

- 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 8 年 1 月 29 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 8 年 2 月 1 9 日から 令和 8 年 2 月 2 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 2 6 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 8 年 1 月 2 9 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 040, 000 832, 000	一括	208, 000	31, 984	0
1	430, 000				
2	610, 000				



物 件 目 録

1 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字中増

地 番 1429番1

地 目 宅地

地 積 209.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字中増1429番地1

家屋 番号 1429番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 72.31平方メートル
2階 73.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年12月16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】

本件所有者らが占有している。

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中増

地 番 1 4 2 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字中増 1 4 2 9 番地 1

家屋 番号 1 4 2 9 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 2 . 3 1 平方メートル
2 階 7 3 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 7年(ケ)第 34号
令和 7年10月23日受理
令和 7年12月 3日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所葛城支部

執行官 上田 浩正

(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中増

地 番 1429番1

地 目 宅地

地 積 209.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字中増1429番地1

家屋 番号 1429番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 72.31平方メートル
2階 73.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	吉野郡大淀町大字中増1429番地の1		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☒ 地図（法第14条第1項）のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（A） ☒ その他の者（B） 上記の者ら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2		
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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（A, B） ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 居宅 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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (A、B) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者(A、B) ☐ ()の陳述/□提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 (B) ■所有権 (A)	
占有開始時期		平成14年 4月 8日頃	
最初の	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

表示は見当たらない。

(2) 郵便受けの表示

表示は見当たらない。

2 目的土地の状況

- (1) 目的土地は目的建物の敷地となっている他、東部に駐車スペースが存在し、カーポートが設置されている。また、目的建物の西側外壁沿いに簡易な工作物（物置）が、南側ないし東側外壁沿いには上屋が、それぞれ設置されている。

なお、目的土地辺りはおおむね東向き傾斜の地勢であるため、隣接地との間に高低差が存在する（別紙土地建物位置関係図参照）。

- (2) 目的土地を概測したところ、その形状はおおむね地図（不動産登記法第14条第1項）のとおりであると思料されるが、周囲の土地との境界標が見当たらず、周囲の土地との境界位置は判然としなかった。

- (3) 目的土地と南側道路との間には、「1422番3」土地の一部と「1419番3」土地が介在しているところ、両土地も目的土地と一体利用されていると見受けられ、目的土地の南西端辺りと若干またがる位置辺りにプレハブ小屋が、南側道路付近にカーポートが、それぞれ設置されている（別紙土地建物位置関係図参照）。

- (4) 中和土木事務所担当課職員から聴取したところによれば、目的土地が上記(3)記載の目的外土地を介して接面する南側道路は建築基準法上の道路であるが、目的土地の北側道路は、建築基準法上の道路判定がなされておらず、東側里道は建築基準法上の道路ではない。

なお、北側道路の道路判定結果等接道状況の詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況

- (1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物は現に住居として使用されており、その内部の状況は別紙添付写真のとおりである。
- (3) 玄関付近の天井にツバメの巣が見受けられる。
- (4) 2階西側洋室の天井に屋根裏収納の出入口が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者（A，B）	1 目的建物は私たちの住居として使用しています。 2 私たちは母子であり、目的土地使用について賃貸借契約関係や地代の授受などはありません。
■所有者A	1 毎年、春から夏頃にかけてツバメが我が家にやって来るので、面倒をしています。 2 目的土地と南側道路との間に介在している土地は、Cさんから買い取っており、私の所有地として目的土地と一体利用していますが、諸般の事情から登記をしないまま現在に至っています。契約書などは手もとに見当たりません。
■C	1 「1422番3」土地の一部と「1419番3」土地は私が所有していましたが、令和2年にAさんに売却済みであること、回答書に添付の契約関係書類のとおりです。 2 両土地の所有権移転登記は、買主であるAさんの費用負担で行う約定であり、私はAさんの登記申請に協力する用意がありますが、Aさんから登記申請の話がないまま、現在に至っています。
■大淀町役場 担当課職員	当課の台帳によれば、目的土地ないし「1422番3」土地、「1419番3」土地には目的建物以外、課税対象建物は見当たりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

所有者らの陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者ら（A，B）が居宅として使用、占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

