

- 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 3 0 日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 奥 本 剛 士

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 2 0 日から 令和 8 年 8 月 2 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 4 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 3 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	3,360,000 2,688,000	一括	672,000	26,469	0
1	180,000				
2	1,520,000				
3	1,660,000				



物 件 目 録

1 所 在 奈良県北葛城郡河合町大字穴闇

地 番 5 3 9 番 9

地 目 用悪水路

地 積 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 7

2 所 在 奈良県北葛城郡河合町大字穴闇

地 番 5 3 9 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 4 6 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 7

3 所 在 奈良県北葛城郡河合町大字穴闇 5 3 9 番地 1 0

家屋 番号 5 3 9 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 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 7



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 12 日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 小笠原 徹

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

なし

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 奈良県北葛城郡河合町大字穴闇

地 番 5 3 9 番 9

地 目 用悪水路

地 積 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 7

2 所 在 奈良県北葛城郡河合町大字穴闇

地 番 5 3 9 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 4 6 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 7

3 所 在 奈良県北葛城郡河合町大字穴闇 5 3 9 番地 1 0

家屋 番号 5 3 9 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル

2 階 3 8 . 9 2 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 7



令和 8年(ケ)第 4号
令和 8年 3月 6日受理
令和 8年 4月 3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 奈良県北葛城郡河合町大字穴闇
地 番 5 3 9 番 9
地 目 用悪水路
地 積 1 7 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 7
- 2 所 在 奈良県北葛城郡河合町大字穴闇
地 番 5 3 9 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 4 5 . 4 6 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 7
- 3 所 在 奈良県北葛城郡河合町大字穴闇 5 3 9 番地 1 0
家屋 番号 5 3 9 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 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 7

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	北葛城郡河合町大字穴闇539番地10			
土 地	物件1・2			
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 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3			
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が異なる(☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

所有者らの姓の表札表示（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（物件1・2）は一面地として目的建物の敷地、駐車スペース等として一体利用されており、一体としての目的土地の南西部分にカーポートが設置されている。また、目的建物の北側外壁沿い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。

なお、物件1土地の登記記録上の地目は用悪水路となっており、現況においてもその地下には水路が存在すると見受けられる。

(2) 一体としての目的土地を概測したところ、両土地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。

(3) 一体としての目的土地は、東側、南側の両隣接地よりかなり高く位置しており、高低差の存する境界辺りには擁壁が築造されている。

(4) 目的建物の南西端付近の敷コンクリートに亀裂が見受けられる。

(5) 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、一体としての目的土地の北西側接面道路は、建築基準法上の道路である。道路についての詳細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) 外壁サイディングのシーリングに多数の欠損箇所が見受けられる。

(4) 2階南西側に存在するベランダの屋根に破損が見受けられる。

(5) 玄関扉のガラス部分に損傷が見受けられる。

(6) 各室に大量の動産類が存在し、床面の状況は十分視認できなかった。

(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)

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（共有者A）	1 共有者Bは私の夫であり、目的建物は私たちと子の住居として使用しています。 2 目的建物は10年以上前にオール電化にしました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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、目的建物は所有者らが居宅として使用、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)

