

# 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	日 時	令和 7年 5月 1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 7年 5月22日 午前 9時50分
	場 所	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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4,010,000 3,208,000	一括	802,000	31,879	8,174
1	1,810,000				
2	2,200,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 奈良県大和高田市昭和町  
 地 番 500番188  
 地 目 宅地  
 地 積 131.00平方メートル

共有者 A 持分12分の4  
 共有者 B 持分12分の1  
 共有者 C 持分12分の1  
 共有者 D 持分12分の1  
 共有者 E 持分12分の1  
 共有者 F 持分12分の4

2 所 在 奈良県大和高田市昭和町500番地188

家屋 番号 500番188

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.78平方メートル  
 2階 48.60平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

構 造 木・鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 約67.38平方メートル  
 2階 約82.60平方メートル

共有者 A 持分12分の4  
 共有者 B 持分12分の1  
 共有者 C 持分12分の1  
 共有者 D 持分12分の1  
 共有者 E 持分12分の1  
 共有者 F 持分12分の4

## 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】  
本件共有者らが占有している。

---

  - 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 奈良県大和高田市昭和町  
地 番 500番188  
地 目 宅地  
地 積 131.00平方メートル

共有者 A 持分12分の4  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1  
共有者 D 持分12分の1  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の4

2 所 在 奈良県大和高田市昭和町500番地188

家屋 番号 500番188

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.78平方メートル  
2階 48.60平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

構 造 木・鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 約67.38平方メートル  
2階 約82.60平方メートル

共有者 A 持分12分の4  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1  
共有者 D 持分12分の1  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の4



令和 6年(ケ)第48号  
令和 6年 9月27日受理  
令和 6年 11月 14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 奈良県大和高田市昭和町  
地 番 500番188  
地 目 宅地  
地 積 131.00平方メートル

共有者 A 持分12分の4  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1  
共有者 D 持分12分の1  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の4

2 所 在 奈良県大和高田市昭和町500番地188

家屋 番号 500番188

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.78平方メートル  
2階 48.60平方メートル

共有者 A 持分12分の4  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1  
共有者 D 持分12分の1  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の4



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良県大和高田市昭和町3番5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"/> 土地共有者ら <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 type="checkbox"/> 登記記録上の記録とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記録と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) ■種類: 居宅・店舗 ■構造: 木・鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 ■床面積: 1階 約67.38㎡ 2階 約82.60㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・店舗(空き家)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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 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	前所有者の氏名
郵便受けの表示	なし
店舗の看板	好きやねん

#### 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、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) 本件土地の南東角付近に電柱が存する（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (4) 本件土地の南東角付近に存する樹木が隣接土地へ越境している（別紙添付写真⑦参照）。

#### 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) 1階南東側（洋室、約9.6㎡）並びに2階北側（店舗、約34.0㎡）に未登記増築部分が存する（別紙間取図及び別紙添付写真①、⑥、⑦、⑧参照）。共有者Aによると、増築された時期はそれぞれ異なるものの、おそらくいずれも15年前から20年前であるとのことである。また、増築にともない種類・構造・床面積が2枚目のとおり変更しているものと認められる。
- (3) 2階店舗部分へは、北西側に設置されている外階段から出入りすることも可能である。
- (4) 本件建物の北東側に設置されている袖看板が歩道へ越境している（別紙添付写真①参照）。

(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

- (5) 本件建物は、全体的に床に軋みが認められる。
- (6) 1階玄関、縁側及び和室の天井並びに内壁にシミが存する（別紙添付写真⑨参照）。また、2階廊下の内壁にもシミが存する。
- (7) 1階WC（トイレ）のドアが建付不良により開閉に支障がある。
- (8) 2階店舗部分の内壁に雨の吹き込みが原因と考えられる損傷箇所が存する。また、天井に雨漏りが原因と考えられる損傷箇所が存する。さらに、カウンター付近の天井及び内壁に損傷箇所が存する（別紙添付写真⑩参照）。
- (9) 2階中央洋室の内壁に存する破損箇所が壁紙により補修されている。
- (10) 外壁に細かなクラックがある箇所が存する。

