

- 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 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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	5,480,000 4,384,000	一括	1,096,000	47,627	0
1	2,120,000				
2	80,000				
3	3,280,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 葛城市葛木                            |
|   | 地 番   | 26番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.81平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 葛城市葛木                            |
|   | 地 番   | 26番8                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 55.12平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 葛城市葛木26番地5                       |
|   | 家屋 番号 | 26番5                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 56.72平方メートル<br>2階 43.06平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1～3】

物件番号2の土地及び売却対象外の土地（地番26番6、26番7）は通行のため、相互に無償で利用されている。

《 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   | 葛城市葛木                            |
|   | 地 番   | 26番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.81平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 葛城市葛木                            |
|   | 地 番   | 26番8                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 55.12平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 葛城市葛木26番地5                       |
|   | 家屋 番号 | 26番5                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 56.72平方メートル<br>2階 43.06平方メートル |



令和 7年(ケ)第 15号  
令和 7年 5月20日受理  
令和 7年 6月16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   | 葛城市葛木                            |
|   | 地 番   | 26番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.81平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 葛城市葛木                            |
|   | 地 番   | 26番8                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 55.12平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 葛城市葛木26番地5                       |
|   | 家屋 番号 | 26番5                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 56.72平方メートル<br>2階 43.06平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	葛城市葛木26番地5												
<b>土 地</b>	物件1・2												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2) <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 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(物件1) 上記の者が本土地を専用通路として使用している(物件2) <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												
<b>建 物</b>	物件3												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <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;"> <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;"> <tr> <td style="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年( )第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">[ 保管開始日</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">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

(2枚目)

## その他の事項

## 1 表札等の表示

## (1) 表札の表示

所有者の姓の表示（ローマ字）が見受けられる。

## (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) 物件1土地は目的建物の敷地となっている他、南部に駐車スペースが存在し、カーポートが設置されている。また、目的建物の北側外壁沿いに上屋（テラス屋根）が設置されている。

(2) 物件2土地は北側隣接地と一体となって、東側接面道路から目的建物に至るための専用通路として使用されていると見受けられる他、その南西端辺りに電柱が設置されている。

(3) 目的土地（物件1・2）を概測したところ、各土地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、物件1土地の南西端辺りから南東端辺りまでの辺長が、地積測量図上の辺長よりやや長いと見受けられたことなどから、西側隣接地の一部が物件1土地に取り込まれている可能性があり、物件1土地の南西端辺りに設置されているフェンスやカーポートの屋根の西端辺りが、西側隣接地に越境している可能性があると思料される。

なお、地積測量図上は物件1土地の南西端に境界標プレートが表示されているが、現地見分において当該境界標は見当たらなかった。

(4) 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、物件2土地の東側接面道路は建築基準法上の道路である。接道状況等の詳細は評価人作成の評価書を参照されたい。

## 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) 目的建物は現に住居として使用されており、その内部の状況は別紙添付写真のとおりである。

(3) 外壁のサイディングや屋根のスレートが劣化しているように見受けられる。

(4) 1階北側和室の窓枠付近の木部に、雨漏りによる損傷が見受けられる。

(5) 2階の内壁に亀裂が散見される。

(6) 2階南側洋室のフローリングや建具に損傷が見受けられる。

(7) 2階北西側洋室の上部にロフトが設置されている。

(8) 2階床にきしみが感じられる。

(9) 内壁クロス全般に汚損が見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<p>1 目的建物は私と妻の住居として使用しています。</p> <p>2 1階北側和室に、西側外壁からのものと思われる雨漏りがあります。</p> <p>3 羽アリを見掛けることがあるので、床下にシロアリがいるかもしれません。</p> <p>4 建具の開閉に不具合が生じているところがあります。</p> <p>5 浴室の換気扇が故障しており、作動しません。</p> <p>6 東隣家の方が所有する、物件2土地の北側隣接地も、物件2土地と一体の通路であり、隣家の方と共に自由に通行しており、通行対価の授受関係や紛争などはありません。</p> <p>7 物件1土地の南西端辺りに設置されているフェンスやカーポートの屋根の西端辺りが、西側隣接地に越境している可能性があるとお聞きしましたが、私には境界のことはよく分からないものの、西側隣接地所有者との間に紛争が生じている事実はありません。</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

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

所有者の陳述，提示文書（回答書）及び立入調査の結果から，目的建物は所有者が居宅として使用，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)

