

- 暴力団員等
- 役員に暴力団員等がいる法人
- 暴力団員等から
資金の提供を受けた個人・法人

は、買受人になれません。

(民事執行法 71 条 5 号)

入札の際、入札書ごとに
下記の各書面の提出が必要です。

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場合、入札は無効です (追完不可)。
- ※ 記載に不備があった場合、入札が無効と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場合、入札は無効です (追完不可)。
- ※ 住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、個人番号 (マイナンバー) や住民票コード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別に必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 27 日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 森 田 朋 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 7 年 7 月 18 日から 令和 7 年 7 月 25 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 1 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 7 年 8 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 奈良地方裁判所執行係
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 7 年 6 月 27 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。	



813

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）
1～3	6,670,000 5,336,000	一括	1,334,000	348,265	0
1	1,420,000				
2	20,000				
3	5,230,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 桜井市大字巻野内
 地 番 190番1
 地 目 宅地
 地 積 662.98平方メートル

- 2 所 在 桜井市大字巻野内
 地 番 190番4
 地 目 宅地
 地 積 12.79平方メートル

- 3 所 在 奈良県桜井市大字巻野内190番地1
 家屋 番号 190番1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 492.46平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 8月 1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1～3】

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3】

株式会社三輪そうめん小西が占有している。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か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1・2】

売却対象外の土地(地番189番3)を通行のため利用している。

《 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

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 桜井市大字巻野内 |
| | 地 番 | 190番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 662.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桜井市大字巻野内 |
| | 地 番 | 190番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.79平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県桜井市大字巻野内190番地1 |
| | 家屋 番号 | 190番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 492.46平方メートル |



令和 6年(ケ)第 30号
令和 6年 6月17日受理
令和 6年 7月 30日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 上田 浩正

(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 | 桜井市大字巻野内 |
| | 地 番 | 190 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 662.98 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桜井市大字巻野内 |
| | 地 番 | 190 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.79 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県桜井市大字巻野内 190 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 190 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 492.46 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	桜井市大字巻野内190番地の1		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を工場として使用している ☒ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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3 関係)		
占有範囲		■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社三輪そうめん小西
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■工場
■関係人(■占有者役員 ☐ ())の陳述／■提示文書(回答書)の要旨		
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占有開始時期		令和 6年 3月 1日頃
最初の契約等	契約日	令和 6年 3月 1日
	期間	令和 6年 3月 1日から ■令和 8年 2月28日まで2年間又は 新所有者決定日のいずれか短い方の日まで
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎月 金50,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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

その他の事項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

表示は見当たらない。

(2) 郵便受けの表示

「三輪そうめん小西」の表示が見受けられる。

2 目的土地の状況

(1) 目的土地（物件１・２）は一画地として一体利用されていると見受けられる。

(2) 一体としての目的土地（物件１・２）を概測した結果、両土地の形状はおおむね地積測量図のとおりであると思料される。

(3) 中和土木事務所担当課職員から聴取したところによれば、一体としての目的土地の南側道路は建築基準法上の道路であるが、市役所担当課職員から聴取したところによれば、目的土地と道路との間には水路が介在している。現地を見分したところ、目的土地は道路に直接接面していないことから、目的土地から南側道路に至るには、東側隣接地（１８９番３）及び同隣接地から架橋された水路上を通行する必要があると見受けられる。

3 目的建物の状況

(1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。

(2) 目的建物は現にそうめん製造工場として使用されており、その内部の状況は別紙添付写真のとおりである。

(3) 目的建物の北側外壁等の一部が、北側隣接地上に越境していると見受けられる。

(4) 目的建物内に別紙工場機械配置図記載のとおり、大型機械が設置されているが、当該機械には当庁執行官による「仮差押物件」の公示が見受けられる。

(5) 内壁に破損が散見される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(４枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有者会社役員	1 当社が所有者から目的建物を賃借し、そうめん製造工場として使用しています。 2 当社と所有者との契約内容は提示した契約書のとおりですが、契約書に記載された当社の所在地は、事実上の本店所在地であり、登記上の本店所在地は回答書に記載したとおりです。 3 所有者会社は今後法的整理の方向であるとのことで、当社の目的建物の使用は新所有者が決まるまでの一時使用目的ですが、新所有者さんが決まれば、改めて賃借させていただくことも考えています。 4 所有者会社は当社の外注先（協力工場）であったことから、建物内には一部当社所有の機械も設置していましたが、建物の賃借に当たって、提示した動産売買契約書のとおり、仮差押えの対象となっている機械2台を含め、建物内の備品一式を当社が買い取りました。 5 建物が北側隣接地（190番5）に越境していることや、更にその北側の「190番3」土地を駐車場として使用すること、また、両土地所有者が所有する東側隣接地（189番3）を通行のため使用することなどの対価として、月額金2万円を当該隣接地所有者に支払っていることは提示した土地賃貸借契約書のとおりです。 6 建物は過去に雨漏りしたことがあったようです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

- 1 関係人の陳述，提示文書，立入調査の結果等から，目的建物は3枚目記載の占有者が工場として使用，占有しているものと認める。
- 2 占有者の占有権原については，関係人の陳述及び提示文書により，所有者と占有者との間に賃貸借関係が存在すると認められることから，賃借権が相当と思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

