

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, 2	4,610,000 3,688,000	一括	922,000	69,597	15,456
1	3,890,000				
2	720,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 奈良県北葛城郡王寺町明神二丁目
地 番 804番169
地 目 宅地
地 積 281.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 奈良県北葛城郡王寺町明神二丁目804番地169
家屋 番号 804番169
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 82.76平方メートル
2階 67.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約24.3平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4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, 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】

売却対象外の共有持分を有するB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】

本件建物（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 奈良県北葛城郡王寺町明神二丁目

地 番 804番169

地 目 宅地

地 積 281.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 奈良県北葛城郡王寺町明神二丁目804番地169

家屋 番号 804番169

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 82.76平方メートル
2階 67.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約24.3平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和 5年(ヌ)第 28号
令和 5年11月29日受理
令和 5年12月26日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所葛城支部

執行官 岡田明男 (印)

(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 奈良県北葛城郡王寺町明神二丁目
地 番 804番169
地 目 宅地
地 積 281.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 奈良県北葛城郡王寺町明神二丁目804番地169
家屋 番号 804番169
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 82.76平方メートル
2階 67.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	奈良県北葛城郡王寺町明神二丁目11番6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"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" 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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地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 競売の対象は、共有者A持分2分の1である。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 登記記録上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:車庫 構造:鉄筋コンクリート陸屋根平家建 床面積:約24.3平方メートル
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <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 競売の対象は、共有者A持分2分の1である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

■ 目的物件の現況

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示「所有者の姓」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 地積測量図に従って目的土地を概測すると、形状等はほぼ一致した。
- (2) 目的土地と隣接土地の間に、土地建物位置関係図記載のとおり的高低差が認められた。
- (3) 門のタイルが一部離脱していた（写真①参照）。
- (4) 庭部分で鯉が飼われているので、ろ過機が設置されていた（写真④⑤参照）。
- (5) 土地建物位置関係図記載のところに、ダイキン工業株式会社の2010年製自然冷媒（CO₂）ヒートポンプ給湯機貯湯ユニット（TU46LFV）が設置されていた。
- (6) 土地建物位置関係図記載のところに、スチール物置が設置されていた。
- (7) 前面道路の現況幅員は、土地建物位置関係図記載のとおりである。
町道である旨王寺町役場で、建築基準法の道路である旨奈良県高田土木事務所で調査した。

その他の事項

3 目的建物の形状等

- (1) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致したが、別途2枚目記載のと通りの附属建物（車庫）が認められた（写真②参照）。
なお、間取図記載のところにサンルームが設置されていた（写真④参照）が、撤去容易なので、増築部分とは認めなかった。
- (2) クラックが随所に認められた（写真⑨参照）。
- (3) リビングのフローリングに剥がれが認められた（写真⑧参照）。
- (4) 建物内で犬が1匹飼育されていた。
- (5) 屋根に太陽光パネルが設置されていることを明確に確認できなかった（写真③参照）が、シャープ株式会社のSOLAR REMOTE CONTROLLER（JH-RWL2）が設置されていることが確認できた。
- (6) 車庫の天井塗料が一部離脱していた（写真⑩参照）。
- (7) 経年相当の劣化が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■自治会長	<p>1 環境保全に関して、自治会で取決めがあります。 建物を取り壊して、新たに建て替えるとき、自治会長宛に届をしてもらう必要があります。 申請書類は、自治会長が持っていますので、買受人となられたときは、王寺町役場で連絡先を聞いてください。</p> <p>2 自治会費は月額300円です。 別途、樹木、防犯、共同アンテナの維持管理費用として、管理組合費が月額900円かかります。</p>
■共有者B	<p>1 私は、競売対象外の持分2分の1を共有し、目的建物に居住しています。</p> <p>2 競売対象の持分2分の1は、夫のものです。 夫とは離婚していませんし、住民票も置かれたままかもしれませんが、10年以上行き来はありません。 夫の連絡先を知らず、どこで何をしているかも分かりません。</p> <p>3 以上のような経緯があるので、夫が持分を有することにつき、金銭の授受や賃貸借契約等ありません。</p> <p>4 目的建物はオール電化です。 屋根に太陽光パネルが設置されていますが、屋根と一体となっているので、外観上、設置されているのかどうか分からないと思います。 設置時期は同一で、いずれも買取です。</p> <p>5 10年程前、リフォームをしました。</p> <p>6 抵当権が設定されているかもしれませんが、全て私の費用で弁済を完了しました。</p>

