

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25日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 小笠原 徹

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16日から 令和 6年 5月23日まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月30日 午前10時00分
	場 所	奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 6年 6月20日 午前 9時50分
	場 所	奈良地方裁判所葛城支部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 6月 6日から 令和 6年 6月 6日まで	
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 6年 4月25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 奈良県五條市住川町
地 番 91番86
地 目 宅地
地 積 206.93平方メートル
- 2 所 在 奈良県五條市住川町91番地86
家屋 番号 91番86
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.57平方メートル
2階 67.23平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約71.97平方メートル
2階 67.23平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月29日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 奈木 多恵子

-
- 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】
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されていますので、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 奈良県五條市住川町
地 番 91番86
地 目 宅地
地 積 206.93平方メートル
- 2 所 在 奈良県五條市住川町91番地86
家屋 番号 91番86
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.57平方メートル
2階 67.23平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約71.97平方メートル
2階 67.23平方メートル

令和 5年(ケ)第60号
令和 6年 1月10日受理
令和 6年 2月14日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所 葛城支部
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 | 奈良県五條市住川町 |
| | 地 番 | 91番86 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県五條市住川町91番地86 |
| | 家屋 番号 | 91番86 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.57平方メートル
2階 67.23平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	奈良県五條市住川町91番地86（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 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 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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 type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約71.97㎡ 2階 公簿のとおり														
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <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」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	「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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) ■B (債務者兼所有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 3年 7月 16日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	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	
現在の契約等	期間	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
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	■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

その他の事項

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札 債務者兼所有者の姓
郵便受け 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、北西角、南西角、南東角及び北東角の各付近にいずれも金属プレートを確認できた。

なお、立ち入り調査時に、地積測量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) 隣接する土地との高低差は、北側が約0 m～約0.6 m、南側が約1.5 mいずれも本件土地の方が高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。

(4) 本件土地の北側にヒートポンプユニットが存した（別紙土地建物位置関係図参照）が、債務者兼所有者Bによると同ユニットは元妻が購入したものであるため、元妻が本件物件から退去する際に持ち出す予定とのことである。

(5) 本件土地の南東角付近にスチール製仮設物置が存した。また、北東側にカーポート、中央南側に上屋が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

(6) 本件土地の南西角付近のコンクリート擁壁上に設置されているコンクリートブロックが破損していた（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真②参照）。

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、内外装ともに経年に相当する劣化が認められた。

(3) 本件建物は、オール電化住宅である。

(4) 屋根にソーラーパネルが設置されているが、稼働の可否については不明である。

(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

- (5) 本件建物の外壁全体にチョーキングの発生が見受けられた。
- (6) 1階南西側にサンルームとして利用されている未登記増築部分（約6.4㎡）が
存した（別紙間取図及び別紙添付写真⑩参照）。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、北側が市道に接面している。その幅員を概測したところ、約6.3
mであった（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 評価人からは、上記市道は建築基準法第42条第1項第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。

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
■ 債務者兼所有者 B	<p>■ 1 本件建物には、離婚した元妻 A と子が住んでいますが、使用料等の支払いはなく、無償で住んでいます。</p> <p>2 本件建物は、オール電化住宅です。屋根に設置されているソーラーパネルは買い取りであり、すでにローンの支払いも終わっています。</p> <p>3 本件土地北側に設置しているヒートポンプユニットは、元妻が購入したものであるため、元妻が退去する際に持ち出す予定です。</p> <p>4 1階南西側のサンルームは、本件建物の購入時からありました。</p>

