

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）
1	8,430,000 6,744,000		1,686,000	65,285	12,581

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 豊橋市東脇四丁目 15 番地 4

建物の名称 グラン・ドムール東脇

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東脇四丁目 15 番 4 の 702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 76.65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 豊橋市東脇四丁目15番4

地 目 宅地

地 積 1655.78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 31万2819分の8021

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】

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

【物件番号 1】

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 豊橋市東脇四丁目 15 番地 4

建物の名称 グラン・ドムール東脇

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東脇四丁目 15 番 4 の 7 0 2

建物の名称 7 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 76.65 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 豊橋市東脇四丁目 15 番 4

地 目 宅地

地 積 1655.78 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 31 万 2 8 1 9 分の 8 0 2 1



令和 8 年(5)第 15 号

令和 8 年 4 月 20 日受理

令和 8 年 5 月 14 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 豊橋市東脇四丁目 15番地4

建物の名称 グラン・ドムール東脇

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東脇四丁目 15番4の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 76.65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 豊橋市東脇四丁目15番4

地 目 宅地

地 積 1655.78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 31万2819分の8021

(区分所有建物用1)

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	☒ 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居宅として使用している ☐ 「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	令和8年4月28日現在	
	管理費 月額 8,300円	☐ 滞納はない	
	修繕積立金 月額 16,000円	☒ 滞納がある	
	駐車場使用料 月額 6,000円	計303,000円	
		内訳は3枚目「その他の事項」のとおり	
		☐ 不明	
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社		
	電話 ()		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
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		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納額の内訳	管理費	83,000円 (令和7年7月分～令和8年4月分)
	修繕積立金	160,000円 (令和7年7月分～令和8年4月分)
	駐車場使用料	60,000円 (令和7年7月分～令和8年4月分)
	合 計	303,000円
■管理組合の形式等	名 称	グラン・ドムール東脇管理組合
	法 人 格	無
	管理方式	全委託管理
	管 理 員	有 (2日/週)
	管 理 室	有
■大規模修繕計画の有無	無 (平成30年8月頃実施済み)	
■耐震性能診断の受検の有無	無	
■駐車場設備	有 (有料 月/6,000円)	
	申し込めば使用できる	
■ペット飼育	可 条件付	※ペット等飼育細則なし
	管理規約に「他に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動物を飼育することは、してはならない」旨の記載あり)	
■規約共用部分	無	

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 私が物件 1 建物に住んでいます。 2 物件 1 建物は不具合はありません。 3 リフォーム工事等は実施していません。 4 ペットは飼育していません。 5 室内で煙草は吸っています。 6 私は体調不良で寝込んでいますので、調査は早く終わらせていただき、早く帰ってください。
■ 中部電力パワーグリッド株式会社 担当者	1 物件 1 建物を含む一棟の建物の敷地の南西側に、当社の電柱が 1 本埋設されています。 2 敷地料については、マンション管理組合の指定口座にお振込みしています。

