

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8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10月23日 午前 9時00分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 6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11月20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11月13日 午前 9時00分から 令和 7年11月13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10月 8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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,020,000 9,616,000		2,404,000	99,371	18,730



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊田市若林西町向屋敷 46番地1

建物の名称 バンベール若林

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若林西町向屋敷 46番1の42

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 76.42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 豊田市若林西町向屋敷46番1

地 目 宅地

地 積 4090.14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 10万分の1033



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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。



-

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊田市若林西町向屋敷 46番地1

建物の名称 バンベール若林

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若林西町向屋敷 46番1の42

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 76.42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 豊田市若林西町向屋敷46番1

地 目 宅地

地 積 4090.14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 10万分の1033



令和 7 年(ケ)第 37 号

令和 7 年 6 月 20 日受理

令和 **7** 年 **7** 月 **23** 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 豊田市若林西町向屋敷 46番地1

建物の名称 バンベール若林

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若林西町向屋敷 46番1の42

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 76.42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 豊田市若林西町向屋敷46番1

地 目 宅地

地 積 4090.14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 10万分の1033

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、本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 月額8,500円 修繕積立金 月額8,300円 駐車場使用料 月額5,500円	令和7年6月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計771,595円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	矢作ビル&ライフ株式会社 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) ☐ 公衆用道路(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	物件1の敷地権土地には、物件1を含む一棟の建物の外、駐車場、自転車置場等も存している。	
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある { 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	金187,000円 (令和5年9月分～令和7年6月分)
修繕積立金	金182,600円 (令和5年9月分～令和7年6月分)
駐車場使用料	金121,000円 (令和5年9月分～令和7年6月分)
弁護士費用 債務名義有	金110,000円 (令和6年3月分～令和7年6月分)
遅延損害金 債務名義有	金49,062円 (令和6年3月分～令和7年6月分)
弁護士費用	金33,000円
遅延損害金	金88,933円 (令和5年9月分～令和7年6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
■近隣居住者	1 物件1建物（以下、本件建物という）には、A（債務者兼所有者）さんが単身で居住しています。
■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。 2 大規模修繕工事については、令和14年8月ごろに実施する予定です。 3 駐車場については、申し込めば使用できます（1台分使用可能です。なお、駐車場使用料は、月額5,500円の予定となります。）。 4 管理費等の滞納額の内、弁護士費用債務名義有および遅延損害金債務名義有と書面回答に記載したものについては、債務名義を既に取得しています。 4 管理費等の滞納額の内、弁護士費用については、弁護士照会を使って銀行口座や勤務先等を調べた費用で、これについては、まだ債務名義は取得していません。 (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（巡回） 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。室内には家財や衣類等の生活用品が存している。近隣居住者の陳述、本件建物内に存在したAを名宛とする手紙、ライフライン現認使用状況等から、Aが本件建物を住居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 本件建物内の床が歩くとべたつく。
- 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は、経年劣化程度のものと思われる。
- 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。

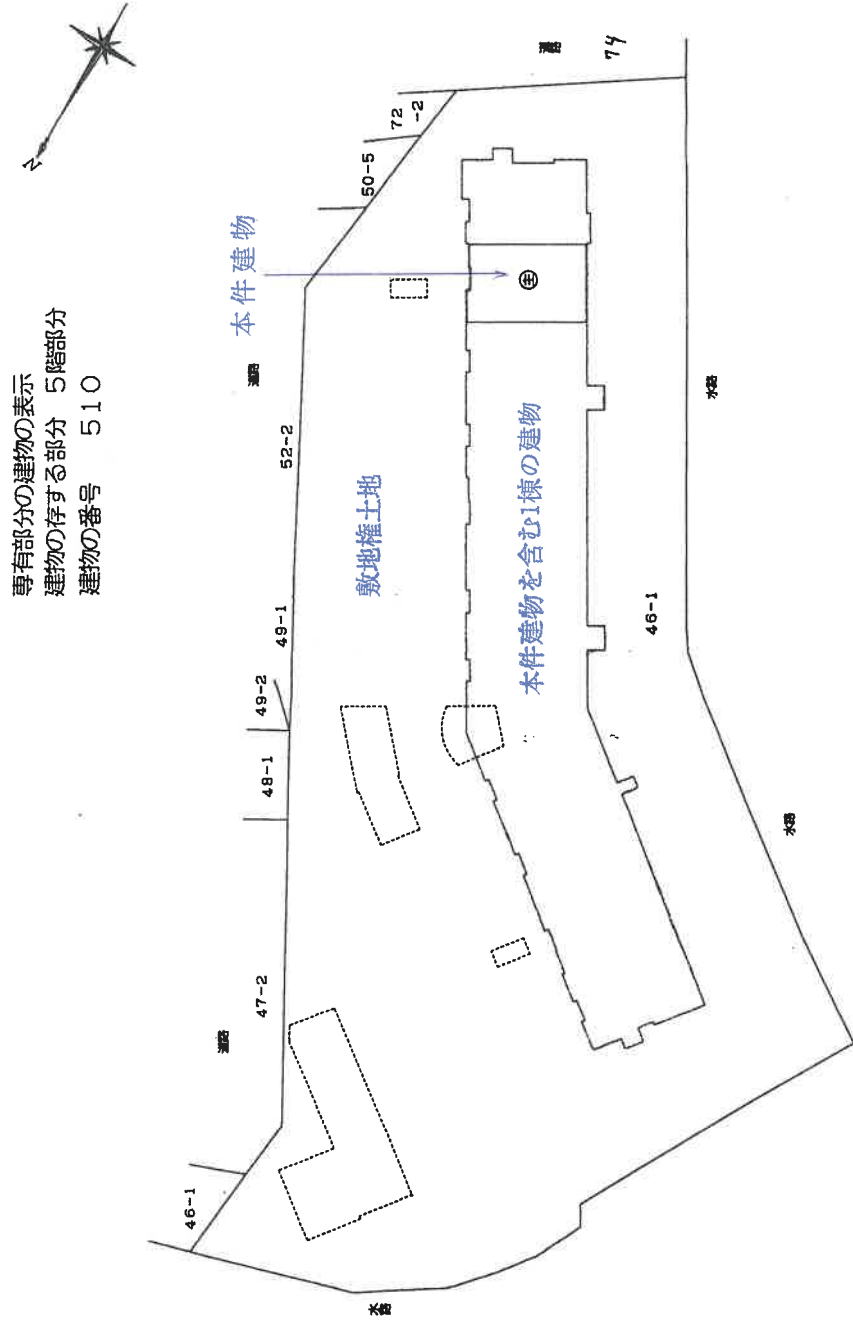
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

