

- 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。

買受申出をされる方へ

本件（令和6年又第13号）の現況調査報告書及び評価書は物件1から5までを対象として作成されています。

今回、売却対象となる物件は、

物件1～4です。

（物件5は売却対象外です！！）

ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 18 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 10 月 9 日から 令和 7 年 10 月 16 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 23 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 11 月 13 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 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,520,000 3,616,000	一括	904,000	28,029	0
1	1,220,000				
2	410,000				
3	1,430,000				
4	1,460,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県橿原市寺田町
 地 番 135 番 1
 地 目 宅地
 地 積 65.71 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 139.91 平方メートル
- 2 所 在 奈良県橿原市寺田町
 地 番 135 番 2
 地 目 畑
 地 積 132 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
 地 積 約 29.80 平方メートル
- 3 所 在 奈良県橿原市寺田町
 地 番 135 番 3
 地 目 宅地
 地 積 125.29 平方メートル
- 4 所 在 奈良県橿原市寺田町 135 番地 1
 家屋 番号 135 番 1
 種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 125.61平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3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1～4】

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

【物件番号3】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号135番3）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

物件2南及び物件3東部分（下記未登記売却対象外建物の敷地部分）をAが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。同人所有の下記未登記売却対象外建物が本件土地上に存在する。

記

- ・種類 居宅
- ・構造 木造瓦ぶき平家建
- ・床面積 約38.8平方メートル

【物件番号4】

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1～3】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 奈良県橿原市寺田町 |
| | 地 番 | 1 3 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 . 7 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 約 1 3 9 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県橿原市寺田町 |
| | 地 番 | 1 3 5 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 3 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 約 2 9 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県橿原市寺田町 |
| | 地 番 | 1 3 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 奈良県橿原市寺田町 1 3 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 125.61平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所



令和 6 年(ヌ)第 13 号
令和 6 年 7 月 22 日受理
令和 6 年 8 月 29 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 奈良県橿原市寺田町
地 番 135番1
地 目 宅地
地 積 65.71平方メートル
- 2 所 在 奈良県橿原市寺田町
地 番 135番2
地 目 畑
地 積 132平方メートル
- 3 所 在 奈良県橿原市寺田町
地 番 135番3
地 目 宅地
地 積 125.29平方メートル
- 4 所 在 奈良県橿原市寺田町135番地1
家屋 番号 135番1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 125.61平方メートル
- 5 所 在 奈良県橿原市寺田町135番地3
家屋 番号 135番3
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	55.53 平方メートル
	2 階	30.62 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	樫原市寺田町135番地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（物件1） ☐ 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（物件2） ☐												
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記土地所有者が物件1・2土地に下記建物を所有し、占有している 上記その他の者が物件2・3土地に目的外建物を所有し、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4												
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：倉庫・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：												
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：	{	構造：	{	床面積：				
{	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倉庫・事務所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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年()第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">[保管開始日</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年()第	号	[保管開始日	令和	年	月	日
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	樫原市寺田町135番地3		
土地	物件2・3		
現況地目	☒ 宅地（物件2・3） ☐ 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（物件3） ☐ 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（物件2） ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記土地所有者が物件3土地に下記建物を所有し、占有している 上記その他の者が物件2・3土地に目的外建物を所有し、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5		
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：		
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（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

占有者及び占有権原 (物件2・3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件2南及び物件3東部分 (4枚目記載の目的外建物の敷地部分)	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者 ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		昭和44年 月 日頃	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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		1 占有開始時期は、課税資料調査の結果判明した、目的外建物の新築時期を記載した。 2 当職はA宛照会書を送付したが、回答はない。	
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

(3枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2・3関係)	
所 在	檀原市寺田町135番地3, 135番地2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 作業所
構 造	木造瓦ぶき平家建
床面積 (概略)	約38.8㎡程度
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和44年 月 日頃 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	所有者欄の記載は、課税資料調査の結果に基づき、課税資料上の納税義務者を記載した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

物件4建物に「大倉瓦商店」の看板表示が見受けられ、物件5建物に表示は見当たらない。

(2) 郵便受けの表示

物件5建物の郵便受けに表示は見当たらず、物件4建物には郵便受けが見当たらない。

2 目的土地の状況

(1) 物件1・2・3の各土地は一画地として一体利用されていると見受けられ、各土地の境界は明らかではない。

(2) 一体としての目的土地を概測した結果、各土地の形状はおおむね別紙土地建物位置関係図に記載のとおりであると思料されるが、物件2土地については法務局に地積測量図の備え付けがなく、物件1土地は地積測量図上、残地求積されていることなどから、各土地の正確な位置・範囲・数量の確定には専門家による測量を必要とし、一体としての目的土地の合算地積は、登記記録上の合算数量よりやや小さい可能性がある。

(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西側道路は建築基準法上の道路であるが、檀原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。接道状況の詳細は評価人作成の評価書を参照されたい。

なお、水路側に越境して「タカラ システムバス」の表示のある看板が設置されている他、立入調査実施時においては、水路ないし道路側に越境して瓦が積み上げられて置かれており、同様に越境して自動車も止められていた。

