

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 10 日から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 18 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 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 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 1 月 27 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	27,240,000 21,792,000	一括	5,448,000	146,717	38,578
1	6,350,000				
2	7,270,000				
3	6,350,000				
4	7,270,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 豊橋市舟原町
 地 番 217番2
 地 目 宅地
 地 積 198.46平方メートル

- 2 所 在 豊橋市舟原町 217番地2
 家屋 番号 217番2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 96.25平方メートル
 2階 96.25平方メートル

- 3 所 在 豊橋市舟原町
 地 番 217番3
 地 目 宅地
 地 積 198.24平方メートル

- 4 所 在 豊橋市舟原町 217番地3
 家屋 番号 217番3
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 96.25平方メートル
 2階 96.25平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月26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1～4】

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2】

賃借権につき、別紙賃借権目録記載のとおり

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4】

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



11

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 豊橋市舟原町
 地 番 217 番 2
 地 目 宅地
 地 積 198.46 平方メートル
- 2 所 在 豊橋市舟原町 217 番地 2
 家屋 番号 217 番 2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 96.25 平方メートル
 2 階 96.25 平方メートル
- 3 所 在 豊橋市舟原町
 地 番 217 番 3
 地 目 宅地
 地 積 198.24 平方メートル
- 4 所 在 豊橋市舟原町 217 番地 3
 家屋 番号 217 番 3
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 96.25 平方メートル
 2 階 96.25 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
物件2 105号室	F	令和8年3月7日	39,000円	68,000円	
物件2 204号室	I	令和8年2月12日	25,000円	84,000円	

占有者目録

範 囲	占 有 者	備 考
物件 2 1 0 1 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。
物件 2 1 0 2 号室	D	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。
物件 2 1 0 3 号室	E	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。
物件 2 1 0 4 号室	株式会社英興業	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。
物件 2 1 0 6 号室	A	本件所有者が占有している。
物件 2 2 0 1 号室	G	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。
物件 2 2 0 2 号室	A	本件所有者が占有している。
物件 2 2 0 3 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。
物件 2 2 0 5 号室	株式会社英興業	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。
物件 2 2 0 6 号室	J	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。
物件 4 1 0 1 号室	鈴木工業株式会社	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。
物件 4 1 0 2 号室	A	本件所有者が占有している。
物件 4 1 0 3 号室	L	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。
物件 4 1 0 4 号室	株式会社英興業	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。
物件 4 1 0 5 号室	A	本件所有者が占有している。
物件 4 1 0 6 号室	A	本件所有者が占有している。
物件 4 2 0 1 号室	M	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。
物件 4 2 0 2 号室	A	本件所有者が占有している。
物件 4 2 0 3 号室	N	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。
物件 4 2 0 4 号室	O	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。
物件 4 2 0 5 号室	P	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。
物件 4 2 0 6 号室	株式会社英興業	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。

令和 7 年(ケ)第 40 号

令和 7 年 7 月 14 日受理

令和 7 年 10 月 7 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 豊橋市舟原町
 地 番 217番2
 地 目 宅地
 地 積 198.46平方メートル

- 2 所 在 豊橋市舟原町 217番地2
 家屋 番号 217番2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 96.25平方メートル
 2階 96.25平方メートル

- 3 所 在 豊橋市舟原町
 地 番 217番3
 地 目 宅地
 地 積 198.24平方メートル

- 4 所 在 豊橋市舟原町 217番地3
 家屋 番号 217番3
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 96.25平方メートル
 2階 96.25平方メートル

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、3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、3) ☐ 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、物件 3 土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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、4		
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 種類： ☐ ある 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 [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

(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
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費2,000円 月/火災保険料 2,200円
	C		自R6.3.1 至R8.2.28					
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・4・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費2,000円
	D		自R6・4・18 至R8・4・17					
2	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・2・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 年 19,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費 2,000円 月/火災保険料 2,200円
	E		自R7・2・10 至R9・2・9					
2	☐ 全部 ☒ 104号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ☐ 敷 ☒ 保 9,500円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費 2,000円
	株式会社英興業		自R6・3・1 至R8・2・28					
2	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H2・3・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ☒ 敷 ☐ 保 68,000円	所有者から賃借して 占有している
	F		自R7・3・8 至R8・3・7					
2	☐ 全部 ☒ 106号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 所有 ☐ 者借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者が空き家の状 態で占有している
	空 室		自.. 至..					

※ 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

(3 枚目)

(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
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・7・1 ----- 自R7・7・1 至R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費 2,000円 月/火災保険料 2,200円
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- 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	所有者が空室の状況 で占有している
2	☐ 全部 ☒ 203室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・12・1 ----- 自R6・12・1 至R8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費 2,000円 月/火災保険料 2,200円
2	☐ 全部 ☒ 204号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H5・3・19 ----- 自R7・2・13 至R8・2・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 84,000円	所有者から賃借して 占有している
2	☐ 全部 ☒ 205 ----- 株式会社英興業	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・12 ----- 自R6・4・12 至R8・4・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借して 占有している。 月/共益費 2,000円
2	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・8・2 ----- 自R7・8・2 至R9・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から占有者の 母親の知人Kが賃借 して占有者が占有し ている。賃料は占有 者が支払っているとの ことである。占有 者の占有権原は使用 借と思料される。 月/共益費 2,000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
4	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 鈴木工業株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・8・29 ----- 自R7・8・29 至R9・8・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費 2,000円
4	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- 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	所有者が空室の状況 で占有している
4	☐ 全部 ☒ 103室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・9・1 ----- 自R6・9・1 至R8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費 2,000円
4	☐ 全部 ☒ 104号室 ----- 株式会社英興業	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・1 ----- 自R7・2・1 至R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借し占 有している 月/共益費 2,000円
4	☐ 全部 ☒ 105 ----- 空 室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.. ----- 自.. 至..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 18,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者が空き家の状 態で占有している
4	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- 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	所有者が空き家の状 態で占有している

