

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 5 月 29 日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 北 名 悦 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 6 月 1 9 日から 令和 7 年 6 月 2 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 4 日 午前 9 時 5 0 分 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 3 3 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 5 月 2 9 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	5,340,000 4,272,000	一括	1,068,000	57,820	0
1	2,360,000				
2	2,980,000				



物 件 目 録

1 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字金剛寺

地 番 4 2 3 番 1

地 目 宅地

地 積 4 7 9 . 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字金剛寺 4 2 3 番地 1

家屋 番号 4 2 3 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 6 . 5 3 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 北 名 悦 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及びBが占有している。同人ら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

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 奈良県磯城郡田原本町大字金剛寺

地 番 4 2 3 番 1

地 目 宅地

地 積 4 7 9 . 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字金剛寺 4 2 3 番地 1

家屋 番号 4 2 3 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 8 6 . 5 3 平方メートル

2階 5 1 . 3 4 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 4 1 号
令和 6 年 7 月 2 9 日受理
令和 6 年 9 月 13 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 | 奈良県磯城郡田原本町大字金剛寺 | | |
| | 地 番 | 4 2 3 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 7 9 . 3 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 奈良県磯城郡田原本町大字金剛寺 4 2 3 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 4 2 3 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 6 . 5 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 1 . 3 4 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良県磯城郡田原本町大字金剛寺423番地1（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 一部宅地（物件 1） ☒ 一部公衆用道路（物件 1） ☐ （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 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 登記記録上の記録とほぼ同一である ☐ 登記記録上の記録と次の点異なる（ ☐ 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 居宅 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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■全部 ☐	
占有状況		☐ 債務者 ■A ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■ A (占有者)) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☒ 陳述(■ A (占有者)) ☒ 文書(■ 回答書)	
占有開始時期		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐ 平成22年 月 日	
最初の	契約日	平成13年 5月 日	
	契約等	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	期間	☐ 平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
	借主	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
賃料・支払時期		☒ 所有者 ☐ その他()	
敷金・保証金		☒ 所有者 ☐ その他()	
特約等		☒ 占有者 ☐ その他()	
その他		☒ 占有者 ☐ その他()	
執行官の意見		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
特約等		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
その他		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
執行官の意見		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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	
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

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札の表示 なし

郵便受けの表示 なし

インターホン脇メモ 占有者A、Bの姓

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）。なお、本件土地のうち、北側の約9.1㎡は道路部分として負担している（別紙土地建物位置関係図参照）。

(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。

また、立ち入り調査時に、公図、地番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った。なお、地積については登記記録上の記録よりもやや小さい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、西側が約0.4m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) 本件土地の南東側に、コンテナハウス（物置、約6.4㎡）及びスチール製物置（約4.4㎡）が存するが、いずれも土地への定着性がなく動産であると認められた（別紙土地建物位置関係図参照）。

(5) 本件土地の北側の駐車スペースに、ナンバープレートがない自動車が2台存する。占有者Aの陳述によると、2台のうち1台は債務者兼所有者の所有であり、もう1台は占有者Bの所有であるとのことである。

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。また、床面積については概ね登記記録上の記録どおりであるものと推定された。

(2) 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。

(3) 本件建物の南東角付近の雨樋の一部が欠落している（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) 玄関ドアに錆が存する。
- (5) ダイニング入口のドアが建て付け不良により開閉にやや支障がある。
- (6) 本件建物内の随所に犬による引っ掻き傷が存する（別紙添付写真⑩参照）。
- (7) 階段の吹き抜け上部に設置されているガラスに破損箇所が存する。
- (8) 占有者Aの陳述によると、南京虫が原因と考えられる人体への被害があるとのことである。また、2階トイレから原因不明の水音が発生するとのことである。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、北側が町道に接面している。その幅員を概測したところ、約3.4m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2項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
■ 占有者 A	1 私は、債務者兼所有者の姉です。債務者兼所有者は 2023 年 1 月頃まで本件物件に住んでいましたが、それからは所在不明の状況です。 2 現在、本件物件には、私ともう一人の弟と二人で住んでいます。私は、2010 年から本件物件に住んでおり、住み始めてから債務者兼所有者が所在不明になるまで、毎月 58、000 円の家賃を支払っていました。もう一人の弟は、新築当初から住んでおり、同様に債務者兼所有者が所在不明になるまで、毎月 10、000 円から 20、000 円の家賃を支払っていました。 3 以前、室内で犬を飼っていたので、建物内には犬による引っ掻き傷がいっぱいあると思います。 4 建物内に南京虫がいるみたいで、弟には被害がないようですが、私には被害があります。 5 2 階のトイレから原因不明の水音が発生します。 6 本件土地の北側の駐車スペースに、ナンバープレートがない自動車が 2 台ありますが、2 台のうち 1 台は債務者兼所有者の所有であり、もう 1 台は占有者 B の所有です。

