

買受申出をされる方へ

本件（令和7年（ケ）第49号）の  
物件3は手続きが取り消されています。

物件1、2、4

のみを売却しておりますのでご注意ください。

- 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 24 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 10 月 15 日から<br>令和 8 年 10 月 22 日まで                                                                                         |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 奈良地方裁判所葛城支部売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 11 月 19 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 奈良地方裁判所葛城支部執行係                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9 月 24 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 1, 730, 000<br>1, 384, 000 | 一括       | 346, 000   | 23, 890  | 0        |
| 1       | 620, 000                   |          |            |          |          |
| 2       | 210, 000                   |          |            |          |          |
| 4       | 900, 000                   |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          |            |          |          |
|         |                            |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県高市郡高取町大字観覚寺  
 地 番 9 1 3 番 5  
 地 目 宅地  
 地 積 1 4 7 . 5 0 平方メートル
  
- 2 所 在 奈良県高市郡高取町大字観覚寺  
 地 番 9 2 7 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 4 9 . 5 8 平方メートル
  
- 4 所 在 奈良県高市郡高取町大字観覚寺 9 1 3 番地 5、9 2 7 番地 2  
 家屋 番号 9 1 3 番 5  
 種 類 居宅  
 構 造 木骨コンクリート造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 3 8 . 5 1 平方メートル  
           2 階 3 8 . 5 1 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 事務所・居宅  
 床 面 積 1 階 約 7 4 . 5 平方メートル  
           2 階 約 3 9 . 1 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 居宅



## 物 件 目 録

|       |                |
|-------|----------------|
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  |
| 床 面 積 | 1階 25.53平方メートル |
|       | 2階 25.53平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 17 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, 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, 2, 4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

主である建物 1 階事務所部分を本件債務者が占有している。

その余の部分を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 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 183 番）の登記が存在する。

【物件番号 4】

本件建物の敷地の一部は目的外土地（地番 886 番 1, 地目鉄道用地, 地積 1077 平方メートルのうちの約 46.5 平方メートル, 所有者近畿日本鉄道株式会社）上にあるが, その敷地利用権はない。

### 《 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 | 奈良県高市郡高取町大字観覚寺    |
|   | 地 番 | 9 1 3 番 5         |
|   | 地 目 | 宅地                |
|   | 地 積 | 1 4 7. 5 0 平方メートル |
- 
- |   |     |                 |
|---|-----|-----------------|
| 2 | 所 在 | 奈良県高市郡高取町大字観覚寺  |
|   | 地 番 | 9 2 7 番 2       |
|   | 地 目 | 宅地              |
|   | 地 積 | 4 9. 5 8 平方メートル |
- 
- |   |        |                                            |
|---|--------|--------------------------------------------|
| 4 | 所 在    | 奈良県高市郡高取町大字観覚寺 9 1 3 番地 5、9 2 7 番地 2       |
|   | 家屋 番号  | 9 1 3 番 5                                  |
|   | 種 類    | 居宅                                         |
|   | 構 造    | 木骨コンクリート造スレート葺 2 階建                        |
|   | 床 面 積  | 1 階 3 8. 5 1 平方メートル<br>2 階 3 8. 5 1 平方メートル |
|   | (現況)   |                                            |
|   | 種 類    | 事務所・居宅                                     |
|   | 床 面 積  | 1 階 約 7 4. 5 平方メートル<br>2 階 約 3 9. 1 平方メートル |
|   | (附属建物) |                                            |
|   | 符 号    | 1                                          |
|   | 種 類    | 居宅                                         |



## 物 件 目 録

|       |               |       |        |
|-------|---------------|-------|--------|
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |       |        |
| 床 面 積 | 1階            | 25.53 | 平方メートル |
|       | 2階            | 25.53 | 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 49号  
令和 8年 2月26日受理  
令和 8年 5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 奈良県高市郡高取町大字観覚寺

地 番 9 1 3 番 5

地 目 宅地

地 積 1 4 7 . 5 0 平方メートル
- 2 所 在 奈良県高市郡高取町大字観覚寺

地 番 9 2 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 9 . 5 8 平方メートル
- 3 所 在 奈良県高市郡高取町大字観覚寺 9 1 3 番地 5

家屋 番号 1 8 3 番

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4 7 . 3 7 平方メートル
- 4 所 在 奈良県高市郡高取町大字観覚寺 9 1 3 番地 5、9 2 7 番地 2

家屋 番号 9 1 3 番 5

種 類 居宅

構 造 木骨コンクリート造スレート葺 2 階建

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

(附属建物)

(/-/ 枚目)

物 件 目 録

|       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| 符 号   | 1                                    |
| 種 類   | 居宅                                   |
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                      |
| 床 面 積 | 1 階 25.53 平方メートル<br>2 階 25.53 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 住居表示           | 高市郡高取町大字観覚寺913番地の5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 土地             | 物件1・2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1・2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり（物件1・2）<br><input type="checkbox"/> 地図（法第14条第1項）のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に物件4建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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・4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である（物件4附属建物符号1）<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 物件3主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br>建物は見当たらず、滅失済みと認められる<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 物件4主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：事務所・居宅<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約74.5平方メートル 2階 約39.1平方メートル |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                                                                                                                                                 |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記その他の者が物件4建物事務所部分を事務所として使用している<br>上記建物所有者が物件4建物事務所部分以外を居宅(空き家)として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div>                                                                                                                                                          |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

| 占有者及び占有権原 (物件4関係)                                                                                                                                                           |     |                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階事務所部分                                                                                                                                                                      |  |
| 占有者                                                                                                                                                                         |     | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                             |  |
| 占有状況                                                                                                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 工場 |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> 占有者会社関与弁護士 <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述／ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(回答書)の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有権原                                                                                                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                                      |     | 昭和45年 5月 6日頃                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 最初の                                                                                                                                                                         | 契約日 | 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 契約等                                                                                                                                                                         | 期間  | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間                                                                                                                                                                                            |  |
| 更新の種別                                                                                                                                                                       |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                    |  |
| 現在の                                                                                                                                                                         | 期間  | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間                                                                                                                                                                                            |  |
| 契約等                                                                                                                                                                         |     | <input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                                                             |  |
| 契約等                                                                                                                                                                         | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                   |  |
| 当事者                                                                                                                                                                         | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                   |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                                                                    |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                                 |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                                      |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                      |  |
| 特約等                                                                                                                                                                         |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                  |  |
| その他                                                                                                                                                                         |     |                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                      |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

| 目的外土地の概況 (物件4関係)                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 所 在                                                                                                                               | 高市郡高取町大字観覚寺                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                     |  |
| 地 番                                                                                                                               | 8 8 6 番 1                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                     |  |
| 地 目                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 鉄道用地                                                                                       |                                                                                                     |  |
| 地 積                                                                                                                               | 1, 0 7 7平方メートル   ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約46.5平方メートル)                                                                                                                                                                           |                                                                                                     |  |
| 所 有 者                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (近畿日本鉄道株式会社)                                                                                                                                                                                     |                                                                                                     |  |
| そ の 他 の 事 項                                                                                                                       | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                     |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人(土地所有者会社従業員(   ) <input type="checkbox"/> (   ))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書(契約書)の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                     |  |
| 占 有 権 原                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権限                                                                                                              |                                                                                                     |  |
| 占 有 開 始 時 期                                                                                                                       | 昭和45年   5月   6日頃                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |  |
| 最 初 の 契 約 等                                                                                                                       | 契 約 日                                                                                                                                                                                                                                                                     | 平成   年   月   日                                                                                      |  |
|                                                                                                                                   | 期 間                                                                                                                                                                                                                                                                       | 平成   年   月   日から <input type="checkbox"/> 平成   年   月   日まで   年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |  |
| 更 新 の 種 別                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                                 |                                                                                                     |  |
| 現 在 の 契 約 等                                                                                                                       | 期 間                                                                                                                                                                                                                                                                       | 平成   年   月   日から <input type="checkbox"/> 平成   年   月   日まで   年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |  |
| 契 約 等                                                                                                                             | 貸 主                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (   )                                 |  |
| 当 事 者                                                                                                                             | 借 主                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (   )                                 |  |
| 地 代 ・ 支 払 時 期 等                                                                                                                   | 毎月   金                      円 (毎月末限り翌月分支払)                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                     |  |
| 地 代 前 払                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金                      円                      分まで)                                                                                                                                                               |                                                                                                     |  |
| 敷 金 ・ 保 証 金                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金                      円 <input type="checkbox"/> 保証金                      円)                                                                                                         |                                                                                                     |  |
| 特 約 等                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                     |  |
| 地 代 滞 納                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成   年   月   日現在   金                      円)                                                                                                                                                                     |                                                                                                     |  |
| 契 約 解 除                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (                      )                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |  |
| 訴 訟 提 起 等                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> ない                      地方裁判所                      支部   平成   年 (   ) 第                      号<br><input type="checkbox"/> ある                      [ <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (                      ) |                                                                                                     |  |
| そ の 他                                                                                                                             | 「関係人の陳述等」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                     |  |
| 執 行 官 の 意 見                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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  
(4枚目)

