

# 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 6年 4月25日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 小笠原 徹

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 6年 5月16日から 令和 6年 5月23日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月30日 午前10時00分 場 所 奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月20日 午前 9時50分 場 所 奈良地方裁判所葛城支部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 6月 6日から 令和 6年 6月 6日まで
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 6年 4月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 奈良県磯城郡三宅町大字屏風                    |
|   | 地 番   | 381番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 148.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 奈良県磯城郡三宅町大字屏風381番地10             |
|   | 家屋 番号 | 381番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 51.84平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月12日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 奈 木 多 恵 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。



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 奈良県磯城郡三宅町大字屏風                    |
|   | 地 番   | 381番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 148.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 奈良県磯城郡三宅町大字屏風381番地10             |
|   | 家屋 番号 | 381番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 51.84平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |



令和 5年(ケ)第63号  
令和 6年 1月11日受理  
令和 6年 2月 19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

物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字屏風  
地 番 381番10  
地 目 宅地  
地 積 148.77平方メートル
- 2 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字屏風381番地10  
家屋 番号 381番10  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 51.84平方メートル  
2階 40.50平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	奈良県磯城郡三宅町大字屏風381番地10（住居表示未実施）														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

## ■ 本件物件の現況等

## 1 表札等の表示

表札の表示	債務者兼所有者の姓 (ローマ字)
郵便受けの表示	なし

## 2 本件土地の現況等

- (1) 本件土地は、本件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①参照)
- (2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、北東角及び南東角付近において金属プレートを確認できた。また、南西角付近においてプラスチック杭を確認できた。  
なお、立ち入り調査時に、地積測量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察されたが、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。
- (3) 隣接する土地との高低差はなく、ほぼ等高に接続していた。
- (4) 本件土地の南東側にカーポートが存した。また、南側にスチール製仮設物置、西側に電気温水器が存した (別紙土地建物位置関係図参照)。
- (5) 本件土地の南西側には、プラスチックバッグその他の動産が残置されていた。

## 3 本件建物の現況等

- (1) 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。
- (2) 本件建物は、外部は経年に相当する劣化、内部は経年相当以上の劣化が認められた。
- (3) 本件建物の内壁には、角部分を中心に多くの損傷箇所が存した (別紙添付写真⑤参照)。
- (4) 1階キッチンに面した洗面所の戸に破損箇所が存した (別紙添付写真⑥参照)。また、同洗面所の床及び2階トイレの床に損傷箇所が存した。

(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

- (5) 2階和室の畳に損傷箇所が存した。また、和室の押入の襖は穴があき、襖紙が剥離する等大きく損傷していた(別紙添付写真⑧参照)。
- (6) 2階北東側洋室及び北西側洋室の天井にクラックが存した(別紙添付写真⑩参照)。
- (7) 2階北西側洋室の床に汚損箇所が存した。
- (8) 1階リビングダイニング南側の窓の外側には犬小屋があり、本件建物内の内壁にも犬の爪に因ると考えられる損傷箇所が存したが、犬の存在や臭気は認められなかった。また、1階キッチンには煙草の吸殻がある灰皿が存した。

### 4 接面道路

- (1) 本件土地は、東側が町道に接面している。その幅員を概測したところ、約6mであった(別紙土地建物位置関係図参照)。
- (2) 評価人からは、上記接面道路は建築基準法第42条第1項第1号の道路である旨の報告を得ているが、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。

### 5 その他

立入調査時において、債務者兼所有者は不在であったため、登記簿上の所有者以外の方で本件物件に関して所有権や賃借権等の権利を主張する場合は、速やかに当職まで届け出されたい旨記載した書面を建物内の玄関に差し置いたが、本報告書提出時までには届け出はなかった。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月18日 10:55-11:05	奈良地方法務局葛城支局	公図、地積測量図、建物図面調査 全部事項証明書調査
6年 1月30日 14:00-14:10	三宅町役場	土地・建物関係資料調査 占有関係資料調査
6年 1月30日 14:15-14:25	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
6年 2月 6日 16:45-16:55	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、在宅要請書投函
6年 2月 9日 16:00-16:30	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 9日 目的物件は不在であったため、立会人 A を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p>		

