

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 8月 6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 7月23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23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 6月17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 豊田市陣中町一丁目 5番地4

建物の名称 ライオンズ豊田梅坪アクセスフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 陣中町一丁目 5番4の102

建物の名称 102

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 86.50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 豊田市陣中町一丁目5番4

地 目 宅地

地 積 1896.88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 36万2349分の9033



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26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

【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 豊田市陣中町一丁目 5番地4

建物の名称 ライオンズ豊田梅坪アクシスフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 陣中町一丁目 5番4の102

建物の名称 102

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 86.50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 豊田市陣中町一丁目5番4

地 目 宅地

地 積 1896.88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 36万2349分の9033



令和 8 年(ケ)第 7 号

令和 8 年 2 月 25 日受理

令和 8 年 3 月 16 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 豊田市陣中町一丁目 5番地4

建物の名称 ライオンズ豊田梅坪アクシスフオート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 陣中町一丁目 5番4の102

建物の名称 102

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 86.50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 豊田市陣中町一丁目5番4

地 目 宅地

地 積 1896.88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 36万2349分の9033

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10,410円 修繕積立金 月額13,820円 専用庭使用料 月額980円 駐車場使用料 月額14,000円	令和8年2月末日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はある 計274,470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	株式会社大京アステージ 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) <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72,870円 (令和7年8月分~令和8年2月分)
修繕積立金	金96,740円 (令和7年8月分~令和8年2月分)
専用庭使用料	金6,860円 (令和7年8月分~令和8年2月分)
駐車場使用料	金98,000円 (令和7年8月分~令和8年2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 (債務者兼所有者)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 本件建物内で犬を2匹飼育しています。</p> <p>4 本件建物内の所々の壁の角が損傷しています。</p> <p>5 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>■ 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4年6月ころに実施済みです。</p> <p>3 駐車場については、専用使用権が付いています。なお、駐車場使用料は、月額14,000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 全委託管理</p> <p>管理員 有</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