(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

■占有者A、Bの占有権限について

Aについては、立入調査時に関係人の陳述等欄記載のとおり本件物件を賃借している旨の陳述があり、Bについても同様にAの陳述並びに後日に提出された回答書により本件物件を賃借している旨の主張があった。

しかし、いずれも占有者からの主張のみであり、所有者からの陳述は得られていない。また、契約書は存在せず、領収書等の賃料の支払を疎明する資料の提出もない。さらに、仮にAの主張どおりとしても、所有者の所在不明後は賃料を支払っておらず、弁済供託等の債務不履行を免れる手続きをとっているわけでもない。加えて、Bについては、所有者との関係を考慮しても周辺地域の同程度の建物の賃料と比較して賃料が安価である。

したがって、占有者A、Bいずれにおいても賃借権の成立は認められず、使用借権が成立するものとして報告する。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 8 月 5 日 16 : 40－16 : 50	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 8 月 9 日 11 : 20－11 : 50	田原本町役場	土地・建物関係資料調査
6 年 8 月 9 日 12 : 05－12 : 15	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 8 月 27 日 15 : 45－17 : 10	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 占有者 A 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。

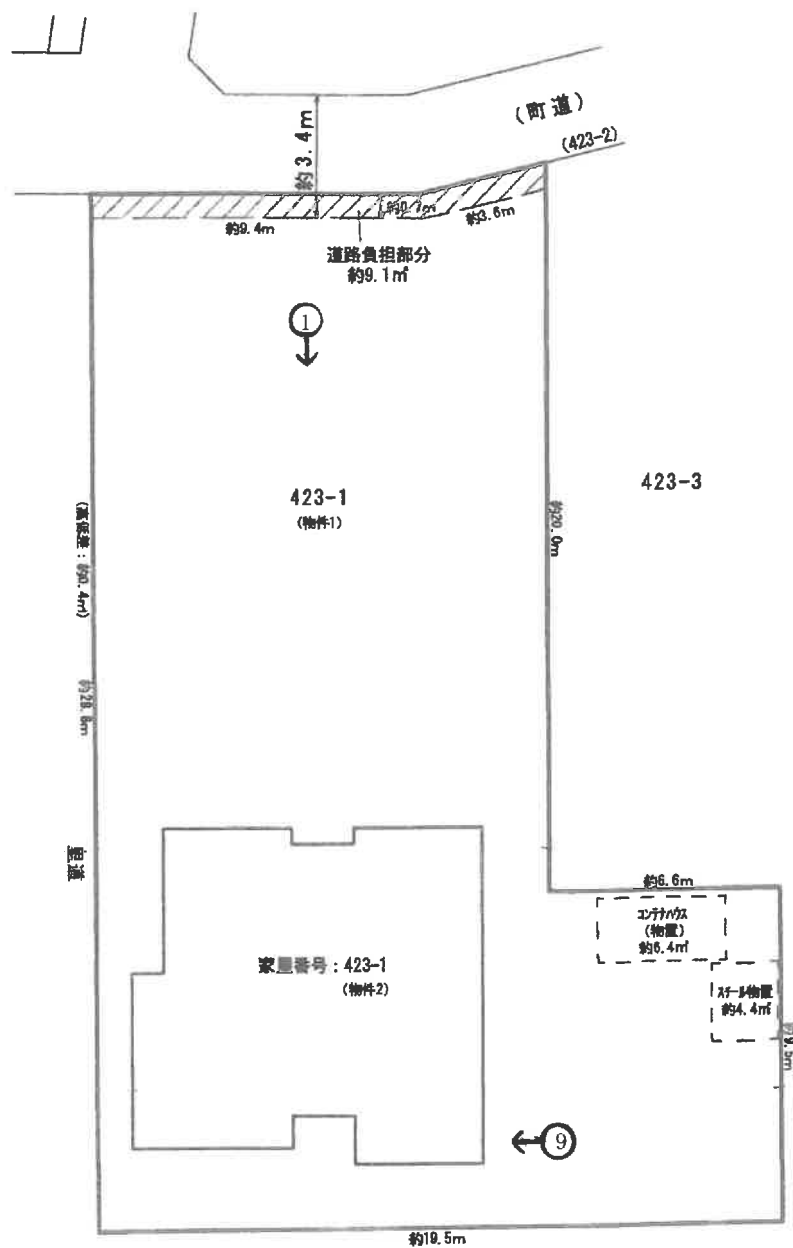
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

