

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 6月18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 7月 9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25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25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 5月20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 豊田市保見ヶ丘六丁目 1番地6
建物の名称 保見団地壱壱参号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保見ヶ丘六丁目 1番6の18
建物の名称 113-502
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 51.66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 豊田市保見ヶ丘六丁目1番6
地 目 宅地
地 積 6453.50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 10万分の1149



物件明細書

令和 7年11月18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 》

- 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）。
- 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。
- 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 豊田市保見ヶ丘六丁目 1番地6

建物の名称 保見団地壱壱参号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保見ヶ丘六丁目 1番6の18

建物の名称 113-502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 51.66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 豊田市保見ヶ丘六丁目1番6

地 目 宅地

地 積 6453.50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 10万分の1149



令和 7 年(ヌ)第 25 号

令和 7 年 7 月 23 日受理

令和 7 年 8 月 21 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 豊田市保見ヶ丘六丁目 1番地6

建物の名称 保見団地壱壱参号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保見ヶ丘六丁目 1番6の18

建物の名称 113-502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 51.66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 豊田市保見ヶ丘六丁目1番6

地 目 宅地

地 積 6453.50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 10万分の1149

| | | |
|-----------------|---|--|
| 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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>種類： <input type="checkbox"/>構造： <input type="checkbox"/>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2,500円 棟別修繕積立金 月額5,000円 全体修繕積立金 月額3,500円 | 令和7年8月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はある 計3,020,000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 | 日本総合住生活株式会社 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"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 | 物件1の敷地権土地には、物件1を含む一棟の建物(113号棟)の外、112号棟、駐車場、駐輪場等も存している。 | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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) | <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770,000円 (平成15年4月分~令和7年8月分) |
| 棟別修繕積立金 | 金1,172,000円 (平成15年4月分~令和7年8月分) |
| 全体修繕積立金 | 金1,078,000円 (平成15年4月分~令和7年8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>■ A (債務者)</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、以前は私が住んでいましたが、平成6年9月から空き家の状態です。</p> <p>2 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。</p> <p>1 ペットを飼育することは禁止されています(共同生活の秩序維持に関する協定により、小鳥および魚類以外の動物の飼育が禁止されています。)</p> <p>2 大規模修繕工事については、令和7年2月頃に実施済みです。</p> <p>3 駐車場については、申し込めば使用できます(1住居1台分確保されています。区画場所は空いている場所になります。2台目については、現在、空いていませんが、空けば、空き区画について定期的に抽選を実施します。なお、駐車場使用料は月額500円の予定となります。)</p> <p>(管理に関する書面回答の要旨)</p> <p>管理方式 一部自主管理</p> <p>管理員 有(巡回 1日/週)</p> <p>管理室 無</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

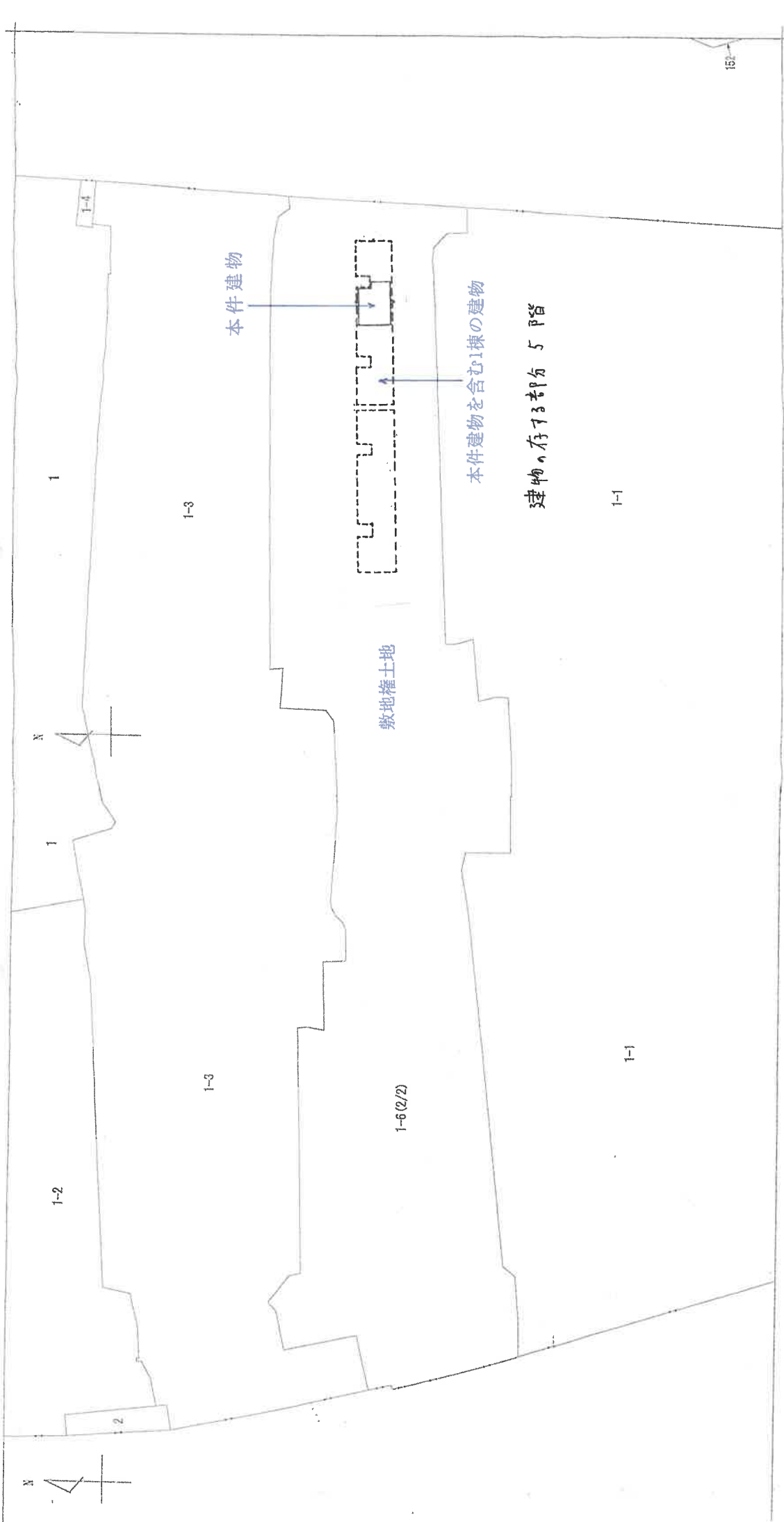
- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。上水道および電気は停止しており、Aの陳述、ライフライン照会に対する回答、現認使用状況等から、債務者が本件建物を空き家として占有していることが認められる。
- 2 本件建物の所々に、鳥の死骸と思われる物体が散乱している。
- 3 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、長期間空き家の状態であると思われること等から劣化の程度が大きいものと思われる。
- 4 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

