

買受申出をされる方へ

本件（令和５年（ケ）第５６号）は、

- ・ 物件４～９
- ・ 物件１０，１１

の２単位に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

- 暴力団員等
- 役員に暴力団員等がいる法人
- 暴力団員等から
資金の提供を受けた個人・法人

は、買受人になれません。
(民事執行法 71 条 5 号)

入札の際、入札書ごとに
下記の各書面の提出が必要です。

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場合、入札は無効です（追完不可）。
- ※ 記載に不備があった場合、入札が無効と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場合、入札は無効です（追完不可）。
- ※ 住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、個人番号（マイナンバー）や住民票コード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別に必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 6日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年11月27日から 令和 7年12月 4日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月11日 午前10時00分 奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月 8日 午前 9時50分 奈良地方裁判所葛城支部執行係
買受申出の保証の 提供方法		下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年11月 6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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
10, 11	2, 530, 000 2, 024, 000	一括	506, 000	31, 092	0
10	1, 000, 000				
11	1, 530, 000				



物 件 目 録

10	所 在	奈良県吉野郡大淀町大字桧垣本
	地 番	1010番28
	地 目	宅地
	地 積	259.42平方メートル
11	所 在	奈良県吉野郡大淀町大字桧垣本1010番地28
	家屋 番号	1010番28
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 116.17平方メートル 2階 28.42平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	車庫
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	床 面 積	19.08平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月13日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

1 不動産の表示

【物件番号10, 11】

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10, 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

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

- | | | | |
|----|--------|------------------------|--------------|
| 10 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字桧垣本 | |
| | 地 番 | 1010番28 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 259.42平方メートル | |
| 11 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字桧垣本1010番地28 | |
| | 家屋 番号 | 1010番28 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 116.17平方メートル |
| | | 2階 | 28.42平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 車庫 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | |
| | 床 面 積 | 19.08平方メートル | |



令和 5 年(ケ)第 5 6 号
令和 5 年 1 2 月 7 日受理
令和 6 年 7 月 9 日提出

現況調査報告書(3)

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

10 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字桧垣本
地 番 1010番28
地 目 宅地
地 積 259.42平方メートル

11 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字桧垣本1010番地28
家屋 番号 1010番28
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 116.17平方メートル
2階 28.42平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 19.08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桧垣本1010番地28（住居表示未実施）			
土 地	物件 10			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 10） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下 記 以 外 の 建 物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり			
建 物	物件 11			
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :			
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居（空き家）・車庫 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上 記 以 外 の 敷 地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札 なし

郵便受け 前々所有者（建物新築時の所有者）の姓

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、ライフライン調査及び実地における立入調査の結果等から、債務者兼所有者が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）。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、確認できなかった。

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) 本件土地の北側の東部分及び東側には石垣が設けられているため、北東側は約 1.5 m、東側は約 0 m～約 2.0 mいずれも隣接土地よりも高い位置にある。また、北側の西部分は約 2.0 m、西側は約 2.2 mいずれも隣接土地よりも低い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。

(4) 本件土地の北側に上屋が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

(5) 本件土地の南東角付近のコンクリート塀が南側隣接土地へ越境していた（別紙添付写真⑨参照）。

(6) 本件土地の郵便受け付近及び階段付近のコンクリート塀にクラックが存した（別紙添付写真⑩参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

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。また、床面積については概ね公簿どおりであるものと推察された。
- (2) 本件建物は、内外部ともに経年に相当する劣化が認められた。
- (3) 1階南東側洋室の内壁に損傷箇所が存した（別紙添付写真⑪参照）。
- (4) 2階和室の天井にシミが存した（別紙添付写真⑫参照）。
- (5) 2階洋室のクロスに浮きが認められる箇所が存した。
- (6) 2階洋室の北側及び南側を出入口とする屋根裏収納庫が存した（別紙間取図参照）。なお、いずれも高さが1.5m未満であったため床面積に算入しなかった。

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6.8m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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5 年12月22日 16 : 30－16 : 40	大淀町役場	土地・建物関係資料調査
5 年12月25日 14 : 25－14 : 35	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
5 年12月27日 15 : 00－15 : 10	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
5 年12月28日 9 : 20－10 : 25	物件所在地	立入現況調査(主である建物：解錠)、評価人帯同、写真撮影
5 年12月28日	執行官室	ライフライン照会文書送付
6 年 1月17日 10 : 00－10 : 10	物件所在地	立入現況調査(附属建物：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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 5 年 1 2 月 2 8 日