### 4 接面道路

- (1) 本件土地は、北側が県道に、南側が市道に接面している。その幅員を概測したところ、県道が約8m、市道が約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。

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 A	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1 本件建物は、空き家です。また、以前、前所有者である父が2階店舗でお好み焼き屋をしていました。</li> <li>2 1階洋室部分と2階店舗部分の増築時期はそれぞれ異なると思います。具体的な増築時期は分かりませんが、おそらくいずれも15年前から20年前であると思います。</li> <li>3 南東角付近にある電柱について、電力会社から使用料をいただいているかどうかは分かりません。</li> </ul>
■ 共有者 F	■ 本件建物は、空き家です。
■ 共有者 A、B、C、D、E 代理人弁護士	■ 本件建物は、空き家です。誰にも貸していません。

(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10月10日 14:50-15:00	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
6年10月10日 15:05-15:15	大和高田市役所	土地・建物関係資料調査
6年10月11日 16:50-17:00	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
6年10月18日 14:35-14:40	執行官室	共有者A、B、C、D、E代理人弁護士から電話聴取
6年10月21日	執行官室	共有者Fに照会文書送付
6年11月1日 10:00-10:45	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

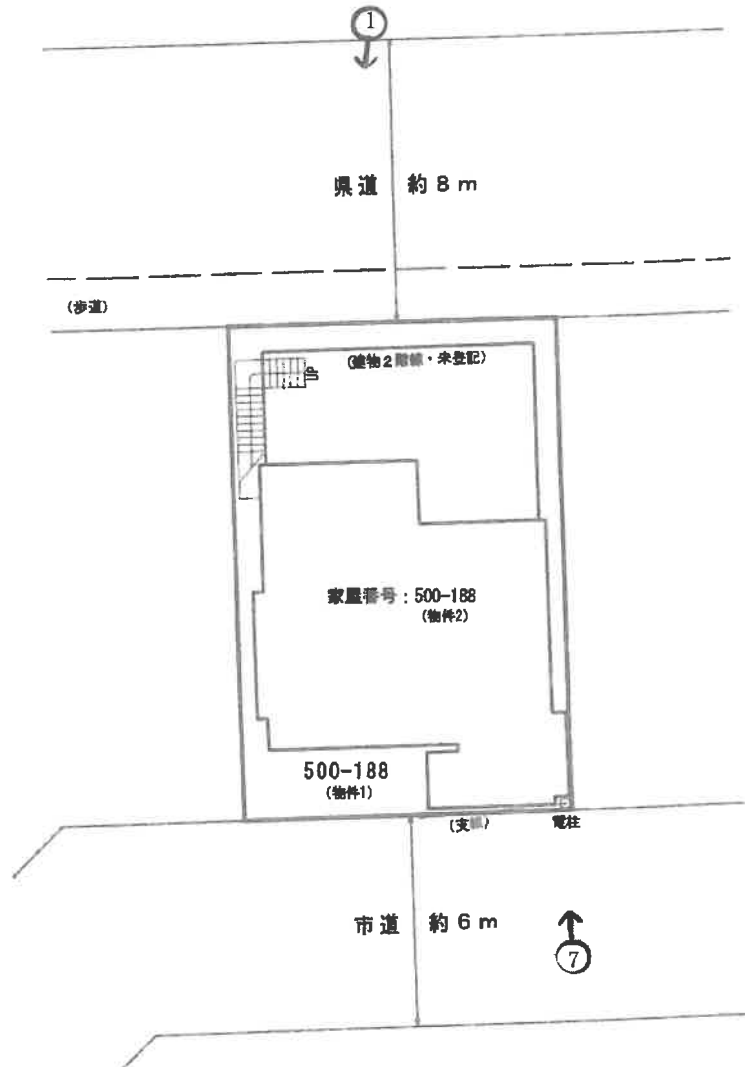
(特記事項)

