

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 14 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 羽佐田 泰 弘

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 5 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 22 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 6 月 5 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 5 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 29 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 3.3 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 4 月 14 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	1,080,000 864,000		216,000	31,607	5,644



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊田市東梅坪町十丁目 4 番地 16

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	349.82 平方メートル
	2 階	346.23 平方メートル
	3 階	230.82 平方メートル
	4 階	230.82 平方メートル
	5 階	230.82 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東梅坪町十丁目 4 番 16 の 10

建物の名称 506

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 48.41 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 鬼 頭 信 博

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】

- ・本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地(地番4番16, 地積747.61平方メートル, 所有者B)につき賃借権が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記賃借権は他の区分所有者と準共有である。
- ・管理費等の滞納あり。
- ・地代の滞納あり。

《 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	豊田市東梅坪町十丁目 4 番地 16		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
床 面 積	1 階	349.82	平方メートル
	2 階	346.23	平方メートル
	3 階	230.82	平方メートル
	4 階	230.82	平方メートル
	5 階	230.82	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	東梅坪町十丁目 4 番 16 の 10		
建物の名称	506		
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	48.41	平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 29 号

令和 6 年 9 月 6 日受理

令和 6 年10月7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	豊田市東梅坪町十丁目 4番地16		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
床 面 積	1階	349.82	平方メートル
	2階	346.23	平方メートル
	3階	230.82	平方メートル
	4階	230.82	平方メートル
	5階	230.82	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	東梅坪町十丁目 4番16の10		
建物の名称	506		
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	48.41	平方メートル

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、本建物を居宅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5,800円 借地料 月額3,000円	令和6年9月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計217,000円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	自主管理 電話 ()	
その他の事項	「その他の事項」(4枚目)のとおり	
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 (目的外土地)	「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

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件1)			
所	在	豊田市東梅坪町十丁目	
地	番	4番16	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 原野	
地	積	約747.61平方メートルの内の506号室の敷地権相当部分 (☐ 全部 ☒ 一部)	
所	有	者	☒ B (目的外土地所有者) ☐ その他の者
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ A (債務者) ☒ B (目的外土地所有者) ☐ ()) の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占	有	権	原
		☐ 所有権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原	
占	有	開	始
		期 昭 和 5 8 年 9 月 2 0 日 ころ	
最	初	の	契
		契	約
		日	昭 和 5 8 年 9 月 2 0 日 ころ
約	等	期	間
		昭 和 5 8 年 9 月 2 0 日 ころ から ☒ 令 和 2 5 年 9 月 1 9 日 まで 6 0 年 間 ☐ 期間の定めなし	
更	新	の	種
		別 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現	在	の	契
		約	等
		期	間
		昭 和 5 8 年 9 月 2 0 日 ころ から ☒ 令 和 2 5 年 9 月 1 9 日 まで 6 0 年 間 ☐ 期間の定めなし	
契	約	等	貸
		主	主
		☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当	事	者	借
		主	主
		☒ A ☐ その他の者 ()	
地		代・支払時期等	
		毎月 金 3,000円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地		代 前 払	
		☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷		金・保証金	
		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等			
地		代 滞 納	
		☐ ない ☒ ある (令和6年9月5日現在 金 72,000円)	
契		約 解 除	
		☒ ない ☐ ある	
訴		訟 提 起 等	
		☒ ない ☐ ある	
		[地方裁判所 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他			
執		行 官 の 意 見	
		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(借地料含む)

金35,200円	(令和4年6月分～令和4年9月分)
金44,000円	(令和4年11月分～令和5年3月分)
金102,600円	(令和5年4月分～令和6年3月分)
金35,200円	(令和6年4月分～令和6年7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
■ A (債務者)	1 物件1建物（以下、「本件建物」という。）には、現在、私が居住しています。 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 本件建物の敷地である目的外土地は、現在、Bさんから、月額3,000円で賃借しています。昭和58年から60年間の契約です。賃貸借契約書は作っていないと思います。契約した際に、保証金として100万円位を支払っています。領収証だけ送られてきましたが、紛失しましたので、支払を立証するものはありません。 4 本件建物内のトイレがここ2年間くらい漏れていましたが、令和6年6月ごろに、私が業者に修理を依頼して直しました。 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。 6 本件建物を含むマンションは、分譲の部分と分譲されなかった部分があります。本件建物は分譲マンションで、現在は、自主管理となっています。以前は株式会社ユニホーが管理していた時期もありましたが、参考として、その時期の管理規約などの写しを提出します。ただし、この規約は現在は無効ではありません。
■ B (目的外土地所有者)	1 私の所有する本件建物の敷地である目的外土地は、現在、Aさんに、月額3,000円で賃貸しています。昭和58年から60年間の契約です。 2 契約は、私の亡父の時代にされたものです。賃貸借契約書は見当たりませんので、契約書のひな形の写しを提出します。 3 契約した時に、保証金が支払われているのではとのご質問ですが、保証金はありません。
■株式会社ユニホー担当者	当社は、マンションの賃貸契約書を持っていません。月額3,000円を管理組合から集金して、地主（目的外土地所有者B）に送金しているだけです。
■管理組合担当者C	1 当マンションには、分譲された部屋と、分譲されず、土地所有者が賃貸用として所有している部屋があります。分譲された部屋の管理については、自主管理となっています。なお、私は分譲当時から住んでいるわけではありませんので、分譲時のことは、伝聞によったものです。 2 分譲された部屋は、期間が60年の借地権付建物です。 3 土地の賃貸借契約書はBが持っていると思います。 4 ペットを飼育することについては、多分以前は禁止されていたと思いますが、今は居住者が自由に飼育してしまっています。 5 現時点では、大規模修繕工事の予定はありません。