(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の敷地の地形は長方形の整形地で平坦な敷地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。また、物件1建物を含む一棟の建物の敷地は、南側と北側で道路に接して二方路となっており南側の道路に面しているエントランスが道路より高い位置にあり階段が設置されている。物件1建物を含む一棟の建物の敷地の北側は駐車場及び駐輪場が設置されている。なお、南側の敷地上にも来客用の駐車区画も含めて、数台分の駐車区画が設置されている。物件1建物を含む一棟の建物の敷地の南西側の敷地内に電柱が1本埋設されている。
- 3 物件1建物を含む一棟の建物は南側にマンションエントランスが存在しており、マンション敷地の北側の駐車場及び駐輪場から出入りするための出入口がマンション建物の北側に設置されている。マンション建物南側のエントランスに、管理事務室、メールボックス及び掲示板が設置されている。
- 4 物件1建物を含む一棟の建物に設置されているエレベーターの停止階は、1階、4階、6階、8階の各階のみに停止するようになっており、物件1建物が存在する7階には停止しないため、エレベーターを利用して物件1建物に出入りする場合には、6階もしくは8階から階段を利用して昇降する構造になっている。
- 5 物件1建物の床面はカーペットが敷いてあり、廊下と接している各部屋(食堂・居間、洋室1及び洋室2)とは約10cm程度の段差があり、各部屋が廊下より低い位置となっている。
- 6 物件1建物の各部屋の壁及び床面は、外観上は破損等の損傷は見当たらず、水漏れ等の不具合も見受けられなかったが、煙草のヤニによるものと思われる壁のクロスの汚損が散見された。物件1建物は経年程度の劣化状況であると見受けられた。
- 7 物件1建物の室内は、テレビ及びソファ等動産類、また、債務者兼所有者の衣類及び家財道具等が多数存在していた。和室に仏壇が置かれていた。
- 8 なお、物件1建物内の状況等について尋ねたが、債務者兼所有者は体調不良とのことで十分な協力は得られなかった。
- 9 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 4月22日(水) 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 4月22日(水) 11:50 — 12:10	目的物件所在地	物件確認、現況調査実施通知投函、占有状況調査
R8年 4月22日(水)	当庁(郵送)	管理費照会書送付
R8年 4月28日(火) 10:00 — 10:10	目的物件所在地	占有状況等再調査(現況調査実施期日調整のため訪問するも不在・近隣住人聴取)
R8年 4月30日(木) 11:00 — 11:15	目的物件所在地	解錠立入調査実施通知投函
R8年 5月12日(火) 9:40 — 10:50	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。

☒ 令和 8年 5月12日

目的物件は施錠されており、全戸不在と見受けられたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠手続を実施していたところ、債務者兼所有者が建物内の玄関に出て来た様子がうかがえたので、解錠するよう何度も要請したが、解錠に応じなかったため、解錠技術者により解錠し立会人を立ち会わせて建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者が在宅していた。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

