

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日
 津地方裁判所四日市支部
 裁判所書記官 柴 田 秀 明

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前10時00分 場 所 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月10日 午前 9時40分 場 所 津地方裁判所四日市支部
特別売却 実施期間	令和 6年 6月 5日 午後 1時00分から 令和 6年 6月 5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せん。
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 6年 4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 所 在 桑名市陽だまりの丘二丁目
地 番 2411番
地 目 宅地
地 積 330.58平方メートル
- 2 所 在 桑名市陽だまりの丘二丁目 2411番地
家屋 番号 2411番
種 類 店舗
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 138.87平方メートル
2階 82.81平方メートル
(現況)
種 類 店舗・居宅・事務所
床 面 積 1階 138.87平方メートル
2階 約100.21平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所・倉庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 19.20平方メートル
2階 19.20平方メートル
(現況)



物 件 目 録

種 類	事務所・倉庫・作業場
床 面 積	1階 約38.20平方メートル
	2階 19.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月28日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 柴 田 秀 明

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

範囲 一部(別紙建物間取図の赤色実線で囲んだ部分)

B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。

範囲 一部(別紙建物間取図の赤色斜線で囲んだ部分)

C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。

範囲 一部(別紙建物間取図の前記B, Cの占有部分を除いた部分)

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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したものですので、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 桑名市陽だまりの丘二丁目
 地 番 2411番
 地 目 宅地
 地 積 330.58平方メートル

所有者 A

2 所 在 桑名市陽だまりの丘二丁目 2411番地
 家屋 番号 2411番
 種 類 店舗
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 138.87平方メートル
 2階 82.81平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅・事務所
 床 面 積 1階 138.87平方メートル
 2階 約100.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 19.20平方メートル
 2階 19.20平方メートル



物 件 目 録

(現況)

