

- 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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	970,000 776,000	一括	194,000	26,154	0
1	390,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	560,000				



物 件 目 録

1 所 在 葛城市笛堂
 地 番 222番5
 地 目 宅地
 地 積 100.19平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛城市笛堂
 地 番 222番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 69平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 葛城市笛堂
 地 番 222番8
 地 目 公衆用道路
 地 積 58平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 葛城市笛堂222番地5

家屋 番号 222番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 55.07平方メートル
 2階 43.47平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月15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1～4】

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1, 2, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 | 葛城市笛堂 |
| | 地 番 | 2 2 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0. 1 9 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-----|------------|
| 2 | 所 在 | 葛城市笛堂 |
| | 地 番 | 2 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 6 9 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分6分の1 |
-
- | | | |
|---|-----|------------|
| 3 | 所 在 | 葛城市笛堂 |
| | 地 番 | 2 2 2 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 5 8 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分6分の1 |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 葛城市笛堂 2 2 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5. 0 7 平方メートル
2階 4 3. 4 7 平方メートル |



物 件 目 録

所有者 A



令和 7年(ケ)第 26号
令和 7年 9月 4日受理
令和 7年 10月 2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 葛城市笛堂
地 番 2 2 2 番 5
地 目 宅地
地 積 1 0 0. 1 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛城市笛堂
地 番 2 2 2 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 6 9 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 葛城市笛堂
地 番 2 2 2 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 5 8 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 葛城市笛堂 2 2 2 番地 5
家屋 番号 2 2 2 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 5 5. 0 7 平方メートル
2階 4 3. 4 7 平方メートル

(/-/ 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	葛城市笛堂222番地5		
土地	物件1・2・3		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2・3) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件1～3) ☐ 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(物件1～3) ☐		
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(物件1) 上記の者が共有持分を公衆用道路として提供している(物件2・3) ☐ 「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4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 工場	
■関係人(■占有者B ☐ ())の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 2年 月 日頃	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	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			
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

(3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) 物件1土地は目的建物の敷地となっている他、南東部分に駐車スペースが存在し、カーポートが設置されている。
- (2) 物件2・3土地(各共有持分6分の1)は一体となって公衆用道路を形成している他、物件3土地の北西端辺りに電柱が設置されている。
- (3) 目的土地(物件1・2・3)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2土地は地積測量図上、残地求積されていることから、その正確な位置・範囲・数量の確定には専門家による測量を必要とし、物件2土地の現況地積は登記地積よりやや小さい可能性がある。
- (4) 市役所担当課職員から聴取したところによれば、物件2・3土地の北側接面道路は市道であり、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、同市道は建築基準法上の道路である。物件2・3土地自体の建築基準法上の道路判定について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) 2階南側外壁が、南側隣接地上建物の北側外壁と接着して建築されている。
- (3) 屋根上に太陽熱温水器が設置されている。
- (4) 外壁に亀裂が散見される他、サイディングボードのシーリングに劣化、損耗が見受けられる。
- (5) 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。
- (6) 内壁クロスに損傷が散見される。
- (7) 2階階段付近の内壁に亀裂が見受けられる。
- (8) 2階東側洋室の天井に屋根裏収納の出入口が設置されているが、扉が開けられず、内部の状況は確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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
■占有者B	1 私は所有者と婚姻関係にありましたが、既に離婚しており、所有者は5年くらい前から目的建物に居住しておらず、目的建物は私と子供たちの住居として使用しています。 2 私と所有者との間に賃貸借契約関係はなく、私は目的建物を無償で使用しています。 3 屋根上の太陽熱温水器は、設置後20年くらい経過していますが、不具合は生じていません。 なお、設置の際ローンを組みましたが、その残債はありません。 4 トイレなどのドアノブに不具合が生じています。 5 屋根裏収納の扉の開閉棒を紛失しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

- 1 関係人の陳述、提示文書、立入調査の結果等から、目的建物は3枚目記載の占有者Bが居宅として使用、占有しているものと認める。
- 2 占有者の占有権原については、関係人の陳述から、所有者と占有者は元親族の関係にあり、占有者は目的建物を無償で使用していると認められることから、使用借権が相当と思料する。

なお、当職は所有者宛照会書を送付したが、所有者からは回答がない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 9 月 8 日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付（無回答）
7 年 9 月 8 日 11 : 00 - 11 : 20	葛城市役所	課税資料等調査
7 年 9 月 8 日 11 : 50 - 12 : 05	物件所在地	物件及び占有確認
7 年 9 月 8 日 13 : 00 - 13 : 20	高田土木事務所	道路等調査
7 年 9 月 8 日 13 : 40 - 14 : 00	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
7 年 9 月 9 日 12 : 40 - 12 : 45	当庁	占有者 B と通話
7 年 9 月 1 8 日 8 : 35 - 8 : 45	葛城市役所	占有資料調査
7 年 9 月 1 8 日 9 : 10 - 10 : 05	物件所在地	立入調査、評価人帯同 （占有者 B と面談）

(特記事項)