(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 磯城郡三宅町大字屏風381-10

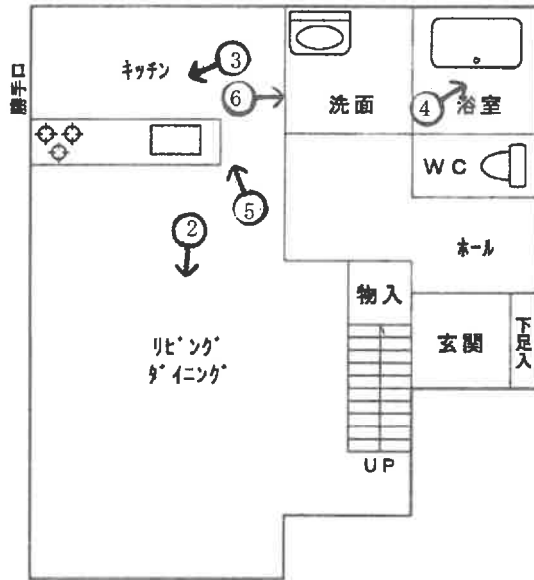


(♂写真撮影場所・方向)

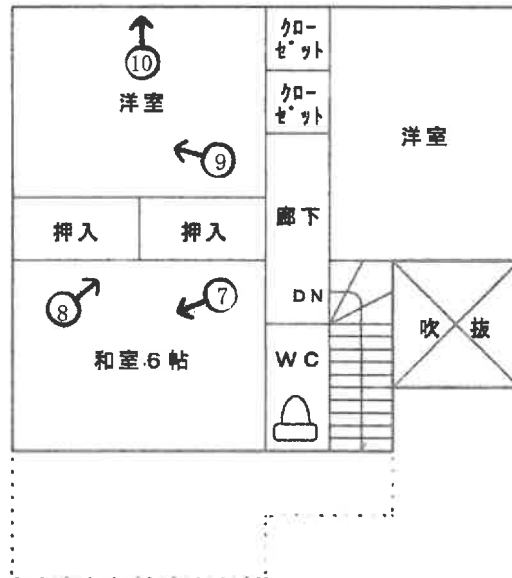
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

# 間 取 図

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。

①



②



③



④





⑤  
(1階リビングダイニング 内壁損傷箇所)



⑥  
(1階洗面所 戸の破損箇所)



⑦



⑧  
(2階和室押入の襖 損傷箇所)



( 11 枚目)

⑨



⑩  
(2階北西側洋室 天井クラック)



( 12 枚目 )

令和5年(ケ)第63号  
令和6年2月9日現地調査  
令和6年3月1日評価  
評価書No.802401041

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

# 評 価 書

(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

三 和 浩

## 第1 評価額

一括価格	
金4,550,000円	
内訳価格	
物件1	¥1,060,000
物件2	¥3,490,000

- 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価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該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	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
特記事項			
<p>①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。</p> <p>②物件1土地の南東側にカーポートが存した。また、南側にスチール製仮設物置、西側に電気温水器が存した(土地建物位置関係図参照)。</p>			

## 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「黒田」駅の北西方約1.4km(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	一般住宅、農家住宅を主体とする地域
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
	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、埋蔵文化財包蔵地(遺物散布地)
画地条件 (規模・形状等)	規 模	標準的
	形 状	概ね整形
	街路との接道方位	東側
	街路との高低差	等高
	そ の 他	
接面道路	幅員約6.0m(一部3.8m)町道、建築基準法第42条第1項第1号道路(※4m未満の部分については建築基準法第42条第2項道路)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土 地 の 利 用 状 況	戸建住宅の敷地
	隣 地 の 状 況	道路、戸建住宅等
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり
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(昭和62年4月発行等)では戸建住宅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(有害物質使用)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隣接土地との境界を表す徴表は、北東角及び南東角付近において金属プレートを確認できた。また、南西角付近においてプラスチック杭を確認できた。現地にて地積測量図等を参考に物件1土地を概測したところ、形状等は概ね土地建物位置関係図の通りであり、地積についても概ね登記簿通りと推察された。なお、正確な隣地境界及び地積等については、専門家による実測が必要である。 ②物件1土地の南西側には、プラスチックバックその他動産が残置されていた。	

