

■暴力団員等

■役員に暴力団員等がいる法人

■暴力団員等から

資金の提供を受けた個人・法人

は、買受人になれません。

(民事執行法71条5号)

入札の際、入札書ごとに
下記の各書面の提出が必要です。

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場合、入札は無効です(追完不可)。

※ 記載に不備があった場合、入札が無効と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場合、入札は無効です(追完不可)。

※ 住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、個人番号(マイナンバー)や住民票コード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別に必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月31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 8月21日から 令和 7年 8月28日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 4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	日 時 場 所 令和 7年 9月25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 7月31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	14,000,000 11,200,000	一括	2,800,000	123,228	0
1	3,590,000				
2	10,410,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町松里園二丁目 | |
| | 地 番 | 4 3 7 7 番 3 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 0 4 . 1 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北葛城郡上牧町松里園二丁目 4 3 7 7 番地 3 7 | |
| | 家屋 番号 | 4 3 7 7 番 3 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 0 . 4 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 5 . 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 16 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 | 奈良県北葛城郡上牧町松里園二丁目 |
| | 地 番 | 4 3 7 7 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 4. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛城郡上牧町松里園二丁目 4 3 7 7 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 3 7 7 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0. 4 5 平方メートル
2 階 4 5. 5 4 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 11号
令和 7年 4月 1日受理
令和 7年 5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 上田 浩正

(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松里園二丁目 |
| | 地 番 | 4 3 7 7 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 4 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛城郡上牧町松里園二丁目 4 3 7 7 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 3 7 7 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	北葛城郡上牧町松里園二丁目7番2号		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者（破産管財人） ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

表示は見当たらない。

(2) 郵便受けの表示

表示は見当たらない。

2 目的土地の状況

(1) 目的土地は目的建物の敷地となっている他、南西部分は駐車スペースとなっている。また、西側接面道路との境界付近には側溝が設置されている。

(2) 目的土地を概測したところ、その形状はおおむね地積測量図のとおりであると思料されるが、目的土地の東部は東側に隣接する池に至るまで、草木の繁茂する東向き傾斜地となっており、池との境界位置辺りは視認できなかった。

なお、調査着手時には地積測量図上の地積と登記記録上の地積が相違していたが、その原因は登記記録の記載錯誤によるものであり、令和7年4月30日に登記記録が更正され、登記地積は304.14平方メートルとなっている。

(3) 高田土木事務所担当課職員から聴取したところによれば、目的土地の西側接面道路は建築基準法上の道路であり、その現況幅員の概測結果は別紙土地建物位置関係図に記載のとおりである。

3 目的建物の状況

(1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。

(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、残置されたものと推察される家財道具類が見受けられるものの、建物内における生活実態は認められない。

(3) 北側外壁にカビによるものと推察される汚損が見受けられる。

(4) 床フローリングの随所に、施工不良の塗装が施されている。

(5) 各階に施工不良の腰壁板等が張られている箇所が見受けられる。

(6) キッチンシンクの排水口トラップが取り外されており、見当たらない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人	1 目的建物は、私が管財業務の一環として管理し、空き家として占有しています。 2 物件内の残置物については、そのまま残置することになると思われます。 3 フローリングの塗装や腰壁板等の施工不良について破産者から聴取したところ、自分でリフォームしようと試みて、DIYに失敗し、そのままになったものであるとのこと。
■奈良地方法務局 葛城支局担当職員	目的土地の登記記録上の地積が304.34平方メートルとなっていたことについて、執行官から指摘を受け、調査したところ、登記簿をコンピュータシステムに移行した際に、地積の数値を誤って移記したものと判明しましたので、「記載錯誤」を原因として登記地積を職権により304.14平方メートルに更正しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者破産管財人が居宅（空き家）として使用，占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月2日 8:30-8:50	上牧町役場	課税資料等調査
7年4月2日 9:25-9:35	高田土木事務所	道路等調査
7年4月2日 9:45-10:00	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
7年4月11日 14:25-14:30	当庁	所有者破産管財人と通話
7年4月11日 17:00-17:10	物件所在地	物件及び占有確認
7年4月18日 13:20-14:15	物件所在地	立入調査, 評価人帯同
7年4月25日 17:15-17:20	当庁	所有者破産管財人と通話
7年4月30日 13:40-13:45	当庁	奈良地方法務局葛城支局担当職員に電話照会
7年4月30日 14:00-14:10	奈良地方法務局 葛城支局	目的土地登記事項調査