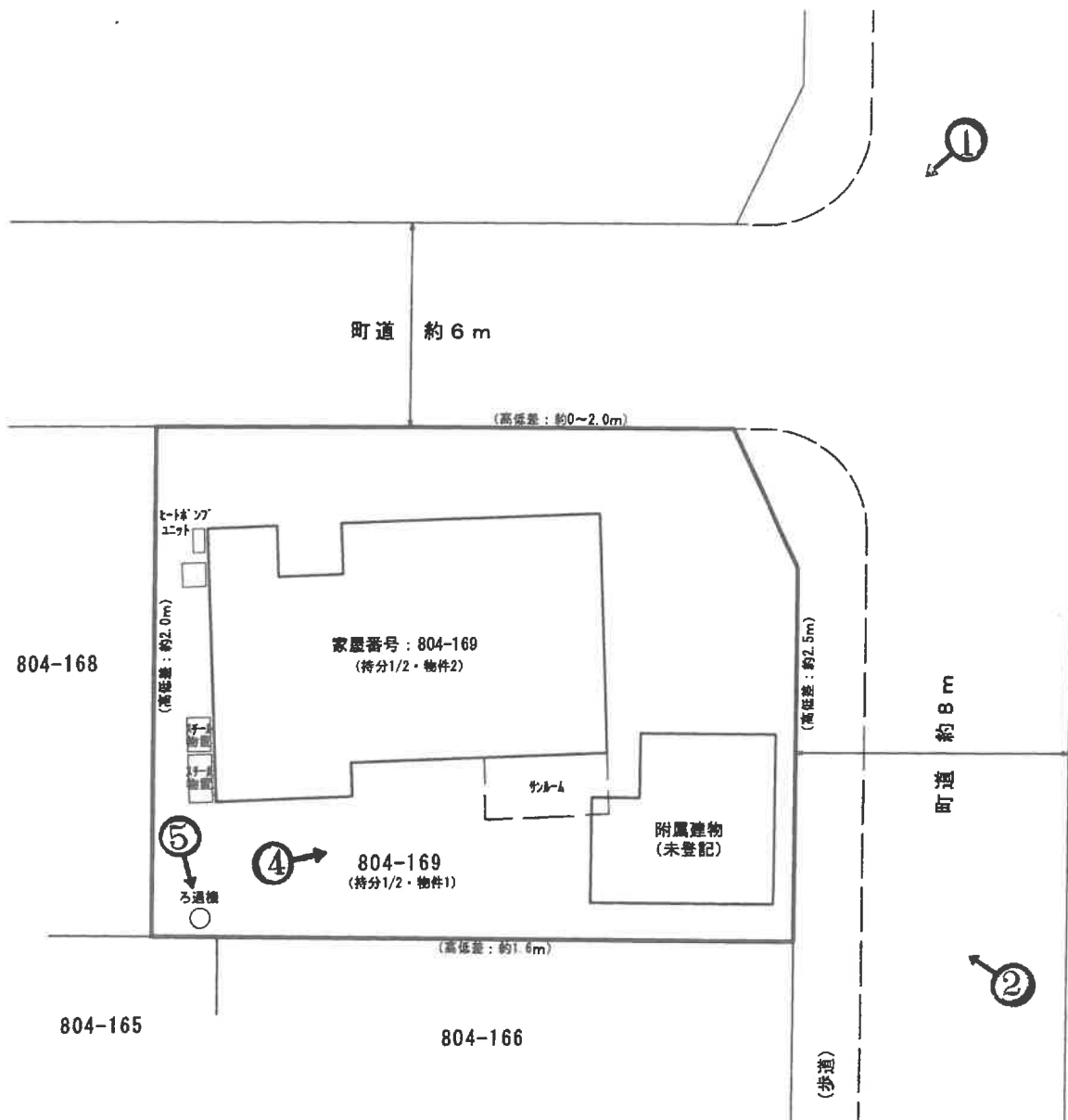
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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01日 9:30-9:45	奈良地方法務局葛城支局	地積測量図閲覧請求、 目的土地に目的外建物の登記がないか確認、 隣接地の登記事項要約書請求
5年12月01日 10:00-10:10	奈良県高田土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求
5年12月01日 11:00-11:15	王寺町役場	道路調査、 地番参考図請求、 家屋平面図は後日送付につき返信用封筒交付、 自治会長名を聴取
5年12月05日 13:00-13:15	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
5年12月05日 14:30-14:35	執行官室	自治会長から電話聴取
5年12月06日 13:00-13:05	執行官室	共有者Bから電話聴取
5年12月12日 9:30-10:15	物件所在地	共有者B立会いのうえ立入調査、土地概測、写真撮影、 評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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 北葛城郡王寺町明神2丁目804-169

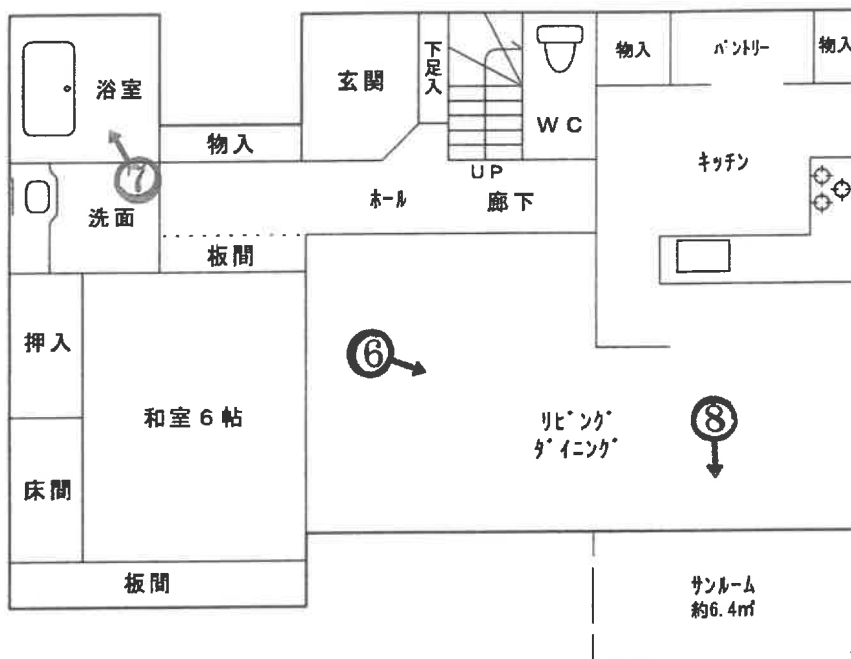


(←○ 写真撮影場所・方向)