## 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18年8月20日新築	
	経済的耐用年数		約 25 年	
	経過年数		約 18 年	
	経済的残存耐用年数		約 7 年	
仕 様	構 造	木造2階建		
	屋 根	かわらぶき		
	外 壁	モルタル等		
	内 壁	クロス等		
	天 井	クロス等		
	床	フローリング、畳等		
	設 備	電気、給排水等(稼動の可否は不明)		
	そ の 他			
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:居宅	2階:居宅	
	間 取 り	3LDK		
品 等	普通			
保守管理の状態	劣る			
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。			
特 記 事 項	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>③外装は経年相応の劣化、内部は経年相当以上の劣化が認められる。</p> <p>④建物内壁には、角部分を中心に多くの損傷個所が存し、1階キッチンに面した洗面所の戸及び床、2階トイレの床に損傷個所が存した。</p> <p>⑤2階和室の畳にひどく損傷している箇所が存し、同和室の押し入れの襖は穴があき、襖紙が剥離する等大きく損傷していた。</p> <p>⑥2階北東側洋室及び北西側洋室の天井にクラックが、同北西側洋室の床に汚損箇所が存した。</p> <p>⑦1階リビングダイニング南側の窓の外側に犬小屋があり、建物内壁にも犬等によると考えられる損傷個所が存したが、犬等の存在や動物臭は認められなかった。</p> <p>⑧中和土木事務所担当課での聴取によると、対象建物の可能性のある建築計画概要書(確認済証番号:第06確認建築財なら0419号、交付年月日:平成18年7月3日、主要用途:一戸建ての住宅)が存在した。担当課によると平成18年8月29日に検査済証(第06確認済建築財なら0419号)を交付済みとのことである。</p>			



## 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	22,200	1.02	148.77	0.90	3,032,000

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 三宅(県)-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/㎡)  
 $32,000 \times 99/100 \times 100/102 \times 100/140 \div 22,200$

- ◇ 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: 102 方位1.02
- ◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/99 \times 100/109 \times 100/130 \times 100/100 \div 100/140$

イ 個別格差: 画地条件等 1.02 方位1.02

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、建物と環境との適合性を考慮

#### 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	170,000	92.34	0.221	3,469,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数25年・経過年数18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25年)} × (1 - 観察減価0.3) ÷ 0.221

## 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	敷地利用権等の割合		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入)
	ア(円)	イ		ア×イ=ウ(円)
1	3,032,000	0.50	法定地上権	1,516,000

イ 敷地利用権割合: 法定地上権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	敷地利用権等の価格の控除及び加算	占有減価補正率	市場性修正率	競売市場修正率	評価額 (万円未満四捨五入)
	ア(1①オ,1②エ) (円)	イ (2①ウ) (円)	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ (円)
1	3,032,000	-1,516,000	1.00	1.00	0.70	1,060,000
2	3,469,000	+1,516,000	1.00	1.00	0.70	3,490,000
一括価格(合計)						4,550,000

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: 市場性修正の必要はないと判断した。

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：三宅(県)-1  
所 在：磯城郡三宅町大字伴堂629番1  
価 格：32,000 円／m<sup>2</sup>  
位 置：近鉄田原本線「黒田」駅約500m(道路距離)  
価 格 時 点：令和5年7月1日  
地 積：258m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：東4.1m町道  
用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要：一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域
  