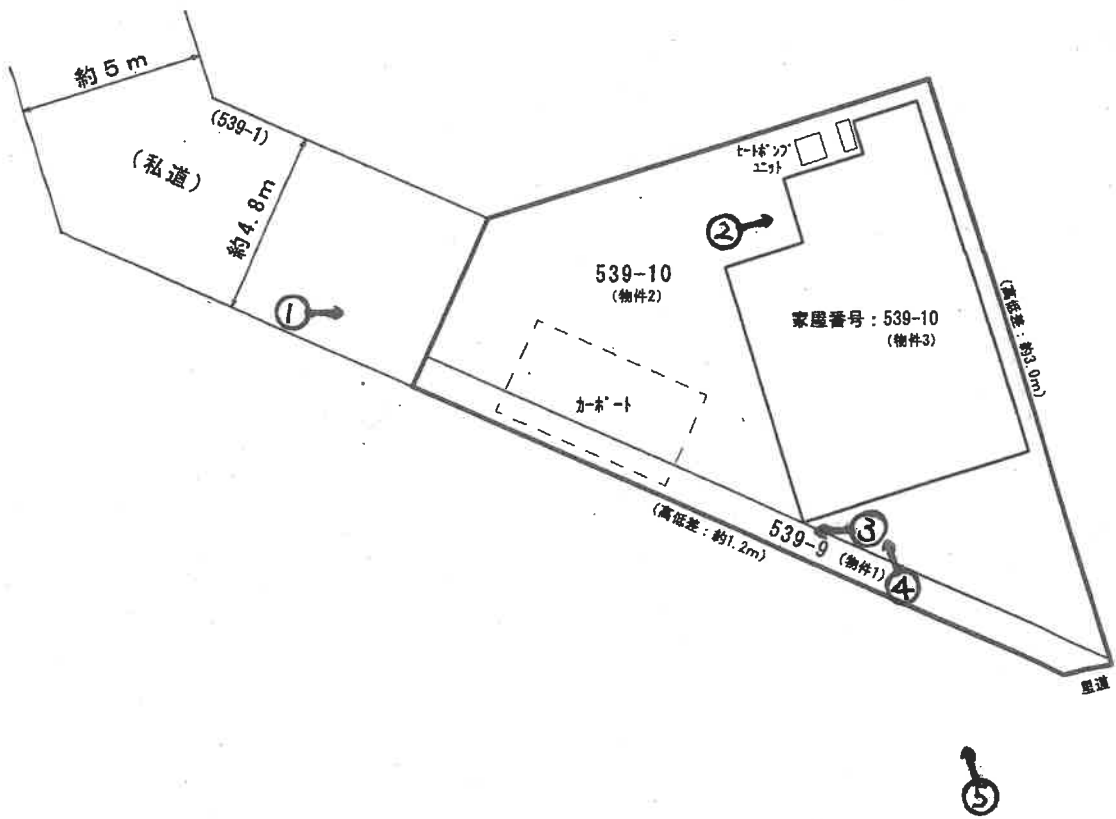
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月9日 8:30-8:45	河合町役場	課税資料等調査
8年3月9日 8:50-9:10	物件所在地	物件及び占有確認 (所有者(共有者A)と面談)
8年3月9日 10:00-10:20	高田土木事務所	道路等調査
8年3月9日 10:45-11:05	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
8年3月24日 9:35-10:35	物件所在地	立入調査、評価人帯同 (所有者(共有者A)と面談)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で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

(6枚目)

土地建物位置関係図

所在 北葛城郡河合町大字穴闇539-9, 539-10



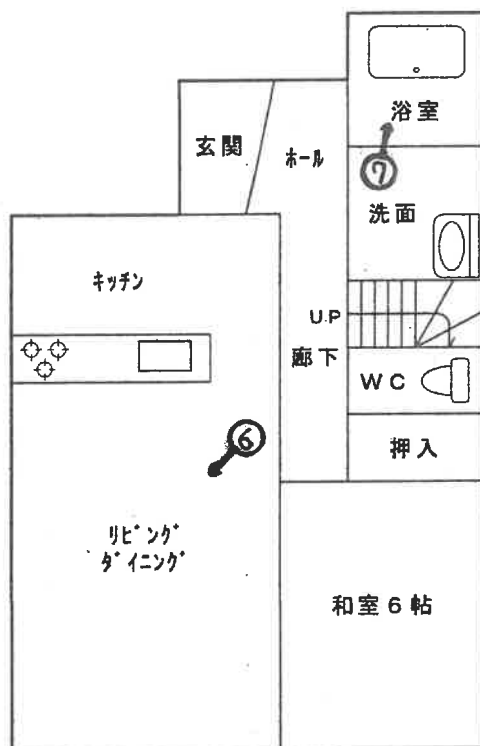
(←○写真撮影場所・方向)



