

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月10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 8月26日から 令和 8年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 9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 9月30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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月16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 8月10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	28, 420, 000 22, 736, 000	一括	5, 684, 000	538, 219	127, 307
1	12, 620, 000				
2	15, 800, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 豊川市金塚町二丁目
 地 番 63 番
 地 目 宅地
 地 積 630.87 平方メートル

- 2 所 在 豊川市金塚町二丁目 63 番地
 家屋 番号 63 番
 種 類 診療所 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 278.34 平方メートル
 2 階 140.29 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 20.30 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 16 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 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和 8 年 12 月 31 日

賃 料 歯科医院診療所部分 金 35 万円

住居部分 金 10 万円

賃料前払 毎月末日限り翌月分

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

B 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, 2】

売却対象外の土地（地番 63 番 2）を通行のため無償で利用している。

《 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 所 在 豊川市金塚町二丁目
 地 番 63 番
 地 目 宅地
 地 積 630.87 平方メートル

- 2 所 在 豊川市金塚町二丁目 63 番地
 家屋 番号 63 番
 種 類 診療所 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 278.34 平方メートル
 2 階 140.29 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 20.30 平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 84 号

令和 8 年 2 月 18 日受理

令和 8 年 4 月 22 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1、2)

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 豊川市金塚町二丁目
 地 番 63 番
 地 目 宅地
 地 積 630.87 平方メートル

- 2 所 在 豊川市金塚町二丁目 63 番地
 家屋 番号 63 番
 種 類 診療所 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 278.34 平方メートル
 2 階 140.29 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 20.30 平方メートル

- ~~3 所 在 豊川市金塚町二丁目
 地 番 63 番 1
 地 目 宅地
 地 積 346.79 平方メートル~~

- 4 所 在 豊川市金塚町二丁目 63 番地 1
 家屋 番号 63 番 1



物 件 目 録

種 類	車庫・店舗・事務所		
構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建		
床 面 積	1 階	142.58	平方メートル
	2 階	148.89	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)		
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(YDC株式会社(債務者兼所有者)) ☒ その他の者(B) YDC株式会社が本土地及び下記建物を所有し、Bが本土地及び下記建物をYDC株式会社から賃借して占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(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			
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(YDC株式会社(債務者兼所有者)) ☒ その他の者(B) YDC株式会社が本件建物を所有し、BがYDC株式会社から本件建物を賃借して、歯科医院診療所及び居宅として使用して、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)		
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		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B (YDC株式会社代表者Aの夫)	
占有状況	☒ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 歯科医院診療所 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人((☒ 債務者兼所有者代表者YDC株式会社A ☒ 債務者兼所有者代表者YDC株式会社Aの長男C)の陳述/ ☒ 提示文書(建物賃貸借契約変更契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	平成25年10月31日	
最初の契約日	平成25年10月31日	
契約等	期間	平成25年10月31日から ☒ 平成26年10月30日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
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	令和8年1月1日から ☒ 令和8年12月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 債務者兼所有者 (YDC株式会社) ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 (B (YDC株式会社代表者Aの夫)) ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 歯科医院診療所 金350,000円 毎月 住居部分 金100,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金) ☐	
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
■ A (債務者兼物件1土地 及び物件2建物所有 者YDC株式会社 代表者)	1 私と夫と子供たちの家族が物件2建物に住んでいます。 2階は、私の子供や孫が家族で生活しています。 2 物件2建物の南側には歯科医院診療所として診察室及びレントゲン室等があり、北側の1階及び2階が住居となっています。 3 物件2建物は昭和56年4月新築で建築後約45年経過していますので老朽化により、あちらこちらに不具合が散見されます。 4 2019年(令和元年)5月に1階部分のリビングダイニングキッチン等の一部をリフォーム工事を実施しました。 5 物件2建物1階リビングダイニングキッチン東側の外にあるウッドデッキは約20年ほど前に設置しました。 ウッドデッキは老朽化しており、重い物を置くと床面が抜け落ちる可能性があるため、今は、重い物を置いたりしていません。 6 物件2建物の2階はリフォーム工事や改修工事を行っていませんので、雨漏りや壁のクロスの破損が散見される状況です。 特に、2階洋室5と納戸の天井は雨漏りの影響で、かなり汚れてしまっています。 7 物件2建物1階で猫を2匹飼育しています。 2階では、犬2匹、猫2匹とウサギ1匹を飼育しています。 8 物件1土地及び物件2建物はYDC株式会社の所有になっていますので、私の夫のBが歯科医院診療所の個人事業主なので、賃料を同社に支払っています。 なお、賃貸借契約の内容の詳細は分かりませんのでCに聞いてみてください。
■ B (債務者兼物件1土地 及び物件2建物所有 者YDC株式会社 代表者Aの夫)	1 物件2建物1階の南側部分は歯科医院診療所の診察室及びレントゲン室等があります。 2 物件2建物1階住居部分から歯科医院診療所へは建物内で往来できるように通路を設置してあります。 3 診療所には技工室がありますが、今は使用していません。 また、和室も衛生士等の従業員の更衣室として利用しているだ

