

- 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 3月19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 8年 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月23日 午前10時00分 場 所 奈良地方裁判所葛城支部売却場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 8年 5月14日 午前 9時50分 場 所 奈良地方裁判所葛城支部執行係 |
| 買受申出の保証の 提供方法 | 下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条) | ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。 |
| 一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

床 面 積 1階 88.70平方メートル
2階 52.80平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約94.9平方メートル
2階 約46.8平方メートル

6 所 在 宇陀市大字陀西山1037番地2、1039番地2

家屋 番号 1037番2

種 類 居宅

構 造 木造杉皮・スレート葺平家建

床 面 積 68.36平方メートル

(現況)

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 約16.2平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

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

【物件番号1～4】

売却対象外の土地を通行のため無償で利用している。

《 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 | 宇陀市大字陀西山 |
| | 地 番 | 1036番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇陀市大字陀西山 |
| | 地 番 | 1037番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇陀市大字陀西山 |
| | 地 番 | 1039番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.93平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇陀市大字陀西山 |
| | 地 番 | 1227番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.75平方メートル |
| 5 | 所 在 | 宇陀市大字陀西山1036番地2、1037番地2 |
| | 家屋 番号 | 1036番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 88.70平方メートル
2階 52.80平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約94.9平方メートル
2階 約46.8平方メートル

6 所 在 宇陀市大宇陀西山1037番地2、1039番地2

家屋 番号 1037番2

種 類 居宅

構 造 木造杉皮・スレート葺平家建

床 面 積 68.36平方メートル

(現況)

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 約16.2平方メートル



令和 7年(ケ)第 29号
令和 7年10月10日受理
令和 7年11月18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 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 1036番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 1037番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 1039番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.93平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 1227番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.75平方メートル |
| 5 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山1036番地2、1037番地2 |
| | 家屋 番号 | 1036番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 (1-1枚目) |

物 件 目 録

| | |
|-------|----------------------------------|
| 床面積 | 1階 88.70平方メートル 2階 52.80平方メートル |
| 6 所 在 | 宇陀市大字陀西山1037番地2、1039番地2 |
| 家屋 番号 | 1037番2 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造杉皮・スレート葺平家建 |
| 床面積 | 68.36平方メートル |

| | |
|----------------|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 宇陀市大宇陀西山1036番地2 |
| 土地 | 物件1・2・3・4 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1～4) □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(物件4) □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(物件1～4) ■地図(法第14条第1項)のとおり(物件1～4) |
| 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5 |
| 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: 1階 約94.9平方メートル 2階 約46.8平方メートル |
| 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 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 □ある [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

| | |
|----------------|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 宇陀市大字陀西山1037番地2 |
| 土地 | 物件1・2・3・4 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1～4) □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(物件4) □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(物件1～4) ■地図(法第14条第1項)のとおり(物件1～4) |
| 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6 |
| 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:物置 ■構造:木造スレートぶき平家建 ■床面積:約16.2平方メートル |
| 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物置(廃屋)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 □ある [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

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

所有者の名及び所有者の亡親族名の表示が見受けられる。

(2) 郵便受けの表示

郵便受けは見当たらない。

2 目的土地（物件1・2・3・4）の状況

(1) 目的土地（物件1・2・3・4）は一体となって物件5・6建物の敷地となっており、各土地の境界は明らかではないが、物件5建物は物件1・4・2土地にまたがって建築されており、物件6建物は新築時においては物件2・3土地にまたがって建築されていたものと思料されるが、現況においては物件2土地の北部辺りに建築されていると見受けられる。

なお、物件3土地辺りはおおむね菜園として利用されていると見受けられる。

(2) 一体としての目的土地を概測したところ、各土地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は視認できなかった。

(3) 目的土地辺りはおおむね南東向き傾斜の地勢であるため、別紙土地建物位置関係図に記載のとおり、目的土地内において、かなりの高低差が存在する。

(4) 物件6建物の東側外壁付近に生育している樹木の枝が、東側隣接地へ越境していると見受けられる。

(5) 市役所担当課職員から聴取したところによれば、一体としての目的土地の南東側道路は市道であり、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、同道路は建築基準法上の道路であるが、同道路から目的建物に至るには、目的土地の東側に接面する私道を通行する必要がある。道路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) 物件5建物の1階北側には増床部分が見受けられ、2階南側には減床部分が見受けられる。増床部分は目的建物と接合し、利用・経済上の一体性を有し、目的建物に付合していると認められることから、これを増築として床面積に加算し、減床部分は床面積から減算して報告する。

(2) 物件6建物の現況種類・構造・床面積は、登記記録のそれらと異なっており、新築時の建物の一部が滅失したものと推察されるが、その経緯等の詳細は不明である。

(3) 物件5建物は現に住居として使用されているが、経年相応に老朽化しており、物件6建物は廃屋となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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 | <p>1 物件5建物は私と家族の住居として使用しています。</p> <p>2 物件6建物は当初は現況より大きな建物であったと記憶しており、建物の西側部分が滅失したのだと思いますが、その経緯などの詳細は分かりません。物件6建物は現在、使用できるような状態ではなく、全く使用していません。</p> <p>3 目的土地の東側道路は他人所有の私道ですが、自由に通行しており、対価の支払関係などありません。</p> <p>4 物件3土地辺りは西側隣接家屋にお住まいのAさんに菜園として使用してもらっています。契約関係や対価の授受などはありません。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

所有者の陳述及び立入調査の結果から、物件5建物は所有者が居宅として、物件6建物は所有者が物置（廃屋）として、それぞれ使用、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

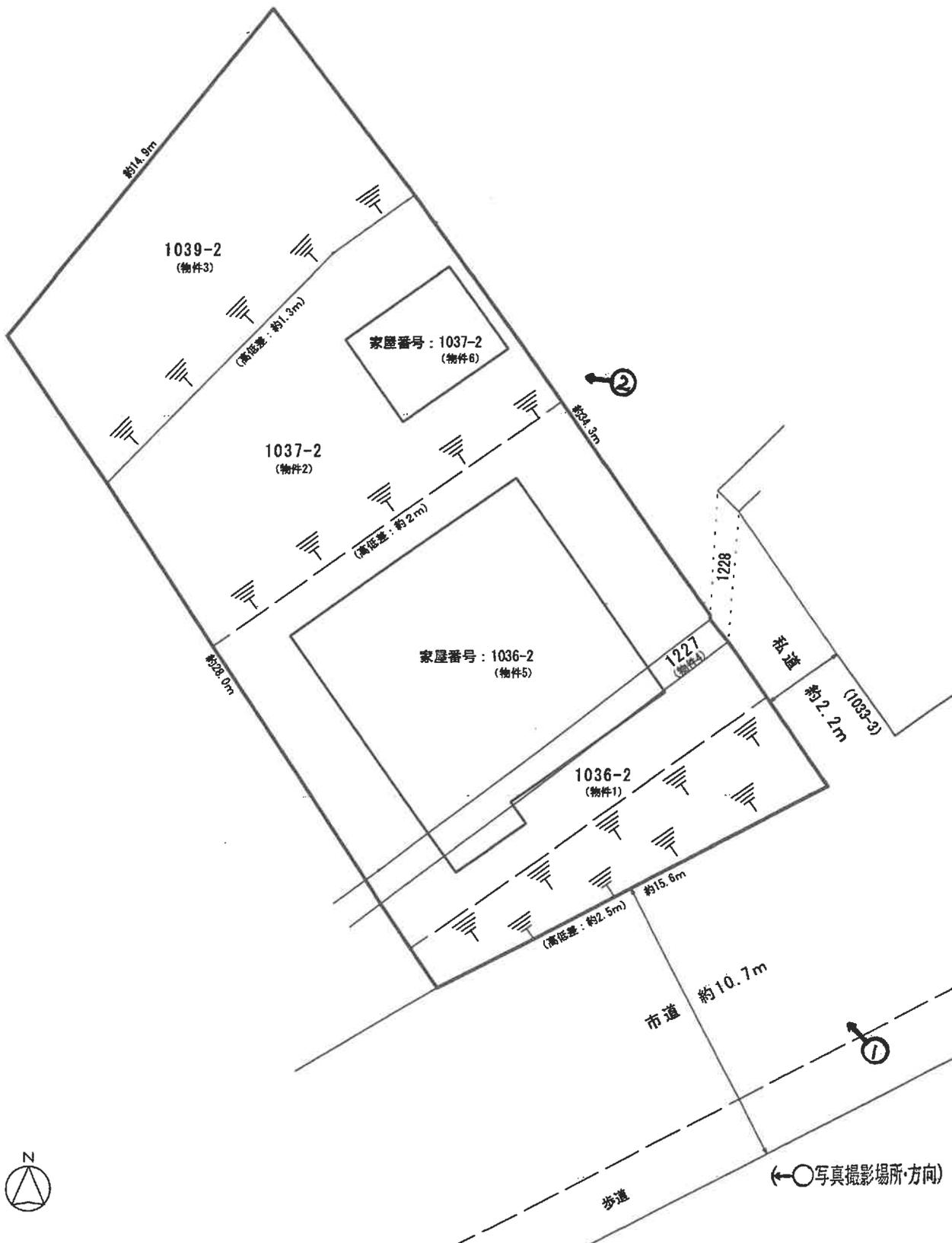
(5枚目)