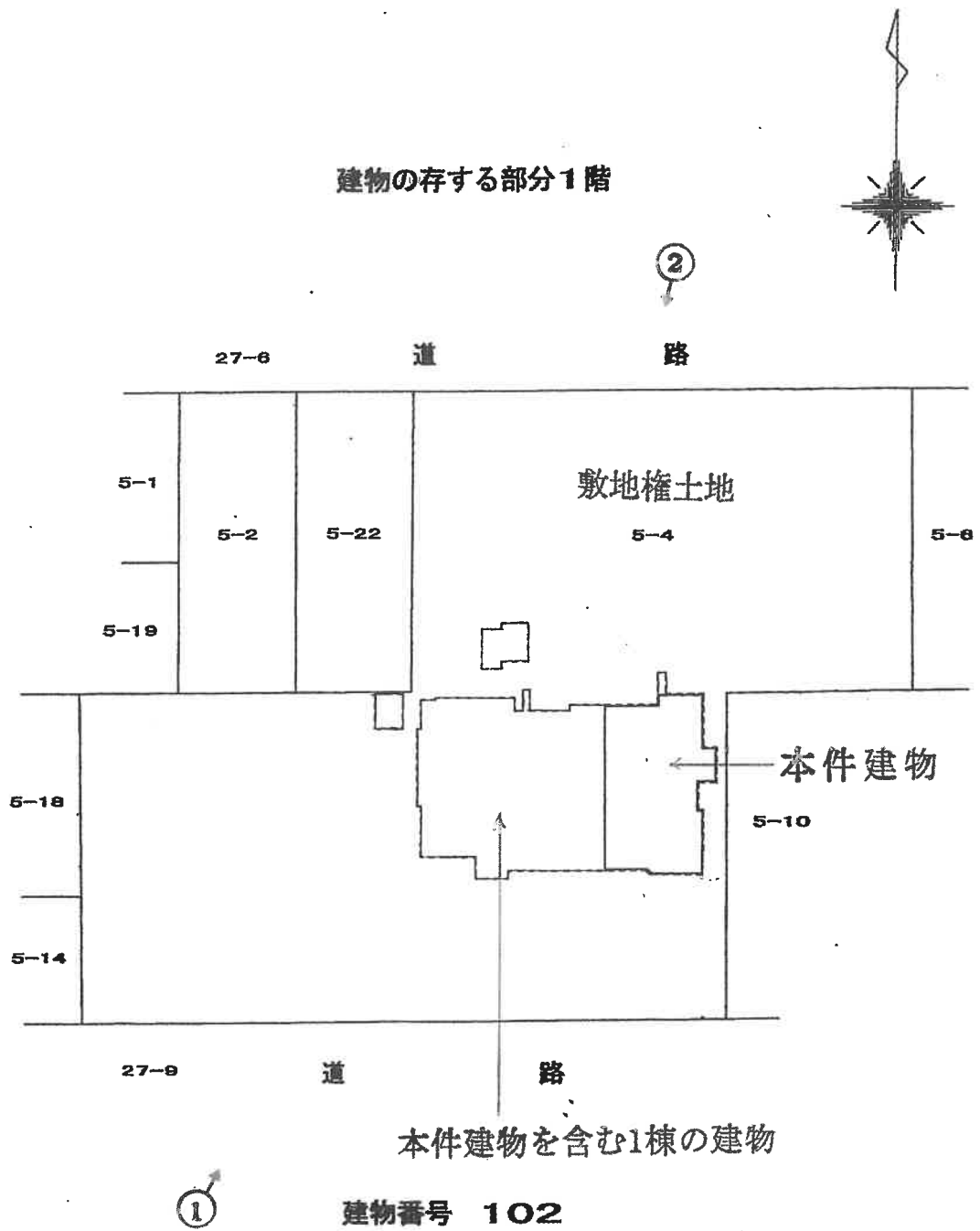
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件建物内の所々の壁に損傷等が見られる（写真No.⑥参照）。
- 3 本件建物内の洋室（1）の北側の壁等に結露のためのカビと思われる汚れが見られる。
- 4 本件建物内を見渡した範囲においては、所々に見受けられる壁の損傷等、結露のためのカビと思われる汚れが見られること等から、本件建物内の傷みの程度は、劣化の程度がやや大きいものと思われる。
- 5 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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
8年2月25日(水) 14:05-14:10	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
8年2月25日(水) 15:20-15:45	物件所在地	物件確認, 占有調査(居住者不在), 外部写真撮影
8年2月26日(木)	当庁	照会書面作成郵便送付(所有者宛, 管理会社宛)
8年2月27日(金) 11:25-11:30	携帯電話	Aから電話聴取
8年3月3日(火) 11:15-11:40	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
8年3月3日(火) 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
年 月 日 () : - :	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
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 type="checkbox"/> 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。 <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)

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 ダイニング



④

屋内の状況 洋室(1)



