

- 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 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 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	2,860,000 2,288,000	一括	572,000	85,010	0
1	1,250,000				
2	60,000				
3	1,550,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目
 地 番 4 1 0 2 番 4 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 3. 0 2 平方メートル

- 2 所 在 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目
 地 番 4 1 0 2 番 1 7 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 7 2 平方メートル

- 3 所 在 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目 4 1 0 2 番地 4 1
 家屋 番号 4 1 0 2 番 4 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 0. 0 9 平方メートル
 2 階 4 3. 9 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 2 2. 8 9 平方メートル
 2 階 4 3. 9 8 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 1 0. 6 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	約65.2平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月22日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

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1～3】

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 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目
 地 番 4102番41
 地 目 宅地
 地 積 443.02平方メートル

- 2 所 在 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目
 地 番 4102番174
 地 目 公衆用道路
 地 積 72平方メートル

- 3 所 在 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目4102番地41
 家屋 番号 4102番41
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 120.09平方メートル
 2階 43.98平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約122.89平方メートル
 2階 43.98平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約10.6平方メートル
 (未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	約65.2平方メートル



令和 7年(ケ)第 20号
令和 7年 7月29日受理
令和 7年 8月28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 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目
 地 番 4 1 0 2 番 4 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 3. 0 2 平方メートル

- 2 所 在 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目
 地 番 4 1 0 2 番 1 7 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 7 2 平方メートル

- 3 所 在 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目 4 1 0 2 番地 4 1
 家屋 番号 4 1 0 2 番 4 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 0. 0 9 平方メートル
 2 階 4 3. 9 8 平方メートル

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

元居住者及びその家族のものと推察される氏名の表示が見受けられる他、不動産仲介会社名の「売物件」の看板表示が見受けられる。

(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) 物件1土地は目的建物の敷地となっている他、土地には大量の草木が繁茂している。

なお、土地に生育している樹木の枝が周囲の隣接地に越境しているの見受けられ、特に西側ないし南側隣接地への越境は顕著である。

(2) 物件2土地は物件1土地以外の隣接地と一体となって公衆用道路を形成している。

(3) 目的土地(物件1・2)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が、周囲の隣接地との境界標は見当たらなかった。

(4) 物件1土地は周囲の隣接地より高く位置しており、その高低差は最大約7メートルに及び(別紙土地建物位置関係図参照)、高低差の存する境界辺りには擁壁が築造されているが、擁壁には亀裂が散見される。

(5) 物件2土地を含む物件1土地の北東側接面道路の現況幅員を概測したところ、約4メートルであったが、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、当該道路は建築基準法上の道路に該当せず、目的土地は建築基準法上の道路に接面していない。

3 目的建物の状況

(1) 主である建物の1階北側に増床部分が見受けられる。当該増床部分は主である建物と接合し、利用・経済上の一体性を有し、主である建物に付合していることから、これを増築として報告する。

(2) 主である建物の北側に近接して物置及び車庫が建築されている。物置及び車庫は登記されていないが、目的土地に定着した建造物と見受けられ、主である建物と同一の所有者に帰属し、主である建物と場所的近接性を有し、主である建物の常用に供されるものと認められることから、附属建物として報告する。

なお、車庫は地盤面と道路との高低差を利用して築造された掘り込み車庫である。

(3) 主である建物には外壁の崩落や庇の損壊が見受けられ、玄関は板張りにより塞がれており、内部は1階の床がほぼ取り外され、柱に白蟻の食害によるものと推察される損傷箇所が見受けられ、2階の床には南向きの傾斜が感じられるなど、建物は適切な維持管理が行われないうまま長期間放置されていることが明らかであり、顕著に老朽化している。

(4) 附属建物である車庫の壁に亀裂が見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■不動産仲介会社 従業員	1 目的物件に当社名の看板表示があるのは、所有者から売却の仲介を依頼されているためで、当社が目的物件を使用、占有しているわけではありません。 2 所有者とは最近連絡が取れなくなっており、当社名の看板は近日中に取り外す予定です。 3 目的物件は古家付きの土地としての仲介依頼のため、建物についての詳細な情報は有していませんが、目的土地上に目的外建物が建築されているとの情報はありません。
■上牧町役場 担当課職員	当課の台帳によれば、物件1 土地には家屋番号「4 1 0 2 番 4 1」の主である建物以外に課税対象建物は見当たりません。
■奈良地方法務局 葛城支局担当職員	物件1 土地には主である建物としての家屋番号「4 1 0 2 番 4 1」の建物以外に、登記されている建物は見当たりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

立入調査の結果から、目的建物は所有者が物置・車庫付き居宅（空き家）として使用、占有しているものと認める。

なお、当職は所有者宛照会書を送付したが、所有者からは回答がない。

おって、立入調査実施時に、目的物件につき権利を主張する者は速やかに届け出るよう記載した文書を目的建物内に差し置いたが、届出はない。

(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
7 年 7 月 3 0 日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付（無回答）
7 年 7 月 3 0 日 11 : 50 - 12 : 10	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
7 年 7 月 3 1 日 8 : 15 - 8 : 25	物件所在地	物件及び占有確認
7 年 7 月 3 1 日 8 : 35 - 8 : 50	上牧町役場	課税資料等調査
7 年 7 月 3 1 日 11 : 25 - 11 : 45	高田土木事務所	道路等調査
7 年 8 月 5 日 11 : 20 - 11 : 25	当庁	不動産仲介会社従業員と通話
7 年 8 月 1 8 日 10 : 05 - 12 : 25	物件所在地	立入調査，評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

