

- 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 12 月 18 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 8 年 1 月 15 日から 令和 8 年 1 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 29 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 8 年 2 月 19 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 12 月 18 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）
1～4	16,400,000 13,120,000	一括	3,280,000	478,047	0
1	4,880,000				
2	4,470,000				
3	4,080,000				
4	2,970,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 奈良県御所市大字北十三
地 番 1 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 0 9 . 8 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良県御所市大字北十三
地 番 1 2 6 番 2
地 目 宅地
地 積 8 2 7 . 2 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 奈良県御所市大字北十三 1 2 6 番地 1
家屋 番号 1 2 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 5 7 . 6 7 平方メートル
2 階 1 1 4 . 7 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 茶室
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 5 . 6 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 奈良県御所市大字北十三 1 2 6 番地 1、1 2 6 番地 2

家屋 番号 1 2 6 番 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6 4 9 . 2 3 平方メートル

(現況)

種 類 作業場・倉庫・事務所

所有者 吉川被服株式会社

物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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1～4】

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1～4】

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。

【物件番号4】

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 奈良県御所市大字北十三
 地 番 1 2 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 0 9 . 8 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良県御所市大字北十三
 地 番 1 2 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 8 2 7 . 2 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 奈良県御所市大字北十三 1 2 6 番地 1
 家屋 番号 1 2 6 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 5 7 . 6 7 平方メートル
 2 階 1 1 4 . 7 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 茶室
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 5 . 6 0 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 奈良県御所市大字北十三126番地1、126番地2

家屋 番号 126番2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 649.23平方メートル

(現況)

種 類 作業場・倉庫・事務所

所有者 吉川被服株式会社



令和 7 年(ケ)第 5 号
令和 7 年 2 月 1 4 日受理
令和 7 年 3 月 31 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 奈良県御所市大字北十三
地 番 1 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 0 9 . 8 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良県御所市大字北十三
地 番 1 2 6 番 2
地 目 宅地
地 積 8 2 7 . 2 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 奈良県御所市大字北十三 1 2 6 番地 1
家屋 番号 1 2 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 5 7 . 6 7 平方メートル
2 階 1 1 4 . 7 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 茶室
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 5 . 6 0 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 奈良県御所市大字北十三126番地1、126番地2

家屋 番号 126番2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 649.23平方メートル

所有者 吉川被服株式会社



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	住居表示未実施			
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 ☐ 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 3			
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 ☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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 ☒ 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 4		
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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：作業場・倉庫・事務所（空き家） ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 作業場・倉庫・事務所（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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1、2 関係)			
占有範囲		■物件2の全部 ■物件1の南側の一部 (別紙土地建物位置関係図参照)	
占有者		■債務者 □	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □作業場	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成 2年 1月20日 (物件4の新築年月日)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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 看板・表札等の表示

看板	吉川被服(株)(物件2の出入口)
表札	Aの姓(物件3の門)
郵便受け	なし

2 本件建物の占有者及び占有状況について

本件建物は、実地に立入調査をした結果から、物件3、4ともに各所有者が空き家として占有しているものと認められる。

3 本件土地(物件1、2)の現況等

(1) 物件1の土地は、物件3の建物の敷地並びに物件4の建物の敷地の一部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、②、⑬参照)。また、物件2の土地は、物件4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) 物件1の北側は、隣接する土地よりも約1m高い位置にある。また、物件1、2の西側及び東側は、いずれも隣接する土地よりも約0.4m高い位置にある(別紙土地建物位置関係図参照)。

(4) 物件1の北東側に、物干場として利用されている上屋並びに物件3の建物に接着して物置として利用されている工作物(アルミ型材ポリカ波板葺 約1.8㎡)が存する(別紙土地建物位置関係図参照)。なお、同工作物は定着性がなく建物とは認められなかった。

(5) 物件2の南側に駐輪場として利用されている上屋が存する。また、物件2の南西側に引込電柱及び電柱が存する(別紙土地建物位置関係図参照)。

(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

4 本件建物（物件3、4）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) 本件建物は、内外部ともに経年に相当する劣化が認められる。
- (3) 物件3の1階廊下の天井に雨漏り跡が存する（別紙添付写真⑦参照）。
- (4) 物件3の2階廊下が全体的に南側へ傾斜している。
- (5) 物件3の2階ホールの柱の随所に猫の爪跡のような損傷箇所が存する（別紙添付写真⑨参照）。
- (6) 物件3の2階北側和室（4.5帖）の畳にシミが存する。
- (7) 物件3の2階南西側洋室の壁にクラックが存する（別紙添付写真⑫参照）。
- (8) 物件4の登記上の種類は倉庫であるが、立入調査の結果、倉庫に加えて作業場・事務所も種類に含むとして報告する。
- (9) 物件4の作業場の壁及び床に、換気扇からの雨の吹き込みが原因と考えられる損傷箇所が存する（別紙添付写真⑬参照）。

5 接面道路

- (1) 物件2の土地は、南側が水路を介して市道に接面している。その幅員を概測したところ約4m（車道部分約3.5m、対側の側溝部分約0.5m）であった。なお、一部については幅員約3.9mの箇所も存する。また、水路にはコンクリート橋が架かっているが、評価人によると管轄官庁の占用許可は得られていないとのことであり、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。
- (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号道路である旨の報告を得ている。なお、幅員約3.9mの箇所については同法同条第2項道路に該当する可能性があるとのことであるが、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。

(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 その他

立入調査時において、物件3、4いずれの所有者も不在であった。そのため、民事執行法に基づき、立会証人を立ち会わせてうえで、技術者に解錠させ立入調査を行った旨並びに登記簿上の所有者以外で本件物件に関して所有権や賃借権等の権利主張がある場合は、当職まで速やかに書面で届け出されたい旨を記載した書面を物件3、4の玄関に差し置いたが、本報告書提出時までに当職への届け出はなされていない。

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
7年2月18日 15:00-15:20	御所市役所	土地・建物関係資料調査
7年2月27日 16:50-17:00	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
7年3月4日 14:35-14:45	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
7年3月11日 12:20-12:30	物件所在地	在宅要請書投函
7年3月18日 13:45-15:10	物件所在地	立入現況調査（解錠）、評価人帯同、写真撮影
7年3月19日	執行官室	ライフライン照会文書送付

(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 3月18日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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

