

## 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 豊橋市弥生町字西豊和 6番地1、6番地2、6番地  
3、6番地4

建物の名称 メゾン・ド・シャトー

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥生町字西豊和 6番1の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 20.98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 豊橋市弥生町字西豊和6番1

地 目 宅地

地 積 796.95平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊橋市弥生町字西豊和6番2

地 目 宅地

地 積 82.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 豊橋市弥生町字西豊和6番3

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 172.28平方メートル  
土地の符号 4  
所在及び地番 豊橋市弥生町字西豊和6番4  
地 目 宅地  
地 積 35.70平方メートル  
(敷地権の表示)  
土地の符号 1・2・3・4  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 19万2648分の2370

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月21日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 久保田 典 子

---

---

1 不動産の表示

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

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

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。

### 《 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 豊橋市弥生町字西豊和 6番地1、6番地2、6番地  
3、6番地4

建物の名称 メゾン・ド・シャトー

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥生町字西豊和 6番1の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 20.98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 豊橋市弥生町字西豊和6番1

地 目 宅地

地 積 796.95平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊橋市弥生町字西豊和6番2

地 目 宅地

地 積 82.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 豊橋市弥生町字西豊和6番3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 172.28平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 豊橋市弥生町字西豊和6番4

地 目 宅地

地 積 35.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万2648分の2370



令和 7 年(又)第 36 号

令和 8 年 2 月 26 日受理

令和 8 年 4 月 22 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 岩尾正昭

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市弥生町字西豊和 6番地1, 6番地2, 6番地3, 6番地4

建物の名称 メゾン・ド・シャトー

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥生町字西豊和 6番1の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 20.98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 豊橋市弥生町字西豊和6番1

地 目 宅地

地 積 796.95平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊橋市弥生町字西豊和6番2

地 目 宅地

地 積 82.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 豊橋市弥生町字西豊和6番3

地 目 宅地

地 積 172.28平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 豊橋市弥生町字西豊和6番4

地 目 宅地

地 積 35.70平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万2648分の2370

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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物に居住して占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 月額 5,000円 修繕積立金 月額 5,830円	令和8年3月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和元年7月分～令和8年4月分 計1,703,004円 ※内訳は「その他の事項」記載のとおり
管理費等照会先	メゾン・ド・シャトー管理組合法人	
その他の事項		
敷地権	符号1～4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～4) <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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～4) <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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

■ 管理費等の滞納額の内訳

管 理 費	金 410,000 円 (令和元年7月分～令和8年4月分)
修 繕 積 立 金	金 478,060 円 (令和元年7月分～令和8年4月分)
違 約 金	金 395,578 円 (令和元年7月分～令和8年4月分)
遅 延 損 害 金	金 419,366 円 (令和元年7月分～令和8年4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
<p>■ 債務者</p>	<p>1 私は、現在、物件1に居住しています。</p> <p>2 物件1に雨漏りや水回り等の不具合はありません。</p> <p>3 物件1を増改築したことはありません。</p> <p>4 物件1でペットを飼ったことはありません。</p> <p>5 物件1が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。</p> <p>6 隣室の生活音が響いてくることもあり、迷惑しています。</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>(書面回答要旨)</p> <p>1 本件建物において、ペットの飼育は不可である。</p> <p>2 駐車場設備があり、申し込めば、使用できる。 (駐車場使用料月額6,600円)</p> <p>3 違約金(弁護士費用)の請求根拠は、管理規約第28条第4項及び建物の区分所有に関する法律第8条である。</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の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は、建築後約35年が経過しており、建物内に経年相当の汚れ、傷等が散見される。