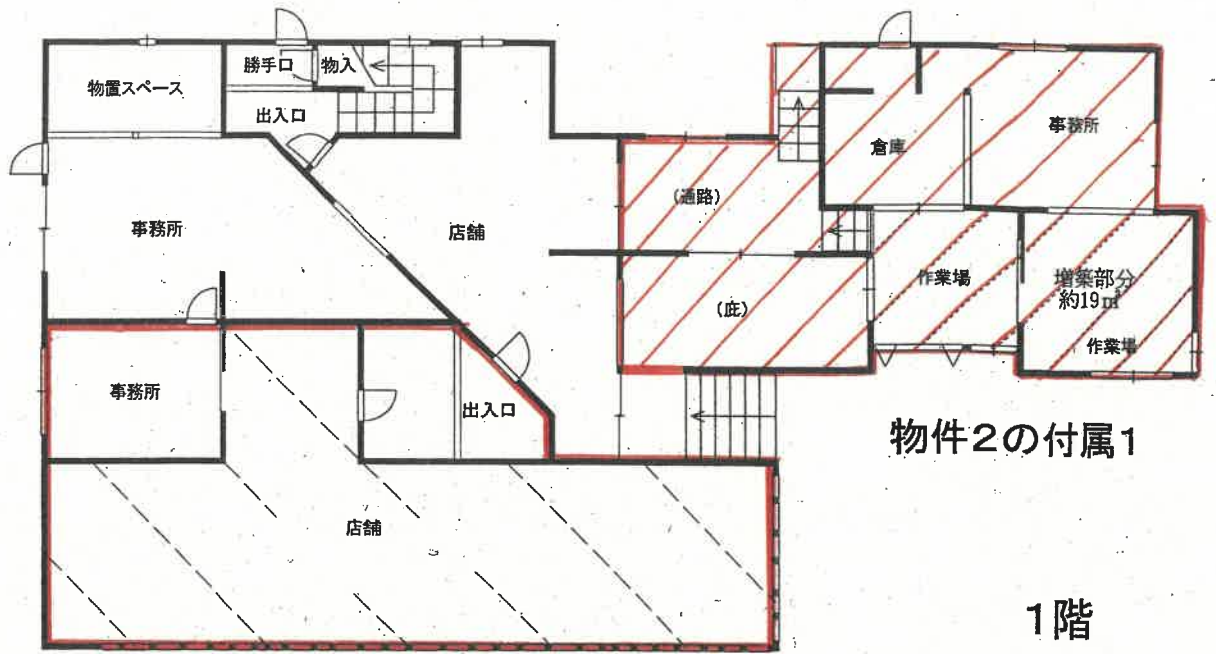
種 類 事務所・倉庫・作業場

床 面 積 1階 約38.20平方メートル

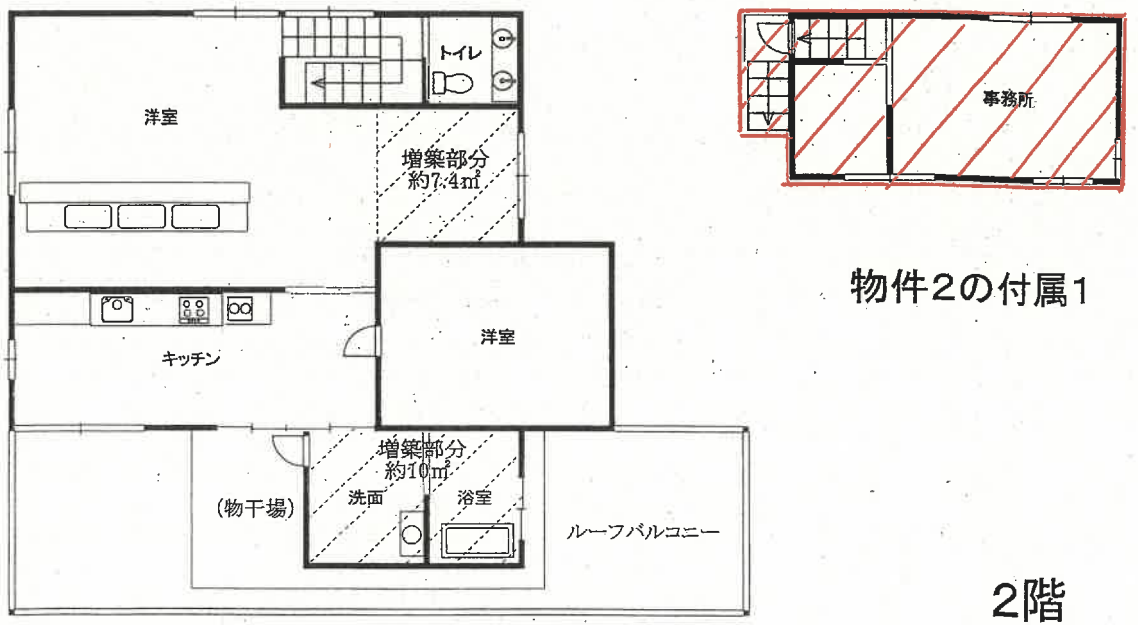
2階 19.20平方メートル

所有者 株式会社リビングエコロジー



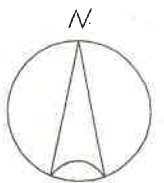


物件2



物件2

2階



建物間取図

令和5年(ケ)第27号
令和5年11月22日受理
令和6年3月12日提出

現況調査報告書

津地方裁判所四日市支部

執行官 西 村 肇

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 桑名市陽だまりの丘二丁目 |
| | 地 番 | 2411番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市陽だまりの丘二丁目 2411番地 |
| | 家屋 番号 | 2411番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 138.87平方メートル |
| | | 2階 82.81平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 19.20平方メートル |
| | | 2階 19.20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													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
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のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(債務者会社) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) (主たる建物) <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階部分につき、約100.21㎡(未登記増築部分約10㎡及び約7.4㎡あり) (附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階部分につき、約38.20㎡(未登記増築部分約19㎡あり)													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:							
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物(主たる建物及び附属建物)を住居、店舗、事務所、作業場等として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<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)													
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成		年()第	号								
	保管開始日	平成	年	月	日									
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)				
占有範囲	■建物間取図の赤色実線で囲んだ部分		■建物間取図の赤色斜線で囲んだ部分	
占有者	■B		■C	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■作業場 <input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 ■倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■A(所有者会社代表者)) ■文書(■Aの回答書)		■陳述(■A(所有者会社代表者)) ■文書(■賃貸借契約書、Aの回答書)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成22年11月ころ		平成24年4月1日	
最初の契約等	契約日	平成22年10月ころ		平成24年3月10日
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		平成24年4月1日から ■平成26年3月末日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()		■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()		■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金60,000円 (毎10日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()		毎 金80,000円 (毎10日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円		<input type="checkbox"/> ない [■敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ■ある [金240,000円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他				
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 本報告書3枚目記載の占有範囲を除く部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(所有者会社代表者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> (<input type="checkbox"/>)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年4月16日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他(<input type="checkbox"/>)
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他(<input type="checkbox"/>)
賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払(<input type="checkbox"/>) <input type="checkbox"/> 相殺(<input type="checkbox"/>)	毎金 円 (毎限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払(<input type="checkbox"/>) <input type="checkbox"/> 相殺(<input type="checkbox"/>)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (物件1土地所有者兼債務者会社代表者)	<p>私は、債務者会社の代表者です。物件1土地は私の所有で、物件2建物は債務者会社の所有です。</p> <p>物件2建物は収益物件として建てましたので、猫のいる店舗部分と附属建物は別々の人に賃貸しています。賃貸借契約書がありますので、後日、コピーを提出します。</p> <p>物件2建物の貸していない部分は、私個人が使っていますので、債務者会社に賃料を支払っていた時期もありましたが現在は払っていません。また、土地は私個人の所有ですので、債務者会社から地代を貰っていた時期もありましたが、現在は0円です。</p> <p>附属建物を増築していますが、増築した時期は物件2建物が建って半年くらい経過したころだったと思います。私としては、その増築部分には抵当権は及んでいないと思っています。</p> <p>Cは、附属建物部分で寝泊まりしていることもあるので、立入調査には配慮をお願いします。猫カフェの店舗部分ですが、今日は猫カフェは休みみたいで鍵がかかっており、中には入れません。</p> <p>物件2附属建物から主たる建物へは通路で繋がっており、通路に面した店舗部分は、共用部分です。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月10日聴取)</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

