

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 3月27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 4月17日から 令和 7年 4月24日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 1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 5月22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 3月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇陀市大字陀西山 |
| | 地 番 | 173番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇陀市大字陀西山 |
| | 地 番 | 174番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 261.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇陀市大字陀西山173番地、174番地 |
| | 家屋 番号 | 173番 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 158.69平方メートル
2階 127.10平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1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1～3】
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
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 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 173番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 174番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 261.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山173番地、174番地 |
| | 家屋 番号 | 173番 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 158.69平方メートル
2階 127.10平方メートル |



令和 6年(ケ)第43号
令和 6年 7月30日受理
令和 6年 9月 19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 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 173番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 174番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 261.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山173番地、174番地 |
| | 家屋 番号 | 173番 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 158.69平方メートル
2階 127.10平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	奈良県宇陀市大宇陀西山174番地（住居表示未実施）													
土 地	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 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 <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													
建 物	物件 3													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記録とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 登記記録上の記録と次の点が異なる（ <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; margin-left: 10px;"> <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 事務所・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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

そ の 他 の 事 項

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札の表示	なし
看板の表示	債務者兼所有者の姓を冠した屋号
郵便受けの表示	なし

2 本件土地の現況等

- (1) 本件土地は、本件建物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、北西角並びに南西角の各付近にプラスチック杭を確認できた。
また、立ち入り調査時に、公図、地番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った。なお、地積については登記記録上の記録よりもやや小さい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) 隣接する土地との高低差はなく、概ね等高に接続している。
- (4) 本件土地の西側に建植看板が設置されている（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 本件土地の東側及び南東側にカーポートが存する（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (6) 本件土地の北東側にスチール製仮設物置が存する。また、中央東側にヒートポンプユニット及び井戸ポンプが存する（別紙土地建物位置関係図参照）。

3 本件建物の現況等

- (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た。
- (3) 本件建物は、オール電化住宅である。
- (4) 本件建物1階の屋根に葺かれたスレートに苔が発生していた。また、同屋根上にスレートの欠片が存することから、不詳箇所にスレートの損傷が存するものと思料される（別紙添付写真①参照）。

(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

- (5) 本件建物北側の雨樋にガムテープで補修されている箇所が存する（別紙添付写真⑫参照）。
- (6) 1階の洗面所内にカビが発生していた。
- (7) 本件建物内の和室の障子に多々破損箇所が存する。
- (8) 2階廊下の内壁に損傷箇所及びテープで補修されている破損箇所が存する（別紙添付写真⑬参照）。また、2階WCのドアに損傷箇所が存する。
- (9) 2階洋室1の内壁にクラックが存する（別紙添付写真⑭参照）。
- (10) 2階洋室2のクロスに剥離箇所が存する（別紙添付写真⑯参照）。また、同洋室3のクロスに損傷箇所が存する。
- (11) 2階に屋根裏収納庫が存するが、天井高が1.3mであったため床面積には算入しなかった。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、西側が市道に接面している。その幅員を概測したところ、約4.7mであった（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (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号の道路である旨の報告を得ているが、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。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、家族で住んでいます。1階事務所部分は、個人事業の事務所です。2 本件建物内で、猫2匹を飼っています。また、喫煙しています。3 本件建物は、オール電化住宅です。