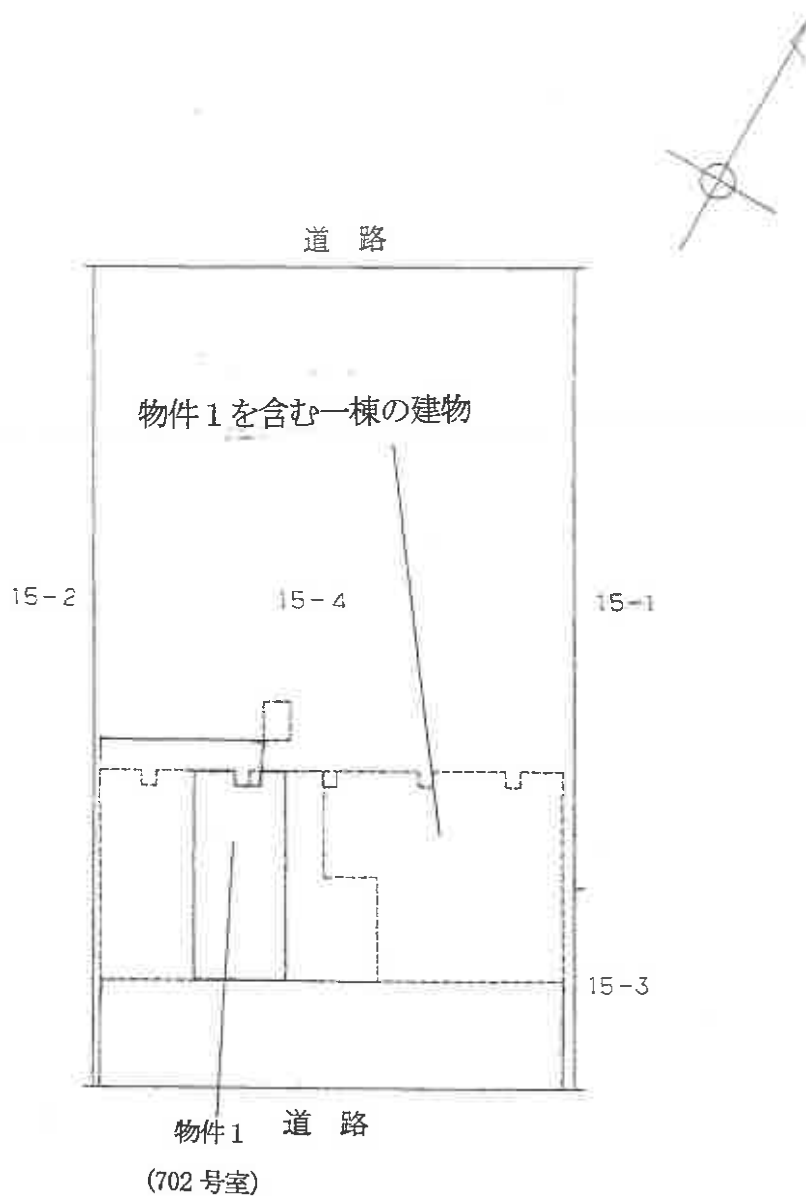
☐ 令和 年 月 日

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。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）



建物番号 702
 建物の存する部分 7 階

建物間取図 (概略)



物件 1 建物を含む一棟の建物

①



駐車場
屋外の状況

②



屋内の状況（食堂・居間）

（ 9 枚目）

③



屋内の状況(食堂・居間 和室)

④



洗面所 浴室

屋内の状況(台所)

(10 枚目)

令和 8年(ケ)第15号

令和 8年 4月22日 受 理

令和 8年 5月12日 現地調査

令和 8年 5月22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

番 号	評 価 額
物件 1	金 8, 4 3 0, 0 0 0 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) 所 在 豊橋市東脇四丁目 15番地4 建 物 の 名 称 グラン・ドムール東脇 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 東脇四丁目 15番4の702 建 物 の 名 称 702 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 7階部分 76.65㎡ (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 豊橋市東脇四丁目15番4 地 目 宅地 地 積 1,655.78㎡ (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 31万2819分の8021		「同左」
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	J R 東海道本線「豊橋」駅の南西方道路距離約 2.4 k m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や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 工業地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1,655.78㎡ 長方形 間口約31.0m、奥行約53.4m
接面道路の状況	北西側幅員約8.0m舗装市道より0～約0.6m高く、南東側幅員約6.0m舗装市道とほぼ等高接面する二方路地（北西側道路及び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	当該物件のマンション一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	目視では土壌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、過去は田としての利用であり、その後現在の利用に至るが、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。 ・北西側道路沿いにゴミステーション、北東角に駐輪場があるほか、南西角に電柱が設置されている。 ・マップあいち（水害情報マップ及び高潮浸水マップ）によれば、本件土地は洪水浸水想定区域内及び高潮浸水想定区域内に位置することから水害の危険性を有する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グラン・ドムール東脇	
建物の用途	居住用 (総戸数39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	平成3年6月11日新築 約35年 約10年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根 タイル貼り等 なし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有 有 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 名称(グラン・ドムール東脇管理組合) 法人格：無 全委託管理 大成有楽不動産株式会社 管理員：有(週2日) 管理人室：有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・平成30年8月頃に大規模修繕計画は実施済みである。 ・負担決議された工事負担金はなし。 ・管理組合の修繕積立金は44,086,491円(令和8年3月31日時点)である。 ・駐車場は申し込みで使用できる。 (一台につき月額6,000円) ・耐震性能診断の受験はない。 ・ペット飼育は可能である。(条件付き) ・規約共用部分として管理事務室がある。 ・外壁のタイルに変色が見られる。 ・エレベーターについては1階、4階、6階、8階に止まる。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	1 階(702 号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南東向き	
現 況 床 面 積	76.65 m ² (登記面積)	
間 取 り	4LDK (南東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 カーペット等 クロス等 電気、給排水、ガス等 —
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	8,300円 (月額) 16,000円 (月額) 6,000円 (月額) なし (あり) (令和8年4月28日現在・303,000 円) 管 理 費： 83,000 円(令和7年7月分～令和8年4月分) 修繕積立金：160,000 円(令和7年7月分～令和8年4月分) 小 計： 243,000 円 駐車場使用料：60,000 円(令和7年7月分～令和8年4月分)
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	・煙草によるクロスの変色が見られるほかは経年相応の使用状況にある。 ・専有部分がある7階にはエレベーターは止まらない。	

