

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 2 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 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 20 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	1,372,000 1,097,600	一括	274,400	80,400	0
1	7,000				
2	147,000				
3	84,000				
4	35,000				
5	665,000				
6	434,000				

物 件 目 録

1 所 在 豊橋市大岩町字久保田
 地 番 57 番 4
 地 目 宅地
 地 積 64.08 平方メートル
 持分 93642 分の 4459

2 所 在 豊橋市大岩町字久保田
 地 番 58 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1196.71 平方メートル
 持分 93642 分の 4459

3 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市大岩町字久保田 58 番地 2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積 1 階 318.77 平方メートル
 2 階 272.10 平方メートル
 3 階 272.10 平方メートル
 4 階 272.10 平方メートル
 5 階 32.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岩町字久保田 58 番 2 の 21
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 1 階部分 44.59 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

種 類 診療所

4 所 在 豊橋市大岩町字久保田

地 番 57 番 4

地 目 宅地

地 積 64.08 平方メートル

持分 93642 分の 14507

5 所 在 豊橋市大岩町字久保田

地 番 58 番 2

地 目 宅地

地 積 1196.71 平方メートル

持分 93642 分の 14507

6 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市大岩町字久保田 58 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	318.77 平方メートル
	2 階	272.10 平方メートル
	3 階	272.10 平方メートル
	4 階	272.10 平方メートル
	5 階	32.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岩町字久保田 58 番 2 の 22

物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	1階部分 145.07平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 2 月 29 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 坂 本 光 昭

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 6】

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 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 6】

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 3、6】

管理費等の滞納あり。

内壁の一部が取り除かれ、室内で行き来できるよう改装され、一体として利用されている。

《 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 所 在 豊橋市大岩町字久保田
地 番 57番4
地 目 宅地
地 積 64.08平方メートル
共有者 有限会社ヒューマンサービス 持分9万3642分の4459

2 所 在 豊橋市大岩町字久保田
地 番 58番2
地 目 宅地
地 積 1196.71平方メートル
共有者 有限会社ヒューマンサービス 持分9万3642分の4459

3 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市大岩町字久保田 58番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 318.77平方メートル
2階 272.10平方メートル
3階 272.10平方メートル
4階 272.10平方メートル
5階 32.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岩町字久保田 58番2の21
種 類 事務所

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 44.59平方メートル

(現況)

種 類 診療所

所有者 有限会社ヒューマンサービス

4 所 在 豊橋市大岩町字久保田

地 番 57番4

地 目 宅地

地 積 64.08平方メートル

共有者 有限会社ヒューマンサービス 持分9万3642分の1万4507

5 所 在 豊橋市大岩町字久保田

地 番 58番2

地 目 宅地

地 積 1196.71平方メートル

共有者 有限会社ヒューマンサービス 持分9万3642分の1万4507

6 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市大岩町字久保田 58番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 318.77平方メートル
2階 272.10平方メートル

物 件 目 録

3階 272.10平方メートル
4階 272.10平方メートル
5階 32.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岩町字久保田 58番2の22

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 145.07平方メートル

所有者 有限会社ヒューマンサービス

令和 5 年(ケ)第 57 号

令和 5 年11月30日受理

令和 6 年 1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 池 上 浩 美

物 件 目 録

1 所 在 豊橋市大岩町字久保田

地 番 57 番 4

地 目 宅地

地 積 64.08 平方メートル

共有者 有限会社ヒューマンサービス
持分 9 万 3 6 4 2 分の 4 4 5 9

2 所 在 豊橋市大岩町字久保田

地 番 58 番 2

地 目 宅地

地 積 1196.71 平方メートル

共有者 有限会社ヒューマンサービス
持分 9 万 3 6 4 2 分の 4 4 5 9

3 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市大岩町字久保田 58 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	318.77 平方メートル
	2 階	272.10 平方メートル
	3 階	272.10 平方メートル
	4 階	272.10 平方メートル
	5 階	32.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岩町字久保田 58 番 2 の 21

種 類 事務所

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 44.59平方メートル

所有者 有限会社ヒューマンサービス

4 所 在 豊橋市大岩町字久保田

地 番 57番4

地 目 宅地

地 積 64.08平方メートル

共有者 有限会社ヒューマンサービス
持分9万3642分の1万4507

5 所 在 豊橋市大岩町字久保田

地 番 58番2

地 目 宅地

地 積 1196.71平方メートル

共有者 有限会社ヒューマンサービス
持分9万3642分の1万4507

6 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市大岩町字久保田 58番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 318.77平方メートル
2階 272.10平方メートル
3階 272.10平方メートル
4階 272.10平方メートル

物 件 目 録

5階 32.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岩町字久保田 58番2の22

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 145.07平方メートル

所有者 有限会社ヒューマンサービス

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3			
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：診療所 ☐ 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 style="padding-left: 5px;"> 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 上記の者が本建物を診療所(空き家)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	☒ 下記のとおり(月額) 管理費 4,200 円 修繕積立金 6,000 円 駐車場使用料 8,000 円 専用庭 500 円 下水 300 円	令和5年11月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(内訳は「その他の事項」欄に記載) 合計 272,954 円 ☐ 不明		
管理費等照会先	建物管理株式会社			
その他の事項				
土地	物件1, 2			
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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)(以下「配置図」という)のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、同建物を含む一棟の建物の敷地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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 配置図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6							
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 style="padding-left: 5px;">種類</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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 上記の者が本建物を事務所(空き家)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	☒ 下記のとおり(月額) 管理費 8,400 円 修繕積立金 12,000 円 駐車場使用料 2,000 円 専用庭 1,000 円 下水 600 円	令和5年11月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(内訳は「その他の事項」欄に記載) 合計 344,786 円 ☐ 不明						
管理費等照会先	建物管理株式会社							
その他の事項								
土地	物件4, 5							
現況地目	☒ 宅地(物件4, 5) ☐ 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)(以下「配置図」という)のとおり							
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、同建物を含む一棟の建物の敷地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 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 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 ☒ 配置図のとおり							

