

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19日から 令和 7年 6月26日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 3日 午前10時00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24日 午前 9時50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 5月29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	7, 220, 000 5, 776, 000	一括	1, 444, 000	51, 762	0
1	3, 850, 000				
2	3, 370, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県香芝市関屋北七丁目
地 番 1 番 1 6 8
地 目 宅地
地 積 2 3 8 . 5 1 平方メートル
- 2 所 在 奈良県香芝市関屋北七丁目 1 番地 1 6 8
家屋 番号 1 番 1 6 8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 8 . 3 3 平方メートル
2 階 6 3 . 6 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 9 9 . 2 3 平方メートル
2 階 6 3 . 6 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 7 . 3 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月28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 | 奈良県香芝市関屋北七丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 6 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8. 5 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 奈良県香芝市関屋北七丁目 1 番地 1 6 8 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 6 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8. 3 3 平方メートル
2 階 6 3. 6 1 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 9 9. 2 3 平方メートル
2 階 6 3. 6 1 平方メートル |
|--|-------|--|
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|---------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7. 3 1 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 9号
令和 7年 3月18日受理
令和 7年 4月10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 | 奈良県香芝市関屋北七丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 6 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8. 5 1平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県香芝市関屋北七丁目 1 番地 1 6 8 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 6 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8. 3 3平方メートル
2 階 6 3. 6 1平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7. 3 1平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良県香芝市関屋北七丁目23番9号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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2		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約99.23平方メートル 2階 登記記録のとおり		
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住居（空き家）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 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	☒ 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 表札等の表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 地積測量図に従って目的土地を概測すると、形状等はほぼ一致する。
- (2) 目的土地と隣接土地の間に、土地建物位置関係図記載のと通りの高低差が認められる(写真①②④参照)。
- (3) 道路側の擁壁にモルタルの剥がれが認められる(写真③参照)。
- (4) 土地建物位置関係図記載のところに、カーポートが設置されている(写真①参照)。
- (5) 前面道路の現況幅員は、約5.8mである。
市道である旨香芝市役所で、建築基準法の道路である旨奈良県高田土木事務所で調査した。

3 目的建物の形状等

- (1) 登記記録(各階平面図)と課税記録(家屋台帳・家屋図面)では、床面積の形状に差異があるが、間取図記載のとおり、出窓収納(写真⑥参照)が天井高1.5mを越えるので、登記記録(各階平面図)に増築部分約0.9㎡を加えることで、現況は一致する。
なお、間取図記載のところに屋根裏収納が認められる。
- (2) 2階和室8帖の天井に雨漏り跡が認められる(写真⑦参照)。
- (3) バルコニーの樋が詰まって水が流れていない(写真⑧参照)。
- (4) 経年相当の劣化が認められる。

4 占有者及び占有状況

建物内に立ち入るに、動産は残置されているものの、生活の実態はなく、ライフライン契約も廃止されている。

よって、所有者の陳述のとおり、所有者が動産を残置し、空き家の状態で占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
■所有者	1 目的建物は空き家です。 適宜調査を済ませてください。 2 境界について争いはありません。 3 中古物件を購入したので、増築の経緯は分かりません。 4 WCの器具が一部壊れたので、上から蓋をしています。 5 残置している動産について、必要なものは運び出します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

