

■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12月18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 8年 1月15日から 令和 8年 1月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月29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 8年 2月19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12月18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,480,000 2,784,000		696,000	92,637	13,233



物 件 目 録

1 所 在 五條市二見五丁目1231番地1

家屋 番号 1231番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 267.02平方メートル
2階 174.69平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 267.02平方メートル
2階 約176.89平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 32.55平方メートル
2階 32.55平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.00平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

- ・本件建物につき、その敷地利用権はない。
- ・本件建物につき、その敷地（地番1231番1、地積1477.36平方メートル）に関連して、本件建物とその敷地の各前所有者の間で建物収去土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。前記訴訟の口頭弁論終結の日は令和2年12月14日である。

《 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 五條市二見五丁目1231番地1

家屋 番号 1231番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 267.02平方メートル
2階 174.69平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 267.02平方メートル
2階 約176.89平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 32.55平方メートル
2階 32.55平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.00平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.00平方メートル



令和 7年(ヌ)第 14号
令和 7年 8月28日受理
令和 7年 10月 9日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所葛城支部

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 五條市二見五丁目 1 2 3 1 番地 1

家屋 番号 1 2 3 1 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 7 . 0 2 平方メートル
2 階 1 7 4 . 6 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 2 . 5 5 平方メートル
2 階 3 2 . 5 5 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4 8 . 0 0 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9 . 0 0 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	五條市二見五丁目 1 2 3 1 番地 1
建 物	物件 1
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1 階 公簿と同じ 2 階 約 1 7 6 . 8 9 平方メートル
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等（空き工場等）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 〔保管開始日 令和 年 月 日〕
敷 地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
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
（2 枚目）

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	五條市二見五丁目		
地 番	1 2 3 1 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 4 7 7 . 3 6平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (申立債権者)		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
☒ 関係人(土地所有者 従業員() ☐ ())の陳述／ ☒ 提示文書(回答書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期	令和 5 年 3 月 2 8 日頃		
最 初 の 契 約 日	令和 年 月 日		
契 約 等 期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	毎月 金 円 (毎月末限り翌月分支払)		
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 (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある [奈良地方裁判所 五條 支部 令和 2 年(ワ)第 2 4 号 ☐ 係属中 ☒ 終局 (建物収去土地明渡判決確定)]		
そ の 他	「関係人の陳述等」のとおり		
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

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
表示は見当たらない。

2 目的建物の状況

- (1) 主である建物2階の吹き抜け部分（床開口部）の位置・範囲の現況に、建物図面（各階平面図）と異なる箇所が見受けられ、増床・減床部分が存在する。増床部分は目的建物と接合し、利用・経済上の一体性を有し、目的建物に付合していると認められることから、これを増築として床面積に算入し、減床部分は床面積から控除して報告する（別紙主である建物2階の間取図参照）。
- (2) 附属建物符号1・2・3の各形状は各建物図面とほぼ一致した。
- (3) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりである。
- (4) 目的建物は軽油等の精製工場及びその関連施設として使用されていたものと推察されるが、現況において工場稼働の事実は認められず、主である建物内にはタンクや加圧ろ過装置（フィルタープレス）が設置されている他、袋入りの粉末アルミン酸ソーダ（医薬用外劇物）、脱色剤、フィルタープレスからの排出物などが残置されている。
- (5) 附属建物符号2内には多数のドラム缶（内容物不明）や劇物と推察される袋詰め、フィルタープレスからの排出物と推察される袋詰めなどが置かれており、強い刺激臭が感じられる。

3 目的外土地の状況

- (1) 目的外土地を概測したところ、その形状はおおむね地図（不動産登記法第14条第1項）及び建物図面に記載のとおりであると思料される。
- (2) 目的外土地は目的建物の敷地となっている他、西端辺りに高压受電設備（キュービクル）が、その付近には屋根付き工作物（タンクローリーへの荷役用装置：ローディングアームと見受けられるもの）が、それぞれ設置されており、付近の地下には石油類貯蔵用タンクが設置されている模様である。また、附属建物符号2の北側外壁付近に排ガス処理装置（スクラバー）及びその操作盤が設置されている。
- (3) 市役所担当課職員から聴取したところによれば、目的外土地の南側接面道路は市道であり、高田土木事務所担当課職員から聴取したところによれば、当該道路は建築基準法上の道路である。道路についての詳細は評価人作成の評価書を参照されたい。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者会社役員	1 目的建物は前所有者の所有時に軽油（不正軽油）や灯油の精製工場及びその関連施設として使用されていたようです。 2 現在、工場は稼働しておらず、設備面でも稼働のための設備が完備されていない状況です。 3 目的外土地所有者（申立債権者）から土地を買い取った上で、土地建物を他社に転売する予定で、令和6年1月9日に土地の売買契約を締結し、同時に株式会社IMPACTとの間で土地建物の転売契約を締結しましたが、土地の売買については、当方の違約により目的外土地所有者（申立債権者）から契約解除され、違約金支払義務を負ったことから、本事件の事態となりました。 4 現在、株式会社IMPACTには、目的建物にかかる経費実費を負担してもらっており、工場内に設置されているフィルタープレスは株式会社IMPACTの所有物となっています。
■目的外土地所有者 (申立債権者) 従業員	1 目的外土地は現在、誰にも貸していません。 2 目的外土地は当社が令和5年9月に前所有者から買い受けたものですが、買受け前に前所有者と目的建物の前所有者との間で建物収去土地明渡等請求訴訟があり、請求認容判決が確定していました。
■五條市役所 担当課職員	目的建物の所在地は住居表示実施地域内ですが、目的建物については、住居表示が付番されていないようです。

(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

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は債務者が工場等（空き工場等）として使用、占有しているものと認める。

なお、債務者からの回答書によれば、目的建物は株式会社IMPACTに経費実費の負担により賃貸しているかのような記載があるものの、賃貸借契約関係書類の提示がないこと、工場が現に稼働しておらず、株式会社IMPACTが何らかの費用負担をしているとしても、賃貸借関係の内容となるべき使用、収益の実態が認められず、当該費用負担は目的建物の使用、収益の対価とは評し得ないことなどから、賃貸借関係の存在は認め難い。

