

買受申出をされる方へ

本件（令和7年（ケ）第8号）は、

- ・ 物件 1 ～ 3
- ・ 物件 4, 5, 6, 9, 10
- ・ 物件 7, 8, 11

の3単位に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

■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11月 6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11月27日から 令和 7年12月 4日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月11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 8年 1月 8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11月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 奈良県大和高田市大字池田 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 0 5 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 2 | 所 在 | 奈良県大和高田市大字池田 |
| | 地 番 | 1 4 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 2 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|--|
| 3 | 所 在 | 奈良県大和高田市大字池田 1 4 6 番地 6 , 1 4 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 8 . 6 1 平方メートル
2 階 8 1 . 7 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 8 . 6 1 平方メートル
2 階 約 7 1 . 7 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 17.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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 | 奈良県大和高田市大字池田 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6. 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県大和高田市大字池田 |
| | 地 番 | 1 4 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4. 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県大和高田市大字池田 1 4 6 番地 6, 1 4 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 8. 6 1 平方メートル
2 階 8 1. 7 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 8. 6 1 平方メートル
2 階 約 7 1. 7 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 17.83平方メートル



令和 7 年(ケ)第 8 号
令和 7 年 2 月 2 8 日受理
令和 7 年 6 月 25 日提出

現況調査報告書（1）

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

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良県大和高田市大字池田 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県大和高田市大字池田 |
| | 地 番 | 1 4 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県大和高田市大字池田 1 4 6 番地 6, 1 4 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 8 . 6 1 平方メートル
2 階 8 1 . 7 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 . 8 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(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	□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 3				
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: 1階 公簿のとおり 2階 約71.71㎡				
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・車庫(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 [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

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札の表示 なし

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一体的に利用されている（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、確認できなかった。

また、立ち入り調査時に、不動産登記法第14条第1項の地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であると推定されたが、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) 隣接する土地との高低差はなく、概ね等高に接続している。

(4) 郵便受け付近のブロック塀に損壊箇所が存する（別紙添付写真②参照）。

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。また、床面積については概ね公簿どおりであるものと推定された。

(2) 本件建物は、内外部ともに著しい劣化が認められた。

(3) 本件建物の1階部分には、段ボール等の動産が残置されている。

(4) 1階西側の和室（8帖、6帖）の床にベニヤ板が置かれており、立入調査時には視認できなかった損傷箇所等が存する可能性がある（別紙添付写真③参照）。

(5) 1階応接室の床にブルーシートが張られており、床の底が抜けている箇所が存する（別紙添付写真④参照）。

(6) 1階応接室の天井に2階ベランダからの雨漏りが原因と思料される破損箇所が存する（別紙添付写真⑤参照）。

(7) 2階の吹抜部分（約10.0㎡）が登記上の床面積に算入されているため、吹抜部分を除外した床面積を2枚目のとおり報告する。

（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

(8) 附属建物である車庫の天井に雨漏り箇所が存する（別紙添付写真⑭参照）。

4 接面道路

(1) 本件土地は、南側が市道に接面している。その幅員を概測したところ、約4.4m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
☒ 債務者兼所有者会社代表者 A	☒ 本件建物は、空き家です。

(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 3月18日 15：10－15：20	奈良地方法務局葛城支局	全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査
7年 3月24日 15：45－15：50	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
7年 3月26日 14：10－14：15	大和高田市役所	土地・建物関係資料調査
7年 3月28日	執行官室	債務者兼所有者会社に照会文書送付
7年 5月27日 12：45－13：25	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 債務者兼所有者会社代表者 A 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。

