

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 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 7 年 7 月 31 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 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,150,000 5,720,000		1,430,000	67,367	0
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊田市中田町富士 53番地6

建物の名称 キングスコート豊田中田壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士 53番6の94

建物の名称 1009

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 59.86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 豊田市中田町富士53番6

地 目 宅地

地 積 2277.14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 9万9920分の688



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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 豊田市中田町富士 53番地6

建物の名称 キングスコート豊田中田壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士 53番6の94

建物の名称 1009

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 59.86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 豊田市中田町富士53番6

地 目 宅地

地 積 2277.14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 9万9920分の688



令和 7 年(ケ)第 6 号

令和 7 年 2 月 21 日受理

令和 **7** 年 **3** 月 **17** 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 豊田市中田町富士 53 番地 6

建物の名称 キングスコート豊田中田壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士 53 番 6 の 94

建物の名称 1009

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 59.86 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 豊田市中田町富士 53 番 6

地 目 宅地

地 積 2277.14 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 9 万 9 9 2 0 分の 6 8 8

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，本建物を居室として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」ととおり			
管理費等の状況		☒ 以下のとおり 管　理　費 月額8,380円 修繕積立金 月額13,870円		令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計371,864円 ※内訳は「その他の事項」とおり ☐ 不明	
管理費等照会先		高光トラスト株式会社 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		☒ 宅地（符号1 ） ☐ 公共用道路（符号 ） ☐ 宅地（符号 ）			
形　　　状		☐ 概ね公図のとおり（符号 ） ☐ 地積測量図のとおり（符号 ） ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 概ね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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ 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）		☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」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	金25,140円 (令和6年11月分～令和7年1月分)
修繕積立金	金36,860円 (令和6年11月分～令和7年1月分)
裁判費用	金309,864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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件1建物（以下、「本件建物」という。）には、現在、私が単身で居住しています。 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。 3 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。 4 本件建物内の居間・食堂の床が損傷しています。
■ 管理会社担当者	1 ペットを飼育することは禁止されています（小鳥，熱帯魚は飼育できます。）。 2 大規模修繕工事については、令和5年1月に実施済みです。 3 駐車場については、申し込めば使用できます（駐車場使用料は、区画により異なり、月額5,000円～7,500円の範囲内の予定となります。）。 4 管理費等の滞納額に関しては、修繕積立金については、一部弁済があります。 5 管理費等の内、裁判費用については、過去の滞納に関する裁判費用であり、現在返済中ですが、その残金です。 (管理に関する書面回答の要旨) 管理方式 全委託管理 管理員 有（日勤 2日（火・金）／週） 管理室 有

(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 本件建物内の居間・食堂の床に破損等が見られる（写真No.⑥参照）。
- 3 本件建物内の居間・食堂にガラスの破損等が見られる（写真No.⑦参照）。
- 4 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、床の破損等の状況、ガラスの破損等の状況等から劣化の程度がかなり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。

