

- 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 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 令和 7年10月23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 7年11月13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 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	510,000 408,000	一括	102,000	17,070	0
1	50,000				
2	270,000				
3	50,000				
4	140,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎

地 番 1 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1 2 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎

地 番 1 4 6 番 2 0

地 目 宅地

地 積 7 2 . 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎

地 番 1 4 6 番 2 1

地 目 宅地

地 積 1 4 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎 1 4 6 番地 2 0、1 4 6
番地 3、1 4 6 番地 2 1

家屋 番号 1 4 6 番 2 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 41.31平方メートル
 2階 24.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するB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1～4】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 奈良県磯城郡川西町大字結崎

地 番 1 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1 2 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎

地 番 1 4 6 番 2 0

地 目 宅地

地 積 7 2 . 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎

地 番 1 4 6 番 2 1

地 目 宅地

地 積 1 4 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎 1 4 6 番地 2 0、1 4 6
番地 3、1 4 6 番地 2 1

家屋 番号 1 4 6 番 2 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 41.31平方メートル
 2階 24.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和 7年(ヌ)第 5号
令和 7年 5月21日受理
令和 7年 6月 25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 奈良県磯城郡川西町大字結崎
地 番 1 4 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 2 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎
地 番 1 4 6 番 2 0
地 目 宅地
地 積 7 2 . 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎
地 番 1 4 6 番 2 1
地 目 宅地
地 積 1 4 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎 1 4 6 番地 2 0、1 4 6
番地 3、1 4 6 番地 2 1

家屋 番号 1 4 6 番 2 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 41.31平方メートル
 2階 24.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良県磯城郡川西町大字結崎146番地の20 (住居表示未実施)		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地 (物件1～3) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☒ 競売の対象は、共有者A持分2分の1である。		
建物	物件4		
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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 ☒ 競売の対象は、共有者A持分2分の1である。		
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) 表札の表示なし
- (2) 郵便受けの表示「共有者らの姓をローマ字表記」

2 目的土地の形状等

- (1) 目的土地は3筆からなる。

うち、物件1の土地の地積測量図は、残地処理がされており、辺長及び詳細な求積結果の記載がない。ただし、分筆経緯から、南北が6.94mで、東西は1.84mとなる。若干の測量誤差はあるが、登記記録上の地積とほぼ一致する。

地積測量図を合成のうえ、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おり、形状等はほぼ一致する。

- (2) 目的土地は、前面道路と等高ないし約0.2mの高低差が認められる。
- (3) オール電化住宅なので、土地建物位置関係図記載のところに、ヒートポンプユニットが設置されている。ヒートポンプユニットのうち電気温水器部分は、2022年製パナソニック株式会社の家庭用ヒートポンプ給湯機貯湯ユニット（品番HE-NSU37KQ）である。
- (4) 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。
町道である旨川西町役場で、建築基準法の道路である旨奈良県中和土木事務所で調査した。

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、形状等はほぼ一致する。
なお、目的建物の建築計画概要書は、見当たらない。
- (2) 外壁にクラック補修跡が認められる（写真②参照）。
- (3) 1階廊下の床にたわみを感じられる。
- (4) 2階北側和室4.5帖の天井が撓んでいる（写真⑤参照）。
- (5) 2階南側和室7.5帖の天井に雨漏り跡が認められる（写真⑥参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
☒ A (競売対象の持分権者)	1 私は、目的建物で、競売対象外の持分権者である妻Bと共に 居住しています。 2 弁護士を通じて債権者と話をしたいので、少し猶予をください。 3 オール電化設備は10年のリース契約です。

