■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　　１８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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	9,020,000 7,216,000	一括	1,804,000	92,921	0
1	1,190,000				
2	1,240,000				
3	640,000				
4	950,000				
5	5,000,000				
工場供用物件	0				
備考					

令和　8年（ケ）第　　18号

物　件　目　録

1　所　　在　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　３６３番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２８２．５１平方メートル

2　所　　在　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　３６３番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２９４．５０平方メートル

3　所　　在　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　３６３番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１５１．４４平方メートル

4　所　　在　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　３６３番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２４．３２平方メートル

5　所　　在　大和高田市大字野口３６３番地２、３６３番地１、３６３番地３、３６３番地４

　　家屋　番号　３６３番２

　　種　　類　居宅

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　１２６．８２平方メートル
　　２階　　５０．９８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　３５．１９平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　５７．２３平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　工場・物置

構　　造　　コンクリートブロック造かわらぶき平家建

床　面　積　　４５．７０平方メートル

符　　号　　４

種　　類　　物置

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　１０．２５平方メートル

（工場抵当法第３条の目録外の工場供用物件は別紙のとおり）

別紙

工 場 機 械 目 録

番号	名　称	型　番	取得年月日	製造会社
(1)	昌岡式シンプル、オフセット印刷機			有限会社ｅ．ｏ．ｐ研究所
(2)	裁断機	MX－H		MEIWA.CO., LTD

令和　8年（ケ）第　　18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　吉　岡　紀　子

1　不動産の表示
【物件番号1～5】
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1～5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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。

令和　8年（ケ）第　　18号

物　件　目　録

1　所　　在　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　３６３番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２８２．５１平方メートル

2　所　　在　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　３６３番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２９４．５０平方メートル

3　所　　在　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　３６３番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１５１．４４平方メートル

4　所　　在　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　３６３番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２４．３２平方メートル

5　所　　在　大和高田市大字野口３６３番地２、３６３番地１、３６３番地３、３６３番地４

　　家屋　番号　３６３番２

　　種　　類　居宅

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　１２６．８２平方メートル
　　２階　　５０．９８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　３５．１９平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　５７．２３平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　工場・物置

構　　造　　コンクリートブロック造かわらぶき平家建

床　面　積　　４５．７０平方メートル

符　　号　　４

種　　類　　物置

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　１０．２５平方メートル

（工場抵当法第３条の目録外の工場供用物件は別紙のとおり）

別紙

工 場 機 械 目 録

番号	名　称	型　番	取得年月日	製造会社
(1)	島岡式シンプル、オフセット印刷機			有限会社ｓ．ｏ．ｐ研究所
(2)	梱包機	MX−H		MEIWA.CO.,LTD

令和　８年(ケ)第　　１８号
令和　８年　４月３０日受理
令和　8年　6月　18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　　18号

物　件　目　録

1　所　　在　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　３６３番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２８２．５１平方メートル

2　所　　在　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　３６３番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２９４．５０平方メートル

3　所　　在　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　３６３番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１５１．４４平方メートル

4　所　　在　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　３６３番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２４．３２平方メートル

5　所　　在　大和高田市大字野口３６３番地２、３６３番地１、３６３番地３、３６３番地４

　　家屋　番号　３６３番２

　　種　　類　居宅

(1-1枚目)

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　１２６．８２平方メートル
　　２階　　５０．９８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　３５．１９平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　５７．２３平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　工場・物置

構　　造　　コンクリートブロック造かわらぶき平家建

床　面　積　　４５．７０平方メートル

符　　号　　４

種　　類　　物置

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　１０．２５平方メートル

（1~2枚目）

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大和高田市大字野口３６３番地（住宅地図上）
土地	物件１・２・３・４
現況地目	■宅地（物件１～４）　□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（物件１～４） ■地図（法第１４条第１項）のとおり（物件１～４）
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５
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 倉庫等付き居宅 として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない　　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

（２枚目）

そ の 他 の 事 項

1　表札等の表示

(1)　表札の表示

所有者及びその家族の名の表示が見受けられる。

(2)　郵便受けの表示

表示は見当たらない。

2　目的土地（物件１・２・３・４）の状況

(1)　目的土地（物件１・２・３・４）は一体となって目的建物の敷地として利用されている他、一画地としての目的土地の北西部及び南東部に駐車スペースが存在し、北西部にはカーポートが、南東部には外気分断性の認められない屋根付き工作物が、それぞれ設置されている。また、一画地としての目的土地の北東部は空地となっている。

(2)　一画地としての目的土地を概測したところ、各土地の形状はおおむね地図（不動産登記法第１４条第１項）のとおりであると思料されるが、各土地の境界は明らかではなく、周囲の土地との境界標も見当たらなかった。

(3)　高田土木事務所担当課職員から聴取したところによれば、一画地としての目的土地は南側において建築基準法上の道路に接面している。接道状況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)　目的建物の形状は附属建物を含め、建物図面とほぼ一致した。

(2)　目的建物は現に倉庫等付き居宅として使用されており、その内部の状況は別紙添付写真のとおりである。

(3)　目的建物は経年相応に老朽化している他、主である建物のＤＫの天井に雨漏りの痕跡が見受けられる。

(4)　主である建物から附属建物符号２及び附属建物符号４へは、渡り廊下を通って往来可能な構造となっている（８枚目記載の間取図参照）。

(5)　附属建物符号１内に井戸が存在する。

(6)　附属建物符号３は印刷工場として使用されていたものと見受けられ、建物内に印刷機及び梱包機が設置されている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者	1　私が目的建物に居住しています。 2　表札の表示は、以前目的建物に居住していた、私の亡祖父を世帯主とする、私の家族のものです 3　附属建物符号３においてカレンダーの名入れ印刷業を営んでいましたが、既に廃業しています。 4　附属建物符号３内に設置されている印刷機は、業界で「チャリンコ」と呼ばれる簡易な物で、父の代から５０年以上使用してきたものです。また、同建物内の梱包機も中古品を無償で譲り受け、数十年使用したもので、いずれもほとんど価値はないと思います。
■大和高田市役所 担当課職員	当課の台帳によれば、目的土地上には目的建物以外に課税対象建物は見当たりません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

所有者の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が倉庫等付き居宅として使用、占有しているものと認める。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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５月１日 10：50－11：10	大和高田市役所	課税資料等調査
８年５月１日 11：30－11：45	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
８年５月１日 15：00－15：10	高田土木事務所	道路等調査
８年５月７日 11：15－11：25	物件所在地	物件及び占有確認
８年５月１１日 18：15－18：35	物件所在地	在宅要請書投入
８年５月１９日 11：00－11：05	当庁	所有者と通話
８年６月３日 12：25－12：35	物件所在地	在宅要請書投入
８年６月１１日 9：00－11：20	物件所在地	立入調査、評価人帯同 （所有者と面談）
年 月 日 ： － ：		

（特記事項）

■ 令和 ８年 ６月１１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１１日
目的物件は一時不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

