

■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12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 8年 1月15日から 令和 8年 1月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月29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 2月19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12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 目 録

- 1 所 在 奈良県橿原市葛本町
地 番 6 4 5 番 5
地 目 宅地
地 積 1 1 6 . 8 3 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 奈良県橿原市葛本町
地 番 6 4 5 番 4
地 目 宅地
地 積 3 2 . 9 9 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 奈良県橿原市葛本町6 4 5 番地5、6 4 5 番地4
家屋 番号 6 4 5 番 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 6 9 . 8 5 平方メートル
2階 5 8 . 2 1 平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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1～3】

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

【物件番号1, 2】

本件土地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 奈良県橿原市葛本町
地 番 645番5
地 目 宅地
地 積 116.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 奈良県橿原市葛本町
地 番 645番4
地 目 宅地
地 積 32.99平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 奈良県橿原市葛本町645番地5、645番地4
家屋 番号 645番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.85平方メートル
2階 58.21平方メートル
所有者 A



令和 7年(ヌ)第 11号
令和 7年 7月 9日受理
令和 7年 8月 6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 奈良県橿原市葛本町
地 番 645番5
地 目 宅地
地 積 116.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 奈良県橿原市葛本町
地 番 645番4
地 目 宅地
地 積 32.99平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 奈良県橿原市葛本町645番地5、645番地4
家屋 番号 645番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.85平方メートル
2階 58.21平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	檜原市葛本町645番地の5														
土 地	物件1・2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

債務者の亡配偶者氏名の表示が見受けられる。

(2) 郵便受けの表示

表示は見当たらない。

2 目的土地（ただし、本件強制競売事件の対象は、その共有持分2分の1のみである。）の状況

(1) 現地において目的土地（物件1・2）を概測した結果、両土地の形状はおおむね地積測量図のとおりであると思料されるが、両土地は一体となって目的建物の敷地となっており、互いの土地の境界は明らかではない。

(2) 目的土地とその北側に位置する市道との間には里道及び水路が介在しており、市役所担当課職員から聴取したところによれば、目的土地が接面する里道部分は建築基準法上の道路に該当しない。接道状況の詳細については評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況

(1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。

(2) 目的建物は現に住居として使用されており、その内部の状況は別紙添付写真のとおりである。

(3) 各階の内壁に亀裂が散見される。

(4) 2階中央部辺りの天井に雨漏りの痕跡のような染みが見受けられる。

(5) 2階南東側洋室の床が、西向きにやや傾いているように感じられる。

(6) 目的建物内において犬が飼育されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■債務者（A）	<ol style="list-style-type: none"> 1 私が目的建物に居住しています。 2 建物内で犬1匹を飼育しています。 3 目的土地は、表札に表示のある私の亡配偶者が所有していたもので、現在の私以外の共有者は、私の息子と娘です。 4 私は他の共有者らとの間で、特に契約書などは交わしておらず、地代の授受関係などはありません。
■債務者の息子	<ol style="list-style-type: none"> 1 目的土地の共有者間で特に契約書などは交わしておらず、地代の授受関係などはありません。 2 目的建物について、現在、雨漏りなどの不具合は生じていません。

(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)

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、目的建物は債務者が居宅として使用、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

(5枚目)

