

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 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 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）
3,4	34,170,000 27,336,000	一括	6,834,000	443,817	95,103
3	6,560,000				
4	27,610,000				

物 件 目 録

- 3 所 在 豊川市金塚町二丁目
地 番 6 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 6 . 7 9 平方メートル
- 4 所 在 豊川市金塚町二丁目 6 3 番地 1
家屋 番号 6 3 番 1
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 1 4 2 . 5 8 平方メートル
2 階 1 4 8 . 8 9 平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
床 面 積 1 階 1 4 2 . 5 8 平方メートル
2 階 1 4 8 . 8 9 平方メートル
3 階 約 1 4 8 . 8 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 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 3, 4】

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 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

1 階車庫部分につき本件所有者（債務者）が占有している。

2 階店舗・事務所部分につき株式会社シンメーが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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

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
 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

(現況)

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 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
 3 階 約 148.89 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 3、4)

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 6 3 番
地 目 宅地
地 積 6 3 0 . 8 7 平方メートル
- 2 所 在 豊川市金塚町二丁目 6 3 番地
家屋 番号 6 3 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 2 7 8 . 3 4 平方メートル
2 階 1 4 0 . 2 9 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 2 0 . 3 0 平方メートル
- 3 所 在 豊川市金塚町二丁目
地 番 6 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 6 . 7 9 平方メートル
- 4 所 在 豊川市金塚町二丁目 6 3 番地 1
家屋 番号 6 3 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



(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件3、4関係）

占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部（物件4建物2階）	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社シンメー	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗・事務所（放課後学童デイサービス） ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（（ ☒ 債務者兼所有者代表者Aの長男C ☒ 占有者の社員）の陳述／ ☒ 提示文書（定期建物賃貸借契約書〈事業用〉）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		令和7年4月1日	
最初の契約等	契約日	令和7年4月1日	
	期間	令和7年4月2日から ☒ 令和12年3月31日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☒ 更新なし（再契約）	
現在の契約等	期間	☐ ☐ 期間の定めなし	
	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（株式会社シンメー） ☐ その他の者（ ）	
	賃料・支払時期等	毎月 金297,000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 ☒ 保証金540,000円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		本契約では契約期間満了をもって本契約は終了し更新はないものとするとの記載があるが、賃貸人及び賃借人の双方協議のうえ新たな賃貸借契約を再契約として締結することができる旨の記載がある。	
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

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼物件3土地 及び物件4建物所有 者YDC株式会社 代表者Aの長男)	- 物件4建物の2階は放課後学童保育等を運営している、株式会社シンメーという会社にYDC株式会社が賃貸しています。 契約内容は定期借家契約としていますが、再契約による更新は可能です。今は、2回目の契約となっています。 1階は、YDC株式会社の代表者A及び家族が車庫として利用しています。 - 物件4建物の1階の車庫は出入口の電動シャッターは通常どおり作動しますし、車庫内部に不具合はありません。 - 物件3土地の南側の敷地は駐車場になっていますが、駐車場と利用している一部の敷地が物件3土地西側隣地(地番63番2)の敷地上にはみ出していますが、地番63番2の土地の所有者の方には、物件3土地の所有者であるYDC株式会社は地代のような対価は支払っていません。 - また、賃借人の株式会社シンメーも敷地の一部を使用することについて、何らかの支払いとかは無いと思います。
■ 物件4建物2階占有者 (物件4建物賃借人株式会社シンメー職員)	- 物件4建物の2階は当社が所有者の会社から賃借しています。 - 物件4建物の2階での事業は、放課後デイサービスを中心に運営していますが、就労支援のようなことも行っています。 - 普段は相応の人数の子供たちが出入りしています。 - 物件4建物の2階は、雨漏りとかの不具合はありません。 - ただ、子供たちが絵を画いたり、走り回ったりすることもあり、壁のクロスを傷つけたり汚したりして、一部、損傷や汚損があります。 - 物件4建物2階学習室(小)には小屋裏収納の出入口がありますが当社は小屋裏収納は使用していません。
■ A (債務者兼物件3土地 及び物件4建物所有 者YDC株式会社 代表者)	- 物件3土地南東側の敷地の角には自動販売機が置かれており、株式会社チェリオ中部という会社と自動販売機設置契約を締結しています。 - 契約期間は2025年(令和7)年2月1日から1年間となっており、期間満了の1ヶ月前までにYDC株式会社及び株式会社チェリ

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
	オ中部のいずれからも自動販売機設置契約に関して何らの意思表示が無い場合には、自動的に1カ年単位で継続延長する契約になっています。 3 YDC株式会社に対しての収入となる販売手数料は税込みで販売価格の15%が支払われるという契約になっています。

