■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。

【入札に関するお問合せ先】奈良地方裁判所葛城支部執行官室　電話(0745)22-2101

令和　８年（ケ）第　　２０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１１月２６日から 令和　８年１２月　３日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１０日　午前１０時００分 奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前　９時５０分 奈良地方裁判所葛城支部執行係
買受申出の保証の提供方法		下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）		☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月　５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 390, 000 2, 712, 000	一括	678, 000	0	0
1	1, 700, 000				
2	1, 690, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　北葛城郡河合町池部三丁目

　　地　　番　　７５１番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７２．９６平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

２　所　　在　　北葛城郡河合町池部三丁目７５１番地１８

　　家屋　番号　　７５１番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．２４平方メートル
　　２階　　４８．６４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１４．４９平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

令和　8年（ケ）第　　20号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　3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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者らが占有している。

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。

令和　８年（ケ）第　　２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　北葛城郡河合町池部三丁目

　　地　　番　　７５１番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７２．９６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　北葛城郡河合町池部三丁目７５１番地１８

　　家屋　番号　　７５１番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．２４平方メートル
　　　　２階　　４８．６４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１４．４９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　８年(ケ)第　　２０号
令和　８年　６月　３日受理
令和　８年　６月　24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

令和　８年（ケ）第　　２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　北葛城郡河合町池部三丁目

　　地　　番　　７５１番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７２．９６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　北葛城郡河合町池部三丁目７５１番地１８

　　家屋　番号　　７５１番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．２４平方メートル
　　２階　　４８．６４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１４．４９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北葛城郡河合町池部三丁目６番１６号
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１） □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Ｂ（破産管財人）及びＡ　□その他の者 上記の者ら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２
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者Ｂ（破産管財人）及びＡ　□その他の者 上記の者らが本建物を車庫付き居宅（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　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 □ある　保管開始日　令和　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1　表札等の表示

(1)　表札の表示

所有者の姓の表示（漢字及びローマ字）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)　目的土地は目的建物の敷地となっている。

(2)　目的土地を概測したところ、その形状はおおむね地積測量図のとおりであると思料されるが、周囲の土地との境界標は見当たらなかった。

なお、主である建物の敷地面は西側接面道路及び東側・北側の両隣接地より高く位置しており、高低差の存する各境界辺りには擁壁が築造されている。

(3)　目的土地の西側接面道路の現況幅員の概測結果は、別紙土地建物位置関係図に記載のとおりであり、高田土木事務所担当課職員から聴取したところによれば、当該道路は建築基準法上の道路である。

3　目的建物の状況

(1)　目的建物の形状は、附属建物符号１を含め建物図面とほぼ一致した。

なお、附属建物符号１は、主である建物の敷地面の地下を利用して建築された掘り込み車庫である。

(2)　目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、主である建物内には家財道具等の動産類が見受けられるものの、建物内における生活実態は認められず、附属建物符号１内には廃棄物と推察される大量の動産類が置かれている。

(3)　内・外壁に多数の亀裂が見受けられ、浴室内壁のタイルには、亀裂による破損箇所が見受けられる。

(4)　浴室付近の外壁に開けられた穴が塞がれていない。

(5)　２階和室２室の天井に、雨漏りの痕跡が見受けられる。

(6)　主である建物はおおむね北東向きに、やや傾いているように感じられる。

(7)　玄関扉の建て付けが悪くなっており、当該事実は建物の傾きにより生じている可能性があると思料される。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■共有者Ｂ破産管財人	１　目的建物は、共有者Ａと共に私が管財業務の一環として管理し、空き家として占有しています。 ２　物件内の残置物については、そのまま残置することになると思われます。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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、目的建物は共有者Ｂ（破産管財人）及びＡが車庫付き居宅（空き家）として使用、占有しているものと認める。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
８年６月３日 13：00－13：10	河合町役場	課税資料等調査
８年６月３日 13：15－13：25	物件所在地	物件及び占有確認
８年６月３日 14：35－14：50	高田土木事務所	道路等調査
８年６月３日 15：00－15：20	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
８年６月３日 ：　－　：	当庁	共有者Ａ宛照会書送付（無回答）
８年６月３日 17：15－17：20	当庁	共有者Ｂ破産管財人と通話
８年６月１７日 9：05－10：05	物件所在地	立入調査、評価人帯同
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