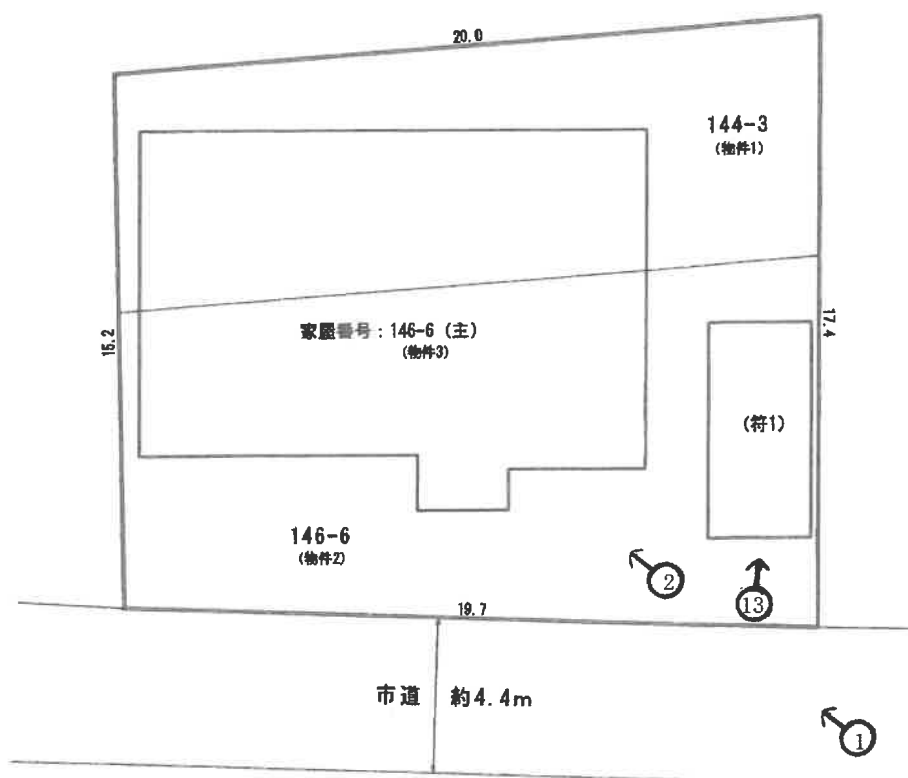
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

(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 大和高田市大字池田144-3, 146-6



(♂写真撮影場所・方向)

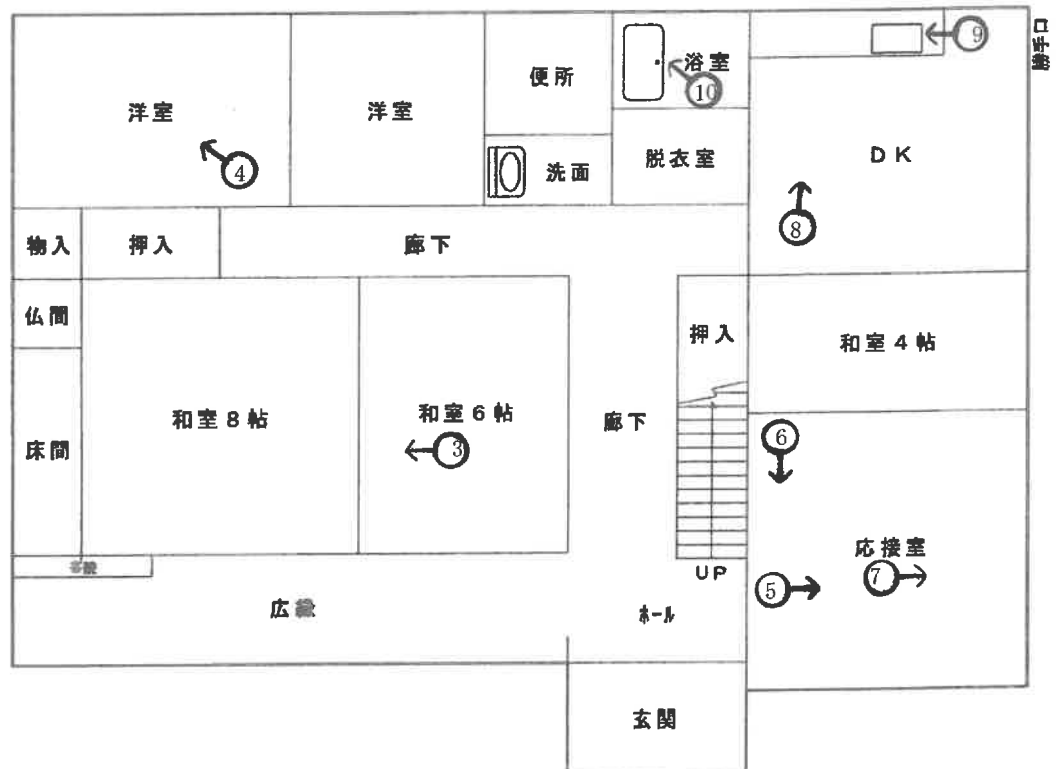
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