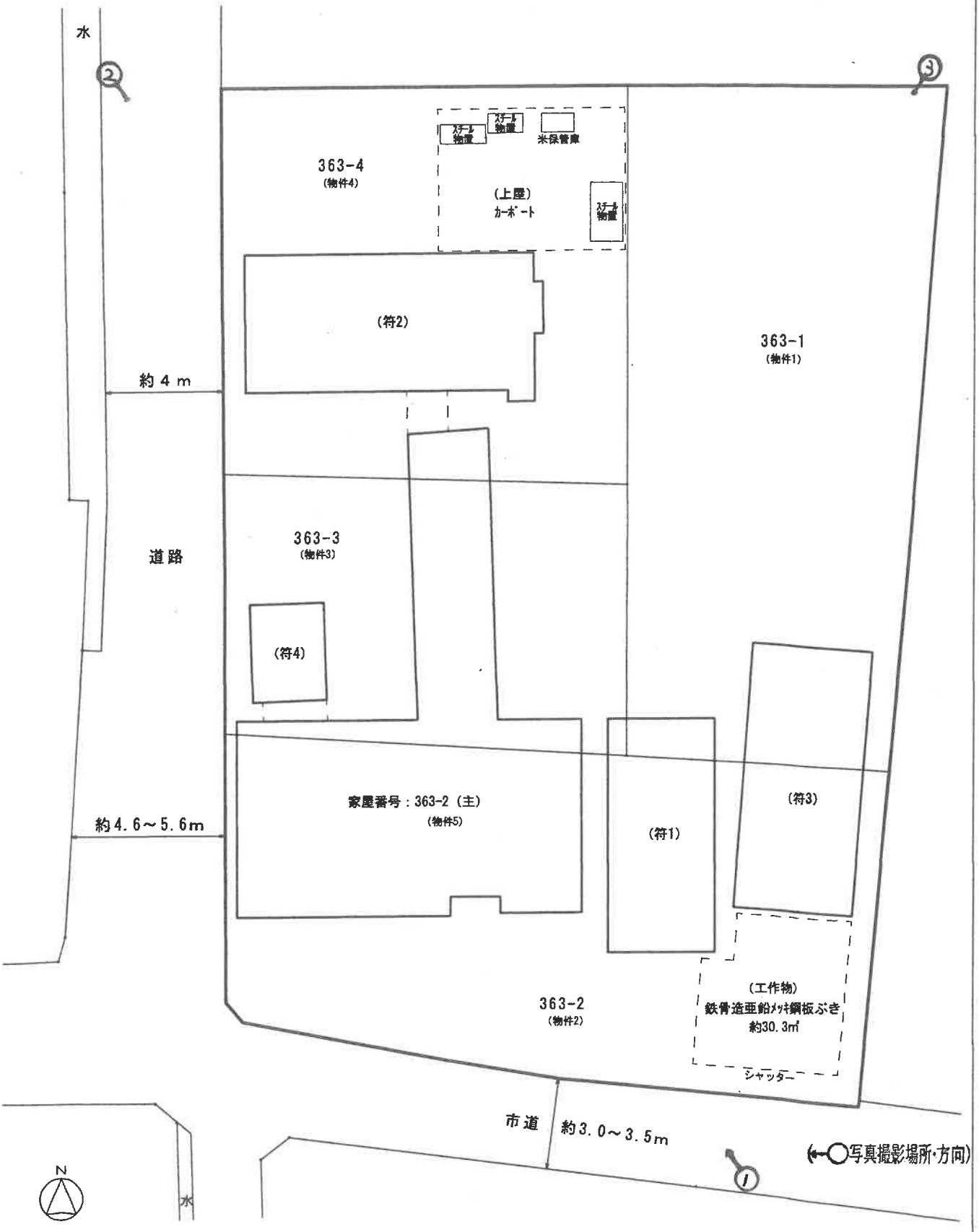
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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

