■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　７年（ヌ）第　　２５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　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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,620,000 10,096,000	一括	2,524,000	1,025,497	219,748
1	2,130,000				
2	9,570,000				
3	920,000				
備考					

令和　７年（ヌ）第　　２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　奈良県橿原市飯高町２３７番地１

家屋　番号　　２３７番１

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　１６５．６２平方メートル
２階　　１６５．６２平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約１６８．２平方メートル
２階　　１６５．６２平方メートル

２　所　　在　　奈良県橿原市飯高町２３７番地１

家屋　番号　　２３７番１の２

種　　類　　事務所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

床　面　積　　１階　　４１．６４平方メートル
２階　　４４５．４５平方メートル
３階　　４２８．４８平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約６３．１平方メートル
２階　　４４５．４５平方メートル
３階　　４２８．４８平方メートル

３　所　　在　　橿原市飯高町２３７番地１

家屋　番号　　２３７番１の３

種　　類　　事務所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

令和　7年（ヌ）第　　25号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　　53．78平方メートル
　　2階　　53．78平方メートル

（現況）

種　　類　　倉庫

令和　7年（ヌ）第　　25号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月28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

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1～3】
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
【物件番号1～3】
・本件建物につき，その敷地利用権はない。
・地代の滞納あり。
【物件番号1，2】
本件建物の敷地に関連して，建物収去土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記

載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

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　7年（ヌ）第　　25号

物　件　目　録

1　所　　在　　奈良県橿原市飯高町２３７番地１

家屋　番号　　２３７番１

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　１６５．６２平方メートル
２階　　１６５．６２平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約１６８．２平方メートル
２階　　１６５．６２平方メートル

2　所　　在　　奈良県橿原市飯高町２３７番地１

家屋　番号　　２３７番１の２

種　　類　　事務所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

床　面　積　　１階　　４１．６４平方メートル
２階　　４４５．４５平方メートル
３階　　４２８．４８平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約６３．１平方メートル
２階　　４４５．４５平方メートル
３階　　４２８．４８平方メートル

3　所　　在　　橿原市飯高町２３７番地１

家屋　番号　　２３７番１の３

種　　類　　事務所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

令和　7年（ヌ）第　　25号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　　５３．７８平方メートル
　　2階　　５３．７８平方メートル

（現況）

種　　類　　倉庫

令和　７年(ヌ)第　　２５号
令和　８年　２月１６日受理
令和　８年　３月　31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　7年（ヌ）第　　25号

物　件　目　録

1　所　　在　　奈良県橿原市飯高町２３７番地１

家屋　番号　　２３７番１

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　１６５．６２平方メートル
２階　　１６５．６２平方メートル

2　所　　在　　奈良県橿原市飯高町２３７番地１

家屋　番号　　２３７番１の２

種　　類　　事務所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

床　面　積　　１階　　４１．６４平方メートル
２階　　４４５．４５平方メートル
３階　　４２８．４８平方メートル

3　所　　在　　橿原市飯高町２３７番地１

家屋　番号　　２３７番１の３

種　　類　　事務所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階　　５３．７８平方メートル
２階　　５３．７８平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	橿原市飯高町２３７番地１
建物	物件１
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１６８．２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事務所・倉庫（空き事務所・倉庫）として使用している □「占有者及び占有権原」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
敷地	「目的外土地の概況」のとおり
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
住居表示	橿原市飯高町２３７番地１
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：１階　約６３．１平方メートル ２階　公簿と同じ ３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事務所（空き事務所）として使用している □「占有者及び占有権原」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
敷地	「目的外土地の概況」のとおり
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

（建物用〈複数〉）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	橿原市飯高町２３７番地１
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：倉庫 □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　┌種　類： 　　構　造： 　　└床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を倉庫（空き倉庫）として使用している □「占有者及び占有権原」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
敷地	「目的外土地の概況」のとおり
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
住居表示	
建物	物件
種類，構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない □ある　┌種　類： 　　構　造： 　　└床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を　　として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
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
敷地	「目的外土地の概況」のとおり
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

（2－2枚目）

目的外土地の概況（物件１・２・３関係）

所在	橿原市飯高町
地番	２３７番１
地目	□宅地　□山林　■雑種地　□畑　□田　□
地積	１３３５平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（申立債権者ら）
その他の事項	「その他の事項」のとおり

■関係人（土地所有者ら代理人弁護士（　　）　□　　（　　））の陳述／■提示文書（回答書）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■無権原
占有開始時期		令和　元年　７月１１日頃
最初の契約等	契約日	令和　元年　７月　１日
	期間	令和　元年　７月　１日から　■令和３１年　６月３０日まで３０年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　　年　　月　　日から□令和　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎月　金３２３，６００円（毎月末限り翌月分支払）
地代前払		■ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金５，０００，０００円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　■ある（令和　６年　５月３１日現在　　金１，２９４，４００円）
契約解除		□ない　■ある（地代滞納により令和６年５月３１日契約解除）
訴訟提起等		□ない ■ある　奈良地方裁判所　葛城　支部　令和　６年（ワ）第　１３３号 □係属中　■終局（建物収去土地明渡判決確定　　）
その他		「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり　□「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

（３枚目）

その他の事項

1　表札等の表示

(1)　表札の表示

北側外構部分に債務者会社名の表示が見受けられる。また、南側外構門扉に不動産業者名の「管理」及び目的外土地所有者ら（申立債権者ら）代理人弁護士名の「告示」の看板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　目的建物（物件１・２・３）の状況

(1)　物件１・２建物の１階に増床部分が存在する。各増床部分は各建物と接合し、利用・経済上の一体性を有し、各建物に付合していると認められることから、これらを増築として報告する。

(2)　物件３建物の形状は建物図面とほぼ一致した。

(3)　物件１・２の各建物間は２階において往来できる構造となっている。

(4)　物件１・３の各建物の外壁は接着して建築されており、各階において往来できる構造となっている。

(5)　物件１・２・３の各建物内部の状況は別紙添付写真のとおりである。

(6)　目的建物は貨物自動車運送事業及びその附属事業用の事務所・倉庫として使用されていたものと推察され、各建物内には動産類が残置されているが、現況において事業実態は認められない。

(7)　物件２・３建物内にリフト（昇降機）が設置されている。

(8)　物件２建物の屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。

(9)　物件２建物の北側外壁に損傷箇所が見受けられる。

3　目的外土地の状況

(1)　現地において概測したところ、目的外土地の形状はおおむね各建物図面に記載のとおりであり、地積は登記数量よりやや大きい可能性があると思料されるが、目的外土地については法務局に地積測量図の備え付けがなく、その正確な位置・範囲の確定には専門家による測量を必要とする。

(2)　目的外土地はおおむね目的建物の敷地及び駐車スペースとなっており、登記地目は雑種地となっているが、現況地目は宅地と認められる。

(3)　物件１建物の北西側に受水槽が、同建物の東側外壁沿いに上屋が、それぞれ設置されている。

(4)　物件２建物の１階付近に廃棄物と見受けられる動産類が残置されている。

(5)　市役所担当課職員から聴取したところによれば、目的外土地は北側において建築基準法上の道路に接面しており、南側においては水路を介して建築基準法上の道路に接面している。道路についての詳細は評価人作成の評価書を参照されたい。

（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
■目的外土地所有者ら （申立債権者ら） 代理人弁護士	1　目的外土地は債務者会社に賃貸していましたが、賃料不払により令和６年５月末日をもって契約解除となり、今は誰にも貸していません。 2　債務者会社は令和６年２月頃まで、目的建物を貨物自動車運送事業等用の事務所・倉庫として使用していたようですが、その後は事業活動を行っていないようです。 3　債務者会社に対しては、建物収去土地明渡等請求訴訟を提起し、既に請求認容判決が確定していますので、本件強制競売手続により、目的建物が仮に第三者の所有となった場合にも、新所有者は債務者の法的地位を承継することになります。 4　門扉に私名義の「告示」や不動産業者名の「管理」の看板を掲げているのは、目的外土地への不法侵入や廃棄物の不法投棄を防止するためです。

（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

立入調査の結果等から、目的建物は債務者会社が事務所等（空き事務所等）として使用、占有しているものと認める。

なお、立入調査実施時に、目的物件につき権利を主張する者は速やかに届け出るよう記載した文書を目的建物内に差し置いたが、届出はない。

（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２月１６日 ：　－　：	当庁	目的外土地所有者ら宛照会書送付
８年２月１７日 8：40－8：55	橿原消防署	消防関係資料調査
８年２月１７日 9：10－9：40	橿原市役所	課税資料等調査
８年２月１７日 9：45－10：05	奈良地方法務局 中和支局	公図等調査
８年２月１７日 10：30－10：40	橿原市役所 建築安全推進課	道路等調査
８年２月１７日 11：05－11：40	物件所在地	物件及び占有確認
８年２月１７日 ：　－　：	当庁	債務者会社代表者宛照会書送付（不送達返戻）
８年２月１７日 15：30－15：35	当庁	目的外土地所有者ら（申立債権者ら）代理人弁護士に電話照会
８年３月６日 9：00－12：30	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　３月　６日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

