

- 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	4, 070, 000 3, 256, 000	一括	814, 000	30, 173	5, 615
1	2, 050, 000				
2	2, 020, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県御所市大字櫛羅
地 番 240 番 30
地 目 宅地
地 積 130.05 平方メートル
- 2 所 在 奈良県御所市大字櫛羅 240 番地 30
家屋 番号 240 番 30
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
2 階 約 44.4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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 | 奈良県御所市大字櫛羅 |
| | 地 番 | 240番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県御所市大字櫛羅240番地30 |
| | 家屋 番号 | 240番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 41.40平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 約44.4平方メートル |



令和 7年(ケ)第 50号
令和 8年 2月 5日受理
令和 8年 3月 11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 | 奈良県御所市大字櫛羅 |
| | 地 番 | 240番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県御所市大字櫛羅240番地30 |
| | 家屋 番号 | 240番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 41.40平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	御所市大字櫛羅240番地の30		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 公簿と同じ 2階 約44.4平方メートル		
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		

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) 目的土地は目的建物の敷地となっている他、北部は駐車スペースとして利用されている。また、目的建物の東側外壁沿いにヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが、西側外壁沿いに簡易な工作物(物置スペース)が、それぞれ設置されている。

(2) 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。

(3) 目的土地の西側及び北側の両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り、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、両道路はいずれも建築基準法上の道路である。

3 目的建物の状況

(1) 2階東側洋室の北側ベランダ内に増床部分（物置）が見受けられる。当該増床部分は目的建物と接合し、利用・経済上の一体性を有し、目的建物に附合していることから、これを増築として報告する。

(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) 屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。

(4) 和室内壁クロスに剥離箇所が見受けられる。

(5) 2階北西側洋室の内壁に亀裂が見受けられる。

(6) 2階階段腰壁の笠木に損傷が見受けられる。

(7) 2階廊下の天井に屋根裏収納の出入口が設置されている。

(8) 2階の床が、北向きにやや傾斜しているように感じられる。

(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
■所有者及びその妻	1 目的建物は所有者と家族の住居として使用しています。 2 目的建物は20年くらい前にオール電化にして、屋根に太陽光発電パネルを設置しました。その際のローンの残債はありません。また、15年くらい前に水回りの設備交換や内装のリフォームを行い、10年くらい前には外壁や屋根の塗装を施工しています。 3 各室の扉の建て付けが悪くなっています。 4 建物内でハムスター、小鳥、昆虫などを飼育しており、2階増築部分は昆虫飼育のために使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人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2月5日 15:15-15:35	御所市役所	課税資料等調査
8年2月5日 15:50-16:00	物件所在地	物件及び占有確認
8年2月5日 16:25-16:35	高田土木事務所	道路等調査
8年2月6日 12:40-12:55	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
8年2月6日 15:30-15:35	当庁	所有者の妻と通話
8年2月19日 13:15-14:10	物件所在地	立入調査、評価人帯同 (所有者及びその妻と面談)
年 月 日 : - :		
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。

