

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 | 奈良県吉野郡大淀町大字土田 |
| | 地 | 番 | 507番297 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 208.29平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字土田507番地297 |
| | 家屋 | 番号 | 507番297 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 74.63平方メートル
2階 74.63平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月28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 奈良県吉野郡大淀町大字土田
地 番 507番297
地 目 宅地
地 積 208.29平方メートル

- 2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字土田507番地297
家屋 番号 507番297
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 74.63平方メートル
2階 74.63平方メートル



令和 6年(ケ)第56号
令和 6年10月25日受理
令和 6年 12月 9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土田 |
| | 地 番 | 507番297 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字土田507番地297 |
| | 家屋 番号 | 507番297 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.63平方メートル
2階 74.63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土田507番地297（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 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住居（空き家）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	前所有者の姓
郵便受けの表示	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、関係人の陳述並びに実地に立入調査をした結果等から、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、北角及び西角の各付近にコンクリート杭を確認できた。

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登記記録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) 隣接する土地との高低差は、西側が約1.0m本件土地の方が低い位置にある。

また、東側は約0m～約1.7m本件土地の方が高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。

(4) 北西側に物干場として利用されている上屋が存する。また、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）。

(5) 本件土地に設置されているフェンスの北側の根元部分が外れ、隣接する土地へはみ出ている（別紙添付写真⑦参照）。

(6) 南東側の階段から玄関付近にかけて敷かれているタイルに剥がれ箇所が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

4 本件建物の現況等

- (1) 本件建物の位置・形状は、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) 本件建物を概測した結果、床面積については概ね登記記録どおりであると推定された。
- (3) 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。
- (4) 本件建物内には動物の臭気が感じられ、動物の毛が散見された。
- (5) 1階和室の押入付近のクロスに剥離箇所が存する（別紙添付写真②参照）。
- (6) 1階和室の障子が破れ、襖に損傷箇所が存する。
- (7) 2階中央洋室及び南側洋室のドアと柱に、意図的に削られたと考えられる箇所が存する（別紙添付写真⑧参照）。

5 接面道路

- (1) 本件土地は、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6m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	■ 1 本件建物は、空き家です。誰にも貸していません。 2 本件建物の表札は、前所有者の姓が表示されています。

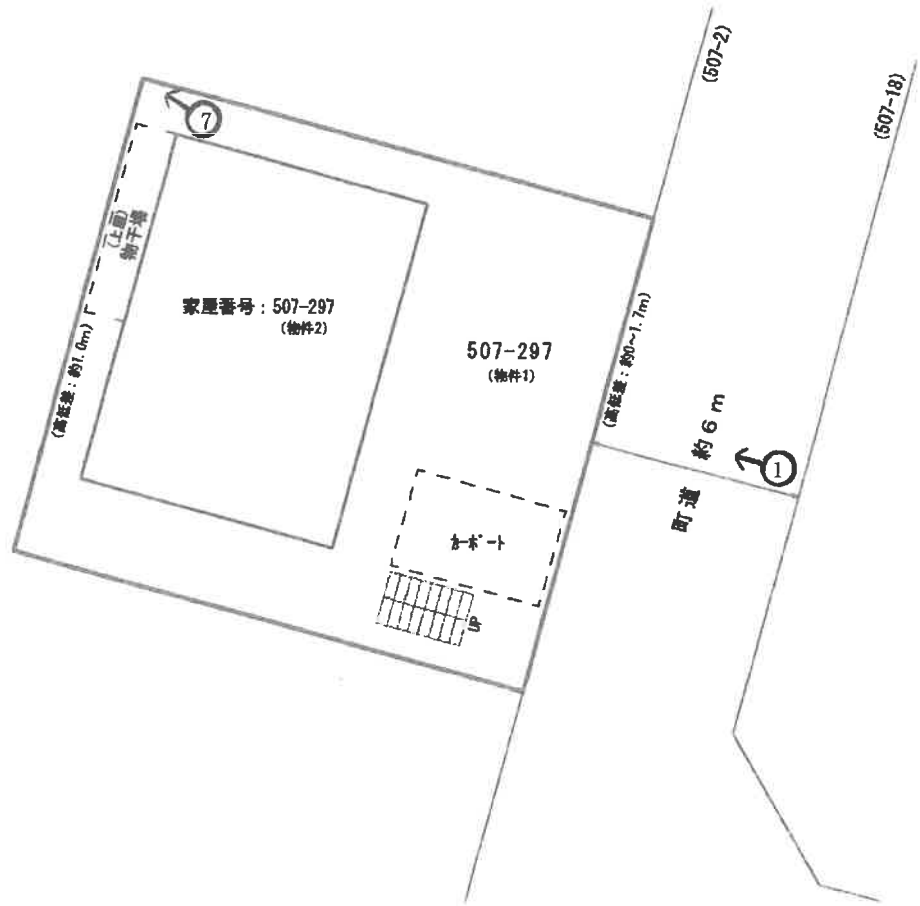
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月7日 11:35-11:50	大淀町役場	土地・建物関係資料調査
6年11月7日 14:05-14:15	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
6年11月7日	執行官室	債務者兼所有者に照会文書送付
6年11月7日	執行官室	ライフライン照会文書送付
6年11月12日 11:45-11:50	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
6年11月15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
6年11月19日 14:45-15:20	物件所在地	立入現況調査(解錠)、評価人帯同、写真撮影
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

