

## 期間入札の公告

令和 8年 3月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐野 聡 美

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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22日 午前 9時30分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月13日 午前10時30分 場 所 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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 8年 3月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 半田市南末広町 125番地9

建物の名称 プレサンスロジエ知多半田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南末広町 125番9の1502

建物の名称 1502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 69.34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 半田市南末広町125番9

地 目 宅地

地 積 845.03平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 332850分の7348



## 物件明細書

令和 8年 1月27日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐野 聡 美

---

---

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

なし

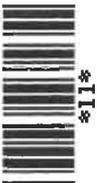
### 《 注 意 書 》

- 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 半田市南末広町 125番地9

建物の名称 プレサンスロジエ知多半田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南末広町 125番9の1502

建物の名称 1502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 69.34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 半田市南末広町125番9

地 目 宅地

地 積 845.03平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 332850分の7348



令和 7 年(ケ)第 207 号

令和 7 年 8 月 30 日受理

令和 7 年 12 月 4 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 半田市南末広町 125番地9

建物の名称 プレサンスロジエ知多半田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南末広町 125番9の1502

建物の名称 1502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 69.34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 半田市南末広町125番9

地 目 宅地

地 積 845.03平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 332850分の7348

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> つぎのとおり 管理費 月額7,640円 修繕積立金 月額7,350円 自治会費 月額500円	令和7年9月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 内訳は 枚目「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図 (概略) のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

■管理会社担当者

(R7.9.24日付け回答書要旨)

- 1 管理組合名称  
プレサンスロジェ知多半田管理組合
- 2 法人格の有無  
無
- 3 管理方式  
全委託管理
- 4 管理形態  
管理員 有 5日/週  
管理員室 有
- 5 大規模修繕計画の有無  
無
- 6 負担決議された工事負担金の有無  
無
- 7 耐震性能診断の受検の有無  
無
- 8 駐車場  
有(月額4,000円~6,500円)  
申し込めば使用できる。
- 9 ペット飼育  
可 専有部分のみで飼育できる動物  
(1) 成獣の状態で概ね体長60cm以下程度(頭・尻尾は除く)の犬、猫、ただし、1住戸につきどちらか2匹までとする。  
(2) 小鳥及び鑑賞魚  
(3) 常時、籠・水槽内で飼育できる小型愛玩動物
- 10 規約共用部分  
管理事務室、管理用トイレ、防災備蓄倉庫、管理用倉庫、屋内駐輪場

(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、管理会社担当者の陳述及び現認状況（集合郵便受けに債務者兼所有者宛の郵便物が多数投函されていること、立入調査時にライフラインが停止していること、本件建物内には家財道具がないこと）から2枚目のとおり認めた。
- 2 敷地権土地には機械式駐車場、屋内駐輪場、平面駐車場、設置されている。
- 3 規約共用部分として、駐輪場（家屋番号 南末広町125番9の101）、倉庫（家屋番号 南末広町125番9の102）、倉庫（家屋番号 南末広町125番9の103）が登記されている。
- 4 概測したところ概ね公図と一致し、土地と建物の配置は土地建物配置図（概略）のとおりである。
- 5 本件建物内には一見して雨漏りなどの不具合のある箇所は見受けられなかった。本件建物は全部事項証明書によると令和元年7月19日新築の建物であり、室内には目立った汚損、損傷等は認められなかった。

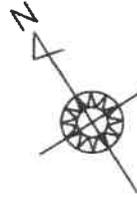
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月26日(火) 15:30-15:55	物件所在地	下見、物件調査
7年9月11日(木) 11:15-11:25	半田市役所	住民票交付申請
7年9月11日(木)	執行官室	債務者兼所有者に対し、期日連絡通知書(9月16日午後1時00分)を送付
7年9月16日(火) 13:00-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行
7年9月19日(金)	執行官室	管理会社に対し、管理費等の照会書を送付
7年11月17日(月) 9:20-9:35	名古屋法務局	公図、建物図面等交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月16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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

