

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3日 午前10時00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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27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 4月21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501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.68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7894



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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 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501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.68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7894



令和 7 年(ㄨ)第 46 号

令和 7 年 7 月 30 日受理

令和 7 年 12 月 8 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 プレサンスロジェ知多半田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南末広町 125番9の501
建物の名称 501
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 74.68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7894

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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">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8,210円 修繕積立金 月額7,890円 駐車場使用料 月額5,000円 自治会費 月額500円 弁護士費用、督促費用 63万6389円	令和7年8月20日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年8月分～令和7年8月分 計156万4682円 内訳は3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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">[地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">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

■管理費等の滞納額の内訳 (令和7年8月20日現在)

管 理 費	金 303,770円 (令和4年8月分～令和7年8月分)
修繕積立金	金 239,490円 (令和4年8月分～令和7年8月分)
駐車場使用料	金 165,000円 (令和4年8月分～令和7年4月分)
自治会費	金 18,500円 (令和4年8月分～令和7年8月分)
弁護士費用・督促費用	金 636,389円
遅延損害金	金 201,533円 (令和4年8月分～令和7年8月分)

(合計額) 金 1,564,682円

(R7.8.25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)
申し込みばすぐに使用できる。ただし車両サイズに制限あり。
- 9 ペット飼育
可 専有部分のみで飼育できる動物
(1) 犬、猫・・・・・・・・成獣の状態で概ね体長60cm以下程度(頭・尻尾を除く)。1住戸につき2匹まで。ただし、盲導犬、聴導犬及び介助犬にあつてはこの限りではない。
(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
※このほか、ペット飼育細則を参照されたい。
- 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、屋内バイク置場、屋内ミニバイク置場、屋内自転車置場等(管理規約の記載に基づき記載した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	1 物件1建物の所有者である債務者(相続人)とは連絡が取れない状況です。

(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

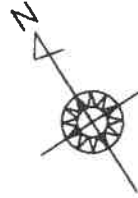
- 1 敷地権土地を含む本件建物の占有状況等は、現認状況（被相続人の物が多数残置されており、鞆の一部に遺書、被相続人の死体検案書が存在したこと）から2枚目のとおり相続人である債務者が占有していると認めた。
- 2 敷地権土地には機械式及び平面駐車場、バイク置場、ミニバイク置き場、ゴミ置き場が設置され、北西部に受水槽が存在した。
- 3 規約共用部分として、駐輪場（家屋番号 南末広町125番9の101）、倉庫（家屋番号 南末広町125番9の102）、倉庫（家屋番号 南末広町125番9の103）が登記されている。
- 4 概測したところ概ね公図と一致し、土地と建物の配置は土地建物配置図（概略）のとおりである。
- 5 被相続人は猫3匹を本件建物内で飼育していたと思われ、リビングダイニングに猫タワーが存在した。
- 6 建物内で雨漏りなどの不具合のある箇所は一見して認められず、動物臭も感じなかった。残置物が多く、床や壁の傷を確認できなかった箇所が存在する可能性がある。
- 7 債務者から本件建物内の残置物の処理等について確認したかったが、協力を得られなかった。買受人は本件建物内の残置物について、処分費用を負担する可能性がある。
- 8 本件建物内に存在する遺書、死体検案書から、被相続人が令和4年7月浴室で不自然死したと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月4日(月) 9:00-9:15	名古屋法務局	公函、建物図面等交付申請
7年8月18日(月) 10:05-10:25	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)
7年8月19日(火)	執行官室	管理会社に対し、管理費等の滞納に関する照会書を送付
7年8月19日(火)	執行官室	債務者に対し、期日連絡通知書(8月26日午後2時30分)を送付
7年8月26日(火) 14:30-15:50	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行
<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8月26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>		

