

- 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 9 月 2 4 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 1 0 月 1 5 日から 令和 8 年 1 0 月 2 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 9 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 1 1 月 1 9 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 9 月 2 4 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）
1～4	10,240,000 8,192,000	一括	2,048,000	178,544	30,401
1	2,170,000				
2	1,580,000				
3	3,450,000				
4	3,040,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県御所市大字三室
地 番 3 8 2 番
地 目 宅地
地 積 3 9 3. 3 8 平方メートル
- 2 所 在 奈良県御所市大字三室
地 番 3 7 8 番
地 目 宅地
地 積 2 8 7. 6 0 平方メートル
- 3 所 在 奈良県御所市大字三室 3 8 2 番地
家屋 番号 2 9 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 7. 3 7 平方メートル
2 階 8 8. 8 5 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 6 2. 1 平方メートル
2 階 約 8 9. 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 浴室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 1 0. 1 4 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 7. 9 平方メートル

4 所 在 奈良県御所市大字三室 3 7 8 番地

家屋 番号 3 7 8 番

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 7 5. 0 8 平方メートル
2 階 1 1 9. 2 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 22 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 1～4】

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 1～4】

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。

【物件番号 4】

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 1, 2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号なし、構造木造草葺平家建、床面積 36.36 平方メートル）の登記が存在する。

《 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。



11

- 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 | 奈良県御所市大字三室 | |
| | 地 番 | 3 8 2 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 9 3. 3 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 奈良県御所市大字三室 | |
| | 地 番 | 3 7 8 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 8 7. 6 0 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 奈良県御所市大字三室 3 8 2 番地 | |
| | 家屋 番号 | 2 9 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 5 7. 3 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 8 8. 8 5 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 1 6 2. 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 8 9. 7 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 浴室 | |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 | |
| | 床 面 積 | 1 0. 1 4 平方メートル | |



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 7. 9 平方メートル

4 所 在 奈良県御所市大字三室 3 7 8 番地

家屋 番号 3 7 8 番

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	1 7 5. 0 8 平方メートル
	2 階	1 1 9. 2 0 平方メートル



令和 8年(ケ)第 5号
令和 8年 3月 9日受理
令和 8年 5月 20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 | 奈良県御所市大字三室 | | |
| | 地 番 | 3 8 2 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 9 3. 3 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 奈良県御所市大字三室 | | |
| | 地 番 | 3 7 8 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 8 7. 6 0 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 奈良県御所市大字三室 3 8 2 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 2 9 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 5 7. 3 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 8 8. 8 5 平方メートル | |
| | (附属建物) | | | |
| | 符 号 | 1 | | |
| | 種 類 | 浴室 | | |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 | | |
| | 床 面 積 | 1 0. 1 4 平方メートル | | |
| 4 | 所 在 | 奈良県御所市大字三室 3 7 8 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 3 7 8 番 | | |
- (1-1枚目)

物 件 目 録

種 類	居宅・車庫		
構 造	木造瓦葺 2 階建		
床 面 積	1 階	1 7 5 . 0 8	平方メートル
	2 階	1 1 9 . 2 0	平方メートル

(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	御所市大字三室378番地		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件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4		
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 ☐ 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

(3枚目)

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）は一体となって目的建物（物件３・４）の敷地として利用されており、互いの土地の境界は明らかではない。
- (2) 目的土地（物件１・２）については、いずれも法務局に地積測量図の備え付けがなく、両土地の正確な位置・範囲の確定には専門家による測量を必要とするが、現地において一体としての目的土地を概測したところ、その形状は、おおむね別紙土地建物位置関係図に記載のとおりであり、両土地の合算地積は登記記録上の合算地積よりやや大きい可能性があると思料される。
- (3) 一体としての目的土地は、西側ないし北西側隣接地より低く位置しており、高低差の存する境界辺りは擁壁となっている。また、南側道路は東向きに、東側道路は南向きに、それぞれ傾斜していることから、一体としての目的土地の南東端辺りは、両道路より１．５メートル程度高く位置している（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (4) 物件３附属建物符号１の北西側辺りに井戸が存在する。
- (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南側及び東側道路は、いずれも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) 物件３建物については法務局に建物図面の備え付けがなく、その正確な床面積の確定には専門家による測量を必要とするが、現地において概測したところ、その形状は別紙間取図に記載のとおりであり、主である建物、附属建物共に床面積に登記記録と現況との相違が見受けられるものの、相違の経緯は不明である。
- (2) 物件４建物の形状は建物図面とほぼ一致した。
- (3) 目的建物（物件３・４）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。
- (4) 物件３建物と物件４建物は、１階の一部が接着して建築されており、１階において相互に往来可能な構造となっている。
- (5) 物件３建物は昭和４３年に所有権保存登記がされており、経年相応に老朽化している。
- (6) 物件４建物は、天井や内壁に亀裂や雨漏りの痕跡が見受けられる他、扉の建て付けが悪くなっている。
- (7) 物件４建物の２階南西側洋室には防音施工が施されているが、天井の吸音材に剥離が見受けられるなど、施工は不良である。
- (8) 登記簿調査の結果によれば、「３７８番」地上に家屋番号の付されていない建物が存在するが、当該建物は目的土地上には現存しないと見受けられる。

(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
■所有者	1 私が目的建物に居住しています。 2 物件3建物は相続物件であり、登記床面積と現況床面積との相違関係や相違の経緯は分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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

(6 枚目)

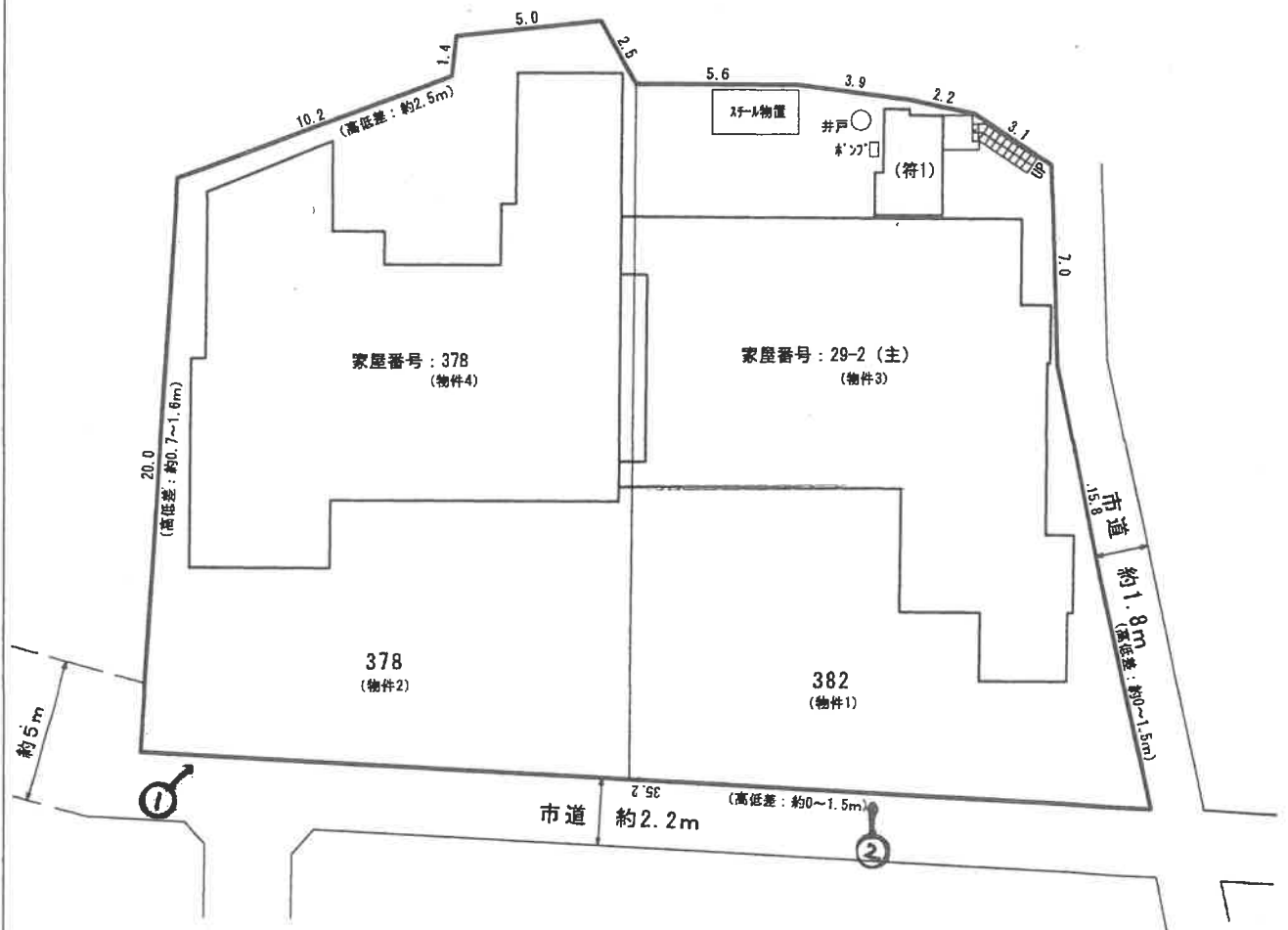
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月10日 8:40-9:00	御所市役所	課税資料等調査
8年3月10日 9:15-9:45	物件所在地	物件及び占有確認
8年3月10日 10:15-10:30	高田土木事務所	道路等調査
8年3月10日 11:05-11:25	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
8年3月12日 17:40-18:00	物件所在地	在宅要請書投入
8年3月13日 15:50-15:55	当庁	所有者と面談
8年3月24日 13:10-15:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同 (所有者と面談)
(特記事項) ☐ 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 を立ち合わせ、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