| 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14日 10:30-11:00 | 宇陀市役所 | 課税資料等調査 |
| 7年10月14日 11:25-11:40 | 物件所在地 | 物件及び占有確認 (所有者と面談) |
| 7年10月14日 13:15-13:30 | 中和土木事務所 | 道路等調査 |
| 7年10月14日 13:50-14:15 | 奈良地方法務局 中和支局 | 公図等調査 |
| 7年10月29日 9:30-11:00 | 物件所在地 | 物件及び占有確認 (所有者と面談) |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| (特記事項) | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |
| <input type="checkbox"/> | | |

(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 宇陀市大宇陀西山1036-2, 1037-2, 1039-2, 1227



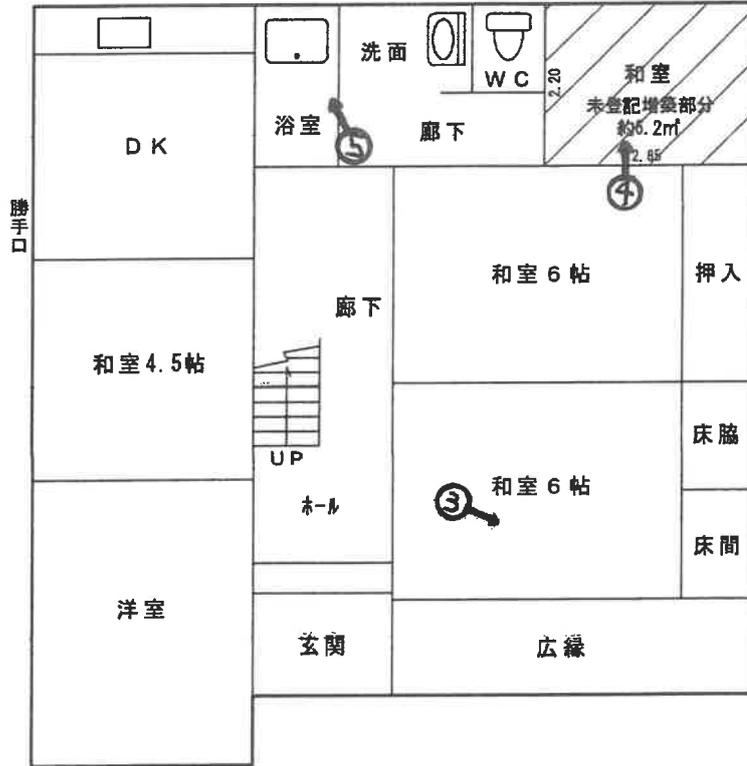
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、標測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

(7枚目)

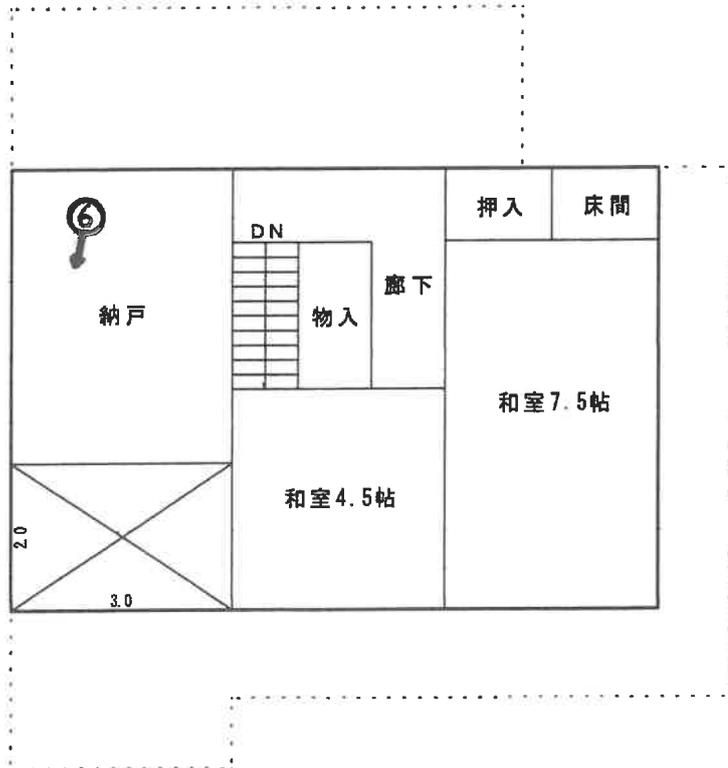
間 取 図

家屋番号：1036-2

1階



2階



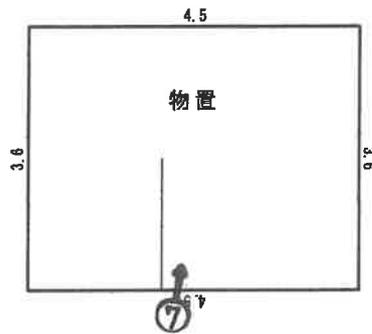
(←○写真撮影場所・方向)

※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。

(8 枚目)

間 取 図

家屋番号：1037-2
現況概測床面積：約16.2㎡



←○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。

(9 枚目)

物件5建物



①

物件6建物

樹木の枝越境



②



③

(10枚目)

④



⑤



⑥



(// 枚目)



⑦

(12 枚目)

令和7年(ケ)第29号
物件1～6
令和7年10月29日 現地調査
令和7年11月18日 評価

奈良地方裁判所 葛城支部御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

中本 欽也

第1 評価額

| | |
|-------------|----------|
| 一括価格 | |
| 金1,950,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1（土地） | 160,000円 |
| 物件2（土地） | 580,000円 |
| 物件3（土地） | 320,000円 |
| 物件4（土地） | 40,000円 |
| 物件5（建物） | 760,000円 |
| 物件6（建物） | 90,000円 |

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5、6の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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、2、4の内訳価格は、物件5、6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5、6の価格は、当該土地利用権等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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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。