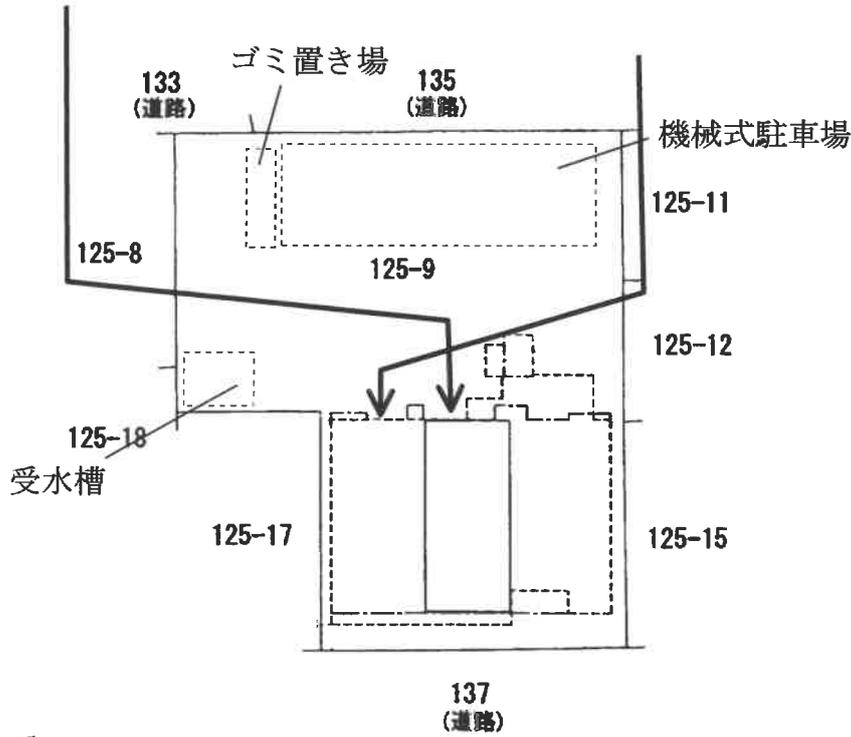
( 5 枚目)