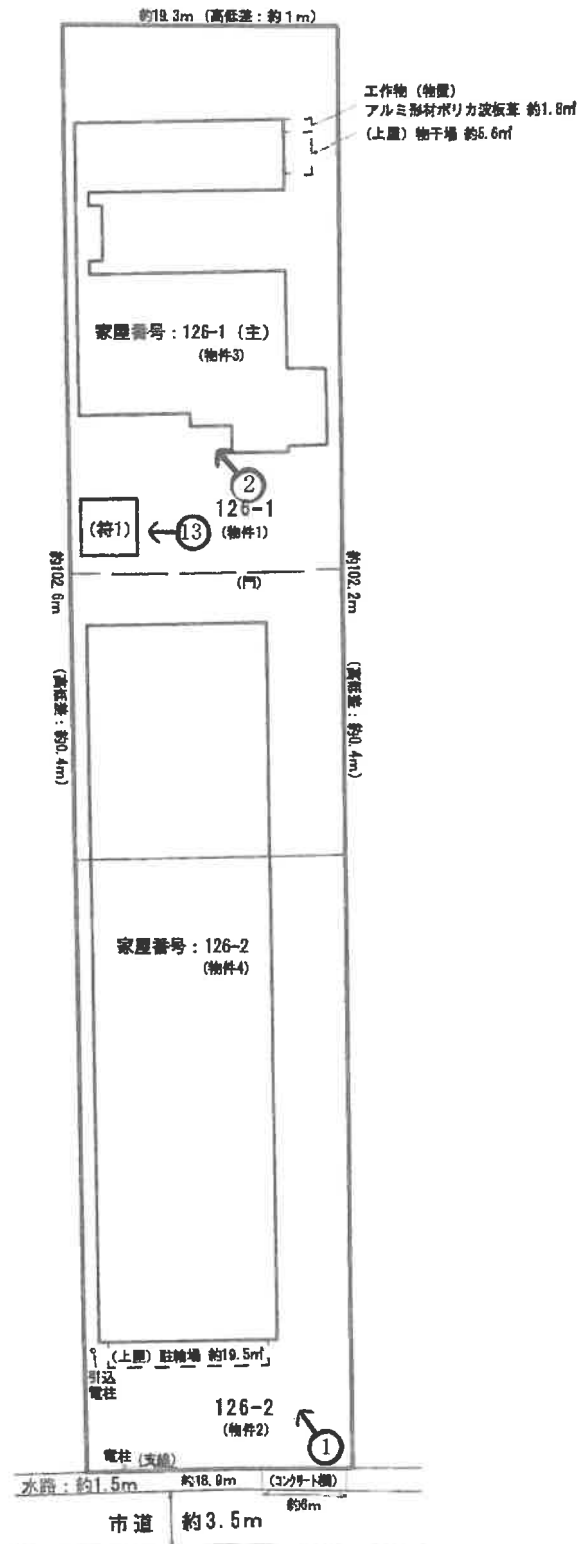
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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 御所市大字北十三126-1, 126-2



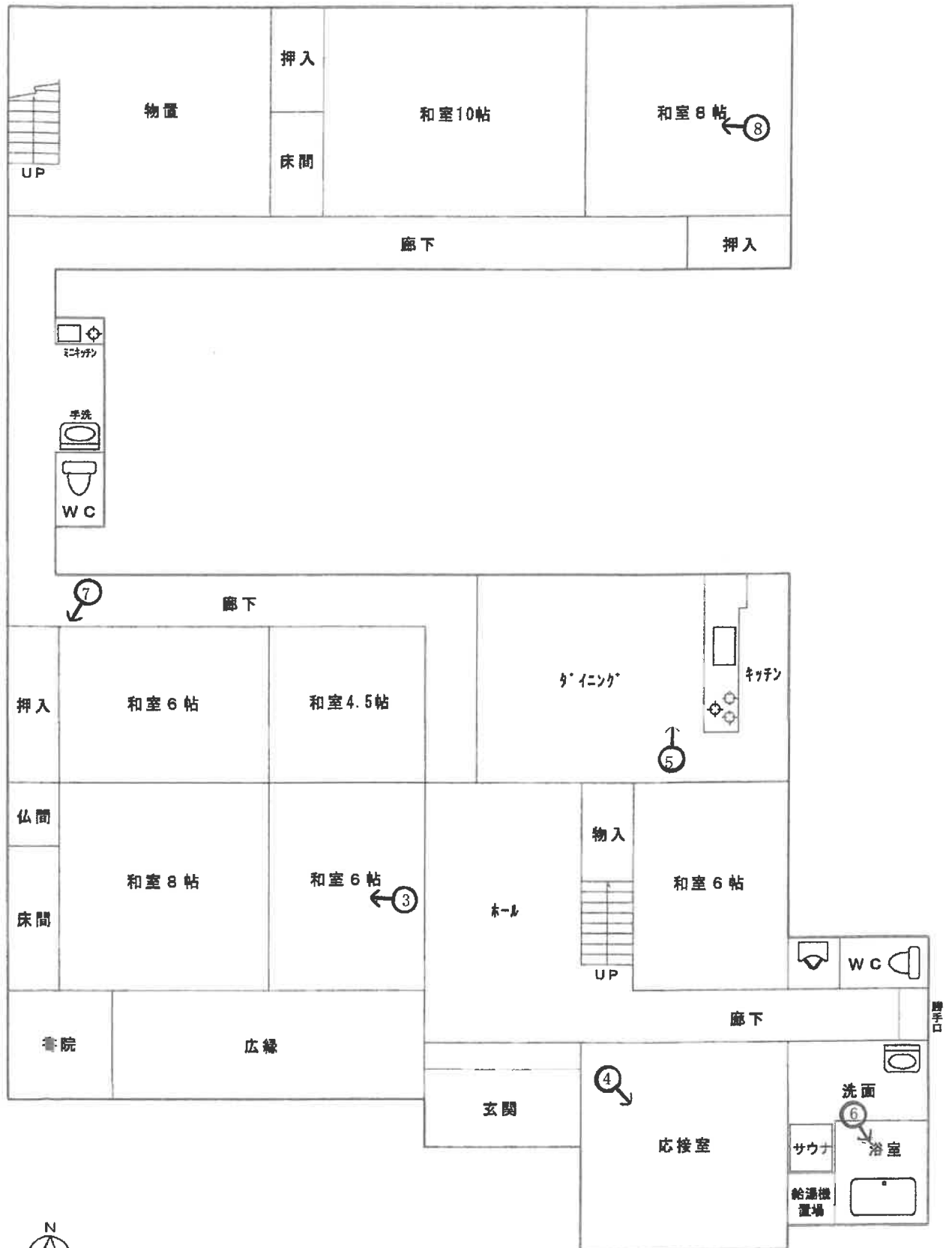
(♂写真撮影場所・方向)