## そ の 他 の 事 項

### 1 表札等の表示

#### (1) 表札の表示

物件4主である建物の北側外壁部分に、債務者会社名の看板表示が見受けられる。

#### (2) 郵便受けの表示

郵便受けは見当たらない。

### 2 目的土地（物件1・2）の状況

(1) 物件1・2土地は一画地として物件4建物の敷地、駐輪スペース等となっており、互いの土地の境界は明らかではない。

(2) 町役場備え付けの地番図等を参考に目的土地を概測したところ、両土地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、地積はおおむね登記数量と符合すると思料されるが、目的土地については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。

(3) 物件4附属建物符号1の敷地地下辺りに水路が存在すると見受けられるが、水路の位置・範囲は判然としない。また、物件2土地の南西部辺りには井戸が存在する。

(4) 物件2土地は東側隣接地より約1.2メートル高く位置しており、高低差の存する部分には擁壁が築造されている。

(5) 中和土木事務所担当課職員から聴取したところによれば、目的土地の接面道路は建築基準法上、未判定道路である。道路の詳細について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4附属建物符号1の形状は建物図面とほぼ一致した。物件4主である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、事務所部分は北側隣接地に越境して建築されていると見受けられる。隣接地には4枚目記載の目的外土地の他、里道が取り込まれている可能性があると思料される（別紙土地建物位置関係図参照）。

なお、物件4主である建物の西側に隣接して、波板囲いの上屋が築造されているが、同上屋には外気分断性が認められない。上屋の敷地部分は自転車等の預かり所として利用されていた模様であるが、現況においては不特定多数の者の駐輪スペースとして利用されていると見受けられる。

おって、物件4附属建物符号1の北側及び南側にも上屋が築造されているが、その構造等から床面積には算入しない。

(2) 物件3建物は見当たらず、滅失したものと認められる。

(3) 物件4附属建物符号1の屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。

(4) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、事務所部分はタクシー営業用の事務所として、居宅部分は住居として、それぞれ使用されていたものと見受けられ、建物内には家財道具等の動産類が残置されているが、建物内における事業ないし生活の実態は認められない。

(5) 主である建物、附属建物共に、天井に雨漏りによる損傷が見受けられるなど、老朽化が顕著である。

(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)

| 関係人の陳述等                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                               | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>■高取町役場<br/>担当課職員</p> <p>■債務者会社<br/>関与弁護士</p> | <p>物件3建物が現存するものとして公課証明書が発行されているようですが、物件3建物は現存しないようです。</p> <p>1 債務者会社はタクシー営業を行っていましたが、1年くらい前に事業を停止し、今は法的整理を行う準備中です。</p> <p>2 物件4主である建物の事務所部分は、債務者会社が同社代表者であった所有者被相続人から無償で借りて事務所として使用していたもので、事業活動は停止しているものの、事務所の明渡しは了しておらず、今も使用貸借関係は存続しています。</p> <p>3 目的建物のうち、事務所部分以外は所有者被相続人とその家族が居宅として使用していましたが、今は誰も居住していません。</p> <p>4 債務者会社と近鉄との間で、壱阪山駅構内の利用と合わせて、近鉄所有地の一部を債務者会社が賃借する合意がされていたようですが、詳細は把握していません。</p> |
| ■近畿日本鉄道株式会社従業員                                  | <p>1 債務者会社の事務所部分の敷地と、その西側に隣接する駐輪スペースの入り口辺りは当社の所有地ですが、壱阪山駅構内への駐車と合わせ、タクシー営業用に利用させる契約を1年ごとに締結してきました。</p> <p>2 直近の契約は令和7年4月1日から令和8年3月31日までで、料金は年額234,080円ですが、料金は未払となっていました。</p> <p>3 執行官への契約書提示時点では契約関係がありましたが、令和8年4月1日以降、契約関係はありません。</p> <p>4 当社としては早急に当社所有地部分の明渡しを受けたいと思っており、本競売手続により目的物件が第三者の所有となった場合にも、建物等の収去・土地明渡しを求めることになります。</p>                                                                 |
| ■駐輪スペース利用者                                      | <p>物件4主である建物の西側に隣接する上屋の敷地部分は、1年くらい前まで自転車等の預かり所となっていたようですが、その後は不特定多数の人が駐輪場として利用しているようです。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、物件4主である建物の事務所部分の占有関係については3枚目記載のとおりと認め、物件4主である建物のその余の部分及び物件4附属建物符号1については所有者が居宅（空き家）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

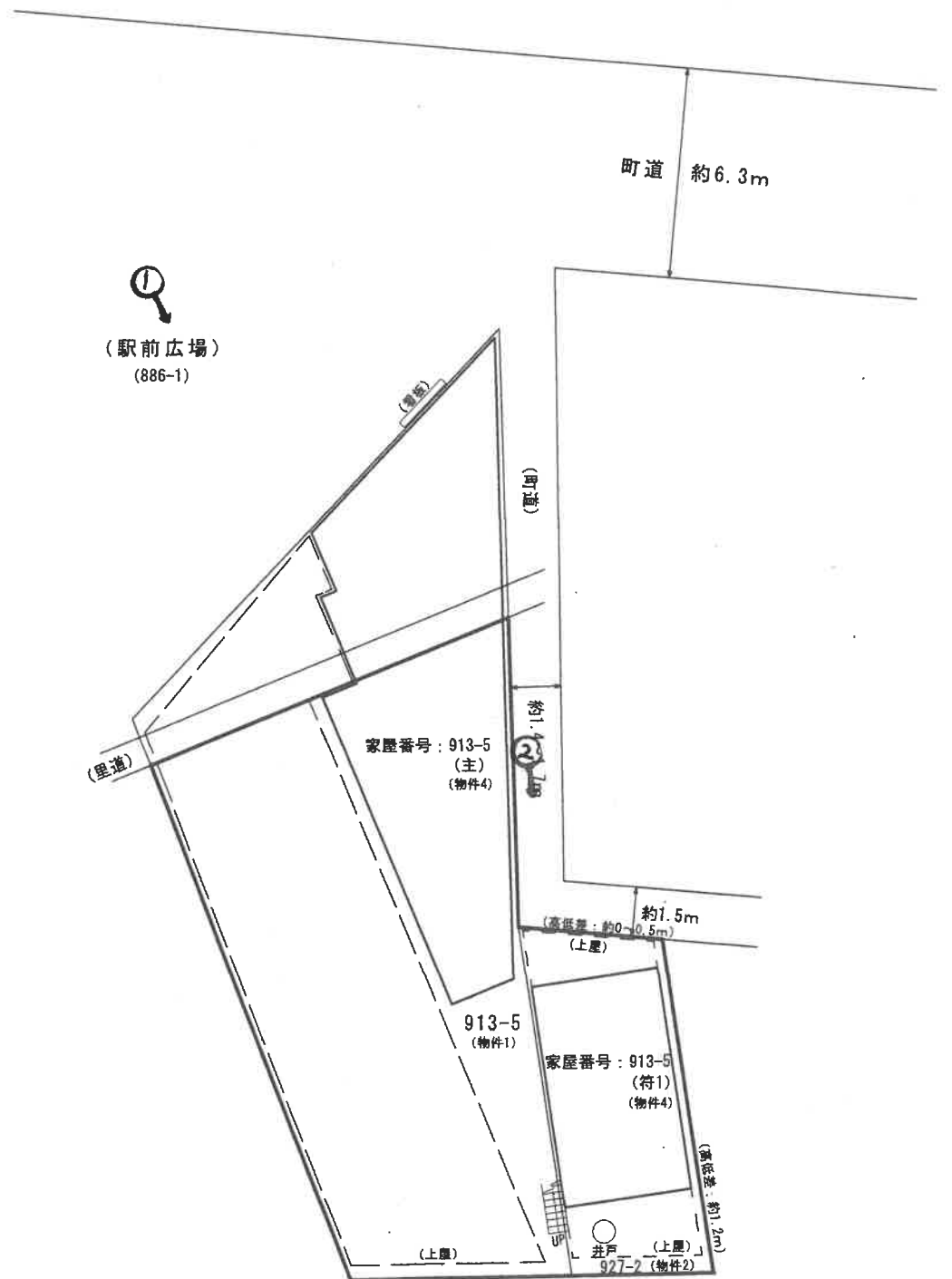
(7枚目)

