

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, 2	6,090,000 4,872,000	一括	1,218,000	74,317	0
1	680,000				
2	5,410,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字北野
地 番 41番1
地 目 宅地
地 積 239.07平方メートル
- 2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字北野41番地1
家屋 番号 41番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 49.68平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約78.56平方メートル
2階 49.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月22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, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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 | 奈良県吉野郡大淀町大字北野 |
| | 地 番 | 4 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 9 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字北野 4 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 9 . 5 6 平方メートル
2階 4 9 . 6 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約 7 8 . 5 6 平方メートル
2階 4 9 . 6 8 平方メートル |



令和 6年(ケ)第51号
令和 6年10月 3日受理
令和 6年 11月 21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 | 奈良県吉野郡大淀町大字北野 |
| | 地 番 | 41番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字北野41番地1 |
| | 家屋 番号 | 41番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 49.68平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	奈良県吉野郡大淀町大字北野41番地1 (住居表示未実施)														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <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 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 登記記録上の記録とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記録と次の点が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約78.56㎡ 2階 登記記録上の記録のとおり														
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 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	所有者の姓
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。なお、本件土地の西側に所有者が所有している 891 番 18 の件外土地及び南西側に隣接し第三者が所有している 891 番 14 の土地についてもスチール製物置を仮設し利用されている（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①、⑦参照）。
- (2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、東角付近に金属プレート、南西角付近にコンクリート杭及びプラスチック杭を確認できた。
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) 本件土地の西方は下りの崖になっている。所有者の陳述によると、今から約 7、8 年前の大雨により崖崩れが発生し、北西側隣接土地に駐車されていた自動車が崖に落ち、本件土地の西側に隣接する 891 番 18 の土地も一部崩れたとのことである。なお、崖崩れ後に舗装した同土地のアスファルト部分にクラックが生じていることから（別紙添付写真⑧参照）、本件土地についても何らかの影響が及んでいる可能性がある。
- (4) 本件土地の北側にカーポートが存する。また、北西側及び中央南側にヒートポンプユニットが存する（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 本件土地の南側にスチール製仮設物置が存する。また、本件建物の敷地として一体的に利用されている 891 番 18 並びに 891 番 14 の両土地に跨る付近においてもスチール製仮設物置が存する（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (6) 本件土地の南側にコンテナハウス（約 7.5 m²）が存するが、土地への定着性がなく工作物であると認められる。なお、所有者がコンテナハウス内でネイルサロンを営業しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- (7) 本件土地の西側に建物に接着してウッドデッキが存する（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真⑨参照）。

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る。
- (3) 本件建物の屋根に太陽光パネルが設置されている。なお、所有者の陳述によると、現在もローンが残っているとのことである。
- (4) 1階南西側部分にトリマールームとして利用されている未登記増築部分（床面積約9.0㎡）が存する（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真⑨、⑩参照）。
- (5) 2階キッチンの中木に損傷箇所が存する（別紙添付写真⑪参照）。また、2階リビングの階段付近の内壁に損傷箇所が存する（別紙添付写真⑫参照）。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、北東側が町道に接面している。その幅員を概測したところ、約7.4m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。

5 その他

本件土地と本件土地の西側に隣接する891番18の土地は、現在、同一所有者によって一体的に利用されているが、本件土地が売却されることにより891番18の土地が囲繞地となるため、891番18の土地所有者から本件土地買受人に対して囲繞地通行権が主張される可能性がある。

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
■所有者	<p>■ 1 本件建物は、家族で居住しています。</p> <p>2 本件建物内で犬を飼っています。</p> <p>3 1階未登記増築部分は、令和6年4月に増築しました。</p> <p>4 私は、1階未登記増築部分でトリミングの店を、また、コンテナハウスでネイルサロンの店を営業しています。</p> <p>5 本件建物の屋根には太陽光パネルを設置していますが、まだローンが残っています。</p> <p>6 今から約7、8年前に、本件土地の北西側に隣接する土地で崖崩れが発生しました。崖崩れによって北西側の土地に駐車されていた自動車が崖に落ち、本件土地の西側に隣接する891番18の土地にもクラックが発生しました。</p>

