

- 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 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 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。	

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	3,900,000 3,120,000	一括	780,000	43,597	0
1	20,000				
2	1,070,000				
3	2,810,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 北葛城郡上牧町下牧七丁目 |
| | 地 番 | 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 . 4 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町下牧七丁目 |
| | 地 番 | 2 2 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町下牧七丁目 2 2 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 2 2 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 4 1 平方メートル
2 階 3 0 . 7 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月19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1～3】

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 | 北葛城郡上牧町下牧七丁目 | |
| | 地 番 | 2 2 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 0 . 4 8 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| 2 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町下牧七丁目 | |
| | 地 番 | 2 2 番 3 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 6 . 4 3 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町下牧七丁目 2 2 番地 3 5 | |
| | 家屋 番号 | 2 2 番 3 5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 9 . 4 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 0 . 7 8 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 9 号
令和 8 年 3 月 23 日受理
令和 8 年 4 月 16 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 | 北葛城郡上牧町下牧七丁目 |
| | 地 番 | 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町下牧七丁目 |
| | 地 番 | 2 2 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町下牧七丁目 2 2 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 2 2 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 4 1 平方メートル
2 階 3 0 . 7 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北葛城郡上牧町下牧7丁目2番11号		
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 種類: ☐ ある 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 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

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「所有者の姓をローマ字表記」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 地積測量図に従って目的土地を概測すると、物件1の土地は公衆用道路(町道)(写真②参照)で、物件2の土地は物件3の建物の敷地となっていることが認められ、形状等はほぼ一致する。
- (2) 土地建物位置関係図記載のとおり、目的土地と隣接土地の間に高低差が認められる。目的土地内でもカースペースと玄関との間に土地建物位置関係図記載のとおりの高低差が認められる(写真①参照)。
- (3) 東側隣接地は竹藪なので、竹の葉が物件2の土地上空で越境している(写真③参照)。かつ、竹の根が物件2の土地上に侵食していると思われ、竹の伐採跡も認められる(写真④参照)。根の勢いによっては、床面に影響を及ぼす可能性を否定できない。
- (4) 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(正方形はダイキン工業株式会社の2024年製自然冷媒(CO₂)・家庭用ヒートポンプ給湯機貯湯ユニット・形式TUX37XFV、長方形は2023年製自然冷媒(CO₂)・家庭用ヒートポンプ給湯機ヒートポンプユニット・機種名RQWX45XV)が設置されている。
新築年月日から後付けであると思われる。
ローン若しくはリース契約の有無及び作動状況は不明である。
- (5) 物件1の土地を含む前面道路の現況幅員は、約4mである。
町道である旨上牧町役場で、建築基準法の道路である旨奈良県高田土木事務所で調査した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

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) 雨水が原因と思われる外壁の汚れが認められる（写真⑤参照）。
- (3) 煙草が原因と思われる内壁の黄ばみが認められる（写真⑥参照）。