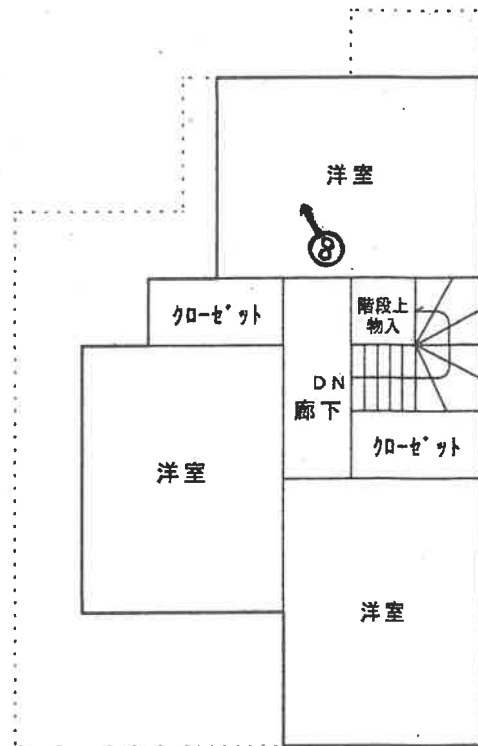
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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。

(8 枚目)

目的建物

カーポート



①

損傷あり



②

亀裂あり



③

(9 枚目)

④

シーリング欠損



⑤

屋根破損



⑥



(10 枚目)



⑦



⑧

(// 枚目)

令和8年(ケ)第4号

令和8年3月24日 現地調査

令和8年4月5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3,360,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	180,000円
物 件 2	1,520,000円
物 件 3	1,660,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、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

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1～2 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3 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 所有者らの姓の表札表示（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。			
目的土地(物件1、2) は一画地として目的建物の敷地、駐車スペース等として一体利用されており、一体としての目的土地の南西部分にカーポートが設置されている。また、目的建物の北側外壁沿いにヒートポンプ給湯機の貯湯ユニット（HE-K46GQC）が設置されている。なお、物件1土地の登記記録上の地目は用悪水路となっており、現況においてもその地下には水路が存在すると見受けられる。			
一体としての目的土地を概測したところ、両土地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。一体としての目的土地は、東側、南側の両隣接地よりかなり高く位置しており、高低差の存する境界辺りには擁壁が築造されている。			
目的建物の南西端付近の敷コンクリートに亀裂が見受けられる。			
目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。目的建物は現に居宅として使用されている。			
外壁サイディングのシーリングに多数の欠損箇所が見受けられる。2階南西側に存在するベランダの屋根に破損が見受けられる。玄関扉のガラス部分に損傷が見受けられる。各室に大量の動産類が存在し、床面の状況は十分視認できなかった。			
建築計画概要書(高田土木事務所にて確認) 確認年月日:平成10年8月21日、確認番号:第000647号 検査済証:平成11年1月18日、検査済番号:不詳			
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。			
河合町観光振興課（電話：0745-56-6010）によると、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。			

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、2)

位置・交通	近鉄田原本線「佐味田川」駅の南東約630m(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	ミニ開発された住宅地域 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) 15m高度地区、日影規制(4m平面4-2.5時間) 宅地造成工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地
画地条件	地積 間口・奥行 画地形状 道路接面 高低差	162.46㎡(登記数量) 間口約5m、奥行約20m 不整形地 北西側の道路に接面(中間画地) 目的土地は、北西側は概ね等高であるが、東側約3m、南側約1.2m隣接地より高く位置している。
接面道路	幅員・種別 建築基準法	北西側:幅員約4.8m舗装私道(開発道路) 北西側:建築基準法42条第1項第2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 無し 有り
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本上、対象地は過去に「田・宅地・用悪水路」等として利用されていた模様であり、過去の航空写真においても「田・宅地」としての利用が確認されます。現時点において、土壌汚染対策法に定める「要措置区域」や「形質変更時要届出区域」の指定、ならびに水質汚濁防止法に定める「特定事業場」の届出は確認されていません。しかし、潜在的な土壌汚染の有無は不明であり、その確定には専門調査機関による土壌汚染調査を要します。買受希望者におかれては、所管の奈良県生活環境部環境政策課等にて詳細を事前に確認し、ご承知おきいただく必要がある旨ご留意ください。	
特記事項	開発登録簿 開発許可 平成10年2月9日 高田土木第9-27号 開発行為、公共施設、宅地造成の工事完了検査を受けている。 下水管の配管の高さが地上より0.54mくらいと低いので、下水管の勾配が難しいという河合町下水道課の話があった。	