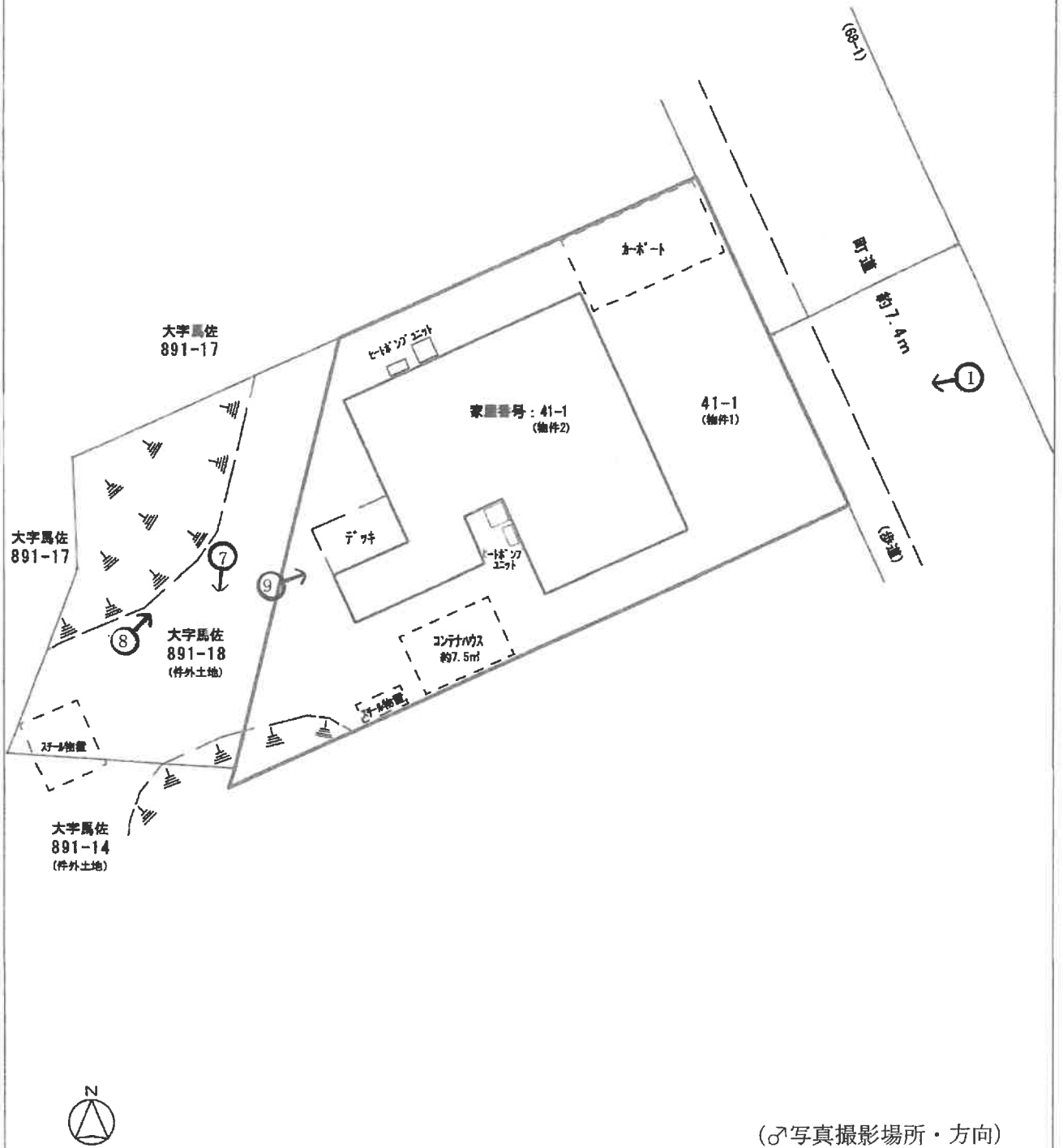
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月15日 8:30-8:40	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10月22日 15:20-15:30	大淀町役場	土地・建物関係資料調査
6年10月22日 16:00-16:10	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10月29日 13:50-14:45	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 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 吉野郡大淀町大字北野41-1