3 目的建物の状況

(1) 目的建物（物件4・5）の形状は各建物図面とほぼ一致した。

なお、物件4建物の東側に波板囲いの工作物が設置されているが、その構造等から床面積には算入しない。

(2) 物件4建物は立入調査実施時においては全戸不在であったが、現に倉庫等として利用されていると見受けられた。

(3) 物件5建物内には少量の動産類が見受けられるものの、建物内における生活実態は認められない。

(4) 物件4建物の軒先と北側隣接地地上建物の軒先とが、相互の土地側に越境しているように見受けられる。

(5) 物件5建物は内外壁の損傷や雨漏りによるものと推察される天井の破損箇所が複数見受けられる他、床のたわみや傾きが感じられるなど、顕著に老朽化している。

4 目的外建物の状況

(1) 目的外建物には表札等の表示は見当たらない。

(2) 目的外建物は物件5建物の1階東側の一部と接着して建築されており、物件5建物のDKから目的外建物に出入り可能な構造となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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
■ 檀原市役所 担当課職員	1 物件2土地の登記地目は「畑」となっていると承知していますが、現況は「宅地」と認識しています。ただし、登記地積が132平方メートルとなっており、その大部分は東側を流れる高取川の河川敷に取り込まれている模様であることから、建物の敷地相当部分のみを課税上の地積と認定しています。 2 当所の台帳によれば、物件5建物の東側に隣接して建築されている未登記建物の課税上の所有者(納税義務者)は「A」さんとなっていますが、現状においては免税点未満のため課税はされていません。 なお、この未登記建物の課税上の所在が物件1土地となっているのは、建物新築後に物件1土地が物件1・3土地に分筆されたことによるものだと思います。この未登記建物の現況所在は執行官の認識と同じく、物件3土地と物件2土地にまたがっている辺りだと思います。
■ 債務者	1 物件5建物は空き家ですが、物件4建物は私が営む屋根工事業用の倉庫等として使用しています。 2 物件5建物の東側に建築されている建物は、私が目的物件について父からの相続登記をした際に登記されたのではないかと考えていましたが、詳細は知りませんでした。執行官からお聞きした、当該建物の所有者であるとされるAさんは、私の祖父が屋根工事業を営んでいた頃の従業員で、確かに当該建物にお住まいであったと記憶していますが、それ以外の事は私には分かりませんし、現在、私とAさんとの間には何ら契約関係などありません。 3 執行官の調査時に目的物件付近に駐車していた自動車は、放置しているわけではなく、私が使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

債務者の陳述及び立入調査の結果から、物件4建物は債務者が倉庫等として、物件5建物は債務者が居宅(空き家)として、それぞれ使用、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

(7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7月25日 ： ー ：	執行官執務室	債務者宛照会書送付
6年7月25日 10：20－10：50	橿原市役所	課税資料等調査
6年7月25日 11：20－11：40	奈良地方法務局 中和支局	公図等調査
6年7月25日 12：50－13：10	物件所在地	物件及び占有確認
6年7月25日 13：50－13：55	橿原市役所 建築安全推進課	道路等調査
6年7月31日 ： ー ：	執行官執務室	自動車登録事項照会 A宛照会書送付（無回答）
6年8月7日 9：20－11：00	物件所在地	立入調査，評価人帯同
6年8月21日 15：30－15：35	執行官執務室	債務者と通話
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 6年 8月 7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。

