

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典 子

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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 8年 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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6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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市富本町 36番地1

建物の名称 ダイアパレス学園前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富本町 36番1の406

建物の名称 406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 56.81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 豊橋市富本町36番1

地 目 宅地

地 積 1288.94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 243934分の6025

物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8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】
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】
本件共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 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市富本町 36番地1

建物の名称 ダイアパレス学園前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富本町 36番1の406

建物の名称 406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 56.81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 豊橋市富本町36番1

地 目 宅地

地 積 1288.94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 243934分の6025



令和 7 年(ㄱ)第 74 号

令和 8 年 1 月 8 日受理

令和 8 年 1 月 28 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 豊橋市富本町 36番地1

建物の名称 ダイアパレス学園前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富本町 36番1の406

建物の名称 406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 56.81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 豊橋市富本町36番1

地 目 宅地

地 積 1288.94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 243934分の6025

共有者 持分100分の50

共有者 持分100分の50



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (B) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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 11,000円 修繕積立金 月額 7,830円 駐車場使用料 月額 6,000円	令和7年12月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 不明	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 名古屋支店 電話 ()		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図 (概略) のとおり <input type="checkbox"/>		
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

■管理組合の形式等	名 称	ダイヤパレス学園前管理組合
	法 人 格	無
	管理方式	全委託管理
	管理会社	株式会社東急コミュニティー
	管 理 員	有 (3日/週)
	管 理 室	有
■大規模修繕計画の有無		令和3年7月頃実施済
■耐震性能診断の受検の有無		無
■駐車場設備		有 (有料 6,000円/月) すぐには使用できない (順番待ち)
■ペット飼育		不可 (小鳥・魚類は可)
■規約共用部分		無
■その他		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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ B (債務者兼共有者亡Aの妻)</p>	<p>1 私と夫のAが、物件1建物に住んでいましたが。Aは体調を崩していたことから、令和6年7月に洋室(1)で亡くなりました。 なお、私も亡Aの兄弟も相続放棄をしましたので、亡Aの共有持分は相続財産管理人の管理になっています。 私の物件1建物の共有持分を含めて債務整理については、破産管財人の弁護士に対応をお願いしています。</p> <p>2 物件1建物が競売となりましたので、引っ越しの準備をしており、洋室(1)に荷物をまとめて置いています。</p> <p>3 物件1建物は、間取りの変更及びリフォーム工事は行っていないが、約4年前だと思いますが、トイレの修理を業者に依頼したところ、施工業者の工事のミスで水漏れが発生して、居間・食堂まで水が溢れ出して大変でした。</p> <p>5 施行業者に速やかに対応してもらい、居間・食堂及び玄関から廊下の床をクッションフロアに張り替えてもらい、居間・食堂の壁のクロスも交換してもらいました。</p> <p>6 下の階の部屋に水漏れが発生したかもしれないと心配しましたが、幸い、水漏れの被害はありませんでした。</p> <p>7 物件1建物は、上階から水漏れがあるとか、床がたわんでいるとかの不具合はありません。</p> <p>8 夫のAが亡くなる約5年前まで煙草を吸っていたので、洋室(1)及び和室6帖の壁のクロスは、煙草のヤニとかで汚れが目立っています。</p> <p>9 ペットは10年位前に犬を1匹を飼育していましたが、今は、ペットは飼育していません。</p> <p>10 このマンションは、室内でペットの飼育は禁止ですが、私どもは管理組合の皆さんにご理解いただいて、特例で飼育させてもらいましたが、現在は飼育はできません。</p> <p>11 上階及び隣室等からは生活音程度の音しか聞こえてきませんので、音が気になることはありません。</p>