(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3土地及び物件4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3土地は南側で市道(地番99)とは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3土地南側は放課後デイサービスの送迎等ための駐車スペースが設置されている(写真①参照)。
- 3 物件3土地東側隣地(地番61番1及び地番61番3)の各隣地との境界は境界標等は見当たらなかったが、各隣地とはフェンス等で区画されていることから、上記各隣地との境界は確認できると思われる。
- 4 物件3土地と物件3土地西側隣地(地番63番2)とは、駐車場の敷地の一部として一体で利用されているものと見受けられた。
物件3土地及び物件3土地西側隣地(地番63番2)との境界には境界標等は見当たらなかったが法務局備付けの地積測量図に基づき物件1土地(本件外競売目的物件地番63番)と地番63番2土地との境界標から概ね3m程度東側の場所の辺りが物件3土地と西側隣地(地番63番2)との境界になるではないかと見受けられた(写真①参照)。
なお、物件3土地北側で接している隣地(地番63番2)との境界は境界標等は見当たらなかったため、境界を確認することができなかった。
なお、物件3土地西側及び北側で接している隣地(地番63番2)の地形は不整形な旗竿地となっている。
- 5 物件3土地と西側で接している地番63番2の旗竿状の敷地が通路及び駐車場の敷地と一体として利用されていることから、物件3土地及び物件4建物買受人は、地番63番2土地所有者と敷地の利用について、何らかの協議が必要になる可能性は否定できないと思われる。
- 6 なお、物件3土地と各隣地との境界の状況は上記3及び4記載のとおりであり、境界が確認できなかった場所はあるが、法務局備付けの地積測量図が存在していることから、各隣地との境界は確認できると思われる。
- 7 物件4建物1階は車庫として利用されており、車庫の内部は整然としており、外観上は不具合及び汚損等は見受けられなかった(写真④参照)。
- 8 物件4建物2階は放課後デイサービスの施設として利用されており、一部、壁のクロスが剥がれて損傷している場所が見受けられ、落書きのような汚損も見受けられたが、外観上雨漏り及び床面のたわみ等の不具合は見受けられなかった(写真⑤乃至⑧参照)。
物件4建物の状況は概ね経年劣化程度ではないかと見受けられた。
- 9 なお、物件4建物には天井までの高さが約2.1m程度の小屋裏収納が存在しており、物件4建物の未登記3階部分であると認めた。
小屋裏収納内には、扇風機の他に少量の動産類が置かれているのは見受けられたが、ほとんど利用されていない状況であると見受けられた。
- 10 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) 15:20 - 15:30	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) 11:30 - 12:40	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、(C及び占有者職員立会)