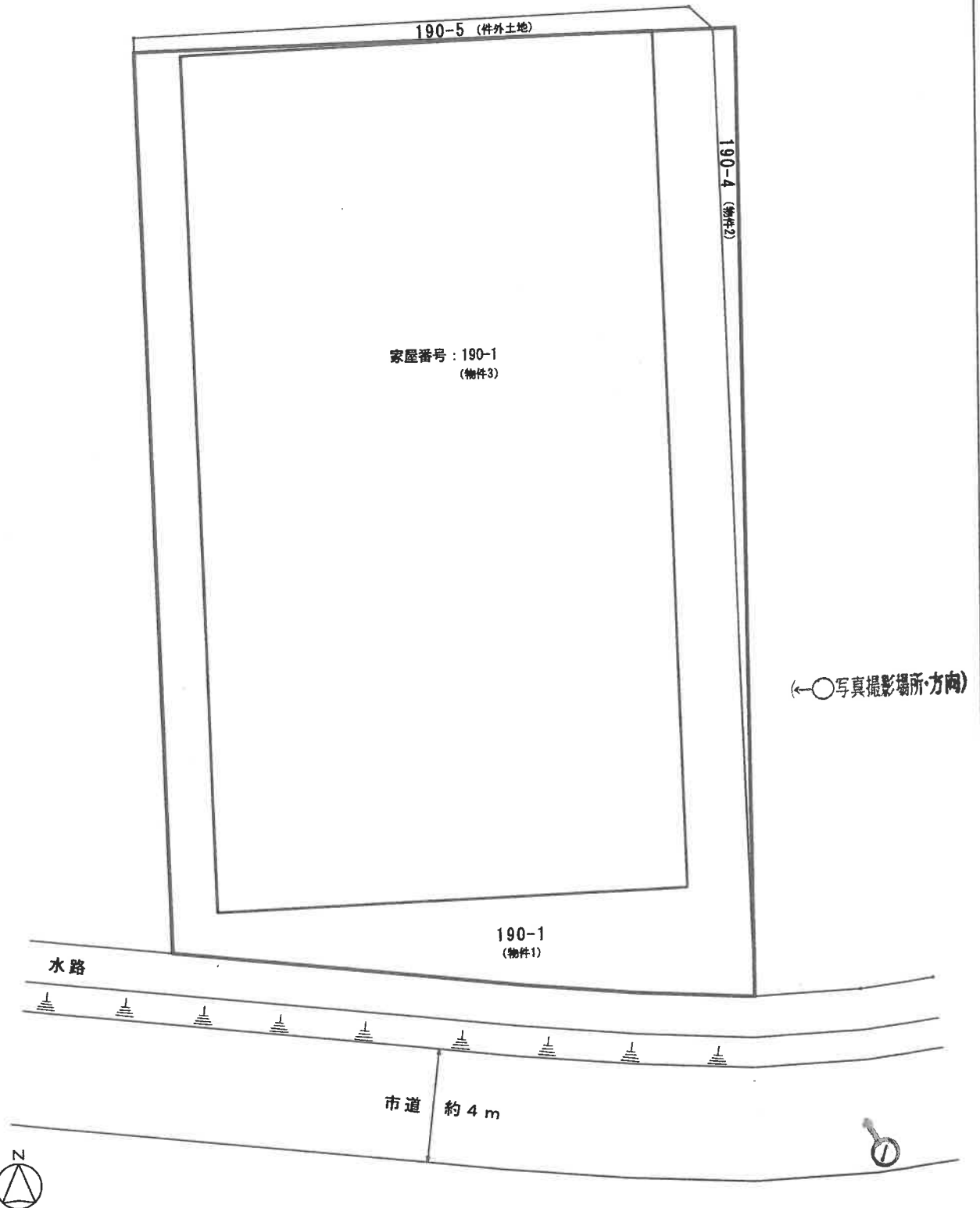
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 6 月 1 8 日 9 : 00 - 9 : 20	奈良地方法務局 中和支局	公図等調査
6 年 6 月 1 8 日 9 : 45 - 9 : 55	中和土木事務所	道路等調査
6 年 6 月 1 8 日 10 : 10 - 10 : 30	桜井市役所	課税資料等調査
6 年 6 月 2 5 日 10 : 55 - 11 : 05	物件所在地	物件及び占有確認 (占有者会社従業員と面談)
6 年 7 月 2 日 12 : 20 - 12 : 40	奈良地方法務局	占有関係資料等調査
6 年 7 月 8 日 9 : 15 - 10 : 30	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (占有者会社役員と面談)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

