

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 16 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 8 年 3 月 4 日から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 18 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 4 月 8 日 午前 9 時 50 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 25 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 8 年 2 月 16 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, 2	4, 190, 000 3, 352, 000	一括	838, 000	56, 076	11, 314
1	3, 080, 000				
2	1, 110, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 豊橋市高師本郷町字山腰
 地 番 28 番 9
 地 目 宅地
 地 積 999.00 平方メートル
 持分 10 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市高師本郷町字山腰 28 番地 9
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 77.84 平方メートル
 2 階 126.76 平方メートル
 3 階 126.76 平方メートル
 4 階 82.81 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字山腰 28 番 9 の 2
 建物の名称 A6 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建
 床 面 積 3 階部分 38.45 平方メートル
 4 階部分 38.45 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 2 月 2 6 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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

なし

《 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 所 在 豊橋市高師本郷町字山腰
地 番 28 番 9
地 目 宅地
地 積 999.00 平方メートル
持分 10 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 豊橋市高師本郷町字山腰 28 番地 9
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 77.84 平方メートル
2 階 126.76 平方メートル
3 階 126.76 平方メートル
4 階 82.81 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 字山腰 28 番 9 の 2
建物の名称 A6 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建
床 面 積 3 階部分 38.45 平方メートル
4 階部分 38.45 平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 60 号

令和 7 年 9 月 26 日受理

令和 7 年 11 月 12 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 所 在 豊橋市高師本郷町字山腰
 地 番 28 番 9
 地 目 宅地
 地 積 999.00 平方メートル
 共有者 持分 10 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市高師本郷町字山腰 28 番地 9
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 77.84 平方メートル
 2 階 126.76 平方メートル
 3 階 126.76 平方メートル
 4 階 82.81 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字山腰 28 番 9 の 2
 建物の名称 A6 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建
 床 面 積 3 階部分 38.45 平方メートル
 4 階部分 38.45 平方メートル
 所有者



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 2		
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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	次の通り 管理費 月額 修繕積立金 月額 駐車場使用料 月額	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明	
管理費等照会先	電話 ()		
その他の事項	物件 2 建物を含む一棟の建物について、管理組合は組成されていない。		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物等の敷地として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
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		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 物件2建物には、私と妻が住んでいます。 2 物件2建物は雨漏り等の不具合はありません。 3 物件2建物は、約18年位前になると思いますが、リフォーム工事を実施して、トイレの設備を全部入れ替えて、浴室のタイルを張替えました。 また、2階の洋室2については、床をフローリングにして、物入の扉を引戸から観音扉に交換しました。 4 私の妻が数年前に、3階（1階）の洋室1のクロスを剥して水溶性の塗料で壁を塗り替えました。 また、4階（2階）の洋室2、和室1及び和室2の壁も水溶性の塗料で塗り替えています。 5 室内で猫を3匹飼育しています。 6 室内で煙草は吸いません。 7 隣室の方とは音等の問題でトラブルになったことはありません。 8 物件2建物は丘陵の上にあるので、物件2建物に住んでから水害はありません。 9 このマンションには、管理組合は存在しませんし、住人による自主管理組合もありません。 また、マンション管理を行う一般的なマンション管理会社との契約も無いようです。 10 私は、駐車場の使用料も含めて、毎月7,000円を駐車場を管理している丸昇彦坂建設株式会社の指定口座に振り込んでいます。 同社が、物件2建物を含む一棟の建物の建築を施工したと思います。なお、同社がマンション全体の保守管理を行っているのかは、よく分かりません。
■ 丸昇彦坂建設株式会社 担当者	1 物件2建物を含む一棟の建物であるグリーンヒル本郷A棟及びB棟にはマンション管理組合はありません。 2 当社も一般的なマンション管理業務は行っていない。 3 なお、物件2建物にお住まいの債務者兼所有者の方からは、駐車料

(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
	金月額3,000円を含めて、毎月7,000円をお支払いいただいています。 3 駐車料金との差額の4,000円については、管理費という名目ではありませんが、保守管理のために修繕等の必要が生じた場合に、積み立てた資金から利用させていただいています。 4 物件2建物を買受けた方は、従前の駐車場の利用は承継できると思います。 5 グリーンヒル本郷A棟及びB棟の管理規約はありませんし、また、ペット飼育細則等也没有ありません。 6 マンションの大規模修繕の予定はありません。 7 建物の耐震性能診断の受検もしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件2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土地は北側から南側到下った傾斜地となっており、物件1土地東側にグリーンヒル本郷A棟の名称で物件2建物を含む一棟の建物が存在しており、物件1土地西側にグリーンヒル本郷B棟の名称で一棟の建物が存在しており、一棟の建物のA棟及びB棟は傾斜地となっている物件1土地上に存在している。

