

- 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 3月19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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月14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 3月19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 宇陀市榛原あかね台一丁目  
地 番 10番4  
地 目 宅地  
地 積 207.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇陀市榛原あかね台一丁目10番地4  
家屋 番号 10番4の2  
種 類 居宅  
構 造 木造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 68.31平方メートル  
2階 63.76平方メートル

所有者 B



## 物件明細書

令和 8年 1月19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, 2】  
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, 2】  
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。

---

  - 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 宇陀市榛原あかね台一丁目  
地 番 10番4  
地 目 宅地  
地 積 207.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇陀市榛原あかね台一丁目10番地4  
家屋 番号 10番4の2  
種 類 居宅  
構 造 木造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 68.31平方メートル  
2階 63.76平方メートル

所有者 B



令和 7年(ケ)第 35号  
令和 7年10月17日受理  
令和 7年 11月 20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 宇陀市榛原あかね台一丁目  
地 番 10番4  
地 目 宅地  
地 積 207.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇陀市榛原あかね台一丁目10番地4  
家屋 番号 10番4の2  
種 類 居宅  
構 造 木造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 68.31平方メートル  
2階 63.76平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	宇陀市榛原あかね台一丁目10番地4										
<b>土地</b>	物件1										
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )										
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 地図(法第14条第1項)のとおり										
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" 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										
<b>建物</b>	物件2										
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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(空き家) 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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年( )第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">[ 保管開始日</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者(B) <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人(□ ( ) □ ( ))の陳述/□提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	□賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> ■不明
占有開始時期	平成29年 9月21日頃
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	□所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	□占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	□譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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
<p>物件1土地所有者Aと占有者Bとは親族関係にあると推察されることから、占有権原は使用借権である可能性があるが、A、Bのいずれからも陳述が得られず、権原を断定できないため、占有権原は不明として報告する。</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

(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 目的土地の状況

(1) 目的土地は目的建物の敷地となっている他、東部に駐車スペースが存在する。また、目的土地の南東端辺りにはスチール物置が、目的建物の西側外壁沿いにはヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが、それぞれ設置されている。

なお、目的土地は南側隣接地よりかなり高く位置しており、高低差の存する南側隣接地との境界辺りには擁壁が築造されている。

(2) 目的土地を概測したところ、その形状はおおむね公図のとおりであると思料される。

(3) 目的土地の北側接面道路の現況幅員を概測したところ、約9メートルであり、中和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。

## 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。

なお、2階北西側に所在するトイレ及び書斎には1階から2階へ至る階段の踊り場を経て出入りする構造となっており、その書斎の南側には床面積に算入されない収納スペース（蔵）が設置されている（別紙間取図の「中2階」部分参照）。

(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、残置されたものと推察される家財道具類が見受けられるが、建物内における生活実態は認められない。

(3) 北側外壁全般に汚損が見受けられる。

(4) 2階西側洋室の内壁に亀裂が見受けられ、同室の出入口扉には破損が見受けられる。また、同室の北側上部には床面積に算入されない収納スペース（スキップロフト）が設置されている（別紙間取図の2階「収納」部分参照）。

## 4 目的土地上の目的建物以外の登記建物について

管轄法務局において、目的建物以外の登記建物の存否について調査したところ、家屋番号「10番4」の建物は、「平成29年6月17日取壊し」を原因として登記が閉鎖されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

立入調査の結果から、目的建物は所有者Bが居宅（空き家）として使用、占有しているものと認める。

なお、立入調査実施時に、目的物件につき権利を主張する者は速やかに届け出るよう記載した文書を目的建物内に差し置いたが、届出はない。

おって、当職は目的土地所有者A宛照会書を送付したが、Aからは回答がない。

(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)