(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
	6 駐車場については、すぐには使用できません(全体で7台分ありますが、地主のBさんから賃借することとなります。現在空きはなく、空けば株式会社ユニホーが斡旋します。なお、駐車場使用料は、月額5,610円の予定となります。) 7 管理費には、借地料3,000円が含まれます。また、内訳は決まっていますが、修繕積立金も含まれています。 8 管理費の徴収は、銀行引落としであり、年度別に管理をしています。 9 管理費等の滞納額に関しては、毎月8,800円が引落となるところでありますが、令和5年5月分のみ、借地料の3,000円だけが引落となっています。 (管理に関する書面回答の要旨) 管理方式 自主管理 管理員 無 管理室 無

(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。
- 3 Aから返還される保証金は1,000,000円との回答を得たが、証明するものは提出されず、Bも返還される保証金はないとのことであったので、返還される保証金はないものと認めた。
- 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
6 年 9 月 6 日 (金) 16:30-16:55	物件所在地	物件確認, Aから面談聴取, 期日通知書差置, 外部写真撮影, Cから面談聴取
6 年 9 月 7 日 (土) 17:15-17:20	携帯電話	株式会社ユニホー担当者から電話聴取
6 年 9 月 9 日 (月) 11:05-11:15	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
6 年 9 月 9 日 (月)	当庁	照会書面作成郵便送付 (所有者宛, 管理組合宛)
6 年 9 月 9 日 (月) 18:35-18:40	携帯電話	株式会社ユニホー担当者から電話聴取
6 年 9 月 10 日 (火)	当庁	目的外土地所有者宛照会書面作成郵便送付
6 年 9 月 17 日 (火) 16:00-17:45	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, Cから面談聴取
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。

