令和　８年（ケ）第　　２７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 010, 000 4, 008, 000	一括	1, 002, 000	96, 827	20, 747
1	2, 410, 000				
2	2, 600, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２７号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊川市一宮町宮前

　　地　　番　　１５８番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５１．８６平方メートル

２　所　　在　　豊川市一宮町宮前　１５８番地４

　　家屋　番号　　１５８番４

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦・スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．２４平方メートル
　　２階　２８．９８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約６１．７４平方メートル
　　２階　　２８．９８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２８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１，２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１，２】
Ｂ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。

令和　８年（ケ）第　　２７号

物　件　目　録

１　所　　在　豊川市一宮町宮前

　　地　　番　１５８番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１５１．８６平方メートル

２　所　　在　豊川市一宮町宮前　１５８番地４

　　家屋　番号　１５８番４

　　種　　類　店舗・居宅

　　構　　造　木造瓦・スレート葺２階建

　　床　面　積　１階　５８．２４平方メートル
　　２階　２８．９８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　１階　約６１．７４平方メートル
　　２階　　２８．９８平方メートル

令和 8 年(ケ)第 27 号

令和 8 年 7 月 22日受理

令和 8 年 9 月 4 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　8年（ケ）第　　27号

物　件　目　録

1　所　　在　　豊川市一宮町宮前

　　地　　番　　１５８番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５１．８６平方メートル

2　所　　在　　豊川市一宮町宮前　１５８番地４

　　家屋　番号　　１５８番４

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦・スレート葺２階建

　　床　面　積　　1階　５８．２４平方メートル
　　2階　２８．９８平方メートル

（土地・建物用）

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　■その他の者（Ｂ） Ａ（債務者兼所有者）が本土地上に下記建物を所有し、Ｂに賃貸している ■「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が異なる（■主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：６１．７４平方メートル
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（Ｂ） 上記の者が本建物を店舗及び居宅として使用している ■「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	１階のキッチン部分に約３．５平方メートルの増築部分がある。なお、増築部分の変更登記は未了である。
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２関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■Ｂ（賃借人）　　□
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　■店舗　□倉庫　□

■関係人（■占有者（Ｂ）■（Ａが代表者であった法人の元事務員）の陳述）／■提示文書（賃貸住宅契約書）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２８年１０月１日
最初の契約等	契約日	平成２８年８月２３日
	期間	平成２５年１０月１日から　■平成３１年９月３０日まで　３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
現在の契約等	期間	令和７年１０月１日から　■令和８年１０月１日まで　１年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（Ａ）　□その他の者（　　）
	借主	■占有者（Ｂ）　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金４５，０００円（翌月分を毎月末日までに支払う） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　）　（□保証金　　）
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
■ B （物件２建物占有者）	1　私がＡさんから物件２建物を賃借して喫茶店を経営して併せて装飾品等の製造加工販売もしています。 2　物件２建物は老朽化が進んでいたため、私が物件２建物を賃借した当初は、店舗部分も含めて雨漏り等の不具合が散見されました。 その後、私が資材等を購入してＤＩＹを実施して、いろいろな不具合が生じている場所を順次修繕してきました。 3　今は、不具合はだいぶ改善されてきましたが、私が賃借する以前はほとんど保守管理や修繕が行われていなかったようで、大雨が降ると未だに数か所で雨漏りが発生することがあります。 特に、１階の和室１については雨漏りの原因となる場所はよく分からないのですが、壁伝いに水が漏れてくることがあります。 4　また、２階の和室２の畳が大きく沈み込むような場所もありますので、２階は居住スペースとしては利用せず荷物等を置いてあります。 5　浴室は水道管に不具合があるので使用していません。 また、２階のトイレも使用できません。 6　２階の和室も雨漏りしていましたが修繕しましたので、今は雨漏りは無くなりました。 7　ただ、１階及び２階の天井には雨漏りの跡が残っている場所が散見されます。 8　物件２建物は不具合が多数ありますが、大家さんのＡさんが物件２建物の造作は自由に施工して構わないとのことでしたので、物件２建物を借りることにしました。 9　１階店舗の小上がり（畳）１には、お客さんがセルフでコーヒー豆を焙煎できるコーナーを設置したり、小上がり（畳）２は装飾品の製造加工及び販売コーナーを設置しました。 9　その他、壁面や外壁の塗装等も私が行いました。 10　私は室内で煙草を吸っています。 11　ペットは飼育していません。 12　物件１土地の各隣地に境界標が埋設されているので、境界は確認できると思います。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
	13 各隣地との境界は確定しているので境界の争い等は無いと思います。 14 物件１土地東側の道路（国道）の拡幅工事は終了しているはずです。 15 道路が冠水する等の被害はありません。
■ Ａが代表者であった法人の元事務員	1 私はＡが経営していた会社の元事務員です。 2 Ａさんが物件２建物を所有しており、Ｂさんに物件２建物は賃貸しています。 3 物件２建物の雨漏り等の不具合の状況はよく分かりませんが、ＢさんがＤＩＹで修繕してくれました。 4 各隣地の方々と境界の争いはありません。 5 ペットは飼育していませんでした。 6 室内で煙草は吸っていました。 7 物件２建物をＢさんに賃貸する以前に道路が冠水したとかはありませんでした。 8 Ａさんから賃貸借契約書を提出するようにとのことでしたので、お送りします。