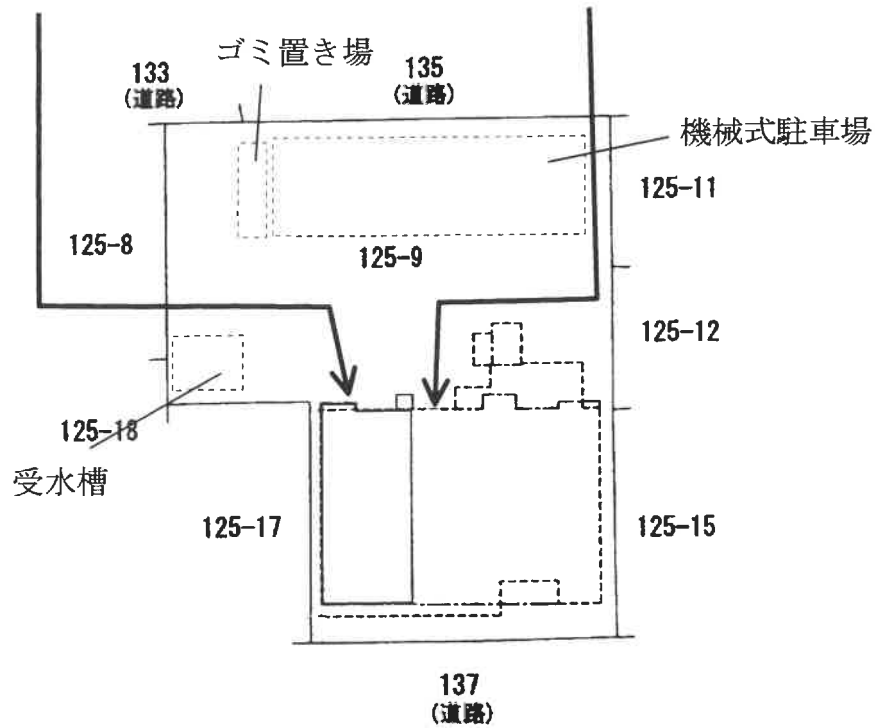
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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



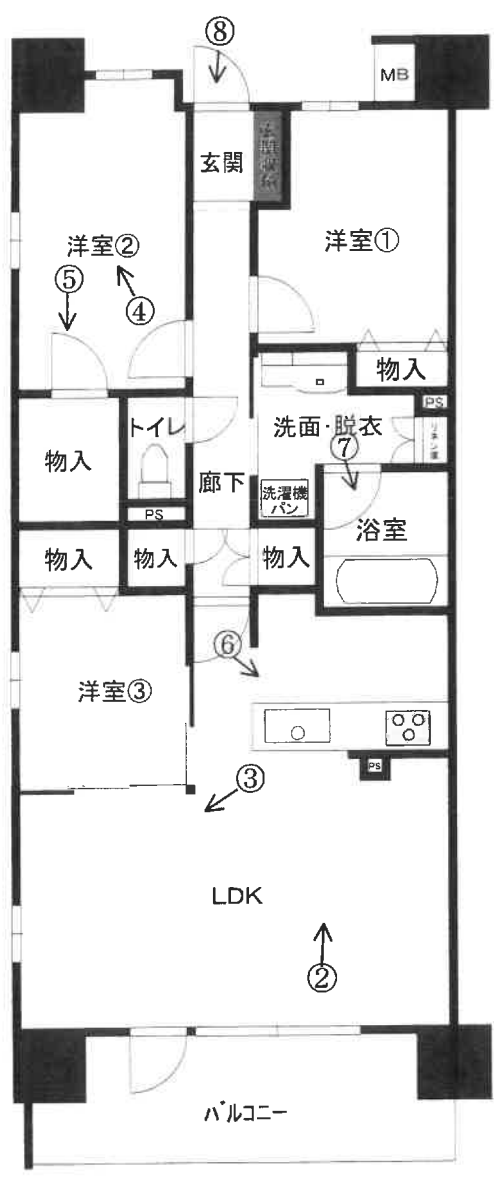
① ↗

建物の存する部分 5階

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

(7 枚目)

建物間取図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

(8 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 (リビングダイニングキッチン)

(9枚目)



