

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月24日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 豊川市中条町小松
 地 番 97番1
 地 目 宅地
 地 積 115.70平方メートル

2 所 在 豊川市中条町小松
 地 番 97番2
 地 目 宅地
 地 積 109.09平方メートル

3 所 在 豊川市中条町小松
 地 番 98番1
 地 目 宅地
 地 積 235.04平方メートル

4 所 在 豊川市中条町小松
 地 番 98番2
 地 目 宅地
 地 積 137.19平方メートル

5 所 在 豊川市中条町小松
 地 番 99番
 地 目 宅地
 地 積 161.38平方メートル

物 件 目 録

- 6 所 在 豊川市中条町小松
地 番 104番
地 目 宅地
地 積 19.83平方メートル
- 7 所 在 豊川市中条町小松 98番地1、97番地1
家屋 番号 98番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 77.76平方メートル
2階 77.76平方メートル
- 8 所 在 豊川市中条町小松 99番地、97番地2、98番地2
家屋 番号 99番
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき3階建
床 面 積 1階 116.64平方メートル
2階 116.64平方メートル
3階 77.76平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 23 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 ～ 8】

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 7、8】

賃借権につき、別紙賃借権目録記載のとおり

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7、8】

別紙占有者目録記載のとおり

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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 豊川市中条町小松 |
| | 地 | 番 | 9 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 5 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊川市中条町小松 |
| | 地 | 番 | 9 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 . 0 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 豊川市中条町小松 |
| | 地 | 番 | 9 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 5 . 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 豊川市中条町小松 |
| | 地 | 番 | 9 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 7 . 1 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 豊川市中条町小松 |
| | 地 | 番 | 9 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1 . 3 8 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 豊川市中条町小松 |
| | 地 番 | 104番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.83平方メートル |
| 7 | 所 在 | 豊川市中条町小松 98番地1、97番地1 |
| | 家屋 番号 | 98番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.76平方メートル
2階 77.76平方メートル |
| 8 | 所 在 | 豊川市中条町小松 99番地、97番地2、98番地2 |
| | 家屋 番号 | 99番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.64平方メートル
2階 116.64平方メートル
3階 77.76平方メートル |



賃借権目録

範 囲	賃 借 人	期 限	賃料（月額）	保 証 金	特 約
A棟（物件8） 101号室	B	令和7年10月31日	40,000円	86,000円	駐車場利用の特約（月額3,000円）がある。
A棟（物件8） 103号室	D	令和8年3月31日	48,000円	96,000円	
A棟（物件8） 201号室	E	令和7年7月19日	40,000円	80,000円	駐車場利用の特約（月額3,000円）がある。
B棟（物件7） 102号室	J	令和8年3月31日	48,000円	96,000円	賃料に、1台分の駐車場（物件3駐車場 区画B3）の賃料を含む。
B棟（物件7） 201号室	K	令和8年2月8日	48,000円	96,000円	賃料に、1台分の駐車場（物件1駐車場 区画B1）の賃料を含む。

占有者目録

範 囲	占 有 者	備 考
A棟（物件8） 102号室	C	左記占有者が占有している。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。
A棟（物件8） 202号室	A	本件所有者が占有している。
A棟（物件8） 203号室	F	左記占有者が占有している。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。
A棟（物件8） 301号室	ソフトミラー株式会社	左記占有者が占有している。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。
A棟（物件8） 302号室	H	左記占有者が占有している。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。
B棟（物件7） 101号室	I	左記占有者が占有している。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。 賃貸借契約の特約により、駐車場区画B2を使用している。
B棟（物件7） 202号室	A	本件所有者が占有している。