※ 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
4	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・6・7 ----- 自R7・6・7 至R9・6・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費 2,000円 月/火災保険料 2,200円
4	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- 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	所有者が空室の状況 で占有している
4	☐ 全部 ☒ 203室 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・8・8 ----- 自R6・8・8 至R8・8・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費 2,000円
4	☐ 全部 ☒ 204号室 ----- O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・2・27 ----- 自R6・2・27 至R8・2・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費 2,000円
4	☐ 全部 ☒ 205 ----- P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・11・30 ----- 自R5・11・30 至R7・11・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 21,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者から賃借して 占有している 月/共益費 2,000円
4	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- 株式会社英興業	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・12・10 ----- 自R6・12・10 至R8・12・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	月/共益費 2,000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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 株式会社T's PLUS 三河オフィス 担当者	1 当社が所有者のAさんから、物件2建物及び物件4建物の賃貸管理を依頼されています。 2 当社は、従前の賃貸管理会社から賃貸管理業務を引き継ぎましたが合鍵の一部が無かったり、賃貸借契約も従前の契約の状態を引き継いだだけなので、詳細が不明な契約もあります。 3 物件2建物の204号室のIさんの毎月の賃料は、当初の契約では42,000円でした。現在の毎月の賃料は25,000円となっていますが、賃料改定及び契約期間の更新の変更契約等の書面はありませんし、従前の管理会社から何らかの引継ぎもありませんので契約内容の変更の経緯は不明です。 4 物件2建物の106号室及び202号室、物件4建物の102号室105号室、106号室、202号室は空室です。なお、各部屋は退去後のクリーニングが行われていないので汚れてます。 物件4建物202号室の賃借人は、約2年前に動産類を放置した状態で退去したので、室内には大量の動産類が残置されており、立ち入ることができないかもしれません。 5 賃貸借契約書等の写しについては、お送りします。 6 現況調査期日には立ち会うことができますので、現存する合鍵はお持ちします。 7 なお、当社は令和7年9月30日をもって、Aさんとの物件2建物及び物件4建物の賃貸管理契約を終了いたします。 8 同年10月1日以降は、Aさんが賃料の収受を含めて、賃貸管理業務を行うことになると思います。
■ 株式会社英興業代表 社B (物件2建物104号室及び205号室、物件4建物104号室及び206号室賃貸占有者)	1 物件2建物の104号室及び205号室、物件4建物の104号室及び206号室の4室は、社員の社宅として当社が借りて利用しています。 2 賃料は、管理会社に支払っていましたが、10月から賃貸管理が変更になり、賃料の振込先が変更になる等についての通知は届いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

■ E

(物件2建物103号
室占有者)

- 1 私が、この部屋に住んでいます。
- 2 室内に水漏れとかの不具合はありません。
- 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 毎月の賃料は、保証会社宛に自動振替で振り込んでいます。

■ 株式会社英興業社員

(物件2建物104号
室占有者)

- 1 私が、この部屋に住んでいます。
- 2 ユニットバスの換気扇の具合が良くないです。
- 3 洋室の壁のかなりの面積がカビで汚損しています。
- 4 雨が降ると、玄関の扉の上部から水が落ちてくることがあるので、2階の外廊下の何処かから、水が漏れているのかもしれません。
- 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。

■ F

(物件2建物105号
室占有者)

- 1 私が、この部屋に住んでいます。
 - 2 部屋の中は、不具合はありません。
 - 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 毎月の賃料は、管理会社に支払っています。
- なお、10月から賃料の支払先が変更になるとのことです。

■ G

(物件2建物201号
室占有者)

- 1 私が、この部屋に住んでいます。
- 2 部屋の中は、不具合はありません。
- 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 毎月の賃料は、クレジット会社に支払っていますが、10月から賃料の支払方法が銀行振り込みに変更になり、支払先も変更になるとの通知が送られてきました。

■ H

(物件2建物203号
室占有者)

- 1 私が、この部屋に住んでいます。
- 2 この部屋のブレーカーに不具合があるみたいで、照明が消えることがあり困ってます。
- 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 賃料は、管理会社に支払っていましたが、10月から賃料の支払先

(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
■ I (物件2建物204号 室占有者)	が変更になるとの通知が来ました。 1 私が、この部屋に住んでいます。 2 部屋の中は、不具合はありません。 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 賃料は、管理会社に支払っています。 6 最初の契約では毎月の賃料は42,000円でしたが、かなり前になりますので、何時頃かは忘れましたが、賃料の減額をお願いして現在は25,000円を支払っています。 7 当時、賃料改定等に関する変更契約書のような書面の取り交わしはなかったと思います。
■ J (物件2建物206号 室占有者)	1 私が、この部屋に住んでいます。 2 部屋の中は、不具合はありません。 3 私は、室内で電子煙草を吸っています。 4 室内でペットは飼育していません。 5 賃貸人は賃貸借契約を締結した私の母の知人のKさんですが、私がKさんに毎月の賃料相当額を支払い、Kさんが指定された口座に賃料を振込んでいます。
■ 鈴木工業株式会社 担当者 (物件4建物101号 室占有者)	1 101号室には、当社の社員が住んでいます。 2 賃料は指定されて口座に当社が振り込んでいます。 3 住んでいる社員によりますと、不具合は無いようです。 4 室内でペットは飼育していませんが、煙草は吸うとのことです。
■ L (物件4建物103号 室占有者)	1 私が、この部屋に住んでいます。 2 部屋の中は、不具合はありません。 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 今月末から、賃料の振込先が変更になり、10月分の賃料から新し

