■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　　３２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）
1～4	13,160,000 10,528,000	一括	2,632,000	91,328	0
1	2,570,000				
2	2,040,000				
3	5,800,000				
4	2,750,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　奈良県香芝市良福寺

　　地　　番　　２４６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．４８平方メートル

２　所　　在　　奈良県香芝市良福寺

　　地　　番　　２４６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．７２平方メートル

３　所　　在　　香芝市良福寺２４６番地５

　　家屋　番号　　２４６番５の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４６．１６平方メートル
　　２階　　４５．１３平方メートル

４　所　　在　　香芝市良福寺２４６番地４

　　家屋　番号　　２４６番４の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１８．６３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　32号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　2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1～4】
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1～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
【物件番号4】
Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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　　32号

物　件　目　録

1　所　　在　　奈良県香芝市良福寺

　　地　　番　　２４６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．４８平方メートル

2　所　　在　　奈良県香芝市良福寺

　　地　　番　　２４６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．７２平方メートル

3　所　　在　　香芝市良福寺２４６番地５

　　家屋　番号　　２４６番５の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４６．１６平方メートル
　　２階　　４５．１３平方メートル

4　所　　在　　香芝市良福寺２４６番地４

　　家屋　番号　　２４６番４の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１８．６３平方メートル

令和８年(ケ)第３２号
令和　８年　７月２９日受理
令和　**8**年　**9**月　**8**日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所　**葛**城支部
執行官　　中　澤　大　輔

（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　　32号

物　件　目　録

1　所　　在　　奈良県香芝市良福寺

　　地　　番　　２４６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．４８平方メートル

2　所　　在　　奈良県香芝市良福寺

　　地　　番　　２４６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．７２平方メートル

3　所　　在　　香芝市良福寺２４６番地５

　　家屋　番号　　２４６番５の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４６．１６平方メートル
　　２階　　４５．１３平方メートル

4　所　　在　　香芝市良福寺２４６番地４

　　家屋　番号　　２４６番４の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１８．６３平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
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 □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：
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 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

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件 2
現況地目	■宅地（物件 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 4
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 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 □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

占有者及び占有権原（物件 3、4 関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■A
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■　A　（占有者）　■債務者兼所有者の代理人弁護士）の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和　6年　8月
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　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	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		「その他の事項」のとおり

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「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

その他の事項

■　本件物件の現況等

1　表札等の表示

表札の表示　　占有者Ａの姓

郵便受けの表示　　なし

2　本件土地（物件１、２）の現況等

⑴　物件１の土地は物件３の建物の敷地として、物件２の土地は物件４の建物の敷地として利用されていた（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①、②参照）。

⑵　立ち入り調査時に、不動産登記法第１４条第１項の地図等を参考にして現地の各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図表示のとおりであり、地積についても概ね公簿どおりの地積が存在するものと推定されたが、正確な地積等は隣接土地所有者等の立ち会いのもと、専門家による計測を要する。

⑶　本件土地の北側は、隣接する土地よりも約０ｍ～約０．５ｍ高い位置にある。また、物件１の土地の西側は隣接する土地よりも約０．３ｍ高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。

⑷　物件１の土地の西側にカーポートが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

⑸　物件１の土地の北東側にヒートポンプユニットが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

⑹　物件２の土地の北西側にカーポートが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

⑺　物件１、２の土地にまたがって上屋が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。占有者Ａによると同上屋に水漏れする箇所があるとのことである（別紙添付写真⑫参照）。

⑻　物件１、２の土地にまたがってスチール製仮設物置が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

3　本件建物（物件３、４）の現況等

⑴　本件建物の位置は、別紙土地建物位置関係図のとおり、建物内の状況及び間取り等は、別紙間取図及び別紙添付の写真に撮影したとおりである。

⑵　本件建物を概測した結果、形状、床面積ともに法務局備付の建物図面と概ね符合した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

⑶　本件建物は、内外部ともに経年に相当する劣化が認められた。

⑷　本件建物は、オール電化住宅である。

⑸　物件３の建物の１階ＷＣのドアの部品の一部に欠損が存した。

⑹　物件３の建物の１階リビングダイニングの電動式雨戸が故障のため可動しない。

⑺　物件３の建物の２階ベランダの排水管にひび割れ箇所が存した（別紙添付写真⑧参照）。占有者Ａによると、雨が降れば同箇所から水漏れがするとのことである。

⑻　物件３の建物の２階廊下の天井を開口部とする屋根裏収納庫が存した（別紙間取図参照）。

⑼　物件４の建物の洋室の天井を開口部とする屋根裏収納庫が存した（別紙間取図参照）。

４　接面道路

⑴　物件１、２の土地は、北側が市道に接面している。その幅員を概測したところ、約６ｍであった。また、物件１の土地は、西側が市道に接面している。その幅員を概測したところ、約２．２ｍであった（別紙土地建物位置関係図参照）。

⑵　高田土木事務所において調査した結果、上記接面道路のうち、北側の市道は建築基準法第４２条第１項第１号の道路、西側の市道は非道路であったが、詳細については評価人作成にかかる評価書を参照されたい。