令和 7 年(ㄥ)第 12 号

令和 7 年 4 月 16 日受理

令和 7 年 7 月 15 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

物 件 目 録

- 1 所 在 豊川市中条町小松
地 番 97 番1
地 目 宅地
地 積 115.70 平方メートル
- 2 所 在 豊川市中条町小松
地 番 97 番2
地 目 宅地
地 積 109.09 平方メートル
- 3 所 在 豊川市中条町小松
地 番 98 番1
地 目 宅地
地 積 235.04 平方メートル
- 4 所 在 豊川市中条町小松
地 番 98 番2
地 目 宅地
地 積 137.19 平方メートル
- 5 所 在 豊川市中条町小松
地 番 99 番
地 目 宅地
地 積 161.38 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 豊川市中条町小松 |
| | 地 番 | 104番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.83平方メートル |
| 7 | 所 在 | 豊川市中条町小松 98番地1、97番地1 |
| | 家屋 番号 | 98番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.76平方メートル
2階 77.76平方メートル |
| 8 | 所 在 | 豊川市中条町小松 99番地、97番地2、98番地2 |
| | 家屋 番号 | 99番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.64平方メートル
2階 116.64平方メートル
3階 77.76平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市瑞穂区明前町5番24号		
土地	物件1～6		
現況地目	☒ 宅地（物件1～6） ☐ 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A ☒ その他の者 土地所有者Aが物件1土地乃至物件6土地上に下記建物を所有し、占有している。土地所有者A及びその他の者が物件1乃至物件6土地上的下記建物敷地部分を除き、駐車場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	駐車場区画は土地建物配置図（概略）のとおりである。		
建物	物件7、8		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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A ☒ その他の者 建物所有者A及びその他の者が本件建物を住居及び事務所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			
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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
8	☐ 全部 ☒ A棟101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	所有者から賃借して占有している
	B		自R6.11.1 至R7.10.31				☐ 敷 ☒ 保 86,000円	
8	☐ 全部 ☒ A棟102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・5・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円	所有者から賃借して占有している
	C		自R7・5・20 至R9・5・19				☒ 敷 ☐ 保 88,000円	
8	☐ 全部 ☒ A棟103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S63・1・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 年 48,000円	所有者から賃借して占有している なお、Dは所有者と平成4年4月1日に賃貸借契約を新たに締結している
	D		自R6・4・1 至R8・3・31				☒ 敷 ☐ 保 96,000円	
8	☐ 全部 ☒ A棟201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21・7・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	所有者から賃借して占有している
	E		自R6・7・20 至R7・7・19				☐ 敷 ☒ 保 80,000円	
8	☐ 全部 ☒ A棟202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空室)		自・・ 至・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
8	☐ 全部 ☒ A棟203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円	所有者から賃借して占有している
	F		自R7・4・30 至R9・4・29				☒ 敷 ☐ 保 74,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
8	☐ 全部 ☒ A棟301号室 ソフトミラー株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・29 自R5・8・29 至R7・8・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ☒ 敷 ☐ 保 39,000円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費 3,000円 占有者(賃借人)の商 号は令和6年6月28日 にプリセ-7日本株式会 社から現商号に変更 登記されている
8	☐ 全部 ☒ A棟302号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・11・28 自R5・11・28 至R7・11・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,700円 ☒ 敷 ☐ 保 73,400円	所有者から賃借し占 有している
7	☐ 全部 ☒ B棟101号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・11・1 自R5・11・1 至R7・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ☒ 敷 ☐ 保 37,000円	所有者から賃借し占 有している 月/共益費 3,000円
7	☐ 全部 ☒ B棟102号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19・4・1 自R7・4・1 至R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☐ 敷 ☒ 保 96,000円	所有者から賃借し占 有している
7	☐ 全部 ☒ B棟201号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・2・9 自R7・2・9 至R8・2・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☐ 敷 ☒ 保 96,000円	所有者から賃借し占 有している
7	☐ 全部 ☒ B棟202号室 A (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.. 自.. 至..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
5	☐ 全部 ☒ 駐車場区画A 1	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	.. 自.. 至..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保	
4	☐ 全部 ☒ 駐車場区画A 4 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H21・7・20 自R6・7・20 至R7・7・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保	
4	☐ 全部 ☒ 駐車場区画A 5	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	.. 自.. 至..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 駐車場区画A 6	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	.. 自.. 至..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保	
4	☐ 全部 ☒ 駐車場区画A 7	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
3	☐ 全部 ☒ 駐車場区画A 8	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 駐車場区画B 1 ----- K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H20・2・9 ----- 自H7・2・9 至H8・2・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- 円 ☐ 敷 ☐ 保	駐車場の賃料はB201 号室の賃料に含む
1 及び 3	☐ 全部 ☒ 駐車場区画B 2 ----- I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R1・11・1 ----- 自6・11・1 至7・10・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 3,300円 ☐ 敷 ☐ 保	
3	☐ 全部 ☒ 駐車場区画B 3 ----- J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H19・4・1 ----- 自R7・4・1 至R8・3・31	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 賃料込 円 ☐ 敷 ☐ 保	駐車場の賃料はB102 号室の賃料に含む
3	☐ 全部 ☒ 駐車場区画B 4 ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	----- 自.. 至..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- 円 ☐ 敷 ☐ 保	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- ----- -----	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- 円 ☐ 敷 ☐ 保	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- ----- -----	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- 円 ☐ 敷 ☐ 保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 1 土地乃至物件 6 土地並びに物件 7 及び物件 8 建物の所有者です。 2 私が物件 7 建物及び物件 8 建物を所有してから改修工事等は実施していません。なお、時期は覚えていませんが、給水ポンプを修理しました。 3 物件 7 建物及び物件 8 建物には、大きな不具合等はないと思います。 4 隣地所有者の方々と境界等についてのトラブルは無いと思います。 5 物件 7 建物及び物件 8 建物の賃貸管理等については、管理会社に委託していますので、賃料の収受等については管理会社に問い合わせてください。 6 物件 3 土地の西側に自動販売機が設置してあり、自動販売機の設置事業者と契約を結んでいます。契約書はお送りしますので、契約内容は設置事業者にお問い合わせください。
■ 松屋ハウジング株式会社 担当者	1 当社が A さんから、物件 1 土地乃至物件 6 土地並びに物件 7 及び物件 8 建物の賃貸管理を依頼されています。 2 当社は、従前の管理会社から管理業務を引き継いで、賃貸管理を行っています。 3 物件 7 建物及び物件 8 建物の賃貸管理手数料として、毎月収受される賃料合計額の 5 % を A さんから頂戴しております。 4 物件 8 建物 A 棟の 202 号室及び物件 7 建物 B 棟の 202 号室が空室となっています。
■ B (A 棟 101 号室占有者)	1 私が、この部屋に住んでいます。 2 上階からの水漏れ等はありませんが、和室の畳が少々たわんでいる箇所があります。 3 玄関のドアの建付けが良くないため、ドアを閉めても隅間が開いた状態になっています。 4 私は煙草は吸いません。 5 室内でペットは飼育していません。 6 賃料は管理会社の指定口座に振り込んでいます。

(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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ C (A棟102号室占有者)	1 私が、この部屋に住んでいます。 2 上階からの水漏れ等はありませんし、室内に目立った不具合等はありません。 4 私は煙草は吸いません。 5 室内でペットは飼育していません。 6 賃料は管理会社の指定口座に振り込んでいます。
■ Dの実兄 (A棟103号室占有者の実兄)	1 私の弟がこの部屋に住んでいますが、現在、入院中のため本日はDの兄の私が調査の立会いに来ました。 2 Dは、7月には退院してこの部屋に戻る予定ですが、体調が思わしくないので介護用のベッド及び介護用品を搬入する予定でいます。 3 今後は、私が主に面倒を看ることになると思います。 4 弟のDは、この部屋に約37年住んでいるので、室内の畳及び壁等は劣化しており修繕が必要な箇所があると思います。 5 なお、不具合等は見当たらないと思いますが、玄関ドアのドアクローザーが破損しているため、ドアを押さえて開閉しなければならないので不便です。 6 弟のDは管理会社の指定口座に賃料を振り込んでいます。
■ E (A棟201号室占有者)	1 私が、この部屋に住んでいます。 2 上階からの水漏れ等はありませんし、不具合等はありません。 3 私は煙草は吸いません。 4 室内でペットは飼育していません。 5 私は、駐車場も借りていますが、契約書上の駐車場区画番号はA3になりますが、駐車場の各区画の白線を引き直したときに、A3の区画部分が無くなったため、現在は、A4の東側のA3の区画部分が あったところに車両を駐車しています。 なお、私は車を所有していませんので、駐車場は友人等の関係者が来た時に、同区画の場所に車を止めて利用しています。 6 賃料及び駐車料は管理会社の指定口座に振り込んでいます。