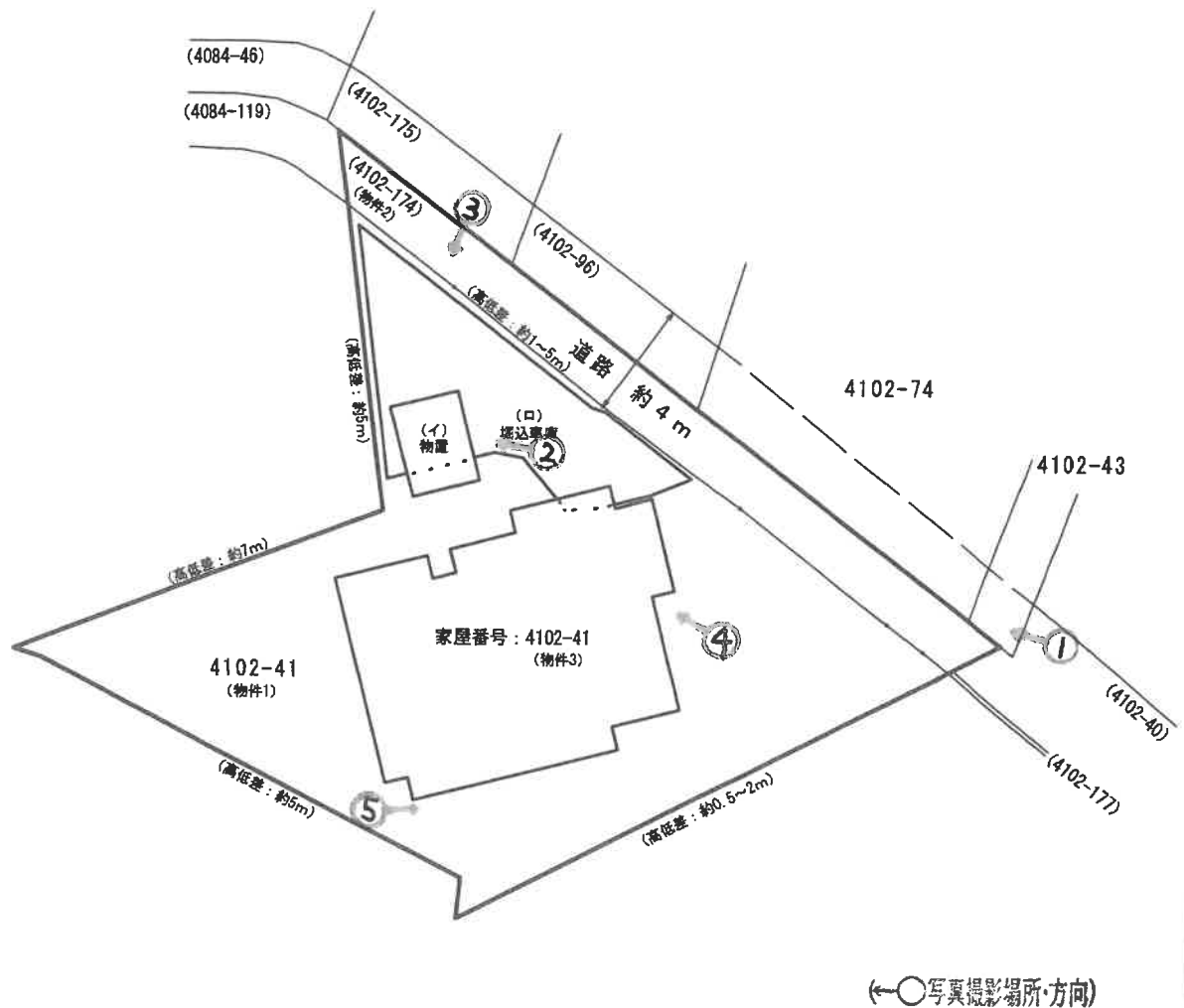
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☒ 令和 7 年 8 月 1 8 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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 北葛城郡上牧町米山台3丁目4102-41, 4102-174



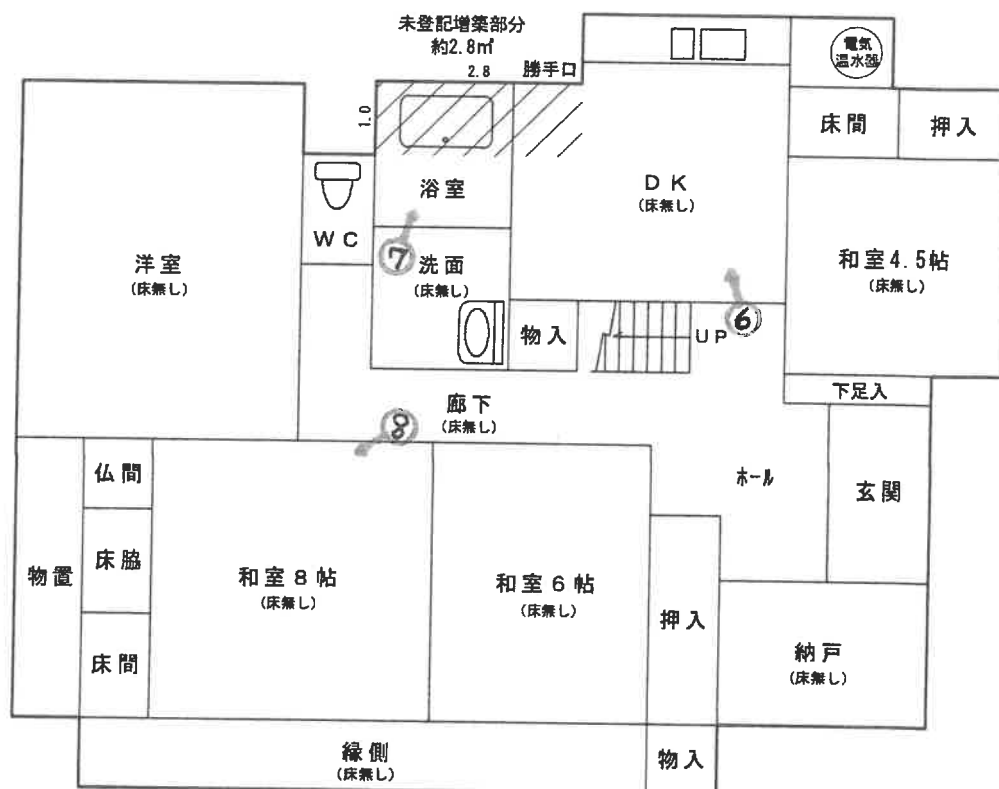
(イ) 附属建物 (未登記): 物置 木造瓦葺り鉄板ぶき平家建 約10.6㎡
 (ロ) 附属建物 (未登記): 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 約65.2㎡