（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土地は東側で道路にほぼ等高に接して、地形はほぼ長方形の整形地となっている(土地建物配置図(概略）参照）。

3　物件１土地と各隣地（地番158番1、地番158番2及び地番158番4）との境界については、南側隣地(地番158番1)及び北側隣地(地番158番2)との境界はブロック等で区画されている。

物件１土地西側隣地(158番4)との境界はブロック等の区画は存在しないが、物件１土地と地番158番4の接している境界上の北側に赤色の境界標が、南側には青色の境界標が各々埋設されているのが見受けられた。

また、物件１土地及び各隣地については法務局備付けの地積測量図が存在していることから、物件１土地と各隣地（地番158番1、地番158番2及び地番158番4）との境界は確認できる状況にあると思われる。

4　物件２建物南西側の差し掛けの一部が西側隣地(地番158番4)に越境しているように見受けられた。

5　物件２建物は昭和48年7月新築の築年数が約53年経過している物件であり、物件２建物をＢが賃借して使用するまでは建物の保守管理がなされていなかったものと見受けられ、関係人の陳述等記載のとおり雨漏りの影響と思われる跡が店舗及びキッチン等の各部屋の天井で散見される状況であった。

6　また、壁面、天井及び各部屋の扉等も汚損が散見され、２階和室２の畳の床も大きく沈み込むような場所も見受けられる状況であることから、物件２建物は経年以上に劣化した状況であるのではないかと見受けられた。

7　物件２建物を使用収益するためには、１階浴室及び２階トイレの水回りの工事等も含めて相応の改修工事を実施せざるを得ないのではないかと思われ、買受人は相応の改修工事費用を負担することになると思料される。

8　物件２建物の１階は賃借人であるＢが経営している喫茶店及び装飾品の製造加工販売のための店舗として利用されており西側にキッチンが併設されている。

１階店舗内には椅子及びテーブルの他にコーヒー豆の焙煎のための器具また、装飾品の製造加工販売のための工具等が設置されている。

１階和室１、２階和室２及び和室３にはＢの家財道具、工作機械及び家財道具等の相応の数量の動産類が存在した。

9　占有関係は２枚目及び３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 7月29日(水) 9:00 ― 9:10	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 7月29日(水) 10:40 ― 11:30	目的物件所在地	現況調査実施通知(B)、物件確認
R8年 7月31日(金) 11:20 ― 11:30	A自宅所在地	現況調査実施通知書、照会書及び回答書投函（賃貸借契約書等の提出要請）
R8年 8月 6日(木) 15:20 ― 15:25	当庁(電話)	現況調査実施期日調整（B）
R8年 8月 6日(木) 16:25 ― 16:30	当庁（電話）	Aが代表者であった法人の元事務員より、賃貸借契約書等書面送付の連絡
R8年 8月10日(月) 9:20 ― 11:00	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、B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

