

# 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 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 6 月 19 日から<br>令和 7 年 6 月 26 日まで |                                                                                                                             |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所                             | 令和 7 年 7 月 3 日 午前 10 時 00 分<br>奈良地方裁判所葛城支部売却場                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所                             | 令和 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 50 分<br>奈良地方裁判所葛城支部執行係                                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       |                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 3,380,000<br>2,704,000 | 一括       | 676,000    | 20,301   | 0        |
| 1    | 1,380,000              |          |            |          |          |
| 2    | 2,000,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字土田

地 番 59 番 1

地 目 宅地

地 積 291.79 平方メートル

2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字土田 59 番地 1, 58 番地 2,  
158 番地 2

家屋 番号 59 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 109.27 平方メートル  
2 階 26.91 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 114.57 平方メートル  
2 階 26.91 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 平家建

床 面 積 47.21 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 91.31 平方メートル  
2 階 約 28.70 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 24 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 59番1

地 目 宅地

地 積 291.79平方メートル

2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字土田59番地1, 58番地2,  
158番地2

家屋 番号 59番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.27平方メートル  
2階 26.91平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約114.57平方メートル  
2階 26.91平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 47.21平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約91.31平方メートル  
2階 約28.70平方メートル



令和 6 年(ケ)第 3 4 号  
令和 6 年 7 月 1 日受理  
令和 6 年 8 月 30 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    | 59番1                                 |
|   | 地 目    | 宅地                                   |
|   | 地 積    | 291.79平方メートル                         |
| 2 | 所 在    | 奈良県吉野郡大淀町大字土田59番地1, 58番地2,<br>158番地2 |
|   | 家屋 番号  | 59番1                                 |
|   | 種 類    | 居宅                                   |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                              |
|   | 床 面 積  | 1階 109.27平方メートル<br>2階 26.91平方メートル    |
|   | (附属建物) |                                      |
|   | 符 号    | 1                                    |
|   | 種 類    | 居宅                                   |
|   | 構 造    | 木造瓦葺平家建                              |
|   | 床 面 積  | 47.21平方メートル                          |



(土地・建物用)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--|
| 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59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<br><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                                                                                                                                                                                                                                            |                             |  |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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<br><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 checked="" type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造：附属建物につき 木造かわらぶき2階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：主である建物につき 1階 約114.57㎡<br>2階 登記記録上の記録どおり<br>附属建物につき 1階 約91.31㎡<br>2階 約28.70㎡ |                             |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積： </div> </div>                                                             |                             |  |
| 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<br>上記の者が本建物を 住居（空き家）として使用している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div>                                                      |                             |  |
| 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 前所有者の氏名

郵便受けの表示 なし

## 2 占有者及び占有状況について

本件建物の占有者及び占有状況は、実地において立入調査をした結果等から、所有者が大量の動産を残置したまま、空き家として占有しているものと認められた。

## 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た（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。なお、本件建物の登記記録上の所在地には、本件土地に加え、58番2及び158番2の両土地も含まれているが、本件建物の表題登記後に本件土地が両土地を合筆しているため、現在の所在地は本件土地のみである。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、北側の4箇所に金属プレートを確認できた。

なお、立ち入り調査時に、不動産登記法第14条第1項の地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) 隣接する土地との高低差は、西側が約1.0m本件土地の方が高い位置にある。また、本件土地の中央付近に約1.4mの高低差があり、北側の方が高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。

## 4 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。

(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

- (3) 主である建物1階の北東角付近(浴室部分)に約3.7㎡、北西角付近(WCの一部)に約1.6㎡の未登記増築部分が存する(間取図及び別紙添付写真⑥、⑦参照)。
- (4) 附属建物1階の東側に約44.1㎡、2階全体の約28.7㎡に未登記増築部分が存する(間取図及び別紙添付写真⑨ないし⑫参照)。
- (5) 主である建物1階の屋根上に木造の物干場が存する(別紙添付写真⑬参照)。
- (6) 附属建物の東側の樋が隣接する土地へ越境している可能性がある(別紙添付写真⑭参照)。
- (7) 主である建物並びに附属建物の床の随所にたわみが認められた。また、両建物の随所にシロアリ等の害虫によるものと考えられる損傷箇所が存する。

### 5 接面道路

- (1) 本件土地は、北側が町道に、南側が国道に接面している。その幅員を概測したところ、町道、国道ともに約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、上記接面道路はいずれも建築基準法第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

| 調 査 の 経 過                         |             |                         |
|-----------------------------------|-------------|-------------------------|
| 調 査 の 日 時                         | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等             |
| 6 年 7 月 10 日<br>11 : 10 - 11 : 20 | 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 7 月 11 日<br>7 : 55 - 8 : 05   | 物件所在地       | 物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影      |
| 6 年 7 月 11 日<br>8 : 45 - 9 : 00   | 大淀町役場       | 土地・建物関係資料調査             |
| 6 年 7 月 31 日<br>14 : 50 - 16 : 00 | 物件所在地       | 立入現況調査(解錠)、評価人帯同、写真撮影   |
|                                   |             |                         |
|                                   |             |                         |
|                                   |             |                         |