(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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	(令和5年12月21日受付の回答書要旨、但し、1～7については物件3、6建物の共通である。) 1 管理方式・・・・・・・・全委託管理 2 管理形態・・・・・・・・管理員 有(巡回) 管理室 無 3 大規模修繕計画の有無・・・・・・・・無 4 負担決議された工事負担金の有無・・・・・・・・無 5 耐震性能診断の受検の有無・・・・・・・・無 6 ペット飼育等・・・・・・・・不可 7 規約共用部分の有無・・・・・・・・無 8 駐車場の有無 物件3建物：4台分有(8,000円)申し込めば使用できる 物件6建物：1台分有(2,000円)申し込めば使用できる 9 管理費等の滞納額(滞納期間については、すべて令和4年11月分から令和5年11月分までである。) (1)物件3建物の滞納額合計27万2954円 内訳 ①管 理 費 5万4600円 ②修繕積立金 7万8000円 ③駐車場使用料 10万4000円 ④専 用 庭 6500円 ⑤下 水 3900円 ⑥遅延損害金 2万5954円 (2)物件6建物の滞納額合計34万4786円 内訳 ①管 理 費 10万9200円 ②修繕積立金 15万6000円 ③駐車場使用料 2万6000円 ④専 用 庭 1万3000円 ⑤下 水 7800円 ⑥遅延損害金 3万2786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
■ A	1 私は、物件1～6土地建物の所有者有限会社ヒューマンサービス(以下「会社」という。)の取締役でした。 2 物件3建物と物件6建物は内部で繋がっており、双方が行き来できるようになっています。 3 物件6建物の部屋番号はD1とD2で、物件3建物の部屋番号はD3です。 4 物件6建物は会社が「デイサービスみよし」の名称で通所介護を営み、物件3建物は会社が「大岩接骨院」の名称で接骨院を営んでいましたが、会社の代表者Bが令和4年9月26日に亡くなった以降は、いずれも休業状態です。よって、現在、物件3、6建物は特に利用しておらず、会社の荷物が残っているだけで、第三者に貸している部分也没有せん。

執行官の意見
■ 1 物件1～6土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1、2、4、5土地は一体土地として利用されている概ね北側が道路に接する土地で、同土地に物件3、6建物を含む一棟の建物(5階建、総戸数23戸、以下「一棟の建物」という。)が建てられている。なお、物件3建物は一棟の建物の1階D1号室、物件6建物は一棟の建物の1階D2、D3号室である。また、物件1、2、4、5土地のその余の敷地部分は主に駐車場で、同土地の北東角付近には駐輪場が設置されている。 2 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から4枚目に、物件6建物の占有状況は5枚目に、それぞれ記載のとおり認定した。なお、同各建物を第三者が占有する徴表は認められなかった。 3 物件3、6建物の状態については、いずれも経年に相当する劣化が認められる。また、同各建物内には、多くの目的外動産が残されており、休業状態の会社がこれらの目的外動産を処分することは困難であると思われることから、本件買受人において処分する必要があると思われる。 4 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
5 年 12 月 1 日(金) 8 : 30—8 : 40	名古屋法務局 岡崎支局	土地建物全部事項証明書, 公図, 建物図面等 交付申請
5 年 12 月 6 日(水) 13 : 10—13 : 25 16 : 35—17 : 00	当庁 目的物件所在地	Aから事情聴取 目的物件確認, 外観写真撮影
5 年 12 月 8 日(金)	名古屋地方裁判所 岡崎支部	管理費照会書送付(12/21 回答書到着)
5 年 12 月 20 日(水) 9 : 50—11 : 30	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影(評価人同行)

(特記事項)

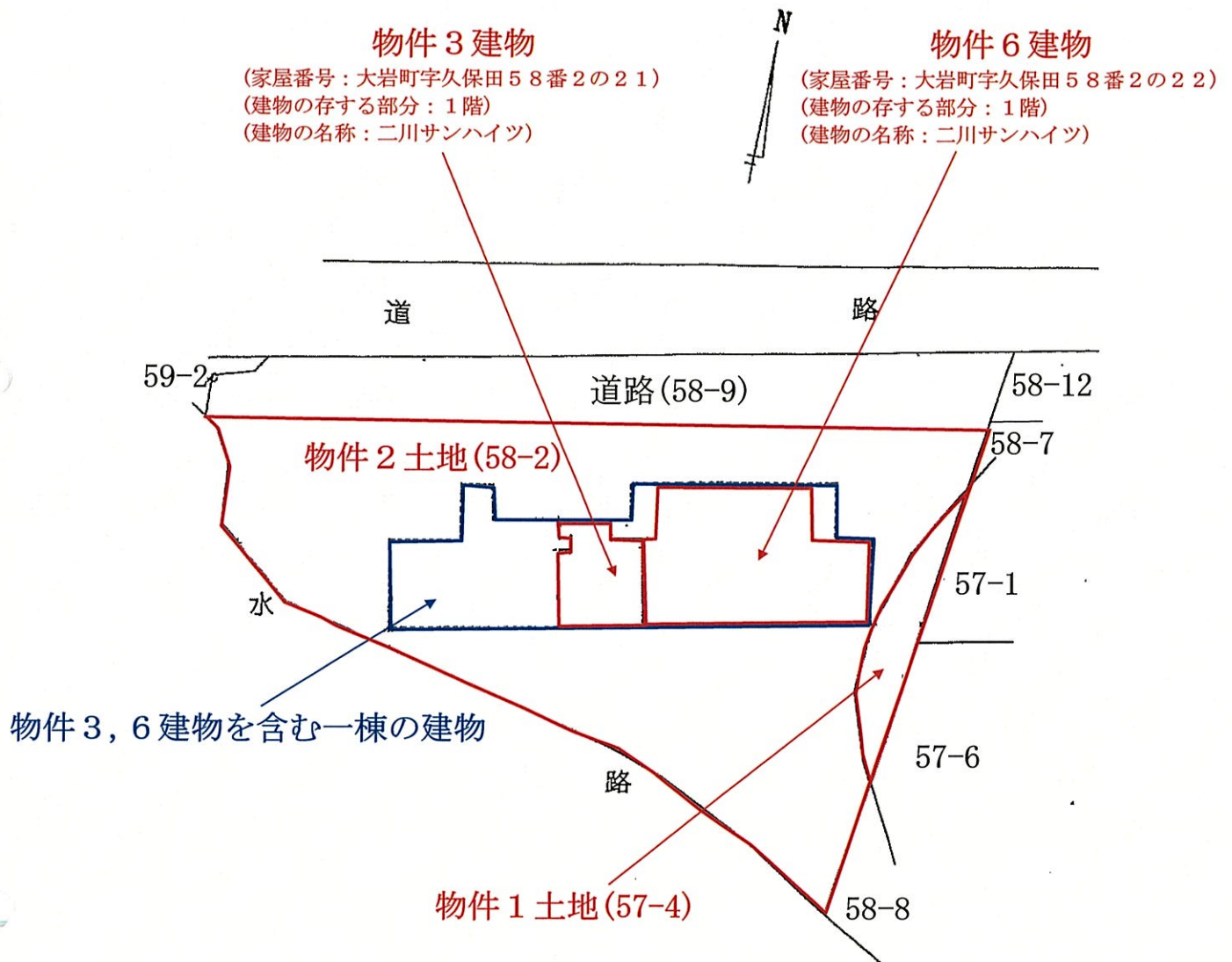
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して
臨場した。

☒ 令和 5 年 12 月 20 日
物件 3, 6 建物は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, Aから借用した鍵
を用いて解錠し, 同建物内に立ち入った。なお, 鍵が合わない場合に備えて, 解錠技術者
を同行した。