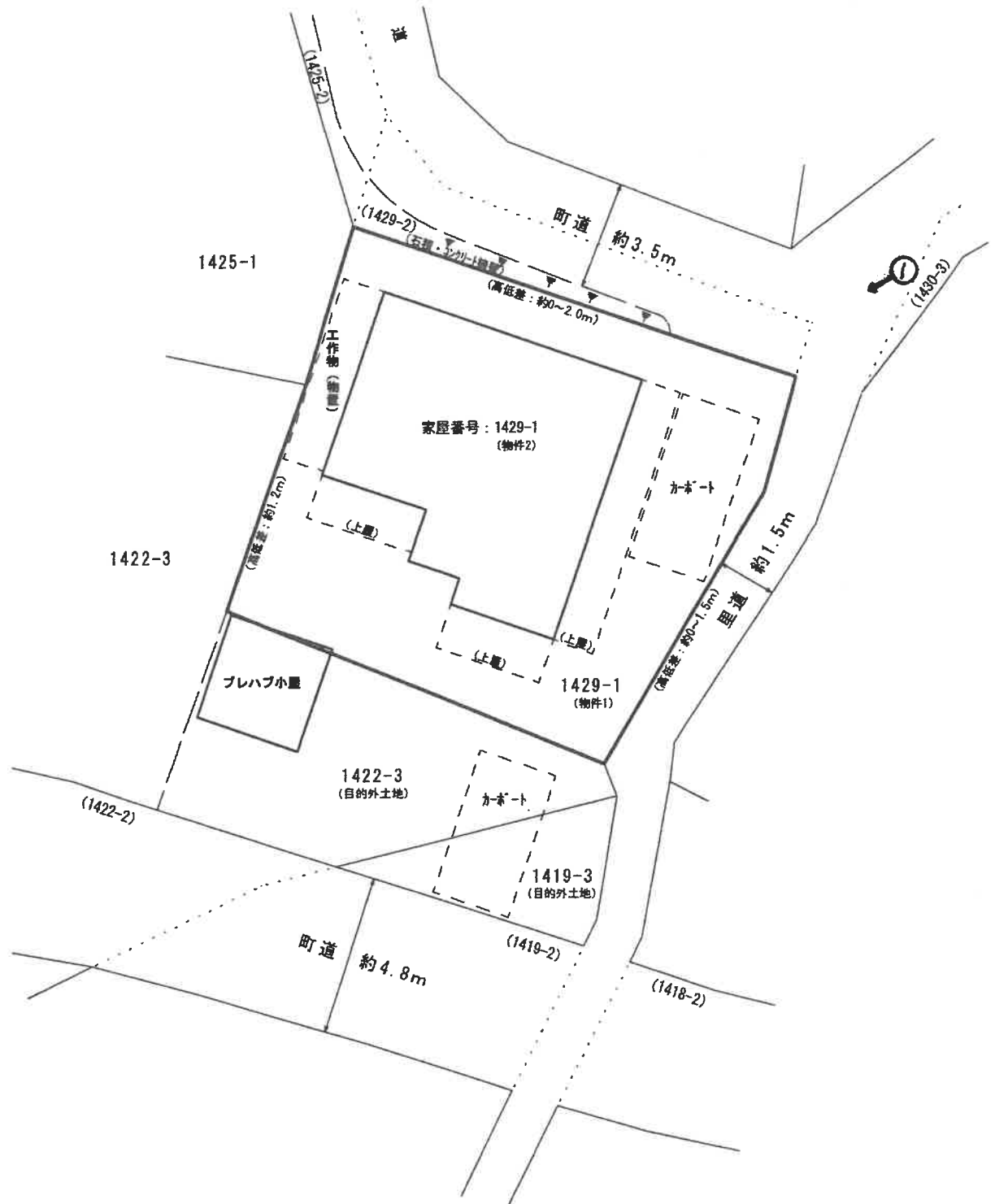
(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月24日 10:40-10:50	中和土木事務所	道路等調査
7年10月24日 11:45-12:00	物件所在地	物件及び占有確認 (所有者A, Bと面談)
7年10月24日 12:30-12:45	大淀町役場	課税資料等調査
7年10月24日 14:15-14:30	奈良地方法務局 五條支局	公図等調査
7年11月7日 9:40-11:20	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (所有者A, Bと面談)
7年11月14日 : - :	当庁	C宛照会書送付
7年11月18日 16:00-16:05	当庁	Cと通話
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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