A棟及びB棟の間の物件1土地敷地のほぼ中央に、物件1土地北側から南側到下った階段が設置されている。

物件1土地南側の敷地の通路の西側には駐輪場が設置されていたが、物件1土地の敷地内には駐車場は設置されていなかった。
- 4 物件2建物は2階建てのメゾネット形式となっており、不動産全部事項証明書の登記記録上の床面積の記載では、3階及び4階となっているが、物件2建物の室内の構造は、登記記録上の3階が1階で4階が2階に該当する構造となっている。

物件2建物の西側に屋外スペースが設置されており、3階(1階)洋室1と出入りできる構造になっていると見受けられた。

なお、屋外スペースに置かれているレンガが破損しているのが見受けられた。
- 5 物件2建物の室内は、外観上雨漏り及び床のたわみ等の不具合は見当たらなかったが、昭和57年6月新築で建築後約43年経過しており、室内は老朽化が原因と思われる汚損及び損傷等が相応に散見された。

また、室内で猫を飼育していることから、目立った損傷ではないが、引っ掻き傷のような跡も見受けられた。

物件2建物は、上記状況のため、経年以上の劣化が見受けられる状況のため、物件2建物を使用収益するためには、買受人は改修費用等を負担することになると思われる。
- 6 物件2建物の2階南側にバルコニーが設置されており、洋室2との出入口部分は約45cm程度の段差が存在して洋室2より低くなっている。

なお、物件2建物の室内は大きな段差は見受けられなかった。
- 7 債務者兼所有者によると、物件2建物を含む一棟の建物のA棟及び一棟の建物B棟には管理組合は組成されていなどのことである。

なお、A棟及びB棟の居住者が賃借している駐車場を管理して、A棟及びB棟の一部保守管理も行っていると思われる丸昇彦坂建設株式会社の担当者も同様の趣旨を述べていることから、一般的にマンションに居住している場合に管理組合に支払うことになる、管理費及び修繕積立金等の支払は無いものと思料される。

また、マンション管理規約等も存在していないとのことであり、大規模修繕計画、共用部分の取扱い及び保守管理の状況等も不明である。
- 8 物件2建物の占有関係は2枚目記載のとおりである。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 9月29日(月) 10:30 — 11:20	目的物件所在地	現況調査実施通知(債務者妻)、占有状況調査、物件確認
R7年10月 3日(金) 12:00 — 12:10	目的物件所在地	現況調査期日調整(債務者)
R7年10月 6日(月) 9:00 — 9:10	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・地積測量図・建物図面取得
R7年10月27日(月) 9:40 — 11:00	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、債務者及び債務者妻立会
R7年10月28日(火)	当庁(郵送)	管理費等照会書送付
R7年11月10日(月) 10:40 — 10:50	当庁(電話)	管理費等照会先と電話聴取(担当者)

(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、合鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。

