

- 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 5月28日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 吉 岡 紀 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 6月18日から 令和 8年 6月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 2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 7月23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 5月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 5 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 1 1 2 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 9 . 1 4 平方メートル
2階 5 7 . 5 5 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3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1～3】
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1～3】
なし
-
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～3】
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下湊 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 5 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 1 1 2 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 9 . 1 4 平方メートル
2階 5 7 . 5 5 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 45号
令和 7年12月22日受理
令和 8年 1月 21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下湊 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 5. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 1 1 2 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 9. 1 4 平方メートル
2階 5 7. 5 5 平方メートル |

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

所有者の姓ほか2名の表示が見受けられる（文字はほぼ消失している。）。

2 目的土地の状況

(1) 物件1土地は目的建物の敷地となっている他、南西部分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、目的建物の北側外壁沿いにヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが設置されている。

(2) 物件2土地は用悪水路と見受けられる。

(3) 目的土地（物件1・2）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。

(4) 物件1土地上に廃家電等、廃棄物と見受けられる物が残置されている。

(5) 物件1土地と西側隣接地との間には高低差が存在し、物件1土地の方がやや高く位置している。

(6) 物件1土地の南側接面道路の現況幅員を概測したところ、約4メートルであり、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、当該道路は建築基準法上の道路である。

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) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、家財道具等の動産類が見受けられるが、建物内における生活実態は認められない。

(3) リビングダイニングのフローリングに変色箇所が見受けられる。

(4) リビングダイニングに設置されている天井埋込形ナノイー発生機が、天井から半ば脱落している。

(5) 各階の内壁や天井に多数の亀裂が見受けられる。

(6) 各階の内壁クロスに損傷が見受けられる。

(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	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物は2年くらい前から空き家となっており、誰にも貸していません。2 郵便受けの私の姓以外の表示は、私の娘家族の姓と娘の夫が経営していた会社の名ですが、今はいずれも目的物件を使用していません。3 目的物件内の残置物はそのまま残置することになると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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、目的建物は所有者が居宅（空き家）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

(5枚目)

