

令和2年6月入札開始分から 制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

本物件の入札も対象です。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要です。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

※この写しを提出する場合でも、**陳述書**、**住民票**・**資格証明書**の提出は必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 8日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊川知子

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 2日から 令和 6年 5月 10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 17日 午前10時00分 場 所 奈良地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 7日 午前10時00分 場 所 奈良地方裁判所執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月 21日 午前10時00分から 令和 6年 5月 21日 午後 4時30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) 当裁判所の当座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、株式会社商工組合中央金庫、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すので、①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②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、買受けの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 6年 4月 8日から当庁物件明細書閲覧室(1階執行係窓口前)に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良市疋田町一丁目
地 番 82番
地 目 宅地
地 積 1262.80平方メートル
共有者 A 持分75分の8
共有者 B 持分75分の23
共有者 C 持分75分の21
共有者 D 持分75分の6
共有者 E 持分75分の17
- 2 所 在 奈良市疋田町一丁目
地 番 85番2
地 目 宅地
地 積 66.11平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 E 持分3分の1
- 3 所 在 奈良市疋田町一丁目82番地
家屋 番号 82番
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 320.59平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺平家建・一部2階建
床 面 積 1階 約333.09平方メートル



物 件 目 録

2階 約27.39平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床 面 積 134.54平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約3.1平方メートル

共有者 A 持分9分の3

共有者 B 持分9分の2

共有者 C 持分9分の2

共有者 E 持分9分の2



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 8日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊川知子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共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

なし

《 注 意 書 》

- 1 この書面は、現況調査報告書、評価書その他事件記録上表れている事実及びそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識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される可能性もあります。）。
- 2 記録上に表れた事実等がすべてこの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が簡潔に記載されているだけです。したがって、必ず、現況調査報告書、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もよく御覧ください。
- 3 買受人が代金納付後に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 上記の各種「詳細説明」は、当裁判所の物件明細書閲覧室（1階執行係窓口前）に別にファイルに綴って備え置いているほか、「不動産競売物件情報サイト（BIT）」（<http://bit.sikkou.jp/>）の「お知らせ」メニューにも掲載され、PDFファイルとしてダウンロードすることができます。



物件目録

1 所 在 奈良市疋田町一丁目
地 番 82番
地 目 宅地
地 積 1262.80平方メートル

共有者 A 持分75分の8
共有者 B 持分75分の23
共有者 C 持分75分の21
共有者 D 持分75分の6
共有者 E 持分75分の17

2 所 在 奈良市疋田町一丁目
地 番 85番2
地 目 宅地
地 積 66.11平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 E 持分3分の1

3 所 在 奈良市疋田町一丁目82番地
家屋 番号 82番
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 320.59平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺平家建・一部2階建
床 面 積 1階 約333.09平方メートル



物 件 目 録

2階 約27.39平方メートル

(附属建物)

符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺平家建
床 面 積 134.54平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約31平方メートル

共有者 A 持分9分の3
共有者 B 持分9分の2
共有者 C 持分9分の2
共有者 E 持分9分の2



令和 5年(ケ)第 58号
令和 5年11月24日受理
令和 6年 1月 9日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 宍 戸 清 志

(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 奈良市疋田町一丁目
地 番 82番
地 目 宅地
地 積 1262.80平方メートル
共有者 A 持分75分の8
共有者 B 持分75分の23
共有者 C 持分75分の21
共有者 D 持分75分の6
共有者 E 持分75分の17

2 所 在 奈良市疋田町一丁目
地 番 85番2
地 目 宅地
地 積 66.11平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 E 持分3分の1

3 所 在 奈良市疋田町一丁目82番地
家屋 番号 82番
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 320.59平方メートル

(附属建物)

符 号 2
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床 面 積 134.54平方メートル

共有者 A 持分9分の3

共有者 B 持分9分の2

共有者 C 持分9分の2

共有者 E 持分9分の2



その他の事項

■ 目的物件の現況等

1 表札等の表示

表札の表示 「所有者 A の姓」

2 目的土地の現況等

- (1) 目的土地(物件 1、2)は目的建物の敷地として一体的に使用されていた(別紙土地・建物位置関係図及び別紙添付写真①参照)。
- (2) 目的土地(物件 2)の北側接道面において、金属製プレートが確認できたほかは、隣接土地等の境界等を明示するプレート、杭等も見当たらなかった。目的土地内において、目的土地(物件 1)と目的土地(物件 2)との間の境界を表す徴表も判然としなかった。立ち入り調査時に、現地の各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地・建物位置関係図表示のとおりであり、地積についても概ね公簿どおりの地積が存在するものと推察されたが、正確な地積等は隣接土地所有者等の立ち会いのもと、専門家による計測を要する。
- (3) 目的土地北東側及び南東側に駐車スペース、南西側にカーポートが存する(別紙土地・建物位置関係図参照)。
- (4) 目的土地内に、井戸が 2 箇所存する(別紙土地・建物位置関係図参照)。
- (5) 目的土地北側の接面道路付近に電柱 1 本が存する(別紙土地・建物位置関係図及び別紙添付写真①参照)。
- (6) 目的土地中央部東側に未登記附属建物(木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅 床面積約 3 1 m²)が存する(別紙土地・建物位置関係図及び別紙添付写真⑩参照)。
- (7) 目的土地西側土塀の中央部付近において、塀上部に損壊部分が存した(写真⑱参照)。その他の箇所において、塀壁面の亀裂状損傷が複数箇所に存した。

3 目的建物の現況等

- (1) 目的建物(物件 3)の主たる建物、附属建物符号 2 及び未登記附属建物の位置は、別紙土地・建物位置関係図のとおり、建物内の状況及び間取り等は、別紙間取(略)図及び別紙添付の写真に撮影したとおりである。
- (2) 目的建物の主たる建物は、登記記録上、昭和 3 9 年以前に建築されたことが判明するものの、建築年月日については、記録されていない。建物登記記録表題部には、

(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

複数回にわたって一部取毀、増築、附属建物合棟等がなされた旨の記録が存するが、これらの変更が、現存する目的建物のどの部分に相当するものかについては、判然としなかった。

- (3) 現地立入調査の結果、目的建物(主たる建物)の北側倉庫の2階部分として未登記増築部分(約27.39㎡)が存した(別紙「間取(略)図」及び写真⑩参照)。また、南側洋室に接続して、便所・シャワー室(約12.5㎡)の未登記増築部分が存した(別紙「間取(略)図」及び写真⑬参照)。
- (4) 目的建物(主たる建物)の玄関ホール西側、和室と接続する部分付近の床にたわみを感じた。

浴室及び洗面脱衣室の外壁面に亀裂痕(補修跡)が存した。

目的建物(主たる建物)のLDKにおいて、猫5匹がケージ内で飼育されていた。また、犬1匹が室内飼いされていた。LDKにおいて若干の動物臭が感じられた。

- (5) 附属建物(符号2)は、倉庫として使用されていた(写真⑭、⑮参照)。債務者会社代表者兼所有者Cによれば、当該倉庫は、米倉として築造され、米千石が収納される設計であるとのことである。
- (6) 未登記附属建物は、現況は居宅であるが、室内で猫14匹が室内飼いされており、猫飼い用の建物として使用されていた。

