

- 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 奈良県大和高田市春日町一丁目
地 番 505番2
地 目 宅地
地 積 181.29平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 奈良県大和高田市春日町一丁目505番地2
家屋 番号 505番2の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 55.89平方メートル
2階 50.10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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。

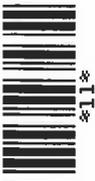
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 奈良県大和高田市春日町一丁目
地 番 505番2
地 目 宅地
地 積 181.29平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 奈良県大和高田市春日町一丁目505番地2
家屋 番号 505番2の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 55.89平方メートル
2階 50.10平方メートル



令和 7年(ケ)第 44号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 1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 | 奈良県大和高田市春日町一丁目 | |
| | 地 番 | 505番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 181.29平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 奈良県大和高田市春日町一丁目505番地2 | |
| | 家屋 番号 | 505番2の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.89平方メートル |
| | | 2階 | 50.10平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	大和高田市春日町一丁目9番34号												
土地	物件1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件1) <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 <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が異なる(<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; 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: center;">支部</td> <td style="text-align: center;">平成</td> <td style="text-align: center;">年()第</td> <td style="text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">[保管開始日</td> <td style="text-align: center;">平成</td> <td style="text-align: center;">年</td> <td style="text-align: center;">月</td> <td style="text-align: center;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年()第	号	[保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
[保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<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												

(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

表示は見当たらない。

(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、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。また、南東端付近にヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが設置されている。

(2) 目的土地を概測したところ、別紙土地建物位置関係図に記載のとおり、目的土地の北側に道路負担部分が存在するものと思料される。

(3) 目的土地の北側接面道路の現況幅員を概測した結果は、別紙土地建物位置関係図に記載のとおりであるが、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はない。接面道路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) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、家財道具類は見当たらない。

(3) 屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。

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「505番2」の建物は、「平成25年6月4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

(3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。

(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)

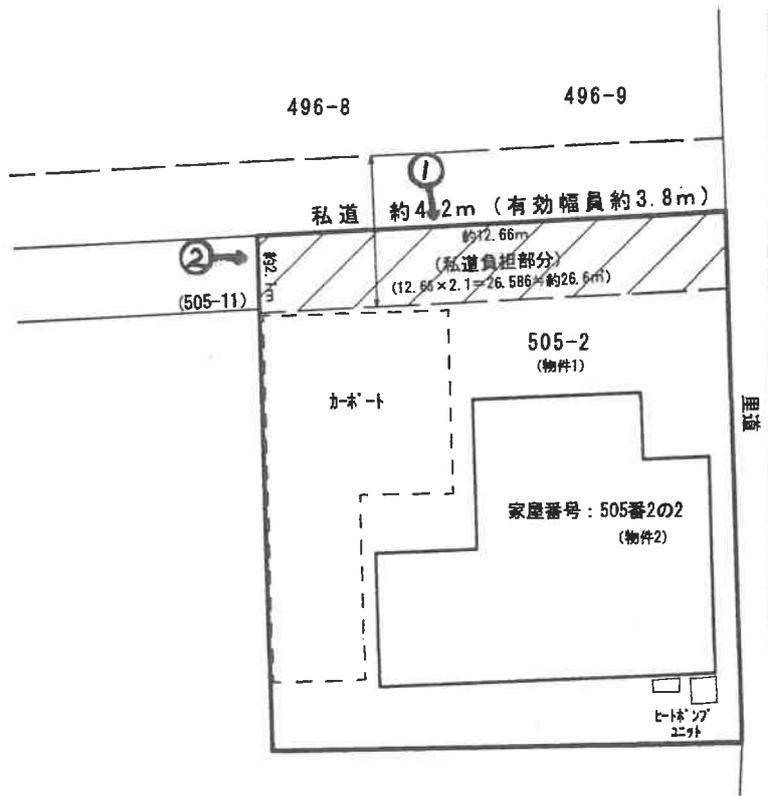
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月18日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付 (不送達返戻)
7年12月18日 15:30-15:45	大和高田市役所	課税資料等調査
7年12月18日 15:50-16:10	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
7年12月18日 17:05-17:20	物件所在地	物件及び占有確認
7年12月19日 10:20-10:30	高田土木事務所	道路等調査
8年1月8日 13:30-14:40	物件所在地	立入調査、評価人帯同
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 8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。</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

