

- 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 8 年 1 月 29 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 8 年 2 月 19 日から 令和 8 年 2 月 26 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 5 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 3 月 26 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 8 年 1 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～4	5,780,000 4,624,000	一括	1,156,000	110,997	0
1	570,000				
2	2,680,000				
3	1,150,000				
4	1,380,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 奈良県御所市大字富田

地 番 33番1

地 目 田

地 積 493平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約299.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良県御所市大字富田

地 番 33番2

地 目 宅地

地 積 576.92平方メートル

(現況)

地 目 田

地 積 約703.20平方メートル

所有者 A

3 所 在 奈良県御所市大字富田

地 番 33番3

地 目 宅地

地 積 603.07平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 奈良県御所市大字富田33番地3

家屋 番号 33番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 134.56平方メートル
2階 98.16平方メートル

共有者 A 持分30分の27
共有者 B 持分30分の1
共有者 C 持分30分の1
共有者 D 持分30分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11月25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1～4】

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1, 3】

物件番号1及び物件番号3の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造かわらぶき2階建、床面積：1階約95.1平方メートル、2階約31.5平方メートル）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】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件共有者A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】

- ・土地改良事業等で賦課金の徴収が予定されている。
- ・土地改良事業等による賦課金の滞納あり。
- ・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。



11

物 件 目 録

1 所 在 奈良県御所市大字富田

地 番 33番1

地 目 田

地 積 493平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約299.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良県御所市大字富田

地 番 33番2

地 目 宅地

地 積 576.92平方メートル

(現況)

地 目 田

地 積 約703.20平方メートル

所有者 A

3 所 在 奈良県御所市大字富田

地 番 33番3

地 目 宅地

地 積 603.07平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 奈良県御所市大字富田33番地3

家屋 番号 33番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 134.56平方メートル
2階 98.16平方メートル

共有者 A 持分30分の27

共有者 B 持分30分の1

共有者 C 持分30分の1

共有者 D 持分30分の1



令和 7年(ケ)第 23号
令和 7年 9月30日受理
令和 7年 11月 4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 奈良県御所市大字富田
 地 番 33 番 1
 地 目 田
 地 積 493 平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良県御所市大字富田
 地 番 33 番 2
 地 目 宅地
 地 積 576.92 平方メートル

所有者 A

3 所 在 奈良県御所市大字富田
 地 番 33 番 3
 地 目 宅地
 地 積 603.07 平方メートル

所有者 A

4 所 在 奈良県御所市大字富田 33 番地 3
 家屋 番号 33 番 3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 134.56 平方メートル
 2 階 98.16 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

共有者	A	持分30分の27
共有者	B	持分30分の1
共有者	C	持分30分の1
共有者	D	持分30分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	御所市大字富田33番地の3		
土地	物件1・2・3		
現況地目	☒ 宅地（物件1・3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 田（物件2）		
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1・2） ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1・3土地に下記建物及び目的外建物を所有し、占有している 上記の者が物件2土地を農地（田）として使用し、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が異なる（ ☐ 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A ☐ 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 ☐ 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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	御所市大字富田33番地1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 車庫
構 造	木造かわらぶき2階建
床面積 (概略)	1階 約95.1平方メートル 2階 約31.5平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 (A) ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和60年 月 日頃 (課税資料による) ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	建物は未登記であるが、課税資料及び関係人の陳述に基づき、所有者及び建築者は土地所有者 (A) と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

所有者の姓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（物件1・2・3）の状況

(1) 物件3土地は目的建物の敷地として利用されている他、南東部分は駐車スペースとして利用されており、目的建物の北側外壁沿いには上屋（物干し場等）が設置されている。

(2) 物件1土地は3枚目記載の目的外建物の敷地となっていると見受けられるが、物件2・3土地との境界位置は明らかではない。

(3) 物件2土地の登記地目は宅地となっているが、現況においては北西側に隣接する「32番1」土地と一体の農地（田）として利用されていると見受けられる。

(4) 目的土地を概測したところ、物件3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、物件1土地は地積測量図上、残地であり、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いことなどから、両土地の位置・範囲は判然とせず、その正確な位置・範囲の確定には専門家による測量を必要とするものの、両土地を合わせた現況地積は合算登記数量よりやや小さい可能性があると思料される。

(5) 市役所担当課職員から聴取したところによれば、一画地としての目的土地が、水路を介して接面している南側道路は市道であり、高田土木事務所担当課職員から聴取したところによれば、当該道路は建築基準法上の道路である。接道状況等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) 目的建物は現に居宅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) 目的建物には経年相応の劣化、損耗が認められる。

