

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) |
| 1~3 | 3,270,000 2,616,000 | 一括 | 654,000 | 79,761 | 0 |
| 1 | 1,740,000 | | | | |
| 2 | 1,110,000 | | | | |
| 3 | 420,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

1 所 在 宇陀市榛原福地
地 番 92番8
地 目 山林
地 積 1363平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部宅地
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

2 所 在 宇陀市榛原福地92番地8
家屋 番号 92番8
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 221.97平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
床 面 積 約317.27平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 22.09平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

種 類 事務所・更衣室・休憩所
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 22.09平方メートル
2階 約22.09平方メートル

(工場抵当法第3条の目録外の機械器具等は別紙のとおり)

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 宇陀市榛原福地92番地8
家屋 番号 92番8の2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 75.07平方メートル
2階 73.23平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 10.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



(別 紙)

工場機械目録

| 番 号 | 名 称 | 型 番 | 取得年月 | 製造会社 |
|-----|-----------------|----------|---------|--------------------------|
| (1) | 小型空気圧縮機 | PB-11EA6 | | Hitachi, Ltd. |
| (2) | ORION AIR DRYER | RAX9SE | | ORION MACHINERY Co.,Ltd. |
| (3) | エアータンク | | 1991年2月 | エア技研工業株式会社 |
| (4) | ホイストクレーン(2t) | | | Hitachi, Ltd. |
| (5) | フォークリフトトラック | 6FG20 | | 株式会社豊田自動織機製作所 |

物 件 明 細 書

令和 6年 3月18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1～3】

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1】

山林部分につき本件所有者らが占有している。

【物件番号2】

・主たる建物につき有限会社ヤマイネが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

・附属建物につき本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者A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】

隣地(地番98番1, 地番99番)との境界が不明確である。

【物件番号2】

別紙「工場機械目録」記載の機械器具等(工場抵当法第3条による目録なし)と一括売却

《 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 宇陀市榛原福地
地 番 9 2 番 8
地 目 山林
地 積 1 3 6 3 平方メートル
(現況)
地 目 山林・一部宅地
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3
- 2 所 在 宇陀市榛原福地9 2 番地8
家屋 番号 9 2 番 8
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 2 2 1 . 9 7 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫
床 面 積 約 3 1 7 . 2 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 2 2 . 0 9 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 事務所・更衣室・休憩所
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 22.09平方メートル
2階 約22.09平方メートル

(工場抵当法第3条の目録外の機械器具等は別紙のとおり)

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 宇陀市榛原福地92番地8

家屋 番号 92番8の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 75.07平方メートル
2階 73.23平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 10.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



(別 紙)

工場機械目録

| 番 号 | 名 称 | 型 番 | 取得年月 | 製造会社 |
|-----|-----------------|----------|---------|--------------------------|
| (1) | 小型空気圧縮機 | PB-11EA6 | | Hitachi, Ltd. |
| (2) | ORION AIR DRYER | RAX9SE | | ORION MACHINERY Co.,Ltd. |
| (3) | エアータンク | | 1991年2月 | エア技研工業株式会社 |
| (4) | ホイストクレーン(2t) | | | Hitachi, Ltd. |
| (5) | フォークリフトトラック | 6FG20 | | 株式会社豊田自動織機製作所 |

令和 5年(ケ)第49号
令和 5年11月10日受理
令和 6年 1月 11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 宇陀市榛原福地
地 番 92番8
地 目 山林
地 積 1363平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3
- 2 所 在 宇陀市榛原福地92番地8
家屋 番号 92番8
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 221.97平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 22.09平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 宇陀市榛原福地92番地8
家屋 番号 92番8の2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造セメント瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 75.07平方メートル
2階 73.23平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 10.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(機械・器具等の目録は工場機械目録のとおり)



工場機械目録

| 番号 | 名 称 | 型 番 | 取得年月日 | 製造会社 |
|-----|-----------------|----------|--------|---------------------------|
| (1) | 小型空圧圧縮機 | PB-11EA6 | | Hitech Ltd. |
| (2) | ORION AIR DRYER | RAX9SE | | ORION MACHINERY CO., Ltd. |
| (3) | エアータンク | | 1991.2 | エア研工業株式会社 |
| (4) | ホイストクレーン (2t) | | | Hitech Ltd. |
| (5) | フォークリフトトラック | 6F620 | | 株式会社豊田自動機製作所 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 奈良県宇陀市榛原福地92番地8（住居表示未実施） | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1 | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 一部宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 一部山林（物件1） | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A、B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地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異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約317.27㎡ <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：事務所・更衣室・休憩所 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 登記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 構造：軽量鉄骨造陸屋根2階建 <input type="checkbox"/> 2階 約22.09㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| 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; margin-left: 10px;"> <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 | 主である建物につき <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 倉庫 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 附属建物につき <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 事務所・更衣室・休憩所 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 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <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

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 奈良県宇陀市榛原福地92番地8 (住居表示未実施) | | | | | | | | | | | | | | |
| 土 地 | 物件 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 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 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 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 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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が異なる(<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 <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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <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 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 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社ヤマイネ |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 令和 4年 9月頃 |
| 最初の契約日 | 令和 4年12月20日 |
| 契約等期間 | 令和 5年 1月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月31日まで 1 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <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 |
| 契約等貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎月 金 3 万円 (毎月 末日 翌月 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input checked="" 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 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 看板・表札等の表示

物件 2

貼り紙 有限会社ヤマイネ（道路に面した南側シャッター付近の窓）

郵便受け 表示なし

物件 3

表札 表示なし

郵便受け 表示なし

2 本件土地の現況等

(1) 本件土地は、物件 2、3 の建物の敷地及び山林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乃至⑤参照）。

(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、北側山林部分の 1 箇所に赤色のプラスチック杭が存したが、本件土地の境界徴表であるかどうかは不明である。

また、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、南東角付近の形状が地積測量図の形状と異なっていたが、その他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。地積については、概ね公簿どおりであったが、全体の地積のうち約 42% が山林部分、約 58% が宅地部分であると推察された。なお、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) 立入調査の結果、現況の方位と地積測量図表示の方位とが異なる可能性がある。

(4) 本件土地においては、北側から南西側にかけて山林部分となっており、山林部分と宅地部分とを隔てる傾斜地には約 3 m～約 6 m の高低差があり、山林部分が宅地部分よりも高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。

(5) 宅地部分の西側にキュービクルが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

(6) 宅地部分の北側に墓石が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

(7) 宅地部分の北側に山水が流入しているため、山水の貯水池が存した（別紙添付写真⑥参照）。

(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

- (8) 宅地部分の東側に電柱が存した(別紙土地建物位置関係図参照)。共有者Aの陳述によると、数年分まとめて数千円の設置料を支払われているとのことである。
- (9) 山林の立木についての所有関係は不明である。

3 本件建物(物件2、3)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、いずれも内外装ともに経年に相当する劣化が認められた。
- (3) 物件2の主である建物の北側部分に未登記増築部分(倉庫、鉄骨造スレート葺平家建、床面積約95.3㎡)が存した(別紙間取図及び別紙添付写真⑧、⑨参照)。共有者Aによると、主である建物が完成した約6か月後に増築したとのことである。
- (4) 物件2の主である建物内には、現在、倉庫として賃借している賃借人会社所有の商品が保管されていたほか、工場として稼働していたときに備え付けられたホイストクレーン等の工場供用物件が存した(別紙間取図及び別紙添付写真⑮、⑯参照)。また、北側の未登記増築部分には、同じく工場として稼働していたときに備え付けられた小型空気圧縮機等の工場供用物件が存した(別紙間取図及び別紙添付写真⑭参照)ほか、ガスボンベ等の動産が残置されていた。
- (5) 物件2の附属建物の2階に未登記増床部分(更衣室・休憩所、軽量鉄骨造陸屋根、床面積約22.09㎡)が存した(別紙間取図及び別紙添付写真⑫参照)。
- (6) 物件2の附属建物内は、1階及び2階ともに床に撓みが認められ、腐食が進行している可能性がある。また、1階及び2階ともに内壁が雨漏りや風雨の吹き込みにより損傷していた(別紙添付写真⑪、⑬参照)。さらに、鉄製の外階段は劣化が顕著であり、崩落の可能性が認められた。
- (7) 物件3の主である建物内は、2階北西側和室をはじめ動産が大量に置かれていた部屋が存したため、詳細を確認することができない箇所が存した。
- (8) 物件3の主である建物の内壁の随所にカビの発生が認められた(別紙添付写真⑰参照)。
- (9) 物件3の主である建物の2階南西側及び南東側洋室の天井にクラックが存した(別紙添付写真⑱参照)。

