

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 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 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 豊田市丸山町六丁目 7番地4

建物の名称 ローレルホームズ丸山公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山町六丁目 7番4の903

建物の名称 903

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 68.55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 豊田市丸山町六丁目7番4

地 目 宅地

地 積 2791.12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 54万2244分の7173



- 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 豊田市丸山町六丁目 7番地4

建物の名称 ローレルホームズ丸山公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山町六丁目 7番4の903

建物の名称 903

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 68.55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 豊田市丸山町六丁目7番4

地 目 宅地

地 積 2791.12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 54万2244分の7173



令和 7 年(ケ)第 93 号

令和 7 年 11 月 18 日受理

令和 **7** 年 **12** 月 **15** 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 豊田市丸山町六丁目 7番地4

建物の名称 ローレルホームズ丸山公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山町六丁目 7番4の903

建物の名称 903

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 68.55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 豊田市丸山町六丁目7番4

地 目 宅地

地 積 2791.12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 54万2244分の7173

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7,300円 修繕積立金 月額10,230円 地震速報配信サービス保守料 月額210円 CATV使用料 月額525円 防犯監視料 月額630円 駐車場使用料 月額4,000円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はある 計961,590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	近鉄住宅管理株式会社 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	<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) <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

その他の事項

■管理費等の滞納額の内訳

管理費	金306,600円 (令和4年6月分~令和7年11月分)
修繕積立金	金429,660円 (令和4年6月分~令和7年11月分)
地震速報配信サービス保守料	金8,820円 (令和4年6月分~令和7年11月分)
CATV使用料	金22,050円 (令和4年6月分~令和7年11月分)
防犯監視料	金26,460円 (令和4年6月分~令和7年11月分)
駐車場使用料	金168,000円 (令和4年6月分~令和7年11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
<p>■近隣居住者</p>	<p>物件1建物（以下、「本件建物」という。）には、以前は、Aさん（債務者兼所有者）が家族で居住していましたが、令和7年3月の終わりころに転居されました。それ以降現在まで、本件建物は空き家の状態です。</p>
<p>■管理会社担当者</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5年8月頃に実施済みです。</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1,000円から同5,000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</p> <p>管理員 有（2日/週）</p> <p>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、近隣居住者の陳述、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、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 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。

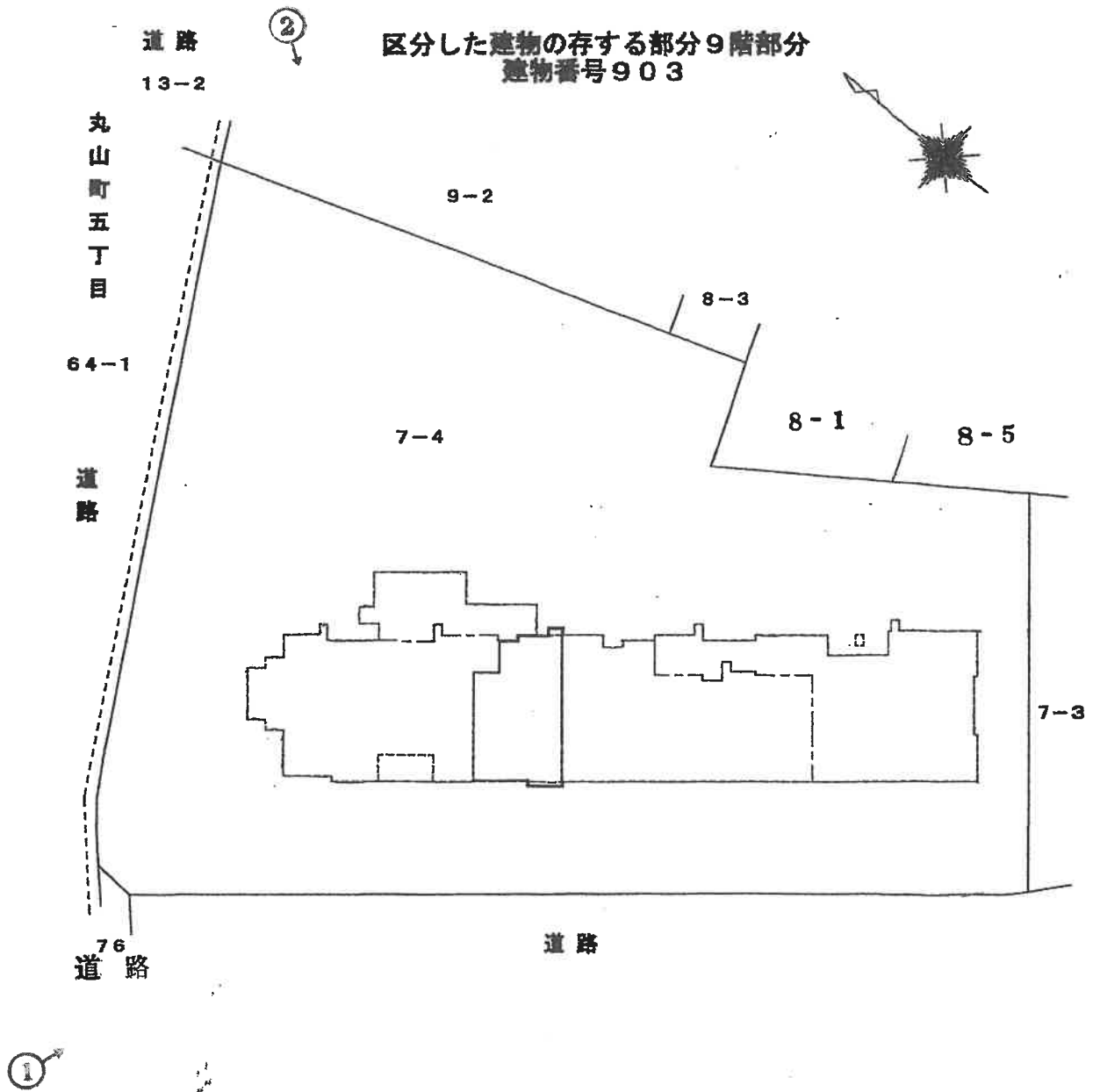
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11月19日(水) 13:10-13:15	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
7年11月19日(水) 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11月20日(木)	当庁	照会書面作成郵便送付(所有者宛, 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11月21日(金) 11:05-11:15	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11月26日(水) 15:55-16:45	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12月4日(木) 10:55-11:00	携帯電話	管理会社担当者から駐車場等について電話聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月26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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした		
<input type="checkbox"/>		