※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

家屋番号：126-1（主）

1 階



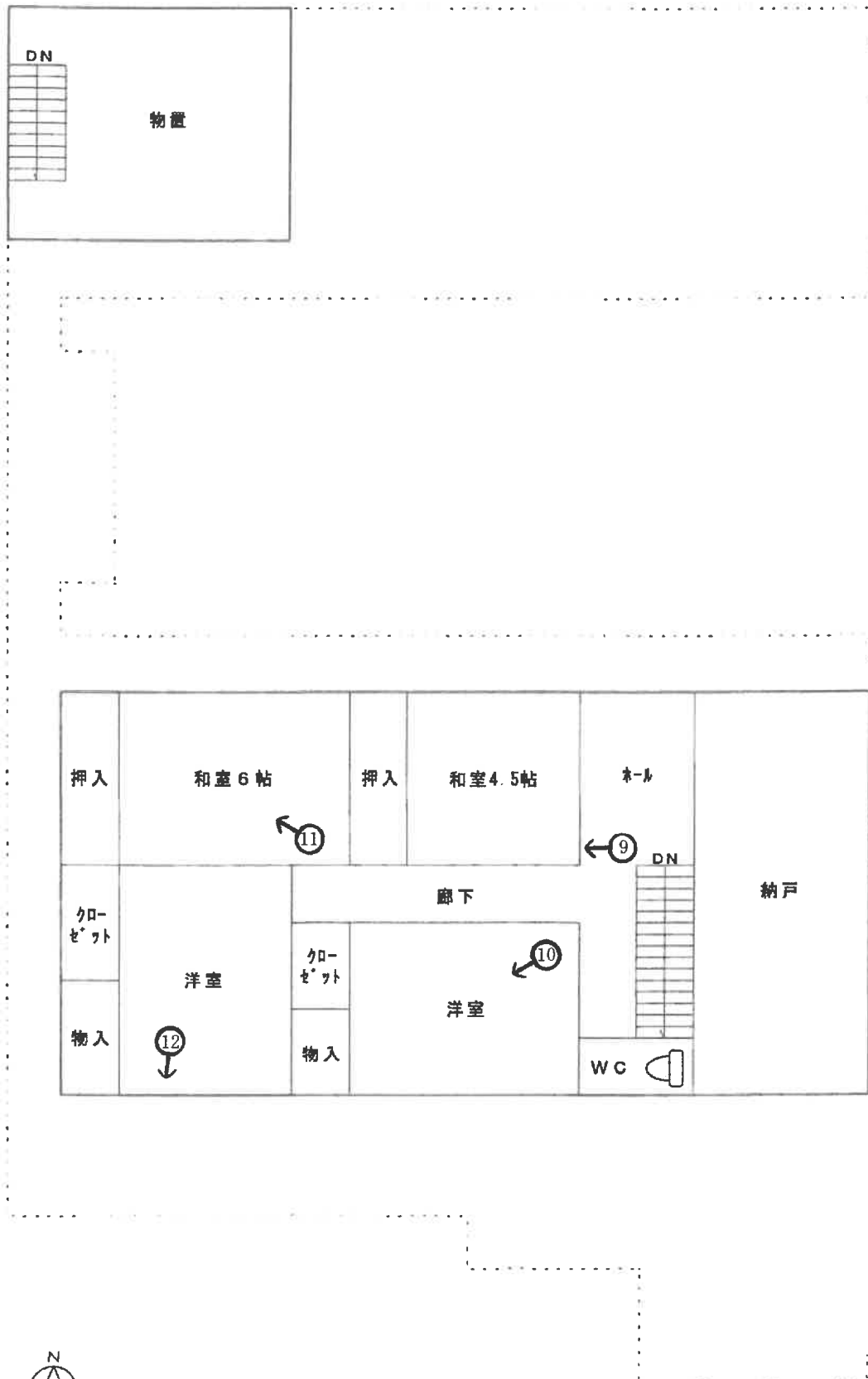
（写真撮影場所・方向）

※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。

間 取 図

家屋番号：126-1（主）

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。

間 取 図

家屋番号：126-1（符1）

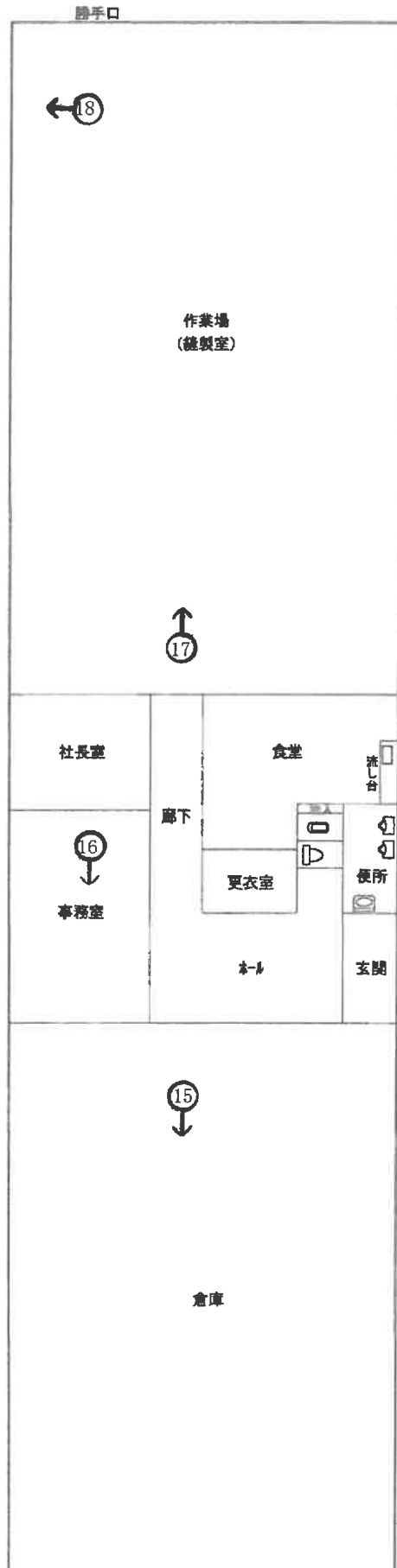


（写真撮影場所・方向）

※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。

間 取 図

家屋番号：126-2



(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
(物件 4)



②
(物件 3)



③



④



⑤



⑥



⑦
(物件3 1階廊下 天井雨漏り跡)



⑧



⑨
(物件3 2階ホール柱 損傷箇所)



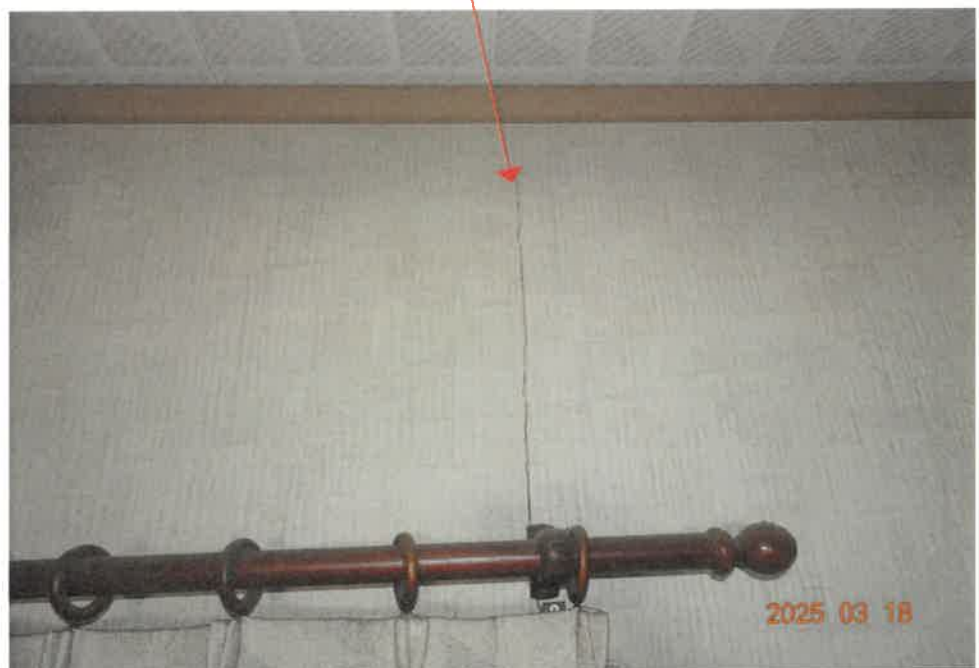
⑩



⑪



⑫
(物件3 2階南西側洋室 壁クラック)



