

令和2年6月入札開始分から 制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

本物件の入札も対象です。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要です。

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と入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効に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と入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバー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**の提出は必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 2 日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊 川 知 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 7 年 5 月 23 日から 令和 7 年 5 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 6 日 午前 10 時 00 分 場 所 奈良地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 27 日 午前 10 時 00 分 場 所 奈良地方裁判所執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の当座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、株式会社商工組合中 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すので、①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②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、買受けの申出をする 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 7 年 5 月 2 日から当庁物件明細書閲覧室 (1 階執行係窓口前) 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,590,000 6,872,000	一括	1,718,000	94,539	23,385
1	2,270,000				
2	6,320,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 天理市丹波市町 |
| | 地 番 | 359番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天理市丹波市町359番地7、359番地6 |
| | 家屋 番号 | 359番7 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.49平方メートル
2階 46.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 10 日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊 川 知 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】

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。同人が留置権を主張するが認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 3 5 9 番 1）を通行のため利用している。

【物件番号 2】

占有者 A が改装費等を支出した旨主張している。

《 注 意 書 》

- 1 この書面は、現況調査報告書、評価書その他事件記録上表れている事実及びそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識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される可能性もあります。）。



- 2 記録上に表れた事実等がすべてこの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が簡潔に記載されているだけです。したがって、必ず、現況調査報告書、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もよく御覧ください。
- 3 買受人が代金納付後に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」を御覧ください。
- 5 上記の各種「詳細説明」は、当裁判所の物件明細書閲覧室（1階執行係窓口前）に別にファイルに綴って備え置いているほか、「不動産競売物件情報サイト（BIT）」（<http://bit.sikkou.jp/>）の「お知らせ」メニューにも掲載され、PDFファイルとしてダウンロードすることができます。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 天理市丹波市町 |
| | 地 番 | 3 5 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 1 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天理市丹波市町 3 5 9 番地 7、3 5 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 5 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 66号
令和 6年11月11日受理
令和 6年12月17日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

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 | 天理市丹波市町 |
| | 地 番 | 359番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天理市丹波市町359番地7、359番地6 |
| | 家屋 番号 | 359番7 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.49平方メートル
2階 46.37平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	天理市丹波市町359番地7												
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 ☒ 地図(法第14条第1項)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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:				
{	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・店舗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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年()第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">[保管開始日</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年()第	号	[保管開始日	令和	年	月	日
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2 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 ☐ 工場		
■関係人(■占有者A ☐ ())の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	令和 5年 9月 日頃		
最初の契約日	令和 年 月 日		
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間	
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	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	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	立入調査実施時に、占有者Aから「店舗部分の内装等に1000万円くらいの費用がかかっているの、退去に当たっては立退料としてその費用分をもらいたい。」との陳述があった。		
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

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

表示は見当たらない。

(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他、南西部分は駐車・駐輪スペースとして利用されている。また、南西端辺りに電柱が、目的建物の店舗部分西側外壁沿いにヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが、目的建物のLDK南側外壁沿いに上屋、ウッドデッキ等が、それぞれ設置されている。

(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。

(3) 郡山土木事務所担当課職員から聴取したところによれば、目的土地の西側接面道路は建築基準法上の道路であり、そ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る。

3 目的建物の状況

(1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。

(2) 目的建物の新築後に所在地の合筆が行われているが、建物の所在の変更登記が行われていないため、目的建物の現況所在と登記記録上の所在とは符合していない。

(3) 目的建物は現に居宅・店舗（理容室）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。

(4) 屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。

(5) 目的建物内において犬が飼育されており、フローリングに損傷が散見される。

(6) 内壁や天井に亀裂が散見される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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
■占有者A	1 私は所有者と婚姻関係にありましたが、離婚し、所有者は昨年9月頃に他所へ転居しており、今は私が営んでいる理容室の店舗兼住居として、私が目的建物を使用しています。 2 私と所有者との間に賃貸借契約関係はなく、私は目的建物を実費で使っています。 3 離婚の際には、所有者の住宅ローンの残債を私が代わりに支払っていくつもりでしたが、諸般の事情から1回限りの支払となり、現在に至っています。 4 目的建物の1階で犬3匹を飼育しています。 5 目的建物を新築してから2年くらい後に、所有者がローンを組んで太陽光発電システムとエコキュート（ヒートポンプ給湯機）を導入しました。残債があると思います。 6 キッチンのコンロには今もプロパンガスを使用しています。 7 店舗部分の内装等に1000万円くらいの費用がかかっているため、退去に当たっては立退料としてその費用分をもらいたいと思っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的物件の占有関係

- 1 関係人の陳述、提示文書、立入調査の結果等から、目的建物は3枚目記載の占有者Aが居宅・店舗として使用、占有しているものと認める。
- 2 占有者の占有権原については、関係人の陳述から、所有者と占有者は元親族の関係にあり、占有者は目的建物を無償で使用していると認められることから、使用借権が相当と思料する。

なお、占有者Aから、退去に当たっては店舗部分の内装等費用を立退料として受け取りたい旨の陳述があつたが、Aによる費用支出を示す証憑類の提示もなく、当該陳述の趣旨は判然としない。仮に当該陳述が必要費又は有益費の費用償還請求権を被担保債権とする留置権の主張であるとして、Aによる店舗部分内装費用の支出が事実であるとしても、当該支出が必要費に該当するとは認め難く、当該支出による目的建物の価格の増加が現存すると評することにも疑義がある。

おって、当職は所有者宛照会書を送付したが、所有者からは回答がない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

