

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 7日 午前 9時50分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 7年12月24日 午前 9時00分から 令和 7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	下記のいずれかを執行官に提出する方法による。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,580,000 2,864,000		716,000	73,952	16,503

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 豊川市御油町河田 4番地1

建物の名称 グランドプラザ御油

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 御油町河田 4番1の31

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 76.09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 豊川市御油町河田4番1

地 目 宅地

地 積 1220.28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 21万5443分の7609

物 件 明 細 書

令和 7年10月 6日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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】

Bが占有している。同人は所有権を主張している。

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。

売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

・占有者Bが改装費を支出した旨主張している。

《 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 豊川市御油町河田 4 番地 1

建物の名称 グランドプラザ御油

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御油町河田 4 番 1 の 3 1

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 76.09 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 豊川市御油町河田 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1220.28 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 21 万 5 千 4 百 4 3 分の 7 6 0 9

令和 7 年(7)第 20 号

令和 7 年 5 月 2 日受理

令和 7 年 6 月 2 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所豊橋支部

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊川市御油町河田 4 番地 1

建物の名称 グランドプラザ御油

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御油町河田 4 番 1 の 3 1

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 76.09 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 豊川市御油町河田 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1220.28 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 21 万 5443 分の 7609

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 (☐ 主たる建物 ☐ 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 7,610円 修繕積立金 月額 14,930円 駐車場使用料 月額 4,000円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計419,100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	日本ハウズイング株式会社 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 ☒ 土地建物配置図 (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 ☒ 土地建物配置図 (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	127,700円 (令和5年11月分～令和7年4月分)
	修繕積立金	271,400円 (令和5年10月分～令和7年4月分)
	駐車場使用料	20,000円 (令和5年11月分～令和6年3月分)
	合 計	419,100円
■管理組合の形式等	名 称	グランドプラザ御油管理組合
	法 人 格	無
	管理方式	全委託管理
	管 理 員	有 (3日/週)
	管 理 室	無
■大規模修繕計画の有無	無	
■耐震性能診断の受検の有無	無	
■駐車場設備	有 (有料 月/4,000円)	
	すぐには使用できない (抽選)	
■ペット飼育	不可	
■規約共用部分	プロパン庫 (都市ガスを引き込んだので、現在、プロパンガスは使用していないため、倉庫として使用中)	

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者) ■B(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権 ■不明	
占有開始時期		令和4年9月頃	
最初の契約等	契約日		
契約等	期間		
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 () ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (物件1建物占有者)	1 私が、物件1建物に住んでいます。 2 物件1建物には、約6年前から住んでいます。 3 物件1建物の室内は、相応に不具合があり室内は、かなり劣化していましたので、私がリフォーム工事を行い綺麗にしました。 4 物件1建物の北東側の窓と壁面が水浸しになっていたので北東側の壁を修繕して、壁のクロス及び床等も張り替えました。 5 物件1建物の壁を撤去する等間取りも変更しました。 シューズボックスを設置したり、廊下とリビングダイニングキッチンの中扉のドアも新しくしました。 6 リフォーム工事費用は、約300万円から350万円程度負担したと思います。 なお、私は建設会社を経営していますので、300万円から350万円程度でリフォーム工事は実施できましたが、一般のリフォーム工事業者が施工した場合には、500万円以上かかったと思います。 7 私が、物件1建物に住んでいることで、Aさんと何らかの契約及び賃料の支払等はありません。 8 私は、Aから頼まれて滞納していた管理費等、支払いが滞っていた借入金の支払資金等及びその他の資金として、900万円以上をAさんに貸しています。 本来であれば、物件1建物の所有者を私名義にするために所有権移転登記に協力すべきであると考えていますが、未だに実現していません。 9 私は、リフォーム工事費用を拠出していますし、Aさんに対して相応の資金も貸していることから、物件1建物から退去するつもりはありません。 10 ペットは、猫を一匹飼育しています。 11 室内では、電子煙草を吸っています。 12 物件1建物は、最上階に位置していますが、今は、雨漏り等はありません。