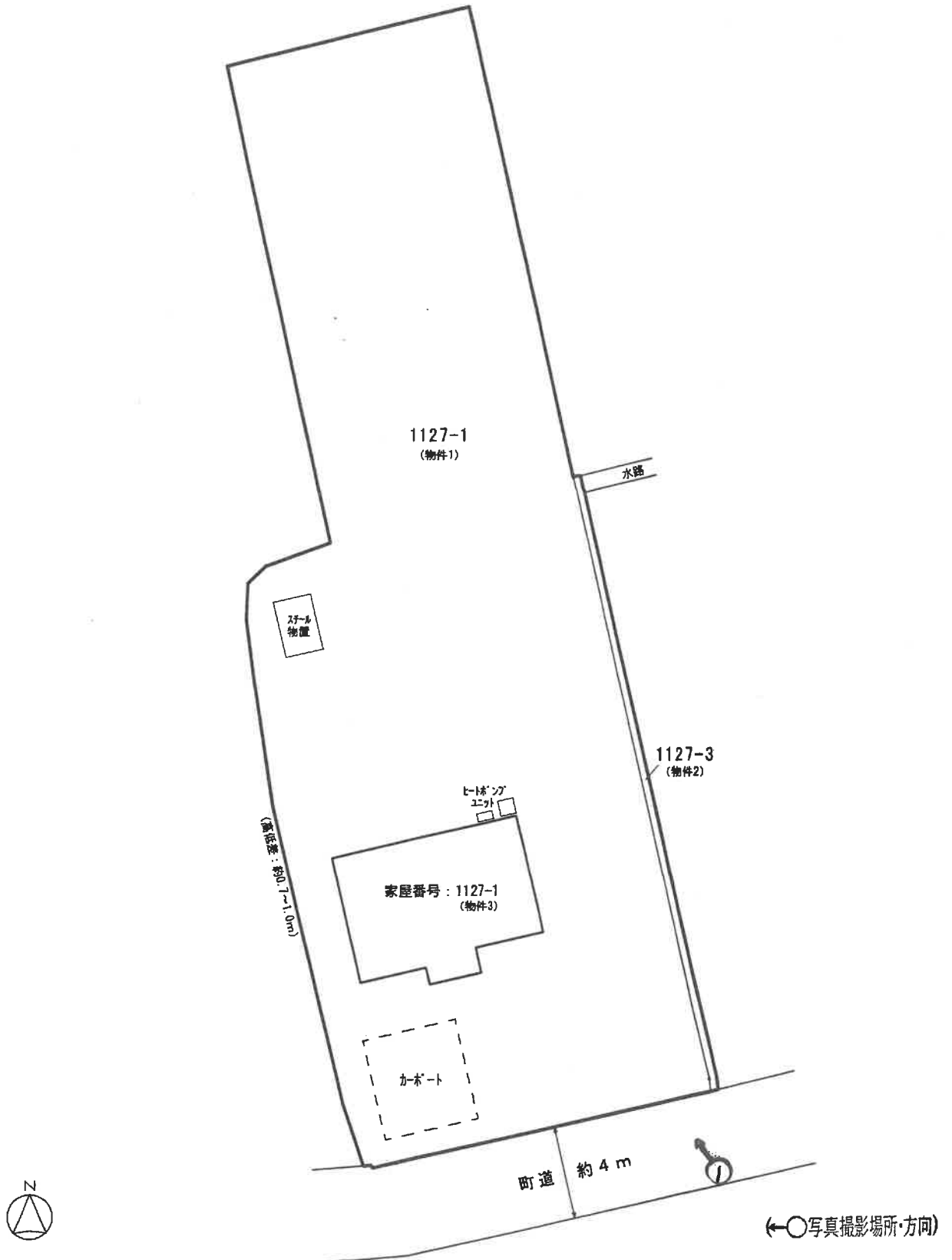
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月22日 ： - ：	当庁	所有者宛照会書送付
7年12月23日 13：20-13：30	中和土木事務所	道路等調査
7年12月23日 14：30-14：55	大淀町役場	課税資料等調査
7年12月23日 15：10-15：25	物件所在地	物件及び占有確認
7年12月23日 15：45-16：00	奈良地方法務局 五條支局	公図等調査
7年12月26日 15：15-15：20	奈良地方法務局 葛城支局	占有資料調査
8年1月8日 11：50-11：55	当庁	所有者と通話
8年1月14日 11：50-12：50	物件所在地	立入調査、評価人帯同
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、所有者から提供された鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

(6枚目)

