

- 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 奥 本 剛 士

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 10 月 15 日から 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 場 所 奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 日 午前 9 時 50 分 場 所 奈良地方裁判所葛城支部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 3.3 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,060,000 848,000	一括	212,000	23,189	0
1	290,000				
2	180,000				
3	590,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県磯城郡川西町大字下永
 地 番 1 3 4 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 66.50 平方メートル

- 2 所 在 奈良県磯城郡川西町大字下永
 地 番 1 3 5 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 41.82 平方メートル

- 3 所 在 奈良県磯城郡川西町大字下永 1 3 4 7 番地 2、1 3 5 0 番地 1
 家屋 番号 1 3 4 7 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 58.38 平方メートル
 2 階 29.81 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 61.38 平方メートル
 2 階 29.81 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月27日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 吉 岡 紀 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県磯城郡川西町大字下永
地 番 1 3 4 7 番 2
地 目 宅地
地 積 66.50 平方メートル

- 2 所 在 奈良県磯城郡川西町大字下永
地 番 1 3 5 0 番 1
地 目 宅地
地 積 41.82 平方メートル

- 3 所 在 奈良県磯城郡川西町大字下永 1 3 4 7 番地 2、1 3 5 0 番地 1

家屋 番号 1 3 4 7 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 58.38 平方メートル
2 階 29.81 平方メートル

(現況)
床 面 積 1 階 約 61.38 平方メートル
2 階 29.81 平方メートル



令和 8年(ケ)第 14号
令和 8年 4月15日受理
令和 8年 5月 22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 | 奈良県磯城郡川西町大字下永 | |
| | 地 番 | 1 3 4 7 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 6. 5 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 奈良県磯城郡川西町大字下永 | |
| | 地 番 | 1 3 5 0 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 1. 8 2 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 奈良県磯城郡川西町大字下永 1 3 4 7 番地 2、1 3 5 0 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 7 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 8. 3 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 9. 8 1 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	磯城郡川西町大字下永1347番地2		
土 地	物件1・2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
建 物	物件3		
種類、構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 約61.38平方メートル 2階 公簿と同じ		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 構 造： 床面積： }		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

所有者の姓の表札表示が見受けられる。

(2) 郵便受けの表示

表示は見当たらない。

2 目的土地の状況

(1) 目的土地（物件１・２）は一体となって目的建物の敷地となっている他、南東部に駐車スペースが存在し、上屋が設置されている。また、目的建物の南側外壁沿いにヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが設置されている。

(2) 一体としての目的土地を概測したところ、両土地の形状はおおむね地積測量図のとおりであると思料されるが、物件２土地は地積測量図上、残地求積されていることから、その正確な位置・範囲・数量の確定には専門家による測量を必要とする。

(3) 北側及び南側道路上に電柱が設置されており、一体としての目的土地の東部上空辺りに電線が通っている。

(4) 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、一体としての目的土地の南側道路は建築基準法上の道路である。接道状況についての詳細は評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況

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

(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、家財道具等の動産類が見受けられるが、建物内における生活実態は認められない。

(3) 各階の天井に雨漏りの痕跡が見受けられる。

(4) DKの床にたわみが感じられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者法定代理人	1 所有者が目的建物に居住していましたが、今は他所で療養中であり、目的建物は空き家となっています。 2 目的物件内の残置物は、そのまま残置することになると思います。 3 1階北東側の増床部分は、所有者が平成9年に目的物件を中古住宅として取得した際に、増築したものであると聞いています。 4 目的物件はオール電化にしてから10年以上経過していると聞いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が居宅（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

(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月16日 10:35-11:00	川西町役場	課税資料等調査
8年4月16日 11:25-11:40	物件所在地	物件及び占有確認
8年4月16日 12:05-12:20	奈良地方法務局 中和支局	公図等調査
8年4月16日 15:25-15:40	中和土木事務所	道路等調査
8年4月16日 17:00-17:05	当庁	所有者法定代理人と通話
8年5月1日 13:15-14:05	物件所在地	立入調査、評価人帯同
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8年 5月 1日
目的物件は不在で施錠されていたので、所有者法定代理人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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

