

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。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書毎に必要なになります。

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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,960,000 3,168,000	一括	800,000	156,425	0
1	2,630,000				
2	1,330,000				
備考					



物件目録

- 1 所 在 桜井市大字大西
地 番 510番1
地 目 宅地
地 積 608.50平方メートル
(現況)
地 積 約845平方メートル
共有者 ミワケンコー株式会社 持分100分の99
- 2 所 在 桜井市大字大西510番地1
家屋 番号 510番1
種 類 倉庫・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 501.63平方メートル
2階 141.61平方メートル
(現況)
種 類 工場・倉庫・事務所・居宅
床 面 積 1階 約498.03平方メートル
2階 141.61平方メートル
共有者 ミワケンコー株式会社 持分100分の99



物 件 明 細 書

令和 6年 2月21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, 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】

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, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



BIT*

物 件 目 録

- 1 所 在 桜井市大字大西
地 番 510番1
地 目 宅地
地 積 608.50平方メートル
(現況)
地 積 約845平方メートル
共有者 ミワケンコー株式会社 持分100分の99
- 2 所 在 桜井市大字大西510番地1
家屋 番号 510番1
種 類 倉庫・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 501.63平方メートル
2階 141.61平方メートル
(現況)
種 類 工場・倉庫・事務所・居宅
床 面 積 1階 約498.03平方メートル
2階 141.61平方メートル
共有者 ミワケンコー株式会社 持分100分の99



令和5年(ヌ)第32号
令和5年12月25日受理
令和6年2月20日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 中 澤 大 輔

(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 桜井市大字大西
地 番 510番1
地 目 宅地
地 積 608.50平方メートル
共有者 ミワケンコー株式会社 持分100分の99
- 2 所 在 桜井市大字大西510番地1
家屋 番号 510番1
種 類 倉庫・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 501.63平方メートル
2階 141.61平方メートル
共有者 ミワケンコー株式会社 持分100分の99



その他の事項

■ 本件物件の現況等

1 看板等の表示

看板の表示 債務者兼共有者会社の商号（1階出入口付近）
郵便受けの表示 なし

2 本件土地の現況等

(1) 本件土地は、本件建物の敷地として利用されていた（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、確認できなかった。

なお、立ち入り調査時に、公図、地番図等を参考にして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った。また、地積については、公簿比4割程度大きいと推察されたが、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) 隣接する土地との高低差は、西側から南側にかけては約0.8m、東側は約0.6mいずれも隣接する土地よりも高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。

(4) 本件土地の北西角付近にキュービクル及び引込柱が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

(5) 本件土地の東側にカーポートが存した。また、同カーポート上に骨組のみで屋根がない上屋が存したが、債務者兼共有者会社代表者Bによると、消防署からの指導により約1、2年前に屋根を除去したとのことであった（別紙土地建物位置関係図参照）。

3 本件建物の現況等

(1) 本件建物の位置は、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、別紙間取図及び別紙添付の写真に撮影したとおりである。

(2) 本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。

(3) 本件建物は、主に台所用洗剤を製造する工場として現在も稼働しており、倉庫部分においては大量の製品が保管されている（別紙添付写真⑥参照）。また、工場部分においては大型の製造用機械が設置されている（別紙添付写真⑧参照）。

(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

- (4) 1階北側の出入口付近に未登記の減築部分が存した(別紙間取図参照)。債務者兼共有者会社代表者Bによると、本件建物を買い受けた時にはすでに減築されていたため、減築の経緯は分からないとのことであった。
- (5) 1階事務室2の天井及び内壁に雨漏り跡が存したが、債務者兼共有者会社代表者Bによると、常にビニール袋を設置して雨漏りに備えているとのことであった(別紙添付写真④参照)。
- (6) 1階倉庫包装室及び倉庫2の天井に雨漏りに因るたわみが存した(別紙添付写真⑤参照)。また、倉庫3の内壁にも雨漏りに因るたわみが存した。
- (7) 債務者兼共有者会社代表者Bによると、2階部分については、約1、2年前に消防署から法令により使用できないとの指導があったため、2階へ通じる出入口をベニヤ板で封鎖したとのことであった(別紙添付写真⑨参照)。
- (8) 2階和室6帖の内壁に損傷箇所が存した(別紙添付写真⑭参照)。
- (9) 2階には和室8帖のほか内壁の随所にクラックが存した(別紙添付写真⑮参照)。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、北側が市道に接面しており、その幅員を概測したところ、約6mであった(別紙土地建物位置関係図参照)。
- (2) 評価人からは、上記接面道路は建築基準法第42条1項1号の道路である旨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。

5 その他

- (1) 本件は、共有者ミワケンコー株式会社の持分100分の99を目的とするものである。
- (2) 評価人からは、本件建物は農家住宅として建築確認を受けているため、現在の使用状況は違法状態の可能性がある旨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>■ 債務者兼所有者会社代表者B</p>	<p>■ 1 当社は、役員以外に従業員が4名おり、現在も工場は稼働していて主に台所用洗剤を製造しています。なお、保健所への届出が必要な化学物質は使用していません。</p> <p>2 本件物件についての会社所有権100分の1を子Aへ移転したのは、後日のことを考えてのことです。なお、Aに対して本件物件の使用の対価は支払っていません。</p> <p>3 2階部分については、約1、2年前に消防署から法令により使用できないとの指導がありましたので、2階へ通じる出入口をベニヤ板で封鎖しました。また、同様の理由により、本件土地東側にある上屋の屋根も除去しました。</p> <p>4 本件建物を買い受けた時にはすでに減築されていたため、1階の北側出入口付近が減築された経緯については分かりません。</p> <p>5 1階は随所で雨漏りが発生し、事務室2においては、常にビニール袋を設置して雨漏りに備えています。</p> <p>6 本件土地について境界に関する争いはありません。</p>