執行官の意見

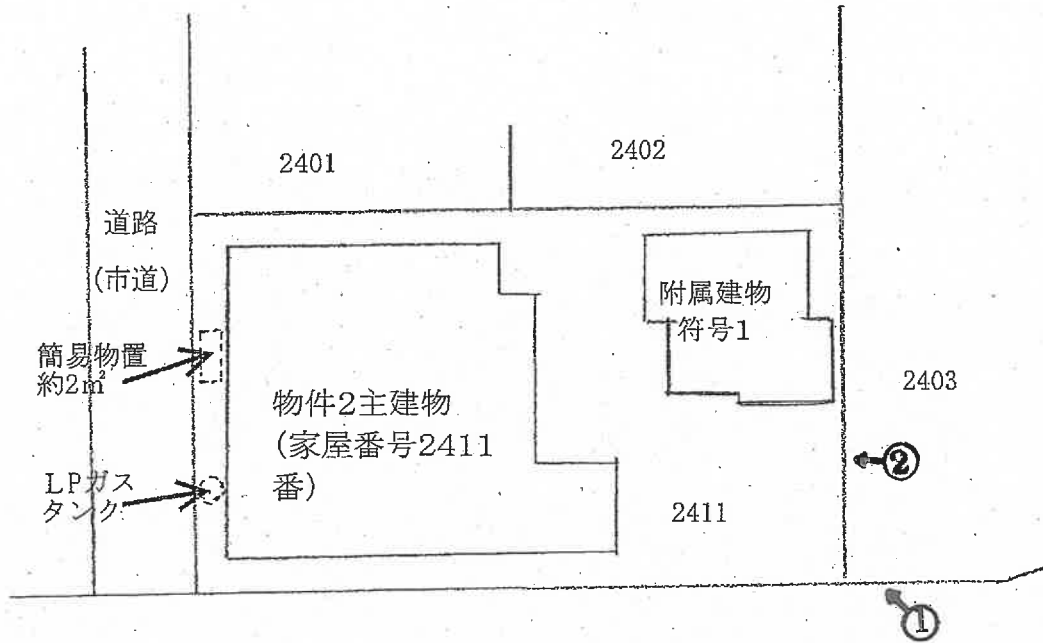
- 関係人の陳述等及び現況より、本件各物件の占有関係については、本報告書2枚目～4枚目に記載のとおり認定した。
なお、B・Cの賃借権は、最先順位の抵当権に後れるため、買受人への引き受けとはならず、明渡猶予の対象になるものと思料する。
おって、Aの占有開始時期は、Aの住民票の記載から認定した。
- 物件2建物の物件1土地に対する敷地利用権原は、Aの陳述及びAが債務者会社の代表者であるという人的関係性から使用借権であると思料する。
- 物件1土地の西側に、目的外動産である簡易物置(約2㎡)及びLPガスタンク各1個が存在した。
- 物件2主たる建物と附属建物は通路を介して往来できる構造になっている。
なお、Aは、物件2主たる建物の通路に面した店舗部分は、共用部分である旨主張している。
- Bの占有範囲の店舗部分について、立入調査ができなかったが、外部から店舗部分を見分したところ、店舗部分はガラス張りになっており、少なくとも猫3匹の存在は確認できた。
なお、立入調査のできた事務所内には、B宛ての郵便物が存在した。
- 附属建物内にCの占有を徴表するものは見当たらなかったが、同附属建物の2階事務所の隣室には寝具一式が備えられ生活している様子が窺われた。

(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
5年11月27日(月) 11:10-11:20	津地方法務局四日市支局	登記、公図等調査
5年12月1日(金) 9:00-9:10	物件所在地	占有関係調査、外観写真撮影等
5年12月11日(月)	当庁執行官室	A宛て現況調査期日通知
6年1月10日(水) 10:00-10:45	物件所在地	面談調査(A)、立入調査(一部店舗部分を除く全室)、写真撮影、評価人同行
6年2月8日(木) 9:00-9:30	桑名市役所	住民票調査、名寄せ帳調査
6年2月27日(火)	当庁執行官室	Aより賃貸借契約書写し提出
6年3月6日(水)	当庁執行官室	Aより占有関係等照会書に対する回答書提出
(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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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

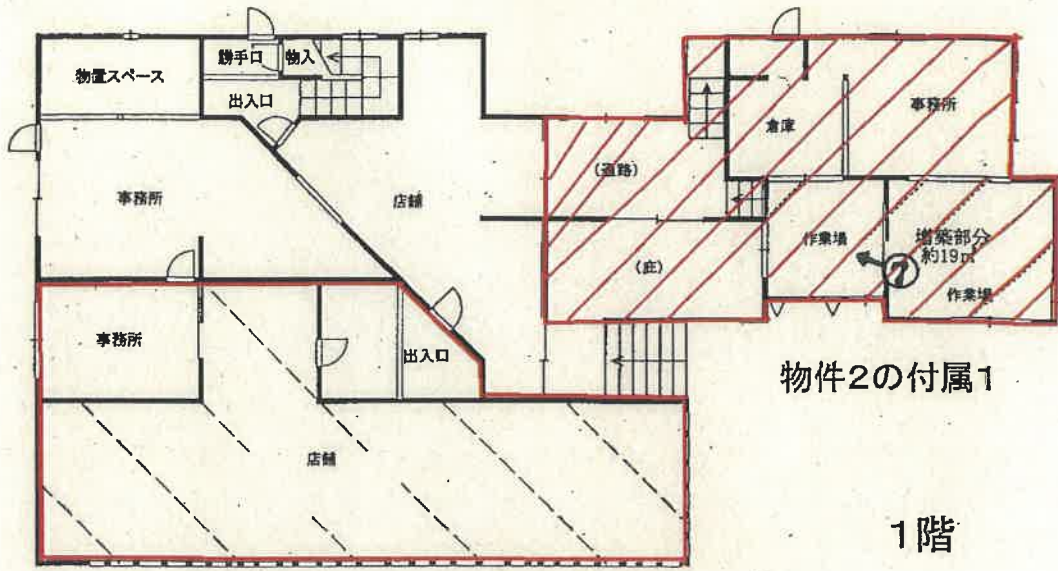


道路
(市道)

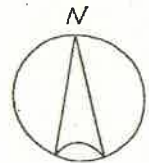
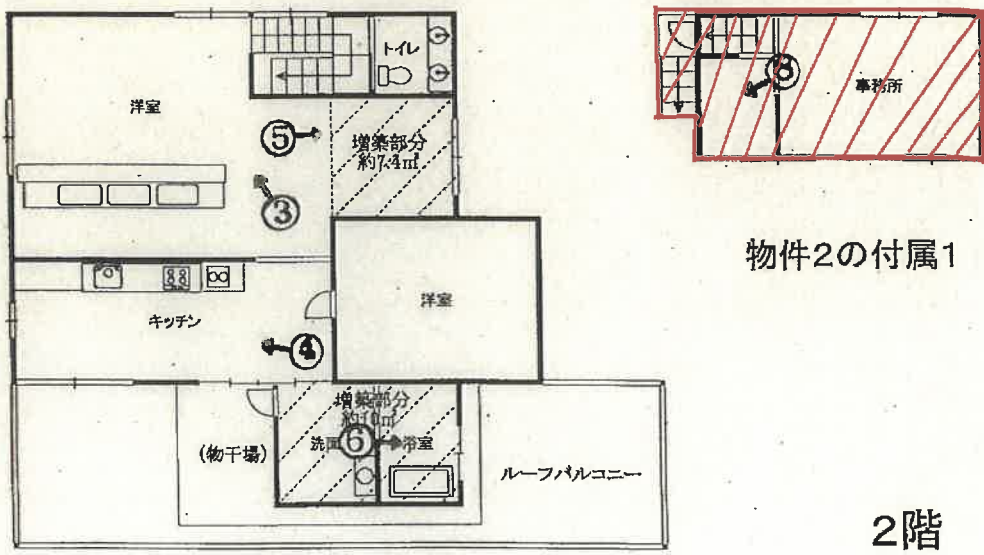