# 土地建物配置図（概略）



本件建物

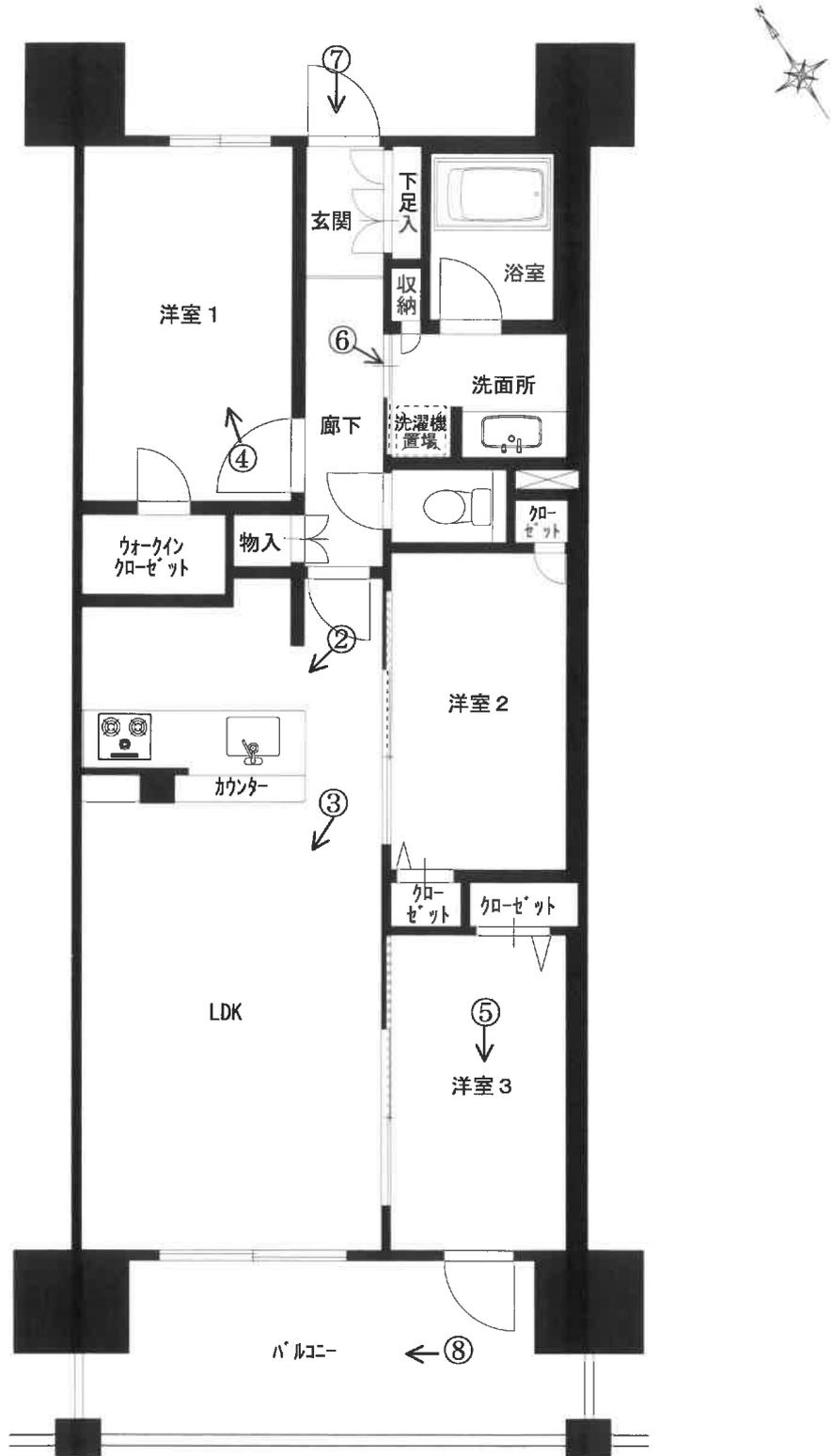
本件建物を含む1棟の建物



建物の存する部分 15階

写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

# 建物間取図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

( 枚目)

本件建物を含む一棟の建物



① 南西方向から撮影



② 屋内の状況（キッチンの様子）



③ 屋内の状況（リビングダイニング）



④ 屋内の状況（洋室1）

（9枚目）



⑤ 屋内の状況（洋室3）



⑥ 屋内の状況（洗面所）

（10枚目）



⑦ 屋内の状況（玄関）



⑧ バルコニーの様子

（11枚目）

副

令和7年(ケ)第207号  
令和7年8月25日受理  
令和7年9月16日現地調査  
令和7年10月6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

角谷 英之

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 21,910,000 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	<p>所在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称</p> <p>種類 構造 床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示) 半田市南末広町 125番地9 プレサンスロジエ知多半田</p> <p>(専有部分の建物の表示) 南末広町 125番9の1502 1502 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 15階部分 69.34平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示) 1 半田市南末広町125番9 宅地 845.03平方メートル</p> <p>(敷地権の表示) 1 所有権 332850分の7348</p>	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	名鉄河和線「知多半田」駅 南東方 道路距離約360m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ駅周辺の商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、半田市ふるさと景観計画：くらし風景地域、知多半田駅前地区計画(C地区・D地区)
画地条件	地積 形状 間口・奥行	845.03m <sup>2</sup> 不整形 間口 約20m、奥行 約30m
接面道路の状況	本件土地は、南西側で幅員約23mの舗装県道に、北東側で幅員約4mの舗装市道(歩行者専用道路)及び幅員約8mの舗装市道にいずれもほぼ等高に接面する(いずれも建築基準法第42条1項1号の道路)。	
土地の利用状況等	当該物件のマンションの敷地及び駐車場として利用されている。隣接不動産の状態は、南西側は県道、北東側は市道、南東側は一般住宅及び店舗兼共同住宅、北西側は一般住宅、駐車場等である。	
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 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和41年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅、事業所等の敷地、駐車場等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・本件土地は、半田市ハザードマップ「高潮ハザードマップ」によると、浸水想定区域(浸水深0.5m未満、0.5m～3.0m未満の区域)に該当する。また、浸水実績図によれば、浸水区域(平成2年・3年・6年)に該当する。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンスロジエ知多半田	
建物の用途	居宅 (総戸数42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) 令和1年7月19日新築 経過年数 約 6 年 経済的残存耐用年数 約 34 年	
構造	鉄筋コンクリート造 15階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場  集会室 その他	有 (1基) 有 (月額4,000~6,500円) 申し込めば使用できる 無 オートロック、駐輪場等
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	有 名称 (プレサンスロジエ知多半田管理組合) 法人格 無 全委託管理 日本管財住宅管理株式会社 管理員 有 (週5日) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合修繕積立金総額 (令和7年7月31日現在) 38,512,936円 大規模修繕計画 無 負担決議された工事負担金の有無 無 耐震性能診断の受検の有無 無 ペット飼育 ペット飼育細則に規定された小型犬、猫 (2匹迄) 小鳥、観賞魚等 規約共用部分の有無 有 (管理事務室、管理用トイレ、防災備蓄倉庫、管理用倉庫、屋内駐輪場等)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	15階(1502号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	69.34㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK 南西側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 クロス等 電気・水道・ガス等 —
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 自治会費  滞 納 額	7,640円(月額) 7,350円(月額) 500円(月額)  なし(令和7年9月30日現在)
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件専有部分は、現況調査時点において空家であった。</li> <li>・室内に目立った汚損、損傷等は認められなかった。</li> </ul>	

## 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
294,000	69.34	0.77	15,700,000

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 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数34年 / (経済的残存耐用年数34年 + 経過年数6年)}] × (1 - 観察減価等10%) = 0.77