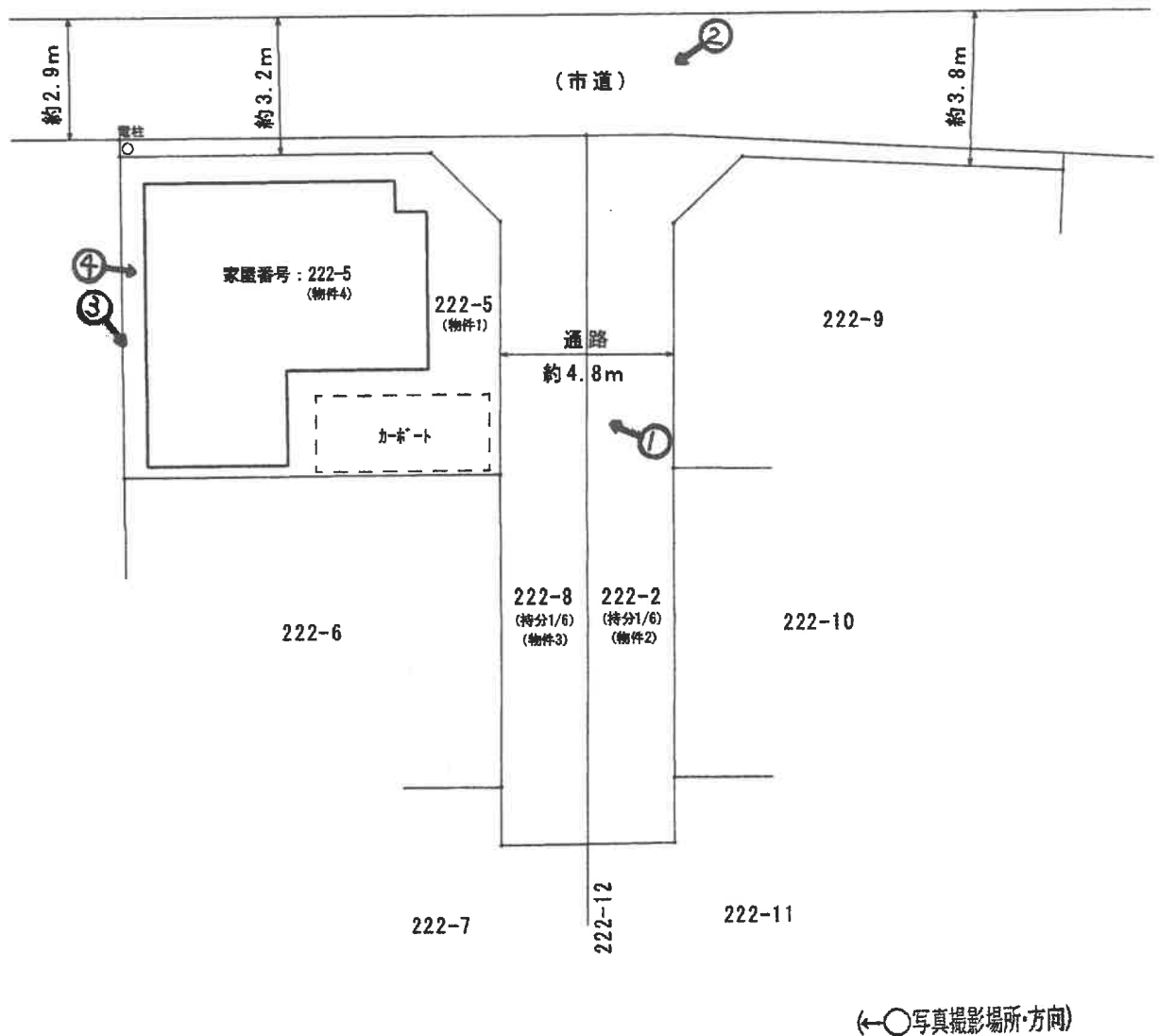
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

土地建物位置関係図

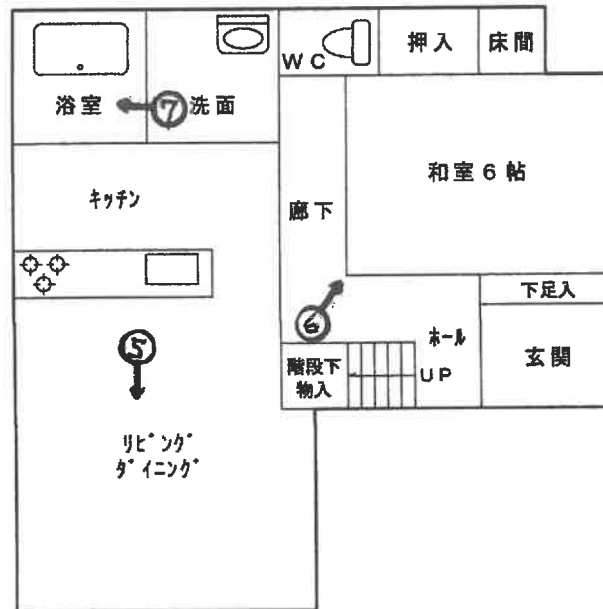
所在 葛城市笛堂222-5, 222-2 (1/6) , 222-8 (1/6)



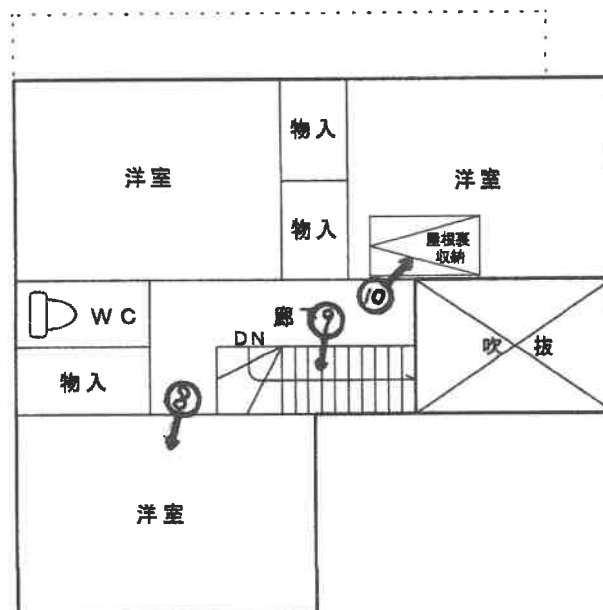
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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。