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、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
270,000	76.65	0.23	4,760,000

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＝〔残価率5%＋(1－残価率5%)×{経済的残存耐用年数10年／(経済的残存耐用年数10年＋経過年数35年)}〕×(1－観察減価等10%)＝0.23

(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
88,500	0.82	1,655.78	0.95	8,021/312,819	2,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊橋-30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $95,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/103 = 88,500 \text{ 円/㎡}$
 （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（南）を考慮。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模0.80×二方路地1.03＝0.82

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5%と査定。

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
4,760,000	2,930,000	1.01	7,770,000

ウ 個別格差：階層補正1.02×位置補正1.00×その他補正（エレベーター）0.99＝1.01

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 7年 7月 194,000円/㎡ (平成13年 9月築・専有面積90.41㎡)

B 令和 7年 6月 178,000円/㎡ (平成 2年 8月築・専有面積66.41㎡)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (千円未満四捨五入) (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
A	194,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{105}$	170,000
B	178,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	160,000

イ 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。

ウ 時点修正：区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。

エ 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

オ 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

カ 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
165,000	1.01	76.65	12,770,000

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、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	正味復帰価格の現価					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 復帰価格 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ
1,161千円 (24.1%)	446千円	9.2%	4,702千円	0.77859	3,661千円 (76.0%)	4,820千円 (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：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	900	900	882	882
	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	900	900	882	882
	空室損失	90	90	88	88
	貸倒損失	27	27	26	26
	有効総収益	783	783	768	768
イ 総費用	維持管理費	100	100	100	100
	修繕費	36	36	35	35
	公租公課	78	78	78	78
	損害保険料	21	21	21	21
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	235	235	234	234
	資本的支出	88	88	88	88
	総費用合計	323	323	322	322
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		30.0	30.0	30.5	30.5
エ 有効純収益 アーイ		460	460	446	446
オ 複利現価率 (※割引率 8.7%)		0.91996	0.84633	0.77859	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		424	390	347	

※ 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8.7%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	7,770,000	0	7,770,000
② 比準価格	12,770,000	0	12,770,000
③ 収益価格	—		4,820,000
④ 調整後の価格	10,980,000		

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
10,980,000	1.00	0.80	0.96	—	8,430,000