(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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は、物件1建物を所有していますが、住んでいません。 2 今、物件1建物に住んでいるのはBさんで、Bさんは約6年位前から、物件1建物に住んでいます。 3 物件1建物の鍵はBさんが持っています。 4 私はとBさんから、賃料等も貰っていませんし、物件1建物の利用に関する、何らかの取り交わし等ありません。 5 Bさんは。以前、私が勤めていた会社の社長です。 6 私は、Bさんが物件1建物を1000万円で買い取るとのことで、転居しましたが、未だに支払いはありません。 7 Bさんは。私にお金を貸していると言っていると思いますが、Bさんも、マンションの購入費用及び支払うべき未払い金等がありますので、Bさんからの借入金と相殺すれば、Bさんに返済する必要はないと思います。 8 私は、約6年前に物件1建物から転居しましたので、室内の状況等は分かりません。
■ C (A代理人弁護士)	1 私は、Aさんから債務整理及び物件処分等について委任されている代理人弁護士です。 2 物件1建物の処分のため、占有者のBさんに書面等をお送りしましたが、AさんとBさんの間での物件1建物の売買関係の書面の提出及び協議に応じてもらえない状況のため、物件処分が進展しない状況で対応に苦慮しています。

(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 物件1建物の状況は、建物間取図(概略)、土地建物配置図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物の敷地は北側にエントランスが設置されている。
- 3 物件1建物を含む一棟の建物の敷地は平坦で公道に設置されている歩道とほぼ等高に接しており、地形は不整形である(土地建物配置図(概略)参照)。
- 4 物件1建物を含む一棟の建物の敷地及び物件1建物を含む一棟の建物を囲むように平置駐車場が設置され、敷地内には駐輪場が設置されている。
- 5 物件1建物の室内の床はフローリングとなっており、関係人の陳述等記載のとおり、間取りも変更されており、床、壁のクロスの張替え、中扉の交換及びシューズインクローゼット等の造作の設置等、全面的にリフォーム工事が実施されている。
- 6 物件1建物の占有状況については、物件1建物の使用についてA及びBとの間で書面による契約等が取り交わされておらず、BからAに対して賃料の支払も無いとのことである。
また、AはBから物件1建物を買取るとの申出を受けたが、AはBから売買代金は支払われていないと述べている。
上記事情によれば、A及びBとの間で物件1建物の使用については、正常な契約関係に基づくものとは認められないと思料される。
また、物件1建物に居住しているBが拠出した費用により床及び壁のクロス等が入れ替えられリフォーム工事が行われており、BはAに対して相応の資金を貸し付けているとのことである。所有権移転登記に協力すべきとも述べて、Bが物件1建物を占有して所有権を主張している状況となっている。
以上の結果、物件1建物の占有関係については、2枚目及び4枚目記載のとおりであると認定した。
なお、Bは物件1建物のリフォーム工事費用を拠出しているとのことであり、買受人はBとリフォーム工事費用の取扱いについて協議が必要になる可能性は否定できない。
- 7 物件1建物の洋間1及び洋間2とリビングダイニングキッチンの床面は約15cmの段差が存在している。
- 8 物件1建物の室内は家財道具及び動産類が存在した。
- 9 物件1建物の占有関係は2枚目乃至4枚目記載のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

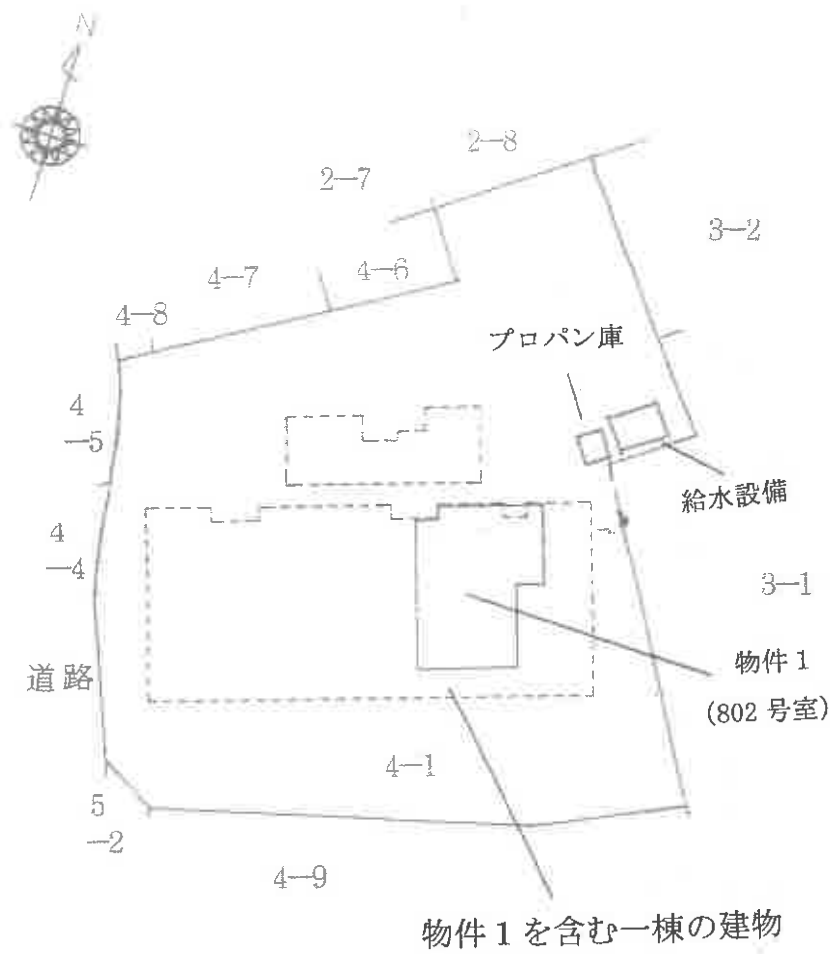
(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 5月 8日(木) 10:30 - 11:00	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査、現況調査実施通知投函
R7年 5月 9日(金) 9:05 - 9:15	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図、地積属領図、建物図面取得
R7年 5月 9日(金)	当庁(郵送)	管理費照会書送付
R7年 5月12日(月) 17:00 - 17:05	当庁(電話)	現況調査実施期日通知(B)
R7年 5月14日(水) 11:40 - 13:40	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、B立会
R7年 5月15日(木) 18:30 - 18:40	当庁(電話)	占有状況等徴収(A)
(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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。 ☐ 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。なお、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。		