(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 磯城郡田原本町大字金剛寺423-1

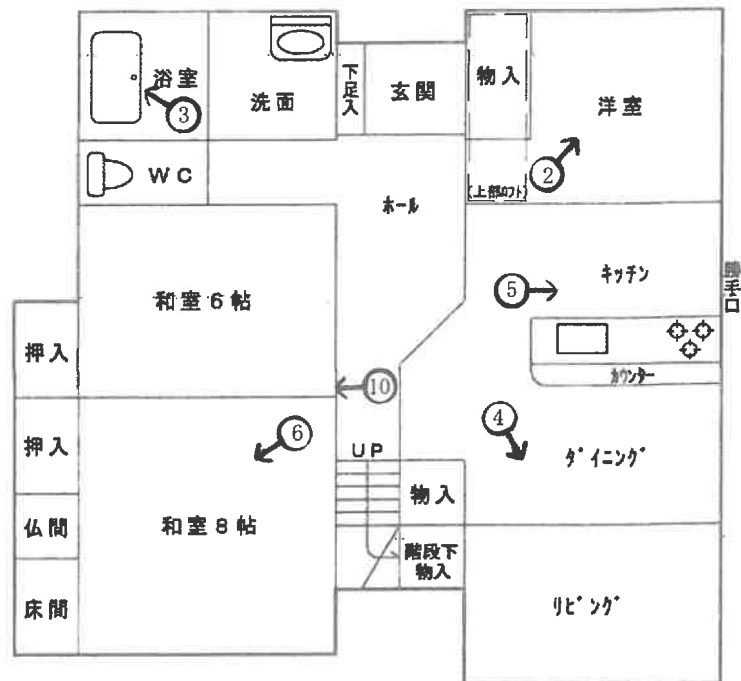


(写真撮影場所・方向)

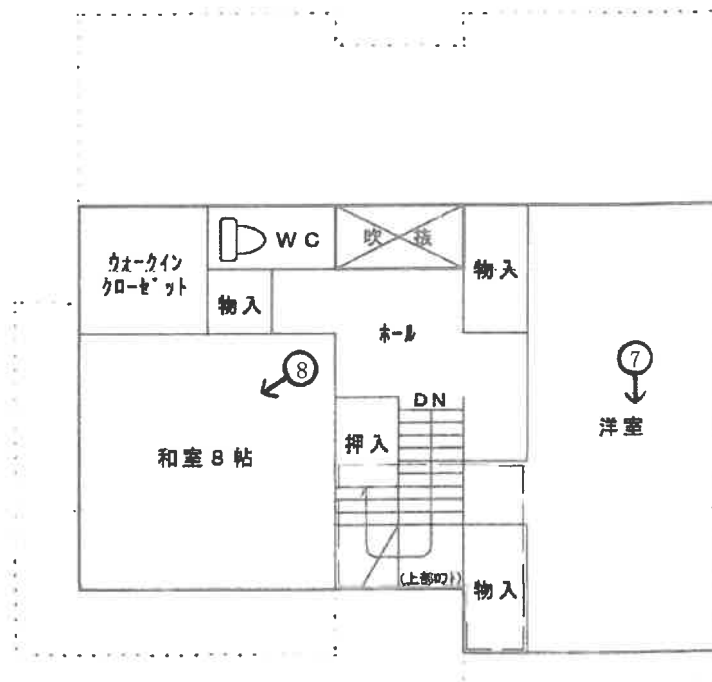
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

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。

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨
(雨樋欠落箇所)



⑩
(1階廊下 犬の引っ掻き傷)



令和6年（ケ）第41号

現況調査報告補正書

令和 7 年 4 月 1 日

奈良地方裁判所 葛城支部

執行官 中 澤 大 輔

先に提出の現況調査報告書について、別紙のとおり補正報告します。

以 上

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■A	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■ A (占有者)) ■文書(■ 通信記録写し、通帳写し、家計簿写し)	■陳述(■ A (占有者)) ■文書(■ 回答書、通信記録写し、通帳写し、家計簿写し)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成22年 7月 日	平成22年 7月 日
最初の 契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 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	☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金55,000円 (毎月10日頃 前月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金28,000円 (毎月10日頃 前月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
			Aの陳述によると、Bは新築当初から賃借していたとのことであるが、賃料支払の疎明が占有開始時期からであるため上記のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 A	本件建物の賃料として、私は、平成 22 年 7 月以降 55,000 円、B は 28,000 円を債務者兼所有者へ支払っていました。支払方法は、B から毎月月末に預かった賃料に私の賃料を加えて翌月 10 日頃に前月分を手渡しもしくは振り込む方法により支払っていました。なお、債務者兼所有者への支払金額が 55,400 円になっている時期は、私が債務者兼所有者に代わり犬の面倒をみていたため、その対価として賃料の支払金額を低くしてもらいました。また、敷金等は預け入れしていません。