(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

- (10) 物件3の主である建物の屋根に太陽熱ソーラーが存したが、稼働の可否は不明である。
- (11) 物件3の附属建物の内壁に雨漏りや風雨の吹き込みによる損傷箇所が存した(別紙添付写真②参照)。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、南側が道路に接面している。その幅員を概測したところ、約4m～約10mであった(別紙土地建物位置関係図参照)。
- (2) 評価人からは、上記道路は建築基準法上の道路でない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

その他の事項

5 工場抵当権が及ぶ機械類について

- (1) 土地・建物の使用目的、使用態様、構造、設備の状況（土地・建物の現況が工場に該当する可能性を基礎づける事実）

本件土地は、令和4年8月頃までは、自動車のマフラー、アルミルーバー・ガラリ製造工場の建物の敷地として使用されていたが、現在は、賃借人により倉庫として使用されている。構造は軽量鉄骨造陸屋根平家建であり、設備の状況については、工場機械目録、別紙間取図及び別紙添付写真⑳乃至㉔のとおりである。

- (2) 土地・建物が工場に属する可能性がある場所になった時期

共有者Aの陳述によると、Aの父が本件建物を取得した昭和61年から、自動車のマフラー、アルミルーバー・ガラリ製造工場として利用していたとのことである。

- (3) 工場供用物件に該当する可能性がある機械・器具等の名称、種類

別紙工場機械目録記載のとおりである。

- (4) 機械・器具等の所有者

共有者Aの陳述によると、機械・器具等の所有者はA及びBが父から相続し共有しているとのことである。

- (5) 機械・器具等の設置者、設置権原

共有者Aの陳述によると、A及びBが共有している機械・器具等は、A及びBの父が所有権に基づいて設置したとのことである。

- (6) 機械・器具等の設置状況

実地における立入調査では、別紙間取図の位置にそれぞれ次のように設置されている。すなわち、(1)乃至(3)は床面にボルトで固定して設置され、(4)は本件建物に備え付けられた鉄柱に固定して設置されている。また、(5)は床面に停止して設置されている。

- (7) 機械・器具等の稼働状況、設置時期、耐用年数、機械・器具等の用途（特別な用途のために製造ないし設置された物か）、市場性の有無、機械・器具等の搬出費用

共有者Aの陳述によると、現在、設置されている機械は稼働していない。また、(1)乃至(3)の設置時期は約30年前、(4)の設置時期は昭和61年とのことであり、耐用年数はすでに経過しているため市場性は無く、搬出費用は(4)については高額になると思料される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■ 共有者 A</p> | <p>■ 1 物件3の建物には、私が住んでいます。物件1乃至3に対して競売が開始されたことは、競売開始決定正本を受け取っていたので知っていました。</p> <p>2 物件2の建物は、元々は私が自動車のマフラー、アルミルーバー・ガラリー製造工場を運営していましたが、約1年前に廃業しました。現在は、知り合いが代表を務めている有限会社ヤマイネに賃貸しています。同社は、昆虫飼育用品の販売会社です。賃貸借契約書はありません。</p> <p>3 物件2の主である建物の増築部分は、主である建物が完成した約6か月後に増築しました。</p> <p>4 共有者Bは、私の妹です。Bは、物件3の建物には住んでいません。私が、物件2の建物を賃貸し、物件3の建物を使用していることについて、Bに対価は支払っていません。</p> <p>5 本件土地東側に存する電柱については、電力会社から数年分まとめて数千円の設置料をもらっています。</p> <p>6 物件2の主である建物内に設置している2t吊りのホイストクレーンは、約200万円で購入し、昭和61年に設置しました。また、物件2の北側の増築部分に設置している小型空気圧縮機は、約30年前に約300万円で購入しました。</p> <p style="text-align: center;">(以上、令和5年12月12日面談時に聴取)</p> <p>7 賃借人との間で締結した賃貸に関する契約書がありました。なお、契約書は賃借人が作成しました。実際には、面談時にお話していたとおり令和4年9月頃から賃貸していますが、契約書の作成日付は令和4年12月20日でした。契約期間は、令和5年1月1日から令和5年12月31日です。それ以外は、面談時にお話ししたとおりです。</p> <p style="text-align: center;">(以上、令和6年1月9日電話聴取)</p> |

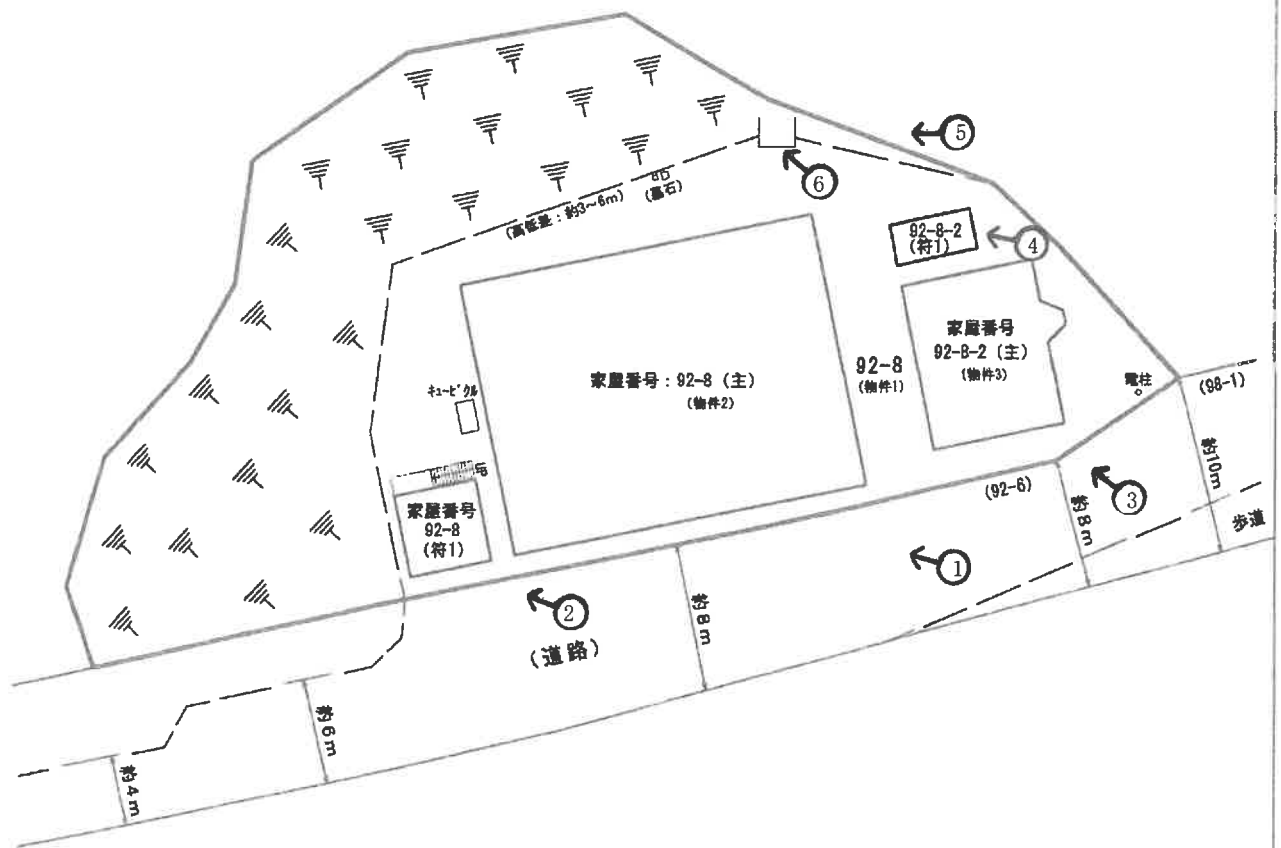
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|--|-------------|------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 5年11月16日 16:35-16:45 | 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 |
| 5年12月1日 15:15-15:40 | 宇陀市役所 | 土地・建物関係資料調査 占有関係資料調査 |
| 5年12月1日 16:10-16:20 | 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 |
| 5年12月12日 13:50-16:20 | 物件所在地 | 立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 共有者Aと面談 |
| 6年1月9日 17:00-17:05 | 執行官室 | 共有者Aから電話聴取 |
| | | |
| | | |
| <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 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 宇陀市榛原福地92-8