※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。

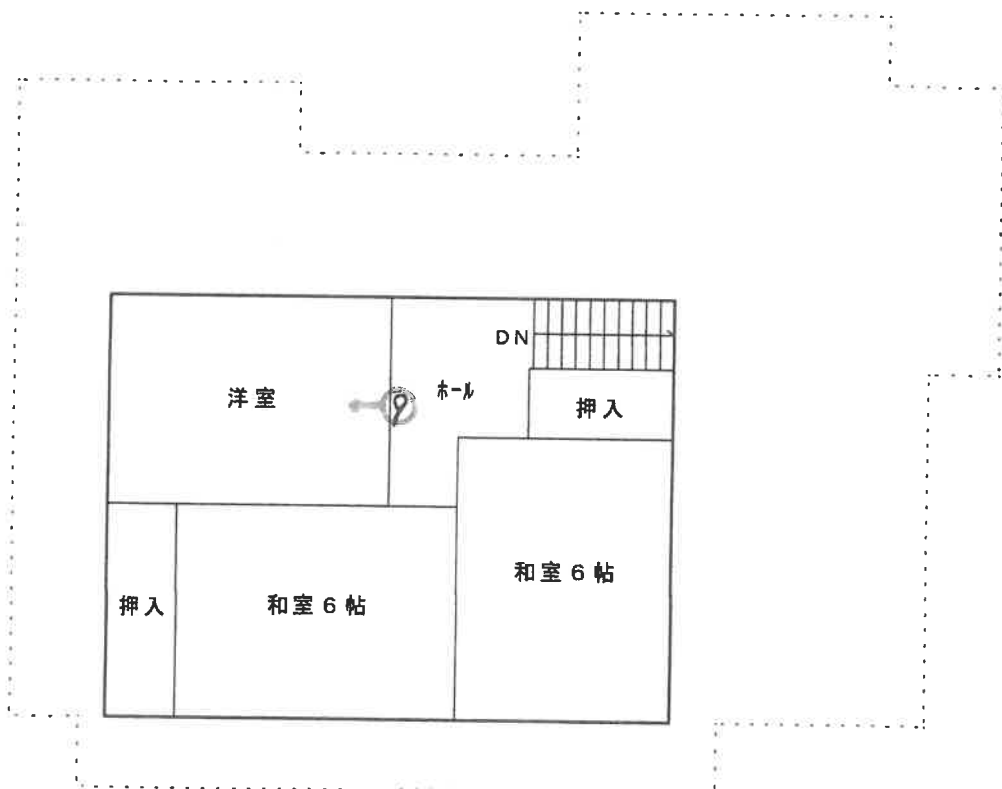
間 取 図

1 階



←○写真撮影場所方向

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。

間 取 図

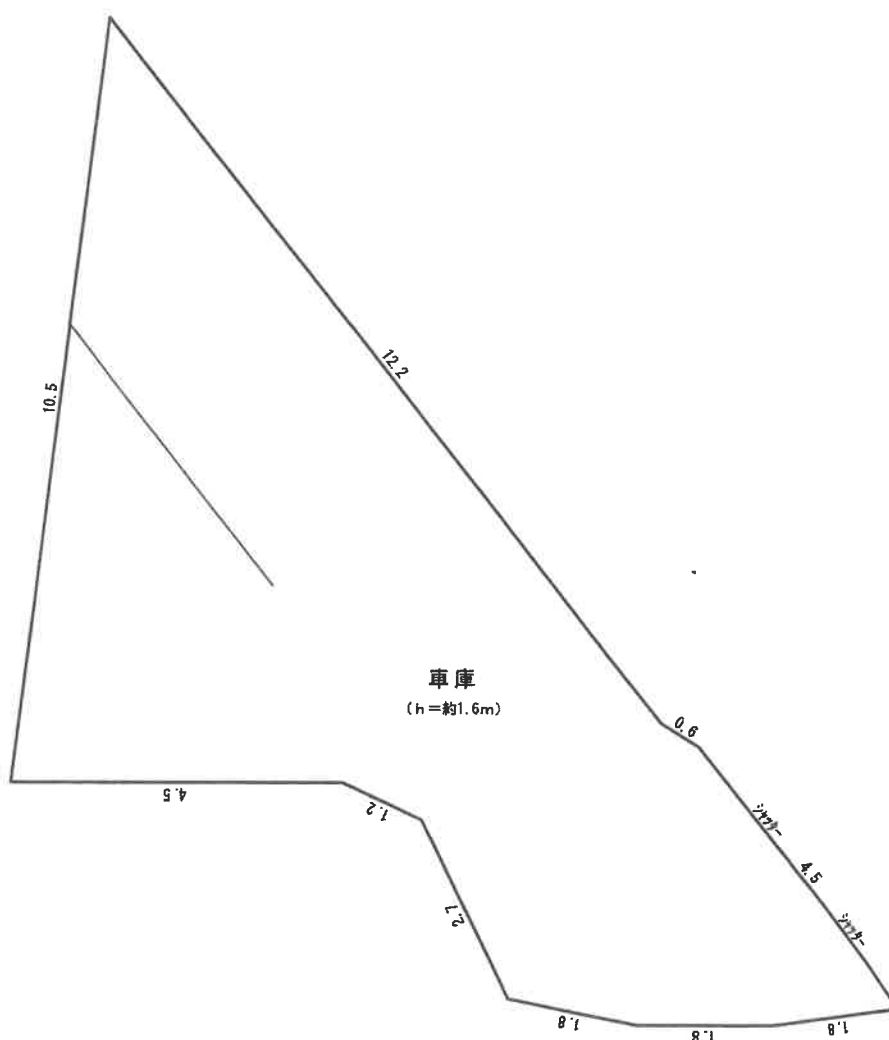
(イ) 附属建物 (未登記) 物置

木造亜鉛板葺鋼板ぶき平家建 約10.6㎡



(ロ) 附属建物 (未登記) 車庫

鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 約65.2㎡



※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
(主である建物)

樹木の枝越境

附属建物
(車庫)

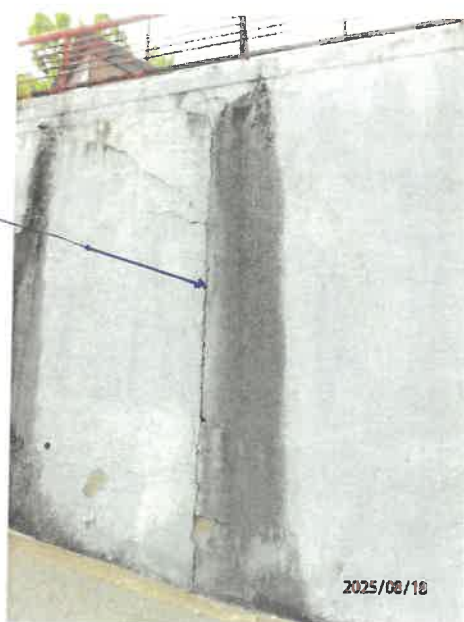
物件2土地



附属建物
(物置)