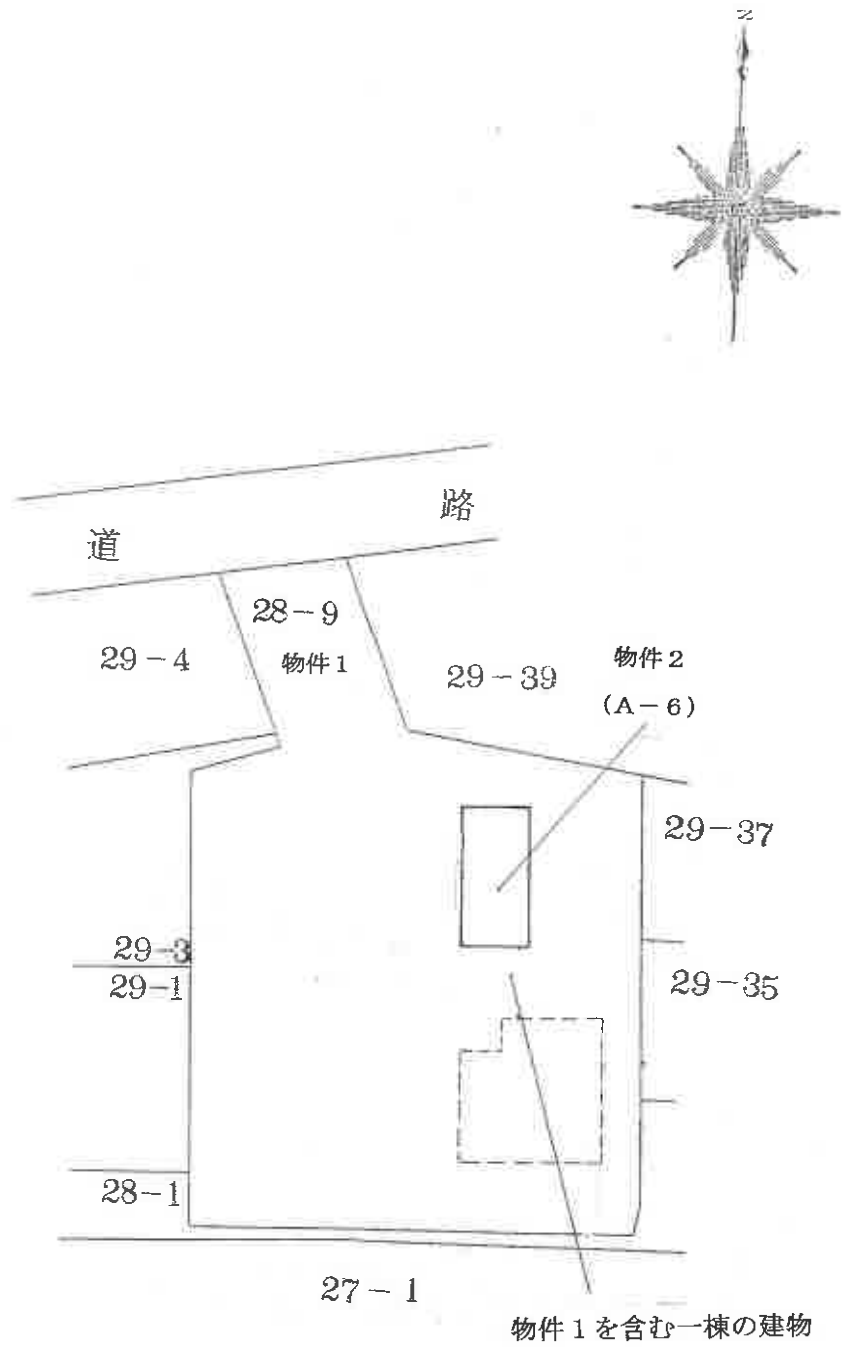
☐ 令和 年 月 日

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。

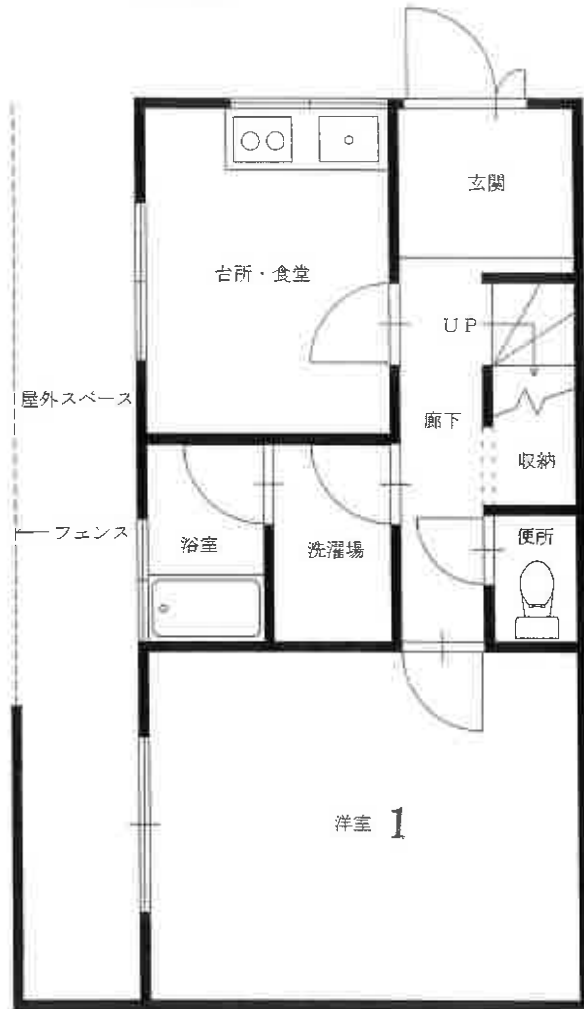
土地建物配置図（概略）



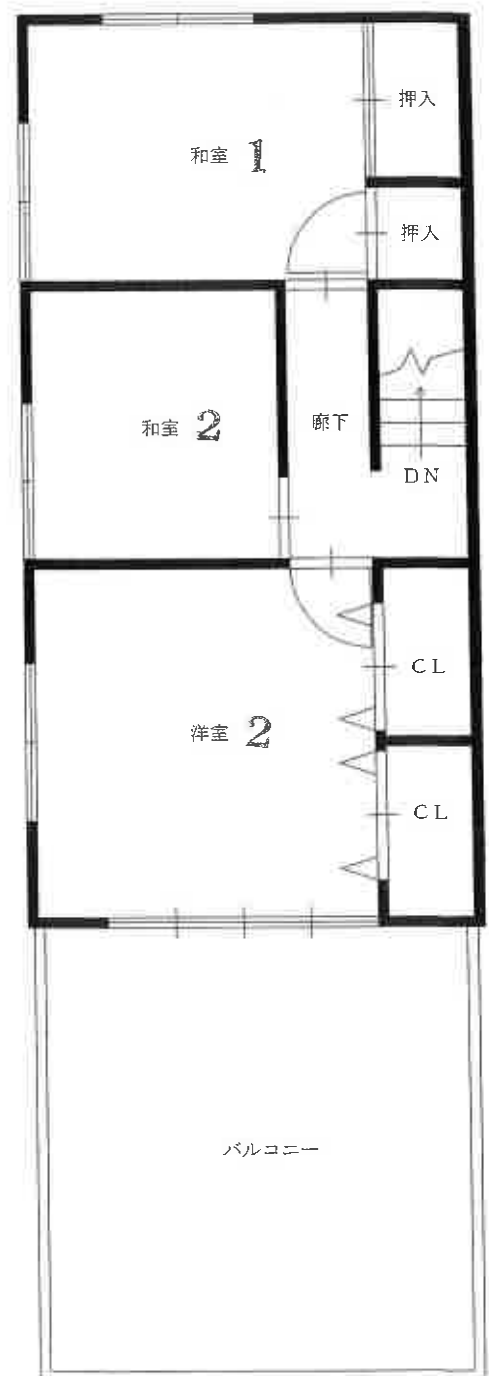
建物間取図 (概略)



3階部分



4階部分



物件 2 建物を含む一棟の建物

①

和室 1

和室 2

洋室 2



洋室 1

台所・食堂

玄関

屋外の状況（物件 2 建物）

②



屋内の状況（3 階 台所・食堂）

（ 9 枚目）

③



屋内の状況（3階 洋室1）

④



屋内の状況（4階 洋室2）

（10 枚目）

令和 7年(ケ)第60号

令和 7年 9月29日 受 理

令和 7年10月27日 現地調査

令和 7年11月25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

小 笠 原 貴 洋

一 括 価 格	
金 4, 1 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 0 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 1 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は、物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 5 8 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	(土地の表示) 所在地番目籍分 共有持分	豊橋市高師本郷町字山腰 28番9 宅地 999.00㎡ 10分の1	「特記事項記載のとおり」
2	(一棟の建物の表示) 所構造床面積 (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	豊橋市高師本郷町字山腰 28番地9 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 77.84㎡ 2階 126.76㎡ 3階 126.76㎡ 4階 82.81㎡ 字山腰 28番9の2 A6号 居宅 鉄筋コンクリート造2階建 3階部分 38.45㎡ 4階部分 38.45㎡	「同左」
番号	特記事項		
1	共同所有の状態を所与とし、共有持分10分の1を評価対象とする。		

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	豊橋鉄道渥美線「高師」駅の南東方道路距離約1.7km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を主体に共同住宅等も見られる住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 60% 100% — 高さ制限10m、立地適正化計画(居住誘導区域)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	999.00㎡ 不整形 間口約7.7m、奥行約42.5m (公図上)
接面道路の状況	北側平均幅員約4.0m舗装市道とほぼ等高接面する中間画地 (北側道路は建築基準法上の道路であるが、幅員4m未満の部分については所謂セットバックが必要である)	
土地の利用状況等	当該物件のマンション二棟の敷地に利用されている。 (詳細は現況調査報告書記載のとおり)	