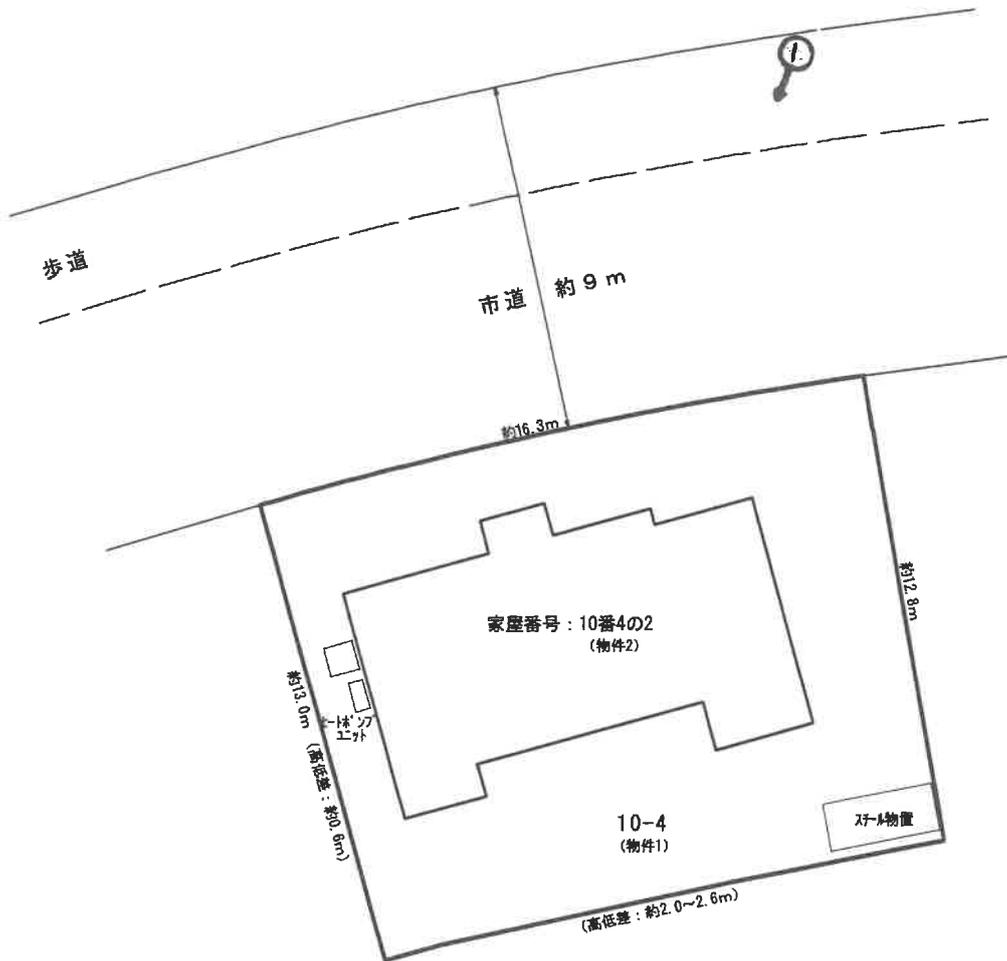
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月17日 15:35-15:50	奈良地方法務局 中和支局	公図等調査
7年10月17日 16:05-16:15	中和土木事務所	道路等調査
7年10月17日 16:40-16:55	宇陀市役所	課税資料等調査
7年10月17日 17:10-17:20	物件所在地	物件及び占有確認
7年10月29日 11:35-11:45	物件所在地	在宅要請書投入
7年11月4日 : - :	当庁	所有者A宛照会書送付(無回答)
7年11月5日 9:40-11:00	物件所在地	立入調査, 評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月 5日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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 宇陀市榛原あかね台1丁目10-4