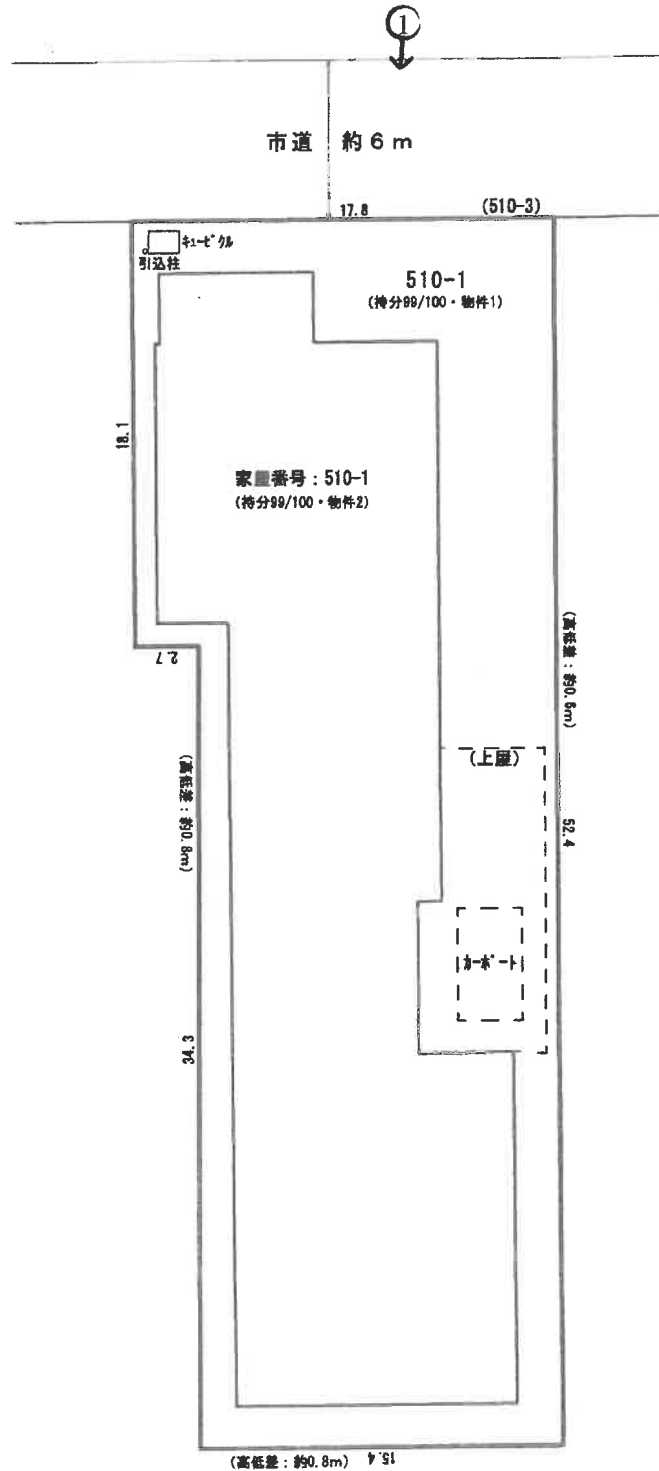
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月16日 11:30-11:45	桜井市役所	土地・建物関係資料調査
6年 1月16日 12:30-12:40	物件所在地	物件及び占有確認、債務者兼共有者会社代表者Bと面談、写真撮影
6年 1月18日 10:25-10:35	奈良地方法務局葛城支局	全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査
6年 1月22日 14:50-16:50	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 債務者兼共有者会社代表者B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"/> 令和 年 月 日</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

