

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 3月27日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

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 4月17日から 令和 7年 4月24日まで
開札期日 場 所	令和 7年 5月 1日 午前10時00分 奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 5月22日 午前 9時50分 奈良地方裁判所葛城支部執行係
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 7年 3月27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 | 奈良県北葛城郡上牧町桜ヶ丘三丁目 | |
| | 地番 | 6番12 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 215.24平方メートル | |
| 2 | 所在 | 奈良県北葛城郡上牧町桜ヶ丘三丁目6番地12 | |
| | 家屋番号 | 6番12 | |
| | 種類 | 居宅 | |
| | 構造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床面積 | 1階 | 70.38平方メートル |
| | | 2階 | 54.65平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月14日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

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 | 奈良県北葛城郡上牧町桜ヶ丘三丁目 |
| | 地 番 | 6番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町桜ヶ丘三丁目6番地12 |
| | 家屋 番号 | 6番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 54.65平方メートル |



令和 6年(ケ)第57号
令和 6年10月30日受理
令和 6年 12月 13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 奈良県北葛城郡上牧町桜ヶ丘三丁目
地 番 6番12
地 目 宅地
地 積 215.24平方メートル
- 2 所 在 奈良県北葛城郡上牧町桜ヶ丘三丁目6番地12
家屋 番号 6番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 70.38平方メートル
2階 54.65平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	奈良県北葛城郡上牧町桜ヶ丘三丁目6番地12（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"/> 登記記録上の記録とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 登記記録上の記録と次の点が異なる（ <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 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居宅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

表札の表示	なし
郵便受けの表示	債務者兼所有者の氏名

2 本件建物の占有者及び占有状況について

本件建物は、立入調査時に占有者が在宅せず、また、当職からの照会にも回答がなかったが、町役場における調査並びに実地に立入調査をした結果等から、所有者が居宅として占有しているものと認められる。

3 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る（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、北角、西角及び南西角の各付近に金属鋸を確認できた。
なお、立ち入り調査時に、不動産登記法第14条第1項の地図等を参考にして現地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定されたが、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、土地建物位置関係図のとおりである。なお、東側を除いてはいずれも本件土地の方が高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (4) 本件土地の北東側にカーポートが存する（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 本件土地の中央南側に、建物に接着してデッキが存する（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (6) 本件土地に設けられているコンクリート擁壁の随所にクラックが認められる（別紙添付写真⑧参照）。また、同擁壁の西側部分が町道側へ若干傾斜している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

4 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) 本件建物内は、リフォームが施されているものと推測され、経年に相当する劣化部分以外は特に損傷箇所等は認められなかった。

5 接面道路

- (1) 本件土地は、北側及び西側が町道に接面している。その幅員を概測したところ、北側は約11.1m、西側は約14.8m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。