擁壁の亀裂



(10枚目)

外壁崩落

玄関板張り



④

庇損壊



⑤

増築あり



⑥

(// 枚目)

増築あり

白蟻の食害？



(12枚目)

令和7年(ケ)第20号
令和7年8月18日現地調査
令和7年9月12日評価
評価書No.702507001

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

三 和 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1	¥2,550,000
物件2	¥120,000
物件3	¥3,150,000

- 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61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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の土地価格は、物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権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、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。

番号	所在等	登記	現況
1、2	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
特記事項			
①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されたい。 ②物件3主である建物 床面積：1階約122.89㎡、2階43.98㎡（登記簿床面積：1階120.09㎡、2階43.98㎡） ③物件3未登記附属建物イ 種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：約10.6㎡ ④物件3未登記附属建物ロ 種類：車庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：約65.2㎡			

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	JR大和路線「王寺」駅の南方約4.8km(道路距離) ※別添、対象不動産位置図を参照	
付近の状況	地 域 の 特 性	中小規模の戸建住宅の多い地域
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条指定区域
	そ の 他 規 制	15m高度地区、宅地造成等工事規制区域、奈良県 景観計画区域(一般区域)
画地条件 (規模・形状等)	規 模	地積過大
	形 状	不整形
	街 路 と の 接 道 方 位	北東側
	街 路 と の 高 低 差	現況道路である物件2より物件1が約1～5m高い
	そ の 他	
接面道路	幅員約4m道路(物件2含む)、建築基準法上非道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土 地 の 利 用 状 況	戸建住宅、現況道路の敷地
	隣 地 の 状 況	道路、戸建住宅、雑種地等
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	前面道路配管あり
	下 水 道	あり※特記事項
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。古い住宅地図(1983年発行等)では櫛宝寿の文字が見受けられる。土壌汚染対策法に言う形質変更時要届出区域、要措置区域の指定はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。現地実査においても土壌汚染を懸念すべき施設及び物品の存在は確認できず、周辺地域(半径50m以内)にも水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設(有害物質使用)の存在は確認できなかった。但し、土地の履歴からも土壌汚染の可能性は否定できず、以上の結果のみでは土壌汚染の有無及び程度についての詳細は不明であり、専門機関による詳細調査を行わないと確定できない旨ご留意頂きたい。	

特記事項	①物件1土地は物件3建物の敷地となっている他、土地には大量の草木が繁茂している。なお、土地に生育している樹木の枝が周囲の隣接地に越境していると見受けられ、特に西側ないし南側隣接地への越境は顕著である。 ②物件2土地は物件1土地以外の隣接地と一体となって公衆用道路を形成している。 ③物件1、2土地を概測したところ、各土地の形状は概ね地積測量図のとおりであると思料されるが、周囲の隣接地との境界標は見当たらなかった。なお、正確な隣地境界及び地積等については、隣接土地所有者等立ち合いのもと、専門家による実測が必要である。 ④物件1土地は周囲の隣接地より高く位置しており、その高低差は最大約7mに及び(別添土地建物位置関係図参照)、高低差の存する境界辺りには擁壁が築造されているが、擁壁には亀裂が散見される。 ⑤下水道について上牧町担当課聴取によると、敷地内に公共枡はあるが、宅内排水接続はないとのことである。 ⑥高田土木事務所担当課聴取によると、宅地造成工事許可がなされている(受付番号:12・59、受付日:S53.1.9、許可日:S53.1.27、地名:4102番41、面積:431.47㎡、検査済証交付日:S53.7.20、検査済証番号:第109号)。
-------------	---

2. 建物の概況及び利用状況 (物件3)

	主である建物			
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日(登記記載)		昭和56年月日不詳新築	
	経済的耐用年数		約 25 年	
	経過年数		約 44 年	
	経済的残存耐用年数		約 0 年	
仕 様	構 造	木造2階建		
	屋 根	瓦葺		
	外 壁	モルタル等		
	内 壁	土壁、クロス等		
	天 井	板張り、クロス等		
	床	畳等※特記事項		
	設 備	電気、給排水等(稼動の可否は不明)		
	そ の 他	特になし		
床面積(現況)	第3項目的物件欄に記載の通り			
現況用途等	階 層・用 途	1階:居宅	2階:居宅	
	間 取 り	7DK+納戸		
品 等	普通			
保守管理の状態	劣る			
建物の利用状況	建物所有者が物置・車庫付き居宅(空き家)として使用している。			
特 記 事 項	①建物の部材または、設備機器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。 ②新耐震基準(1981年改正)施行前後に建築された建物であるが、現行耐震基準を満たしているか否かは、不明。 ③物件3主である建物1階北側に増床部分が見受けられる。 ④物件3主である建物の北側に隣接して物置及び車庫が建築されている。なお、車庫は地盤面と道路との高低差を利用して築造された掘り込み車庫である。 ⑤物件3主である建物には外壁の崩落や庇の損傷が見受けられ、玄関は板張りにより塞がれている。内部は1階の床がほぼ取り外され、柱に白蟻の食害によるものと推察される損傷箇所が見受けられ、2階の床には南向きの傾斜が感じられるなど、建物は適切な維持管理が行われないまま長期間放置されていることが明らかであり、顕著に老朽化している。 ⑥未登記附属建物口車庫の壁に亀裂が見受けられる。 ⑦高田土木事務所担当課での聴取によると、対象建物の可能性のある建築計画概要書(確認番号:2506、55.2.20確認年月日:昭和55年3月15日、主要用途:専用住宅)が存在した。検査済証は交付されていないとのことである。			

2. 建物の概況及び利用状況 (物件3)