(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

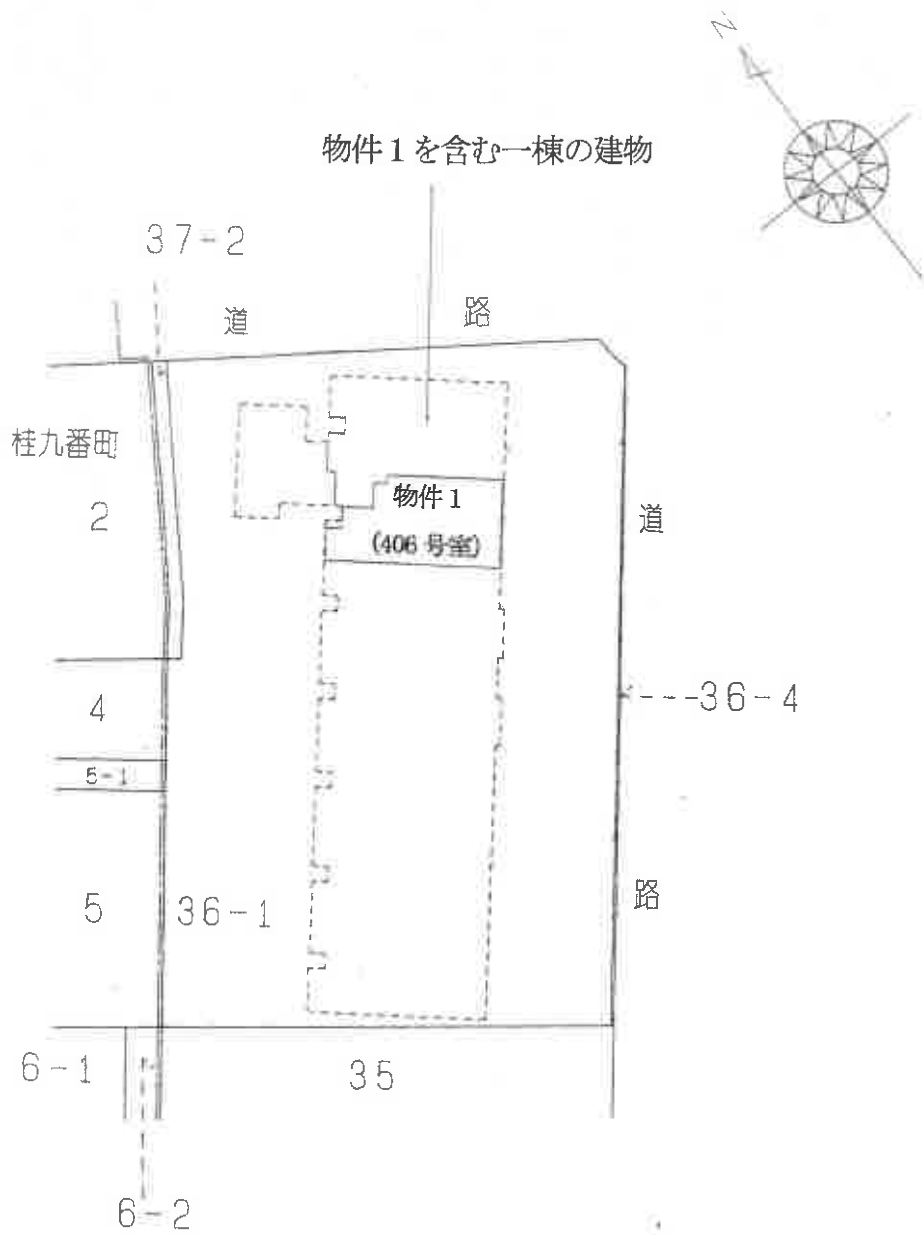
- 1 物件1建物の状況は、建物間取図(概略)、土地建物配置図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物は北東側にエントランスが設置されている(写真①参照)。
- 3 物件1建物を含む一棟の建物の敷地は平坦で公道とほぼ等高に接しており、地形はほぼ長方形の整形地である(土地建物配置図(概略)参照)。
- 4 物件1建物を含む一棟の建物の敷地の北西側に平置駐車場が設置されている。
- 5 物件1建物の玄関、廊下及び居間・食堂はクッションフロアが敷かれており、居間・食堂の壁のクロスには汚損等は見受けられなかった(写真②参照)。
- 6 物件1建物の洋室(1)及び和室の壁のクロスは、煙草のヤニと思われる汚損が散見された(写真④参照)。
- 7 物件1建物は、上記6記載の汚損の他は、外観上不具合等は見受けられなかったことから、経年劣化程度の状況であると見受けられたが、物件1建物は建築後約32年経過していることから改修工事等が必要な場合があることは否定できないと思われる。
- 8 物件1建物の廊下と洗面所の出入口に約13cmの段差があり、廊下が低い位置となっている。
- 9 物件1建物の室内には、冷蔵庫及び洗濯機等の家電製品及び家具、また、B及び亡Aのものと思われる家財道具等の動産類が多数存在した。
和室6帖には、仏壇が置かれていた。
- 10 物件1建物の占有関係は2枚目及び3枚目記載のとおり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