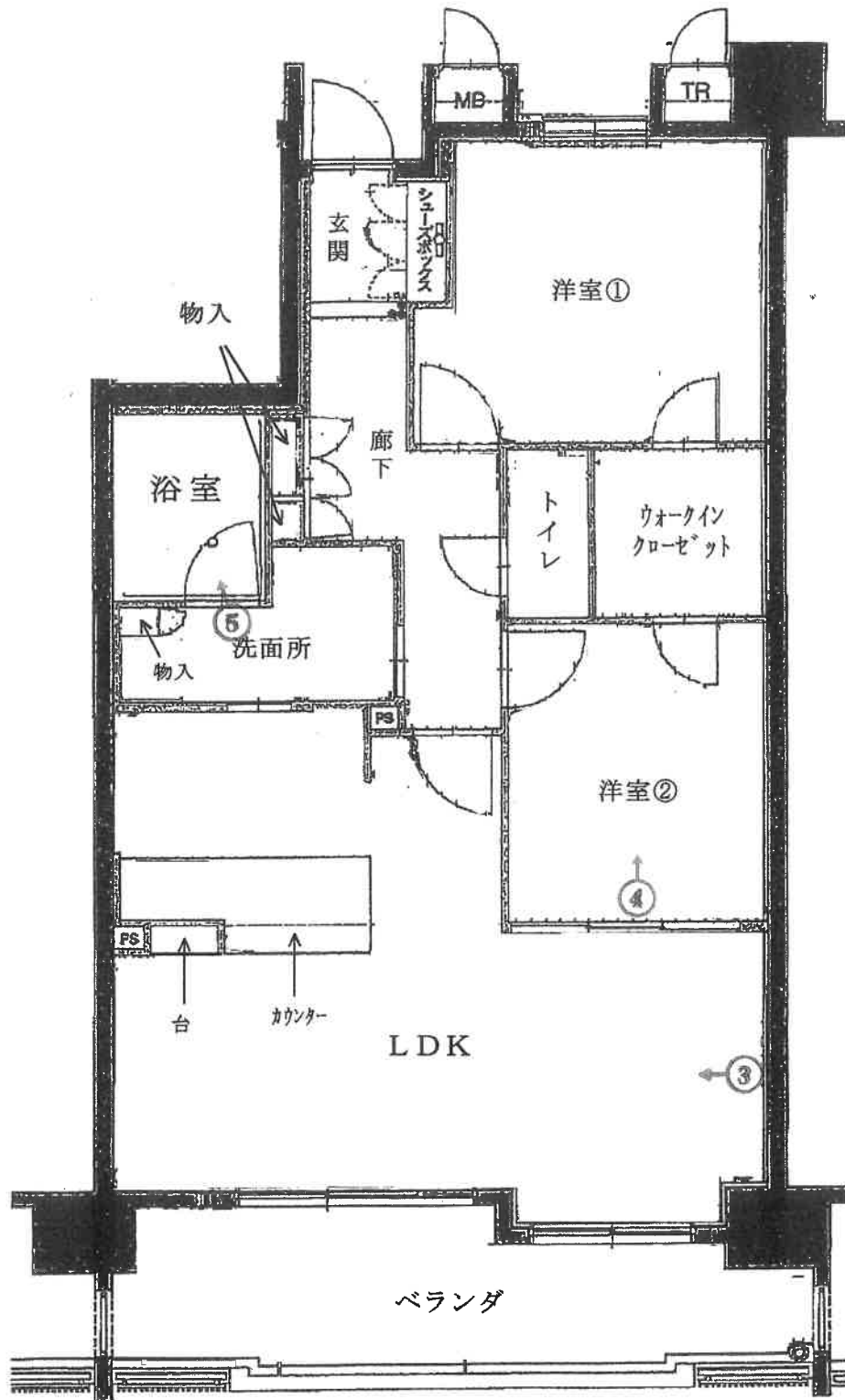
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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93号
令和7年11月20日受理
令和7年11月26日現地調査
令和7年12月16日評価
発行番号 つ鑑第25-026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

