(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
176,000	0.90	1,526.00	1.00	$\frac{9464}{439287}$	5,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 豊田(県)5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 186,000\text{円/㎡} & \times \frac{101.5}{100} & \times \frac{100}{106} & \times \frac{100}{101} & = 176,000\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：角地（1.06）。

地域格差：環境条件、交通接近条件等を考慮。

イ 個別格差：規模大（0.90）。二方路については格差をつけなかった。

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
10,870,000	5,210,000	1.01	16,240,000

ウ 個別格差：階層補正1.00×位置補正1.01×その他補正1.00=1.01

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(豊田市中心部に所在するマンション))

A 令和7年6月 353,000円/㎡(平成25年2月建築、専有面積71.09㎡)

B 令和7年8月 356,000円/㎡(平成28年1月建築、専有面積84.57㎡)

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	353,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{107}$	344,000
B	356,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.1}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{109}$	348,000

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
346,000	1.01	89.86	31,400,000

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 $イ \div ウ \times (1 - 3\%)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 $エ \times オ$ カ	
1,585千円 (13.6%)	923千円	7.3%	12,265千円	0.8209	10,068千円 (86.4%)	11,650,000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	1,500	1,500	1,470	1,470
	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	1,572	1,572	1,542	1,542
	空室損失	157	157	154	154
	貸倒損失	47	47	46	46
	有効総収益	1,368	1,368	1,342	1,342
イ 総費用	維持管理費	120	120	120	120
	修繕費	45	45	44	44
	公租公課	163	163	163	163
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	348	348	347	347
	資本的支出	1,024	72	72	72
	総費用合計	1,372	420	419	419
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)		25.4	25.4	25.9	25.9
エ 有効純収益	ア－イ	-4	948	923	923
オ 複利現価率(割引率6.8%)		0.9363	0.8767	0.8209	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-4	831	758	

※ 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6.8%と決定した。

※ 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、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	16,240,000	0	16,240,000
②比準価格	31,400,000	0	31,400,000
③収益価格	—		11,650,000
④調整後の価格	27,910,000		

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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
27,910,000	1.00	0.80	0.94	—	20,990,000

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：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。

以下余白

第 6 参考価格資料

地価公示価格等 豊田(県)5-3

所 在 : 豊田市神田町1丁目7番1
価 格 : 186,000円/㎡
位 置 : 名鉄三河線「新豊田」駅 道路距離約760m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 781㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道
接面街路 : 西側にて幅員約16.0mの市道、側道に接面
用途指定等 : 市街化区域、近隣商業地域
(建蔽率80%、容積率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 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