(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 7年 4月18日
目的物件は不在で施錠されていたので、所有者破産管財人から提供された鍵により解錠の上、建物内に立ち入った。

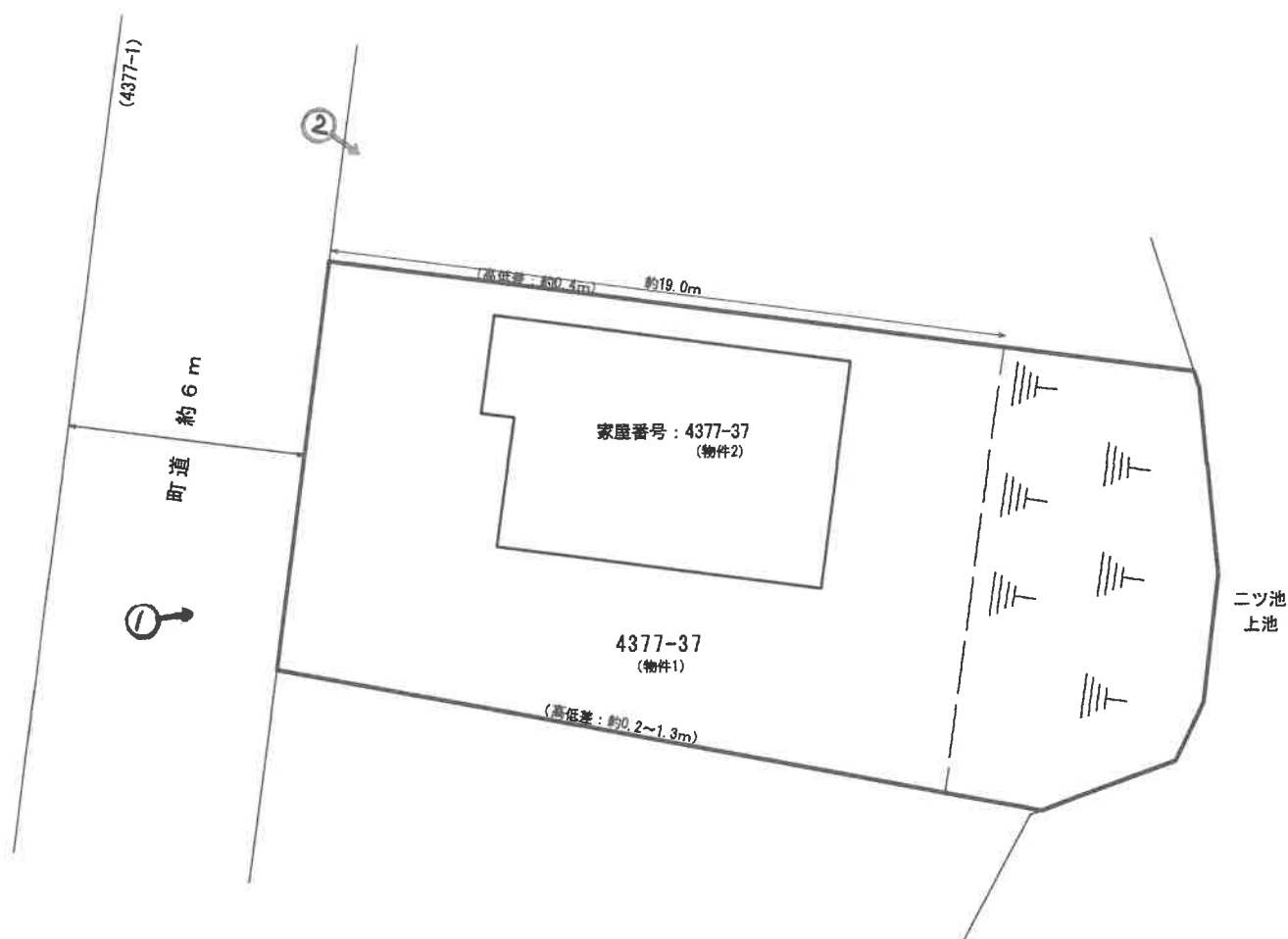
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 北葛城郡上牧町松里園 2 丁目 4377-37