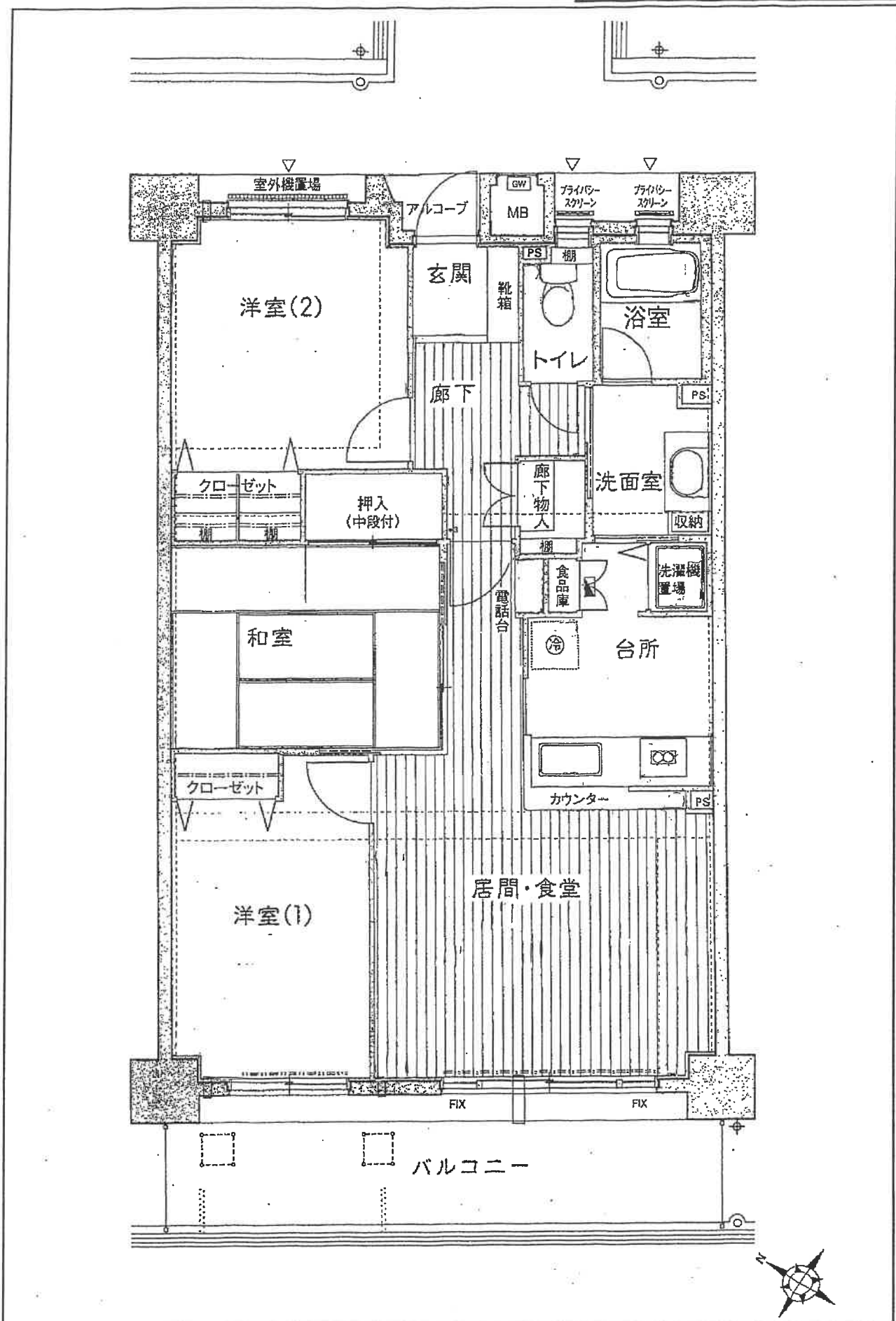
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 6 月 23 日 (月) 16 : 40 - 17 : 05	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 管理会社従業員から電話聴取, 近隣居住者から電話聴取, 外部写真撮影, 期日通知書差置
7 年 6 月 24 日 (火) 12 : 55 - 13 : 05	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
7 年 6 月 24 日 (火)	当庁	豊田市役所市民課宛 A の住民票交付申請書面作成郵便送付
7 年 6 月 24 日 (火)	当庁	照会書面作成郵便送付 (所有者宛, 管理会社宛, 中部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 7 月 2 日 (水) 12 : 10 - 13 : 00	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 7 月 8 日 (火) 11 : 05 - 11 : 10	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 7 年 7 月 2 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。 ☐ 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



令和7年(ケ)第37号

令和7年6月23日 受理

令和7年7月2日 現地調査

令和7年7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

西 村 研 二

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金12,020,000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	【一棟の建物の表示】 所 在 豊田市若林西町向屋敷 46番地1 建 物 の 名 称 バンベール若林 【専有部分の建物の表示】 家 屋 番 号 若林西町向屋敷 46番1の42 建 物 の 名 称 510 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 5階部分 76.42㎡ 【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 豊田市若林西町向屋敷46番1 地 目 宅地 地 積 4,090.14㎡ 【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1033		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	名鉄三河線「若林」駅 北東方 道路距離約700m ふれあいバス「産直若林」停留所 東方 道路距離約300m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅や共同住宅のほか、農地等が介在する逢妻男川沿いの住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% ——— 居住誘導区域：内、都市機能誘導区域：内
画 地 条 件	地積 4,090.14㎡ 間口 約100m、奥行 約36m 形状 不整形	
接面道路の状況	北東側で幅員約12.5mの舗装県道（岡崎三好線・側道）と、南東側で幅員約7.5mの舗装市道（団地巡回1号線）とそれぞれ等高に接面する角地。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	目的土地はかつてパチンコ店舗であった。 目的土地は土壤汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壤汚染の存する可能性は低い。	
特 記 事 項	目的土地は洪水浸水想定区域（想定浸水深0.5m未満）に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	バンベール若林	
建物の用途	共同住宅（総戸数94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12年2月23日新築 約25年 約20年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 10階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺 ほか タイル貼 ほか ———
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 敷地内駐車場あり あり（ラウンジ） ———
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（バンベール若林管理組合） 法人格 なし 全委託管理 矢作ビル&ライフ(株) 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	・積立金（令和7年3月末日現在）金75,187,964円 ・大規模修繕計画：令和14年8月頃を予定 ・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 ・ペット飼育不可 ・駐車場の使用：申し込めば1台使用可能	