土地建物位置関係図

所在 桜井市大字巻野内190-1, 190-4, 190-5

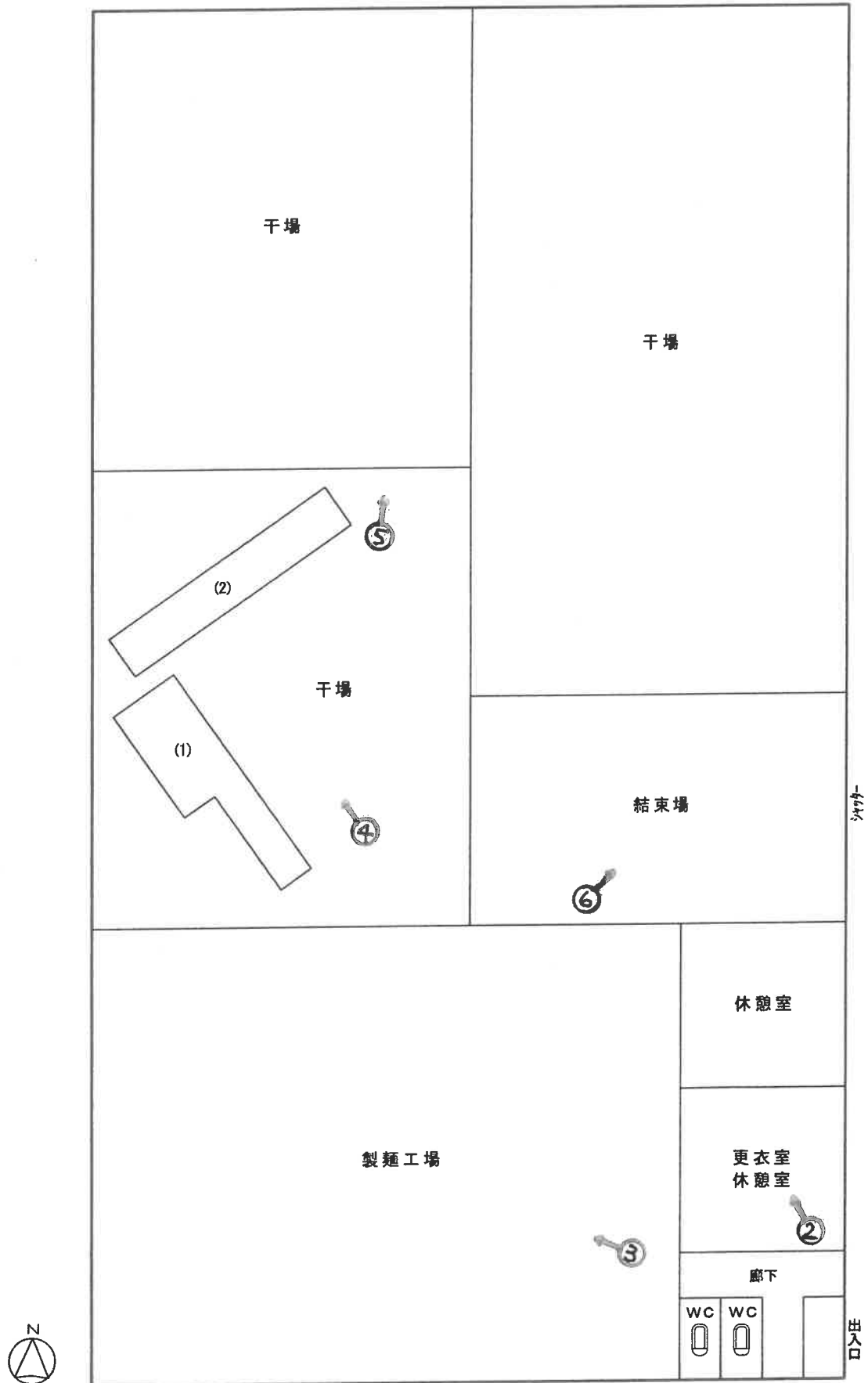


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

(8 枚目)

間 取 図 工場機械配置図

(←○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。

(9 枚目)

工場機械目録

番号	名 称	型 番	取得年月日	製造会社
(1)	自動経分機	W12EHVC2S-2J	—	有限会社マルブン
(2)	自動ハタ付け前機	マーカーLN型-545	—	西村製作株式会社

目的建物



(// 枚目)

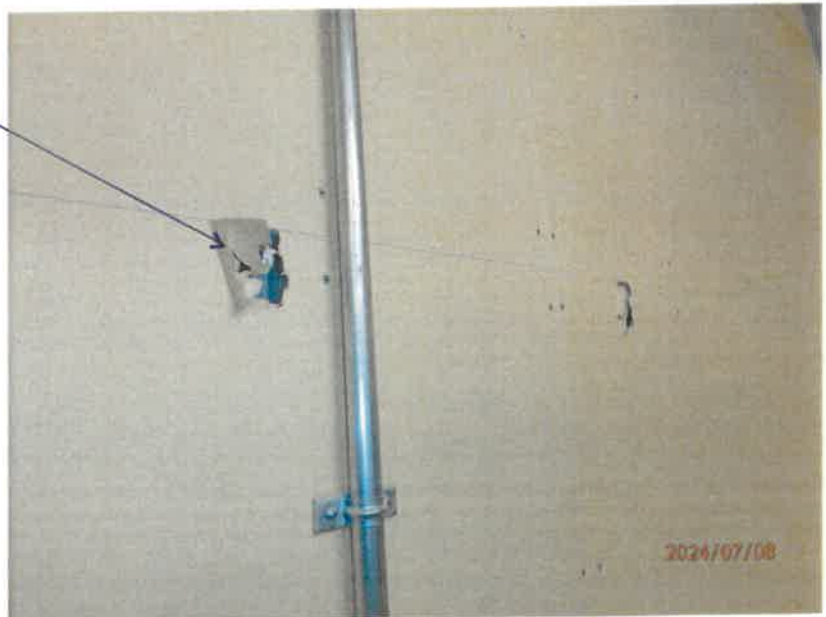
機械(2)

機械(1)



④

内壁の破損



⑤



⑥

(/2 枚目)

令和6年（ケ）第30号
令和6年7月8日 現地調査
令和6年7月29日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士
梅 本 剛

第1 評価額

一括価格	
金22,690,000円	
内訳価格	
1	金4,810,000円
2	金90,000円
3	金17,790,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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、2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	下記の通り。
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1、2	①目的土地（物件1、2）は、目的建物（物件3）の敷地として一体的に使用されていた。目的土地相互間の境界について、徴表は確認できなかった。		

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、2）

位置・交通	J R桜井線「巻向」駅 東方約500m （道路距離） ※別添、位置図参照	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅、工場、農地等が混在している地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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 － 60 % 200 % 無 景観法重点景観形成区域（三輪山眺望保全地区） 都市計画法34条11号指定区域（巻向・柳本町地区） 纏向景観保全地区 埋蔵文化財包蔵地「纏向遺跡」
画地条件（規模、形状等）	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 等	概ね標準的 間口20.3m・奥行 約30m ほぼ整形 概ね等高、平坦。
接 面 道 路	南； 幅員約 4 m 市道 （建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	利 用 状 況 隣 地 状 況	工場の敷地 道路、住宅、農地等
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無（LPガス） 無
土 壌 汚 染 等	登記簿謄本及び過去の住宅地図（1984年）によると、過去に土壤汚染懸念施設が存在したとは推定できず、土壤汚染対策法にい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事業場の届出もない。現地調査においても土壤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。また、周辺地域（対象敷地外周から概ね50m以内）には、水質汚濁防止法の有害物質使用の特定事業場の届出施設は存しない。但し、以上の調査結果のみでは土壤汚染の有無及びその程度は不明であり、専門調査機関による詳細な調査を行わないと確定できない旨留意すべきである。	
特 記 事 項	①目的土地と接面道路との間には水路が介在している。目的土地から接面道路へは、東側隣接土地（189番3）及び同隣接土地から架橋された水路上を通行する必要があると見受けられる。 ②地盤等についての耐震、耐久力及び地耐力等については現地調査では不明である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載） 平成 22 年 2 月 7 日新築 経済的耐用年数 約 30 年 経過年数 約 15 年 経済的残存耐用年数 約 15 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 主に鋼板等 内 壁 : 主にボード等 天 井 : 主にボード等 床 : 主にコンクリート、塗装等 設 備 : そ の 他 :
床面積（現況）	延 492.46 m ² （公簿）
現 況 用 途 等	階 層 ; 平家建 現 況 用 途 ; 工場 間 取 り ; 工場
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	占有者が、賃借権に基づき、工場として使用している。
特記事項	①目的建物の北側外壁等の一部が、北側隣接地上に越境していると見受けられる。 ②目的土地内には、大型機械が設置されており、当該機械には当庁による「仮差押物件」の公示が見受けられる。 ③内壁に破損が散見される。 ④占有者会社関係者によると、建物は過去に雨漏りしたことがあったとのことである。 ⑤その他建物の内外には経年相応の傷み、汚れ、劣化等が認められた。 ⑥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、又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。 ⑦奈良県中和土木事務所で取得した建築計画概要書（確認番号：平成21年11月30日、第09確認建築財なら中1004号、完了検査：平成22年2月5日、第09確済建築財なら中1004号）によると、目的土地のほかに、目的外隣接土地を含んで目的建物の敷地として申請しており、本件目的土地（物件1・2）のみでは建ぺい率超過の可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

