

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8年 8月 3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 8年 7月29日 午後 1時00分から 令和 8年 7月29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 6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 桑名市大字桑名字十二番476番地66

建物の名称 ダイアパレス桑名駅前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字桑名字十二番476番66の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.75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 桑名市大字桑名字十二番476番66

地 目 宅地

地 積 1103.71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 55万3824分の7460



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 15日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

---

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Aの相続人C及び同D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 (一棟の建物の表示)

所 在 桑名市大字桑名字十二番476番地66

建物の名称 ダイアパレス桑名駅前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字桑名字十二番476番66の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.75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 桑名市大字桑名字十二番476番66

地 目 宅地

地 積 1103.71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 55万3824分の7460

共有者 亡A相続人C 持分2分の1

共有者 亡A相続人D 持分2分の1



令和7年(ケ)第29号  
令和7年8月6日受理  
令和7年9月11日提出

# 現況調査報告書

津地方裁判所四日市支部

執行官 野 添 学

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 桑名市大字桑名字十二番476番地66

建物の名称 ダイアパレス桑名駅前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字桑名字十二番476番66の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.75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 桑名市大字桑名字十二番476番66

地 目 宅地

地 積 1103.71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 55万3824分の7460



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"/> 建物所有者であった亡Aの法定相続人B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」につき、「執行官の意見」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 9,330円 修繕積立金 13,350円 水道料金 実費 円	令和7年8月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計291,990円 (内訳は本報告書の「その他の事項」記載のとおり) <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	〒231-0023 神奈川県横浜市中区山下町74番1. 大和地所コミュニティライフ株式会社	
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"/> 土地建物位置関係図のとおり <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	敷地権の割合は55万3824分の7460である。	
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 令和 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  
(2枚目)

## そ の 他 の 事 項

■ 管理会社に照会したところ、令和7年8月18日現在における管理費等の滞納状況について、下記のとおり回答を得た。

### 記

#### 1 滞納額

管理費	74,640円	(令和7年1月1日～令和7年8月1日分)
修繕積立金	106,800円	(令和7年1月1日～令和7年8月1日分)
水道料	33,158円	(令和7年2月1日～令和7年8月1日分) (2か月毎)
テレビ(共視聴代)	3,080円	(令和7年1月1日～令和7年8月1日分、月額385円)
駐車場代	64,000円	(令和7年1月1日～令和7年8月1日分、月額8,000円)
駐輪場代	4,000円	(令和7年1月1日～令和7年8月1日分、月額500円)
遅延損害金	6,312円	(令和7年1月1日～令和7年5月1日分、年14.6%)
合計	291,990円	

なお、管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる旨の規定が管理規約中に存在する。

#### 2 その他

(1) 管理方式	全委託管理
(2) 管理員	あり(月～金勤務)
(3) 管理組合の有無	あり(ダイアパレス桑名駅前管理組合)
(4) 負担決議された工事費負担金	なし
(5) 管理組合の積立金総額	106,490,252円(R7.7.31現在)
(6) 耐震性能診断の受検の有無	なし
(7) 駐車場	あり(有料、月額2,000円～14,000円、すぐには使用できず、抽選による)
(8) ペット飼育	可(規約による制限あり)
(9) 規約による共用部分の有無	あり(管理室等)

(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
■ マンション管理人	<p>1 201号室には、所有者のAさんとそのご家族が住まわれていると思います。</p> <p>2 このマンションの総戸数は74戸です。</p> <p>3 このマンションには附設の立体駐車場がついています。</p> <p>(以上、令和7年8月7日聴取)</p>
■ A (開始決定時の所有者)	<p>1 201号室には私と妻子が住んでいます。他に占有者はありません。</p> <p>2 そう遠くない時期に引越をする予定です。</p> <p>(以上、令和7年8月15日聴取)</p>
■ B (Aの妻)	<p>1 夫のAですが、令和7年8月16日、塗装の仕事をしている最中に誤って転落し、ヘルメットをしていなかったこともあり、亡くなりました。</p> <p>2 現在、本件のマンション(201号室)に住んでいるのは、私と子の2名です。</p> <p>3 Aの相続については、相続放棄する方向で検討中です。Aには先妻との間にお子さんがいらっしゃると思います。</p> <p>(以上、令和7年8月25日聴取)</p> <p>4 私と子供はここを退去する予定ですが、相続放棄した場合、亡くなった主人の持ち物は置いていくことになると思います。</p> <p>5 室内で猫4匹を飼っています。</p> <p>6 室内は、経年劣化している部分や猫が引っ掻いた傷が存在する箇所がありますが、大きな不具合はないと思います。</p> <p>7 駐車場を借りていましたが、今は返却して借りていません。</p> <p>(以上、令和7年8月31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  
(4枚目)