以　上

（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
■占有者Ａ	■１　私は、債務者兼所有者の元妻です。債務者兼所有者が令和６年８月に本件建物から退去後は、本件建物には私と子どもたちが住んでいます。債務者兼所有者との間で養育費をもらわない代わりに、本件土地建物を無償で使用してもいいとの約束を交わしています。 ２　本件建物は、オール電化住宅です。 ３　物件１、２の土地にまたがっている上屋から水漏れがします。 ４　物件３の建物の１階リビングダイニングの電動式雨戸が故障しています。 ５　物件３の建物の２階ベランダの排水管にひび割れ箇所があり、雨が降れば水漏れします。
■債務者兼所有者の代理人弁護士	■１　本件土地建物についての回答書の中で、Ａに対して平成２９年８月頃から賃貸借していると記載していますが、正しくは令和６年８月から長女が２２才になるまで使用貸借しています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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 7月31日	執行官室	債務者兼所有者に照会文書送付
8年 7月31日 15：25－15：45	奈良地方法務局	全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査
8年 8月 3日 11：40－12：20	香芝市役所	土地・建物関係資料調査
8年 8月 3日 12：15－12：25	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、照会文書投函 写真撮影
8年 8月 3日 13：00－13：20	高田土木事務所	道路調査
8年 8月12日 15：00－15：55	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 占有者Ａと面談
8年 8月27日 13：30－13：35	執行官室	債務者兼所有者の代理人弁護士に電話聴取

（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　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

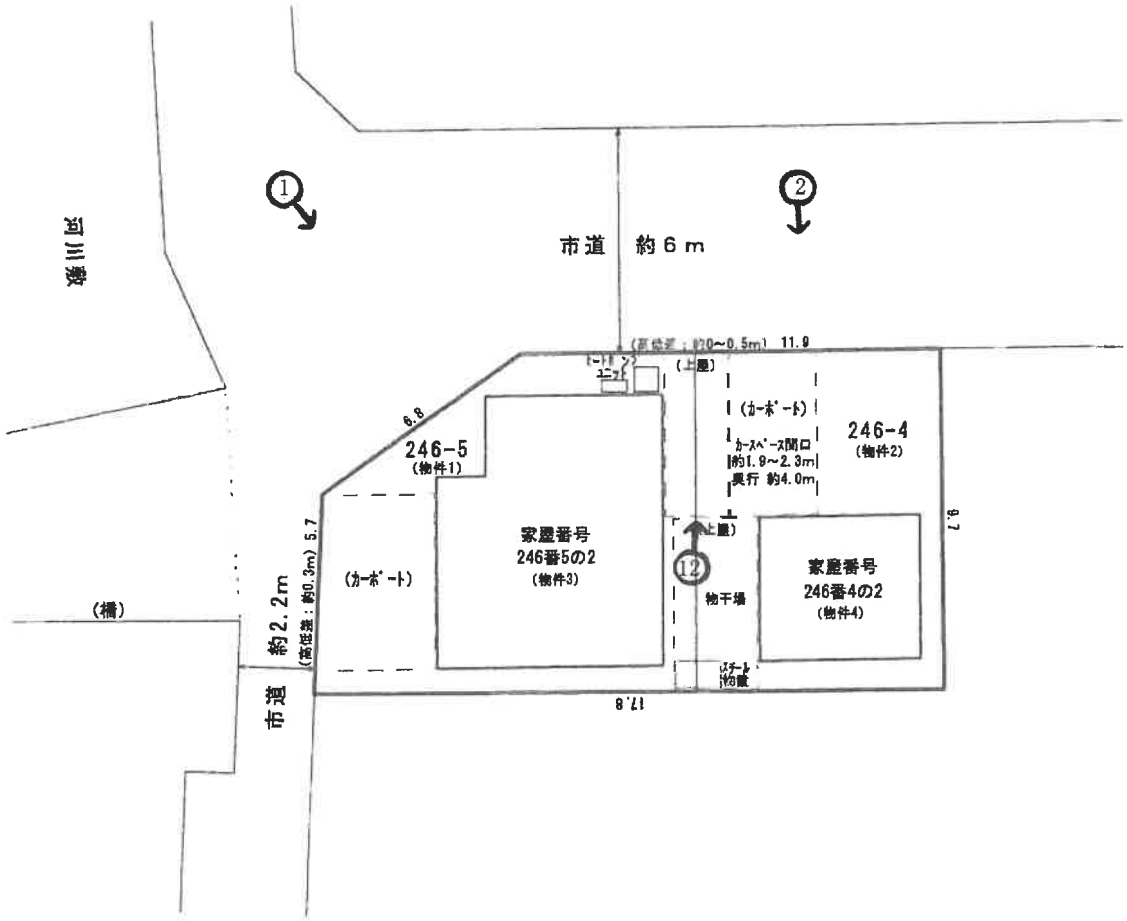
□ 令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和　　年　　月　　日

