令和　８年（ケ）第　　２５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	2, 330, 000 1, 864, 000	一括	466, 000	65, 668	14, 929
1	910, 000				
2	1, 420, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊川市光陽町

　　地　　番　　３１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１４５．１５平方メートル

　　持分３８８２９９２０００分の１０７５９７０００

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　豊川市光陽町　３１番地

　　建物の名称　　ナビシティ豊川

　（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　光陽町　３１番の１８

　　建物の名称　　５０３号

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　５階部分　５３．２２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　豊川市光陽町３１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１４５．１５平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２５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　久保田　典　子

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
【物件番号１，２】
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。

令和　８年（ケ）第　　２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊川市光陽町

　　地　　番　　３１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１４５．１５平方メートル

　　持分３８８２９９２０００分の１０７５９７０００

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　豊川市光陽町　３１番地

　　建物の名称　　ナビシティ豊川

　（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　光陽町　３１番の１８

　　建物の名称　　５０３号

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　５階部分　５３．２２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　豊川市光陽町３１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１４５．１５平方メートル

令和 8 年(ケ)第 25 号

令和 8 年 6 月 23 日受理

令和 8 年 7 月 10 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　　25号

物　件　目　録

1　所　　在　　豊川市光陽町

地　　番　　31番

地　　目　　宅地

地　　積　　1145．15平方メートル

共有者　　持分388299200分の107597
000

2　(一棟の建物の表示)

所　　在　　豊川市光陽町　31番地

建物の名称　　ナビシティ豊川

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　光陽町　31番の18

建物の名称　　503号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　5階部分　53．22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　豊川市光陽町31番

地　　目　　宅地

地　　積　　1145．15平方メートル

所有者

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住居として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	次の通り 管理費　月額　10,700円 修繕積立金　月額　12,600円 令８年６月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある 計2,019,723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	株式会社菱サ・ビルウェア　　電話　（　）
その他の事項	
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	■土地所有者ら　□その他の者 上記の者らが本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物等の敷地として占有している □「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	
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　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

その他の事項

■管理費等の滞納額の内訳	管理費・修繕積立金合計	1,296,076円
	未払損害金	361,828円
	合　計	1,657,904円
	滞納(計算)期間	(令和元年8月31日～令和8年6月30日)
違約金の内訳	弁護士・督促等諸費用	355,135円
	未払損害金	6,684円
	合　計	361,819円
	滞納(計算)期間	(令和7年11月13日～令和8年6月30日)
	滞納金額総合計	2,019,723円
■管理組合の形式等	名　　称	ナビシティ豊川管理組合、
	法 人 格	無
	管理方式	全委託管理
	管理会社	株式会社菱サ・ビルウェア
	管 理 員	無
	管 理 室	無
■大規模修繕計画の有無	有（実施時期　令和15年頃実施予定）	
■耐震性能診断の受検の有無	無	
■駐車場設備	有	
	駐車場使用料	月/8,000円
	利用状況	すぐには使用できない（抽選）
■ペット飼育	不可	
■規約共用部分	駐車場（一部）、自転車置場（一部）、物入	