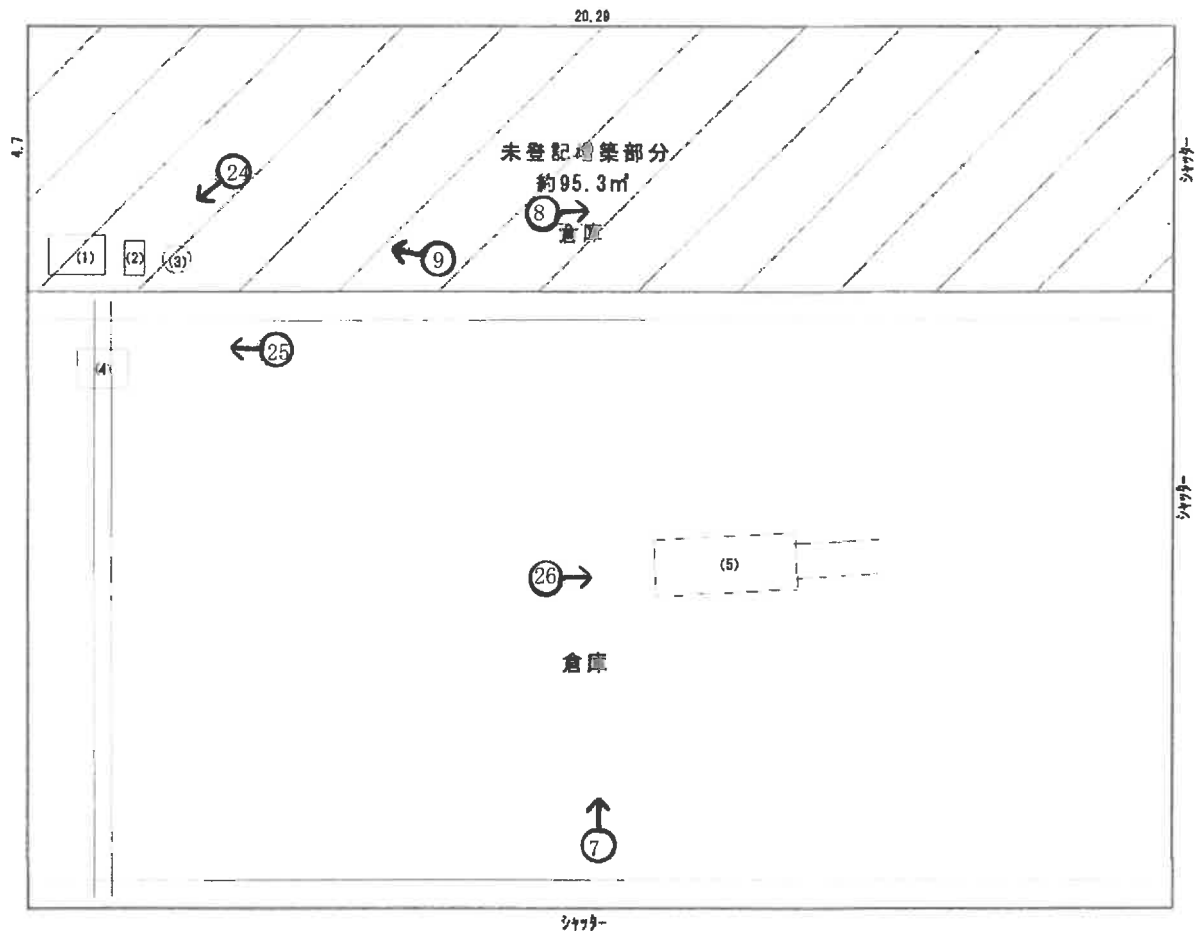


(お写真撮影場所・方向)

※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 工場機械配置図

家屋番号：92番8
(主である建物)

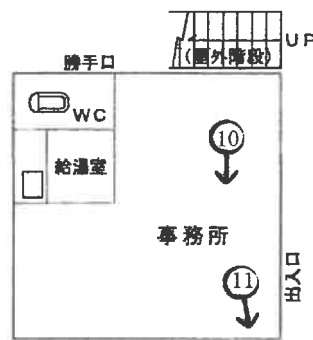


(♂写真撮影場所・方向)

※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。

間 取 図

家屋番号：92番8
 (附属建物 符号1)
 1階



2階

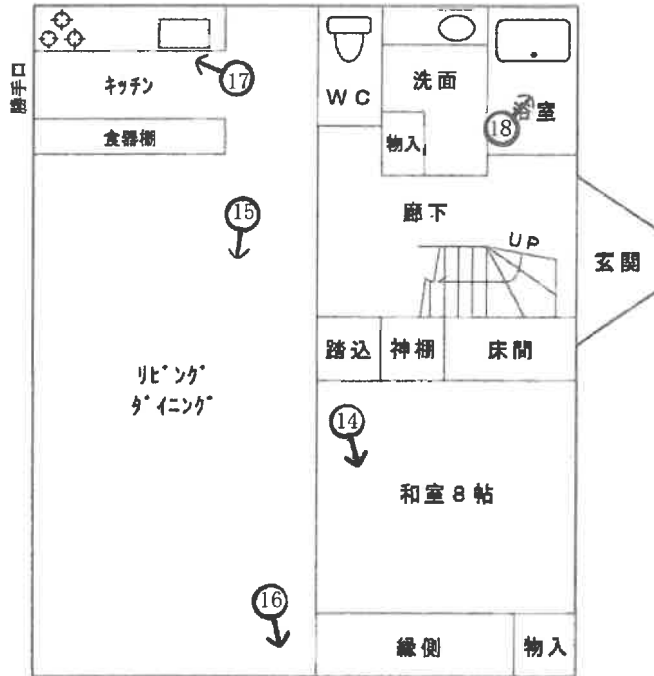


(♂写真撮影場所・方向)

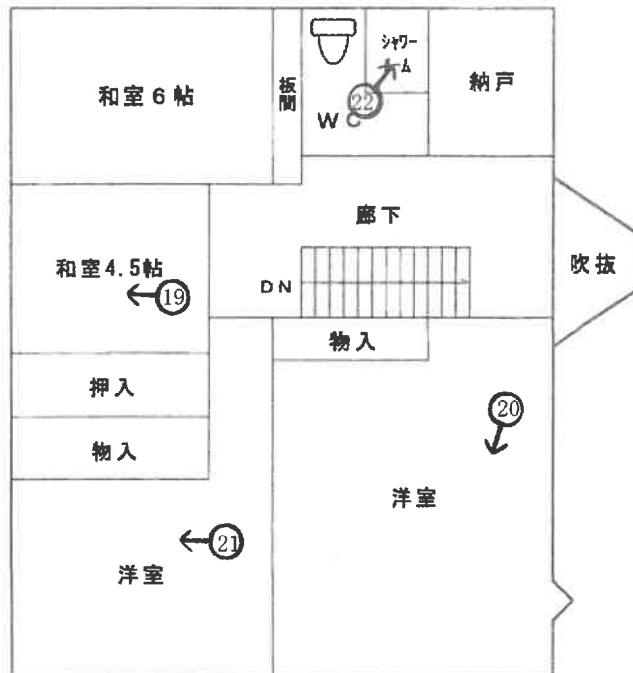
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

家屋番号：92番8の2
 (主である建物)
 1階



2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。

間 取 図

家屋番号：92番8の2
(附属建物 符号1)



(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
(物件2 主である建物)



②
(物件2 附属建物)



③
(物件3 主である建物)



④
(物件3 附属建物)



⑤



⑥
(山水の貯水池)



⑦



⑧
(物件2 主である建物 未登記増築部分)



⑨
(物件2 主である建物 未登記増築部分)



⑩



⑪
(物件2附属建物 1階損傷箇所)



⑫
(物件2附属建物 2階未登記増床部分)



⑬
(物件2 附属建物 2階 損傷箇所)



⑭



⑮



(物件3主である建物 ⑯ リビング内壁のカビ)



⑰



⑱



19



20



②①
(物件3主である建物 2階南西側洋室天井クラック)



②②



②③
(物件3 附属建物 内壁損傷箇所)



②④
(エアータンク・AIR DRYER・小型空気圧縮機)



②⑤
(ホイストクレーン)



②⑥
(フォークリフト)



令和5年(ケ)第49号
令和5年12月12日現地調査
令和6年1月10日評価
評価書NO.競240102

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3,270,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 | ¥1,740,000 |
| 物件2 | ¥1,110,000 |
| 物件3 | ¥420,000 |