(9 枚目)

目的建物

外壁接着

カーポート



①

太陽熱温水器

電柱

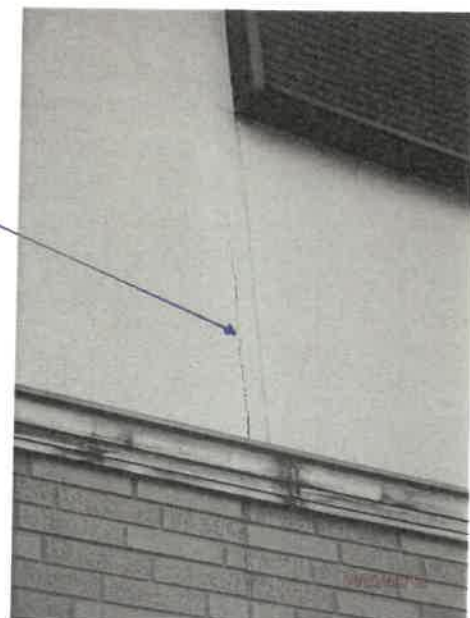
物件3土地
(共有持分)

物件2土地
(共有持分)



②

外壁の亀裂



③

(10枚目)

④

シーリング損耗



⑤

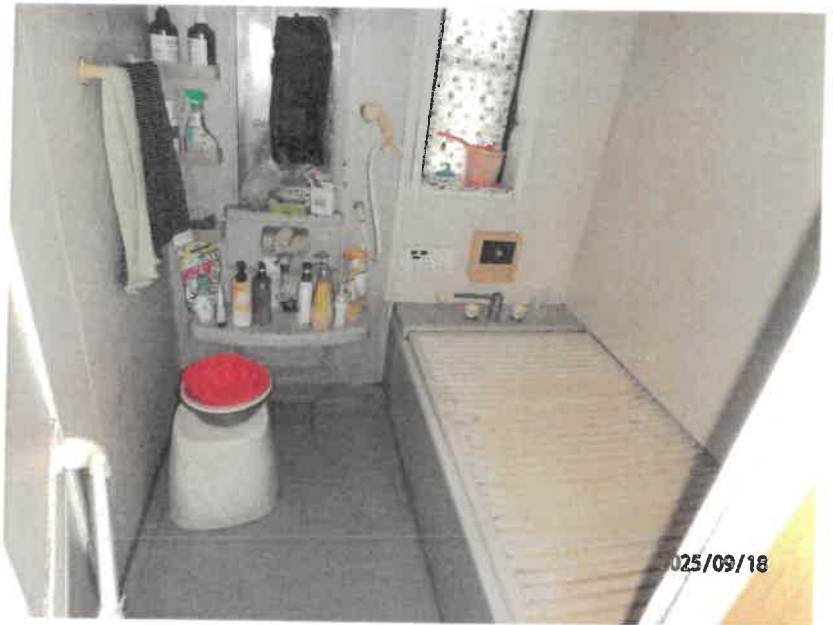


⑥

クロスの損傷



(// 枚目)



⑦

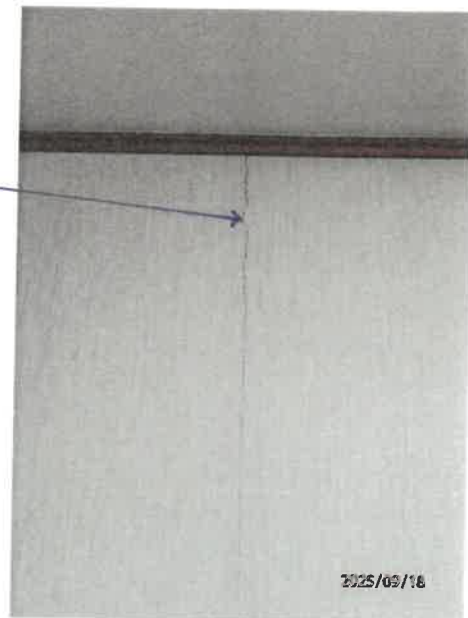
2025/09/18



⑧

2025/09/18

内壁の亀裂



⑨

2025/09/18

(12 枚目)

屋根裏収納の出入口



令和7年(ケ)第26号

令和7年9月18日 現地調査

令和7年9月25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970,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	390,000円
物 件 2	10,000円
物 件 3	10,000円
物 件 4	560,000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の内訳価格は、物件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1～3 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4 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。			
表札等の表示は見当たらない。 郵便受けの表示は見当たらない。			
宅地（物件1）は、目的建物の敷地となっている他、南東部分に駐車スペースが存在し、カーポートが設置されている。			
物件2・3土地（各共有持分6分の1）は一体となって道路形状となっている他、物件3土地の北西端辺りに電柱が設置されている。			
目的土地（物件1・2・3）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2土地は地積測量図上、残地求積されていることから、その正確な位置・範囲・数量の確定には専門家による測量を必要とし、物件2土地の現況地積は登記地積よりやや小さい可能性がある。			
内壁クロスに損傷が散見される。トイレなどのドアノブに不具合が生じている。 2階階段付近の内壁に亀裂が見受けられる。			
2階東側洋室の天井に屋根裏収納の出入口が設置されているが、扉を開けることができず、内部の状況は確認できませんでした。			
占有者及び占有権原(物件4関係) 占有範囲:全部 占有者:B 占有状況:居宅 占有権原:使用借権 占有開始時期:令和2年ころ 契約当事者:貸主(所有者)、借主(占有者) 敷金・保証金:ない			

