

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 11 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 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 7 年 4 月 11 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,200,000 1,760,000		440,000	61,778	13,238

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 豊川市西豊町二丁目 161 番地

建物の名称 ライオンズマンション豊川西豊町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西豊町二丁目161番の10

建物の名称 203

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 60.05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 豊川市西豊町二丁目161番

地 目 宅地

地 積 1415.14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 240040分の6300

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 12 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 飯 田 雄 平

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】

B が占有している。同人の占有は差押えに後れる。

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、本件建物の管理組合が、競落人に承継を求める滞納管理費等を、203 万 7 9 5 0 円を限度としていること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 豊川市西豊町二丁目 161 番地

建物の名称 ライオンズマンション豊川西豊町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西豊町二丁目161番の10

建物の名称 203

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 60.05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 豊川市西豊町二丁目161番

地 目 宅地

地 積 1415.14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 240040分の6300



令和 6 年(又)第 13 号

令和 6 年 8 月 9 日受理

令和 6 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊川市西豊町二丁目 161 番地

建物の名称 ライオンズマンション豊川西豊町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西豊町二丁目 161 番の 10

建物の名称 203

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 60.05 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 豊川市西豊町二丁目 161 番

地 目 宅地

地 積 1415.14 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 240040 分の 6300

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 上記の者が本件建物を空き家の状態で占有している。 ☐ 「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 11,700円 修繕積立金月額 12,730円	令和6年8月15日現在 ☒ 滞納がある 平成2年4月分～令和6年8月分 8,586,563円 ※内訳は「その他の事項」記載のとおり
管理費等照会先	株式会社大京アステージ名古屋東支店	
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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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	金	2, 1 6 6, 6 5 0 円 (平成 2 年 4 月分～令和 6 年 8 月分)	
修	繕	積	立	金	1, 8 8 0, 0 9 0 円 (平成 2 年 4 月分～令和 6 年 8 月分)
遅	延	損	害	金	4, 5 3 9, 8 2 3 円

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理人	1 私は、債務者の姿を一度も見かけたことはありません。また、他の入居者の方からも債務者の姿を見かけたという話を聞いたことはありません。 2 債務者は、物件1に居住していないのではないかと思います。
■ 管理会社担当者	(書面回答要旨) 1 本件建物において、ペットの飼育は不可である。 2 駐車場設備はあり、申し込めば使用できる。 (駐車場使用料月額4,000円～6,500円)

(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の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1の浴室に大量の黒カビの繁殖が認められ、天井一面が黒ずんだ状態になっている。
- 3 物件1内部の各所に著しい汚れが認められる。
- 4 物件1内部の各所に生活ゴミ等が大量に放置されて山積みになっており、足の踏み場もない状態になっている。
- 5 買受人は、大量の生活ゴミ等を処理するために多額の費用を要することを十分認識した上で、入札に参加するのが相当であると思われる。
- 6 債務者に対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月13日 (火) 10:40-11:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査, 管理人に面談, 聴取
6年8月13日 (火)	(郵便)	住民票取得 (箱根町役場)
6年8月13日 (火)	(ファクシミリ)	管理費等滞納額調査 (管理会社)
6年8月15日 (木)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等 (回答なし)
6年8月22日 (木) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋破局	登記関係書類取得
6年8月23日 (金) 15:10-16:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行
年 月 日 ()		
(特記事項) ■ 令和6年8月23日 本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, 立会証人を立ち合わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件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。		

