

- 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）
1～3	22,620,000 18,096,000	一括	4,524,000	202,184	54,733
1	200,000				
2	6,190,000				
3	16,230,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 檀原市葛本町
 地 番 118 番 17
 地 目 宅地
 地 積 90.43 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 2 所 在 檀原市葛本町
 地 番 118 番 18
 地 目 宅地
 地 積 295.79 平方メートル
- 3 所 在 檀原市葛本町 118 番地 18
 家屋 番号 118 番 18
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 108.89 平方メートル
 2 階 70.38 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月24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1～3】

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】

地役権 (平成28年2月3日受付 第910号)

範 囲 全部

要役地 奈良県橿原市葛本町118番6

設定日 平成28年2月3日

目 的 通行

地役権 (平成28年2月3日受付 第911号)

範 囲 全部

要役地 奈良県橿原市葛本町118番5

同所同番8

同所同番12

同所同番14

設定日 平成28年2月3日

目 的 通行

地役権 (平成28年2月3日受付 第912号)

範 囲 全部

要役地 奈良県橿原市葛本町118番1

設定日 平成28年2月3日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

地番118番7、同番9及び同番19を承役地とする地役権設定登記がある。

地番118番15（範囲 西側37.42㎡）を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 | 檀原市葛本町 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 0 . 4 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 檀原市葛本町 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 5 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 檀原市葛本町 1 1 8 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 8 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 8 . 8 9 平方メートル
2 階 7 0 . 3 8 平方メートル |

*
107
88

令和 7 年(ケ)第 4 6 号
令和 8 年 1 月 7 日受理
令和 8 年 2 月 9 日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所葛城支部

執行官 岡 田 明 男 (印)

(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 | 檀原市葛本町 |
| | 地 番 | 118番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 檀原市葛本町 |
| | 地 番 | 118番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.79平方メートル |
| 3 | 所 在 | 檀原市葛本町118番地18 |
| | 家屋 番号 | 118番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.89平方メートル
2階 70.38平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	樫原市葛本町118番地の18 (住居表示未実施)		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (物件)		
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件1の土地を公衆用道路として提供している ☐ 「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3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 登記記録上の記載とほぼ同一である ☐ 登記記録上の記載と次の点異なる(☐ 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	☒ 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住居(空き家)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

■ 目的物件の現況

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示「所有者の姓」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 物件2の土地は、物件3の建物の敷地として利用されている。

物件1の土地は、土地建物位置関係図記載の土地と一体となって、建築基準法の道路でない通路となっている（写真④参照）。物件1の土地が市道（建築基準法の道路）に接道するのは、約2mである（写真④参照）。

- (2) 地積測量図に従って物件1の土地及び物件2の土地を概測すると、形状等はほぼ一致する。

- (3) 登記記録上、物件1の土地は、橿原市葛本町118番6の土地を要役地として1番で地役権が、橿原市葛本町118番5・118番8・118番12・118番14の土地を要役地として2番で地役権が、橿原市葛本町118番1の土地を要役地として3番で地役権が設定されている。

- (4) 登記記録上、物件2の土地は、橿原市葛本町118番7・118番9・118番19の土地を承役地として1番で要役地地役権が、橿原市葛本町118番15のうち西側37.42㎡を承役地として2番で要役地地役権が設定されている。

- (5) 土地建物位置関係図記載のところにカーポートが設置されている（写真②参照）。

- (6) 土地建物位置関係図記載のところにスチール物置が設置されている。

- (7) オール電化住宅なので、土地建物位置関係図記載のところに、ヒートポンプユニット（正方形は東芝キャリア株式会社の2016年製東芝自然冷媒(CO₂)ヒートポンプ給湯機貯湯ユニット・HWH-B464HAT、長方形は東芝キャリア株式会社の2016年製東芝自然冷媒(CO₂)ヒートポンプ給湯機ヒートポンプユニット・HWH-604U）が設置されている。

(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)

そ の 他 の 事 項

- (8) 土地建物位置関係図記載のところに、屋外設置型蓄電システム（BB0040CT4）が設置されている。ORIXの表示があるので、リース物件のようにも思われたが、関係人の陳述のとおり、詳細は不明である。
- (9) 土地建物位置関係図記載のところに、株式会社NFブロッサムテクノロジーズの2020年8月製リチウムイオン蓄電システム・LL3098HOS/Y）が設置されている。
- 後付けであるので、リースやローン契約の有無等詳細は不明である。
- (10) 土地建物位置関係図記載のところに看板が設置されている（写真③参照）。

3 目的建物の形状等

- (1) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致する。
- (2) 2階南側洋室、2階ホールでクラックが認められる（写真⑨参照）。
- (3) 2階各洋室で幅木が剥がれているところが認められる（写真⑩参照）。
- (4) 雨戸は電動である。