(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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ F (A棟203号室占有者)	1 私が、この部屋に住んでいます。 2 約1年前に風呂の給湯器が故障して修繕してもらいました。 3 室内は上階からの水漏れはありませんが、外の雨水を排水する設備に不具合があるのかどうか分かりませんが、雨が降ると雨水がベランダに落ちてきて雨水が溜まるので、修繕して欲しいです。 4 他の部屋はどうか分かりませんが、断水が何回かありました。 5 隣室等の生活音が気になることがあります。 6 私は室内で煙草は吸いません。 7 ペットは飼育していません。 8 賃料は、市役所から直接管理会社の指定口座に振り込まれるように手続きがとられています。
■ G (A棟301号室占有者ソフトミラー株式会社代表取締役)	1 私が、所有者の方からこの部屋を借りて事務所として使用しています。 2 私は、仕事の関係でほとんど東京で生活していますが、こちら方面で仕事があるときに、この部屋を利用しています。 3 今日調査があるとのことで、立会いに来ました。 4 この部屋は3階の最上階ですが、雨漏り等はありませんし、不具合もありません。 5 この部屋で煙草は吸いませんし、ペットは飼育していません。 6 賃料は管理会社が指定した保証会社の指定口座に振り込んでいます。
■ H (A棟302号室占有者)	1 私が、この部屋に住んでいます。 2 この部屋に不具合はありません。 3 煙草は吸いません。 4 ペットは飼育していません。 5 毎月の賃料は、管理会社の指定口座に振り込んでいます。
■ I (B棟101号室占有者)	1 私が、この部屋に住んでいます。 2 この部屋に不具合はありませんが、玄関ドアが少し歪んでいるのかは分かりませんが、ドアの開閉に少々不具合が見受けられます。

(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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ J (B棟102号室占有者)	3 室内では電子煙草を吸っています。 4 ペットは飼育していません。 5 毎月の賃料は、管理会社が指定した保証会社に振り込んでいます。
■ K (B棟201号室占有者)	1 私が、この部屋に住んでいます。 2 室内は大量の動産や荷物がありますので、立ち入ってもらっても、部屋の奥までは立ち入れないと思います。 4 私は、煙草は吸いますが、この部屋では吸いません。外で吸っています。 5 トイレのタンクの水漏れと給湯器の不具合があります。 6 犬及び猫等のペットは飼育していませんが、水槽で魚を飼っています。 7 賃料は、管理会社の指定口座に振り込んでいます。
■ 株式会社白木屋 担当者	1 小松ドミールB棟の敷地である物件3土地上に設置してある飲料水の自動販売機は当社が設置して運営管理しています。 2 Aさんとの契約は、当社が設置した自動販売機の月間総売上の28%を電気代及び場所の使用等の対価としてAさんにお支払いするという契約になっています。 3 物件3土地を買受けた新所有者の方が、引続き自動販売機の設置を希望される場合は、新たに自動販売機の設置に関する契約書を締結していただくことになると思います。 自動販売機の設置を希望されない場合は、撤去することになると思います。

(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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 中部電力パワーグリ ッド株式会社 担当者	1 物件5土地には電柱が2本埋設されています。 2 電柱の敷地の使用料は年間1,500円となっており、物件5土地には2本埋設されていますので、年間使用料は3,000円となります。当該金額をAさんにお支払いしております。 3 Aさんには、令和5年3月分から令和8年3月分までの3年分の使用料9,000円を令和6年3月25日にお支払いしております。 4 物件5土地を買受けた新所有者の方とは、所有権移転登記確認後に協議のうえ、使用料をお支払いすることになると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1. 物件1乃至物件6土地並びに物件7建物及び物件8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土地乃至物件6土地の地形は物件6土地が南側に突き出た地形となっており不整形な地形となっている。
3. 物件3土地乃至物件5土地が西側の道路に、物件1土地及び物件3土地が南側の道路に、各々ほぼ等高に接して角地に位置した状況になっている(土地建物配置図(概略)参照)。
4. 物件7建物及び物件8建物の敷地となっている物件1土地乃至物件5土地には駐車場が存在し、駐車場は普通車11台が駐車できるスペースがあり、駐輪場、LPガス置場が設置されている(土地建物配置図(概略)参照)。
5. 物件1土地、物件2土地及び物件6土地と東側隣地(地番95番1、地番95番2及び104番1)との境界は南北にブロック塀で区画されている。
 なお、ブロック塀の北側道路に面した下部に鋸が埋設されているのが見受けられたが、埋設されている鋸及びブロック塀は相応の年数が経過していると思われることから、鋸が埋設されているブロック塀の場所が境界として認められるかについては調査を要すると思料される。
6. 物件5土地及び南側隣地(地番100番)との境界は西側道路に面して境界標が埋設されており、境界上はフェンスで区画されていることから境界は確認できると思われる。
7. 物件6土地東側隣地(地番104番1)及び南東側隣地(地番104番2)との境界は地番104番1及び104番2土地と物件6土地が接している鍵型の場所に境界杭が埋設されており境界は確認できると思われる。
 物件6土地南側隣地(地番100番4及び地番104番2)との境界上には境界杭が埋設されており、境界は確認できると思われる。
 なお、物件6土地南側隣地(地番100番4)と接している角地上には、上記の境界杭に近接して境界杭が埋設されている。
- また、物件6土地について、現地調査を実施したところ、地形が公図と異なっていると思料される場所も見受けられたが、法務局備付けの地積測量図が存在しないことから、物件6土地の現状の確定した面積は不明であり、土地面積の確定のためには専門家による調査及び測量手続きが必要になると思われる。
- なお、物件6土地は、ほぼ更地の状態で敷地上は雑草が繁茂している。
8. 物件1土地乃至物件5土地の敷地上には駐車場が設置されており、駐車区画ごとに白線が敷かれている(駐車場の区画の状況は土地建物配置図(概略)参照)。
 なお、203号室の賃借人によると、駐車区画の白線の引き直し後、同人が借りていた駐車区画A3番の区画が無くなったため、現在は区画A4番の東側のA3の区画が存在していた場所に駐車しているとのことである。
 物件5土地には、電柱が2本埋設され存在している。
- 物件1土地及び物件2土地には、LPガス置場が設置されており、物件3土地には飲料水の自動販売機が設置されている(土地建物配置図(概略)参照)。
9. 物件8建物は小松ドミールA棟で、物件7建物は小松ドミールB棟の名称で物件1土地乃至物件5土地に建築されており、双方の物件とも昭和62年2月6日新築の物件である。
10. 物件7建物及び物件8建物は外壁の破損等は外観から見受けられなかったが、築38年経過しており、改修工事等が実施されていないとのことで、外壁の汚損及び防水効果の劣化が見受けられる状況である。
 共用部分の廊下は外廊下となっているため、風雨の影響により防水効果が劣化していると思料される場所が散見された。
 物件8建物のA棟103号室西側の窓の外のコンクリートの底が一部欠けているのが見受けられた。
11. 物件7建物及び物件8建物の1階の階段が設置されている場所に各部屋の部屋番号が記載されたメールボックスが設置されている。
12. 物件7建物及び物件8建物の各室は、雨漏り及び上階からの水漏れ等の不具合は外観上見受けられなかったが、壁、床面、畳等の設備は経年以上に劣化している部屋も見受けられた。