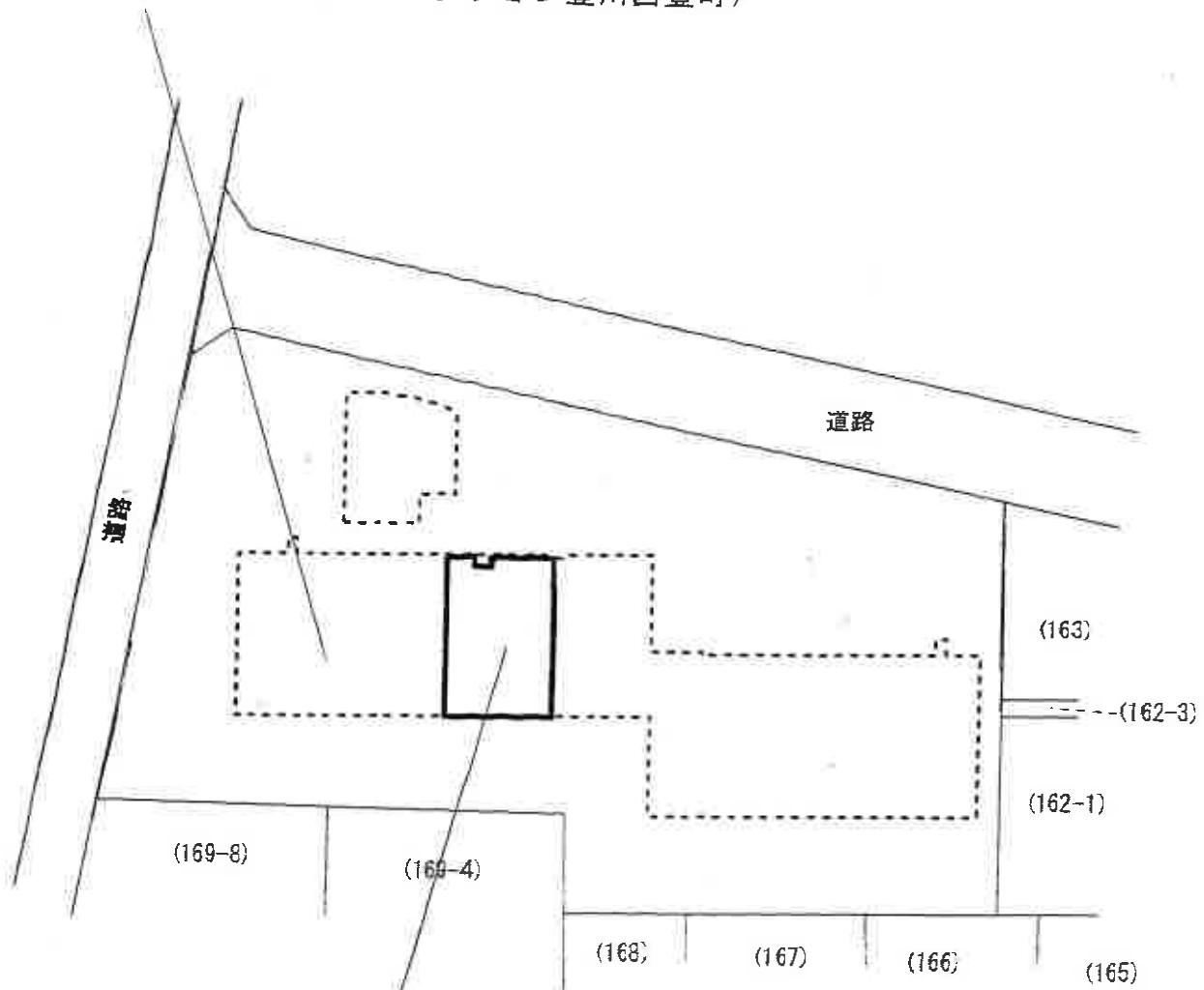
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