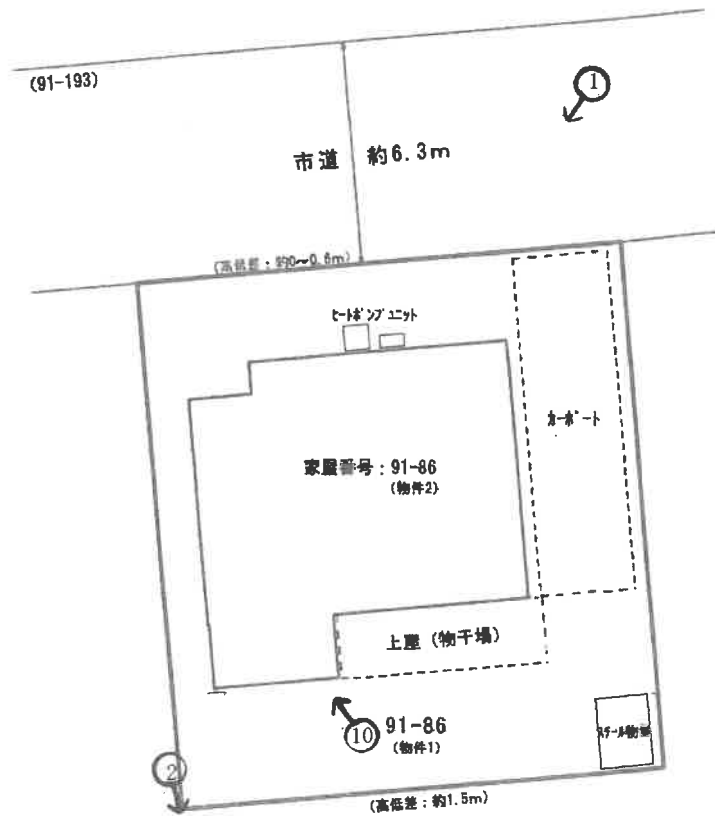
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月17日	執行官室	債務者兼所有者に照会文書送付
6年 1月18日 10:45-10:55	奈良地方法務局葛城支局	公図、地積測量図、建物図面、全部事項証明書調査
6年 1月23日 11:40-11:50	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、照会文書投函 写真撮影
6年 1月23日 12:15-12:30	五條市役所	土地・建物関係資料調査
6年 2月 1日 13:50-14:25	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影
<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 五條市住川町91-86



(♂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。

①



②
(南西角付近のコンクリートブロック破損箇所)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩
(未登記増築部分のサンルーム)



令和5年(ケ)第60号
令和6年2月1日現地調査
令和6年2月13日評価
評価書NO.競240201

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書

(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士
藤井敬裕

第1 評価額

一括価格	
金4,000,000円	
内訳価格	
物件1	¥1,560,000
物件2	¥2,440,000

- 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)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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の土地価格は、物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	公簿にほぼ符合
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
特記事項			
<p>【物件1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件土地を公図、地積測量図等を基に現地概測を行った。その結果、概ね公簿数量を維持するものと思われるが関係人の立会いを伴わない簡易な測量であることから正確な位置、範囲、数量等については、専門家による調査を要する。 ・南西角付近のコンクリート擁壁上に設置されているコンクリートブロックが破損していた。 <p>【物件2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階南西部に未登記増築箇所(サンルーム・約6.4㎡)が存在した。 ・外壁全体にチョーキングの発生が見受けられた。 ・特筆すべき損傷等は確認出来なかったことから総じて経過年数相応の傷み具合と見受けられた。 ・屋根に太陽光ソーラーパネルが存在したが関係人の陳述によると買い取りとのことである。稼働の可否等は不詳である。 ・関係人の陳述によるとヒートポンプユニットは撤去する予定とのことである。 ・本件建物はオール電化仕様である。 ・占有者及び占有権原については現況調査報告書記載のとおりである。 			

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)

位置・交通	JR和歌山線「北宇智」駅の北東方約1.1km(道路距離) ※別添、対象不動産位置図を参照	
付近の状況	地域の特性	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
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	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法第22条指定区域
	その他規制	宅地造成工事規制区域 景観法(一般区域)
面地条件 (規模・形状等)	規模	206.93㎡ (登記数量)
	形状	ほぼ正方形
	街路との接道方位	北側
	街路との高低差	0m～約0.6m高い
	その他	
接面道路	幅員約6.3m、市道「住川33号線」、歩道なし、舗装有り、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況	戸建住宅の敷地として利用されている。
	隣地の状況	戸建住宅、市道
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染等	物件1及び物件1の元の地番である91番1の閉鎖謄本では過去に土壌汚染懸念施設が存在した形跡は見受けられない。古い住宅地図(1984年)では山林であったと推定される。土壌汚染対策法に言う形質変更時要届出区域、要措置区域の指定はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。現地実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ず、周辺地域(半径50m以内)にも水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設の存在は確認できなかった。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及び程度についての詳細は不明であり、専門機関による詳細調査を行わないと確定できない旨ご留意頂きたい。	
特記事項		