以上

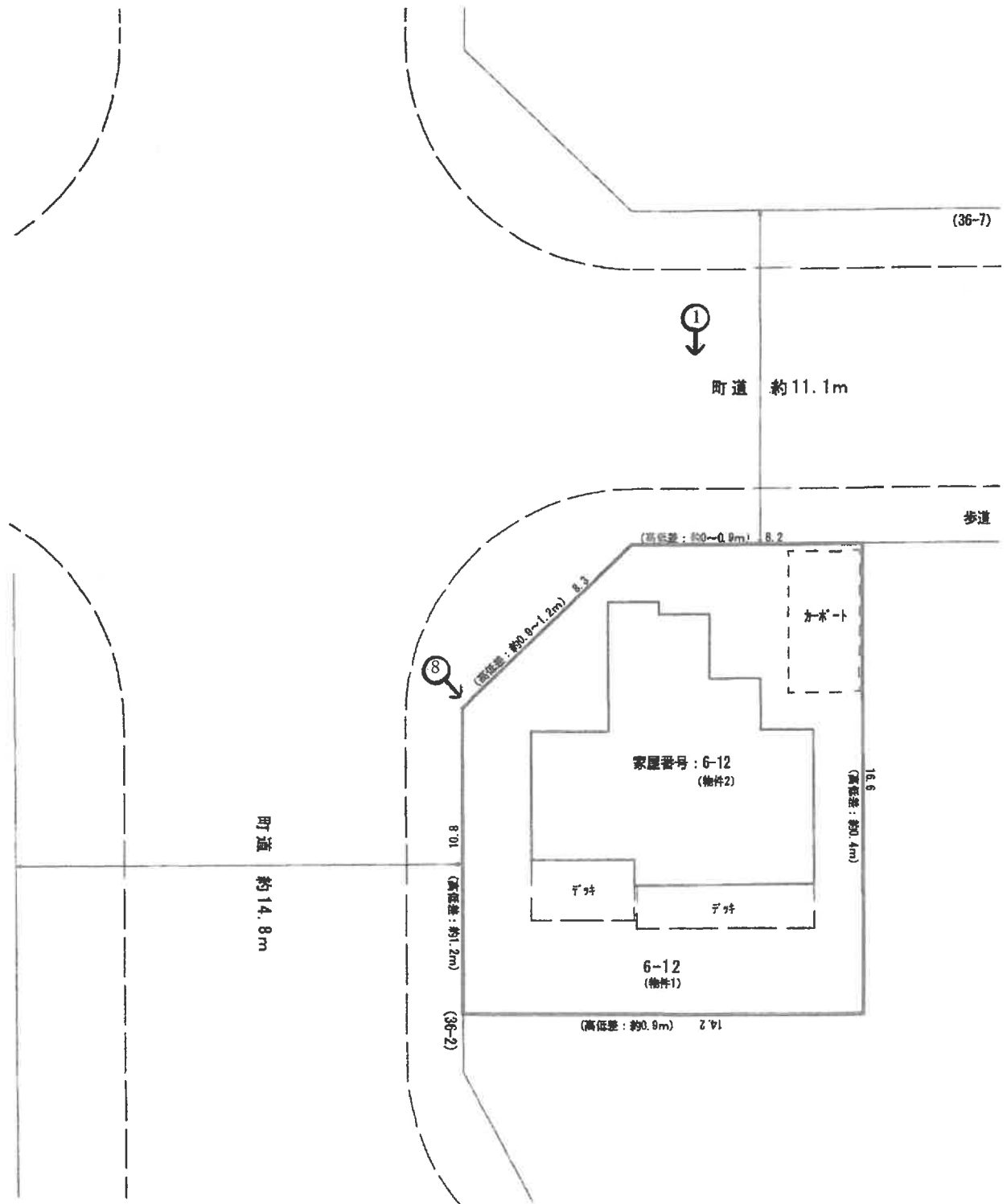
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月15日 16:40-16:50	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
6年11月21日 8:55-9:10	上牧町役場	土地・建物関係資料調査
6年11月21日 9:15-9:25	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11月27日 10:40-10:50	物件所在地	在宅要請書投函
6年12月3日 14:00-14:30	物件所在地	立入現況調査(解錠)、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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月 3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。</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

