

令和2年6月入札開始分から 制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

本物件の入札も対象です。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要です。

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と入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効に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と入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバー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**の提出は必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 29 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 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 26 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 3 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 7 月 24 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 5 月 29 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）
1～5	2,670,000 2,136,000	一括	534,000	100,509	0
1	590,000				
2	240,000				
3	290,000				
4	640,000				
5	910,000				



物 件 目 録

1 所 在 奈良県香芝市畑六丁目

地 番 2044番1

地 目 雑種地

地 積 293平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 奈良県香芝市畑六丁目

地 番 2044番3

地 目 宅地

地 積 117.09平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 所 在 奈良県香芝市畑六丁目

地 番 2044番2

地 目 宅地

地 積 141.01平方メートル

4 所 在 奈良県香芝市畑六丁目2044番地

家屋 番号 2044番の2

種 類 事務所・車庫

構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 68.73平方メートル
 2階 70.38平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅・車庫

5 所 在 奈良県香芝市畑六丁目2044番地2

家屋 番号 2044番2の2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.08平方メートル
 2階 74.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約109.58平方メートル
 2階 約104.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

A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1～3】

本件土地の分筆前の地番である「2044番」地上に現存しない建物（家屋番号なし）の登記が存在する。

《 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 奈良県香芝市畑六丁目

地 番 2044番1

地 目 雑種地

地 積 293平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 奈良県香芝市畑六丁目

地 番 2044番3

地 目 宅地

地 積 117.09平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 所 在 奈良県香芝市畑六丁目

地 番 2044番2

地 目 宅地

地 積 141.01平方メートル

4 所 在 奈良県香芝市畑六丁目2044番地

家屋 番号 2044番の2

種 類 事務所・車庫

構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 68.73平方メートル
 2階 70.38平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅・車庫

5 所 在 奈良県香芝市畑六丁目2044番地2

家屋 番号 2044番2の2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.08平方メートル
 2階 74.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約109.58平方メートル
 2階 約104.76平方メートル



令和 6年(ヌ)第 31号
令和 6年12月25日受理
令和 7年 2月 6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 奈良県香芝市畑六丁目
 地 番 2044 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 293 平方メートル
- 2 所 在 奈良県香芝市畑六丁目
 地 番 2044 番 3
 地 目 宅地
 地 積 117.09 平方メートル
- 3 所 在 奈良県香芝市畑六丁目
 地 番 2044 番 2
 地 目 宅地
 地 積 141.01 平方メートル
- 4 所 在 奈良県香芝市畑六丁目 2044 番地
 家屋 番号 2044 番の 2
 種 類 事務所・車庫
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 68.73 平方メートル
 2 階 70.38 平方メートル
- 5 所 在 奈良県香芝市畑六丁目 2044 番地 2
 家屋 番号 2044 番 2 の 2

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 105.08平方メートル 2階 74.66平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香芝市畑六丁目2044番地3		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（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：事務所・居宅・車庫 ☐ 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・車庫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	香芝市畑六丁目2044番地2		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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5		
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：1階 約109.58平方メートル 2階 約104.76平方メートル		
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倉庫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

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 工場 ■車庫	
■関係人(■占有者A ■債務者())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		平成30年12月28日頃	
最初の	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
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A ■債務者())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		平成30年12月28日頃	
最初の契約等	契約日	平成 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			
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

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

物件4建物にAの氏名の表示が見受けられ、物件5建物には表示が見当たらない。

(2) 郵便受けの表示

物件4建物の郵便受けに表示は見当たらず、物件5建物には郵便受けが見当たらない。

2 目的土地の状況

(1) 物件2土地は物件4建物の敷地として、物件3土地は物件5建物の敷地として、それぞれ利用されている他、物件1土地を含めた各土地は一画地として一体利用されていると見受けられ、物件1土地の南部から物件4建物の西側外壁及び物件5建物の北西側外壁沿い辺りに至るまで上屋が設置されている。また、物件4建物の北西側外壁沿いに蓄電池ユニットが設置されている。

(2) 一体としての目的土地を概測した結果、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土地の北西側及び物件2土地の北東側に道路負担部分が存在すると見受けられる(別紙土地建物位置関係図参照)。

なお、北西側道路負担部分はおおむね北東向きに、北東側道路負担部分はおおむね北西向きに、それぞれ傾斜していることから、物件4建物の敷地面と道路負担部分との間には高低差が生じており、高低差の存する部分には擁壁が築造されている他、北西側道路負担部分はその北西側において水路と隣接しており、当該道路負担部分のうちの北部辺りは水路方向へ傾斜している。

(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、物件1・2土地の道路負担部分を含む道路は建築基準法上の道路ではなく、一体としての目的土地は建築基準法上の道路に接面していない。接道状況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) 物件4建物の2階は居宅と見受けられたので、同建物の現況種類は「事務所・居宅・車庫」として報告する。

(2) 物件5建物の各階西側に増床部分が見受けられる。当該増床部分は物件5建物と接合し、利用・経済上の一体性を有し、同建物に附合していることから、これを増築として報告する。

(3) 物件4建物の登記後に、その所在地であった「2044番」土地が物件1・2・3土地に分筆されているが、建物の所在の変更登記が行われていないため、物件4建物の現況所在と登記記録上の所在とは符合していない。

(4) 物件4建物は居宅・車庫として、物件5建物は倉庫として、それぞれ利用されていると見受けられる。

(5) 物件4・5建物の屋根上及び物件1土地に設置されている上屋上に太陽光発電パネルが設置されている。

(6) 物件5建物の増築部分の一部及び物件1土地に設置されている上屋の一部が、西側隣接地に越境していると思受けられる。登記記録を調査したところ、西側隣接地4筆も目的物件と同一所有者に帰属するが、西側隣接地4筆は本事件の目的物件となっていない。

(7) 物件4建物の天井に亀裂が散見される他、同建物1階事務所部分の天井には開口部が見受けられる。同建物車庫内にはヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが設置されている。

(8) 物件5建物の1階東側の窓ガラスに破損が見受けられ、同建物2階にはリフト(天井クレーン)が設置されている。

(9) 登記簿調査の結果によれば、「2044番」地上に家屋番号の付されていない建物が存在するが、当該建物は目的土地上には現存しないと見受けられる。

(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
■香芝市役所 担当課職員	1 物件2土地上に物件4建物が、物件3土地上に物件5建物が、それぞれ建築されていると認識しており、執行官の認識と相違ありません。 2 当所の台帳によれば、物件1土地を含めた目的土地上の課税対象建物は物件4・5建物以外に見当たりません。
■占有者A (債務者の父)	1 目的物件の前所有者は私の親類であり、私の子である債務者が目的物件を取得する以前は、私が前所有者から物件4建物の2階を無償で借りて、私たち家族の住居として使用していました。 2 債務者が目的物件を取得した後は、所有者となった債務者に私と妻が同居させてもらうことになりましたが、その後、平成30年末頃に債務者が他所へ転居してからは、物件4建物は私と妻の住居として、物件5建物は私が営んでいた運送業用の倉庫として、債務者から無償で使用させてもらってきました。今は仕事ができなくなりましたので、物件5建物はほぼ使用していない状況で、物件4建物の事務所部分も物が置いてあるだけの状態となっています。 3 物件4建物はオール電化住宅です。 4 物件4建物1階事務所部分の天井の開口部は、ビルトインエアコンの設置跡だと思います。
■債務者	1 目的建物は私の父に無償で使用させています。 2 目的建物の屋根と上屋上に設置されている太陽光発電パネルは、目的物件の取得後にローンを組んで設置したもので、残債があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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（回答書）及び立入調査の結果から、物件4建物は占有者Aが居宅・車庫として、物件5建物は占有者Aが倉庫として、それぞれ使用、占有しているものと認める。
- 2 占有者Aの占有権原については、関係人の陳述及び提示文書（回答書）から、債務者と占有者Aは親族関係にあり、占有者Aは物件4・5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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