同建物の西側に接続して屋根付き金網張りの猫舎が設けられていた。同建物と猫舎は猫が自由に行き来できるようになっていた(写真⑯、⑰参照)。

同建物内において、強い動物臭を感じた。

4 接面道路

- (1) 目的土地は、北側、東側、南側、西側において市道に接面している。その幅員を概測したところ、北側道路は約2.8～約3.3m、東側道路は約2.3m、南側道路は約1.5～約2.4m、西側道路は約1.7～約2.1mであった。
- (2) 評価人から、上記接面道路は北側、西側及び南側道路が建築基準法第42条2項道路である等の報告を得ているが、詳細については評価人作成にかかる評価書を参照されたい。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

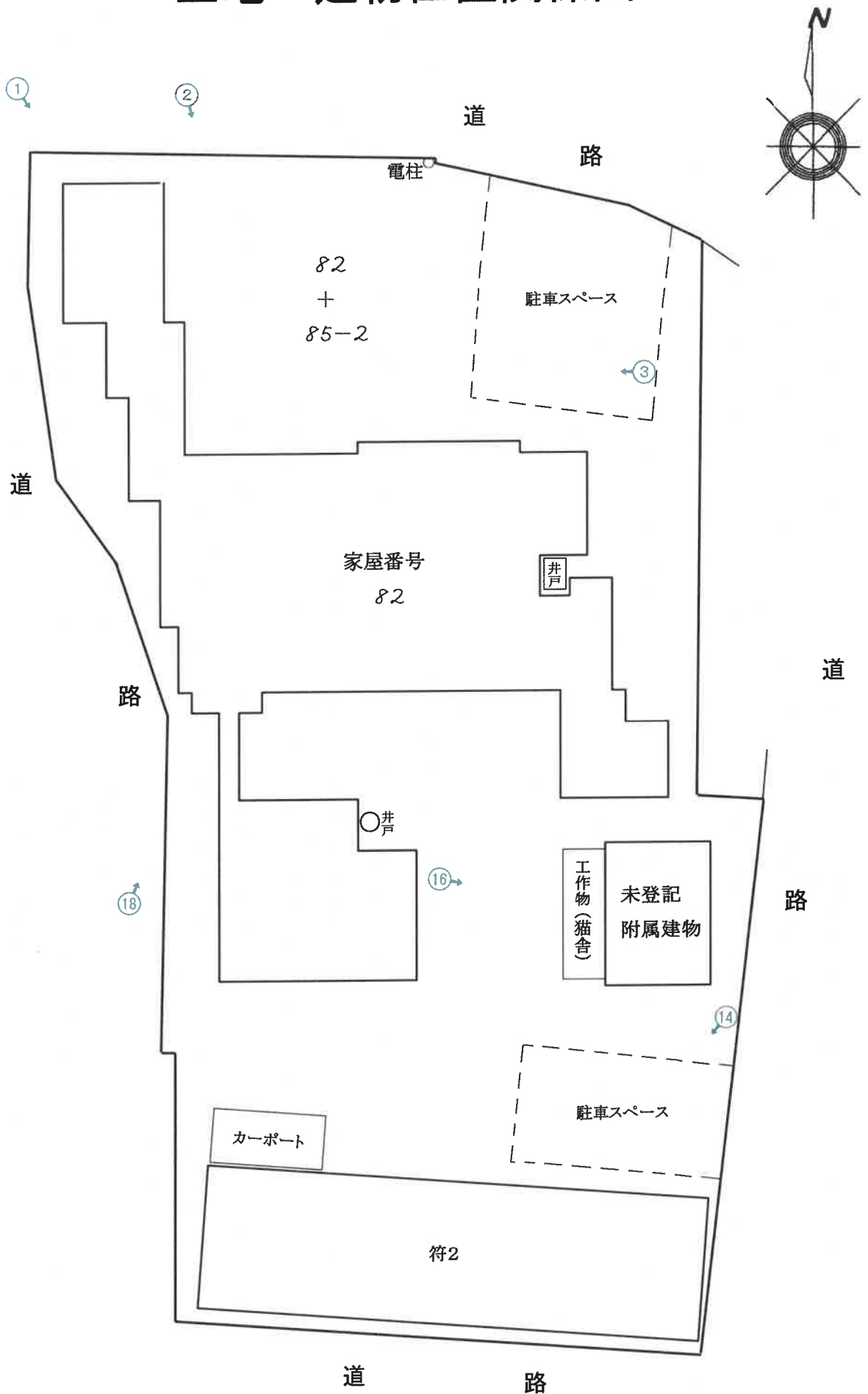
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 債務者会社代表者 兼所有者 C</p>	<p>■ 1 目的建物には、土地共有者らが居住しております。他人に貸している部分はありません。</p> <p>2 目的建物の主たる建物、符号2の倉庫は、数十年以上前に建てられましたが、何回か取り壊しや修繕等がされてきております。</p> <p style="padding-left: 40px;">符号2の倉庫は、米倉として作られ、米千石が収納される造りになっています。現在は、米倉としては使用しておりません。</p> <p>3 目的建物の主たる建物で、猫5匹、犬1匹を室内飼いでしております。</p> <p style="padding-left: 40px;">また、未登記附属建物内で猫14匹を室内飼いでしております。未登記附属建物の西側に接続して屋根付き金網張りの猫舎を設けています。未登記附属建物と猫舎は、猫が自由に行き来できるようになっています。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月7日 : - :	執行官室	ライフライン照会文書送付 (回答あり)
5年12月7日 14:30-15:00	奈良市役所	占有関係資料調査 土地・建物関係資料調査
5年12月14日 15:20-15:45	物件所在地	物件及び占有確認 共有者 E と面談、在宅通知・照会書交付 写真撮影
5年12月15日 15:50-16:00	奈良地方法務局	公図、地積測量図、建物図面等調査 登記事項等調査
5年12月18日 14:00-14:05	執行官室	共有者 C から電話聴取
5年12月20日 15:20-15:35	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、在宅要請書投函 写真撮影
5年12月27日 9:00-11:00	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 共有者 C と面談
<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 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

