

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 日
名古屋地方裁判所民事第 2 部
裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 4 日 午前 10 時 30 分 名古屋地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 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 12 月 16 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	8,360,000 6,688,000		1,672,000	83,494	18,695



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 半田市旭町五丁目 3番地1、57番地4

建物の名称 レインボー旭町壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町五丁目 3番1の112

建物の名称 1009

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 78.28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 半田市旭町五丁目3番1

地 目 宅地

地 積 8834.23平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 半田市旭町五丁目57番4

地 目 宅地

地 積 400.21平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 半田市旭町五丁目3番13

地 目 公園

地 積 349平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 144万3216分の8186



物 件 明 細 書

令和 7年10月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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】

本件所有者が占有している。

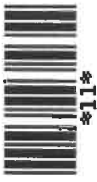
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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」を御覧ください。
- 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 半田市旭町五丁目 3番地1、57番地4

建物の名称 レインボー旭町老番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町五丁目 3番1の112

建物の名称 1009

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 78.28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 半田市旭町五丁目3番1

地 目 宅地

地 積 8834.23平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 半田市旭町五丁目57番4

地 目 宅地

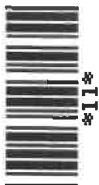
地 積 400.21平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 半田市旭町五丁目3番13

地 目 公園

地 積 349平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 144万3216分の8186



令和 7 年(ケ)第 81 号

令和 7 年 4 月 28 日受理

令和 7 年 8 月 13 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 半田市旭町五丁目 3 番地 1、5 7 番地 4

建物の名称 レインボー旭町壱番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 旭町五丁目 3 番 1 の 1 1 2

建物の名称 1 0 0-9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 7 8. 2 8 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 半田市旭町五丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 8 8 3 4. 2 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 半田市旭町五丁目 5 7 番 4

地 目 宅地

地 積 4 0 0. 2 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 半田市旭町五丁目 3 番 1 3

地 目 公園

地 積 3 4 9 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 144万3216分の8186

(区分所有建物用1)

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 上記の者が本建物を居宅として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	☒ つぎのとおり 管理費 月額7,800円 修繕積立金 月額4,400円		令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成28年1月分～令和7年4月分 計2,254,742円 内訳は4枚目「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	高光トラスト株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1～3		
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☒ 公園 (符号3)		
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1～3) ☐ 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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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 (令和7年4月30日現在)

管 理 費	金 8 7 2 , 9 0 0 円 (平成28年1月分～令和7年4月分)
修繕積立金	金 4 8 8 , 4 0 0 円 (平成28年2月分～令和7年4月分)
遅延損害金	金 8 9 3 , 4 4 2 円 (平成28年～平成7年4月分)

(合計額) 金 2 , 2 5 4 , 7 4 2 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 敷地権土地を含む本件建物の占有状況等は、現地管理人の陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 敷地権土地には本件建物を含む一棟の建物としてレインボー旭町壱番館、駐車場、公園、スペクトル旭町貳番館が存在する。
- 3 建物全部事項証明書によると本件建物は平成8年11月新築で、28年経過した建物のため、経年による劣化が認められ、各部屋のクロスの変色、洗濯パンの割れ、リビングダイニングの床の傷のためテープが貼られているなどしていた。
- 4 物件1建物を含む一棟の建物には、駐輪場（家屋番号：旭町五丁目3番1の116及び同117）、管理人室（家屋番号：旭町五丁目3番1の118）及び集会室（家屋番号：旭町五丁目3番1の119）が規約設定共用部分としてそれぞれ登記されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月30日(水) 9:15-9:30	名古屋法務局図	公図、地積測量図、建物図面等交付申請
7年5月2日(金) 15:30-15:50	物件所在地	概測、物件調査
7年5月8日(木)	執行官室	管理会社に対し、滞納管理費等について照会書を送付
7年5月9日(金)	執行官室	債務者兼所有者に対し、期日連絡通知書(5月19日午前10時30分)を送付
7年5月12日(月)	執行官室	管理会社から照会書に対する回答書到着
7年5月19日(月) 10:30-11:55	物件所在地	写真撮影(外観)、評価人同行
7年5月30日(金) 14:30-15:10	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行
7年6月6日(金) 10:00-10:15	半田市役所	住民票交付申請
(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7年5月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠作業を指示したが、解錠することができなかった。 ■ 令和7年5月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(調査経過用)

調査の経過

[illegible]