2. 建物の概況及び利用状況(物件3)

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	平成11年1月18日新築
	経済的全耐用年数	約25年
	経 過 年 数	約28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	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	畳、フローリング等
	設 備	給排水衛生設備
	そ の 他	特になし
床面積	(登 記 数 量)	94.40㎡
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」 ・ 建築主：株式会社平和技建（建築計画概要書） ・ 設計者：辻本HARU一級建築設計事務所（建築計画概要書） ・ 工事施工者：株式会社平和技建（建築計画概要書） ・ 建物には、経過年数相応の劣化が認められる。 ・ 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。 「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	35,000	0.88	17.00	0.90	471,000
2	35,000	0.88	145.46	0.90	4,032,000
計			162.46		4,503,000

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 河合-3

時点修正

標準化補正

地域格差

$$46,600 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 129 \approx 35,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 1.03 (方位+3%)

◇ 地域格差

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率
100/104	100 / 103	100 / 120	100 / 100	100 / 129

イ 個別格差 0.88 不整形△10%、用悪水路△2%

ウ 地積 162.46 ㎡ 登記数量による。

エ 建付減価補正率 0.90 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
3	220,000	94.40	0.04	831,000

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28年、経済的残存耐用年数0年
観察減価率△20%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{ 年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 20\%) \approx 0.04$$

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△20%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	471,000	0.4 法定地上権	188,000
2	4,032,000	0.4 法定地上権	1,613,000

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	471,000	-188,000	1.0	0.9	0.7	180,000
2	4,032,000	-1,613,000	1.0	0.9	0.7	1,520,000
3	831,000	+1,801,000	1.0	0.9	0.7	1,660,000
一括価格(合計)						3,360,000

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 減価の必要無し。

エ 市場性修正率 各室に大量の動産類が存在し、床面の状況は十分視認できなかったこと等を考慮し、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 河合-3

所 在 : 奈良県北葛城郡河合町池部3丁目751番28 (池部3-7-3)
価 格 : 46,600円/㎡
位 置 : 近鉄田原本線 池部駅 南西方 約400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 139㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 南東 6.0m 町道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模程度の一般住宅が多い住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件	1	:	141,879円
物 件	2	:	2,023,365円
物 件	3	:	1,454,157円
計			3,619,401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. 地積測量図写 (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 奈良県北葛城郡河合町大字穴闇

地 番 5 3 9 番 9

地 目 用悪水路

地 積 1 7 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 7

2 所 在 奈良県北葛城郡河合町大字穴闇

地 番 5 3 9 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 4 6 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 7