⑬



⑭



⑮



⑯



⑪



⑫
(物件4 作業場の壁・床 損傷箇所)



令和7年(ケ)第5号
令和7年3月18日 現地調査
令和7年4月2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16,400,000円	
内訳価格	
物件1	4,880,000円
物件2	4,470,000円
物件3	4,080,000円
物件4	2,970,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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、2の内訳価格は、物件3、4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、4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、2 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3、4 建 物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	同上	物件4の種類 作業場・倉庫・事務所
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。			
看板・表札等の表示 看板 吉川被服（株）（物件2の出入口） 表札 Aの姓（物件3の門） 郵便受け なし			
本件建物の占有者及び占有状況について 本件建物は、実地に立入調査をした結果から、物件3、4ともに各所有者が空き家として占有しているものと認められる。			
本件土地（物件1、2）の現況等 物件1の土地は、物件3の建物の敷地並びに物件4の建物の敷地の一部として利用されている。また、物件2の土地は、物件4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、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。 物件1の北側は、隣接する土地よりも約1m高い位置にある。また、物件1、2の西側及び東側は、いずれも隣接する土地よりも約0.4m高い位置にある。			
本件建物（物件3）の現況等 本件建物の位置は、別紙土地建物位置関係図のとおり、建物内の状況は、間取図のとおりである。 本件建物は、内外部ともに経年に相当する劣化が認められる。 物件3の1階廊下の天井に雨漏り跡が存する。 物件3の2階廊下が全体的に南側へ傾斜している。 物件3の2階ホールの柱の随所に猫の爪跡のような損傷箇所が存する。 物件3の2階北側和室（4.5帖）の畳にシミが存する。 物件3の2階南西側洋室の壁にクラックが存する。			

特 記 事 項
本件建物（物件4）の現況等 物件4の登記上の種類は倉庫であるが、立入調査の結果、倉庫に加えて作業場・事務所も種類に含む。物件4の作業場の壁及び床に、換気扇からの雨の吹き込みが原因と考えられる損傷箇所が存する。
物件1の北東側に、物干場として利用されている上屋並びに物件3の建物に接着して物置として利用されている工作物（アルミ型材ポリカ波板葺、床面積約1.8㎡）が存する。なお、同工作物は定着性がなく建物とは認められなかった。 物件2の南側に駐輪場として利用されている上屋が存する。また、物件2の南西側に引込電柱並びに電柱が存する。
占有者及び占有権原(物件1、2関係) 占有範囲:物件2の全部、物件1の南側の一部 占有者:債務者 占有状況:敷地 占有権原:不明 占有開始時期:平成2年1月20日（物件4の新築年月日） 契約当事者:貸主(所有者)、借主(占有者) 賃料:不明 敷金・保証金:不明
本件土地は、市街化調整区域に所在する土地である。市街化調整区域は市街化を抑制する区域として定められており、自由に建物を建てることはできません。ただし、例外規定がありますので、高田土木事務所等の所轄行政庁に十分調査確認のこと。
開発許可に関する条例・審査基準等 市街化調整区域関係 開発許可制度等に関する審査基準 提案基準9「既存建築物の建替等」、提案基準21「既存建築物の再活用」等により、建物の建て替えの可能性を探ることになるが、市街化調整区域に存するため、建物の建て替えには開発審査会に附議するなどハードルがある。
建築計画概要書(高田土木事務所にて確認) 建築確認は見当たらなかった。
御所市役所によると水路占用許可の履歴は無かった。占用許可は出されていない可能性が高いが、御所市役所の記載漏れ、引き継ぎ漏れの可能性も考えられるとのこと。 現状間口約6mの水路橋であるが、自治会の承諾を得られれば、点検口の設置等を条件に水路占用の許可が可能である。なお、3000円の占用使用料を収める必要がある。御所市役所によると、1回限りで、毎年入金するものではないとのこと。

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、2)

位置・交通	JR和歌山線「御所」駅の北東約1,600m(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	周囲に農家住宅や作業場も見られる住宅地域 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	市街化調整区域 － 70% 400% 無指定 指定区域に該当しない。 道路斜線1.5m、隣地斜線2.5m
画地条件	地 積 間 口 ・ 奥 行 画 地 形 状 道 路 接 面 高 低 差	1937.18㎡(登記数量) 間口約18.9m、奥行約102m 長方形地 南側の市道に幅約1.5mの水路を介在し接面(中間画地) 概ね等高
接面道路	幅 員 ・ 種 別 建 築 基 準 法	南側:幅員約3.5m舗装市道(元町蛇穴線) 建築基準法42条第1項第1号道路(特記事項参照)
土地の利用状況及び隣地の状況	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	住居・茶室・作業場・倉庫・事務所 農家住宅、一般住宅、作業場、農地等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 公 共 下 水	有り 有り(大和ガス) 有り
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると「田、宅地」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「指定区域」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	南側の市道は、車道部分が約3.5m、対象土地の反対側の道路側溝部分が約0.5m、合計約4mである。この場合、建築基準法42条第1項第1号道路となるが、一部、南側の道路側溝を含め3.9mくらいの箇所がある。 南側の市道の殆どは、建築基準法42条第1項第1号道路であるが、一部、道路側溝を含め3.9mくらいの箇所があるので、一部は建築基準法第42条第2項道路に該当する可能性がある。 南側の市道と本件土地との間には間口約6mのコンクリート製の水路橋が存在する。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成3年5月5日新築
	経済的全耐用年数	約25年
	経 過 年 数	約34年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル塗り、板張り等
	内 壁	土壁、クロス等
	天 井	板張り、クロス等
	床	畳、フローリング等
	設 備	給水設備、電気設備等
	そ の 他	サウナがあるが稼働するか不明
床面積	(登 記 数 量)	372.38㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	1階 7DK+応接室+物置 2階 物置+和室2+洋室2+納戸
品等	優る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅（空き家）として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・建物には、経過年数相応の劣化が認められる。 ・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」 ・1981年以後に建築されており、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。	

(物件3)

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成3年5月5日新築
	経 済 的 全 耐 用 年 数	約25年
	経 過 年 数	約34年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	土壁、モルタル塗り等
	内 壁	土壁、モルタル塗り等
	天 井	板張り等
	床	畳
	設 備	給水設備、電気設備等
その他	特になし	
床面積	(登 記 数 量)	15.60㎡
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	茶室
	間 取 り	茶室1 + 前室1 + 床間等
品等	優る	
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茶室（空き家）として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・建物には、経過年数相応の劣化が認められる。 ・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」 ・1981年以後に建築されており、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。	