- 1 一括価格は、物件1・2・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・3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・3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」 | 特記事項参照 |
| 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 |
| 3 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 「物件目録記載のとおり」 | 公簿にほぼ符合 |
| 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立ち入り困難な箇所が存在し、またテープ等を用いた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。 ・登記上の地目は山林であるが現況は山林部分(約42%)と宅地部分(約58%)で構成されている。 ・地積測量図及び建物図面の方位の表示が現況と異なるようである。 ・南東部分の形状が現況と地積測量図とで異なるが現地において境界を示す杭等が確認出来なかったため正確な事実については不詳である。 ・山林部分には立木が存在するが所有関係等については不明である。 ・県の担当課での調査によれば地域森林計画対象民有林に該当しない。 ・立木については次の理由により市場価値は無いものと判断した。 <ol style="list-style-type: none"> ①長年手入れされた形跡が見受けられない雑木を主とすること ②若干、杉等も存在するが樹齢約20年～30年程度と推定され、搬出コストとの兼ね合いで市場価値が見込めないこと ③投資採算性の観点から本件単独では林業の規模に見合わないこと ・西側にはキュービクルが存在する。 ・北側に墓石が存在する。 ・北側に山水が流入しておりそれを貯水する池が存在する。 ・東側に電柱が存在する。 ・南側接面道路の建築基準法上の扱いが非道路であること、市街化調整区域内に立地すること等から原則として再建築は不可能であり、再建築の可否の詳細については関係行政機関との協議を要する。 ・南側接面道路の登記上の所有者、地目、地積は次の通りである。 92番6: 奈良県、山林、2,010㎡ 92番7: 奈良県、山林、1,328㎡ 98番1: 個人名義、田、426㎡ | | | |

特 記 事 項

【物件2】

- ・主建物の北側部分に未登記の増築箇所(倉庫・鉄骨造スレート葺平家建・約95.3㎡)が存在する。
- ・主建物の登記上の種類は工場であるが現況は倉庫として利用されている。
- ・関係人の陳述によると2022年9月から賃貸に供されているとのことである。占有状況、占有権原等については現況調査報告書記載のとおりである。
- ・建物内には機械類が存在する。概要については間取図及び工場機械目録に記載のとおりである。
- ・部材にアスベスト等の有害物質を含有している可能性がある。
- ・登記上、附属建物は平家建の事務所であるが現況は未登記の2階部分(更衣室・休憩所・軽量鉄骨造・約22.09㎡)が存在する。
- ・附属建物には鉄製の外階段が設置されているが劣化が著しく崩落する危険性がある。
- ・建物内部には雨漏りや風雨の吹き込みによるものと思われるシミ、汚れ、破損が随所に見受けられた。
- ・床が撓んでいる箇所が存在したため腐食が進行している可能性がある。

【物件3】

- ・主建物の内壁の随所にカビの発生を確認した。
- ・主建物の2階南西側及び南東側の洋室の天井にクラックが存在した。
- ・建物内には動産が無数に置かれていたため現況を確認できなかった箇所がある。
- ・主建物の屋根に太陽熱ソーラーが存在したが稼働の可否は不明である。
- ・附属建物の内壁に雨漏りによる損傷箇所を確認した。

【機械】

- ・本件建物内に存する機械類は別紙工場機械目録のとおりである。
- ・推定取得年月日、目視による維持管理状況、旧式と見受けられたこと等を考慮すれば搬出、撤去による費用が上回るものと判断し、その換価価値については無いものとした。

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 | 近鉄大阪線「榛原」駅の東方約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 | 山の麓に住宅、倉庫等が点在する地域 |
| 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 | 市街化調整区域 |
| | 用 途 地 域 | — |
| | 建 ぺ い 率 | 70% |
| | 容 積 率 | 400% |
| | 防 火 規 制 | — |
| | そ の 他 規 制 | 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 |
| 面地条件 (規模・形状等) | 規 模 | 1,363㎡ |
| | 形 状 | 不整形 |
| | 街路との接道方位 | 南側 |
| | 街路との高低差 | 宅地部分は概ね等高 |
| | そ の 他 | |
| 接面道路 | 幅員約4m～10m、道路、歩道無、舗装済、建築基準法上の道路ではない。 | |
| 土地の利用状 況及び隣地の 状況等 | 土地の利用状況 | 倉庫、事務所、住宅等の敷地として利用されている。 |
| | 隣 地 の 状 況 | 道路、車庫・倉庫、山林等 |
| 供給処理施設 | 上 水 道 | あり(物件3のみに供給されている模様) |
| | ガ ス 配 管 | なし |
| | 下 水 道 | あり(物件3のみに引込管が存在する模様) |
| 土壌汚染等 | 閉鎖謄本によると過去に土壌汚染懸念施設が存在した形跡は無い。古い住宅地図(1988年)では概ね現在と同様の土地利用状況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が過去に工場として利用されている。周辺地域(半径50m以内)に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)

| | | 主建物 | 附属建物 |
|--------------------------|---|---------------|------------------------|
| 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) | 昭和61年4月11日新築 | 建築年月日不詳 |
| | 経済的耐用年数 | 約 25 年 | 約 15 年 |
| | 経過年数 | 約 38 年 | 不詳 |
| | 経済的残存耐用年数 | 0 年 | 0 年 |
| 仕 様 | 構 造 | 鉄骨造平家建 | 軽量鉄骨造2階建 |
| | 屋 根 | スレート葺 | 陸屋根 |
| | 外 壁 | 主に亜鉛メッキ鋼板等 | 主にボード等 |
| | 内 壁 | 主に亜鉛メッキ鋼板等 | 主にクロス等 |
| | 天 井 | 主にスレート等 | 主にボード等 |
| | 床 | 主にコンクリート等 | 主に塩ビタイル等 |
| | 設 備 そ の 他 | 特になし 特になし | 便所、給湯室等 特になし |
| 床面積(登記・概測) | | 約 317.27㎡ | 約44.18㎡ |
| 現況用途等 | 階 層 | 倉庫 | 1階:事務所 2階:更衣室・休憩所 |
| | 間 取 り | — | — |
| 品 等 | | 普通 | 相当劣る |
| 保守管理の状態 | | 普通 | 相当劣る |
| 建物の利用状況 | | 倉庫として利用されている。 | 事務所・更衣室・休憩所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可能性がある。 ・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。 | | |

| 建物の概況及び利用状況 (物件3) | | 主建物 | 附属建物 |
|--------------------------|---|----------------------------|-----------|
| 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) | 昭和61年12月8日新築 | 建築年月日不詳 |
| | 経済的耐用年数 | 約 25 年 | 約 15 年 |
| | 経過年数 | 約 38 年 | 不詳 |
| | 経済的残存耐用年数 | 0 年 | 0 年 |
| 仕 様 | 構 造 | 鉄骨造2階建 | 鉄骨造平家建 |
| | 屋 根 | セメント瓦葺 | 亜鉛メッキ鋼板葺 |
| | 外 壁 | 主にサイディング等 | 主にサイディング等 |
| | 内 壁 | 主にクロス等 | 主にクロス等 |
| | 天 井 | 主にクロス・化粧合板等 | 主にクロス等 |
| | 床 | 主に畳・フローリング等 | 主に畳等 |
| | 設 備 | 浴室・便所・洗面所等 | 便所等 |
| | そ の 他 | 特になし | 特になし |
| 床面積(登記) | | 148.30㎡ | 10.81㎡ |
| 現況用途等 | 階 層 | 1階:居宅 2階:居宅 | 居宅 |
| | 間 取 り | 5LDK | — |
| 品 等 | | 劣る | 相当劣る |
| 保守管理の状態 | | 劣る | 相当劣る |
| 建物の利用状況 | | 居宅として利用されている。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。 | | |

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の宅地部分については更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。林地部分については地価調査基準地価格より比準して価格を求めた。

| 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 | 建付地等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ (円) |
|---------|-------------------|-----------|-------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 宅地 | 8,000 | 0.90 | 790.54 | 0.70 | 3,984,000 |
| 1 林地 | 109 | 0.70 | 572.46 | — | 44,000 |
| 合 計 | | | | | 4,028,000 |

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

【宅地】

地価公示地点 宇陀-14

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $11,000 \times 98.1/100 \times 100/100 \times 100/131 \doteq 8,000$

- ◇ 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 100
- ◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/92 \times 100/120 \times 100/120 = 100/131$

【林地】

地価調査地点 奈良(林)20-3

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/㎡)
 $86.5 \times 97/100 \times 100/100 \times 100/77 \doteq 109$

- ◇ 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 100
- ◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/90 \times 100/85 \times 100/100 \times 100/100 = 100/77$

- イ 個別格差: 画地条件 0.90 形状 △10
(宅地)
 画地条件 0.70 規模 △30
(山林)

- ウ 地積: 概測数量
 ※登記数量を概測による宅地と林地の比率で案分した。
 宅地: $1,363\text{㎡} \times 58\% = 790.54\text{㎡}$
 林地: $1,363\text{㎡} \times 42\% = 572.46\text{㎡}$

- エ 建付減価補正率: 宅地部分については建物と敷地との適応性等を考慮し、0.70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・主 | 150,000 | 317.27 | 0.04 | 1,904,000 |
| 2・附 | 100,000 | 44.18 | 0.03 | 133,000 |
| 合 計 | | | | 2,037,000 |

ウ 現価率

主 経済的全耐用年数25年・経過年数38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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.2) \div 0.04$$

附 経済的全耐用年数15年・経過年数不詳・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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 15 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.5) \div 0.03$$

