

## 買受申出をされる方へ

本件（令和6年(ケ)第61号）は、

・ 物件4、6

の他に「農地」として売却している物件があります。※本件物件4、6は非農地です。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

- 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 5月28日  
 奈良地方裁判所葛城支部執行係  
 裁判所書記官 吉 岡 紀 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 6月18日から 令和 8年 6月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 2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 7月23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 5月28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

4 所 在 奈良県御所市大字柳原  
 地 番 159番2  
 地 目 宅地  
 地 積 476.03平方メートル

共有者 A 持分8分の1  
 共有者 B 持分8分の1  
 共有者 C 持分8分の1  
 共有者 D 持分24分の1  
 共有者 E 持分24分の1  
 共有者 F 持分24分の1  
 共有者 G 持分8分の1  
 共有者 H 持分8分の1  
 共有者 I 持分16分の1  
 共有者 J 持分16分の1  
 共有者 K 持分16分の1  
 共有者 L 持分16分の1

6 所 在 奈良県御所市大字柳原159番地2

家屋 番号 159番2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 89.31平方メートル

(附属建物)

符 号 2  
 種 類 便所  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 1.99平方メートル



## 物 件 目 録

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の1
共有者	C	持分8分の1
共有者	D	持分24分の1
共有者	E	持分24分の1
共有者	F	持分24分の1
共有者	G	持分8分の1
共有者	H	持分8分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の1
共有者	K	持分16分の1
共有者	L	持分16分の1



## 物件明細書

令和 7年12月15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4, 6】  
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4, 6】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号6】  
本件所有者らが占有している。

---

  - 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。



## 物 件 目 録

4 所 在 奈良県御所市大字柳原  
地 番 159番2  
地 目 宅地  
地 積 476.03平方メートル

共有者 A 持分8分の1  
共有者 B 持分8分の1  
共有者 C 持分8分の1  
共有者 D 持分24分の1  
共有者 E 持分24分の1  
共有者 F 持分24分の1  
共有者 G 持分8分の1  
共有者 H 持分8分の1  
共有者 I 持分16分の1  
共有者 J 持分16分の1  
共有者 K 持分16分の1  
共有者 L 持分16分の1

6 所 在 奈良県御所市大字柳原159番地2  
家屋 番号 159番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 89.31平方メートル

(附属建物)

符 号 2  
種 類 便所  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 1.99平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の1
共有者	C	持分8分の1
共有者	D	持分24分の1
共有者	E	持分24分の1
共有者	F	持分24分の1
共有者	G	持分8分の1
共有者	H	持分8分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の1
共有者	K	持分16分の1
共有者	L	持分16分の1



令和 6年(ケ)第61号  
令和 7年 3月19日受理  
令和 7年 7月 14日提出

## 現況調査報告書(4)

奈良地方裁判所 葛城支部  
執行官 中 澤 大 輔

(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

4 所 在 奈良県御所市大字柳原  
 地 番 159番2  
 地 目 宅地  
 地 積 476.03平方メートル

共有者 A 持分8分の1  
 共有者 B 持分8分の1  
 共有者 C 持分8分の1  
 共有者 D 持分24分の1  
 共有者 E 持分24分の1  
 共有者 F 持分24分の1  
 共有者 G 持分8分の1  
 共有者 H 持分8分の1  
 共有者 I 持分16分の1  
 共有者 J 持分16分の1  
 共有者 K 持分16分の1  
 共有者 L 持分16分の1

6 所 在 奈良県御所市大字柳原159番地2

家屋 番号 159番2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 89.31平方メートル

(附属建物)

符 号 2  
 種 類 便所  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 1.99平方メートル

( 1 枚目)

物 件 目 録

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の1
共有者	C	持分8分の1
共有者	D	持分24分の1
共有者	E	持分24分の1
共有者	F	持分24分の1
共有者	G	持分8分の1
共有者	H	持分8分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の1
共有者	K	持分16分の1
共有者	L	持分16分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
<b>土 地</b>	物件 4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 4) <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 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"/> 土地共有者ら <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														
<b>建 物</b>	物件 6														
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) <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"/> 建物共有者ら <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;"> <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 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