(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。

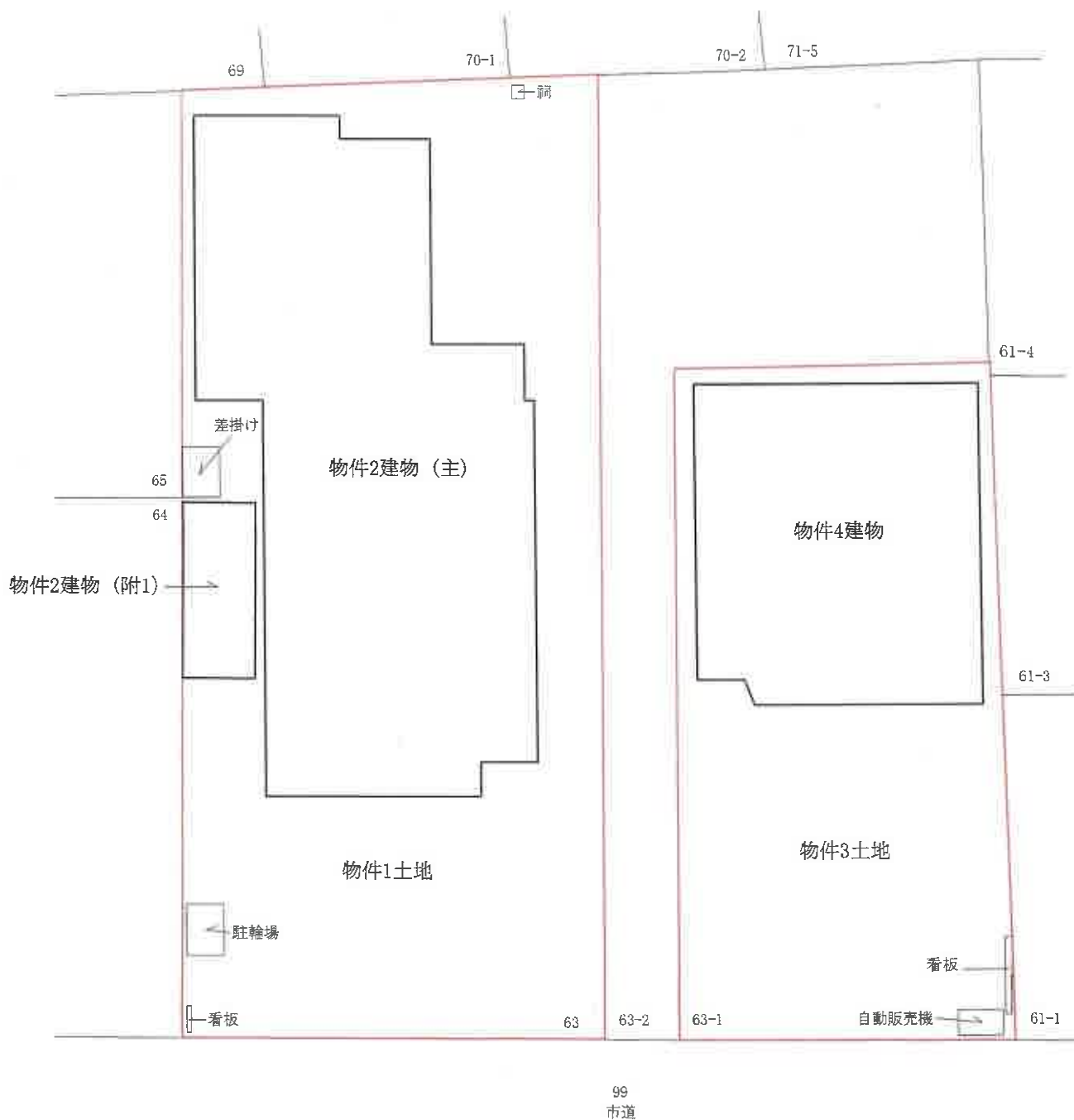
☐ 令和 年 月 日

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)

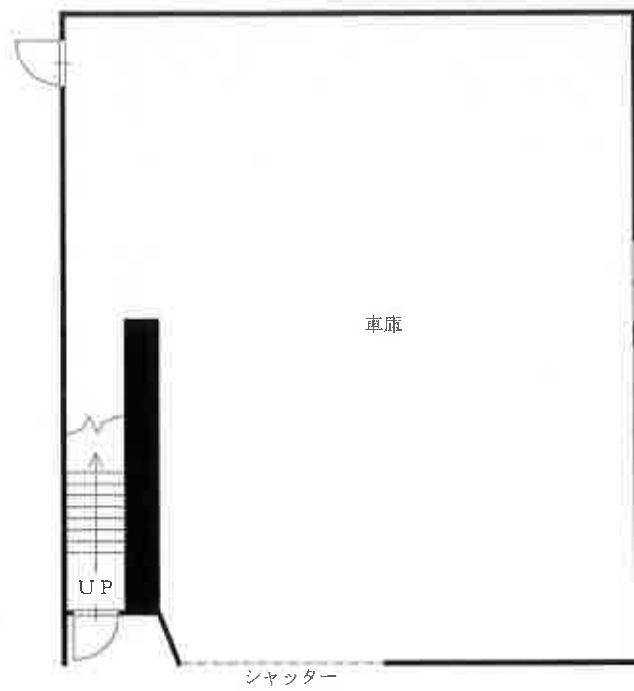
土地建物配置図 (概略)



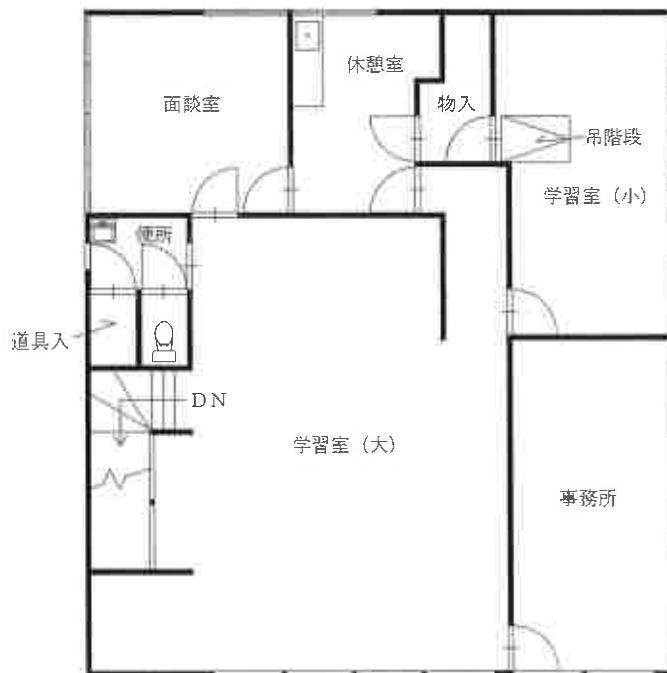
建物間取図 (概略)