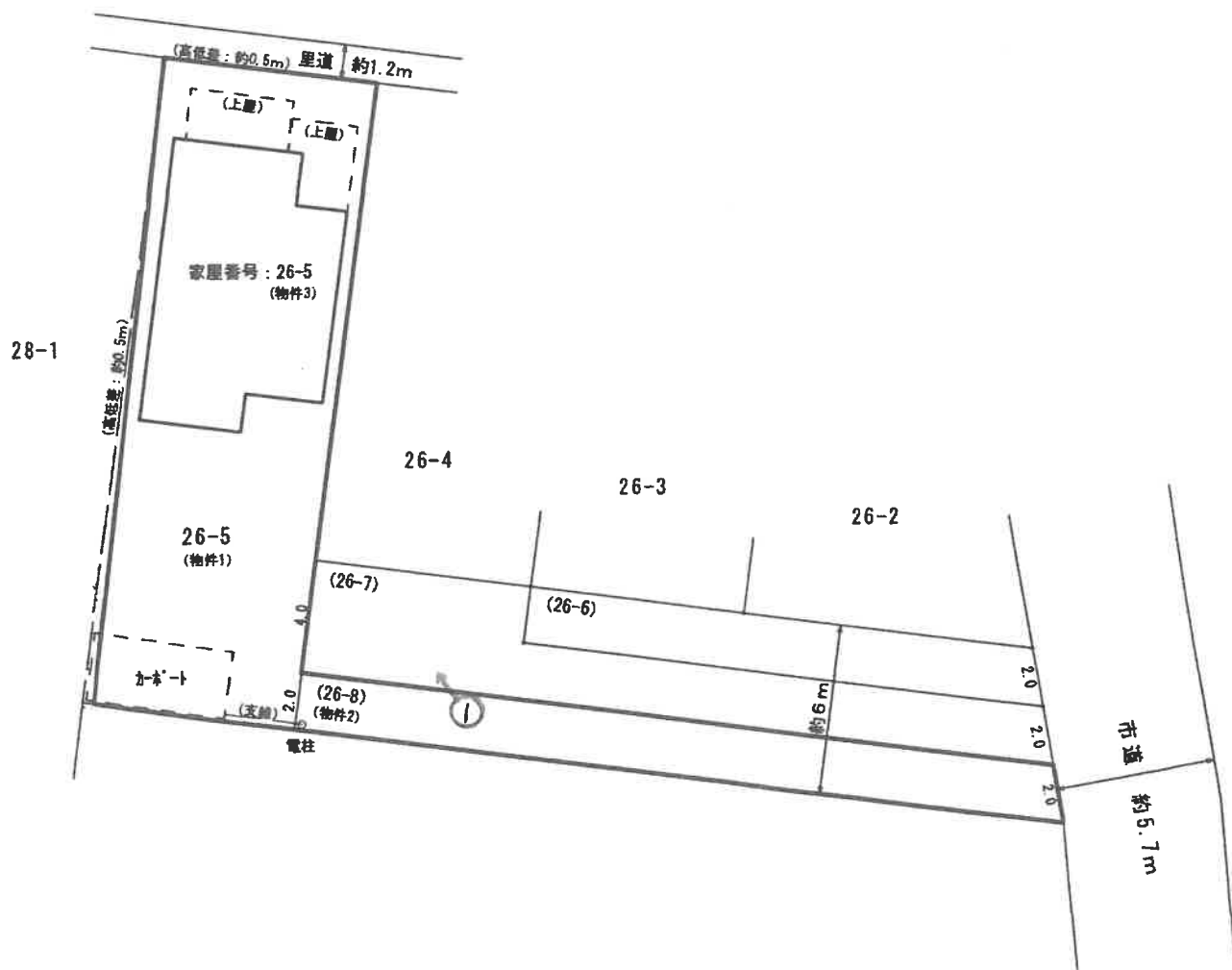
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月21日 11:05-11:15	葛城市役所 新庄庁舎	課税資料等調査
7年5月21日 11:25-11:45	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
7年5月21日 12:15-12:40	高田土木事務所	道路等調査
7年5月28日 12:50-13:00	物件所在地	物件及び占有確認 (所有者と面談)
7年6月6日 9:10-10:35	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (所有者と面談)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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 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 を立ち会わせ、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"/></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

(6枚目)