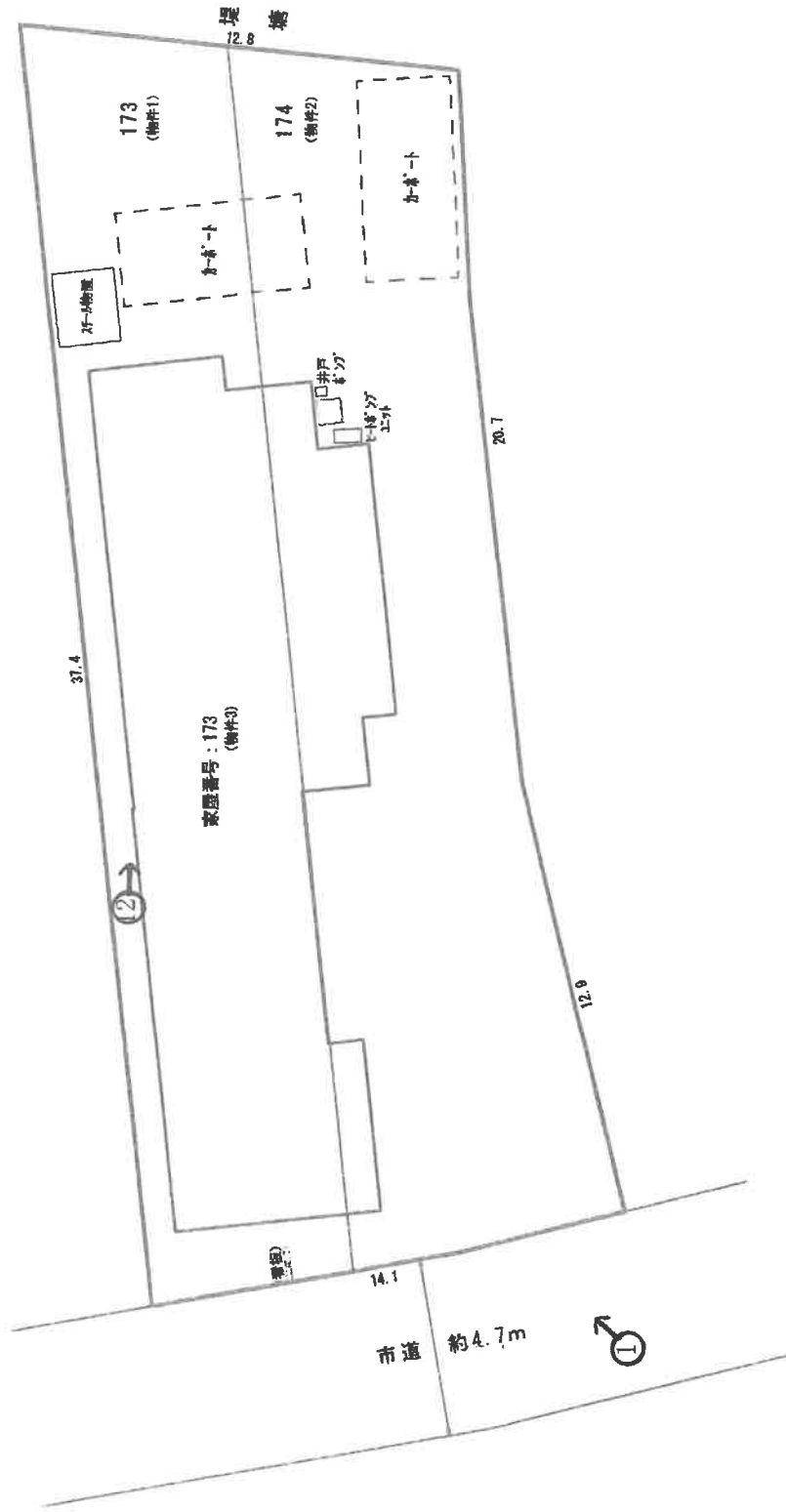
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 8月 5日 16:30-16:40	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
6年 8月 9日 15:20-15:35	宇陀市役所	土地・建物関係資料調査 占有関係資料調査
6年 8月 9日 15:50-16:00	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
6年 8月20日 9:45-11:05	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 債務者兼所有者と面談
<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 を立ち合わせ、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"/> 令和 年 月 日</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