建築時期及び経済的残存耐用年数等		未登記附属建物イ	未登記附属建物ロ
	建築年月日(特記事項)	昭和56年月日不詳新築	昭和56年月日不詳新築
	経済的耐用年数	約 25 年	約 40 年
	経過年数	約 44 年	約 44 年
仕 様	経済的残存耐用年数	約 0 年	約 0 年
	構造	木造平家建	鉄筋コンクリート造平家建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板ぶき	陸屋根
	外壁	トタン等	コンクリート等
	内壁	トタン等	コンクリート等
	天井	鋼板等	コンクリート等
	床	板張り等	コンクリート等
	設備	電気等(稼動の可否は不明)	電気等(稼動の可否は不明)
	その他	特になし	特になし
床面積(現況)		第3項目的物件欄に記載の通り	第3項目的物件欄に記載の通り
現況用途等	階層・用途	1階・物置	1階・車庫
	間取り	物置	車庫
品 等		普通	普通
保守管理の状態		普通	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が物置、車庫(空き家)として使用している。		
特記事項	①建物の部材または、設備機器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。 ②建築年月日は不詳であるが、主である建物と概ね同じ時期であるとした。 ③新耐震基準(1981年改正)施行前後に建築された建物であるが、現行耐震基準を満たしているか否かは、不明。 ④未登記附属建物ロ車庫は地盤面と道路との高低差を利用して築造された掘り込み車庫である。 ⑤未登記附属建物ロ車庫の壁に亀裂が見受けられる。		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

物件1、2の更地価格を算出し、これに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 ア (円/㎡)	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) ア×イ×ウ×エ÷オ(円)
1	39,600	0.77	443.02	0.90	12,158,000
2	39,600	0.10	72.00	1.00	285,000
計			515.02		12,443,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価公示地点 上牧-1

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $44,500 \times 97.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 \div 39,600$

◇ 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: 100 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
 $100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 \times 100 / 100 \div 100 / 110$

イ 個別格差①: 画地条件等 0.77 (形状0.95、高低差等0.90、地積過大0.90)
 個別格差②: 画地条件等 0.10 (現況道路敷0.10)

ウ 地 積: 現況÷登記

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を考慮

② 物件3(建物)

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 ア (円/㎡)	現況延床面積 イ (㎡)	現価率 ウ	建物の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ (円)
3	170,000 (主である建物)	166.87	0.035	993,000
	100,000 (未登記附属建物イ)	10.60	0.040	42,000
	170,000 (未登記附属建物ロ)	65.20	0.035	388,000
	物件3合計			1,423,000

- ウ 現価率
(主である建物) 経済的全耐用年数25年・経過年数44年・経済的残存耐用年数0年・残価率0.05の耐用年数に基づく方法と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0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.3) = 0.035
- (未登記附属建物イ) 経済的全耐用年数25年・経過年数44年・経済的残存耐用年数0年・残価率0.05の耐用年数に基づく方法と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0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.2) = 0.04
- (未登記附属建物ロ) 経済的全耐用年数40年・経過年数44年・経済的残存耐用年数0年・残価率0.05の耐用年数に基づく方法と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0年 / 経済的全耐用年数40年)} × (1 - 観察減価0.3) = 0.035

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等の価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 ア (円)	敷地利用権等の割合 イ		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ (円)
1	12,158,000	0.50	法定地上権	6,079,000

イ 敷地利用権割合: 法定地上権として上記の通り判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア(1①オ,1②エ) (円)	敷地利用権等 の価格の控除 及び加算 イ (2①ウ) (円)	占有減 価補正 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (円)
1	12,158,000	-6,079,000	1.00	0.60	0.70	2,550,000
2	285,000		1.00	0.60	0.70	120,000
3	1,423,000	+6,079,000	1.00	0.60	0.70	3,150,000
一 括 価 格 (合 計)						5,820,000

ウ 占有減価補正率: 占有減価の必要はないと判断した。

エ 市場性修正率: 建物の遵法性等及び劣化の状況、擁壁の状況、接面道路の状況等を勘案し、上記市場性修正を行った。

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、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）が不可避免的に伴うこと、本評価が競売入札を前提とする売却基準価額の算定を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率を 0.70とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地点： 上牧-1
所 在： 北葛城郡上牧町米山台二丁目610番81
価 格： 44,500 円／m²
位 置： JR関西本線「王寺」駅約5.2km(道路距離)
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 144m²
供給処理施設： 水道、ガス、下水道
接 面 街 路： 北西4m町道
用 途 指 定 等： 1住居(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要： 一般住宅が密集する役場と学校に近い住宅地域
2. 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1： 12,673,207 円
物件2： 0 円
物件3： 2,801,411 円