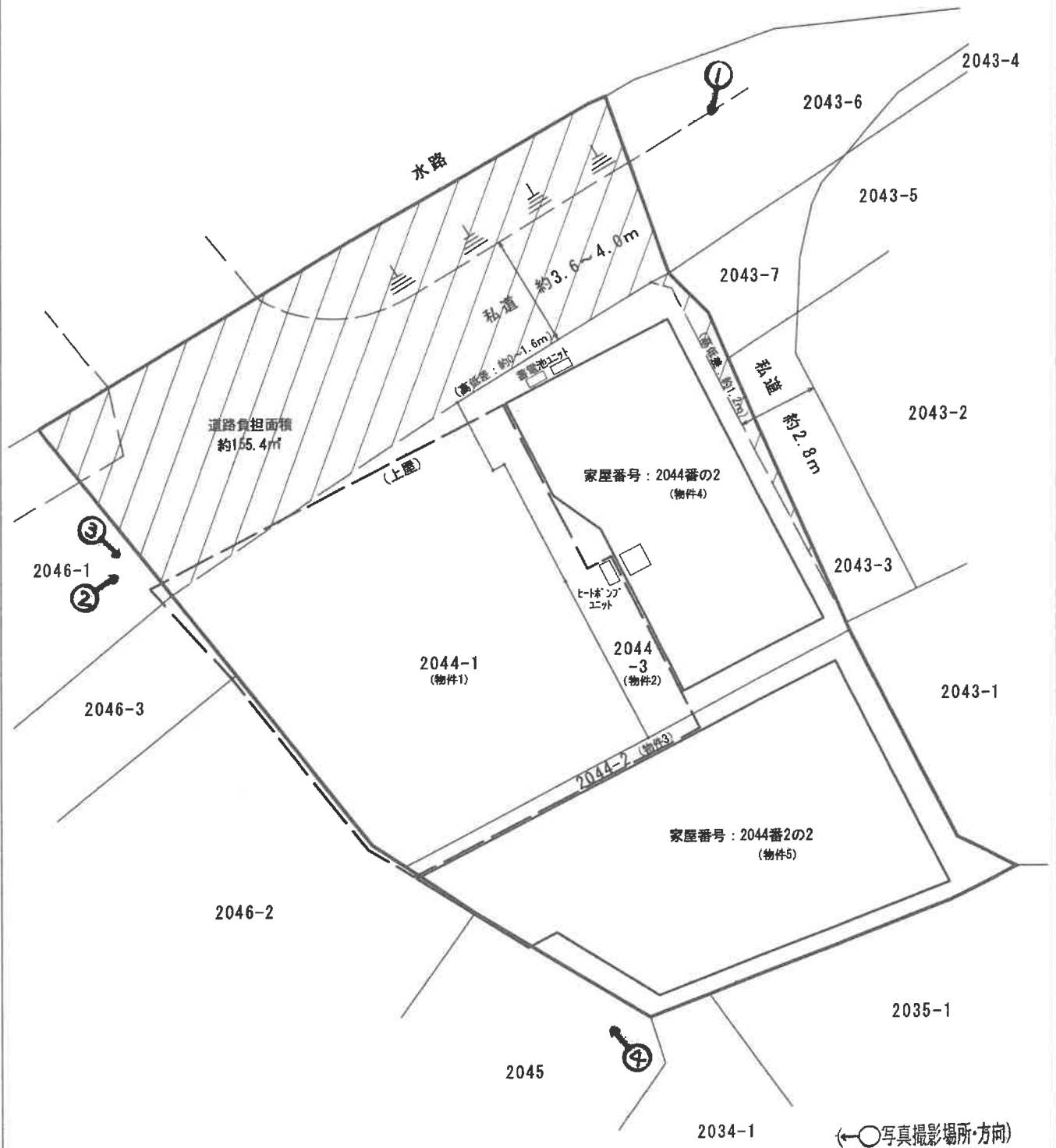
(7枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月6日 9:15-9:45	香芝市役所	課税資料等調査
7年1月6日 10:20-11:00	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
7年1月6日 11:20-11:40	高田土木事務所	道路等調査
7年1月9日 : - :	執行官執務室	債務者宛照会書送付
7年1月9日 16:45-17:15	物件所在地	物件及び占有確認 (占有者Aと面談)
7年1月20日 8:55-9:05	香芝市役所	占有資料調査
7年1月20日 9:40-11:25	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (占有者A及び債務者と面談)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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