(5枚目)

土地建物位置関係図

所在 大和高田市春日町1丁目505-2



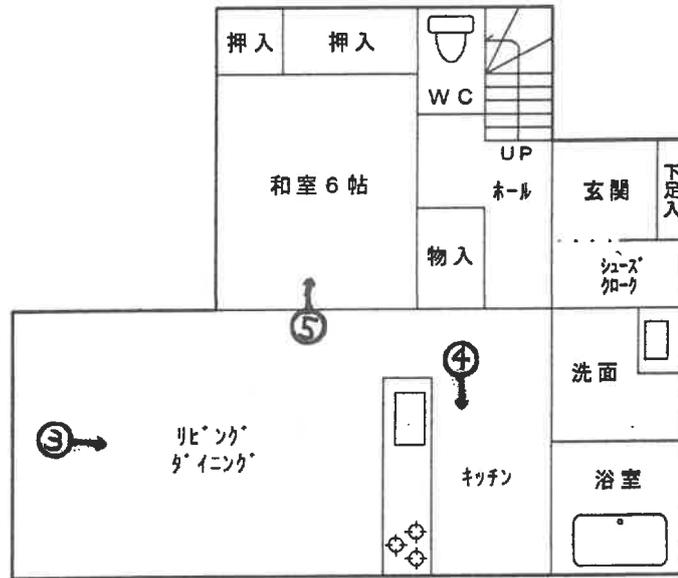
←○写真撮影場所・方向



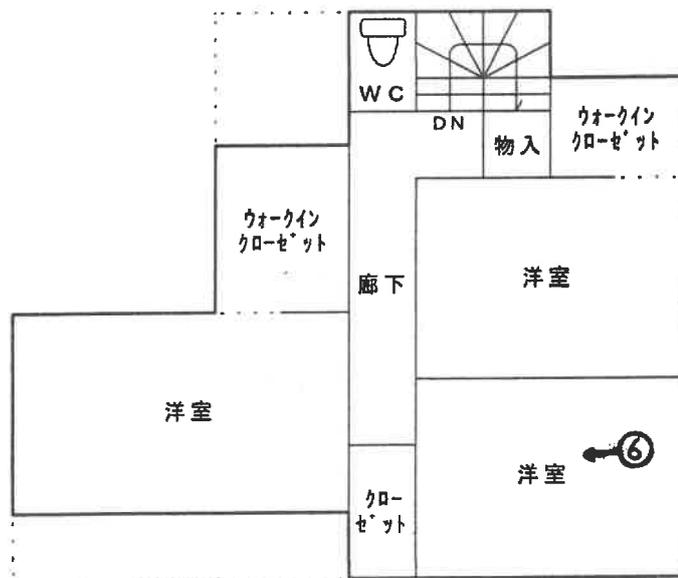
※本図面は明示や立会に基づいたものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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。

(7枚目)

目的建物

①

カーポート



道路負担部分

②

鋳あり



③

(8 枚目)



④



⑤



⑥

(9 枚目)

令和7年(ケ)第44号
令和8年1月8日 現地調査
令和8年1月16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12,740,000円	
内訳価格	
物件1	3,030,000円
物件2	9,710,000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	登記地目：宅地	現況地目：宅地一部公衆用道路
物件2 建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	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
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：表示は見当たらない。 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、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。 また、南東端付近にヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが設置されている。 目的土地を概測したところ、目的土地の北側に道路負担部分が存在するものと思料される。 目的土地の北側接面道路の現況幅員を概測したところ、目的土地の道路負担部分を含めて約4.2mであったが、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はなく、目的土地は建築基準法上の道路に接面していない。</p>			
<p>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、家財道具類は見当たらない。 屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。</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：令和元年9月12日、確認済証番号：第H31SHC122592号 検査済証交付年月日：令和2年2月18日、検査済証番号：第H31SHC322592号</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。</p>			

