

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～4	9,410,000 7,528,000	一括	1,882,000	108,370	16,825
1	2,690,000				
2	20,000				
3	20,000				
4	6,680,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字八尾
地 番 591番12
地 目 宅地
地 積 87.52平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字八尾
地 番 591番15
地 目 宅地
地 積 39.04平方メートル
共有者 A 持分14分の1
共有者 B 持分14分の1
- 3 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字八尾
地 番 591番22
地 目 宅地
地 積 39.05平方メートル
共有者 A 持分14分の1
共有者 B 持分14分の1
- 4 所 在 磯城郡田原本町大字八尾591番地12
家屋 番号 591番12の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 50.87平方メートル
 2階 48.30平方メートル

共有者 A 持分8分の7
共有者 B 持分8分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 3月13日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 中 野 宏 明

-
- 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4】
本件所有者A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2, 3】
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 奈良県磯城郡田原本町大字八尾
地 番 591番12
地 目 宅地
地 積 87.52平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字八尾
地 番 591番15
地 目 宅地
地 積 39.04平方メートル
共有者 A 持分14分の1
共有者 B 持分14分の1
- 3 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字八尾
地 番 591番22
地 目 宅地
地 積 39.05平方メートル
共有者 A 持分14分の1
共有者 B 持分14分の1
- 4 所 在 磯城郡田原本町大字八尾591番地12
家屋 番号 591番12の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 50.87平方メートル
2階 48.30平方メートル

共有者 A 持分8分の7
共有者 B 持分8分の1



令和 5年(ケ)第58号
令和 5年12月27日受理
令和 6年 2月 7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 奈良県磯城郡田原本町大字八尾
地 番 591番12
地 目 宅地
地 積 87.52平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字八尾
地 番 591番15
地 目 宅地
地 積 39.04平方メートル
共有者 A 持分14分の1
共有者 B 持分14分の1
- 3 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字八尾
地 番 591番22
地 目 宅地
地 積 39.05平方メートル
共有者 A 持分14分の1
共有者 B 持分14分の1
- 4 所 在 磯城郡田原本町大字八尾591番地12
家屋 番号 591番12の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 50.87平方メートル
2階 48.30平方メートル

共有者 A 持分8分の7
共有者 B 持分8分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	奈良県磯城郡田原本町大字八尾591番地の12（住居表示未実施）													
土地	物件 1、2、3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1、2、3） <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"/> 土地共有者A、B <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 4													
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"/> 建物共有者A <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 共有者Aの姓（ローマ字）
郵便受け 表示なし

2 本件土地の現況等

(1) 物件1の土地は、本件建物の敷地として利用されていた。また、物件2及び3の土地は、評価人によると建築基準法上非道路であり、通路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）。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、物件1の土地の北西角付近に金属鋸を確認できた。

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) 物件1乃至3の土地は、いずれも隣接する土地との高低差はなく、概ね等高に接続していた（別紙土地建物位置関係図参照）。

(4) 物件1の土地の北西側に駐車スペースが存した。また、同土地の南西角付近にヒートポンプ給湯機が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

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（略図）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、内外装ともに経年に相当する劣化が認められた。

(3) 本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されていた。

(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

4 接面道路

- (1) 物件1の土地は、西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1項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

