

- 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 北 名 悦 子

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 令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 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 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	2,330,000 1,864,000		466,000	34,772	7,451



物 件 目 録

1 所 在 奈良県橿原市常盤町 5 4 4 番地 7

家屋 番号 5 4 4 番 7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 70.08 平方メートル
2 階 72.08 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 北 名 悦 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所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

【物件番号1】

- ・本件建物のために、その敷地（地番544番7、地積167.06平方メートル、所有者C）につき定期借地権（賃借権設定登記及び当該賃借権に対する質権設定登記あり）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・地代の滞納あり。
- ・地代代払の許可あり。

《 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 奈良県橿原市常盤町544番地7

家屋 番号 544番7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 70.08平方メートル
2階 72.08平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 6年(ケ)第 50号
令和 6年10月31日受理
令和 6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 奈良県橿原市常盤町 5 4 4 番地 7

家屋 番号 5 4 4 番 7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 70.08 平方メートル
2 階 72.08 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	奈良県橿原市常盤町 5 4 4 番地の 7 (住居表示未実施)			
建 物	物件 1			
種類，構造及び 床面積の概略	☒ 登記記録上の記載とほぼ同一である ☐ 登記記録上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（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 ☐			
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 平成 年（ ）第 号 └ 保管開始日 平成 年 月 日			
敷 地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり			
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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件１関係）					
所 在	奈良県橿原市常盤町				
地 番	５４４番７				
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐				
地 積	１６７．０６平方メートル （ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）				
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（ Ｃ ）				
そ の 他 の 事 項	賃借権設定登記（平成11年10月19日受付第15875号）及び前記賃借権に対する質権設定登記（平成11年11月2日受付第16628号）、保証金返還債権にかかる抵当権設定登記（平成11年10月19日受付第15876号）あり				
■ 関係人（ ☒ Ｃ（目的外土地所有者））の陳述／■提示文書（回答書（公正証書写添付））の要旨					
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐				
占有開始時期	平成１１年 ７月１０日				
最初の契約等	契約日	平成１１年 ７月１６日			
	期 間	平成１１年 ７月１０日から ☒ 平成６１年１０月９日まで５０年３月間 ☐ 期間の定めなし			
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新				
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）			
	借主	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等	毎月 金２６，７００円（毎月末日限り翌月分支払）				
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）				
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある（ ☐ 敷金 円 ☒ 保証金４，０００，０００円）				
特 約 等	借地借家法第２２条				
地 代 滞 納	☒ 令和６年１０月分まで受領済				
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある（ ）				
訴 訟 提 起 等	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）				
そ の 他	期間満了後、更地で返還されたときは、保証金４，０００，０００円返還 更地で返還されないときは、更地にする分を減額した額を返還				
執 行 官 の 意 見	■「執行官の意見」のとおり（一般定期借地権設定契約証書抜粋は、４枚目の２ ないし５のとおりである）				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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「Aの旧姓、Bの姓」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 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。
- (2) 経年相当の劣化が認められた。
- (3) 2階南西洋室にフローリングの劣化による剥がれが認められた（写真⑤参照）。
- (4) 2階北西洋室にクラックが認められた（写真⑥参照）。

3 目的外土地の形状等

- (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) 前面道路の現況幅員は、約6mである。
市道で、建築基準法の道路である旨檀原市役所で調査した。

4 目的建物の占有権原について

外観上、空き家だと思われたが、念のため照会書を投函するに、連絡がないので、解錠のうえ、建物内に立ち入った。

建物内に立ち入るに、カーテンは残置されていたが、その余の動産は搬出されており、居住の実態は認められなかった。ライフライン契約も廃止されていた。

共有者ら以外の占有を認めるような状況はなかったので、共有者らが空き家の状態で占有しているものと認めた。

5 執行官の意見

目的外土地所有者Cの保証金についての見解は5枚目Cの4、5のとおりであるが、借地契約にかかる一般定期借地権設定契約証書9条(4枚目の4)を参照されたい。別途、新たな賃貸借契約を求められる可能性を否定できない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 6 目的外土地についての一般定期借地権設定契約公正証書抜粋は、次のとおりである（公正証書の漢数字をアラビア数字に置き換えた）。