(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。

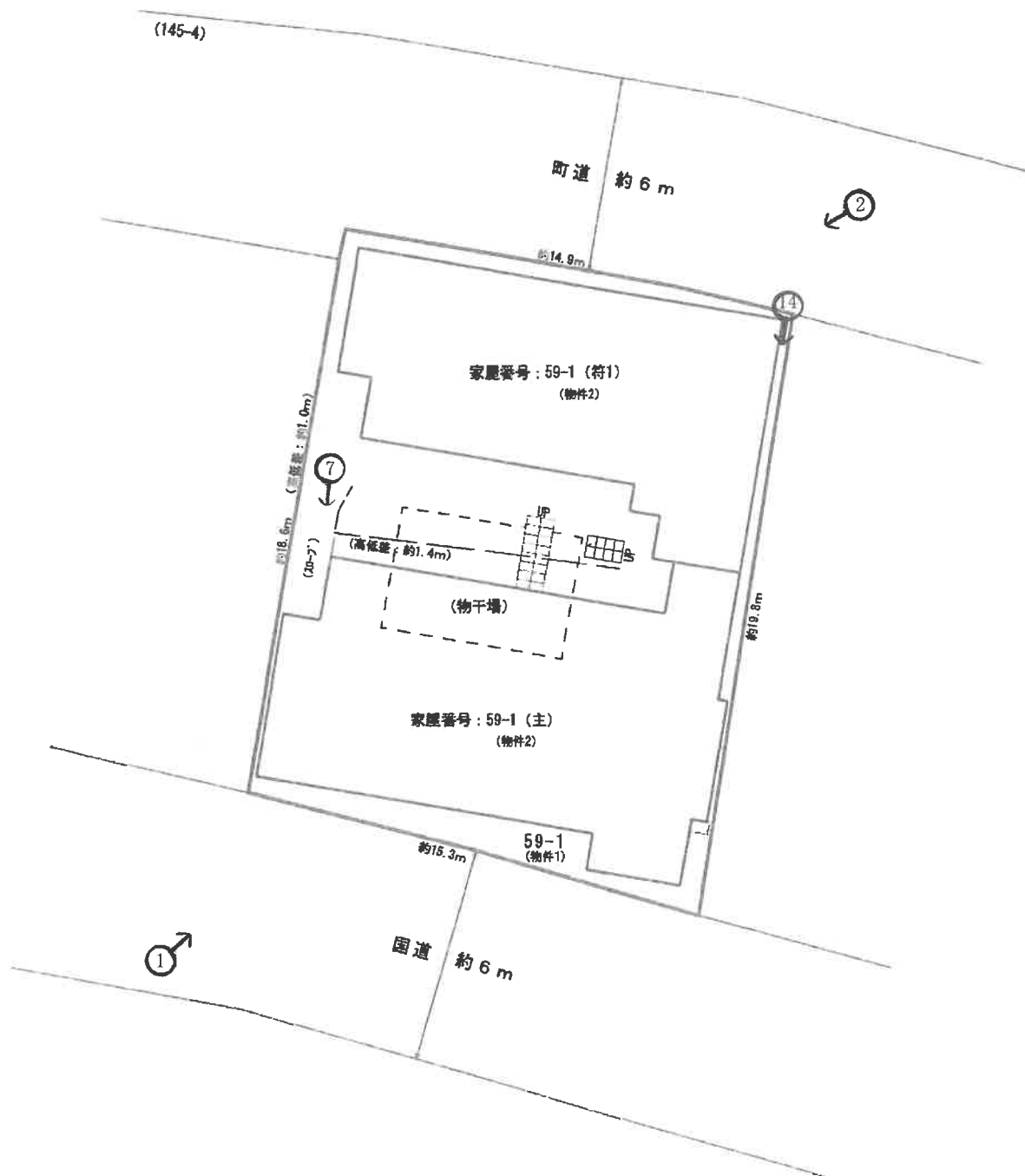
☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和    6 年    7 月 3 1 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。

(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59-1



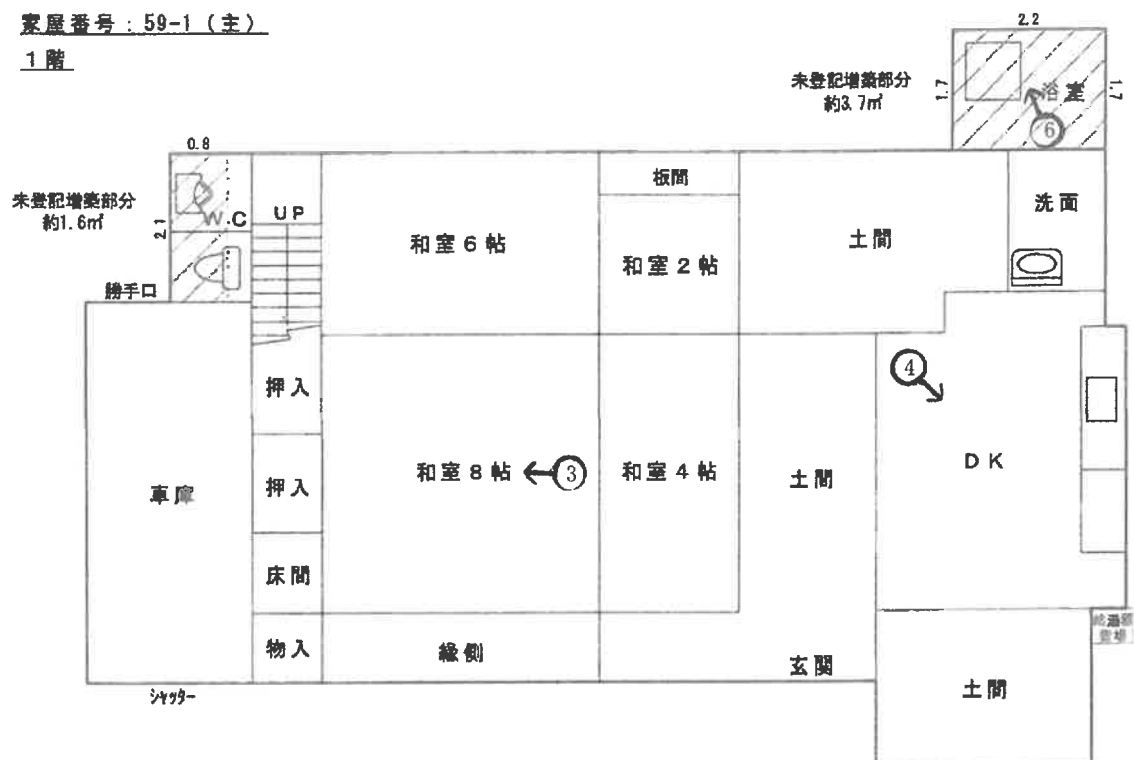
(写真撮影場所・方向)