2. 固定資産税評価額(令和5年度)  
物件1：2,026,693 円  
物件2：3,530,991 円

## 第7 附属資料

1. 対象不動産位置図(ゼンリンいつもナビ)
2. 付近見取図(ゼンリン電子住宅地図)
3. 公図写し
4. 地積測量図(A3→A4に縮小)
5. 建物図面(A3→A4に縮小)
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図

以 上

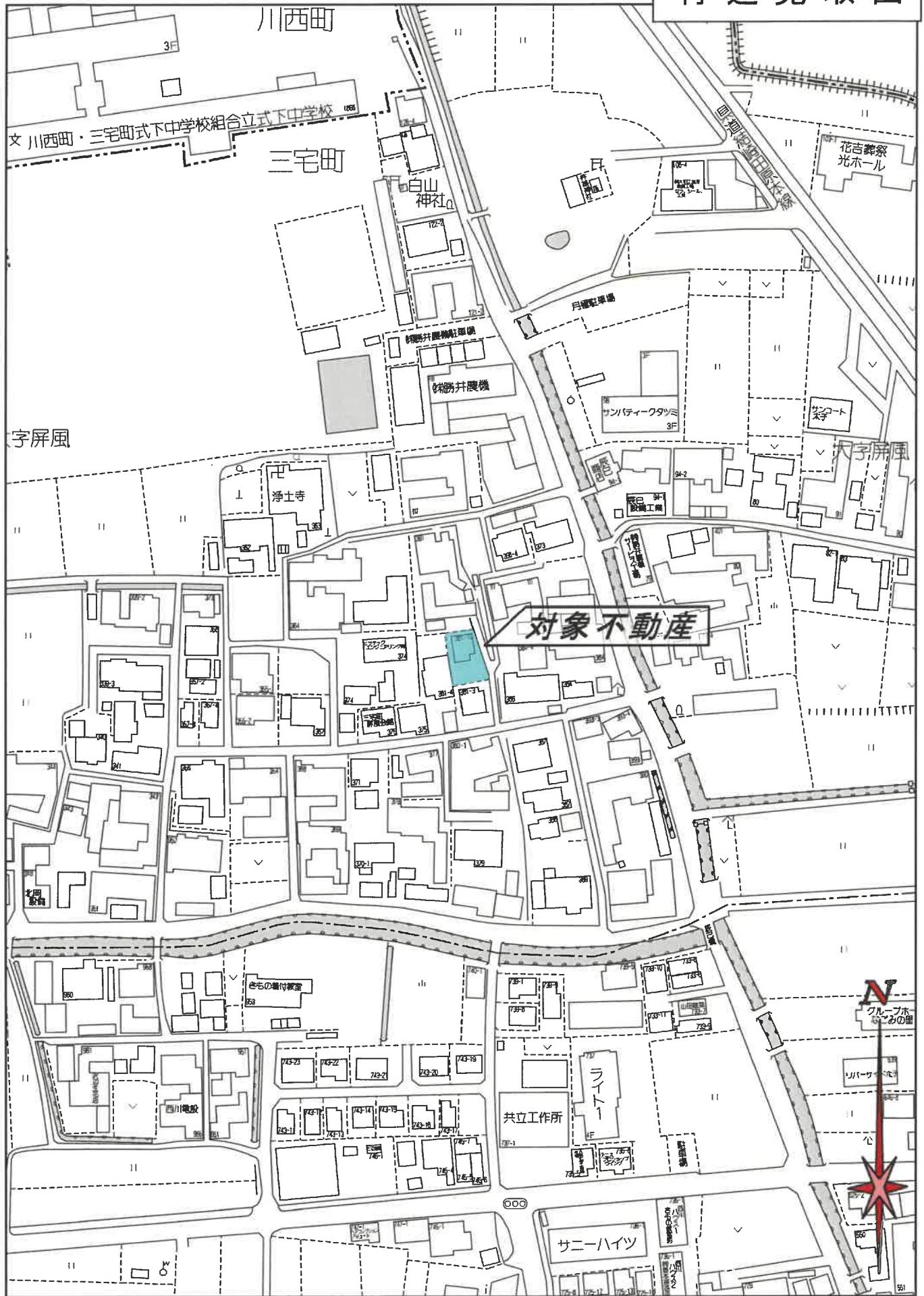
物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 奈良県磯城郡三宅町大字屏風                    |
|   | 地 番   | 381番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 148.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 奈良県磯城郡三宅町大字屏風381番地10             |
|   | 家屋 番号 | 381番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 51.84平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |