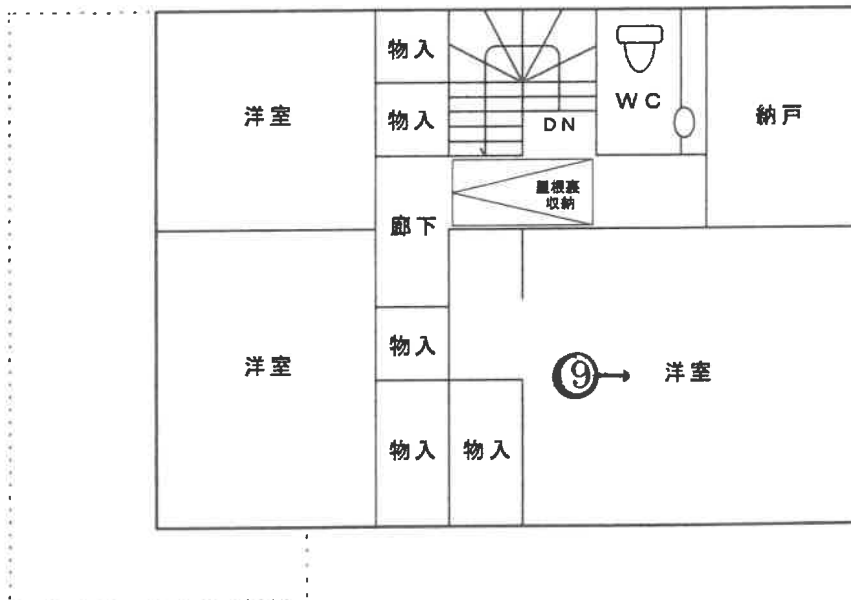
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階

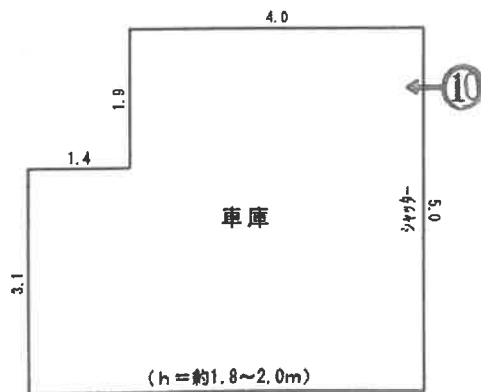


2 階



附属建物 (未登記)

車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 約24.3㎡



(←○ 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。

一部タイルが離脱 主である建物



未登記附属建物 主である建物



太陽光パネルが設置されていると思われる屋根部分

③



サンルーム

④



(10 枚目)