←○写真撮影位置方向番号

建物間取図 (物件2建物)



物件2



←○写真撮影位置方向番号

①

物件 1 土地

物件 2 主建物

物件 2 附属建物



②

物件 1 土地

物件 2 主建物

物件 2 附属建物



③

物件 2 主建物内部 (2 階洋室)



④

物件 2 主建物内部 (キッチン)



⑤

物件 2 主建物内部（2階洋室増築部分）



⑥

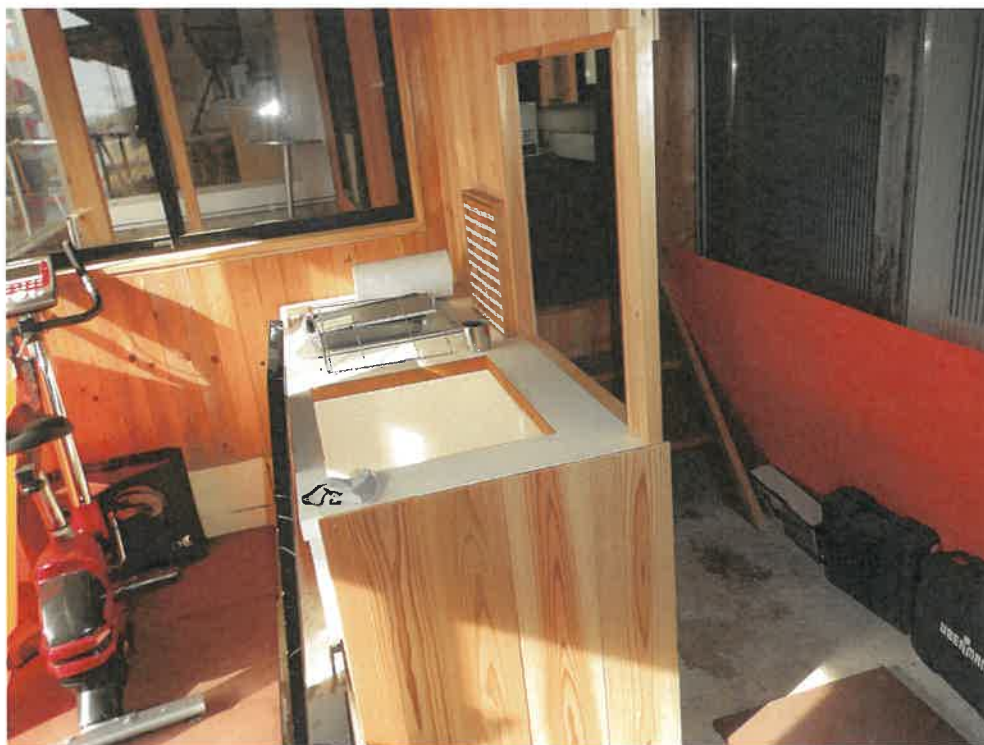
物件 2 主建物内部（浴室）



（1 2 枚目）

⑦

物件2 附属建物内部 (作業場)



⑧

物件2 附属建物内部 (2階)





令和5年(ケ)第27号	
令和6年 1月10日	現地調査
令和6年 3月11日	評価

津地方裁判所四日市支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

瀬 古 博 之 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 10,460,000 円
物件 2 (建物)	金 6,430,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行う事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の内訳価格は物件2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。

* * * 以 下 余 白 * * *

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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合に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原則として考慮していない。

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。

5 その他特別の評価条件

・増築部分は概測数量による。

* * * 以 下 余 白 * * *

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在	桑名市陽だまりの丘二丁目	
	地番	2411番	
	地目	宅地	
	地積	330.58 m ²	
	所有者	A	
2	所在	桑名市陽だまりの丘二丁目2411番地	
	家屋番号	2411番	
	種類	店舗	店舗・居宅・事務所
	構造	木造 合金メッキ鋼板ぶき 2階建	
	床面積	1階 138.87 m ² 2階 82.81 m ² 延べ 221.68 m ²	2階 約100.21 m ² 延べ 約239.08 m ²
	所有者	株式会社リビングエコロジー	
番号	特記事項		
2	(附属建物) 符号 1 種類 事務所・倉庫 構造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 床面積 1階19.20m ² 2階19.20m ² 延べ38.40m ² (現況 ; 1階約38.20m ² 2階19.20m ² 延べ約57.40m ²)		

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）

位置・交通	養老鉄道養老線「下深谷」駅 南西方・直線距離 約1.9km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅団地内の幹線道路沿いに店舗等も見られる地域	
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	都市計画区域・市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
	その他の規制	播磨特定土地区画整理事業地区地区計画
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積330.58㎡ ・ほぼ長方形 ・南側間口：約24m，西側間口：約14m ・ほぼ平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南側 幅員約28m（種別：市道），舗装有，両面歩道有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路から約1m高い（駐車スペースはほぼ等高） ・西側 幅員約4m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法上の道路ではない ※接面道路とほぼ等高～約1m高い ※車止めがあり，車の通行不可 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・目的物件2の敷地として利用されている。 	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・既述地区計画では地区整備計画が定められている（敷地面積165㎡以上，壁面後退1m等）。 ・南側市道に都市ガス本管あり。 ・簡易物置約2㎡及びLPガスタンクが置かれている。 	