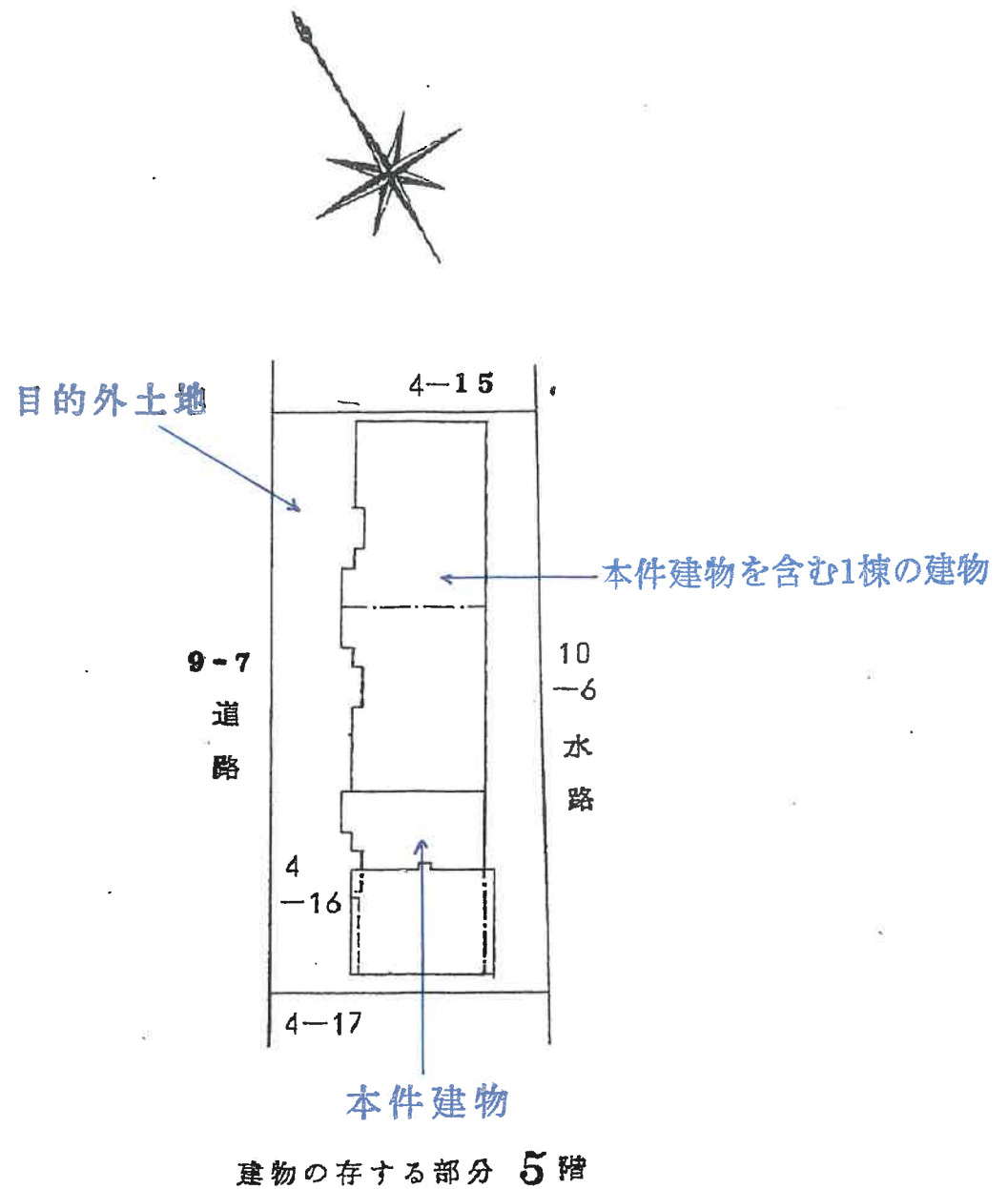
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした

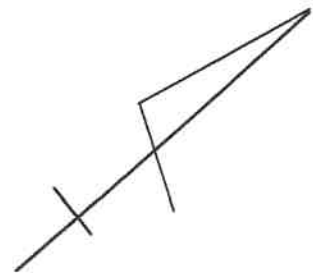
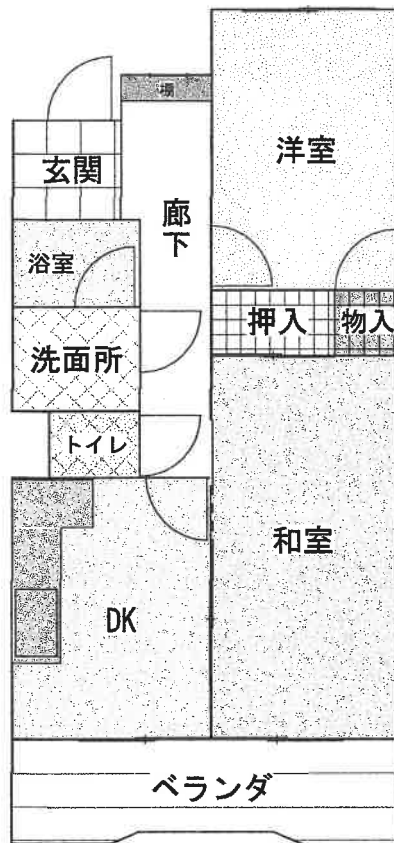
☐

(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 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 DK



④

屋内の状況 和室



⑤

屋内の状況 浴室



令和 6 年 (ヌ) 第 29 号
令和 6 年 9 月 9 日 受 理
令和 6 年 9 月 17 日 現地調査
令和 6 年 10 月 17 日 評 価
発行番号 つ鑑第 24-017 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