## 執行官の意見

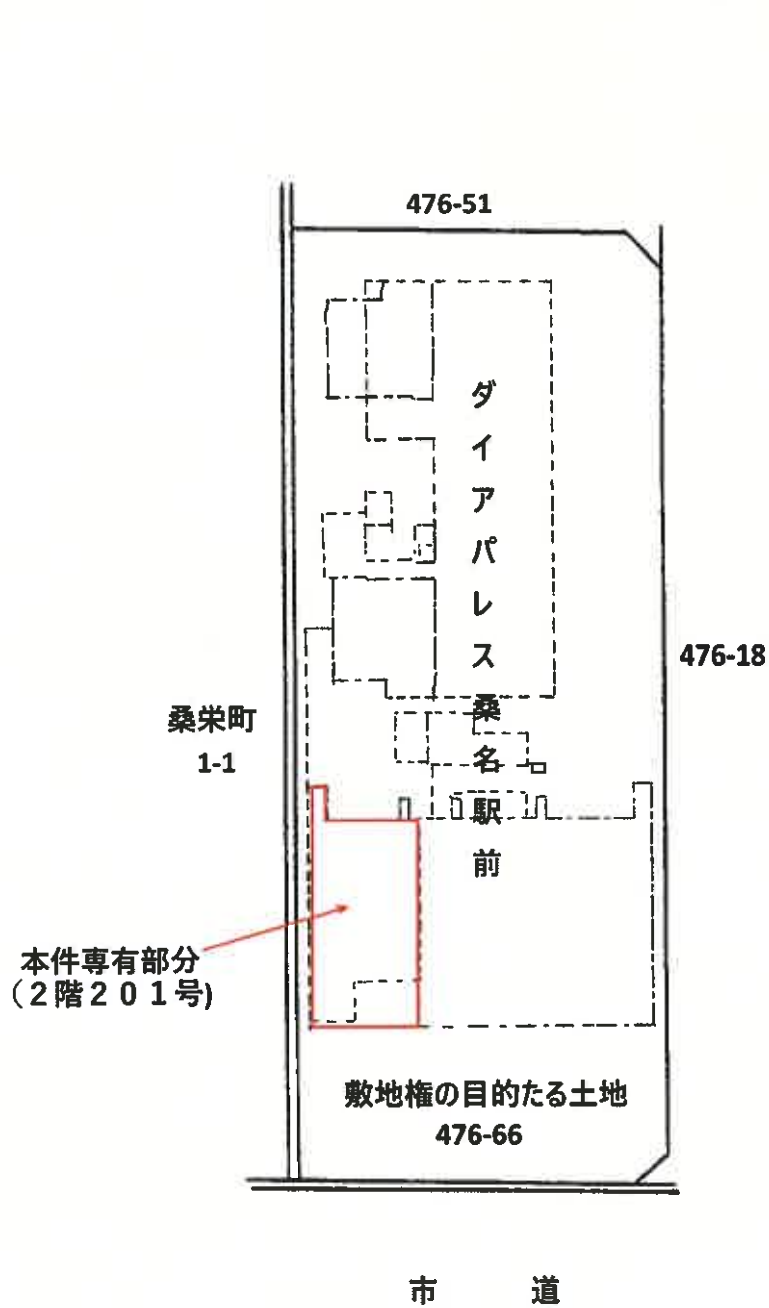
- 1 本件物件は、区分所有建物である「ダイアパレス桑名駅前」(地下1階付14階建、総戸数74戸)の2階201号室とその敷地権である。
- 2 本件競売手続の開始決定時、本件物件の所有者はAであったが、同人は令和7年8月16日に他所で事故死した。なお、本報告書提出時点で、同人の相続については民法915条に定める熟慮期間中であり、本件物件の占有については、その法定相続人である配偶者が相続分に応じた所有(共有)権に基づいて占有しているものと認定した。
- 3 亡Aの法定相続人全員が将来的に相続を放棄した場合には、民法951条に基づき、その相続財産は法人となる。
- 4 室内で猫4匹が飼育されており、室内の複数の壁面に傷みが見られた(写真③)。

(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 6日 (水) 13:20-13:30	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 8月 7日 (木) 10:40-11:00	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、管理人から面談聴取
7年 8月 7日 (木)	執行官室	管理会社宛、照会書面送付
7年 8月15日 (金) 11:35-11:50	電話	所有者から電話聴取、現地調査期日日程調整
7年 8月20日 (水)	執行官室	所有者宛、現地調査期日通知書送付
7年 8月21日 (木) 10:55-11:05	桑名市役所	住民票除票調査
7年 8月25日 (月) 9:45-10:15	電話	亡所有者の妻から電話聴取
7年 8月31日 (日) 12:55-13:45	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、亡所有者の妻から面談聴取
<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 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月31日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