(7枚目)

土地建物位置関係図

所在 御所市大字三室378, 382



(←○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。

(8 枚目)

間 取 図

家屋番号：29-2

主である建物

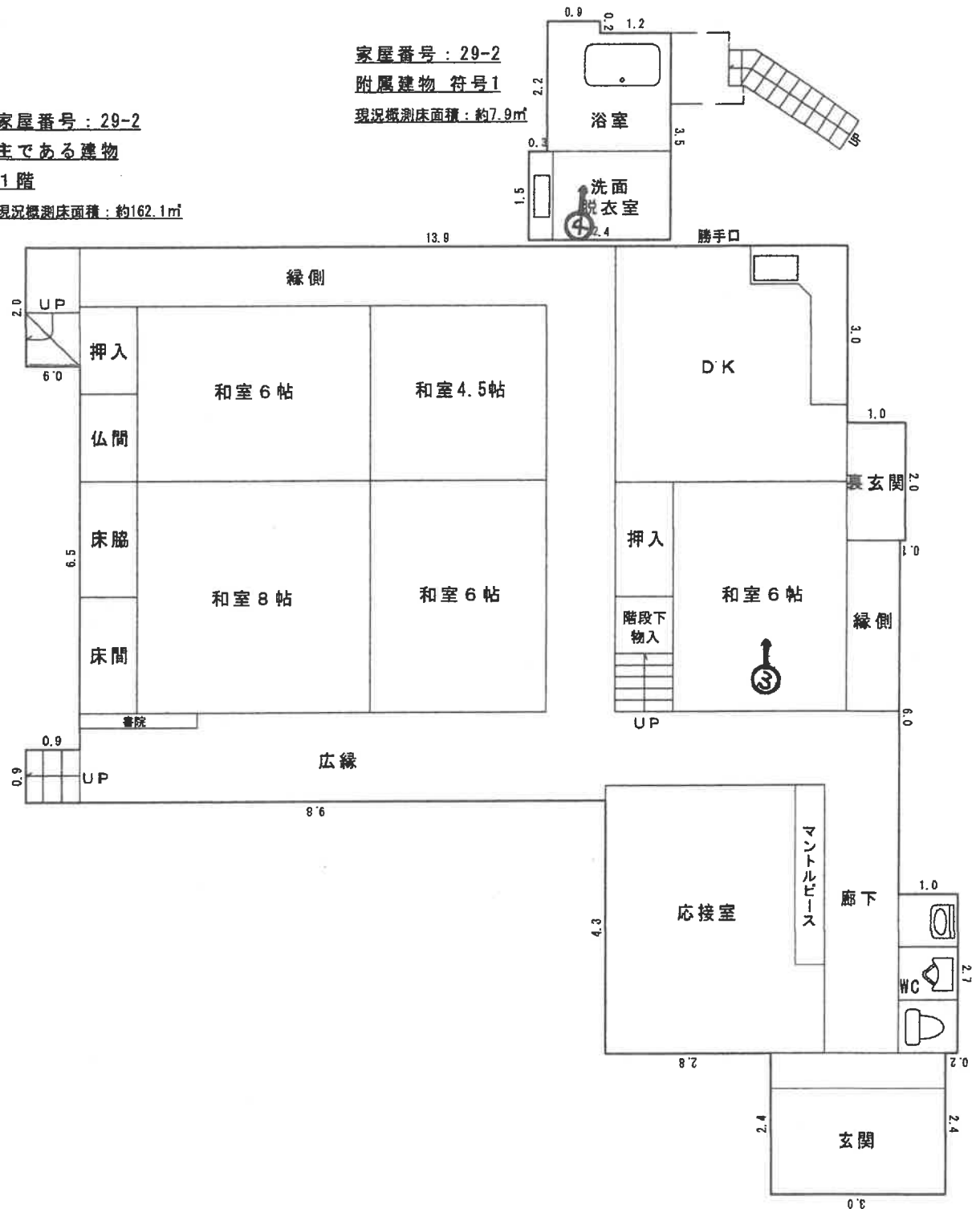
1 階

現況概測床面積：約162.1㎡

家屋番号：29-2

附属建物 符号1

現況概測床面積：約7.9㎡



(←○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。

(9 枚目)

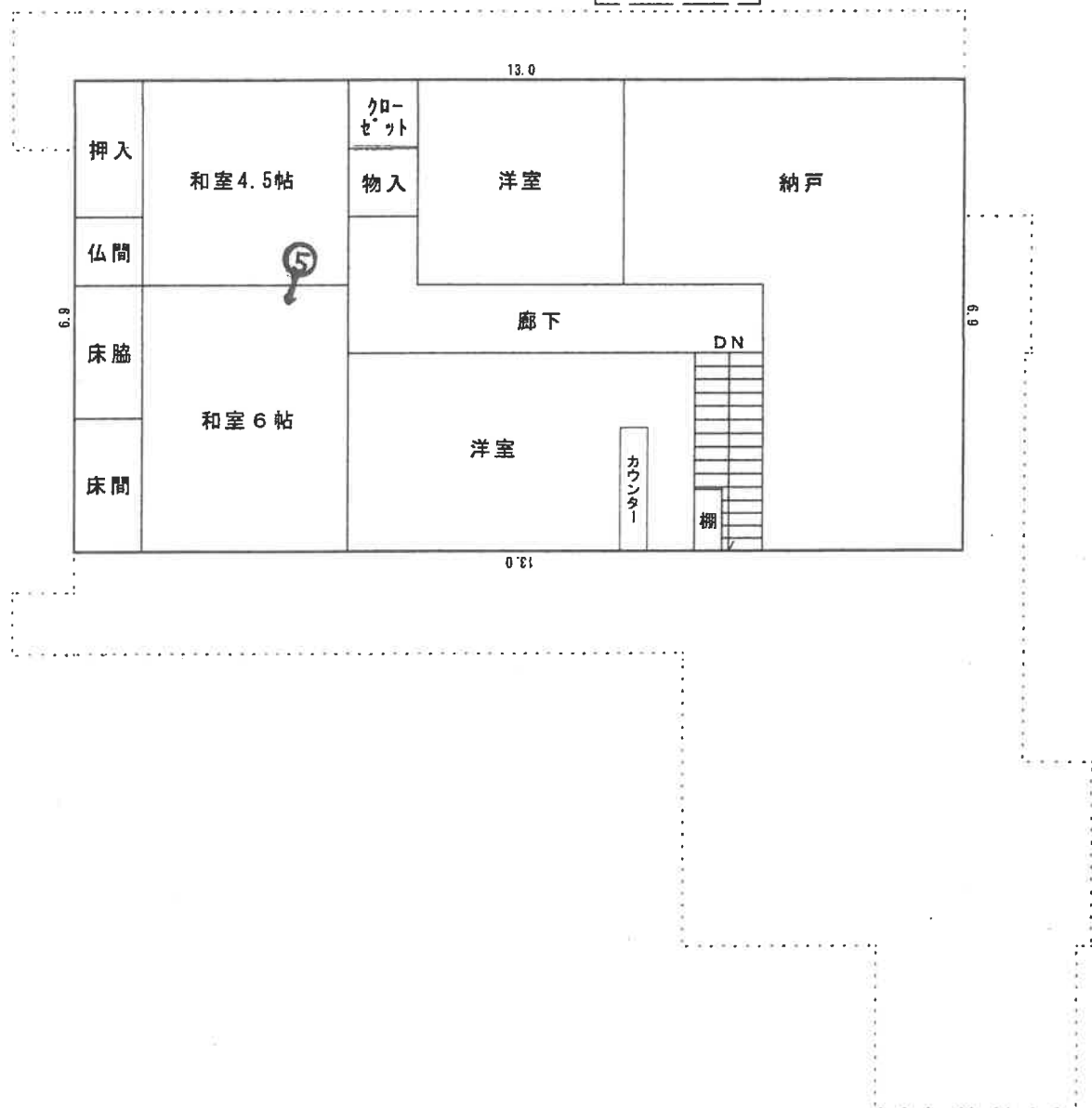
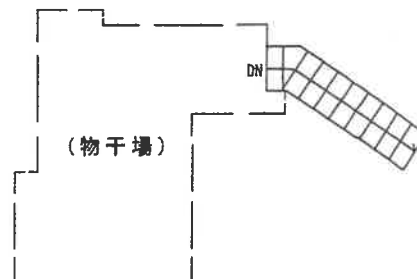
間 取 図