特 記 事 項

東側の幅員約4.8mの道は、課税上及び登記上、公衆用道路であるが、建築基準法上、接道義務を満たすような道路ではなく、その長屋住宅の住民が利用するための専用通路（長屋住宅の敷地の一部）である。物件2、3がその専用通路に該当し、物件2、3の売却対象は6分の1の持分である。

物件2、3の道路判定について、高田土木事務所において、建築計画概要書を見せ、詳細な状況を確認してもらったところ、最終的に、高田土木事務所は、物件2、3については非道路という見解であった。

建築計画概要書(高田土木事務所にて確認)

確認済証発行年月日:平成10年12月7日、確認済証番号:第001154号

検査済証交付年月日:平成11年8月12日、検査済証番号:第H11証建高土等000282号

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。

「登記上は戸建住宅だが、建築確認上は長屋住宅」という状況にある当該建物は、長屋住宅と考えるのが適当である。よって、対象建物の所有者の単独の意思で建て替え出来ない可能性が高い。本件建物は、市街化調整区域内の長屋住宅であり、「長屋建住宅から一戸建住宅への建替え」は、奈良県提案基準40を前提に考える必要がある。この基準は、長屋住宅の一部を切り離した結果、残された住戸が接道義務を満たせなくなるなどして「再建築不可」の状態に陥ることは、長屋建て替えにおける最大の問題点と考えており、この基準は、場当たりの切り離しによって将来的な建て替えが不可能な住戸を生み出すことを防ぎ、長屋敷地全体の計画的な更新を促すことを目的としています。提案基準40を適用するためには、建て替えを検討する北側の市道に面した一戸だけでなく、長屋全体のすべての住戸が将来的に建て替えられることを見越した土地利用計画図を作成し、全所有者の合意を得た「合意書」を提出することが絶対条件と考えられている。

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、3)

位置・交通	J R 和歌山線「大和新庄」駅の東約900m(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	長屋住宅が見られる住宅地域 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 — 60% 200% 無指定 指定区域(10-12笛堂・北花内地区)、道路斜線(勾配1.25) 隣地斜線(立上がり20m、勾配1.25) 宅地造成工事規制区域(奈良県の都市計画区域全域)
画地条件	地 積 間 口 ・ 奥 行 画 地 形 状 道 路 接 面 高 低 差	227.19㎡(登記数量) 有効敷地部分は100.19㎡ 間口約9m、奥行約9.3m 左記は有効敷地の間口、奥行 略正方形地 左記は有効敷地の形状 北側の道路に接面(中間画地) 等高
接面道路	幅 員 ・ 種 別 建 築 基 準 法	北側:幅員約2.9m舗装市道(新庄・秋吉線) 北側:建築基準法42条第2項道路
土地の利用状況 及び隣地の状況	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	長屋住宅の敷地 一般住宅、長屋住宅等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 公 共 下 水	有り 無し(プロパンガスを利用) 有り
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると「宅地」等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「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	北側の市道に物件3を介して接道している。高田土木事務所によると、セットバック部分(地積測量図では約0.48m)まで道路区域とみなしているので、接道要件では問題ないとのこと。 大和ガスの本管が北側に存在するが、JAならけんのプロパンガスを利用しており、物件1の北東の角にプロパンガスのボンベが3つ存在している。	

2. 建物の概況及び利用状況(物件4)

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11年8月5日新築
	経済的全耐用年数	約25年
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	カラーベストコロニアル
	外 壁	ラスモルタルリシン吹付け、一部サイディング貼り
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	畳、フローリング等
	設 備	給排水衛生設備
	そ の 他	屋根裏収納（建物占有者は閉開棒を紛失）
床面積	（ 登 記 数 量 ）	98.54㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅（長屋住宅）
	間 取 り	4LDK
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物占有者Bが本建物を居宅として使用している。	
特記事項	「特記事項」 ・ 建築主：森商（建築計画概要書） ・ 設計者：ライフ建築設計事務所（建築計画概要書） ・ 工事施工者：東建築株式会社（建築計画概要書） ・ 建物には、経過年数相応の劣化が認められる。 ・ 目的建物の形状は、建物図面とほぼ一致している。 ・ 2階南側の外壁が、南側隣接地上の建物の北側外壁と接着して建築されている。 ・ 屋根上に太陽熱温水器が設置されています。 ・ 外壁に亀裂が散見される他、サイディングボードのシーリングに劣化、損耗が見受けられる。 ・ 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」 ・ 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	26,200	0.98	100.19	0.70	1,801,000
2	26,200	0.10	69.00	1.00	181,000
3	26,200	0.10	58.00	1.00	152,000
計			227.19		2,134,000

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 葛城-6

時点修正

標準化補正

地域格差

$$27,300 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 104 \div 26,200 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 1.00 (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
100/102 ×	100 / 99 ×	100 / 103 ×	100 / 100	≡ 100 / 104

イ 個別格差

0.98	物件1:セットバック0.96、東側アクセス1.02
0.10	物件2・3:現況と登記地目と課税地目を考慮0.10

ウ 地積 227.19 ㎡ 登記数量による。

エ 建付減価補正率

0.70	物件1:建物と敷地との適応性、環境との適合性
1.00	物件2、3:現況と登記地目と課税地目を考慮

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
4	170,000	98.54	0.05	838,000

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25年、経過年数27年、経済的残存耐用年数0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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 10\%) \div 0.05$$