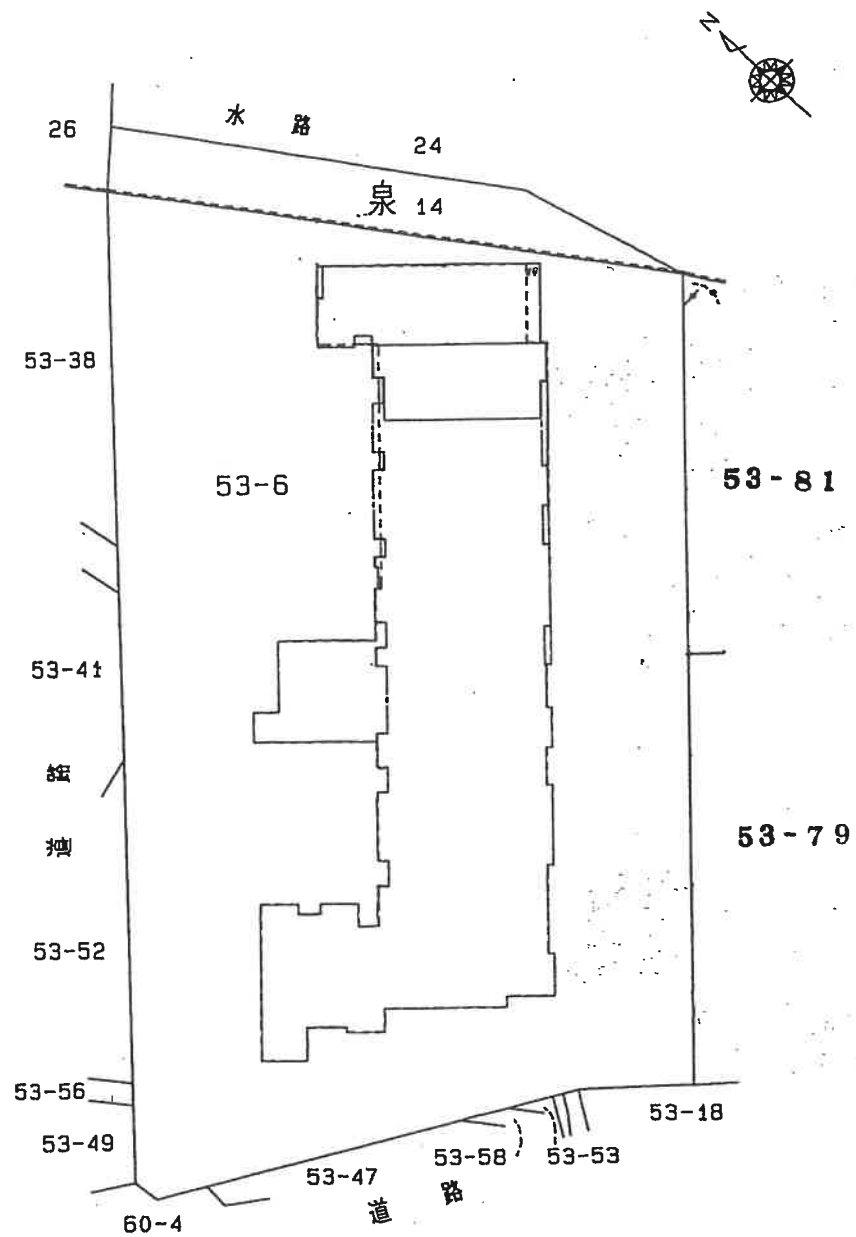
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 2 月 21 日 (金) 14 : 10 - 14 : 15	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
7 年 2 月 21 日 (金) 16 : 25 - 16 : 50	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 2 月 25 日 (火)	当庁	照会書面作成郵便送付 (所有者宛, 管理会社宛)
7 年 2 月 27 日 (木)	名古屋法務局豊田支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請郵便送付