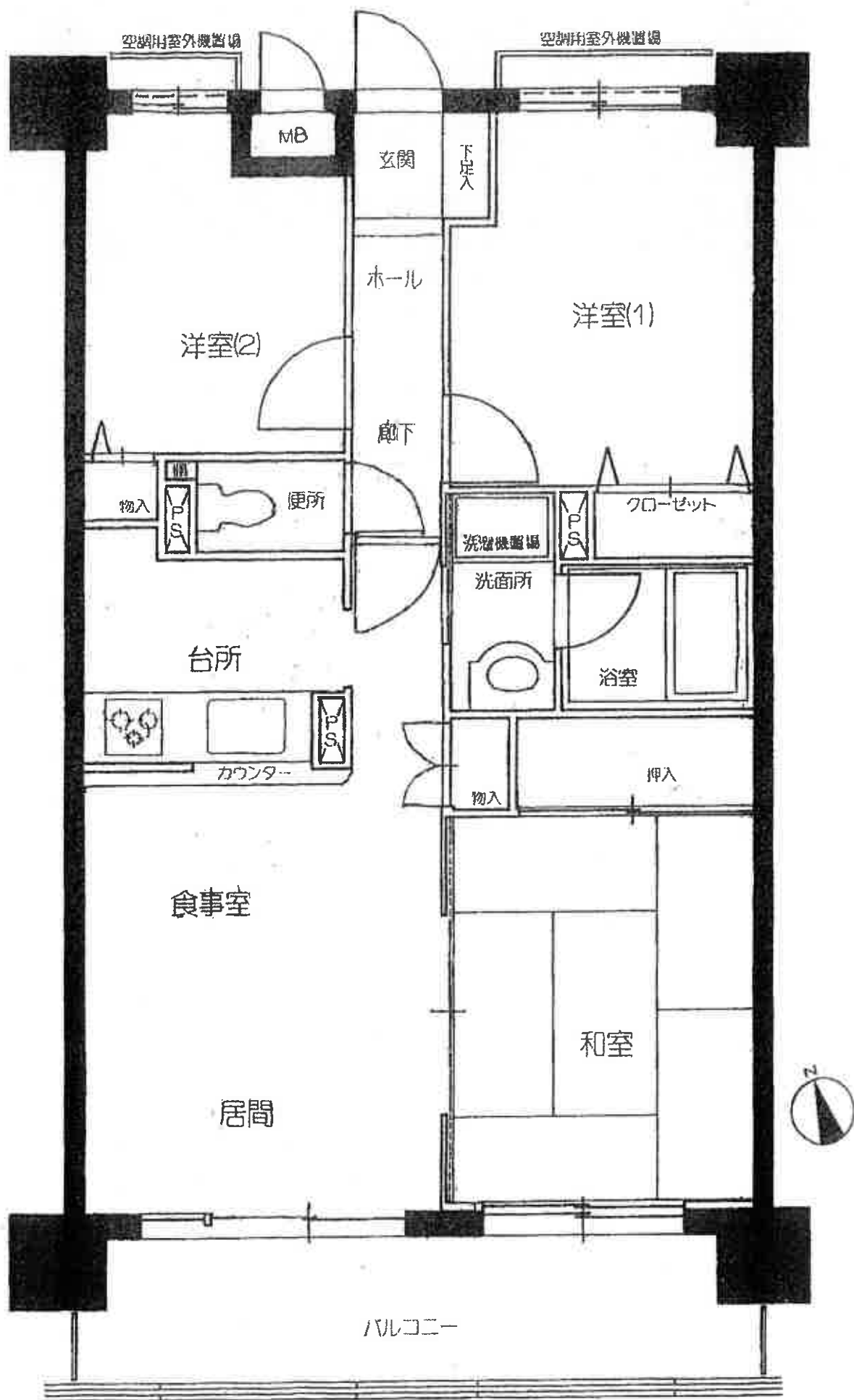
本件建物を含む一棟の建物

（通称：ライオンズマンション豊川西豊町）



本件建物（家屋番号 西豊町二丁目161番の10）
建物の存する部分2階

建物間取図(概略)





①本件建物を含む一棟の建物



②屋内の状況
居間・食事室



③屋内の状況
台 所



④屋内の状況
浴 室



⑤屋内の状況
浴室の天井
の状況

令和 6 年(今)第 75 号

令和 6 年 11 月 19 日受理

令和 7 年 1 月 24 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 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 豊川市西豊町二丁目 161 番地

建物の名称 ライオンズマンション豊川西豊町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西豊町二丁目161番の10

建物の名称 203

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 60.05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 豊川市西豊町二丁目161番

地 目 宅地

地 積 1415.14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 240040分の6300

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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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) 上記の者が本件建物に居住して占有している。 ☐ 「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 11,700円 修繕積立金月額 12,730円	令和6年12月9日現在 ☒ 滞納がある 平成21年4月分～令和6年12月分 8,902,361円 ※内訳は「その他の事項」記載のとおり		
管理費等照会先	株式会社大京アステージ名古屋東支店			
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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □寄宿舍	
□関係人(□ の陳述) の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■無権原	
占有開始時期		令和6年8月23日ころ以降	
最初の	契約日	令和 年 月 ころ	
契約等	期間	令和 年 月 ころから □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月月額金 円 (毎月 日限り 月分を振込支払) □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			
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

そ の 他 の 事 項

■ 管理費等の滞納額の内訳

管	理	費	金	2,213,450円	(平成21年4月分～令和6年12月分)	
修	繕	積	立	金	1,931,010円	(平成21年4月分～令和6年12月分)
遅	延	損	害	金	4,757,901円	

(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の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1の浴室に大量の黒カビの繁殖が認められ、天井一面が黒ずんだ状態になっている。
- 3 物件1内部の各所に著しい汚れが認められる。
- 4 物件1内部の各所に生活ゴミ等が大量に放置されて山積みになっており、足の踏み場もない状態になっている。
- 5 買受人は、大量の生活ゴミ等を処理するために多額の費用を要することを十分認識した上で、入札に参加するのが相当であると思われる。
- 6 債務者に対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。
- 7 本件の現況調査時（令和6年11月27日）、本件建物の洋室2において、宛名がB名義の薬局の領収証（令和6年11月22日付け）及び食べかけの菓子パンの袋（残りの菓子パンが在中のもの）（消費期限が令和6年11月28日のもの）が認められた。詳細については不明であるが、前回の現況調査時点（令和6年8月23日）には、本件建物内に第三者の占有を徴表するものが認められなかったことから、前回の現況調査時（令和6年8月23日）以降に、前所有者Aの弟であるBが何らかの方法で、本件建物内に入り込んで、無権原で、洋室2で起居しているものと思われる。

(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
6年11月21日 (木) 10:40-11:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観), 占有状況調査
6年11月27日 (水) 14:20-15:50	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外)
6年12月2日 (月) 11:10-11:20	豊川市役所	住民票除票 (A), 住民票 (B) 各取得
6年12月16日 (月)	(ファクシミリ)	管理費等滞納額調査 (管理会社)
6年12月17日 (火)	(郵便)	占有照会等 (債務者) (回答なし)
6年12月26日 (木) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取寄
6年12月26日 (木)	(郵便)	住民票取得 (箱根町役場) (債務者)
(特記事項) ■ 令和6年11月27日 本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, 立会証人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件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。		

