

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 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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,760,000 2,208,000	一括	552,000	35,010	0
1	740,000				
2	560,000				
3	1,460,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬
 地 番 6 5 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 0 8 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 2 8 0 . 7 7 平方メートル
- 2 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬
 地 番 6 5 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 5 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 2 0 9 . 2 3 平方メートル
- 3 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬 6 5 6 番地 1、6 5 7 番地 1
 家屋 番号 6 5 6 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7 8 . 5 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 12.96平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 8月23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1～3】

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】

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 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬
 地 番 6 5 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 0 8 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 2 8 0 . 7 7 平方メートル
- 2 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬
 地 番 6 5 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 5 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 2 0 9 . 2 3 平方メートル
- 3 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬 6 5 6 番地 1、6 5 7 番地 1
 家屋 番号 6 5 6 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7 8 . 5 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 12.96平方メートル



令和 5年(ケ)第 35号
令和 6年 4月30日受理
令和 6年 5月 20日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所葛城支部

執行官 岡田 明 男 (印)

(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 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬
 地 番 6 5 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 0 8 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬
 地 番 6 5 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 5 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬 6 5 6 番地 1、6 5 7 番地 1
 家屋 番号 6 5 6 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7 8 . 5 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 2 . 9 6 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	奈良県磯城郡三宅町大字上但馬 6 5 6 番地の 1 (住居表示未実施)		
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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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	☒ 登記記録上の記載とほぼ同一である ☐ 登記記録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 :		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない 種 類 : ☐ ある 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住居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

そ の 他 の 事 項

■ 目的物件の現況

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示「所有者の姓」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 管轄法務局に地積測量図は備え付けられていない。

目的土地2筆は、一画地として一体利用されていたので、目的建物の敷地として利用されているコンクリートブロック塀で囲われた目的土地全体を概測すると、土地建物位置関係図記載のと通りの形状となった。

図上求積した結果、登記記録上の地積を約35%上回るものとなったが、コンクリートブロック塀が必ずしも目的土地の筆界上にあるとは限らず、最終的な筆界及び地積の確定は、隣地所有者の立会いのもと、専門家による測量等を要するものと認める。

なお、物件1と物件2の評価上の割付は、評価書を参照されたい。

- (2) 目的土地と隣接土地の間には、土地建物位置関係図記載のと通りの高低差が認められた。
- (3) 目的土地は、樹木や雑草が生い茂り、道路側から目的建物の全景を把握することは困難であった（写真①参照）。
- (4) コンクリートブロック塀にクラックが認められた（写真④参照）。
- (5) 土地建物位置関係図記載のところに上屋が設置されていたが、天井が抜けているところがある等劣化が著しかった（写真⑤参照）。
- (6) 土地建物位置関係図記載のところに、スチール物置が設置されていた。
- (7) 前面道路の現況幅員は、土地建物位置関係図記載のとおりである。

いずれも町道であるが、西側は建築基準法の道路であるものの、南側は建築基準法の道路でない旨奈良県中和土木事務所で調査した。

その他の事項

3 目的建物の形状等

- (1) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致した。

なお、登記記録と課税記録で床面積が若干異なるのは、測定方法による誤差であると思われる。

- (2) 経年相当以上の劣化が進んでおり、かつ、動産が多数残置されているので、不具合を十分に把握することはできなかったが、少なくとも

ア 玄関にクラックが認められた(写真⑧参照)。

イ 洗面室の壁に穴が開いていた(写真⑨参照)。

4 占有者及び占有状況

外観上、空き家と思われたので、第1回目臨場時、玄関に照会書を挟み込んだ。第2回目臨場時、照会書はそのままの状態が存在したので、その間、人の出入りのないことが認められた。

建物内に立ち入るに、多数の動産が残置されていた。所有者以外の占有を認めるような状況はなかったが、建物内に存在した書類や郵便物等から、諸般の事情により長期不在にしている可能性が認められた。