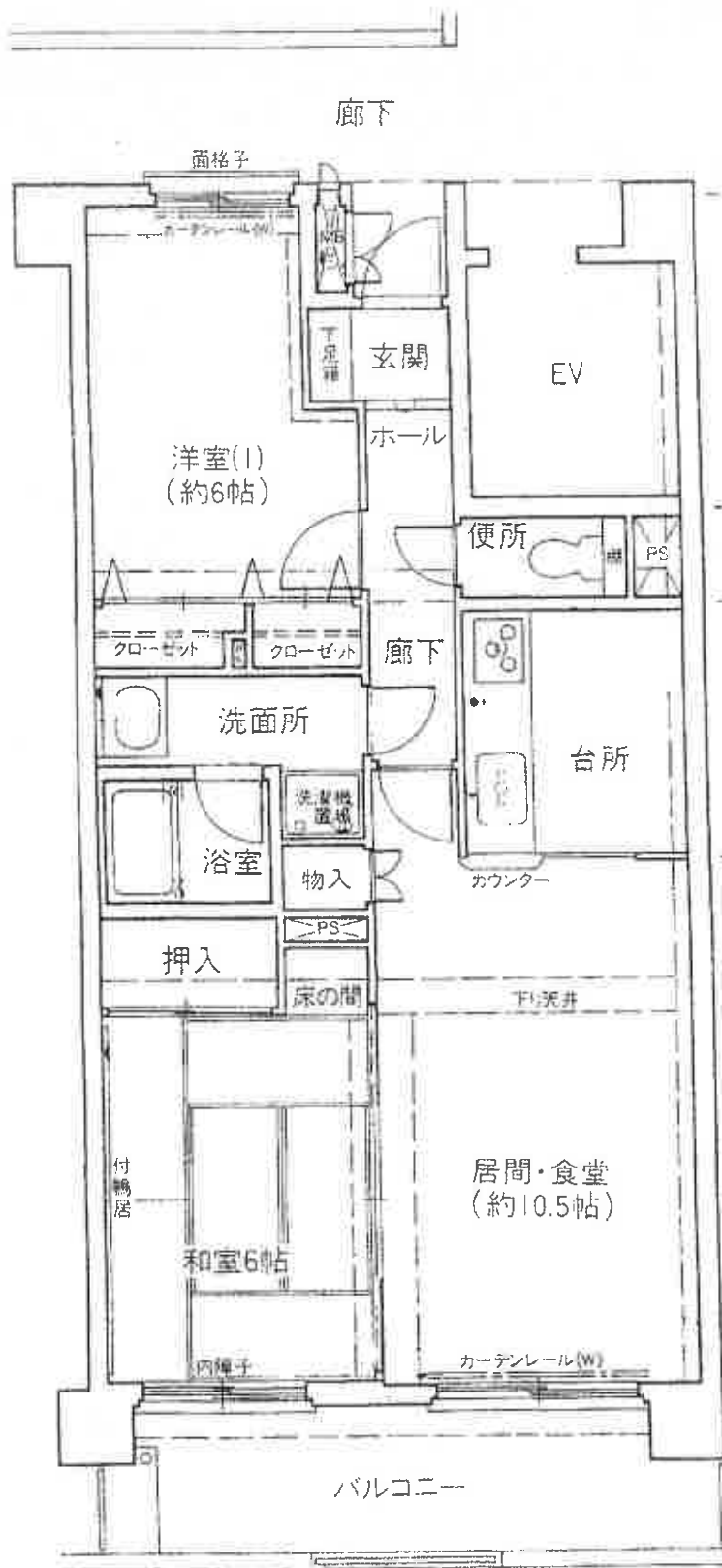
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 1月 9日(金) 9:05 - 9:15	名古屋法務局豊橋支局	登記記録事項証明書交付申請 公図、地積測量図、建物図面取得
R8年 1月 9日(金) 9:40 - 10:00	目的物件所在地	現況調査実施通知(B)、物件確認
R8年 1月13日(火) 9:05 - 9:10	当庁(電話及び郵便)	管理費等照会要請及び照会書送付
R8年 1月13日(火) 15:30 - 16:30	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、B立会
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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合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
(6 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

物件 1



マンションエントランス

屋外の状況

②



屋内の状況（居間・食堂）

③



屋内の状況（台所）

④

壁のクロスの汚損の状況



屋内の状況（和室6帖）

令和7年(ケ)第74号
令和8年1月21日受理
令和8年1月21日現地調査
令和8年2月13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
田 島 拓