4 占有者及び占有状況

目的建物内に立ち入るに、ほぼ完全に目的外動産が搬出されており、居住の実態は認められない。

よって、所有者が空き家の状態で占有しているものと認める。

関係人の陳述によると、いずれ破産管財人が選任されるものと思われる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の母	1 所有者は住民票の住所地に住んでいません。 連絡も取れません。 ただし、所有者の元妻と連絡が取れるので、調査に協力できるか尋ねてみます。
■所有者の元妻	1 目的建物は空き家です。 2 弁護士を通じて所有者と連絡を取ってもらって、所有者から執行官に電話を入れるようにします。
■所有者	1 目的建物は空き家です。 2 破産申立準備中です。 3 オール電化の設備を含めて、住宅ローンを組みました。 4 蓄電システムはローンだったような気もしますが、はっきりしません。資料は弁護士に渡してあるような気もしますので、弁護士に問い合わせてください。
■A弁護士	1 所有者から破産申立を依頼されている弁護士ですが、破産管財人に引き継ぐだけで、詳しいことは分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■一般財団法人奈良県交通安全協会担当者	1 回答が遅れて申し訳ありません。 2 橿原中央自動車学校の上部団体に当たり、所有者と屋外広告看板設置の為の一時使用契約書を交わしていますが、期間が経過しています。 所有者と連絡が取れないので、契約を更新することができず、当協会としても更新する意思はありません。 当協会は契約料を支払い済みで、看板の管理はしていません。看板は、買受人の方で適宜撤去してください。 なお、当初の契約期間は令和5年10月1日から令和6年9月30日までで、1回契約を更新しました。 更新後の契約書を提出しますが、月額30,800円を毎月末日限り翌月分を振り込むことになっていました。契約終了後の原状回復のための撤去費用は8,800円で、完了後10日以内に支払うことになっていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年01月09日 12:00-12:15	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
8年01月09日 13:00-13:10	橿原市役所リサイクル館	道路調査、建築計画概要書請求
8年01月09日 13:25-13:35	奈良地方法務局中和支局	目的土地に目的外建物の登記がないか確認、登記事項要約書請求
8年01月09日 13:40-13:50	橿原市役所分庁舎	地番参考図請求
8年01月09日 : :	執行官室	所有者宛照会書郵送
8年01月21日 9:30-10:30	物件所在地	土地概測、写真撮影、評価人帯同、建物解錠不能
8年01月21日 11:15-11:30	所有者の住民票上の住所	所有者の母に調査の趣旨を説明し、調査の協力依頼
8年01月21日 15:15-15:30	奈良地方法務局中和支局	地積測量図、地役権図面閲覧請求
8年01月22日 12:30-12:35	執行官室	所有者の元妻と連絡が取れたので、調査の協力依頼
(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 8 年 1 月 2 1 日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させたが、特殊な鍵のため解錠できなかった。 ☐ 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年01月22日 ： ー ：	執行官室	橿原中央自動車学校宛照会書郵送
8年01月27日 9：30－9：35	執行官室	所有者の元妻から電話聴取
8年01月27日 14：00－14：05	執行官室	所有者から電話聴取
8年01月29日 9：45－10：30	物件所在地	建物立入調査、写真撮影、評価人帯同
8年01月29日 13：10－13：15	執行官室	A弁護士から電話聴取
8年01月30日 16：00－16：10	一般財団法人 奈良県交通安全協会	事情聴取
年 月 日 ： ー ：		

(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 8年 1月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、所有者から預かった鍵で開錠のうえ、建物内に立ち入った。

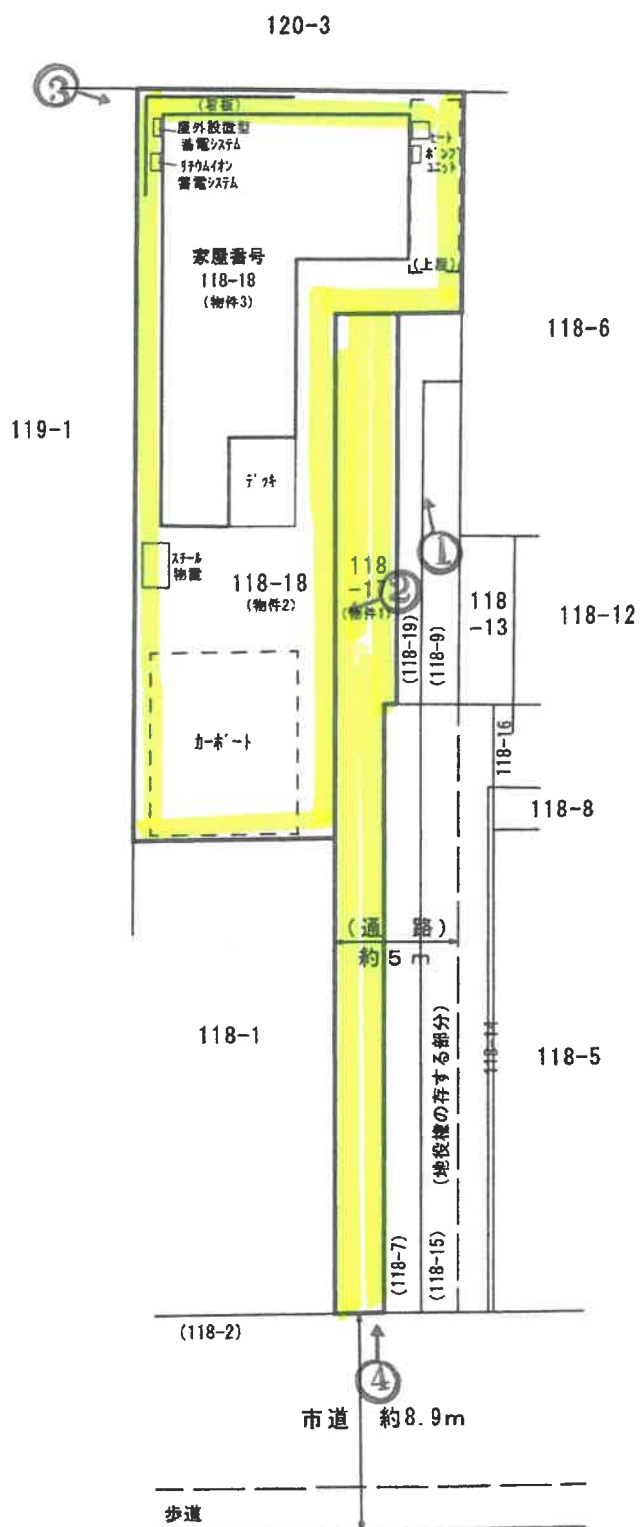
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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 檜原市葛本町118-17, 118-18