※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。

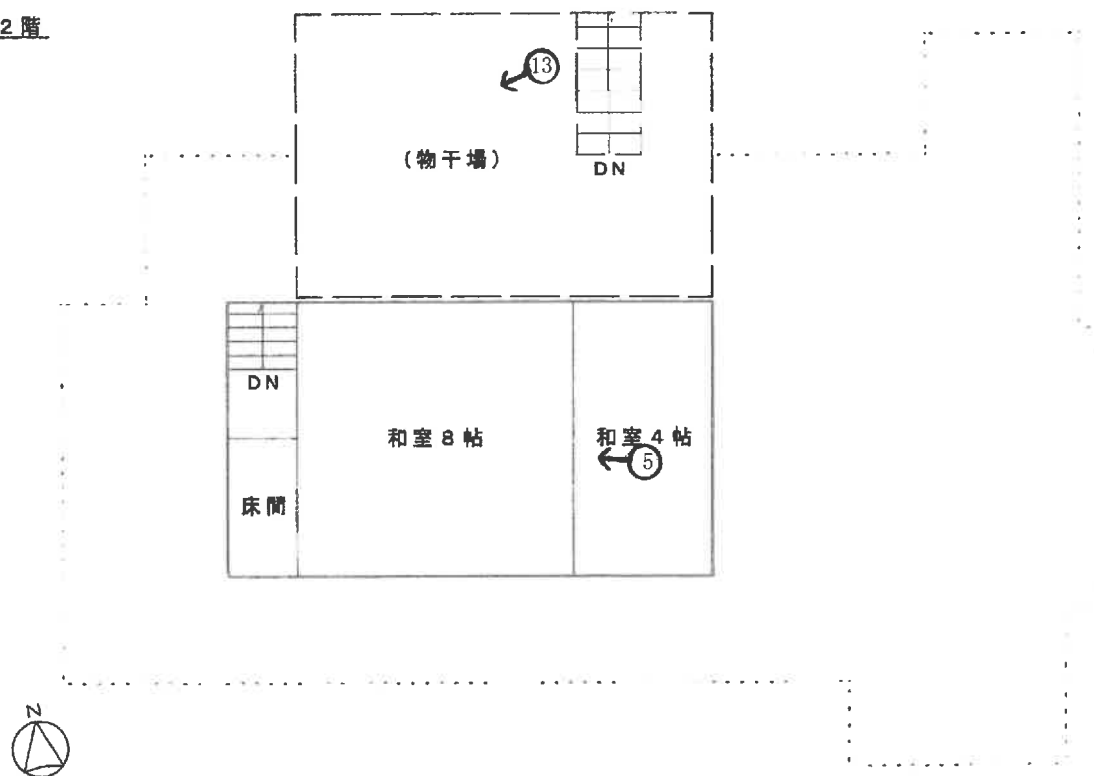
# 図 取 間

家屋番号：59-1（主）

1 階



2 階



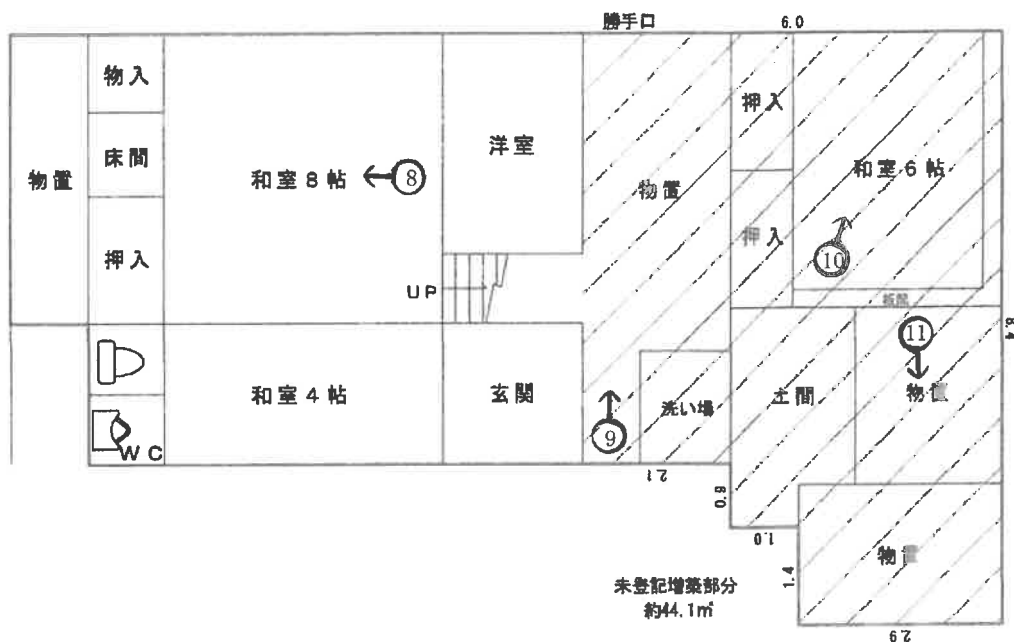
(♂写真撮影場所・方向)

