

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。

⑤⑥

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)
5, 6	9,490,000 7,592,000	一括	1,900,000	352,785	85,147
5	6,150,000				
6	3,340,000				
備考	民事執行規則30条の3第1項により、評価額を参考にして売却基準価額を変更した。				



物 件 目 録

- 5 所 在 桜井市大字大福
地 番 286番3
地 目 宅地
地 積 820.38平方メートル
- 6 所 在 桜井市大字大福286番地3、286番地1
家屋 番号 286番3
種 類 店舗・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 707.23平方メートル
2階 450.52平方メートル
- (現況)
- 種 類 倉庫・事務所
床 面 積 1階 約904.74平方メートル
2階 約464.02平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 便所
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 9.75平方メートル



物件明細書

令和 5年 8月29日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 橋 口 絵梨華

1 不動産の表示

【物件番号5, 6】

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5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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6】

本件建物につき、同建物の敷地のうち地番286番1の土地の敷地利用権はない。

《 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。



物件目録

- 5 所 在 桜井市大字大福
地 番 286番3
地 目 宅地
地 積 820.38平方メートル
- 6 所 在 桜井市大字大福286番地3、286番地1
家屋 番号 286番3
種 類 店舗・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 707.23平方メートル
2階 450.52平方メートル
- (現況)
- 種 類 倉庫・事務所
床 面 積 1階 約904.74平方メートル
2階 約464.02平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 便所
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 9.75平方メートル



令和 5年(ケ)第 27号
令和 5年 6月30日受理
物件5・6
令和 5年 8月 9日提出



現況調査報告書 (3)

奈良地方裁判所

執行官 岡田明男 (印)

(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

- 5 所 在 桜井市大字大福
地 番 286番3
地 目 宅地
地 積 820.38平方メートル
- 6 所 在 桜井市大字大福286番地3、286番地1
家屋 番号 286番3
種 類 店舗・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 707.23平方メートル
2階 450.52平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 便所
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 9.75平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	桜井市大字大福286番地の3 (住居表示未実施)	
土地	物件5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件6	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 登記記録上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 倉庫・事務所 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約904.74平方メートル 2階 約464.02平方メートル	
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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を倉庫・事務所(空き家)として使用している <input 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件6関係)		
所 在	桜井市大字大福286番1	
地 番	286番1	
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地 積	831.00平方メートル (□全部 ■約179.62平方メートル)	
所 有 者	■建物所有者 □その他の者 ()	
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり	
■関係人(■建物所有者の子 □ ()の陳述/□提示文書()の要旨		
占 有 権 原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □	
占 有 開 始 時 期	昭和53年 7月20日 (建物新築時から286番1の一部を占有していたが、 現状の範囲を占有し始めたのは昭和58年ころ)	
最 初 の 契 約 日	年 月 日	
契 約 等 期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	□土地所有者 □その他の者 ()	
当 事 者 借 主	□建物所有者 □その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	□ない □ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	□ない □ある ()	
訴 訟 提 起 等	□ない □ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 平成 年()第 号)	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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
(3 枚目)

その他の事項

■目的物件の現況

1 看板等の表示

- (1) 看板の表示「(株)エイコー 原田靴下(株) 配送センター」
- (2) 事務室扉の表示「(株)エイコー」
- (3) 郵便受けの表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 目的建物の所在として、286番地3、286番地1が記載されているが、担保設定がされているのは286番3の土地のみで、286番1の土地は担保漏れである。

目的建物の敷地である286番3の目的土地と286番1の目的外土地の一部は一画地として一体利用されており、土地建物位置関係図記載のとおり形状となった。

図上求積の結果、目的建物の敷地は約1,000㎡となったので、286番1の目的外土地の地積は、286番3の登記記録上の地積820.38㎡を控除した約179.62㎡と報告する。

- (2) 土地建物位置関係図記載のところに関西電力株式会社の電柱が設置されていた(写真①参照)。
- (3) 前面道路の現況幅員は、土地建物位置関係図記載のとおりである。

市道である旨桜井市役所で、建築基準法の道路である旨奈良県中和土木事務所で調査した。

その他の事項

3 目的建物の形状等

- (1) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、間取図記載のとおり、未登記増築部分3ヶ所を認めたので、現況床面積を2枚目記載のとおりと報告する。
- (2) 床が損傷している箇所が認められた(写真②参照)。
- (3) 床のカーペットが剥がれている箇所が認められた(写真③参照)。
- (4) ボードが損傷している箇所が認められた(写真⑤参照)。
- (5) 天井が損傷している箇所が認められた(写真⑥参照)。
- (6) 構造及び築年月日からみて、アスベストを含有する材料を使用している可能性が認められた(写真⑨参照)。
- (7) 雨漏りしている箇所が認められた(写真⑫参照)。
- (8) 間取図記載の位置にキュービクル(高圧変電設備)が設置されていた(写真⑬参照)。PCB(ポリ塩化ビフェニル)を含有する材料を使用している可能性が認められた。
- (9) 目的建物の東側にプロパン庫及び空調設備の室外機が設置されていた(写真⑭参照)。

所有者の子によると、「設置したのは元の賃借人であるが、プロパン庫は空で、室外機も使用されていない。現在、目的建物の附属設備ではない。全て所有者が買い取った」ということなので、それらが設置されている範囲を目的建物の敷地から除外した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社エイコー 従業員	1 看板に「株式会社エイコー原田靴下株式会社配送センター」とあるかもしれませんが、創業者が同じなので、併記させていただきです。実際には株式会社エイコーが目的建物を借りていましたが、令和4年8月、退去しました。
■所有者の子	<p>1 諸般の事情により、所有者に代わって、現場立会いします。</p> <p>2 かつて株式会社エイコーに目的建物を賃貸していたのですが、居宅部分を勝手に倉庫にされてしまったので、用途違反があるということで裁判を起こし、退去してもらいました。よって、空き家です。</p> <p>3 1階東側増築は、新築(昭和53年7月20日)の約5年後です。当時、スーパーになっていました。 1階西側増築は、今から約10年前、元の賃借人がしました。</p> <p>4 目的建物の東側にプロパン庫及び空調設備の室外機が設置されていますが、設置したのは元の賃借人です。プロパン庫は空で、室外機も使用されていません。現在、目的建物の附属設備ではなく、全て所有者が買い取りました。</p>