所在 桜井市大字大西510-1

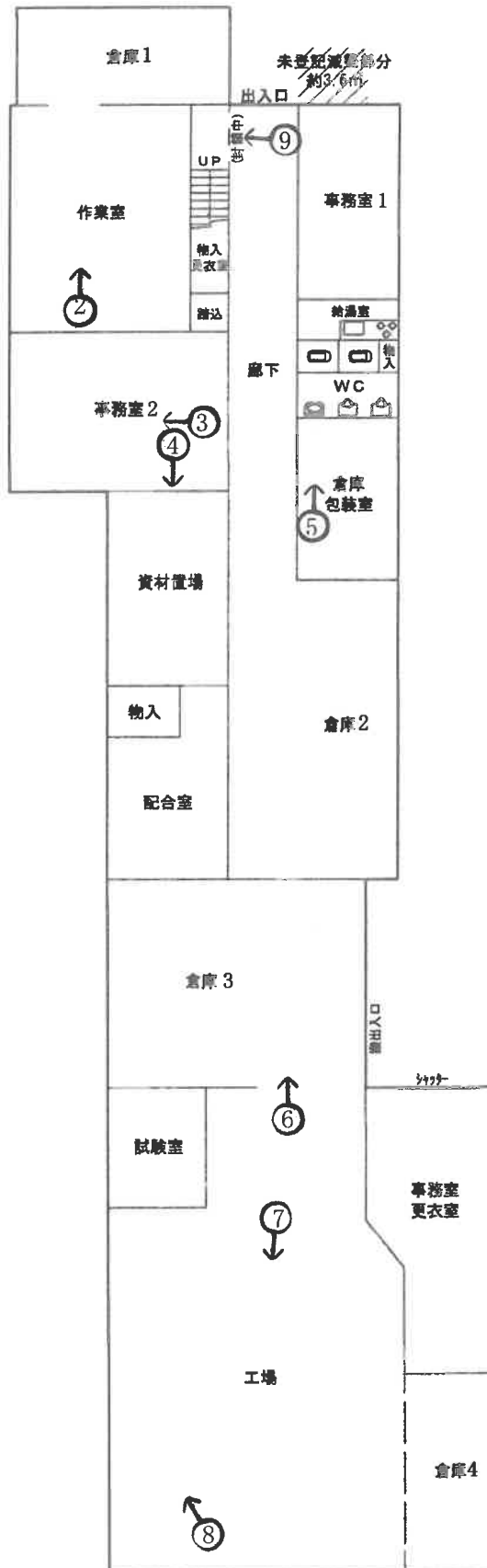


(♂写真撮影場所・方向)

※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



(♂写真撮影場所・方向)

※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

①



②



③



④
(1階事務室2 天井及び内壁雨漏り跡)



⑤
(1階倉庫包装室 天井たわみ)



⑥



⑦



⑧
(工場内 製造用機械)



(13 枚目)

⑨
(2階出入口)



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭
(2階和室6帖 内壁損傷箇所)



⑮
(2階和室8帖 内壁クラック)



⑯



令和5年(又)第32号

令和6年1月22日 現地調査

令和6年2月16日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

一括価格	
金3,960,000円	
内訳価格	
物件1	金2,630,000円
物件2	金1,330,000円

1. 一括価格は、物件1及び物件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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	特記事項欄に記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	特記事項欄に記載のとおり
特記事項			
<p>① 本件目的物件の売却の対象は、共有持分100分の99である。</p> <p>② 公図、建物図面等を参考としながら目的土地の推定範囲の外周を計測した結果を土地建物位置関係図のとおり示した。ただし、目的土地と隣接地の境界が不明確であるうえ、現地での概測は巻尺等を用いた簡易な計測によるものである。したがって、目的土地の正確な数量、形状、隣接地との境界等を把握するためには隣接地所有者の立会いのもと、専門家による測量を要する。なお、評価に際しては、概測により求めた現況地積（約845㎡）を採用することとする。</p> <p>③ 目的建物は、工場、倉庫、事務所及び居宅として使用されていた。目的建物の1階北側に未登記の減築（約3.6㎡）が認められた。目的建物の現況床面積を次のとおり認定した。 1階：約498.03㎡ 2階：141.61㎡（登記のとおり）</p> <p>④ 目的建物の東側にカーポートが存した。また、同カーポートの上に屋根板が取り外された骨組の状態の上屋が存した。</p> <p>⑤ 目的土地の北西端部分にキュービクル及び引込柱が存した。</p>			

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	J R 桜井線「巻向」駅の南西方約2.1km（道路距離、以下同じ） 桜井市コミュニティバス「大西・江包口」停留所の西方約250m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	農地が展開するなかに事業所、住宅等が見られる地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等による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	市街化調整区域 指定なし 70% 400% なし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	近隣地域における標準的画地の規模に比してやや大きい。 土地建物位置関係図のとおり。 略長方形地（奥行長大地） 道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	北側：幅員約 6.0 m 市道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	工場・倉庫・事務所・居宅の敷地 農地
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり（特記事項欄参照） なし なし
土壌汚染等	<p>① 閉鎖登記簿謄本によると、目的建物は昭和60年に法人（株式会社）を所有者として保存登記がされている。同株式会社は、債務者兼所有者会社代表者Bの陳述によると、ペンキを取り扱う事業所であったとのことである。なお、桜井市税務課にて取得した目的建物の間取図によると「焼付室」「製版室」「インク置場」等の表示が認められる。平成10年以降は、債務者兼所有者会社により主に台所用洗剤を製造する工場として稼働している。</p> <p>② 目的物件及びその周辺においては、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出はない。土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門機関による詳細な調査を行わなければ確定できない。</p>	
特記事項	<p>① 目的土地は、西側及び南側隣接地より約0.8m、東側隣接地より約0.6m、それぞれ高い位置にある。</p> <p>② 桜井市上下水道部にて聴取したところ、目的土地の接面道路部分には水道の本管が埋設されていない。目的土地の西方約70m付近に埋設されている本管から、私設管を経由して目的土地へ水道が供給されている。当該70mに及ぶ道路地下における私設管の管理は目的物件所有者により行われるべきであるとのことであった。</p> <p>③ 目的土地の北西部分地下に浄化槽が埋設されているものと推測する。</p>	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）	昭和60年3月14日新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 39 年 約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル、吹付材等
	内 壁	板張り、クロス等
	天 井	板張り、クロス、石膏ボード等
	床	塗床、フローリング、畳、じゅうたん敷等
	設 備	キュービクル等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄に記載のとおり。	
現況用途等	現況用途	工場・倉庫・事務所・居宅
	間 取 り	1階：工場、倉庫、事務室等、2階：4DK、応接室等
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が上記の用途として使用している。	
特記事項	<p>① 2階へ通じる階段の1階出入口は、封鎖されていた。債務者兼所有者会社代表者Bの説明によると、消防署の指導により2階は使用できないとのことであった。</p> <p>② 1階の各所に雨漏り跡が認められた。2階の内壁の各所に損傷及びクラックが生じていた。その他、建物の損傷及び劣化の状態は概ね経年相応程度と思料する。</p> <p>③ 奈良県中和土木事務所にて聴取したところ、目的土地を所在とする建物に係る建築計画概要書（確認番号255番、昭和59年12月19日確認）には、主要用途として農家住宅と記載されている。4頁に既述のとおり目的建物は、昭和60年に法人により保存登記がなされている。債務者兼所有者会社代表者Bの陳述によると、目的物件を取得した平成10年以降、工場等として使用しているが、現在に至るまで都市計画法上の手続き等を行った経緯は不明であるとのことであった。以上の事情により買受人による目的物件の利用、建替え等の可否は不明であるから、管轄官庁との事前の協議が必要である。</p> <p>④ 建物の建築年月等を考慮すると建築資材としてアスベスト等の有害物質が使用されている可能性を否定できない。</p> <p>⑤ 建物の耐震性については、目視した範囲ではその程度を判定することは困難である。なお、建築基準法の新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日施行されている。</p> <p>⑥ キュービクルの設置の時期並びに内部の機器の存否及び状態が不明である。奈良県廃棄物対策課にて聴取したところ、目的物件におけるPCB含有電気機器の保有・処理の状況は把握していないとのことであった。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,400	0.68	845	0.60	99/100	6,963,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 田原本(県) - 3

