令和　７年（ヌ）第　　１９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１２月２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１７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	3,829,000 3,063,200		765,800	68,416	13,384
備考	民事執行規則３０条の３第１項の規定により売却基準価額を変更する。				

令和　7年（ヌ）第　　19号

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　5番地5

建物の名称　サーラシティー南栄

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　弥生町字西豊和　5番5の8

建物の名称　203号

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　2階部分　83．84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5番5

地　　目　宅地

地　　積　1080．17平方メートル

土地の符号　2

所在及び地番　豊橋市北山町字東浦10番28

地　　目　宅地

地　　積　206．91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　21万2087分の8906

令和　７年（ヌ）第　　１９号

物　件　目　録

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２１万２０８７分の８９０６

令和　7年（ヌ）第　　19号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月　6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

【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A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。

負担決議された工事負担金（排水管ライニング工事）の未納あり。

《　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。

令和　7年（ヌ）第　　19号

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　5番地5

建物の名称　サーラシティー南栄

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　弥生町字西豊和　5番5の8

建物の名称　２０３号

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　2階部分　８３．８４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5番5

地　　目　宅地

地　　積　１０８０．１７平方メートル

土地の符号　2

所在及び地番　豊橋市北山町字東浦１０番２８

地　　目　宅地

地　　積　２０６．９１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　２１万２０８７分の８９０６

令和　7年（ヌ）第　　19号

物　件　目　録

土地の符号　　2

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２１万２０８７分の８９０６

令和 7 年(ヌ)第 19 号

令和 8 年 4 月20日受理

令和 8 年 5 月 21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

令和　７年（ヌ）第　　１９号

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　５番地５

建物の名称　　サーラシティー南栄

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　弥生町字西豊和　５番５の８

建物の名称　　２０３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　８３．８４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５番５

地　　目　　宅地

地　　積　　１０８０．１７平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　豊橋市北山町字東浦１０番２８

地　　目　　宅地

地　　積　　２０６．９１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　２１万２０８７分の８９０６

令和　7年（ヌ）第　　19号

物　件　目　録

土地の符号　　2

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２１万２０８７分の８９０６

共有者	持分２分の１
共有者	持分２分の１

（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が異なる（□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（共有者Ａ）　□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 管理費　　月額　3,750円 修繕積立金　　月額　13,960円	令和８年４月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある 計869,797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	建物管理株式会社 電話　（　）	
その他の事項		
敷地権	符号１、２	
現況地目	■宅地（符号１、２）　□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、２）　□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	146,250円（令和5年2月分～令和8年4月分）
	修繕積立金	554,670円（令和5年1月分～令和8年4月分）
	遅延損害金	168,877円
	合　計	869,797円
■管理組合の形式等	名　　称	サーラシティー管理組合
	法 人 格	無
	管理方式	全委託管理
	管 理 員	有（巡回）
	管 理 室	無
■大規模修繕計画の有無	無（令和13年頃予定）	
■負担決議された工事負担金の有無	有　決議日：令和4年8月27日 工事名：排水管ライニング工事 工事期間：令和5年4月3日～令和5年4月17日 負担金額：164,120円（施工済で未納）	
■耐震性能診断の受検の有無	無	
■駐車場設備	有（有料　月/5,500円） すぐには使用できない	
■ペット飼育	不可	
■規約共用部分	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
■ C 債務者Aの長女	1 私は母親のAと物件１建物に住んでいます。 2 本日、Aは用事があり出かけていますので、私が立会います。 3 物件１建物の共有者BはAの妹です。 Bは別の場所に住んでおり、物件１建物には住んでいません。 4 物件１建物内でペットは飼育していませんし、煙草は吸いません。 5 上階からの水漏れ等の不具合はありません。 物件１建物はリフォーム等の改修工事は実施していません。 6 物件１建物に住んでから、マンション周辺が大雨で浸水した等の被害はありません。

（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は旗竿地のような不整形な地形となっており、東側道路と等高に接している土地の符号２の旗竿のような敷地の東側が、物件１建物を含む一棟の建物のマンションの居住者等の出入口となっている（土地建物配置図（概略）及び写真①参照）。

物件１建物を含む一棟の建物の敷地の北側に平置きの駐車場が設置されており、物件１建物を含む一棟の建物の敷地の西側には駐輪場及び給水設備が設置されている。

3　物件１建物を含む一棟の建物にはエレベーターは設置されておらず、各階へは階段を利用することになり、階段下の各エントランス部分に集合郵便受が設置されている（写真②参照）

4　物件１建物の各部屋の壁及び床面は、外観上は上階からの水漏れ等の不具合は見受けられなかったが、各部屋の壁のクロス及び床面等は相応の汚れが散見され、和室6帖２の襖は破損しているのが見受けられた。

物件１建物の状況は経年以上に劣化した状況であると見受けられ、物件１建物を使用収益するためには、壁のクロスの交換及び床面のクリーニング、場合によっては床面の張替え等の改修工事等が必要になると思われ、買受人は改修工事費用等を相応に負担することになるのではないかと見受けられた。