③ 屋内の状況（リビングダイニング）



④ 屋内の状況（洋室②）

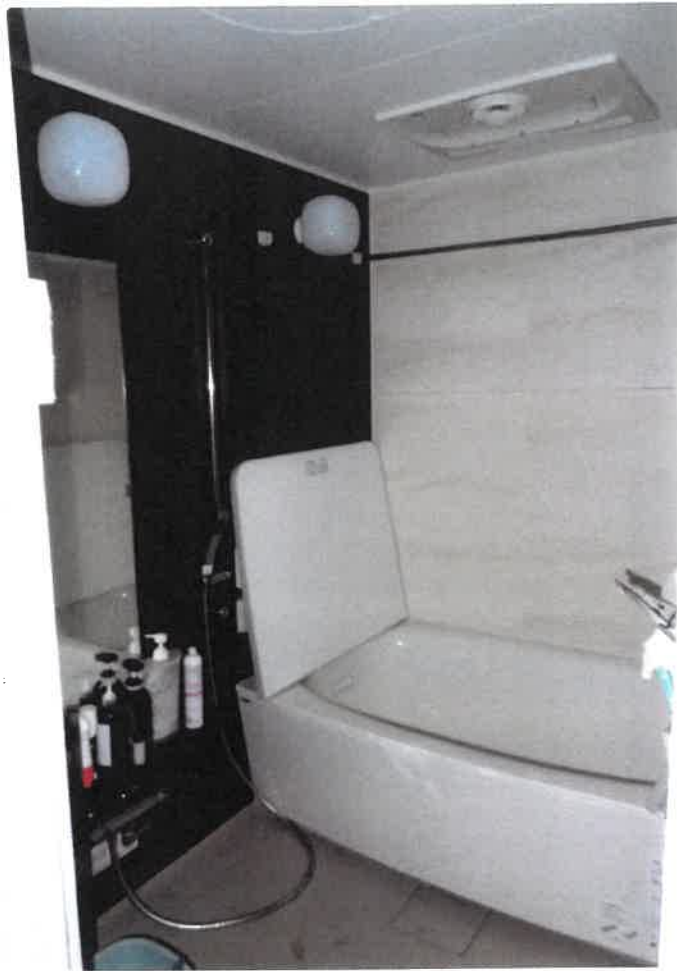


⑤ 屋内の状況（洋室②物入）



⑥ 屋内の状況（キッチンの様子）

（// 枚目）



⑦ 屋内の状況（浴室）



⑧ 屋内の状況（玄関付近の様子）

令和 7 年 (又) 第 4 6 号
令和 7 年 8 月 4 日 受 理
令和 7 年 8 月 2 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 5 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 1 4 , 4 2 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	(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 (専有部分の建物の表示) 南末広町125番9の501 501 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 74.68㎡ (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㎡ (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7894	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」駅の南東方・道路距離約350m JR武豊線「半田」駅の南西方・道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)
付近の状況	県道沿いに店舗、事業所、診療所、一般住宅、分譲マンション、駐車場等が見られる商業地域である。
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 市街化区域 用途地域 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 防火規制 準防火地域 その他の規制 駐車場整備地区、知多半田駅前地区計画、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成工事規制区域、半田市ふるさと景観計画(くらし風景地域)
画地条件	地積 845.03㎡ 形状 不整形 間口 約20.0m 奥行 約34.0m 地勢 平坦地
接面道路の状況	南西側幅員約23.0mの舗装県道及び北東側幅員約4.0m～約8.0mの舗装市道(何れも建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。北東側市道のうち、受命物件と北西側隣地との境界から南東方へ約6mの地点までの幅員は約8.0mとなっている。当該地点から南東方は自動車の通行ができず、幅員は約4.0mとなっている。
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地として利用されている。 南東側隣地は店舗兼共同住宅及び一般住宅、北西側隣地は一般住宅及び駐車場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 あり ガス配管 あり 下水道 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53年頃は店舗及び住宅の敷地等、平成9年頃は店舗、住宅の敷地及び空地等、平成29年頃は駐車場として利用されていた模様であり、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、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。 ・南西側県道は都市計画道路3・3・201荒古線に指定されているが、整備済みである。

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・愛知県水害情報マップによると、受命物件は昭和34年の伊勢湾台風及び昭和51年9月洪水における浸水区域となっている。・半田市役所備え付けの浸水実績図によると、受命物件周辺は浸水区域(平成2年・3年・6年)に近接している。
------	---