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$$49,300 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 242 \approx 20,400$$

◇ 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 : 標準的 1.00

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100 / 105 \times 100 / 115 \times 100 / 200 \times 100 / 100 \approx 100 / 242$$

イ. 個別格差 : 画地条件 0.68 (形状0.85、規模0.80)

ウ. 地積 : 第3目的物件欄に記載のとおり。

エ. 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等を考慮した。

② 物件2 (建物)

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、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
2	130,000	639.64	0.03	99/100	2,470,000

ウ. 現価率

経過年数39年、経済的残存耐用年数0年、経済的全耐用年数30年、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.40) \approx 0.03$$

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、以下のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ (円)
		イ		
1	6,963,000	0.10	敷地占有利益	696,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) 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)
						(万円未満四捨五入、最低額1万円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,963,000	－ 696,000	1.00	0.70	0.60	2,630,000
2	2,470,000	＋ 696,000	1.00	0.70	0.60	1,330,000
一括価格 (合計)						3,960,000

ウ. 占有減価修正

占有減価修正の必要はないと判断した。

エ. 市場性修正

共有持分が売却の対象となっていること、建物の利用及び再建築の可否が不明確であること、アスベスト等の有害物質使用の可能性を否定できないこと等を考慮した。

オ. 競売市場修正

第2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 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格

基準地番号 : 田原本(県)ー3

所在・地番 : 磯城郡田原本町大字大安寺111番3外

価格 : 49,300円/㎡

位置 : 近鉄橿原線「田原本」駅 1.2km

価格時点 : 令和5年7月1日

地積 : 452㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接面街路 : 北9.4m県道

用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率70%、容積率400%)

地域の概要 : 事業所、店舗も見られる農家住宅の多い地域

2. 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 7,973,784円 (課税地積 608.50㎡)

物件2 : 5,591,590円 (課税床面積 643.24㎡)

第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 地積測量図写し
5. 建物図面写し
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図