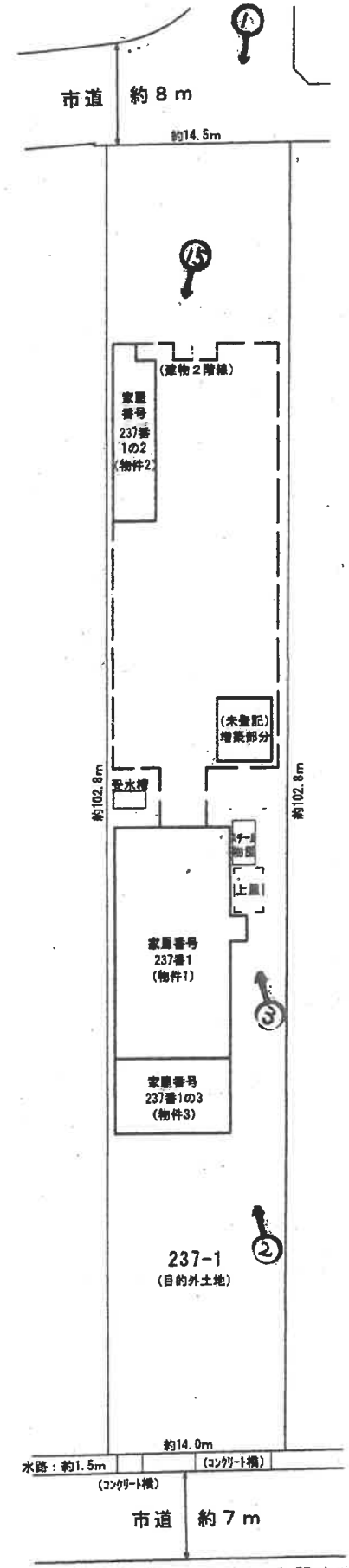
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

所在　　橿原市飯高町237-1



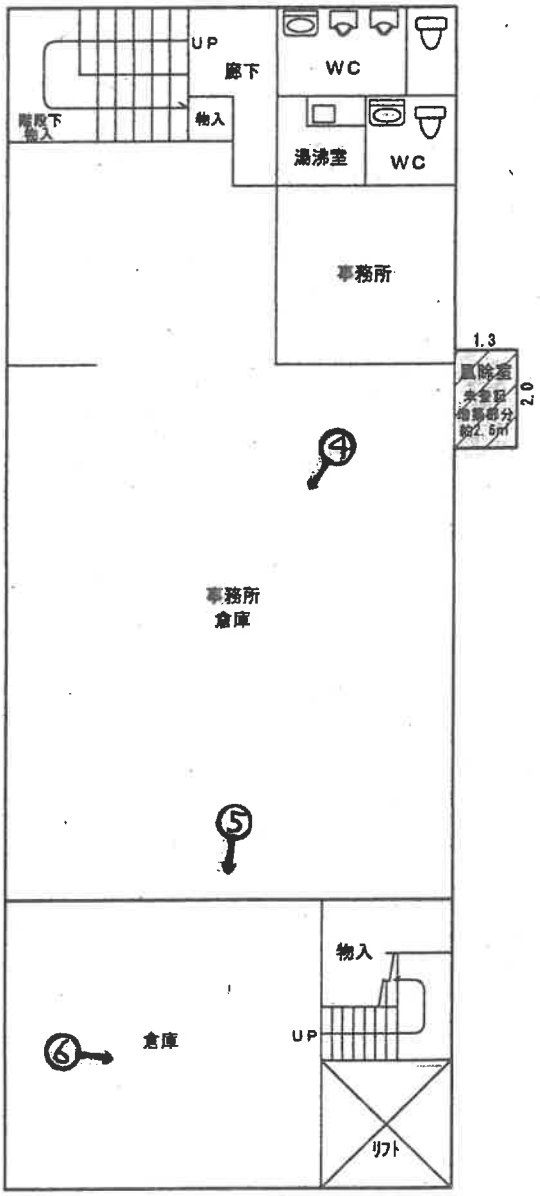
(←○写真撮影場所・方向)

※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。

間　取　図

家屋番号：237番1

1階



家屋番号：237番1の3

1階

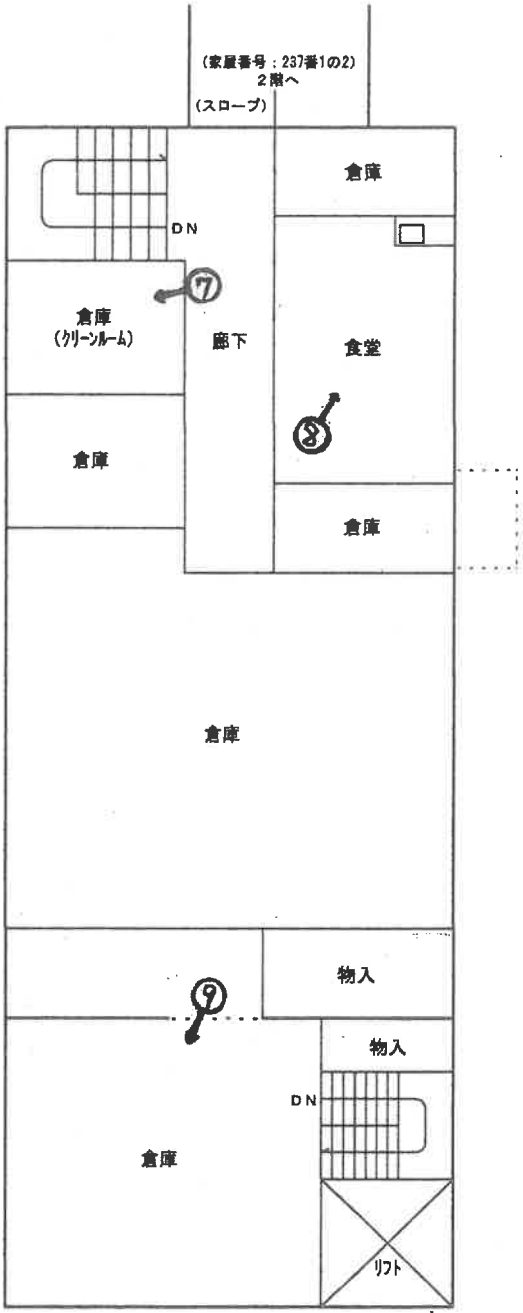
(←○写真撮影場所・方向)