4 目的外建物の状況

目的外建物は、現に居宅として使用されていると見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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
■所有者A	1 目的建物の私以外の共有者は、いずれも私の子ですが、子らは目的建物に居住しておらず、目的建物は私の住居として使用しています。 2 目的外建物は私が建築した私の所有物件ですが、目的外建物にはBとその家族が居住しています。 3 目的土地の北西側に隣接する「32番1」土地も私が所有しており、物件2土地辺りと合わせて、私が田として耕作しています。
■大和平野土地改良区 事務局職員	1 物件1土地は当土地改良区の受益地です。現況は宅地転用されているのかもしれませんが、転用許可を得ていなければ受益地のままとなります。 2 所有者Aは受益者であり、当土地改良区の組合員として年額1平方メートル当たり5.2円の賦課金を納付する義務があります。賦課金の算出根拠となる受益地としての地積は、登記記録上の地積と異なる場合があります。物件1土地については受益地地積を492平方メートルとして賦課金が算出されていますが、これは測量等の調査に基づくものではありません。 3 賦課金の滞納がある場合は、納付義務が新所有者に承継されます。現在、本年分の賦課金2,558円が未納付です。 4 物件1土地の現況地目が非農地なのであれば、地目変更登記の上、受益地から脱退していただくことになりますが、その際に地区除外決済金206,567円(1平方メートル当たり419円×登記地積)の納付が必要となります。 5 新所有者は土地改良法に基づき、当土地改良区への通知義務があります。詳細は当方へお問い合わせください。 なお、目的土地のうち受益地となっているのは物件1土地のみです。
■御所市農業委員会 事務局職員	物件1土地は転用許可の事実はないものの、現況宅地と認識しており、売買に際し農地法上の許可は不要であり、物件2土地も現況農地とは認識していないため、売買に際し農地法上の許可は不要です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

所有者 A の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者 A 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

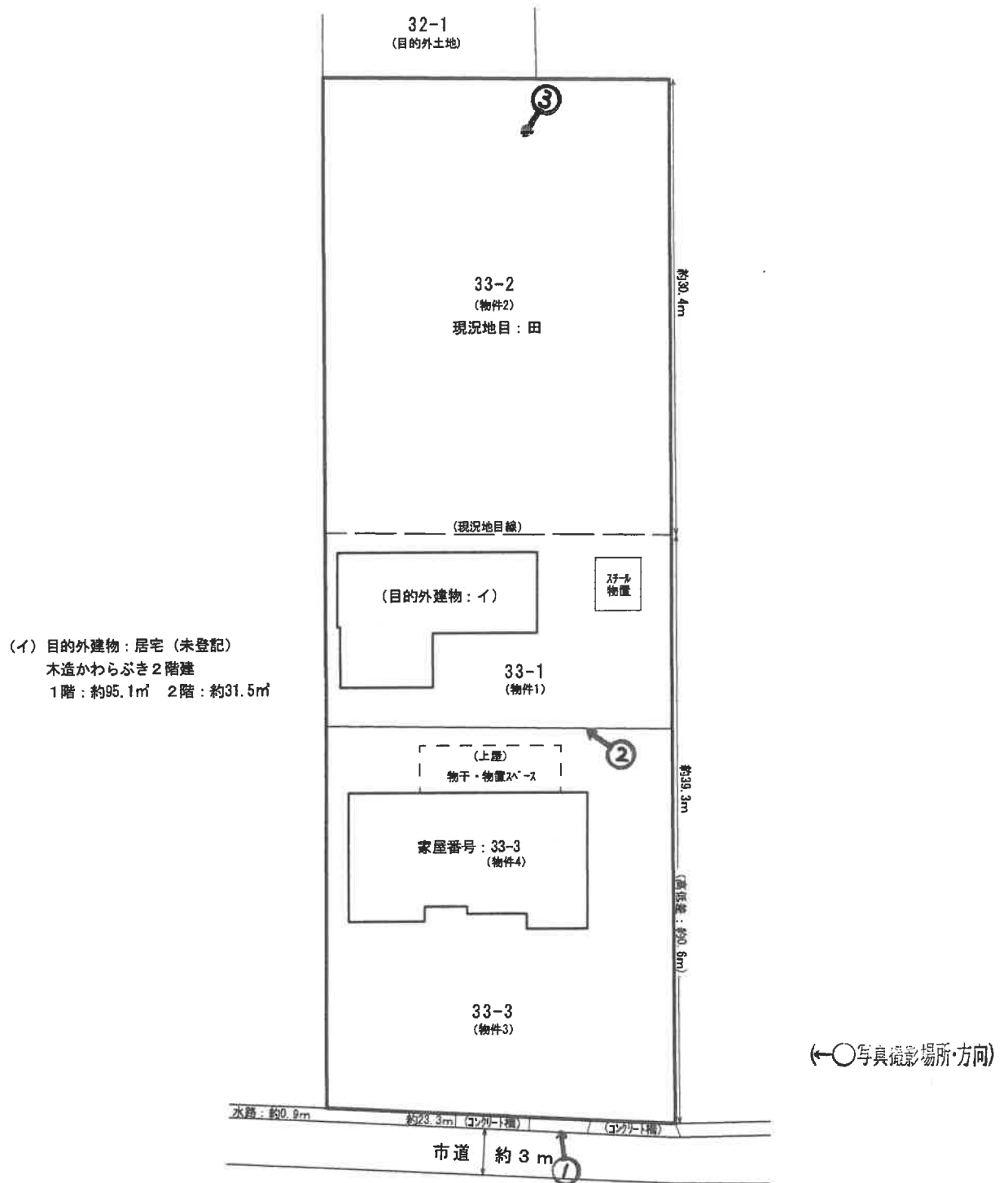
(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月30日 14:15-14:40	御所市役所	課税資料等調査
7年9月30日 14:55-15:10	物件所在地	物件及び占有確認
7年9月30日 15:35-15:50	高田土木事務所	道路等調査
7年9月30日 16:05-16:20	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
7年10月1日 11:00-11:05	当庁	所有者Aと通話
7年10月8日 11:30-11:35	当庁	大和平野土地改良区事務局に電話照会
7年10月22日 13:15-14:50	物件所在地	立入調査、評価人帯同 (所有者Aと面談)
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