←○写真撮影場所・方向

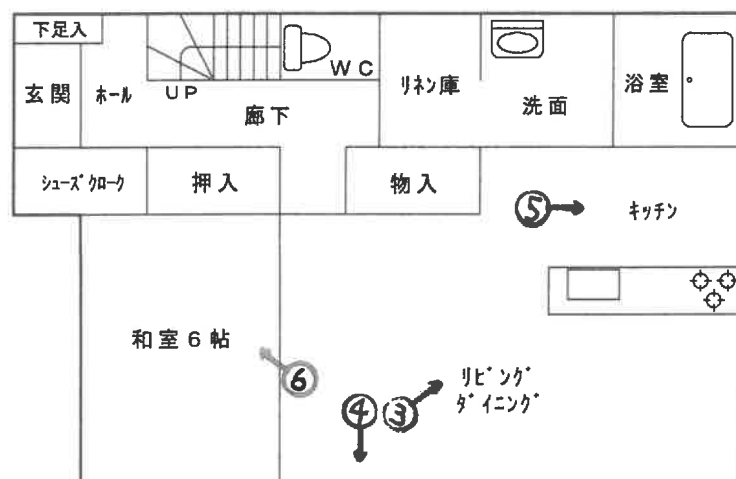


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

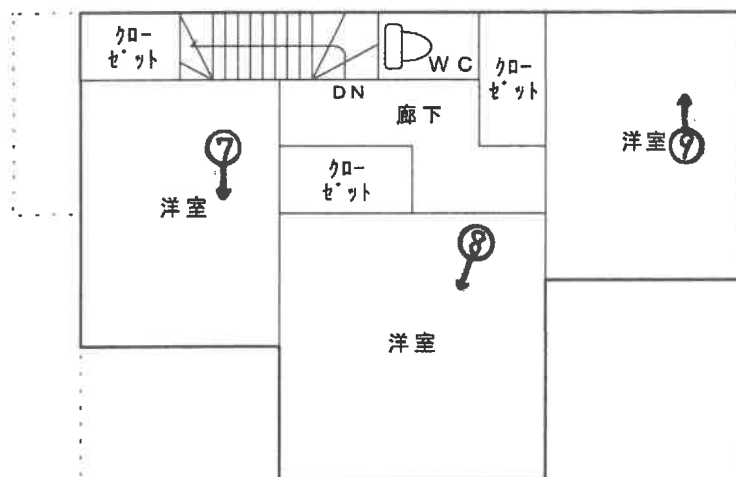
(7 枚目)

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。

目的建物



①

外壁汚損



②

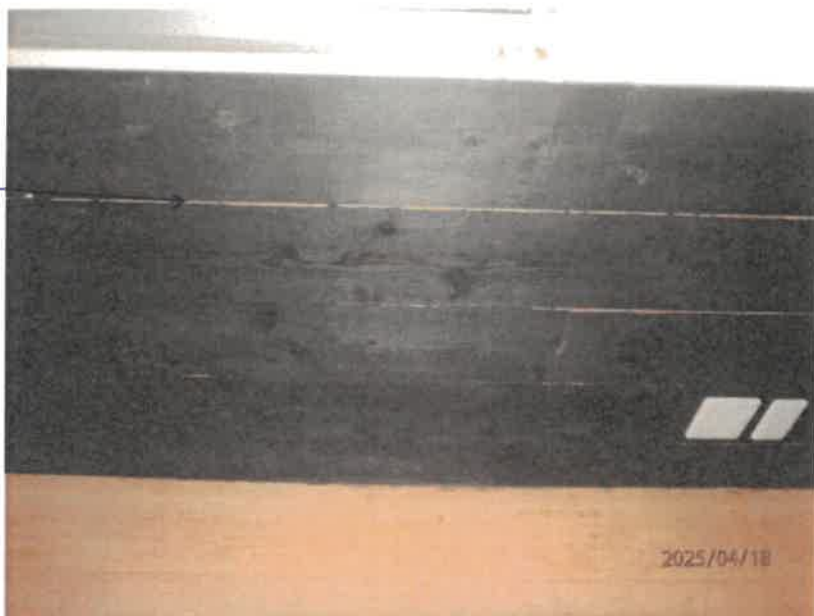


③

(9 枚目)