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。

オ その他の控除減価：必要なし。

第6 参考価格資料

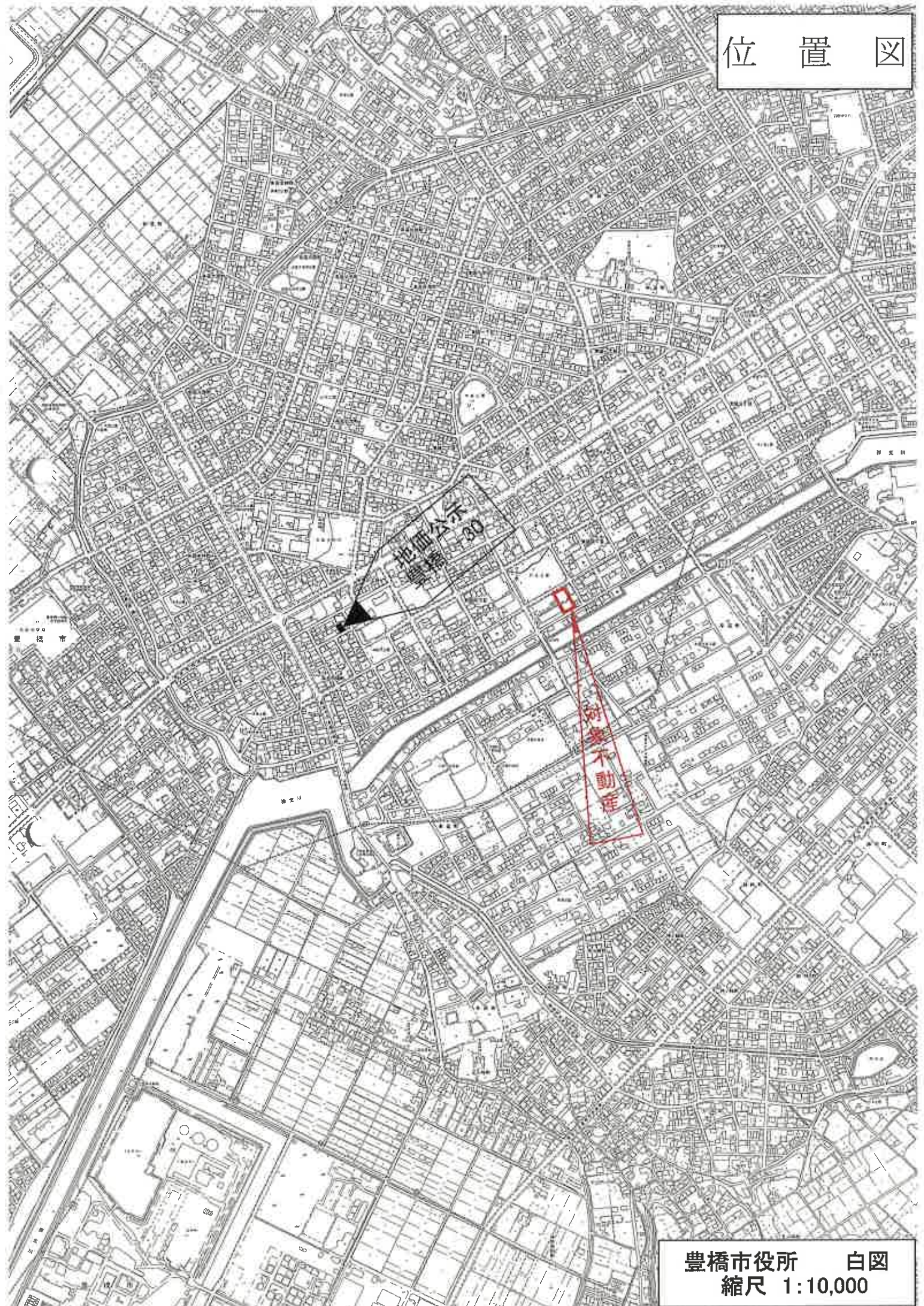
地価公示価格 豊橋一 3 0
所 在 : 豊橋市牟呂市場町 1 1 番 3
価 格 : 9 5, 7 0 0 円 / m²
位 置 : J R 東海道本線「豊橋」駅の南西方道路距離約 2. 6 k m
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 1 8 6 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東 6 m 市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域 (建蔽率 6 0 %、容積率 2 0 0 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