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件２関係）

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

■関係人（■Ａ（債務者兼所有者）■Ｂ（占有者））の陳述／■提示文書（賃貸住宅契約書）

占有権原		■賃借権　□使用借権　□所有権　□不明
占有開始時期		令和４年８月２５日
最初の契約等	契約日	令和４年８月２５日
	期間	令和４年８月２５日から　■２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６月１日から　■令和９年５月３１日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金５０，０００円（翌月分を毎月末日支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		上記の賃料の他に月/５，０００円の共益費の支払あり。
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 （債務者兼所有者）	1 私が、物件２建物を所有して賃貸しています。 2 私は物件２建物をある会社に勧められて、銀行から融資受けて購入しましたが、物件２建物に住んだことはありません。 3 私に購入するように勧めた会社が、賃貸借契約関係等の手続きを行ってくれたと思います。 4 現在も賃貸していますが、私は契約関係等について弁護士に委任しているので、契約条件の詳細はよく分かりません。
■ B （物件２建物占有者）	1 私が物件２建物を賃借して家族と住んでいます。 2 物件２建物は上階からの水漏れとかの不具合はありませんが、物件２建物に入居した直後にトイレの水漏れが発生して修理しました。トイレ以外は修繕等はしていません。 3 あと、台所の換気扇が故障して動かないので困っています。 夏は料理を調理するときの熱が籠ってしまい暑くて大変です。 また、匂いや煙の換気ができなくて、困っています。 管理会社に修繕のお願いはしていますが、対応してくれません。 4 あと、洗面の下に設置してある排水パイプなのか場所がよく分かりませんが、水が漏れることがあります。 また、浴室の給湯する水栓から水が漏れることがあります。 5 隣室、上階からは生活音程度の音は聞こえてきます。 6 室内でペットは飼育していませんが、２ケ月くらい前から、知人に頼まれて犬を１匹預かっています。 7 私は煙草は吸いません。 8 賃貸借契約関係の書類は提出しますので、確認してください。 9 なお、当初契約は令和４年８月２５日から令和６年８月２４日までの２年間で、Ａさんではなくて法人と賃貸借契約を締結しました。賃料は管理会社と思われる会社が指定した口座に振り込んでいましたが、Ａさんと管理会社の間で何らかの行き違いがあったのかどうかは分かりませんが、新たにＡさんと私の間で直接賃貸借契約を締結すると申出があり、改めて賃貸借契約期間を令和７年６月１日から令和９年５月３１日の２年間とする契約を締結しました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者との関係）	陳述内容等
	10 そのため、契約期間に空白期間が生じるような状況になっています。 11 賃料はＡさんの指定した口座に振り込んでいます。
■ Ｃ （ナビシティ豊川管理組合代理人）	1 私はナビシティ豊川管理組合の代理人として物件２建物の所有者であるＡさんに対して、滞納管理費及び修繕積立金等の支払いについて協議いたしたく何度か書面を送付しましたが、進展が見られなかったため、請求訴訟を提起しました。 2 判決は確定しましたので、何らかの手続きを検討していました。 3 Ａさんは物件２建物を購入した直後から管理費等を滞納しており、途中、いくらかの支払がありましたが、滞納期間が長期間のため滞納金額は相応の金額になっています。 4 マンション管理費等の照会書に対する回答書を執行官宛に送付しましたが、管理費及び修繕積立金の各項目ごとの滞納状況については滞滞期間が長期間のため項目別の計算ができませんでしたので、滞納金額及び損害金の合計金額で記載していますので確認してください。 あとは、訴訟費用及び弁護士費用の請求もあります。
■ 株式会社菱サ・ビルウェア 担当者	1 当社がナビシティ豊川の管理を委託されております。 2 ５０３号室の方が滞納している管理費及び修繕積立金の件については、管理組合の代理人弁護士に委任しておりますので、滞納金額等については弁護士に確認してください。

（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２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２建物を含む一棟の建物の敷地は東側にエントランスが設置されており、敷地は平坦で公道とほぼ等高に接しており、地形は長方形のほぼ整形である（土地建物配置図（概略）参照）。

物件２建物を含む一棟の建物の敷地の西側隣地（地番7番）及び北隣地（地番1番1）との境界は垂直に構築されたコンクリート製の擁壁で区画されており、擁壁の高さは物件２建物を含む一棟の建物の４階位までの高さであり、物件２建物を含む一棟の建物の敷地が擁壁で区画された各隣地よりも低い位置となっている。

3　物件２建物を含む一棟の建物の敷地の１階に平置駐車場が設置され、敷地内には駐輪場が設置されている。

4　物件２建物の廊下、食堂・居間及び洋室の床はフローリングとなっている。

5　物件２建物は、上階からの水漏れ等の不具合は外観上は見受けられなかった。

また、壁のクロス及び床面等も目立った汚損及び損傷等は見受けられなかたことから、物件２建物は経年程度の劣化状況ではないかと見受けられた。

6　物件２建物の台所の換気扇が故障して稼働しなとのことである。

また、洗面の排水用パイプ及び浴室の給湯用の水栓から水漏れが生じているとのことであることから、劣化の状況の詳細は不明であるが、物件２建物の室内設備等は耐用年数の経過により劣化しているのではないかと思われる。