4 占有者及び占有状況

照会書を投函するに、回答がないので、解錠のうえ、建物内に立ち入った。

建物内には動産類が残置されていたが、ライフライン契約は廃止されており、居住の実態は認められない。

所有者以外の占有を認めるような状況はなかったので、所有者が動産を残置し、空き家の状態で占有しているものと認める。

ただし、第2回目臨場時、第1回目臨場時に玄関扉に挟み込んだ照会書はなくなっていたので、出入りはあるものと思われる。

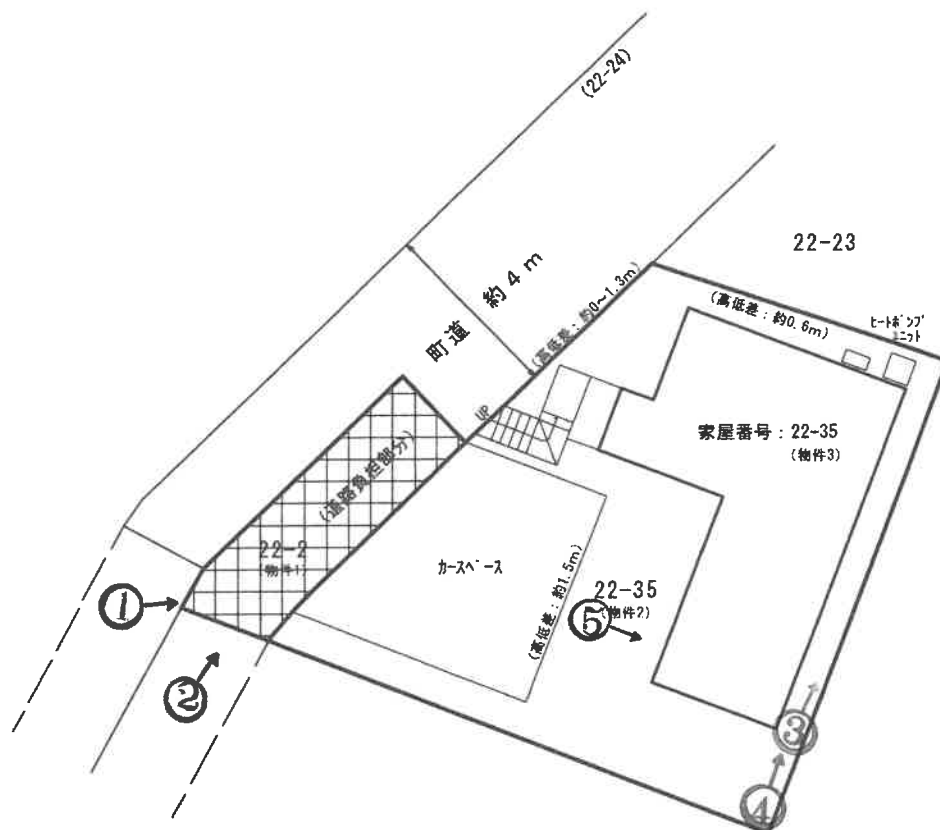
なお、建物内にお知らせ文書を差し置くに、現時点で権利を届け出る第三者はいない。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年03月24日 15:00-15:10	奈良地方法務局葛城支局	目的土地上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03月24日 15:20-15:30	奈良県高田土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求
8年03月24日 15:55-16:10	上牧町役場	地番図請求、道路台帳閲覧、 家屋平面図請求するも、直ちに交付できないということで、 返信用封筒交付
8年03月24日 16:30-16:45	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
8年04月02日 11:00-11:45	物件所在地	立入調査、土地概測、写真撮影、評価人帯同、 お知らせ文書差置
年 月 日 : - :		
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 8年 4月 2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

土地建物位置関係図

所在 北葛城郡上牧町下牧7丁目22-2, 22-35

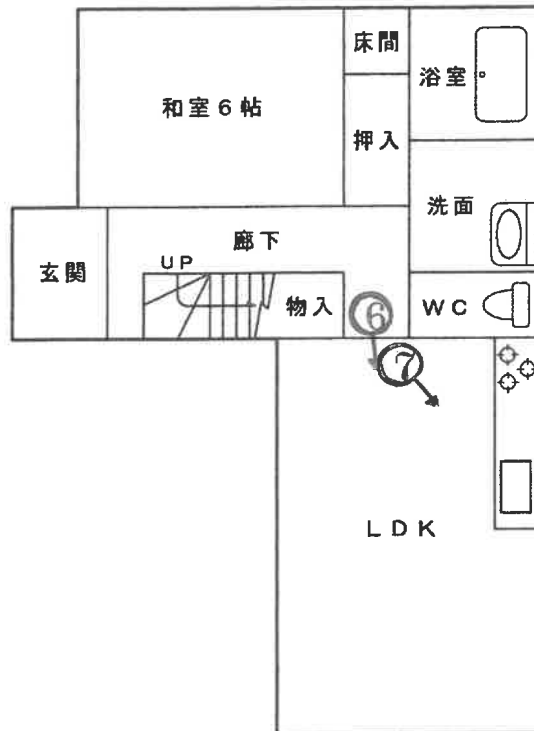


(←○ 写真撮影場所・方向)