| 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 2 日<br>13 : 45 - 14 : 05                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 高取町役場           | 課税資料等調査                          |
| 8 年 3 月 2 日<br>14 : 10 - 14 : 40                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地           | 物件及び占有確認<br>(駐輪スペース利用者と面談)       |
| 8 年 3 月 2 日<br>16 : 00 - 16 : 10                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 中和土木事務所         | 道路等調査                            |
| 8 年 3 月 2 日<br>16 : 55 - 17 : 05                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 奈良地方法務局<br>中和支局 | 公図等調査                            |
| 8 年 3 月 3 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 当庁              | 債務者会社代表者宛照会書送付                   |
| 8 年 3 月 1 1 日<br>9 : 00 - 9 : 05                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 当庁              | 債務者会社関与弁護士と通話                    |
| 8 年 3 月 1 7 日<br>13 : 05 - 15 : 40                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地           | 立入調査、評価人帯同<br>(近畿日本鉄道株式会社従業員と面談) |
| 8 年 4 月 1 4 日<br>16 : 30 - 16 : 35                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 当庁              | 近畿日本鉄道株式会社へ電話照会                  |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                                  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8 年 3 月 1 7 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、債務者会社関与弁護士から提供された鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                 |                                  |

(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 高市郡高取町大字観覚寺913-5, 927-2



←○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。

( 9 枚目)

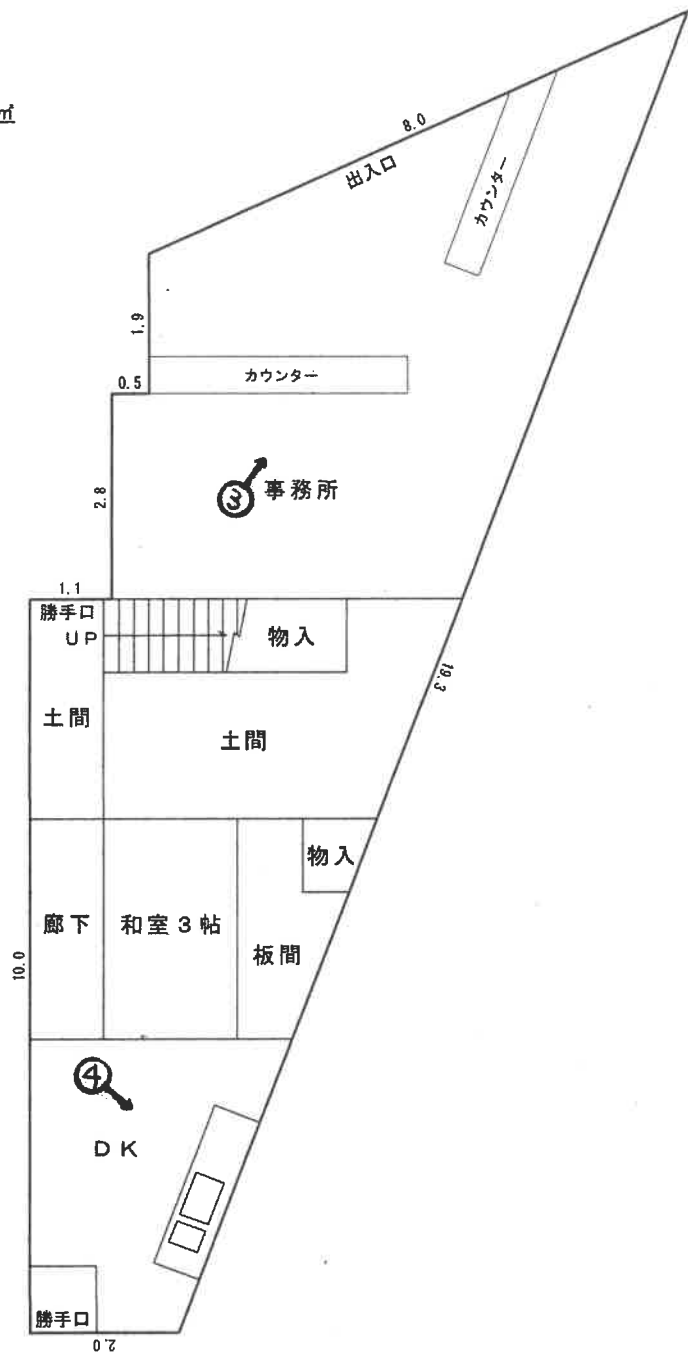
# 間 取 図

家屋番号：913-5

主である建物

1 階

現況概測床面積：約74.5㎡



(←○写真撮影場所・方向)

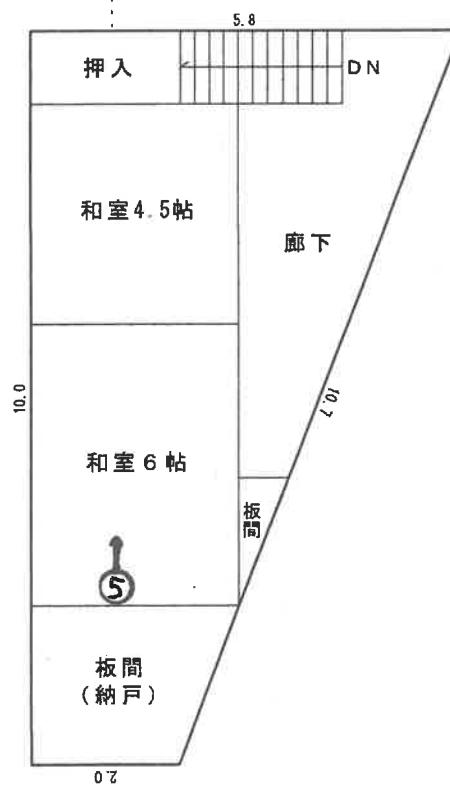


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

(10 枚目)

# 間 取 図

家屋番号：913-5  
主である建物  
2階  
現況概測床面積：約39.1㎡



←○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。

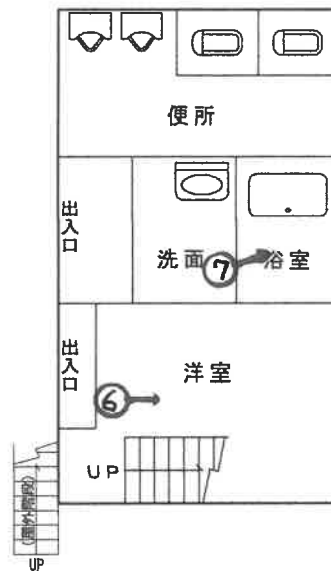
(// 枚目)

# 間 取 図

家屋番号：913-5

附属建物 符号1

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。

( / 2 枚目)

物件4  
主である建物

上屋  
(駐輪スペース)



①

物件4  
附属建物符号1

上屋あり



②

雨漏りの痕跡  
(天井下垂)

