

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 奈良県大和高田市磯野東町
地 番 167番9
地 目 宅地
地 積 58.36平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県大和高田市磯野東町167番地7、167番地
8、167番地9、167番地10、167番地11
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 185.13平方メートル
2階 153.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯野東町167番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.05平方メートル
2階 29.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月14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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番167番1、167番2及び167番4)を通行のため利用している。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 奈良県大和高田市磯野東町
地 番 167番9
地 目 宅地
地 積 58.36平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県大和高田市磯野東町167番地7、167番地
8、167番地9、167番地10、167番地11
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 185.13平方メートル
2階 153.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯野東町167番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.05平方メートル
2階 29.37平方メートル



令和 5年(ヌ)第29号
令和 5年11月27日受理
令和 6年 1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 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 奈良県大和高田市磯野東町
地 番 167番9
地 目 宅地
地 積 58.36平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県大和高田市磯野東町167番地7、167番地
8、167番地9、167番地10、167番地11
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 185.13平方メートル
2階 153.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯野東町167番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.05平方メートル
2階 29.37平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	奈良県大和高田市磯野東町1番45号														
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; margin-left: 10px;"> <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; margin-left: 10px;"> <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	前所有者の氏名
郵便受け	前所有者の氏名

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、確認できなかった。
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、等高に接続している。
- (4) 本件土地の南東角付近にヒートポンプユニットが存する(別紙土地建物位置関係図参照)。
- (5) 本件土地の北側に隣接する建物の一部が本件土地内へ越境していた(別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照)。また、本件建物の南側の一部が南側隣接土地内へ越境していた(別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真⑥参照)。

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、5連棟式建物の北側から3棟目(中央)に位置する建物である。
- (3) 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。
- (4) 本件建物は、オール電化住宅であると推察された。
- (5) 本件建物は、全体的に東側への傾斜が認められた。
- (6) 東側の外壁にクラックの補修跡が存した(別紙添付写真⑦参照)。
- (7) 1階DKの東側(窓側)の床に沈下が認められた。
- (8) 玄関及び1階洋室の天井に雨漏り跡が存した(別紙添付写真⑧参照)。

(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) 本件土地は、西側が通路（幅員約4m）に接面しており、通路を介して北側の市道に至っている（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 評価人からは、上記通路は建築基準法上の道路には該当しないが、北側の市道は建築基準法第42条2項の道路である旨の報告を得ている。なお、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。そのため、民事執行法に基づき、立会証人を立ち会わせてうえで、技術者に解錠させ立入調査を行った旨並びに登記簿上の所有者以外で、本件物件に関して所有権や賃借権等の権利主張がある場合は、当職まで速やかに書面で届け出されたい旨を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当職への届け出はなされてない。

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

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月5日 16:40-16:50	大和高田市役所	土地・建物関係資料調査 占有関係資料調査
5年12月6日 9:25-9:35	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
5年12月7日 11:50-12:00	奈良地方法務局葛城支局	全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査
5年12月15日 15:40-15:50	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、在宅要請書投函
5年12月26日 14:00-14:40	物件所在地	立入現況調査(解錠)、評価人帯同、写真撮影

