

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

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 5月14日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月18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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 4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 4月28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 豊田市本地町三丁目 6番地

建物の名称 ラ・ヴィル本地町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本地町三丁目 6番の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 76.93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 豊田市本地町三丁目6番

地 目 宅地

地 積 2320.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊田市本地町二丁目35番1

地 目 宅地

地 積 245.19平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 豊田市本地町二丁目36番

地 目 雑種地

地 積 83平方メートル



## 物 件 目 録

(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 49万8914分の8061

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 49万8914分の8061

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 49万8914分の8061



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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 豊田市本地町三丁目 6番地

建物の名称 ラ・ヴィル本地町

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本地町三丁目 6番の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 76.93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 豊田市本地町三丁目6番

地 目 宅地

地 積 2320.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊田市本地町二丁目35番1

地 目 宅地

地 積 245.19平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 豊田市本地町二丁目36番

地 目 雑種地

地 積 83平方メートル



物 件 目 録

(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 49万8914分の8061

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 49万8914分の8061

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 49万8914分の8061



令和7年(ケ)第 95号

令和7年11月28日受理

令和8年1月7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 豊田市本地町三丁目 6番地

建物の名称 ラ・ヴィル本地町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本地町三丁目 6番の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 76.93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 豊田市本地町三丁目6番

地 目 宅地

地 積 2320.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊田市本地町二丁目35番1

地 目 宅地

地 積 245.19平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 豊田市本地町二丁目36番

地 目 雑種地

地 積 83平方メートル

## 物 件 目 録

(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 49万8914分の8061

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 49万8914分の8061

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 49万8914分の8061

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(空き家)として管理している <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8,300円 修繕積立金 月額15,320円	令和7年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はある 計329,401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	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 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, 2, 3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1, 2, 3) <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1) <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, 2, 3) <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 保管開始日 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
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

## その他の事項

■管理費等の滞納額の内訳

管理費	金116,200円 (令和6年10月分～令和7年11月分)
修繕積立金	金173,670円 (令和6年10月分～令和7年11月分)
駐車場使用料	金39,531円 (令和6年10月分～令和7年2月分) (3月5日解約 3月日割まで)
遅延損害金	引渡日が確定次第, 起算日に遡り年利18%請求予定

(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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p> <p>■ 管理会社担当者</p>	<p>1 物件1建物(以下、「本件建物」という。)には、以前は、私が居住していましたが、令和7年5月20日ころから現在まで、空き家の状態です。</p> <p>2 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。</p> <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、「ペット使用細則」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8月頃実施済みです。</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7,000円の範囲内の予定となります。)</p> <p>4 管理費等の内、全体管理組合修繕積立金については、値上げがあり、令和7年10月分より月額11,610円から月額15,320円に変更されました。</p> <p>5 管理費等の滞納額に関しては、駐車場は令和7年3月で解約されていますが、解約前の使用料の滞納分があります。充当と日割り計算があります。</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。電気およびガスが停止しており、室内は家財等がほとんど存しない状態である。また、A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、債務者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 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。
- 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

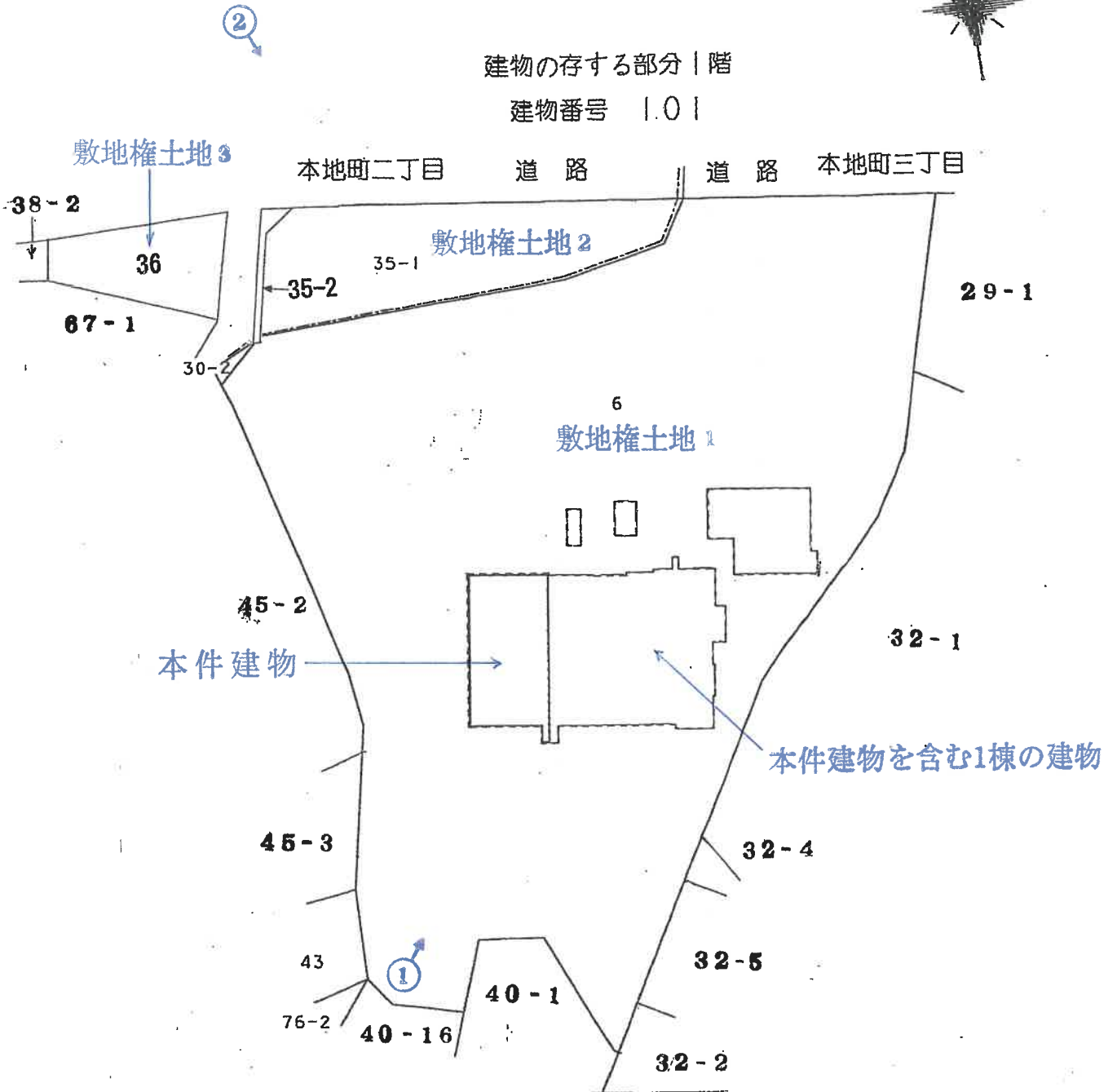
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月1日(月) 15:10-15:15	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
7年12月2日(火)	当庁	管理会社宛照会書面作成郵便送付
7年12月2日(火) 14:45-15:10	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12月3日(水)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
7年12月11日(木) 12:05-12:15	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12月15日(月) 11:40-12:15	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12月17日(水) 11:50-11:55	携帯電話	管理会社担当者から滞納額等について電話聴取
8年1月5日(月)		照会書面作成郵便送付(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)
<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12月15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。</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