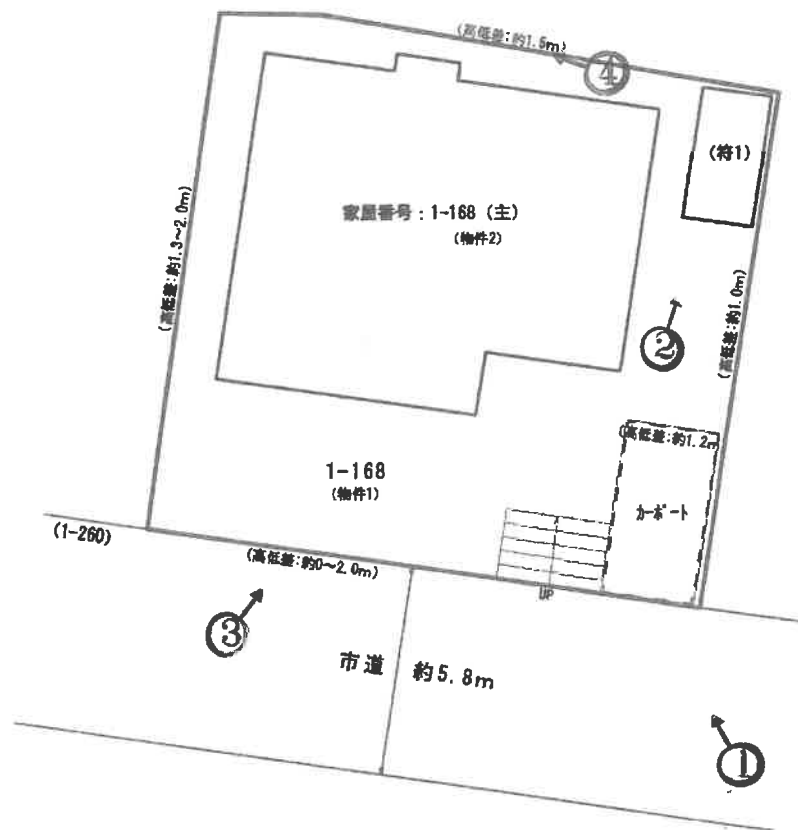
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年03月24日 9：00－9：15	香芝市役所	道路調査、 地番参考図、家屋台帳・家屋図面請求
7年03月24日 9：40－9：55	奈良地方法務局葛城支局	目的土地上に目的外建物の登記がないか確認、 登記事項要約書請求
7年03月24日 10：10－10：20	奈良県高田土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求
7年03月28日 11：40－11：55	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年03月28日 ： ー :	執行官室	所有者宛照会書郵送
7年04月03日 12：30－13：45	物件所在地	立入調査、土地概測、写真撮影、評価人帯同 解錠途中に所有者から携帯で連絡があったので、調査の 趣旨等を説明のうえ続行し、完了した。 なお、解錠に時間を要した。
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
(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 7年 4月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、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

(5 枚目)

土地建物位置関係図

所在 香芝市関屋北7丁目1-168



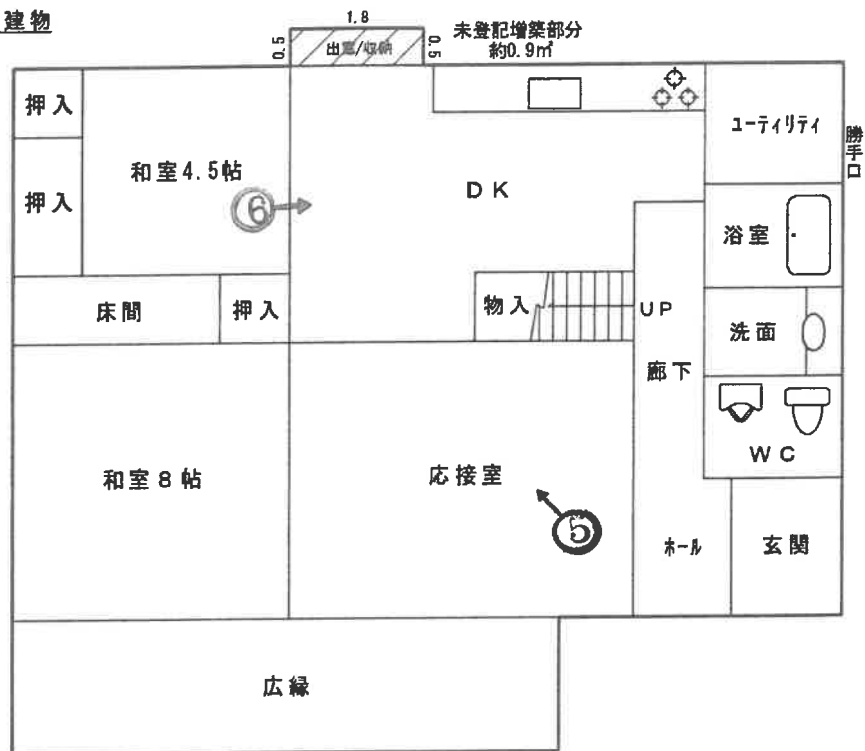
(←○ 写真撮影場所・方向)