以上

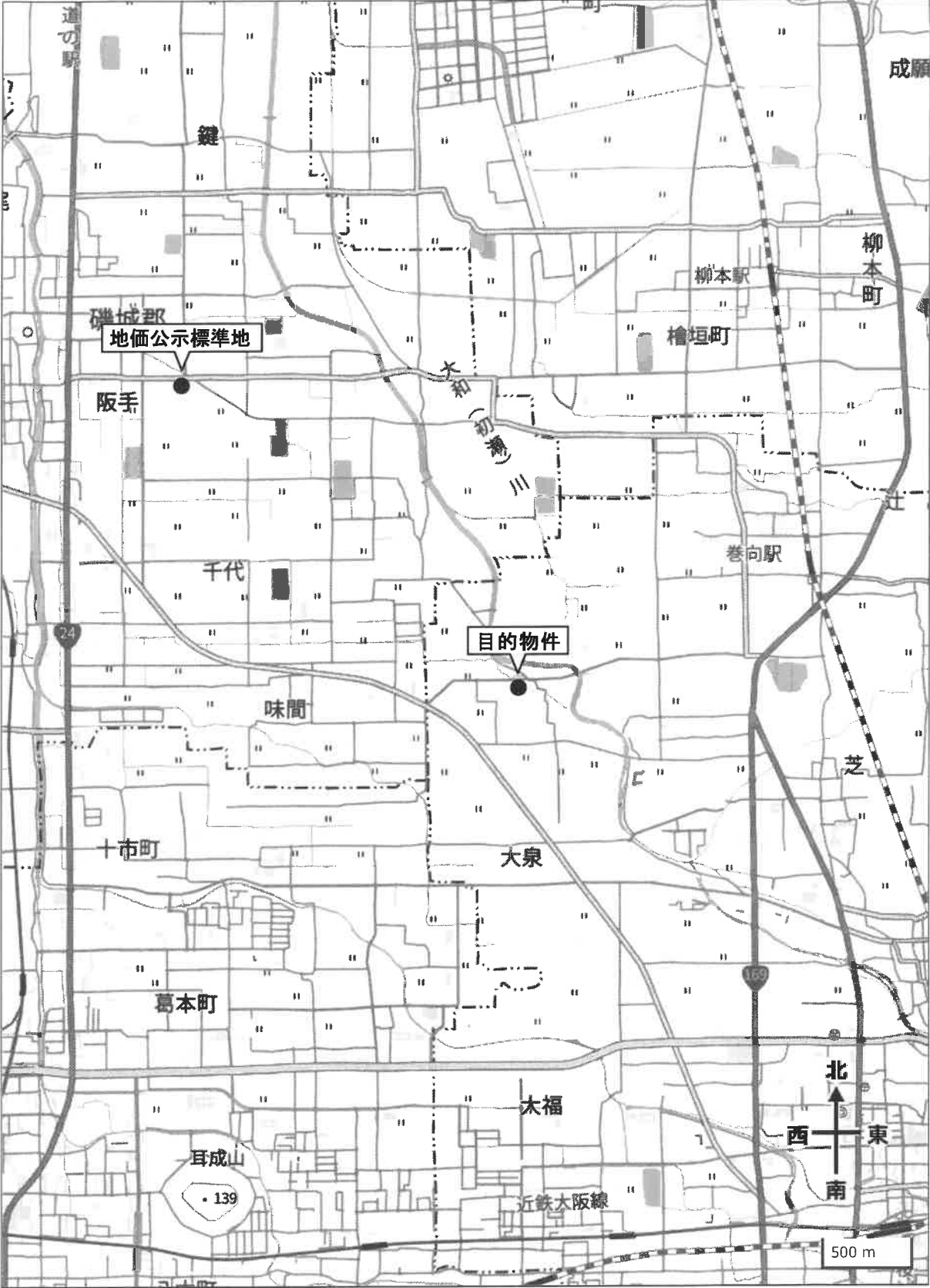
物 件 目 録

1 所 在 桜井市大字大西
地 番 510番1
地 目 宅地
地 積 608.50平方メートル
共有者 ミワケンコー株式会社 持分100分の99

2 所 在 桜井市大字大西510番地1
家屋 番号 510番1
種 類 倉庫・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 501.63平方メートル
2階 141.61平方メートル
共有者 ミワケンコー株式会社 持分100分の99



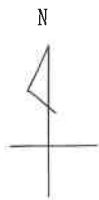
地理院地図
Vector



地理院地図
Vector



イ 512-2
ロ 513-2



(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。



請求部	所在	桜井市大字大西			地番	510番1			
出力縮尺	縮尺不明	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				備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年1月11日
奈良地方方法務局桜井支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

公用

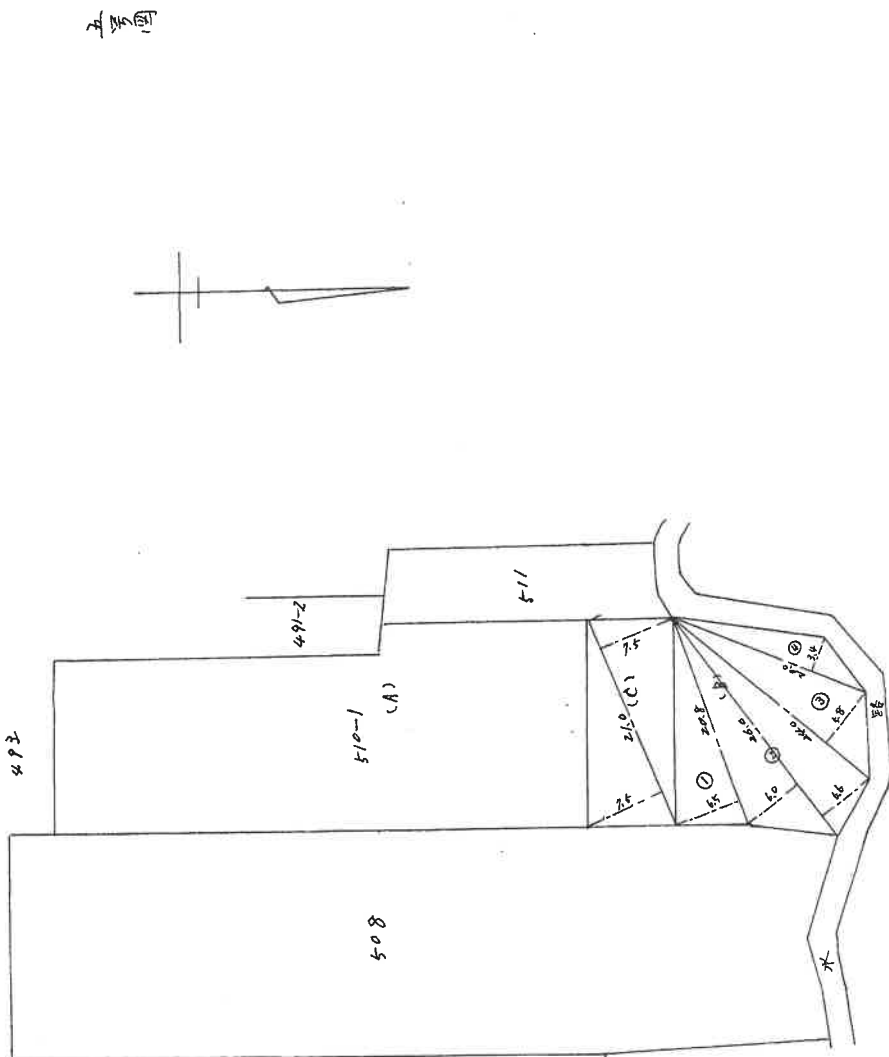
104352

S 44 9 3

地積測量図

地番	510-1	510-2	510-3
土地の所在	梶井市大字大西		

製作年月日	昭和44年5月20日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------



(B) 510-2

$$\frac{208 \times 65}{2} = 6760 \text{ m}^2$$

$$\frac{260 \times 66}{2} = 16780$$

$$\frac{240 \times 58}{2} = 6860$$

$$\frac{280 \times 34}{2} = 3400$$

$$+ 33400$$

(C) 510-3

$$\frac{210 \times 75 + 75}{2} = 15750 \text{ m}^2$$

縮尺	1 / 500
----	---------

昭和44年9月3日

(赤文蓋印)