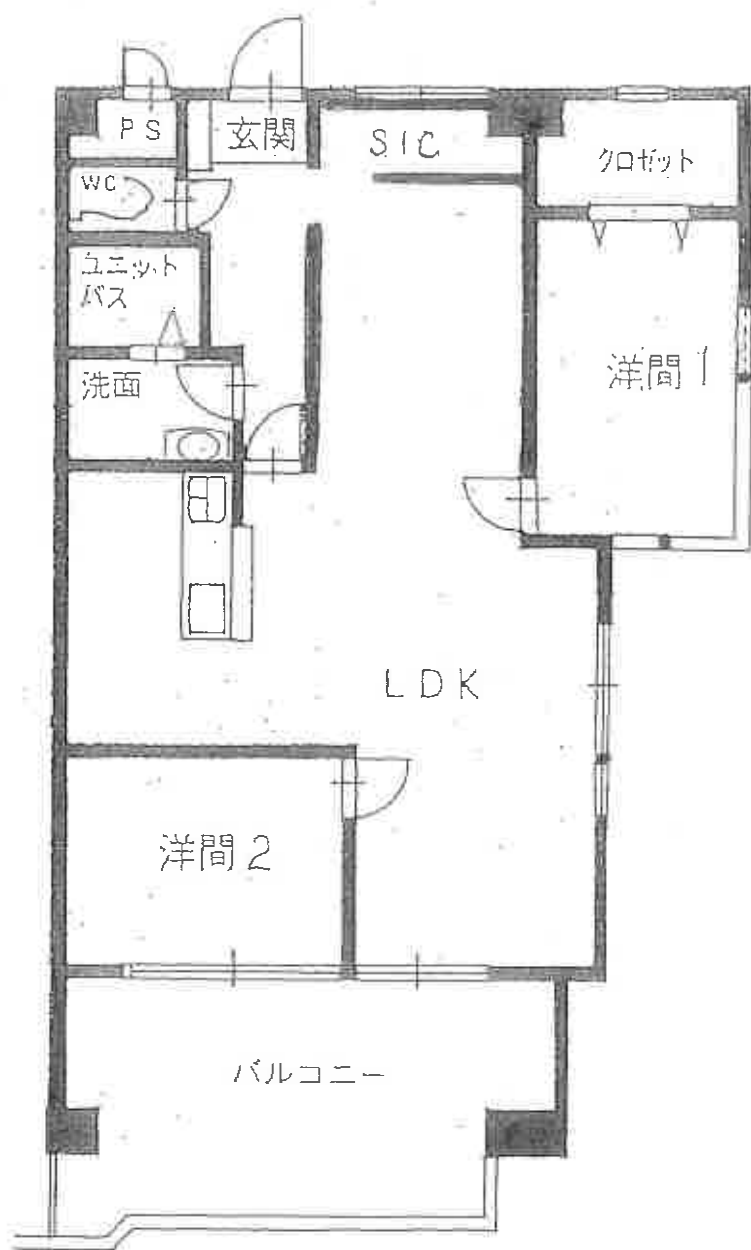
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