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	目視では土壤汚染等の形跡は見られず、過去の住宅地図、閉鎖登記簿謄本等によれば、旧来は山林等としての利用であったと推測されるが、土壤汚染の可能性リスクは不明であるため汚染の有無等の確認には専門職による調査が必要である。	
特 記 事 項	・豊橋市上下水道局に聴聞した結果、下水道管は南方の道路から池の北側にある28番1の土地を経由して本件土地に引き込まれているものと推測されるが、詳細は豊橋市上下水道局に確認するとともに専門職による調査が必要である。 ・ちずみる豊橋(遺跡・文化財マップ)によれば、本件土地の北側一部は埋蔵文化財包蔵地「上原遺跡」の区域内にあるが滅失とされているため、詳細は豊橋市文化財センターに確認する必要がある。 ・本件土地は南垂れの傾斜地であり、敷地内に階段が設置されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーンヒル本郷A棟	
建物の用途	居住用 (総戸数5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	昭和57年6月30日新築 約43年 経済的耐用年数を満了している
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根 コンクリートパネル なし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	無 無 (特記事項記載のとおり) 無 一
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	— — — —
管理の状況	劣る	
特 記 事 項	・関係者からの聴聞によれば、マンション管理組合は存在せず、一般的なマンション管理業務は行われておらず、管理規約及びペット飼育細則等もないとの回答であった。また大規模修繕の予定もなく、建物の耐震診断の受験もしていないとのことである。なお過去の大規模修繕計画や共用部分の取扱い、保守管理の状況等も不明である。 ・本件土地には駐輪場はあるが、駐車場はない。A棟及びB棟の居住者が賃借している駐車場は存在する。 ※詳細は「現況調査報告書」記載のとおり	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 2 階建	
位 置	3 階・4 階(A 6 号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
現 況 床 面 積	7 6 . 9 0 m ² (登記面積)	
間 取 り	4 D K (南側にバルコニーあり)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 クロス等 電気、給排水、ガス等 ー
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 滞 納 額	ー円 (月額) ー円 (月額) 3,000円 (月額) 詳細不明
専 用 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・屋内で猫が飼育されており、階段下の収納部分は猫の餌場等として利用されている。 ・屋外スペースの外構のレンガが破損している。また屋内は建具や壁紙、床等の損傷や劣化が著しい状況にある。 ・関係者からの聴聞によれば、毎月駐車料金 3,000 円を含めて 7,000 円が支払われており、差額の 4,000 円については保守管理のために修繕等の必要が生じた場合に積み立てた資金から利用しているとの回答であった。一般的に管理組合に支払うこととなる管理費及び修繕積立金等の支払いはないものと思料されるとともに滞納額等の詳細も不明である。(詳細は「現況調査報告書」記載のとおり) ・本件建物は 2 階建てのメゾネット形式であり、登記上の 3 階が 1 階、登記上の 4 階が 2 階となっている。	