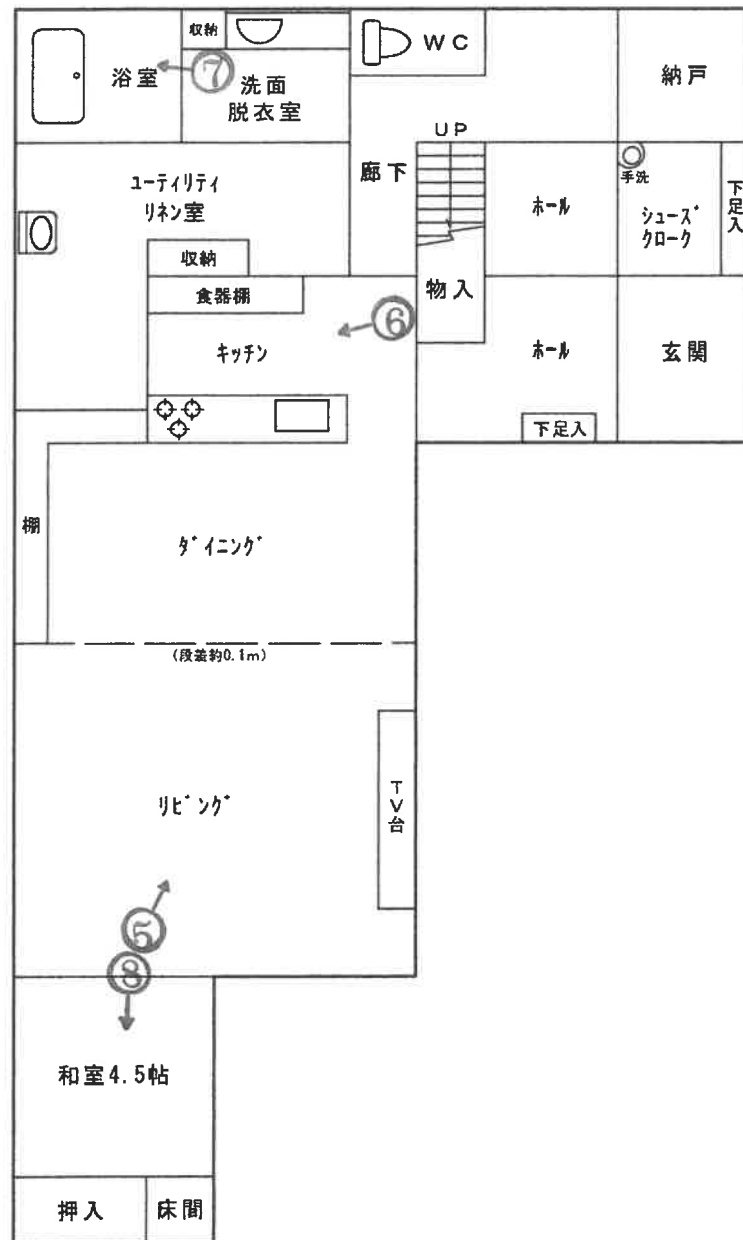


(←○ 写真撮影場所・方向)

※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

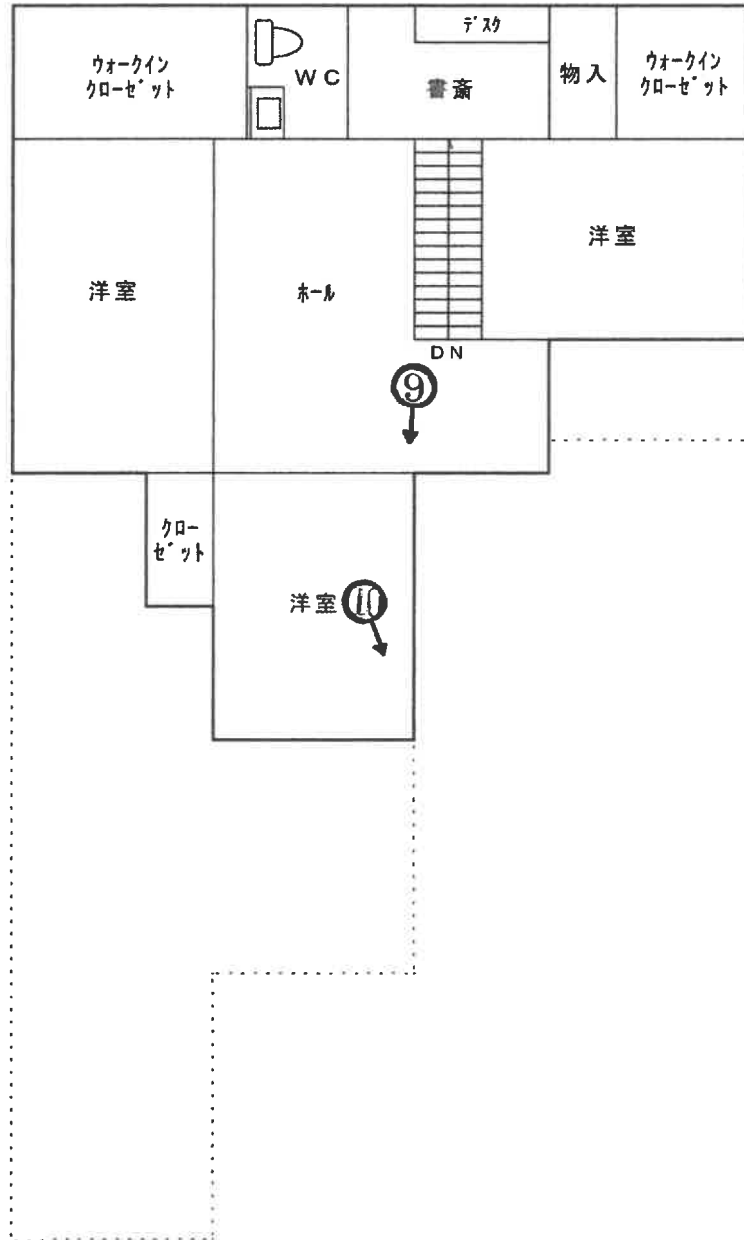


(←○ 写真撮影場所・方向)

※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。

間 取 図

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。
 (写真撮影場所・方向)