⑤

屋内の状況 浴室



⑥

屋内の状況 LDK 壁の損傷等



令和8年(ケ)第7号

令和8年2月27日

令和8年3月3日

令和8年3月12日

受 理

現地調査

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22,480,000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 豊田市陣中町一丁目 5番地4</p> <p>建物の名称 ライオンズ豊田梅坪アクシスフォート</p> <p>【専有部分の建物の表示】</p> <p>家屋番号 陣中町一丁目 5番4の102</p> <p>建物の名称 102</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 1階部分 86.50㎡</p> <p>【敷地権の目的である土地の表示】</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 豊田市陣中町一丁目5番4</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 1,896.88㎡</p> <p>【敷地権の表示】</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 36万2349分の9033</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	名鉄豊田線「梅坪」駅 南方 道路距離約650m おいでんバス「陣中町」停留所 西方 道路距離約250m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅と中高層の共同住宅が区画整然と建つ住宅地域	
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% 準防火地域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 1,896.88㎡ 間口 約44m、奥行 約45m 形状 不整形	
接面道路の状況	南側で幅員約6.0mの舗装市道（北部30号線）と、北側で幅員約6.0mの舗装市道（北部30号線）と、それぞれ等高に接面する二方路地。接面道路はいずれも建築基準法上の道路（42条1項1号道路）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	<p>目的土地は、現在の建物が建てられる前に「日豊カートン(株)」の敷地であった。当該法人は、段ボールの製造販売を行う法人であったが、現在は解散している。当時の操業状況は不明であるが、概して土壌汚染の危険性の低い業種であったと思われる。</p> <p>目的土地は土壌汚染対策法に規定される指定区域に該当しない。</p> <p>目的土地に土壌汚染の存する可能性は低い。</p>	
特記事項	<p>水害のハザードマップの記載は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浸水想定区域：想定浸水深10m以上 ・内水浸水想定区域（L2）：想定浸水深0.2～0.5m未満 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズ豊田梅坪アクシスフォート	
建物の用途	共同住宅（総戸数44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21年6月11日新築 約17年 約28年
構造	鉄筋コンクリート造15階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 ほか タイル貼、吹付けタイル 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（専用使用権付き） 月額14,000円 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（ライオンズ豊田梅坪アクシスフォート 管理組合） 法人格 なし 全委託管理 （株）大京アステージ名古屋東支店 管理員 あり（巡回管理） 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8年2月末日現在）金35,701,025円 ・大規模修繕計画：なし（令和4年6月実施済み） ・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（ペット飼育細則あり） ・規約共用部分として、防災備蓄倉庫がある。 	

(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(102号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	86.50㎡(登記面積)	
間取り	4LDK、バルコニー、専用庭あり	
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	———
保守管理の 状態	<p>普通</p> <p>室内で小型犬2匹を飼育している。玄関ホール及びリビングの壁クロス隅角部下部に剥がれあり。犬による引っかき傷と思われる。</p> <p>洋室(1)の北側の内壁クロスに目立つカビ痕あり。また、所々の隅角部にもカビと思われる黒ずみあり。</p> <p>上記以外は概ねよく保守管理がなされている。</p>	
管理費等	管理費	10,410円(月額)
	修繕積立金	13,820円(月額)
	専用庭使用料	980円(月額)
	専用駐車料	14,000円(月額)
	滞納額	あり(令和8年2月末日現在、金274,470円)
	管理費	72,870円 (R7.8~R8.2)
	修繕積立金	96,740円 (同上)
	小計	169,610円
	専用庭使用料	6,860円 (R7.8~R8.2)
	専用駐車料	98,000円 (同上)
	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	専用庭に、4基のスチール物置(いずれも動産)あり。	

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
290,000	86.50	0.54	13,550,000

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：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} + \text{経過年数}17\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}15\%) = 0.54$$

(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
169,000	0.92	1,896.88	1.00	$\frac{9033}{362349}$	7,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊田-47

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 180,000\text{円/㎡} & \times \frac{102.3}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{108} & = 169,000\text{円/㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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：方位西向きを考慮。

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×方位南1.03×形状0.97×二方路地1.02=0.92

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
13,550,000	7,350,000	1.00	20,900,000

ウ 個別格差：階層補正0.98×位置補正1.02×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(豊田市駅及び梅坪駅周辺に所在するマンション))

A 令和7年12月 366,000円/㎡(平成19年8月建築、専有面積84.37㎡)

B 令和8年2月 366,000円/㎡(平成15年7月建築、専有面積78.11㎡)

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	366,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	374,000
B	366,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.1}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{95}$	351,000