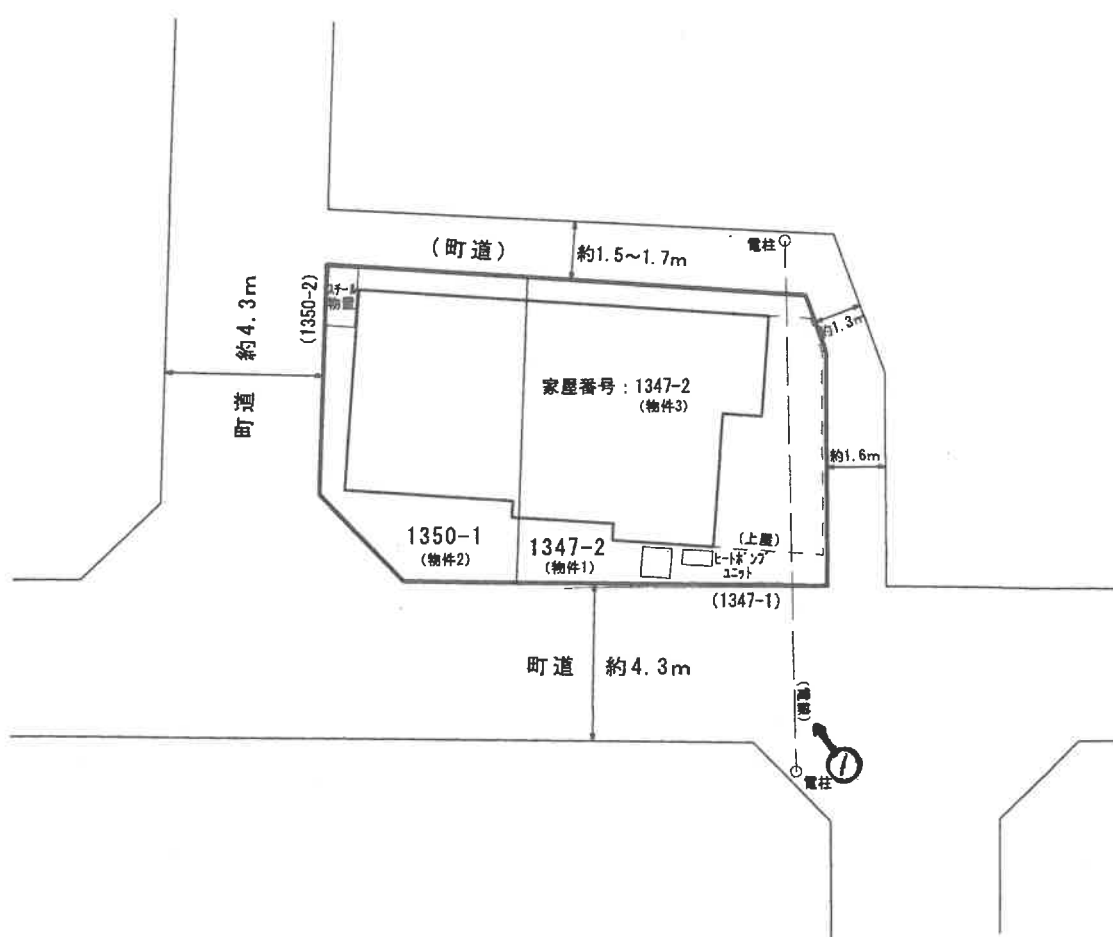
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図