5　物件１建物の廊下と食堂・居間との間に約10cm程度の段差があり、廊下が高い位置となっている。

6　物件１建物の居間・食堂以外の各部屋の室内は、Ａ及びＡの家族の相応の数量の家財道具等の動産類が山積した状態となっており、洋間１、洋間２及び和室6帖１の各部屋は大量の動産類が残置されていたため、各部屋の奥まで立ち入ることができず、洋間２に接している北側バルコニーにも立ち入ることができなかった。

また、南側のバルコニーには使用されていないように見受けられた自転車数台及び相応の数量の動産類が雨ざらしの状態で残置されていた。

7　物件１建物の共有者であるＢに物件１建物のＡとの共有持分の状況等についての照会書を送付したが、協力は得られなかった。

なお、物件１建物の状況から物件１建物はＡが占有していると認めた。

8　物件１建物の占有関係は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

（調査経過用）

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) 12:20 ― 12:50	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 5月 7日(木) 15:10 ― 15:20	目的物件所在地	現況調査実施期日（解錠立入）通知書投函
R8年 5月13日(水) 9:40 ― 10:40	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立会

（特記事項）

■　令和　8年　5月13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　　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

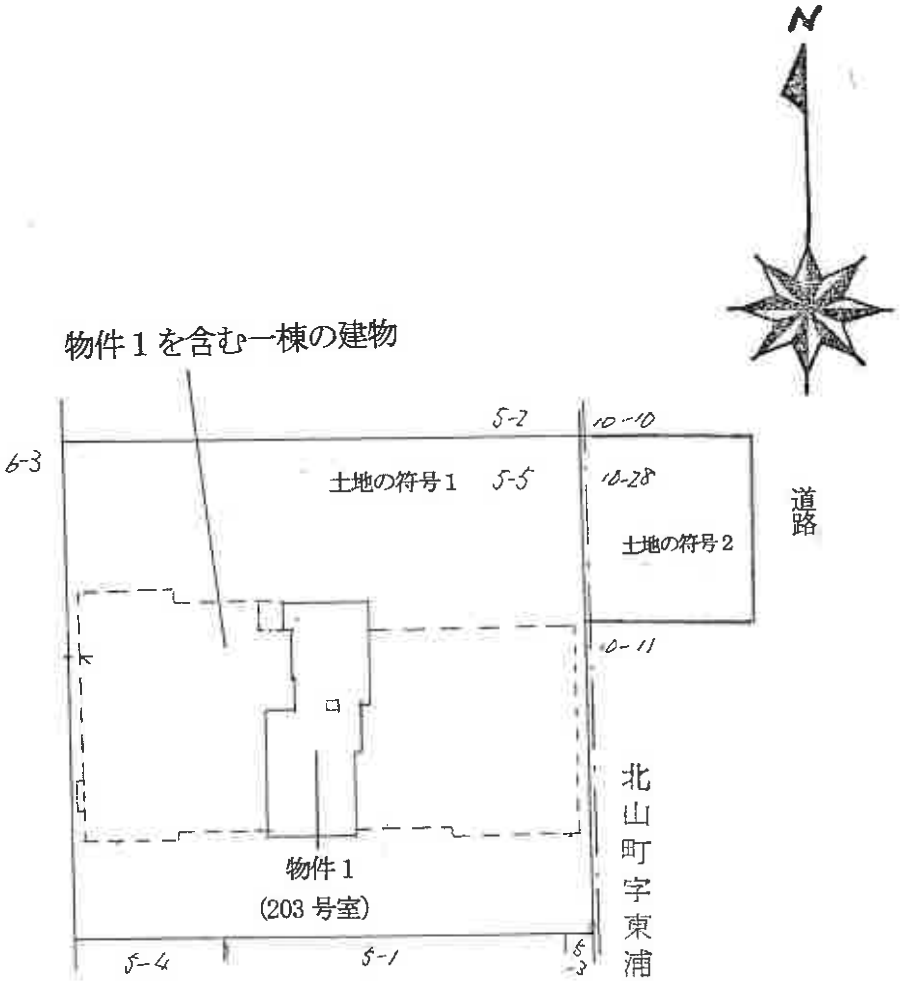
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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。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。