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

土地建物配置図（概略）



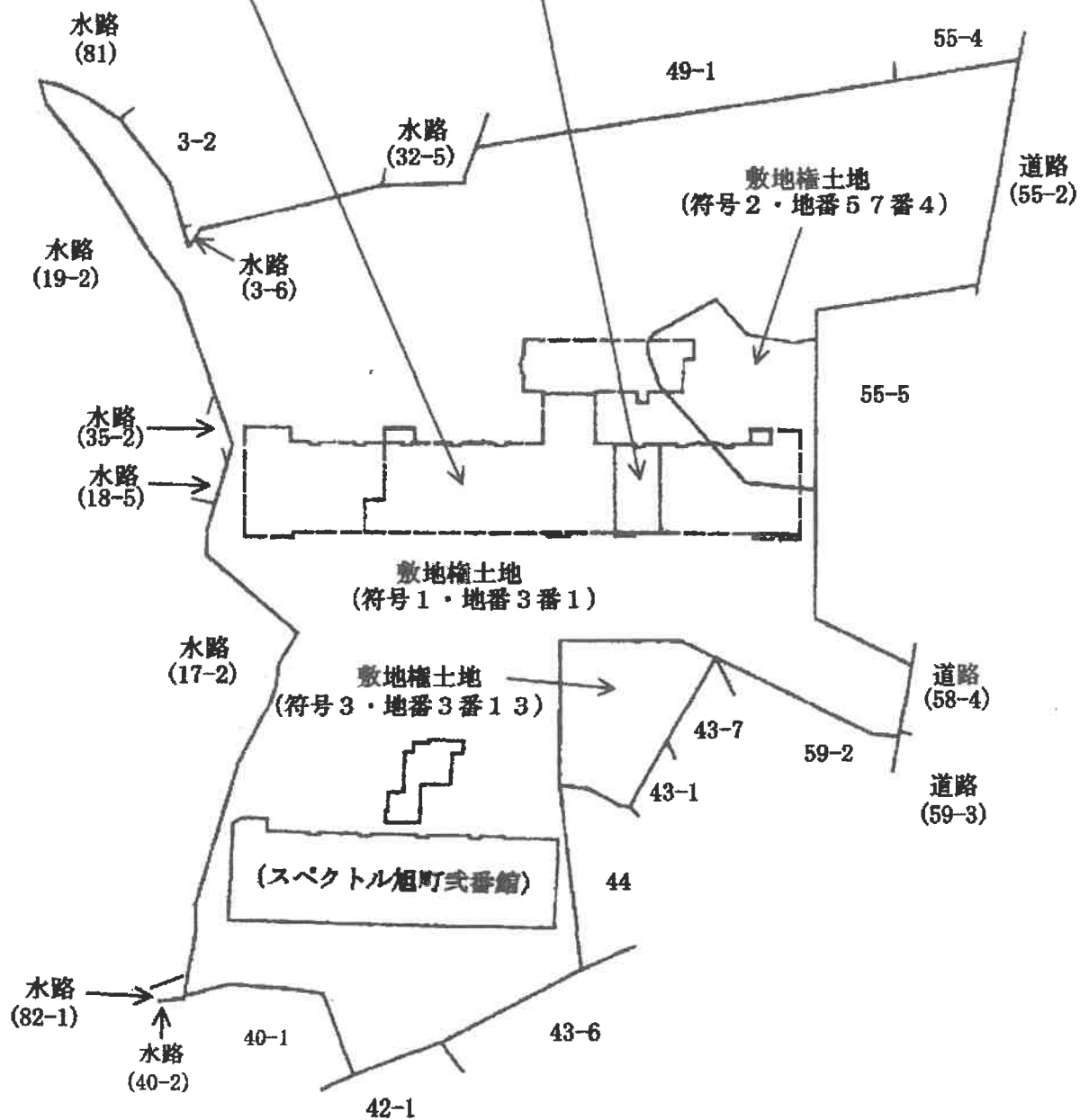
物件1建物を含む一棟の建物（破線部分）

（建物の名称：レインボー旭町老番館）

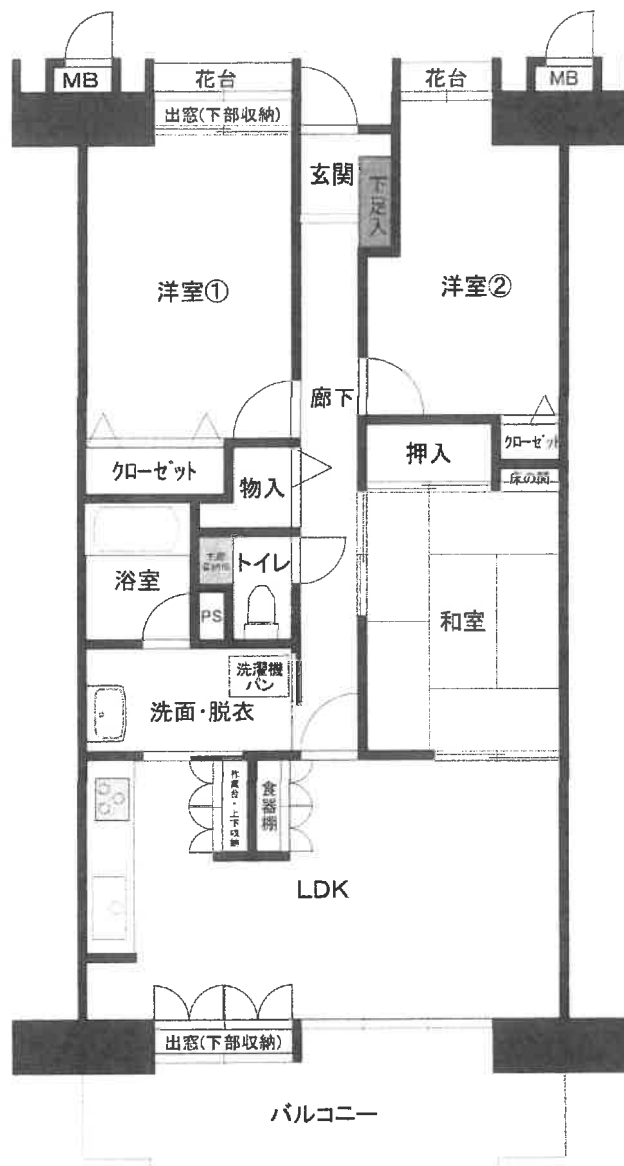
物件1建物

（家屋番号 旭町五丁目 3番1の112）

建物の存する部分10階



建物間取図(概略)



物件1 建物を含む一棟の建物



敷地権土地符号1（地番3番1）
① 北東方向から撮影



② 屋内の状況（和室）



③ 屋内の状況（洋室②）



④ 屋内の状況（和室の天井板が剥がれている様子）

（//枚目）



⑤ 屋内の状況（洗面・脱衣の様子）



⑥ 屋内の状況（ダイニングキッチンの様子）

（12枚目）



⑦ 屋内の状況（リビングの床にテープが貼られている様子）



⑧ 敷地権土地符号3（地番3番13）の公園の様子

（13枚目）

令和 7 年 (ケ) 第 8 1 号
令和 7 年 5 月 2 日 受 理
令和 7 年 5 月 3 0 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 3 1 日 評 価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

児 玉 和 久

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 8 , 3 6 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 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 半田市旭町五丁目3番地1、57番地4 レインボー旭町老番館 (専有部分の建物の表示) 旭町五丁目3番1の112 1009 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 10階部分 78.28㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 半田市旭町五丁目3番1 宅地 8834.23㎡ 2 半田市旭町五丁目57番4 宅地 400.21㎡ 3 半田市旭町五丁目3番13 公園 349㎡ (敷地権の表示) 1・2・3 所有権 144万3216分の8186	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

位置・交通	J R 武豊線「東成岩」駅の南西方・道路距離約600m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	事業所、店舗、工場、一般住宅、共同住宅、空地等が混在する地域である。	
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 準工業地域 60% 200% — 宅地造成工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、半田市ふるさと景観計画(くらし風景地域)
画地条件	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	9583.44㎡ 不整形 約42.0m 約96.0m 平坦地
接面道路の状況	東側幅員約8.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟(レインボー旭町壱番館)の敷地としてのほか、他の1棟のマンション(スペクトル旭町貳番館)の敷地として利用されている。 東側隣地は駐車場、西側隣地は水路、南側隣地は板金工業所、駐車場、空地、北側隣地は共同住宅、水路として利用されている。	
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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和47年頃、平成5年頃は何れも空地、農地等として利用されていた模様であるが、南側隣地は板金工業所として利用されており、もらい汚染の可能性が考えられる。土壌汚染の存在の端緒が認められるが、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・半田市役所備え付けの高潮ハザードマップによると、想定される浸水深0.5m以上～3.0m未満の区域となっている。 ・半田市役所備え付けの洪水ハザードマップによると、想定される浸水深0.5m以上～3.0m未満の区域となっている。 ・半田市役所備え付けの津波ハザードマップによると、避難対象地域(想定される基準水位0.5m未満の区域)となっている。	

特記事項	・愛知県水害情報マップ(浸水実績図)によると、受命物件は昭和51年9月洪水及び平成3年9月の台風18号における浸水区域となっている。また、周辺地域は平成12年9月洪水における浸水区域となっている。
------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レインボー旭町壱番館		
建物の用途	居住用マンション (総戸数 115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8年11月19日	新築
	経過年数	約29年	
	経済的残存耐用年数	約16年	
構造	鉄筋コンクリート造10階建		
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル、タイル貼り等 特になし	
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	あり(2基) あり：すぐには使用できない。(滞納額全額完済条件) 駐車場使用料：5,600円/台(月額) あり 特になし	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり(レインボー旭町壱番館管理組合) 法人格…なし 委託 高光トラスト株式会社 管理室…あり 管理員…あり(日勤)	
管理の状況	普通		
特記事項	・積立金(令和7年4月30日現在)73,506,492円 ・大規模修繕計画の有無…なし(平成26年2月頃実施済み) ・負担決議された工事負担金の有無…なし ・耐震性能診断の受検の有無…なし ・ペットの飼育…可 ・以下の建物は規約により共用部分となっている。 【建物1】 家屋番号：旭町五丁目3番1の116 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 94.56㎡ 【建物2】 家屋番号：旭町五丁目3番1の117		

特 記 事 項	種 類 : 駐輪場 構 造 : 鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積 : 1階部分 95.89㎡ 【建物 3】 家 屋 番 号 : 旭町五丁目 3 番 1 の 1 1 8 種 類 : 管理人室 構 造 : 鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積 : 1階部分 10.65㎡ 【建物 4】 家 屋 番 号 : 旭町五丁目 3 番 1 の 1 1 9 種 類 : 集会室 構 造 : 鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積 : 2階部分 94.39㎡
---------	--

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	10階 (1009号室) 中間住戸 主要開口部の方位 : 南向き		
現 況 床 面 積		78.28㎡ (登記面積)		
間 取 り		3LDK バルコニー …有(南側)		
仕 様		天 井	クロス、合板等	
		床	フローリング、カーペット、畳等	
		内 壁	クロス、タイル貼り等	
		設 備	電気、水道、都市ガス、公共下水道	
		そ の 他	特になし	
保 守 管 理 の 状 態		普通		
管 理 費 等		管 理 費	7,800円(月額)	
		修 繕 積 立 金	4,400円(月額)	
		滞 納 額	あり (令和7年4月30日 現在2,254,742円)	
		内 訳	管 理 費 872,900円	
			修 繕 積 立 金 488,400円	
			小 計 1,361,300円	
			遅 延 損 害 金 893,442円	
		そ の 他	—	
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		・洗濯機パンが損傷していたほか、経年相応の老朽化や汚損等が確認された。		