ろ過機



⑤



⑥



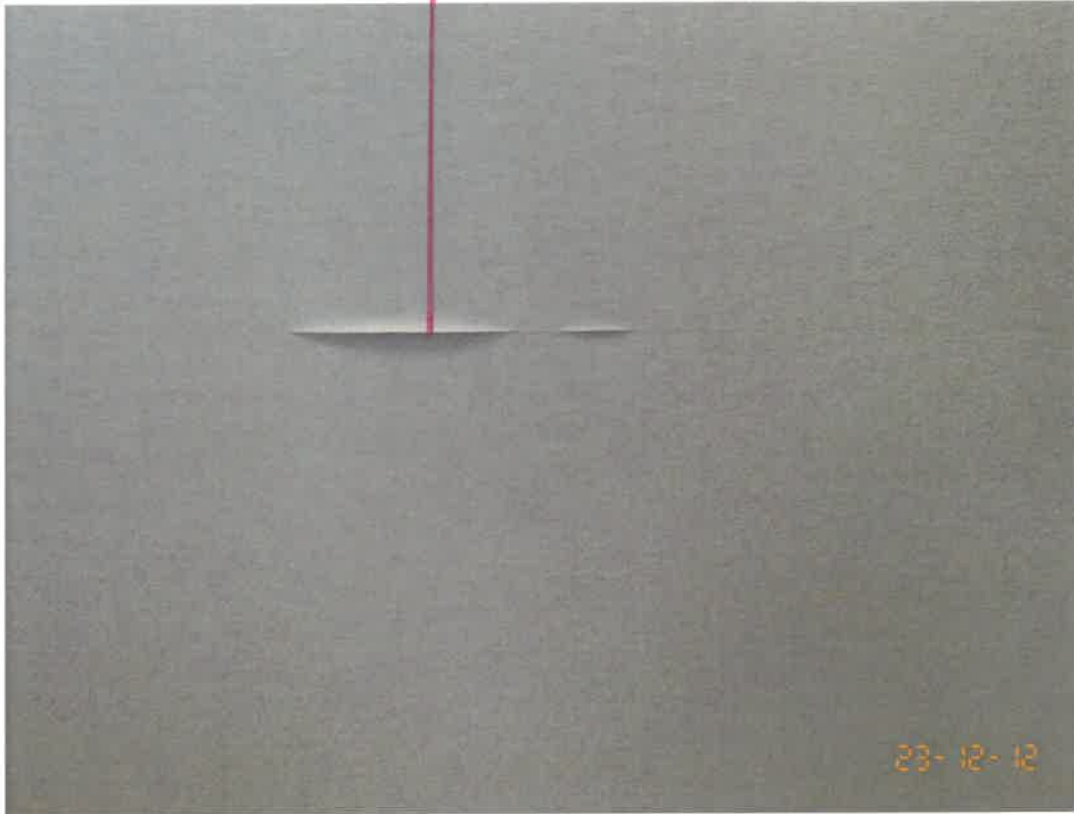
⑦

フローリングが剥がれている



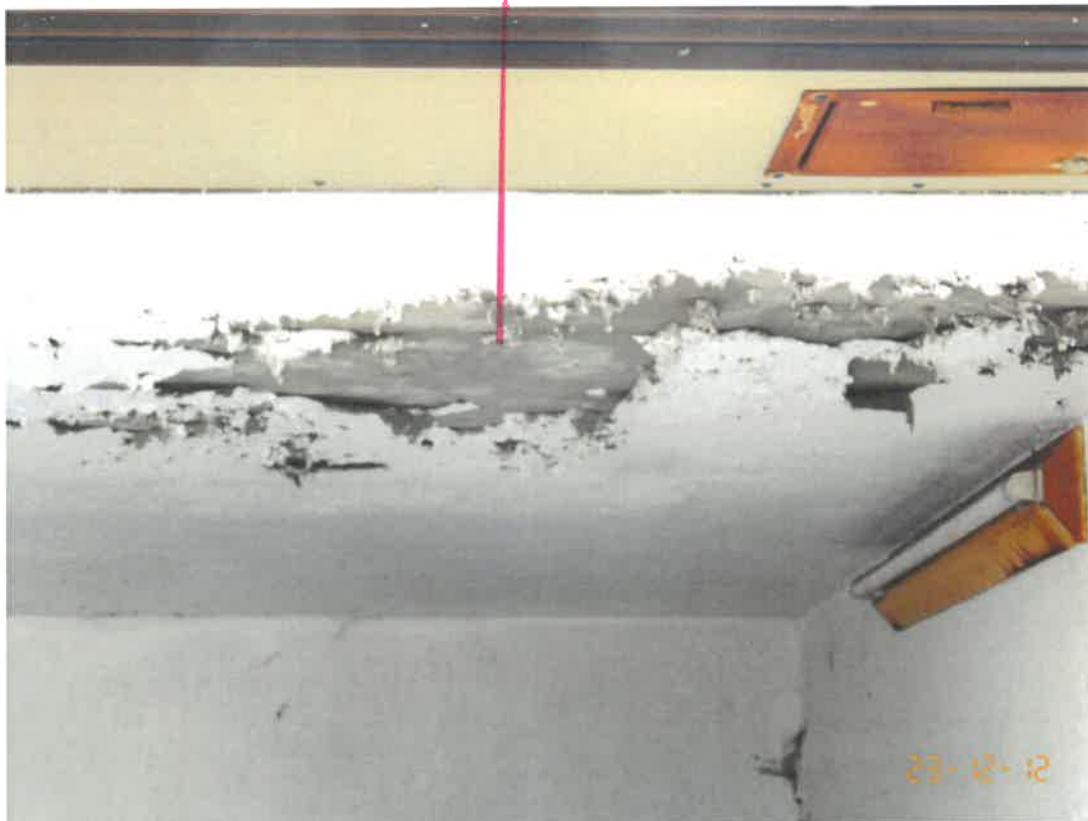
⑧

クラック



⑨

塗料の離脱



⑩

令和5年(又)第28号
令和5年12月12日現地調査
令和6年1月9日評価
評価書NO.競240101

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
藤井敬裕

第1 評価額

一括価格	
金4,610,000円	
内訳価格	
物件1	¥3,890,000
物件2	¥720,000

- 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」	公簿にほぼ符合
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>【物件1】 本件土地を公図、地積測量図等を基に現地概測を行った。その結果、概ね公簿数量を維持するものと思われるが関係人の立会いを伴わない簡易な測量であることから正確な位置、範囲、数量等については、専門家による調査を要する。</p> <p>【物件2】 ・未登記附属建物（種類：車庫・構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建・床面積：約24.3㎡）が存在する。 ・サンルームが設置されていた（間取図参照）。 ・クラックが随所に発生していた。 ・リビングのフローリングに剥がれを確認した。 ・建物内で犬が一匹飼育されていた。 ・目視では確認困難であるが屋根に太陽光パネルが設置されていた。 ・未登記附属建物である車庫の天井の塗料が一部離脱していた。 ・関係人の陳述によるとオール電化仕様とのことである。</p> <p>【その他】 ・本件対象は持分2分の1である。 ・門のタイルが一部離脱していた。 ・庭の池垣で鯉が飼育されており、ろ過機が設置されていた。 ・ヒートポンプ給湯機貯湯ユニットが設置されていた。</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	JR関西本線「王寺」駅の南西方約2.5km(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	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
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1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	法第22条指定区域
画地条件 (規模・形状等)	その他規制	高さ10m限度 壁面後退1m
	規模	281.21㎡ (登記数量)
	形状	ほぼ長方形
	街路との接道方位	東側 北側
	街路との高低差	東側道路面より約2.5m、北側道路面より0m～約2.0m高い
接面道路	その他	
	東側:幅員8m、町道「明神17号線」、歩道有り、舗装有り、建築基準法第42条1項1号 北側:幅員6m、町道「明神20号線」、歩道無し、舗装有り、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況	戸建住宅の敷地として利用されている。
	隣地の状況	戸建住宅、町道
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染等	本件土地及び本件土地の元の地番である804番1の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形跡は無い。古い住宅地図(1983年)では区画割り後の未利用地であったと推定される。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		