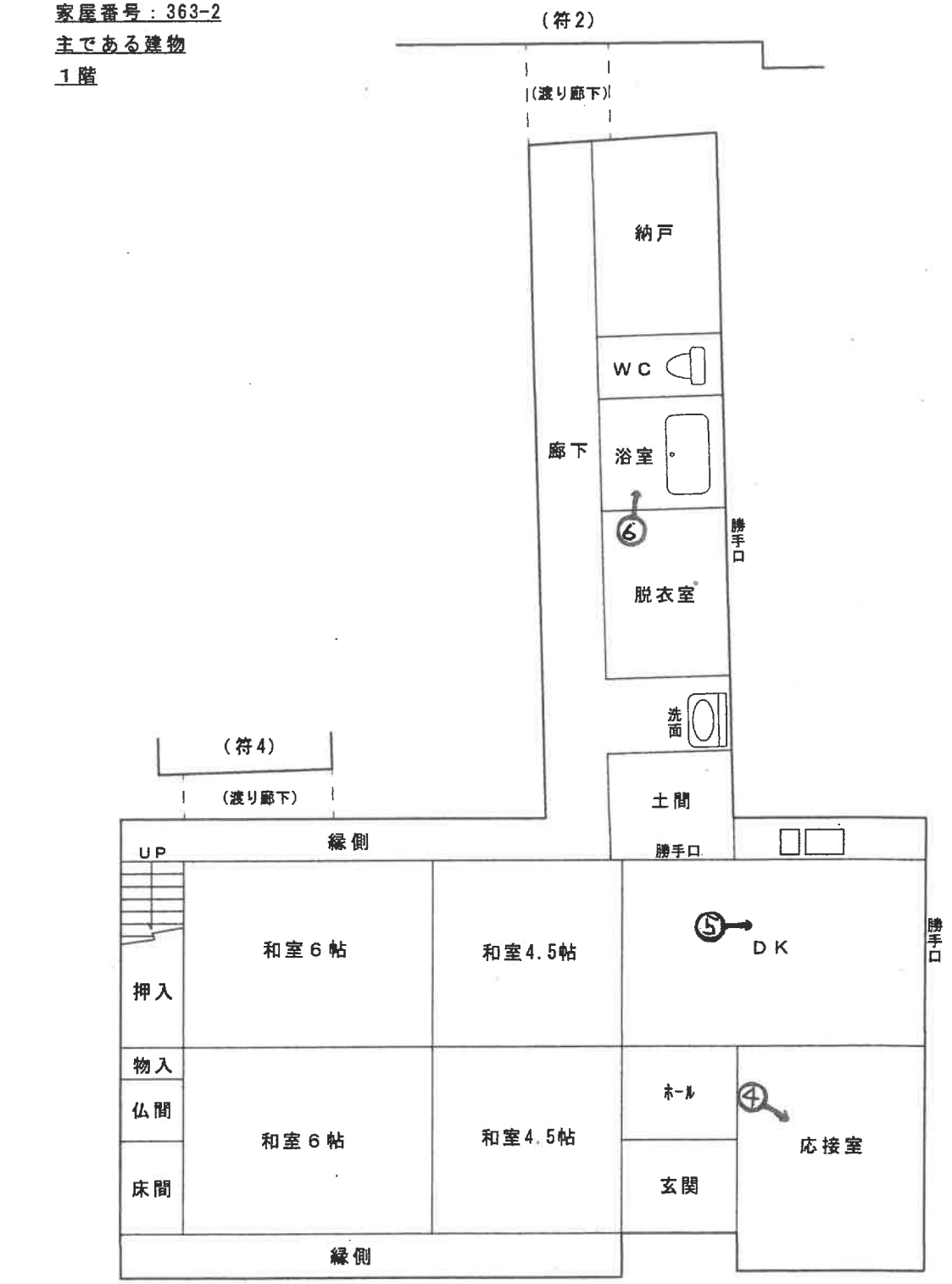
所在　大和高田市大字野口363-1，363-2，363-3，363-4



※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：363-2
主である建物
１階

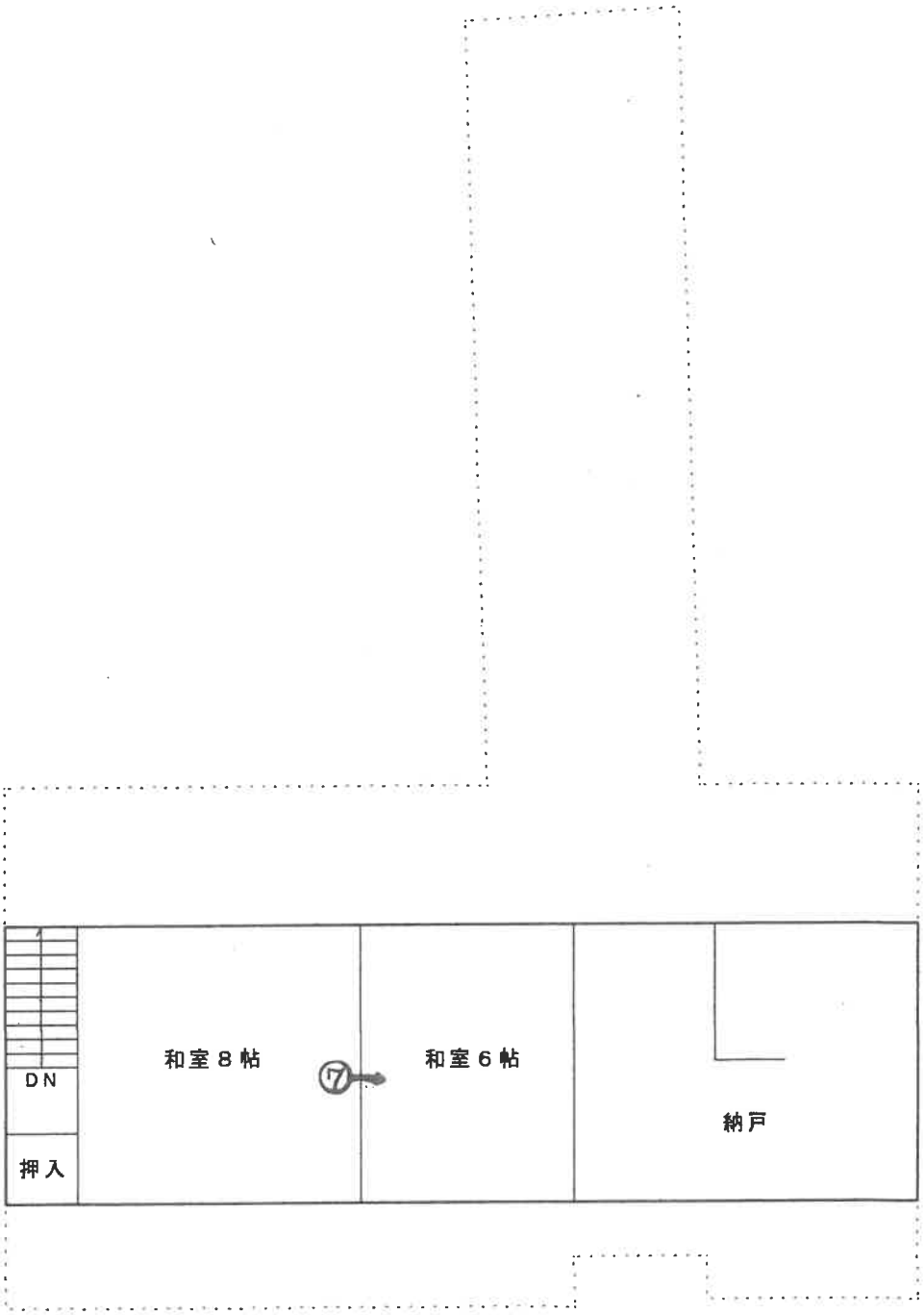


(←○写真撮影場所・方向)

※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。

間　取　図

家屋番号：363-2
主である建物
２階



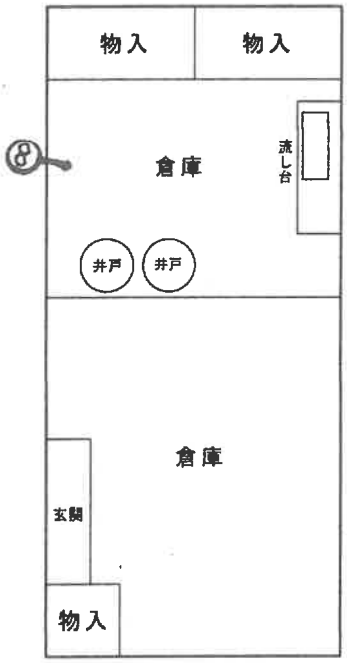
(←○写真撮影場所・方向)

N

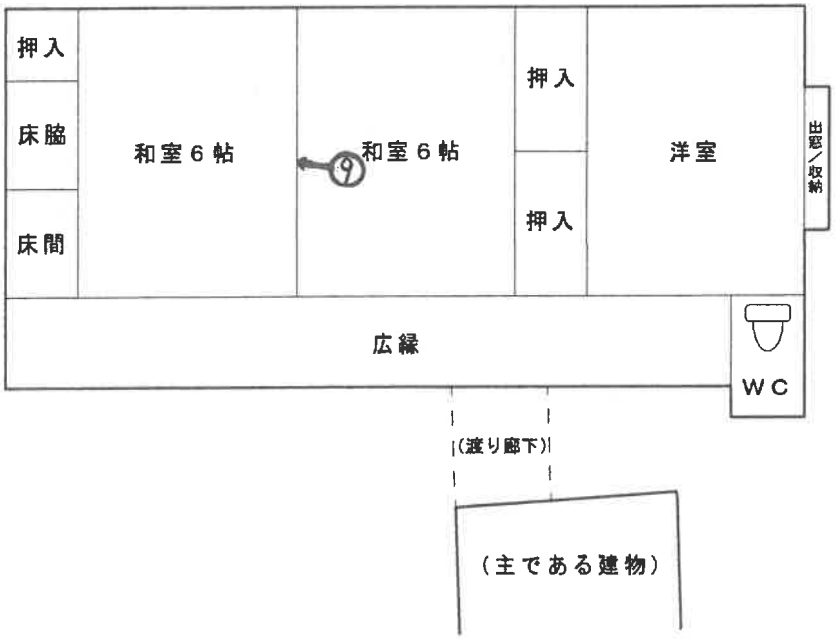
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間　取　図