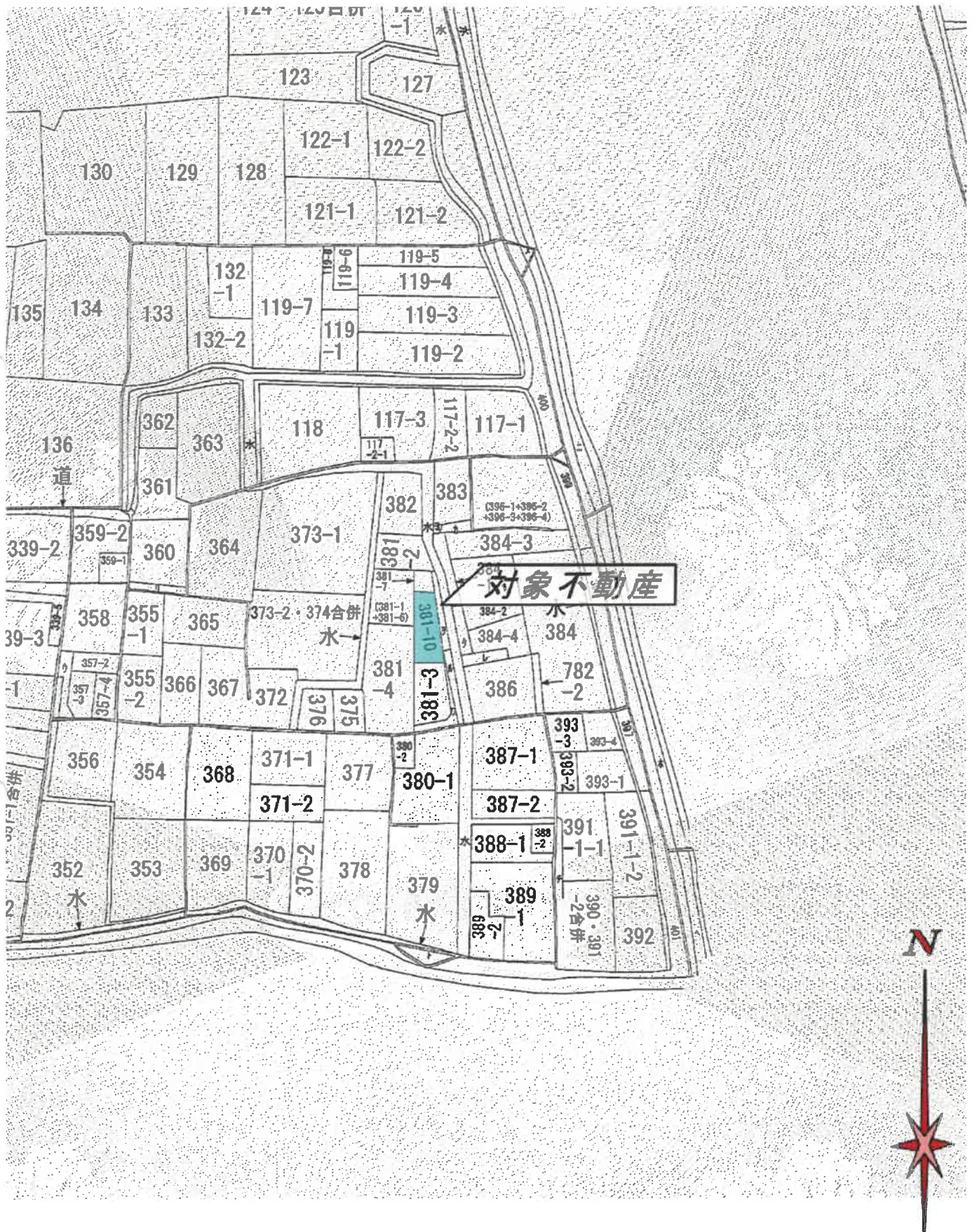




# 付近見取図



# 公 図 写 し



(縮尺不明)