なお、お知らせ文書を建物内に差し置くに、現時点で権利を届け出る第三者はいない。

5 その他

写真の撮影日付が「24-05-17」となっているのは「24-05-8」の、「24-05-22」となっているのは「24-05-13」の、カメラの設定の誤りである。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年05月08日 18:00-18:15	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
6年05月09日 8:45-9:00	三宅町役場	道路調査、道路台帳請求 地番参考図、家屋平面図請求
6年05月09日 9:30-9:40	奈良県中和土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求するも見当たらず
6年05月09日 10:40-10:50	奈良地方法務局	目的土地上に目的外建物の登記がないか確認
6年05月09日 : - :	執行官室	ライフライン照会書郵送
6年05月13日 10:30-11:15	物件所在地	立入調査、土地概測、写真撮影、評価人帯同、 お知らせ文書差置
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 6年 5月13日
目的物件は不在であったので、立会人 A を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

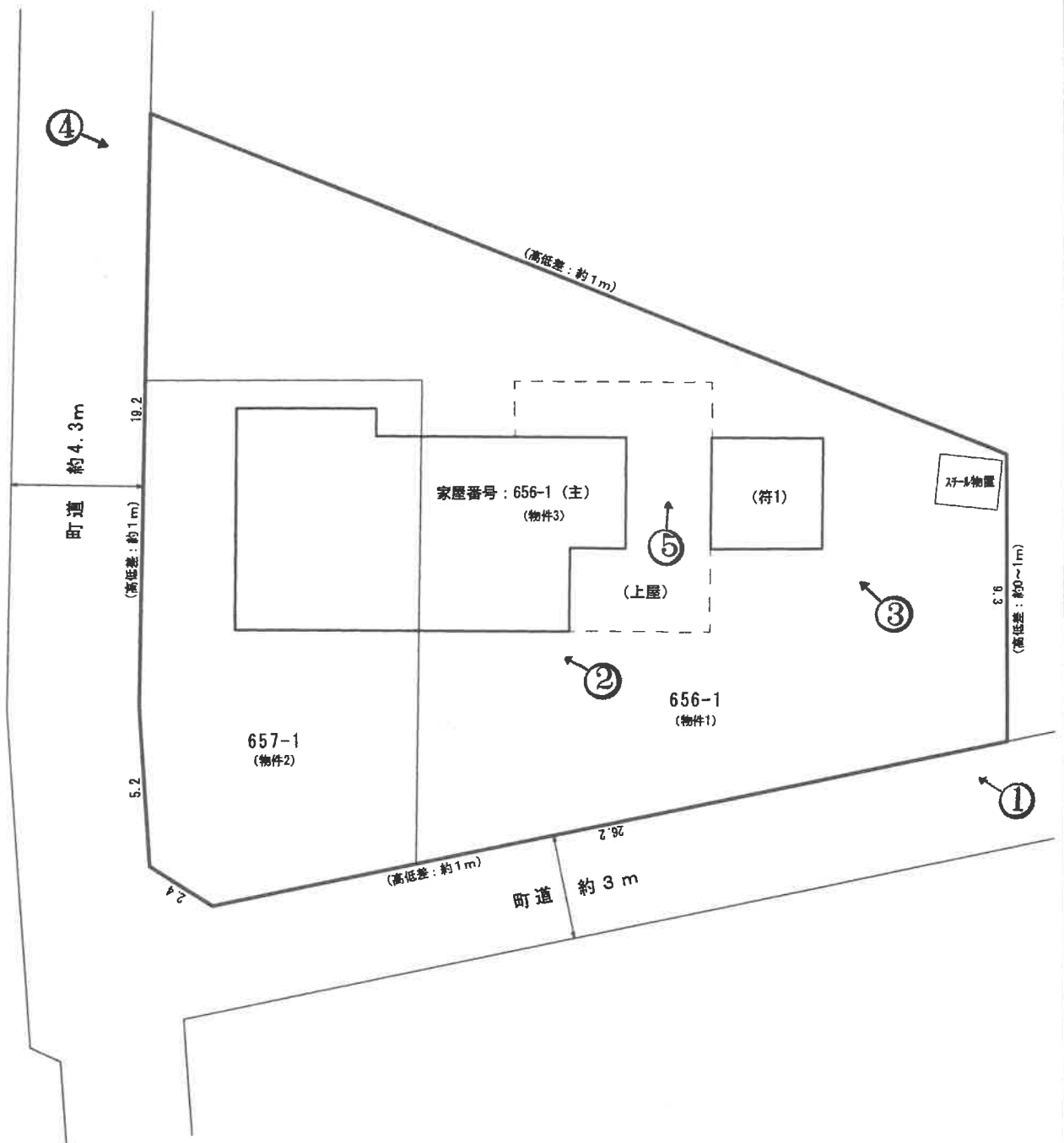
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 磯城郡三宅町大字上但馬 656-1, 657-1