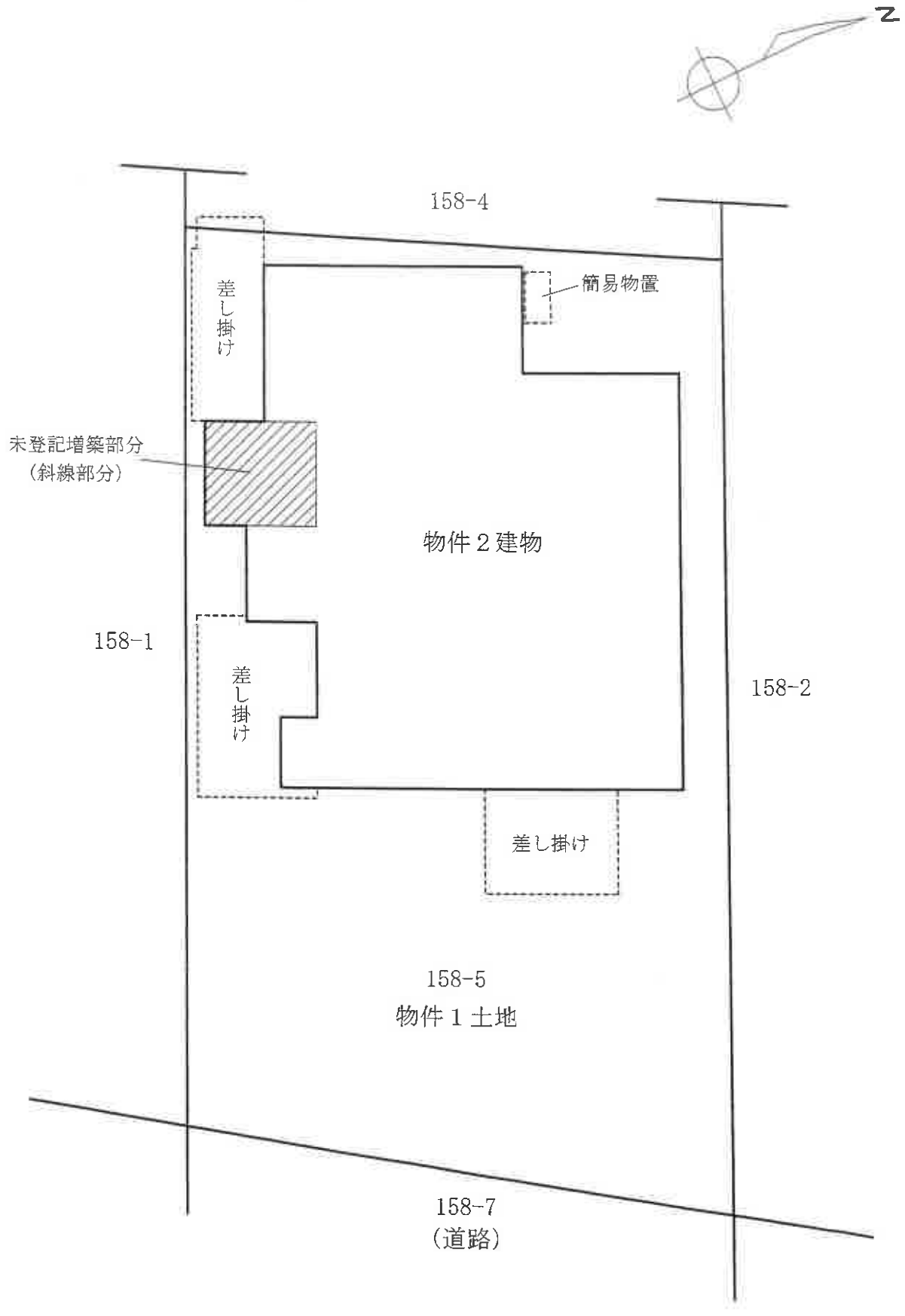
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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。

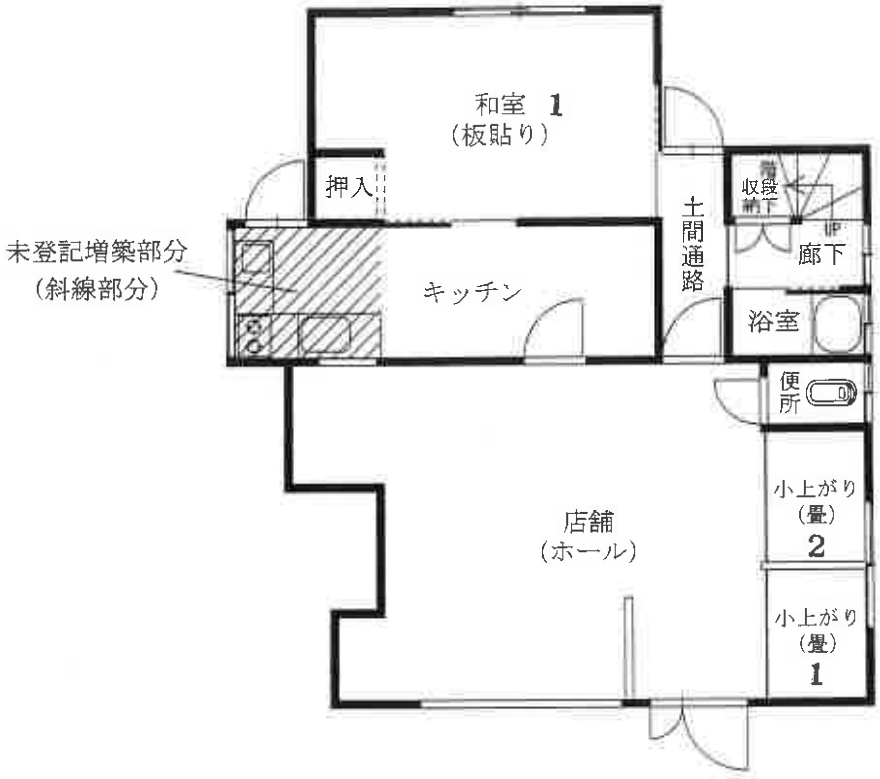
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）

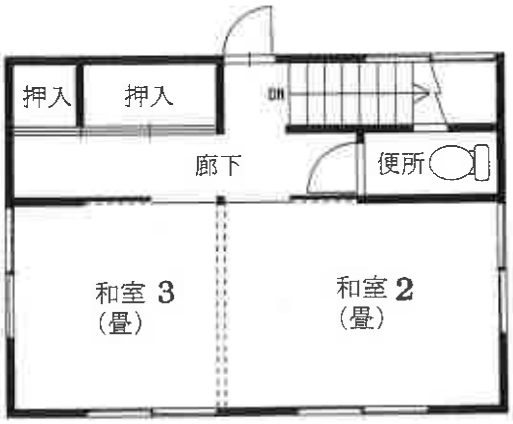

N
158-4
差し掛け
簡易物置
未登記増築部分
（斜線部分）
物件２建物
158-1
差し掛け
158-2
差し掛け
158-5
物件１土地
158-7
（道路）