契約要項

- ① 土地の表示（以下本件土地という）

所在 奈良県橿原市常盤町字田中

地番 5 4 4 番 7

地目 宅地

地積 1 6 7 . 0 6 平方メートル

- ② 土地の利用目的

一戸建専用住宅の建物所有に限る。

- ③ 借地期間

西暦 1 9 9 9 年 7 月 1 0 日から

西暦 2 0 4 9 年 1 0 月 9 日まで

- ④ 賃料

月額 2 万 5 千円

- ⑤ 保証金

総額 4 百万円

支払期限 平成 1 1 年 7 月 1 0 日

- ⑥ 建物の建築請負契約

請負会社 積水ハウス株式会社（以下丙社という）

建築建物 セキスイハウス（以下丙社製建物という）

締結期限 本契約の締結日から 3 か月以内とする。

（借地権の内容）

第 1 条 本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、A B は、建物の買取りを請求することができないものとする

- 2 本件借地権については、法第 4 条（借地権の更新後の期間）ないし第 8 条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、第 1 3 条（建物買取請求権）及び第 1 8 条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法第

（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

619条（黙示の更新）の適用がないものとする。

（土地の利用目的）

第5条 本件土地の利用目的は、前記契約要項②記載のとおりのものであるとする。

- 2 ABは、借地権の存続期間中、本件土地上の建物を良好な状態で保全する等本件土地を良好な住宅用地として保全するよう努めなければならない。

（借地期間）

第6条 借地期間は、前記契約要項③記載の期間とする。

（賃料）

第7条 本件土地の賃料は、前記契約要項④記載の金額（月額）とする。

- 2 本件土地の賃料は、月払いとし、ABはDに対し、毎月末日までに、その翌月分をDが指定する金融機関口座に振込むことにより支払うものとする。ただし、振込にかかる費用はABの負担とする。

（賃料の改定）

第8条

前条の賃料は、暦年を上半期（1月から6月まで）と下半期（7月から12月まで）に分け、本契約に基づく賃料支払い開始日が上半期に属するときは、毎3年経過後の7月分より、下半期に属するときは毎3年経過後の1月分より、次の公式により改定するものとし、計算の結果算出される額につき100円未満はこれを切り捨てるものとする。

- 2 改定後の賃料は、改定前の賃料から本件土地にかかる公租公課（改定前の賃料決定時のもの）の12分の1を差し引いた金額に次の変動率を乗じた金額に同公租公課（改定時のもの）の12分の1を加えた金額とする。
- 3 前項の「変動率」は、総務庁統計局の消費者物価指数に従い決定するものとするが消費者物価指数のうちどの指数を採用するか等本公式の各要素の解釈については別にこれを定めるものとする。
- 4 前条の賃料が本件土地に対する租税その他の公課の増減、土地の価格の上昇下落その他の経済的事項の変動により又は近傍類似の土地の賃料等に比較して明らかに不相当となったときは、前項の定めにかかわらずD及びABは、賃料の改定を請求することができるものとする。

（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

(保証金)

第9条 ABはDに対し、本契約上生ずる自己の債務履行を担保するために前記契約要項⑤記載金額の保証金を預託するものとする。ただし、保証金には利息を付さないものとする。

2 前項の保証金は、同記載の支払期日までにDの指定する金融機関口座に振込入金する方法により、一括してDに支払うものとする。

3 ABは、Dの書面による承諾がない限り、保証金にかかる返還請求権を第三者に対して譲渡又は質入れその他の担保に供してはならないものとする。

4 Dは、ABの保証金にかかる返還請求権を担保するために、本件土地に抵当権を設定することを約する。ただし、その登記費用はABの負担とする。

5 前項の抵当権設定登記は、ABが住宅金融公庫等の金融機関の融資を受ける場合、金融機関の地上建物に対する抵当権設定登記の後にこれを行うものとし、それまでの間は登記を留保するものとする。

6 Dは、本契約が終了し、第16条の原状回復がなされて明渡が完了した後、ABのDに対する一切の債務を精算して、速やかに保証金の残額を返還するものとする。この場合には、Dは、保証金から差し引く金額の内訳をABに明示するものとする。

(建物の増改築等)

第10条 ABは、第3条の建物を増改築（再築を含む。以下同じ）しようとするときは事前にDに対してその内容を書面にて通知するものとする。

(譲渡、転貸等の禁止及び承諾のあった場合の措置等)

第11条 ABは、Dの書面による承諾なしに次に定める行為をしてはならない。

- ① 本件借地権を譲渡すること。
- ② 本件土地を転貸すること。
- ③ 地上建物を譲渡すること。

2 Dが前項1号の借地権譲渡又は同3号の地上建物譲渡に対して承諾を与えたときはABはDに対する将来の保証金返還請求権を本件借地権を譲り受けようとする者に移転させるための手続を行うものとする。

3 前項の保証金返還請求権の移転手続が行われたときは、Dは、第9条4項の

その他の事項

抵当権の移転に関する登記手続に協力するものとする。なお、当該移転登記にかかる費用はすべてA Bの負担とする。

(建物の賃貸借に関する措置)