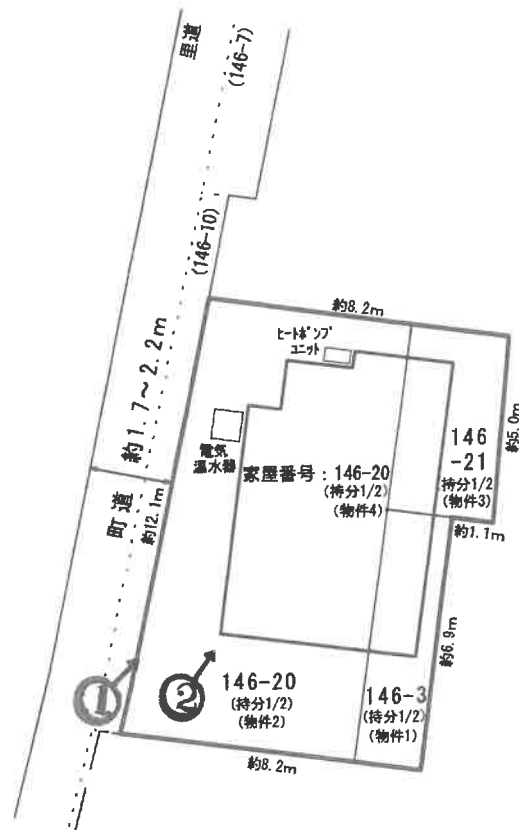
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年05月27日 11:20-11:35	川西町役場	地番航空図、家屋平面図、明示図請求 道路調査
7年05月27日 11:45-12:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年05月27日 14:15-14:30	奈良県中和土木事務所	建築計画概要書請求するも見当たらず 前面道路の種類について尋ねるに、建築基準法42条2項道路か建築基準法の道路でないか即答できず、調査のため猶予をいただきたい旨担当者から聴取
7年05月27日 14:40-14:50	奈良地方法務局中和支局	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05月29日 10:00-10:05	執行官室	Aから電話聴取
7年05月29日 15:35-15:40	執行官室	奈良県中和土木事務所担当者から、前面道路は建築基準法42条2項道路である旨電話聴取
7年06月18日 13:55-14:25	物件所在地	A立会いのうえ立入調査、土地概測、写真撮影、評価人帯同
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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 磯城郡川西町大字結崎146-3, 146-20, 146-21

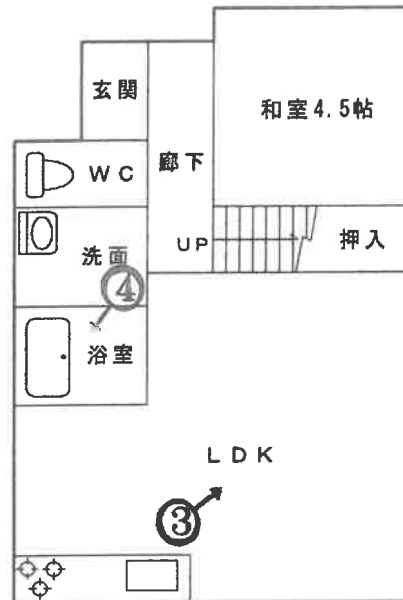


(←○ 写真撮影場所・方向)

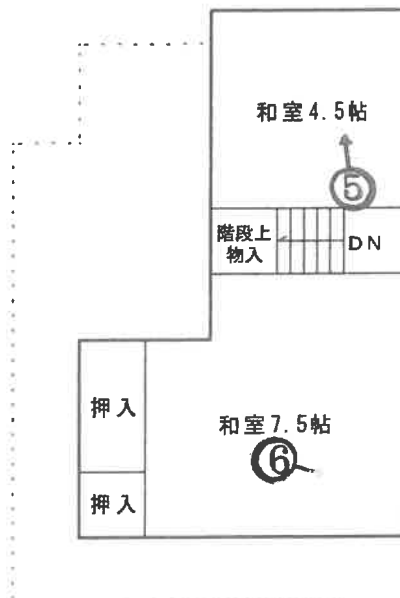
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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。

電気温水器

目的建物



①

クラック補修跡



②

(8 枚目)



③



④

写真では分かり辛いですが、天井が撓んでいる



⑤

雨漏り跡



⑥

(10 枚目)