(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
■ O (物件4建物204号 室占有者)	く指定された口座に振り込むことになりました。 1 私が、この部屋に住んでいます。 2 部屋の中は、不具合はありません。 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 賃料の振込先が変更になり、10月分の賃料からは、新しく指定された口座に振り込むことになりました。
■ P (物件4建物205号 室占有者)	1 私が、この部屋に住んでいます。 2 部屋の中は、不具合はありませんが、ベランダ側の窓ガラスが外気温と室内の温度の寒暖差の影響でひび割れが生じています。 管理会社には連絡してありますが、補修はまだです。 3 ベランダの洗濯機の排水の音が気になります。 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 毎月の賃料は、管理会社が指定した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

執行官の意見

1. 物件1土地及び物件2建物並びに物件3土地及び物件4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土地及び物件3土地は長方形の整形形となっている。
- 3 物件1土地及び物件3土地は北東側の道路にはほぼ等高に接しており、接面道路は南東側から北西側に下って傾斜している。

なお、物件1土地南東側の物件2建物2階出入口部分の階段は1段となっており、物件3土地南東側の物件4建物出入口部分の階段は4段の段差となっている。

物件1土地南東側及び物件3土地南東側の角にゴミ置場が設置されており、物件1土地上のゴミ置場は、現在、使用していないとのことである。
- 4 物件1土地及び物件3土地は物件2建物及び物件4建物敷地として一体で利用されていることから境界標等は見当たらなかったが、物件3土地は法務局備付けの地積測量図が存在しており、物件1土地及び物件3土地の境界と見受けられる場所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。
- 5 物件1土地南東側隣地(地番216番)との境界については境界標が埋設されてフェンスで区画されている。また、南東側隣地(地番281番)との境界標は確認できなかったが、地番216番から延長してフェンスで区画されており確認できると思われる。
- 6 物件3土地北西側隣地(地番218番)との境界には境界標が埋設されており、境界は確認できると思われる。
- 7 物件1土地及び物件3土地南西側隣地(地番217番1)との境界は確認することができなかったがフェンスで区画されているのが見受けられたことから、境界は確認できると思われる。
- 8 物件2建物の名称は「レオパレス21東八丁第2」、物件4建物の名称は「レオパレス21東八丁第3」で、各々12室の賃貸用居室が設置されている。
- 9 物件2建物及び物件4建物の各部屋は、雨漏り及び水漏れ等の不具合は見受けられなかったが各部屋の壁紙は汚損が散見された。なお、空室が6部屋あり各部屋は入居者退去後のクリーニングが未済のため床及び壁面、またユニットバス等に汚損が見受けられた。

また、物件2建物1階106号室のガラス窓は破損してテープで修復しており、物件2建物2階206号室、物件4建物1階102号室及び2階205号室のガラスはひび割れが見受けられ補修がなされていない状況であった。

物件4建物202号室に立ち入ったところ、関係人の陳述等の記載のとおり、202号室の占有者が大量の動産類を残置したと見受けられ、玄関から先の洋室の奥まで立ち入ることができなかった。

以上の状況から、物件2建物及び物件4建物は保守管理がなされていないと見受けられ、各部屋は経年以上に劣化している状況にあると見受けられた。
- 10 物件2建物及び物件4建物の1階及び2階の外廊下の床面の塗装も劣化して、各所に汚れが見受けられた。

また、外壁の塗装も行われていないと見受けられ、汚損が見受けられる。

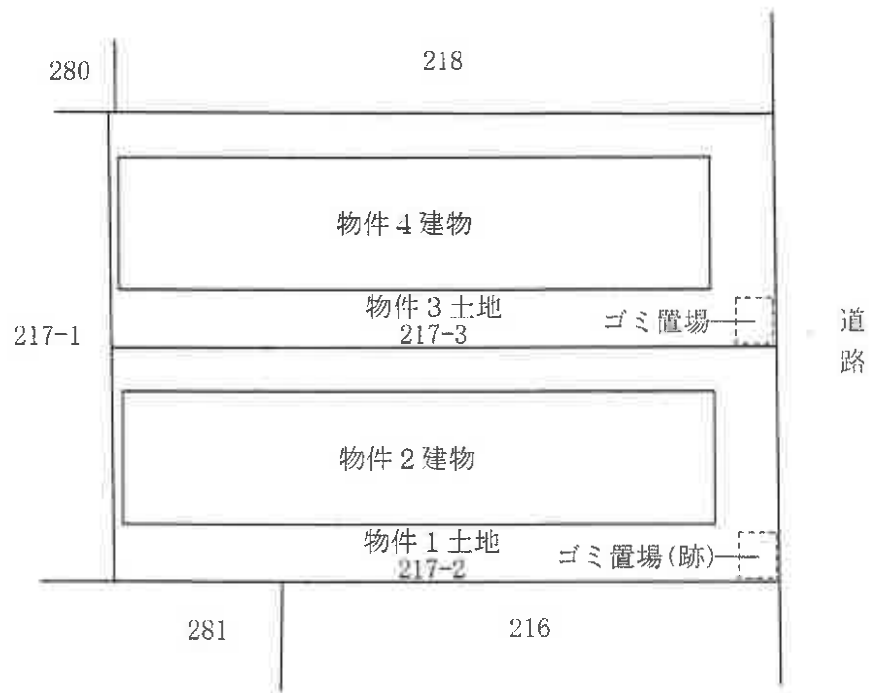
物件4建物2階の階段の真上の外廊下の天井の天板が崩落して外れていた。
- 11 物件2建物及び物件4建物の1階のアルミ製の集合郵便受が設置されており、郵便受けの氏名を表示するネームプレートが外れている郵便受けも散見された。
- 12 物件2建物及び物件4建物は上記9乃至11記載のとおり状況であることから、本件物件を使用収益するためには、外壁塗装、各室の補修、清掃及び残置物の撤去等が必要になると思われる、買受人は相応の改修工事費用等を負担することになると思われる。
- 13 物件2建物及び物件4建物の各占有者との賃貸借契約がAとの契約でなく、Aが代表者である有限会社日生研との契約となっている契約書も見受けられることから、賃貸借契約の内容及び本件物件の状況等についての照会書を送付したが、協力は得られなかった。
- 14 Aは、令和7年10月1日から毎月の賃料は新賃貸人であるAの指定口座に振り込むようにと各占有者に書面で通知していることから、現行の賃貸借契約はAに承継されると思料される。
- 15 物件3建物の占有権限については、2枚目乃至6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 7月22日(火) 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 7月25日(金)	当庁(郵送)	物件状況照会及び賃貸借契約書提出要請の書面送付 (A)
R7年 7月29日(火) 12:20 — 12:50	目的物件所在地	物件確認、外観調査、占有状況調査
R7年 8月 4日(月) 16:30 — 16:40	当庁(電話)	物件賃貸状況等聴取及び賃貸借契約書(写)送付要 請(管理会社)
R7年 9月 9日(火) 12:30 — 13:30	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 9月23日(火) 9:50 — 14:30	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9月23日 目的物件2建物101号室、106号室及び202号室、目的物件4建物102号室、105号室乃至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。 ■ 令和 7年9月23日 目的物件2建物102号室及び目的物件4建物203号室は全戸不在で施錠されており、立会人を立ち 合わせ、解錠技術者により解錠して立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。 ■ 令和 7年9月23日 目的物件2建物205号室、目的物件4建物104号室及び206号室は無施錠であったので、立会人を 立ち合わせ建物内に立ち入った。 ■ 令和 7年9月23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