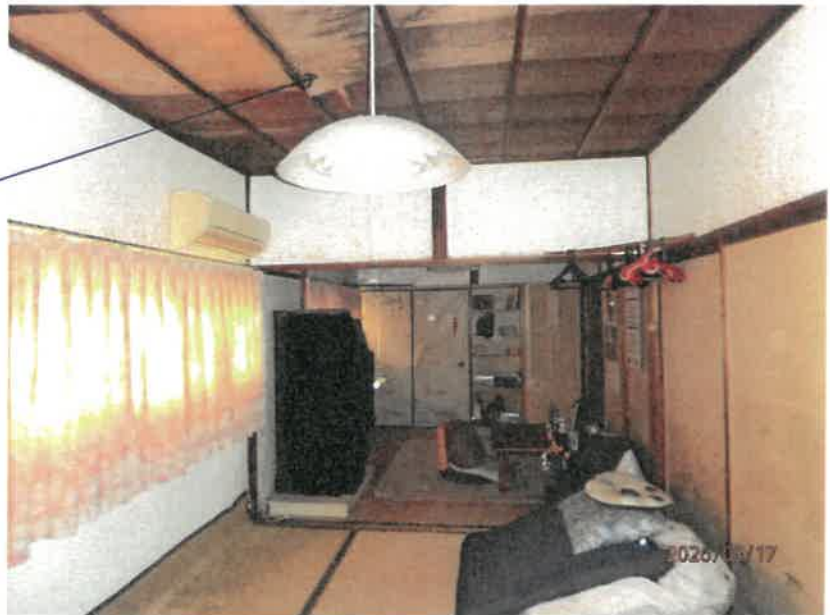


③

(13 枚目)



④



⑤

雨漏りの痕跡  
(天井損傷)



⑥

(14枚目)



⑦



⑧

雨漏りの痕跡



⑨

(15 枚目)

令和7年(ケ)第49号

令和8年3月17日 現地調査

令和8年5月29日 評 価

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

# 評 価 書

(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

## 第1 評価額

| 一括価格        |           |
|-------------|-----------|
| 金1,730,000円 |           |
| 内訳価格        |           |
| 物件1         | 金620,000円 |
| 物件2         | 金210,000円 |
| 物件4         | 金900,000円 |

1. 一括価格は、物件1、物件2及び物件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及び物件2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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

| 物件番号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 所在等                                | 登 記         | 現 況          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|--------------|
| 1, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 物件目録に記載のとおり | 同左           |
| 3, 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 物件目録に記載のとおり | 特記事項欄に記載のとおり |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |             |              |
| <p>① 法務局備付けの公図の精度が低いため、公図と現況の形状、隣接関係等が一致しない。現況、地番図等によると、目的土地はその北側で里道を介在して886番1の土地に接面するが、公図では目的土地の北側隣接に919番15の土地が存する。目的土地の地積測量図は、法務局の備付けがない。附属の土地建物位置関係図は、建物図面、役場備付けの地番図等を参考として現地を概測し作成したものである。計測は巻尺による簡易な方法によるものであること、建物等の構造物により遮蔽され計測困難な箇所があったこと、隣接地所有者の立会いに基づいているものではないこと等から、目的土地の正確な形状、隣接関係、境界等を確定するためには専門家による測量を要する。</p> <p>② 物件1土地及び物件2土地は、一体として物件4建物の敷地、駐輪場等となっており、相互の土地の境界は明確ではない。</p> <p>③ 物件4主である建物の北側部分は、目的土地の北側隣接地（里道及び886番1の土地）に越境して建築されている可能性が認められる。越境している部分の目的外土地の各面積を次のとおり認定した。</p> <p style="margin-left: 40px;">886番1の土地の一部 約46.5㎡<br/>里道 約10.7㎡</p> <p>④ 物件4主である建物の現況の種類及び床面積を次のとおり認定した。</p> <p style="margin-left: 40px;">種 類：事務所・居宅<br/>床面積：1階 約74.5㎡、2階 約39.1㎡</p> <p>⑤ 物件3建物は滅失したものと認められるため、評価の対象としない。</p> <p>⑥ 物件4附属建物符号1の敷地の東側から西側方面へ向けて地下に水路が貫通しているものと見受けられるが、具体的な位置等は不明である。物件2土地の南西側部分に井戸が存する。物件2土地の北側部分に浄化槽が埋設されているものと思料する。</p> <p>⑦ 物件1土地の西側部分に上屋が構築されており、駐輪場として利用されている。物件4附属建物符号1の北側及び南側に上屋がそれぞれ設置されている。</p> <p>⑧ 物件4附属建物符号1の屋根上に太陽光パネルが設置されている。物件4主である建物内にパワーコンディショナ（オムロン株式会社、形：KP40K2、定格出力：4.0kW、製造年月：2014年2月、製造番号：1428045）が設置されている。太陽光発電設備に係るローン契約又はリース契約の有無及び稼働の可否は不明である。</p> |                                    |             |              |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1. 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                          | 近鉄吉野線「壺阪山」駅至近<br><br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
| 付近の状況                                          | 駅前広場に接面した、住宅、店舗、駐車場等が見られる地域                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
| 主な公法上の規制等<br><br>(道路の幅員等による個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                   | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>200%<br>準防火地域<br>20m高度地区<br>土佐街道周辺景観住民協定                  |
| 画地条件                                           | 地積<br>間口・奥行<br>形状<br>接道状況                                                                                                                                                                                                                         | 「第3 目的物件」に記載のとおり。<br>北側間口約11.5m、西側奥行約16.5m（巻尺・机上等概測）<br>不整形地<br>駅前広場及び東側町道とほぼ等高である。 |
| 接面道路の状況                                        | 目的土地は、北側隣接地を介して駅前広場に接面する。<br>駅前広場は、建築基準法42条1項3号道路である。<br>東側：幅員約1.4～1.7m町道（建築基準法上の道路ではない）                                                                                                                                                          |                                                                                     |
| 土地の利用状況等                                       | 土地利用状況<br>隣地の状況                                                                                                                                                                                                                                   | 事務所・居宅の敷地、駐輪場<br>一般住宅、共同住宅、農地等                                                      |
| 供給処理施設                                         | 上水道<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                                                                                                                | あり<br>なし<br>なし                                                                      |
| 土壌汚染等                                          | 閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図により目的土地の用途の履歴を確認したところ、過去に土壌汚染懸念施設が存在した経緯が認められない。目的物件及びその周辺においては、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出はない。土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門機関による詳細な調査を行わなければ確定できない。                                                             |                                                                                     |
| 特記事項                                           | <p>① 物件2土地は、東側隣接地より約1.2m高く位置し、擁壁により保護されている。</p> <p>② 土佐街道周辺景観住民協定により、建物の構造、意匠等について住民の自主規制が定められている。詳細については、高取町まちづくり課にて確認を要する。</p> <p>③ 高取町事業課にて聴取したところ、水道水の配管と井戸水の配管が直接に接続されてバルブにより切替えができる構造となっている可能性があり、これは水道法に抵触する違法な状態であるため、是正を要するとのことであった。</p> |                                                                                     |