#### (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
131,000	0.98	845.03	1.00	$\frac{7,348}{332,850}$	2,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 半田5-9

公示価格 148,000円/㎡ × 時点修正 101/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/114 = 標準画地価格 131,000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：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路 1.03 × 形状 0.95 = 0.98

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

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
15,700,000	2,390,000	1.07	19,360,000

ウ 個別格差：階層補正 1.07 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 1.07

## 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))

A 令和5年6月 427,000円/㎡ (令和1年7月建築, 専有面積73.48㎡)

B 令和4年5月 458,000円/㎡ (令和1年7月建築, 専有面積73.48㎡)

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	427,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	427,000
B	458,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	445,000

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
436,000	1.07	69.34	32,350,000

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	
1,443千円 (16.6%)	579千円	6.5%	8,640千円	0.8396	7,254千円 (83.4%)	8,700,000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：下表《分析期間中のキャッシュフロー》で採用した割引率により求めた。

#### 《分析期間中のキャッシュフロー》

(単位：千円)

項目	1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益				
支払賃料	1,080	1,080	1,058	1,058
共益費収入	92	92	92	92
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	1,172	1,172	1,150	1,150
空室損失	117	117	115	115
貸倒損失	35	35	35	35
有効総収益	1,020	1,020	1,000	1,000
イ 総費用				
維持管理費	92	92	92	92
修繕費	32	32	32	32
公租公課	159	159	159	159
損害保険料	20	20	20	20
その他費用	31	31	30	30
運営支出合計	334	334	333	333
資本的支出	235	88	88	88
総費用合計	569	422	421	421
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	32.7	32.7	33.3	33.3
エ 有効純収益 アーイ	451	598	579	579
オ 複利現価率 (割引率6%)	0.9434	0.8900	0.8396	
カ 有効純収益の現価 エ×オ	425	532	486	

※ 割引率＝一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を6.0%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、物件の費用性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) ア-イ
①積算価格	19,360,000	0	19,360,000
②比準価格	32,350,000	0	32,350,000
③収益価格	—		8,700,000
④調整後の価格	27,390,000		

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 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ -オ
27,390,000	1.00	0.8	-	-	21,910,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