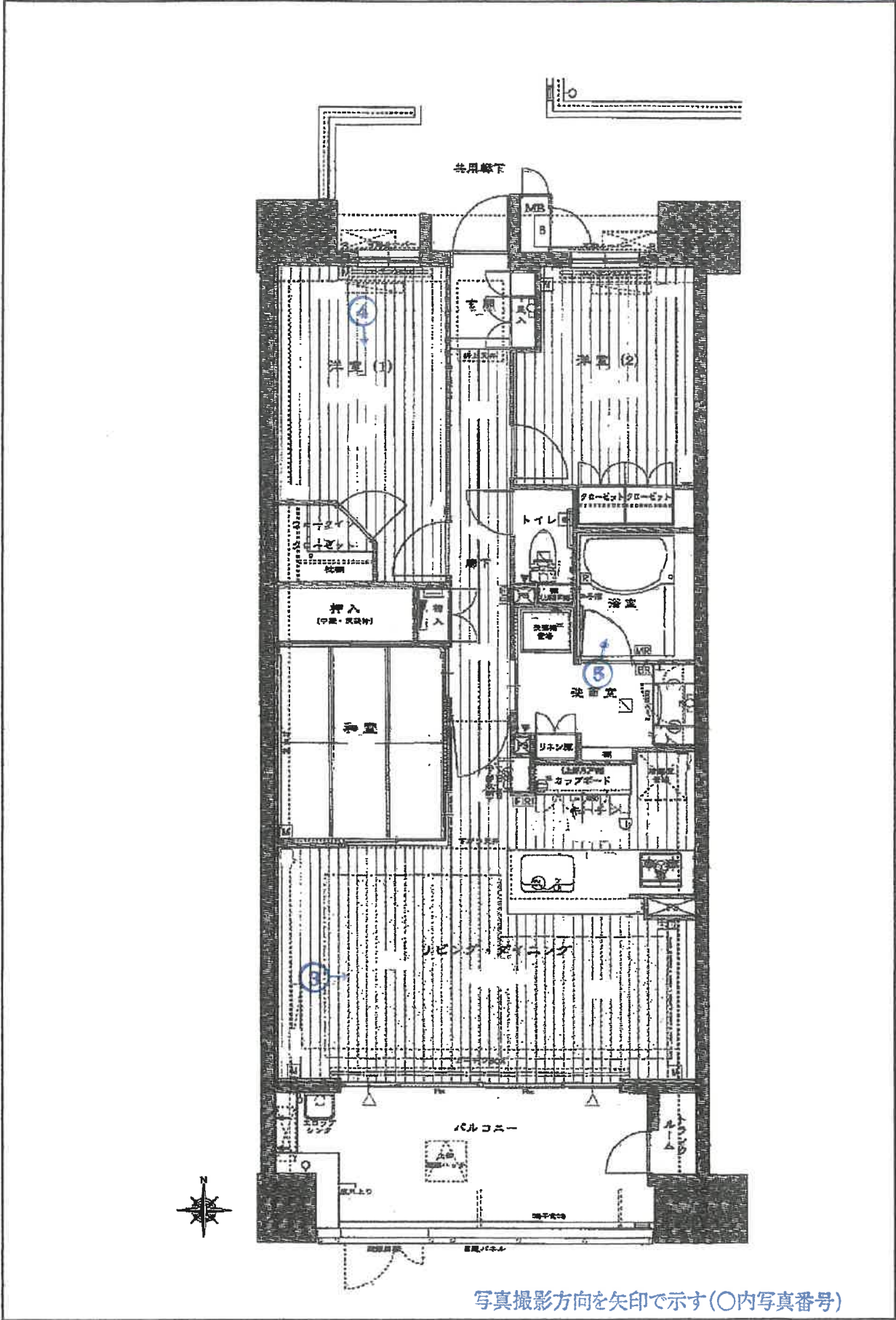
( 7 枚目)

# 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)



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



④

屋内の状況 洋室(1)