2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)

建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日(登記記載)		平成8年8月24日新築	
	経済的耐用年数		約 25 年	
	経過年数		約 28 年	
	経済的残存耐用年数		0 年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造2階建		
	屋 根	スレート葺		
	外 壁	主にサイディング等		
	内 壁	主にクロス等		
	天 井	主にクロス、化粧合板等		
	床	主に畳、フローリング等		
	設 備	風呂、トイレ、洗面所、台所等		
	そ の 他	特になし		
床面積(登記・概測)	延	139.20㎡		
現況用途等	階 層	1階:居宅	2階:居宅	
	間 取 り	4LDK		
品 等	普通			
保守管理の状態	普通			
建物の利用状況	居宅として利用されている。			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の部材または、設備機器にアスベスト等の有害物質が使用されているか否かは不明。 ・新耐震基準(昭和56年改正)施行以後に建築された建物であるが、現行耐震基準を満たしているか否かは、不明。 ・建物の内外に経年相応の傷み、劣化等が認められる。 ・上記仕様欄記載事項は目視のため推察によるものである。 ・設備等の作動状況については不詳。 			

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア (円/㎡)	個別 格 差 イ	地 積 ウ (㎡)	建付減価 補 正 率 エ	建付地価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ (円)
1	24,000	1.00	206.93	0.90	4,470,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価調査地点 五條-1

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $24,600 \times 98.2/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 24,000$

◇ 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±0 100

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 = 100/99$

イ 個別格差: 画地条件 1.00 標準的 ±0

ウ 地 積: 登記数量

エ 建付減価補正率: 建物と敷地との適応性を考慮し、0.90相当が適切と判断した。

② 物件2(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 ア (円/㎡)	現況延床面積 イ (㎡)	現価率 ウ	建物の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ (円)
2	180,000	139.20	0.05	1,253,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数25年・経過年数28年・経済的残存耐用年数0年・残価率0.05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25年)} × (1 - 観察減価0.1) ≈ 0.05

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等の価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格	敷地利用権等の割合		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入)
	ア(円)	イ		ア×イ=ウ
1	4,470,000	0.5	法定地上権	2,235,000

イ 敷地利用権割合： 本件の場合、土地建物の個別処分に際しては法定地上権が成立すると判断されるので、地域性及び建物状況等を考慮して上記のとおり判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格	敷地利用権等の価格の控除及び加算	占有減価補正率	市場性修正率	競売市場修正率	評価額(万円単位)
	ア(1①オ,1②エ) (円)	イ (2①ウ) (円)	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (円)
1	4,470,000	-2,235,000	1.00	1.00	0.70	1,560,000
2	1,253,000	+2,235,000	1.00	1.00	0.70	2,440,000
一括価格(合計)						4,000,000

ウ 占有減価補正率： 特段の要素は認められず、占有減価率として1.00を乗じた。

エ 市場性修正率： 特になし。

オ 競売市場修正率： 本件評価書、第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性があること、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. 地価調査地点：五條-1

所 在：五條市住川町91番157

価 格：24,600 円／㎡

位 置：JR和歌山線「北宇智」駅の約1.2km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：196㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北 6.3m 市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域(60:200)

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1：3,641,968 円

物件2：1,877,372 円

第7 附属資料

1. 対象不動産位置図(昭文社スーパーマップル)

2. 付近図(昭文社スーパーマップル)

3. 公図(A3→A4に縮小)