ドアがスムーズに開閉できない部屋も散見され、玄関ドアの更新が必要と思われる部屋も見受けられた。

また、各室ともバリアフリーの仕様となっていないため、段差の存在が認められる。

物件7建物（B棟）202号室には、バリアフリー用の手摺りが玄関及びトイレに設置されているのが見受けられた。

13 上記10及び12記載の状況のため、物件7建物及び物件8建物を使用収益するためには、外壁及び防水のための改修工事が必要になると思料れる。

14 また物件7建物及び物件8建物の各室の壁及び畳等は、経年劣化が見受けられることから、設備の更新及び室内の改修工事も必要になる部屋もあると思料される。

15 物件7建物（B棟）は4室、物件8建物（A棟）は8室で賃貸対象戸数は合計12室である。

16 物件7建物（B棟）202号室及び物件8建物（A棟）202号室は空室であり、動産類は存在しなかった。

17 物件7建物（B棟）102号室は動産類が山積していたため、ダイニングキッチン、和室及び洋室の各部屋の奥まで立ち入ることができなかった。

また、物件8建物（A棟）302号室の和室2についても、動産類が山積した状態であった。

18 物件7建物（B棟）の102号室及び201号室の各賃借人の駐車場使用料は賃料に含まれていると契約書に記載されている。

19 物件3土地の西側に清涼飲料水の自動販売機が設置されており、契約内容等は関係人の陳述等記載のとおりである。

なお、契約期間等については、契約締結日は平成27年3月3日となっており、契約期間は同期日から1年間として、契約期間満了日の1ヶ月前までに、A及び設置事業者から更新について異議がない場合は同条件で更新されとのことである。

20 物件3建物の占有権限については、3枚目乃至7枚目記載のとおりである。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 4月17日(木) 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、建物図面取得
R7年 4月17日(木) 11:20 — 12:20	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観調査)、占有状況調査
R7年 4月18日(金) 11:30 — 11:35	当庁(電話)	物件状況聴取、賃貸借契約書提出要請(A)
R7年 6月 6日(金) 16:30 — 16:40	当庁(電話)	物件賃貸状況等聴取(管理会社)
R7年 6月10日(火) 13:00 — 14:00	目的物件所在地	占有者全員に臨場通知書投函及び在宅者に事情説明
R7年 6月27日(金) 12:20 — 16:30	目的物件所在地	占有者立会、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

(特記事項)

■ 令和 7年 6月27日

目的物件7建物(B棟)202号室及び目的物件8建物(A棟)202号室は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、合鍵を使用して解錠して建物内に立ち入った。解錠手続が必要な場合に備えて解錠技術者を同行した。

■ 令和 7年 6月27日

目的物件8建物の102号室は施錠されており、室内から応答がなかったため、全戸不在とされたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者により解錠手続を実施していたところ、建物内の占有者が警察に通報したことにより、警察官2名が臨場したため、当職より事情を説明したところ、警察官が占有者を説得したところ、占有者は立ち入りに応諾したので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