第12条 A Bが本件土地上の建物を第三者に賃貸しようとする場合には、事前にDに対して通知するものとする。

2 A Bは、当該第三者との間で締結する建物賃貸借契約書において、第6条に記載した期間の満了した場合又は第14条もしくは第15条により本契約が解除もしくは解約された場合には、本件建物が取り壊され、建物賃貸借契約が終了する旨を定めなければならない。

3 A Bは、本件建物賃借人がDに損害を与える行為をした場合には、本件建物賃借人と連帯してその損害賠償の責務を負うものとする。

4 Dは、本件建物賃借人に対して法第35条（借地上の建物の賃借人の保護）の効果を生じさせないために、本契約終了の1年前までに、本件土地の借地権設定契約が終了し、建物が取り壊される旨の通知をすることができる。

(契約の解除)

第14条 Dは、A Bが次の各号の一に該当する行為をしたときは、何ら催告なくして本契約を解除することができる。

- ① 第5条に違反し、本件土地を使用したとき。
- ② 第7条の賃料の支払を3か月以上怠ったとき。
- ③ 第9条3項の規定に違反し、Dの書面による承諾を得ることなく保証金返還請求権を譲渡又は質入し、その他の担保に供したとき。
- ④ 第11条1項に違反し、書面による承諾を得ることなく同条各号に定める行為をなしたとき。
- ⑤ その他A Bに本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (目的外土地所有者)	1 回答が遅れて申し訳ありません。 2 亡父であるDが目的建物共有者らと公正証書を巻いて、定期借地権契約していることで間違いありません。 3 地代は、令和6年7月、26,700円に改定しました。 令和6年10月分まで受領していますが、今後どうなるか分かりません。 買受人と地代をいくらにするか話し合いになりますが、今後滞納が発生したときは、その分を含めて払っていただきたいと思います。 4 保証金として400万円受領しています。 期間満了後、更地で返還されたときは、全額返金しますが、そうでないときは、更地にする分を減額した額を返金します。 5 保証金は50年3か月後の原状回復費用を担保するための金員だと理解していますので、買受人に別途保証金を入れてくださいという気持ちはありません。
■ B	1 元妻と業者の話で目的建物が建ちました。 私は、業者に言われるがまま印を付きましたが、最近まで借地であることを知りませんでした。 よって、保証金が入っていることも知りませんでしたし、借地契約に関して何も分からないというのが正直なところです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

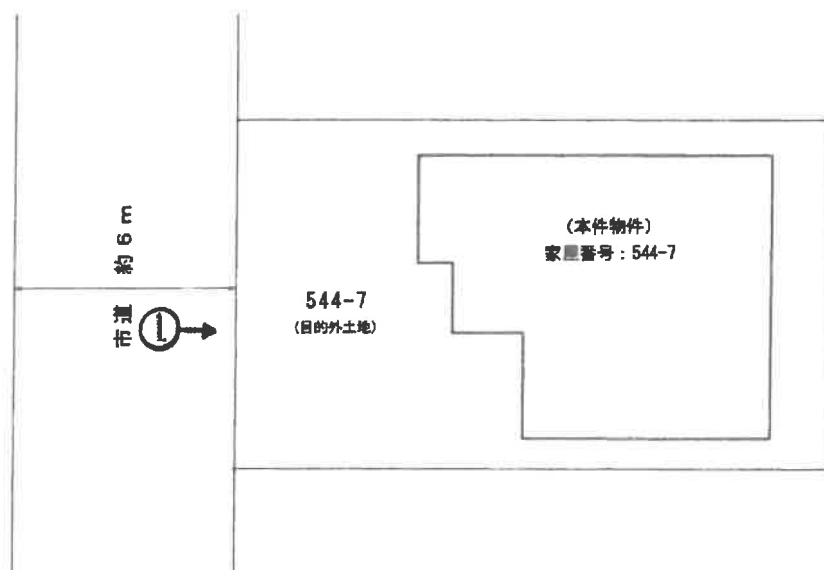
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月08日 14:35-14:45	奈良地方法務局中和支局	目的外土地上に目的外建物の登記がないか確認、 登記事項要約書請求
6年11月08日 14:50-15:00	橿原市役所 分庁舎、北館	地番参考図請求、道路調査
6年11月08日 15:10-15:20	橿原市役所 建築安全推進課 (橿原市東竹田町)	建築計画概要書請求
6年11月08日 15:35-15:50	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
6年11月08日 : - :	執行官室	B宛照会書郵送、目的外土地所有者旧住所宛照会書郵送
6年11月11日 : - :	執行官室	ライフライン照会書郵送
6年11月14日 10:20-11:20	物件所在地	立入調査、土地概測、写真撮影、評価人帯同、 お知らせ文書差置 (解錠に時間を要した)
6年11月14日 : - :	執行官室	目的外土地所有者新住所宛照会書郵送
6年11月27日 : - :	執行官室	占有関係資料郵送請求
6年12月19日 13:00-13:05	執行官室	Cから電話聴取
6年12月23日 9:00-9:05	執行官室	Bから電話聴取
(特記事項) ☒ 令和 6年11月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