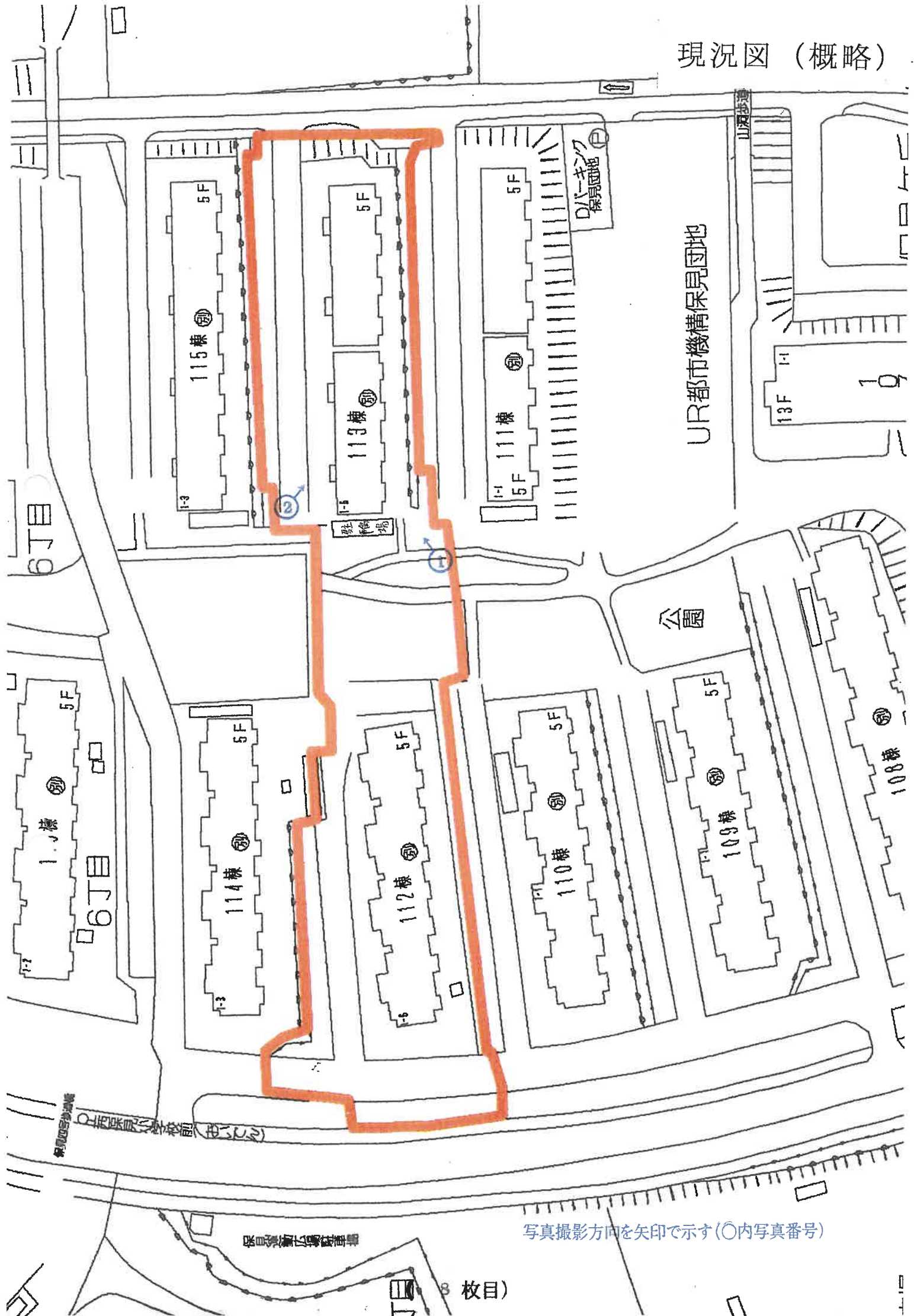
| 調 査 の 経 過 | | |
|--|------------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 7年7月23日(水) 17:15-17:40 | 物件所在地 | 物件確認, 占有調査(居住者不在), 外部写真撮影 |
| 7年7月24日(木) | 当庁 | 照会書面作成郵便送付(管理会社宛, 所有者宛) |
| 7年7月25日(金) 13:05-13:15 | 名古屋法務局岡崎支局 | 登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請 |
| 7年7月25日(金) | 当庁 | 照会書面作成郵便送付(電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 豊田市役所上下水道局宛) |
| 7年7月28日(月) 15:00-15:55 | 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8月18日(月) 11:10-11:15 16:15-16:20 | 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 () : - : | | |
| <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7月28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

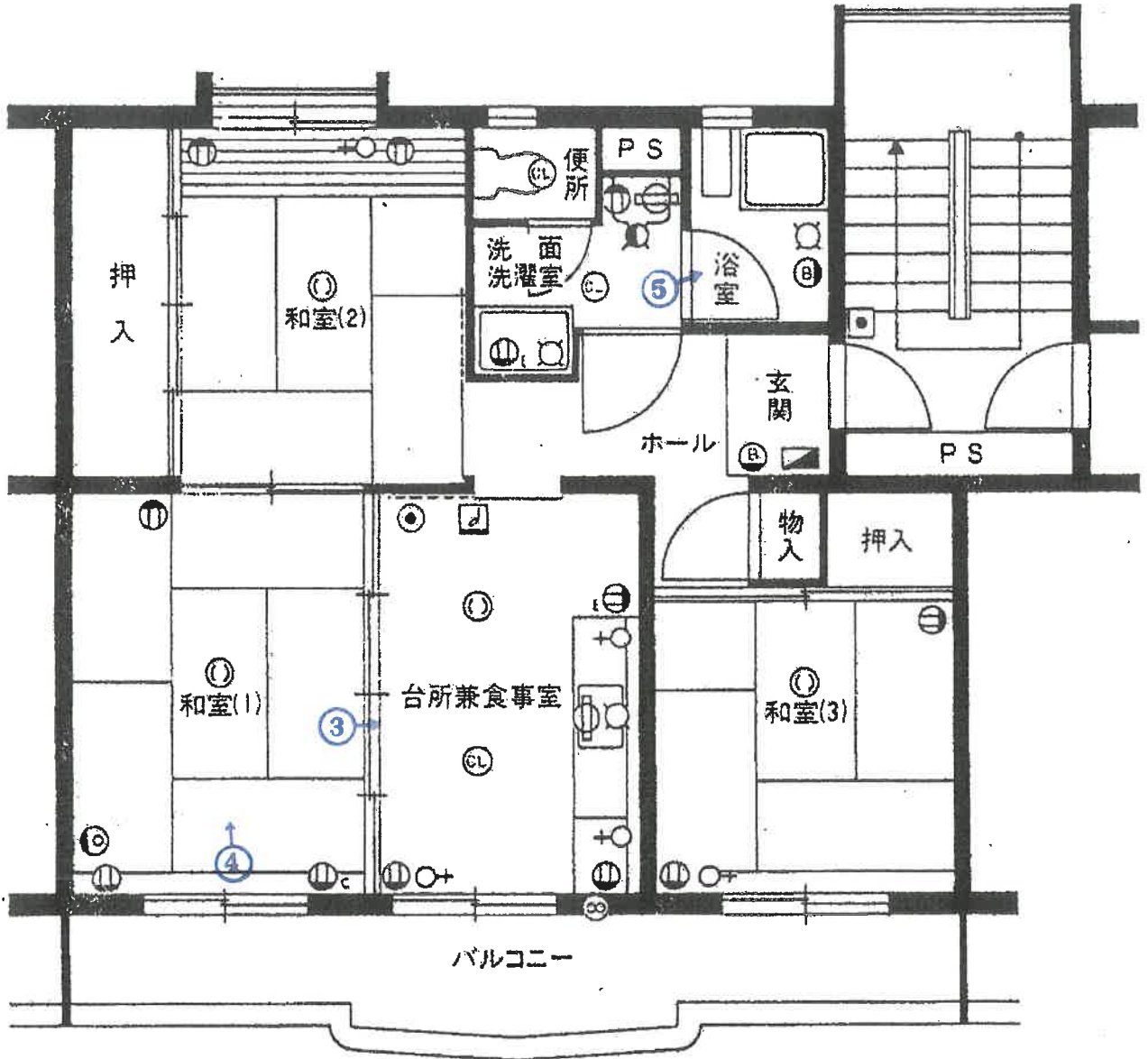
土地建物位置関係図 (概略)



現況図 (概略)



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 台所兼食事室



④

屋内の状況 和室(1)



⑤

屋内の状況 浴室



副

令和7年(又)第25号
令和7年7月25日受理
令和7年7月28日現地調査
令和7年9月8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

鈴木 哲

第1 評価額

| 番 号 | 評 価 額 |
|-----|------------|
| 物件1 | 金 10,000 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 | 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) 豊田市保見ヶ丘六丁目 1番地6 保見団地壺壺参号棟 (専有部分の建物の表示) 保見ヶ丘六丁目 1番6の18 113-502 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 51.66平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 豊田市保見ヶ丘六丁目1番6 宅地 6453.50平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 10万分の1149 | 同左 |
| 番号 | 特 記 事 項 | | |
| | 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