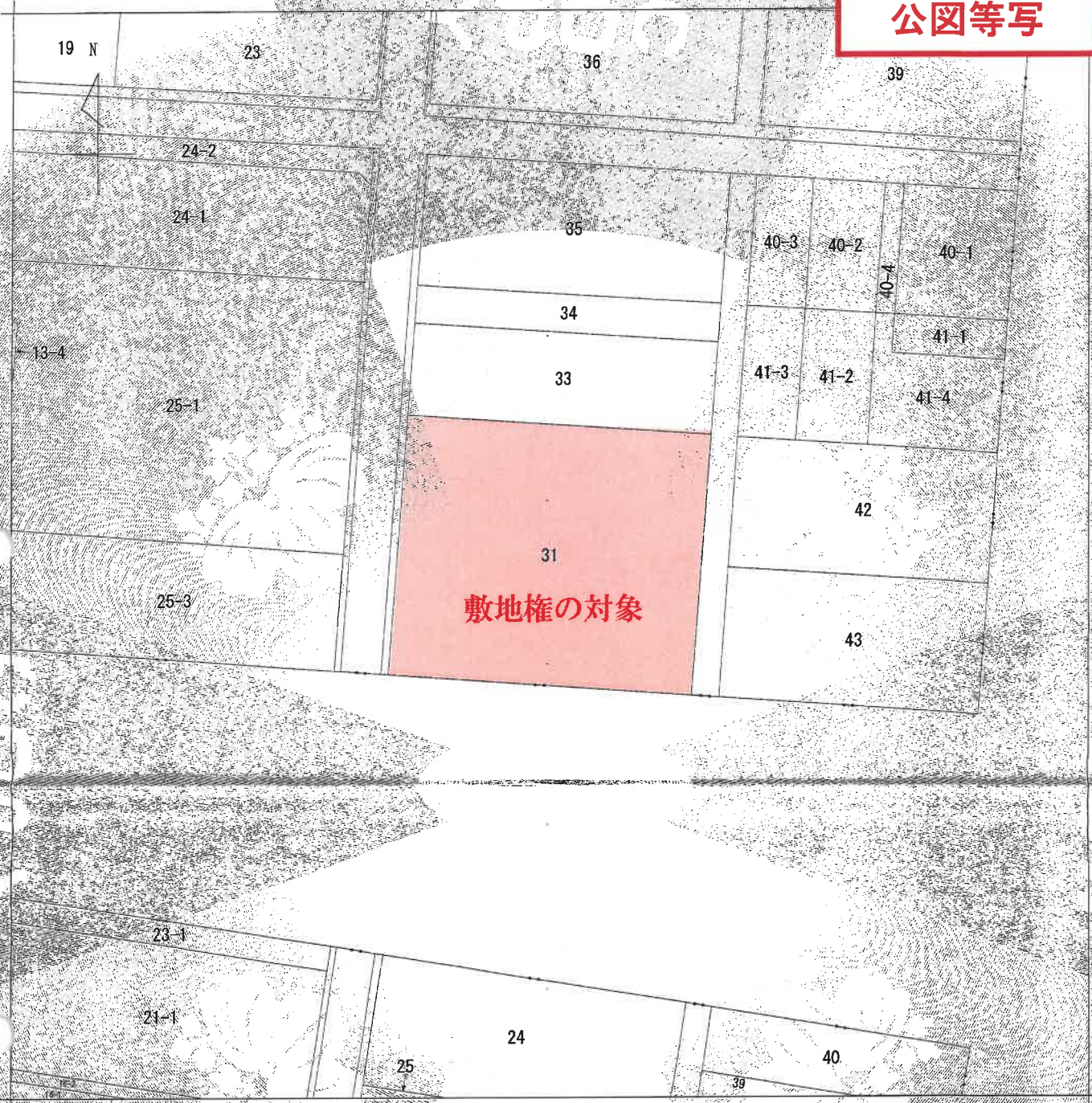


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>

付近案内図



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	所在	豊田市十塚町一丁目			地番	31番		
出力尺	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。

令和7年7月28日
名古屋法務局豊田支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成22年6月24日

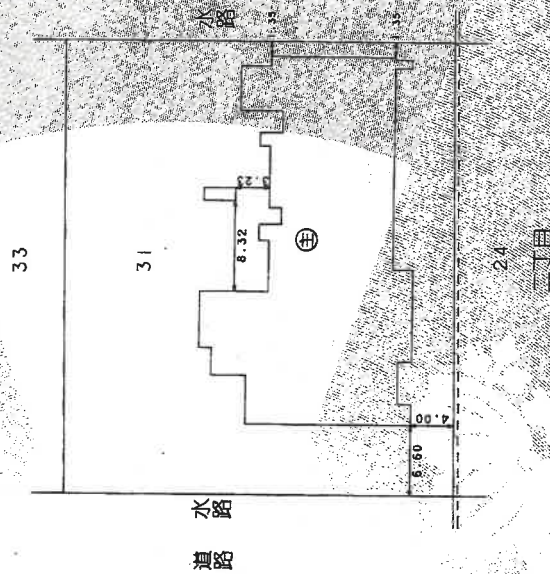
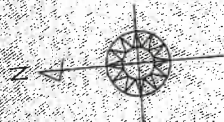
これは図面に記載されている内容を証明して書面である。
令和7年7月28日 名古屋法務局登記部

登記官

A4判に縮小

建物図面等写

水	番	号	31
土地の所在 豊田市十塚町一丁目31番地			



単位＝m

縮尺 1/500

申請人

縮尺

(平成) 24.6.21

(作成者)