7 年 3 月 5 日 (水) 10 : 30 - 11 : 00	物件所在地	評価人と共に立入調査, A から面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
7 年 3 月 5 日 (水) 13 : 25 - 13 : 30 15 : 15 - 15 : 20	携帯電話	管理会社担当者から管理費等について電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした ☐		

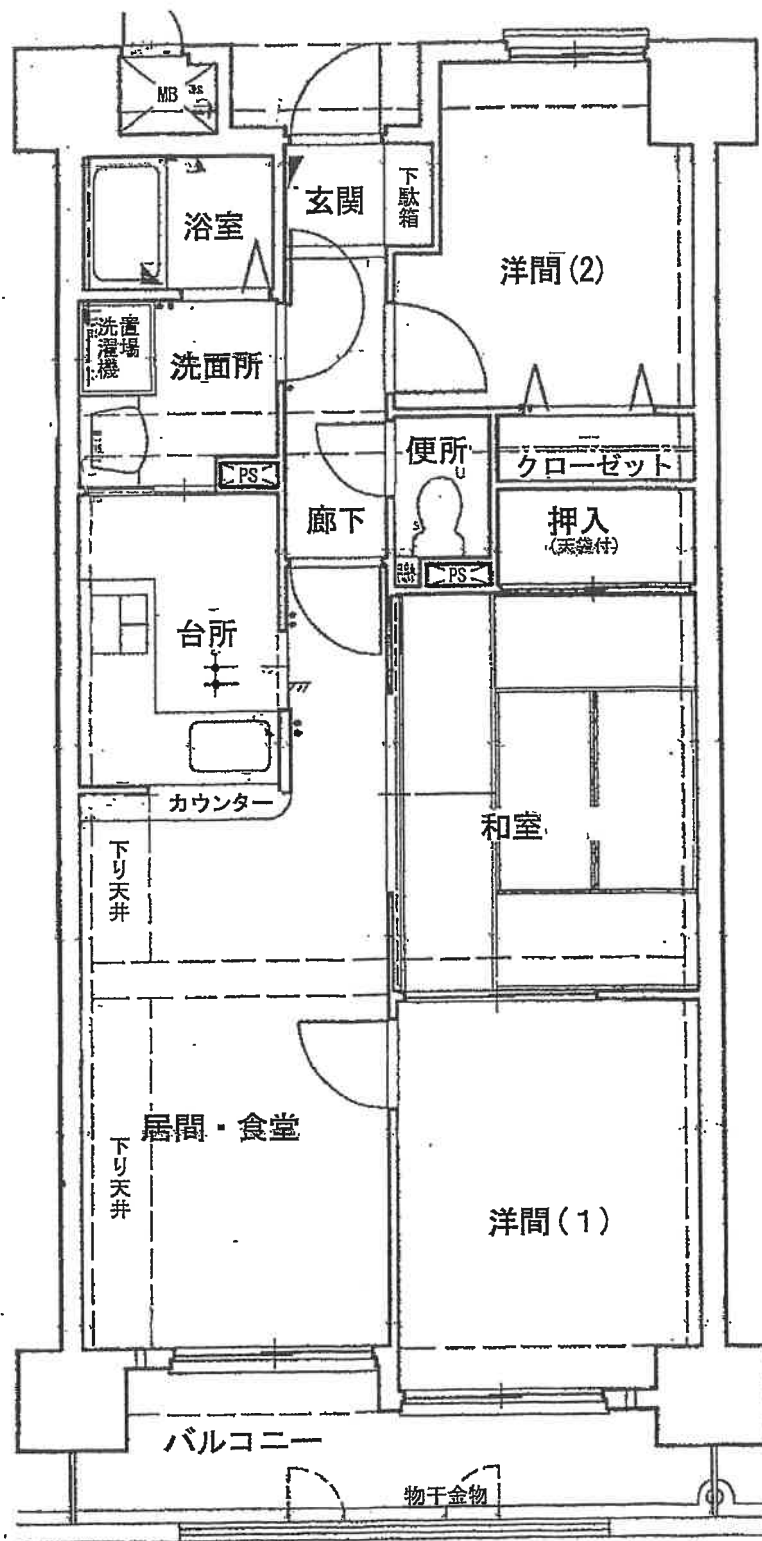
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