目的建物

①



カーポート

②

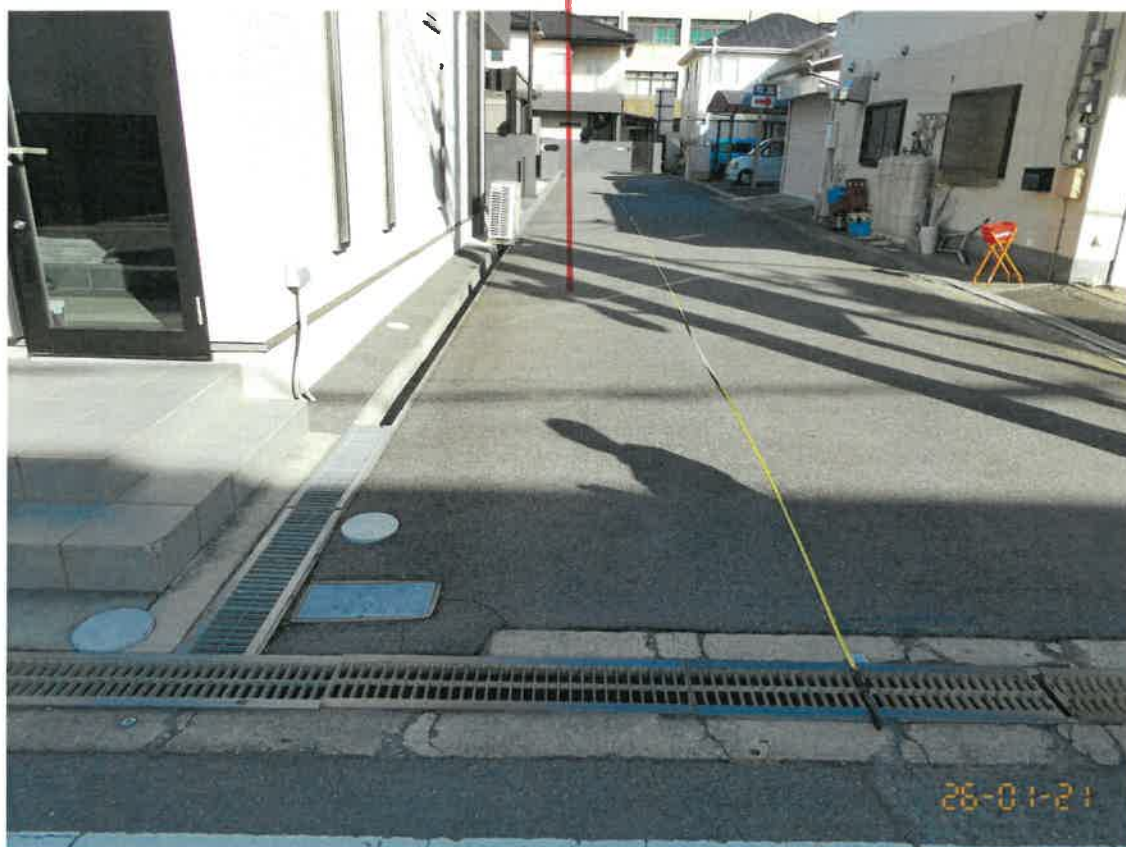


看板



③

物件1の土地



④



⑤

約0.1mの
段差あり



⑥



⑦



⑧

クラック



⑨

幅木の剥がれ



⑩

令和7年(ケ)第46号

令和8年1月29日 現地調査

令和8年2月20日 評 価

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書

(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

一括価格	
金22,620,000円	
内訳価格	
物件1	金200,000円
物件2	金6,190,000円
物件3	金16,230,000円

1. 一括価格は、物件1から物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1, 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	特記事項欄に記載のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	同左
特記事項			
① 物件2の土地は、物件3の建物の敷地の用に供されている。 ② 物件2の土地は、118番7、同番9、同番15の一部（西側37.42㎡）及び同番19を承役地とした要役地地役権（目的：通行）が設定されている。 ③ 物件1の土地は、②の各承役地とともに一体となって公衆用道路として機能している。 ④ 物件1の土地に、118番6、同番5、同番8、同番12、同番14及び同番1を要役地とした地役権（目的：通行）が設定されている。 ⑤ 物件2の土地の南端部分にカーポートが設置されている。 ⑥ 物件3の建物の南西側にスチール物置が設置されている。 ⑦ 物件3の建物の北東角付近にヒートポンプユニットが設置されている。 ⑧ 物件3の建物の北西角付近に蓄電設備（屋外設置型蓄電システム：BB0040CT4及びリチウムイオン蓄電システム：LL3098HOS/Y）が設置されている。同設備についてローン又はリースに関する契約の有無等の詳細は不明である。同設備の所有権が販売会社又はリース会社に留保されている可能性を否定できない。買受人が同設備を利用するためには関係者との調整を要するほか、同設備が回収される可能性があることについても留意する必要がある。 ⑨ 目的土地の北西角部分に看板が設置されている。			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位置・交通	近鉄橿原線「新ノ口」駅の東方約850m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、事業所、事務所、店舗等が混在する地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等による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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 法22条指定区域 15m高度地区 周知の埋蔵文化財包蔵地「大乘東堀池遺跡」
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	「第3 目的物件」に記載のとおり。 地積測量図のとおり（巻尺を用いた概測により確認）。 不整形地 道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	南側：幅員約 8.9 m 市道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	住宅の敷地（物件2）、公衆用道路（物件1） 一般住宅、事業所、奈良県運転免許試験場等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり 前面道路に埋設管あり あり
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図によると、以前に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。目的物件及びその周辺においては、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出はない。土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門機関による詳細な調査を行わなければ確定できない。	
特記事項	① 目的物件に係る建築計画概要書によると、目的物件は、物件1の土地の一部を専用通路として南側市道に接面している。 ② 物件1等により構成される公衆用道路（「第3 目的物件」、特記事項③参照）は、建築基準法上の道路ではない。 ③ 都市ガスは南側市道に本管が埋設されているが、目的物件への引込みは存しない。 ④ 目的物件及び周辺の建物の上水道等の供給処理施設の引込管は、物件1等により構成される公衆用道路地中に埋設されているものと推測するが、具体的な位置については不明である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）	平成28年6月11日新築
	経過年数	約 10 年
	経済的残存耐用年数	約 15 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備 そ の 他	蓄電設備（「第3 目的物件」参照）、電動雨戸等 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり。	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK、書斎等
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が住居（空き家）として使用している。	
特記事項	① 2階南側洋室及び2階ホールでクラックが認められる。2階各洋室において幅木が剥がれている箇所が認められる。 ② ①に記載のほか、建物の損傷及び劣化の状態は概ね経年相応程度と思料する。 ③ 各種設備の稼働の可否は不明である。 ④ 建物にアスベスト等の有害物質が使用されているか否かは不明である。 ⑤ 建物の耐震性については、目視した範囲ではその程度を判定することは困難である。なお、建築基準法の新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日施行されている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	77,600	0.04	90.43	1.00	281,000
2	77,600	0.77	295.79	1.00	17,674,000
計			386.22		17,955,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 檜原－18

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

68,300 × 100 / 100 × 100 / 100 × 100 / 88 ÷ 77,600

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標 準 化 補 正 : 標準的 1.00

◇ 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 / 95 × 100 / 95 × 100 / 100 ÷ 100 / 88

イ. 個別格差: 物件1 画地条件 0.04 (公衆用道路0.05、地役権0.80)
物件2 画地条件 0.77 (規模0.90、形状0.95、道路との位置関係0.90)

ウ. 地積: 「第3 目的物件」に記載のとおり。

エ. 建付減価補正率: 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性等を考慮した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格（円） (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	160,000	179.27	0.50	14,342,000

ウ. 現価率

経過年数10年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数25年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数15年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価 0.20) ÷ 0.50