| 区分 | 所在等 | 登記上 | 現況 |
|---|-------------------------------|-------------|--|
| 物件1～4 土地 | 所在 地番 地目 地積 | 物件目録に記載のとおり | 第3特記事項及び第4目的 物件の位置・環境等参照 |
| 物件5、6 建物 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 同上 | 物件5 主たる建物 1階 約94.9㎡ (増床約6.2㎡) 2階 約46.8㎡ (減床約6.0㎡) 合計 約141.7㎡ (延床面積) |
| 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のこと。 | | | |
| 表札の表示 所有者の名及び所有者の亡親族名の表示が見受けられる。 郵便受けの表示 郵便受けは見当たらない。 | | | |
| 目的土地(物件1・2・3・4)は一体となって物件5・6建物の敷地となっており、各土地の境界は明らかではないが、物件5建物は物件1・4・2土地にまたがって建築されており、物件6建物は新築時においては物件2・3土地にまたがって建築されていたものと思料されるが、現況においては物件2土地の北部辺りに建築されていると見受けられる。なお、物件3土地辺りはおおむね菜園として利用されていると見受けられる。 一体としての目的土地を概測したところ、各土地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は視認できなかった。 一体としての目的土地の南東側の道路は市道であり、中和土木事務所によれば、市道は建築基準法上の道路であるが、同道路から目的建物に至るには、目的土地の東側に接面する私道を通行する必要がある。 | | | |
| 物件6 主たる建物 床面積 約16.2㎡ | | | |
| 建築計画概要書(中和土木事務所にて確認) 建築確認無し | | | |
| 本件土地は、市街化調整区域に所在する土地である。市街化調整区域は市街化を抑制する区域として定められており、自由に建物を建てることはできません。ただし、例外規定がありますので、中和土木事務所等の所轄行政庁に十分調査確認のこと。 | | | |
| 本件土地は、奈良県の市街化調整区域の指定区域に該当しない。よって、一戸建住宅及び一戸建兼用住宅の立地が特別に認められたエリアにないことに買受人は留意のこと。 | | | |
| 本件土地は宅地造成工事規制区域内に存するため、一定の擁壁工事等を行う時などは所轄庁の許可および完了検査を必要とします。対象不動産のうち建物を増築・改築・再建築等をする場合、対象不動産の擁壁等については、所轄庁から改修・補修・やり直し等の指導を受ける場合があります、この場合費用が生じます。 | | | |

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、2、3、4)

| | | |
|--|---|--|
| 位置・交通 | 近鉄大阪線「榛原駅」南西方 約6,500m(道路距離) (別添位置図参照) | |
| 付近の状況 | 地域の特性 環境条件 将来動向 | 一般住宅のほか製材所、チャペル、運動場が見られる地域 製材所から大きなスピーカー音が聞こえてくる。 今後も現状を維持しつつ推移するものと思料する。 |
| 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 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他規制 | 市街化調整区域 — 70% 400% 無指定 宅地造成工事規制区域(奈良県の都市計画区域全域) 道路斜線制限(1:1.5)、隣地斜線制限(1:2.5) |
| 画地条件 | 地積 間口・奥行 画地形状 道路接面 高低差 | 473.07㎡(登記数量) 間口約15.6m、奥行約34.3m 略長方形地 南東・北東側の道路に接面(角地) 南東側は道路より約2.5m高い。目的土地辺りはおおむね南東向き傾斜の地勢であるため、目的土地内において、かなりの高低差が存在する。 |
| 接面道路 | 幅員・種別 建築基準法 | 南東側:幅員約10.7m舗装市道(川向西山線) 北東側:幅員約2.2m舗装私道 南東側:建築基準法42条第1項第1号道路 北東側:建築基準法上の非道路の可能性が高い。 |
| 土地の利用状況及び隣地の状況 | 利用状況 隣地の状況 | 一戸建て住宅の敷地 一般住宅等 |
| 供給処理施設 | 上水道 都市ガス 公共下水 | 有り 無し(プロパンガスを利用) 有り |
| 土壌汚染等 | 閉鎖登記簿謄本によると「畑・宅地」等として土地は利用されていた模様である。また、1974年から1978年の航空写真では、「戸建住宅」などが建っていたようである。土壌汚染対策法に言う「要措置区域、形質変更時要届出区域」の指定もなく、水質汚濁防止法の「特定事業場」の届出もない。しかし、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。買受希望者は所轄の奈良県生活環境部環境政策課等において前記の詳細な内容等について事前に確認し、了解しておくべき旨留意する必要がある。 | |
| 特記事項 | 建築基準法上の接道義務は、「敷地が建築基準法上の道路に2m以上接すること」です。本件の場合、10.7mの市道がその要件を満たしています。したがって、出入り口である西側スロープ部分(隣接の他人地)までが建築基準法上の道路である必要はありませんが、建物を建て替えるときに、この隣地の所有者に対してスロープを利用することの承諾を受ける必要があり、その承諾を受けられない場合は、自己の敷地内にスロープを設置して出入り出来る状態にしないとはいけません。 | |

2. 建物の概況及び利用状況(物件5)

| 区 分 | 主たる建物 | |
|-----------------|---|------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日 | 昭和46年6月5日新築 |
| | 経済的全耐用年数 | 約25年 |
| | 経 過 年 数 | 約55年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約0年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 |
| | 屋 根 | 瓦葺 |
| | 外 壁 | ガルバリウム鋼板、漆喰等 |
| | 内 壁 | 土壁、クロス等 |
| | 天 井 | ベニヤ板、クロス等 |
| | 床 | 畳、フローリング等 |
| | 設 備 | 給排水衛生設備 |
| そ の 他 | 特になし | |
| 床面積 | (現 況 数 量) | 約141.70㎡ |
| 現況用途等 | 階 層 | 2階建 |
| | 現 況 用 途 | 居宅 |
| | 間 取 り | 7DK+広縁+納戸+浴室+洗面等 |
| 品等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 | 建物所有者が本建物を居宅として使用している。 | |
| 特記事項 | <p>「特記事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件5建物の1階北側には増床部分が見受けられ、2階南側には減床部分が見受けられる。増床部分は目的建物と接合し、利用・経済上の一体性を有し、目的建物に付合していると認められることから、これを増築として床面積に加算し、減床部分は床面積から減算する。 物件5建物は現に住居として使用されているが、経年相応に老朽化している。 ・風呂やキッチンなどの設備の稼働や床下の白蟻については未確認である。 <p>「アスベスト」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト等の建物の有害物質の使用の有無及びその程度についての判定は、目視観察からは不明であり、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。よって、評価上、アスベスト等については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。 <p>「耐震性」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1981年以前に建築されており、新耐震基準以前の建物である。 ・耐震性は、設計、施工、地盤等に依存するが、評価時点で耐震性の是非を示す客観的、技術資料が入手できなかった。よって、評価上、耐震性については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。 | |

(物件6)

| 区 分 | 主たる建物 | |
|-----------------|---|--------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日 | 昭和13年月日不詳新築 |
| | 経済的全耐用年数 | 約25年 |
| | 経 過 年 数 | 約88年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約0年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 |
| | 屋 根 | スレート葺 |
| | 外 壁 | 板張り等 |
| | 内 壁 | 板張り等 |
| | 天 井 | 板張り等 |
| | 床 | 板張り等 |
| | 設 備 そ の 他 | 特になし 特になし |
| 床面積 | (現 況 数 量) | 約16.20㎡ |
| 現況用途等 | 階 層 | 平家建 |
| | 現 況 用 途 | 物置 |
| | 間 取 り | 物置 (間仕切り有り) |
| 品等 | やや劣る | |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 | 建物所有者が本建物を物置 (廃屋) として使用している。 | |
| 特記事項 | <p>「特記事項」 物件6建物の現況種類・構造・床面積は、登記記録のそれらと異なっており、新築時の建物の一部が滅失したものと推察されるが、その経緯等の詳細は不明である。 物件6建物は、廃屋となっている。 物件6建物の東側外壁付近に生育している樹木の枝が、東側隣接地へ越境していると見受けられる。 ・床下の白蟻については未確認である。</p> <p>「アスベスト」 ・アスベスト等の建物の有害物質の使用の有無及びその程度についての判定は、目視観察からは不明であり、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。よって、評価上、アスベスト等については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。</p> <p>「耐震性」 ・1981年以前に建築されており、新耐震基準以前の建物である。 ・耐震性は、設計、施工、地盤等に依存するが、評価時点で耐震性の是非を示す客観的、技術資料が入手できなかった。よって、評価上、耐震性については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。</p> | |

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①土地価格

更地価格を算出し、これに必要に応じ、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 (円/㎡) ア | 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(円) ア×イ×ウ×エ=オ |
|------|----------------------|-----------|----------------|------------------|-----------------------------------|
| 物件1 | 14,600 | 0.96 | 76.72 | 0.60 | 645,000 |
| 物件2 | 14,600 | 0.96 | 272.67 | 0.60 | 2,293,000 |
| 物件3 | 14,600 | 0.49 | 104.93 | 1.00 | 751,000 |
| 物件4 | 14,600 | 0.96 | 18.75 | 0.60 | 158,000 |
| 計 | | | 473.07 | | 3,847,000 |

ア 標準画地価格の査定(地価公示の公示価格からの規準)