- 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 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。
- 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。
- 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

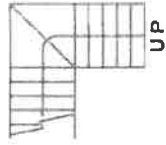
所在 大和高田市昭和町500-188



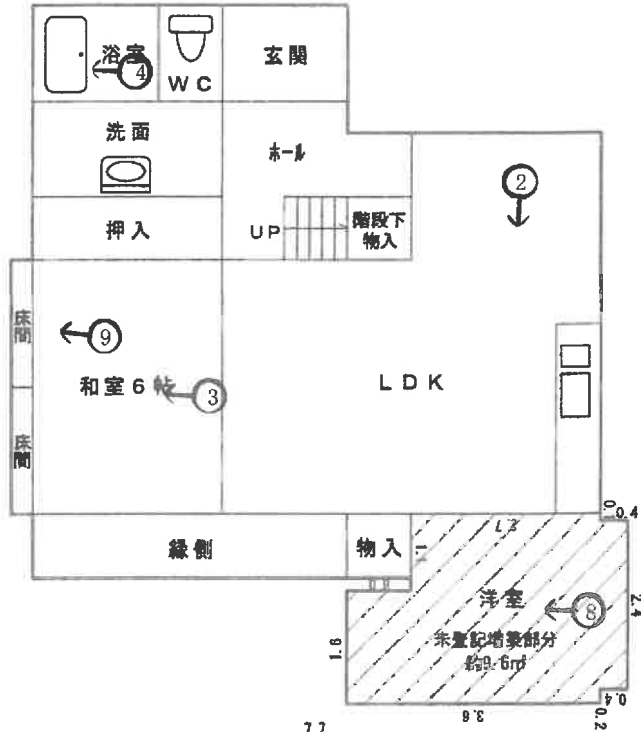
(♂写真撮影場所・方向)

※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。

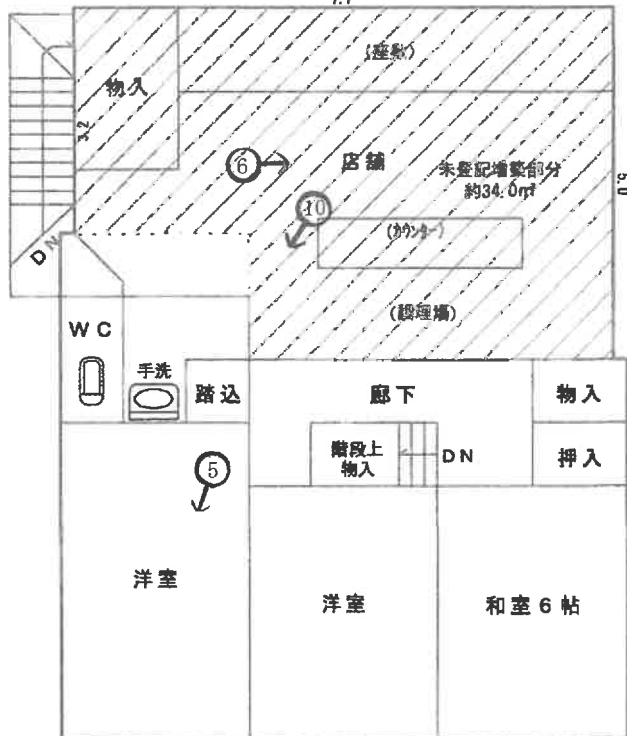
# 間 取 図



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  
(歩道へ越境している袖看板) (2階店舗未登記増築部分)



②





③



④



⑤



⑥  
(2階店舗 未登記増築部分)



( 11 枚目)