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

■　令和　８年　６月１７日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

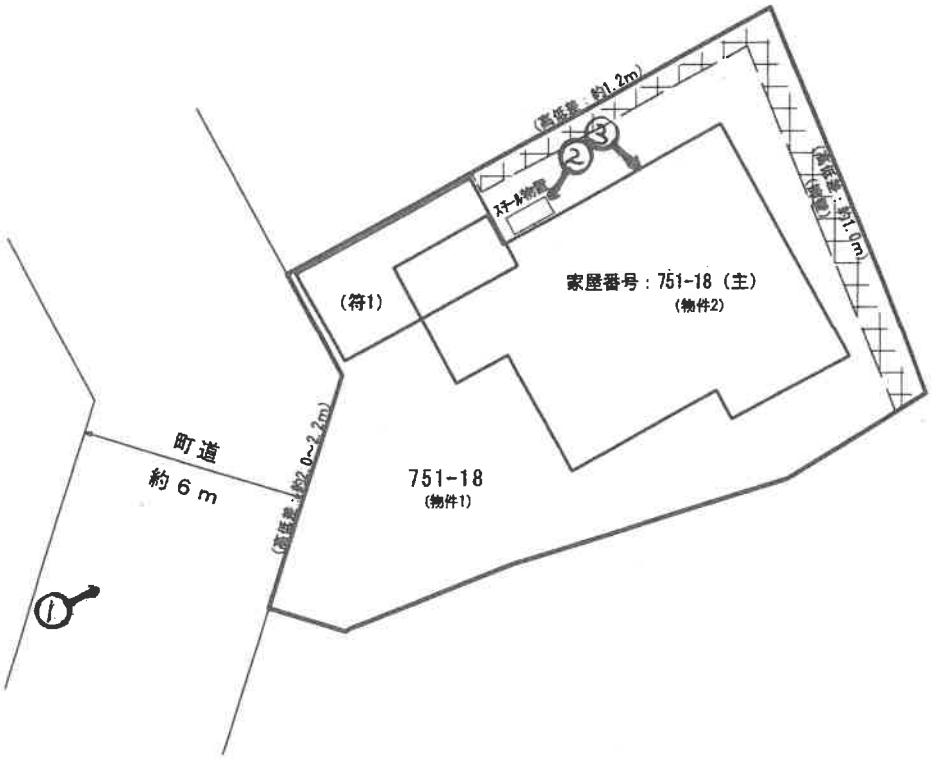
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

所在　　北葛城郡河合町池部３丁目751-18



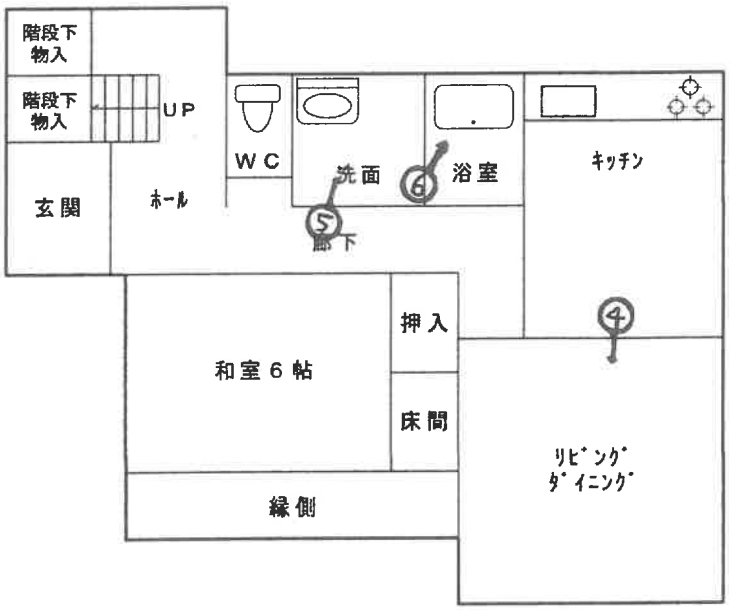
(←○写真撮影場所・方向)

N

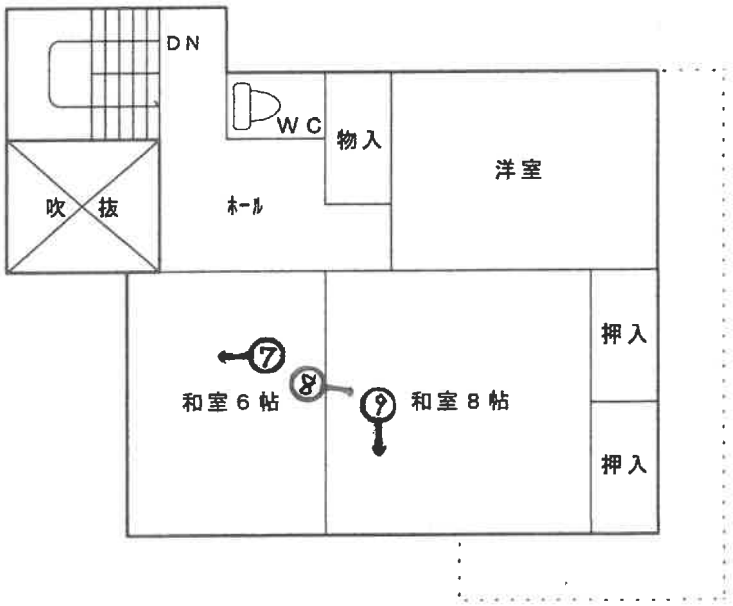
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間　取　図