## ■ 本件物件の現況等

## 1 表札等の表示

表札の表示	判読不能
郵便受けの表示	なし

## 2 本件建物の占有者及び占有状況について

本件建物は、関係人の陳述並びに実地に立入調査をした結果等から、共有者らが家財道具等を残置したまま空き家として占有しているものと認められる。

## 3 本件土地の現況等

(1) 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①、②参照）。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、確認できなかった。

なお、立ち入り調査時に、公図、地番図等を参考にして現地の各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図表示のとおりであり、地積についても概ね公簿どおりの地積が存在するものと推定されたが、正確な地積等は隣接土地所有者等の立ち会いのもと、専門家による計測を要する。

(3) 隣接する土地との高低差はなく、概ね等高に接続している。

(4) 本件土地内には樹木や雑草が生い茂り、本件土地の南側にある出入口と本件建物の玄関との往来に支障をきたしている状況である。

(5) 本件土地の中央北側に、本件建物に接着して物置・物干場として利用されていたと考えられる木造塩化ビニール波板葺の工作物が存する（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真③参照）。

## 4 本件建物の現況等

(1) 本件建物の位置は、別紙土地建物位置関係図のとおり、建物内の状況及び間取り等は、別紙間取図及び別紙添付の写真に撮影したとおりである。

(2) 本件建物は、内外部ともに全体的に劣化が著しく、現状のまま居住することは困難であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

5 接面道路

- (1) 本件土地は、西側及び南側が水路を介して市道に接面している。その幅員を概測したところ、西側は約4.1m、南側は約1.7mであった（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 評価人からは、上記道路のうち西側は建築基準法第42条第1項第1号の道路である旨、南側は建築基準法上の道路でない旨の報告を得ている。なお、西側の市道へ接面するためには水路の占用許可を取得する必要がある。詳細については評価人作成にかかる評価書を参照されたい。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A 代理人弁護士事務所事務員	■ 本件建物は、空き家です。

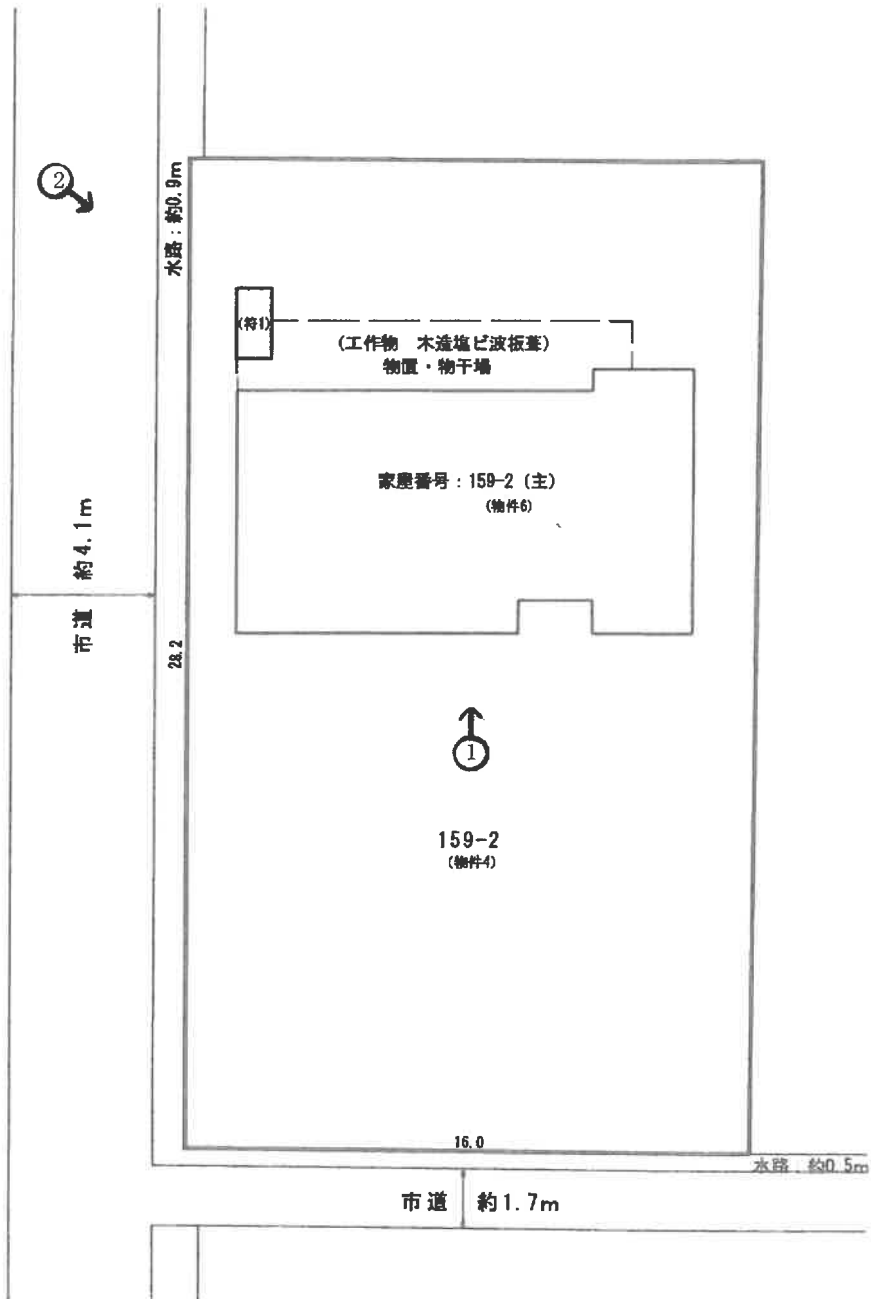
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 3月25日 15:20-15:30	御所市役所	土地関係資料調査
7年 4月15日 11:45-11:50	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影
7年 4月15日 13:15-13:20	奈良地方法務局葛城支局	全部事項証明書調査
7年 4月22日 16:00-16:05	奈良地方法務局葛城支局	公図調査
7年 5月29日 10:00-10:50	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影
7年 5月29日 16:50-16:55	執行官室	A代理人弁護士事務所へ電話聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 5月29日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</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 御所市大字柳原159-2