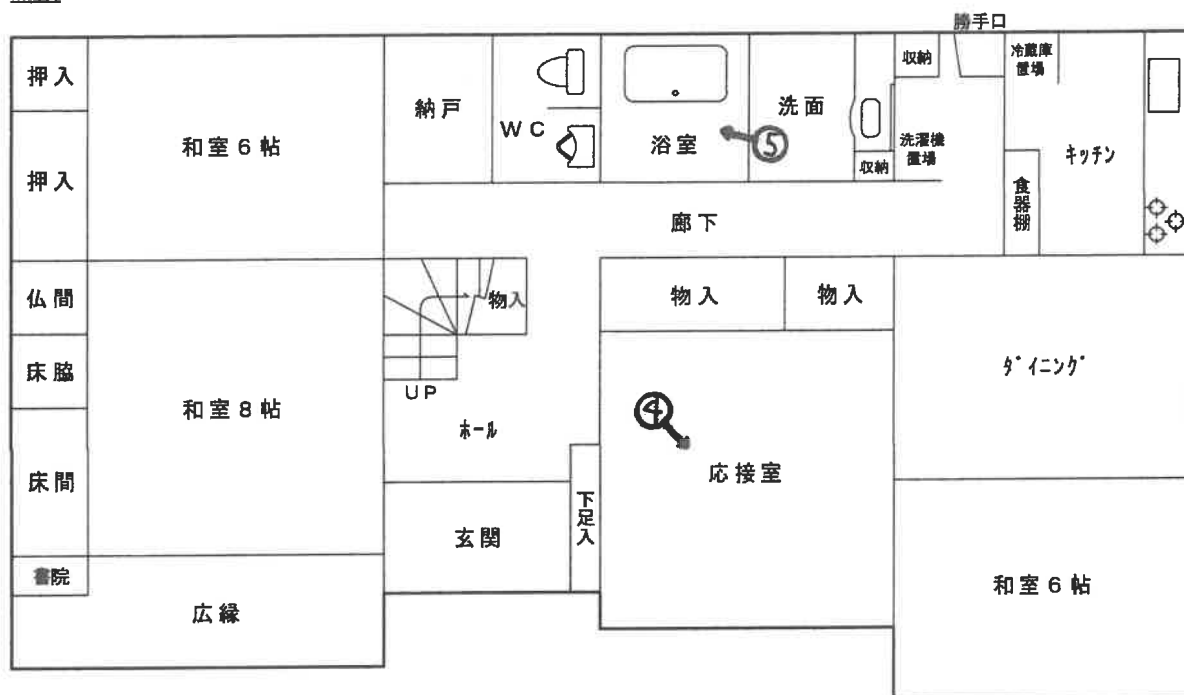
所在 御所市大字富田33-1, 33-2, 33-3



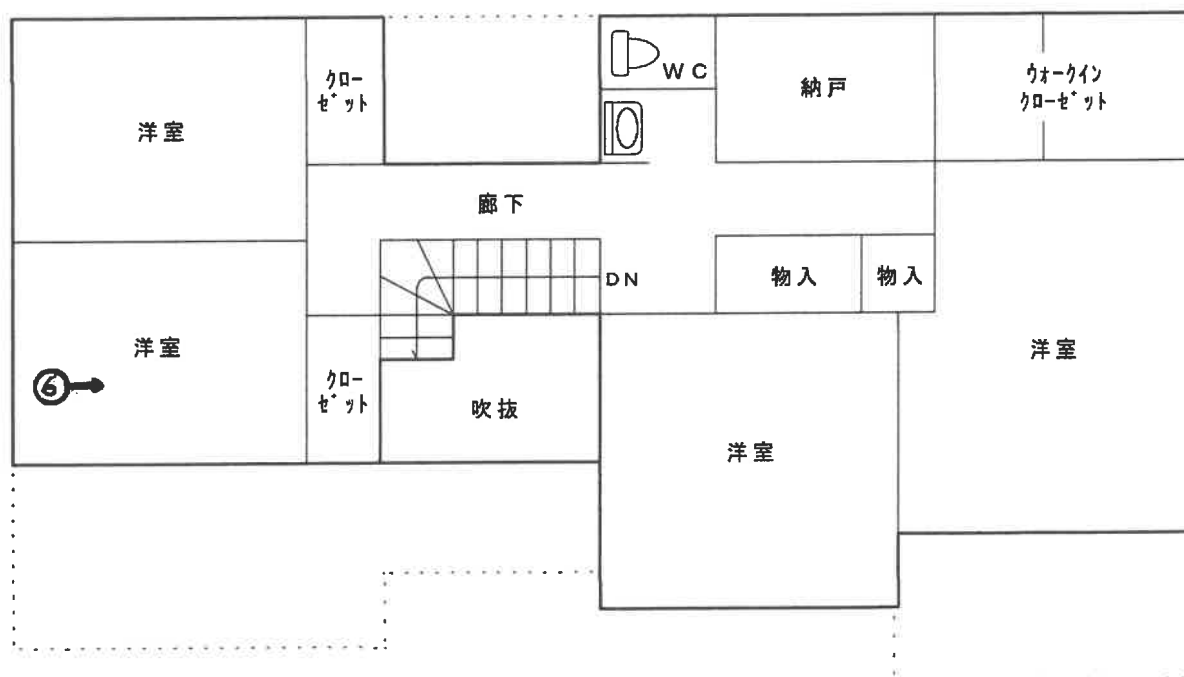
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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。