⑤

屋内の状況 浴室



令和7年(ケ)第95号  
令和7年12月1日 受理  
令和7年12月15日 現地調査  
令和7年12月19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13,910,000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 豊田市本地町三丁目 6番地 建物の名称 ラ・ヴィル本地町</p> <p>【専有部分の建物の表示】</p> <p>家屋番号 本地町三丁目 6番の101 建物の名称 101 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 1階部分 76.93㎡</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 豊田市本地町三丁目6番 地目 宅地 地積 2,320.98㎡</p> <p>土地の符号 2 所在及び地番 豊田市本地町二丁目35番1 地目 宅地 地積 245.19㎡</p> <p>土地の符号 3 所在及び地番 豊田市本地町二丁目36番 地目 雑種地 地積 83㎡</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 49万8914分の8061</p> <p>土地の符号 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 49万8914分の8061</p> <p>土地の符号 3 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 49万8914分の8061</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「土橋」駅 北西方 道路距離約2.7km 名鉄バス「本新町」停留所 南東方 道路距離約800m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅、営業所等が混在する空地も見られる混在住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% —— 居住誘導区域内、豊田土地改良区
画地条件	地積 2,649.17㎡ 間口 約54m、奥行 約60m 形状 不整形地	
接面道路の状況	北側で幅員約5.5mの舗装市道（本地柿本線）と、西側の一部で幅員約3.5mの舗装道路（認定外道路）とそれぞれ等高に接面する角地。接面道路は建築基準法上の道路（北側は42条1項1号道路、西側は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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	マンション建築以前の目的土地は雑木林及び空地であり、周辺は戸建住宅が散見される地域であった。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	特になし。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラ・ヴィル本地町	
建物の用途	共同住宅（総戸数59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21年2月28日新築
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約28年
構造	鉄筋コンクリート造15階建	
仕様	屋根	陸屋根ほか
	外壁	タイル貼、吹付タイル 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 ただし、満車のため直ちには使用できない 月額使用料：4,500～7,000円
	集会室	なし
	その他	免震設備あり
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（ラ・ヴィル本地町管理組合） 法人格 なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	三井不動産レジデンシャルサービス(株)
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・積立金（令和7年6月30日現在）金57,976,598円</li> <li>・大規模修繕計画：令和6年8月頃に実施済み</li> <li>・負担決議された工事負担金：なし</li> <li>・耐震性能診断の受検の有無：なし</li> <li>・ペット飼育可（細則あり）</li> <li>・規約共用部分はない</li> </ul>	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建		
位置	1階(101号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床面積	76.93㎡(登記面積)		
間取り	3LDK、バルコニーあり		
仕様	天井	クロス貼 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	リビングダイニングに床暖房、浴室に換気暖房乾燥機がある。(特記事項参照)	
保守管理の 状態	普通 家財道具は撤去済み。目立つ損傷や汚れはなく、経年相応の保守管理状態である。		
管理費等	管理費	8,300円(月額)	
	修繕積立金	15,320円(月額)	
	滞納額	あり(金額は特記事項参照)	
		管理費	116,200円 (R6.10~R7.11)
		修繕積立金	173,670円 (同上)
		小計	289,870円
		駐車場使用料	39,531円 (R6.10~R7.2)
		遅延損害金	未定 (未定)
	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	設備機器等は分譲時のカタログ記載のものであり、動作チェックは行っていない。 遅延損害金は、引渡日が確定次第、起算日に遡って年利18%を請求する予定である。そのため、価格時点の滞納額は、金329,401円に遅延損害金を加えたものとなる。		

## 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/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
280,000	76.93	0.61	13,140,000

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：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} + \text{経過年数}17\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}5\%) = 0.61$$

#### (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
124,000	0.86	2,649.17	1.00	$\frac{8061}{498914}$	4,560,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 豊田-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 120,000\text{円/㎡} & \times \frac{103.0}{100} & \times \frac{100}{106} & \times \frac{100}{94} & = & 124,000\text{円/㎡} \end{array}$$

(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×不整形地0.95=0.86

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
13,140,000	4,560,000	0.98	17,350,000

ウ 個別格差：階層補正0.98×位置補正1.00×その他補正1.00=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(豊田市内の市街地に所在するマンション))

A 令和7年8月 255,000円/㎡(平成21年2月建築、専有面積76.77㎡)

B 令和7年3月 328,000円/㎡(平成21年4月建築、専有面積100.33㎡)

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	255,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	256,000
B	328,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{115}$	249,000

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
253,000	0.98	76.93	19,070,000

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	
1,689千円  (18.1%)	710千円	7.4%	9,307千円	0.8186	7,619千円  (81.9%)	9,310,000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	1,320	1,320	1,294	1,294
	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	1,392	1,392	1,366	1,366
	空室損失	139	139	137	137
	貸倒損失	42	42	41	41
	有効総収益	1,211	1,211	1,188	1,188
イ 総費用	維持管理費	100	100	100	100
	修繕費	40	40	39	39
	公租公課	133	133	133	133
	損害保険料	22	22	22	22
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	295	295	294	294
	資本的支出	417	184	184	184
	総費用合計	712	479	478	478
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)	24.4	24.4	24.7	24.7	
エ 有効純収益      アーイ	499	732	710	710	
オ 複利現価率(割引率6.9%)	0.9355	0.8751	0.8186		
カ 有効純収益の現価      エ×オ	467	641	581		

※ 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6.9%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	17,350,000	0	17,350,000
②比準価格	19,070,000	0	19,070,000
③収益価格	—		9,310,000
④調整後の価格	17,920,000		

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
17,920,000	1.00	0.80	0.97	—	13,910,000

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-5
所 在	: 豊田市本地町4丁目28番2
価 格	: 120,000円/㎡
位 置	: 名鉄三河線「土橋」駅 道路距離約2.5km
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 181㎡
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4.0mの道路に接面
用途指定等	: 市街化区域、準工業地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

## 第 7 附属資料の表示

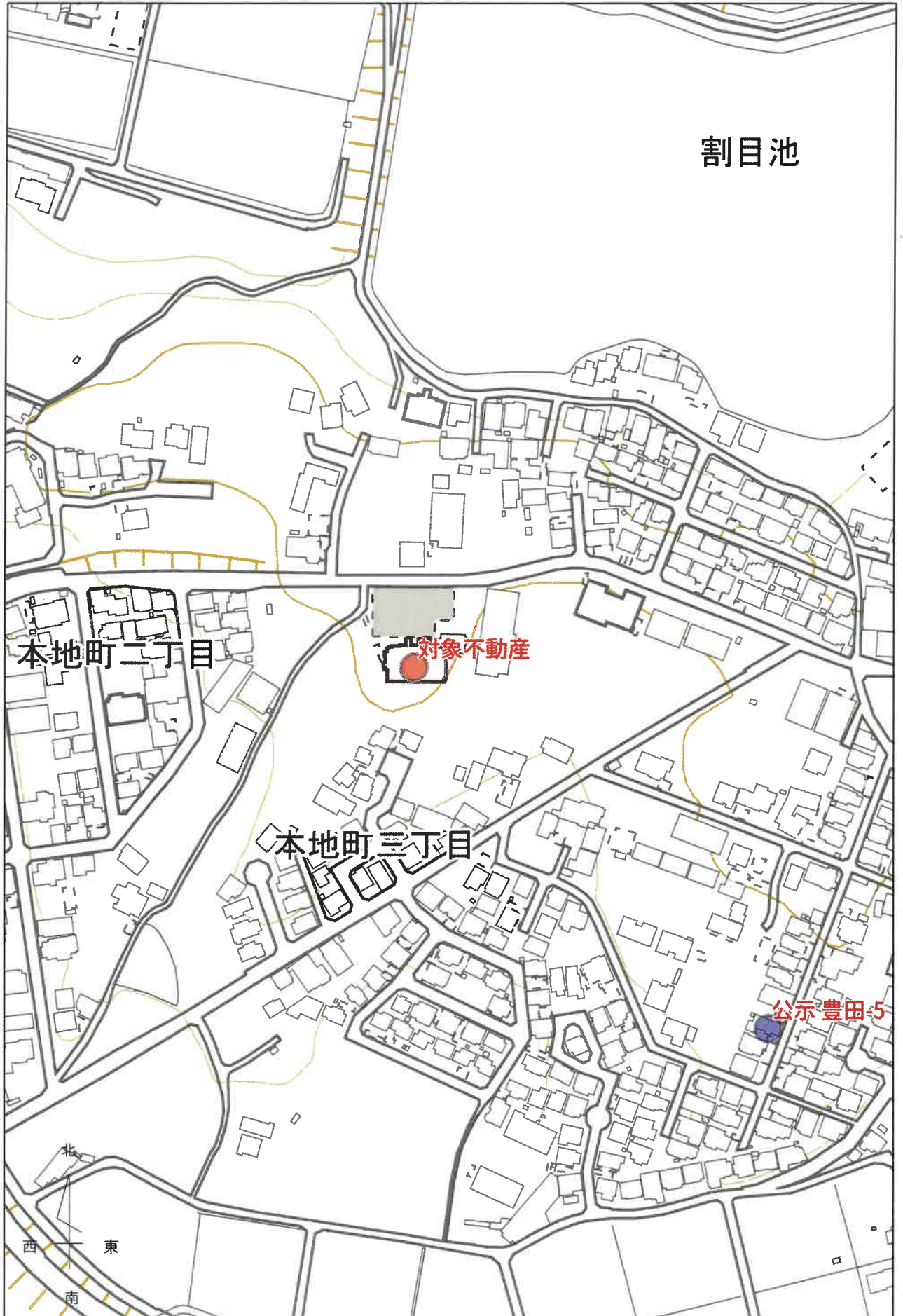
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