土地建物位置関係図

所在 横原市常盤町 544-7

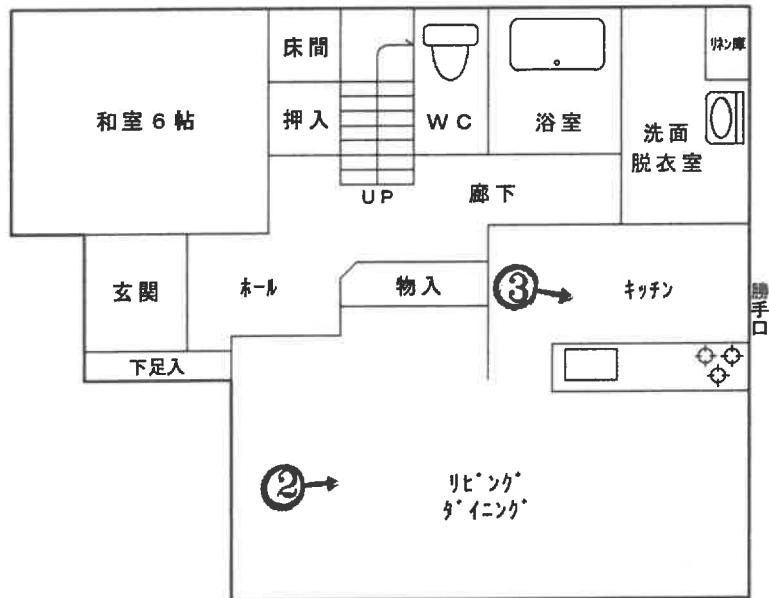


(←○ 写真撮影場所・方向)

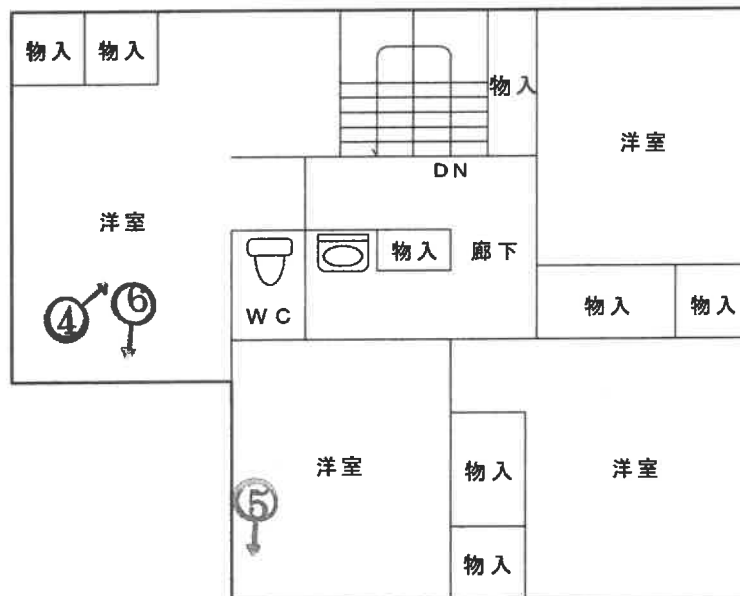
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

図 取 間

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(敷地は目的外土地)