物件2及び3の土地については、A並びにBの各共有持分1/4分の1を目的とするものである。

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

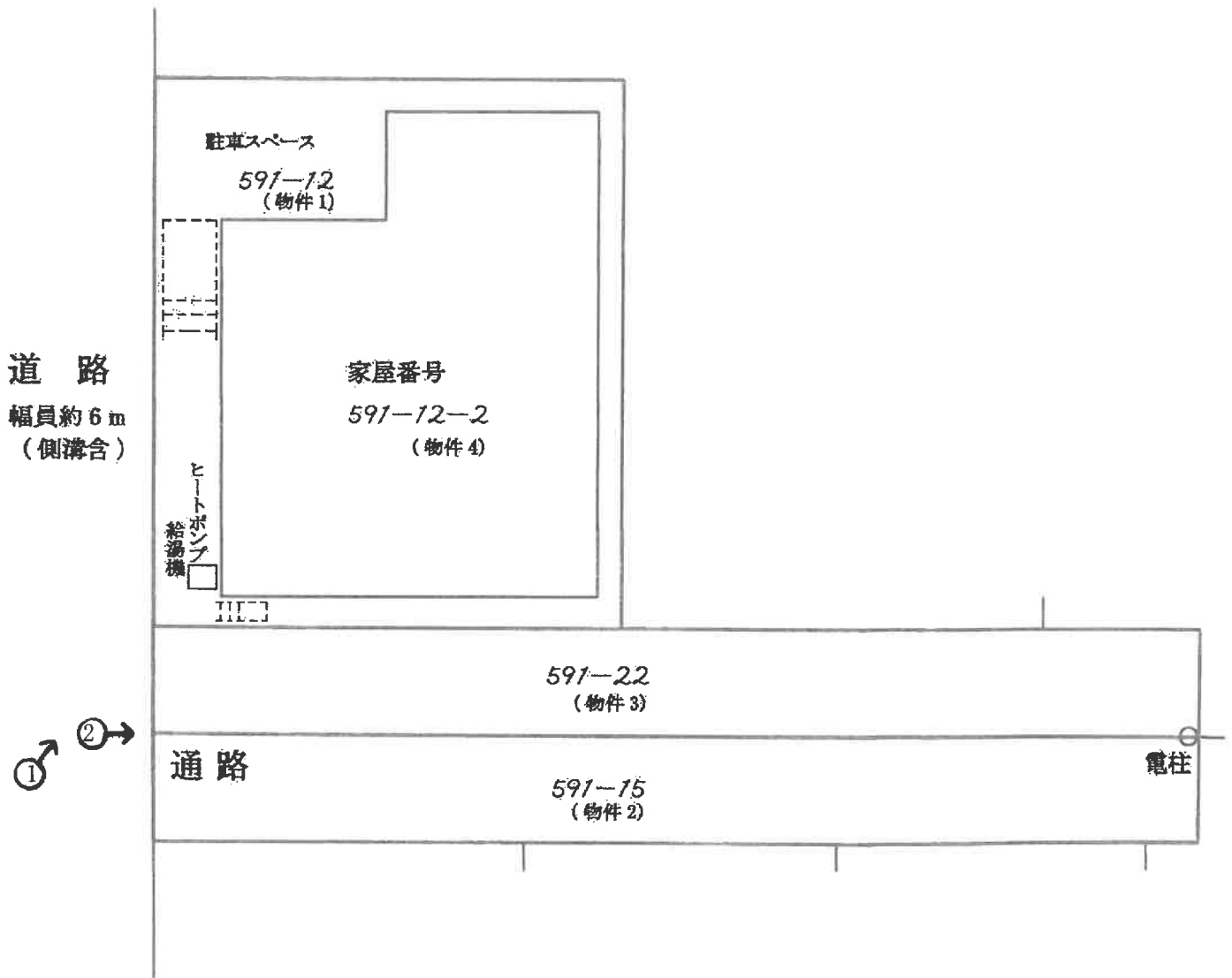
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者 B	■ 1 私は、本件物件には住んでおらず、弟家族が住んでいますが、本件物件に対して競売が申し立てられたことについては、照会文書が届いて初めて知りました。 (令和6年1月18日電話聴取)
■ 共有者 A	■ 1 本件建物には、私の家族が住んでいます。 2 本件建物は、オール電化住宅です。屋根に設置しているソーラーパネルはリースではなく買い取りました。 3 本件建物内において、特に不具合のある箇所、損傷箇所等はありません。 4 本件建物内で喫煙をしています。ペットは飼っていません。 5 本件物件の共有者であるBは私の姉ですが、姉に対して本件物件の使用に対する対価は支払っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12日	執行官室	共有者Bに照会文書送付
6年 1月18日 10:35-10:45	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18日 14:25-14:30	執行官室	共有者Bから電話聴取
6年 1月19日 14:10-14:40	田原本町役場	土地・建物関係資料調査 占有関係資料調査
6年 1月19日 14:45-14:55	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 1月29日 10:00-10:35	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 共有者Aと面談
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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 物件1～4



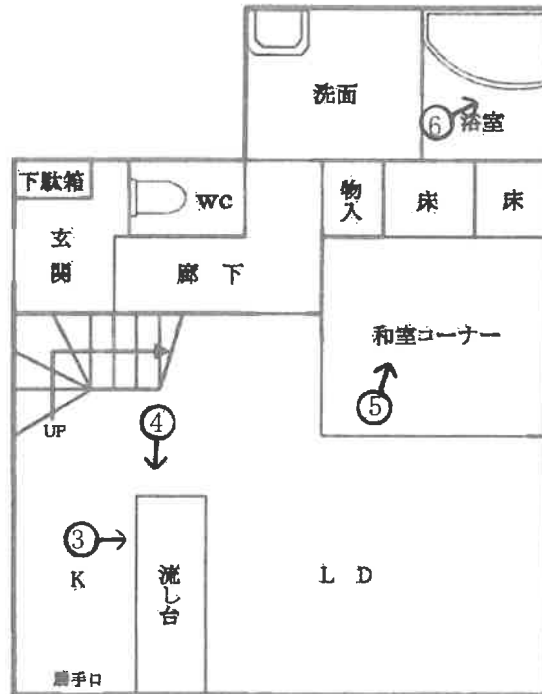
(お写真撮影場所・方向) (検尺は概測である)