目的物件（主である建物）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。

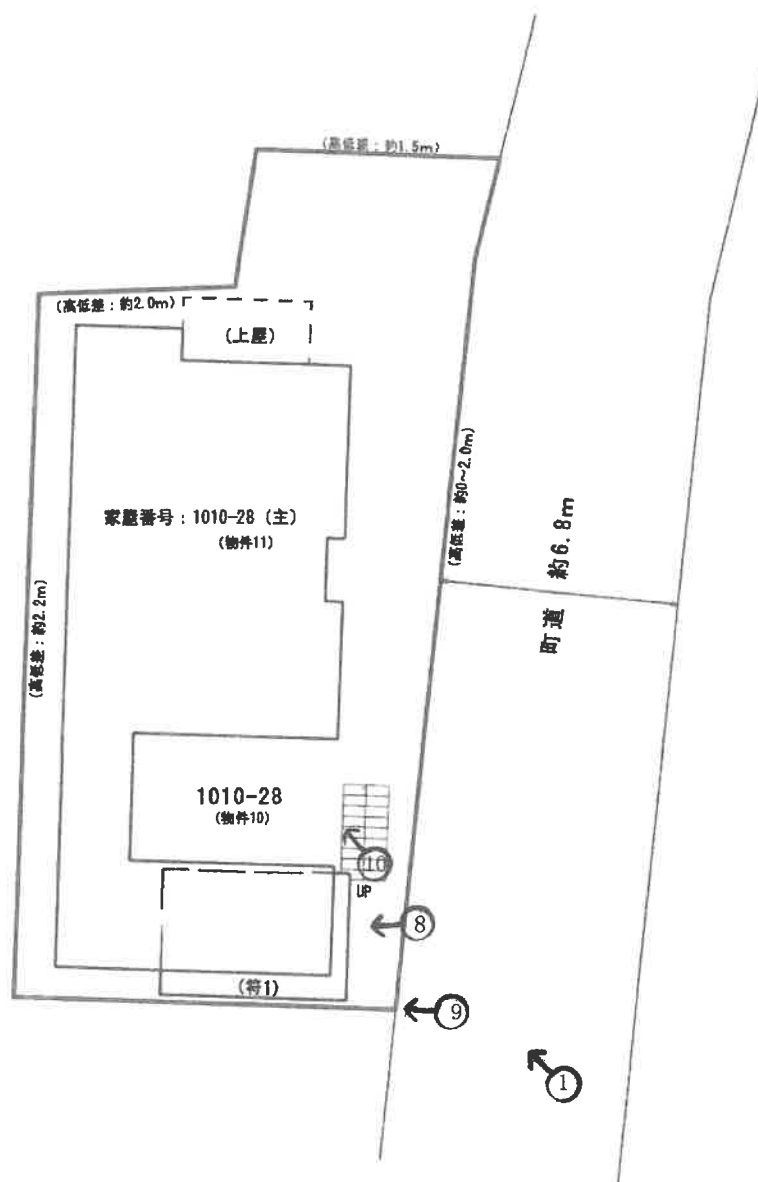
☒ 令和 6 年 1 月 1 7 日

目的物件（附属建物：車庫）は施錠されていたので、解錠技術者を同行して臨場した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

所在 吉野郡大淀町大字検垣本1010-28



(お写真撮影場所・方向)