(豊田市長 土地・建物調査)

登記年月日：平成22年6月24日

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7月28日 名古屋法務局豊田支局

建物図面等写

3

豊田市十津川一丁目3番地

2-11階
(各階同型)

求積表

1.200 x	5.280	=	6.336000
3.300 x	7.780	=	25.674000
2.850 x	4.180	=	11.913000
2.000 x	12.280	=	24.560000
0.950 x	1.285	=	1.220750
0.950 x	1.500	=	1.425000
1.100 x	18.445	=	20.289500
1.100 x	7.050	=	7.755000
1.45 x	5.090	=	5.828050
0.045 x	27.000	=	1.215000
0.455 x	34.100	=	15.515500
0.600 x	14.400	=	8.640000
1.600 x	0.800	=	1.280000
1.300 x	8.550	=	11.115000
2.975 x	1.950	=	5.801250
合計			489.87800
床面積			489.87 m ²

求積表

3.000 x	4.900	=	14.700000
2.850 x	4.180	=	11.913000
0.950 x	1.285	=	1.220750
0.950 x	1.500	=	1.425000
1.090 x	2.400	=	2.616000
1.100 x	7.750	=	8.447500
1.100 x	7.050	=	7.755000
1.100 x	8.445	=	9.289500
1.45 x	5.090	=	5.828050
0.045 x	17.000	=	0.765000
0.260 x	7.580	=	1.970800
0.205 x	24.100	=	4.940500
5.418 x	33.730	=	182.745140
4.832 x	34.100	=	164.772200
1.600 x	0.800	=	1.280000
1.600 x	0.800	=	1.280000
1.820 x	2.930	=	5.332600
合計			424.816040
床面積			424.81 m ²

作成者

22.6.21

50

申請人

1/250

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。
令和7年7月28日 名古屋法務局豊田支庁

令和7年7月28日

名古屋法務局豊田支局

登記官

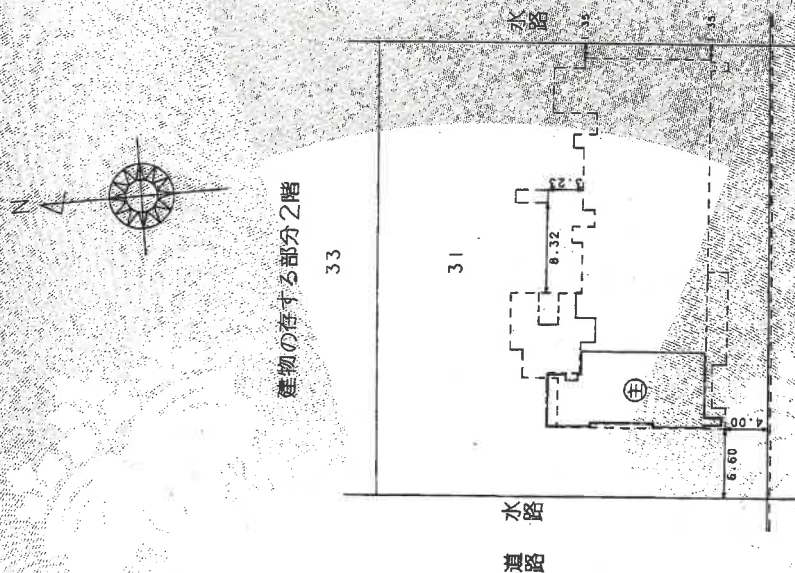
A 4 判に縮小

請求番号：25-2

建各階平面圖

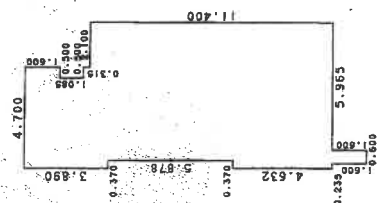
31-201

豐田市十塚町一丁目3番地



单位: m

建物番号 201

$$\frac{1}{500}$$


求 續 表

1.600	×	4.700	=	7.520000
1.085	×	4.200	=	4.557000
0.315	×	4.700	=	1.480500
0.890	×	6.800	=	6.052000
5.878	×	6.430	=	37.795540
1.632	×	6.800	=	31.497600
1.600	×	0.600	=	0.960000