建物間取図（概略）





1階



2階

（物件２建物）　①



物件１

屋外の状況

②



屋内の状況（１階　店舗（ホール））

③



屋内の状況（１階　店舗（ホール））

④



屋内の状況（１階　店舗（ホール）天井雨漏り跡）

⑤



屋内の状況（１階　キッチン　（増築部分））

⑥



屋内の状況（２階　和室２　和室３）

令和８年 （ケ） 第 ２７号
令和８年 ７月２４日 受 理
令和８年 ８月１０日 現地調査
令和８年 ９月１６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 古田 尚也

第１　評価額

一　括　価　格	
金５，０１０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２，４１０，０００円
物件２（建物）	金２，６００，０００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 地番 地目 地積	豊川市一宮町宮前 １５８番５ 宅地 １５１．８６㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊川市一宮町宮前　１５８番地４ １５８番４ 店舗・居宅 木造瓦・スレート葺２階建 １階　５８．２４㎡ ２階　２８．９８㎡	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
2	１階に約３．５㎡の未登記増築部分があるため、１階の床面積は約６１．７４㎡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（物件１）

位置・交通	ＪＲ飯田線「三河一宮」駅の南東方　道路距離約６００ｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗のほか、一般住宅等も見られる国道１５１号沿いの商業地域	
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	準住居地域
	建蔽率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	－
	その他の規制	都市機能誘導区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　１５１．８６㎡ 間口　約９．６ｍ 奥行　約１６ｍ 形状　ほぼ長方形	
接面道路の状況	南東側幅員約１６ｍ舗装国道１５１号（建築基準法第４２条第１第１号の道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	・物件１は物件２建物の敷地として利用されている。 ・その他詳細は、現況調査報告書の記載のとおり。	
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　あり 下水道　あり ガス配管　なし	
土壌汚染の可能性の調査	・過去の住宅地図や登記情報等によれば、現況の建物以前は農地であったものと推測され、目的物件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や端緒は見られなかった。 ・ただし、実際の土壌汚染の有無については不明であり、正確な確認のためには専門的調査が必要である。	
特記事項	・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・物件２建物の庇・差し掛けの一部が北西隣接地に越境しているものと推測される。 ・敷地内に下水道の取付管はあるが接続はしていない。	

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区分	主である建物
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４８年７月３１日新築 経過年数　約５３年 経済的残存耐用年数　満了
仕様	構造　木造 屋根　瓦・スレート等 外壁　波形鋼板等 内壁　板貼り・クロス等 天井　板貼り・クロス等 床　板貼り・畳・土間等 設備　電気、水道、浄化槽、プロパンガス等 その他　特になし
床面積（現況）	１階　約６１．７４㎡ ２階　２８．９８㎡ 延床面積　約９０．７２㎡
現況用途等	現況用途　店舗・居宅 間取り　３Ｋ＋店舗（ホール） （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	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	・物件２建物は賃貸借に供されている（契約概要は、現況調査報告書の記載のとおり）。 ・１階に約３．５㎡の未登記増築部分がある（附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）。 ・築後約５３年が経過しており、全体に劣化が見られるほか、天井の複数箇所に雨漏り跡と思われる染みが見られる。また、現賃借人からの聴聞によれば、１階和室の一部に水漏れが見られるほか、１階浴室や２階トイレは使用できない状況とのことである。 ・賃借人独自の改修や造作が散見される。

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、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

（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	76,300	1.00	151.86	0.90	10,430,000

特に注記のない場合、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）

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　豊川５－７

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

87,000円／㎡ × 100／100 × 100／100 × 100／114 ＝ 76,300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：必要なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ　個別格差：必要なし

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、現況等を考慮し10%と査定した。

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	150,000	90.72	0.03	410,000

ウ　現価率

・現価率：経済的耐用年数を満了しており、維持管理の状態等を考慮し 3%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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	10,430,000	0.50	法定地上権	5,220,000

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	10,430,000	−5,220,000	0.80	4,170,000	0.481
2	410,000	＋5,220,000	0.80	4,500,000	0.519
合計				8,670,000	1.000

ウ　市場性修正：第４概況及び特記事項等を考慮して査定した。

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、その賃貸状況は概ね標準的なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 （円） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
490,908	1.50	0.13	1.00	5,660,000

ア　総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況一括賃料合計（年額・消費税を控除）である。

イ　家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割安要素を勘案して査定した。

ウ　粗利回り：一般市場における収益物件（店舗・事務所・住宅）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、建物の築年数、建物賃貸借契約に係る状況等を勘案の上、粗利回りを１３．０％と査定した。

エ　その他補正：必要なし

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、現行の建物賃貸借契約に係る状況等を考慮し、物件の収益性を反映した収益価格と費用性を反映した積算価格を等しく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按分し、競売市場修正を施し、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－エ
1	7,170,000	0.481	0.70	0	2,410,000
2		0.519	0.70	0	2,600,000
一括価格（合計）					5,010,000