# 位置図

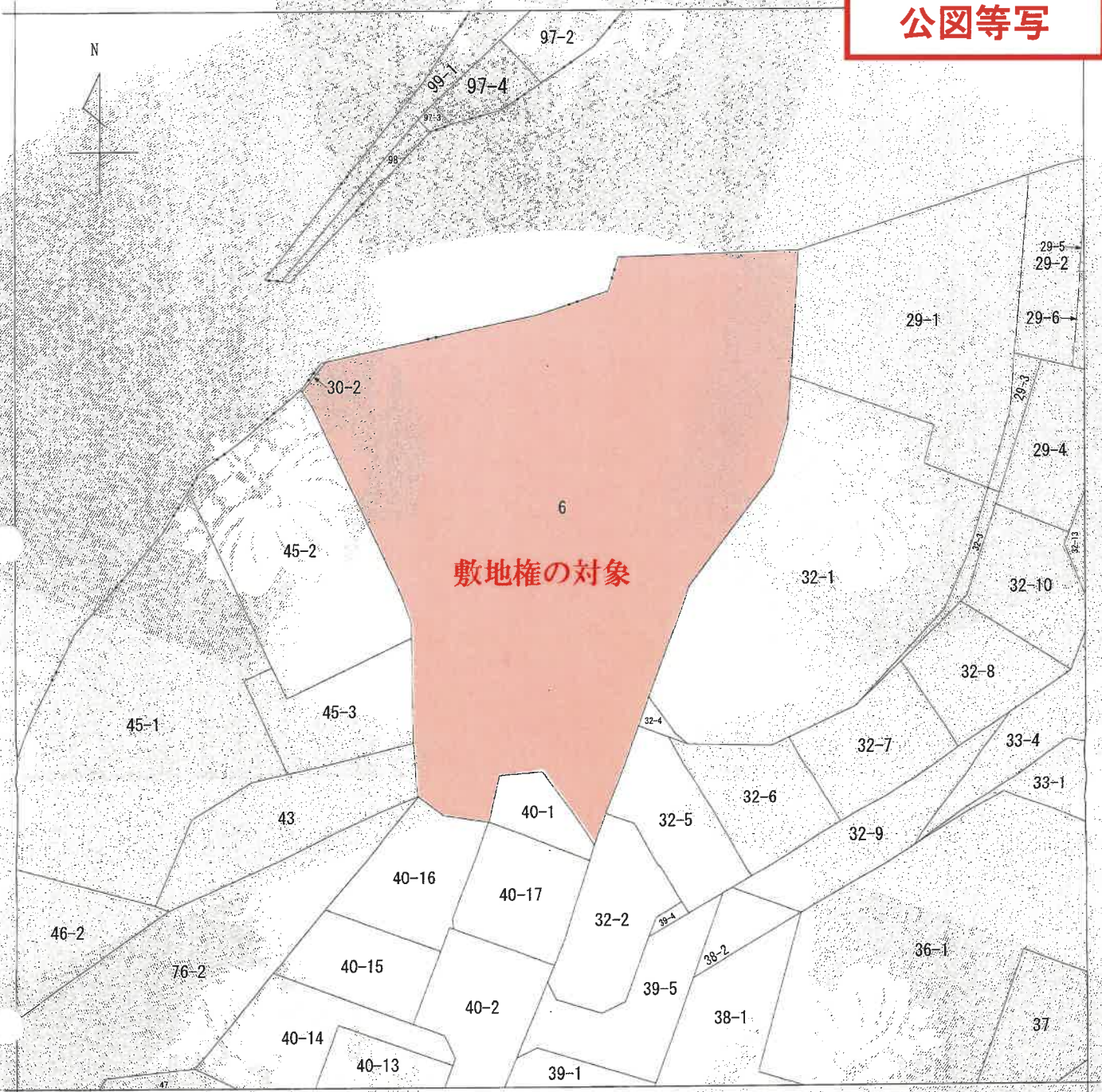


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000  
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

# 付近案内図

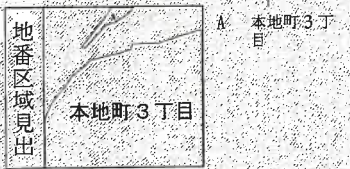


# 公図等写



敷地権の対象

(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	豊田市本地町三丁目			地番	6番			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和48年12月12日		補記事項				