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	1,801,000	0.4 法定地上権	720,000

ア 建付地価格 前記P7 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	共有 持分 ウ	占有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 万円未満四捨五入(円) 最低額1万円 (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	1,801,000	-720,000	1.0	1.0	0.6	0.6	390,000
2	181,000	0	1/6	1.0	0.6	0.6	10,000
3	152,000	0	1/6	1.0	0.6	0.6	10,000
4	838,000	+720,000	1.0	1.0	0.6	0.6	560,000
一括価格(合計)							970,000

ア 基礎となる価格 土地：前記P7 1・①・オの価格
建物：前記P7 1・②・エの価格

イ 敷地利用権価格 上記P8 2・①・ウの価格

ウ 共有持分 持分6分の1である。

エ 占有減価率 減価の必要無し。

オ 市場性修正率 物件2、3は共有された専用通路であること、実質的に長屋住宅であり、建物の建て替えに南側の住戸の同意が必要なこと、建て替えできた場合においても2階部分を取り壊すときの費用負担、補修工事費用の発生が見込まれることなども考慮し、市場性修正率を0.6とした。

カ 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0.6を乗じた。

第6 参考価格資料

1. 地価公示 葛城-6

所 在 : 奈良県葛城市林堂189番2
価 格 : 27,300円/㎡
位 置 : 近鉄御所線 忍海駅 北西方 約1,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 386㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 北 4.8m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)、指定区域
地 域 の 概 要 : 農家、一般住宅等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件	1	:	1,639,403円	
物 件	2		0円	
物 件	3		0円	
物 件	4	:	1,594,973円	(課税上の延床面積99.77㎡)
計			3,234,376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. 地積測量図写 (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

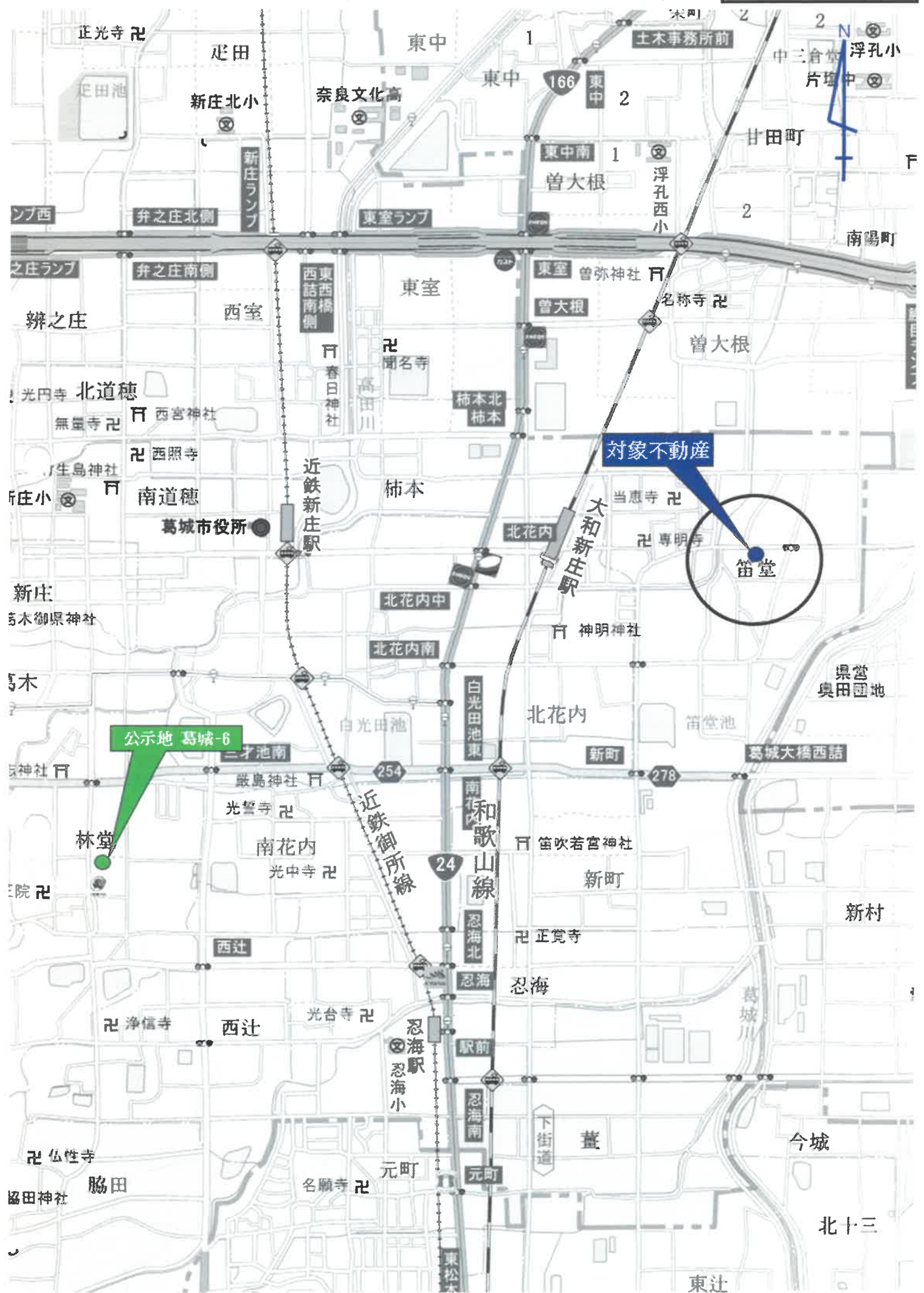
- 1 所 在 葛城市笛堂
 地 番 222 番 5
 地 目 宅地
 地 積 100.19 平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 葛城市笛堂
 地 番 222 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 69 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 1
- 3 所 在 葛城市笛堂
 地 番 222 番 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 58 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 1
- 4 所 在 葛城市笛堂 222 番地 5
 家屋 番号 222 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 55.07 平方メートル
 2 階 43.47 平方メートル