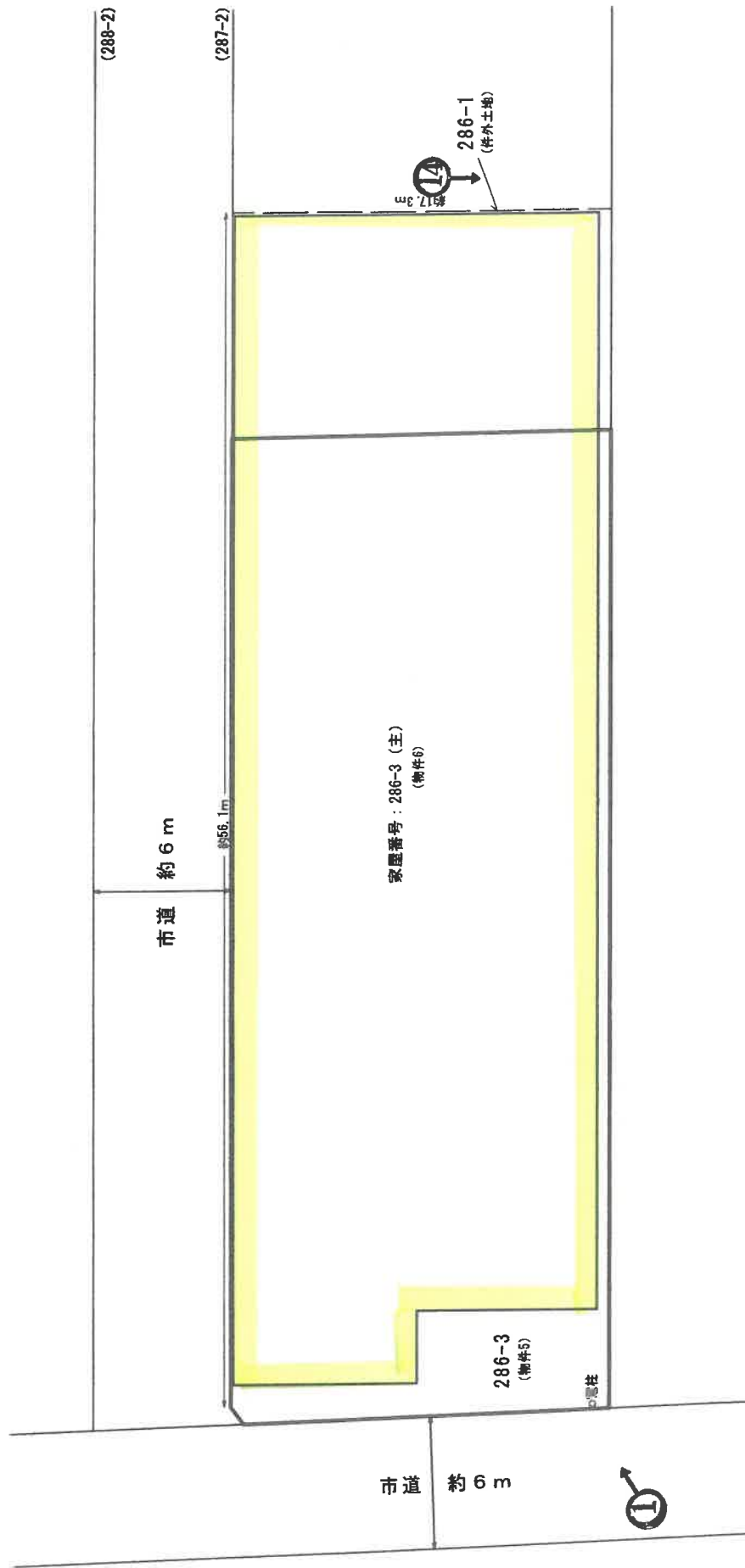
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年07月06日 11:20-11:30	桜井市役所	道路調査、 地番参考図、地番航空図、家屋平面図請求
5年07月06日 12:10-12:20	奈良地方法務局桜井支局	目的土地上に目的外建物の登記がないか確認、 登記事項要約書、履歴事項全部証明書請求
5年07月06日 13:05-13:20	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影、 隣接すると思われる所有者宅に照会書投函
5年07月06日 14:20-14:30	桜井消防署 (桜井市上之庄)	援助請求(後日送付するということだったので、返信用 封筒交付)
5年07月06日 14:50-14:55	奈良県中和土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求
5年07月07日 13:30-13:35	執行官室	株式会社エイコー従業員から電話聴取
5年07月11日 13:00-13:05	執行官室	所有者の子から電話聴取
5年07月27日 7:50-8:55	物件所在地	所有者の子立会いのうえ立入調査、土地概測、 写真撮影、評価人帯同
年 月 日 : - :		
(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、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