土地建物位置関係図

所在 香芝市畑6丁目2044-1, 2044-2, 2044-3

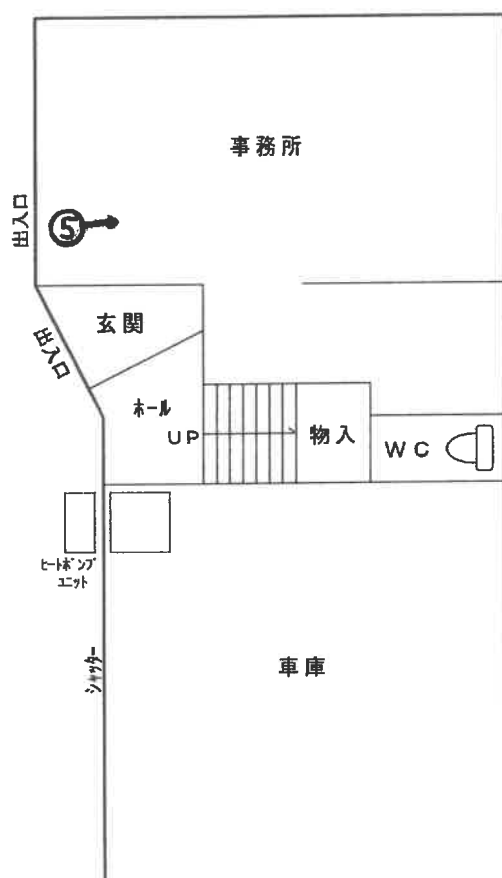


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

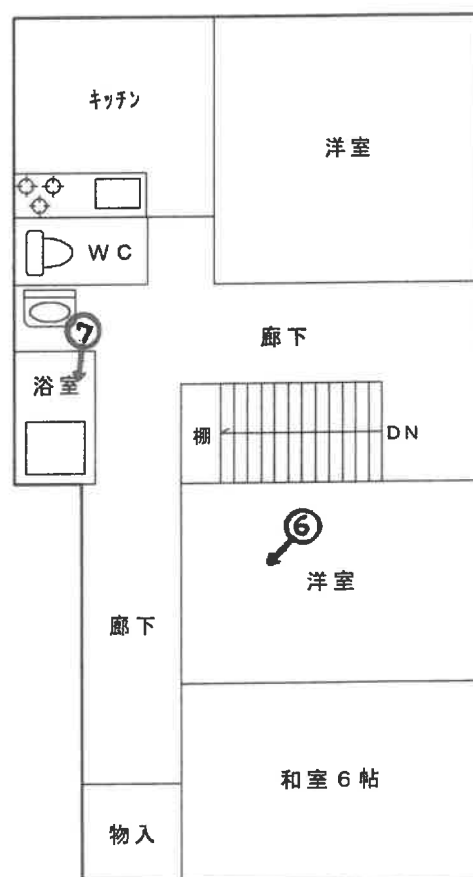
間 取 図

家屋番号：2044番の2

1 階



2 階



←○写真撮影場所・方向



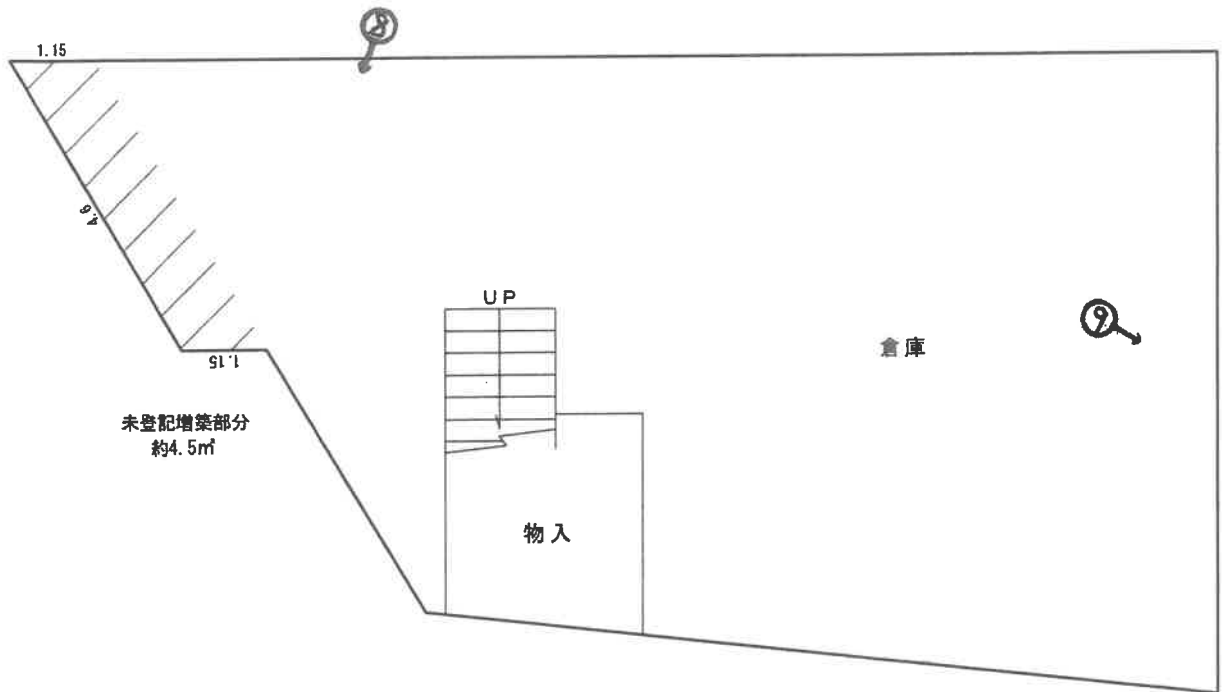
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

(10 枚目)