2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)

		主建物	未登記附属建物
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1年8月30日新築	建築年月日不詳
	経済的耐用年数	約 25 年	約 15 年
	経過年数	約 35 年	不詳
	経済的残存耐用年数	0 年	0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造2階建	鉄筋コンクリート造平家建
	屋 根	スレート葺	陸屋根
	外 壁	主にサイディング等	主にコンクリート等
	内 壁	主にクロス等	主にコンクリート等
	天 井	主にクロス、化粧合板等	主にコンクリート等
	床	主に畳、フローリング等	主にコンクリート等
	設 備	風呂、トイレ、洗面所、台所等	—
	そ の 他	特になし	特になし
床面積(登記・概測)	延	150.25㎡	24.3㎡
現況用途等	階層	1階:居宅 2階:居宅	車庫
	間取り	4LDK	—
品 等		普通	普通
保守管理の状態		普通	普通
建物の利用状況		居宅として利用されている。	車庫として利用されている。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・主建物は新耐震基準(昭和56年改正)施行以後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。 ・建物の内外に経年相応の傷み、劣化等が認められる。 ・上記仕様欄記載事項は目視のため推察によるものである。 ・設備等の作動状況については不詳。 		

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	67,000	1.04	281.21	0.90	17,635,000

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 王寺(県)-2

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/㎡)
 $66,500 \times 99.7/100 \times 100/101 \times 100/98 \div 67,000$

◇ 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 +1 101

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/98$

イ 個別格差: 画地条件 1.04 方位 +2 角地+2

ウ 地積: 登記数量

エ 建付減価補正率: 建物と敷地との適応性を考慮し、0.90相当が適切と判断した。

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主	180,000	150.25	0.04	1,082,000
2附	100,000	24.3	0.04	97,000
合計				1,179,000

ウ 現価率

主 経済的全耐用年数25年・経過年数35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0.2) ÷ 0.04

附 経済的全耐用年数15年・経過年数不詳・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15年)} × (1 - 観察減価0.2) ÷ 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		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入)
		イ		ア×イ=ウ
1	17,635,000	0.1	敷地占有利益	1,764,000

イ 敷地利用権割合： 敷地占有利益として上記のとおり判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 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	持分 カ	評価額 (万円単位)
							(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ=キ (円)
1	17,635,000	-1,764,000	1.00	0.70	0.70	1/2	3,890,000
2	1,179,000	+1,764,000	1.00	0.70	0.70	1/2	720,000
一括価格(合計)							4,610,000

ウ 占有減価補正率： 特段の要素は認められず、占有減価率として1.00を乗じた。

エ 市場性修正率： 本件は持分が対象であるため上記数値を計上した。

オ 競売市場修正率： 本件評価書、第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性があること、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：王寺(県)-2
所 在：北葛城郡王寺町明神2丁目804番82
価 格：66,500 円／m²
位 置：JR関西本線「王寺」駅の約2.5km(道路距離)に位置する。
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：259m²
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：西6m 町道
用途指定等：第1種低層住居専用地域(50:80)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1：12,835,549 円

物件2：2,214,251 円

第7 附属資料

1. 対象不動産位置図(昭文社スーパーマップル)
2. 付近図(昭文社スーパーマップル)
3. 公図(A3→A4に縮小)
4. 土地所在図(A3→A4に縮小)
5. 地積測量図(A3→A4に縮小)
6. 建物図面(A3→A4に縮小)
7. 土地建物位置関係図
8. 間取図(略図)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 奈良県北葛城郡王寺町明神二丁目
地 番 804番169
地 目 宅地
地 積 281.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 奈良県北葛城郡王寺町明神二丁目804番地169
家屋 番号 804番169
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 82.76平方メートル
2階 67.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1





位置図



地価調査基準地

対象物件(概略位置)



付 近 図



対象物件(概略位置)

南

明神2



請求部	所在	奈良県北葛城郡王寺町明神二丁目				地番	804番169	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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)			補事項	