建物の存する部分 10 階

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 居間・食堂



④

屋内の状況 和室



⑤

屋内の状況 浴室



⑥

屋内の状況 居間・食堂 床の破損等



⑦ 屋内の状況 居間・食堂 ガラスの破損等



令和 7年 (ケ) 第 6 号
令和 7年 2月 25日 受 理
令和 7年 3月 5日 現地調査
令和 7年 4月 9日 評 価
発行番号 2025005 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

許文邊 一成

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金7,150,000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 豊田市中田町富士53番地6 キングスコート豊田中田壱番館 専有部分の建物の表示 富士53番6の94 1009 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 10階部分 59.86平方メートル 敷地権の目的である土地の表示 1 豊田市中田町富士53番6 宅地 2277.14平方メートル 敷地権の表示 1 所有権 9万9920分の688	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	名鉄名古屋本線「知立」駅 北東方 道路距離約4.3km ふれあいバス「大島豊」バス停 南西方 道路距離約150m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	2,277.14㎡ 台形 北西側間口約70m、奥行約37m
接面道路の状況	北西側にて幅員約7.5mの舗装市道、南西側にて幅員約7.0mの舗装市道(共に建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面する角地。	
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 ガス配管 下水道	あり あり 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	過去に生活排水としての浄化槽設置時に、水質汚濁防止法に基づく届出の履歴はあるが、有害物質には該当しない(豊田市環境保全課にて聴取)。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キングスコート豊田中田壱番館	
建物の用途	住居（総戸数133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6年11月12日新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 約14年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル等 ー
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 有 ー
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(キングスコート豊田中田壱番館管理組合) 法人格 無 委託 高光トラスト株式会社 管理員 有、管理人室 有
管理の状況	普通	
特記事項	1. 管理組合の積立金総額（令和7年1月31日現在） 167,099,099円 2. 近い将来の大規模修繕計画の有無：無（令和5年1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5,000～7,500円。申し込めば使用できる。） 6. ペット飼育不可。（小鳥、熱帯魚は飼育可。） 7. 規約共用部分：集会室	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	10 階 (1009 号室) 主要開口部の方位：南東向き	
現況床面積	59.86 m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK 南東側全面バルコニー有り。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、畳等 クロス等 電気、給排水、都市ガス等 －
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 そ の 他	8,380 円 (月額) 13,870 円 (月額) あり (令和 7 年 1 月 31 日 現在) 管 理 費 25,140 円 修 繕 積 立 金 36,860 円 裁 判 費 用 残 309,864 円 小 計 371,864 円 (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. 居間・食堂の床が一部剥がれている。 2. 居間・食堂の窓ガラスが一部割れている。 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/㎡)	専有面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
286,000	59.86	0.35	5,990,000

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。

$$\begin{aligned} \text{ウ 現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年} + \text{経過年数 } 31 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 0\%) = 0.35 \end{aligned}$$

(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
70,100	1.26	2,277.14	0.95	$\frac{688}{99,920}$	1,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地等： 基準地 豊田（県）－15

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &64,500\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{92} = 70,100\text{円/㎡} \\ &\hspace{15em} (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{aligned}$$

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：標準的

地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地1.05 × 台形1.00 × 規模1.20 = 1.26

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)	敷 地 権 価 格 (円)	個別格差	積算価格 敷地権付建物の価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
5,990,000	1,320,000	1.04	7,600,000

ウ 個別格差： 階層補正1.04×位置補正1.00×その他補正1.00＝1.04

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4月 198,000 円/㎡ (平成6年11月建築、専有面積約60㎡、4階/15階)