④

腰壁板施工不良



⑤

施工不良の
フローリング塗装

⑥



(10枚目)

⑦

施工不良の
フローリング塗装



⑧



⑨

腰壁板等
施工不良



(11 枚目)

令和7年(ケ)第11号

令和7年4月18日 現地調査

令和7年5月1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14,000,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	3,590,000円
物 件 2	10,410,000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き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 郵便受の表示 なし			
目的土地は目的建物の敷地となっている他、南西部分は駐車スペースとなっている。また、西側接面道路との境界付近には側溝が設置されている。			
目的土地を概測したところ、その形状は概ね地積測量図のとおりであると思料されるが、目的土地の東部は東側に隣接する池に至るまで、草木の繁茂する東向き傾斜地となっており、フェンスから池までの傾斜地は土地利用が困難な状況となっており、その部分は敷地の約25%である。なお、池との境界位置辺りは視認できなかった。			
令和7年4月30日に登記地積が304.14㎡に更正されている。			
北側外壁にカビによるものと推察される汚損が見受けられる。			
床フローリングの随所に、DIYによる施工不良の塗装が施されている。			
各階に施工不良の腰壁板等が張られている箇所が見受けられる。			
キッチンシンクの排水口トラップが取り外されており、見当たらない。			
建築計画概要書(高田土木事務所にて確認) 確認済証交付年月日:平成30年2月19日、確認済証番号:第トラスト17-3083号 検査済証交付年月日:平成30年6月5日、検査済証番号:第トラスト17-3083号			
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	J R 和歌山線「香芝」駅の北東約1,400m(道路距離) (別添位置図参照)	
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 東側に池があり、景観が優れた環境である。 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種住居地域 60% 200% 無指定(法22条区域) 15m高度地区、日影規制(4m平面4-2.5時間) 宅地造成工事規制区域
画地条件	地 積 間 口 ・ 奥 行 画 地 形 状 道 路 接 面 高 低 差	304.14㎡(登記数量) 間口約14.4m、東西の奥行約24.3m 略整形地 西側の道路に接面(中間画地) 道路側は概ね等高
接面道路	幅 員 ・ 種 別 建 築 基 準 法	西側:幅員約6m舗装町道(松里園14号線) 西側: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 無し(集中プロパンガス、エネアーク関西を利用) 有り
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると「宅地、畑」等として土地は利用されていた模様である。また、奈良県立図書情報館の1986年の住宅地図では空き地の記載である。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	西側の道路の車道幅員は約6mであり、道路台帳図面の幅員と一致する。この車道の幅員と開渠の道路側溝が対象側約0.3m、対面側約0.3mに有り、この対象側の道路側溝は対象敷地部分となっており、道路側溝負担がなされている。	

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	平成30年8月10日
	経 済 的 全 耐 用 年 数	約20年
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	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)	105.99㎡
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（破産管財人）が本建物を居宅（空き家）として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・ 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。 ・ 目的建物に残置されたものと推察される家財道具類が見受けられるものの、建物内における生活実態は認められない。 ・ 建物には、内外部とも経過年数相応の劣化が認められた。 ・ 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。 「アスベスト」 ・ 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。 「耐震性」 ・ 昭和56年6月以降に建築確認を受けており、新耐震基準以降の建物である。 ・ 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、これに必要に応じ、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	38,000	0.74	304.14	1.00	8,552,000

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-2

時点修正

標準化補正

地域格差

$$39,500 \text{ 円/㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 103 \div 38,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 1.01 (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
100/100	100 / 98	100 / 105	100 / 100	100 / 103

イ 個別格差 0.74 (方位1.01、法面0.75、道路側溝0.98)

ウ 地積 304.14 ㎡ 登記数量による。

エ 建付減価補正率 1.00 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	105.99	0.60	11,447,000

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20年、経過年数7年、経済的残存耐用年数13年
観察減価率△10%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 13 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数} 20 \text{ 年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 10\%) \div 0.6$$

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△10%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、市場性修正を行い、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	8,552,000	0.4 法定地上権	3,421,000

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	8,552,000	-3,421,000	1.0	1.0	0.7	3,590,000
2	11,447,000	+3,421,000	1.0	1.0	0.7	10,410,000
一括価格(合計)						14,000,000

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 特に修正は不要と判断した。

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、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-2