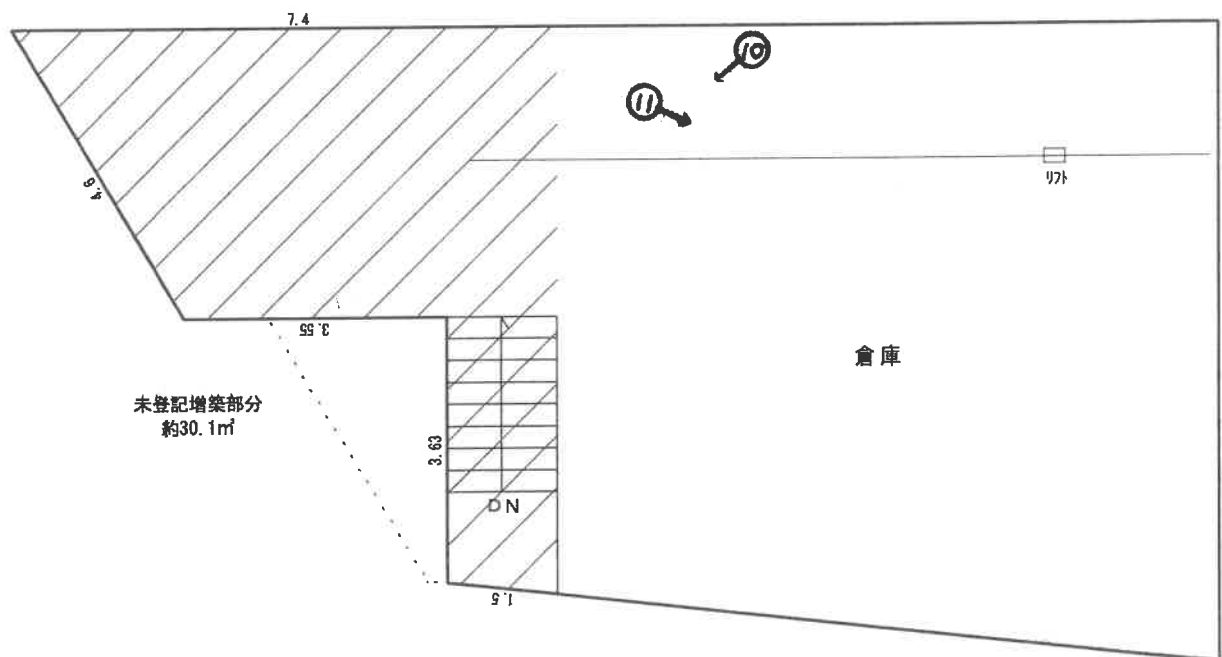
間 取 図

家屋番号：2044番2の2

1 階



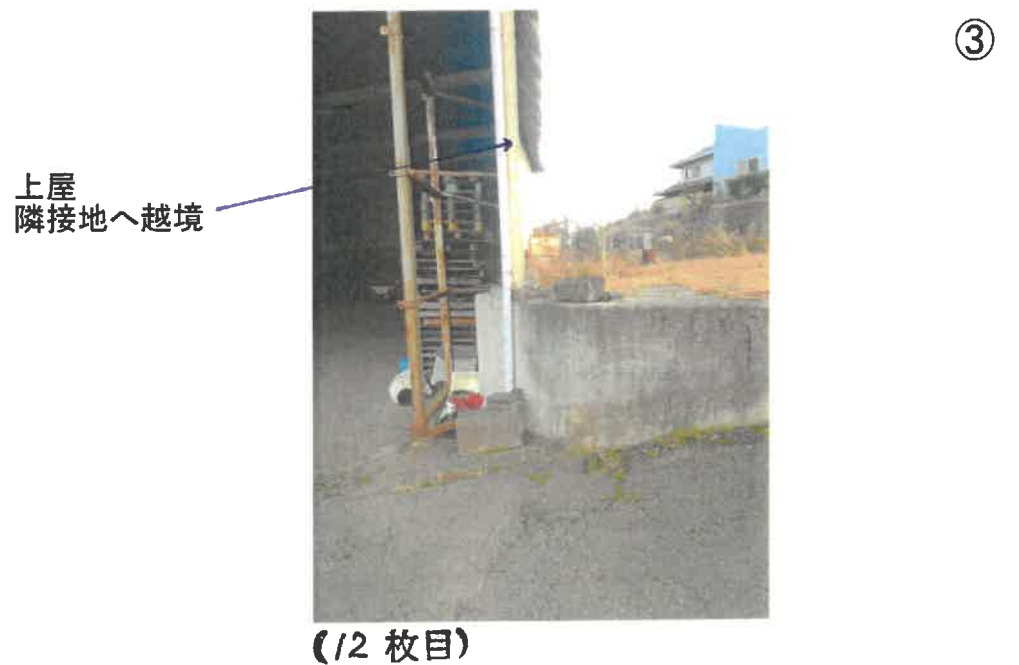
2 階



(←○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。

(11 枚目)



増築部分
隣接地へ越境



④

天井の亀裂

天井の開口部



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧

増築あり



⑨

窓ガラス破損

(14 枚目)

増築部分



⑩

リフト
(天井クレーン)



⑪

令和6年(ヌ)第31号

令和7年1月20日 現地調査

令和7年1月30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2,670,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	590,000円
物 件 2	240,000円
物 件 3	290,000円
物 件 4	640,000円
物 件 5	910,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5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、3の内訳価格は、物件4、5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、5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、2 物件3 土 地	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	物件1、2の地目 宅地一部公衆用道路
物件4、5 建 物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	同上	物件4の種類 事務所・居宅・車庫
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。			
物件5 床面積 1階約109.58㎡（増築部分約4.5㎡） 2階約104.76㎡（増築部分約30.10㎡） 計 約214.34㎡			
占有者及び占有権原(物件4関係) 占有範囲:全部 占有者:A 占有状況:居宅・車庫 占有権原:使用借権 占有開始時期:平成30年12月28日頃 契約当事者:貸主(所有者)、借主(占有者)			
占有者及び占有権原(物件5関係) 占有範囲:全部 占有者:A 占有状況:倉庫 占有権原:使用借権 占有開始時期:平成30年12月28日頃 契約当事者:貸主(所有者)、借主(占有者)			
表札の表示 物件4建物にAの氏名の表示が見受けられ、物件5建物には表示が見当たらない。			
郵便受けの表示 物件4建物の郵便受けに表示は見当たらず、物件5建物には郵便受けが見当たらない。			
物件2土地は物件4建物の敷地として、物件3土地は物件5建物の敷地として、それぞれ利用されている他、物件1土地を含めた各土地は一画地として一体利用されていると見受けられ、物件1土地の南部から物件4建物の西側外壁及び物件5建物の北西側外壁沿い辺りに至るまで上屋が設置されている。また、物件4建物の北西側外壁沿いに蓄電池ユニットが設置されている。			
一体としての目的土地を概測した結果、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土地の北西側及び物件2土地の北東側に道路負担部分が存在すると見受けられる。			

特 記 事 項
なお、北西側道路負担部分はおおむね北東向きに、北東側道路負担部分はおおむね北西向きに、それぞれ傾斜していることから、物件4建物の敷地面と道路負担部分との間には高低差が生じており、高低差の存する部分には擁壁が築造されている他、北西側道路負担部分はその北西側において水路と隣接しており、当該道路負担部分のうちの北部辺りは水路方向へ傾斜している。
物件4建物の2階は居宅と見受けられたので、同建物の現況種類は「事務所・居宅・車庫」である。
物件5建物の各階西側に増床部分が見受けられる。当該増床部分は物件5建物と接合し、利用・経済上の一体性を有し、同建物に附合していることから、これは増築である。
物件4建物の登記後に、その所在地であった「2044番」土地が物件1・2・3土地に分筆されているが、建物の所在の変更登記が行われていないため、物件4建物の現況所在と登記記録上の所在とは符合していない。
物件4建物は居宅・車庫として利用されており、事務所部分は現在、利用されていない。物件5建物は倉庫として、利用されている。
物件4・5建物の屋根上及び物件1土地に設置されている上屋上に太陽光発電パネルが設置されている。
物件5建物の増築部分の一部及び物件1土地に設置されている上屋の一部が、西側隣接地に越境している見受けられる。登記記録を調査したところ、西側隣接地4筆も目的物件と同一所有者に帰属するが、西側隣接地4筆は本事件の目的物件となっていない。
物件4建物の天井に亀裂が散見される他、同建物1階事務所部分の天井には開口部が見受けられる。同建物車庫内にはヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが設置されている。
物件5建物の1階東側の窓ガラスに破損が見受けられ、同建物2階にはリフト(天井クレーン)が設置されている。
登記簿調査の結果によれば、2044番地上に家屋番号の付されていない建物が存在するが、当該建物は目的土地上には現存しないと見受けられる。
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。
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。

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	近鉄南大阪線「二上山」駅の南方約550m(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	農家住宅や一般住宅などを主体とした農村集落地域 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 奈良県景観計画一般区域 指定区域の指定はない。
画地条件	地 積 間 口 ・ 奥 行 画 地 形 状 道 路 接 面 高 低 差	551.1㎡(登記数量) 間口約22.9m、奥行約30m 略台形地 角地 北西側は約0～約1.6mの高低差があり、本件土地のほうが高い。北東側は約1.2mの高低差があり、本件土地のほうが高い。
接面道路	幅 員 ・ 種 別 建 築 基 準 法	北西側:幅員約3.6m～約4m舗装私道(非道路) 北東側:幅員約2.8m舗装私道(非道路) 北西・北東側:建築基準法上の道路ではない。
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・車庫・倉庫等の敷地 住宅、雑種地、農地等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 公 共 下 水	有り 無し 無し
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると「田、宅地、雑種地」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	北西側の私道は、物件1が私道負担しており、北東側の私道の一部は、物件2が私道負担しており、私道負担の面積は約155.4㎡(敷地に対する私道負担の割合約28%)である。 北東側及び北西側の道路は、建築基準法上の道路ではないので、原則として建物は建築できない。ただし、例外規定として、建築基準法43条但し書きにより一定の条件を満たして建築審査会の同意を得れば、建物を建築できる制度がある。ただし、建築基準法43条但し書きの適用が認められるかは分からない。	