地価公示 宇陀-12 時点修正 標準化補正 地域格差

$$10,000 \text{ 円/㎡} \times 99.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 68 \approx 14,600 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 公示価格の価格時点から評価時点までの変動率

◇ 標準化補正 1.00 (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
 $100/95 \times 100 / 102 \times 100 / 70 \times 100 / 100 \approx 100 / 68$

イ 個別格差 0.96 物件1、2、4：道路高低差△5%、角地+1%
 0.49 物件3：現況は畑(家庭菜園)△30%、位置・高低△30%

ウ 地積 473.07 ㎡ 登記数量

エ 建付減価補正率 0.60 物件1、2、4：建物と敷地との適応性等
 1.00 物件3：現況は畑(家庭菜園)のため1.00

②建物価格

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 (円/㎡) ア | 現況延床面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ=エ |
|------------|---------------------|--------------------|----------|--------------------------------|
| 物件5 主建物 | 170,000 | 141.70 | 0.03 | 723,000 |

ア 再調達原価 標準的な建物の再調達原価の資料を基に対象建物の個別性も考慮

イ 現況延床面積 現況面積を採用

ウ 現価率 経済的全耐用年数25年、経過年数55年、経済的残存耐用年数0年
観察減価率△40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して建物の現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率}40\%) \doteq 0.03$$

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△40%と査定

| 物件番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ=エ |
|------------|---------------------|--------------------|----------|--------------------------------|
| 物件6 主建物 | 140,000 | 16.20 | 0.03 | 68,000 |

ア 再調達原価 標準的な建物の再調達原価の資料を基に対象建物の個別性も考慮

イ 現況延床面積 現況面積を採用

ウ 現価率 経済的全耐用年数25年、経過年数88年、経済的残存耐用年数0年
観察減価率△40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して建物の現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率}40\%) \doteq 0.03$$

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△40%と査定

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ、競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

①敷地利用権価格

| 物件番号 | 建付地価格 (円) ア | 敷地利用権割合 イ | 敷地利用権価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ=ウ |
|------|-------------------|--------------|---------------------------------|
| 物件1 | 645,000 | 0.4 法定地上権 | 258,000 |
| 物件2 | 2,293,000 | 0.4 法定地上権 | 917,000 |
| 物件4 | 158,000 | 0.4 法定地上権 | 63,000 |

ア 建付地価格 土地：前記P7 1・①・オの価格

イ 敷地利用権割合 土地建物の個別処分には際しては、法定地上権が成立するものと判断されるので、地域性、建物の状況等を考慮して上記の通り査定

②内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格 (円) ア | 敷地利用権価格 の控除及び加算 イ | 占有 減価率 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(円) (ア+イ)×ウ×エ×オ |
|------------|---------------------|-------------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------------------------|
| 物件1 | 645,000 | -258,000 | 1.0 | 0.6 | 0.7 | 160,000 |
| 物件2 | 2,293,000 | -917,000 | 1.0 | 0.6 | 0.7 | 580,000 |
| 物件3 | 751,000 | -0 | 1.0 | 0.6 | 0.7 | 320,000 |
| 物件4 | 158,000 | -63,000 | 1.0 | 0.6 | 0.7 | 40,000 |
| 物件5 主建物 | 723,000 | +1,084,000 | 1.0 | 0.6 | 0.7 | 760,000 |
| 物件6 主建物 | 68,000 | +154,000 | 1.0 | 0.6 | 0.7 | 90,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 1,950,000 |

ア 基礎となる価格 土地：前記P7 1・①・オの価格
建物：前記P8 1・②・エの価格

イ 敷地利用権価格 上記P9 2・①・ウの価格
物件2の敷地利用権価格917,000円は、物件5、物件6の1階の床面積の比率から、物件5に83.2%、物件6に16.8%割り付けた。

ウ 占有減価率 減価の必要無し。

エ 市場性修正率 古い建物を含む市場性の低い不動産であること、隣接地のスロープの永続的な利用の不確実性等を考慮し、市場性修正率を0.6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、情報提供期間が短いこと等)が不可避免的に伴うこと、本評価が競争入札を前提とする売却基準価格の算出を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率として0.7を乗じた。

第6 参考価格資料

1. 地価公示 宇陀-12

所 在 : 奈良県宇陀市大宇陀野依1028番
価 格 : 10,000円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線 榛原駅 南西方 約4,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 716㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南3.7m市道
用途指定等 : 市街化調整区域 (70%, 400%)
地域の概要 : 農家住宅が建ち並ぶ国道に近い既成住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

| | | |
|---------|------------|------------------|
| 物 件 1 : | 451,085円 | 課税上の地積 76.03㎡ |
| 物 件 2 : | 878,579円 | 課税上の地積 185.12㎡ |
| 物 件 3 : | 862,870円 | 課税上の地積 181.81㎡ |
| 物 件 4 : | 88,987円 | |
| 物 件 5 : | 779,865円 | 課税上の延床面積 106.28㎡ |
| 物 件 6 : | 66,154円 | 課税上の延床面積 42.14㎡ |
| 計 | 3,127,540円 | |

第7 添付資料

1. 受命物件の位置図 (スーパーマップル・デジタル16 電子地図、昭文社)
2. 付近見取図 (デジタウン電子地図、株式会社ゼンリン)
3. 公図写 (A3→A4に縮小)
4. 土地所在図 (A3→A4に縮小)
5. 地積測量図 (A3→A4に縮小)
6. 土地建物位置関係図
7. 建物図面・各階平面図写 (A3→A4に縮小)
8. 建物間取図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 1036番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 1037番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 1039番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.93平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山 |
| | 地 番 | 1227番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.75平方メートル |
| 5 | 所 在 | 宇陀市大宇陀西山1036番地2、1037番地2 |
| | 家屋 番号 | 1036番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 88.70平方メートル
2階 52.80平方メートル