B 令和6年10月 165,000 円/㎡ (平成6年11月建築、専有面積約60㎡、9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	198,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	192,000
B	165,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	159,000

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
176,000	1.04	59.86	10,960,000

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	
442千円 (10.6%)	352千円	7.5%	4,553千円	0.81630	3,717千円 (89.4%)	4,160,000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	816	816	800	800
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	852	852	836	836
空室損失	85	85	84	84
貸倒損失	26	26	25	25
有効総収益	741	741	727	727
イ総費用				
維持管理費	101	101	101	101
修繕費	24	24	24	24
公租公課	67	67	67	67
損害保険料	17	17	17	17
その他費用	0	0	0	0
運営支出合計	209	209	209	209
資本的支出	709	166	166	166
総費用合計	918	375	375	375
ウ経費率（%） （運営支出/有効総収益）	28.2	28.2	28.7	28.7
エ有効純収益 アーイ	-177	366	352	352
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	-165	320	287	

※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	7,600,000	0	7,600,000
②比準価格	10,960,000	0	10,960,000
③収益価格	－		4,160,000
④調整後の価格			9,610,000

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
9,610,000	1.00	0.80	0.93	－	7,150,000

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 基準地 豊田（県）－15

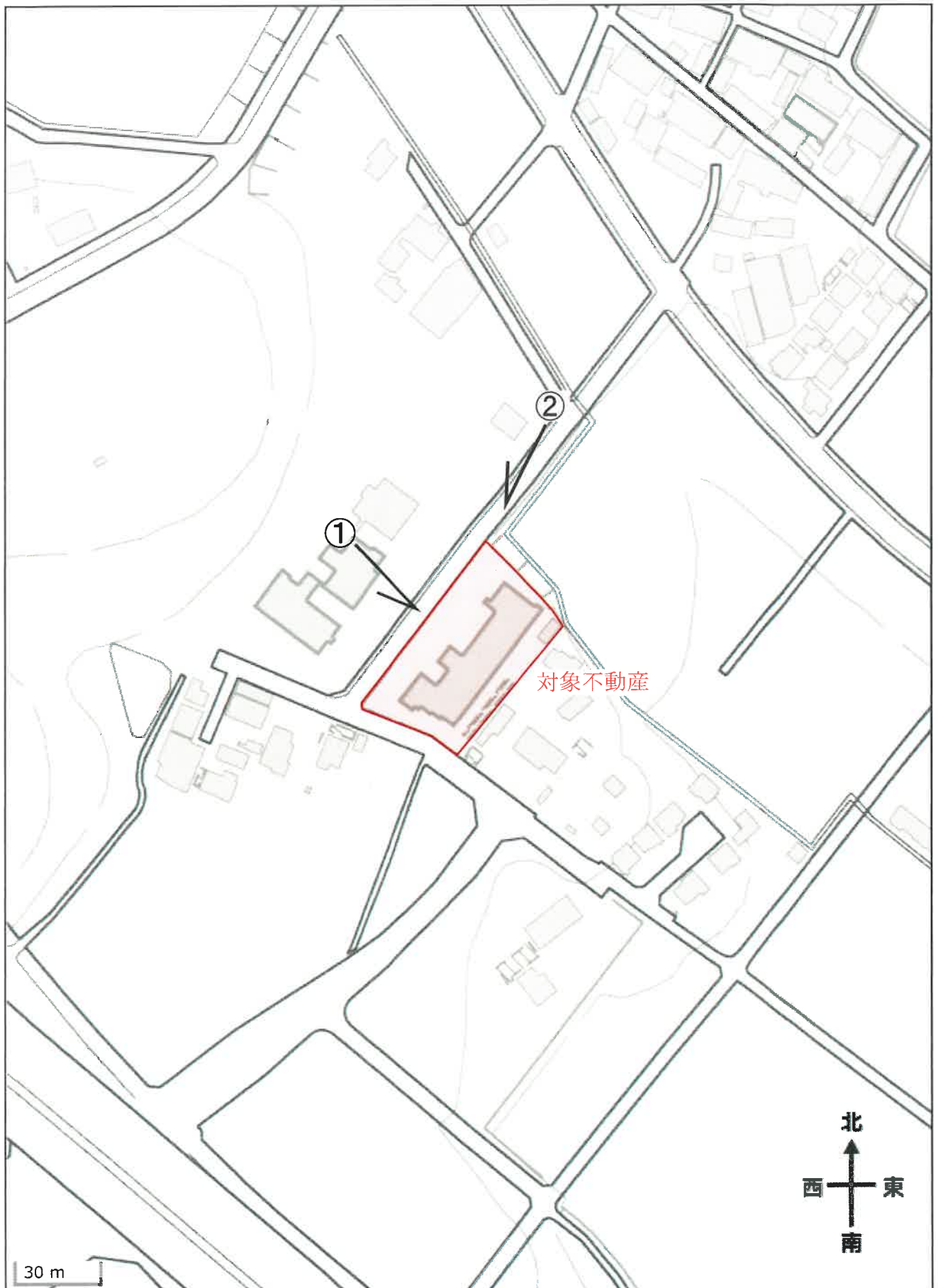
所 在 : 豊田市大島町豊35番
価 格 : 64,500円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「知立」駅の北東方道路距離約4.5kmに位置
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 682㎡
供給処理施設 : ガス、水道
接 面 街 路 : 南東側幅員4.2m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅を中心に一般住宅、作業場、農地等が混在する住宅地域