土地建物位置関係図

所在 宇陀市大宇陀西山173, 174



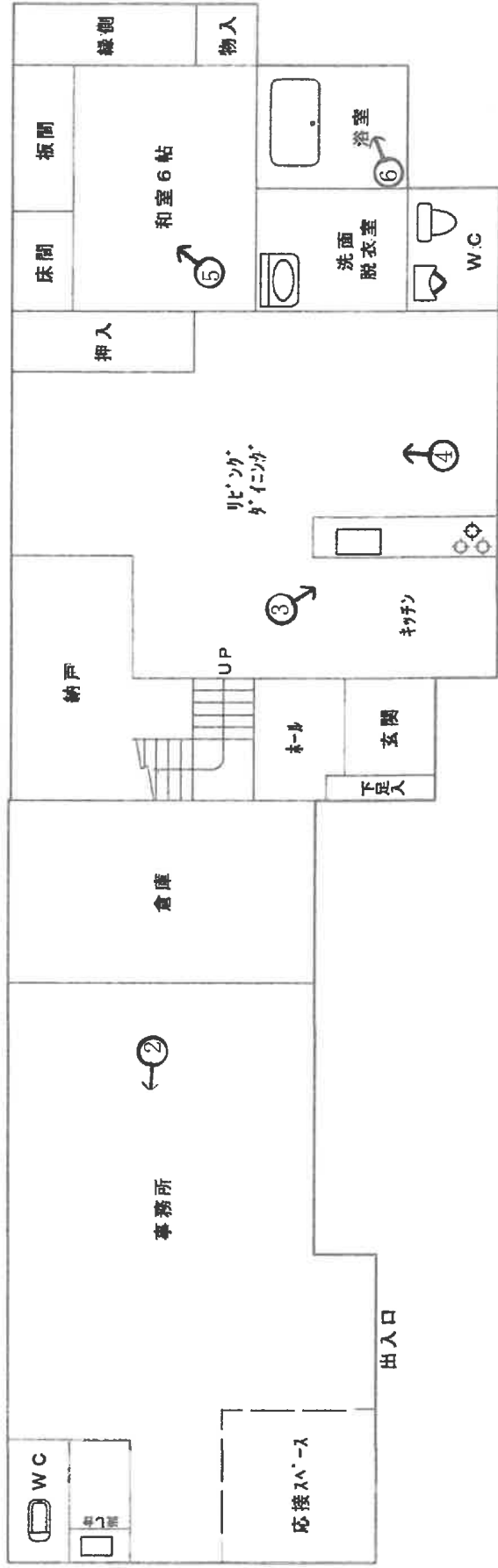
(♂写真撮影場所・方向)

※本図面は明示や立会に基づいたものではなく、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：173番

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。

(写真撮影場所・方向)

(8 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(2階洋室2 ⑩ クロス剥離箇所)



⑪
(スレート欠片)



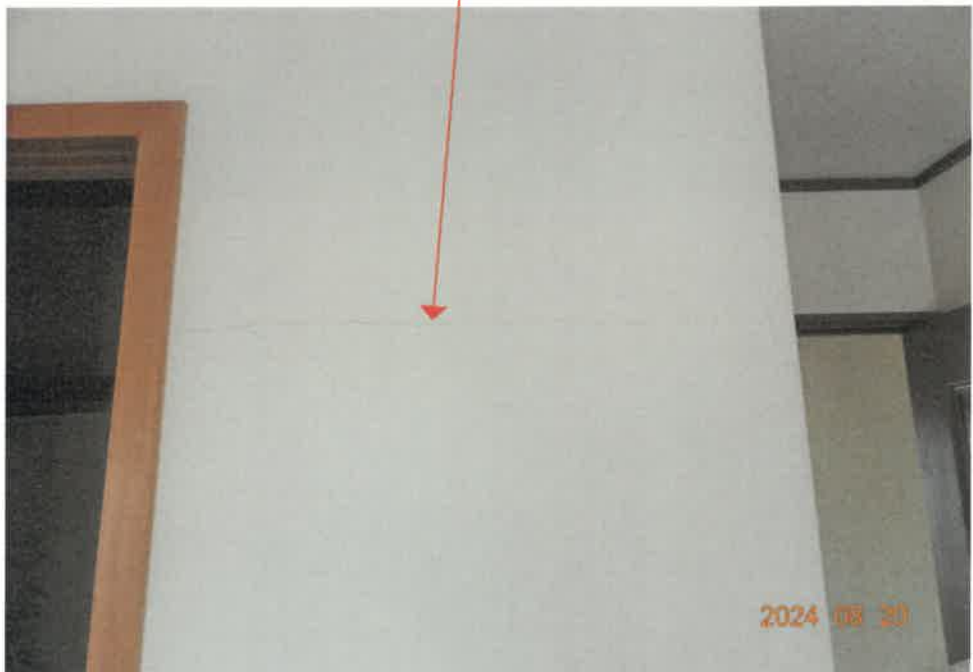
⑫
(雨樋 補修箇所)



⑬
(2階廊下 内壁破損箇所)



⑭
(2階洋室1 内壁クラック)



令和6年(ケ)第43号
令和6年8月20日現地調査
令和6年9月20日評価
評価書No.702407002

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

三 和 浩

第1 評価額

一括価格	
金9,620,000円	
内訳価格	
物件1	¥1,700,000
物件2	¥1,920,000
物件3	¥6,000,000

- 1 一括価格は、物件1、2、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合計価格である。
- 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の土地価格は、物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権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、引渡しを受けるために法定の手續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。