N

※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：237番1
2階



家屋番号：237番1の3
2階

（←○写真撮影場所・方向）

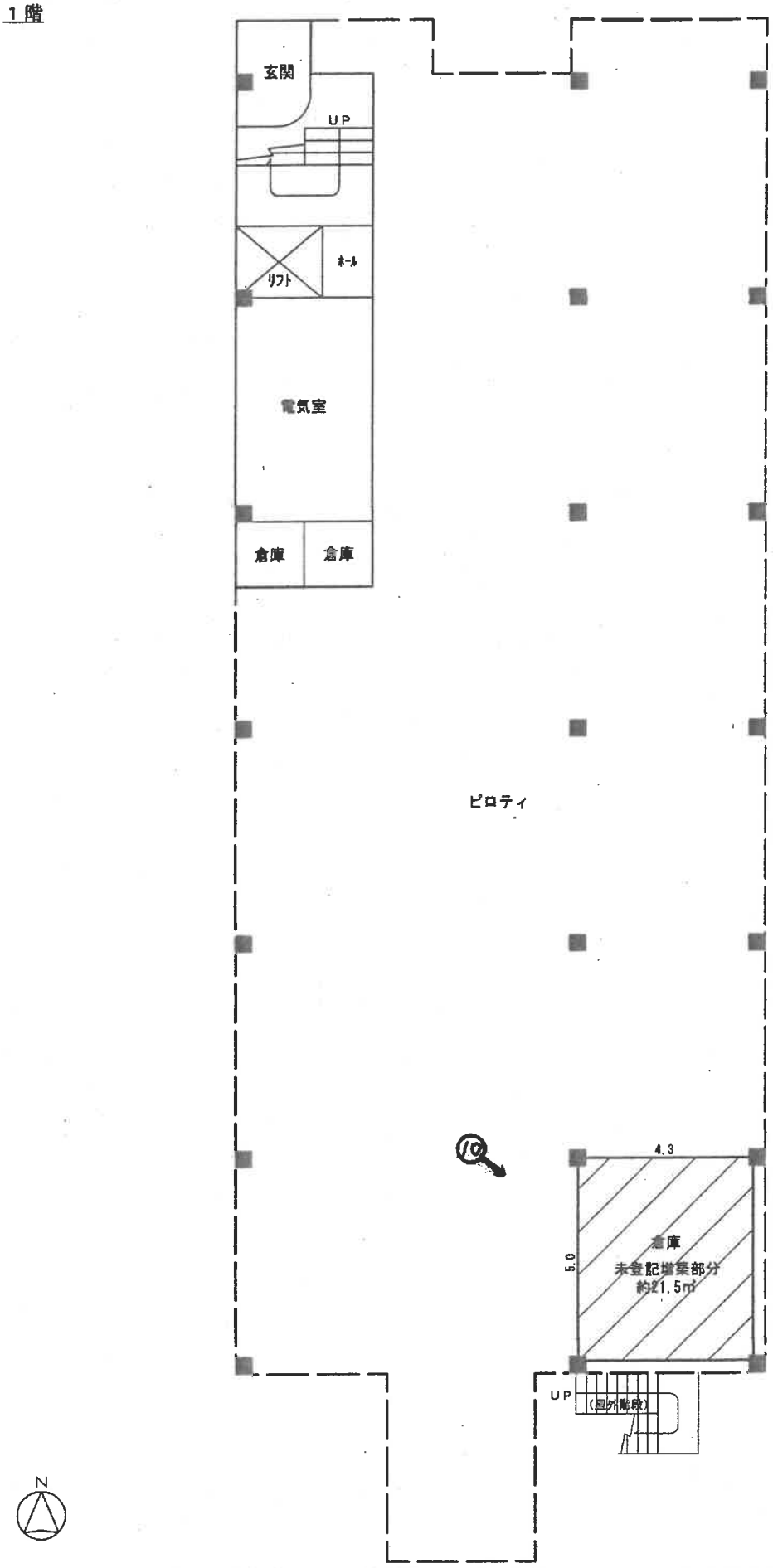
N

※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：237番1の2

1階

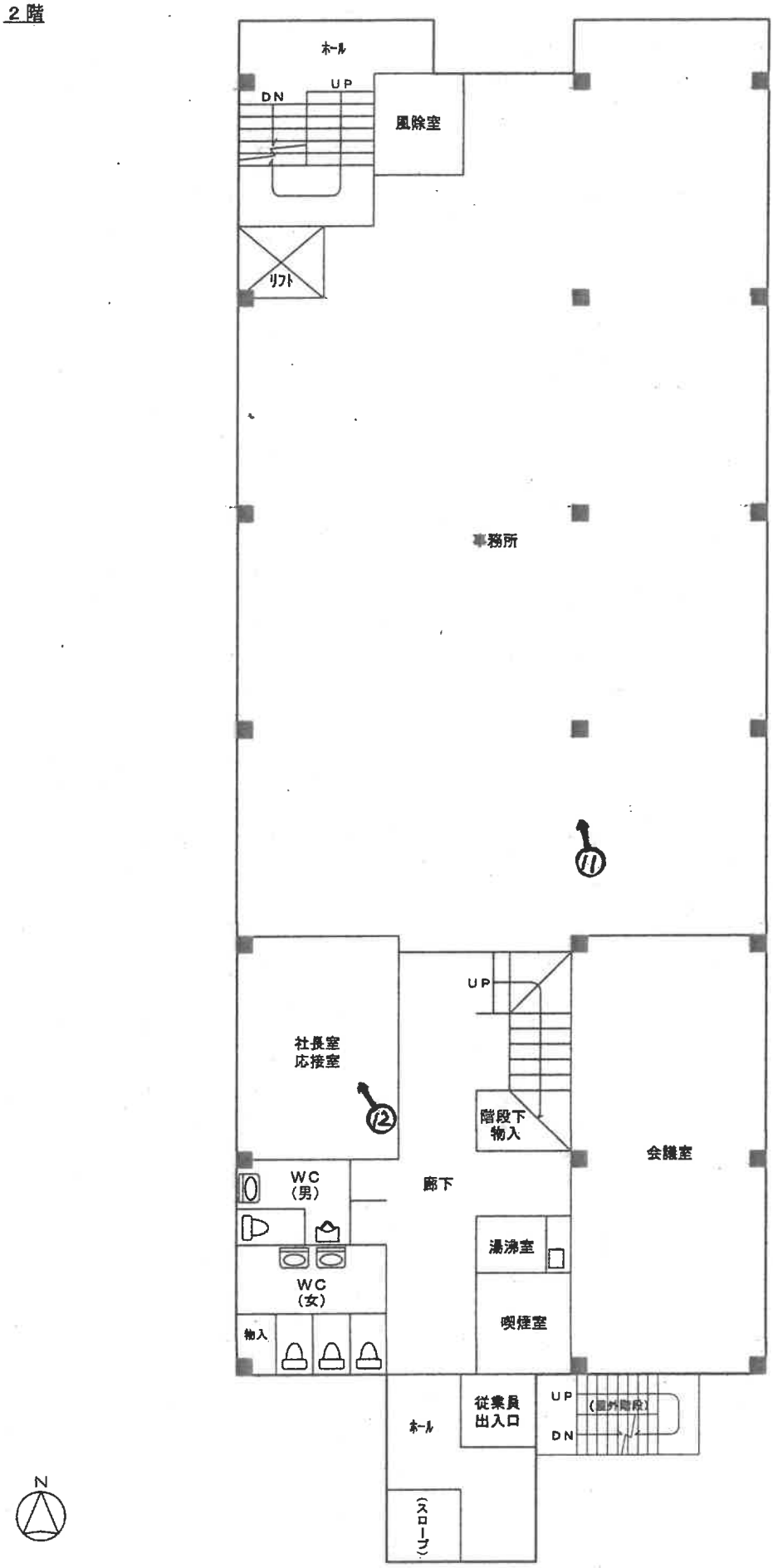


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間　取　図

家屋番号：237番1の2

2階



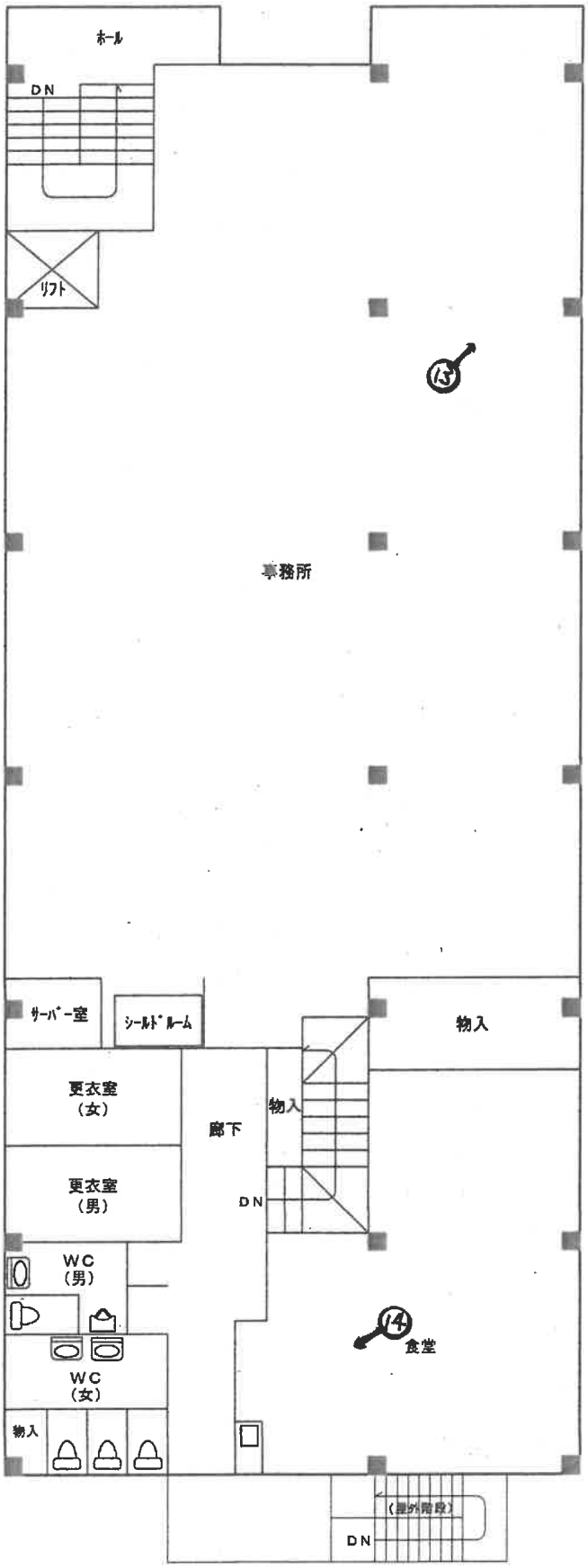
(←○写真撮影場所・方向)

※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。

間　取　図

家屋番号：237番1の2

3階



（←○写真撮影場所・方向）

N

※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。

（13 枚目）

①

物件2建物



②

物件1建物

物件3建物



③

増築部分

上屋



④



⑤



⑥

リフト



⑦



⑧



⑨



⑩

増築部分



⑪

リフト



⑫



⑬



⑭



⑮

外壁の損傷



令和7年(ヌ)第25号
令和8年3月6日現地調査
令和8年4月3日評価
評価書No.702602002

奈良地方裁判所 葛城支部　御中

評　　価　　書

（建　物）

評価人　　不動産鑑定士
三　和　　浩

第1　評価額

一　括　価　格	
金12,620,000 円	
内　訳　価　格	
物件1	¥2,130,000
物件2	¥9,570,000
物件3	¥920,000

1　一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

2　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

3　物件1～3の建物価格は、敷地利用権付建物としての価格である。

第2　評価の条件

1　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1～3	所在 家屋番号 種類 構造 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
①物件1～3建物は貨物自動車運送事業及びその附属事業用の事務所、倉庫等として使用されていたものと推察され、各建物内には動産類が残置されているが、現況において事業実態は認められない。 ②物件1～3建物の敷地である橿原市飯高町237番1土地（目的外土地）は、無権原により事務所、倉庫等敷地として利用されている。 ③物件1主である建物 床面積：1階約168.2㎡、2階165.62㎡（登記簿床面積：1階165.62㎡、2階165.62㎡） ④物件2主である建物 床面積：1階約63.1㎡、2階445.45㎡、3階428.48㎡（登記簿床面積：1階41.64㎡、2階445.45㎡、3階428.48㎡） ⑤物件3主である建物 種類：倉庫（登記簿種類：事務所） ⑥目的外土地の占有権原について（関係人陳述による現況調査報告書より） 占有範囲：全部 占有権原：無権原 占有開始：令和元年7月11日頃 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 地代：毎月　金323,600円 敷金：5,000,000円 地代滞納：ある（令和6年5月31日現在、金1,294,400円） 契約解除：ある（地代滞納により令和6年5月31日契約解除） 訴訟提起等：ある（奈良地方裁判所葛城支部　令和6年(ワ)第133号、終局により建物収去明渡判決確定） ⑦本評価書記載事項は、宅地建物取引業法に基づく「重要事項説明」ではない。買い受けに当たっては、利用目的等により必要な個別事項については、所轄行政庁に十分調査確認されたい。

第4　目的物件の位置・環境等

1. 目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	近鉄橿原線「笠縫」駅の南西方約2.7km(道路距離) 京奈和自動車道「国道橿原北IC」の北西方約650m(道路距離) ※別添、対象不動産位置図を参照	
付近の状況	地域の特性	中小工場、倉庫、事業所等を主体とする地域
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域※後記特記事項
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条指定区域
	その他規制	15m高度地区※一部20m高度地区、埋蔵文化財包蔵地「飯高小槻遺跡」
画地条件 (規模・形状等)	規模	1,335㎡　※後記特記事項参照
	形状	ほぼ長方形
	街路との接道方位	北側、南側
	街路との高低差	概ね等高
	その他	特になし
接面道路	北側:幅員約8m市道、建築基準法第42条1項1号道路 南側:幅員約7m市道、建築基準法第42条1項1号道路※後記特記事項	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況	事務所倉庫等の敷地
	隣地の状況	道路、工場、事業所等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。古い住宅地図(1984年発行等)には空地等であった模様である。土壌汚染対策法に言う形質変更時要届出区域、要措置区域の指定はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。現地実査においても土壌汚染を懸念すべき施設及び物品の存在は確認できず、周辺地域(半径50m以内)にも水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設の存在は確認できなかった。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及び程度についての詳細は不明であり、専門機関による詳細調査を行わないと確定できない旨ご留意頂きたい。	