(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
■ C (債務者兼物件 1 土地及び物件 2 建物所有者 YDC 株式会社代表者 A の長男)	けで、ほとんど使用していません。 4 歯科医院診療所は設備機器等の更新をしましたので、治療台等のレイアウト等を変更しました。 1 物件 2 建物の玄関は、地形が旗竿地となっている物件 1 土地の東側隣地(地番 6 3 番 2)の土地の細長い竿状の敷地を利用しなければ物件 2 建物に出入りできません。 また、物件 2 建物に出入りするための門扉は物件 1 土地東側隣地(地番 6 3 番 2)土地を跨って設置してあります。 2 物件 1 土地東側隣地(地番 6 3 番 2)を通行のために使用していますが、同所の所有者の方には通行料のような対価はお支払いしていません。 また何らかの書面の取り交わしありません。 3 なお、物件 1 土地東側隣地(地番 6 3 番 2)は私の弟が土地を借りて家を建てて住んでいますので、私の弟が地代として何らかの対価を支払っているのかもしれませんが、物件 1 土地東側隣地(地番 6 3 番 2)の賃貸借の件は私の弟と土地の所有者の方とのことなので詳細は分かりません。 5 YDC 株式会社と B との間の物件 1 土地及び物件 2 建物の賃貸借契約変更契約書の写しはお送りしますので、内容は確認してください。 なお、賃貸借契約は原則 1 年毎に改定することになっています。 6 提出した建物賃貸借契約変更契約書には、賃貸借契約期間が記載されていませんが、賃貸借契約期間は 1 年間となっています。 現状の賃貸借契約期間は令和 8 年 1 月 1 日から同年 12 月 31 日までとなっており、変更がなければ同条件で契約を更新することになっています。 8 なお、毎月の賃料については、歯科医院診療所南側の駐車場の敷地部分も含まれています。

(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土地及び物件2建物の状況は、土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地は南側で道路とほぼ等高に接しており、地形は長方形の平坦な整形地となっている(土地建物配置図(概略))参照)。
物件1土地南側は診療所来院者のための駐車スペースが設置されている(写真1参照)。
物件1土地北西側方向には祠が置かれている(写真3参照)。
- 3 物件1土地西側隣地(地番64番及び地番65番)及び北側隣地(地番69番、70番1及び70番2)の各隣地との境界は境界標等見当たらなかったが、各隣地とはブロックの塀等で区画されており、上記各隣地との境界は確認できると思われる。
- 4 物件1土地及び物件1土地東側隣地(地番63番2)との境界は、南側の市道(地番99)に面して境界標が埋設されており、境界は確認できる状況にあると思われる。
- 5 なお、物件1土地東側隣地(地番63番2)は、物件1土地及び本件外競売対象物件3土地の間に存在しており、東側隣地(地番63番2)の地形は不整形な旗竿地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
物件1土地東側隣地(地番63番2)の旗竿地の部分は、物件1土地の駐車場の敷地部分と一体で利用されているものと見受けられた。
また、物件1土地と物件1土地東側隣地(地番63番2)の旗竿地の部分及び本件競売目的外物件3土地(地番63番1)を横断して、コンクリート製の門扉が設置されている。
当該門扉の両端は物件2建物及び本件外競売目的物件4建物の各々の壁面に接しており、物件2建物の出入りのためには当該門扉を利用して出入りする構造となっていることから、物件2建物の住居部分への出入りのためには物件1土地東側隣地(地番63番2)の敷地を利用することになると見受けられた(写真2参照)。
物件1土地及び物件2建物買受人は物件1土地東側隣地(地番63番2)の所有者、または同所の賃借人と何らかの協議が必要になる可能性があるのではないかとと思われる。
なお、物件1土地東側隣地(地番63番2)の敷地の通行料等の支払はないとのことである。
物件1土地南側市道(地番99)から上記の門扉までの距離は、概測で約21m程度であった。
- 6 物件1土地及び物件1土地東側隣地(地番63番2)は、法務局備付けの地積測量図が存在しており上記3及び4記載の状況であることから各隣地との境界は確認できると思われる。
- 7 物件2建物1階のリビングダイニング及び洋室1等の住居部分はリフォーム工事の実施しにより外観上は雨漏り等の不具合は見受けられなかった(写真5及び6参照)。
- 8 物件2建物の歯科医院診療所部分は、保守管理が行われていると見受けられ外観上は目立った不具合等は見受けられなかったが(写真7参照)、更衣室が設置されている和室と現在は使用されていない技工室は老朽化による劣化が見受けられた。
なお、物件1建物1階住居の応接室の西側の部分に1階歯科医院診療所部分との通路が設置されており、通路は約20cm程度の段差があり診療所側が低い位置になっている。
- 9 物件2建物2階の各部屋及び廊下等については関係人の陳述等記載のとおり、洋室5及び納戸の天井の雨漏りによる汚損や壁のクロスの汚損及び破損が多数見受けられ、物件2建物の2階部分は経年以上に劣化した状況であると見受けられた(写真8及び9参照)。
- 10 物件2建物には、従前は車庫として利用されていた附属建物が存在しているが、長期間利用していないためシャッターの開閉ができるかどうか不明な状況であるとのことで、附属建物に立入ることはできなかった。
- 11 物件2建物の住居部分は2世帯住宅の仕様になっており、1階はリフォーム工事及び保守管理が実施されているが、物件2建物2階の住居部分の劣化の状況を考慮すると、物件2建物を使用収益するためには、買受人は相応の改修工事費用を負担することになるとと思われる。
- 12 物件2建物内には相応の量の家電製品、家具及び家財道具が存在しており、物件2建物1階応接室には神棚が置かれていた。
- 13 占有関係は3枚目及び4枚目記載のとおりである。