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

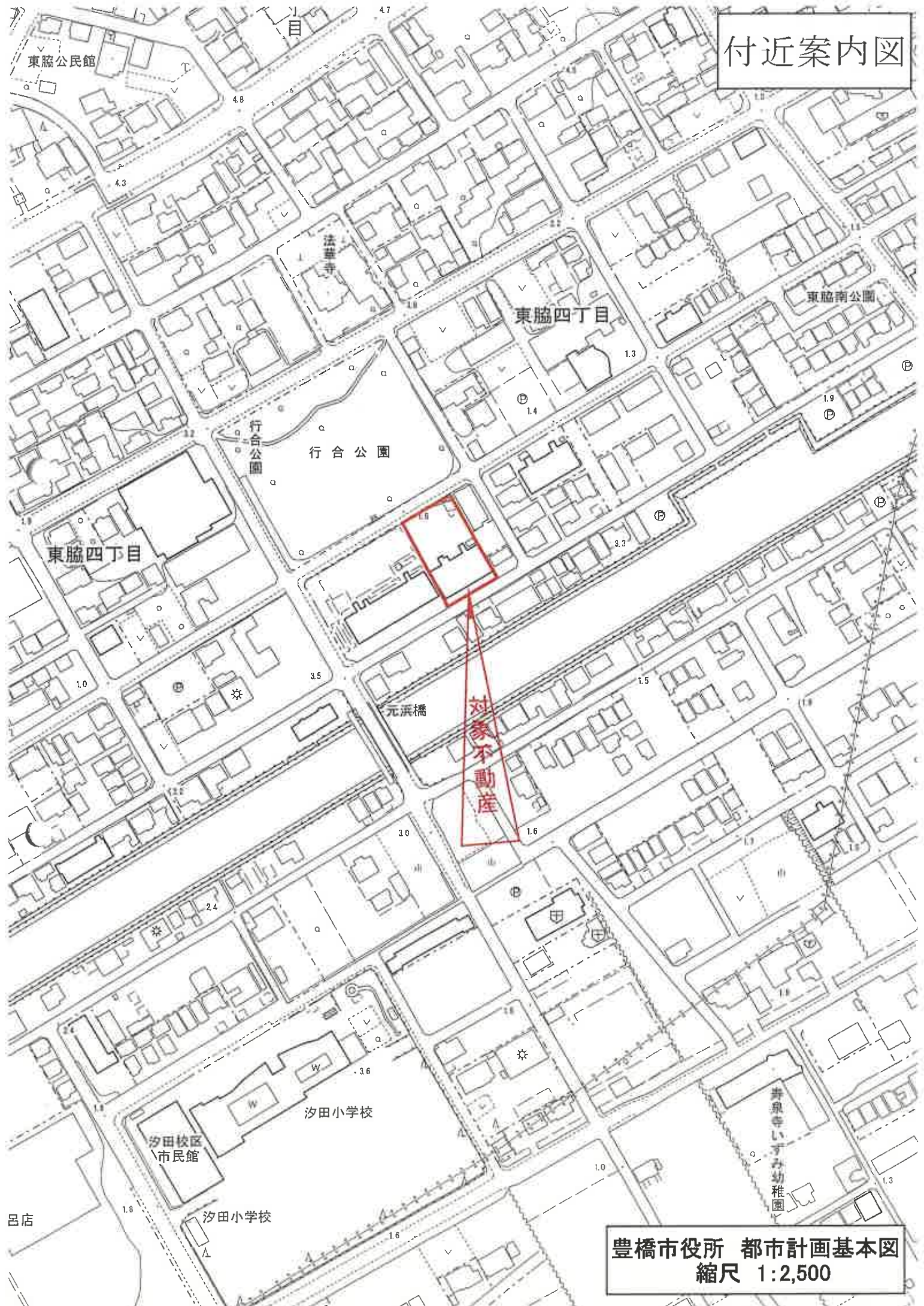
以 上

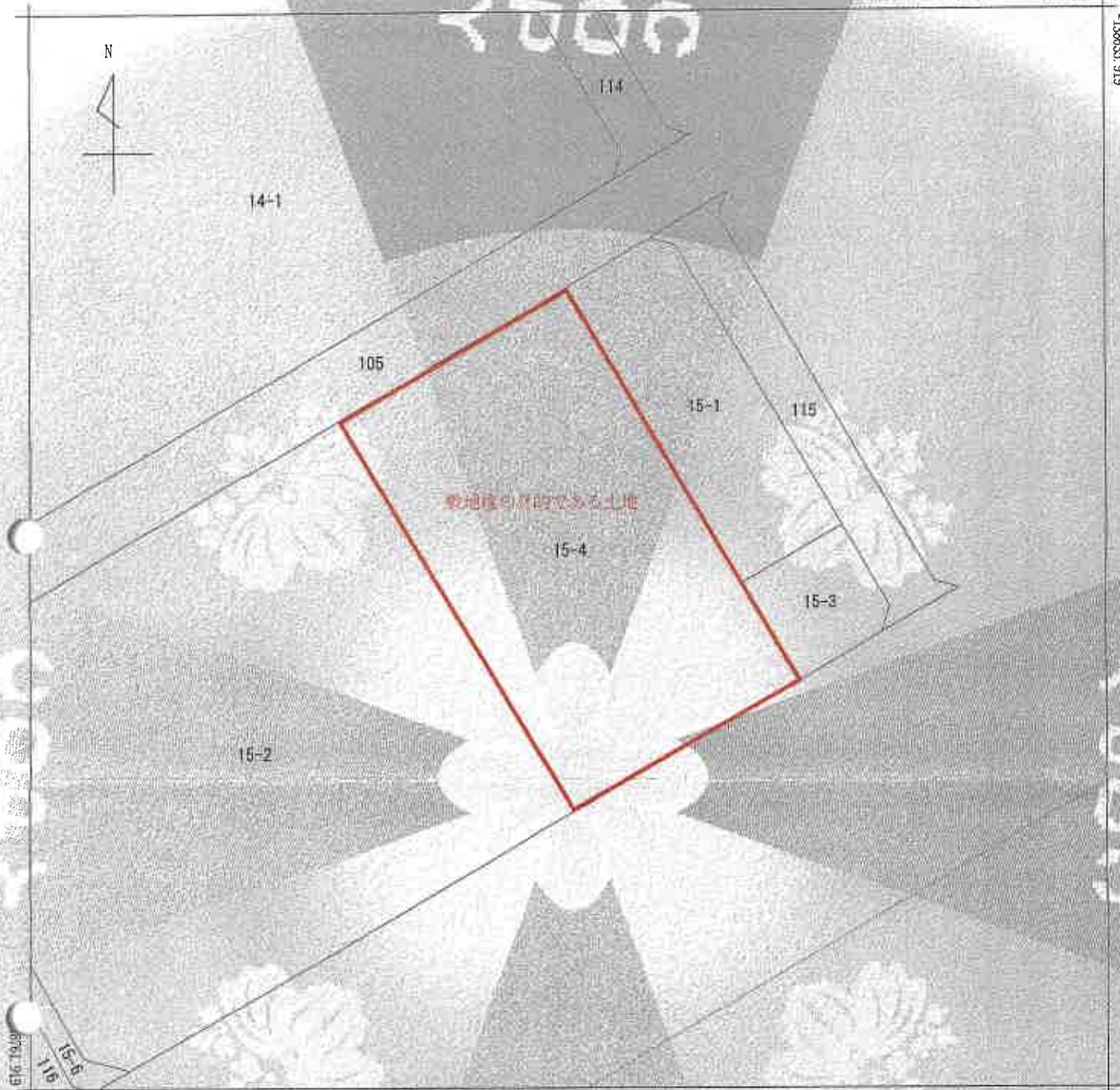
位置図



豊橋市

付近案内図





+18163.349 (座標値種別：地上測量)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法所定の地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして提出付られている図面で、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	豊橋市東區四丁目				地 番	15番4				
出力 力尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果図)			種類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成22年3月23日				補 正 年 月 日 (原図)	平成22年3月23日			補 正 年 月 日		

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真面である。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和8年2月20日