※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。

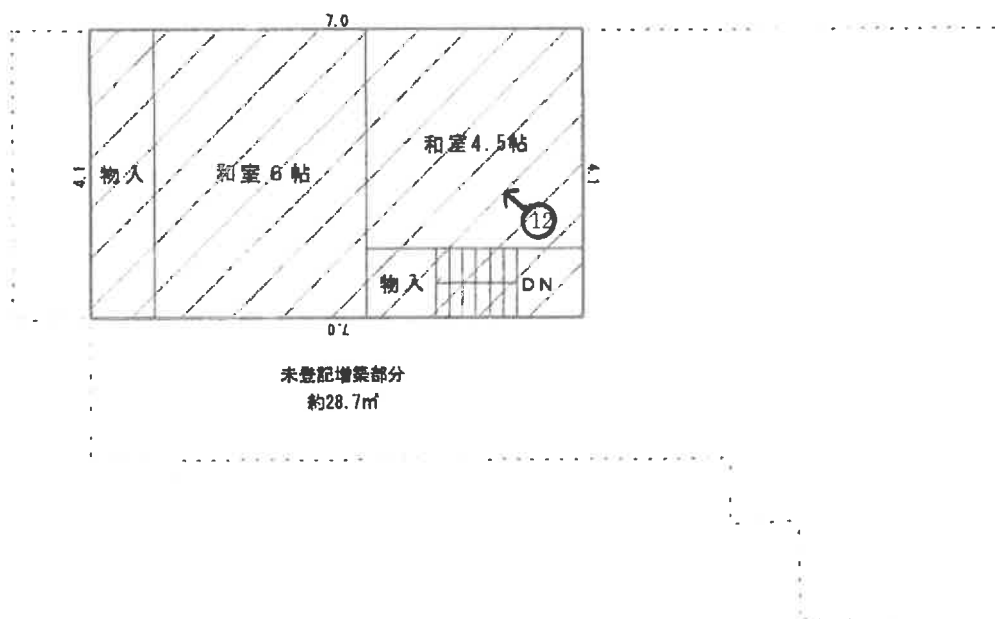
# 間 取 図

家屋番号：59-1（符1）

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  
(主である建物1階未登記増築部分 浴室)



⑦  
(主である建物1階未登記増築部分 WCの一部)



⑧



⑨  
(附属建物 1 階東側 未登記増築部分)



⑩  
(附属建物 1 階東側 未登記増築部分)



⑪  
(附属建物 1 階東側 未登記増築部分)



⑫  
(附属建物 2 階 未登記増築部分)



⑬  
(主である建物1階屋根上 物干場)



⑭  
(越境の可能性がある附属建物東側の樋)



令和6年(ケ)第34号  
令和6年7月31日現地調査  
令和6年8月23日評価  
評価書NO.競240804

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  
藤井敬裕

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |            |
|-------------|------------|
| 金4,820,000円 |            |
| 内 訳 価 格     |            |
| 物件1         | ¥1,970,000 |
| 物件2         | ¥2,850,000 |

- 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)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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 「物件目録記載のとおり」 | 公簿にほぼ符合 |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 「物件目録記載のとおり」 | 特記事項参照  |
| 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |              |         |
| <p>【物件1】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地を法第14条地図等を基に現地概測を行った。その結果、概ね公簿数量を維持するものと思われる。しかしこれは関係人の立会いを伴わない簡易な測量により得た数値であることから正確な位置、範囲、数量等については専門家による調査を要する。</li> <li>・敷地内に段差が存在する(土地建物位置関係図参照)。</li> </ul> <p>【物件2】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主建物の1階北西角部分に約1.6㎡の未登記増築箇所が存する(主建物の間取図参照)。</li> <li>・主建物の1階北東角部分に約3.7㎡の未登記増築箇所が存する(主建物の間取図参照)。</li> <li>・附属建物の1階東側に約44.1㎡の未登記増築箇所が存する(附属建物の間取図参照)。</li> <li>・附属建物の2階は約28.7㎡の未登記増築箇所である(附属建物の間取図参照)。</li> <li>・附属建物の東側の樋が隣接地に越境していると思われる。</li> <li>・床の撓みが随所に発生している。</li> <li>・白蟻等の害虫による損傷と思われる箇所が随所に見受けられた。</li> <li>・増築箇所を含めた建築面積を考慮すると現行の建蔽率を超過している。</li> <li>・室内には動産類が無数に放置された状態であった。</li> </ul> |                                    |              |         |

#### 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」駅の北西方約400m(道路距離)<br>※別添、対象不動産位置図を参照                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               |
| 付近の状況                                                    | 地 域 の 特 性                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 国道沿いに店舗、事業所、一般住宅等が建ち並ぶ住商混在地域  |
| 主な公法上の<br>規制等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない<br>一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 市街化区域                         |
|                                                          | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 第1種住居地域                       |
|                                                          | 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 60%                           |
|                                                          | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 200%                          |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 法第22条指定区域                     |
| 面地条件<br>(規模・形状等)                                         | そ の 他 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 都市計画道路「吉野大淀線」(計画幅員10m・計画決定段階) |
|                                                          | 規 模                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 291.79㎡                       |
|                                                          | 形 状                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ほぼ長方形                         |
|                                                          | 街路との接道方位                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 南側・北側                         |
|                                                          | 街路との高低差                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 概ね等高                          |
| 接面道路                                                     | 南側:幅員約6m、国道「169号」、歩道無し、舗装有り、建築基準法第42条1項1号                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
|                                                          | 北側:幅員約6m、町道「中部251号線」、歩道無し、舗装有り、建築基準法第42条1項1号                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の<br>状況等                                  | 土 地 の 利 用 状 況                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 住宅の敷地として利用されている。              |
|                                                          | 隣 地 の 状 況                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 戸建住宅、国道、町道、資材置場等              |
| 供給処理施設                                                   | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | あり                            |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | なし                            |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | なし                            |
| 土壌汚染等                                                    | 物件1及び合筆前の58番2、144番2、158番2の閉鎖登記簿によると過去に土壌汚染懸念施設が存在した形跡は見受けられない。古い住宅地図(1983年)においては現在と概ね同様の土地利用状況であったと推定される。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なかった。周辺地域(半径50m以内)に水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設は存在しない。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                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |