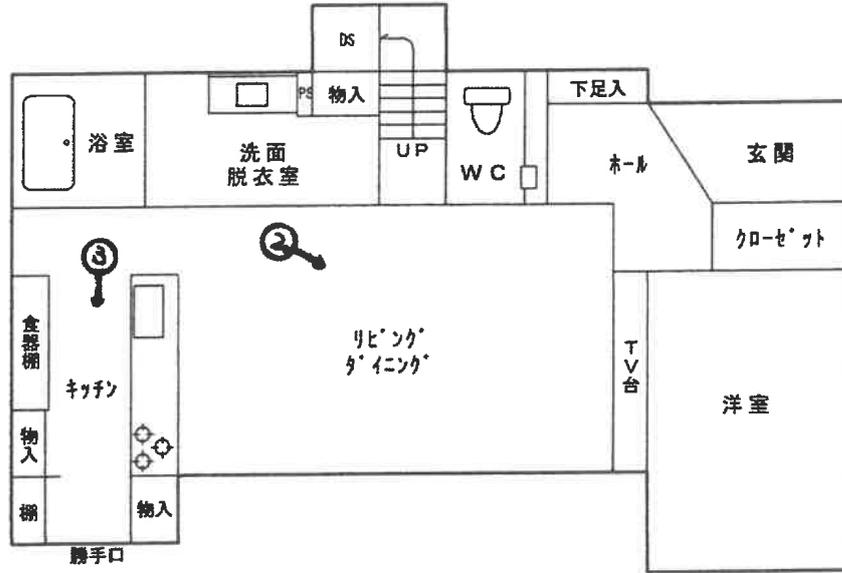
←○写真撮影場所・方向



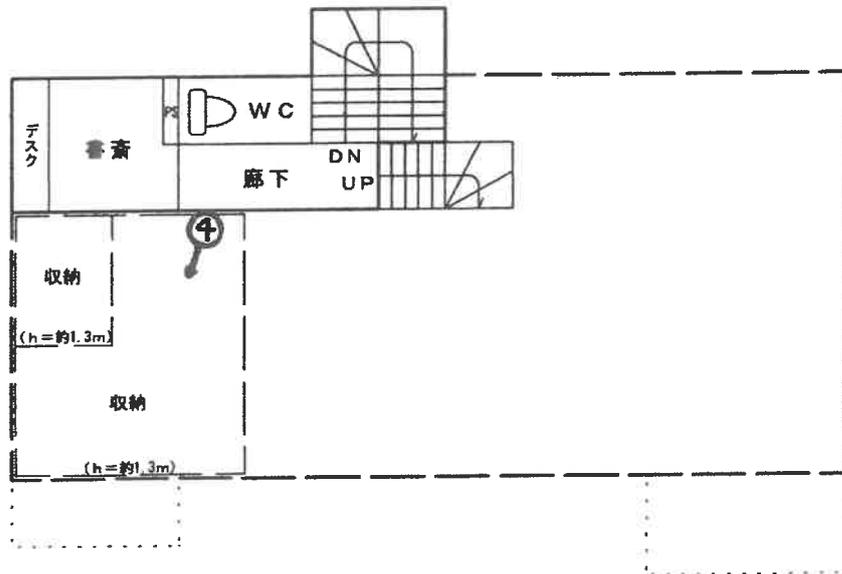
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

# 間 取 図

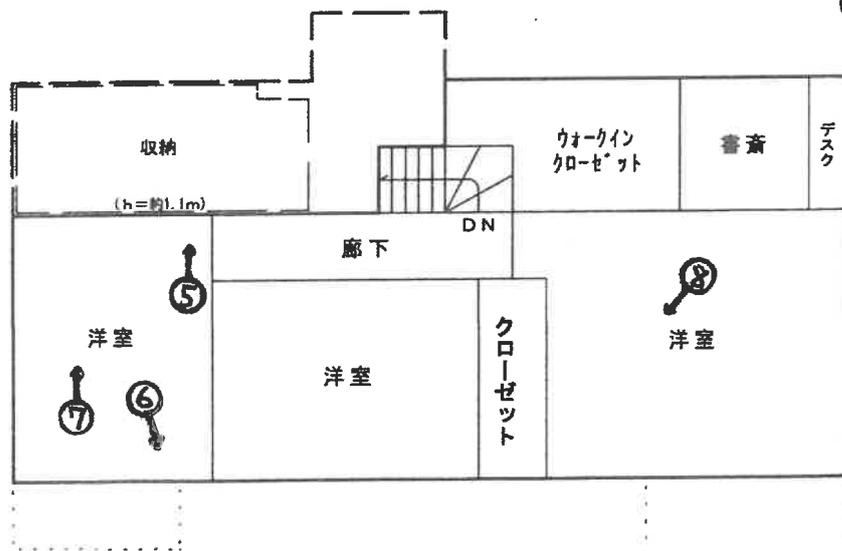
1 階



中 2 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。

( 8 枚目 )