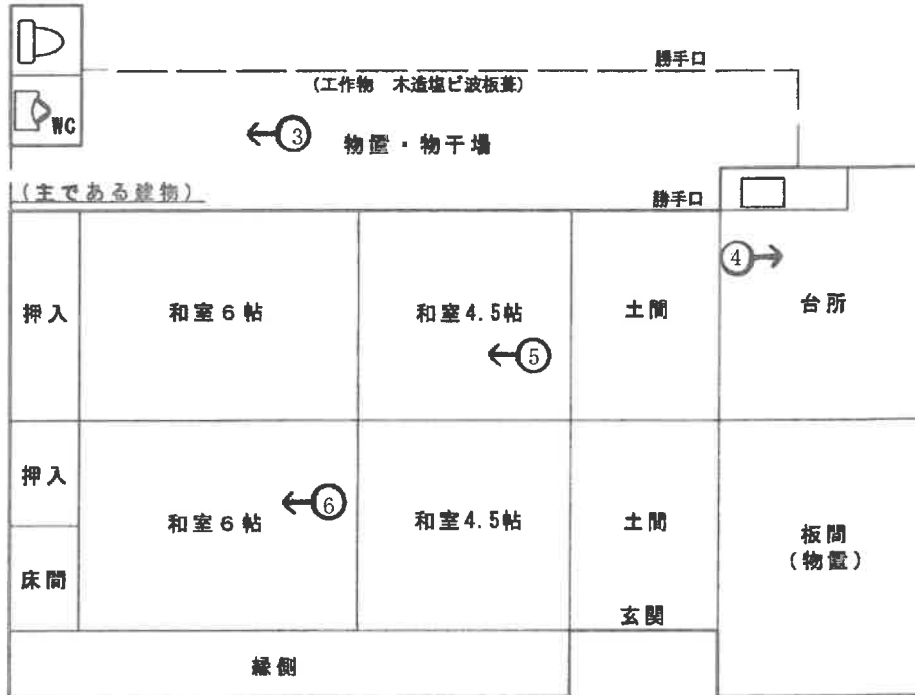
(♂写真撮影場所・方向)