(注) 「有」，「無」の基準については，以下のとおり。

※「有」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされている。

※「無」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物			
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20年10月24日 新築		
	経 過 年 数	16 年		
	経済的残存耐用年数	8 年		
仕 様	構 造	木造		
	屋 根	合金メッキ鋼板葺		
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板など		
	内 壁	合板、クロスなど		
	天 井	合板、石膏ボードなど		
	床	フローリング、タイル、ビニールシートなど		
	設 備	電気、給排水、衛生など		
	そ の 他	特になし		
床面積（現況）	1階	138.87 m ²	2階	約100.21 m ²
	延べ	約239.08 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	店舗・居宅・事務所		
	間 取	2K+店舗+事務所		
品 等	やや劣る			
保守管理の 状 態	やや劣る			
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積には2階未登記増築部分約10m²及び約7.4m²を含む。 ・付属建物符号1とは通路を介して往来できる。 ・本件建物の1階南側店舗の内部は未確認。 ・室内で猫を飼っている。 			

3 建物の概況及び利用状況（物件2の附属建物符号1）

区 分	附属建物符号1			
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23年2月20日 新築		
	経 過 年 数	13 年		
	経済的残存耐用年数	8 年		
仕 様	構 造	木造		
	屋 根	合金メッキ鋼板葺		
	外 壁	合金メッキ鋼板など		
	内 壁	合板など		
	天 井	合板など		
	床	合板、コンクリート土間など		
	設 備	電気など		
	そ の 他	特になし		
床面積（現況）	1階	約38.20 m ²	2階	19.20 m ²
	延べ	約57.40 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	事務所・倉庫		
	間 取	—		
品 等	やや劣る			
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る			
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 床面積には1階未登記増築部分約19m²を含む。 ・ 物件2とは通路を介して往来できる。 			

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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=オ
1	60,900	0.96	330.58	0.95	18,360,000

※万円未満切捨

ア 標準画地価格・・・・・・・・別紙「標準画地価格決定表」参照。

イ 個別格差・・・・・・・・・・0.96 <下記各条件の相乗積>
 ※小数点第3位四捨五入

・画地条件；0.96（方位1.06×角地1.01×規模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。

* * * 以 下 余 白 * * *

(2) 建物価格 (物件 2)

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=エ
2	150,000	約239.08	0.22	7,880,000
附属 1	135,000	約57.40	0.25	1,930,000
合計				9,810,000

※万円未満切捨

ウ 現価率 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。

物件 2

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{8 \text{ <注1>}}{(16 + 8) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.22$$

※小数点第 3 位四捨五入

<注1>経済的残存耐用年数
<注2>経過年数

物件 2 の附属建物符号 1

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{8 \text{ <注1>}}{(13 + 8) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.25$$

※小数点第 3 位四捨五入

<注1>経済的残存耐用年数
<注2>経過年数

* * * 以下余白 * * *

2 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(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=ウ
1	18,360,000	0.05 法定地上権 不成立	920,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・ 土地利用権等を法定地上権が不成立（使用借権・場所的利益相当）と判定し、その割合を5%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) <1(1)オ> <1(2)エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1)ウ> イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	18,360,000	- 920,000	/	1.00	0.60	10,460,000
2	9,810,000	+ 920,000	1.00	1.00	0.60	6,430,000
一 括 価 格 (合計)						16,890,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：必要なしとした。