4. 土地所在図(A3→A4に縮小)

5. 地積測量図(A3→A4に縮小)

6. 建物図面(A3→A4に縮小)

7. 土地建物位置関係図

8. 間取図(略図)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 奈良県五條市住川町 |
| | 地 番 | 91番86 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県五條市住川町91番地86 |
| | 家屋 番号 | 91番86 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.57平方メートル
2階 67.23平方メートル |



位置図





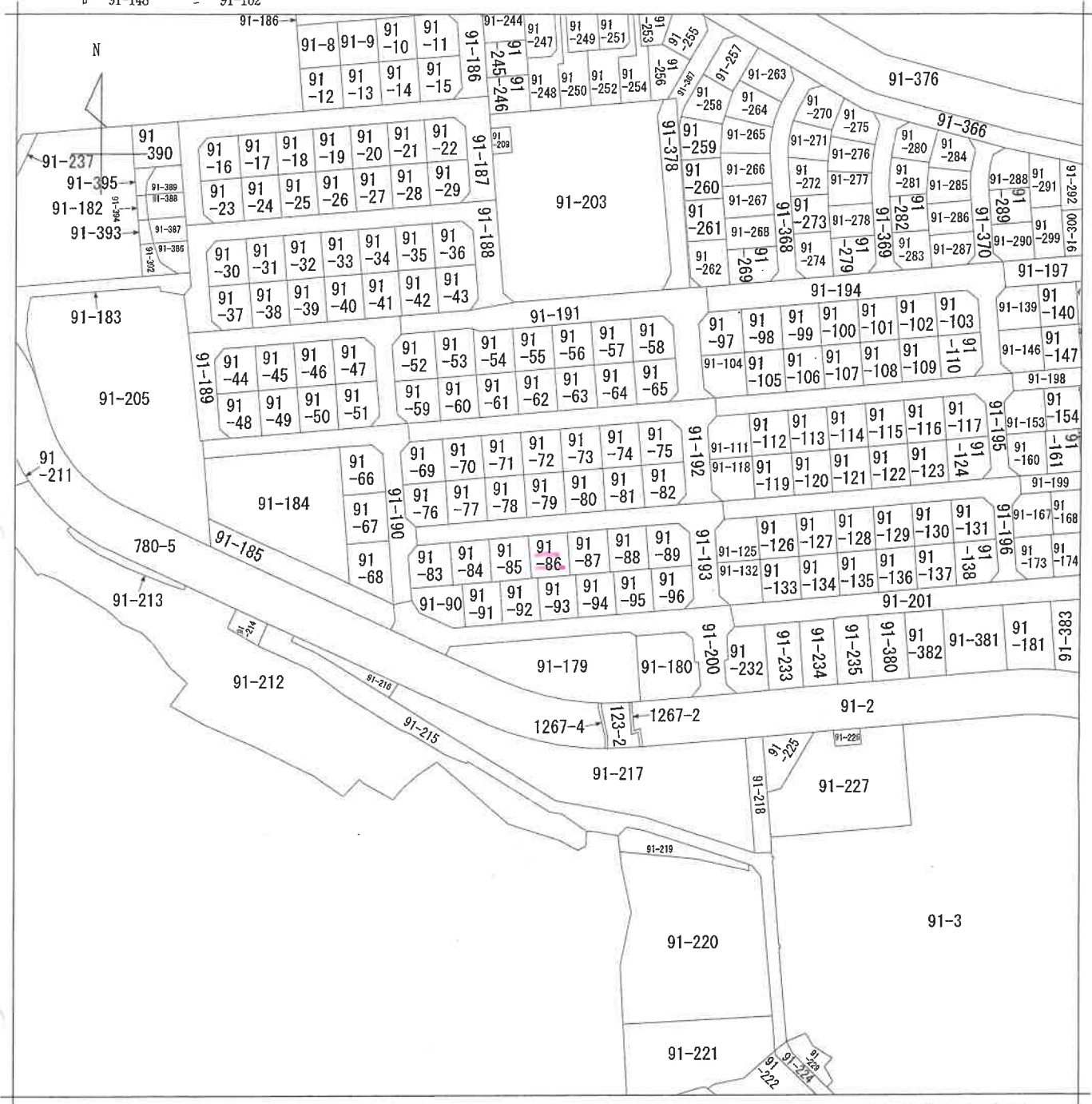
付 近 図

スポーツ公園

エルベタ

対象物件(概略位置)