土地建物配置図（概略）



建物間取図(概略)



物件1建物を含む一棟の建物

①



屋外の状況

②



屋内の状況(リビングダイニングキッチン)

(1 枚目)

③



屋内の状況（リビングダイニングキッチン（キッチン））

④



屋内の状況（洋間 1）

令和7年（ケ）第20号
令和7年5月7日受理
令和7年5月14日現地調査
令和7年6月16日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評価書

評価人
不動産鑑定士

松島 教

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 3, 5 8 0, 0 0 0 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については考慮していない。
- 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 建物の名称	豊川市御油町河田 4 番地 1 グランドプラザ御油	
	専有部分の建物の表示		
	家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積	御油町河田 4 番 1 の 3 1 8 0 2 居 宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 8 階部分 7 6 . 0 9 m ²	
	敷地権の目的である土地の表示		
	土地の符号 所在地番 地 目 地 積	1 豊川市御油町河田 4 番 1 宅 地 1 2 2 0 . 2 8 m ²	
	敷地権の表示		
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1 所有権 2 1 万 5 4 4 3 分の 7 6 0 9	
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「御油」駅の南西方 道路距離約210m 附属資料「位置図」参照	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所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% — 大規模集客施設制限地区 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 1220.28㎡ 形状 不整形 間口 約26m 奥行 約35m	
接面道路の状況	南西側幅員約4.1m舗装市道(建築基準法上の道路) 南東側幅員約4m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面との高低差：等高	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 あり	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図で調査した結果、マンションが建設されるまでは、事業所の敷地として利用されていたものと推定されるが、対象地における土壌サンプル調査を行っていないため、実際の土壌汚染の有無は不明である。	
特記事項	・豊川市の洪水ハザードマップによると、音羽川が氾濫した場合の浸水想定区域に該当する。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドプラザ御油
建物の用途	居住用マンション（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3年3月31日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約11年
構 造	鉄筋コンクリート造8階建
仕 様	屋根 鉄筋コンクリート 外壁 タイル等
設 備 等	エレベーター あり 駐車場 あり（すぐには使用できない。抽選） 駐車場使用料月額4,000円 集会室 なし
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 あり 名称：グランドプラザ御油管理組合 法人格：なし 管理方式 委託 管理会社 日本ハウズイング株式会社 管理形態 管理員…あり（3日／週） 管理室…なし
管理の状況	普通
特記事項	・大規模修繕計画…なし ・負担決議された工事負担金…なし ・管理組合の積立金総額…33,142,208円 (令和6年8月31日現在) ・ペット飼育不可 ・規約共用部分であるコンクリートブロック造のプロパン庫が存在するが、現在は都市ガスが引込まれているため、ガスボンベは収納されていない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建						
位 置	8 階 8 0 2 号室 角住戸 主要開口部の方位 南東向き						
床 面 積	7 6 . 0 9 m ² (登記面積)						
間 取 り	2 L D K バルコニー…あり (南東側)						
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、水道、下水、都市ガス等						
保守管理の状態	普通						
管 理 費 等	管 理 費 月額 7, 6 1 0 円 修繕積立金 月額 1 4, 9 3 0 円 駐車場使用料 月額 4, 0 0 0 円 滞納額 4 1 9, 1 0 0 円 (令和 7 年 4 月 3 0 日現在) <table border="0"> <tr> <td>管 理 費</td><td>1 2 7, 7 0 0 円</td></tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td><td>2 7 1, 4 0 0 円</td></tr> <tr> <td>小 計</td><td>3 9 9, 1 0 0 円</td></tr> </table> 駐車場使用料 2 0, 0 0 0 円	管 理 費	1 2 7, 7 0 0 円	修 繕 積 立 金	2 7 1, 4 0 0 円	小 計	3 9 9, 1 0 0 円
管 理 費	1 2 7, 7 0 0 円						
修 繕 積 立 金	2 7 1, 4 0 0 円						
小 計	3 9 9, 1 0 0 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	・室内がリフォームされており、当該工事費用は占有者が負担したとのことである。 ・買受人は占有者からリフォームに係る有益費の償還を請求される可能性がある。 ・S I C の窓は内側から壁で塞がれている。 ・洋間と L D K の間に段差がある。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。						

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/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
253,000	76.09	0.23	4,430,000

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%)×{経済的残存耐用年数11年／(経済的残存耐用年数11年＋経過年数34年)}〕×(1－観察減価等20%)＝0.23

(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
70,800	0.92	1,220.28	0.95	7,609／215,443	2,670,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 豊川－17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$62,100\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/86 = 70,800\text{円/㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