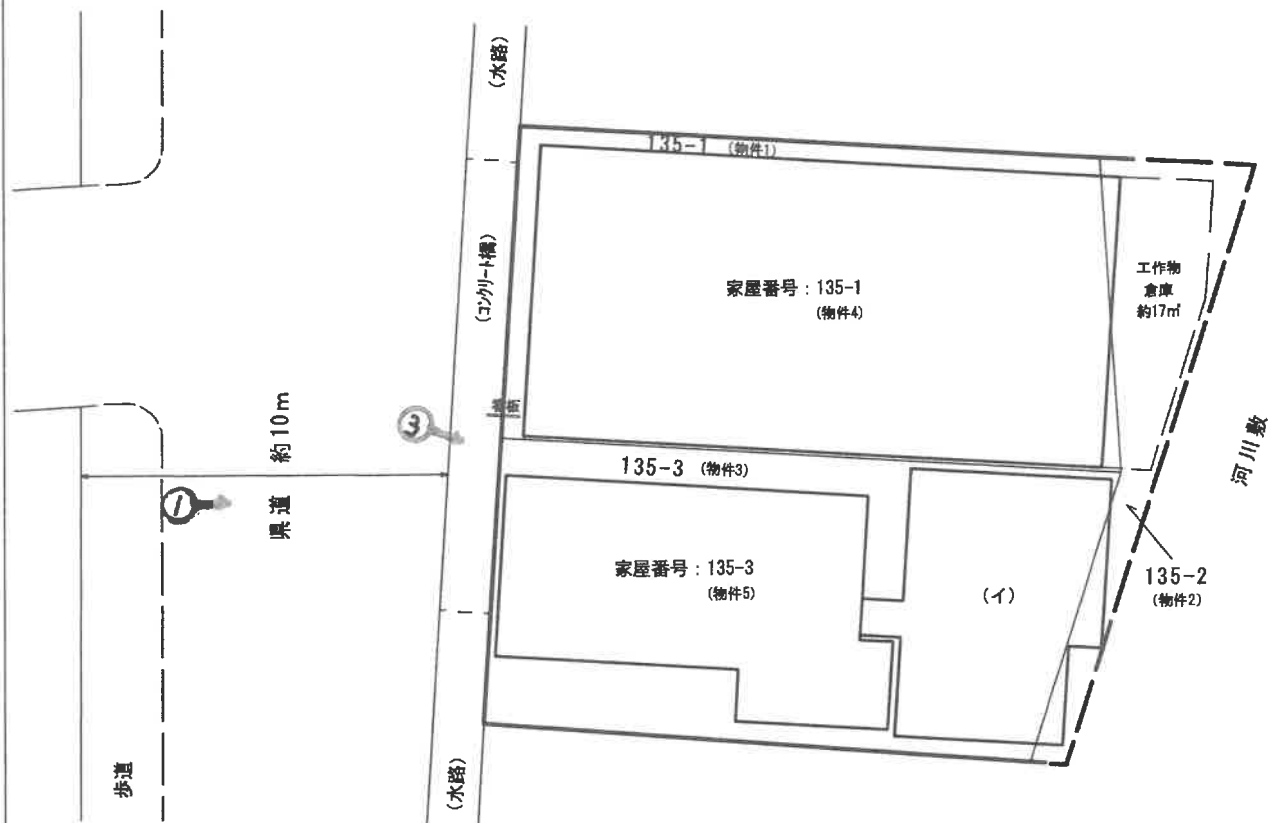
☐

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

土地建物位置関係図

所在 榎原市寺田町135-1, 135-2, 135-3



(イ) 目的外建物: 未登記
居宅 木造かわらぶき平家建 約38.8㎡

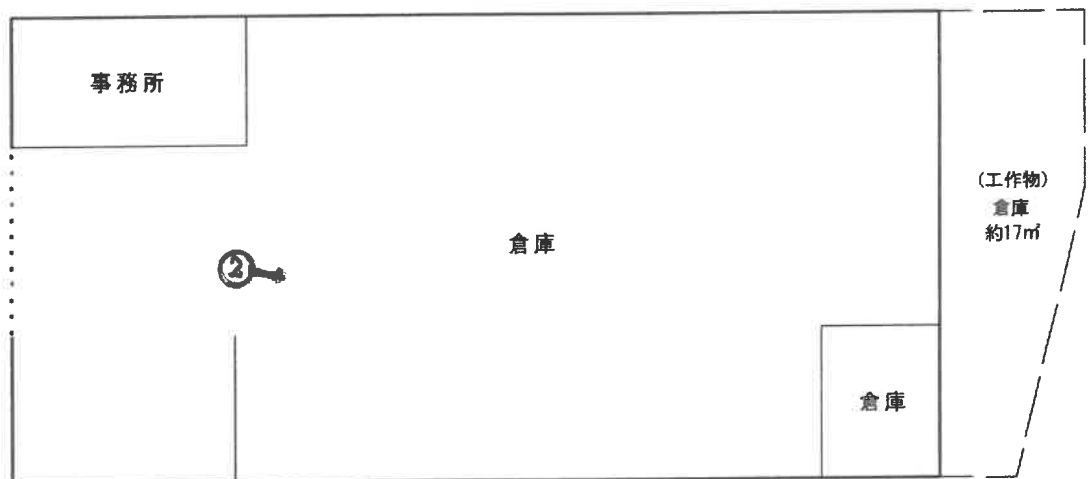
(←○写真撮影場所・方向)



※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：135-1



(←○写真撮影場所・方向)

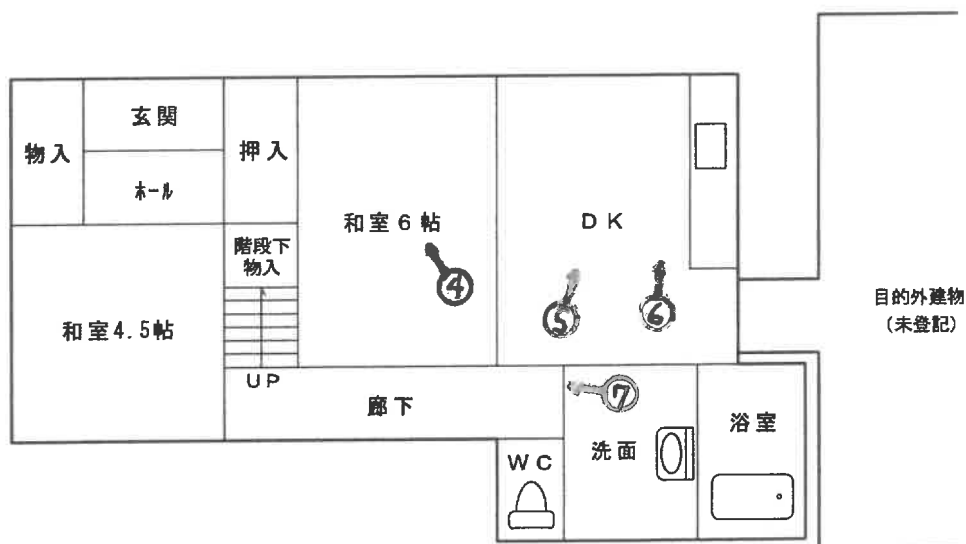


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

家屋番号：135-3

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。

(11 枚目)

物件5建物

物件4建物

看板越境



①



②

外壁の損傷



③

(12枚目)



④

天井破損
(雨漏りの痕跡あり)



⑤



⑥

天井破損



⑦

内壁の損傷



⑧

外壁の損傷
(剥落のおそれあり)



⑨

意見書

評価人 不動産鑑定士 中本 欽也

令和6年(ヌ)第13号の事件に係る評価書(令和6年8月18日)につきまして、物件5を除いて、物件1、2、3、4のみを一括売却した場合における評価額は以下の通りとなります。

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) (ア+イ)×ウ×エ×オ
物件1	5,068,000	-2,534,000	1.0	0.8	0.6	1,220,000
物件2	1,079,000	-220,000	1.0	0.8	0.6	410,000
物件3	4,538,000	-1,561,000	1.0	0.8	0.6	1,430,000
物件4	377,000	+2,674,000	1.0	0.8	0.6	1,460,000
一括価格(合計)						4,520,000