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |
| 建築時期、<br>経済的残存<br>耐用年数等 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 昭和34年頃新築<br>約 68 年<br>約 0 年                                                                              |
| 仕 様                     | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                       | 木骨コンクリート造<br>スレート葺<br>モルタル、鋼板等<br>板張り、漆喰等<br>成形天井パネル、吸音ボード、合板等<br>板張り、畳、土間コンクリート等<br>特記すべき設備はない。<br>特になし |
| 床面積(現況)                 | 「第3 目的物件」に記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                          |
| 現況用途等                   | 現況用途<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 事務所・居宅<br>事務所、3DK、土間、板間等                                                                                 |
| 品 等                     | 低位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |
| 保守管理の状態                 | 適切な保守管理が行われていない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                          |
| 建物の利用状況                 | 所有者以外の者が事務所部分を事務所として使用している。<br>所有者が事務所以外の部分を居宅（空き家）として使用している。                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |
| 特記事項                    | <p>① 閉鎖登記簿によると物件4主である建物の所有権の保存登記が昭和34年になされており、役場備付けの課税台帳においても同年に建築された旨の記載がある。</p> <p>② 室内の各所の天井に雨漏りが認められる。建物の内外全般において損傷及び劣化の程度が著しく、耐用年数を満了しているものと思料する。</p> <p>③ 室内に家財道具等の動産類が残置されている。</p> <p>④ 建物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である。</p> <p>⑤ 建物の耐震性については、目視した範囲ではその程度を判定することは困難である。なお、建築基準法の新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日施行されている。</p> |                                                                                                          |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 附属建物符号 1                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| 建築時期、<br>経済的残存<br>耐用年数等 | 建築年月日（登記記載）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                         | 昭和49年1月30日新築<br>約 53 年<br>約 0 年                                                     |
| 仕 様                     | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                     | 木造<br>亜鉛メッキ鋼板葺<br>モルタル、塗材吹付、鋼板等<br>繊維壁、板張り等<br>合板、クロス等<br>畳、板張り等<br>太陽光発電設備<br>特になし |
| 床面積(現況)                 | 「第3 目的物件」に記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
| 現況用途等                   | 現況用途<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                                            | 居宅<br>洋室1、和室2等                                                                      |
| 品 等                     | 低位                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
| 保守管理の状態                 | 適切な保守管理が行われていない。                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
| 建物の利用状況                 | 所有者が居宅（空き家）として使用している。                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 特記事項                    | <p>① 室内の各所の天井に雨漏りが認められる。建物の内外全般において損傷及び劣化の程度が著しく、耐用年数を満了しているものと思料する。</p> <p>② 室内に家財道具等の動産類が残置されている。</p> <p>③ 建物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である。</p> <p>④ 建物の耐震性については、目視した範囲ではその程度を判定することは困難である。なお、建築基準法の新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日施行されている。</p> |                                                                                     |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2, 目的外土地

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件番号      |          | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----------|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|-----------------------------------|
| 1         |          | 46,000               | 0.72      | 147.50         | 0.50      | 2,443,000                         |
| 2         |          | 46,000               | 0.72      | 49.58          | 0.50      | 821,000                           |
| 目的外<br>土地 | 886番1の一部 | 46,000               | 0.90      | 46.5           | —         | 1,925,000                         |
|           | 里道       | 46,000               | 0.10      | 10.7           | —         | 49,000                            |

#### ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 高取(県) - 2

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

32,500 × 99 / 100 × 100 / 100 × 100 / 70 ≒ 46,000

◇ 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 : 標準的 1.00

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

100 / 90 × 100 / 95 × 100 / 85 × 100 / 97 ≒ 100 / 70

イ. 個別格差: 物件1, 2 0.72 (形状0.90、接道0.80)

目的外886番1の一部 0.90 (形状0.90)

目的外里道 0.10 (道路価値率0.10)

ウ. 地積: 「第3 目的物件」に記載のとおり。

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等を考慮した。

#### ② 物件4(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

| 物件番号      | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|-----------|---------------------|--------------------|----------|---------------------------------|
| 4・主である建物  | 130,000             | 113.6              | 0.03     | 443,000                         |
| 4・附属建物符号1 | 130,000             | 51.06              | 0.03     | 199,000                         |
| 計         |                     |                    |          | 642,000                         |

ウ．現価率

4・主である建物

経過年数68年、経済的残存耐用年数0年、経済的全耐用年数25年、残価率5%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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.40) \div 0.03$$

4・附属建物符号 1

経過年数53年、経済的残存耐用年数0年、経済的全耐用年数25年、残価率5%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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.40) \div 0.03$$

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件番号      |          | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |        | 土地利用権等価格<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ (円) |
|-----------|----------|-------------------|---------------|--------|-----------------------------------|
| 1         |          | 2,443,000         | 0.40          | 法定地上権  | 977,000                           |
| 2         |          | 821,000           | 0.40          | 法定地上権  | 328,000                           |
| 目的外<br>土地 | 886番1の一部 | 1,925,000         | 0.10          | 敷地占有利益 | 193,000                           |
|           | 里道       | 49,000            | 0.10          | 敷地占有利益 | 5,000                             |
| 計         |          |                   |               |        | 1,503,000                         |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額(円)<br>(万円未満四捨五<br>入、最低額1万円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------------------|
| 1        | 2,443,000           | － 977,000                       | 1.00            | 0.70           | 0.60            | 620,000                                        |
| 2        | 821,000             | － 328,000                       | 1.00            | 0.70           | 0.60            | 210,000                                        |
| 4        | 642,000             | ＋ 1,503,000                     | 1.00            | 0.70           | 0.60            | 900,000                                        |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 1,730,000                                      |

#### ウ. 占有減価修正

占有減価修正の必要はないと判断した。

#### エ. 市場性修正

公図の精度が低いこと、目的土地の正確な境界等の確定が困難であること、目的建物の敷地に目的外土地が含まれていること、目的建物及び工作物の老朽化が著しいため修繕による継続利用が困難であること等を考慮した。

#### オ. 競売市場修正

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価調査基準地価格

基準地番号 : 高取(県)－2  
所在・地番 : 高市郡高取町大字観覚寺1419番1  
価 格 : 32,500円/㎡  
位 置 : 近鉄吉野線「壺阪山」駅 400m  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 244㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接面街路 : 東3.5m町道  
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 : 一般住宅が多い旧街道沿いの住宅地域

### 2. 固定資産税評価額(令和8年度)

物件1 : 4,464,530円  
物件2 : 668,635円  
物件4 : 185,378円(主である建物、課税床面積106.64㎡)  
649,436円(附属建物符号1、課税床面積57.90㎡)

## 第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 建物図面写し
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県高市郡高取町大字観覚寺  
 地 番 9 1 3 番 5  
 地 目 宅地  
 地 積 1 4 7 . 5 0 平方メートル
  
- 2 所 在 奈良県高市郡高取町大字観覚寺  
 地 番 9 2 7 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 4 9 . 5 8 平方メートル
  
- 3 所 在 奈良県高市郡高取町大字観覚寺 9 1 3 番地 5  
 家屋 番号 1 8 3 番  
 種 類 車庫  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 4 7 . 3 7 平方メートル
  
- 4 所 在 奈良県高市郡高取町大字観覚寺 9 1 3 番地 5、9 2 7 番地 2  
 家屋 番号 9 1 3 番 5  
 種 類 居宅  
 構 造 木骨コンクリート造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 3 8 . 5 1 平方メートル  
 2 階 3 8 . 5 1 平方メートル

(附属建物)

