

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 7年 3月27日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三倉 摩依

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 7年 4月17日から 令和 7年 4月24日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 1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 7年 5月22日 午前 9時50分 場 所 奈良地方裁判所葛城支部執行係
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 7年 3月27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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	6,060,000 4,848,000	一括	1,212,000	85,526	0
1	1,850,000				
2	4,210,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県吉野郡吉野町大字橋屋
 地 番 298番2
 地 目 宅地
 地 積 517.31平方メートル
- 2 所 在 奈良県吉野郡吉野町大字橋屋298番地2, 299番地2, 304番地3
 家屋 番号 304番3
 種 類 倉庫・作業場
 構 造 鉄筋コンクリート及鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建
 床 面 積 1階 306.20平方メートル
 2階 304.00平方メートル
 地下1階 114.00平方メートル
- (現況)
- 種 類 倉庫・居宅・事務所
 床 面 積 1階 約306.40平方メートル
 2階 304.00平方メートル
 地下1階 114.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

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

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 奈良県吉野郡吉野町大字橋屋
地番 298番2
地目 宅地
地積 517.31平方メートル
- 2 所在 奈良県吉野郡吉野町大字橋屋298番地2, 299番地2, 304番地3
家屋番号 304番3
種類 倉庫・作業場
構造 鉄筋コンクリート及鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建
床面積 1階 306.20平方メートル
2階 304.00平方メートル
地下1階 114.00平方メートル
(現況)
種類 倉庫・居宅・事務所
床面積 1階 約306.40平方メートル
2階 304.00平方メートル
地下1階 114.00平方メートル



令和 6年(ケ)第58号
令和 6年11月13日受理
令和 7年 1月 16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 奈良県吉野郡吉野町大字橋屋
地 番 298番2
地 目 宅地
地 積 517.31平方メートル
- 2 所 在 奈良県吉野郡吉野町大字橋屋298番地2, 299番地2, 304番地3
家屋 番号 304番3
種 類 倉庫・作業場
構 造 鉄筋コンクリート及鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建
床 面 積 1階 306.20平方メートル
2階 304.00平方メートル
地下1階 114.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	奈良県吉野郡吉野町大字橋屋298番地2（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"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：倉庫・居宅・事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約306.40㎡														
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	<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・居宅・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 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; margin-left: 10px;"> <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

その他の事項

■ 本件物件の現況等

1 看板等の表示

看板・表札の表示 債務者兼所有者会社の商号
郵便受けの表示 なし

2 本件建物の占有者及び占有状況について

本件建物は、関係人の陳述並びに実地に立入調査をした結果等から、所有者会社が空き家として占有しているものと認められる。

3 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る（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。なお、本件建物の登記上の所在地には、本件土地のほか299番2、304番3の両土地が含まれているが、両土地は本件土地に合筆されているため本件建物の敷地は本件土地のみである。
- (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、不動産登記法第14条第1項の地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定されたが、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8m、西側が約0m～約4m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) 本件土地の北東側にスチール製仮設物置が存する（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 本件土地の南西角付近に、電柱、消火栓及びホース格納庫が存する。また、看板が南西角付近及び南東側に存する（別紙土地建物位置関係図参照）。なお、債務者兼所有者会社代表者によると、電柱の設置料として電力会社から年間2,000円程度が支払われているとのことである。
- (6) 本件土地の北側に設置されているコンクリート基礎及び基礎上のコンクリートブロックに亀裂が存する（別紙添付写真⑨参照）。

(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 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) 本件建物の1階東側に未登記の取壊し部分（床面積約2.2㎡）が存する。また、1階北東側に未登記の増築部分（便所、床面積約2.4㎡）が存する（別紙間取図及び別紙添付写真⑩参照）。
- (3) 本件建物は、内外部ともに経年に相当する劣化が認められた。
- (4) 本件建物の外壁は、北側から北東側にかけて蔦に覆われている。また、1階東側の勝手口付近の外壁にクラックが存する（別紙添付写真⑪参照）。
- (5) 本件建物の屋根の一部が西側で隣接する土地へ越境している可能性がある（別紙添付写真⑫参照）。
- (6) 本件建物内の倉庫には建築材料等が残置され、事務所には事務机、事務用品等が残置されている。債務者兼所有者会社代表者によると、会社はすでに事業を停止しているが、本件建物内は事業をしていた当時のままの状態であるとのことである。
- (7) 1階及び地下1階の窓ガラスに破損箇所が存する。
- (8) 地下1階西側の和室の天井及び内壁に雨の吹き付けが原因と考えられるシミが存する（別紙添付写真⑬参照）。
- (9) 地下1階東側の和室の床に湿気が原因と考えられるたわみが認められた。また、内壁及び押入付近の床に同様の原因と考えられる損傷箇所が存する（別紙添付写真⑭参照）。
- (10) 2階の天井にホイストクレーンが設置されている（別紙添付写真⑮参照）。債務者兼所有者会社代表者によると、本件建物購入時から設置されているとのことである。
- (11) 2階の天井には換気扇が設置されているが（別紙添付写真⑯参照）、債務者兼所有者会社代表者によると、強い雨が降った際に換気扇の隙間から雨が漏れてくることがあるとのことである。

(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 接面道路

- (1) 本件土地は、南側が県道に接面している。その幅員を概測したところ約5.3m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
■ 債務者兼所有者会社代表者	<p>■ 1 当社は建築材料の販売をしていましたが、すでに事業は停止していて本件建物は空き家です。本件建物内は事業をしていた当時のまま建築材料等を置いています。</p> <p>2 地下1階部分は、約30年前に自宅を建て替えた際に仮住まいとして利用するために居宅に変えました。</p> <p>3 2階の天井に設置されているホイストクレーンは、本件建物購入時から存在していました。</p> <p>4 強い雨が降った際に、2階の天井に設置されている換気扇の隙間から雨が漏れてくることがあります。</p> <p>5 本件土地内にある電柱の設置料として、電力会社から年額2,000円程度をもらっています。</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11月26日 10:50-11:25	吉野町役場	土地・建物関係資料調査
6年11月26日 11:35-11:45	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
6年11月26日	執行官室	債務者兼所有者会社に照会文書送付
6年11月28日 16:30-16:40	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12月10日 12:50-14:25	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 債務者兼所有者会社代表者と面談