所在 桜井市大字大福286-3

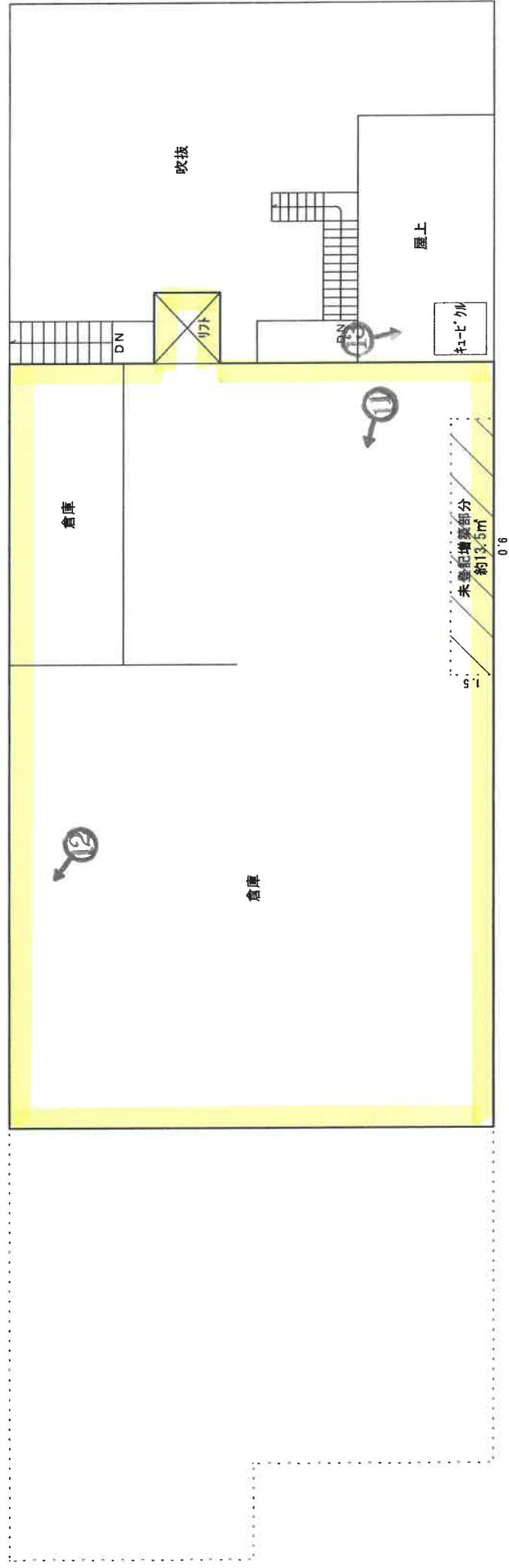


(←0 写真撮影場所・方向)

※本図面は明示や立会に基づいたものでなく、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

2 階
 現状概測床面積：約464.0㎡



(10 枚目)



※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。

(←○ 写真撮影場所・方向)

目的建物

電柱

①



増築部分

床の損傷

②



(11 枚目)

カーペットの剥がれ



③



④

ボードの損傷



⑤

天井の損傷



⑥

増築部分



⑦

リフト



⑧

(14 枚目)

アスベストを含有する材料を使用している可能性あり



⑨

附属建物



⑩

(15 枚目)

増築部分



⑪

雨漏り跡



⑫

(16 枚目)

キュービクル(高圧変電設備)



⑬

プロパン庫 室外機



⑭

令和5年（ケ）第27号③
令和5年7月27日 現地調査
令和5年8月22日 評価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

土 井 元

第1 評価額

一括価格	
金 19,380,000 円	
内訳価格	
物件5 (土地)	金 12,560,000 円
物件6 (建物)	金 6,820,000 円

- 1 一括価格は、物件5、6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5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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、目的物の種類また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
5	所在地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
6	所在番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>①物件5土地の法務局備付の公図、地積測量図等を基に現地調査した結果は、概ね附属資料の土地建物位置関係図のとおりである。しかし、現地調査では境界杭、鋸等を確認できない箇所があったこと、隣接所有者の立会いの無い概測であること、計測可能な範囲を巻尺等で計測していること等から正確ではない。</p> <p>従って、正確な敷地境界及び地積については、専門家による測量が必要である旨、買受希望者は特にご留意いただきたい。</p> <p>②物件6建物の法務局備付の建物図面等を基に現地調査した結果は、概ね附属資料の土地建物位置関係図のとおりであり、目的建物は物件5土地のほか目的外土地（桜井市大字大福286番1）の一部（約179.62㎡）にも跨って存する。</p> <p>なお、当該目的外土地と物件5土地は同一所有者の名義となっている。</p> <p>③物件6主である建物の現況の種類は「倉庫・事務所」と認定した。</p> <p>④物件6建物の1階、2階ともに未登記増築部分が存し、現況概測床面積は1階約904.74㎡、2階約464.02㎡、合計約1,368.76㎡となった。本件評価においては現況概測床面積を採用して評価するが、正確な床面積については専門家による測量が必要であること、また、本件建物は建ぺい率を超過している可能性が認められることに、買受希望者は特にご留意いただきたい。</p> <p>⑤物件6建物内にキュービクル、リフトのほかスプリンクラー、冷蔵庫、機械等の動産類が多数設置されている（稼働の有無等詳細は不明）。</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5）

位置・交通	近鉄大阪線「大福」駅の北方約160m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅のほかに店舗等が混在する住宅地域	
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1種住居地域 60% 200% なし 15m高度地区 周知の埋蔵文化財包蔵地（藤原京跡） 立地適正化計画 （居住誘導区域および都市機能誘導区域） 景観計画区域
面地条件	地積 間口 （北西側隅切り除く） 面地形状 接面道路との関係	820.38 m ² （登記面積） 西側間口約17.1m 北側間口約45.5m 長方形 西側及び北側にて道路とほぼ等高に接面
接面道路の状況	西側：有効幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号道路） ※公図上存する水路部分を含めた概ねの幅員である。 北側：有効幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	利用状況 隣地の状況	倉庫・事務所 車庫、戸建住宅等
供給処理施設	上水道 都市ガス配管 下水道	あり なし あり（下記特記事項①参照）
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本を徴したが、過去に土壌汚染懸念施設が存在したと断定できなかった。古い住宅地図(1991)では「スーパー某」の記載がある。なお、土壌汚染対策法に言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期間場の届け出もない。現地調査したところも、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。しかし汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染状況調査を行わないと確定できない。	
特記事項	①桜井市役所上下水道部での調査によると、本件土地の北側から公共下水道の引込をしているようであるが、その引込経路については前記目的外土地を経由している可能性も考えられる。 ②物件5土地の南西側に電柱が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6） （附属建物は特記事項欄⑥に記載）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和53年7月20日新築
	経過年数	約 45 年
	経済的全耐用年数	30 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	ALC板、モルタル、亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	ALC板、ボード、タイル張、板張等
	天 井	石膏ボード、亜鉛メッキ鋼板、スレート等
	床	コンクリート叩、カーペット等
設 備	稼働の有無等詳細は不明である。	
そ の 他	特になし	
床面積（現況）	延 約1368.76㎡（うち附属建物符号1の床面積9.75㎡）	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途 間 取 り	倉庫・事務所 —
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が倉庫・事務所（空き家）として使用している。	
特 記 事 項	<p>①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、また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。</p> <p>②1階事務所部分の床材に損傷、倉庫部分に敷かれているカーペットに損傷箇所が存する。内壁のボード部分に損傷箇所も見受けられる。さらに天井ボードの損傷箇所も確認される。</p> <p>③2階倉庫部分の天井に雨漏り跡が存するほか、ビニールクロスが剥がれ等も見受けられる。</p> <p>④上記以外にも本件建物の内外には経年相応の劣化等が見られる。</p> <p>⑤上記仕様欄記載事項は、目視のため推察を含む。</p> <p>⑥附属建物（種類、構造、床面積は物件目録参照）</p> <p>符号1 ・ 建築年月日（登記記載）：昭和53年7月20日新築 ・ 経過年数：約45年 ・ 経済的全耐用年数：30年 ・ 経済的残存耐用年数：0年</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5（土地）及び目的外土地