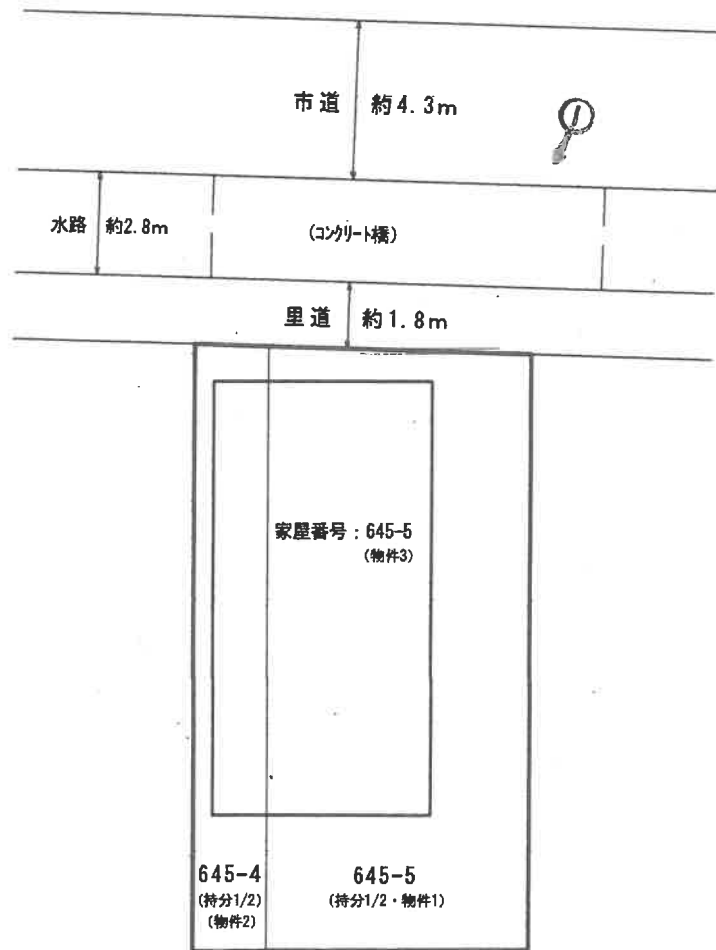
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月10日 15:20-15:35	橿原市役所	課税資料等調査
7年7月10日 15:40-15:55	奈良地方法務局 中和支局	公図等調査
7年7月10日 16:20-16:25	橿原市役所 建築安全推進課	道路等調査
7年7月10日 16:40-17:00	物件所在地	物件及び占有確認 (債務者と面談)
7年7月18日 16:20-16:25	当庁	債務者の息子と通話
7年8月4日 10:50-11:35	物件所在地	立入調査、評価人帯同 (債務者及びその息子と面談)
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図

所在 榎原市葛本町645-4, 645-5



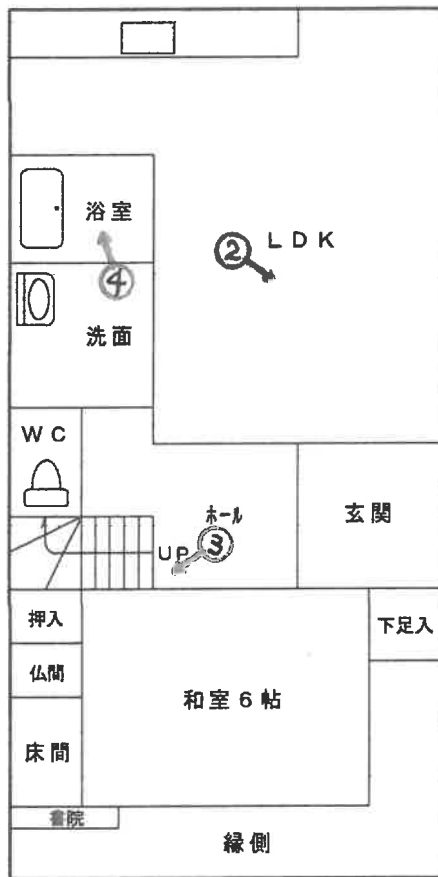
←○写真撮影場所・方向



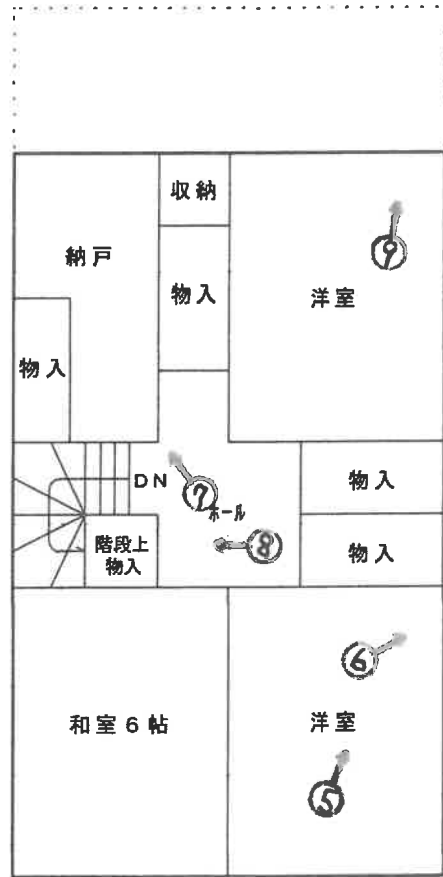
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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。

(お 枚 目)

目的建物

①



②



③

壁の亀裂



(9 枚目)



④



⑤



壁の亀裂

⑥

(10枚目)