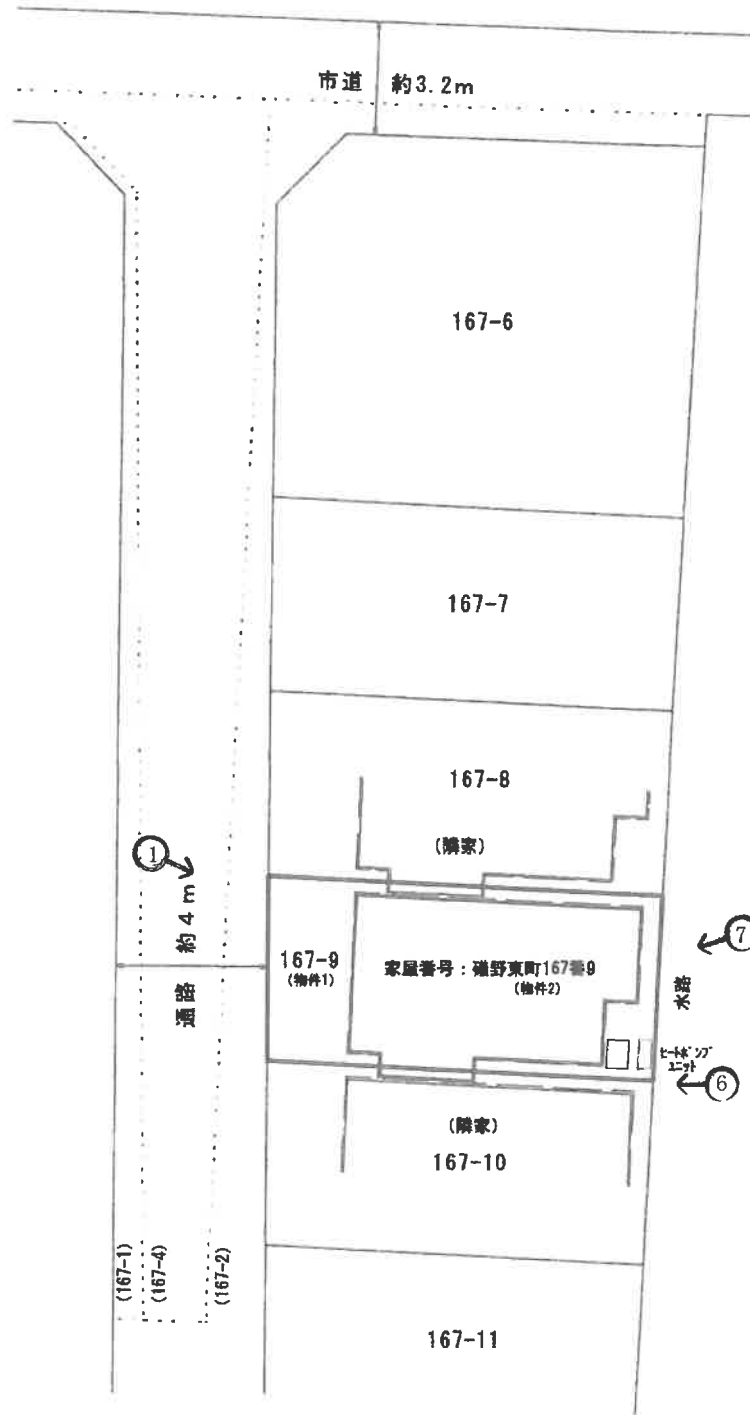
(特記事項)

- 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 5年12月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、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 大和高田市磯野東町167-9

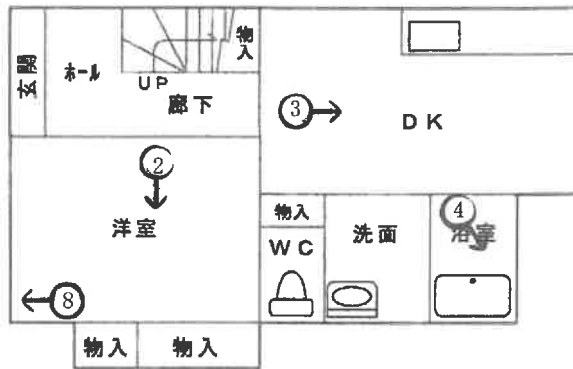


(♂写真撮影場所・方向)

※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
(北側建物の越境部分) (本件建物)



②



③



④



⑤



⑥
(南側隣接土地への越境部分)



⑦
(外壁クラック補修跡)



⑧
(1階洋室 天井雨漏り跡)



令和5年(又)第29号
令和5年12月26日現地調査
令和6年1月18日評価
評価書NO.競06131108

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

倉田 智史

第1 評価額

一括価格	
金860,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	¥360,000
物件2(建物)	¥500,000

- 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	近鉄南大阪線「高田市」駅北西方約0.33km(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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域			
	環境条件	(日照)	普通	(通風)	普通
		(生活利便性)	普通		
	その他	特になし			
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	第一種住居地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制	法22条指定区域(屋根不燃区域)			
	その他規制	高度地区(最高15m)			
画地条件 (規模・形状等)	規模	58.36㎡ (標準的な画地よりやや小)			
	形状	間口:約5.2m、奥行:約11.1m			
	街路との接道方位	西側			
	街路との高低差	等高			
	隣地境界	現地において対象物件についての境界標は確認できなかったが、敷地範囲については公図(14条地図)等により確認した。			
	その他	物件1土地の北側に隣接する建物の一部が物件1土地内に越境している。また、物件2建物の南側の一部が南側隣接土地内へ越境している。			
接面道路	西側:有効幅員約4.0m、私道、建築基準法非道路。 当該私道は北側で有効幅員約3.2mの市道(高149号線)建築基準法第42条2項道路に接する。				
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況	居宅の敷地として利用されている。			
	隣地の状況	東側:水路を介して長屋住宅・駐車場、西側:道路を介して戸建住宅 南側:長屋住宅、北側:長屋住宅			
供給処理施設	上水道	有:引込済			
	ガス配管	有:引込済			
	下水道	有:引込済			