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	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
5	48,400	1.03	820.38	0.80	32,718,000
目的外土地 (大字大福 286番1のう ち)	48,400	1.03	約179.62	0.80	7,164,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 桜井(県)-2

地価調査基準地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $50,000 \times 97.7/100 \times 100/101 \times 100/100 \approx 48,400$

◇ 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である。

◇ 標準化補正 : 方位 1.01

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差 : 画地条件 1.03 (方位 1.01 角地 1.02)

ウ 地 積 : 物件5(土地) 登記面積
 目的外土地 現況概測面積

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件6（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	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
6	140,000	約1,368.76	0.04	7,665,000

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 30年、経過年数 約 45年、経済的残存耐用年数 0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。

現価率 = { 残価率0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数30年) }
 × (1 - 観察減価0.30) ≈ 0.04

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

物件番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア	イ		
5	32,718,000	0.20	敷地占有利益	6,544,000
目的外土地 (大字大福286番1のうち)	7,164,000	0.00	敷地占有利益	0
上 記 合 計				6,544,000

イ 土地利用権等割合：

本件の場合、上記土地利用権等が成立するものと判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) (2①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) (万円未満四捨五入、最低額1万円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
	5	32,718,000	- 6,544,000	/	0.80	0.60
6	7,665,000	+ 6,544,000	1.00	0.80	0.60	6,820,000
一括価格 (合計)						19,380,000

ウ 占有減価修正：本件の場合、不要と判断した。

エ 市場性修正：アスベスト等使用の可能性リスク、キュービクル（PCBの有無については不明）が存すること、物件6建物が目的外土地にも跨って存すること、動産類が多数存すること、建物の適法性、需給動向等を考慮し、市場性修正率として0.80を乗じた。

オ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の手續上の制約（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續きをとらなければならない場合があること、情報提供期間が短いこと等）が不可避免的に伴うこと、本評価が競争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た。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地価格 桜井(県)-2
所 在 : 桜井市大字大福338番2
価 格 : 50,000 円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線「大福」駅の北方約200m
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 西5m市道
用途指定等 : 1住居 (60、200)、高度(15)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに店舗等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)
物件5 21,735,968円
物件6 14,407,845円

第7 附属資料

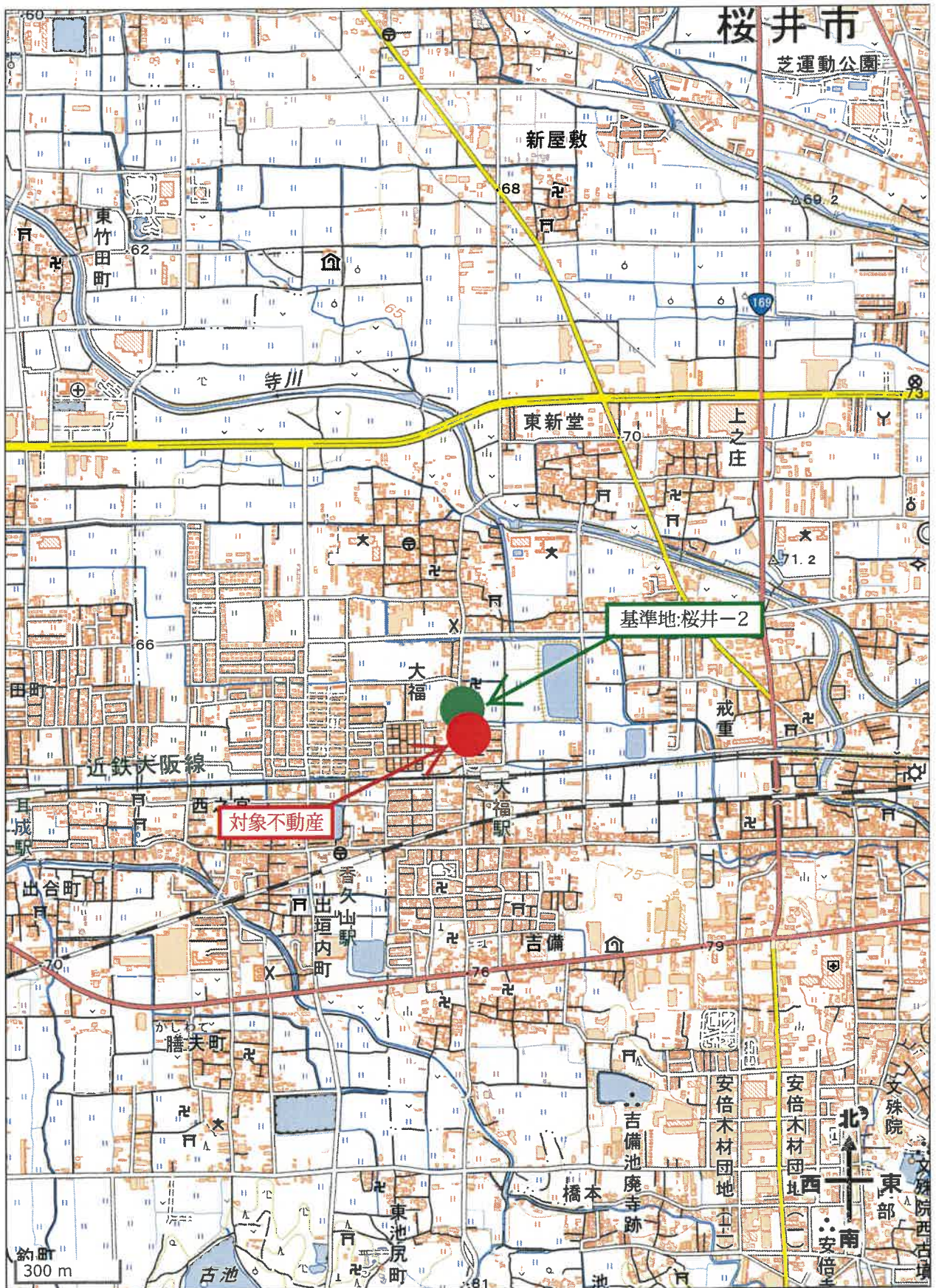
- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し (A3→A4に縮小)
- 4 地積測量図写し (A3→A4に縮小)
- 5 建物図面・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 6 間取図 (概略図)
- 7 土地建物位置関係図