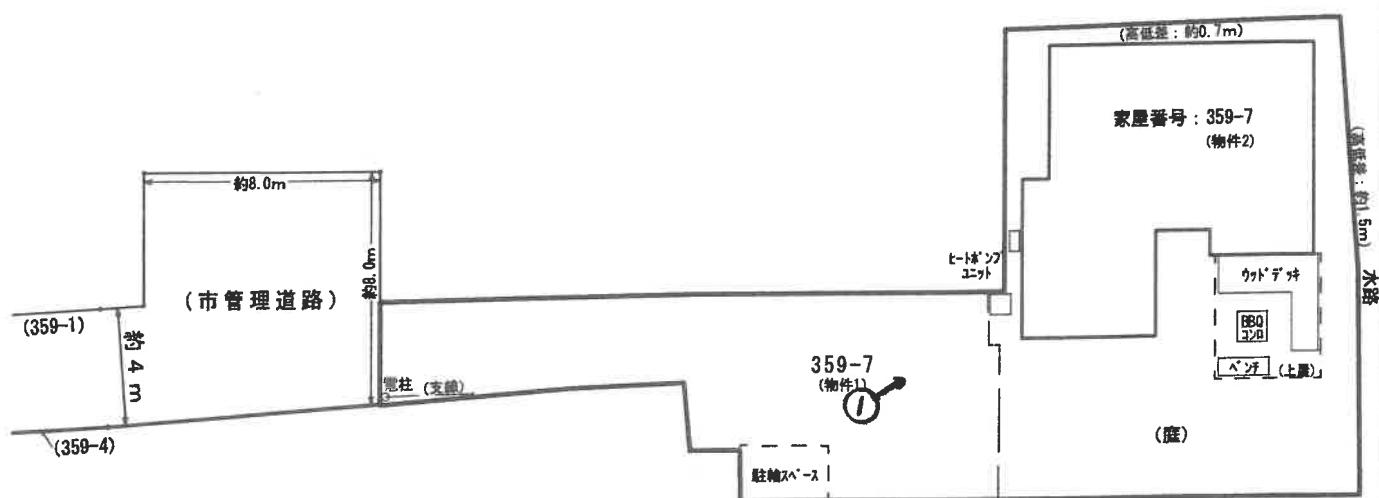
(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月13日 15:00-15:20	郡山土木事務所	道路等調査
6年11月14日 9:15-9:30	天理市役所	課税資料等調査
6年11月14日 10:05-10:25	奈良地方法務局	公図等調査
6年11月27日 : :	当庁	所有者宛照会書送付(無回答)
6年11月28日 10:50-11:05	物件所在地	物件及び占有確認 (占有者Aと面談)
6年12月6日 9:10-9:20	天理市役所	占有資料調査
6年12月6日 9:40-10:50	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (占有者Aと面談)
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 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。 ☐		

(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 天理市丹波市町359-7



←○写真撮影場所・方向

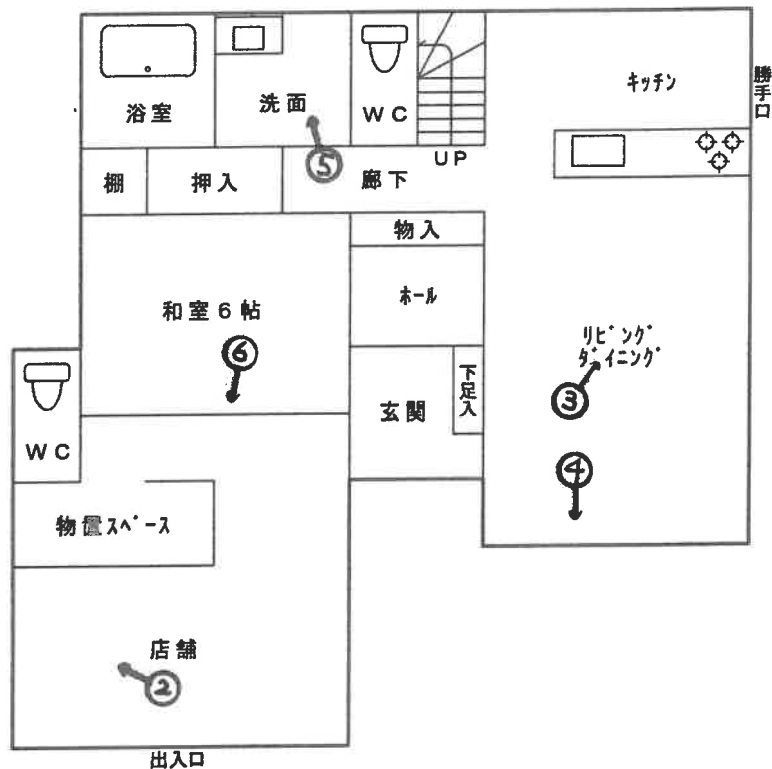


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

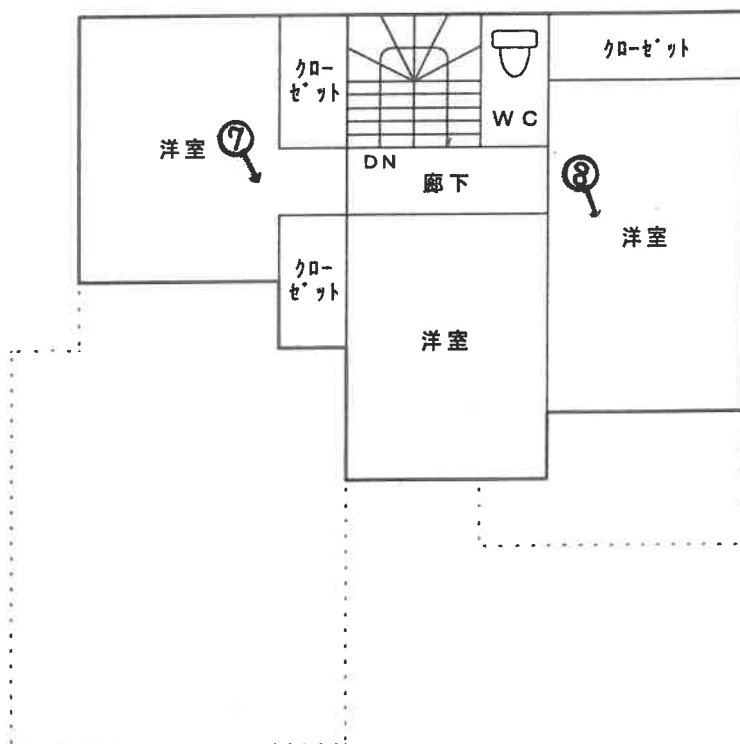
(8 枚目)