特記事項	①目的外土地を現地において概測したところ、形状は概ね各建物図面に記載の通りであり、地積は登記簿数量よりやや大きい可能性があると思料されるが、目的外土地については法務局に地積測量図の備え付けがなく、その正確な位置・範囲の確定には専門家による測量を必要とする。以上より目的外土地の規模については、橿原市飯高町237番1土地の登記簿数量とした。 ②目的外土地は概ね物件1～3建物の敷地及び駐車スペースとなっており、登記簿地目は雑種地となっているが、現況地目は宅地である。 ③物件1建物の北西側に受水槽が、同建物の東側外壁沿いに上屋が、それぞれ設置されている。 ④物件2建物の1階付近に廃棄物と見受けられる動産類が残置されている。 ⑤南側市道との間に幅約1.5mの水路が介在し、通路橋により出入りしている。橿原市役所担当課によると水路占用許可はとられているとのことである(許可番号第250号)。 ⑥目的外土地は、東側の一部が準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)、20m高度地区に指定されている。

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記記載)	平成12年6月20日新築	
	経済的耐用年数	約 30 年	
	経過年数	約 26 年	
	経済的残存耐用年数	約 4 年	
仕　様	構　造	鉄骨造2階建	
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外　壁	モルタル等	
	内　壁	クロス、合板等	
	天　井	石膏ボード他	
	床	タイル他	
	設　備	電気、給排水等（稼動の可否は不明）	
	そ の 他	特になし	
床面積(現況)	第3項目的物件欄に記載の通り		
現況用途等	階層・用途	1階:事務所・倉庫	2階:倉庫・食堂
	間　取　り	事務所＋倉庫＋食堂	
品　等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所・倉庫（空き事務所・倉庫）として使用している。		
特記事項	①建物の部材または、設備機器にアスベスト等の有害物質が使用されているか否かは不明。 ②新耐震基準（1981年改正）施行以降に建築された建物であるが、現行耐震基準を満たしているか否かは不明。 ③物件1建物の内外に経年相応の傷み、劣化等が認められる。 ④物件1建物1階に増築部分が存在する（別添間取図参照）。 ⑤物件1、2各建物間は2階において往来できる構造となっている。 ⑥物件1、3の各建物の外壁は接着して建築されており、各階において往来できる構造となっている。 ⑦橿原市役所担当課での聴取によると、物件1建物と思われる建築計画概要書（確認番号:第H12認0010号、確認月日:平成12年4月7日、主要用途:事務所）が存在している。なお、検査済証は交付済（交付年月日:平成12年6月14日、検査済証番号:第H12証0071号）とのことである。		

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）	平成15年4月4日新築		
	経済的耐用年数	約 30 年		
	経過年数	約 23 年		
	経済的残存耐用年数	約 7 年		
仕　様	構　造	鉄骨造3階建		
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺		
	外　壁	モルタル等		
	内　壁	クロス、合板等		
	天　井	石膏ボード他		
	床	タイル他		
	設　備	電気、給排水等（稼動の可否は不明）		
	そ の 他	特になし		
床面積（現況）	第3項目的物件欄に記載の通り			
現況用途等	階層・用途	1階：倉庫・電気室	2階：事務所等	3階：事務所等
	間　取　り	事務所＋応接室＋会議室＋食堂＋更衣室等		
品　等	普通			
保守管理の状態	普通			
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所（空き事務所）として使用している。			
特記事項	①建物の部材または、設備機器にアスベスト等の有害物質が使用されているか否かは不明。 ②新耐震基準（1981年改正）施行以降に建築された建物であるが、現行耐震基準を満たしているか否かは不明。 ③物件2建物の内外に経年相応の傷み、劣化等が認められる。 ④物件2建物1階に増築部分が存在する（別添間取図参照）。 ⑤物件1、2各建物間は2階において往来できる構造となっている。 ⑥物件2建物内にリフト（昇降機）が、屋根上に太陽光発電パネルが設置されている（稼働の可否は不明）。 ⑦物件2建物の北側外壁に損傷箇所が見受けられる。 ⑧橿原市役所担当課での聴取によると、物件2建物と思われる建築計画概要書（確認番号：第H14認0344号、確認月日：平成14年12月26日、主要用途：貸し事務所）が存在している。なお、検査済証は交付されていないとのことである。			

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）	平成14年頃※下記特記事項		
	経済的耐用年数	約 30 年		
	経過年数	約 24 年		
	経済的残存耐用年数	約 6 年		
仕　様	構　造	鉄骨造2階建		
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板ぶき		
	外　壁	モルタル等		
	内　壁	クロス、合板等		
	天　井	石膏ボード他		
	床	タイル他		
	設　備	電気、給排水等（稼動の可否は不明）		
	そ　の　他	特になし		
床面積（現況）	第3項目的物件欄に記載の通り			
現況用途等	階層・用途	1階：倉庫	2階：倉庫	
	間　取　り	倉庫＋物入		
品　等	普通			
保守管理の状態	普通			
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫（空き倉庫）として使用している。			
特　記　事　項	①建物の部材または、設備機器にアスベスト等の有害物質が使用されているか否かは不明。 ②新耐震基準（1981年改正）施行以降に建築された建物であるが、現行耐震基準を満たしているか否かは不明。 ③物件3建物の建築年月日は不詳であるが、橿原市役所資産税課聴取によると、平成14年新築により課税とのことであり、下記建築計画概要書の確認年月日との整合性も取れていることから、平成14年頃とした。 ④物件3建物の内外に経年相応の傷み、劣化等が認められる。 ⑤物件3建物の形状は建物図面とほぼ一致した。 ⑥物件1、3の各建物の外壁は接着して建築されており、各階において往来できる構造となっている。 ⑦物件3建物内にリフト（昇降機）が設置されている（稼働の可否は不明）。 ⑧橿原市役所担当課での聴取によると、物件3建物と思われる建築計画概要書（確認番号：第H13認0292号、確認月日：平成13年10月25日、主要用途：倉庫業を営まない倉庫、工事種別：増築）が存在している。なお、検査済証は交付されていないとのことである。			

第5 評価額算出の過程

1．基礎となる価格

① 目的外土地

目的外土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 ア（円/㎡）	個別格差 イ	地積 ウ（㎡）	建付減価補正率 エ	建付地価格（千円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ≒オ（円）
目的外土地	42,600	0.98	1,335.00	0.90	50,160,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価調査地点 田原本(県)9-1

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

49,200 × 103.8/ 100 × 100 /100 × 100/120 ≒ 42,600

◇ 時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正: 標準的 100

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

100/105 × 100/95 × 100/120 × 100/100 ≒ 100/120

イ 個別格差: 画地条件 0.98 (二方路1.03、奥行長大0.95)

ウ 地 積: 橿原市飯高町237番1土地の登記簿数量

エ 建付減価補正率: 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性を考慮

② 物件1(建物)

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

物件番号	再調達原価 ア（円／㎡）	現況延床面積 イ（㎡）	現価率 ウ	建物の価格（千円未満四捨五入） ア×イ×ウ≒エ（円）
1	160,000	333.82	0.159	8,492,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数30年・経過年数26年・経済的残存耐用年数4年・残価率0.05の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し現価率を査定した。

現価率＝{残価率 0.05+(1−0.05)×(経済的残存耐用年数4年/経済的全耐用年数30年)}×(1−観察減価0.1)＝0.159

③ 物件2(建物)

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

物件番号	再調達原価 ア (円／㎡)	現況延床面積 イ (㎡)	現価率 ウ	建物の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ≒エ (円)
2	170,000	937.03	0.244	38,868,000

ウ　現価率
経済的全耐用年数30年・経過年数23年・経済的残存耐用年数7年・残価率0.05の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し現価率を査定した。

現価率＝{残価率 0.05+(1−0.05)×(経済的残存耐用年数7年/経済的全耐用年数30年)}×(1−観察減価0.1)＝0.244

④ 物件3(建物)

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

物件番号	再調達原価 ア (円／㎡)	現況延床面積 イ (㎡)	現価率 ウ	建物の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ≒エ (円)
3	160,000	107.56	0.216	3,717,000

ウ　現価率
経済的全耐用年数30年・経過年数24年・経済的残存耐用年数6年・残価率0.05の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し現価率を査定した。

現価率＝{残価率 0.05+(1−0.05)×(経済的残存耐用年数6年/経済的全耐用年数30年)}×(1−観察減価0.1)＝0.216

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格 ア(円)	敷地利用権等の割合 イ		敷地利用権等の価格(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
目的外土地	50,160,000	0.03	場所的利益	1,505,000

イ　敷地利用権割合:　　場所的利益として上記の通り判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 ア(1②エ) (円)	敷地利用権等の価格の加算※ イ　(2①ウ) (円)	占有減価補正率 ウ	市場性修正率 エ	競売市場修正率 オ	評価額(万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (円)
1	8,492,000	+365,000	1.00	0.40	0.60	2,130,000
2	38,868,000	+1,023,000	1.00	0.40	0.60	9,570,000
3	3,717,000	+117,000	1.00	0.40	0.60	920,000
一括価格(合計)						12,620,000

※物件1、物件2、物件3の敷地利用権価格は、その所在する目的外土地部分につき、各延床面積割合によって配分した。

	延床面積(㎡)	延床面積割合	配分敷地利用権価格(円)
物件1	333.82	0.2422	365,000
物件2	937.03	0.6798	1,023,000
物件3	107.56	0.0780	117,000
合計	1,378.41	1.0000	1,505,000

