

- 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 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 1 0 月 9 日から 令和 7 年 1 0 月 1 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 2 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 1 1 月 1 3 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 9 月 1 8 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）
8, 9	10,310,000 8,248,000	一括	2,062,000	57,132	20,818
8	4,990,000				
9	5,320,000				



物 件 目 録

- 8 所 在 奈良県橿原市白橿町二丁目
- 地 番 2 2 3 0 番 8
- 地 目 宅地
- 地 積 2 3 7 . 4 7 平方メートル
- 9 所 在 奈良県橿原市白橿町二丁目 2 2 3 0 番地 8
- 家屋 番号 2 2 3 0 番 8
- 種 類 居宅
- 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 4 3 . 7 1 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
- 床 面 積 約 1 3 . 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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8, 9】

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8, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

Aが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。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

- 8 所 在 奈良県橿原市白檀町二丁目
 地 番 2230番8
 地 目 宅地
 地 積 237.47平方メートル
- 9 所 在 奈良県橿原市白檀町二丁目2230番地8
 家屋 番号 2230番8
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 58.79平方メートル
 2階 43.71平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約13.5平方メートル



令和 6 年(ケ)第 4 5 号
令和 6 年 8 月 2 6 日受理
令和 7 年 2 月 13 日提出

現況調査報告書(5)

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 8 | 所 在 | 奈良県橿原市白橿町二丁目 |
| | 地 番 | 2230番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.47平方メートル |
| 9 | 所 在 | 奈良県橿原市白橿町二丁目2230番地8 |
| | 家屋 番号 | 2230番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 43.71平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	奈良県橿原市白橿町二丁目12番21号			
土地	物件 8			
現況地目	☒ 宅地（物件 8） ☐ 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 ☐ 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 9			
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：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約13.5㎡			
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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある			
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 9 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
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(■ A (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(普通建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年 4月21日	
最初の契約等	契約日	平成30年 4月21日	
	期間	平成30年 4月21日から ■令和 2年 4月20日まで 2 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	令和 6年 4月21日から ■令和 8年 4月20日まで 2 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	毎月 金78,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 () 円 ☐ 相殺 () 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		「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	

(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 占有者 A の姓

郵便受けの表示 なし

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る（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、北東角及び南西角の各付近に金属鋲を確認できた。

なお、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り、地積についても概ね公簿どおりの地積が存在する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) 本件土地の北側から西側にかけて石積擁壁が設けられており、北側は約 1.8 m ～約 2.5 m、西側は約 0 m ～約 2.5 m いずれも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) 本件土地の北東側にスチール製仮設物置が存する（別紙土地建物位置関係図参照）。

(5) 本件土地の南西側のブロック塀にクラックが存する（別紙添付写真⑧参照）。

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。

(2) 主である建物の附属建物としての諸要件を充たしている未登記の建物（車庫、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、約 13.5 m²、高さ約 2.0 m）が存する（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。

(3) 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。

(4) 未登記附属建物の壁に塗装の剥離箇所及びクラックが存する。

(5) 1 階及び 2 階廊下のクロスに損傷箇所が存する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- (6) 1階洋室の床にたわみが認められた。
- (7) DK天井に雨漏り跡が存する（別紙添付写真⑨参照）。
- (8) 2階北側和室及び南側和室の内壁に汚損箇所が存する（別紙添付写真⑩参照）。
- (9) 占有者Aの母によると、浴室のドアノブに不具合があるとのことである。また、洗面所の排水管が詰まって水漏れがし、キッチンの蛇口からも水漏れがするとのことである。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、北側が市道に、西側が県道に接面している。その幅員を概測したところ、市道は約6m、県道は約16.1mであった（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 評価人からは、上記接面道路はいずれも建築基準法第42条第1項第1号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	■ 本件建物は、私が賃借して家族と住んでいます。
■ 占有者 A の母	■ 1 本件建物は、私の子である A が賃借人となり家族で住んでいます。 2 本件建物内で、保護犬 5 匹を飼育しています。 3 洗面所の排水管が詰まっていて水漏れがします。 4 浴室のドアノブに不具合があります。 5 キッチンの蛇口から水漏れがします。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 8月29日 13 : 25－13 : 35	橿原市役所	土地・建物関係資料調査
6 年 9月 2日 12 : 10－12 : 15	奈良地方法務局葛城支局	公図、地積測量図、建物図面、全部事項証明書調査
6 年 9月 6日 14 : 15－14 : 25	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 9月18日 9 : 40－10 : 30	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 占有者 A 及び A の母と面談