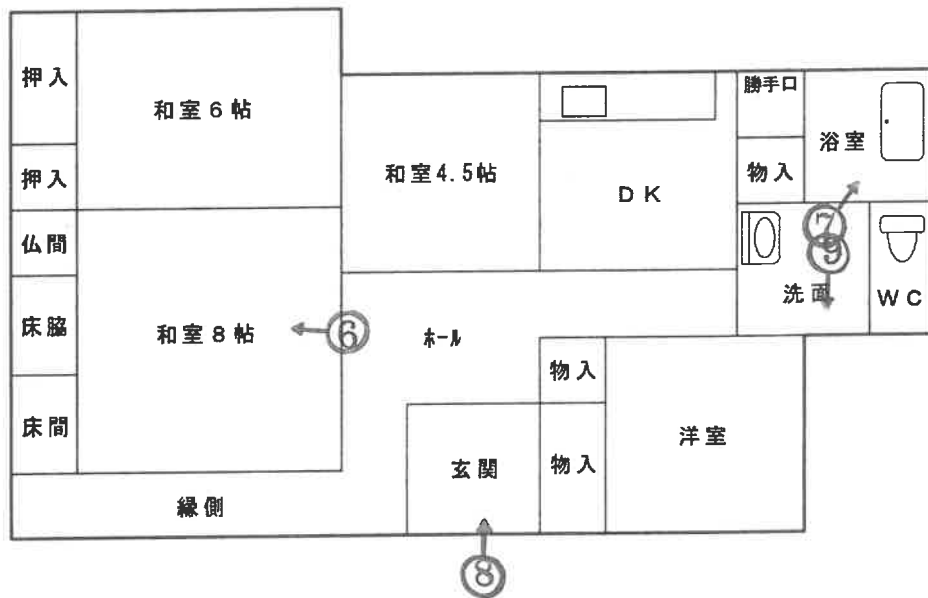


(←○ 写真撮影場所・方向)

※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。

図 取 間

家屋番号：656-1
(主である建物)



(附属建物 符号1)



(一〇 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。

目的建物

附属建物

①



目的建物

②



(8 枚目)

附属建物

③



クラック

④



上屋の状況



⑤



⑥



⑦

クラック



⑧

穴



⑨



⑩

(12 枚目)

令和5年(ケ)第35号
令和6年5月13日現地調査
令和6年6月20日評価
評価書No.702404002

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5,640,000円	
内訳価格	
物件1	¥1,520,000
物件2	¥1,140,000
物件3	¥2,980,000

- 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、2の土地価格は、物件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、2	所 在 地 番 地 目 地 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」	特記事項参照
特 記 事 項			
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。 ②物件3建物の敷地として利用されているコンクリートブロック塀で囲われた物件1、2土地(目的土地)全体を概測し、図上求積した結果、登記簿面積を約35%上回るものとなった。コンクリートブロック塀が必ずしも目的土地の筆界上にあるとは限らず、正確な隣地境界及び地積等については、隣接土地所有者等立ち合いのもと、専門家による実測が必要である。 ③物件1土地の北東側にスチール物置が設置されている(土地建物位置関係図参照)。 ④土地建物位置関係図記載のところに上屋が設置されていたが、天井が抜けているところがある等劣化が著しかった。			