所在 磯城郡川西町大字下永1347-2, 1350-1



←○写真撮影場所・方向

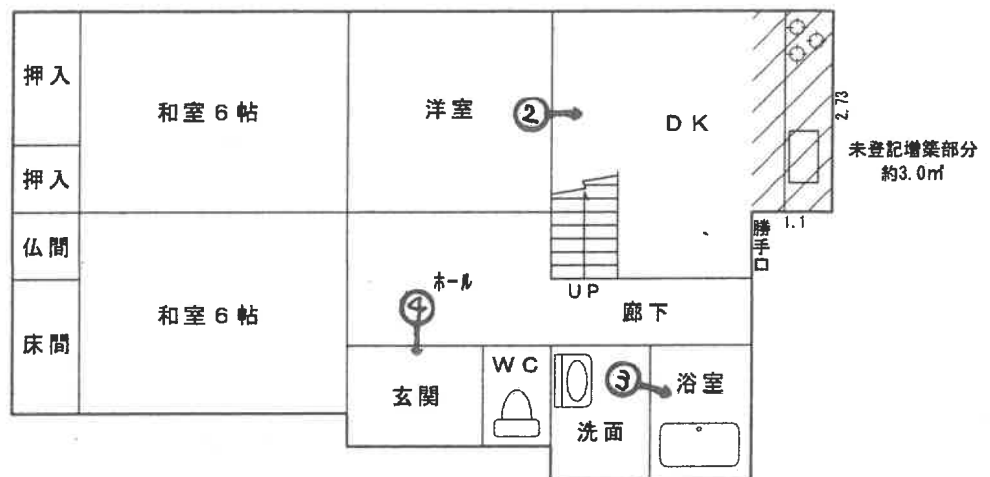


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

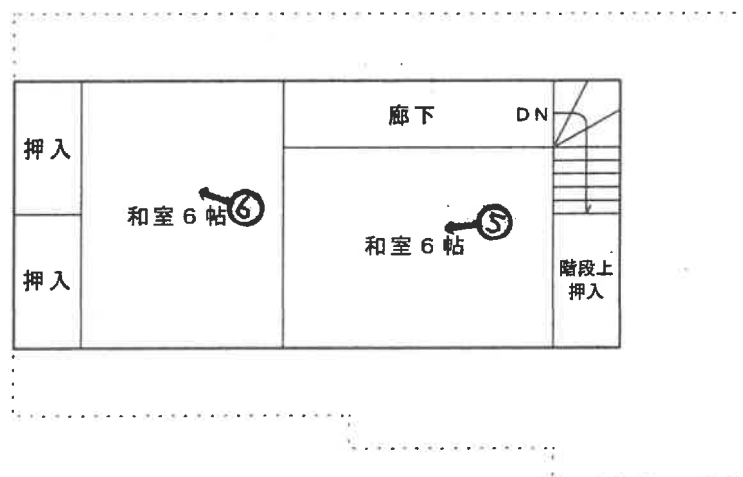
(7 枚目)

間 取 図

1 階



2 階



←○写真撮影場所・方向

※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

(8 枚目)

目的建物

上屋

ヒートポンプ給湯機
貯湯ユニット



①

増築部分



②



③

(9 枚目)

雨漏りの痕跡



④



⑤

雨漏りの痕跡



⑥

(/ 0 枚目)

令和8年(ケ)第14号

令和8年5月1日 現地調査

令和8年5月21日 評価

奈良地方裁判所 葛城支部御中

評 価 書

(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

中本 欽也

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,060,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	290,000円
物 件 2	180,000円
物 件 3	590,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

区 分	所 在 等	登 記 上	現 況
物件1～2 土 地	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	第3特記事項及び第4目的 物件の位置・環境等参照
物件3 建 物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	登記数量 1階 58.38㎡ 2階 29.81㎡ 計 88.19㎡	現況数量 1階 61.38㎡ (増築約3㎡) 2階 29.81㎡ 計 91.19㎡
特 記 事 項			
本評価書記載事項は、宅地建物取引業法に基づく「重要事項説明」ではない。買い受けに当たっては、利用目的等により必要な個別事項については、所轄行政庁に十分調査確認のこと。			
表札の表示：所有者の姓の表札表示が見受けられる。 郵便受けの表示：表示は見当たらない。			
目的土地(物件1・2) は一体となって目的建物の敷地となっている他、南東部に駐車スペースが存在し、上屋が設置されている。また、目的建物の南側外壁沿いにヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが設置されている。			
一体としての目的土地を概測したところ、両土地の形状はおおむね地積測量図のとおりであると思料されるが、物件2土地は地積測量図上、残地求積されていることから、その正確な位置・範囲・数量の確定には専門家による測量を必要とする。			
北側及び南側道路上に電柱が設置されており、一体としての目的土地の東部上空辺りに電線が通っている。			
目的建物の1階北東側に増床部分が見受けられる。当該増床部分は目的建物と接合し、利用・経済上の一体性を有し、目的建物に付合していることから、増築である。 ヒートポンプ給湯機（エコキュート）の貯湯ユニット （パナソニック、屋外用、HE-K46AQ、タンク容量460 L） 2008年製であるため、製造から15年以上経過しています。エコキュートの一般的な耐用年数は10年～15年程度とされています。			
南側及び西側の町道は、道路台帳上の幅員が道路側溝を含めて約3.8m～約3.9mと表示されている。現地調査の結果、対象不動産と道路側溝との間に介在する敷地は、町道の認定幅員には含まれていないことが判明した。しかし、その後の川西町役場への確認により、当該川西町所有の敷地部分についても町道として取り扱って差し支えない旨の回答を得た。			
建築計画概要書(中和土木事務所にて確認) 建築確認なし			
本件土地は、市街化調整区域に所在する土地である。市街化調整区域は市街化を抑制する区域として定められており、自由に建物を建てることはできません。ただし、例外規定がありますので、中和土木事務所等の所轄行政庁に十分調査確認のこと。			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等(物件1～2)