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
250,000	78.28	0.31	6,070,000

特に注記ない場合、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

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} + \text{経過年数 } 29 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.31$$

(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通り求めた。

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
74,400	0.90	9583.44	0.95	8186 / 1443216	3,460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 半田 5-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 115,000\text{円}/\text{㎡} & \times 101.9 / 100 & \times 100 / 105 & \times 100 / 150 & = 74,400\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：四方路1.05

◇地域格差：街路条件1.05×交通接近条件1.05×環境条件1.30×行政的条件1.05=1.50

イ 個別格差：形状0.90

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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
6,070,000	3,460,000	1.07	10,200,000

$$\text{ウ 個別格差} : \begin{array}{|c|c|} \hline \text{階層補正} & 1.07 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|} \hline \text{位置補正} & 1.00 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|} \hline \text{その他補正} & 1.00 \\ \hline \end{array} = 1.07$$

(階層：10階) (位置：南向きの中間住戸) (その他：特になし)

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(対象一棟内又は半田市内等)}

A 令和5年7月 167,000円/㎡ (平成8年11月建築、専有面積 74.75㎡)

B 令和6年2月 168,000円/㎡ (平成8年10月建築、専有面積 66.75㎡)

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	167,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	170,000
B	168,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	150,000

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
160,000	1.07	78.28	13,400,000

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	正味復帰価格の現価					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	
1,408千円 (16.1%)	693千円	7.5%	8,963千円	0.81630	7,316千円 (83.9%)	8,720,000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：下記オ複利現価率で採用した割引率を参考として対象物件の存する地域の特性および社会・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：下記《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》

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,104	1,104	1,082	1,082
	共益費収入	96	96	96	96
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,200	1,200	1,178	1,178
	空室損失	120	120	118	118
	貸倒損失	36	36	35	35
	有効総収益	1,044	1,044	1,025	1,025
イ 総費用	維持管理費	94	94	94	94
	修繕費	33	33	32	32
	公租公課	102	102	102	102
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	31	31	31	31
	運営支出合計	280	280	279	279
	資本的支出	527	53	53	53
	総費用合計	807	333	332	332
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)		26.8	26.8	27.2	27.2
エ 有効純収益 アーイ		237	711	693	693
オ 複利現価率(割引率 7.0%)		0.93458	0.87344	0.81630	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		221	621	566	

※ 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、建物の経過年数、管理の状況、周辺環境の将来動向等を勘案の上、割引率を7.0%と決定した。

※ 総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益およ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、市場の実勢を反映した②を中心に、費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③を参酌して、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) アーイ
①積算価格	10,200,000	0	10,200,000
②比準価格	13,400,000	0	13,400,000
③収益価格	—		8,720,000
④調整後の価格	12,290,000		

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
12,290,000	1.00	0.80	0.85	—	8,360,000

イ 市場性修正：特になし。

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 : 半田 5 - 7
所 在 : 半田市青山 1 丁目 1 番 1 外
価 格 : 115,000円/㎡
位 置 : 名鉄河和線「青山」駅の北方道路距離約180m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 5,876㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北西側22.0m県道に接面、四方路
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率300%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

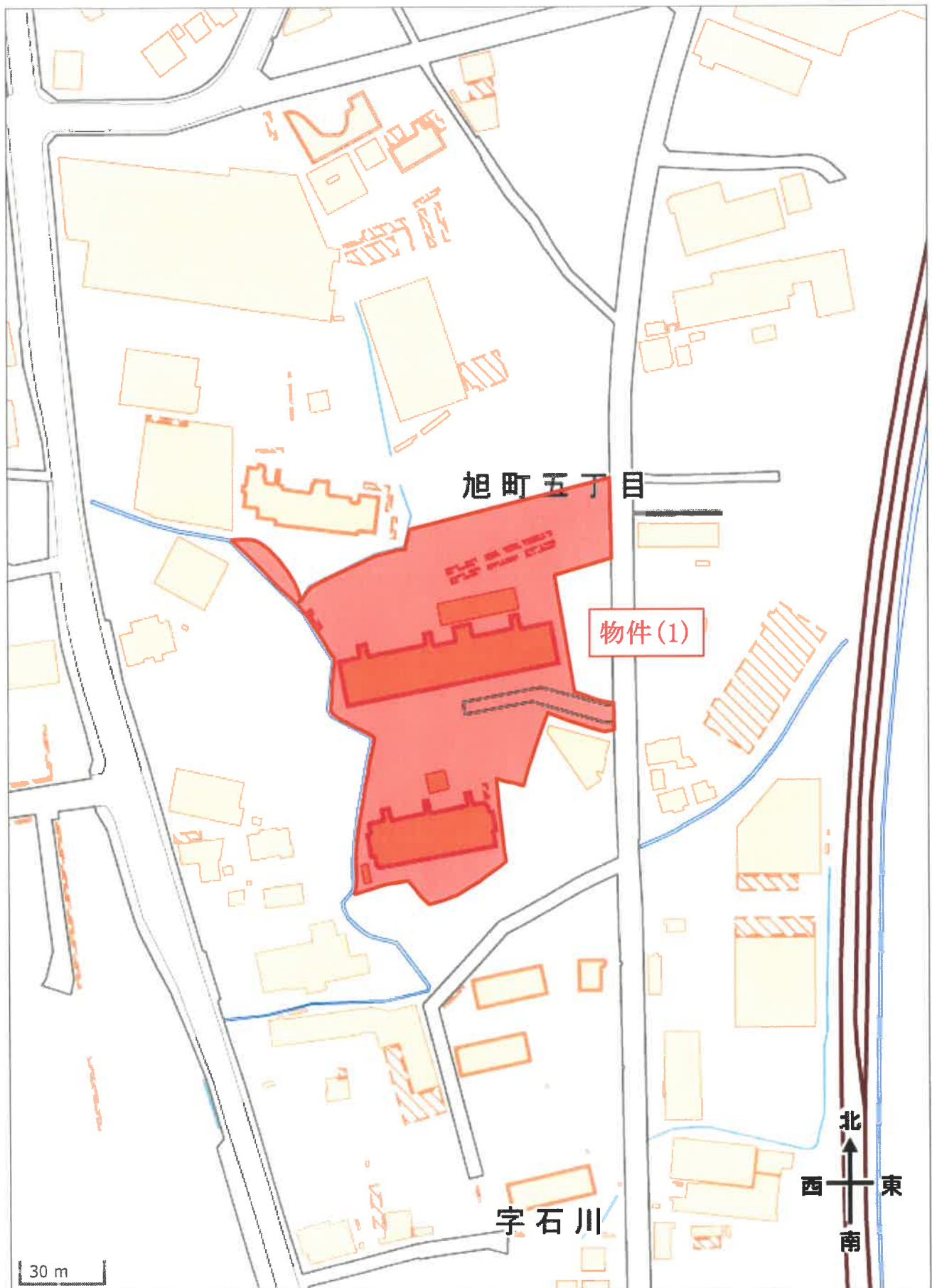
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上