(物件4)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成2年1月20日新築
	経済的全耐用年数	約25年
	経 過 年 数	約36年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板等
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	ベニヤ板等
	天 井	石膏ボード等
	床	板の上にプラスチック製の樹脂をコーティング
	設 備	給水設備、電気設備等
	そ の 他	特になし
床面積	(登 記 数 量)	649.23㎡
現況用途等	階 層	平家建
	現 況 用 途	作業場・倉庫・事務所
	間 取 り	作業場1 + 倉庫1 + 社長室 + 事務室 + 食堂 + 更衣室
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を作業場・倉庫・事務所（空き家）として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・建物には、経過年数相応の劣化が認められる。 ・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」 ・1981年以後に建築されており、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
物件1	23,500	0.57	1,109.89	0.80	11,894,000
物件2	23,500	0.57	827.29	0.80	8,865,000
計			1,937.18		20,759,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

御所-5 時点修正 標準化補正 地域格差

$$27,800 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 118 \div 23,500 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 99.8% 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 100% 標準的

◇ 地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120 \div 100 / 118$

イ 個別格差 0.57 規模・奥行△40%、水路介在△5%

ウ 地積 1,937.18 ㎡ 登記数量による。

エ 建付減価補正率 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
物件3 主建物	300,000	372.38	0.04	4,469,000

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 公簿面積を採用

ウ 現価率 経済的全耐用年数25年、経過年数34年、経済的残存耐用年数0年
 観察減価率△20%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{ 年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 20\%) \div 0.04$$

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△20%と査定

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
物件3 附属符号1	250,000	15.60	0.04	156,000

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

公簿面積を採用

ウ 現価率

経済的全耐用年数25年、経過年数34年、経済的残存耐用年数0年
観察減価率△20%、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。

現価率＝{残価率5%＋(100%－5%)×(経済的残存耐用年数0年/経済
的全耐用年数25年)}×(100%－観察減価率20%)÷0.04

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△20%と査定

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
物件4	150,000	649.23	0.04	3,895,000

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

公簿面積を採用

ウ 現価率

経済的全耐用年数25年、経過年数36年、経済的残存耐用年数0年
観察減価率△20%、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。

現価率＝{残価率5%＋(100%－5%)×(経済的残存耐用年数0年/経済
的全耐用年数25年)}×(100%－観察減価率20%)÷0.04

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△20%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
物件1	6,660,000	0.4 法定地上権	2,664,000
物件1	5,234,000	0.1 敷地占有利益	523,000
物件2	8,865,000	0.1 敷地占有利益	887,000
計	20,759,000		4,074,000

ア 建付地価格 物件1：物件3の建築面積 $(257.67\text{m}^2+15.6\text{m}^2) / (257.67\text{m}^2+15.6\text{m}^2+ \text{物件4の当該部分の建築面積 約}211\text{m}^2) = 56\%$
 $11,894,000\text{円} \times 56\% = 6,660,000\text{円}$
 $11,894,000\text{円} - 6,660,000\text{円} = 5,234,000\text{円}$

物件2：前記P9 1・①・オの価格

イ 敷地利用権割合 物件1：戸建て住宅、茶室である物件3の敷地部分は法定地上権（敷地利用権割合0.4）、作業場、倉庫である物件4の敷地部分は敷地占有利益（敷地利用権割合0.1）と判断した。

物件2：土地の利用権を敷地占有利益と判断し、地域性、建物の状況等を考慮して0.1と査定

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) (ア+イ)×ウ×エ×オ
物件1	11,894,000	-3,187,000	1.0	0.8	0.7	4,880,000
物件2	8,865,000	-887,000	1.0	0.8	0.7	4,470,000
物件3	4,625,000	+2,664,000	1.0	0.8	0.7	4,080,000
物件4	3,895,000	+1,410,000	1.0	0.8	0.7	2,970,000
一括価格(合計)						16,400,000

ア 基礎となる価格 土地：前記P9 1・①・オの価格
建物：前記P9～10 1・②・エの価格

イ 敷地利用権価格 上記P11 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 汎用性の低い建物（作業場、倉庫）が存すること、水路占用の許可が不明なことなどを考慮し、市場性修正率を0.8とした。

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. 地価公示価格

標準地番号 : 御所-5
所 在 : 御所市大字北十三334番4
価格時点 : 令和7年1月1日
価 格 : 27,800円/㎡
地 積 : 261㎡
利用現況 : 住宅
周辺状況 : 農家住宅の中に農地等が見られる既成住宅地域
接面道路 : 北2.9m市道
供給処理施設 : 水道、下水道、都市ガス
最寄り駅 : JR和歌山線 御所駅 北東方 約1,600m(道路距離)
用途指定等 : 第一種住居地域(60%, 200%)

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1	:	11,377,482円
物 件 2	:	8,480,549円
物 件 3	:	15,952,464円
物 件 4	:	6,791,882円
計		42,602,377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. 地積測量図(A3→A4に縮小)
5. 土地建物位置関係図
6. 建物図面・各階平面図写(A3→A4に縮小)
7. 建物間取図

以上

物 件 目 録

1 所 在 奈良県御所市大字北十三
地 番 1 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 0 9 . 8 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良県御所市大字北十三
地 番 1 2 6 番 2
地 目 宅地
地 積 8 2 7 . 2 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 奈良県御所市大字北十三 1 2 6 番地 1
家屋 番号 1 2 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 5 7 . 6 7 平方メートル
2 階 1 1 4 . 7 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 茶室
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 5 . 6 0 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 奈良県御所市大字北十三126番地1、126番地2

