

- 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 7月30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 8月20日から 令和 8年 8月27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 3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 9月24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 7月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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, 2	900,000 720,000	一括	180,000	16,366	3,417
1	390,000				
2	510,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 奈良県大和高田市大字市場

地 番 5 1 5 番 1 1

地 目 宅地

地 積 5 2 . 3 0 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県大和高田市大字市場 5 1 5 番地 5、5 1 5 番地
6、5 1 5 番地 7、5 1 5 番地 8、5 1 5 番地 9、5
1 5 番地 1 0、5 1 5 番地 1 1、5 1 5 番地 1 2

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 8 . 2 9 平方メートル
2 階 2 8 9 . 5 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字市場 5 1 5 番 5 の 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 0 . 5 3 平方メートル
2 階 3 3 . 9 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 10 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

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

1 所 在 奈良県大和高田市大字市場

地 番 5 1 5 番 1 1

地 目 宅地

地 積 5 2 . 3 0 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県大和高田市大字市場 5 1 5 番地 5、5 1 5 番地
6、5 1 5 番地 7、5 1 5 番地 8、5 1 5 番地 9、5
1 5 番地 1 0、5 1 5 番地 1 1、5 1 5 番地 1 2

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 8 . 2 9 平方メートル
2 階 2 8 9 . 5 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字市場 5 1 5 番 5 の 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 0 . 5 3 平方メートル
2 階 3 3 . 9 7 平方メートル

令和 8年(ケ)第 6号
令和 8年 3月 23日受理
令和 8年 4月 14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 奈良県大和高田市大字市場
地 番 5 1 5 番 1 1
地 目 宅地
地 積 5 2 . 3 0 平方メートル

2（一棟の建物の表示）

所 在 奈良県大和高田市大字市場 5 1 5 番地 5、5 1 5 番地
6、5 1 5 番地 7、5 1 5 番地 8、5 1 5 番地 9、5
1 5 番地 1 0、5 1 5 番地 1 1、5 1 5 番地 1 2
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 6 8 . 2 9 平方メートル
2 階 2 8 9 . 5 3 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大字市場 5 1 5 番 5 の 7
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 0 . 5 3 平方メートル
2 階 3 3 . 9 7 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大和高田市大字市場515番地11		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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2		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 ☐ 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

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) 目的土地を概測したところ、そ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。

(2) 目的土地は目的建物の敷地となっている他、北西部に軽自動車用程度の駐車スペースが存在する。

(3) 目的土地は東側隣接地より、やや高く位置している。

(4) 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、目的土地の西側道路は建築基準法上の道路ではなく、目的土地自体は建築基準法上の道路に接面していない。接道状況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。

なお、目的建物は一棟8戸建ての建物のうち、南端から2戸目に所在する建物である。

(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) 屋根東端の破風部分に欠損箇所が見受けられる。

(4) 和室の天井に雨漏りの痕跡と推察される染みが見受けられる。

(5) 浴室付近の床に腐食が見受けられる。

(6) 目的建物内において犬が飼育されている。

(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
■所有者	1 目的建物は私と家族の住居として使用しています。 2 建物内で犬1匹を飼育しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

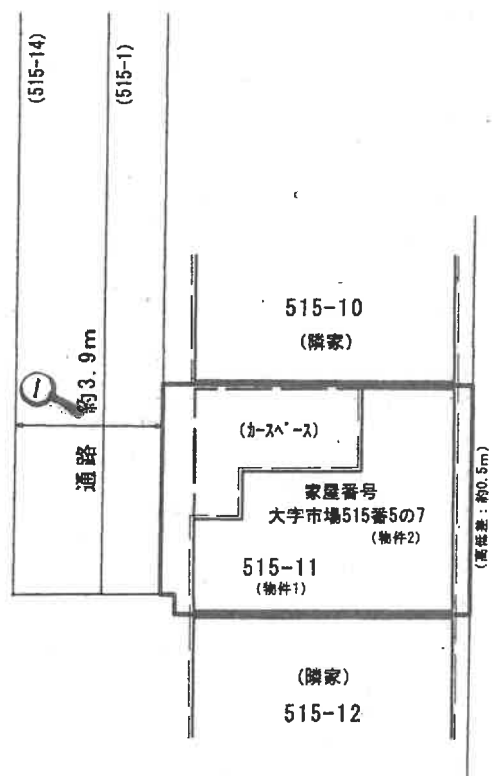
(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月23日 13:50-14:00	大和高田市役所	課税資料等調査
8年3月23日 14:10-14:20	物件所在地	物件及び占有確認 (所有者と面談)
8年3月23日 14:35-14:45	高田土木事務所	道路等調査
8年3月23日 14:55-15:10	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
8年4月6日 9:10-9:40	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 : - :		
(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 大和高田市大字市場515-11