1階



2階



1階



(←○写真撮影場所・方向)

※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

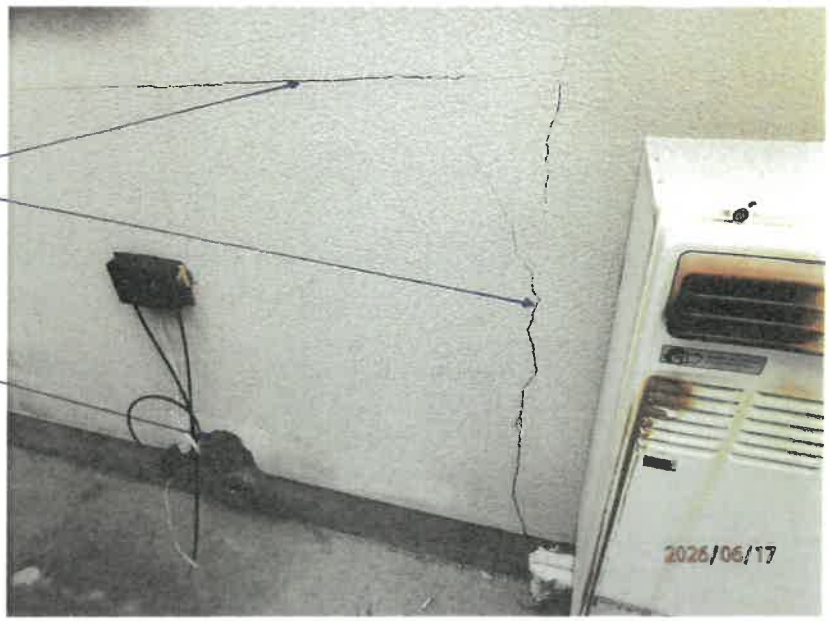
①



②



③



④



⑤

内壁の亀裂



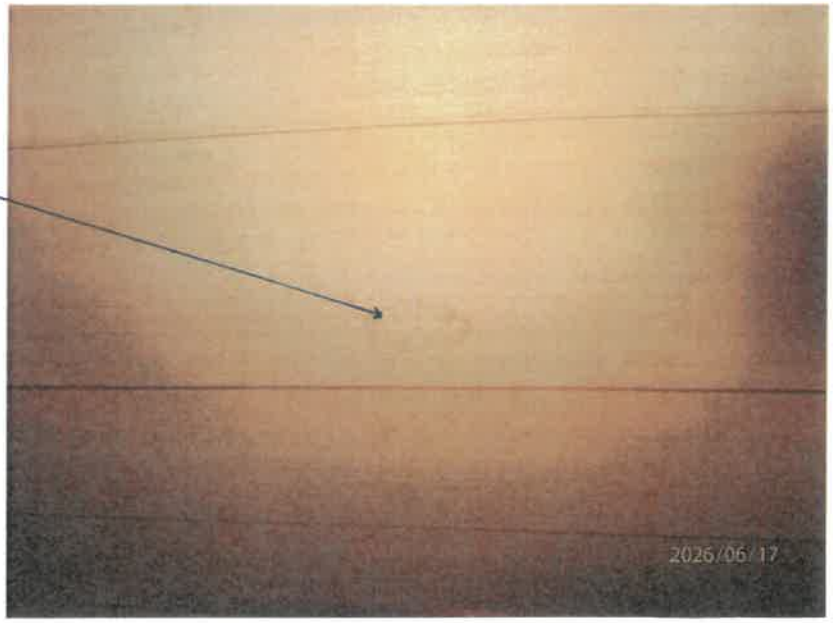
⑥

内壁タイル破損



⑦

雨漏りの痕跡

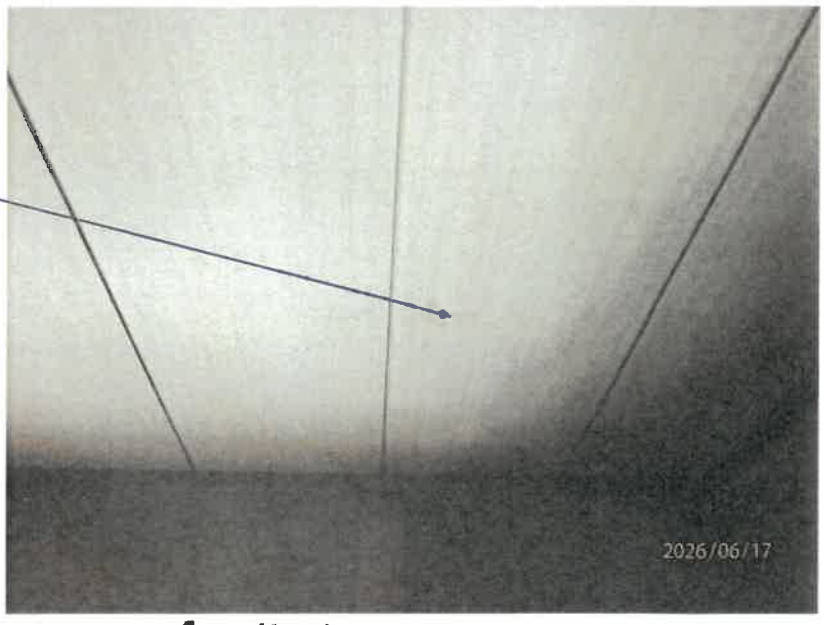


⑧



⑨

雨漏りの痕跡



令和8年(ケ)第20号
令和8年6月17日　現地調査
令和8年6月23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3,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	1,700,000円
物件2（建物）	1,690,000円

1　一括価格は、物件1、2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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 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2 建 物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	同上	同上

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：所有者の姓の表示（漢字及びローマ字）が見受けられる。 郵便受けの表示：表示は見当たらない。
目的土地を概測したところ、その形状はおおむね地積測量図のとおりであると思料されるが、周囲の土地との境界標は見当たらなかった。
目的建物の形状は、附属建物符号1を含め建物図面とほぼ一致した。なお、附属建物符号1は、主である建物の敷地面の地下を利用して建築された掘り込み車庫（高さ約1.8m）である。
目的建物の主である建物内には家財道具等の動産類が見受けられるものの、建物内における生活実態は認められず、附属建物符号1内には廃棄物と推察される大量の動産類が置かれている。
内・外壁に多数の亀裂が見受けられ、浴室内壁のタイルには、亀裂による破損箇所が見受けられる。
浴室付近の外壁に開けられた穴が塞がれていない。2階和室2室の天井に、雨漏りの痕跡が見受けられる。
主である建物はおおむね北東向きに、やや傾いているように感じられる。玄関扉の建て付けが悪くなっており、当該事実は建物の傾きにより生じている可能性があると思料される。
建築計画概要書(高田土木事務所にて確認) 確認済証交付年月日:昭和60年8月15日、確認済証番号:1649 検査済証交付年月日:昭和61年2月13日、検査済証番号:-

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)

位置・交通	近鉄田原本線 「池部駅」 南西方 約390m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	地域の特性	中規模程度の一般住宅が多い住宅地域
	環境条件	特筆すべき事項はない。
	将来動向	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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	無指定