①



②



③



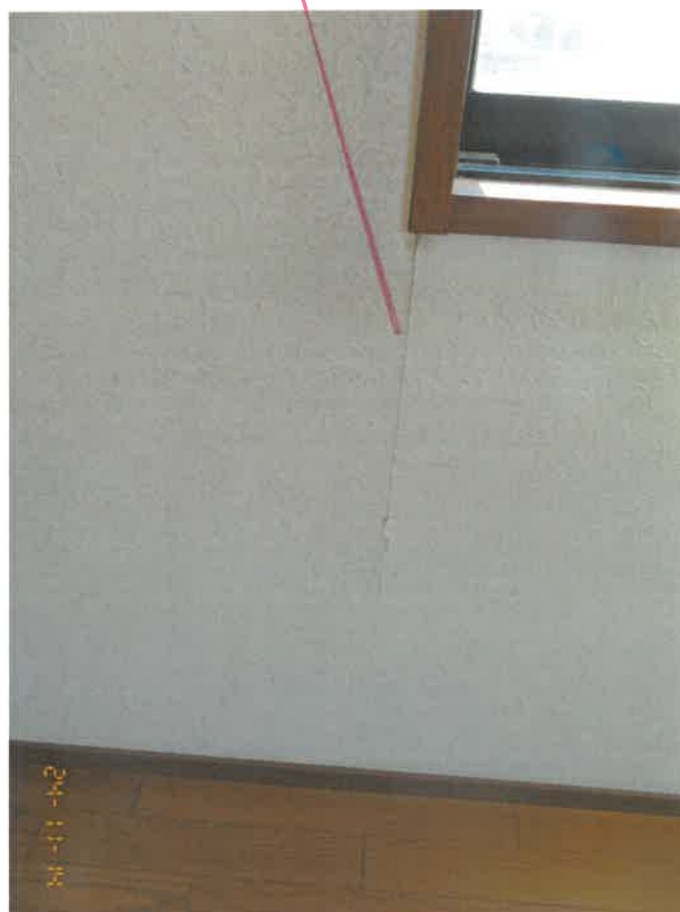
④

フローリングの劣化による剥がれ



⑤

クラック



⑥

令和6年(ケ)第50号

令和6年11月14日 現地調査

令和7年1月5日 評価

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書

(建物)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

物件1	金2,330,000円
-----	-------------

物件1の価格は物件1建物のための土地利用権等価格を加算した、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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	特記事項欄に記載のとおり
特記事項			
① 目的建物は、以下の目的外土地上に存しており、目的建物のために土地利用権（賃借権）が設定されている。 目的外土地 所在地番：奈良県橿原市常盤町544番7 地 目：宅地 地 積：167.06㎡ ② 土地利用権の概要は、一般定期借地権設定契約公正証書及び現況調査報告書によると次のとおりである。 ・土地利用権：借地借家法第22条に定める一般定期借地権 ・賃貸人(借地権設定者)：目的外土地所有者、賃借人(借地権者)：目的建物所有者 ・借地期間：1999年7月10日から2049年10月9日まで ・賃料：毎月26,700円、保証金：400万円 ・賃料の改定に係る規定が存する。 ・賃借人が本件借地権の譲渡、本件土地の転貸又は地上建物の譲渡を行う場合は、賃貸人の書面による承諾が必要である。また、賃貸人が、借地権の譲渡又は地上建物の譲渡に対して承諾を与えたときは、賃借人は賃貸人に対する将来の保証金返還請求権を本件借地権を譲り受けようとする者に移転させるための手続きを行うものとする、と規定されている。 ③ ②に記載した保証金返還請求権が買受人に承継されるか否かは現時点において明確ではないことから、当該請求権については買受人に承継されないものとして本件評価を行う。			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（目的外土地）

位置・交通	近鉄大阪線「耳成」駅の北方約1.3km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等による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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 法22条指定区域 15m高度地区 周知の埋蔵文化財包蔵地「藤原京跡」「坪井・大福遺跡」
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	第3目的物件欄に記載のとおり。 地積測量図のとおり。 長方形地 道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	西側 幅員約6.0m 市道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	住宅の敷地 住宅等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染等	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とは推定できない。昭和59年発行の住宅地図等によると目的物件付近に建物等の表示は認められない。目的物件及びその周辺においては、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出はない。土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門機関による詳細な調査を行わなければ確定できない。	
特記事項		

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物	
建築時期、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）	平成11年9月25日新築
	経過年数	約 25 年
	経済的残存耐用年数	約 5 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	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	特記すべき設備はない。
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄に記載のとおり。	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	5LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物共有者らが居宅（空き家）として使用している。	
特記事項	① 2階南西側洋室のフローリングの表面に劣化（剥がれ）が生じていた。2階北西側洋室の内壁にクラックが認められた。 ② ①に記載のほか、建物内外に概ね経年相応の損傷及び劣化が生じているものと思料する。 ③ 建物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である。 ④ 建物の耐震性については、目視した範囲ではその程度を判定することは困難である。なお、建築基準法の新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日施行されている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 目的外土地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
目的外土地	54,500	1.01	167.06	1.00	9,196,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 樫原ー12

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

80,400 × 101 / 100 × 100 / 100 × 100 / 149 ≒ 54,500

◇ 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 : 標準的 1.00

◇ 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 / 103 × 100 / 145 × 100 / 100 ≒ 100 / 149

