

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25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 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 8年 5月14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 8年 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 8年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 79.13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8299



物件明細書

令和 8年 2月10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

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 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902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 79.13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8299



令和 7 年(ケ)第 80 号

令和 7 年 10 月 28 日受理

令和 **7** 年 **11** 月 **26** 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
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十塚町一丁目 31番の902
建物の名称 902
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 9階部分 79.13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
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8299

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"/> 主である建物 <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 { 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 <input type="checkbox"/> 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 <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"/> 以下のとおり 管理費 月額11,620円 修繕積立金 月額11,200円 駐車場使用料 月額5,500円	令和7年11月5日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納はある 計 円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 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」(枚目) のとおり	
専 有 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"/> 宅地(符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 概ね公図のとおり(符号) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(符号) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物位置関係図(概略)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 { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	物件1建物(以下、「本件建物」という。)には、A・(債務者兼所有者)さんが、Aさんの妻と2人で住んでいます。
■管理会社担当者	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。)</p> <p>(管理に関する書面回答の要旨)</p> <p>管理方式 全委託管理 管理員 無 管理室 有</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

執行官の意見

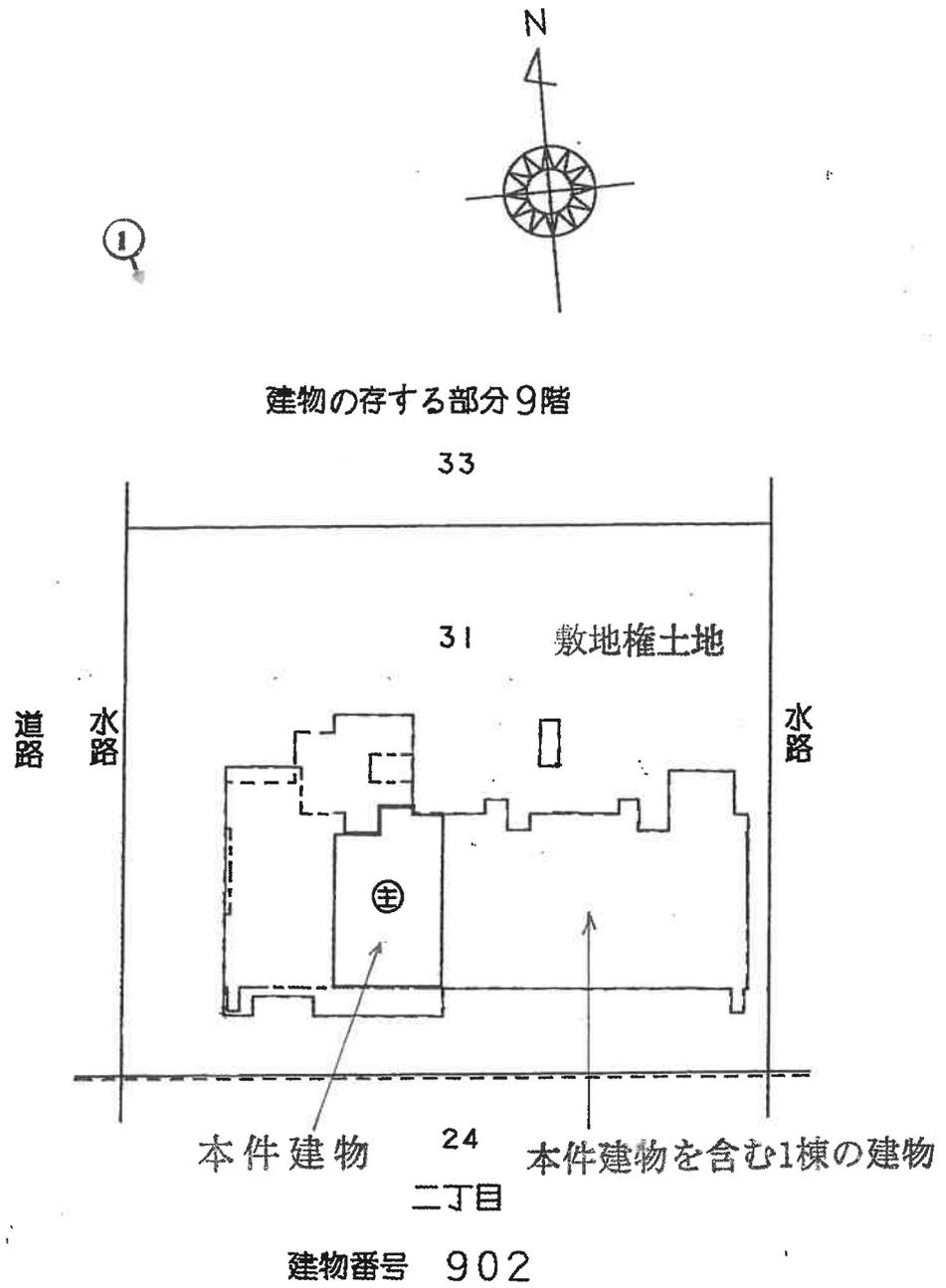
- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。室内には家財や衣類等の生活用品が存している。近隣居住者の陳述、本件建物内に存在したAを名宛とする手紙、住民票、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、Aが本件建物を住居として占有していることが認められる。
- 2 Aに占有に関する照会をするも期限までに回答が得られなかった。
- 3 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 4 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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10月29日(水) 15:15-15:20	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
7年10月30日(木) 12:10-12:35	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30日(木) 14:35-14:45	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30日(木)	当庁	管理会社宛照会書面作成郵便送付, 所有者宛照会書面および期日通知書作成郵便送付
7年11月7日(金) 12:00-12:15	物件所在地	評価人と共に臨場するも占有者不在, 居住者宛期日通知書差置, 近隣居住者から面談聴取
7年11月17日(月) 10:00-10:45	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11月17日(月)	当庁	豊田市市民課宛Aの住民票交付申請書面作成郵便送付, 照会書面作成郵便送付(所有者宛, 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11月18日(火) 12:05-12:10		管理会社担当者から管理費等について電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月17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。</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 type="checkbox"/></p>		