土地建物位置関係図

所在 吉野郡大淀町大字土田507-297

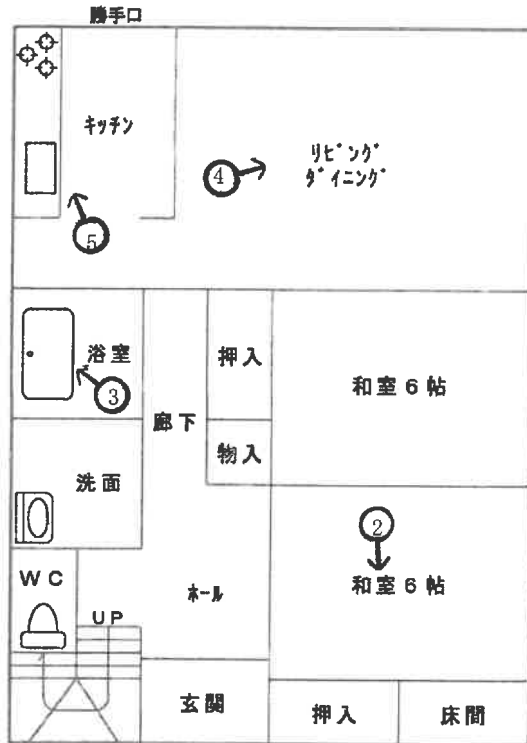


(お写真撮影場所・方向)

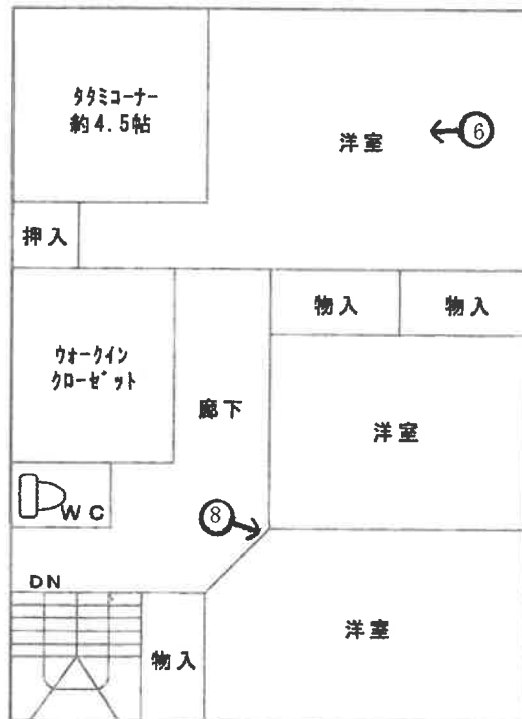
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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
(1階和室押入付近 クロス剝離箇所)