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	近鉄田原本線「但馬」駅の南西方約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	戸建住宅の他、事業所も見られる地域
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	第一種住居地域
	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	15m高度地区、西側の曾我川河川区域(堤防の法下)から13mは河川保全区域
画地条件 (規模・形状等)	規 模	やや大きい
	形 状	やや不整形
	街路との接道方位	西側、南側
	街路との高低差	西側及び南側約1m(対象土地の方が高い)
	そ の 他	北側隣接地より約1m、東側隣接地より約0～1m いずれも対象土地の方が高い
接面道路	西側:幅員約4.3m町道、建築基準法第42条1項1号道路 南側:幅員約3m町道、建築基準法上非道路	
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
	隣 地 の 状 況	道路、事業所等
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	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58年発行等)では一般住宅等であった模様である。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物件1、2土地(目的土地)は、物件3建物敷地として一体利用されている。物件3建物の敷地として利用されているコンクリートブロック塀で囲われた目的土地全体を概測すると、概ね土地建物位置関係図記載のと通りの形状となった。 ②目的土地と隣接土地の間には、土地建物位置関係図記載の通りの高低差が認められる。 ③目的土地は、樹木や雑草が生い茂り、道路側から全景を把握することは困難であった。 ④コンクリートブロック塀にクラックが認められた。 ⑤三宅町洪水ハザードマップによると浸水想定区域0.5m～3.0m未満に指定されている。
-------------	--

2. 建物の概況及び利用状況 (物件3)

建築時期及び経済的残存耐用年数等		主である建物	附属建物符号1
	建築年月日(登記記載)	昭和58年3月10日新築	主である建物と同じとした。
	経済的耐用年数	約 25 年	約 25 年
	経過年数	約 41 年	約 41 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年	約 0 年
仕 様	構造	木造平家建	木造平家建
	屋根	瓦葺	瓦葺
	外壁	モルタル等	モルタル等
	内壁	クロス等	板張り等
	天井	クロス等	ボード等
	床	フローリング、畳等	フローリング等
	設備	電気等(稼働の可否は不明)	電気等(稼働の可否は不明)
	その他	特になし	特になし
床面積(現況)		第3項目的物件欄に記載の通り	第3項目的物件欄に記載の通り
現況用途等	階層・用途	居宅	物置
	間取り	4DK	物置
品 等		普通	普通
保守管理の状態		やや劣る	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が住居、物置として使用している。		
特 記 事 項	①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。 ②新耐震基準(1981年改正)施行以降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。 ③各階平面図に従って物件3建物を概測すると、形状等はほぼ一致した。なお、登記記録と課税記録で床面積が若干異なるのは、測定方法による誤差であると思われる。 ④経年相当以上の劣化が進んでおり、かつ、動産類が多数残置されているので、不具合を十分に把握することはできなかった。なお、少なくとも玄関にクラックが認められ、洗面室の壁に穴が開いていた。		

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	23,200	0.99	280.77	0.90	5,804,000
2	23,200	0.99	209.23	0.90	4,325,000
計			490.00		10,129,000

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 三宅(県)-1

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/㎡)

32,000 × 98.5/100 × 100/102 × 100/133 ≒ 23,200

◇ 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

◇ 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 × 100/106 × 100/125 × 100/100 ≒ 100/133

イ 個別格差: 画地条件等 0.99 (方位1.04、角地1.03、形状0.97、地積過大0.95)

ウ 地 積: 概測数量(内訳は、概測数量合計490㎡を登記簿面積で按分)

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	170,000 (主である建物)	78.57	0.040	534,000
	160,000 (附属建物符号1)	12.96	0.040	83,000
	物件3合計			617,000

ウ 現価率

(主である建物) 経済的全耐用年数25年・経過年数41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25年)} × (1 - 観察減価0.2) = 0.04

(附属建物符号1) 経済的全耐用年数25年・経過年数41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25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 イ		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ (円)
1	5,804,000	0.50	法定地上権	2,902,000
2	4,325,000	0.50	法定地上権	2,163,000

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	5,804,000	-2,902,000	1.00	0.75	0.70	1,520,000
2	4,325,000	-2,163,000	1.00	0.75	0.70	1,140,000
3	617,000	+5,065,000	1.00	0.75	0.70	2,980,000
一 括 価 格 (合 計)						5,640,000

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： 隣接地及び接面道路部分との境界が不明確であり、境界確定により、地積が大きく変動する不確実性を考慮し、上記市場性修正を行った。

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）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 0.70とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地点：三宅(県)-1
所 在：磯城郡三宅町大字伴堂629番1
価 格：32,000 円／ m^2
位 置：近鉄田原本線「黒田」駅約500m(道路距離)
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：258 m^2
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：東4.1m町道
用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和5年度)