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：必要なし。

第６　参考価格資料

地価公示価格　豊川５－７

所　　在：豊川市一宮町栄２２０番外
価　　格：８７，０００円／㎡
位　　置：ＪＲ飯田線「三河一宮」駅の北東方　道路距離約１．３ｋｍ
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：２６１㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南東側１６ｍ国道
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率８０％、容積率２００％）
地域の概要：店舗、事務所等が混在する路線商業地域

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　土地建物配置図（概略）
７　建物間取図（概略）
８　現況写真

以　上

地理院地図
GSI Maps

位置図

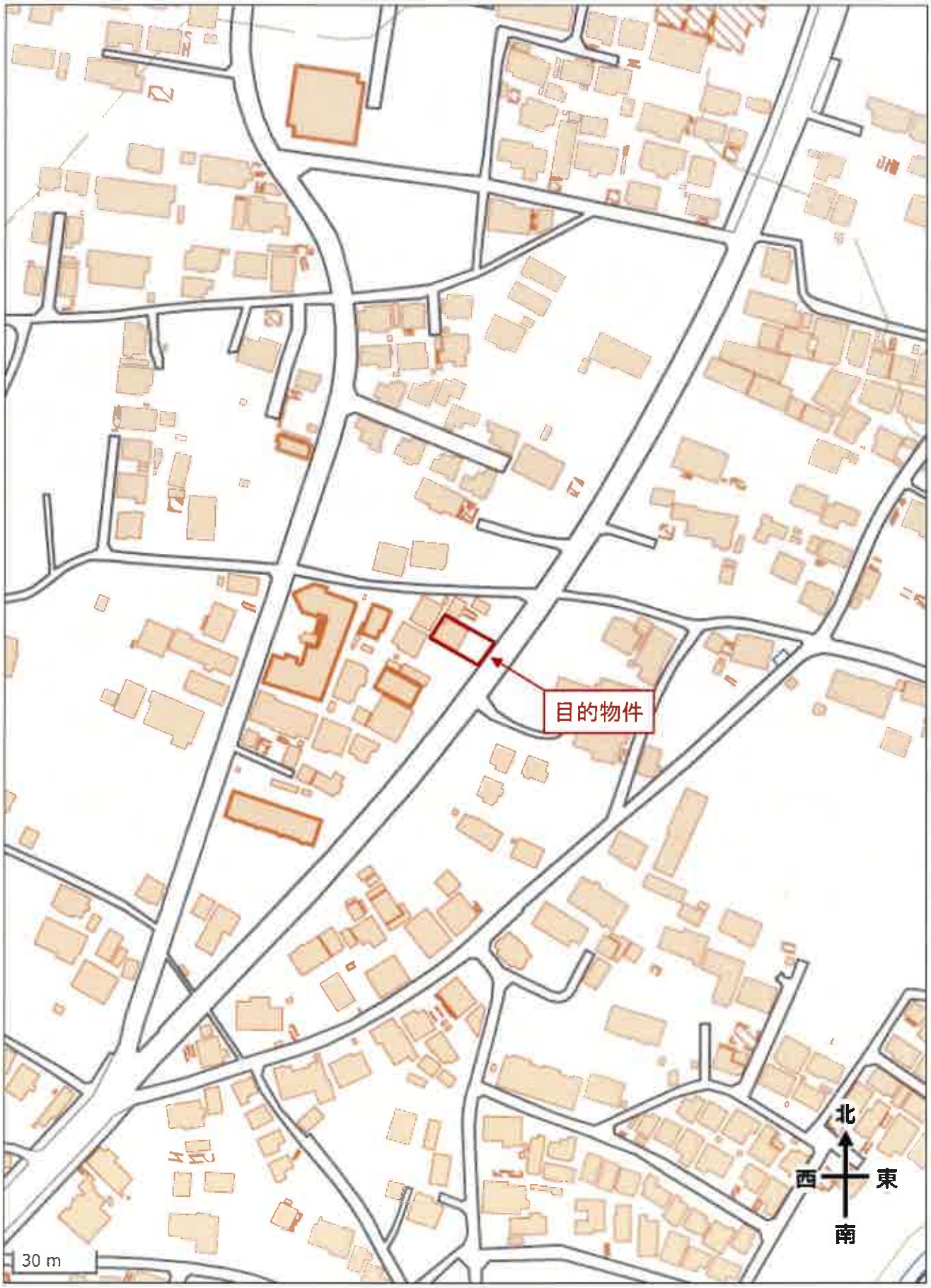


地理院タイルを加工して作成

出典：国土地理院ウェブサイト（https://maps.gsi.go.jp/#13/34.844922/137.416606/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0）