登記年月日：昭和44年9月3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6年1月11日 奈良地方務局梶井支局 登記官

公用

登記年月日：昭和60年3月18日

公用

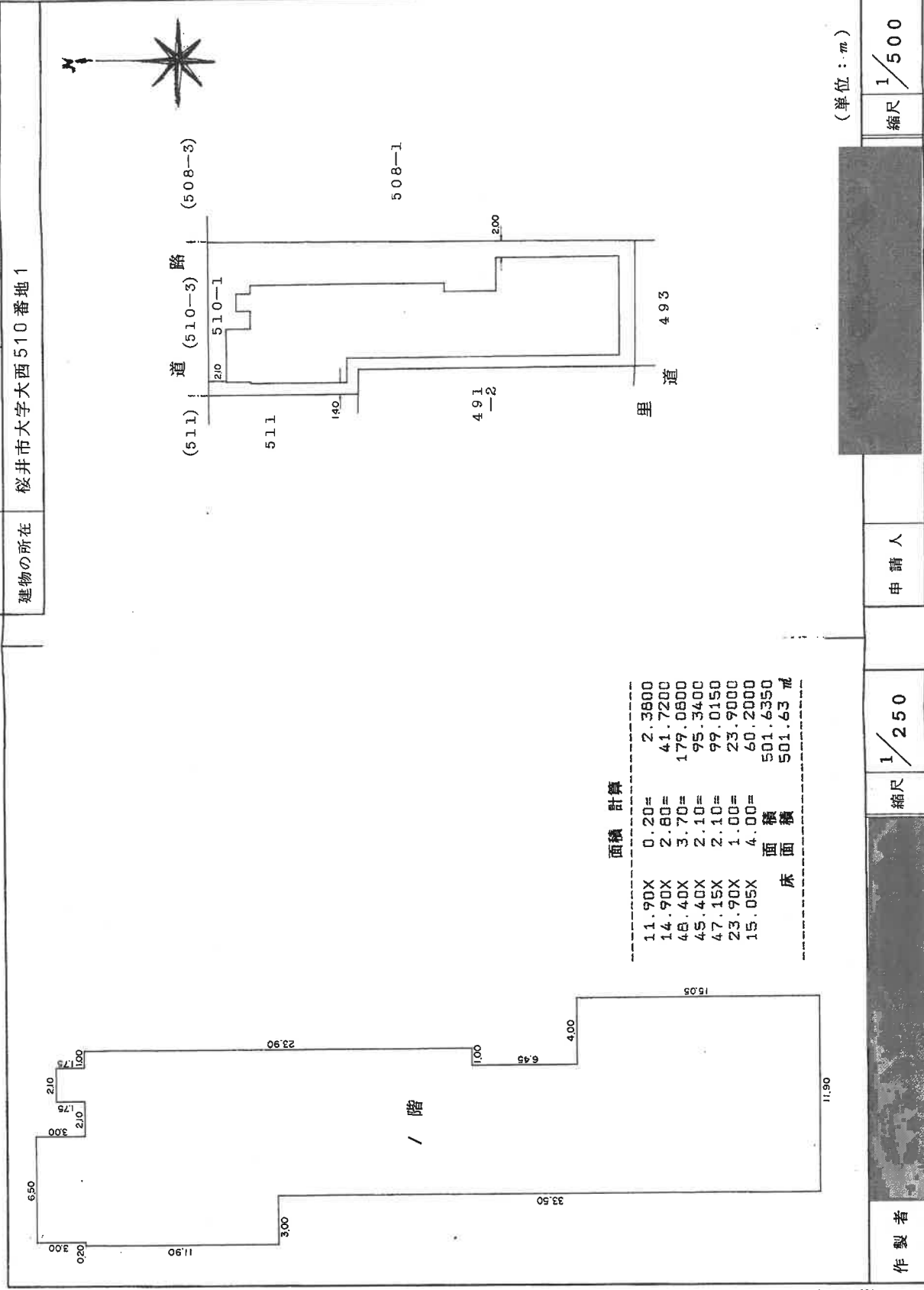
204452
建物図面
各階平面図 2-1

1/2
各階平面図

家屋番号 510-1

建物の所在 桜井市大字大西510番地1

60.3.18



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6年1月11日

奈良地方務局桜井支局

登記官

登記年月日：昭和60年3月18日