番号	所在等	登記	現況
1、2	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
特記事項			
<p>①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されたい。</p> <p>②本件土地の西側に建植看板が設置されている(土地建物位置関係図参照)。</p> <p>③本件土地の東側及び南東側にカーポートが存する(土地建物位置関係図参照)。</p> <p>④本件土地の北東側にスチール製仮設物置が存する。また、中央東側にヒートポンプユニット及び井戸ポンプが存する(土地建物位置関係図参照)。</p>			

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	近鉄大阪線「榛原」駅の南西方約6.5km(道路距離) 奈良交通「西山」バス停の東方約290m(道路距離) ※別添、対象不動産位置図を参照	
付近の状況	地域の特性	一般住宅、併用住宅が建ち並ぶ地域
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条指定区域
	その他規制	埋蔵文化財包蔵地(織田松山藩城下町)
面地条件 (規模・形状等)	規模	標準的
	形状	概ね整形
	街路との接道方位	西側
	街路との高低差	等高
	その他	
接面道路	幅員約4.7m市道、建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況	事務所・居宅の敷地
	隣地の状況	道路、一般住宅、堤塘等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	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。古い住宅地図(昭和58年10月発行等)では一般住宅等であった模様である。土壌汚染対策法に言う形質変更時要届出区域、要措置区域の指定はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。現地実査においても土壌汚染を懸念すべき施設及び物品の存在は確認できず、周辺地域(半径50m以内)にも水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設(有害物質使用)の存在は確認できなかった。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及び程度についての詳細は不明であり、専門機関による詳細調査を行わないと確定できない旨ご留意頂きたい。	
特記事項	①物件1、2土地は、物件3建物敷地として一体利用されている。隣接土地との境界を示す徴表は、北西角並びに南西角の各付近にプラスチック杭を確認できた。公図等を参考に現地にて概測したところ、概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積については概ね登記簿よりやや小さいと推察される。なお、正確な隣地境界及び地積等については、隣接土地所有者等立ち合いのもと、専門家による実測が必要である。 ②隣接地との高低差はなく、概ね等高に接続している。 ③宇陀市洪水ハザードマップによると想定浸水深0.5～3.0m未満等となっている。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件3)

建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日(登記記載)	平成9年2月1日新築	
	経済的耐用年数	約 30 年	
	経過年数	約 28 年	
	経済的残存耐用年数	約 2 年	
仕 様	構 造	木・鉄骨造2階建	
	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	電気、給排水等(稼働の可否は不明)	
	そ の 他	特になし	
床面積(現況)	第3項目的物件欄に記載の通り		
現況用途等	階層・用途	1階:事務所、居宅	2階:居宅
	間 取 り	8LDK+事務所+倉庫+納戸+屋根裏収納	
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	建物所有者が事務所・居宅として使用している。		
特 記 事 項	<p>①建物の部材または、設備機器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。</p> <p>②新耐震基準(1981年改正)施行以降に建築された建物であるが、現行耐震基準を満たしているか否かは、不明。</p> <p>③物件3建物の位置は別添土地建物位置関係図の通り、間取りは別添間取図の通りである。</p> <p>④内外装ともに経年相応の劣化が認められる。</p> <p>⑤オール電化住宅である。所有者陳述によると建物内で猫が2匹飼われており、喫煙しているとのことである。</p> <p>⑥物件3建物1階の屋根に葺かれたスレートに苔が発生していた。また、同屋根上にスレートの欠片が存することから、不詳箇所に損傷が存するものと思われる。</p> <p>⑦物件3建物北側の雨樋にガムテープで補修されている箇所が存する。</p> <p>⑧1階の洗面所内にカビが発生しており、物件3建物内の和室の障子は多々破損箇所が存する。</p> <p>⑨2階廊下に損傷箇所及びテープで補修されている破損箇所、2階WCのドアに損傷箇所、2階洋室1の内壁にクラック、同洋室2のクロスに剥離箇所、同洋室3のクロスに損傷箇所がそれぞれ存する</p> <p>⑩中和土木事務所担当課での聴取によると、対象建物の可能性のある建築計画概要書(確認番号:000032号、確認年月日:平成8年6月19日、主要用途:事務所付住宅)が存在した。検査済証は交付されていないとのことである。</p>		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

物件1、2の更地価格を算出し、これに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 ア (円/m ²)	個 別 格 差 イ	地 積 ウ (m ²)	建付減価 補 正 率 エ	建付地価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ (円)
1	29,900	1.01	231.40	0.90	6,289,000
2	29,900	1.01	261.15	0.90	7,098,000
計			492.55		13,387,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価公示地点 宇陀-1