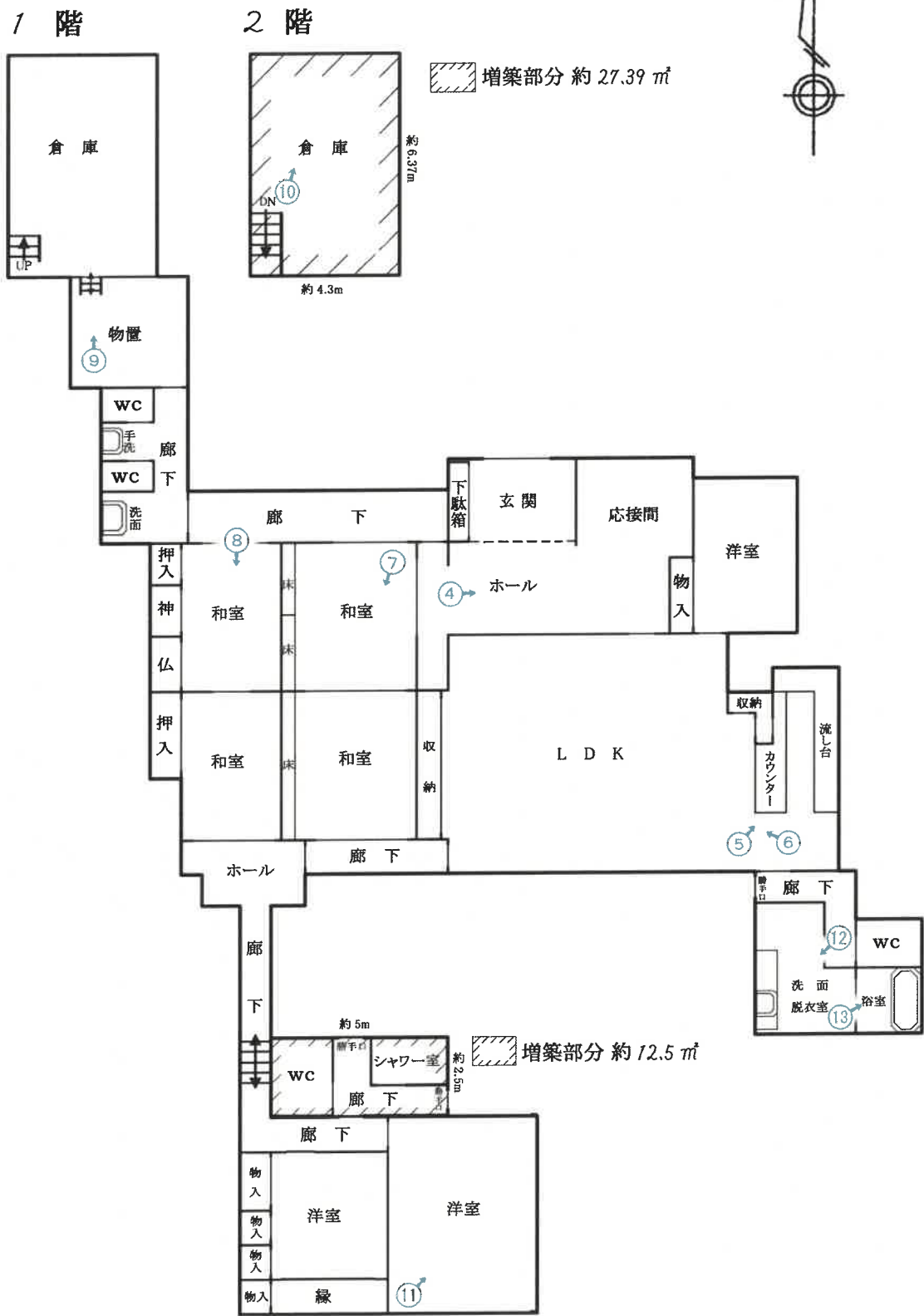
土地・建物位置関係図



(検尺は概測である)
(8 枚目)

(←○ 写真撮影場所・方向)

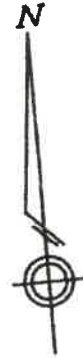
間取(略)図



(検尺はいずれも概測である)

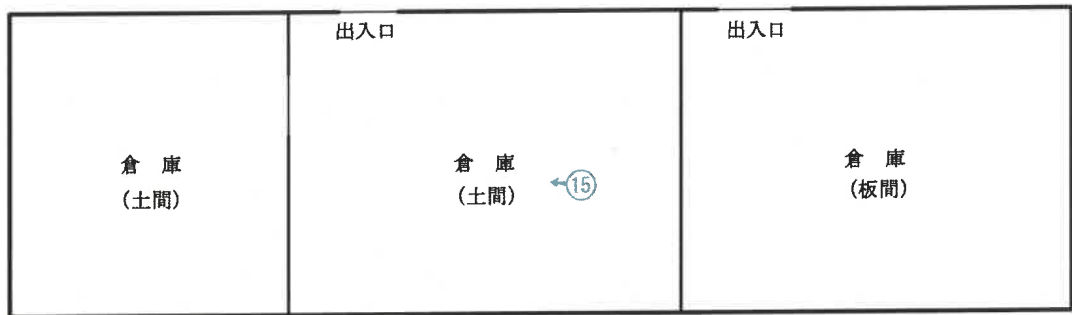
(←○ 写真撮影場所・方向)

間取(略)図



附属建物

符2



未登記附属建物



木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅 約 31 m²

(検尺はいずれも概測である)

(←○ 写真撮影場所・方向)

①



②



③



④





⑤

⑥



⑦



⑧





⑨

⑩



⑪



⑫





⑬

⑭





15

16



17



18



令和5年（ケ）第58号
令和5年12月27日 現地調査
令和6年1月10日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士
梅 本 剛

第1 評価額

一括価格	
金37,320,000円	
内訳価格	
1	金29,990,000円
2	金1,570,000円
3	金5,760,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について一括売却（民事執行法61条本文）を行うこと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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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。