家屋 番号 126番2

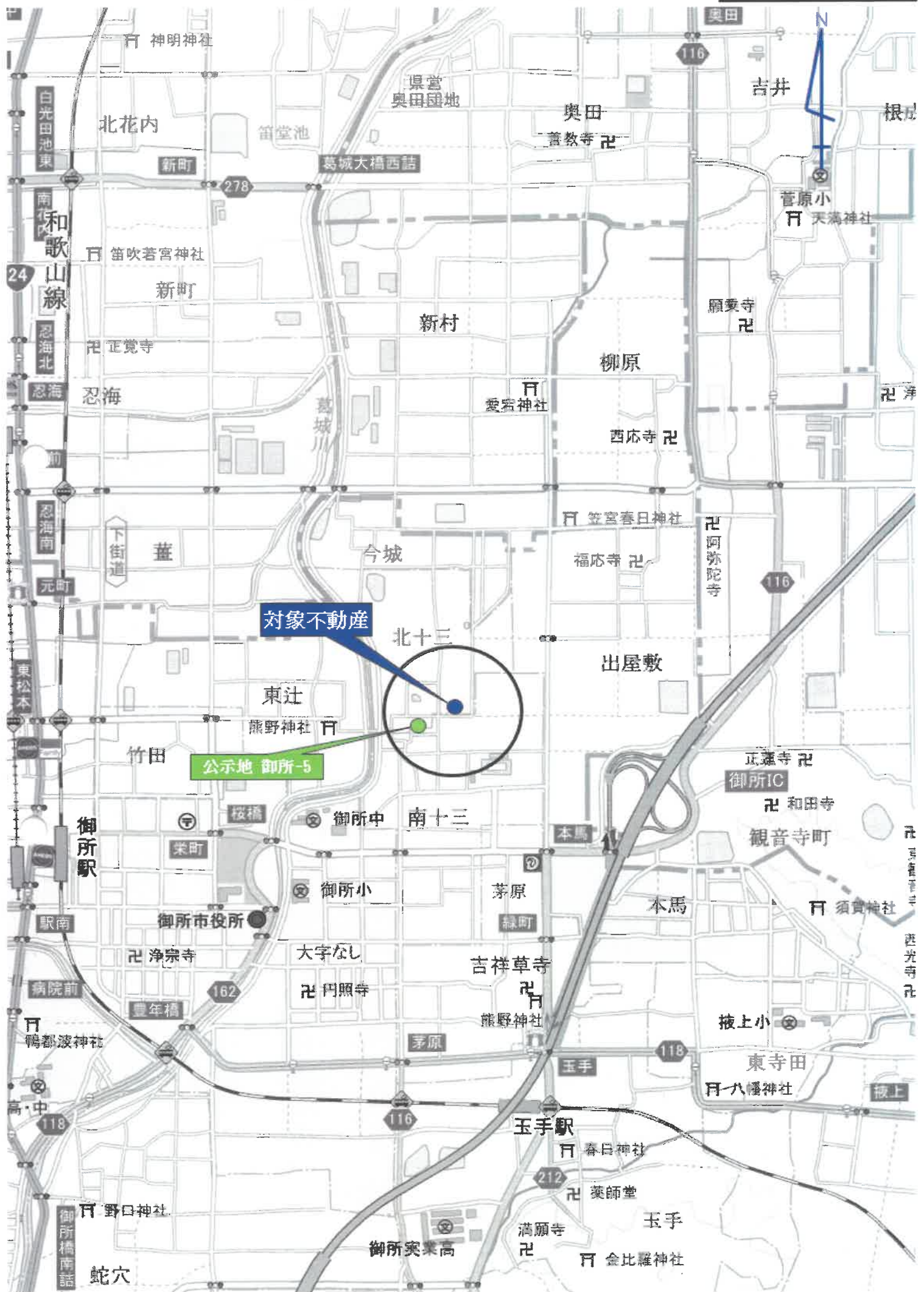
種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 649.23平方メートル

所有者 吉川被服株式会社









(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
大字北十三
大字北十三

請求部	所在	奈良県御所市大字北十三				地番	126番1			
出力縮尺	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				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる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2月21日
奈良地方法務局葛城支局
登記官

道
 172-2
 水
 水
 1-1
 1-4
 119-3
 2-4
 305・306合
 併1
 9-10
 9-11
 9-12
 9-3
 9-4
 9-7
 9-8
 9-9
 水
 水
 水
 道
 115-3
 115-2
 281
 水
 279-4
 279-3
 284-2
 水
 水
 266-4
 284-3
 284-4
 287-1
 287-2
 287-3
 287-4
 284-2
 295-1
 295-2
 297-3
 301-3
 319-1
 319-10
 319-11
 319-12
 319-4
 319-6
 319-7
 319-8
 水
 水
 水
 道
 284-5
 道

公用

登記年月日：平成1年5月17日

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2月21日 奈良地方方法務局葛城支局 登記官

071241

地積測量図

地番 126-2

土地の所在 御所市大字北十三字南土田

1.5.17

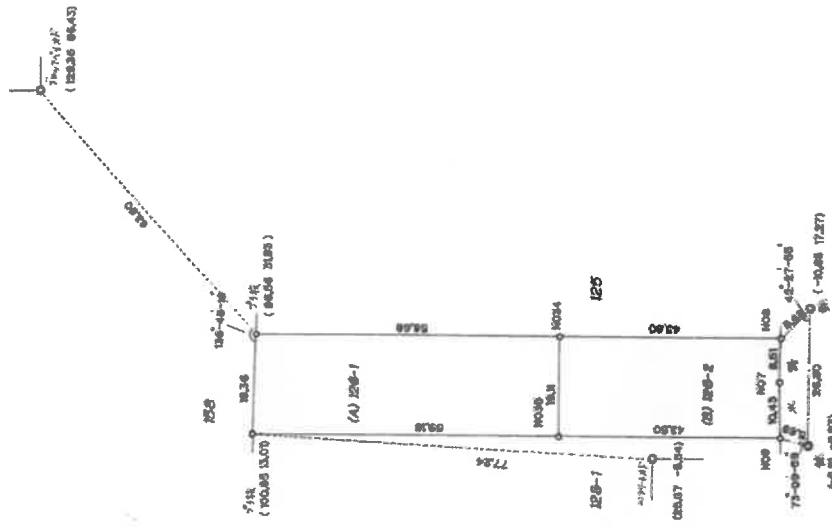


(B) 126-2 座標面積求積表						
測点	境界線	X座標	Y座標	X-X	Y-Y	辺長
№6	金属杭	-0.21	-6.25	44.58	-278.6875	6-7 10.43
№7	木杭	-2.07	4.01	3.61	14.4761	7-8 8.51
№8	木杭	-3.82	12.34	-41.04	-506.4336	8-34 43.60
№34	ブラ杭	38.87	20.68	-46.34	-958.7746	34-35 18.11
№35	ブラ杭	42.52	1.81	38.18	74.8338	35-6 43.50
合計 (倍面積) [絶対値]				1654.5858		
面積 (㎡)				827.2929		