青山 幸憲

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 1,080,000 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こと。
- 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	同 左
	所 在	豊田市東梅坪町十丁目 4 番地 1 6	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
	床 面 積	1 階 3 4 9 . 8 2 m ²	
		2 階 3 4 6 . 2 3 m ²	
		3 階 2 3 0 . 8 2 m ²	
		4 階 2 3 0 . 8 2 m ²	
		5 階 2 3 0 . 8 2 m ²	
		専有部分の建物の表示	
	家 屋 番 号	東梅坪町十丁目 4 番 1 6 の 1 0	
	建 物 の 名 称	5 0 6	
	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 4 8 . 4 1 m ²		
番号	特 記 事 項		
1	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「梅坪」駅 南東方 道路距離 約500m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、マンション、アパート等が混在する地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域
画地条件	地積 747.61㎡ 形状 長方形 間口・奥行 間口約41.6m、奥行約19.6m	
接面道路の状況	北西側幅員約12.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路)に接面する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地及び駐車場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 有り ガス配管 有り 下水道 有り	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性(正確には専門的測定を要す)を示す履歴は特に存しなかった。	
特記事項	・隣地はアパート、事務所、水路等 ・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、とよたiマップ防災マップ等によると、当該区域は浸水想定区域10.0m以上の区域に該当する。 ・下記の通り賃借権が設定されている(詳細については現況調査報告書記載の通りである)。 ・存続期間;昭和58年9月20日頃から 令和25年9月19日まで60年間 ・借地料;月額3,000円 ・貸主;目的外土地所有者	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニーブル梅坪
建物の用途	住居（総戸数24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58年7月1日新築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 約0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根 アスファルト防水等 外壁 吹付タイル等 その他 ー
設備等	エレベーター 無 駐車場 有（月額5,610円、すぐには使用できない。） 集会室 無 その他 ー
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通
管理の形態等	管理組合 有（名称：ユニーブル梅坪管理組合） 法人格 無 管理方式 自主管理 管理会社 ー 管理形態 管理員：無 管理人室：無
管理の状況	普通程度
特記事項	・修繕積立金（令和6年3月31日現在）20,722,115円 ・近い将来の大規模修繕計画 無 ・負担決議された工事負担金 不明 ・耐震性能診断の受検の有無 不明 ・ペット飼育 不明（以前は不可だったが、現在飼育住居者あり）

(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(506号室) 中間部屋 主要開口部の方位:南東向き												
現 況 床 面 積	48.41m ² (登記面積)												
間 取 り	2DK バルコニー有 南東側												
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 ビニールシート、畳等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 電気・給排水・都市ガス そ の 他 -												
保守管理の状態	やや劣る												
管 理 費 等	<table> <tr> <td>管 理 費</td><td>5,800 円 (月額)</td></tr> <tr> <td>借 地 料</td><td>3,000 円 (月額)</td></tr> <tr> <td>滞 納 額 有 (令和6年9月5日現在)</td><td>217,000円)</td></tr> <tr> <td>管 理 費</td><td>145,000 円</td></tr> <tr> <td>借 地 料</td><td>72,000 円</td></tr> <tr> <td>小 計</td><td>217,000 円</td></tr> </table>	管 理 費	5,800 円 (月額)	借 地 料	3,000 円 (月額)	滞 納 額 有 (令和6年9月5日現在)	217,000円)	管 理 費	145,000 円	借 地 料	72,000 円	小 計	217,000 円
管 理 費	5,800 円 (月額)												
借 地 料	3,000 円 (月額)												
滞 納 額 有 (令和6年9月5日現在)	217,000円)												
管 理 費	145,000 円												
借 地 料	72,000 円												
小 計	217,000 円												
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	経年相応の劣化等は認められる。												

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
187,000	48.41	0.05	450,000

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

$$\left\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数 } 41 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.10) = 0.05$$

(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	敷地利用権割合	敷 地 権 価 格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
175,000	0.90	747.61	0.95	$\frac{4,841}{138,851}$	0.2	780,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：豊田－35

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 181,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.4}{100} & \times & \frac{100}{107} & \times & \frac{100}{100} & = & 175,000\text{円/㎡} \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示価格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1.07

◇地域格差：交通接近条件、環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差：不整形 1.00 × 地積過大 0.90 = (相乗積計 0.90)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、5%と査定。

オ 敷地権割合：一棟の建物床面積と物件1床面積割合による。

カ 敷地利用権割合：地域の標準的な普通借地権割合を基準とし、対象建物の残存期間等を考慮した。

(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
450,000	780,000	1.01	1,240,000

ウ 個別格差： 階層補正 1.01 × 位置補正 1.00 = 1.01

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(豊田市内))

A 令和4年3月取引 85,911 円/㎡ (昭和49年10月建築、専有面積46.56㎡、2階/4階)

B 令和4年4月取引 94,251 円/㎡ (昭和49年11月建築、専有面積53.05㎡、11階/11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 (百円未満 四捨五入) (円/㎡)
A	85,911	$\frac{100}{130}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{90}$	83,300
B	94,251	$\frac{100}{130}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{90}$	79,200

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：区分所有建物の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：建物のグレード、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
81,300	1.01	48.41	3,980,000