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。

目的建物

太陽光発電パネル

ヒートポンプ給湯機
貯湯ユニット



①



②



③

(10 枚目)

フローリングの損傷

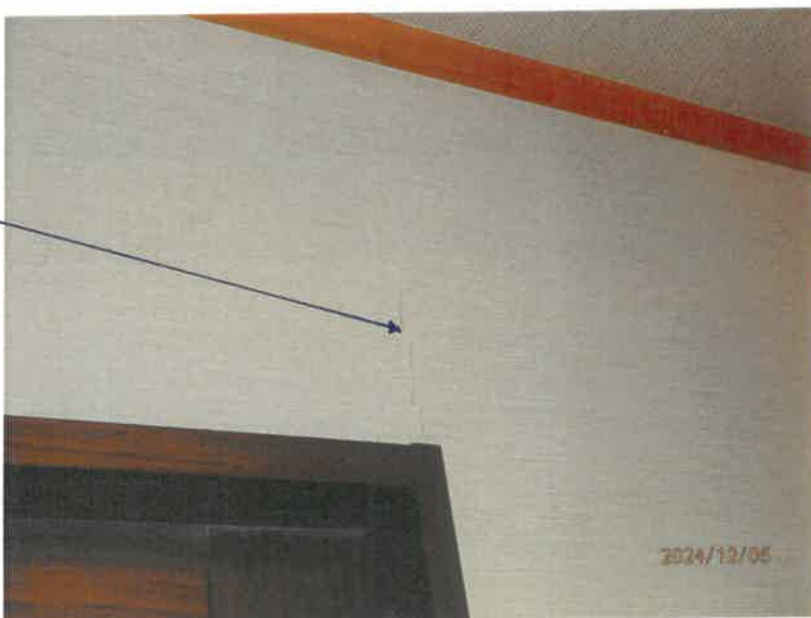


④



⑤

内壁の亀裂



⑥

(11 枚目)

⑦

天井の亀裂



⑧



令和6年(ケ)第66号
令和6年12月6日現地調査
令和7年1月8日評価
評価書NO.競07131108

奈良地方裁判所 御中

評 価 書
(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

倉田 智史

第1 評価額

一 括 価 格	
金8,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	¥2,270,000
物件2(建物)	¥6,320,000

- 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の土地価格は、物件2の建物のための敷地利用権等価格等を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷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	所在地 地番 地積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」
特 記 事 項			

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	近鉄天理線「天理」駅の南南東方約1.1km(道路距離) ※別添、受命物件の位置図(株式会社昭文社「県別マップル」)を参照			
付近の状況	地 域 の 特 性	国道背後に旧来からの小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		
	環 境 条 件	(日照)	普通	(通風)
		(生活利便性)	普通	
	そ の 他	特にない		
将 来 動 向	大きな変動要因も見当たらないことから概ね現状維持と判断する。			
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		
	建 蔽 率	60%		
	容 積 率	300%		
	防 火 規 制	法22条区域		
	そ の 他 規 制	特にない		
画地条件 (規模・形状等)	規 模	301.51㎡ (標準よりやや大きい)		
	形 状	間口:約3.5m、奥行:約33.4m		
	街路との接道方位	西側		
	街路との高低差	等高		
	隣 地 境 界	法第14条地図及び地積測量図が作成されている。現地において杭等は一部確認された。		
	そ の 他	特にない		
接面道路	西側道路:幅員約4.0m(回転場部分約8.0m)、市所有道路、建築基準法第42条1項5号道路			
土地の利用状況及び隣地の状況等	土 地 の 利 用 状 況	店舗併用住宅の敷地として利用されている。		
	隣 地 の 状 況	北:戸建住宅、南:神社 東:農地、西:道路を介して戸建住宅		
供給処理施設	上 水 道	有:引込済		
	ガ ス 配 管	無し		
	下 水 道	有:引込済		

土壌汚染等	過去の住宅地図並びに閉鎖登記簿謄本によると、当初は田であったものが、明治43年12月28日に宅地へ地目変更され、平成22年7月6日に359番3、360番3を合筆、平成23年1月19日に359番1、359番4ないし359番8に分筆され、平成23年5月15日に現在の建物(住宅)が建築されており、明治43年から平成23年までは登記等の資料がなく不明であるが、特定施設及び有害物質の使用について奈良県庁へ照会した結果いずれも該当しなかったため、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは考え難い。また、土壌汚染対策法にいう要措置区域の指定若しくは形質変更時要届出区域の指定はなく、又は過去においてこれらの指定若しくは土壌汚染対策法の一部を改正する法律(平成21年法律第23号)による改正前の土壌汚染対策法の規定による指定区域の解除がなされた履歴はなく、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。
--------------	--