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 6,060,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 豊橋市富本町 36番地1 建物の名称 ダイアパレス学園前</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 富本町 36番1の406 建物の名称 406号 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 4階部分 56.81平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1 所在及び地番 豊橋市富本町36番1 地目 宅地 地積 1,288.94平方メートル</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 243934分の6025</p>		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	豊橋鉄道渥美線「愛知大学前」駅の北西方 道路距離約240m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	
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 建ぺい率 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% — 立地適正化計画(居住誘導区域、歩いて暮らせるまち区域)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1,288.94 m ² ほぼ長方形 間口 約30m 奥行 約45m
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側幅員約7m舗装市道に等高接面 ・南東側幅員約3.8m舗装市道に等高接面 ・両道路は建築基準法上の道路に該当(南東側側道はセットバック済みと推定) 	
土地の利用状況等	当該マンションの敷地及び駐車場等として利用されている。その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	
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	過去の住宅地図(平成3年版)による地歴調査によれば、当該マンションが建設される以前は一般住宅及び建設関係事業所等敷地として利用されていた模様である。目視では土壌汚染の可能性を示す端緒は見出せなかったが、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要する。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス学園前	
建物の用途	居宅 (総戸数 36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2月14日 新築
	経過年数	約 32年
	経済的残存耐用年数	約 8年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼、吹付タイル等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有(1基) 有 使用料:6,000円/月 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	有(ダイアパレス学園前管理組合) 法人格:無 全委託管理 株式会社東急コミュニティー(名古屋支店) 管理員:有(3日/週) 管理室:有
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合の積立金総額:21,409,213円(令和7年2月末日現在) 負担決議された工事負担金:無 ペットの飼育等:不可 大規模修繕:令和3年7月頃実施済み	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	4 階部分 (406号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南東向	
床 面 積	56.81m ² (登記面積) 60.25m ² (壁芯面積)	
間 取 り	2LDK バルコニー約8.19m ²	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 クッションフロア、カーペット敷等 ビニールクロス等 電気、給排水、都市ガス —
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	11,000円 (月額) 7,830円 (月額) 6,000円 (月額) なし) あり (令和7年12月31日現在) 管 理 費 : — 円 修繕積立金 : — 円 小 計 : — 円 駐車場使用料 : — 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	北西側洋室にて共有者自然死 (病死)	

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
333,000	56.81	0.22	4,160,000

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 = $\frac{\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} + \text{経過年数 } 32 \text{ 年})\}}{1 - \text{観察減価等 } 10\%} = 0.22$

(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
109,000	0.87	1,288.94	1.00	6,025 / 243,934	3,020,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 豊橋(県)ー7

公示等価格 108,000円/㎡ × 時点修正 100.5 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 = 標準画地価格 109,000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: 方位北西向1.00

地域格差: 同一地域内

イ 個別格差: 規模大0.90×奥行逡減0.95×角地1.02=0.87

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 必要無

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
4,160,000	3,020,000	1.00	7,180,000

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(豊橋市内))

A 令和6年3月 110,000 円/㎡ (平成3年3月建築, 専有面積66.61㎡)

B 令和7年4月 151,000 円/㎡ (平成3年8月建築, 専有面積72.84㎡)

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	110,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{100}$	138,000
B	151,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	140,000

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
139,000	1.00	56.81	7,900,000

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: 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	
599千円 (17.2%)	273千円	7.5%	3,531千円	0.8163	2,882千円 (82.8%)	3,480,000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： 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	732	732	732	732
	共益費収入	36	36	36	36
	駐車場収入	72	72	72	72
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	840	840	840	840
	空室損失	84	84	84	84
	貸倒損失	25	25	25	25
	有効総収益	731	731	731	731
イ 総費用	維持管理費	226	226	226	226
	修繕費	34	34	34	34
	公租公課	67	67	67	67
	損害保険料	12	12	12	12
	その他費用	72	72	72	72
	運営支出合計	411	411	411	411
	資本的支出	172	47	47	47
総費用合計	583	458	458	458	
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)		56.2	56.2	56.2	56.2
エ 有効純収益	ア-イ	148	273	273	273
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	138	238	223	

※ 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、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を関連づけ、収益性を反映した③も考慮し、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	7,180,000	0	7,180,000
②比準価格	7,900,000	0	7,900,000
③収益価格	—		3,480,000
④調整後の価格	7,570,000		

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
7,570,000	1.00	0.80	1.00	—	6,060,000