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、2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	下記の通り。
3	所在 家屋番号 種類・構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	下記の通り。
番号	特記事項		
1、2	<p>①目的土地（物件1、2）は、目的建物（物件3）の敷地として一体的に使用されていた。目的土地相互間の境界については、明確な徴表が見分できなかった。</p> <p>②法務局には、本件目的土地の14条地図及び地積測量図は存在せず、目的土地の正確な形状、地積、境界等は不明である。</p> <p>そこで、法務局備付けの公図写し、奈良市地番図、物件3の建物図面等を参考として現地概測を行ったところ、その形状は概ね土地・建物位置関係図表示の通りであり、地積についても概ね公簿面積通りであるものと推測された。</p> <p>ただし、あくまで評価人による概測に基づく机上計算の結果であり、目的土地の正確な位置・形状、隣接地との境界、地積等を確定するためには、隣接地所有者等の立会・協議の上、専門家による実測が必要である旨留意されたい。</p>		
3	<p>○公簿記載と下記の事項が異なっている。</p> <p>（主たる建物）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造：木造瓦葺平家建・一部2階建 ・床面積：1階 約333.09㎡、2階 約27.39㎡ <p>（未登記附属建物）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・種類：居宅 ・構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・床面積：約31㎡ 		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	近鉄奈良線「大和西大寺」駅 南西方約1.5km（道路距離） ※別添、位置図参照	
付近の状況	中小規模一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域	
主な公法上の規制等	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1種低層住居専用地域 40 % 60 % 無 宅地造成工事規制区域
画地条件（規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢等	規模大 間口（南側）23m・奥行 約50m 不整形 概ね等高、ほぼ平坦。
接面道路	南；幅員約1.5～約2.4m 東；幅員約 2.3 m 西；幅員約1.7～約2.1m 北；幅員約2.8～約3.3m	市道（建築基準法第42条2項道路） 市道（建築基準法上道路扱いなし） 市道（建築基準法第42条2項道路） 市道（建築基準法第42条2項道路）
土地の利用状況及び隣地の状況等	利用状況 隣地状況	（物件1、2）住宅・倉庫の敷地、 道路、住宅等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 有 有
土壌汚染等	登記簿謄本及び過去の住宅地図（1966年）によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できず、土壌汚染対策法にいう要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定もなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届出もない。現地調査においても土壌汚染を懸念すべき施設及び物品の存在は確認できなかった。また、周辺地域（対象敷地外周から概ね50m以内）には、水質汚濁防止法の有害物質使用の特定事業場の届出施設は存しない。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門調査機関による詳細な調査を行わないと確定できない旨留意すべきである。	
特記事項	①目的土地北東側及び南東側に駐車場スペース、南西側にカーポートが存する。 ②目的土地内に、井戸が2箇所存する。 ③目的土地北側の接面道路付近に電柱1本が存する。 ④地盤等についての耐震、耐久力及び地耐力等については現地調査では不明である。 ⑤目的土地西側土塀の中央部付近において、塀上部に損壊部分が存した。その他の箇所において、塀壁面の亀裂状損傷が複数箇所に存した。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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） 不詳 経済的耐用年数 約 25 年 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 主にモルタル等 内 壁 : 主に土壁、クロス等 天 井 : 主に板、クロス等 床 : 主にフローリング、畳等 設 備 : そ の 他 :
床面積（現況）	延 360.48 m ² （概測）
現 況 用 途 等	階 層 ; 平家建 ・ 一部2階建 現 況 用 途 ; 居宅 ・ 倉庫 間 取 り ; 8LDK+倉庫、物置
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	所有者（共有者）が、所有権に基づき、居宅・倉庫として使用している。
特記事項	①（附属建物・符号2）種類：倉庫、構造：土蔵造瓦葺平家建、床面積：134.54m ² 、外壁：鋼板、内壁：塗壁、天井：なし、床：コンクリート ②目的土地中央部東側に未登記附属建物（種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約31m ² 、外壁：サイディング、内壁：ボード、天井：板、床：フローリング）が存する。 ③目的建物（主たる建物）の玄関ホール西側、和室と接続する部分付近の床にたわみを感じた。浴室及び洗面脱衣室の外壁面に亀裂痕（補修跡）が存した。 ④その他建物の内外には経年相応の傷み、汚れ、劣化等が認められた。 ⑤アスベスト等の建物に係る有害物質の使用の有無及びその程度についての判定は目視観察からは不明であり、建物の部材、又は設備機器にアスベスト等が使用されているかどうかは判然とせず、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。 ⑥目的建物（主たる建物）のLDKにおいて、猫5匹がケージ内で飼育されていた。また、犬1匹が室内飼いされていた。LDKにおいて若干の動物臭が感じられた。 ⑦未登記附属建物は、現況は居宅であるが、室内で猫14匹が室内飼いされており、猫飼いの建物として使用されていた。同建物の西側に接続して屋根付き金網張りの猫舎が設けられていた。同建物と猫舎は猫が自由に行き来できるようになっていた。同建物内において強い動物臭を感じた。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

物件1、2の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価補正率 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	55,400	0.84	1,262.80	1/1	0.90	52,889,000
2	55,400	0.84	66.11	1/1	0.90	2,769,000
計			1,328.91			55,658,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (奈良-26)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $76,400 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 134 \doteq 55,400 \text{ 円/㎡}$

◇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。

◇標準化補正: 南向 1.04、一方路 1.00、総合 1.04

◇地域格差: 街路 1.03、接近 1.00、環境 1.30、行政 1.00、その他 1.00、相乗積 1.34

イ. 個別格差: 物件1、2 画地条件 0.84 (四方路、規模、形状、セットバック等)

ウ. 地積: 公簿数量

オ. 建付減価補正率: 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性を考慮。

② 物件3 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	180,000	360.48	0.04	2,595,000
3・附属	150,000	134.54	0.04	807,000
3・附未	135,000	31.0	0.04	167,000
計				3,569,000

ウ 現価率 (主たる建物)

・経済的耐用年数25年、経過年数不明、経済的残存耐用年数0年の残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = { 残価率0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的耐用年数25年) } × (1 - 観察減価 0.30) \doteq 0.04

ウ 現価率 (附属建物・符号2)

・経済的耐用年数20年、経過年数不明、経済的残存耐用年数0年の残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = { 残価率0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的耐用年数20年) } × (1 - 観察減価 0.30) \doteq 0.04

ウ 現価率 (附属建物・未登記)

・経済的耐用年数20年、経過年数不明、経済的残存耐用年数0年の残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = { 残価率0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的耐用年数20年) } × (1 - 観察減価 0.30) \doteq 0.04

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権割合		敷地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
	ア	イ		
1	52,889,000	0.10	場所的利益	5,289,000
2	2,769,000	0.10	場所的利益	277,000
合計	55,658,000			5,566,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価率	市場性 修正率	競売市 場修正 率	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (最低額1万円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
	ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	
1	52,889,000	－ 5,289,000		0.90	0.70	29,990,000
2	2,769,000	－ 277,000		0.90	0.70	1,570,000
3	3,569,000	＋ 5,566,000	1.00	0.90	0.70	5,760,000
一括価格 (合計)						37,320,000

ウ. 占有減価率
必要なし

エ. 市場性修正率
目的土地は規模が大きく、需要者が限定されること等から、市場性修正率を上記の通りとした。

オ. 競売市場修正率
不動産競売手続きには一定の手続き上の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、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）等が不可避免的に伴うこと、本評価が競売入札を前提とする売却基準価額の算定を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率を 0.70 とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 (奈良-26)
 - 所在地 : 奈良市菅原町610番5
 - 価格 : 76,400 円/m²
 - 位置 : 近鉄奈良線「大和西大寺」駅約1.5km
 - 価格時点 : 令和5年1月1日
 - 地積 : 213 m²
 - 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
 - 接面街路 : 南側6m市道に接面。
 - 用途指定等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率40%、容積率60%)
 - 地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	37,995,126 円
物件2	1,989,117 円
物件3	1,587,406 円
	927,003 円

第7 付属資料の表示

1. 位置図 (株式会社昭文社発行都市地図)
2. 付近見取図 (ゼンリン電子住宅地図)
3. 公図写し (A3→A4に縮小)
4. 建物図面 (A3→A4に縮小)
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図(略図)