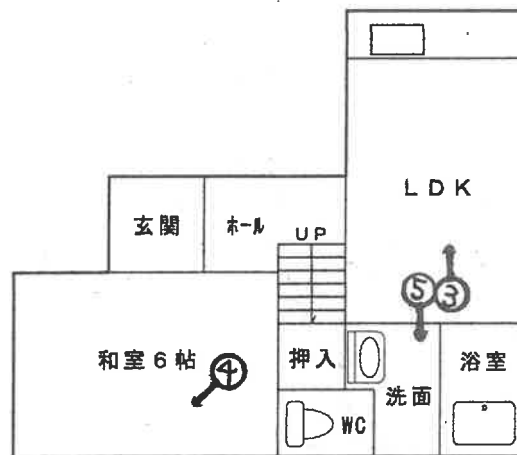
←○写真撮影場所・方向



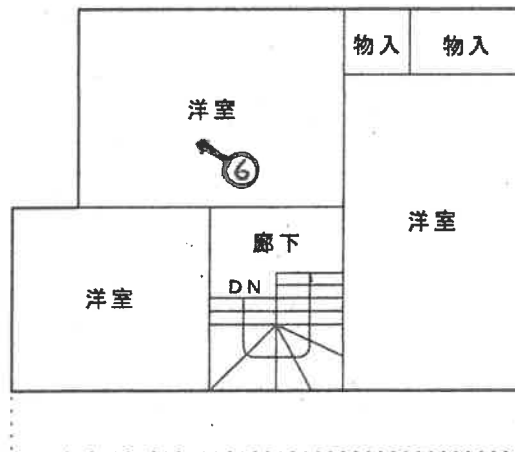
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



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

破風欠損



②

高低差あり



③

(9 枚目)

天井の染み



④

床の腐食



⑤



⑥

(10 枚目)

令和8年(ケ)第6号

令和8年4月6日 現地調査

令和8年4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900,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	390,000円
物 件 2	510,000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き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			
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。			
表札等の表示 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。 郵便受けの表示なし			
立ち入り調査時に地積測量図に従って目的土地を概測すると、そ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。			
目的土地は目的建物の敷地となっている他、北西部に軽自動車用程度の駐車スペースが存在する。			
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、目的土地の西側道路は建築基準法上の道路ではなく、目的土地自体は建築基準法上の道路に接面していない。			
目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。なお、目的建物は一棟8戸建ての建物のうち、南端から2戸目に所在する建物である。			
屋根東端の破風部分に欠損箇所が見受けられる。破風（はふ）とは、切妻屋根や入母屋屋根の妻側（屋根の三角形の端）に取り付けられた部材、またはその部分のことです。			
目的建物は現に居宅として使用されている。 和室の天井に雨漏りの痕跡と推察される染みが見受けられる。 浴室付近の床に腐食が見受けられる。 目的建物内において犬が飼育されている。			
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3年6月19日、確認済証番号:第102号 検査済証:無し			
物件1の西側には現況幅員約3.9mの通路が存しますが、建築基準法上の道路には該当せず、南北に連なる長屋住宅の敷地の一部（専用通路）として扱われています。また、物件2は1棟（8戸）の長屋住宅に係る敷地の一部として一体で建築確認を受けています。長屋住宅の一部を単独で建て替えるには、接道義務のクリアや隣接所有者の同意、構造的安全性等の確保が必要となりますが、本物件は接道要件を満たしておらず、かつ隣接不動産との法的・構造的な一体性を解消できないため、物件2単独での新規の建築確認取得（建て替え）は認められません。再建築不可物件である点に留意が必要です。			

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)