(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
6年12月26日 (木)	(郵便)	占有照会等 (A, B) (回答なし)
7年1月7日 (火)	(郵便)	住民票, 改製原戸籍各取得 (豊橋市役所) (A)
7年1月9日 (木) 16:20-16:25	(電話)	回答書の内容確認 (管理会社担当者)
年 月 日 ()		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 ()		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, 立会証人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件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。

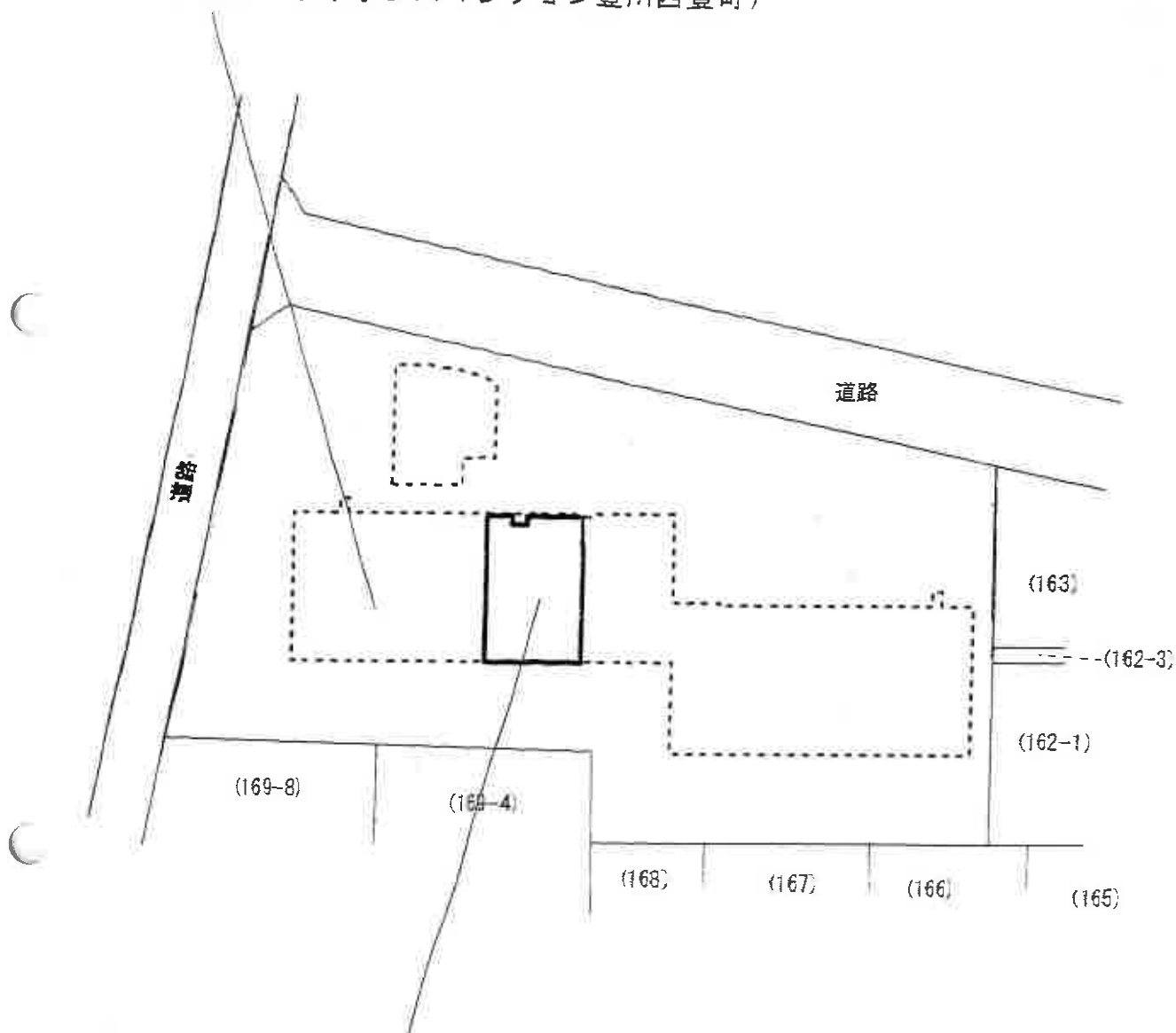
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