物件1、2の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価補正率 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	25,400	0.98	662.98	1/1	0.90	14,853,000
2	25,400	0.98	12.79	1/1	0.90	287,000
計			675.77			15,140,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 (天理-16)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,100 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 91 = 25,400 \text{ 円/㎡}$

◇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: 南向 1.00、角地 1.00、総合 1.00

◇地域格差: 街路 0.98、接近 0.91、環境 1.00、行政 1.02、その他 1.00、相乗積 0.91

イ. 個別格差: 物件1、2 画地条件 0.98 (水路介在、埋蔵文化財等)

ウ. 地 積: 公簿数量

オ. 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 (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
3	130,000	492.46	0.42	26,888,000
計				26,888,000

ウ. 現価率(主たる建物)

・経済的耐用年数30年、経過年数15年、経済的残存耐用年数15年の残価率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15年 / 経済的耐用年数30年) }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.42$

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、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 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	14,853,000	0.40	法定地上権	5,941,000
2	287,000	0.40	法定地上権	115,000
合計	15,140,000			6,056,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 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	14,853,000	－ 5,941,000		0.90	0.60	4,810,000
2	287,000	－ 115,000		0.90	0.60	90,000
3	26,888,000	＋ 6,056,000	1.00	0.90	0.60	17,790,000
一括価格（合計）						22,690,000

ウ. 占有減価率
必要なし

エ. 市場性修正率
目的建物は、建ぺい率を超過している可能性があること等から、市場性修正率を上記の通りとした。

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き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. 地価公示価格 (天理-16)

所 在 : 天理市遠田町373番
価 格 : 23,100 円/㎡
位 置 : J R 桜井線「柳本」駅約1.9km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 498 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側3.3m市道、東側道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
(建蔽率70%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 比較的大規模な農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 7,060,737 円
物件2 136,213 円
物件3 19,838,309 円

第7 付属資料の表示

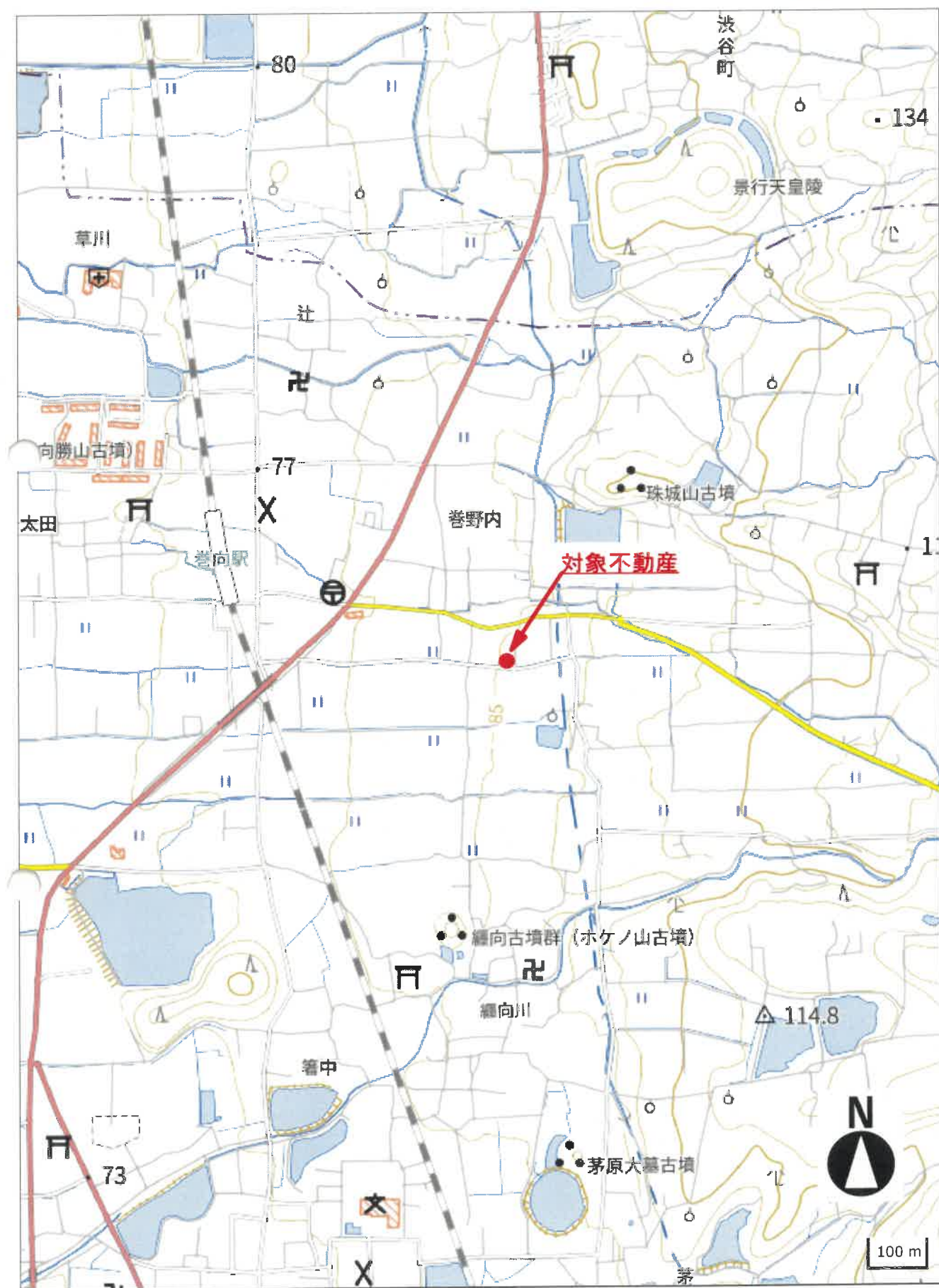
1. 位置図 (地理院地図)
2. 付近見取図 (地理院地図)
3. 公図写し (A3→A4に縮小)
4. 地積測量図 (A3→A4に縮小)
5. 建物図面 (A3→A4に縮小)
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図 (略図)