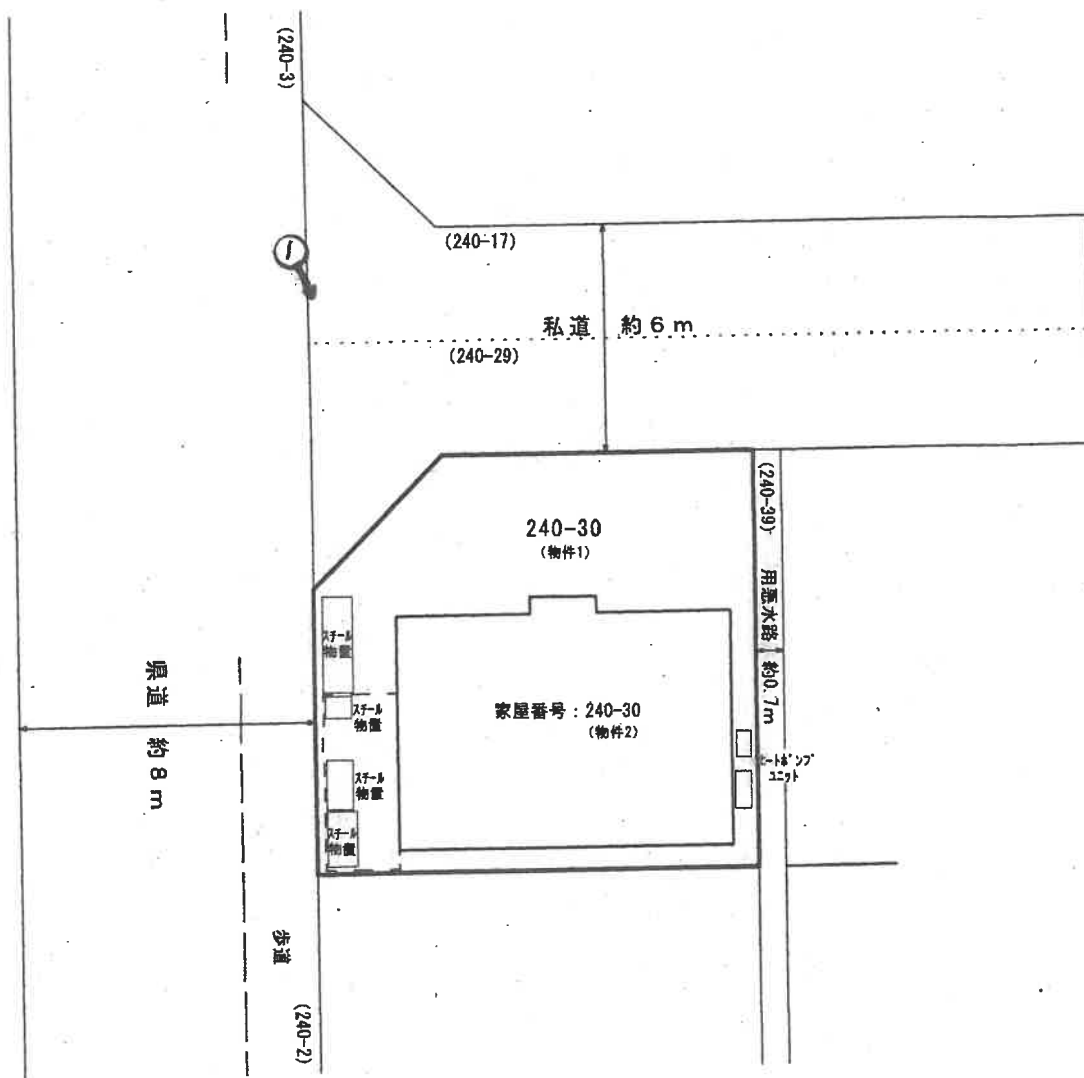
☐

(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 御所市大字櫛羅240-30



←○写真撮影場所・方向

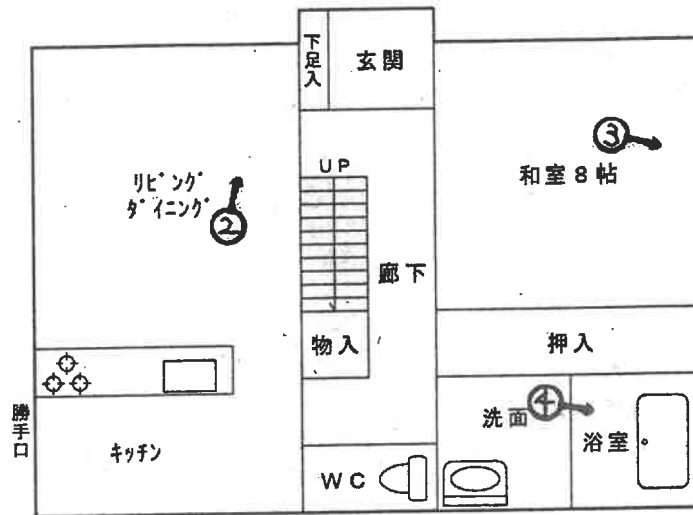


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

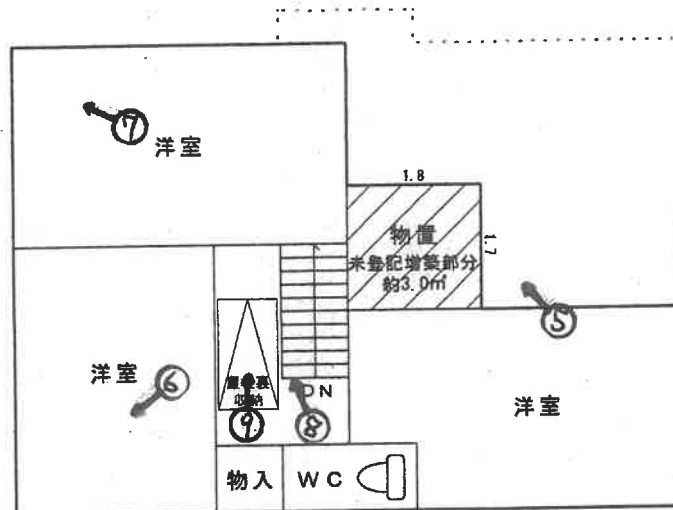
(7 枚目)

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



②

クロス剥離



③

(9 枚目)



④

増築部分



⑤



⑥

(10 枚目)

亀裂あり



⑦

笠木損傷



⑧

屋根裏収納の出入口



⑨

(11 枚目)

令和7年(ケ)第50号

令和8年2月19日 現地調査

令和8年2月26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4,070,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	2,050,000円
物 件 2	2,020,000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	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	1階 58.79㎡（公簿と同じ） 2階 約44.4㎡（約3㎡の増築） 約103.19㎡
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 表示は見当たらない。			
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、北部は駐車スペースとして利用されている。また、目的建物の東側外壁沿いにヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが、西側外壁沿いに簡易な工作物（物置スペース）が設置されている。 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。			
目的建物の状況 2階東側洋室の北側ベランダ内に増床部分（物置）が見受けられる。当該増床部分は目的建物と接合し、利用・経済上の一体性を有し、目的建物に附合していることから増築である。 目的建物は現に居宅として使用されている。 屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。 和室内壁クロスに剥離箇所が見受けられる。 2階北西側洋室の内壁に亀裂が見受けられる。 2階階段腰壁の笠木に損傷が見受けられる。 2階廊下の天井に屋根裏収納の出入口が設置されている。 2階の床が、北向きにやや傾斜しているように感じられる。1984年から1986年頃の航空写真では大きな「ため池」であったことと関連があるかもしれない。			
各室の扉の建て付けが悪くなっており、建物内でハムスター、小鳥、昆虫などを飼育されており、2階増築部分は昆虫飼育のために使用されている。			
北側の私道（240番29）及び東側の用悪水路（240番39）は、株式会社稲西の所有であり、建築計画概要書に記載されている建築主と同一である。北側の私道（240番17）は、豊富住建株式会社の所有である。			