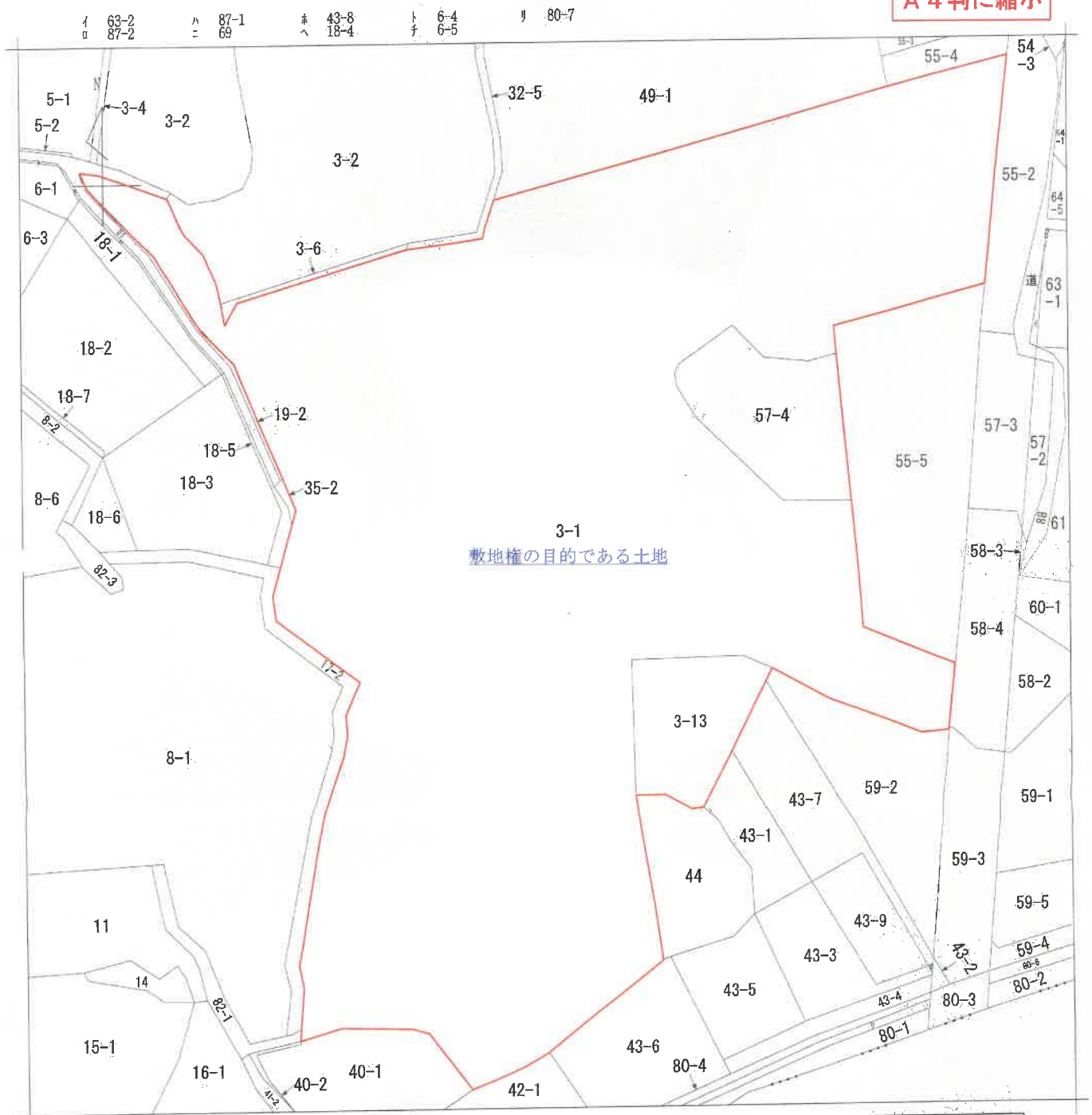
位置図



付近案内図



A 4 判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

旭町5丁目

請求部	所在	半田市旭町五丁目			地番	3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	昭和32年10月1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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年3月10日

福岡法務局

地図整理番号: M69527

登記官

(1/1)

登記年月日：平成8年11月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局半田支店管轄)
令和7年3月10日 福岡法務局

登記官

0101380

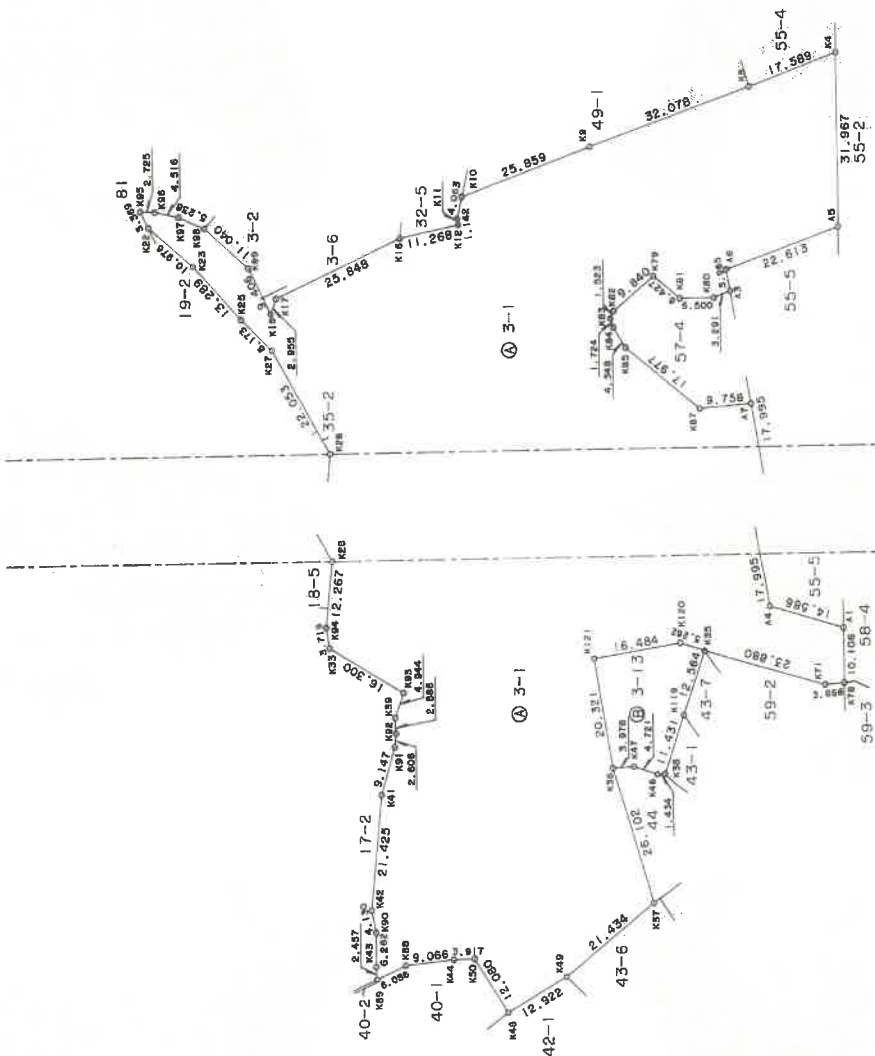
前3-1 裁判

地積測量図

地番 3-1-3-13

土地の所在 半田市旭町5丁目

1/2



求積方法は別紙記載のとおり

単位=メートル

(会員専用)

作製者

申請人

平成8年10月5日作製

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/1000

A4判に縮小

(1/2)

地図整理番号：M69529

登記年月日：平成7年2月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局半田支局管轄)
令和7年3月10日 福岡法務局 登記官