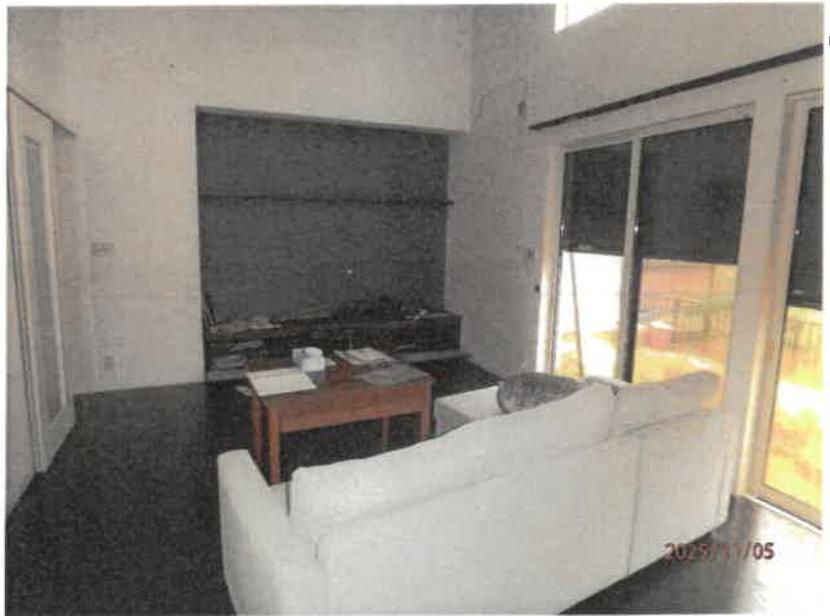
目的建物

外壁汚損

①



②



③



( 9 枚目 )

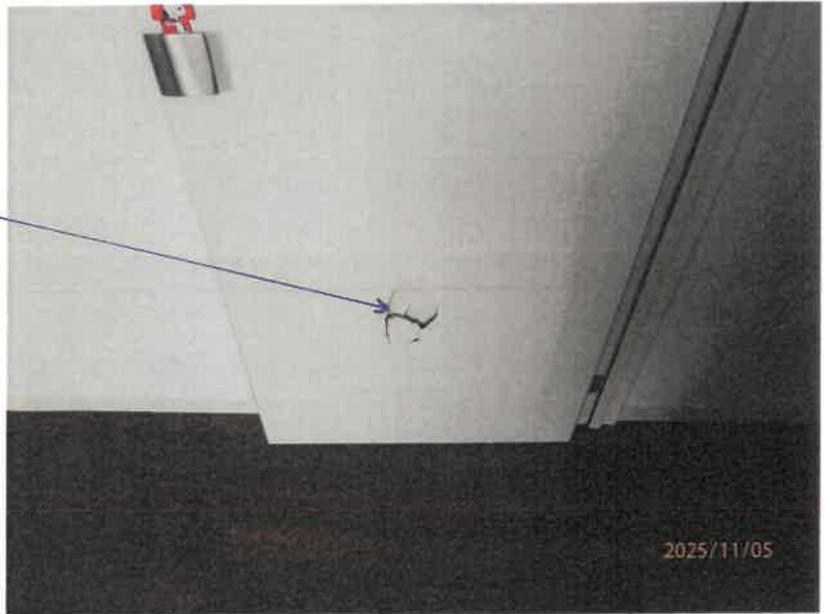
④

収納スペース  
(庫)



⑤

扉の破損



⑥

壁の亀裂



(10 枚目)

収納スペース  
(スキップロフト)