以 上

物件目録

1 所 在 奈良市疋田町一丁目
地 番 82番
地 目 宅地
地 積 1262.80平方メートル

共有者 A 持分75分の8
共有者 B 持分75分の23
共有者 C 持分75分の21
共有者 D 持分75分の6
共有者 E 持分75分の17

2 所 在 奈良市疋田町一丁目
地 番 85番2
地 目 宅地
地 積 66.11平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 E 持分3分の1

3 所 在 奈良市疋田町一丁目82番地
家屋 番号 82番
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 320.59平方メートル

(附属建物)

符 号 2
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床 面 積 134.54平方メートル

共有者 A 持分9分の3

共有者 B 持分9分の2

共有者 C 持分9分の2

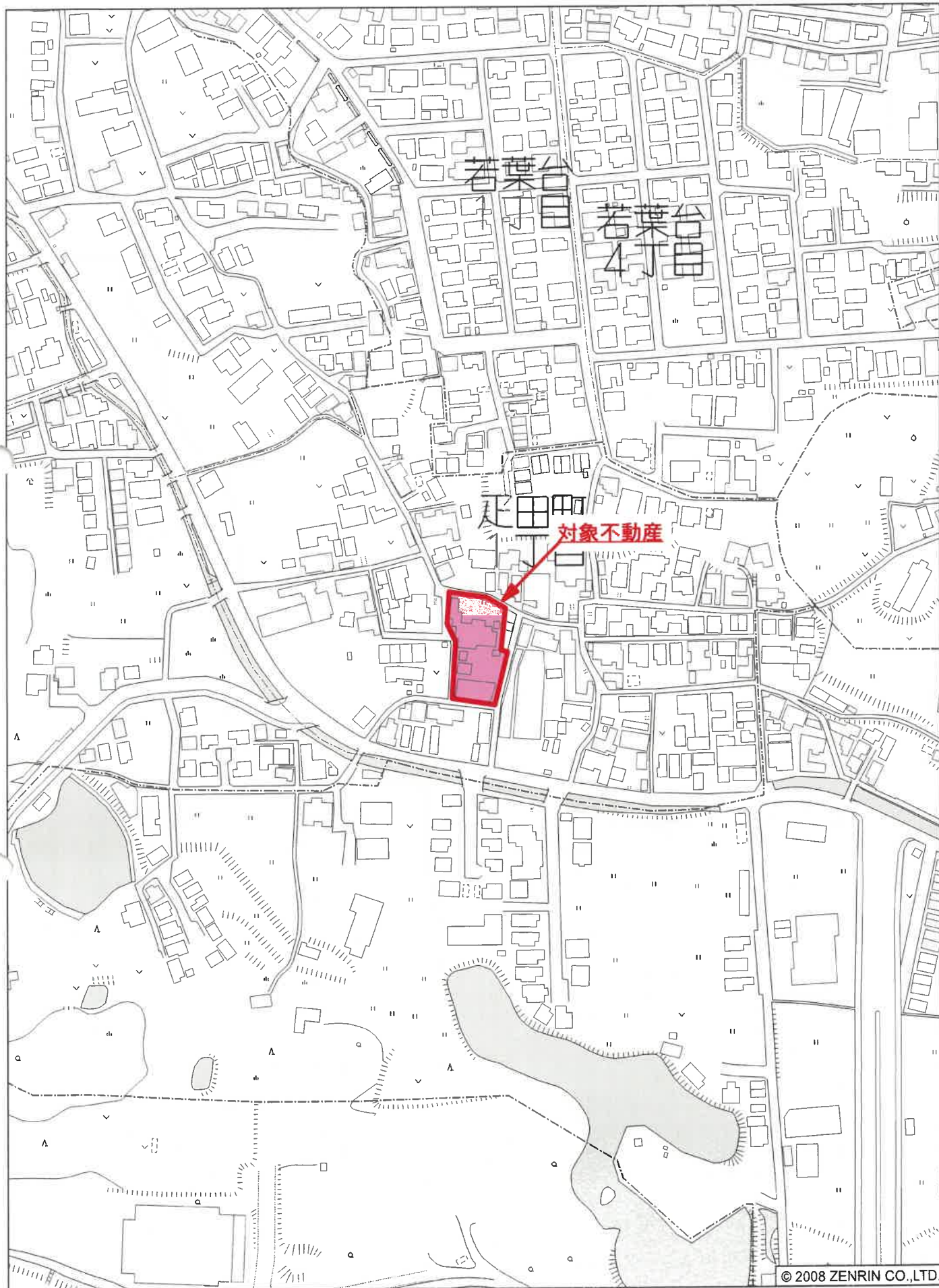
共有者 E 持分9分の2