令和7年(ヌ)第5号

令和7年6月18日 現地調査

令和7年6月23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510,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	50,000円
物 件 2	270,000円
物 件 3	50,000円
物 件 4	140,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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、2、3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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1～3 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4 建 物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	同上	同上
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。			
目的物件の現況 表札等の表示 表札の表示なし 郵便受けの表示 「共有者らの姓をローマ字表記」			
目的土地の形状等 目的土地は3筆からなる。うち、物件1の土地の地積測量図は、残地処理がされており、辺長及び詳細な求積結果の記載がない。ただし、分筆経緯から、南北が6.94mで、東西は1.84mとなる。若干の測量誤差はあるが、登記記録上の地積とほぼ一致する。 地積測量図を合成のうえ、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おり、形状等はほぼ一致する。			
オール電化住宅なので、土地建物位置関係図記載のところに、ヒートポンプユニットが設置されている。ヒートポンプユニットのうち電気温水器部分は、2022年製パナソニック株式会社の家庭用ヒートポンプ給湯機貯湯ユニット(品番HE-NSU37KQ)である。			
上記の家庭用ヒートポンプ給湯機貯湯ユニット等のオール電化設備は10年リース契約です。オール電化設備のリース契約の扱いについて、オール電化設備がリース契約であり、所有権がリース会社に留保されているため、競売後も設備の所有権はリース会社にあります。そのため、新しい所有者(買受人)は、その設備を継続して利用するためにリース会社と新たな契約を結ぶか、オール電化設備を買い取る必要があります。もし、リース料の支払いが滞っていた場合、リース会社は設備を引き上げる権利を有します。			
目的建物の形状等 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致する。			
土地、建物の競売の対象は、共有者A持分2分の1である。			
本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の区域内の土地である。埋蔵文化財包蔵地の中で土木工事を行う場合は、文化財保護法の適用を受ける。工事着手に先立ち、あらかじめ埋蔵文化財の有無を確認の上、該当する場合は、埋蔵文化財発掘の届出を要する。			
建築計画概要書(中和土木事務所にて確認) 目的建物の建築計画概要書は、見当たらない。			
西側の道路は、建築基準法第42条第2項道路のため、道路中心から2mのセットバックを要する。買受希望者は中和土木事務所等の所轄行政庁で確認を要する。			

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、2、3)

位置・交通	近鉄橿原線「結崎」駅の南西約940m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	地 域 の 特 性 環 境 条 件 将 来 動 向	古くからの一般住宅が見られる役所に近い住宅地域 特筆すべき事項はない。 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 用 途 地 域 指 定 建 ぺ い 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 無指定 15m高度地区、居住誘導区域、埋蔵文化財包蔵地 宅地造成等工事規制区域(奈良県では、令和7年5月7日から盛土規制法に基づく規制を開始しました。)
画地条件	地 積 間 口 ・ 奥 行 画 地 形 状 道 路 接 面 高 低 差	99.42㎡(登記数量) 間口約12.1m、奥行約8.2m 略長方形地 西側の道路に接面(中間画地) 前面道路と等高ないし約0.2mの高低差が認められる。
接面道路	幅 員 ・ 種 別 建 築 基 準 法	西側:幅員約1.7m～約2.2m舗装町道(結崎54号線) 西側:建築基準法42条第2項道路
土地の利用状況 及び隣地の状況	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	一戸建て住宅の敷地 一般住宅等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 公 共 下 水	有り 無し 有り
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると「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	前面道路は建築基準法42条第2項道路である。正確な道路中心線が不明なため、正確なセットバック面積は不明であるが、敷地面積の12%くらいと思われる。	

2. 建物の概況及び利用状況(物件4)

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60年5月16日新築
	経済的全耐用年数	約25年
	経 過 年 数	約41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	モルタル塗り等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	畳、フローリング等
	設 備	給排水衛生設備
	そ の 他	特になし
床面積	(登 記 数 量)	65.61㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK
品等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物共有者らが本建物を住居として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・外壁にクラック補修跡が認められる。 ・1階廊下の床にたわみが感じられる。 ・2階北側和室4.5帖の天井が下側に向かって撓んでいる。 ・2階南側和室7.5帖の天井などに雨漏り跡が認められる。 ・建物には、上記以外に経過年数相応の劣化が認められる。 ・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。 「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」 ・1981年以後に建築されており、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	28,100	0.89	12.61	0.80	252,000
2	28,100	0.89	72.54	0.80	1,451,000
3	28,100	0.89	14.27	0.80	286,000
計			99.42		1,989,000

ア 標準画地価格の査定(地価調査の基準地価格からの規準)

地価調査 川西(県) -2 時点修正 標準化補正 地域格差

$$30,600 \text{ 円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 105 \div 28,100 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 基準地価格の価格時点から評価時点までの変動率

◇ 標準化補正 1.03 (方位1.03)

◇ 地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100 / 98 \times 100 / 105 \times 100 / 100 \div 100 / 105$

イ 個別格差 0.89 方位1.01、セットバック0.88

ウ 地積 99.42 ㎡ 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
4	180,000	65.61	0.04	472,000

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 登記数量による。

ウ 現価率 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
 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	252,000	0.1 場所的利益	25,000
2	1,451,000	0.1 場所的利益	145,000
3	286,000	0.1 場所的利益	29,000