⑦



⑧

令和7年(ケ)第35号  
令和7年11月5日 現地調査  
令和7年11月22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18,940,000円	
内訳価格	
物件1	5,360,000円
物件2	13,580,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 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2 建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	同上	同上
特記事項			
<p>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。</p>			
<p>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。</p>			
<p>目的土地は目的建物の敷地となっている他、東部に駐車スペースが存在する。 また、目的土地の南東端辺りにはスチール物置が、目的建物の西側外壁沿いにはヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが、それぞれ設置されている。</p> <p>なお、目的土地は南側隣接地よりかなり高く位置しており、高低差の存する南側隣接地との境界辺りには擁壁が築造されている。</p> <p>目的土地を概測したところ、その形状はおおむね公図のとおりであると思料される。</p>			
<p>占有者及び占有権原(物件1関係) 占有範囲:全部 占有者:債務者(B) 占有状況:敷地 占有権原:不明 占有開始時期:平成29年 9月21日頃</p> <p>執行官の意見は、物件1土地所有者Aと占有者Bとは親族関係にあると推察されることから、占有権原は使用借権である可能性があるが、A、Bのいずれからも陳述が得られず、権原を断定できないため、占有権原は不明である。</p>			
<p>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29年6月16日、確認済証番号:第17確認建築財なら0379号 検査済証交付年月日:平成29年9月21日、検査済証番号:第17確済建築財なら0379号</p>			
<p>本件土地は、土砂災害警戒区域に指定された土地である。 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されると、市町村は地域防災計画において土砂災害に関する情報の収集及び伝達、予報または警報の発令及び伝達、救助その他必要な警戒避難体制に関する事項を定めることとなっている。 また、不動産取引において、宅地建物取引業者は指定された警戒区域である旨を記載した重要事項説明書を交付し、説明を行わなければなりません。</p>			

## 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。なお、2階北西側に所在するトイレ及び書斎には1階から2階へ至る階段の踊り場を経て出入りする構造となっており、その書斎の南側には床面積に算入されない収納スペース（蔵）が設置されている。

目的建物内部には、残置されたものと推察される家財道具類が見受けられるが、建物内における生活実態は認められない。

北側外壁全般に汚損が見受けられる。

2階西側洋室の内壁に亀裂が見受けられ、同室の出入口扉には破損が見受けられる。また、同室の北側上部には床面積に算入されない収納スペース（スキップロフト）が設置されている。

### 目的土地上の目的建物以外の登記建物について

管轄法務局において、目的建物以外の登記建物の存否について調査したところ、家屋番号「10番4」の建物は、平成29年6月17日取壊しを原因として登記が閉鎖されていた。

## 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)

位置・交通	近鉄大阪線「榛原」駅の北西方約590m(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	高台に開発された区画整然とした住宅地域 閑静な住宅地域 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1種低層住居専用地域 50% 80% 無指定(法22条区域) 高さ制限10m、壁面後退距離1.0m 宅地造成等工事規制区域、あかね台1丁目地区計画区域 日影規制(1.5m平面4-2.5時間) 立地適正化計画(居住誘導区域) 土砂災害警戒区域(宇陀市榛原萩原、008、土石流)
画地条件	地積 間口・奥行 画地形状 道路接面 高低差	207.38㎡(登記数量) 間口約16.3m、東西の奥行約12.8m 長方形地 北側の道路に接面(中間画地) 駐車場部分は、概ね等高であるが、建物の玄関を基準に見れば、道路より約0.6m～約0.9m高い。
接面道路	幅員・種別 建築基準法	北側:幅員約9m舗装市道(あかね台1丁目8号線) 北側: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	有り 集中プロパンガス処理区域(ヒートポンプ給湯機使用) 有り
土壌汚染等	あかね台が分譲されるまで、登記事項証明書によると「山林」だった模様である。あかね台は、昭和50年前後に東急不動産株式会社が分譲を開始し、本件土地は昭和54年に戸建住宅が建築されたことが過去の建築計画概要書で確認されている。よって、昭和54年以降は、本件土地は「宅地」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	あかね台1丁目地区計画区域(以下は主な規制) 敷地面積は165㎡(約49.9坪)以上 建物の外壁や柱の面から隣地境界線までの距離を1.5m以上離す必要がある。 看板や広告物を設置する場合には、制限が定められています。 門の高さを1.5m以下、生け垣を除く塀の高さを1.2m以下とします。	

