令和　８年（ケ）第　　６８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８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　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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午後　１時００分 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１２月２４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２４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１１月１８日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,780,000 7,824,000		1,956,000	64,751	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　６８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　豊田市若林東町上外根　１番地２

建物の名称　　シャトー若林

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　若林東町上外根　１番２の１０４

建物の名称　　１０４

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　６９．７０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　豊田市若林東町上外根１番２

地　　目　　宅地

地　　積　　９０３．６５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　２３万３９９９分の６９７０

令和　８年（ケ）第　　６８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２１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

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。

令和　８年（ケ）第　　６８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　豊田市若林東町上外根　１番地２

建物の名称　　シャトー若林

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　若林東町上外根　１番２の１０４

建物の名称　　１０４

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　６９．７０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　豊田市若林東町上外根１番２

地　　目　　宅地

地　　積　　９０３．６５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　２３万３９９９分の６９７０

令和 8 年(ヶ)第 68 号

令和 8 年 7 月 15 日受理

令和 8 年 8 月 25 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 今 井 達 裕

(執 No. 3)

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　豊田市若林東町上外根　1番地2

建物の名称　シャトー若林

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　若林東町上外根　1番2の104

建物の名称　104

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　69．70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　豊田市若林東町上外根1番2

地　　目　宅地

地　　積　903．65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　23万3999分の6970

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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　┌種　類： 　　構　造： 　　└床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	次のとおり 管理費　　月額 6,930円 修繕積立金　　月額17,000円 清掃欠席料　　月額 2,000円	令和８年６月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある 計２４２，４４０円 内訳は３枚目「その他の事項」のとおり □不明
管理費等照会先	株式会社フジケンファミリア 電話　（　）
その他の事項	
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　）　□　（符号　）
形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図（概略）のとおり □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　） □　（符号　）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 　　└保管開始日　令和　年　月　日
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □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	□建物図面（各階平面図）のとおり　■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	55,440円	（令和７年１１月分～令和８年６月分）
修繕積立金	136,000円	（令和７年１１月分～令和８年６月分）
清掃欠席料	16,000円	（令和７年１１月分～令和８年６月分）
敷地外駐車場使用料（解約済み）		
	35,000円	（令和７年１１月分～令和８年５月分）
合計	242,440円	

（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
■債務者兼所有者	（令和８年７月２８日付け回答書の要旨） 1　私は、物件１建物の所有者です。 2　物件１建物は令和４年１０月に購入し、私のみが居住していました。私は、物件１建物から転居していて、物件１建物は令和７年１２月ころから空き家になっています。 3　物件１建物の購入時に以下の箇所のリフォームを行いました。内容としては、一部の壁を壊し、キッチンをオープンキッチンにしました。その他の箇所はすべて新しくしています。 ・玄関 ・廊下 ・キッチン ・風呂 ・洗面所 4　物件１建物内で犬又は猫などのペットを飼育したことはありません。
■管理会社（担当者）	（令和８年７月２８日付け区分所有建物（マンション）回答書の要旨） 1　管理方式　全委託管理 2　管理員の有無　なし 管理室の有無　なし 3　大規模修繕計画の有無　令和７年２月ころ実施済み 4　耐震性能診断の受検の有無　なし 5　駐車場　あり（有料　月額7,000円） すぐには使用できない（抽選） 敷地外駐車場あり（月額5,000円） 6　ペット飼育　不可 7　規約共用部分の有無　なし 8　２０２６年５月ころに１０２号室にてシロアリが発生し、対応を行いました。１０４号室（物件１建物）での発生の有無は不明ですが、同室も元々床下収納がある住戸であるため、シロアリ被害が発生する可能性があります。管理組合側の対応については、現在検討中です。

（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　占有関係について、債務者兼所有者提出の令和８年７月２８日付け回答書、現況等から２枚目のとおり認定した。
2　債務者兼所有者の回答書による陳述内容（４枚目「関係人の陳述等」記載のとおり）及び各部位が経年に比して良好な状態から、玄関、洗面台、ＬＤＫ及び浴室ユニットにおいてリフォームが実施され、フローリング（全部）及び壁紙クロス（一部）が張り替えられているものと推測される。
3　ＬＤＫのフローリングには、建物間取図（概略）の丸囲みした付近において、たわみが認められる。また、廊下のフローリングの表面に浮きが生じている部分が数か所で認められる（写真⑧）。
4　便器の封水が蒸発した状態であり、排水溝からの臭気が感じられる。
5　室内はほぼ空の状態で片付けられているが、ソファー１台、小型冷蔵庫１台、段ボール箱数箱、掃除機１台、雑貨類等のごく少量の残置物が存在する。
6　廊下と洋室１及び廊下とＬＤＫとの各取り合い部（境目）において、いずれも約１０センチメートルの段差が存在する。
7　登記記録全部事項証明書によれば、物件１建物は「平成１年６月１６日新築」の建物であることが認められる。内部の多くの部分でリフォームが実施されていると推測されるところ、通常使用による傷みの外、調査時の目視の範囲において、特筆すべき不具合箇所は認められない。
8　物件１建物を含む一棟の建物には、オートロック設備は設置されていない。

（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
R8年 7月17日(金) ：　—　：	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会
R8年 7月17日(金) 16:35 — 16:40	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 7月21日(火) 10:50 — 11:00	目的物件所在地	物件確認、写真撮影（外観）、占有状況調査
R8年 7月22日(水) ：　—　：	(郵便)	債務者兼所有者に対し、現況調査日通知及び照会書送付
R8年 8月14日(金) 12:00 — 12:50	目的物件所在地	立入調査（間取確認）、写真撮影（屋内）、評価人同行
R8年 8月14日(金) ：　—　：	(郵便)	債務者兼所有者に対し、物件１建物の鍵を返還
R　年　月　日(　) ：　—　：		