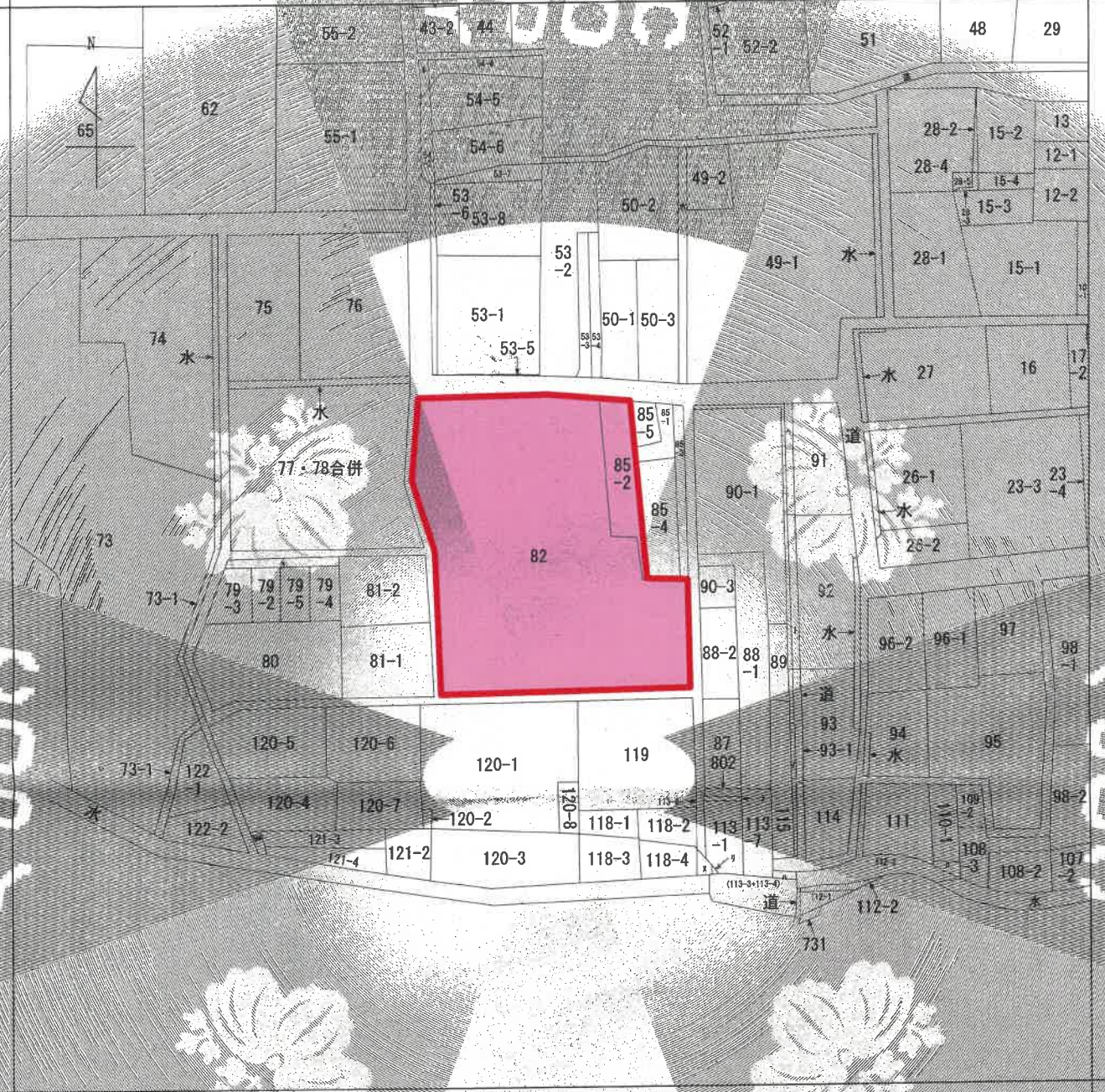
位置図



付近見取図



イ 道 110-2 ハ 113-6 ニ 17-1 ホ 43-1 ヘ 92-1 ニ 113-9 ホ 117-3 ヘ 54-2 ニ 79-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
足田町1丁目

請求部	所在	奈良市足田町一丁目		地番	82番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			補年月日(原図)		補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

A3→A4に縮小

登記年月日：平成8年10月19日

1/2 H.6.10.19

158085

建築物各階平面図

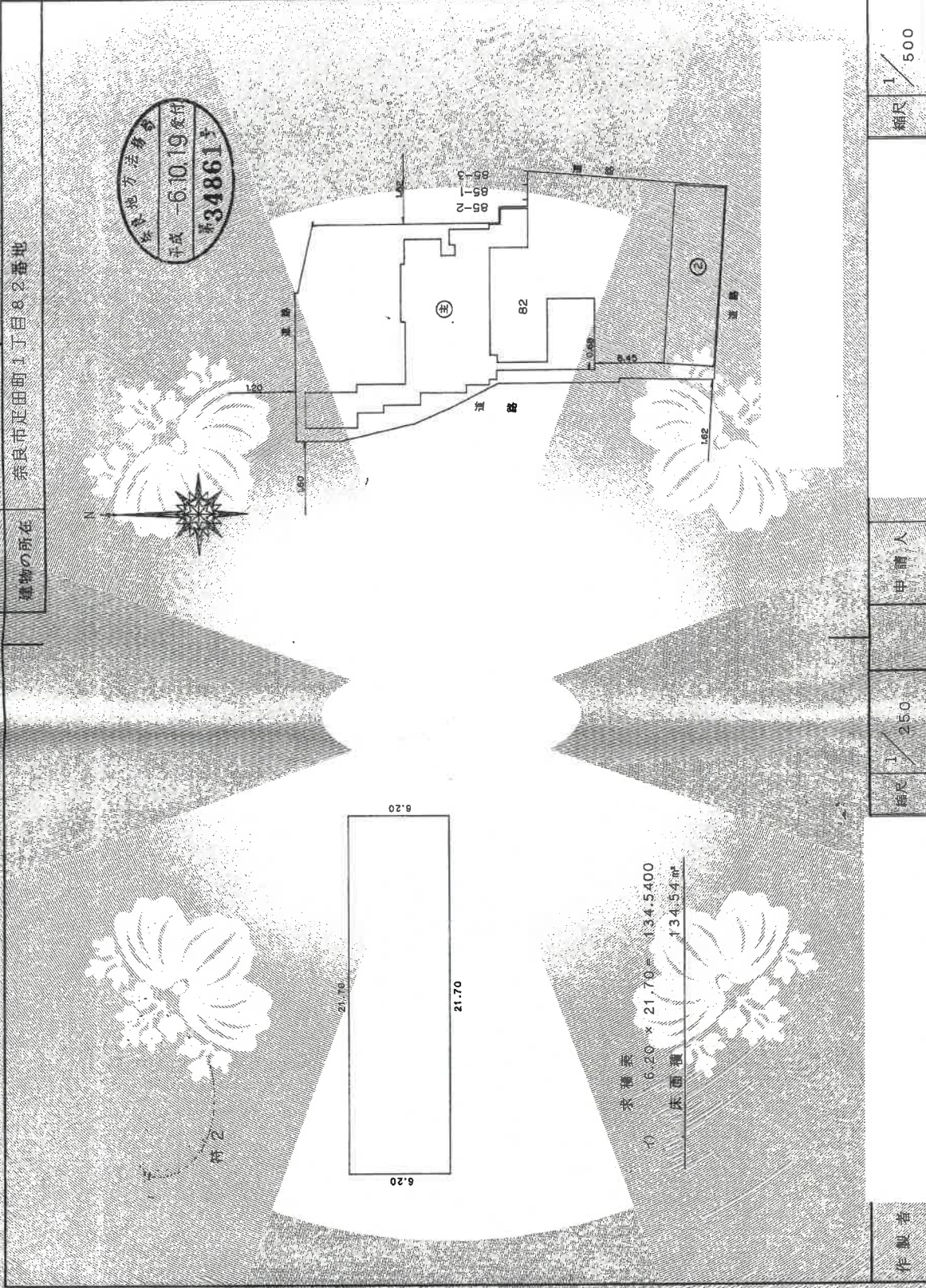
家屋番号

82番

建築物の所在

奈良市正田町1丁目8.2番地

各階平面図



(平面図)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平面図)