イ 市場性修正：特段不要と判定

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：必要なし

第6 参考価格資料

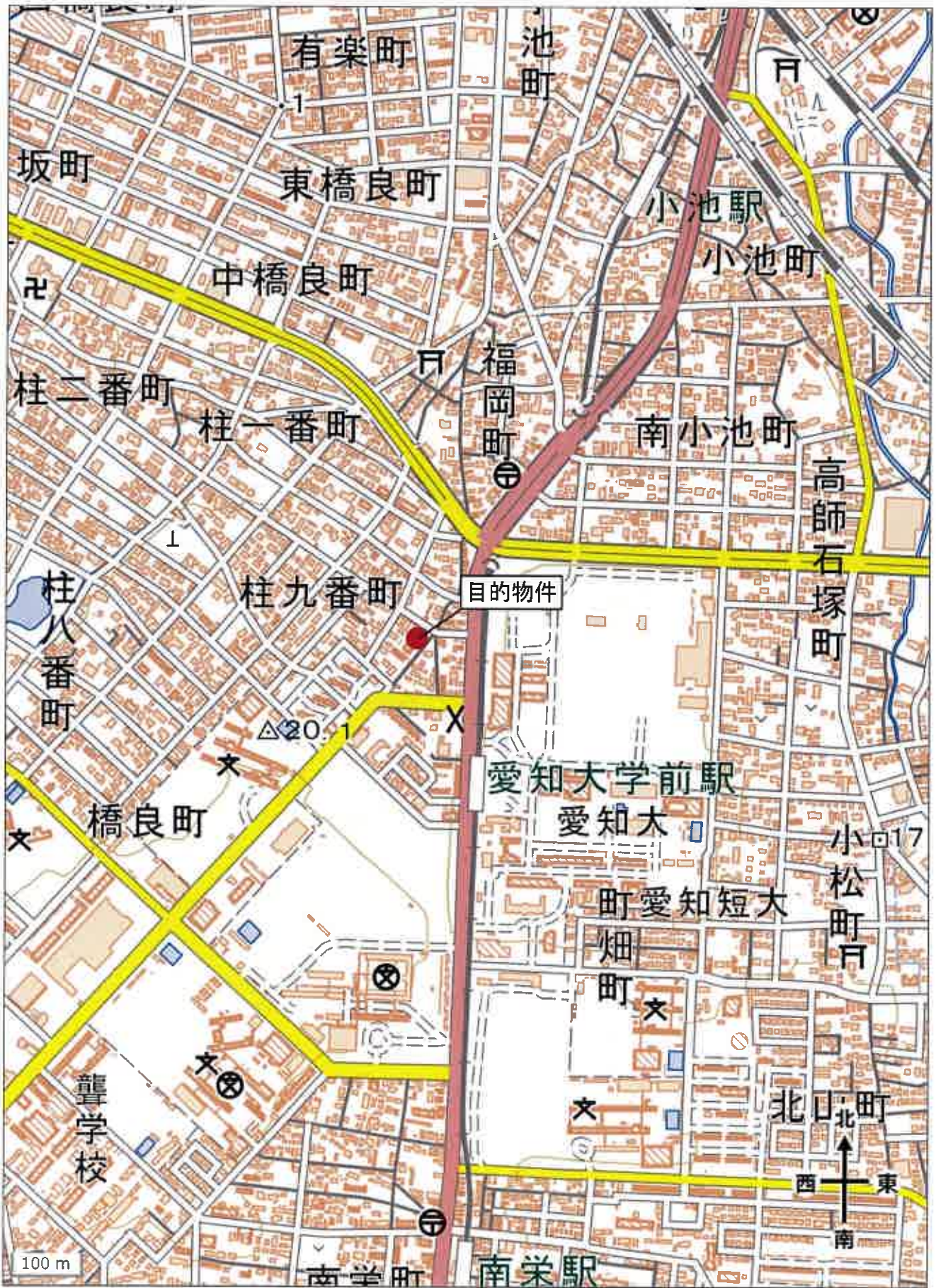
地価公示等価格 (豊橋(県) - 7)

- 所在 : 豊橋市柱九番町7番
- 価格 : 108,000円/m²
- 位置 : 豊橋鉄道渥美線「愛知大学前」駅の北西方道路距離約300m
- 価格時点 : 令和7年7月1日
- 地積 : 212m²
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
- 接面街路 : 北西側幅員5m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%)
- 地域の概要 : 中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

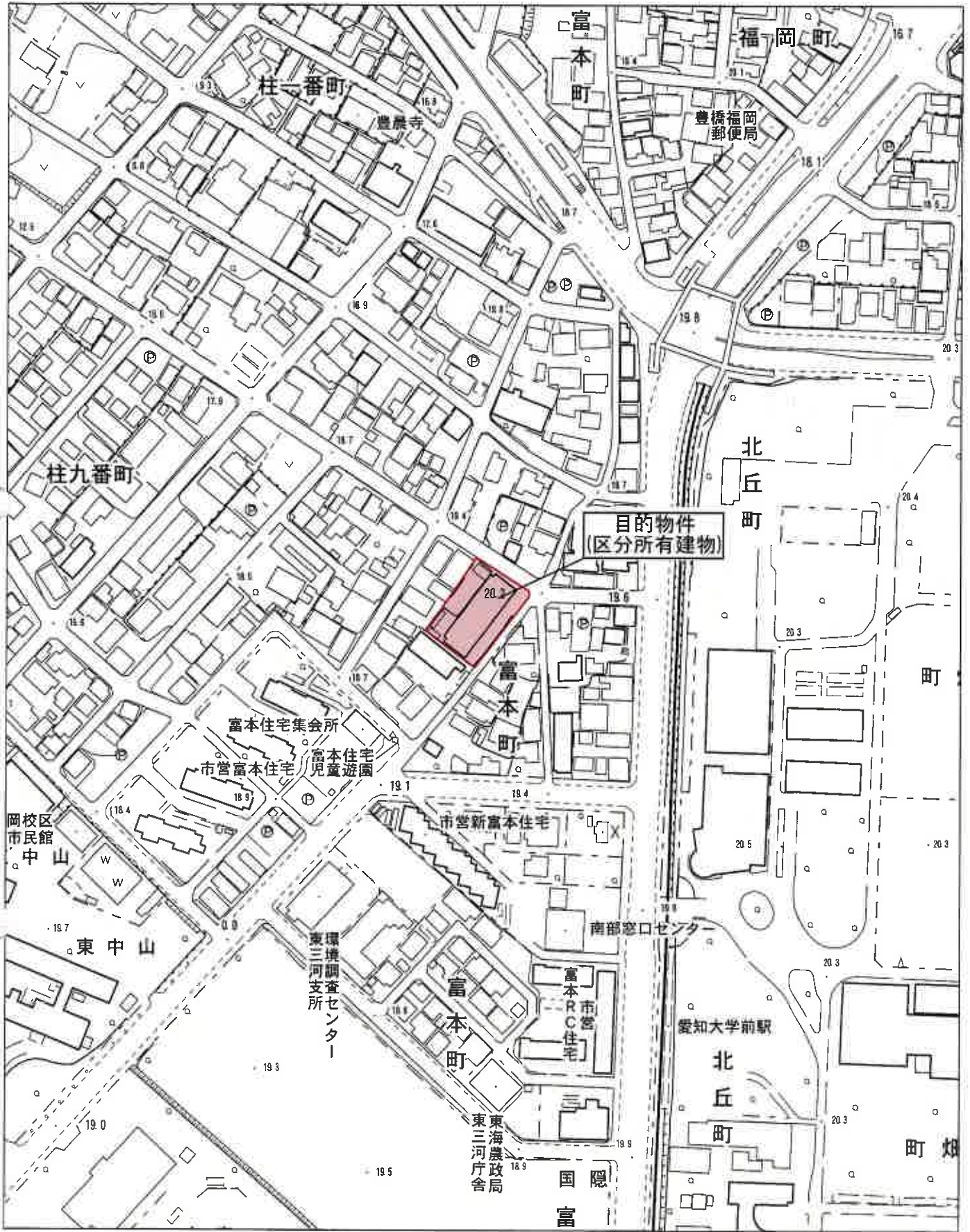
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