※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

家屋番号：159-2

(符号1)



(♂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。

①



②



③



④



⑤



⑥



令和6年(ケ)第61号

物件4、6

令和7年5月29日 現地調査

令和7年6月23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1,270,000円	
内訳価格	
物件4 (土地)	670,000円
物件6 (建物)	600,000円

- 1 一括価格は、物件4、6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4の内訳価格は、物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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4 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6 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 判読不能 郵便受けの表示 なし			
本件建物は、関係人の陳述並びに実地に立入調査をした結果等から、共有者らが家財道具等を残置したまま空き家として占有しているものと認められる。			
本件土地（物件4）の現況等 物件4の土地は、隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、確認できなかった。なお、立ち入り調査時に、公図、地番図等を参考にして現地各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図表示のとおりであり、地積についても概ね公簿どおりの地積が存在するものと推定されたが、正確な地積等は隣接土地所有者等の立ち会いのもと、専門家による計測を要する。			
本件土地内には、樹木や雑草が生い茂り、本件土地の南側にある出入口と本件建物の玄関との往来に支障をきたしている状況である。			
本件土地の中央北側に、本件建物に接着して物置・物干場として利用されていたと考えられる木造塩化ビニール波板葺の工作物が存する。			
物件4の西側、南側に水路があるが、物件4と市道をつなぐ水路橋、水路占用の許可は見当たらなかった。また、南側の水路は御所市道の道路側溝となっていると考えられる。			
建築計画概要書(高田土木事務所にて確認) 建築確認無し。			
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。			
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。			

## 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4)

位置・交通	近鉄御所線「忍海」駅の東約2,200m(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	農家住宅が見られる住宅地域 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 — 70% 400% 無指定 埋蔵文化財包蔵地(新村・柳原遺跡) 奈良県景観計画一般区域 宅地造成等工事規制区域(奈良県では、令和7年5月7日から盛土規制法に基づく規制を開始しました。)
画地条件	地積 間口・奥行 画地形状 道路接面 高低差	476.03㎡(登記数量) 間口約16m、奥行約28.2m 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1.7m舗装市道(御所8号線) 南側:建築基準法上の非道路(現況幅員が1.8m未満)
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 農家住宅等
供給処理施設	上水道 都市ガス 公共下水	本管有り(利用されておらず、引込みの状況は不明) 無し 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。また、過去の住宅地図(昭和61年)では、「住宅」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	西側の市道(御所3号線)は約0.9mの水路を介在しており接道してない。 水路を介在し、西側:幅員約4.1m舗装市道(御所3号線) 西側:建築基準法42条第1項第1号道路 西側:御所3号線の道路台帳幅員約2m～約8m 建物を建て替える場合は、西側の市道が建築基準法42条第1項第1号道路であると考えられるので、水路占用の許可を取得して、建物の建て替えの可能性を探ることになる。買い受けに当たっては、高田土木事務所、御所市役所に十分調査確認のこと。	

## 2. 建物の概況及び利用状況(物件6)

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34年2月10日より以前に新築
	経 済 的 全 耐 用 年 数	約25年
	経 過 年 数	約67年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼版、板張り、土壁等
	内 壁	土壁等
	天 井	板張り等
	床	コンクリート、畳、板張り等
	設 備 そ の 他	電気設備、水道の蛇口はあるが利用できるか不明 特になし
床面積	( 登 記 数 量 )	89.31㎡
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4K+土間2+板間
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物共有者らが本建物を居宅(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>・建物の新築時点が不明なため、昭和34年の売買の時点を建物の建築年月日として建物の経過年数を求めた。</li> <li>・本件建物は、内外部ともに全体的な劣化が著しく、現状のまま居住することは困難であると思料する。</li> <li>・水道、電気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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>「耐震性」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1981年以前に建築されており、新耐震基準以前の建物である。</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>	