◇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(南西)102

◇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1.02×規模、奥行、形状等0.90＝0.92

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を5%と査定した。

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(円) イ	個別格差 ウ	積算価格(円) (ア＋イ)×ウ
4,430,000	2,670,000	1.10	7,810,000

ウ 個別格差：階層補正1.05×位置補正1.05＝1.10

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(対象一棟内又は豊川市内))

A R7年5月 147,000円/㎡(平成2年3月建築、専有面積77.56㎡)

B R5年10月 160,000円/㎡(平成9年4月建築、専有面積81.39㎡)

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	147,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{127}$	$\frac{100}{100}$	111,000
B	160,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{100}$	123,000

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
117,000	1.10	76.09	9,790,000

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。

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÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ	
970千円 (22.2%)	402千円	9.0%	4,333千円	0.7829	3,392千円 (77.8%)	4,360,000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	960	960	941	941
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	960	960	941	941
	空室損失	96	96	94	94
	貸倒損失	29	29	28	28
	有効総収益	835	835	819	819
イ 総費用	維持管理費	91	91	91	91
	修繕費	38	38	38	38
	公租公課	90	90	90	90
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	238	238	238	238
	資本的支出	271	179	179	179
	総費用合計	509	417	417	417
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		28.5	28.5	29.1	29.1
エ 有効純収益 アーイ		326	418	402	402
オ 複利現価率（割引率8.5%）		0.9217	0.8495	0.7829	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		300	355	315	

※ 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8.5%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、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。

	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	7,810,000	0	7,810,000
②比準価格	9,790,000	0	9,790,000
③収益価格	—		4,360,000
④調整後の価格	7,910,000		

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×エーオ
7,910,000	0.65	0.80	0.87	0	3,580,000

イ 市場性修正：第4特記事項等を考慮して査定した。

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

第6 参考価格資料

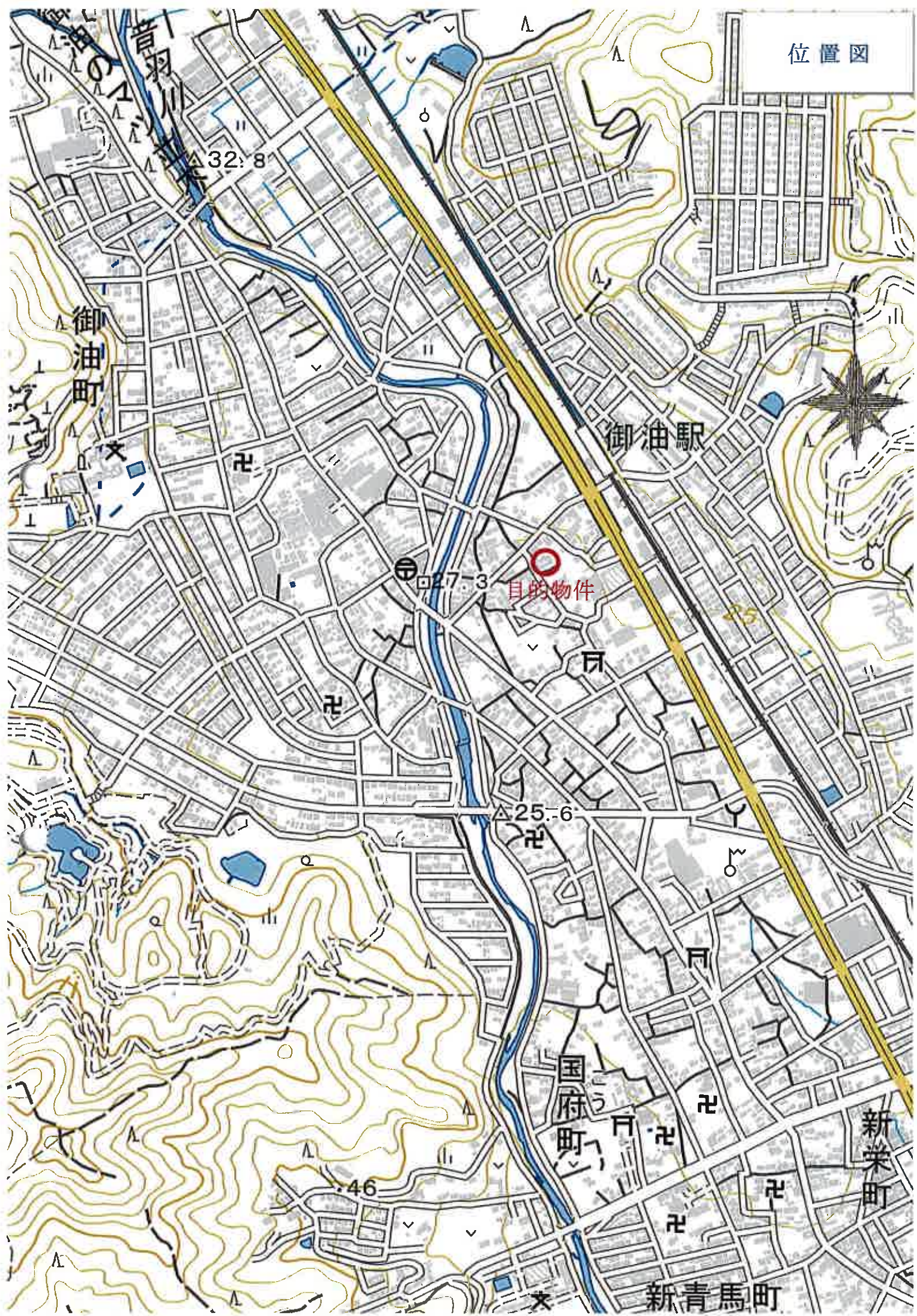
地価公示価格 豊川ー17
所 在：豊川市御油町井ノ口30番外
価 格：62,100円/㎡
位 置：名鉄名古屋本線「御油」駅の北西方道路距離約1km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：201㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西側6m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図(概略)
- 5 現況写真