家屋番号：29-2

主である建物

2 階

現況概測床面積：約89.7㎡



←○写真撮影場所・方向

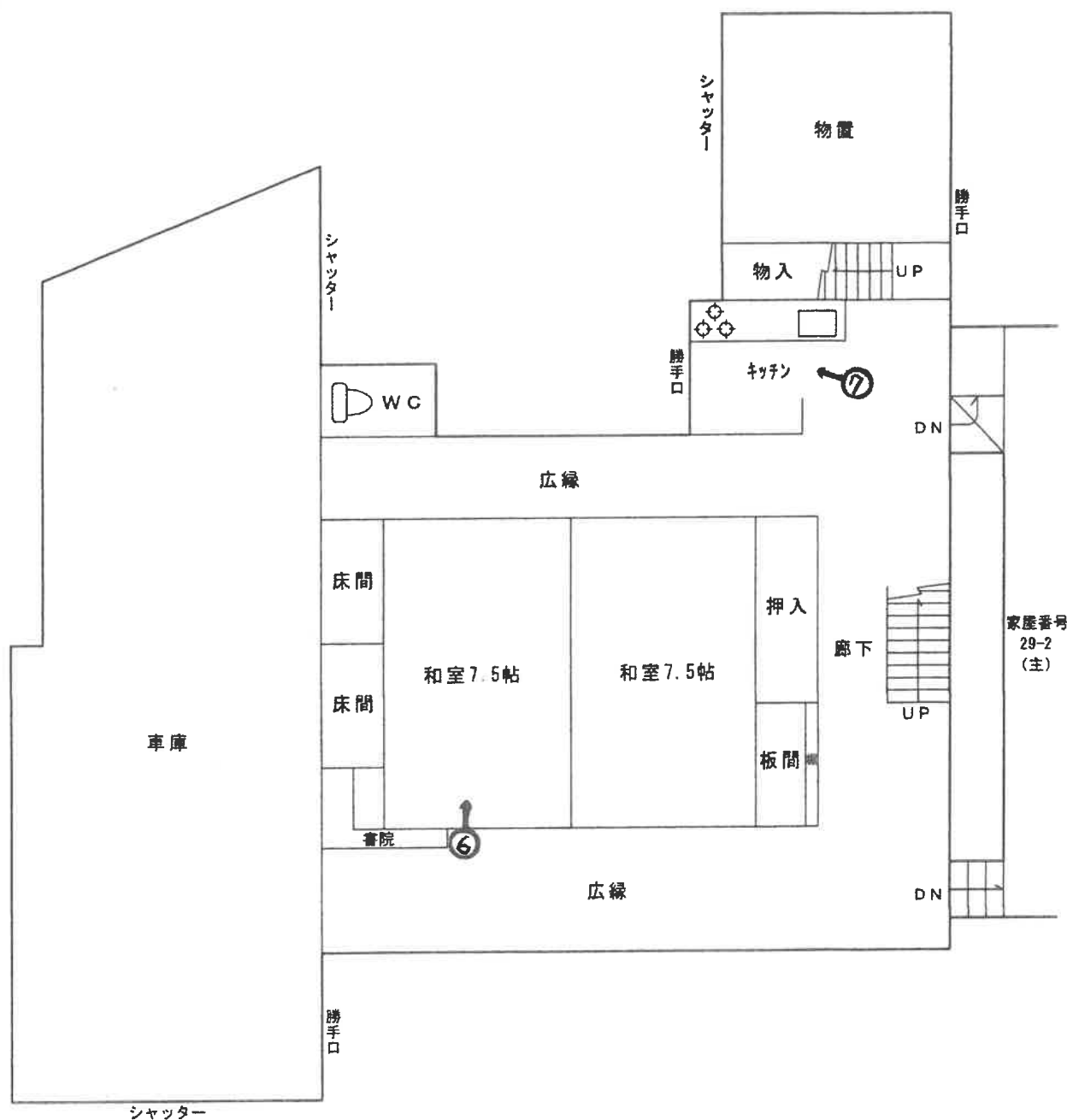
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

(1/0 枚目)

間 取 図

家屋番号：378

1 階



家屋番号
29-2
(主)

(←○写真撮影場所・方向)



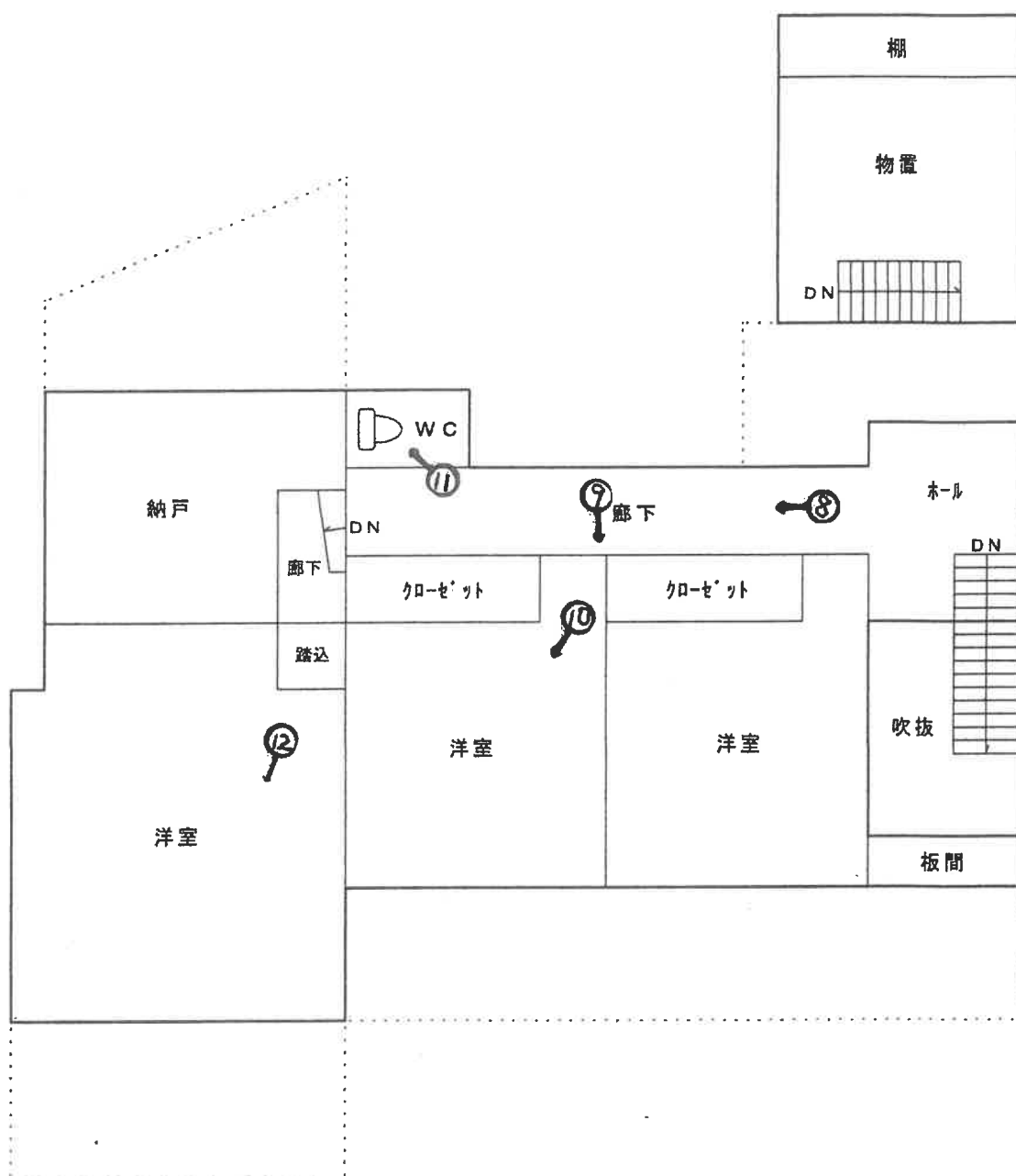
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