# 土地建物位置関係図

所在 葛城市葛木26-5, 26-8



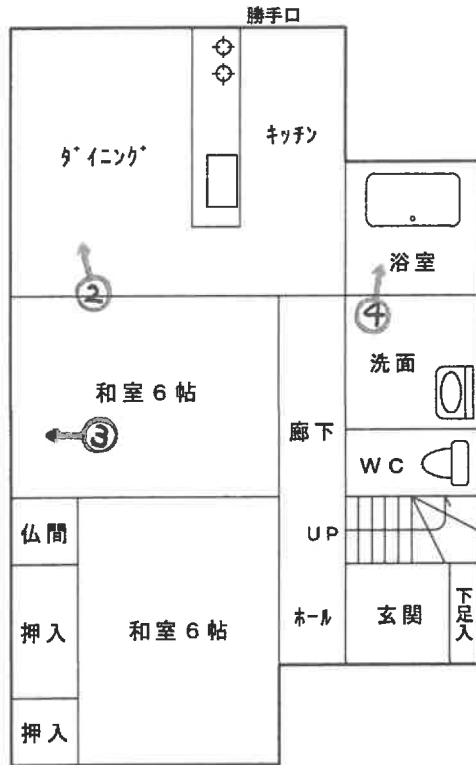
←○写真撮影場所方向



※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。

( 8 枚目)

目的建物

電柱

カーポート

物件2土地



①



②

雨漏りによる損傷



③

( 9 枚目 )





④



⑤

建具の損傷

フローリングの損傷



⑥

内壁の亀裂



(10枚目)



⑦

ロフトの入り口



⑧

令和7年(ケ)第15号

令和7年6月6日 現地調査

令和7年6月26日 評 価

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

# 評 価 書

(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

## 第1 評価額

一括価格	
金5,480,000円	
内訳価格	
物件1	金2,120,000円
物件2	金80,000円
物件3	金3,280,000円

1. 一括価格は、物件1から物件3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及び物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1, 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	同左
特記事項			
<p>① 物件1土地に物件3建物が存しており、物件2土地は公道から物件1土地に至るための専用通路として使用されていた。なお、物件2土地は、その北側隣接地（26番7及び26番6）の各専用通路とともに一体となって、通路として機能していた。</p> <p>② 物件1土地の西側隣接地の一部が物件1土地に取り込まれている（フェンス、カーポート等の目的物件の外構が西側隣接地に越境している）可能性が認められた。</p> <p>③ 物件1土地の南部分にカーポートが設置されていた。物件2土地の南西端付近に電柱が設置されていた。目的建物の北側に上屋が設置されていた。</p>			

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（物件1, 2）

位置・交通	近鉄御所線「近鉄新庄」駅の南西方約800m（道路距離）  （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅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 宅地造成等工事規制区域 砂防指定地（南部分の一部）
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	「第3 目的物件」に記載のとおり。 地積測量図のとおり（巻尺を用いた概測により確認）。 いわゆる「旗竿地」の形状を有する。 東側道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	東側：幅員約 5.7 m 市道（建築基準法42条1項1号道路） 北側：幅員約 1.2 m 里道（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	住宅の敷地及び通路 住宅、農地、雑種地（太陽光発電設備）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	閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図によると、土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。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	① 物件2は、建築基準法上の道路ではない。  ② 物件1は、西側隣接地より約0.5m高い。  ③ 目的物件のための上水道等の供給処理施設の引込管は、物件2及びその北側の土地（26番7及び26番6）に埋設されているものと推測するが、具体的な位置については、各供給処理施設の管理者に確認を要する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成15年7月23日新築 約22年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 特記すべき設備はない。 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 5DK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。	
特記事項	<p>① 1階北側和室の窓枠に雨漏りによる損傷が認められた。2階の各所の内壁に亀裂が生じていた。2階南側洋室の床及び建具に損傷が認められた。2階において床のきしみが感じられた。</p> <p>② 所有者の陳述によると、床下に白アリがいる可能性がある、浴室の換気扇が作動しない、とのことであった。</p> <p>③ 外壁のサイディング及び屋根のスレートに劣化が見受けられた。</p> <p>④ ①から③に記載のほか、建物の損傷及び劣化の状態は概ね経年相応程度と思料する。</p> <p>⑤ 2階北西側洋室の上部にロフトが設置されていた。</p> <p>⑥ 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。</p> <p>⑦ 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。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

目的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
1	44,000	0.90	169.81	0.90	6,052,000
2	44,000	0.10	55.12	1.00	243,000
計			224.93		6,295,000

#### ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 葛城-4

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$$48,900 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 109 \approx 44,000$$

◇ 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 : 画地条件 1.02 (方位1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100 / 100 \times 100 / 97 \times 100 / 112 \times 100 / 100 \approx 100 / 109$$