所在 北葛城郡上牧町桜ヶ丘3丁目6-12

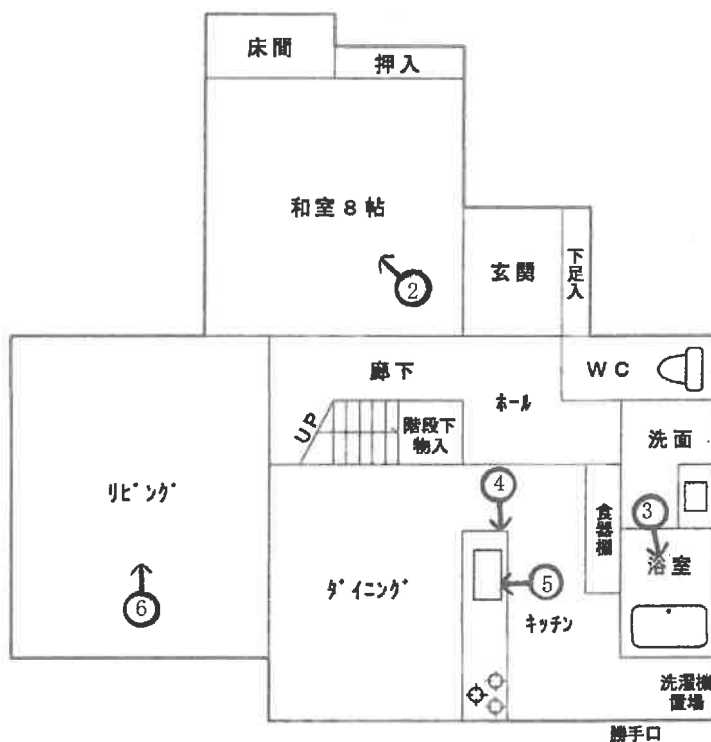


(お写真撮影場所・方向)

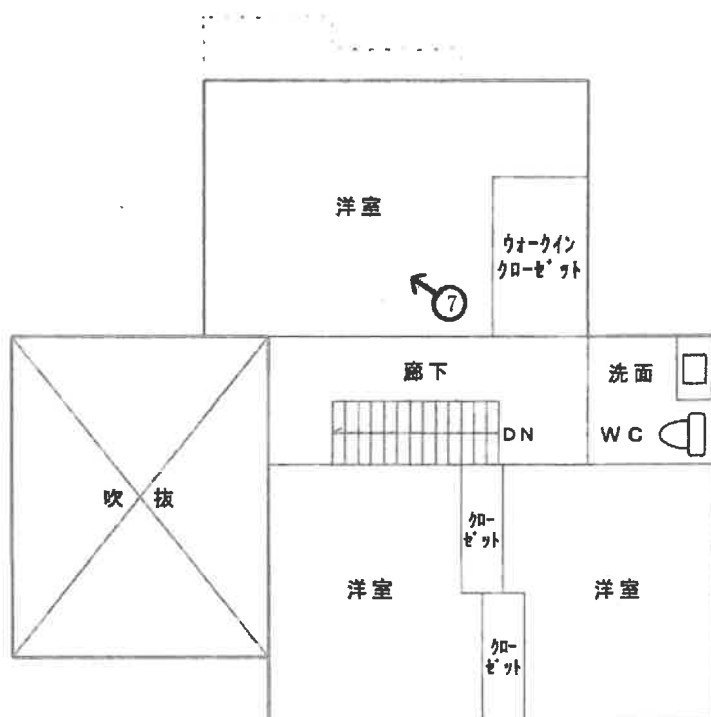
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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



⑥



⑦



⑧
(コンクリート擁壁 クラック)



令和6年(ケ)第57号
令和6年12月3日 現地調査
令和6年12月14日 評価

奈良地方裁判所 葛城支部御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

中本 欽也

第1 評価額

一括価格	
金8,920,000円	
内訳価格	
物件1	4,160,000円
物件2	4,760,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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

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。

区分	所在等	登記上	現況
物件1 土地	所在 地番 地目 地積	物件目録に記載のとおり	第3特記事項及び第4目的 物件の位置・環境等参照
物件2 建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	同上	同上
特記事項			
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のこと。			
表札の表示 なし 郵便受けの表示 債務者所有者の氏名			
本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。			
隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、南東角を除く4箇所に金属鋸を確認できた。なお、立ち入り調査時に、不動産登記法第14条第1項の地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定されたが、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。			
本件土地の北東側にカーポートが存する。			
本件土地の中央南側に、建物に接着してデッキが存する。			
本件土地に設けられているコンクリート擁壁の随所にクラックが認められる。また、同擁壁の西側部分が町道側へ若干傾斜している。			
本件建物内は、リフォームが施されているものと推測され、経年に相当する劣化部分以外は特に損傷箇所等は認められなかった。			
建築計画概要書(高田土木事務所にて確認) 新築時の建築計画概要書(高田土木事務所にて確認) 確認年月日:昭和54年7月5日、確認番号:487号 検査済証:無し			
本件土地は宅地造成工事規制区域内に存するため、一定の擁壁工事等を行う時などは所轄庁の許可および完了検査を必要とします。対象不動産のうち建物を増築・改築・再建築等をする場合、対象不動産の擁壁等については、所轄庁から改修・補修・やり直し等の指導を受ける場合があります、この場合費用が生じます。			