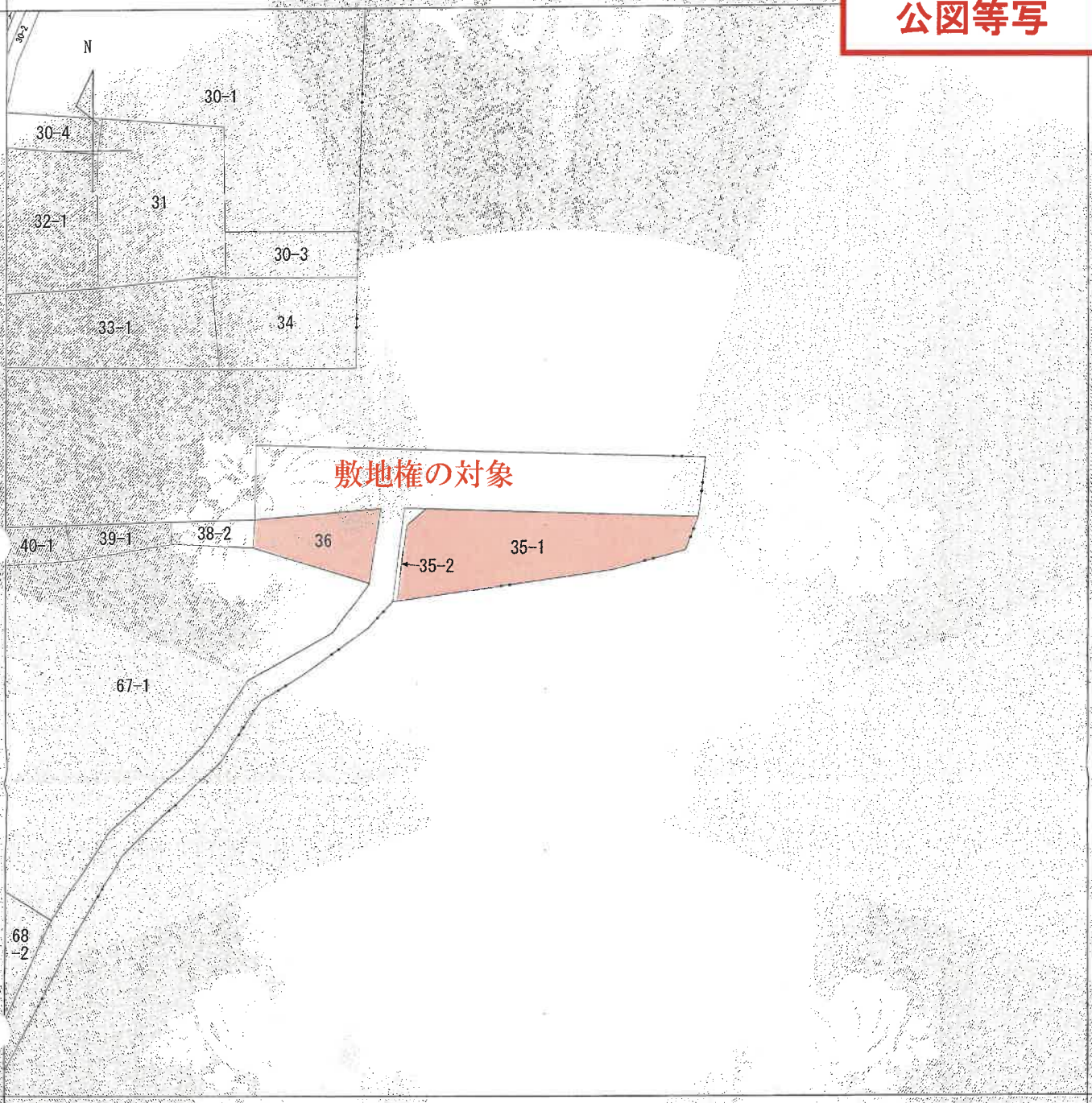
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月24日  
名古屋法務局豊田支局  
登記官

請求番号：45-1  
(1/1)

A4判に縮小

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	豊田市本地町二丁目			地番	35番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和48年11月25日		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。