以 上

位置図



4 2-9



地番区域見出



請求部	所在	豊川市御油町河田				地番	4番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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		

建 物 义 面

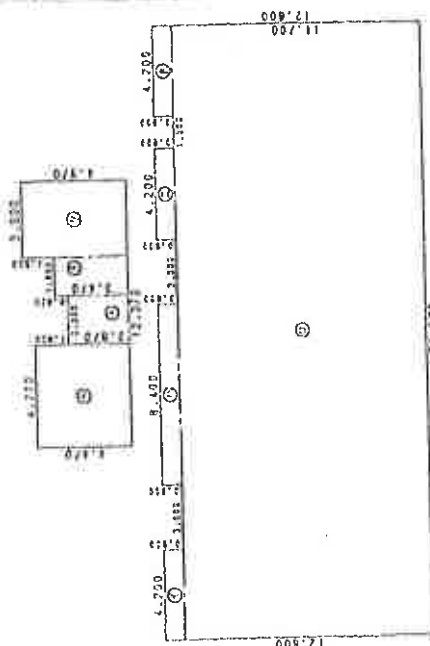
2014-1-30

4-1-12
4-1-30

豊川市御油町河田4番地1

9558001

— 附錄 —

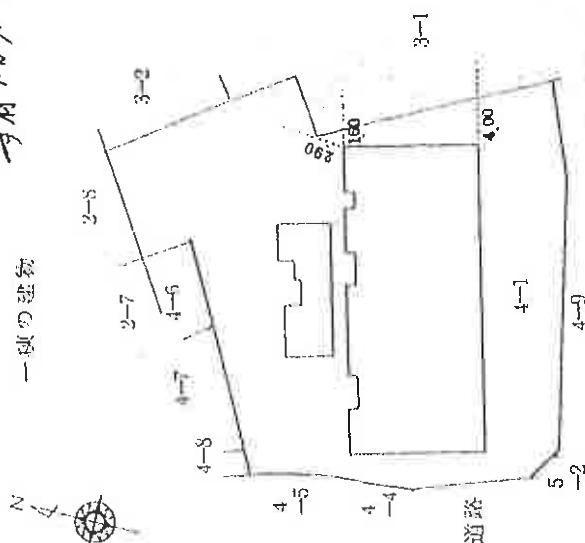


实践法

4.200	x	0.900	=	3.7800000
2.500	x	1.700	=	33.450000
3.100	x	0.900	=	27.550000
4.200	x	0.900	=	3.780000
1.700	x	0.900	=	2.11900
2.300	x	2.870	=	6.601000
1.600	x	3.470	=	5.545000
5.500	x	2.970	=	1.635000
			=	403.813900