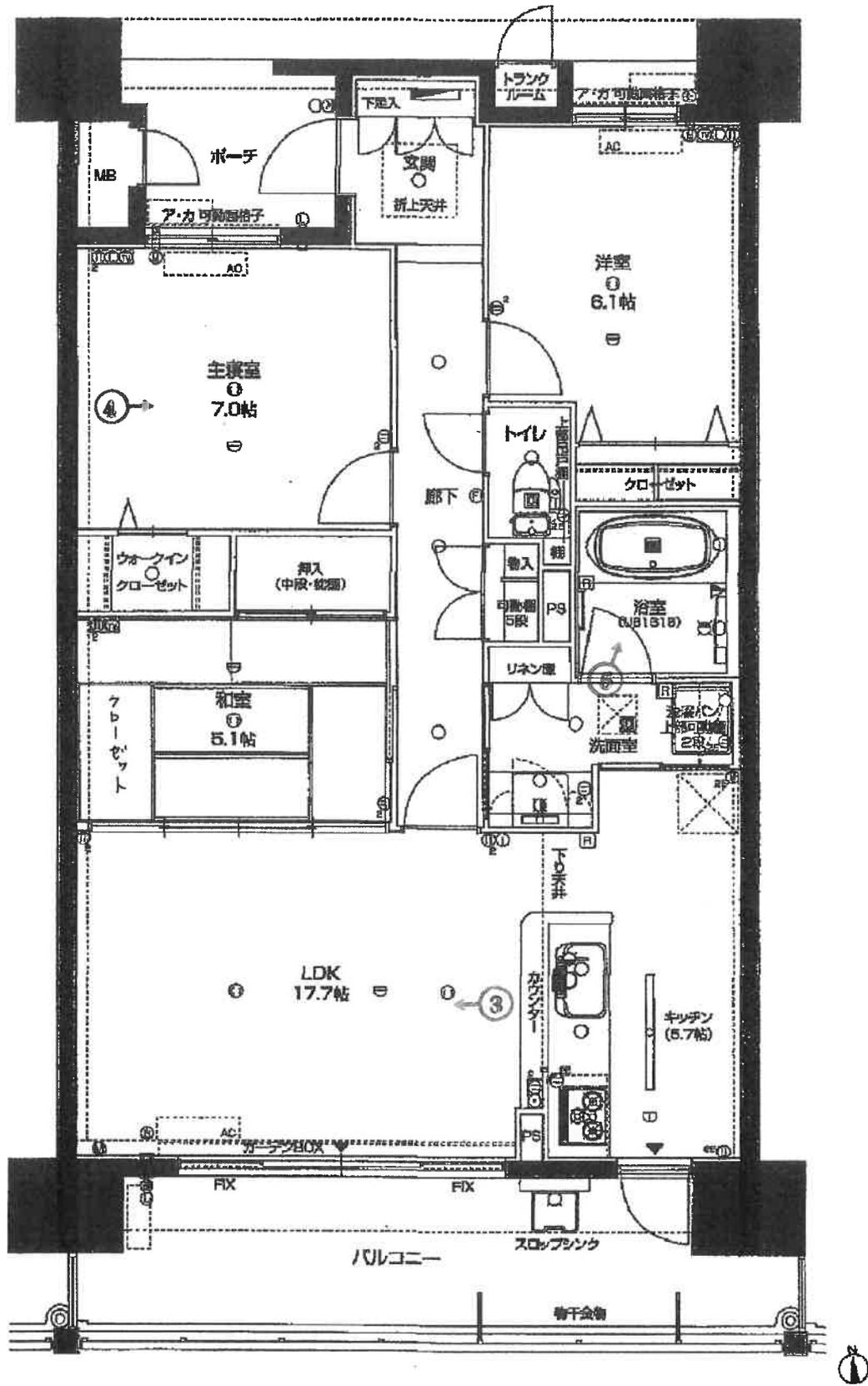
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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 主寝室