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
363,000	1.00	86.50	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	
1,902千円 (16.1%)	939千円	7.5%	12,144千円	0.8163	9,913千円 (83.9%)	11,820,000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	1,620	1,620	1,588	1,588
	共益費収入	84	84	84	84
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,704	1,704	1,672	1,672
	空室損失	170	170	167	167
	貸倒損失	51	51	50	50
	有効総収益	1,483	1,483	1,455	1,455
イ 総費用	維持管理費	125	125	125	125
	修繕費	49	49	48	48
	公租公課	152	152	152	152
	損害保険料	25	25	25	25
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	351	351	350	350
	資本的支出	821	166	166	166
	総費用合計	1,172	517	516	516
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)	23.7	23.7	24.1	24.1	
エ 有効純収益 アーイ	311	966	939	939	
オ 複利現価率(割引率7%)	0.9346	0.8734	0.8163		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	291	844	767		

※ 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7%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	20,900,000	0	20,900,000
②比準価格	31,400,000	0	31,400,000
③収益価格	—		11,820,000
④調整後の価格	28,390,000		

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
28,390,000	1.00	0.80	0.99	—	22,480,000

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-47
所 在	: 豊田市竹生町1丁目1番8
価 格	: 180,000円/㎡
位 置	: 名鉄豊田線「豊田市」駅 道路距離約860m
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 165㎡
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6.0mの市道に接面
用途指定等	: 市街化区域、第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

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



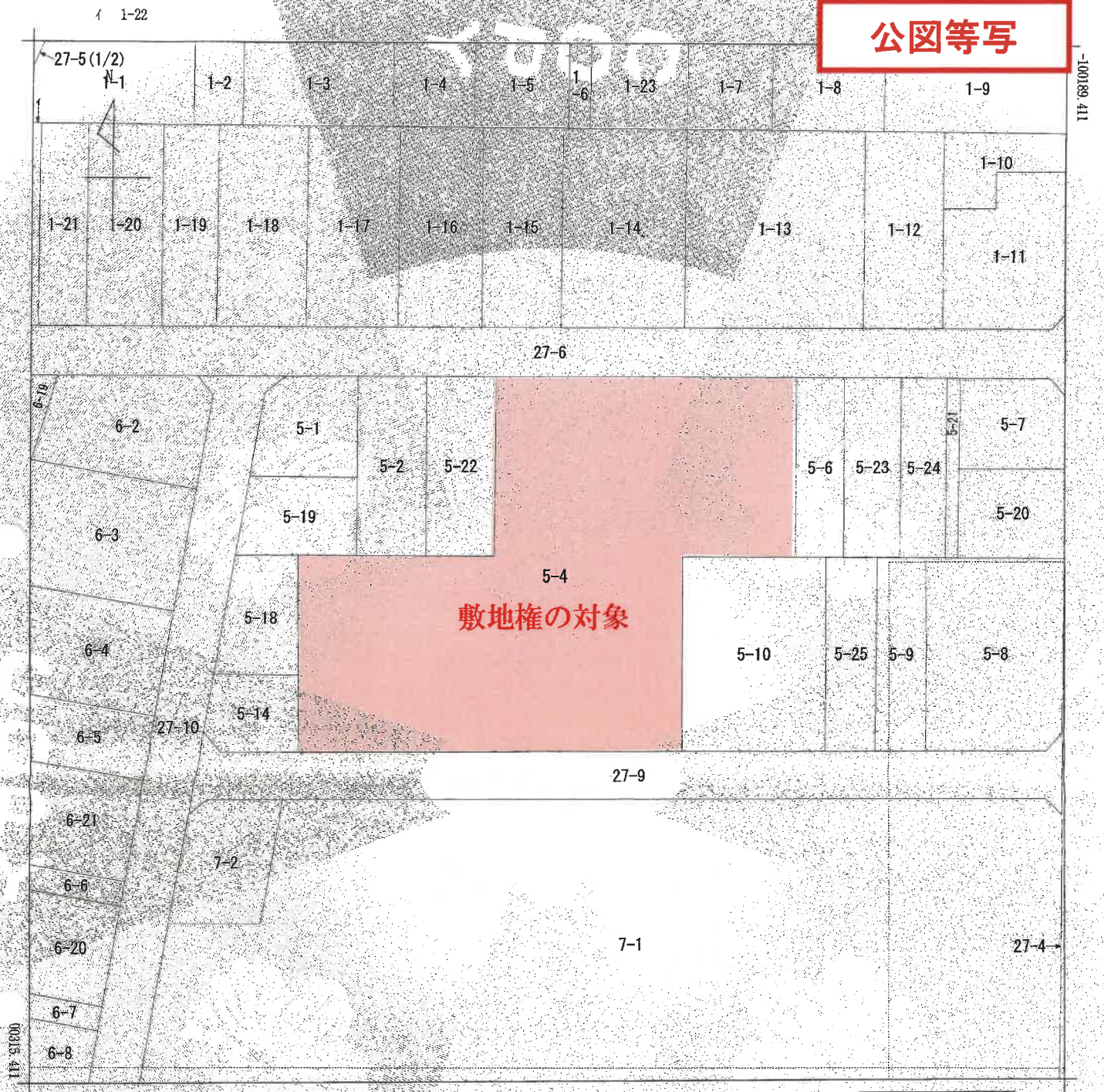
地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