(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	5階(510号室) 中間住戸 主要開口部の方位： 南西向き	
床 面 積	76.42㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK、バルコニーあり	
仕 様	天 井	クロス貼、石膏ボード張 ほか
	床	フローリング、カーペット敷、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	やや劣る 壁や天井などに不具合は見られなかった。LDK及び廊下のフローリングの表面にベタつきがある。 水回り、キッチン等の清掃状況が劣る。また、室内に生活ゴミが残されている。	
管 理 費 等	管 理 費	8,500円(月額)
	修繕積立金	8,300円(月額)
	駐車場使用料	5,500円(月額)
	滞 納 額	あり(令和7年6月26日現在、金771,595円)
	管 理 費	187,000円 (R5.9~R7.6)
	修繕積立金	182,600円 (同上)
	小 計	369,600円
	駐車場使用料	121,000円 (R5.9~R7.6)
	弁護士費用	143,000円 (特記事項参照)
	遅延損害金	137,995円 (特記事項参照)
	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	滞納額の弁護士費用及び損害遅延金は以下のとおり。 弁護士費用(債務名義あり)：110,000円 弁護士費用(債務名義なし)：33,000円 損害遅延金(債務名義あり)：49,062円 損害遅延金(債務名義なし)：88,933円	

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
260,000	76.42	0.40	7,950,000

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：

現価率＝ $[\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}20\text{年} / \{(\text{経済的残存耐用年数}20\text{年} + \text{経過年数}25\text{年})\})] \times (1 - \text{観察減価等}15\%) = 0.4$

(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
128,000	0.91	4,090.14	0.95	$\frac{1033}{100000}$	4,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊田-26

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 145,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} = 128,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：考慮不要。

地域格差：環境条件、街路条件等を考慮。

イ 個別格差：規模大0.90×角地1.03×不整形地0.98=0.91

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
7,950,000	4,680,000	0.98	12,380,000

ウ 個別格差：階層補正1.00×位置補正0.98×その他補正1.00=0.98

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(豊田市西部に所在するマンション))

A 令和6年7月 252,000円/㎡(平成12年2月建築、専有面積88.76㎡)

B 令和6年10月 232,000円/㎡(平成11年11月建築、専有面積86.61㎡)

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	252,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{108}$	240,000
B	232,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{107}$	208,000

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
224,000	0.98	76.42	16,780,000

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	
1,299千円 (13.2%)	809千円	7.5%	10,463千円	0.8163	8,541千円 (86.8%)	9,840,000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	1,320	1,320	1,294	1,294
	共益費収入	72	72	72	72
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,392	1,392	1,366	1,366
	空室損失	139	139	137	137
	貸倒損失	42	42	41	41
	有効総収益	1,211	1,211	1,188	1,188
イ 総費用	維持管理費	102	102	102	102
	修繕費	40	40	39	39
	公租公課	118	118	118	118
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	280	280	279	279
	資本的支出	1,024	100	100	100
	総費用合計	1,304	380	379	379
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)		23.1	23.1	23.5	23.5
エ 有効純収益	ア－イ	-93	831	809	809
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	-87	726	660	

※ 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) アーイ
①積算価格	12,380,000	0	12,380,000
②比準価格	16,780,000	0	16,780,000
③収益価格	—		9,840,000
④調整後の価格	15,650,000		

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
15,650,000	1.00	0.80	0.96	—	12,020,000