地理院地図
GSI Maps

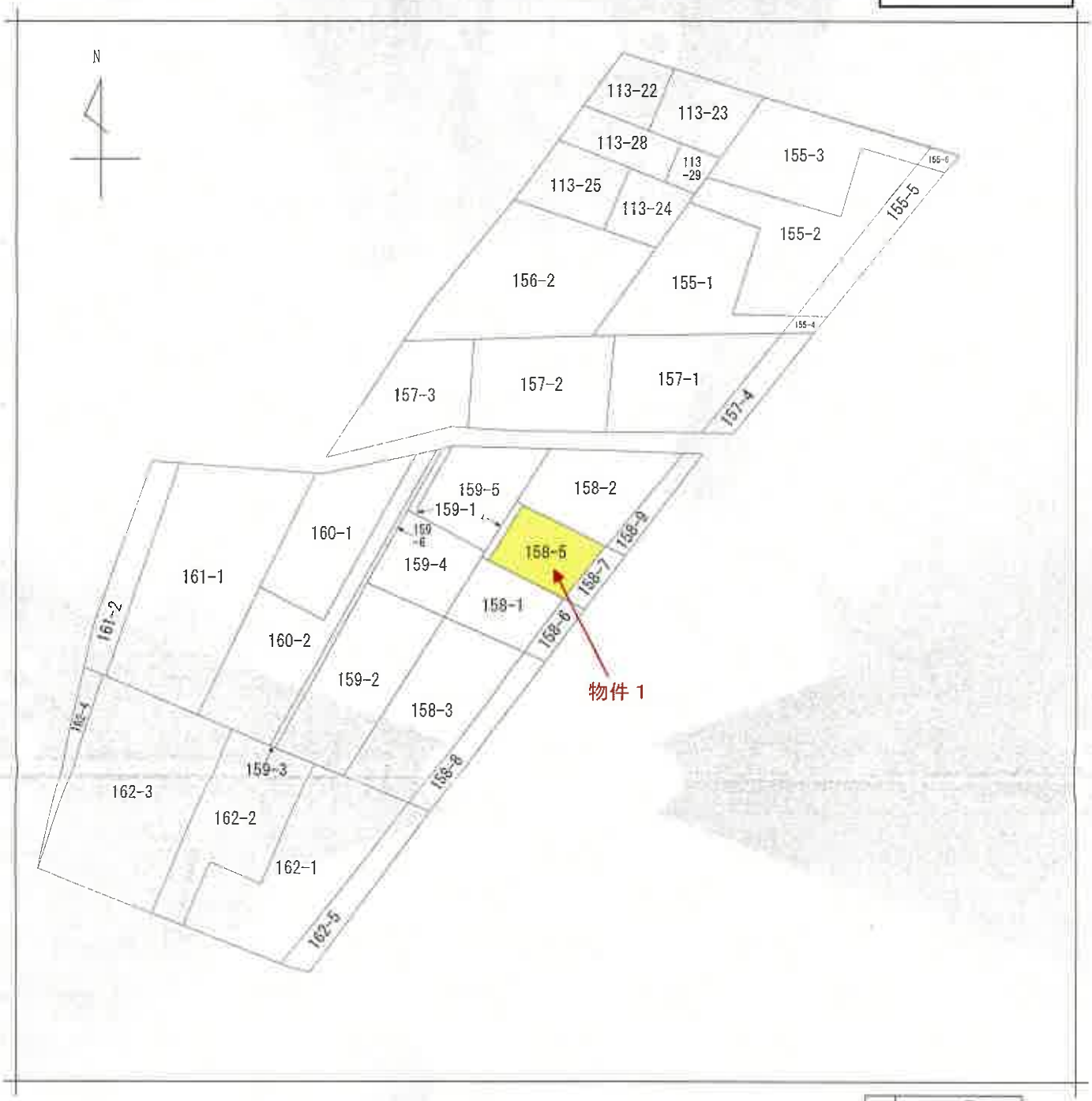
付近案内図



地理院タイルを加工して作成

出典：国土地理院ウェブサイト（https://maps.gsi.go.jp/#18/34.844922/137.416606/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0）

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	豊川市一宮町宮前				地番	158番5		
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8年6月1日
名古屋法務局豊川出張所
登記官 [redacted]

請求番号：7-1
(1/1)

登記年月日：平成28年11月8日

表示年月日：2026/07/24

土地所在図 地積測量図

地番	158－5、158－7
土地の所在	豊川市一宮町宮前

[redacted]

求積表

地番	Ⓐ 158－5			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
C 72	－128467.903	23131.024	14.816	－1903380.450848
R110+15.00	－128466.449	23132.107	4.015	－515792.792735
R110+10.00	－128462.460	23135.039	4.592	－589899.616320
C 71	－128460.173	23136.699	－13.022	1672808.372806
713－1	－128452.519	23122.017	－19.408	2493006.488752
711	－128460.723	23117.291	9.007	－1157045.732061
			合計	－303.730406
			合計面積	151.8652030
			地積	151.86 ㎡