(9 枚目)

③



④



⑤



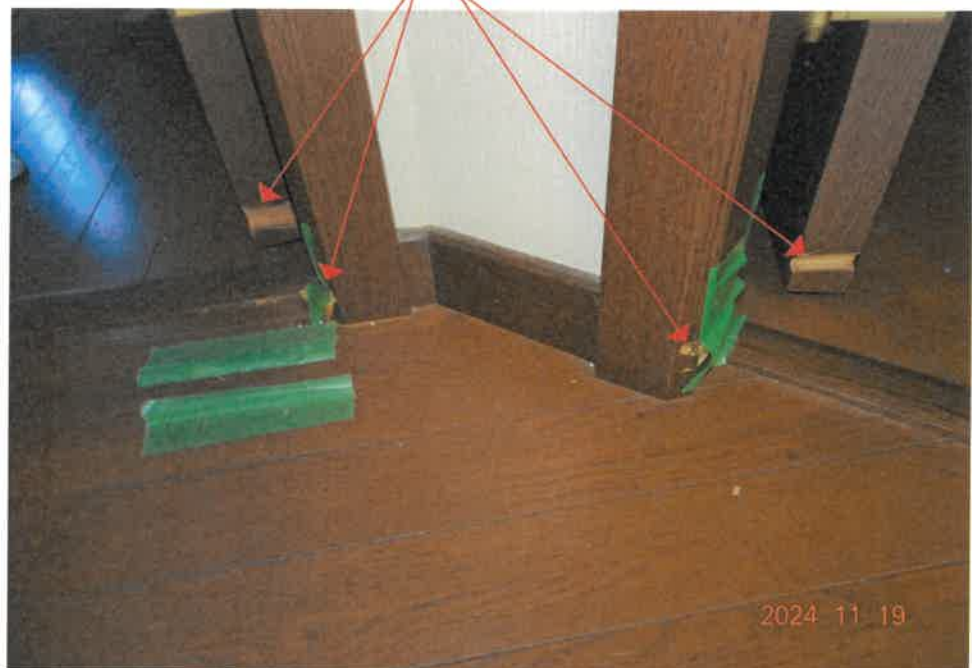
⑥



⑦
(根元部分が外れているフェンス)



⑧
(削られているドアと柱)



令和6年(ケ)第56号
令和6年11月19日現地調査
令和6年12月19日評価
評価書No.702410002

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3,200,000円	
内訳価格	
物件1	¥1,230,000
物件2	¥1,970,000

- 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	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			
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。			

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「越部」駅の北方約1.5km(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	東側
	街路との高低差	等高～約1.7m高い
	そ の 他	西側隣接地より約1.0m低い
接面道路	幅員約6.0m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。 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。 ③隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、北角及び西角の各付近にコンクリート杭を確認できた。	

特記事項	<p>④本件土地の北西側に物干場として利用されている上屋が存する。また、南東側にカーポートが存する(別添土地建物位置関係図参照)。</p> <p>⑤本件土地に設置されているフェンスの北側の根元部分が外れ、隣接する土地にはみ出ている。</p> <p>⑥南東側の階段から玄関付近にかけて敷かれているタイルに剥がれ箇所が存する。</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5年9月28日新築		
	経済的耐用年数	約 30 年		
	経過年数	約 31 年		
	経済的残存耐用年数	約 0 年		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造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			
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	5LDK+ウォークインクローゼット		
品 等	普通			
保守管理の状態	普通			
建物の利用状況	建物所有者が住居(空き家)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、形状は、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本件建物を概測した結果、床面積については概ね登記簿通りと推定された。</p> <p>⑤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>⑥本件建物内には動物の臭気を感じられ、動物の毛が散見された。</p> <p>⑦1階和室の押入付近のクロスに剥離箇所が存し、同和室の障子が破れ、襖に損傷箇所が存する。</p> <p>⑧2階中央洋室及び南側洋室のドアと柱に、意図的に削られたと思料される箇所が存する。</p> <p>⑨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:第275号、確認月日:記載不詳、主要用途:専用住宅)が存在した。なお、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(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	21,500	0.97	208.29	0.90	3,909,000