③ 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 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) |
|------|------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| 3・主 | 160,000 | 148.30 | 0.03 | 712,000 |
| 3・附 | 100,000 | 10.81 | 0.03 | 32,000 |
| 合 計 | | | | 744,000 |

ウ 現価率

主 経済的全耐用年数25年・経過年数38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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.5) \div 0.03$$

附 経済的全耐用年数15年・経過年数不詳・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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 15 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.5) \div 0.03$$

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 ア(円) | 敷地利用権等の割合 イ | 敷地利用権の 及ぶ範囲 ウ | 敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ |
|--------|---------------|----------------|---------------------|------------------------------------|
| 1(物件2) | 3,984,000 | 0.1 敷地占有利益 | 0.69 | 275,000 |
| 1(物件3) | 3,984,000 | 0.1 敷地占有利益 | 0.31 | 124,000 |
| 合 計 | | | | 399,000 |

イ 敷地利用権割合： 敷地占有利益として地域性及び建物状況等を考慮し上記のとおり判定した。

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲： 物件2及び物件3の延床面積比で案分して算定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格 ア(1①オ,1②③エ) (円) | 敷地利用権等の 価格の控除及び 加算 イ (2①エ) (円) | 占有減 価補正 率 ウ | 市場性 修正率 エ | 競売市 場修正 率 オ | 評価額(万円単位) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (円) |
|-----------------|-------------------------------|--|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------|
| 1 | 4,028,000 | -399,000 | 1.00 | 0.80 | 0.60 | 1,740,000 |
| 2 | 2,037,000 | +275,000 | 1.00 | 0.80 | 0.60 | 1,110,000 |
| 3 | 744,000 | +124,000 | 1.00 | 0.80 | 0.60 | 420,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 3,270,000 |

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： 原則として再建築が不可能であること、建物にアスベスト等の有害物質が使用されている可能性があること、土壌汚染が存在する可能性があること、敷地内に立ち入り困難箇所が存在し位置、範囲等の確認が困難な箇所が存在すること、敷地内にキュービクルが存在すること、立木の権利関係が不詳であること、墓石が存在すること、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域内に立地すること等を考慮し、市場性修正率として上記数値を計上した。

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0.60とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地点：宇陀-14
所 在：宇陀市榛原檜牧145番7
価 格：11,000 円／m²
位 置：近鉄大阪線「榛原」駅の約1.9km(道路距離)に位置する
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：190m²
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：北 6m 市道
用途指定等：市街化調整区域(70:400)
地域の概要：農家住宅が多く見られる既成住宅地域

2. 地価調査地点：奈良(林)20-3
所 在：奈良県宇陀市榛原内牧909番1
価 格：86,500(円/10a)
位 置：近鉄大阪線「榛原」駅の約9,000m(道路距離)に位置する
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：30,579m²
供給処理施設：—
接 面 街 路：—
用途指定等：市街化調整区域
地域の概要：杉の人工林を中心に形成される林地地域

3. 固定資産税評価額（令和5年度）
物件1：3,821,852 円（課税地目：宅地）
物件2：2,011,015 円
物件2：460,467 円（課税面積：45.88m²）
（課税階層：2階建）
物件3：1,922,366 円（課税面積：147.34m²）
物件3：123,154 円

第7 附属資料

1. 対象不動産位置図
2. 付近図
3. 公図(A3→A4に縮小)
4. 地積測量図(A3→A4に縮小)
5. 建物図面(A3→A4に縮小)
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図(略図)
8. 工場機械目録

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 宇陀市榛原福地
地 番 92番8
地 目 山林
地 積 1363平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3
- 2 所 在 宇陀市榛原福地92番地8
家屋 番号 92番8
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 221.97平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 22.09平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 宇陀市榛原福地92番地8
家屋 番号 92番8の2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造セメント瓦葺2階建



物件目録

床面積 1階 75.07平方メートル
2階 73.23平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 10.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1





護美センター

位置図



対象物件(概略位置)

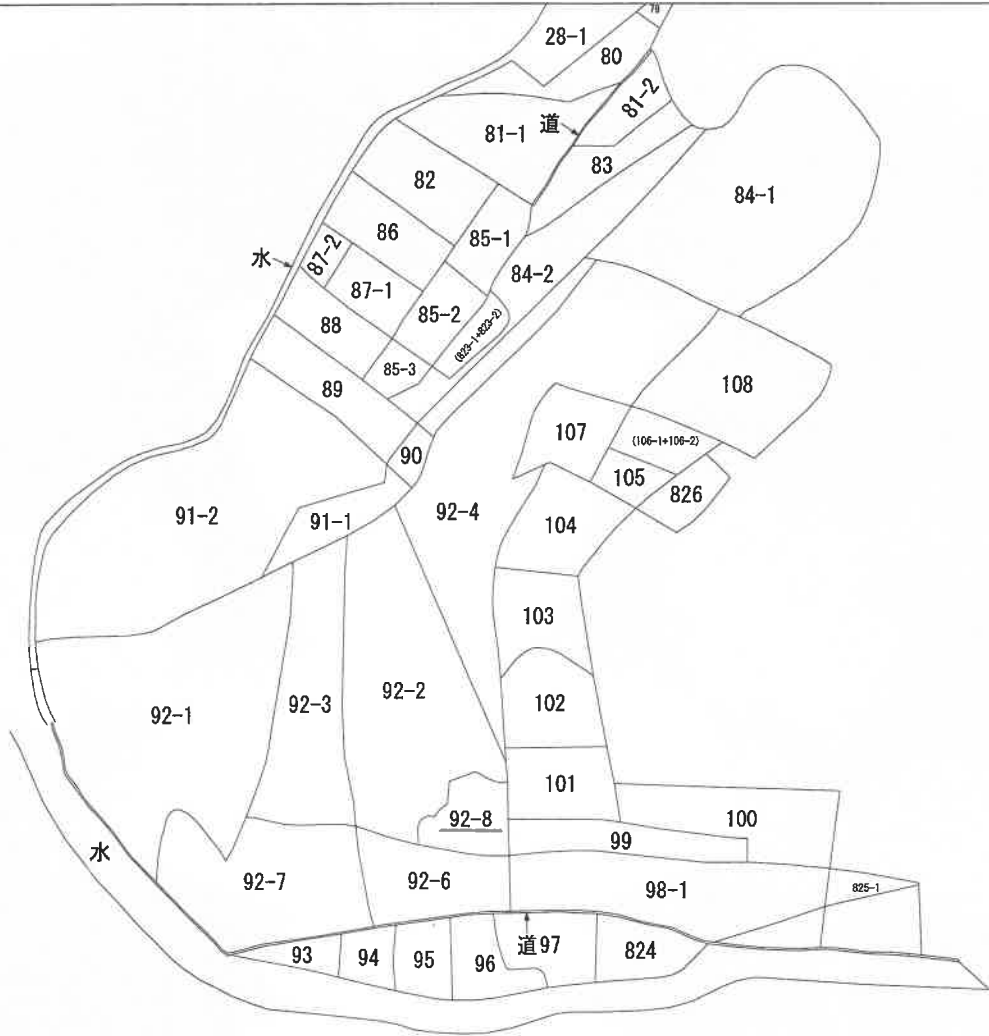
地価公示標準地

宇陀市



付 近 図





(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 | 宇陀市榛原福地 | | | 地番 | 92番2 | | |
| 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5年12月14日
奈良地方法務局桜井支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

