

- 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 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 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 | 葛城市兵家 |
| | 地 番 | 1455番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛城市兵家1455番地2 |
| | 家屋 番号 | 1455番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 41.40平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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, 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 | 葛城市兵家 |
| | 地 番 | 1 4 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛城市兵家 1 4 5 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2 . 1 7 平方メートル
2階 4 1 . 4 0 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 42号
令和 7年12月12日受理
令和 8年 1月 8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 | 葛城市兵家 |
| | 地 番 | 1455番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛城市兵家1455番地2 |
| | 家屋 番号 | 1455番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 41.40平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	葛城市兵家1455番地2														
土 地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (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"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 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

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（漢字及びローマ字）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、南西部に駐車スペースが存在し、カーポートが設置されている。敷地面は駐車スペース部分より約1.2メートル程度高く位置している。

(2) 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、葛城市役所に備え付けの土地区画整理事業関係図面を参考に概測したところ、その形状はおおむね公図及び建物図面に記載のとおりであり、地積は登記数量とおおむね符合するものと思料される。

(3) 目的土地は東側隣接地より約2メートル程度高く位置しており、高低差が存在する目的土地の東端辺りには擁壁が築造されている。

(4) 所有者の陳述によれば、数年前に目的土地内の水道配管に破損が生じているが、修繕工事が施されないまま現在に至っている。

(5) 目的土地上に生育している樹木の枝が、周囲の隣接地側に越境していると見受けられる。

(6) 目的土地の西側接面道路の現況幅員を概測したところ、約6メートルであり、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。

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) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、家財道具等の動産類が見受けられる。

(3) 洗面室の床にたわみを感じられるなど、建物維持管理の状況は劣悪である。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	目的建物は私の住居として使用していましたが、数年前に敷地内の水道配管に破損が生じていることが判明し、修繕しなければ水道が使用できない状態になって以来、出入りはしているものの、生活の本拠としては使用していません。

(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

所有者の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有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

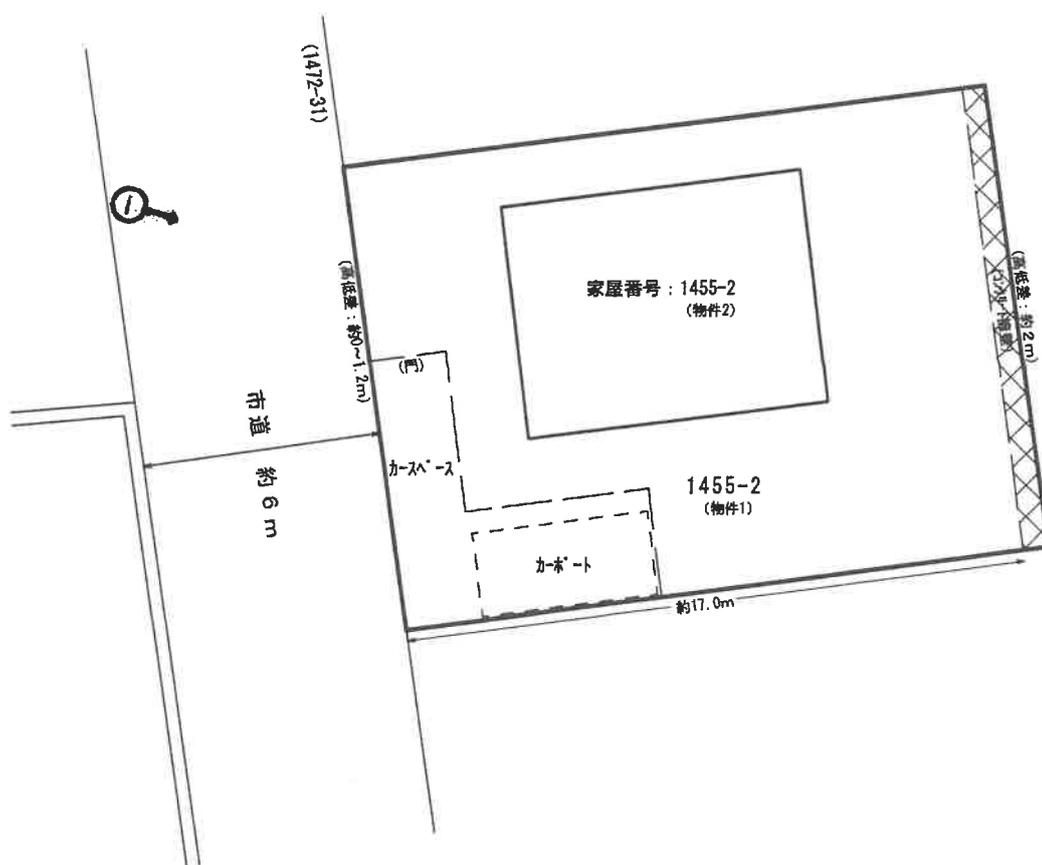
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月12日 15:05-15:15	葛城市役所	課税資料等調査
7年12月12日 15:30-15:45	物件所在地	物件及び占有確認
7年12月12日 16:20-16:30	高田土木事務所	道路等調査
7年12月15日 13:25-13:40	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
7年12月17日 12:30-12:40	物件所在地	在宅要請書投入
7年12月19日 13:00-13:05	当庁	所有者と通話
7年12月24日 13:40-14:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同 (所有者と面談)
年 月 日 : - :		
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