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) $\mathcal{A}$	土地利用権等割合 $\mathcal{I}$		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) $\mathcal{A} \times \mathcal{I}$ (円)
2	17,674,000	0.50	法定地上権	8,837,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) $\mathcal{A}$	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) $\mathcal{I}$	占有減価 修正 $\mathcal{U}$	市場性 修正 $\mathcal{E}$	競売市場 修正 $\mathcal{O}$	評価額 (円) (万円未満四捨五入、最低額1万円) $(\mathcal{A} + \mathcal{I}) \times \mathcal{U} \times \mathcal{E} \times \mathcal{O}$
1	281,000	— 0	1.00	1.00	0.70	200,000
2	17,674,000	— 8,837,000	1.00	1.00	0.70	6,190,000
3	14,342,000	+ 8,837,000	1.00	1.00	0.70	16,230,000
一括価格 (合計)						22,620,000

ウ. 占有減価修正

占有減価修正の必要はないと判断した。

エ. 市場性修正

市場性修正の必要はないと判断した。

オ. 競売市場修正

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準価格

標準地番号 : 橿原－18

所在・地番 : 橿原市中町200番85

価 格 : 68,300円/㎡

位 置 : 近鉄橿原線「新ノ口」駅 1.6km

価格時点 : 令和7年1月1日

地 積 : 210㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 北4m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 : 3,604,539円

物件2 : 11,790,189円

物件3 : 10,639,097円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 地積測量図写し
5. 地役権図面写し
6. 建物図面写し
7. 土地建物位置関係図
8. 間取図

以 上

物 件 目 録

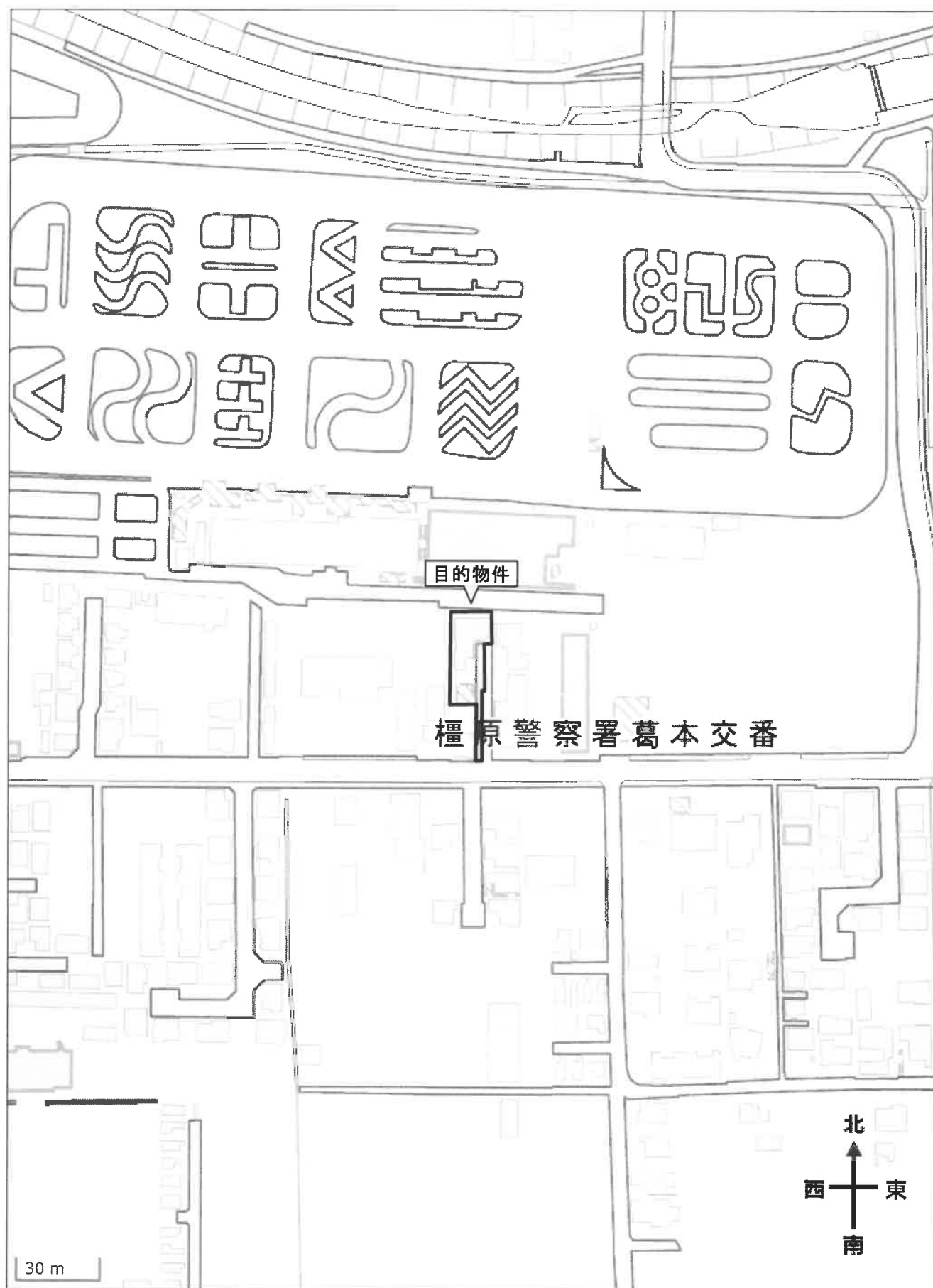
- 1 所 在 檀原市葛本町
 地 番 118 番 17
 地 目 宅地
 地 積 90.43 平方メートル
- 2 所 在 檀原市葛本町
 地 番 118 番 18
 地 目 宅地
 地 積 295.79 平方メートル
- 3 所 在 檀原市葛本町 118 番地 18
 家屋 番号 118 番 18
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 108.89 平方メートル
 2 階 70.38 平方メートル



地理院地図
GSI Maps



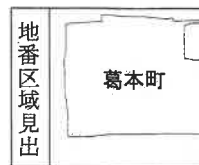
地理院地図
GSI Maps



イ 82-1 ハ 84-3 ホ 85-7 ト 851-2 リ 854-4 ル 854-6
ロ 84-2 ニ 84-5 ヘ 851-1 チ 854-1 ス 854-5 ツ ヅ



(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	橿原市葛本町				地番	118番17			
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図		
作成年月日				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。

(奈良地方務局中和支局管轄)