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	居住用マンション (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 約6年 約39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 タイル貼り、吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	あり (1基) あり(敷地内) : 申し込めば使用できる。 駐車場使用料: 4,000円/台~6,500円/台(月額) なし 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(プレサンスロジエ知多半田管理組合) 法人格…なし 委託 日本管財住宅管理株式会社 管理室…あり 管理員…あり(5日/週)
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・積立金(令和7年7月31日現在) 38,512,936円 ・大規模修繕計画の有無…なし ・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 ・駐車場については車両サイズの制限がある模様で、詳細については管理会社に確認が必要である。 ・不動産登記上、以下の建物は規約により共用部分となっている。 <p>【建物1】 家屋番号: 南末広町125番9の101 建物の名称: 101 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 154.04㎡</p>	

特 記 事 項	<p>【建物2】 家屋番号：南末広町125番9の102 建物の名称：102 種 類：倉庫 構 造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 2.61㎡</p> <p>【建物3】 家屋番号：南末広町125番9の103 建物の名称：103 種 類：倉庫 構 造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 1.74㎡</p>
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階 (501号室) 南西・北西角住戸 主要開口部の方位：南西向き		
現 況 床 面 積	74.68㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK バルコニー …有(南西側)		
仕 様	天 井	床	クロス等 フローリング、クッションフロア等
	内 壁	設 備	クロス等 電気、水道、公共下水道、都市ガス
	そ の 他		特になし
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る		
管 理 費 等	管 理 費	8,210円(月額)	
	修 繕 積 立 金	7,890円(月額)	
	駐 車 場 使 用 料	5,000円(月額)	
	自 治 会 費	500円(月額)	
	滞 納 額	あり (令和7年8月20日 現在1,564,682円)	
	内 訳	管 理 費	303,770円
		修 繕 積 立 金	239,490円
		小 計	543,260円
		駐 車 場 使 用 料	165,000円
		自 治 会 費	18,500円
		弁 護 士 費 用 ・ 督 促 費 用	636,389円
		遅 延 損 害 金	201,533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	<ul style="list-style-type: none"> ・室内で確認した資料等によると、「令和4年7月に浴室にて当時の所有者が不自然死している状態で発見された。」模様である。なお、詳細は現況調査報告書記載のとおりである。 ・令和4年7月以降、空家の状態となっている模様で、室内には衣類や生活用品等の多くの物品が残置されている。 ・以前、室内で猫を飼っていた模様である。 		

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

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	74.68	0.79	14,750,000

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

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 39 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 39 \text{ 年} + \text{経過年数 } 6 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.79$$

(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
136,000	1.01	845.03	1.00	7894 / 332850	2,750,000

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

$$\text{地価公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$148,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 = 136,000\text{円}/\text{㎡}$$

(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：ない

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：形状0.97×二方路1.04=1.01

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
14,750,000	2,750,000	0.95	16,630,000

$$\text{ウ 個別格差} : \boxed{\text{階層補正 } 1.02} \times \boxed{\text{位置補正 } 1.03} \times \boxed{\text{その他補正 } 0.90} = 0.95$$

(階層：5階) (位置：南西・北西角住戸) (その他：保守管理の状態)

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7年2月 469,000円/㎡ (令和1年7月建築、専有面積 81.00㎡)

B 令和6年7月 449,000円/㎡ (平成29年8月建築、専有面積 86.59㎡)

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	469,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	426,000
B	449,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	434,000

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
430,000	0.95	74.68	30,510,000

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	
1,866千円 (17.4%)	771千円	7.0%	10,684千円	0.82785	8,845千円 (82.6%)	10,710,000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	1,320	1,320	1,294	1,294
	共益費収入	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,440	1,440	1,414	1,414
	空室損失	144	144	141	141
	貸倒損失	43	43	42	42
	有効総収益	1,253	1,253	1,231	1,231
イ 総費用	維持管理費	99	99	99	99
	修繕費	40	40	39	39
	公租公課	171	171	171	171
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	38	38	37	37
	運営支出合計	367	367	365	365
	資本的支出	321	95	95	95
	総費用合計	688	462	460	460
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)		29.3	29.3	29.7	29.7
エ 有効純収益 アーイ		565	791	771	771
オ 複利現価率(割引率 6.5%)		0.93897	0.88166	0.82785	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		531	697	638	

※ 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6.5%と決定した。

※ 総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益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	16,630,000	0	16,630,000
②比準価格	30,510,000	0	30,510,000
③収益価格	—		10,710,000
④調整後の価格	25,750,000		