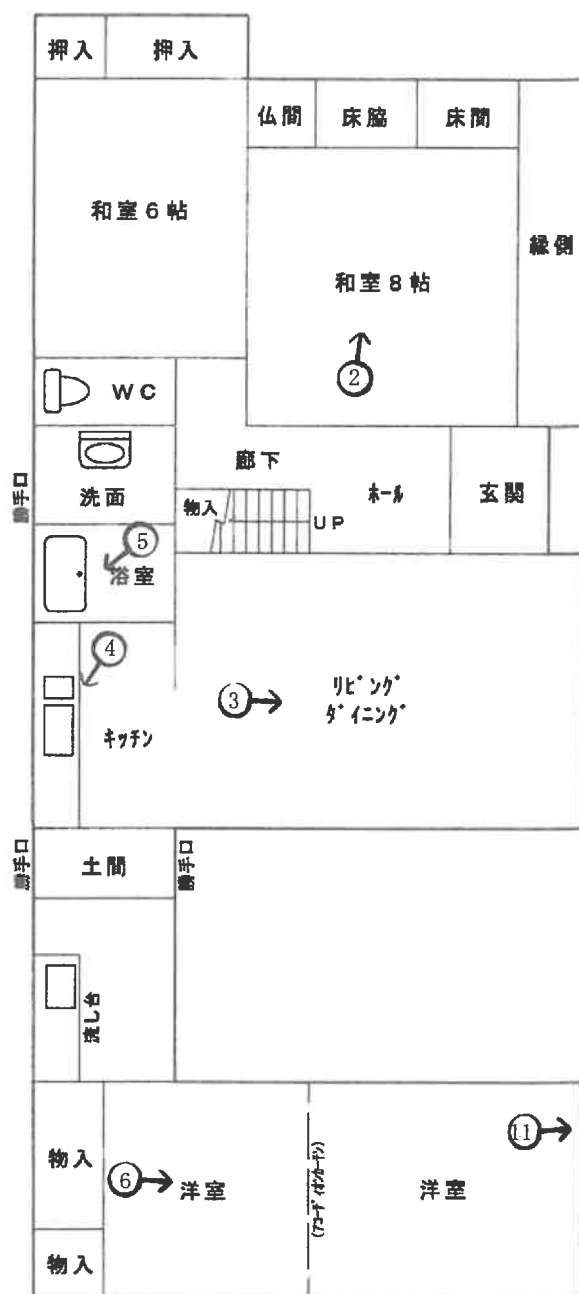
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

家屋番号：1010-28

主である建物

1 階



(お写真撮影場所・方向)

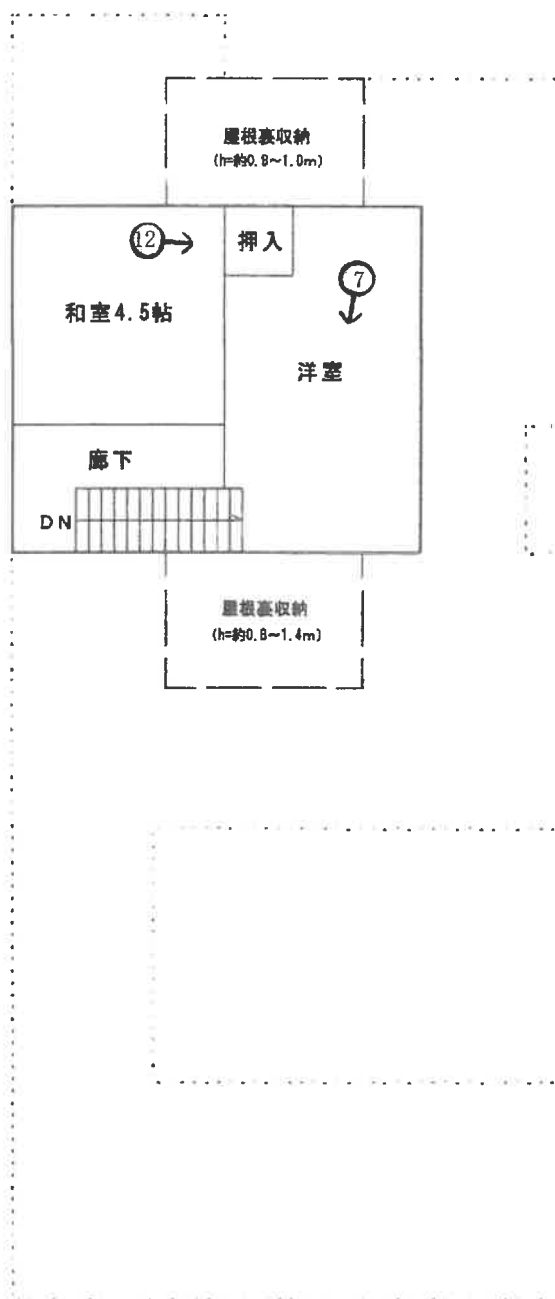
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

家屋番号：1010-28

主である建物

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：1010-28
附属建物 符号1



(お写真撮影場所・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



⑧



⑨
(南側隣接土地へ越境しているコンクリート塀)



⑩
(コンクリート塀 クラック)



⑪
(1階南東側洋室 損傷箇所)



⑫
(2階和室 天井のシミ)