家屋番号：363-2
附属建物　符号1



家屋番号：363-2
附属建物　符号2



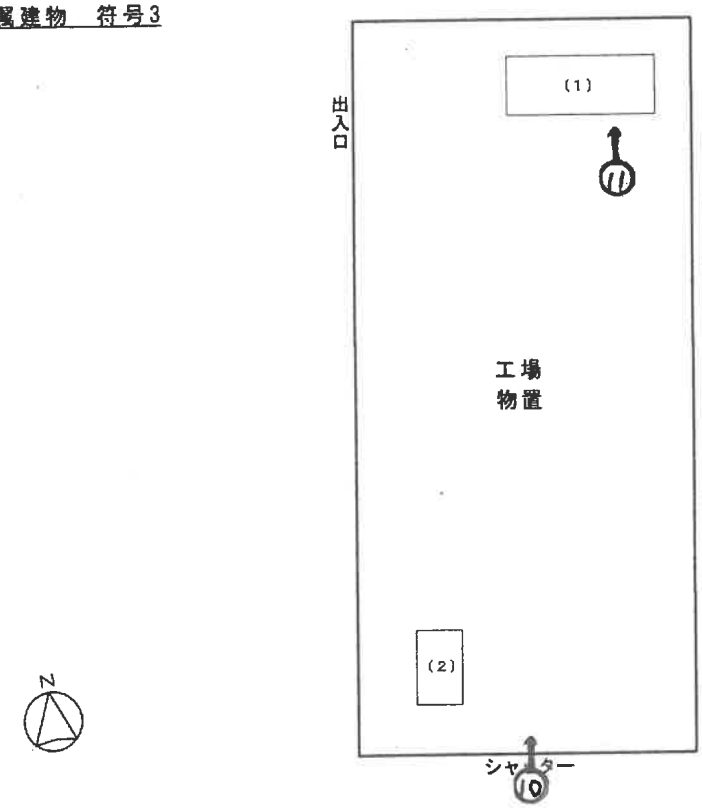
N

←○写真撮影場所・方向)

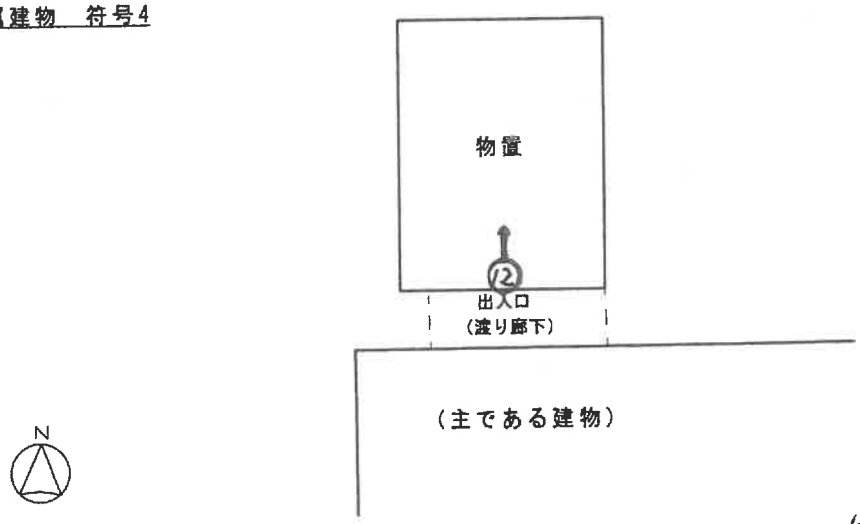
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間　取　図

家屋番号：363-2
附属建物　符号3



家屋番号：363-2
附属建物　符号4



(←○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。

工 場 機 械 目 録

家屋番号：363-2
附属建物　符号3

番号	名　称	型　番	取得年月日	製造会社
(1)	昌岡式シンプル,オフセット印刷機			有限会社s.o.p研究所
(2)	梱包機	MX−H		MEIWA.CO.,LTD

①

目的建物（主）

附属建物符号1

屋根付き工作物



②

附属建物符号2

附属建物符号4

カーポート



③

附属建物符号2

主である建物

附属建物符号1

附属建物符号3



④



⑤

雨漏りの痕跡



⑥



⑦



⑧

井戸



⑨



⑩

梱包機



⑪

印刷機



⑫



令和８年(ケ)第１８号
令和８年６月１１日　現地調査
令和８年６月３０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9,020,000円	
内訳価格	
物件１	金1,190,000円
物件２	金1,240,000円
物件３	金640,000円
物件４	金950,000円
物件５	金5,000,000円

1.　一括価格は、物件１から物件５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から物件４の内訳価格は物件５のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件５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
１～４	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	物件目録に記載のとおり	同左
５	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	同左
特記事項			

①　目的土地（物件１から物件４）は一体となって目的建物の敷地の用に供されている。目的土地と隣接土地との境界及び目的土地相互間の境界を示す表示物は確認できなかったが、目的土地全体の推定の範囲について外周を概測したところ、概ね公図と整合しているものと認められた。

②　附属建物符号２の北側にカーポートが、附属建物符号３の南側に屋根を備えた工作物がそれぞれ設置されており、駐車スペースとなっている。

③　目的土地の北東側部分（物件１土地の多くの部分）は、空き地となっている。

④　目的土地内の各所に庭石及び石灯籠が存する。

⑤　附属建物符号３の室内に以下の機械が設置されている。
(1)島岡式シンプル.オフセット印刷機（有限会社Ｓ.Ｏ.Ｐ研究所）
(2)梱包機（ＭＸ－Ｈ、ＭＥＩＷＡ.ＣＯ.,ＬＴＤ）

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１～４）

位置・交通	ＪＲ和歌山線「ＪＲ五位堂」駅の南方約700ｍ（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	住宅、小規模の工場等が混在する既成の住宅地域	
主な公法上の規制等 （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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 70％ 400％ なし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	「第３　目的物件」に記載のとおり。 南側間口約24ｍ、奥行約35ｍ 概ね整形である。 道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	南側：幅員約　3.0～3.5ｍ　市道　（建築基準法42条2項道路） 西側：幅員約　4.0～5.6ｍ　道路　（建築基準法上未判定道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	倉庫付居宅の敷地 住宅、農地等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり なし
土壌汚染等	附属建物符号３において印刷業が営まれていたことから、土壌汚染が存する可能性が認められることに留意する必要がある。なお、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	目的土地の西側接面道路は、大和高田市が管理する道路であるが市道認定はなされていない。	

２．建物の概況及び利用状況（物件５）

区　　分	主である建物	
建築時期、経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和２５年６月１日新築 昭和４３年月日不詳増築 約　76 年 約　0 年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木造 瓦葺 モルタル、鋼板、タイル貼り、漆喰等 クロス、塗り壁等 板張り、クロス等 畳、フローリング、クッションフロア、じゅうたん敷き等 特記すべき設備はない。 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 間 取 り	居宅 ６ＤＫ、応接室、納戸、土間等
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。	