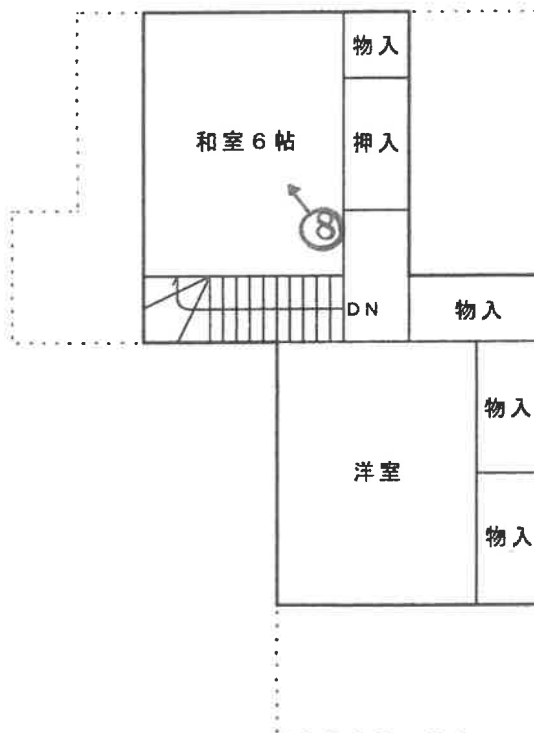
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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

カースペース
(玄関との高低差約1.5m)
物件1の土地



②

竹の葉が物件2の土地上空で越境



③

この付近の竹を所有者が伐採した可能性を否定できない



④

竹の伐採跡

(10 枚目)

雨水が原因と思われる壁の汚れ



⑤



⑥



⑦



⑧

令和8年(ケ)第9号
令和8年4月2日現地調査
令和8年5月11日評価
評価書No.702603005

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3,900,000円	
内訳価格	
物件1	¥20,000
物件2	¥1,070,000
物件3	¥2,810,000

- 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2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1土地 地目：公衆用道路（登記簿地目：宅地）			

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和歌山線「志都美」駅の北東方約1.2km(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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	
	そ の 他 規 制	宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域※ 下記特記事項
画地条件 (規模・形状等)	規 模	標準的
	形 状	ほぼ整形
	街路との接道方位	北西側
	街路との高低差	町道敷より0～1.3m高い
	そ の 他	
接面道路	幅員約4m町道(一部物件1含む)、建築基準法第42条1項1号道路	
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	町道、戸建住宅、竹藪、公園等
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり
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)では空地等であった模様である。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地積測量図に従って目的土地を概測すると、物件1土地は公衆用道路(町道敷)で、物件2土地は物件3建物の敷地となっており、形状等はほぼ一致する。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。 ②目的土地と隣接土地との間に高低差が認められ、目的土地内でもカーブスペースと玄関との間に高低差が認められる(土地建物位置関係図参照)。 ③東側隣接地は竹藪で、竹の葉が物件2土地上空で越境している。かつ、竹の根が物件2土地上に侵食していると思われ、竹の伐採跡も認められる。根の勢いによっては、物件3建物の床面に影響を及ぼす可能性を否定できない。 ④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が設置されている。 ⑤東側隣接地との境界付近まで土砂災害特別警戒区域に指定されており、境界付近が一部当該区域に含まれる可能性が認められる。 ⑥高田土木事務所担当課聴取によると、市街化調整区域に立地しており、旧住宅地造成事業法による宅地で、許可番号は41-26-1号、検査済証交付年月日は昭和48年12月27日とのことである。
-------------	--

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	建築年月日(登記記載)		平成17年3月20日新築	
	経済的耐用年数		約 25 年	
	経過年数		約 21 年	
	経済的残存耐用年数		約 4 年	
仕 様	構 造	木造2階建		
	屋 根	スレート葺		
	外 壁	サイディング等		
	内 壁	クロス等		
	天 井	クロス、板張り等		
	床	フローリング、畳等		
	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	3LDK		
品 等	普通			
保守管理の状態	やや劣る			
建物の利用状況	建物所有者が住居(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)施行以降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。 ④雨水が原因と思われる外壁の汚れが認められる他、煙草が原因と思われる内壁の黄ばみが認められる。 ⑤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:第00247号、確認年月日:平成16年11月5日、主要用途:一戸建ての住宅)が存在した。検査済証は交付済とのことである(番号000002、交付日:平成17年4月4日)。			