付近案内図



地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

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
陣中町1丁目

請求部	所在	豊田市陣中町一丁目			地番	5番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23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。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和8年1月5日

東京法務局中野出張所
登記官

請求番号: 12-1

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成21年6月29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高審観)

令和8年1月5日

東京法務局中野出張所

登記官

A4判に縮小

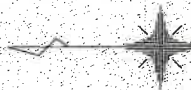
第一階の建築物各階平面図

面(1/2)

家屋番号

豊田市中町一丁目5番地4

建築物の所在



27-6 道

5-1

5-2

5-22

5-4

5-6

5-18

5-14

5-10

27-6 道

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作成者

(平成21年)

(愛知県土地家屋調査士会印)

縮尺 1/500

縮尺 1/500

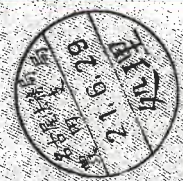
縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

建物図面等写



会員専用

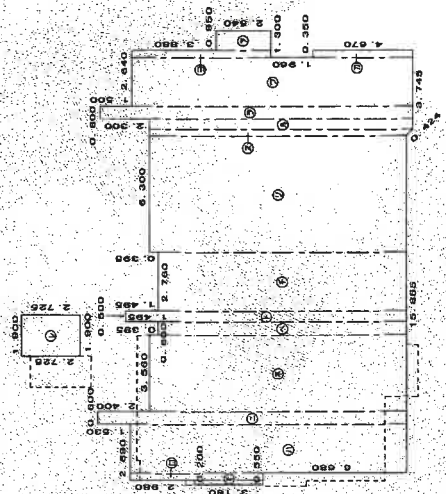
建物図面等写

各階平面図
建物平面図
面(2/2)

家屋番号
豊田市陣中町一丁目5番地4
建物の所在

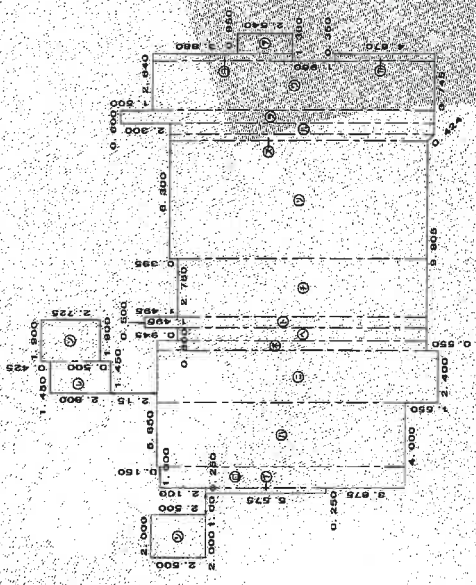
2~15階
(各階同型)