⑦

壁の亀裂



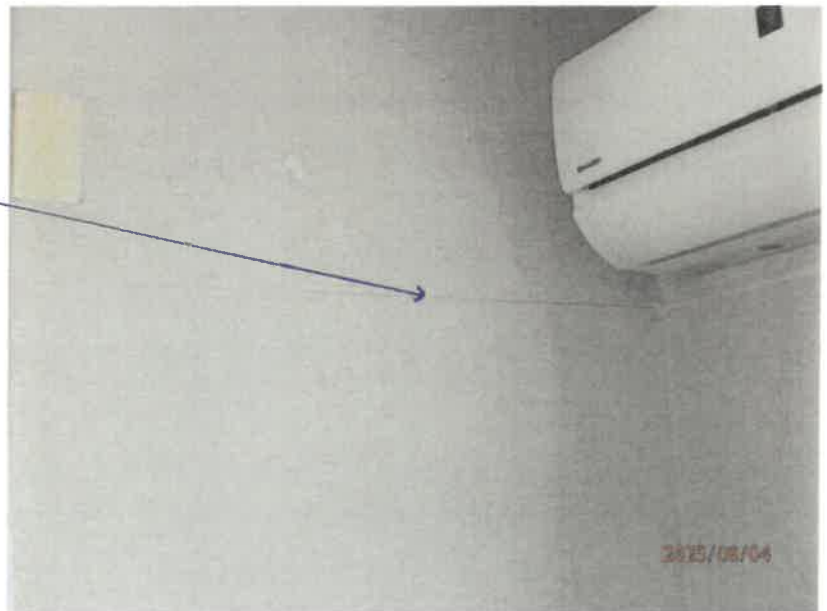
⑧

天井の染み



⑨

壁の亀裂



(// 枚目)

令和7年(又)第11号

令和7年8月4日 現地調査

令和7年8月7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1,280,000円	
内訳価格	
物件1	570,000円
物件2	160,000円
物件3	550,000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 債務者の亡配偶者氏名の表示が見受けられる。 郵便受けの表示 表示は見当たらない。			
目的土地(本件強制競売事件の対象は、その共有持分2分の1のみ)の状況			
現地において目的土地(物件1・2)を概測した結果、両土地の形状は概ね地積測量図のとおりであると思料されるが、両土地は一体となって目的建物の敷地となっており、互いの土地の境界は明らかではない。			
目的土地とその北側に位置する市道との間には里道及び水路が介在しており、市役所担当課職員から聴取したところによれば、目的土地が接面する里道部分は建築基準法上の道路に該当しない。			
目的建物の状況 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。			
各階の内壁に亀裂が散見される。 2階中央部辺りの天井に雨漏りの痕跡のような染みが見受けられる。 2階南東側洋室の床が、西向きにやや傾いているように感じられる。 目的建物内において犬が飼育されている。			
本件土地は、市街化調整区域に所在する土地である。市街化調整区域は市街化を抑制する区域として定められており、自由に建物を建てることはできません。ただし、例外規定がありますので、檀原市役所等の所轄行政庁に十分調査確認のこと。			
建築計画概要書の主要用途が、専用住宅であり、農家住宅でないことから、農業従事者などの属人性が建て替えの要件にならない可能性があるが、過去の農業従事者の状況を詳細に確認しないと建て替えの要件が判別できない。			
建築計画概要書(檀原市役所にて確認) 確認済証交付年月日:昭和61年1月20日、確認済証番号:第0873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()

位置・交通	近鉄樫原線「新ノ口」駅の南東約1,000m(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	一般住宅が見られる水路介在の住宅地域 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	市街化調整区域 — 60% 200% 無指定 屋外広告物許可地域(田園・住宅地エリア) 景観計画区域(田園・住宅地エリア) 宅地造成等工事規制区域(奈良県の都市計画区域全域) 隣地斜線(1.25)、道路斜線(1.25)
画地条件	地積 間口・奥行 画地形状 道路接面 高低差	149.82㎡(登記数量) 間口約9m、奥行約16m 長方形地 北側の里道に接面(中間画地) 等高
接面道路	幅員・種別 建築基準法	北側:幅員約1.8m舗装里道 北側:建築基準法上の非道路
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 有り(大和ガス) 無し
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	北側幅員約1.8m舗装里道の北側に幅約2.8mの水路が存し、その水路を介在し、幅約4.3mの市道が存在する。 樫原市役所によると令和7年4月に水路占用の許可が更新された。 樫原市役所によると、本件土地の西側の住宅の新築工事の際に、建築基準法第43条第1項ただし書き(現行法上は法第43条第2項)に基づく許可を受けて建築されていることから、本件土地について、同様の規定により建て替えの可能性は認められる。ただし、建物の建て替えが認められる余地は残されているが、実際に建て替えることが可能かは、その時、申請しないと分からないので注意を要する。	