合計	89.862640
床面積	89.86 m ²

會員專用

110

縮尺 1/250

人讀由

編

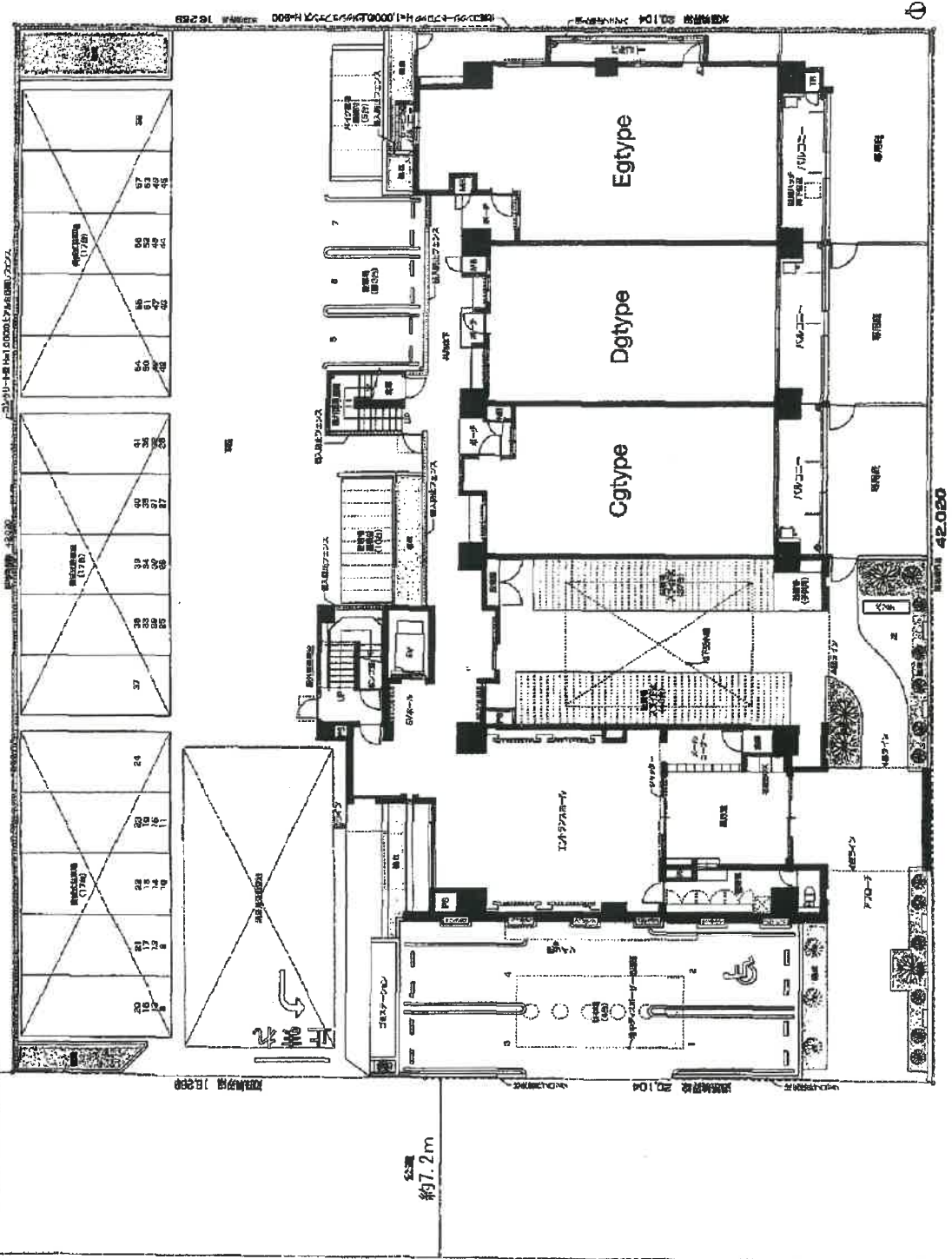
(愛知県上地家屋調査士会用紙)