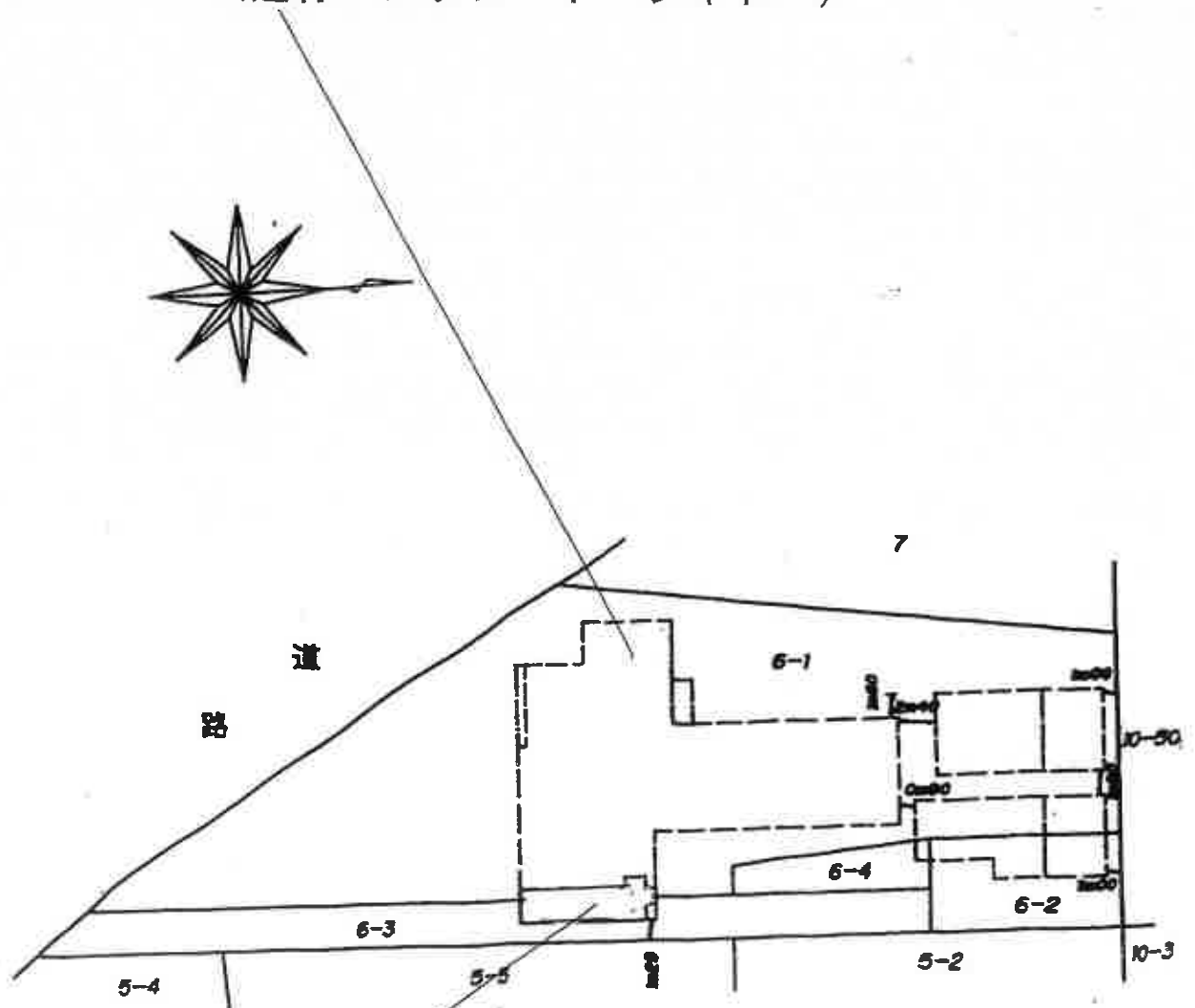
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月3日(火) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
8年3月3日(火)	(郵便)	住民票取寄(豊橋市役所)
8年3月18日(水) 14:10-14:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査
8年3月18日(水)	(ファクシミリ)	管理費等滞納額調査(管理会社)
8年3月18日(水)	(郵便)	立入調査期日通知
8年4月8日(水) 10:50-11:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), 評価人同行, 債務者立会い, 聴取
年 月 日 ( )		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 全戸不在で施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者及び立会証人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, 立会証人を立ち合わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

# 土地建物配置図（概略）

本件建物を含む一棟の建物  
(通称：メゾン・ド・シャトー)



本件建物（家屋番号 弥生町字西豊和 6番1の308）  
建物の存する部分3階

建物間取図(概略)





①本件建物を含  
む一棟の建物



②屋内の状況  
洋室



③屋内の状況  
ミニキッチン



④屋内の状況  
UB

令和7年(ヌ)第36号  
令和8年3月2日受理  
令和8年4月8日現地調査  
令和8年4月30日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