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　８年　８月１４日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、債務者兼所有者から借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。同鍵による解錠不能に備え、解錠技術者を同行した。

□　令和　　年　　月　　日

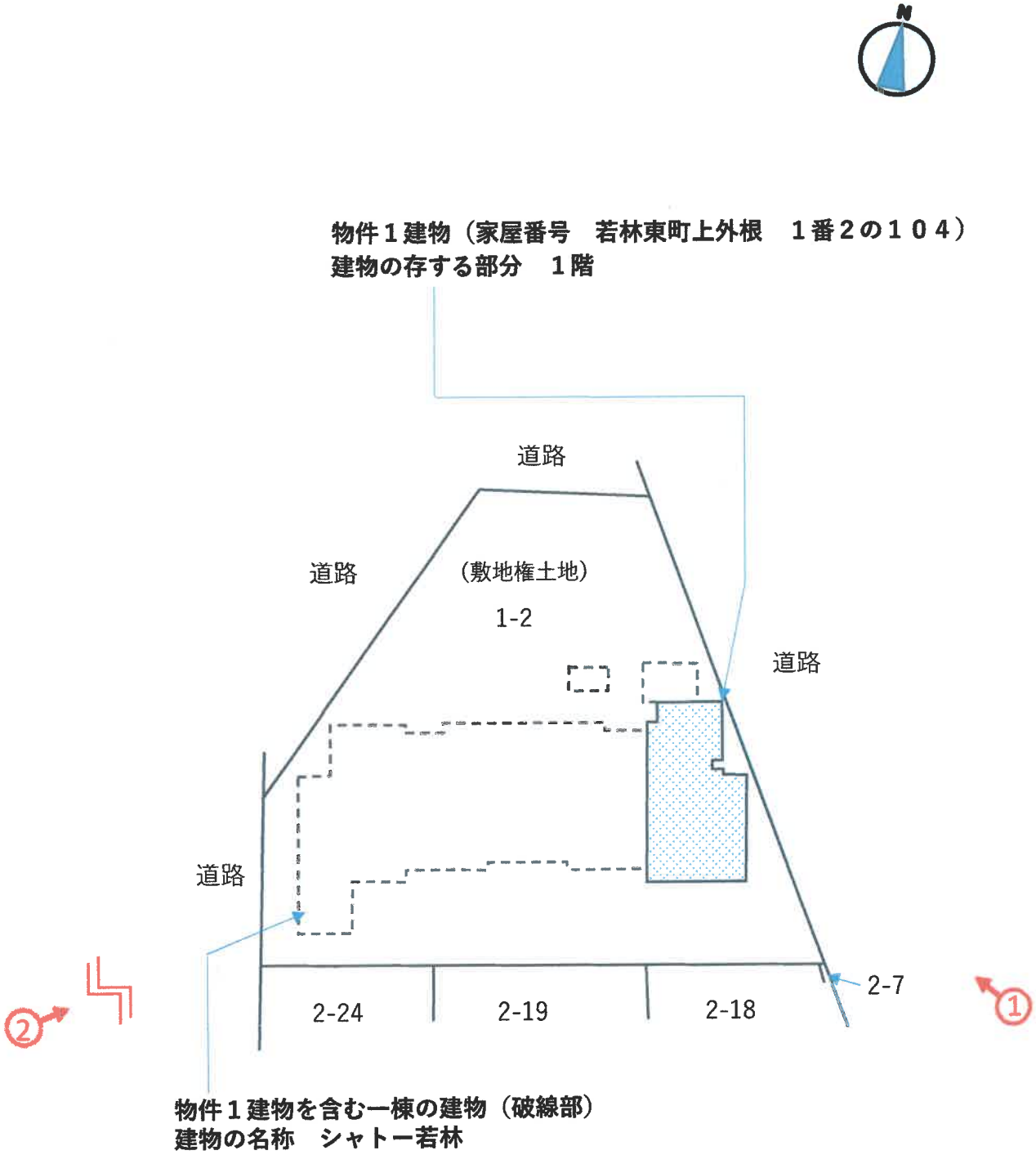
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　令和　　年　　月　　日