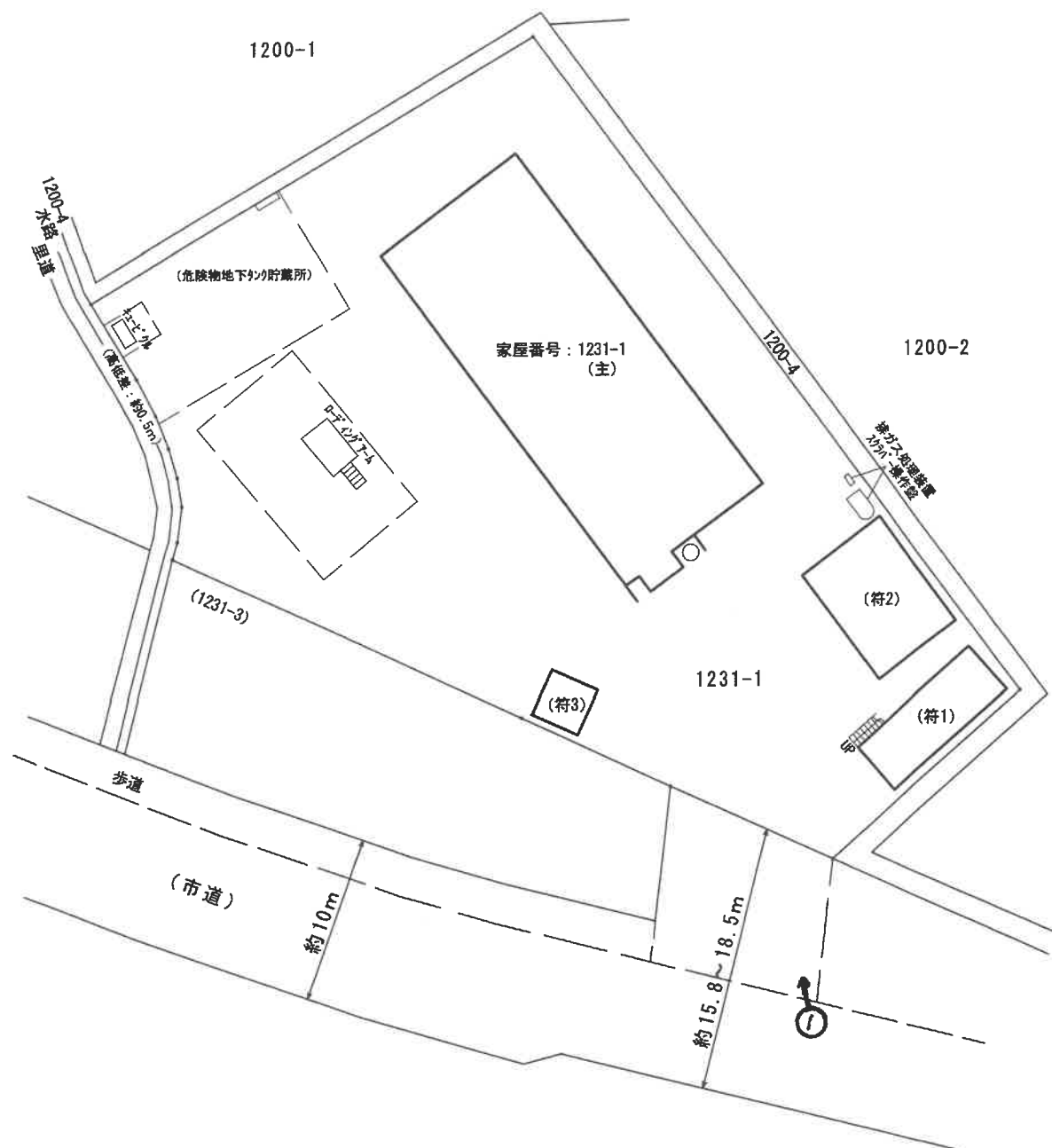
おって、当職は株式会社IMPACT宛照会書を送付したが、同社からは回答がない。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月28日 : - :	当庁	目的外土地所有者宛照会書送付
7年8月28日 15:35-16:00	五條市役所	課税資料等調査
7年8月28日 16:10-16:25	奈良地方法務局 五條支局	公図等調査
7年8月28日 16:35-16:45	物件所在地	物件及び占有確認
7年8月29日 11:30-11:40	高田土木事務所	道路等調査
7年8月29日 : - :	当庁	債務者宛照会書送付
7年9月9日 16:45-16:50	当庁	債務者会社役員と通話
7年9月12日 15:40-15:45	当庁	目的外土地所有者（申立債権者）に電話照会
7年9月18日 14:50-16:55	物件所在地	立入調査、評価人帯同 (債務者会社役員と面談)
7年9月19日 : - :	当庁	株式会社IMPACT宛照会書送付（無回答）
(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

土地建物位置関係図

所在 五條市二見 5 丁目1231-1



(←○写真撮影場所・方向)

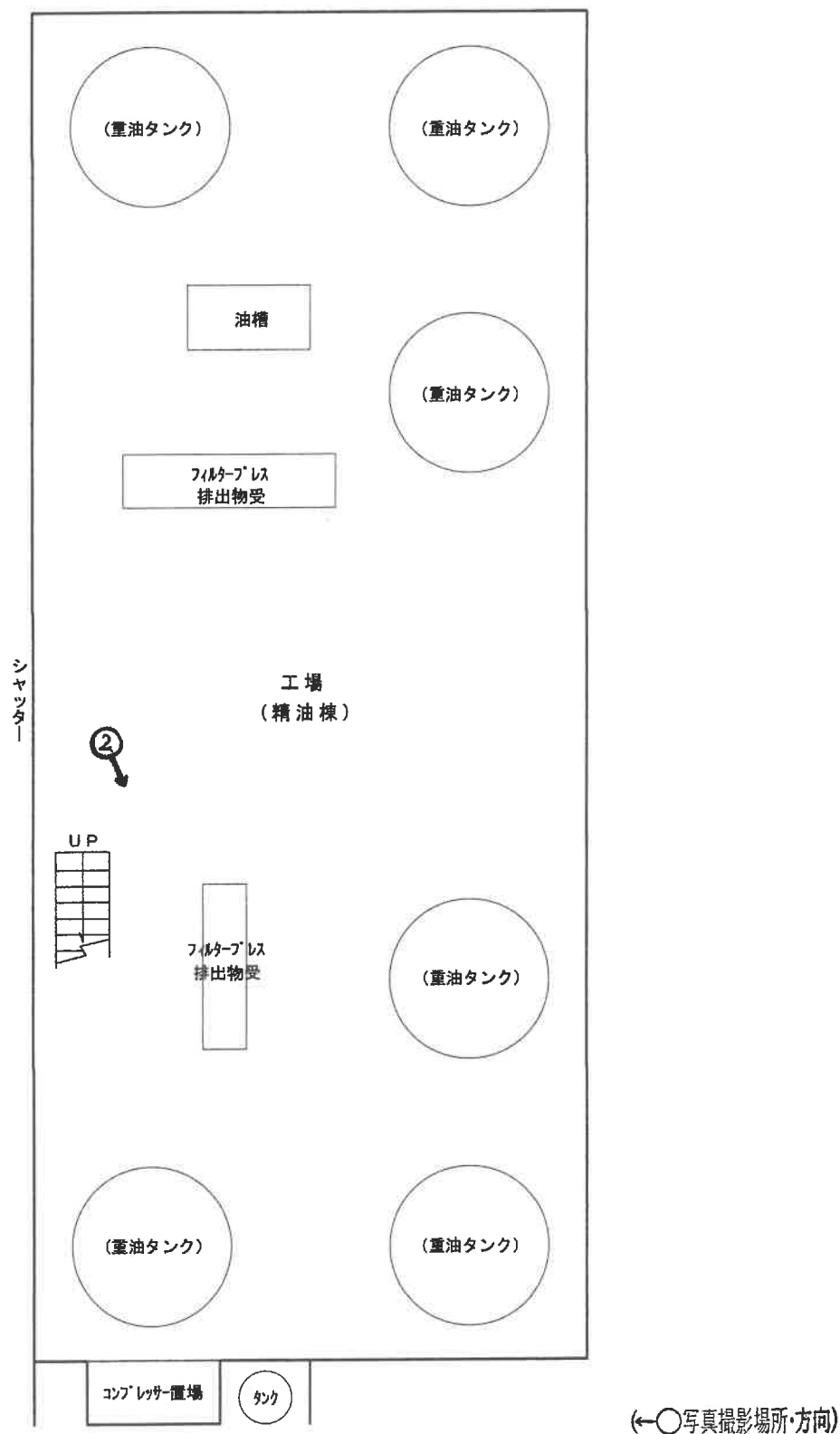
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