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	32,500	0.05	20.48	1.00	33,000
2	32,500	0.67	156.43	0.90	3,066,000
計			176.91		3,099,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価調査地点 上牧(県)-4

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $37,400 \times 97.4 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 110 \div 32,500$

- ◇ 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: 102 方位
- ◇ 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 0.05 (現況町道敷0.05)

個別格差②: 画地条件等 0.67 (隣接地の状況等0.70、高低差等0.95)

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)	80.19	0.182	2,481,000

ウ 現価率
 経済的全耐用年数25年・経過年数21年・経済的残存耐用年数4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4年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.1) ÷ 0.182

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)
2	3,066,000	0.50	法定地上権	1,533,000

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	33,000		1.00	1.00	0.70	20,000
2	3,066,000	-1,533,000	1.00	1.00	0.70	1,070,000
3	2,481,000	+1,533,000	1.00	1.00	0.70	2,810,000
一 括 価 格 (合 計)						3,900,000

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： 市場性修正の必要はないと判断した。

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、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. 地価調査地点： 上牧(県)-4
所 在： 北葛城郡上牧町下牧6丁目117番9
価 格： 37,400 円／m²
位 置： JR和歌山線「畠田」駅約600m(道路距離)
価 格 時 点： 令和7年7月1日
地 積： 260m²
供給処理施設： 水道、下水道
接 面 街 路： 東4m町道
用 途 指 定 等： 調区(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要： 周辺に農地も見られる小規模な分譲住宅地域
2. 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1： 0 円
物件2： 3,113,557 円
物件3： 2,595,237 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. 公図写し(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 | 北葛城郡上牧町下牧七丁目 |
| | 地 番 | 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町下牧七丁目 |
| | 地 番 | 2 2 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町下牧七丁目 2 2 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 2 2 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 4 1 平方メートル
2 階 3 0 . 7 8 平方メートル |





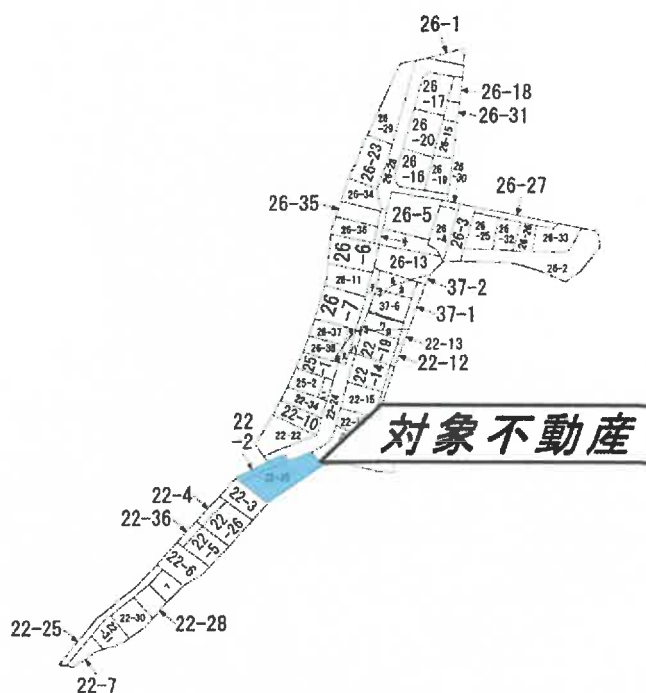
付 近 見 取 図

地理院地図
GSI Maps



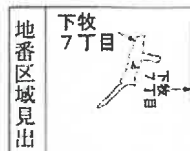
公 図 写 し

イ 22-18 ハ 22-20 ホ 22-32 ト 26-10 ニ 26-14 ヘ 26-21
 ロ 22-17 ニ 22-27 ヘ 22-33 ト 26-12 ニ 22-11 ツ 26-21