（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　　香芝市良福寺246-4，246-5



N

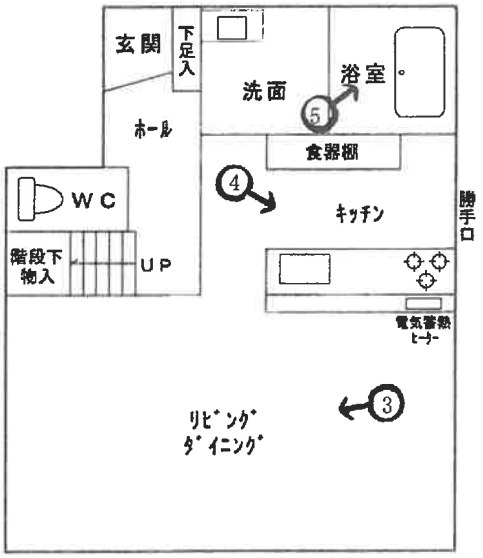
(♂写真撮影場所・方向)

※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。

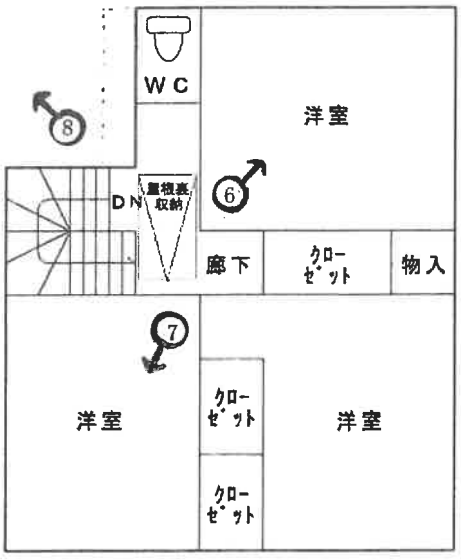
間　取　図

家屋番号：246番5の2

1階



2階



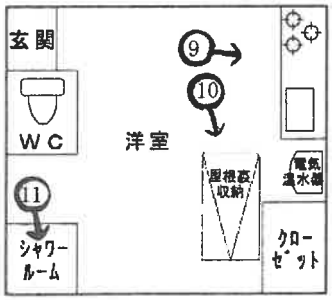
N

(♂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：246番4の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。

①
（物件３）



②
（物件４）



③



④



⑤



⑥

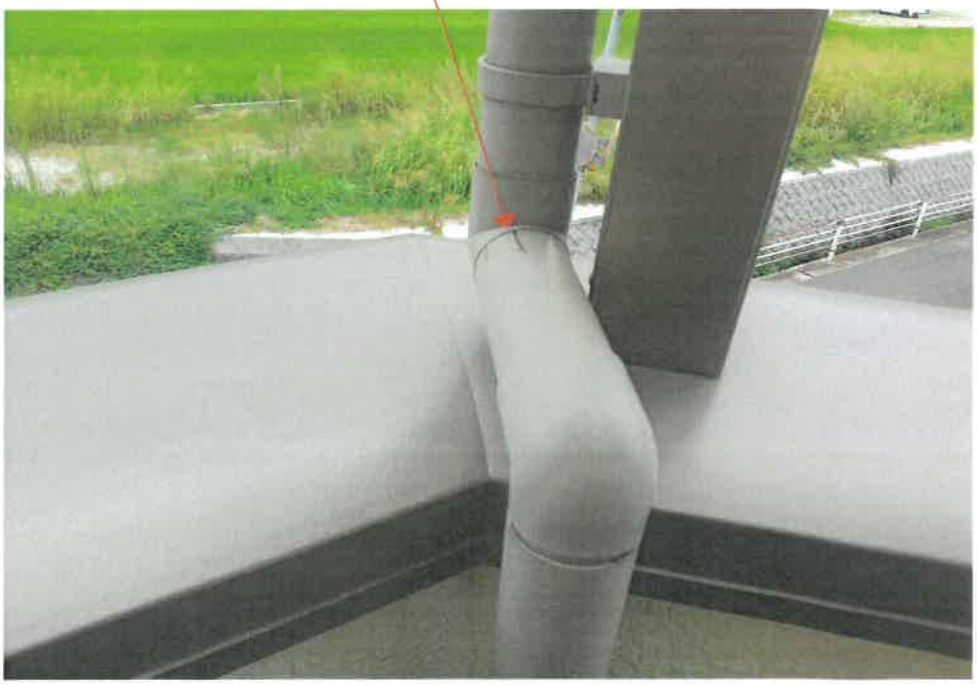


⑦



⑧

（物件３　ベランダ排水管　ひび割れ箇所）



⑨



⑩



⑪



⑫

（上屋　水漏れ箇所）



令和8年(ケ)第32号
令和8年8月12日　現地調査
令和8年8月29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13,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	2,570,000円
物件2（土地）	2,040,000円
物件3（建物）	5,800,000円
物件4（建物）	2,750,000円

1　一括価格は、物件1、2、3、4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、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3、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