位置・交通	近鉄橿原線「結崎」駅の北東約1,600m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	地 域 の 特 性 環 境 条 件 将 来 動 向	一般住宅が見られる住宅地域 墓地が南西側に存在する。 今後も現状を維持しつつ推移するものと思料する。
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 指 定 建 ぺ い 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化調整区域 － 60% 200% 無指定 宅地造成等工事規制区域（奈良県の都市計画区域全域） 指定区域（15-3下永地区）、居住誘導区域外
画地条件	地 積 間 口 ・ 奥 行 画 地 形 状 道 路 接 面 高 低 差	108.32㎡（登記数量） 間口約11.4m、奥行約7.9m 略長方形地 南・西・北・東側の道路に接面(四方路) 等高
接面道路	幅 員 ・ 種 別 建 築 基 準 法	南側：幅員約4.3m舗装町道（下永59号線） 西側幅員約4.3m舗装町道（下永70号線） 北側：幅員約1.5m～約1.7m舗装町道（下永58号線） 東側：幅員約1.3m～約1.6m舗装町道（下永58号線） 南側・西側：建築基準法42条第1項第1号道路 北側・東側：未判定道路
土地の利用状況 及び隣地の状況	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	一戸建て住宅の敷地 一般住宅等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 公 共 下 水	有り 無し 有り
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によれば、本件土地は「宅地」等として利用されていたことが認められる。また、1979年から1983年にかけての航空写真においても「宅地」としての利用が確認される。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域および形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出もない。ただし、土壌汚染の有無については現時点では不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を実施しなければ確定できない。 買受希望者は、奈良県生活環境部環境政策課等の所轄機関において上記事項の詳細を事前に確認のうえ、十分に了解しておく必要がある。	
特記事項	北側および東側の接面路線は建築基準法上の道路判定が未了ですが、現況幅員が約1.8m未満であるため、同法上の道路に該当しない（非道路である）可能性が高いと判断されます。同法では原則として幅員4m以上の道を道路と定義しており、例外規定である第42条第2項道路（みなし道路）であっても原則1.8m以上の幅員が要件とされています。したがって、特定行政庁による特段の指定等がない限り、幅員1.8m未満の道は同法上の道路として認められません。	

2. 建物の概況及び利用状況(物件3)

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和59年6月1日新築
	経済的全耐用年数	約25年
	経 過 年 数	約42年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル塗り等
	内 壁	クロス、土壁等
	天 井	ベニヤ板等
	床	畳、フローリング等
	設 備	給排水衛生設備
	そ の 他	特になし
床面積	(現 況 数 量)	91.19㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5DK
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅（空き家）として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・建物には、経過年数相応の劣化が認められる。 ・1階のDKの東側に未登記増築部分約3㎡が認められる。 ・風呂やキッチンなどの設備の稼働や床下の白蟻については未確認である。 ・目的建物内部に家財道具等の動産類が見受けられるが、建物内における生活実態は認められない。 ・各階の天井に雨漏りの痕跡が見受けられる。DKの床にたわみを感じられる。 「アスベスト」 ・アスベスト等の建物の有害物質の使用の有無及びその程度についての判定は、目視観察からは不明であり、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。よって、評価上、アスベスト等については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。 「耐震性」 ・本件建物の竣工は昭和56年6月であり、建築確認申請は通常竣工の数カ月前に行われることから、新耐震基準（昭和56年6月施行）の適用を受けない可能性が高い。 ・耐震性は、設計、施工、地盤等に依存するが、評価時点で耐震性の是非を示す客観的、技術資料が入手できなかった。よって、評価上、耐震性については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。	

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①土地価格

更地価格を算出し、これに必要なに応じ、建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	23,100	1.06	66.50	0.70	1,140,000
2	23,100	1.06	41.82	0.70	717,000
計			108.32		1,857,000

ア 標準画地価格の査定(地価公示の公示価格からの規準)

地価公示 奈良川西-4 時点修正 標準化補正 地域格差

$$24,400 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \div 23,100 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 公示価格の価格時点から評価時点までの変動率

◇ 標準化補正 1.00 (標準的)

◇ 地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100 / 97 \times 100 / 117 \times 100 / 95 \div 100 / 105$

イ 個別格差 1.06 方位1.04、四方路1.02

ウ 地積 108.32 ㎡ 登記数量による。

エ 建付減価補正率 0.70 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性

②建物価格

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ=エ
3	180,000	91.19	0.04	657,000

ア 再調達原価 標準的な建物の再調達原価の資料を基に対象建物の個別性も考慮

イ 現況延床面積 現況数量による。

ウ 現価率 経済的全耐用年数25年、経過年数42年、経済的残存耐用年数0年
 観察減価率△30%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して建物の現価率を査定した。
 $\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 30\%) \div 0.04$
 観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△30%と査定

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ、競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

①敷地利用権価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ	敷地利用権価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ=ウ
1	1,140,000	0.4 法定地上権	456,000
2	717,000	0.4 法定地上権	287,000

ア 建付地価格 前記P6 1・①・オの価格

イ 敷地利用権割合 土地建物の個別処分に際しては、法定地上権が成立するものと判断されるので、地域性、建物の状況等を考慮して上記の通り査定

②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 万円未満四捨五入(円) 最低額1万円 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,140,000	-456,000	1.0	0.6	0.7	290,000
2	717,000	-287,000	1.0	0.6	0.7	180,000
3	657,000	+743,000	1.0	0.6	0.7	590,000
一括価格(合計)						1,060,000