目的建物



①

目的外建物

物件1土地



②

物件2土地



③

(10枚目)



④



⑤



⑥

(11枚目)

令和7年(ケ)第23号

物件1～4

令和7年10月22日 現地調査

令和7年10月31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5,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	570,000円
物件2（土地）	2,680,000円
物件3（土地）	1,150,000円
物件4（建物）	1,380,000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3の内訳価格は、物件4及び目的外建物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。物件1の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地積につき7ページ参照
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。			
物件4建物と物件1上の目的外建物は、同じ水道メーターを使用している可能性が高い。また、将来的に、分割する場合、物件1上の目的外建物に至る水道管が物件3土地を通っていることに注意が必要である。			
水路占用の許可は御所市役所では把握できていなかったが、所有者に聴取したところ、水利組合から許可を取り水路占用したとのこと。なお、建築計画概要書にも既存橋昭和3年頃築造等の記載が見られる。			
表札等の表示 表札の表示 所有者の姓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(物件1・2・3)の状況 物件3土地は目的建物の敷地として利用されている他、南東部分は駐車スペースとして利用されており、目的建物の北側外壁沿いには上屋(物干し場等)が設置されている。 物件1土地は目的外建物の敷地となっていると見受けられるが、物件2・3土地との境界位置は明らかではない。 物件2土地の登記地目は宅地となっているが、現況においては北西側に隣接する「32番1」土地と一体の農地(田)として利用されていると見受けられる。 目的土地を概測したところ、物件3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、物件1土地は地積測量図上、残地であり、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いことなどから、両土地の位置・範囲は判然とせず、その正確な位置・範囲の確定には専門家による測量を必要とするものの、両土地を合わせた現況地積は合算登記数量よりやや小さい可能性があると思料される。 市役所担当課職員から聴取したところによれば、一面地としての目的土地が、水路を介して接面している南側道路は市道であり、高田土木事務所担当課職員から聴取したところによれば、当該道路は建築基準法上の道路である。			

特 記 事 項
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。 目的建物は現に居宅として使用されている。目的建物には経年相応の劣化、損耗が認められる。 目的外建物の状況 目的外建物は、現に居宅として使用されていると見受けられる。
南側の道路は建築基準法上、法42条2項道路であることから、道路中心から2mのセットバックを要するが、約0.9mの水路がセットバック部分にあたるので、対象地側に道路後退は不要となる可能性がある。買受希望者は高田土木事務所等の所轄行政庁で確認を要する。
建築計画概要書(高田土木事務所にて確認) 確認済証交付年月日:平成6年3月24日、確認済証番号:第617号、検査済証:無し 平成6年10月24日に農家判定があり、農家住宅として建築された可能性が高い。
宅地造成工事規制区域内の敷地である。規制区域内において、宅地造成に関する工事を行う場合は、事前に許可を得る必要があります。具体的には、住宅等の敷地造成や土取り工事、残土処理工事、擁壁設置工事等が該当します。
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、高田土木事務所等の所轄行政庁に十分調査確認のこと。
御所市農業委員会からの農地等の現況に関する回答書(令和7年10月23日) 土地の表示:御所市大字富田33番1 登記地目:田 面積:493㎡ 現況:宅地 転用許可の有無:無し 現状回復命令見込みの有無:無し 権利の設定について:無し 買受適格証明書交付の要否:不要 大和平野土地改良区の受益地か否か:受益地 備考:大和平野土地改良区受益地であるため地目変更時には脱退金の支払いが必要です。

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1～3)

位置・交通	IR和歌山線「玉手」駅 南方 約1,400m(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	御所南ICの東側に農家住宅、神社、農地が見られる地域 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 — 60% 200% 無指定 奈良県景観計画区域(一般区域) 居住誘導区域外 宅地造成工事規制区域(奈良県の都市計画区域全域) 物件1、3:指定区域(7-3秋津B地区) 物件2:指定区域に該当しない。
面地条件	地積 間口・奥行 画地形状 道路接面 高低差	約1605.31㎡(概測数量) 間口約23.3m、奥行約69.7m 略長方形地 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3m舗装市道(秋津60号線) 南側:建築基準法第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	農家住宅の敷地 農家住宅、田、畑等
供給処理施設	上水道 都市ガス 公共下水	有り 無し 無し
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると「田、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61年)では、「農家住宅、田」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	大和平野土地改良区の受益地 ・賦課金の滞納年額2,558円 ・脱退金206,567円	