## 第6 参考価格資料

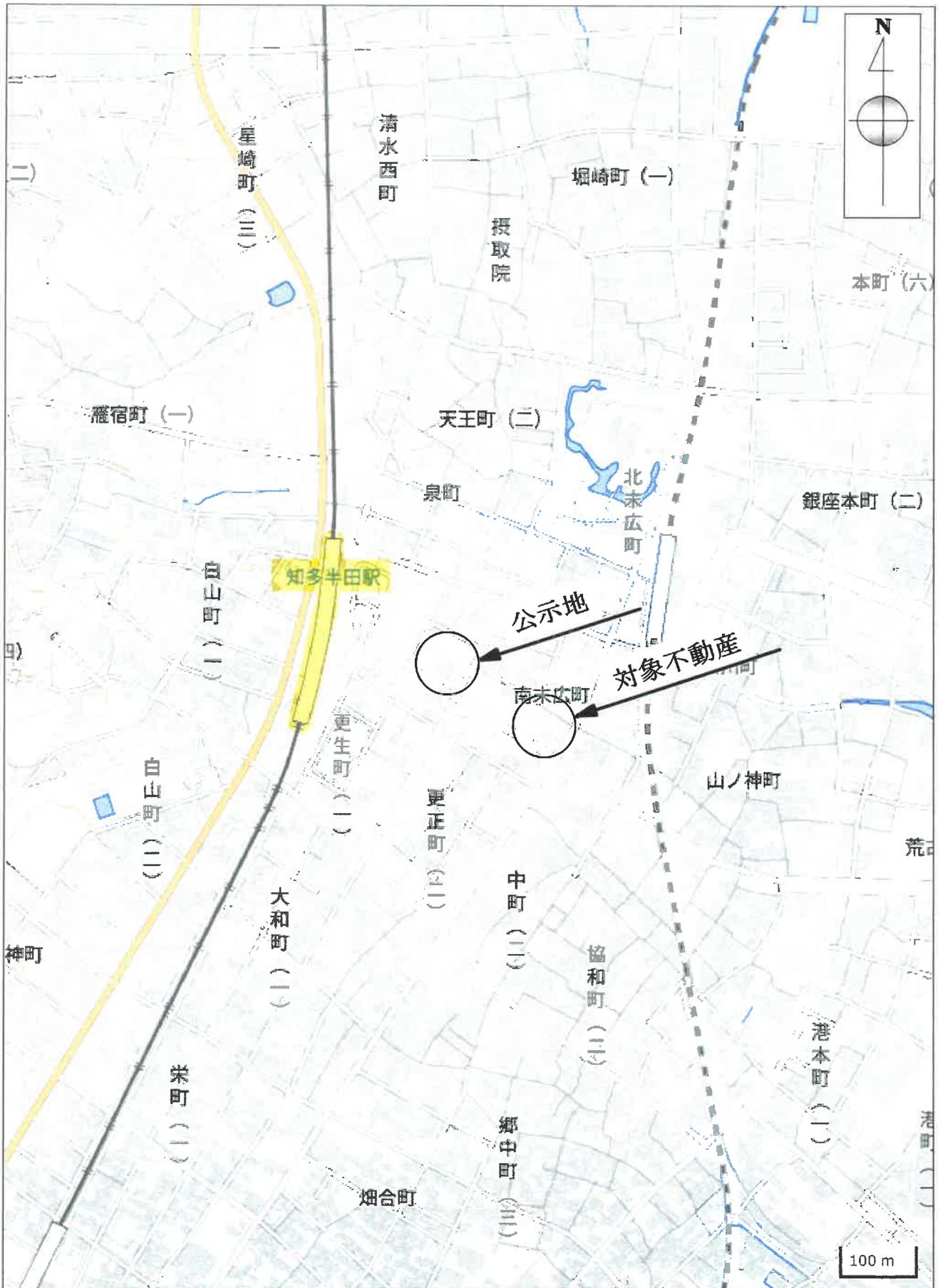
### 地価公示価格（半田5-9）

- 所 在 : 半田市広小路町154番11外  
価 格 : 148,000円/㎡  
位 置 : 名鉄河和線「知多半田」駅の南東方道路距離約250m  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 896㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接面街路 : 南西側幅員23.0m県道に接面  