区　　分	附属建物符号１	
建築時期、経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和２５年６月１日新築 約　76 年 約　0 年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木造 瓦葺 鋼板、板張り、漆喰等 塗り壁、板張り等 野地板現し等 畳、土間コンクリート等 井戸（使用の可否は不明） 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 間 取 り	倉庫 倉庫２
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が倉庫として使用している。	

区　　分	附属建物符号２	
建築時期、経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和４２年月日不詳新築 約　60 年 約　 0 年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木造 瓦葺 鋼板、吹付材等 クロス、塗り壁等 板張り、クロス等 畳、じゅうたん敷き等 特記すべき設備はない。 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 間 取 り	居宅 和室２、洋室１
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。	

区　　分	附属建物符号３	
建築時期、経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和４３年月日不詳新築 約　59 年 約　 0 年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	コンクリートブロック造 瓦葺 コンクリートブロック、鋼板等 コンクリートブロック現し等 鉄骨フレーム・野地板現し等 土間コンクリート等 印刷機及び梱包機（「第３　目的物件」に記載のとおり。） 稼働の可否は不明である。 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 間 取 り	工場、物置 工場、物置
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が工場（廃業）及び物置として使用している。	

区　　分	附属建物符号４	
建築時期、経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成１年月日不詳新築 約　38 年 約　 0 年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木造 瓦葺 モルタル等 塗り壁等 吸音ボード等 畳等 特記すべき設備はない。 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 間 取 り	物置 物置
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が物置として使用している。	

特記事項	①　主である建物のＤＫの天井に雨漏り跡が見受けられる。 ②　①に記載のほか、建物の損傷及び劣化の状態は概ね経年相応程度と思料する。 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。 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。 ⑤　高田土木事務所にて聴取したところ、本件目的建物の建築、増築等に際して建築確認、開発許可等の手続きを経た記録の存在がない。建替えの可否等については管轄官庁にて確認を要する。

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

①　物件１～４（土地）

目的土地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（円／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ
1	30,300	0.71	282.51	0.70	4,254,000
2	30,300	0.71	294.50	0.70	4,435,000
3	30,300	0.71	151.44	0.70	2,281,000
4	30,300	0.71	224.32	0.70	3,378,000
計			952.77		14,348,000

ア．標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　葛城－７

価格(円/㎡)　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格(円/㎡)

34,900　×　99 / 100　×　100 / 100　×　100 / 114　≒　30,300

◇ 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 / 99　×　100 / 100　×　100 / 105　×　100 / 110　≒　100 / 114

イ．個別格差：　画地条件　0.71　（角地1.02、セットバック0.99、規模0.70）

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５（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（円／㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ
５・主である建物	140,000	177.80	0.04	996,000
５・附属建物符号１	120,000	35.19	0.04	169,000
５・附属建物符号２	140,000	57.23	0.04	320,000
５・附属建物符号３	120,000	45.70	0.04	219,000
５・附属建物符号４	120,000	10.25	0.04	49,000
計				1,753,000

ウ．現価率

５・主である建物

経過年数76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。

現価率＝｛残価率0.05＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)｝×(1－観察減価　0.30　)≒ 0.04

５・附属建物符号１

経過年数76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。

現価率＝｛残価率0.05＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)｝×(1－観察減価　0.30　)≒ 0.04

５・附属建物符号２

経過年数60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。

現価率＝｛残価率0.05＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)｝×(1－観察減価　0.30　)≒ 0.04

５・附属建物符号３

経過年数59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。

現価率＝｛残価率0.05＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)｝×(1－観察減価　0.30　)≒ 0.04

５・附属建物符号４

経過年数38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。

現価率＝｛残価率0.05＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)｝×(1－観察減価　0.30　)≒ 0.04

③　工場供用物件

印刷機及び梱包機については、経済的耐用年数を満了しており市場価値は認められないものと判断した。

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（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（千円未満四捨五入） ア×イ（円）
1	4,254,000	0.50	法定地上権	2,127,000
2	4,435,000	0.50	法定地上権	2,218,000
3	2,281,000	0.50	法定地上権	1,141,000
4	3,378,000	0.50	法定地上権	1,689,000
計				7,175,000

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円）（万円未満四捨五入、最低額1万円） (ア＋イ)×ウ×エ×オ
1	4,254,000	－　2,127,000	1.00	0.80	0.70	1,190,000
2	4,435,000	－　2,218,000	1.00	0.80	0.70	1,240,000
3	2,281,000	－　1,141,000	1.00	0.80	0.70	640,000
4	3,378,000	－　1,689,000	1.00	0.80	0.70	950,000
5	1,753,000	＋　7,175,000	1.00	0.80	0.70	5,000,000
一括価格（合計）						9,020,000

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

土地建物一体として規模が過大であること、市街化調整区域に立地するため建物の利用、建替え等に際して管轄官庁との協議が必要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.　地価公示標準価格

標準地番号　：　葛城－７
所在・地番　：　葛城市今在家１３７番３
価　　格　：　34,900円／㎡
位　　置　：　近鉄南大阪線「当麻寺」駅 700ｍ
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　258㎡
供給処理施設　：　水道、ガス、下水
接面街路　：　西3.7ｍ市道
用途指定等　：　市街化調整区域（建ぺい率60％、容積率200％）
地域の概要　：　農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2.　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　：　6,257,610円
物件２　：　6,523,189円
物件３　：　3,354,402円
物件４　：　4,968,698円
物件５　：　213,831円（主である建物、課税床面積 30.00㎡）
138,869円（主である建物、課税床面積 147.80㎡）
33,063円（附属建物符号１）
468,500円（附属建物符号２）
88,931円（附属建物符号３）
79,342円（附属建物符号４）

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

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　　３６３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８２．５１平方メートル

２　所　　在　　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　　３６３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９４．５０平方メートル

３　所　　在　　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　　３６３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５１．４４平方メートル

４　所　　在　　奈良県大和高田市大字野口

　　地　　番　　３６３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２４．３２平方メートル

５　所　　在　　大和高田市大字野口３６３番地２、３６３番地１、３６３番地３、３６３番地４

　　家屋　番号　　３６３番２

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　１２６．８２平方メートル
　　２階　　５０．９８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　３５．１９平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　５７．２３平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　工場・物置

構　　造　　コンクリートブロック造かわらぶき平家建

床　面　積　　４５．７０平方メートル

符　　号　　４

種　　類　　物置

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　１０．２５平方メートル

地理院地図
GSI Maps



国土地理院地図

付近見取図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院地図

公図写し

Ａ３をＡ４に縮小



地番区域見出	大字野口

請求部分	所在	奈良県大和高田市大字野口				地番	363番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図（法第１４条第１項）	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日（原図）	昭和61年8月5日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月15日
奈良地方法務局葛城支局
登記官 [redacted]

請求番号：9-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：令和4年8月30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5月15日　奈良地方法務局葛城支局