⑤

屋内の状況 浴室



令和7年(ケ)第80号

令和7年10月31日 受理

令和7年11月17日 現地調査

令和7年11月20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19,490,000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	<p>【一棟の建物の表示】</p> <p>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</p> <p>【専有部分の建物の表示】</p> <p>家屋番号 十塚町一丁目 31番の902 建物の名称 902 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 9階部分 79.13㎡</p> <p>【敷地権の目的である土地の表示】</p> <p>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㎡</p> <p>【敷地権の表示】</p> <p>土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 439287分の8299</p>		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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	9階 (902号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	79.13㎡ (登記面積)	
間取り	3LDK、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	やや優れる 清掃状態はおおむね良好であり、特筆すべき破損箇所等はない。	
管理費等	管理費	11,620円 (月額)
	修繕積立金	11,200円 (月額)
	駐車場使用料	5,500円 (月額)
	滞納額	なし (令和7年11月5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	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	79.13	0.62	10,790,000

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：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}30\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}30\text{年} + \text{経過年数}15\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.62$$

(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
177,000	0.90	1,526.00	1.00	$\frac{8299}{439287}$	4,590,000

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

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$186,000\text{円/㎡} \times \frac{101.9}{100} \times \frac{100}{106} \times \frac{100}{101} = 177,000\text{円/㎡}$$

(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：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）。

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
10,790,000	4,590,000	1.00	15,380,000

ウ 個別格差：階層補正1.00×位置補正1.00×その他補正1.00=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(豊田市中心部に所在するマンション))

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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{107}$	345,000
B	356,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{109}$	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
347,000	1.00	79.13	27,460,000

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	
1,428千円 (16.7%)	655千円	7.3%	8,703千円	0.8209	7,144千円 (83.3%)	8,570,000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	1,260	1,260	1,235	1,235
	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	1,320	1,320	1,295	1,295
	空室損失	132	132	130	130
	貸倒損失	40	40	39	39
	有効総収益	1,148	1,148	1,126	1,126
イ 総費用	維持管理費	139	139	139	139
	修繕費	38	38	37	37
	公租公課	144	144	144	144
	損害保険料	17	17	17	17
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	338	338	337	337
	資本的支出	493	134	134	134
	総費用合計	831	472	471	471
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)	29.4	29.4	29.9	29.9	
エ 有効純収益 アイ	317	676	655	655	
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	297	593	538		

※ 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-イ
①積算価格	15,380,000	0	15,380,000
②比準価格	27,460,000	0	27,460,000
③収益価格	—		8,570,000
④調整後の価格	24,360,000		

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-オ
24,360,000	1.00	0.80	1.00	—	19,490,000