1階



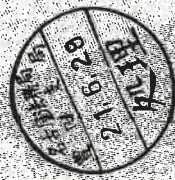
床面積表

①	3.140 x 0.200	=	0.628000
②	3.140 x 0.350	=	1.100000
③	12.520 x 2.340	=	29.096800
④	14.550 x 0.900	=	13.095000
⑤	11.890 x 0.900	=	10.701000
⑥	11.890 x 0.500	=	5.945000
⑦	13.890 x 0.500	=	6.945000
⑧	11.890 x 2.780	=	32.854200
⑨	11.890 x 5.435	=	64.596275
⑩	(11.890 x 12.250) x 1/2	=	72.843875
⑪	12.250 x 0.800	=	9.800000
⑫	14.950 x 0.900	=	13.455000
⑬	13.050 x 2.390	=	31.089450
⑭	4.970 x 0.350	=	1.739250
⑮	6.420 x 0.950	=	6.100000
⑯	2.540 x 0.950	=	2.413000
⑰	2.725 x 1.900	=	5.177500
合計			254.840000
床面積			254.84 m ²



床面積表

①	6.575 x 0.280	=	1.843000
②	11.350 x 1.000	=	11.350000
③	34.500 x 0.000	=	0.000000
④	13.050 x 2.400	=	31.320000
⑤	12.590 x 0.480	=	6.043200
⑥	11.595 x 0.800	=	9.276000
⑦	13.090 x 0.800	=	10.472000
⑧	11.890 x 2.780	=	32.854200
⑨	11.890 x 5.435	=	64.596275
⑩	(11.890 x 12.250) x 1/2	=	72.843875
⑪	12.250 x 0.800	=	9.800000
⑫	14.590 x 0.900	=	13.131000
⑬	13.090 x 2.240	=	29.321600
⑭	4.870 x 0.350	=	1.704750
⑮	6.430 x 0.950	=	6.108500
⑯	2.540 x 0.950	=	2.413000
⑰	2.725 x 1.900	=	5.177500
⑱	2.500 x 2.900	=	7.250000
合計			384.480000
床面積			384.48 m ²



作成者 () 縮尺 1/250

申請人 () 縮尺 1/250

作成者 () 縮尺 1/250

申請人 () 縮尺 1/250

登記年月日：平成21年6月29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管轄)

令和8年1月5日

東京法務局中野出張所

登記簿

A4判に縮小

登記年月日：平成21年6月29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8年1月5日

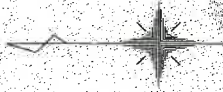
東京法務局中野出張所

登記簿

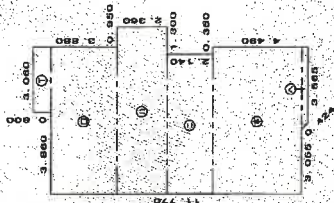
2/45

建物図面
各階平面図

家屋番号	豊田市中町一丁目 5番4の102
建物の所在	豊田市中町一丁目5番地4



建物の存する部分1階



①	式	積算
①	0.800 x 5.050	= 2.44000
②	3.080 x 4.970	= 21.31360
③	2.980 x 7.870	= 18.87260
④	2.140 x 6.870	= 14.69980
⑤	4.150 x 6.820	= 28.29400
⑥	(3.805 + 3.565) x 0.300 x 1.2	= 1.114500
	合計	96.503600
	取除額	96.50 m ²

合計 96.503600
取除額 96.50 m²

27-6 道 路

建物番号 102

名古屋法務局
21.6.29
処理

(委員専用)

作成者

(平成21年 月 日作成)

(愛知県土地家屋調査士会印)