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域  
地域の概要 : 店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

## 第7 附属資料

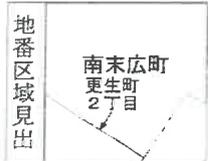
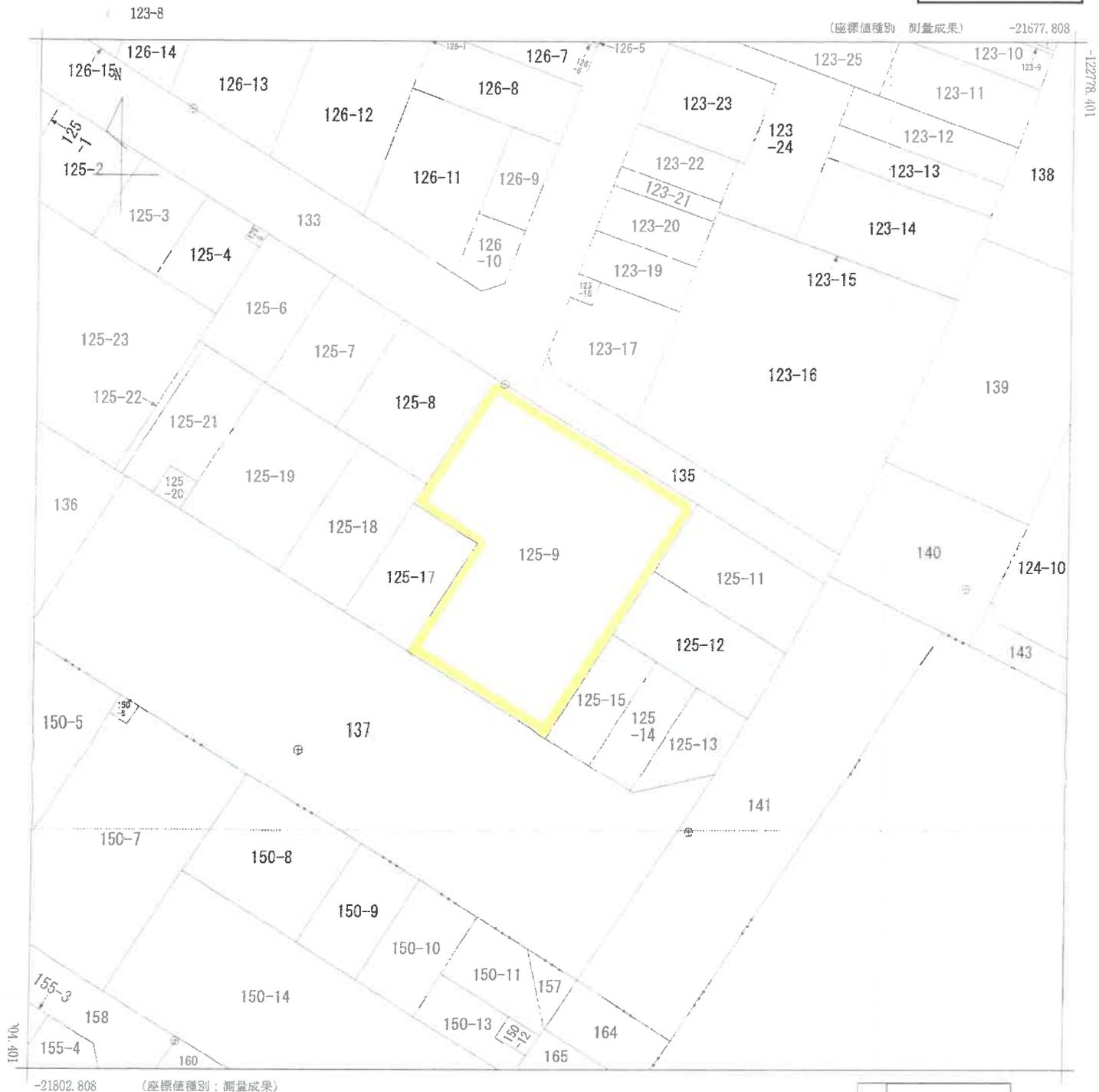
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