目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

（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
〇内写真番号

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
〇内写真番号



① 物件１建物を含む一棟の建物の外観



② 物件１建物を含む一棟の建物の外観



③　屋内の状況（ＬＤＫ）



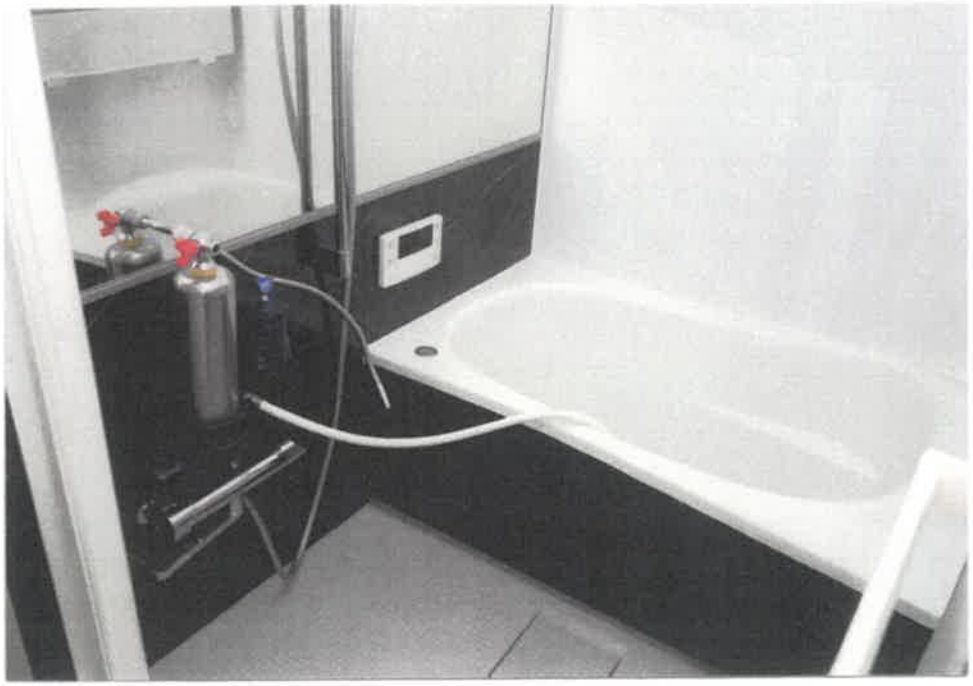
④　屋内の状況（キッチン）



⑤　屋内の状況（洋室１）



⑥　屋内の状況（洗面所）



⑦　屋内の状況（浴室）



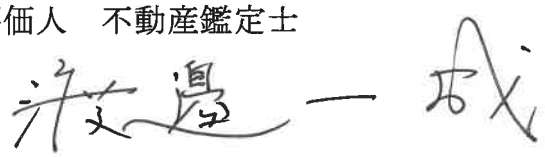
⑧　廊下のフローリング表面の状況

令和　８年（ケ）第　　６８　　号
令和　８年　７月１７日　受　　理
令和　８年　８月１４日　現地調査
令和　８年　８月２５日　評　　価
発行番号　　２０２６０２１　　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



第１　評価額

番　号	評　価　額
物件１	金９，７８０，０００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		一棟の建物の表示	
	所　　在	豊田市若林東町上外根１番地２	同左
	建物の名称	シャトー若林	
		専有部分の建物の表示	
	家屋番号	若林東町上外根１番２の１０４	
	建物の名称	１０４	
	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　６９．７０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	豊田市若林東町上外根１番２	
	地　　目	宅地	
	地　　積	９０３．６５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	２３万３９９９分の６９７０	

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	名鉄三河線「若林」駅　南東方　道路距離約６００ｍ ふれあいバス「若林駅西」バス停　南東方　道路距離約７５０ｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗、共同住宅、一般住宅等が混在する地域。	
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	市街化調整区域
	用途地域	－
	建ぺい率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	－
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	９０３.６５㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	北西側間口約２６ｍ、奥行最大約３８ｍ
接面道路の状況	北西側にて幅員約２０ｍの舗装県道、北東側にて幅員約１３ｍの舗装県道、南西側にて幅員約４.４ｍの舗装市道（全て建築基準法第４２条１項１号道路）に概ね等高に接面する三方路地。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション１棟の敷地に利用されている。	
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	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染の可能性の調査	有害物質使用特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記事項証明書及び住宅地図からは対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す履歴は特に見られなかった。なお、正確には専門的調査を要する。	
特記事項	１．登記事項証明書から線引き前宅地であることが確認できる土地である。 ２．北西側道路が市街化区域と市街化調整区域の境であり、北西側の道路対側地は市街化区域である。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	シャトー若林	
建物の用途	住居（総戸数３１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１年６月１６日新築 経過年数　約３７年 経済的残存耐用年数　約１３年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付塗装等 －
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 無 －
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(シャトー若林管理組合) 法人格　無 委託 株式会社フジケンファミリア 管理員　無、管理人室　無
管理の状況	普通	
特記事項	１．管理組合の積立金総額（令和８年３月３１日現在） １２，６６６，１１７円 ２．近い将来の大規模修繕計画の有無：無（令和７年２月実施済み。） ３．大規模修繕について決議された負担金の有無：無 ４．耐震性能診断の受検の有無：無 ５．駐車場：有（月額７，０００円。抽選のためすぐには使用できない。敷地外駐車場月額５，０００円有り。） ６．ペット飼育不可。 ７．規約共用部分は無し。	

（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（１０４号室） 主要開口部の方位：南向き	
現況床面積	６９.７０㎡　（登記面積）	
間　取　り	１ＬＤＫ 南側テラス、専用庭有り。	
仕　　様	天　　井	クロス等
	床	フローリング等
	内　　壁	クロス等
	設　　備	電気、給排水、都市ガス等
	そ の 他	－
保守管理の状態	普通	
管理費等	管　理　費	6,930円（月額）
	修繕積立金	17,000円（月額）
	清掃欠席料	2,000円（月額）
	滞　納　額	あり（令和８年６月30日 現在）
		管　理　費　55,440円
		修繕積立金　136,000円
		清掃欠席料　16,000円
		敷地外駐車場使用料　35,000円
		小　　計　242,440円
	そ　の　他	（　特になし　）
専有部分の利用状況等	現況調査報告書に記載のとおり	