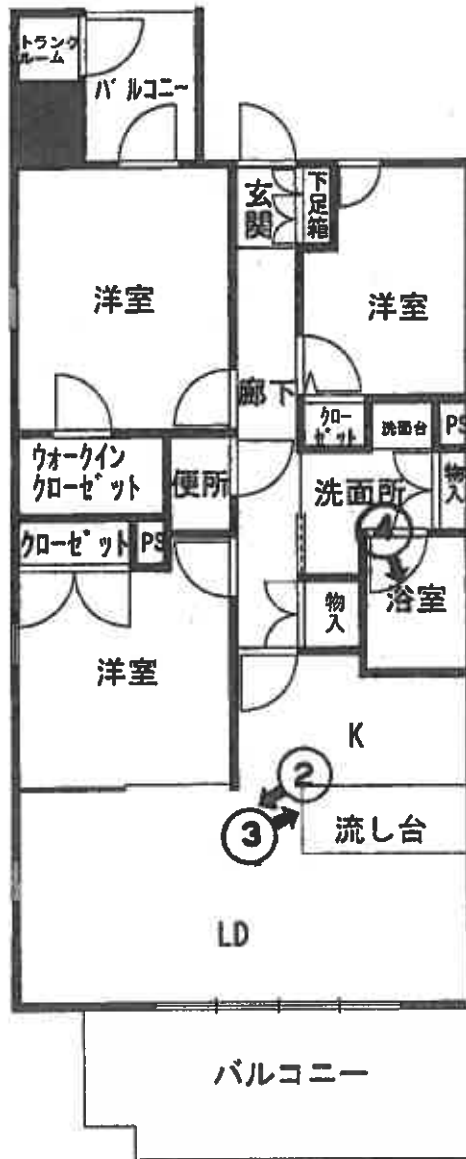
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(6枚目)

# 土地建物位置関係図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

# 間取図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



本件マンション全景

②



写真②～④は  
201号室  
室内を撮影

③



壁面等の傷み

④



令和7年(ケ)第29号	
令和7年8月31日	現地調査
令和7年9月10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

市川 裕規

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 22,770,000 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  
特になし。

### 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	一棟の建物の表示		
	所在	桑名市大字桑名字十二番 476番地66	
	建物の名称	ダイアパレス桑名駅前	
	専有部分の建物の表示		
	家屋番号	大字桑名字十二番 476番66の201	
	建物の名称	201	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	2階部分 70.75 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	下記特記事項参照
	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	桑名市大字桑名字十二番476番66	
	地目	宅地	
	地積	1,103.71 m <sup>2</sup>	
	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	55万3824分の7460		
番号	特記事項		
1	登記上の所有者であるAは、令和7年8月16日に死去。同人の相続に関し、本件評価時点では、民法915条に定める熟慮期間中にある。		

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

## 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	近鉄名古屋線・JR関西本線「桑名」駅 東方・直線距離 約190m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	「桑名」駅前の高層マンションや低層店舗等が見られる地域。	
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	商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	600%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	高度利用地区、特別用途地区(商業業務誘導地区)
面地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積: 1,103.71㎡</li> <li>・(南側道路に対し)間口: 約21m、奥行: 約53m</li> <li>・ほぼ長方形</li> <li>・ほぼ平坦地勢</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側 幅員約9.5m(種別:市道)、舗装あり</li> <li>・東側 幅員約4.5m(種別:私道)、舗装あり</li> </ul> <p>※南側道路は建築基準法第42条1項1号道路。          ※東側道路は建築基準法第42条1項5号道路。なお、同道路との境界線沿いにはコンクリート塀が設置されており、同道路は本件土地において利用できる状態にはない。          ※接面道路とはほぼ等高</p>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1号専有部分を含む一棟の建物の敷地として利用されている。</li> </ul>	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	有
	下水道	有
特記事項	特になし	