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
25,750,000	0.70	0.80	1.00	—	14,420,000

イ 市場性修正：受命物件は室内で不自然死があったこと、長期間空家となっていること、室内には衣類や生活用品等の多くの物品が残置されており、処分費用の負担が必要になる可能性があること等から需要は弱く、一般不動産市場においても短期間で売却が困難であることを考慮して30%を減価した。

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：管理費、修繕積立金等の滞納額については、競売手続で回収可能なため、減価は行わない。

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 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南西側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

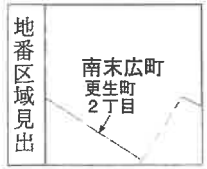
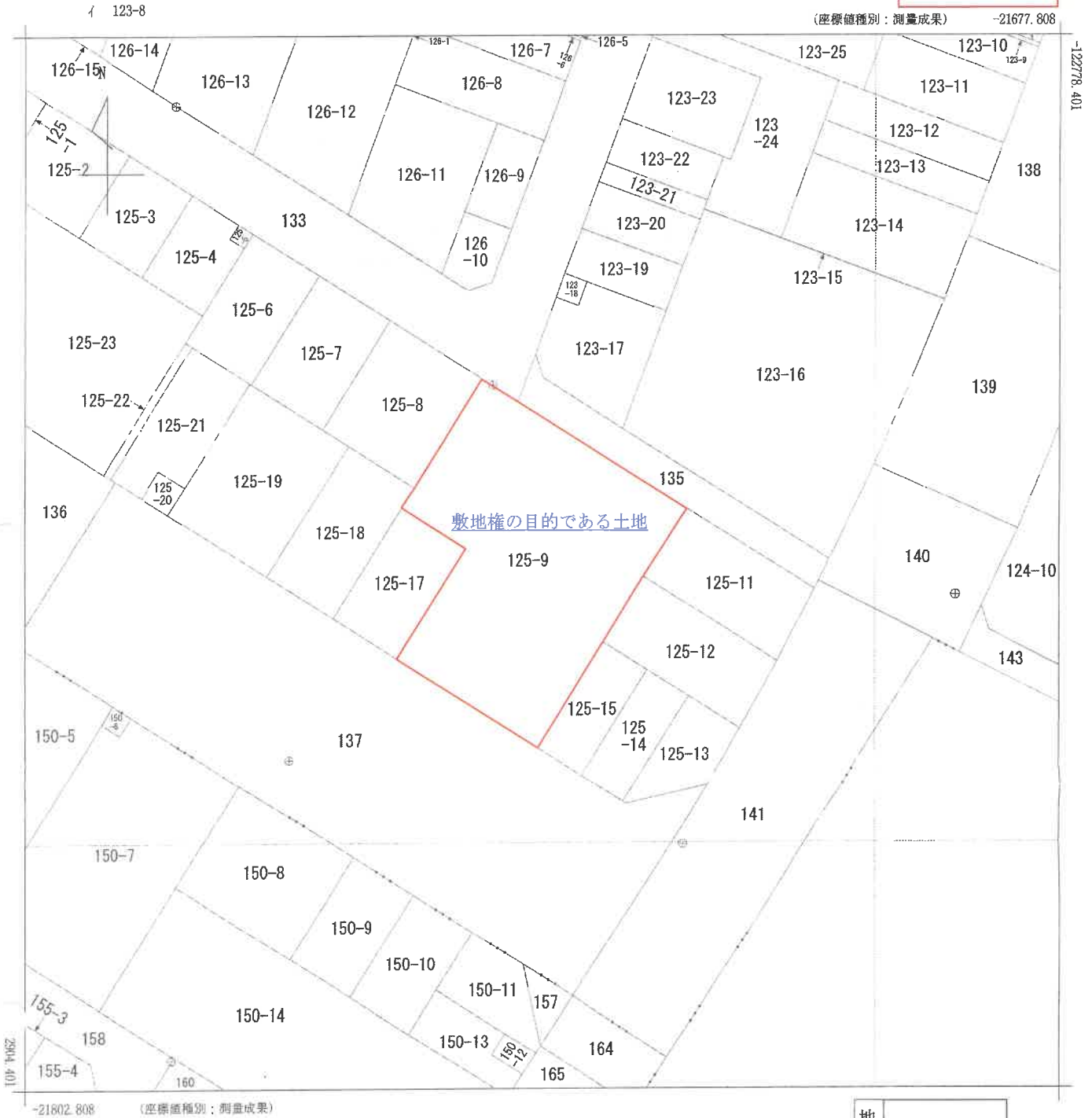
以 上