6 所 在 宇陀市大宇陀西山1037番地2、1039番地2

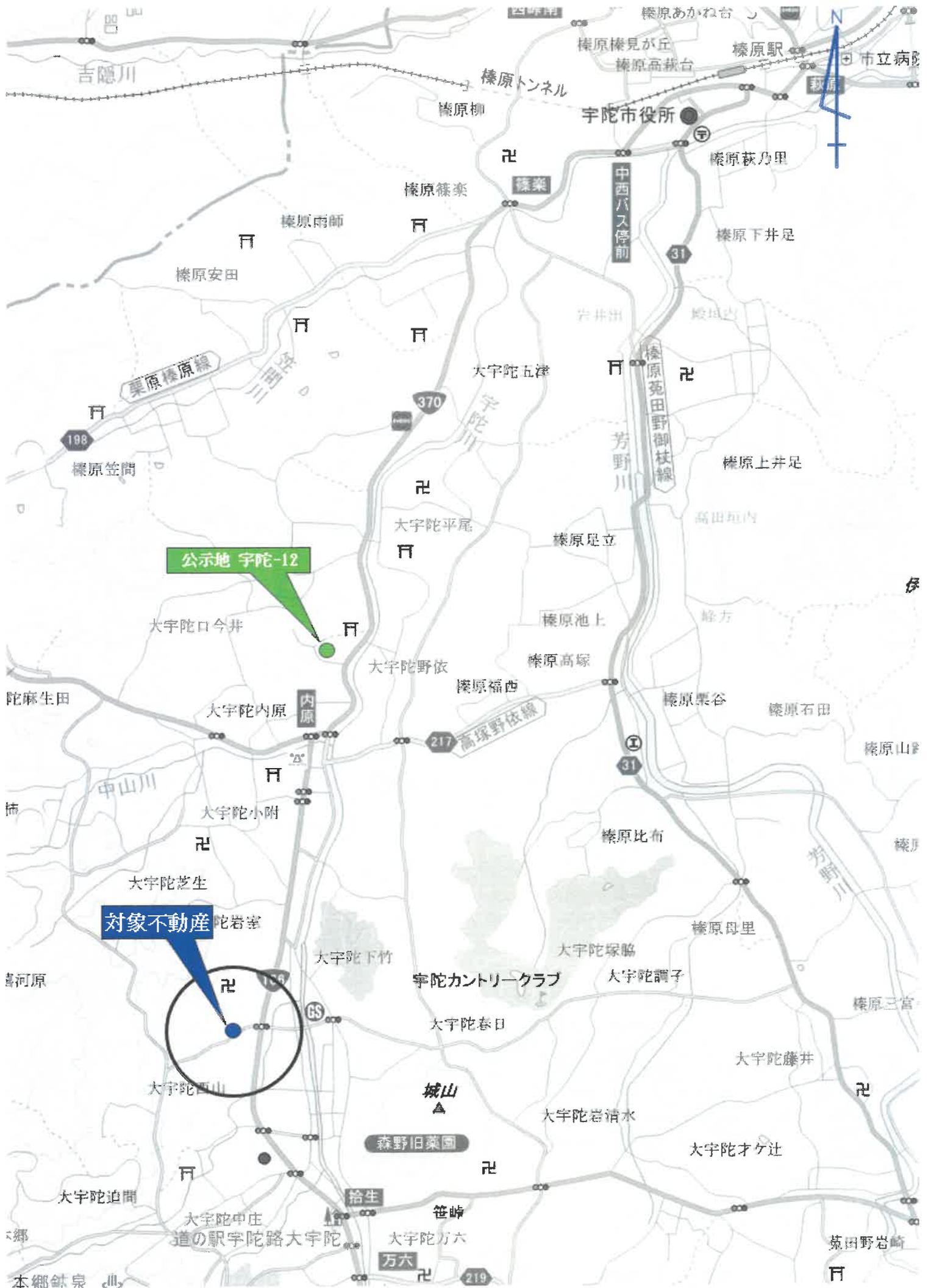
家屋 番号 1037番2

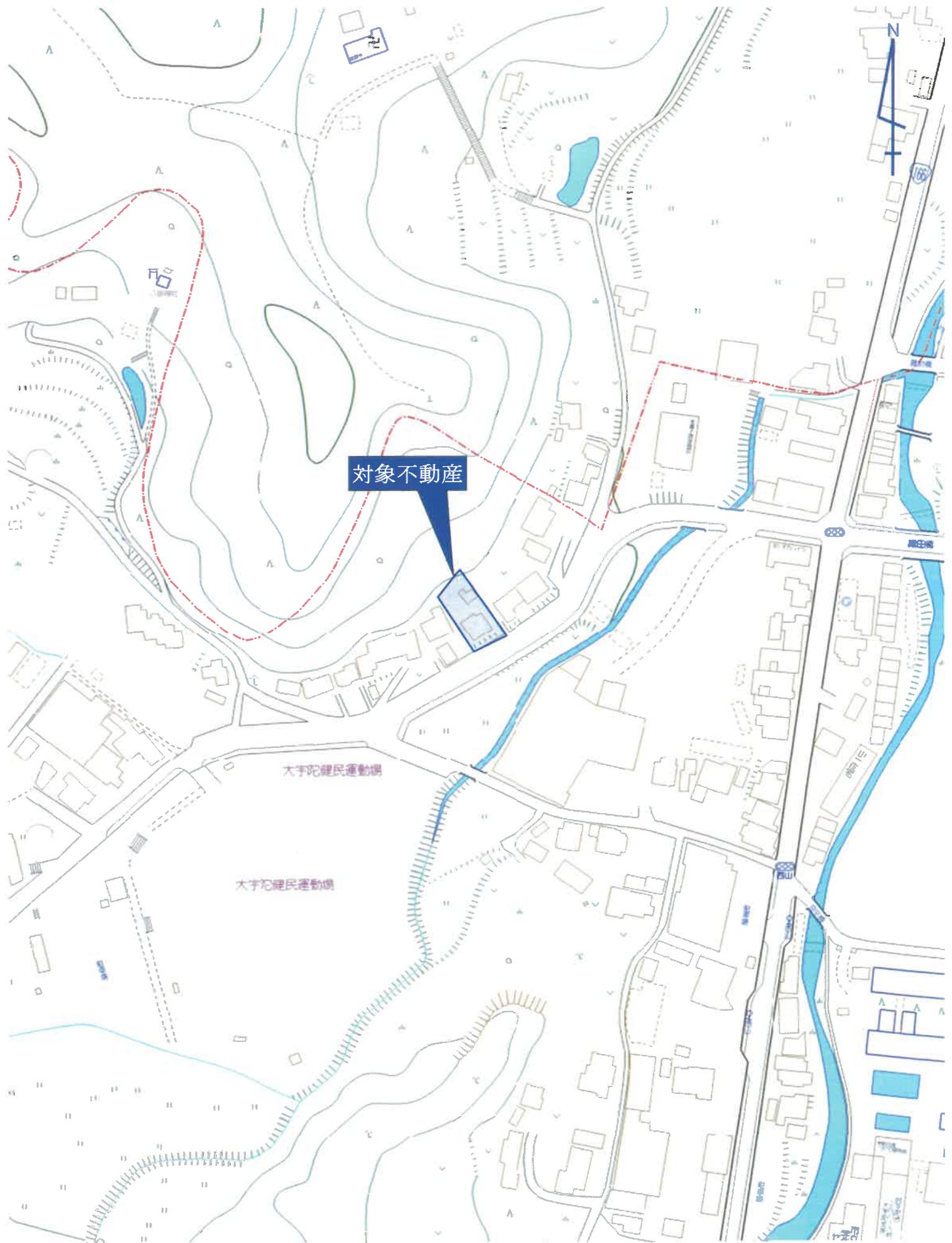
種 類 居宅

構 造 木造杉皮・スレート葺平家建

床 面 積 68.36平方メートル

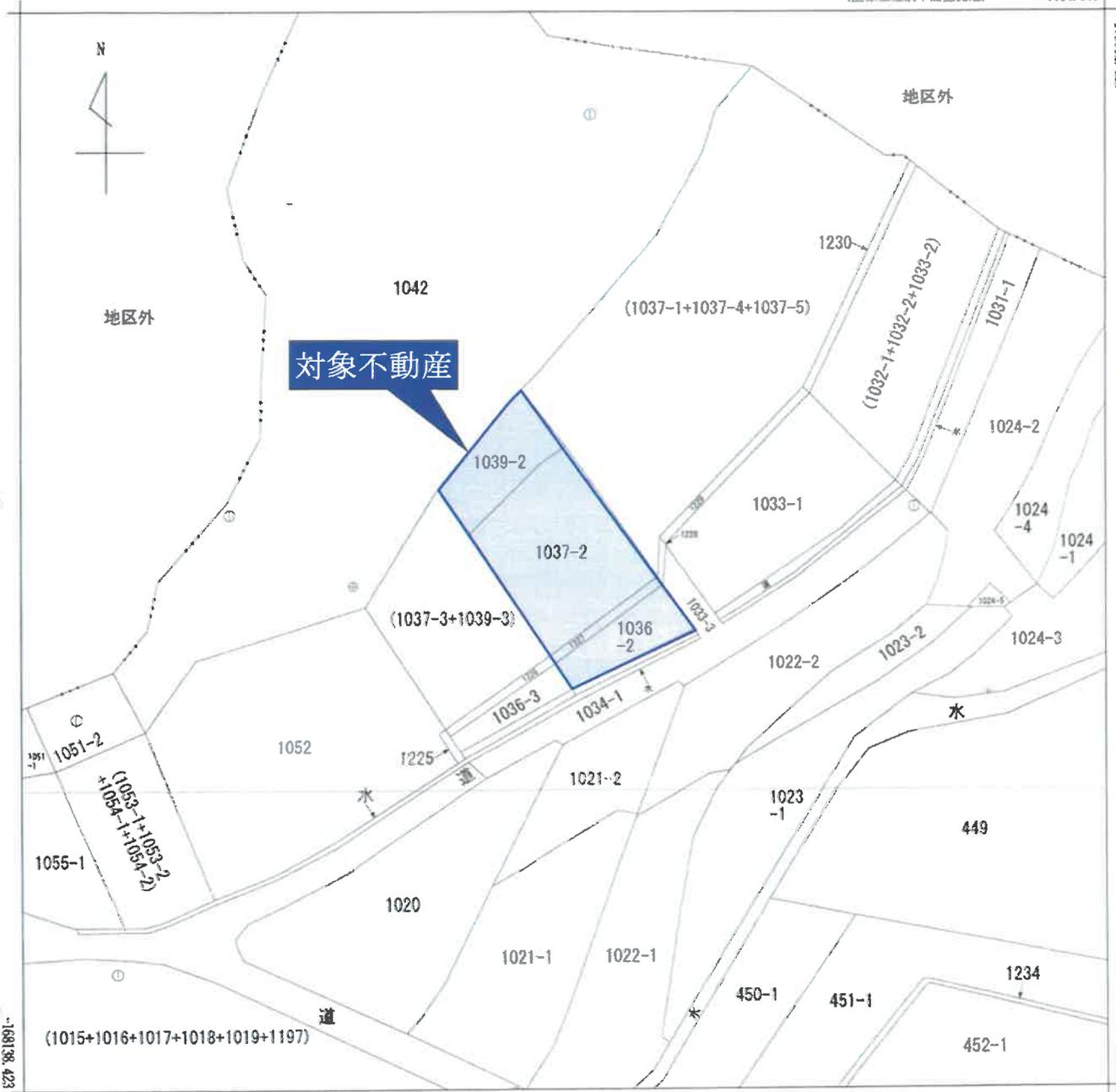






(座標値種別：図上測定) -6684.216

-18912.423



-189138.423

-6809.216 (座標値種別：図上測定)



| | | | | | | | | | | |
|-------|-------------|------|----|-----------|-----------|--------|--------------|------|----|-----|
| 請求部分 | 所在 宇陀市大宇陀西山 | | | | 地番 | 1037番2 | | | | |
| 出力尺 | 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) | | | 補記事項 | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月15日
奈良地方方法務局中和支局
登記官



登記年月日：昭和57年2月3日

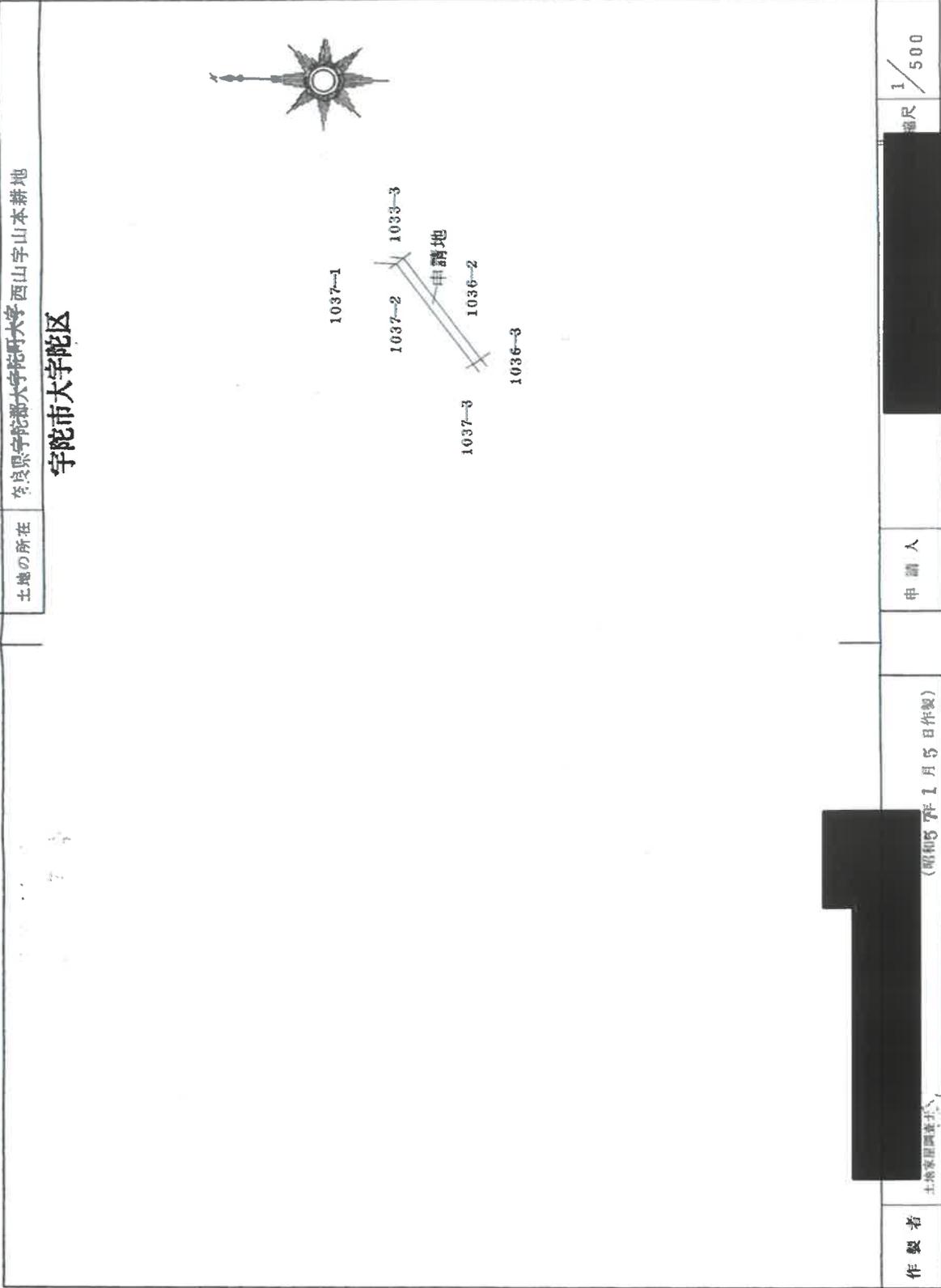
次頁に図面に関する変更内容を示す。

土地積測量図 144471

1227
7-2-20

| | |
|--------|-------------------|
| 地番 | 土地の所在 |
| 7-2-20 | 奈良県宇陀郡大宇陀町大字西山本耕地 |

宇陀市大宇陀区



| | | |
|------------|------------|-------|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 |
| [Redacted] | [Redacted] | 1/500 |

(昭和57年1月15日作製)

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月15日 奈良地方法務局中和支局

登記官

公用

- (1) 平成23年4月27日
この図面に記録されている土地の名称又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

次に図面に示す変更内容を示す。

144472

地積測量図

1227
1-2-20

地番

土地の所在
奈良県宇陀郡大宇陀町大字西山本耕地

宇陀市大宇陀区

求積表

| |
|-------------------------------|
| $15.50 \times 1.21 = 18.7550$ |
| $15.50 \times 1.21 = 18.7550$ |
| 借面積 37.5100 |
| $\frac{1}{2}$ 田 18.7550 |
| 18.75 ㎡ |



1037-1

1035-3

1037-2

1036-2

1037-3

1036-3

縮尺 1/250

申請人

昭和57年 1月5日 作製

作製者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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7年10月15日 奈良地方裁判所中和支局