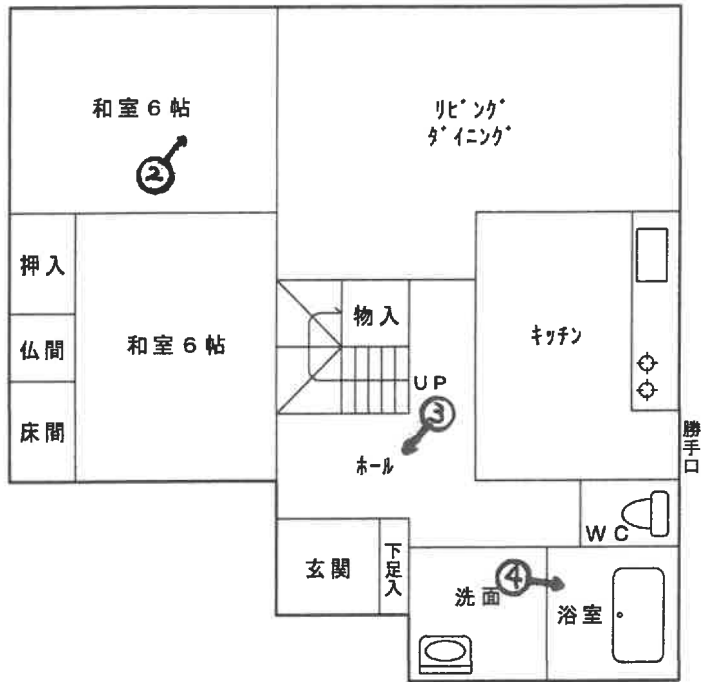
所在 吉野郡大淀町大字中増1429-1



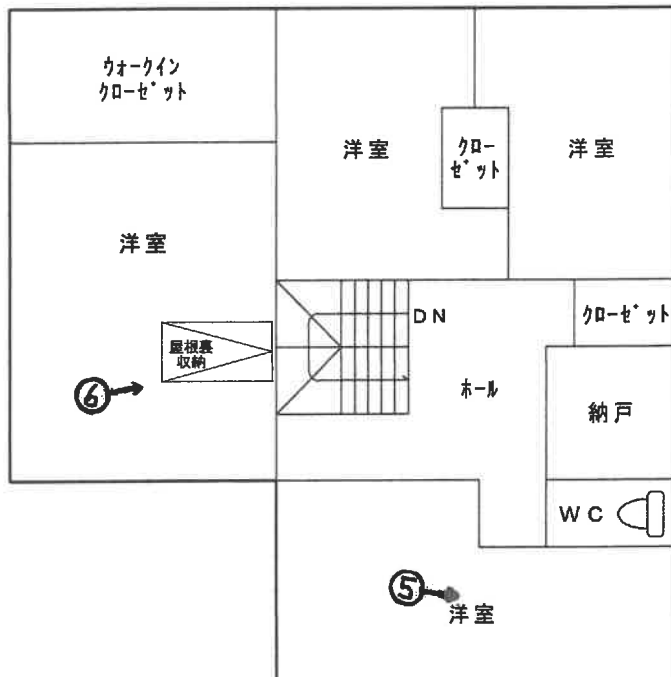
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

問 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。

目的建物

上屋

カーポート



①



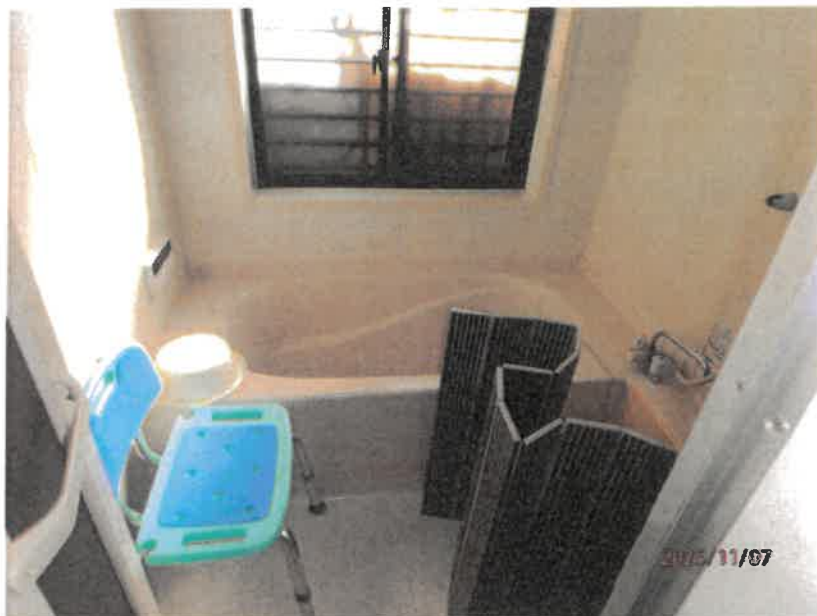
②

ツバメの巣



③

(10 枚目)