位置・交通	近鉄南大阪線「尺土」駅の北東方約1,100m(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	長屋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、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) 道路斜線(適用距離20m、1:1.25) 隣地斜線(20m+1:1.25)、埋蔵文化財包蔵地(市場遺跡)
画地条件	地 積 間 口 ・ 奥 行 画 地 形 状 道 路 接 面 高 低 差	52.3㎡(登記数量) 間口約5.7m、東西の奥行約8.4m 長方形地 西側の道路に接面(中間画地) 西側は概ね等高であり、目的土地は東側隣接地より、やや高く位置している。
接面道路	幅 員 ・ 種 別 建 築 基 準 法	西側:幅員約3.9m舗装通路(専用通路) 西側: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	長屋住宅の敷地 長屋住宅等
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	閉鎖登記簿謄本によれば、本件土地は過去に「田」や「宅地」等として利用されていたと推認されます。また、1984年から1986年にかけての航空写真においても「田」であったことが確認されます。現在、土壌汚染対策法に基づく「要措置区域」および「形質変更時要届出区域」の指定はなく、水質汚濁防止法に基づく「特定事業場」の届出もありません。しかしながら、実際の土壌汚染の有無については、専門調査機関による土壌汚染調査を実施しない限り確定できません。買受希望者は、所轄の奈良県生活環境部環境政策課等にてこれらの詳細を事前に確認し、了承しておく必要がある点に留意願います。	
特記事項	1棟(8戸)の長屋住宅が北側で面している道路は、約4.7mの舗装市道(建築基準法42条第1項第1号道路)である。ただし、本件土地は、その市道には接道していない。 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。	

2. 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主たる建物（専有部分の建物）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成4年3月7日
	経 済 的 全 耐 用 年 数	約25年
	経 過 年 数	約35年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル塗り等
	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	なし
床面積	(登 記 数 量)	64.50㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品等	普通	
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	「特記事項」 ・ 一棟の建物 構造：鉄骨造スレート葺2階建 床面積 1階268.29㎡、2階289.53㎡ ・ 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。 ・ 建築主及び工事施工者 東武建設 ・ 4LDKと表示しているが、リビングは狭く、4DKに近い大きさである。 「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」 ・ 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/㎡) 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	37,000	1.01	52.30	0.70	1,368,000

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-8 時点修正 標準化補正 地域格差

$$58,800 \text{ 円/㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 156 \approx 37,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 1.01 (方位1.01)

◇ 地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/130 \times 100 / 100 \times 100 / 120 \times 100 / 100 \approx 100 / 156$
 注：非道路の減価は地域要因（街路条件）で考慮

イ 個別格差 1.01 (方位1.01)

ウ 地積 52.30 ㎡ 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/㎡) 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	200,000	64.50	0.04	516,000

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35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	1,368,000	0.4 法定地上権	547,000

ア 建付地価格 前記P6 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	1,368,000	-547,000	1.0	0.8	0.6	390,000
2	516,000	+547,000	1.0	0.8	0.6	510,000
一括価格(合計)						900,000

ア 基礎となる価格 土地：前記P6 1・①・オの価格
建物：前記P6 1・②・エの価格

イ 敷地利用権価格 上記P7 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 長屋住宅であること、再建築の困難さを考慮し、市場性修正率を0.8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0.6を乗じた。

第6 参考価格資料

1. 地価公示 大和高田-8

所 在 : 奈良県大和高田市大字市場111番45
価 格 : 58,800円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線 尺土駅 北方 約1,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 西側4.0m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 :	1,189,911円
物 件 2 :	970,765円
計	2,160,676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(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 奈良県大和高田市大字市場

地 番 5 1 5 番 1 1

地 目 宅地

地 積 5 2 . 3 0 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県大和高田市大字市場 5 1 5 番地 5、5 1 5 番地
6、5 1 5 番地 7、5 1 5 番地 8、5 1 5 番地 9、5
1 5 番地 1 0、5 1 5 番地 1 1、5 1 5 番地 1 2

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 8 . 2 9 平方メートル
2 階 2 8 9 . 5 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字市場 5 1 5 番 5 の 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 0 . 5 3 平方メートル
2 階 3 3 . 9 7 平方メートル









(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	奈良県大和高田市大字市場			地番	515番11		
出力	縮尺不明	精度	座標系	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		区分	番号又は記号					
			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8年4月6日

奈良地方法務局葛城支局

請求番号：15-1

登記官

(1/2)