青山 幸憲

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 10,440,000 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、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	所在 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	一棟の建物の表示 豊田市丸山町六丁目7番地4 ローレルホームズ丸山公園 専有部分の建物の表示 丸山町六丁目7番4の903 903 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 9階部分 68.55㎡ 敷地権の目的である土地の表示 1 豊田市丸山町六丁目7番4 宅地 2791.12㎡ 敷地権の表示 1 所有権 54万2244分の7173	同左
番号	特記事項		
1	特に無し		

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	愛知環状鉄道「三河豊田」駅 北西方 道路距離 約1.0 km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の他病院、スポーツクラブ、公園等が見られる地域。	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 一部都市計画公園(丸山公園)
画地条件	地積 2791.12㎡ 形状 不整形 間口・奥行 間口約65.5m、奥行約32~50m	
接面道路の状況	南西側幅員約7.3m舗装市道に接面する。 北西側幅員約5.5m舗装市道に接面する。 (上記各道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地及び駐車場等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 有り ガス配管 有り 下水道 有り	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性(正確には専門的測定を要す)を示す履歴は特に存しなかった。	
特記事項	・隣地はアパート、公園等 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、豊田市役所備付けのハザードマップ及びマップあいち等によると、当該区域に該当しない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ローレルホームズ丸山公園
建物の用途	住居（総戸数67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22年2月17日新築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約24年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
仕様	屋根 アスファルトシングル葺 外壁 タイル貼、一部吹付タイル その他 -
設備等	エレベーター 有 駐車場設備の有無 有（月額1,000～5,000円、 すぐには使用できない（抽選）） 集会室 無 その他 自転車置場、バイク置場、宅配ボックス、 トランクルーム
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：ローレルホームズ丸山公園管理組合） 法人格 無 管理方式 委託管理 管理会社 近鉄住宅管理株式会社 管理形態 管理員：有（週2日） 管理室：有
管理の状況	普通程度
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金（令和7年10月31日現在）46,976,487円 ・近い将来の大規模修繕計画 令和5年8月頃実施済み ・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 無 ・ペット飼育 可

(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(903号室) 中間部屋 主要開口部の方位:南西向き																														
現況床面積	68.55㎡(登記面積)																														
間 取 り	2LDK バルコニー有 南西側																														
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 電気・給排水・ガス そ の 他 -																														
保守管理の状態	普通																														
管 理 費 等	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">管 理 費</td> <td style="width: 50%;">7,300円(月額)</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>10,230円(月額)</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>4,000円(月額)</td> </tr> <tr> <td>緊急地震</td> <td>210円(月額)</td> </tr> <tr> <td>ケーブルテレビ使用料</td> <td>525円(月額)</td> </tr> <tr> <td>防犯管理料</td> <td>630円(年額)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">滞 納 額 有(令和7年10月31日現在、961,590円)</td> </tr> <tr> <td>管 理 費</td> <td>306,600円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>429,660円</td> </tr> <tr> <td>小 計</td> <td>736,260円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>168,000円</td> </tr> <tr> <td>緊急地震</td> <td>8,820円</td> </tr> <tr> <td>ケーブルテレビ使用料</td> <td>22,050円</td> </tr> <tr> <td>防犯管理料</td> <td>26,460円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>225,330円</td> </tr> </table>	管 理 費	7,300円(月額)	修繕積立金	10,230円(月額)	駐車場使用料	4,000円(月額)	緊急地震	210円(月額)	ケーブルテレビ使用料	525円(月額)	防犯管理料	630円(年額)	滞 納 額 有(令和7年10月31日現在、961,590円)		管 理 費	306,600円	修繕積立金	429,660円	小 計	736,260円	駐車場使用料	168,000円	緊急地震	8,820円	ケーブルテレビ使用料	22,050円	防犯管理料	26,460円	合 計	225,330円
管 理 費	7,300円(月額)																														
修繕積立金	10,230円(月額)																														
駐車場使用料	4,000円(月額)																														
緊急地震	210円(月額)																														
ケーブルテレビ使用料	525円(月額)																														
防犯管理料	630円(年額)																														
滞 納 額 有(令和7年10月31日現在、961,590円)																															
管 理 費	306,600円																														
修繕積立金	429,660円																														
小 計	736,260円																														
駐車場使用料	168,000円																														
緊急地震	8,820円																														
ケーブルテレビ使用料	22,050円																														
防犯管理料	26,460円																														
合 計	225,330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	クロス汚れの他経年相応の傷み等の劣化等が認められる。																														

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
275,000	68.55	0.56	10,560,000

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

$$\left\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 24 \text{ 年}}{\text{経過年数 } 16 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 24 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.10) = 0.56$$

観察減価等

(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/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷 地 権 価 格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
157,000	0.76	2,791.12	1.00	$\frac{7173}{542,244}$	4,410,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：豊田-51

$$\text{公示価格 } 158,000 \text{円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 103.3}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{100} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{104} = \text{標準画地価格 } 157,000 \text{円/㎡}$$