イ 91-141 ハ 91-155 ホ 91-366
 ロ 91-148 ニ 91-182



請求部	所在	奈良県五條市住川町		地番	91番86	
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	
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		

A3 ⇒ A4

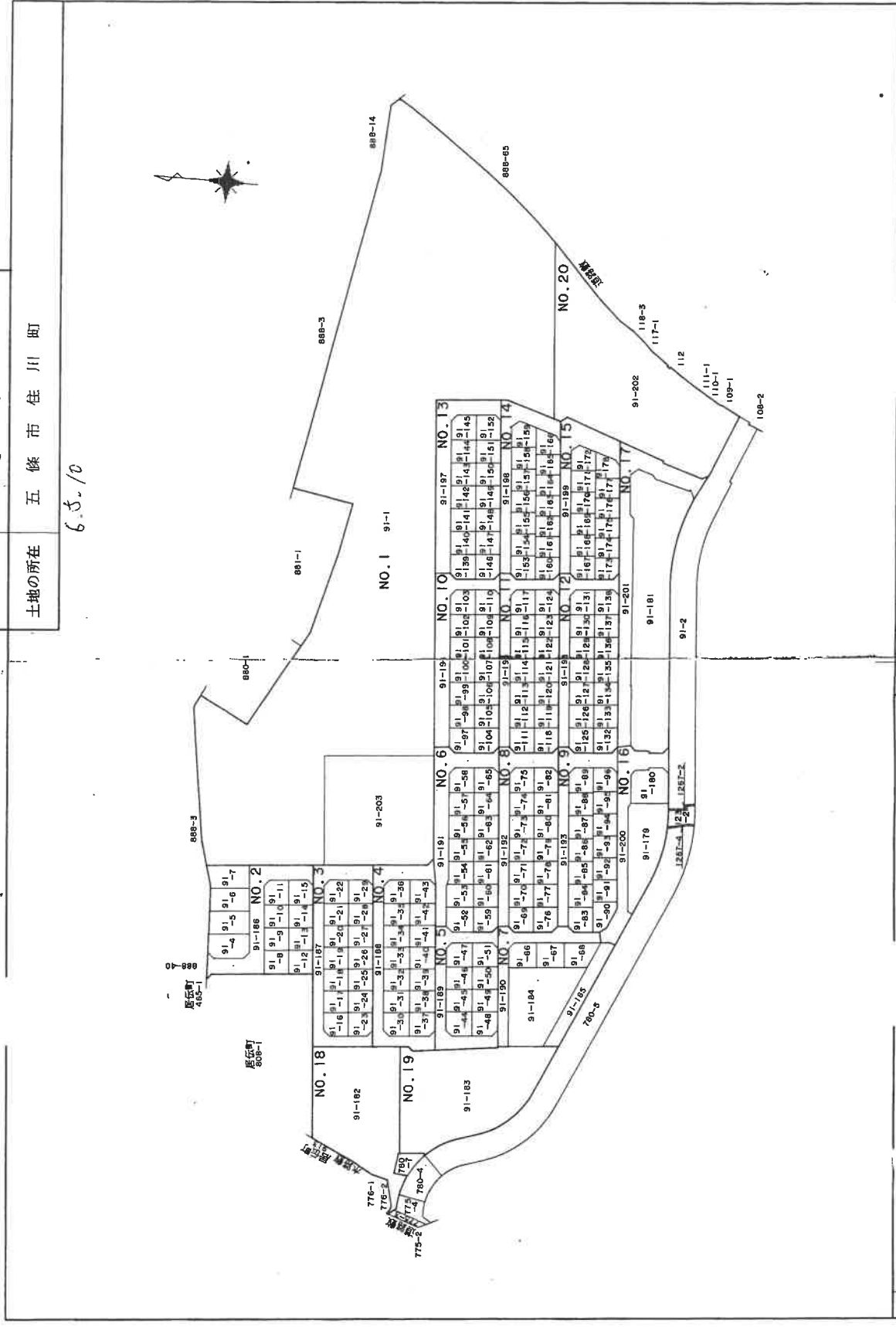
登記年月日：平成6年5月10日

8456

土地所在図
地積測量図

地番	91-1,-4~-203
土地の所在	五條市住川町

6.5.10



作製者

(平成6年4月28日作製)

申請人

縮尺

1/2500

A3 ↓ A4

公用

登記年月日：平成6年5月10日

8471

地番 91-83~-96,-193

地積測量図

土地の所在 五條市住川町

No.9-1

6.5.10

作製者

(平成6年4月28日作製)

申請人

縮尺 1/500

A3 → A4

請求番号：2-2 (16/35)

登記年月日：平成6年5月10日

3472

91-83~-96,-193

地積測量図

土地の所在 五條市住川町

No.9-2

6.510

三斜求積表

地番 NO.	辺長	高さ	容積	容積率
1	20.052	9.952	199.597592	60.39
2	20.052	9.953	199.577556	60.36

地番 NO.	辺長	高さ	容積	容積率
1	18.333	8.944	163.970352	63.00
2	18.458	4.946	91.293268	
3	18.458	8.739	161.304482	

地番 NO.	辺長	高さ	容積	容積率
1	92.109	6.318	581.944662	
2	108.162	0.938	101.455956	
3	108.162	5.390	582.993190	

三斜求積表

地番 NO.	辺長	高さ	容積	容積率
1	20.382	10.154	206.958828	62.56
2	20.382	10.149	206.856918	62.56

地番 NO.	辺長	高さ	容積	容積率