エ 市場性修正：特になし。

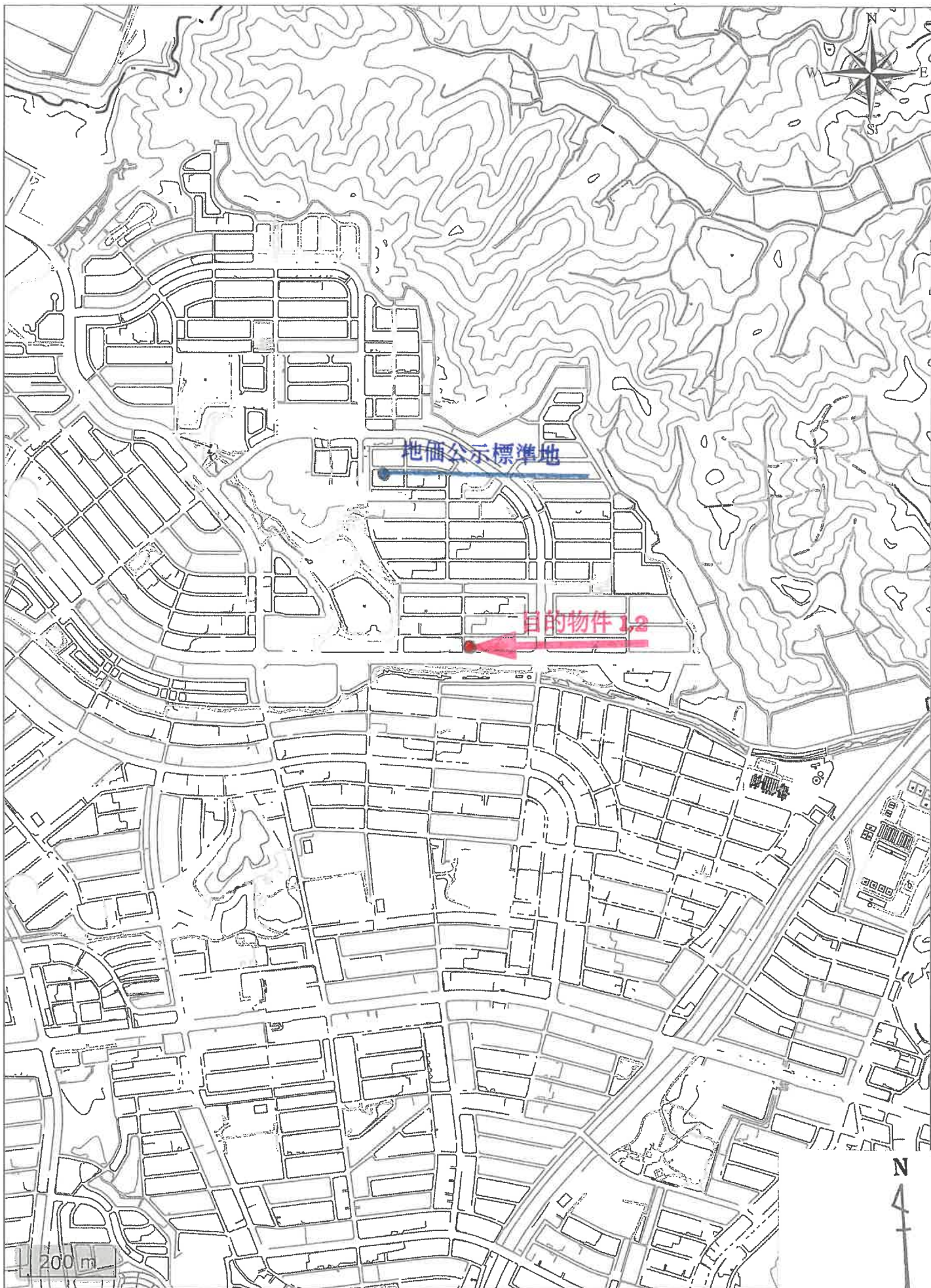
オ 競売市場修正

- ・ 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 附 属 資 料

- ・ 位置図（桑名市白図）
- ・ 案内図（桑名市白図）
- ・ 公図写し（縮小・法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面・各階平面図写し（同上）
- ・ 建物配置図（略・評価人作成）
- ・ 建物間取図（同上）
- ・ 仮名一覧表

以 上



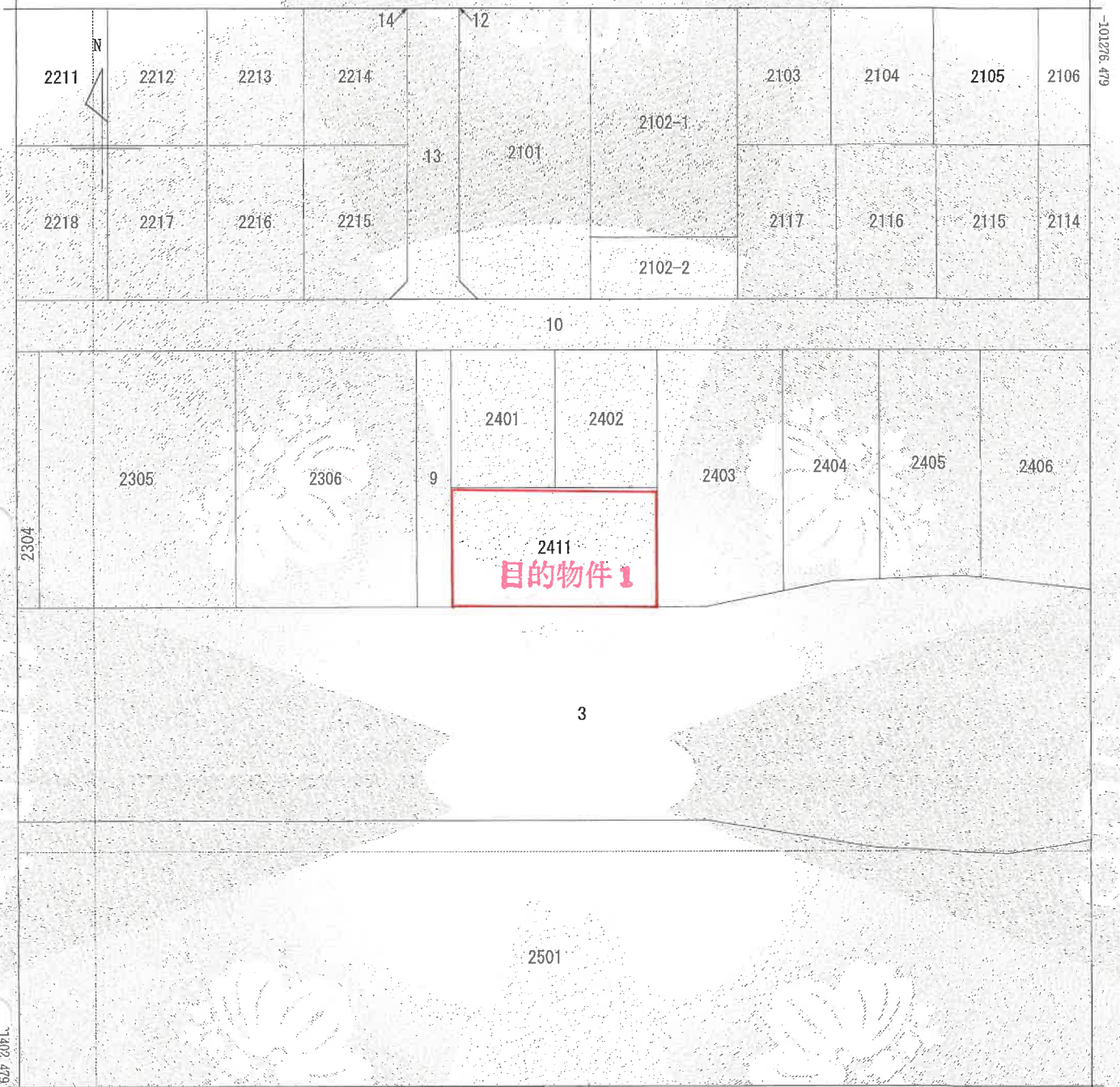
桑名市役所「白図」

縮尺 $\frac{1}{10000}$
位置図



桑名市役所「白図」

縮尺 $\frac{1}{2500}$
案内図



+58791.202

(座標値種別：測量成果)