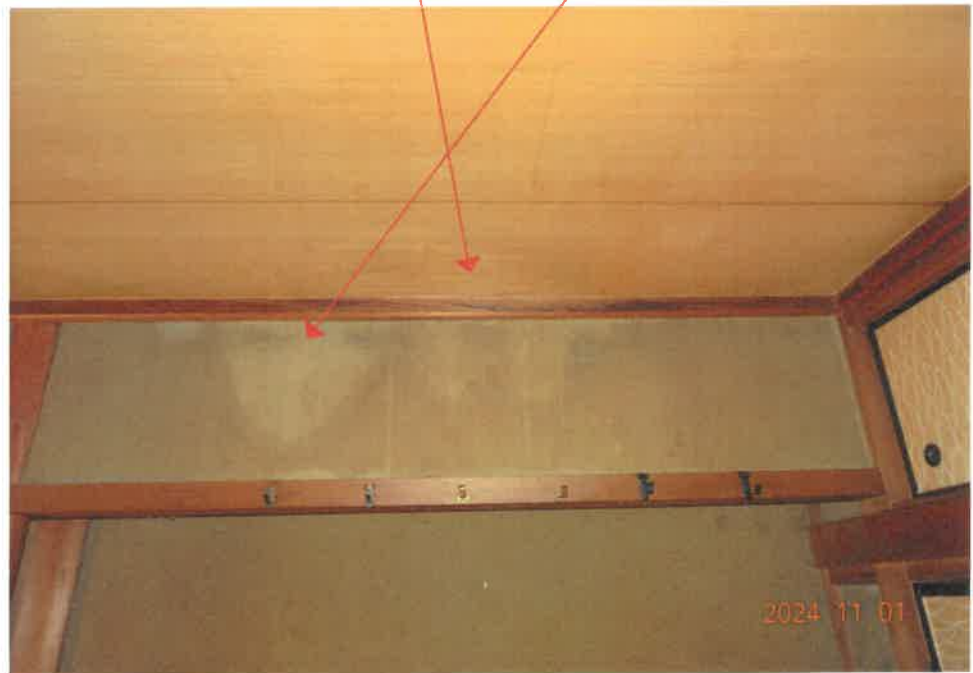
⑦ (1階南東側未登記増築部分)  
(隣接土地へ越境している樹木)



⑧ (1階南東側 未登記増築部分)



⑨  
(1階和室 天井・内壁のシミ)



⑩  
(2階店舗部分のカウンター 天井・内壁損傷箇所)





令和6年(ケ)第48号  
令和6年11月1日現地調査  
令和6年11月10日評価  
評価書NO.競231101

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4,010,000円	
内訳価格	
物件1	¥1,810,000
物件2	¥2,200,000

- 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續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 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><b>【物件1】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・南東角付近に電柱が設置されていた。</li> <li>・敷地内に生育している樹木が東側隣接地に越境していた。</li> </ul> <p><b>【物件2】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記上の種類は居宅であるが現況は居宅・店舗である。</li> <li>・登記上の構造は木造瓦葺2階建であるが現況は木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建である。</li> <li>・1階及び2階に未登記増築箇所が存在することから現況の床面積は1階約67.38㎡、2階約82.60㎡である。</li> <li>・1階トイレのドアの建付け不良により開閉が困難な状態である。</li> <li>・1階玄関、縁側及び和室の天井並びに内壁にシミを確認した。</li> <li>・床の全般に軋みを感じられた。</li> <li>・2階店舗部分の天井に雨漏りによるものと推定される損傷を確認した。</li> <li>・2階店舗部分の東側の内壁に雨の吹込みによるものと思われる損傷を確認した。</li> <li>・2階店舗部分のカウンター付近の天井及び内壁に損傷を確認した。</li> <li>・2階中央の洋室の壁に穴が開いている箇所が存在し、壁紙で簡易な補修が施されていた。</li> <li>・2階廊下の内壁にシミが存在した。</li> <li>・北東側に設置されている看板が歩道へ越境している。</li> <li>・外壁にクラックが発生している箇所が存在した。</li> <li>・建蔽率の超過が認められる。</li> </ul>			