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

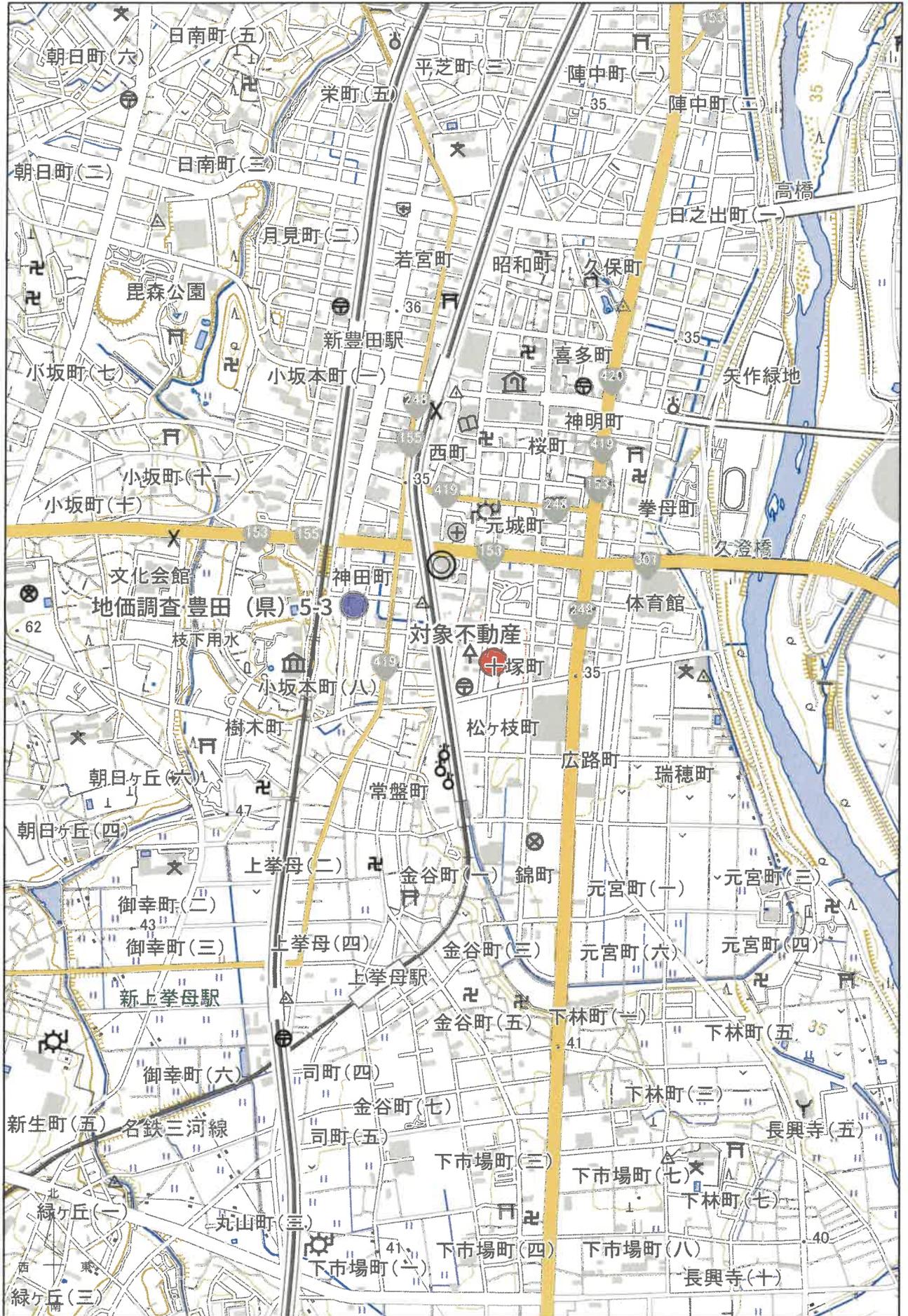
第 6 参考価格資料

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 建物図面等写
- 5 土地建物配置図 (概略)
- 6 建物間取図 (概略)
- 7 現況写真

位置図



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。

地番区域見出
十塚町1丁目
十塚町2丁目

請求部分	所在		豊田市十塚町一丁目		地番	31番		
出力縮尺	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8月19日

名古屋法務局

地図整理番号：M68894

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成22年6月24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庁管轄)