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	平成6年11月28日新築
	経 済 的 全 耐 用 年 数	約25年
	経 過 年 数	約31年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	サイディング等
	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)	232.72㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	1階：和室3、応接室、DK、納戸、広縁、浴室、洗面等 2階：洋室4、納戸、ウォークインクローゼット等
品等	優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者Aが本建物を居宅として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・設計者：積水ハウス株式会社やまと営業所（建築計画概要書） ・工事施工者：積水ハウス株式会社（建築計画概要書） ・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。 「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	21,600	0.700	299.04	0.60	2,713,000
物件2	21,600	0.504	703.20	1.00	7,655,000
物件3	21,600	0.700	603.07	0.60	5,471,000
計			1,605.31		15,839,000

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 御所-8 時点修正 標準化補正 地域格差

$$21,300 \text{ 円/㎡} \times 98.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 \div 21,600 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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
100/107	100 / 97	100 / 104	100 / 90	100 / 97

注：水路介在は地域格差で考慮した。

イ 個別格差

0.700	物件1：規模大△30%
0.504	物件2：規模大△30%、指定区域外△10%、耕作地△20%
0.700	物件3：規模大△30%

注：規模大は一体地全体の減価要因であり、一律に適用

ウ 地積 約 1,605.31 ㎡

物件1、2は概測数量による。
物件3は登記数量による。

エ 建付減価補正率

0.60	物件1, 3：建物と敷地との適応性、環境との適合性
1.00	物件2：建物が建っていない。

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4 主建物	280,000	232.72	0.03	1,955,000

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31年、経済的残存耐用年数0年
観察減価率△40%、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。

現価率＝{残価率5%＋(100%－5%)×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}×(100%－観察減価率40%)≒0.03

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△40%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	2,713,000	0.4 法定地上権	1,085,000
物件3	5,000,000	0.4 法定地上権	2,000,000
物件3	471,000	0.4 法定地上権	188,000

ア 建付地価格

前記P7 1・①・オの価格

物件3の建付地価格のうち、目的外建物に配分される通路部分を除いた価格は5,000,000円(91.4%)、通路部分を471,000円(8.6%)と査定した。

イ 敷地利用権割合

物件1：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

物件3：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	2,713,000	-1,085,000	1.0	0.5	0.7	570,000
物件2	7,655,000	-0	1.0	0.5	0.7	2,680,000
物件3	5,471,000	-2,188,000	1.0	0.5	0.7	1,150,000
物件4	1,955,000	+2,000,000	1.0	0.5	0.7	1,380,000
一括価格(合計)						5,780,000

ア 基礎となる価格

前記P7 1・①・オの価格

建物：前記P8の主たる建物の価格

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

目的外建物付きの土地や建物の規模の大きな物件であること、権利関係の複雑さ等も考慮し、市場性修正率を0.5とした。

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. 地価公示 御所-8

所 在 : 奈良県御所市大字室1240番外
価 格 : 21,300円/㎡
位 置 : 近鉄御所線 御所駅 南方 約3,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 799㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北6.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (70%, 400%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に神社等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1	:	4,435,028円
物 件 2	:	5,189,972円
物 件 3	:	5,425,217円
物 件 4	:	3,211,573円
計		18,261,790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 奈良県御所市大字富田

地 番 33番1

地 目 田

地 積 493平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良県御所市大字富田

地 番 33番2

地 目 宅地

地 積 576.92平方メートル

所有者 A

3 所 在 奈良県御所市大字富田

地 番 33番3

地 目 宅地

地 積 603.07平方メートル

所有者 A

4 所 在 奈良県御所市大字富田33番地3

家屋 番号 33番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 134.56平方メートル
2階 98.16平方メートル