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23年5月15日新築
	経済的耐用年数		約 25 年 程度
	経過年数		約 14 年 程度
	経済的残存耐用年数		約 11 年
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺等	
	外 壁	サイディング、吹付タイル等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	天 井	ビニールクロス等	
	床	タイル、フローリング、クッションフロア、畳等	
	設 備	システムキッチン、床下収納、洗面化粧台、洗浄機能付き便所、エアコン、電気温水器、TVアンテナ、カウック、洗面カット台、ソーラーパネル(いずれも稼働の可否は不明)	
そ の 他	1階に一部理容室の店舗設備が設置されている。		
床面積(現況)	延	125.86㎡	1階:79.49㎡ 2階:46.37㎡
現況用途等	階 層	1階:居宅・店舗 2階:居宅	
	間 取 り	4LDK+店舗(別添建物間取図参照)	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	占有者Aが土地及び建物所有者より土地及び建物を使用借している。		
特記事項	建築計画概要書には次の記載がある。 建築確認:平成23年3月18日 確認番号:第10確認建築財なら1966号 完了検査:平成23年6月1日 検査済証:第10確済建築財なら1966号 主要用途:一戸建ての住宅 工事種別:新築		
	屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。 建物内において犬が飼育されており、フローリングに損傷が散見される。 内壁や天井に亀裂が散見される。		
	現地調査の結果、吹き付けアスベストの使用は確認できなかった。建物の構造等を考慮すると、吹き付けアスベスト使用の可能性は低いと考察されるが、容易に観察できない部分、建物の部材、設備機器等にアスベストが使用されているかどうかは判然としない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する旨ご留意頂きたい。		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1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)
1	52,800	0.60	301.51	0.85	8,119,000
計			301.51㎡		8,119,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

	地価調査	天理(県)-3							
	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/㎡)				
	81,000	×	100.3/100	×	100/100	×	100/154	÷	52,800
◇	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:	無し	100						
◇	地域格差:	街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率			
		100/102	×	100/100	×	100/151	×	100/100	÷ 100/154
イ	個別格差:	画地条件	0.60	方位+1、形状-15、袋地-30					
		相乗積	0.60						
ウ	地 積:	現況÷登記							
エ	建付減価補正率: 建物と敷地との適応性を考慮し、建付減価を要すると判断した。								

② 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 建物	155,000	125.86	0.37	7,218,000
計		125.86		7,218,000

ウ

現価率(物件2)

経済的全耐用年数25年・経過年数14年・経済的残存耐用年数11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11年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.2) ÷ 0.37

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等の価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、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
1	8,119,000	0.5	法定地上権	4,060,000

イ 敷地利用権割合: 本件の場合、法定地上権が成立すると判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 ア(1①オ,1②エ) (円)	敷地利用権等の 価格の控除及び 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) (最低額1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ (円)
1	8,119,000	-4,060,000	1.00	0.80	0.70	2,270,000
2	7,218,000	+4,060,000	1.00	0.80	0.70	6,320,000
一括価格(合計)						8,590,000

ウ 占有減価補正率: 本件の場合、占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正率: 建物内において犬が飼育されており臭気を感じられたこと、建物内に一部店舗を併設しており、汎用性に劣ること等を勘案し市場性修正率を0.80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、引渡しを受けるために法定の手続き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）が不可避免的に伴うこと、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0.70とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地点：天理(県)-3

所 在：天理市富堂町76番24

価 格：81,000 円／m²

位 置：近鉄天理線「天理」駅南西方約1.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：227m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北6.2m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第1種住居地域(60, 300)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1：4,679,435 円

物件2：5,710,443 円

第7 附属資料

1. 受命物件の位置図(株式会社昭文社「県別マップル」)

2. 付近見取図(天理市「白地図」(A3→A4に縮小))

3. 法第14条地図(A3→A4に縮小)

4. 地積測量図(A3→A4に縮小)

5. 建物図面写し(A3→A4に縮小)

6. 天理市固定資産税地番図(A3→A4に縮小)

7. 土地建物位置関係図(評価人作成)

8. 間取図(評価人作成)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 天理市丹波市町 |
| | 地 番 | 3 5 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 1 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天理市丹波市町 3 5 9 番地 7、3 5 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 5 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



- ① デパート
- ② スーパーマーケット
- ③ レストラン
- ④ マンション・寮
- ⑤ 街区符号・地番
- ⑥ 公園・緑地
- ⑦ ゴルフ場
- ⑧ ETC専用出入口
- ⑨ SA・PA名
- ⑩ 道の駅
- ⑪ 交差点名
- ⑫ 信号機
- ⑬ 高速制限
- ⑭ 踏切