令和5年(ケ)第56号
令和5年12月28日現地調査①
令和6年1月17日現地調査②
令和6年7月5日評価
評価書No.802312042

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書 (3/3)

(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3,620,000円	
内訳価格	
物件10	¥1,430,000
物件11	¥2,190,000

- 1 一括価格は、物件10、11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10の土地価格は、物件11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11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
10	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
11	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。 ②物件10土地の北側に上屋が存した(別添土地建物位置関係図参照)。			

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10)

位置・交通	近鉄吉野線「下市口」駅の北東方約1.9km(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	戸建住宅を主体とする地域
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条指定区域
	そ の 他 規 制	宅地造成工事等規制区域
画地条件 (規模・形状等)	規 模	標準的
	形 状	やや不整形
	街 路 と の 接 道 方 位	東側
	街 路 と の 高 低 差	等高～約2.0m高い。
	そ の 他	西側隣接地より約2.2m低く、北側隣接地の東部分より約1.5m高く、北側隣接地の西部分より約2.0m低い。
接面道路	幅員約6.8m町道、建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土 地 の 利 用 状 況	戸建住宅の敷地
	隣 地 の 状 況	道路、戸建住宅等
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。古い住宅地図(昭和60年5月発行等)では一般住宅等であった模様である。土壌汚染対策法に言う形質変更時要届出区域、要措置区域の指定はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。現地実査においても土壌汚染を懸念すべき施設及び物品の存在は確認できず、周辺地域(半径50m以内)にも水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設(有害物質使用)の存在は確認できなかった。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及び程度についての詳細は不明であり、専門機関による詳細調査を行わないと確定できない旨ご留意頂きたい。	
特記事項	①隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は確認できなかった。現地で地積測量図等を参考に概測したところ、その形状は概ね土地建物位置関係図の通りであり、地積についても概ね登記簿通りと推察されたが、正確な隣地境界及び地積等については、専門家による実測が必要である。 ②物件10土地の南東角付近のコンクリート塀が南側隣接地へ越境していた。 ③物件10土地の郵便受け付近及び階段付近のコンクリート塀にクラックが存した。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件11)

建築時期及び経済的残存耐用年数等		主である建物	附属建物符号1
	建築年月日(登記記載)	昭和52年9月22日新築 昭和59年月日不詳増築	昭和52年9月22日新築
	経済的耐用年数	約 25 年	約 40 年
	経過年数 ※下記特記事項	約 47 年	約 47 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年	約 0 年
仕 様	構造	木造2階建	鉄筋コンクリート造平家建
	屋根	瓦葺	陸屋根
	外壁	モルタル等	コンクリート
	内壁	クロス等	コンクリート
	天井	クロス等	コンクリート
	床	フローリング、畳等	コンクリート
	設備	電気等(稼動の可否は不明)	電気等(稼動の可否は不明)
	その他	特になし	特になし
床面積(現況)		第3項目的物件欄に記載の通り	第3項目的物件欄に記載の通り
現況用途等	階層・用途	2階:居宅	1階:車庫
	間取り	5LDK	車庫
品 等		普通	普通
保守管理の状態		普通	普通
建物の利用状況	建物所有者が住居(空き家)、車庫として使用している。		
特記事項	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。 ②新耐震基準(1981年改正)施行以前に建築された建物であり、現行耐震基準を満たしているか否かは、不明。 ③物件11建物の位置は、別添土地建物位置関係図の通り、建物内の間取等は、別添間取図記載の通りである。また、床面積については概ね登記簿通りと推察された。 ④物件11建物は、内外部とも経年に相当する劣化が認められた。 ⑤1階南東側洋室の内壁に損傷箇所が、2階和室の天井にシミが、2階洋室のクロスに浮きが認められる箇所がそれぞれ存した。 ⑥2階洋室の北側及び南側を出入口とする屋根裏収納庫が存した(別添間取図参照)。なお、いずれも高さが1.5m未満であったため床面積に参入しなかった。 ⑦中和土木事務所担当課での聴取によると、物件11主である建物(増築前)の可能性のある建築計画概要書(52/44、確認年月日:昭和52年6月30日、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。		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件10(土地)

物件10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)
10	21,600	0.90	259.42	0.90	4,539,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価公示地点 奈良大淀-2

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $23,900 \times 98.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 109 \div 21,600$

- ◇ 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: 100 標準的
- ◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 97 \times 100 / 105 \times 100 / 107 \times 100 / 100 \div 100 / 109$