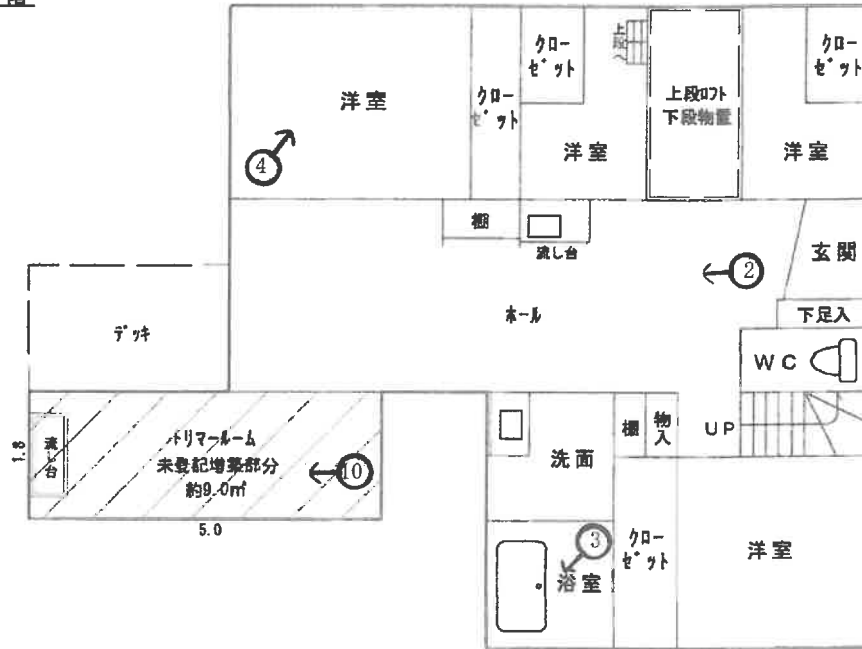


(♂写真撮影場所・方向)

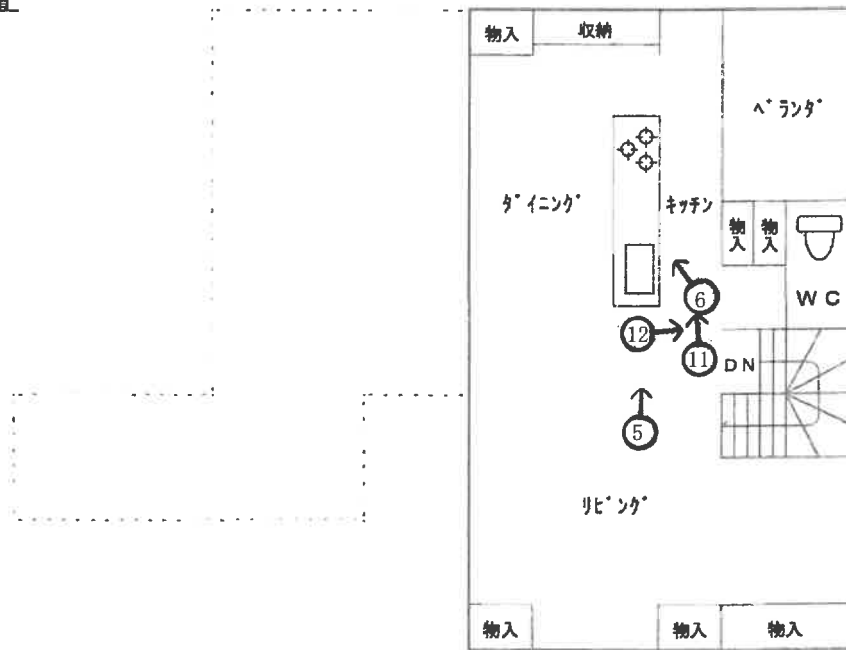
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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。

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦
(一体利用されている891番18及び891番14の土地)



⑧
(西側隣接土地 アスファルトクラック部分)



⑨
(1階南西側未登記増築部分 外観)



⑩
(1階南西側未登記増築部分 内部)



⑪
(2階キッチン 巾木損傷箇所)



⑫
(2階リビング 内壁損傷箇所)



令和6年(ケ)第51号
令和6年10月29日現地調査
令和6年11月25日評価
評価書No.702410001

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6,090,000円	
内訳価格	
物件1	¥680,000
物件2	¥5,410,000

- 1 一括価格は、物件1、2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の土地価格は、物件2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2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。

番号	所在等	登記	現況
1	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
2	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物件2建物：床面積：1階約78.56㎡、2階49.68㎡（登記簿：1階69.56㎡、2階49.68㎡） なお、1階床面積は、南西側部分にトリマールームとして利用されている未登記増築部分（床面積約9.0㎡）が存することによるものである（別添間取図参照）。</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)