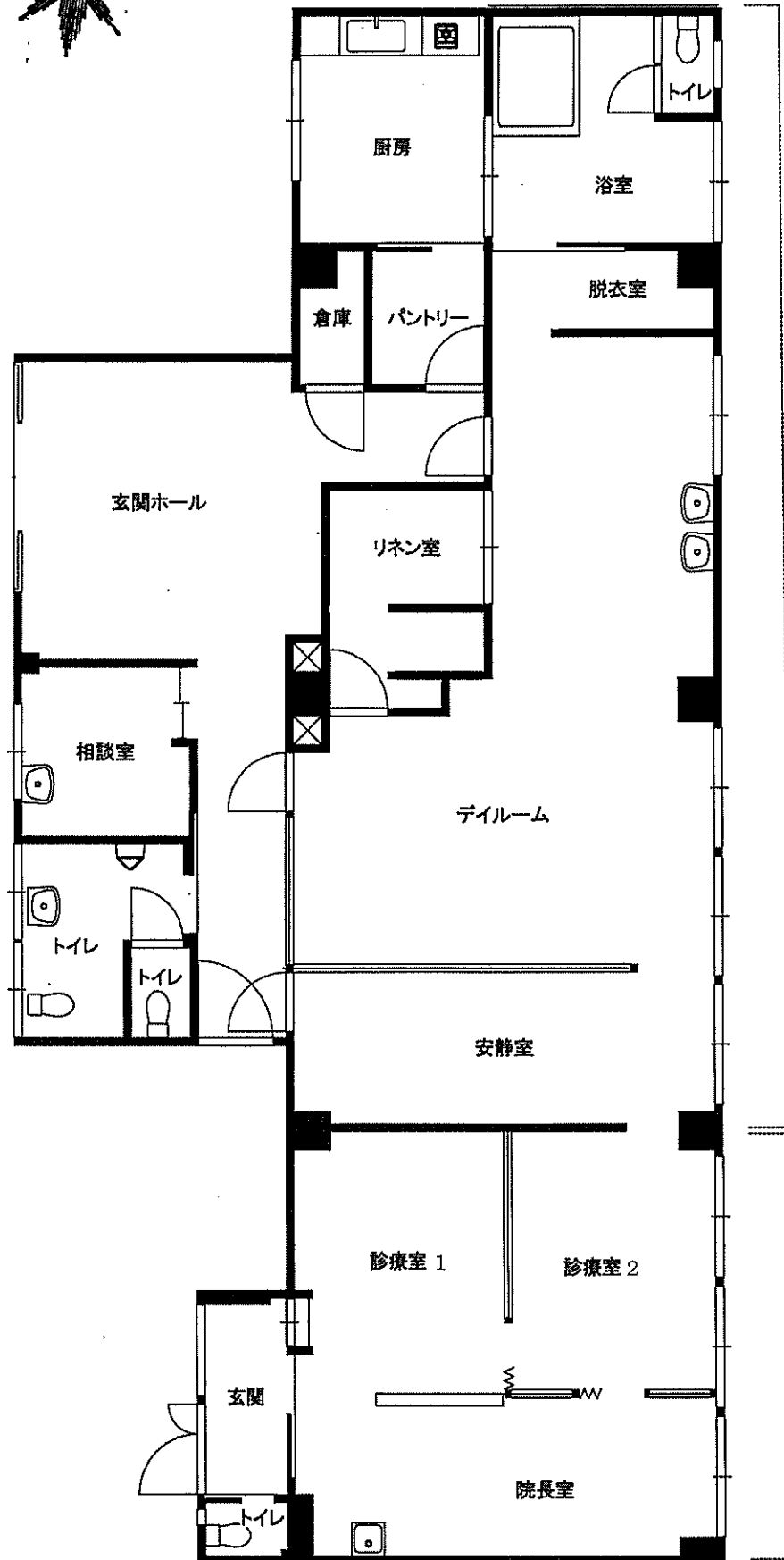
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



建物間取図(概略)



物件6建物

物件3建物

写真 1

物件 3, 6 建物を含む一棟の建物



物件 1, 2, 4, 5 土地

物件 3, 6 建物

写真 2

物件 3, 6 建物を含む一棟の建物



物件 6 建物

物件 3 建物

写真3

物件3, 6建物を含む一棟の建物



物件3建物

物件1, 2, 4, 5土地

物件6建物

写真4

物件3建物室内(診療室1)



写真 5

物件 3 建物室内(診療室 2)

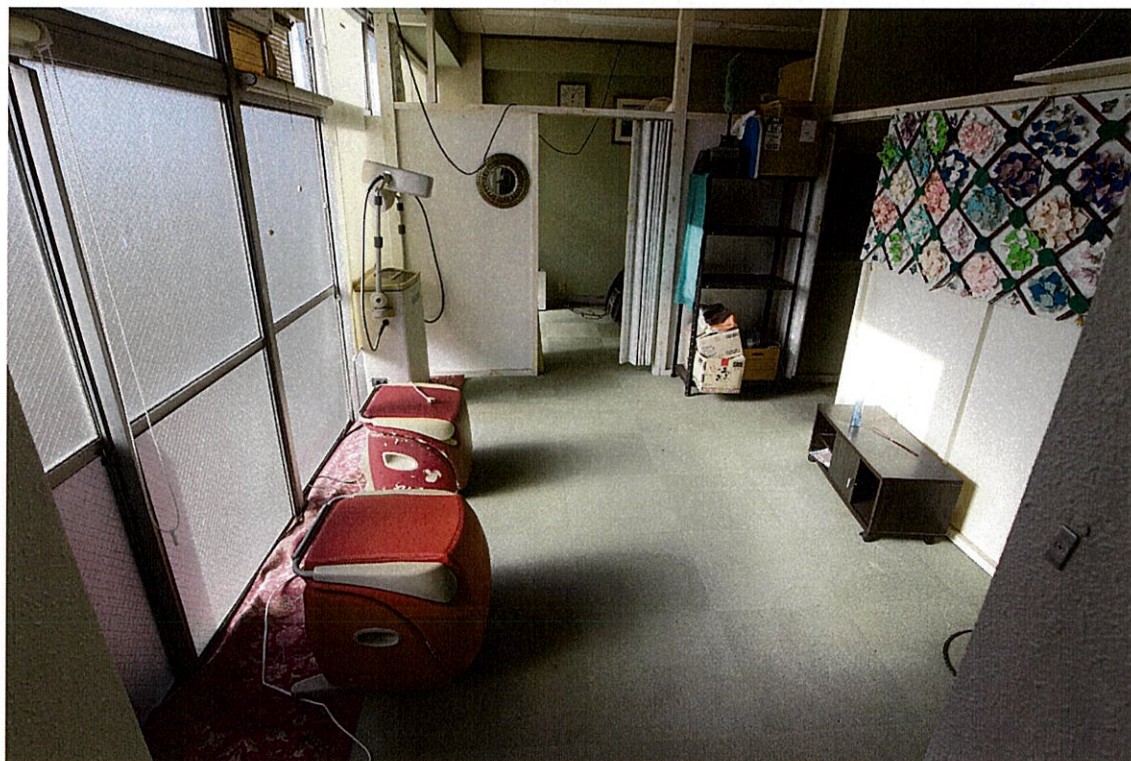


写真 6

物件 3 建物室内(院長室)