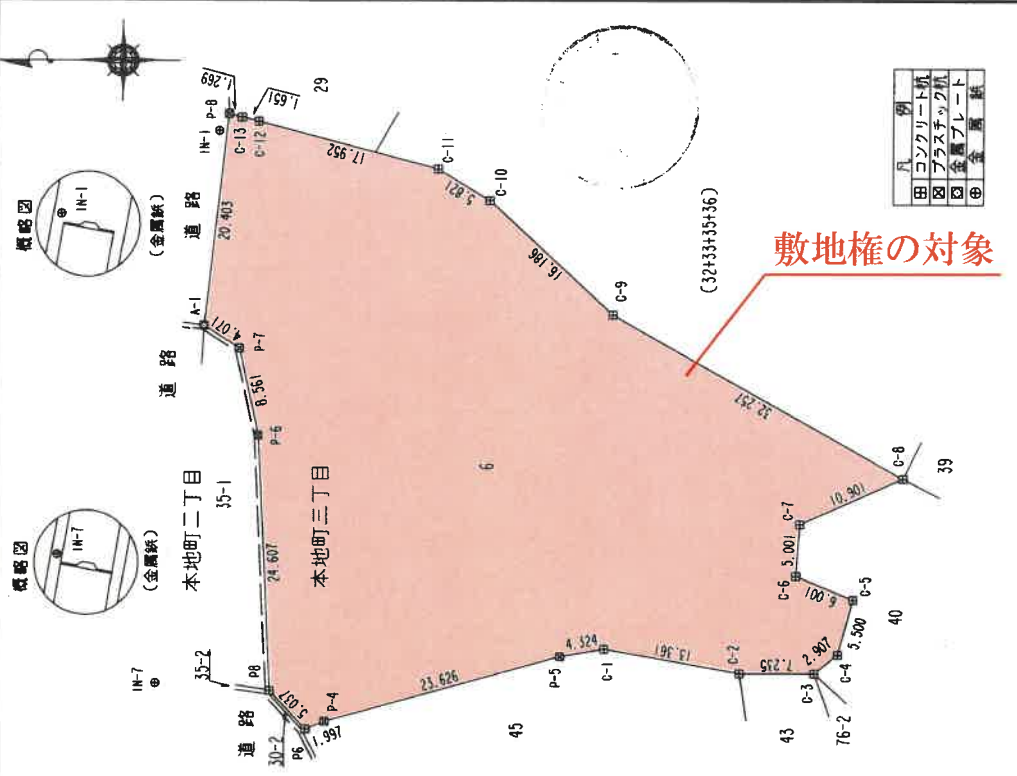
令和7年9月24日  
名古屋法務局豊田支局  
登記官

A4判に縮小

地積測量図写

土地積測量図

地番 6  
土地の所在 豊田市本地町三丁目



求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
6	P-8	7.828	-36.874	221.274076	24.607
	P-6	9.017	-12.296	297.038014	8.561
	P-7	10.844	-3.932	114.230696	4.071
	A-1	14.288	-1.762	320.608432	20.403
	P-8	11.954	18.507	238.494254	1.269
	C-13	10.725	18.189	-7.839375	1.651
	C-12	9.127	17.776	-44.795316	17.952
	C-11	-6.253	13.281	61.938765	5.821
	C-10	-13.235	10.271	184.297375	16.186
	C-9	-25.187	-0.644	669.848265	32.257
	C-8	-53.377	-16.324	1070.529112	10.901
	C-7	-43.393	-20.700	406.375445	5.001
	C-6	-43.043	-25.689	312.664352	6.001
	C-5	-48.596	-27.964	368.309084	5.500
	C-4	-47.139	-33.268	335.771097	2.907
	C-3	-44.871	-35.087	81.665220	7.235
	C-2	-37.636	-32.755	-87.767152	13.361
	C-1	-24.480	-32.755	-39.021120	4.324
	P-5	-20.220	-33.494	143.238480	23.626
	P-4	2.538	-39.839	-17.941122	1.997
	P-6	4.399	-40.563	13.043035	5.037
	合計		4641.961017		
	合計		2320.9805085		
	合計		2320.98		m <sup>2</sup>
	合計		702.09		坪

引照点の座標値

符号	名称	X	座標値	Y
IN-1	引照点(金属板)	12.849		16.929
IN-7	引照点(金属板)	18.827		-36.206

作成者 (平成 20 年 10 月 1 日) 縮尺 1/500 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

土地積測量図

地番 35-1、35-2  
土地の所在 豊田市本地町二丁目

求積表

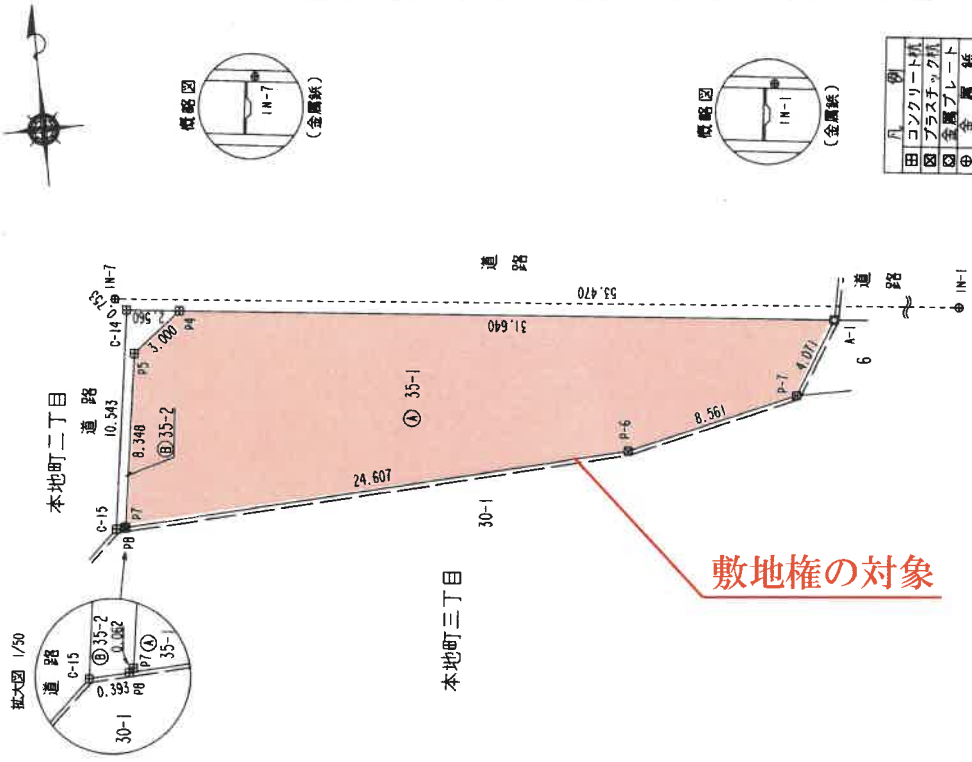
地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
35-1	P4	17.945	-33.190	606.756340	31.640
	A-1	14.288	-1.782	418.038304	4.071
	P-7	10.844	-3.932	-114.230696	8.561
	P-6	9.017	-12.296	-297.038014	24.607
	P8	7.828	-36.874	-192.044324	0.062
35-2	P7	7.871	-36.829	10.232300	8.348
	P5	16.124	-35.574	58.675236	3.000
合計				490.389146	
合計面積				245.1945730	m <sup>2</sup>
合計地積				245.19	m <sup>2</sup>
合計坪数				74.17	坪

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
35-2	C-14	18.241	-35.733	74.368557	2.560
	P4	17.945	-33.190	2.853255	3.000
	P5	16.124	-35.574	-58.675236	8.348
	P7	7.871	-36.829	-10.232300	0.062
	P8	7.828	-36.874	-3.428664	0.393
	C-15	7.810	-37.267	8.911210	10.543
合計				13.796822	
合計面積				6.8984110	m <sup>2</sup>
合計地積				6.89	m <sup>2</sup>
合計坪数				2.08	坪

合計面積 252.0929840 m<sup>2</sup>

参照点の座標値

符号	名称	座標値
		X Y
IN-1	参照点(金属板)	12.849 16.929
IN-7	参照点(金属板)	18.827 -36.206



敷地権の対象

作成者 ( ) 縮尺 1/250

申請人 ( ) 縮尺 1/

(会員専用)