土地建物位置関係図

所在 葛城市兵家1455-2



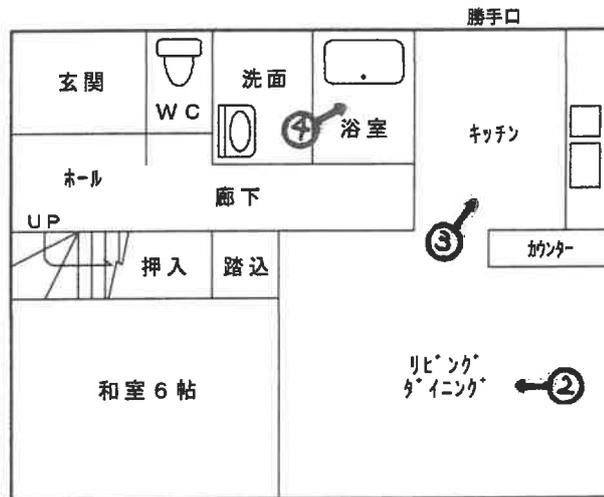
←○写真撮影場所・方向

※本図面は明示や立会に基づいたものではなく、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。

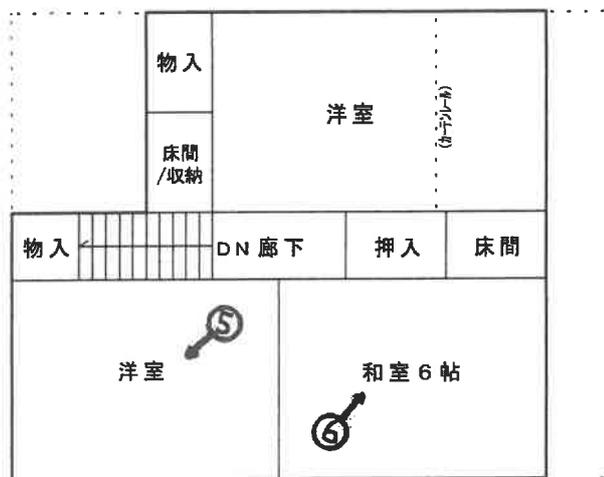
(7枚目)

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。

(8 枚目)