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10年2月26日、確認済証番号:001783号 検査済証無し			

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	近鉄御所線「近鉄御所」駅の西方約1,000m(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	県道沿いの開発された住宅地域 標準的な住宅地域である。 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) 宅地造成等工事規制区域(奈良県の都市計画区域全域) 立地適正化計画(居住誘導区域) 15m高度地区、日影規制(4m平面4-2.5時間) 埋蔵文化財包蔵地(櫛羅遺跡)
画地条件	地 積 間 口 ・ 奥 行 画 地 形 状 道 路 接 面 高 低 差	130.05㎡(登記数量) 間口約7.7m、奥行約12m 略長方形地 西・北側の道路に接面(角地) 等高
接面道路	幅 員 ・ 種 別 建 築 基 準 法	西側:幅員約8m舗装県道(御所香芝線) 北側:幅員約6m舗装私道(開発道路) 西側:建築基準法42条第1項第1号道路 北側: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 本管有り(オール電化) 本管有り(浄化槽を利用)
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本などによると「宅地、池沼、雑種地」だった模様である。1984年から1986年頃の航空写真では大きな「ため池」であり、2011年の航空写真から戸建て住宅の敷地として確認されている。よって、本件土地は、戸建て住宅が立てられる前は「ため池」だった模様である。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	公共下水道に引き込みがなされていない。 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	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成10年7月12日
	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	カラーベスト
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス、ベニヤ板等
	天 井	クロス、ベニヤ板等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	給排水衛生設備
	そ の 他	ベランダ、物置（未登記増築部分約3㎡）
床面積	（ 現 況 数 量 ）	約103.19㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK+物置（ベランダの未登記増築部分）
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
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」 ・外壁のサイディングは10年くらい前に塗り替えされている。 ・屋根裏収納に至る昇降可能な階段が2階の階段の西側に存在する。 ・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。 「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	45,000	1.03	130.05	0.90	5,425,000