(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 8 月 5 日 16 : 40 - 16 : 50	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 8 月 9 日 11 : 20 - 11 : 50	田原本町役場	土地・建物関係資料調査
6 年 8 月 9 日 12 : 05 - 12 : 15	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 8 月 27 日 15 : 45 - 17 : 10	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 占有者 A と面談
7 年 3 月 27 日 12 : 40 - 12 : 45	執行官室	占有者 A から電話聴取

(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
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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和6年(ケ)第41号
令和6年8月27日現地調査
令和6年9月6日評価
評価書NO.競240902

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5,340,000円	
内 訳 価 格	
物件1	¥2,360,000
物件2	¥2,980,000

- 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 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」	公簿にほぼ符合
特 記 事 項			
【物件1】 ・本件土地を公図、建物図面に記載された地形、建築計画概要書等を基に現地概測を行った。その結果、公簿数量よりやや少ない数量を得たが関係人の立会いを伴わない簡易な測量であること、境界を示す徴表等が存在しなかったこと等から正確な位置、範囲、数量等については、専門家による調査を要する。 ・北端部分は約9.1㎡の道路負担がある。 ・隣接地との高低差については土地建物位置関係図参照。 ・本件土地の南東側にコンテナハウス(物置、約6.4㎡)及びスチール製物置(約4.4㎡)が存在するがいずれも土地定着性を確認できなかったことから動産と認定した。 ・調査時点において本件土地内にナンバープレートが取り外された自動車が2台存在した。 【物件2】 ・南東角の屋根付近に設置されている雨樋のパイプが破損している。 ・関係人の陳述によると南京虫と推定される害虫による被害があるとのことである。 ・関係人の陳述によると過去に犬を室内で飼育していたとのことであり、当該犬による引っ掻き傷が建物内の随所に残存している。 ・階段の吹抜け上部に設置されているガラスが破損している。 ・ダイニング入口ドアの建付け不良により開閉にやや支障を生じている。 ・関係人の陳述によると2階トイレから原因不明の水音が発生するとのことである。 ・玄関ドアに錆が発生している。 ・占有状況については現況調査報告書記載のとおりである。 ・市街化調整区域内に立地するため再建築の可否については関係行政機関との協議を要する。			

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	近鉄田原本線「但馬」駅の南西方約2.1km(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	周囲に農地が広がる農家住宅を主とする古くからの農村集落地域
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	—
画地条件 (規模・形状等)	そ の 他 規 制	
	規 模	479.33㎡ (登記数量)
	形 状	不整形
	街路との接道方位	北側
	街路との高低差	概ね等高
接面道路	そ の 他	
	幅員約3.4m、町道「金剛寺4号線」、歩道なし、舗装有り、建築基準法第42条2項	
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、町道、雑種地等
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり
土壌汚染等	物件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(1983年)では住宅の敷地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13年5月30日新築	
	経済的耐用年数		約 25 年	
	経過年数		約 24 年	
	経済的残存耐用年数		1 年	
仕 様	構 造	木造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	主にフローリング・畳等		
	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)	延	137.87㎡		
現況用途等	階 層	1階:居宅	2階:居宅	
	間 取 り	5LDK		
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	・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	0.93	479.33	0.70	7,489,000

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 広陵(県)-4

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/㎡)
 $25,500 \times 98.2/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 24,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/95 \times 100/110 \times 100/100 = 100/105$

イ 個別格差: 画地条件 0.93 形状 △5 道路負担 △2

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、0.70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	180,000	137.87	0.04	993,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数25年・経過年数24年・経済的残存耐用年数1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1年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.5) ÷ 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 イ		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	7,489,000	0.5	法定地上権	3,745,000

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 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 (万円単位) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (円)
1	7,489,000	-3,745,000	1.00	0.90	0.70	2,360,000
2	993,000	+3,745,000	1.00	0.90	0.70	2,980,000
一 括 価 格 (合 計)						5,340,000