イ. 個別格差 : 画地条件 0.90 (道路との位置関係0.90)

画地条件 0.10 (専用通路0.10)

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3 (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
3	140,000	99.78	0.11	1,537,000

#### ウ. 現価率

経過年数22年、経済的残存耐用年数3年、経済的全耐用年数25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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 3 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \approx 0.11$$



## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ (円)
		イ		
1	6,052,000	0.50	法定地上権	3,026,000
2	243,000	0.50	法定地上権	122,000
計				3,148,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(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	6,052,000	－ 3,026,000	1.00	1.00	0.70	2,120,000
2	243,000	－ 122,000	1.00	1.00	0.70	80,000
3	1,537,000	＋ 3,148,000	1.00	1.00	0.70	3,280,000
一括価格 (合計)						5,480,000

#### 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

市場性修正の必要はないと判断した。

#### 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 : 葛城-4  
所在・地番 : 葛城市葛木96番6  
価 格 : 48,900円/㎡  
位 置 : 近鉄御所線「近鉄新庄」駅 1.3km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 165㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 東4.1m市道  
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 小規模住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

### 2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 2,160,232円  
物件2 : 701,206円  
物件3 : 2,872,236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

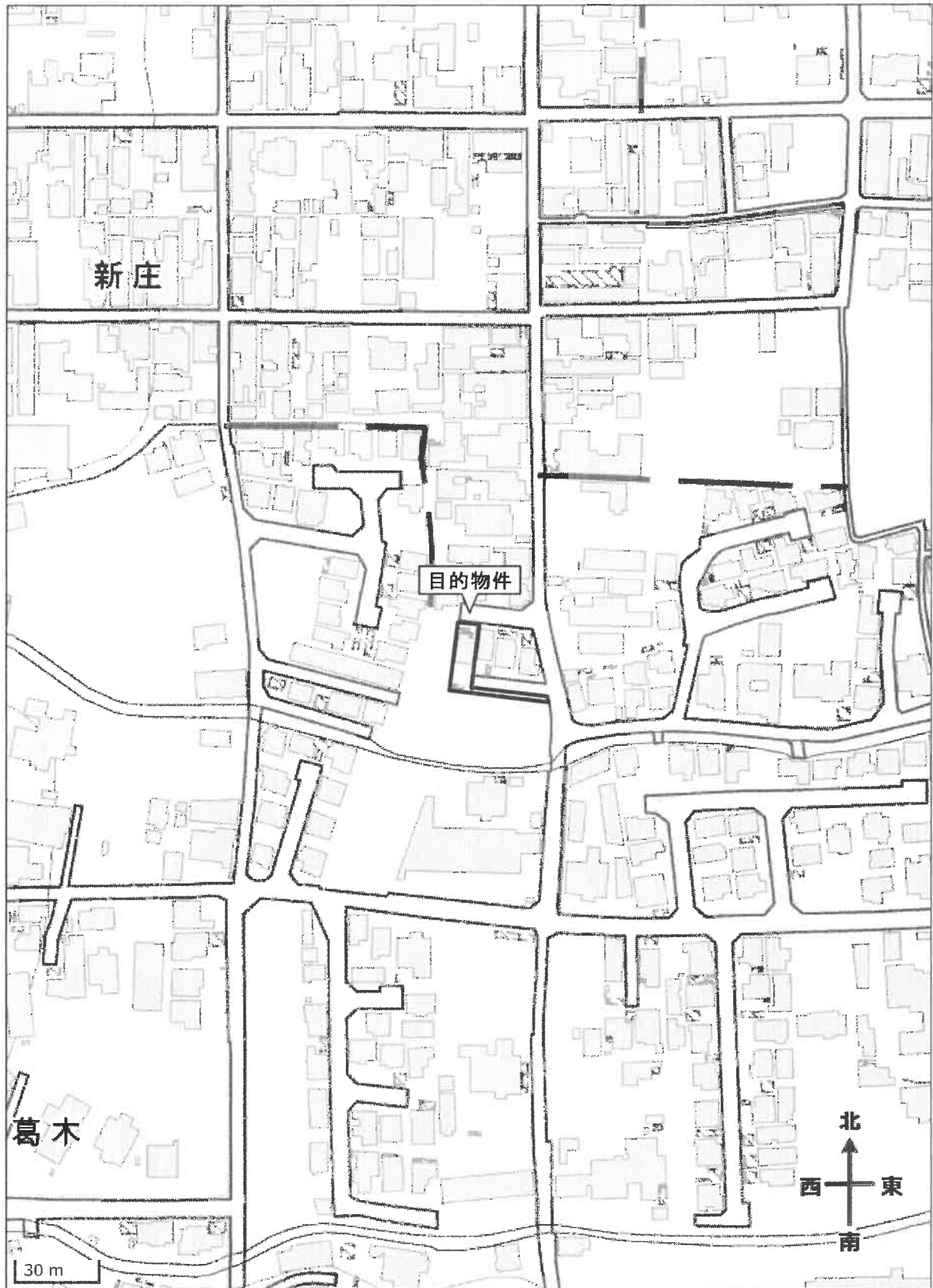
- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 葛城市葛木                            |
|   | 地 番   | 26番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.81平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 葛城市葛木                            |
|   | 地 番   | 26番8                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 55.12平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 葛城市葛木26番地5                       |
|   | 家屋 番号 | 26番5                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 56.72平方メートル<br>2階 43.06平方メートル |