家屋番号：1231-1

主である建物

1 階



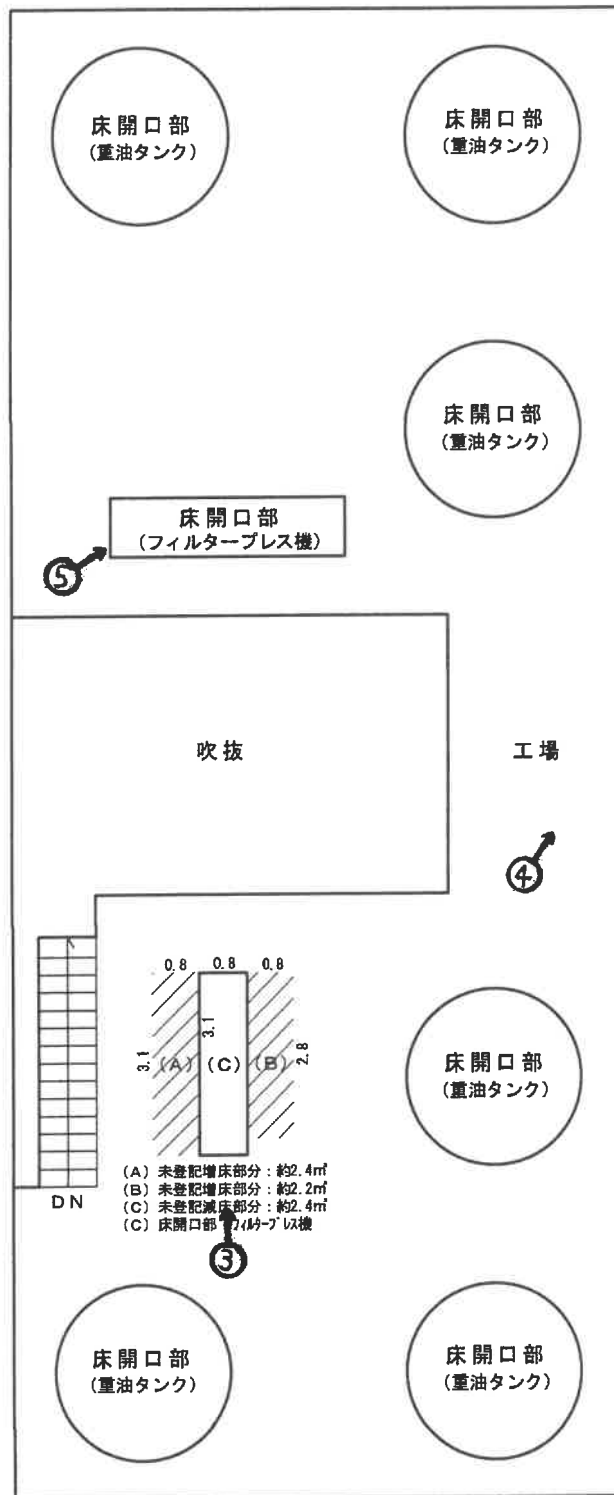
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

家屋番号：1231-1

主である建物

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。

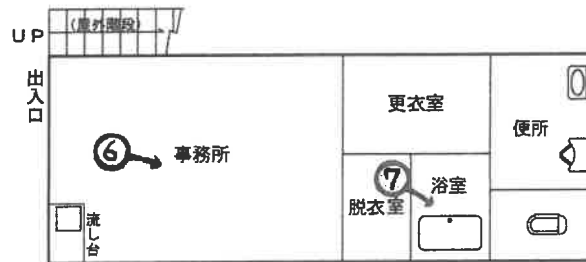
(10枚目)

間 取 図

家屋番号：1231-1

附属建物 符号1

1 階

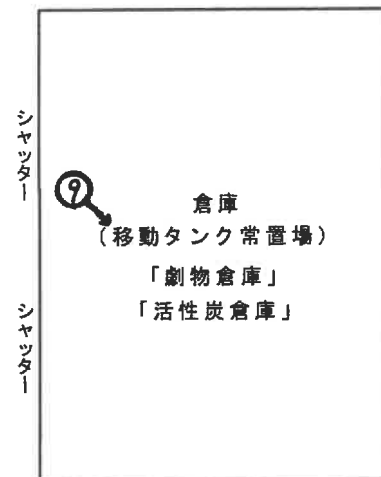


2 階



家屋番号：1231-1

附属建物 符号2



家屋番号：1231-1

附属建物 符号3



(←○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。

(// 枚目)

附属建物
符号1

主である建物

附属建物
符号2

附属建物
符号3



①

フィルタープレスからの
排出物あり



②

増床部分

減床部分
(フィルタープレス下床開口部あり)



③

(/2 枚目)

「脱色剤」の表示あり

「粉末アルミン酸ソーダ」
の表示あり



④



⑤



⑥

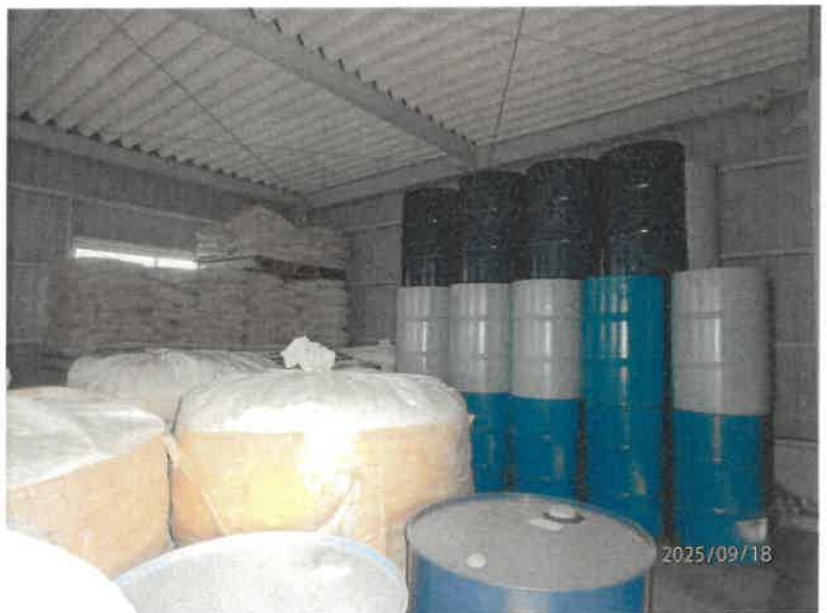
(/3 枚目)



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)

令和7年(ヌ)第14号
令和7年9月18日 現地調査
令和7年10月11日 評価

奈良地方裁判所 葛城支部御中

評 価 書
(建物)

評価人 不動産鑑定士

中本 欽也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金3,480,000円

- 1 物件1の建物価格は、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。

区 分	所 在 等	登記上	現 況
物件1 建 物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	主たる建物 1階 267.02㎡ (登記と同じ) 2階 約176.89㎡ (増床約2.2㎡) 合計 約443.91㎡ (延床面積)
特 記 事 項			
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のこと。			
表札等の表示 表札の表示 表示は見当たらない。 郵便受けの表示 表示は見当たらない。			
目的建物の状況 主である建物2階の吹き抜け部分（床開口部）の位置・範囲の現況に、建物図面（各階平面図）と異なる箇所が見受けられ、増床・減床部分が存在する。増床部分は目的建物と接合し、利用・経済上の一体性を有し、目的建物に付合していると認められることから、これを増築として床面積に算入し、減床部分は床面積から控除する。			
附属建物符号1・2・3の各形状は各建物図面とほぼ一致した。 目的建物は軽油等の精製工場及びその関連施設として使用されていたものと推察されるが、現況において工場稼働の事実認められず、主である建物内にはタンクや加圧ろ過装置（フィルタープレス）が設置されている他、袋入りの粉末アルミン酸ソーダ（医薬用外劇物）、脱色剤、フィルタープレスからの排出物などが残置されている。			
附属建物符号2内には多数のドラム缶（内容物不明）や劇物と推察される袋詰め、フィルタープレスからの排出物と推察される袋詰めなどが置かれており、強い刺激臭が感じられる。			
目的外土地の状況 目的外土地を概測したところ、その形状はおおむね地図（不動産登記法第14条第1項）及び建物図面に記載のとおりであると思料される。目的外土地は目的建物の敷地となっている他、西端辺りに高圧受電設備（キュービクル）が、その付近には屋根付き工作物（タンクローリーへの荷役用装置：ローディングアームと見受けられるもの）が、それぞれ設置されており、付近の地下には石油類貯蔵用タンクが設置されている模様である。また、附属建物符号2の北側外壁付近に排ガス処理装置（スクラバー）及びその操作盤が設置されている。			