イ 個別格差: 画地条件等 0.90 (方位1.02、高低差0.90、不整形地0.98)

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11(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)
11	165,000 (主である建物)	144.59	0.045	1,074,000
	150,000 (附属建物符号1)	19.08	0.045	129,000
	物件11合計			1,203,000

ウ 現価率

(主である建物) 経済的全耐用年数25年・経過年数47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0.1) = 0.045

(附属建物符号1) 経済的全耐用年数40年・経過年数47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40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 イ		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ (円)
10	4,539,000	0.50	法定地上権	2,270,000

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)
10	4,539,000	-2,270,000	1.00	0.90	0.70	1,430,000
11	1,203,000	+2,270,000	1.00	0.90	0.70	2,190,000
一 括 価 格 (合 計)						3,620,000

ウ 占有減価補正率： 占有減価の必要はないと判断した。

エ 市場性修正率： 建物の遵法性等を勘案し、上記市場性修正率とした。

オ 競売市場修正率： 不動産競売手続きには一定の手続き上の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、引渡しを受けるために法定の手続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. 地価公示地点：奈良大淀-2
所 在：吉野郡大淀町大字下湊1635番171
価 格：23,900 円／ m^2
位 置：近鉄吉野線「下市口」駅約1.3km(道路距離)
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：146 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北4.4m町道
用 途 指 定 等：1中専(建ぺい率60%、容積率150%)
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件10：3,216,029 円

物件11：1,562,263 円

第7 附属資料

1. 対象不動産位置図(ゼンリンいつもナビ)
2. 付近見取図(ゼンリン電子住宅地図)
3. 公図写し
4. 地積測量図(A3→A4に縮小)
5. 建物図面(A3→A4に縮小)
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図

以 上

物 件 目 録

10 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字桧垣本
 地 番 1010番28
 地 目 宅地
 地 積 259.42平方メートル

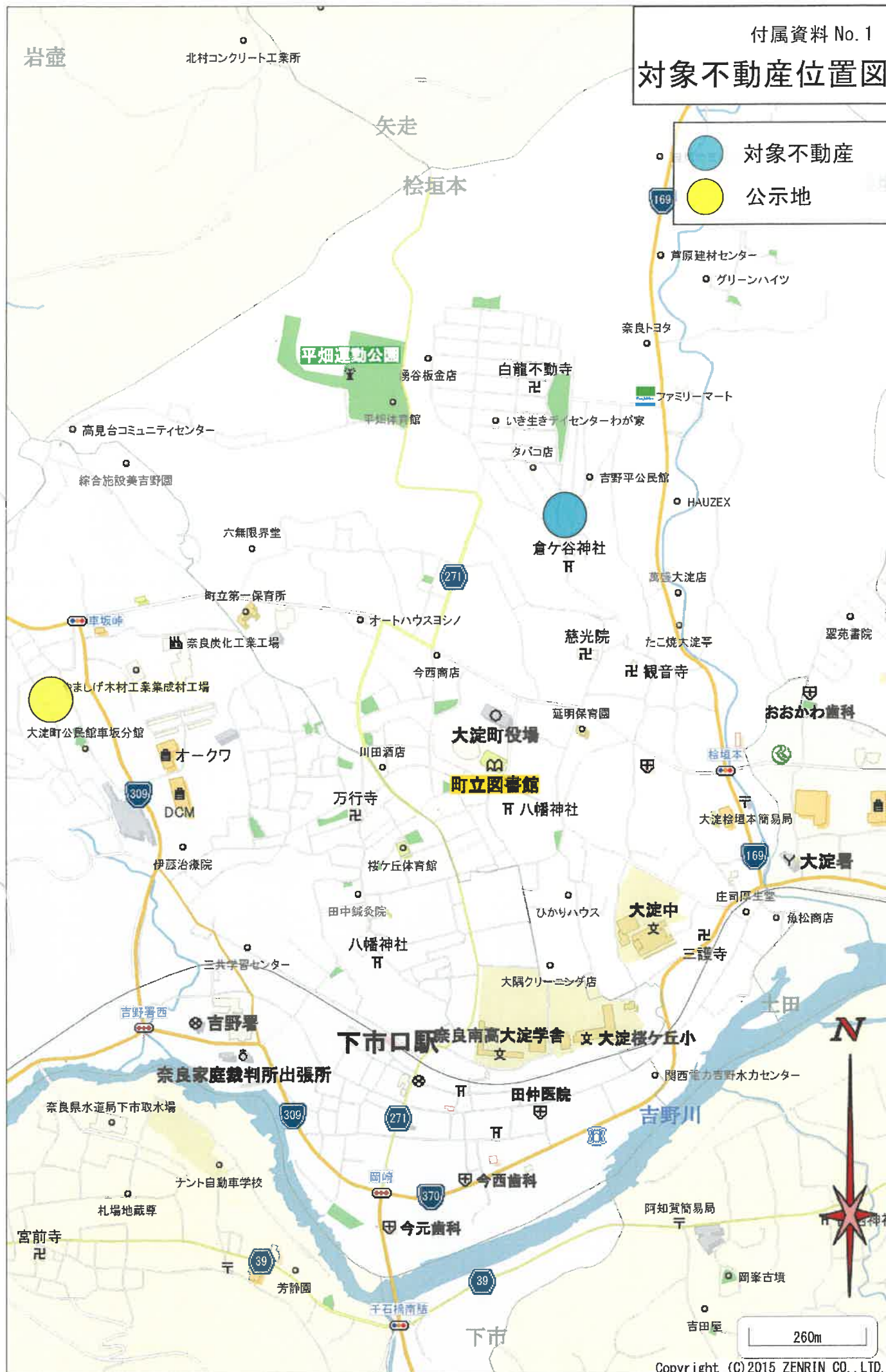
11 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字桧垣本1010番地28
 家屋 番号 1010番28
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 116.17平方メートル
 2階 28.42平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 19.08平方メートル