東京法務局中野出張所

登記官

2930268

前 15-2 後(新) 15-2, 15-4, 15-6

地番 15-2, 15-4, 15-5 地積測量図

土地の所在 豊橋市東脇四丁目

② 15-4 求積

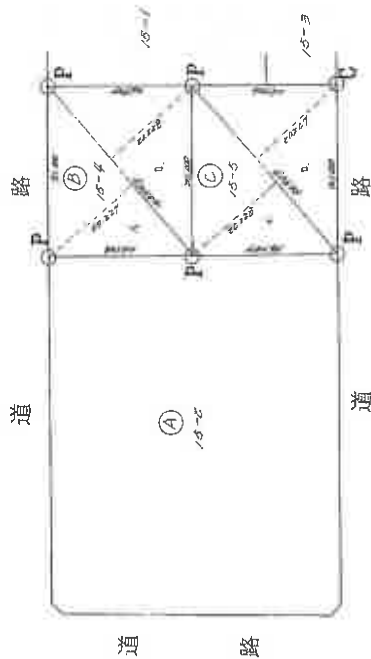
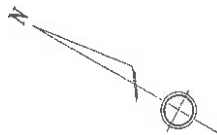
$$\begin{aligned} & 1. 40.929 \times 20.227 = 827.870883 \\ & \square 40.929 \times 20.228 = 827.911812 \\ & \text{合計 } 1655.782695 \\ & \div 2 \quad 827.8913475 \\ & \text{面積 } 827.89 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

③ 15-5 求積

$$\begin{aligned} & 1. 40.929 \times 20.228 = 827.911812 \\ & \square 40.929 \times 20.227 = 827.870883 \\ & \text{合計 } 1655.782695 \\ & \div 2 \quad 827.8913475 \\ & \text{面積 } 827.89 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

④ 15-2 差引求積

$$\begin{aligned} & 5154.00 - 827.8913475 - 827.8913475 \\ & = 3498.217305 \\ & \text{面積 } 3498.21 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



境界 境界線の施示	
○ P	プラスチック杭
○ G	コンクリート杭

単位：メートル

製作者

平成 1 年 3 月 9 日 作製

申請人

縮尺

1/1000

A 4 判に縮小

令和8年2月20日

東京法務局中務課

各階正面圖

6960302

面圖
物圖
建各
階平
面

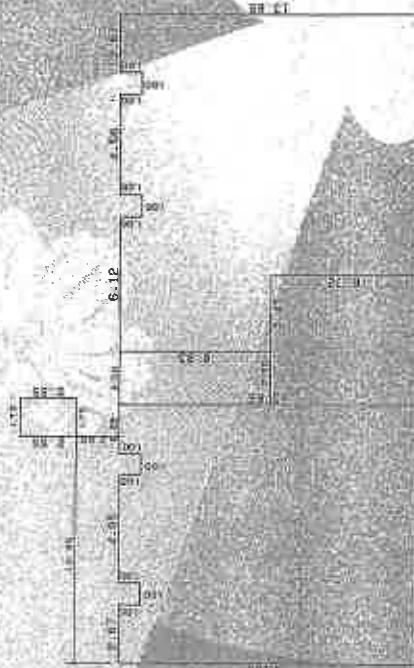
10

ガラソン・ドムール東條

盘福市東路4丁里15番地-1

上流の運動

194

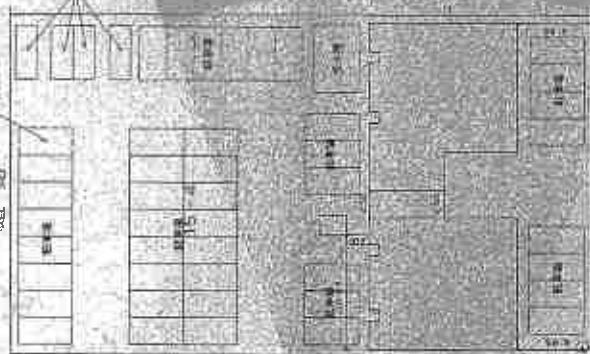


◎ 附录

[illegible]

平政の語

送



結果

508-70-51 ~ 108-70-51
506-70-51 ~ 106-70-51
505-70-51 ~ 105-70-51
504-70-51 ~ 104-70-51
503-70-51 ~ 103-70-51
502-70-51 ~ 102-70-51
501-70-51 ~ 101-70-51

处理
34620
重慶支局
重慶法庫局

Page 11

卷之四

CONCLUSIONS

11

图 10-3-1

增刊

A

47

請求番号: 6-2

建物間取図 (概略)





写真番号 1

物件1（7階専有部分）



一棟の建物

写真番号 2