特 記 事 項
目的外土地の権利の部（乙区）には以下の登記が見られるが、事業用定期借地権は期間満了により消滅しており、以下の通り占有権原は無権原である。 順位番号1、登記の目的 賃借権設定 権利者その他の事項 原因 平成14年3月14日設定 目的 借地借家法第24条の建物所有 借賃 月額金24万1,000円（日割計算） 支払期 毎月末日 存続期間 契約の日から20年 賃借権者 奈良県御所市大字柏原51番地 西部礪油有限公司
占有者及び占有権原(物件1関係) 所在及び地番:奈良県五條市二見5丁目1231番1 地目:宅地 地積:1,477.36㎡ 所有者:その他の者(申立債権者) 占有範囲:全部 占有状況:目的建物の敷地 占有権原:無権原 占有開始時期:令和5年3月28日頃 訴訟提起等:ある。終局(建物収去土地明渡判決確定) 奈良地方裁判所 五條支部 令和2年(ワ)第24号
建築計画概要書(高田土木事務所にて確認) 確認済証交付年月日:平成14年8月7日、確認済証番号:第01052号 工事完了届:平成15年5月1日、検査済証:無し。

第4 目的物件の位置・環境等

1. 目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R和歌山線「大和二見」駅の南方約850m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	地 域 の 特 性	五條市クリーンオアシス、木材工業の工場、廃棄物の処理場、住宅等が見られる工業地域
	環 境 条 件	土壌汚染が懸念される地域である。
	将 来 動 向	今後も現状を維持しつつ推移するものと思料する。
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	工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	無指定 (法22条区域)
	そ の 他 規 制	奈良県景観計画区域 宅地造成工事規制区域 (奈良県の都市計画区域全域)
画地条件	地 積	1477.36㎡ (登記数量)
	間 口 ・ 奥 行	間口約10m、東西の奥行約50m
	画 地 形 状	略整形地
	道 路 接 面	南側の道路に接面(中間画地)
	高 低 差	概ね等高
接面道路	幅 員 ・ 種 別	南側:幅員約10m舗装市道 (二見11号線)
	建 築 基 準 法	南側:建築基準法42条第1項第1号道路
土地の利用状況 及び隣地の状況	利 用 状 況	工場等の敷地
	隣 地 の 状 況	五條市クリーンオアシス、木材工業の工場等
供給処理施設	上 水 道	有り
	都 市 ガ ス	無し
	公 共 下 水	有り
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると「田、宅地」として土地は利用されていた模様である。2000年の住宅地図では田の記載であった。奈良県環境森林部 水・大気環境課 水環境係で水質汚濁防止法の「特定事業場」の届出は無いこと、土壌汚染対策法に基づく「要措置区域、形質変更時要届出区域」に指定されていないことを確認した。ただし、対象不動産は、工場であり、敷地内には危険物地下タンク貯蔵所、排ガス処理装置、重油タンク、油槽、劇物倉庫等が存在し、土壌汚染の可能性が極めて高い。しかし、土壌汚染の程度の詳細は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。買受希望者は所轄の奈良県環境森林部 水・大気環境課 水環境係などにおいて前記の詳細な内容等について事前に確認し、了解しておくべき旨留意する必要がある。	
特記事項	南側の道路幅員は、建築確認では約17.1mとなっており、五條市道路台帳平面図では、約7.4mから約9.8mの車道、約2mの歩道などが描かれている。五條市に聴取したところ、対象地の接道している部分に市道の道路幅員が描かれていないが、対象地まで市道の道路区域は及んでいる。また、対面の五條市クリーンオアシス側の道路形状の部分は、市道には含まれないとのこと。本件では、標準的な幅員の約10mを道路幅員として記載した。	

2. 建物の概況及び利用状況(物件1)

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	平成15年2月5日
	経 済 的 全 耐 用 年 数	約25年
	経 過 年 数	約23年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	波型スレート
	外 壁	ガルバリウム鋼板等
	内 壁	ガルバリウム鋼板等
	天 井	波型スレート
	床	コンクリート等
	設 備	電気設備等
	そ の 他	無し
床面積	(現 況 数 量)	約443.91㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	工場
	間 取 り	各階ワンフロア
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を工場（空き工場）として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・ 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。 ・ 建物の仕様の素材は、推定を含む。 ・ 建物には、内外部とも経過年数相応の劣化が認められた。 「アスベスト」 ・ アスベスト等の建物の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、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。よって、評価上、アスベスト等については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。 「耐震性」 ・ 昭和56年6月以降に建築確認を受けており、新耐震基準以降の建物である。 ・ 耐震性は、設計、施工、地盤等に依存するが、評価時点で耐震性の是非を示す客観的、技術資料が入手できなかった。よって、評価上、耐震性については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。	

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成15年2月5日
	経 済 的 全 耐 用 年 数	約25年
	経 過 年 数	約23年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	ALCパネル等
	内 壁	クロス等
	天 井	岩綿吸音板、石膏化粧ボード等
	床	エポキシ樹脂の床、コンクリート等
	設 備	電気設備等
	そ の 他	無し
床面積	(登 記 数 量)	65.10㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	事務所
	間 取 り	1階：事務所+更衣室+脱衣室+浴室+便所 2階：休憩室+休憩室+休憩室
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所（空き事務所）として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・ 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。 ・ 建物の仕様の素材は、推定を含む。 ・ 建物には、内外部とも経過年数相応の劣化が認められた。 「アスベスト」 ・ アスベスト等の建物の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、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。よって、評価上、アスベスト等については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。 「耐震性」 ・ 昭和56年6月以降に建築確認を受けており、新耐震基準以降の建物である。 ・ 耐震性は、設計、施工、地盤等に依存するが、評価時点で耐震性の是非を示す客観的、技術資料が入手できなかった。よって、評価上、耐震性については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。	

区 分	附属建物符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 経済的全耐用年数 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成15年2月5日 約25年 約23年 約2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板 ガルバリウム鋼板等 ガルバリウム鋼板等 亜鉛メッキ鋼板 コンクリート 特になし 無し
床面積	(登 記 数 量)	48.00㎡
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	平家建 倉庫 ワンルーム
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫（空き倉庫）として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・ 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。 ・ 建物の仕様の素材は、推定を含む。 ・ 建物には、内外部とも経過年数相応の劣化が認められた。 「アスベスト」 ・ アスベスト等の建物の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、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。よって、評価上、アスベスト等については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。 「耐震性」 ・ 昭和56年6月以降に建築確認を受けており、新耐震基準以降の建物である。 ・ 耐震性は、設計、施工、地盤等に依存するが、評価時点で耐震性の是非を示す客観的、技術資料が入手できなかった。よって、評価上、耐震性については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。	

区 分	附属建物符号3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成15年2月5日
	経済的全耐用年数	約25年
	経 過 年 数	約23年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	コンクリート
	内 壁	コンクリート
	天 井	亜鉛メッキ鋼板
	床	コンクリート
	設 備	特になし
	そ の 他	無し
床面積	(登 記 数 量)	9.00㎡
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	物置
	間 取 り	ワンルーム
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置（空き物置）として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・ 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。 ・ 建物の仕様の素材は、推定を含む。 ・ 建物には、内外部とも経過年数相応の劣化が認められた。 「アスベスト」 ・ アスベスト等の建物の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、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。よって、評価上、アスベスト等については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。 「耐震性」 ・ 昭和56年6月以降に建築確認を受けており、新耐震基準以降の建物である。 ・ 耐震性は、設計、施工、地盤等に依存するが、評価時点で耐震性の是非を示す客観的、技術資料が入手できなかった。よって、評価上、耐震性については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。	