(// 枚目)

間 取 図

家屋番号：378

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。

(1/2 枚目)

物件4建物



①

物件3建物



②



③



④



⑤



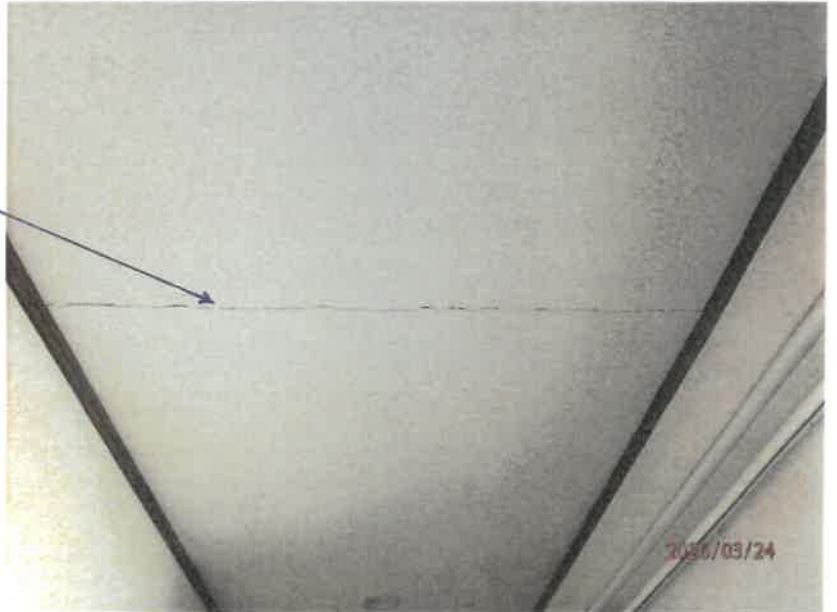
⑥

(14 枚目)



⑦

天井の亀裂



⑧

内壁の亀裂



⑨

(15 枚目)



⑩

雨漏りの痕跡
(クロス剥離)



⑪

吸音材剥離



⑫

(16 枚目)

令和8年(ケ)第5号
令和8年3月24日現地調査
令和8年5月20日評価
評価書No.702603002

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10,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1	¥2,170,000
物件2	¥1,580,000
物件3	¥3,450,000
物件4	¥3,040,000

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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、2の土地価格は、物件3、4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、4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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
3、4	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162.1㎡、2階約89.7㎡(登記簿床面積:1階157.37㎡、2階88.85㎡) ③物件3附属建物符号1 床面積:約7.9㎡(登記簿床面積:10.14㎡)。			

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	近鉄御所線「近鉄御所」駅の南西方約1km(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	古くからの戸建住宅の多い既存集落地域
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	第一種住居地域
	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
画地条件 (規模・形状等)	規 模	標準的
	形 状	概ね整形
	街 路 と の 接 道 方 位	南側、東側
	街 路 と の 高 低 差	等高～約1.5m高い
	そ の 他	北西側隣接地は高いところで対象土地より約2.5m高い※下記特記事項。
接面道路	南側:幅員約2.2m市道、建築基準法第42条2項道路 東側:幅員約1.8m市道、建築基準法第42条2項道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土 地 の 利 用 状 況	戸建住宅の敷地
	隣 地 の 状 況	道路、雑種地等
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(昭和58年4月発行等)では一般住宅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、以上の調査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目的土地(物件1、2)は一体となって、目的建物(物件3、4)の敷地として利用されており、互いの土地の境界は明らかではない。 ②目的土地(物件1、2)については、いずれも法務局に地積測量図の備え付けがない。立ち入り調査時に、現地において一体としての目的土地を概測した結果、その形状は概ね別添土地建物位置関係図の通りであり、両土地の合算地積については登記簿よりやや大きい可能性があると推察されたが、両土地の正確な位置、範囲、地積等の確定には隣接所有者等立ち会いのもと、専門家による計測を要する。 ③一体としての目的土地は、西側及び北西側隣接地より低く位置しており、高低差の存する境界辺りは擁壁となっている。高さが2mを超える箇所があり、二段擁壁となっていることから、擁壁やり替えの可能性も考慮する必要がある。また、南側道路は東向きに、東側道路は南向きにそれぞれ傾斜していることから、一体としての目的土地の南東端辺りは、両道路より1.5m程度高く位置している(別添土地建物位置関係図参照)。 ④南側市道は目的土地の南西端付近まで約5mに拡幅予定(供用開始時期は未定)であり、現地調査時点において工事中であった(土地建物位置関係図参照)。
-------------	--

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		主である建物	附属建物符号1
	建築年月日(登記記載)	不詳※下記特記事項	不詳※下記特記事項
	経済的耐用年数	約 25 年	約 25 年
	経過年数	約 58 年	約 58 年
仕 様	経済的残存耐用年数	約 0 年	約 0 年
	構造	木造2階建	コンクリートブロック造平家建
	屋根	瓦葺	陸屋根
	外壁	漆喰等	モルタル等
	内壁	クロス等	タイル等
	天井	板張り等	タイル等
	床	フローリング、畳等	タイル等
	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	2階・居宅	1階・浴室
	間取り	10DK+納戸	浴室+脱衣室
品 等		普通	普通
保守管理の状態		普通	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅、浴室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物件3建物は新耐震基準(1981年改正)施行以前に建築された建物であり、現行耐震基準を満たしているか否かは、不明。 ③物件3建物は法務局に建物図面の備え付けがなく、その正確な床面積の確定には専門家による測量を必要とするが、現地において概測したところ、その形状は別添間取図の通りであり、主である建物、附属建物共に床面積に登記記録と現況との相違が見受けられるものの、相違の経緯は不明である。 ④物件3建物は物件4建物と1階の一部が接着して建築されており、1階において相互に往来可能な構造となっている。 ⑤物件3建物は建築年月日が不詳であるが、御所市税務課聴取及び建築計画概要書より昭和43年頃築とした。 ⑥高田土木事務所担当課での聴取によると、物件3建物の可能性のある建築計画概要書(確認番号:第1698、確認年月日:昭和44年10月14日、工事種別:増築)が存在した。なお、図面の備付はなく、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4)