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	62,900	0.68	999.00	0.90	1/10	3,850,000

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)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊橋-22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$73,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/116 = 62,900 \text{ 円/㎡}$

(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（北）で格差なし。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模0.85×形状・地勢等0.80＝0.68

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現況から見て10%と査定。

② 建物価格（物件2）

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
220,000	76.90	0.05	850,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：耐用年数を越えた建物であり、維持管理の状態等に基づき現価率を5%と査定した。

(2) 敷地利用権等価格

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。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,850,000	0.10	場所的利益	390,000

イ 敷地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積算価格 (ア±イ) × ウ	価格 割合
1	3,850,000	－390,000	1.00	3,460,000	0.736
2	850,000	＋390,000		1,240,000	0.264
一括価格(合計)				4,700,000	1.000

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

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・売り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・売り出し価格水準]

(類似構造・同種・同年代(豊橋市内))

A 令和 6年 2月 153,000円/㎡ (平成 2年 6月築・専有面積67.50㎡)

B 令和 7年 6月 119,000円/㎡ (昭和56年12月築・専有面積67.10㎡)

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	153,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{129}$	108,000
B	119,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{119}$	88,000

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
98,000	1.00	76.90	7,540,000

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）

目的物件は賃貸に供されている建物ではないが、潜在的な収益力を把握するため収益還元法を適用する。目的物件の賃貸を想定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値の現価を加算して、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	正味復帰価値の現価					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 復帰価値 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率	正味復帰 価値現価 $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ
413千円 (12.9%)	376千円	10.0%	3,647千円	0.76165	2,778千円 (87.1%)	3,190千円 (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：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年目期末復帰価値：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	540	540	529	529
	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	540	540	529	529
	空室損失	54	54	53	53
	貸倒損失	16	16	16	16
	有効総収益	470	470	460	460
イ 総費用	維持管理費	0	0	0	0
	修繕費	0	0	0	0
	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	84	84	84	84
	資本的支出	600	0	0	0
総費用合計		684	84	84	84
ウ 経費率	(%)	17.9	17.9	18.3	18.3
(運営支出／有効総収益)					
エ 有効純収益	ア－イ	-214	386	376	376
オ 複利現価率	(※割引率 9.5%)	0.91324	0.83401	0.76165	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-195	322	286	

※ 割引率=一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を9.5%と決定した。

※ 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、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③も参考として、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－イ
① 積算価格	4,700,000	0	4,700,000
② 比準価格	7,540,000	0	7,540,000
③ 収益価格	—		3,190,000
④ 調整後の価格	6,540,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	6,540,000	0.736	4,810,000
2		0.264	1,730,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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。

番号	案分後の価格 (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
1	4,810,000	0.80	0.80	1.00	—	3,080,000
2	1,730,000	0.80	0.80	1.00	—	1,110,000
一 括 価 格 (合計)						4,190,000

イ 市場性修正：土地と建物の関係や建物の築年数、維持管理の状態等による市場流通性の低下等を考慮し20%を減価した。

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すべきであるが、詳細は不明であるため考慮外とする。

オ その他の控除減価：必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格 豊橋一 2 2

所 在：豊橋市高師本郷町字山腰7番5

価 格：73,000円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「高師」駅の南東方道路距離約1.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：203㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6.8m市道に接面

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)