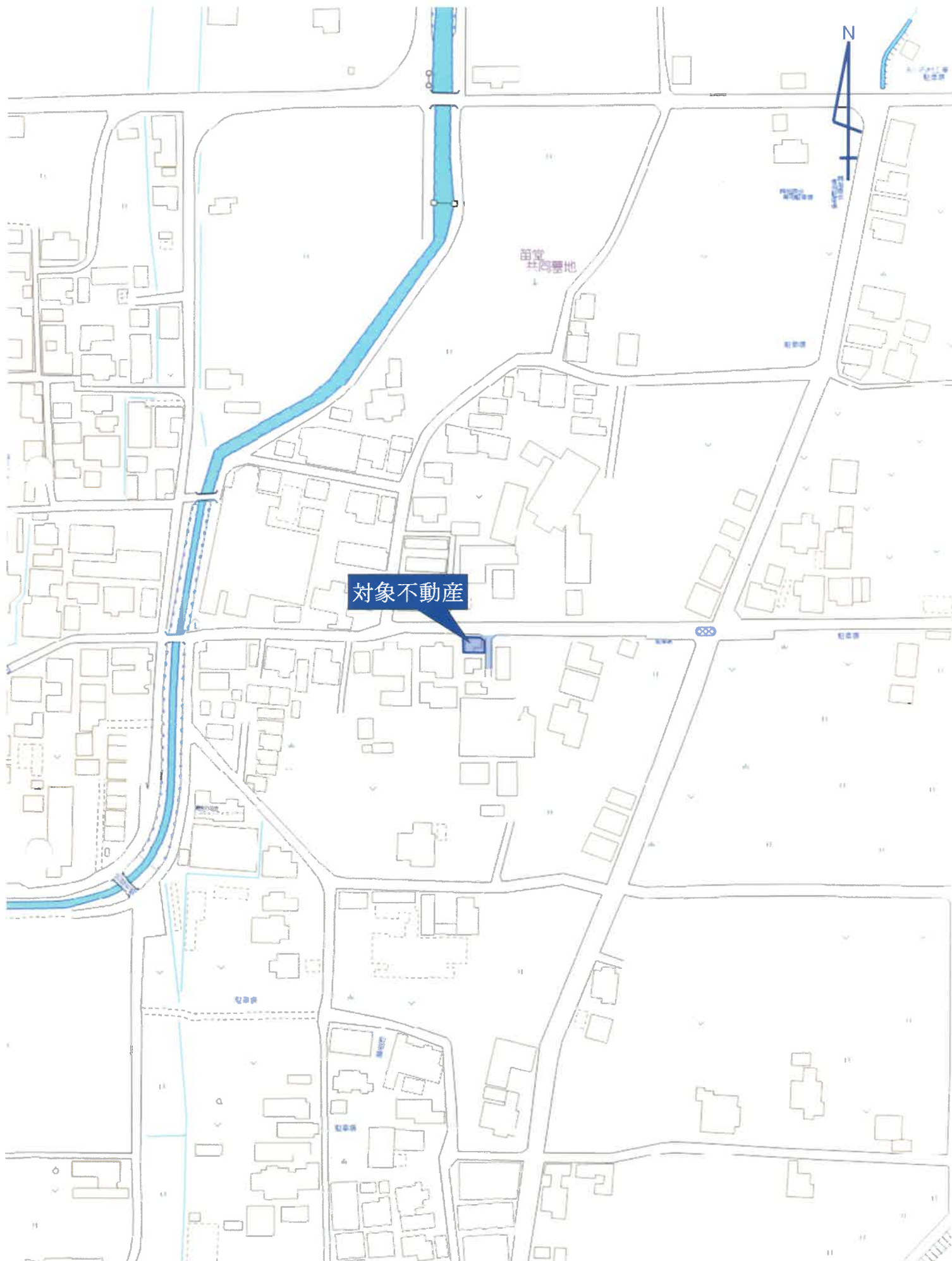


物 件 目 録

所有者 A









請求部	所在	葛城市笛堂				地番	222番5			
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系 番号記	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