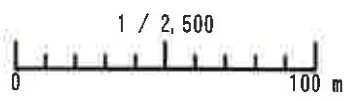
以上



位置図



付近案内図





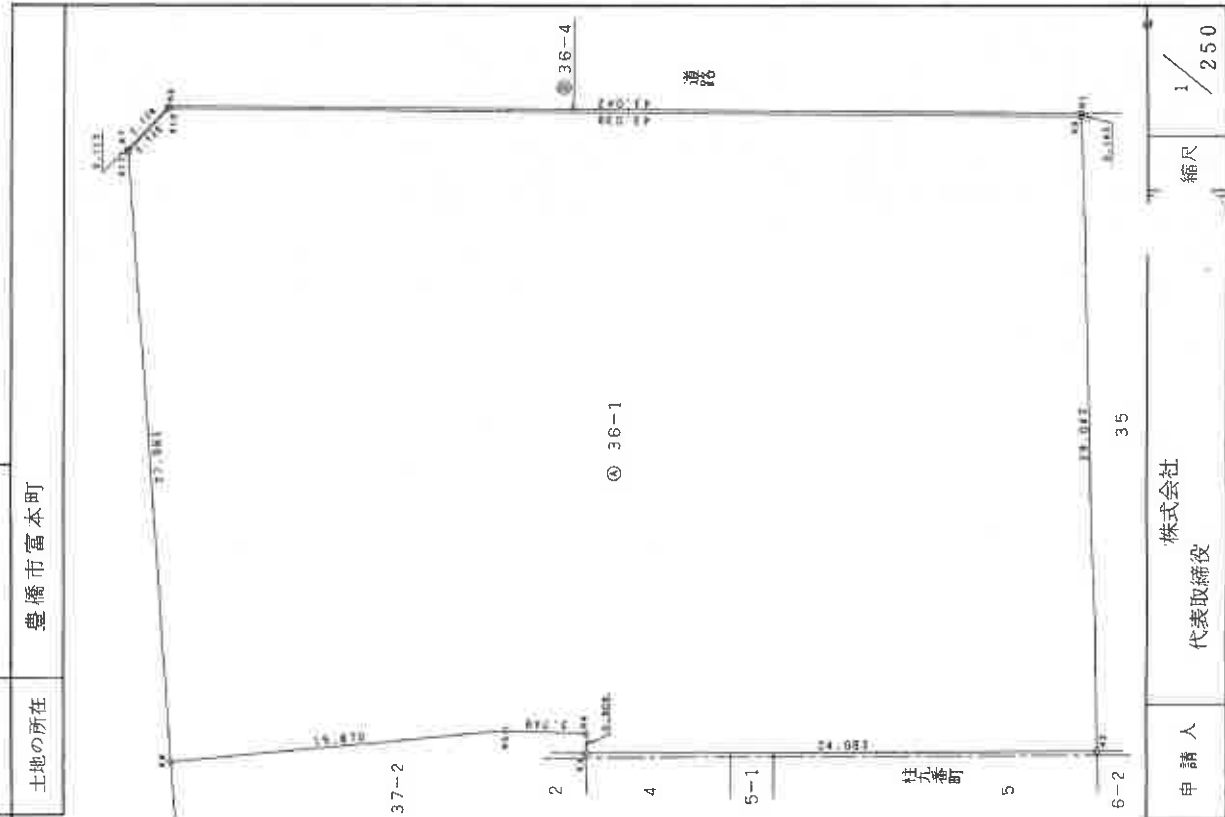
請求部	所在	豊橋市富本町			地番	36番1		
出力縮尺	1/600	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