53-3
53-17
53-12
53-20
53-4
53-13
53-17

(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。



A 大字下牧



請求部分	所在 北葛城郡上牧町下牧七丁目				地番 22番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。



(縮小コピー)

登記年月日：平成16年4月15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31日 奈良地方裁判所奈良支部

登記官

請求番号：4-2

(縮小コピー)

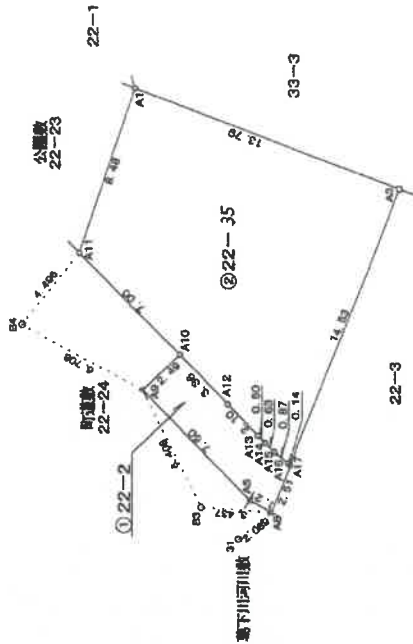
047854

地積測量図

地番 22-2-35

土地の所在 北葛城郡上牧町下牧7丁目

52.16.4.15



○ ...測量
□ ...エングリット
△ ...測量

点名	X座標	Y座標
B3	101.6403	100.3386
B4	110.3434	109.3406
T1	100.0000	100.0000
S1	99.8235	98.7617



地番	①22-2	X _n	Y _n	Y _{n-1}	X _{n-1}	X _n × (Y _{n-1} - Y _{n-2})
NO						
A9	104.47804278	106.78392466	-7.4321731			-74.31850891
A5	98.27554516	100.87112617	-5.96204246			-59.6204246
A8	98.21133023	100.09082238	1.75118115			17.5118115
A17	97.29176237	102.42911532	2.4188314			23.5188314
A16	97.40818926	102.50657553	0.6466271			6.4666271
A15	98.07180223	103.07810803	1.0038988			10.038988
A14	98.53082253	103.51354518	0.7947652			7.947652
A13	98.98078133	103.87106405	1.8757538			18.757538
A12	100.35167754	105.38830055	3.9440583			39.440583
A10	102.87845525	107.51514346	0.69462430			6.9462430
						-40.9038254
						20.48019120
						20.48 m ²

地番	②22-35	X _n	Y _n	Y _{n-1}	X _{n-1}	X _n × (Y _{n-1} - Y _{n-2})
NO						
A11	107.53784529	112.85349687	-13.09401559			-1407.0265689
A10	102.87845525	107.51514346	-7.46418332			-746.418332
A12	100.35167754	105.38830055	-3.84405883			-385.7831022
A13	98.98078133	103.87106405	-1.97575336			-19.7575336
A14	98.53082253	103.51354518	-0.7947652			-78.32977070
A15	98.07180223	103.07810803	-1.00389886			-98.40817415
A16	97.40818926	102.50657553	-0.6466271			-63.02227268
A17	97.29176237	102.42911532	13.44343022			1308.02300791
A3	91.97335546	115.85281765	18.47004375			1688.74414176
A1	104.85388566	120.88915907	-3.10242468			-325.08789645
						-312.88333333
						156.43048165
						156.43 m ²

総合面積	176.91065656m ²
------	----------------------------



申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

建物図面

(米単位)

建物図面

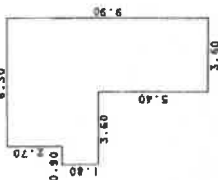
22-35

家屋番号

建物の所在
北葛城郡上牧町下牧7丁目22番地35

255087 各階平面図

1 階

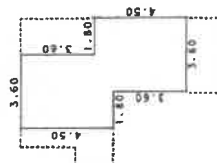


求積表

$1.80 \times 0.90 = 1.6200$
 $4.50 \times 2.70 = 12.1500$
 $9.90 \times 3.60 = 35.6400$

合計 49.4100
 床面積 49.41 m²

2 階



求積表

$4.50 \times 1.80 = 8.1000$
 $8.10 \times 1.80 = 14.5800$
 $4.50 \times 1.80 = 8.1000$