(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。

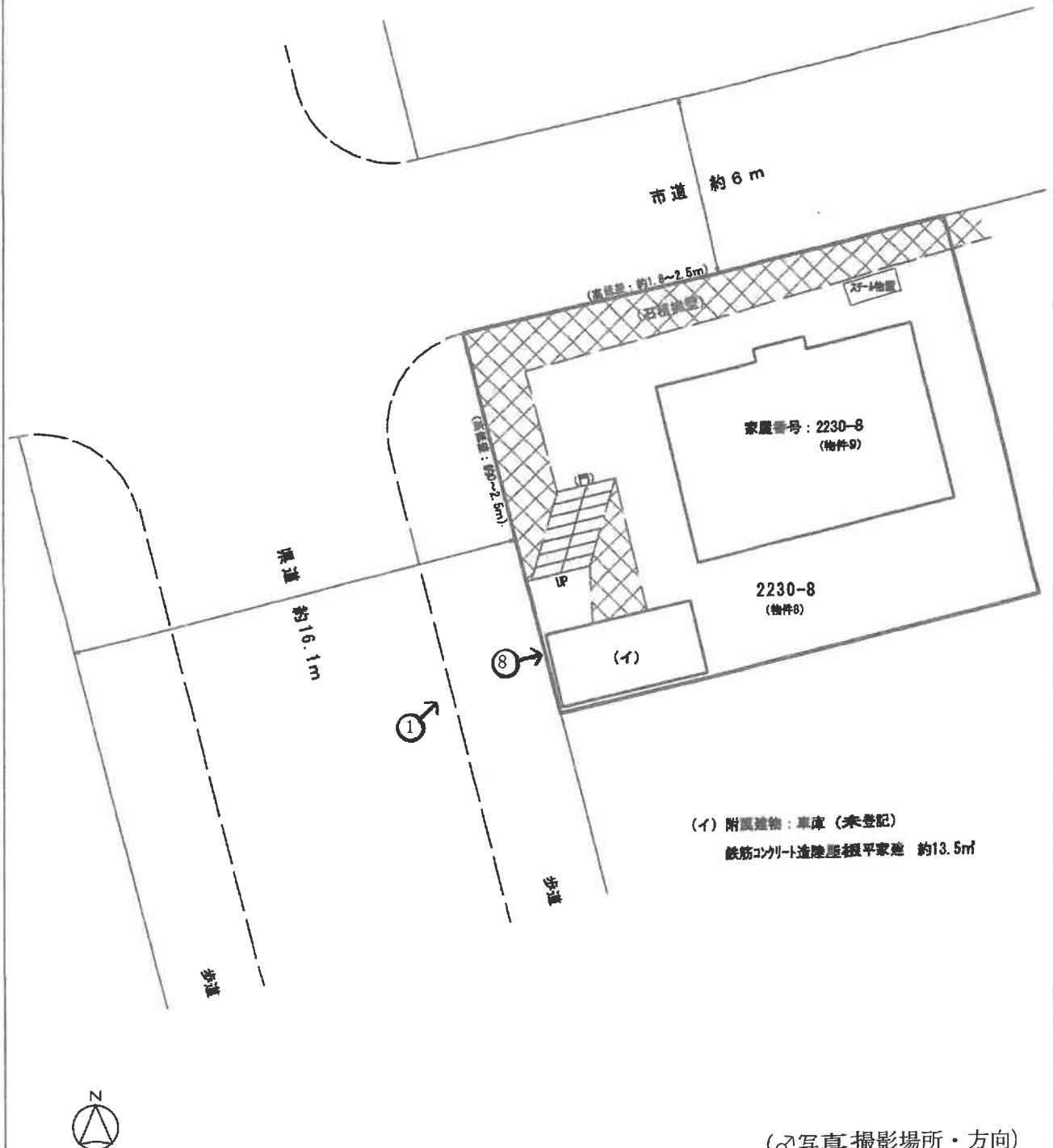
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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 榎原市白樺町2丁目2230-8