| 2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 主建物               | 附属建物              |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日(登記記載)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 新築年月日不詳           | 新築年月日不詳           |
|                          | 経済的耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 約 25 年            | 約 25 年            |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 不詳                | 不詳                |
|                          | 経済的残存耐用年数※特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0 年               | 0 年               |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 木造2階建             | 木造2階建             |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 瓦葺                | 瓦葺                |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 主に亜鉛メッキ鋼板等        | 主に亜鉛メッキ鋼板等        |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 主に土壁等             | 主に木等              |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 主に木、ボード等          | 主に木等              |
|                          | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 主に畳等              | 主に畳等              |
|                          | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 台所、便所、風呂場、洗面所等    | 便所                |
|                          | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 特になし              | 特になし              |
| 床面積(登記・概測)               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 約 141.48㎡         | 約120.01㎡          |
| 現況用途等                    | 階層                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1階:居宅 2階:居宅       | 1階:居宅 2階:居宅       |
|                          | 間取り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6DK               | 6                 |
| 品 等                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 劣る                | 劣る                |
| 保守管理の状態                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 劣る                | 劣る                |
| 建物の利用状況                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 住居として利用されている(空家)。 | 住居として利用されている(空家)。 |
| 特 記 事 項                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・新耐震基準(昭和56年改正)施行以前に建築されたと推定される建物であり、現行耐震基準を満たしているか否かは、不明。</li> <li>・建物の内外に経年相応の傷み、劣化等が認められる。</li> <li>・上記仕様欄記載事項は目視のため推察によるものである。</li> <li>・設備等の作動状況については不詳。</li> <li>・※主建物、附属建物ともに新築年月日不詳であるが過去の登記記録や現状を考慮し、経済的残存耐用年数を0年と査定した。</li> </ul> |                   |                   |

## 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、建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>ア (円/㎡) | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>ウ (㎡) | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地価格<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ (円) |
|----------|-------------------|-----------------|--------------|------------------|--------------------------------------|
| 1        | 29,000            | 0.95            | 291.79       | 0.70             | 5,627,000                            |

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5-1

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/㎡)  
 $40,000 \times 96.4/100 \times 100/100 \times 100/133 \div 29,000$

◇ 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: 標準的 100

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/102 \times 100/99 \times 100/120 \times 100/110 = 100/133$

イ 個別格差: (相乗積) 0.95 二方路 +5 段差  $\Delta 10$

ウ 地 積: 登記数量

エ 建付減価補正率: 建物と敷地との適応性を考慮し、0.70相当が適切と判断した。

#### 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<br>番 号 | 再調達原価<br>ア (円/㎡) | 現況延床面積<br>イ (㎡) | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ (円) |
|------------|------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| 主          | 160,000          | 141.48          | 0.03     | 679,000                            |
| 附          | 160,000          | 120.01          | 0.03     | 576,000                            |
| 合 計        |                  |                 |          | 1,255,000                          |

ウ 現価率

主 経済的全耐用年数25年・経過年数不詳年・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25年)} × (1 - 観察減価0.5) ÷ 0.03

附 経済的全耐用年数25年・経過年数不詳・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25年)} × (1 - 観察減価0.5) ÷ 0.03

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>ア (円) | 敷地利用権等の割合<br>イ |       | 敷地利用権等の価格<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|----------|----------------|----------------|-------|----------------------------------|
| 1        | 5,627,000      | 0.5            | 法定地上権 | 2,814,000                        |

イ 敷地利用権割合： 物件1については土地建物の個別処分に際しては法定地上権が成立すると判断されるので、地域性及び建物状況等を考慮して上記のとおり判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>ア(1①オ,1②エ)<br>(円) | 敷地利用権等<br>の価格の控除<br>及び加算<br>イ (2①ウ)<br>(円) | 占有減<br>価補正<br>率<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 競売市<br>場修正<br>率<br>オ | 評価額 (万円単位)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ=カ<br>(円) |
|-----------------|------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|------------------------------------|
| 1               | 5,627,000                    | -2,814,000                                 | 1.00                 | 1.00            | 0.70                 | 1,970,000                          |
| 2               | 1,255,000                    | +2,814,000                                 | 1.00                 | 1.00            | 0.70                 | 2,850,000                          |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                              |                                            |                      |                 |                      | 4,820,000                          |

ウ 占有減価補正率： 特段の要素は認められず、占有減価率として1.00を乗じた。

エ 市場性修正率： 特になし。

オ 競売市場修正率： 本件評価書、第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性があること、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5-1  
所 在：吉野郡大淀町大字下湊121番2  
価 格：40,000 円／ $\text{m}^2$   
位 置：近鉄吉野線「下市口」駅の約500m(道路距離)に位置する。  
価 格 時 点：令和5年7月1日  
地 積：315 $\text{m}^2$   
供給処理施設：水道・下水  
接 面 街 路：南 8m 国道  
用 途 指 定 等：近隣商業地域(80:200)  
地 域 の 概 要：事務所、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）  
物件1：5,864,979 円  
物件2：122,421 円（課税面積：118.18 $\text{m}^2$ ）  
物件2：42,798 円（課税面積：41.32 $\text{m}^2$ ）

## 第7 附属資料

1. 対象不動産位置図(昭文社スーパーマップル)
2. 付近図(昭文社スーパーマップル)
3. 公図(A3→A4に縮小)
4. 建物図面(A3→A4に縮小)
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図(略図)