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、4 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:占有者Aの姓 郵便受けの表示:なし			
物件1の土地は物件3の建物の敷地として、物件2の土地は物件4の建物の敷地として利用されていた。			
立ち入り調査時に、不動産登記法第14条第1項の地図等を参考にして現地の各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図表示のとおりであり、地積についても概ね公簿どおりの地積が存在するものと推定されたが、正確な地積等は隣接土地所有者等の立ち会いのもと、専門家による計測を要する。			
物件1の土地の西側にカーポートが存した。 物件1の土地の北東側にヒートポンプユニットが存した。 物件2の土地の北西側にカーポートが存した。			
物件1、2の土地にまたがって上屋が存した。占有者Aによると同上屋に水漏れする箇所があるとのこと。物件1、2の土地にまたがってスチール製仮設物置が存した。			
本件建物を概測した結果、形状、床面積ともに法務局備付の建物図面と概ね符合した。			
物件3の建物の1階WCのドアの部品の一部に欠損が存した。 物件3の建物の1階リビングダイニングの電動式雨戸が故障のため可動しない。 物件3の建物の2階ベランダの排水管にひび割れ箇所が存した。占有者Aによると、雨が降れば同箇所から水漏れがするとのことである。			
物件3　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:平成22年3月12日、確認済証番号:第09確認建築財なら中1414号 検査済証交付年月日:平成22年5月28日、検査済証番号:第09確済建築財なら中1414号			
物件4　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:平成29年4月27日、確認済証番号:第29確認建築PLN橿本0074号 検査済証交付年月日:平成29年7月26日、検査済証番号:第29確済建築PLN橿本0200号			

特　　記　　事　　項
占有者及び占有権原(物件3、物件4関係) 占有範囲:全部 占有者:A 占有状況:居宅 占有権原:使用借権 占有開始時期:令和6年8月 契約当事者:貸主(所有者)、借主(占有者)

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	近鉄大阪線「五位堂」駅の南西方約1,200m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	地域の特性	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域
	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種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	100%
	防火規制	無指定(建築基準法22条指定区域)
	その他規制	埋蔵文化財包蔵地(狐井遺跡)、15m高度地区 奈良県景観計画(一般区域)、日影規制(4m平面3-2時間) 宅地造成等工事規制区域(奈良県の都市計画区域全域)
画地条件	地積	164.2㎡(登記数量)
	間口・奥行	間口約18.7m、奥行約9.7m
	画地形状	略長方形地
	道路接面	北・西側の道路に接面(角地)
	高低差	本件土地の北側は、隣接する土地よりも約0m～約0.5m高い位置にある。また、物件1の土地の西側は隣接する土地よりも約0.3m高い位置にある。
接面道路	幅員・種別	北側:幅員約6m舗装市道(10-89号線) 西側:幅員約2.2m舗装市道(10-97号線)
	建築基準法	北側:建築基準法42条第1項第1号道路 西側:非道路
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、1979年から1983年にかけての航空写真においても「宅地」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	本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の区域内の土地である。埋蔵文化財包蔵地の中で土木工事を行う場合は、文化財保護法の適用を受ける。工事着手に先立ち、あらかじめ埋蔵文化財の有無を確認の上、該当する場合は、埋蔵文化財発掘の届出を要する。	

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	平成22年5月28日新築
	経済的全耐用年数	約25年
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕　様	構造	木造
	屋根	セメント瓦
	外壁	窯業系サイディング等
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、フロアタイル等
	設備	給排水衛生設備
	その他	屋根裏収納
床面積	（登記数量）	91.29㎡
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物占有者が本建物を居宅として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・物件3の建物は、内外部ともに経年に相当する劣化が認められた。 ・物件3の建物は、オール電化住宅である。 ・物件3の建物の2階廊下の天井を開口部とする屋根裏収納庫が存した。 ・物件3の建物の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4）

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	平成29年7月25日新築
	経済的全耐用年数	約25年
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕　様	構造	木造
	屋根	平板瓦
	外壁	窯業系サイディング
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	床	フローリング
	設備	電気設備
	その他	屋根裏収納
床面積	（登記数量）	18.63㎡
現況用途等	階層	平家建
	現況用途	居宅
	間取り	ワンルーム+シャワールーム
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物占有者が本建物を居宅として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・物件4の建物は、内外部ともに経年に相当する劣化が認められた。 ・物件4の建物の洋室の天井を開口部とする屋根裏収納庫が存した。 ・シャワールーム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。	

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	82,700	1.01	91.48	0.80	6,113,000
物件2	82,700	1.01	72.72	0.80	4,859,000
計			164.20		10,972,000

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 香芝-1　　時点修正　　標準化補正　　地域格差

95,800 円/㎡ × 100.6 / 100 × 100 / 104 × 100 / 112 ≒ 82,700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　　1.04　　(方位+4%)

◇ 地域格差　　街路条件 100/99 × 接近条件 100 / 102 × 環境条件 100 / 110 × 行政条件 100 / 101 ≒ 格差率 100 / 112

イ 個別格差　　1.01　　(方位+1%、角地効用無し)

ウ 地積　　164.20 ㎡　　登記数量による。

エ 建付減価補正率　　0.80　　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3 主建物	200,000	91.29	0.32	5,843,000

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17年、経済的残存耐用年数8年観察減価率△10%、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8年/経済的全耐用年数25年)}×(100%－観察減価率10%)≒0.32