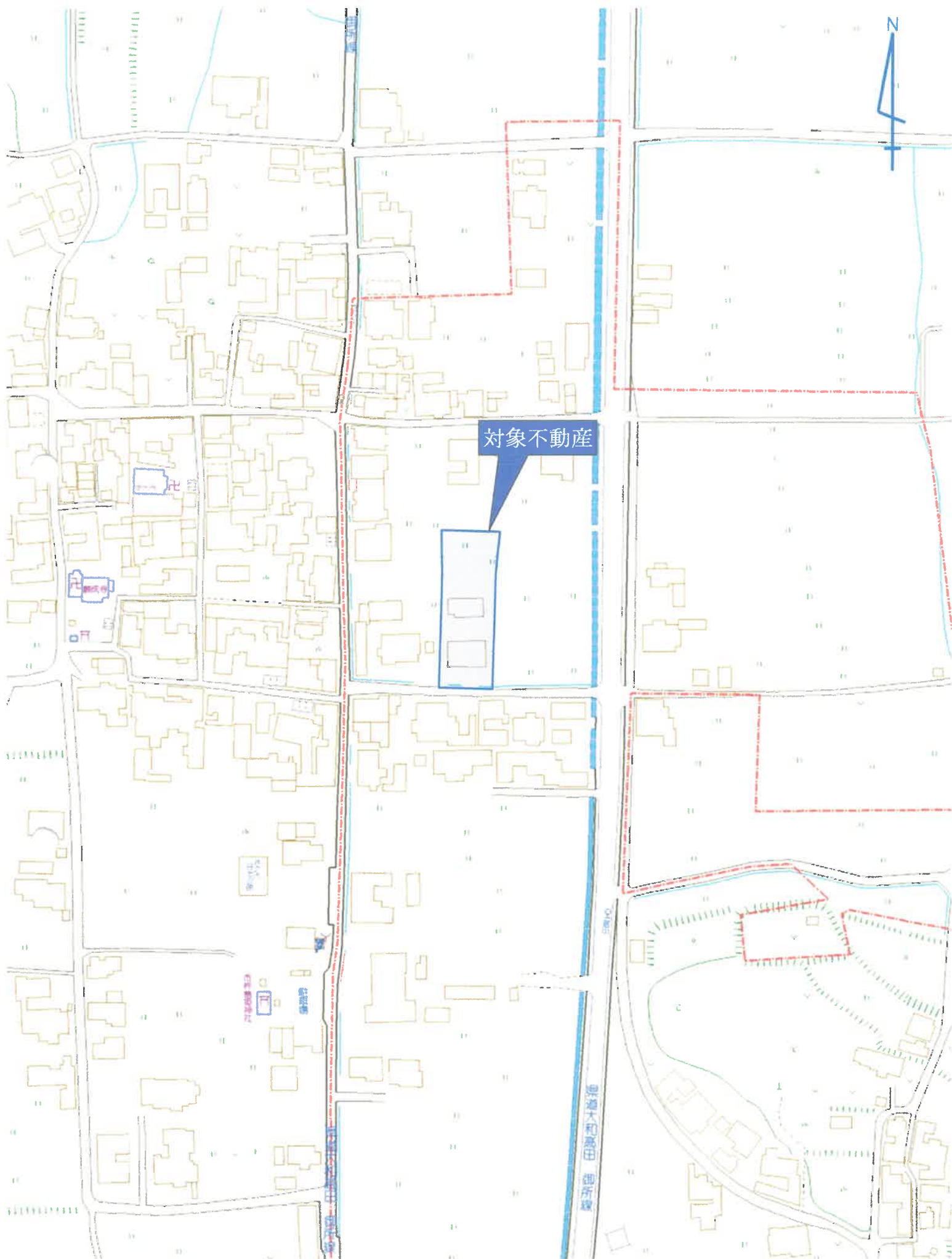


物 件 目 録

共有者	A	持分30分の27
共有者	B	持分30分の1
共有者	C	持分30分の1
共有者	D	持分30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。



請求部	所在	奈良県御所市大字富田				地番	33番3			
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10月2日

奈良地方法務局葛城支局

登記官

請求番号：10-1

(1/2)

公用

[illegible]

登記年月日：昭和53年10月4日

公用

076963

地積測量図

番 33~3, - /

地

土地の所在 御所市大字畷田字茶屋ノ道

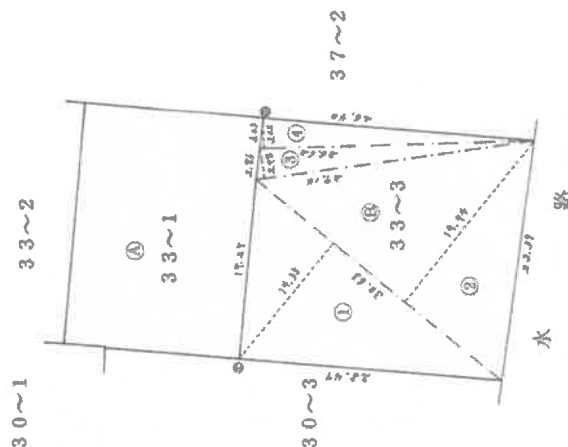
53-10.4

求積（三斜法）

- ① $30.63 \times 14.35 = 439.5405$
- ② $30.63 \times 19.94 = 610.7622$
- ③ $27.14 \times 2.78 = 75.4492$
- ④ $26.62 \times 3.02 = 80.3924$

計 1206.1443
2除 603.07215㎡
地積 603㎡

- ⑤ $1097㎡ - 603.07215㎡ = 493.92785㎡$
地積 493㎡



凡例 ● 旗

(日 測 定 9)