#### 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和歌山線・桜井線「高田」駅の南東方約800m(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	小規模店舗、一般住宅が建ち並ぶ住商混在地域
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法第22条指定区域
	その他規制	20m高度地区・景観法(一般区域)・立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件 (規模・形状等)	規模	131.00㎡ (登記数量)
	形状	ほぼ長方形
	街路との接道方位	北側 南側
	街路との高低差	北側:概ね等高 南側:概ね等高
	その他	
接面道路	北側:幅員約8m、県道「大和高田・桜井線」、歩道有り、舗装有り、建築基準法第42条1項1号 南側:幅員約6m、市道「高264号線」、歩道なし、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	店舗兼住宅の敷地として利用されている。
	隣地の状況	店舗、市道、県道等
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	物件1及び物件1の元の地番である500番24の閉鎖謄本では過去に土壌汚染懸念施設が存在した形跡は見受けられない。古い住宅地図(1970年)には「高田木材協同組合木材センター」の記載がある。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ないが、周辺地域(半径50m以内)に水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設が存在する。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	市役所担当課によると本件に設置されている上水道のメーターの口径が13mmであるため建替え時等には20mmに変更する必要があるとあり相応の費用が発生するとのことである。	



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59年11月24日新築	
	経済的耐用年数		約 25 年	
	経過年数		約 40 年	
	経済的残存耐用年数		0 年	
仕 様	構 造	木・鉄骨造2階建		
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺		
	外 壁	主にモルタル等		
	内 壁	主にクロス、土壁等		
	天 井	主にクロス、化粧合板、ボード等		
	床	主に畳、フローリング等		
	設 備	風呂、トイレ、洗面所、台所等		
	そ の 他	特になし		
床面積(登記・概測)	延	約149.98㎡		
現況用途等	階 層	1階:居宅	2階:居宅・店舗	
	間 取 り	5LDK+店舗		
品 等	劣る			
保守管理の状態	劣る			
建物の利用状況	居宅・店舗として利用されている(空家)。			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・建物の内外に経年相応の傷み、劣化等が認められる。</li> <li>・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。</li> <li>・設備等の作動状況については不詳。</li> </ul>			

## 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	68,000	1.06	131.00	0.80	7,554,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価公示地点 大和高田-7

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/㎡)  
 $66,700 \times 99.6/100 \times 100/104 \times 100/94 \div 68,000$

◇ 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 +4 104

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/96 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 = 100/94$

イ 個別格差: 画地条件 1.06 二方路 +2 方位 +4

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、0.80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	180,000	149.98	0.03	810,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数25年・経過年数40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0.5) ÷ 0.03

## 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) ア×イ=ウ
		イ		
1	7,554,000	0.5	法定地上権	3,777,000

イ 敷地利用権割合： 本件の場合、土地建物の個別処分に際しては法定地上権が成立すると判断されるので、地域性及び建物状況等を考慮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	評価額(万円単位) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (円)
1	7,554,000	-3,777,000	1.00	0.80	0.60	1,810,000
2	810,000	+3,777,000	1.00	0.80	0.60	2,200,000
一括価格(合計)						4,010,000

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： 未登記増築部分が存在すること、看板及び樹木が隣接地に越境していること、建蔽率を超過していること等を考慮して、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0.60とした。

## 第6 参考価格資料

1. 地価公示地点：大和高田-7  
所 在：大和高田市旭北町524番5  
価 格：66,700 円／m<sup>2</sup>  
位 置：JR和歌山線・桜井線「高田」駅の約1.0km(道路距離)に位置する。  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：134m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道・ガス・下水  
接 面 街 路：南 4.3m 道路  
用途指定等：第1種住居地域(60:200)  
地 域 の 概 要：一般住宅、事務所、倉庫等が混在する住宅地域
  
2. 固定資産税評価額(令和6年度)  
物件1：5,957,469 円  
物件2：1,284,241 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. 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(略図)