家屋番号：146-6

主である建物

1 階



(○写真撮影場所・方向)

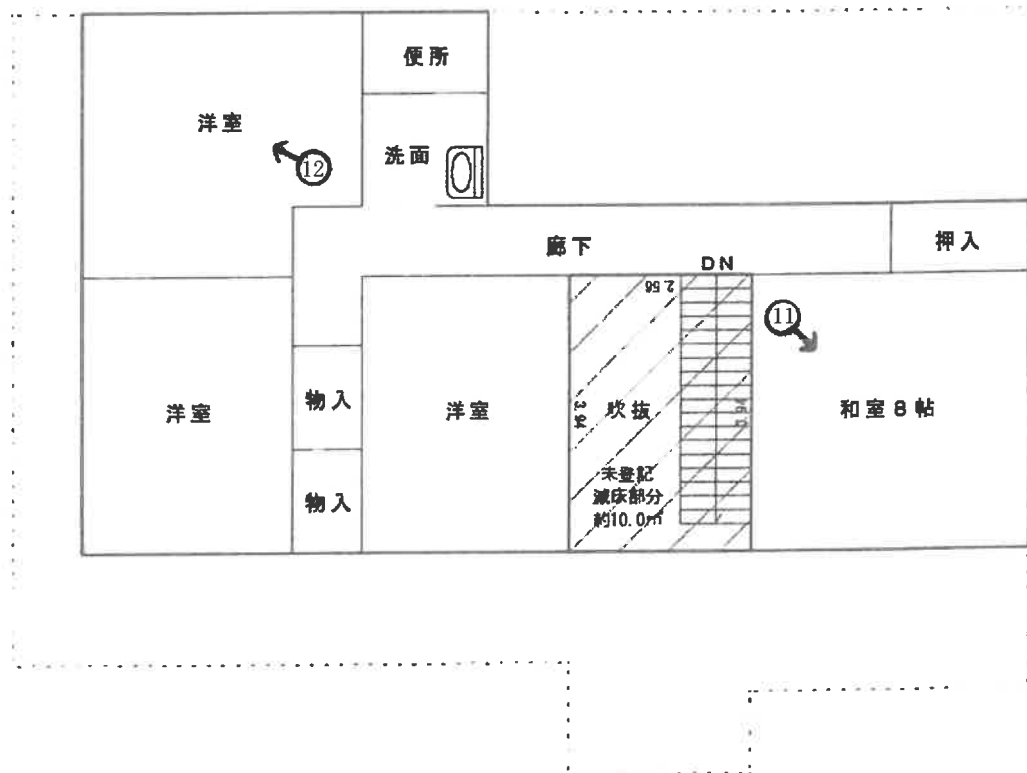
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

家屋番号：146-6

主である建物

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。

間 取 図

家屋番号：146-6
附属建物 符号1



(お写真撮影場所・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



②
(ブロック塀 損壊箇所)



③



④



⑤



⑥
(1階応接室 床の底)



⑦
(1階応接室 天井破損箇所)



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭
(車庫 天井の雨漏り箇所)



令和7年(ケ)第8号

物件1～3

令和7年5月27日 現地調査

令和7年6月12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3,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	790,000円
物件2（土地）	1,050,000円
物件3（建物）	1,940,000円

- 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の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、2 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3 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。			
表札の表示 なし 郵便受けの表示 なし			
本件土地（物件1、2）の現況等 物件1、2の土地は、物件3の建物の敷地として一体的に利用されている。隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、確認できなかった。 なお、立ち入り調査時に、不動産登記法第14条第1項の地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。			
本件建物の1階部分には、段ボール等の動産が残置されている。			
本件建物の1階西側の和室（8帖、6帖）の床にベニヤ板が置かれており、立入調査時には視認できなかった損傷箇所等が存する可能性がある。			
本件建物の1階応接室にブルーシートが張られており、床の底が抜けている箇所が存する。			
物件3建物 床面積 1階 138.61㎡（公簿のとおり） 2階 約71.71㎡（未登記減床部分約10㎡） 計 約210.32㎡			
建築計画概要書（高田土木事務所にて確認） 建築確認無し			
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。			