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

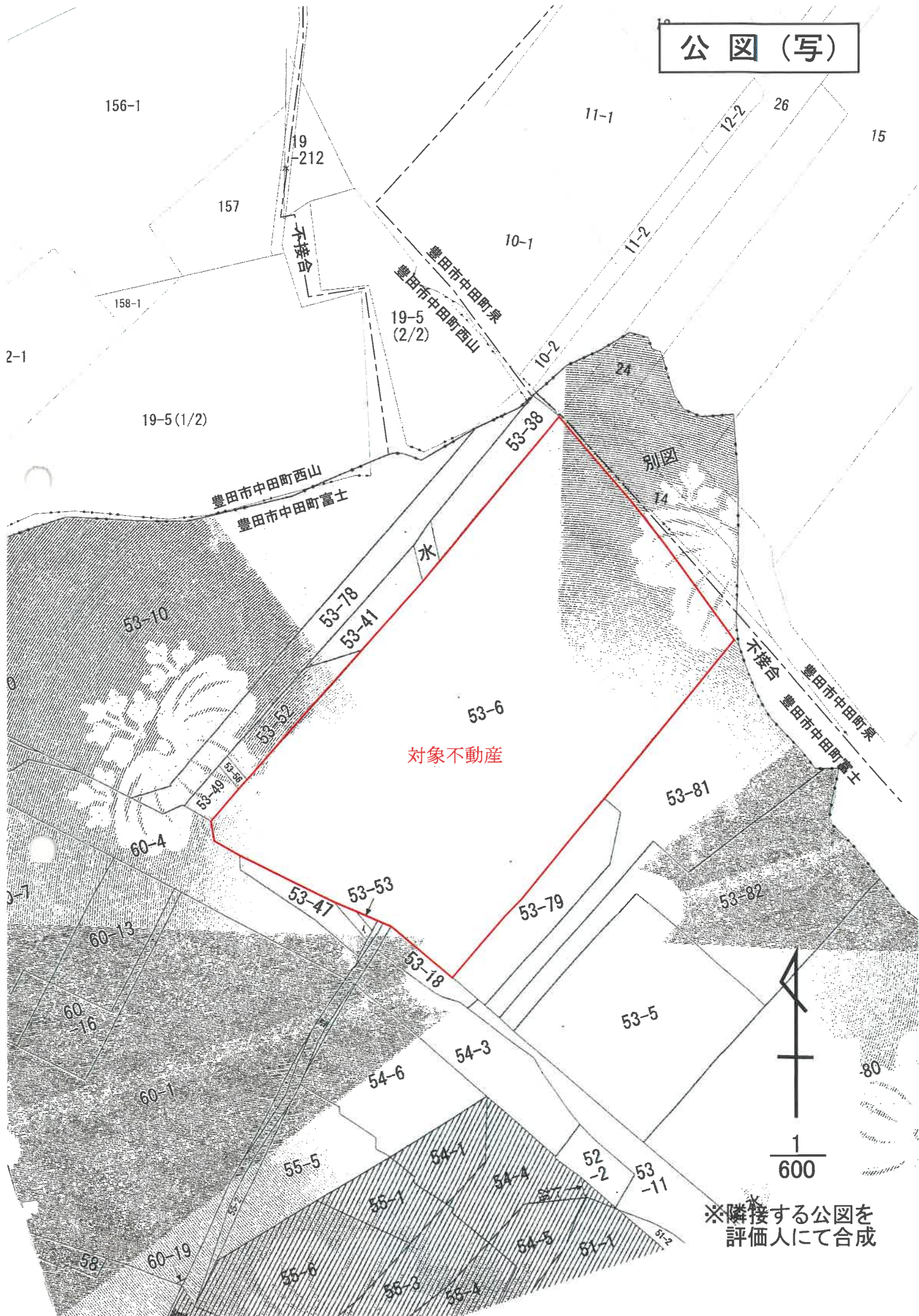


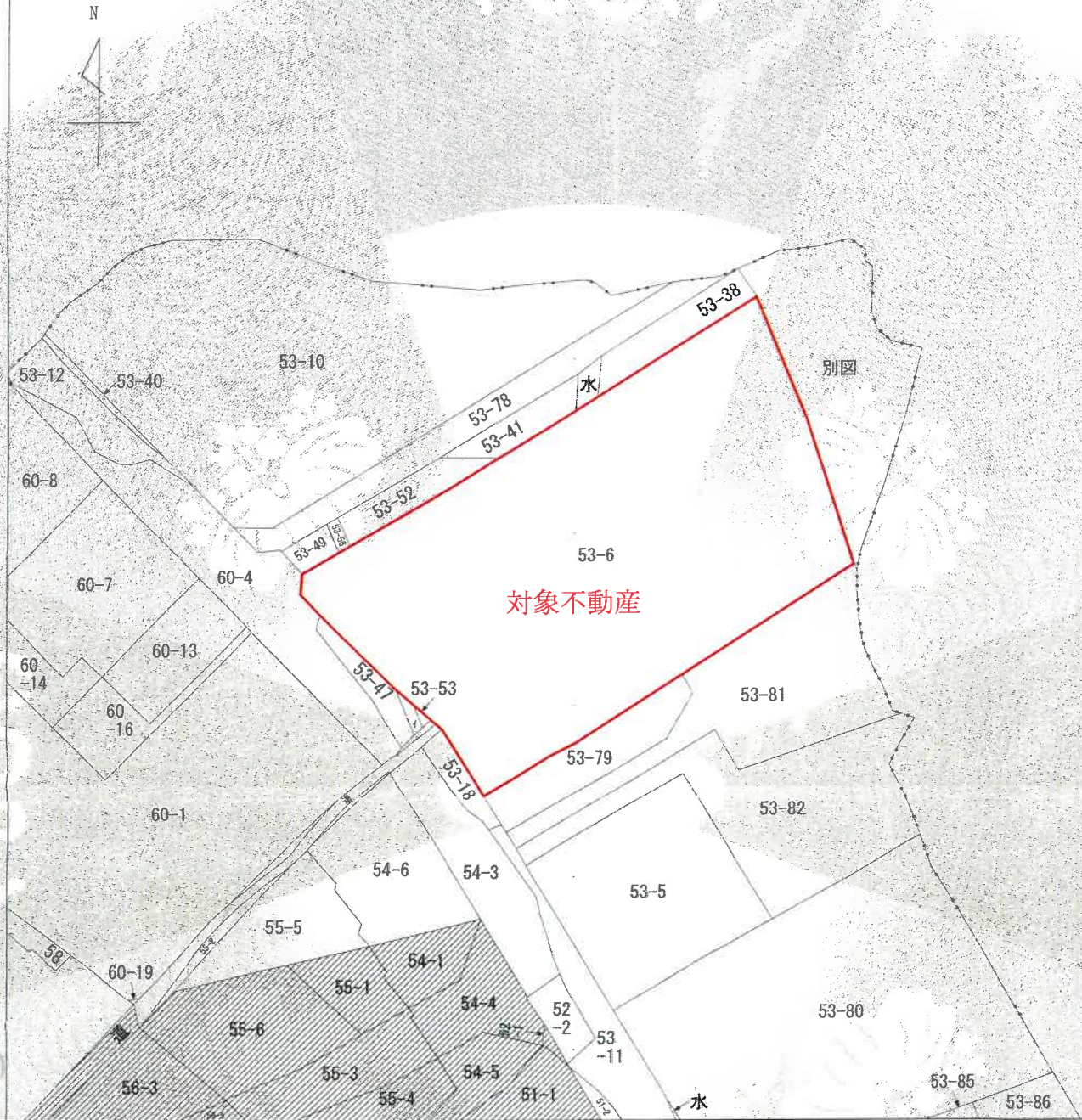


出典：国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp/>)
・地理院タイル（ベースマップ）を加工して作成

矢印は写真撮影方向を示す

公 図 (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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在	豊田市中田町富士				地番	53番6			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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7年1月8日
名古屋法務局豊田支局
登記官