対象不動産位置図





公 図 写 し



対象不動産

N



地

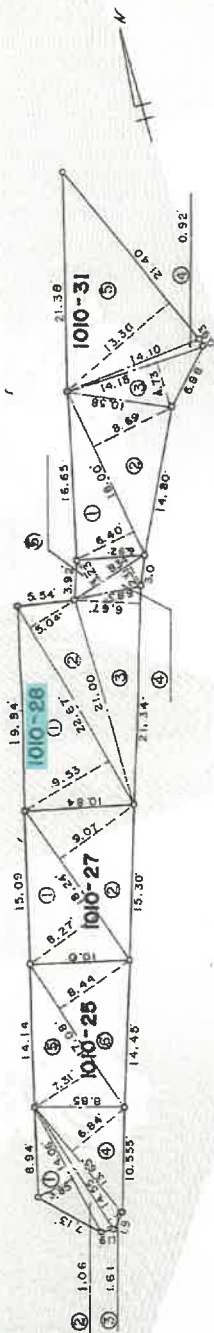
(縮尺不明)

地積測量図

登記年月日：昭和50年12月15日

31713

地番	1010-25,27,28,31
土地の所在	奈良県大和郡五條市大字五條



1010-25 大斜小傾倍面積	
1	14.06 3.85 54.131
2	14.55 1.06 15.423
3	14.55 1.61 23.4255
4	13.65 6.84 93.366
5	17.08 7.31 124.8548
6	17.08 8.44 144.1552
合計	455.3555
合	227.67775
坪	68.87

1010-27 大斜小傾倍面積	
1	18.24 8.27 150.8448
2	18.24 9.07 165.4368
合計	316.2816
合	158.1408
坪	47.83

1010-28 大斜小傾	
1	22.67 9.53 216.0451
2	22.67 5.04 114.2568
3	21.34 6.67 142.3378
4	8.34 2.31 19.2654
5	8.34 3.23 26.9382
合計	518.8433
合	259.42165
坪	78.47

1010-31 大斜小傾倍面積	
1	18.00 6.40 115.20
2	18.00 8.69 156.42
3	14.18 4.73 67.0714
4	14.18 0.92 13.0456
5	21.40 13.70 284.62
合計	636.357
合	318.1785
坪	96.24

昭和50年12月1日
製作年月日

製作者

申請人

(本文裏印)

縮尺 1/500

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5年12月22日 奈良地方裁判所五條文庫

登記官

(縮小コピー)

建物図面

登記年月日：令和2年2月18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5年12月22日 奈良地方方法務局五條支局