A3 ⇒ A4

公用

登記年月日：昭和60年9月19日

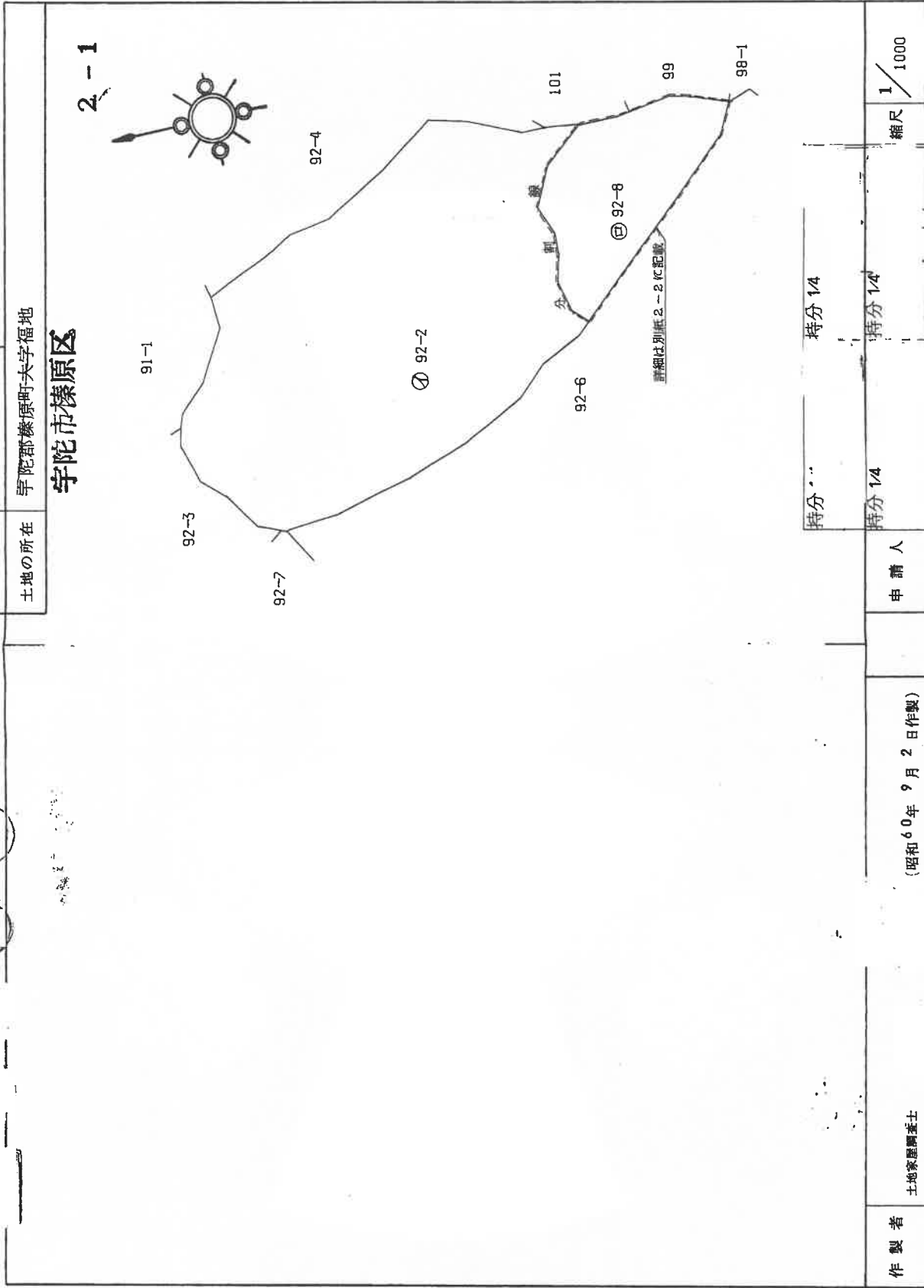
次頁に図面に関する変更内容を示す。

154773

地積測量図

| | |
|-------|------------|
| 地番 | 92-2, 92-8 |
| 土地の所在 | 宇陀郡榛原町大字福地 |

宇陀市榛原区



(日調製)

(長原製)

| | |
|-----|---------|
| 作製者 | 土地家屋調査士 |
| 申請人 | 持分 1/4 |
| | 持分 1/4 |
| | 持分 1/4 |

(昭和60年9月2日作製)

交交

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5年12月14日

奈良地方支務局榎井支局

登記官

公用

A3 ⇒ A4

公用

登記年月日：昭和60年9月19日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年12月14日 奈良地方事務センター支局 登記官

154774

地積測量図

地番 92-2.92-8

土地の所在 宇陀郡榛原町大字福地

宇陀市榛原区

2-2

① 手バノ: 92-8 ** ヨ ヒ ヨ メジセキ **

| NO. | XN | YN | XN*(YN+1-YN-1) | L |
|-----|---------|---------|----------------|--------|
| 114 | 532.696 | 506.724 | -3333.611568 | 9.938 |
| 10 | 523.934 | 502.035 | -3522.932216 | 5.332 |
| 8 | 519.006 | 500.000 | -1134.028110 | 13.745 |
| 9 | 505.262 | 499.850 | -959.482538 | 9.439 |
| 63 | 495.986 | 498.101 | 2241.360734 | 12.530 |
| 62 | 485.137 | 504.369 | 7250.372465 | 10.586 |
| 61 | 478.073 | 513.046 | 7476.892311 | 7.095 |
| 60 | 480.594 | 519.976 | 5739.734142 | 5.086 |
| 59 | 479.738 | 524.989 | 5664.746304 | 7.372 |
| 58 | 476.878 | 531.784 | 6878.488272 | 7.643 |
| 120 | 477.333 | 539.413 | 5463.076185 | 4.888 |
| 121 | 480.388 | 543.229 | 598.563448 | 4.787 |
| 97 | 484.427 | 540.659 | -4314.306862 | 11.802 |
| 116 | 494.384 | 534.323 | -5282.987424 | 8.349 |
| 96 | 501.510 | 529.973 | -5565.757980 | 12.951 |
| 31 | 512.564 | 523.225 | -8440.903952 | 18.088 |
| 115 | 527.818 | 513.505 | -7881.378376 | 6.420 |
| 93 | 531.567 | 508.293 | -3604.555827 | 1.933 |

バノイメジセキ: 2726.720992
 メジセキ: 1363.360496
 ツボ: 412.4165

ゴウケイ: 1363.360496

① 手バノ: 92-2 ** ヨ ジチ メジセキ **

7906.345000 - 1363.360496 = 6542.984504
 チセキ: 6542
 ツボ: 1979.2528

◎ 境界標

P = プラスチック杭
 コ = コックマーク杭

(日調連9)

持分: 持分 1/4 ...

作製者 土地家屋調査士
 申請人

(昭和60年9月2日作製)

縮尺 1/500

A3 → A4

請求番号: 3-2

(3/4)