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△10%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4 主建物	190,000	18.63	0.56	1,982,000

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10年、経済的残存耐用年数15年観察減価率△10%、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15年/経済的全耐用年数25年)}×(100%－観察減価率10%)≒0.56

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△10%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	6,113,000	0.4　法定地上権	2,445,000
物件2	4,859,000	0.4　法定地上権	1,944,000

ア 建付地価格　　前記P8 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	6,113,000	-2,445,000	1.0	1.0	0.7	2,570,000
物件2	4,859,000	-1,944,000	1.0	1.0	0.7	2,040,000
物件3	5,843,000	+2,445,000	1.0	1.0	0.7	5,800,000
物件4	1,982,000	+1,944,000	1.0	1.0	0.7	2,750,000
一括価格(合計)						13,160,000

ア 基礎となる価格　前記P8 1・①・オの価格
建物: 前記P9 1・②・エの価格

イ 敷地利用権価格　上記P10 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　市場性修正は必要なしと判断した。

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 香芝-1

所在	：	奈良県香芝市五位堂1丁目329番10
価格	：	95,800円/㎡
位置	：	近鉄大阪線 五位堂駅 南西方 約800m(道路距離)
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	132㎡
供給処理施設	：	水道、下水道、都市ガス
接面街路	：	南5.0m市道
用途指定等	：	第1種住居地域（60%,200%）
地域の概要	：	一般住宅等が建ち並ぶ小規模分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和8年度)

物件	1	：	4,693,747円
物件	2	：	3,731,190円
物件	3	：	3,554,266円
物件	4	：	1,565,074円
計			13,544,277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　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　奈良県香芝市良福寺

　　地　　番　　２４６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．４８平方メートル

２　所　　在　　奈良県香芝市良福寺

　　地　　番　　２４６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．７２平方メートル

３　所　　在　　香芝市良福寺２４６番地５

　　家屋　番号　　２４６番５の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４６．１６平方メートル
　　２階　　４５．１３平方メートル

４　所　　在　　香芝市良福寺２４６番地４

　　家屋　番号　　２４６番４の２

　　種　　類　　居宅

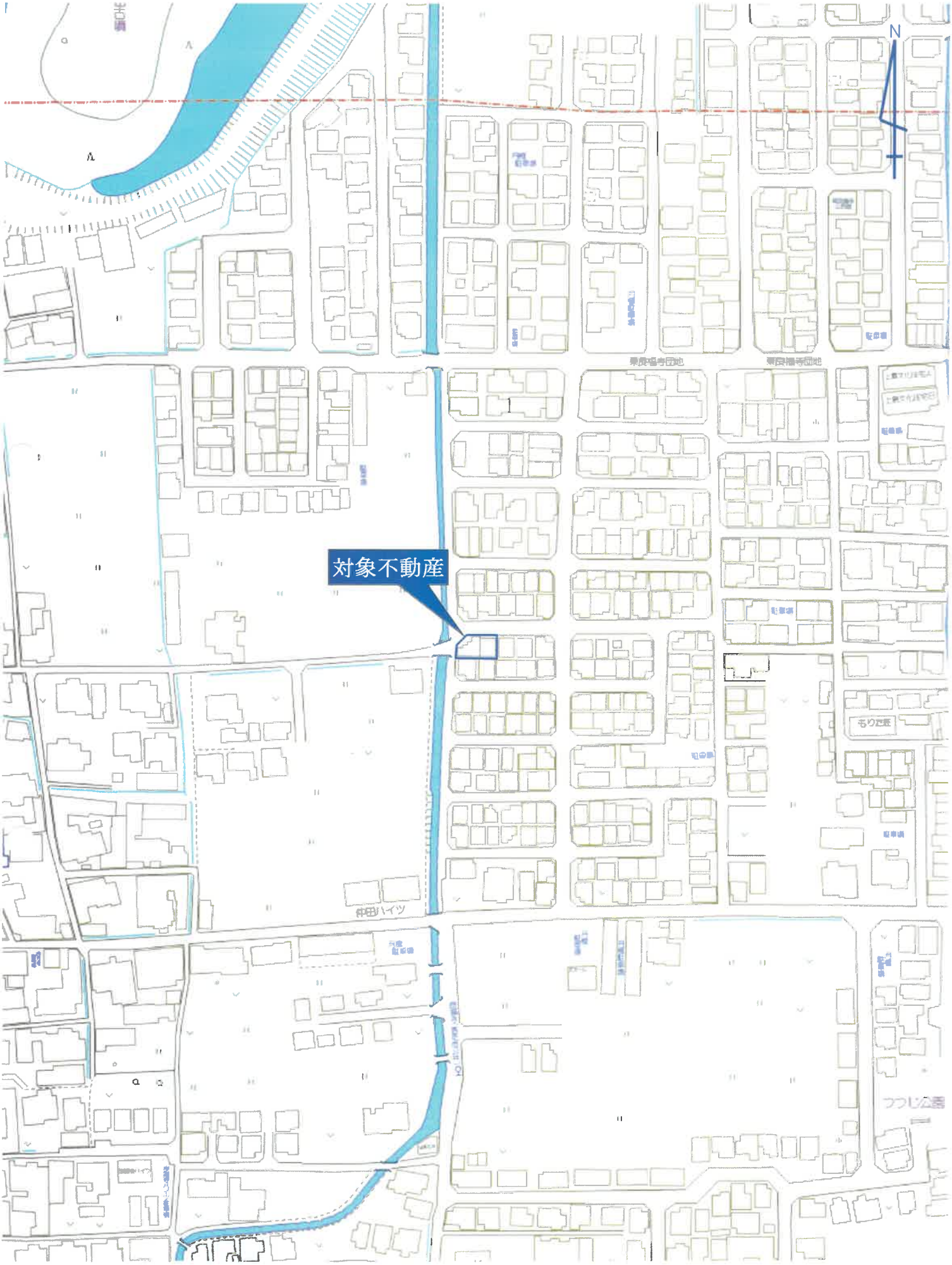
　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１８．６３平方メートル