(12 枚目)

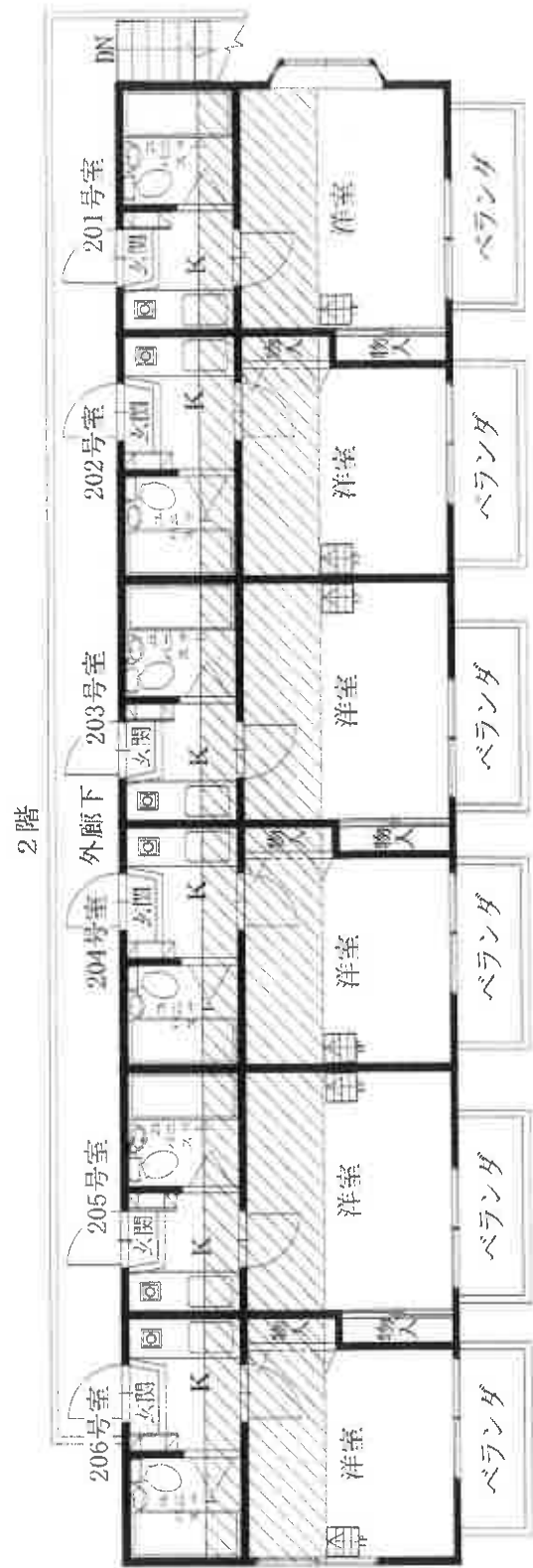
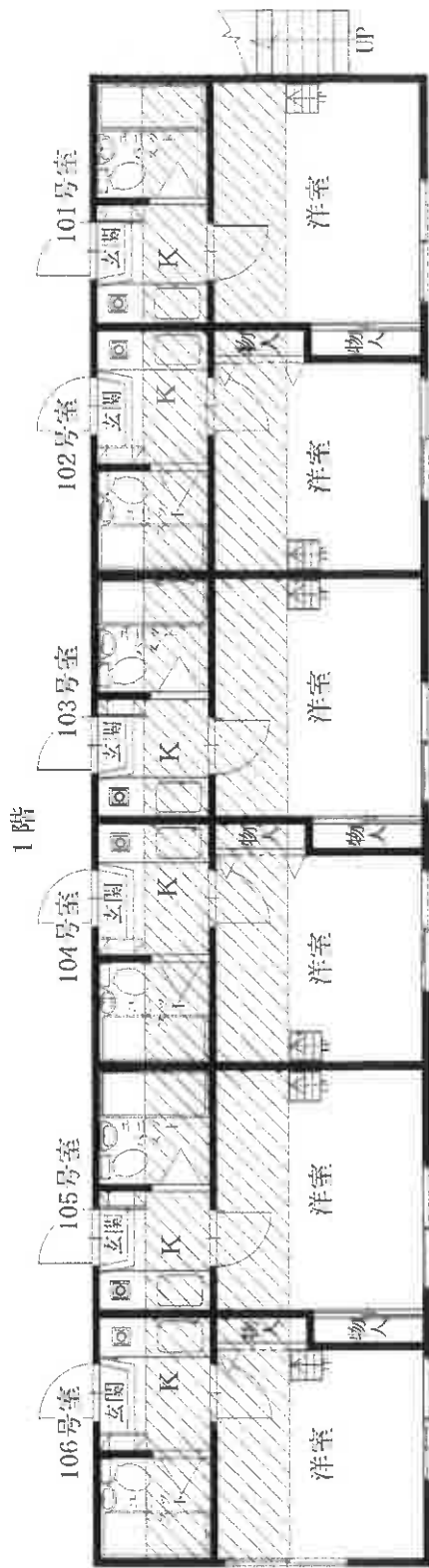
土地建物配置図(概略)