(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

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス桑名駅前	
建物の用途	居宅（総戸数 74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29年 9月 25日 新築
	経過年数	8年
	経済的残存耐用年数	32年
構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付14階建	
仕様	屋根：陸屋根	
	外壁：タイル貼り、吹付タイル等	
	その他：特になし	
設備等	エレベーター	有
	駐車場	有
	その他	玄関オートロック
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	管理組合：有、名称：ダイアパレス桑名駅前管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	大和地所コミュニティライフ株式会社
	管理形態	管理人：有（5日/週）
管理の状況	普通	
特記事項	ペット飼育は可（規約による制限あり）。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	2階 (201号室) 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	70.75 m <sup>2</sup> (登記面積)	
間 取 り	3LDK、南側と北側にバルコニー (13.07m <sup>2</sup> ) あり。	
仕 様	天 井	ビニルクロス等
	床	フローリング、タイル貼り等
	内 壁	ビニルクロス等
	設 備	電気・給排水・衛生等
	そ の 他	—————
保 守 管 理 状 態	やや劣る ・猫4匹が飼育されており、壁クロスにおいて、猫によるひっかき傷が確認された。	
管 理 費 等	管 理 費	9,330円 (月額)
	修繕積立金	13,350円 (月額)
	そ の 他	テレビ (共視聴代) 385円 (月額)、駐車場8,000円 (月額)、駐輪場500円 (月額)、水道料金実費
	滞 納 額	291,990円 (令和7年1月分から令和7年8月分までの滞納額； 遅延損害金6,312円及び水道料金33,158円も含む。)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	※「現況調査報告書」参照	
特 記 事 項	関係者によると、駐車場を借りていたが、今は返却して借りていない、とのこと。	

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、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、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 比準価格の試算

#### (1) 基準階の比準価格

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下記取引事例等を収集分析し、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以下のとおり査定した。

○基準階：2階

データA	・桑名市大字桑名 地内、4階部分 402,000 円/㎡ (令和6年9月時点)
データB	・桑名市大字桑名 地内、7階部分 449,000 円/㎡ (令和7年8月時点)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情補正 イ	時点修正 ウ	標準化補正 エ	地域格差 オ	建物品等格差 カ	比準価格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
A	402,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{90}$	$\times \frac{100}{97}$	455,000
B	449,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{104}$	$\times \frac{100}{90}$	$\times \frac{100}{97}$	494,000
基準階の比準価格							474,000

- イ 事情補正 : 特になし  
 ウ 時点修正 : 取引時点から評価日までの推定変動率である。  
 エ 標準化補正 : 階層・位置・規模等の個別格差を考慮した。  
 オ 地域格差 : 交通・環境条件格差等を考慮した。  
 カ 建物品等格差 : グレード・仕様面等を考慮した。

#### (2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ=エ
474,000	0.99	70.75	33,200,000

※万円未満切捨

- イ 個別格差 : 位置 (角部屋) 及び保守管理の状態を考慮。

## 2 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、必ずしも現行の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 (円)	正味復帰価格の現価					収益価格 (円)
	4年目期末有効純収益 (円)	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 (円)	複利現価率	正味復帰価格現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ=エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ
2,403,558	1,083,600	9.0%	12,040,000	0.7938	9,557,352	11,960,000

※万円未満切捨

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：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な利回り等を基準として査定した。

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

### 3 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

目的物件は自用を主とした分譲マンションであることから、本件においては比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、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 イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
① 比準価格	33,200,000	1.00	33,200,000
② 収益価格	—————		11,960,000
③ 調整後価格	33,200,000		

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：

不要と判断した。

#### (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(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

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 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ
33,200,000	1.00	0.70	0.98	1.00	22,770,000

※万円未満切捨

イ 市場性修正：不要と判断した。

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：売却に至るまでの滞納管理費等を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：不要と判断した。

## 第6 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表
- ・ 適正取得証明書

以 上

《分析期間中のキャッシュフロー》

(単位：円)