ケータイを使って
いろんな情報を探そう！

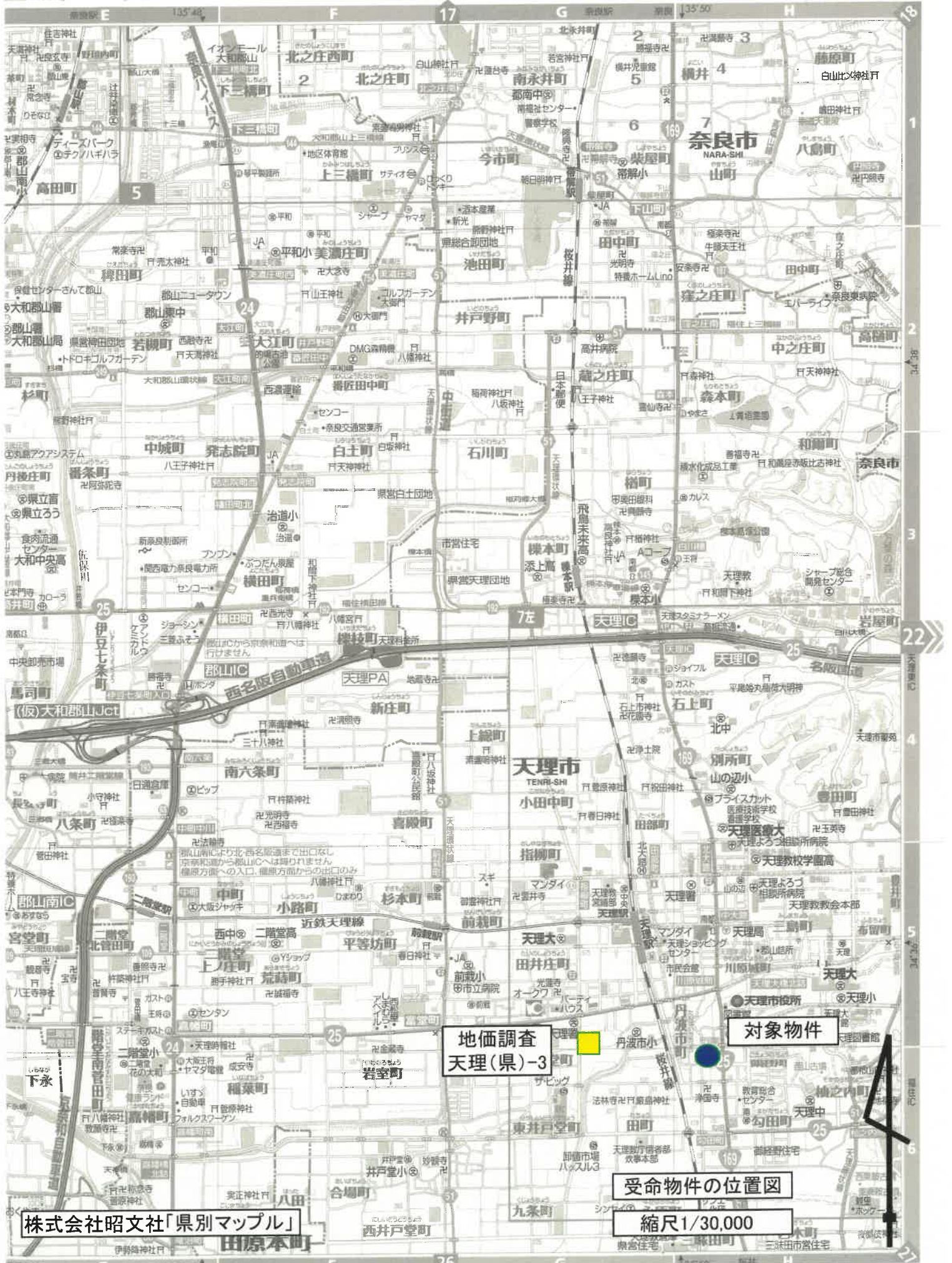
http://k.mapple.jp



QRコード



21



地価調査
天理(県)-3

対象物件

受命物件の位置図

縮尺1/30,000

株式会社昭文社「県別マップル」

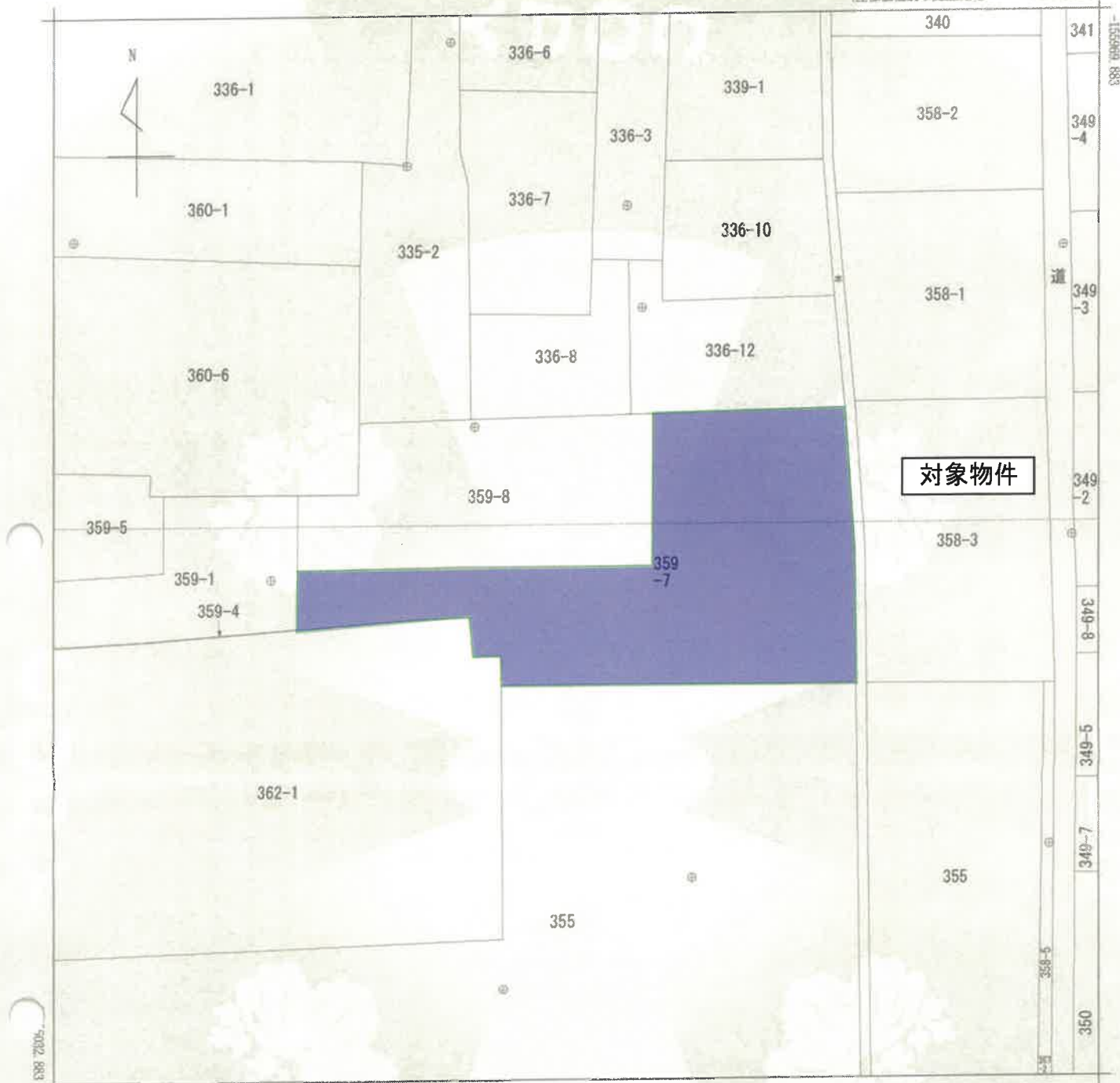


対象物件

付近見取図
縮尺1/2,500

天理市「白地図」

15,000000



-15136.113

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

丹波市町

請 求 部 分	所 在 天理市丹波市町					地 番 359番7			
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲二	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	令和4年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	令和4年4月27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6年11月20日
奈良地方法務局
登記官

請求番号：38-1
(1/1)

法第14条地図
A3→A4に縮小

公用

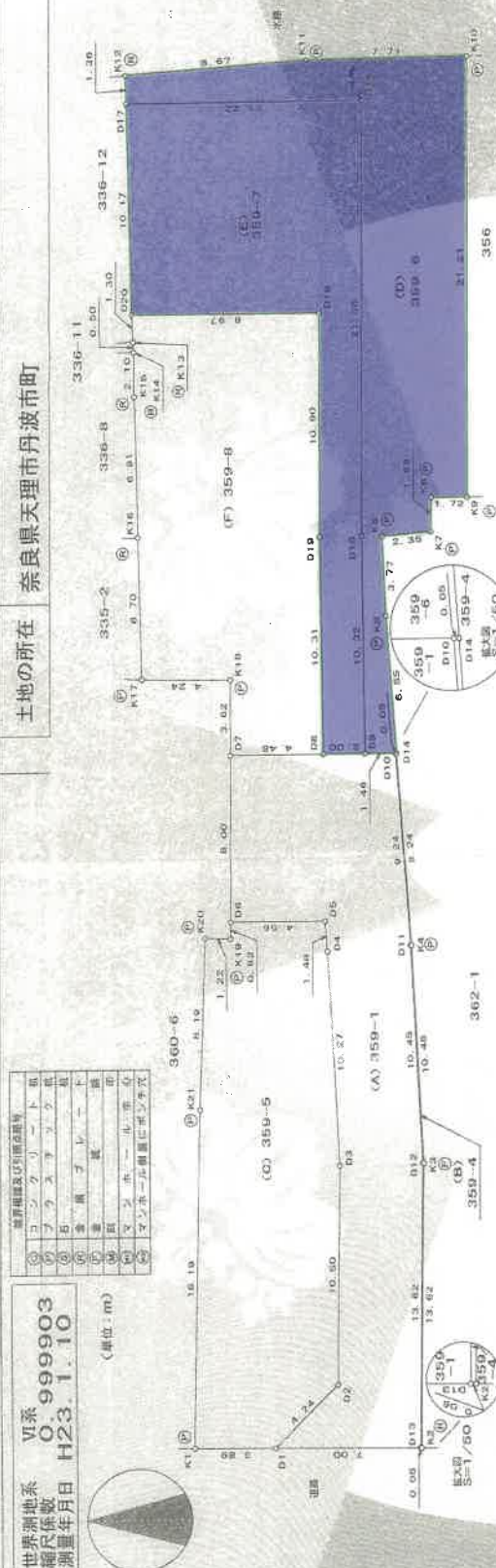
地積測量図

地番 359-1-4~8
土地の所在 奈良県天理市丹波市町

世界測地系
測年
O 999903
H23.1.10

(単位：m)