特 記 事 項

本物件は、建築基準法上の道路に接道しておらず、原則として建物の建築は出来ません。

しかし、建築計画概要書によると、建築基準法第43条第2項第2号許可 奈良県指令高土第34-13号、令和元年7月1日より、建物の建築確認が出され、完了検査を受けている。法第43条第2項第2号許可は、接道義務（原則として建築基準法上の道路に2m以上接しなければならない）の例外規定であり、この例外規定により建築された建物である。

この物件を購入し、将来的に建て替え等を行う際のリスクは主に以下の3点です。

1. 将来の再建築が「確約」されていないリスク

この許可は、一度取得すれば永続的に有効な「道路」の権利とは異なり、「その建築計画」に対して個別に与えられた許可です。

・毎回許可が必要：将来、この建物を解体して建て替える際、再度行政（特定行政庁・建築審査会）の許可を取得する必要があります。

・基準の変更：現時点では許可が出ていますが、数十年後に建て替える際、法律や自治体の運用基準が厳格化されている可能性があります。その場合、許可が下りず、再建築不可となる、あるいは同規模の建物が建てられないリスクがあります。

・建築審査会の同意：第2号許可は「建築審査会の同意」が必要です。これは事務的な手続きだけでなく、第三者機関の審査を経るため、ハードルが比較的高い手続きです。

2. 資産価値と流動性（売却・融資）のリスク

この物件は「建築基準法上の道路」に接していないため、一般的な物件と比較して資産価値や流動性に影響が出ます。

・住宅ローンの厳格化：一般の銀行は「再建築が確実ではない物件」への融資を敬遠する傾向があります。買い手が住宅ローンを組めず、売却が難航したり価格が下がったりする可能性があります。

3. 手続きにかかる時間とコストのリスク

将来建て替えることができたとしても、通常の建築確認申請に加えて「43条許可」の手続きが必要です。

・期間：建築審査会の開催を待つ必要があるため、通常の建築よりも着工までに数ヶ月余分に時間がかかります。

・費用：許可申請のために建築士や土地家屋調査士へ支払う追加費用が発生します。

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)

位置・交通	近鉄南大阪線「高田市」駅の南西方約750m(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	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 無指定(法22条区域) 15m高度地区、立地適正化計画(居住誘導区域) 宅地造成等工事規制区域(奈良県の都市計画区域全域) 日影規制(4m平面4-2.5時間) 埋蔵文化財包蔵地(磯野遺跡)、近畿圏近郊整備区域
画地条件	地積 間口・奥行 画地形状 道路接面 高低差	181.29㎡(登記数量) 間口約12.6m、奥行約14.1m 長方形地 北側及び東側の道路に接面(角地) 等高
接面道路	幅員・種別 建築基準法	北側:幅員約4.2m舗装私道 東側:幅員約1m未舗装里道 北側及び東側: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(浄化槽を利用)
土壌汚染等	航空写真や謄本によると「田、宅地」だった模様である。1983年から1986年の航空写真によると戸建住宅が建っていた模様である。よって、本件土地は「田、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		

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	令和2年2月14日
	経済的全耐用年数	約20年
	経 過 年 数	約6年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	給排水衛生設備
	そ の 他	ベランダ、屋根上に太陽光発電パネル
床面積	(登 記 数 量)	105.99㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK+ウォークインクローゼット2
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"> ・建物には、内外部とも経過年数相応の劣化が認められた。 ・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。 <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、これに必要な応じ、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	52,000	0.85	181.29	1.00	8,013,000

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 大和高田-10 時点修正 標準化補正 地域格差

$$66,800 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 127 \approx 52,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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
 $100/120 \times 100 / 101 \times 100 / 105 \times 100 / 100 \approx 100 / 127$

注：非道路の減価は地域要因（街路条件）で考慮

イ 個別格差 0.85 道路負担△15%

ウ 地積 181.29 ㎡ 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	180,000	105.99	0.64	12,210,000

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6年、経済的残存耐用年数14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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}14\text{年} / \text{経済的全耐用年数}20\text{年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率}10\%) \approx 0.64$$