登記年月日：平成31年10月29日

1830022

積測量図

前番 36-1 36-4
土地の所在 豊橋市富本町



地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K2	68.079	19.507	-7.347	-500.176413
K3	86.593	34.907	16.114	1395.359602
K4	86.035	35.621	3.216	276.688560
K5	88.827	38.123	11.559	1026.751293
K6	101.859	47.180	31.739	3232.902801
K11	85.474	69.862	23.007	1966.500318
K10	82.765	70.187	-27.608	-2284.976120
K8	50.023	42.254	-50.680	-2535.185640
合計				2577.884401
面積				1288.94 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K9	50.023	42.254	27.803	1390.789469
K10	82.765	70.187	27.608	2284.976120
K11	85.474	69.862	-0.233	-19.915442
K7	85.408	69.954	0.418	35.700544
K8	82.700	70.280	-27.570	-2280.039000
K1	49.921	42.384	-28.026	-1399.085946
合計				12.425745
面積				6.21 m ²

合計面積 1295.1550730 m²

境界点	境界線の種類	番地点	境界線の種類
K2	コンクリート杭	K10	刺
K3	コンクリート杭	K9	金 属 鉄
K4	コンクリート杭	K1	プラスチック杭
K5	コンクリート杭	K8	コンクリート杭
K6	金 属 棒	K7	コンクリート杭
K11	金 属 鉄		