1	20.377	10.151	206.846927	62.56
2	20.377	10.150	206.826950	62.56

地番 NO.	辺長	高さ	容積	容積率
1	18.868	9.104	171.774272	66.14
2	18.877	4.957	93.573289	
3	18.877	9.111	171.988947	

地番 NO.	辺長	高さ	容積	容積率
1	18.653	4.156	77.563428	64.86
2	18.653	4.785	89.302455	
3	17.844	11.121	198.443124	

三斜求積表

地番 NO.	辺長	高さ	容積	容積率
1	18.857	9.090	171.410130	62.59
2	18.857	4.853	93.436435	
3	18.855	9.098	171.524594	

地番 NO.	辺長	高さ	容積	容積率
1	20.384	10.152	206.938368	62.60
2	20.384	10.154	206.979136	62.60

地番 NO.	辺長	高さ	容積	容積率
1	20.383	10.147	206.826301	62.57
2	20.383	10.151	206.907833	62.57

地番 NO.	辺長	高さ	容積	容積率
1	20.387	10.152	206.968824	62.59
2	20.387	10.149	206.907663	62.59

作製者

(平成6年4月28日作製)

申請人

縮尺 1/

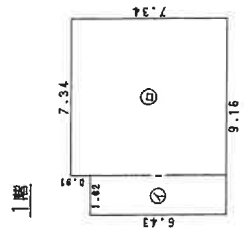
登記年月日：平成8年10月22日

建築物各階平面図

家屋番号 91番86
 建築物の所在 五條市住川町91番地86

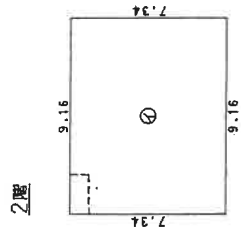
73316 各階平面図

1階
 求積表
 ① 1.82 × 6.43 = 11.7026
 ② 7.34 × 7.34 = 53.8756
 計 65.5782

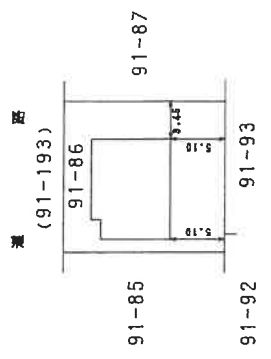
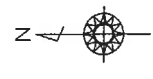