地積測量図

登記年月日 平成18年4月18日付

公用

これは図面に記載されている内容と正確に一致するものである  
 令和6年1月22日 奈良地方広域測量所 出図済

地番 391-3-10  
 土地の所在 橿原市三宅町大字界原  
 地積測量図 036259

登記簿  
 18-4-19-A  
 5596

座標求算表

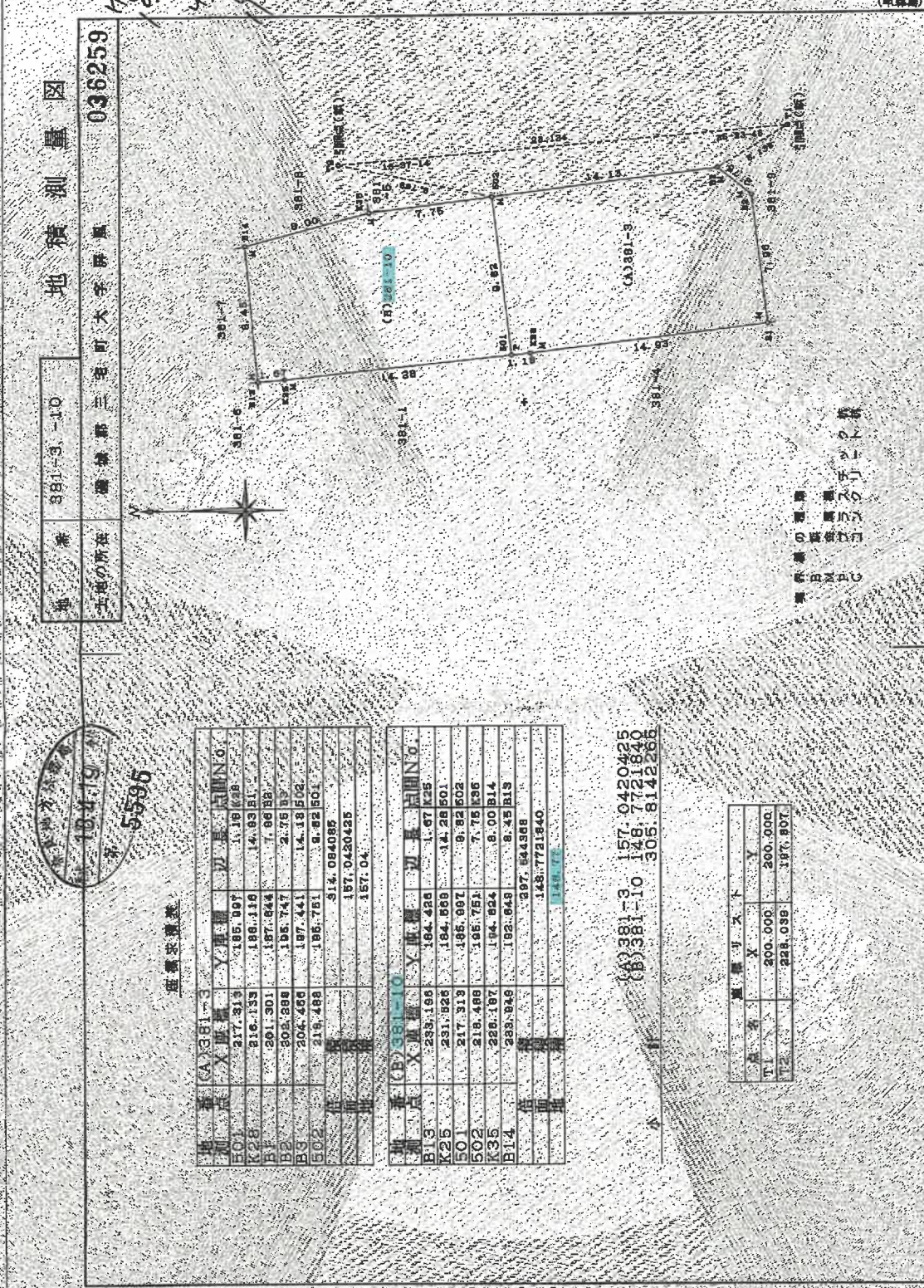
地番	(A) 391-3	X座標	Y座標	辺長	方位角
E01		217.313	185.997	14.18	48.8
K28		316.133	189.318	14.93	81.1
B1		261.301	187.844	7.86	88.7
B2		303.288	195.747	2.75	89.7
B3		204.488	197.441	14.13	50.2
E02		219.488	195.761	9.82	80.1
併			314.084		
併			157.043		
併			157.04		