原標價 103.91元

我國第一



嘉興



单位: 时

名 製 作

$$\frac{1}{250}$$

— 34 —

1500

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

卷一百一十五

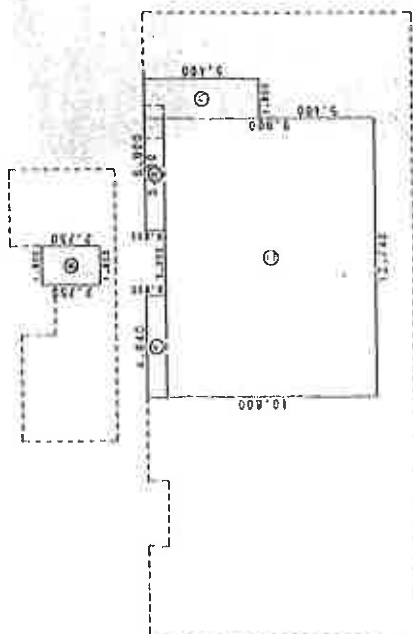
各隨平圖 圖 4-1-30 4-1-31 圖 4-1-30 4-1-31 圖 4-1-30 4-1-31

豐川市御田町河田4番地1

87758001

4-1-30
4-1-31

第一の要諦



Category	Value	Percentage	Count
000000	0.00	0.00	1
000001	0.00	0.00	1
000002	0.00	0.00	1
000003	0.00	0.00	1
000004	0.00	0.00	1
000005	0.00	0.00	1
000006	0.00	0.00	1
000007	0.00	0.00	1
000008	0.00	0.00	1
000009	0.00	0.00	1
000010	0.00	0.00	1
000011	0.00	0.00	1
000012	0.00	0.00	1
000013	0.00	0.00	1
000014	0.00	0.00	1
000015	0.00	0.00	1
000016	0.00	0.00	1
000017	0.00	0.00	1
000018	0.00	0.00	1
000019	0.00	0.00	1
000020	0.00	0.00	1
000021	0.00	0.00	1
000022	0.00	0.00	1
000023	0.00	0.00	1
000024	0.00	0.00	1
000025	0.00	0.00	1
000026	0.00	0.00	1
000027	0.00	0.00	1
000028	0.00	0.00	1
000029	0.00	0.00	1
000030	0.00	0.00	1
000031	0.00	0.00	1
000032	0.00	0.00	1
000033	0.00	0.00	1
000034	0.00	0.00	1
000035	0.00	0.00	1
000036	0.00	0.00	1
000037	0.00	0.00	1
000038	0.00	0.00	1
000039	0.00	0.00	1
000040	0.00	0.00	1
000041	0.00	0.00	1
000042	0.00	0.00	1
000043	0.00	0.00	1
000044	0.00	0.00	1
000045	0.00	0.00	1
000046	0.00	0.00	1
000047	0.00	0.00	1
000048	0.00	0.00	1
000049	0.00	0.00	1
000050	0.00	0.00	1
000051	0.00	0.00	1
000052	0.00	0.00	1
000053	0.00	0.00	1
000054	0.00	0.00	1
000055	0.00	0.00	1
000056	0.00	0.00	1
000057	0.00	0.00	1
000058	0.00	0.00	1
000059	0.00	0.00	1
000060	0.00	0.00	1
000061	0.00	0.00	1
000062	0.00	0.00	1
000063	0.00	0.00	1
000064	0.00	0.00	1
000065	0.00	0.00	1
000066	0.00	0.00	1
000067	0.00	0.00	1
000068	0.00	0.00	1
000069	0.00	0.00	1
000070	0.00	0.00	1
000071	0.00	0.00	1
000072	0.00	0.00	1
000073	0.00	0.00	1
000074	0.00	0.00	1
000075	0.00	0.00	1
000076	0.00	0.00	1
000077	0.00	0.00	1
000078	0.00	0.00	1
000079	0.00	0.00	1
000080	0.00	0.00	1
000081	0.00	0.00	1
000082	0.00	0.00	1
000083	0.00	0.00	1
000084	0.00	0.00	1
000085	0.00	0.00	1
000086	0.00	0.00	1
000087	0.00	0.00	1

129.56m

百
五
十

縮尺 $\frac{1}{250}$

 $\frac{1}{250}$

民國十一年五月廿五日

13.