## 2. 建物の概況及び利用状況(物件2)

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29年9月21日
	経済的全耐用年数	約20年
	経 過 年 数	約9年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	陸屋根（塩ビシート防水）
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	石膏ボード、クロス等
	床	フローリング、クッションフロア等
	設 備	給排水衛生設備
	そ の 他	収納（蔵）
床面積	（ 登 記 数 量 ）	132.07㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK+書斎2+収納3+ウォークインクローゼット
品等	優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅（空き家）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"> <li>・ミサワホーム GENIUS（蔵のある家として知られたブランド）</li> <li>・3.3mの高天井やスキップフロア等の特徴を持つ。</li> <li>・建物には、内外部とも経過年数相応の劣化が認められた。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>「アスベスト」</p> <p>・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> <p>「耐震性」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

## 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	41,000	1.00	207.38	1.00	8,503,000

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 宇陀(県) -4 時点修正 標準化補正 地域格差

$$38,600 \text{ 円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 94 \approx 41,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 1.00 (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  
 $100/98 \times 100 / 94 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \approx 100 / 94$

イ 個別格差 1.00 (標準的)

ウ 地積 207.38 ㎡ 登記数量による。

エ 建付減価補正率 1.00 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
2	270,000	132.07	0.52	18,543,000

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20年、経過年数9年、経済的残存耐用年数11年  
 観察減価率△10%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 11\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 20\text{年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 10\%) \approx 0.52$$

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△10%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	8,503,000	0.1 敷地占有利益	850,000

ア 建付地価格 前記P7 1・①・オの価格

イ 敷地利用権割合 土地と建物の所有者が異なるため、法定地上権は成立しないと判断される。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した。

### 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) 最低額1万円 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	8,503,000	-850,000	1.0	1.0	0.7	5,360,000
2	18,543,000	+850,000	1.0	1.0	0.7	13,580,000
一括価格(合計)						18,940,000

ア 基礎となる価格 土地：前記P7 1・①・オの価格  
建物：前記P7 1・②・エの価格

イ 敷地利用権価格 上記P8 2・①・ウの価格

ウ 占有減価率 占有減価の必要無し。

エ 市場性修正率 市場性修正の必要なし。

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 宇陀（県）-4

所 在 : 奈良県宇陀市榛原あかね台2丁目10番2  
価 格 : 38,600円/㎡  
位 置 : 近鉄大阪線 榛原駅 北西方 約1,100m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 174㎡  
供給処理施設 : 水道、下水道、都市ガス  
接 面 街 路 : 北6.0m市道  
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率80%)  
地 域 の 概 要 : 高台に開発された区画整然とした住宅地域

### 2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1	:	6,076,234円
物 件 2	:	7,777,378円
計		13,853,612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. 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