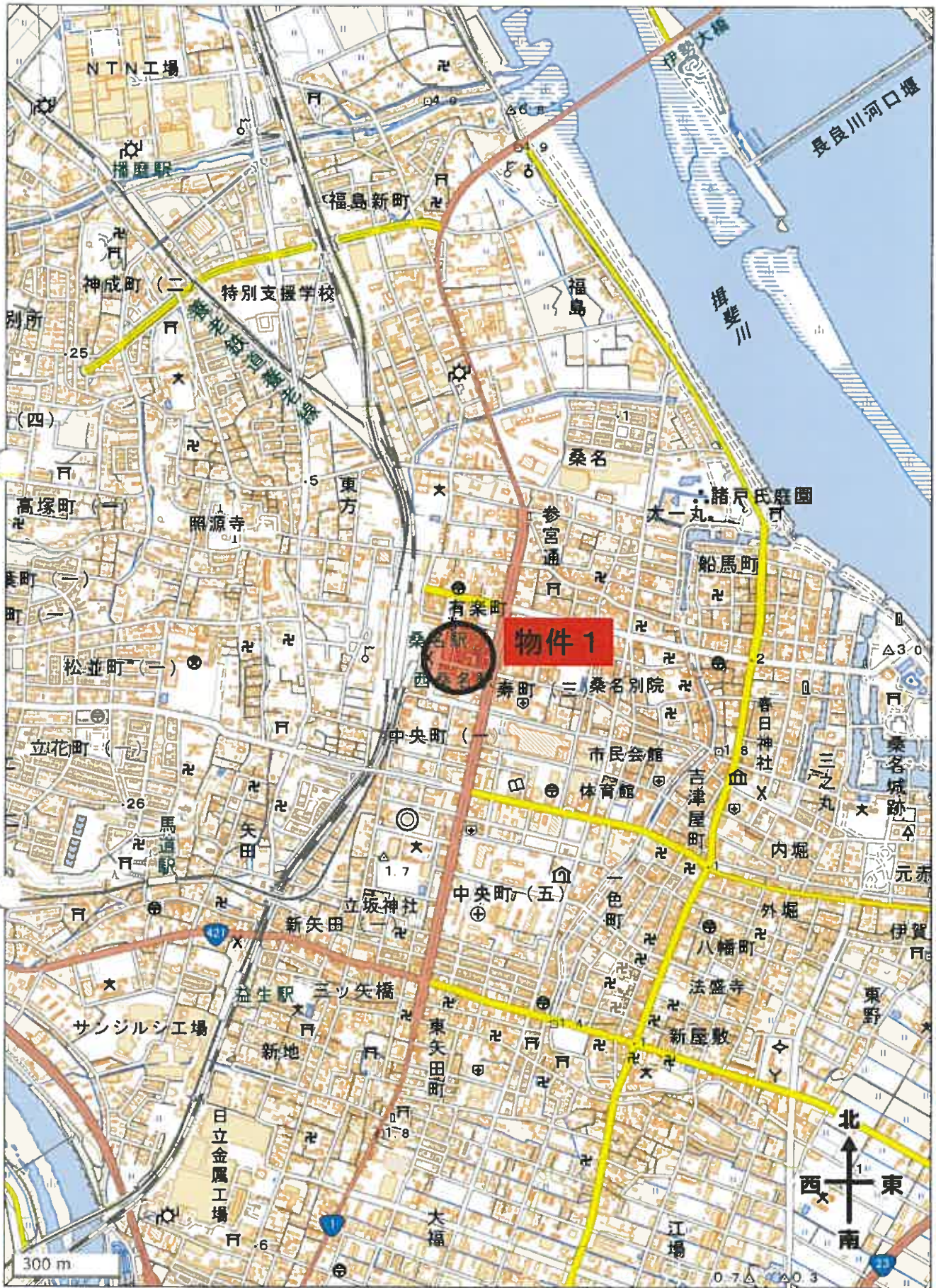
項 目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000
	空室損失	168,000	168,000	168,000	168,000
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益	1,512,000	1,512,000	1,512,000	1,512,000
イ 総費用	維持管理費	117,600	117,600	117,600	117,600
	修繕費	168,000	168,000	168,000	168,000
	公租公課	121,200	121,200	121,200	121,200
	損害保険料	21,600	21,600	21,600	21,600
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	428,400	428,400	428,400	428,400
	資本的支出	420,000	0	0	
	総費用合計	848,400	428,400	428,400	428,400
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	25.5%	25.5%	25.5%	25.5%	
エ 有効純収益 (ア-イ)	663,600	1,083,600	1,083,600	1,083,600	
オ 複利現価率 (割引率 8.0%)	0.9259	0.8573	0.7938		
カ 有効純収益の現価 (エ×オ)	614,427	928,970	860,161		