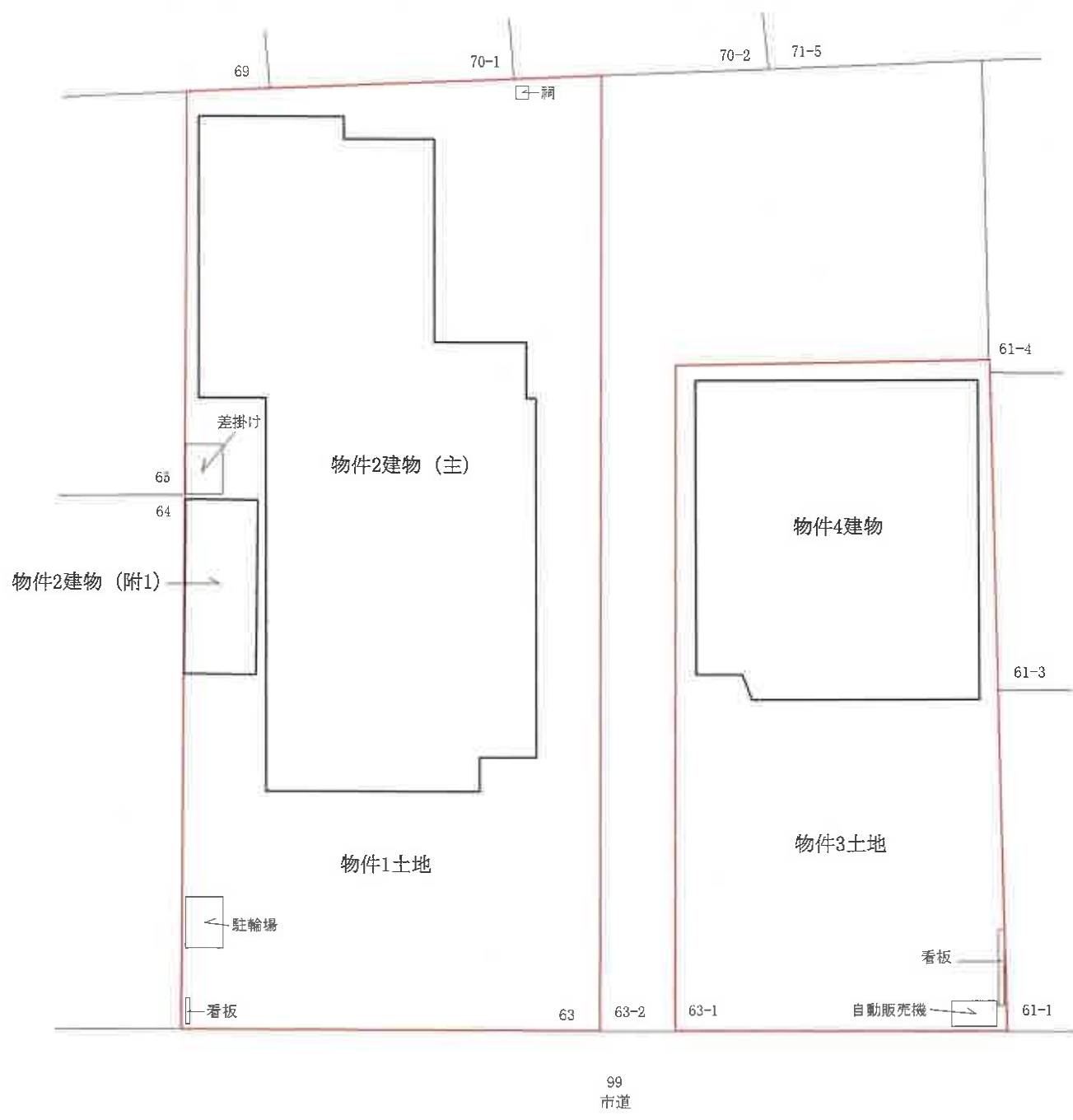
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 2月24日(火) 9:15 - 9:20	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 2月27日(金) 15:10 - 15:20	目的物件所在地	現況調査実施通知(A親族)、占有状況調査、物件確認
R8年 3月 2日(月) 9:00 - 9:05	当庁(電話)	現況調査実施期日調整(A)
R8年 3月26日(木) 9:30 - 11:30	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、(A、B、C立会)
(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。 執行手続の適正確保のため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 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。		

(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)

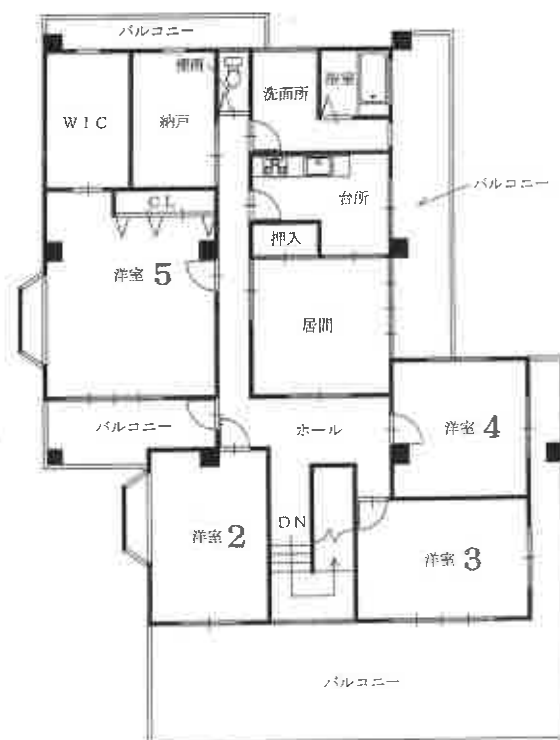


物件2建物 (主) 1階



物件2建物 (附1)

物件2建物 (主) 2階



(物件 2 建物)

1



物件1

地番63番2

屋外の状況

(物件 1 土地)

2

物件2

物件1、地番63番2、地番63番1の各土地上に跨って設置されている門扉



地番63番1

物件1

境界標

地番63番2(地番63番1との凡その目安としての境界と思われる場所)

屋外の状況 (物件 1 土地と隣地(地番 6 3 番 2)との状況

(物件2建物)

3



物件1

ウッドデッキ

祠

屋外の状況 (物件1土地北側の状況(北側各隣地とコンクリートブロックで区画されている))

4



屋内の状況 (1階 応接室)