(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：なし

◇地域格差：交通接近条件、環境条件等の格差を考慮。

$$\text{イ 個別格差：角地 } 1.02 \times \text{地積過大 } 0.80 \times \text{不整形 } 0.93 = 0.76$$

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態等を考慮し、無しと査定。

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
10,560,000	4,410,000	1.00	14,970,000

ウ 個別格差：階層補正 1.05 × 位置補正 1.00 × 専有面積等劣る 0.95 = 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 令和6年6月取引 293,217 円/㎡ (平成22年2月建築、専有面積68.55㎡、8階/12階)

B 令和6年12月取引 277,590 円/㎡ (平成22年2月建築、専有面積103.75㎡、15階/15階)

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	293,217	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	282,000
B	277,590	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	254,000

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
268,000	1.00	68.55	18,370,000

※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、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もので、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	
768千円 (18.4%)	443千円	9.7%	4,430千円	0.76795	3,402千円 (81.6%)	4,170千円 (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：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	984	984	964	964
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	984	984	964	964
	空室損失	98	98	96	96
	貸倒損失	30	30	29	29
	有効総収益	856	856	839	839
イ総費用	維持管理費	88	88	88	88
	修繕費	39	39	39	39
	公租公課	127	127	127	127
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	273	273	273	273
	資本的支出	537	123	123	123
	総費用合計	810	396	396	396
ウ経費率(%) (運営支出/有効総収益)	31.9	31.9	32.5	32.5	
エ有効純収益 アーイ	46	460	443	443	
オ複利現価率 (割引率9.2%)	0.91575	0.83860	0.76795		
カ有効純収益の現価 エ×オ	42	386	340		

※割引率= (基本利率7.2%)+(賃料の将来動向+0.5%)+(空室リスクの将来動向+0.5%)+(建物の経過年数+0.5%)+(駐車施設の状況+0.5%)

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。(4:5:1で加重平均)

	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	14,970,000	0	14,970,000
② 比準価格	18,370,000	0	18,370,000
③ 収益価格	—		4,170,000
④ 調整後の価格			15,590,000

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、更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 ×(1-0.07) エ	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
15,590,000	0.90	0.80	0.93	—	10,440,000

イ 市場性修正：築20年弱経過した中古物件に伴う市場性の減退を考慮した。

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

地価公示価格 豊田-51

所 在 : 豊田市丸山町10丁目71番1
価 格 : 158,000円/㎡
位 置 : 愛知環状鉄道「三河豊田」駅の北方道路距離約500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 185㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側約7.8m市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域

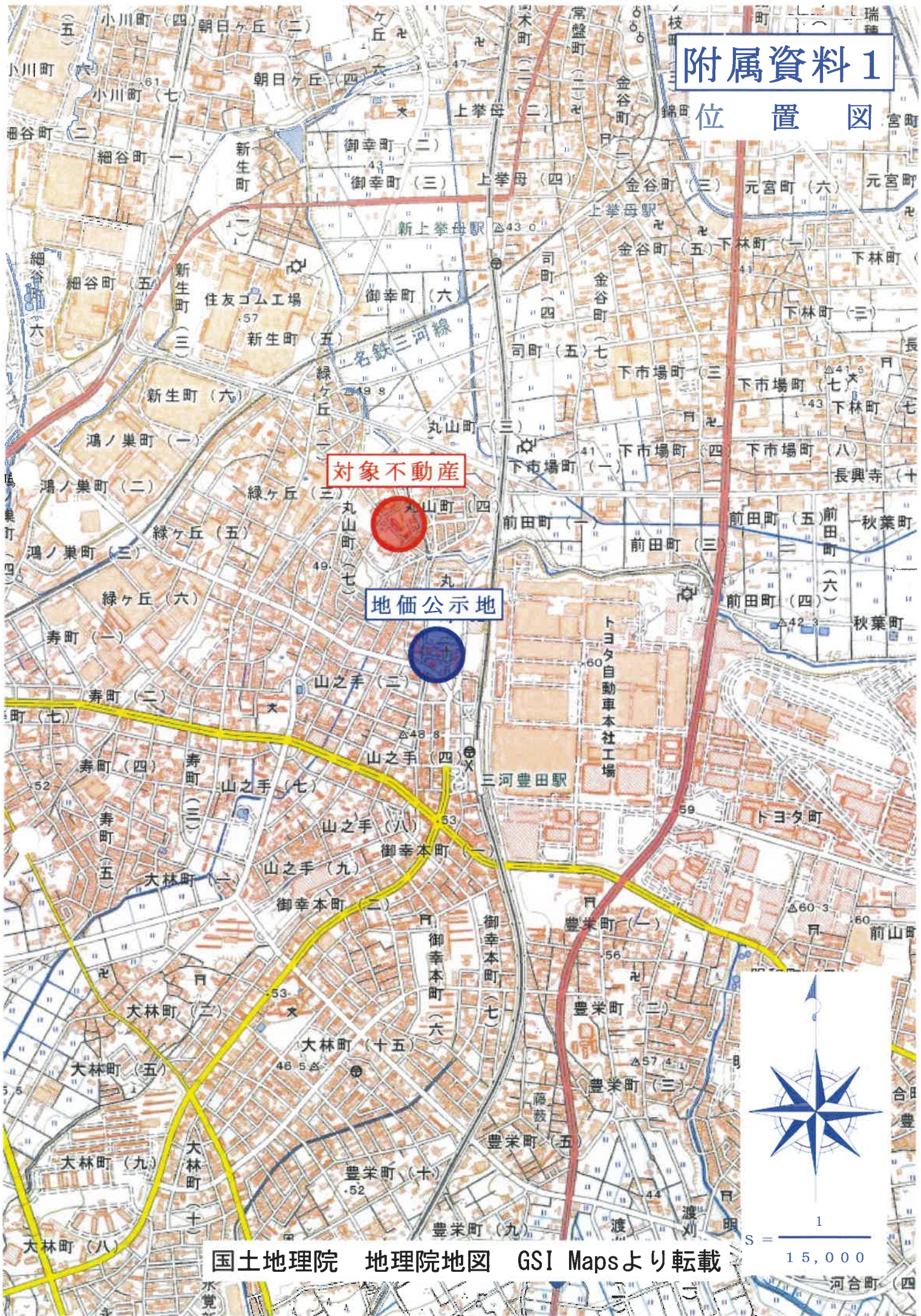
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図(概略)
- 7 写真