土壌汚染等	<p>過去の住宅地図並びに閉鎖登記簿謄本によると、当初は畑であったものが、分合筆及び昭和51年9月1日に宅地に地目変更等を経て、その後昭和51年10月20日に現在の建物(住宅)の敷地として利用され現在に至っていることから、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。</p>
-------	---

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)		昭和51年10月20日新築	
	経済的耐用年数		約 25 年 程度	
	経過年数		約 47 年 程度	
	経済的残存耐用年数		約 0 年	
仕 様	構 造	木造スレート葺2階建		
	屋 根	スレート葺		
	外 壁	モルタルリシン吹付等		
	内 壁	プリント合板、ビニールクロス、タイル、聚楽壁、ラワン合板等		
	天 井	吸音ボード、ビニールクロス、敷目合板、ラワン合板、化粧ボード等		
	床	フローリング、タイル、クッションフロア、畳、モザイクタイル、絨毯等		
	設 備	流し台、IH、電気温水器、オール電化、洗面化粧台、便所、エアコン(いずれも稼働の可否は不明)		
	そ の 他	なし		
床面積(現況)	延	65.42㎡	1階: 36.05㎡ 2階: 29.37㎡	
現況用途等	階 層	1階: 居宅	2階: 居宅	
	間 取 り	3DK(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	所有者が居宅として占有(使用)してる。			
特記事項	<p>物件2建物は、5連棟式建物の北側から3棟目(中央)に位置する。全体的に東側へ傾斜が認められた。東側の外側にクラックの補修跡が存した。1階ダイニングキッチンの東側(窓側)の床に沈下が認められた。玄関及び1階洋室の天井に雨漏り跡が存した。</p>			
	<p>建築計画概要書には次の記載がある。 建築確認: 昭和51年8月12日 確認番号: 642号 検査済証: なし 主要用途: 長屋建住宅5戸1棟 工事種別: 新築</p>			
	<p>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。</p>			
<p>高田土木事務所建築課によると、対象物件は建築基準法上の道路に接していないため再建築を行うためには、西側の私道について建築基準法第43条第2項第2号の許可を得る必要がある旨を確認した。従って、再建築の可能性等の詳細については高田土木事務所建築課に確認を要する。</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	55,600	0.70	58.36	0.75	1,704,000
計			58.36		1,704,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

	地価公示	大和高田-2				
	地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格(円/㎡)	
	65,600	× 100.2/100	× 100/102	× 100/116	≒ 55,600	
◇	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:	方位+2	102			
◇	地域格差:	街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率
		100/100	× 100/98	× 100/118	× 100/100	≒ 100/116
イ	個別格差:	街路条件	0.98	道路種類▲1、系統連続性▲1		
		画地条件	0.71	再建築可能性▲30、方位+1		
		相乗積	0.70			
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	130,000	65.42	0.04	340,000
計		65.42		340,000

ウ

現価率(物件2)

経済的全耐用年数25年・経過年数47年・経済的残存耐用年数0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0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.3) ≒ 0.04

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	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
1	1,704,000	0.5	法定地上権	852,000
計	1,704,000			852,000

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	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) (最低額1万円)
	ア(1①オ,1②エ) (円)	イ (2①ウ) (円)	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ (円)
1	1,704,000	-852,000	1.00	0.70	0.60	360,000
2	340,000	+852,000	1.00	0.70	0.60	500,000
一括価格(合計)						860,000

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： 物件1土地の北側に隣接する建物の一部が本件土地に越境しており、また、物件2建物の南側の一部が南側隣接土地内に越境していた。物件2建物は、5連棟式建物の一部であること、全体的に東側への傾斜が認められたこと、東側の外壁にクラックの補修跡が認められたこと、1階のダイニングキッチン(窓側)の床に沈下が認められたこと、玄関及び1階洋室の天井に雨漏り跡が存したこと等が認められたことにより市場性修正率を0.70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0.60とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地点：大和高田-2
所 在：大和高田市南本町1883番2外
価 格：65,600 円/㎡
位 置：近鉄南大阪線「高田市」駅北約0.55km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：128㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東3.7m市道
用 途 指 定 等：第一種住居地域(60, 200)
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1	:	2,023,277 円
物件2	:	656,350 円（課税面積 67.76㎡）