## 物 件 目 録

1 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字土田

地 番 59番1

地 目 宅地

地 積 291.79平方メートル

2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字土田59番地1, 58番地2,  
158番地2

家屋 番号 59番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.27平方メートル  
2階 26.91平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 47.21平方メートル





付 近 図





82805

各階平面図

10333

11838

建物各階平面図

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 家屋番号  | 59番1                 |
| 建物の所在 | 吉野町大田59番1・58番2・158番2 |



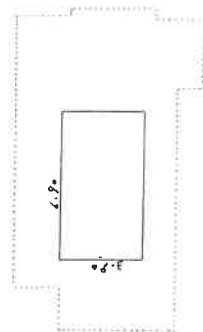
⑤ 1階

5.40m X 2.00m = 10.8000  
(11.20-2.00)m X (8.60+2.0)m = 69.0000  
(6.50-0.30)m X 3.40m X (8.00+2.50)m = 21.4500  
3.10m X 2.20m = 6.8200  
4.00m X 0.30m = 1.2000  
計 109.2700m<sup>2</sup>

求積

床面積

109.27m<sup>2</sup>



⑥ 2階

6.90m X 3.90m = 26.9100m<sup>2</sup>

求積

床面積

26.91m<sup>2</sup>



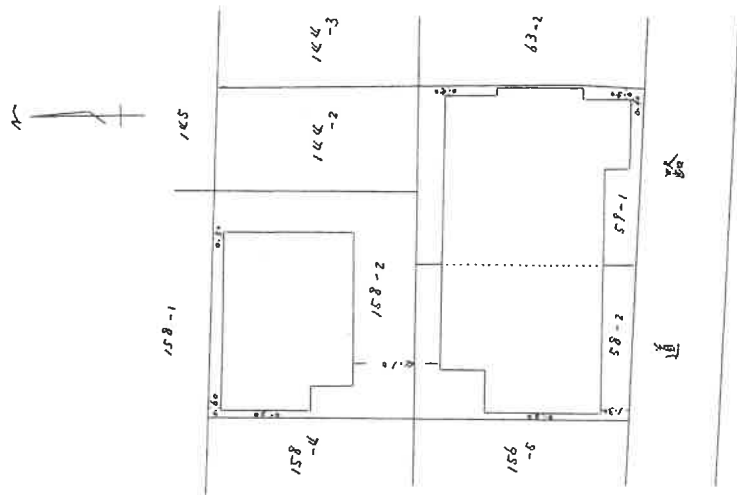
⑦

求積

8.10m X 7.00m = 4.5100  
7.00m X 6.10m = 42.7000  
計 47.2100m<sup>2</sup>

床面積

47.21m<sup>2</sup>



(日調連12)