建物間取図 (概略)

物件 4

※斜線部分は上部ロフト



(物件 2 建物 物件 4 建物)

1



物件 2 建物 (名称 : レパリス21東八丁第2)

物件 4 建物 (名称 : レパリス21東八丁第3)

屋外の状況

(物件 2 建物)

2



屋内の状況 (2階 202号室 洋室 ロフト)

(/ 5 枚目)



屋内の状況（2階 202号室 洋室 物入）



屋内の状況（2階 202号室 洋室 ベランダ方向撮影）



屋内の状況 (2 階 202号室 洋室 天窓)



屋内の状況 (2 階 202号室 洋室 ロフト内部)



屋内の状況 (2階 202号室 キッチン)



屋内の状況 (2階 202号室 ユニットバス)



屋外の状況（2階 202号室 ベランダ）



2階外廊下の天井の天板が崩落して外れている状況

屋外の状況（物件 4 建物（名称：レオパレス 21 東八丁第 3））



屋内の状況 (1階 106号室 玄関)



屋内の状況 (1階 106号室 洋室)



屋内の状況 (1階 106号室 洋室 物入 ロフト)



屋内の状況 (1階 106号室 ロフト内部)



屋内の状況 (1階 106号室 玄関 キッチン)



屋内の状況 (1階 106号室 ユニットバス)

令和 7 年 (ケ) 第 4 0 号
令和 7 年 7 月 1 6 日 受 理
令和 7 年 9 月 2 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 0 月 1 7 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27,240,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金6,350,000円
物件2(建物)	金7,270,000円
物件3(土地)	金6,350,000円
物件4(建物)	金7,270,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、3の内訳価格は物件2、4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、4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	豊橋市舟原町 2 1 7 番 2 宅地 1 9 8 . 4 6 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	豊橋市舟原町 2 1 7 番地 2 2 1 7 番 2 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 9 6 . 2 5 m ² 2階 9 6 . 2 5 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	豊橋市舟原町 2 1 7 番 3 宅地 1 9 8 . 2 4 m ²	同左
4	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	豊橋市舟原町 2 1 7 番地 3 2 1 7 番 3 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 9 6 . 2 5 m ² 2階 9 6 . 2 5 m 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、3）

位置・交通	JR東海道本線「豊橋」駅の東方道路距離約1.9km 豊鉄バス「前田二丁目」停留所の東方道路距離約470m (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区画整理済の住宅地域	
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 60% 200% — 立地適正化計画（居住誘導区域ほか） 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 396.70㎡ 間口 約16.8m、奥行約23.6m 形状 長方形	
接面道路の状況	北東側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路）に等高乃至約0.8m上方接面	
土地の利用状況等	・物件1は物件2建物の、物件3は物件4建物各々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 引込可（接面公道に低圧導管埋設済） 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)：平成1年4月24日新築 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数：約 2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング等 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 ：フローリング等 設 備：電気、給排水、電熱コンロ
床面積(現況)	延192.50㎡
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間 取 り：1K×12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	劣る(室内外に係る維持補修状態)
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106、202号室は空室。 ・経年相応乃至部分的にそれ以上の損耗、劣化が認められ る。

(2) 物件4

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)：平成1年4月24日新築 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数：約 2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング等 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 ：フローリング等 設 備：電気、給排水、電熱コンロ
床面積(現況)	延192.50㎡
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間 取 り：1K×12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	劣る（物件２と概ね同様）
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102、105、106、202号室は空室。 ・202号室は従前の入居者の物と思しき動産が大量に残置されたままとなっている。 ・経年相応乃至部分的にそれ以上の損耗、劣化が認められる。

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・3）

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	109,000	0.97	198.46	0.90	18,880,000
3	109,000	0.97	198.24	0.90	18,860,000
合計			396.70		37,740,000

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）

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 豊橋（県）－3

公示価格等 131,000 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 118 = 標準画地価格 109,000 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：方位南西向1.02

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：地積やや大0.97×方位北東向1.00=0.97

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2・4）

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	180,000	192.50	0.04	1,390,000
4	180,000	192.50	0.04	1,390,000

ウ 現価率：登記上物件2、4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2・4

・現価率＝〔残価率1%＋（1－残価率1%）×{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36年）}〕×（1－観察減価等30%）＝0.04

(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	18,880,000	0.50 法定地上権	9,440,000
3	18,860,000	0.50 法定地上権	9,430,000

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	18,880,000	－ 9,440,000	1.00	9,440,000	0.233
2	1,390,000	＋ 9,440,000	1.00	10,830,000	0.267
3	18,860,000	－ 9,430,000	1.00	9,430,000	0.233
4	1,390,000	＋ 9,430,000	1.00	10,820,000	0.267
合計				40,520,000	1.000

ウ 市場性修正：なし

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。

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
4,572,000	1.00	0.120	1.00	38,100,000