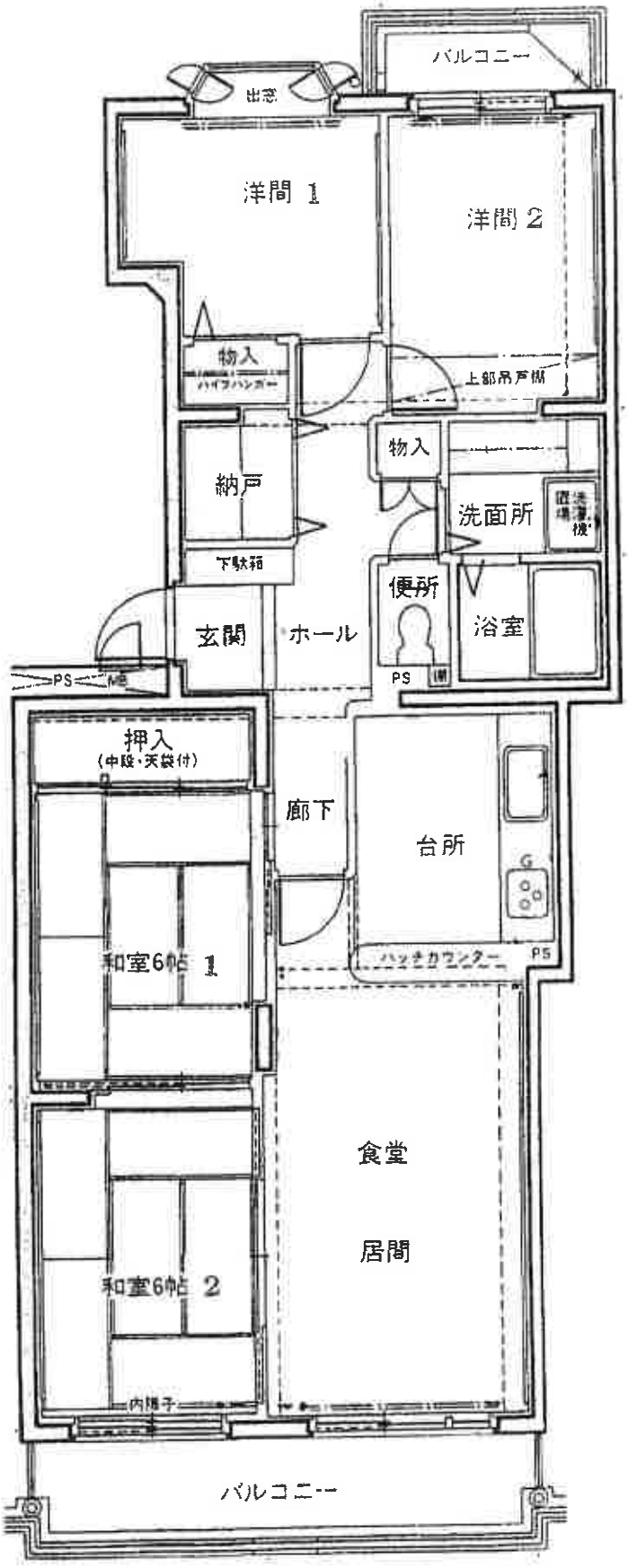
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



建 物 の 存 す る 部 分　2　階

建物間取図（概略）


N
バルコニー
出窓
洋間 1
洋間 2
物入
ハイラハンガー
上部吊戸棚
物入
納戸
洗面所
洗濯機
下駄箱
便所
玄関
ホール
浴室
PS
PS
押入
(中段・天袋付)
廊下
台所
G
和室6帖 1
ハッチカウンター
PS
食堂
居間
和室6帖 2
内階子
バルコニー

物件１建物を含む一棟の建物　①



土地の符号2

屋外の状況

物件１建物を含む一棟の建物　②



2階北側バルコニー

屋外の状況（物件１建物（２０３号室）エントランス及び階段）

③



屋内の状況（食堂・居間）

④



屋内の状況（台所（キッチン））

令和　7年　（ヌ）　第　19号
令和　8年　4月22日　受　理
令和　8年　5月13日　現地調査
令和　8年　5月18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 5,470,000 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	（一棟の建物の表示） 所　　在 建物の名称 （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 （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 土地の符号 所在及び地番 地　　目 地　　積 （敷地権の表示） 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	 豊橋市弥生町字西豊和　５番地５ サーラシティー南栄 弥生町字西豊和　５番５の８ ２０３号 居宅 鉄筋コンクリート造１階建 ２階部分　　83.84 平方メートル １ 豊橋市弥生町字西豊和５番５ 宅地 1,080.17 平方メートル ２ 豊橋市北山町字東浦１０番２８ 宅地 206.91 平方メートル １ 所有権 212,087 分の 8,906 ２ 所有権 212,087 分の 8,906	特記事項記載のとおり
番号	特　記　事　項		
1	建物の名称は「サーラシティ南栄」である。		

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５５０ｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が多い中に共同住宅等が見られる既成住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	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	1,287.08　㎡
	形状	鉤形
	間口・奥行	間口　約12.5m　奥行　約50m
接面道路の状況	・東側幅員約6.5m舗装市道に等高接面 ・当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に該当	
土地の利用状況等	当該マンション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	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染の可能性の調査	有害物質使用特定施設の届出に係る事業場等リストに掲載は無く、過去の住宅地図等に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかった（但し、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	サーラシティー南栄（サーラシティ南栄）	
建物の用途	共同住宅	（総戸数　25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）　昭和62年3月12日　新築 経過年数　約　39　年 経済的残存耐用年数　約　6　年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	
仕様	屋根	ゴムシート露出防水（新築時）
	外壁	吹付タイル等
	その他	標準仕様
設備等	エレベーター	無
	駐車場	有（但し、すぐには使用不可）
	集会室	無
	その他	－
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	有（サーラシティ南栄管理組合） 法人格：無
	管理方式	全委託管理
	管理会社	建物管理株式会社
	管理形態	管理員：有 管理室：無
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合の積立金総額：10,210,087円（令和7年3月31日現在） 負担決議された工事負担金：有（164,120円，排水管ﾗｲﾆﾝｸﾞ工事） ペットの飼育等：不可 規約共用部分：無 大規模修繕計画の有無：有（令和13年頃を予定）	