	その他規制	奈良県景観計画区域(一般区域)、15m高度地区 宅地造成等工事規制区域域(奈良県の都市計画区域全域) 日影規制(4m平面4時間-2.5時間)、近畿圏近郊整備区域 隣地斜線(20m+勾配1.25/1) 道路斜線(適応距離20m・勾配1.25/1)
画地条件	地積	172.96㎡(登記数量)
	間口・奥行	間口約9.7m、奥行約14.9m
	画地形状	略整形地
	道路接面	西側の道路に接面(中間画地)
	高低差	主である建物の敷地面は西側接面道路より約2m～約2.2m高く、東側・北側の両隣接地より約1m～約1.2m高く位置しており、高低差の存する各境界辺りには擁壁が築造されている。
接面道路	幅員・種別	西側:幅員約6m舗装町道(河合町2-28号線)
	建築基準法	西側:建築基準法42条第1項第1号道路
土地の利用状況及び隣地の状況	利用状況	一戸建て住宅の敷地
	隣地の状況	一般住宅等
供給処理施設	上水道	有り
	都市ガス	無し
	公共下水	有り
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると「宅地」等として土地は利用されていた模様である。また、過去の航空写真(1979年から1983年頃)では、「山林」であったことが確認されます。土壌汚染対策法に言う「要措置区域、形質変更時要届出区域」の指定もなく、水質汚濁防止法の「特定事業場」の届出もない。しかし、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。買受希望者は所轄の奈良県生活環境部環境政策課等において前記の詳細な内容等について事前に確認し、了解しておくべき旨留意する必要がある。	
特記事項		

2. 建物の概況及び利用状況(物件2)

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61年2月12日新築
	経済的全耐用年数	約25年
	経過年数	約41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	クロス等
	天井	クロス等
	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	(登記数量)	109.88㎡
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
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B(破産管財人)及びAが本建物を車庫付き居宅(空き家)として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・建築主:安田技研工業株式会社(建築計画概要書) ・設計者:技研工業株式会社一級建築士事務所(建築計画概要書) ・工事施工者:技研工業株式会社(建築計画概要書) ・建物には、経過年数相応の劣化が認められる。 ・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。 「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」 ・1981年以後に建築されており、新耐震基準以降の建物である。 ・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。	