以上

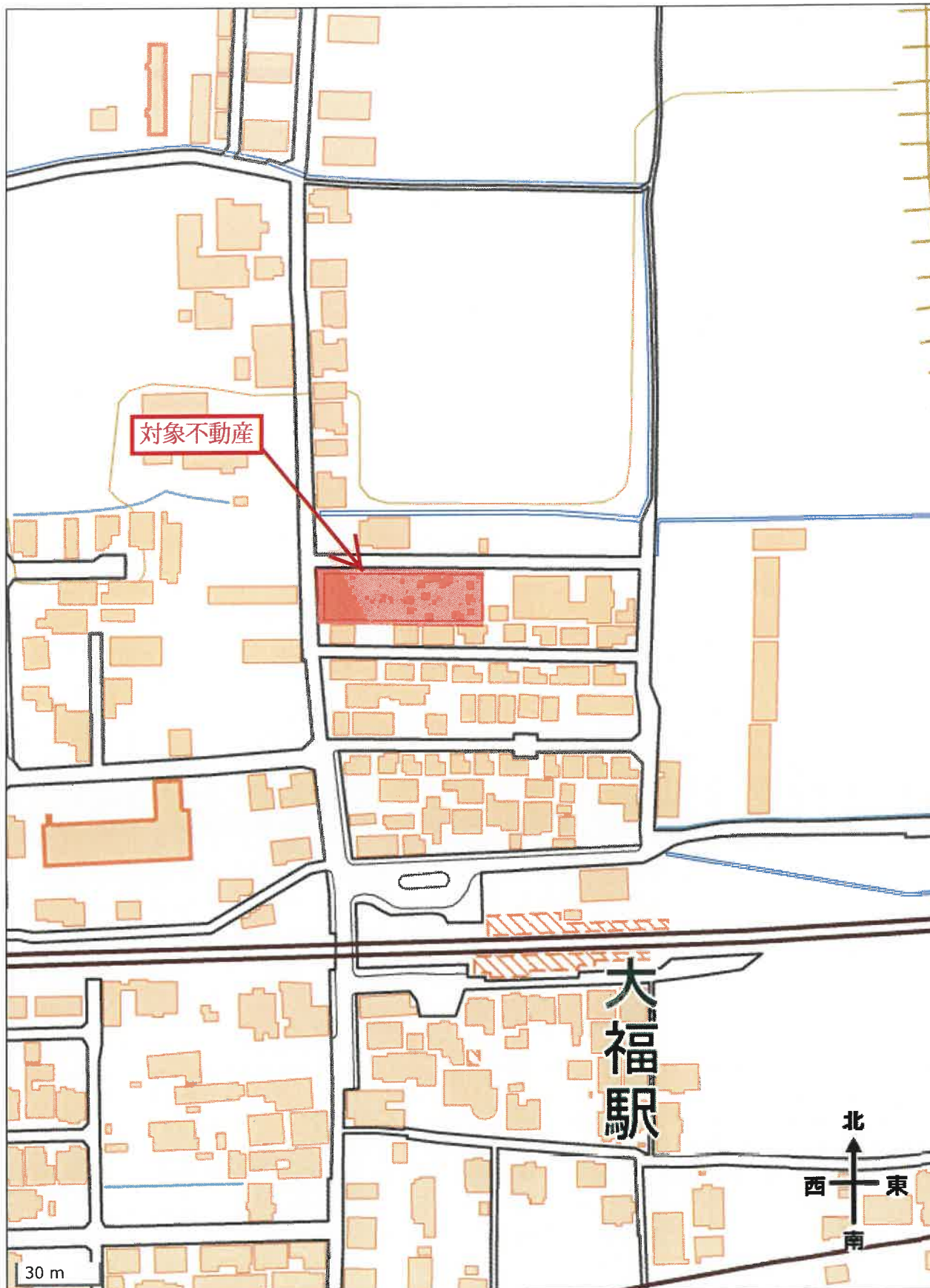
物 件 目 録

- 5 所 在 桜井市大字大福
地 番 286番3
地 目 宅地
地 積 820.38平方メートル
- 6 所 在 桜井市大字大福286番地3、286番地1
家屋 番号 286番3
種 類 店舗・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 707.23平方メートル
2階 450.52平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 便所
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 9.75平方メートル