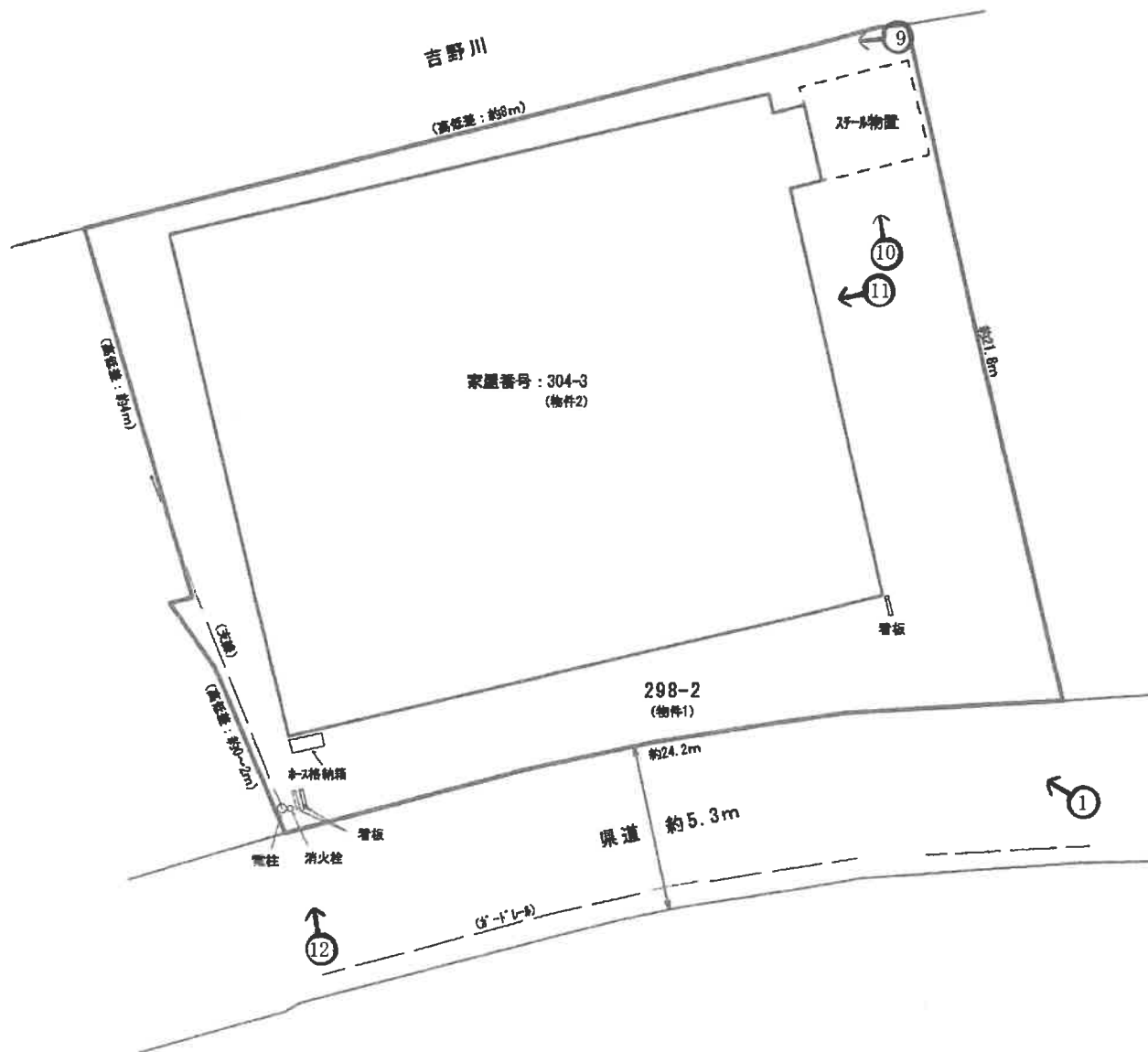
(特記事項)

- 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。
- 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。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和 年 月 日