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $27,100 \times 99.2/100 \times 100/101 \times 100/89 \div 29,900$

- ◇ 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: 101 方位1.01
- ◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/89$

イ 個別格差: 画地条件等 1.01 (方位1.01)

ウ 地 積: 現況≒登記

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を考慮

② 物件3(建物)

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 ア (円/m ²)	現況延床面積 イ (m ²)	現価率 ウ	建物の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ (円)
3	170,000	285.79	0.091	4,421,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数30年・経過年数28年・経済的残存耐用年数2年・残価率0.05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2年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価0.2) = 0.091

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等の価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格	敷地利用権等の割合		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入)
	ア(円)	イ		ア×イ÷ウ(円)
1	6,289,000	0.50	法定地上権	3,145,000
2	7,098,000	0.50	法定地上権	3,549,000

イ 敷地利用権割合： 法定地上権として上記の通り判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格	敷地利用権等 の価格の控除 及び加算	占有減 価補正 率	市場性 修正率	競売市 場修正 率	評価額 (万円未満四捨五入)
	ア(1①オ,1②エ) (円)	イ (2①ウ) (円)	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ (円)
1	6,289,000	-3,145,000	1.00	0.90	0.60	1,700,000
2	7,098,000	-3,549,000	1.00	0.90	0.60	1,920,000
3	4,421,000	+6,694,000	1.00	0.90	0.60	6,000,000
一括価格(合計)						9,620,000

ウ 占有減価補正率： 占有減価の必要はないと判断した。

エ 市場性修正率： 建物の遵法性等を勘案し、上記市場性修正率とした。

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、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）が不可避免的に伴うこと、本評価が競売入札を前提とする売却基準価額の算定を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率を0.60とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地点：宇陀-1
所 在：宇陀市大宇陀下本2186番
価 格：27,100 円／m²
位 置：近鉄大阪線「榛原」駅約6.3km(道路距離)
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：274m²
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：西4m市道
用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅と店舗併用住宅が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

- 物件1：3,102,148 円
- 物件2：3,500,976 円
- 物件3：3,544,599 円 (課税床面積237.71m²)

第7 附属資料

1. 対象不動産位置図(地理院地図GSI Maps)
2. 付近見取図(地理院地図GSI Maps)
3. 公図写し(縮小コピー)
4. 建物図面(縮小コピー)
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 173番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 174番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 261.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山173番地、174番地 |
| | 家屋 番号 | 173番 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 158.69平方メートル
2階 127.10平方メートル |