ア 基礎となる価格 土地：前記P6 1・①・オの価格
建物：前記P6 1・②・エの価格

イ 敷地利用権価格 上記P7 2・①・ウの価格

ウ 占有減価率 減価の必要無し。

エ 市場性修正率 雨漏りの認められる老朽化した建物が存在すること、当該地域の地域性等を考慮し、市場性修正率を0.6とした。

オ 競売市場修正率 不動産競売手続きには一定の手続き上の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、情報提供期間が短いこと等)が不可避免的に伴うこと、本評価が競争入札を前提とする売却基準価格の算出を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率として0.7を乗じた。

第6 参考価格資料

1. 地価公示 奈良川西-4

所 在 : 奈良県磯城郡川西町大字唐院273番
価 格 : 24,400円/㎡
位 置 : 近鉄橿原線 結崎駅 西方 約2,400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 314㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 北 3.5m 町道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率70%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅に店舗も見られる古くからの住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 1	:	1,028,295円
物 件 2		646,666円
物 件 3	:	1,375,679円 (課税上の現況床面積合計88.19㎡)
計		3,050,640円

第7 添付資料

1. 受命物件の位置図 (スーパーマッフル・デジタル16電子地図、昭文社)
2. 付近見取図 (デジタウン電子地図、株式会社ゼンリン)
3. 公図写 (A3→A4に縮小)
4. 地積測量図写 (A3→A4に縮小)
5. 土地建物位置関係図
6. 建物図面・各階平面図写 (A3→A4に縮小)
7. 建物間取図

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県磯城郡川西町大字下永
 地 番 1 3 4 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 6 . 5 0 平方メートル

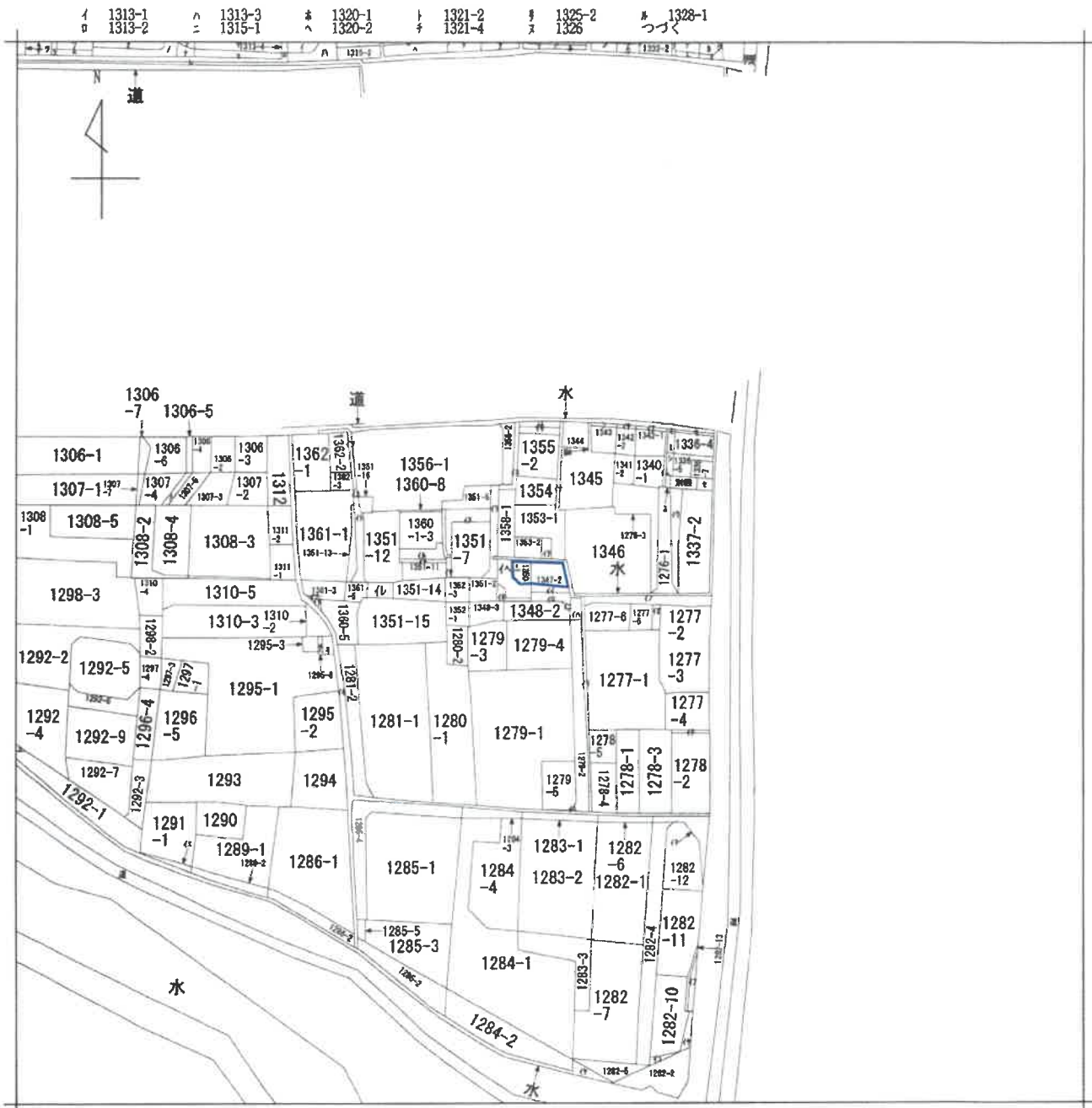
- 2 所 在 奈良県磯城郡川西町大字下永
 地 番 1 3 5 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 1 . 8 2 平方メートル