## (物件6)

区 分	附属建物符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和34年2月10日より以前に新築
	経 済 的 全 耐 用 年 数	約25年
	経 過 年 数	約67年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	板張り、土壁等
	内 壁	ベニヤ板等
	天 井	板張り等
	床	板張り等
	設 備	便所
そ の 他	特になし	
床面積	( 登 記 数 量 )	1.99㎡
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	便所
	間 取 り	便所2
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物共有者らが便所（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>・建物の新築時点が不明なため、昭和34年の売買の時点を建物の建築年月日として建物の経過年数を求めた。</li> <li>・本件建物は、内外部ともに全体的な劣化が著しく、現状のまま居住することは困難であると思料する。</li> <li>・水道、電気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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>「耐震性」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1981年以前に建築されており、新耐震基準以前の建物である。</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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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4	13,400	1.00	476.03	0.50	3,189,000

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

$$21,300 \text{ 円/m}^2 \times 99.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 157 \approx 13,400 \text{ 円/m}^2$$

◇ 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  
 $100/130 \times 100 / 98 \times 100 / 123 \times 100 / 100 \approx 100 / 157$

イ 個別格差                      1.00                      標準的

ウ 地積                      476.03 m<sup>2</sup>                      登記数量による。

エ 建付減価補正率                      0.50                      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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ=エ
物件6 主建物	160,000	89.31	0.03	429,000

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67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。

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

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△40%と査定

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ=エ
物件6 附属建物	130,000	1.99	0.03	8,000

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67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。

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

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4	3,189,000	0.4 法定地上権	1,276,000

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) (ア+イ)×ウ×エ×オ
物件4	3,189,000	-1,276,000	1.0	0.5	0.7	670,000
物件6	437,000	+1,276,000	1.0	0.5	0.7	600,000
一括価格(合計)						1,270,000

ア 基礎となる価格 前記P7 1・①・オの価格  
建物：前記P8の主たる建物及び附属建物の合計価格

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 本件土地内には、樹木や雑草が生い茂り、本件土地の南側にある出入口と本件建物の玄関との往来に支障をきたしている状況であること、本件建物は、内外部ともに全体的な劣化が著しく、現状のまま居住することは困難であると思料されること等を考慮して、市場性修正率を0.5と査定した。

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/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR和歌山線 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 : 799m<sup>2</sup>  
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 4	:	5,997,978円
物 件 6	:	273,930円
計		6,271,908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. 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

- 4 所 在 奈良県御所市大字柳原  
地 番 159番2  
地 目 宅地  
地 積 476.03平方メートル
- 共有者 A 持分8分の1  
共有者 B 持分8分の1  
共有者 C 持分8分の1  
共有者 D 持分24分の1  
共有者 E 持分24分の1  
共有者 F 持分24分の1  
共有者 G 持分8分の1  
共有者 H 持分8分の1  
共有者 I 持分16分の1  
共有者 J 持分16分の1  
共有者 K 持分16分の1  
共有者 L 持分16分の1

## 物 件 目 録

6 所 在 奈良県御所市大字柳原159番地2

家屋 番号 159番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 89.31平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.99平方メートル

共有者 A 持分8分の1  
 共有者 B 持分8分の1  
 共有者 C 持分8分の1  
 共有者 D 持分24分の1  
 共有者 E 持分24分の1  
 共有者 F 持分24分の1  
 共有者 G 持分8分の1  
 共有者 H 持分8分の1  
 共有者 I 持分16分の1  
 共有者 J 持分16分の1  
 共有者 K 持分16分の1  
 共有者 L 持分16分の1