※比準価格に個別格差を施して、次に専有面積を乗じる。

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。

エ 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	
364千円 (13.2%)	353千円	10.7%	3,200千円	0.74723	2,391千円 (86.8%)	2,760千円 (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：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	576	576	564	564
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	612	612	600	600
空室損失	61	61	60	60
貸倒損失	18	18	18	18
有効総収益	533	533	522	522
イ総費用				
維持管理費	70	70	70	70
修繕費	17	17	17	17
公租公課	37	37	37	37
損害保険料	9	9	9	9
借地料	36	36	36	36
運営支出合計	169	169	169	169
資本的支出	584	0	0	0
総費用合計	753	169	169	169
ウ経費率（%） （運営支出/有効総収益）	31.7	31.7	32.4	32.4
エ有効純収益 アーイ	-220	364	353	353
オ複利現価率（割引率10.2%）	0.90744	0.82345	0.74723	
カ有効純収益の現価 エ×オ	-200	300	264	

※割引率＝（基本利率7.2%）+（空室リスクの将来動向+1%）+（建物の経過年数+1%）+（管理の程度+0.5%）+（セキュリティの状況+0.5%）

総収益及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、将来収益及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、各試算価格の信頼性を勘案して、積算価格、比準価格を中心にDCF法による収益価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。（4：5：1で加重平均）

	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	1,240,000	0	1,240,000
② 比 準 価 格	3,980,000	0	3,980,000
③ 収 益 価 格	—		2,760,000
④ 調 整 後 の 価 格			2,760,000

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名義書換料相当額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 × (1 - 0.09) エ	名義書換 料 相当額 オ	評 価 額 (円) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
2,760,000	0.70	0.70	0.91	150,000	1,080,000

イ 市場性修正：築40年以上経過した借地権付建物に伴う市場性の減退を考慮

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した。

オ 名義書換料相当額： 物件1マンション管理組合規約管理協定並びに諸料金表を基に算定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 豊田－35

所 在 : 豊田市東梅坪町9丁目8番7
価 格 : 181,000円/㎡
位 置 : 名鉄三河線「梅坪」駅の東方道路距離約250m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 362㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 街 路 : 南側約6.0m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

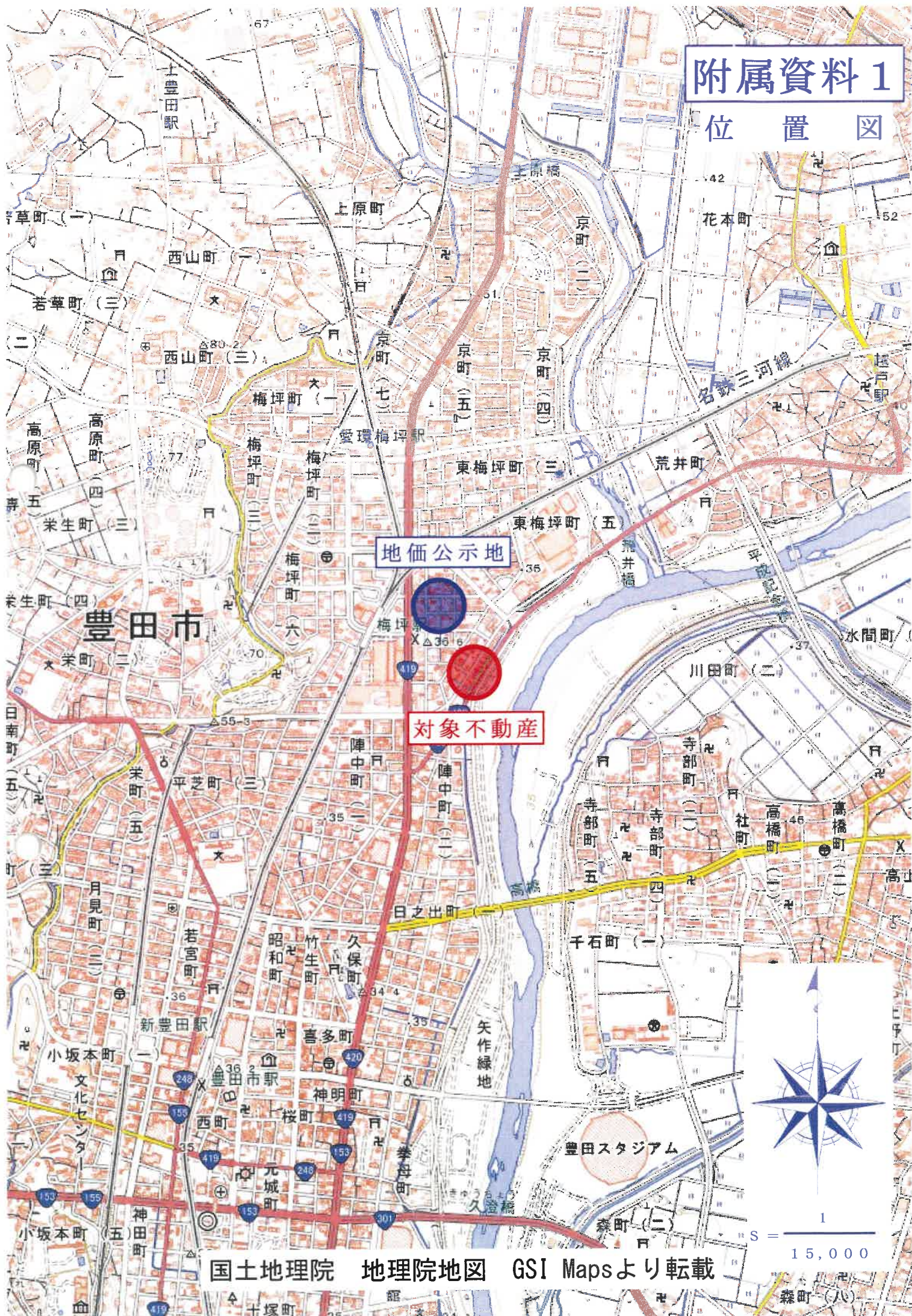
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 建物図面
- 4 建物間取図（概略）
- 5 公図写
- 6 現況写真