地理院地図  
GSI Maps



国土地理院地図

地理院地図  
GSI Maps



(座標値種別：図上測定)

-25486.950



(座標値種別：図上測定)

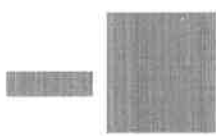


請求部	所在	葛城市葛木				地番	26番5				
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項			

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7年5月30日  
奈良地方務局葛城支局  
登記官

請求番号：17-1  
(1/1)



公用

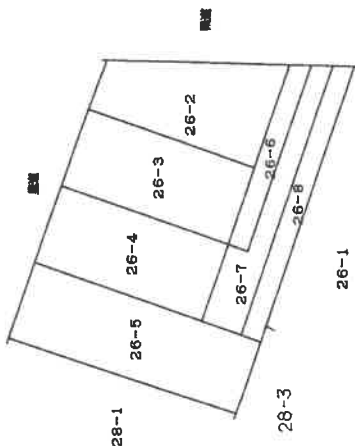
登記年月日：平成13年8月9日

060554

所在地 図

番 26-2-8

土地の所在 北宮郡新庄町大字葛木



(取巻表)

縮尺 1/500

申請人

年 6 月 30 日 作製)

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和 7 年 5 月 30 日

奈良地方務局葛城支局

登記簿

公用

登記年月日：平成13年8月9日

公用

060555

地積測量図 1/2

地番 26-2-8

土地の所在 北葛城郡新庄町大字葛木  
葛城町

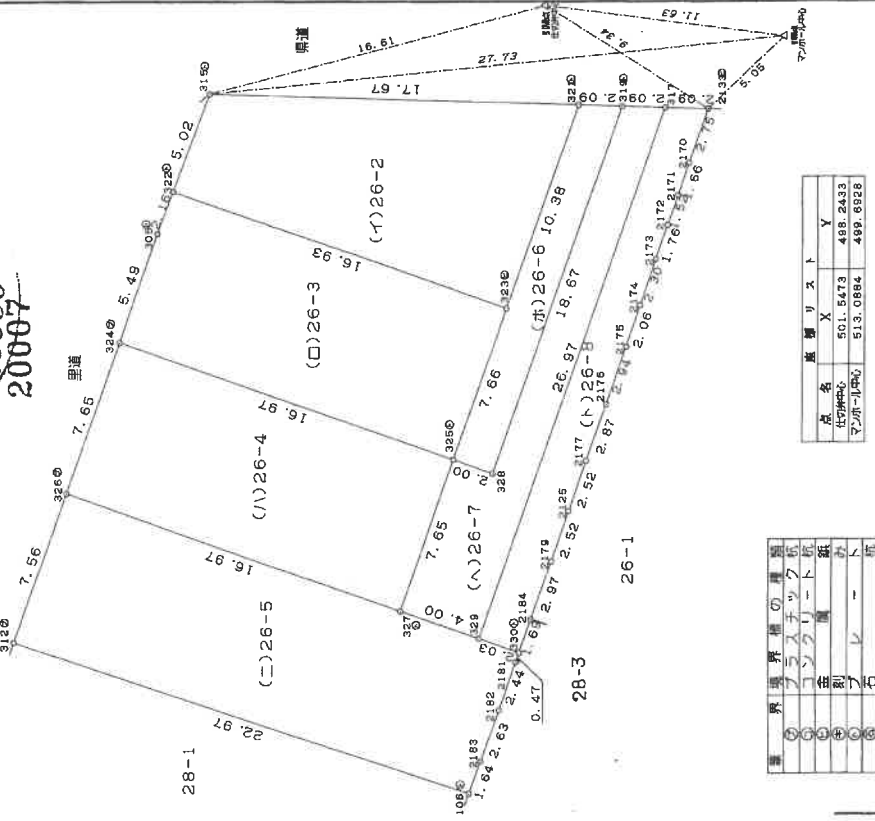
座標求積表

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
(イ)26-2	321 ( )	511.4731	494.9039	17.67	321 - 315
	315 ( )	529.1406	495.4162	5.02	315 - 322
	322 ( )	530.8893	490.7030	16.93	322 - 323
	323 ( )	514.9041	485.1055	10.38	323 - 321
		倍面積 130.0003631 m <sup>2</sup>		地積 130.00 m <sup>2</sup>	
		坪数 39.325			

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
(ロ)26-3	322 ( )	530.8893	490.7030	2.16	322 - 305
	305 ( )	531.6429	488.6716	5.49	305 - 324
	324 ( )	533.4577	483.4861	16.97	324 - 325
	325 ( )	517.4357	477.8757	7.66	325 - 323
	323 ( )	514.9041	485.1055	16.93	323 - 322
		倍面積 130.0002806 m <sup>2</sup>		地積 130.00 m <sup>2</sup>	
		坪数 39.325			

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
(ハ)26-4	324 ( )	533.4577	483.4861	7.65	324 - 326
	326 ( )	535.9875	476.2578	16.97	326 - 327
	327 ( )	519.9667	470.6478	7.65	327 - 325
	325 ( )	517.4357	477.8757	16.97	325 - 324
		倍面積 260.000663 m <sup>2</sup>		地積 130.00 m <sup>2</sup>	
		坪数 130.0003314 m <sup>2</sup>			