公用

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。
令和6年1月11日 奈良地方法務局桜井支局 登記官

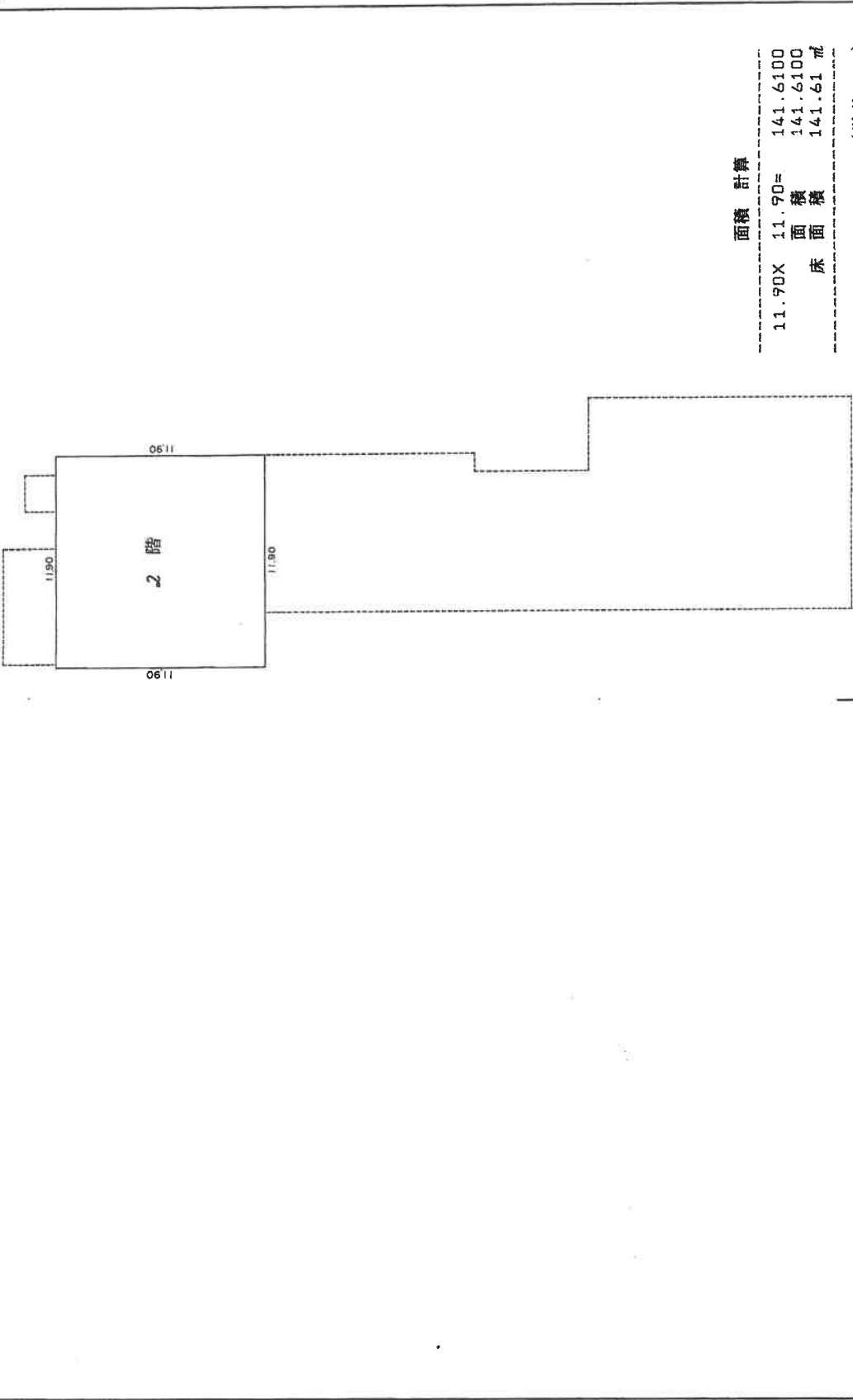
204453

建物各階平面図

2/2

家屋番号 510-1

建物の所在 桜井市大字大西510番地1



面積計算

11.90X 11.90=	141.6100
面積	141.6100
床面積	141.61㎡

(単位：m)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

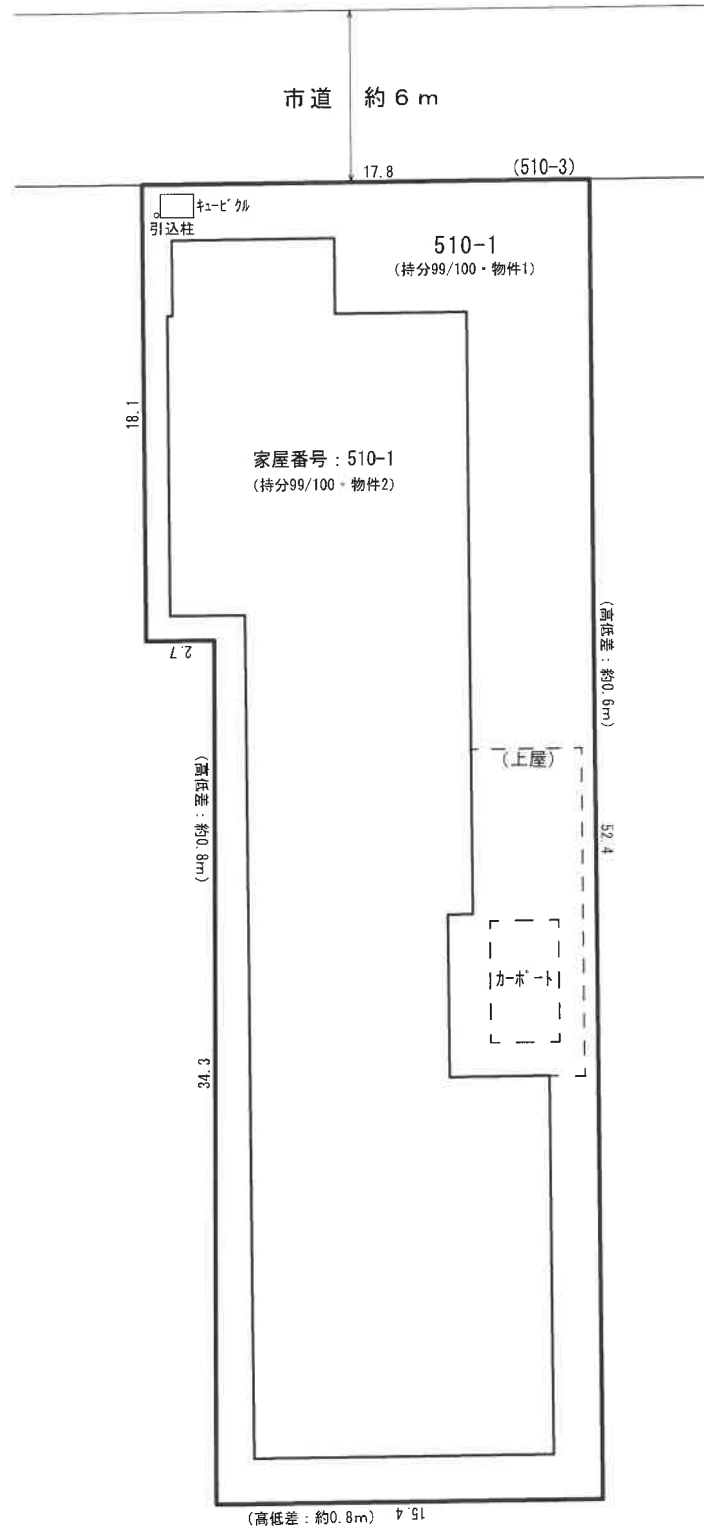