- 物件1：2,744,768 円
- 物件2：2,045,380 円
- 物件3：1,344,006 円 (課税床面積90.9 m^2)

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. 公図写し(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

以 上

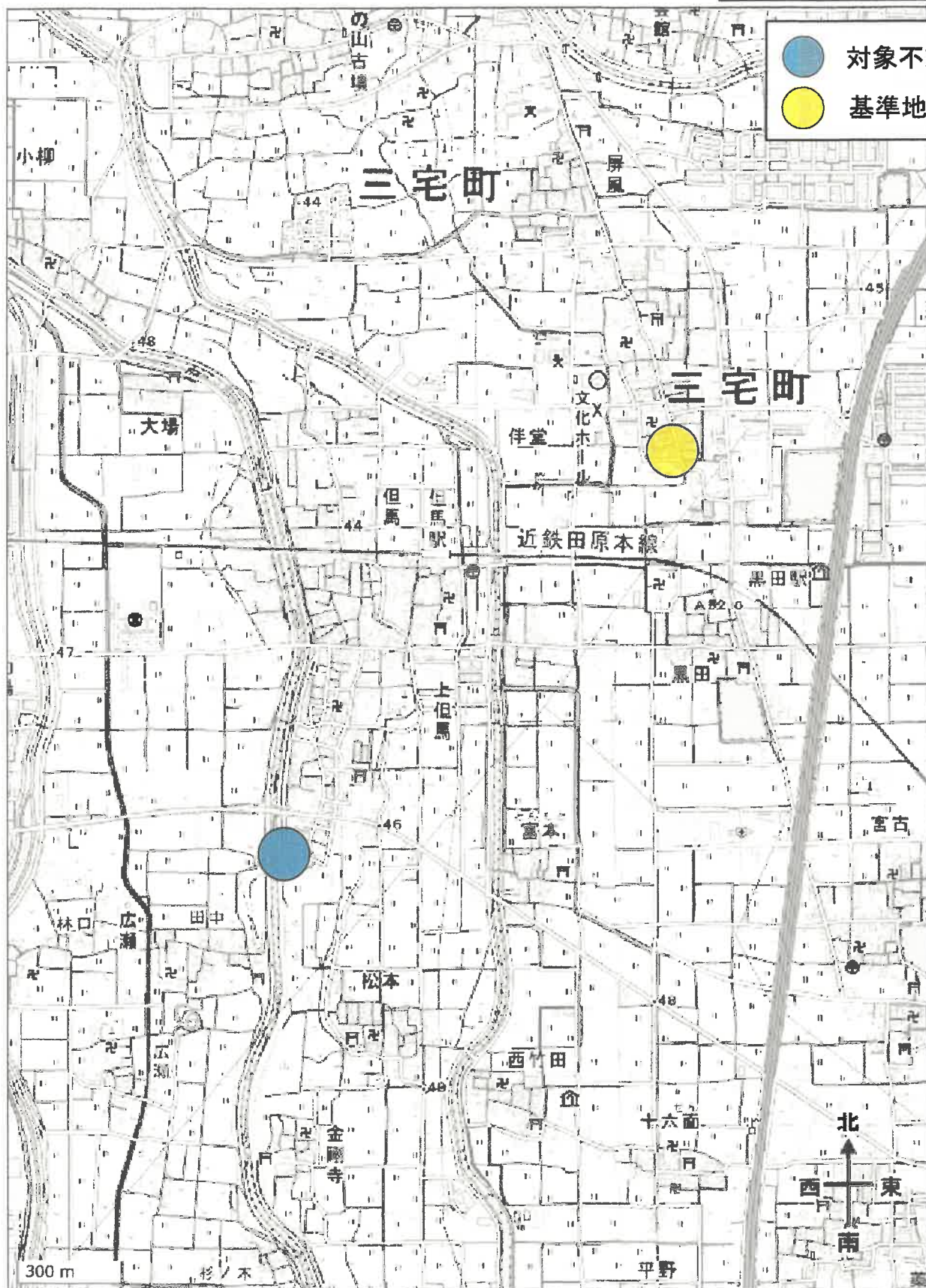
物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬
 地 番 6 5 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 0 8 . 0 0 平方メートル