7　物件２建物を使用収益するためには、買受人は室内の各設備の交換等が必要になると思われ、設備の修繕及び交換費用を負担することになるのではないかと思われる。

8　物件２建物の占有関係は２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 6月24日(水) 13:30 － 14:00	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査、現況調査実施通知投函
R8年 6月24日(水)	当庁	管理費照会書送付
R8年 6月24日(水)	当庁(電話)	現況調査期日調整(Bの家族)
R8年 6月25日(木) 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、建物図面取得
R8年 7月 1日(水) 17:30 － 18:50	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、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。

□　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

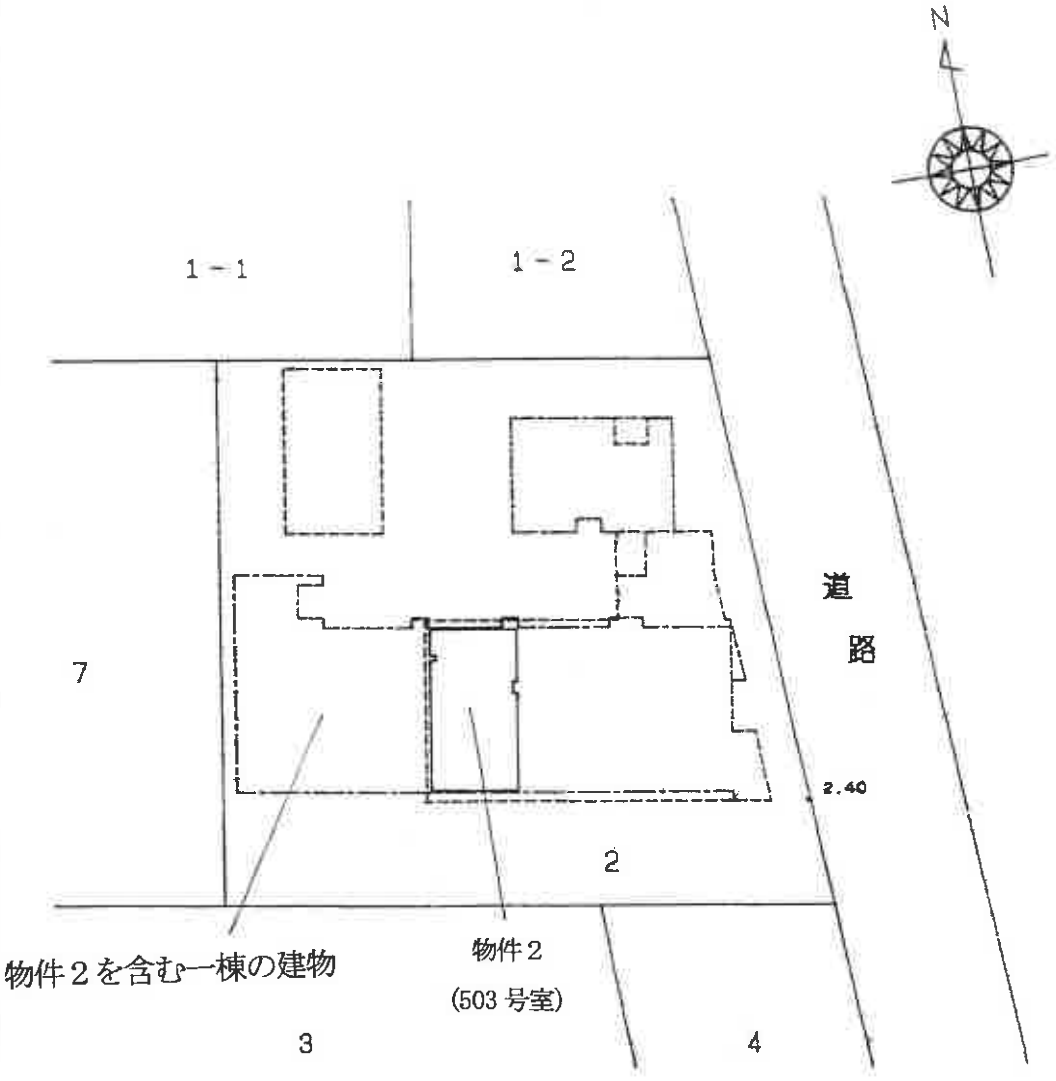
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　令和　　年　　月　　日