物件4建物 1階



物件4建物 2階



物件4建物 3階



(物件4建物)

①



物件3

地番63番2の旗竿状の場所の凡その場所のイメージ

物件1(地番63番(本件外競売目的物件)との境界標 地番63番2と物件3との境界と思われる凡その目安としての場所
屋外の状況(西側隣地(地番63番2)との凡その目安としての境界の状況)

(物件4建物)

②

物件2(本件外競売目的物件)



物件3

自動販売機

地番61番1

屋外の状況(東側隣地(地番61番1)との境界の状況)

(11 枚目)

(物件 4 建物)

③

物件3



地番63番2

物件1(地番63番(本件外競売目的物件))

屋外の状況 (物件 3 土地北側の書く各隣地との境界の状況の目安としての凡そのイメージ)

④



屋内の状況 (1階 車庫)

(12 枚目)

⑤



屋内の状況（2階 学習室（大））

⑥



小屋裏収納昇降用吊り階段

屋内の状況（2階 学習室（小））

⑦



屋内の状況（2階 面談室）

⑧



屋内の状況（2階 便所内洗面）

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 3 4, 1 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 6, 5 6 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2 7, 6 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 3、4 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 3 の内訳価格は、物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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
3	所在地 地目 地積	豊川市金塚町二丁目 63番1 宅地 346.79㎡	「同左」
4	所 家屋番 種 号 類 構 造 床 面 積	豊川市金塚町二丁目 63番地1 63番1 車庫・店舗・事務所 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 142.58㎡ 2階 148.89㎡	「特記事項記載のとおり」
番号	特 記 事 項		
4	小屋裏収納（未登記）が概測で約148.89㎡あり、建物の階数及び床面積に含まれると推測されるため、鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建、評価対象床面積は合計で約440.36㎡とした。		

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3）

位置・交通	名鉄豊川線「稲荷口」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 346.79㎡ 間口 約13.3m、奥行 約26.6m 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3土地は、物件4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
土壌汚染の可能性の調査	目視では土壌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、土壌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。 ・本件土地の南東角付近に看板と自動販売機がある。 ・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4）

区 分	主である建物 ＜家屋番号63番1＞
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27年 6月 6日新築 経 過 年 数 約11年 経済的残存耐用年数 約29年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 合金メッキ鋼板 外 壁 カラー鋼板等 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 ー
床面積（現況）	概測約440.36㎡
現況用途等	現況用途 車庫・店舗・事務所 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	・2階北東側の学習室（小）から吊階段で小屋裏収納（未登記）に出入り可能であり、小屋裏収納の天井高より階数及び床面積に含まれるものと推測される。なお当該小屋裏部分の面積や建築基準法等における取扱いについては専門職による調査及び担当課（豊川市役所建築課）に確認する必要がある。 ・関係者からの聴聞及び定期建物賃貸借契約書＜事業用＞等によれば、本件建物の2階について定期建物賃貸借契約が締結されている。契約期間は令和7年4月1日から令和12年3月31日までの5年間、月額賃料は297,000円（年額3,564,000円）、保証金は540,000円、再契約手数料は33,000円である。なお保証金については解約時に50.0%である270,000円を償却するとされている。 ・経年相応の使用状況にある。

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3）

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
3	93,600	1.00	346.79	0.90	29,210,000

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0.95＝1.00

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4）

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
4	165,000	約440.36	0.66	47,960,000

ウ 現価率：[残価率5%＋(1－残価率5%)×{経済的残存耐用年数29年／(経済的残存耐用年数29年＋経過年数11年)}]×(1－観察減価率10%)＝0.66

(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
3	29,210,000	0.50	法定地上権	14,610,000

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
3	29,210,000	-14,610,000	0.90	13,140,000	0.189
4	47,960,000	+14,610,000	0.90	56,310,000	0.811
一括価格(合計)				69,450,000	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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
3,564,000円	1.00	0.12	1.00	29,700,000

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12.0%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
3	49,580,000	0.189	0.70	0	6,560,000
4		0.811	0.70	540,000	27,610,000
一括価格 (合計)					34,170,000