A4判に縮小

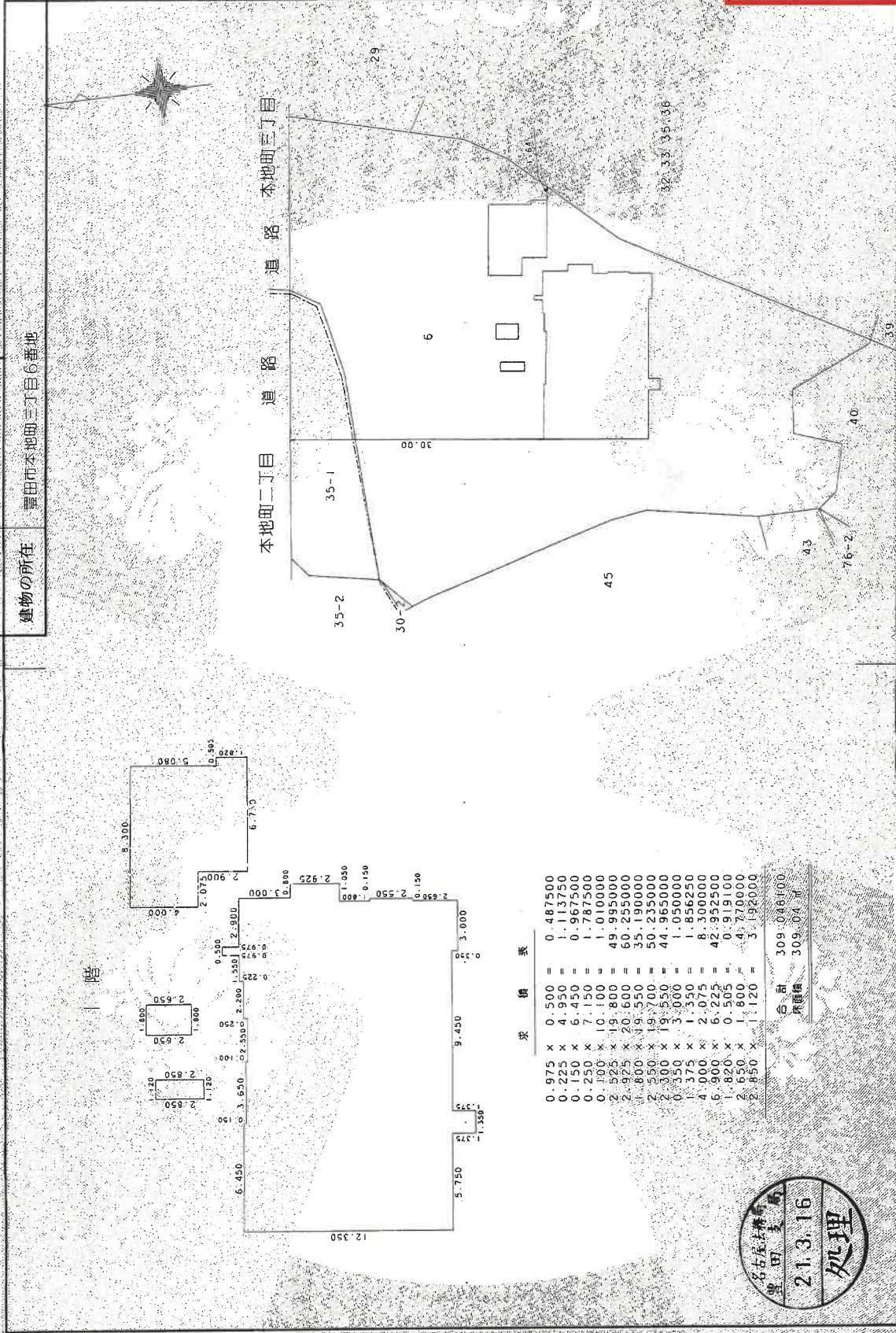
作成者 ( ) 縮尺 1/ (平成20年9月) (愛知県土地家屋調査士会用品)

建物図面等写

面図  
階平面図  
各階  
建物

家屋番号  
建物の所在  
豊田市本池町三丁目6番地

一棟の建物図面



求積表

0.975 x 0.500 =	0.487500
0.225 x 4.950 =	1.113750
0.150 x 6.450 =	0.967500
0.250 x 7.150 =	1.787500
0.100 x 10.100 =	1.010000
2.525 x 19.800 =	49.995000
2.925 x 20.600 =	60.255000
1.800 x 19.550 =	35.190000
2.550 x 19.700 =	50.235000
0.350 x 3.000 =	1.050000
1.375 x 1.550 =	1.856250
4.000 x 2.075 =	8.300000
6.900 x 6.225 =	42.952500
1.820 x 0.505 =	0.919100
2.650 x 1.800 =	4.770000
2.850 x 1.120 =	3.192000
合計	309.098400
取積値	309.098400



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

（全頁専用）

（愛知県土地家屋調査士会 用紙）

登記年月日：平成21年3月16日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である  
 令和7年9月24日 名古屋法務局豊田支局 登記官