# 評 価 書

評価人 松島 教  
不動産鑑定士

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金720,000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	豊橋市弥生町字西豊和 6番地1、6番地2 6番地3、6番地4 メゾン・ド・シャトー	
	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	弥生町字西豊和 6番1の308 308 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 20.98㎡	
	敷地権の目的である土地の表示		
	土地の符号 所在及び地番 地目 地積	1 豊橋市弥生町字西豊和6番1 宅地 796.95㎡	
	土地の符号 所在及び地番 地目 地積	2 豊橋市弥生町字西豊和6番2 宅地 82.65㎡	
	土地の符号 所在及び地番 地目 地積	3 豊橋市弥生町字西豊和6番3 宅地 172.28㎡	
	土地の符号 所在及び地番 地目 地積	4 豊橋市弥生町字西豊和6番4 宅地 35.70㎡	
	敷地権の表示		
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1・2・3・4 所有権 19万2648分の2370	
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「南栄」駅の東方 道路距離約360m 附属資料「位置図」参照	
付近の状況	一般住宅、共同住宅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 第1種住居地域 60% 200% - 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 1087.58㎡ 形状 不整形 間口 約43m 奥行 約55m	
接面道路の状況	南西側幅員約5m舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面  ・北東端部が幅員約5m舗装市道(建築基準法上の道路)に接面しているが、路面よりも約0.9m低く、フェンスが設置されているため、出入りできない。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地及び駐車場等として利用されている。	
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	過去の住宅地図等によると、本件マンション建築前は、一般住宅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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地の形状及び位置は建物図面・各階平面図のとおりである。公図の表示は現況と異なる。</li> <li>・豊橋市の内水ハザードマップによると、土地の南東側の僅かな部分が浸水想定区域に含まれている。</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン・ド・シャトー
建物の用途	居住用マンション (総戸数 93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2月19日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約5年
構造	鉄筋コンクリート造7階建
仕様	屋根 陸屋根 外壁 吹付、タイル貼等
設備等	エレベーター あり 駐車場 申し込めば使用できる。 駐車場使用料 月額6,600円 集会室 なし その他 駐輪所
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:メゾン・ド・シャトー管理組合法人 法人格:あり 管理方式 委託 管理会社 株式会社プレストサービス 管理形態 管理員…あり 管理室…あり
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕計画…未定</li> <li>・負担決議された工事負担金…なし</li> <li>・管理組合の積立金総額…3,195,411円 (令和8年3月31日現在)</li> <li>・ペット飼育…不可</li> </ul>

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階308号室 角住戸 主要開口部の方位 南向き、東向き
床 面 積	20.98㎡ (登記面積)
間 取 り	ワンルーム バルコニー…あり(南側)
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、給排水等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額5,000円 修繕積立金 月額5,830円  滞納額(令和8年3月31日現在) 管 理 費 410,000円 修繕積立金 478,060円 <u>小 計 888,060円</u>  違 約 金 395,578円 遅延損害金 419,366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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレの便座に不具合が認められるほか、室内は経年相応に劣化している。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 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	20.98	0.12	640,000

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5年／(経済的残存耐用年数5年＋経過年数35年)}]×(1－観察減価等30%)＝0.12

#### (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
102,000	0.88	1,087.58	0.95	2,370/192,648	1,140,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 豊橋(県)－14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$100,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 = 102,000\text{円}/\text{㎡}$

(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：なし

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：規模、奥行、形状等0.88

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
640,000	1,140,000	1.06	1,890,000

ウ 個別格差：階層補正1.00×位置補正1.06＝1.06

## 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(対象一棟内又は豊橋市内))

- A 令和7年4月 110,000円/㎡(平成3年2月建築、専有面積18.23㎡)  
 B 令和8年2月 131,000円/㎡(平成3年2月建築、専有面積18.82㎡)

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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	98,000
B	159,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	142,000

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
120,000	1.06	20.98	2,670,000

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	
226千円 (18.0%)	131千円	9.5%	1,338千円	0.7722	1,033千円 (82.0%)	1,260,000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	360	360	353	353
	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	360	360	353	353
	空室損失	36	36	35	35
	貸倒損失	11	11	11	11
	有効総収益	313	313	307	307
イ 総費用	維持管理費	60	60	60	60
	修繕費	14	14	14	14
	公租公課	27	27	27	27
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	106	106	106	106
	資本的支出	196	70	70	70
総費用合計	302	176	176	176	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		33.9	33.9	34.5	34.5
エ 有効純収益	ア-イ	11	137	131	131
オ 複利現価率 (割引率9%)		0.9174	0.8417	0.7722	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	10	115	101	

※ 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9.0%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－イ
①積算価格	1,890,000	0	1,890,000
②比準価格	2,670,000	0	2,670,000
③収益価格	—		1,260,000
④調整後の価格	2,080,000		

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
2,080,000	1.00	0.80	0.43	—	720,000

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

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 豊橋(県)ー14  
所 在：豊橋市弥生町字西豊和48番10  
価 格：100,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：豊橋鉄道渥美線「南栄」駅の南東方道路距離約660m  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：165m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水、ガス  
接 面 街 路：北側5.2m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：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 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