- 測量員及び測量員名
- ① 測量士 佐々木 隆
 - ② 測量士 佐々木 隆
 - ③ 測量士 佐々木 隆
 - ④ 測量士 佐々木 隆
 - ⑤ 測量士 佐々木 隆
 - ⑥ 測量士 佐々木 隆
 - ⑦ 測量士 佐々木 隆
 - ⑧ 測量士 佐々木 隆
 - ⑨ 測量士 佐々木 隆
 - ⑩ 測量士 佐々木 隆
 - ⑪ 測量士 佐々木 隆
 - ⑫ 測量士 佐々木 隆
 - ⑬ 測量士 佐々木 隆
 - ⑭ 測量士 佐々木 隆
 - ⑮ 測量士 佐々木 隆
 - ⑯ 測量士 佐々木 隆
 - ⑰ 測量士 佐々木 隆
 - ⑱ 測量士 佐々木 隆
 - ⑲ 測量士 佐々木 隆
 - ⑳ 測量士 佐々木 隆
 - ㉑ 測量士 佐々木 隆
 - ㉒ 測量士 佐々木 隆
 - ㉓ 測量士 佐々木 隆
 - ㉔ 測量士 佐々木 隆
 - ㉕ 測量士 佐々木 隆
 - ㉖ 測量士 佐々木 隆
 - ㉗ 測量士 佐々木 隆
 - ㉘ 測量士 佐々木 隆
 - ㉙ 測量士 佐々木 隆
 - ㉚ 測量士 佐々木 隆
 - ㉛ 測量士 佐々木 隆
 - ㉜ 測量士 佐々木 隆
 - ㉝ 測量士 佐々木 隆
 - ㉞ 測量士 佐々木 隆
 - ㉟ 測量士 佐々木 隆
 - ㊱ 測量士 佐々木 隆
 - ㊲ 測量士 佐々木 隆
 - ㊳ 測量士 佐々木 隆
 - ㊴ 測量士 佐々木 隆
 - ㊵ 測量士 佐々木 隆
 - ㊶ 測量士 佐々木 隆
 - ㊷ 測量士 佐々木 隆
 - ㊸ 測量士 佐々木 隆
 - ㊹ 測量士 佐々木 隆
 - ㊺ 測量士 佐々木 隆
 - ㊻ 測量士 佐々木 隆
 - ㊼ 測量士 佐々木 隆
 - ㊽ 測量士 佐々木 隆
 - ㊾ 測量士 佐々木 隆
 - ㊿ 測量士 佐々木 隆



