

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤 田 昌 玄

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 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月30日 午前 9時00分から 令和 7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 7年 3月25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 半田市北二ツ坂町二丁目 11番地1

建物の名称 ハートヒルズ二ツ坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北二ツ坂町二丁目 11番1の802

建物の名称 8G号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 103.52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 半田市北二ツ坂町二丁目11番1

地 目 宅地

地 積 1590.89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 26万2397分の1万915



物件明細書

令和 7年 2月18日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤田 昌玄

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】

本件所有者らが占有している。

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 半田市北二ツ坂町二丁目 11番地1

建物の名称 ハートヒルズ二ツ坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北二ツ坂町二丁目 11番1の802

建物の名称 8G号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 103.52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 半田市北二ツ坂町二丁目11番1

地 目 宅地

地 積 1590.89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 26万2397分の1万915



令和 6 年(ㄗ)第 320 号

令和 6 年 12 月 25 日受理

令和 7 年 2 月 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 ~~半田支部~~

執行官 水野嘉明

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 半田市北二ツ坂町二丁目 11番地1

建物の名称 ハートヒルズ二ツ坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北二ツ坂町二丁目 11番1の802

建物の名称 8G号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 103.52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 半田市北二ツ坂町二丁目11番1

地 目 宅地

地 積 1590.89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 26万2397分の1万915

共有者 持分100分の23

共有者 持分100分の77

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 (破産管財人C) <input type="checkbox"/> その他の者 () 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 月額 10,200円 修繕積立金 " 16,800円 駐車場使用料 " 6,000円 ルーフバルコニー使用料 月額 400円	令和7年1月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計691,290円 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東海トラスト	
その他の事項	「その他の事項」 (3枚目) のとおり	
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"/> 土地建物位置関係図 (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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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"/> 土地建物位置関係図 (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	管 理 費	193,800円 (令和5年7月分～令和7年1月分)
	修繕積立金	319,200円 (令和5年7月分～令和7年1月分)
	駐車場使用料	114,000円 (令和5年7月分～令和7年1月分)
	水道代	56,690円 (令和5年8月分～令和6年12月分)
	ルーフバルコニー使用料	7,600円 (令和5年7月分～令和7年1月分)

(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												
<p>■ C (破産者A及びB破産管財人弁護士)</p>	<p>1 物件1建物(以下「本件建物」という。)の登記上の所有者(共有者)Aは、昨年(令和6年)5月30日、同Bは、昨年(令和6年)9月13日にそれぞれ名古屋地方裁判所で、破産手続開始決定がなされています。私は、A及びBの破産事件の破産管財人に選任されています。</p> <p>2 A及びBは、本件建物を共有し家族で本件建物に居住していましたが、昨年9月ごろに転居しました。現在、本件建物は、破産財団に属する建物(空き家)として、当職が管理しています。</p> <p>3 本件建物の増改築は、されていません。本件建物に水漏れや不具合は、ありません。</p> <p>4 本件専有部分の給湯器は、リース物件のため、リース会社に取り外す可能性があります。</p>												
<p>■ 管理会社 担当者 (回答書、電話聴取)</p>	<p>1 本件建物について、管理費等に対する回答は、次のとおりです。</p> <p>① 管理組合の名称 ハートヒルズニツ坂管理組合</p> <p>② 管理方式 全委託管理</p> <p>③ 管理形態 ア 管理員 有(巡回管理) イ 管理室 有</p> <p>④ 管理費等の額</p> <table border="0"> <tr> <td>管理費</td> <td>月額</td> <td>10,200円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>〃</td> <td>16,800円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>〃</td> <td>6,000円</td> </tr> <tr> <td>ルーフバルコニー使用料</td> <td>〃</td> <td>400円</td> </tr> </table> <p>⑤ 管理費等の滞納状況 有 金691,290円(令和7年1月7日現在)</p> <p>⑥ 負担決議された工事負担金 無</p> <p>⑦ 耐震性能診断の受検の有無 無</p> <p>⑧ 駐車場の有無 有 駐車料金は、有料で1台につき月額で金6,000円です。すぐには使用できません。使用するために、債務者の管理費等の滞納金が清算されることが必要です。</p> <p>⑨ 特記事項 ア 今後の大規模修繕計画は、未定です。 イ ペット飼育は、可です。ペット飼育細則があります。 ウ 規約共用部分は、管理室があります。</p>	管理費	月額	10,200円	修繕積立金	〃	16,800円	駐車場使用料	〃	6,000円	ルーフバルコニー使用料	〃	400円
管理費	月額	10,200円											
修繕積立金	〃	16,800円											
駐車場使用料	〃	6,000円											
ルーフバルコニー使用料	〃	400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