特 記 事 項	１．敷地外駐車場は解約済である。 ２．玄関、洗面台、ＬＤＫ及び浴室ユニットにおいてリフォームが実施され、フローリング（全部）及び壁クロス（一部）が張り替えられているものと推測される。 　実施時期については、当事者の陳述によると物件購入時（令和４年）とのことであるが、詳細は不明である。 ３．ＬＤＫのフローリングにたわみがある。また、廊下のフローリングの表面に浮きが生じている部分がある。 ４．管理会社からの聴取によると、１０２号室でシロアリが発生した経緯がある。１０４号室（物件１）での発生の有無は不明であるが、床下収納があるため、調査等の対応を検討中とのことである。 　以上、詳細は現況調査報告書に記載のとおり。

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
275,000	69.70	0.30	5,750,000

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％）×$\frac{\text{経済的残存耐用年数　13　年}}{\text{経済的残存耐用年数　13　年＋経過年数　37　年}}$ }

×（1-観察減価等　0　％）　＝　0.30

（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
108,000	1.09	903.65	0.95	$\frac{6,970}{233,999}$	3,010,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地等：　公示地　豊田－４０

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
69,000円／㎡	×	$\frac{101}{100}$	×	$\frac{100}{102}$	×	$\frac{100}{63}$	＝	108,000円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の基準日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：角地1.02

地域格差：街路0.88 × 交通接近1.02 × 環境0.70 × 行政1.00 ＝ 0.63

イ　個別格差：不整形0.90 × 三方路1.10 × 規模1.10 ＝ 1.09

ウ　地積：登記数量による

エ　建付減価：5%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 敷地権付建物の価格 （円） （ア＋イ）×ウ
5,750,000	3,010,000	0.97	8,500,000

ウ　個別格差：　階層補正0.95×位置補正1.02×その他補正1.00＝0.97

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検討を行って、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（対象一棟内又は同市町内等））
A　令和6年5月　195,000 円/㎡ （平成1年6月建築、専有面積約74㎡）
B　令和4年9月　174,000 円/㎡ （平成1年6月建築、専有面積約66㎡）

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	195,000	100/100	105/100	100/95	100/100	100/95	227,000
B	174,000	100/100	110/100	100/95	100/100	100/95	212,000

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
220,000	0.97	69.70	14,870,000

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)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無い。

■DCF法による価格査定表

３年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	４年目期首有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格 =イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率	正味復帰価格現価 (エ×オ)	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
778千円 (12.6%)	511千円	7.5%	6,609千円	0.81630	5,395千円 (87.4%)	6,170,000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：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：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	1,020	1,020	1,000	1,000
	共益費収入	48	48	48	48
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,068	1,068	1,048	1,048
	空室損失	107	107	105	105
	貸倒損失	32	32	31	31
	有効総収益	929	929	912	912
イ総費用	維持管理費	83	83	83	83
	修繕費	31	31	30	30
	公租公課	65	65	65	65
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	198	198	197	197
	資本的支出	837	204	204	204
	総費用合計	1,035	402	401	401
ウ経費率（%）（運営支出/有効総収益）		21.3	21.3	21.6	21.6
エ有効純収益　アーイ		-106	527	511	511
オ複利現価率　（割引率7.0%）		0.93458	0.87344	0.81630	
カ有効純収益の現価　エ×オ		-99	460	417	

※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7.0%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、物件の費用性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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。

評価方式	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	8,500,000	0	8,500,000
②比準価格	14,870,000	0	14,870,000
③収益価格	－		6,170,000
④調整後の価格			12,730,000

イ　占有減価修正：必要なし

ウ　調整後の価格：本件は３方式による試算を行った。各試算価格の信頼性を勘案して、市場の実勢を反映した②を中心に、調整した。

（①　2　：②　7　：③　1　で加重平均）

（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
12,730,000	1.00	0.80	0.96	－	9,780,000

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市場の特殊性等を考慮した。

エ　滞納管理費相当額等の減価：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

地価公示価格等　公示地　豊田－４０

所在	：	愛知県豊田市竹元町外田６４番１外
価格	：	69,000円／㎡
位置	：	名鉄三河線「若林」駅の東方道路距離約1.7ｋｍに位置
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	364㎡
供給処理施設	：	水道
接面街路	：	南東側幅員4.5m市道に接面
用途指定等	：	市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	：	農家住宅の中に農地も見られる既成住宅地域