(注1) 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

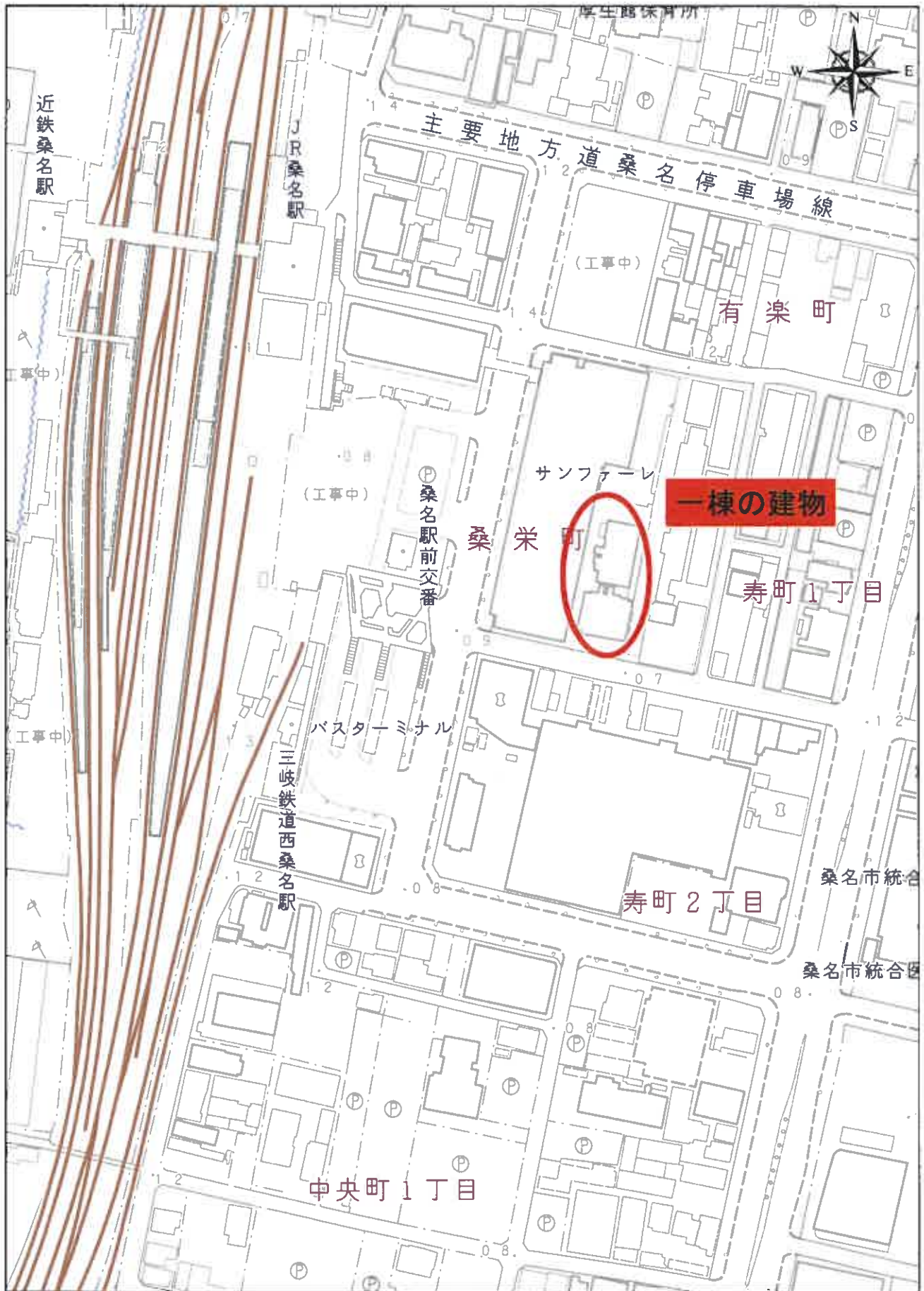
(注2) 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