- 3 所 在 奈良県磯城郡川西町大字下永 1 3 4 7 番地 2、1 3 5 0 番地 1
 家屋 番号 1 3 4 7 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 3 8 平方メートル
 2 階 2 9 . 8 1 平方メートル









(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
大字下永
大字下永

請求部	所在	奈良県磯城郡川西町大字下永			地番	1347番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月22日
奈良地方法務局中和支局
登記官

3 1331-1
 7 1331-2
 8 1335-2
 コ 1335-3
 9 1335-4
 レ 水
 ソ 水
 ク 1256-10
 キ 1256-12
 テ 1261-1
 フ 1261-10
 ム 1261-11
 ウ 1261-2
 ノ 1261-6
 1 1261-7
 9 1261-7
 9 1261-9
 マ 1262-1
 ケ 1262-2
 フ 1274-25
 コ 1274-25
 エ 1274-28
 テ 1275-14
 1 1275-5
 1 1324-2
 1 1295-4
 コ 1295-7
 コ 1296-6
 ノ 1307-6
 ミ 1336-1
 ノ 1336-2
 ヒ 1336-3
 ヒ 1336-6
 ヒ 1337-1
 ス 1339-1
 ノ 1343-1
 1 1347-1
 1 1348-1
 1 1348-3
 1 1348-4
 1 1349-1
 1 1350-2
 1 1351-1
 1 1351-10
 1 1351-4
 1 1351-6
 1 1351-9
 1 1353-3
 1 1355-1
 1 1355-3
 1 1356-3
 1 1360-4
 1 1360-7
 1 1361-4
 1 道
 1 道
 1 道
 1 道
 1 道
 1 1276-4
 1 1277-7
 1 1277-9
 1 1278-6
 1 1282-14
 1 1282-3
 1 1282-4
 1 1282-5
 1 1282-9
 1 1291-2
 1 1342-3
 1 1342-4
 1 1351-8
 1 道
 1 1279-6

登記年月日：昭和60年2月8日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年4月22日 奈良地方方法務局中和支局

登記官

請求番号：5-2

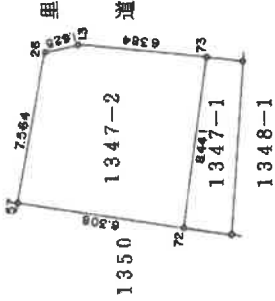
地積測量図

地番
1347-1
1347-2

土地の所在
磯城郡川西町大字下永字細工前

030139

点番	NO	ヒコガネ	X	Y	ハチマウ	ソノセ
1347	57	()	103.404	168.674		
-2	72	()	95.176	167.521	8.308	57-72
	73	()	94.172	175.902	8.441	72-73
	13	()	100.525	176.528	6.384	73-13
	26	()	102.099	176.125	1.825	13-26
	57	()	103.404	168.674	7.564	26-57
ハチマウ	2A		133.017155			
ハチマウ	A		66.5085775			66.50
ハチマウ			20.1188			
1347						
-1			85.950400			
			66.5085775			
			19.4418255			19.44
			9.8811			
			JEC M-2880			
			A = 1/2			
			OXI-XI (Y2+YI)			



60.2.8-

(平面図)

(平面図)

縮尺
1/250

申請人

(昭和60年1月29日作製)

作製者

公用

登記年月日：昭和60年2月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年4月22日 奈良地方裁判所中和支局