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	近鉄南大阪線「尺土駅」北東方 約1,500m(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	一般住宅のほかJAや事業所、幼稚園なども見られる地域 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	市街化調整区域 — 70% 400% 無指定 奈良県景観計画区域（一般区域）、居住誘導区域外 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	340.28㎡（登記数量） 間口約19.7m、奥行約17.4m 略台形地 南側の道路に接面（中間画地） 概ね等高
接面道路	幅員・種別 建築基準法	南側：幅員約4.4m舗装市道(陵62号線) 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 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	本管有り 無し 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。また、過去の住宅地図(昭和58年)では、「戸建住宅」の記載がある。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	郵便受け付近のブロック塀に損傷箇所が存する。 大和高田市での調査によると、長期間にわたり上水道が利用されていなかったことから、上水道の引込みは確認できなかった。上水道の蛇口、風呂、便所等が存在したので、上水道が引込みされている可能性は高いと考えられる。ただし、長期間、上水道が利用されていなかったことにより、上水道の利用に支障が出るか不明である。 大和高田市での調査によると、下水道の本管はあったが、対象地域は市街化調整区域にあり、下水道の処理区域外のため下水道は使えない。 埋蔵文化財包蔵地（所在：池田春日若宮神社）の境界付近に位置する。	

2. 建物の概況及び利用状況(物件3)

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49年2月13日新築
	経 済 的 全 耐 用 年 数	約25年
	経 過 年 数	約52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	土壁、クロス、タイル等
	天 井	クロス、石膏ボード、ベニヤ板等
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気設備等
	そ の 他	ベランダ
床面積	(現 況 数 量)	約210.32㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	9DK+応接室+吹抜（未登記減床部分約10㎡）
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅（空き家）として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・2階の吹抜部分（約10㎡）が登記上の床面積に算入されているため、上記の通り吹抜部分の床面積を除外した約210.32㎡を現況の床面積とした。 ・1階応接室の天井に2階ベランダからの雨漏りが原因と思料される破損箇所が存する。 ・それ以外、本件建物には、内外部ともに著しい劣化が認められる。 ・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年以前に建築されており、新耐震基準以前の建物である。 ・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。	

(物件3)

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和49年2月13日新築
	経済的全耐用年数	約25年
	経 過 年 数	約52年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	モルタル塗り等
	床	コンクリート等
	設 備	電気設備等
	そ の 他	電動シャッター
床面積	(登 記 数 量)	17.83㎡
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	車庫
	間 取 り	車庫
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が車庫（空き家）として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・附属建物である車庫の天井に雨漏り箇所が存する。 ・それ以外、本件建物には、内外部ともに著しい劣化が認められる。 「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年以前に建築されており、新耐震基準以前の建物である。 ・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、これに必要なに応じ、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
物件1	31,100	0.99	146.05	0.60	2,698,000
物件2	31,100	0.99	194.23	0.60	3,588,000
計			340.28		6,286,000

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 大和高田-7 時点修正 標準化補正 地域格差

$$45,400 \text{ 円/㎡} \times 98.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 144 \approx 31,100 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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
 $100/98 \times 100 / 100 \times 100 / 147 \times 100 / 100 \approx 100 / 144$

イ 個別格差 0.99 上水道の状況△1%

ウ 地積 340.28 ㎡ 登記数量による。

エ 建付減価補正率 0.60 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
物件3 主建物	160,000	210.32	0.04	1,346,000

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 現況面積を採用

ウ 現価率 経済的全耐用年数25年、経過年数52年、経済的残存耐用年数0年
観察減価率△30%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 30\%) \div 0.04$$
観察減価率は、建物の劣化、市場性を考慮し△30%と査定

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
物件3 附属建物	140,000	17.83	0.04	100,000

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 公簿面積を採用

ウ 現価率 経済的全耐用年数25年、経過年数52年、経済的残存耐用年数0年
観察減価率△30%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 30\%) \div 0.04$$
観察減価率は、建物の劣化、市場性を考慮し△30%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
物件1	2,698,000	0.4 法定地上権	1,079,000
物件2	3,588,000	0.4 法定地上権	1,435,000