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	２階部分（203号）　　中間住戸 主要開口部の方位：南向	
床　面　積	83.84㎡　（登記面積） 89.06㎡　（壁芯面積）	
間　取　り	４ＬＤＫ	
仕　　様	天　　井	クロス貼り等
	床	カーペット、畳等
	内　　壁	クロス貼り等
	設　　備	電気、給排水、都市ガス
	そ の 他	—
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管　理　費	3,750円（月額）
	修繕積立金	13,960円（月額）
	駐車場使用料	—
	滞　納　額	なし（あり）（令和8年4月末日現在　869,797円） 管　理　費　：　146,250円 修繕積立金　：　554,670円 小　　計　：　700,920円 遅延損害金　：　168,877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	・駐車場使用料：5,500円/月。但し現在順番待ち。 ・経年相応の設備等に係る機能的陳腐化が認められる。 ・上記管理費及び修繕積立金の滞納額700,920円のうち、令和6年10月31日時点の滞納額382,140円は、管理組合が取得し、本件強制競売申立ての基礎となった確定判決に係る請求債権に含まれる。 ・排水管ライニング工事負担金164,120円も、同請求債権に含まれる。	

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
233,000	83.84	0.12	2,340,000

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　6　年／(経済的残存耐用年数　6 年＋経過年数　39 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
101,000	0.72	1,287.08	0.95	8,906 ／ 212,087	3,730,000

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		時点修正		標準化補正	地域格差		標準画地価格
100,000円／㎡	×	100 ／100	×	100／ 100	×100／ 99	＝	101,000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：方位北向1.00

地域格差：街路条件格差等を考慮。

イ　個別格差：地積大0.90×奥行逓減0.82×形状0.95×方位1.02＝0.72

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：地上建物の築後経過年数等を考慮し、上記のとおり査定。

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
2,340,000	3,730,000	0.98	5,950,000

ウ　個別格差:　階層補正　0.98　×位置補正　1.00　×その他補正　1.00　＝　0.98

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7年11月 109,000 円/㎡ (平成2年3月建築、専有面積80.60㎡)
B 令和7年5月 95,000 円/㎡ (平成2年6月建築、専有面積94.85㎡)

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	109,000	100/100	100/100	100/98	100/100	100/105	106,000
B	95,000	100/100	100/100	100/102	100/100	100/100	93,000

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
99,500	0.98	83.84	8,180,000

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無い。

《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
	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	ア＋カ
715千円 (16.7%)	339千円	7.5%	4,384千円	0.8163	3,579千円 (83.4%)	4,290,000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	840	840	840	840
	共益費収入	48	48	48	48
	駐車場収入	66	66	66	66
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	954	954	954	954
	空室損失	95	95	95	95
	貸倒損失	29	29	29	29
	有効総収益	830	830	830	830
イ 総費用	維持管理費	213	213	213	213
	修繕費	51	51	51	51
	公租公課	82	82	82	82
	損害保険料	12	12	12	12
	その他費用	66	66	66	66
	運営支出合計	424	424	424	424
	資本的支出	254	67	67	67
	総費用合計	678	491	491	491
ウ 経費率（%）（運営支出/有効総収益）		51.1	51.1	51.1	51.1
エ 有効純収益	アーイ	152	339	339	339
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	142	296	277	

※ 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） アーイ
①積算価格	5,950,000	0	5,950,000
②比準価格	8,180,000	0	8,180,000
③収益価格	—		4,290,000
④調整後の価格			7,350,000

イ　占有減価修正：必要なし

（2）評価額の判定

まず、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する。

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
7,350,000	1.00	0.80	0.93	—	5,470,000

イ　市場性修正：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：管理費及び修繕積立金の滞納額700,920円から本件請求債権に含まれる382,140円を控除した額に、代金納付に至るまでの管理費及び修繕積立金6か月分を加算した金額を割合として控除。