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| 位置・交通 | 愛知環状鉄道線「保見」駅 北方 道路距離約1,400m とよたおいでんバス「西保見小学校前」停 東方 道路距離約300m (附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | マンションが建ち並ぶ、大規模な住宅団地 | |
| 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 その他の規制 | 市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住促進区域内、砂防指定地、景観計画区域：市街地ゾーン、屋外広告物規制：許可地域（市の区域（住居系）） |
| 画地条件 | 地積 形状 間口・奥行 | 6453.50㎡ 不整形 間口 約30m、奥行 約210m |
| 接面道路の状況 | 本件土地は、西側で幅員約18mの舗装市道にはほぼ等高に接面する（建築基準法第42条1項1号の道路）。なお、東側隣地は幅員約8mの住宅団地内の通路（登記地目：宅地、所有者：住宅・都市整備公団）である。 | |
| 土地の利用状況等 | 当該物件を含む建物（113号棟）及び112号棟の敷地並びに駐車場等として利用されている。隣接不動産の状態は、西側は市道、東側は通路等、北側及び南側は団地である。 | |
| 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 | 土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和45年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は山林等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・本件土地内に高低差がある。本物件を含む113号棟の敷地部分は周囲と段差があり、東側は約3m～5m高く、西側は約1.3m低く、南側は最大5m高い。 ・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 | |

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|-------------------------|---|--|
| マンション名 | 保見団地壱壱参号棟 | |
| 建物の用途 | 居宅 (管理組合の総戸数80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) 昭和50年9月10日新築 経過年数 約 50 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。 | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造5階建 | |
| 仕様 | 屋根 外壁 その他 | 陸屋根 吹付等 標準仕様 |
| 設備等 | エレベーター 駐車場 集会所 その他 | 無 有 (月額500円) 申し込めば使用できる (1住居1台分確保されている。区画場所は空いている場所になる。)。 2台目については、現在は空いていない。空けば空きの区画について定期的に抽選を実施。 別棟に集会所がある。 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 (保見第十一管理組合) 法人格 無 一部自主管理 日本総合住生活株式会社 名古屋支社 管理員 有 (巡回 週1回) 管理室 無 |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 特記事項 | 管理組合修繕積立金総額 (令和7年3月31日現在) 71,173,293円 大規模修繕計画 令和7年2月頃実施済み 負担決議された工事負担金の有無 無 耐震性能診断の受検の有無 無 ペット飼育 不可 (規約のとおり) 規約共用部分の有無 無 | |

(2) 専有部分の概要

| | | |
|------------|---|---|
| 構造 | 鉄筋コンクリート造1階建 | |
| 位置 | 5階(113-502号室) 中間住戸 主要開口部の方位:南向き | |
| 床面積 | 51.66㎡(登記面積) | |
| 間取り | 3DK 南側バルコニー | |
| 仕様 | 天井 床 内壁 設備 その他 | 杉目合板等 クッションフロア、畳等 ビニールクロス等 電気・水道・ガス等 — |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 管理費等 | 管理費 棟別修繕積立金 全体修繕積立金 滞納額 | 2,500円(月額) 5,000円(月額) 3,500円(月額) あり(令和7年8月31日現在3,020,000円) 管理費 770,000円 棟別修繕積立金 1,172,000円 全体修繕積立金 1,078,000円 <u>合計 3,020,000円</u> |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・現況調査時において空き家であった。 ・室内には資材等が置かれていた。 ・建物内は維持管理がなされておらず、随所に汚損、損傷が認められ、設備、仕様等の老朽化が著しい。 | |

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 |
|------------------|---------------|----------|-------------------|
| 227,000 | 51.66 | 0.04 | 470,000 |

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 = [残価率5% + (1 - 残価率5%) × {経済的残存耐用年数0年 / (経済的残存耐用年数0年 + 経過年数50年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.04

(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 |
|-------------------|-----------|-------------|-----------|-------------------------|------------------------|
| 72,400 | 0.70 | 6453.50 | 0.95 | $\frac{1,149}{100,000}$ | 3,570,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊田-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $80,600\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/106 \times 100/105 = 72,400\text{円}/\text{㎡}$
 （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 1.06

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模大 0.70

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

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 |
|---------------|----------------|-----------|---------------------|
| 470,000 | 3,570,000 | 0.63 | 2,550,000 |

ウ 個別格差：階層補正 0.90 × 位置補正 1.00 × その他補正（維持管理の状態）0.70 = 0.63

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(対象一棟を含む住宅団地内))

A 令和7年5月 54,000円/㎡(昭和50年9月建築, 専有面積55.33㎡)

B 令和4年5月 62,000円/㎡(昭和50年9月建築, 専有面積54.37㎡)

| 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 | 54,000 | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{95}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | 57,000 |
| B | 62,000 | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{95}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | 65,000 |

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 |
|------------------------|-----------|------------------|------------------|
| 61,000 | 0.63 | 51.66 | 1,990,000 |

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。

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 | |
| -1,009千円 -(63.5%) | 330千円 | 9.5% | 3,369千円 | 0.7722 | 2,602千円 (163.5%) | 1,590,000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： 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： 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 | 600 | 600 | 588 | 588 |
| | 共益費収入 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| | 駐車場収入 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | その他収入 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 可能総収益 | 636 | 636 | 624 | 624 |
| | 空室損失 | 64 | 64 | 62 | 62 |
| | 貸倒損失 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| | 有効総収益 | 553 | 553 | 543 | 543 |
| イ 総費用 | 維持管理費 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| | 修繕費 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| | 公租公課 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| | 損害保険料 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | その他費用 | 17 | 17 | 16 | 16 |
| | 運営支出合計 | 112 | 112 | 111 | 111 |
| | 資本的支出 | 2,130 | 102 | 102 | 102 |
| 総費用合計 | 2,242 | 214 | 213 | 213 | |
| ウ 経費率 (運営支出/有効総収益) (%) | | 20.3 | 20.3 | 20.4 | 20.4 |
| エ 有効純収益 | ア-イ | -1,689 | 339 | 330 | 330 |
| オ 複利現価率 (割引率9%) | | 0.9174 | 0.8417 | 0.7722 | |
| カ 有効純収益の現価 | エ×オ | -1,549 | 285 | 255 | |

※ 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9.0%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、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した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 | 2,550,000 | 0 | 2,550,000 |
| ②比準価格 | 1,990,000 | 0 | 1,990,000 |
| ③収益価格 | — | | 1,590,000 |
| ④調整後の価格 | 2,060,000 | | |

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 (円) オ | 評 価 額 (円) カ ア×イ×ウ×エ-オ |
|--------------------|------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 2,060,000 | 1.00 | 0.8 | -0.87 | - | 10,000 |

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。

カ 評価額：本件は、滞納管理費等相当額が競売市場修正後の価格（ア×イ×ウ）を上回るため、評価額がマイナスとなる。よって本件においては、備忘価額10,000円をもって評価額とした。