地積 827 ㎡

(A) 126-1 1937.1900~827.2929=1109.8971

地積 1109 ㎡



作製者 土地家屋調査士

平成元年 5月10日 日付

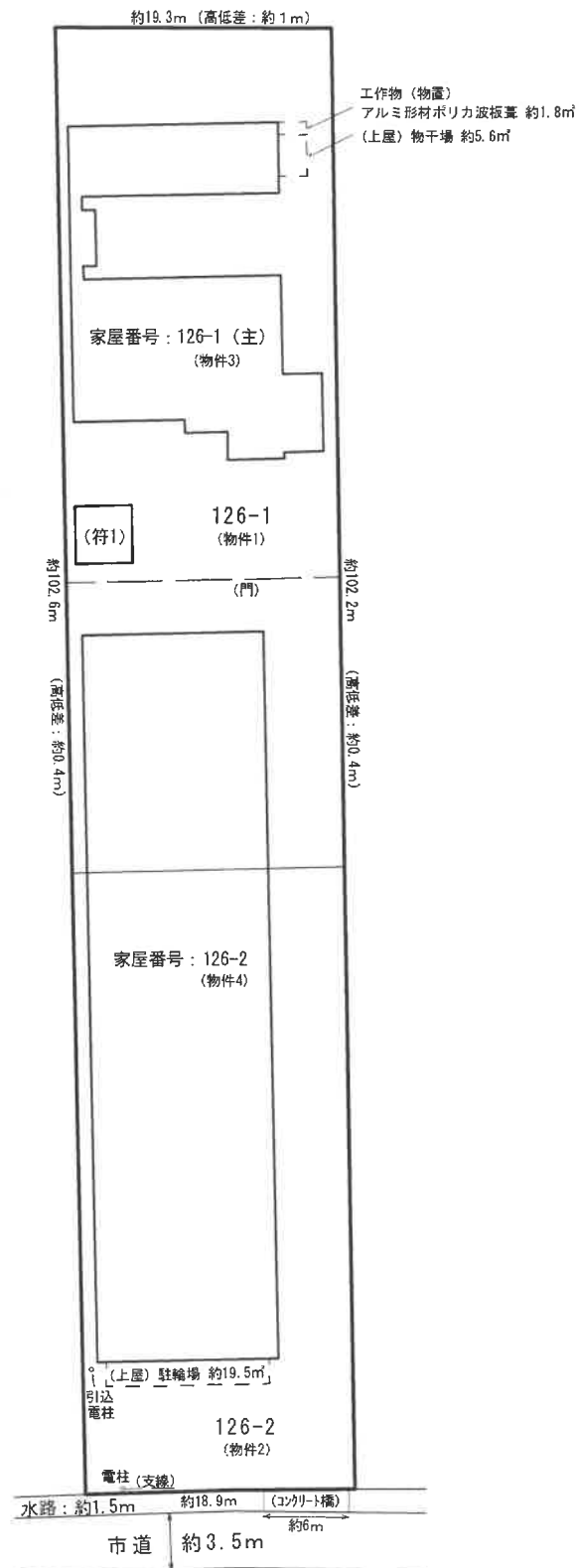
申請人

縮尺

1/1000

土地建物位置関係図

所在 御所市大字北十三126-1, 126-2



※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。

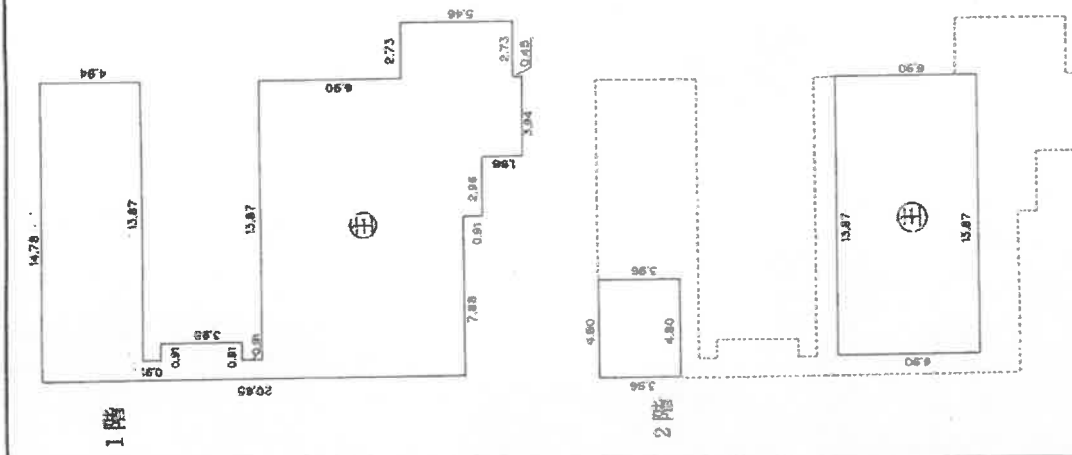
登記年月日：平成4年8月26日

284581 各階平面図

126-1

各階平面圖

建築物の所在
御所市大字北十三番地1



卷一

$14.78 \times 4.94 =$	73.0132
$0.91 \times 0.91 =$	0.8281
$1.82 \times 3.95 =$	7.1890
$0.91 \times 0.91 =$	0.8281
$14.78 \times 6.80 =$	101.8820
$17.51 \times 3.04 =$	53.2304
$9.63 \times 0.91 =$	8.7633
$6.67 \times 1.51 =$	10.0717
$3.94 \times 0.45 =$	1.7730

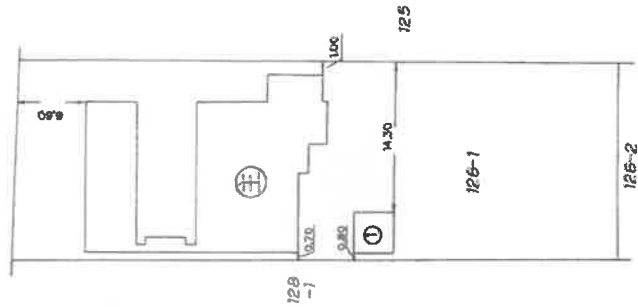
合計	257.6788
床面積	257.67 m ²

$$\begin{aligned} 4.80 \times 3.96 &= 19.0080 \\ 13.87 \times 6.90 &= 95.7030 \end{aligned}$$

合計	114.7110
床面積	<u>114.71 m²</u>

$$3.95 \times 3.95 = 15.6025$$

床面積 **15.60 m²**



第 2559 号
4.8.24 交付
方源珍

作者觀

8月20日作

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請出

縮尺 $\frac{1}{500}$

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2月21日 奈良地方方法務局葛城支局

康良地方事務所葛城支所

登記官

图求番号: 7-6

戊戌年五月廿五日

公用

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2月21日 奈良地方方法務局葛城支局

秦良地方法務屬萬城支局

登記官

請求番号: 7-7



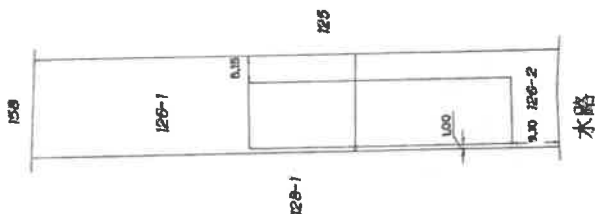
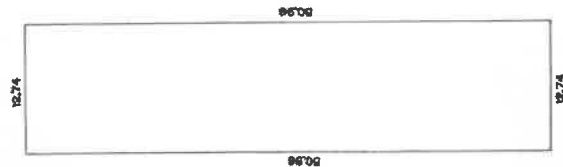
面圖
雷平階
各階
建物
面圖