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-1

時点修正

標準化補正

地域格差

$$42,400 \text{ 円/㎡} \times 98.9 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 92 \div 45,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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
100/93 ×	100 / 104 ×	100 / 95 ×	100 / 100 ÷	100 / 92

イ 個別格差 1.03 (方位1.01、角地1.02)

ウ 地積 130.05 ㎡ 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
2	200,000	103.19	0.05	1,032,000

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 現況数量による。

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△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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 10\%) \div 0.05$$

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△10%と査定
屋根上に太陽光発電パネルが設置されているが、将来的な撤去費用を考慮すると、現時点で価値は無いと判断した。

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	5,425,000	0.4 法定地上権	2,170,000

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	5,425,000	-2,170,000	1.0	0.9	0.7	2,050,000
2	1,032,000	+2,170,000	1.0	0.9	0.7	2,020,000
一括価格(合計)						4,070,000

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 建物に傾きが認められる可能性等も考慮し、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 御所-1

所 在 : 奈良県御所市大字東松本63番13
価 格 : 42,400円/㎡
位 置 : 近鉄御所線 近鉄御所駅 西方 約650m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西4.5m私道
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多い住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1	3,915,935円
物 件 2	1,502,639円
計	5,418,574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 | 奈良県御所市大字櫛羅 |
| | 地 番 | 240番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県御所市大字櫛羅240番地30 |
| | 家屋 番号 | 240番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 41.40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

大字檜羅

大字檜羅

大字檜羅

請求部	所在	奈良県御所市大字檜羅				地番	240番30			
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。

令和8年2月12日
奈良地方税務局葛城支局
登記官

ヲ 水
ワ 215-2
ホ 215-3
コ 215-4
タ 236-8
レ 236-6
ゾ 213-2
フ 213-4
ネ 213-5
ナ 213-6
ラ 212-2
ム 212-10
ウ 212-11
ノ 213-7
ネ 213-8
ク 213-9
ヤ 214-2
マ 214-4
ケ 214-10
フ 214-3
コ 214-11
エ 209-9
チ 209-2
ア 道
キ 214-1
キ 水
ユ 240-42
メ 240-43
ミ 207-2
シ 207-1
ヒ 190-6
モ 水
セ 187-8
ス 187-6
ン 285-2
イ 285-1
ロ 284-4
ハ 240-17
ニ 240-27
ホ 240-28
ハ 240-29
ト 278
チ 水
リ 水
ロ 道
ル 240-7
リ 道
リ 道
ロ 190-3
ロ 水

登記年月日：平成8年10月29日

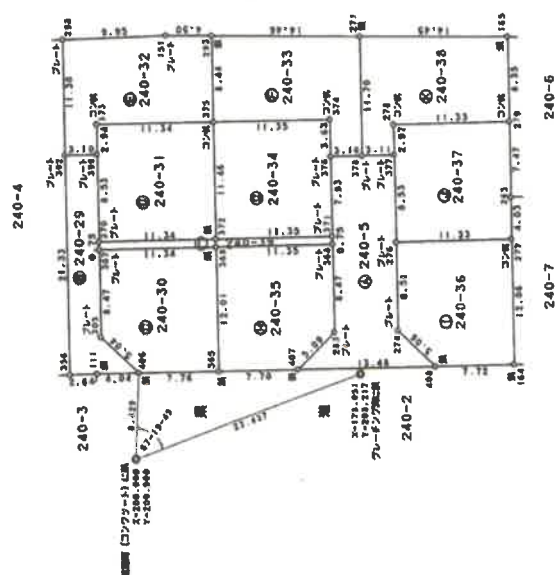
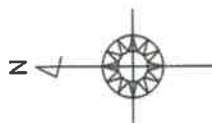
071567