④



⑤

屋根裏収納の出入口



⑥

(11 枚目)

令和7年(ケ)第34号
令和7年11月7日現地調査
令和7年12月11日評価
評価書No.702510004

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1,040,000円	
内訳価格	
物件1	¥430,000
物件2	¥610,000

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地価格は、物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 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			
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「大和上市」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	周辺に農地も多い農家集落地域
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	—
画地条件 (規模・形状等)	そ の 他 規 制	宅地造成等工事規制区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）
	規 模	標準的
	形 状	ほぼ整形
	街路との接道方位	北側、東側
	街路との高低差	北側:等高～約2.0m低い 東側:等高～約1.5m高い
接面道路	そ の 他	—
	北側:幅員約3.5m町道、建築基準法第42条2項道路※特記事項 東側:幅員約1.5m里道、建築基準法の道路ではない	
	土 地 の 利 用 状 況	戸建住宅の敷地
	隣 地 の 状 況	道路、農地等
	上 水 道	あり
供給処理施設	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし
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62年5月発行等)では農地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目的土地は目的建物の敷地となっている他、東部に駐車スペースが存在し、カーポートが設置されている。また、目的建物の西側外壁沿いには簡易な工作物（物置）が、南側ないし東側外壁沿いには上屋が、それぞれ設置されている。なお、目的土地辺りは概ね東向きの傾斜地勢であるため、隣接地との間に高低差が存する（別添土地建物位置関係図参照）。 ②目的土地を概測したところ、その形状は概ね法第14条地図の通りであると思われるが、周囲の土地との境界標が見当たらず、周囲の土地との境界は判然としなかった。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目的土地と南側道路との間には1422番3土地の一部と1419番3土地が介在しているところ、両土地も目的土地と一体利用されていると見受けられ、目的土地の南西端辺りと若干またがる位置にプレハブ小屋が、南側道路付近にカーポートがそれぞれ設置されている（別添土地建物位置関係図参照）。 ④北側道路部分は、1429番2土地（地目：公衆用道路、所有者：個人）と里道となっている。大淀町担当課聴取によると、明示はないが、1429番2土地と里道を含めて町道認定されているとのことである。 ⑤目的土地に係る目的建物の占有権原について（現況調査報告書による） 占有範囲：全部 占有者：債務者（A、B） 占有権原：使用借権（B）、所有権（A） 占有開始時期：平成14年4月8日頃
-------------	--

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9年6月11日新築	
	経済的耐用年数		約 25 年	
	経過年数		約 29 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	畳、フローリング等		
	設 備	電気、給排水等(稼動の可否は不明)		
	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	6LD+K		
品 等	普通			
保守管理の状態	普通			
建物の利用状況	建物所有者らが居宅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。 ③目的建物の形状は建物図面とはほぼ一致する。 ④目的建物は現に住居として使用されている。 ⑤玄関付近の天井にツバメの巣が見受けられる。 ⑥2階西側洋室の天井に屋根裏収納の出入口が設置されている。 ⑦奈良県中和土木事務所担当課での聴取によると、目的建物と思われる建築計画概要書(確認済証番号:0157号、交付年月日:平成8年9月30日、主要用途:専用住宅、農家住宅にて建築確認申請)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。当該建築確認は、属人性を有するとして許可等を受けており、現所有者の農家判定及び属人性に係る用途変更は確認できなかった。買受希望者は、当該許可内容につき、上記所轄課等において、事前に確認し、了解しておくべき旨留意する必要がある。			

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	5,600	0.93	209.00	0.90	980,000

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 吉野-5

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/㎡)
 $9,220 \times 97.3/100 \times 100/100 \times 100/160 \div 5,600$

◇ 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
 $100/102 \times 100/95 \times 100/165 \times 100/100 \div 100/160$

イ 個別格差: 画地条件等 0.93 (高低差等0.95、セットバック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	146.27	0.045	1,152,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数25年・経過年数29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

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)
1	980,000	0.10	使用借権	98,000