ウ　占有減価補正率:　　占有減価の必要はないと判断した。

エ　市場性修正率:　　建物の遵法性、建物収去土地明渡判決確定等を勘案し、上記市場性修正を行った。

オ　競売市場修正率:　　不動産競売手続きには一定の手続き上の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）が不可避的に伴うこと、本評価が競売入札を前提とする売却基準価額の算定を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率を 0.60とした。

第6　参考価格資料

1. 地価調査地点：　田原本(県)9-1
   所　　在：　奈良県磯城郡田原本町大字西竹田38番1
   価　　格：　49,200 円／㎡
   位　　置：　国道橿原北IC約3.3km(道路距離)
   価 格 時 点：　令和7年7月1日
   地　　積：　3,342㎡
   供給処理施設：　水道、下水道
   接 面 街 路：　南11.3m町道
   用途指定等：　準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
   地域の概要：　中規模工場、物流関連施設等が多い工業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）
   物件1：　12,531,721 円
   物件2：　56,434,489 円
   物件3：　4,283,653 円

第7　附属資料

1. 対象不動産位置図(地理院地図GSI Maps)
2. 付近見取図(地理院地図GSI Maps)
3. 公図写し(縮小コピー)
4. 建物図面(縮小コピー)
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図

以　上

令和　７年（ヌ）第　　２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　奈良県橿原市飯高町２３７番地１

　　家屋　番号　　２３７番１

　　種　　類　　事務所・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１６５．６２平方メートル
　　２階　　１６５．６２平方メートル

２　所　　在　　奈良県橿原市飯高町２３７番地１

　　家屋　番号　　２３７番１の２

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　　４１．６４平方メートル
　　２階　　４４５．４５平方メートル
　　３階　　４２８．４８平方メートル

３　所　　在　　橿原市飯高町２３７番地１

　　家屋　番号　　２３７番１の３

　　種　　類　　事務所

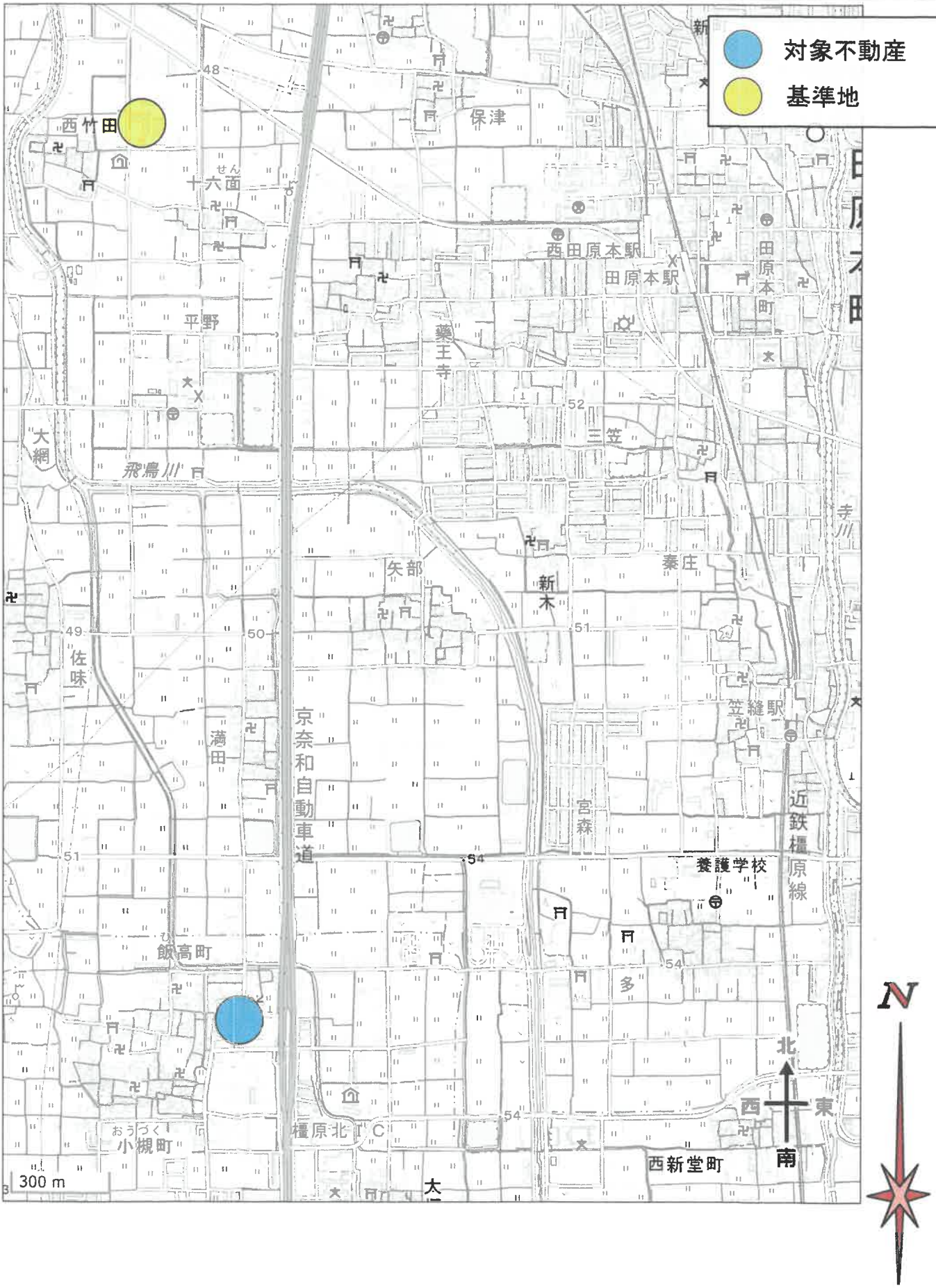
　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５３．７８平方メートル
　　２階　　５３．７８平方メートル

付属資料 No. 1

対象不動産位置図

地理院地図
GSI Maps



付属資料 No. 2

付 近 見 取 図

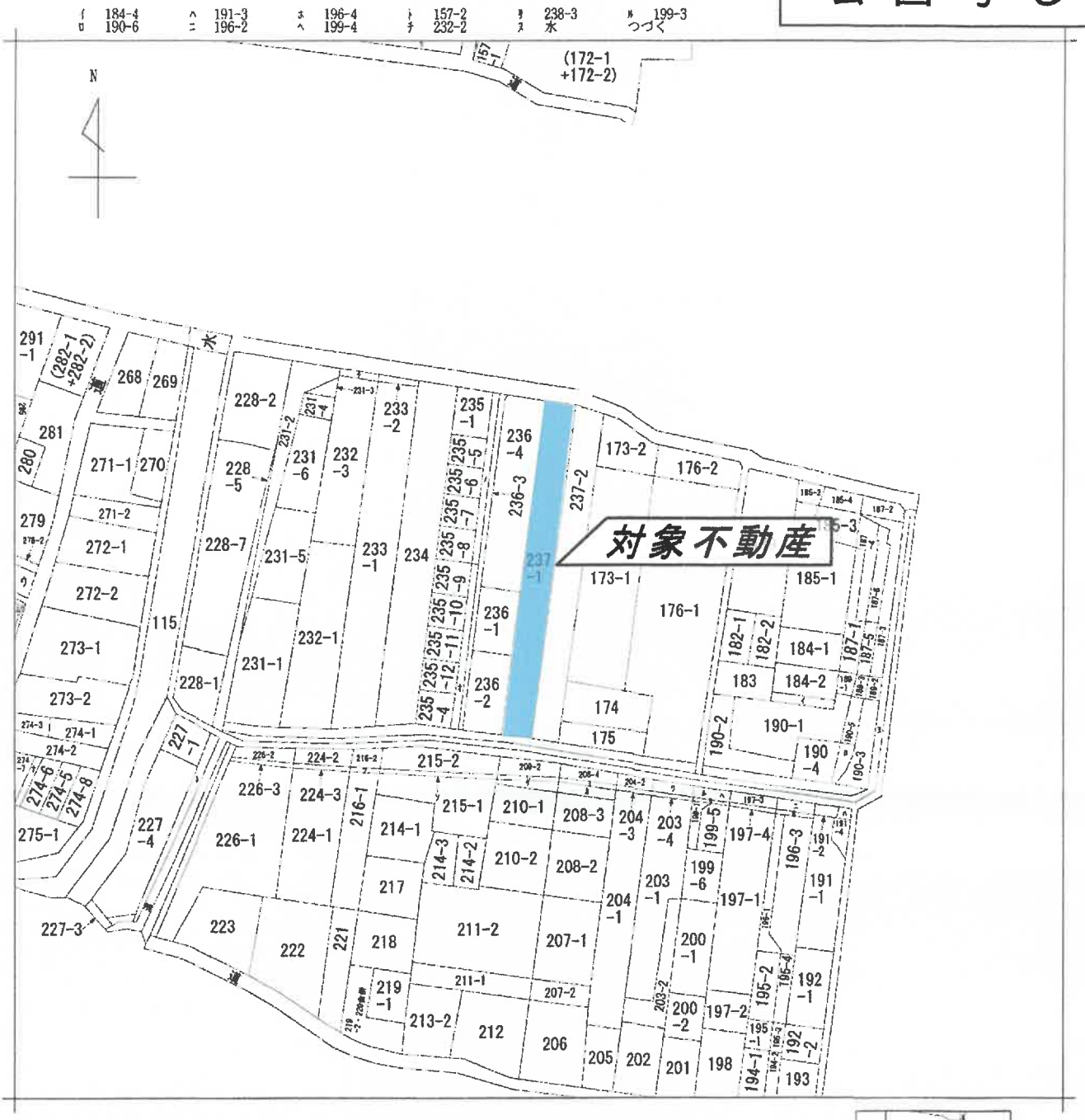
地理院地図
GSI Maps





付属資料 No. 3

公図写し



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



N

請求部分	所在	奈良県橿原市飯高町				地番	237番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号番号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(縮小コピー)