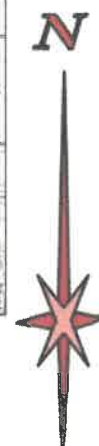
- 2 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬
 地 番 6 5 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 5 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬 6 5 6 番地 1、6 5 7 番地 1
 家屋 番号 6 5 6 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7 8 . 5 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 2 . 9 6 平方メートル





- 対象不動産
- 基準地



付 近 見 取 図

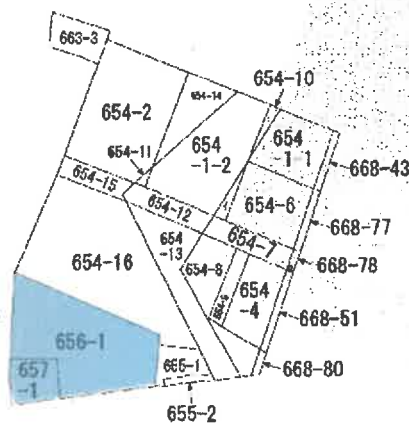
地理院地図
GSI Maps



公 図 写 し

1 654-5
668-79

対象不動産



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

大字上但馬

N

請求部	所在	奈良県磯城郡三宅町大字上但馬					地番	656番1			
出納	力尺	縮尺不明	精度	座標系 番号又は記号	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	方位不明	

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。



(縮尺不明)

建物図面

(単位: 実)

建物図面
各階平面図

10873

家屋番号

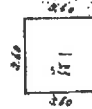
建物の所在

茨城県三石町大字大石町 65-1-1

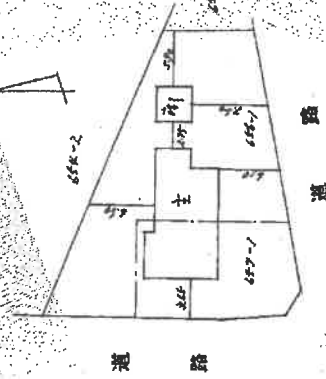
各階平面図



主
 $12.00 \times 3.60 = 43.20$
 $4.50 \times 4.30 = 19.35$
 $10.80 \times 4.30 = 46.44$
 計 108.99
 床面積 108.99



付
 $3.60 \times 3.60 = 12.96$
 床面積 12.96



縮尺 1/500

申請人

作製

(単位: 実)

登記年月日: 昭和59年8月16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6年5月9日 奈良地方建設局 中和支局 登記官