以 上

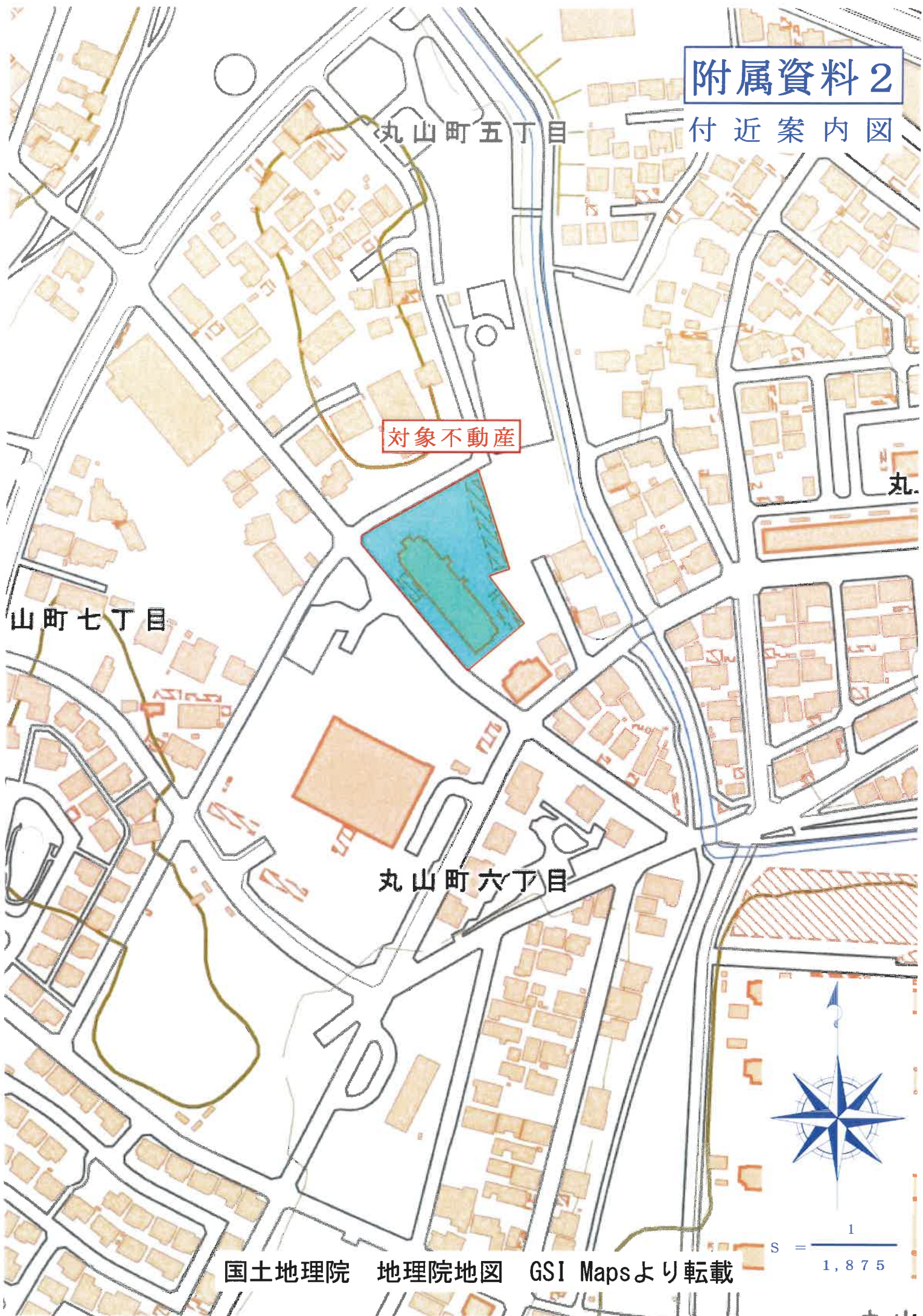
附属資料1

位置図



附属資料 2

付近案内図



丸山町五丁目

対象不動産

山町七丁目

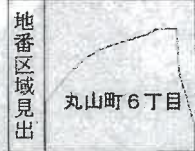
丸山町六丁目



S = $\frac{1}{1,875}$



(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。



請求分	所在	豊田市丸山町六丁目		地番	7番4			
出力尺	1/600	精度区分	乙二	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9月25日