イ. 個別格差 : 画地条件 1.01 (方位1.01)

ウ. 地積 : 第3 目的物件欄に記載のとおり。

エ. 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性等を考慮した。

② 物件1 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	140,000	142.16	0.17	3,383,000

ウ. 現価率

経過年数25年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数30年、残価率5%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5年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価 0.20) ≒ 0.17

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を加算し、共有持分を乗じ、さらに競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ (円)
目的外土地	9,196,000	0.15	賃借権	1,379,000

ウ. 土地利用権等割合

通常の借地権割合、本件定期借地権設定契約の内容、残存期間、名義書換料等を考慮して査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入、最低額1万円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,383,000	+ 1,379,000	1.00	0.70	0.70	2,330,000

ウ. 占有減価修正

占有減価修正の必要はないと判断した。

エ. 市場性修正

地代滞納の可能性が認められること、通常の土地所有権付き建物と比較して市場流通性が劣ること等を考慮した。

オ. 競売市場修正

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準価格

標準地番号 : 樫原一 1 2

所在・地番 : 樫原市山之坊町 8 1 番 2 6

価 格 : 80,400円/㎡

位 置 : 近鉄大阪線「耳成」駅 800m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 114㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北6m市道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 2,483,719円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 地積測量図写し
5. 建物図面写し
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 奈良県橿原市常盤町544番地7

家屋 番号 544番7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 70.08平方メートル
2階 72.08平方メートル

共有者 A 持分2分の1

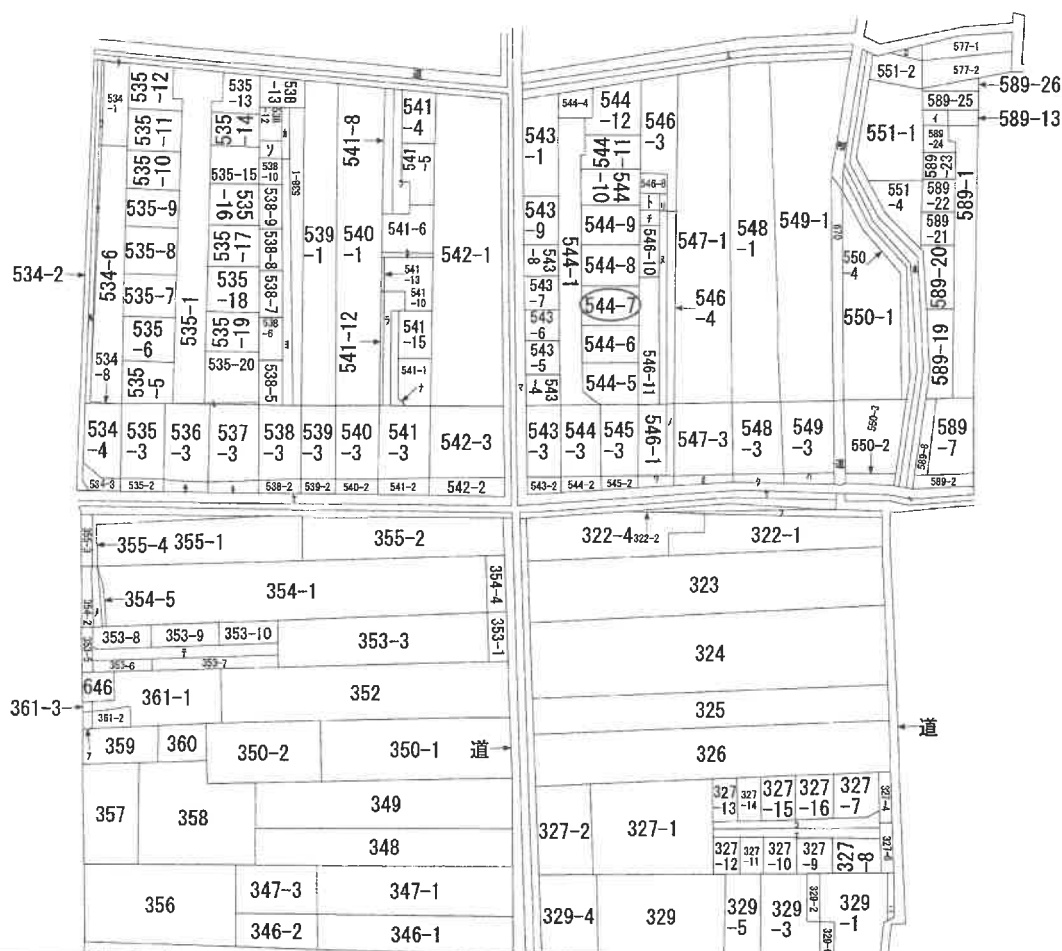
共有者 B 持分2分の1

地理院地図
GSI Maps



地理院地図
GSI Maps





地番区域見出

常盤町

請 求 部 分	所 在	奈良県橿原市常盤町				地 番	544番7	
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 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 日 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