所 在 : 奈良県北葛城郡上牧町松里園1丁目90番26
価 格 : 39,500円/㎡
位 置 : JR和歌山線 香芝駅 北東方 約1,700m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 163㎡
供給処理施設 : 水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 西6.5m町道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%,容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 :	8,283,954円
物 件 2 :	6,948,069円
計	15,232,023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. 土地所在図写 (A3→A4に縮小)
5. 地積測量図写 (A3→A4に縮小)
6. 土地建物位置関係図
7. 建物図面・各階平面図写 (A3→A4に縮小)
8. 建物間取図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良県北葛城郡上牧町松里園二丁目 |
| | 地 番 | 4 3 7 7 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 4 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛城郡上牧町松里園二丁目 4 3 7 7 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 3 7 7 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |









地番区域見出

- A 松里園3丁
B 松里園2丁
C 松里園2丁
D 松里園2丁
つづく

請求 部分	所 在					奈良県北葛城郡上牧町松里園二丁目					地 番					4577番37				
出力 縮尺	縮尺不明		精 度 区 分		標準系 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						

令和7年4月10日
奈良地方法務局葛城支局
登記官

ヲ	4377-83	E	松里郷2丁
ウ	4377-74		目
カ	4377-67	F	松里郷2丁
コ	63-8		目
ク	63-13	G	松里郷1丁
ケ	63-14		目
セ	4385-18		
ソ	4421-2		
タ	4421-17		
チ	4421-18		
ツ	4421-11		
テ	4421-26		
ト	4421-30		
ナ	4424-14		
ニ	4424-17		
ノ	4424-18		
ハ	4742-2		
ヒ	4765-3		
フ	4393-6		
ベ	4414-7		
カ	4377-62		
コ	4741-1		
エ	4741-2		
テ	4393-39		
ア	4393-44		
サ	4395-21		

公用

登記年月日：昭和45年3月25日

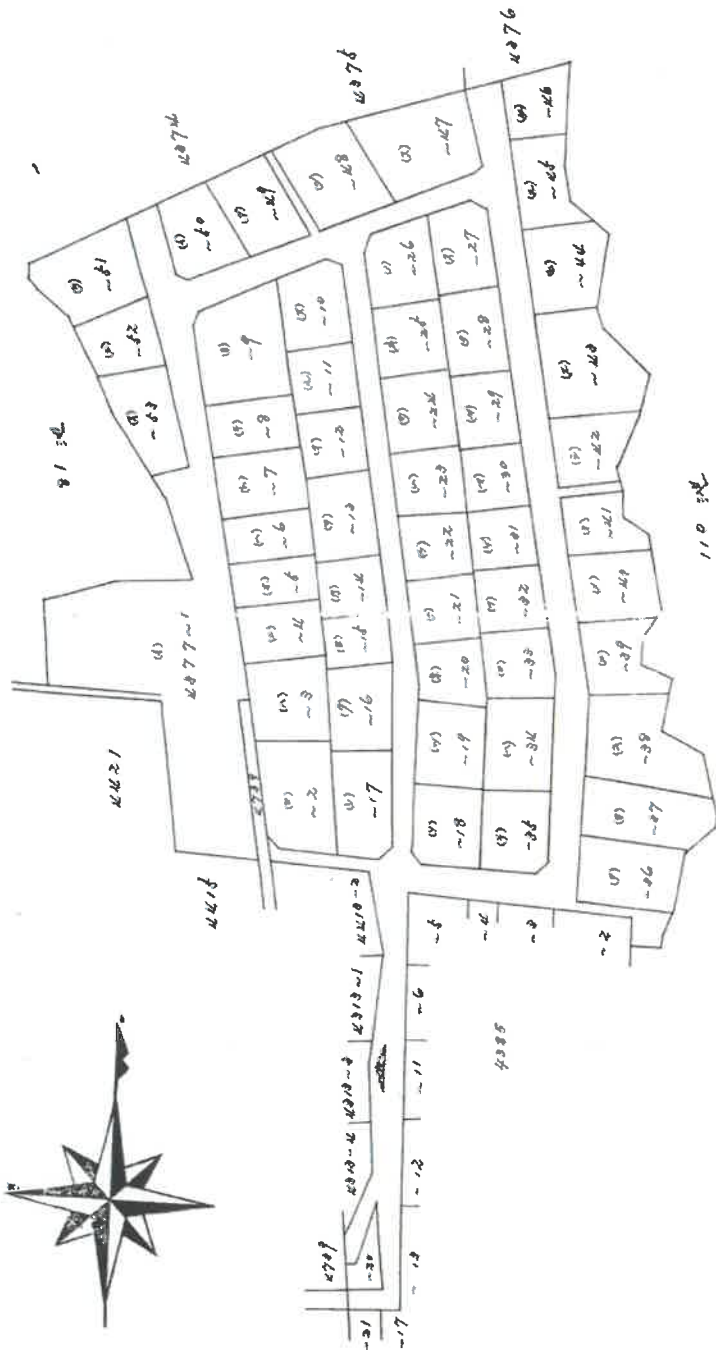
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月10日 奈良地方整備局葛城支局