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： 土地の境界を示す徴表等を確認できなかったこと、害虫被害が存在すること等を考慮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 0.70とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地点： 広陵 (県)-4
所 在： 北葛城郡広陵町大字百済1770番1
価 格： 25,500 円／m²
位 置： 近鉄大阪線「松塚」駅の約3.1km(道路距離)に位置する。
価 格 時 点： 令和5年7月1日
地 積： 448m²
供給処理施設： 水道・下水
接 面 街 路： 北 3m 町道
用途指定等： 市街化調整区域(60:200)
地 域 の 概 要： 農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1： 7,079,598 円

物件2： 2,262,561 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. 建物図面(A3→A4に縮小)
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図(略図)

以 上

物 件 目 録

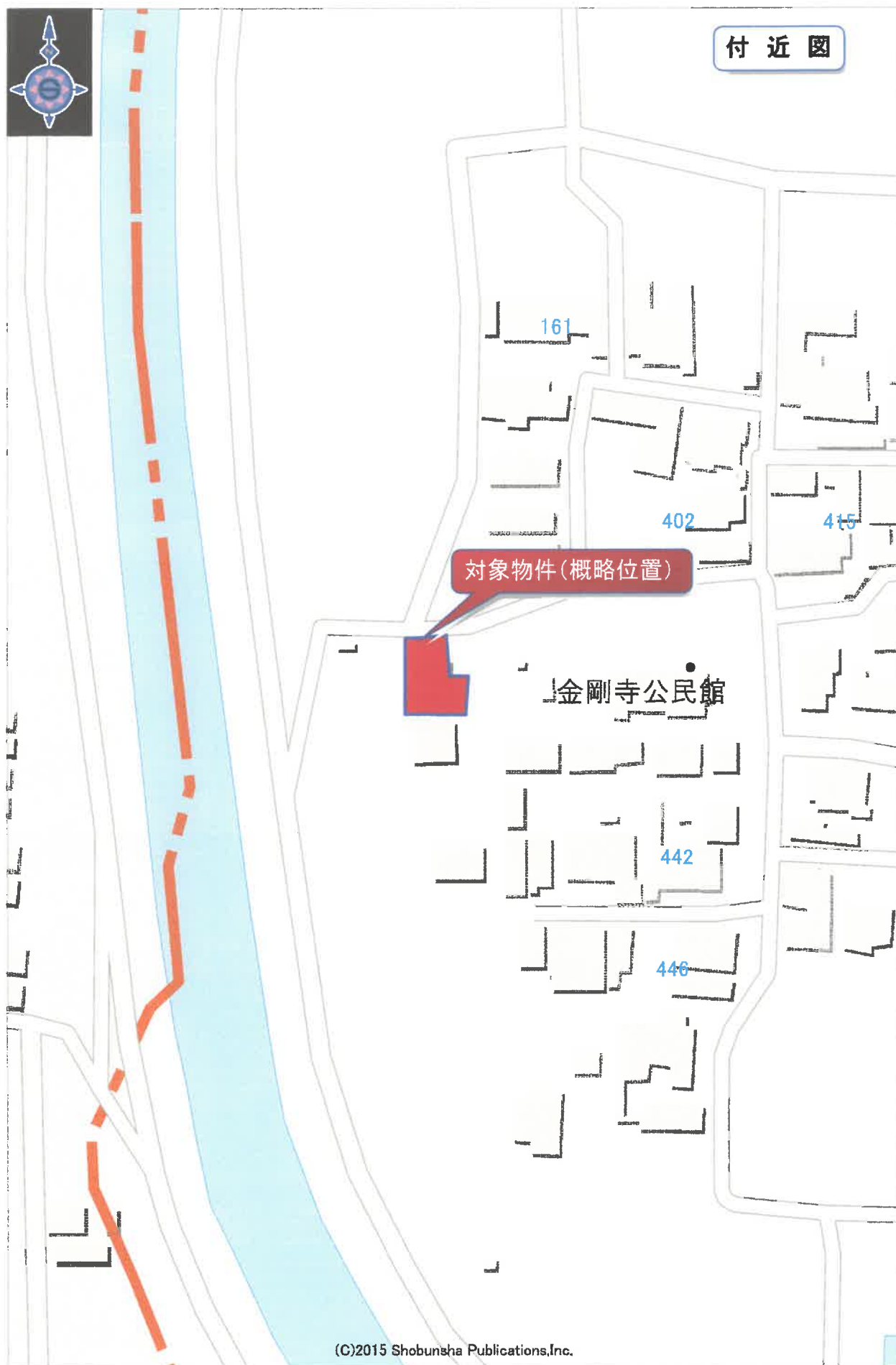
- | | | | |
|---|-------|----------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 奈良県磯城郡田原本町大字金剛寺 | |
| | 地 番 | 4 2 3 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 7 9 . 3 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 奈良県磯城郡田原本町大字金剛寺 4 2 3 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 4 2 3 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 6 . 5 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 1 . 3 4 平方メートル |