登記官

請求番号：5-4

地 積 測 量 図

地 番 1350-1
1350-2

土地の所在 磯城郡川西町大字下永字細工前

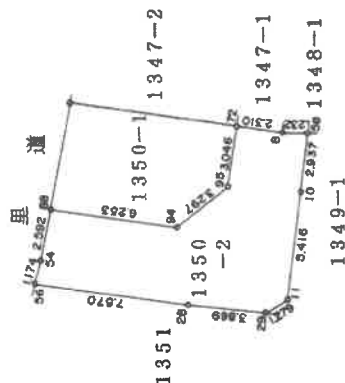
030145

昭和六〇年貳月九日

(基準地)

測量点の位置関係図

点番	NO	座標	X	Y	方位角	距離
1350-2	88	()	104.343	163.314	2.592	88-54
	54	()	104.790	160.761	1.174	54-56
	56	()	105.119	159.635	7.670	56-28
	28	()	97.617	158.623	3.869	28-29
	29	()	93.768	158.234	1.279	29-11
	11	()	92.650	158.856	6.416	11-10
	10	()	91.964	164.228	2.937	10-58
	58	()	91.668	167.149	1.232	58-8
	8	()	92.889	167.200	2.310	8-72
	72	()	95.176	167.521	3.046	72-95
	95	()	95.539	164.496	3.297	95-94
	94	()	96.146	162.478	6.253	94-88
	88	()	104.343	163.314		
1350-1	2A	()	134.541053	67.2705265	方位	67.27
	A	()	20.3493		方位	
	109	()	109.090900		方位	
	265	()	67.2705265		方位	41.82
	735	()	41.8203735		方位	
	5505	()	12.5505		方位	
	2880	()	JEC M-2880		方位	
	1/2	()	A = 1/2		方位	
	02-XD	()	02-XD		方位	
	YD	()	YD		方位	



縮尺 1/250

申請人

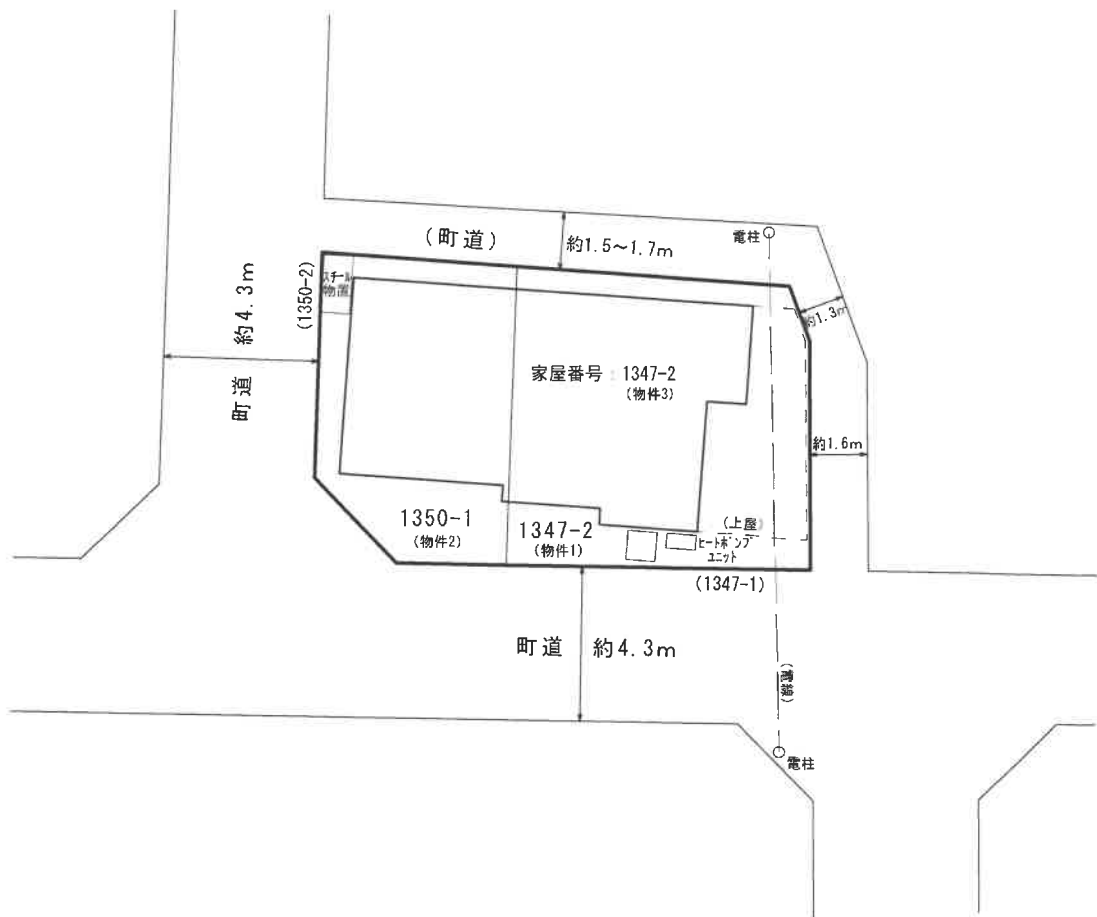
(昭和60年 2月 4日作製)