A3 ⇒ A4

登記年月日：昭和57年9月29日

034114

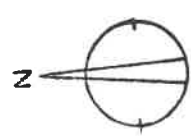
土地所在図

57.9.29
90
1/2

地番 804-1, -6 ~ 224

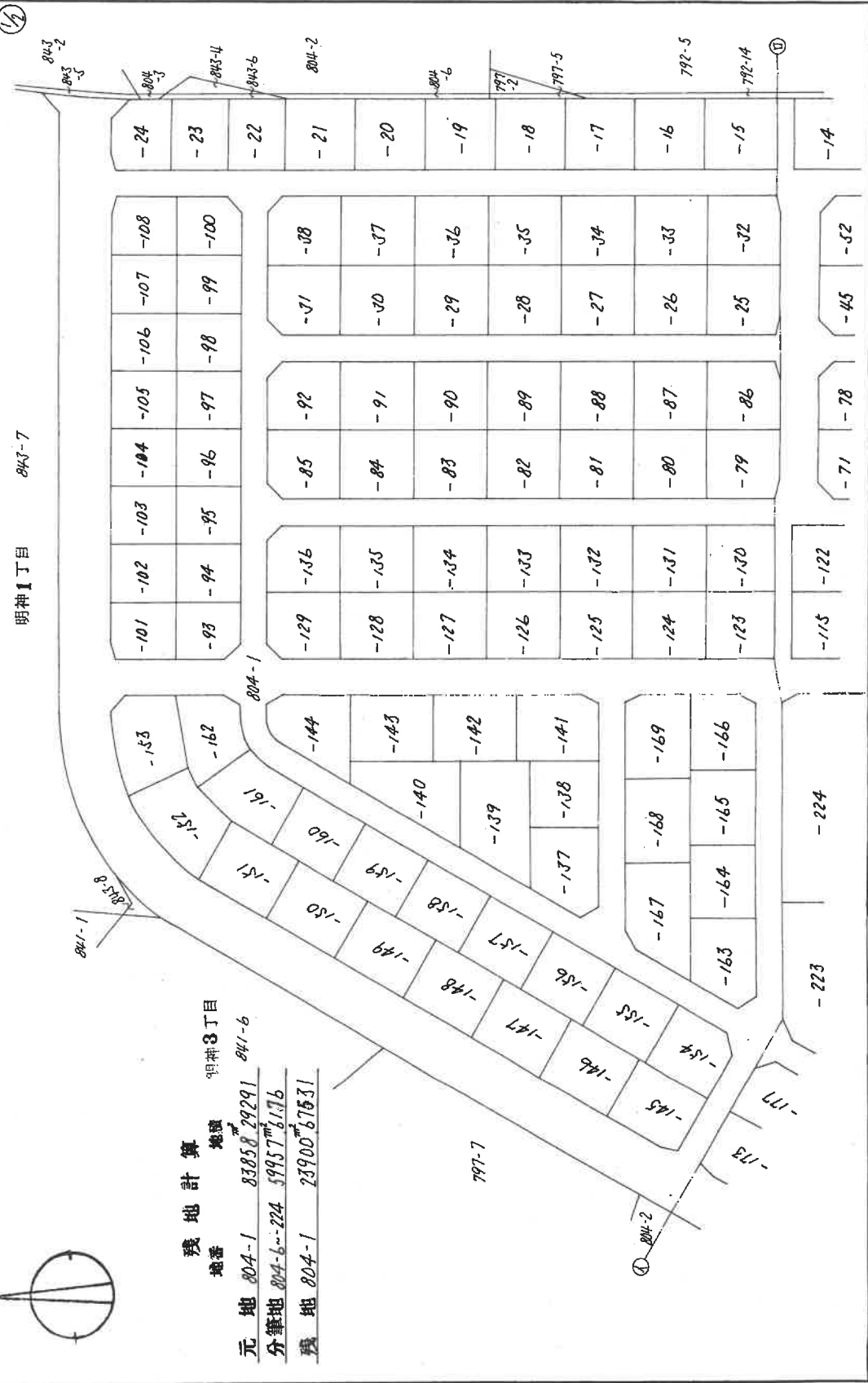
土地の所在 北条城跡王寺町 明神2丁目

明神1丁目 843-7



残地計算
地番 明神3丁目 841-6

元地 804-1 8385.8 29291
分筆地 804-6 ~ 224 59957 8176
残地 804-1 23900 87531



製作者 土地家屋調査士

昭和57年9月20日(作成)

申請人

縮尺 1/1000

(公取土地家屋調査士会)

A3 ⇒ A4

登記年月日：昭和57年9月29日

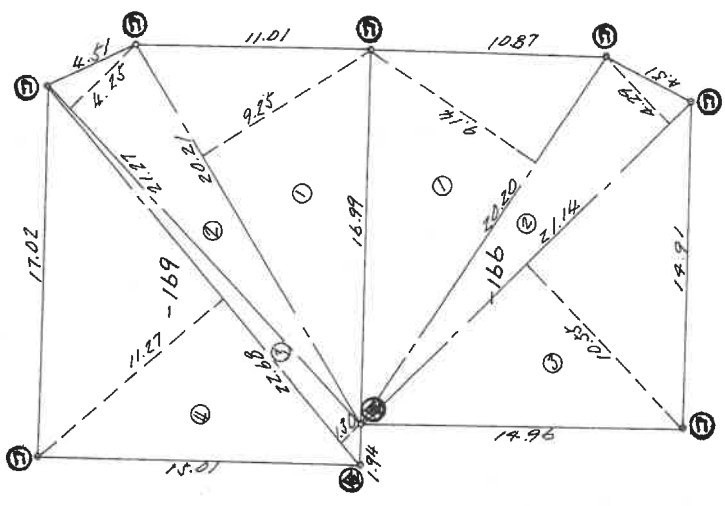
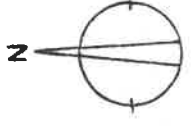
034167