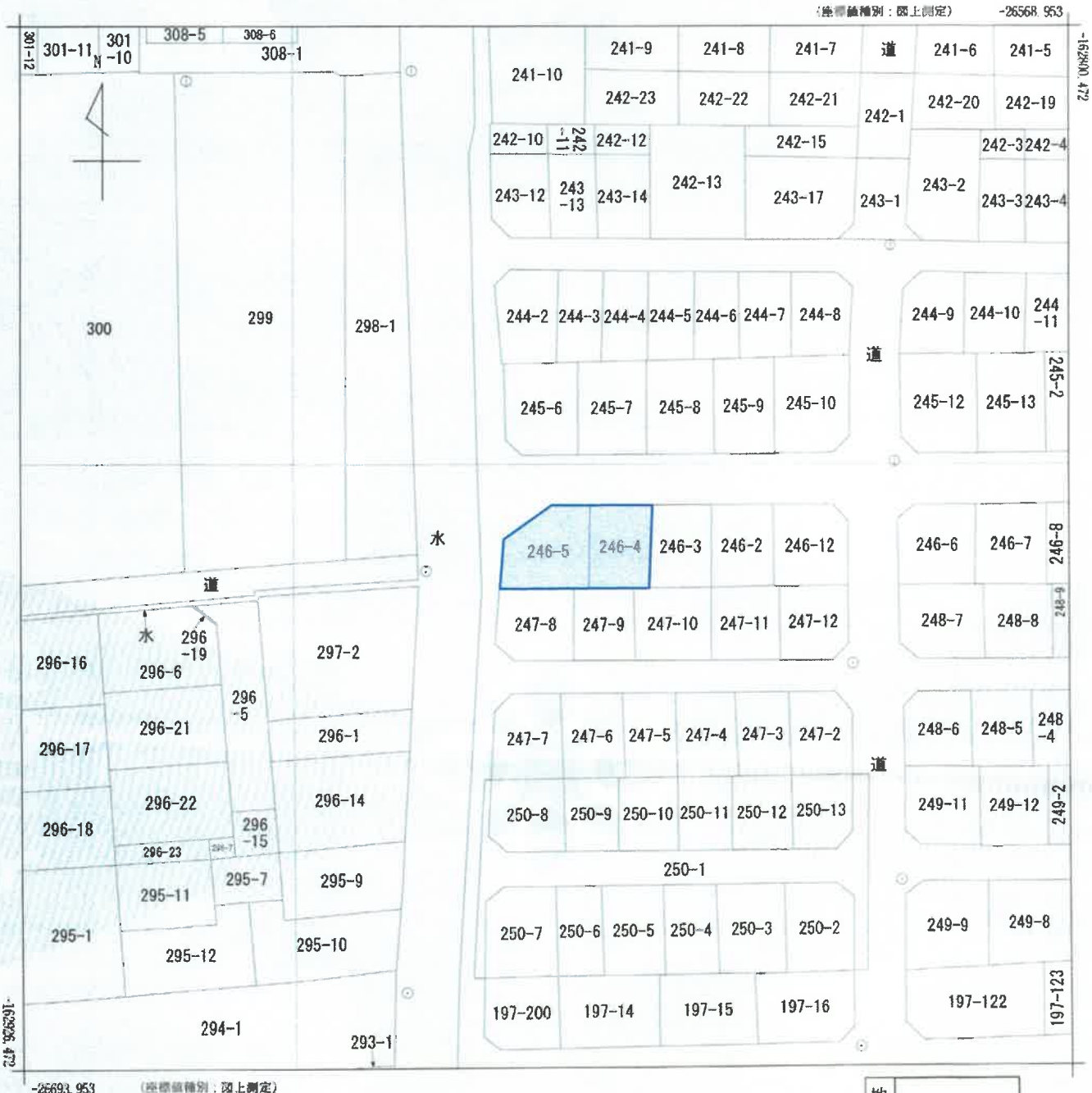
（スーパーマップル・デジタル16 電子地図、昭文社を複写）　縮尺：1 / 12,000　受命物件の位置図



（デジタウン香芝市、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



請求部分	所在	奈良県香芝市良福寺				地番	246番5			
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)				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8月5日
奈良地方法務局葛城支局
登記官