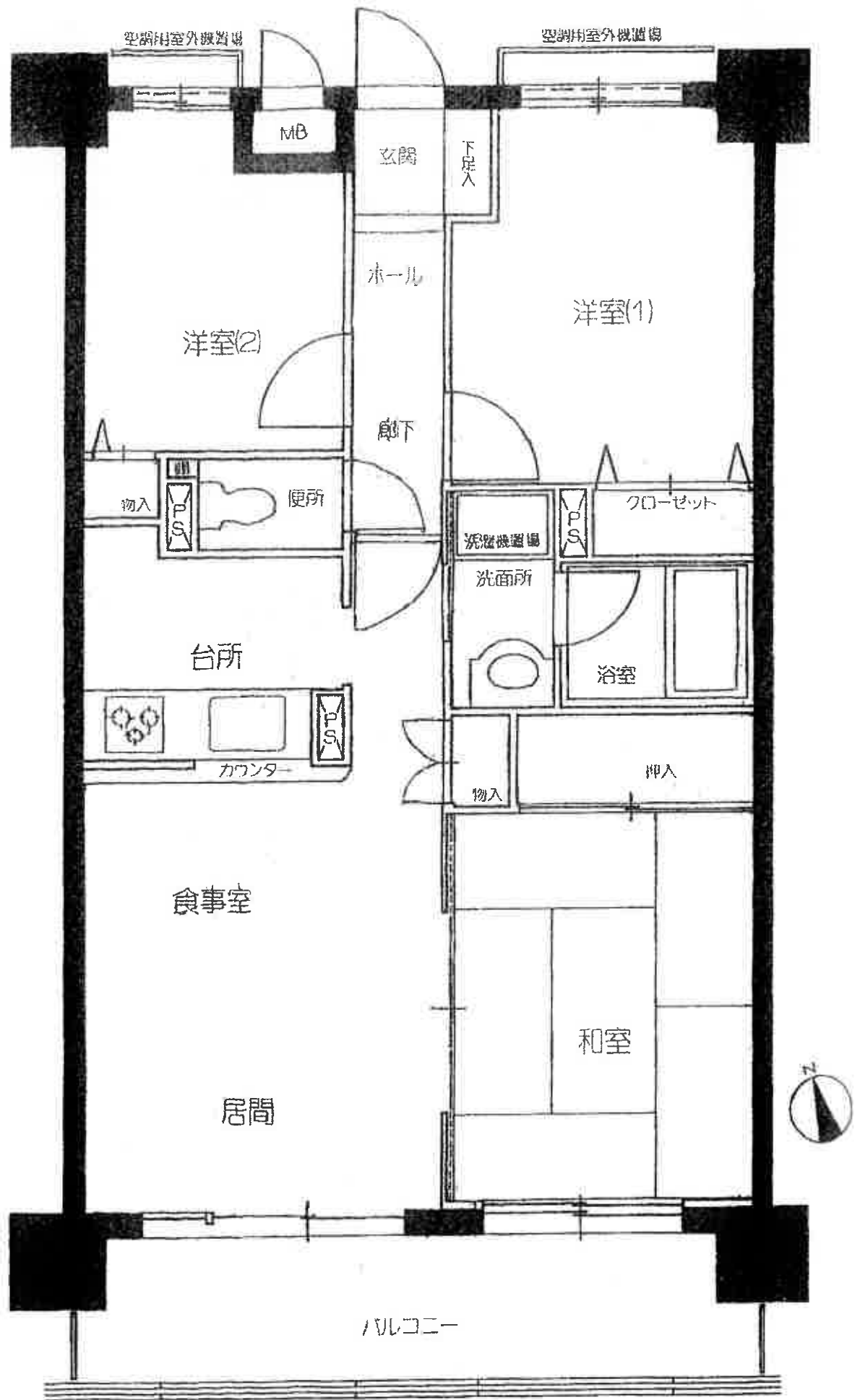
本件建物を含む一棟の建物

（通称：ライオンズマンション豊川西豊町）



本件建物（家屋番号 西豊町二丁目161番の10）
建物の存する部分2階

建物間取図(概略)





①本件建物を含む一棟の建物



②屋内の状況
居間・食堂室



③屋内の状況
台 所



④屋内の状況
浴 室



⑤ 屋内の状況
浴室の天井
の状況

令和6年(又)第13号
令和6年8月13日受理
令和6年8月23日現地調査
令和6年9月12日評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評価人 松島 教
不動産鑑定士