048113 三ヶ分 除く

地番	4377~1 万全-63
土地の所在	北葛城郡工役所大字土岐 4377-4 外松里二丁目



土地所在図



45.3.25

昭和45年3月9日

作製者

作製年月日

申請人

(印)

(実印)

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和45年3月25日

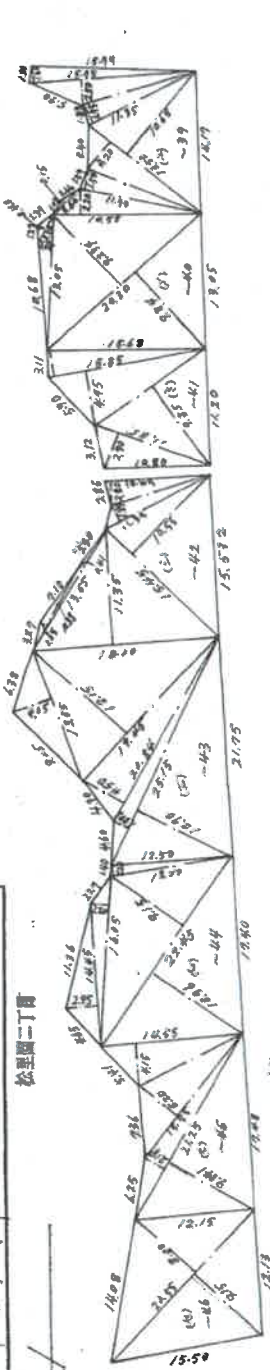
公用

048116

地番	4377~360246、-1、-2、-35
土地の所在	北葛城郡上牧村大字土伏

松聖園二丁目

地積測量図



(1)~36	21.55 x 7.60 = 163.7800 21.55 x 12.30 = 265.0650 21.75 x 4.00 = 87.0000 0.36 x 0.10 = 0.0360 8.25 x 1.20 = 9.9000 517.6200 x 1/2 = 258.8100 m ²	(17)~39	13.29 x 8.62 = 114.5398 13.34 x 9.35 = 124.7090 13.61 x 2.30 = 31.2830 8.65 x 0.39 = 3.3735 17.35 x 0.78 = 13.5330 17.35 x 12.95 = 224.6825 9.15 x 0.30 = 2.7450 650.7328 x 1/2 = 325.3664 m ²
(37)~43	20.30 x 9.84 = 199.7520 20.30 x 7.234 = 147.4502 13.05 x 0.65 = 8.4825 2.50 x 0.40 = 1.0000 396.6847 x 1/2 = 198.3423 m ²	(44)~45	21.25 x 9.841 = 209.1212 21.25 x 2.18 = 46.3250 15.55 x 5.20 = 80.8600 14.55 x 4.15 = 60.4825 396.6847 x 1/2 = 198.3423 m ²
(46)~49	20.55 x 9.15 = 188.0325 20.55 x 8.00 = 164.4000 352.4325 x 1/2 = 176.2162 m ²	(50)~54	22.45 x 10.96 = 245.6020 22.45 x 7.15 = 160.4175 13.00 x 1.20 = 15.6000 16.05 x 1.20 = 19.2600 14.45 x 2.95 = 42.6275 520.8870 x 1/2 = 260.4435 m ²
(55)~59	11.85 x 2.90 = 34.3650 13.25 x 7.35 = 97.3875 15.85 x 4.75 = 75.2875 15.85 x 3.10 = 49.1350 202.6750 x 1/2 = 101.3375 m ²	(60)~64	10.45 x 2.80 = 29.2600 11.35 x 1.84 = 20.8840 15.45 x 10.65 = 163.9975 18.00 x 11.25 = 202.5000 13.55 x 0.41 = 5.5555 10.38 x 0.65 = 6.7470 429.7940 x 1/2 = 214.8970 m ²
(65)~69	13.59 x 4.30 = 58.5270 15.79 x 1.30 = 20.5270 16.75 x 2.50 = 41.8750 11.35 x 1.75 = 19.8625 13.50 x 10.15 = 137.0125 11.90 x 1.50 = 17.8500 14.55 x 2.20 = 32.0100 3.60 x 0.15 = 0.5400 330.6395 x 1/2 = 165.3197 m ²	(70)~74	26.90 x 10.30 = 277.0700 26.90 x 10.369 = 277.6524 12.90 x 0.30 = 3.8700 12.40 x 2.50 = 31.0000 8.15 x 1.75 = 14.2625 5.40 x 0.45 = 2.4300 608.2849 x 1/2 = 304.1424 m ²