以 上

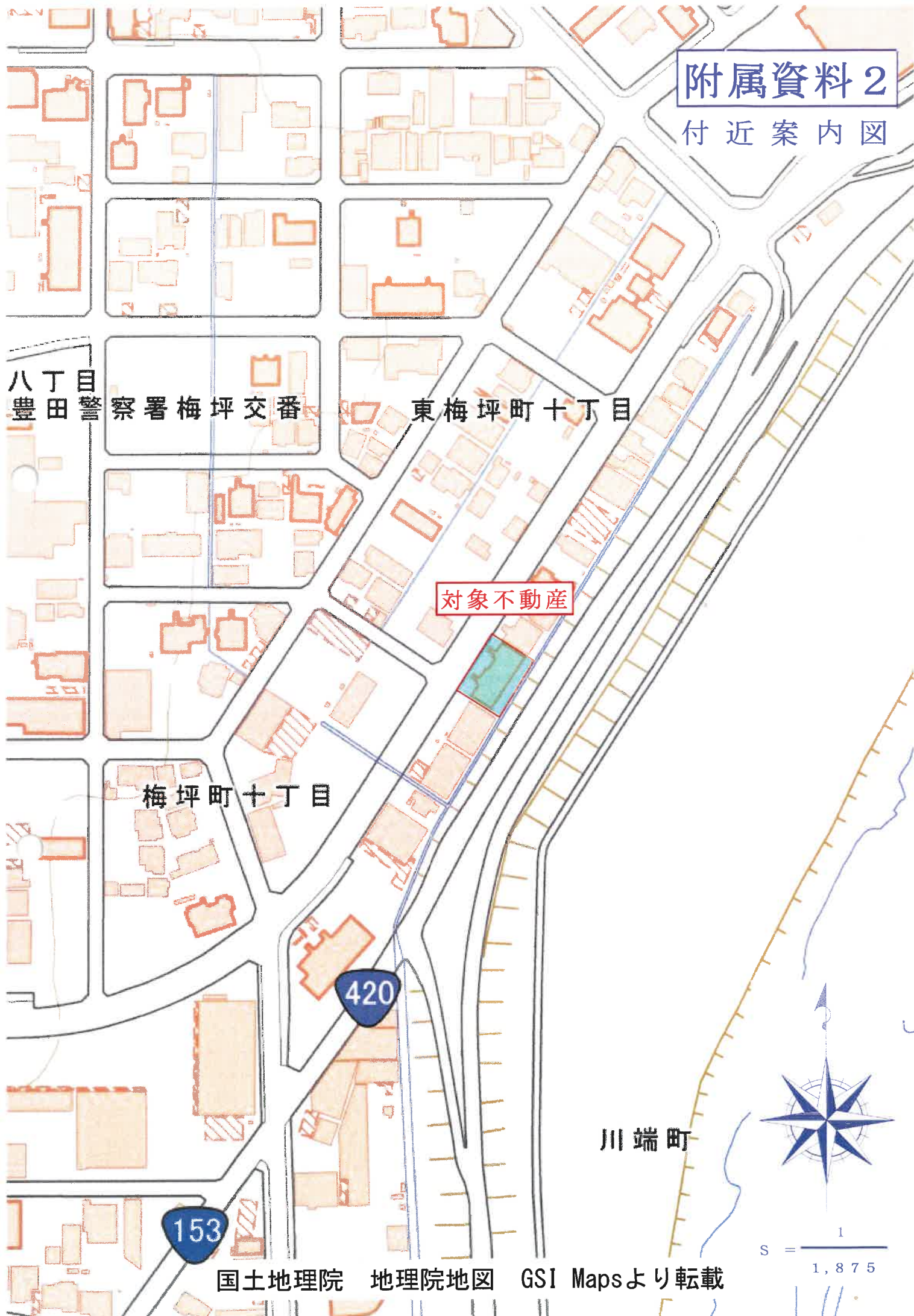
附属資料 1

位置図



附属資料 2

付近案内図



1055076

各階平面図

面
圖
物
建

時時臨家

東梅坪町十丁目
4-16-10

豊田市東梅坪町十丁目4番地16

豊田市東梅坪町十丁目4番地1.6

१४५

A 4 判に縮小

附属資料 3

建 物 図 面

縮尺 $\frac{1}{500}$

人請申

箱尺 1/250

(昭和58年9月10日)

作成著

(1/2)

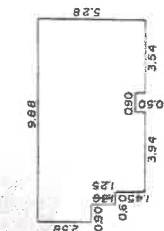
請求番号: 33-1

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25日

名古屋總局豐田支局

登記官



求積

$2.58 \times 0.90 =$	2.3220
$5.28 \times 8.98 =$	47.4144
$-1.45 \times 0.60 =$	-0.8700
$-0.50 \times 0.90 =$	-0.4500
	48.4164

球面積 48.41 m^2

米
目
位
單

○➡ は撮影方向を示す

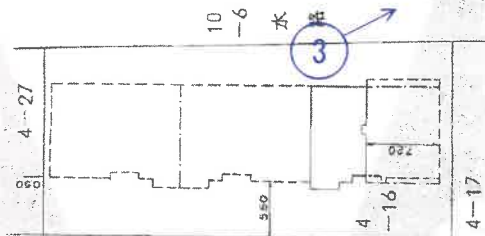
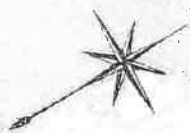
5 随 建物に存在する部分

鹽 鐵

10-6 水