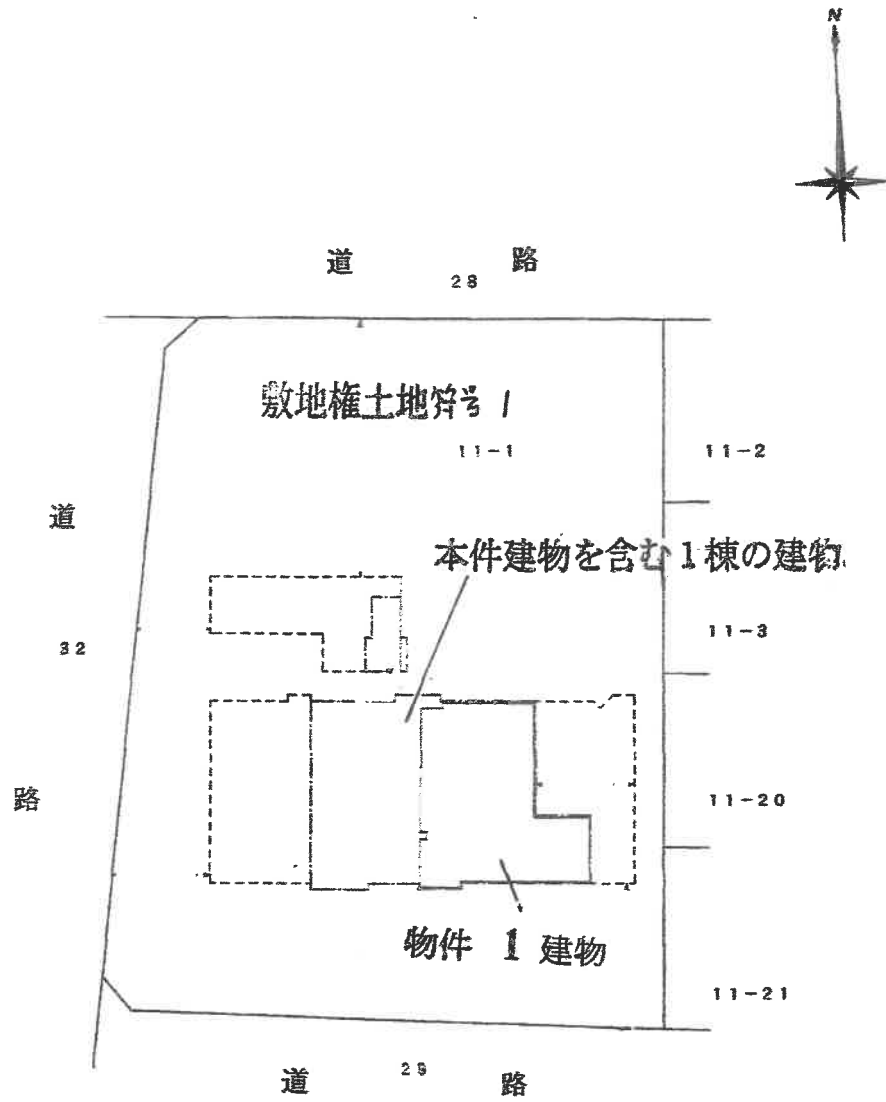
- 1 敷地権土地符号1は、本件建物を含む一棟の建物の敷地及び駐車場として利用されている。敷地権土地符号1は、北側、西側及び南側の市道にほぼ等高で接面している宅地である。
- 2 本件建物を含む一棟の建物は、平成13年2月に地上9階建てで新築されており、総戸数が31戸ある。
- 3 本件建物の占有状況について、Cからの聴取、現況等より、Cが空き家で管理し占有していることが認められた。
- 4 本件建物の床面、壁面及び天井等は、経年によると思われる汚れが見受けられた。また、居間・食堂、洋間2、4の床面に損傷部分があり、居間・食堂の東側の壁面のクロスが一部剥離しており、洋間2の南側窓ガラスにひび割れが見受けられた。
- 5 関係者によれば、本件専有部分の給湯器は、リース物件のため、リース会社を取り外す可能性があるとのことである。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目ないし4枚目に記載したとおりである。

(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
6年12月26日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局	公函等図面写し交付申請
6年12月26日(木) 15:30-15:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査
7年1月14日(火) 16:00-16:10	当庁執行官室 (電話)	Cに対し、現況調査期日立会依頼し、占有関係聴取
7年1月14日(火)	当庁執行官室	管理会社に対し、照会書FAX送信
7年1月27日(月) 9:00-9:40	物件所在地	C立会、聴取、立入調査、間取確認、写真撮影、評価人同行
7年1月31日(金) 15:00-15:10	当庁執行官室 (電話)	管理会社担当者に聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 物件1建物は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入りした。 <input type="checkbox"/> 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