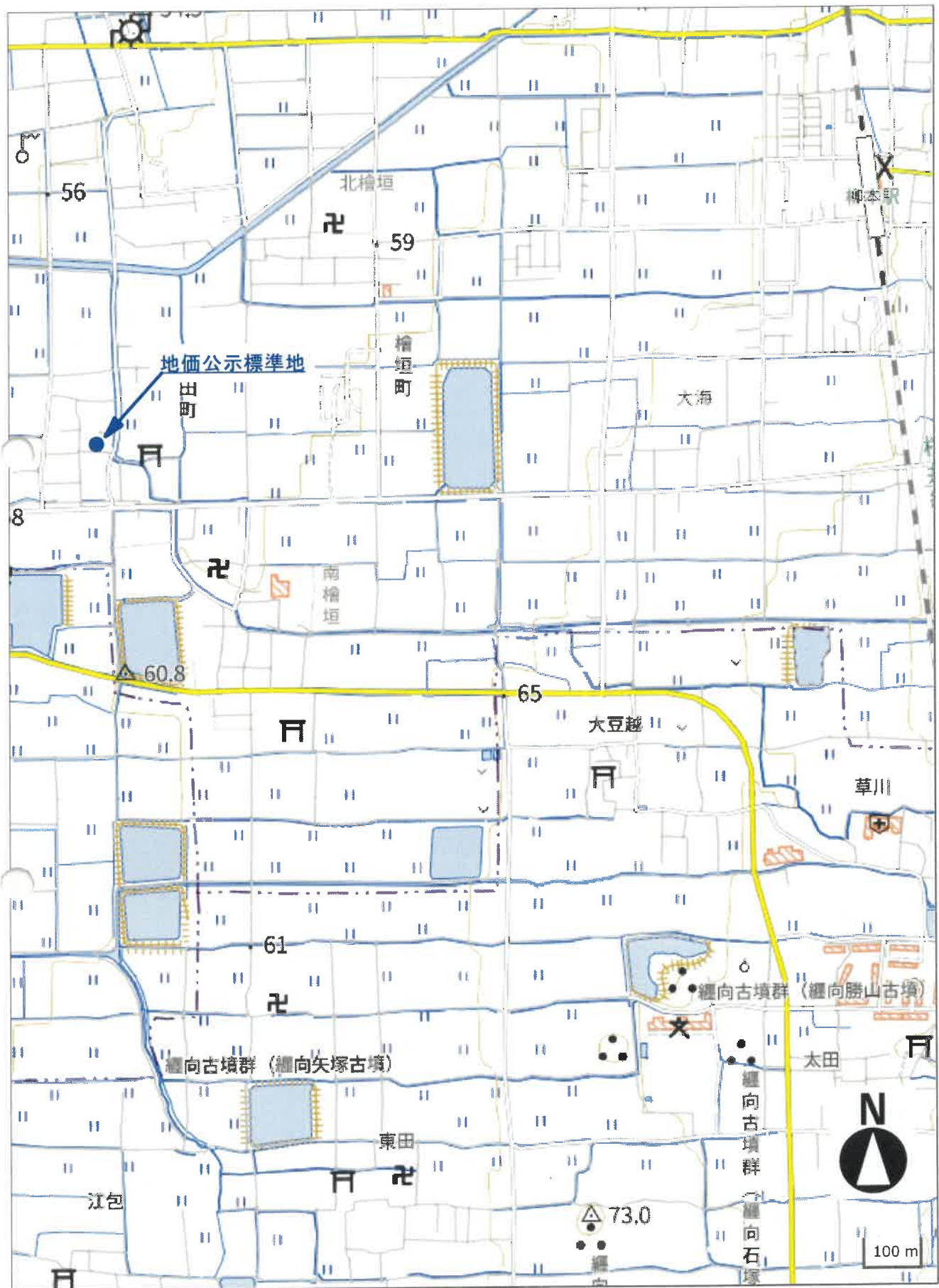
以 上

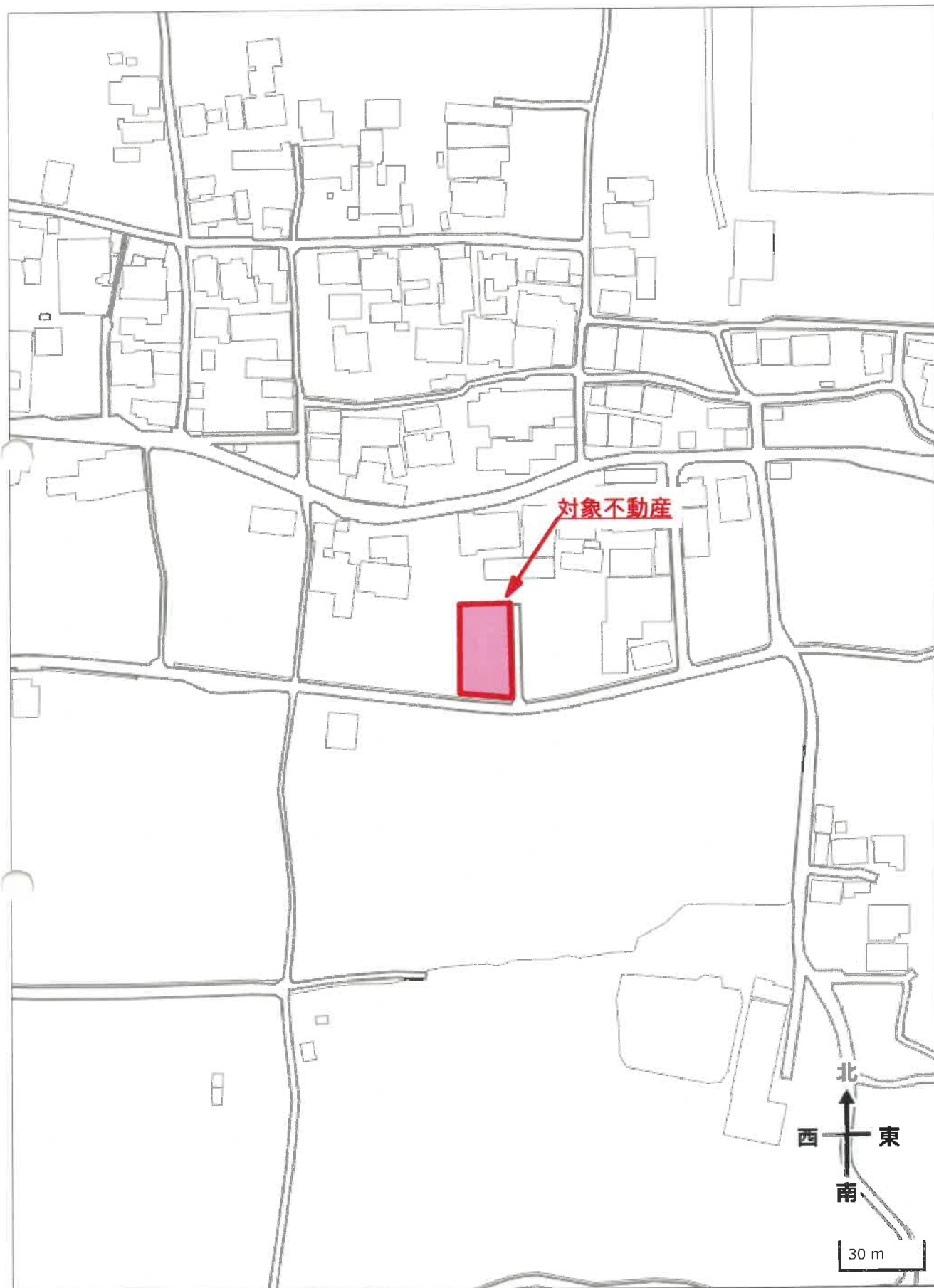
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 桜井市大字巻野内 |
| | 地 番 | 190 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 662.98 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桜井市大字巻野内 |