位置・交通	近鉄吉野線「六田」駅の北西方約1.3km(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	戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域
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	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	法22条指定区域
	そ の 他 規 制	壁面後退1.0M、建築物の高さの限度10M 宅地造成工事規制区域
画地条件 (規模・形状等)	規 模	標準的
	形 状	概ね整形
	街路との接道方位	北東側
	街路との高低差	等高
	そ の 他	本件土地の南西角部分が法地状地勢となっている。
接面道路	幅員約7.4m町道、建築基準法第42条第1項第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	戸建住宅の敷地
	隣 地 の 状 況	道路、戸建住宅、雑種地等
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	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60年5月発行等)では区画造成された土地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本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。また、本件土地の西側に所有者が所有している891番18の件外土地及び南西側に隣接し第三者が所有している891番14の土地についてもスチール製物置を仮設し利用されている(別添土地建物位置関係図参照)。現在、891番18の土地と本件土地の所有者は同一であるが、本件土地が売却されることにより両土地の所有者が異なることになると、891番18の土地が袋地となり、本件土地の一部が囲繞地通行権の負担を受ける可能性がある旨、買受希望者は十分に留意する必要がある。	

<p>特記事項</p>	<p>②現地にて地積測量図等を参考に本件土地を概測したところ、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登記簿通りと推察された。なお、正確な隣地境界及び地積等については、隣接土地所有者等の立ち合いのもと、専門家による実測が必要である。</p> <p>③隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、東角付近に金属プレート、南西角付近にコンクリート杭及びプラスチック杭を確認できた。</p> <p>④本件土地の西方は下りの崖になっている。所有者陳述によると、今から約7、8年前の大雨により崖崩れが発生し、北西側隣接土地上に駐車されていた自動車が崖に落ち、本件土地の西側に隣接する891番18の土地も一部崩れたとのことである。なお、崖崩れ後に舗装した同土地のアスファルト部分にクラックが生じていることから、本件土地についても何らかの影響が及んでいる可能性がある。</p> <p>⑤本件土地の北側にカーポートが存する。また、北西側及び中央南側にヒートポンプユニットが存する(別添土地建物位置関係図参照)。</p> <p>⑥本件土地の南側にスチール製仮設物置が存する。また、本件建物の敷地として一体的に利用されている891番18並びに891番14の両土地に跨る付近においてもスチール製仮設物置が存する(別添土地建物位置関係図参照)。</p> <p>⑦本件土地の南側にコンテナハウス(約7.5㎡)が存するが、土地への定着性がなく工作物であると認められる。なお、所有者がコンテナハウス内でネイルサロンを営業しているとのことである。</p> <p>⑧本件土地の西側に建物に接着してウッドデッキが存する(別添土地建物位置関係図参照)。</p>
-------------	---

2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)

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25年1月29日新築		
	経済的耐用年数	約 25 年		
	経過年数	約 12 年		
	経済的残存耐用年数	約 13 年		
仕 様	構 造	木造2階建		
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき		
	外 壁	サイディング等		
	内 壁	クロス等		
	天 井	クロス等		
	床	フローリング等		
	設 備	電気、給排水等(稼働の可否は不明)		
	そ の 他			
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:居宅	2階:居宅	
	間 取 り	4LDK+ホール+トリマールーム		
品 等	普通			
保守管理の状態	普通			
建物の利用状況	建物所有者が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本件建物の位置は、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本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められる。</p> <p>⑤本件建物の屋根に太陽光パネルが設置されている。なお、所有者の陳述によると、現在もローンが残っているとのことである。</p> <p>⑥2階キッチンの中木に損傷箇所が存する。また、2階リビングの階段付近の内壁に損傷箇所が存する。</p> <p>⑦本件建物の室内で犬が飼われている。</p> <p>⑧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(確認済証番号:第12確認建築財なら中0769号、交付年月日:平成24年10月4日、主要用途:一戸建ての住宅)が存在した。なお、検査済証は交付済とのことである(検査済証番号:第12確済建築財なら中0769号、交付年月日:平成25年2月5日)。</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)

物件1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/㎡)	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) ア×イ×ウ×エ÷オ (円)
1	16,000	0.94	239.07	0.90	3,236,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価調査地点 大淀(県)-2

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $22,700 \times 98.9 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 139 \div 16,000$

- ◇ 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: 101 方位
- ◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 99 \times 100 / 100 \times 100 / 140 \times 100 / 100 \div 100 / 139$

イ 個別格差: 画地条件等 0.94 (方位1.01、形状0.97、地勢等0.96)

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2(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/㎡)	現況延床面積 イ (㎡)	現価率 ウ	建物の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ (円)
2	170,000	128.24	0.517	11,271,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数25年・経過年数12年・経済的残存耐用年数13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13年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.05) ÷ 0.517