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/㎡)
 $22,700 \times 98.7 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 103 \div 21,500$

- ◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 100/103$

イ 個別格差: 画地条件等 0.97 (方位1.02、高低差等0.95)

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	175,000	149.26	0.045	1,175,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数30年・経過年数31年・経済的残存耐用年数0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0年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価0.1) ÷ 0.045

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	3,909,000	0.50	法定地上権	1,955,000

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	3,909,000	-1,955,000	1.00	0.90	0.70	1,230,000
2	1,175,000	+1,955,000	1.00	0.90	0.70	1,970,000
一括価格(合計)						3,200,000

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／m²
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：198m²
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1：3,207,666 円
物件2：2,046,056 円

第7 附属資料

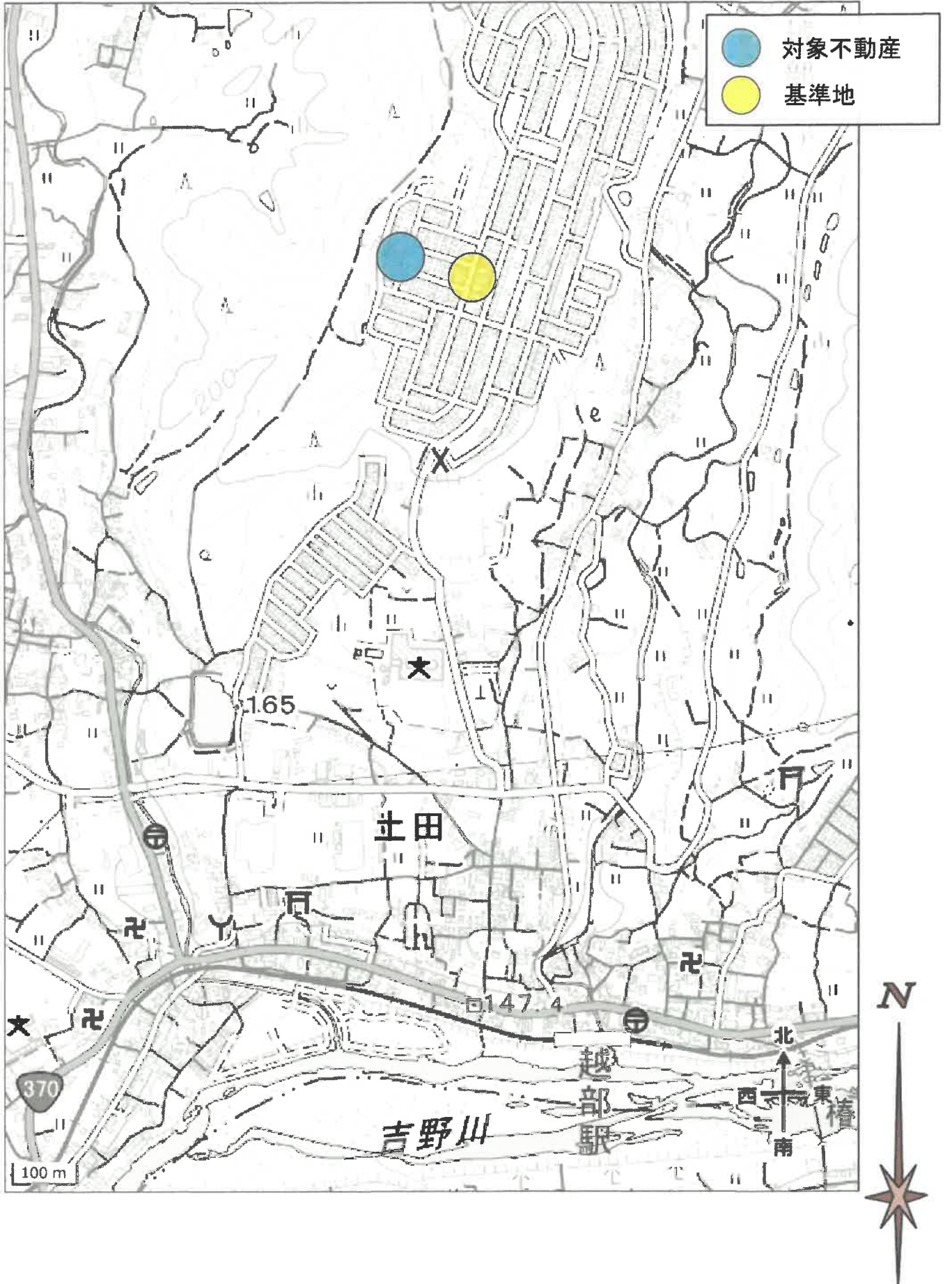
1. 対象不動産位置図(地理院地図GSI Maps)
2. 付近見取図(地理院地図GSI Maps)
3. 公図写し(縮小コピー)
4. 地積測量図(縮小コピー)
5. 建物図面(縮小コピー)
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字土田 |
| | 地 番 | 507番297 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字土田507番地297 |
| | 家屋 番号 | 507番297 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.63平方メートル
2階 74.63平方メートル |