ア 建付地価格 前記P6 1・①・オの価格

イ 敷地利用権割合 土地の利用権を場所的利益と判断し、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	共有 持分 ウ	占有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 万円未満四捨五入(円) 最低額1万円 (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	252,000	-25,000	0.5	1.0	0.6	0.7	50,000
2	1,451,000	-145,000	0.5	1.0	0.6	0.7	270,000
3	286,000	-29,000	0.5	1.0	0.6	0.7	50,000
4	472,000	+199,000	0.5	1.0	0.6	0.7	140,000
一括価格(合計)							510,000

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 共有持分 共有持分が持分2分の1である。

エ 占有減価率 減価の必要無し。

オ 市場性修正率 建物の損傷の程度、共有されていることによる市場性の減退なども考慮し、市場性修正率を0.6とした。

カ 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. 地価調査 川西（県）-2

所 在 : 奈良県磯城郡川西町大字結崎170番
価 格 : 30,600円/㎡
位 置 : 近鉄橿原線 結崎駅 南西方 約1,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 519㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 西 3.1m 町道、北側側道
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 :	232,738円	(全持分の評価額)
物 件 2	1,338,849円	(全持分の評価額)
物 件 3	263,376円	(全持分の評価額)
物 件 4 :	911,770円	(全持分の評価額)
計	2,746,733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 奈良県磯城郡川西町大字結崎

地 番 1 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1 2 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎

地 番 1 4 6 番 2 0

地 目 宅地

地 積 7 2 . 5 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎

地 番 1 4 6 番 2 1

地 目 宅地

地 積 1 4 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 奈良県磯城郡川西町大字結崎 1 4 6 番地 2 0、1 4 6
番地 3、1 4 6 番地 2 1