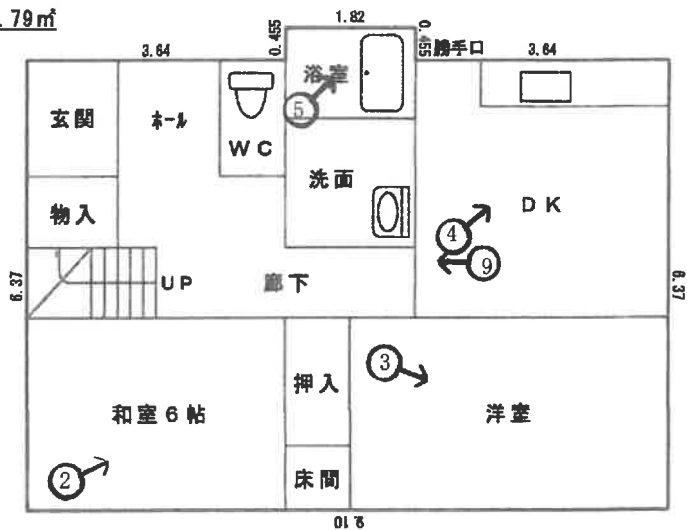
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

家屋番号：2230-8

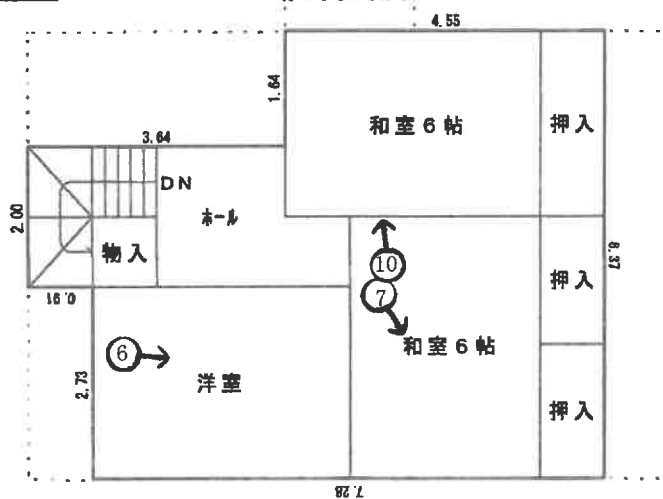
1 階

床面積：58.79㎡



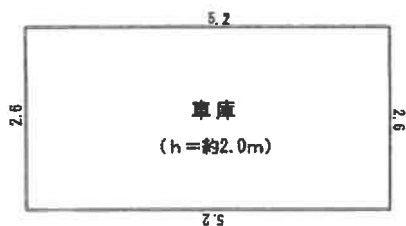
2 階

床面積：43.71㎡



附属建物（未登記）：車庫

鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、約13.5㎡



(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

(未登記附属建物)