B

登記年月日：昭和61年4月15日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A3 ⇒ A4

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年12月14日 奈良地方方法務局桜井支局 登記官

建築物図面248483

5/1
14.15

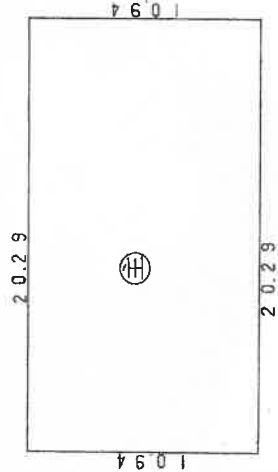
家屋番号 92-8

建築物の所在 宇陀郡榛原町大字福地 92-8

宇陀市榛原区

各階平面図

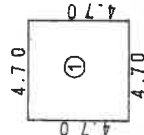
主たる建物



$$20.29 \times 10.94 = 221.9726$$

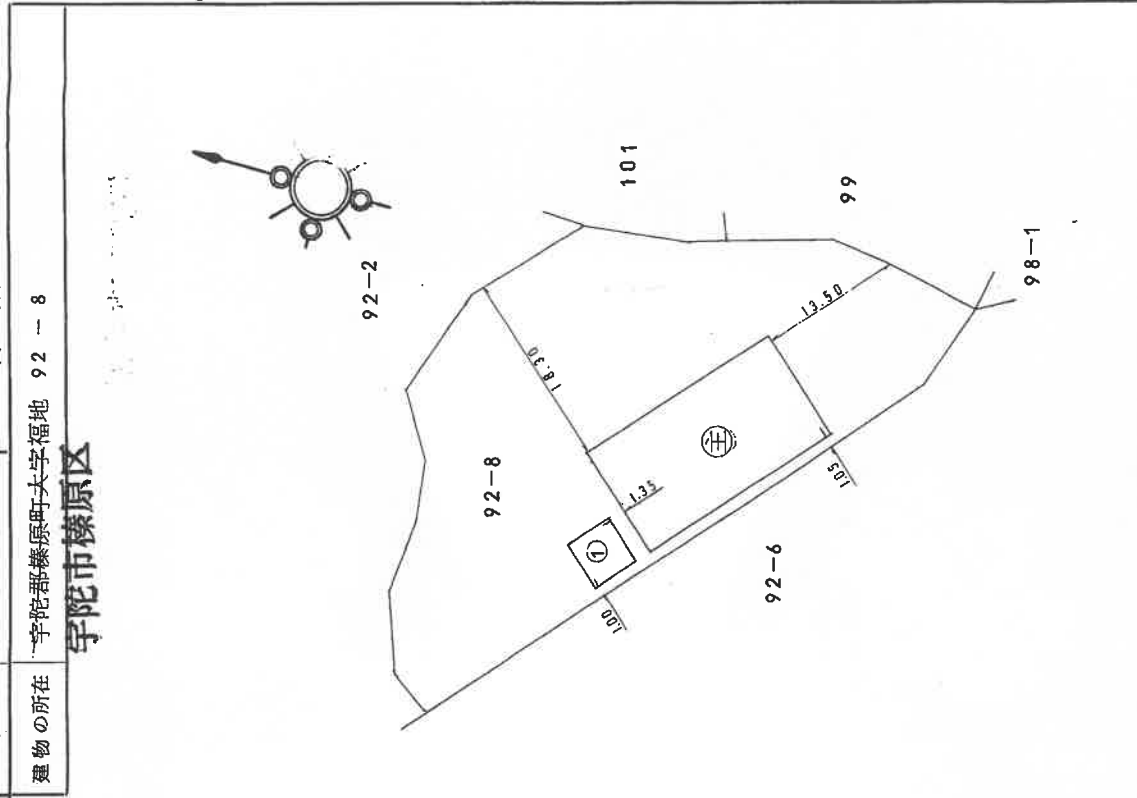
主たる建物床面積 221.97㎡

附属建物1



$$4.70 \times 4.70 = 22.0900$$

附属建物1床面積 22.09㎡



製作者 土地家屋調査士

(昭和) 月 14 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和61年12月18日

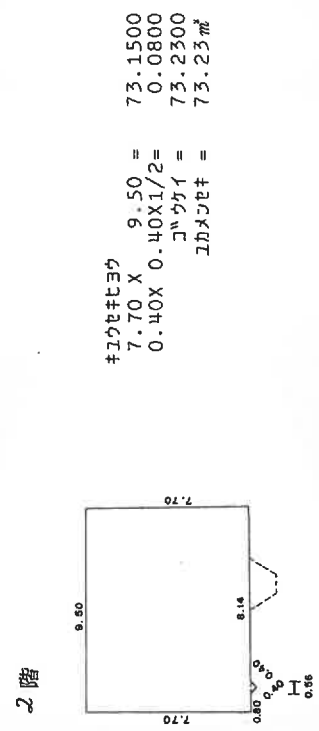
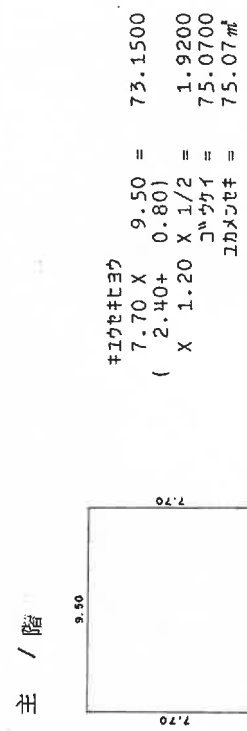
公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年12月14日 奈良地方建設局 登記官

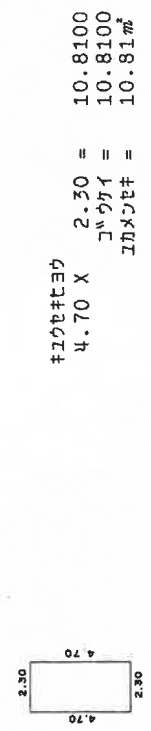
建築物図面 248484
 各階平面図

家屋番号 92番8の2
 建築物の所在 宇陀市榛原区
 宇陀郡榛原町大字福地92番地8

各階平面図



附属建物 符号 /



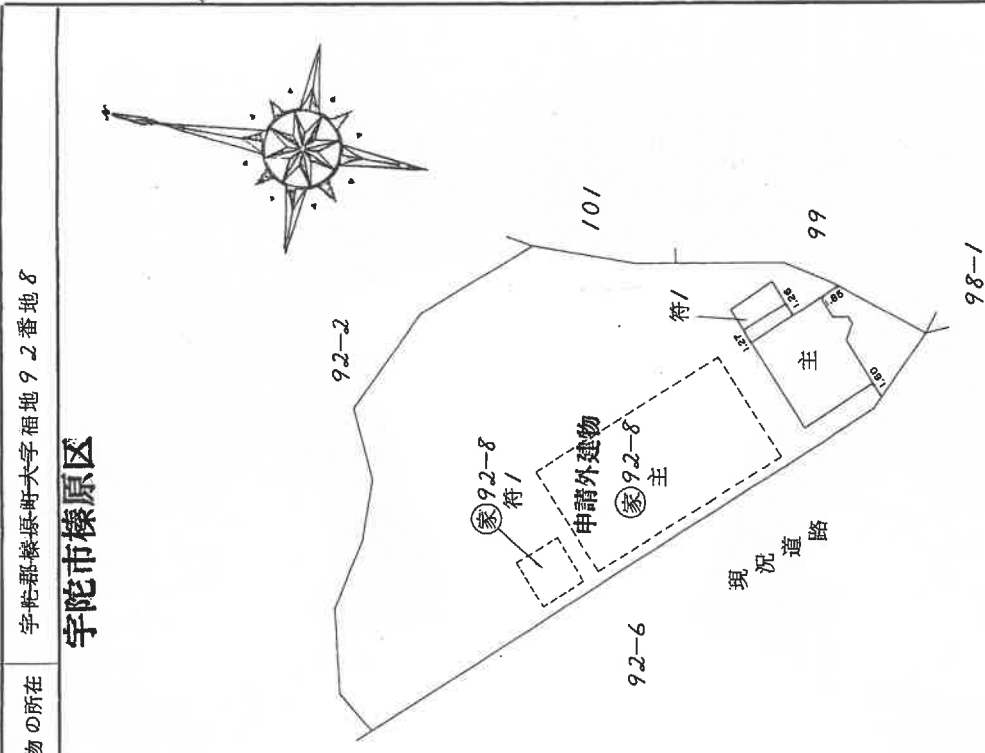
単位 日(米)

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250
 (昭和61年12月12日作製)

申請人

縮尺 1/500



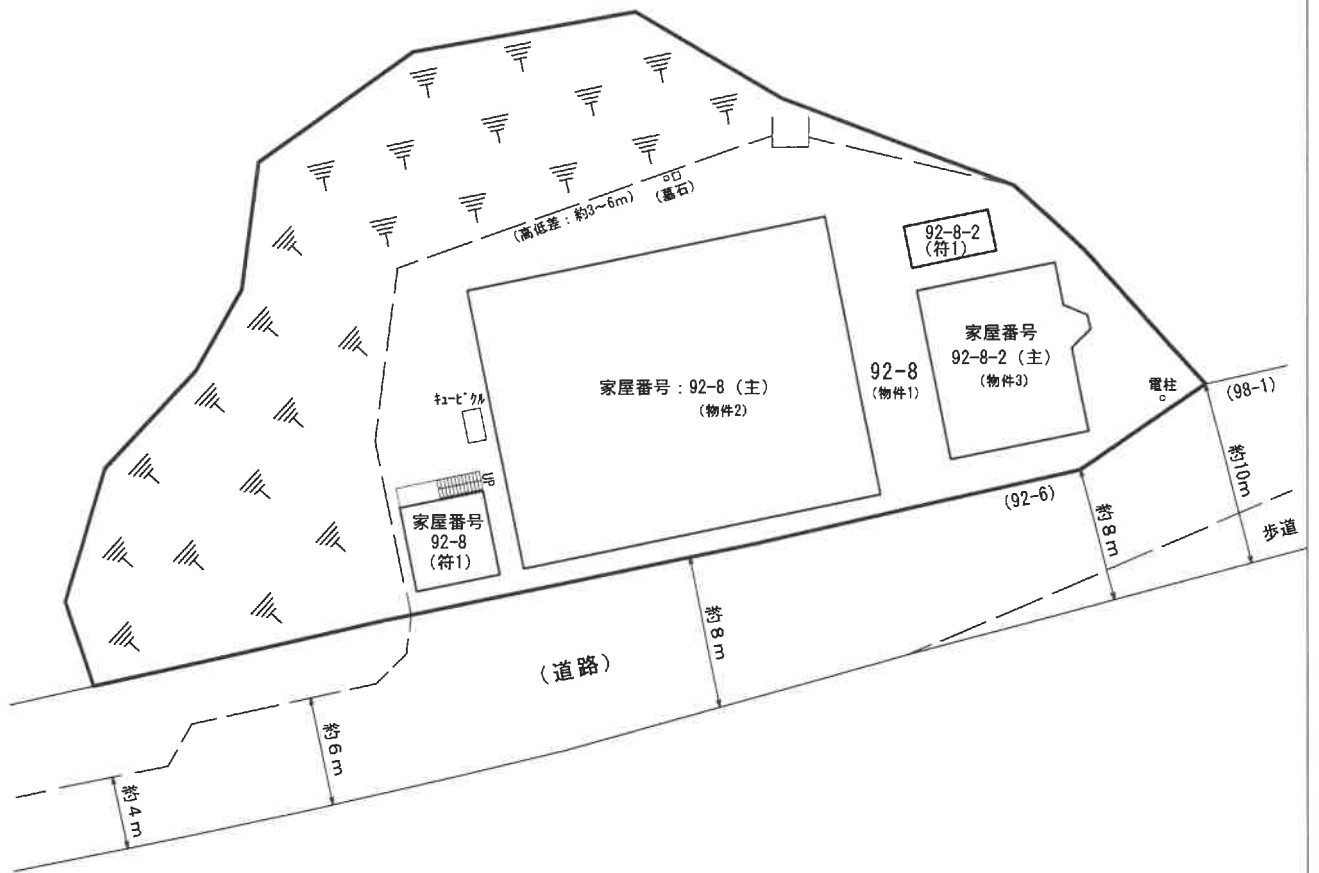
昭和六十年 十二月 十八日

A3 ⇨ A4

請求番号：3-6 (1/2)