家屋 番号 1 4 6 番 2 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建



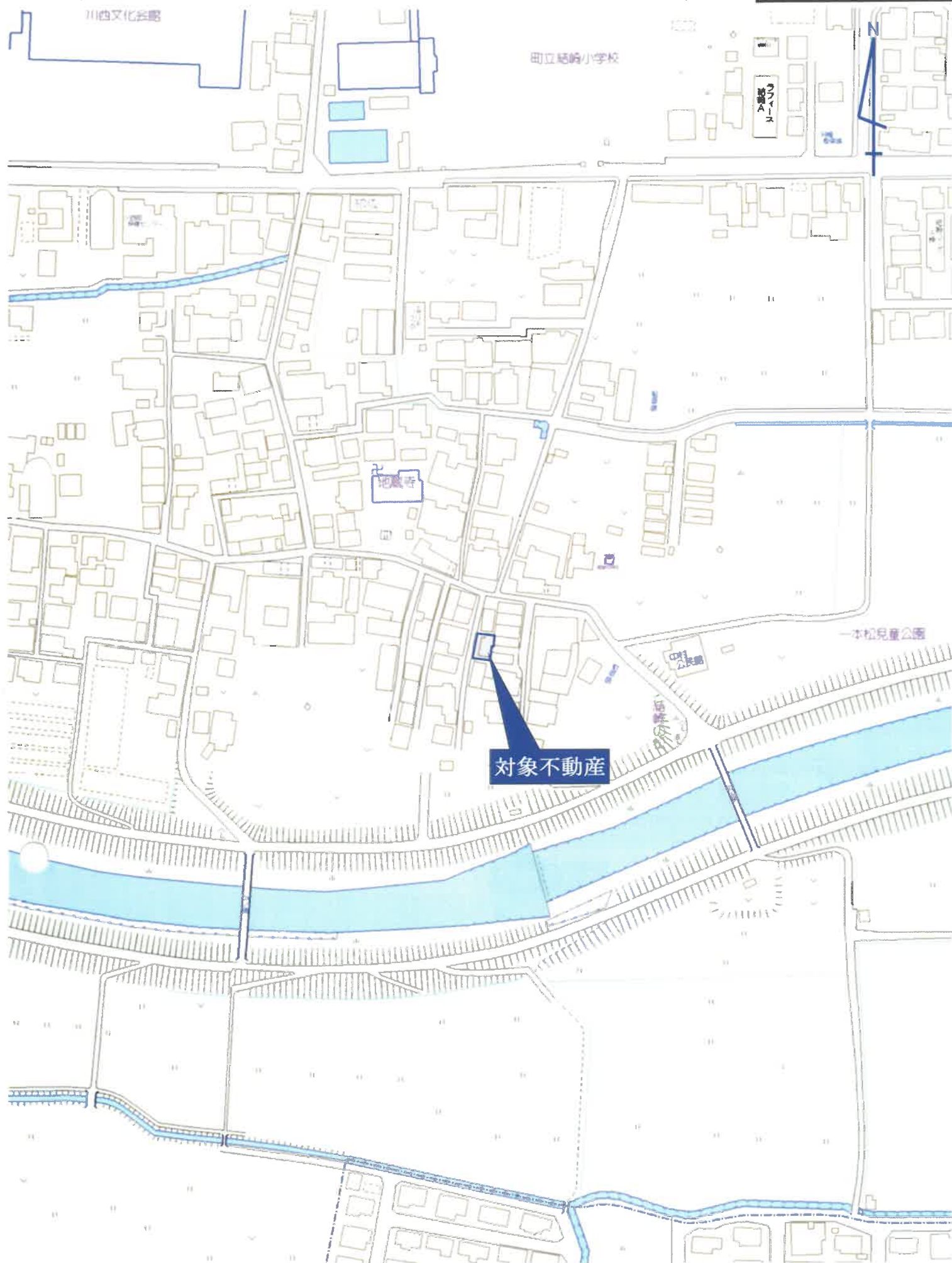
物 件 目 録

床 面 積 1階 41.31平方メートル
 2階 24.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

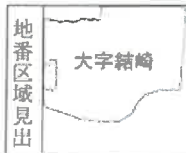








(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字結崎

請求部	所在	奈良県磯城郡川西町大字結崎				地番	146番20			
出力縮尺	縮尺不明	精度分		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5月23日

奈良地方法律局中和支局

請求番号：21-1

登記官

(1/2)

公用

ヲ 289-5
ワ 289-6
オ 290-3
ヨ 290-4
タ 291-4
レ 292-2
ソ 185-3
ウ 284-16
ネ 278-5
ナ 279-5
ラ 278-5
ニ 284-12
ロ 284-17
イ 284-4
音 277-4
タ 277-9
キ 277-2
マ 291-5
チ 147-3
フ 101-1
コ 101-2
エ 101-3
テ 153-4
ア 115-6
チ 198-3
キ 132-2
ユ 水
ト 137・138合
例 例2
ミ 139-2
シ 139-3
ヒ 145-6
モ 263-3
セ 267-3
ス 268-6
ン 270-2
イ 271-3
ロ 146-1
ハ 146-10
ニ 146-11
ホ 146-12
ヘ 146-13
ト 146-15
チ 146-16
リ 146-17
ロ 146-18
ホ 146-19
リ 146-2
リ 146-20
ロ 146-21
リ 146-3
リ 146-4
ホ 146-5
リ 146-6
リ 146-7
ホ 146-8
リ 146-9
リ 128-3
ホ 128-4
リ 122-7
リ 125-3
リ 水
リ 111-4
リ 120-2
リ 水
リ 153-2
リ 172-4
ロ 172-5
紅 2282
リ 264-1
リ 264-2
リ 264-3
後 268-7

登記年月日：昭和57年4月30日

公用

地積測量図

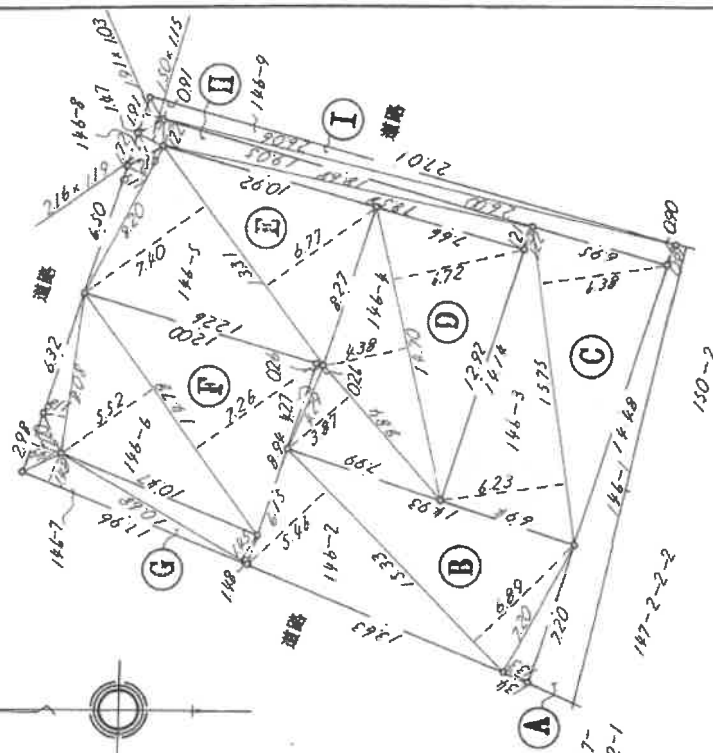
地番 146-2 ~ 146-9

031431

所在地 磯城郡川西町大字結崎字南垣内

土地の所在

N



(平面図)