登記年月日：平成8年10月19日

2/2 H6.10.19

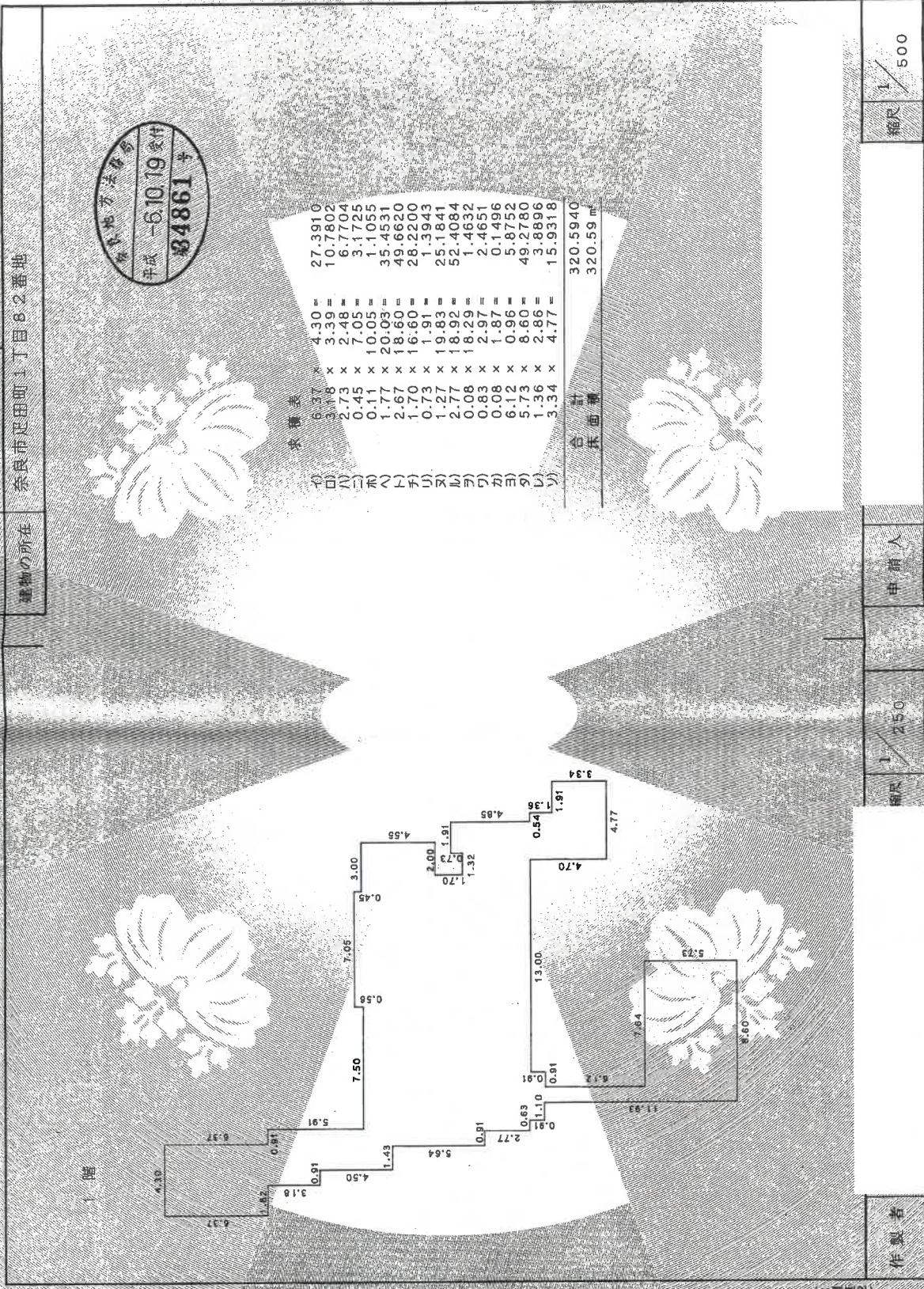
158086

建築物各階平面図 1/2

家屋番号 8.2番

建築物の所在 奈良市疋田町1丁目8.2番地

各階平面図



所在地方法局
 平成 6.10.19 交付
 第4861号

求積表

イ)	6.37	x	4.30	=	27.3910
ロ)	3.18	x	3.39	=	10.7802
ハ)	2.73	x	2.48	=	6.7704
ニ)	0.45	x	7.05	=	3.1725
ホ)	0.11	x	10.05	=	1.1055
ヘ)	1.77	x	20.03	=	35.4531
ト)	2.67	x	18.60	=	49.6620
チ)	1.70	x	16.60	=	28.2200
リ)	0.73	x	1.91	=	1.3943
ル)	1.27	x	19.83	=	25.1841
レ)	2.77	x	18.92	=	52.4084
ロ)	0.08	x	18.29	=	1.4632
カ)	0.83	x	2.97	=	2.4651
キ)	0.82	x	1.87	=	0.1496
ク)	6.12	x	0.96	=	5.8752
ケ)	5.73	x	8.60	=	49.2780
コ)	1.36	x	2.86	=	3.8896
サ)	3.34	x	4.77	=	15.9318
合計					320.5940
床面積					320.59㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

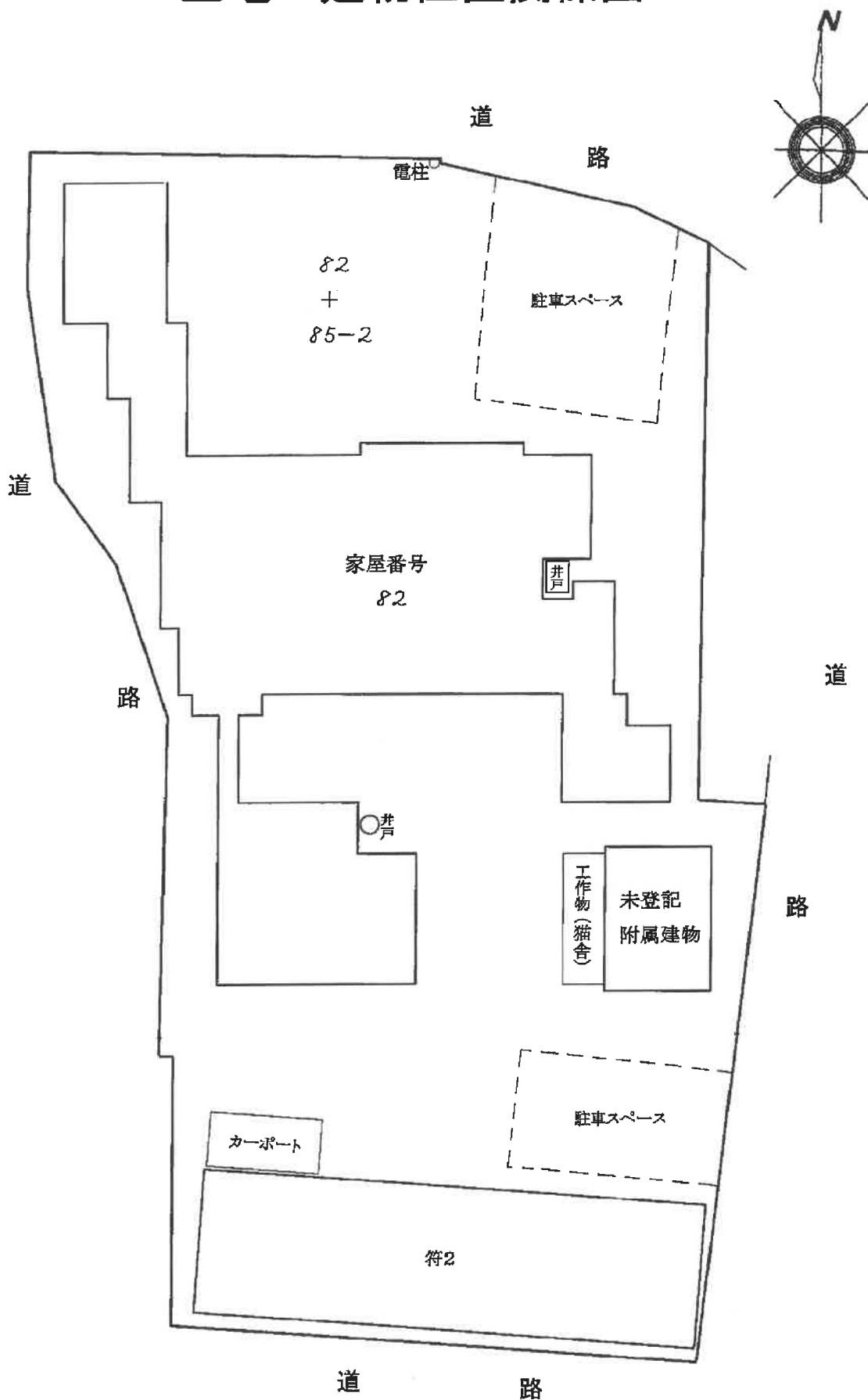
(1/250)