● 対象不動産
● 公示地



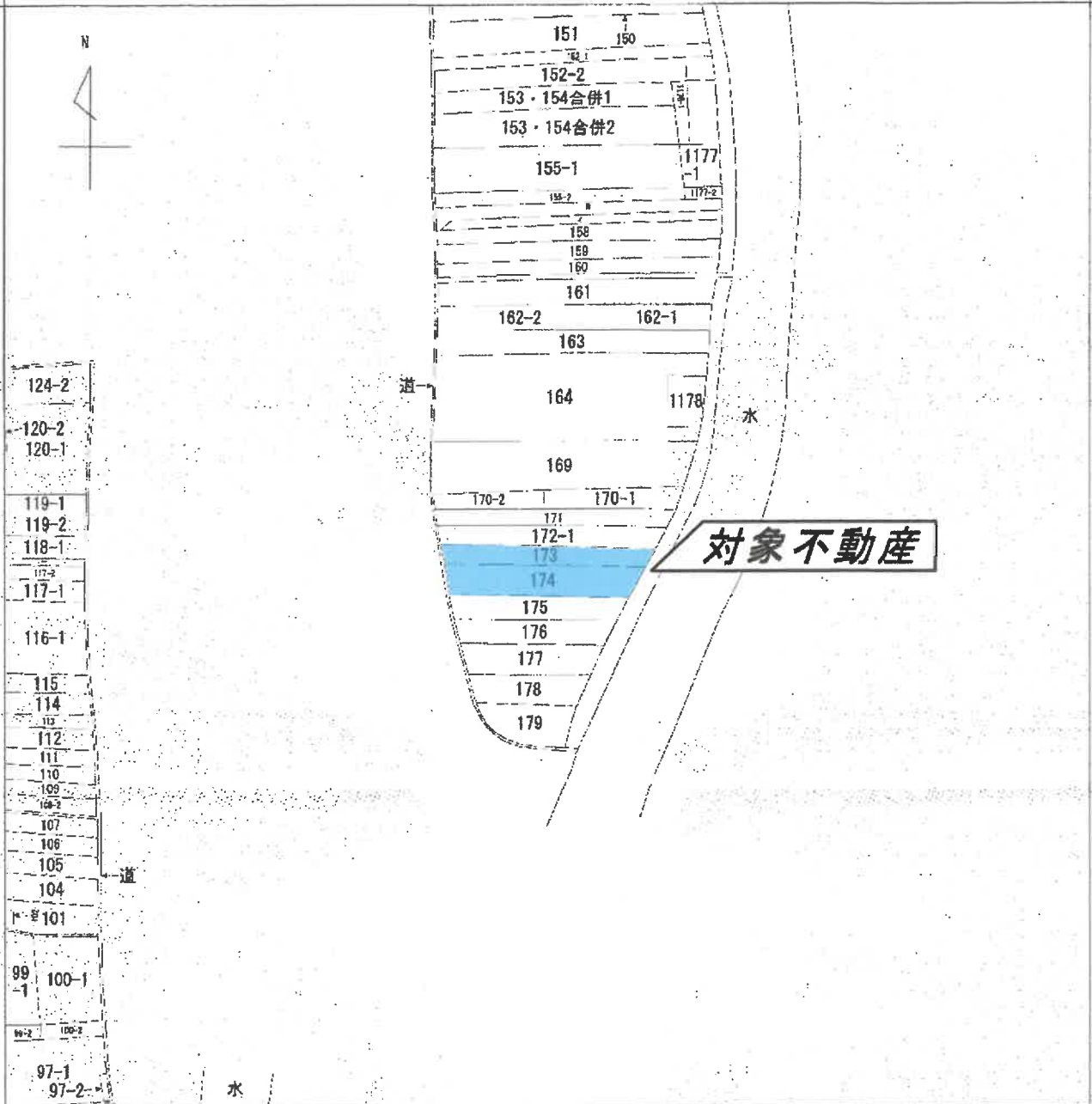
付近見取図

地理院地図
GSI Maps

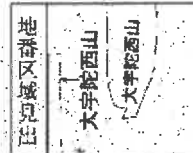


公 図 写 し

イ 157-1 ア 96-1 カ 96-2
 ロ 157-2 キ 118-2



(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。



A 大宇陀西山

請求部分	所在	宇陀市大宇陀西山		地番	173番	
出縮方尺	縮尺不明	精度区分	座標系 符号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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。

(縮小コピー)

建物図面

次頁に図面に關する変更内容を示す。

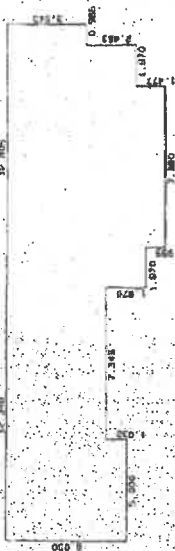
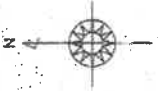
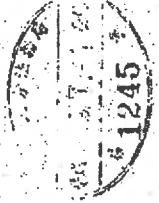
登記年月日：平成29年7月11日

建物各階平面図 241338

家屋番号 173

建物の所在 宇陀郡大宇陀母大宇西山173番地・174番地

宇陀市大字陀区



求積表

6.000 X 5.000	=	30.000000
4.970 X 7.348	=	36.519560
6.885 X 1.970	=	13.563150
7.880 X 7.880	=	62.094400
6.403 X 1.970	=	12.613910
3.940 X 0.985	=	3.880900
合計		158.681920
床面積		158.69 ㎡

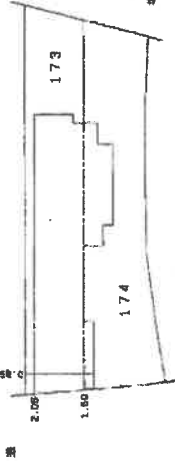
2階



求積表

5.910 X 12.313	=	72.769930
6.885 X 7.880	=	54.332600
合計		127.102530
床面積		127.10 ㎡

172-1



(各層別)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(1/2)

(1/2)