縮尺 1/500

申請人

事務所
土地家屋調査士

昭和53年9月28日作製

作製者

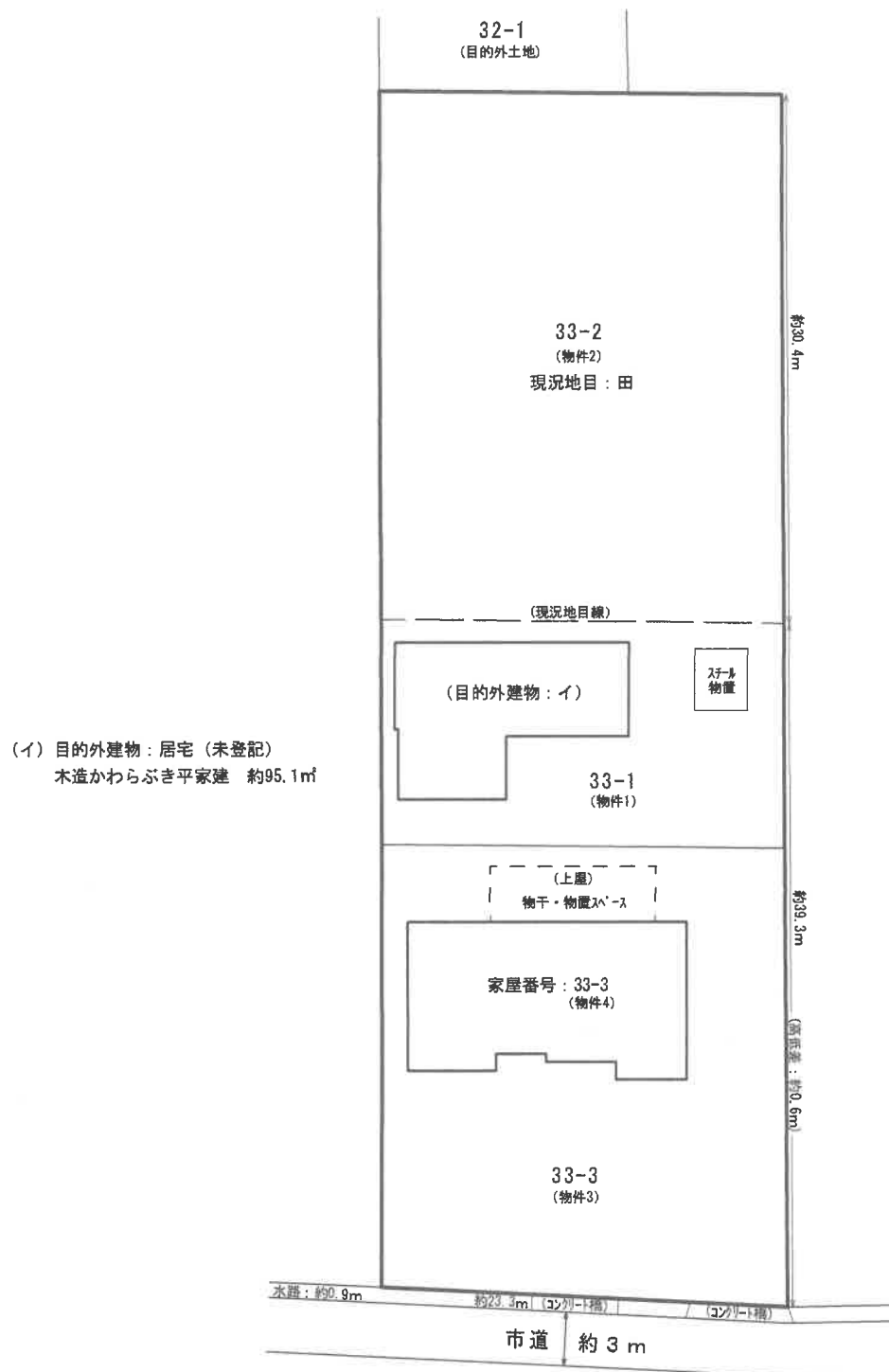
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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10月2日 奈良地方裁判所葛城支部

登記官

土地建物位置関係図

所在 御所市大字富田33-1, 33-2, 33-3



登記年月日：平成6年11月29日

公用

これは図面に記録されている内容を示した書面である。
令和7年10月2日 奈良地方建設局建築文庫

登記官

請求番号：10-3

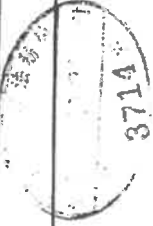
287964 各階平面図

33番3

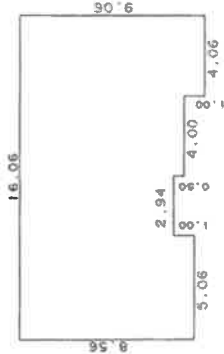
33番3 御所市大字雷田33番地3

建物図面

6.11.29



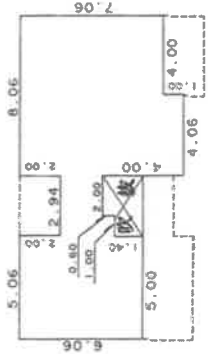
1 階



求積表

8.56	X	5.06	=	43.3136
7.56	X	2.94	=	22.2264
8.06	X	4.00	=	32.2400
9.06	X	4.06	=	36.7836
合計				134.5636
床面積				134.56 m ²

2 階



求積表

6.06	X	5.00	=	30.3000
4.66	X	0.06	=	0.2796
2.66	X	0.94	=	2.5004
2.06	X	2.00	=	4.1200
8.06	X	4.06	=	32.7236
7.06	X	4.00	=	28.2400
合計				98.1636
床面積				98.16 m ²



33-1



水溝

(開発側面)

作製者

6年11月28日 (平成)