(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 吉野郡吉野町大字橋屋298-2

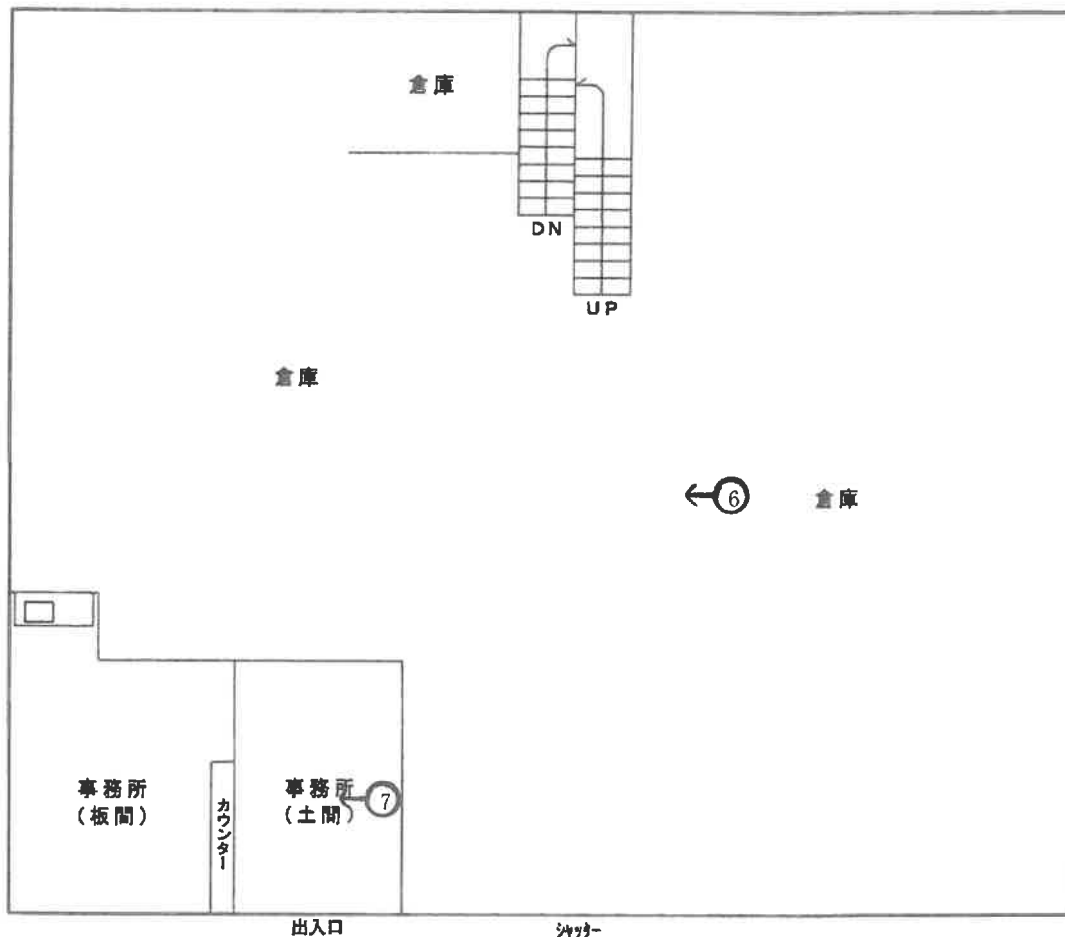


(♂写真撮影場所・方向)

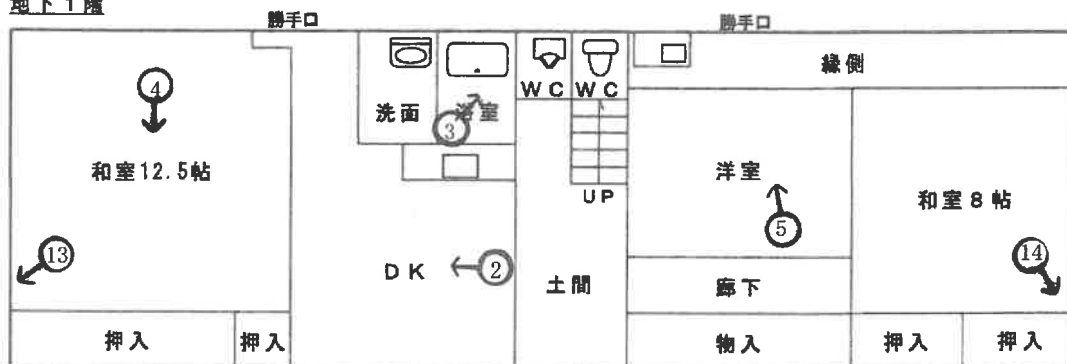
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



地下1階

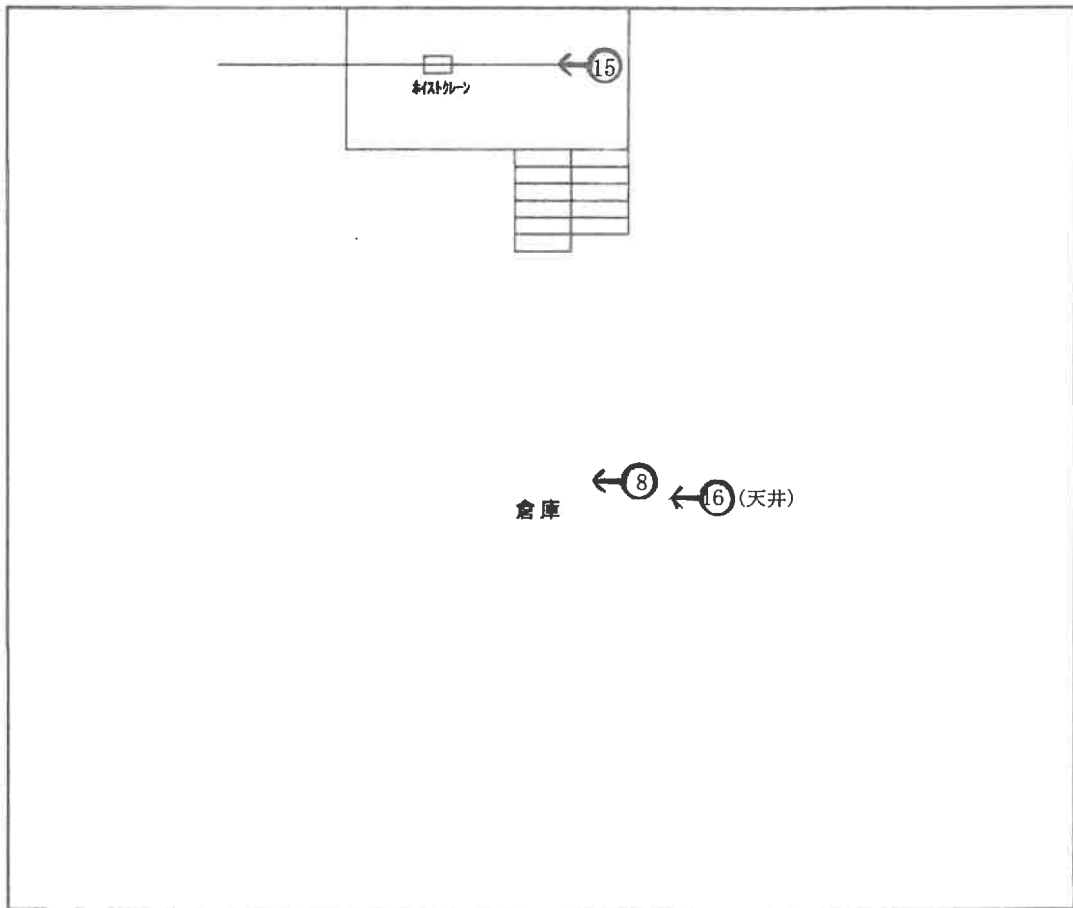


(♂写真撮影場所・方向)