2. 建物の概況及び利用状況(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3年7月31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	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	コンクリート、畳、フローリング等
	設 備	給水設備、電気設備
	そ の 他	特になし
床面積	(登 記 数 量)	139.11㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	事務所・住宅・車庫
	間 取 り	3K + 事務所 + 車庫
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物占有者が本建物を住宅・車庫として使用している。	
特記事項	「特記事項」 - 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5)

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	昭和51年月日不詳新築
	経済的全耐用年数	約25年
	経 過 年 数	約50年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	天 井	亜鉛メッキ鋼板等
	床	板張り、コンクリート等
	設 備	電気設備
	そ の 他	特になし
床面積	(現 況 数 量)	214.34㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	1階：倉庫、物入、2階：倉庫
	間 取 り	倉庫2、物入1
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物占有者が本建物を倉庫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。 「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年以前に建築されており、新耐震基準以前の建物である。 ・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
物件1	26,900	0.58	293.00	0.60	2,743,000
物件2	26,900	0.58	117.09	0.60	1,096,000
物件3	26,900	0.58	141.01	0.60	1,320,000
計			551.10		5,159,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

香芝(県) -10

時点修正

標準化補正

地域格差

$$37,800 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 140 \div 26,900 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 99.5% 基準地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
 $100/130 \times 100 / 98 \times 100 / 110 \times 100 / 100 \div 100 / 140$

イ 個別格差 0.58 道路負担△28%、規模△20%
 非道路の減価は地域格差で考慮した。

ウ 地積 551.10 ㎡ 登記数量による。

エ 建付減価補正率 60% 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4 建物	170,000	139.11	0.04	946,000

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△30%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{ 年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 30\%) \div 0.04$$

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△30%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5 建物	150,000	214.34	0.04	1,286,000

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

現況面積を採用

ウ 現価率

経済的全耐用年数25年、経過年数50年、経済的残存耐用年数0年
観察減価率△30%、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30%)≒0.04

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△30%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	2,743,000	0.4 法定地上権	1,097,000
物件2	1,096,000	0.4 法定地上権	438,000
物件3	1,320,000	0.4 法定地上権	528,000
計	5,159,000		2,063,000

ア 建付地価格 前記P8 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) (ア+イ)×ウ×エ×オ
物件1	2,743,000	-1,097,000	1.0	0.6	0.6	590,000
物件2	1,096,000	-438,000	1.0	0.6	0.6	240,000
物件3	1,320,000	-528,000	1.0	0.6	0.6	290,000
物件4	946,000	+825,000	1.0	0.6	0.6	640,000
物件5	1,286,000	+1,238,000	1.0	0.6	0.6	910,000
一括価格(合計)						2,670,000

ア 基礎となる価格 土地：前記P8 1・①・オの価格
建物：前記P8～P9 1・②・エの価格

イ 敷地利用権価格 敷地利用権価格の配分は、上記P10 2・①・ウの合計価格に下記割合を乗じて按分した。
物件4の建築面積を物件4及び物件5の建築面積の合計で割った割合(約40%)
物件5の建築面積を物件4及び物件5の建築面積の合計で割った割合(約60%)

ウ 占有減価率 減価の必要無し。

エ 市場性修正率 汎用性の低い建物が存し、需要者が限定されること、建物が西側隣接地に越境していると見受けられること、屋根上及び上屋上の太陽光発電パネルに残債が有り、撤去を求められるリスクがあることなどを考慮し、市場性修正率を0.6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0.6を乗じた。

第6 参考価格資料

1. 基準地価格

基準地番号 : 香芝(県) -10
所 在 : 奈良県香芝市畑5丁目1816番
価格時点 : 令和6年7月1日
価 格 : 37,800円/㎡
地 積 : 453㎡
利用現況 : 住宅
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅と農地が混在する住宅地域
接面道路 : 北東4.0m市道
供給処理施設 : 水道
最寄り駅 : 近鉄南大阪線 二上神社口駅 北西方 約650m(道路距離)
用途指定等 : 市街化調整区域(70%, 400%)

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 :	4,953,984円	
物 件 2 :	2,180,684円	
物 件 3 :	2,626,170円	
物 件 4 :	1,780,798円	
物 件 5 :	797,309円	(課税上の床面積合計173.82㎡)
計	12,338,945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 奈良県香芝市畑六丁目
 地 番 2044番1
 地 目 雑種地
 地 積 293平方メートル
- 2 所 在 奈良県香芝市畑六丁目
 地 番 2044番3
 地 目 宅地
 地 積 117.09平方メートル
- 3 所 在 奈良県香芝市畑六丁目
 地 番 2044番2
 地 目 宅地
 地 積 141.01平方メートル
- 4 所 在 奈良県香芝市畑六丁目2044番地
 家屋 番号 2044番の2
 種 類 事務所・車庫
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 68.73平方メートル
 2階 70.38平方メートル
- 5 所 在 奈良県香芝市畑六丁目2044番地2
 家屋 番号 2044番2の2