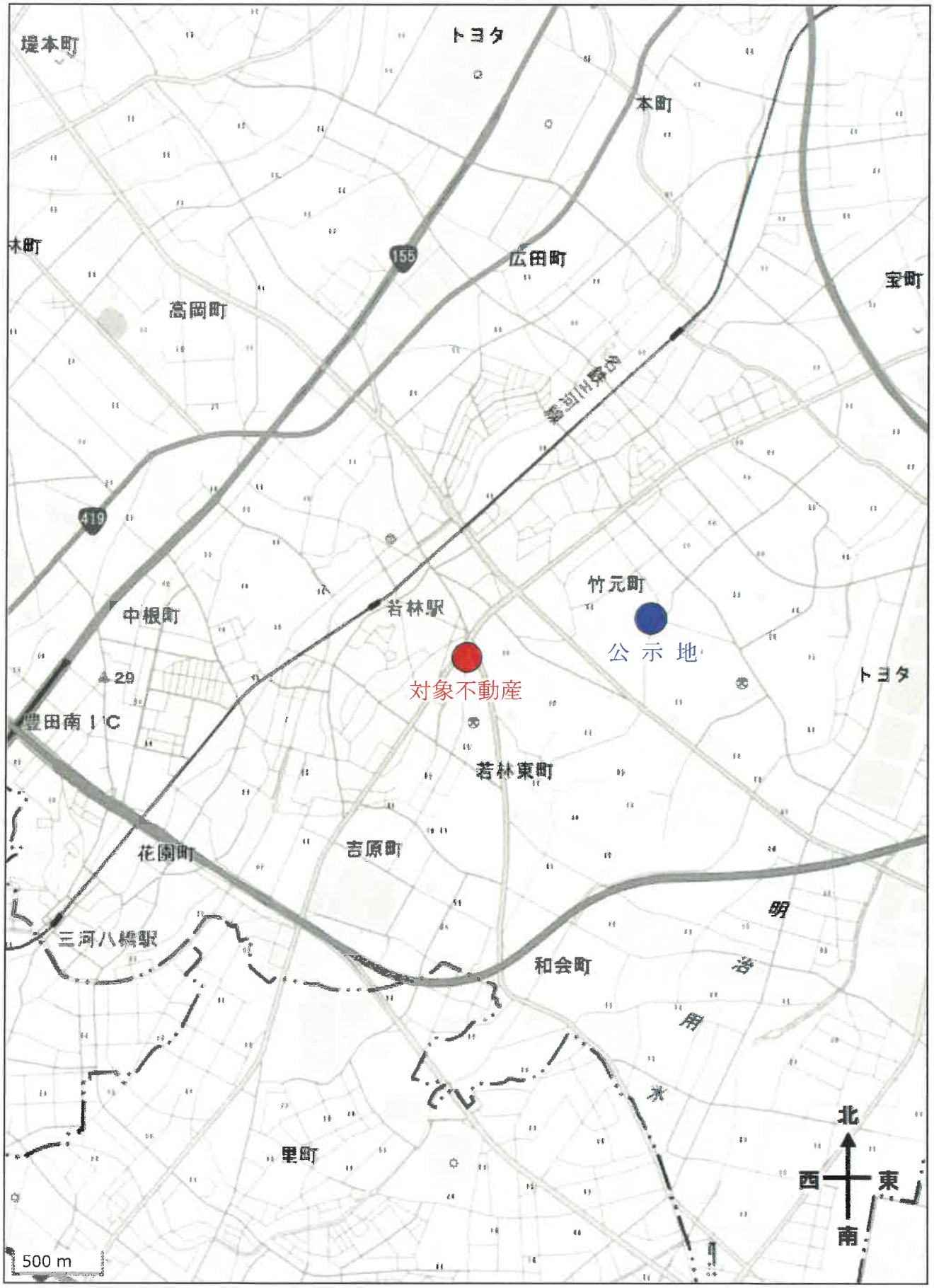
第７　附属資料

１　位置図
２　付近案内図
３　公図(写)
４　建物図面・各階平面図（写)
５　建物間取図(概略)
６　現況写真

以　上

位置図

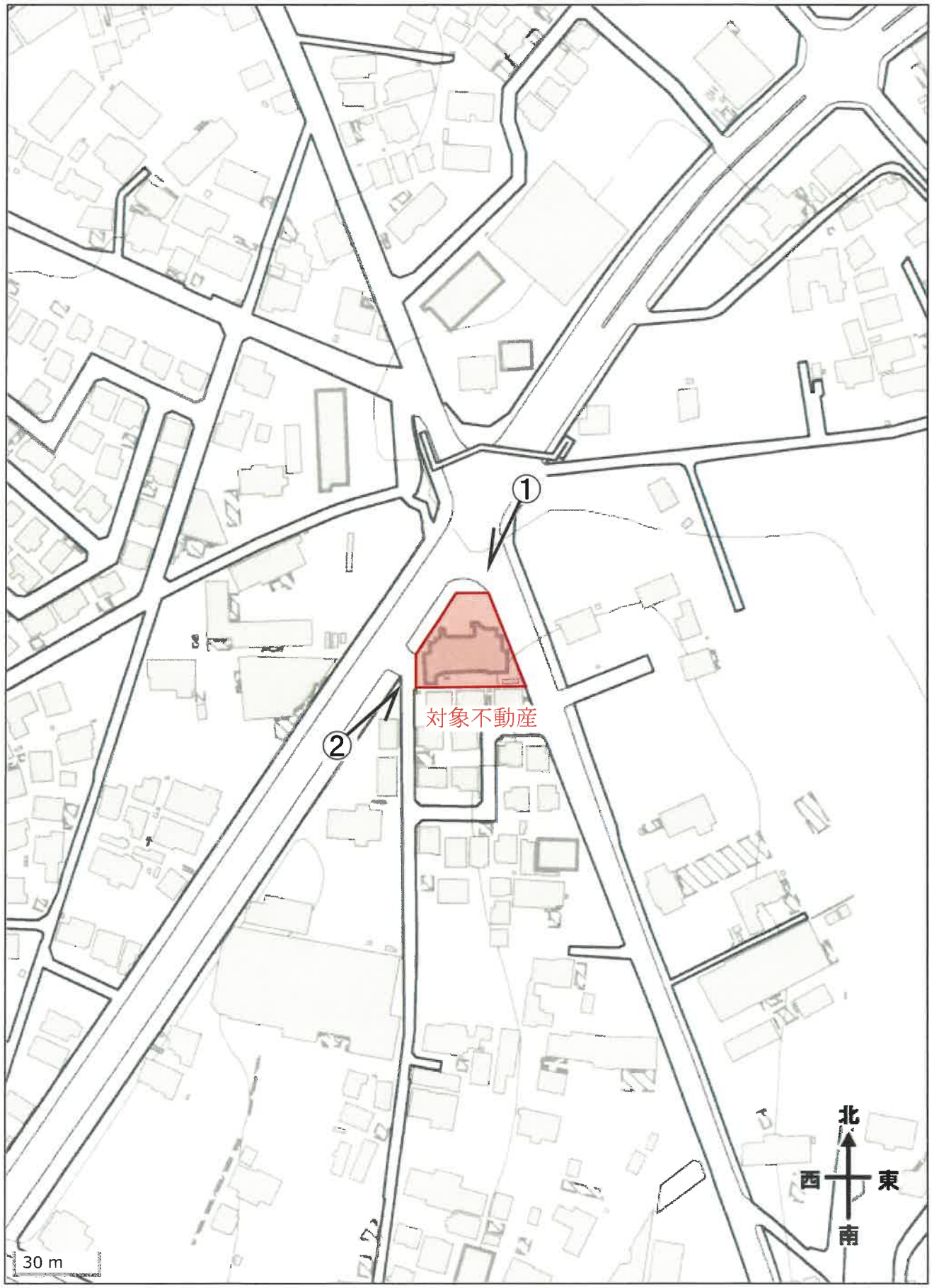
地理院地図
GSI Maps



出典：国土地理院ウェブサイト(https://maps.gsi.go.jp/)
・地理院タイル　(ベースマップ) を加工して作成

付近案内図

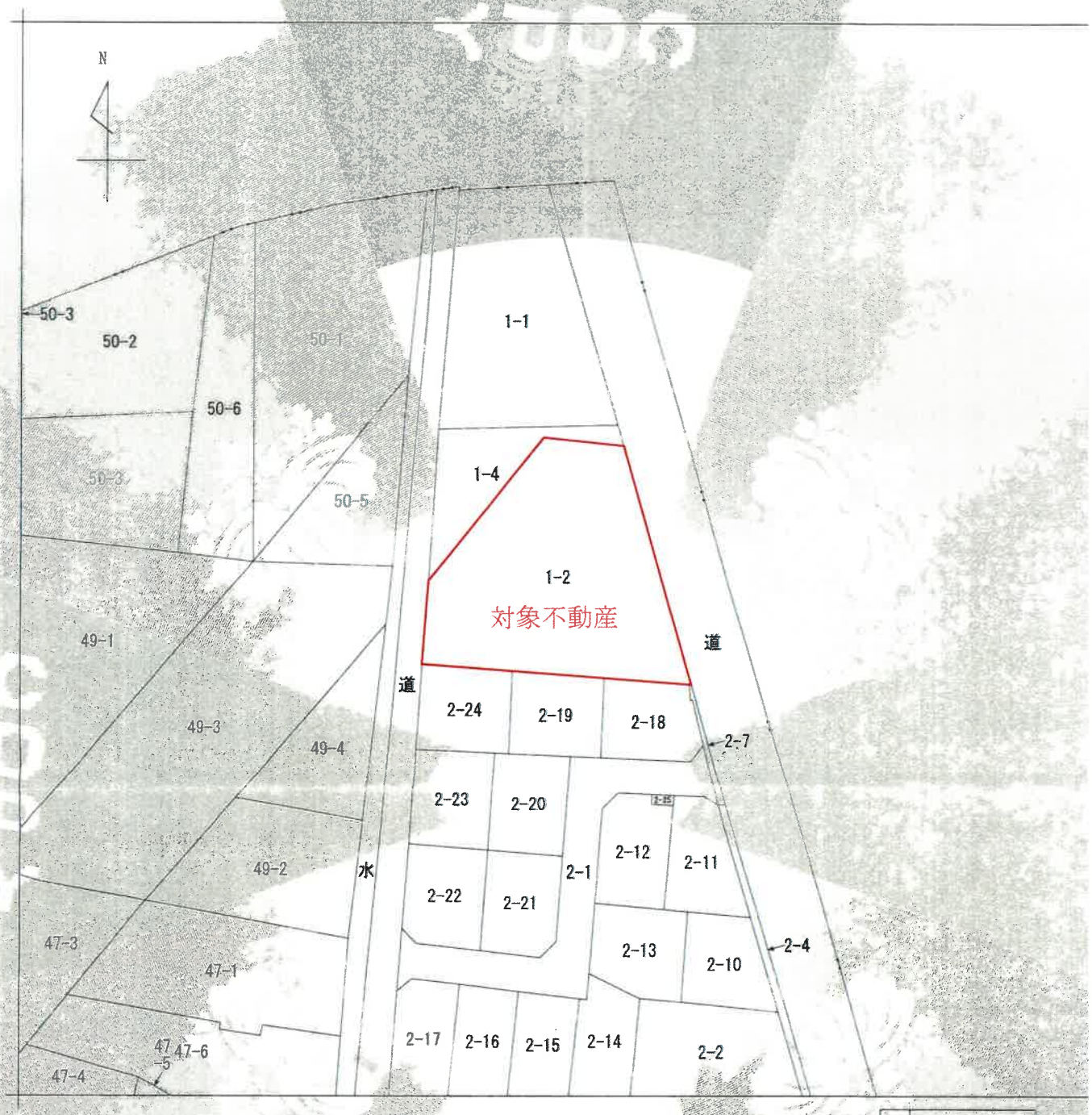
地理院地図
GSI Maps



出典：国土地理院ウェブサイト(https://maps.gsi.go.jp/)
・地理院タイル　(ベースマップ) を加工して作成

矢印は写真撮影方向を示す

Ａ４判に縮小



（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	豊田市若林東町上外根				地番	1番2		
出力縮尺	1/600	精度区分		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			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8年5月8日