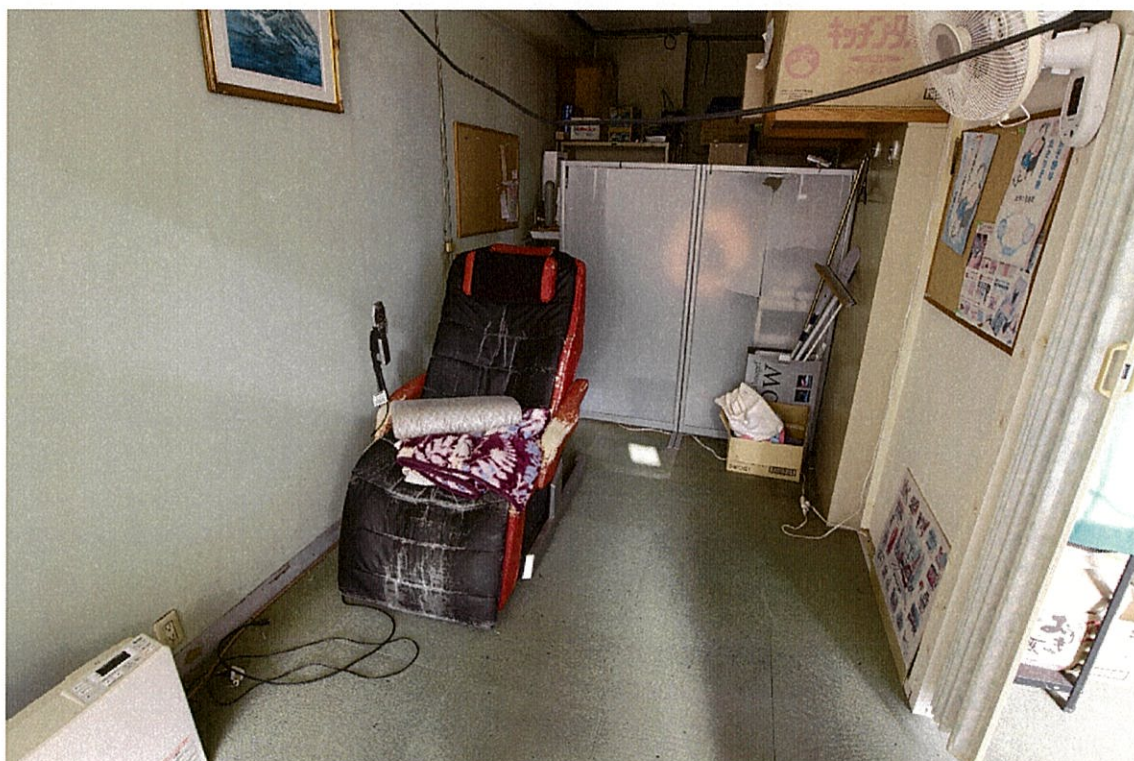


写真 7

物件 6 建物室内(厨房)



写真 8

物件 6 建物室内(浴室)



写真 9

物件 6 建物室内(デイルーム)



写真 1 0

物件 6 建物室内(安静室)



写真 1 1

物件 6 建物室内(相談室)



写真 1 2

物件 6 建物室内(玄関ホール)



令和5年（ケ）第57号
令和6年10月4日受理
令和6年10月16日現地調査
令和6年10月29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

本件は、過去の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実等を考慮して再評価を行ったものである。

第1 評価額

一括価格	
金1,960,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金210,000円
物件3（建物）	金120,000円
物件4（土地）	金50,000円
物件5（土地）	金950,000円
物件6（建物）	金620,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～5の内訳価格は物件6のための敷地利用権等価格を控除した価格である。物件3、6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き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 地目 地積 共有持分	豊橋市大岩町字久保田 57番4 宅地 64.08㎡ 9万3642分の4459	同左
2	所在地 地目 地積 共有持分	豊橋市大岩町字久保田 58番2 宅地 1196.71㎡ 9万3642分の4459	同左
3	一棟の建物の表示		同左
	所構 床 面 積	豊橋市大岩町字久保田 58番地2 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 318.77㎡ 2階 272.10㎡ 3階 272.10㎡ 4階 272.10㎡ 5階 32.40㎡	
	専有部分の建物の表示		
	家屋番号 種類 構造 床 面 積	大岩町字久保田 58番2の21 事務所 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 44.59㎡	
番号	特 記 事 項		
3	南東端部の内壁が除去されて、物件6と室内で行き来できるように改装されている。		

番号	所在等	登 記	現 況
4	所在地番目積 地積 共有持分	豊橋市大岩町字久保田 57番4 宅地 64.08㎡ 9万3642分の1万4507	同左
5	所在地番目積 地積 共有持分	豊橋市大岩町字久保田 58番2 宅地 1196.71㎡ 9万3642分の1万4507	同左
6	一棟の建物の表示		同左
	所 在 構 造 床 面 積	豊橋市大岩町字久保田 58番地2 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 318.77㎡ 2階 272.10㎡ 3階 272.10㎡ 4階 272.10㎡ 5階 32.40㎡	
	専有部分の建物の表示		
	家屋番号 種類 構造 床 面 積	大岩町字久保田 58番2の22 事務所 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 145.07㎡	
番号	特 記 事 項		
6	南西端部の内壁が除去されて、物件3と室内で行き来できるように改装されている。		

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1～2、4～5)