地番
区域見出
陽だまりの丘
2丁目

請求 部分	所在 桑名市陽だまりの丘二丁目				地番 2411番				
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	VI	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20年10月25日			備付 年月日 (原図)	平成20年10月27日		補記 事項		

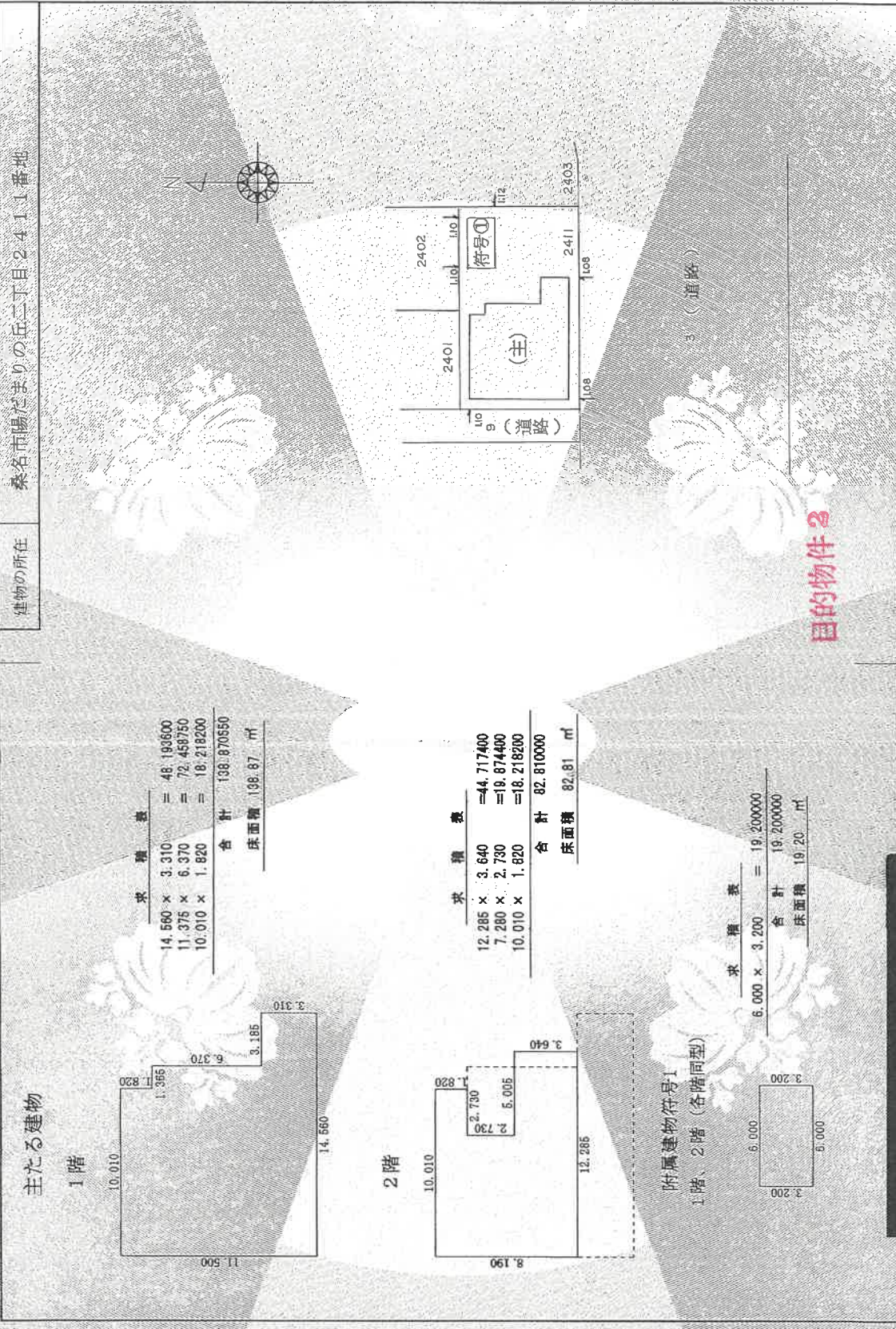
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年12月8日
津地方務局桑名支局
登記官