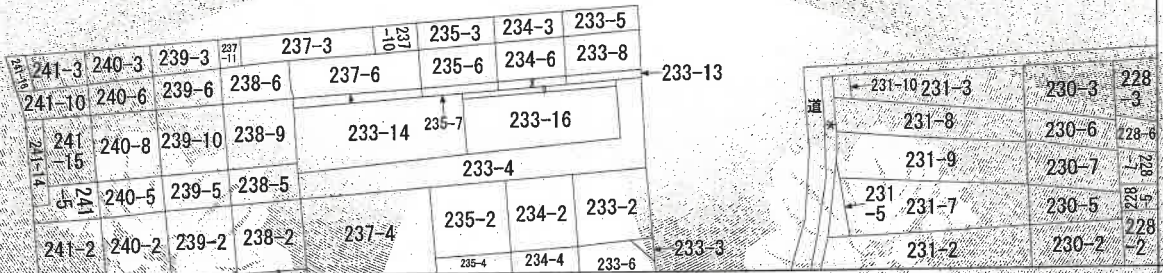
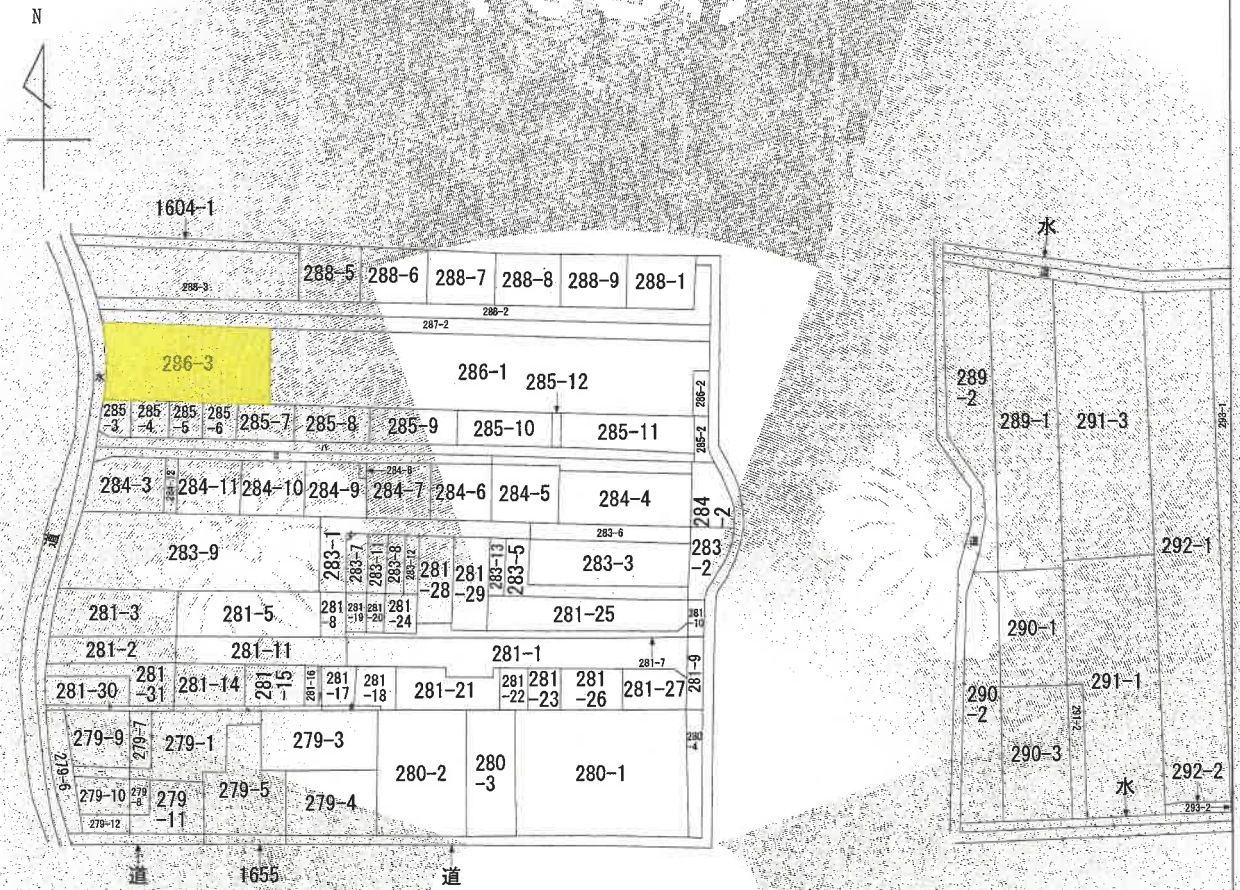


※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。



※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。
なお、対象不動産の概ねの位置を示したものであり、正確ではありません。

イ 283-10 ハ 285-1 ニ 281-12 ホ 281-4 ヘ 233-19 ニ 237-12
 ロ 284-1 ヒ 279-2 ヘ 281-13 ト 281-6 セ 234-9 ニ 237-12



(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

大字大福	大字大福
大字大福	B

A 大字大福
B 大字大福

請求部	所在 桜井市大字大福			地番	281番25
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			備付年月日(原図)	備付事項	旧土地台帳附属地図

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。

(奈良地方法務局桜井支局管轄)

令和5年7月4日

奈良地方法務局

請求番号：10-2

(1/2)

登記官

A4版に縮小

公用

239-4
250-2
250-3
238-4

COPY



COPY

COPY



COPY

登記年月日：昭和53年8月30日

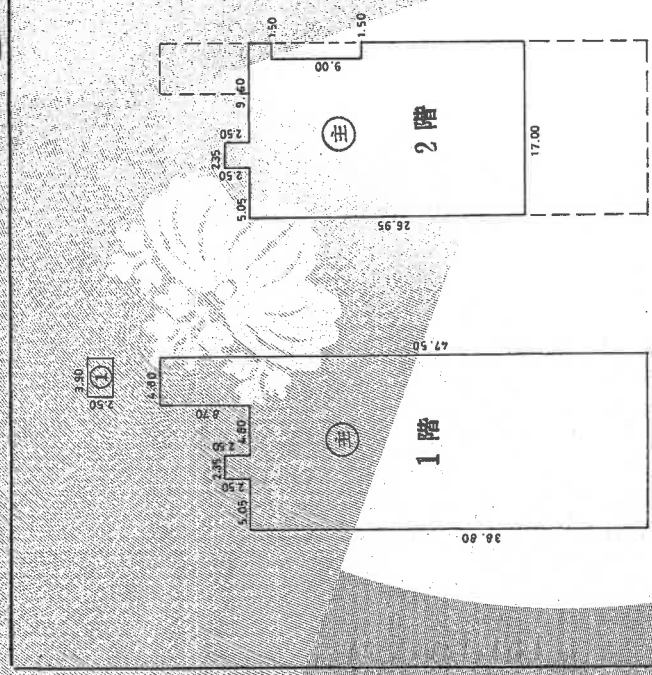
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(奈良地方公務局様非支庁管轄)
令和5年7月4日 奈良地方公務局 登記官