測量員	(A) 359-1	(B) 359-4	(C) 359-5	(D) 359-6	(E) 359-7	(F) 359-8	(G) 359-9
測量員	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm
測量員	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym
測量員	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積
測量員	合計	合計	合計	合計	合計	合計	合計

測量員	(A) 359-1	(B) 359-4	(C) 359-5	(D) 359-6	(E) 359-7	(F) 359-8	(G) 359-9
測量員	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm
測量員	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym
測量員	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積
測量員	合計	合計	合計	合計	合計	合計	合計

測量員	(A) 359-1	(B) 359-4	(C) 359-5	(D) 359-6	(E) 359-7	(F) 359-8	(G) 359-9
測量員	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm
測量員	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym
測量員	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積
測量員	合計	合計	合計	合計	合計	合計	合計

測量員	(A) 359-1	(B) 359-4	(C) 359-5	(D) 359-6	(E) 359-7	(F) 359-8	(G) 359-9
測量員	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm
測量員	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym
測量員	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積
測量員	合計	合計	合計	合計	合計	合計	合計

測量員	(A) 359-1	(B) 359-4	(C) 359-5	(D) 359-6	(E) 359-7	(F) 359-8	(G) 359-9
測量員	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm
測量員	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym
測量員	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積
測量員	合計	合計	合計	合計	合計	合計	合計

測量員	(A) 359-1	(B) 359-4	(C) 359-5	(D) 359-6	(E) 359-7	(F) 359-8	(G) 359-9
測量員	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm	Xm
測量員	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym	Ym
測量員	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積
測量員	合計	合計	合計	合計	合計	合計	合計

作製者

申請人

縮尺 1/250

地積測量図
A3→A4に縮小

登記年月日：平成23年5月18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6年11月20日 奈良地方支庁

登記官



請求番号：38-2

各階平面図

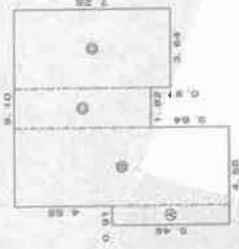
建物図面

家屋番号 359番7

建物の所在 天理市丹波市町359番地7、359番地6

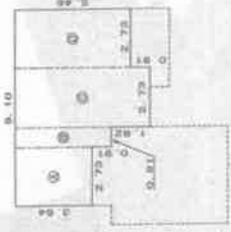


1 階

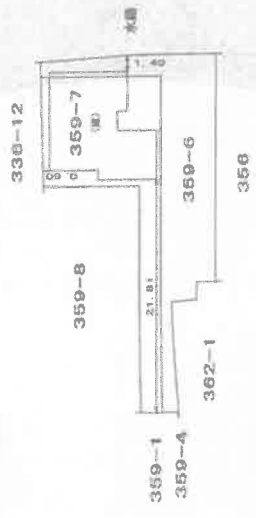


求 積 表	
①	$5.46 \times 0.91 = 4.9686$
②	$10.01 \times 3.64 = 36.4364$
③	$6.37 \times 1.82 = 11.5934$
④	$7.28 \times 3.64 = 26.4992$
合 計	79.4976
床面積	79.49 m ²

2 階



求 積 表	
①	$3.64 \times 2.73 = 9.9372$
②	$4.55 \times 0.91 = 4.1405$
③	$6.37 \times 2.73 = 17.3901$
④	$5.46 \times 2.73 = 14.9058$
合 計	46.3736
床面積	46.37 m ²