ア 建付地価格 前記P7 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) (ア+イ)×ウ×エ×オ
物件1	2,698,000	-1,079,000	1.0	0.7	0.7	790,000
物件2	3,588,000	-1,435,000	1.0	0.7	0.7	1,050,000
物件3	1,446,000	+2,514,000	1.0	0.7	0.7	1,940,000
一括価格(合計)						3,780,000

ア 基礎となる価格 前記P7 1・①・オの価格
建物：前記P8の主たる建物及び附属建物の合計価格

イ 敷地利用権価格 上記P9 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 建物の老朽化の状況、長い間に渡り、上水道等が利用されていないこと、雨漏りなどが認められることなども考慮し、市場性修正率を0.7と査定した。

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0.7を乗じた。

第6 参考価格資料

1. 地価調査 大和高田-7

所 在 : 奈良県大和高田市大字根成柿313番25
価 格 : 45,400円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線 坊城駅 南方 約1,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道、都市ガス
接 面 街 路 : 西3.7m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (70%, 400%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1	:	3,208,061円	
物 件 2	:	4,266,359円	
物 件 3	:	2,809,454円	課税上の延床面積 238.15㎡
計		10,283,874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. 土地建物位置関係図
5. 建物図面・各階平面図写 (A3→A4に縮小)
6. 建物間取図

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県大和高田市大字池田
 地 番 1 4 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 4 6 . 0 5 平方メートル

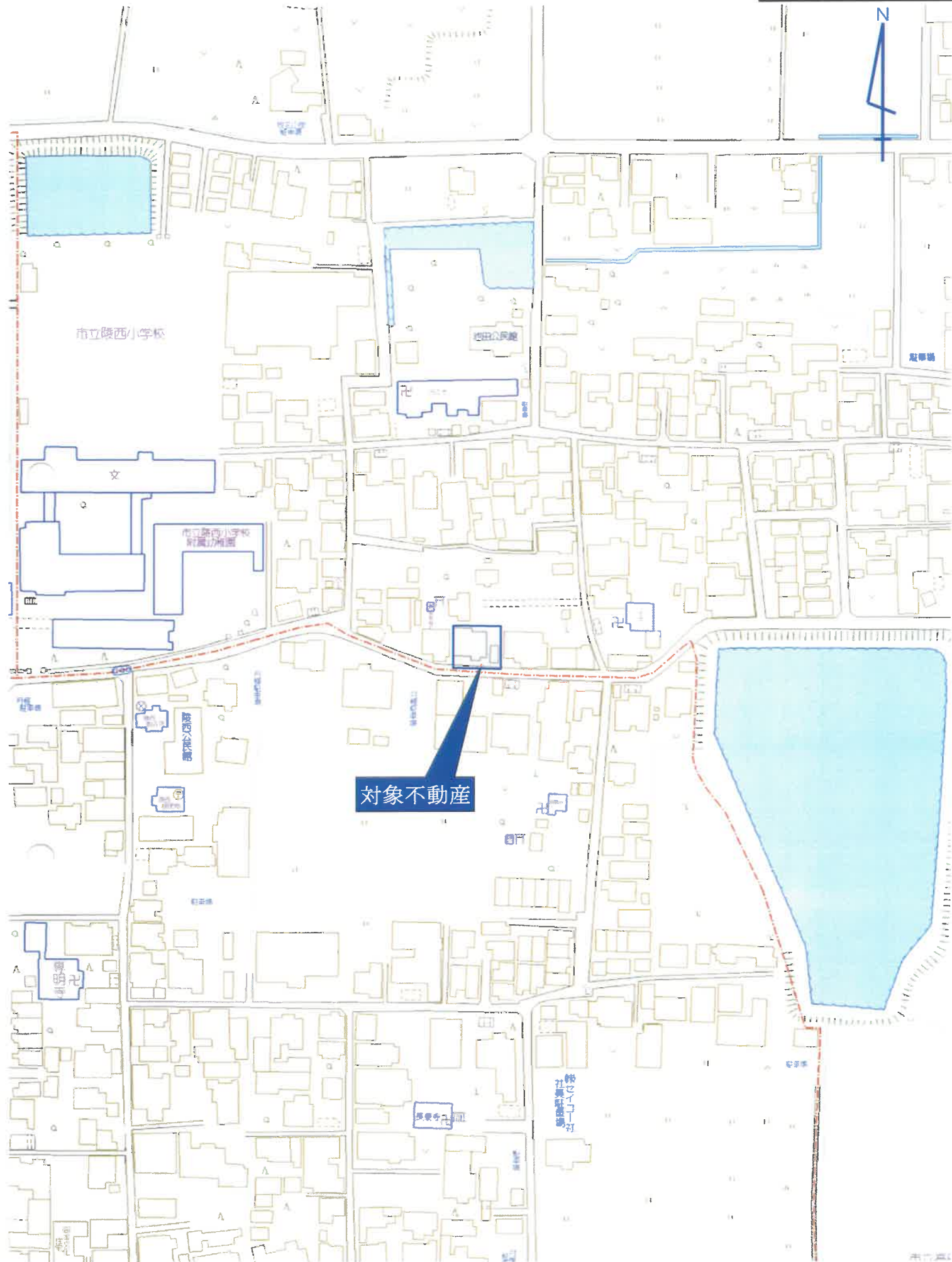
- 2 所 在 奈良県大和高田市大字池田
 地 番 1 4 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 9 4 . 2 3 平方メートル