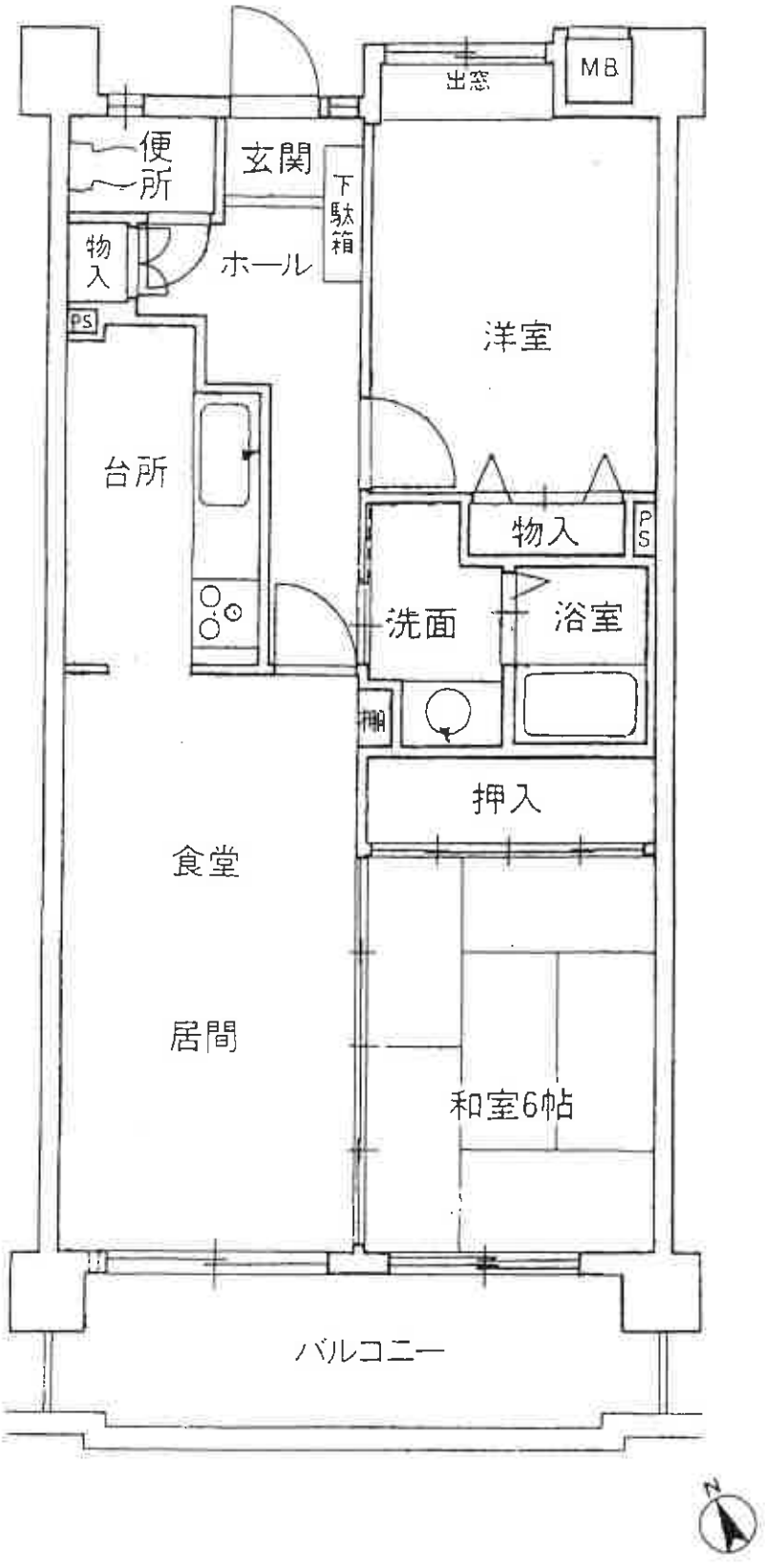
目的物件は無施錠であったが，全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。なお、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

（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）



建物間取図(概略)