公用

ヲ	546-11	ヨ	373-2	ナ	415-2
ワ	546-15	ロ	373-4	ニ	415-3
ホ	546-16	ハ	374-33	ニ	415-4
コ	546-19	ハ	374-35	ニ	415-6
タ	546-30	ハ	374-5	ニ	416-1
レ	546-6	ハ	376-3	ニ	416-10
ソ	546-8	ハ	379-3	ニ	416-4
ツ	546-9	ハ	381-4	ニ	425-2
ネ	547-26	ロ	381-5	ニ	430-10
ナ	547-27	ロ	373-4	ニ	430-11
ラ	551-10	ハ	379-4	ニ	430-13
ム	551-16	ハ	380-3	ニ	450-2
ウ	575-1	ハ	388-3	ニ	450-4
ノ	575-11	ハ	387-2	ニ	452-2
キ	575-9	ハ	519-4	ニ	452-3
ク	583-2	ハ	515-2	ニ	452-36
ケ	583-2	ハ	519-10	ニ	452-8
マ	583-4	ハ	519-19	ハ	490-4
カ	593-5	ハ	521-7	ハ	490-5
フ	593-6	ハ	521-9	ハ	491-10
コ	632-3	ハ	178-6	ハ	491-12
エ	547-6	ハ	178-14	ハ	491-13
テ	547-8	ハ	178-12	ハ	491-8
ア	547-30	ハ	178-11	ハ	491-9
キ	575-3	ハ	178-8	ハ	497-1
ユ	547-16	ハ	178-1	ハ	497-14
メ	551-9	ハ	168-6	ハ	497-16
ミ	547-17	ハ	168-1	ハ	497-18
シ	547-13	ハ	168-2	ハ	497-20
ヒ	547-28	ハ	520-12	ハ	497-22
セ	547-29	ハ	520-8	ハ	497-5
エ	547-2	ハ	520-10	ハ	498-4
ス	550-3	ハ	520-11	ハ	500-10
ソ	546-12	ハ	520-9	ハ	500-16
イ	542-2	ハ	362-4	ハ	500-17
ロ	335-4	ハ	363-2	ハ	500-17
ハ	504-3	ハ	374-3	ハ	500-18
ニ	508-2	ハ	361-2	ハ	500-19
ホ	510-3	ハ	359-3	ハ	500-2-2
ヘ	511-1	ハ	203-2	ハ	500-21
ト	511-17	ハ	202-2	ハ	500-3
チ	511-18	ハ	176-2	ハ	430-4
リ	515-1	ハ	511-3	ハ	(398-1+398-3)
ル	515-10	ハ	523-4	ハ	396-1
レ	515-11	ハ	362-5	ハ	393-3
セ	515-12	ハ	362-3	ハ	449-1
ソ	515-13	ハ	177-2	ハ	422-4
タ	515-14	ハ	528-3	ハ	491-14
チ	515-15	ハ	374-34	ハ	491-11
リ	515-20	ハ	367-3	ハ	431-3
ル	515-3	ハ	500-8	ハ	386-4
レ	515-5	ハ	503-10	ハ	386-3
セ	515-6	ハ	503-6	ハ	854
ソ	515-7	ハ	504-1	ハ	510-5
チ	515-8	ハ	504-9	ハ	416-12
リ	515-9	ハ	510-10	ハ	416-7
ル	516-3	ハ	510-11	ハ	416-3
レ	516-4	ハ	510-4	ハ	420-2
ハ	516-7	ハ	844	ハ	509-4
タ	517-2	ハ	847	ハ	509-3
チ	518-1	ハ	541-5	ハ	420-3
リ	519-12	ハ	541-7	ハ	399-2
ハ	519-15	ハ	水	ハ	452-34
タ	519-21	ハ	道	ハ	547-24
ハ	519-25	ハ	547-9	ハ	547-25
ロ	519-26	ハ	道	ハ	547-12
ハ	519-28	ハ	(385-1+385-3+3)	ハ	452-24
リ	519-29	ハ	85-4	ハ	430-1
ハ	519-3	ハ	(385-1+385-3+3)	ハ	551-7
リ	519-30	ハ	-2+385-3+3	ハ	550-4
ハ	519-31	ハ	85-4	ハ	541-4
ハ	519-32	ハ	(451-1+451-2)	ハ	450-3
ハ	519-33	ハ	-2	ハ	430-16
ハ	519-34	ハ	(492-1+492-3+492-4)	ハ	430-17
ハ	519-35	ハ	551-15	ハ	430-20
ハ	519-5	ハ	158-2	ハ	430-14
ハ	519-6	ハ	158-6	ハ	
ハ	519-8	ハ	158-2	ハ	
ハ	519-9	ハ	161-3	ハ	
ハ	520-4	ハ	163-2	ハ	
ハ	520-5	ハ	383-2	ハ	
ハ	525-10	ハ	384-2	ハ	
ハ	527-1	ハ	386-1	ハ	
ハ	527-3	ハ	386-5	ハ	
ハ	528-1	ハ	390-4	ハ	
ハ	539-3	ハ	396-4	ハ	
ハ	519-20	ハ	396-5	ハ	
ハ	165-2	ハ	396-6	ハ	
ハ	166-2	ハ	396-7	ハ	
ハ	167-2	ハ	400-2	ハ	
ハ	169-2	ハ	402-1	ハ	
ハ	173-1	ハ	402-3	ハ	
ハ	173-2	ハ	405-1	ハ	
ハ	174-1	ハ	405-10	ハ	
ハ	174-4	ハ	405-11	ハ	
ハ	364-12	ハ	405-2	ハ	
ハ	364-13	ハ	405-6	ハ	
ハ	364-14	ハ	407-2	ハ	
ハ	364-9	ハ	412-1	ハ	
ハ	368-4	ハ	413-3	ハ	
ハ	369-4	ハ	415-1	ハ	
ハ	372-2	ハ		ハ	
ハ	372-3	ハ		ハ	