登記年月日：平成6年11月18日

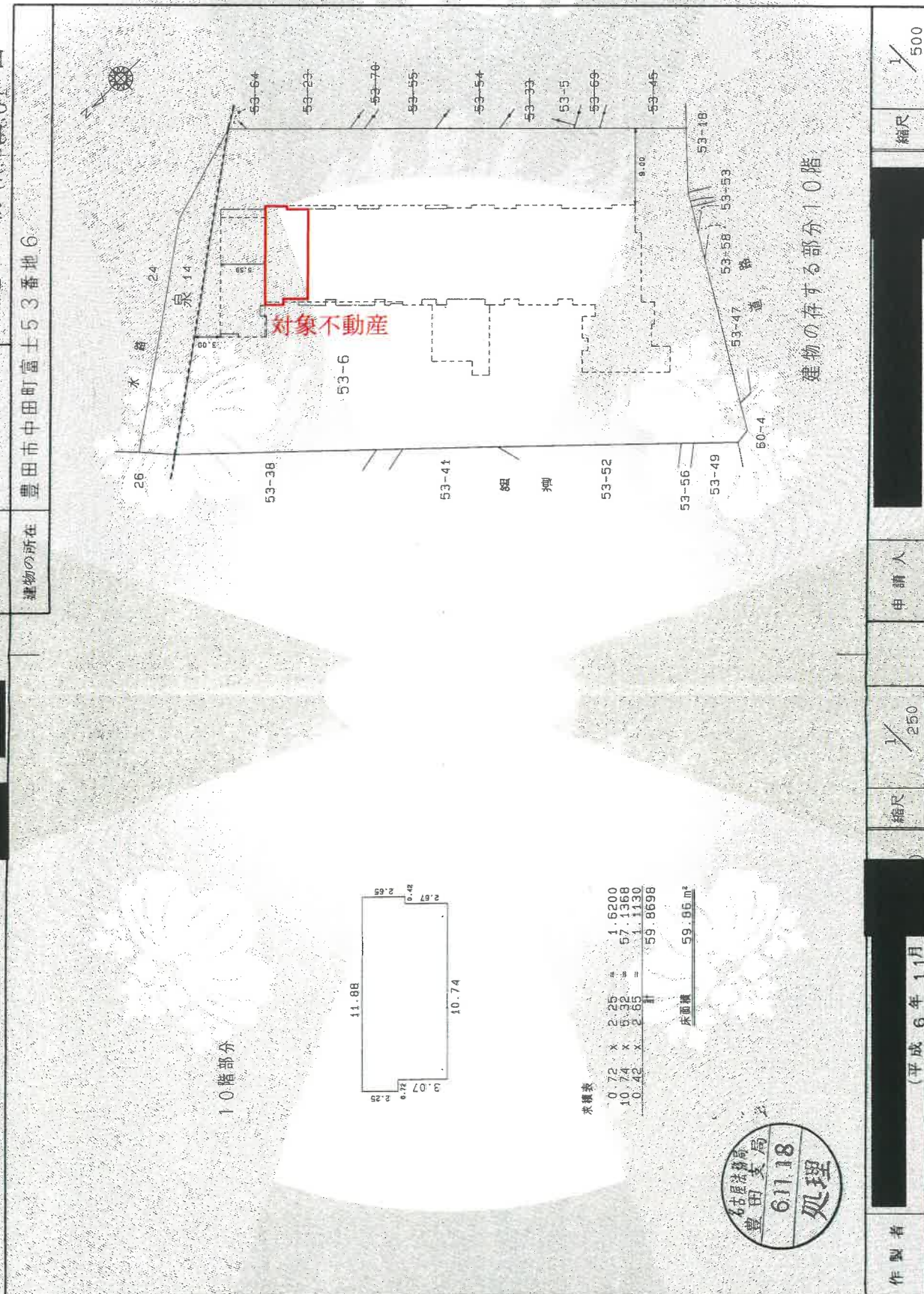
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月8日 名古屋地務局豊田支局 登記官

1036436 各階平面図

富士

建物図面

家屋番号	53-6-94
建物の所在	豊田市中田町富士53番地6



(会員専用)

製作者

(平成6年11月)

(愛知県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成6年11月18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11月8日 名古屋法務局豊田支局 登記官

1036400 各階平面図

153番地15番地53番地113

家屋番号 53-6

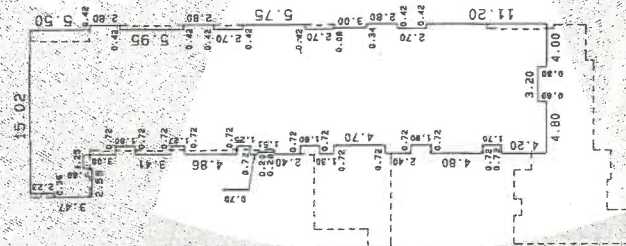
建物の所在 豊田市 中田町 富士53番地6

各階平面図

A 4判に縮小

12 階

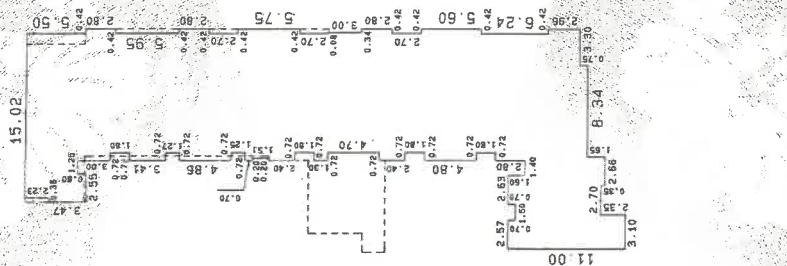
1階～1階(各階同型)