（物件2）

区　分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和61年2月12日新築
	経済的全耐用年数	約30年
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕　様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	陸屋根（コンクリート）
	外壁	コンクリート等
	内壁	コンクリート等
	天井	コンクリート等
	床	コンクリート等
	設備	無し
	その他	特になし
床面積	（現況数量）	14.49㎡
現況用途等	階層	平家建
	現況用途	車庫
	間取り	車庫1
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B(破産管財人）及びAが本建物を車庫付き居宅（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。 「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」 ・1981年以後に建築されており、新耐震基準以降の建物である。 ・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
物件1	45,000	0.93	172.96	0.70	5,067,000

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 河合-3　　時点修正　　標準化補正　　地域格差

46,600 円/㎡ × 99.5 / 100 × 100 / 103 × 100 / 100 ≒ 45,000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　　1.03　(方位1.03)

◇ 地域格差　　街路条件 100/100 × 接近条件 100 / 100 × 環境条件 100 / 100 × 行政条件 100 / 100 ≒ 格差率 100 / 100

イ 個別格差　　0.93　相乗積(方位1.01、法面等0.92)

ウ 地積　　172.96 ㎡　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
物件2 主建物	200,000	109.88	0.04	879,000

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　　公簿面積を採用

ウ　現価率　　経済的全耐用年数25年、経過年数41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。

現価率＝{残価率5%＋(100%－5%)×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}×(100%－観察減価率30%)≒0.04

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△30%と査定

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
物件2 附属建物	180,000	14.49	0.04	104,000

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　　現況面積を採用

ウ　現価率　　経済的全耐用年数30年、経過年数41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。

現価率＝{残価率5%＋(100%－5%)×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数30年)}×(100%－観察減価率30%)≒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
物件1	5,067,000	0.4　法定地上権	2,027,000

ア　建付地価格　　前記P7 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) (ア＋イ)×ウ×エ×オ
物件1	5,067,000	-2,027,000	1.0	0.8	0.7	1,700,000
物件2	983,000	+2,027,000	1.0	0.8	0.7	1,690,000
一括価格(合計)						3,390,000

ア　基礎となる価格　　前記P7 1・①・オの価格
建物：前記P8の主たる建物及び附属建物の合計価格

イ　敷地利用権価格　　上記P9 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　　車庫内に大量の残置物が確認されます。前所有者の残置物は買受人が自らの費用と責任で適法に処分する必要があります。また、車庫の鉄部（梁や庇）に著しい赤錆が見られ、建物の維持修繕が長期間放棄されていることが明らかです。このような状況を考慮し、市場性修正率を0.8と査定した。

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 河合-3

所在	：	奈良県北葛城郡河合町池部3丁目751番28
価格	：	46,600円/㎡
位置	：	近鉄田原本線 池部駅 南西方 約400m(道路距離)
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	139㎡
供給処理施設	：	水道、下水道
接面街路	：	南東 6.0m 町道
用途指定等	：	第1種住居地域
地域の概要	：	中規模程度の一般住宅が多い住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和8年度)

物件 1	：	4,752,543円
物件 2	：	1,392,010円
計		6,144,553円

第7 添付資料

1. 受命物件の位置図（スーパーマップル・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

令和　8年（ケ）第　　20号

物　件　目　録

1　所　　在　　北葛城郡河合町池部三丁目

　　地　　番　　７５１番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７２．９６平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

2　所　　在　　北葛城郡河合町池部三丁目７５１番地１８

　　家屋　番号　　７５１番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．２４平方メートル
　　２階　　４８．６４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１４．４９平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

（スーパーマップル・デジタル16(電子地図)、昭文社を複写）　縮尺：1 / 12,000　受命物件の位置図



（デジタウン河合町、電子地図、株式会社ゼンリンを複写）　縮尺：1 / 2,000　付近見取図



A3→A4



（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。



請求部分	所在	北葛城郡河合町池部三丁目			地番	751番18			
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6月9日
奈良地方法務局葛城支局
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和57年4月20日