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/m²

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：182m²

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

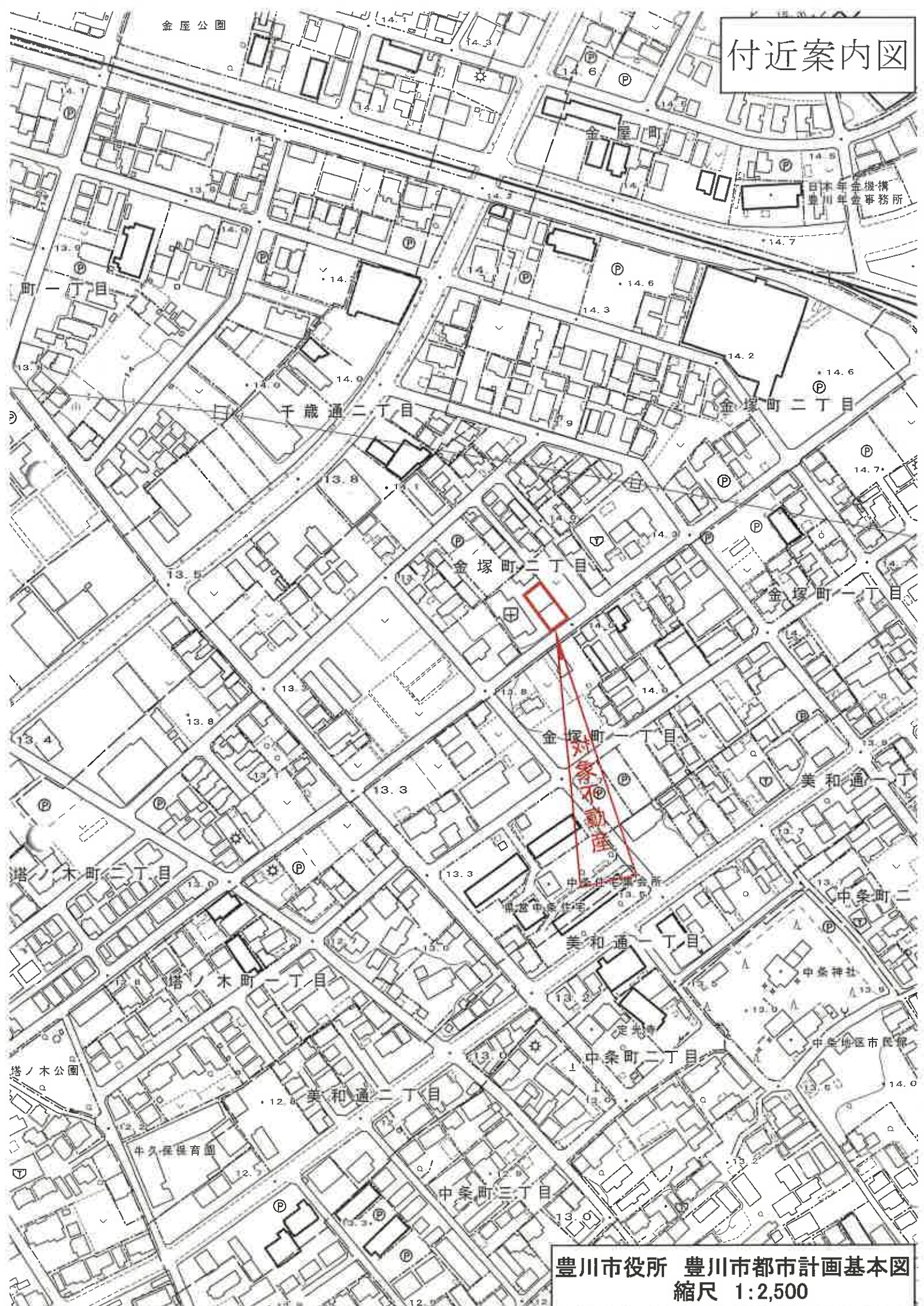
地価調査
豊川(県)6

市街地
不動産

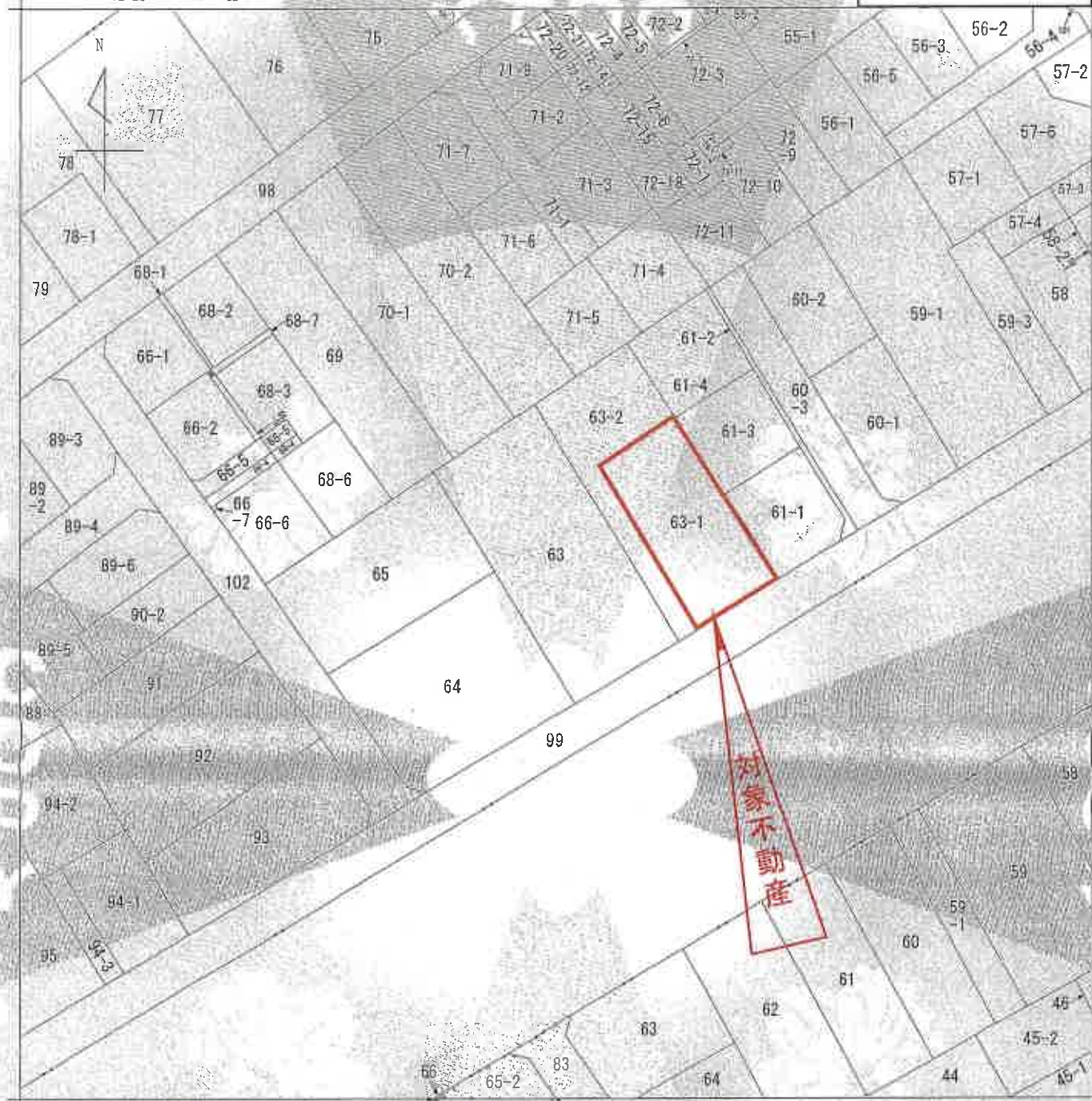
豊川市役所 白図
縮尺 1:10,000

金屋公園

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第18条の地図が備え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錯誤を記載した図面です。

地番区域見出し
金塚町2丁目

請求部	所在	豊川市金塚町二丁目				地番	63番		
出力	1/600	精度	座標系 番号又は 記号	分限	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 (原簿)			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。

(名古屋法務局豊川出張所管轄)

令和7年12月9日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号：9-3

(1/1)

登記年月日：平成27年3月24日

求積表

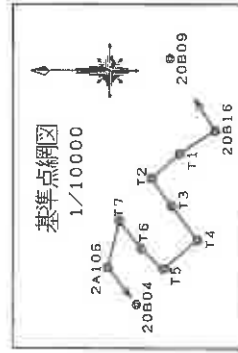
地番 ⑥ 63					倍面積	
NO.	X	Y	DX	DMD		
801	-131180.419	19871.623	-12.972	9.534	-123.675046	
802	-131193.391	19881.157	-17.140	31.655	-542.738100	
803	-131210.531	19893.754	9.947	57.765	574.588455	
852	-131200.584	19907.257	30.616	48.857	1489.682712	
851	-131169.958	19884.646	-8.328	15.669	-130.491432	
807	-131178.296	19874.269	-2.123	2.646	-5.617458	
合計					1261.749129	
合計面積					630.8745645	
合計地積					630.87	m

地番 ⑥ 63-1					倍面積	
NO.	X	Y	DX	DMD		
854	-131177.447	19893.899	-21.357	15.773	-336.863951	
853	-131198.804	19909.672	7.906	42.278	334.249858	
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	
合計地積					346.79	m