対象不動産

公示地 御所-8

橿原市

御所市役所

秋津原  
ゴルフクラブ

国見山

畷傍

北越智町南妙法  
貝吹山

与楽

薩摩

藤井

丹生谷

加藤三郎水田

薬三塚古

近鉄吉野線

市尾

葛駅

谷田

朝町

栗阪

東持田

小殿

西持田

下茶屋

井戸

南郷

名柄

東名柄

多田

宮戸

豊田

森脇

寺記

寺崎

越智

本馬

茅原

東寺田

玉手

玉手駅

池之内

御所南IC A

蛇穴

幸町

三室

榎原

小林

衛羅

宮野川分水西部

菅吹

山田

南藤井

葛木

新庄

南道徳

北道徳

辨之庄

中戸

大畑

八川

尺土

尺土駅

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

尾

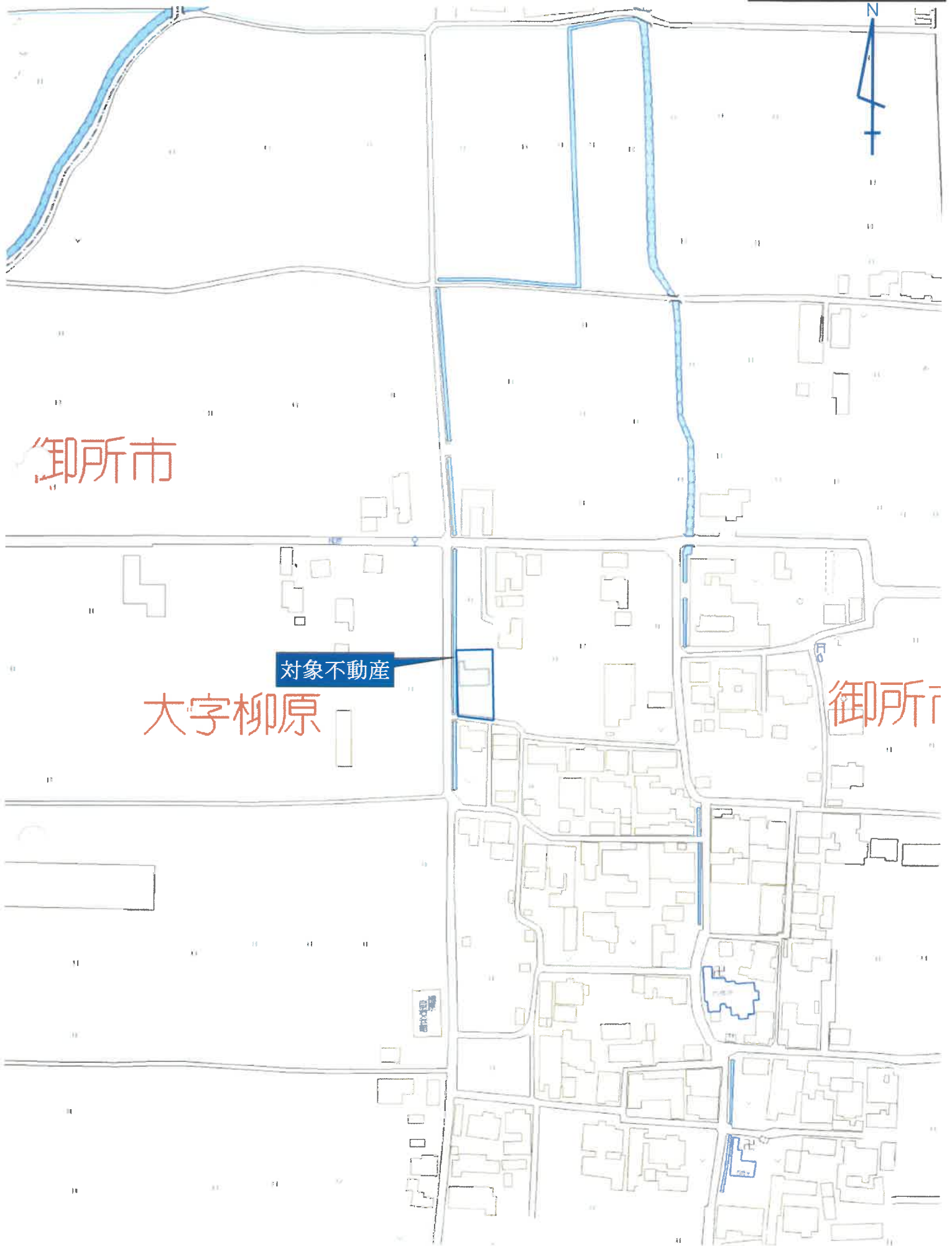
尾

尾

尾

尾

尾



御所市

対象不動産

大字柳原

御所市

イ 229-2    ア 233-2    キ 100-2    ク 道    コ 水  
 0 230-3    カ 100-1    ケ 158-3    ケ 190    コ



(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。

地番区域見出し  
 大字柳原  
 大字柳原

請求部	所在	奈良県御所市大字柳原		地番	114番2	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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4月30日  
 奈良地方務局葛城支局  
 登記官