2

1



登記年月日：昭和58年9月13日

1055066

各階平面図

東梅坪町1丁目

家屋番号
4番16の1
～4番16の24

各階平面図

建物の所在
豊田市東梅坪町1丁目4番地16

(一棟の建物)

3～5階

2階

1階

A4判に縮小

求積

3780 X 210	=	3439800
090 X 540	=	48600
090 X 270	=	24300
075 X 720	=	54000
-0.60X280X2	=	-33600
-0.60 X 140	=	-8400
-0.50 X 530	=	-26500
計		3498200

床面積 3498.2㎡

求積

2520 X 210	=	2293200
090 X 540	=	48600
090 X 270	=	24300
-0.60X280X2	=	-33600
計		2308200

床面積 2308.2㎡

求積

床面積 3462.5㎡

作成者

(昭和58年9月10日)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

58.9.13

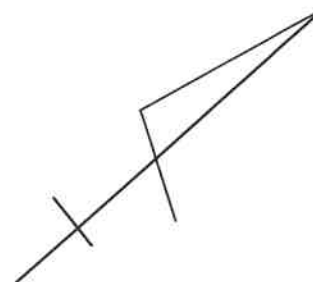
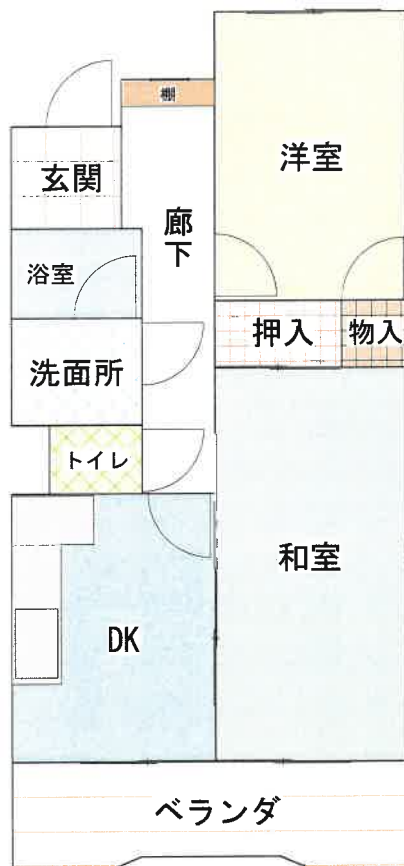
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月25日 名古屋法律事務所 豊田支局