イ 敷地利用権割合： 使用借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	980,000	-98,000	1.00	0.70	0.70	430,000
2	1,152,000	+98,000	1.00	0.70	0.70	610,000
一 括 価 格 (合 計)						1,040,000

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、市街化調整区域に存し、建替え、再築等の可否の不確実性等を勘案し、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：吉野-5
所 在：吉野郡吉野町大字佐々羅166番1
価 格：9,220 円／m²
位 置：近鉄吉野線「大和上市」駅約4.4km(道路距離)
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：506m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南4.5m町道
用 途 指 定 等：調区(建ぺい率70%、容積率400%)
地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：787,930 円

物件2：2,147,682 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. 法第14条地図(縮小コピー)
4. 建物図面(縮小コピー)
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字中増

地 番 1429番1

地 目 宅地

地 積 209.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字中増1429番地1

家屋 番号 1429番1

種 類 居宅

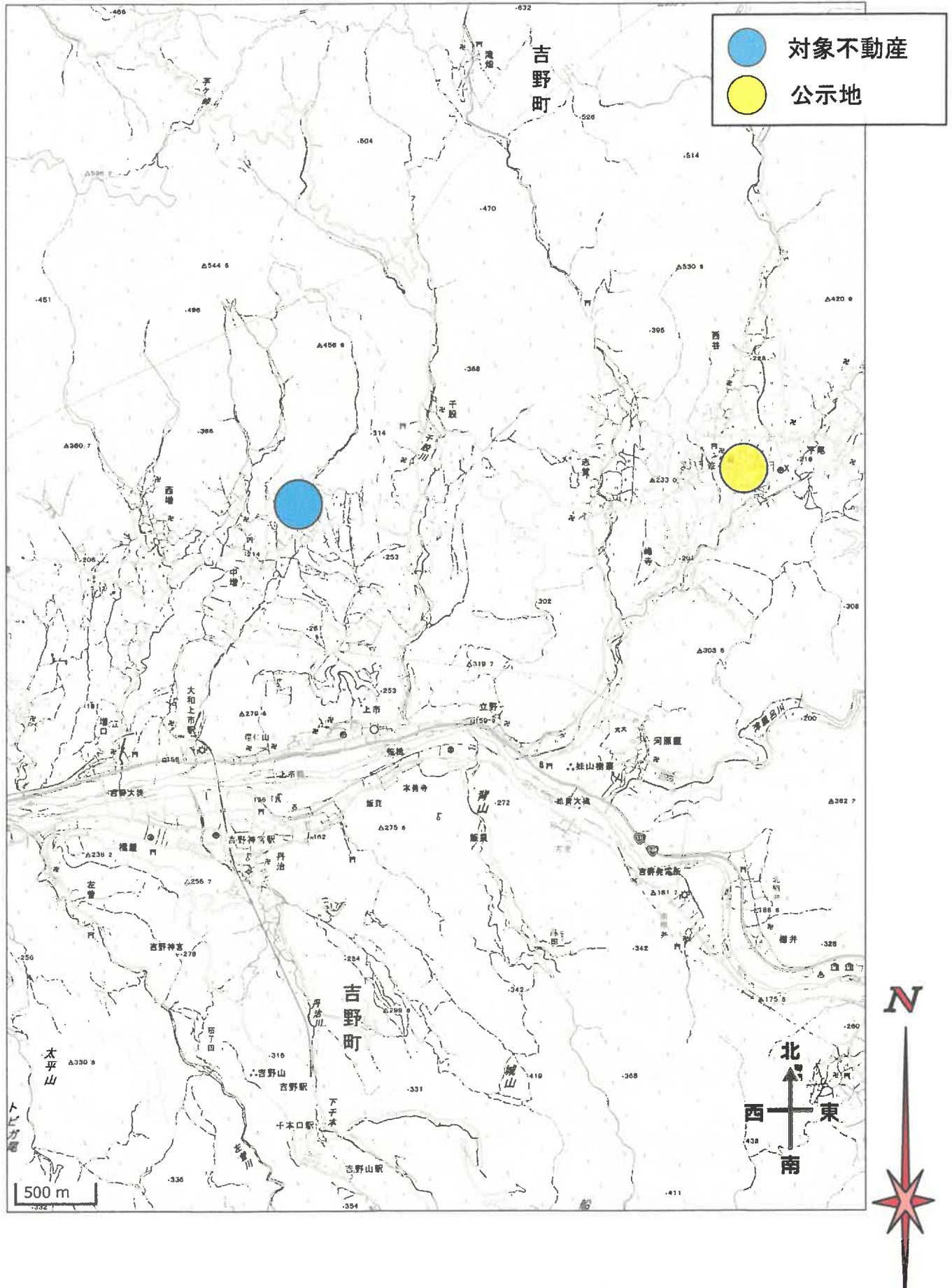
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 72.31平方メートル
2階 73.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