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「二川」駅の西方 道路距離約 1. 3 km 附属資料「位置図」参照	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに農地、事業所、共同住宅、駐車場等が混在する地域	
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	市街化調整区域 — 6 0 % 2 0 0 % — —
画地条件	地積 1 2 6 0 . 7 9 m ² 形状 不整形 間口 約 5 8 m 奥行 約 2 5 m	
接面道路の状況	北側幅員約 1 6 m舗装県道(建築基準法上の道路)に等高接面	
土地の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり	
供給処理施設	上 水 道 あり 下 水 道 なし(浄化槽) ガス配管 なし	
土 壌 汚 染 の 可能性の調査	過去の住宅地図等で調査した結果、本件建物が建築されるまでは農地であっ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	・市街化調整区域線引前からの宅地である。 ・市街化調整区域に所在するため、建築等には都市計画法上の許可が必要である。建築等の可否については、事前に当局に問い合わせる必要がある。 問い合わせ窓口：豊橋市役所（建築指導課） ・豊橋市の河川浸水想定マップによると、梅田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	二川サンハイツ
建物の用途	事業用及び居住用（総戸数 23戸） ・物件6は2戸分に相当する。
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 固定資産公課証明書記載…昭和45年建築 登記記載 物件3…昭和45年8月20日新築 物件6…昭和51年11月10日新築 ・物件6の登記記載建築年月日は2戸の専有部分を1戸の 専有部分に合体改装した年月日と推定される。 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 約2年
構 造	鉄筋コンクリート造5階建
仕 様	屋根 陸屋根 外壁 吹付等
設 備 等	エレベーター なし 集会室 なし 駐車場 物件3…4台分あり（申し込めば使用できる） 物件6…1台分あり（申し込めば使用できる）
建物の品等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
管理の形態等	管理組合 あり 名称：二川サンハイツ管理組合 法人格：なし 管理方式 委託 管理会社 建物管理株式会社 管理形態 管理員…巡回 管理室…なし
管理の状況	普通
特記事項	・大規模修繕計画…なし ・負担決議された工事負担金…なし ・管理組合の積立金総額…13,782,211円 （令和6年3月31日現在） ・ペット飼育…不可

(2) 専有部分の概要

(物件3)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建						
位 置	1階D3 中間住戸 主要開口部の方位 南向き						
床 面 積	44.59㎡(登記面積)						
間 取 り	附属資料「建物間取図(概略)」のとおり						
仕 様	天 井 ボード等 床 カーペット等 内 壁 クロス、合板等 設 備 電気、給排水等						
保守管理の状態	普通						
管 理 費 等	管 理 費 月額4,200円 修繕積立金 月額6,000円 駐車場使用料 月額8,000円 専用庭使用料 月額 500円 下 水 料 月額 300円 滞納額509,260円(令和6年9月30日現在) <table> <tr> <td>管 理 費</td><td>96,600円</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>138,000円</td></tr> <tr> <td>小 計</td><td>234,600円</td></tr> </table> 駐車場使用料 184,000円 専用庭使用料 11,500円 下 水 料 6,900円 遅延損害金 72,260円	管 理 費	96,600円	修繕積立金	138,000円	小 計	234,600円
管 理 費	96,600円						
修繕積立金	138,000円						
小 計	234,600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	・経年に相当する劣化が認められる。 ・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。						

(物件 6)

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建						
位 置	1 階 D 1 ～ D 2 角住戸 主要開口部の方位 南向き						
床 面 積	1 4 5 . 0 7 m ² (登記面積)						
間 取 り	附属資料「建物間取図(概略)」のとおり						
仕 様	天 井 クロス、合板等 床 合板、タイル、長尺シート等 内 壁 クロス、合板等 設 備 電気、給排水等						
保守管理の状態	普通						
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8, 4 0 0 円 修繕積立金 月 額 1 2, 0 0 0 円 駐車場使用料 月 額 2, 0 0 0 円 専用庭使用料 月 額 1, 0 0 0 円 下 水 料 月 額 6 0 0 円 滞納額 6 4 3, 2 7 6 円 (令和 6 年 9 月 3 0 日現在) <table> <tr> <td>管 理 費</td><td>1 9 3, 2 0 0 円</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>2 7 6, 0 0 0 円</td></tr> <tr> <td>小 計</td><td>4 6 9, 2 0 0 円</td></tr> </table> 駐車場使用料 4 6, 0 0 0 円 専用庭使用料 2 3, 0 0 0 円 下 水 料 1 3, 8 0 0 円 遅延損害金 9 1, 2 7 6 円	管 理 費	1 9 3, 2 0 0 円	修繕積立金	2 7 6, 0 0 0 円	小 計	4 6 9, 2 0 0 円
管 理 費	1 9 3, 2 0 0 円						
修繕積立金	2 7 6, 0 0 0 円						
小 計	4 6 9, 2 0 0 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	・経年に相当する劣化が認められる。 ・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。						

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1～2、4～5）

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	51,600	0.90	64.08	0.90	4,459/93,642	130,000
2	51,600	0.90	1,196.71	0.90	4,459/93,642	2,380,000
4	51,600	0.90	64.08	0.90	14,507/93,642	410,000
5	51,600	0.90	1,196.71	0.90	14,507/93,642	7,750,000

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）

地価調査 豊橋(県)－17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

59,800円/㎡×100/100×100/100×100/116 = 51,600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、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：規模、形状等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10%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3、6）

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
3	155,000	44.59	0.06	410,000
6	201,000	145.07	0.06	1,750,000

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2年／(経済的残存耐用年数2年＋経過年数54年)}〕×(1－観察減価等30%)＝0.06

(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	130,000	0.25	場所的利益	30,000
2	2,380,000	0.25	場所的利益	600,000
4	410,000	0.25	場所的利益	100,000
5	7,750,000	0.25	場所的利益	1,940,000

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25%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	130,000	－30,000	1.00	100,000	0.034
2	2,380,000	－600,000		1,780,000	0.610
3	410,000	＋630,000		1,040,000	0.356
1～3 合計				2,920,000	1.000
4	410,000	－100,000	1.02	320,000	0.032
5	7,750,000	－1,940,000		5,930,000	0.586
6	1,750,000	＋2,040,000		3,870,000	0.382
4～6 合計				10,120,000	1.000

ウ 個別格差

物件1～3：位置,階層補正等1.00

物件4～6：位置,階層補正等1.02

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(対象一棟内又は豊橋市内))

A 令和5年3月 82,000円/㎡(昭和56年10月建築、専有面積46.27㎡)

B 令和5年8月 113,000円/㎡(昭和58年7月建築、専有面積63.76㎡)

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	82,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{135}$	$\frac{100}{120}$	53,000
B	113,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{148}$	$\frac{100}{130}$	59,000

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

番号	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
1～3	56,000	1.00	44.59	2,500,000
4～6	56,000	1.02	145.07	8,290,000

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。

3-1 収益価格の試算（DCF法による） 物件3

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 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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
527千円 (25.7%)	291千円	13.0%	2,171千円	0.7023	1,525千円 (74.3%)	2,050,000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：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	540	540	529	529
	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	540	540	529	529
	空室損失	54	54	53	53
	貸倒損失	16	16	16	16
	有効総収益	470	470	460	460
イ 総費用	維持管理費	50	50	50	50
	修繕費	22	22	21	21
	公租公課	19	19	19	19
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	98	98	97	97
	資本的支出	275	72	72	72
	総費用合計	373	170	169	169
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		20.9	20.9	21.1	21.1
エ 有効純収益 アーイ		97	300	291	291
オ 複利現価率 (割引率12.5%)		0.8889	0.7901	0.7023	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		86	237	204	

※ 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12.5%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。