土地建物位置関係図

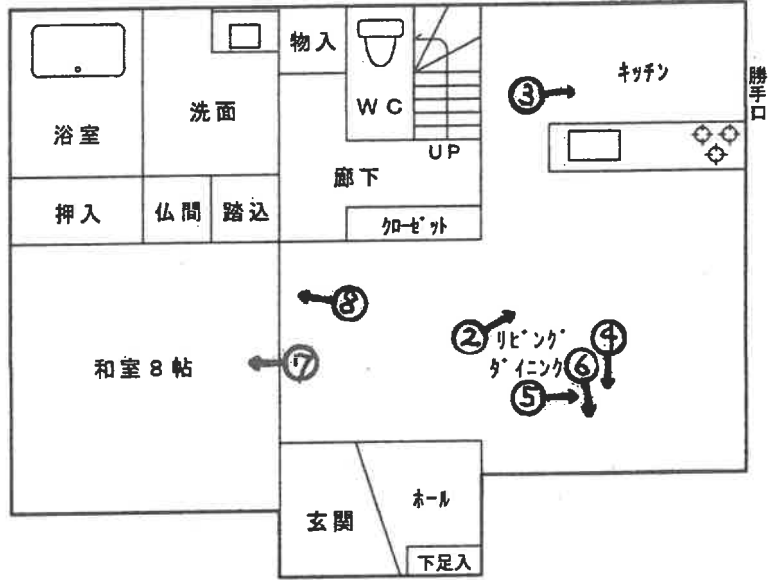
所在 吉野郡大淀町大字下淵1127-1, 1127-3



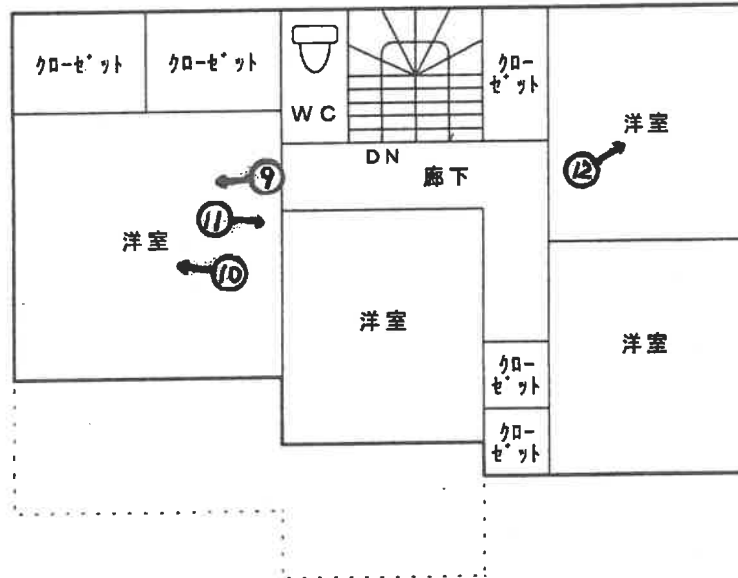
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1階



2階



(←○写真撮影場所・方向)



※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

(8 枚目)

目的建物

カーポート

物件2土地



①



②

2026/01/14



③

2026/01/14

(9 枚目)

フローリング変色



④

ナノイー発生機脱落



⑤

内壁の亀裂



⑥

(10枚目)