第６　参考価格資料

地価公示等価格　（豊橋(県)－１４）

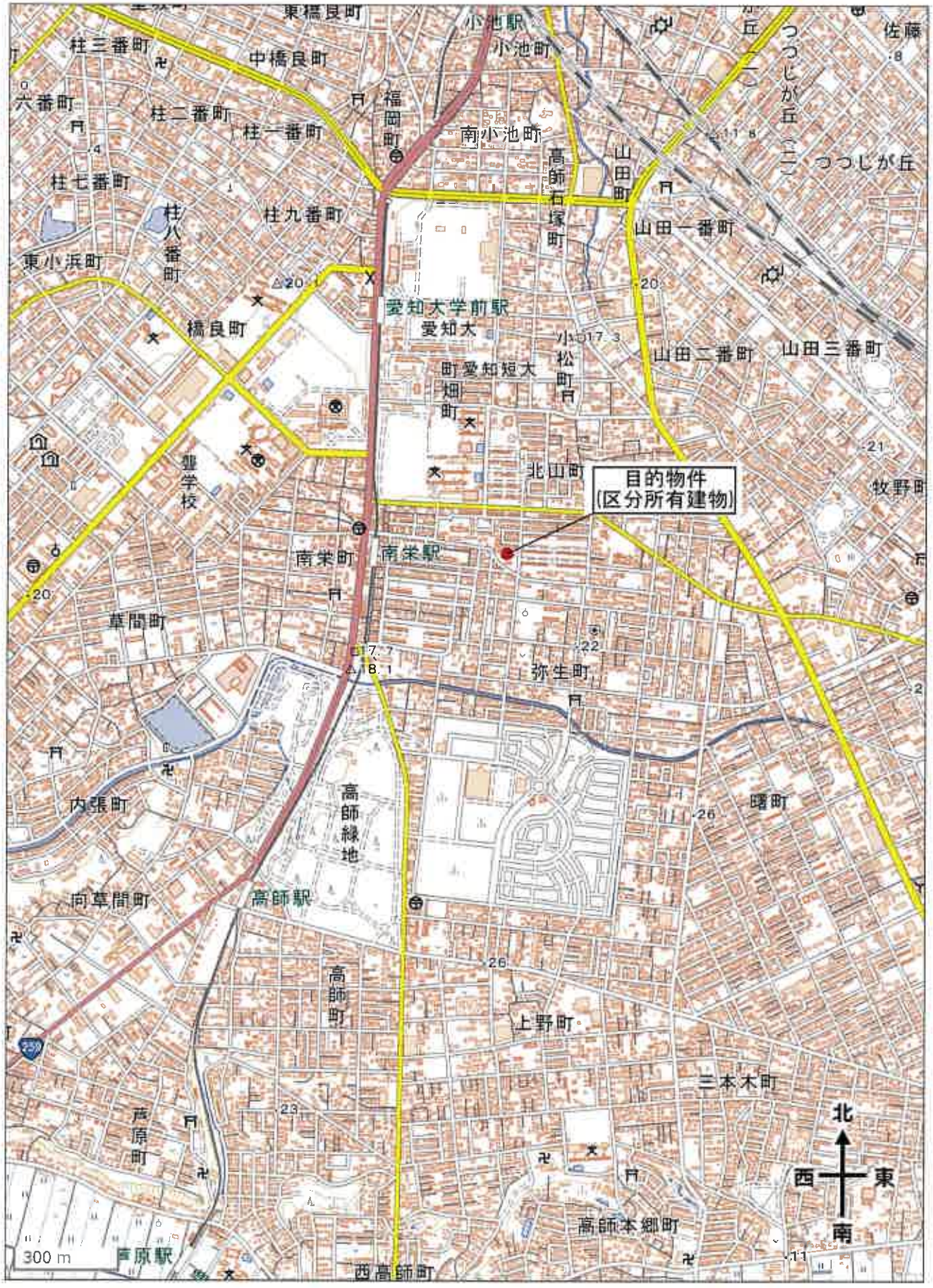
所　　在	：豊橋市弥生町字西豊和４８番１０
価　　格	：100,000円/㎡
位　　置	：豊橋鉄道渥美線「南栄」駅の南東方道路距離約６６０ｍ
価格時点	：令和7年7月1日
地　　積	：165㎡
供給処理施設	：水道、ガス、下水
接面街路	：北側幅員5.2m市道に接面
用途指定等	：第一種住居地域(建ぺい率60％、容積率200％)
地域の概要	：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