地 址 240-5. -29--39

地	番	240-5. -29--39	240-5. -29--39
---	---	----------------	----------------

地積測量圖

8. 10.29



(以備查)

著者

(平成8年10月24日作製)

申請人

編 記

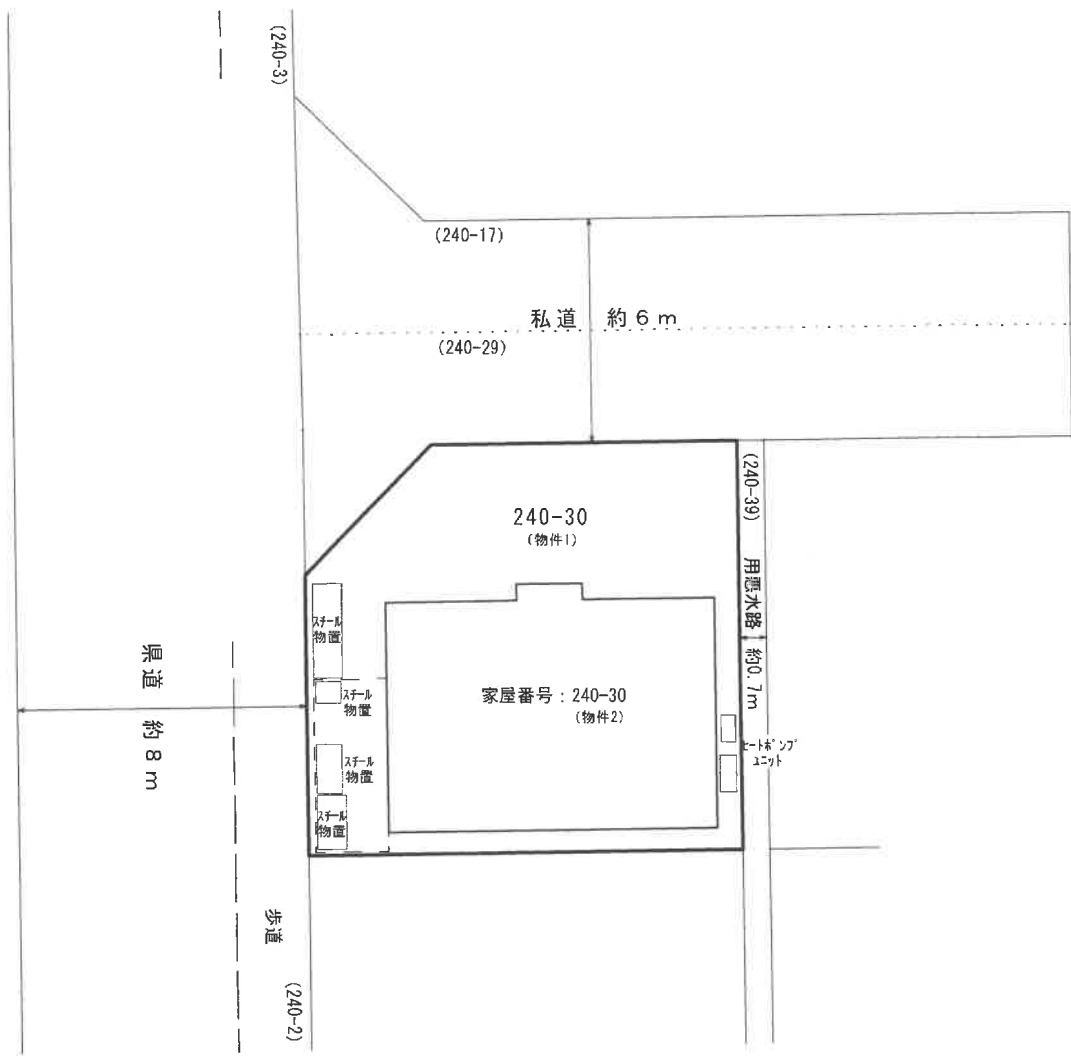
$$\frac{1}{500}$$

8.10.29

110

土地建物位置関係図

所在 御所市大字櫛羅240-30



※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10年7月15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2月12日 奈良地方方法務局葛城支局 登記官

284852 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 240番30

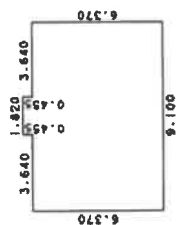
建物の所在 御所市大字御廻240番地30

1階平面図

求積表

$$\begin{aligned} 0.455 \times 1.820 &= 0.828100 \\ 6.370 \times 9.100 &= 