物件２建物を含む一棟の建物　①



屋外の状況

②



屋内の状況（食堂　居間）

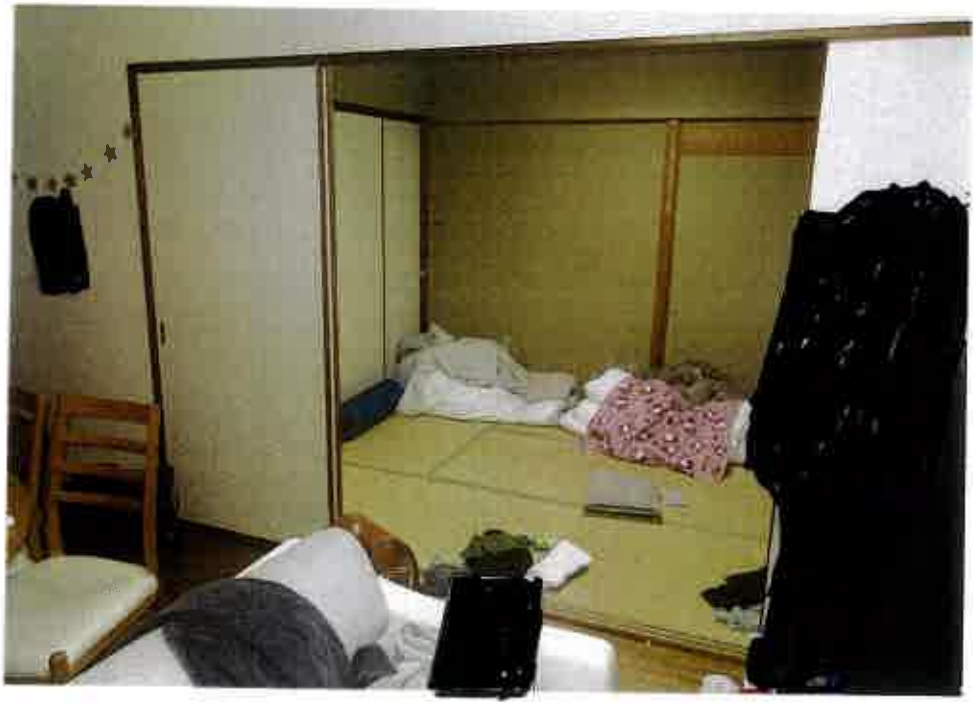
（　１　枚目）

③



屋内の状況（台所）

④



屋内の状況（和室）

令和８年（ケ）第２５号
令和８年６月２５日　受　　理
令和８年７月１日　現地調査
令和８年７月１５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　松島　　教

第１　評価額

一　括　価　格	
金２，３３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金９１０，０００円
物件２（建物）	金１，４２０，０００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のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の内訳価格は当該敷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 持　　分	豊川市光陽町 ３１番 宅地 １１４５．１５㎡ ３８８２９９２０００分の１０７５９７０００	同左
２	一棟の建物の表示		同左
	所　　在 建物の名称	豊川市光陽町　３１番地 ナビシティ豊川	
	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	光陽町　３１番の１８ ５０３号 居宅 鉄筋コンクリート造１階建 ５階部分　５３．２２㎡	
	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	１ 豊川市光陽町３１番 宅地 １１４５．１５㎡	
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

位置・交通	ＪＲ飯田線「豊川」駅の北東方　道路距離約１．１km 附属資料「位置図」参照	
付近の状況	共同住宅、一般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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第１種住居地域 ６０％ ２００％ － 都市機能誘導区域、居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　１１４５．１５㎡ 形状　ほぼ長方形 間口　約３４．５m 奥行　約３３．５m	
接面道路の状況	東側幅員約９m舗装市道（建築基準法上の道路）に等高接面	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地及び駐車場等として利用されている。	
供給処理施設	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	過去の住宅地図で調査した結果、マンション建築以前は山林または未利用地等であったと推定されるが、対象地における土壌サンプル調査を行っていないため、実際の土壌汚染の有無は不明である。	
特記事項	・豊川市の水害ハザードマップによると、佐奈川水系河川が氾濫した場合の浸水想定区域に該当する。また、敷地の東端部は豊川、豊川放水路等が氾濫した場合の浸水想定区域にも該当する。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ナビシティ豊川
建物の用途	居住用マンション　（総戸数　３０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）平成４年７月２９日新築 経過年数　約３４年 経済的残存耐用年数　約６年
構造	鉄筋コンクリート造７階建 １階に駐車場、自転車置場等が配置されている。 １階に居室はない。
仕様	屋根　陸屋根 外壁　吹付、タイル等
設備等	エレベーター　あり 駐車場　あり（すぐには使用できない。抽選） 使用料月額８，０００円 集会室　なし
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　あり 名称：ナビシティ豊川管理組合 法人格：なし 管理方式　委託 管理会社　株式会社菱サ・ビルウェア 管理形態　管理員…なし 管理室…なし
管理の状況	普通
特記事項	・大規模修繕計画…あり（令和１５年頃を予定） ・耐震性能診断の受検…なし ・管理組合の積立金総額 ２３，０６９，８３１円（令和８年５月３１日現在） ・ペット飼育不可