目的建物

カーポート

樹木の枝越境

高低差あり



①

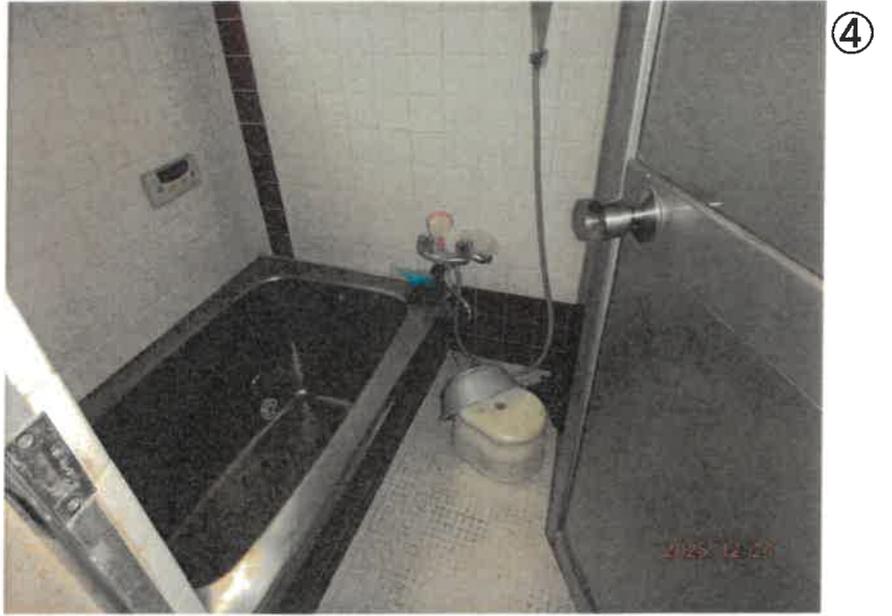


②



③

(9 枚目)



(10枚目)

令和7年(ケ)第42号
令和7年12月24日 現地調査
令和8年1月8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2,800,000円	
内訳価格	
物件1	1,510,000円
物件2	1,290,000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（漢字及びローマ字）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>目的土地の状況 目的土地は目的建物の敷地となっている他、南西部に駐車スペースが存在し、カーポートが設置されている。敷地面は駐車スペース部分より約1.2m高く位置している。 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、葛城市役所に備え付けの土地区画整理事業関係図面を参考に概測したところ、その形状はおおむね公図及び建物図面に記載のとおりであり、地積は登記数量とおおむね符合するものと思料される。 目的土地は東側隣接地より約2m高く位置しており、高低差が存在する目的土地の東端辺りには擁壁が築造されている。 所有者の陳述によれば、数年前に目的土地内の水道配管に破損が生じているが、修繕工事が施されないまま現在に至っている。 目的土地上に生育している樹木の枝が、周囲の隣接地側に越境しているが見受けられる。</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:昭和57年12月28日、確認済証番号:1385号 検査済証交付年月日:昭和58年5月30日、検査済証番号:記載無し</p>			
<p>本件土地は宅地造成工事規制区域内に存するため、一定の擁壁工事等を行う時などは所轄庁の許可および完了検査を必要とします。対象不動産のうち建物を増築・改築・再建築等をする場合、対象不動産の擁壁等については、所轄庁から改修・補修・やり直し等の指導を受ける場合があります、この場合費用が生じます。</p>			
<p>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。</p>			
<p>登記簿（表題部）の原因欄に、昭和52年11月16日 土地区画整理法の換地処分による換地とあり、奈良県開発審査会提案基準4（土地区画整理事業施行区域内における建築物）の適用対象となるものと考えられる。</p>			

特 記 事 項

金剛葛城山麓景観保全地区に所在する土地である。景観保全地区における行為の制限として、次に掲げる行為をしようとする場合は、行為の着手日の50日前までに、行為の種類、場所等を知事に届出なければならない。

1. 一定の基準以上の建築物その他の工作物の新築、改築及び増築
2. 建築物その他の工作物の色彩を変更すること。
3. 宅地の造成、土地の開墾その他土地の形質を変更すること。
4. 木竹を伐採すること。
5. 野焼きをし、または野草を刈り取ること。
6. 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。
7. 水面の埋め立て又は干拓

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）とは、「土砂災害防止法」に基づき、崖崩れや土石流などの土砂災害が発生した場合に、住民の生命や身体に危害が生じるおそれがある土地として、都道府県知事が指定した区域のことです。指定される主な理由は、災害発生時に住民が迅速かつ安全に避難できるよう、警戒避難体制を整備するためです。不動産実務においては、指定された区域内の物件取引において重要事項説明が義務付けられていますが、建築そのものを禁止するような直接的な制限はありません。

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。

目的建物内部に家財道具等の動産類が見受けられる。

洗面室の床にたわみが感じられるなど、建物維持管理の状況は劣悪である。

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1)