第6 参考価格資料

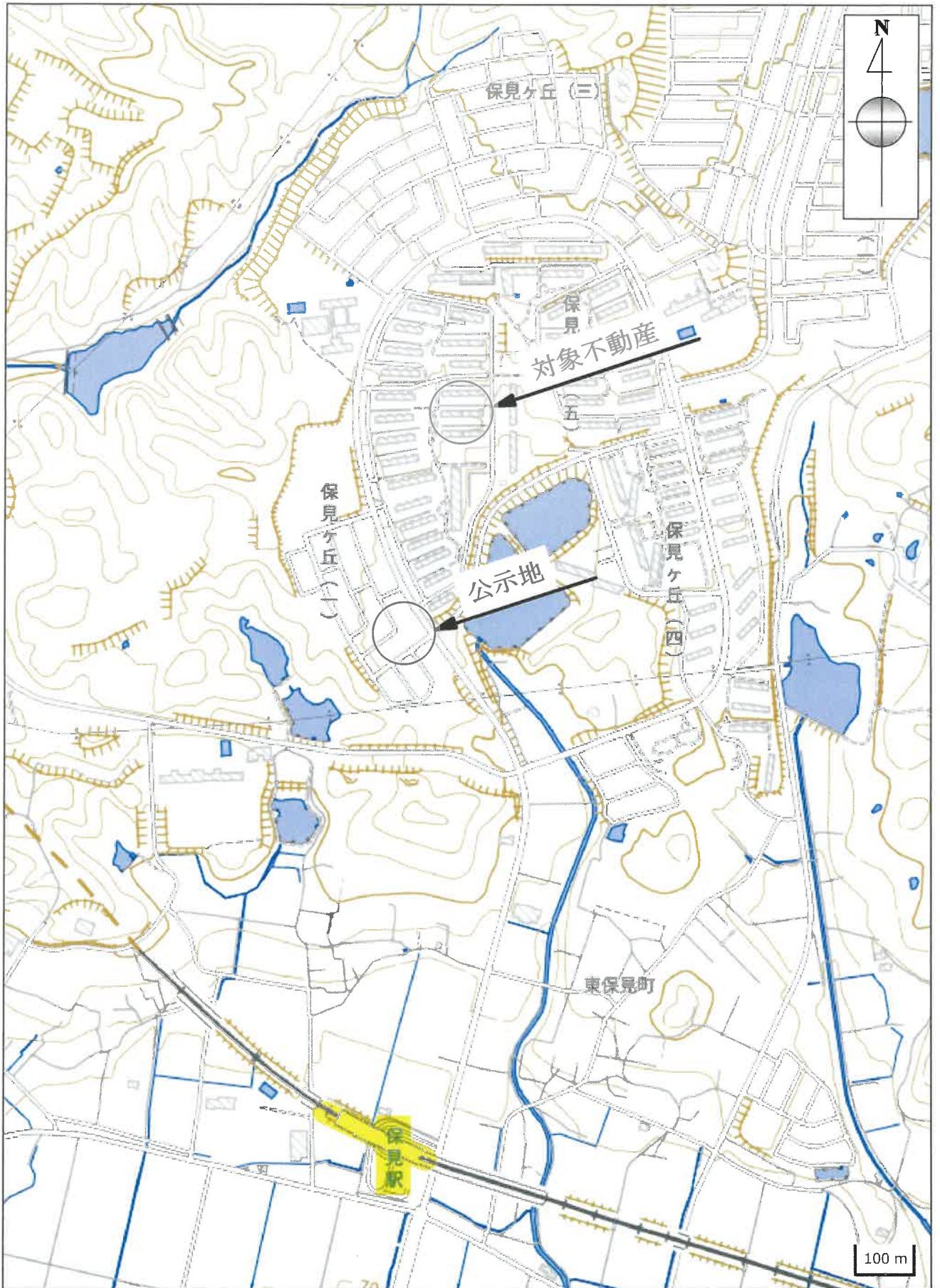
地価公示価格（豊田-2）

- 所 在 : 豊田市保見ヶ丘1丁目67番
価 格 : 80,600円/m²
位 置 : 愛知環状鉄道線「保見」駅の北方道路距離約1,000m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 178m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南東側幅員8.0m市道に接面
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率100%）
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

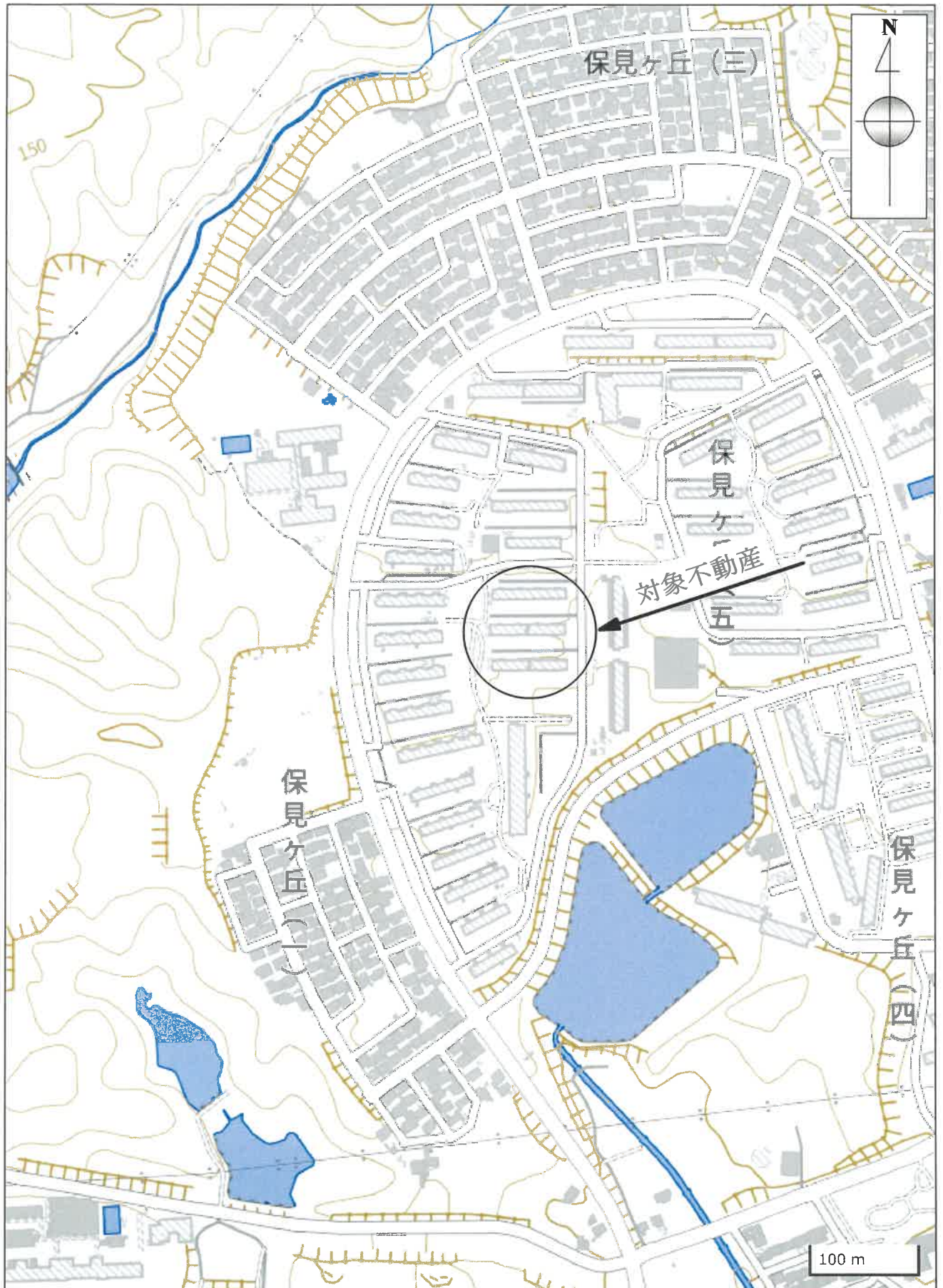
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真撮影図
- 8 現況写真