※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。

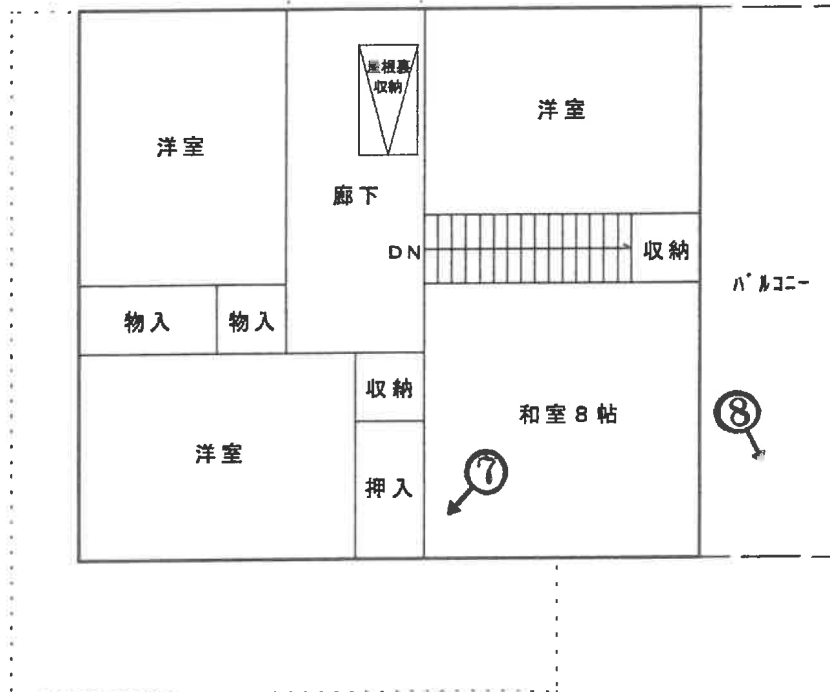
間 取 図

主である建物

1 階



2 階



附属建物 符号1



(←○ 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。

主である建物

カーポート

①

高低差
約0~2.0m



附属建物

②

高低差約1.0m



擁壁にモルタルの剥がれ



③



④

高低差約1.5m

(9 枚目)



⑤

出窓収納



⑥

雨漏り跡



⑦

25-04-03

樋が詰まって、水が流れていない



⑧

25-04-03

令和7年(ケ)第9号

令和7年4月3日 現地調査

令和7年4月8日 評価

奈良地方裁判所 葛城支部御中

評 価 書

(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

中本 欽也

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,220,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	3,850,000円
物 件 2	3,370,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 土 地	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	第3特記事項及び第4目的 物件の位置・環境等参照
物件2 建 物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	同上	主たる建物の現況の床面積 1階 約99.23㎡（増築約0.9㎡） 2階 63.61㎡（登記と同じ） 合計 約162.84㎡ 附属建物 7.31㎡（登記と同じ）
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 なし			
地積測量図に従って目的土地を概測すると、形状等はほぼ一致する。			
本件土地と隣接土地の間に、高低差が認められる。			
道路側の擁壁にモルタルの剥がれが認められる。			
敷地の南東側にカーポートが設置されている。			
2階の廊下の上に屋根裏収納が認められる。			
2階和室8帖の天井に雨漏り跡が認められる。			
バルコニーの樋が詰まって水が流れていない。			
本件土地は、奈良県の市街化調整区域の指定区域に該当しない。よって、一戸建住宅及び一戸建兼用住宅の立地が特別に認められたエリアにないことに買受人は留意のこと。			
旧住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅地造成事業として行われた開発区域内における行為は、適用除外（許可が不要な建築行為）となる。			
本件土地は、土砂災害警戒区域に指定された土地である。 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されると、市町村は地域防災計画において土砂災害に関する情報の収集及び伝達、予報または警報の発令及び伝達、救助その他必要な警戒避難体制に関する事項を定めることとなっている。 また、不動産取引において、宅地建物取引業者は指定された警戒区域である旨を記載した重要事項説明書を交付し、説明を行わなければなりません。			
建築計画概要書(高田土木事務所にて確認)			
確認年月日:昭和50年5月30日、確認番号:128号、検査済証:無し			