A3 → A4

作製者  
土地調査士  
家屋

5番地  
月18日作製

縮尺  
1/250

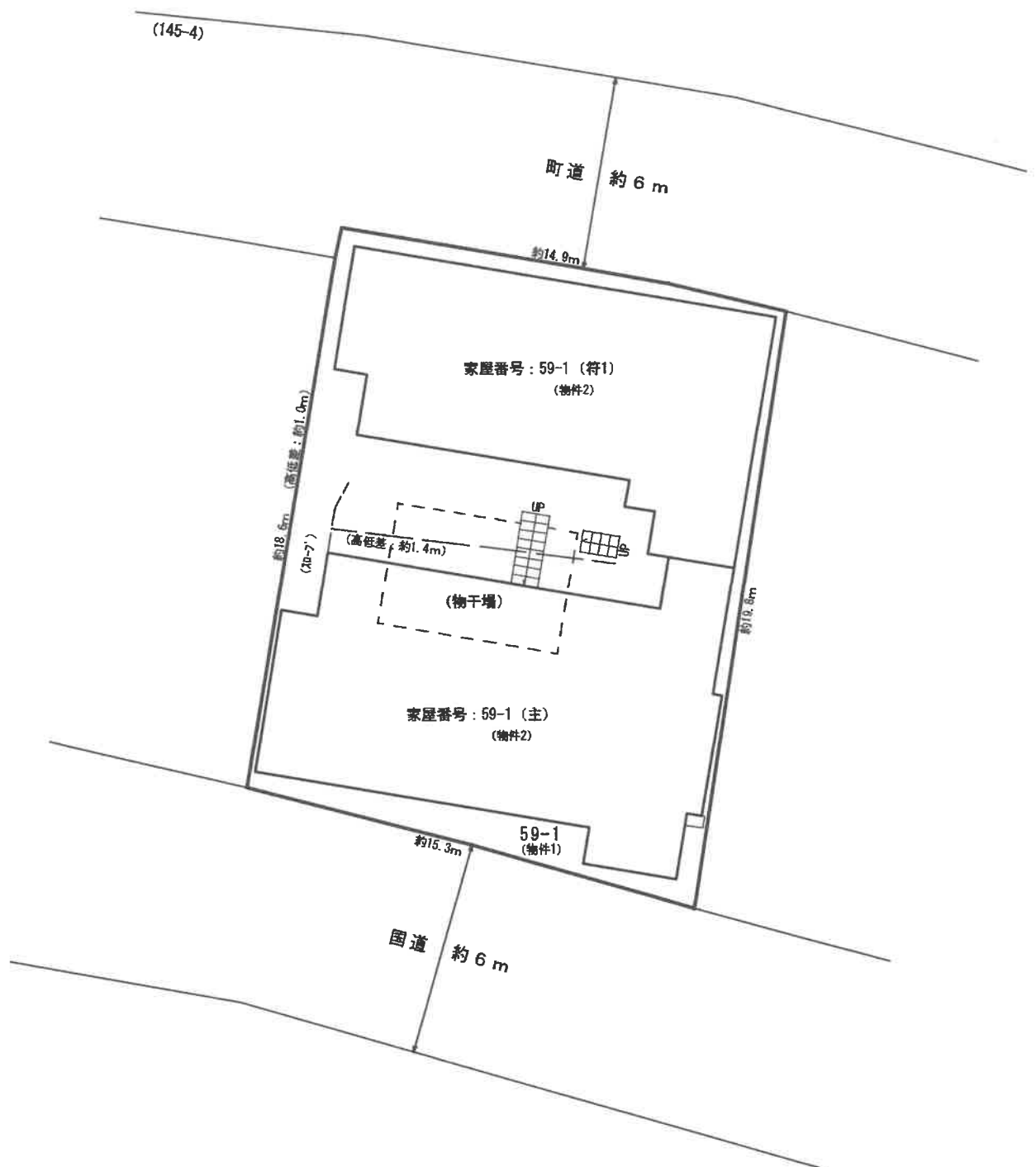
申請人

縮尺  
1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

# 土地建物位置関係図

所在 吉野郡大淀町大字土田59-1

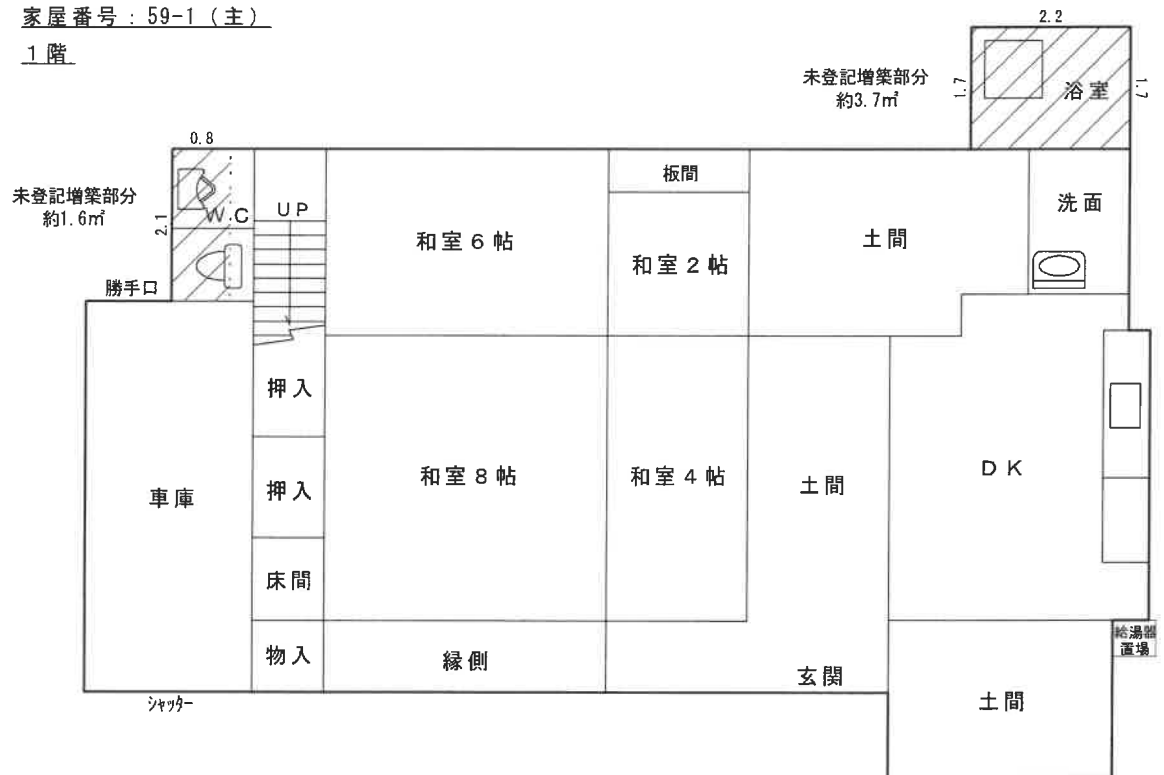


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