位置図



付近案内図





(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。

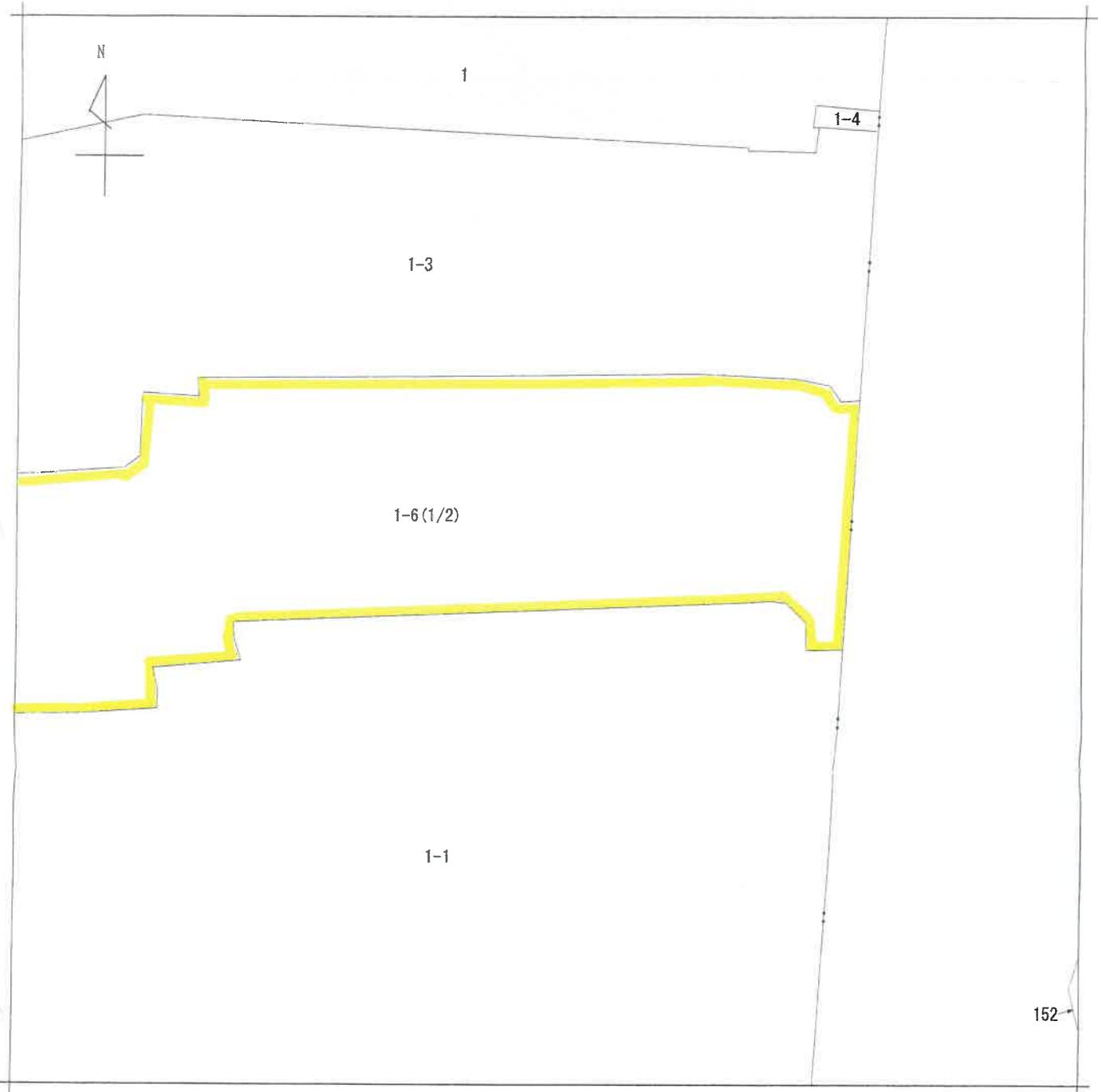
地番区域見出
保見ヶ丘
6丁目

| | | | | | | | | | |
|-------|-----------|------------|----|-----------|----|----------|-----|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 豊田市保見ヶ丘六丁目 | | | 地番 | 1番6 | | | |
| 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 | その他 |
| 作成年月日 | 昭和53年5月1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。

令和6年7月18日
名古屋法務局豊田支局
登記官





(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
保見ヶ丘
6丁目

A 保見ヶ丘1丁目

| | | | | | | | | | |
|-------|-----------|------------|----|-----------|----|----------|-----|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 豊田市保見ヶ丘六丁目 | | | 地番 | 1番6 | | | |
| 出力縮尺 | 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 | その他 |
| 作成年月日 | 昭和53年5月1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。