以 上

## 物 件 目 録

1 所 在 奈良県大和高田市昭和町

地 番 500番188

地 目 宅地

地 積 131.00平方メートル

共有者 A 持分12分の4

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分12分の1

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の4

2 所 在 奈良県大和高田市昭和町500番地188

家屋 番号 500番188

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.78平方メートル

2階 48.60平方メートル

共有者 A 持分12分の4

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分12分の1

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の4



位置図

対象物件(概略位置)

地価公示標準地

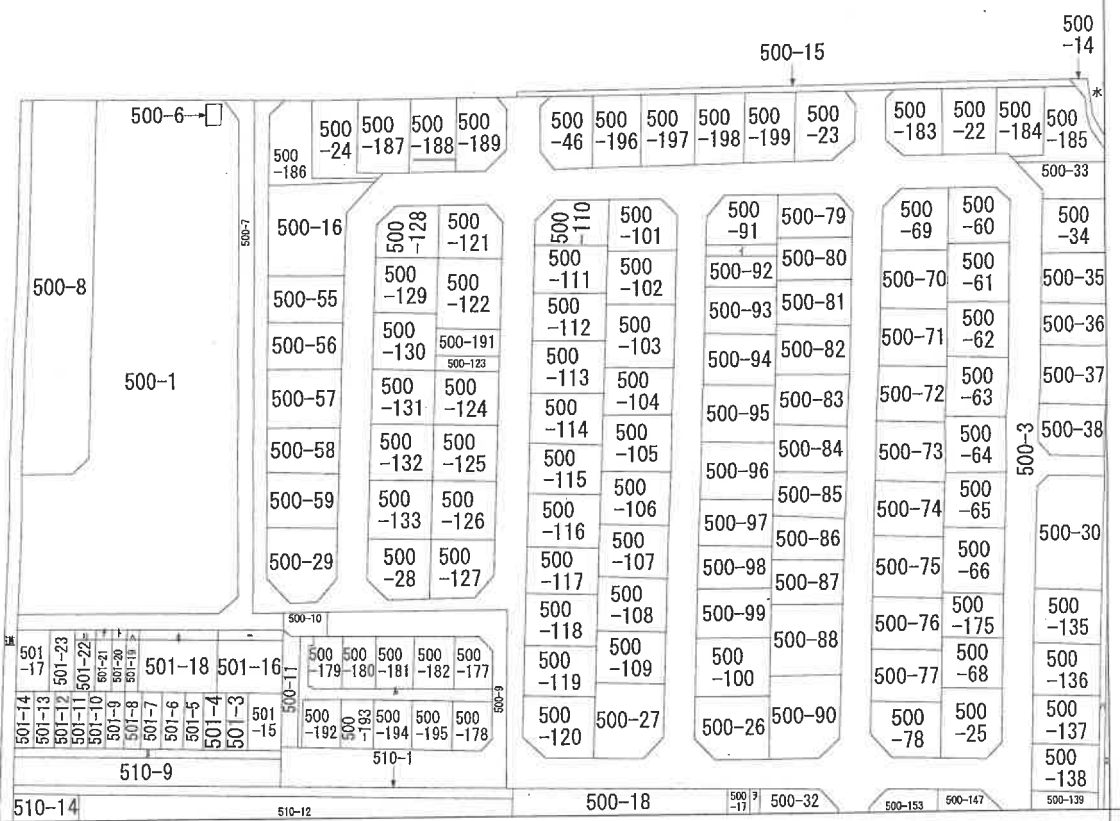
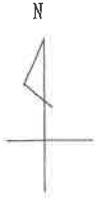


付 近 図



対象物件(概略位置)

ハイライフ



地番区域見出  
 昭和町

請求部	所在	奈良県大和高田市昭和町			地番	500番188		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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				