ウ 占有減価率

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

正確な位置、範囲、数量等の確定には専門家による調査を要すること、水路占用許可を取得していないこと、目的外建物が存在すること、建蔽率を超過（目的外建物の建築面積を含む）している可能性があること等を総合的に勘案して0.80と判定した。

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。

令和6年(又)第13号
令和6年8月7日現地調査
令和6年8月18日評価
評価書NO.競240803

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	
5,350,000	
内 訳 価 格	
物件1	¥1,220,000
物件2	¥410,000
物件3	¥1,430,000
物件4	¥1,460,000
物件5	¥830,000

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4・5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4のための、物件2の土地価格は、物件4の一部及び目的外建物の一部のための、物件3の土地価格は物件5及び目的外建物の一部のための敷地利用権価格をそれぞれ控除した価格であり、物件4・5の価格はそれぞれの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 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	公簿にほぼ符合
4	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
5	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】 ①物件3を分筆した際の残地求積による地積測量図(昭和46年10月20日作成)が存在するのみである。また、当図面上の形状は物件4建物の建物図面(平成8年9月5日作成)に記載されている物件1の形状と一致しない。 ②現地において概測したところ約139.91㎡の数量が算定され、登記簿数量65.71㎡と大きく異なる結果となった。 ③上記のことから地積測量図、建物図面ともに正確性に疑義があり、正確な位置、範囲、数量等については関係人立会いのうえ、専門家による調査を要する。 【物件2】 ①地積測量図等が存在しないことから公図や周辺の土地利用状況から位置を類推せざるを得ないが、公図上の東側の河川の配置が現況と異なっている。大部分が過去の河川改修工事に際して河川敷に取り込まれた可能性があるが、所轄土木事務所に河川明示等の資料が存在せず正確な事項については不詳である。 ②東側の河川との境界については雑草が繁茂しているため立ち入ることができず、境界等を判断するための物証を確認することができなかった。 ③登記上の数量は132㎡、地目は畑であるが課税上の数量は9.91㎡、地目は宅地となっている。 ④推定される範囲を概測したところ約29.80㎡の数量が算定され、登記簿数量132㎡と大きく異なる結果となった。 ⑤現地や公的資料で復元することは極めて困難であるため、正確な位置、範囲、数量等については関係人立会いのうえ、専門家による調査を要する。 ⑥現地において土地の利用状況等をもとに位置関係を類推したところ、北側に物件4の一部が、南側に目的外建物の一部が存在するようである。さらに北側には工作物が存在するものと思われる。 ⑦樫原市農業委員会の回答書によると平成6年に「庭先用地」への転用を目的として農地法第5条の許可を受けている。また、平成6年10月に大和平野土地改良区から除外されている。 【物件3】 地積測量図等を基に概測を行ったところ概ね公簿数量を維持したが昭和46年に作成されたものであり、引照点の記載が存在しない等、現地での完全な照合は不可能である。			

特 記 事 項

【物件4】

- ①登記簿上の種類は倉庫であるが現況は倉庫・事務所である。
- ②東側に倉庫(工作物)が設置されている。
- ③大半は物件1土地上に存在するものと思われるが東側の一部が物件2土地にかかっているようである。
- ④北側の屋根の庇が隣接地へ越境している。また北側隣接地の建物の庇が本件側へ越境している。

【物件5】

- ①室内に家財道具等が残存しているが空家と思われる。
- ②建物内外の老朽化が著しく、外壁にクラック、浮き、脱落箇所が多数ある他、室内にも天井の崩落箇所、壁材の離脱箇所、雨漏りの発生箇所が随所に見受けられる。
- ③床に軋みや撓みが随所に観測された。
- ④室内に立ち入ったところ傾斜が生じているように感じられた。

【その他】

- ①本件は市街化調整区域内に立地するため再建築等の可否については関係行政機関と協議を要する。
- ②物件1と3の西側は水路が南北に走行しており、県道へは当該水路を介して接続している。関係行政機関への調査によると水路の占用許可は取得していないとのことであった。
- ③物件1・2・3の合計数量と各土地上建物の建築面積合計を考慮すれば建蔽率を超過している可能性があるが、正確な事項については専門家による調査を要する。
- ④物件1と水路の暗渠にかけて土嚢及び瓦の廃材等が積まれている。また、調査時点において物件3と水路の暗渠にかけて自動車が駐車されていた。
- ⑤目的外建物は物件5建物の1階東側の一部と接続して建築されており、物件5のDKから行き来が可能な構造となっている。

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・2・3)

位置・交通	近鉄橿原線「大和八木」駅の南西方約2.6km(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	県道沿いに事業所と一般住宅等が混在して建ち並ぶ地域
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	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 規 制	埋蔵文化財包蔵地域(大藤原京跡)
画地条件 (規模・形状等)	規 模	295㎡ (登記数量+概測数量)
	形 状	ほぼ台形
	街路との接道方位	西側(水路を介する)
	街路との高低差	概ね等高
接面道路	県道「見瀬五井線」(幅員約10m)、舗装済、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況 及び隣地の 状況等	土地の利用状況	倉庫、事務所・住宅等の敷地
	隣 地 の 状 況	水路、事業所、河川敷等
供給処理施設	上 水 道	有り
	ガ ス 配 管	無し
	下 水 道	無し
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本では、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(1984年)では概ね現在と同様の土地利用方法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4)