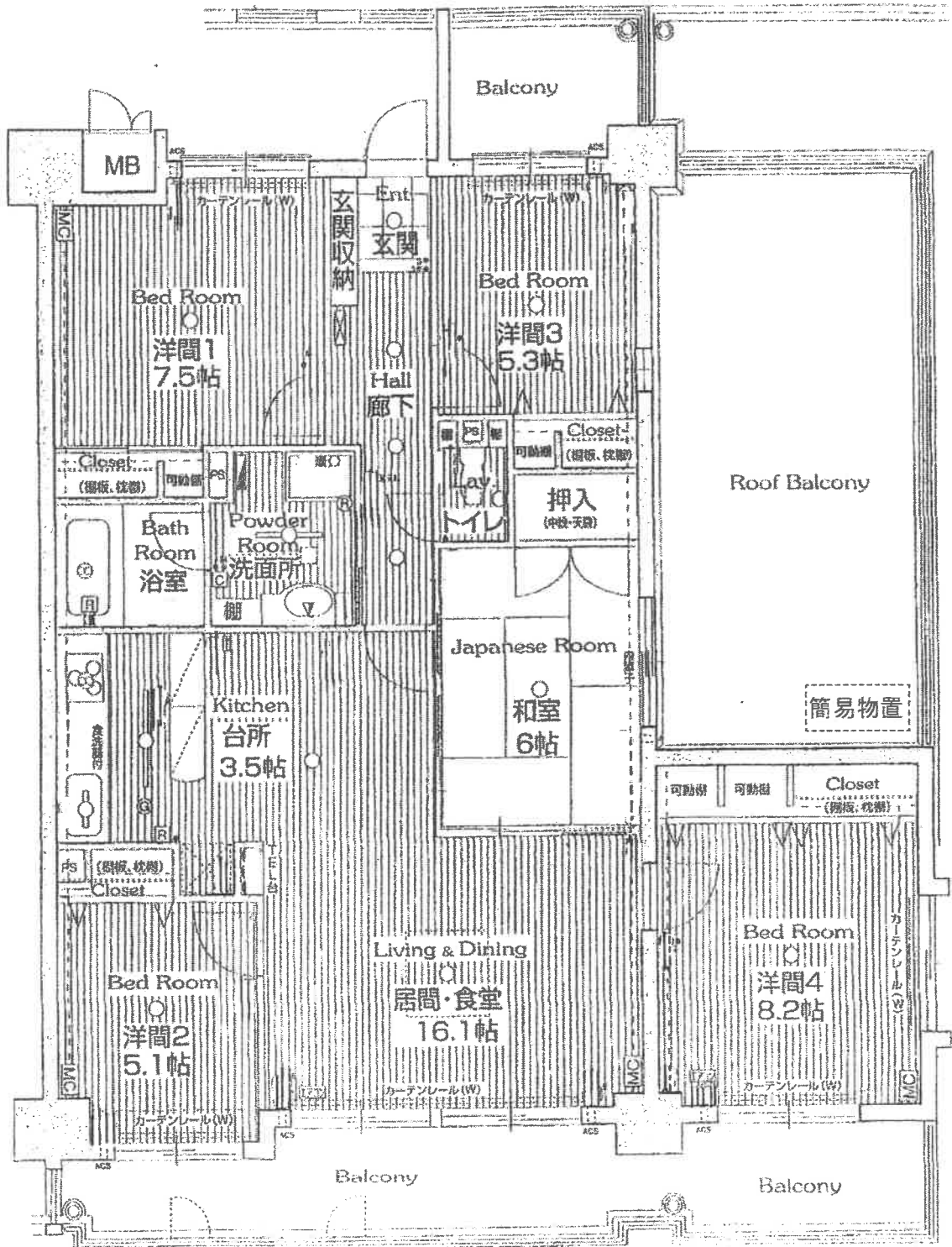
土地建物位置関係図 (概略)



建物の存する部分 階

(7 枚目)

建物間取図 (概略)



敷地権土地符号1

本件建物を含む1棟の建物



① 北西側から見た本件建物を含む一棟の建物、敷地権土地符号1の状況

本件建物を含む1棟の建物



② 北側から見た本件建物を含む一棟の建物の状況



③ 屋内の状況 (居間・食堂)



④ 屋内の状況 (浴室)

(10 枚目)