| | 地 番 | 190 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.79 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県桜井市大字巻野内 190 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 190 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 492.46 平方メートル |

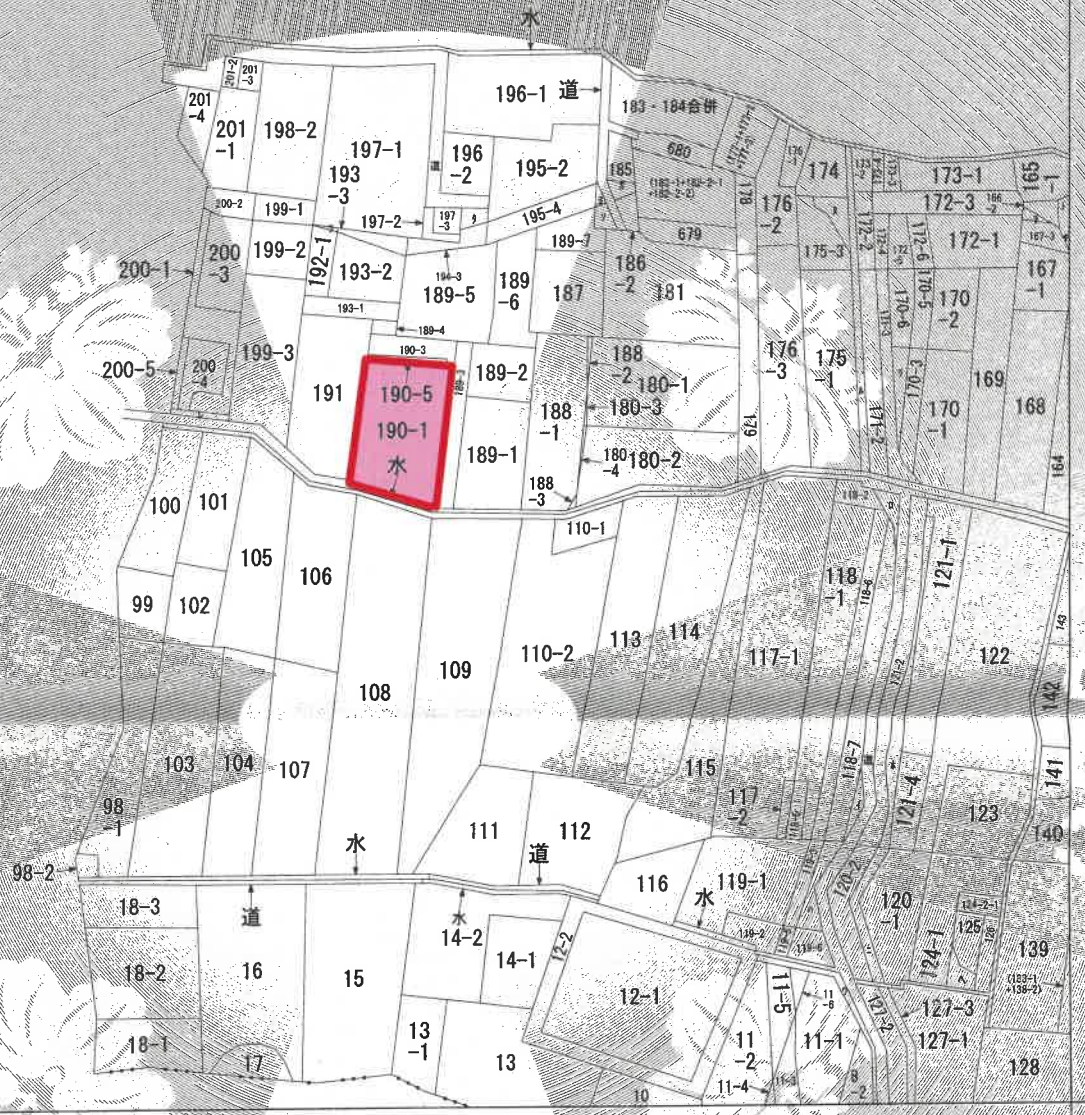
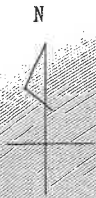