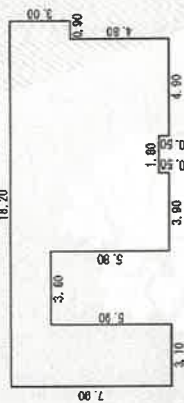
登記官

各階平面図

家屋番号 1010-28

建物の所在 奈良県吉野郡大淀町大字絵垣本 1010番地28

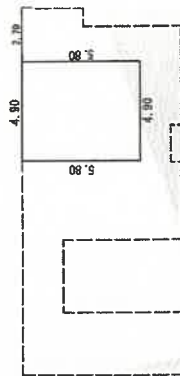
主である建物
1階



求積表

3.00 × 0.90	=	2.7000
7.30 × 6.70	=	48.9100
7.80 × 3.90	=	30.4200
6.70 × 2.00	=	13.4000
5.90 × 3.10	=	18.2900
4.90 × 0.50	=	2.4500
合計		116.1700
床面積		116.17㎡

2階



求積表

5.80 × 4.90	=	28.4200
床面積		28.42㎡

附属建物 符号 1



求積表

5.30 × 3.60	=	19.0800
床面積		19.08㎡

単位：m

作成者

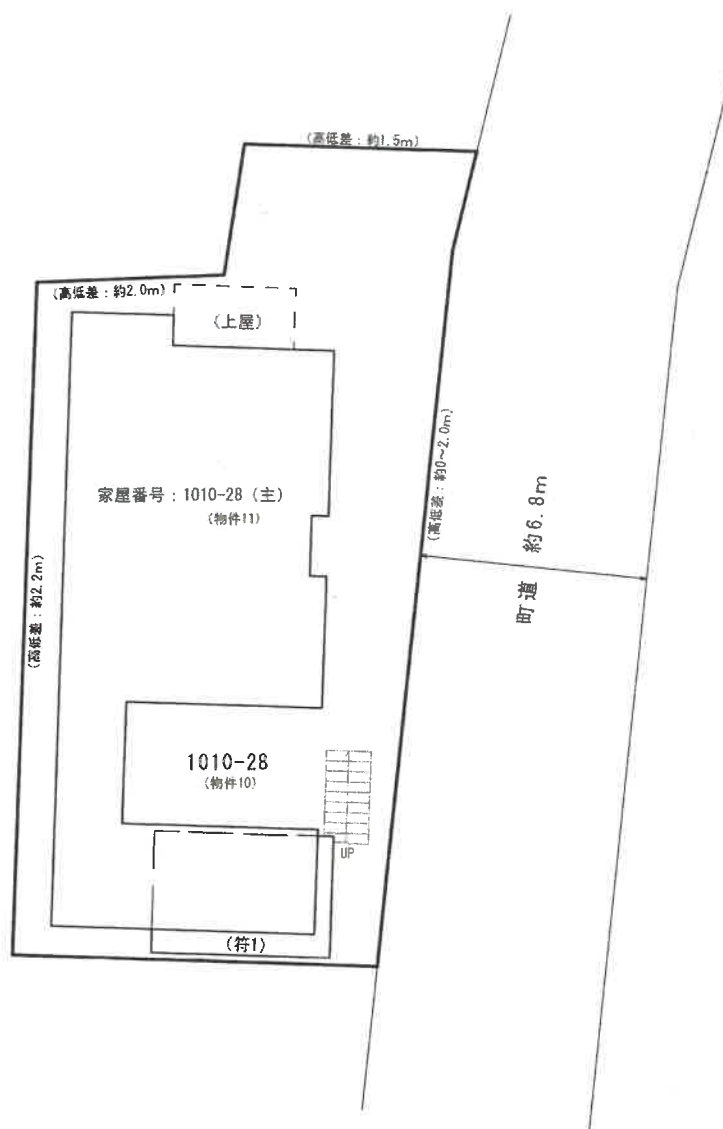
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