※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。

間 取 図

2 階



(お写真撮影場所・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。

(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨
(コンクリート基礎及びブロックの亀裂)



⑩
(1階北東側 未登記増築部分)



⑪
(外壁クラック)



⑫ (越境している
可能性がある屋根)



⑬
(地下1階西側和室 天井及び内壁シミ)



⑭
(地下1階東側和室 内壁及び押入付近床の損傷箇所)



⑮ (2階天井
ホイストクレーン)



⑯ (2階天井 隙間から雨漏りがある換気扇)



令和6年(ケ)第58号
令和6年12月10日現地調査
令和7年1月17日評価
評価書No.702411002

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

三 和 浩

第1 評価額

一括価格	
金6,060,000円	
内訳価格	
物件1	¥1,850,000
物件2	¥4,210,000

- 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」	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
特記事項			
<p>①本評価書記載事項は、宅地建物取引業法に基づく「重要事項説明」ではない。買い受けに当たっては、利用目的等により必要な個別事項については、所轄行政庁に十分調査確認されたい。</p> <p>②物件2建物種類:倉庫・居宅・事務所(登記簿種類:倉庫・作業場)</p> <p>③物件2床面積:1階約306.40㎡、2階304.00㎡、地下1階114.00㎡(登記簿床面積:1階306.20㎡、2階304.00㎡、地下1階114.00㎡)(別添間取図参照)。</p> <p>④物件1土地の北東側にスチール製仮設物置が存する。</p> <p>⑤物件1土地の南西角付近に、電柱、消火栓及びホース格納庫が存する。また、看板が南西角付近及び南東側に存する(別添土地建物位置関係図参照)。なお、債務者兼所有者会社代表者によると、電柱の設置料として電力会社から年間2,000円程度が支払われているとのことである。</p>			

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	近鉄吉野線「吉野神宮」駅の西方約950m(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	事業所、倉庫、一般住宅等が混在する地域
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	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条指定区域
	そ の 他 規 制	河川保全区域(紀の川左右岸18mの堤内地)、洪水浸水想定区域(浸水深5~10m)
画地条件 (規模・形状等)	規 模	標準的
	形 状	概ね整形
	街路との接道方位	南側
	街路との高低差	等高
	そ の 他	隣接する土地との高低差は、北側が約8m、西側が約0~4mいずれも本件土地の方が高い位置にある。
接面道路	幅員約5.3m県道(主要地方道)、建築基準法42条1項1号道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土 地 の 利 用 状 況	倉庫、居宅、事務所の敷地
	隣 地 の 状 況	事業所、一般住宅、道路、河川等
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり※引込み有りだが、接続していないとのこと(吉野町担当課聴取)
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。古い住宅地図(昭和60年5月発行等)では債務者兼所有者会社名の記載がある。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(有害物質使用)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	①本件土地は、本件建物の敷地として利用されている(別添土地建物位置関係図参照)。隣接土地との境界等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、法第14条地図等を参考に、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の通りであり、地積についても概ね登記簿通りと推察された。なお、正確な地積等は隣接土地所有者等立ち会いのもと、専門家による実測が必要である。 ②本件土地の北側に設置されているコンクリート基礎及び基礎上のコンクリートブロックに亀裂が存する。	

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)	昭和49年9月15日新築		
	経済的耐用年数	約 40 年		
	経過年数	約 51 年		
	経済的残存耐用年数	約 0 年		
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート及鉄骨造地下1階付2階建		
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺		
	外 壁	スレート他		
	内 壁	スレート他		
	天 井	—		
	床	コンクリート、フローリング等		
	設 備	電気、給排水等(稼働の可否は不明)		
	そ の 他			
床面積(現況)	第3項目的物件欄に記載の通り			
現況用途等	階層・用途	1階:倉庫、事務所	2階:倉庫	地下1階:居宅
	間 取 り	倉庫+事務所+3DK		
品 等	普通			
保守管理の状態	劣る			
建物の利用状況	建物所有者が倉庫・居宅・事務所(空き家)として使用している。			
特 記 事 項	<p>①本件建物の位置は、別添土地建物位置関係図の通り、間取等は別添間取図記載の通りである。</p> <p>②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であるが、築年数及び外壁材や内壁材等の種類から、アスベスト含有の可能性が認められる。</p> <p>③新耐震基準(1981年改正)施行以前に建築された建物であり、現行耐震基準を満たしているか否かは、不明。</p> <p>④本件建物1階東側に未登記取り壊し部分(床面積約2.2㎡)、同1階北東側に未登記増築部分(床面積約2.4㎡)が存する(別添間取図参照)。</p> <p>⑤本件建物は、内外部ともに経年に相当する劣化が認められた。</p> <p>⑥本件建物の外壁は、北側から北東側にかけて蔦に覆われている。また、1階東側付近の外壁にクラックが、1階及び地下1階の窓ガラスに破損箇所が存する。なお、地下1階西側和室の天井及び内壁に雨の吹き付けが原因と思われるシミが存し、地下1階東側和室の床に湿気が原因と思われるたわみが認められ、内壁及び押入付近の床も同様の原因と考えられる損傷箇所が存する。</p> <p>⑦本件建物内の倉庫には建築材料等が残置され、事務所には事務机、事務用品等が残置されている。</p> <p>⑧本件建物の2階の天井にホイストクレーンが設置されている(稼働の可否は不明)。</p> <p>⑨本件建物の2階の天井には換気扇が設置されているが、債務者兼所有者会社代表者によると、強い雨が降った際に換気扇の隙間から雨が漏れてくることがあるとのことである。</p> <p>⑩本件建物の屋根が一部西側隣接地に越境している可能性が認められる。</p> <p>⑪奈良県中和土木事務所担当課聴取によると本件建物の建築計画概要書は確認できないとの回答であった。</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)