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)		昭和41年月日不詳新築
	経済的耐用年数		約 20 年
	経過年数		約 58 年
	経済的残存耐用年数		0 年
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	主に亜鉛メッキ波板等	
	内 壁	主に亜鉛メッキ波板等	
	天 井	主に木・亜鉛メッキ波板等	
	床	主にコンクリート・土等	
	設 備	特になし	
	そ の 他	特になし	
床面積(公簿)	延	125.61㎡	
現況用途等	用 途	倉庫・事務所	
	間 取 り	—	
品 等	劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	倉庫・事務所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である。 ・新耐震基準(昭和56年改正)施行以前に建築されたと推定される建物であり、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。		

(物件5)

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)		昭和44年月日不詳新築
	経済的耐用年数		約 25 年
	経過年数		約 55 年
	経済的残存耐用年数		0 年
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	主にモルタル等	
	内 壁	主に土壁、タイル等	
	天 井	主に化粧合板、ボード等	
	床	主に畳、合板等	
	設 備	台所、便所、浴室、洗面所等	
	そ の 他	特になし	
床面積(公簿)	延	86.15㎡	
現況用途等	階層・用途	1階:居宅 2階:居宅	
	間 取 り	4DK	
品 等	劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	住居(空家)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である。 ・新耐震基準(昭和56年改正)施行以前に建築されたと推定される建物であり、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。 ・設備等の稼働の可否は不明である。		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・2・3(土地)

物件1・2・3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等を求めた。

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	46,200	0.98	139.91	0.80	5,068,000
2	46,200	0.98	29.80	0.80	1,079,000
3	46,200	0.98	125.29	0.80	4,538,000

地価調査地点 樺原-8

地価調査価格 55,100 × 時点修正 99.8/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/119 ÷ 標準画地価格(円/㎡) 46,200

◇ 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: 標準的 100

◇ 地域格差: 街路条件 100/96 × 接近条件 100/118 × 環境条件 100/105 × 行政条件 100/100 ÷ 格差率 100/119

イ 個別格差: 画地条件 0.98 形状 0.98

ウ 地 積: 物件1・2は概測数量、物件3は登記数量。

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4・5(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/㎡)	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)
4	100,000	125.61	0.03	377,000

物件番号	再調達原価 ア (円/㎡)	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)
5	130,000	86.15	0.03	336,000

ウ 現価率

物件4	経済的全耐用年数20年・経過年数58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20年)} × (1 - 観察減価0.5) ÷ 0.03
-----	--

物件5	経済的全耐用年数25年・経過年数約55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0.5) ÷ 0.03
-----	---

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	5,068,000	物件4	0.5	法定地上権 2,534,000

物件 番号	建付地価格 ア (円)	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権の 及ぶ範囲 ウ	敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ (円)	
2	1,079,000	物件4	0.50	法定地上権	0.26	140,000
		未登記 目的外建物	0.10	場所的利益	0.74	80,000
合 計						220,000

物件 番号	建付地価格 ア (円)	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権の 及ぶ範囲 ウ	敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ (円)	
3	4,538,000	物件5	0.50	法定地上権	0.61	1,384,000
		未登記 目的外建物	0.10	場所的利益	0.39	177,000
合 計						1,561,000

イ 敷地利用権割合： 物件1及び物件2土地上の物件4、物件3土地上の物件5については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。物件2・3土地上の未登記目的外建物については場所的利益として上記数値を計上した。

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲： 物件2・3土地上の各建物の登記若しくは概測建築面積を基にそれぞれの土地上に存する部分の建築面積を加重平均して上記数値を計上した。

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	5,068,000	-2,534,000	1.00	0.80	0.60	1,220,000
2	1,079,000	-220,000	1.00	0.80	0.60	410,000
3	4,538,000	-1,561,000	1.00	0.80	0.60	1,430,000
4	377,000	+2,674,000	1.00	0.80	0.60	1,460,000
5	336,000	+1,384,000	1.00	0.80	0.60	830,000
一 括 価 格 (合 計)						5,350,000

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: 正確な位置、範囲、数量等の確定には専門家による調査を要すること、水路の占用許可を取得していないこと、未登記目的外建物が存在すること、建蔽率を超過している可能性があること等を総合的に勘案して0.80と判定した。

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0.60とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地点： 橿原-8
所 在： 奈良県橿原市大谷町82番8
価 格： 55,100 円／㎡
位 置： 近鉄南大阪線「橿原神宮西口」駅の約800m(道路距離)に位置する
価 格 時 点： 令和5年7月1日
地 積： 267㎡
供給処理施設： 水道・ガス
接 面 街 路： 北 6.4m 市道
用 途 指 定 等： 市街化調整区域(60,200)
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅のほか、に病院等も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

- | | |
|------|-------------------------------|
| 物件1： | 1,596,227 円 |
| 物件2： | 240,882 円（課税地目：宅地 課税地積：9.91㎡） |
| 物件3： | 3,045,424 円 |
| 物件4： | 259,828 円（課税床面積：92.39㎡） |
| 物件4： | 77,346 円（課税床面積：33.15㎡） |
| 物件5： | 417,198 円（課税床面積：81.68㎡） |

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 奈良県橿原市寺田町
 地 番 135 番 1
 地 目 宅地
 地 積 65.71 平方メートル
- 2 所 在 奈良県橿原市寺田町
 地 番 135 番 2
 地 目 畑
 地 積 132 平方メートル
- 3 所 在 奈良県橿原市寺田町
 地 番 135 番 3
 地 目 宅地
 地 積 125.29 平方メートル
- 4 所 在 奈良県橿原市寺田町 135 番地 1
 家屋 番号 135 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 125.61 平方メートル
- 5 所 在 奈良県橿原市寺田町 135 番地 3
 家屋 番号 135 番 3
 種 類 居宅