1942

（注）本図面は、測量や設計上の必要に応じて縮小または拡大して使用される場合があります。
（注）本図面は、測量や設計上の必要に応じて縮小または拡大して使用される場合があります。
令和3年3月12日 国土院建設局調査課

各階平面図

区 4-1-31
家屋番号 御油町河田
4番地1の31

建築物図面

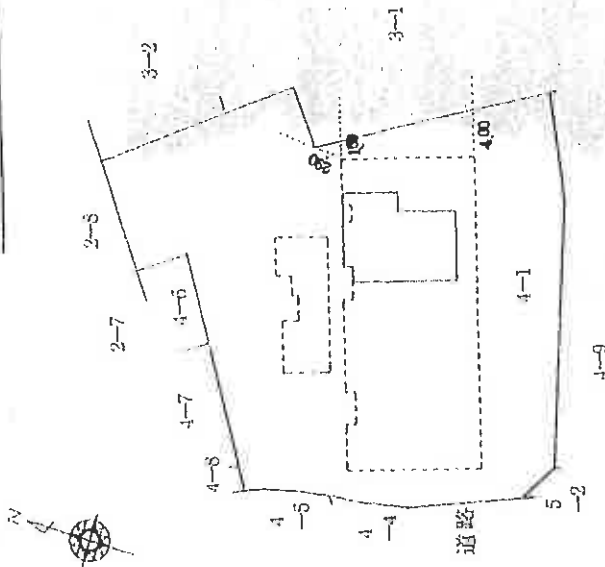
建築物の所在 豊川市御油河田4番地1

1008479
1008479

面積表
① 4.940 × 0.870 = 4.287800
② 1.800 × 5.220 = 9.396000
③ 6.400 × 9.750 = 62.400000
④ 76.973800

床面積 76.09㎡

建築のする部分 8㎡



単位m、mm

(全員専用)

作製者

(平成34年)

作成

縮尺

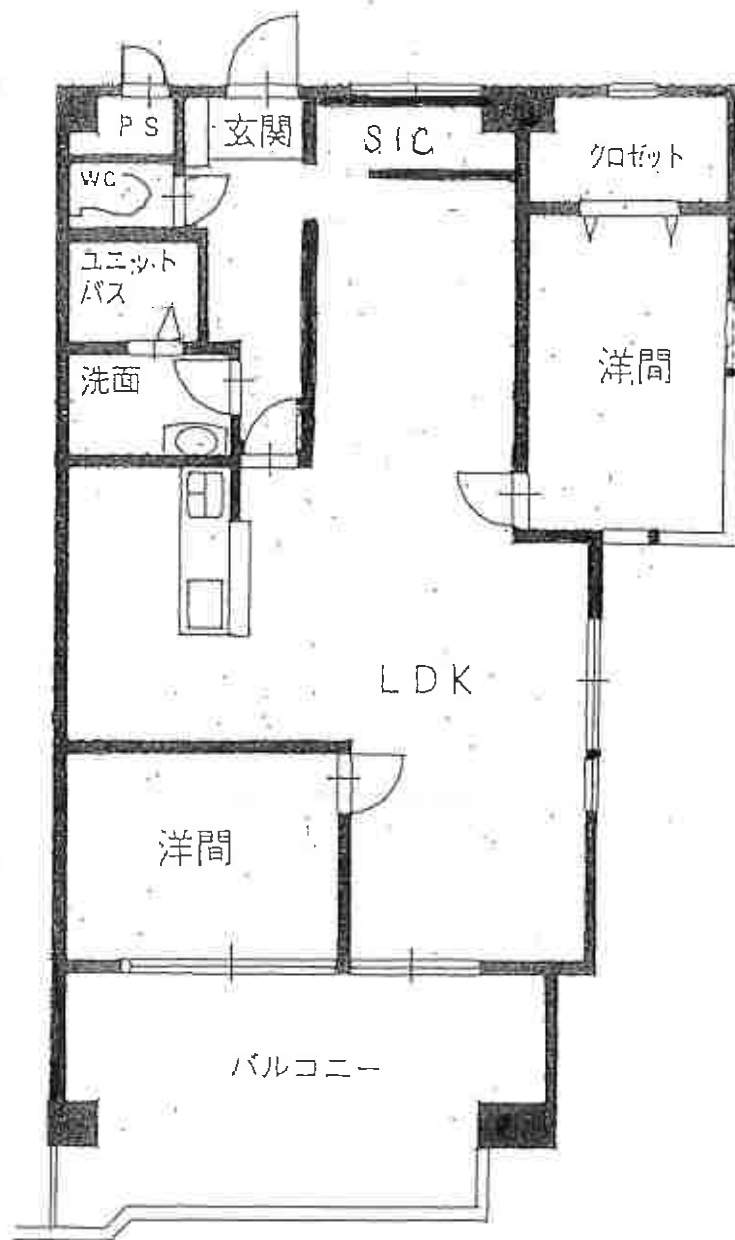
1/250

申請人

縮尺

1/500

建物間取図(概略)



物件 1



写真撮影 (1)

物件 1



写真撮影 (2)