②



③



④



⑤



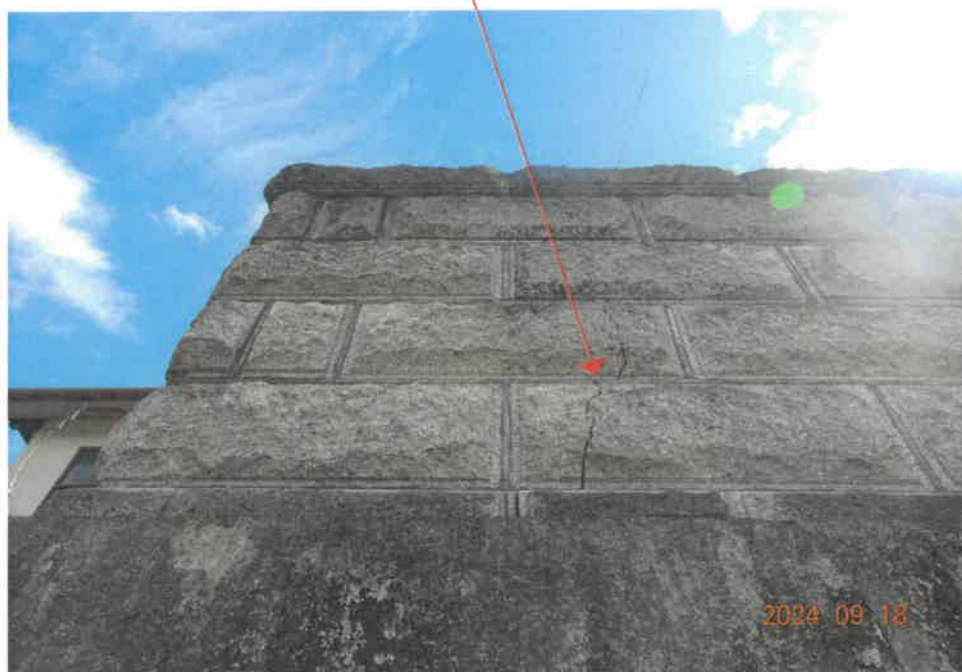
⑥



⑦



⑧
(ブロック塀 クラック)



⑨
(DK天井 雨漏り跡)



⑩
(2階南側和室 内壁汚損箇所)



令和7年7月10日

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

補 充 評 価 書(3/3)

評価人 不動産鑑定士

三 和 浩

本件補充評価書において、令和7年3月3日付の令和6年(ケ)第45号の事件に係る評価書(評価書NO.競250301-5 評価人藤井敬裕)の記載内容の変更の要否につき検討致しました結果、下記の通りご報告致します。

記

①5頁 2.建物の概況及び利用状況(物件9)、主建物の床面積(登記・概測)の「延102.60㎡」を「延102.50㎡」に訂正。※誤記と思われる。

②6頁 第5 評価額算出の過程 1.基礎となる価格②物件9(建物)の主のイ現況延床面積、「102.60㎡」を「102.50㎡」に訂正。※誤記と思われる。

③8頁 第6 参考価格資料 2.固定資産税評価額(令和6年度)物件9「1,222,108円」を「1,222,108円(課税床面積102.56㎡)」に訂正。※固定資産評価証明書により確認。

以上

物 件 目 録

- 8 所 在 奈良県橿原市白橿町二丁目
 地 番 2 2 3 0 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 3 7 . 4 7 平方メートル
- 9 所 在 奈良県橿原市白橿町二丁目 2 2 3 0 番地 8
 家屋 番号 2 2 3 0 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2 階 4 3 . 7 1 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約 1 3 . 5 平方メートル



令和6年(ケ)第45号
令和6年9月18日現地調査
令和7年3月3日評価
評価書NO.競250301-5

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書 (5/5)

(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10,310,000円	
内訳価格	
物件8	¥4,990,000
物件9	¥5,320,000

- 1 一括価格は、物件8・9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8の土地価格は、物件9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9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
8	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
9	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			
【物件8】 ・本件土地を公図等を基に現地概測を行った。その結果、概ね公簿数量を維持するものと思われるが、関係人の立会いを伴わない簡易な測量であることから正確な位置、範囲、数量等については、専門家による調査を要する。 ・隣接地との高低差については土地建物位置関係図参照。 ・擁壁が設置されているがその強度及び適法性については不詳である。 【物件9】 ・1階リビングの床に撓みを確認した。 ・キッチンの天井に雨漏りと推定されるシミを確認した。 ・2階和室の壁材の剥がれを確認した。 ・室内で犬が5匹飼育されていた。そのため室内の随所に引っ掻き傷や臭気を確認した。 ・風呂の扉の開閉不良を確認した。 ・洗面所及び洗濯機の排水不良が発生していた。 ・流し台の水道の水漏れを確認した。 ・掘込車庫部分を未登記附属建物と認定した。 ・車庫上のブロック塀にクラックを確認した。 ・車庫内の壁の随所に塗装の離脱箇所が発生していた。 ・本件は賃貸に供されているが占有状況等については現況調査報告書記載のとおりである。			