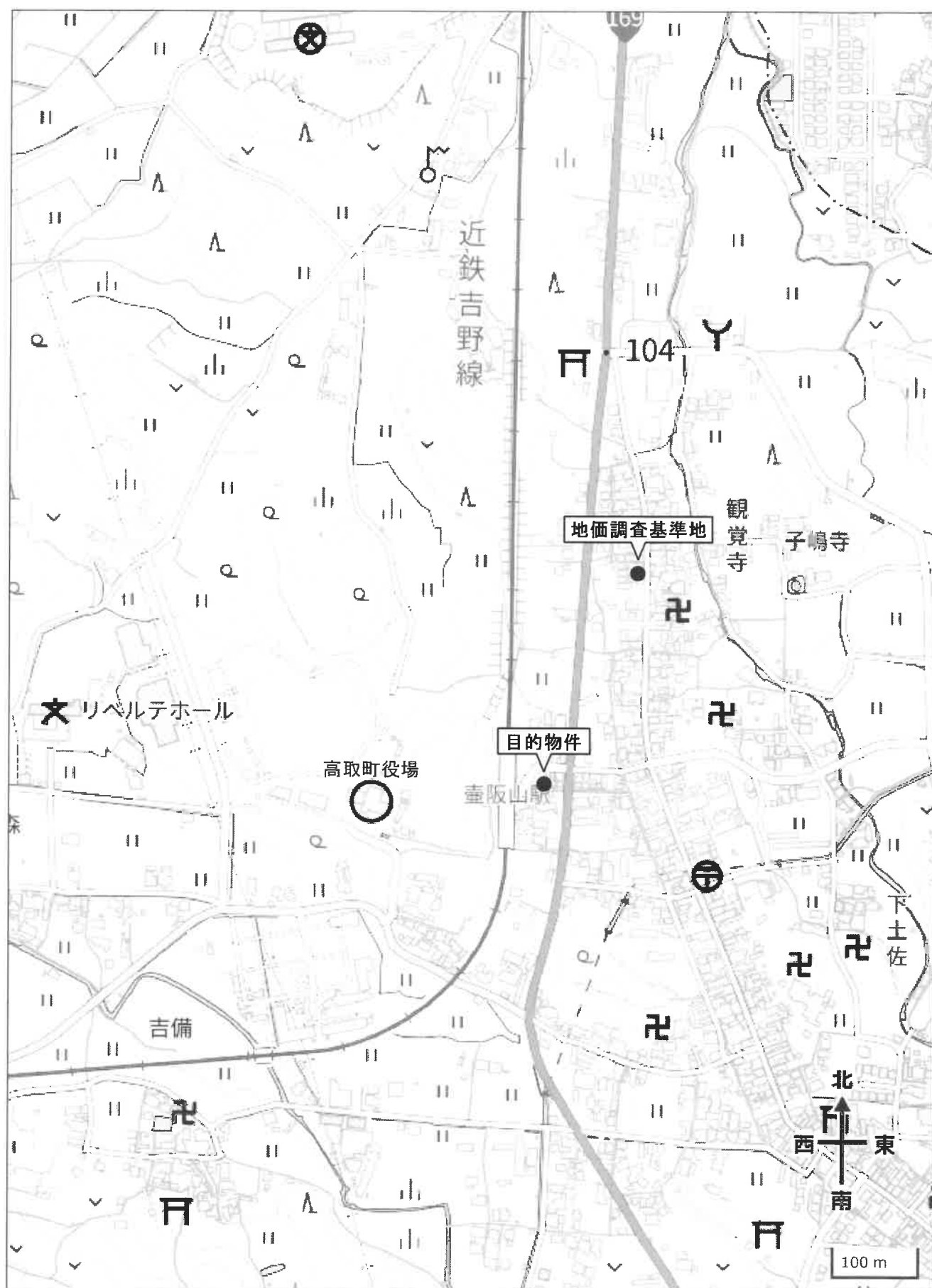


## 物 件 目 録

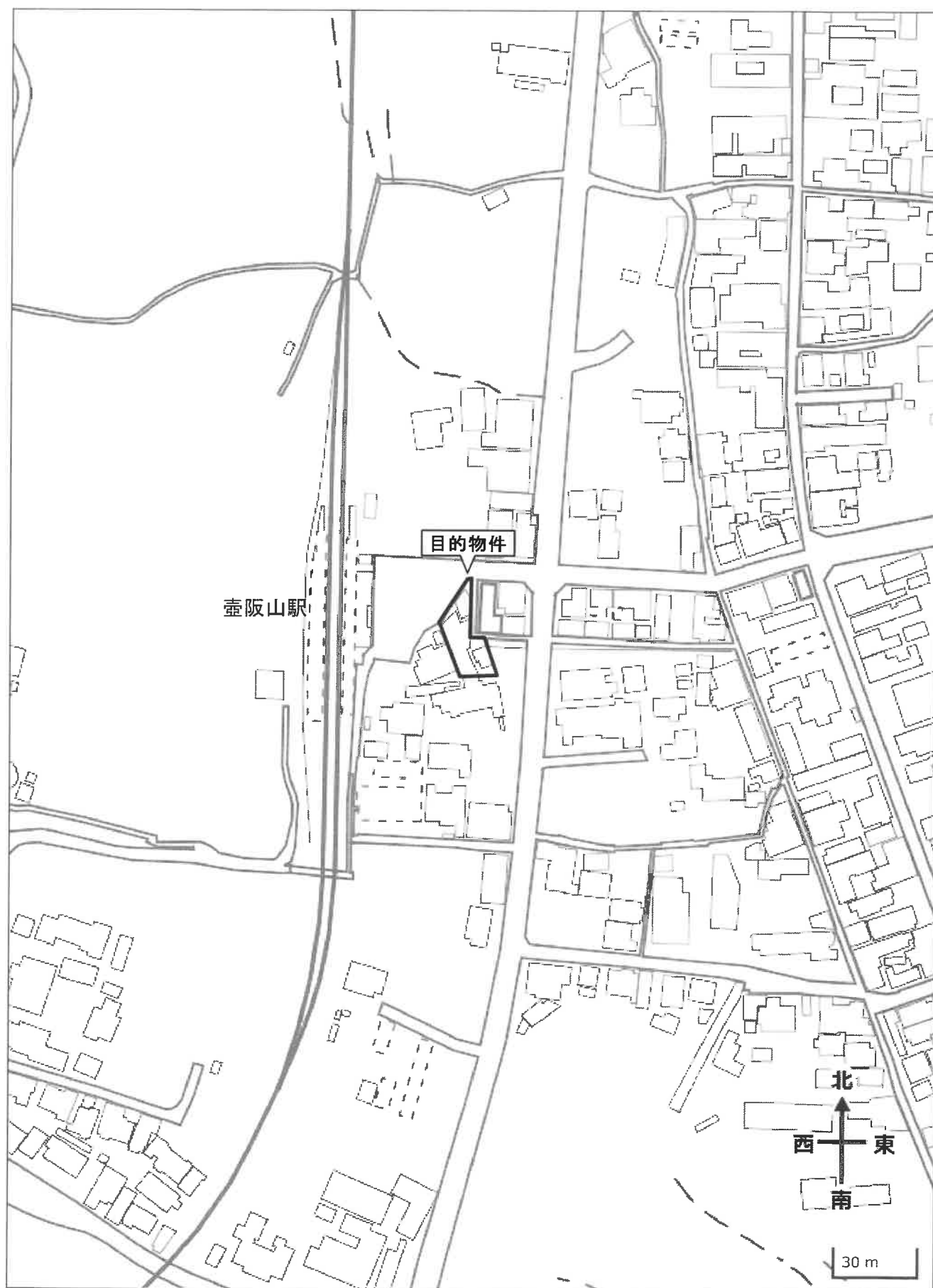
|       |                                  |
|-------|----------------------------------|
| 符 号   | 1                                |
| 種 類   | 居宅                               |
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
| 床 面 積 | 1階 25.53平方メートル<br>2階 25.53平方メートル |