東京法務局

地図整理番号：M92733

登記官

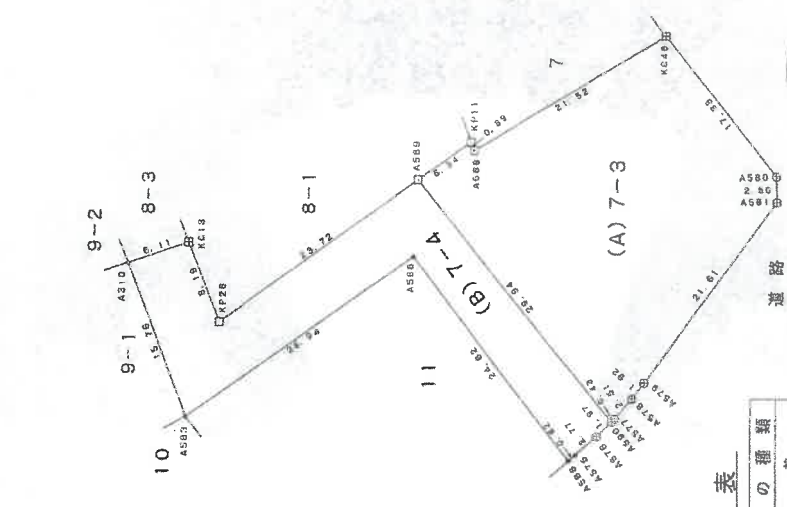
附属資料 4

地積測量図

A 4 判に縮小

領 7-3 後・新
地 番 (A) 7-3 (B) 7-4
土地の所在 豊田市丸山町六丁目

地積測量図



凡例表

記号	境界線の種類
⊗	石
⊕	コンクリート
⊖	プラスチック
⊗	金属プレート
⊕	金属板
⊖	漆()
⊗	計
⊕	築
⊖	地

縮尺 1/500

申請人

座標求積表

点番	点名	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn	距離
AS69	-103981.332	-1671.054	23129.056414	29.94		
AS60	-104000.353	-1694.183	32746.863207	0.43		
AS77	-104000.661	-1693.875	3292.403250	2.51		
AS78	-104002.375	-1691.945	4730.678230	1.92		
AS79	-104003.487	-1689.418	23780.942932	21.61		
AS81	-104016.358	-1673.078	21435.448712	2.50		
AS80	-104016.269	-1657.159	-48775.160847	17.33		
KC46	-103985.836	-1668.226	-31334.288856	21.52		
AS68	-103986.512	-1687.386	1835.368988	0.99		
KP11	-103986.512	-1687.386	867.6644890	0.34		
		合計	667.69 m			

点番	点名	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn	距離
AS68	-103986.236	-1697.938	27049.650278	0.82		
AS75	-103986.854	-1697.380	4613.503302	2.77		
AS76	-103988.954	-1695.579	6322.830921	1.97		
AS50	-104000.353	-1684.183	-29854.862656	20.94		
AS68	-103981.332	-1671.054	-64171.615708	23.72		
KP26	-103981.851	-1684.738	-37677.502986	8.19		
KC13	-103958.898	-1677.105	-14713.242185	6.11		
AS10	-103958.178	-1676.082	-260.257710	15.76		
AS83	-103958.819	-1693.809	46984.730705	26.94		
AS86	-103980.823	-1676.400	82810.763200	24.82		
		合計面積	723.957001			
		合計地積	361.98 m ²			
		合計	1028.6578695			

合 計 1028.6578695

電子基準点を利用した、位置情報サービス事業者より送信を受け、VRS-RTK測量を実施し、解析した世界測地系の座標値です。(平成17年7月15日観測)

本観測にて利用した近傍の電子基準点座標一覧表(観測系)

点名	X座標	Y座標
日進	-96720.119	-11426.956
霧知島田	-95543.132	7918.311
知立	-111488.835	-9757.248

作成者

(平成18年12月29日作成)

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。
(名古屋法務局豊田支庁管轄)
令和7年9月25日 東京法務局 登記官