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8)

位置・交通	近鉄吉野線「岡寺」駅の北西方約500m(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	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
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1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	法第22条指定区域
	そ の 他 規 制	絶対高さ10m 外壁後退距離1.5m 景観計画区域(専用住宅地エリア) 屋外広告物(禁止区域) 都市計画道路「久米見瀬線」(南西側の県道) 埋蔵文化財包蔵地域(益田池跡)
画地条件 (規模・形状等)	規 模	237.47㎡ (登記面積)
	形 状	ほぼ長方形
	街路との接道方位	南西側・北西側
	街路との高低差	南西:約0m～2.5m程度、道路面より高い 北西:約1.8m～2.5m程度、道路面より高い
	そ の 他	
接面道路	南西側:幅員約16.1m、県道「見瀬五井線」、歩道あり、舗装有り、建築基準法第42条1項1号 北西側:幅員約6m、市道「白樺町135号線」、歩道なし、舗装有り、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	戸建住宅、駐車場の敷地として利用されている。
	隣 地 の 状 況	戸建住宅、市道、県道等
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
土壌汚染等	物件8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(1984年)では「造成中」と記載されている。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9)

		主建物	未登記附属建物
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60年6月20日新築	新築年月日不詳
	経済的耐用年数	約 25 年	約 15 年
	経過年数	約 40 年	不詳
	経済的残存耐用年数	0 年	0 年
仕 様	構 造	木造2階建	鉄筋コンクリート造平家建
	屋 根	セメント瓦葺	陸屋根
	外 壁	主にモルタル等	主にコンクリート等
	内 壁	主にクロス等	主にコンクリート等
	天 井	主にクロス、ボード、 化粧合板等	主にコンクリート等
	床	主にフローリング、畳等	主にコンクリート等
	設 備	台所、便所、風呂場、洗面所等	—
	そ の 他	特になし	—
床面積(登記・概測)		延 102.60㎡	約13.5㎡
現況用途等	階層	1階:居宅 2階:居宅	車庫
	間取り	5DK	—
品 等		劣る	劣る
保守管理の状態		劣る	劣る
建物の利用状況		住居として利用されている。	車庫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。 ・主建物については新耐震基準(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。 ・未登記附属建物については状況から推察して新耐震基準(昭和56年改正)施行以後に建築されたと推定されるが、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。 ・未登記附属建物については建築年月日が不詳であるが現況から判断して経済的残存耐用年数を0年と判断した。		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件8(土地)

物件8の更地価格を算出し、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)
8	118,000	1.06	237.47	0.60	17,822,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価公示地点 檀原-11

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $133,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/113 \div 118,000$

◇ 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
 $100/95 \times 100/99 \times 100/120 \times 100/100 = 100/113$

イ 個別格差: (相乗積) 1.06 方位 +3 角地 +3

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、0.60相当が適切と判断した。

② 物件9(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)
主	180,000	102.60	0.03	554,000
附	100,000	13.5	0.03	41,000
合 計				595,000

ウ 現価率

主 経済的全耐用年数25年・経過年数40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

附 経済的全耐用年数15年・経過年数不詳・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15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
8	17,822,000	0.5	法定地上権	8,911,000

イ 敷地利用権割合： 本件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。

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)
8	17,822,000	-8,911,000	1.00	0.80	0.70	4,990,000
9	595,000	+8,911,000	1.00	0.80	0.70	5,320,000
一 括 価 格 (合 計)						10,310,000