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	15,900	1.04	517.31	0.90	7,699,000

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 吉野(県)-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/㎡)
 $18,000 \times 98.1/100 \times 100/102 \times 100/109 \div 15,900$

- ◇ 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: 102 方位1.02、角地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
 $100/98 \times 100/106 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/109$

イ 個別格差: 画地条件等 1.04 方位1.04

ウ 地 積: 現況÷登記

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を考慮

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	170,000	724.40	0.040	4,926,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数40年・経過年数51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40年)} × (1 - 観察減価0.2) = 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		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ(円)
		イ		
1	7,699,000	0.50	法定地上権	3,850,000

イ 敷地利用権割合： 法定地上権として上記の通り判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 ア(1①オ,1②エ) (円)	敷地利用権等の価格の控除及び加算 イ (2①ウ) (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 (万円未満四捨五入)
						(ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ (円)
1	7,699,000	-3,850,000	1.00	0.80	0.60	1,850,000
2	4,926,000	+3,850,000	1.00	0.80	0.60	4,210,000
一括価格(合計)						6,060,000

ウ 占有減価補正率： 占有減価の必要はないと判断した。

エ 市場性修正率： 建物の遵法性、アスベスト含有の可能性、対象建物の屋根の越境の可能性等を総合的に勘案し、上記市場性修正率とした。

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）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0.60とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地点：吉野(県)-3
所 在：吉野郡吉野町大字丹治157番1外
価 格：18,000 円/㎡
位 置：近鉄吉野線「吉野神宮」駅約300m(道路距離)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：759㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東5m町道、北側道
用途指定等：準工(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：工場と一般住宅等が混在する地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1：	3,973,037 円	(課税面積393.37㎡)
物件2：	3,328,009 円	(課税床面積716.8㎡)

第7 附属資料

1. 対象不動産位置図(地理院地図GSI Maps)
2. 付近見取図(地理院地図GSI Maps)
3. 法第14条地図(縮小コピー)
4. 建物図面(縮小コピー)
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図

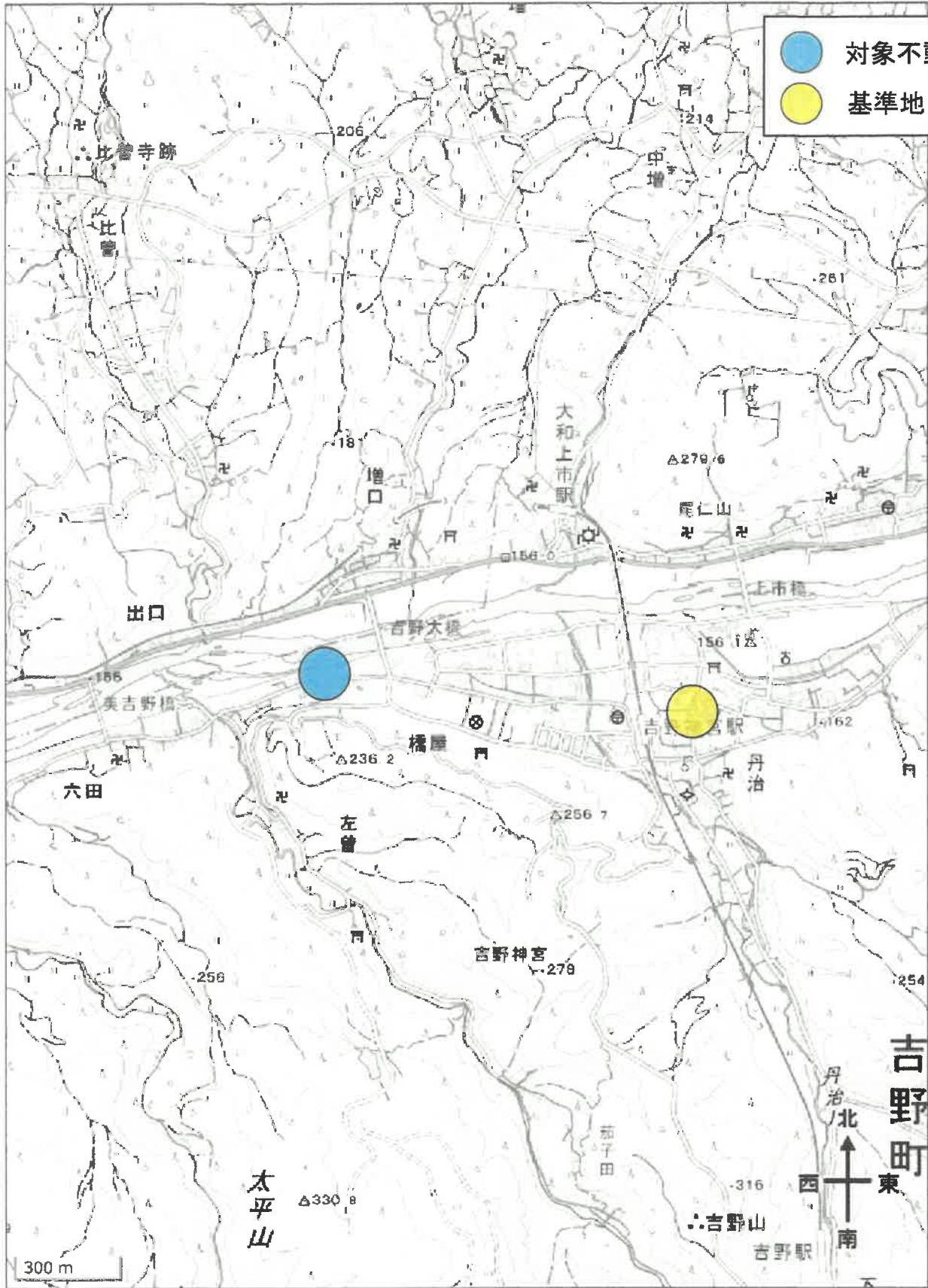
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県吉野郡吉野町大字橋屋
地 番 298番2
地 目 宅地
地 積 517.31平方メートル
- 2 所 在 奈良県吉野郡吉野町大字橋屋298番地2, 299番地2, 304番地3
家屋 番号 304番3
種 類 倉庫・作業場
構 造 鉄筋コンクリート及鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建
床 面 積 1階 306.20平方メートル
2階 304.00平方メートル
地下1階 114.00平方メートル