0101444

前57-1 後34

地 番 57-4, 57-1

土地の所在 半田市旭町5丁目

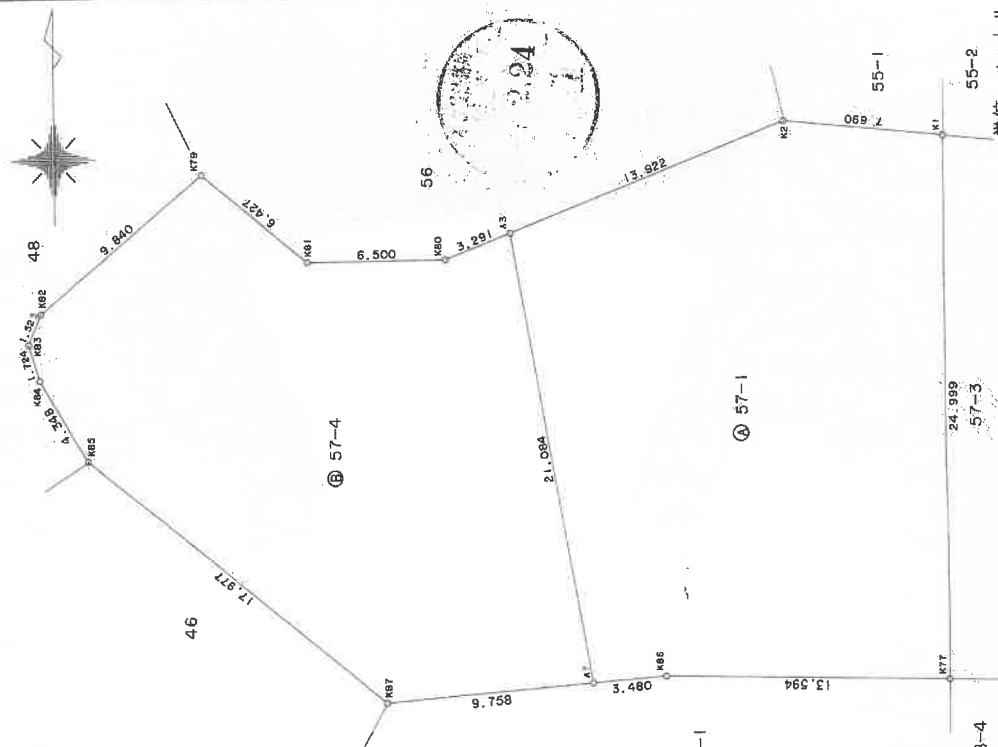
地 積 図 縮 小

座標求積表

地 番	③	57-4	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	距
A7			525.710	520.812	-10750.080492		21.084
A3			504.656	521.943	-10575.609066		3.291
K80			505.448	525.138	14.178726		6.500
K81			504.683	531.592	-2880.897048		6.427
K79			500.029	536.025	332.704450		9.840
K82			505.341	544.308	3609.306348		1.523
K83			506.660	545.069	1644.473173		1.724
K84			508.358	544.766	3094.815646		4.348
K85			512.341	543.023	9198.266597		17.977
K87			525.297	530.561	7093.070009		9.758
			倍 面 積		800.428343		
			地 積		400.2141715		
			坪 数		400.21		
			坪 数		121.06		

地 番	④	57-1	Xn	Yn	距
A7			730.57	400.2141715	
A3				330.3558285	
K87				330.35	

境界線の種類	軍 界 点
コンクリート杭	K1 K2 K77
プラスチック杭	K79-K87 A3 A7



申請人 縮尺 1/250

作製者 平成7年2月14日作製
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成8年11月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局半田支局書庫)
令和7年5月15日 名古屋法務局一宮支局

登記号

請求番号：32-4

3102893

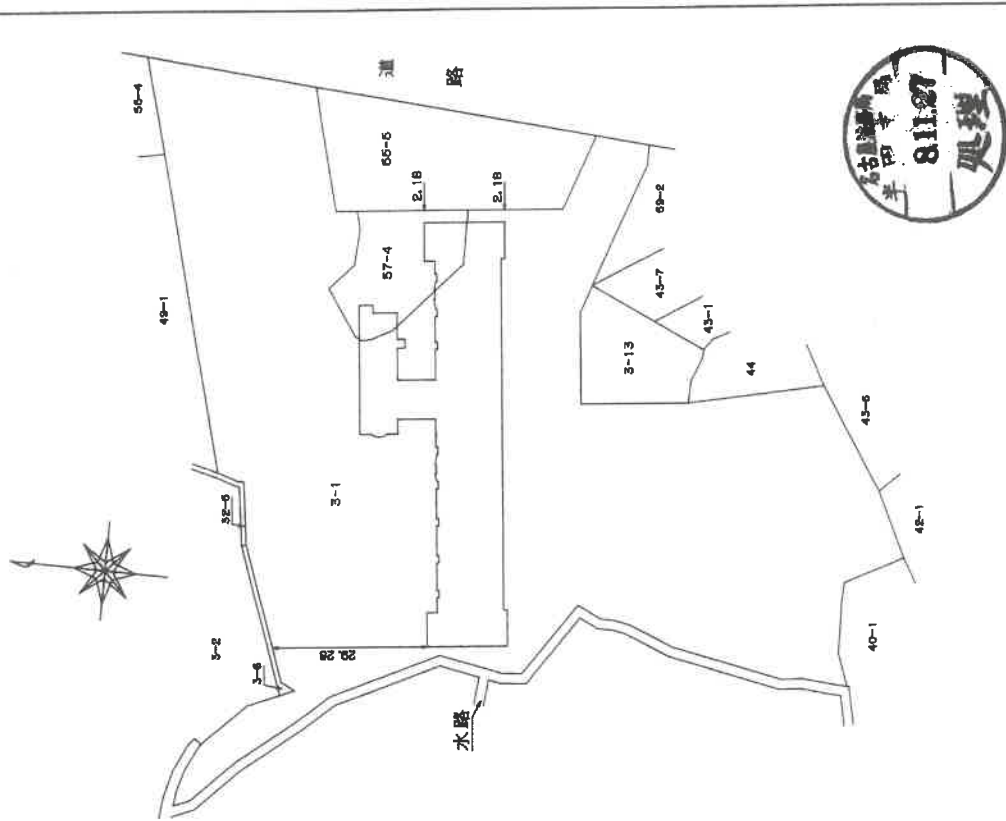
各階平面図

家屋番号

3-1-1/3-1-119

建物図面

建築物の所在
半田市旭町5丁目3番地1。57番地4



(会員専用)

作製者

(平成8年11月12日)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/1000

A4判に縮小

登記年月日：平成8年11月27日

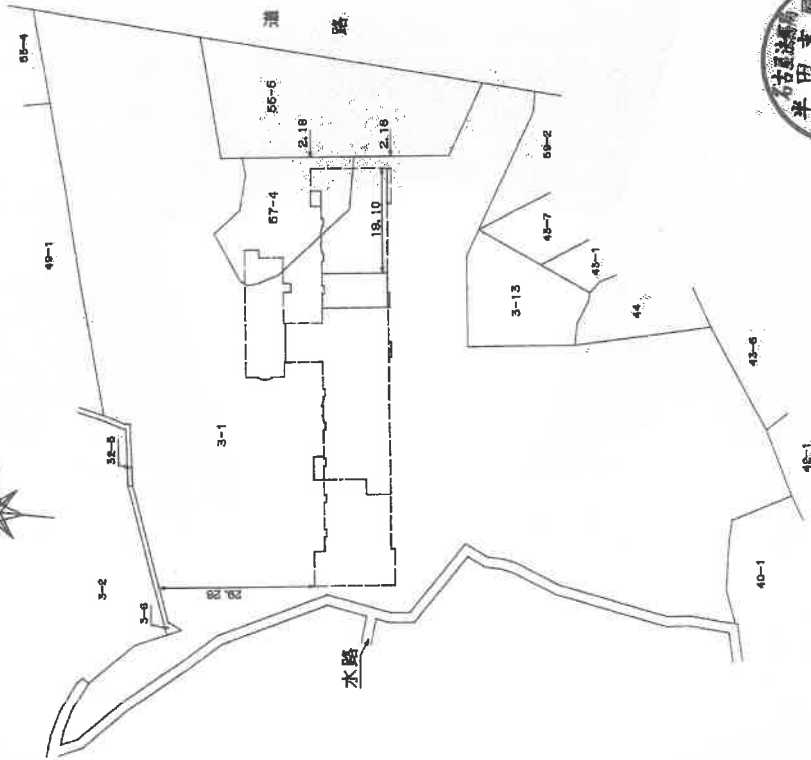
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋地務局半田支局管轄)
令和7年3月10日 福岡地務局

登記官

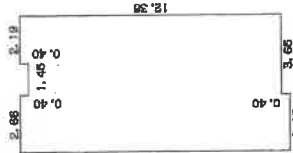
3103010 各階平面図 建物図面

家屋番号	旭町5丁目 3番1の112
建物の所在	半田市旭町5丁目3番地1.57番地4

建物の存する部分10階



測量番号1009



12.75	x	2.65	=	33.7875
12.35	x	0.01	=	0.1235
11.95	x	1.45	=	17.3275
12.35	x	2.19	=	27.0465
合計				78.2850
床面積				78.28㎡



(会員専用)

製作者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/1000

(愛知県七地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成8年11月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局半田支局管轄)
令和7年5月15日 名古屋法務局一宮支局