◎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。

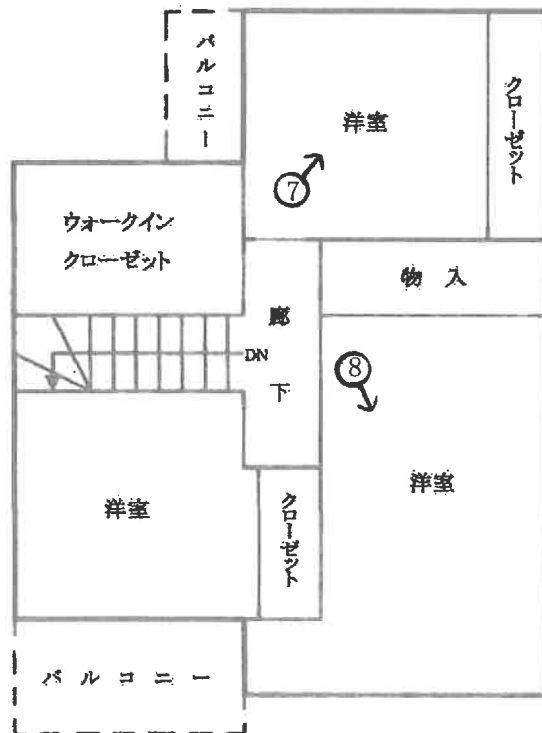
間取図 (略図) 物件4



1 階



2 階



(お写真撮影場所・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
(本件建物)



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和5年(ケ)第58号

令和6年1月29日 現地調査

令和6年2月13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9,410,000円	
内訳価格	
物件1	金2,690,000円
物件2	金20,000円
物件3	金20,000円
物件4	金6,680,000円

1. 一括価格は、物件1から物件4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の内訳価格は物件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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	同左
4	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			
<p>① 物件2及び物件3の売却の対象は、それぞれ共有持分14分の2（Aの共有持分14分の1及びBの共有持分14分の1の合計）である。</p> <p>② 物件1は、物件4の敷地の用に供されていた。物件2及び物件3は、道路状の土地であり、目的建物を含む7戸の住宅の敷地に接面し、通行の用に供されていた。</p> <p>③ 物件1の北西部分に駐車スペースが存した。</p> <p>④ 物件4の南西側にヒートポンプ給湯機が存した。</p> <p>⑤ 物件2及び物件3の東端部分に電柱が存した。</p>			

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1～3）

位置・交通	近鉄橿原線「田原本」駅の北方約1.2km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 法22条指定区域 10m高度地区
画地条件 （物件1）	地積 間口・奥行 形状 接道状況	近隣地域における住宅地として概ね標準的である。 地積測量図のとおり（巻尺を用いた概測により確認）。 長方形地 道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	西側：幅員約 6.0 m 町道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	住宅の敷地 一般住宅
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり 西側接面道路に埋設管あり 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。昭和58年発行の住宅地図によると目的物件付近は田であったものと推定される。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	<p>① 物件2及び物件3の間口・奥行、隣接関係等は地積測量図及び土地建物位置関係図のとおりである。</p> <p>② 物件2及び物件3は、公道としての認定を受けていない。また、建築基準法上の道路ではない。</p> <p>③ 物件2及び物件3の地下に各種の供給処理施設の引込管が埋設されている。</p> <p>④ 奈良県中和土木事務所にて聴取したところ、物件1～3は、長屋住宅の敷地又は通路の一部として建築確認（平成5年8月19日、確認番号第1234号及び平成5年10月26日、確認番号第1331号）を受けていた経緯が認められる。当該建築確認については完了検査が未了であり、目的物件並びに周辺の建物及びその敷地との関連は不明であるから、詳細について把握するためには、管轄官庁において確認を要する。なお、目的建物については別途建築確認が存在した（次頁に記載）。</p>	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	平成24年8月8日新築 約 12年 約 13年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 スレートぶき サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 ソーラーパネル（パワーコンディショナに定格出力4kWと記載されていた。） 特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄に記載のとおり。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が住居として占有している。	
特記事項	<p>① 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。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 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。</p> <p>④ 奈良県中和土木事務所にて聴取したところ、本件目的建物に係る建築計画概要書が保管されていた（主要用途：一戸建ての住宅）。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3（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	持分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	69,100	1.06	87.52	1.00	1/1	6,410,000
2	69,100	0.10	39.04	1.00	2/14	39,000
3	69,100	0.10	39.05	1.00	2/14	39,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 田原本(県)－1

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$$78,200 \times 99 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 111 \doteq 69,100$$

◇ 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：画地条件 1.01（方位1.01）

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 101 \times 100 / 102 \times 100 / 108 \times 100 / 100 \doteq 100 / 111$

イ. 個別格差：物件1 画地条件 1.06（方位1.04、角地1.02）
 物件2 画地条件 0.10（主に通行の用に供する土地の価値率0.10）
 物件2 画地条件 0.10（主に通行の用に供する土地の価値率0.10）

ウ. 地積：第3目的物件欄に記載のとおり。

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4（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
4	160,000	99.17	0.44	6,982,000

ウ. 現価率

経過年数12年、経済的残存耐用年数13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及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 13 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \doteq 0.44$$

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		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ (円)
		イ		
1	6,410,000	0.40	法定地上権	2,564,000

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	6,410,000	－ 2,564,000	1.00	1.00	0.70	2,690,000
2	39,000	－ 0	1.00	0.80	0.70	20,000
3	39,000	－ 0	1.00	0.80	0.70	20,000
4	6,982,000	＋ 2,564,000	1.00	1.00	0.70	6,680,000
一括価格 (合計)						9,410,000