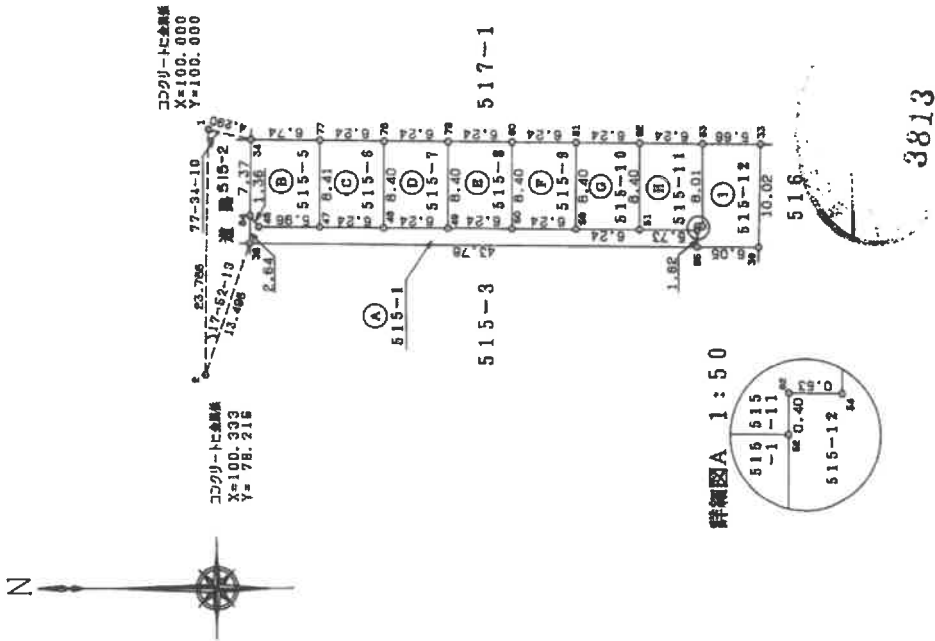
登記年月日：平成4年2月28日

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8年4月6日 奈良地方方法務局葛城支局 登記官

002388

地 積 測 量 図

地 番 515-1-5-26
515-1-5-29
515-10-11-12
土地の所在 大和高田市大字市場字ア不領



座 標 求 積 表				
地 番	NO	座 標	X	Y
(B)515-5	34	()	95.824	99.018
	84	()	95.982	91.648
	46	()	95.098	90.596
	47	()	89.139	90.541
	77	()	88.081	98.948
	34	()	95.824	99.018
積算面積			113.360380	
面積			56.6801800	㎡ 地積
面積			17.1457	
(C)515-6	77	()	89.081	98.948
	47	()	88.139	90.541
	48	()	82.900	90.480
	78	()	82.840	98.884
	77	()	89.081	98.948
積算面積			104.908015	
面積			52.4540075	㎡ 地積
面積			15.8673	
(D)515-7	78	()	82.840	98.884
	48	()	82.900	90.480
	49	()	76.660	90.417
	79	()	76.601	98.820
	78	()	82.840	98.884
積算面積			104.674833	
面積			52.4374165	㎡ 地積
面積			15.8623	
(E)515-8	79	()	76.601	98.820
	49	()	76.660	90.417
	50	()	70.425	90.357
	80	()	70.366	98.755
	79	()	76.601	98.820
積算面積			104.761610	
面積			52.3808050	㎡ 地積
面積			15.8451	
(F)515-9	80	()	70.366	98.755
	50	()	70.425	90.357
	59	()	64.186	90.294
	81	()	64.126	98.891
	80	()	70.366	98.755
積算面積			104.799859	
面積			52.3998795	㎡ 地積
面積			15.8509	

作 製 者	土地家屋調査士	申 請 人		縮 尺	1/500
平成4年2月24日作製					

2/2

地 積 測 量 図

番 号
515-1-5-6
515-1-5-9
515-10-11-9-12

地 番

土地の所在
大和高田市大字市場字タツ木原

002389

登記年月日：平成4年2月28日