各階平面図

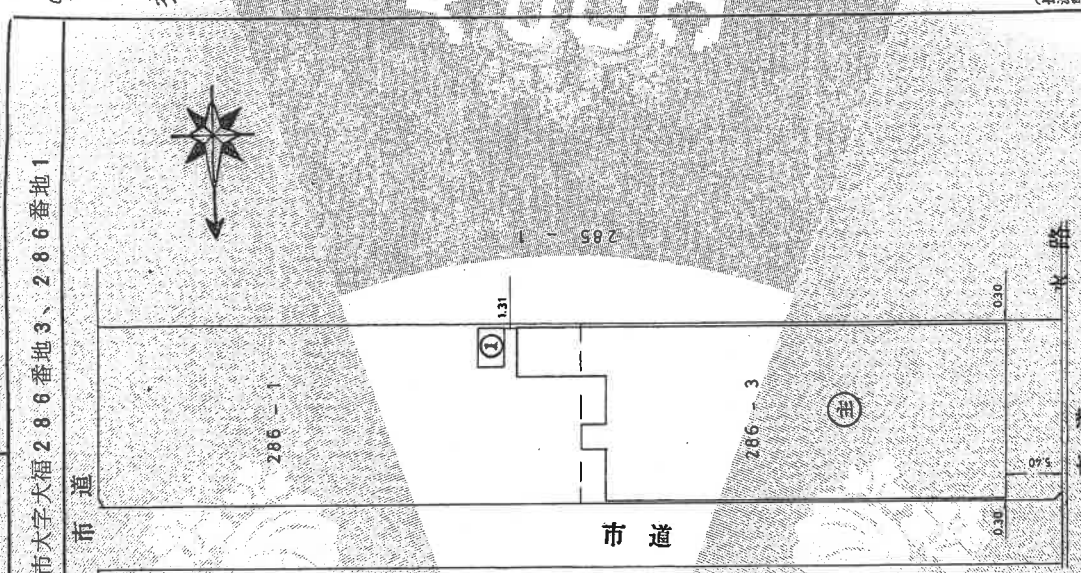
家屋番号 286-3

建物平面図 面211133

建築物の所在 桜井市大字大福286番地3、286番地1



主 1階	38.80 x 17.00 = 659.60
	2.50 x 2.35 = 5.875
	8.70 x 4.80 = 41.76
	707.235
主 2階	26.95 x 17.00 = 458.15
	2.50 x 2.35 = 5.875
	(-) 9.00 x 1.50 = 13.50
	450.525
①	3.90 x 2.50 = 9.75



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

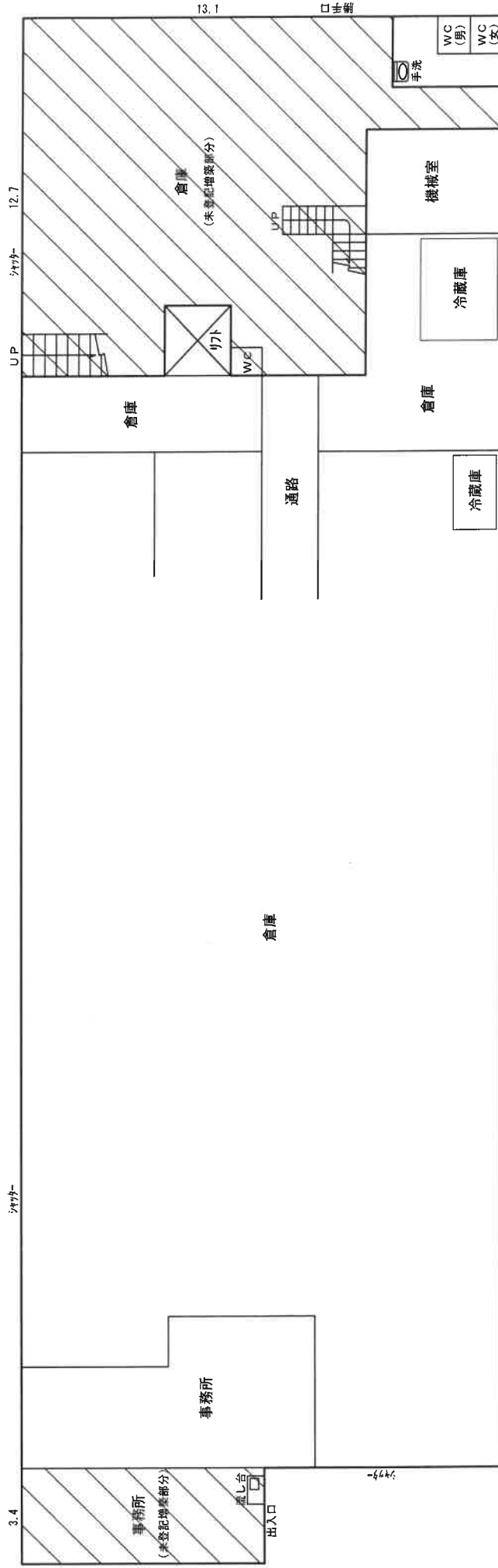
製作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