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10年4月5日新築	
	経済的耐用年数		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2階建		
	屋 根	瓦葺		
	外 壁	モルタル等		
	内 壁	クロス等		
	天 井	クロス等		
	床	畳、フローリング等		
	設 備	電気、給排水等(稼働の可否は不明)		
	そ の 他			
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、車庫	2階:居宅	
	間 取 り	5K+車庫、納戸、物置		
品 等	普通			
保守管理の状態	普通			
建物の利用状況	建物所有者が居宅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物件4建物の形状は建物図面とほぼ一致する。 ④物件4建物は物件3建物と1階の一部が接着して建築されており、1階において相互に往来可能な構造となっている。 ⑤物件4建物は、天井や内壁に亀裂や雨漏りの痕跡が見受けられる他、扉の建て付けが悪くなっている。 ⑥物件4建物の2階南西側洋室には防音施工が施されているが、天井の吸音材に剥離が見受けられるなど、施工は不良である。 ⑦高田土木事務所担当課での聴取によると、物件4建物と思われる建築計画概要書(確認番号:第000688号、交付年月日:平成9年7月22日、主要用途:一戸建ての住宅、工事種別:増築)が存在した。なお、検査済証は交付されていないとのことである。			

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	22,600	0.86	393.38	0.90	6,881,000
2	22,600	0.86	287.60	0.90	5,031,000
計			680.98		11,912,000

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 御所-4

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/㎡)
 $34,900 \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 154 \div 22,600$

◇ 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
 $100 / 107 \times 100 / 103 \times 100 / 140 \times 100 / 100 \div 100 / 154$

イ 個別格差: 画地条件等 0.86 接面状況1.03、隣接地との高低差等
0.90、セットバック0.93

ウ 地 積: 登記簿数量

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	175,000 (主である建物)	251.80	0.045	1,983,000
	170,000 (附属建物符号1)	7.90	0.045	60,000
	物件3合計			2,043,000

ウ 現価率
(主である建物) 経済的全耐用年数25年・経過年数58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0.1) = 0.045

(附属建物符号1) 経済的全耐用年数25年・経過年数58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0.1) = 0.045

③ 物件4(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)
4	175,000	294.28	0.045	2,317,000

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・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0.1) = 0.045

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	6,881,000	0.50	法定地上権	3,441,000
2	5,031,000	0.50	法定地上権	2,516,000

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,1③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	6,881,000	-3,441,000	1.00	0.90	0.70	2,170,000
2	5,031,000	-2,516,000	1.00	0.90	0.70	1,580,000
3	2,043,000	+3,441,000	1.00	0.90	0.70	3,450,000
4	2,317,000	+2,516,000	1.00	0.90	0.70	3,040,000
一 括 価 格 (合 計)						10,240,000

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き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：御所-4
所 在：御所市569番5
価 格：34,900 円／ m^2
位 置：近鉄御所線「近鉄御所」駅約750m(道路距離)
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：216 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：北西5m市道
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：一般住宅、店舗等が混在する既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和8年度）

- 物件1：5,966,394 円
- 物件2：4,362,029 円
- 物件3：4,105,436 円（課税床面積：232.95 m^2 ）
- 物件4：6,323,124 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. 建物図面(縮小コピー)
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良県御所市大字三室 |
| | 地 番 | 3 8 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 3. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県御所市大字三室 |
| | 地 番 | 3 7 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 7. 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県御所市大字三室 3 8 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 7. 3 7 平方メートル
2 階 8 8. 8 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 浴室 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0. 1 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 奈良県御所市大字三室 3 7 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 7 8 番 |