縮尺 1/250

申請人

(昭和57年4月27日作製)

土地実測調査士

作製者

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5月23日

奈良地方方法務局中和支局

登記官

(1/2)

請求番号：21-4

登記年月日：昭和57年4月30日

公用

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5月23日 奈良地方裁判所中和支局 登記官

地積測量図

146-2 ~ 146-9

磯城郡川西町大字結崎字南垣内

031432

地番

土地の所在

求積表

146-2 (B)

三 計 寸 法		面 積
底辺	高さ	㎡
15.33	5.86	41.8509
15.33	6.89	52.81185
7.20	1.33	4.788
計		99.45075

146-3 (C)

三 計 寸 法		面 積
底辺	高さ	㎡
15.75	6.23	49.06125
15.75	6.38	50.2425
計		99.30375

146-4 (D)

三 計 寸 法		面 積
底辺	高さ	㎡
4.29	0.26	0.5577
8.84	3.87	17.1054
14.70	8.38	32.193
14.70	6.72	49.392
計		99.2481

146-5 (E)

三 計 寸 法		面 積
底辺	高さ	㎡
9.20	1.19	4.879
13.31	7.40	49.247
13.31	6.77	45.05435
計		99.18035

146-6 (F)

三 計 寸 法		面 積
底辺	高さ	㎡
8.08	1.18	4.7622
14.78	5.52	40.7928
14.78	7.26	53.6514
計		99.2114

146-7 (G)

三 計 寸 法		面 積
底辺	高さ	㎡
2.98	1.49	2.2201
11.96	1.48	8.8504
10.48	1.45	7.743
計		18.8135

146-8 (H)

三 計 寸 法		面 積
底辺	高さ	㎡
2.16	1.19	1.2852
1.50	1.15	0.9625
18.48	1.21	11.3014
19.05	1.22	11.4205
計		25.0696

146-9 (I)

三 計 寸 法		面 積
底辺	高さ	㎡
1.91	1.03	0.98365
26.06	0.90	11.227
27.01	0.91	12.28955
計		25.0002

表地 146-1 (A)

578.51 - 99.45075 - 99.30375 - 99.2481
- 99.18035 - 99.2114 - 188.135 - 250696
- 25.0002 - 1323235

(日 記 帳 用)

(実 測 用)

作製者 土地家屋調査士

(昭和57年 月 27日作製)

申請人

縮尺 1/

登記年月日：昭和59年4月6日

公用

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5月23日 奈良地方法務局 中和支局

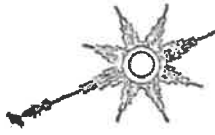
登記官

地 積 測 量 図

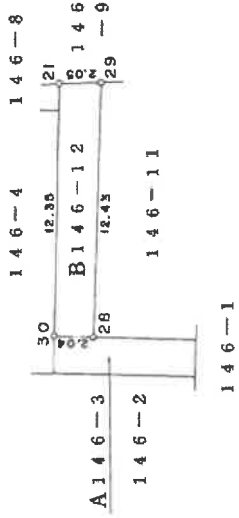
地 番 146-3-12

土地の所在 磯城郡川西町大字結崎字南垣内

001435



** 方位角 方位角 方位角 **				
子方	NO	方位角	X	Y
146-12	30	()	98.075	100.644
	28	()	96.087	100.147
	29	()	93.047	112.208
	21	()	95.036	112.621
	30	()	98.075	100.644
B		方位角 2A	50.819916	
		方位角	25.409958	
146-3	A	方位角	38.028353	
		方位角	25.409958	
		方位角	12.618395	



昭和五十九年四月六日

作製者

土地家屋調査士

(昭和59年4月4日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和60年7月2日

公用

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。
 (奈良地方支務局中和支所増設)
 令和7年5月27日 奈良地方支務局増設支所