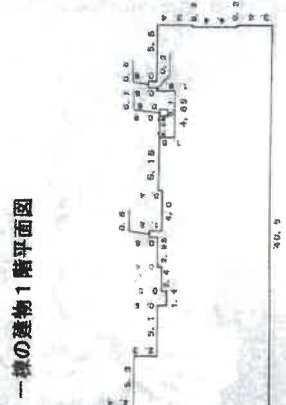
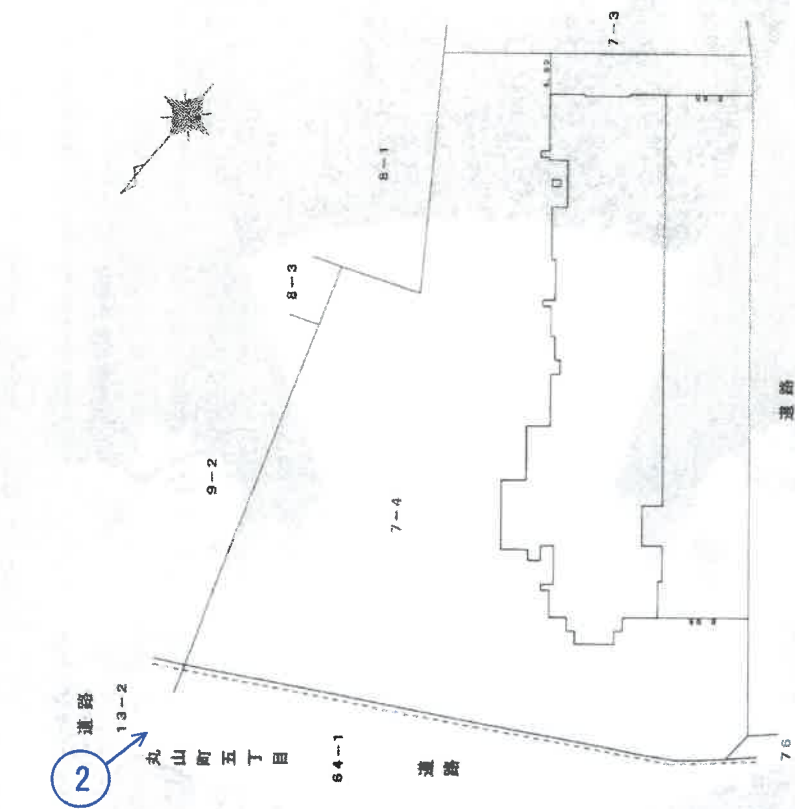
附属資料 5

建物図面

A 4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号
建物の所在
豊田市丸山町六丁目7番地4



求積表

3.500 x 6.500	= 22.7500000
3.400 x 6.500	= 22.1000000
4.400 x 6.300	= 27.7200000
0.800 x 0.800	= 0.4800000
8.500 x 4.850	= 41.1750000
11.000 x 5.150	= 56.6500000
10.500 x 4.600	= 48.3000000
1.200 x 0.600	= 0.7200000
10.100 x 6.750	= 68.1750000
0.900 x 2.850	= 2.5650000
0.500 x 2.400	= 1.2000000
11.000 x 12.850	= 141.3800000
2.300 x 5.300	= 12.1900000
0.850 x 6.400	= 5.4400000
3.850 x 6.800	= 26.1800000
3.000 x 3.950	= 11.8500000
0.400 x 3.500	= 1.4000000
10.200 x 4.450	= 45.3900000
1.250 x 1.075	= 1.3437500
1.200 x 0.600	= 0.7200000
10.900 x 2.650	= 28.8850000
0.480 x 1.300	= 0.6240000
3.850 x 1.300	= 5.0050000
0.700 x 0.800	= 0.5600000
合計	505.6897500
床面積	505.68



2

1

3

作成者 (半版 22年) 縮尺 1/500 申請人 縮尺 1/500

白作成

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

➡ は撮影方向を示す

登記年月日：平成22年3月5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理)
令和7年9月25日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成22年3月5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9月25日 東京法務局

登記簿

地図整理番号：M92732 (2/3)

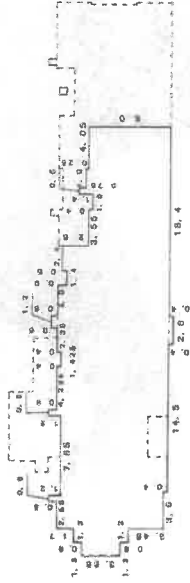
建物各階平面図

家屋番号

豊田市丸山町六丁目7番地4

建物の所在

一棟の建物9階平面図



求積表

8.000 x 4.950	=	32.400000
7.600 x 4.000	=	30.400000
0.850 x 2.500	=	1.625000
0.750 x 0.600	=	0.450000
8.000 x 16.325	=	122.600000
2.500 x 2.400	=	6.240000
2.100 x 1.400	=	2.940000
3.000 x 8.550	=	19.650000
0.400 x 2.800	=	1.120000
0.800 x 1.200	=	0.960000
2.600 x 1.425	=	3.705000
11.000 x 4.925	=	53.975000
0.800 x 0.600	=	0.480000
0.400 x 7.800	=	3.120000
10.200 x 8.450	=	86.190000
1.200 x 0.600	=	0.720000
10.600 x 2.850	=	28.090000
5.450 x 1.300	=	7.085000
3.850 x 1.300	=	5.005000
合計		405.495000
床面積		405.49



一棟の建物10階~12階平面図 (各階同型)



求積表

2.800 x 0.400	=	1.120000
13.750 x 10.600	=	145.750000
3.850 x 11.000	=	42.350000
2.300 x 4.500	=	10.350000
3.600 x 3.450	=	12.420000
4.900 x 5.450	=	26.705000
1.300 x 3.850	=	5.005000
3.250 x 1.700	=	5.525000
0.350 x 1.300	=	0.455000
0.600 x 1.200	=	0.720000
4.225 x 0.400	=	1.690000
0.500 x 0.600	=	0.300000
1.800 x 0.600	=	1.080000
合計		254.630000
床面積		254.63