- 3 所 在 奈良県大和高田市大字池田 1 4 6 番地 6 , 1 4 4 番地 3
 家屋 番号 1 4 6 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 8 . 6 1 平方メートル
 2 階 8 1 . 7 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 7 . 8 3 平方メートル



22





座標値種別：図上測定

-25068.697

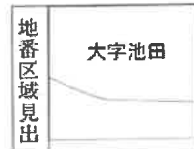


対象不動産

地区外

-25193.697

(座標値種別：図上測定)



請 部 分	所 在					奈良県大和高田市大字池田					地 番	144番3								
出 力 尺	1/500		精 度 分		甲 三		座標系 番号又は 記号		VI		分 類		地図(法第 1 4 条第 1 項)			種 類		地籍図		
作 成 年 月 日							備 付 年 月 日 (原 図)		昭和63年2月22日					補 事 記 項						

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

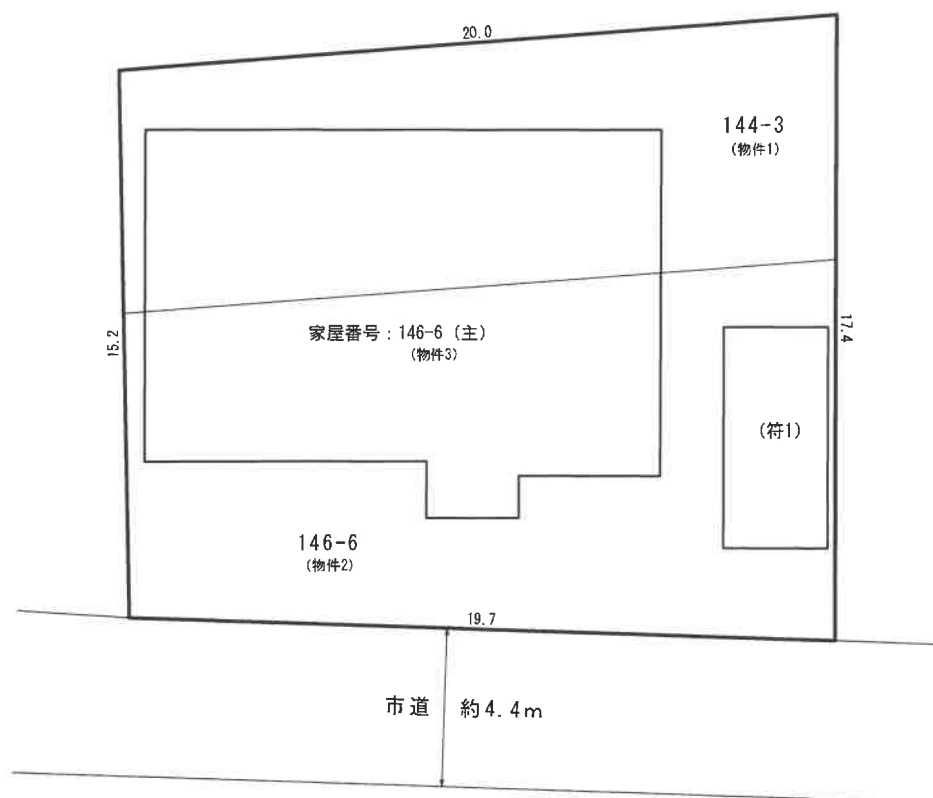
令和7年4月30日