令和8年1月15日

奈良地方務局

請求番号：26-1

登記官

(1/2)

公用

ヲ 87-2
ワ 87-3
カ 水
コ 水
タ 堤
レ 堤
ソ 堤
ウ 堤
ネ 堤
ナ 道
ラ 342-4
ム 345-13
ウ 345-14
ノ 345-15
オ 345-3
ク 345-4
ヤ 345-6
マ 345-7
ケ 345-8
フ 345-9
コ 363-10
エ 363-11
テ 363-16
ア 363-20
サ 363-21
キ 363-7
ユ 365-10
メ 365-15
ミ 365-16
シ 365-6
ヒ 365-9
モ 366-4
セ 366-6
ス 368-13
ン 368-14
イ 371-4
ロ 371-9
ハ 372-1
ニ 372-3
ホ 372-4
08-8
12-2
イ 113-2
ロ 118-11
ハ 118-13
ニ 118-14
ホ 118-16
イ 118-8
ロ 145-1
ハ 145-10
ニ 145-12
ホ 145-15
イ 146-1
ロ 146-11
ハ 146-12
ニ 146-4
ホ 151-4
イ 151-6
ロ 151-7
ハ 151-8
ニ 151-9
ホ 371-1
イ 118-17
ロ 118-19
ハ 118-7
ニ 118-9
ホ 118-15
イ 341-3
ロ 344-4
ハ 363-6
ニ 342-7
ホ 343-2
イ 堤
ロ 349-6
ハ 347-20
ニ 349-5
ホ 36-10
イ 336-11
ロ 336-12
ハ 336-13
ニ 336-2
ホ 336-7
イ 336-8
ロ 338-1
ハ 338-18
ニ 146-13
ホ 151-3
イ 堤
ロ 854-2
ハ 854-3
ニ 道

公用

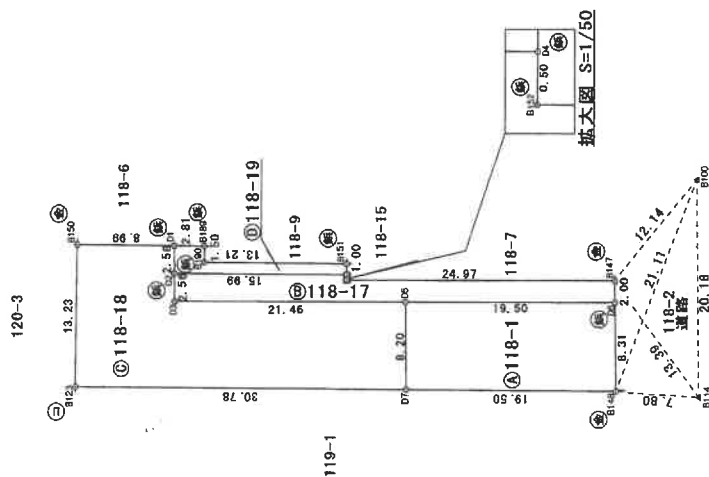
(奈良地方法務局中和支局管轄)

令和8年1月15日 奈良地方法務局

(奈良地方法務局中和支局管轄)

ଉତ୍କଳ ବିଳାସ

土地の所在



擴大圖 $S=1/50$

境界標の種類	記号
コンクリート杭	㊦
プラスチック杭	㊧
金 属 標	㊨
刻 印	㊩
錠	㊪

1

縮尺

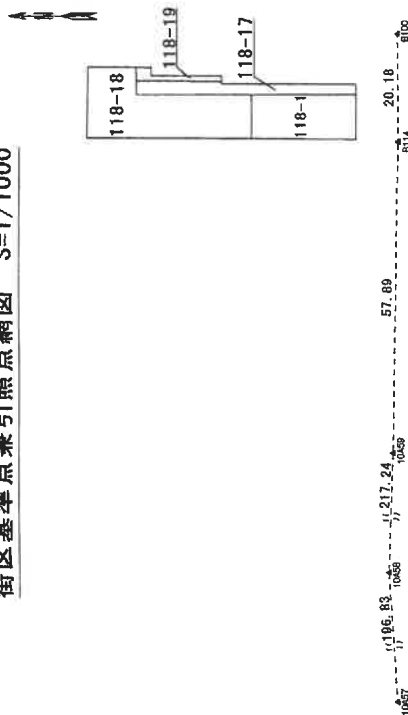
500

申請人

27年 9月 28日作成)

作者

街区基準点兼引照点網図 $S=1/1000$



世界測地系	
測量年月日	平成27年7月24日
座標系	VI系
縮尺係数	0.899904

街区基準点兼引照点座標一覽表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 註
10A57	-162416.751		-18598.609		街区基准点
10A58	-162404.057		-18403.179		街区基准点
10A59	-162412.088		-18186.080		街区基准点
8100	-162412.972		-18108.095		航 标
8101	-162413.140		-18128.192		航 标

登記年月日：平成27年10月6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。
(奈良地方方法務局中和支局管轄)
令和8年1月15日 奈良地方方法務局

登記官

地番 118-1, -17, -18, -19 地積測量図

土地の所在 橿原市葛本町

2/2

座標求積表

地番	D 118-19				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
D1	-163364.272	-18114.276	-50575.058592		
D2	-163364.290	-18116.842	290014.406736		
D4	-163380.280	-18116.894	289852.187106		
B151	-163380.289	-18115.894	-239292.843846		
B190	-163367.071	-18115.767	-239255.330979		
B189	-163367.082	-18114.296	-50701.914504		
		倍面積	41.445921		
		面積	20.7229605		
		地積	20.72		m
		坪数	6.26		
		合計	568.0847535		

地番	A 118-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
D5	-163385.768	-18119.390	-351896.673190		
D7	-163385.848	-18127.596	354974.504872		
B148	-163405.350	-18127.893	352057.925753		
D6	-163405.269	-18119.374	-354813.581668		
		倍面積	322.255767		
		面積	161.1278835		
		地積	161.12		m
		坪数	48.74		

地番	B 118-17				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
D2	-163364.290	-18116.842	-289380.317266		
D3	-163364.307	-18119.408	389168.645024		
D5	-163385.768	-18119.390	742206.453180		
D6	-163405.269	-18119.374	352983.524894		
B147	-163405.249	-18117.374	-452807.528382		
B152	-163380.276	-18117.395	-452373.235755		
D4	-163380.280	-18116.894	-289616.667484		
		倍面積	180.874211		
		面積	90.4371055		
		地積	90.43		m
		坪数	27.35		