令和6年11月13日
奈良地方法務局中和支局
登記官

請求番号：2-1
(1/2)

公用

10.1.1

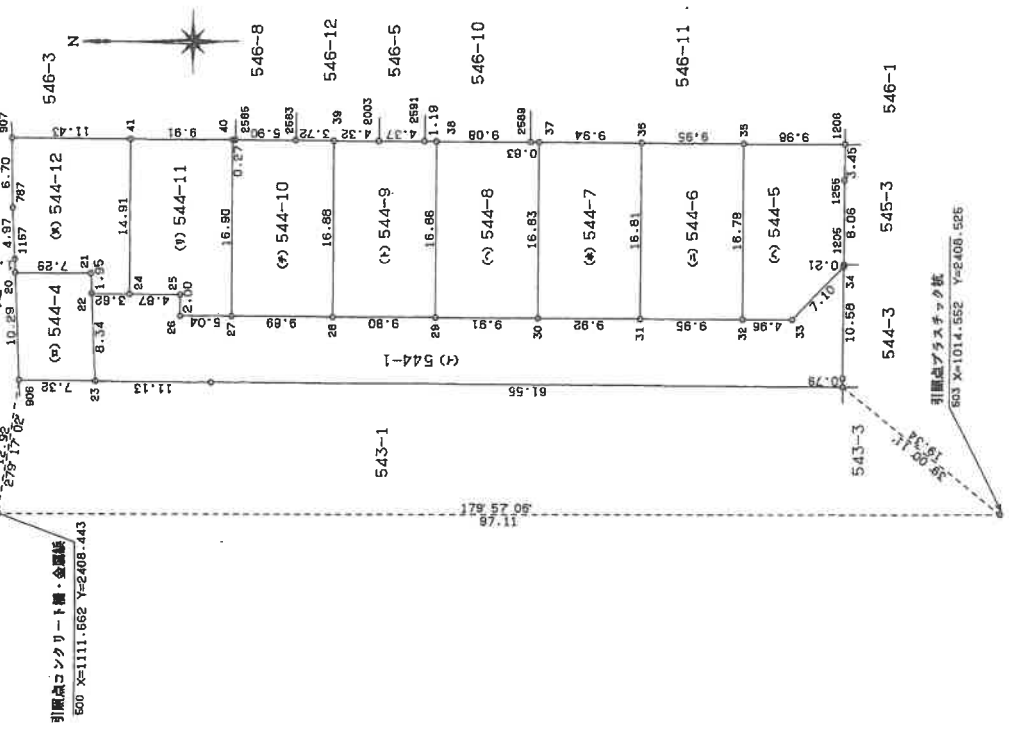
地積測量図 2-1

544-1.
544-4 ~ -12

土地の所在
榎原市常盤町字田中

079117

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線
(○) 544-4	906	金庫	1109.577	2421.198	7.32	906-23
	23	金庫	1102.261	2421.142	8.34	23-22
	22	金庫	1102.592	2429.478	1.95	22-21
	21	金庫	1102.669	2431.427	7.29	21-20
	20	金庫	1109.963	2431.482	10.29	20-906
(○) 544-5	32	金庫	1039.497	2427.088	4.96	32-33
	33	金庫	1034.534	2427.059	7.10	33-34
(○) 544-6	34	金庫	1029.502	2432.071	0.21	34-1205
	1205	金庫	1029.500	2432.284	8.06	1205-1255
	1255	金庫	1029.431	2440.348	3.45	1255-1206
	1206	金庫	1029.399	2443.793	9.98	1206-35
	35	金庫	1039.375	2443.875	16.79	35-32
(○) 544-7	30	金庫	1059.366	2427.204	9.92	30-31
	31	金庫	1049.442	2427.146	16.81	31-36
(○) 544-8	36	金庫	1049.325	2443.956	9.94	36-37
	37	金庫	1059.263	2444.037	16.83	37-30
	30	金庫	1059.366	2427.204	167.06	30-167.06
	29	金庫	1069.280	2427.262	9.91	29-30
	30	金庫	1059.366	2427.204	16.83	30-37



製作者

(平成9年12月15日作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成10年1月12日

公用

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13日
奈良地方方法務局中和支局

登記官

(1/2)