3-2 収益価格の試算（DCF法による） 物件6

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 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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
2,038千円 (27.4%)	1,032千円	13.0%	7,700千円	0.7023	5,408千円 (72.6%)	7,450,000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：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	1,680	1,680	1,646	1,646
	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	1,680	1,680	1,646	1,646
	空室損失	168	168	165	165
	貸倒損失	50	50	49	49
	有効総収益	1,462	1,462	1,432	1,432
イ 総費用	維持管理費	101	101	101	101
	修繕費	67	67	66	66
	公租公課	61	61	61	61
	損害保険料	28	28	28	28
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	257	257	256	256
	資本的支出	671	144	144	144
総費用合計		928	401	400	400
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		17.6	17.6	17.9	17.9
エ 有効純収益 アーイ		534	1,061	1,032	1,032
オ 複利現価率 (割引率12.5%)		0.8889	0.7901	0.7023	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		475	838	725	

※ 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12.5%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。

番号		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
1～3	①積算価格	2,920,000	0	2,920,000
	②比準価格	2,500,000	0	2,500,000
	③収益価格	—		2,050,000
	④調整後の価格	2,580,000		
4～6	①積算価格	10,120,000	0	10,120,000
	②比準価格	8,290,000	0	8,290,000
	③収益価格	—		7,450,000
	④調整後の価格	8,850,000		

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	2,580,000	0.034	90,000
2		0.610	1,570,000
3		0.356	920,000
4	8,850,000	0.032	280,000
5		0.586	5,190,000
6		0.382	3,380,000

(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	90,000	0.50	0.50	0.54	0	10,000
2	1,570,000	0.50	0.50	0.54	0	210,000
3	920,000	0.50	0.50	0.54	0	120,000
4	280,000	0.50	0.50	0.73	0	50,000
5	5,190,000	0.50	0.50	0.73	0	950,000
6	3,380,000	0.50	0.50	0.73	0	620,000
一括価格 (合計)						1,960,000

イ 市場性修正：市街化調整区域に所在する、汎用性が乏しい仕様の区分所有建物であり、建築から長期間経過し老朽化も進んでいるため、市場流通性は劣る。

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

地価調査価格 豊橋(県)－17

所 在：豊橋市西幸町字浜池291番5

価 格：59,800円/㎡

位 置：豊橋鉄道渥美線「高師」駅の東方道路距離約3.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南側幅員5.4m市道

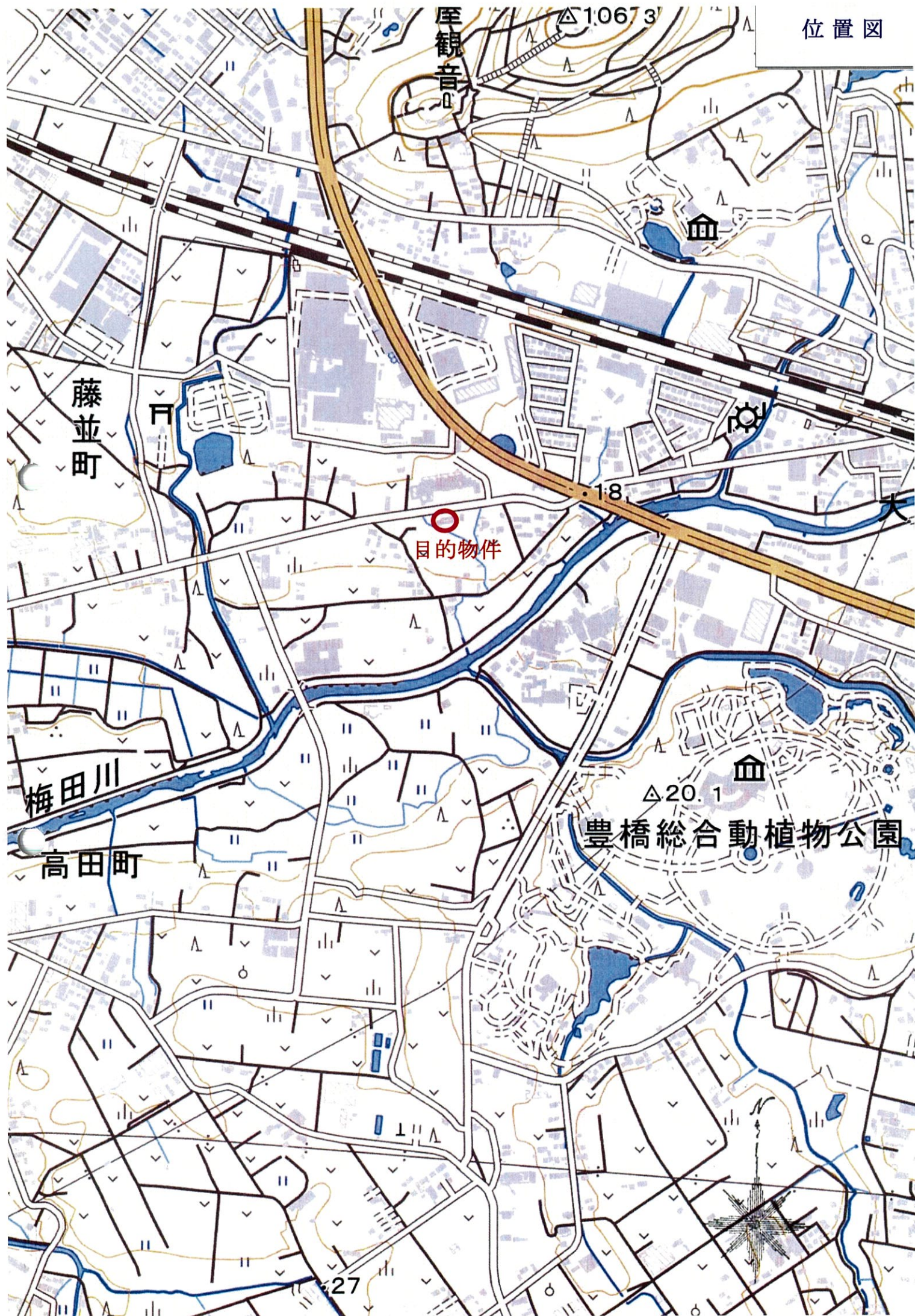
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率60%，容積率200%)