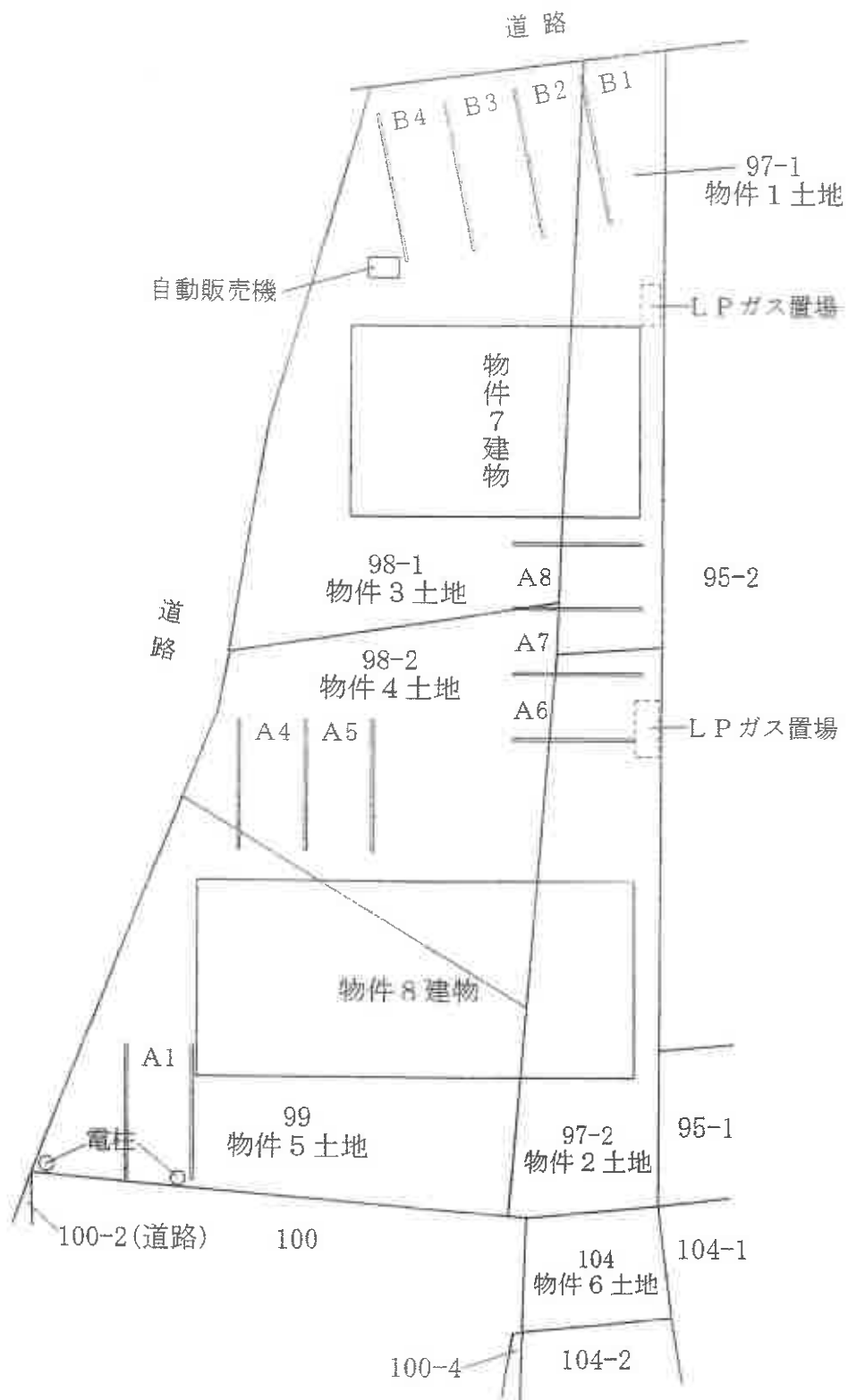
□ 令和 年 月 日

目的物件3建物のROOM1号室は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、合鍵を使用して解錠して建物内に立ち入った。

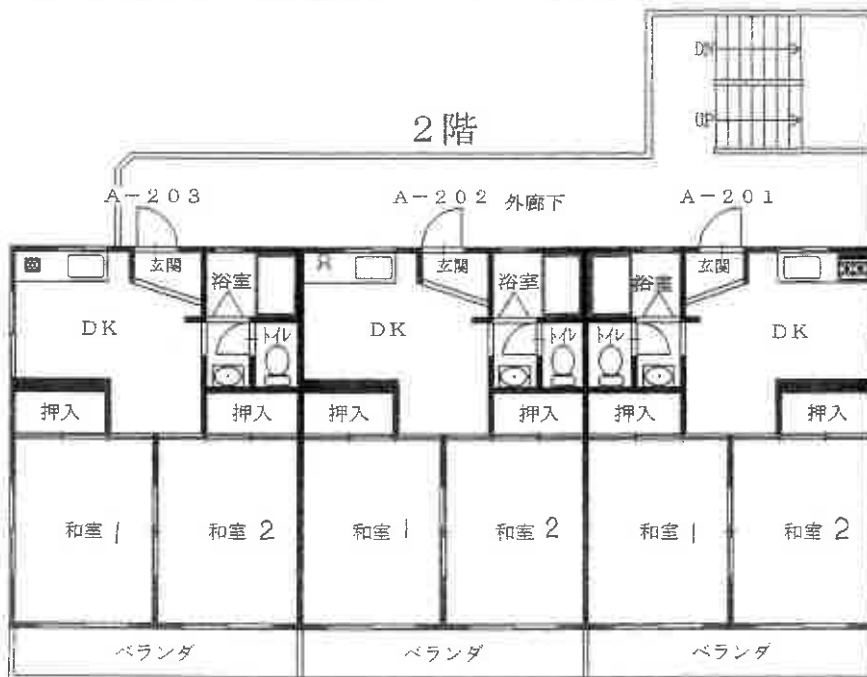
□ 令和 年 月 日

(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 8



建物間取図（概略）
物件 7



(物件7建物 物件8建物)

1

物件7(B)

物件8(A)



駐車場(A1)

電柱

屋外の状況

(物件8建物)

2



屋外の状況

(/ 8 枚目)

(物件 8 建物)

3



駐車場 (A 5 ・ A 4)

屋外の状況

(物件 8 建物)

4



屋内の状況 (A 2 階 202号室 玄関)

(19 枚目)



屋内の状況 (A 2 階 202 号室 ダイニングキッチン 玄関)



屋内の状況 (A 2 階 202 号室 和室 2 ・ 和室 1)

(物件 8 建物)

7



屋外の状況 (A 2階 202号室 ベランダ)

(物件 7 建物)

8



屋外の状況

(2 | 枚目)



駐車場 (B 1 乃至 B 4)
屋外の状況

自動販売機



屋内の状況 (B 2 階 202 号室 玄関)



屋内の状況 (B2階 202号室 ダイニンキッチン・玄関)



屋内の状況 (B2階 202号室 和室1から和室2方向撮影)



屋内の状況 (B2階 202号室 洗面)



屋内の状況 (B2階 202号室 浴室)

令和 7 年 (ケ) 第 1 2 号
令和 7 年 4 月 1 8 日 受 理
令和 7 年 6 月 2 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 3 1 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