合計 254.630000
床面積 254.63

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

1 日作成

(半成 22)

作成者

(愛知県土地家屋調査士会用品)

(会 員 専 用)

登記年月日：平成22年3月5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。

(名古屋法務局豊田支局御贈)

令和7年9月25日 東京法務局

登記簿

地図整理番号：M02732 (3/3)

建物階平面図

家屋番号
丸山町六丁目
7番4の903
豊田市丸山町六丁目7番地4
建物の所在

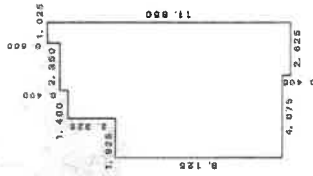
区分した建物の存する部分9階部分
建物番号903

道路
13-2

丸山町五丁目

64-1

道路



求積表

2.625 x 8.825	=	23.276125
4.075 x 8.125	=	33.109375
1.400 x 2.325	=	3.255000
3.375 x 2.720	=	9.198875
1.025 x 0.600	=	0.615000
合計		88.564375
床面積		88.56

合計 88.564375 m²
床面積 88.56

道路



作成者

(平所 22)

1 目付紙

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

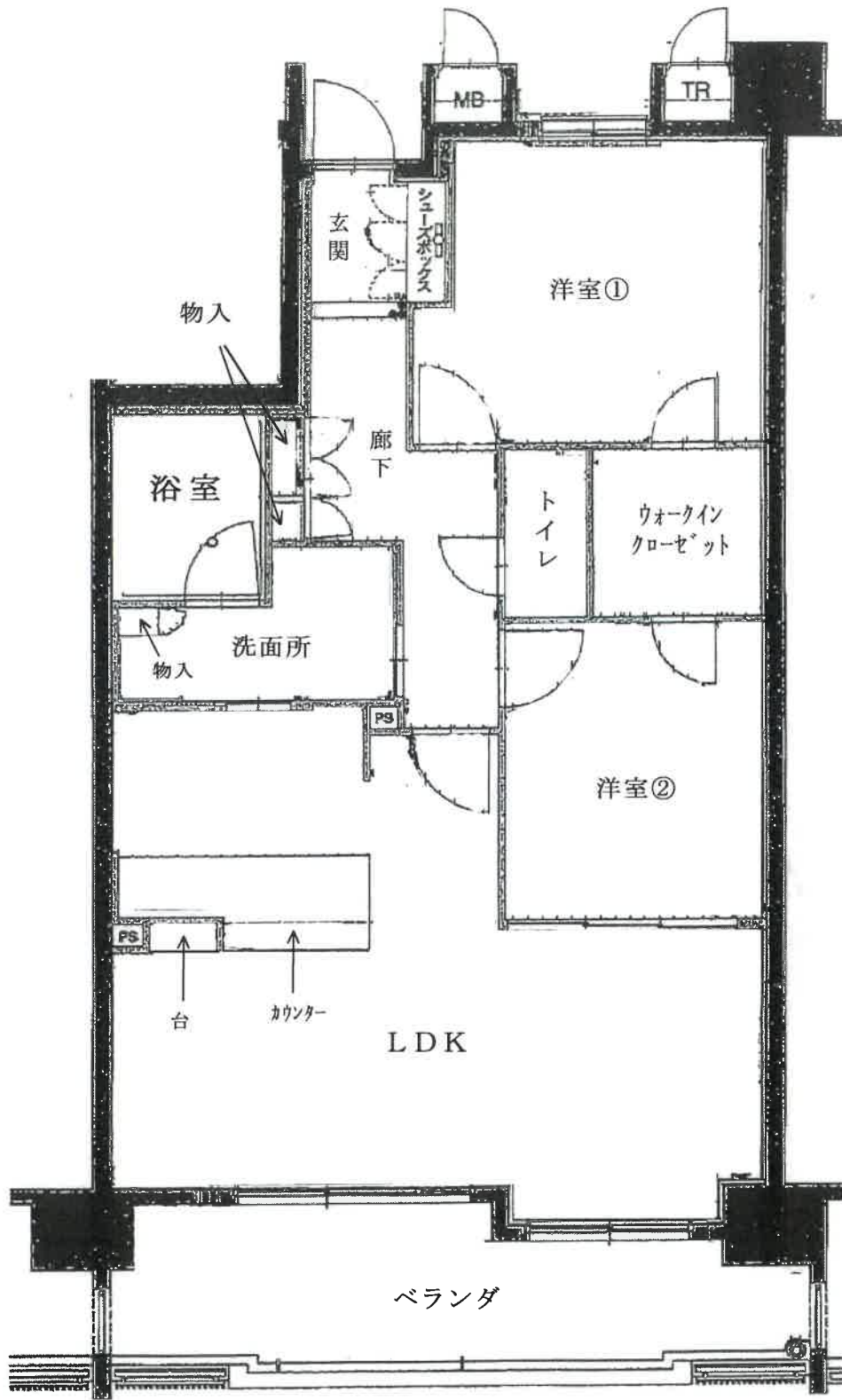
(会員専用)

A4判に縮小

附属資料 6

建物間取図

(概 略)



①



②



③