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

物件2及び物件3について、共有持分が売却の対象となっていることを考慮した。

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. 地価調査基準地価格

基準地番号 : 田原本(県)ー 1

所在・地番 : 磯城郡田原本町大字八尾5 7 7 番7

価 格 : 78,200円/㎡

位 置 : 近鉄橿原線「田原本」駅 1.0km

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 176㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西7.8m町道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1 : 4,034,171円

物件2 : 非課税(課税地目:公衆用道路)

物件3 : 非課税(課税地目:公衆用道路)

物件4 : 7,068,409円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 地積測量図写し
5. 建物図面写し
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字八尾
地 番 591番12
地 目 宅地
地 積 87.52平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字八尾
地 番 591番15
地 目 宅地
地 積 39.04平方メートル
共有者 A 持分14分の1
共有者 B 持分14分の1
- 3 所 在 奈良県磯城郡田原本町大字八尾
地 番 591番22
地 目 宅地
地 積 39.05平方メートル
共有者 A 持分14分の1
共有者 B 持分14分の1
- 4 所 在 磯城郡田原本町大字八尾591番地12
家屋 番号 591番12の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建



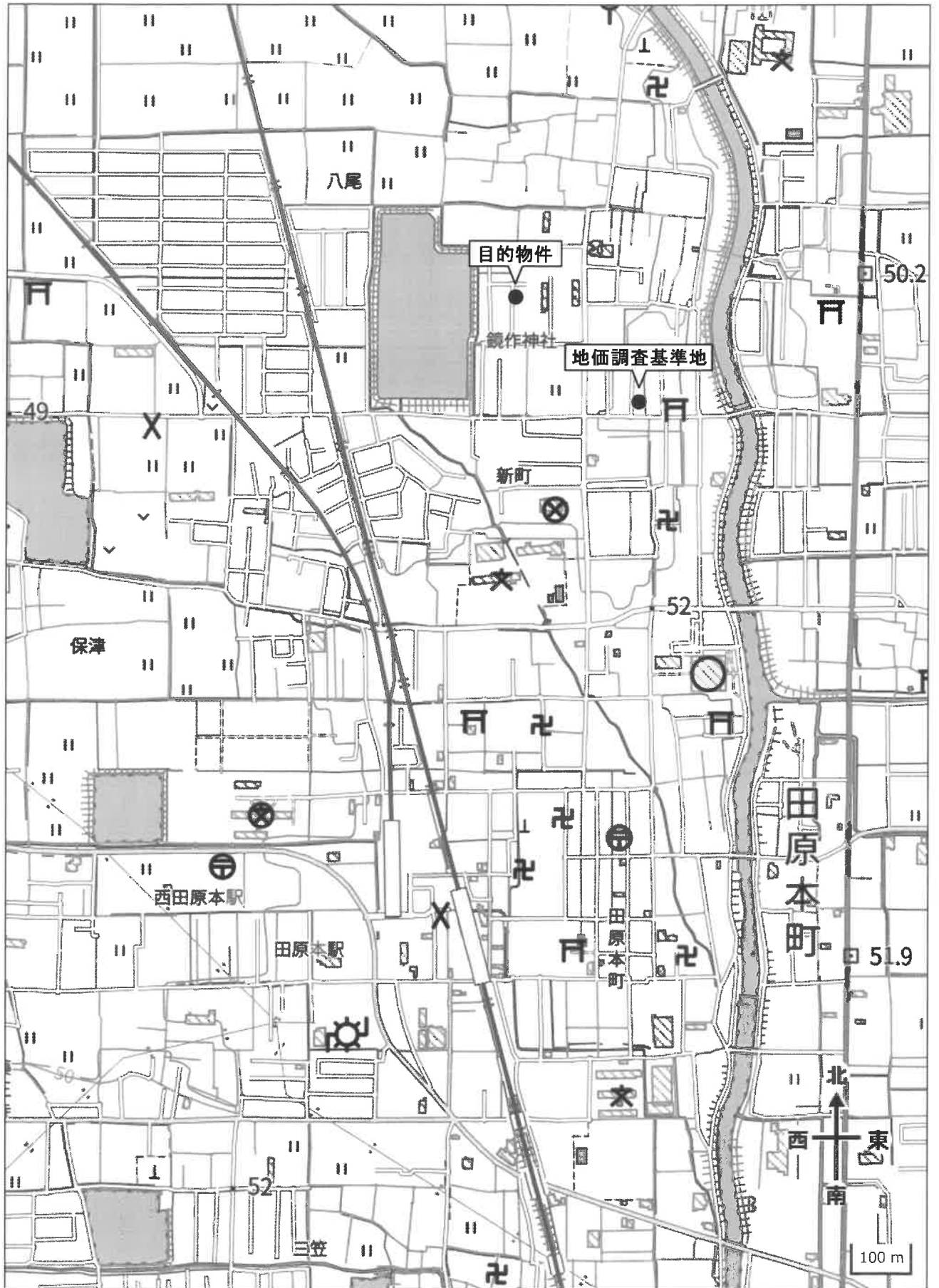
物 件 目 録

床 面 積 1階 50.87平方メートル
 2階 48.30平方メートル

共有者 A 持分8分の7
共有者 B 持分8分の1



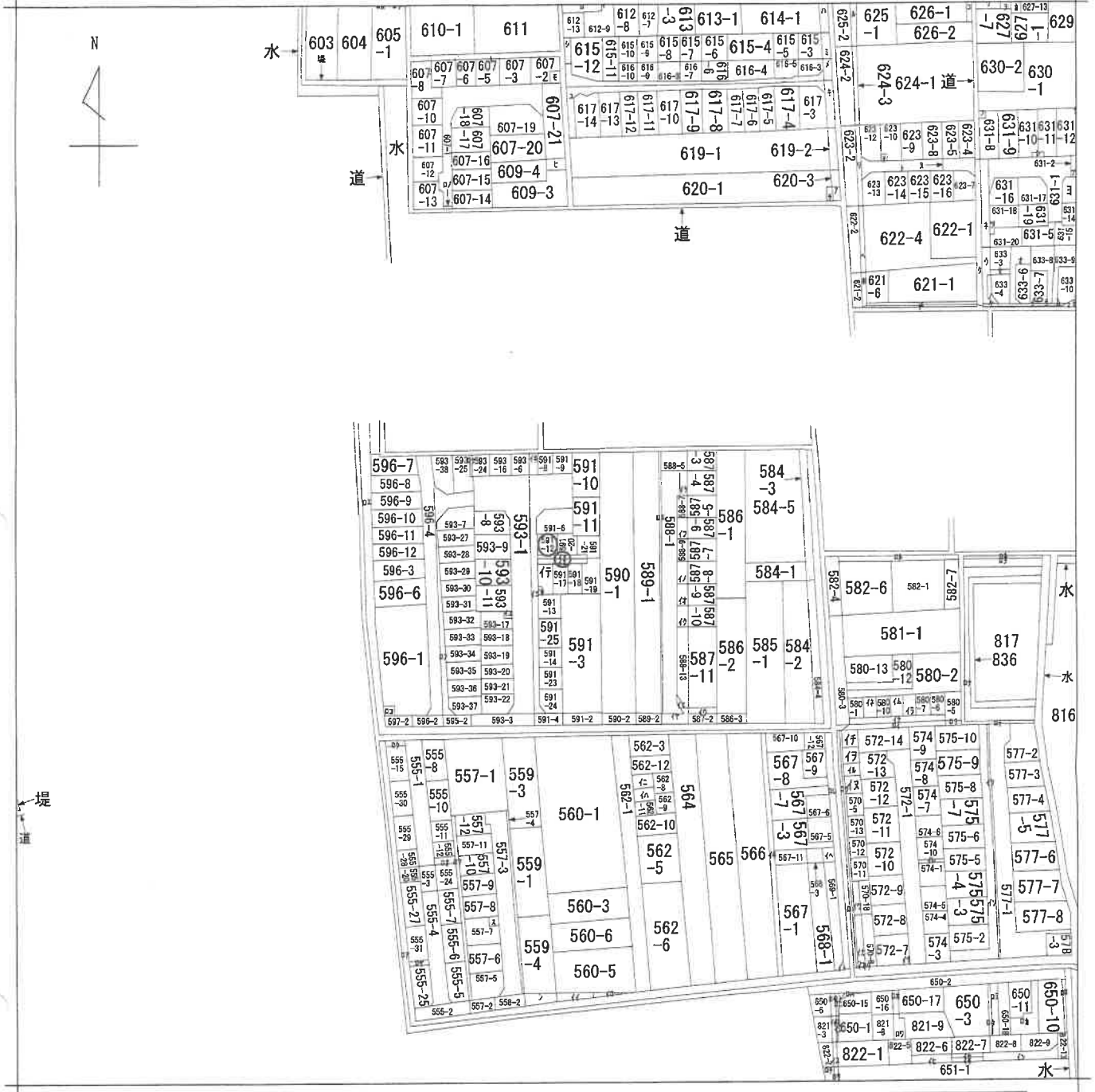
地理院地図
Vector



地理院地図
Vector



イ 612-1 ハ 614-2 ホ 621-3 ト 623-1 リ 623-3 ヌ 625-6
ロ 612-10 ニ 616-1 ヘ 622-3 チ 623-11 ヌ 623-6 ッ



(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。



請求部	所在	奈良県磯城郡田原本町大字八尾			地番	591番12		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