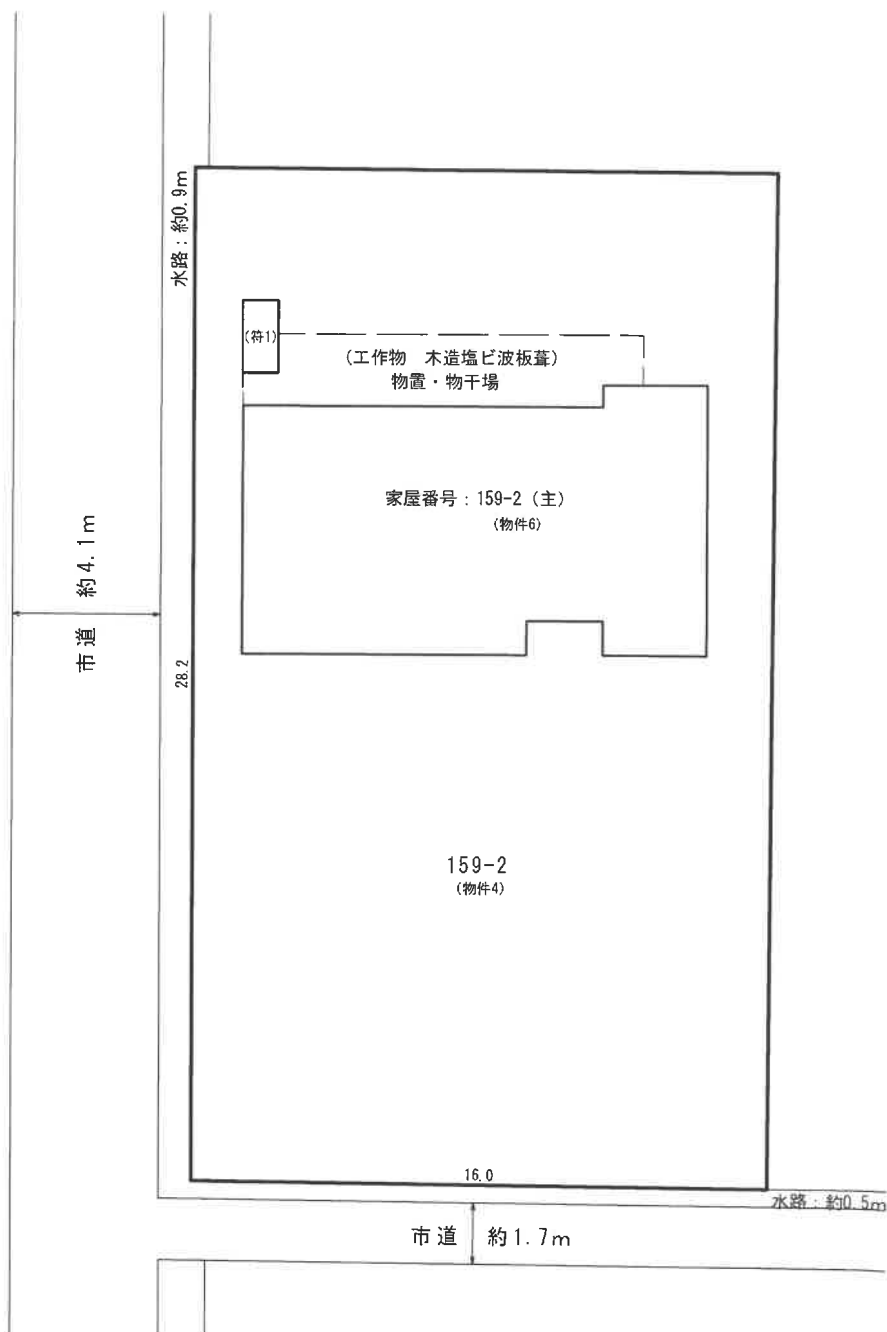


請求番号：15-2  
 (1/1)

公用

# 土地建物位置関係図

所在 御所市大字柳原159-2



※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。



# 間 取 図

家屋番号：159-2

(符号1)



(工作物 木造塩ビ波板葺)

勝手口

物置・物干場

(主である建物)

勝手口



※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。