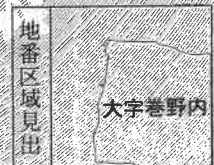




イ 118-3 ハ 119-4 ニ 120-3 ホ 121-3 ヘ 124-2-2 ニ 165-3 ホ 165-4 リ 170-4 リ 175-2 道 175-2



(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 分	所 在	桜井市大字巻野内				地 番		190番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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 事 記 項		

地積測量図

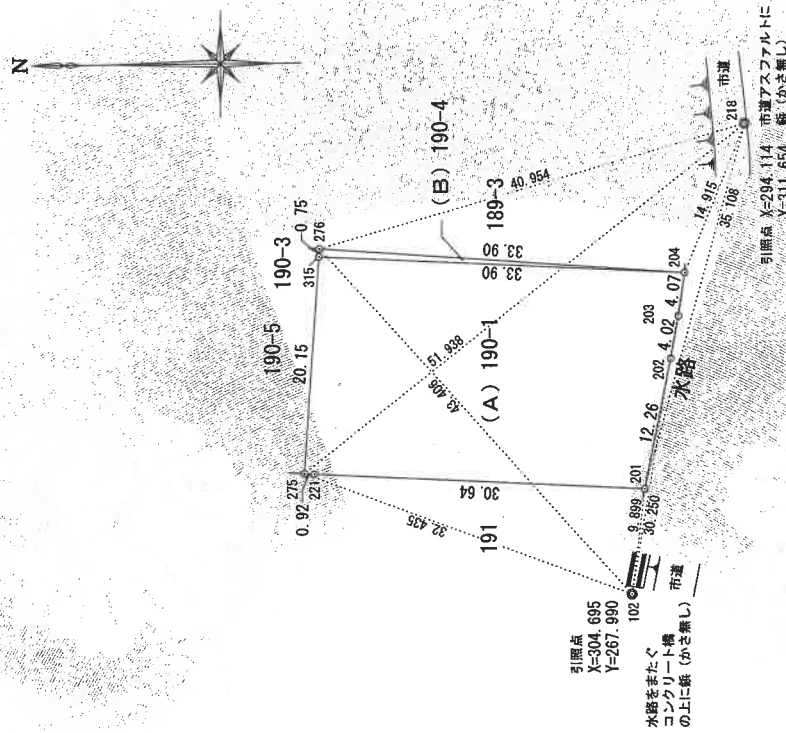
地番 190-1、-4

土地の所在 桜井市大字巻野内

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(A) 190-1	275	プレート	334.981	279.600	0.92	221 - 275
	221	プレート	334.056	279.535	30.64	201 - 221
	201	プレート	303.464	277.813	12.26	202 - 201
	202	鉄	300.997	289.829	4.02	203 - 202
	203	プレート	300.275	293.791	4.07	204 - 203
	204	プレート	299.704	297.826	33.90	315 - 204
	315	鉄	333.561	299.702	20.15	275 - 315
	倍面積		1325.964684		㎡	
		面積	662.9823420		㎡	地積 662.98 ㎡

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B) 190-4	204	プレート	299.704	297.826	33.90	276 - 204
	276	鉄	333.508	300.455	0.75	315 - 276
	315	鉄	333.561	299.702	33.90	204 - 315
	倍面積		25.593749		㎡	
		面積	12.7968745		㎡	地積 12.79 ㎡
		※公	式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 - Y_2)$			



測量年月日 令和5年8月23日

作成者

申請人

縮尺

500

(令和 5 年 8 月 23 日作成)