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「佐味田川」駅の南西約1,700m(道路距離) 奈良交通バス「桜ヶ丘2丁目」バス停まで約240m、王寺駅まで約14分	
付近の状況	地域の特性 環境条件 将来動向	中規模の一般住宅が多い開発された住宅地域 特筆すべき事項はない。 今後も現状を維持しつつ推移するものと思料する。
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 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 無指定(法22条区域) 宅地造成工事規制区域 壁面後退1.5m、絶対高さ制限10m、北側斜線1:1.25
画地条件	地積 間口・奥行 画地形状 道路接面 高低差	215.24㎡(登記数量) 間口約16.5m、奥行約16.6m 略整形地 西・北側の道路に接面(角地) 隣接する土地との高低差は、土地建物位置関係図のとおりであり、約0mから約1.2mの高低差がある。なお、東側を除いてはいずれも本件土地の方が高い位置にある。
接面道路	幅員・種別 建築基準法	西側:幅員約14.8m舗装町道(桜ヶ丘5号線) 北側:幅員約11.1m舗装町道(桜ヶ丘34号線) 西・北側:建築基準法42条第1項第1号道路
土地の利用状況及び隣地の状況	利用状況 隣地の状況	一戸建て住宅の敷地 一般住宅等
供給処理施設	上水道 都市ガス 公共下水	有り 有り 有り
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると「宅地」等として土地は利用されていた模様である。土壌汚染対策法に言う「要措置区域、形質変更時要届出区域」の指定もなく、水質汚濁防止法の「特定事業場」の届出もない。しかし、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。買受希望者は所轄の奈良県生活環境部環境政策課等において前記の詳細な内容等について事前に確認し、了解しておくべき旨留意する必要がある。	
特記事項		

2. 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和54年10月31日
	経 済 的 全 耐 用 年 数	約51年
	経 過 年 数	約46年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル塗り等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	給排水衛生設備
そ の 他	無し	
床面積	(登 記 数 量)	125.03㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。	
特記事項	<p>「特記事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築後約46年経過しているが、室内などの全面リフォームがなされており、経済的残存耐用年数は約5年と判断した。 ・ 風呂やキッチンなどの設備の稼働や床下の白蟻については未確認である。 <p>「アスベスト」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ アスベスト等の建物の有害物質の使用の有無及びその程度についての判定は、目視観察からは不明であり、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。よって、評価上、アスベスト等については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。 <p>「耐震性」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和56年6月以前に建築確認を受けており、新耐震基準以前の建物である。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性は、設計、施工、地盤等に依存するが、評価時点で耐震性の是非を示す客観的、技術資料が入手できなかった。よって、評価上、耐震性については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。 	

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①土地価格

更地価格を算出し、これに必要な応じ、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 (円/㎡) ア	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(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	62,100	1.03	215.24	0.80	11,014,000

ア 標準画地価格の査定(地価公示の公示価格からの規準)

地価公示 上牧-4 時点修正 標準化補正 地域格差

$$64,400 \text{ 円/㎡} \times 97.3 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 98 \approx 62,100 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 公示価格の価格時点から評価時点までの変動率

◇ 標準化補正 1.03 (方位+3%)

◇ 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 × 100 / 100 × 100 / 100 × 100 / 100 × 100 / 100 ≈ 100 / 98

イ 個別格差 1.03 (角地1.02、方位1.01)

ウ 地積 215.24 ㎡ 登記数量による。

エ 建付減価補正率 0.80 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性

②建物価格

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	125.03	0.14	3,151,000

ア 再調達原価 標準的な建物の再調達原価の資料を基に対象建物の個別性も考慮

イ 現況延床面積 登記数量による。

ウ 現価率 経済的全耐用年数51年、経過年数46年、経済的残存耐用年数5年
観察減価率△5%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価
法を併用して建物の現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 5 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 51 \text{年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 5\%) \approx 0.14$$