公用

登記年月日：平成12年7月11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2月24日　奈良地方法務局中和支局

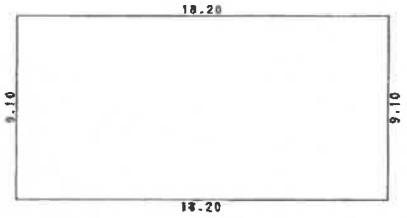
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	237番1
建物の所在	橿原市飯高町237番地1　108066

H12.7.11

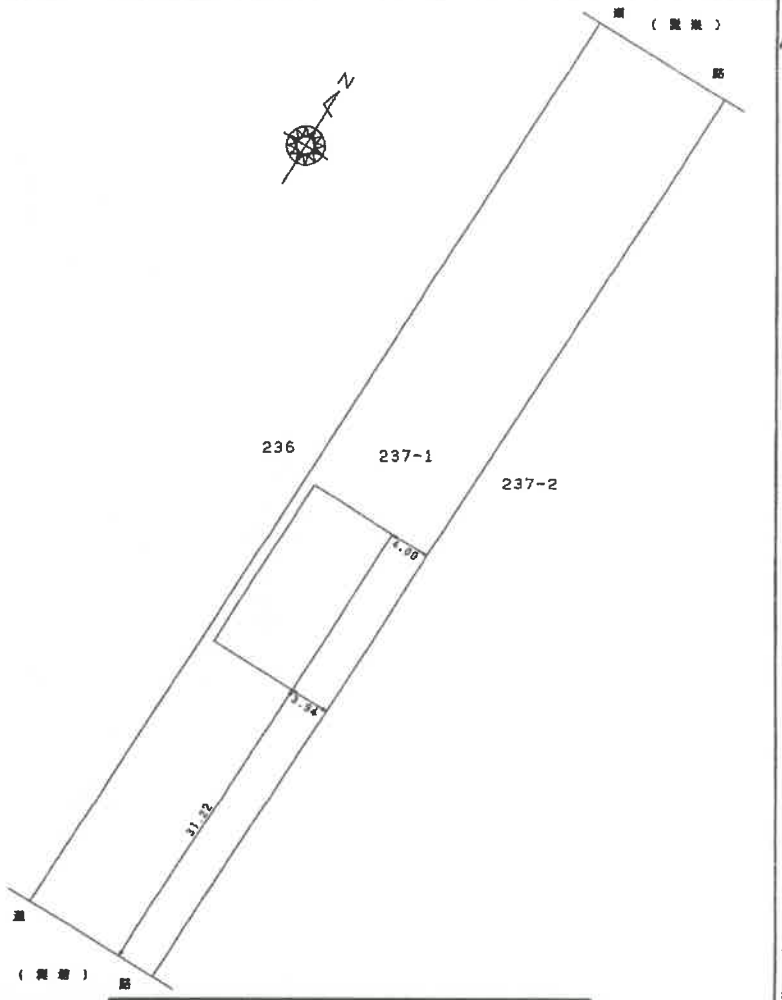
1階・2階　各階同型



求積表

18.20 × 9.10 = 165.6200

床面積　1階　165.62㎡
　　2階　165.62㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

付属資料No. 4-1
【物件1】

[redacted]

（縮小コピー）

請求番号：13-2

公用

登記年月日：平成15年5月22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2月24日　奈良地方法務局中和支局

登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	237番1の2
建物の所在	橿原市飯高町２３７番地１

108067

2-1

1/2 H5.6.22

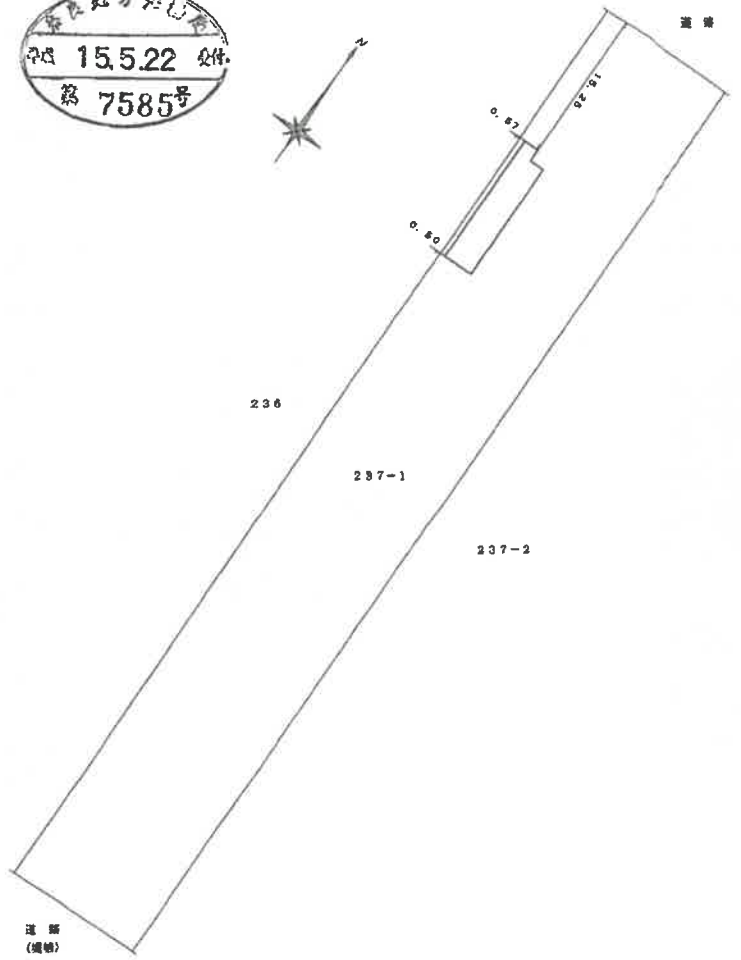
奈良地方法務局
平成 15.5.22 受付
第 7585号

1階



求積表

イ	1.60 × 1.30 =	2.0800
ロ	3.14 × 12.60 =	39.5640
	合計	41.6440
	床面積	41.64㎡



作製者	[redacted]	12日作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

付属資料No. 4-2
建物図面
【物件2】

(縮小コピー)

請求番号：13-3

(1/2)

公用

登記年月日：平成15年5月22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2月24日　奈良地方法務局中和支局

登記官

[redacted]

[redacted]

各階平面図

建物図面
各階平面図

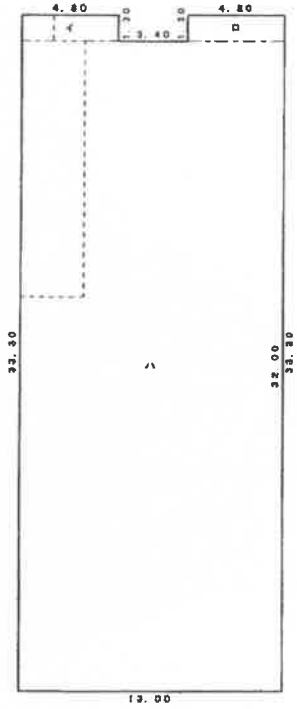
家屋番号	237番1の2
建物の所在	橿原市飯高町237番地1

108068

2-2

7.5.22

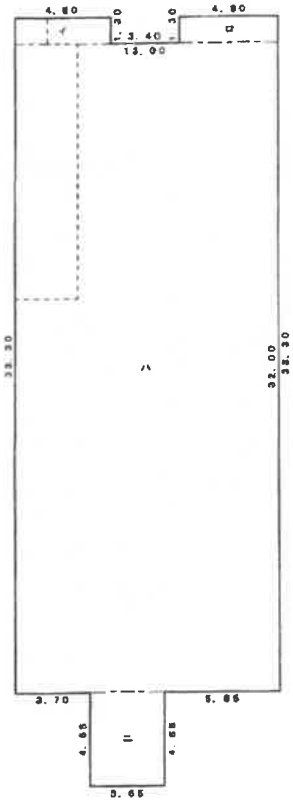
3階



求積表

イ	4.80	× 1.30 =	6.2400	
ロ	4.80	× 1.30 =	6.2400	
ハ	13.00	× 32.00 =	416.0000	
		合計	428.4800	
		床面積	428.48㎡	

2階



求積表

イ	4.80	× 1.30 =	6.2400	
ロ	4.80	× 1.30 =	6.2400	
ハ	13.00	× 32.00 =	416.0000	
ニ	3.65	× 4.65 =	16.9725	
		合計	445.4525	
		床面積	445.45㎡	

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

12日作製

付属資料No. 4-3
建物図面
【物件2】

(縮小コピー)