縮尺

1/250M

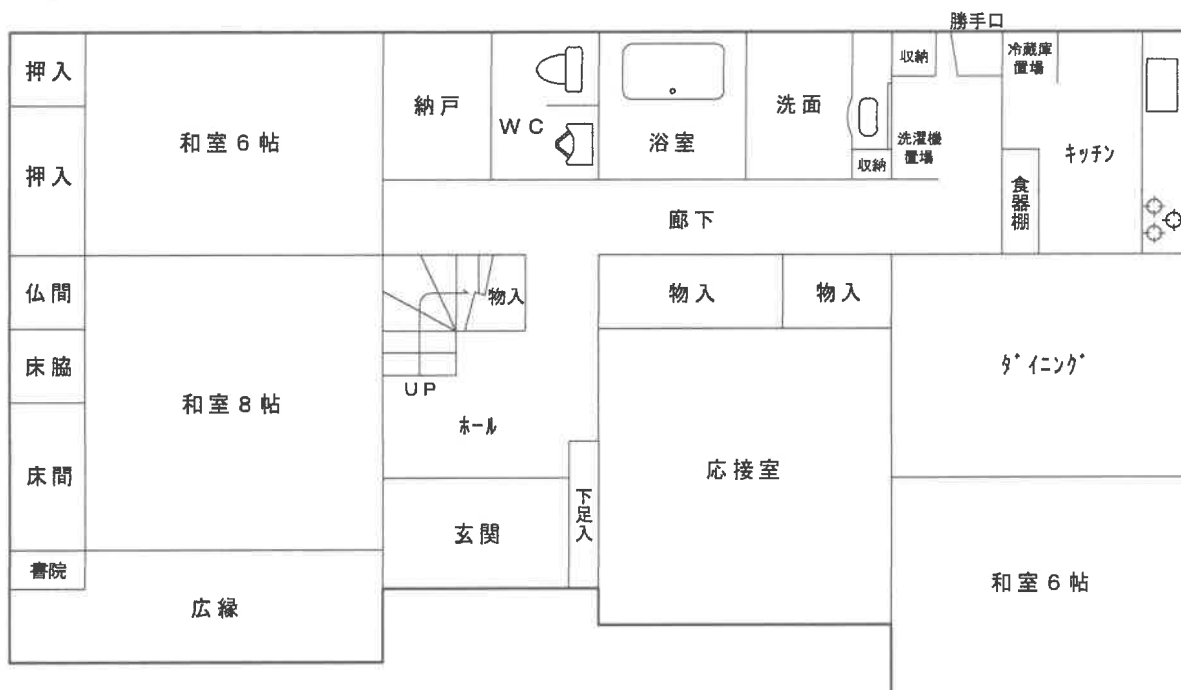
申請人

縮尺

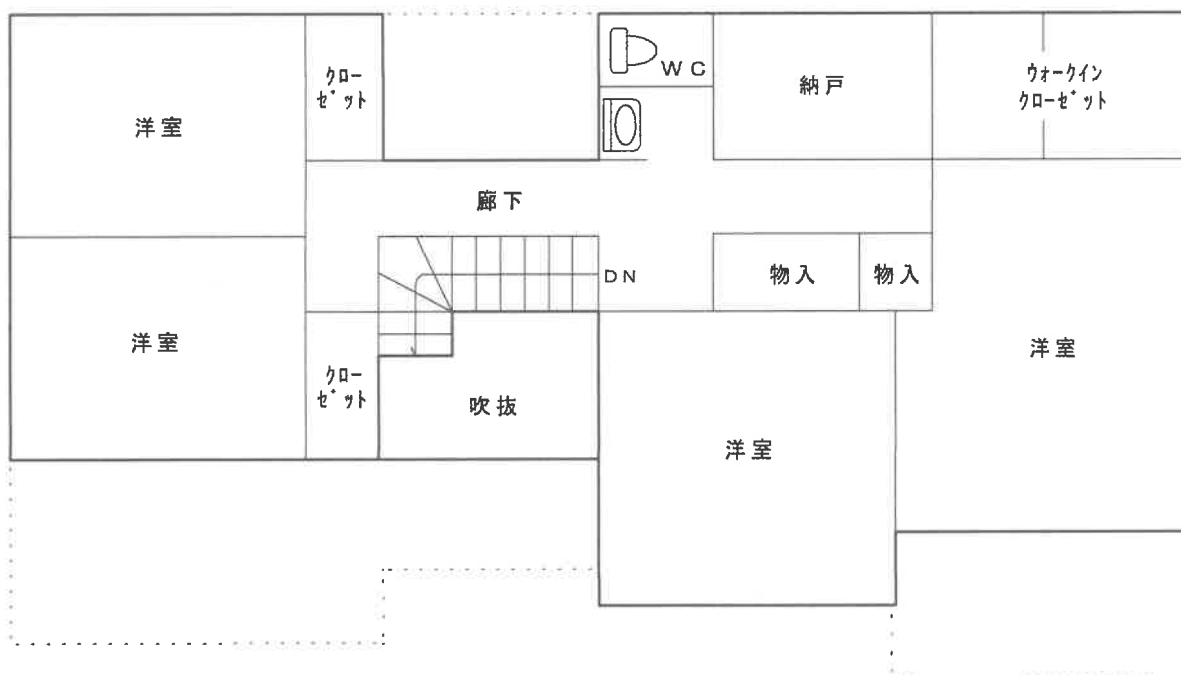
1/500M

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。