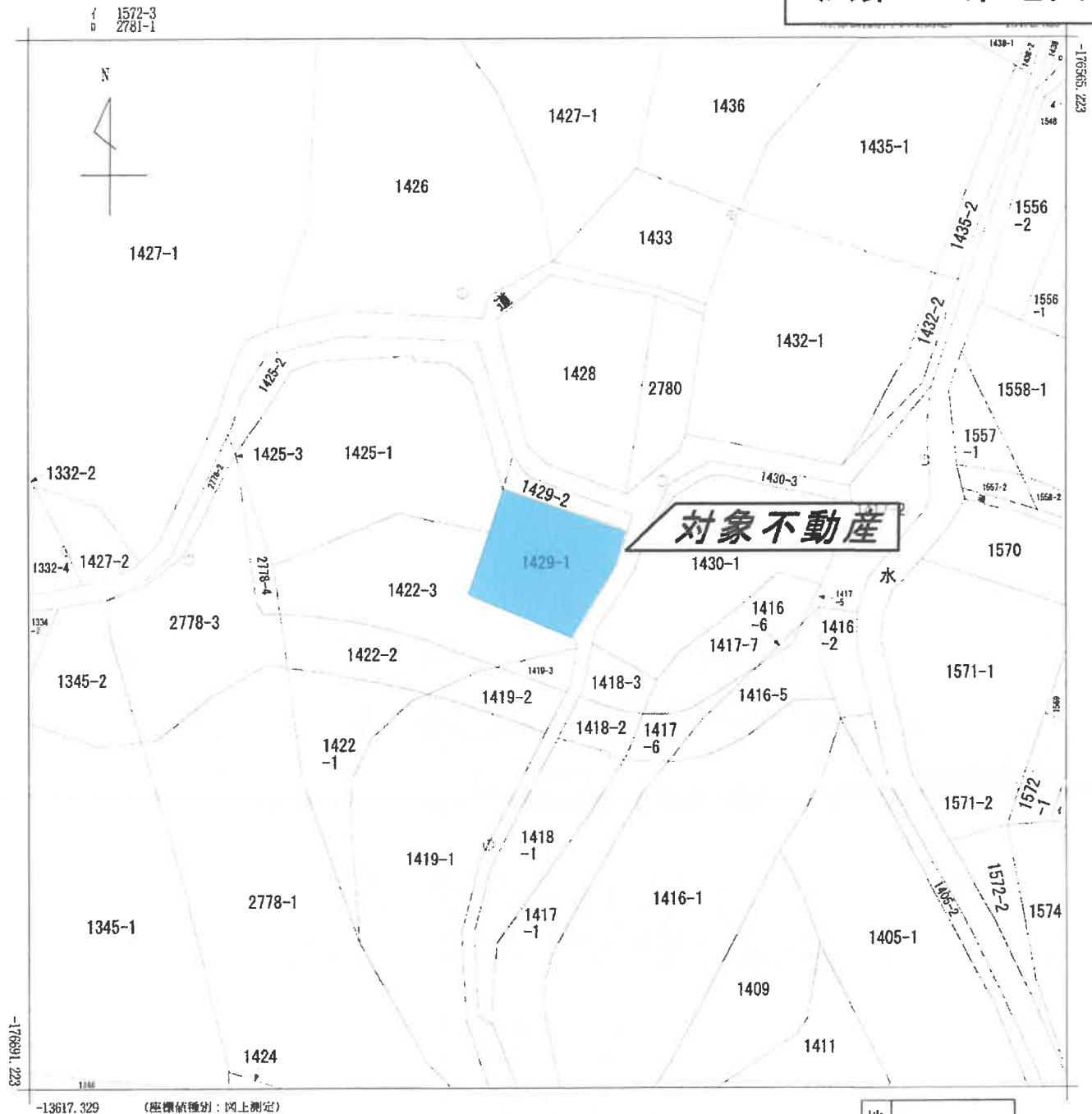


付 近 見 取 図

地理院地図
GSI Maps



付属資料 No. 3
法第 14 条地図

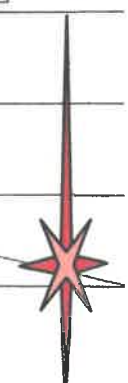


地番区域見出
大字中増



請求分	所 在 奈良県吉野郡大淀町大字中増					地 番 1429番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和60年2月1日		補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。