A3 ⇒ A4



登記年月日：昭和58年1月24日

006930

~24

地積測量図

地番 500-186~500-189

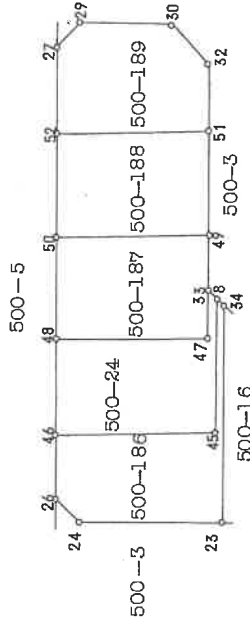
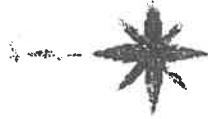
土地の所在 大和高田市昭和町

\*\*\* 計算結果 \*\*\*

NO	X	Y	面積
23	283.634	52.161	13.420
24	297.053	52.385	2.905
26	299.099	54.448	5.913
46	299.101	60.361	14.777
45	284.324	60.406	12.263
8	284.361	72.669	0.970
34	283.687	71.971	19.810
23	283.634	52.161	
合計		262.003830	
1/2		131.001915M <sup>2</sup>	

NO	X	Y	面積
47	285.007	69.231	14.097
48	299.104	69.137	9.313
50	299.107	78.450	14.038
49	285.069	78.543	5.177
33	285.034	73.366	4.135
47	285.007	69.231	
合計		262.018211	
1/2		131.009105M <sup>2</sup>	

NO	X	Y	面積
49	285.069	78.543	14.038
50	299.107	78.450	9.352
52	299.110	87.802	13.979
51	285.131	87.894	9.351
49	285.069	78.543	
合計		262.006988	
1/2		131.003494M <sup>2</sup>	



昭和五十八年一月二十四日

(縮尺)

作製者

57年12月20日作製

申請人

縮尺 1/50

A3 ⇒ A4

登記年月日：昭和58年1月24日

006931

~14

地積測量図

地番 500-186~500-189

土地の所在 大和高田市昭和町

昭和五十八年 壹月 貳四日

(変換別)

NO	X	Y	△Z(坪)
51	285.131	87.894	13.979
52	299.110	87.802	8.118
27	299.112	95.920	3.059
29	296.882	98.015	8.299
30	288.589	97.694	4.933
32	285.172	94.135	6.241
51	285.131	87.894	
面積			262.010841
1/2			131.005420M <sup>2</sup>

手帳 500-24

コウホ 656.497338  
 ソウイ 524.019934  
 キズキ 132.477404M<sup>2</sup>

(日調番号)

作製者

年12月20日(作製)

申請人

縮尺 1/500

A3 ⇒ A4

登記年月日：昭和60年1月16日

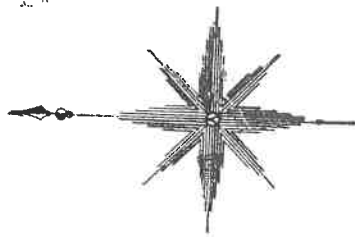
公用

# 212209 各階平面図

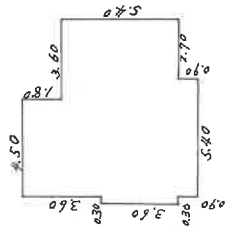
家屋番号 500-188

# 建物図面 60.1.16

建物の所在 大和葛田市昭南町500番地の188



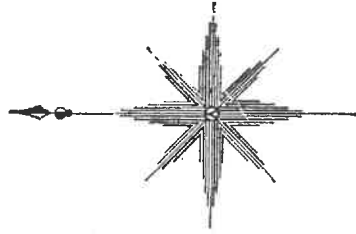
1 階



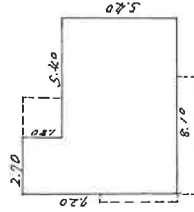
求積表

イ	1.80	X	4.50	=	8.1000
ロ	1.80	X	8.10	=	14.5800
ハ	3.60	X	8.40	=	30.2400
ニ	0.90	X	5.40	=	4.8600
<b>床面積</b> 57.7800					
<b>合計</b> 57.78 ㎡					