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(白地図)
3. 公図写し(A3→A4に縮小)
4. 建物図面写し(A3→A4に縮小)
5. 大和高田市固定資産税地番図
6. 土地建物位置関係図(評価人作成)
7. 間取図(評価人作成)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 奈良県大和高田市磯野東町
地 番 167番9
地 目 宅地
地 積 58.36平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県大和高田市磯野東町167番地7、167番地
8、167番地9、167番地10、167番地11
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 185.13平方メートル
2階 153.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯野東町167番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.05平方メートル
2階 29.37平方メートル



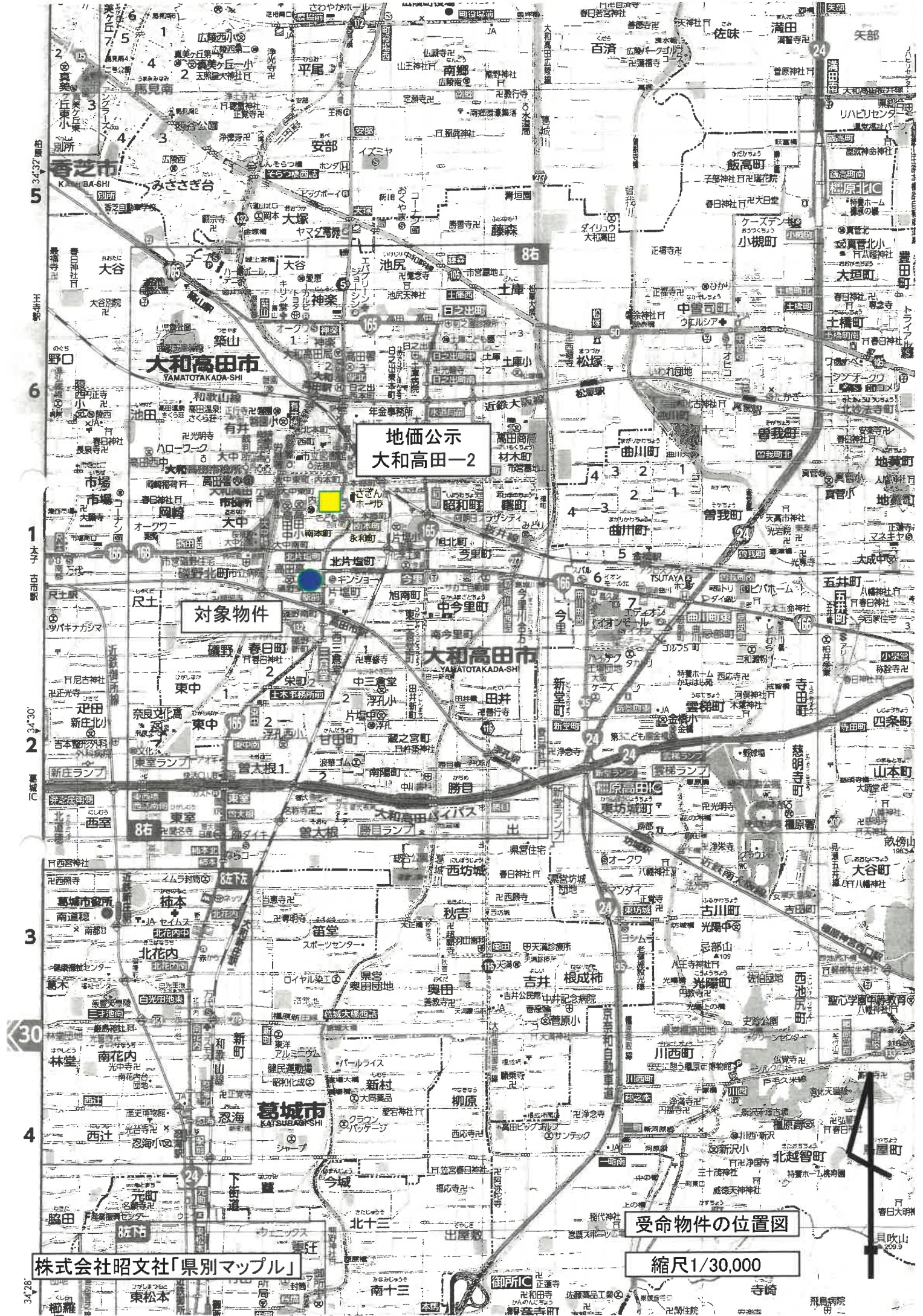
地価公示
大和高田-2

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」

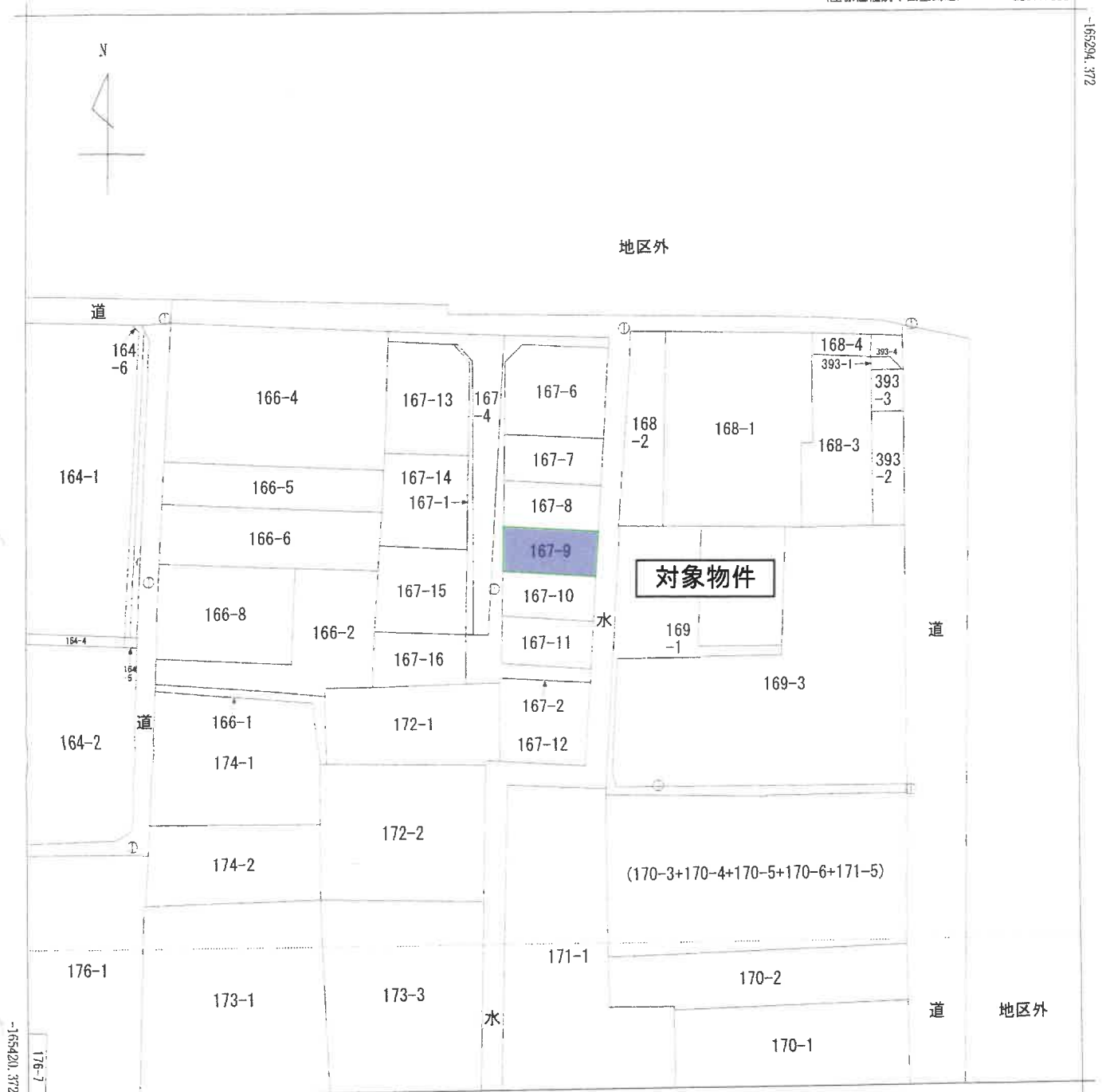




大和高田市「白地図」

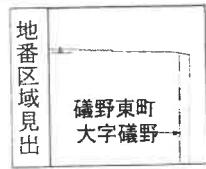
付近見取図

縮尺1/2,500



-23802.588

(座標値種別：図上測定)



A 大字礪野

請求部分	所在	奈良県大和高田市礪野東町			地番	167番9	
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							

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年12月6日
 奈良地方方法務局葛城支局
 登記官

請求番号：16-1
 (1/1)