座 標 求 積 表

地 番	NO	座 標	X	Y	辺 長	面 積
(a)515	81	()	64.128	98.691		
-10	59	()	64.186	90.294	8.40	81- 59
	51	()	57.946	90.230	6.24	59- 51
	82	()	57.887	98.627	8.40	51- 82
	81	()	64.126	98.691	6.24	82- 81
		倍面積	104.793779			
		面積	52.3968895	㎡ 地積		52.39 ㎡
		坪数	15.8500			
(b)515	82	()	57.887	98.627		
-11	51	()	57.946	90.230	8.40	82- 51
	52	()	52.219	90.167	5.73	51- 52
	62	()	52.214	90.567	0.40	52- 62
	54	()	51.680	90.557	0.53	62- 54
	83	()	51.647	98.563	8.01	54- 83
	82	()	57.887	98.627	6.24	83- 82
		倍面積	104.609698			
		面積	52.3048490	㎡ 地積		52.30 ㎡
		坪数	15.8222			
(1)515	83	()	51.647	98.563		
-12	54	()	51.680	90.557	8.01	83- 54
	62	()	52.214	90.567	0.53	54- 62
	52	()	52.219	90.167	0.40	62- 52
	85	()	52.238	88.551	1.62	52- 85
	39	()	46.184	88.489	6.05	85- 39
	33	()	45.987	98.504	10.02	39- 33
	83	()	51.647	98.563	5.66	33- 83
		倍面積	114.021927			
		面積	57.0108635	㎡ 地積		57.01 ㎡
		坪数	17.2458			
(A)515		公 積	499.1962525	㎡		
-1		地 積	428.0650905	㎡		
		面積	71.1311620	㎡		71.13 ㎡
		坪数	21.5171			

*使用測量名 JEC GEO STATION システム
*公 式 A-1/2Σ(X2-Y1)(Y1+Y2)

3813

平成 4 年 2 月 24 日(作製)

土地家屋調査士

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/

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 4 年 4 月 6 日 奈良地方方法務局東城支局 登記官

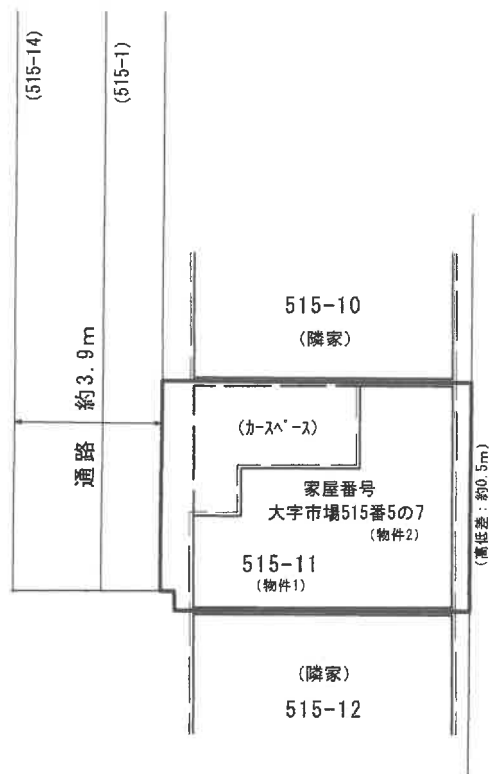
公用

(2/2)