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	近鉄大阪線「関屋」駅の北西約1,100m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	地 域 の 特 性	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
	環 境 条 件	環境の優れた住宅地域であるが、土砂災害等の危険性の認められる住宅地域である。
	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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	指定建ぺい率	70%
	指定容積率	200%
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 規 制	宅地造成工事規制区域、砂防指定地(1906年面指定) 景観計画区域(一般区域) 土砂災害警戒区域(北西側からの土石流警戒区域)
画地条件	地 積	238.51㎡(登記数量)
	間 口 ・ 奥 行	間口約15.9m、東西の奥行約14.7m
	画 地 形 状	長方形地
	道 路 接 面	南側の道路に接面(中間画地)
	高 低 差	南側は道路と比べて概ね等高から約2m高い。東側は隣地より約1m低い。北側は隣地より約1.5m低い。西側は隣地より約1.3mから約2m高い。
接面道路	幅 員 ・ 種 別	南側:幅員約5.8m舗装市道(2-38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	一戸建て住宅の敷地
	隣 地 の 状 況	一般住宅等
供給処理施設	上 水 道	有り
	都 市 ガ ス	有り
	公 共 下 水	無し
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると「田、雑種地、宅地」等として土地は利用されていた模様である。土壌汚染対策法に言う「要措置区域、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。しかし、汚染の有無は不明であり、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生活環境部環境政策課等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	土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書 自然現象の種類 土石流 区域番号 香芝-関屋北-007-土-Y 区域名称 香芝市関屋北(007)土石流警戒区域 所在地 奈良県香芝市関屋北	

2. 建物の概況及び利用状況(物件2)

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	昭和51年5月10日 昭和62年4月日不詳増築
	経済的全耐用年数	約25年
	経 過 年 数	約49年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル塗り、タイル等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	給排水衛生設備
	そ の 他	屋根裏収納
床面積	(現 況 数 量)	約162.84㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	6DK+応接室等
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住居として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・建物には、内外部とも経過年数相応の劣化が認められた。 ・風呂やキッチンなどの設備の稼働や床下の白蟻については未確認である。 ・附属建物 符号1 種類 物置 建築年月日 昭和62年4月日不詳新築 構造：木造スレート葺平家建、床面積 7.31㎡ 間取：物置のワンルーム 床：コンクリート、内壁：亜鉛メッキ鋼板等 屋根：スレート、外壁：亜鉛メッキ鋼板、モルタル塗り等 「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」 ・主たる建物は、昭和56年6月以前に建築確認を受けており、新耐震基準以前の建物である。附属建物符号1は、昭和56年6月以降に建築されており、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土地価格

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
1	48,000	1.00	238.51	0.80	9,159,000

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 香芝-11 時点修正 標準化補正 地域格差

$$49,600 \text{ 円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \div 48,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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
100/101	100 / 102	100 / 100	100 / 100	100 / 103

容積率△2%、土砂災害無し+2%

イ 個別格差 1.00 (標準的)

ウ 地積 238.51 ㎡ 登記数量による。

エ 建付減価補正率 0.80 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
2	170,000	170.15	0.04	1,157,000

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 主たる建物は現況数量、附属建物符号1は登記数量の合計

ウ 現価率 主たる建物 経済的全耐用年数25年、経過年数49年、経済的残存耐用年数0年
観察減価率△20%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{ 年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 20\%) \div 0.04$$

附属建物 経済的全耐用年数25年、経過年数38年、経済的残存耐用年数0年
観察減価率△20%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{ 年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 20\%) \div 0.04$$

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△20%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
1	9,159,000	0.4 法定地上権	3,664,000

ア 建付地価格 前記P6 1・①・オの価格

イ 敷地利用権割合 土地建物の個別処分に際しては、法定地上権が成立するものと判断されるので、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	9,159,000	-3,664,000	1.0	1.0	0.7	3,850,000
2	1,157,000	+3,664,000	1.0	1.0	0.7	3,370,000
一括価格(合計)						7,220,000

ア 基礎となる価格 土地：前記P6 1・①・オの価格
建物：前記P6 1・②・エの価格

イ 敷地利用権価格 上記P7 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 特に修正は不要と判断した。

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0.7を乗じた。

第6 参考価格資料

1. 地価公示 香芝-11

所 在 : 奈良県香芝市関屋北3丁目148番78
価 格 : 49,600円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線 関屋駅 北東方 約850m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 264㎡
供給処理施設 : 水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北6.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 :	8,180,893円	
物 件 2 :	2,113,730円	(課税上の現況延床面積146.66㎡)
計	10,294,623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. 地積測量図写(A3→A4に縮小)
5. 土地建物位置関係図
6. 建物図面・各階平面図写(A3→A4に縮小)
7. 建物間取図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良県香芝市関屋北七丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 6 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8. 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県香芝市関屋北七丁目 1 番地 1 6 8 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 6 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8. 3 3 平方メートル
2 階 6 3. 6 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7. 3 1 平方メートル |