観察減価率は、建物の劣化、市場性を考慮し△5%と査定

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場修正を行い、かつ、競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

①敷地利用権価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ	敷地利用権価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ=ウ
1	11,014,000	0.4 法定地上権	4,406,000

ア 建付地価格 前記P6 1・①・オの価格

イ 敷地利用権割合 土地建物の個別処分に際しては、法定地上権が成立するものと判断されるので、地域性、建物の状況等を考慮して上記の通り査定

②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 イ	占有 減価率 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(円) 最低額1万円 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	11,014,000	-4,406,000	1.0	0.9	0.7	4,160,000
2	3,151,000	+4,406,000	1.0	0.9	0.7	4,760,000
一括価格(合計)						8,920,000

ア 基礎となる価格 土地：前記P6 1・①・オの価格
建物：前記P6 1・②・エの価格

イ 敷地利用権価格 上記P7 2・①・ウの価格

ウ 占有減価率 減価の必要無し。

エ 市場性修正率 宅地造成工事規制区域内に存すること、コンクリート擁壁の随所にクラックが認められ、同擁壁の西側部分が町道側へ若干傾斜していることから市場性修正率を90%と査定した。

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、情報提供期間が短いこと等)が不可避免的に伴うこと、本評価が競争入札を前提とする売却基準価格の算出を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率として0.7を乗じた。

第6 参考価格資料

1. 地価公示 上牧-4

所 在 : 奈良県北葛城郡上牧町桜ヶ丘3丁目31番6
価 格 : 64,400円/㎡
位 置 : 近鉄田原本線 大輪田駅 南方 約1,800m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 251㎡
供給処理施設 : 水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 南西5.1m町道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%,容積率80%)
地域の概要 : 中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6年度)

物 件 1	:	10,334,592円
物 件 2	:	1,306,717円
計		11,641,309円

第7 添付資料

1. 受命物件の位置図(スーパーマッフル・デジタル16 電子地図、昭文社)
2. 付近見取図(デジタウン電子地図、株式会社ゼンリン)
3. 公図写(A3→A4に縮小)
4. 土地建物位置関係図
5. 建物図面・各階平面図写(A3→A4に縮小)
6. 建物間取図