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①目的外土地の価格(敷地利用権部分)

更地価格を算出し、これに必要に応じ、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 (円/㎡) ア	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(円) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外土地	12,800	0.95	1,477.36	0.60	10,779,000

ア 標準画地価格の査定(地価公示の公示価格からの規準)

地価公示 五條9-1 時点修正 標準化補正 地域格差

$$16,000 \text{ 円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 126 \approx 12,800 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 公示価格の価格時点から評価時点までの変動率

◇ 標準化補正 1.00 (標準的)

◇ 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 × 100 / 98 × 100 / 130 × 100 / 100 ≈ 100 / 126

イ 個別格差 0.95 敷地に対し間口が狭い△5%

ウ 地積 1,477.36 ㎡ 登記数量による。

エ 建付減価補正率 0.60 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性

②建物価格

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	建物価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ=エ
物件1 主たる建物	240,000	443.91	0.08	8,523,000

ア 再調達原価 標準的な建物の再調達原価の資料を基に対象建物の個別性も考慮

イ 現況延床面積 現況数量による。

ウ 現価率 経済的全耐用年数25年、経過年数23年、経済的残存耐用年数2年
観察減価率△40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して建物の現価率を査定した。
現価率 = {残価率5% + (100% - 5%) × (経済的残存耐用年数2年 / 経済的全耐用年数25年)} × (100% - 観察減価率40%) ≈ 0.08
観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△40%と査定

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ＝エ
物件1 附属符号1	230,000	65.10	0.08	1,198,000

ア 再調達原価 標準的な建物の再調達原価の資料を基に対象建物の個別性も考慮

イ 現況延床面積 公簿面積を採用

ウ 現価率 経済的全残存耐用年数25年、経過年数23年、経済的残存耐用年数2年
観察減価率△40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価
法を併用して建物の現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(100%－5%)×(経済的残存耐用年数2年/経済
的全耐用年数25年)}×(100%－観察減価率40%)÷0.08

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△40%と査定

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ＝エ
物件1 附属符号2	170,000	48.00	0.08	653,000

ア 再調達原価 標準的な建物の再調達原価の資料を基に対象建物の個別性も考慮

イ 現況延床面積 公簿面積を採用

ウ 現価率 経済的全残存耐用年数25年、経過年数23年、経済的残存耐用年数2年
観察減価率△40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価
法を併用して建物の現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(100%－5%)×(経済的残存耐用年数2年/経済
的全耐用年数25年)}×(100%－観察減価率40%)÷0.08

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△40%と査定

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ＝エ
物件1 附属符号3	220,000	9.00	0.08	158,000

ア 再調達原価 標準的な建物の再調達原価の資料を基に対象建物の個別性も考慮

イ 現況延床面積 公簿面積を採用

ウ 現価率 経済的全残存耐用年数25年、経過年数23年、経済的残存耐用年数2年
観察減価率△40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価
法を併用して建物の現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(100%－5%)×(経済的残存耐用年数2年/経済
的全耐用年数25年)}×(100%－観察減価率40%)÷0.08

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△40%と査定

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、下記の通り評価額を求めた。

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 千円未満四捨五入(円) ア×イ＝ウ
目的外土地	10,779,000	0.1 敷地占有利益	1,078,000

ア 建付地価格 前記P10 1・①・オの価格

イ 敷地利用権割合 土地の利用権を敷地占有利益と判断し、地域性、建物の状況等を考慮して上記の通り査定

②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 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 万円未満四捨五入(円) 最低額1万円 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	10,532,000	+1,078,000	1.0	0.5	0.6	3,480,000

ア 基礎となる価格 建物：前記P10～P11 1・②・エの価格の合計

イ 敷地利用権価格 上記P12 2・①・ウの価格

ウ 占有減価率 減価の必要無し。

エ 市場性修正率 土地利用権の不安定さ、土壤汚染の可能性等を考慮し、市場性修正率を0.5と査定した。

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、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格の算出を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率として0.6を乗じた。

第6 参考価格資料

1. 地価公示 五條9-1

所 在 : 奈良県五條市今井4丁目2015番3
価 格 : 16,000円/㎡
位 置 : JR和歌山線 五条駅 南東方 約1,400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 3,307㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 東7.0m市道、北側道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 工場、倉庫、農地等の混在する工業地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 6,616,981円

第7 添付資料

1. 受命物件の位置図 (スーパーマッフル・デジタル16 電子地図、昭文社)
2. 付近見取図 (デジタウン電子地図、株式会社ゼンリン)
3. 公図写 (A3→A4に縮小)
4. 土地建物位置関係図
5. 建物図面・各階平面図写 (A3→A4に縮小)
6. 建物間取図

以上

物 件 目 録

1 所 在 五條市二見五丁目 1 2 3 1 番地 1

家屋 番号 1 2 3 1 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 7 . 0 2 平方メートル
2 階 1 7 4 . 6 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 2 . 5 5 平方メートル
2 階 3 2 . 5 5 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4 8 . 0 0 平方メートル