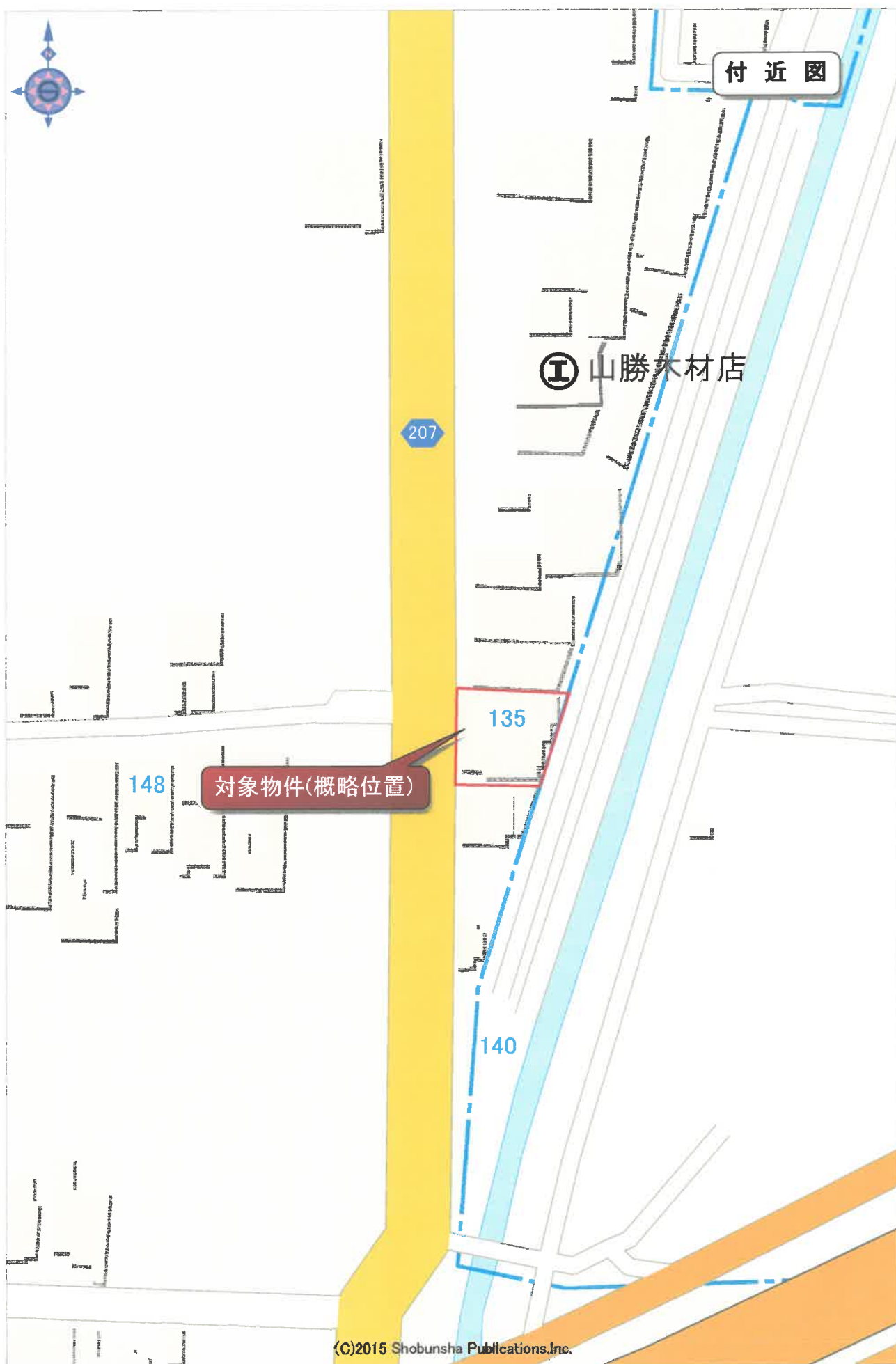


物 件 目 録

構 造	木造瓦葺2階建		
床 面 積	1階	55.53平方メートル	
	2階	30.62平方メートル	







イ 134-2 ハ 140-2 ホ 142-1 ト 35-2 リ 道
 ロ 135-3 ニ 140-3 ヘ 26-2 ナ 5-3 ス (35-1+35-3 つづく



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 寺田町

請求部	所在	奈良県橿原市寺田町			地番	135番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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				備考付年月日(原図)				補記事項	

A3 ⇒ A4

ル 7-2
ヲ 19-2
ワ 21-2
カ 11-2
コ 14-2
タ 15-2
レ 16-2
ソ 17-2
ツ 18-2
ネ 20-2
ナ 128-3
ラ 115-5
ム 117-3
ウ 118-3
ノ 119-3
オ 120-3
ク 121-3
ヤ 123-10
マ 123-12
ケ 123-7
フ 123-8
コ 93-1
エ 110-3
テ 115-2
ア 116-2
キ 118-2
ユ 119-2
メ 120-2
ミ 121-2
シ 122-2
ヒ 123-3
モ 123-4
セ 123-5
ス 123-6
ン 42-4
イ 102-1
ロ 112-3
ハ 113-3
仁 114-4
144-5
144-6
145-3
148-2
150-4
155
163
43-3
水
道
112-2
106-3
104-2
106-2
106-4
111-3
113-2
114-2
114-3
114-5
144-2
144-3
144-4
146-2
147-2
149-2
150-9
151-3
151-4
水
水
道