地番 ⑥ 63-2					倍面積	
NO.	X	Y	DX	DMD		
851	-131189.968	19884.646	-30.616	22.611	-692.258376	
852	-131200.584	19907.257	1.780	47.637	84.793860	
853	-131198.804	19909.672	21.357	34.279	732.096603	
854	-131177.447	19893.899	7.705	28.577	220.185785	
855	-131169.742	19903.970	9.413	31.335	294.956355	
805	-131160.329	19896.657	-5.395	17.300	-93.333500	
806	-131165.724	19889.835	-4.244	5.289	-22.446516	
合計					523.994211	
合計面積					261.9971055	
合計地積					261.98	m

総面積 1239.6670240 m²

境界点座標		
点名	X座標	Y座標
20B09	-131182.835	20207.894
20B16	-131266.359	20075.359
2A106	-131068.065	19821.090
20B04	-131121.042	19752.339



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

作成者

(平成27年3月11日)

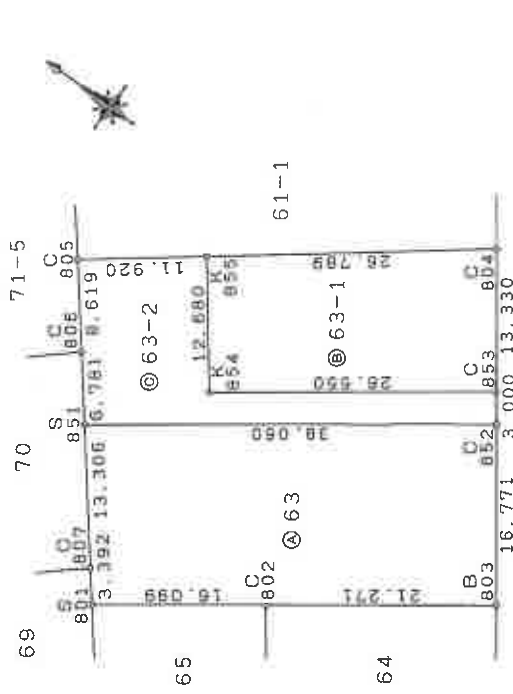
縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

地番 63、63-1、63-2
土地の所在 豊川市金塚町二丁目

土地所在
地積測量図



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	金属鉄
K	計算点
[	その他

単位=メートル

毎ヶ所土地の名称及び座標		
点名	X座標	Y座標
IN192	-131200.379	19916.807
IN199	-131173.390	19953.506