# 位置図



# 付近案内図





請求分	所在	半田市南末広町				地番	125番9				
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成28年3月30日				備付年月日(原図)	平成28年3月30日		補記事項			

これは地図に記載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6月26日

東京法務局

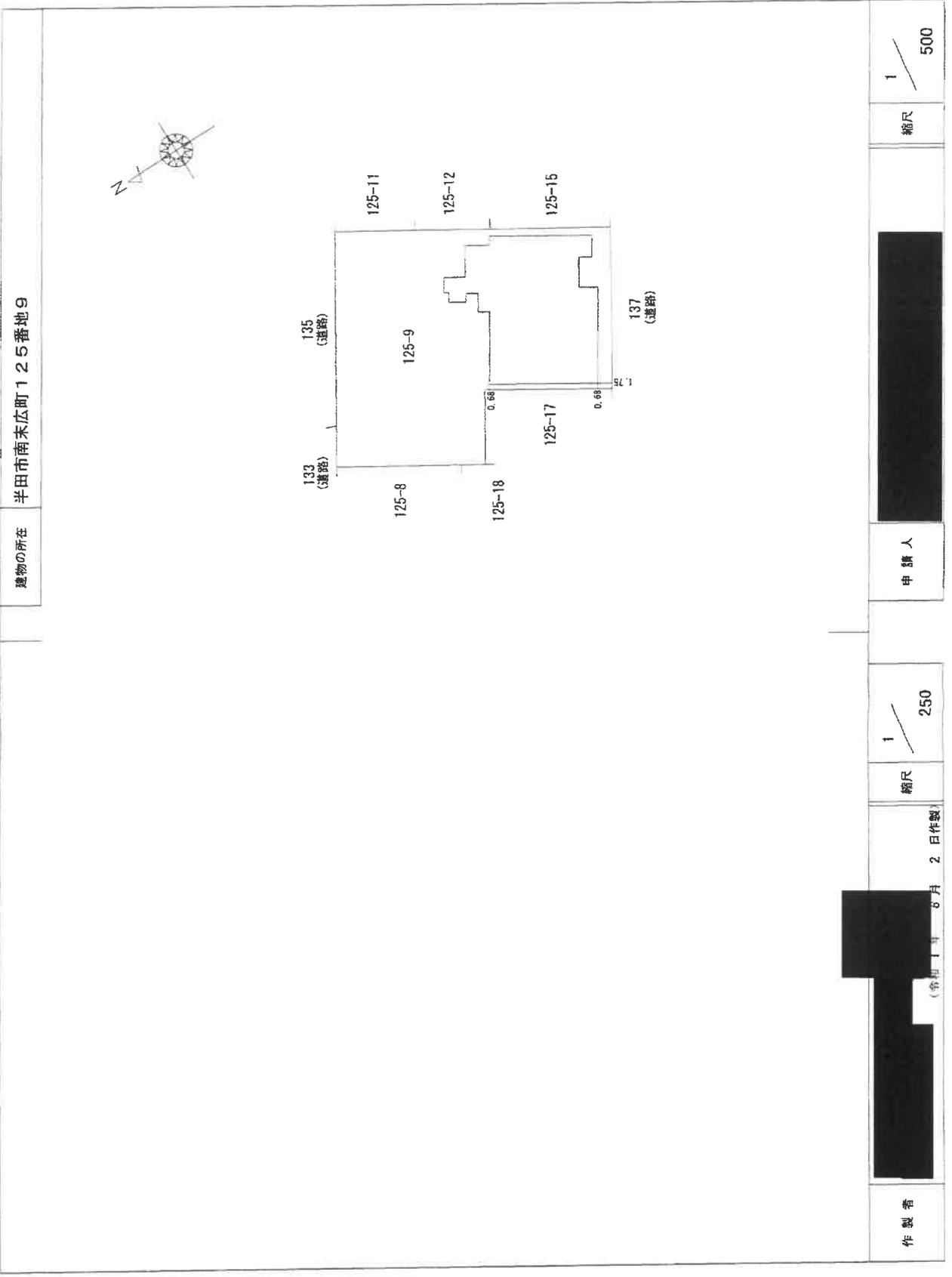
地図整理番号：M89571

登記官



各階平面図 建築物図面

登録番号  
一棟の建物  
半田市南末広町125番地9



製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
(令和14年 8月 2日作製)			

登記年月日：令和14年8月8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庁管轄)

令和7年6月26日 東京法務局

登記官

登記年月日：令和1年8月8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6月26日 東京法務局

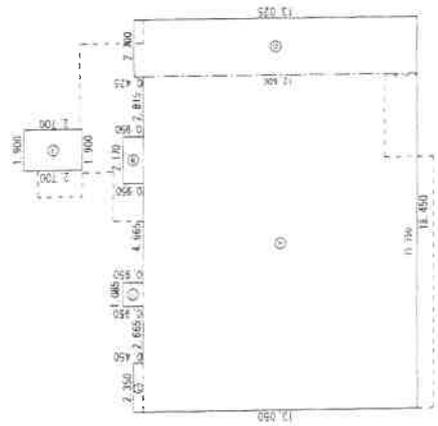
登記号

各階平面図

一棟の建物

半田市南末広町125番地9

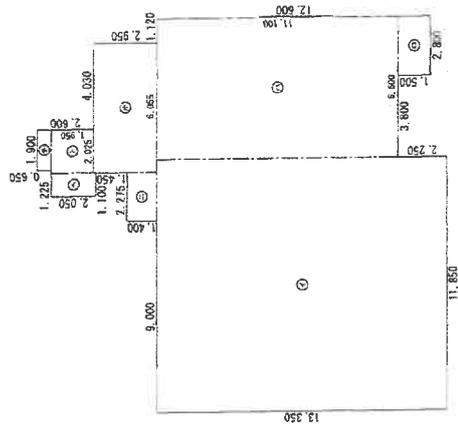
2階～15階  
(各階同型)



求積表

①	15.750 x 12.600	=	198.450000
②	2.700 x 13.025	=	35.167500
③	2.350 x 0.450	=	1.057500
④	1.085 x 0.950	=	1.030750
⑤	2.170 x 0.950	=	2.061500
⑥	1.900 x 2.700	=	5.130000
合計			242.897250
床面積			242.89 m <sup>2</sup>

1階



求積表

①	11.850 x 13.350	=	158.197500
②	2.800 x 1.500	=	4.200000
③	6.600 x 11.100	=	73.260000
④	2.275 x 1.400	=	3.185000
⑤	6.055 x 2.950	=	17.862250
⑥	1.100 x 2.050	=	2.255000
⑦	2.025 x 1.950	=	3.948750
⑧	1.900 x 0.650	=	1.235000
合計			264.143500
床面積			264.14 m <sup>2</sup>

作製者

申請人

縮尺

1 / 250

1 / 250

(令和1年 月 日) 2日作製

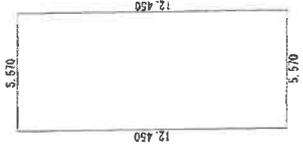
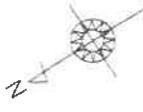
A4判に縮小