請求番号：9-2

公用

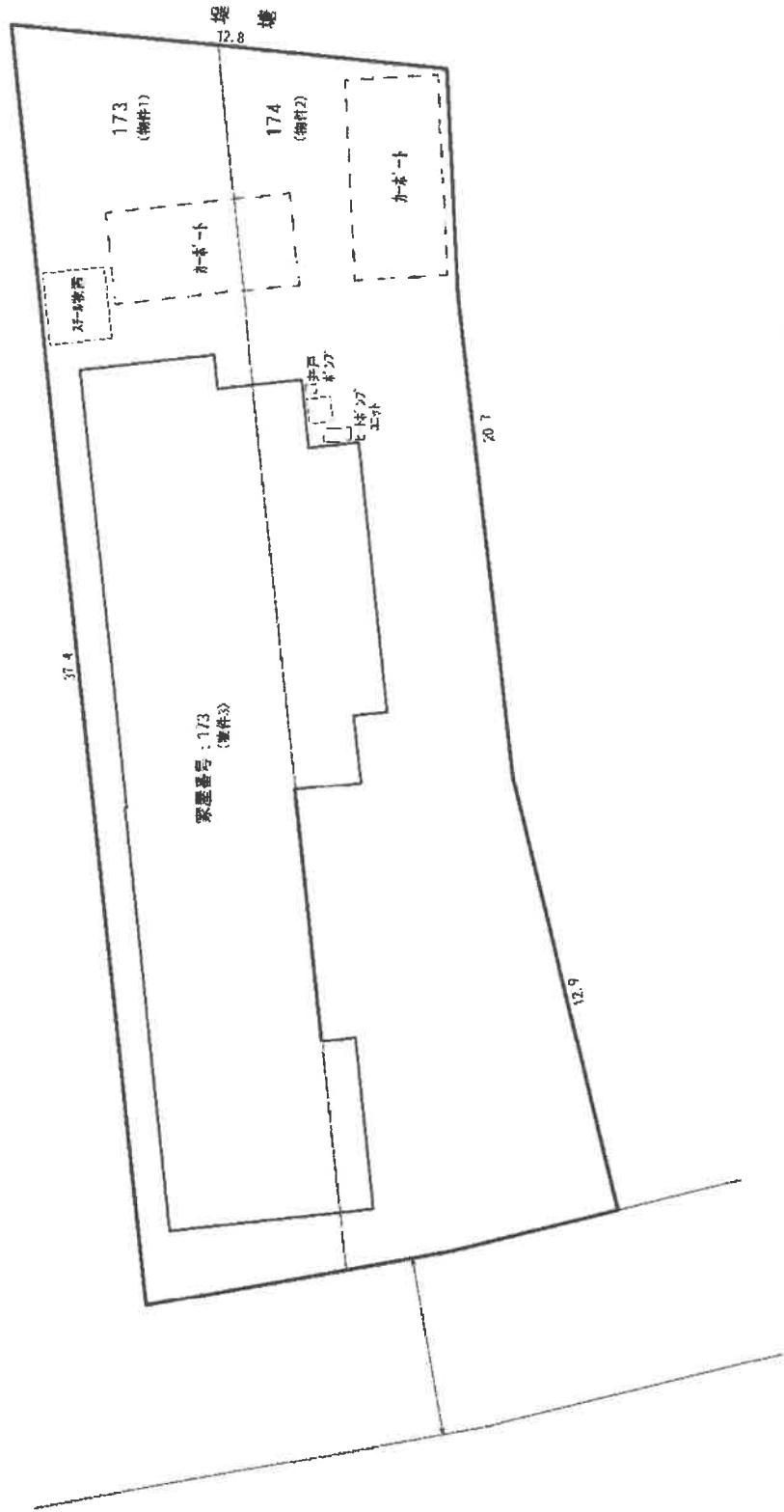
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年8月14日 奈良地方建設局中和支局 登記官

(縮小コピー)