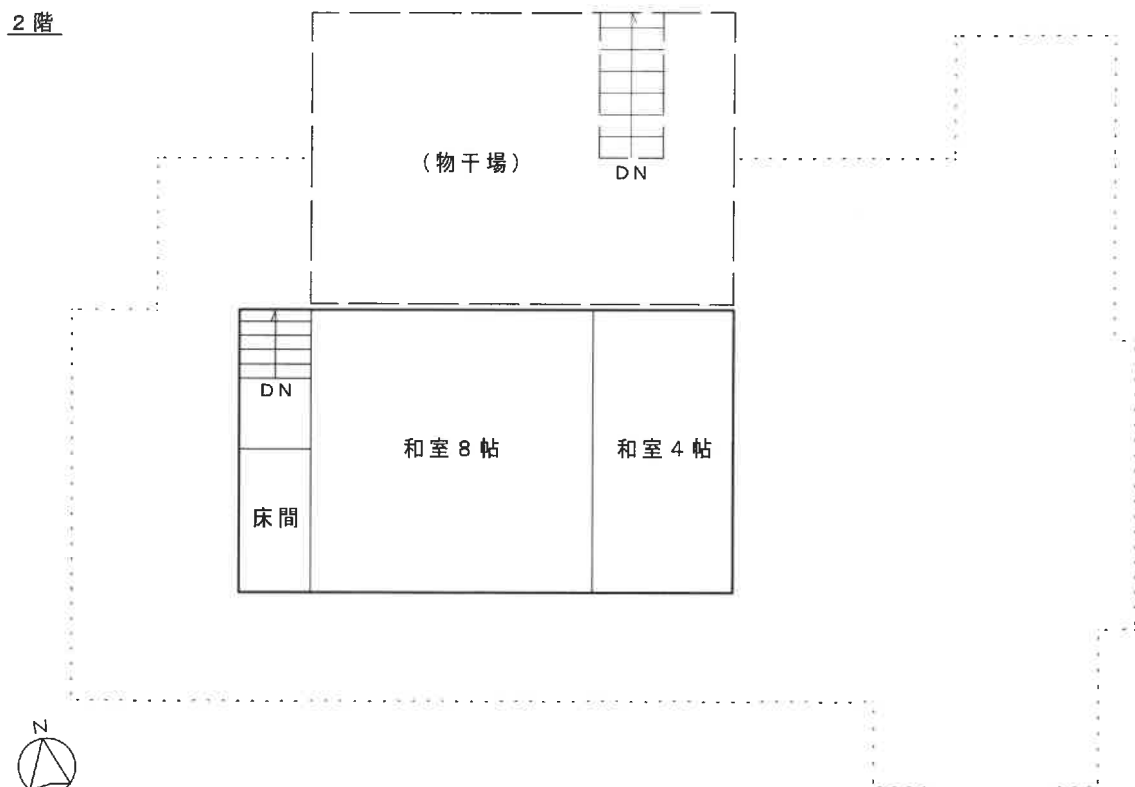
# 間 取 図

家屋番号：59-1（主）

1 階



2 階

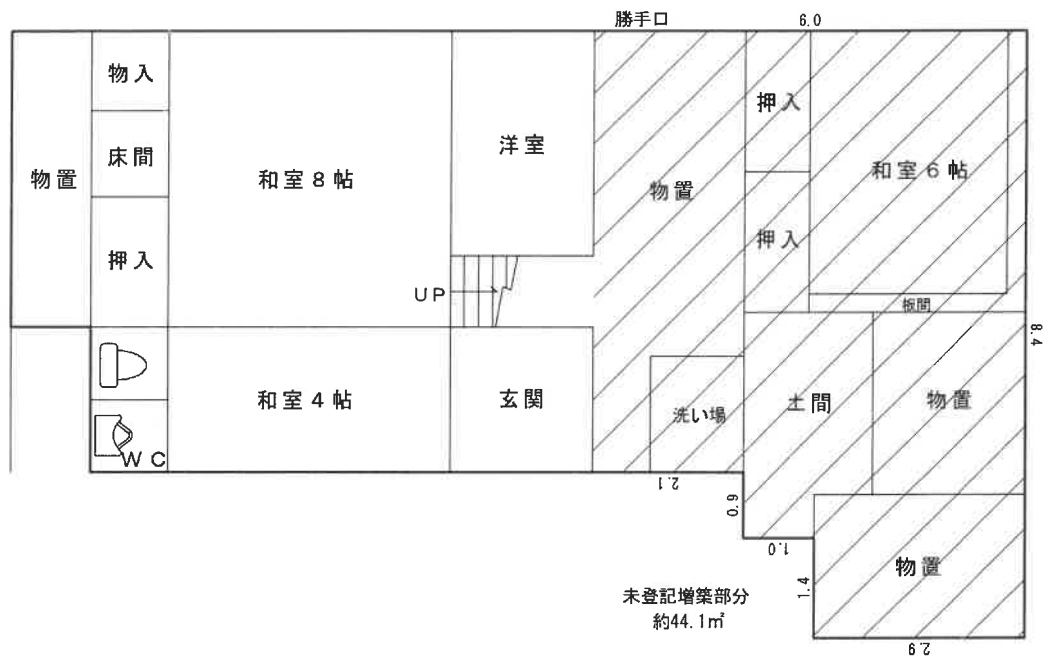


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

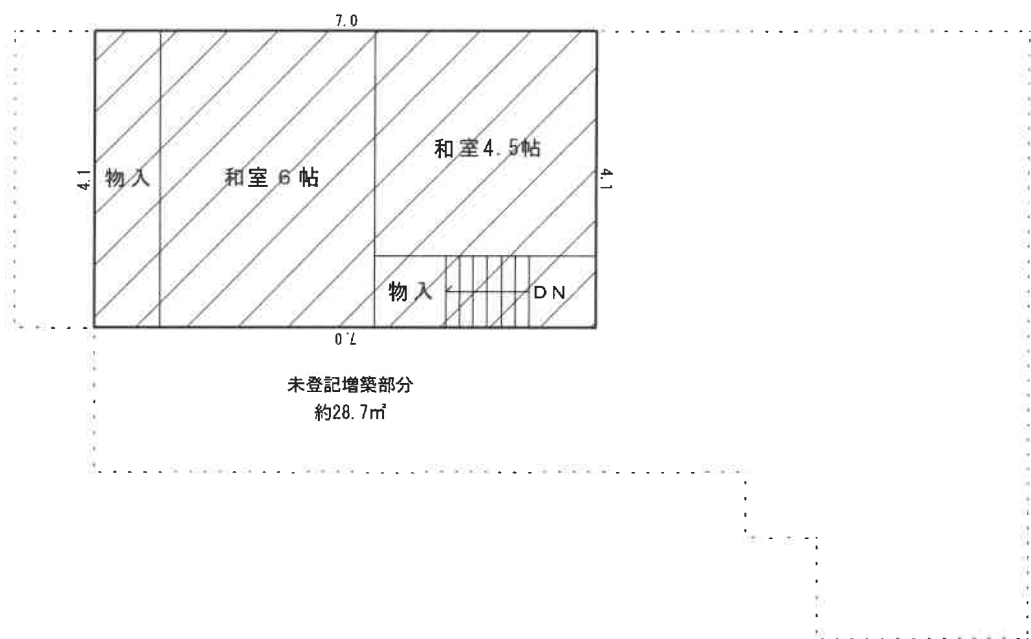
# 間 取 図

家屋番号：59-1（符1）

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。