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 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和61年6月25日新築 約25年 約40年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 モルタル塗り等 クロス、土壁等 クロス等 畳、フローリング等 給排水衛生設備 ベランダ
床面積	(登 記 数 量)	128.06㎡
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 居宅 4LDK+納戸+縁側
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居宅として使用している。	
特記事項	<p>「特記事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物には、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。 <p>「アスベスト」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>「耐震性」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年6月以降に建築確認を受けており、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	40,500	0.80	116.83	0.80	3,028,000
2	40,500	0.80	32.99	0.80	855,000
計			149.82		3,883,000

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 橿原-8 時点修正 標準化補正 地域格差

$$61,800 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 149 \approx 40,500 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 1.02 (方位1.02)

◇ 地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/110 \times 100 / 100 \times 100 / 135 \times 100 / 100 \approx 100 / 149$

イ 個別格差 0.80 水路介在0.80

ウ 地積 149.82 ㎡ 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
3	180,000	128.06	0.04	922,000

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40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。

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

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	3,028,000	0.1 敷地占有利益	303,000
2	855,000	0.1 敷地占有利益	86,000

ア 建付地価格 前記P6 1・①・オの価格

イ 敷地利用権割合 土地の利用権を敷地占有利益と判断し、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	3,028,000	-303,000	0.5	1.0	0.6	0.7	570,000
2	855,000	-86,000	0.5	1.0	0.6	0.7	160,000
3	922,000	+389,000	1.0	1.0	0.6	0.7	550,000
一括価格(合計)							1,280,000

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 売却対象は土地の共有持分2分の1である。
建物は所有者Aの単独所有である。

エ 占有減価率 減価の必要無し。

オ 市場性修正率 建築基準法上の道路に接道しておらず、建物の建て替えに不確実性が認められること、土地が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. 地価公示 檀原-8

所 在 : 奈良県檀原市曲川町1丁目789番20
価 格 : 61,800円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線 真菅駅 南西方 約1,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 247㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 北 6.0m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1	:	2,319,893円	(土地の持分1分の1の評価額)
物 件 2		655,082円	(土地の持分1分の1の評価額)
物 件 3	:	1,741,212円	
計		4,716,187円	

第7 添付資料

1. 受命物件の位置図 (スーパーマップル・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 奈良県橿原市葛本町
地 番 645番5
地 目 宅地
地 積 116.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 奈良県橿原市葛本町
地 番 645番4
地 目 宅地
地 積 32.99平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 奈良県橿原市葛本町645番地5、645番地4
家屋 番号 645番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.85平方メートル
2階 58.21平方メートル
所有者 A