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

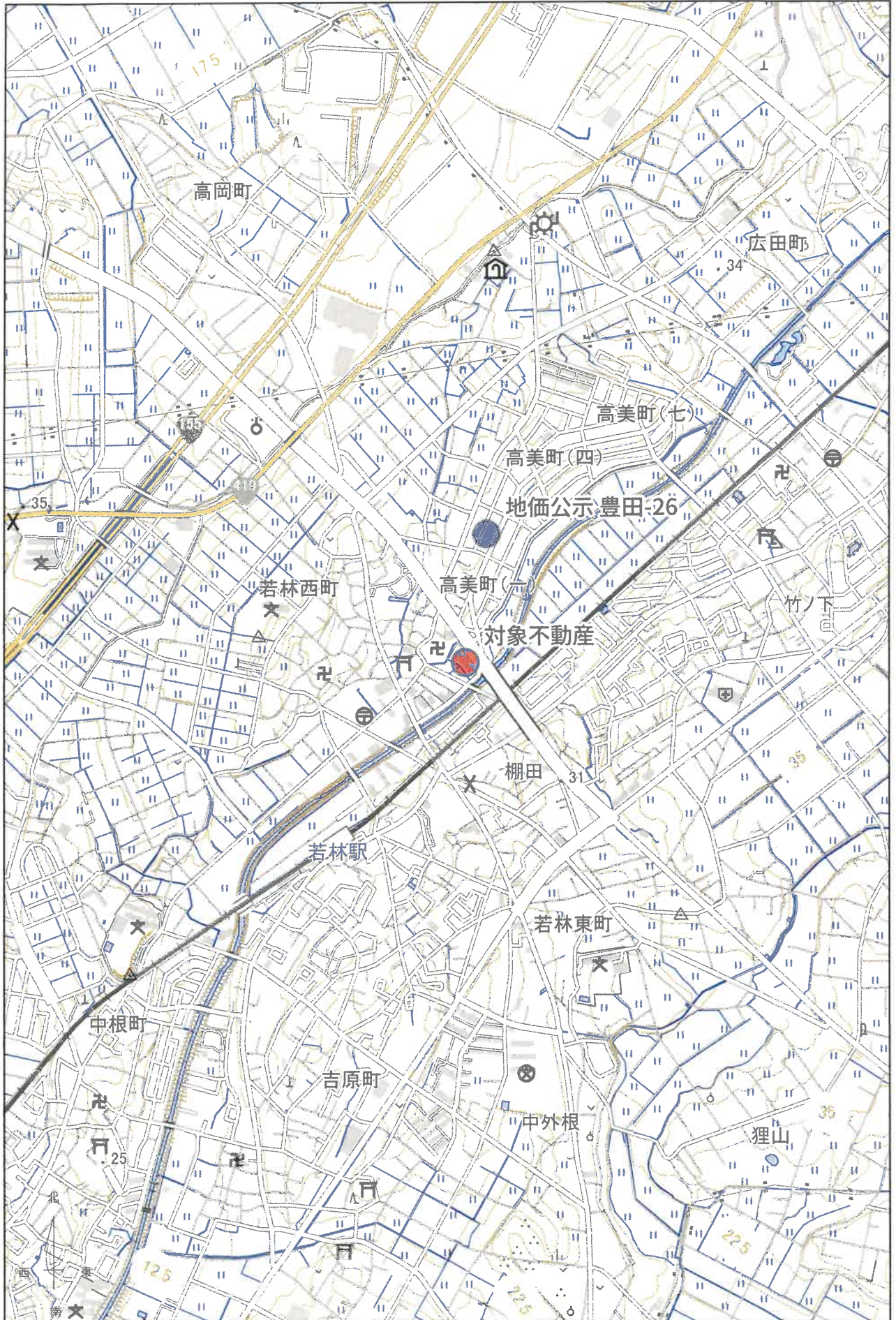
地価公示価格等 豊田-26

所 在 : 豊田市高美町2丁目20番
価 格 : 145,000円/㎡
位 置 : 名鉄三河線「若林」駅 道路距離約1.1km
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 272㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道
接面街路 : 北西側にて幅員約6.0mの市道に接面
用途指定等 : 市街化区域、第一種低層住居専用地域
(建蔽率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 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面等写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図

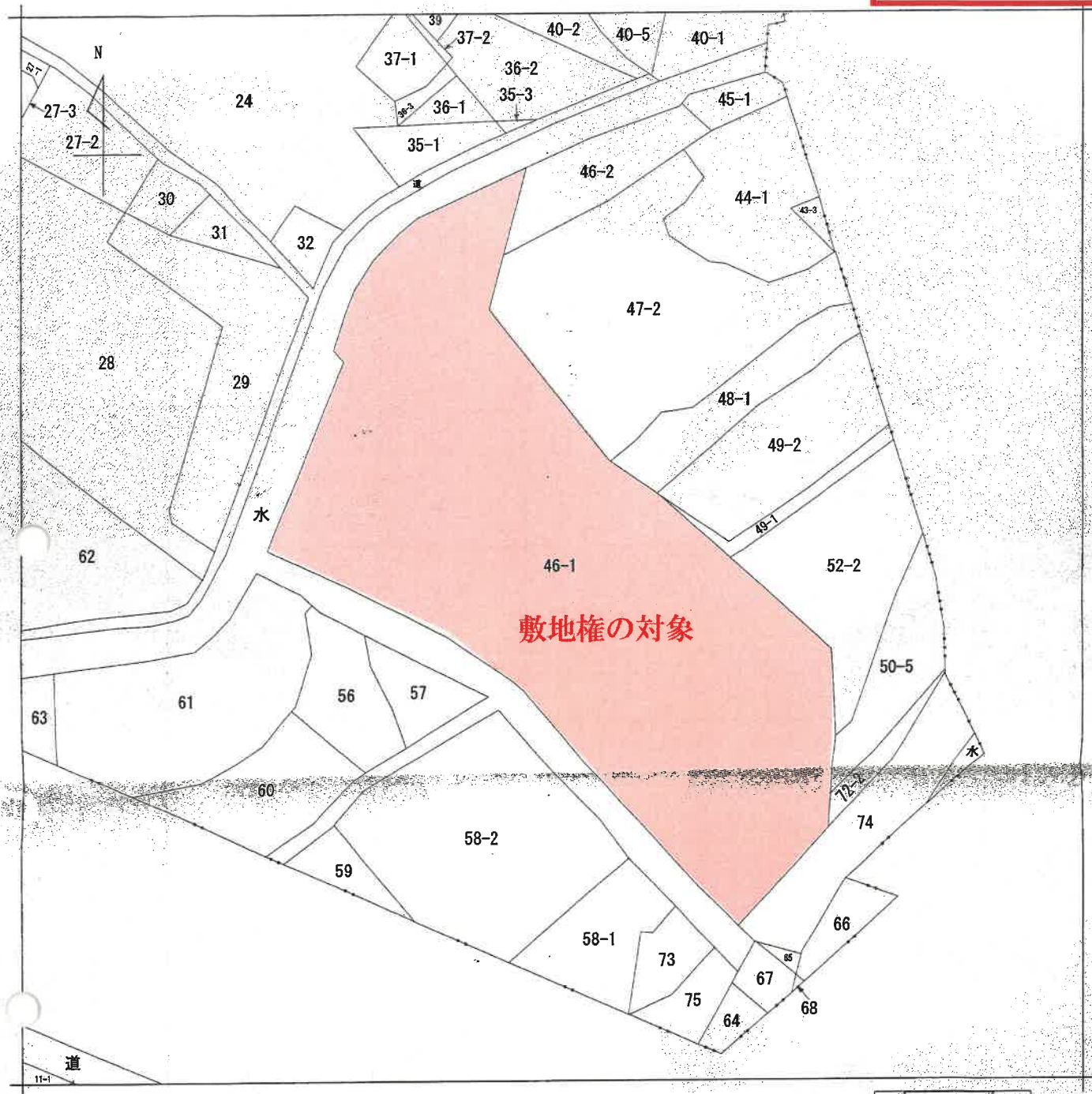


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

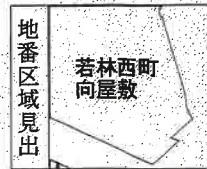
付近案内図



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>)



(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。



A 若林西町宮下

請求部分	所在	豊田市若林西町向屋敷				地番	46番1			
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。