間取図

1 階

現況概測床面積：約904.7㎡

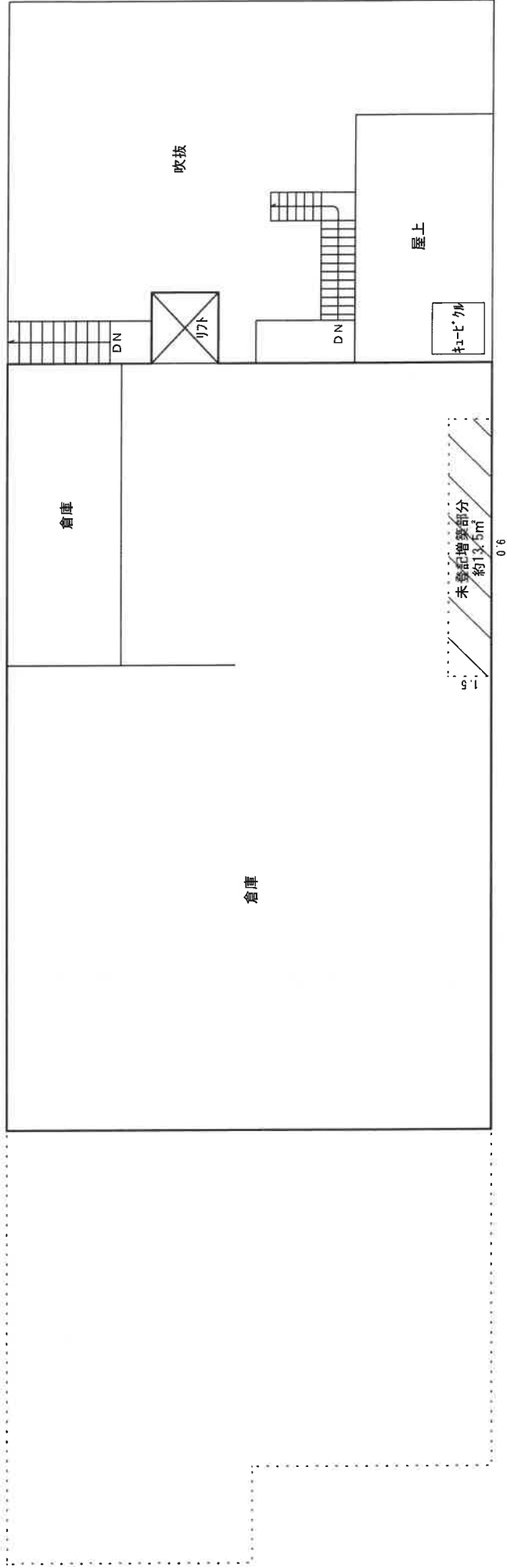


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

2 階

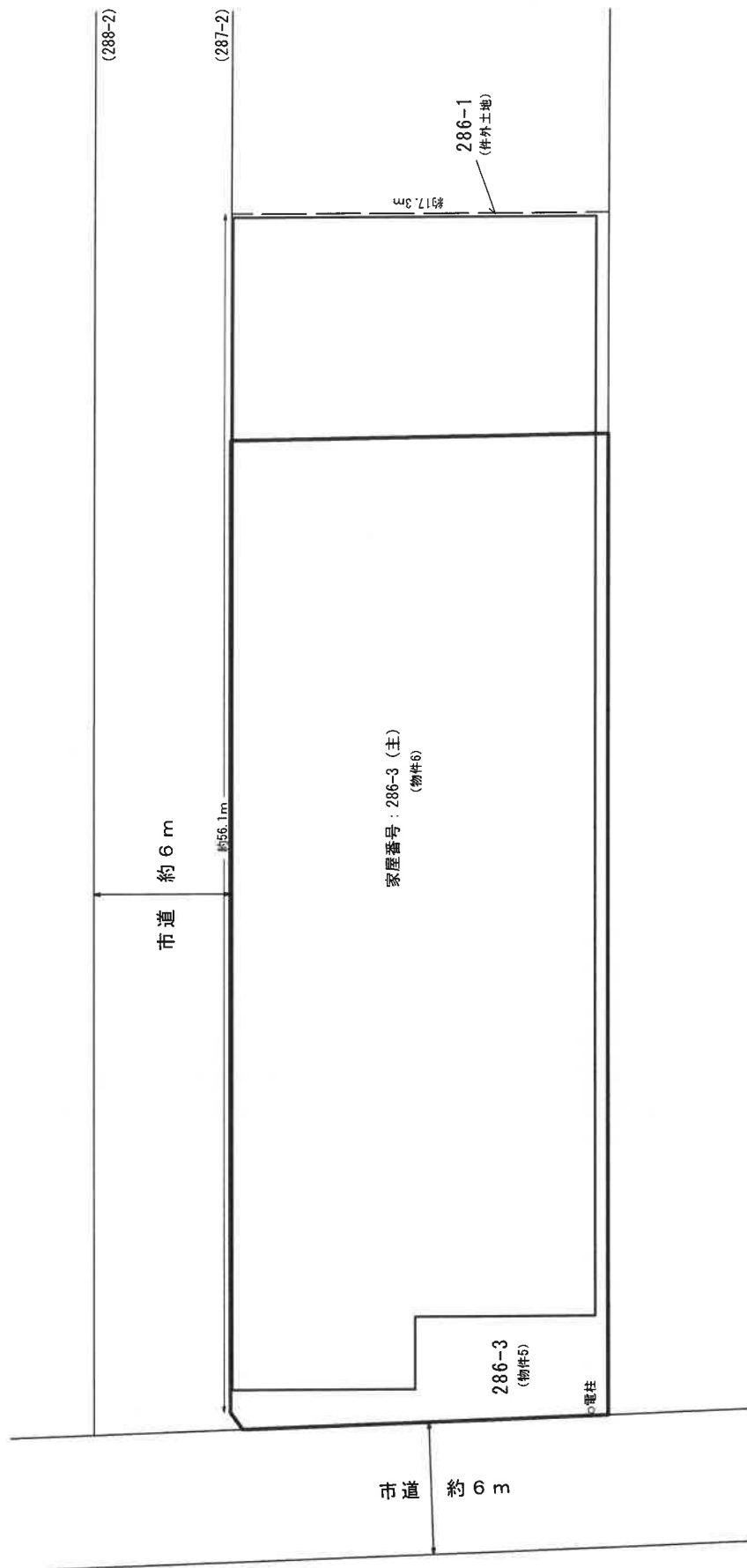
現状概測床面積：約464.0㎡



※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。

土地建物位置関係図

所在 桜井市大字大福286-3



家屋番号：286-3 (主)
(物件6)

286-3
(物件5)

286-1
(井外土地)



※本図面は明示や立会に基づいたものではなく、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。