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン）



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン）



センターキャビネット
屋内の状況（診察室）



壁のクロスの破損の状況

屋内の状況（2階 洋室5）



屋内の状況（2階 洋室5 雨漏りによる天井の汚損の状況）



屋内の状況（2階 居間）

令和 7 年（ケ）第 8 4 号

令和 8 年 2 月 1 8 日 受 理

令和 8 年 3 月 2 6 日 現地調査

令和 8 年 5 月 2 7 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

第1 評価額

一括価格	
金28,420,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金12,620,000円
物件2（建物）	金15,800,000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61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	所在地 地積	豊川市金塚町二丁目 63番 宅地 630.87㎡	「同左」
2 (主)	所 家 種 構 床 面 積	在 番 目 積 豊川市金塚町二丁目 63番地 63番 診療所 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 278.34㎡ 2階 140.29㎡	「同左」
2 (附1)	(附属建物) 符 種 構 床 面 積	号 類 造 積 1 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 20.30㎡	「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（物件1）

位置・交通	名鉄豊川線「稻荷口」駅の南西方道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅の中に事業所や未利用地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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 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 630.87㎡ 間口 約16.8m、奥行 約37.7m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南東側幅員約6.0m舗装市道とほぼ等高接面する中間画地 (南東側道路は建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地等として利用されている。 (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 引込可（特記事項記載のとおり） あり
土壤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、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設としての届出もない。過去の住宅地図、登記簿謄本等によれば過去に畑として利用されており、その後宅地に地目が変更されているが、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	・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定区域外である。 ・マップあいち（水害情報マップ）によれば本件土地は洪水浸水想定区域内にあることから水害の危険性を有する。 ・本件土地の北東角付近に祠があるほか、南西角付近に看板や駐輪場、西側に差掛けがある。 ・関係者からの聴聞によれば、物件1建物の玄関には目的外物件である東側隣接地（63番2）を通過して出入りしているが、通行料等の支払いはないとのことである。 ・サーラエナジー株式会社によれば、都市ガス管は付近まで埋設されているが、本件土地の前面には埋設されていない。通常で費用で引込できるものと推測されるが、詳細はサーラエナジー株式会社に確認する必要がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物 ＜家屋番号63番＞
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56年 4月27日新築 経 過 年 数 約45年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 吹付塗装等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水等 そ の 他 IHキッチン
床面積（現況）	登記数量と同じ
現況用途等	現況用途 診療所 居宅 間 取 り （附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）
品 等	普通
保守管理の状 態	やや劣る
建物の利用状 況	「現況調査報告書」の記載のとおり
特 記 事 項	・外壁にひび割れが見られる。また住居部分の1階はLDK等についてリフォームが行われているが、1階中央にある和室の天井や2階西側の洋室及び納戸の天井に雨漏りと思われるシミが見られるほか、2階部分で壁紙等の損傷が散見される。 ・住居部分の屋内で猫や犬、ウサギ等が飼育されている。 ・住居部分と歯科医院診療所は相互に出入り可能である。 ・建築年よりアスベスト含有建材等を使用している可能性を有するが、詳細は専門職による調査が必要である。 ・関係者からの聴聞等によれば、本件建物について建物賃貸借契約が締結されている。契約期間は令和8年1月1日から令和8年12月31日までの1年間、月額賃料は歯科医院診療所が350,000円（年額4,200,000円）、住居部分が100,000円（年額1,200,000円）である。 ・附属建物符号1の概要については下記のとおりである。 ① 建築年：昭和56年（課税上） ② 経過年数：約45年 ③ 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了している。 ④ 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

- ⑤ 現況用途：車庫
- ⑥ 床面積：20.30 m²
- ⑦ 特記事項：関係者からの聴聞では現在使用されておらず、内部に立ち入ることができなかったため、詳細は不明である。また建築年よりアスベスト含有建材等を使用している可能性を有するが、詳細は専門職による調査が必要である。

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、資産価格を調整のうえ、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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	93,600	0.89	630.87	0.90	47,300,000

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）

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 豊川（県）－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $93,300 \text{ 円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/100 = 93,600 \text{ 円/㎡}$

（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（北西）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：方位1.05×規模0.90×奥行0.94＝0.89

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。

番号		再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	(主)	275,000	418.63	0.05	5,760,000
	(附1)	143,000	20.30	0.05	150,000
合計					5,910,000

ウ 現価率：いずれも耐用年数を超えた建物であり、維持管理の状態等に基づき5%と査定した。

(2) 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	47,300,000	0.50	法定地上権	23,650,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 端数調整 エ
1	47,300,000	-23,650,000	0.80	18,920,000	0.444
2	5,910,000	+23,650,000	0.80	23,650,000	0.556
一括価格(合計)				42,570,000	1.000

ウ 市場性修正：第4の特記事項等を考慮して、上記のとおり査定した。

エ 構成比：小数点以下第3位まで表示。

2 収益価格の試算（直接法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

総収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等 補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
5,400,000円	1.00	0.15	1.00	36,000,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点における月額賃料の合計（年額賃料）である。

イ 家賃等補正：必要なし。

ウ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗利回り：償却率、経費率を含む）を基準として、建物の建築年数、入居状況等を勘案の上、粗利回りを15.0%と決定した。

エ その他補正：特になし。

3 評価額の判定

積算価格、収益価格が試算された。本件においては、物件の収益性を反映した収益価格及び費用性を反映した積算価格を総合に関連付けて、調整後の価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比で案分し、競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	その他の控除 減価 (円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウーエ
1	40,600,000	0.444	0.70	0	12,620,000
2		0.556	0.70	0	15,800,000
一括価格 (合計)					28,420,000

イ 構成比：1 (2) ②エの比率を採用。

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 その他の控除減価：預り金的性格を有する敷金等のうち、買受人が継承する敷金等相当額を控除する。

第6 参考価格資料

地価調査価格 豊川（県）－6

所 在：豊川市金塚町1丁目37番2

価 格：93,300円/㎡

位 置：名鉄豊川線「稻荷口」駅の南西方道路距離約350m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：182㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西6m市道に接面