令和7年5月7日
名古屋法務局豊田支局
登記官

地積測量図写

登記年月日：平成9年11月27日

2644640

前 46-1 後・新

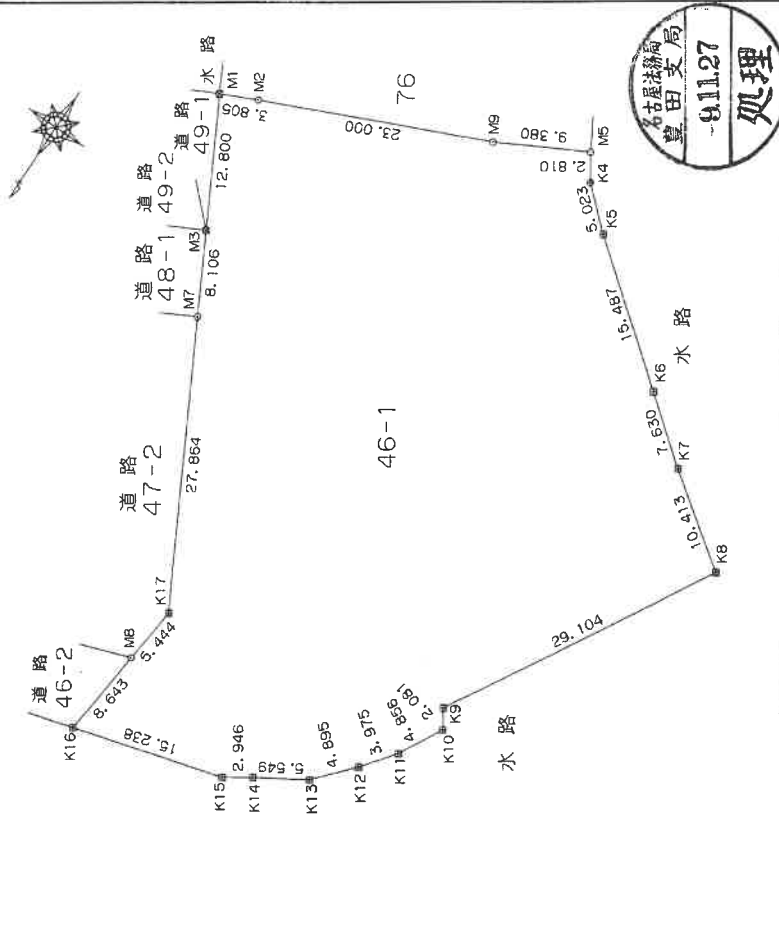
地 番 46-1

地 積 測 量 図

土地の所在 豊田市若林西町向屋敷

座標求積表

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
46-1	M1	1017.535	955.556	-4.997	-4775.111254
	M2	1013.772	954.990	-26.416	-25227.096147
	M9	991.118	951.010	-31.984	-30415.908953
	M5	981.788	950.050	-9.328	-8862.489516
	K4	981.790	947.240	-1.273	-1205.584431
	K5	980.615	942.381	-6.246	-5885.111726
	K6	975.544	927.713	-7.426	-6889.196738
	K7	973.089	920.489	-6.171	-5680.337619
	K8	969.373	910.762	22.478	20472.108236
	K9	995.657	898.077	26.246	23570.928942
	K10	995.619	895.997	4.363	3909.234911
	K11	999.930	893.762	8.083	7224.278246
	K12	1003.702	892.507	8.524	7607.729668
	K13	1008.454	891.333	10.297	9178.055901
	K14	1013.999	891.562	8.491	7570.168032
	K15	1016.945	891.570	17.421	15532.040970
	K16	1031.420	896.330	8.841	7924.426201
	M8	1025.786	902.884	-9.183	-8291.186738
	K17	1022.237	907.013	-6.236	-5555.832175
	M7	1019.550	934.747	-3.468	-3241.957828
	M3	1018.769	942.815	-2.016	-1900.501841
			倍面積		5043.343860
			面積		2521.671930
			地積		2621.67㎡



恒久的地物の種類及び座標値

測点	種類	X	Y
K4	コンクリート杭	981.790	947.240
K8	コンクリート杭	969.373	910.762

境界線の種類

木	杭	○	◎
コンクリート杭	田		
プラスチック杭	田		

単位=m

作製者

平成9年11月27日(制作)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成9年11月11日

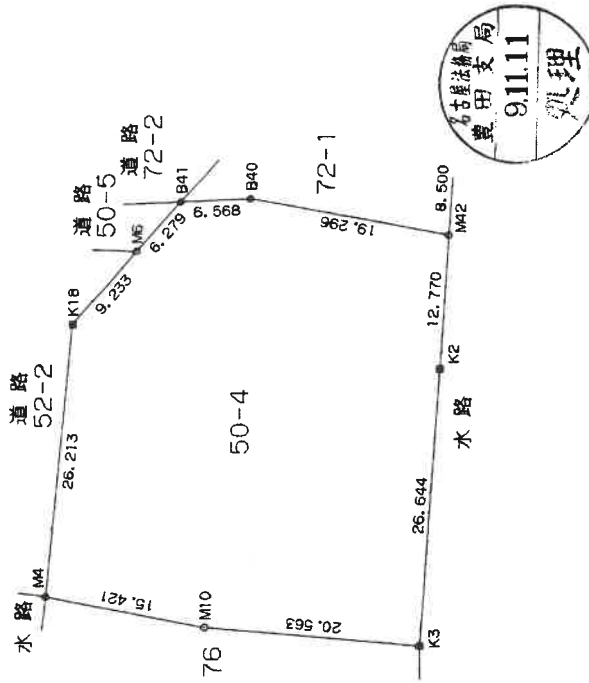
地番 50-4 後 50-4

地積測量図

土地の所在 豊田市若林西町向屋敷

座標求積表

地番	50-4				
測点	X	Y	X-X	Y(X-X)	
B41	1004.570	994.839	-10.725	-10669.984350	
B40	998.008	995.100	-25.523	-25398.323061	
M42	979.047	991.518	-18.124	-17969.814174	
K2	979.884	978.776	2.739	2680.792088	
K3	981.786	952.200	22.377	21307.083202	
M10	1002.261	954.107	35.595	33961.884874	
M4	1017.381	957.136	12.593	12053.505539	
K18	1014.854	983.226	-8.649	-8503.514517	
M6	1008.733	990.138	-10.284	-10182.122419	
			倍面積	2720.502817	
			面積	1360.2514085	
			地積	1360.25㎡	



恒久的地物の距離及び座標値

測点	距離	X	Y
K2	コンクリート杭	979.884	978.776
K3	コンクリート杭	981.786	952.200

境界線の距離

水	溝	田
コンクリート杭	田	田

単位=m

申請人

縮尺 1/500

平成9年10月17日(製)

作製者

平成10年6月11日に、地番46番1に合筆

A4判に縮小

地積測量図写

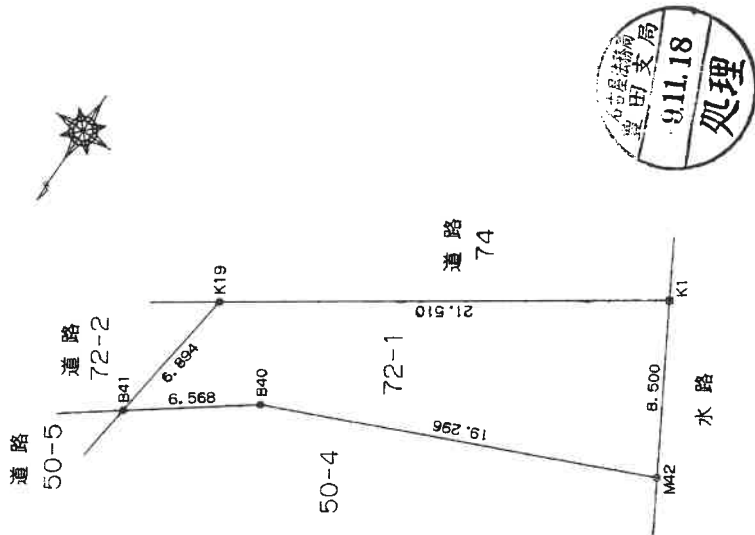
登記年月日：平成9年11月18日

前 72-1 後 新 46-1 地 積 測 量 図

地 番	72-1
土地の所在	豊田市若林西町向屋敷

座 標 求 積 表

地 番	72-1			
測 点	X	Y	X-X	Y (X-X)
K19	1000.000	1000.000	-26.080	-26080.464671
K1	978.490	1000.000	-20.953	-20952.922990
M42	979.047	991.518	19.518	19351.990771
B40	998.008	995.100	25.523	25398.323061
B41	1004.570	994.839	1.992	1982.185008
			估面積	300.888820
			面積	150.444410
			地 積	150.44㎡