-6~165、-167、-168、-170~174

地積測量図

57年9月29日

北条誠郡玉寺町明神2丁目



求積表

ST	L	H	LH
1	20.20	9.14	184.6280
2	21.14	4.29	90.6906
3	21.14	10.55	223.0270
TOTAL:			498.3456
AREA:			249.17280 M2

ST	L	H	LH
1	20.21	9.25	186.9425
2	21.27	4.25	90.3975
3	22.68	1.30	29.4840
4	22.68	11.27	255.6036
TOTAL:			562.4276
AREA:			281.21380 M2

例示	境界標の種類
①	石
②	金馬標
③	コンクリート杭
④	刻ミ
⑤	木杭

製作者 土地家屋調査士

申請人

昭和57年9月20日(作成)

縮尺 1/250

(大塚土地家屋調査士会)

登記年月日：平成19年9月5日

250145 各階平面図

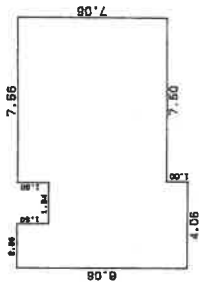
建築物平面図

家屋番号 804-169

建物の所在 北葛城郡玉寺町明神2丁目804番地169

元.9.5

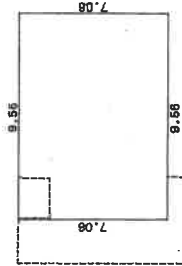
1階



求積表

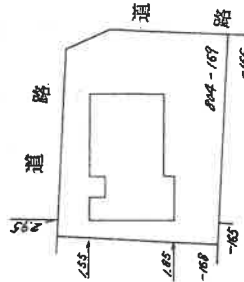
1.50 x 7.56 =	11.3400
1.50 x 2.06 =	3.0900
5.56 x 11.56 =	64.2736
1.00 x 4.06 =	4.0600
合計	82.7636
床面積	82.76 m ²