付近見取図

地理院地図
GSI Maps

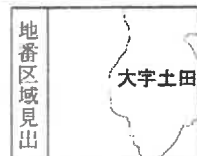


公 図 写 し

イ 507-938 ハ 507-606 キ 507-437 ク 507-578 ケ 507-103 コ 507-135
 カ 507-605 キ 507-572 ケ 507-442 ク 507-102 ケ 507-134 コ つづく



(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字土田			地番	507番297	
出縮	方尺	縮尺不明	精度区分	座標系 番号 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

昭和57年5月14日

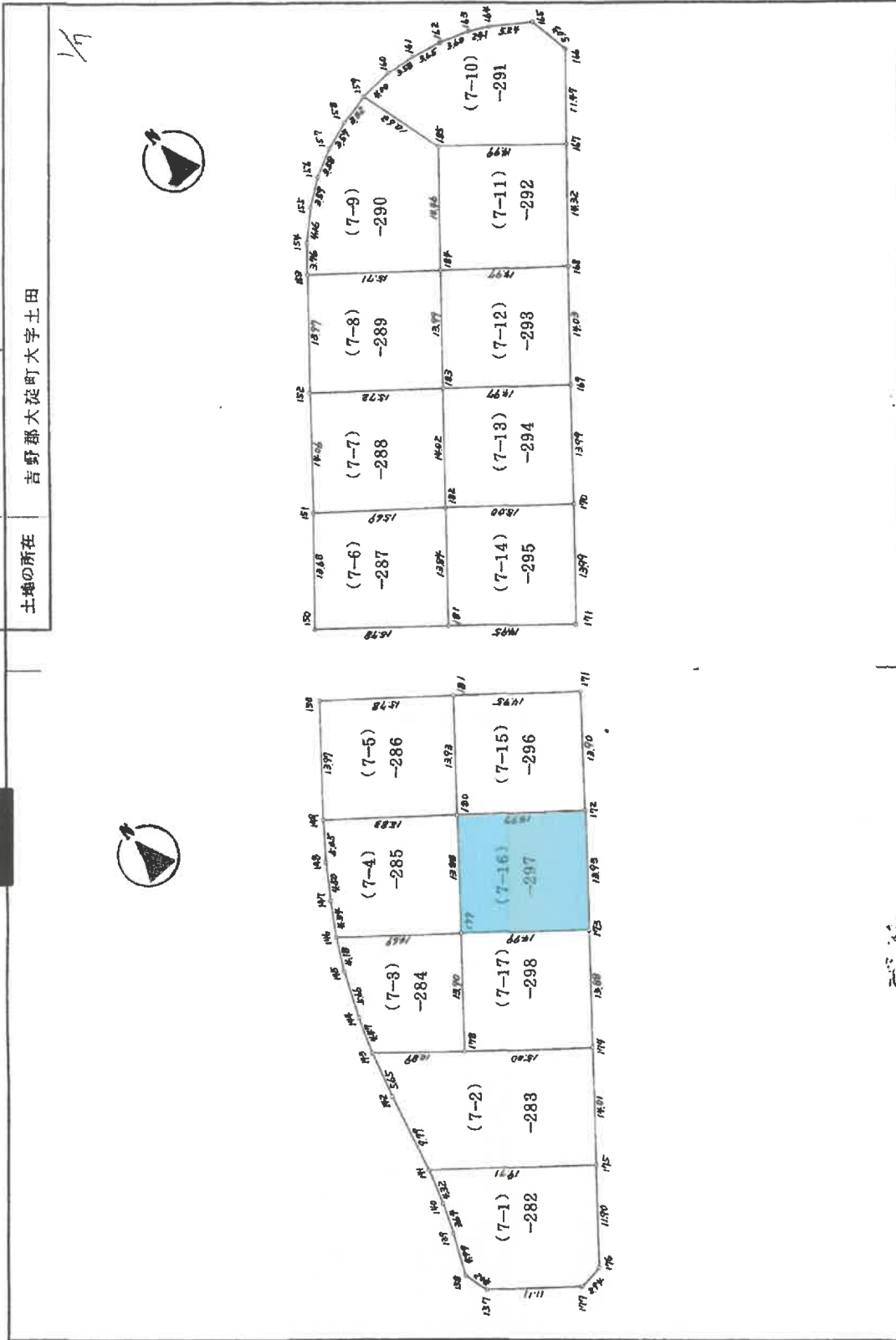
登記年月日：昭和57年5月14日

地積測量図 8-2

507-2
507-299~-318

地番	507-282~-298
土地の所在	吉野郡大淀町大字土田

30621



製作者	
申請人	
縮尺	1/600
図番	1631

(2/8)

請求番号：3-2

(縮小コピー)

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11月7日 奈良地方法務局五條支局 登記官

地積測量図

昭和五十七年五月四日

地積測量図 8-5

地番 507-282-318

土地の所在 吉野郡大淀町大字土田

30624

街区番号

NO.	P	XN	YN	坪(M)
-290				
1	185	5107.452	4905.406	10.63
2	184	5093.489	4901.653	14.46
3	153	5097.444	4886.448	15.71
4	154	5101.060	4887.463	3.76
5	155	5104.905	4889.041	4.16
6	156	5108.023	4890.816	3.59
7	157	5110.836	4893.025	3.58