登記官

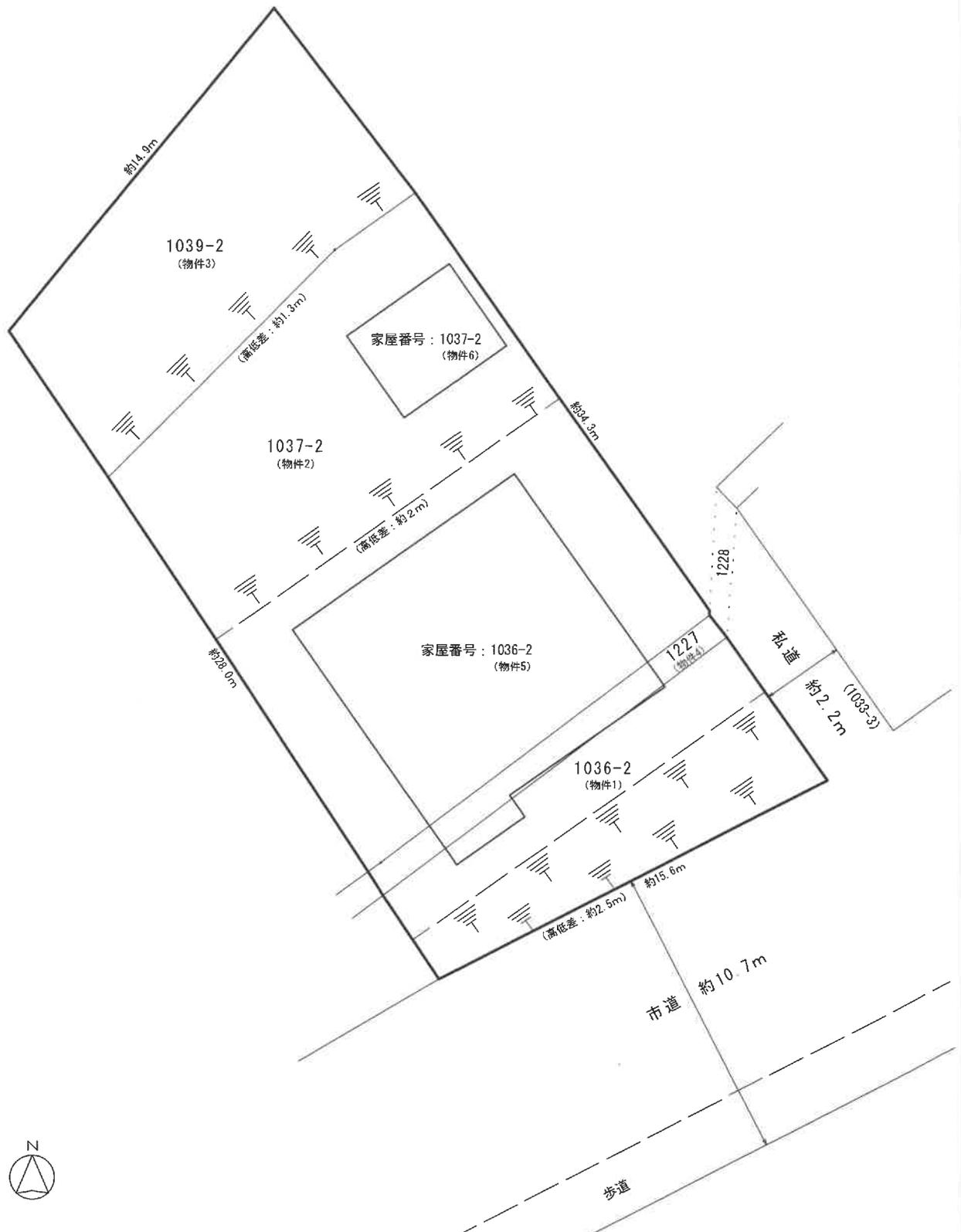
公用

宇陀市大字陀西11227

- (1) 平成23年4月27日
この図面に記載されている土地の全額又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

土地建物位置関係図

所在 宇陀市大宇陀西山1036-2, 1037-2, 1039-2, 1227



※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。

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和46年6月28日

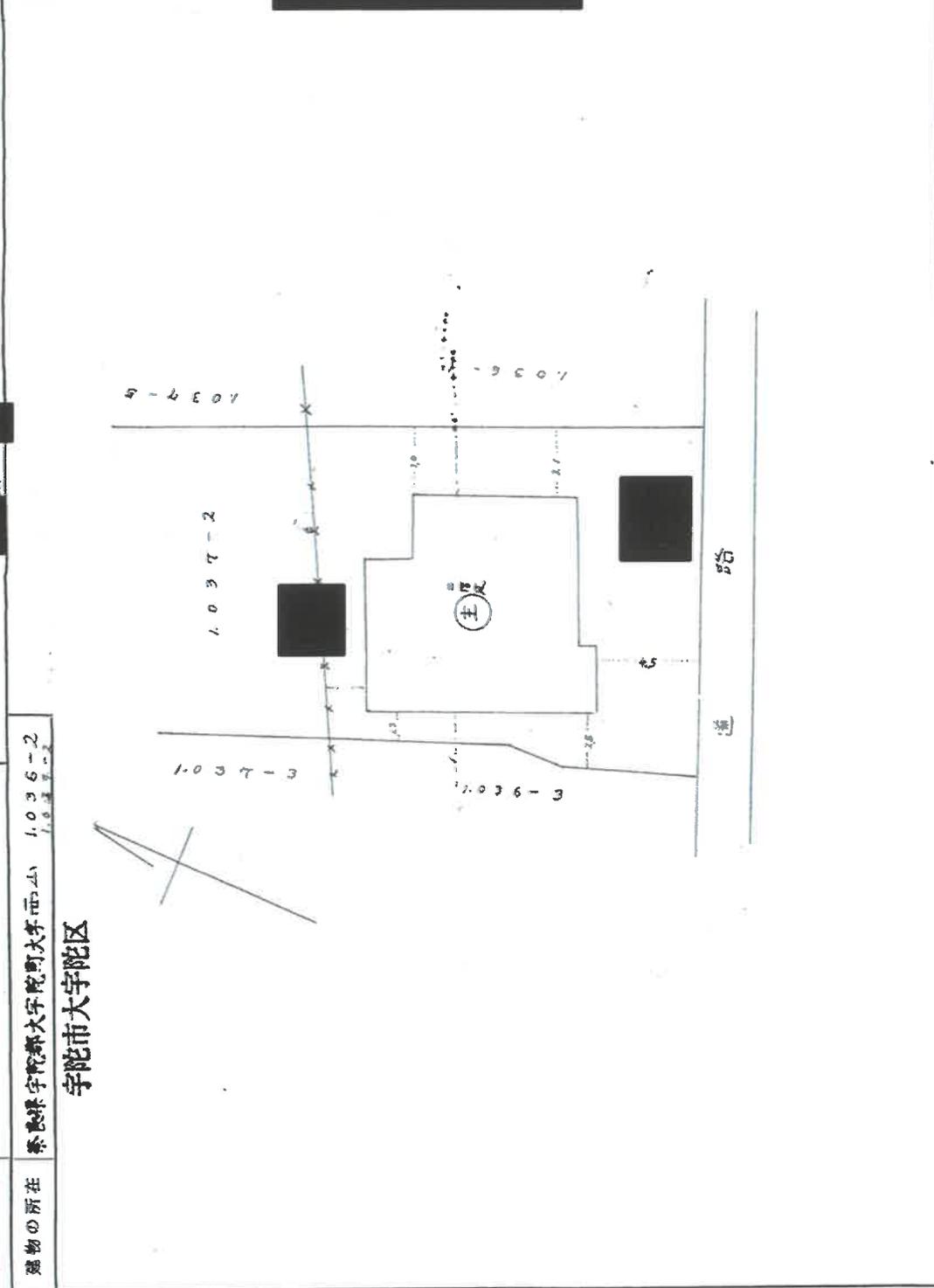
公用

建築物各階平面図

241440

| | |
|-------|-----------------------------------|
| 家屋番号 | 1.036-2 |
| 建物の所在 | 奈良県宇陀郡大宇陀町大字示山 1.036-2 宇陀市大宇陀区 |

| | | | |
|-------|------------|-----|------------|
| 作製年月日 | 昭和46年6月20日 | 作製者 | [Redacted] |
| 申請人 | [Redacted] | 申請人 | [Redacted] |



| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

(実寸重印)

昭和46年6月28日

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7年10月15日 奈良地方法務局中和支局 登記官

宇陀市大字陀西山1036-2

(1) 平成23年4月27日
この図面に記載されている建物の全額又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。上記の
上記の日付は、この図面に変更内訳を記載した日
付である。