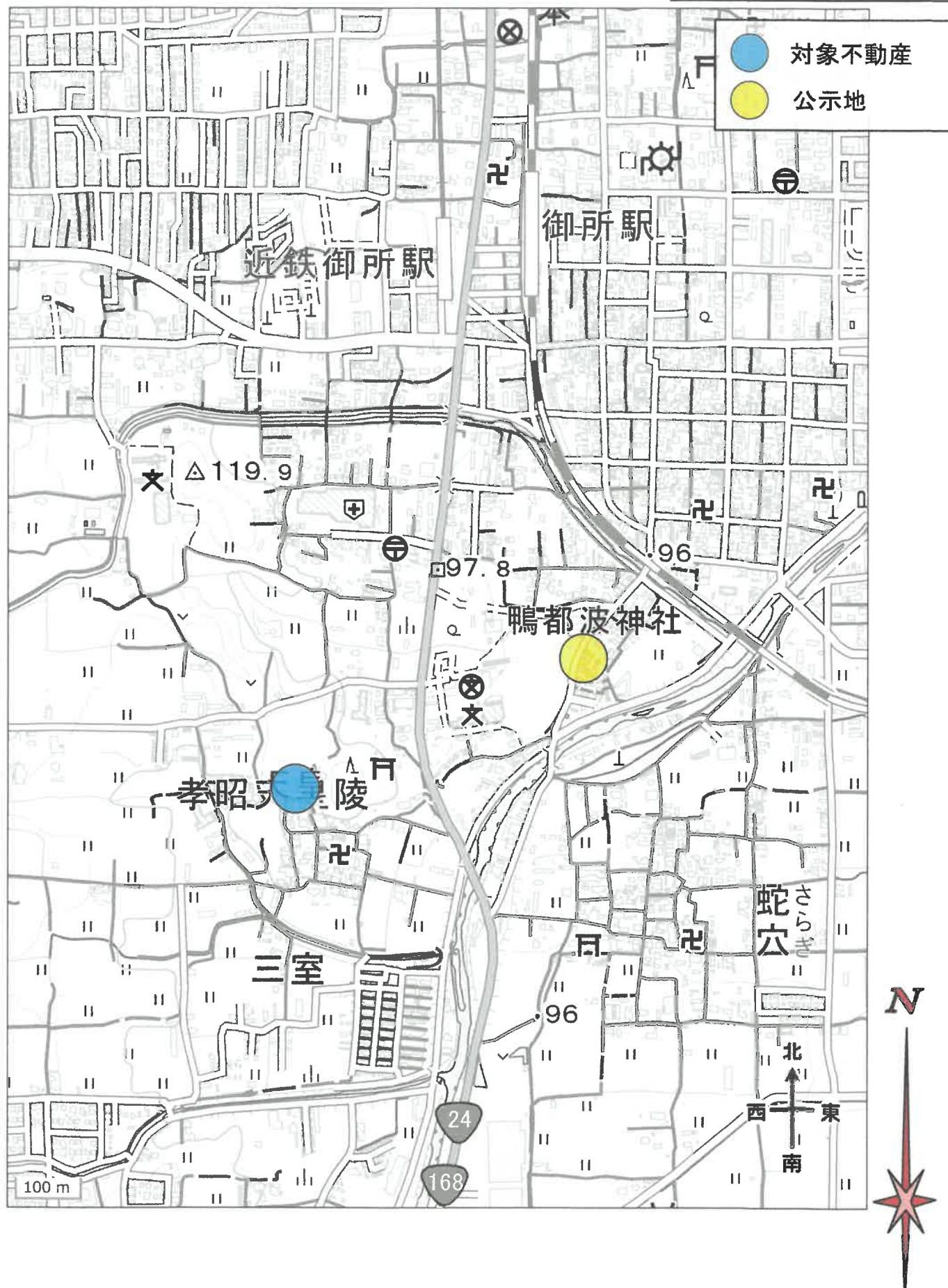
物 件 目 録

種 類	居宅・車庫
-----	-------

構 造	木造瓦葺2階建
-----	---------

床 面 積	1階	175.08平方メートル
	2階	119.20平方メートル



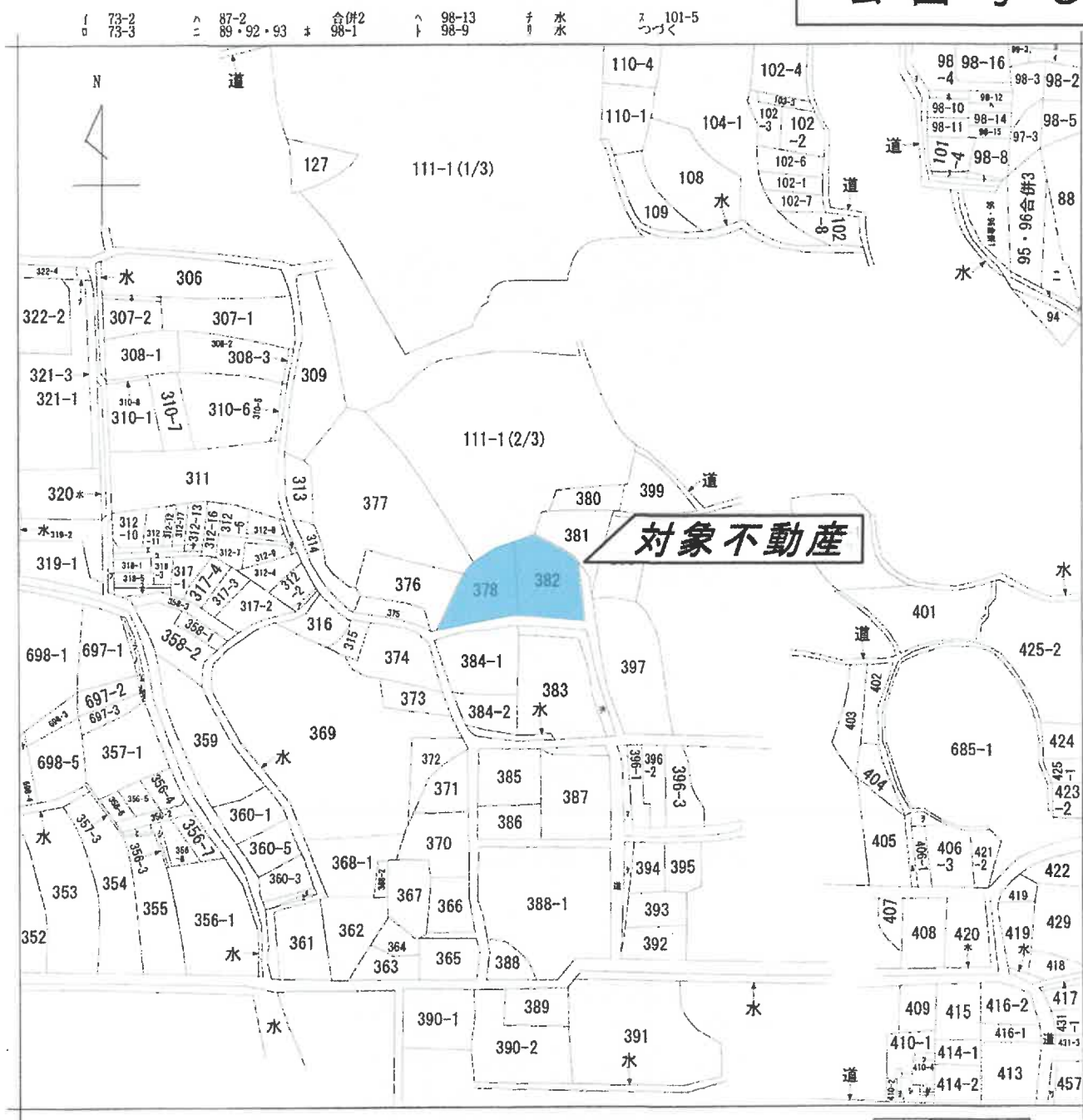


付 近 見 取 図

地理院地図
GSI Maps



公 図 写 し



(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	奈良県御所市大字三室				地番	382番	
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)

建物図面

【物件 4】

建物図面 10.4.7

家屋番号 378番

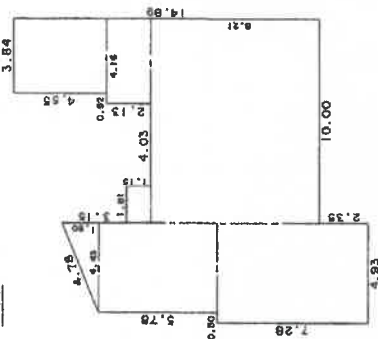
建物の所在 御所市大字三笠378番地

登記年月日：平成10年4月7日

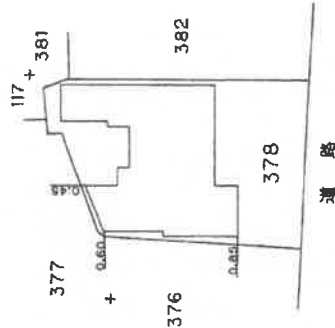
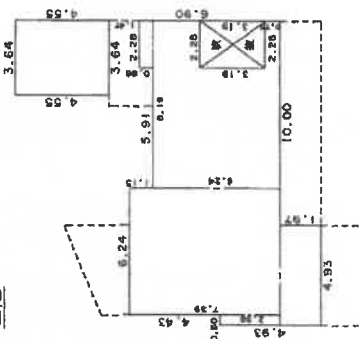
289871 各階平面図

第 10.4.7 号
第 8262 号

1階



2階



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

静岡県建築士事務所

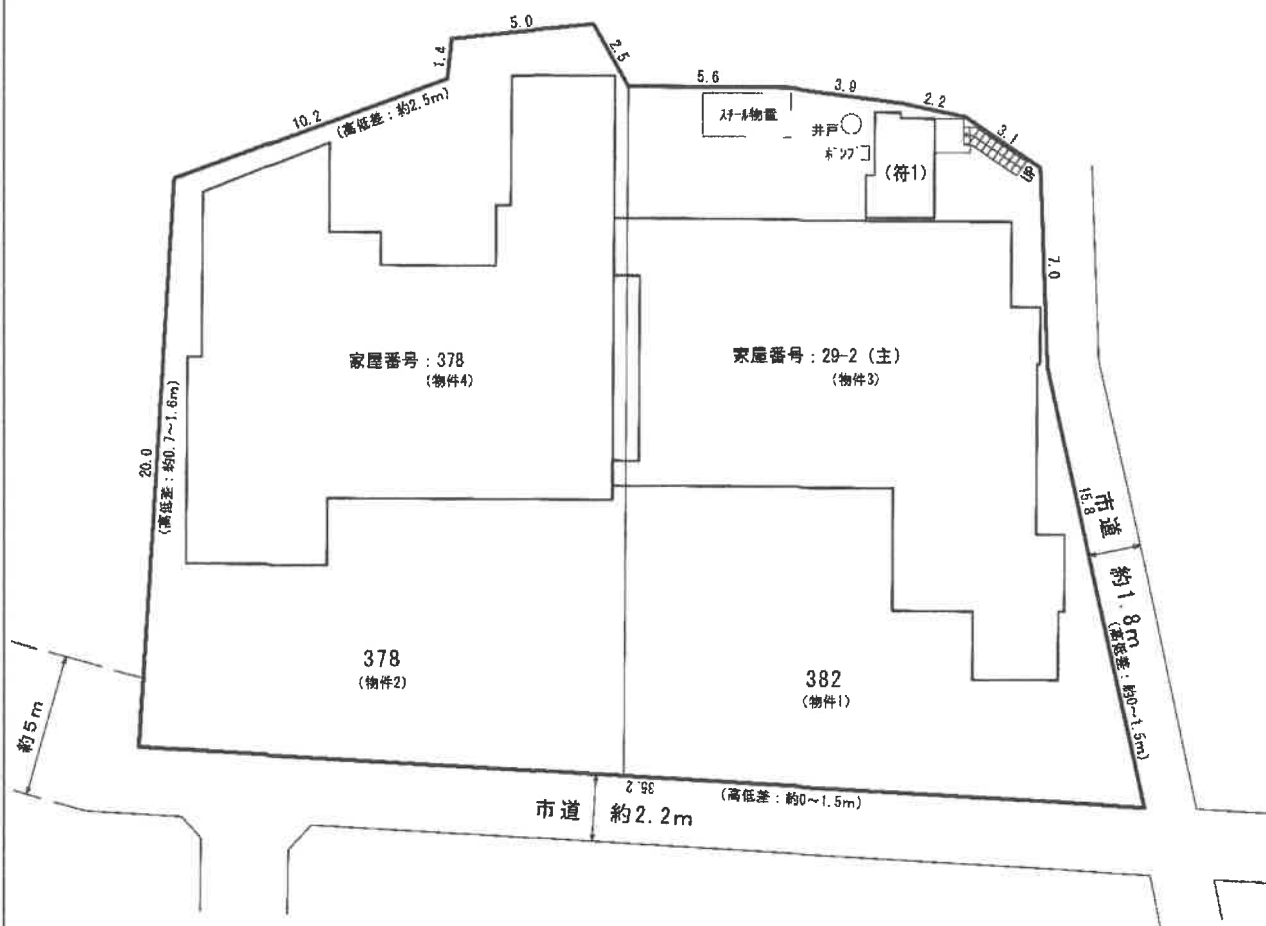
登記官

請求番号：18-2

(縮小コピー)