位置・交通	近鉄南大阪線「磐城」駅の南西方約2,000m(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	伊藤忠商事グループの不動産ブランド名である當麻イトーピアと呼ばれる住宅団地(開発分譲地) 区画整然とした住宅地域 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	市街化調整区域 — 60% 200% 無指定(法22条区域) 金剛葛城山景観保全区域 宅地造成等工事規制区域(奈良県の都市計画区域全域) 土砂災害警戒区域(葛城-兵家-005-土石流)
画地条件	地積 間口・奥行 画地形状 道路接面 高低差	224.93㎡(登記数量) 間口約12.7m、東西の奥行約17m 長方形地 西側の道路に接面(中間画地) 西側は、概ね等高から約1.2m高い。東側は隣地より約2m高い。
接面道路	幅員・種別 建築基準法	西側:幅員約6m舗装市道(イトーピア6号線) 西側: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 有り(大和ガス) 有り
土壌汚染等	當麻イトーピアが分譲されるまで、航空写真や謄本によると「山林、原野」だった模様である。當麻イトーピアは、昭和52年前後に伊藤忠商事グループが分譲を開始し、本件土地は昭和58年に戸建住宅が建築されたことが登記で確認されている。よって、昭和58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	目的土地上に生育している樹木の枝が、周囲の隣接地側に越境していると見受けられる。	

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	昭和58年3月26日
	経 済 的 全 耐 用 年 数	約25年
	経 過 年 数	約43年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル下地 リシン吹き付け等
	内 壁	クロス、土壁等
	天 井	化粧合板、化粧石膏ボード、クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備 そ の 他	給排水衛生設備 特になし
床面積	(登 記 数 量)	93.57㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品等	やや劣る	
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、内外部とも経過年数相応を超える劣化が認められた。 ・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。 ・所有者の陳述によれば、数年前に目的土地内の水道配管に破損が生じているが、修繕工事が施されないまま現在に至っている。 <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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	38,000	1.00	224.93	0.70	5,983,000

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 葛城-6 時点修正 標準化補正 地域格差

$$27,300 \text{ 円/m}^2 \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 71 \approx 38,000 \text{ 円/m}^2$$

◇ 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 × 100 / 101 × 100 / 68 × 100 / 105 ≈ 100 / 71

イ 個別格差 1.00 (標準的)

ウ 地積 224.93 m² 登記数量による。

エ 建付減価補正率 0.70 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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	93.57	0.04	674,000

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43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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 30\%) \approx 0.04$$

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△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
1	5,983,000	0.4 法定地上権	2,393,000

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) 最低額1万円 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	5,983,000	-2,393,000	1.0	0.6	0.7	1,510,000
2	674,000	+2,393,000	1.0	0.6	0.7	1,290,000
一括価格(合計)						2,800,000

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 数年前に目的土地内の水道配管に破損が生じているが、修繕工事が施されないまま現在に至っていること、目的土地上に生育している樹木の枝が、周囲の隣接地側に越境しており、樹木の伐採の必要性があること等も考慮し、市場性修正率を0.6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 葛城-6

所 在 : 奈良県葛城市林堂189番2
価 格 : 27,300円/㎡
位 置 : 近鉄御所線 忍海駅 北西方 約1,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 386㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 北4.8m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 : 農家、一般住宅等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 :	6,170,357円
物 件 2 :	1,187,513円
計	7,357,870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 | 葛城市兵家 |
| | 地 番 | 1 4 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛城市兵家 1 4 5 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2. 1 7 平方メートル
2階 4 1. 4 0 平方メートル |