(単位：m)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

建物図面
A3→A4に縮小



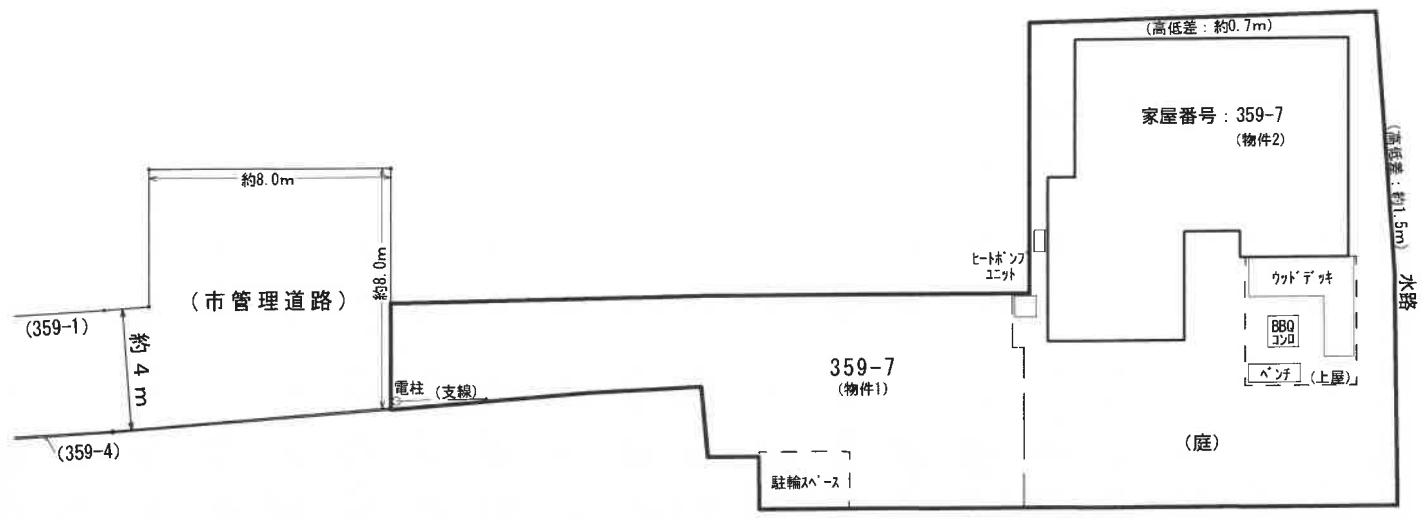
天理市「固定資産税地番図」
A3→A4に縮小

縮尺1/1,000

この図面は地番参考図であり、土地の法的境界や権利関係を示したものではありません。

土地建物位置関係図

所在 天理市丹波市町359-7

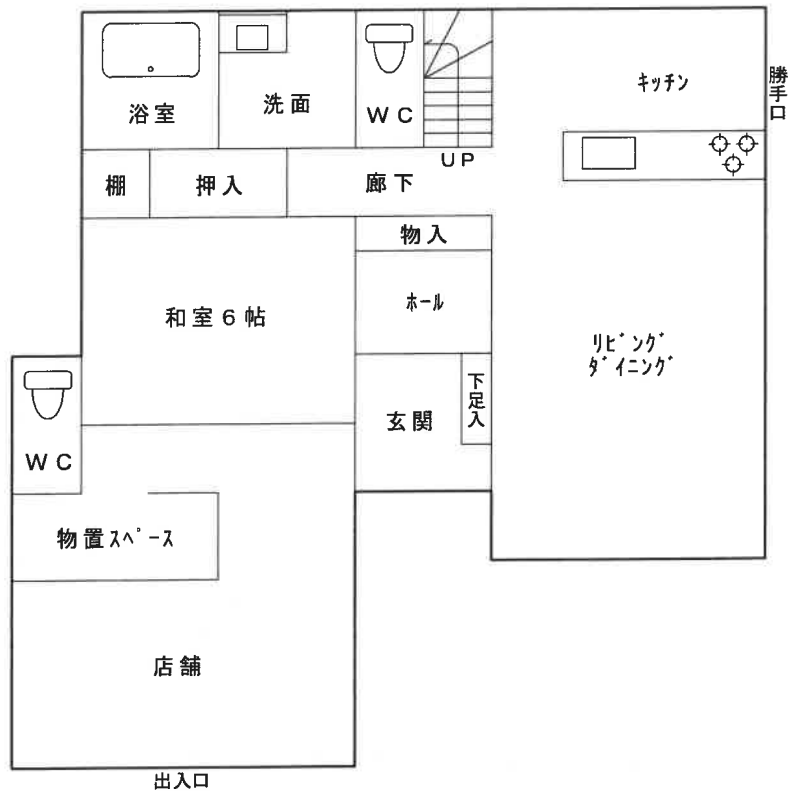


評価人作成

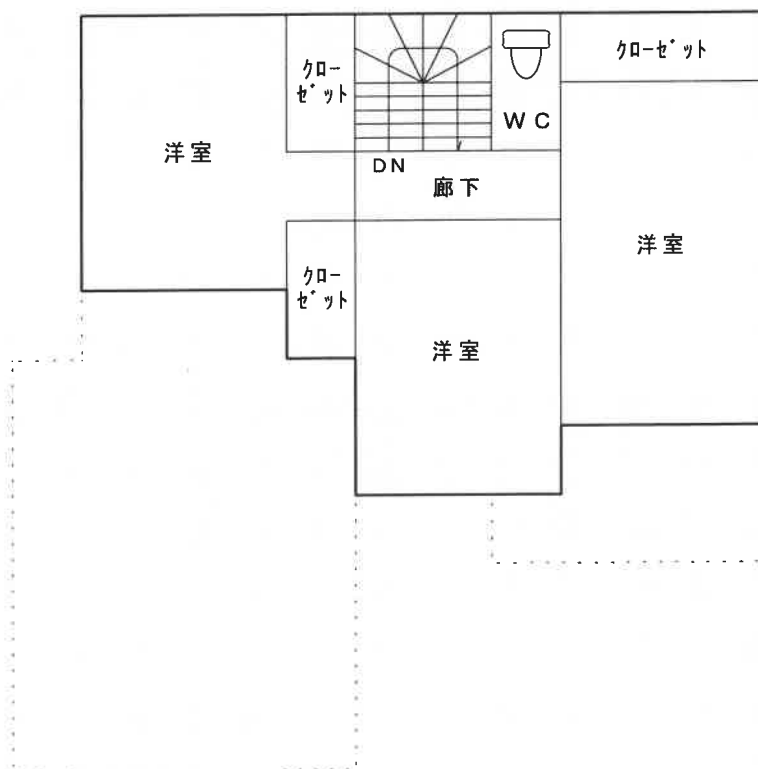
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



評価人作成

※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。