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： 擁壁の強度及び適法性が不詳であ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. 地価公示地点： 榎原-11
所 在： 榎原市白榎町1丁目1115番5
価 格： 133,000 円／㎡
位 置： 近鉄榎原線「榎原神宮前」駅の約650m(道路距離)に位置する。
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 249㎡
供給処理施設： 水道・ガス・下水
接 面 街 路： 北 5.1m 市道
用 途 指 定 等： 第1種低層住居専用地域(40:60)
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
2. 固定資産税評価額（令和6年度）
物件8： 14,816,703 円
物件9： 1,222,108 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. 土地建物位置関係図
5. 間取図(略図)

物 件 目 録

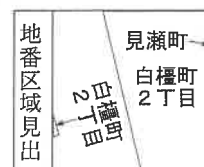
- 8 所 在 奈良県橿原市白橿町二丁目
地 番 2230番8
地 目 宅地
地 積 237.47平方メートル
- 9 所 在 奈良県橿原市白橿町二丁目2230番地8
家屋 番号 2230番8
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 43.71平方メートル





付 近 図



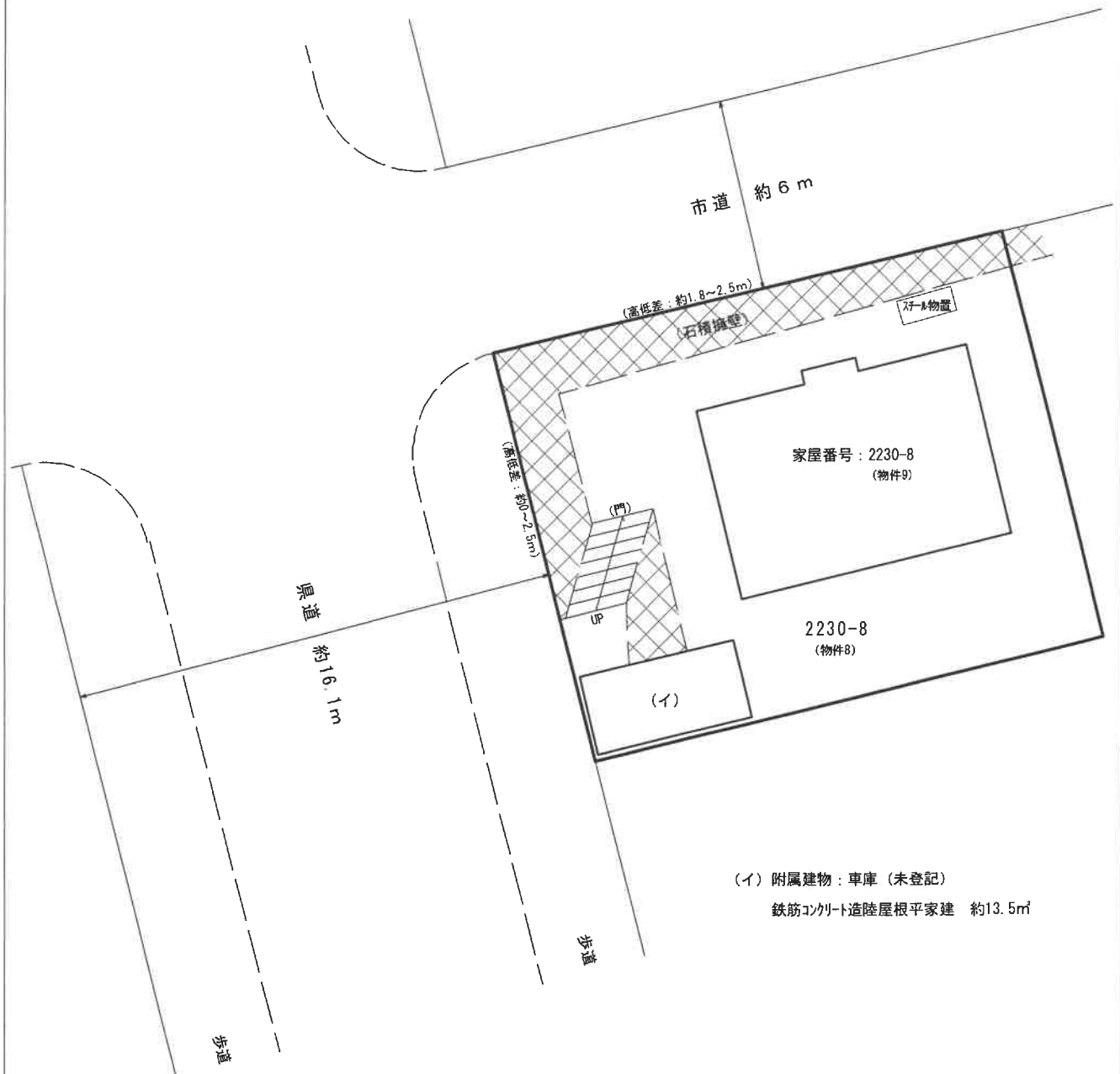


請求部	所在	奈良県橿原市白檀町二丁目				地番	2230番8			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A3 ⇒ A4

土地建物位置関係図

所在 榎原市白檀町2丁目2230-8



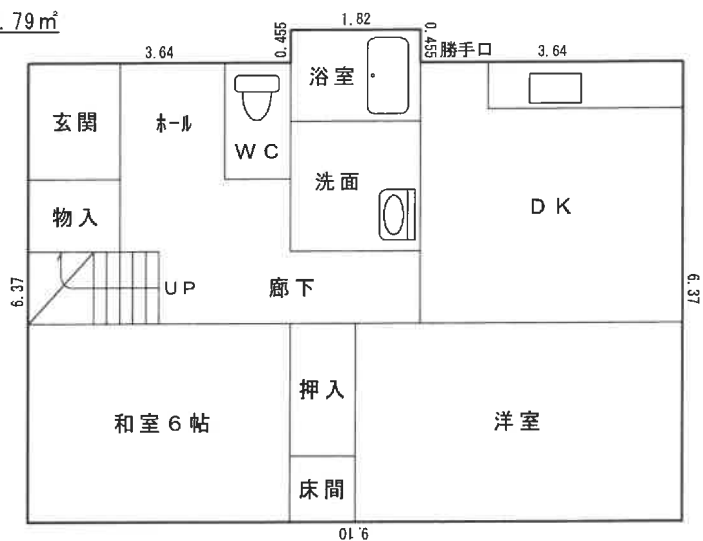
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

家屋番号：2230-8

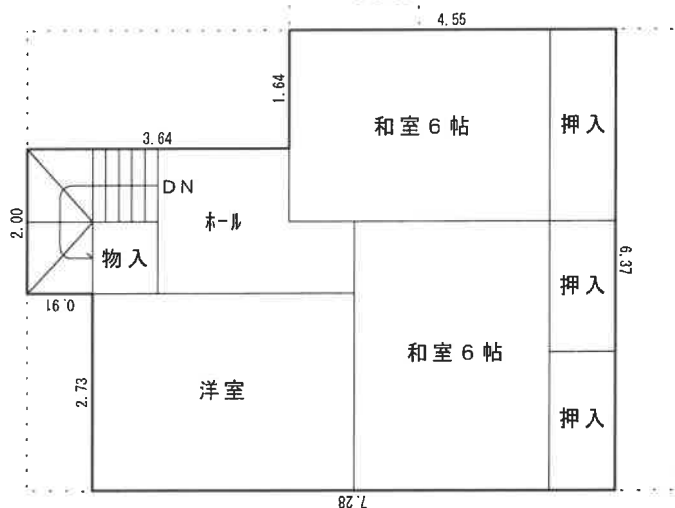
1 階

床面積：58.79㎡



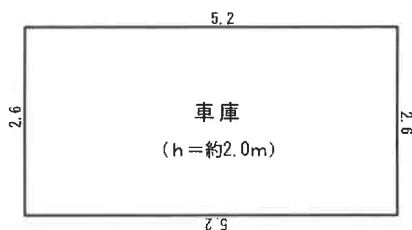
2 階

床面積：43.71㎡



附属建物（未登記）：車庫

鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 約13.5㎡



※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。