対象不動産

公示地 葛城-6

大和高田市

葛城市

大和高田市役所

大円寺

東室

柿本

万代

忍海北

忍海

近鉄御所駅

御所

當麻寺

春日神社

法善寺

阿弥陀寺

金比羅神社

蓮生院

葛城IC

寺口

置恩寺

博西神社

三神社

法城寺

稲荷神社

千年寺

信行寺

梅室

心光院

光明寺

不動寺

葛羅御所線

勝根

当麻寺駅

当麻

長尾西

長尾

磐城駅

長尾

八川

市柿神社

春日神社

大畑

聖福寺

東林寺

太田北

太田

常楽寺

太田東

中戸

中戸

北道徳

西宮神社

南道徳

新庄

葛木

南藤井

南藤井

公園入口

浄正院

山田

三神社

法城寺

山田

平岡

吉野川分水西部

山田神社

協田

協田

協田

協田

協田

協田

協田

協田

市場

尺土

尺土駅

ツバキ

ナカシマ

八川

市柿神社

春日神社

大畑

聖福寺

東林寺

太田北

太田

常楽寺

太田東

中戸

中戸

北道徳

西宮神社

南道徳

新庄

葛木

南藤井

南藤井

公園入口

浄正院

山田

三神社

法城寺

山田

平岡

吉野川分水西部

山田神社

協田

協田

協田

協田

協田

協田

近鉄御所線

近鉄新庄駅

近鉄御所駅

近鉄御所駅

近鉄御所駅

オークワ

大中

市立病院

大円寺

磯野町

磯野

東中

東室

池田

大和高田市役所

大中

市立病院

大円寺

磯野町

磯野

東中

東室

近鉄御所駅

近鉄御所駅

近鉄御所駅

近鉄御所駅

池田

大和高田市役所

大中

市立病院

大円寺

磯野町

磯野

東中

東室

近鉄御所駅

近鉄御所駅

近鉄御所駅

近鉄御所駅

池田

大和高田市役所

大中

市立病院

大円寺

磯野町

磯野

東中

東室

近鉄御所駅

近鉄御所駅

近鉄御所駅

近鉄御所駅

池田

大和高田市役所

大中

市立病院

大円寺

磯野町

磯野

東中

東室





(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	葛城市兵家			地番	1455番2		
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日 (原図)	昭和52年11月16日		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12月17日
奈良地方方法務局葛城支局
登記官

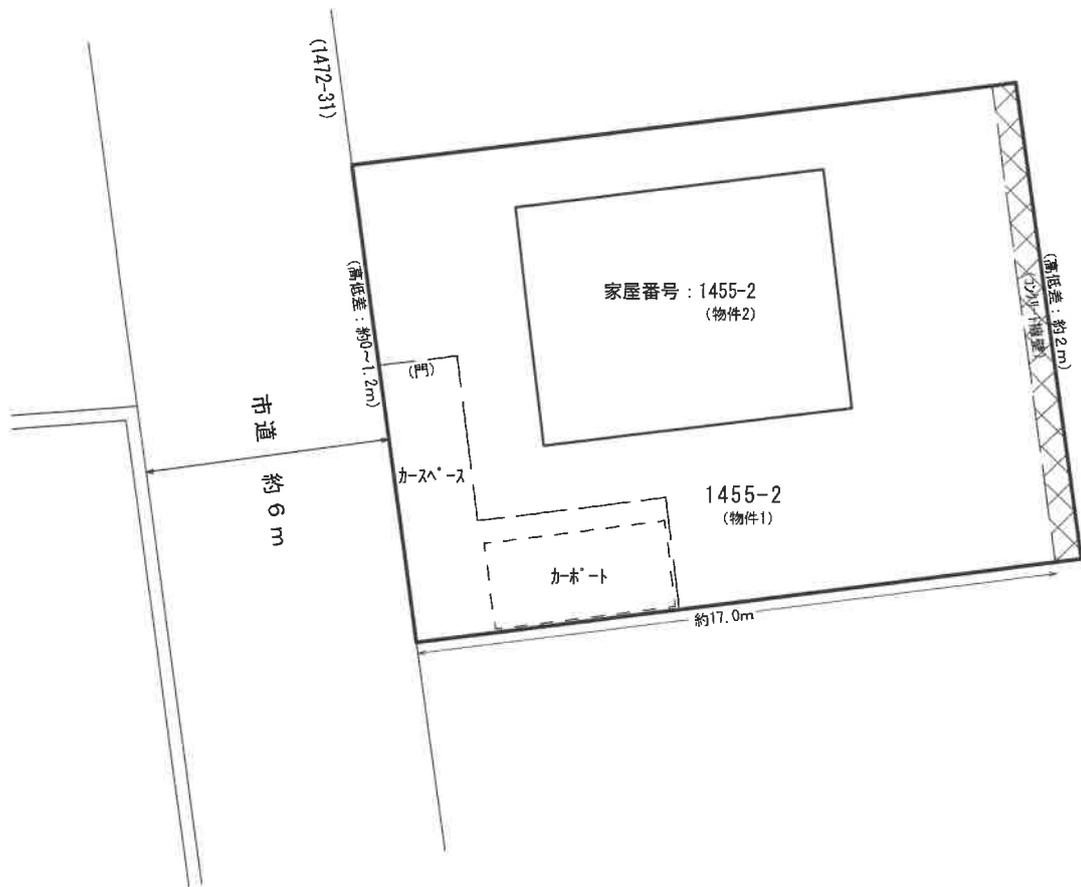
請求番号：11-1
(1/1)