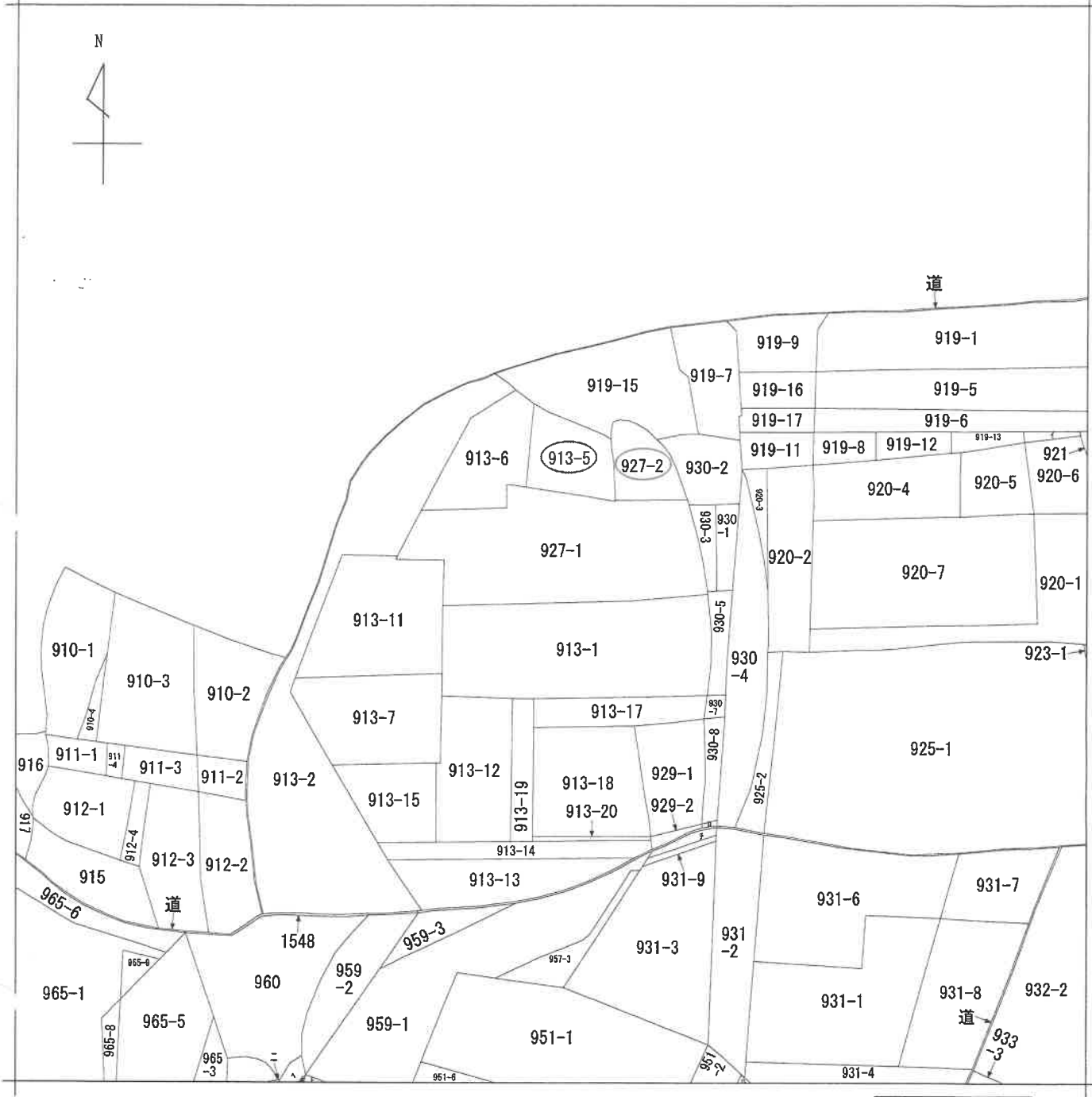
地理院地図  
Vector



地理院地図  
Vector



イ 919-14    ハ 951-4    ホ 964合併    ヘ 961-2    ニ 931-10  
ロ 930-9    ニ 962・963    ホ 955-2    ト 955-3



(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   | 奈良県高市郡高取町大字観覚寺 |           |           |          | 地番 | 927番1 |      |           |  |
| 出力縮   | 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3月6日  
奈良地方法務局中和支局  
登記官

登記年月日：昭和49年7月30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6日 奈良地方方法務局中和支局 登記官

建物図面図  
各階平面図

000460

家屋番号 913番05

建物の所在 高市郡高取町高取寛寺913-5

59  
4.7.30

昭和四十九年七月廿九日

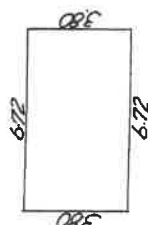
作製年月日

作製者

申請人

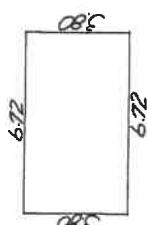
附1

2階平面図



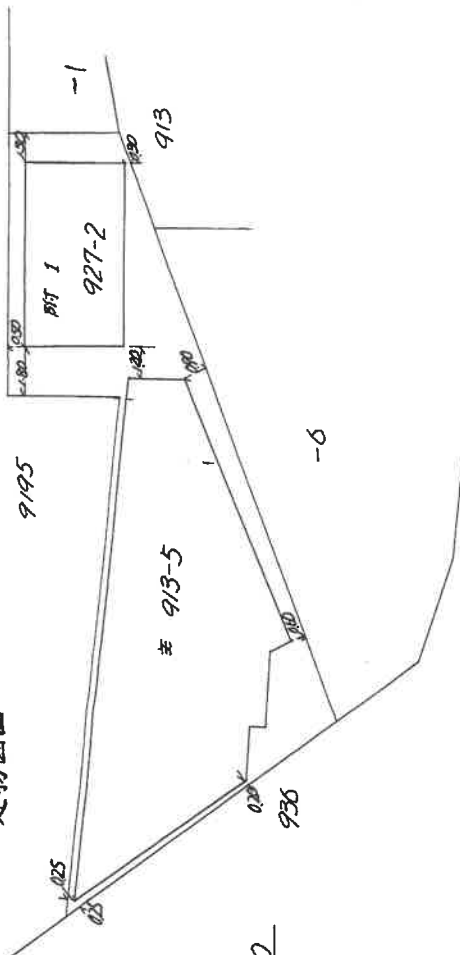
2階建築面積  $6.72 \times 3.80 = 25.5360$

1階平面図



1階建築面積  $6.72 \times 3.80 = 25.5360$

建物図面



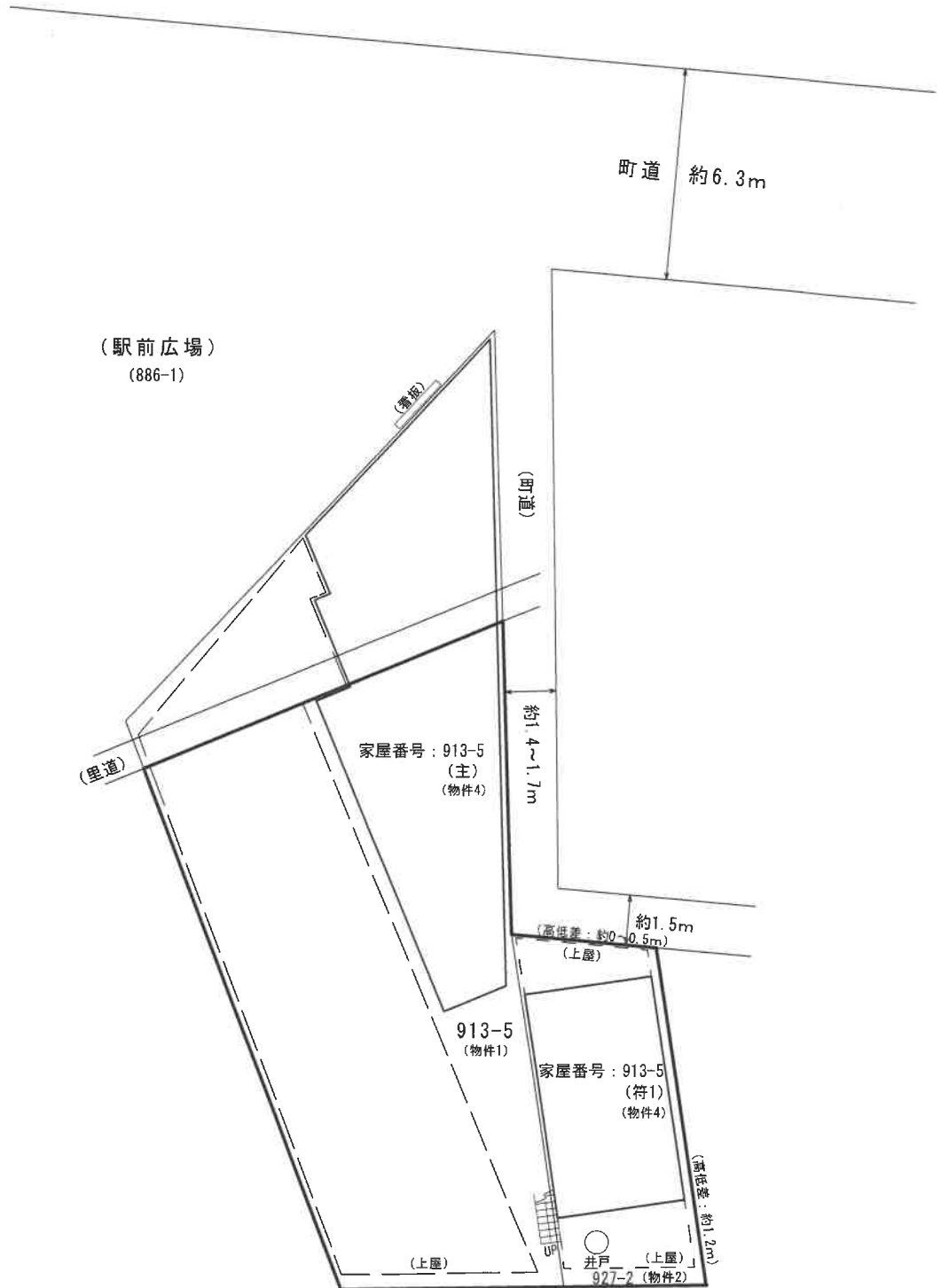
(単位：m)