登記官

附属資料 4

建物間取図

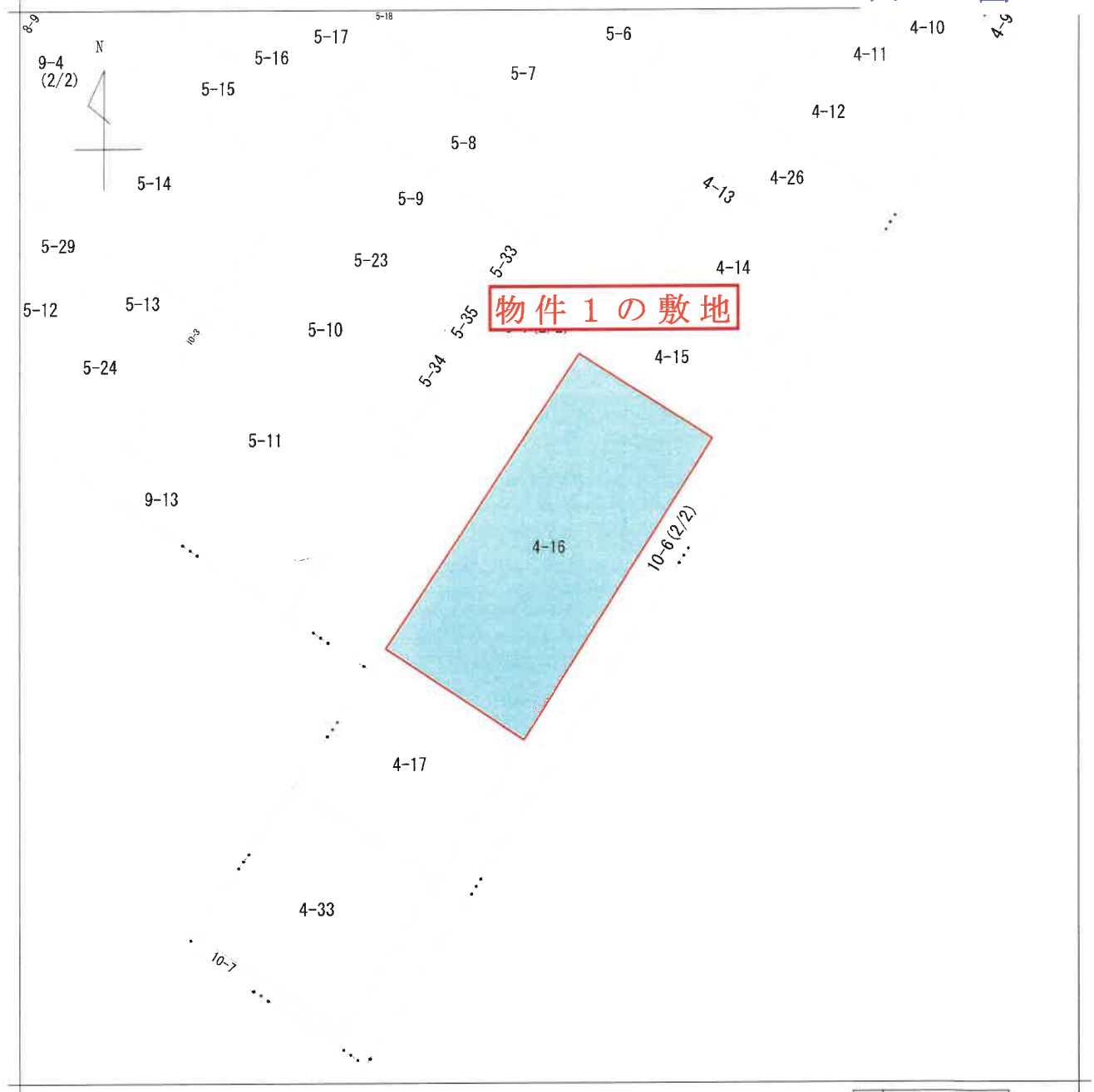
(概 略)



A 4 判に縮小

附属資料 5

公 図 写



地番区域見出	東梅坪町 10丁目
--------	--------------

請 求 部 分	所 在	豊田市東梅坪町十丁目				地 番	4番16			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和46年6月22日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和46年6月22日			補 記 事 項		

①



②



③