合計 30.7800
 床面積 30.78 m²



6647



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調連12)

登記年月日：平成17年3月22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。
令和8年3月21日 奈良地方裁判所民事部

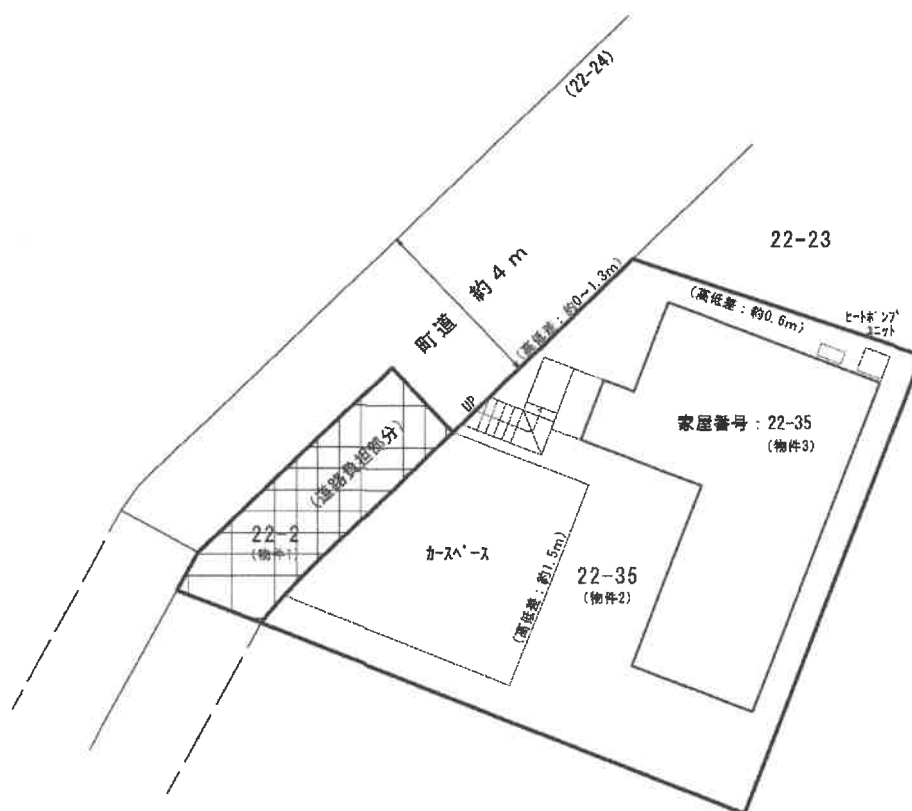
登記官

請求番号：4-3

(縮小コピー)

土地建物位置関係図

所在 北葛城郡上牧町下牧7丁目22-2, 22-35



※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。

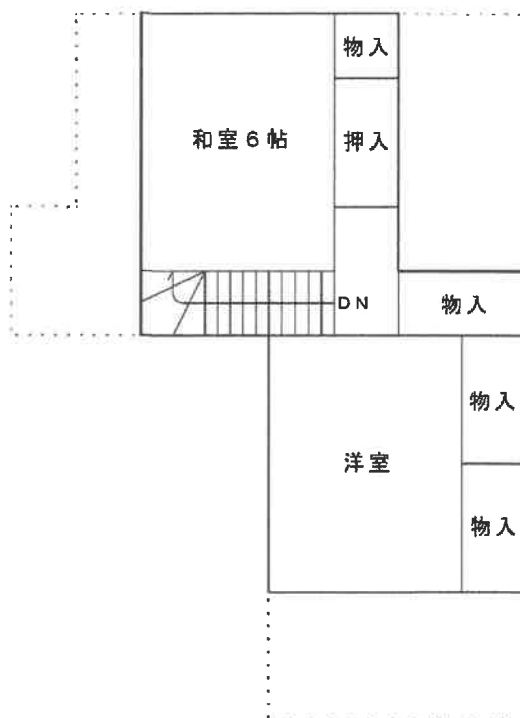
間 取 図

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。