3 所 在 奈良県北葛城郡河合町大字穴闇 5 3 9 番地 1 0

家屋 番号 5 3 9 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル

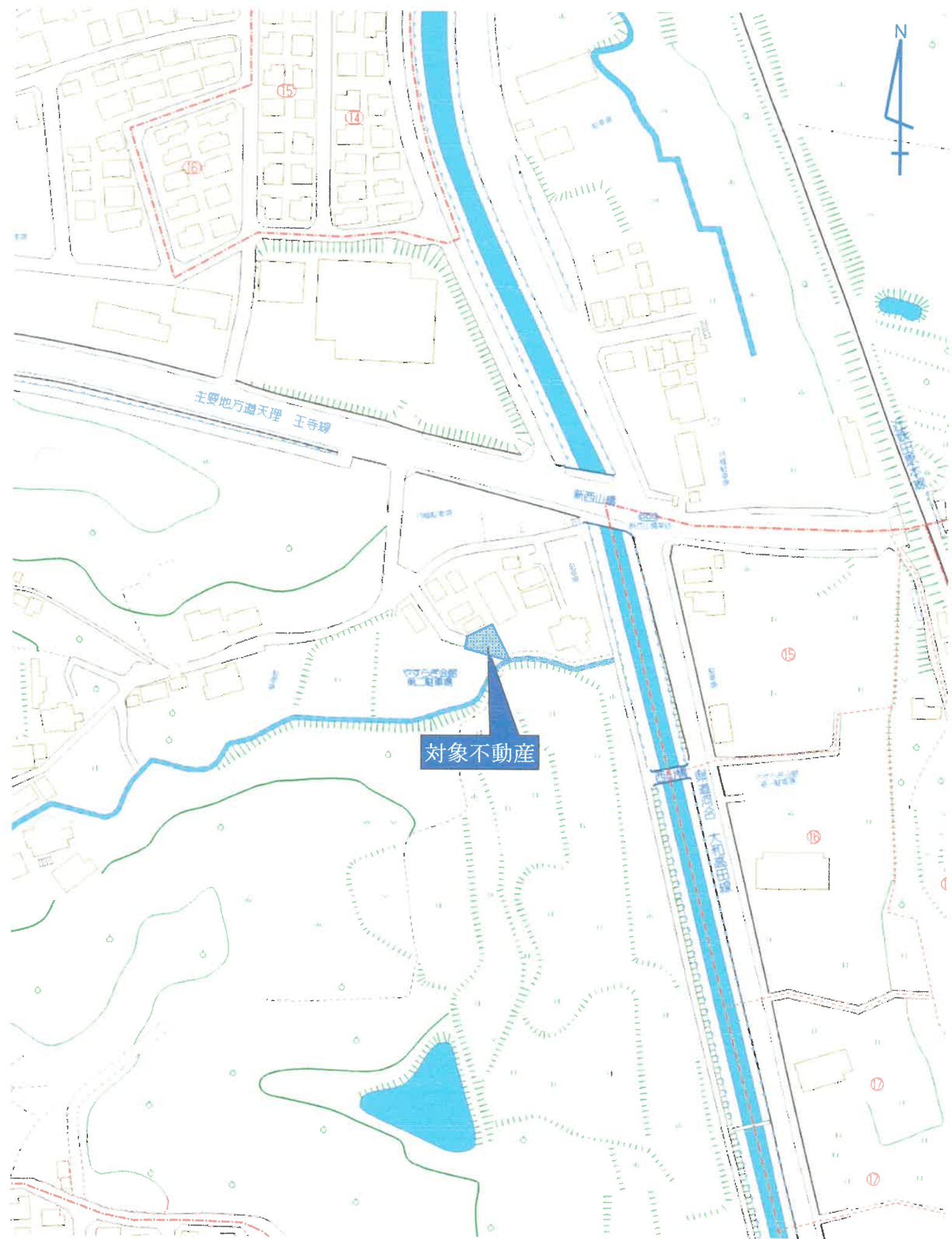
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル

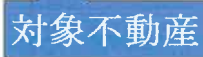
共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 7







[illegible]

請 求 部 分	所 在	奈良県北葛城郡河合町大字穴闇				地 番	539番10			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分		座 標 系 又 座 番 号 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		

令和8年3月10日
奈良地方法務局葛城支局
登記官

ヲ	715-3	I	大字穴開
ワ	497-21	J	大字穴開
ヰ	498-10	K	大字穴開
ヱ	498-6	L	大字穴開
ヲ	536-2		
ヰ	539-4		
ワ	536-4		
フ	540-2		
ヰ	544-2		
ナ	695-3		
ラ	247-4		
ム	247-16		
ウ	247-1		
ノ	550-1		
オ	550-3		
ナ	568-122		
ヤ	568-192		

登記年月日：平成10年8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3月10日 奈良地方方法務局葛城支局

登記官

請求番号：9-2

(1/2)