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 4 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		同左
	所 在 建物の名称	豊川市西豊町二丁目 1 6 1 番地 ライオンズマンション豊川西豊町	
	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	西豊町二丁目 1 6 1 番の 1 0 2 0 3 居 宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 2 階部分 6 0 . 0 5 m ²	
	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 豊川市西豊町二丁目 1 6 1 番 宅 地 1 4 1 5 . 1 4 m ²	
	敷地権の表示		
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1 所有権 2 4 0 0 4 0 分の 6 3 0 0	
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	J R 飯田線「豊川」駅の北方 道路距離約 1. 1 km 附属資料「位置図」参照	
付近の状況	一般住宅、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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — 居住誘導区域
画地条件	地積 1415. 14 m ² 形状 ほぼ長方形 間口 約48m 奥行 約30m	
接面道路の状況	北東側幅員約6m舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面 北西側幅員約4m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 あり	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等によると、本件マンション建築前は、住宅の敷地、農地等として利用されていたものと推定されるが、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	・愛知県の水害情報マップによると、佐奈川が氾濫した場合の浸水想定区域に該当する。 ・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	ライオンズマンション豊川西豊町
建物の用途	居住用マンション (総戸数 38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8月10日新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 約13年
構 造	鉄筋コンクリート造6階建
仕 様	屋根 陸屋根 外壁 吹付、タイル貼等
設 備 等	エレベーター あり 駐車場 申し込めば使用できる。 (駐車場使用料月額4,000円～6,500円) 集会室 なし その他 自転車置場
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：ライオンズマンション豊川西豊町管理組合 法人格：なし 管理方式 委託 管理会社 株式会社大京アステージ 管理形態 管理員…あり(3日/週) 管理室…あり
管理の状況	普通
特記事項	・大規模修繕計画…令和7年4月頃を予定 ・負担決議された工事負担金…なし ・管理組合の積立金総額…80,746,189円 (令和6年7月末日現在) ・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	2階203号室 中間住戸 主要開口部の方位 南西向き						
床 面 積	60.05㎡(登記面積)						
間 取 り	3LDK バルコニー…あり(南西側)						
仕 様	天井 クロス等 床 フローリング、畳等 内壁 クロス等 設備 電気、水道、下水、都市ガス等						
保守管理の状態	著しく劣る						
管 理 費 等	管 理 費 月額11,700円 修繕積立金 月額12,730円 滞納額(令和6年8月15日現在) <table> <tr> <td>管 理 費</td><td>2,166,650円</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>1,880,090円</td></tr> <tr> <td>小 計</td><td>4,046,740円</td></tr> </table> 遅延損害金 4,539,823円	管 理 費	2,166,650円	修繕積立金	1,880,090円	小 計	4,046,740円
管 理 費	2,166,650円						
修繕積立金	1,880,090円						
小 計	4,046,740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	・生活ゴミを含む大量の動産が放置されている。 ・室内の汚損が散見される。 ・水回りの管理状態が悪く、浴室に黒カビが広がっている。 ・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。 ・建物の区分所有等に関する法律に定められた、特定承継人の責任について十分理解した上で入札に参加することが肝要である。						

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

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
240,000	60.05	0.19	2,740,000

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)

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13年／(経済的残存耐用年数13年＋経過年数32年)}]×(1－観察減価等40%)＝0.19

※建物の保守管理の状態、老朽化の程度等を考慮して観察減価率を査定した。

(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
87,300	0.90	1,415.14	1.00	6,300/240,040	2,920,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 豊川－14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

89,000円/㎡ × 100/100 × 100/102 × 100/100 = 87,300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：方位(南西)102

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：規模、奥行、形状等0.88×角地1.02＝0.90

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

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
2,740,000	2,920,000	0.99	5,600,000

ウ 個別格差：階層補正0.99×位置補正1.00＝0.99

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6年1月 132,000円/㎡(昭和57年11月建築、専有面積60.79㎡)

B 令和5年10月 160,000円/㎡(平成9年4月建築、専有面積81.39㎡)

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	132,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{90}$	125,000
B	160,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	139,000

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
132,000	0.99	60.05	7,850,000

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 ア＋カ
	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 エ $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ (99.7%)	
5千円 (0.3%)	218千円	10.0%	2,115千円	0.7617	1,611千円 (99.7%)	1,620,000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：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	744	744	729	729
	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	744	744	729	729
	空室損失	74	74	73	73
	貸倒損失	22	22	22	22
	有効総収益	648	648	634	634
	イ 総費用				
イ 総費用	維持管理費	140	140	140	140
	修繕費	30	30	29	29
	公租公課	81	81	81	81
	損害保険料	14	14	14	14
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	265	265	264	264
	資本的支出	771	152	152	152
	総費用合計	1,036	417	416	416
ウ 経費率 (%)		40.9	40.9	41.6	41.6
(運営支出/有効総収益)					
エ 有効純収益		-388	231	218	218
オ 複利現価率 (割引率9.5%)		0.9132	0.8340	0.7617	
カ 有効純収益の現価		-354	193	166	

※ 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9.5%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	5,600,000	0	5,600,000
②比準価格	7,850,000	0	7,850,000
③収益価格	－		1,620,000
④調整後の価格	5,300,000		

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－オ
5,300,000	1.00	0.80	0.01	－	40,000