作製者

(日調連12)

60.3.18

土地建物位置関係図

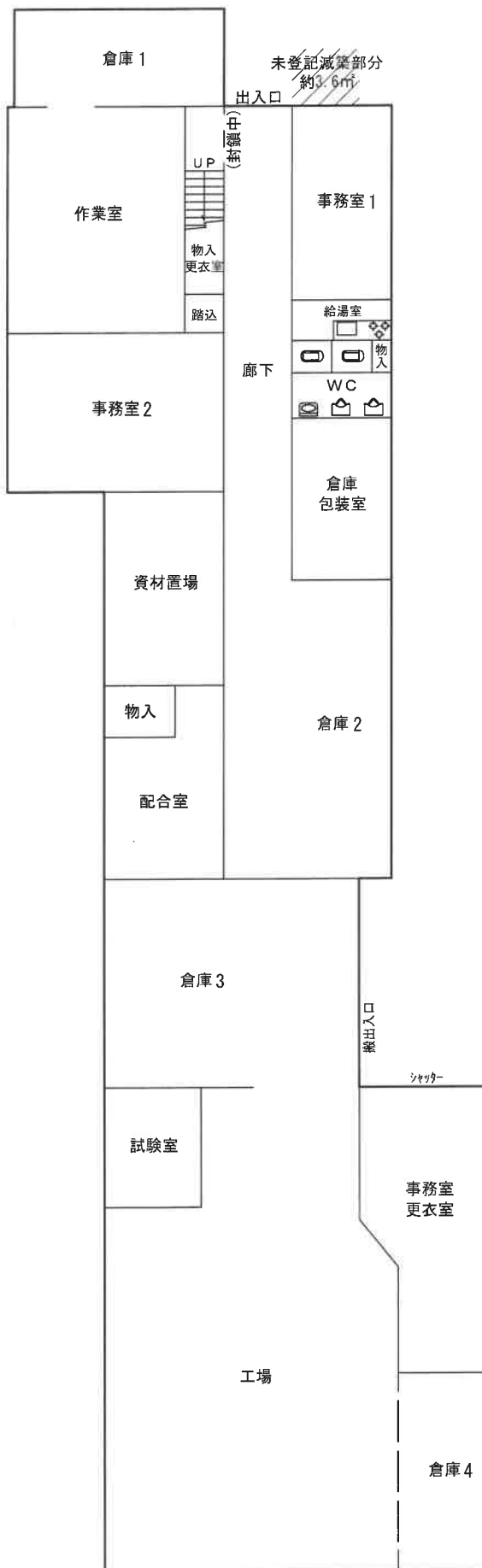
所在 桜井市大字大西510-1



※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間取図

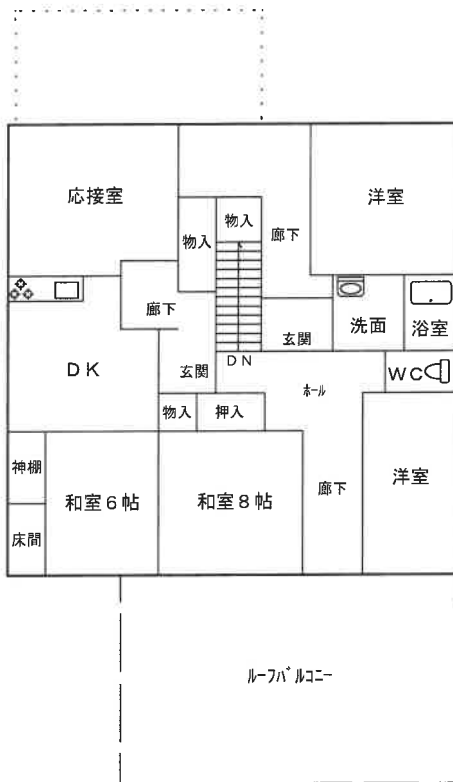
1階



※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

2 階



※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。