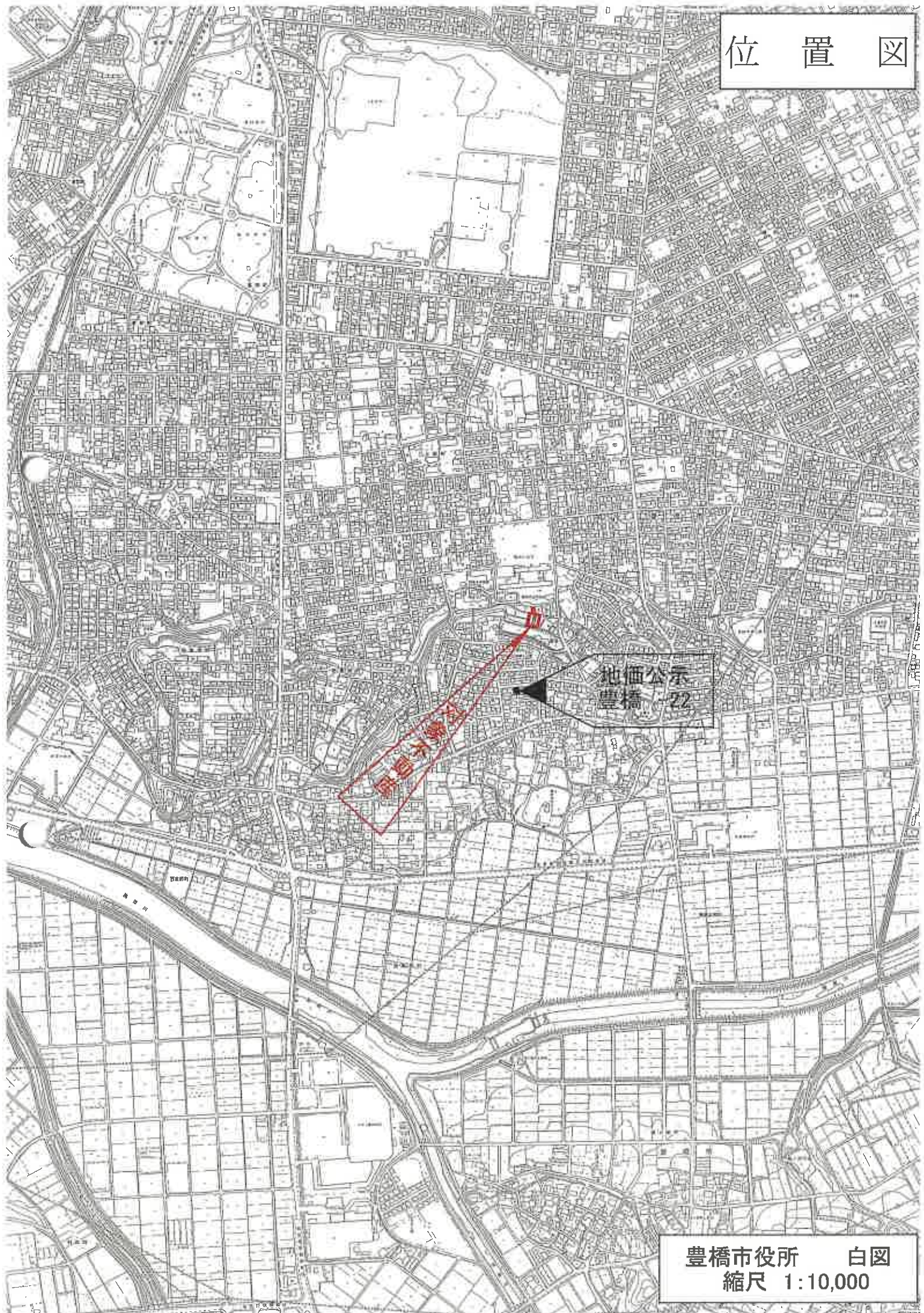
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