(1/500)

A3→A4に縮小

請求番号：6-8

土地・建物位置関係図



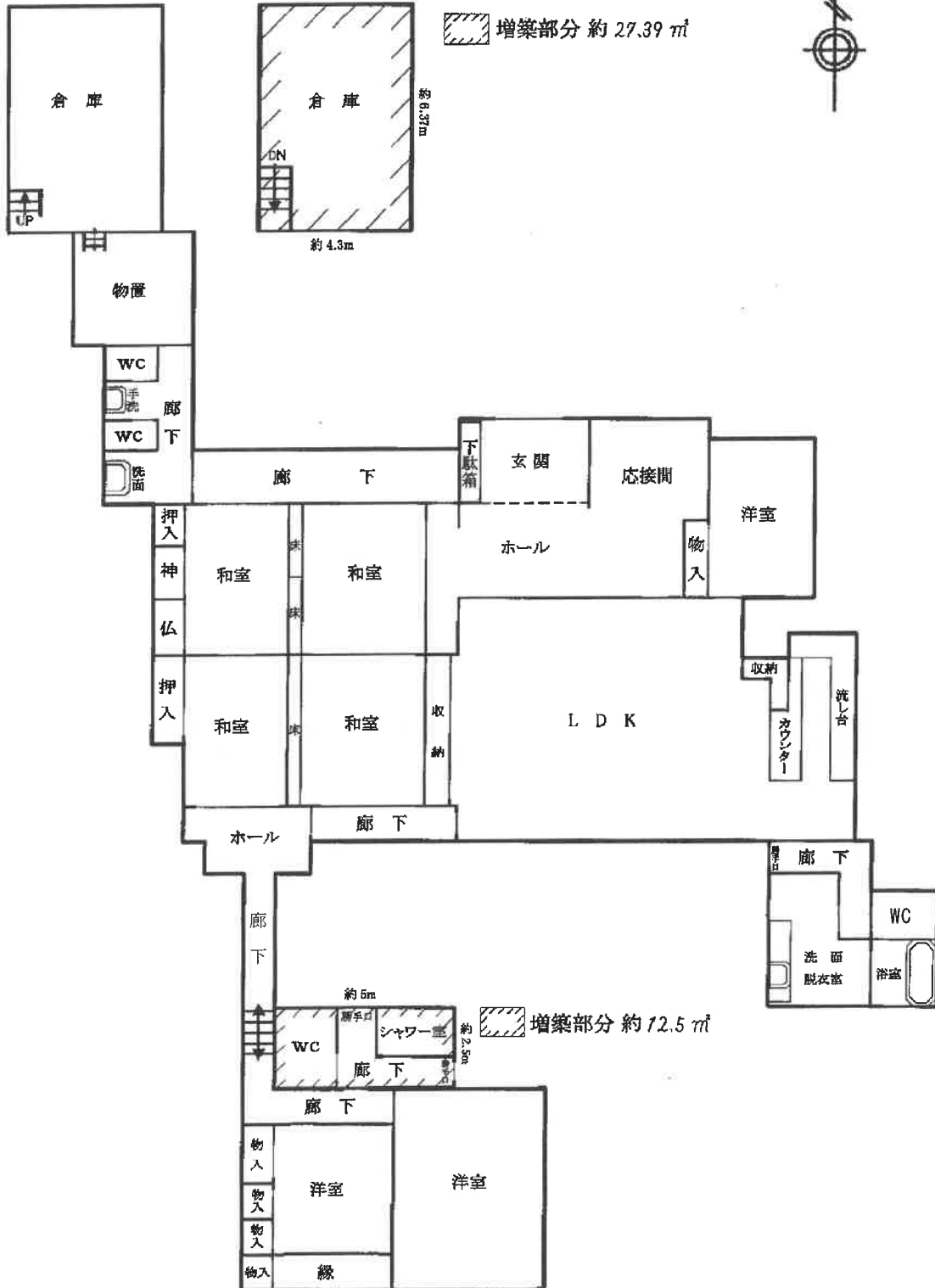
(検尺は概測である)

間取(略)図



1 階

2 階



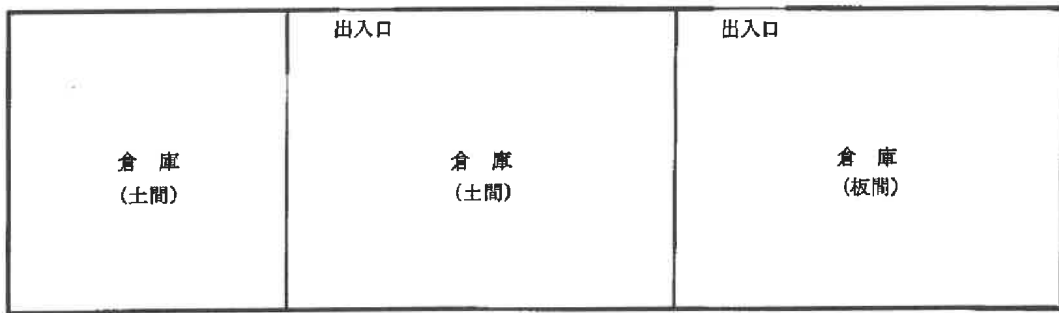
(検尺はいずれも概測である)

間取(略)図

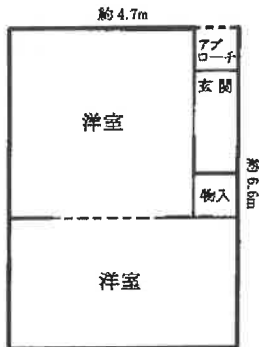


附属建物

符2



未登記附属建物



木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅 約 31㎡

(検尺はいずれも概測である)