公図
 A3→A4に縮小

公用

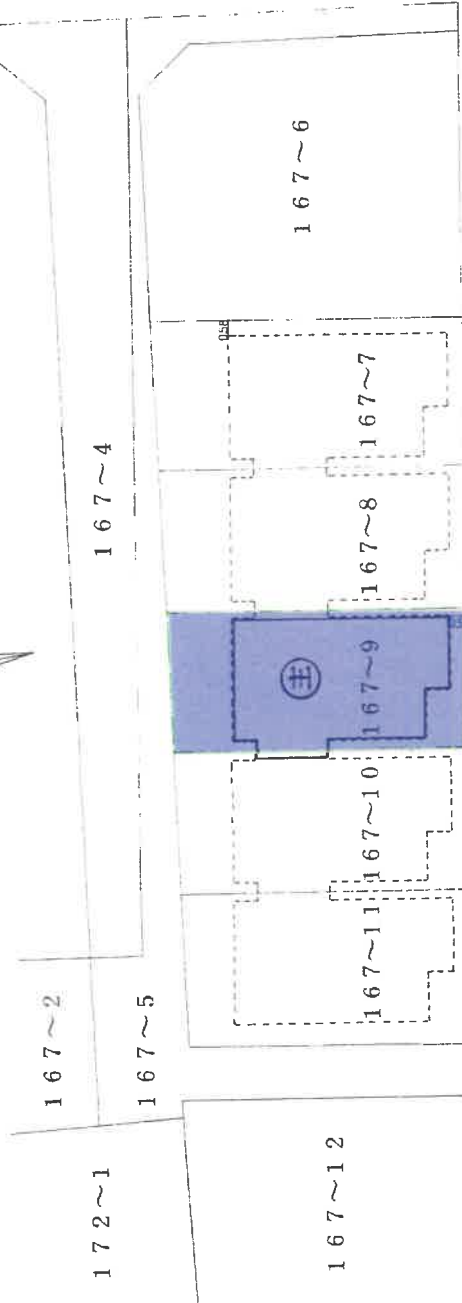
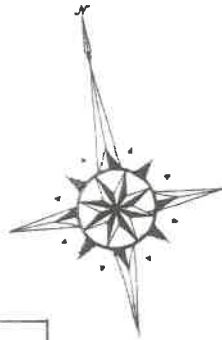
登記年月日：昭和51年11月29日

202935

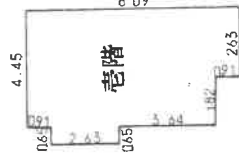
家屋番号 磯野東町167番9

建物の所在 大和高田市磯野東町167番地7~11

建物階平面図



対象物件



床面積 積
0.65 × 2.65 = 1.7095
4.45 × 7.18 = 31.9510
2.65 × 0.91 = 2.3933
計 36.0538㎡



床面積 積
0.81 × 1.82 = 1.4742
4.45 × 6.27 = 27.9015
計 29.3757㎡

縮尺 1/200 1/200

(本文裏印)