# 附 属 資 料

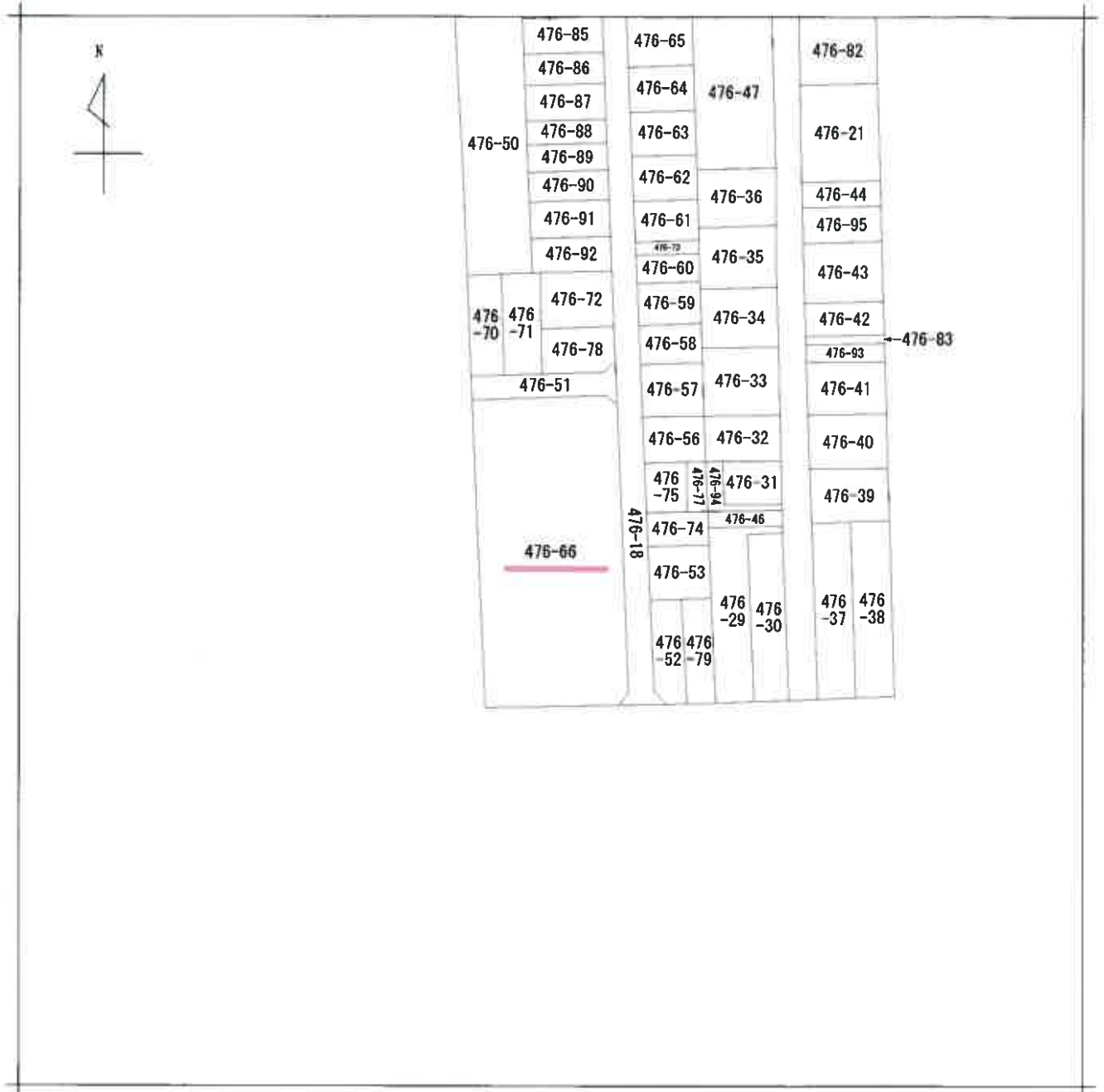
# 位置図



# 案内図



[この地図は、測量法第44条に基づく複製承認を得て、三重県市町総合事務組合発行の数値地形図を複製したもの（三総合地第216号）を転載したものである。]



大字桑名  
地番区域見出

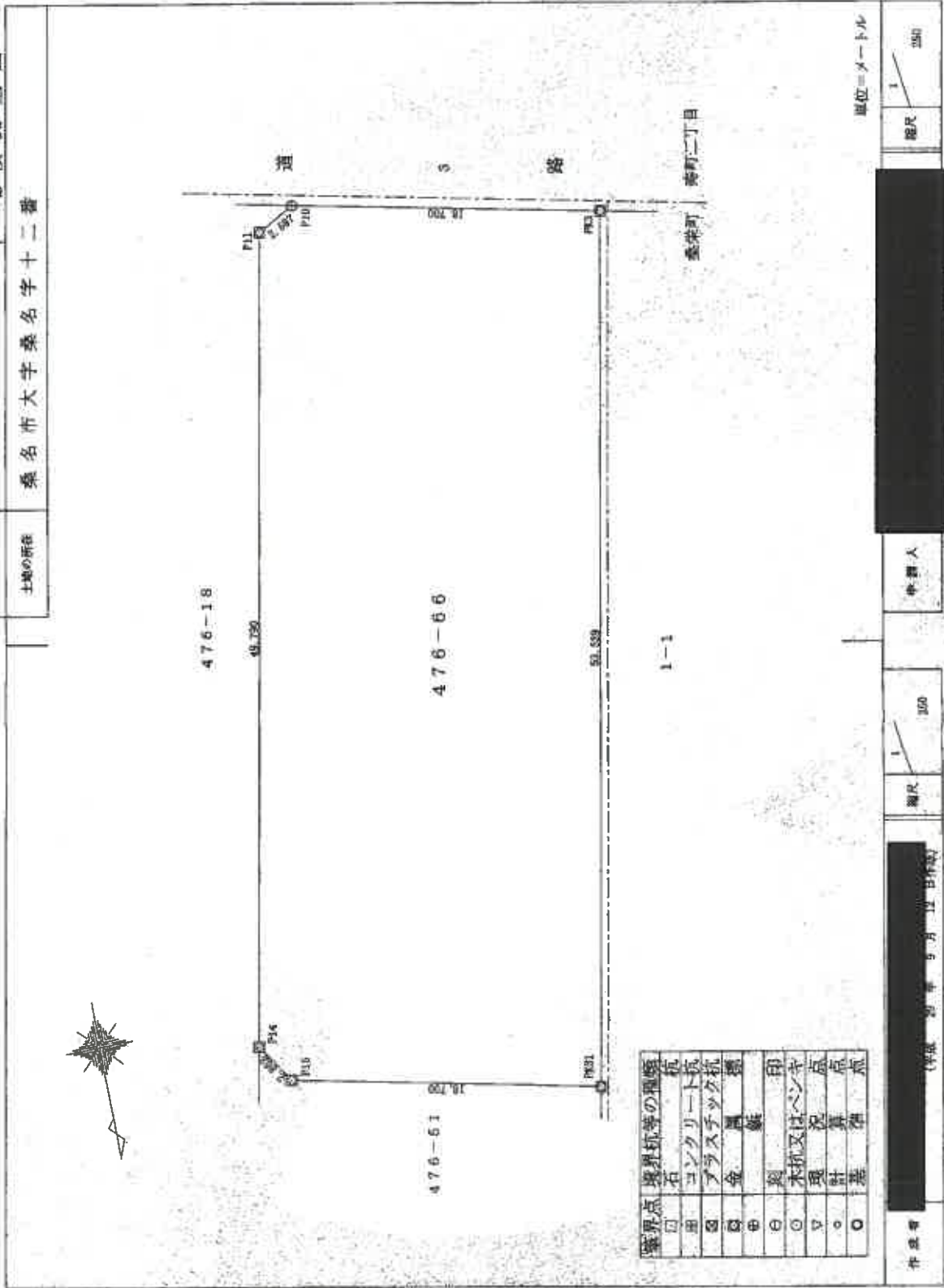
請求部	所在	桑名市大字桑名字十二番				地番	476番66		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和47年2月1日			備付年月日(原図)			補記事項		