一括価格	
金 36, 120, 000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2, 380, 000 円
物件2 (土地)	金 2, 280, 000 円
物件3 (土地)	金 4, 840, 000 円
物件4 (土地)	金 2, 820, 000 円
物件5 (土地)	金 3, 320, 000 円
物件6 (土地)	金 400, 000 円
物件7 (建物)	金 6, 680, 000 円
物件8 (建物)	金 13, 400, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～8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1～6の内訳価格は物件7、8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7、8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 地 地 地 在 番 目 積	豊川市中条町小松 97番1 宅地 115.70m ²	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	豊川市中条町小松 97番2 宅地 109.09m ²	同左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	豊川市中条町小松 98番1 宅地 235.04m ²	同左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	豊川市中条町小松 98番2 宅地 137.19m ²	同左
5	所 地 地 地 在 番 目 積	豊川市中条町小松 99番 宅地 161.38m ²	同左
6	所 地 地 地 在 番 目 積	豊川市中条町小松 104番 宅地 19.83m ²	同左
7	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	豊川市中条町小松98番地1、97番地1 98番1 共同住宅 鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき2階建 1階 77.76m ² 2階 77.76m ²	同左
8	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	豊川市中条町小松99番地、97番地2、 98番地2 99番 共同住宅 鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき3階建 1階 116.64m ² 2階 116.64m ² 3階 77.76m ²	同左
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（物件1～6）

位置・交通	J R 飯田線「牛久保」駅の北方道路距離約 6 5 0 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか共同住宅の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 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 第一種住居地域 6 0 % 2 0 0 % 準防火地域 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	地積 7 7 8 . 2 3 m ² 間口 約 4 2 m、奥行約 1 6 m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	・西側幅員約 4 ～ 5 . 4 m 舗装市道に等高接面 ・北西側幅員約 3 . 8 m 舗装市道に等高接面 ・両市道は建築基準法上の道路に該当し、北西側道路はセットバックを要する。	
土地の利用状況等	・物件 1 ～ 6 は物件 7、8 建物の敷地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 なし 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 建物の概況及び利用状況

(1) 物件 7

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62年2月6日新築 経 過 年 数：約38年 経済的残存耐用年数：約 2年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：ルーフィング 外 壁：リシン吹付等 内 壁：PBビニールクロス貼等 天 井：PBビニールクロス貼等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、LPガス
床面積(現況)	延155.52㎡
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間 取 り：2DK×4戸(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	普通
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	・現況調査時点においてB-202号室は空室 ・経年相応の損耗あり

(2) 物件 8

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62年2月6日新築 経 過 年 数：約38年 経済的残存耐用年数：約 2年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：ルーフィング 外 壁：リシン吹付等 内 壁：PBビニールクロス貼等 天 井：PBビニールクロス貼等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、LPガス
床面積(現況)	延311.04㎡
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間 取 り：2DK×8戸(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	普通
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	・ 現況調査時点において A - 2 0 2 号室は空室 ・ 経年相応の損耗あり

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、試算価格を調整の上、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1～6）

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	85,600	0.89	115.70	0.90	7,930,000
2	85,600	0.89	109.09	0.90	7,480,000
3	85,600	0.89	235.04	0.90	16,120,000
4	85,600	0.89	137.19	0.90	9,410,000
5	85,600	0.89	161.38	0.90	11,070,000
6	85,600	0.89	19.83	0.90	1,360,000
合計			778.23		53,370,000

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 豊川ー32

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 74,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 87 & = & 85,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：地積大0.90×形状0.97×方位西向1.00×角地1.03×側道セットバック0.99=0.89

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在を考慮し、減価率を10%と査定した。

② 建物価格（物件7・8）

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
7	200,000	155.52	0.07	2,180,000
8	200,000	311.04	0.07	4,350,000

ウ 現価率：登記上物件7、8は同時期に建築され、維持管理状態も概ね同程度であるため、下記のとおり一括して判定した。

物件7・8

$$\begin{array}{l} \cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ \text{残存耐用年数 } 2 \text{ 年} + \text{経過年数 } 38 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.07 \end{array}$$

(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	7,930,000	0.50	法定地上権	3,970,000
2	7,480,000	0.50	法定地上権	3,740,000
3	16,120,000	0.50	法定地上権	8,060,000
4	9,410,000	0.50	法定地上権	4,710,000
5	11,070,000	0.50	法定地上権	5,540,000
6	1,360,000	0.50	法定地上権	680,000
合計				26,700,000

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	7,930,000	－ 3,970,000	0.90	3,560,000	0.066
2	7,480,000	－ 3,740,000	0.90	3,370,000	0.063
3	16,120,000	－ 8,060,000	0.90	7,250,000	0.134
4	9,410,000	－ 4,710,000	0.90	4,230,000	0.078
5	11,070,000	－ 5,540,000	0.90	4,980,000	0.092
6	1,360,000	－ 680,000	0.90	610,000	0.011
7	2,180,000	＋ 8,900,000	0.90	9,970,000	0.185
8	4,350,000	＋ 17,800,000	0.90	19,940,000	0.371
合計				53,910,000	1.000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件7、8建物に係る土地利用権の及ぶ範囲を物件1乃至6土地全体と判断し、物件1乃至6の土地利用権等価格合計額を登記床面積比で按分した価格を各建物価格に加算した。

ウ 市場性修正：目的建物の経済的残存耐用年数、物件規模等を考慮し、上記のとおり修正する。

エ 構成比：土地利用権価格等を控除、加算した物件毎の積算価格割合(物件8の端数を調整)。

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不動産であるため、現行の賃貸条件を基に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
6,055,200	1.00	0.120	1.00	50,460,000

- ア 総収益 : 現況調査報告書記載の現行賃料に加え、空室(駐車場を含む)については現行家賃等を基礎として査定した。
- イ 家賃等補正 : 必要なし
- ウ 粗利回り : 一般市場における収益物件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、入居状況等を勘案の上、本件粗利回りを12.0%と決定した。
- エ その他補正 : 現時点若しくは近い将来において、建物の雨漏り、破損、汚損等の修繕・補修の必要性を考慮した修正率、占有者の存在、賃料の前払い等により、将来にわたって収益の一部が徴収できない期間と金額を考慮した減価率。