第7 附属資料

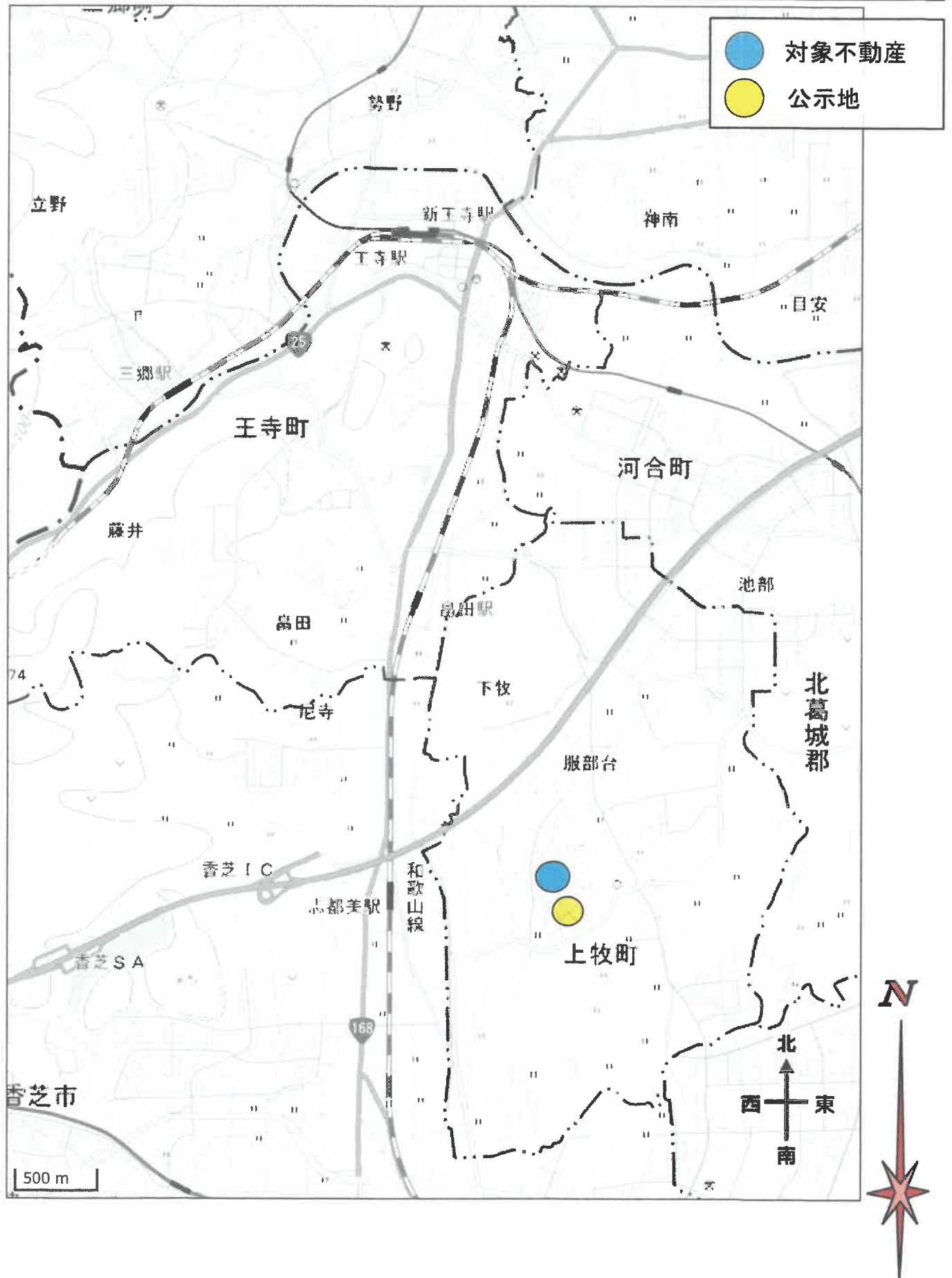
1. 対象不動産位置図(地理院地図GSI Maps)
2. 付近見取図(地理院地図GSI Maps)
3. 法第14条地図(縮小コピー)
4. 地積測量図(縮小コピー)
5. 建物図面(縮小コピー)
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目 |
| | 地 番 | 4 1 0 2 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 3. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目 |
| | 地 番 | 4 1 0 2 番 1 7 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目 4 1 0 2 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 4 1 0 2 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0. 0 9 平方メートル
2 階 4 3. 9 8 平方メートル |





付 近 見 取 図

地理院地図
GSI Maps





請求 部分	所 在 奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目					地 番 4102番41			
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅵ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成 年月日	平成28年1月11日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項	

(縮小コピー)

地積測量図

地積測量図

4102-41, 4102-174

奈良県北葛城郡上牧町米山台三丁目

地番

土地の所在

測量年月日：平成27年9月30日
測量者：VZ
縮尺係数：0.999908

測量の基準	既知点の名称及び座標値	点	X座標	Y座標	備考
測地系	既知点	座標値			
4角測量点	無	264088	-159452.187	-26352.108	金庫標
境界	4角測量点	無	264088	-159423.138	金庫標

座標求積表

地番	No.	座標	X	Y	辺長	No.	No.
4287			-159441.796	-26402.329	1.188	6338	4287
6338			-159441.453	-26403.487	3.043	5405	6338
5405		測印標	-159440.359	-26400.827	5.963	5409	5405
5409		測印標	-159438.251	-26395.155	7.358	5406	5409
5406		コンクリート標	-159435.801	-26388.200	1.010	5407	5406
5407		その他	-159434.600	-26388.431	11.648	5417	5407
5417		その他	-159423.049	-26389.934	5.539	5418	5417
5418		その他	-159426.411	-26395.532	7.837	5419	5418
5419		その他	-159431.223	-26379.353	7.005	5420	5419
5420		その他	-159435.361	-26373.693	7.708	5421	5420
5421		その他	-159440.056	-26367.579	1.874	5422	5421
5422		その他	-159441.180	-26366.079	1.352	6999	5422
6999		その他	-159442.016	-26365.016	11.194	6997	6999
6997		金庫プレート標	-159447.137	-26374.979	10.778	6995	6997
6995		その他	-159452.070	-26364.554	0.606	6994	6995
6994		その他	-159452.947	-26365.094	1.688	6950	6994
6950		その他	-159450.846	-26364.831	19.528	4287	6950
地積					443.024175		
坪数			134.01		443.02		m ²

地番	No.	座標	X	Y	辺長	No.	No.
6997			-159420.125	-26390.231	8.812	6993	6997
6993			-159425.444	-26383.205	9.747	5433	6993
5433		金庫標	-159431.328	-26375.434	14.108	5432	5433
5432		金庫標	-159438.853	-26364.193	1.715	6550	5432
6550		金庫標	-159440.890	-26362.026	2.246	7000	6550
7000		その他	-159441.918	-26364.824	0.215	6999	7000
6999		その他	-159442.016	-26365.016	1.352	5422	6999
5422		その他	-159441.180	-26366.079	1.674	5421	5422
5421		その他	-159440.056	-26367.579	7.708	5420	5421
5420		その他	-159435.361	-26373.693	7.005	5419	5420
5419		その他	-159431.223	-26379.353	7.837	5418	5419
5418		その他	-159426.411	-26385.532	5.539	5417	5418
5417		その他	-159423.049	-26389.934	3.049	6549	5417
6549		その他	-159420.629	-26390.357	0.158	6992	6549
地積					72.5410580		
坪数			21.94		72.54		m ²

総計 515.564735

申請人

縮尺 250

作成者

登記年月日：平成28年2月25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7年8月5日 奈良地方方法務局葛城支局

登記官

請求番号：8-2

(縮小コピー)