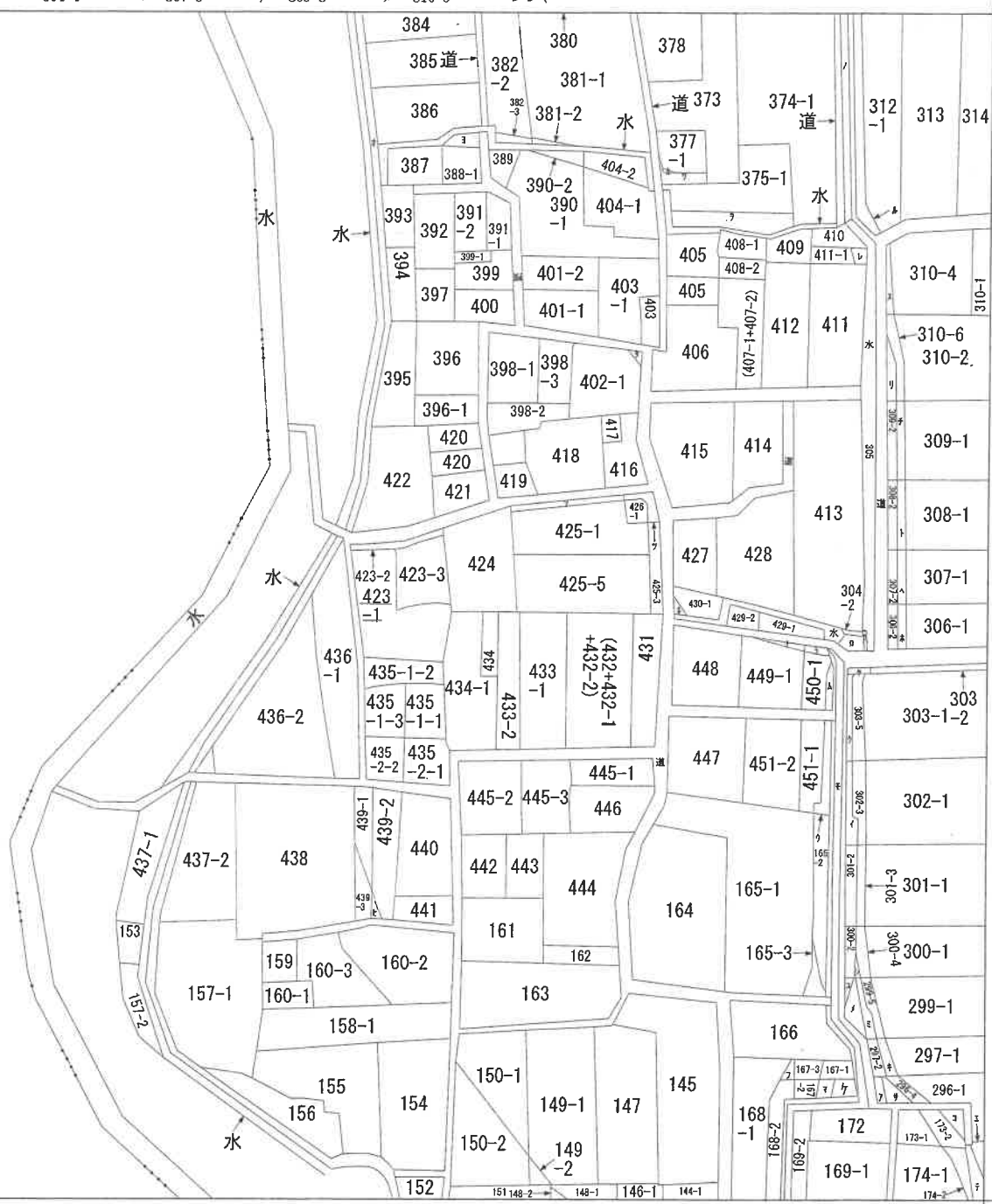
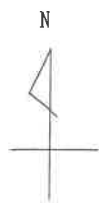




付 近 図



イ 302-2 ハ 304-3 ホ 306-3 ト 308-3 リ 310-3 ル 312-2
 0 304-1 ニ 304-4 ヘ 307-3 テ 309-3 ヌ 310-5 っ 312-2



地番区域見出
 大字金剛寺

請 求 部 分	所 在	奈良県磯城郡田原本町大字金剛寺				地 番	423番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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