柱九番町

塚町

愛知大学前駅

橋良町

愛知大

小松町

山田二

町愛知短大

畑町

聳学校

北山町

南栄駅

南栄町

目的物件

弥生町

高師緑地

高師駅

26

20

17.3

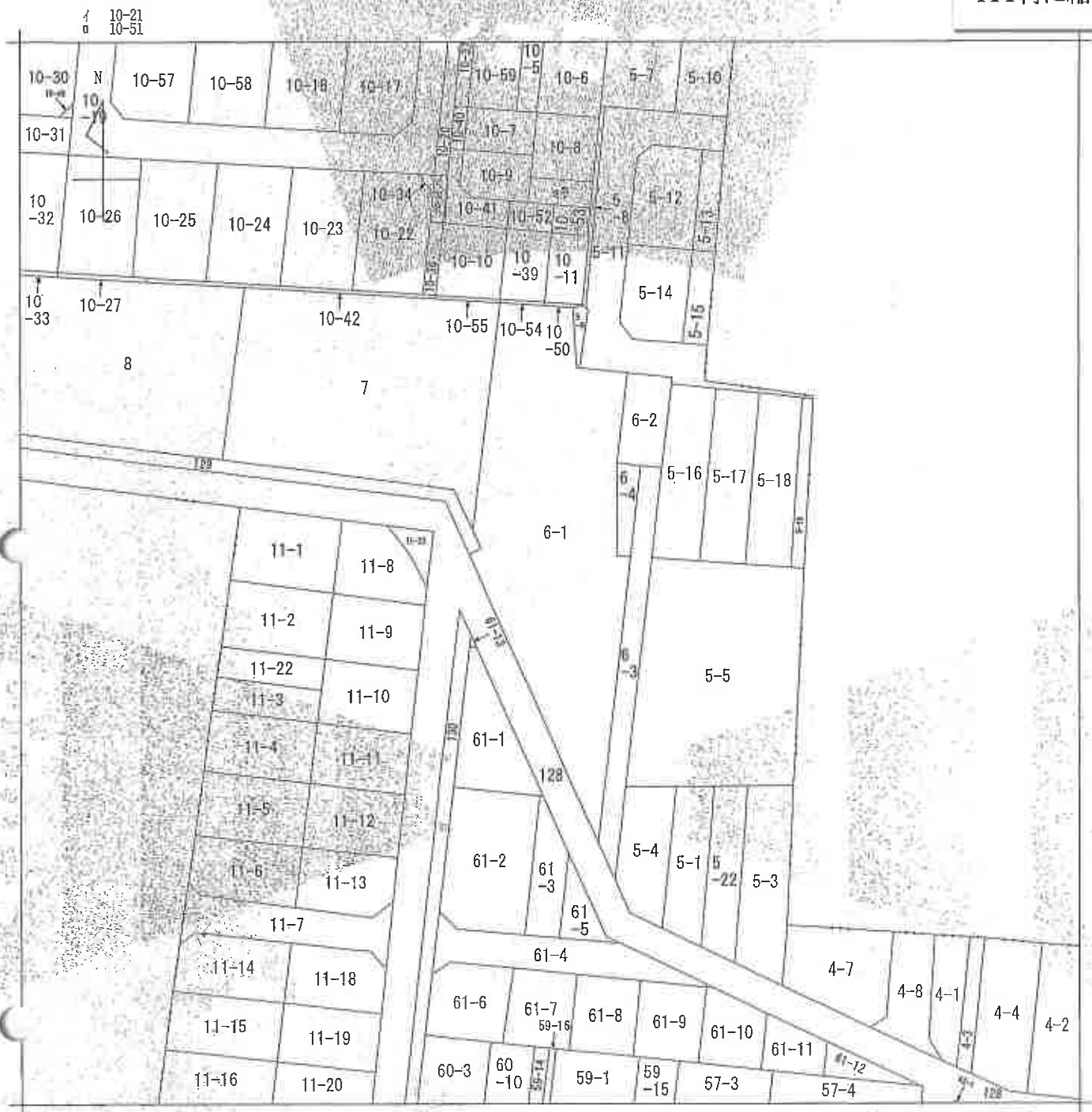
22

26

△20.1

□17.7

△18.1



(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簡え付けられるまでの間、これに代わるものとして簡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。

地番区域見出  
弥生町  
字西豊和

請求部	所在	豊橋市弥生町字西豊和			地番	6番1	
出縮	力尺	1/600	精度区	乙二	信番系番号又は記号	Ⅶ	分類
					地図に準ずる図面(街区成果B)		種類
					街区基本調査成果図		
作成年月日	平成22年3月23日			施行年月日(原図)	平成22年3月23日		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8年3月3日  
名古屋法務局豊橋支局  
登記官



建物間取図(概略)





写真撮影 (1)

物件 1



写真撮影 (2)

物件 1