ア 総収益 : 現況調査報告書記載の現行賃料を基に上記のとおり算定した。

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	38,910,000	0.233	0.70	6,350,000
2		0.267	0.70	7,270,000
3		0.233	0.70	6,350,000
4		0.267	0.70	7,270,000
一括価格 (合計)				27,240,000

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

地価調査価格（豊橋（県）－3）

所 在 : 豊橋市向山台町5番11
価 格 : 131,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「豊橋」駅の東方道路距離約1.9km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 172㎡
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側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 : 中規模一般住宅が多い閑静な台地上の住宅地域

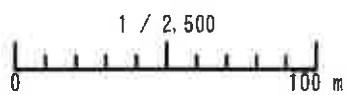
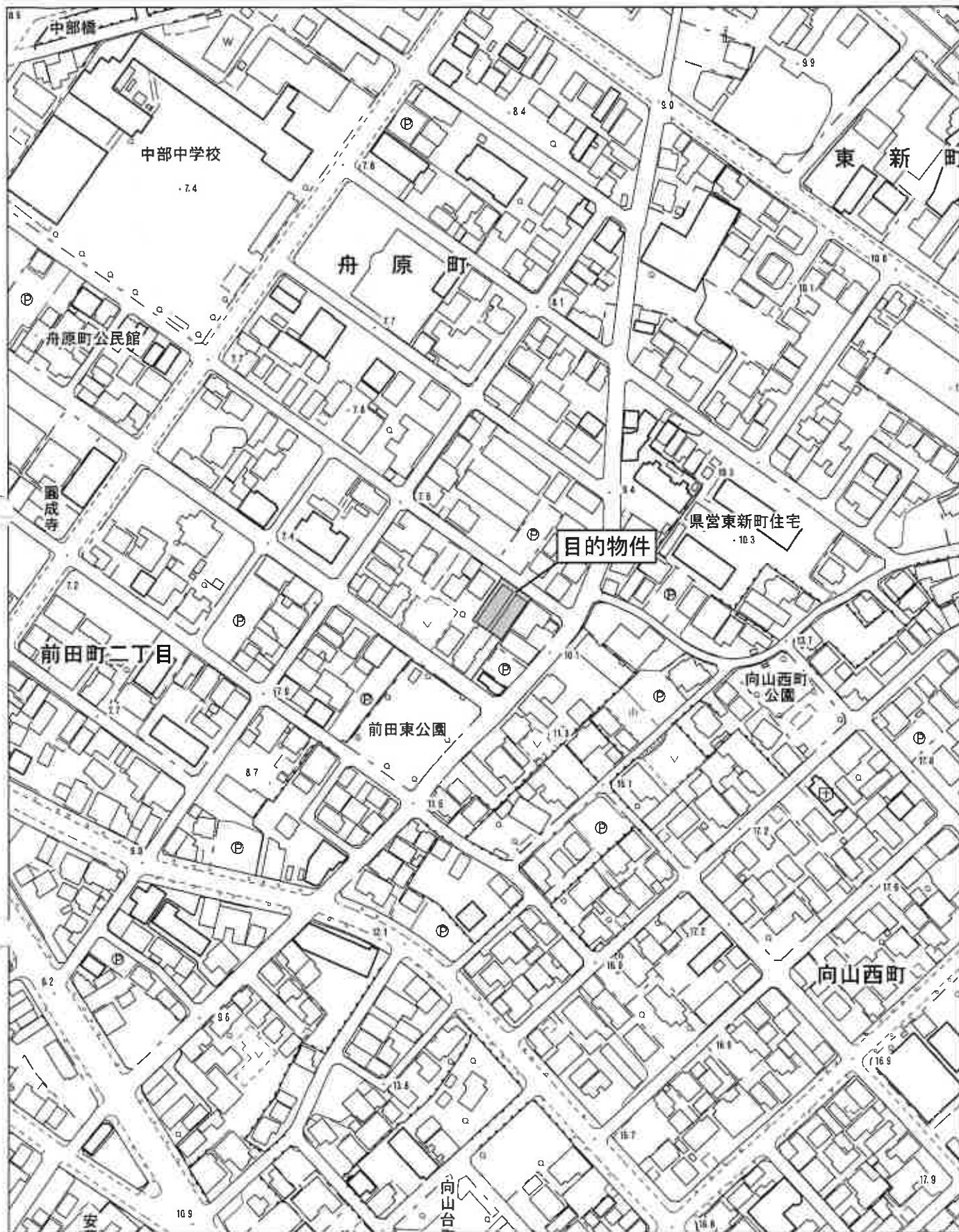
第7 附属資料