A3→A4に縮小

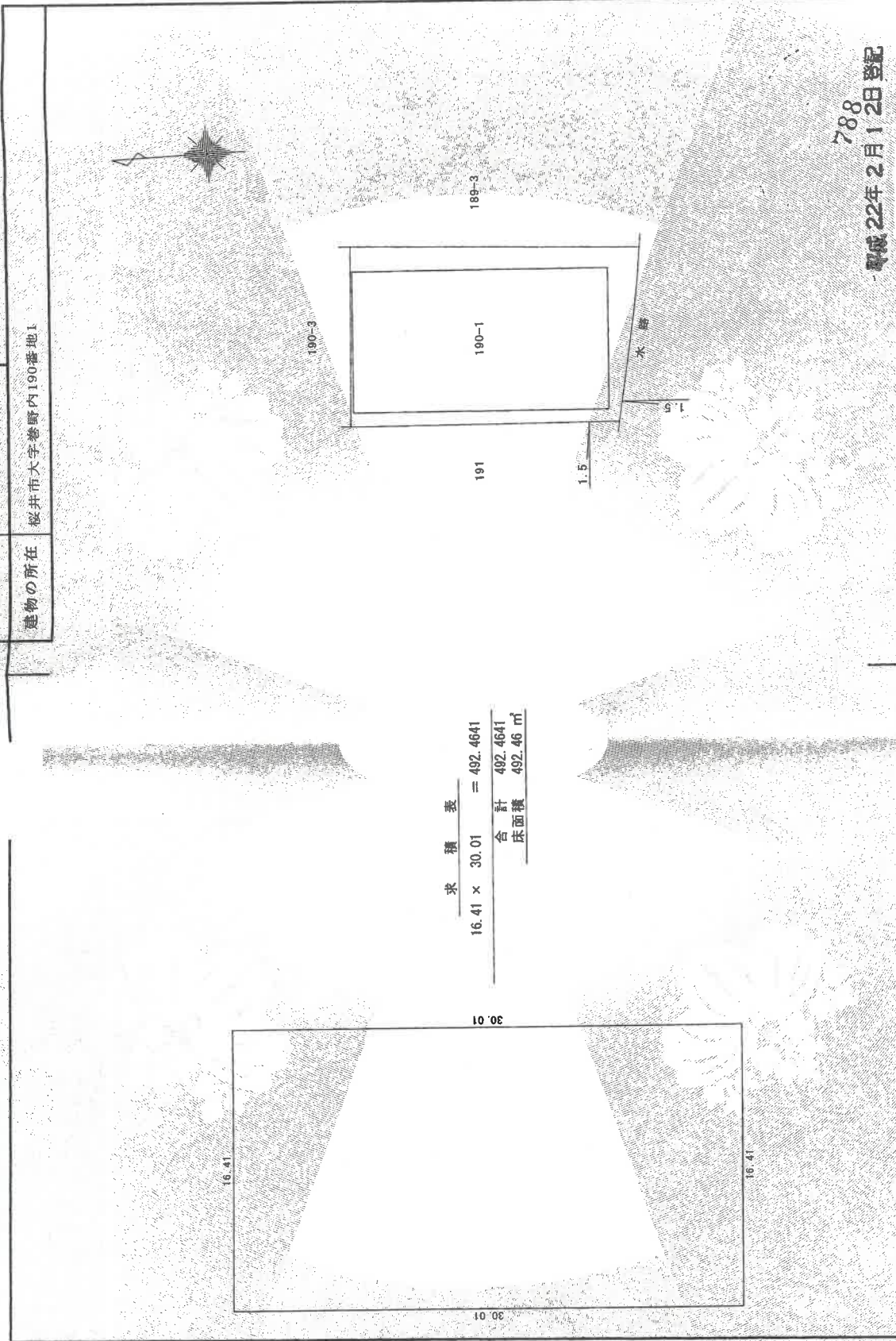
登記年月日：平成22年2月12日

各階平面図

建物各階平面図

面215668

家屋番号	190番1
建物の所在	桜井市大字巻野内190番地1



求積表	
16.41 × 30.01	= 492.4641
合計	492.4641
床面積	492.46 m ²

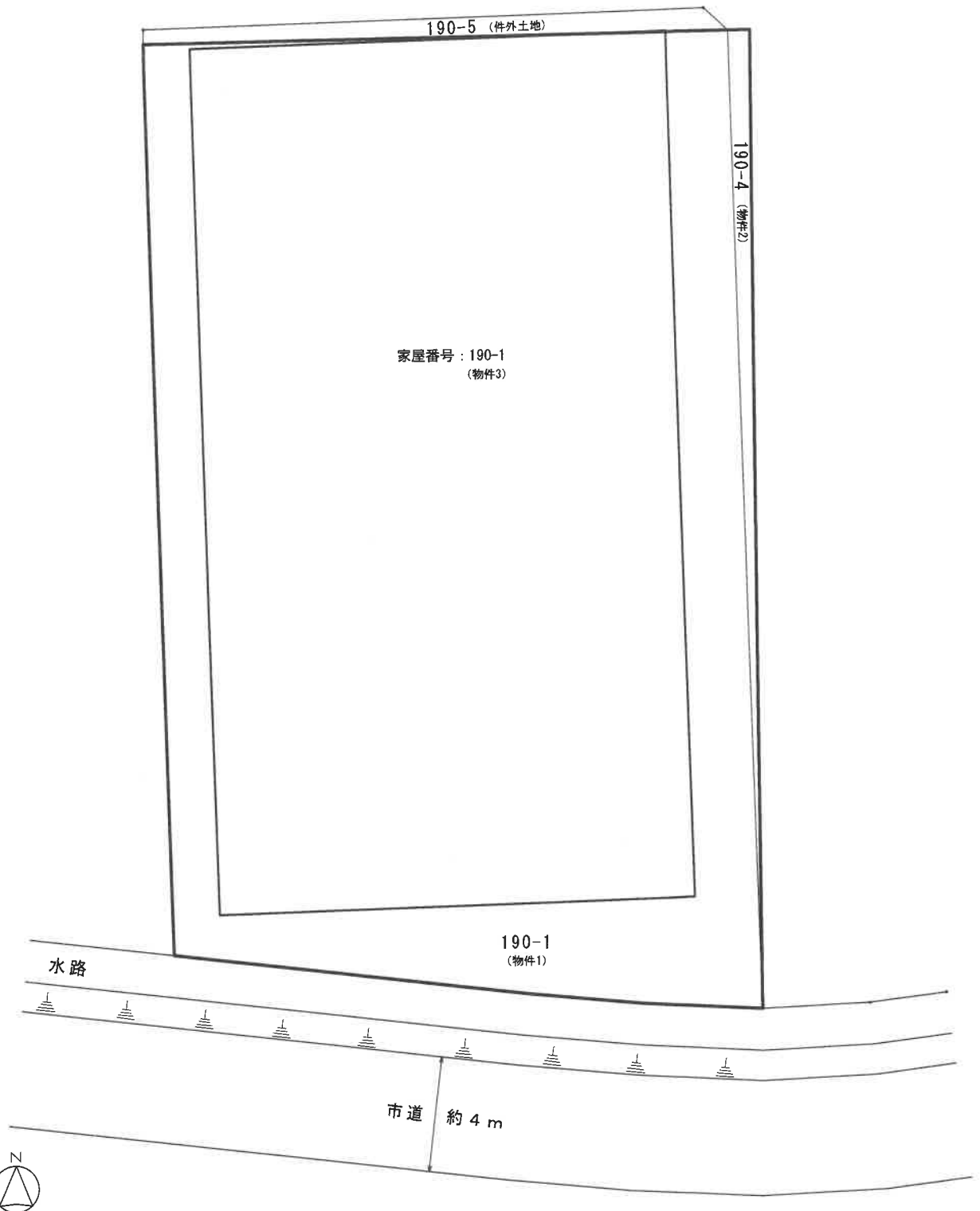
788
平成22年2月12日登記

作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

A3→A4に縮小

土地建物位置関係図

所在 桜井市大字巻野内190-1, 190-4, 190-5



※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



※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。