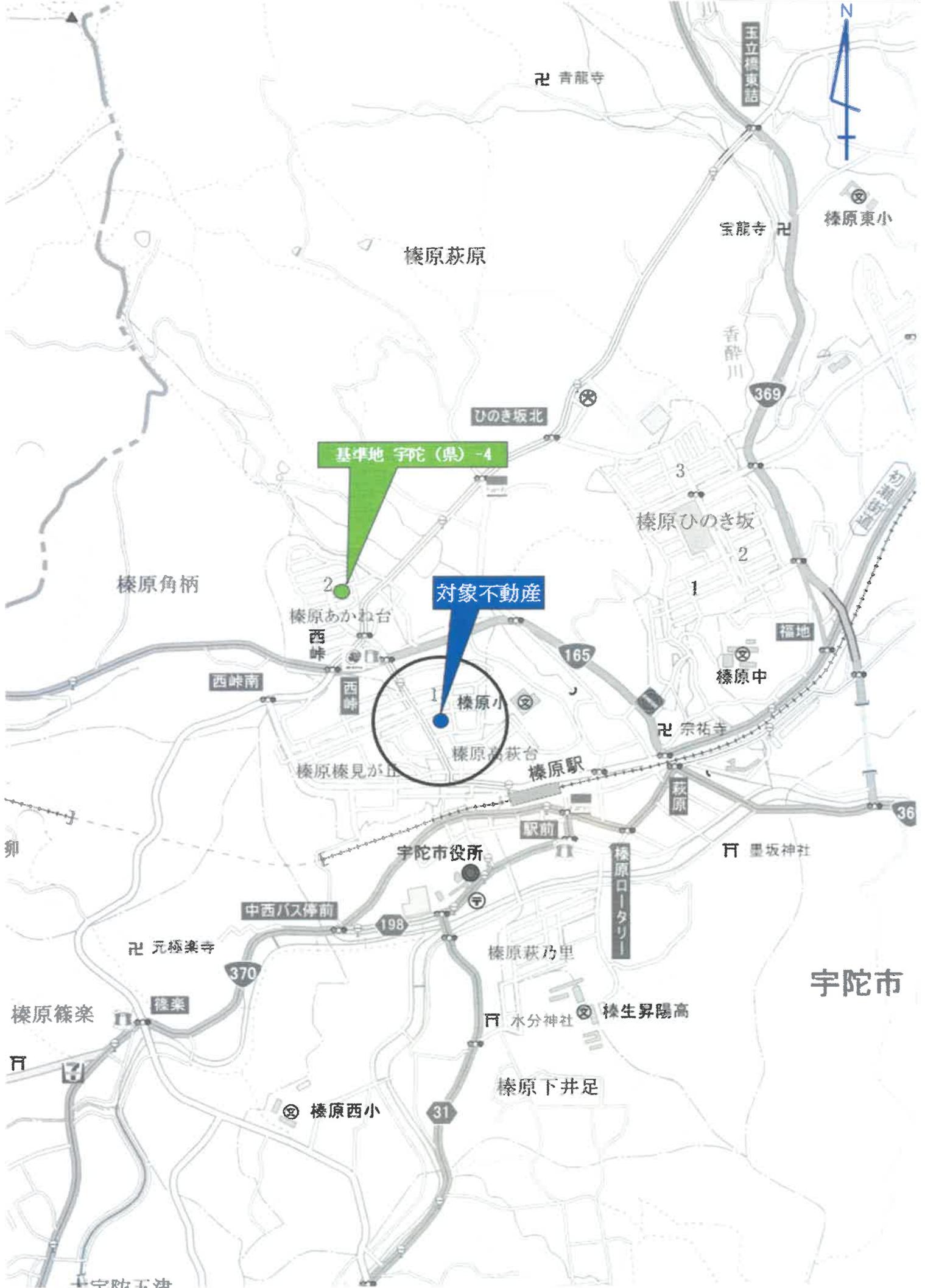
1 所 在 宇陀市榛原あかね台一丁目  
地 番 10番4  
地 目 宅地  
地 積 207.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇陀市榛原あかね台一丁目10番地4  
家屋 番号 10番4の2  
種 類 居宅  
構 造 木造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 68.31平方メートル  
2階 63.76平方メートル

所有者 B







対象不動産  
榛原区 あかね台 1丁目

区 榛見が丘 2丁目

区 榛見が丘 1丁目

榛原区



-4512.979 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出  
 襟原あかね台  
 1丁目