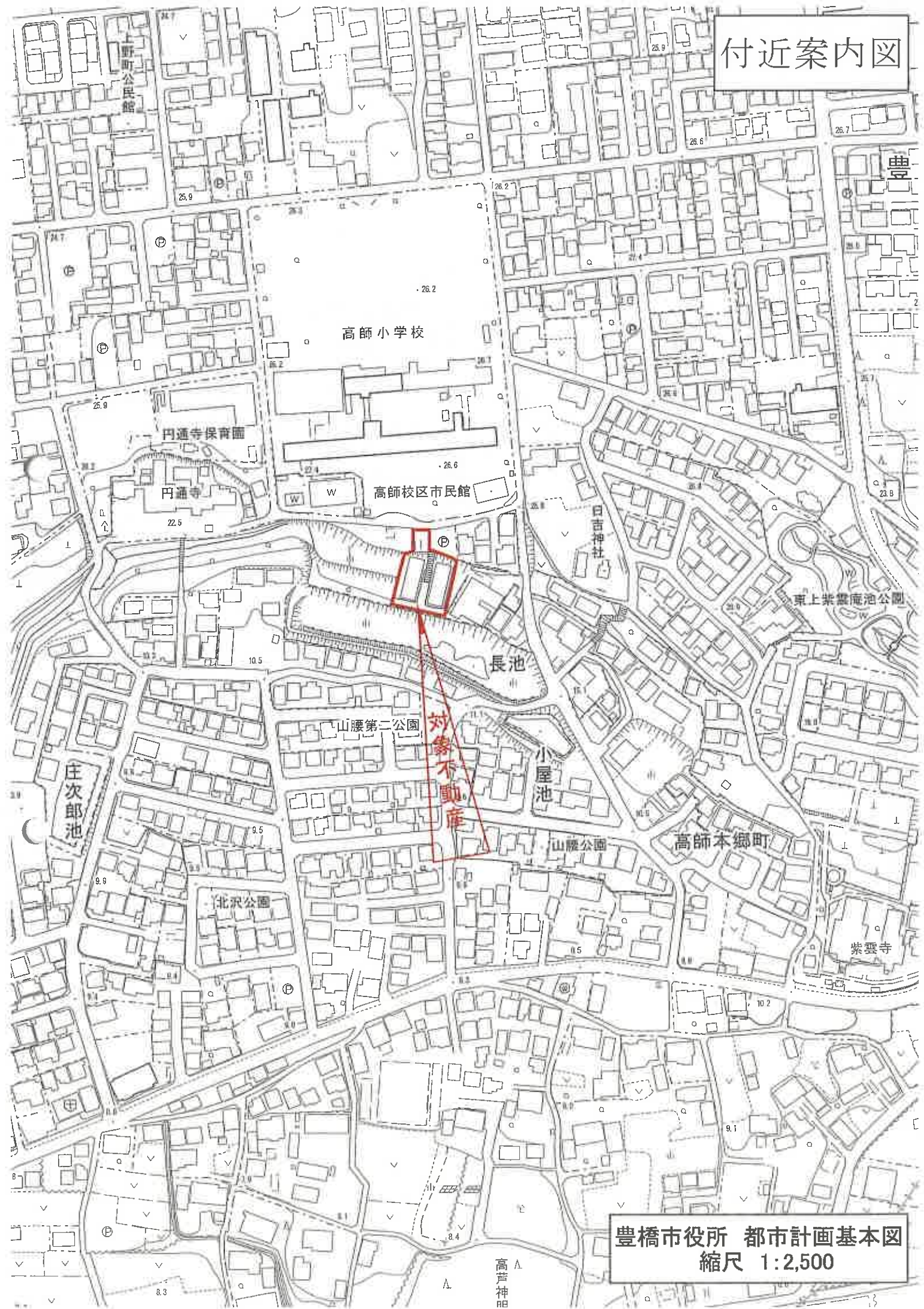


地価公示
豊橋 22

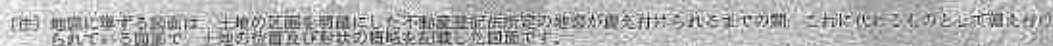
豊橋市役所

豊橋市役所 白図
縮尺 1:10,000

付近案内図



豊橋市役所 都市計画基本図
縮尺 1:2,500



此畫區域荒山

馮師本御町
空山隱

請 部 分	所 在	臺南市高師本鄉町字山腰			地 番	28番9		
出 冊 力 尺	1/600	繪 區 分	座標系 及 記 號	分 類	地圖標準字(圖面)		種 類	旧土地台帳附屬地圖
作 年 月 日				備 份 年 月 日 (原圖)			備 註 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7月11日

名古屋法務局豊橋支局

地圖整理番号：M24108

登記頁

(1/1)