(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。



A 図面北6丁
B 図面北8丁

請求部	所在	奈良県香芝市関屋北七丁目				地番	1番168			
出力縮	縮尺不明	精度区分		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		

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。

令和7年3月31日
奈良地方法律局葛城支局
登記官



請求番号：11-1
(1/2)

公用

ヲ 1-41
リ 696-301
キ 696-302
コ 696-305
カ 1-195
レ 1-191
ソ 1-251
ク 1-261
ネ 1-247

公用

登記年月日：昭和48年6月4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3月31日 奈良地方方法務局葛城支局 登記官

025610

番 1番-1~-199

土地の所在 北草津郡香芝町大字田尻 図面北方向

香芝市

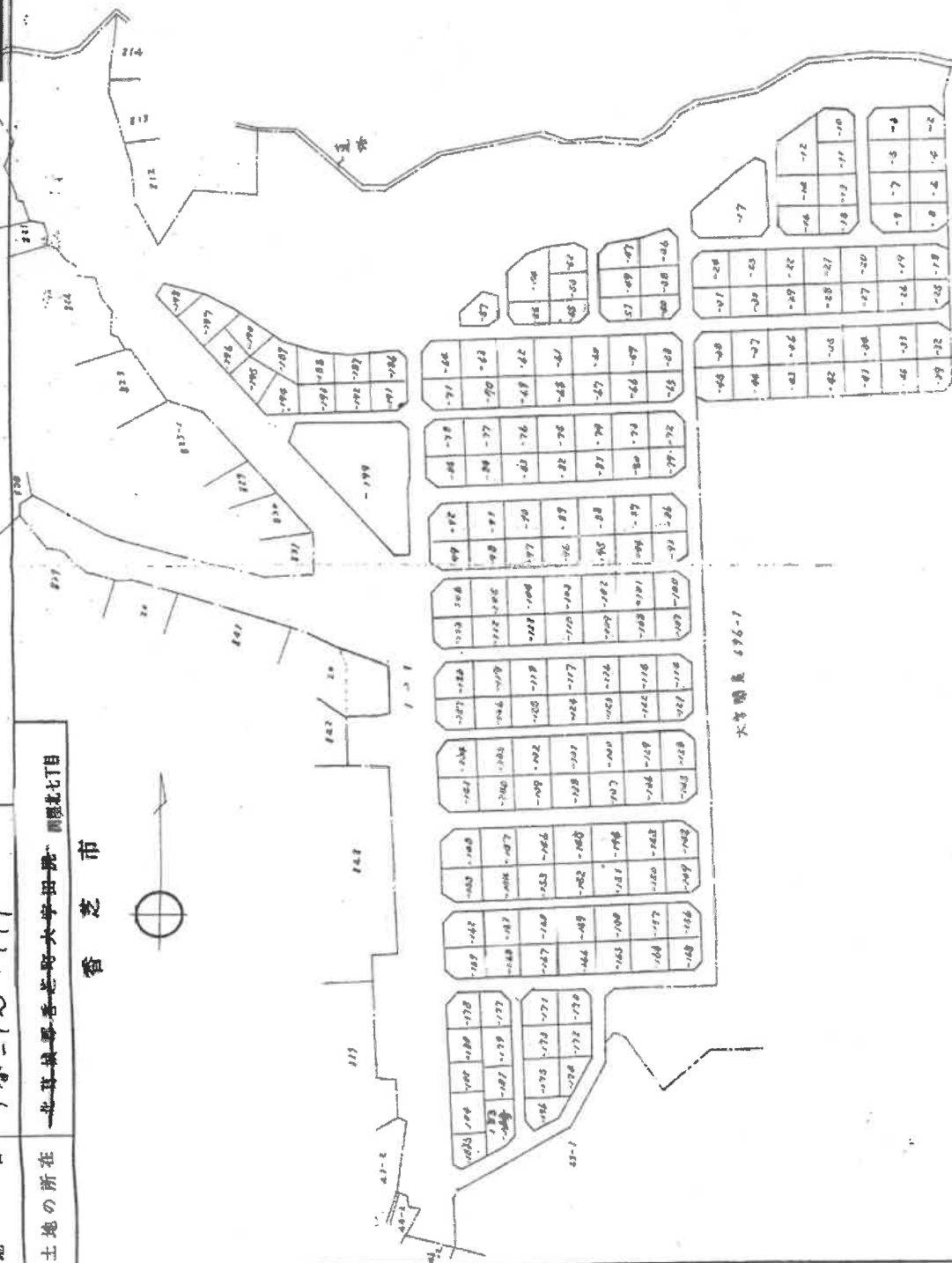


土地面積 在 園 図

48.6.4

昭和四十八年四月五日
製作
昭和四十八年四月五日
製作

申請人



大等間隔 496-1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/2000

(日測連9)

(1/93)

請求番号：11-2

公用

登記年月日：昭和48年6月4日

02568b

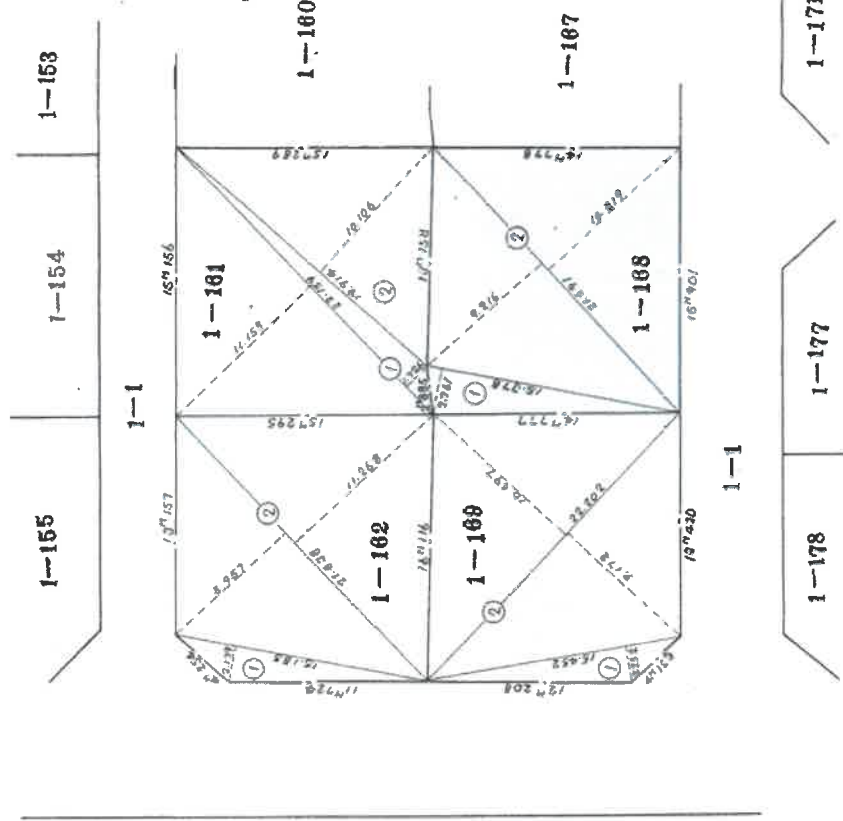
1-2~160、-163~167、-170~179

地積測量図

地番	1-161、1-162、1-163 1-169、-1
土地の所在	香川県高松市芝田町一丁目 番地七

香 芝 市

芝 田 町



縮尺 1/360

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(76/93)

請求番号：11-2

昭和四十八年七月四日

作製年月日
昭和四十七年拾月拾六日
香川県
高松市
芝田町

申請人

これは図面に記されている内容を証明した書類である。
令和7年3月31日 奈良地方広務局高松支局

登記官

登記年月日：昭和48年6月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月31日 奈良地方建設局豊城支局 登記官

025386

1-2~160.-163~169.-170~199

地番	1-161, 1-162, 1-168 1-169, -1
----	----------------------------------

地積測量図

48.6.4
76/92

土地の所在 一市書林郡香芝町大字田原 (48.6.4)

香芝市

面積計算表

1-168			
番号	算式		倍面積
	底辺	高さ	
1	15.378	2.761	42.4586
2	21.691	9.216+10.819	434.5791
計			477.0377
1/2			238.51885

1-169			
番号	算式		倍面積
	底辺	高さ	
1	15.452	2.252	34.7979
2	21.202	10.697+9.172	441.1315
計			475.9294
1/2			237.9647