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）、準防火地域
地域の概要：中規模一般住宅の中に未利用地も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

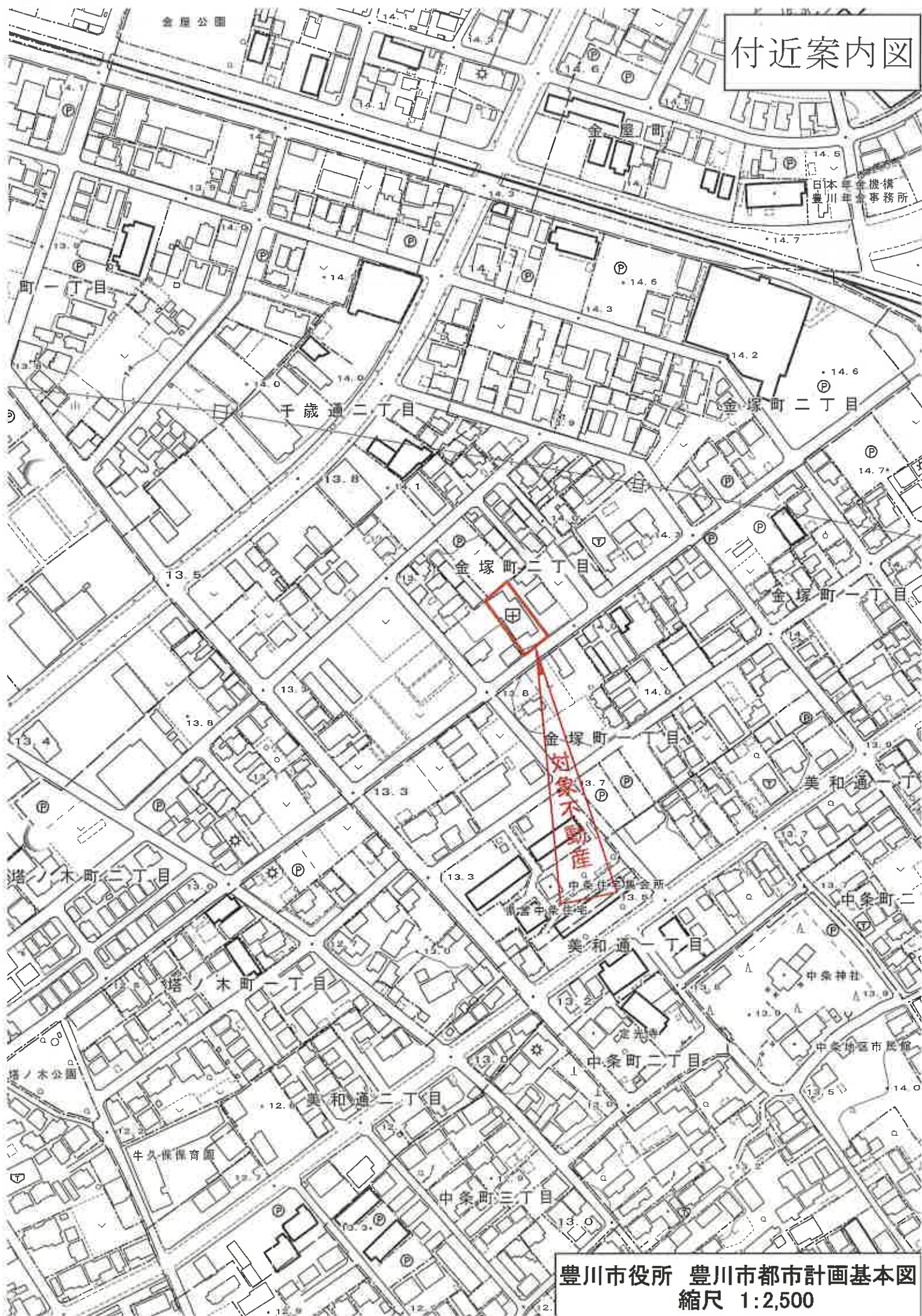
位置図

地価調査
豊川(県) 6

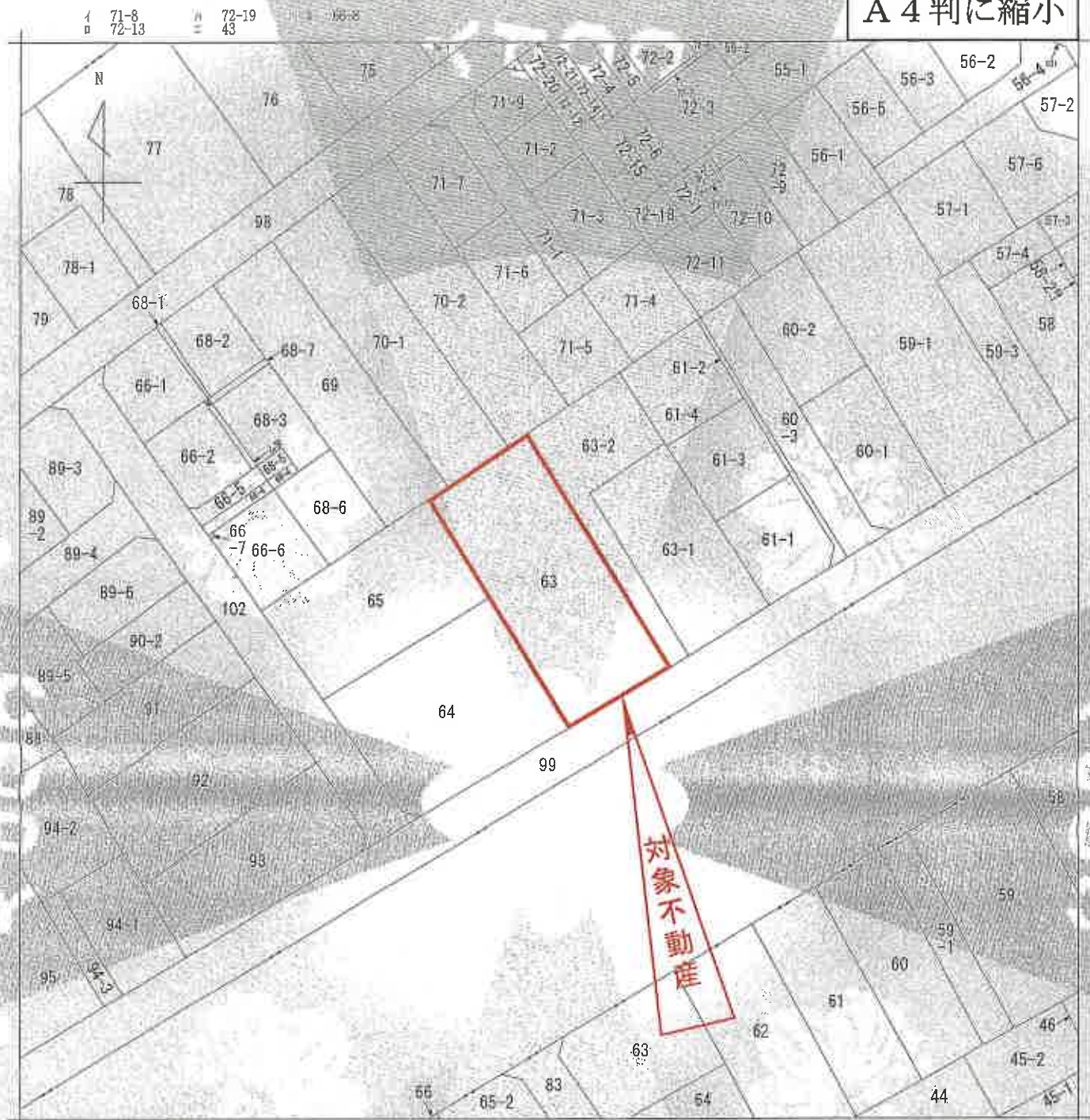
対象不動産

豊川市役所 白図
縮尺 1:10,000

付近案内図



A 4 判に縮小



(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提出付けられるまでの間、これに代わるものとして備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。



請求部	所在	豊川市金塚町二丁目				地番	63番		
出縮	力尺	1/600	精度	分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日					備付年月日 (原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年12月9日

名古屋法務局豊川支局

登記官

請求番号：9-3

(1/1)

登記年月日：平成27年3月24日

A 4 判に縮小

土地所有権
地積測量図

地番 63-63-1-63-2

土地の所在 豊川市金塚町二丁目

求積表

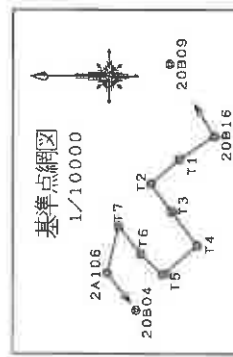
地番	⑥ 63	X	Y	DX	DMD	倍面積
NO.						
801	-131180.419	19871.623	-12.972	9.534	-123.675048	
802	-131193.391	19881.157	-17.140	31.665	-542.738100	
803	-131210.531	19893.754	9.847	57.765	574.568455	
852	-131200.584	19907.257	30.616	48.557	1489.682712	
851	-131169.968	19884.646	-8.328	15.569	-130.491432	
807	-131178.296	19874.269	-2.123	2.546	-5.617458	