地理院地図
GSI Maps

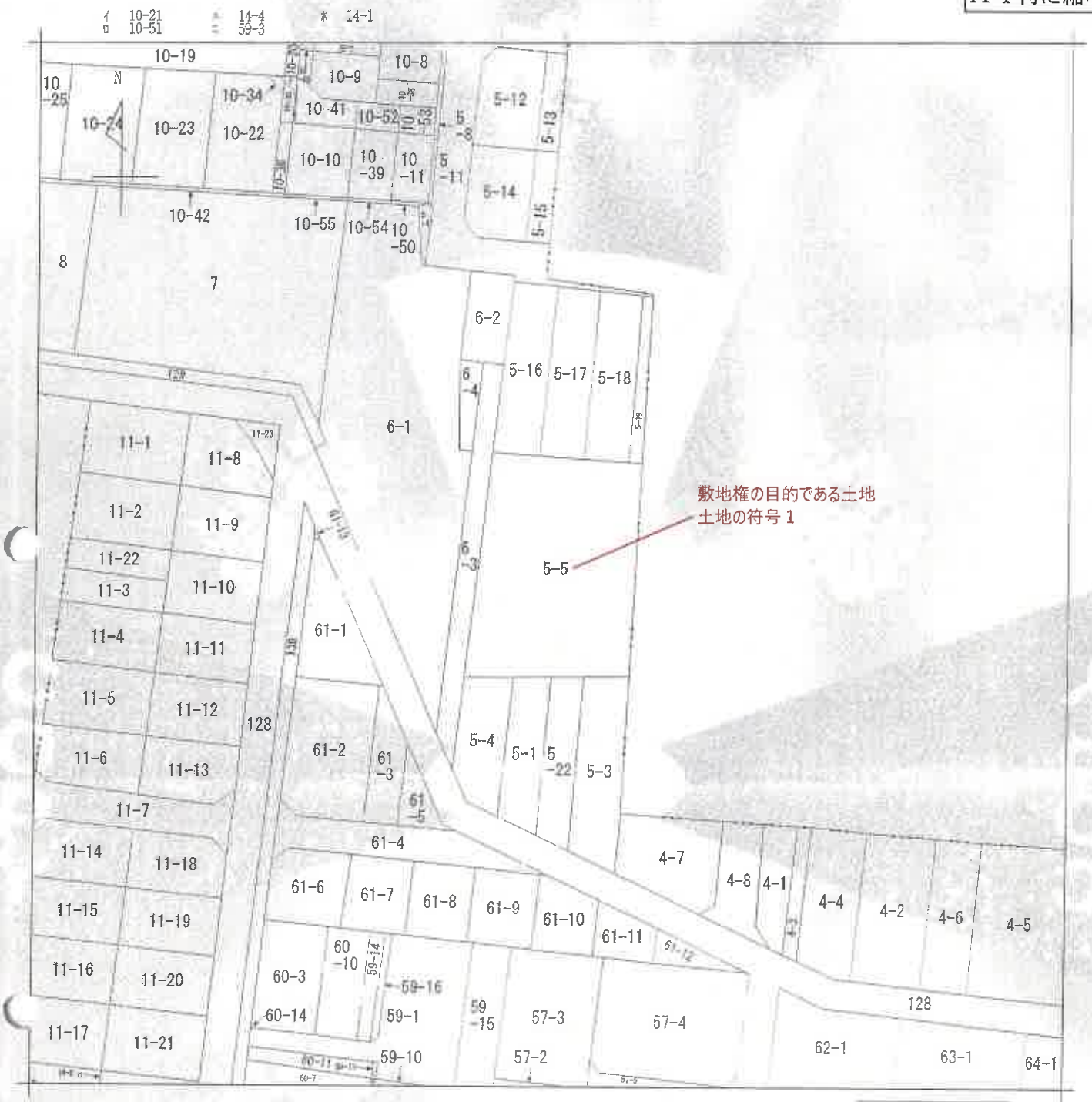


位　置　図


中心地 | 豊橋市弥生町 付近
N
南部中学校
県道平井牟呂大岩線
東浦第二公園
市営栄生住宅
児童遊園
目的物件
(区分所有建物)
東浦公園
栄町集会所
営空池住宅
第二空池住宅
児童遊園
池住宅
30 m

付近案内図

A４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

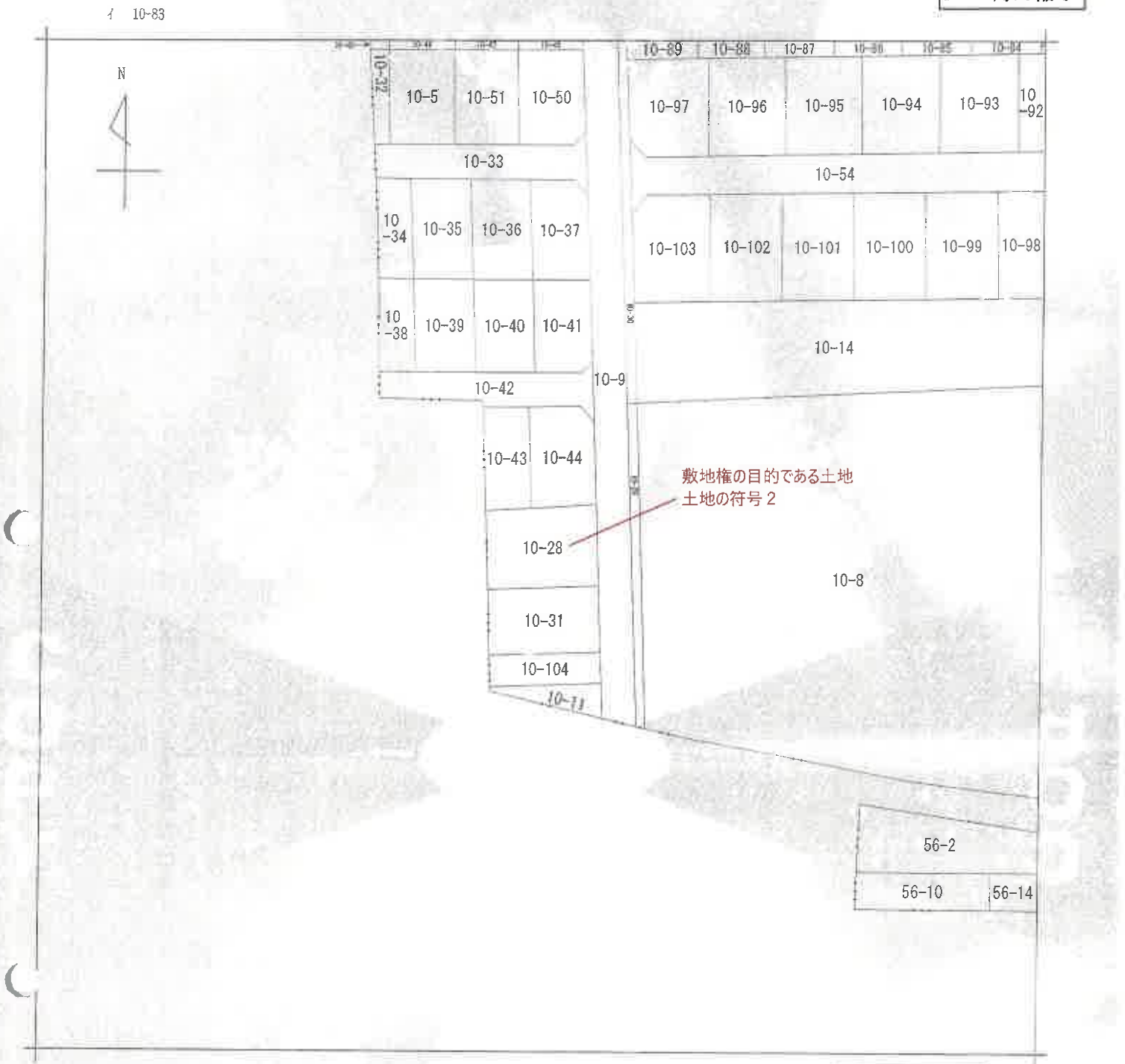
請求部分	所在	豊橋市弥生町字西豊和			地番	5番5		
出力縮尺	1/600	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面（街区成果Ｂ）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（登図）	平成22年3月23日			補記事項	