東京法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M00741

(1/1)

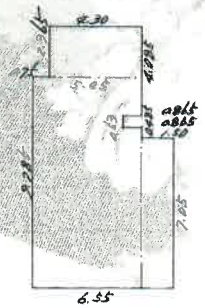
登記年月日：平成1年6月27日

1218076

各階平面図

家屋番号	1-2-104
建物の所在	豊田市若林東町上外根1番地2

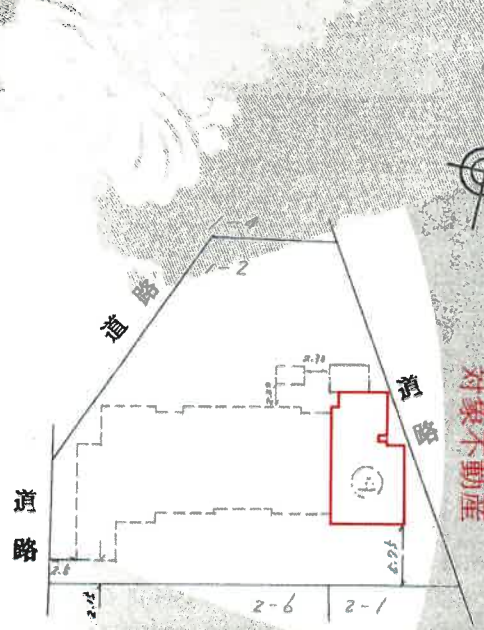
建物図面



求積

4.3 0	×	2.3 6 5	=	1 0.1 6 9 5
5.0 5 × 9.7 8 5 − (0.8 6 5 × 0.5 3)			=	4 8.9 5 5 8
1.5 0	×	7.0 5 0	=	1 0.5 7 5 0
				6 9.7 0 0 3

床面積 6 9.7 0 ㎡



建物 1-2-104
建物の存する部分 1階部分

単位 メートル

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

名古屋法務局 豊田支局 元 6.27 処理

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

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5月8日 東京法務局
登記官 [redacted]
（会員専用）

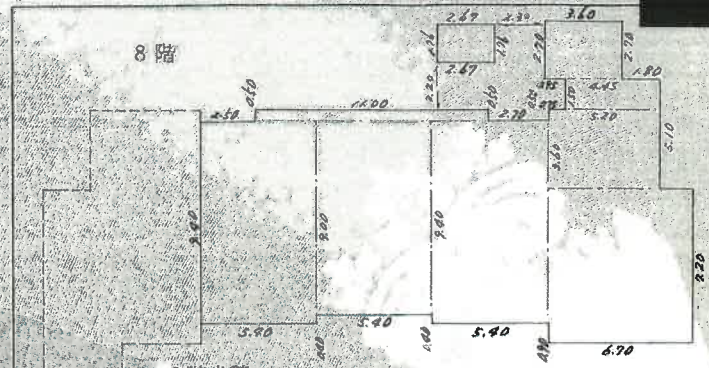
COPY

登記年月日：平成1年6月27日

1218072

各階平面図 削

8階



8階求積

2.67	×	1.76	=	4.6992
11.00	×	0.50	=	5.5000
5.40	×	9.40	=	50.7600
5.40	×	9.00	=	48.6000
5.40	×	9.40	=	50.7600
3.60	×	2.70	=	9.7200
4.45	×	1.50	=	6.6750
5.20	×	3.60	=	18.7200
6.70	×	7.20	=	48.2400
				243.6742

床面積 243.67 ㎡

1階求積

2.67	×	1.76	=	4.6992
5.00	×	3.60	=	18.0000
7.20	×	7.20	=	51.8400
3.60	×	3.60	=	12.9600
11.00	×	0.50	=	5.5000
5.40	×	9.40	=	50.7600
5.40	×	9.00	=	48.6000
5.40	×	9.40	=	50.7600
4.45	×	1.50	=	6.6750
5.20	×	3.60	=	18.7200
6.70	×	7.20	=	48.2400
				316.7542

床面積 316.75 ㎡

2階ないし7階求積（同形）

2.67	×	1.76	=	4.6992
5.00	×	3.60	=	18.0000
7.20	×	7.20	=	51.8400
3.60	×	3.60	=	12.9600
11.00	×	0.50	=	5.5000
5.40	×	9.40	=	50.7600
5.40	×	9.00	=	48.6000
5.40	×	9.40	=	50.7600
3.60	×	2.70	=	9.7200
4.45	×	1.50	=	6.6750
5.20	×	3.60	=	18.7200
6.70	×	7.20	=	48.2400
				326.4742