登記年月日 昭和57年7月8日

5530867

图 1 水壩位置

289-2

建筑物区面

豐城市農耕本鄉町字山腰28番地9



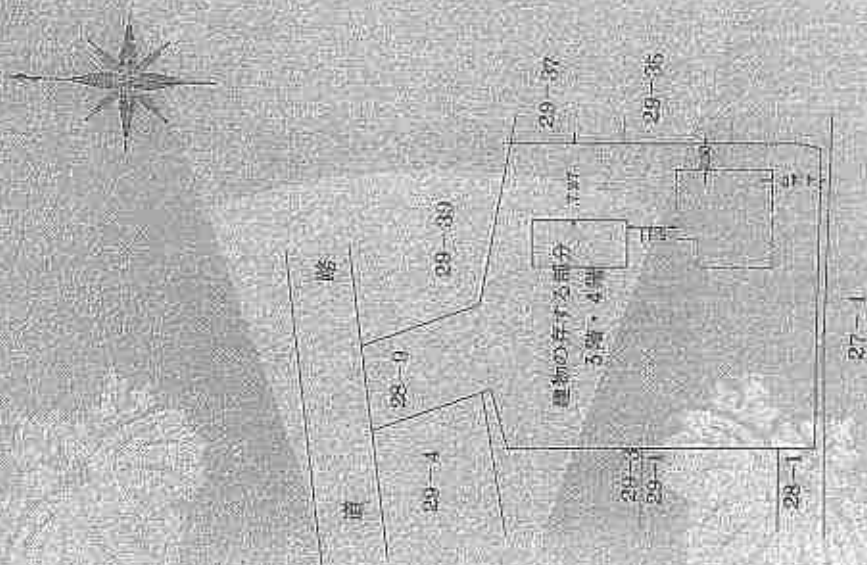
德兴

$$\frac{168}{433 \times 888} = 584504$$

※38.45㎡

$$2 \overline{) 433} = 216.5$$

※38.45㎡



※単位: mm

完成者

久田 博成

火種

市 場 人

2

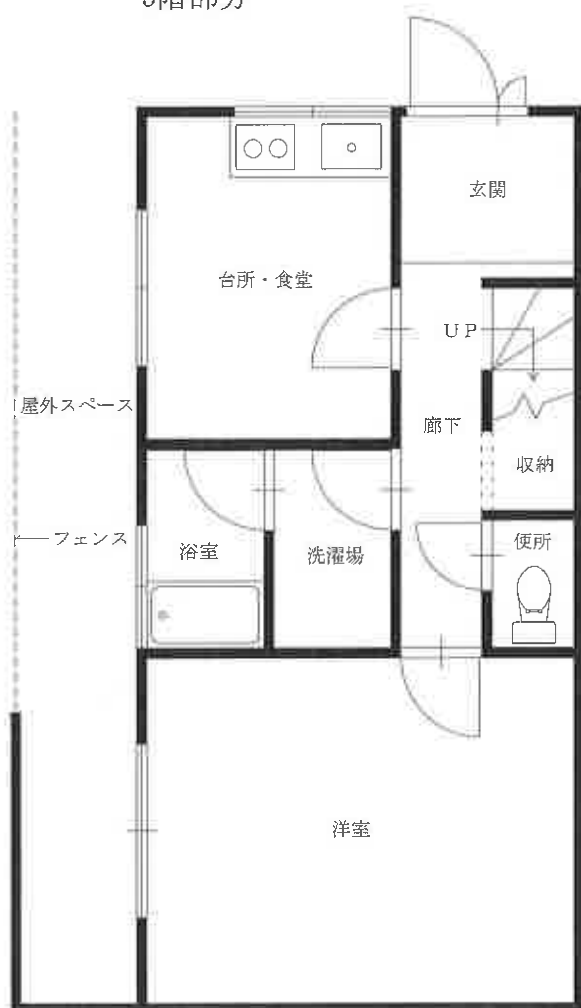
500

96658

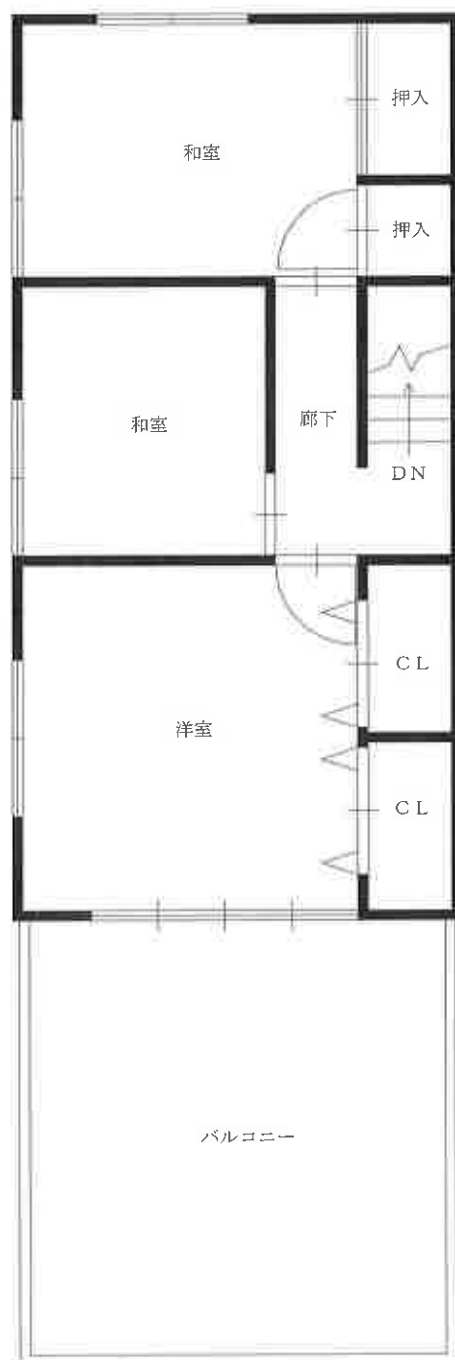
建物間取図 (概略)



3階部分



4階部分





物件 1 土地

写真番号 1

物件 2 建物



写真番号 2

物件 2 建物