ヲ 375-2
ワ 377-2
カ 377-3
ヨ 388-2
タ 402-2
レ 411-2
ソ 425-6
ツ 426-2
ネ 430-2
ナ 449-2
ラ 450-3
ム 450-4
ウ 451-3
ノ 水
オ 道
ク 303-3
ヤ 303-4
マ 167-4
ケ 167-5
フ 168-3
コ 173-3
エ 183-1
テ 183-2
ア 296-2
サ 296-3
キ 297-3
ユ 299-2
メ 299-3
ミ 299-4
シ 300-3
セ 439-4
水

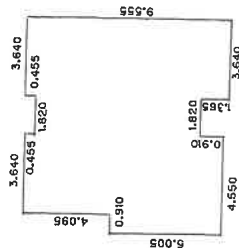
登記年月日：平成13年8月28日

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号	423-1
建物の所在	奈良県磯城郡田原本町大字金剛寺423番地1

003361

1 階

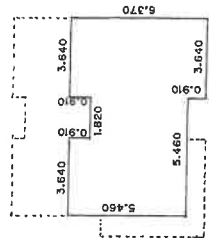


求 積

$5.005 \times 0.910 = 4.554550$
 $9.100 \times 3.640 = 33.124000$
 $7.735 \times 1.820 = 14.077700$
 $9.555 \times 3.640 = 34.780200$

合 計 86.536450
床面積 86.53 m²

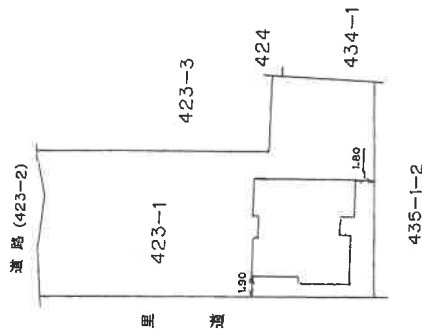
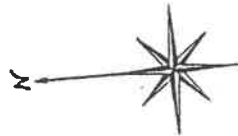
2 階



求 積

$5.460 \times 3.640 = 19.874400$
 $4.550 \times 1.820 = 8.281000$
 $6.370 \times 3.640 = 23.186800$

合 計 51.3422
床面積 51.34 m²



作製者 土地家屋調査士

13 年 8 月 25 日作製

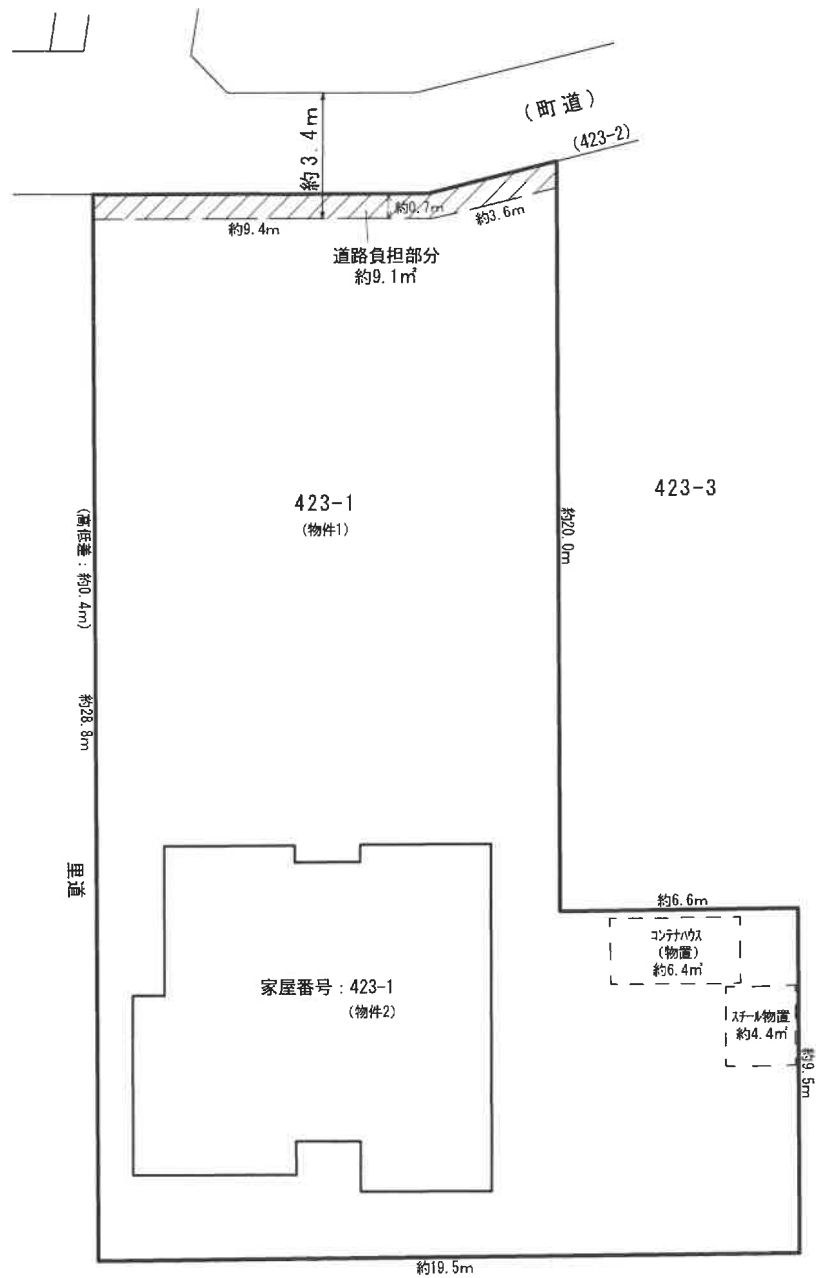
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