床面積 326.47 ㎡

豊田支局 元 6.27 処理

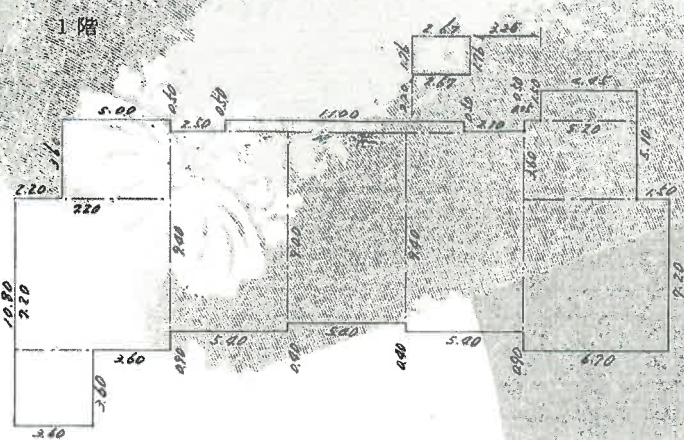
作製者 [redacted] 縮尺 1/250

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

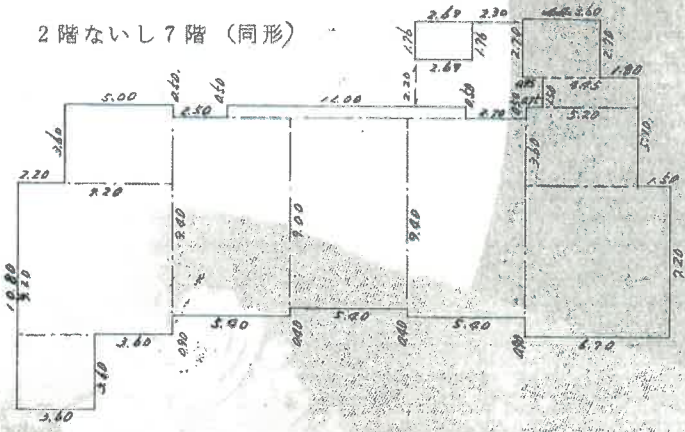
棟の各階平面図 建物図

家屋番号	若林東町上外根 1番2の101 ㎡ 若林東町上外根 1番2の80ろ37
建物の所在	豊田市若林東町上外根1番地2

1階



2階ないし7階（同形）



単位 メートル

申請人 [redacted] 縮尺 1/250

H1.6.27

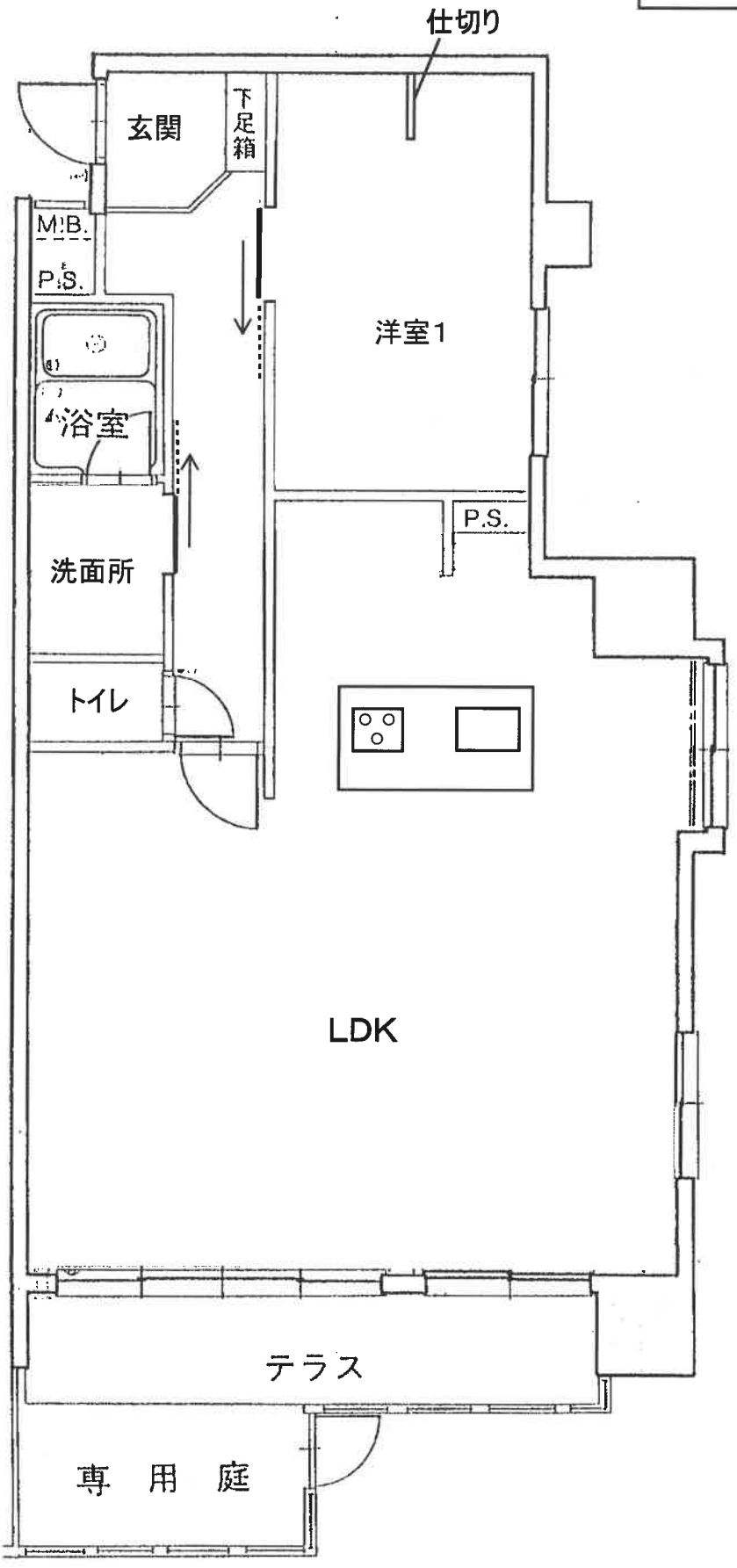
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局豊田支局管轄）
令和8年5月8日 東京法務局
登記官 [redacted]

（会員専用）

A4判に縮小

COPY

建物間取図（概略）





写　真



写真番号1



写真番号2