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 ア(円)	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×イ÷ウ(円)
		イ		
1	3,236,000	0.50	法定地上権	1,618,000

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 ア(1①オ,1②エ) (円)	敷地利用権等 の価格の控除 及び加算 イ (2①ウ) (円)	占有減 価補正 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)
						(ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ (円)
1	3,236,000	-1,618,000	1.00	0.60	0.70	680,000
2	11,271,000	+1,618,000	1.00	0.60	0.70	5,410,000
一括価格(合計)						6,090,000

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： 背後地の状況から災害発生リスク、本件土地の一部が囲繞地通行権の負担を受ける可能性等を考慮し、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0.70とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地点：大淀(県)-2
所 在：吉野郡大淀町大字土田507番351
価 格：22,700 円/㎡
位 置：近鉄吉野線「越部」駅約1.4km(道路距離)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：198㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西6m町道
用途指定等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1：2,366,793 円
物件2：4,849,490 円

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. 地積測量図(縮小コピー)
5. 建物図面(縮小コピー)
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図

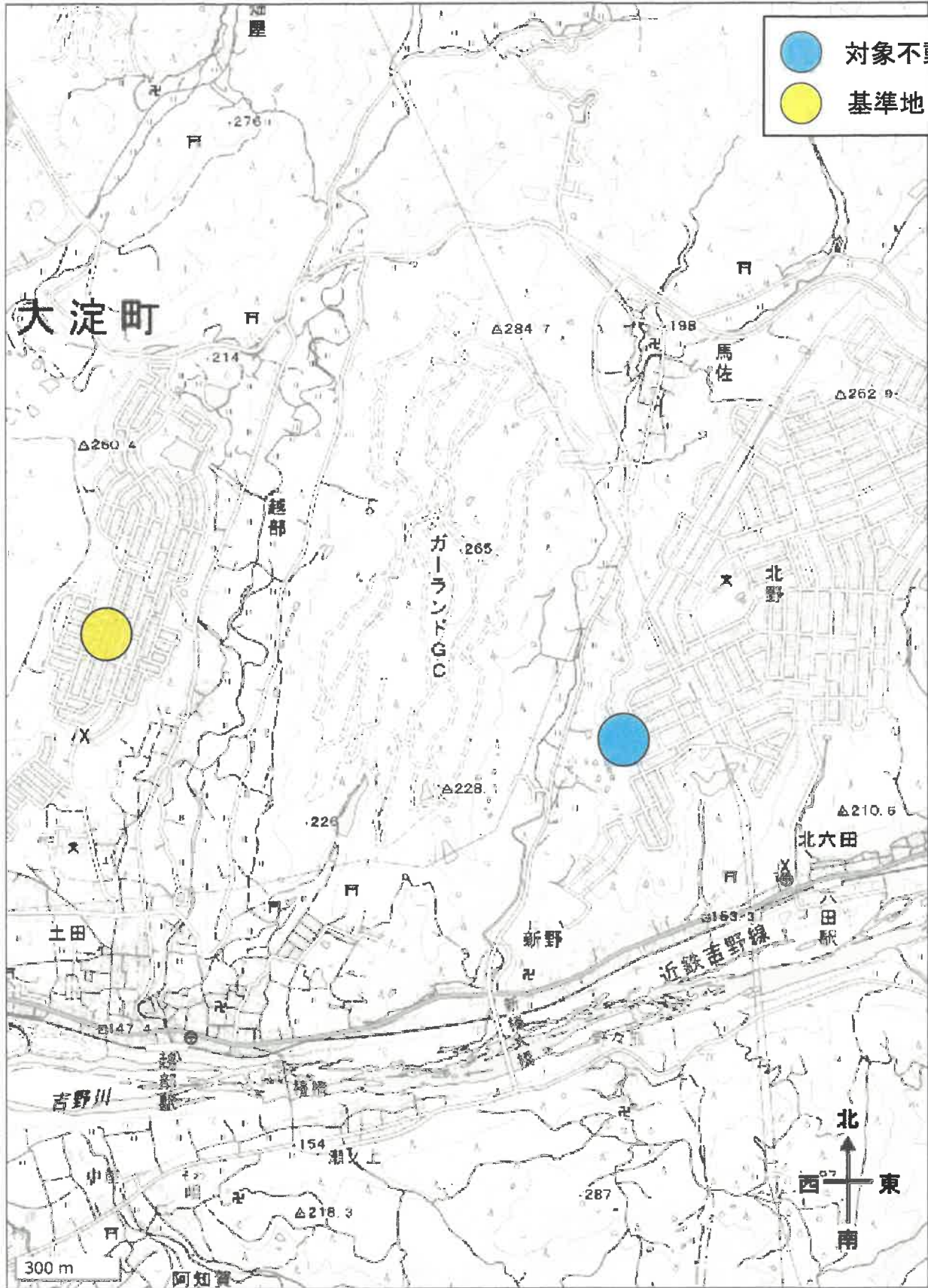
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字北野 |
| | 地 番 | 4 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 9 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字北野 4 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