043676

地番 539-1
539-3 ~ 539-10

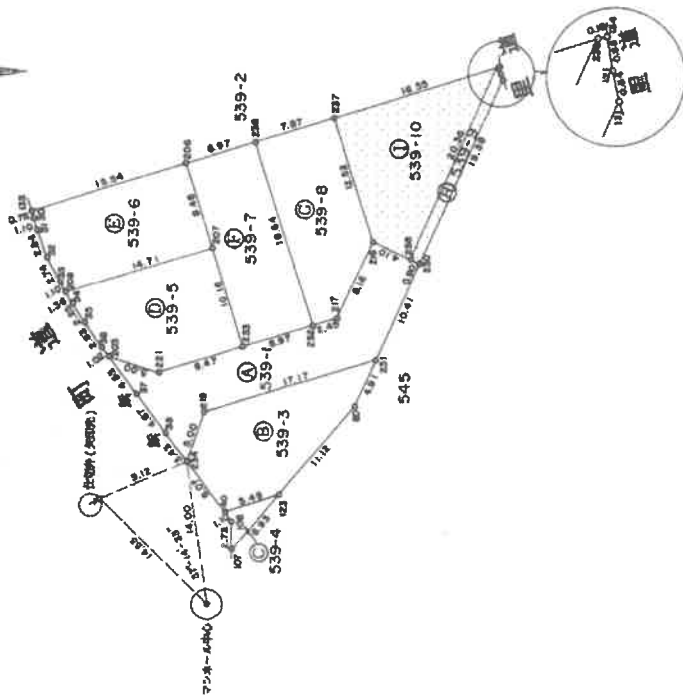
地積測量図 1/2

土地の所在 北葛城郡河合町大字穴間

求水 境界求積表 求水

地番 NO 地番	X	Y	辺長	測線
⑤ 539-3	80.533	71.814	5.49	40-123
	75.307	73.521	11.12	123-80
	68.187	82.072	4.91	80-231
	86.166	86.549	17.17	231-219
	82.568	81.448	5.00	219-234
	84.143	76.696	6.07	234-40
	80.533	71.814		
面積 2A	260.282664		地積	130.14
面積 A	130.141332			
面積 算数	39.3677			
⑤ 539-4	79.742	68.193	6.93	107-123
	75.307	73.521	5.49	123-40
	80.533	71.814	1.10	40-106
	79.873	70.923	2.73	106-107
	79.742	68.193		
面積 2A	18.588504		地積	9.29
面積 A	9.294252			
面積 算数	2.8115			
⑤ 539-5	91.629	86.914	5.00	203-221
	86.878	85.333	8.47	221-233
	78.789	87.851	10.16	233-207
	81.804	97.562	14.71	207-208
	95.856	93.200	1.36	208-34
	95.174	92.019	2.25	34-35
	93.935	90.139	2.93	35-36
	92.235	87.746	1.02	36-203
	91.629	86.914		
面積 2A	260.115366		地積	130.05
面積 A	130.057683			
面積 算数	39.3424			
⑤ 539-6	95.856	93.200	14.71	208-207
	81.804	97.562	8.48	207-206
	84.319	105.661	15.54	206-135
	99.161	101.053	0.75	135-30
	98.999	100.318	1.10	30-31
	98.649	99.271	2.84	31-32
	97.644	96.613	2.74	32-33
	96.411	94.158	1.10	33-208
	95.856	93.200		
面積 2A	260.021404		地積	130.01
面積 A	130.010702			
面積 算数	39.3282			