合計						1261.749129
合計面積						630.8745645
地積						630.87 m

地番	⑥ 63-1	X	Y	DX	DMD	倍面積
NO.						
854	-131177.447	19893.899	-21.357	15.773	-336.863951	
853	-131198.804	19909.572	7.906	42.278	334.249868	
804	-131190.898	19920.404	21.156	36.576	773.801856	
855	-131169.742	19903.970	-7.705	10.071	-77.597055	
合計						693.590708
合計面積						346.7953540
地積						346.79 m

地番	⑥ 63-2	X	Y	DX	DMD	倍面積
NO.						
851	-131169.968	19884.646	-30.616	22.611	-692.258376	
852	-131200.584	19907.257	1.780	47.637	84.793860	
853	-131198.804	19909.572	21.357	34.279	732.096603	
854	-131177.447	19893.899	7.705	29.577	220.185785	
855	-131169.742	19903.970	9.413	31.335	294.956355	
805	-131160.329	19896.857	-5.395	17.300	-93.333500	
806	-131165.724	19889.935	-4.244	5.289	-22.446516	
合計						523.994211
合計面積						261.9971055
地積						261.99 m

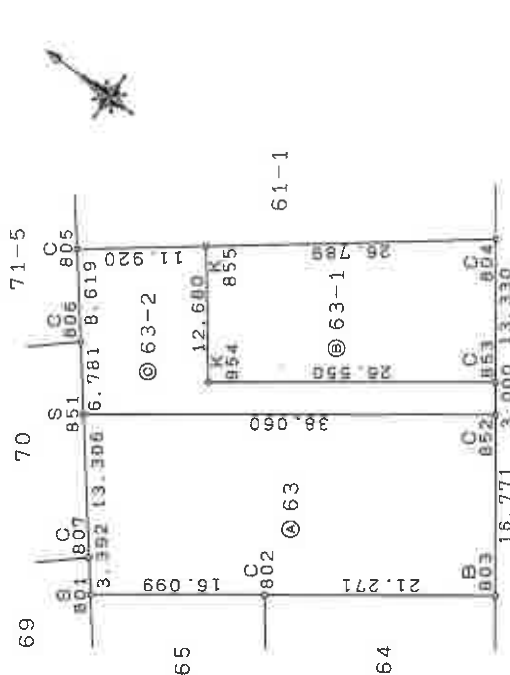
総面積 1239.6670240 m

基準点図



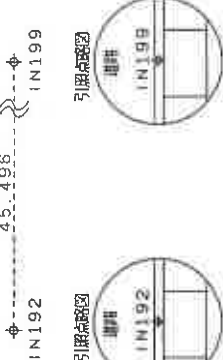
基準点図	X座標	Y座標
20809	-131182.835	20207.894
20816	-131285.359	20075.359
2A106	-131058.085	19821.090
20804	-131121.042	19752.339