令和6年1月9日
奈良地方務局榎原出張所
登記官

ヲ	627-20	ワ	605-4
ワ	627-6	ヰ	607-9
カ	627-8	ヱ	555-13
ヨ	631-13	ヰ	555-14
タ	631-2	ヱ	555-26
レ	631-3	ヰ	557-14
ソ	631-4	ヱ	593-23
ツ	631-6	ヰ	593-4
ネ	631-7	ヱ	597-3
ナ	633-1	ヰ	水
ラ	633-11	ヱ	道
ム	633-12	ヰ	水
ウ	633-14		
ノ	633-15		
オ	633-5		
ク	893		
ヤ	水		
マ	633-2		
ケ	633-16		
フ	631-21		
コ	626-3		
エ	621-5		
テ	621-4		
ア	620-4		
キ	620-2		
キ	617-2		
ユ	617-1		
メ	616-2		
ミ	615-2		
シ	615-1		
ヒ	609-2		
モ	607-4		
セ	633-13		
ス	557-13		
ン	559-2		
イ	560-2		
ロ	561-2		
ハ	562-4		
仁	562-7		
	567-2		
	569-4		
	569-5		
行	570-1		
伊	570-10		
依	570-14		
依	570-15		
伊	570-16		
伊	570-17		
依	570-6		
依	570-9		
依	572-6		
依	574-12		
依	575-1		
依	577-9		
依	580-11		
依	580-4		
依	580-8		
依	580-9		
依	587-1		
依	588-10		
依	588-11		
依	588-12		
依	588-2		
依	588-4		
依	588-6		
依	588-8		
仁	591-1		
仁	591-15		
行	591-16		
行	591-22		
依	591-5		
依	591-7		
仁	593-5		
依	821-5		
依	821-6		
依	821-7		
	822-10		
依	822-11		
依	822-12		
依	822-3		
依	822-4		
依	892-1		
ロ	650-12		
ロ	650-13		
ロ	650-14		
ロ	650-7		
ロ	650-8		
ロ	650-9		
ロ	651-2		
ロ	651-3		
ロ	588-3		
ロ	582-5		
ロ	583-1		
ロ	821-1		
ロ	650-4		
ロ	650-20		
ロ	650-19		
ロ	569-2		
ロ	570-3		
ロ	570-4		
ロ	583-2		
ロ	835		
ロ	892-2		
ロ	605-3		

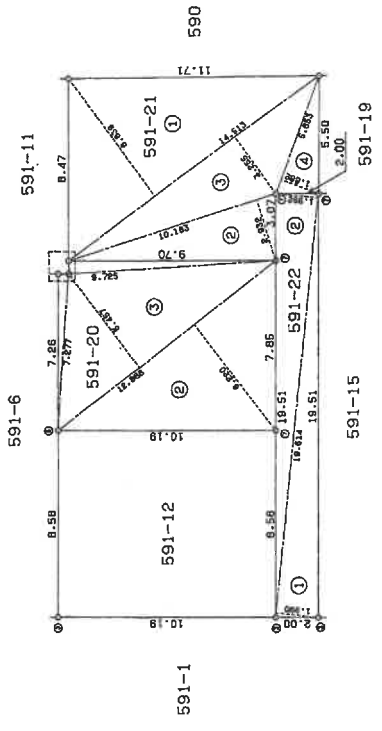
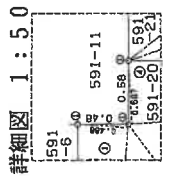
H 5.12.21

地積測量図

地番 591-12.-20~-22

土地の所在 磯城郡田原本町大字八尾字宮田

051310



凡例	
①	コンクリート杭
②	石
③	金属板
④	刻み赤ペンキ
⑤	金属プレート
⑥	プラスチック杭
⑦	木杭



三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
591-20	1	7.277 X	0.486 =	3.536622
	2	12.866 X	6.220 =	80.026520
	3	12.866 X	5.457 =	70.209762
	4	9.725 X	0.587 =	5.708575
合計		159.481479		79.74 m²
面積数		79.7407395	24.12	
591-21	1	14.513 X	6.839 =	99.254407
	2	10.183 X	2.932 =	29.856566
	3	14.513 X	3.255 =	47.239815
	4	5.853 X	1.882 =	11.015346
合計		187.366124		93.68 m²
面積数		93.6830620	28.33	
591-22	1	19.614 X	1.990 =	39.031860
	2	19.614 X	1.992 =	39.071068
合計		78.102948		38.05 m²
面積数		39.0514740	11.81	
591-12	公積	300.0036970	m²	
	総計	212.4752755	m²	87.52 m²
	残地	87.5284215	m²	
面積数		26.47		

*使用機種名 JEC GEO STATION システム

作製者

年 12 月 3 日 作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成5年12月21日

公用

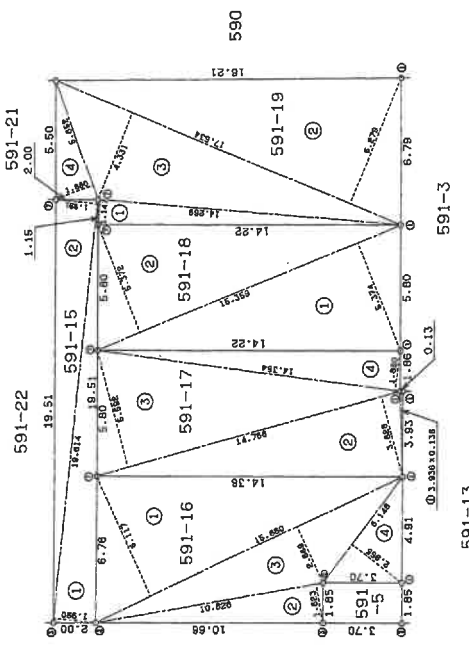
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和 6 年 1 月 9 日 奈良地方法務局 田原出張所 登記官