床面積 57.7800  
合計 57.78 ㎡



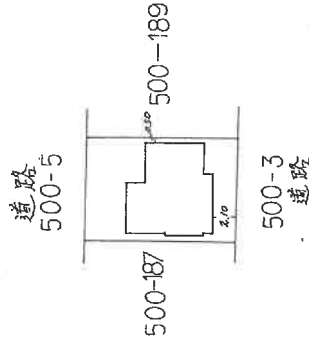
2 階



求積表

イ	1.80	X	2.70	=	4.8600
ロ	5.40	X	8.10	=	43.7400
<b>床面積</b> 48.6000					
<b>合計</b> 48.60 ㎡					

床面積 48.6000  
合計 48.60 ㎡



500-187

道路  
500-5

500-189

500-3  
道路

60.1.16

作製者

月 24 日(作製)

縮尺 1/250

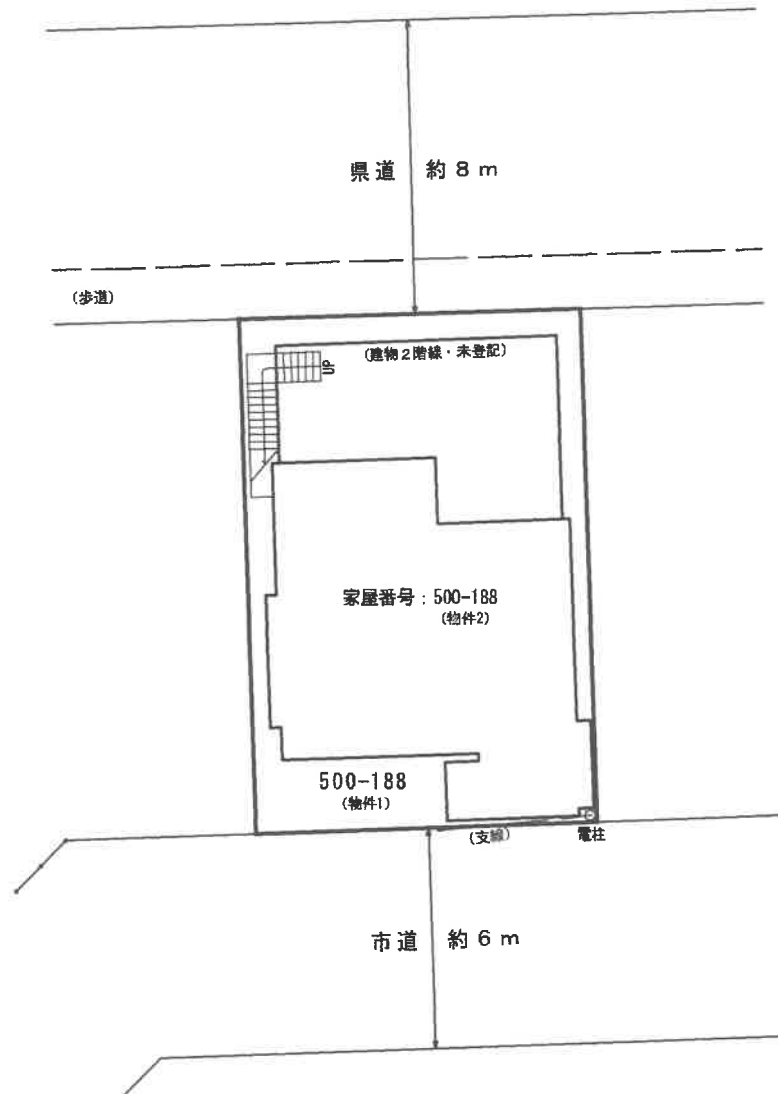
申請人

縮尺 1/500

A3 ⇒ A4

# 土地建物位置関係図

所在 大和高田市昭和町500-188



※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。