地積測量図

地番 146-2, -20

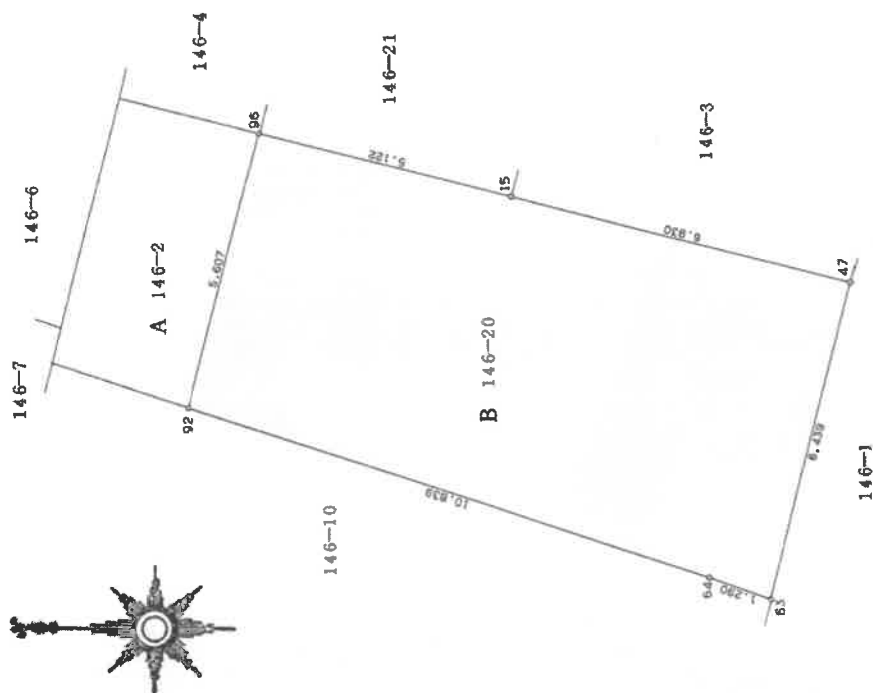
土地の所在 磯城郡川西町大字結崎字南垣内

031440

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測量
146-20	92 (	)	104.902	94.756	10.839	92
	64 (	)	94.600	91.385	1.290	64
	63 (	)	93.386	90.947	6.439	63
B	47 (	)	91.798	97.188	6.330	47
	15 (	)	98.512	98.908	5.122	15
	96 (	)	103.474	100.179	5.607	96
	92 (	)	104.902	94.756	5.607	92
		面積	145.091408	㎡	面積	72.54
		坪	21.9450	㎡	面積	72.54
146-2		面積	88.0563500	㎡		
A		面積	72.5457040	㎡		
		面積	15.5206460	㎡	面積	15.52
		面積	4.8949	㎡		

＝使用面積 JEC 2880Gシステム
 ＝公式 $A = 1/21(X2 - X1)(Y1 + Y2)$



昭和60年七月二日 (登録)

縮尺 1/100

申請人

(昭和60年6月20日作製)

土地管理調査士

作製者

(日課実9)

登記年月日：昭和60年7月2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5月23日 奈良地方法務局中和支局

令和7年5月23日 奈良地方法務局中和支局

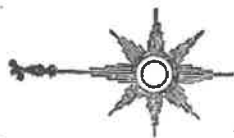
注意

請求番号: 21-5

地積測量圖

地番	146-4-21
土地の所在	磯城郡川西町

031441



地番	NQ	家番	X	Y	迎	長	測	緯
146	-97 (	)	102.795	102.759				
-21	96 (	)	103.474	103.179				
B	95 (	)	99.512	98.908	2.667	97-	96	15
	93 (	)	97.786	101.743	5.122	96-	96-	15-
	97 (	)	102.735	102.759	2.923	95-	93-	93-
					5.099			97
			28.558888	m'	勘	取	14.27	m'
			14.2784440	m'				
			4.3192					
146		溝	溝	溝				
-4		公	溝	溝				
A		村	21.6742875	m'				
		溝	14.2784440	m'				
		溝	7.68956435	m'	勘	取	7.50	m'
		溝	2.2977	m'				

*使用機器名 JEC 2880Cシステム
*公 式 $A=1/25(X2-X1)(Y1+Y2)$

昭和六〇年三月四日

〔長編〕

(田島源四)