1-162			
番号	算式		倍面積
	底辺	高さ	
1	15.185	2.179	33.0881
2	21.838	8.957+11.268	441.6795
計			474.7676
1/2			237.3838

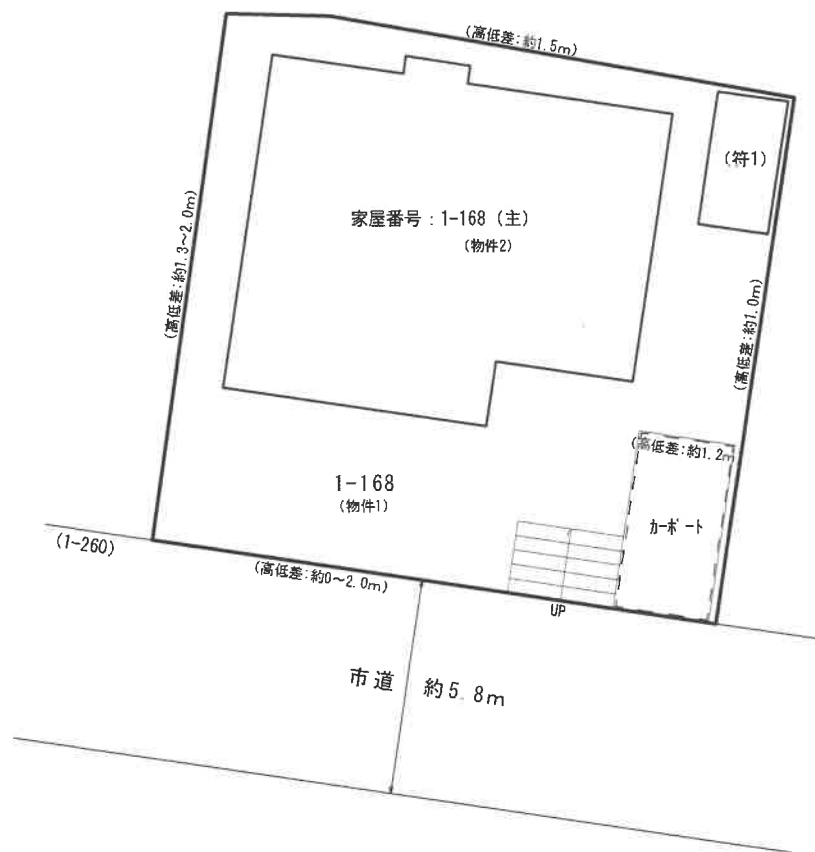
1-161			
番号	算式		倍面積
	底辺	高さ	
1	20.159	2.726+11.169	285.5187
2	19.914	10.106	201.3508
計			486.7695
1/2			243.38475

積尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

所在 香芝市関屋北7丁目1-168



※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17年9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7年9月31日 奈良地方建設局高城支局

登記官

請求番号：11-3

223959

各階平面図

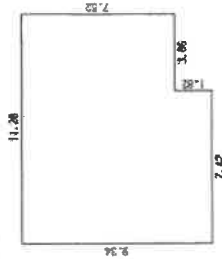
建物平面図

家屋番号 1-168

建物の所在 香芝市関阪北7丁目1番地168

主たる建物

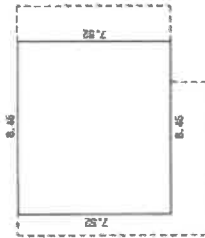
1階



求積表

$$\begin{array}{rcl} 7.42 \times 1.82 & = & 13.5044 \\ 11.28 \times 7.52 & = & 84.8256 \\ \hline \text{合計} & 98.3300 & \\ \text{床面積} & 98.33 \text{ ㎡} & \end{array}$$

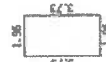
2階



求積表

$$\begin{array}{rcl} 8.46 \times 7.52 & = & 63.6192 \\ \hline \text{合計} & 63.6192 & \\ \text{床面積} & 63.61 \text{ ㎡} & \end{array}$$

附属建物 符号1



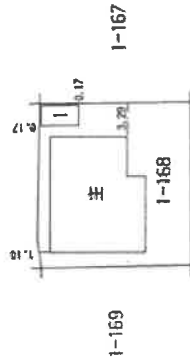
求積表

$$\begin{array}{rcl} 1.96 \times 3.73 & = & 7.3108 \\ \hline \text{合計} & 7.3108 & \\ \text{床面積} & 7.31 \text{ ㎡} & \end{array}$$