令和6年7月18日
名古屋法務局豊田支局
登記官



A4判に縮小

登記年月日：昭和59年8月8日

五
割
除

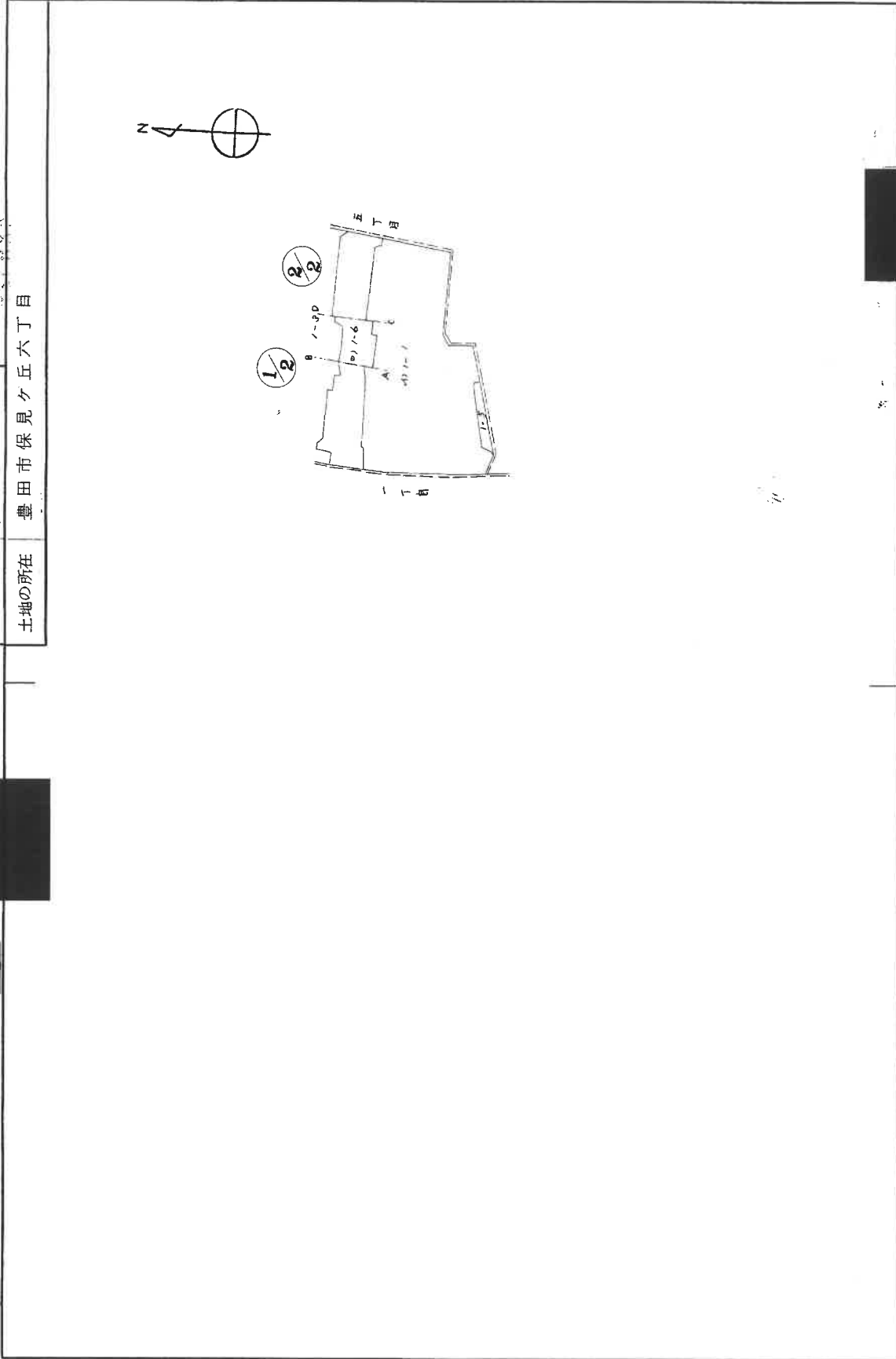
2489527

前 / 一 / 後・新

地番 (イ)1-1 (ロ)1-6

土地の所在 豊田市保見ヶ丘六丁目

土地積測量図



作成者

昭和 59. 8. 月 6 日 作成

嘱託者

縮尺

1/4000

559.88

登記年月日：昭和59年8月8日

248952

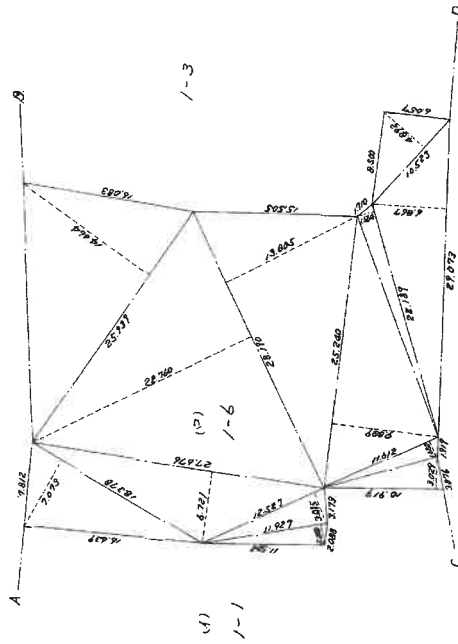
前 1-1 後・新

地番 (4)1-1 (2)1-6

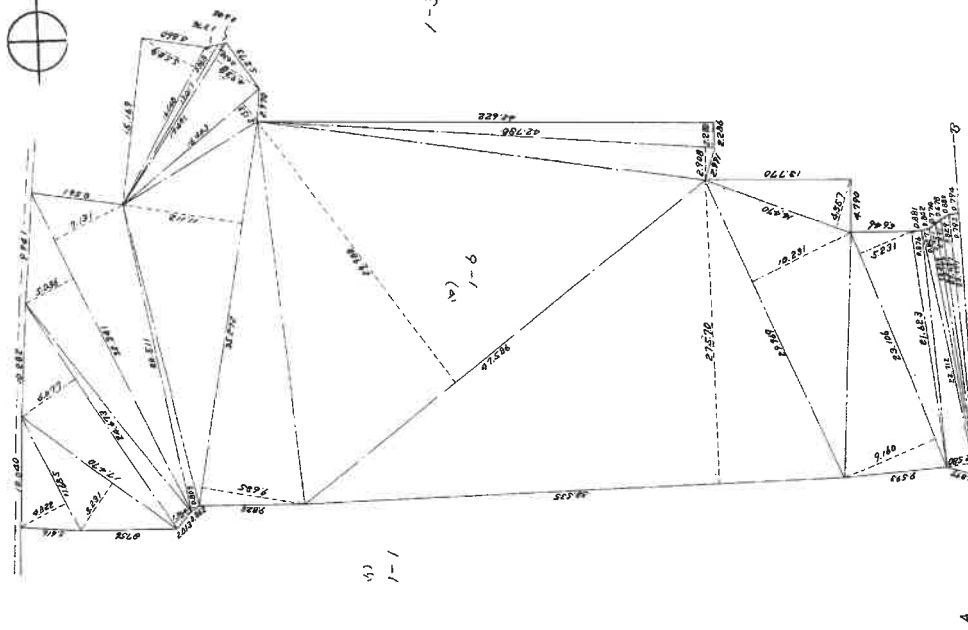
土地の所在 豊田市保見ヶ丘六丁目

積測量図

(1/3)



(1/2)