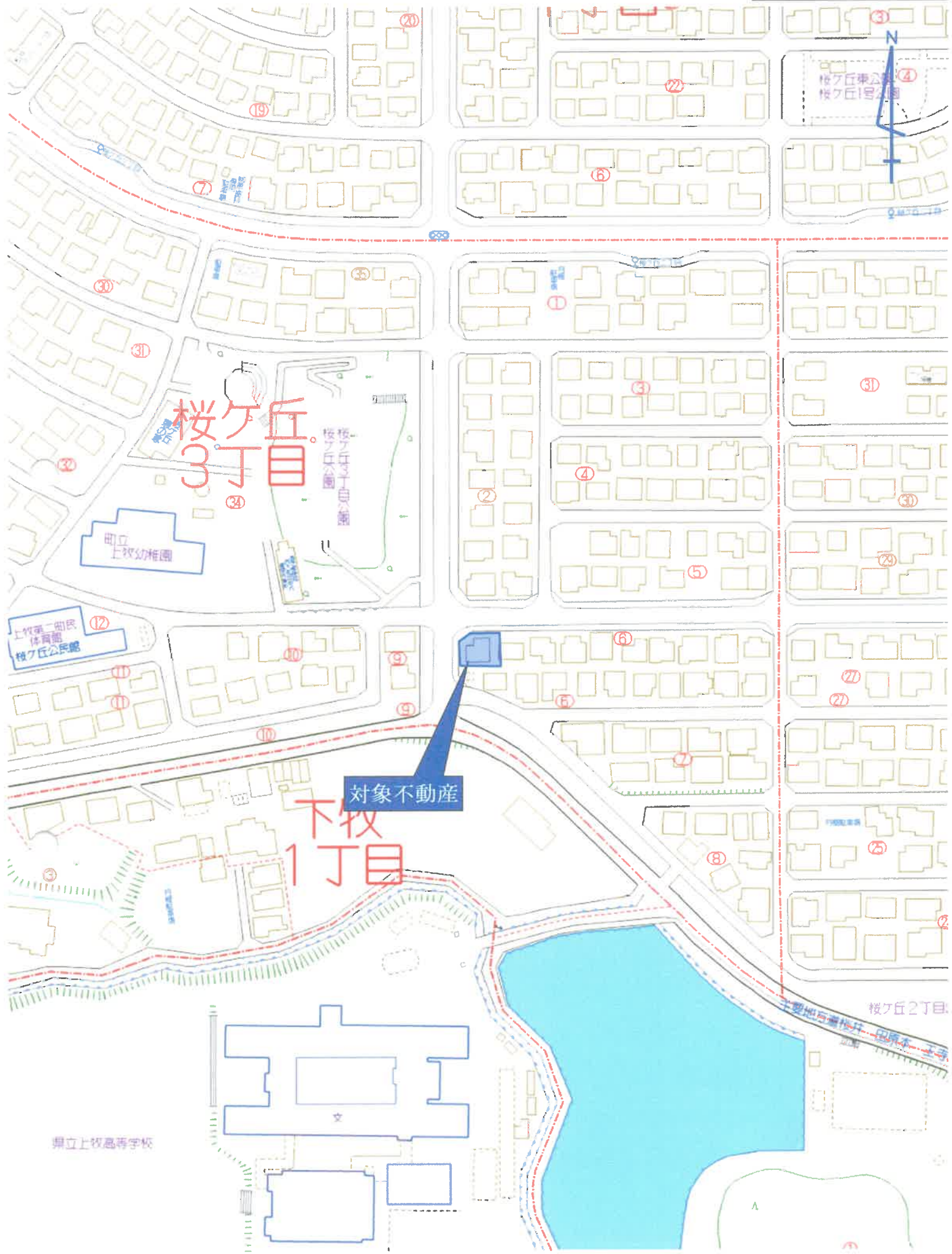
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町桜ヶ丘三丁目 |
| | 地 番 | 6番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町桜ヶ丘三丁目6番地12 |
| | 家屋 番号 | 6番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 54.65平方メートル |







桜ヶ丘
3丁目

対象不動産

下牧
1丁目

桜ヶ丘2丁目

県立上牧高等学校

(座標値種別：測量成果) -25435.915



-25560.915 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
桜ヶ丘3丁目

請求部分	所在	奈良県北葛城郡上牧町桜ヶ丘三丁目				地番	6番12			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号記号	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2月22日			備付年月日(原図)	令和4年3月9日			補事項		