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	VII
測量の年月日	平成27年2月6日



境界線の種類	C コンクリート杭
P プラスチック杭	S 金属標
B 金属標	K 計算点
その他	(その他)

単位=メートル



地積測量図

地番	面積	地積
63-63-1-63-2	1239.6670240	1239.6670240
63-63-1-63-1	1239.6670240	1239.6670240
63-63-1-63-3	1239.6670240	1239.6670240

作成者

(平成 27 年 3 月 11 日作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている事項を基に作成した図面です。
(名古屋法務局豊川出張所(登録))
令和7年12月9日 名古屋法務局豊川出張所

図面番号

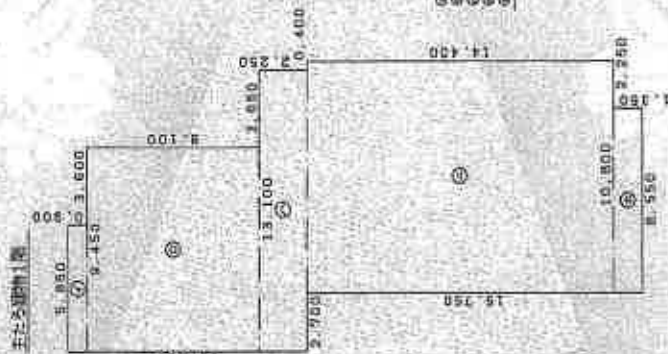
1/2

建物図面図面

家屋番号 63番

建物所在地 豊川市金塚町二丁目63番地

A4判に縮小



面積表

①	5.850 X 0.900	5.265000
②	9.450 X 8.100	76.545000
③	13.100 X 2.250	29.475000
④	10.800 X 14.400	155.520000
⑤	0.550 X 1.350	0.742500
計		271.547500

実面積 271.54

単位=メートル

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A 4 判に縮小

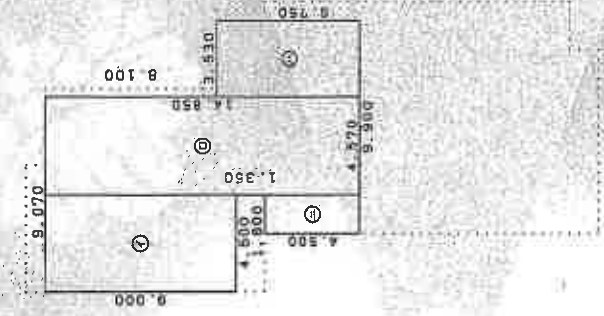
2/2

建物図面

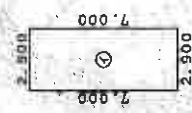
家屋番号 63番

建物の所在 豊川市金塚町二丁目63番地

主たる建物2階



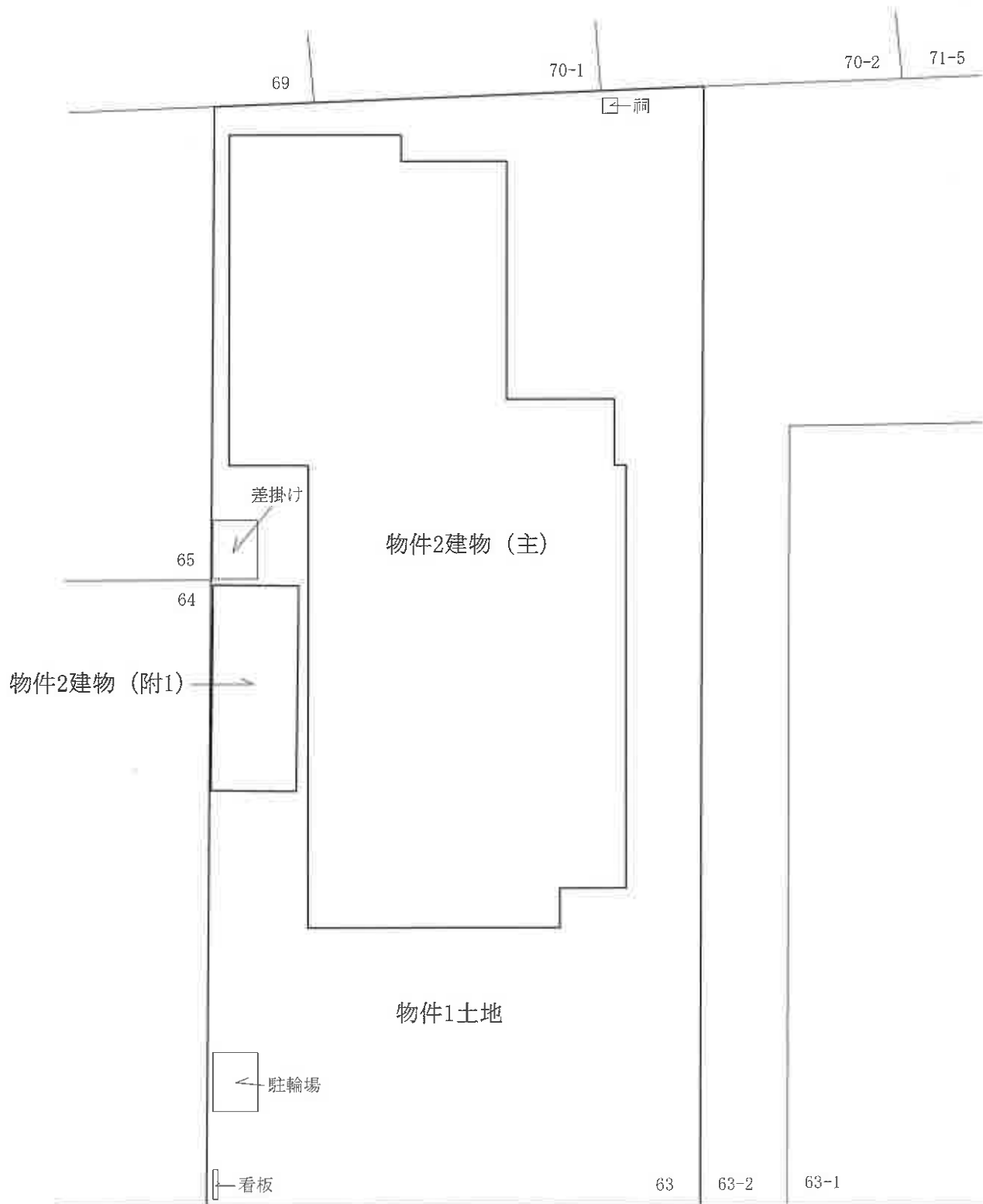
附属建物(25.11)