(英文記入)

縮尺 1/500

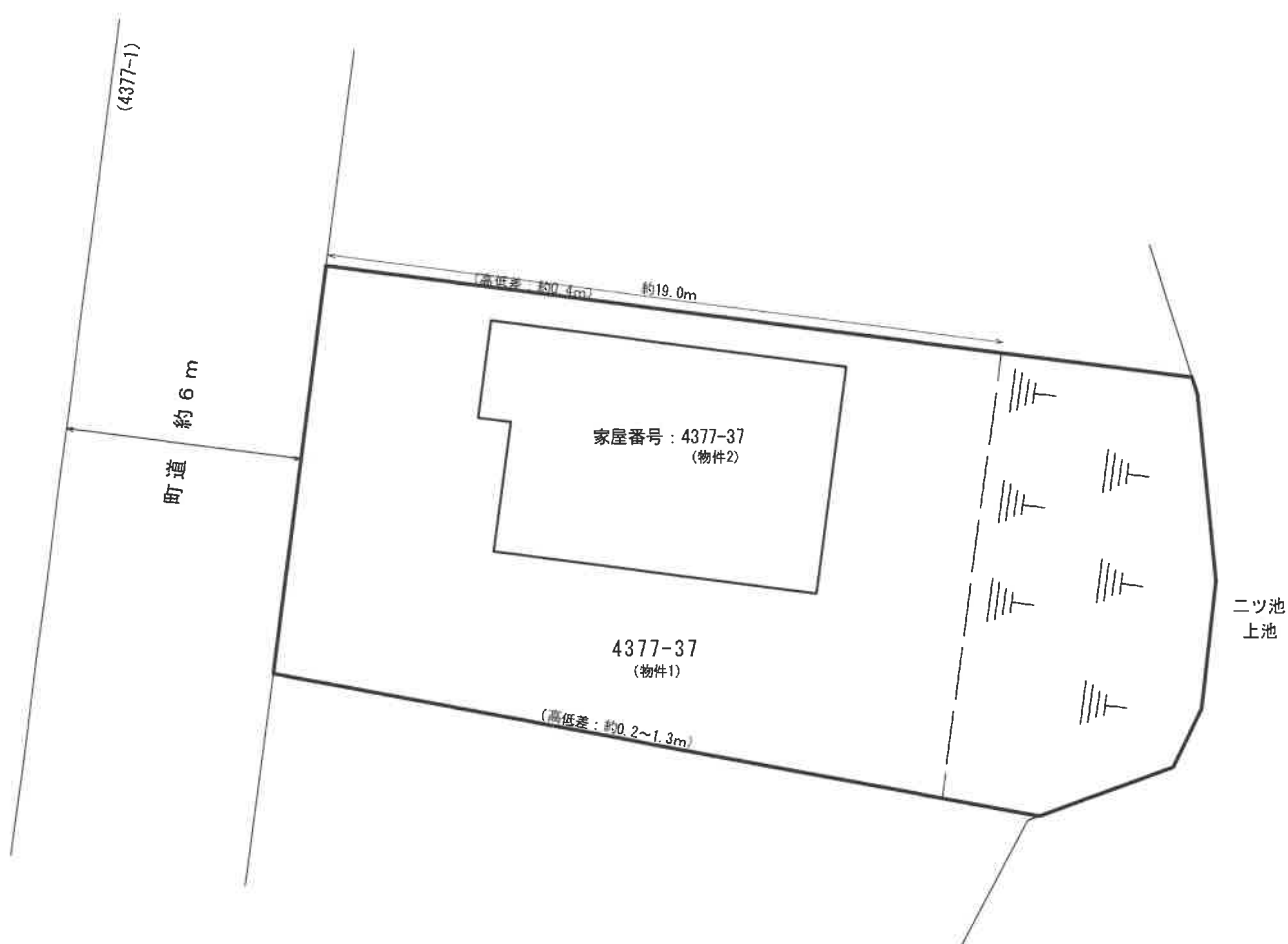
(4/4)