請求番号：16-2

地積測量図

地番 591-5-15-19

土地の所在 磯城郡田原本町大字八尾字宮田 051309



凡例	例
①	コンクリート杭
②	石
③	金属杭
④	刻み赤ペンキ
⑤	金属プレート
⑥	プラスチック杭
⑦	木杭



三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
591-15	1	19.614 X	1.990 =	39.031860
	2	19.614 X	1.991 =	39.051474
	合計	78.083334		
	面積	39.0416670 m ²		39.04 m ²
	坪数	11.81		
591-16	1	15.880 X	6.117 =	97.137960
	2	10.828 X	1.823 =	19.739444
	3	15.880 X	2.869 =	45.559720
	4	6.148 X	2.955 =	18.167340
	合計	180.604464		
	面積	90.3022320 m ²		90.30 m ²
	坪数	27.31		
591-17	1	3.936 X	0.136 =	0.535296
	2	14.766 X	3.828 =	56.524248
	3	14.766 X	5.592 =	82.571472
	4	14.354 X	1.850 =	26.554900
	合計	166.185916		
	面積	83.0929580 m ²		83.09 m ²
	坪数	25.13		
591-18	1	15.359 X	5.374 =	82.539266
	2	15.359 X	5.372 =	82.508548
	合計	165.047814		
	面積	82.5239070 m ²		82.52 m ²
	坪数	24.96		
591-19	1	14.269 X	1.147 =	16.366543
	2	17.534 X	6.279 =	110.095986
	3	17.534 X	4.331 =	75.939754
	4	5.852 X	1.880 =	11.001760
	合計	213.404043		
	面積	106.7020215 m ²		106.70 m ²
	坪数	32.27		
591-5	公積	408.5161550 m ²		
	総計	401.6627855 m ²		
	残地	6.8533695 m ²		6.85 m ²
	坪数	2.07		

*使用機器名 JEC GEO STATION システム

申請人

縮尺 1/250

作製者

12月 3 日(部)

登記年月日：平成5年12月21日

公用

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 1 月 9 日 奈良地方事務所 権原出張所 登記官

請求番号：16-3

登記年月日：平成24年8月13日

公用

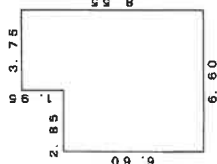
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年1月9日 奈良地方支庁務局権原出張所 登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 591番12の2

建物の所在 磯城郡田原本町大字八尾591番地12

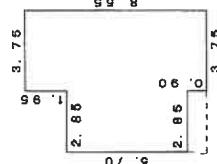
1 階



求積表

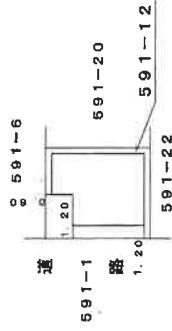
6.60 X 2.85=	18.8100
8.55 X 3.75=	32.0625
合計	50.8725
床面積	50.87㎡