A4判に縮小

作成者

昭和 59.8.6 日作成

嘱託者

縮尺 1/500

59.8.8

A4判に縮小

2/3

積測量図

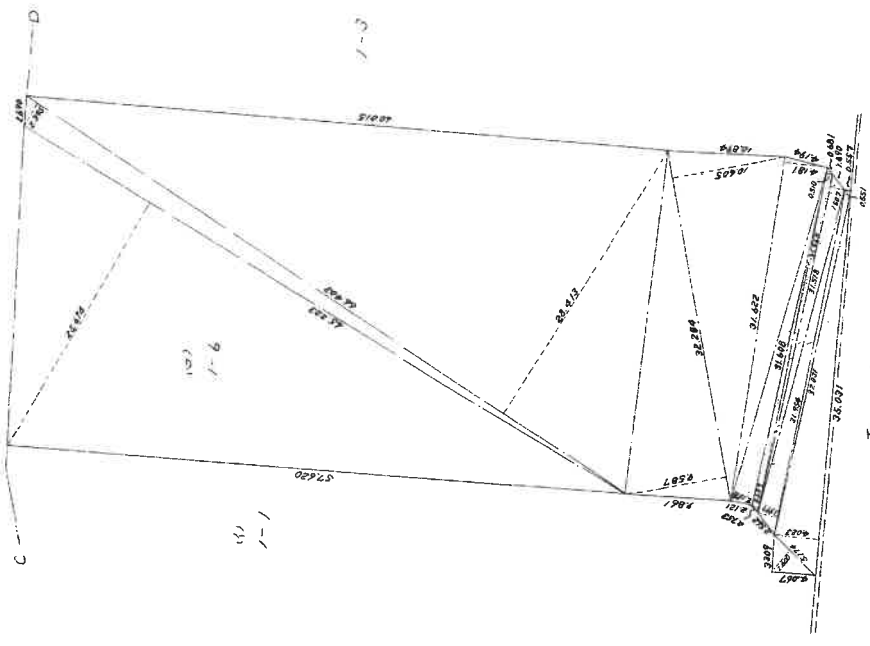
新・後 積測量図

地番 1-1 (甲)1-6

土地の所在 豊田市保見ヶ丘六丁目



2/2



嘱托者

作成者 59.8.6 日作成

縮尺 1/500

598.8

登記年月日：昭和50年10月1日

保見ヶ丘六丁目
1番地の20

保見ヶ丘六丁目
1番地の1

建物
1079505

家屋番号
68番678の217066番6780730

豊田市保見ヶ丘六丁目番地6

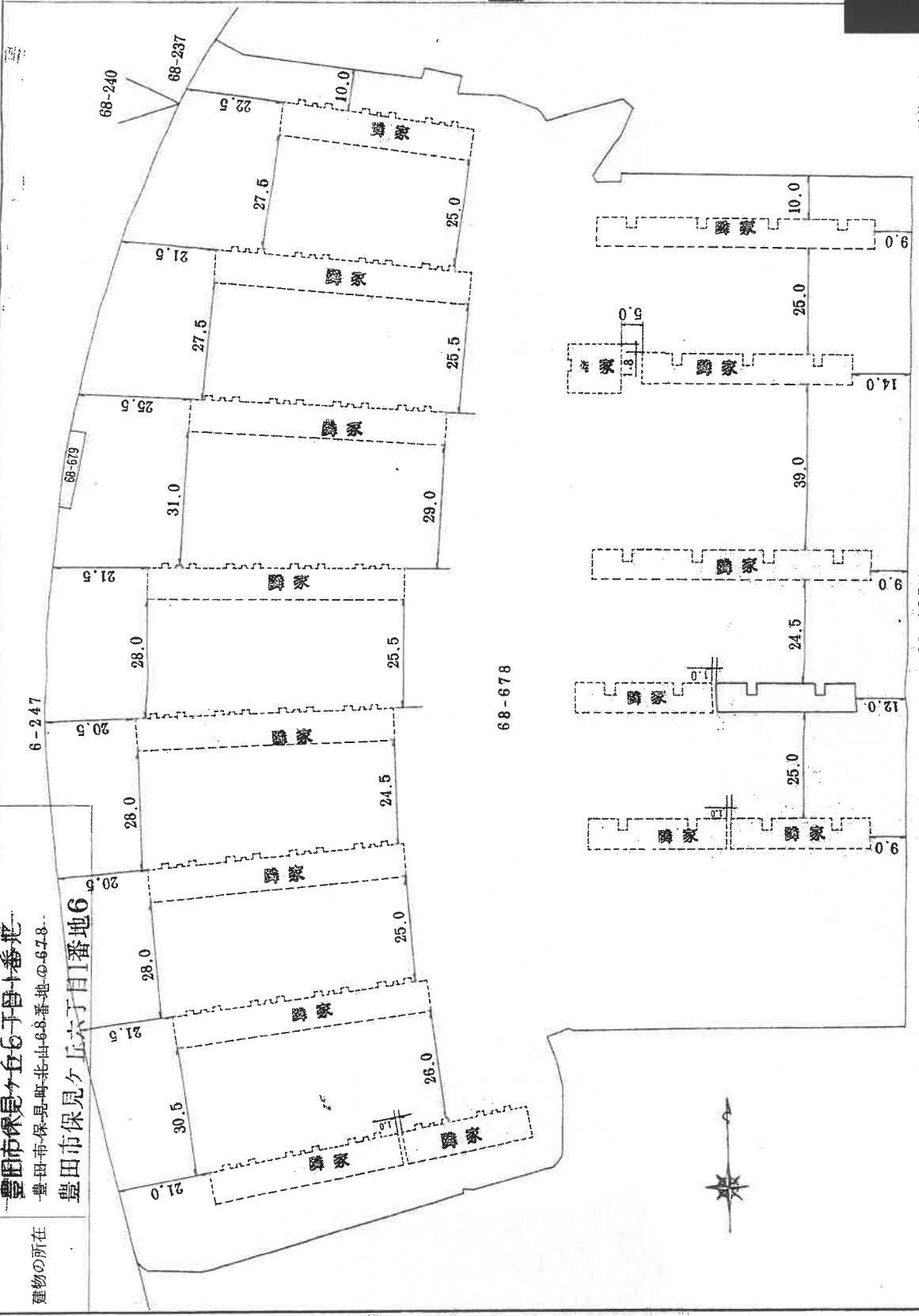
豊田市保見ヶ丘北山6.8番地の678

豊田市保見ヶ丘六丁目番地6

製年月日
製者
製者

製者
製者

A4判に縮小



単位・米

49.10.100×20 CZEED
J50.10.1

縮尺 1/1000

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6年7月18日 名古屋法務局豊田支局 登記官

登記年月日：昭和50年10月1日

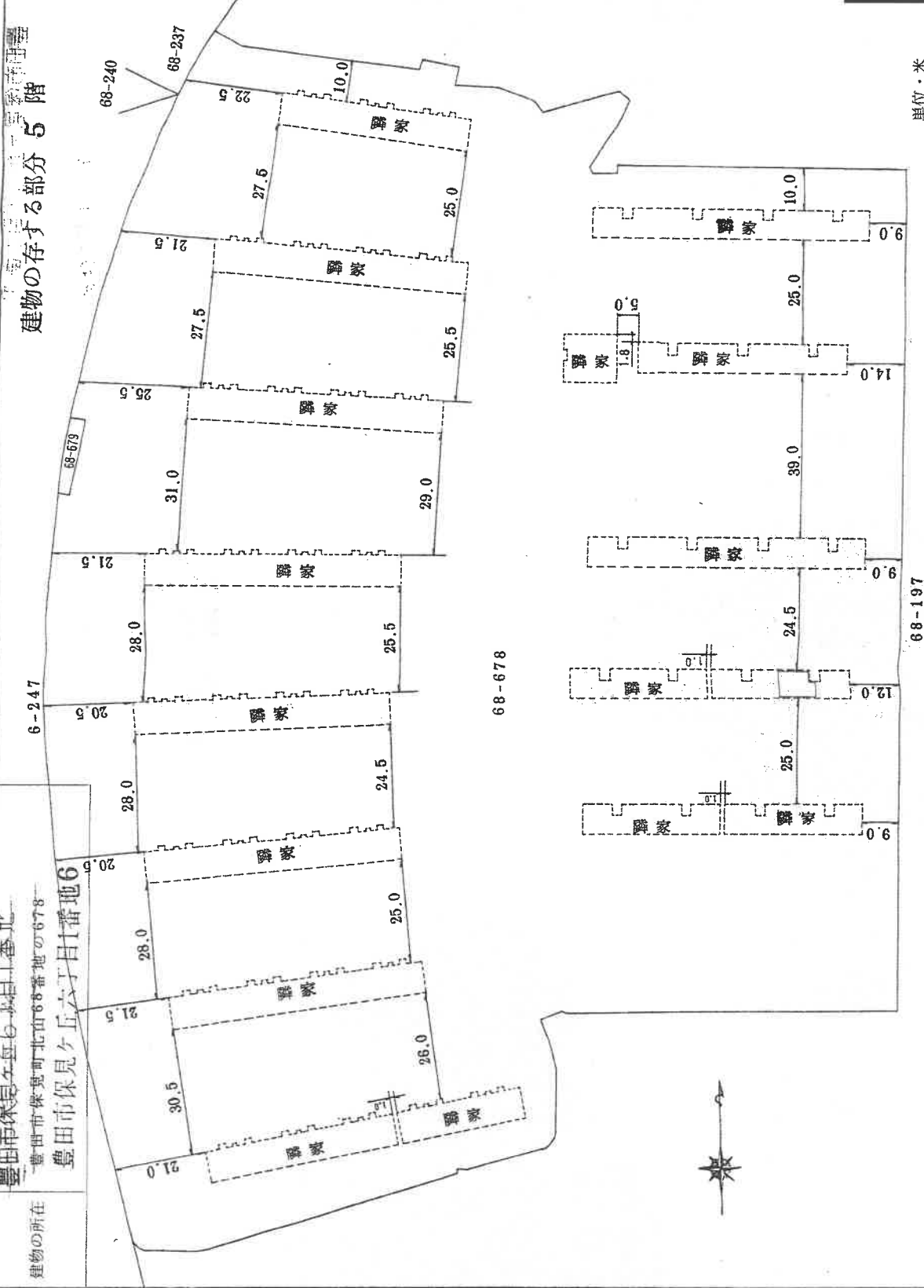
家屋番号 66番678の 228
1-228 保見ヶ丘六丁目 1番6の18

建物の所在
豊田市保見ヶ丘六丁目番地6
豊田市保見ヶ丘六丁目番地678
豊田市保見ヶ丘六丁目番地6

建物図面
1079541

建築物の存する部分 5 階

| | | | |
|-----------|-----|-----|-----|
| 作製年月日 | 作製者 | 申請人 | 嘱託者 |
| 昭和五〇年〇月〇日 | | | |



単位・米

49.10. 100×20

550.10.1

縮尺 1/1000

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6年7月18日 名古屋法務局豊田支局 登記官

登記年月日：昭和50年10月1日

保見ヶ丘六丁目

1-228-1番の18

1079542

各階平面図

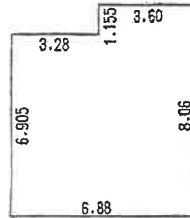
豊田市保見ヶ丘六丁目1番地

豊田市保見ヶ丘六丁目1番地6

作製年月日
昭和五〇年〇月〇日

作製者

申請者
嘱託者



$6.905 \times 3.28 = 22.6484$

$8.06 \times 3.60 = 29.0160$

計 51.6644

単位・米

49.10.100×20 0220

51.50.10.1

A4判に縮小

縮尺 1/200

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6年7月18日 名古屋法務局豊田支局

登記書

A 4判に縮小

49.10.100×20 GLEED

550-10.1

単位・米

| | | |
|-----------|-----|-----|
| 作製年月日 | 作製者 | 申請者 |
| 昭和50年 月 日 | | |

階平面図

豊田県豊田市長瀬町田舎

1, 2, 3, 4, 5 階平面



$$\begin{aligned}
 32.88 &\times 4.21 &= &138.4248 \\
 14.14 &\times 2.87 &= &40.5818 \\
 7.09 &\times 2.87 \times 2 &= &40.5966 \\
 \hline
 \text{計} & &= &219.6032
 \end{aligned}$$