[redacted]

請求番号：13-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和58年7月25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8月5日　奈良地方法務局葛城支局
登記官

029571

[redacted]

地番	246-2～-5　246-12 247-8　～　247-12	地積測量図
土地の所在	北葛城郡香芝町大字良福寺	58.7.25

香芝市良福寺

A 246-2
12.39 × 5.87 = 72.7293
12.39 × 5.87 = 72.7293
合計 145.4586
地積 72.7293

B 246-3
12.39 × 5.87 = 72.7293
12.39 × 5.87 = 72.7293
合計 145.4586
地積 72.7293

C 246-4
12.39 × 5.87 = 72.7293
12.39 × 5.87 = 72.7293
合計 145.4586
地積 72.7293

D 246-5
14.536 × 7.20 = 104.6592
14.536 × 4.00 = 58.144
11.20 × 1.80 = 20.160
合計 182.9632
地積 91.4816

E 246-12
13.30 × 6.70 = 89.11
13.30 × 5.30 = 70.49
9.30 × 1.50 = 13.95
合計 173.55
地積 86.775

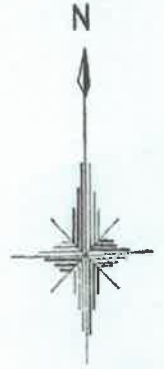
F 247-8
12.75 × 6.25 = 79.6875
12.75 × 5.25 = 66.9375
9.13 × 1.94 = 17.7122
合計 164.3372
地積 82.1686

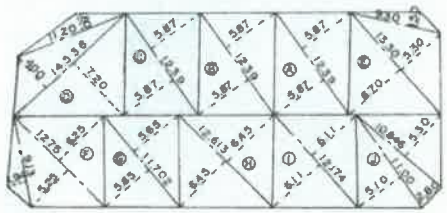
G 247-9
11.702 × 5.65 = 66.1163
11.702 × 5.65 = 66.1163
合計 132.2326
地積 66.1163

H 247-10
12.813 × 6.45 = 82.64385
12.813 × 6.45 = 82.64385
合計 165.28770
地積 82.64385

I 247-11
12.174 × 6.11 = 74.38314
12.174 × 6.11 = 74.38314
合計 148.76628
地積 74.38314

J 247-12
11.00 × 5.10 = 56.10
11.00 × 2.80 = 30.80
10.846 × 5.30 = 57.4838
合計 144.3838
地積 72.1919





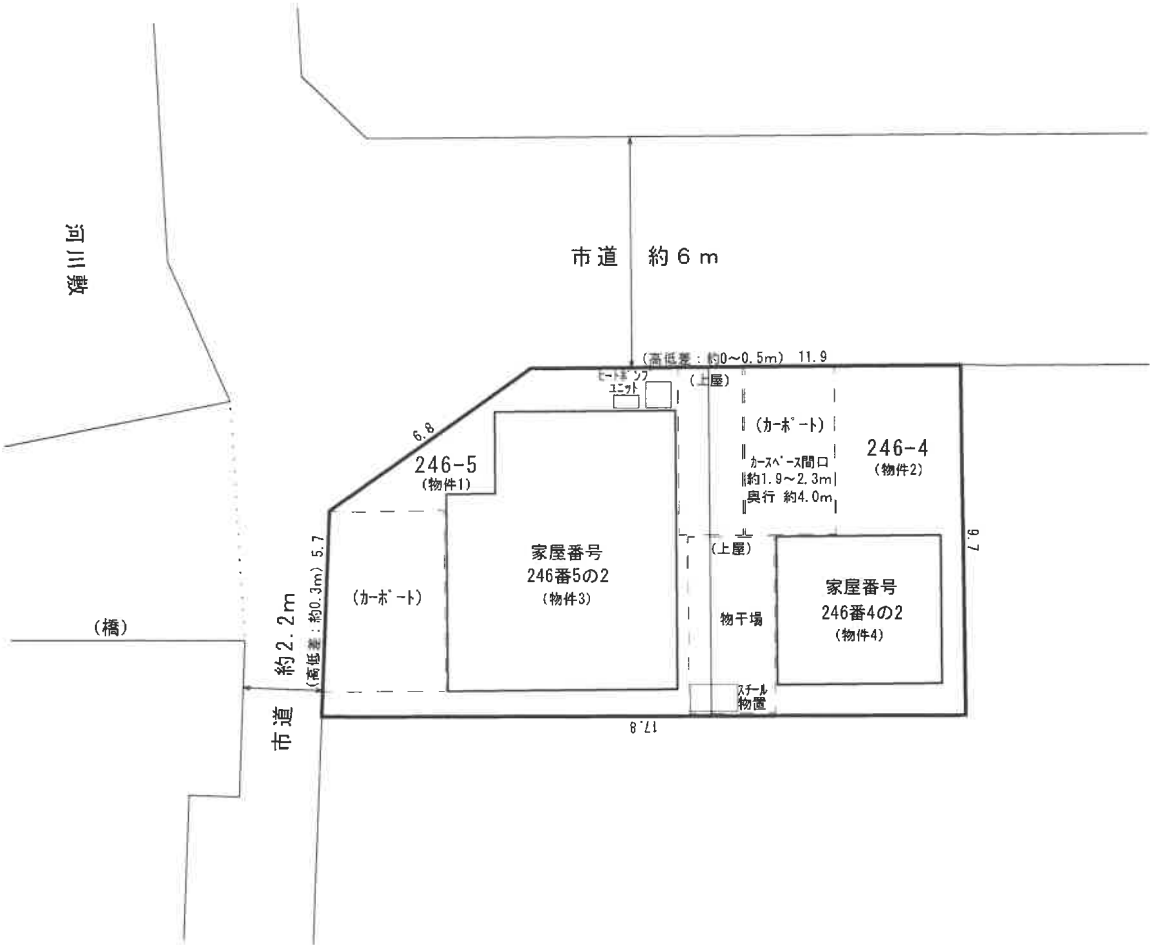
作製者	[redacted]（昭和58年6月15日作製）	申請人	[redacted]	R	1/500