地番	C 118-18				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
B150	-163355.276	-18114.210	-166758.417260		
B123	-163355.066	-18127.442	554192.156824		
D7	-163385.848	-18127.596	556553.452392		
D5	-163385.768	-18119.390	-390309.779990		
D3	-163364.307	-18119.408	-389168.645024		
D2	-163364.290	-18116.842	-634.088470		
D1	-163364.272	-18114.276	-163282.083864		
		倍面積	591.593608		
		面積	295.7968040		
		地積	295.79		m
		坪数	89.47		

作成者

申請人

27年 9月 28日作成

縮尺

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。
(奈良地方法務局中和支局管轄)

承役地の番	118-15
承役地の所在	橿原市葛本町

地役権図面

申請人	地役権者	平成28年2月2日作成	縮尺	250
-----	------	-------------	----	-----

地役権図面第2号

地番	地役権の範囲	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B142		-163405.234	-18115.873	-451719.293255
B151		-163380.289	-18115.894	-451665.469208
B153		-163380.302	-18114.393	-451682.389455
D8		-163405.224	-18114.372	-451627.522704
	倍面積			-74.880304
	面積			37.4251520
	坪数			37.42
	合計			11.32
	合計			37.4251520

登記年月日：平成28年6月14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。
(奈良地方方法務局中和支局管轄)
令和8年1月15日 奈良地方方法務局

登記官

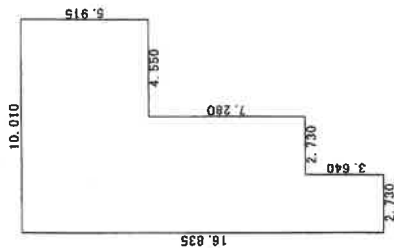
請求番号：26-3

各階平面図 建物図面

家屋番号 118番18

建物の所在 橿原市葛本町118番地18

1階

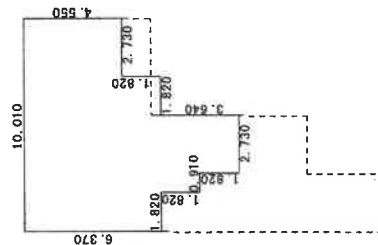


求積表

2.730×3.640	=	9.937200
5.460×7.280	=	39.748800
10.010×5.915	=	59.209150

合計	108.895150
床面積	108.89 m ²

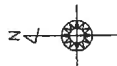
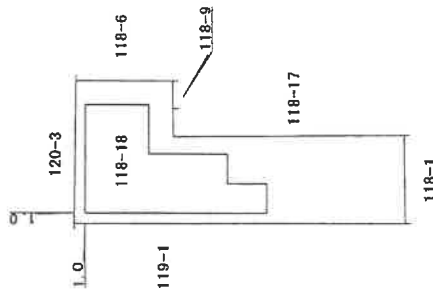
2階



求積表

2.730×1.820	=	4.968600
3.640×1.820	=	6.624800
7.280×6.370	=	46.373600
2.730×4.550	=	12.421500

合計	70.388500
床面積	70.38 m ²



作成者

平成28年6月11日作成

縮尺

1/250

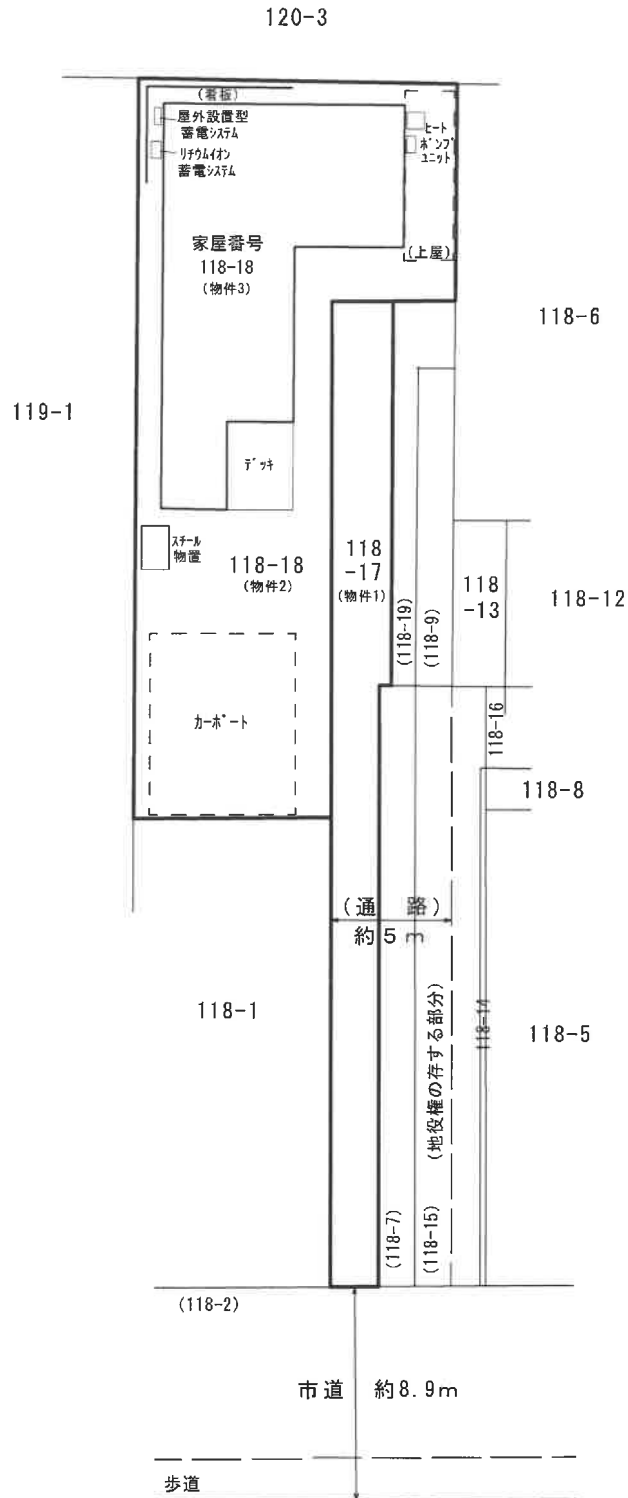
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