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12日
奈良地方法務局葛城支局
登記官

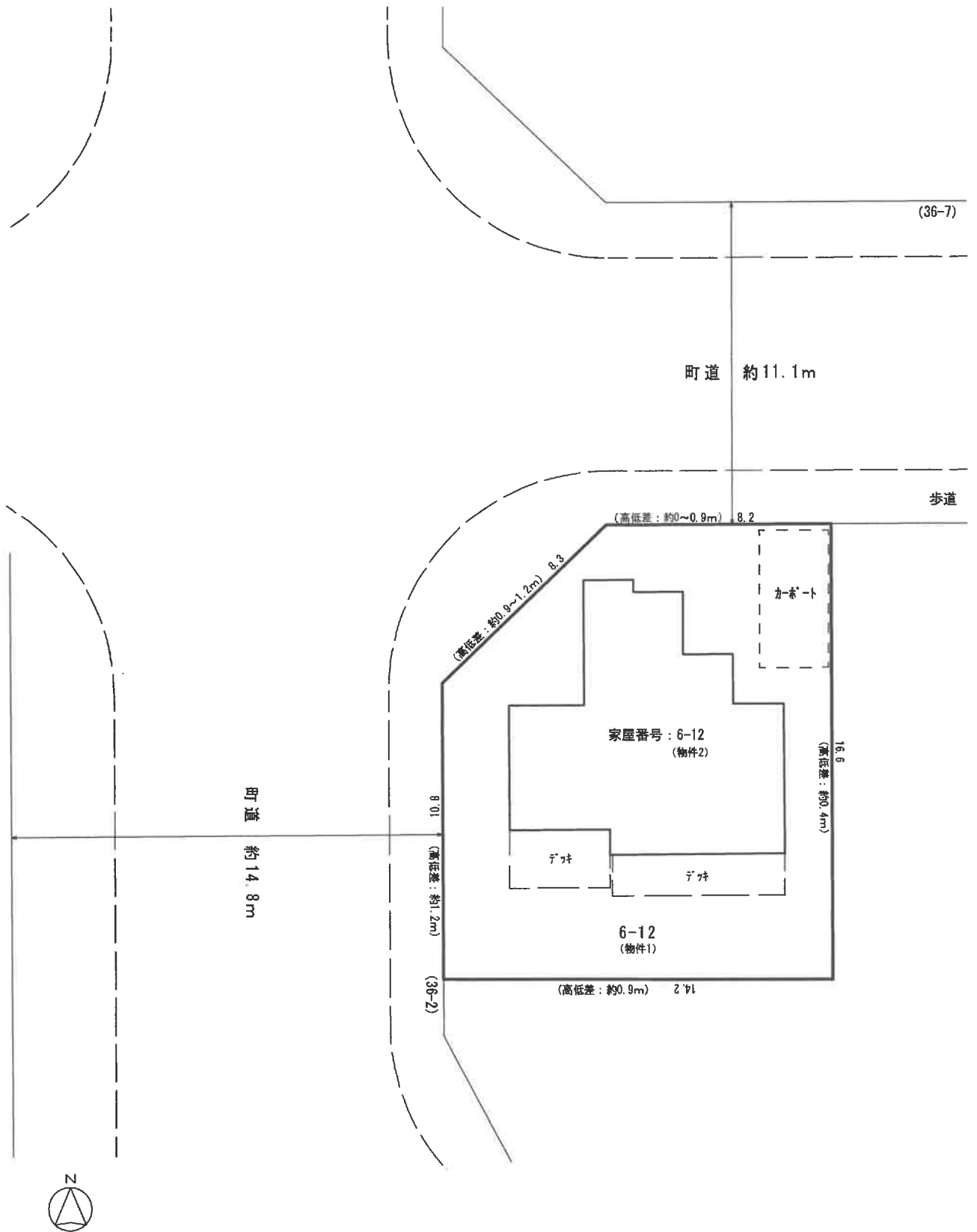
請求番号：2-1
(1/1)



公用

土地建物位置関係図

所在 北葛城郡上牧町桜ヶ丘3丁目6-12



※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。

登記年月日：昭和54年11月16日

公用

建築物図面

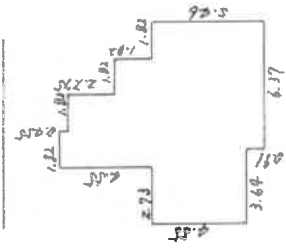
各階平面図

254325

6番12

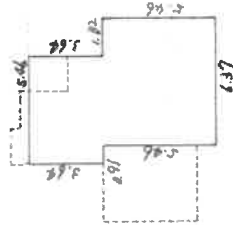
北高城郡上牧町花丘3丁目6番地の12
54.11.16

1 階

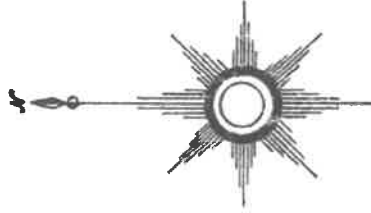
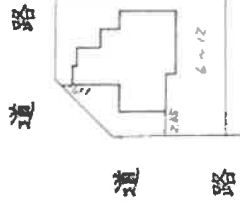


1.82	x	0.455	=	0.8281	
2.64	x	2.275	=	6.0070	
5.44	x	1.82	=	9.9008	
10.01	x	0.55	=	5.5055	
6.37	x	0.91	=	5.7967	
				計	27.9981