8	158	5113.346	4895.564	3.57
9	159	5115.632	4898.621	3.82
合計		256.7210035		

NO.	P	XN	YN	坪(M)
-291				
1	160	5117.579	4902.118	4.00
2	161	5118.820	4905.475	3.58
3	162	5119.592	4909.046	3.65
4	163	5119.899	4912.633	3.60
5	164	5119.762	4915.044	2.41
6	165	5118.909	4920.215	5.24
7	166	5114.636	4922.869	5.03
8	167	5103.563	4919.886	11.47
9	185	5107.452	4905.406	14.99
10	159	5115.632	4898.621	10.63
合計		265.6814320		

NO.	P	XN	YN	坪(M)
-292				
1	167	5103.563	4919.886	14.99
2	168	5089.745	4916.144	14.32
3	184	5093.489	4901.653	14.97
4	185	5107.452	4905.406	14.46
合計		215.5131715		

NO.	P	XN	YN	坪(M)
-298				
1	168	5089.745	4916.144	14.97
2	169	5076.204	4912.491	14.03
3	183	5079.981	4898.003	14.97
4	184	5093.489	4901.653	13.99
合計		209.6947085		

NO.	P	XN	YN	坪(M)
-294				
1	169	5076.204	4912.491	14.97
2	170	5062.691	4908.858	13.99
3	182	5066.452	4894.334	15.00
4	183	5079.981	4898.003	14.02
合計		209.8962450		