請求番号：15-2

土地建物位置関係図

所在 大和高田市大字市場515-11



※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4年3月19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8年4月6日 奈良地方方法務局葛城支局

令和8年4月6日

奈良地方法務局葛城支局

登記官

請求番号：15-3

(1/3)

面圖
圖面
物階
建各

家園番号 8~1-5-515

大和商店
大和商店大学市場

	5	1	5	番	地	6	5	1	5	番	地	7	5	1	5	番	地	8
建物	5	1	5	番	地	9	5	1	5	番	地	10	5	1	5	番	地	11
所在	5	1	5	番	地	9	5	1	5	番	地	10	5	1	5	番	地	11

204259 各階平面図

204259

棉尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

申請人

縮尺	1/
----	----

年 3 月 16 日作製)

著 製 作

第 5606 号
平成 - 4.3.19 交付
香地方法務部

20

登記年月日：平成4年3月19日

公用

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8年4月6日 奈良地方裁判所 葛城支部

登記官

請求番号：15-3

204267 各階平面図

大宇市場
515-5-7

建物各階平面図

家屋番号
建物のある
大宇市場
515番地5、515番地6、515番地7、515番地8、
515番地9、515番地10、515番地11、515番地12

専有部分の建物

1 階



求積表

$2,500 \times 2,500 = 5,625,000$
 $2,500 \times 7,000 = 17,500,000$
 $2,500 \times 7,000 = 17,500,000$
 合計 30,535,000
 床面積 30.53 m^2

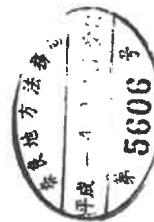
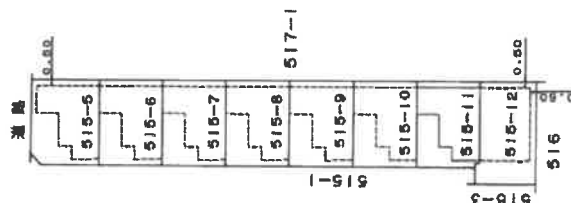
専有部分の建物

2 階



求積表

$2,700 \times 8,100 = 18,470,000$
 $2,500 \times 7,000 = 17,500,000$
 合計 33,970,000
 床面積 33.97 m^2



作製者

平成3年16日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(2/3)

登記年月日：平成4年3月19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8年4月6日 奈良地方法務局葛城支局

奈良地方法務局葛城支局

登記商

請求番号：15-3

204260

圖面階各

家庭番号 515-5-128

各階平面圖

大和高田南大字市場	515番地5	515番地6	515番地7	515番地8
	515番地9	515番地10	515番地11	515番地12

龍
狗

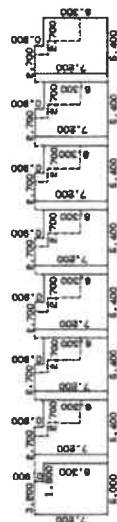
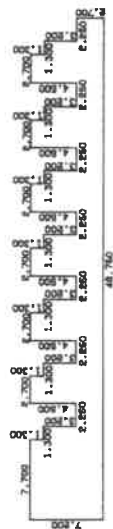


表 續

[illegible]

——棟の建物の表示

記
号



求積表

[illegible]

各地方法律
 平威 - 4.3.19 交付
 第5606号

作者

年3月16日作製)

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

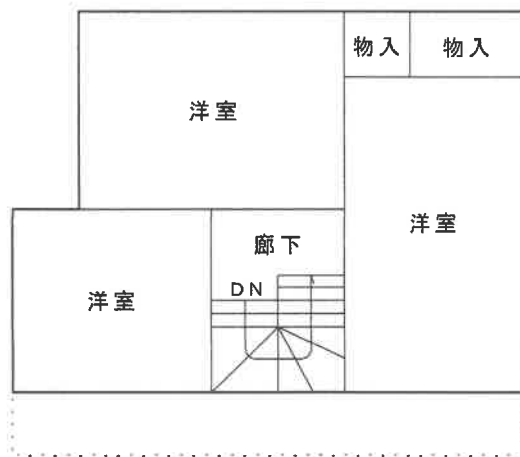
縮尺 $\frac{1}{500}$

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。