単位=メートル

作成者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

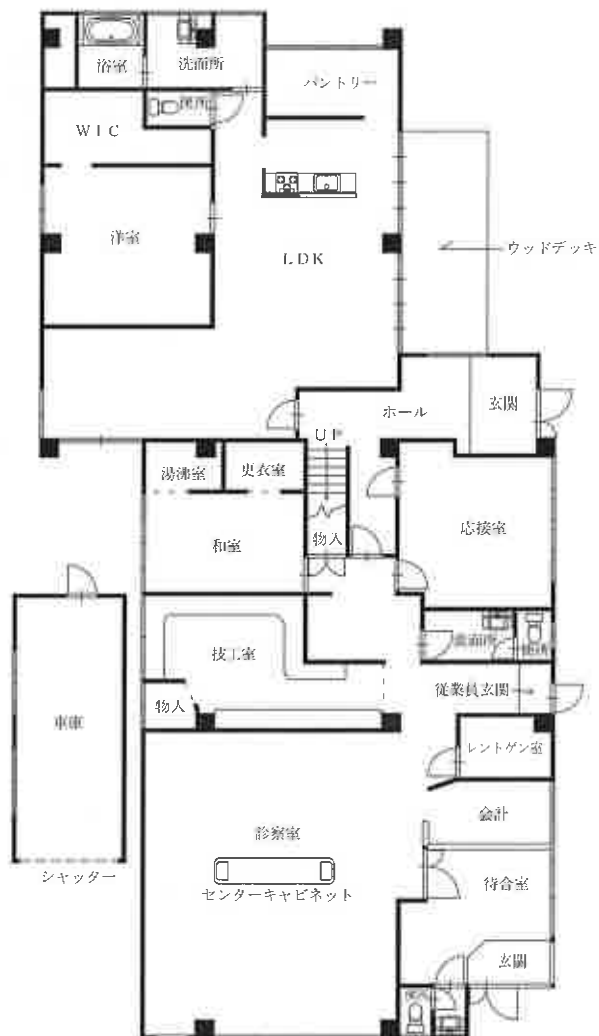
土地建物配置図（概略）



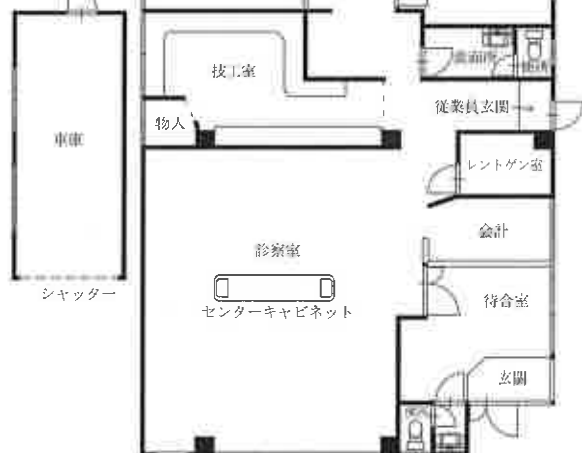
建物間取図 (概略)



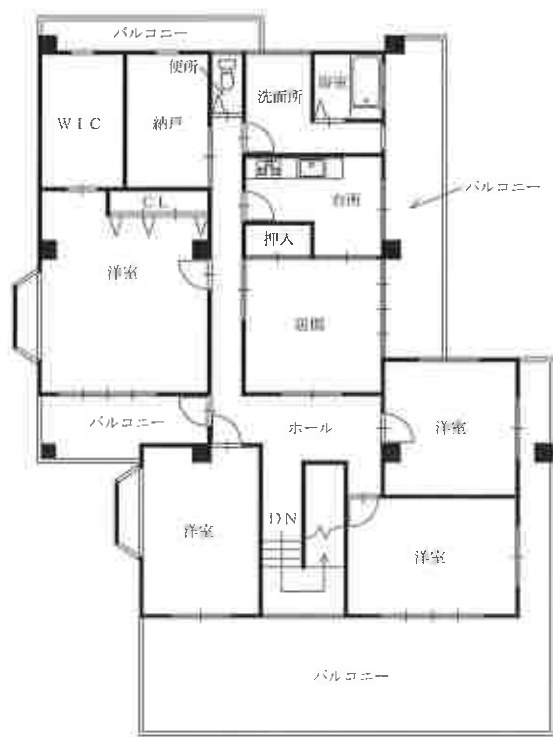
物件2建物 (主) 1階



物件2建物 (附1)



物件2建物 (主) 2階





物件 1 土地

写真番号 1

物件 2 建物



物件 2 建物

写真番号 2

物件 1 土地