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7年6月2日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

A４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概略を記載した図面です。



請求部分	所在	豊橋市北山町字東浦				地番	10番28		
出力縮尺	1/600	精度区分		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	

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7年6月2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：昭和61年5月16日

0900650

旧 10-10 (登) 新 10-10, 10-28 (新) 10-5, 10-28

地番	10-10 10-28
土地の所在	豊橋市北山町字東浦

地積測量図

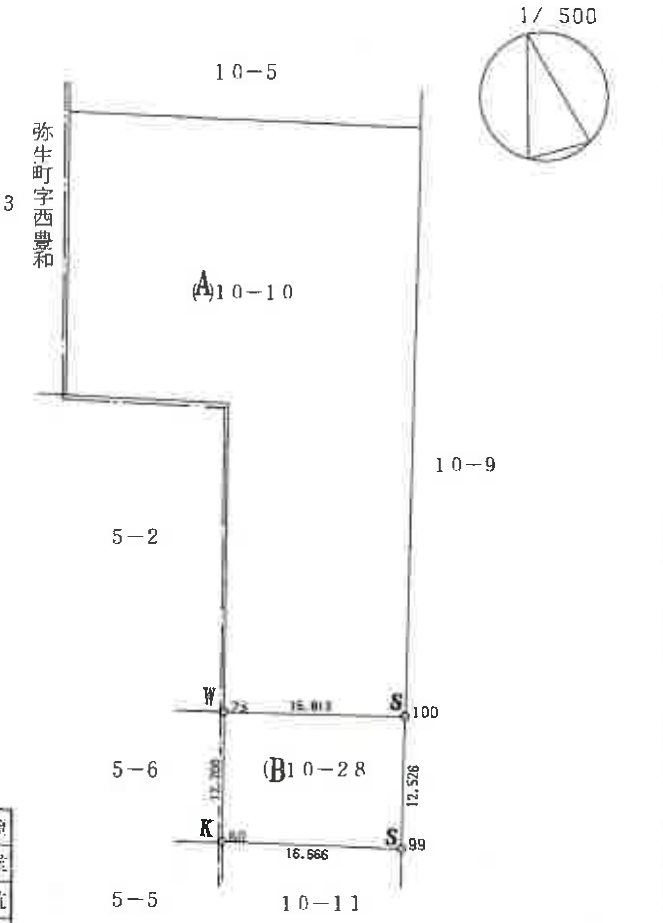
敷地権の目的である土地　土地の符号 2

B 10 - 28

NO	X	Y	Y'-Y"	2A	キヨリ
73	161.966	120.521	19.545	3165.625470	
100	157.060	136.602	12.378	1944.088680	16.813
99	145.094	132.899	-19.545	-2835.862230	12.526
60	150.268	117.057	-12.378	-1860.017304	16.666
				413.834616	12.200
			1/2	206.917308 M²	

A ~~10 - 10~~

1294.44 - 206.917308 = 1087.522692 M²



記号	境界標の種類
K	コンクリート杭
P	合成樹脂杭
S	金属標
W	木杭
	その他( )

S61.5.16

単位：メートル

作製者	土地家屋調査士	(昭和 1.5.9- 日作製)	申請人	株式会社 代表取締役	縮尺	1/500

2

A4判に縮小

登記年月日：2026/05/14

登記年月日：昭和62年3月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月2日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