		坪数 39.325			

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
(ニ)26-5	312 ( )	538.4878	459.1137	22.97	312 - 106
	106 ( )	516.6791	461.8726	1.64	106 - 2183
	2183 ( )	516.1173	463.4196	2.63	2183 - 2182
	2182 ( )	515.2301	465.8955	2.44	2182 - 2181
	2181 ( )	514.4269	468.2062	0.47	2181 - 330
	330 ( )	514.2699	468.6529	2.03	330 - 329
	329 ( )	516.1896	459.3252	4.00	329 - 327
	327 ( )	519.9667	470.6478	16.97	327 - 326
	326 ( )	535.9875	476.2578	7.56	326 - 312
		倍面積 339.631166 m <sup>2</sup>		地積 169.81 m <sup>2</sup>	
		坪数 169.8155628 m <sup>2</sup>			
		坪数 51.369			



境界線の種類	フラット	傾斜	境界
①	○	○	○
②	○	○	○
③	○	○	○
④	○	○	○
⑤	○	○	○
⑥	○	○	○
⑦	○	○	○
⑧	○	○	○
⑨	○	○	○
⑩	○	○	○

点名	座標 X	座標 Y
(5)494	501.5473	488.2433
2/10-110	513.0884	489.6928

縮尺 1/250

申請人

年 6 月 3 0 日 作製

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和 7 年 5 月 30 日 奈良地方法務局葛城支局 登記官



登記年月日：平成13年8月9日

060556

地積測量図

番 26-2-8

土地の所在  
北葛城郡新庄町大字葛木  
葛城市

奈良地方事務所  
20085-9  
13.8.9

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(甲)26-6	325	( )	517.4357	477.8757	2.00	325-328
	328	( )	515.5472	477.2144	18.67	328-319
	319	( )	509.3743	494.8430	2.09	319-321
	321	( )	511.4731	494.9039	10.38	321-323
	323	( )	514.9041	485.1055	7.66	323-325
		倍面積 面積	73.475473	36.7377364		地積 36.73
		坪数	11.113			

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(乙)26-7	327	( )	519.9667	470.6478	4.00	327-329
	329	( )	516.1896	469.3252	26.97	329-317
	317	( )	507.2755	494.7822	2.09	317-319
	319	( )	509.3743	494.8430	18.67	319-328
	328	( )	515.5472	477.2144	2.00	328-325
	325	( )	517.4357	477.8757	7.65	325-327
		倍面積 面積	137.317334	68.6586670		地積 68.65
		坪数	20.769			