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

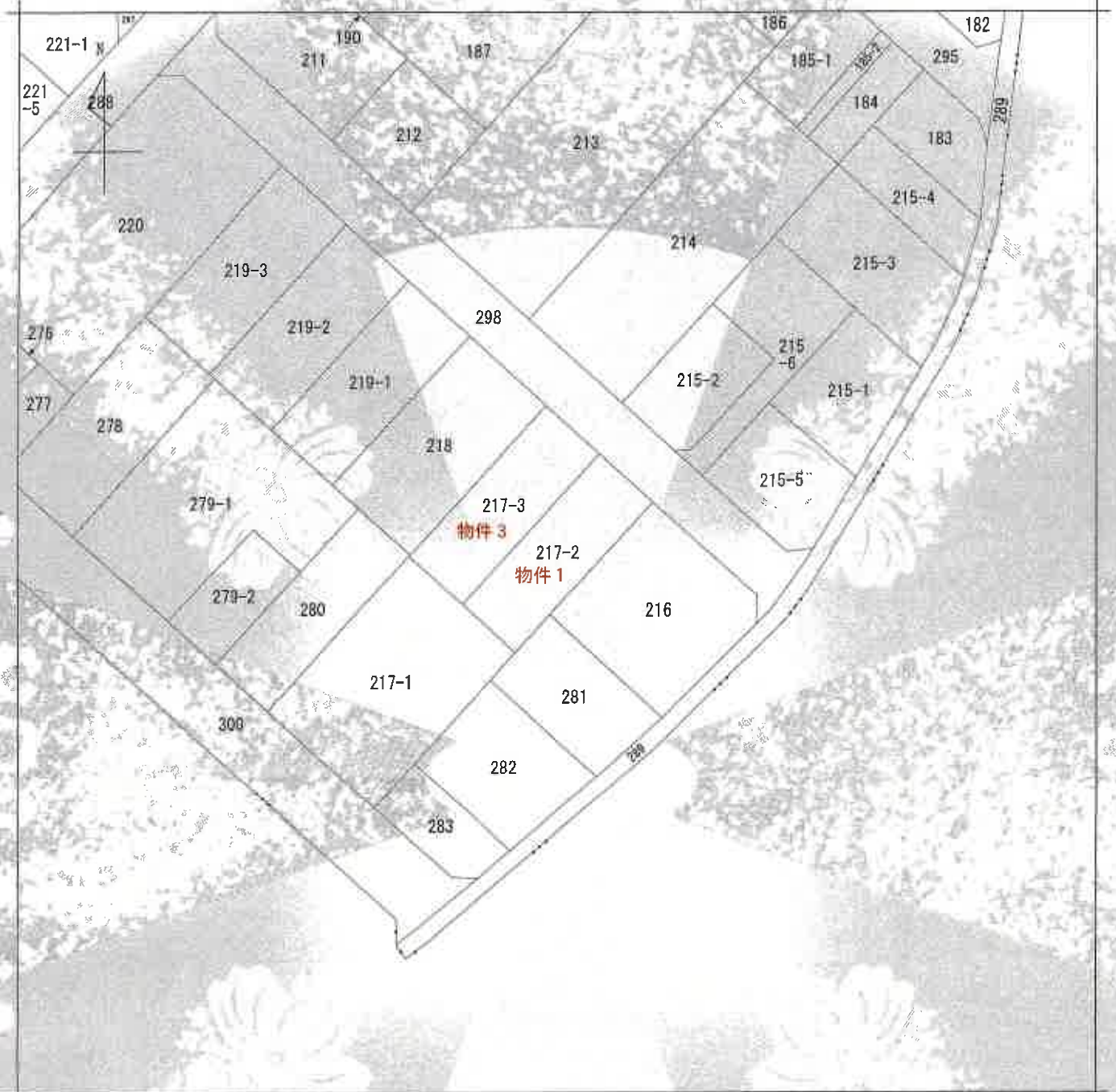
以 上



位置図



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。

地番区域見出

舟原町

請求部	所在	豊橋市舟原町				地番	217番2			
出力尺	1/500	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	地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年6月20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。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和7年5月27日

東京法務局

登記官

整理番号: H16230-1

(1/1)

登記年月日：昭和63年10月14日

3220043

前 217-2 (新) 217-2 217-3

地 番 217-3 地 積 測 量

土地の所在 豊橋市舟原町

*** 三 斜 求 積 表 ***

B 地番：217-3			
符号	底辺	高さ	積面積
イ	25.059	7.911	198.241749
ロ	25.059	7.911	198.241749
		積面積	396.483498
		面積	198.2417490
		地積	198.24m ²

物件 3

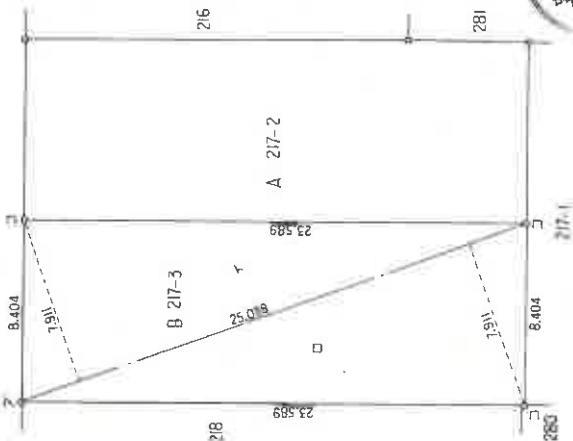
物件 1 A 地番：217-2 公簿 396.7017835 B 198.2417490 = 198.4600345 残地 地積 198.46m²