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	8,013,000	0.4 法定地上権	3,205,000

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	8,013,000	-3,205,000	1.0	0.9	0.7	3,030,000
2	12,210,000	+3,205,000	1.0	0.9	0.7	9,710,000
一括価格(合計)						12,740,000

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 建物再建築の不確実性や建て替え時の手間、流通や融資の難易等も考慮し、市場性修正率を0.9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 大和高田-10

所 在 : 奈良県大和高田市春日町1丁目516番4外
価 格 : 66,800円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線 高田市駅 南西方 約600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 122㎡
供給処理施設 : 水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 東側 4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 :	6,073,215円
物 件 2 :	7,586,479円
計	13,659,694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 (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

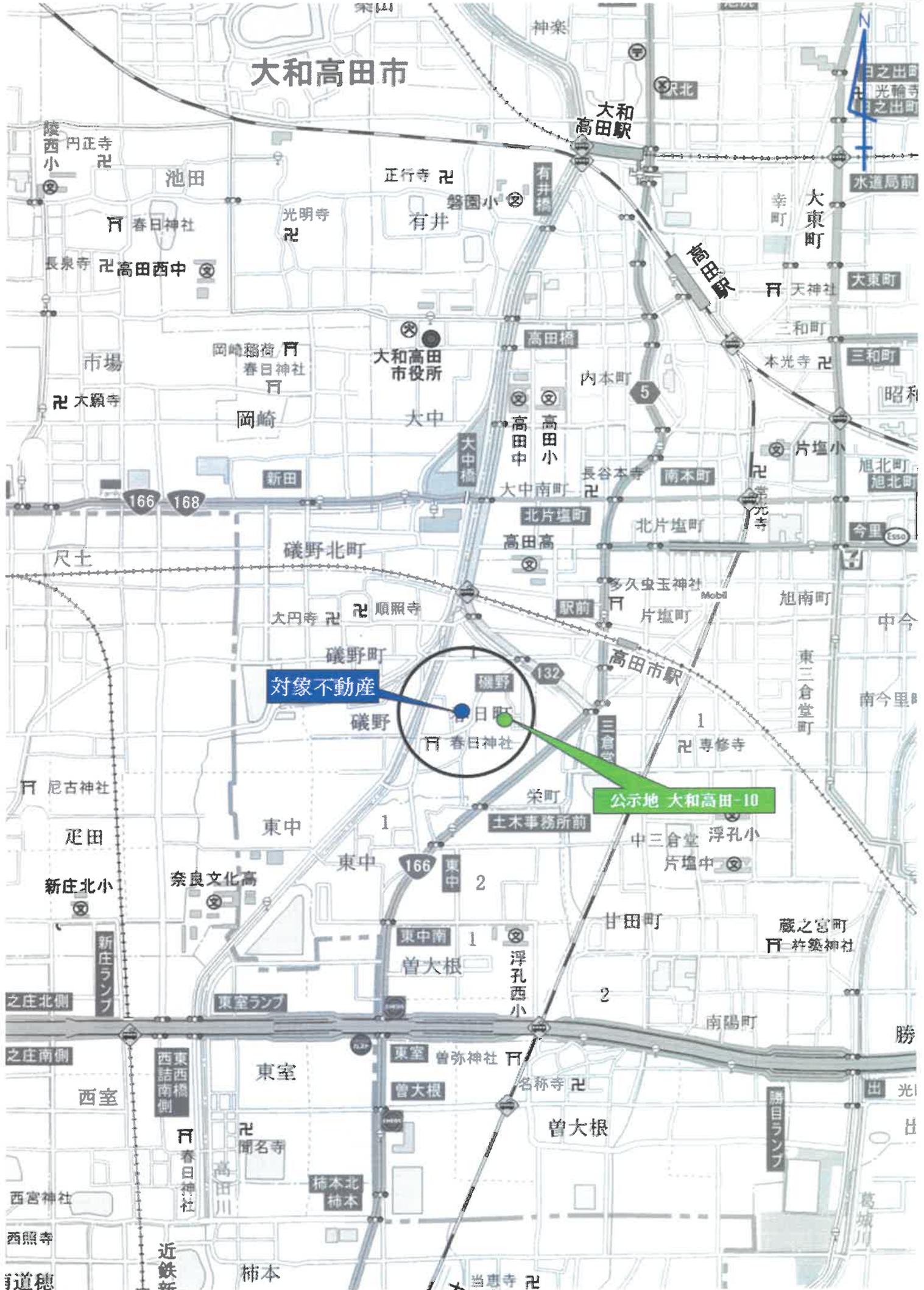
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 奈良県大和高田市春日町一丁目 |
| | 地 番 | 505番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県大和高田市春日町一丁目505番地2 |
| | 家屋 番号 | 505番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 50.10平方メートル |