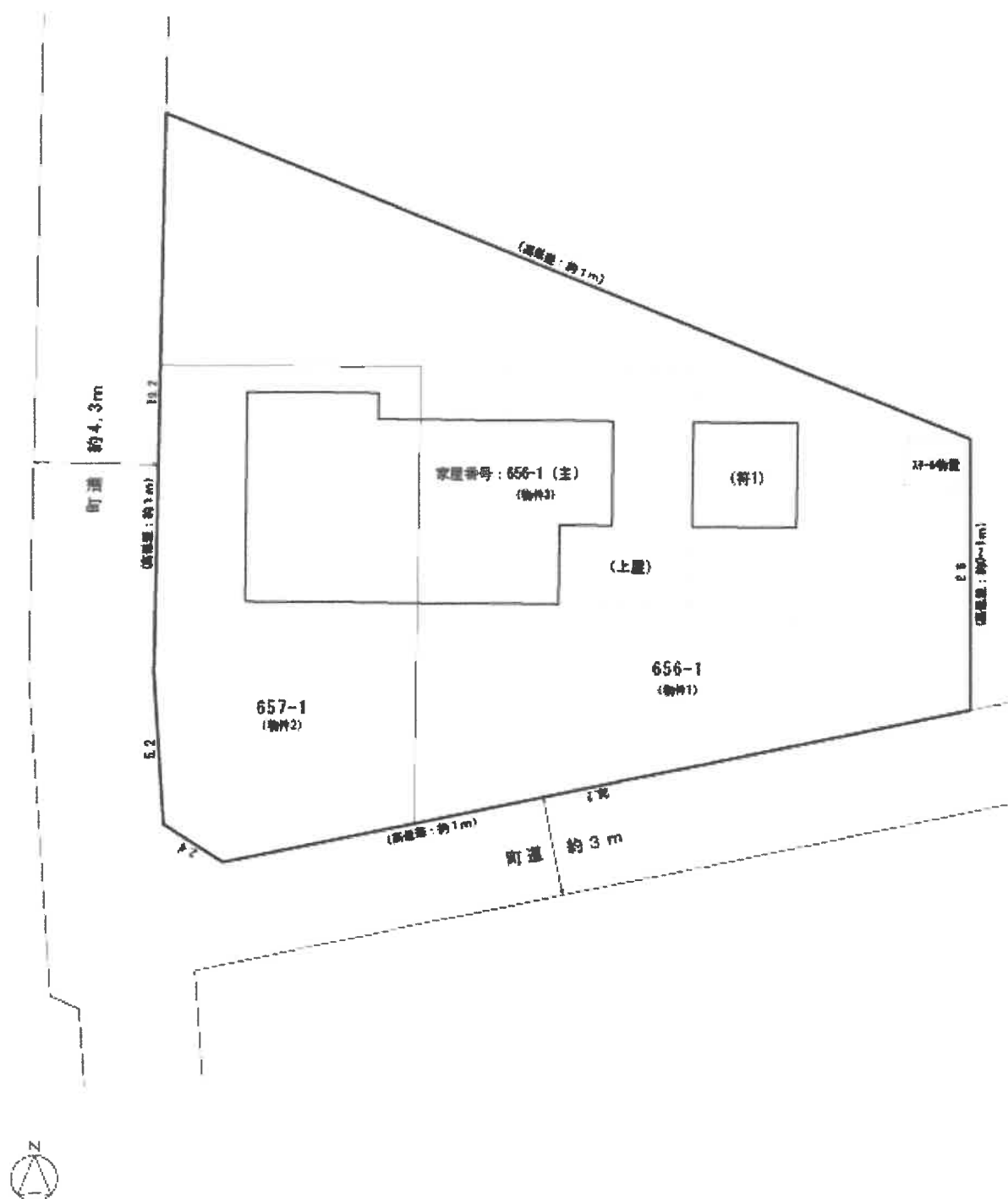
公用

請求番号: 32-2

(縮小コピー)

土地建物位置関係図

所在 磯城郡三宅町大字上但馬 656-1, 657-1



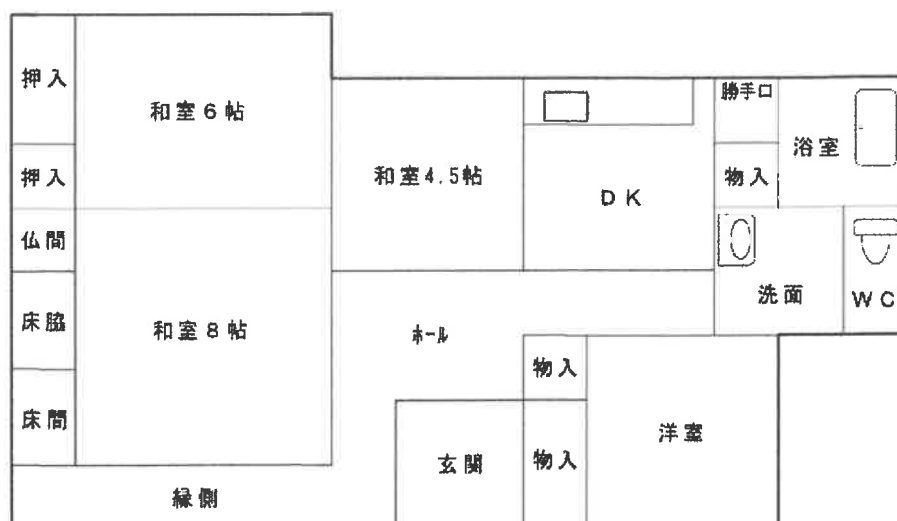
※本図面は明承や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

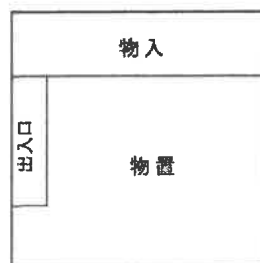
間 取 図

家屋番号：656-1

(主である建物)



(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。