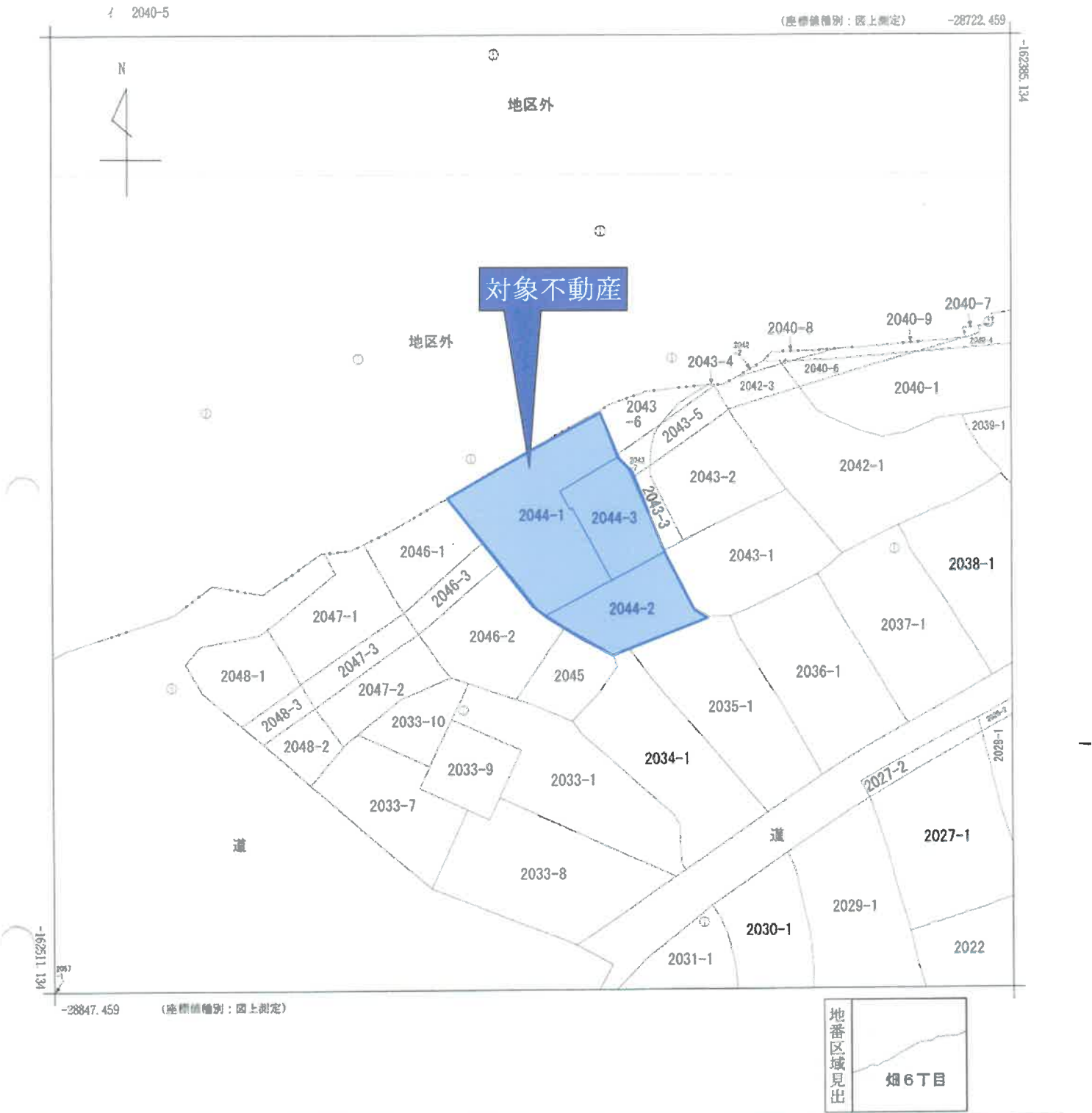
物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 105.08平方メートル 2階 74.66平方メートル









請求部	所在	奈良県香芝市畑六丁目				地番	2044番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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1月8日
奈良地方税務局葛城支局
登記官



公用

登記年月日：平成5年9月14日

027888

M34-4

地積測量図

地番 2044-1-2-3

土地の所在 香芝市畑六丁目

求積表

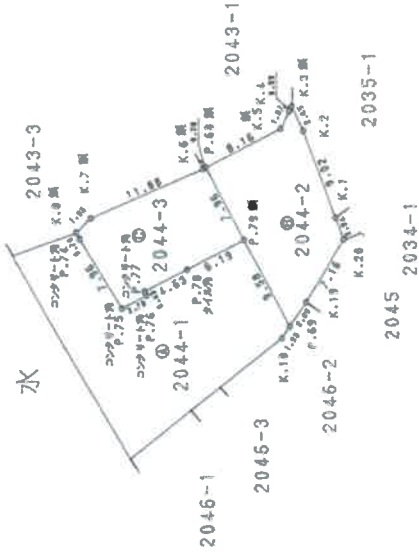
地番 ① 2044-2			
測点名	X座標	Y座標	距離
K.1	-162812.762	-28511.071	9.02
K.2	-162803.531	-28502.644	2.65
K.3	-162808.358	-28500.265	0.53
K.4	-162808.145	-28500.756	1.87
K.5	-162807.326	-28502.445	8.16
P.68	-162800.067	-28506.191	7.96
P.79	-162803.785	-28513.234	9.58
P.69	-162808.262	-28521.713	2.88
K.19	-162803.879	-28519.314	2.16
K.20	-162813.565	-28513.165	2.24
計	282.023376		
面積	141.0116880		m ²
計	141		m ²
計	42.65		坪

地番 ② 2044-3			
測点名	X座標	Y座標	距離
K.6	-162799.811	-28506.323	11.88
K.7	-162788.925	-28511.103	1.96
K.8	-162787.529	-28512.491	0.70
P.74	-162787.852	-28513.121	7.96
P.75	-162792.000	-28519.917	2.70
P.76	-162794.393	-28518.649	0.43
P.77	-162794.191	-28518.261	4.63
P.78	-162798.298	-28516.103	6.19
P.79	-162803.785	-28513.234	7.96
P.68	-162800.067	-28506.191	0.28
計	234.189591		
面積	117.0947955		m ²
計	117		m ²
計	35.42		坪

地番 ③ 2044-1			
測点名	X座標	Y座標	距離
K.9	-162799.811	-28506.323	11.88
K.10	-162788.925	-28511.103	1.96
K.11	-162787.529	-28512.491	0.70
P.74	-162787.852	-28513.121	7.96
P.75	-162792.000	-28519.917	2.70
P.76	-162794.393	-28518.649	0.43
P.77	-162794.191	-28518.261	4.63
P.78	-162798.298	-28516.103	6.19
P.79	-162803.785	-28513.234	7.96
P.68	-162800.067	-28506.191	0.28
計	234.189591		
面積	117.0947955		m ²
計	117		m ²
計	35.42		坪

地番 ④ 2044-2			
測点名	X座標	Y座標	距離
K.12	-162799.811	-28506.323	11.88
K.13	-162788.925	-28511.103	1.96
K.14	-162787.529	-28512.491	0.70
P.74	-162787.852	-28513.121	7.96
P.75	-162792.000	-28519.917	2.70
P.76	-162794.393	-28518.649	0.43
P.77	-162794.191	-28518.261	4.63
P.78	-162798.298	-28516.103	6.19
P.79	-162803.785	-28513.234	7.96
P.68	-162800.067	-28506.191	0.28
計	234.189591		
面積	117.0947955		m ²
計	117		m ²
計	35.42		坪

香芝地方地籍事務所
平成 - 5.9.14 受付
第 0309 号



(定規用)

縮尺 1/500

申請人

5 年 9 月 11 日 (作製)