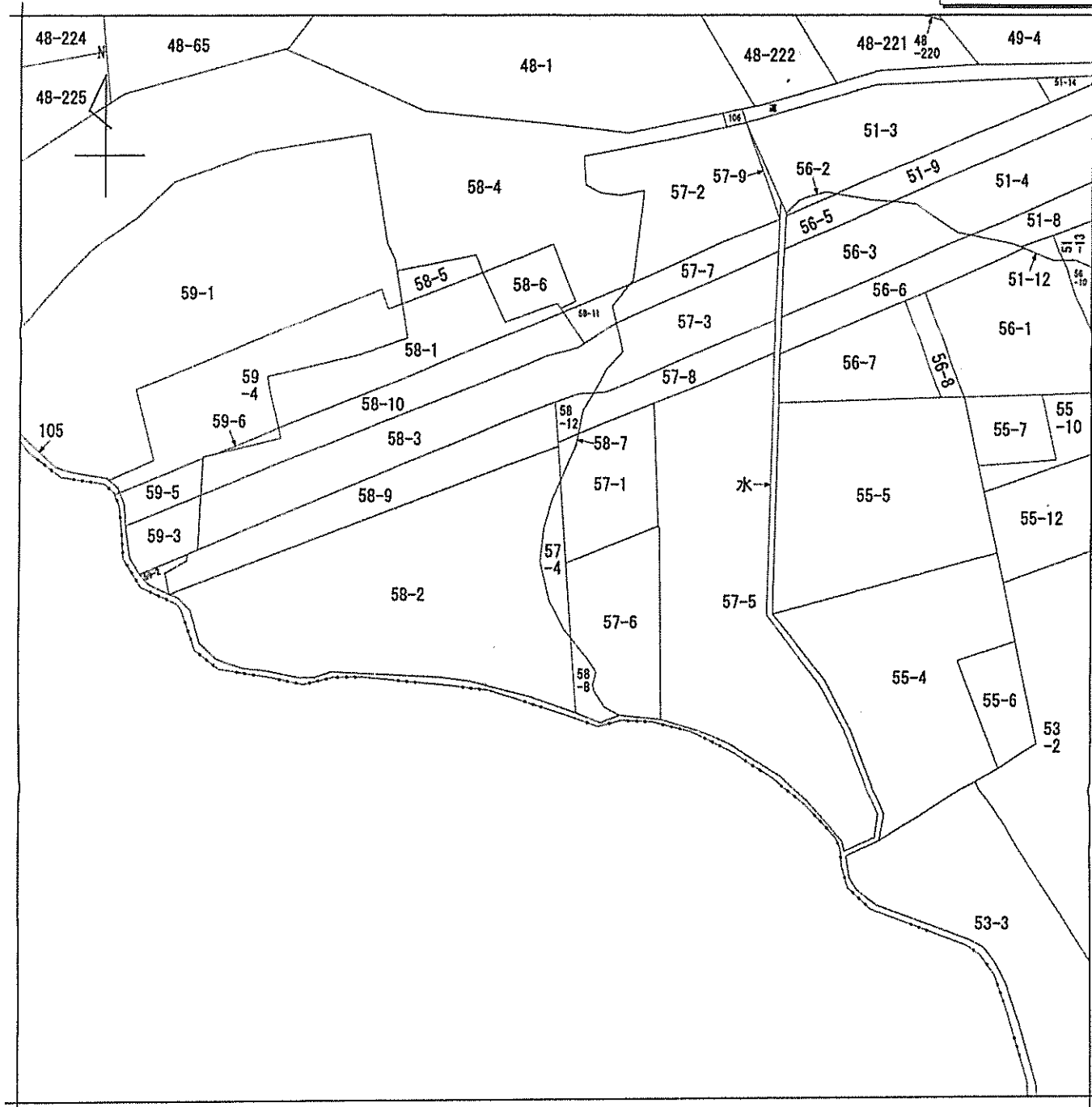
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

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





(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

大岩町
字久保田

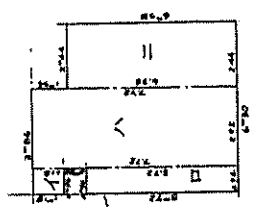
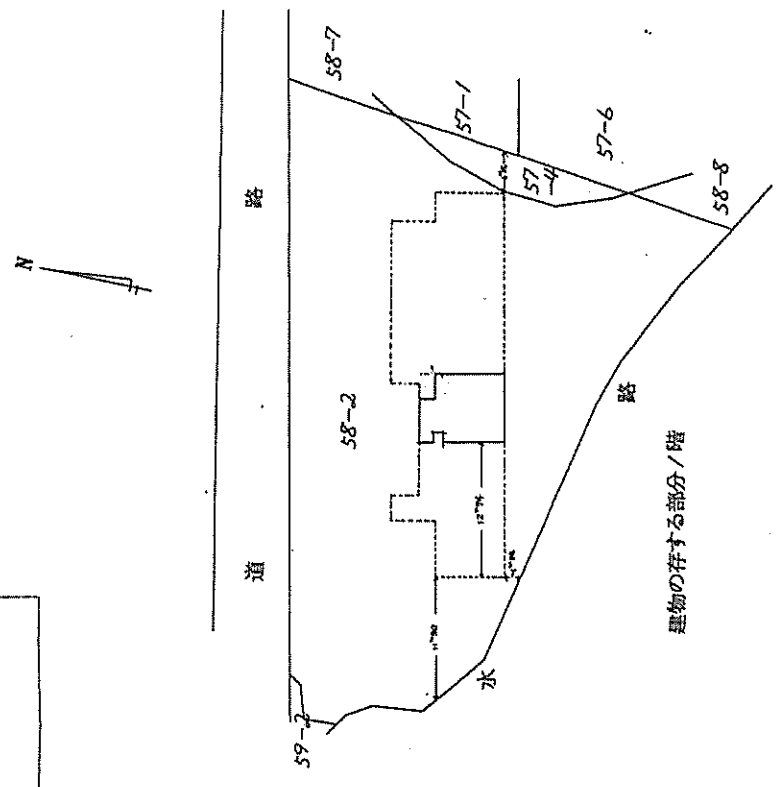
請求部	所在	豊橋市大岩町字久保田				地番	57番4		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

会員専用

作製年月日	作製者	申請人
昭和五十二年四月二十四日		

各階平面図

家屋番号	4591938
建物番号	58番2021
建物の所在	豊橋市大岩町字久保田58番地2



求 積	
イ	$0.94 \times 1.18 = 1.1092$
ロ	$0.94 \times 5.72 = 5.3768$
ハ	$2.92 \times 7.72 = 22.5424$
ニ	$2.44 \times 6.38 = 15.5672$
合 計	44.5956

床面積 44.59平方メートル

S52.4.26

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮 尺	1/500
-----	-------

公用

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。
(名古屋法務局豊橋支局管轄)
令和5年12月1日 名古屋法務局豊橋支局

登記官

登記年月日：昭和53年11月29日

これは図面に記載されている内容を正確とした書面である。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和5年12月1日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