請求番号：13-2

A3→A4

土地建物位置関係図

所在　　香芝市良福寺246-4，246-5



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。

公用

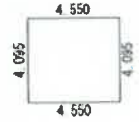
登記年月日：平成29年7月31日

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8月5日　奈良地方法務局葛城支局
登記官

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

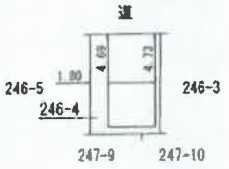
家屋番号	246番4の2
建物の所在	香芝市良福寺２４６番地４



求積表

4.550 × 4.095 = 18.632250
床面積 18.63㎡





作成者	[redacted]（平成 29 年 7 月 25 日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

請求番号：13-5

A3→A4

公用

登記年月日：平成22年6月3日

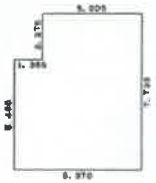
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年8月5日　奈良地方法務局葛城支局
登記官

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	246番5の2
建物の所在	香芝市良福寺２４６番地５

各階平面図

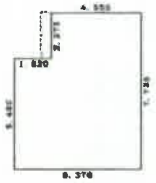
1階



求積表

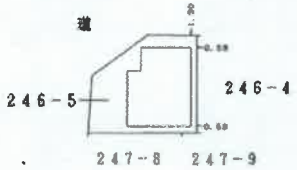
5.005	x	2.275=	11.386375
6.370	x	5.460=	34.780200
		合計	46.166575
		床面積	46.16㎡

2階



求積表

4.550	x	2.275=	10.351250
6.370	x	5.460=	34.780200
		合計	45.131450
		床面積	45.13㎡



22.6.3
9653

作成者	[redacted]	5月31日作成)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（表題部）

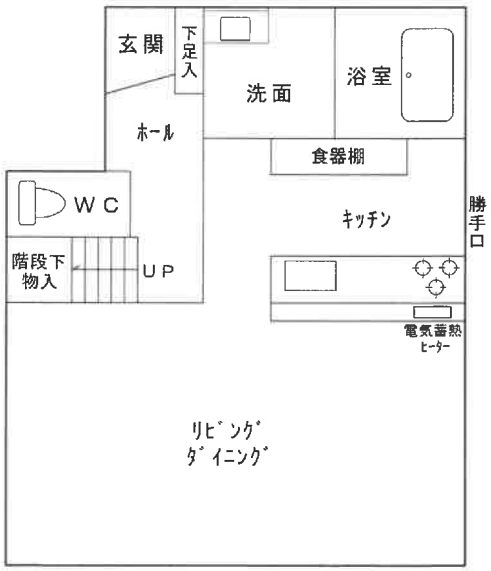
請求番号：13-3

A3→A4

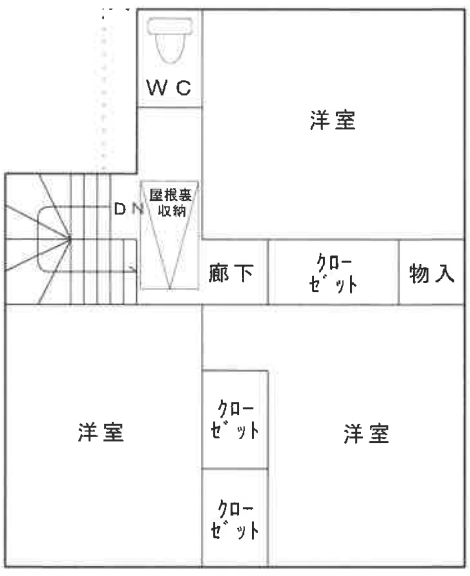
間　取　図

家屋番号：246番5の2

1階



2階

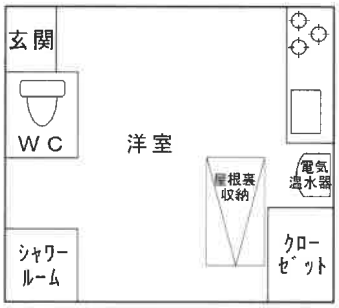




※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間　　取　　図

家屋番号：246番4の2



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。