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	５階５０３号室　中間住戸 主要開口部の方位　南向き
床　面　積	５３．２２㎡（登記面積）
間　取　り	２ＬＤＫ　バルコニー…あり（南側）
仕　　様	天　井：クロス、合板等 床　：フローリング、畳、クッションフロア等 内　壁：クロス等 設　備：電気、水道、下水、プロパンガス等
保守管理の状態	普通
管理費等	管　理　費　月額１０，７００円 修繕積立金　月額１２，６００円 滞納額合計（令和８年６月３０日現在）…２，０１９，７２３円 管理費及び修繕積立金　１，２９６，０７６円 未払損害金　３６１，８２８円 弁護士、督促等諸費用　３５５，１３５円 未払損害金　６，６８４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	・浴室の給湯用水栓、洗面下の排水用パイプから水漏れするとのことである。 ・台所の換気扇が作動しない。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

第５　評価額算出の過程

本件においては、積算価格、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

（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	共有持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	89,200	0.90	1145.15	0.95	107,597,000 3,882,992,000	2,420,000

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）

地価公示　豊川－２３

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

107,000円/㎡ × 100／100 × 100／100 × 100／120 ＝ 89,200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：なし

◇地域格差：街路条件0.98×交通接近条件1.02×環境条件1.20＝1.20

イ　個別格差：規模,奥行等0.93×隣地との高低差0.97＝0.90

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5%と査定した。

オ　共有持分：登記上の共有持分割合による。

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	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	275,000	53.22	0.13	1,900,000

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34年）｝]×(1－観察減価等30%)＝0.13

（２）敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 （円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 （円） ア×イ
1	2,420,000	0.30	場所的利益	730,000

イ　敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を30％と査定した。

（３）積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 （円） ア	敷地利用権等価格の控除及び加算 （円） イ	個別格差 ウ	積算価格 （円） （ア±イ）×ウ	価格割合 端数調整
1	2,420,000	－730,000	1.01	1,710,000	0.391
2	1,900,000	＋730,000		2,660,000	0.609
合　計				4,370,000	1.000

ウ　個別格差：階層補正1.01×位置補正1.00＝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（対象一棟内又は豊川市内））
A　令和8年6月　109,000円/㎡（昭和59年２月建築、専有面積53.01㎡）
B　令和8年6月　152,000円/㎡（平成４年８月建築、専有面積49.27㎡）

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	100/104	100/106	100/85	116,000
B	152,000	100/100	100/100	100/102	100/101	100/115	128,000

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：区分所有建物の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
122,000	1.01	53.22	6,560,000

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。

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 ア	正味復帰価値の現価					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
265千円	165千円	9.5%	1,685千円	0.7722	1,301千円	1,570,000円
（16.9%）					（83.1%）	（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：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：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	600	600	588	588
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	660	660	648	648
	空室損失	66	66	65	65
	貸倒損失	20	20	19	19
	有効総収益	574	574	564	564
イ 総費用	維持管理費	128	128	128	128
	修繕費	24	24	24	24
	公租公課	81	81	81	81
	損害保険料	15	15	15	15
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	248	248	248	248
	資本的支出	336	151	151	151
	総費用合計	584	399	399	399
ウ 経費率（%）（運営支出/有効総収益）		43.2	43.2	44.0	44.0
エ 有効純収益　ア－イ		-10	175	165	165
オ 複利現価率（割引率9%）		0.9174	0.8417	0.7722	
カ 有効純収益の現価　エ×オ		-9	147	127	

※ 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9.0%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、将来収益及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、物件の費用性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、収益性を反映した③を比較考量して、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	4,370,000	0	4,370,000
②比準価格	6,560,000	0	6,560,000
③収益価格	－		1,570,000
④調整後の価格			4,690,000