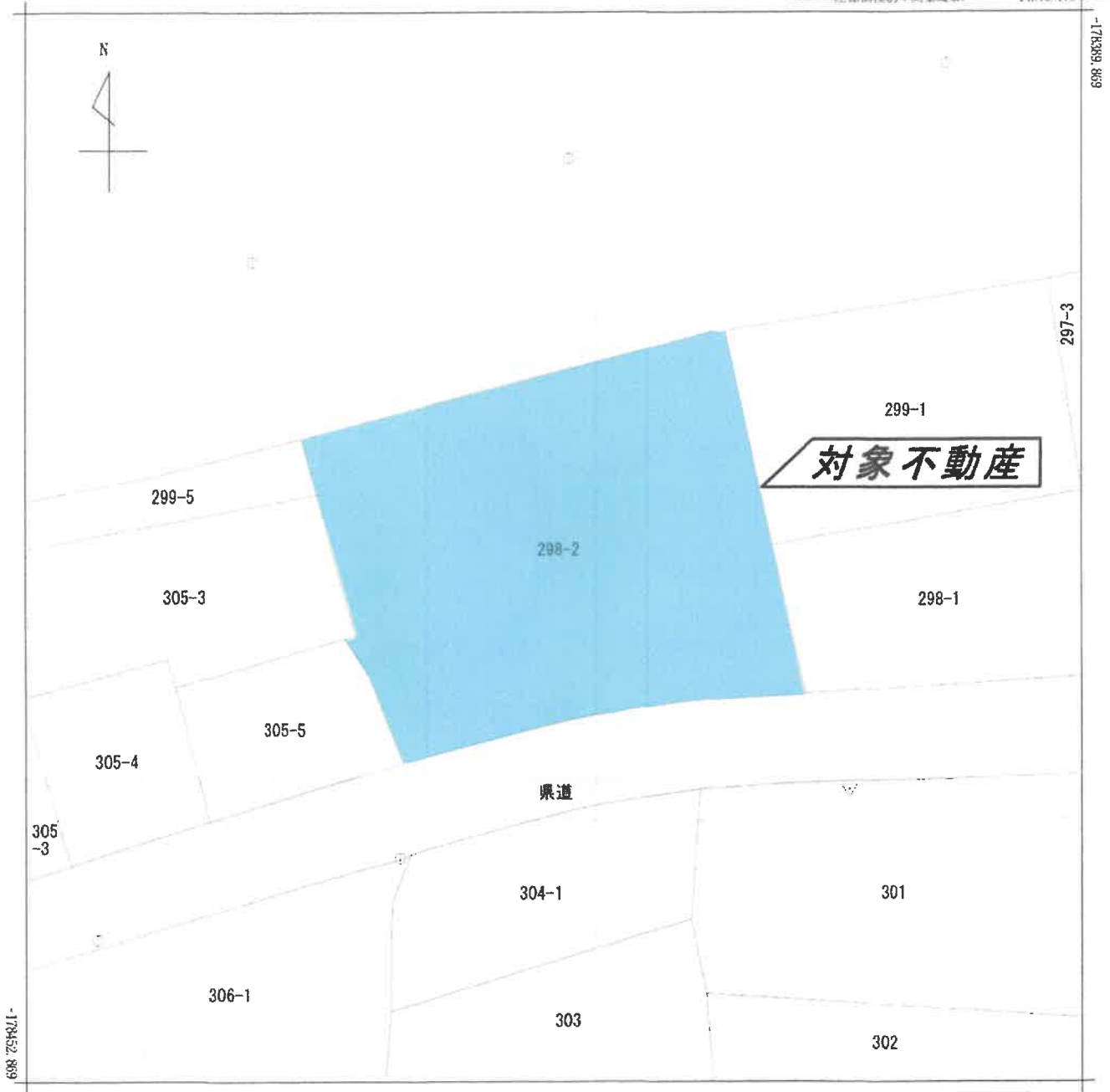
● 対象不動産
● 基準地



付近見取図

地理院地図
GSI Maps





-14908.679 (座標値種別: 測量成果)

地番区域見出
 大字橋屋



請求部	所在	奈良県吉野郡吉野町大字橋屋				地番	298番2			
出縮	力尺	1/250	精度分	甲三	座標系 番号 は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成23年3月				備付年月日 (原図)	平成25年4月18日		補事項		