*** 地 積 一 覧 ***

地番	地積
A 217-2	198.46m ²
B 217-3	198.24m ²



道路



境界点	境界標の種類
コ	コンクリート杭
ア	アルミプレート

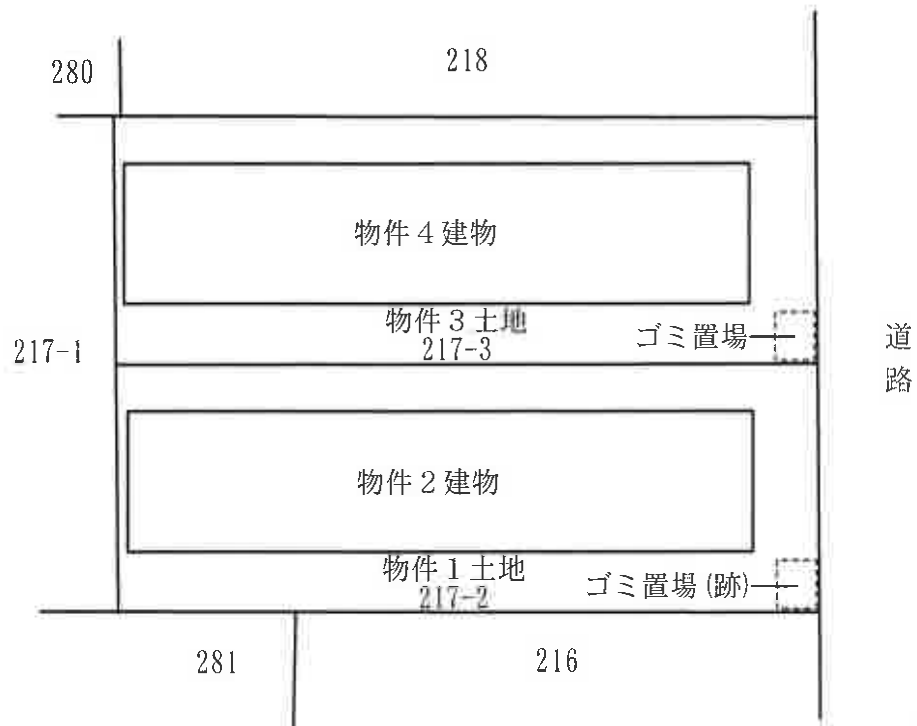
作製者 土地家屋調査士

昭和63年10月11日作製

申請人 株式会社 代表取締役

縮尺 1/250

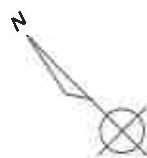
土地建物配置図 (概略)



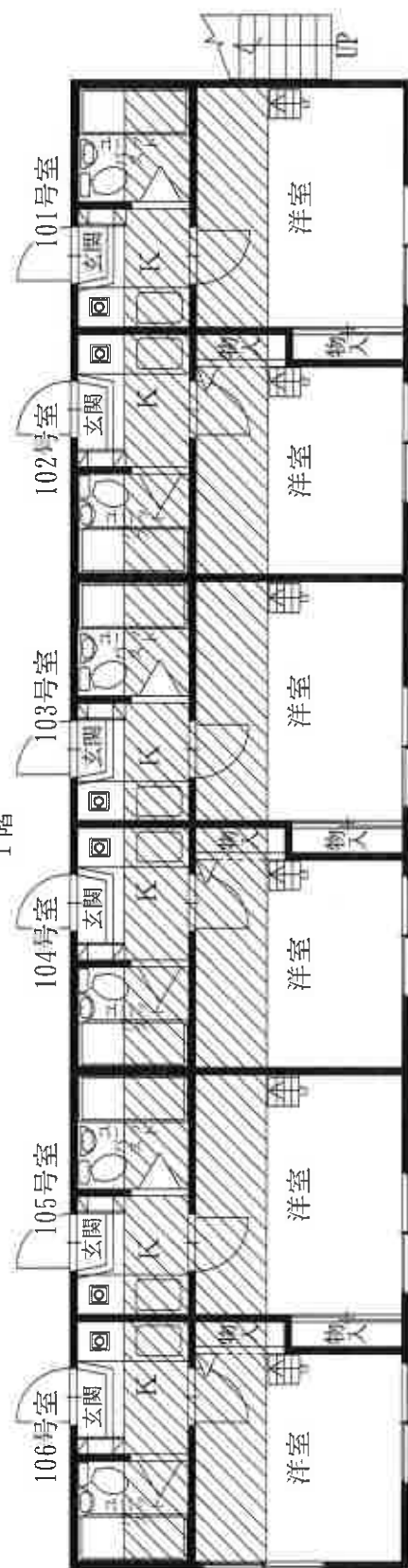
建物間取図 (概略)

物件 2

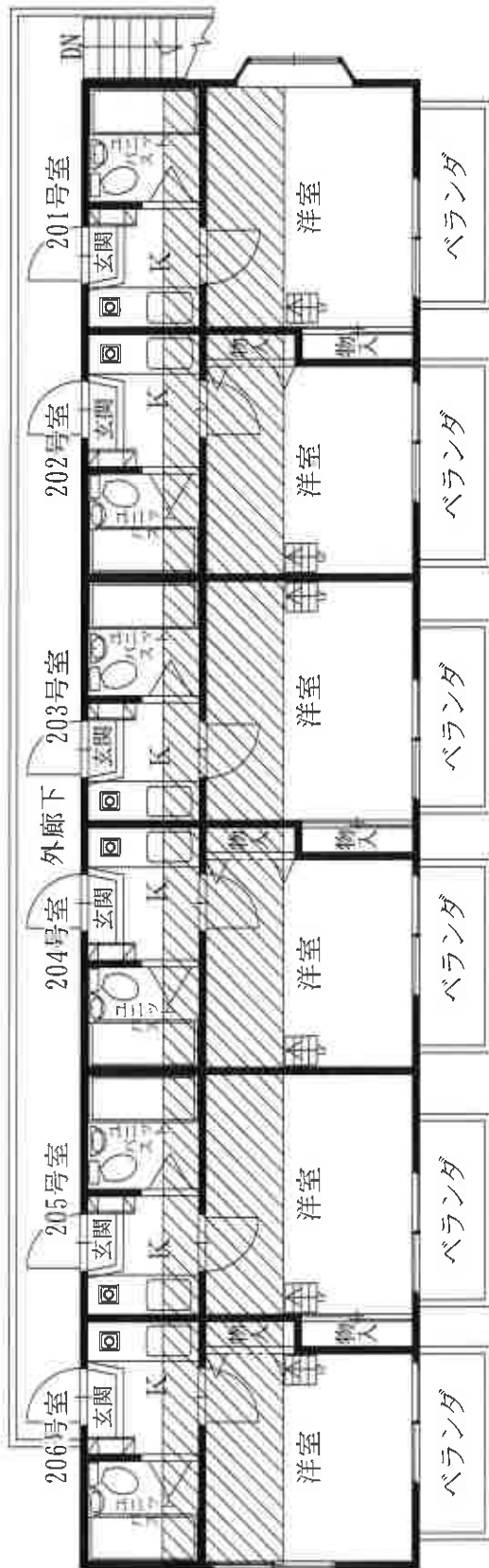
※斜線部分は上部ロフト



1 階



2 階



建物間取図（概略）

物件 4

※斜線部分は上部ロフト