縮尺 1/250

申請人

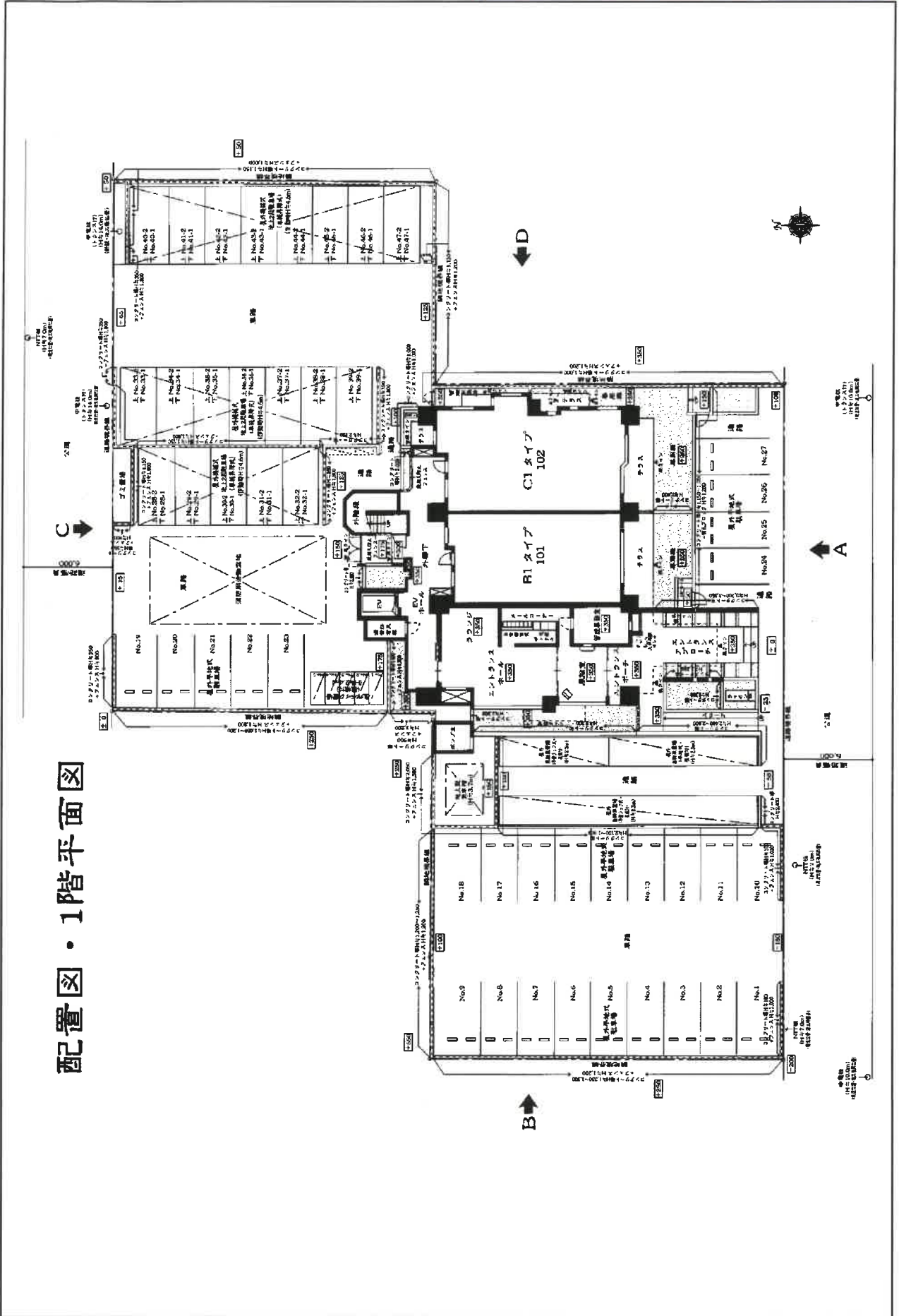
縮尺 1/500

建物図面等写

A4判に縮小

土地建物配置図 (概略)

配置図・1階平面図



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真