⑤ 屋内の状況（台所）



⑥ 屋内の状況（居間の床面の損傷）

合点

（ // 枚目）

ひび割れ



⑦ 屋内の状況（洋間2の南側窓ガラスのひび割れ）

クロスの剥離



⑧ 屋内の状況（居間の東側壁のクロスの剥離）

・錠

（12枚目）

副

令和6年(ケ)第320号
令和7年1月6日受理
令和7年1月27日現地調査
令和7年2月7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 9,310,000 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	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 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 半田市北二ツ坂町二丁目 11番地1 ハートヒルズ二ツ坂 (専有部分の建物の表示) 北二ツ坂町二丁目 11番1の802 8G号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 103.52平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 半田市北二ツ坂町二丁目11番1 宅地 1590.89平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 26万2397分の1万915 共有者 持分100分の23 共有者 持分100分の77	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「成岩」駅 北西方 道路距離約1,800m 半田市地区路線バス「アミカ半田店」停 南方 道路距離約240m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅等が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 一部砂防指定地 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	1590.89㎡ ほぼ長方形 間口 約32m、奥行 約45m
接面道路の状況	北側で幅員約6mの舗装市道に、西側で幅員約6mの舗装市道に、南側で幅員6mの舗装市道に、それぞれ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、北側、西側、南側は市道、東側は一般住宅等である。	
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42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未利用地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	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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ハートヒルズ二ツ坂	
建物の用途	居宅 (総戸数31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13年2月15日新築 経過年数 約 24 年 経済的残存耐用年数 約 16 年	
構造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺・陸屋根 タイル貼、吹付等 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6,000円) すぐには使用できない。滞納の精算が条件。 なし オートロック
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 (ハートヒルズ二ツ坂管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社東海トラスト 管理員 有 (巡回管理、 クリーンキーパー (清掃員) 週2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6年7月末日現在) 35,581,112円 大規模修繕計画 有 (実施時期: 未定) 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 可 (使用細則有) 規約共用部分の有無 有 (管理室)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	8階(8G号室) 角住戸 主要開口部の方位:南向き	
床 面 積	103.52㎡(登記面積)	
間 取 り	5LDK 南側、北側バルコニー、東側ルーフバルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、畳等 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 駐車場使用料 ルーフバルコニー 使用料 滞 納 額	10,200円(月額) 16,800円(月額) 6,000円(月額) 400円(月額) あり(令和7年1月7日現在691,290円) 管 理 費 193,800円 修繕積立金 319,200円 小 計 513,000円 駐車場使用料 114,000円 水道代 56,690円 ルーフバルコニー 7,600円 使用料
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"> ・東側ルーフバルコニーに簡易物置が設置されている。 ・関係者によれば、本件専有部分の給湯器はリース物件のため、リース会社を取り外す可能性がある。 ・本件専有部分は経年使用相当の劣化、汚損のほか、下記の損傷等が見られる。 <ul style="list-style-type: none"> ・キッチンの北側の壁クロスにひび割れがある ・洋間2の掃き出し窓のガラスにひびが入っている。 ・居間・食堂の床及び洋間4の床の一部に剥離等が見られる。 ・トイレの床の一部が変色している。 ・洋間3の出入口の扉の建付けが悪い。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 	

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
231,000	103.52	0.33	7,890,000

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16年 / (経済的残存耐用年数16年 + 経過年数24年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.33

(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
96,400	1.05	1590.89	0.95	$\frac{10,915}{262,397}$	6,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査 半田(県)-4

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $107,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.1/100 \times 100/109 \times 100/103 = 96,400\text{円}/\text{㎡}$
 (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：方位 1.09

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.05

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
7,890,000	6,360,000	1.02	14,540,000

ウ 個別格差：階層補正 1.01 × 位置補正 1.04

× その他補正（維持管理の状態、給湯器がリースであること）0.97 = 1.02

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3年6月 142,000円/㎡(平成13年2月建築, 専有面積92.95㎡)

B 令和6年2月 193,000円/㎡(平成10年2月建築, 専有面積92.63㎡)

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	142,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	123,000
B	193,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{155}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	125,000

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
124,000	1.02	103.52	13,090,000

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	
-165千円 (-3.8%)	461千円	8.0%	5,590千円	0.8050	4,500千円 (103.8%)	4,340,000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	122	122	122	122
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,202	1,202	1,180	1,180
	空室損失	120	120	118	118
	貸倒損失	36	36	35	35
	有効総収益	1,046	1,046	1,027	1,027
イ 総費用	維持管理費	122	122	122	122
	修繕費	32	32	32	32
	公租公課	155	155	155	155
	損害保険料	24	24	24	24
	その他費用	31	31	31	31
	運営支出合計	364	364	364	364
	資本的支出	1,704	202	202	202
	総費用合計	2,068	566	566	566
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		34.8	34.8	35.4	35.4
エ 有効純収益	ア-イ	-1,022	480	461	461
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.9302	0.8653	0.8050	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-951	415	371	

※ 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7.5%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、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	14,540,000	0	14,540,000
②比準価格	13,090,000	0	13,090,000
③収益価格	—		4,340,000
④調整後の価格	12,510,000		

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
12,510,000	1.00	0.8	0.93	-	9,310,000

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：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