建物図面

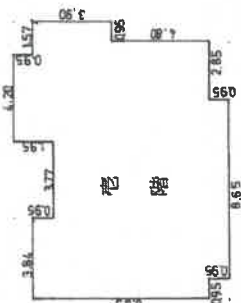
図名: 257889 各階平面図

建物図面

家屋番号 4 / 02番4 /

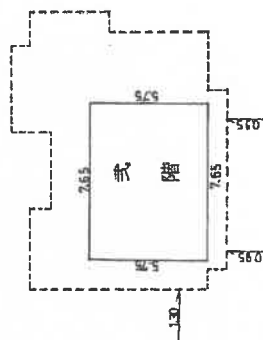
建物の所在 北葛城郡上牧町大字上牧字米田4 / 02番地4 /

257889 各階平面図



2階床面積 43.98㎡

7.65 × 5.75 = 43.9875



3階床面積 43.98㎡

7.65 × 5.75 = 43.9875

縮尺 1 / 500

縮尺 1 / 250

作成者

申請人

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日: 昭和61年2月4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7年8月5日 奈良地方裁判所第10支部

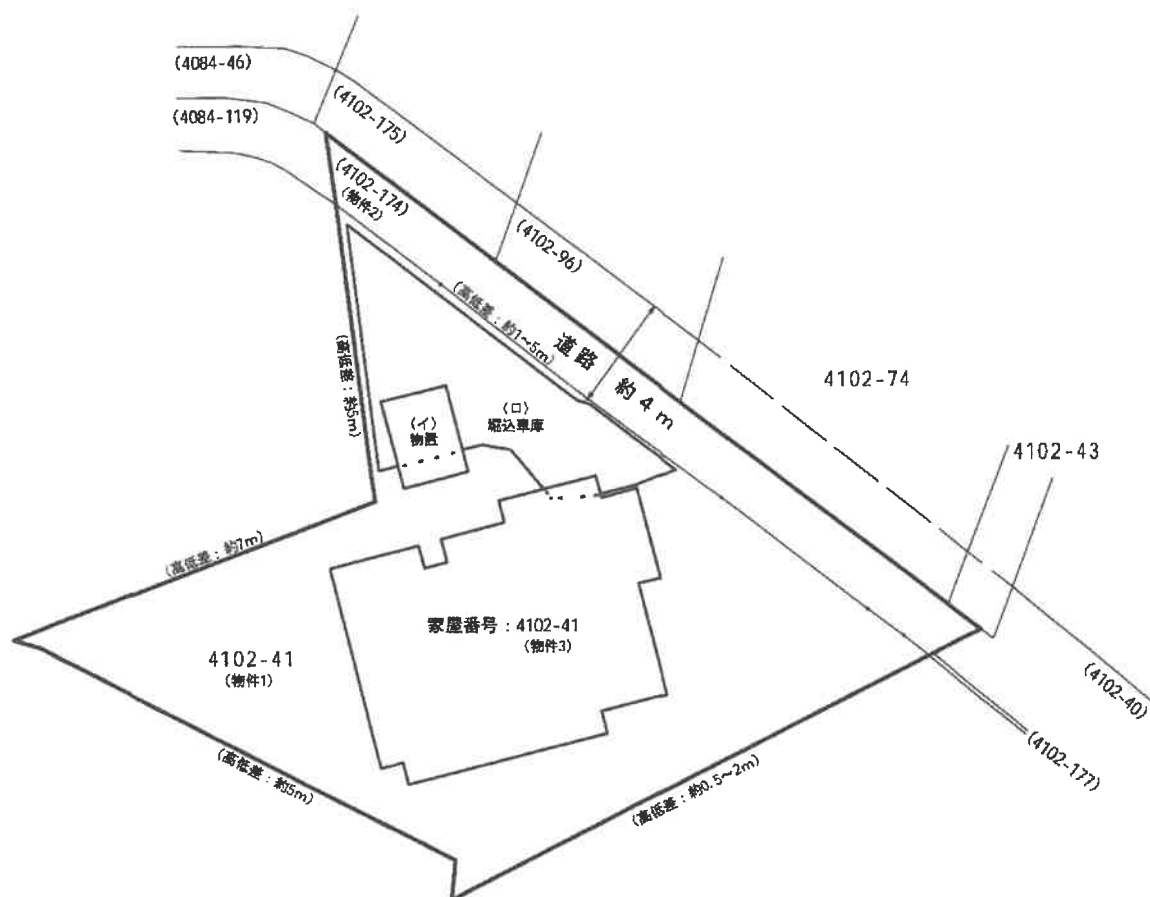
登記官

請求番号: 8-3

(縮小コピー)

土地建物位置関係図

所在 北葛城郡上牧町米山台3丁目4102-41, 4102-174



(イ) 附属建物 (未登記) : 物置 木造瓦葺り鉄板ぶき平家屋 約10.6㎡
 (ロ) 附属建物 (未登記) : 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家屋 約65.2㎡