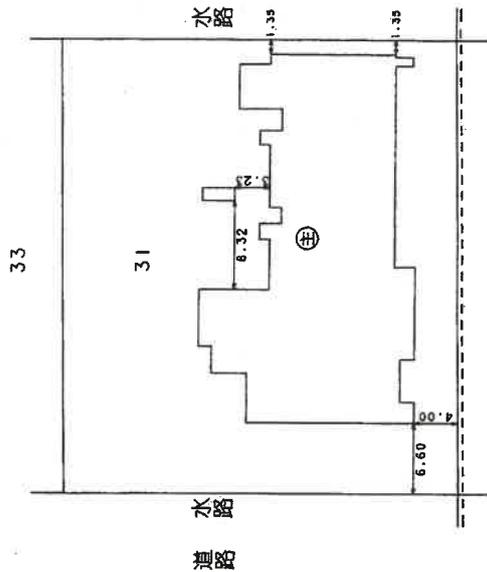
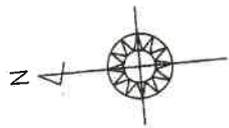
令和7年8月19日 名古屋法務局

登記官

A4判に縮小

建物各階平面図

家屋番号	31
建物の所在	豊田市十塚町一丁目31番地



24
二丁目
単位 = m

建物図面等写

(会員専用)

作成者	縮尺	申請人	縮尺
	1/		1/500

(平成 24.6.21)
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成22年6月24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庁管轄)

令和7年8月19日

名古屋法務局

登記官

A4判に縮小

建物図面
各階平面図

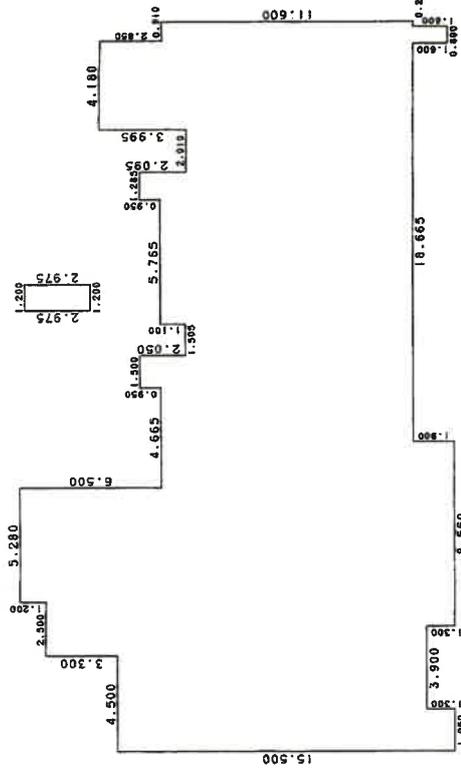
31

家屋番号
豊田市十塚町一丁目31番地

建物の所在

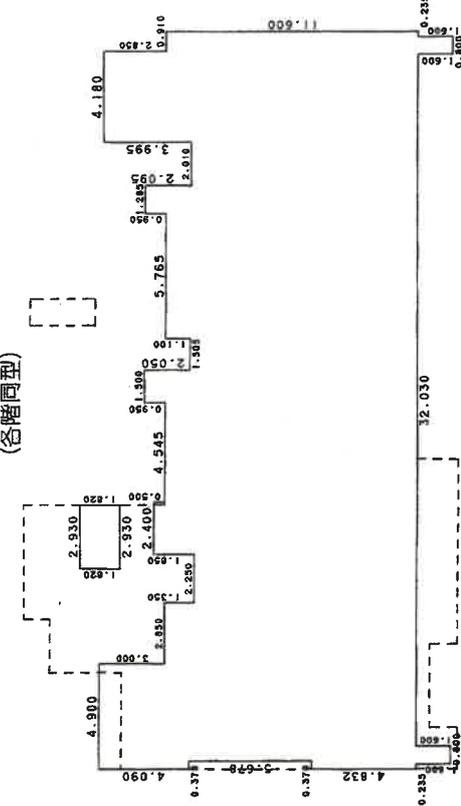
1階

2~1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
0.950 x 18.445 =	20.289500
1.100 x 7.050 =	7.755000
1.145 x 5.090 =	5.828050
0.045 x 27.000 =	1.215000
10.455 x 34.100 =	356.515500
0.600 x 14.400 =	8.640000
1.600 x 0.800 =	1.280000
1.300 x 8.550 =	11.115000
1.300 x 1.950 =	2.535000
2.975 x 1.200 =	3.570000
合計	489.871800
床面積	489.87㎡