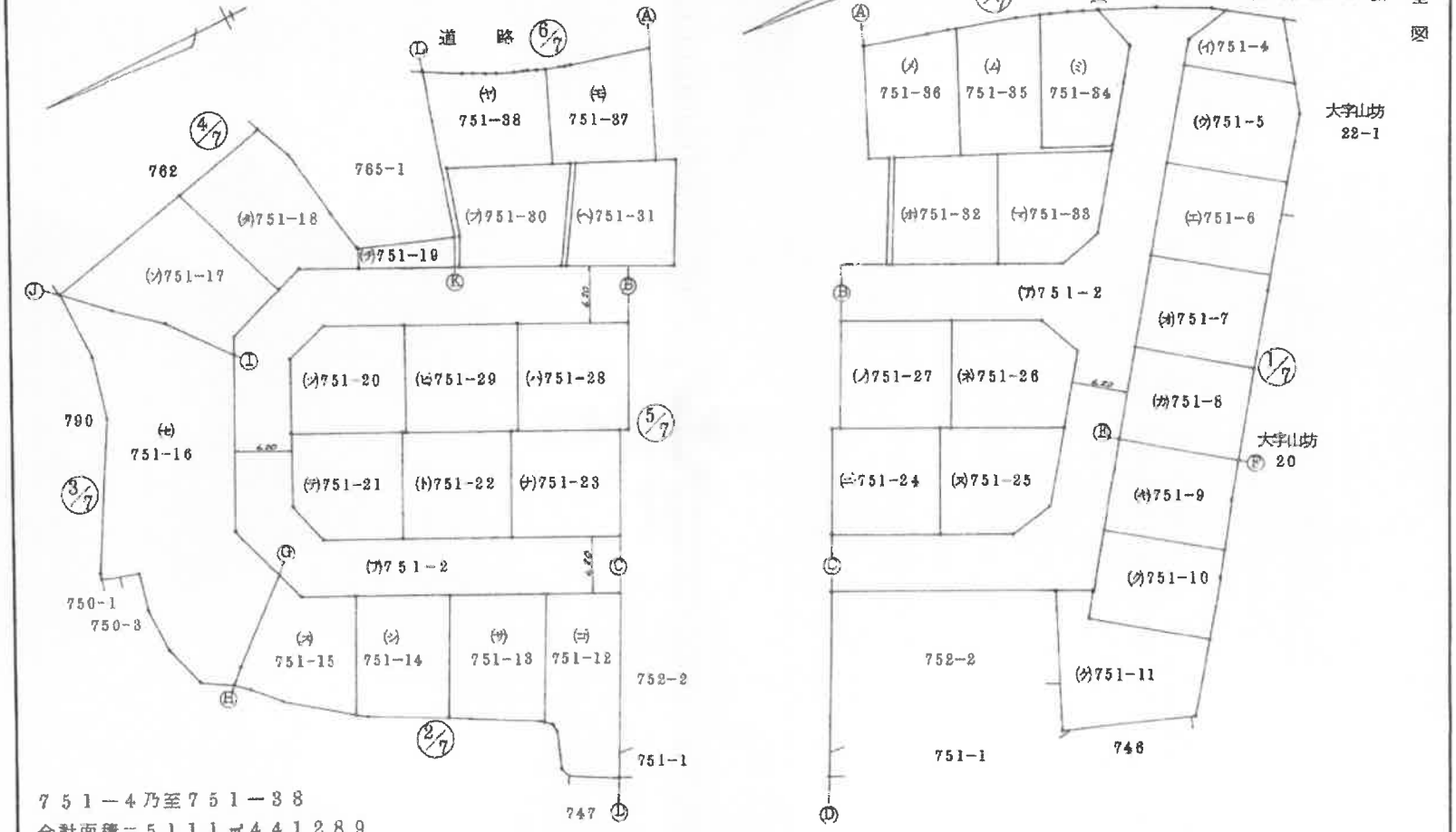
040435

[redacted]

土地所在図
~~地積測量図~~ 57.4.20

地番	751－2,－4乃至－38
土地の所在	北葛城郡河合町大字佐味字壹塚

池部三丁目 全図



751－4乃至751－38
合計面積＝5111㎡44289
(ア)751－2（残地）
6481㎡01－5111㎡44289＝1369㎡56871 1

作製者	[redacted]	縮尺	1/500
申請人	[redacted]		

(昭和 57 年 4 月 19 日作製)

(大阪土地家屋調査士会)

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6月9日
奈良地方法務局葛城支局
登記官

[redacted]

[redacted]

請求番号：19-2

(1/8)

A3→A4

公用

登記年月日：昭和57年4月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月9日　奈良地方法務局葛城支局

登記官 [redacted]

040439 [redacted]