位置図



付近案内図





請求部	所在	半田市南末広町				地番	125番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	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4月2日
名古屋法務局

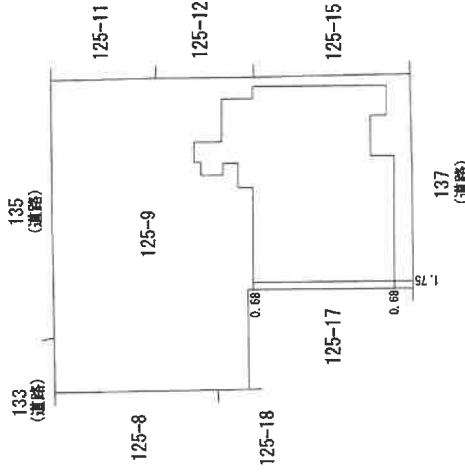
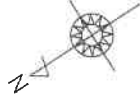


建築物図面

家屋番号
一棟の建物

建築物の所在
半田市南末広町125番地9

各階平面図



縮尺
1 / 500



申請人

縮尺
1 / 250



作製者

(令和1年8月2日作製)

登記年月日：令和1年8月8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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年8月4日

名古屋法務局一宮支局

登記官



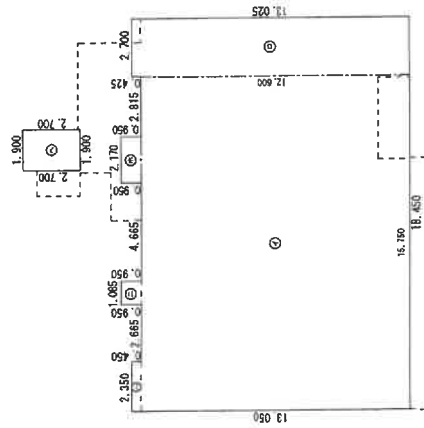
登記年月日：令和1年8月8日

各階平面図

一棟の建物

半田市南末広町125番地9

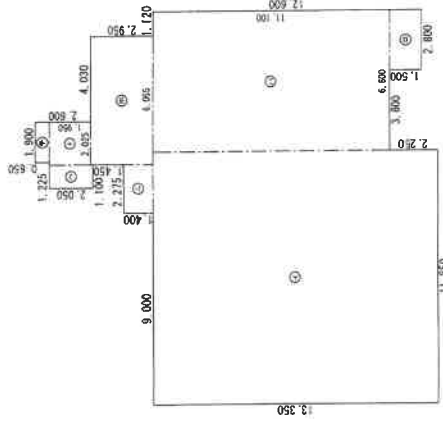
2階～1.5階
(各階同型)



求積表

㉑	15.750 × 12.800	=	198.450000
㉒	2.700 × 13.025	=	35.167500
㉓	2.350 × 0.450	=	1.057500
㉔	1.085 × 0.850	=	1.030750
㉕	2.170 × 0.850	=	2.061500
㉖	1.900 × 2.700	=	5.130000
合計			242.897250
床面積			242.89 m ²

1階



求積表

㉗	11.850 × 13.350	=	158.197500
㉘	2.800 × 1.500	=	4.200000
㉙	6.800 × 11.100	=	73.260000
㉚	2.275 × 1.400	=	3.185000
㉛	6.055 × 2.950	=	17.862250
㉜	1.100 × 2.050	=	2.255000
㉝	2.025 × 1.950	=	3.948750
㉞	1.900 × 0.650	=	1.235000
合計			264.143500
床面積			264.14 m ²

作製者

(令和1年8月2日作製)