床面積 65.57 m²

2階
 求積表
 9.16 × 7.34 = 67.2344



床面積 67.23 m²



(平面図)

(日割連12)

作製者 土地調査士

年10月20日(作製)

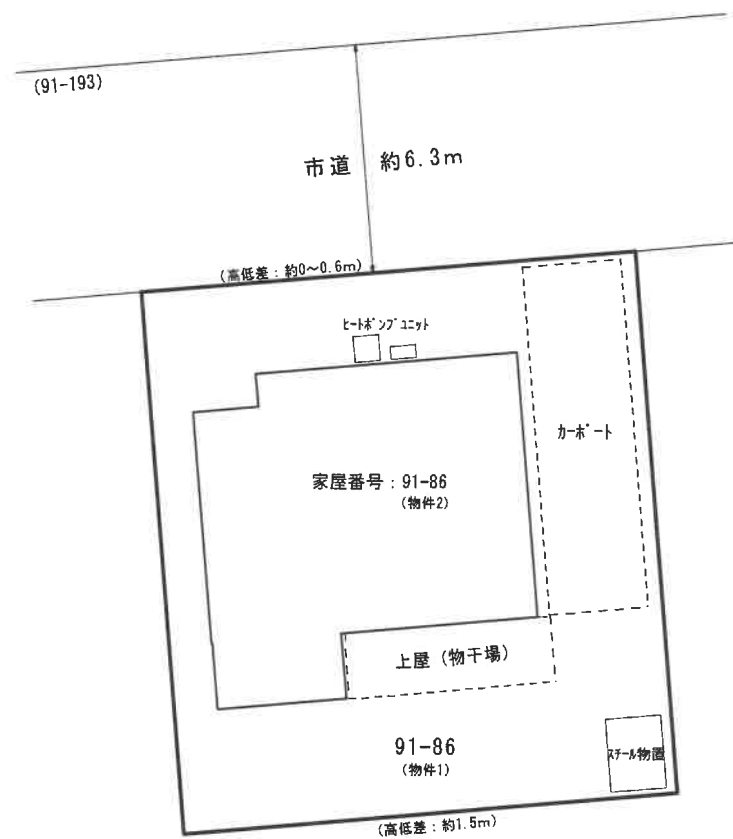
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

所在 五條市住川町91-86



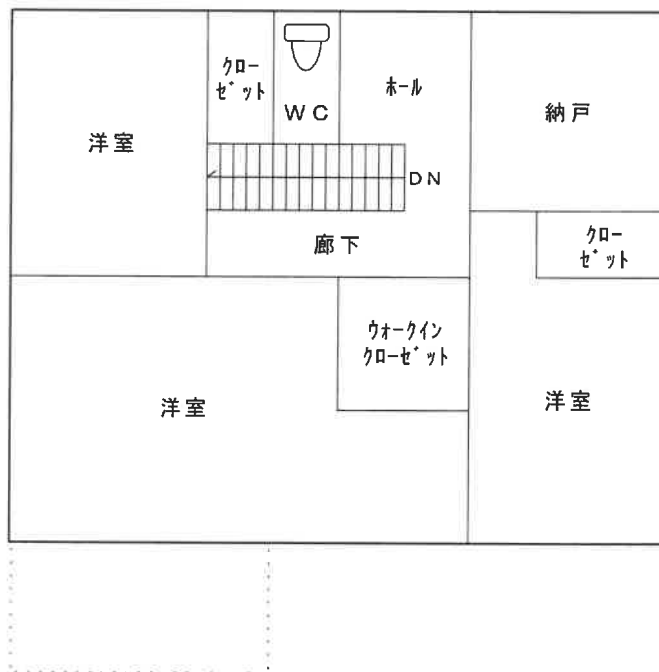
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



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。