A4判に縮小

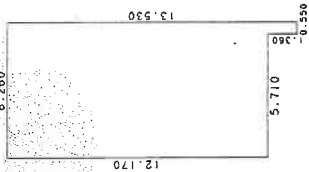
建物図面等写

建物図面等写

家屋番号 本地町三丁目6  
 建物番号 101  
 建物の所在 豊田市本地町三丁目6番地

建物の存する部分1階  
 建物番号 101

本地町二丁目 道路 本地町三丁目



求積表

12.170 x 5.710 = 69.490700  
 13.530 x 0.550 = 7.441500

合計 76.932200  
 床面積 76.93 m<sup>2</sup>



会員専用

申請人

縮尺 1/250

縮尺

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

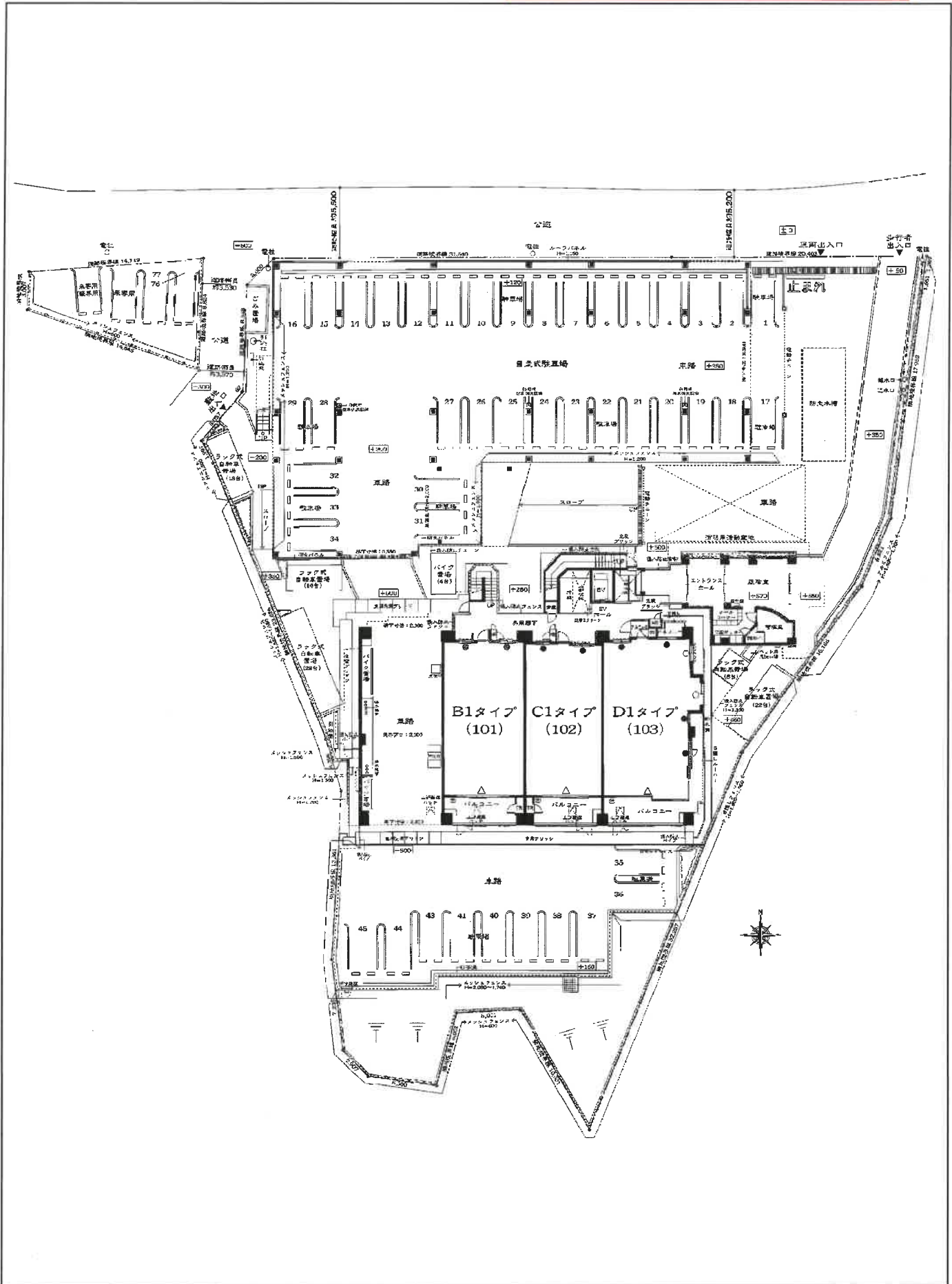
登記年月日：平成21年3月16日

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。  
 令和7年9月24日 名古屋法務局豊田支局 登記官

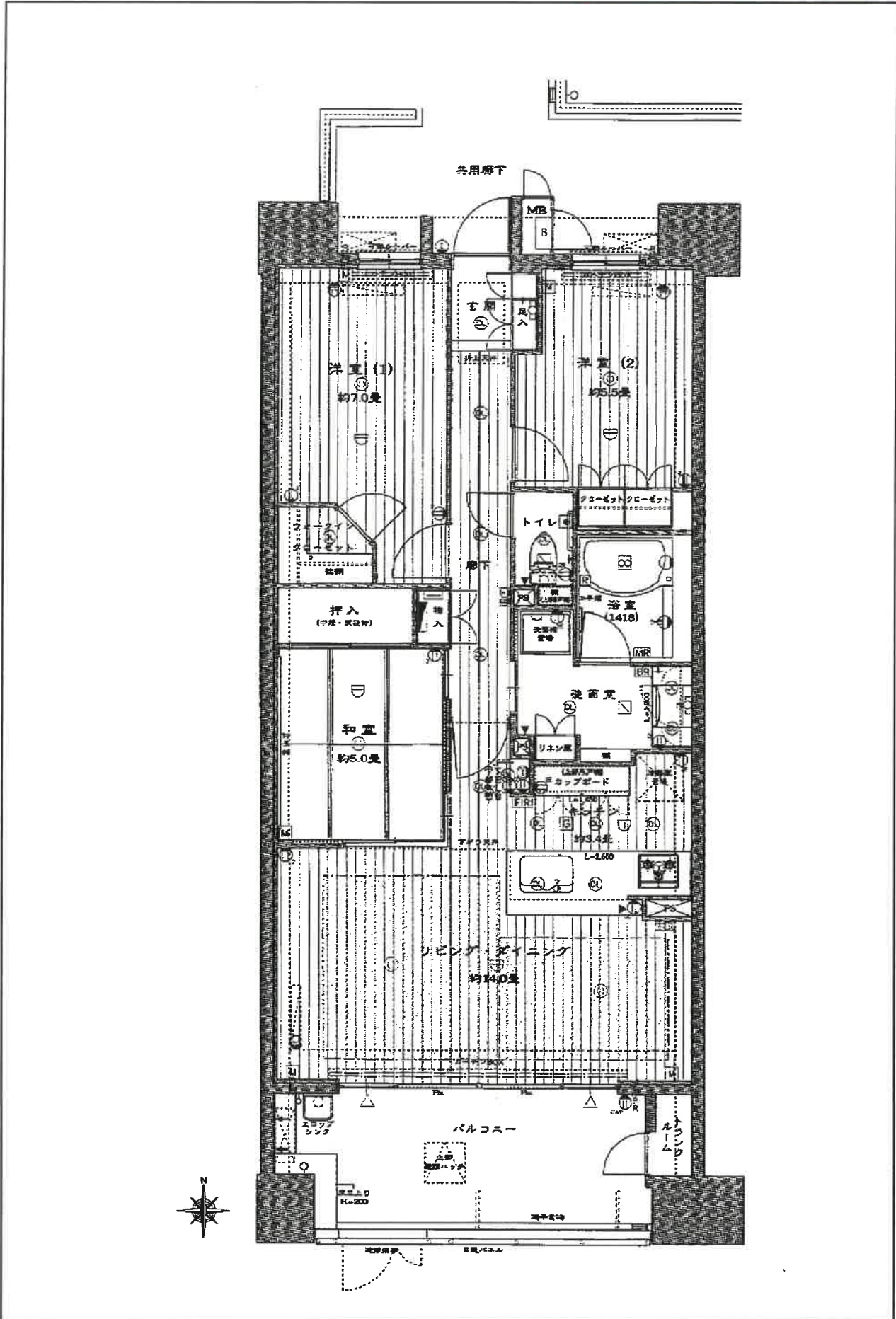
A4判に縮小

請求番号：45-2

# 土地建物配置図（概略）



# 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