請求番号：13-3

公用

登記年月日：令和8年1月22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。

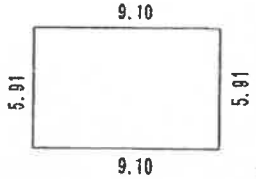
令和8年2月24日　奈良地方法務局中和支局

登記官

各階平面図

家屋番号	237番1の3
建物の所在	橿原市飯高町237番地1

1階・2階　各階同型



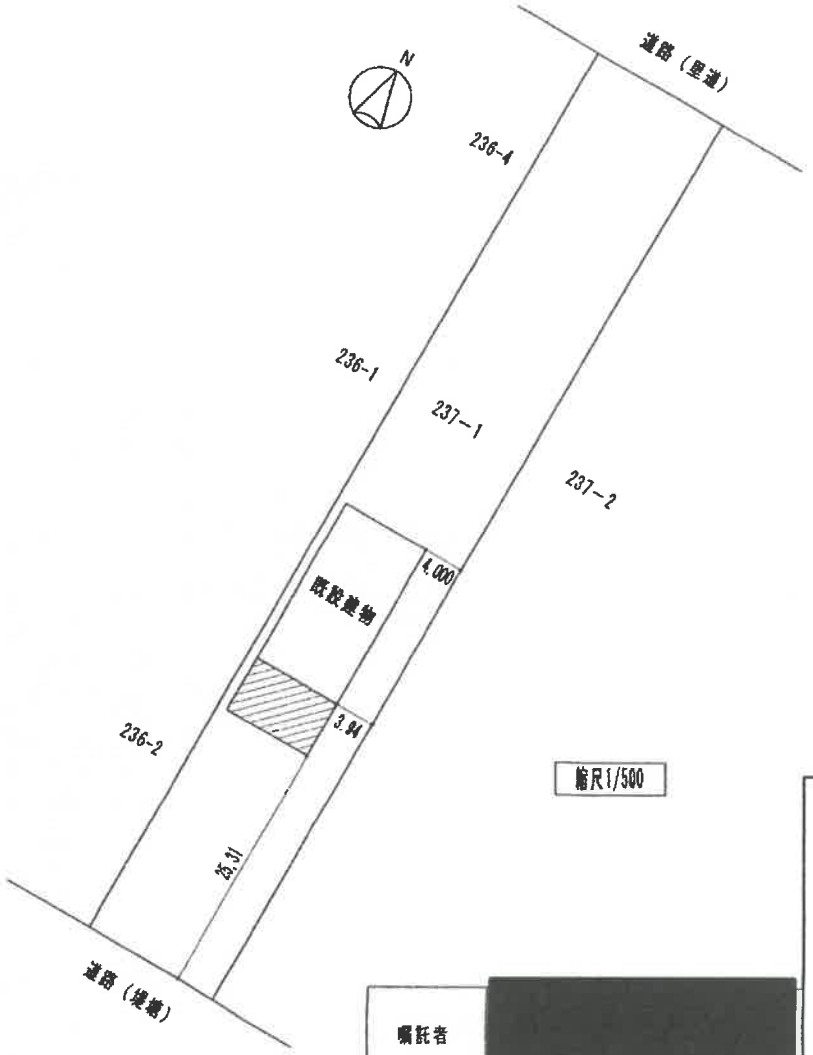
縮尺 1/250

求積表

9.10×5.91＝53.781㎡

床面積　1階　53.781㎡
　　2階　53.781㎡

建物図面



縮尺1/500

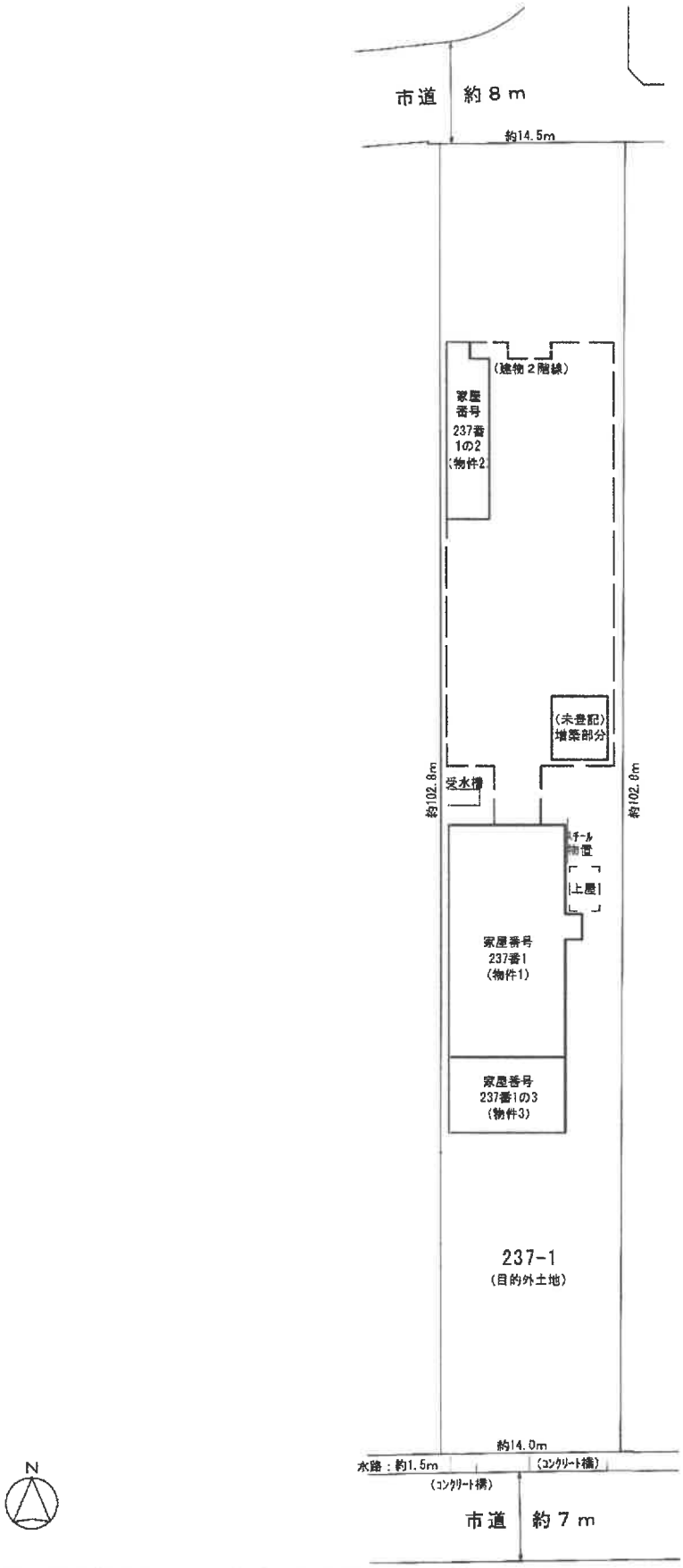
付属資料No. 4-4
建物図面
【物件3】

（縮小コピー）

請求番号：13-4

土地建物位置関係図

所在　　橿原市飯高町237-1



※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。

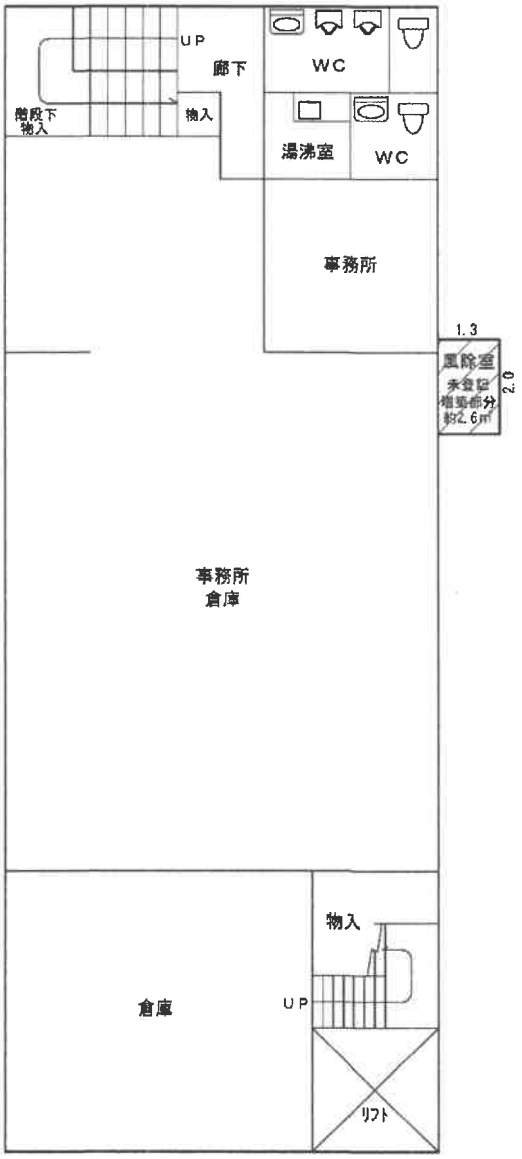
付属資料 No. 6-1

間　取　図

間　　取　　図

家屋番号：237番1

1階



家屋番号：237番1の3

1階

N

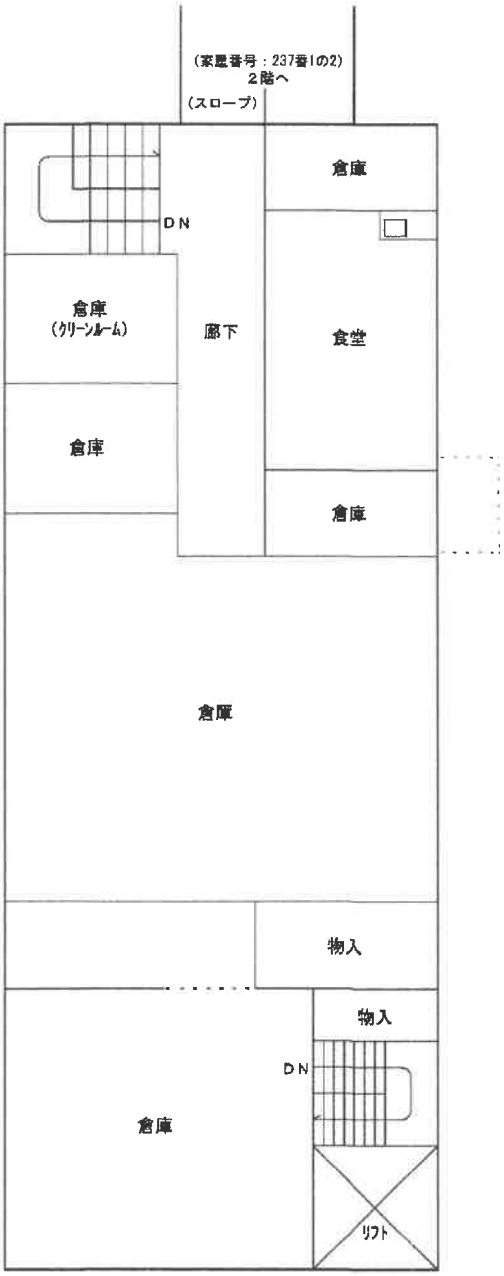
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