奈良地方法務局葛城支局
登記官請求番号：18-1
(1/1)

公用

土地建物位置関係図

所在 大和高田市大字池田144-3, 146-6

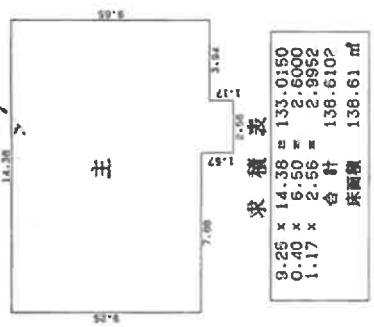
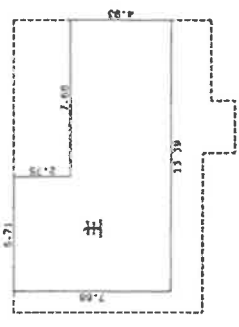
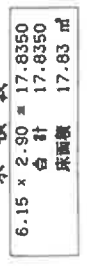


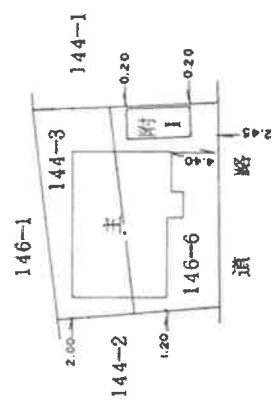
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

登記年月日：平成15年5月14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4月30日 奈良地方方法務局 葛城支局 登記官

201499		各階平面図		建物平面図	
家屋番号 146番6		建物の所在 大和高田市大字池田146番地6、144番地3		縮尺 1/500	
主たる建物		1 階		申請人	
		2 階		1/250	
附属建物		1 階		作製者	
		1 階		成15.4.25 (作製)	
		1 階		縮尺 1/250	
		1 階		1/500	



(北方向)

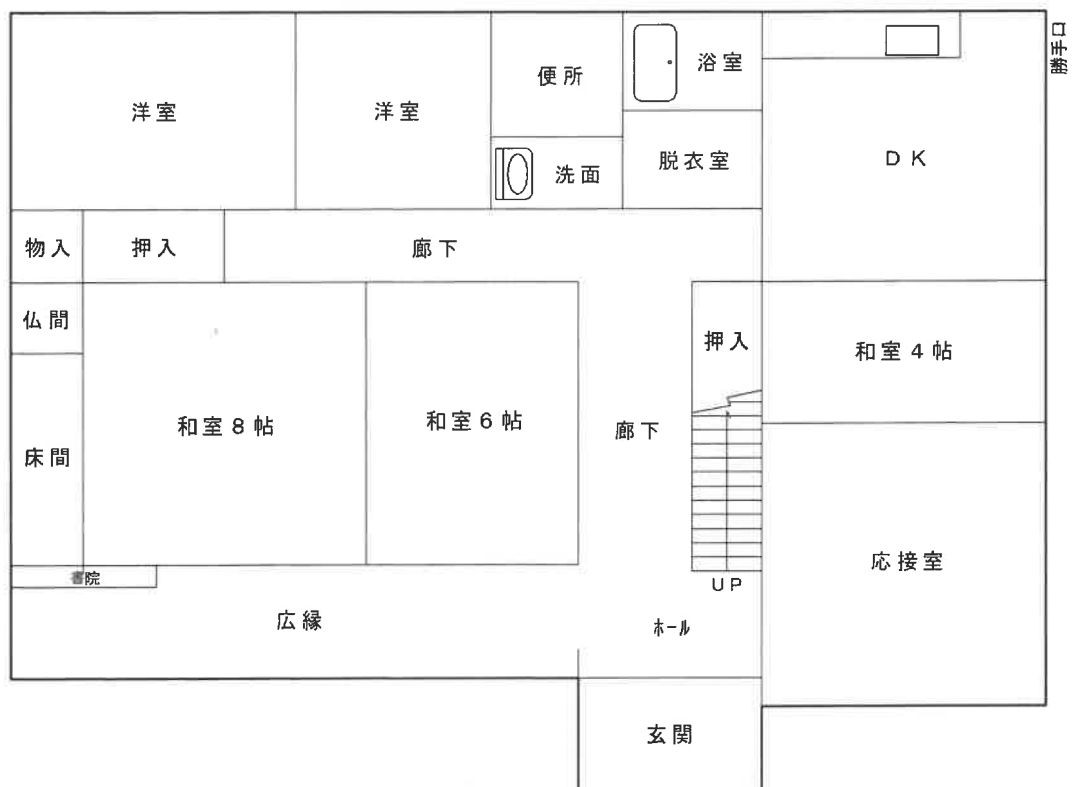
(目録表12)