57.967000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{合計} & 58.795100 \\ \text{所屬積} & 58.79 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

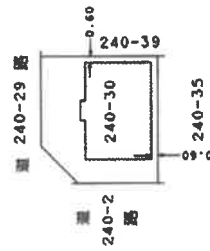
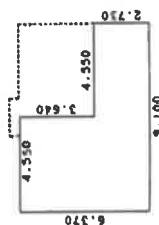


2階平面図

求積表

$$\begin{aligned} 6.370 \times 4.550 &= 28.983500 \\ 2.730 \times 4.550 &= 12.421500 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{合計} & 41.405000 \\ \text{所屬積} & 41.40 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(北方向)

(日調書12)

作製者

平成10年7月14日作製

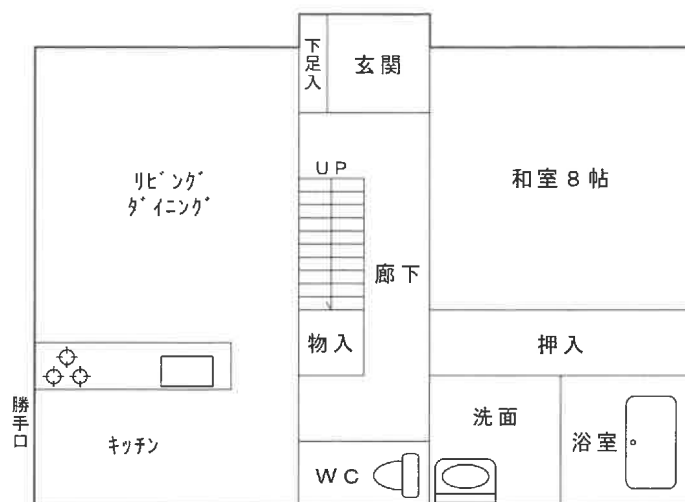
縮尺 1/250

申請人

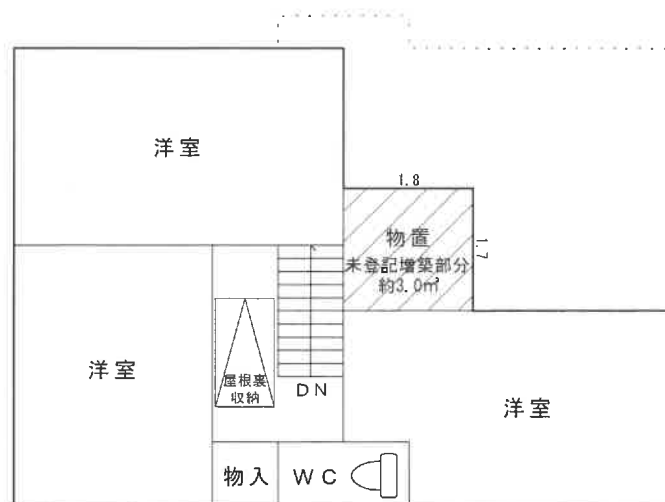
縮尺 1/500

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。