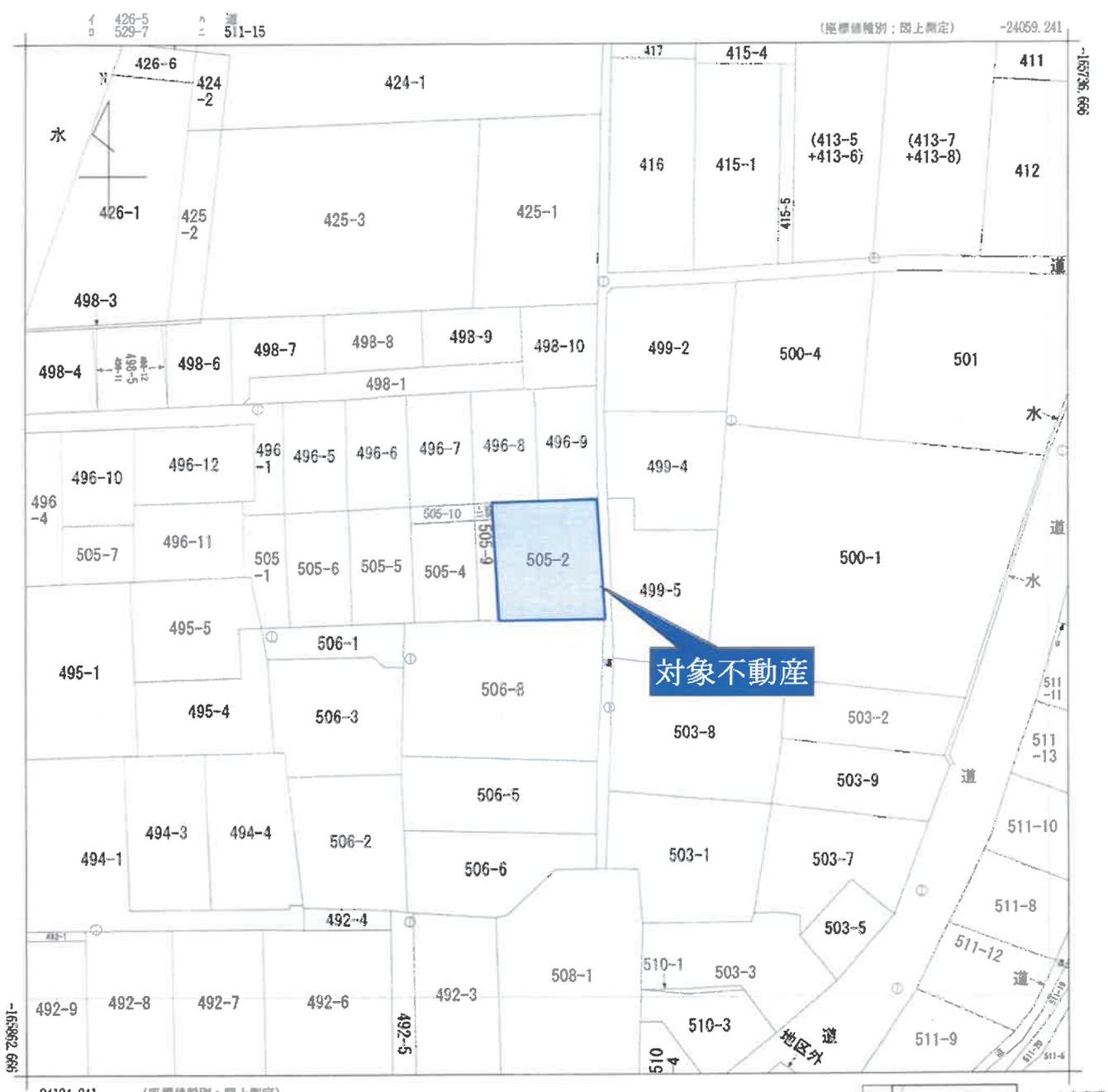
大和高田市



対象不動産

公示地 大和高田-10





大字磯野
春日町1丁目
地番区域見出

請求分	所在	奈良県大和高田市春日町一丁目				地番	505番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月24日
奈良地方支庁局葛城支局
登記官



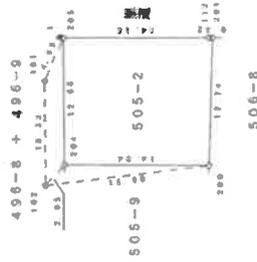
登記年月日：令和1年7月9日

公用

地積測量図

地番	505-2
土地の所在	大和高田市春日町一丁目

測量年月日 令和1年6月4日



座標求積表

地番	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n) - X_n(Y_{n+1}-Y_n)$
2051 標高	489.880	499.867	16.487	7741.440229	
2041 標高	501.115	487.283	-12.493	-6087.828819	
2001 標高	487.137	485.444	-16.611	-7875.355084	
2011 標高	485.304	498.053	-1.269	-776.484627	
112 (m ²)	485.838	498.094	14.378	7180.589344	
		総面積		362.593243	
		面積		181.2966718	
		地積		181.25	
		坪		54.842	

小計 181.2966715

点名	座標	X	Y
1	コンクリートに属	500.000	500.000
101	コンクリートに属	501.801	485.774
102	コンクリートに属	503.092	485.812

引張点座標リスト

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

(令和1年6月5日作成)