-2、-4～-16

57.4.20

地積測量図

地番	751－17－18－19 －20～－38
土地の所在	北葛城郡河合町大字大輪字堂塚

池部三丁目

サンシャ キュウセキヒョウ

チバン 751 － 17

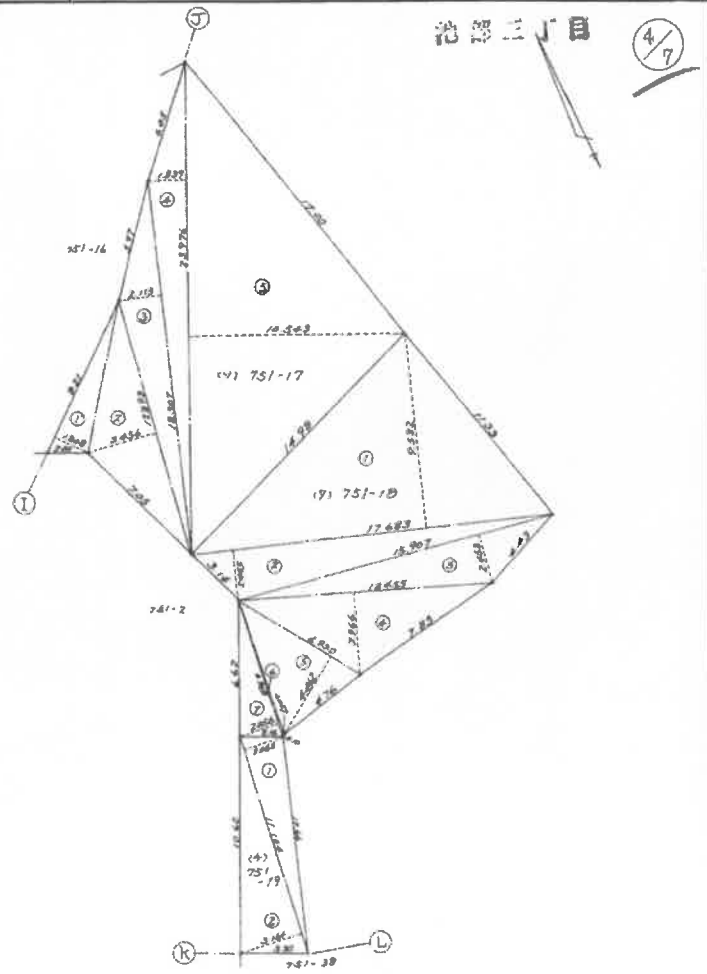
No.	テイヘン		タカサ		バイメンセキ
1	8.210	×	1.808	=	14.843680
2	12.893	×	3.456	=	44.558208
3	18.307	×	2.113	=	38.682691
4	23.976	×	1.839	=	44.091864
5	23.976	×	10.543	=	252.778968
			バイメンセキ	=	394.955411
			メンセキ	=	197.4777055

チバン 751 － 18

No.	テイヘン		タカサ		バイメンセキ
1	17.683	×	9.532	=	168.554356
2	17.683	×	2.445	=	43.234935
3	15.907	×	2.453	=	39.019871
4	12.455	×	3.966	=	49.396530
5	6.930	×	4.462	=	30.921660
6	6.968	×	0.067	=	0.466856
7	6.968	×	2.056	=	14.326208
			バイメンセキ	=	345.920416
			メンセキ	=	172.9602080

チバン 751 － 19

No.	テイヘン		タカサ		バイメンセキ
1	11.104	×	2.065	=	22.929760
2	11.104	×	3.154	=	35.022016
			バイメンセキ	=	57.951776
			メンセキ	=	28.9758880



作製者 [redacted] 印 (昭和 57 年 4 月 19日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

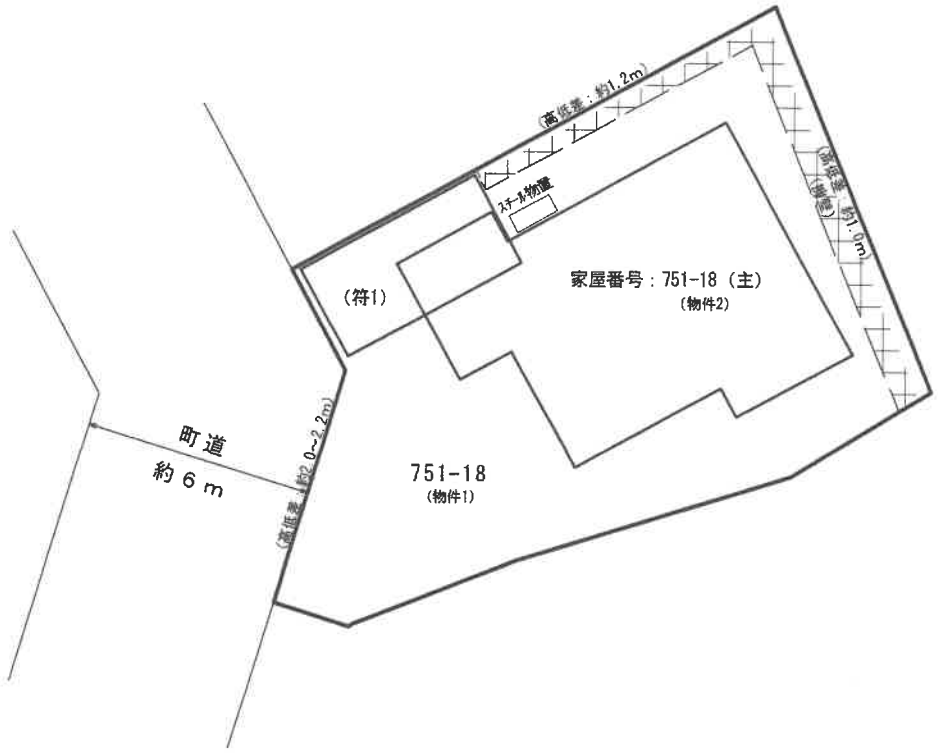
(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：19-2