地番	Ⓑ 158－7			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
532	－128469.710	23134.481	9.156	－1176268.664760
800	－128461.988	23140.180	2.218	－284928.689384
C 71	－128460.173	23136.699	－5.141	660413.749393
R110+10.00	－128462.460	23135.039	－4.592	589899.616320
R110+15.00	－128466.449	23132.107	－4.015	515792.792735
C 72	－128467.903	23131.024	2.374	－304982.801722
			合計	－73.997418
			合計面積	36.9987090
			地積	36.99 ㎡

総合計面積	188.8639120 ㎡

恒久的地物の名称及び座標値

符号	名称	座標値	
		X	Y
IN4	引照点（金属鋲）	－128443.897	23136.183
IN5	引照点（金属鋲）	－128442.763	23114.735

測量年月日　平成28年10月20日



引照点概図ＩＮ４



引照点概図ＩＮ５





筆界標等の種類	
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
⊗	金属鋲
□	金属標

作成者	[redacted]	縮尺	1/

嘱託者 申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A４判に縮小

登記年月日：昭和60年1月29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8年6月1日　名古屋法務局豊川出張所　登記官

各階平面図

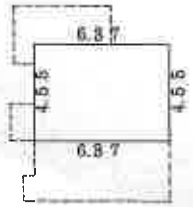
1100764

建物図面

家屋番号	158－4
建物の所在	宝飯郡一宮町大字一宮字宮前158番地4

豊川市一宮町

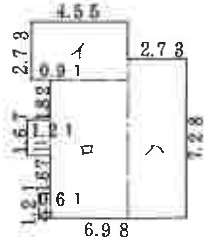
60.1.29



2階床面積

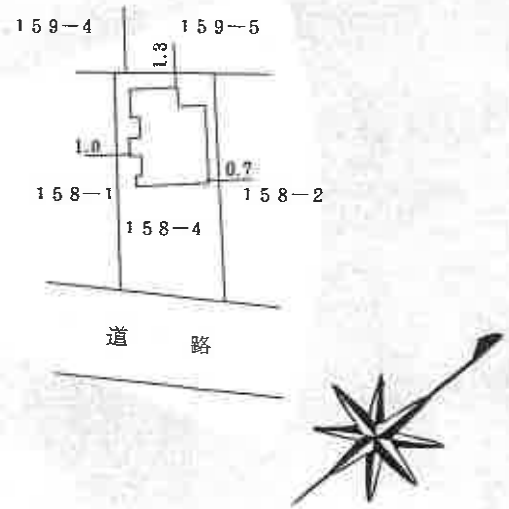
4.55 × 6.37 ＝ 28.9835

※ 28.98㎡



イ	2.73	× 4.55	＝	12.4215
ロ	3.64	× 6.37	＝	23.1868
ハ	2.73	× 7.28	＝	19.8744
ニ	1.21	× 1.67	＝	2.0207
ホ	0.61	× 1.21	＝	0.7381
合計				58.2415

※ 58.24㎡



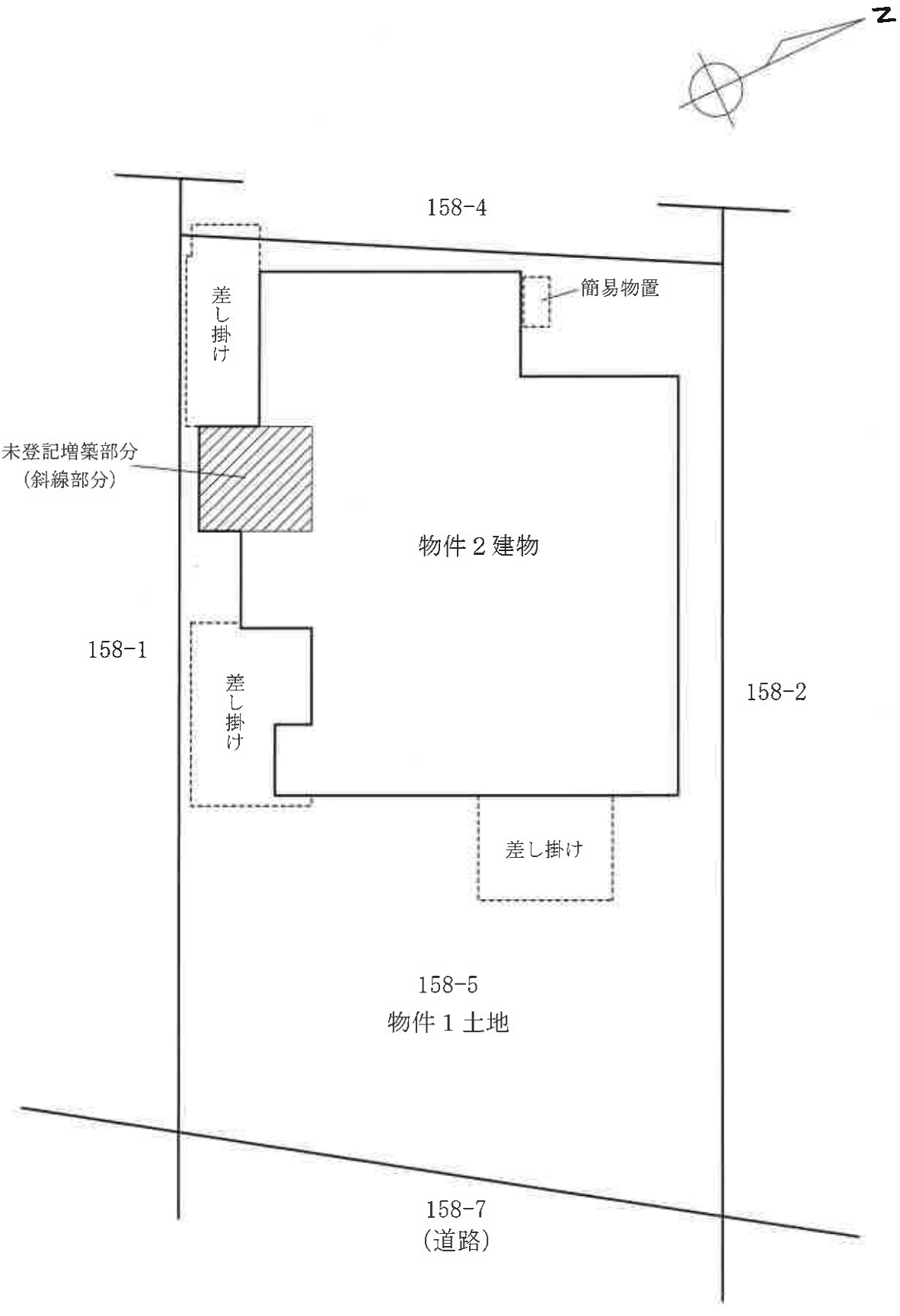
作成者	[redacted] 24日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