● 対象不動産
● 基準地



付近見取図

地理院地図
GSI Maps

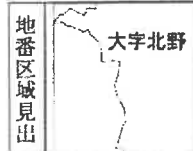


公 図 写 し

28-13
68-624
41-12



(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。



請求部	所在	奈良県吉野郡大淀町大宇北野			地番	41番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。



(縮小コピー)

地積測量図

地積測量図

地番 41-1、-24

土地の所在 吉野郡大淀町大字北野

登記年月日：平成24年6月15日

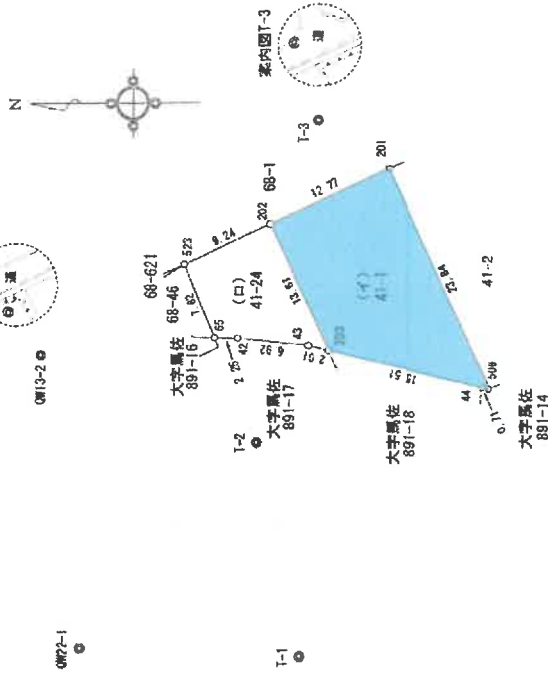
登記基準点網図 S=1:1,000



測量の基準	既知点	点名	既知点の名称及び座標値	備考		
測地系	既知点	座標変換	X座標	Y座標	座標	備考
世界	既知点	無	-178163.367	-16877.587	プラ杭	図積多角点
世界	既知点	無	-178184.991	-16878.843	プラ杭	T S既測
世界	既知点	無	-178180.899	-16857.517	プラ杭	T S既測
世界	既知点	無	-178187.013	-16825.804	基準点板	T S既測
世界	既知点	無	-178159.739	-16848.766	プラ杭	図積多角点

座標求積表

地番	種名	X	Y	辺長
506	(コン柱)	-178203.684	-16852.326	
201	(境界線)	-178193.824	-16830.516	23.84
202	(コン柱)	-178182.255	-16836.030	12.77
203	(境界線)	-178187.912	-16848.479	13.67
44	(プラ杭)	-178203.002	-16852.097	15.51
506	(コン柱)	-178203.684	-16852.326	0.71
徳面積		478.140045		
地積		239.0700225		
坪数		72.3186坪		
式 A=1/2{(X2-X1)(Y1+Y2)}				
地番	種名	X	Y	辺長
203	(境界線)	-178187.912	-16848.479	13.67
202	(コン柱)	-178193.824	-16836.030	9.24
523	(コン柱)	-178173.885	-16839.948	7.82
66	(プラ杭)	-178176.809	-16847.201	2.25
42	(プラ杭)	-178179.063	-16847.281	6.92
43	(境界線)	-178185.954	-16848.009	2.01
203	(境界線)	-178187.912	-16848.479	2.01
徳面積		199.349725		
地積		99.6748625		
坪数		30.1516坪		



点名	距離	角度
203	22.693	27° 13' 21"
T-3	11.279	
202	11.279	24° 57' 14"
T-3	35.653	

測量年月日	平成 24年 4月 28日
座標系	世界測地系 切系
縮尺係数	0.999904

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

作成者 [Redacted]

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 6年 10月 17日

奈良地方法務局五條支局

登記官

請求番号：6-2

(縮小コピー)