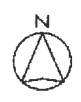
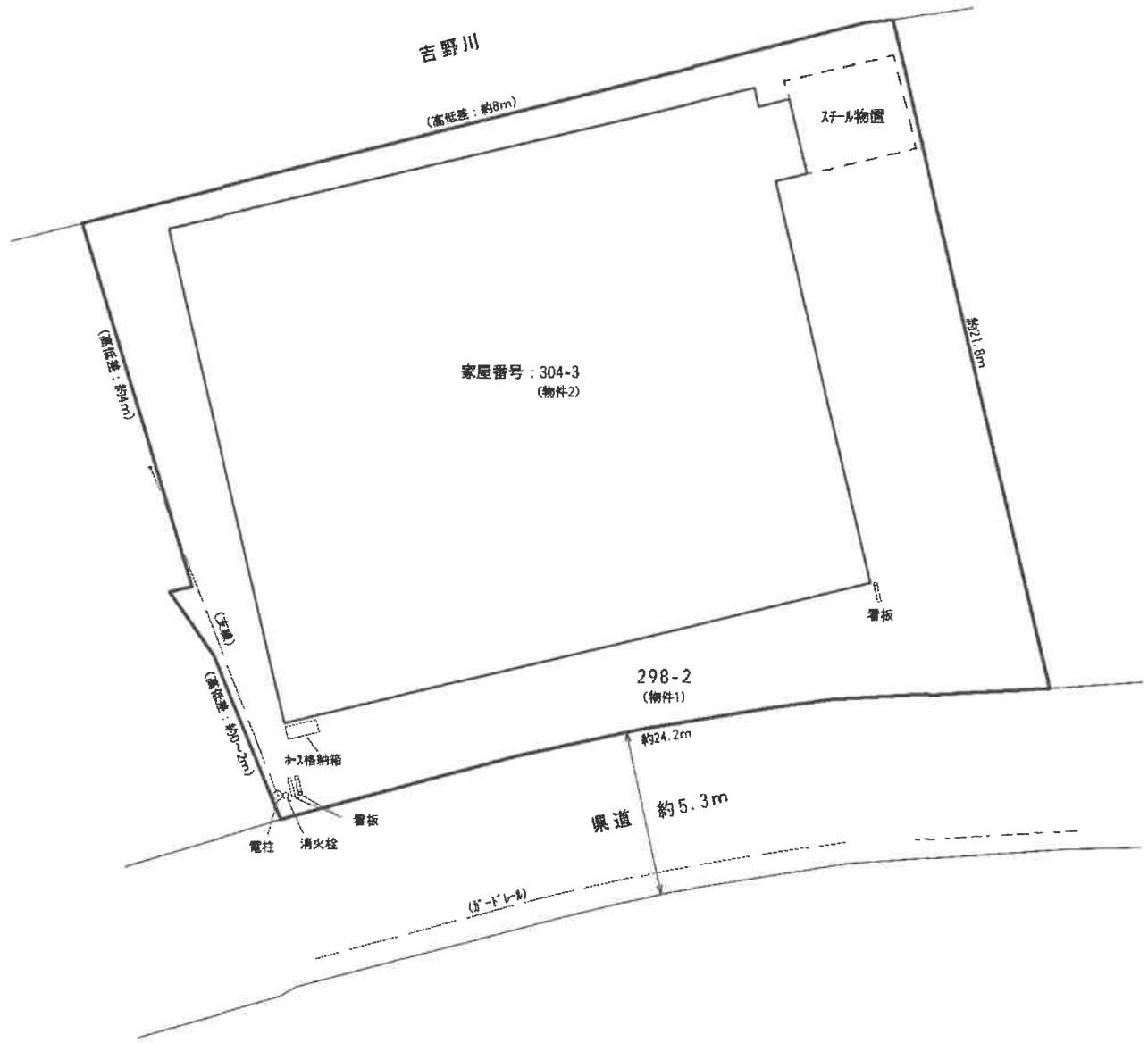
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。



(縮小コピー)