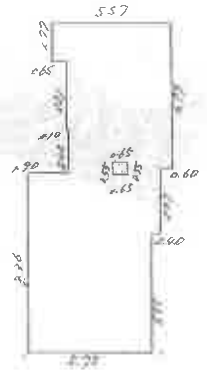
7870423

各階平面図

家屋番号	弥生町字西豊和5番5の8
建物の所在	豊橋市弥生町字西豊和5番地5

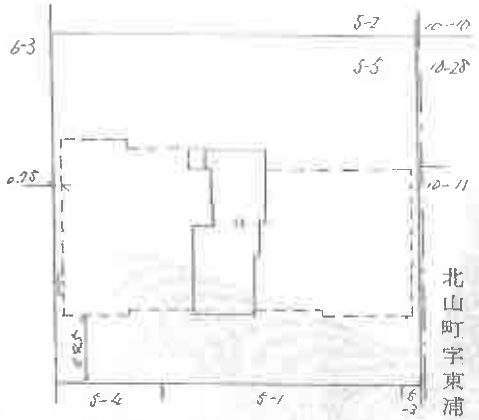
建物図面

203



5.72	× 5.52 =	31.5744
6.12	× 2.84 =	17.3808
4.22	× 0.23 =	0.9706
4.82	× 1.79 =	8.6278
4.92	× 3.21 =	15.7932
5.57	× 1.77 =	9.8589
−0.65	× 0.55 =	− 0.3575
		83.8482

ユカメンセキ 83.84㎡



建物の存する部分 2 階

S62.3.27
単位：メートル

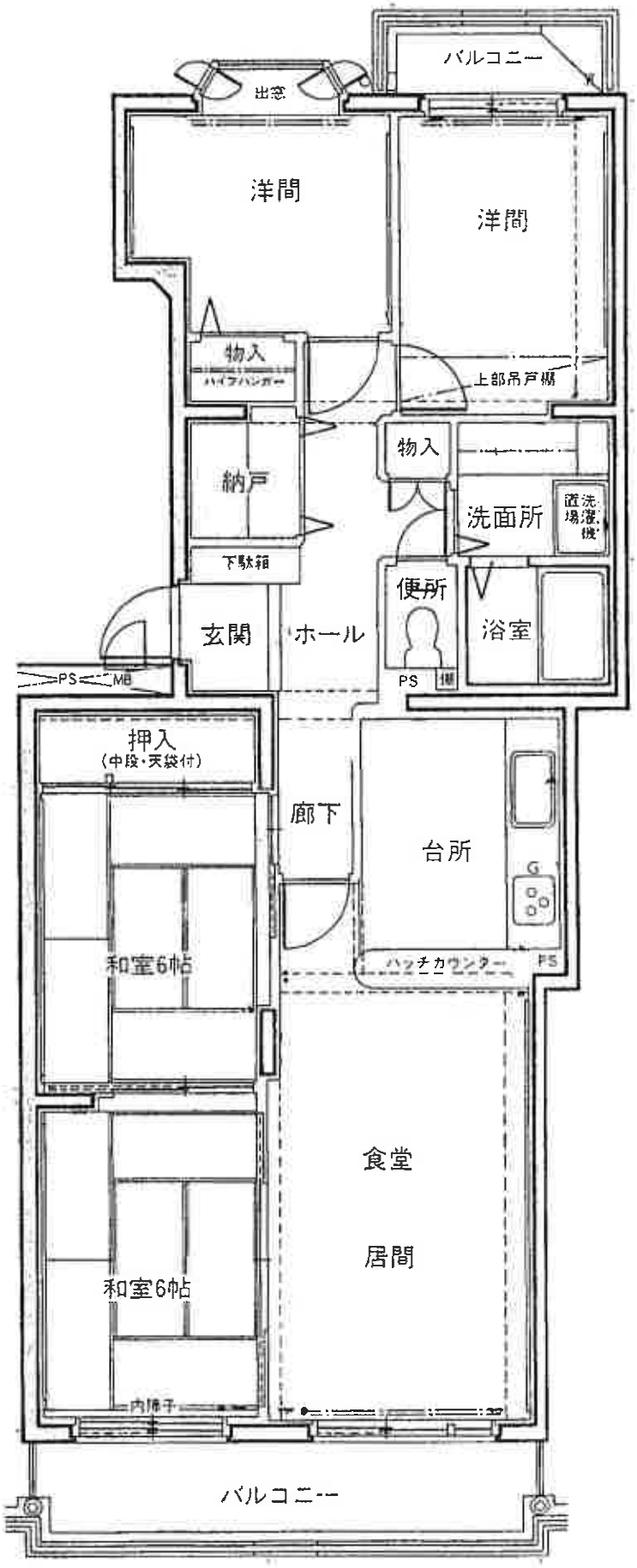
作製者	土地家屋調査士 （昭和 62 年 3 月 18 日作製）	縮尺	1/200	申請人	株式会社 代表取締役

縮尺 1/200

A4判に縮小

建物間取図（概略）


N


バルコニー
出窓
洋間
洋間
物入
ハイプハンガー
上部吊戸棚
物入
納戸
洗面所
洗濯機
下駄箱
便所
浴室
玄関
ホール
PS
MB
PS
押入
(中段・天袋付)
廊下
台所
G
和室6帖
ハッチカウンター
PS
食堂
居間
和室6帖
内障子
バルコニー