建物図面
A3→A4に縮小

昭和五十年九月九日
製作年月日

製作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

昭和五十年九月九日

51.11.29

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年12月6日 奈良地方法務局葛城支局 登記官

公用

請求番号：16-4

登記年月日：昭和51年10月21日

202932

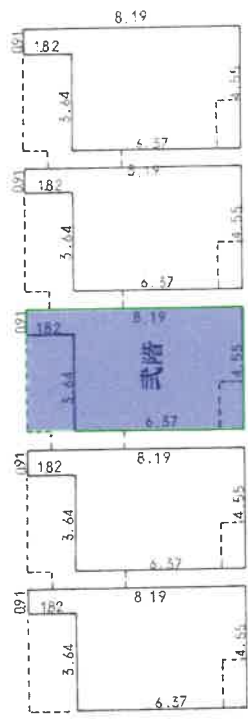
家屋番号	77-8
建物の所在	大和高田市磯野東町167番地7~11

建築物各階平面図

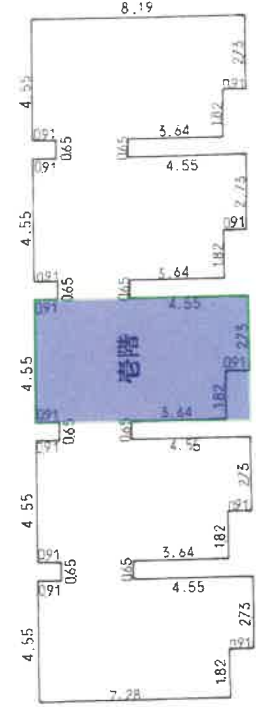
51.10.21

昭和五十年〇月〇日
 製作年月日
 製作者
 申請人

1 棟の建物の表示



対象物件

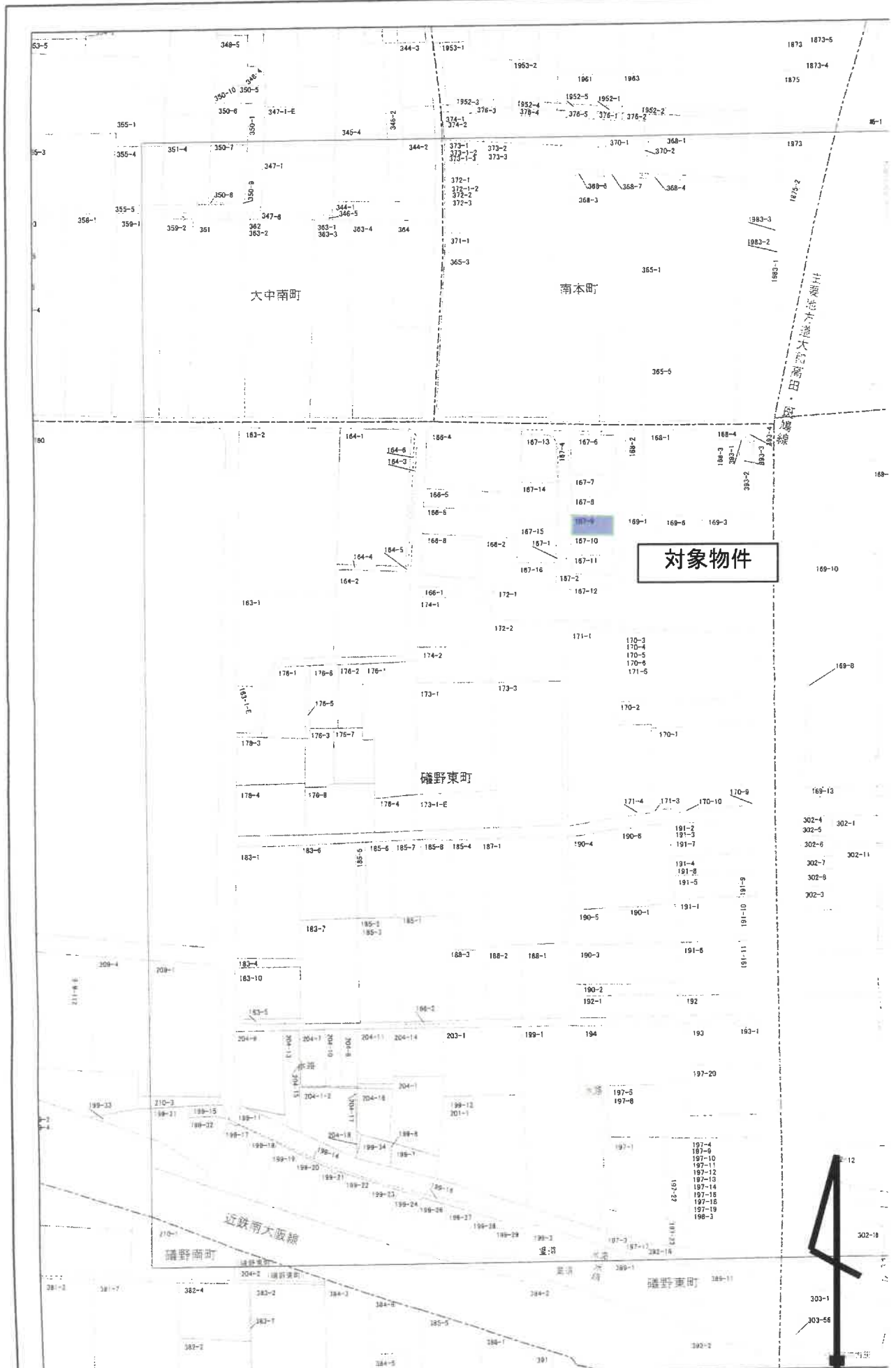


(本文裏印)