土地建物位置関係図

所在 吉野郡吉野町大字橋屋298-2

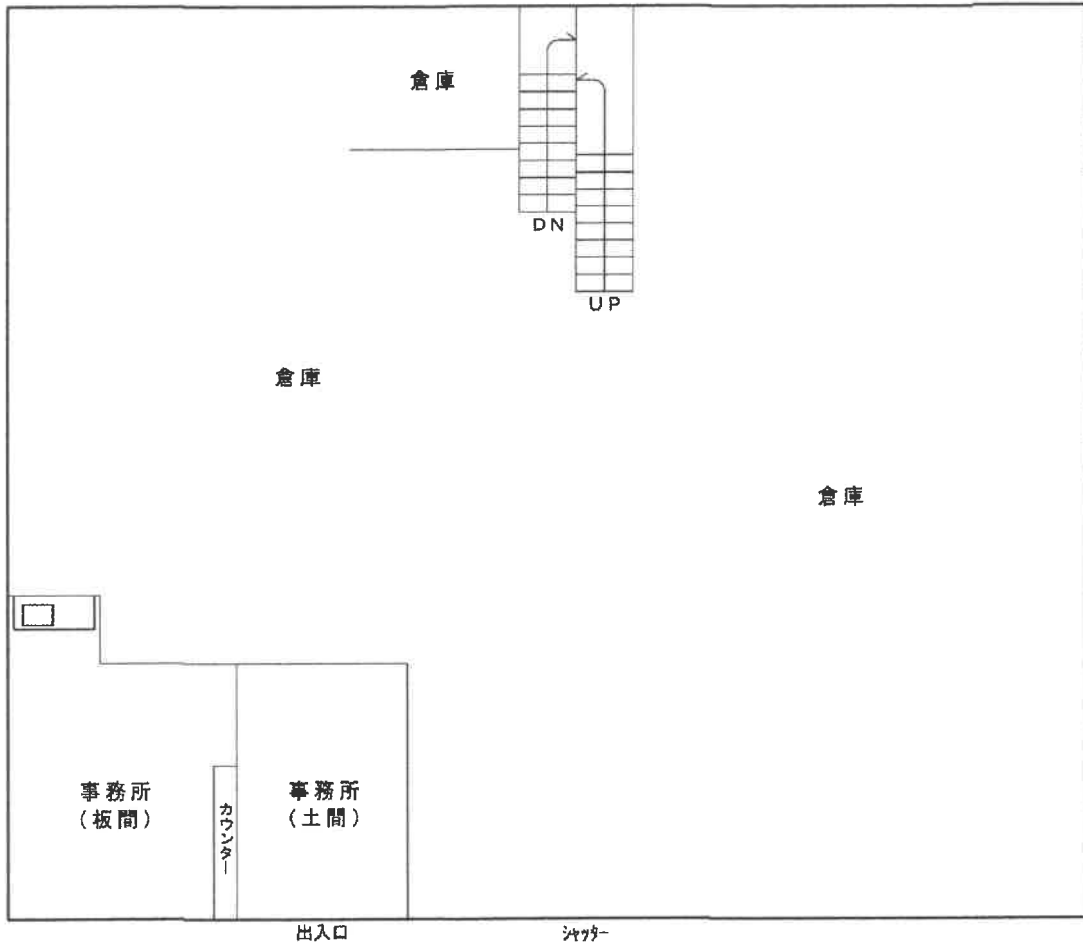


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

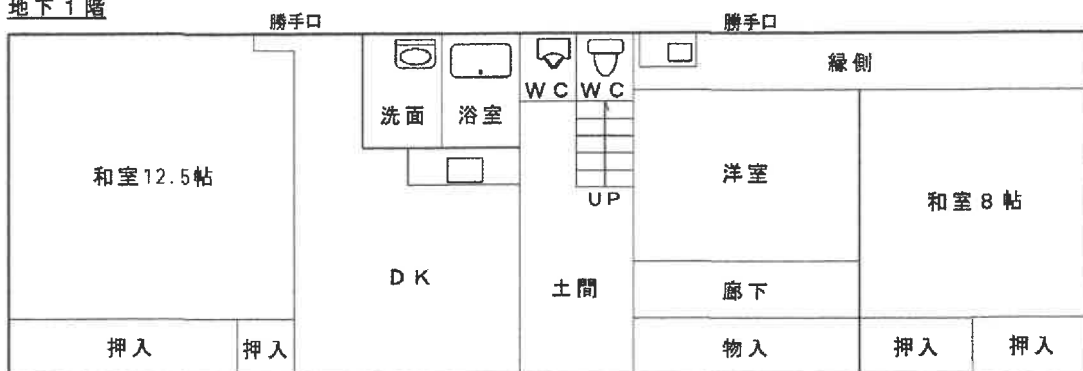
間取図

間取図

1階



地下1階

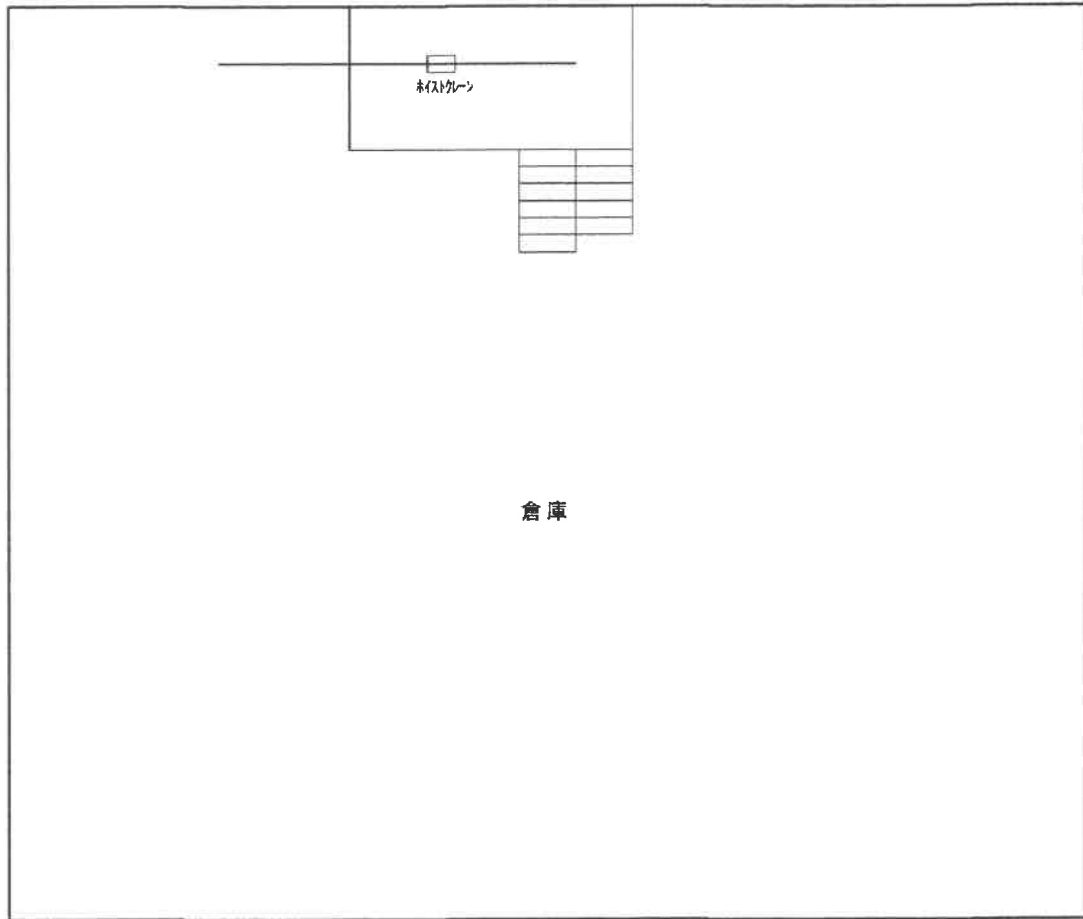


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間取図

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。