測 点	座 標	X	Y
K1	コンクリート杭	978.490	1000.000
K19	新	1000.000	1000.000

地 積 求 積 の 部 類	〇	⊕	田
木 杭			
コンクリート杭			

恒久的地物の位置及び座標値

単位=m	縮尺	1/250
------	----	-------

作 製 者	申請 人	平成9年10月17日(作製)
-------	------	----------------

平成10年6月11日に、地番46番1に合筆

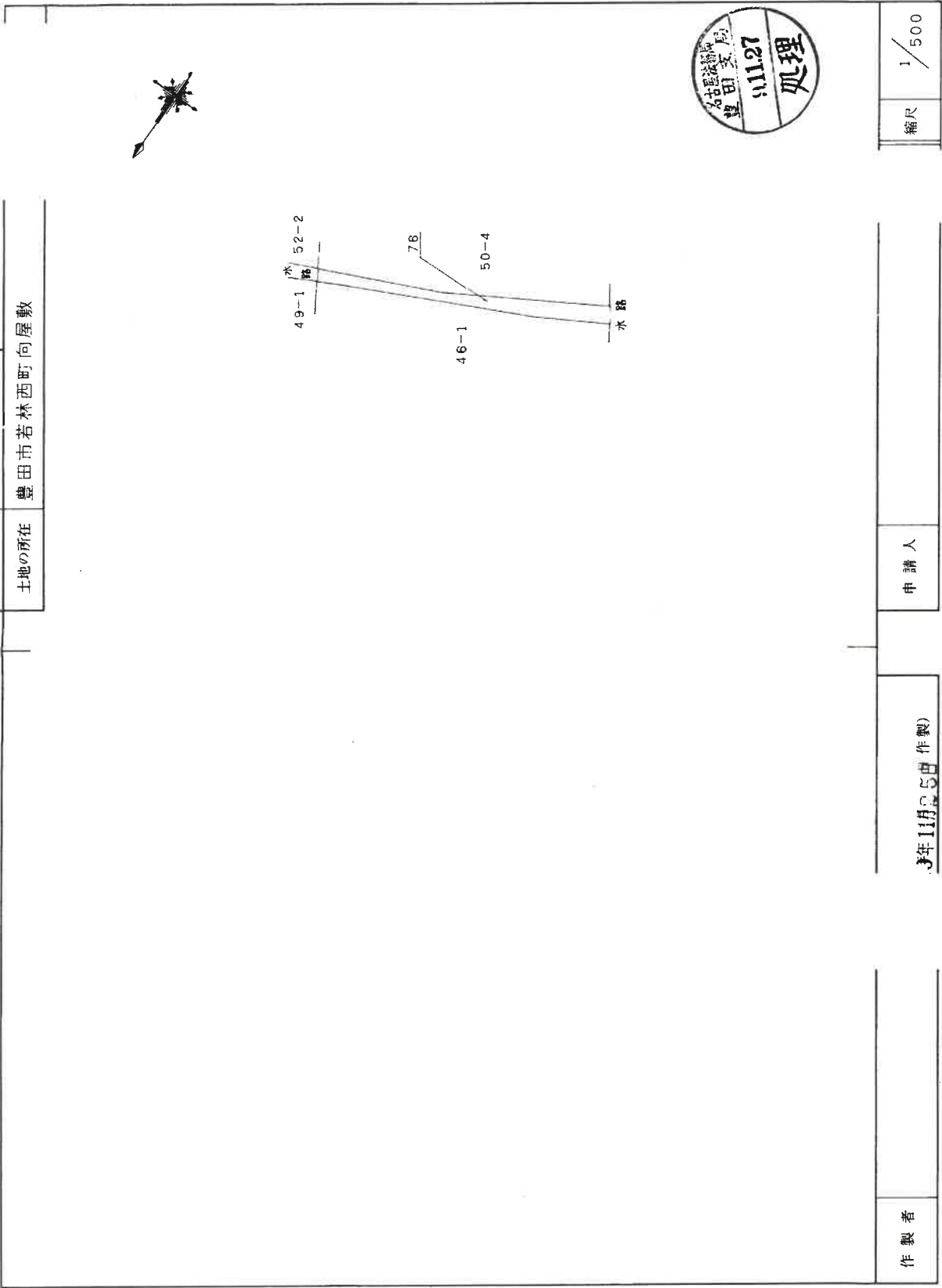
A 4 判 に 縮 小

地積測量図写

登記年月日：平成9年11月27日

平成10年6月11日に、地番46番1に合筆

第 76 号 後・新 46-1	
地 番	76
土地の所在	豊田市若林西町向屋敷



縮尺	1/500
----	-------

3年11月25日 作製	申請人
土 会 用 紙	

作製者	(愛知県土地)
-----	---------

(会 員 専 用)