建物図面

家屋番号  
南末広町125番9の1502

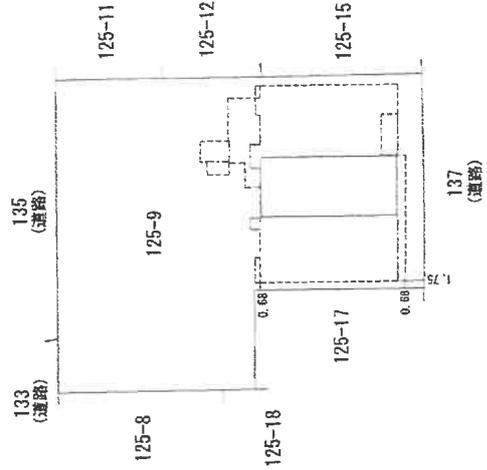
建物の所在  
半田市南末広町125番地9

各階平面図



求積表

5.570 × 12.450	=	69.346500
合計		69.346500
床面積		69.34 m <sup>2</sup>



建物の存する部分 15階

製作者

申請日  
令和7年8月2日  
作成

縮尺  
1/250

申請人

縮尺

1/500

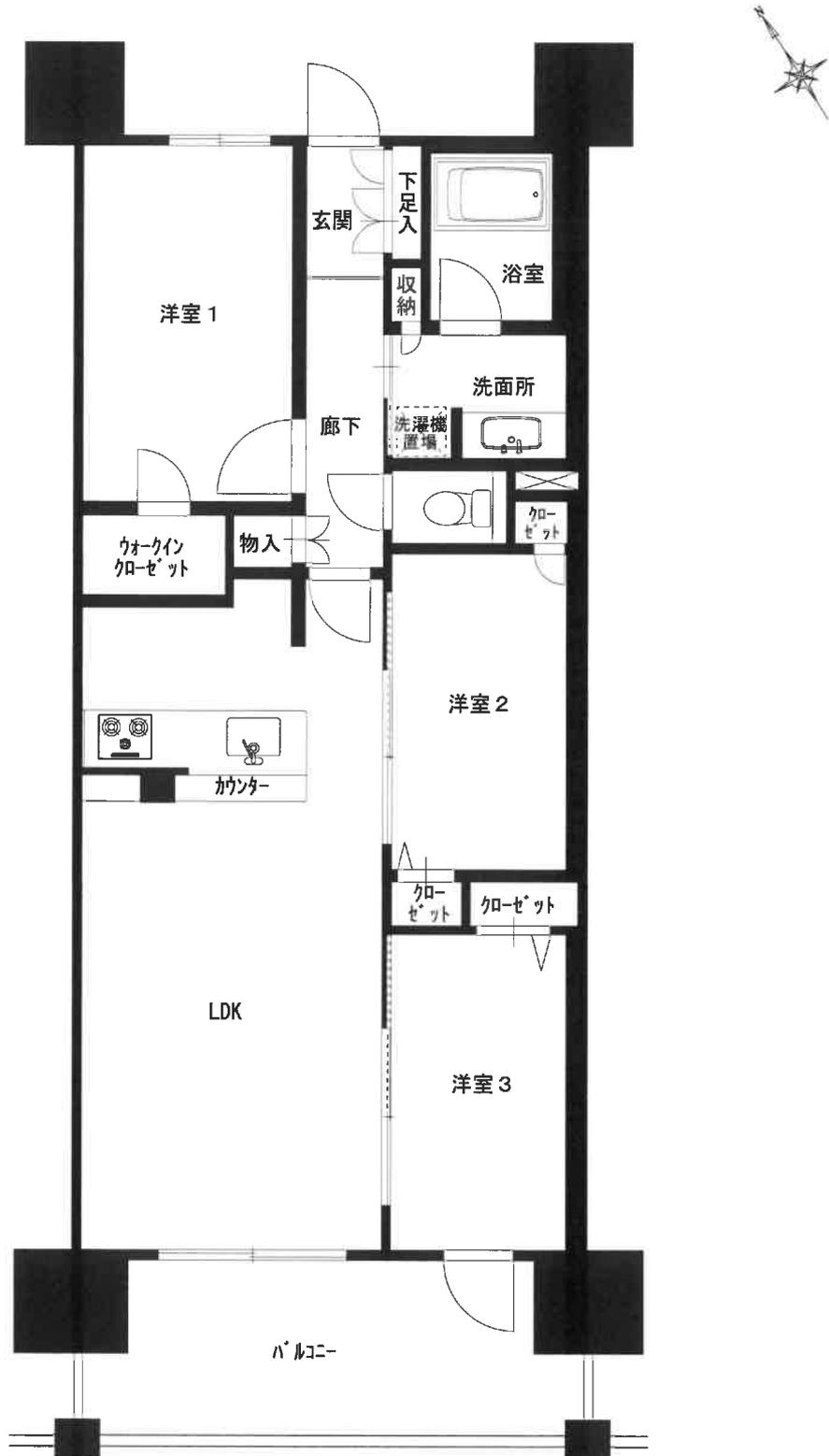
登記年月日：令和7年8月8日

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庁管轄)  
令和7年6月26日 東京法務局

登記官

# 建物間取図(概略)



①

物件1(一棟の建物)



②

物件1(一棟の建物)