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1年12月24日

奈良地方法務局葛城支局

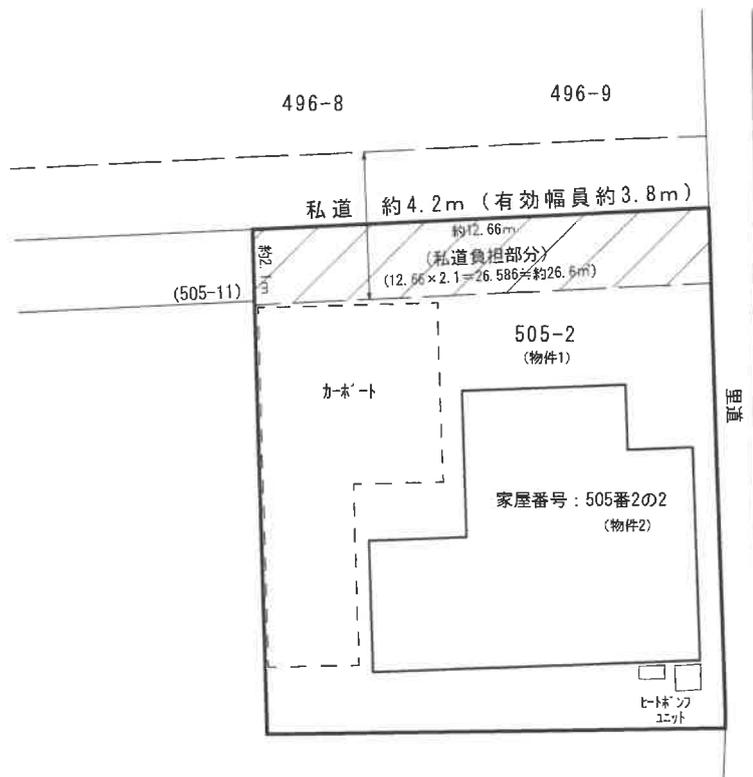
登記官



請求番号：6-2

土地建物位置関係図

所在 大和高田市春日町1丁目505-2



※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。

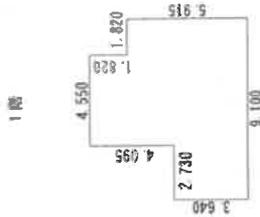
登記年月日：令和2年6月5日

建物図面
各階平面図

505番地2

大和高田市春日町一丁目505番地2

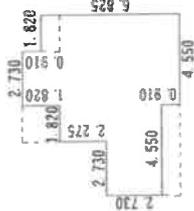
各階平面図



求積表

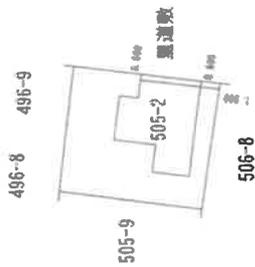
1.820 × 5.915	=	10.765300
4.550 × 7.735	=	35.194250
2.730 × 3.640	=	9.937200