NO.	P	XN	YN	坪(M)
-295				
1	170	5062.691	4908.858	15.00
2	171	5049.195	4905.187	13.99
3	181	5053.087	4890.753	14.95
4	182	5066.452	4894.334	13.84
合計		208.3350985		

NO.	P	XN	YN	坪(M)
-296				
1	171	5049.195	4905.187	14.95
2	172	5035.768	4901.597	13.90
3	180	5039.633	4887.131	14.97
4	181	5053.087	4890.753	13.93
合計		208.2010960		

NO.	P	XN	YN	坪(M)
-297				
1	172	5035.768	4901.597	14.97
2	173	5022.319	4897.972	13.93
3	179	5026.235	4883.505	14.99
4	180	5039.633	4887.131	13.88
合計		208.2960705		

NO.	P	XN	YN	坪(M)
-298				
1	173	5022.319	4897.972	14.99
2	174	5008.918	4894.564	13.88
3	178	5012.814	4879.874	15.00
4	179	5026.235	4883.505	13.90
合計		208.3089305		

面積は倍積法による

面積は倍積法による

換算	MITT	UD	- 80.8
計算式	Σ(YN-1-YN+1)XN/2		

作製者

申請人

(昭和) 57年 9月 29日(作製)

1691

縮尺

(縮小コピー)

(5/8)

請求番号: 3-2

登記年月日: 昭和57年5月4日

公用

本図面に記載されている内容を証明した書面である。
昭和57年11月7日 奈良地方法務局五條支局 登記官

建物図面

平成五年10月13日

建物図面 各階平面図

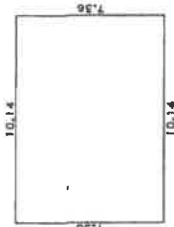
家庭番号 507番297

建物の所在 吉野郡大淀町大字土田507番地297

83163 各階平面図

登記年月日：平成5年10月13日

1階



求積

$$7.36 \times 10.14 = 74.6304$$

床面積 74.63m²

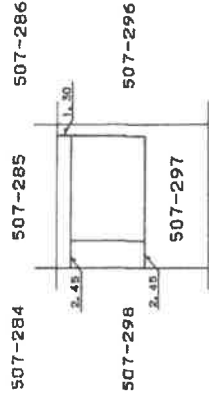
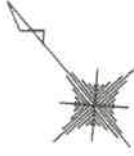
2階



求積

$$7.36 \times 10.14 = 74.6304$$

床面積 74.63m²



建 物 番 号 507-2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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11月7日 奈良地方法務局五條支局