2階



求積表

7.06 x 9.56 =	67.4936
合計	67.4936
床面積	67.49 m ²



作製者

北相家建築士

（施行）1年8月31日作製

縮尺 1/250M

申請人

縮尺 1/500M

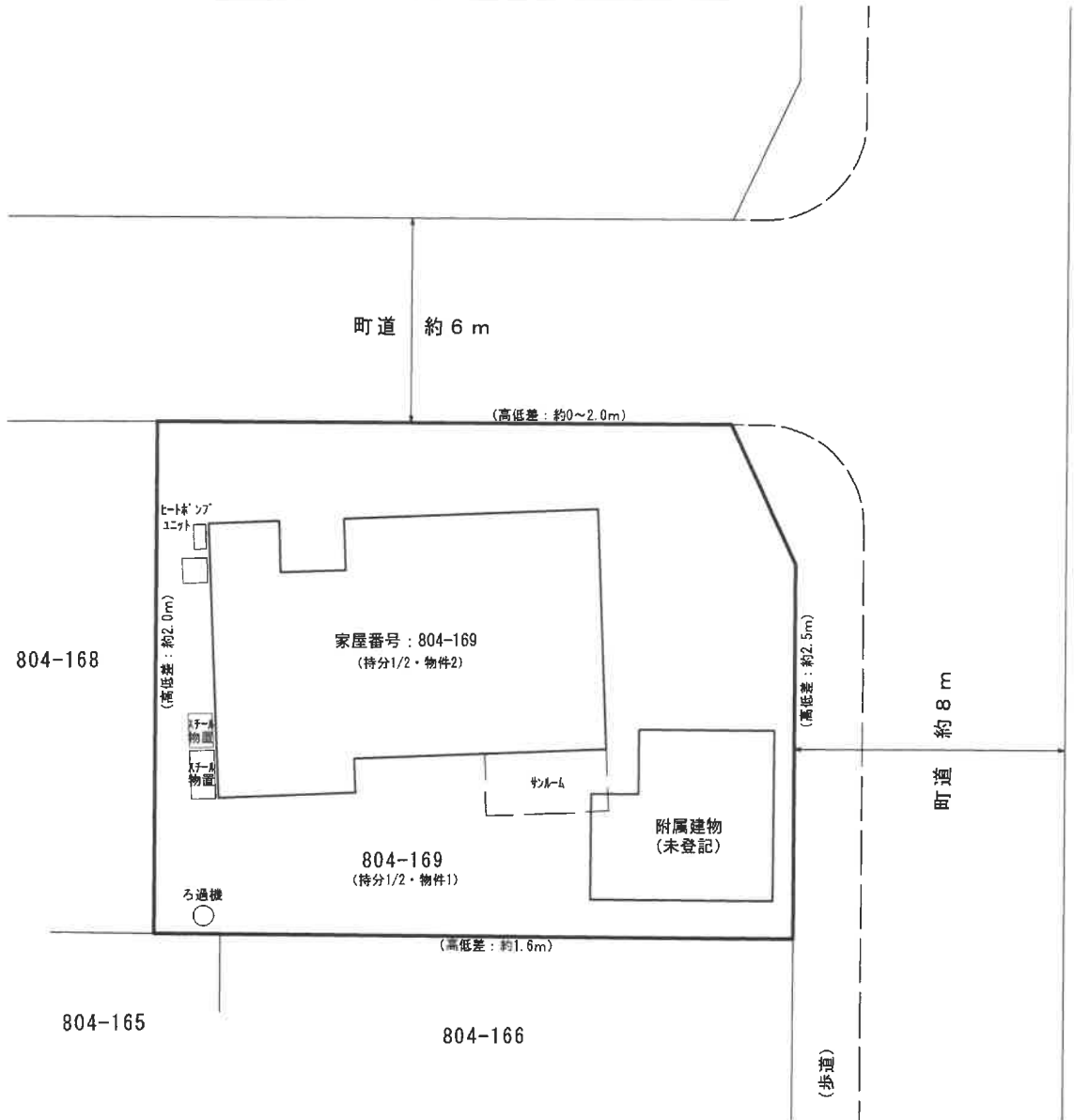
A3 ⇒ A4

元.9.5

元.9.5

土地建物位置関係図

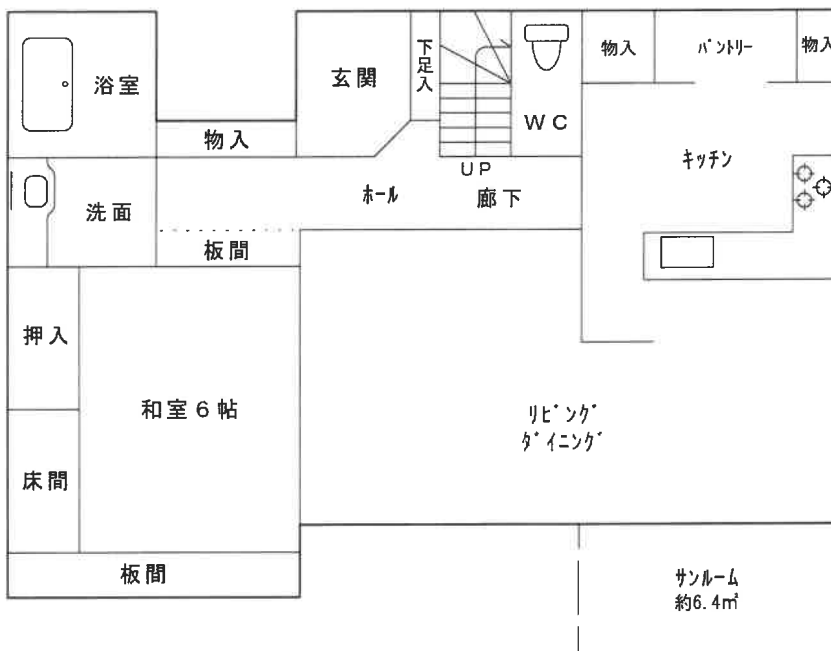
所在 北葛城郡王寺町明神 2 丁目 804-169



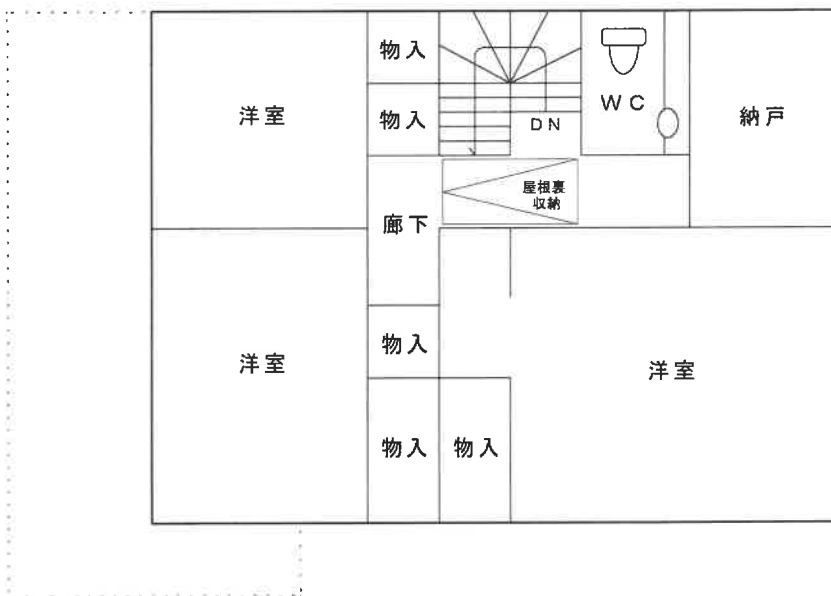
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階

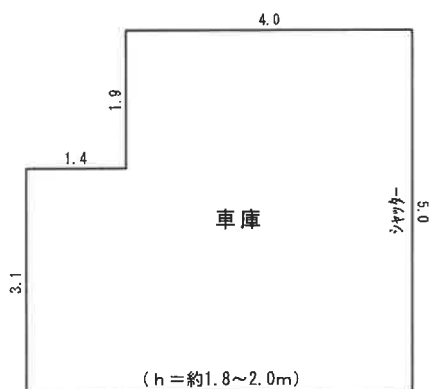


2 階



附属建物 (未登記)

車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 約24.3㎡



※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。