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和46年6月28日

公用

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年10月15日 奈良地方支務局中和支局 登記官

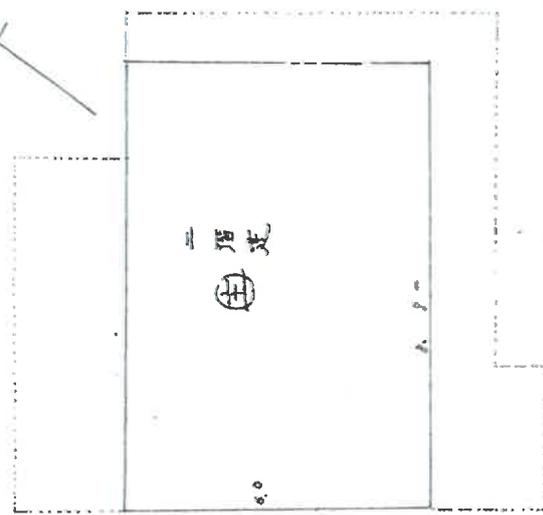
建築物各階平面図

241441

家屋番号 1.036-2
建築物の所在 奈良県宇陀郡大宇陀町大字西山 1.036-2

宇陀市大字陀区

製作年月日 昭和46年6月28日
製作者 [Redacted]
申請人 [Redacted]



| | |
|----|--------------------|
| 床積 | 3.8 x 6.0 = 22.80㎡ |
| 床積 | 5.2 x 3.0 = 15.60㎡ |
| 計 | 38.40㎡ |

一階(図)



| | |
|----|----------------------------|
| 床積 | 3.0 x 0.95 = 2.85㎡ |
| 床積 | 7.2 x (6.8 + 3.0) = 70.56㎡ |
| 床積 | 6.95 x 2.2 = 15.29㎡ |
| 計 | 88.70㎡ |

二階(図)

縮尺 1/100

(床面積)

昭和46年6月28日

宇陀市大字陀西山1036-2

(1) 平成23年4月27日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和44年12月17日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月15日 奈良県方法務局中和支局 登記官

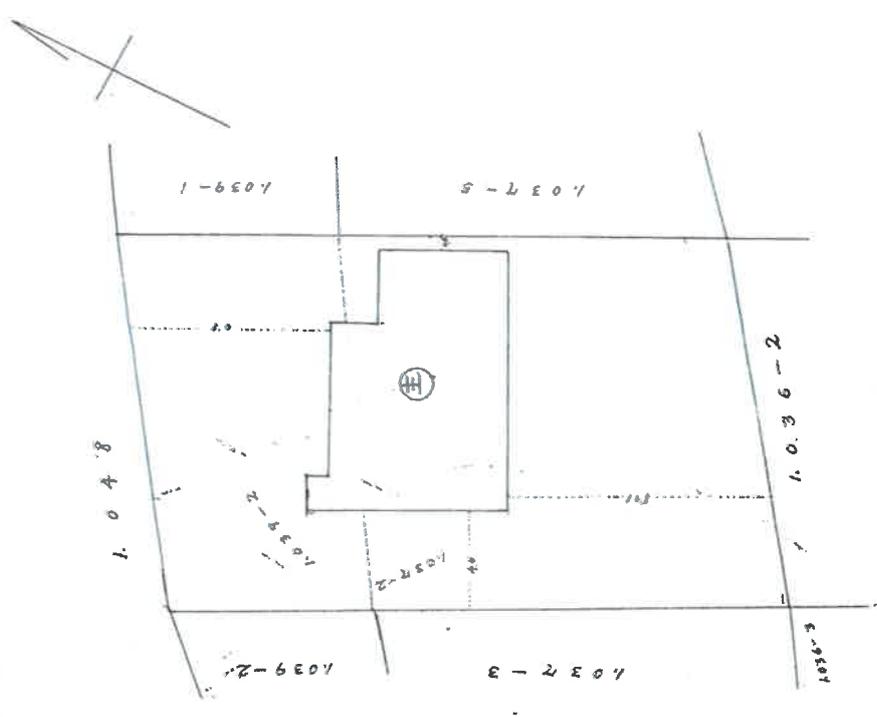
建築物図面

241442

| | |
|-------|----------------------------------|
| 家屋番号 | 1.037-2 |
| 建物の所在 | 奈良県宇陀郡大宇陀町大字山 1.037-2 1.039-2 |

宇陀市大字陀区

| | | | | | |
|-------|------------|-----|------------|-----|------------|
| 作製年月日 | 昭和44年2月19日 | 作製者 | [Redacted] | 申請人 | [Redacted] |
|-------|------------|-----|------------|-----|------------|



| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

(印)

(1/4)

請求番号：16-4

A

(1) 平成23年4月27日
この図面に記録されている建物の名称又は一般に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の旨付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

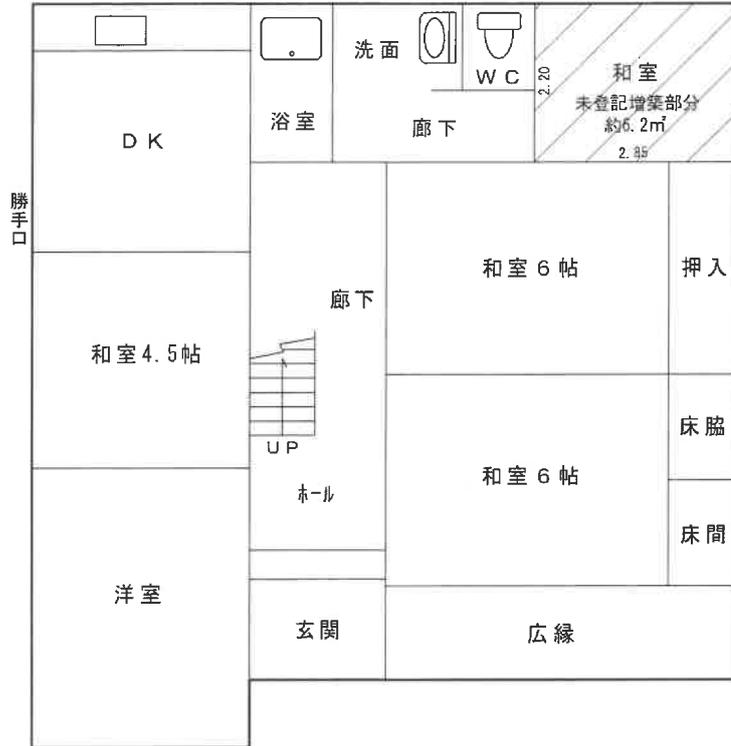
宇陀市大字陀西山1037-2

(1) 平成23年4月27日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

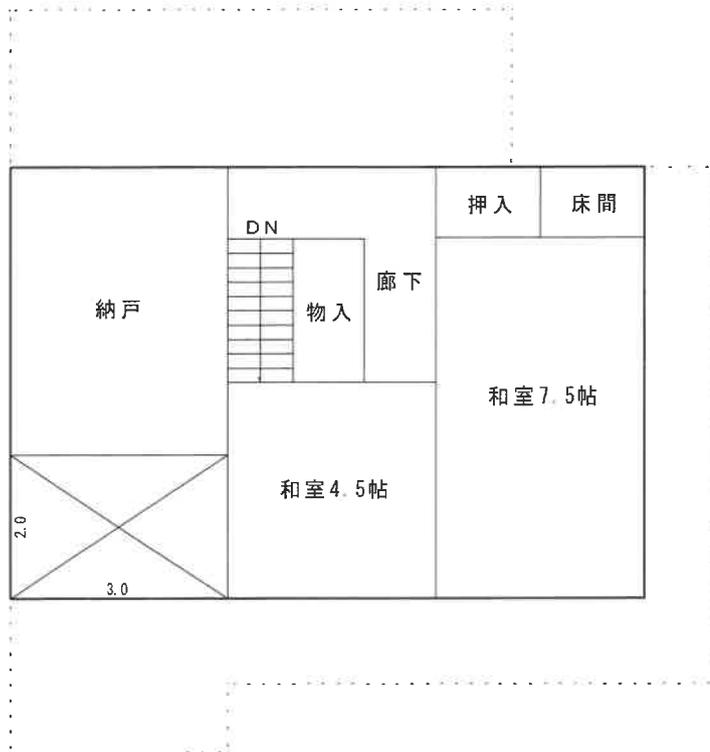
間 取 図

家屋番号：1036-2

1 階



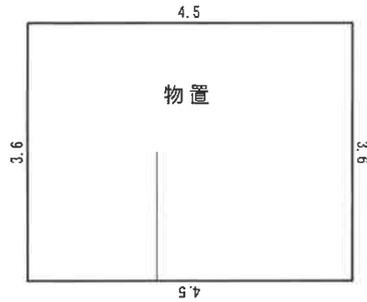
2 階



※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：1037-2
現況概測床面積：約16.2㎡



※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。