A3→A4

土地建物位置関係図

所在　　北葛城郡河合町池部３丁目751-18





※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。

公用

登記年月日：昭和62年4月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月9日　奈良地方法務局葛城支局　登記官

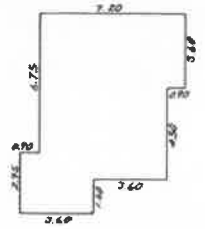
258342　各階平面図　[redacted]

建物図面
~~各階平面図~~　昭62.4.21

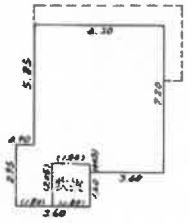
家屋番号	751番18
建物の所在	北葛城郡河合町~~大字大輪~~ 751番地18

池部三丁目

主たる建物1階平面図

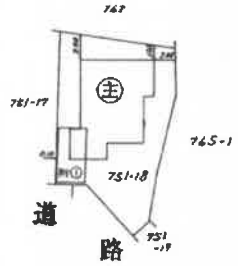


主たる建物2階平面図



** 1カ メンセキ **		
2.95 X	0.90 =	2.6550
9.70 X	2.70 =	26.1900
8.10 X	3.60 =	29.1600
3.60 X	0.90 =	3.2400
	ケイ	61.2450
		61.24

** 1カ メンセキ **		
2.95 X	0.90 =	2.6550
8.80 X	0.90 =	7.9200
6.75 X	1.80 =	12.1500
7.20 X	3.60 =	25.9200
	ケイ	48.6450
		48.64



附属建物符号1　平面図



** 1カ メンセキ **		
5.37 X	2.70 =	14.4990
	ケイ	14.4990
		14.49

作製者	[redacted]	月20日作製）	縮尺 1/250

申請人	[redacted]	尺	1/500

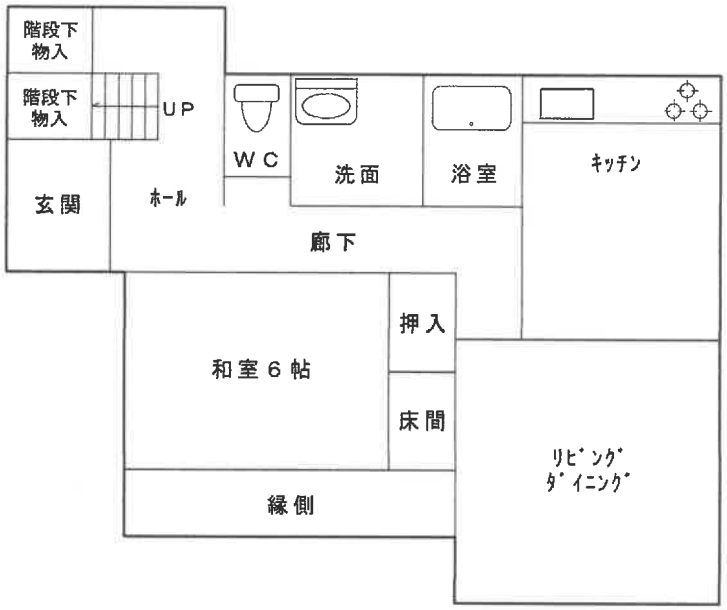
（日本測地系12）　（真北方向）

請求番号：19-3

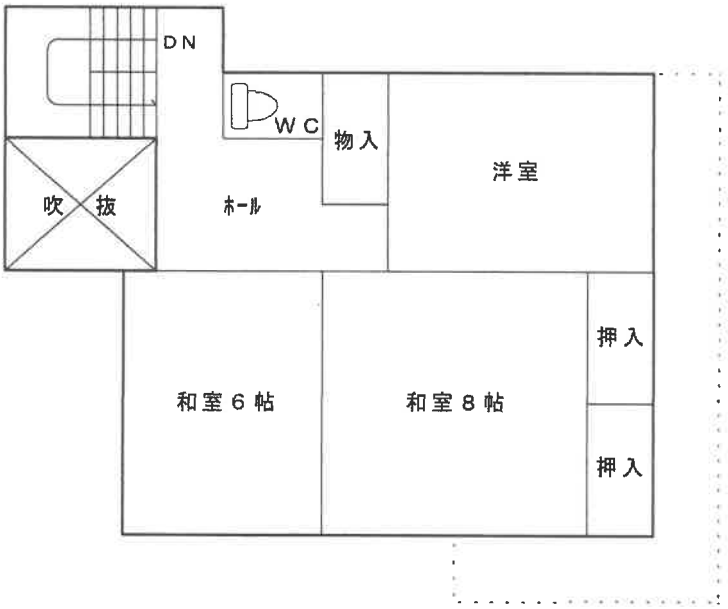
A3→A4

間　取　図

1階



2階



1階





※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。