登記官

請求番号：32-1

3103014

各階平面図

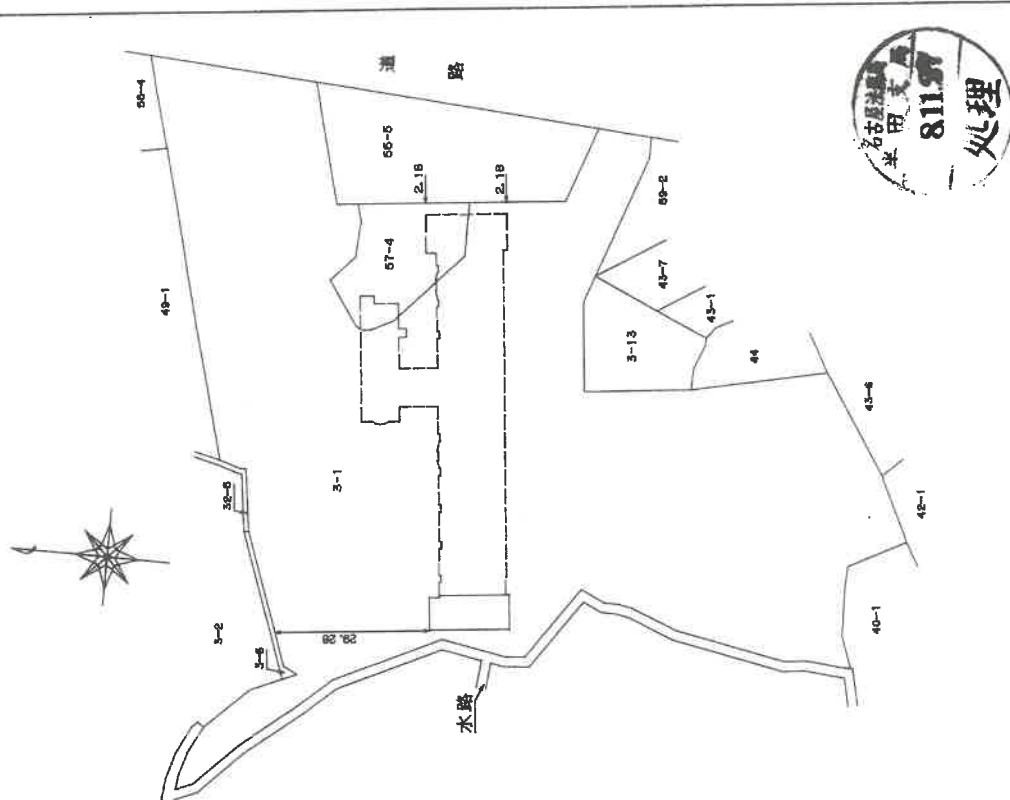
家屋番号

旭町5丁目
3番1の116

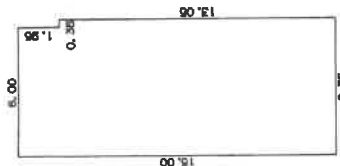
建築物平面図

建築物の所在

半田市旭町5丁目3番地1.57番地4



駐輪場



求積表

15.00 x 6.00	=	90.0000
13.05 x 0.35	=	4.5675
合計		94.5675
床面積		94.56m ²

(公員専用)

作製者

(平成 8年 11月12日)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

A 4判に縮小

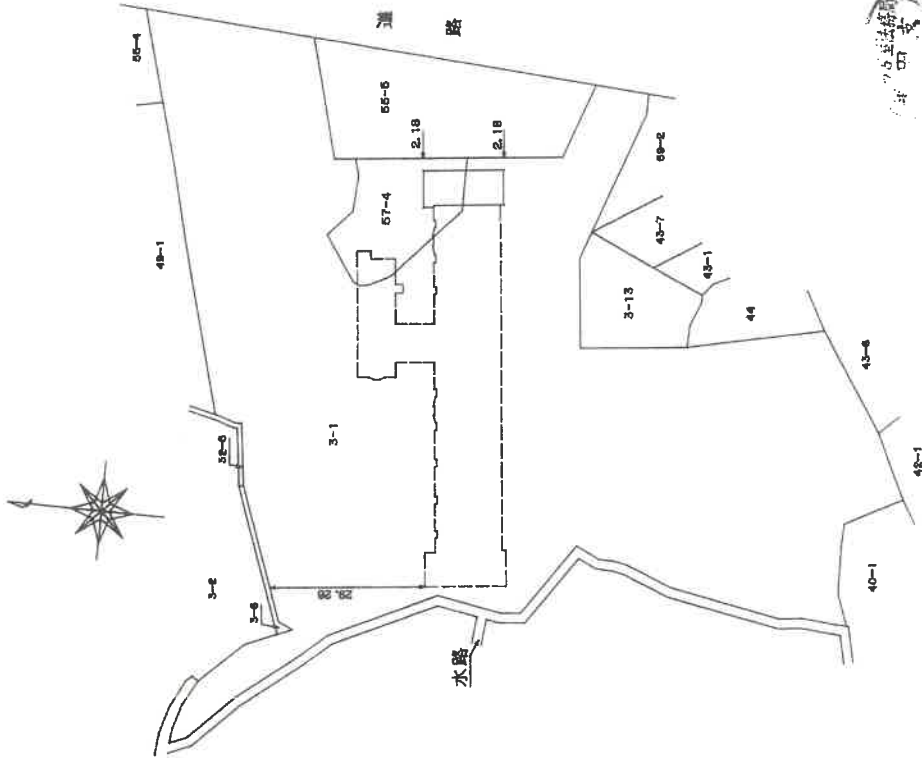


登記年月日：平成8年11月27日

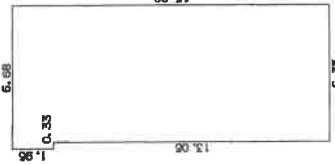
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局半田支局管轄)
令和7年5月15日 名古屋法務局一宮支局 登記官

3103015 各階平面図 建物図面

家屋番号	旭町5丁目 3番1の117
建物の所在	半田市旭町5丁目3番地1。57番地4



駐轉場



求積表	
1.95 x 0.33 =	0.6435
15.00 x 6.35 =	95.2500
合計	95.8935
床面積	95.89m ²



(会 員 専 用)

作製者	申請人	縮尺	1/250	縮尺	1/1000
-----	-----	----	-------	----	--------

(平成8年11月12日 愛知県土地家屋調査士会 用紙)

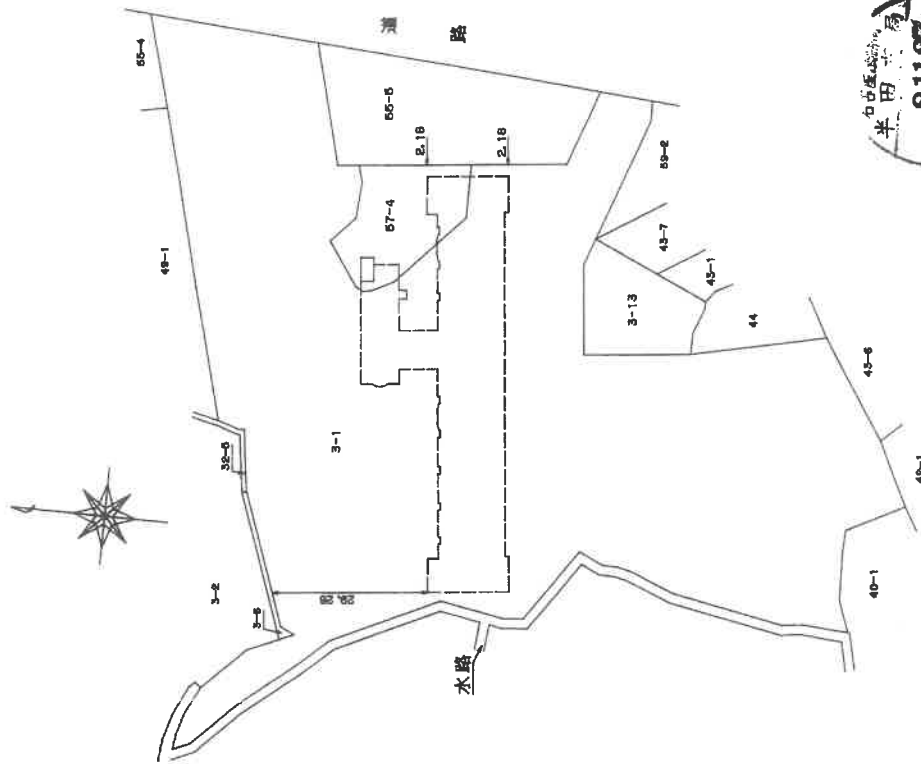
登記年月日：平成8年11月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局半田支局管轄)
令和7年5月15日 名古屋法務局二宮支局 登記官