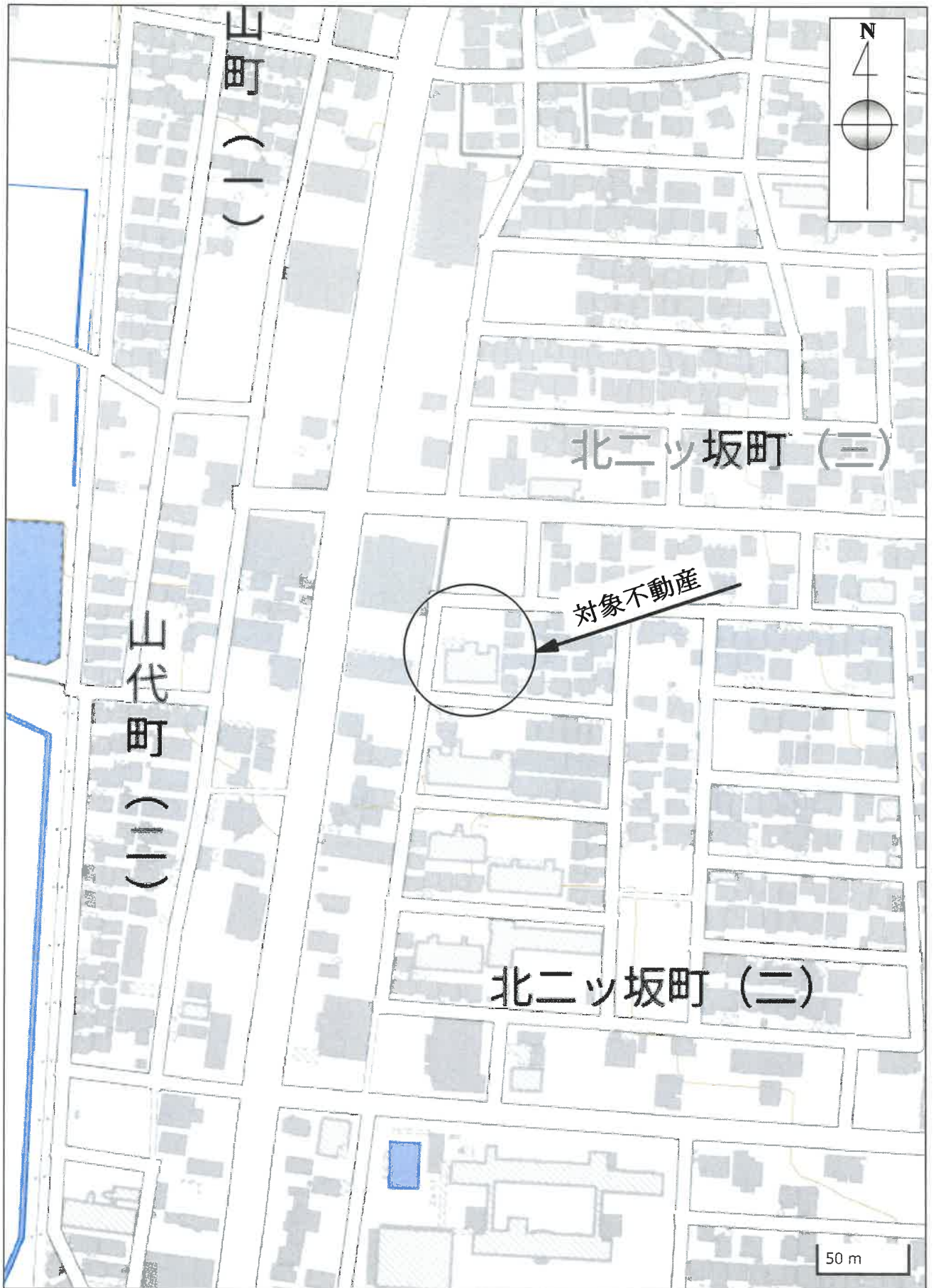
都道府県地価調査価格（半田(県)-4)

- 所 在 : 半田市清城町2丁目8番12
価 格 : 107,000円/㎡
位 置 : 名鉄河和線「住吉町」駅の西方道路距離約1,700m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 266㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南側幅員6.0m市道に接面
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 中規模の一般住宅を中心とする閑静な住宅地域

第7 附属資料

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

付近案内図





地番区域見出
北二ツ坂町
2丁目

請求部分	所在	半田市北二ツ坂町二丁目			地番	11番1				
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号	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11年8月28日			備付年月日 (原図)	平成11年8月30日			補事項		

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6年11月1日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：24-1

(1/1)