登記官

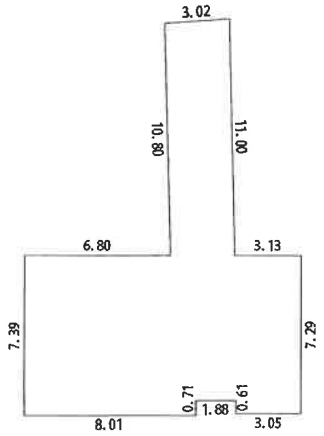
各階平面図

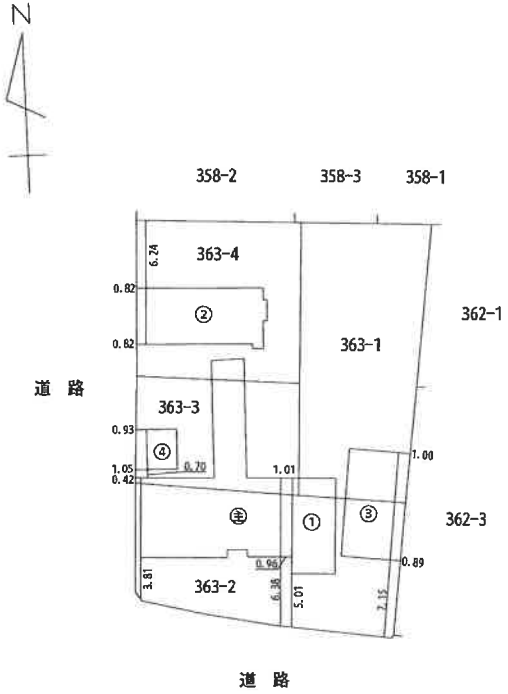
家屋番号	363番2
建物の所在	奈良県大和高田市大字野口363番地2、363番地1、363番地3、363番地4

建物図面

(1/3)

主である建物1階





求積表

0.20×3.01／2	＝	0.3010
0.30×11.00／2	＝	1.6500
(3.01＋2.71)×10.80／2	＝	30.8880
12.94×6.68	＝	86.4392
8.01×0.71	＝	5.6871
3.05×0.61	＝	1.8605
計		126.8258
床面積		126.82㎡

作成者	[redacted] (令和 4 年 8 月 23 日 作成)	縮尺	1／250

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

建物図面写し
A3をA4に縮小

請求番号：9-2

公用

登記年月日：令和4年8月30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5月15日　奈良地方法務局葛城支局

登記官

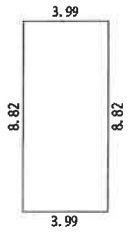
各階平面図

家屋番号	363番2
建物の所在	奈良県大和高田市大字野口363番地2、363番地1、363番地3、363番地4

建物図面

(2/3)

附属建物（符号1）

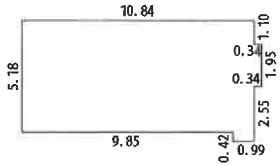


求積表

3.99×8.82=35.1918

床面積　35.19㎡

附属建物（符号2）



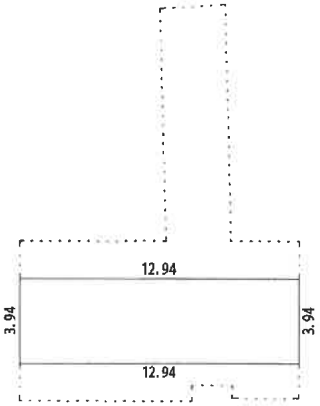
求積表

9.85×5.18=51.0230
0.99×5.60=5.5440
0.34×1.95=0.6630

計　57.2300

床面積　57.23㎡

主である建物2階



求積表

12.94×3.94=50.9836

床面積　50.98㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

(令和 4 年 8 月 23 日 作成)

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

[redacted]

請求番号：9-2

(2/3)

建物図面写し
A3をA4に縮小

公用

登記年月日：令和4年8月30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５月15日　奈良地方法務局葛城支局

登記官

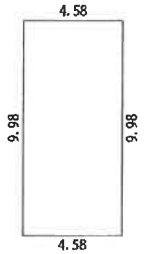
各階平面図

家屋番号	363番2
建物の所在	奈良県大和高田市大字野口363番地2、363番地1、363番地3、363番地4

建物図面

(3/3)

附属建物（符号3）

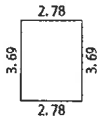


求積表

4.58×9.98=45.7084

床面積　45.70㎡

附属建物（符号4）



求積表

2.78×3.69=10.2582

床面積　10.25㎡

作成者	[redacted] (令和 4 年 8 月 23 日 作成)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

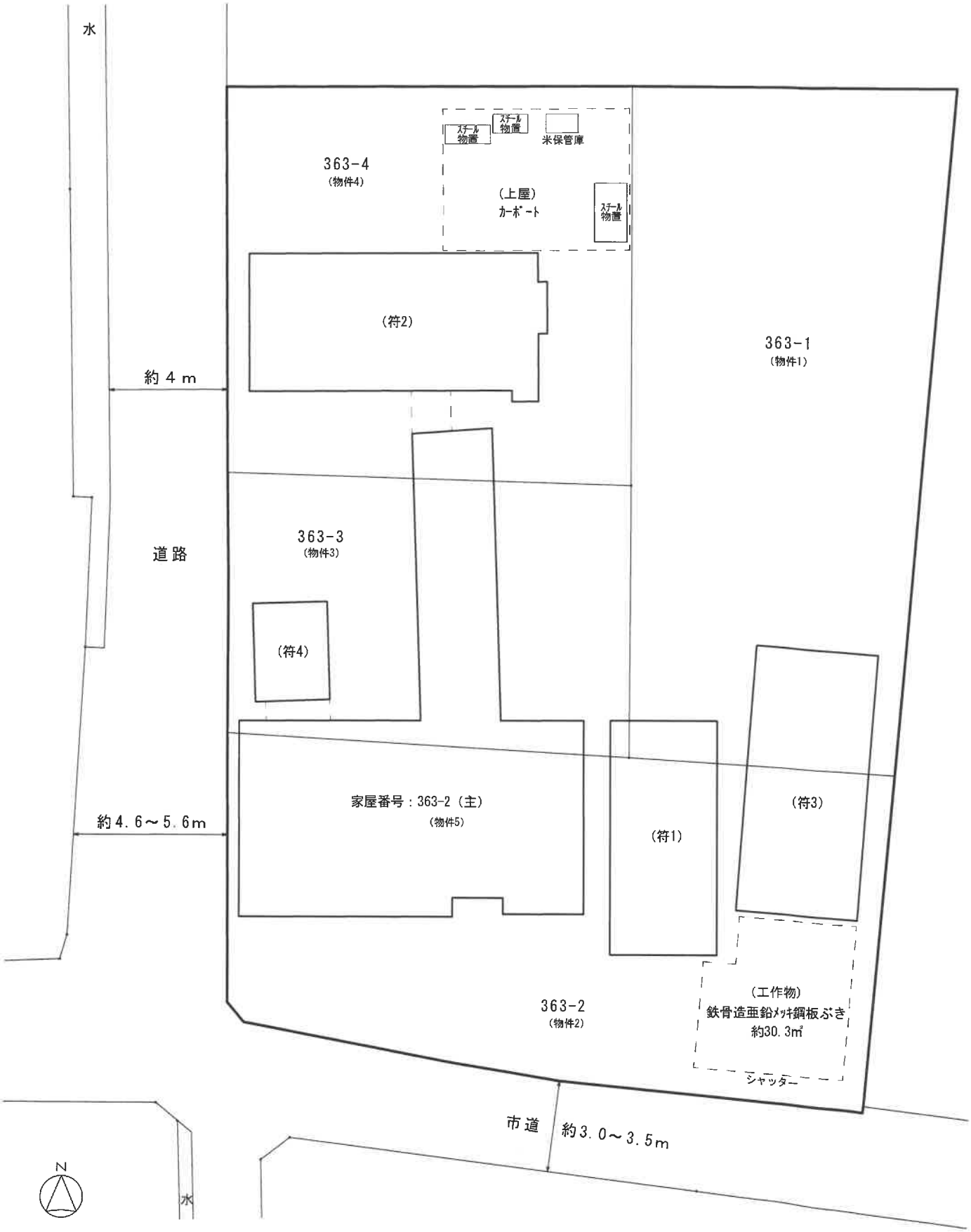
[redacted]