申請人 株式会社
代表取締役

5年10月25日作製

作製者 土地家屋調査士

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

登記年月日：平成6年2月15日

5830080

各階平面図

家屋番号
富本町36番1の
406

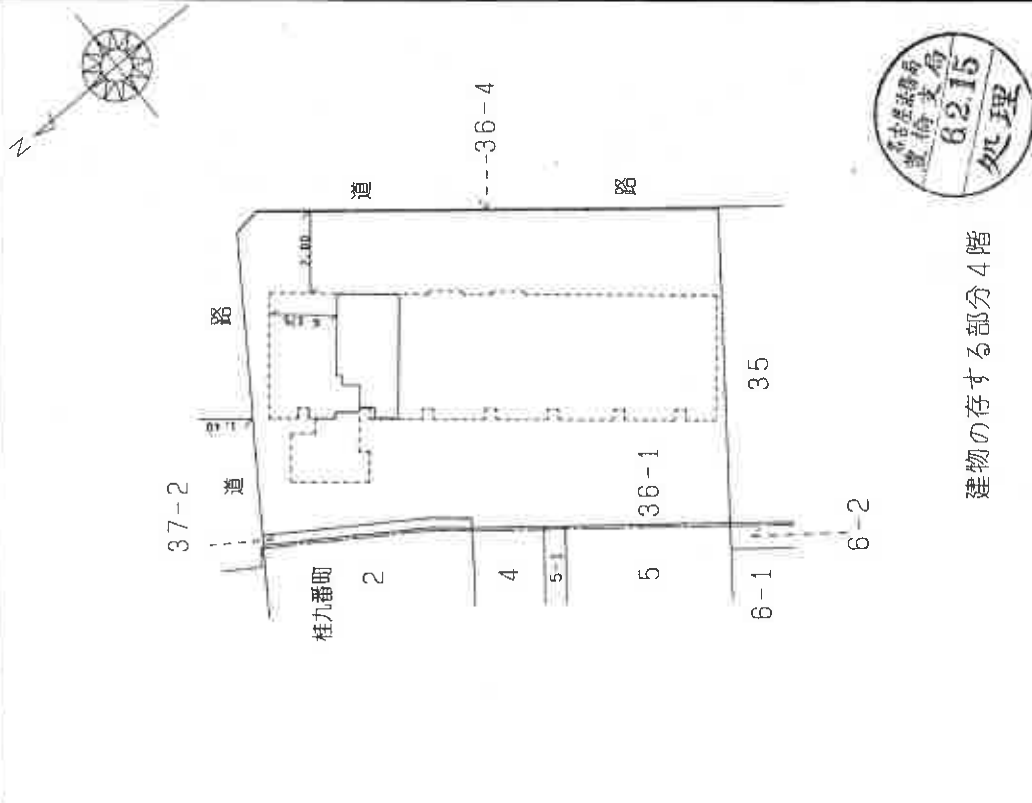
建築物図面

建築物の所在
豊橋市富本町36番地1



求積表

2.145 X 0.975	2.091375
3.550 X 2.025	7.188750
5.200 X 0.870	4.524000
5.750 X 7.480	43.010000
合計	56.814125
床面積	56.81 m ²



建築物の存する部分4階

作製者
土地家屋調査士
(平成

6年 2月14

縮尺

1/250

申請人

代表取締役

株式会社

縮尺

1/500

登記年月日：平成6年2月15日

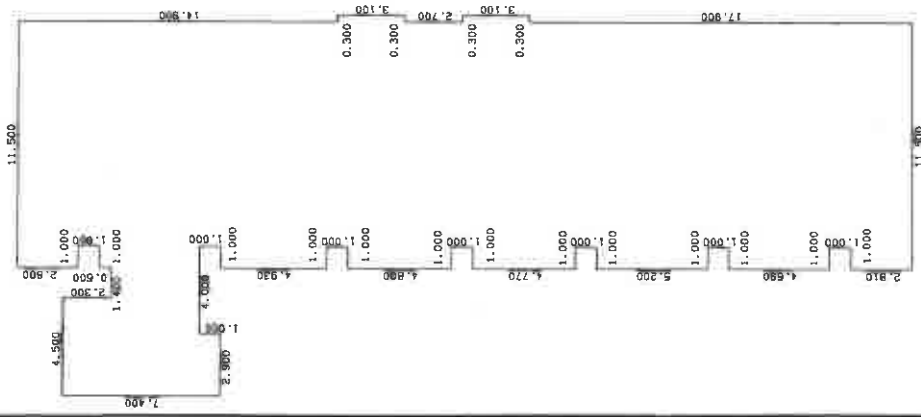
5830052 各階平面図

各階平面図

家屋番号

建物の所在 豊橋市富本町36番地1

1 階



求積表

7.400 X 2.900	=	21.460000
5.400 X 1.500	=	10.240000
4.100 X 1.400	=	5.740000
2.810 X 1.000	=	2.810000
4.690 X 1.000	=	4.690000
5.200 X 1.000	=	5.200000
4.770 X 1.000	=	4.770000
4.800 X 1.000	=	4.800000
4.930 X 1.000	=	4.930000
4.700 X 1.000	=	4.700000
2.800 X 1.000	=	2.800000
41.700 X 10.500	=	437.850000
3.100 X 0.300	=	0.930000
3.100 X 0.300	=	0.930000
合計		511.850000
床面積		511.85 m ²

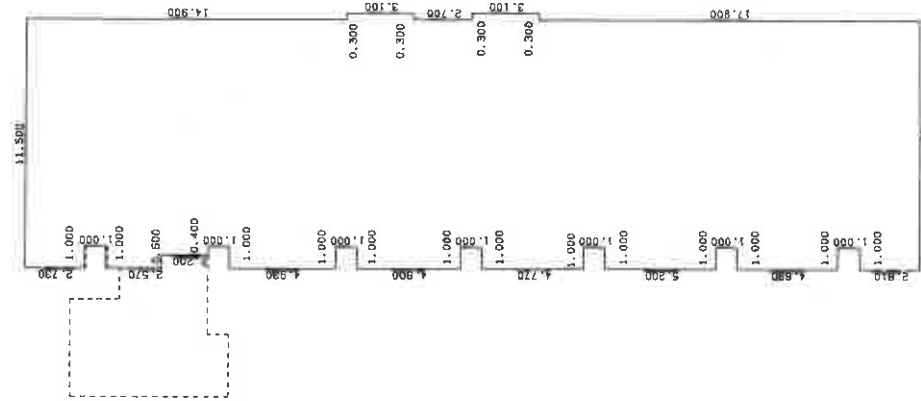
合計 511.850000
床面積 511.85 m²

36番1910/36番19107

作製者 土地家屋調査士 (平成 6 年 2 月 14)

縮尺 1/250

2階、3階、4階 (各階同形)



求積表

2.810 X 1.000	=	2.810000
4.690 X 1.000	=	4.690000
5.200 X 1.000	=	5.200000
4.770 X 1.000	=	4.770000
4.800 X 1.000	=	4.800000
4.930 X 1.000	=	4.930000
2.570 X 0.600	=	1.542000
2.730 X 1.000	=	2.730000
4.770 X 0.400	=	1.908000
41.700 X 10.500	=	437.850000
3.100 X 0.300	=	0.930000
3.100 X 0.300	=	0.930000
合計		473.090000
床面積		473.09 m ²

合計 473.090000
床面積 473.09 m²



36番19201
~36番19407

代表取締役

株式会社

縮尺 1/250

建物間取図（概略）