令和7年9月9日
奈良地方法務局葛城支局
登記官

登記年月日：平成11年1月25日

公用

066476

地積測量図

222-2-5-8

北都賀市 宇留堂字 山崎

11.1.25

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	面積
222-2-5-8	124	(7525+796)	97.182	100.071	9.32	124-120
	120	(7525+796)	87.855	100.156	10.91	120-135
	135	(70-1)	87.953	111.066	7.30	135-131
	131	(70-1)	95.258	111.092	2.81	131-130
	130	(70-1)	97.245	109.098	9.02	130-124
		包囲面積	97.182	100.071		
		面積	200.388524			
		面積	100.1942620	面積	100.19	面積
		面積	30.3087			
222-2-5-8	120	(7525+796)	87.855	100.156	9.03	120-116
	116	(7525+796)	78.825	100.237	10.79	116-136
	136	(70-1)	78.922	111.033	9.03	136-135
	135	(70-1)	87.953	111.066	10.91	135-120
	120	(7525+796)	87.855	100.156		
		包囲面積	196.020713			
		面積	98.0103585	面積	98.01	面積
		面積	29.6461			
222-2-5-8	116	(7525+796)	78.825	100.237	7.64	116-57
	57	(7525+796)	71.180	100.306	13.19	57-128
	128	(7525+796)	71.323	113.503	5.97	128-138
	138	(70-1)	77.300	113.525	2.49	138-132
	132	(70-1)	77.269	111.027	1.65	132-136
222-2-5-8	136	(70-1)	78.922	111.033	10.79	136-116
	116	(7525+796)	78.825	100.237		
		包囲面積	193.980886			
		面積	96.9903430	面積	96.99	面積
		面積	29.3395			
222-2-5-8	38	(70-1)	97.865	100.067	0.48	38-124
	124	(7525+796)	97.182	100.071	9.02	124-130
	130	(70-1)	97.245	109.098	2.81	130-131
	131	(70-1)	95.258	111.092	7.30	131-135
	135	(70-1)	87.953	111.066	9.03	135-136
222-2-5-8	136	(70-1)	78.922	111.033	1.65	136-132
	132	(70-1)	77.269	111.027	2.49	132-138
	138	(70-1)	77.300	113.525	20.42	138-129
	129	(70-1)	97.729	113.599	13.53	129-38
	38	(70-1)	97.865	100.067		
		包囲面積	118.488784			
		面積	58.2443920	面積	58.24	面積
		面積	17.6189			
222-2-5-8	公積	712.1065065				
	公積	353.4393535				
	公積	358.6871530				
		面積	108.4968			

作製者

(平成10年12月18日作成)

申請人

縮尺

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9月9日 奈良地方方法務局奈良支局 登記官

登記官

請求番号：3-3

登記年月日：平成13年4月11日

公用

066477

地積測量図

地番 222-2,-9~-11

土地の所在 葛城市 北葛城郡 大字 富田町 山端

13.4.11

経緯求積表

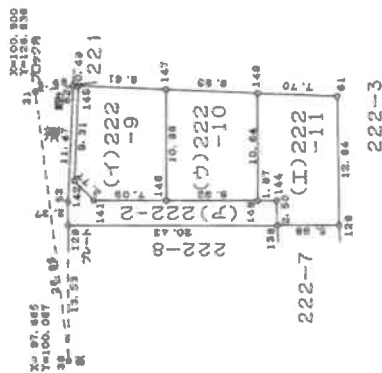
地番	N	O	面積	X	Y	辺長	面積
(イ)222-9	145	()	96.676	127.402	9.31	145 - 142	
142	(丸ト)		97.108	118.105	2.77	142 - 141	
141	(丸ト)		95.203	116.087	7.09	141 - 146	
146	(丸ト)		88.115	116.062	10.98	146 - 147	
147	(丸ト)		88.077	127.041	8.61	147 - 145	
倍面積			193.145965				
面積			96.5729825			96.57	
坪数			29.21				

地番	N	O	面積	X	Y	辺長	面積
(ウ)222-10	147	(丸ト)	98.077	127.041	10.98	147 - 146	
146	(丸ト)		88.115	116.062	8.92	146 - 148	
148	(丸ト)		79.196	116.031	10.64	148 - 149	
149	(丸ト)		79.159	126.667	8.93	149 - 147	
倍面積			192.785565				96.39
面積			96.3942825				
坪数			29.16				

地番	N	O	面積	X	Y	辺長	面積
(エ)223-11	149	(丸ト)	79.159	126.667	10.64	149 - 148	
	148	(丸ト)	79.196	116.031	1.87	148 - 144	
	144	(丸ト)	77.330	116.025	2.50	144 - 138	
	138	(丸ト)	77.300	113.525	5.98	138 - 128	
	128	(丸ト)	71.323	113.503	12.84	128 - 61	
	61	(丸ト)	71.463	126.344	7.70	61 - 149	
倍面積			192.691710				96.44
面積			96.4408550				坪数
坪数			29.17				

現地求積表

(イ)222-2	公積	366.6671830	
	地積	289.4081200	
	坪数	69.2590330	69.25
	坪数	20.95	



作製者

(平成13年4月10日作成)