A 4 判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成9年11月27日

地番 76 新 76 後 76

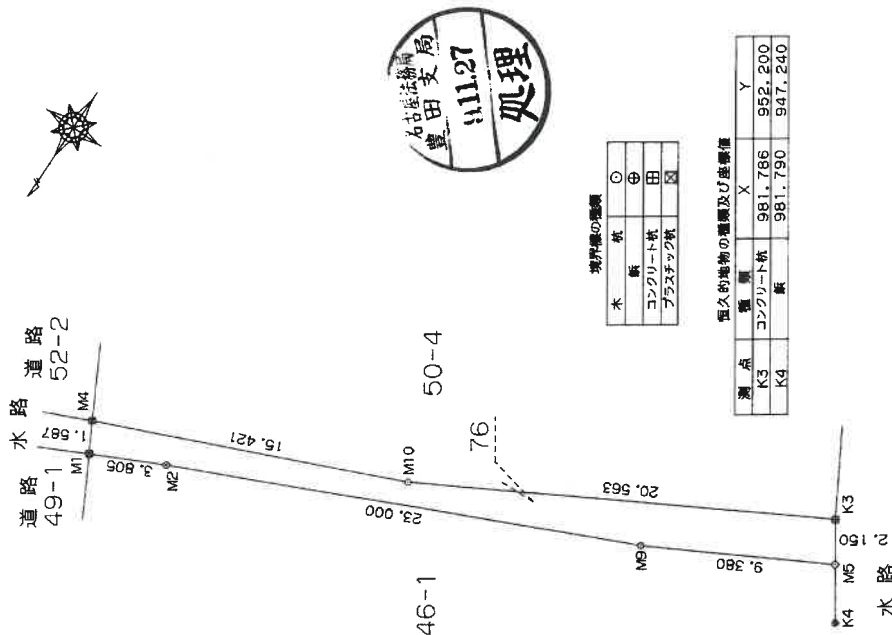
地積測量図

地番 76

土地の所在 豊田市若林西町向屋敷

座標求積表

地番	76	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
M4		1017.381	957.136	-15.274	-14619.133905
M10		1002.261	954.107	-35.595	-33961.884874
K3		981.786	952.200	-20.473	-19494.347811
M5		981.788	950.050	9.332	8866.289716
M9		991.118	951.010	31.984	30416.908953
M2		1013.772	954.990	26.416	25227.096147
M1		1017.535	955.556	3.610	3449.507390
				倍面積	115.564384
				面積	57.782192
				地積	57.78㎡



境界線の種類	木	杭	○	⊕
	新	コンクリート杭	田	田
		プラスチック杭	田	田

恒久的な地物の距離及び座標値

測点	種類	X	Y
K3	コンクリート杭	981.786	952.200
K4	新	981.790	947.240

単位=m

作製者

平成9年11月25日(作製)

申請人

縮尺 1/250

平成10年6月11日に、地番46番1に合筆

A4判に縮小

1216028

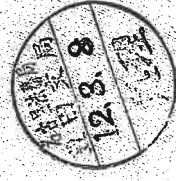
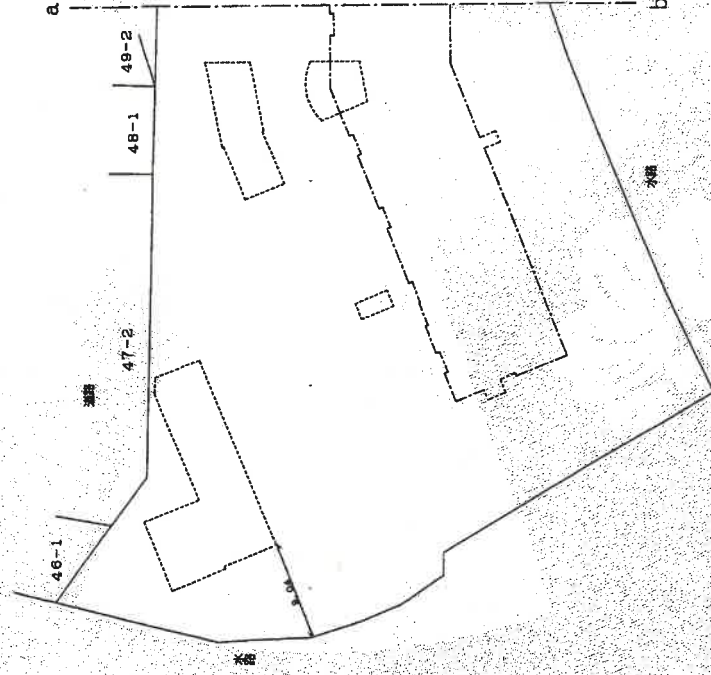
各階平面図

建物図面等写

家屋番号
46-1-42

建物の所在
豊田市若林西町向屋敷46番地1

専有部分の建物の表示
建物の存する部分 5階部分
建物の番号 510



(全頁等用)

作製者

(平成12年)

日作製)

縮尺

申請人

縮尺

1/500

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5月7日 名古屋法務局豊田支局

登記官

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7年5月7日 名古屋法務局豊田支局 登記官

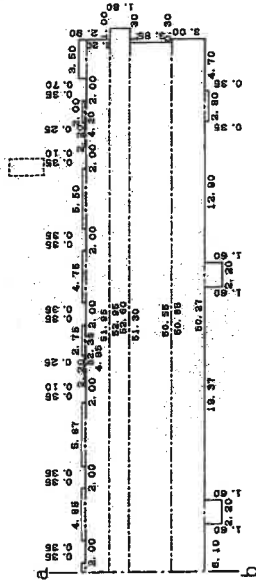
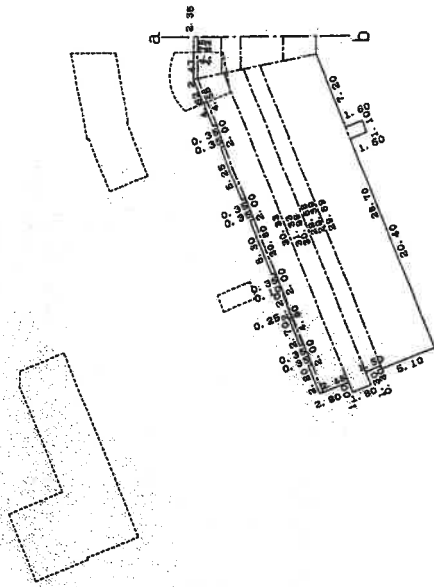
1215342 各階平面図

家屋番号 46-1-11~46-1-21, 46-1-22, 46-1-23, 46-1-24, 46-1-25, 46-1-26, 46-1-27, 46-1-28, 46-1-29, 46-1-30, 46-1-31, 46-1-32, 46-1-33, 46-1-34, 46-1-35, 46-1-36, 46-1-37, 46-1-38, 46-1-39, 46-1-40, 46-1-41, 46-1-42, 46-1-43, 46-1-44, 46-1-45, 46-1-46, 46-1-47, 46-1-48, 46-1-49, 46-1-50, 46-1-51, 46-1-52, 46-1-53, 46-1-54, 46-1-55, 46-1-56, 46-1-57, 46-1-58, 46-1-59, 46-1-60, 46-1-61, 46-1-62, 46-1-63, 46-1-64, 46-1-65, 46-1-66, 46-1-67, 46-1-68, 46-1-69, 46-1-70, 46-1-71, 46-1-72, 46-1-73, 46-1-74, 46-1-75, 46-1-76, 46-1-77, 46-1-78, 46-1-79, 46-1-80, 46-1-81, 46-1-82, 46-1-83, 46-1-84, 46-1-85, 46-1-86, 46-1-87, 46-1-88, 46-1-89, 46-1-90, 46-1-91, 46-1-92, 46-1-93, 46-1-94, 46-1-95, 46-1-96, 46-1-97, 46-1-98, 46-1-99, 46-1-100