作製者

(日 月 年)

土地建物位置関係図

所在 磯城郡川西町大字下永1347-2, 1350-1



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

登記年月日：平成7年6月15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4月22日 奈良地方支庁局中和支局

登記官

請求番号：5-3

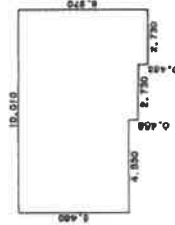
各 階 平 面 図

家屋番号 1347番2

建物の所在 磯城郡川西町大字下家1347番地2・1350番地1

101601

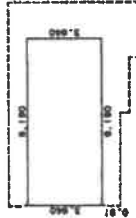
1 階



求積表

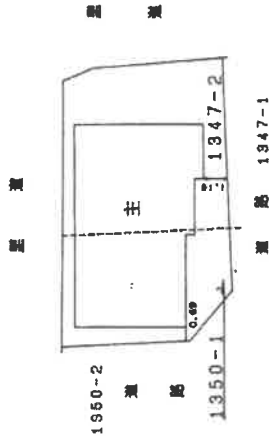
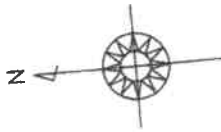
5.460 X 4.550	=	24.843000
5.915 X 2.750	=	16.147850
6.370 X 2.750	=	17.390100
合 計		58.381050
床面積		58.38 m ²

2 階



求積表

3.640 X 8.190	=	29.811600
床面積		29.81 m ²



2856

作製者

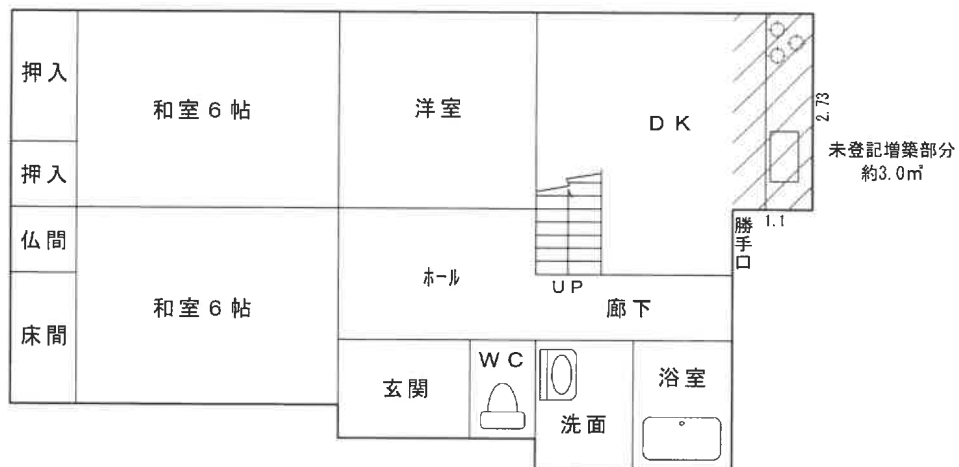
縮尺 1/250

申請人

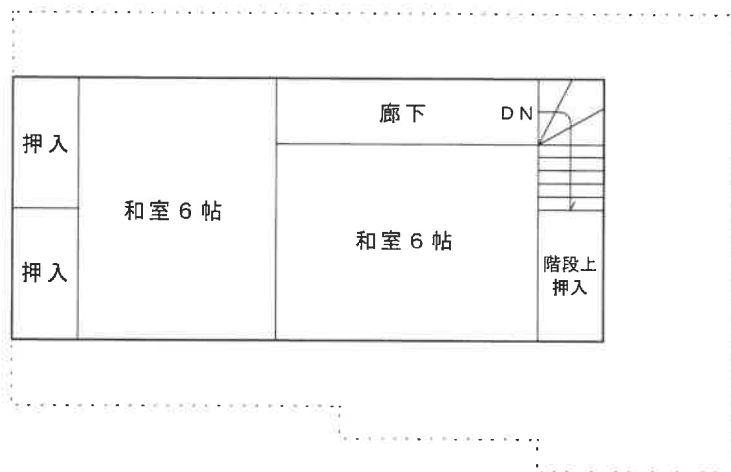
縮尺 1/250

間 取 図

1 階



2 階



※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。