建物図面

建物図面

41番1

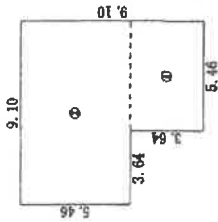
家屋番号

奈良県吉野郡大淀町大字北野41番地1

建物の所在

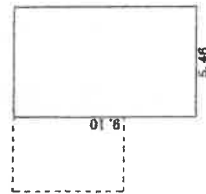
各階平面図

1階

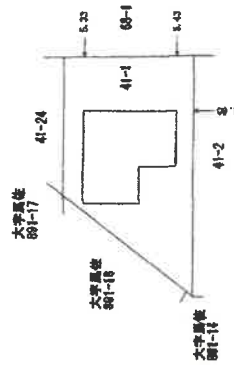


求積表	
①	5.46 × 3.64 = 19.8744
②	9.10 × 5.46 = 49.6860
合計 69.5604	
床面積 69.56 m ²	

2階



求積表	
5.46 × 9.10	= 49.6860
合計	49.6860
床面積	49.68 m ²



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作業者

申請人

登記年月日：平成25年11月29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6年10月17日

奈良地方公務局五條支局

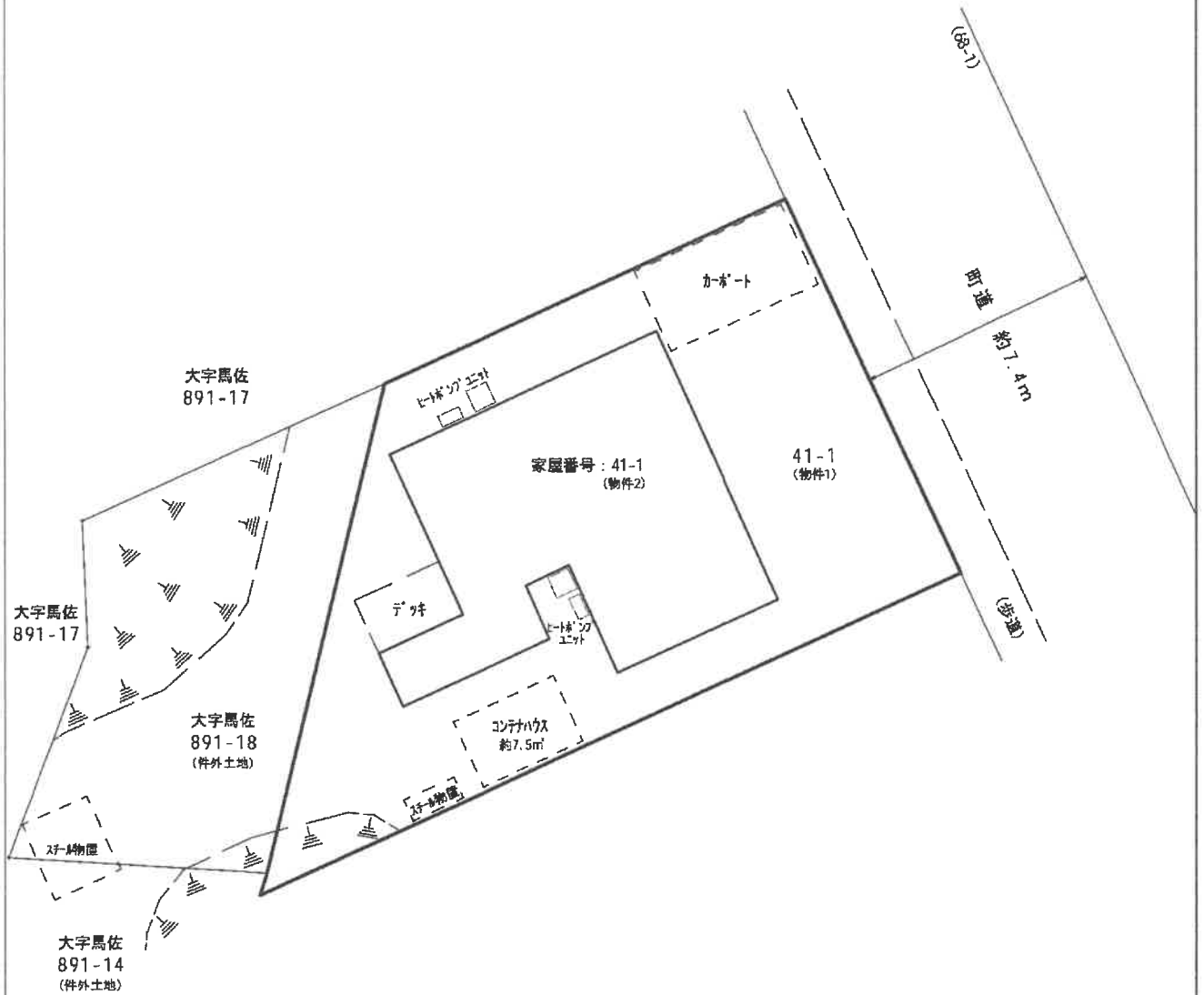
登記官

請求番号：6-3

(縮小コピー)