箱尺	1/200	1
----	-------	---

建物図面
A3→A4に縮小

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5年12月6日 奈良地方公務局葛城支局 登記官



対象物件

この図面は評価用参考資料であ
境界権利関係等の確認には
できません。

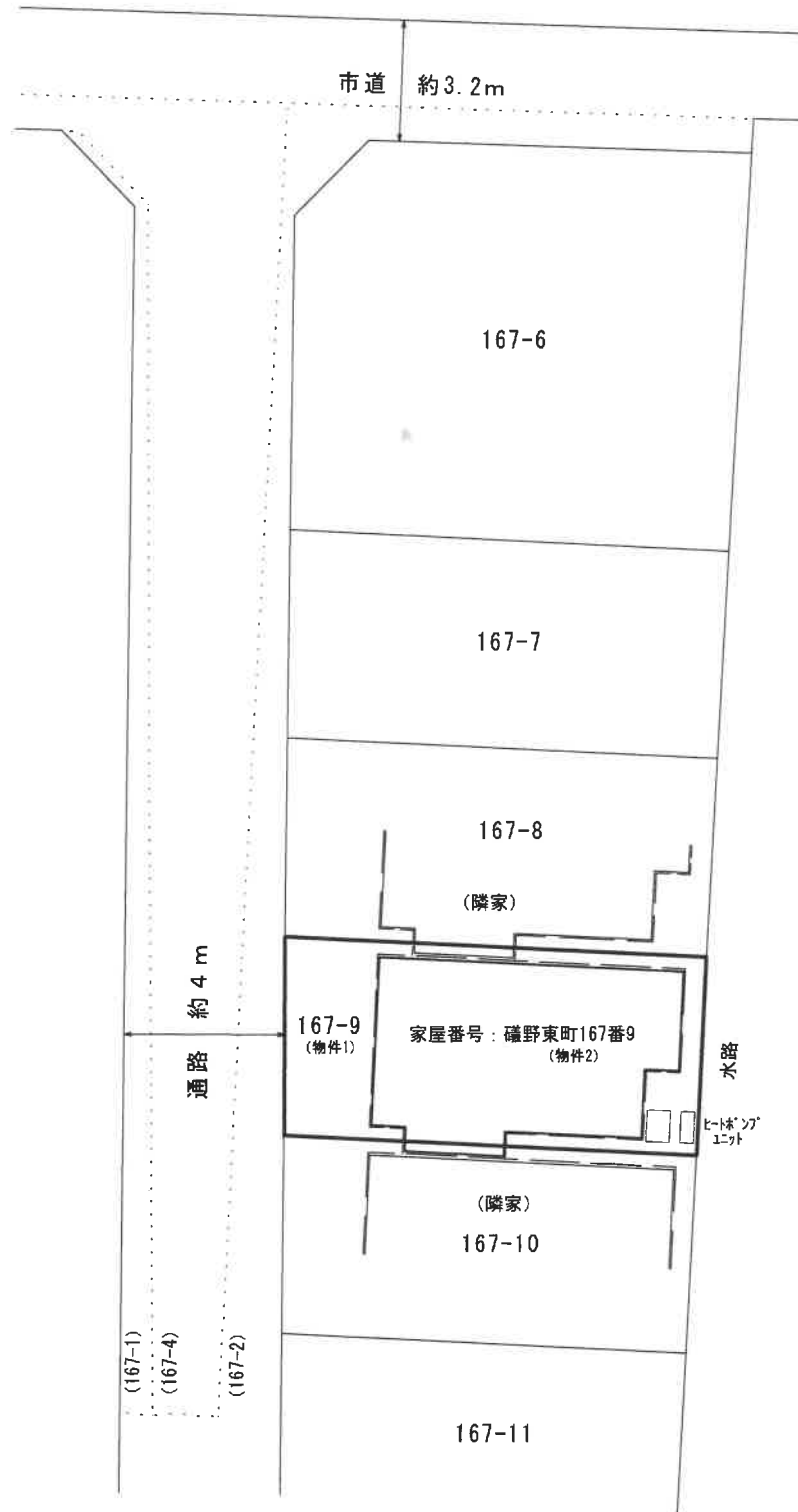
大和高田市 固定資産税地番図

平成14年1月調整
令和5年1月修正



土地建物位置関係図

所在 大和高田市磯野東町167-9

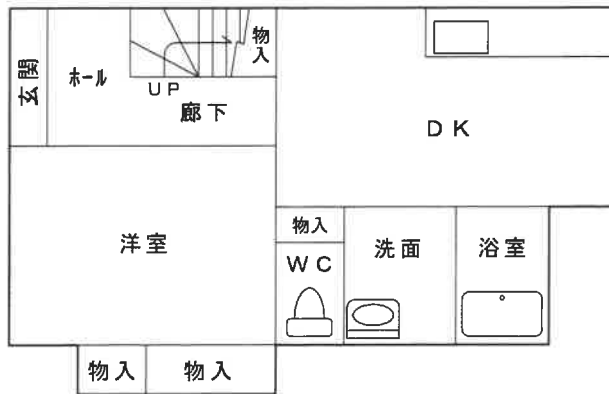


評価人作成

※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。