(3/3)

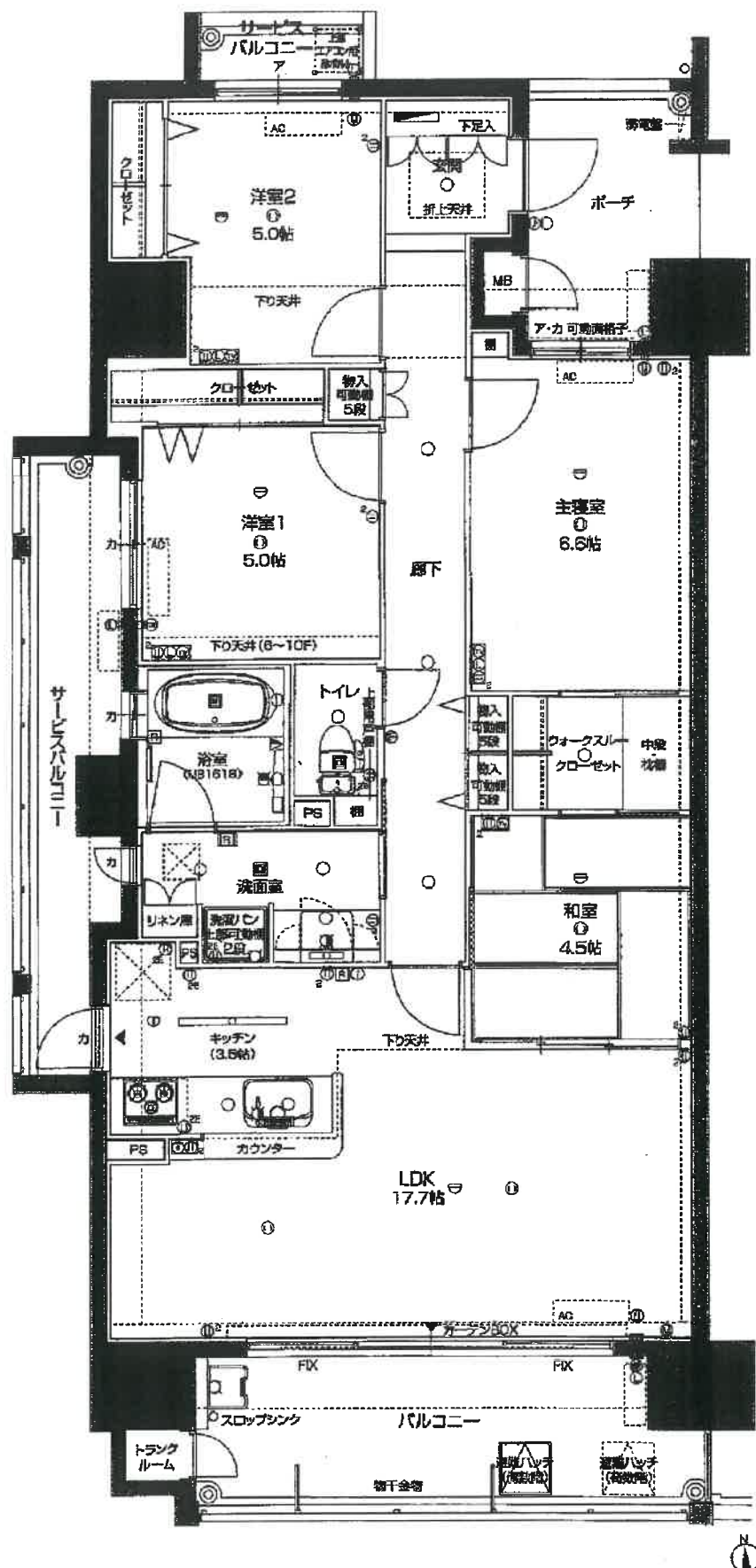
建物図面等写

土地建物配置図（概略）

サンシティ豊田十塚
敷地配置図・階平面図



建物間取図（概略）



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真