3 評価額の判定

本件目的不動産は収益用不動産であるため、収益価格をやや重視し、積算価格1、収益価格2の割合で加重平均し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	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	51,610,000	0.066	0.70	2,380,000
2		0.063	0.70	2,280,000
3		0.134	0.70	4,840,000
4		0.078	0.70	2,820,000
5		0.092	0.70	3,320,000
6		0.011	0.70	400,000
7		0.185	0.70	6,680,000
8		0.371	0.70	13,400,000
一括価格（合計）				36,120,000

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（豊川－32）

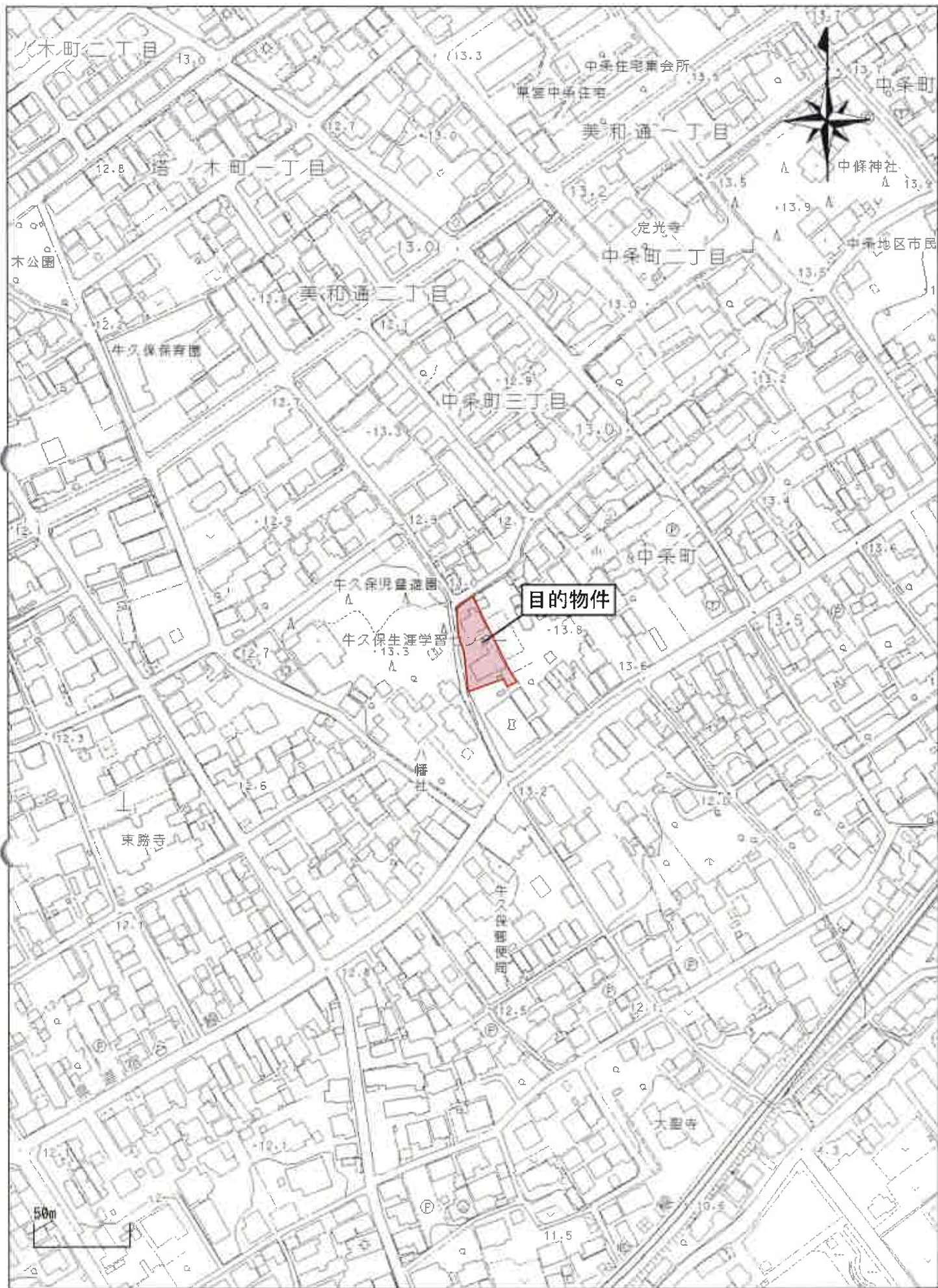
所 在 : 豊川市下長山町堺84番4外
価 格 : 74,400円/㎡
位 置 : JR飯田線「牛久保」駅の西方道路距離約1.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