地番	(B) 391-10	X座標	Y座標	辺長	方位角
B13		233.166	184.428	1.97	32.5
K25		231.828	184.559	14.28	80.1
501		217.313	185.997	9.82	80.2
502		219.488	185.751	7.75	83.6
K35		228.197	184.524	8.00	81.4
B14		233.848	182.648	8.45	81.3
併			397.843		
併			143.721		
併			143.72		

391-3 157.0420425  
 391-10 143.721840  
 305.8142268

地名	X	Y
T1	300.008	200.000
T2	228.038	187.807



測量士  
 測量士  
 測量士  
 測量士

1/250

作成者

測量士

(縮小コピー)





# 土地建物位置関係図

所在 磯城郡三宅町大字屏風381-10

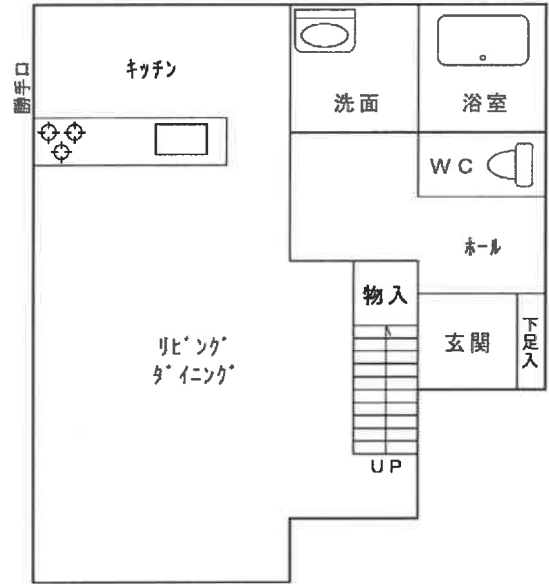


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

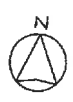
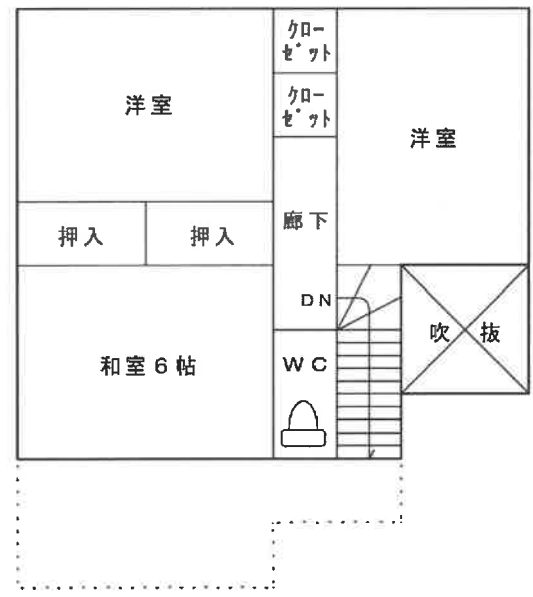
# 間取図

## 間取図

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。