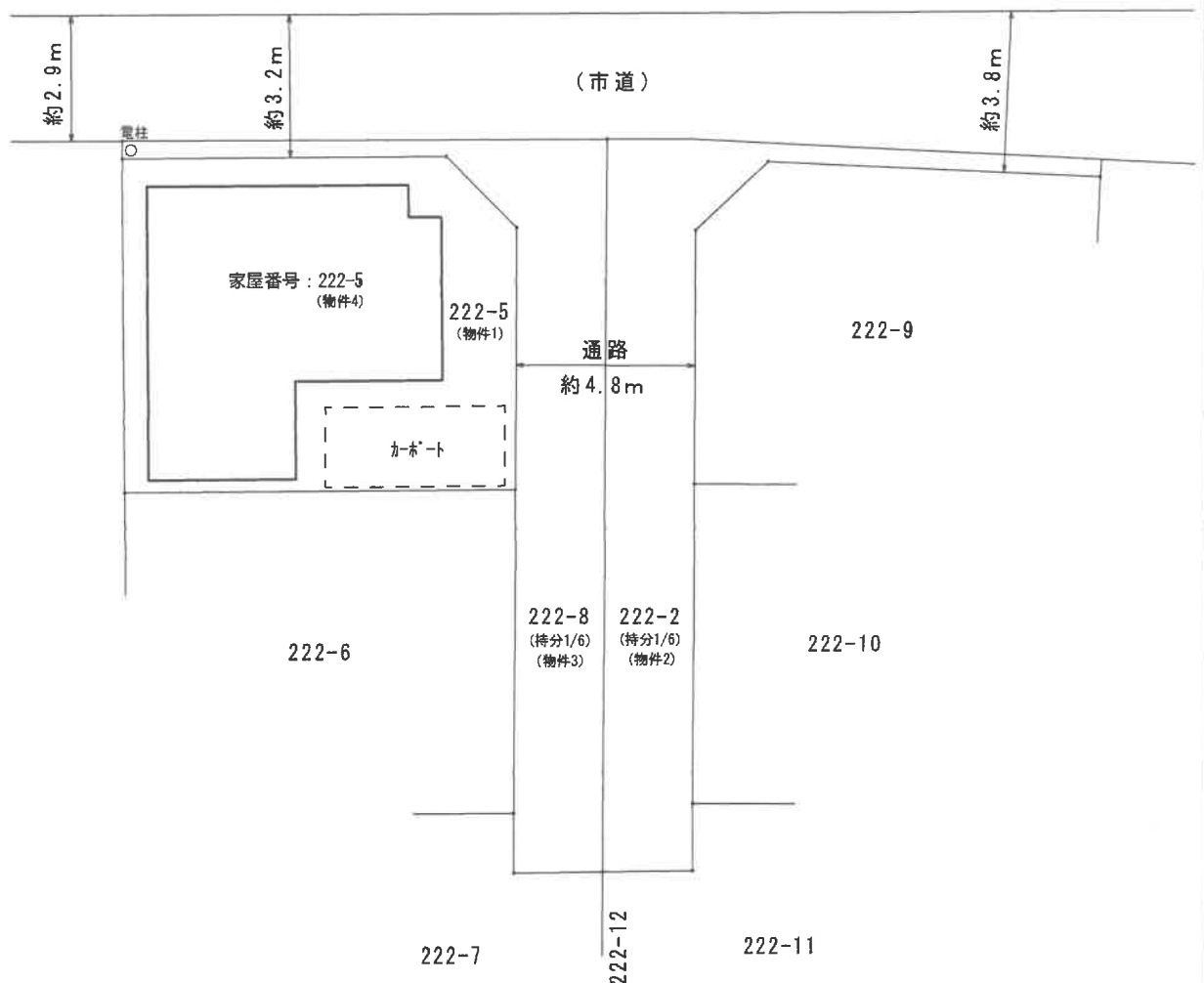
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

所在 葛城市笛堂222-5, 222-2 (1/6), 222-8 (1/6)



※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

請求番号: 3-4

面 图 物 建

索 引 号

遺物の所在

1階

求積表

7.280 x 5.450=	39.748800
0.910 x 4.550=	4.140500
4.096 x 2.730=	11.182080
合計	55.071380
床面積	55.07㎡

2階

求積表

-2.730 x 1.820=	-4.968600
4.096 x 7.280=	29.818880
4.094 x 4.550=	18.627700
合計	43.477980
床面積	43.47㎡

平成13年4月16日
第10082号

建物の所在

葛城市 北葛城郡江野村大字苗堂222番地5

作製者

三
(平成13年4月16日作製)

縮尺

1/250

申請人

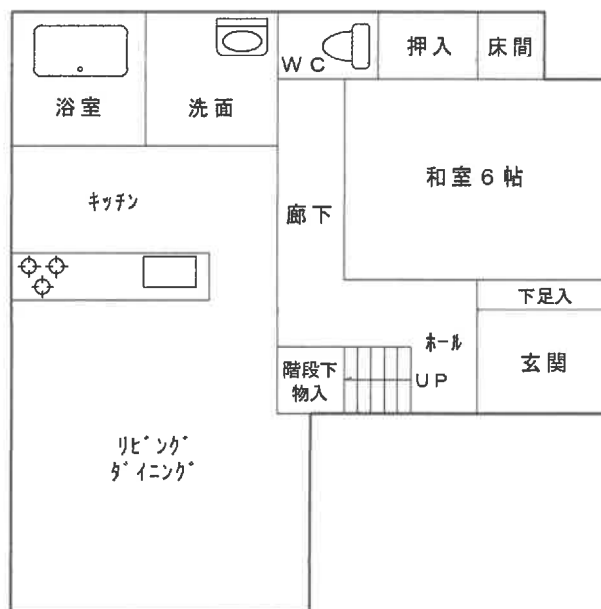
縮尺

1/500

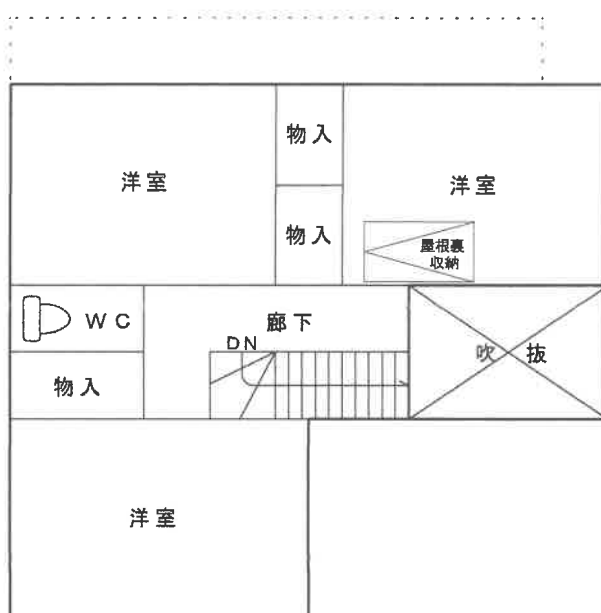
(平成13年 4月16日作製)

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。