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(ト)26-8	329	( )	516.1896	469.3252	2.03	329-330
	330	( )	514.2699	468.6529	1.69	330-2184
	2184	( )	513.7114	470.2509	2.97	2184-2179
	2179	( )	512.7226	473.0523	2.52	2179-2125
	2125	( )	511.8976	475.4404	2.52	2125-2177
	2177	( )	511.0670	477.8202	2.87	2177-2176
	2176	( )	510.1234	480.5322	2.94	2176-2175
	2175	( )	509.1564	483.3114	2.06	2175-2174
	2174	( )	508.4750	485.2652	2.30	2174-2173
	2173	( )	507.7205	487.4467	1.76	2173-2172
	2172	( )	507.1358	489.1068	1.52	2172-2171
	2171	( )	506.6290	490.5486	1.66	2171-2170
	2170	( )	506.0842	492.1231	2.75	2170-2133
	2133	( )	505.1767	494.7213	2.09	2133-317
	317	( )	507.2755	494.7822	26.97	317-329
		倍面積 面積	110.246223	55.1231117		地積 55.12
		坪数	16.675			

小 計 720.3360730

製作者 [ ] 申請人 [ ] 縮尺 1/1000

年 6 月 30 日 (作製)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和 7 年 5 月 30 日 奈良地方事務所葛城支局 登記官

公用

登記年月日：平成15年7月24日

建物図面

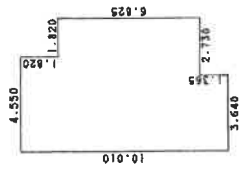
各階平面図

274210 各階平面図

家屋番号 26番5

建物の所在 北葛城郡新庄町大字葛木26番地5

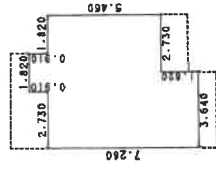
1階



求積表

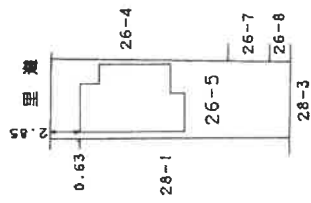
10.010 × 3.640	=	36.436400
8.645 × 0.910	=	7.866950
8.825 × 1.820	=	12.421500
合計		56.724850
所置積		56.72 ㎡

2階



求積表

0.910 × 1.820	=	1.556200
5.460 × 6.370	=	34.780200
1.820 × 3.640	=	6.624800
合計		43.061200
所置積		43.06 ㎡



(直線縮)

製作者	申請人	縮尺 1/500
7日(作製)	縮尺 1/250	

(日綱連12)