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
0.500 x 2.400 =	1.200000
1.090 x 7.750 =	8.447500
1.100 x 7.050 =	7.755000
1.100 x 8.445 =	9.289500
1.145 x 5.090 =	5.828050
0.045 x 17.000 =	0.765000
0.260 x 7.380 =	1.918800
0.205 x 24.100 =	4.940500
5.418 x 33.730 =	182.749140
4.832 x 34.100 =	164.771200
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㎡

建物図面等写



作成者

(平成) 乙 46. 411

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

申請人

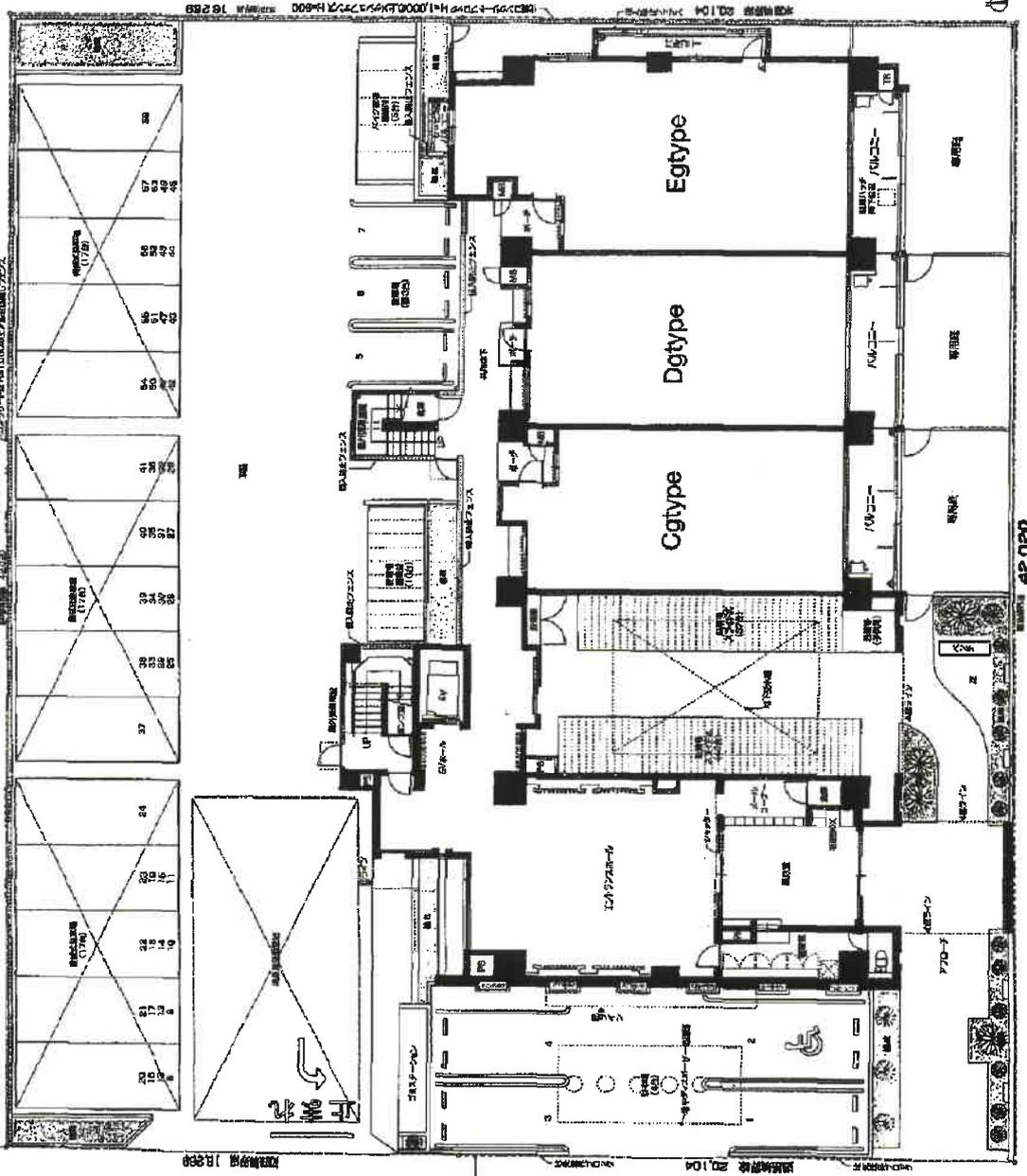
縮尺

1/25

1 (会員専用)