A3 ⇒ A4

地番	135-3
土地の所在	檀原市寺田町字三丁畑

078420

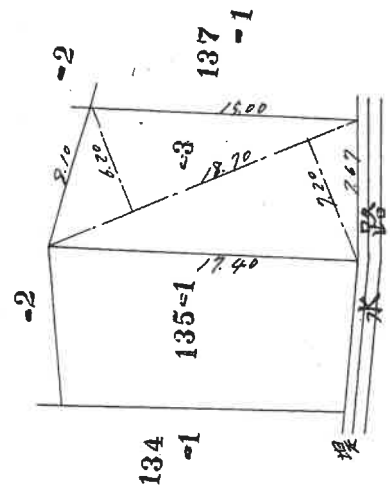
地積測量図

製作年月日	昭和四十六年拾月拾日
-------	------------

製作者	土地家屋調査士
-----	---------

申請人	
-----	--

(実印)



積算

$$18.70 \times (6.20 \times 7.20) = 250.5800$$
$$135-1 \times 17.40 = 125.2900 \text{ m}^2$$
$$191.00 - 125.29 = 65.71$$

縮尺	1/1000
----	--------

登記年月日：平成8年9月10日

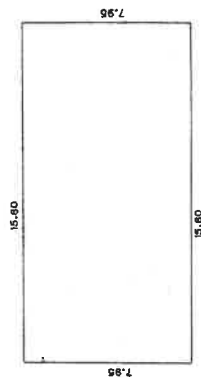
各階平面図

建物図面 8.9.10
各階平面図

家屋番号	135番1
建物の所在	原市寺田町135番地1

129950

平面図

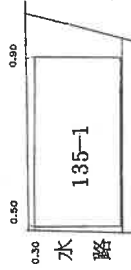


15.80 × 7.95 = 125.6100

床面積 125.61㎡



134-1



135-1

135-2

135-3

作製者

土地家屋調査士

平成8年9月5日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：昭和63年5月25日

各階平面図

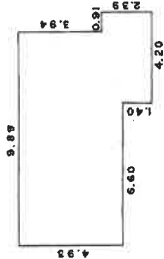
建築物平面図

家屋番号 135-3

建築物の所在 榎原市寺田町135番地の3

129951

1 階

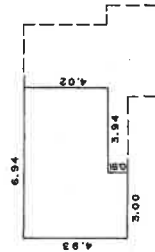


求積表

6.60	X	4.93	=	32.5380
3.29	X	6.33	=	20.8257
0.91	X	2.39	=	2.1749

床面積 55.5386
床面積 55.53 m²

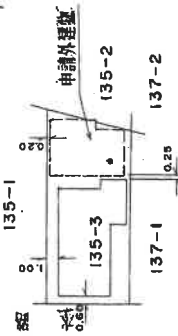
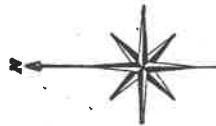
2 階



求積表

3.00	X	4.93	=	14.7900
3.94	X	4.02	=	15.8388

床面積 30.6288
床面積 30.62 m²



昭和六参年五月式五日

(注通納)

作製者

土地調査士
家屋

(昭和63年5月25日製)

縮尺 1/250

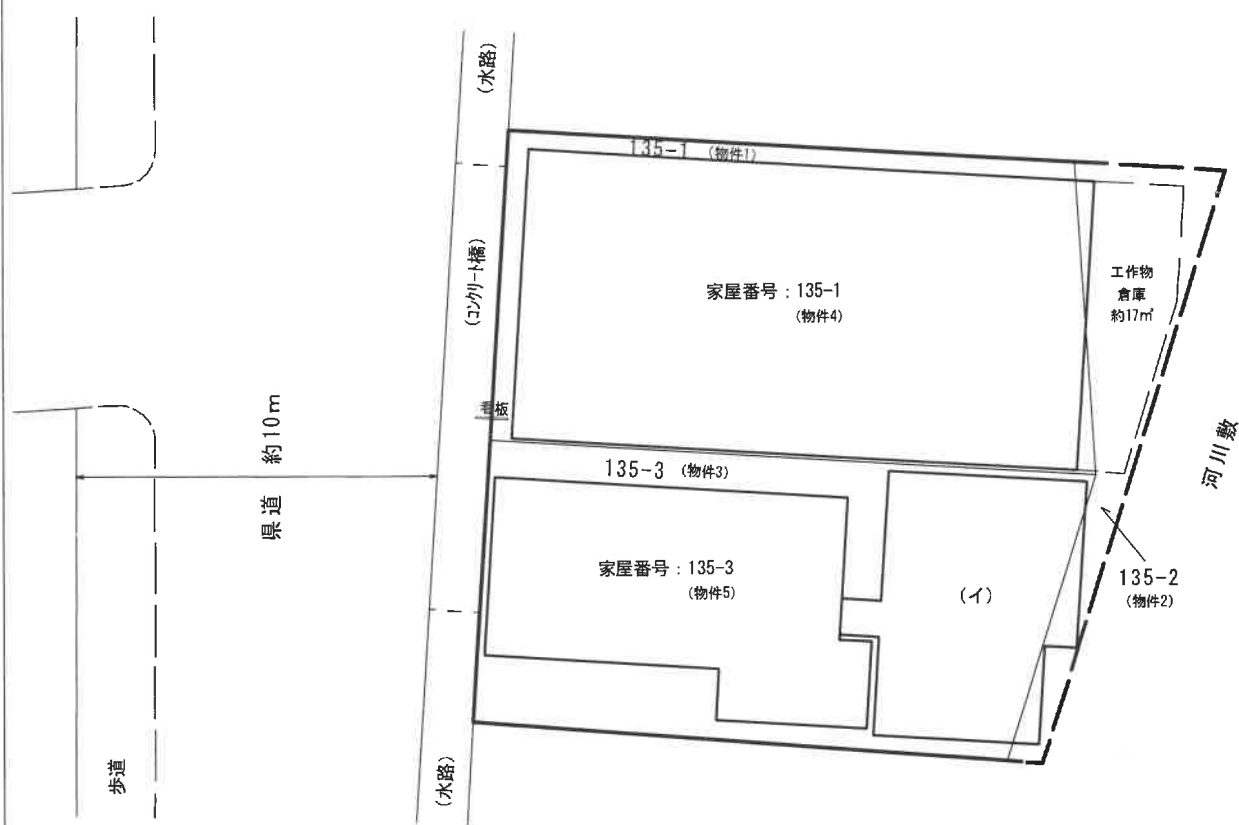
申請人

縮尺 1/500

(日測速記)