間 取 図

家屋番号：146-6

主である建物

1 階



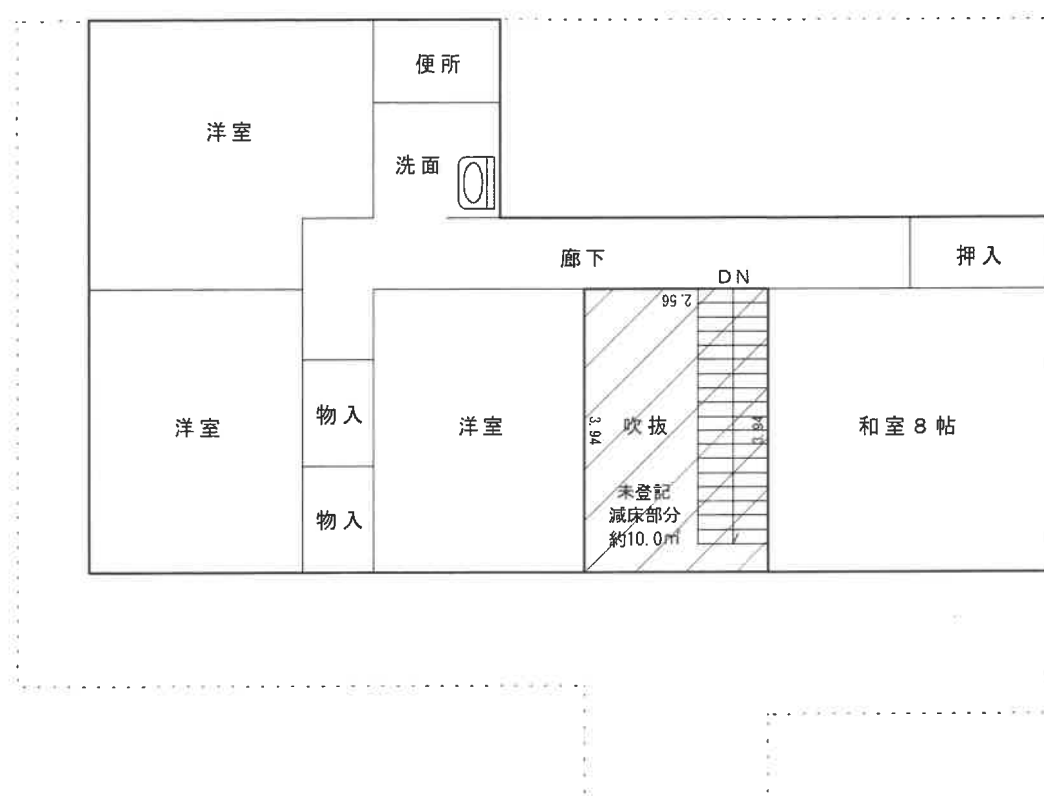
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

家屋番号：146-6

主である建物

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。

間 取 図

家屋番号：146-6

附属建物 符号1

勝手口



車庫

シャッター



※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。