登記年月日：平成13年3月8日

3113270 各階平面図

前同

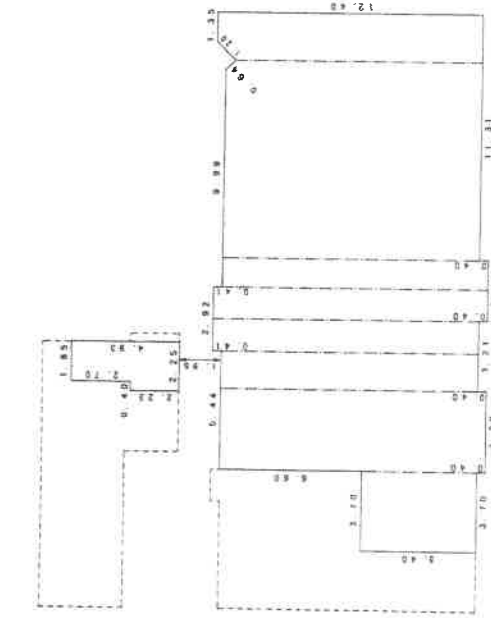
建築物各階平面図

2/3

家屋番号

建築物の所在 半田市北二ツ坂町二丁目11番地1

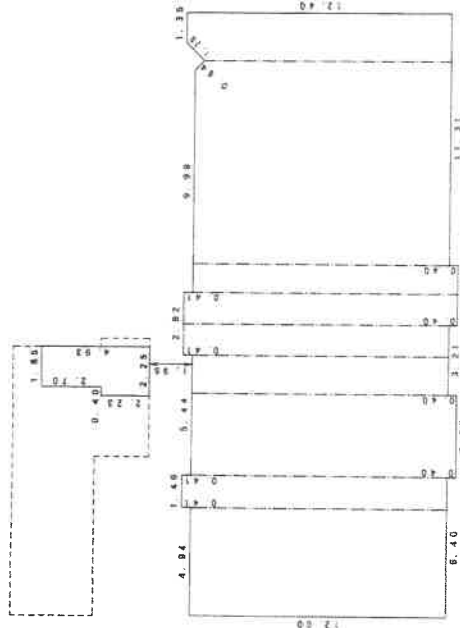
7階



求積表

5.40 X 3.70	==	19.9800
12.40 X 3.69	==	45.7560
12.00 X 1.75	==	21.0000
12.41 X 1.46	==	18.1186
12.81 X 1.46	==	18.7026
12.40 X 1.33	==	16.4920
12.00 X 8.66	==	103.9200
(12.00 + 11.55) X 0.45/2	==	5.29875
(11.55 + 12.40) X 0.85/2	==	10.17875
12.40 X 1.35	==	16.7400
2.23 X 0.40	==	0.8920
4.93 X 1.85	==	9.1205
合計	==	286.19920
床面積	==	286.19㎡

2階乃至6階各階同型



求積表

12.00 X 4.94	==	59.2800
12.41 X 1.46	==	18.1186
12.40 X 3.69	==	45.7560
12.00 X 1.75	==	21.0000
12.41 X 1.46	==	18.1186
12.81 X 1.46	==	18.7026
12.40 X 1.33	==	16.4920
12.00 X 8.66	==	103.9200
(12.00 + 11.55) X 0.45/2	==	5.29875
(11.55 + 12.40) X 0.85/2	==	10.17875
12.40 X 1.35	==	16.7400
2.23 X 0.40	==	0.8920
4.93 X 1.85	==	9.1205
合計	==	343.61780
床面積	==	343.61㎡

A4判に縮小

名古屋法務局
半田支局
133-8
処理

単位:m

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/250

(会員専用)

(平成13年 2月15日)
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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6年11月1日

東京法務局出野出巻所

登記官

登記年月日：平成13年3月8日

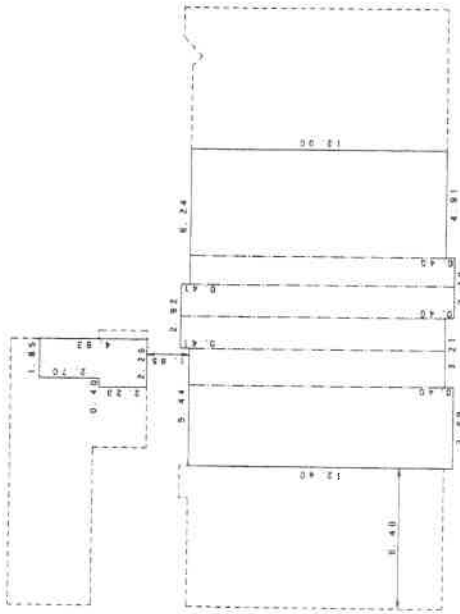
3113271 各階平面図

前同

家屋番号
建築物
平面図
縮尺
1/250

建築物の所在
半田市北二ツ坂町二丁目11番地1

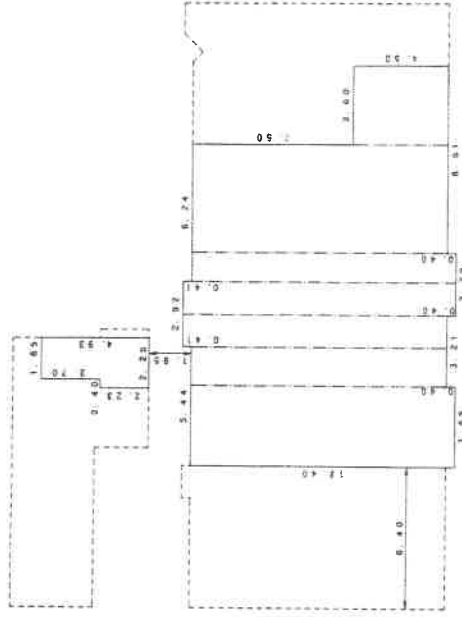
9階



求積表

12.40 X	3.69m	45.7560
12.00 X	1.75m	21.0000
12.41 X	1.46m	18.1186
12.81 X	1.46m	18.7026
12.40 X	1.33m	16.4920
12.00 X	4.91m	58.9200
2.23 X	0.40m	0.8920
4.93 X	1.85m	9.1205
合計		189.0017
床面積		189.00㎡