平成 10.8.19 交付
第 19947 号



作製者

(平成 10 年 7 月 1 日作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成10年8月19日

公用

043677

地積測量図 2/2

番 539-1
539-3~539-10

地 番

土地の所在 北葛城郡河合町大字穴間

※ 座標求積表 ※

地番 NO	記載	X	Y	辺長	面積
㊦ 539-7	233 (フルト)	78.789	87.881	6.97	233-232
	232 (フルト)	72.133	89.924	18.64	232-236
	236 (フルト)	77.888	107.729	6.97	236-206
	206 (フルト)	84.319	105.661	8.45	206-207
	207 (フルト)	81.804	97.562	10.16	207-233
㊦ 539-8	233 (フルト)	78.789	87.881	6.97	233-232
	232 (フルト)	72.133	89.924	18.64	232-236
	236 (フルト)	77.888	107.729	6.97	236-206
	206 (フルト)	84.319	105.661	8.45	206-207
	207 (フルト)	81.804	97.562	10.16	207-233
㊦ 539-9	233 (フルト)	78.789	87.881	6.97	233-232
	232 (フルト)	72.133	89.924	18.64	232-236
	236 (フルト)	77.888	107.729	6.97	236-206
	206 (フルト)	84.319	105.661	8.45	206-207
	207 (フルト)	81.804	97.562	10.16	207-233
㊦ 539-10	233 (フルト)	78.789	87.881	6.97	233-232
	232 (フルト)	72.133	89.924	18.64	232-236
	236 (フルト)	77.888	107.729	6.97	236-206
	206 (フルト)	84.319	105.661	8.45	206-207
	207 (フルト)	81.804	97.562	10.16	207-233
㊦ 539-11	233 (フルト)	78.789	87.881	6.97	233-232
	232 (フルト)	72.133	89.924	18.64	232-236
	236 (フルト)	77.888	107.729	6.97	236-206
	206 (フルト)	84.319	105.661	8.45	206-207
	207 (フルト)	81.804	97.562	10.16	207-233

公積 941.7235745
 公積 822.958853
 公積 118.7887215
 公積 35.9285

・使用面積 JEC H-2880 表システム
 A = 1/22 (X2-X1) (Y2-Y1)

作製者

申請人

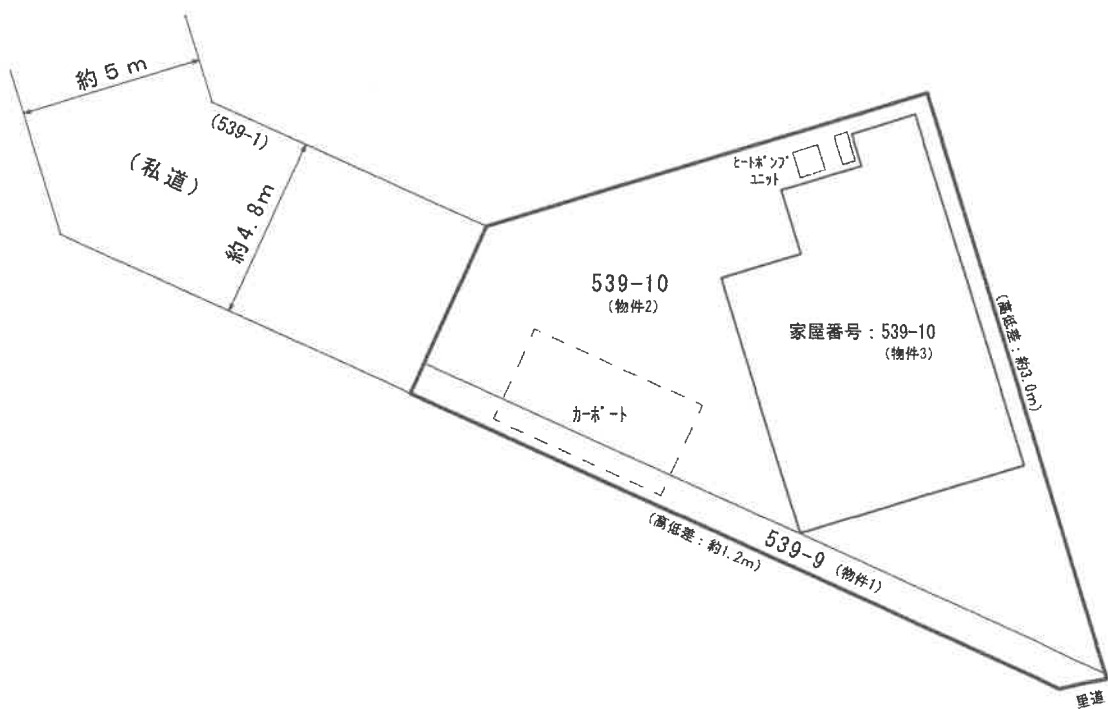
縮尺 1/—

(平成10年7月1日作成)