土地建物位置関係図

所在 檀原市寺田町135-1, 135-2, 135-3

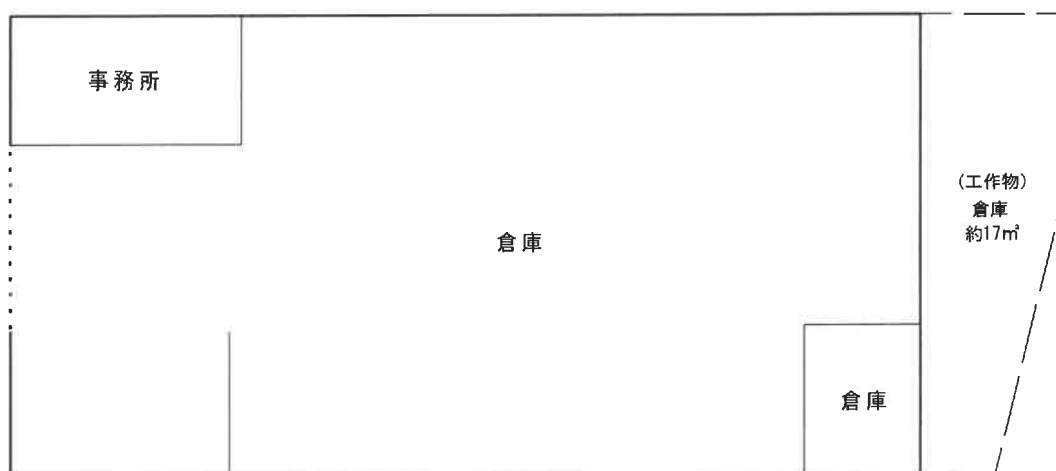


(イ) 目的外建物: 未登記
居宅 木造かわらぶき平家建 約38.8㎡

※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：135-1

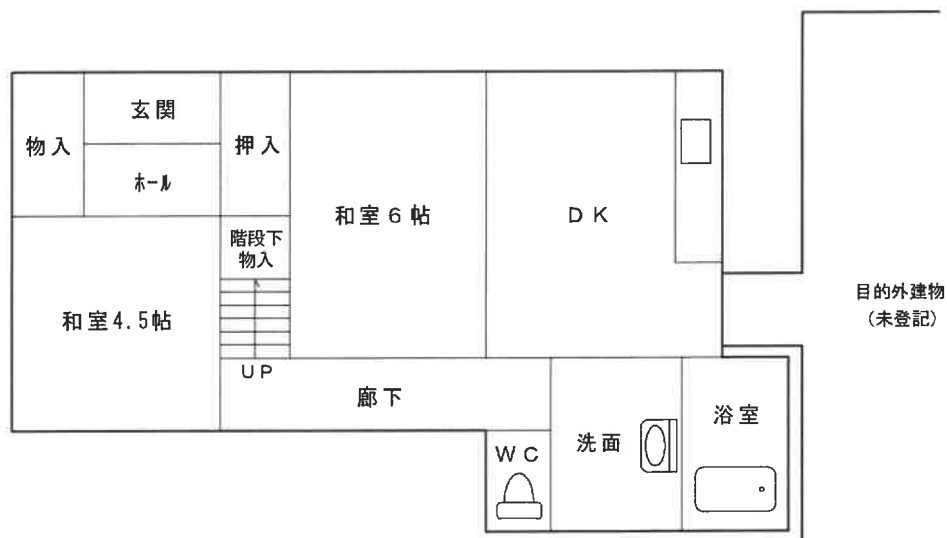


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

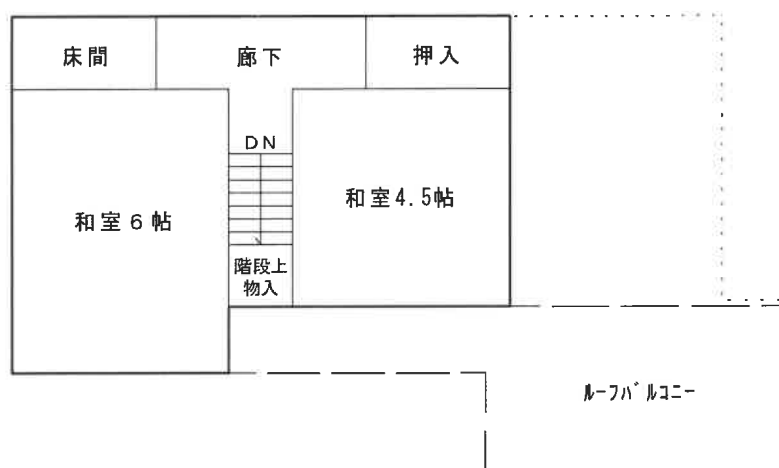
間 取 図

家屋番号：135-3

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。