2 階



5.46	x	2.64	=	14.4144	
6.37	x	5.44	=	34.6528	
				計	49.0672



作製者

11月15日

縮尺 1/250

申請人

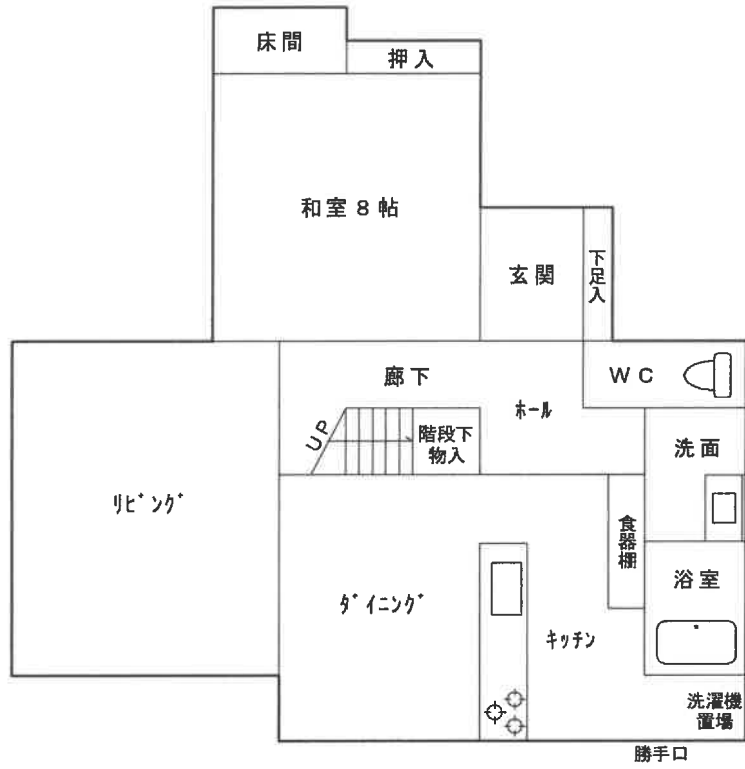
縮尺 1/500

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6年11月12日 奈良地方方法務局葛城支局

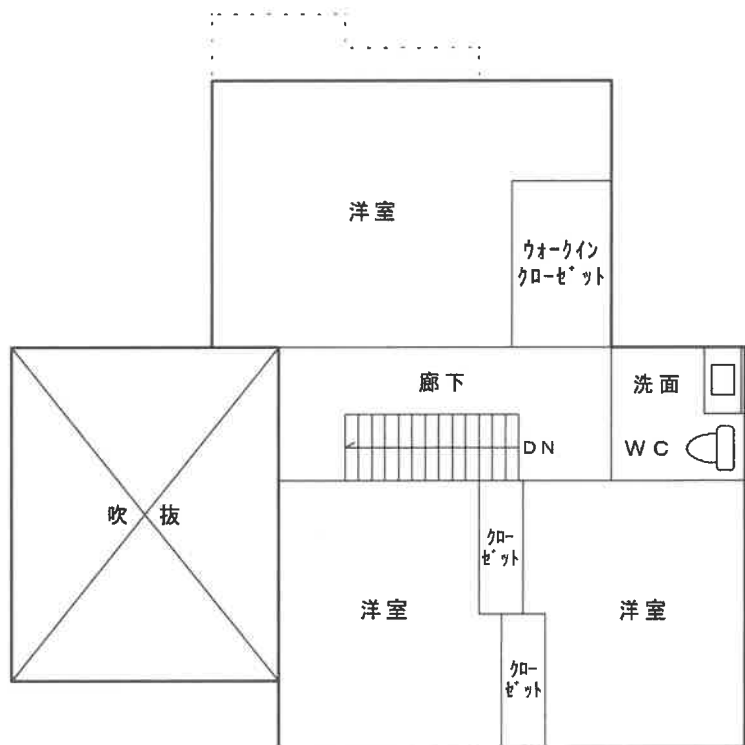
登記官

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。