申請人

縮尺 1/250

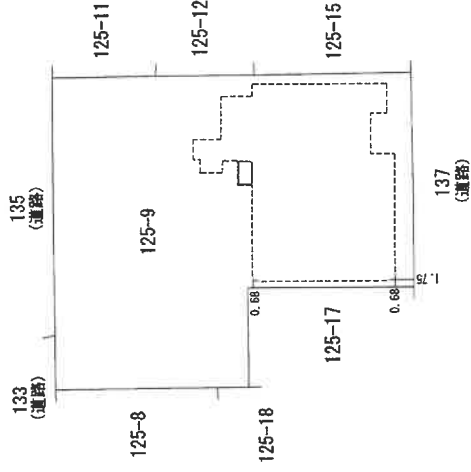
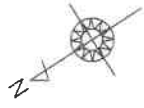
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局半田支店(簿籍))
令和7年8月4日 名古屋法務局一宮支店

登記官

登記年月日：令和1年8月8日

各階平面図 建築物図面

家屋番号 南末広町125番9の102
 建築物の所在 半田市南末広町125番地9



建築物の存する部分 1階



求積表	=	2.618750
2.095 x 1.250		
合計		2.618750
床面積		2.61 m ²

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

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8月4日 名古屋法務局一宮支局

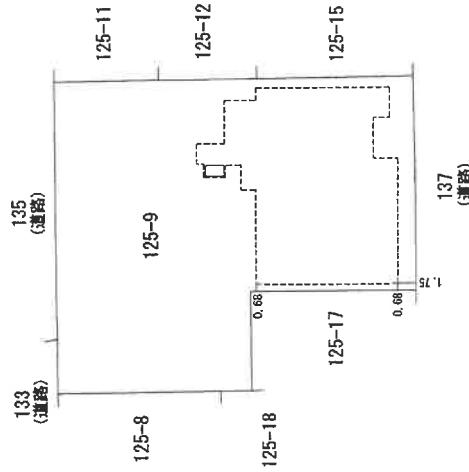
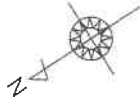
登記官

登記年月日：令和1年8月8日

各階平面図 建物図面

家屋番号 南末広町125番9の103

建物の所在 半田市南末広町125番地9



建物の存する部分 1階



求積表

0.960 × 1.820	=	1.747200
合計		1.747200
床面積		1.74 m ²

作業者	申請人	縮尺 1/500
		縮尺 1/250
		(令和1年8月2日作製)

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。

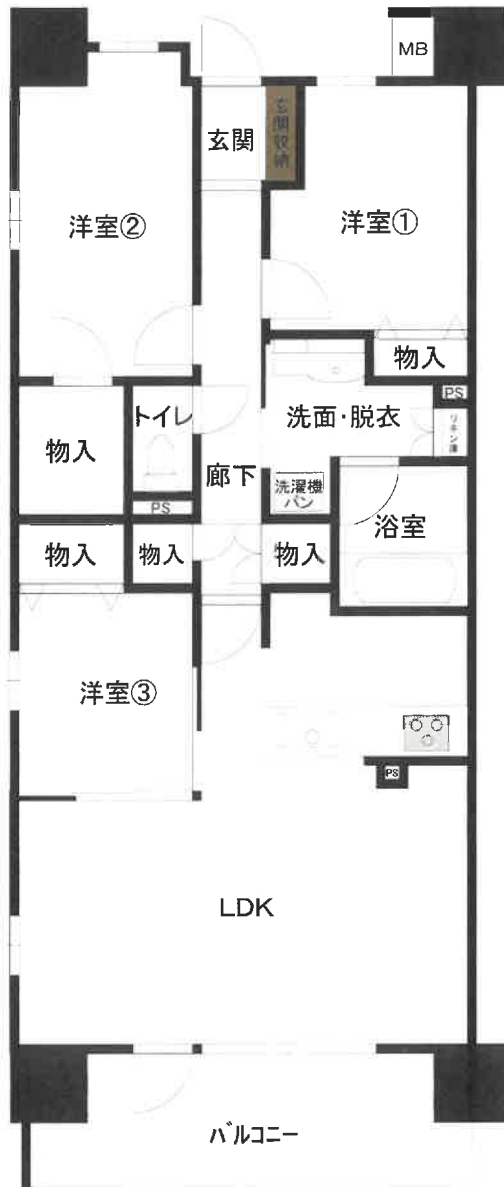
(名古屋法務局半田支店管轄)

令和7年8月4日

名古屋法務局一宮支店

登記官

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