3103016 各階平面図

建物平面図

家屋番号	旭町5丁目 3番1の1118
建物の所在	半田市旭町5丁目3番地1。57番地4



管理人室



求積表	
2.45 × 4.35	= 10.6575
合計	10.6575
床面積	10.65m ²



(全頁専用)

作製者	申請人	縮尺	縮尺
(平成 8年 11月 12日)		1/250	1/1000

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A 4 判に縮小

A 4 判に縮小

面
二
區
物
建

旭町5丁目
3番1の119

家屋番号

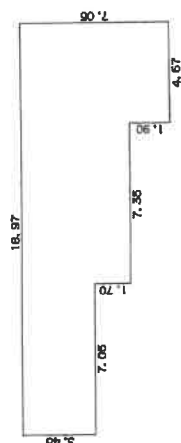
半田市旭町5丁目3番地1。57番地4

3103017 各階平面図

建築物の存する部分2階



聖
會
集



3.45	x	7.05	=
5.15	x	7.35	=
7.05	x	4.57	=
合計			
床面積			



縮尺 $\frac{1}{1000}$

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

(會員專用)

(平成 8 年 11 月 12)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(2/7)

請求番号: 32-4

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。
(名古屋法務局半田支局管轄)

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年5月15日 名古屋法務局一宮支局

炎時品也

登記年月日：平成8年11月27日

前同

3102394

各階平面図

家屋番号

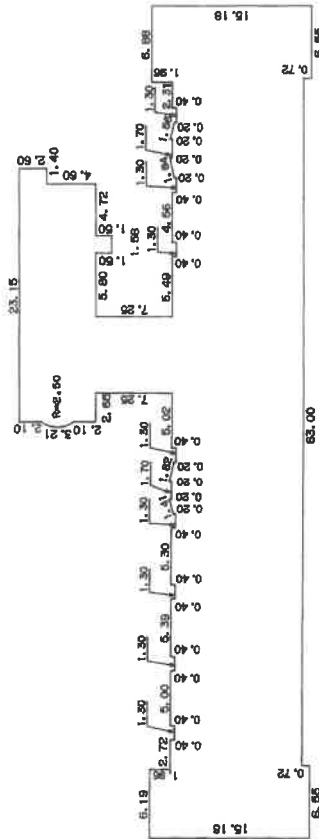
建物

図面

1/5

半田市旭町5丁目3番地1。57番地4

1階平面図



合計
床面積

1196.5211
1196.52m²



製作者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/

(平成8年11月12日)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

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。
(名古屋地務局半田支店 管轄)
令和7年5月15日 名古屋地務局一宮支店 登記官

登記年月日：平成8年11月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局半田支局管轄)
令和7年5月15日 名古屋法務局二宮支局 登記官

3102895

各階平面図

前

家屋番号

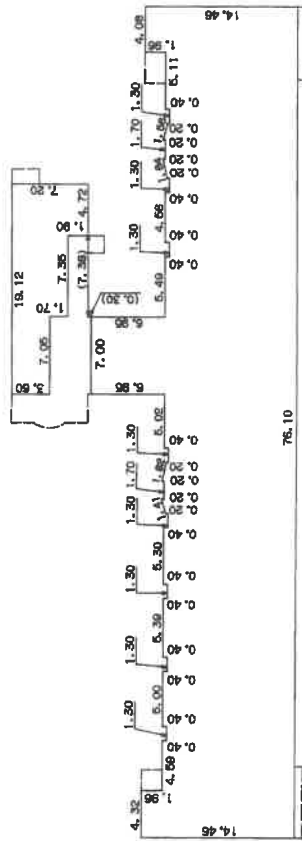
建

物置図面

2/5

建物の所在
半田市旭町5丁目3番地1.57番地4

2階平面図



求積表

14.46	x	4.32	=	62.4672
12.50	x	4.59	=	57.3750
12.10	x	1.30	=	15.7300
12.50	x	5.00	=	62.5000
12.10	x	1.30	=	15.7300
12.50	x	5.39	=	67.3750
12.10	x	1.30	=	15.7300
12.50	x	5.30	=	66.2500
12.10	x	1.30	=	15.7300
(12.30 + 12.70)	x	1.35 +2=	=	16.8750
12.50	x	1.70	=	21.2500
(12.70 + 12.30)	x	1.78 +2=	=	22.2500
12.10	x	1.30	=	15.7300
12.50	x	5.02	=	62.7500
3.60	x	7.05	=	25.3800
19.45	x	7.00	=	136.1500
12.50	x	5.49	=	68.6250
5.30	x	7.35	=	38.9550
12.10	x	1.30	=	15.7300
12.50	x	4.56	=	57.0000
7.20	x	4.72	=	33.9840
12.10	x	1.30	=	15.7300
(12.30 + 12.70)	x	1.80 +2=	=	22.5000
12.50	x	1.70	=	21.2500
(12.70 + 12.30)	x	1.51 +2=	=	18.8750
12.10	x	1.30	=	15.7300
12.50	x	5.11	=	63.8750
14.46	x	4.08	=	58.9968
合 計				1110.5230
床面積				1110.52㎡



(会員専用)

作製者

(平成8年11月12日)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成8年11月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局半田支店管轄)
令和7年5月15日 名古屋法務局一宮支局 登記官

3102896

各階平面図

前図

家屋番号

建物

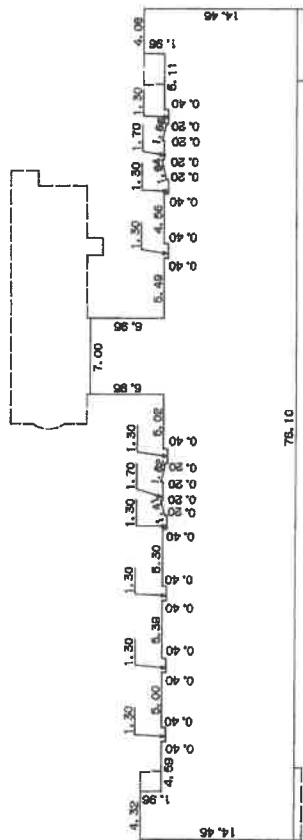
図面

3/5

半田市旭町5丁目3番地1.57番地4

3階～5階平面図(各階同型)

求積表	
14.46 x 4.32	= 62.4672
12.50 x 4.58	= 57.3750
12.10 x 1.30	= 15.7300
12.50 x 5.00	= 62.5000
12.10 x 1.30	= 15.7300
12.50 x 5.39	= 67.3750
12.10 x 1.30	= 15.7300
12.50 x 5.30	= 66.2500
12.10 x 1.30	= 15.7300
(12.30 + 12.70) x 1.35 +2	= 16.8750
12.50 x 1.70	= 21.2500
(12.70 + 12.30) x 1.78 +2	= 22.2500
12.10 x 1.30	= 15.7300
12.50 x 5.02	= 62.7500
19.45 x 7.00	= 136.1500
12.50 x 5.49	= 68.6250
12.10 x 1.30	= 15.7300
12.50 x 4.56	= 57.0000
12.10 x 1.30	= 15.7300
(12.30 + 12.70) x 1.80 +2	= 22.5000
12.50 x 1.70	= 21.2500
(12.70 + 12.30) x 1.51 +2	= 18.8750
12.10 x 1.30	= 15.7300
12.50 x 5.11	= 63.8750
14.46 x 4.08	= 58.9968
合計	1012.2040
床面積	1012.20㎡