作製者

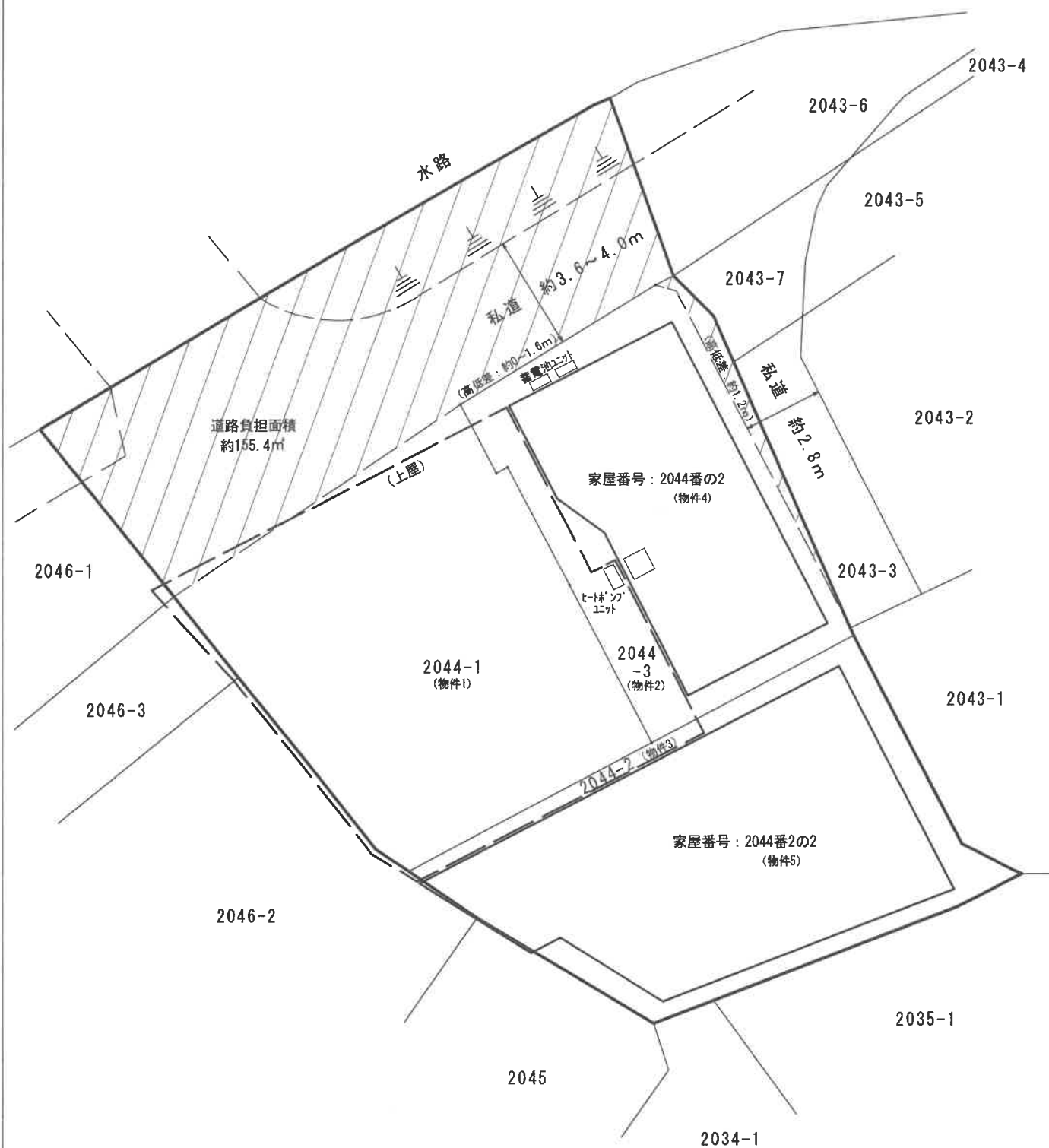
(日測用)

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 1 月 8 日 奈良地方地籍調査課 支局

登記官

土地建物位置関係図

所在 香芝市畑 6 丁目2044-1, 2044-2, 2044-3



※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7月21日

公用

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年1月8日 奈良地方建設局葛城支局 登記官

227660

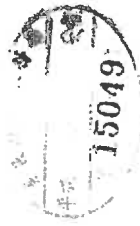
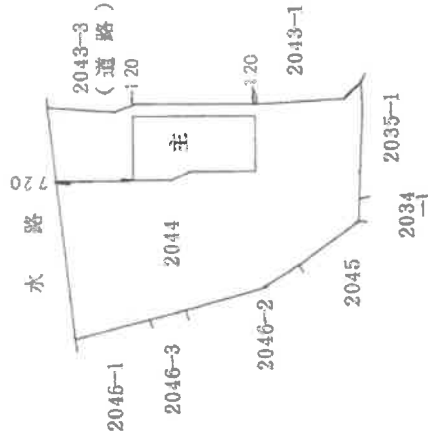
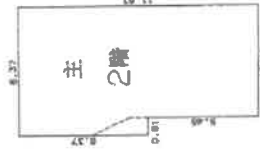
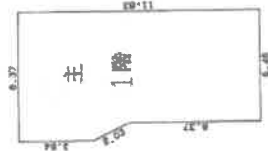
各階平面図

2044番の2

家屋番号

建築物の所在 香芝市畑6丁目2044番地

建築物各階平面図



(北)

(日測 12)

作製者

2020年12月

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成6年7月27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1月8日 奈良地方方法務局葛城支局 登記官

227661 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 2044-2-2

建築物の所在 香芝市畑六丁目 2044 番地 2



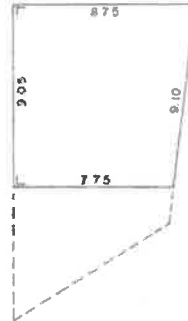
1 階



$(756+875) \times 1080 \div 2 = 880740$
 $756 \times 450 \times \frac{1}{2} = 170100$
1050840

床面積 105.08 ㎡

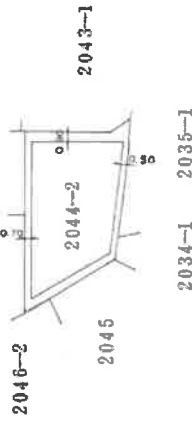
2 階



$(775+875) \times 905 \div 2 = 746625$

床面積 74.66 ㎡

2044-1 2044-3 2043-3



(北側北)

(日割 1/2)

作製者

月 25日(作製)