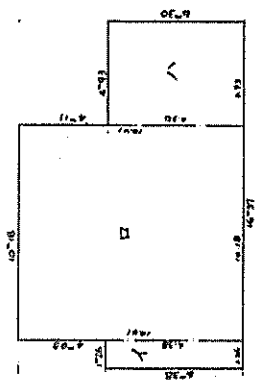
4591939

各階平面図

家屋番号 58番2の22

建物図面

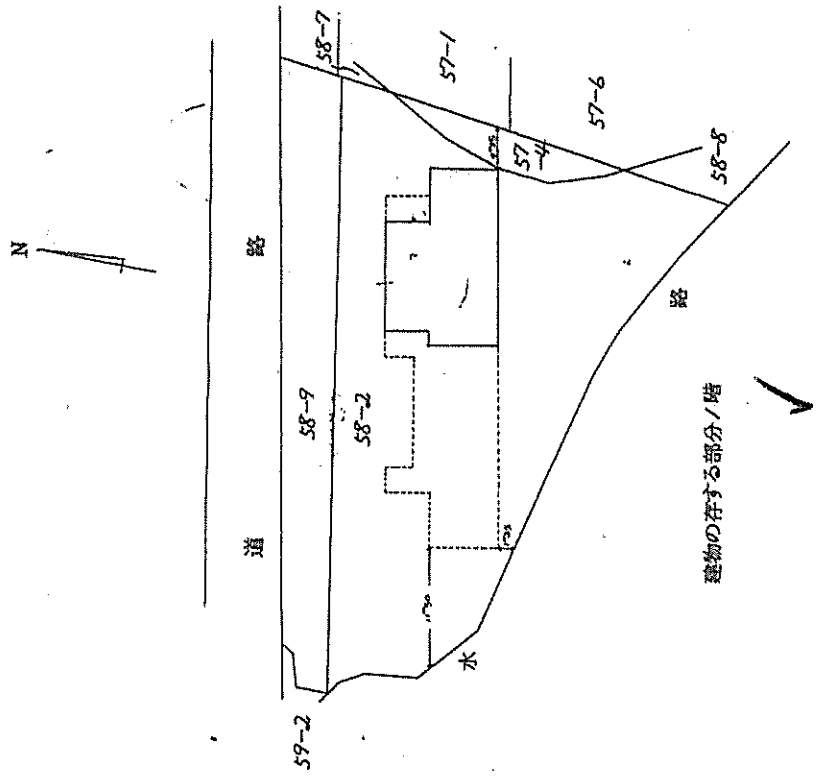
建物の所在 豊橋市大岩町字久保田58番地



求積

$$\begin{aligned} 1 & 6.38 \times 1.26 = 8.0388 \\ \square & 10.44 \times 10.78 = 105.9738 \\ \wedge & 6.30 \times 4.93 = 31.0590 \\ \hline & \text{合 計 } 145.0716 \end{aligned}$$

床面積 / 45.07㎡



建物の存する部分/地

A4判に縮小

§53.11.29

作成者

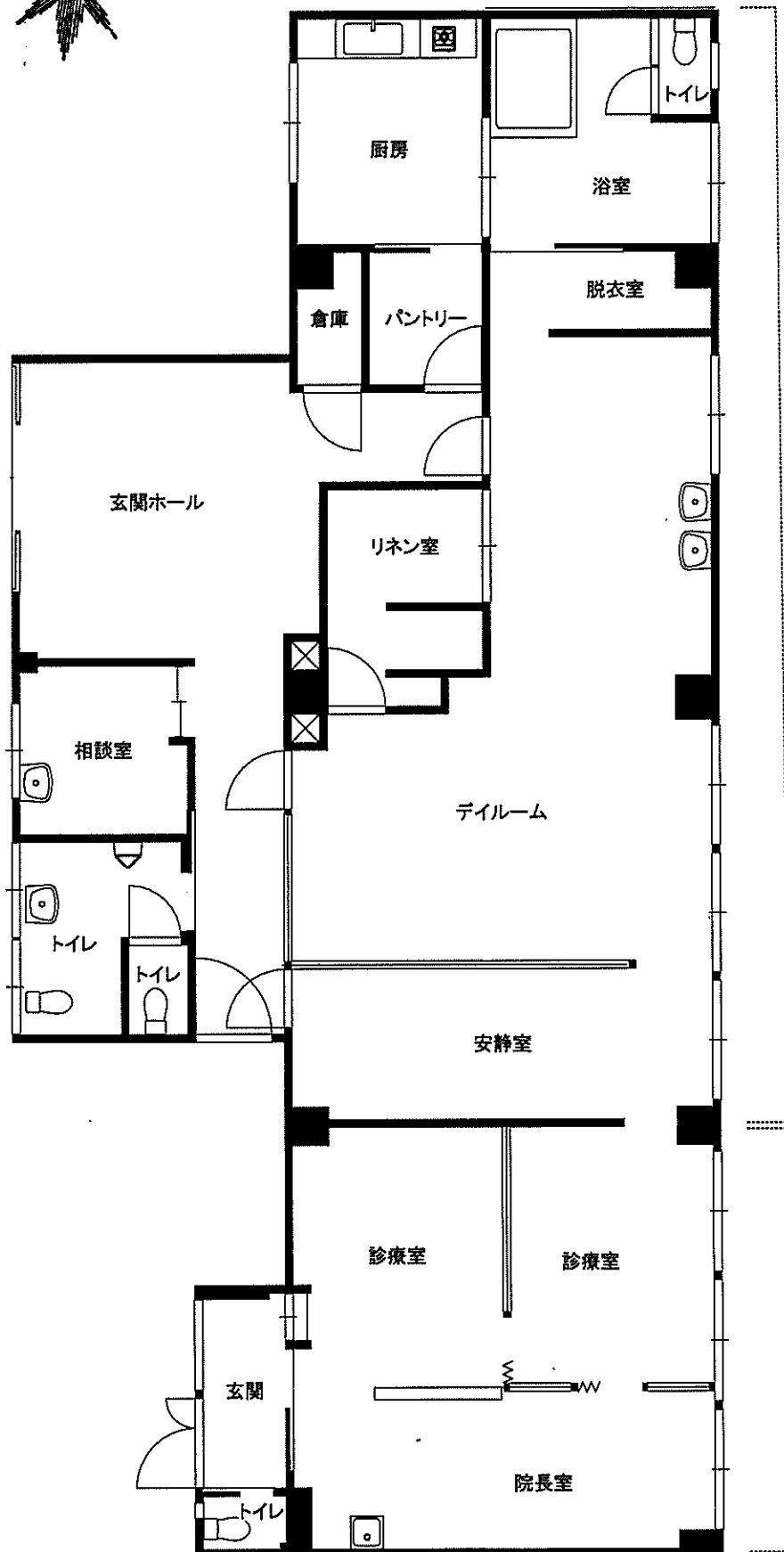
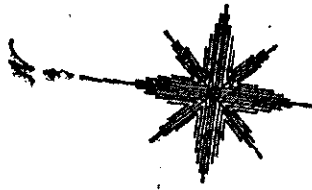
(昭和53年11月25日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図(概略)



物件6
専有部分

物件3
専有部分



物件 2 土地

物件 3 専有部分

写真撮影 (1)



物件 6 専有部分

物件 2 土地

写真撮影 (2)