A4判に縮小

登記年月日：平成27年6月9日

※本図面に記載された内容は、記載した事項に限り、
（各官署法務局、国土院、国土院）
令和7年12月9日 国土院法務局（各官署）

図面

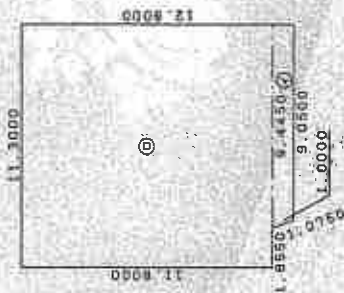
A4判に縮小

建物図面
平面図

家屋番号 63番1

建物の所在地 豊川市金塚町二丁目63番地1

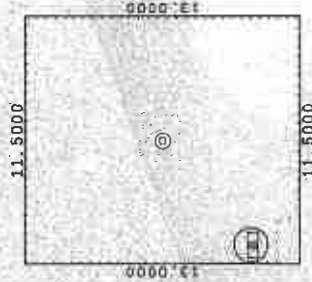
1階



① (9.0500+9.4450) X 1.0880
② 11.3000 X 11.8000
③ 1.8550 X 0.9750
④ 132.84750000

計面積 142.154

2階

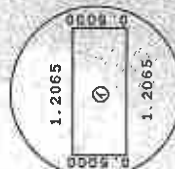


対称

① 1.2065 X 0.5000
② 11.5000 X 13.0000
③ 1.2065 X 0.5500
④ 146.09450000

計面積 146.85

敷地1/100



単位=メートル

作成者

縮尺 1/250

申請人

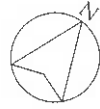
縮尺 1/500

請求番号：9-5

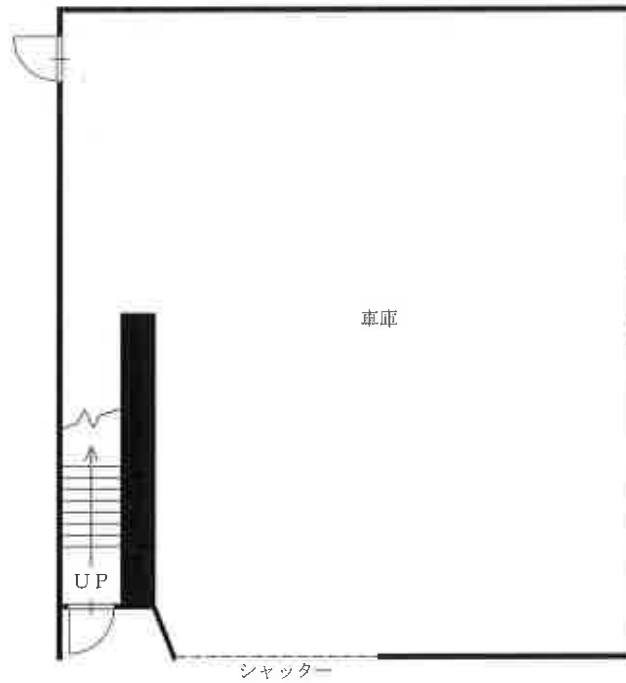
土地建物配置図 (概略)



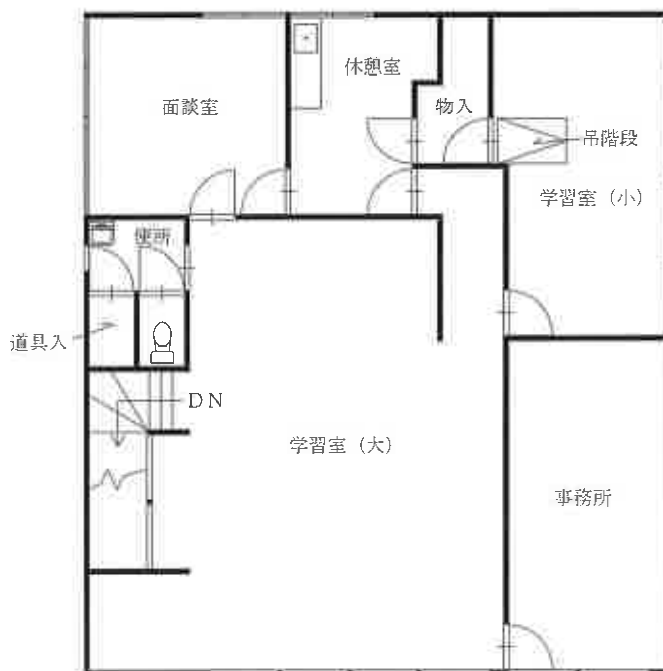
建物間取図 (概略)



物件4建物 1階

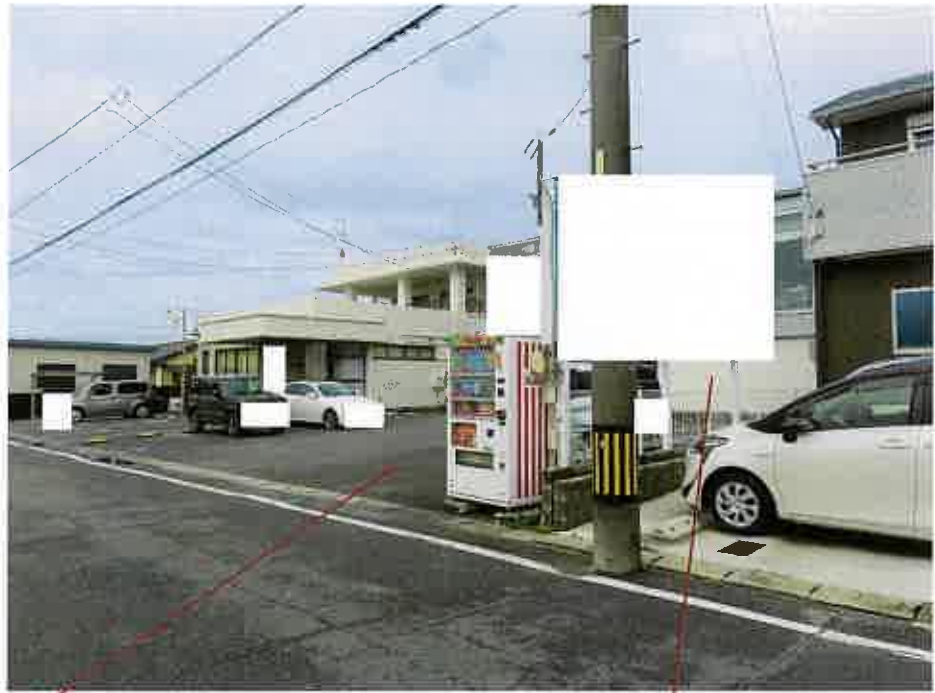


物件4建物 2階



物件4建物 3階





物件3 土地

写真番号 1

物件4 建物



物件4 建物

写真番号 2

物件3 土地