請求番号：9-2

建物図面写し
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

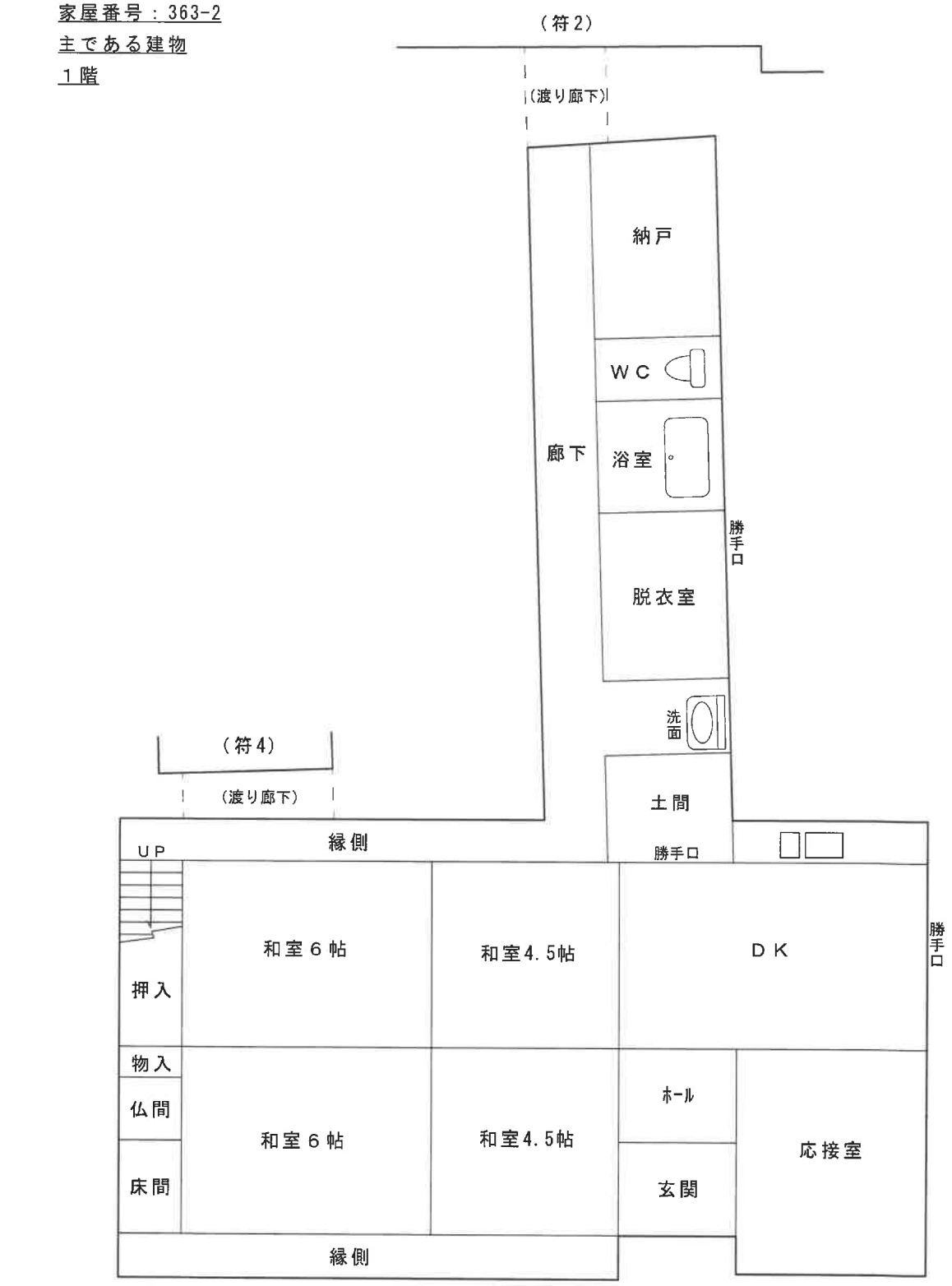
所在　大和高田市大字野口363-1，363-2，363-3，363-4



※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

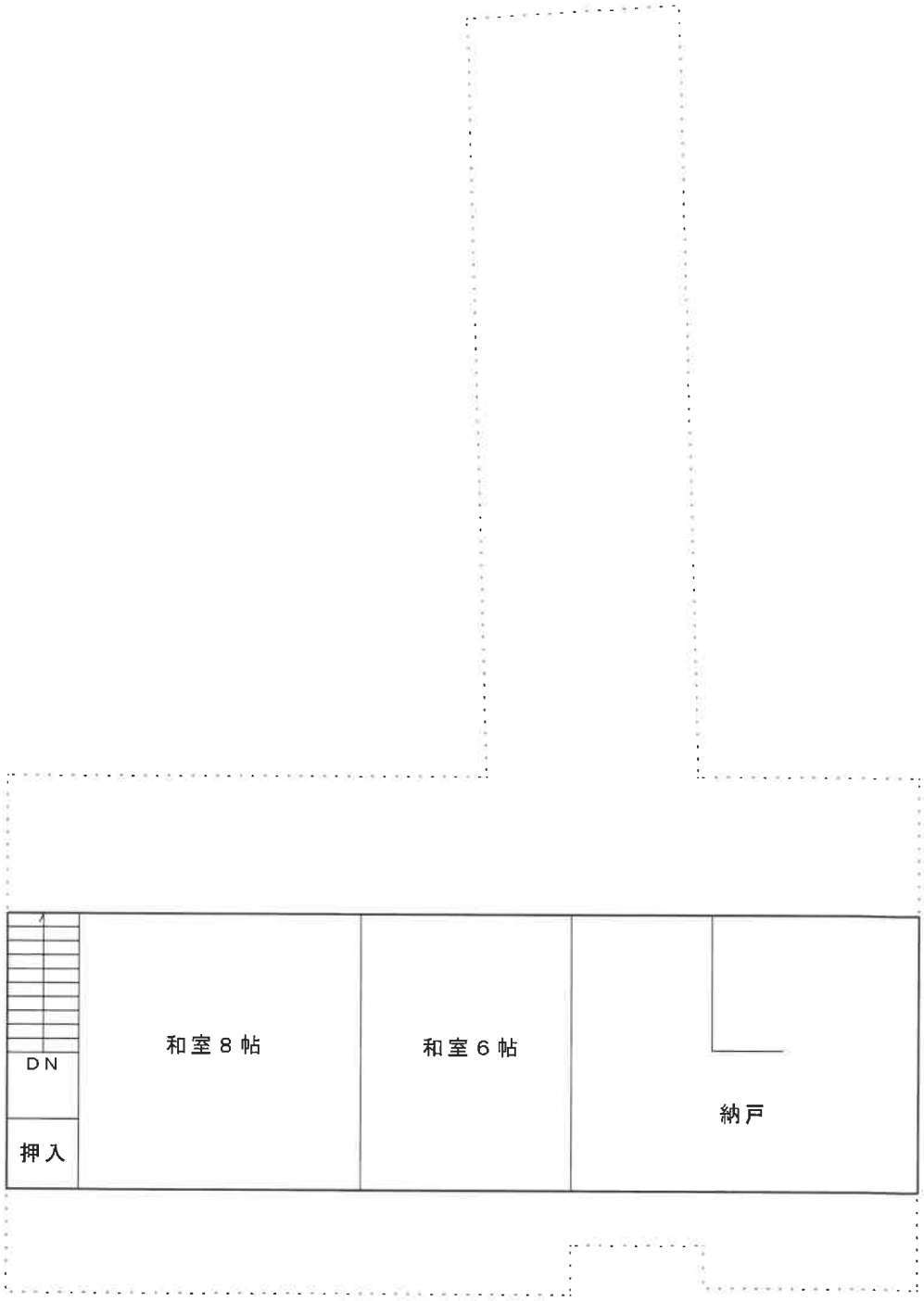
家屋番号：363-2
主である建物
１階



※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：363-2
主である建物
２階

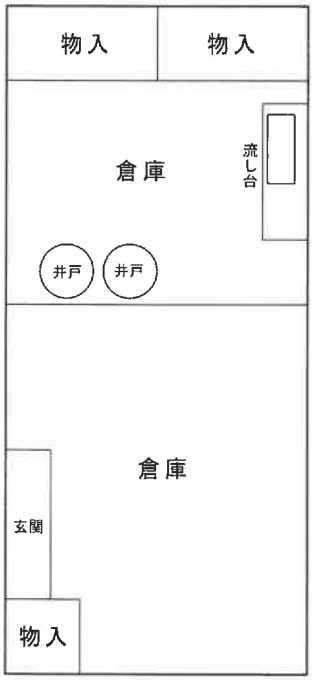


N