付属資料 No. 6-2

間　取　図

間　取　図

家屋番号：237番1
2階



家屋番号：237番1の3
2階

N

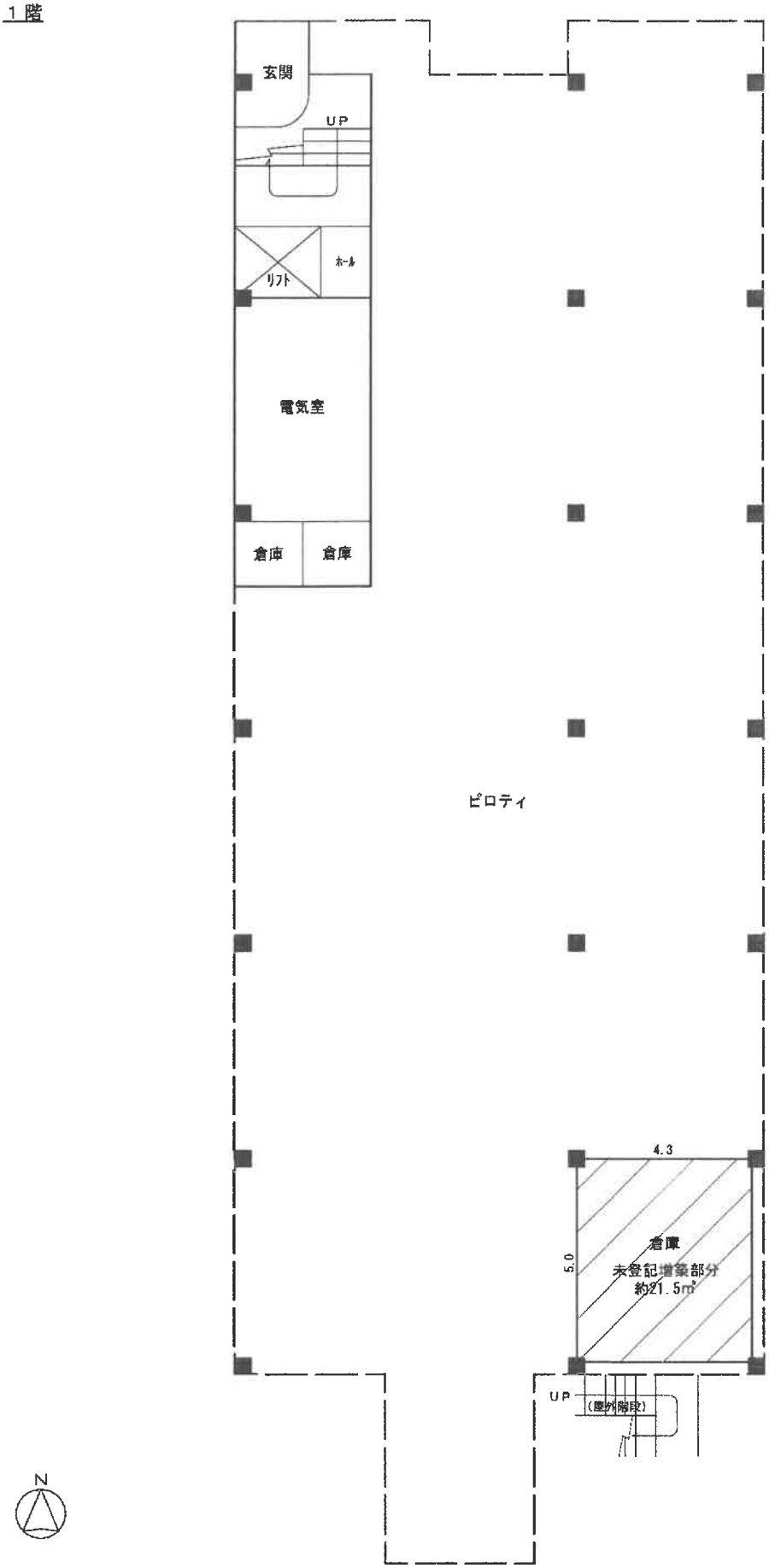
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

付属資料 No. 6-3

間　取　図

家屋番号：237番1の2

1階



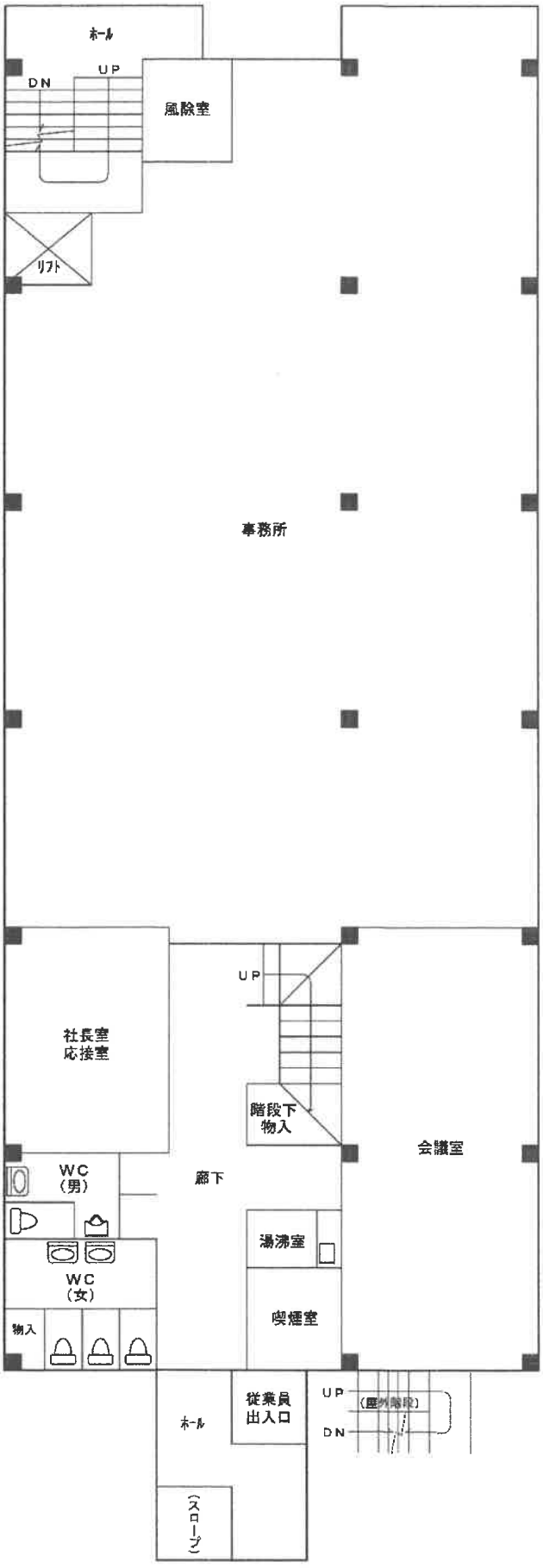
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

付属資料 No. 6-4

間　取　図

家屋番号：237番1の2

2階



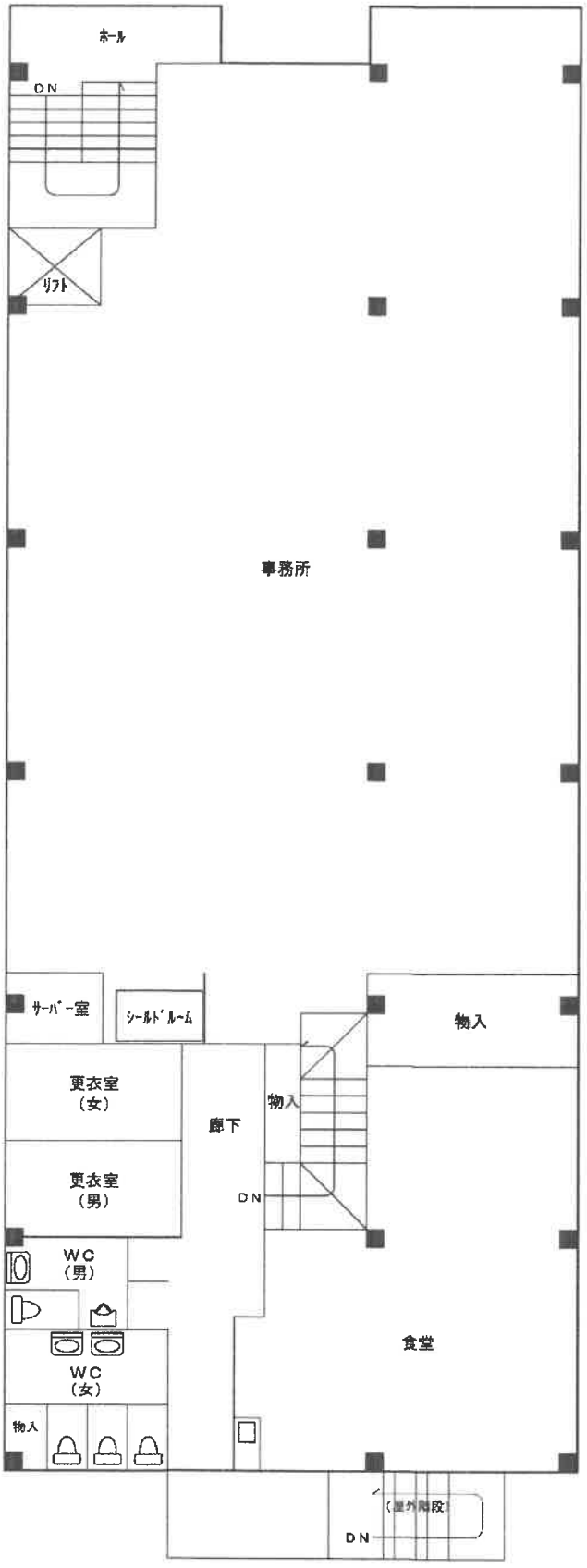
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

付属資料 No. 6-5

間　取　図

家屋番号：237番1の2

3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。