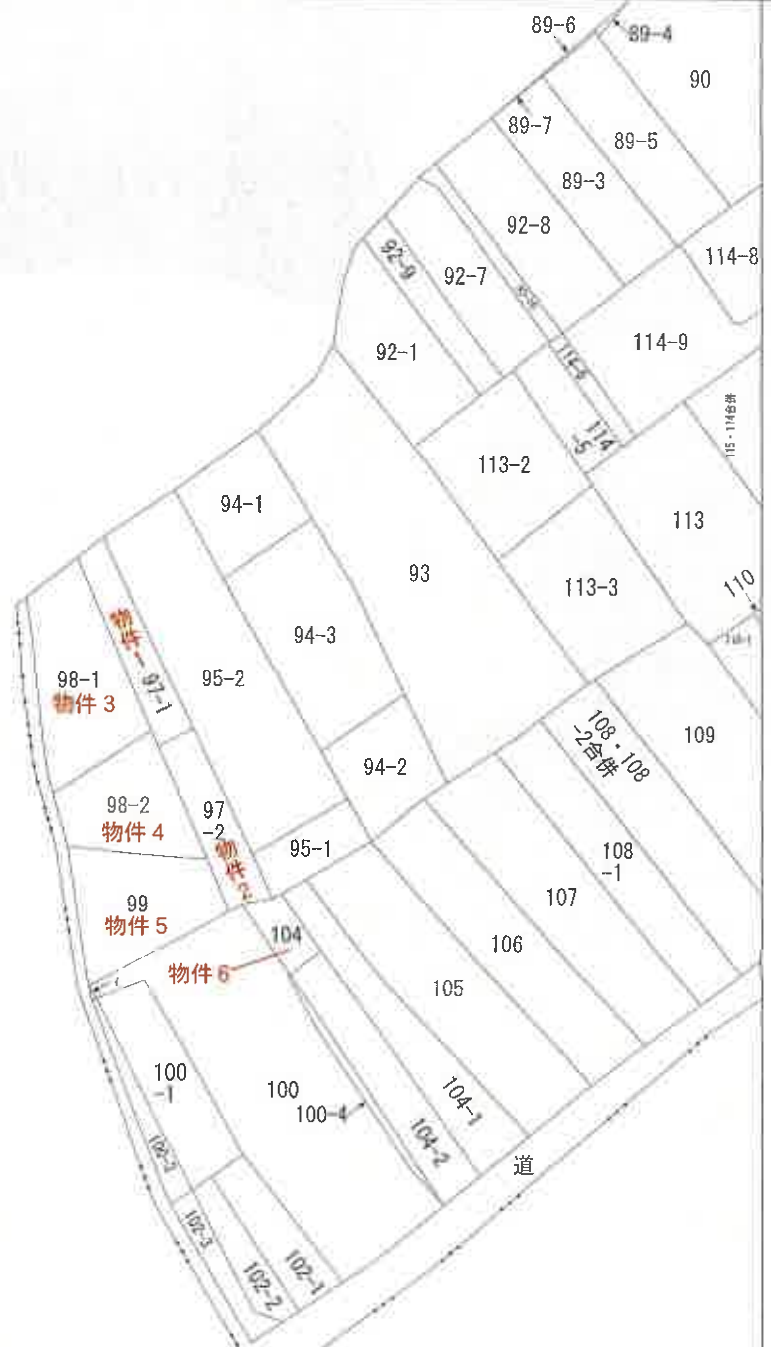
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

以 上





付近案内図



(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	所在	豊川市中条町小松				地番	98番1			
出力縮尺	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		

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)

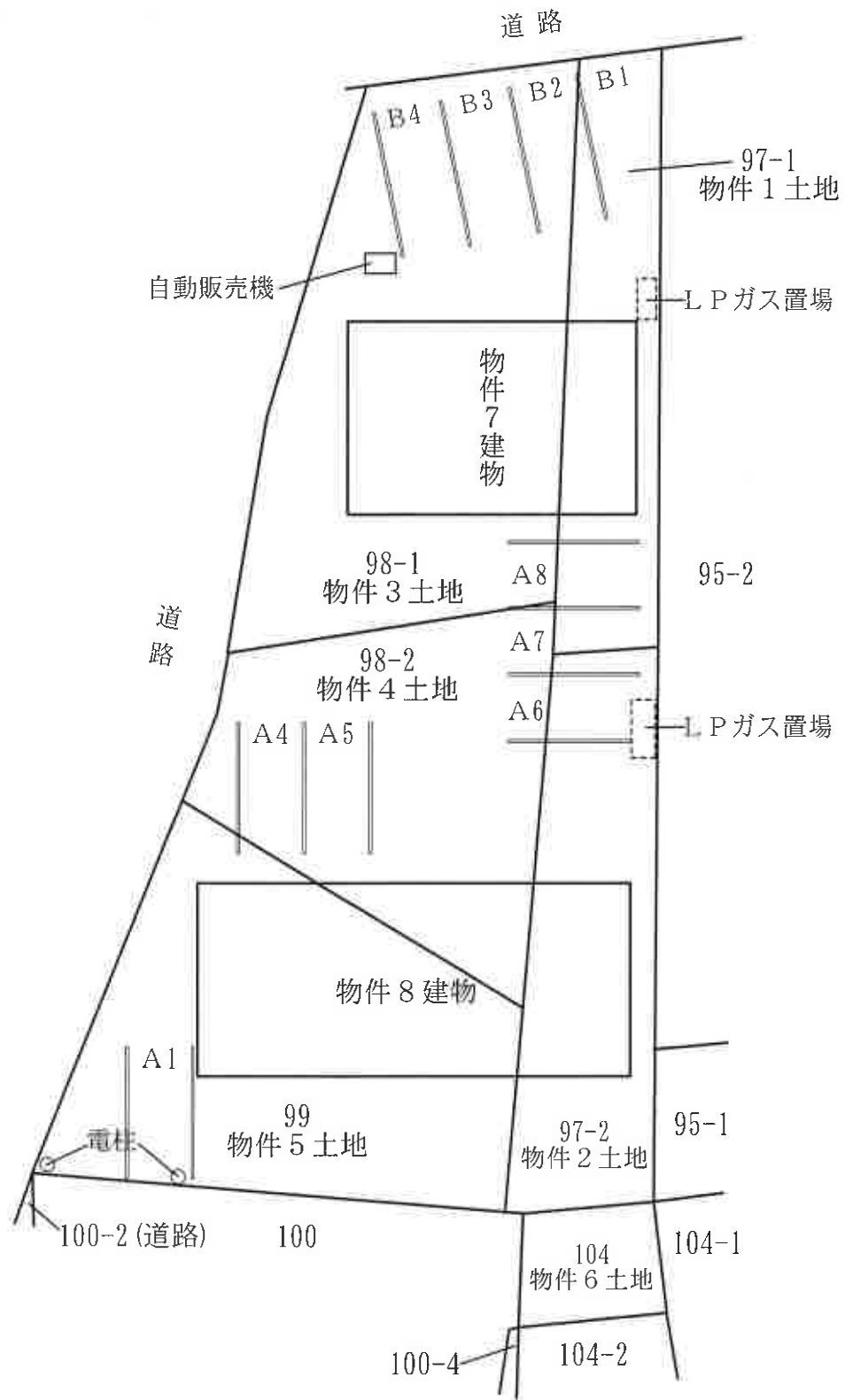
令和7年2月20日
東京法務局

請求番号：15-1

登記官

(1/1)

土地建物配置図 (概略)



建物間取図（概略）
物件 7



建物間取図 (概略) 物件 8