所在 吉野郡大淀町大字桧垣本1010-28



※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。

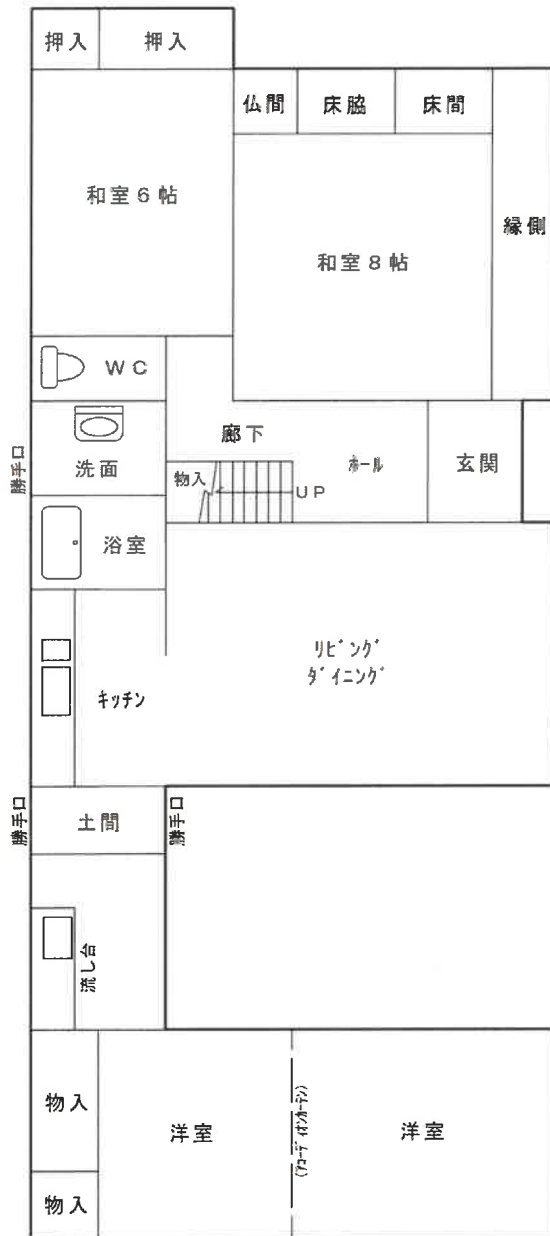
間 取 図

間 取 図

家屋番号：1010-28

主である建物

1 階



※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

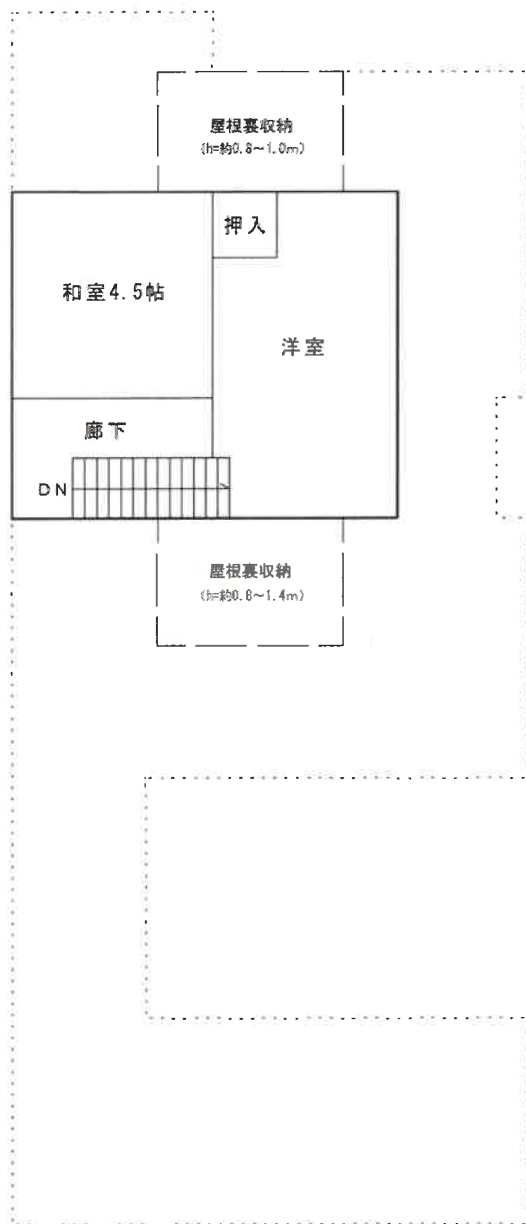
間 取 図

間 取 図

家屋番号：1010-28

主である建物

2 階



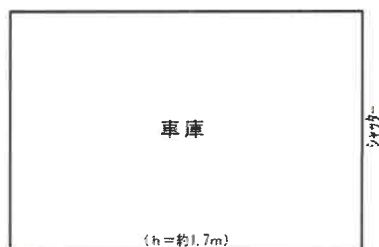
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

間 取 図

家屋番号 : 1010-28

附属建物 符号1



※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。