合計		55.896750
床面積		55.89 m ²

2階



求積表

1.820 × 6.825	=	12.421500
2.730 × 7.735	=	21.116550
1.820 × 5.005	=	9.109100
2.730 × 2.730	=	7.452900
合計		50.100550
床面積		50.10 m ²



作成者: [Redacted] 年 6 月 2 日(作) 縮尺: 1/250

申請人: [Redacted] 縮尺: 1/500

(大和高田市建築士会)

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12月24日 奈良地方建設局葛城支局 登記官

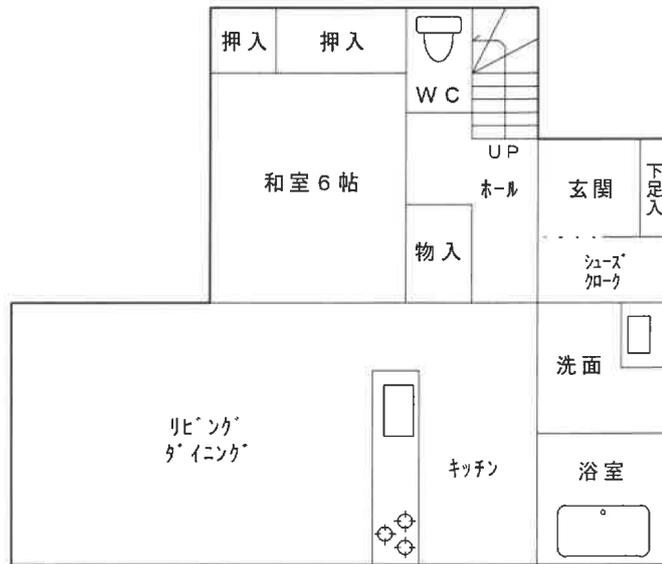


請求番号：G-3

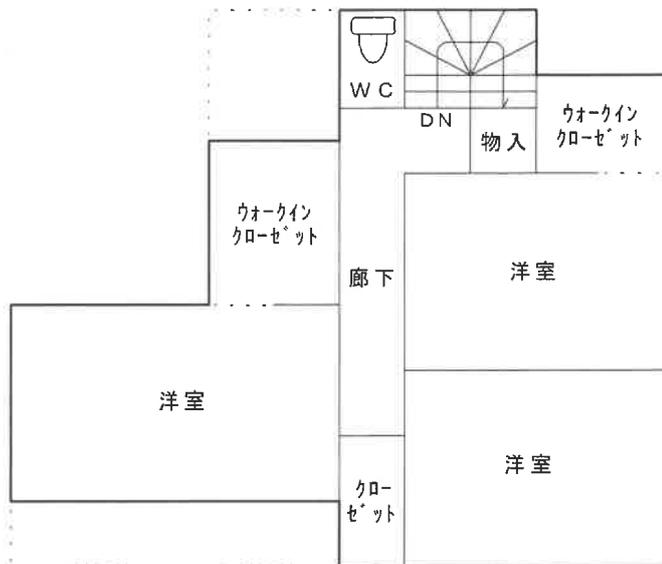
公用

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。