土地建物位置関係図

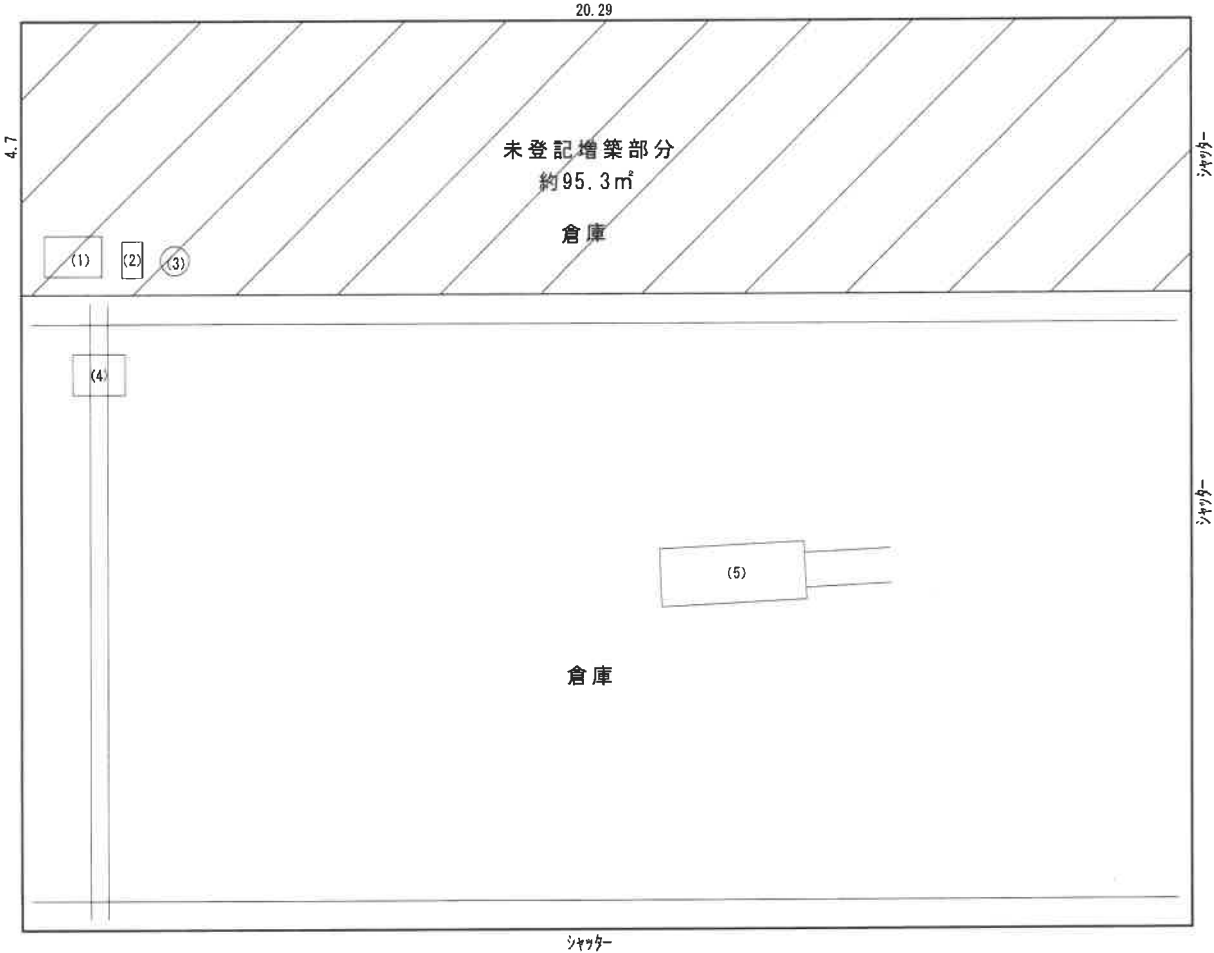
所在 宇陀市榛原福地92-8



※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 工場機械配置図

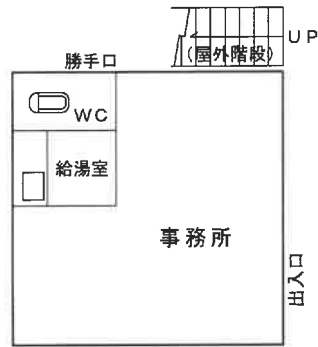
家屋番号：92番8
(主である建物)



※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

家屋番号：92番8
(附属建物 符号1)
1階



2階



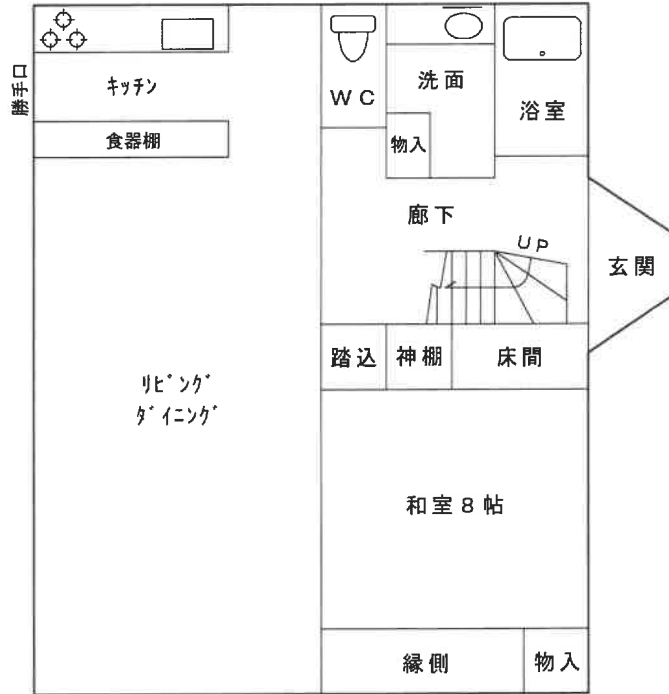
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

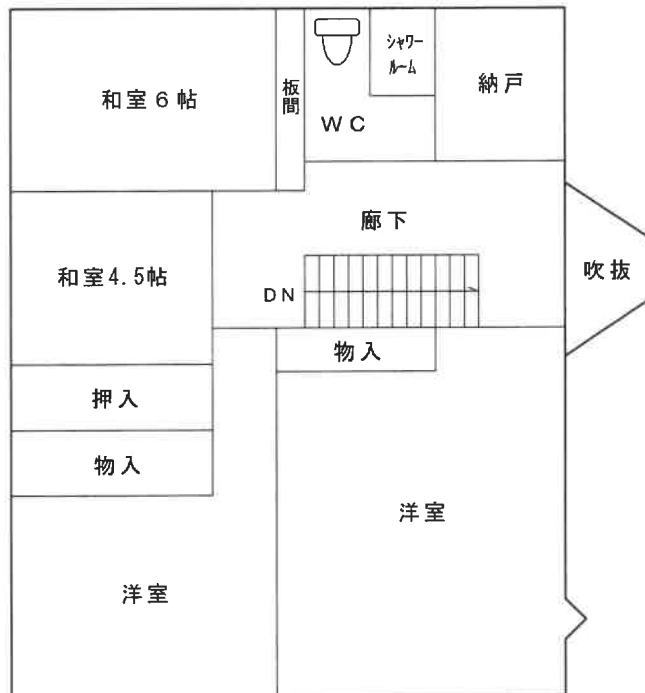
家屋番号：92番8の2

(主である建物)

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。

間 取 図

家屋番号：92番8の2
(附属建物 符号1)



※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。

工場機械目録

| 番号 | 名 称 | 型 番 | 取得年月日 | 製造会社 |
|-----|-----------------|----------|--------|---------------------------|
| (1) | 小型空気圧縮機 | PB-11EA6 | | Hitachi Ltd. |
| (2) | ORION AIR DRYER | RAX9SE | | ORION MACHINERY CO., Ltd. |
| (3) | エアータンク | | 1991.2 | エア技研工業株式会社 |
| (4) | ホイスクレーン (2t) | | | Hitachi Ltd. |
| (5) | フォークリフトトラック | 6FG20 | | 株式会社豊田自動織機製作所 |