公用

土地建物位置関係図

所在 葛城市兵家1455-2



※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58年3月31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。
令利7年12月17日 奈良地方建設局葛城支局 登記官

建築物平面図 各階平面図 (p.3.3)

家屋番号 1455-2

建築物の所在 葛城市 葛城郡葛城町太田兵家 1455-2

283211 各階平面図



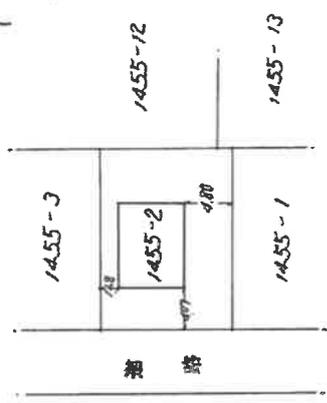
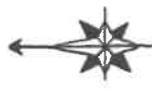
床面積

$$\begin{array}{r} 5.06 \times 7.28 = 36.8368 \\ 1.02 \times 3.44 = 3.5088 \\ \hline 2階 41.4050 \end{array}$$



床面積

$$\begin{array}{r} 8.19 \times 6.37 = 52.1703 \\ \hline 1階 52.17 \end{array}$$



作製者

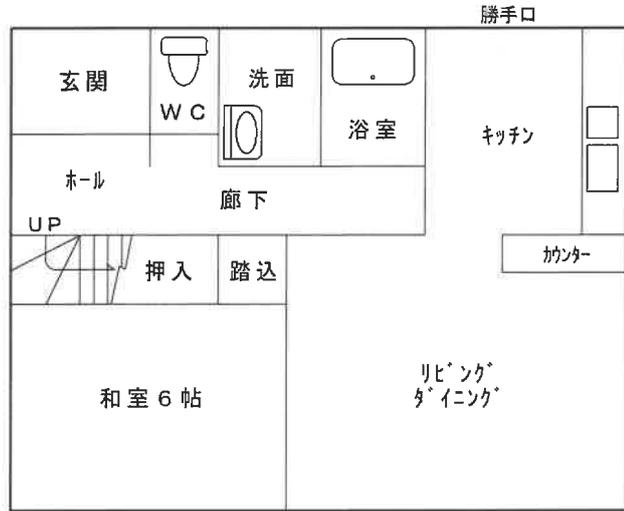
縮尺 1/250 (昭和58年3月20日作成)

申請人

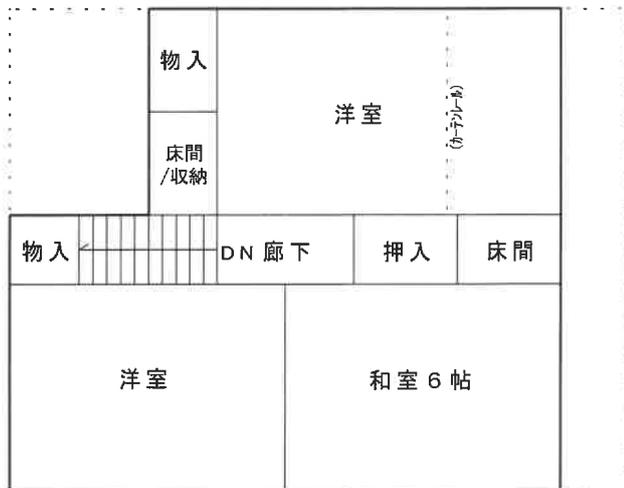
縮尺 1/500

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。