土地建物位置関係図

所在 吉野郡大淀町大字北野41-1

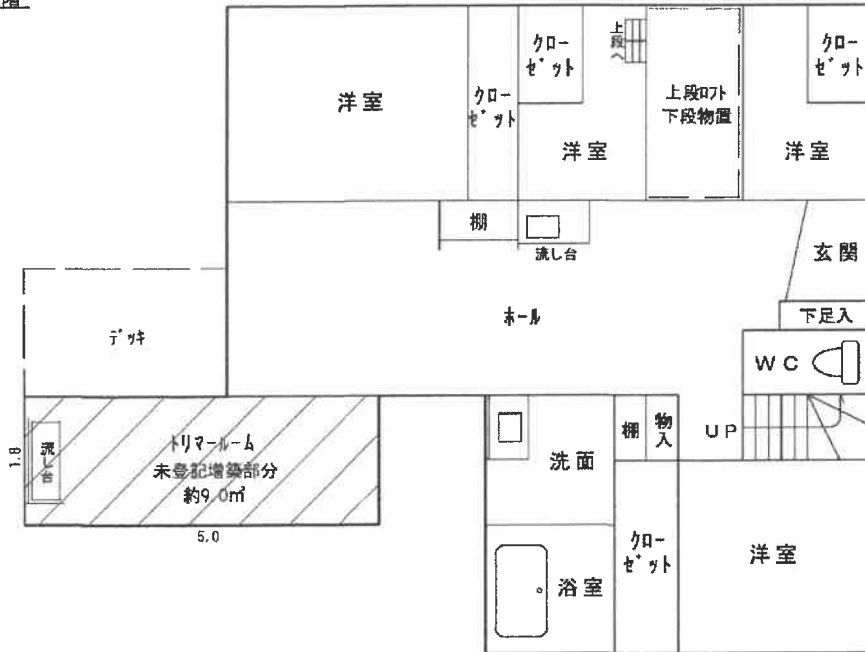


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

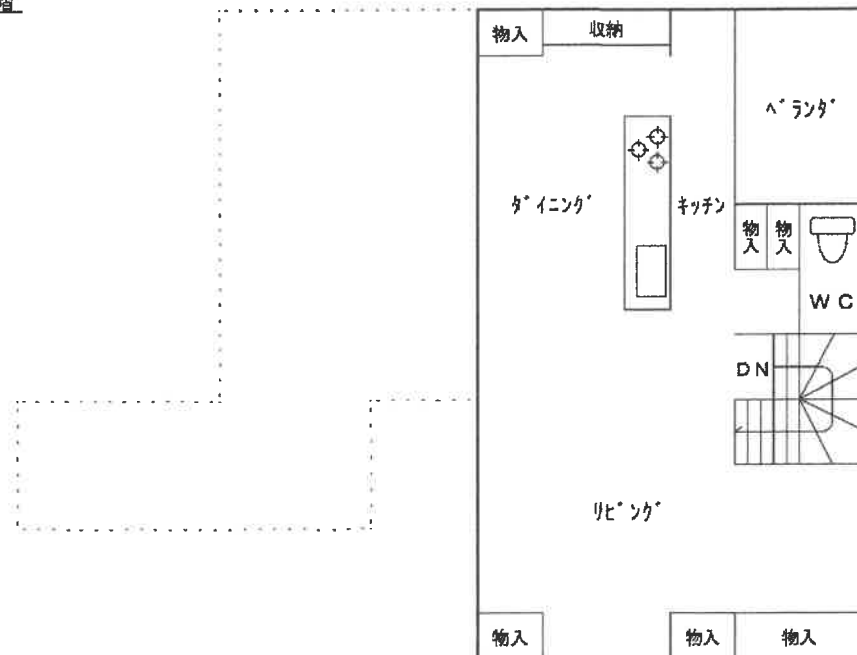
間 取 図

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。