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5月30日 奈良地方方法務局葛城支局

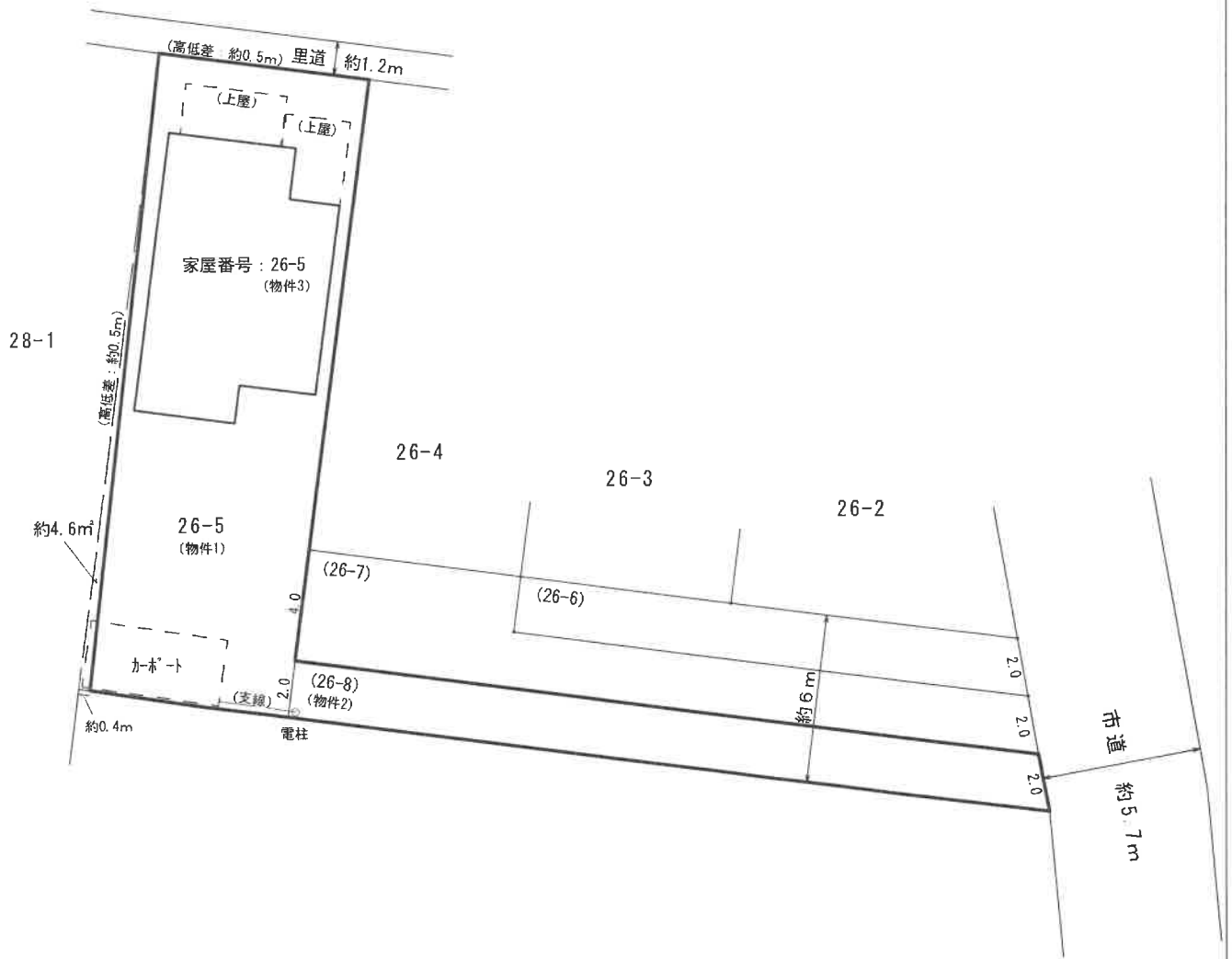
登記官

公用

請求番号：17-3

# 土地建物位置関係図

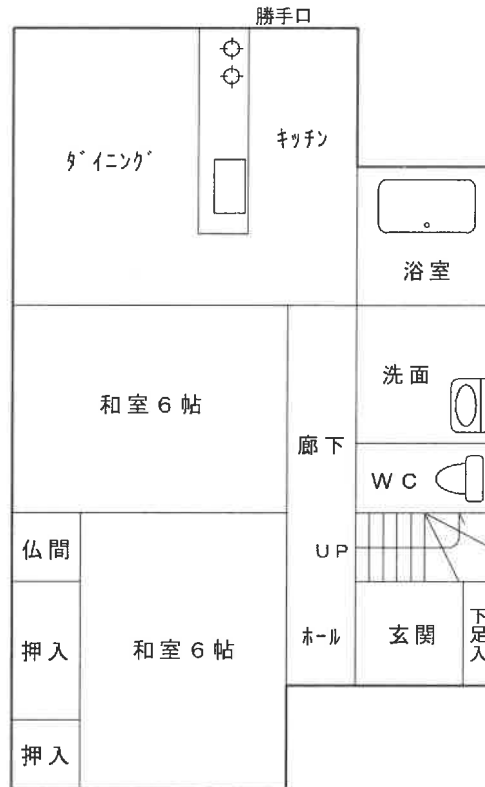
所在 葛城市葛木26-5, 26-8



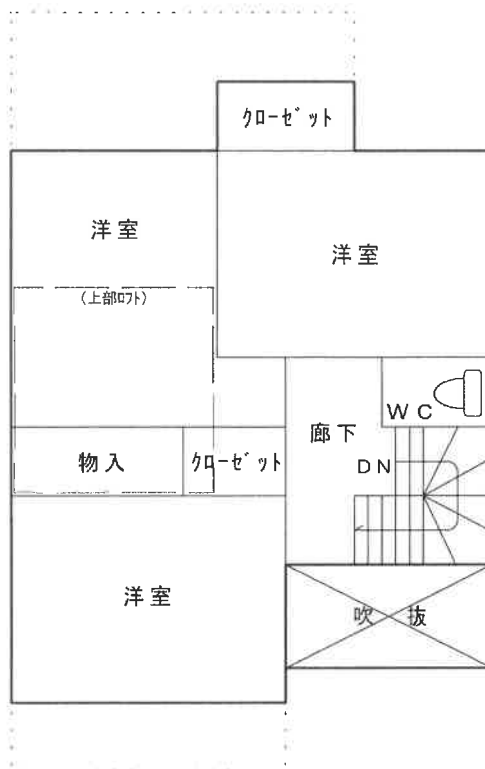
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

# 間 取 図

1 階



2 階



※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。