符 号 3

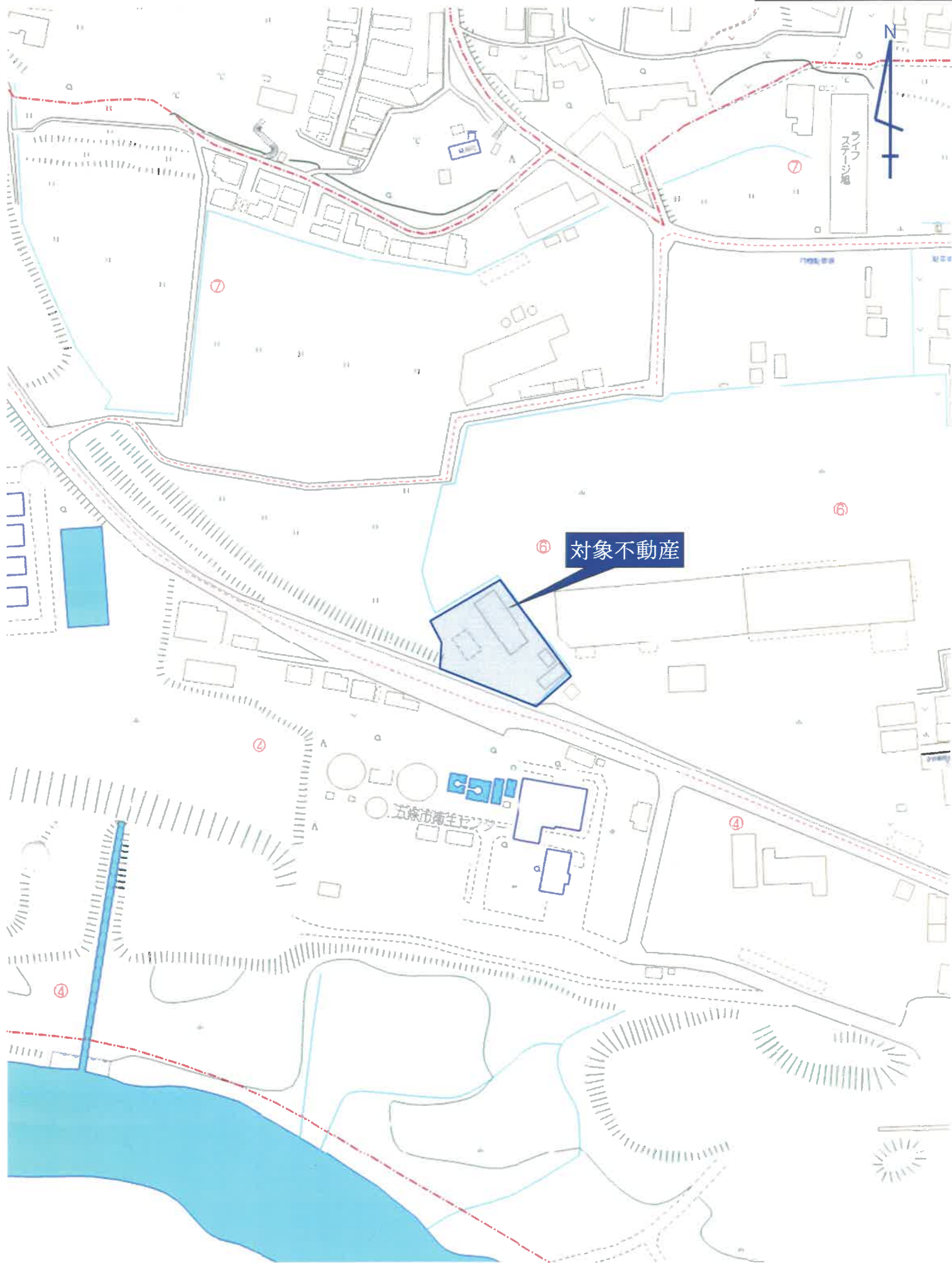
種 類 物置

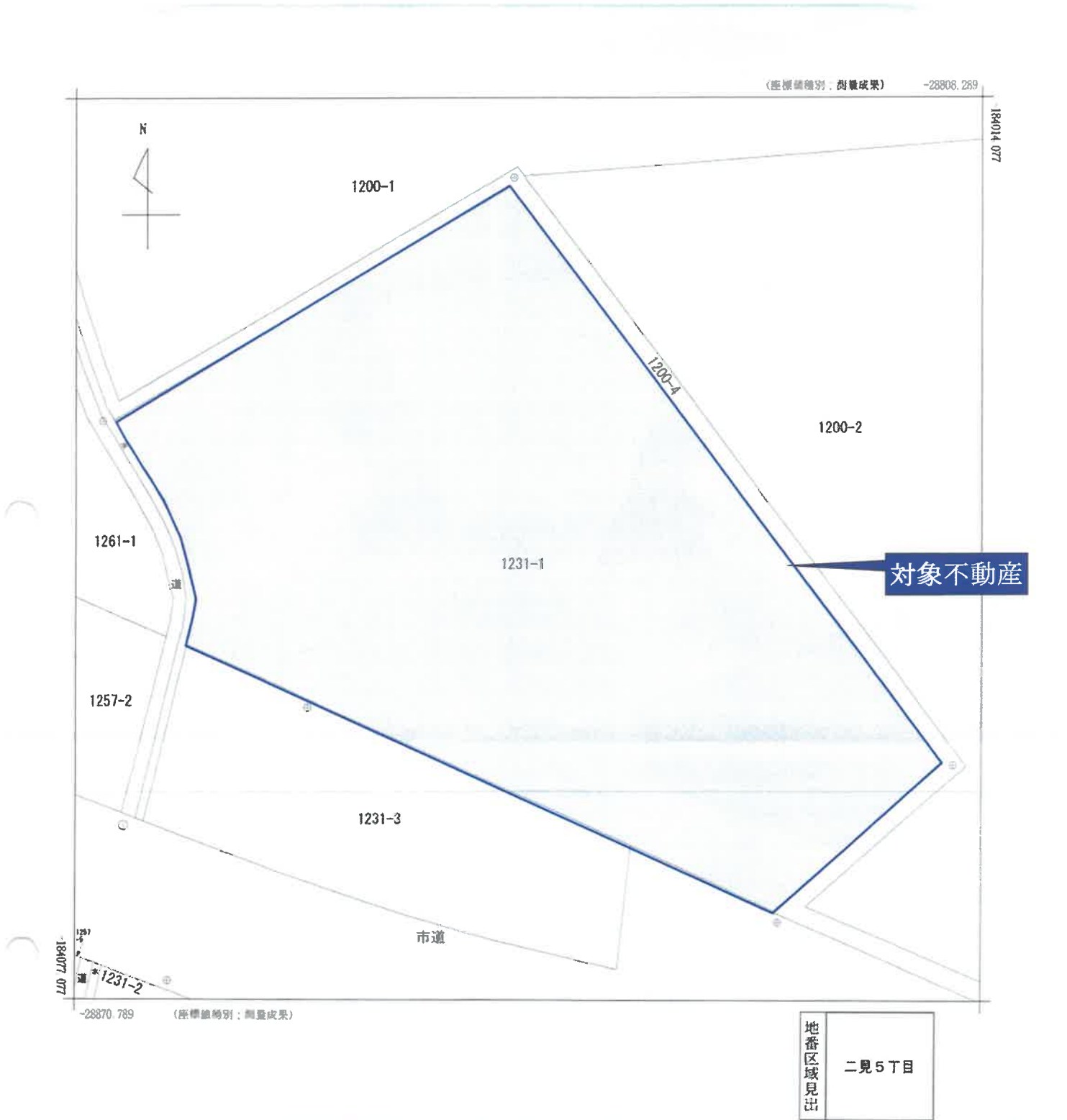
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9 . 0 0 平方メートル









請求部	所 在 奈良県五條市二見五丁目					地 番	1231番1			
出力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 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26年2月21日				備 付 年月日 (原図)	平成29年10月2日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

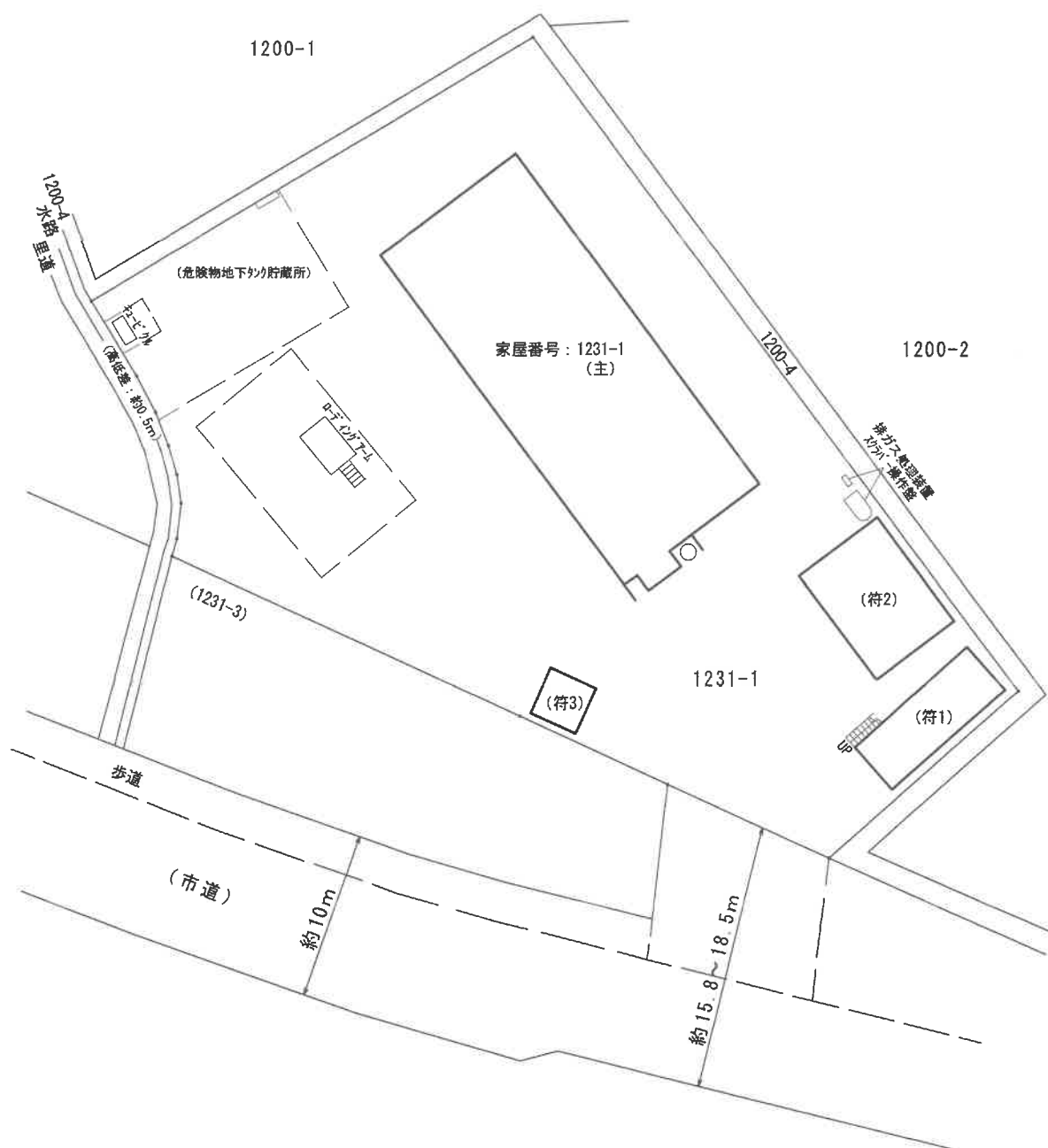
令和7年9月3日
奈良地方方法務局五條支局
請求番号：9-1
(1/1)