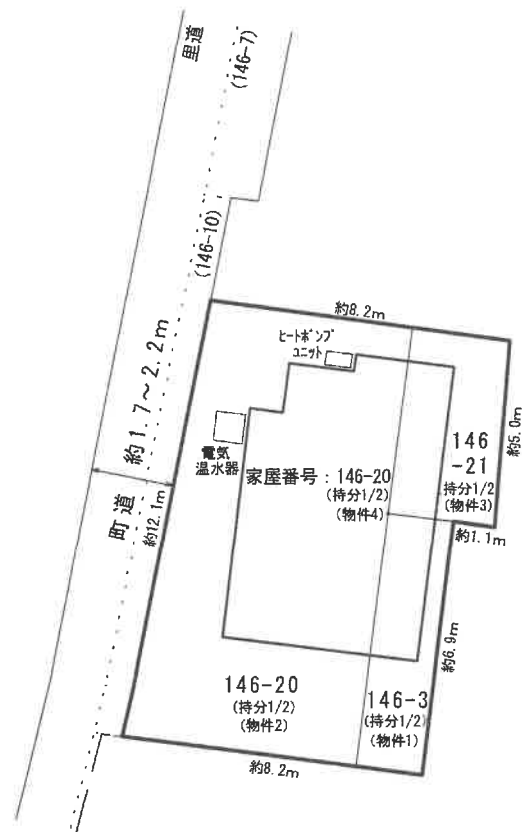
縮尺 $\frac{1}{100} m$

申請人

(昭和40年6月20日作製)

土地建物位置関係図

所在 磯城郡川西町大字結崎146-3, 146-20, 146-21



※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：昭和60年7月5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5月23日 奈良地方裁判所中和支局

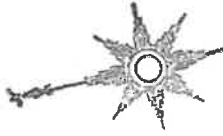
登記官

各階平面図 建築物平面図

家屋番号	146-20
建物の所在	磯城郡川西町大字結崎字南垣内/46番地2/ 146番地20・146番地3

60・7・5

102177

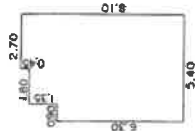


求 横

** 2カメット **

6.30X 0.90= 5.6700
7.65X 1.80= 13.7700
8.10X 2.70= 21.8700
51 41.3100
41.31m

1 階

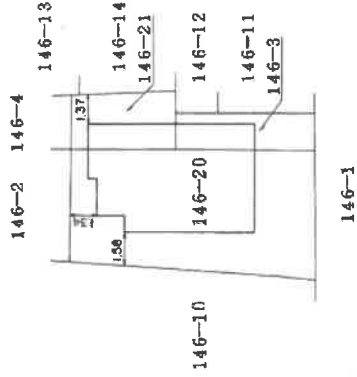
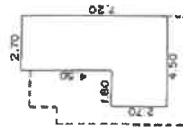


求 横

** 2カメット **

2.70X 1.80= 4.8600
7.20X 2.70= 19.4400
51 24.3000
24.30m

2 階



昭和60年7月5日

(正業地)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

昭和60年7月3日(作製)

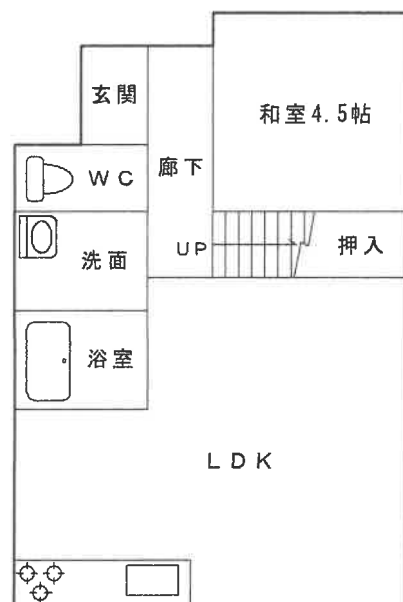
土屋調査士
家屋

作製者

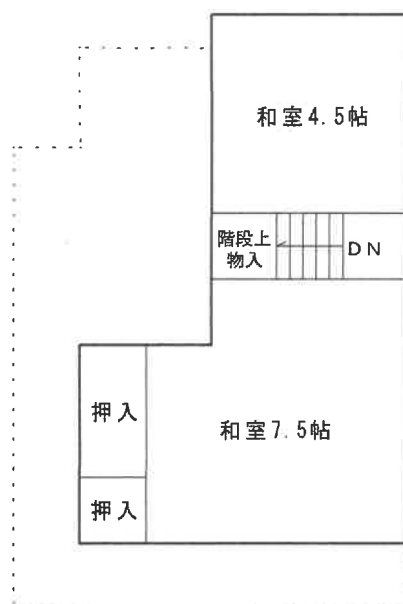
(日調第12)

間 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。