土地建物位置関係図

所在 御所市大字三室378, 382



※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

家屋番号：29-2

主である建物

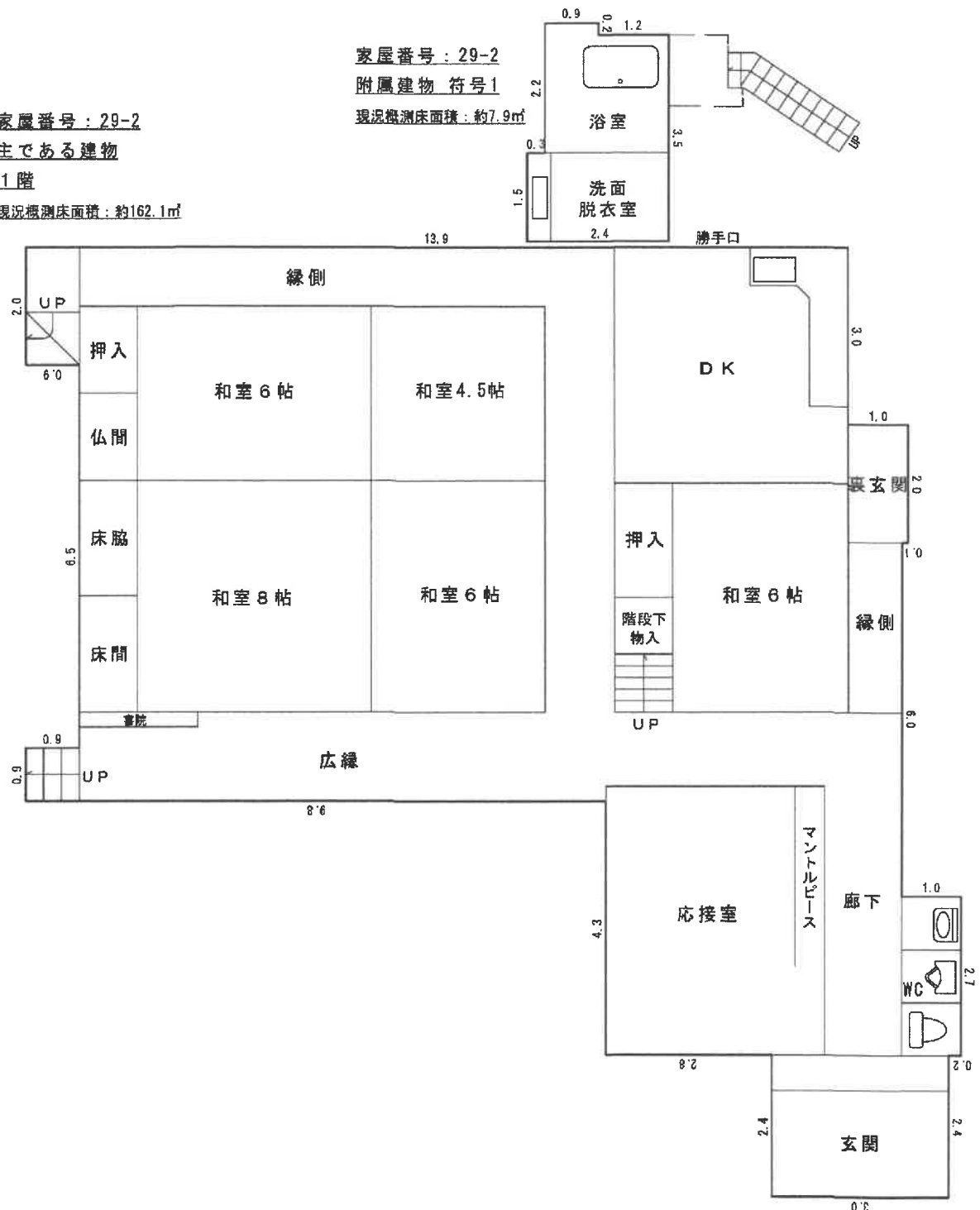
1階

現況概測床面積：約162.1㎡

家屋番号：29-2

附属建物 符号1

現況概測床面積：約7.9㎡



※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

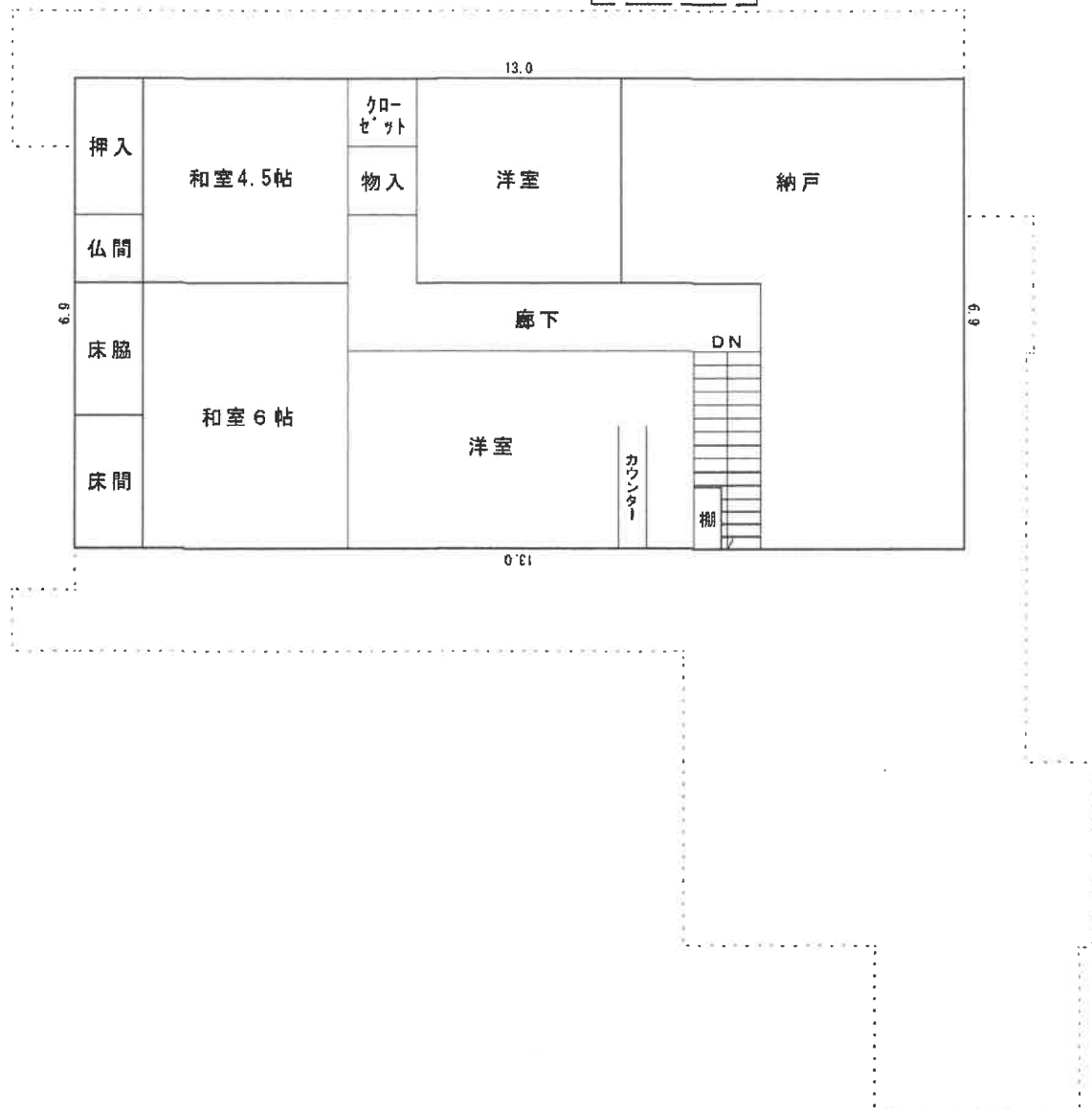
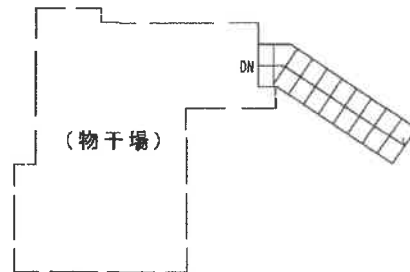
間 取 図