イ　占有減価修正：必要なし

（2）調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格（円） ア	価格割合 イ	案分後の価格（円） ア×イ
1	4,690,000	0.391	1,830,000
2		0.609	2,860,000

（3）内訳価格及び一括価格

案分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求めた。

番号	案分後の価格 (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
1	1,830,000	1.00	0.80	0.62	0	910,000
2	2,860,000	1.00	0.80	0.62	0	1,420,000
一括価格（合計）						2,330,000

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

第６　参考価格資料

地価公示価格　豊川－２３
所　　在：豊川市豊川町止通１９番１（豊川駅東８６街区１５）
価　　格：１０７,０００円/㎡
位　　置：ＪＲ飯田線「豊川」駅の東方道路距離約５８０ｍ
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：１８５㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北西側６ｍ市道
用途指定等：第１種住居地域(建蔽率６０%，容積率２００%)
地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第７　附属資料

１　位置図
２　公図写
３　建物図面・各階平面図写
４　建物間取図(概略)
５　現況写真

以　上


位置図
本野ケ原（一）
本野ケ原（三）
△21.4
豊が丘町
白雲町
東曙町
曙町（三）
21
大堀町
新豊町（一）
東名町（二）
151
豊栄町
光町（二）
西豊町（三）
東豊町（四）
西豊町（二）
東新町
19
東豊町（一）
豊川西町
豊川仲町
自治物件
光陽町
豊川町
天神町
門前町
西本町
△17.1
豊川駅
豊川稲荷駅
馬場町
牧

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	豊川市光陽町				地番	31番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成12年10月7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。

（名古屋法務局豊川出張所管轄）

令和8年6月25日

名古屋法務局豊橋支局

登記官 [redacted]

[redacted]

公用

請求番号：8-1

(1/1)

登記年月日：平成4年8月18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。
（名古屋法務局豊川出張所管轄）
令和8年6月25日　名古屋法務局豊橋支局
登記官

光陽町 31の18 区 31-18

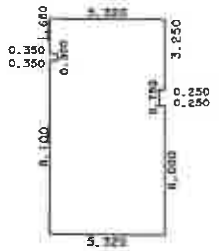
各階平面図

~~1011996~~
1011996

建物図面

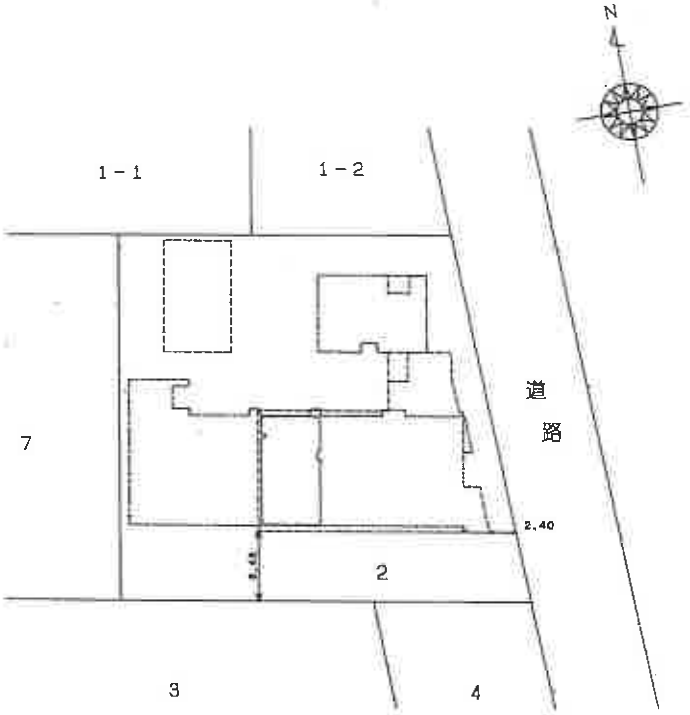
家屋番号	~~豊川町字道~~ ~~9番3の18~~
建物の所在	~~豊川市豊川町字道9番地3、9番地2、9番地8、8番地9、10番地3、10番地5（保留地）豊川都市土地区画整理10-4街区予定地番3番~~

豊川市光陽町 31 番地



求積表

8.100	X	0.350	=	2.835000
1.660	X	0.350	=	0.581000
10.060	X	4.720	=	47.483200
3.250	X	0.250	=	0.812500
6.060	X	0.250	=	1.515000
合計				53.226700
床面積				53.22 ㎡