家屋番号 豊田市若林西町向屋敷46番地1

建物の表示

3階, 5階, 7階 (各階同型)



求積表

3.50	x	0.70	x	0.35/2	2.4500
4.85	x	0.35	x	1.67475	1.6975
5.87	x	0.35	x	2.0545	0.6875
2.75	x	0.35	x	0.6625	1.9250
5.50	x	0.35	x	0.5000	0.4950
2.00	x	0.25	x	0.4200	114.7630
4.38	x	0.10	x	1.80/2	94.9950
5.95	x	0.55	x	3.85/2	196.06125
5.30	x	0.27	x	3.00/2	151.6800
5.20	x	1.60	x	3.5200	0.9800
2.80	x	0.35	x	0.6750	0.8550
7.00	x	0.35	x	1.8375	1.60415
2.25	x	0.55	x	0.4900	74.88425
4.80	x	0.10	x	2.45/2	56.0790
3.33	x	0.38	x	1.80/2	44.3025
3.68	x	0.38	x	1.50/2	148.8945
2.69	x	0.70	x	5.10/2	1.7600
3.10	x	28.60	x	合計	912.44850
1.00	x	1.00	x	床面積	912.44850

(念算専用)

(平成12年)

日作製 (愛知県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/500

建物図面等写

A4判に縮小

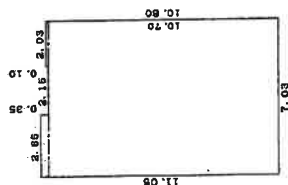
1216029 ~~各階平面図~~

木西町向屋敷
46-1-42

家屋番号

豊田市若林西町向屋敷46番地1

専有部分の建物の表示
建物の存する部分 5階部分
建物の番号 510



求積表

2.85	x	0.35	=	0.9975
2.03	x	0.10	=	0.2030
7.03	x	10.70	=	75.2210
合計				76.4215
床面積				76.42㎡

建物図面等写

(制作日)

 $\frac{1}{2}$

申請人

尺籍

1/250

(平咸 12年)

盛士会用紙)

(會員專用)

$$\frac{(3/3)}{}$$

請求番号: 12-2

A 4 判に縮小

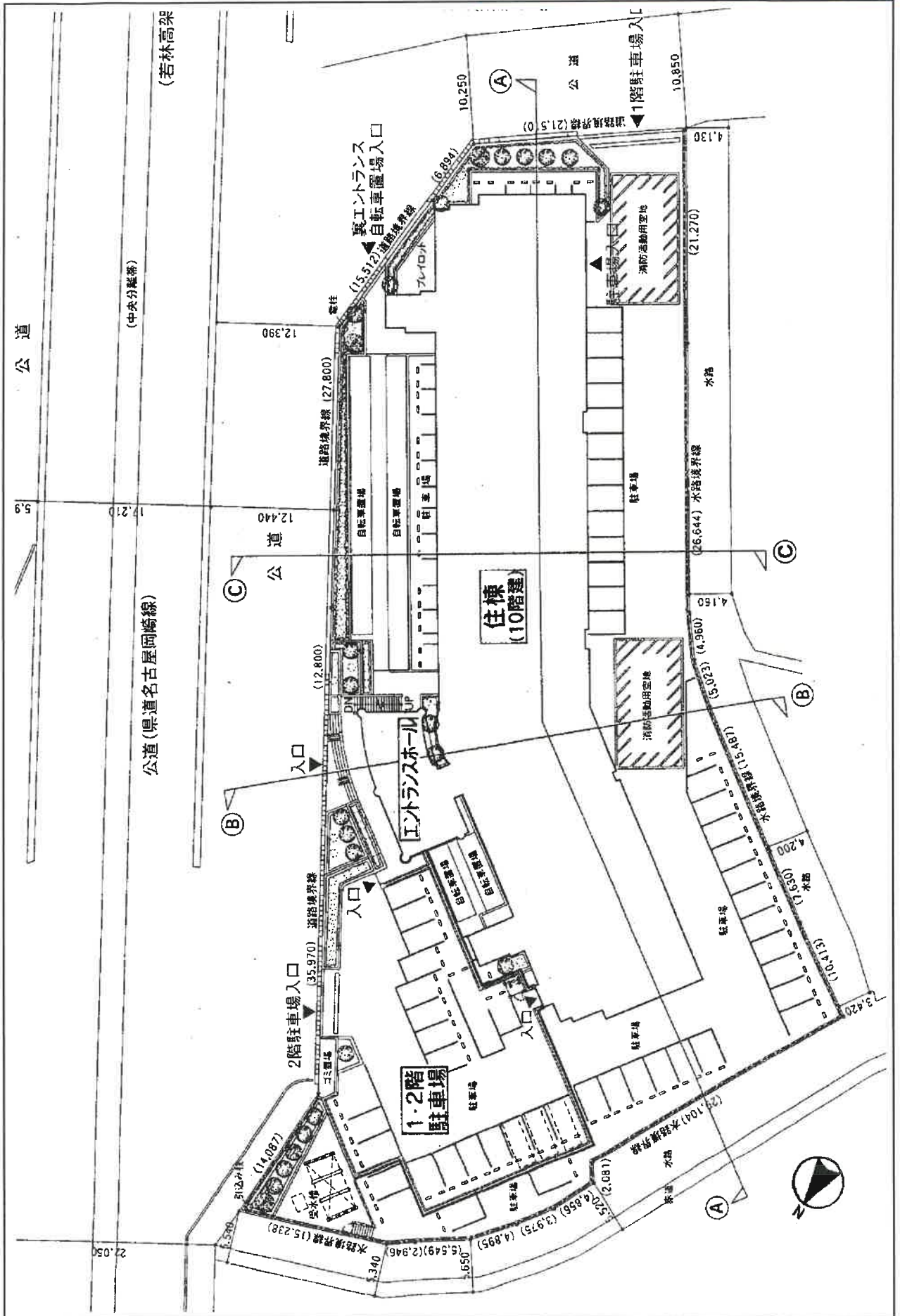
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月7日 名古屋法務局豊田支局

令和7年5月7日

名古屋法務局豊田支局

類別

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真