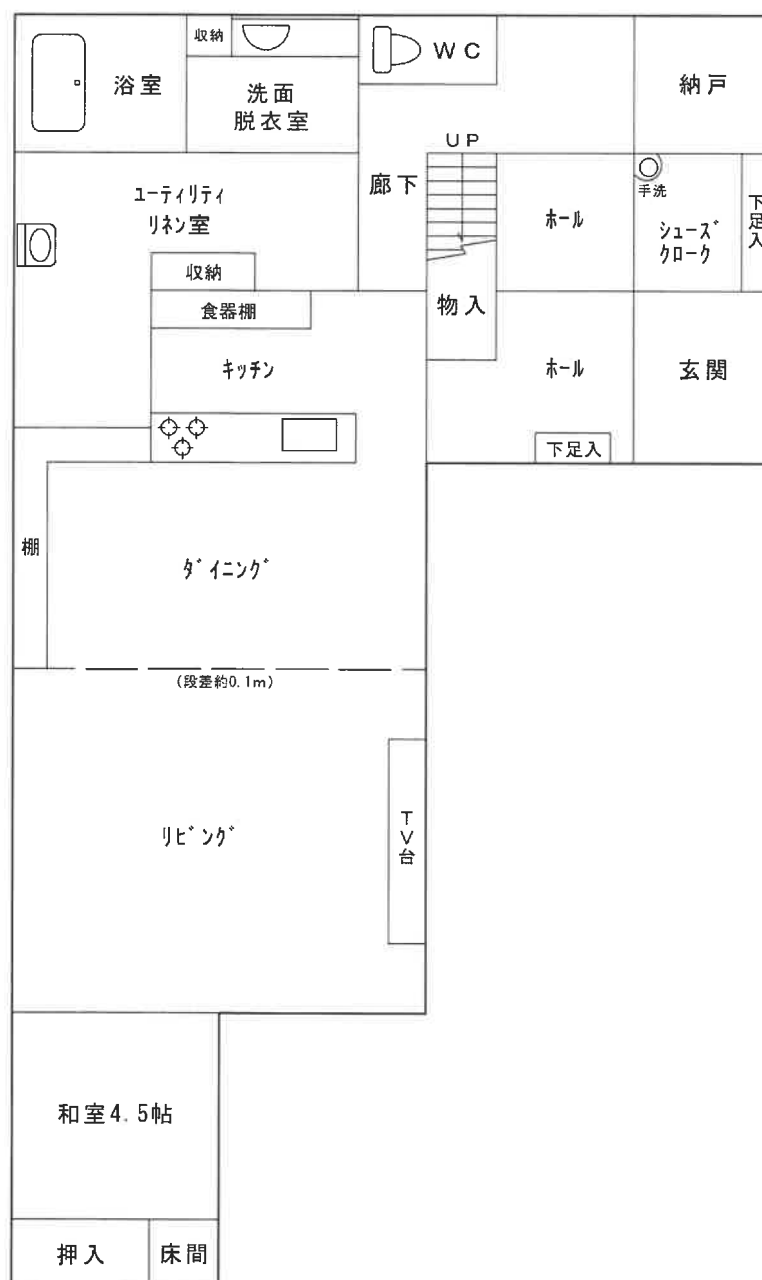
所在 檜原市葛本町118-17, 118-18



※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

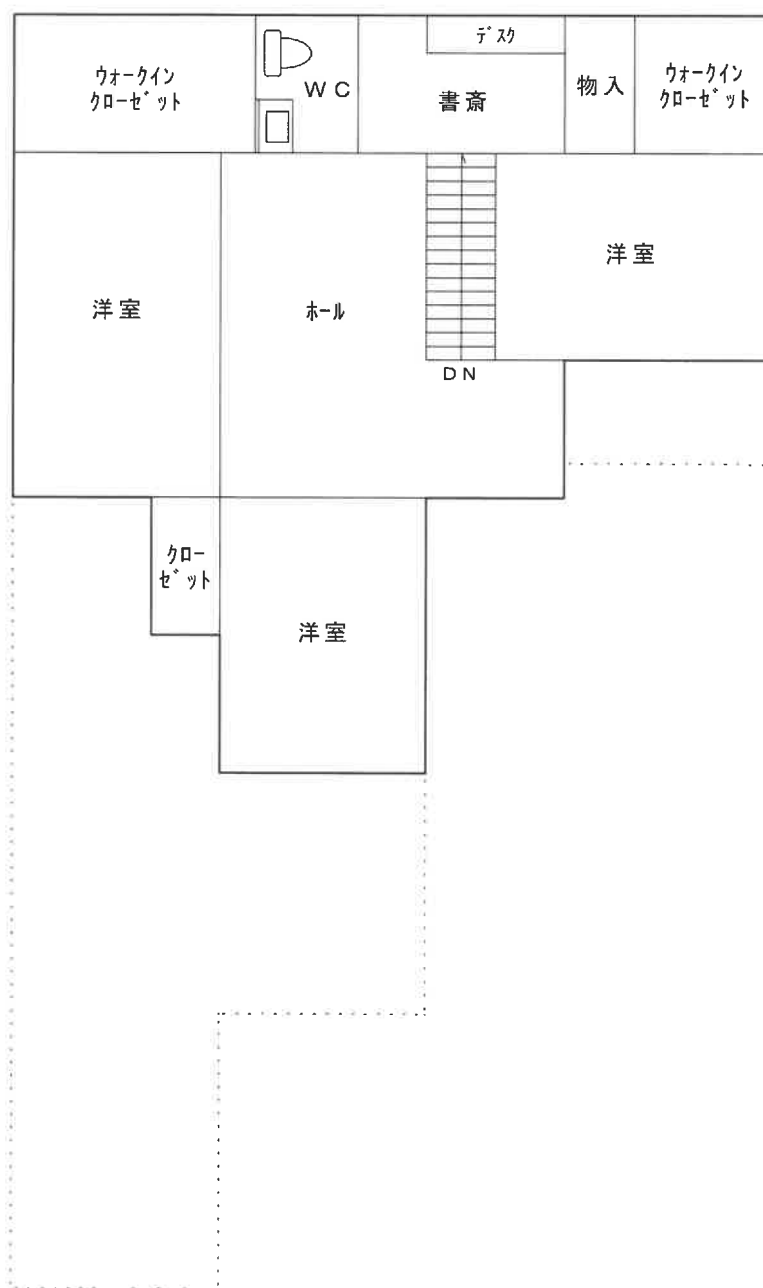
1 階



※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。

間 取 図

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。