建築物の所在

御所市大字北十三 126 番地 1、126 番地 2

12.74 × 50.96 = 649.2304

床面積 649.23 m²



略



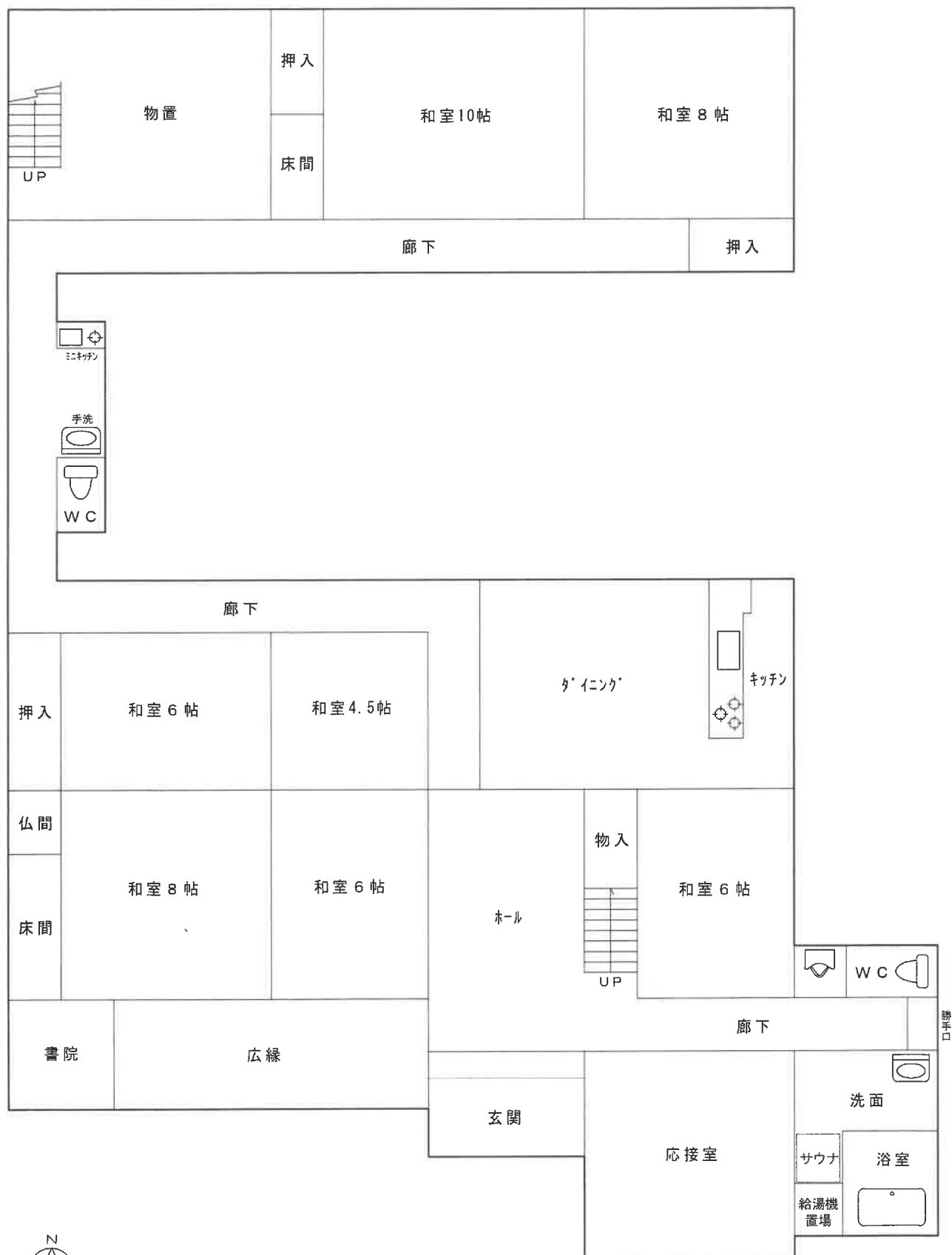
張

 $\frac{1}{500}$  $\frac{1}{1000}$

間 取 図

家屋番号：126-1（主）

1 階

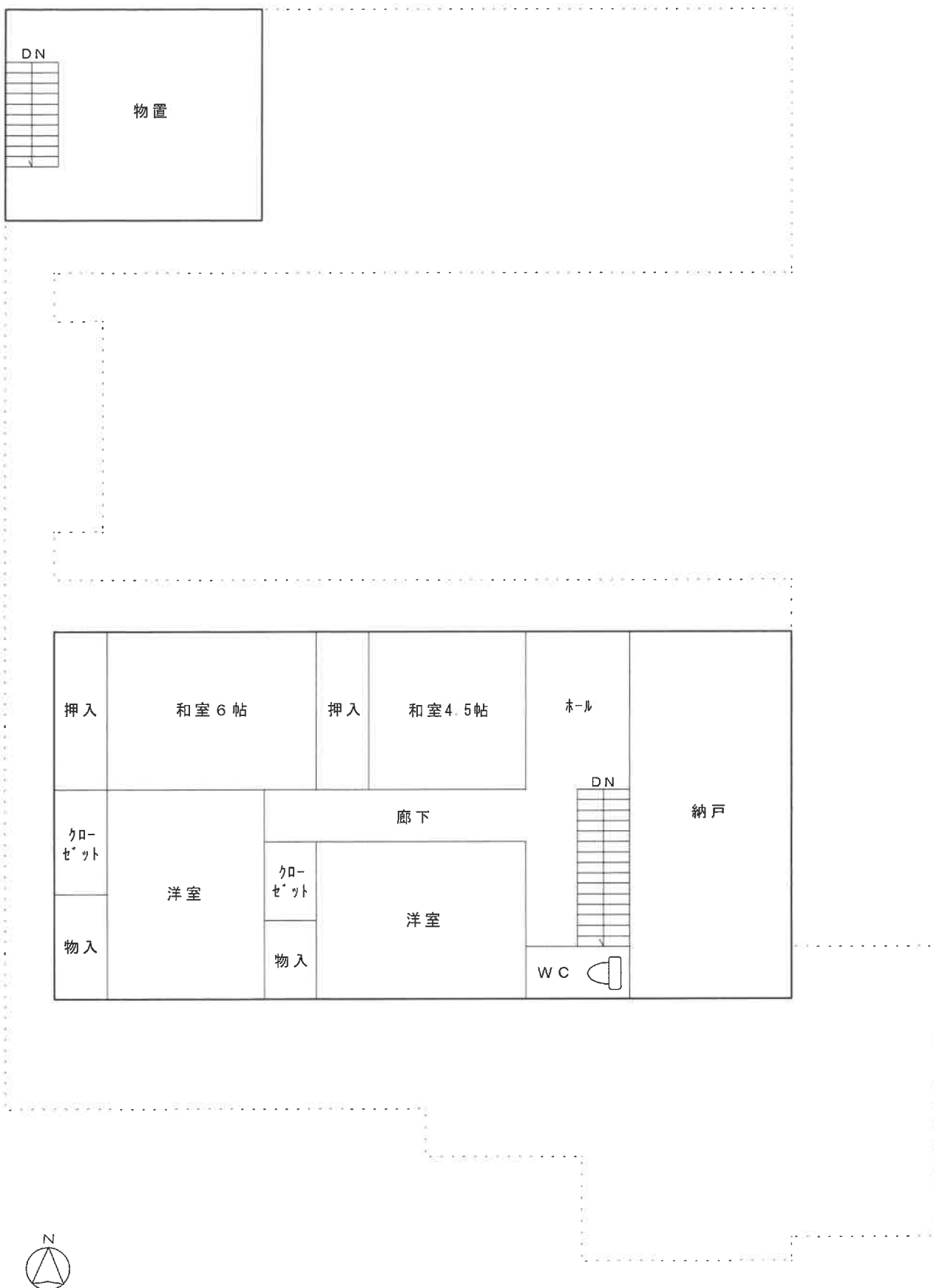


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

家屋番号：126-1（主）

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。

間 取 図

家屋番号：126-1（符1）



※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。

間 取 図

家屋番号：126-2

勝手口



※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。