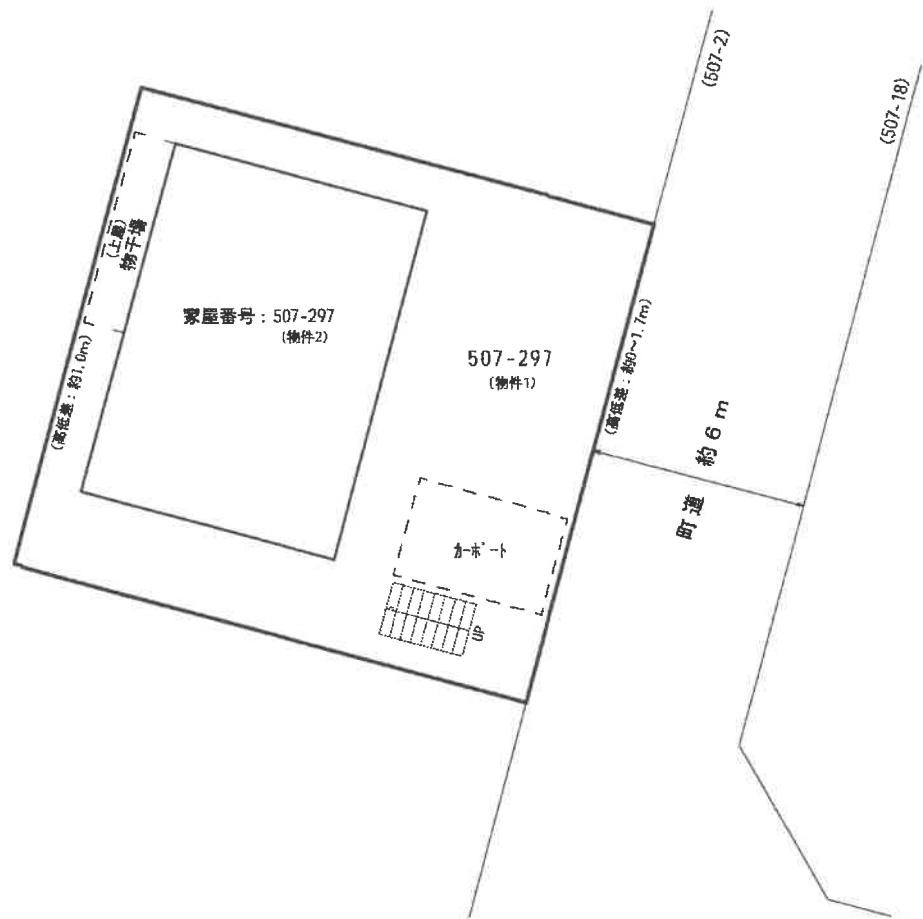
登記官

(縮小コピー)

請求番号：3-3

土地建物位置関係図

所在 吉野郡大淀町大字土田507-297

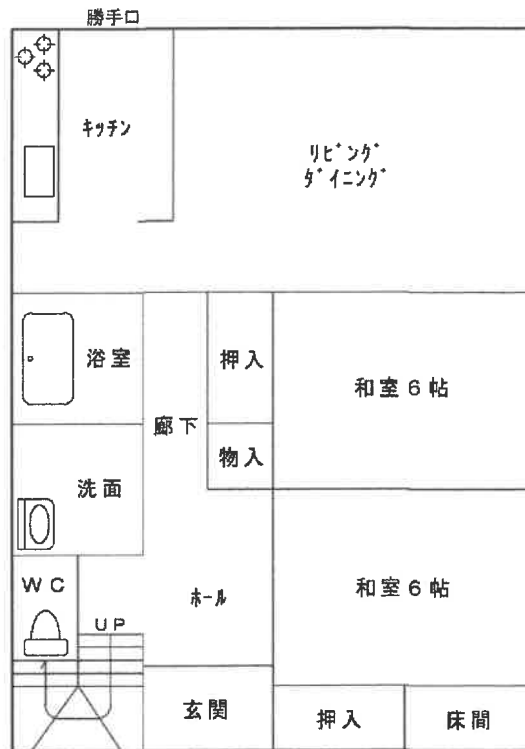


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

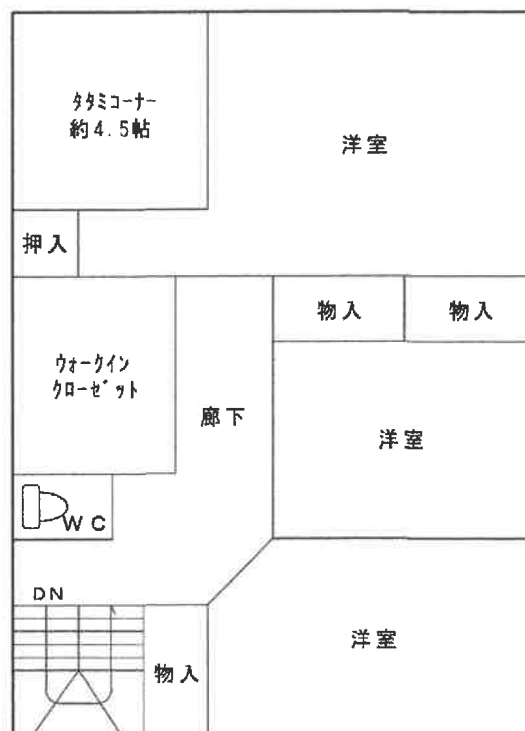
間 取 図

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。