A 4判に縮小

面図
階平面図
建物各階

家屋番号	2-4-1-1番
建物の所在	桑名市場だまりの丘三丁目2-4-1-1番地



目的物件2

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

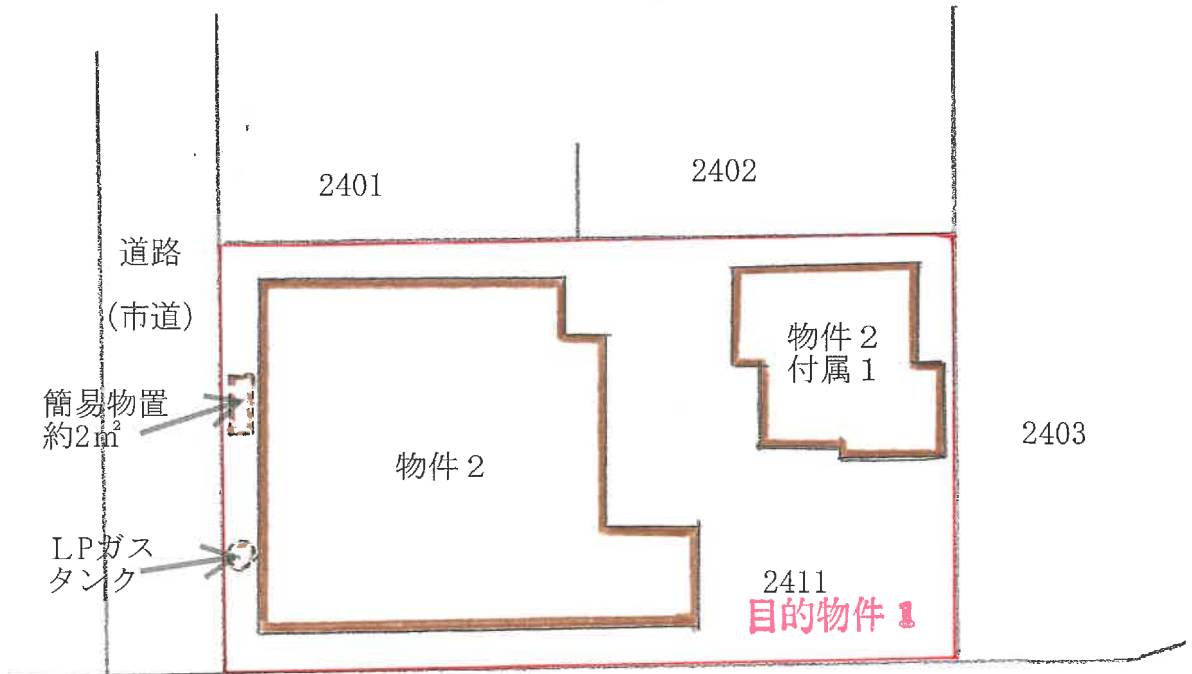
(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成24年6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。
令和5年12月8日 津地方事務所桑名支所 登記官

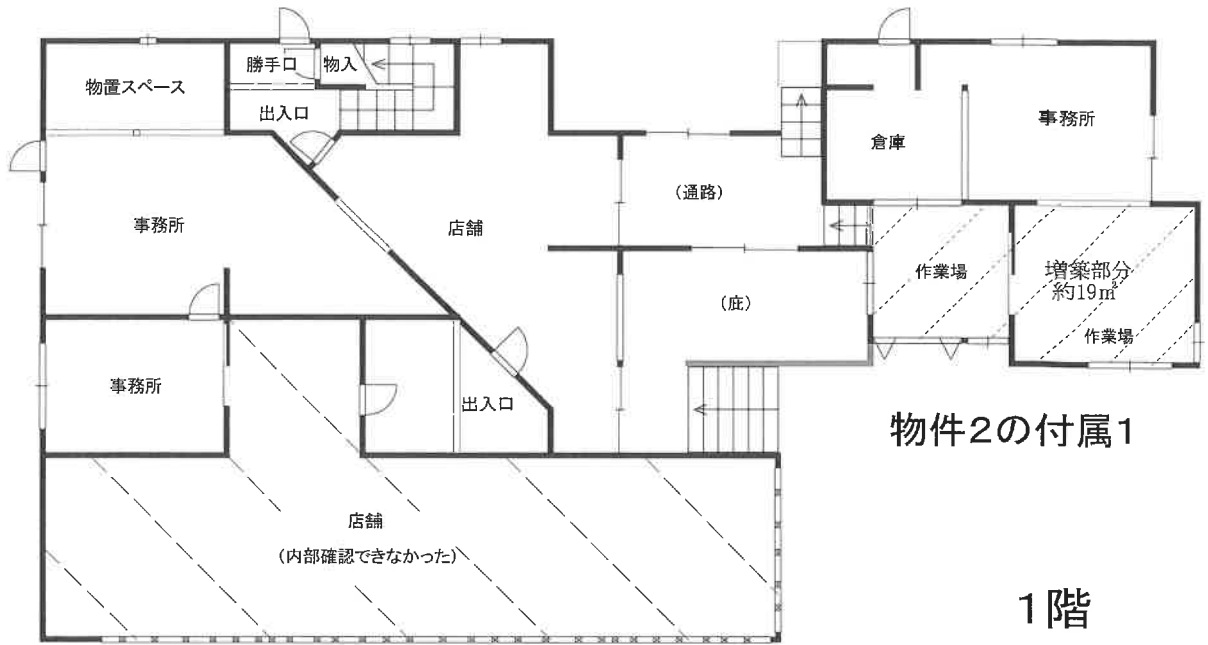
請求番号：5-2



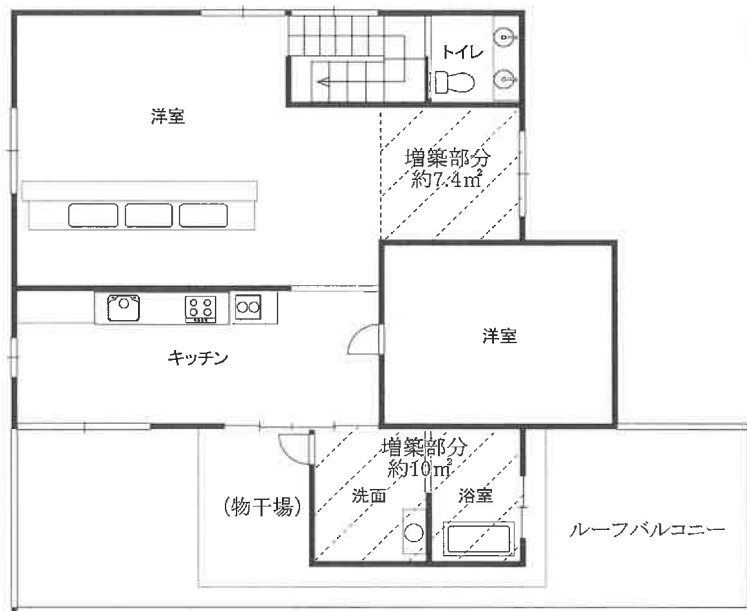
道路
(市道)



建物配置図



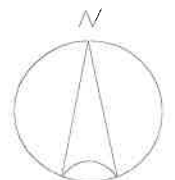
物件2



物件2



2階



建物間取図