縮尺 1/200

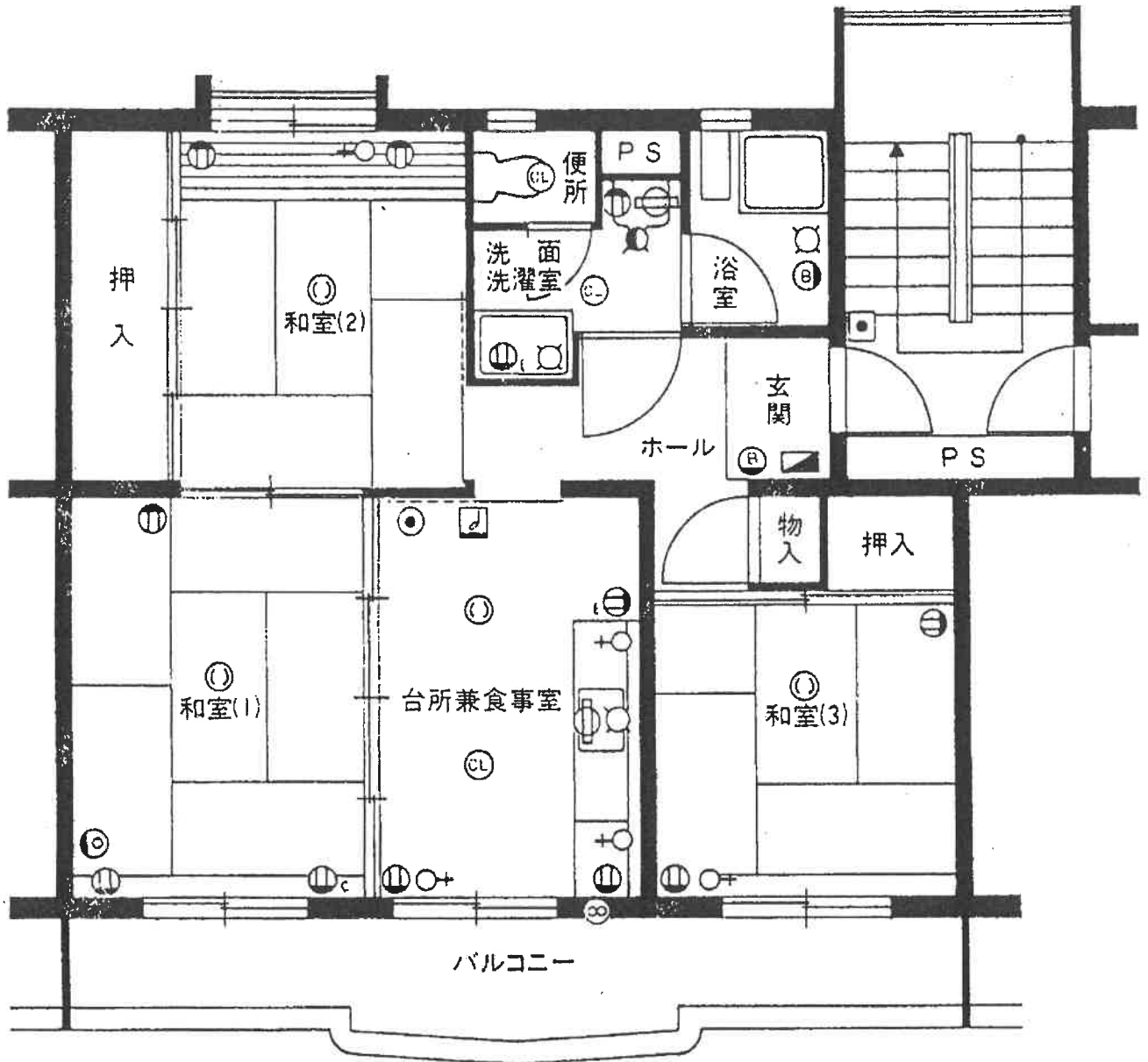
登記年月日：昭和50年10月1日

豊田市長瀬町田舎
 保見ヶ丘六丁目
 番地20
 1079506

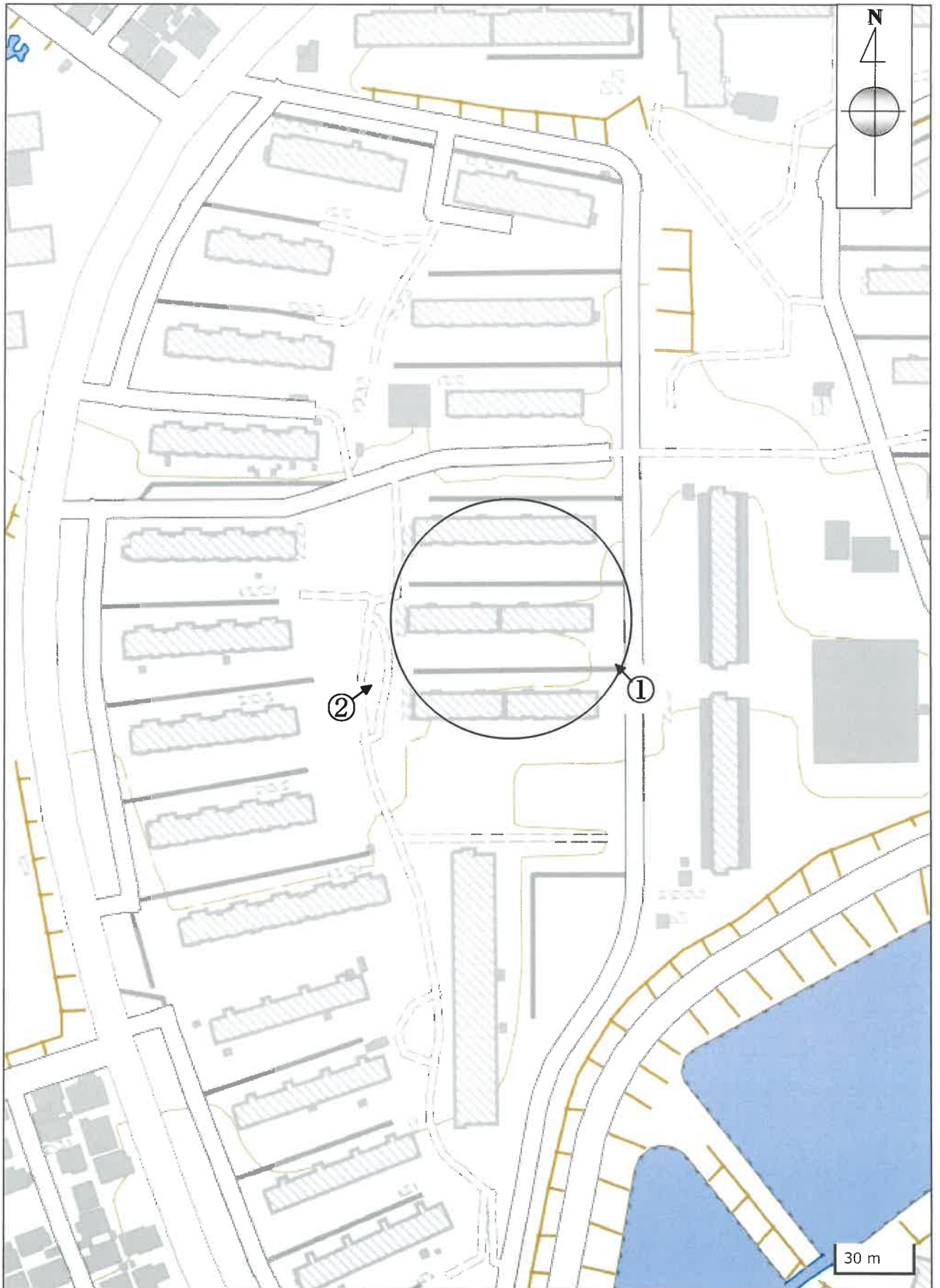
家屋番号 66番678の277-288番678の230
 豊田市保見ヶ丘六丁目十番地
 豊田市保見ヶ丘六丁目番地6

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。
 昭和50年7月18日 名古屋法務局豊田支局 登記官

建物間取図(概略)



写真撮影図



国土地理院「地理院地図」

←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