求積数

3.44	16.8560
11.58	91.4820
2.55	0.9612
0.42	2.0400
10.86	312.7680
0.72	3.4992
0.42	1.1760
0.72	2.4150
0.42	0.5040
0.72	0.7822
0.42	0.9360
0.72	0.2400
0.42	1.1760
11.28	117.9120
0.72	3.4560
0.42	3.0240
4.00	3.2640
4.00	3.2000
	572.1816

床面積 572.18 m²



求積数

3.44	16.8560
11.58	91.4820
2.55	0.9612
0.42	2.0400
10.86	388.7680
0.72	3.4992
0.42	1.1760
0.72	2.4150
0.42	0.5040
0.72	0.7822
0.42	0.9360
0.72	0.2400
0.42	1.1760
11.28	117.9120
0.72	3.4560
0.42	3.0240
4.00	3.2640
4.00	3.2000
	597.3050

床面積 597.30 m²



(会員専用)

作製者

(平成6年11月)

縮尺

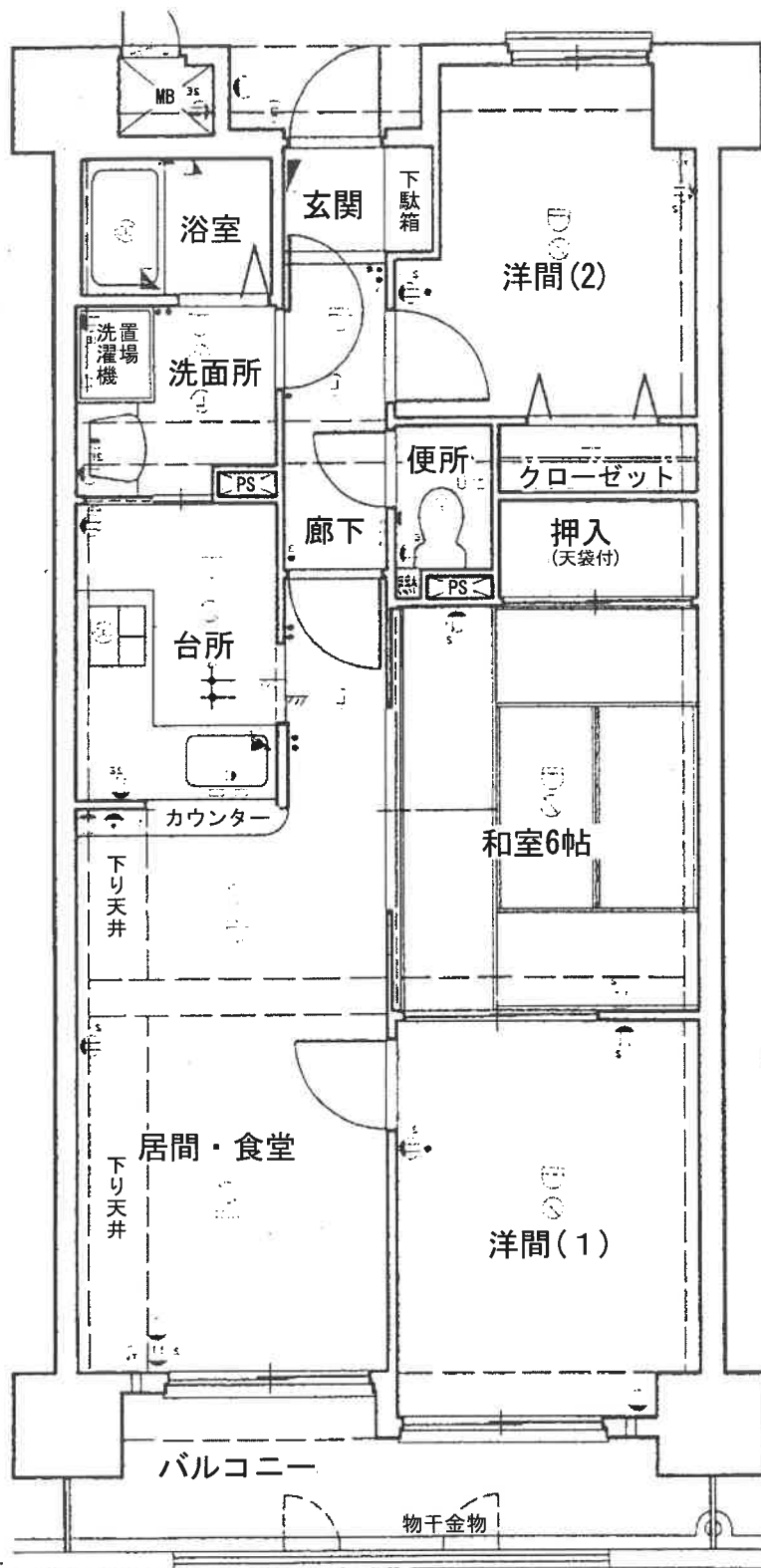
1/500

申請人

縮尺

1/500

建物間取図（概略）





写真番号1



写真番号2