8階



求積表

12.40 X	3.69m	45.7560
12.00 X	1.75m	21.0000
12.41 X	1.46m	18.1186
12.81 X	1.46m	18.7026
12.40 X	1.33m	16.4920
12.00 X	4.91m	58.9200
4.50 X	3.60m	16.2000
2.23 X	0.40m	0.8920
4.93 X	1.85m	9.1205
合計		205.2017
床面積		205.20㎡

A4判に縮小

名古屋法務局
半田支局
133-8
処理

単位：m

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺
1/250

(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。
(名古屋法務局半田支局會廳)

令和6年11月1日

東京法務局中野出張所

登記官

(平成13年2月15日)
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成13年3月8日

3113300 各階平面図

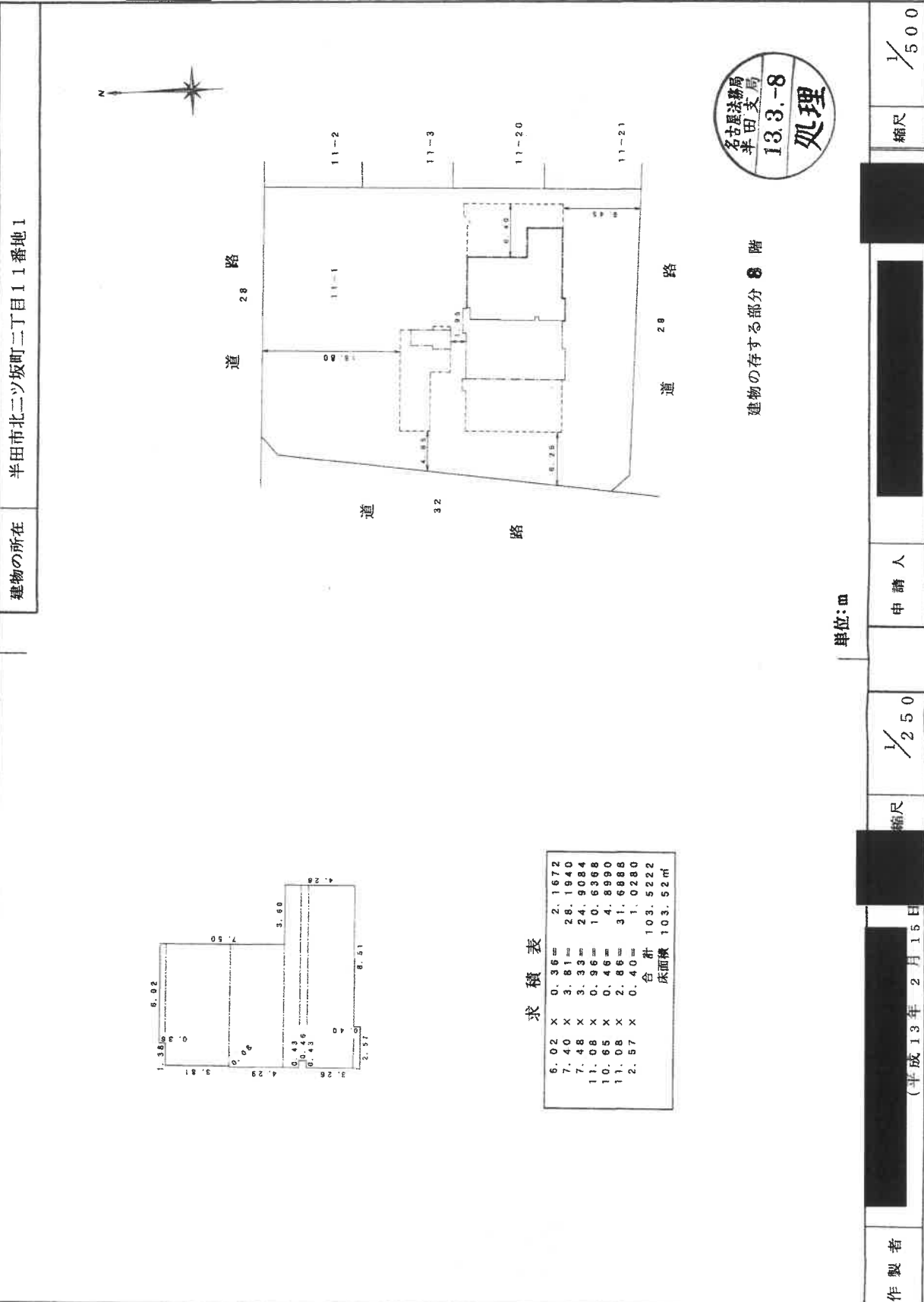
家屋番号

北二ツ坂町二丁目
11番1の802

建物図面

建物の所在

半田市北二ツ坂町二丁目11番地1



名古屋法務局
半田支局
13.3-8
処理

建物の存する部分 8 階

単位：m

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(会員専用)

(平成13年2月15日)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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。

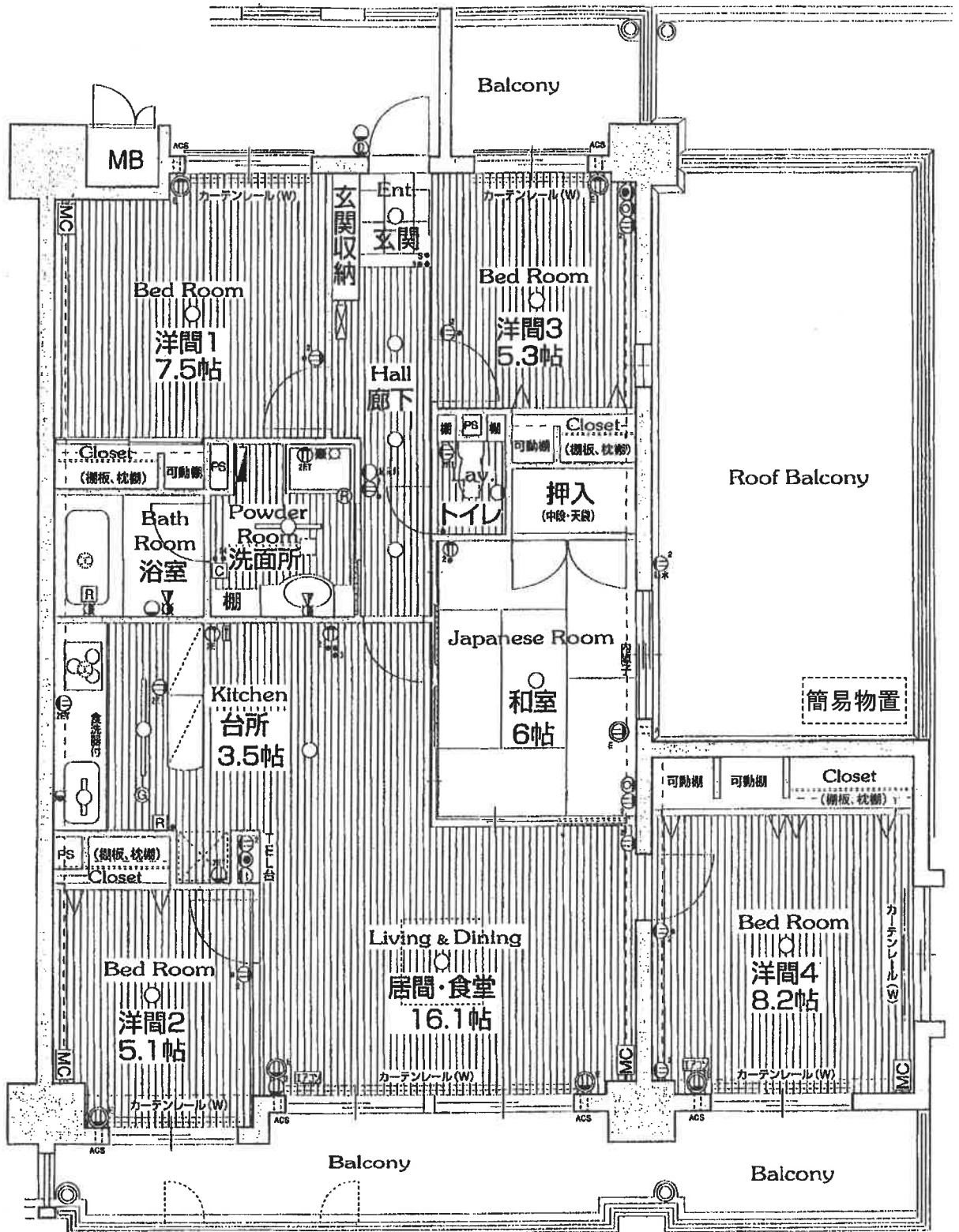
(名古屋法務局半田支局管轄)

令和6年11月1日 東京法務局中野出張所

登記官

A4判に縮小

建物間取図(概略)



物件1(一棟の建物)

①



物件1(一棟の建物)

②