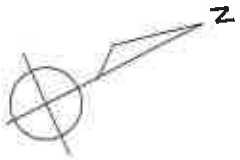
[redacted]

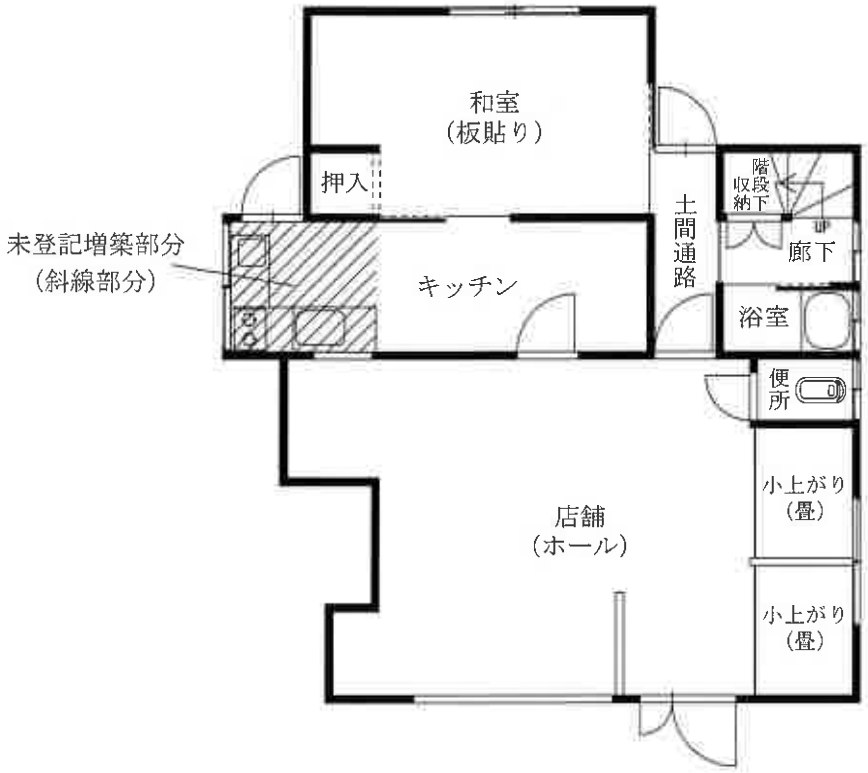
請求番号：9-1

土地建物配置図（概略）

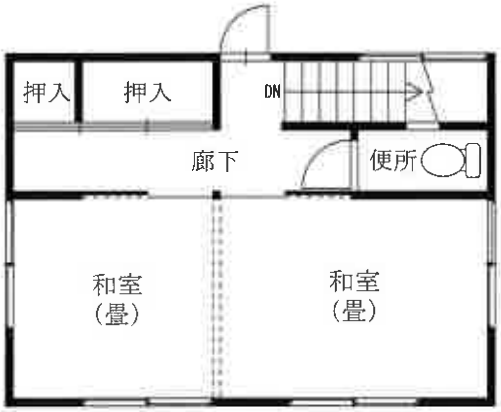

N
158-4
差し掛け
簡易物置
未登記増築部分
（斜線部分）
物件２建物
158-1
差し掛け
158-2
差し掛け
158-5
物件１土地
158-7
（道路）

建物間取図（概略）





1階



2階

物件２建物



物件１土地

現況写真１

物件２建物



物件１土地

現況写真２