請求番号：11-2

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7年4月10日 奈良地方建設局葛城支局 登記官

土地建物位置関係図

所在 北葛城郡上牧町松里園 2 丁目 4377-37



※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。

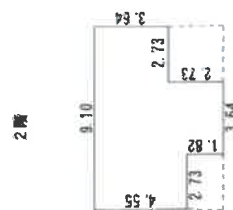
公用

登記官

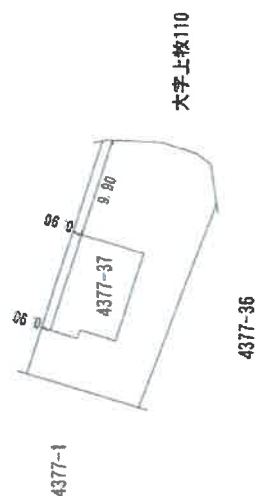
防睡长眠: 11-3

建 物 面 図
各 階 平 面 図

北葛城郡上牧町松里園二丁目4377番地37



求 積 表	
2.73×3.64	$= 9.9372$
3.64×6.37	$= 23.1868$
2.73×4.55	$= 12.4215$
合 計	45.5455
床面積	45.54 m ²



大字上報110

作成者

11
12
13
14
15
16
17
18

1	250
1	250

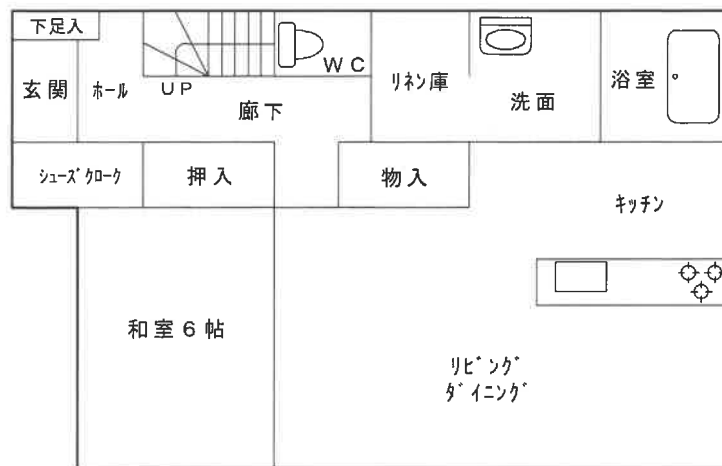
中 國 人

1	500
---	-----

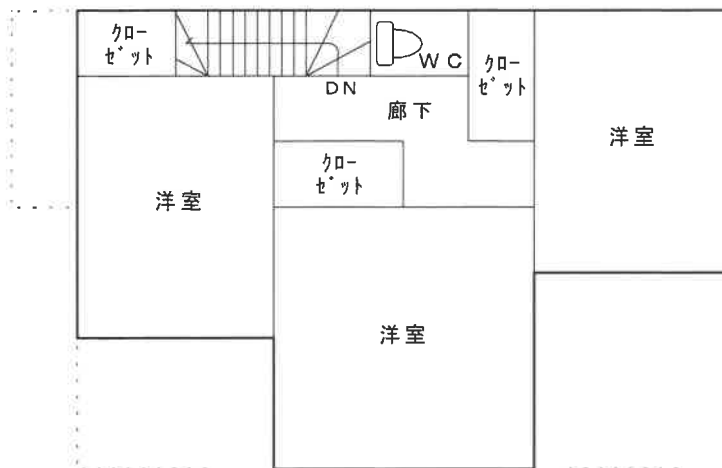
(大腸土地家總調查士會)

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。