建物の存する部分5階

単位＝m

名古屋法務局豊川出張所 4.8.18 処理

（会員専用）

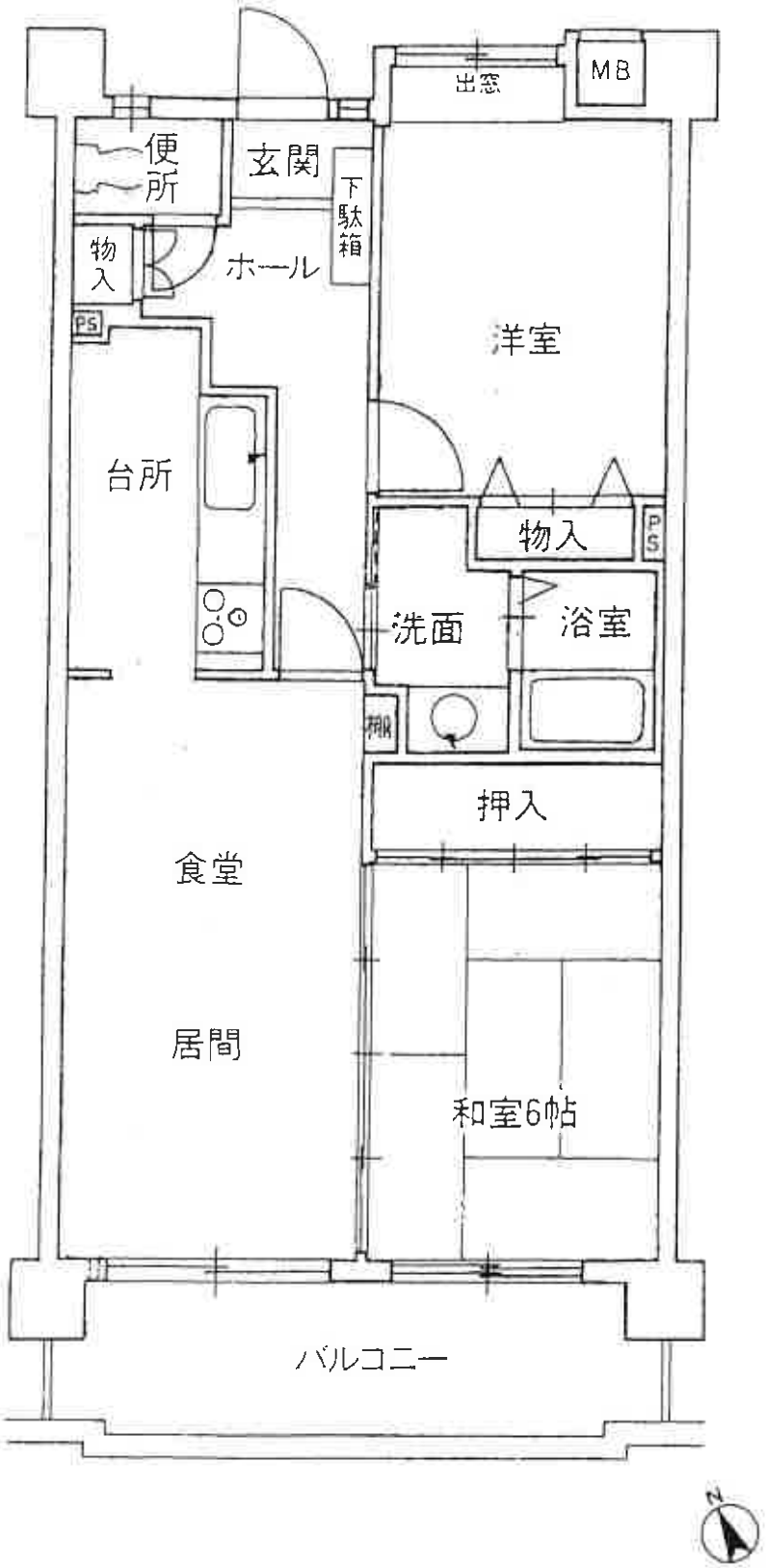
作製者	[redacted] 4年8月 作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

請求番号：8-2　(2/3)

建物間取図(概略)



物件２建物



写真撮影（１）

物件１土地



写真撮影（２）

物件２建物