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

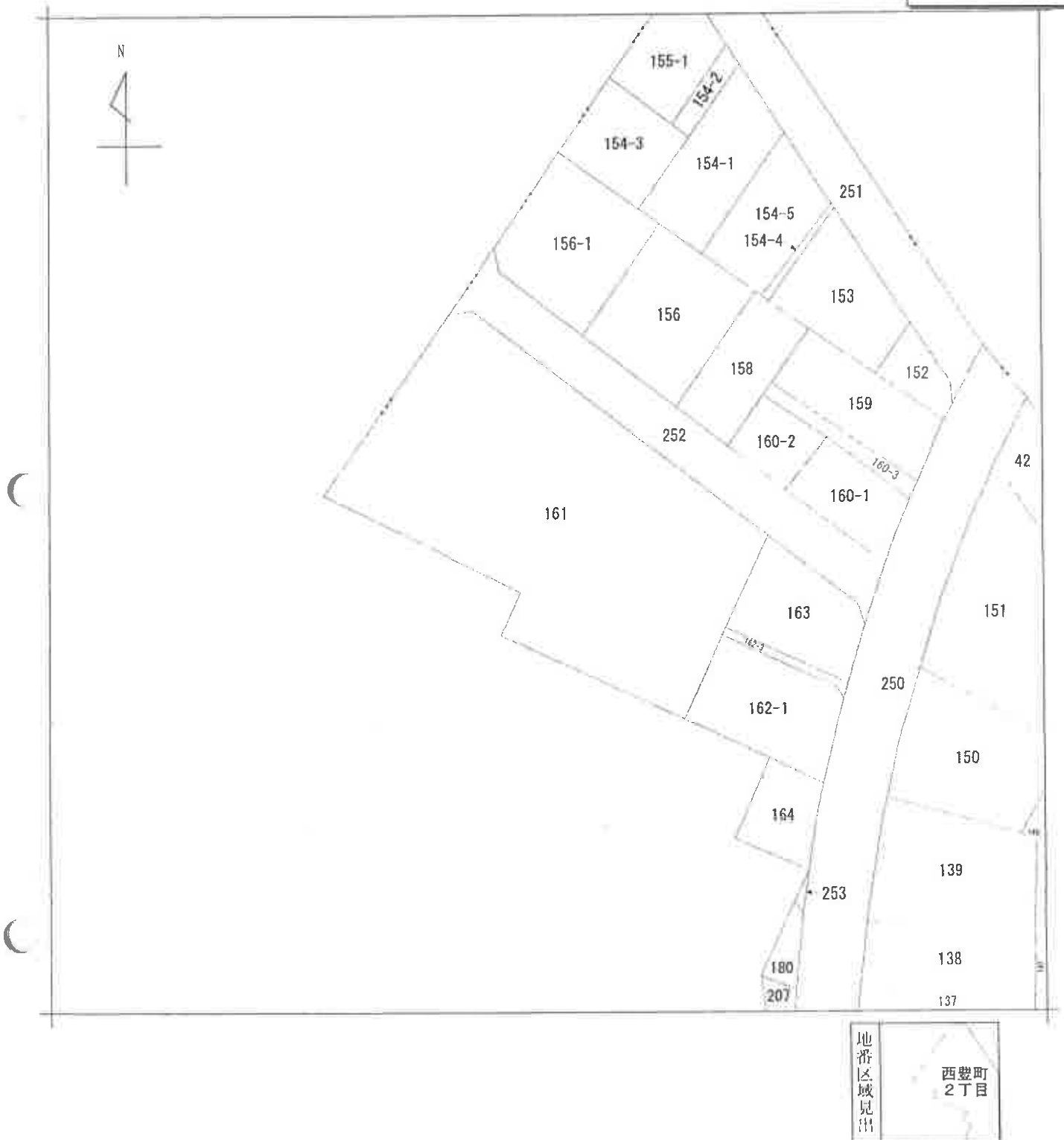
地価公示価格 豊川ー14
所 在：豊川市西豊町3丁目127番
価 格：89,000円/㎡
位 置：JR飯田線「豊川」駅の北方道路距離約1.1km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：203㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：南西側6m市道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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





請求部	所在	豊川市西豊町二丁目				地番	161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(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和62年10月12日				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図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6年8月22日

名古屋法務局豊橋支局

登記官

請求番号: 3-1

(1/1)