登記官



土地建物位置関係図

所在 五條市二見5丁目1231-1



※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。

公用

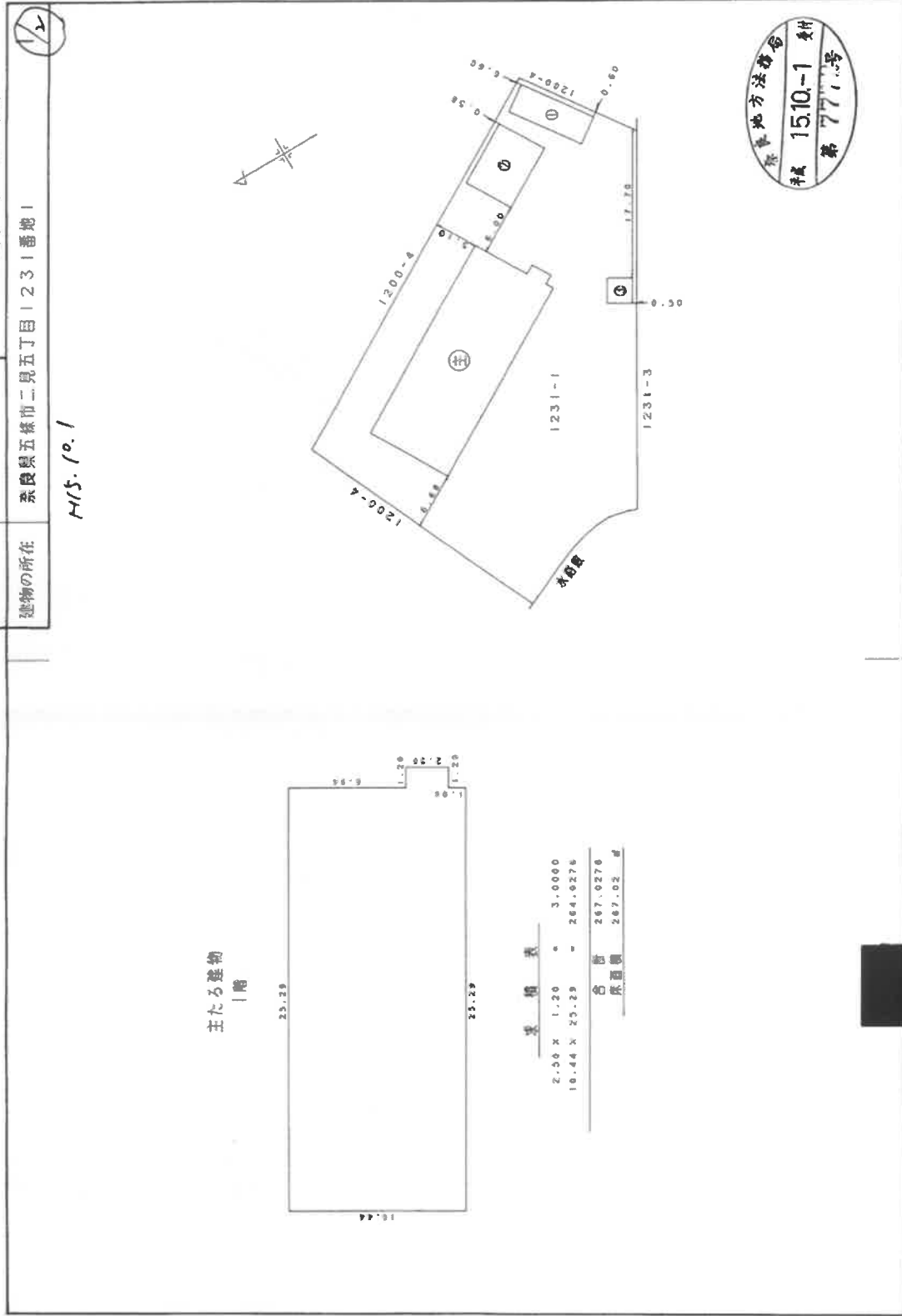
登記年月日：平成15年10月1日

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7年9月3日 奈良地方方法務局五條支局 登記官

77402 各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号	1231-1
建物の所在	奈良県五條市二見五丁目1231番地1

M/S. 10.1



奈良地方方法務局
第 1510-1 号
第 77402 号

作製者	北城家理測量士	縮尺	1/250	申請人	代表取締役	縮尺	1/500
(平成15年 9月22日印刷)		(大塚土地家理測量士会)					

登記年月日：平成15年10月1日

公川

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7年9月3日 奈良地方裁判所五條支局 登記官

各階平面図

77103

建築物図面
各階平面図

家屋番号 1231-1

建築物の所在 奈良県五條市二見五丁目1231番地1

附属建物符号1
1階、2階（各階同型）



求積表

3.30 x 3.30	=	32.5500
合計		32.5500
床面積		32.55 m ²

附属建物符号2



求積表

4.00 x 4.00	=	48.0000
合計		48.0000
床面積		48.00 m ²

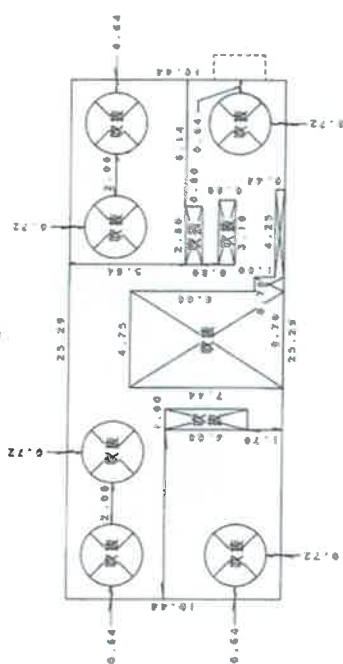
附属建物符号3



求積表

3.00 x 3.00	=	9.0000
合計		9.0000
床面積		9.00 m ²

主たる建物
2階



求積表

25.29 x 10.44	=	264.0276
3.14 x 1.502	=	-7.0650
3.14 x 1.502	=	-7.0650
3.14 x 1.502	=	-7.0650
3.14 x 1.502	=	-7.0650
3.14 x 1.502	=	-7.0650
3.14 x 1.502	=	-7.0650
1.00 x 4.00	=	-4.0000
4.75 x 7.44	=	-35.3400
9.70 x 1.44	=	-1.0080
4.25 x 0.44	=	-1.8700
3.10 x 0.80	=	-2.4800
2.80 x 0.80	=	-2.2400
合計		174.6996
床面積		174.69 m ²