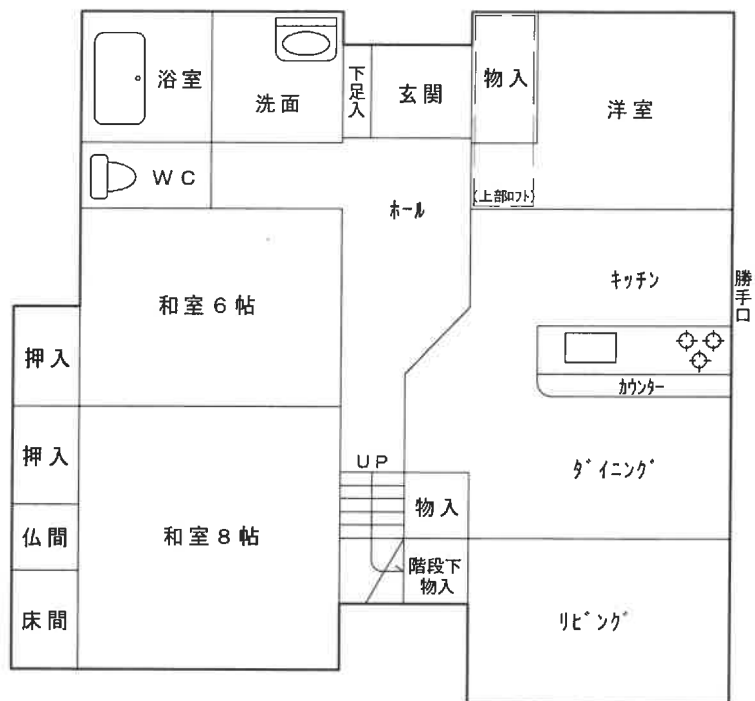
所在 磯城郡田原本町大字金剛寺423-1



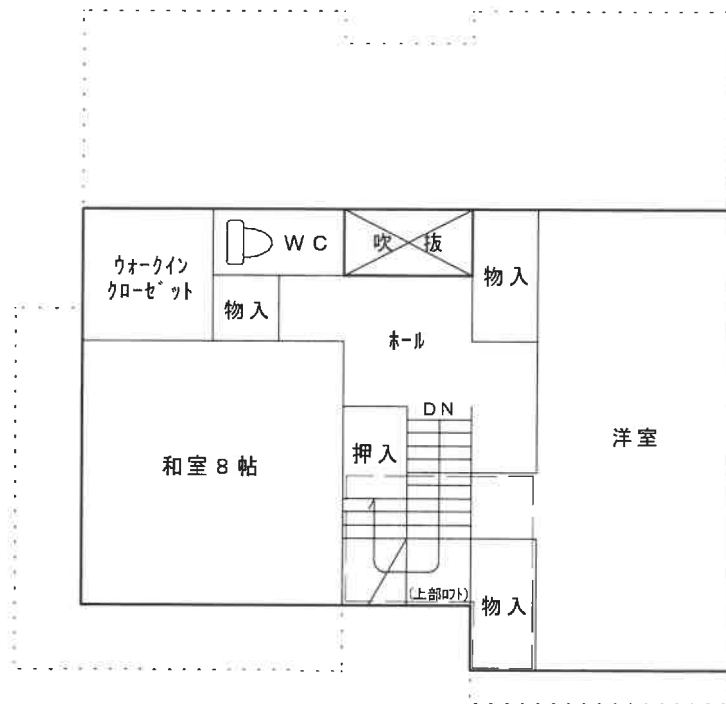
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

問 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。