2 階



求積表

5.70 X 2.85=	16.2450
8.55 X 3.75=	32.0625
合計	48.3075
床面積	48.30㎡



作成者

縮尺 1/250

8 日作成

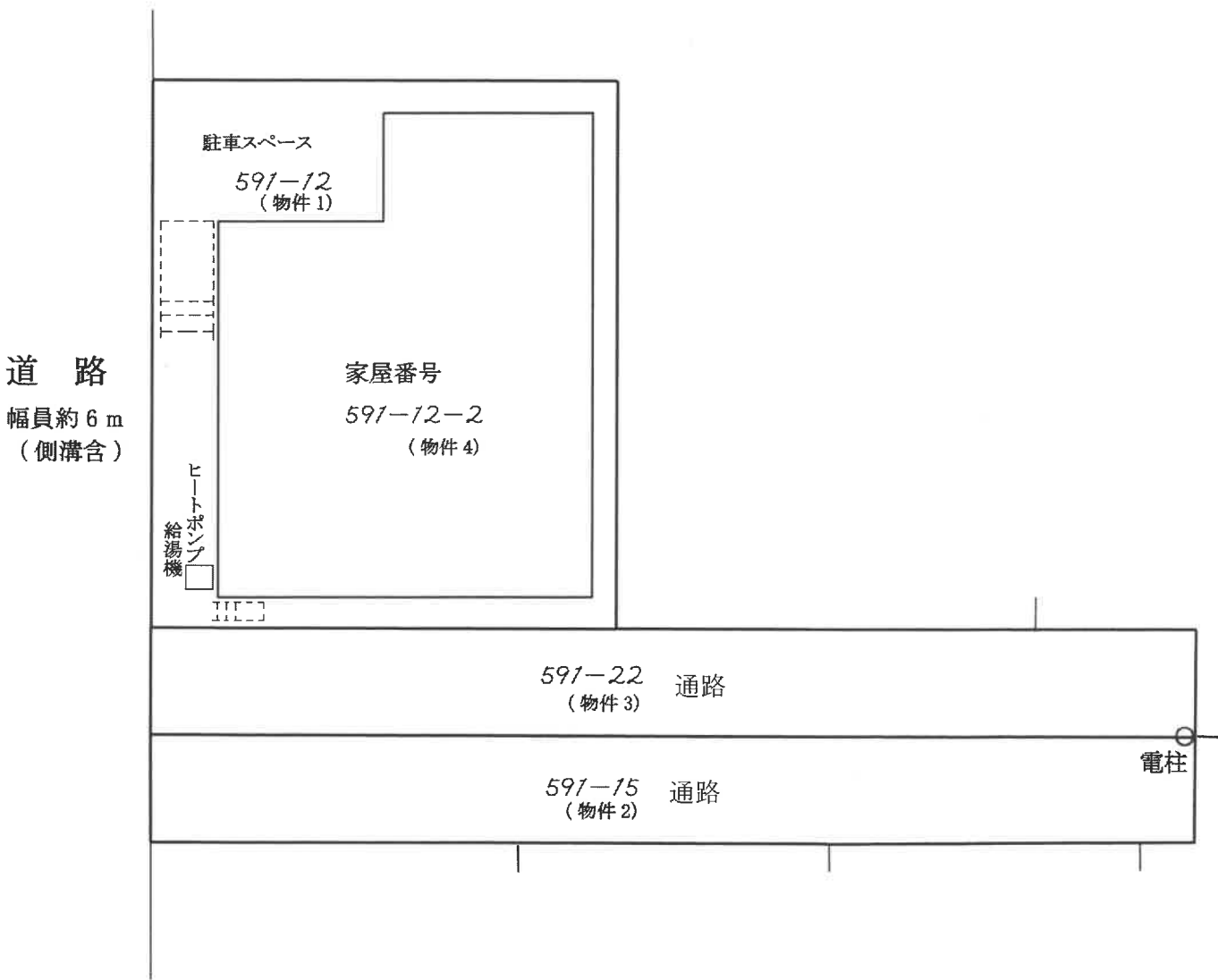
申請人

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図 物件1～4



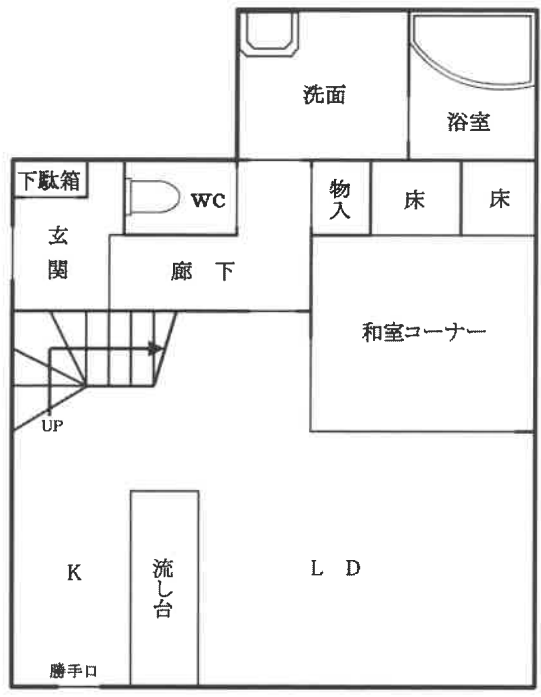
(検尺は概測である)

◎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。

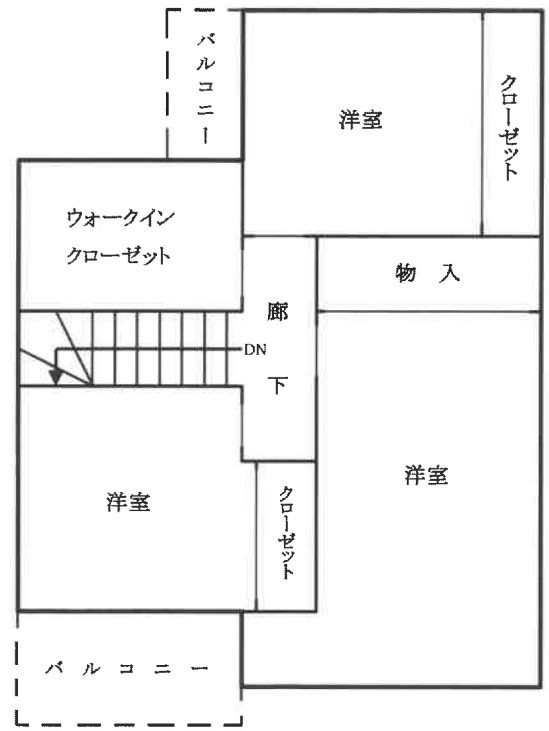
間取図 (略図) 物件4



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。