対象不動産

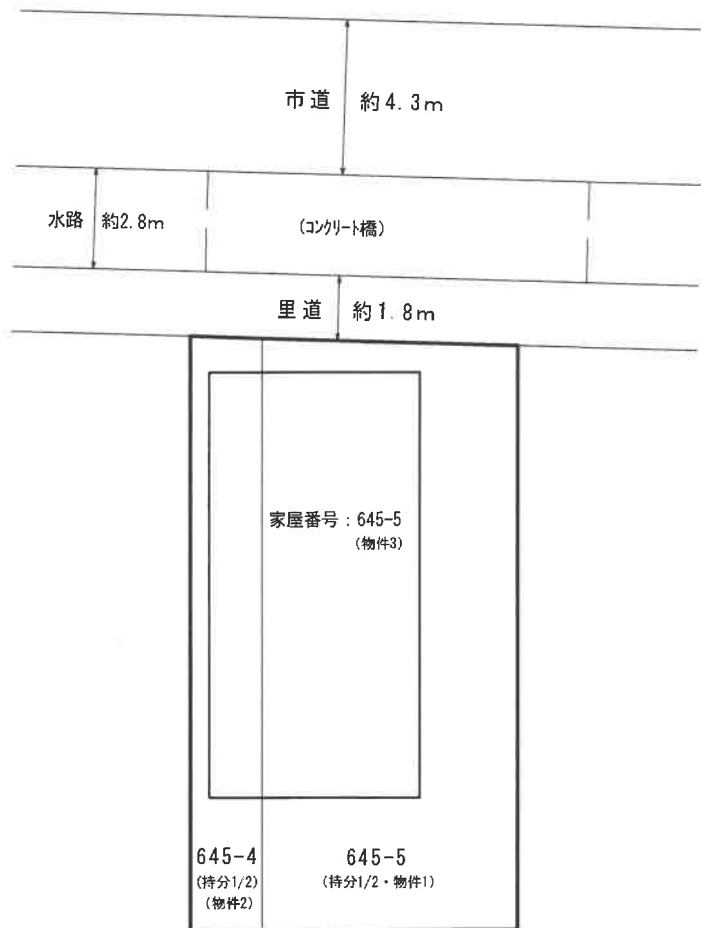
葛本町

葛本町営農
スポーツ広場

葛本街区公園

土地建物位置関係図

所在 檜原市葛本町645-4, 645-5



※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：昭和61年6月28日

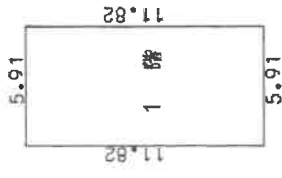
公用

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。
令和7年7月18日 奈良地方方法務局中和支局

登記官

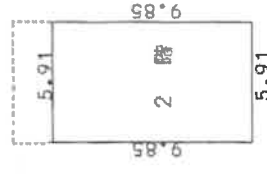
請求番号 4-5

各階平面図



求積

$5.91 \times 11.82 = 69.8562$



求積

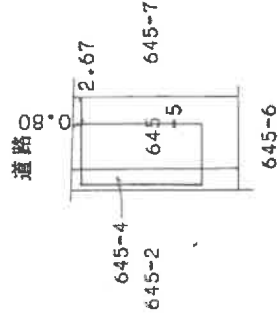
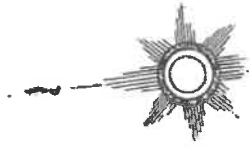
$5.91 \times 9.85 = 58.2135$

建築物各階平面図

家屋番号 645-5

建築物の所在 橿原市葛本町645番地5、同所前番地4

117235

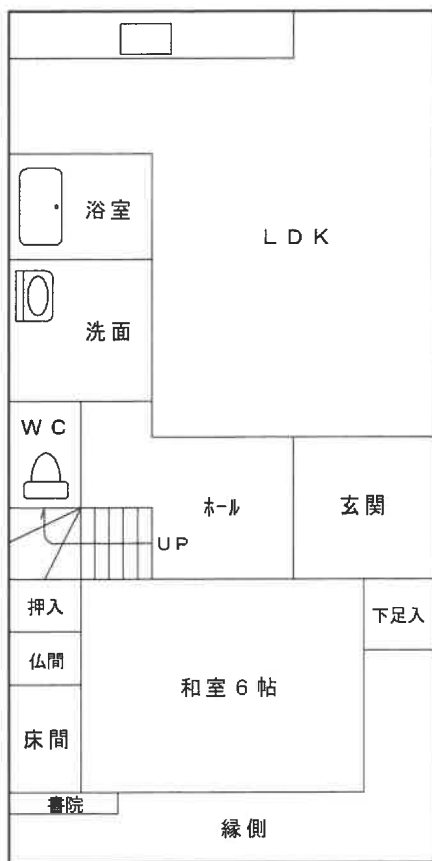


製作者 土井 誠 家屋	縮尺 1/250 昭和61年6月24日作成	申請人	縮尺 1/500
-------------------	-----------------------------	-----	-------------

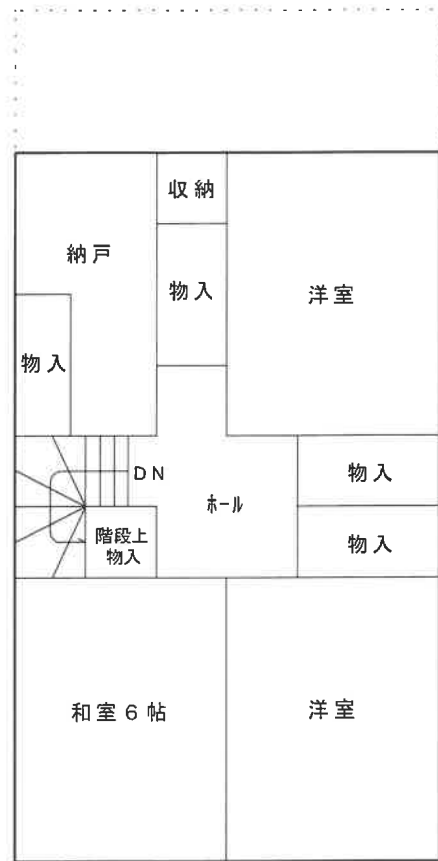
6/28 6/28

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。