土地建物配置図 (概略)

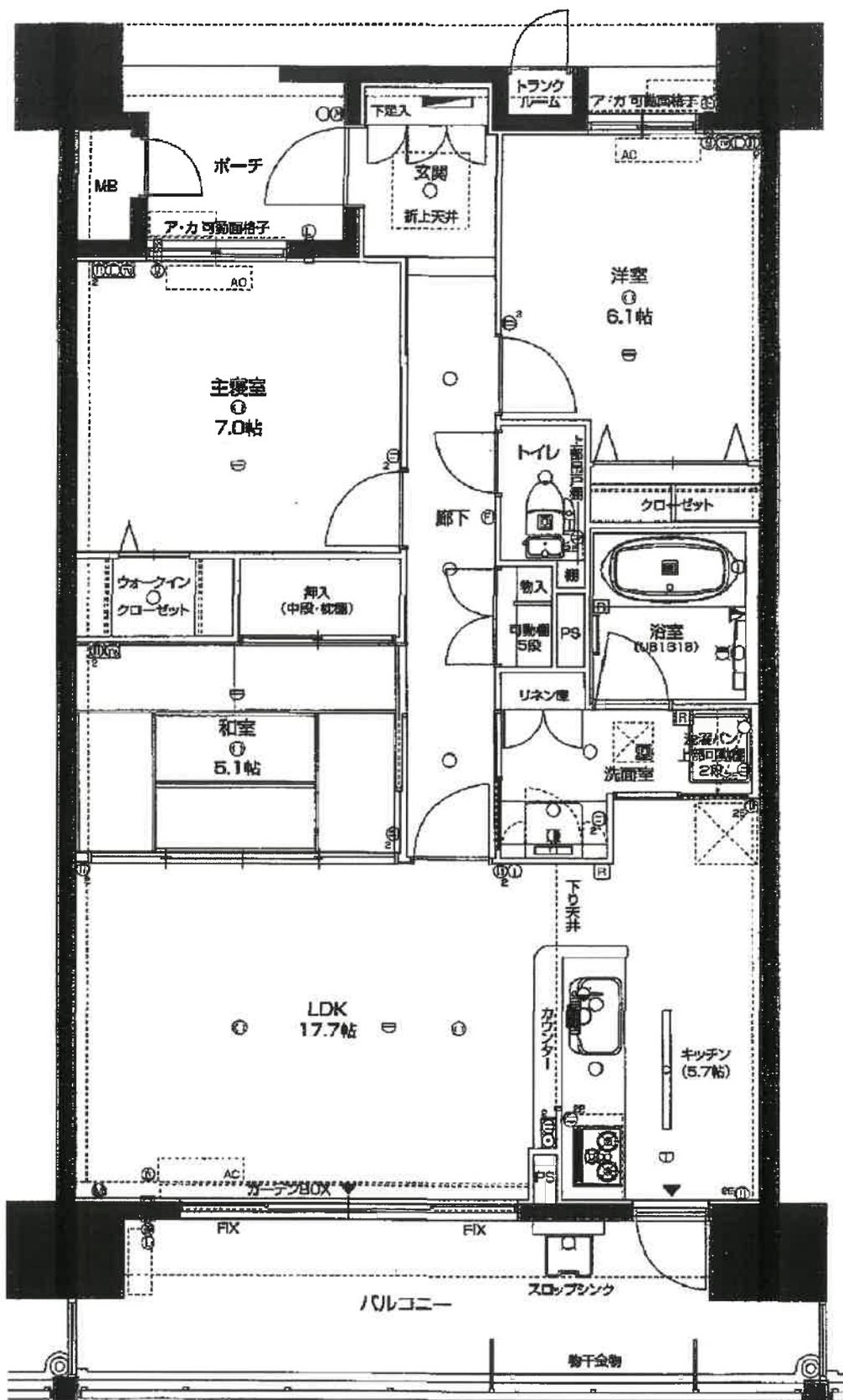
サンシティ豊田十塚
敷地配置図・1階平面図



約7.2m

42.0150

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