# 地積測量図

登記年月日：平成29年9月26日

## 所在地

地番	476-66
土地の所在	桑名市大字桑名字十二番



(これは図面に記載されている内容を説明した書面である)

(桑名地方支務局桑名支局管轄)

令和7年6月23日 桑名支務局

登記官

地積測量番号：MNS303 (1/2)

※A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成29年9月26日

土地積測量図

地番	476-66
土地の所在	桑名市大字桑名字十二番

座標求積表

測点	$X_n$	$Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
PK31	-108339.256	61109.401	-3027517.818633	53.529
PK3	-103381.736	62498.962	-3533378.816670	18.700
P10	-103396.770	62517.222	-174923.187156	2.597
P11	-103394.534	62519.506	3130351.665420	49.750
P14	-103345.700	62529.217	3203434.316127	2.862
P16	-103343.303	62527.653	404241.276645	18.700
積面積				2207.435733
面積				1103.7178665
地積				1103.71

測点の座標	点名	既知点の名義及び座標値	備考	
座標系	既知点	X座標	座標	
世界測系	西區砂角点	-108213.355	69499.948	GPS座
世界測系	津島	-108271.259	62487.385	GPS座

測量年月日	平成27年9月2日
座標系	VI系

作成者	申請人	縮尺
		1/

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。  
 (簿地方送務局兼名古屋官廳)

令和7年6月23日 東京法務局

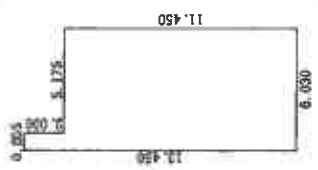
登記官



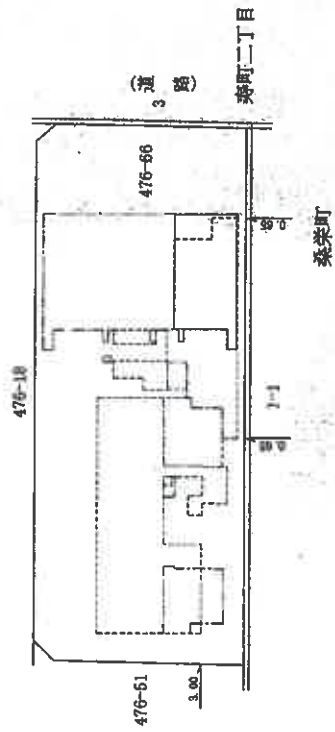
登記年月日：平成29年10月17日

建物階平面図

家屋番号  
大字桑名字十二番  
476番66の201  
建物の所在  
桑名市大字桑名字十二番476番地66



求積表	
6.030 × 11.450	= 68.043500
0.855 × 2.000	= 1.710000
合計	70.753500
床面積	70.75 m <sup>2</sup>



区分した建物の存する部分各階部分  
建物の名称201

桑名町

桑町二丁目

製作者	製作者	縮尺	1/250	申請人	申請人	縮尺	1/500
製作者	製作者	縮尺	1/250	申請人	申請人	縮尺	1/500

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。

（所在地法務局長署名欄省略）  
令和7年6月23日 東京法務局長

登記官

地図管理番号：M99305 (2/3)

※A3判をA4判に縮小



# 建物見取図