(縮小コピー)

建物図面

(北向き)

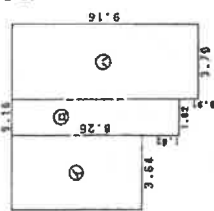
建物図面 各階平面図 1/500

家屋番号 1429番1

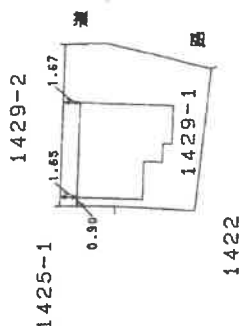
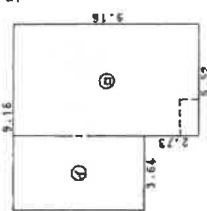
建物の所在 吉野郡大淀町大字中増1429番地1



1階
床面積 72.31㎡
① 3.64 x 6.43 = 23.4052
② 1.82 x 8.25 = 15.0150
③ 3.70 x 9.6 = 35.5200
計 72.3122



2階
床面積 73.96㎡
① 3.64 x 6.43 = 23.4052
② 5.52 x 9.6 = 53.0320
計 73.9672



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日 12)

登記年月日：平成9年6月13日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年11月5日 奈良地方支庁登録第2070号

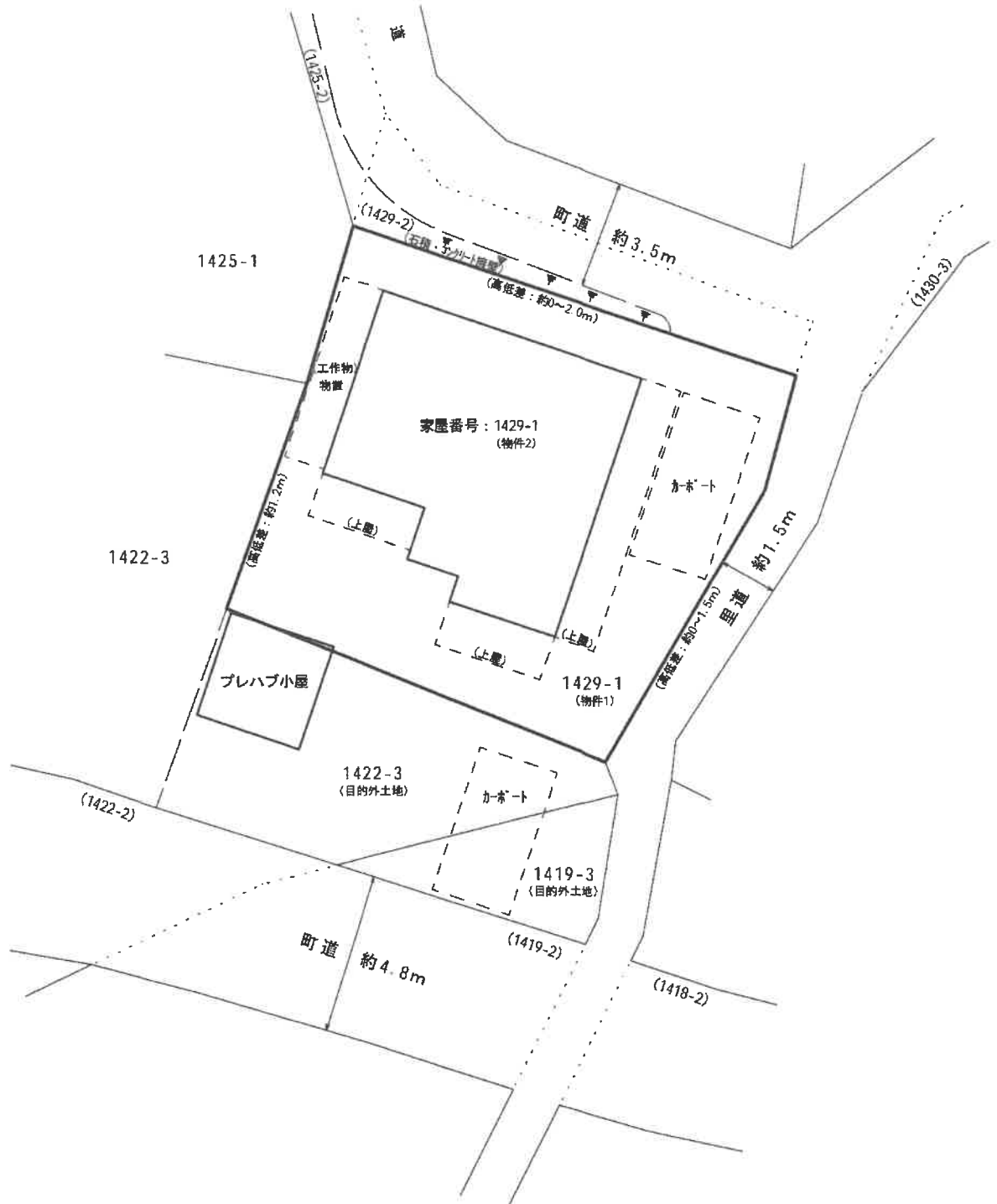
登記官

図面番号：8-2

(縮小コピー)

土地建物位置関係図

所在 吉野郡大淀町大字中増1429-1

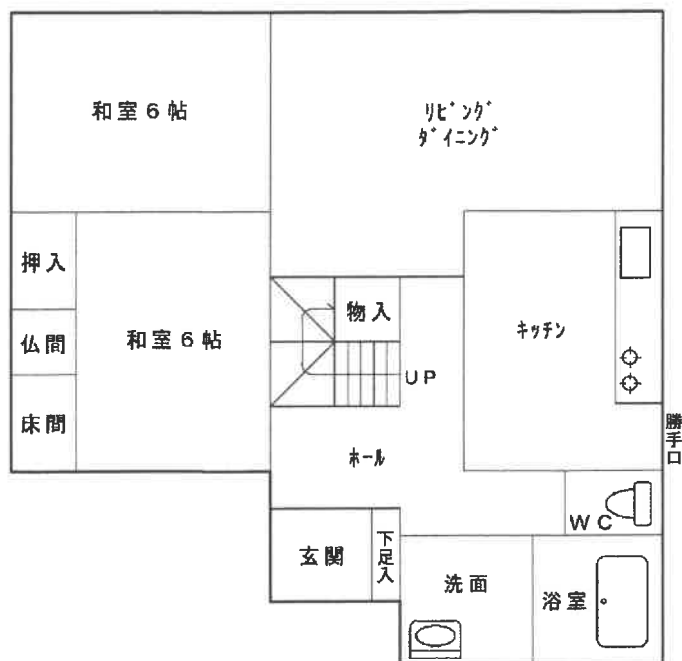


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

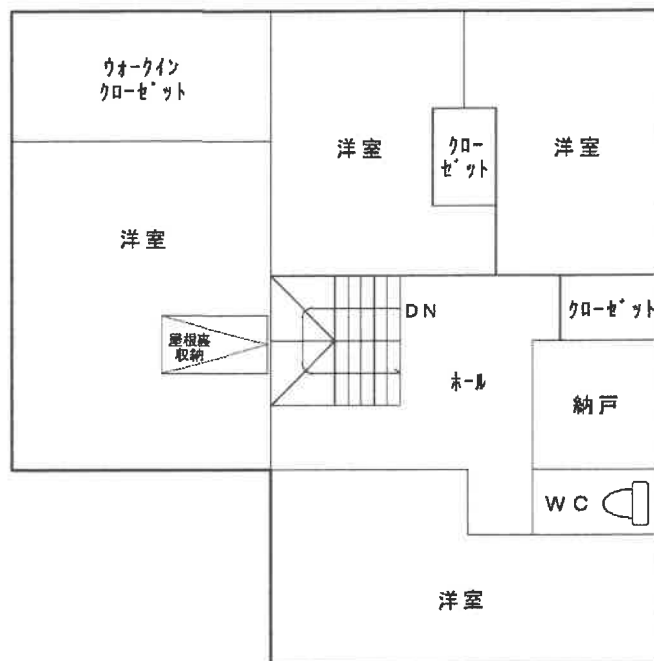
間 取 図

間 取 図

1 階



2 階



※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。