土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

所在 宇陀市大宇陀西山173, 174



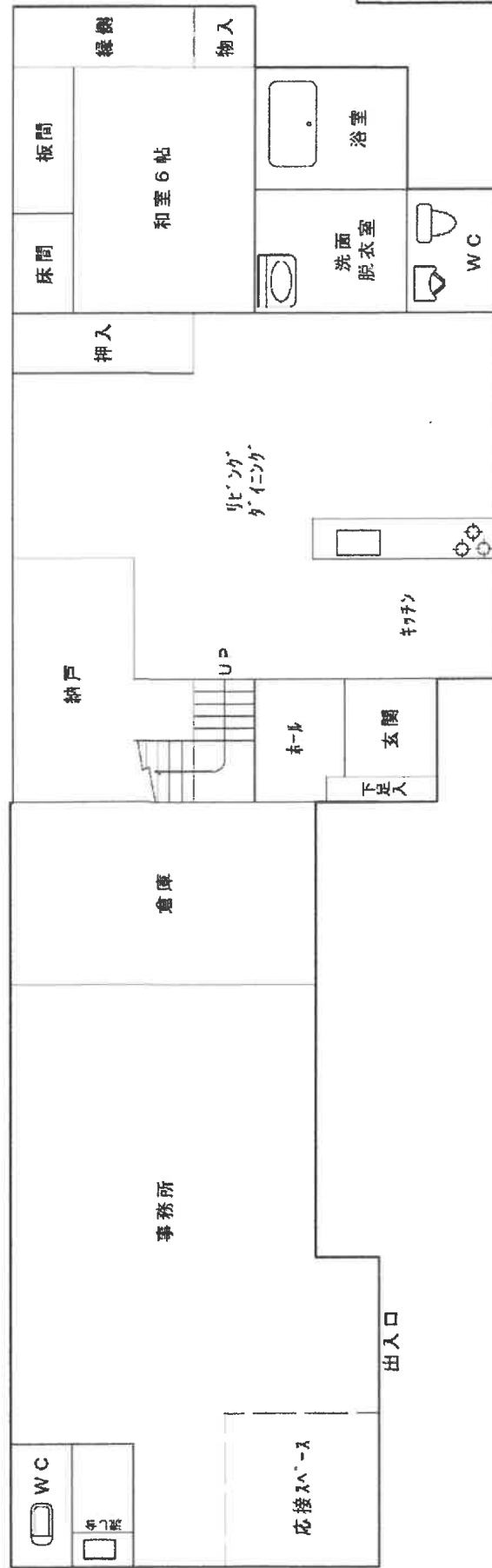
※本図面は明示や立会に基づいたものでなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間取図

間取図

家屋番号：173番

1階

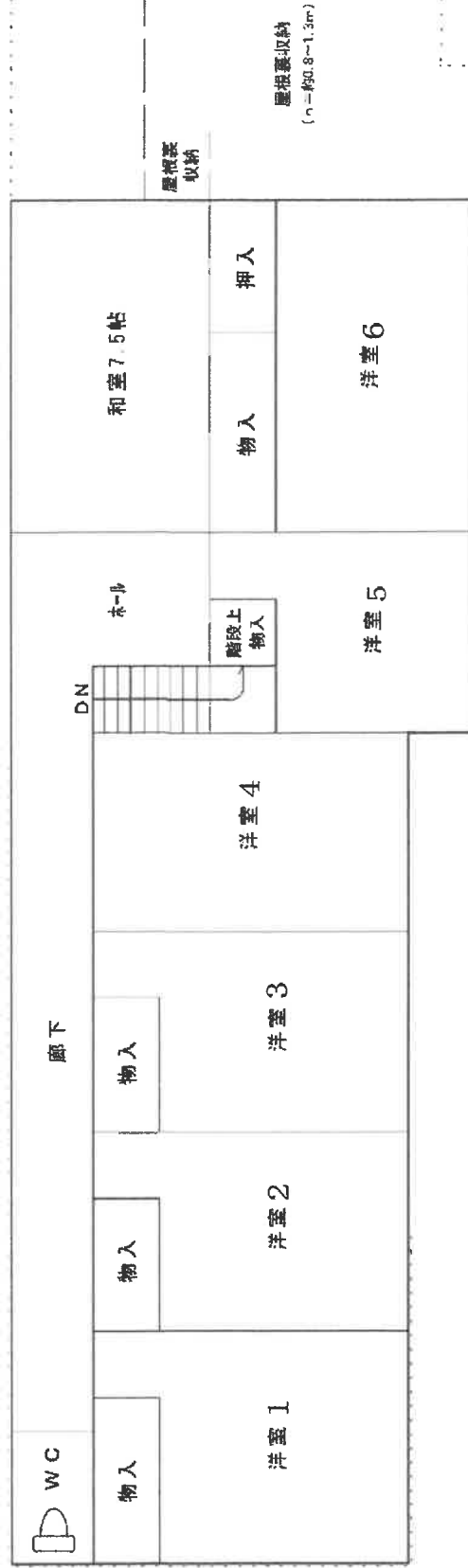


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間取図

間取図

家屋番号：173番
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。