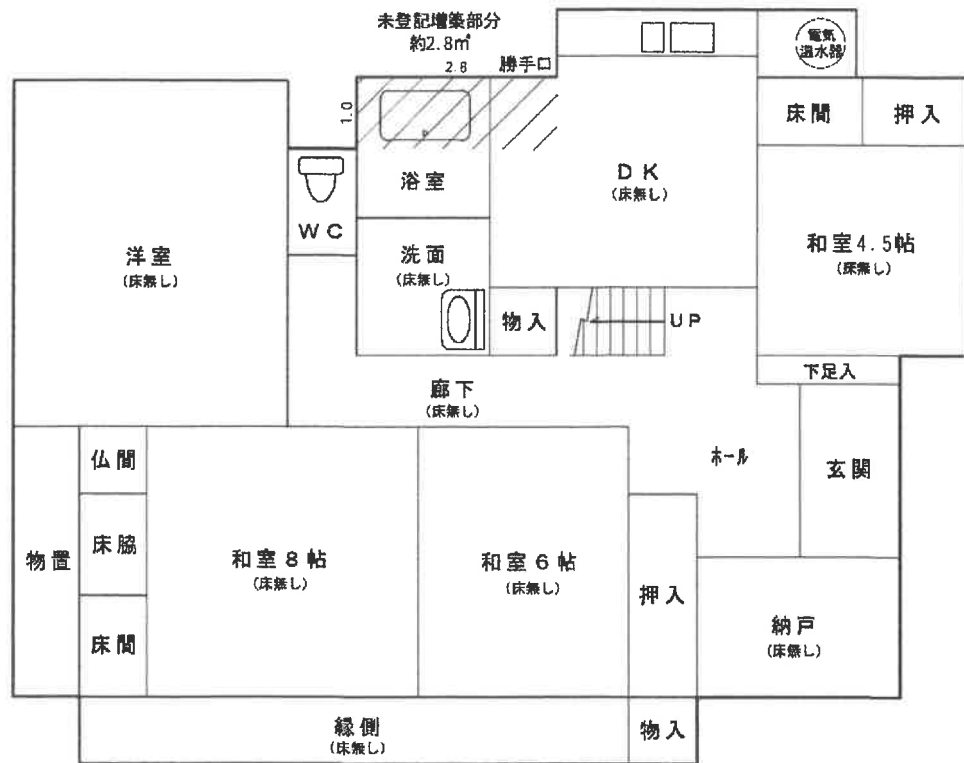


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

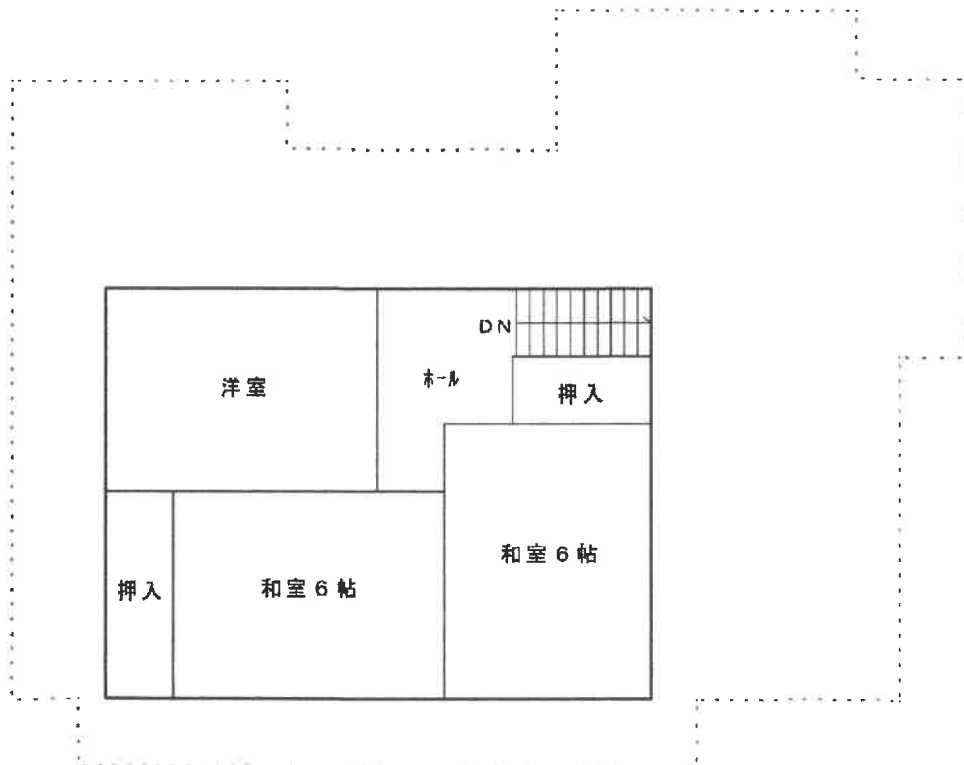
間 取 図

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。

間 取 図

間 取 図

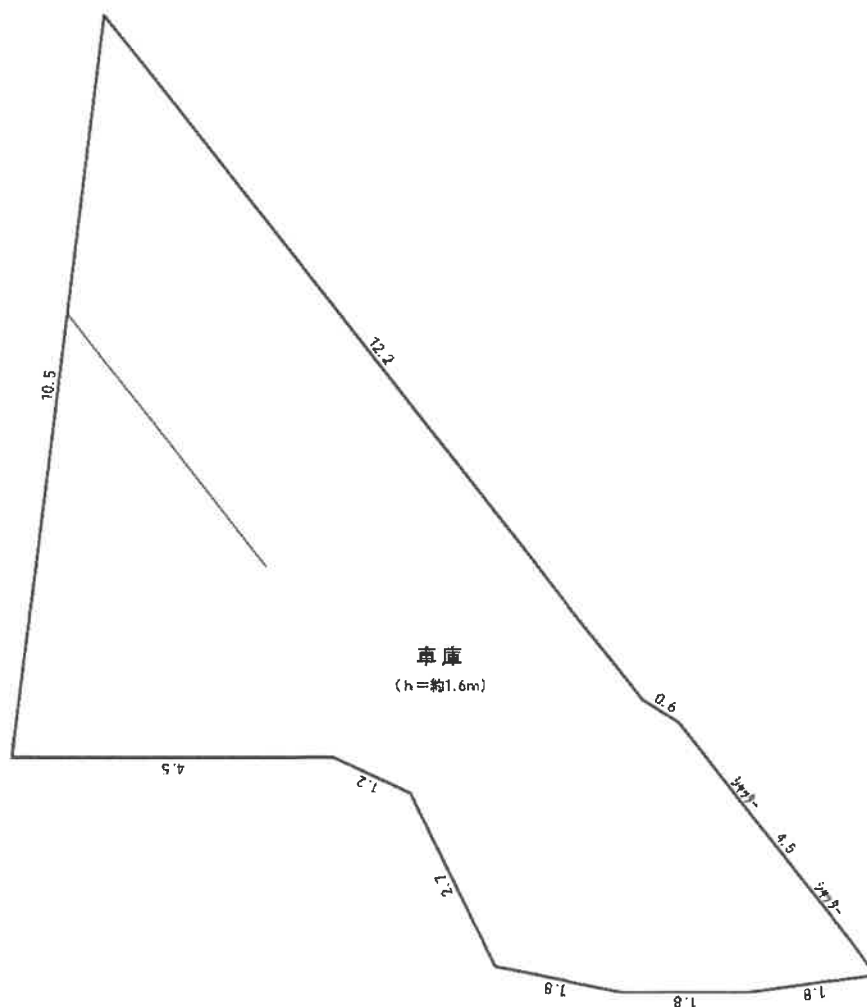
(イ) 附属建物 (未登記) 物置

木造垂鈴葺鋼板ぶき平家建 約10.6㎡



(ロ) 附属建物 (未登記) 車庫

鉄筋コンクリ造陸屋根平家建 約65.2㎡



※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。