請求番号：9-2 (2/2)

土地建物位置関係図

所在 北葛城郡河合町大字穴闇539-9, 539-10



※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：平成11年1月22日

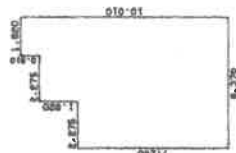
公用

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3月10日 奈良地方方法務局葛城支局 登記官

263361 各階平面図

家屋番号	539-10
建物の所在	北葛城郡河合町大字穴籠539番地10

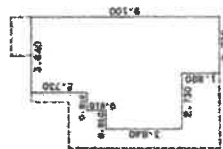
建物図面
各階平面図 1/1.22



1 階

求積表

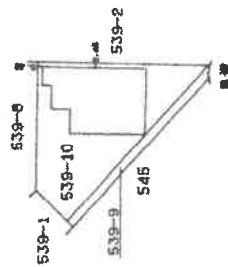
$0.910 \times 1.820 = 1.656200$
$1.820 \times 4.095 = 7.452900$
$7.280 \times 6.370 = 46.373600$
合計 55.482700
床面積 55.48 ㎡



2 階

求積表

$2.730 \times 3.640 = 9.937200$
$0.910 \times 4.095 = 3.728550$
$3.640 \times 5.480 = 19.947200$
$1.820 \times 2.730 = 4.968600$
合計 38.920700
床面積 38.92 ㎡



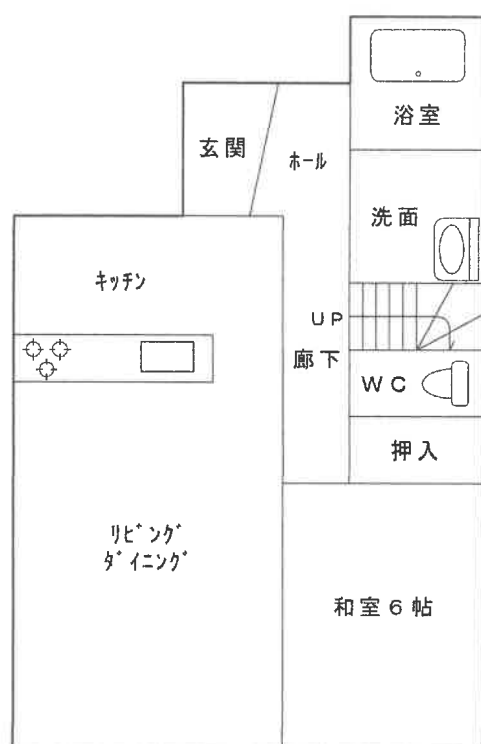
製作者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

平成11年1月19日作製

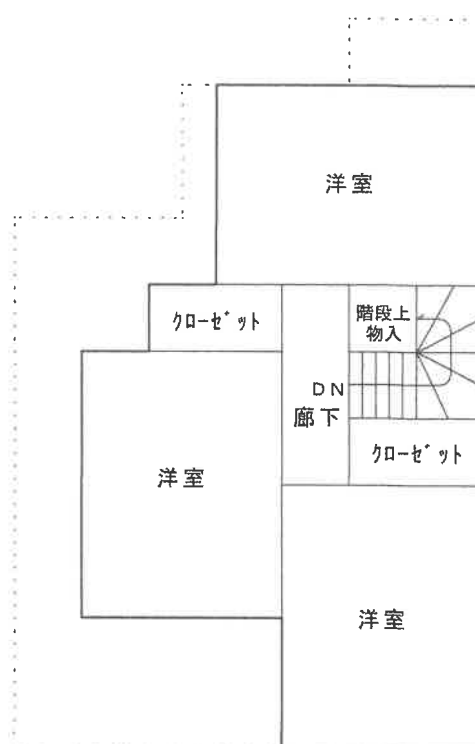
(和歌山県土地家屋調査士会)

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。