請求番号：2-2

公用

奈良地方法務局中和支局

請求番号: 2-3

各階平面圖

544番7

家屋番号

建物の所在
榎原市常盤町54番地7

130451

1階

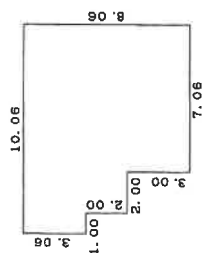


表 積 求

3.06 x	3.00 =	9.1800
2.00 x	2.00 =	4.0000
8.06 x	7.06 =	56.9036
	合計	70.0836
	床面積	70.08㎡

第2章

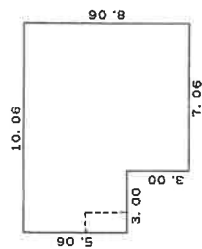


表
積
求

3.00	x	5.06	=	15.1800
7.06	x	8.06	=	56.9036
合計				72.0836
床面積				72.08 ^{m²}

作者

縮尺 1/250

人請申

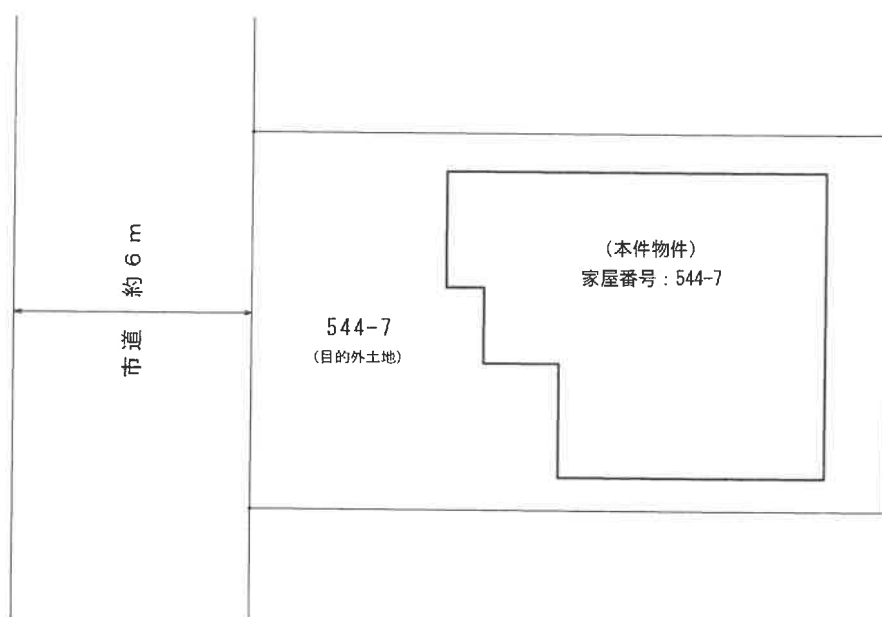
縮尺

日作製)

300

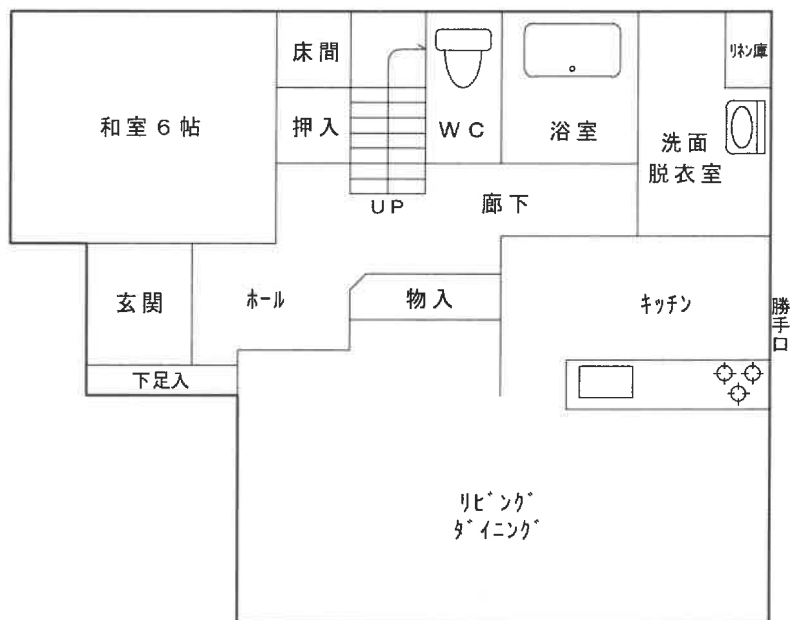
土地建物位置関係図

所在 檀原市常盤町544-7



間 取 図

1 階



2 階