縮尺 1/250

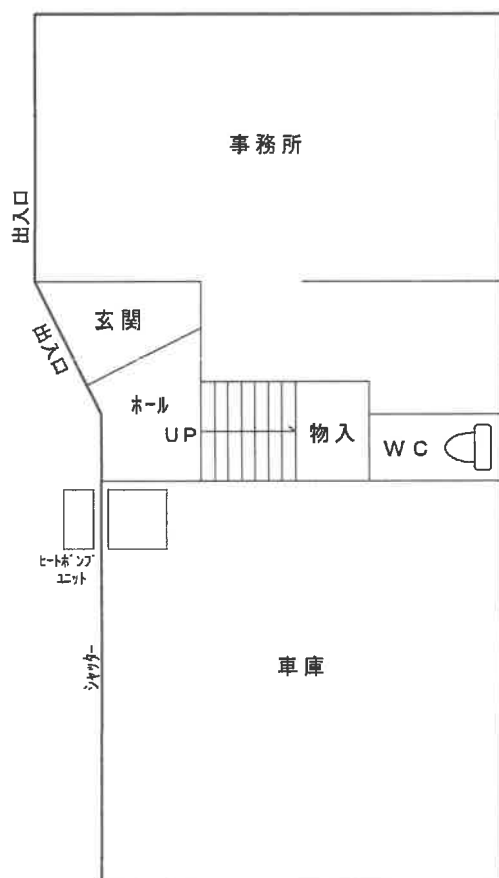
申請人

縮尺 1/500

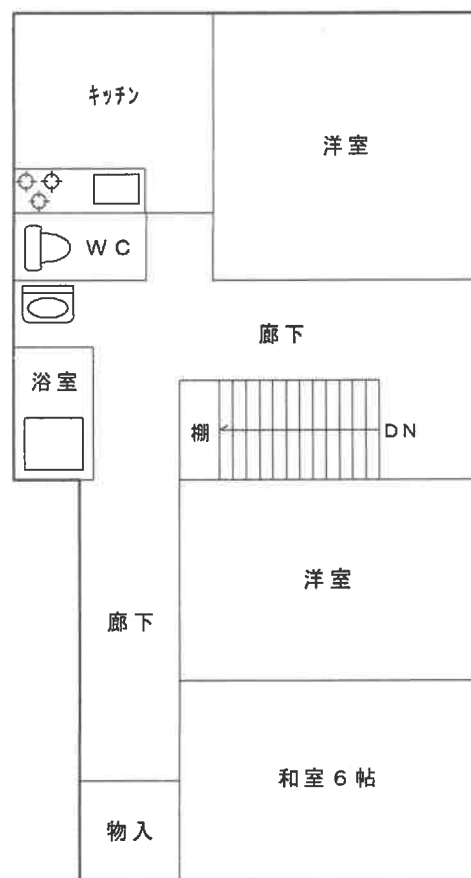
間 取 図

家屋番号：2044番の2

1 階



2 階

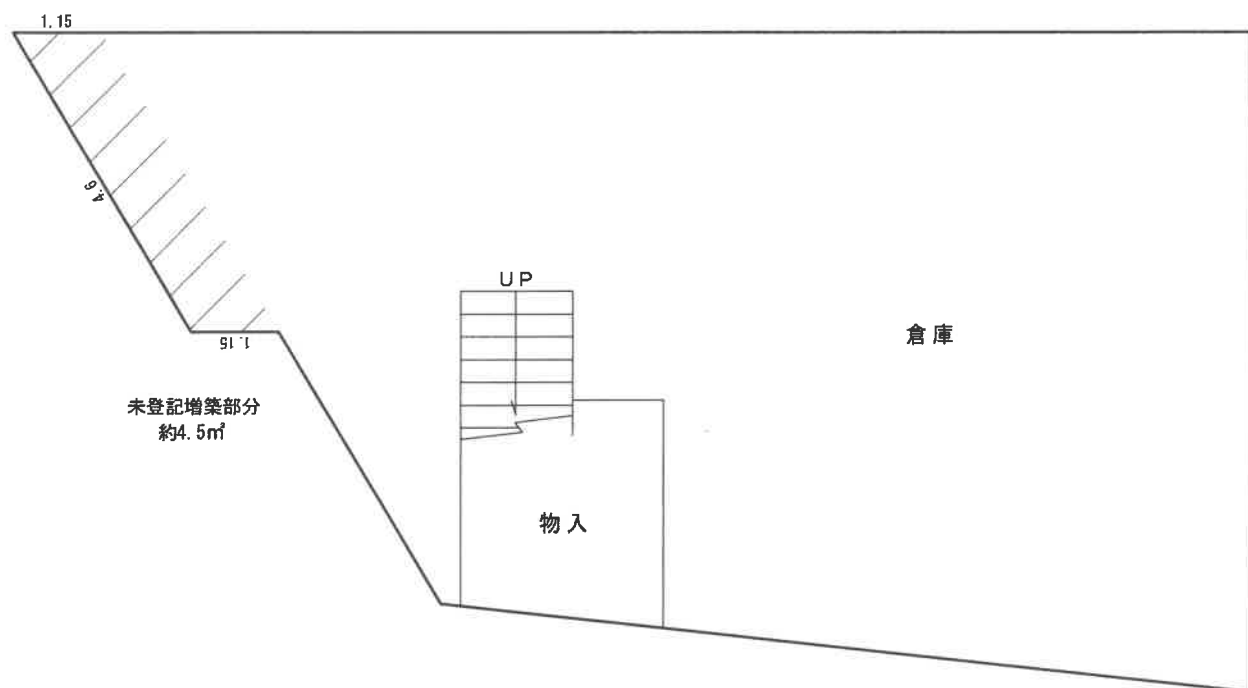


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

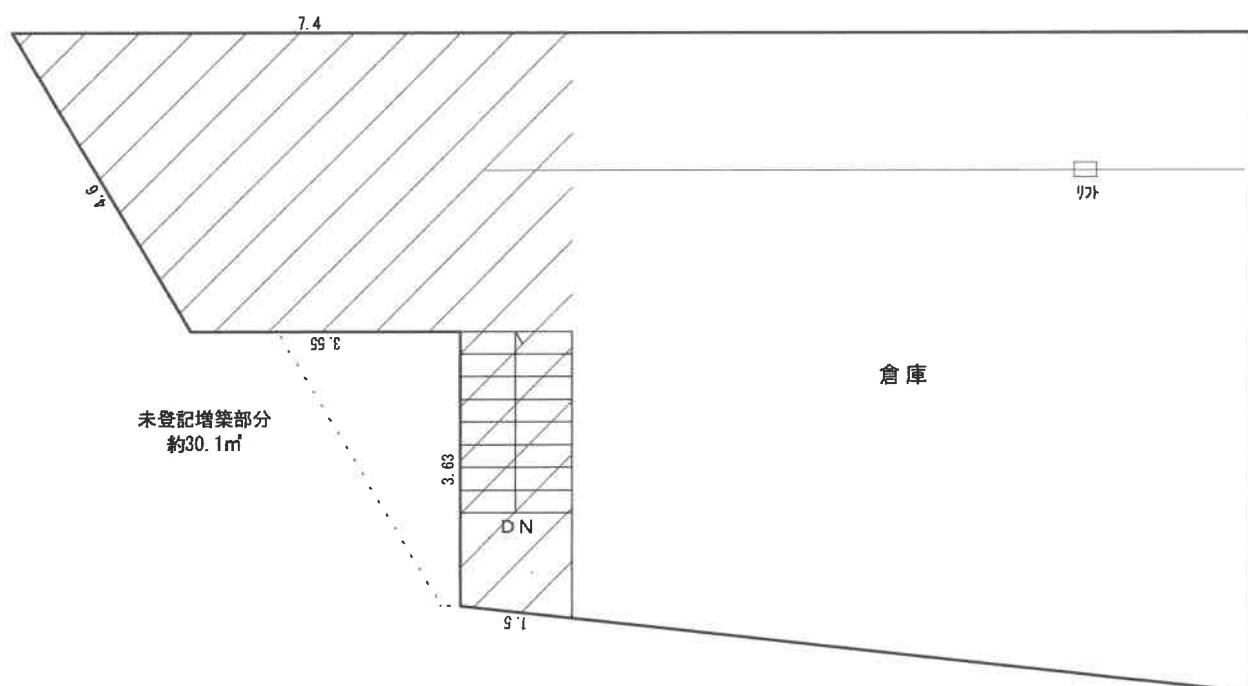
間 取 図

家屋番号：2044番2の2

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。