縮尺 1/200 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

## 土地建物位置関係図

所在 高市郡高取町大字観覚寺913-5, 927-2



※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。

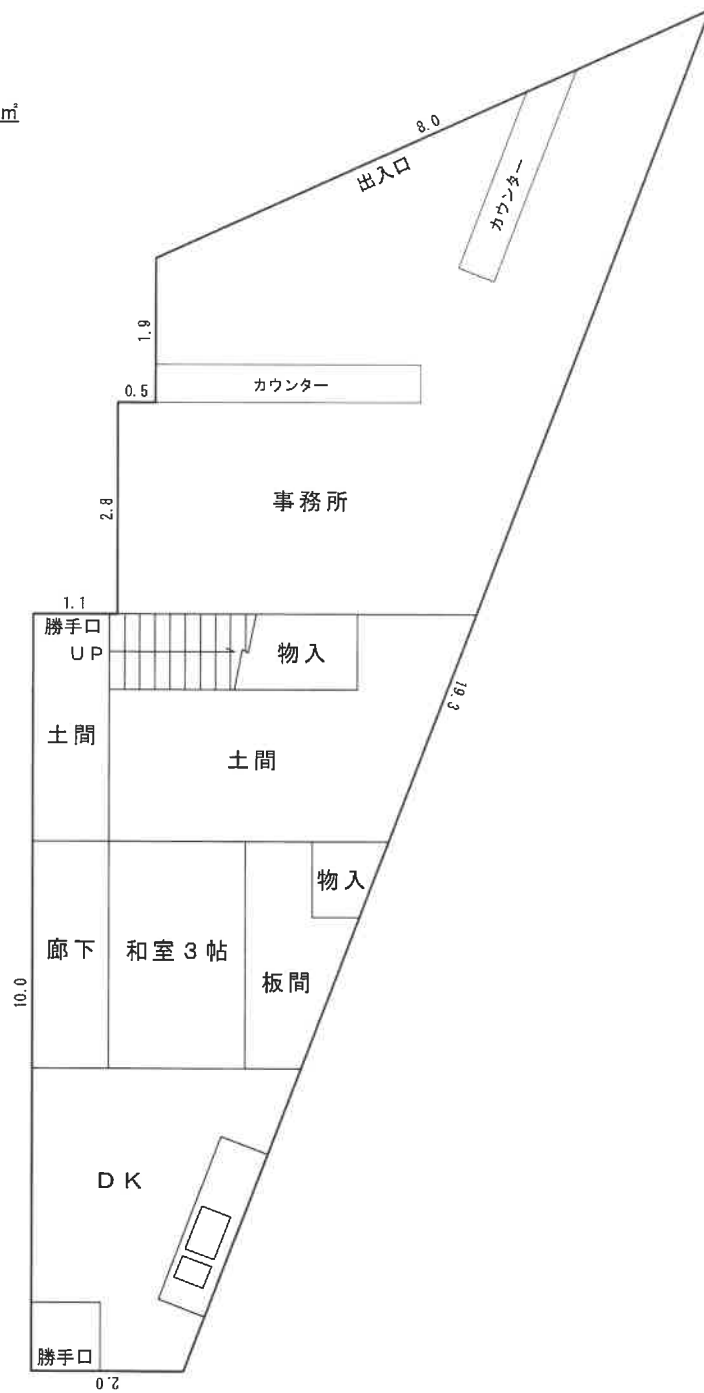
# 間 取 図

家屋番号：913-5

主である建物

1 階

現況概測床面積：約74.5㎡



※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。

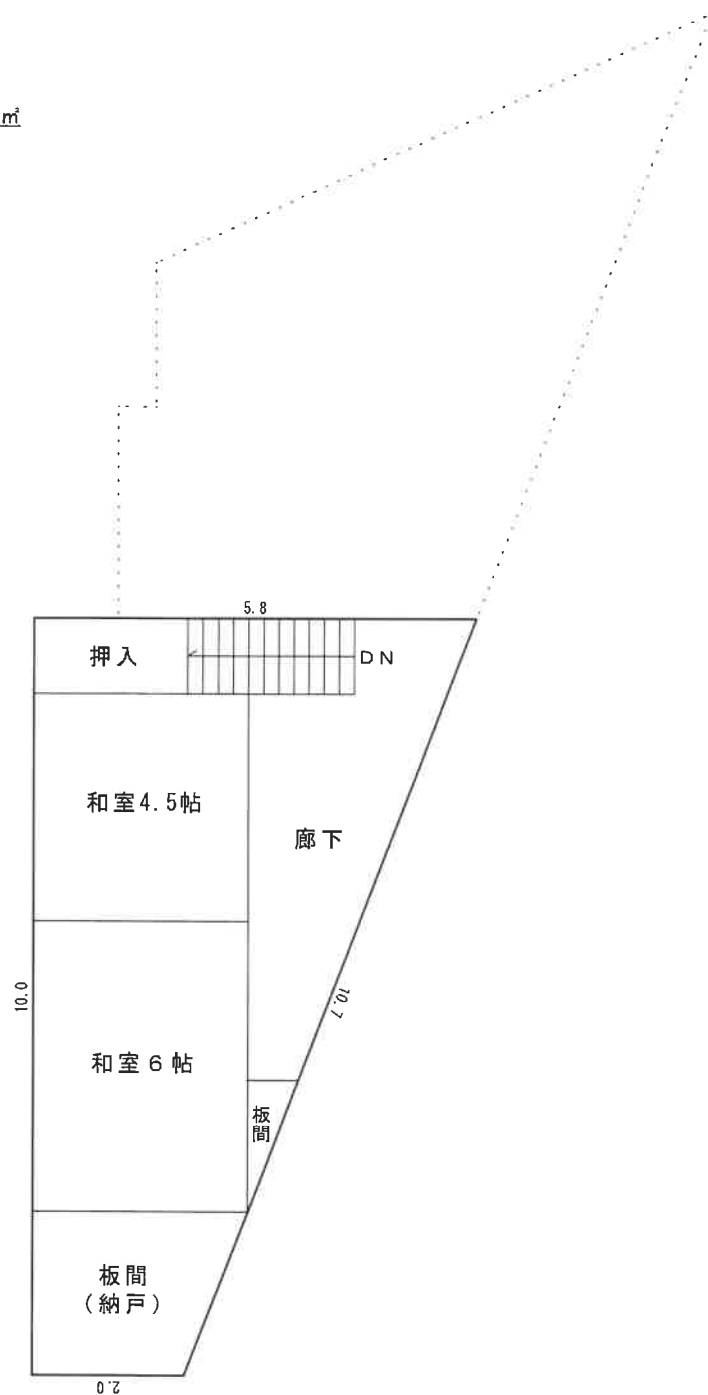
# 間 取 図

家屋番号：913-5

主である建物

2 階

現況概測床面積：約39.1㎡



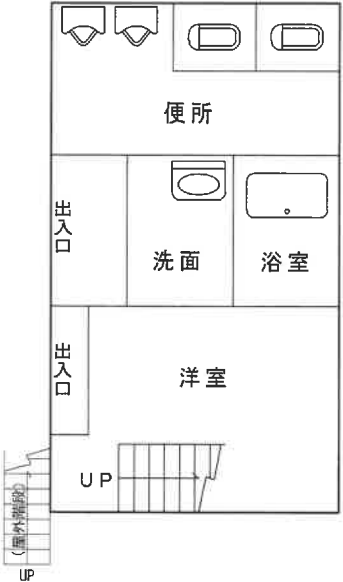
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

# 間 取 図

家屋番号：913-5

附属建物 符号1

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。