平成17.9.16
第2(327)号



1-162 1-161 1-160



1-1

(北)

作製者

9月15日作製

縮尺 1/250

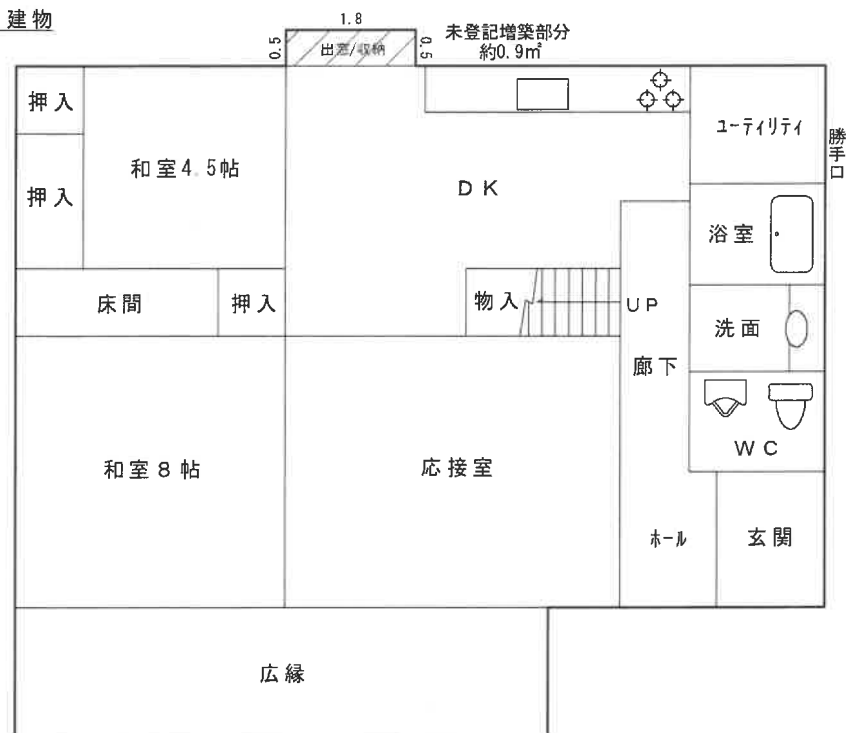
申請人

縮尺 1/500

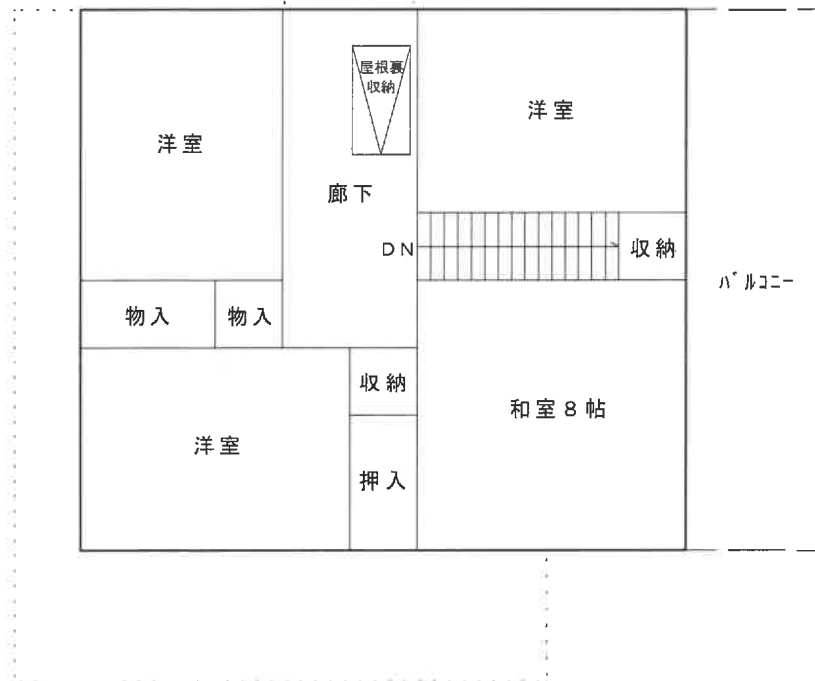
間 取 図

主である建物

1 階



2 階



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。