奈良電力14
平成 15.10.-1 竣
第7772号

作製者

土地家屋調査士

（平成13年 9月22日作成）

縮尺 1/250

申請人

代表取締役

縮尺 1/250

（大蔵土地家屋調査士会）

(2/2)

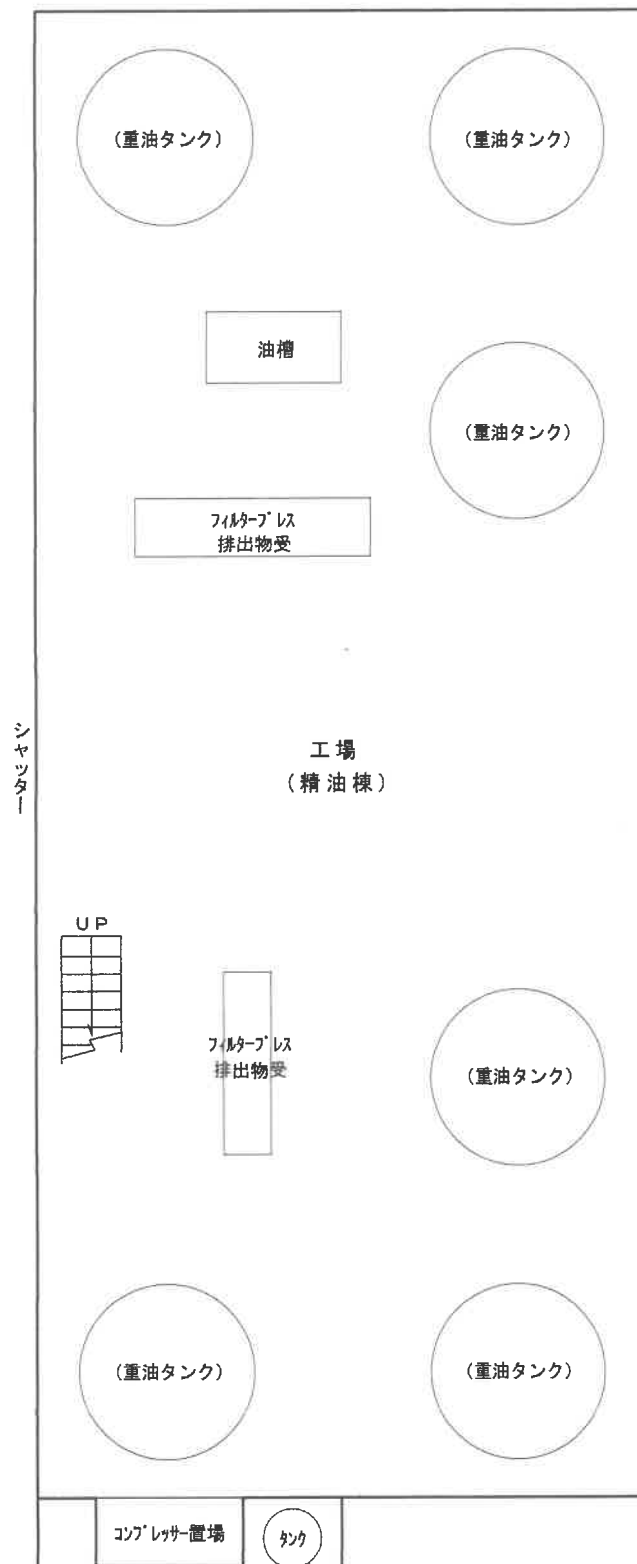
請求番号：9-2

間 取 図

家屋番号：1231-1

主である建物

1階



シャッター



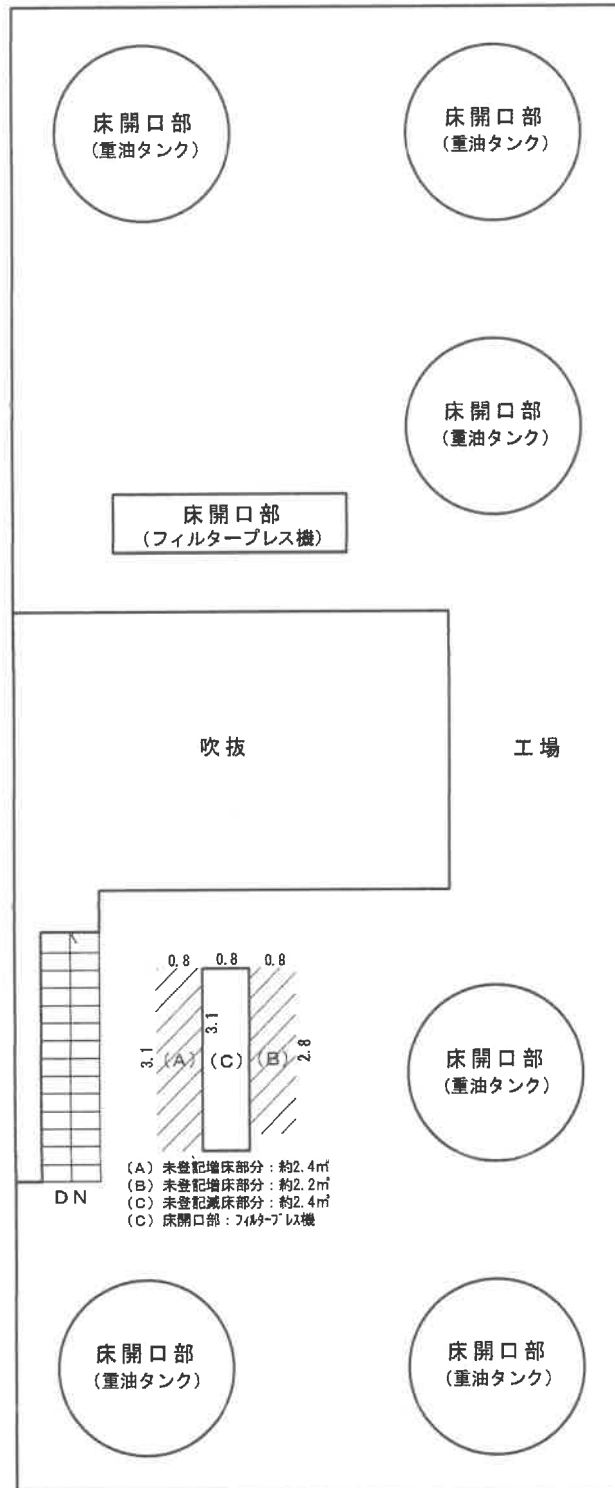
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

家屋番号：1231-1

主である建物

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

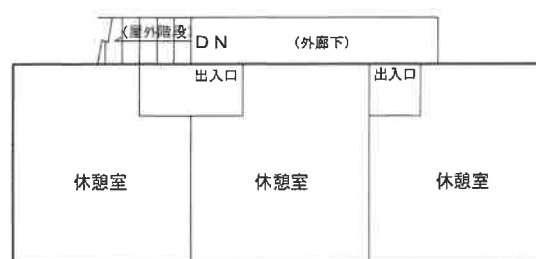
家屋番号：1231-1

附属建物 符号1

1 階

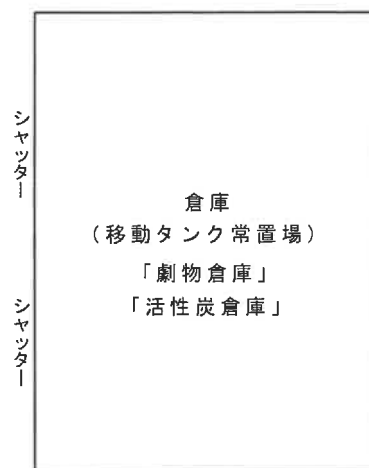


2 階



家屋番号：1231-1

附属建物 符号2



家屋番号：1231-1

附属建物 符号3



※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。