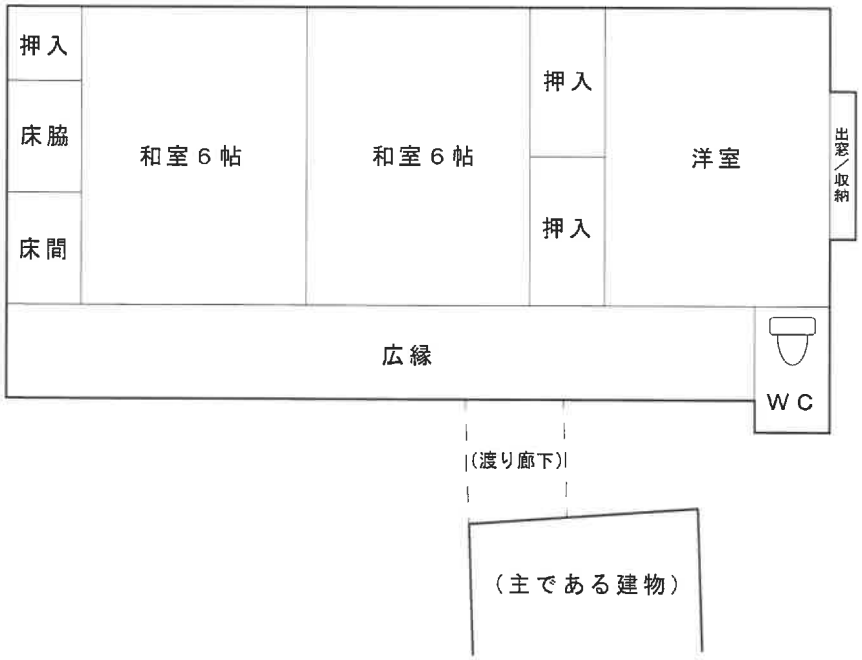
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間　　取　　図

家屋番号：363-2
附属建物　符号1



家屋番号：363-2
附属建物　符号2



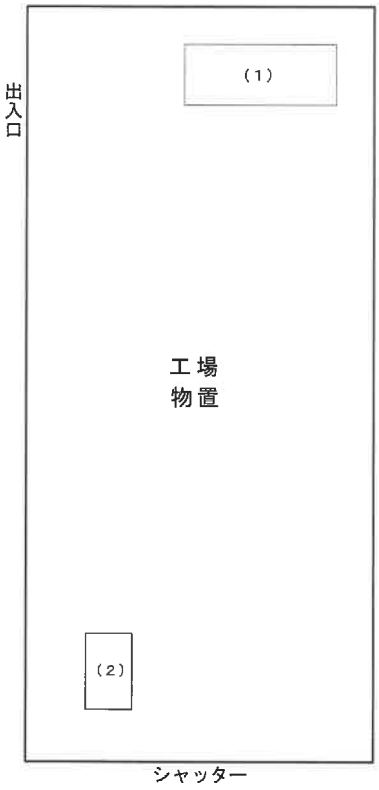


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

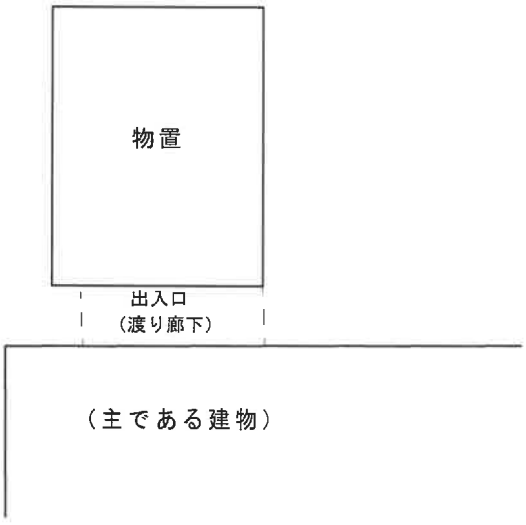
間　　取　　図

家屋番号：363-2
附属建物　符号3

（１）印刷機
（２）梱包機



家屋番号：363-2
附属建物　符号4



※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。