(会員専用)

作製者

(平成8年11月12日)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成8年11月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局半田支店管轄)
令和7年5月15日 名古屋法務局一宮支店

登記官

前同

3102897

各階平面図

家屋番号

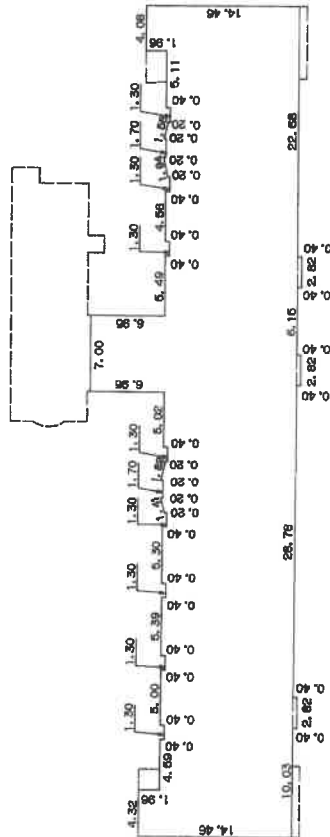
建物

図面

4/5

建物の所在 半田市旭町5丁目3番地1.5.7番地4

6階～9階平面図(各階同型)



求積表	
14.46 x 4.32	= 62.4672
12.50 x 4.59	= 57.3750
12.10 x 1.12	= 13.5620
12.50 x 0.18	= 2.2500
12.90 x 2.64	= 34.0560
12.50 x 2.36	= 29.5000
12.10 x 1.30	= 15.7300
12.50 x 5.39	= 67.3750
12.10 x 1.30	= 15.7300
12.50 x 5.30	= 66.2500
12.10 x 1.30	= 15.7300
(12.30 + 12.70) x 1.35 +2=	16.8750
12.50 x 1.70	= 21.2500
(12.70 + 12.30) x 1.78 +2=	22.2500
12.10 x 1.30	= 15.7300
12.50 x 5.02	= 62.7500
19.45 x 0.68	= 13.2260
19.45 x 2.82	= 54.8590
19.45 x 3.50	= 68.0750
12.50 x 2.55	= 31.8750
12.90 x 2.82	= 36.3780
12.50 x 0.02	= 0.2500
12.10 x 1.30	= 15.7300
12.50 x 4.56	= 57.0000
12.10 x 1.30	= 15.7300
(12.30 + 12.70) x 1.80 +2=	22.5000
12.50 x 1.70	= 21.2500
(12.70 + 12.30) x 1.51 +2=	18.8750
12.10 x 1.30	= 15.7300
12.50 x 5.11	= 63.8750
14.46 x 4.08	= 58.9968
合計	1015.5880
床面積	1015.58㎡



(会員専用)

作製者

(平成 8年 11月12日)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/

請求番号：32-4

(6/7)

A 4判に縮小

登記年月日：平成8年11月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局半田支店管轄)
令和7年5月15日 名古屋法務局一宮支店 登記官

3102398

各階平面図

前面

家屋番号

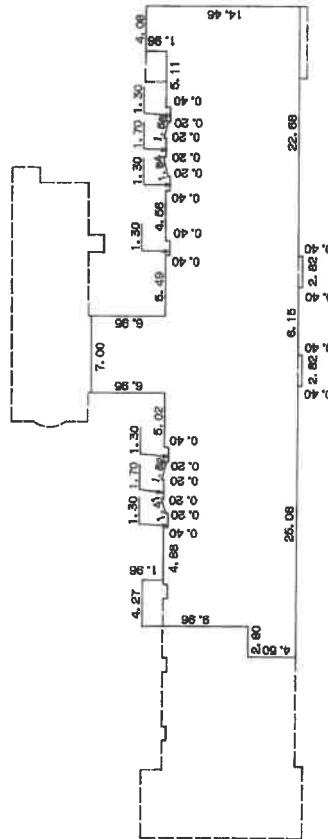
建築物

図面

5/5

建築物の所在 半田市旭町5丁目3番地1.57番地4

10階平面図



求積表	
4.50 x 2.80 =	12.6000
14.46 x 4.27 =	61.7442
12.50 x 4.68 =	58.5000
12.10 x 1.30 =	15.7300
(12.30 + 12.70) x 1.35 +2=	16.8750
12.50 x 1.70 =	21.2500
(12.70 + 12.30) x 1.78 +2=	22.2500
12.10 x 1.30 =	15.7300
12.50 x 5.02 =	62.7500
18.45 x 0.68 =	12.5260
18.85 x 2.82 =	53.1570
18.45 x 3.50 =	64.5750
12.50 x 2.85 =	35.6250
12.90 x 2.82 =	36.3780
12.50 x 0.02 =	0.2500
12.10 x 1.30 =	15.7300
12.50 x 4.56 =	56.8000
12.10 x 1.30 =	15.7300
(12.30 + 12.70) x 1.80 +2=	22.5000
12.50 x 1.70 =	21.2500
(12.70 + 12.30) x 1.51 +2=	18.8750
12.10 x 1.30 =	15.7300
12.50 x 5.11 =	63.8750
14.46 x 4.08 =	58.9968
合計	786.6470
床面積	786.64m²



(念以専用)

作製者

(平成8年11月12日)

縮尺

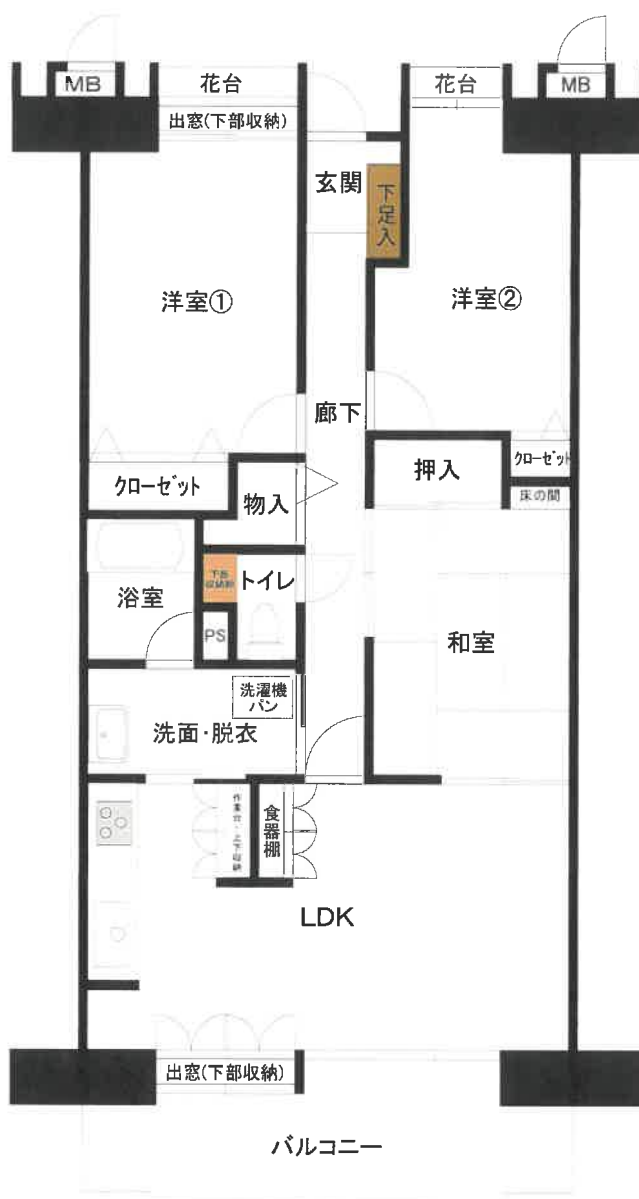
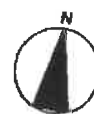
1/500

申請人

縮尺

1/

建物間取図(概略)



物件(1) 建物が存する一棟の建物



写真撮影 1

物件(1) 建物が存する一棟の建物



写真撮影 2