家屋番号：29-2

主である建物

2 階

現況概測床面積：約89.7㎡



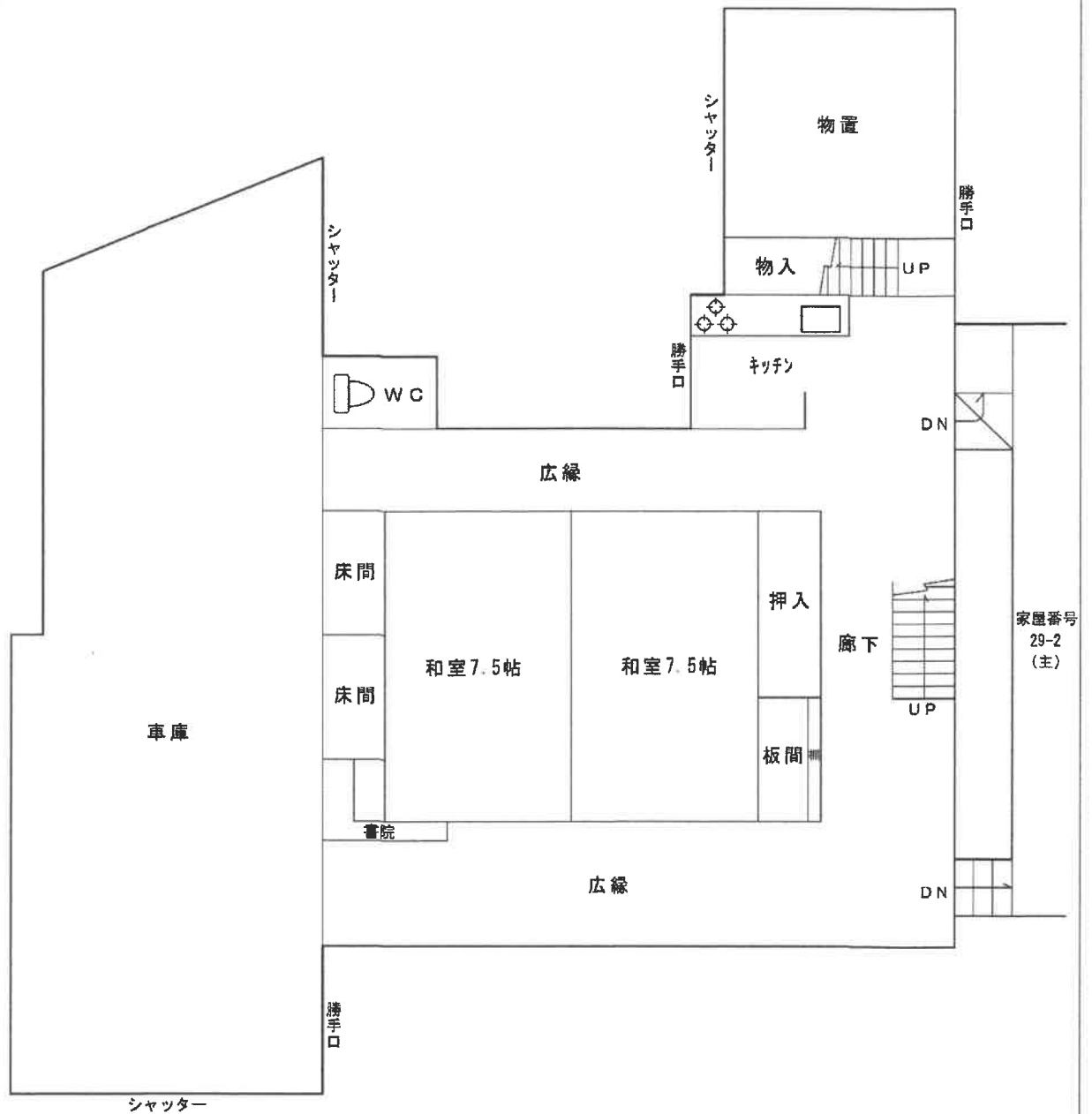
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

間 取 図

家屋番号：378

1 階



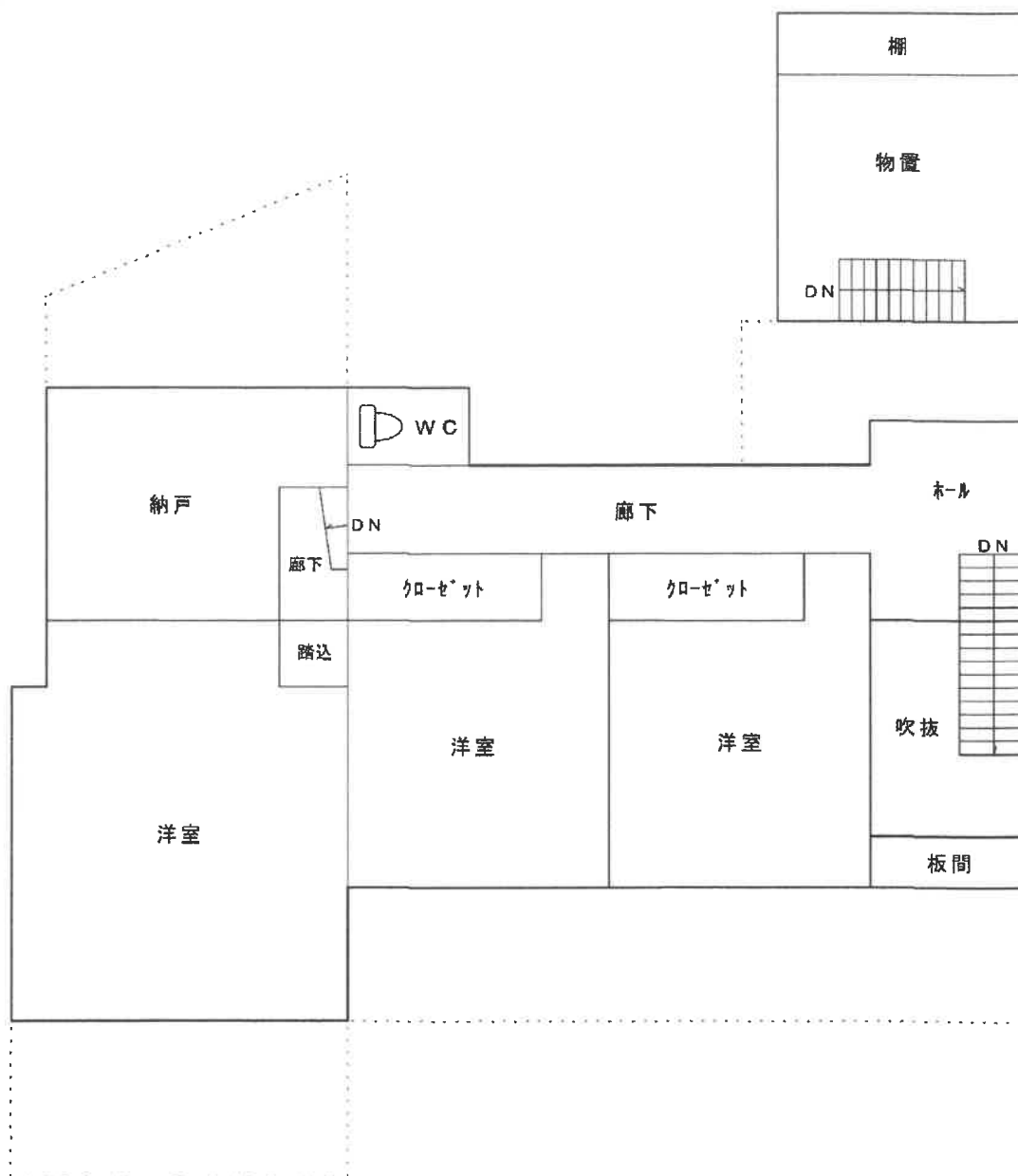
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

間 取 図

家屋番号：378

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。