各階平面図 建物図面

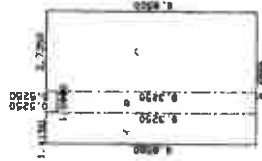
区 161-10

家屋番号
西豊町二丁目
161番の10

建物の所在
豊川市西豊町二丁目161番地

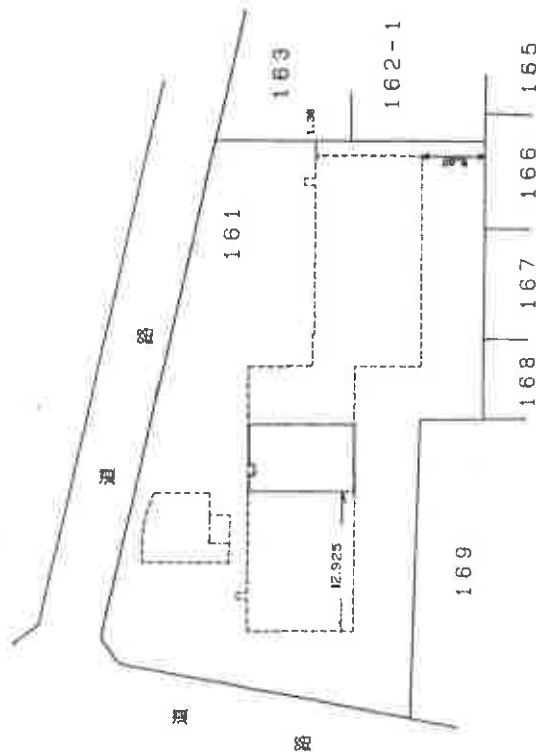
1026006

建物番号 203



床積表

イ	9.8500 X 1.4150	13.93775000
ロ	9.3250 X 1.0000	9.32500000
ハ	9.8500 X 3.7350	36.78975000
合 計		60.05250000
床面積		60.05 ㎡



建物の存する部分2階

(会員専用)

作製者

(平成 4 年 9 月 21日 作製)

縮尺

1/250

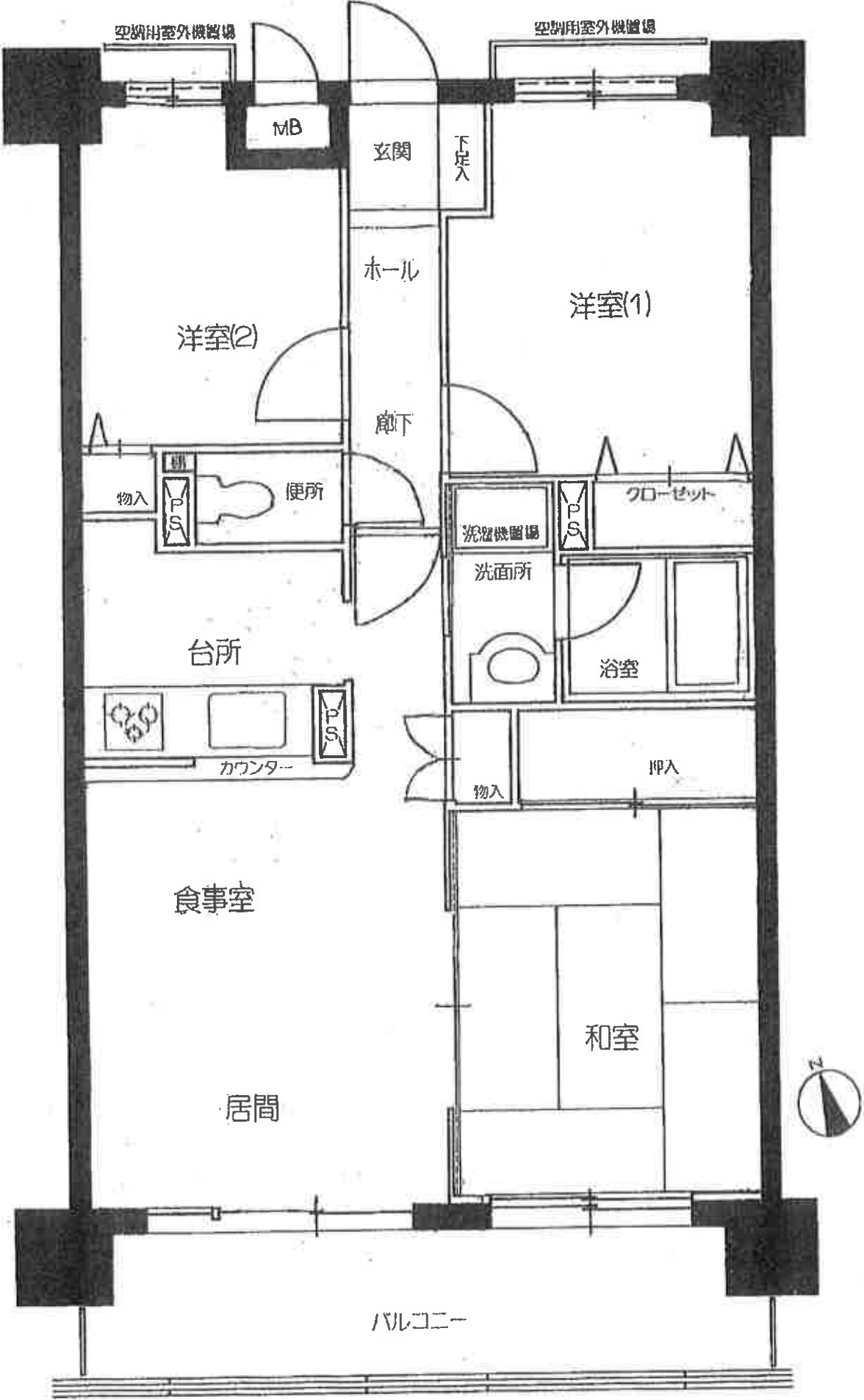
申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

建物間取図(概略)





写真撮影（1）

物件 1



写真撮影（2）

物件 1