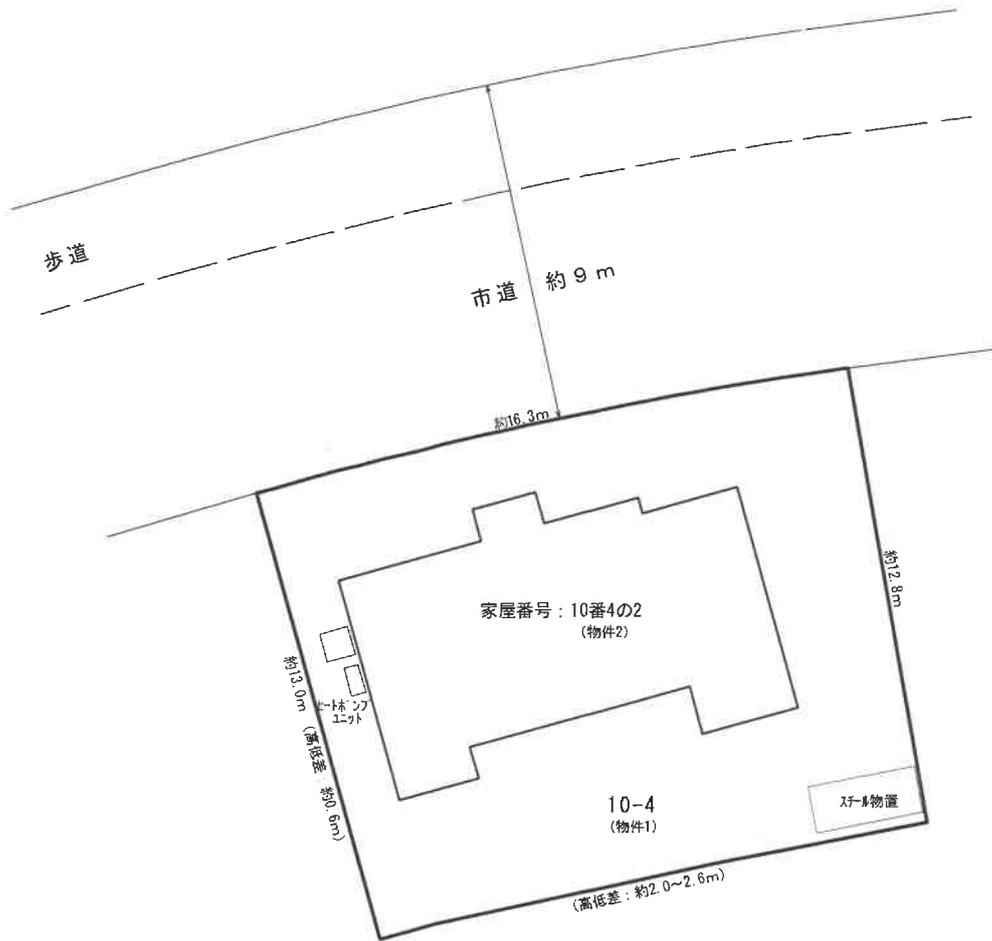
請求部	所在	宇陀市襟原あかね台一丁目			地番	10番4	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)
種類	街区基本調査成果図						
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 (原図)		補事項	

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23日  
 奈良地方法務局中和支局  
 登記官

# 土地建物位置関係図

所在 宇陀市榛原あかね台1丁目10-4



※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。

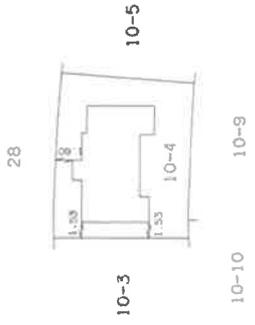
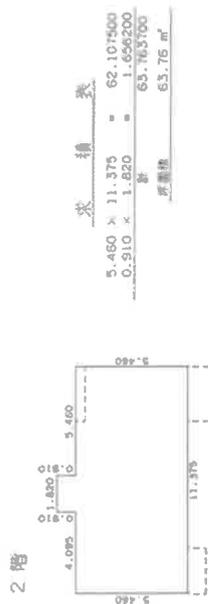
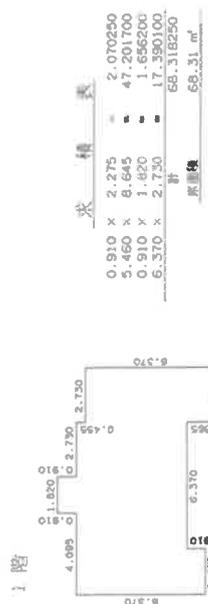
公用

登記年月日：平成29年10月4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10月23日 奈良地方公務局中和支局

各階平面図 建築物図面

家屋番号 10番4の2  
 建築物の所在 宇陀市榛原あかね台一丁目10番地4



作成者 土橋 謙士 家屋	縮尺 1/250 (平成29年9月29日作成)	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
--------------------	-------------------------------	-------------------	-------------