⑦

クロス
の
損傷



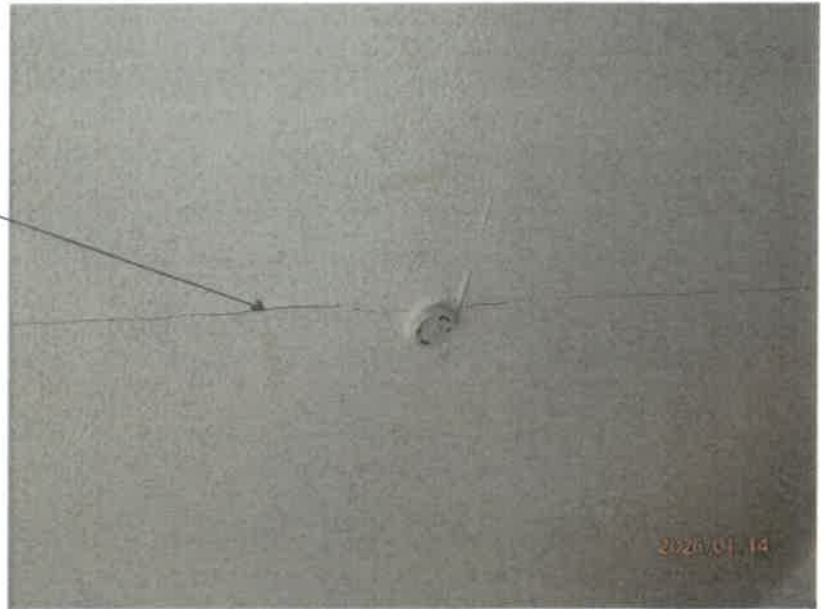
⑧



⑨

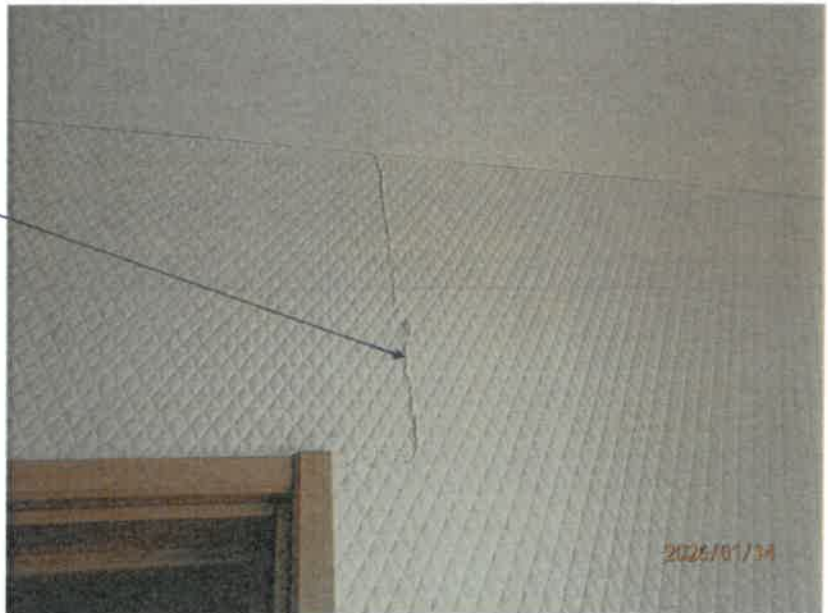
(11 枚目)

天井の亀裂



⑩

内壁の亀裂



⑪



⑫

(/ 2 枚目)

令和7年(ケ)第45号
令和8年1月14日 現地調査
令和8年2月18日 評 価

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書

(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

一括価格	
金10,350,000円	
内訳価格	
物件1	金5,080,000円
物件2	金10,000円
物件3	金5,260,000円

1. 一括価格は、物件1から物件3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1, 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	同左
特記事項			
<p>① 物件1土地の南西部分にカーポートが設置されていた。</p> <p>② 物件3建物の北側にヒートポンプユニットが設置されていた。</p> <p>③ 物件1土地の中央付近西側にスチール物置が設置されていた。</p> <p>④ 物件1土地の各所に廃家電等の廃家財道具及び廃材等の廃棄物が残置されていた。</p>			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位置・交通	近鉄吉野線「下市口」駅の北方約550m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、事業所等が建ち並ぶ地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等による個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 法22条指定区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「大淀桜が丘遺跡」
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	「第3 目的物件」に記載のとおり。 国土調査による成果のとおり。 不整形地（奥行長大地） 道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	南側：幅員約 4.0 m 町道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	住宅の敷地、用悪水路 事業所、駐車場、空き地、一般住宅等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 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。過去の住宅地図によると目的土地付近は田及び空き地であったものと推定される。目的物件及びその周辺においては、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出はない。土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門機関による詳細な調査を行わなければ確定できない。	
特記事項	物件1土地は、西側隣接地より最大約1.0m高く位置している。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成26年8月22日新築 約 12年 約 13年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレートぶき サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 特記すべき設備はない。 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 5LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が居宅（空き家）として使用している。	
特記事項	<p>① LDのフローリングに変色箇所が見受けられた。LDの天井埋込型の微粒子生成機器（パナソニック・ナノイー発生機）が取付部から外れ脱落寸前の状態であった。建物内各所の内壁及び天井に亀裂が生じていた。建物内各所の内壁のクロスに損傷が認められた。</p> <p>② ①に記載のほか、建物の損傷及び劣化の状態は概ね経年相応程度と思料する。</p> <p>③ 建物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である。</p> <p>④ 建物の耐震性については、目視した範囲ではその程度を判定することは困難である。なお、建築基準法の新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日施行されている。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	14,700	0.56	975.02	1.00	8,026,000
2	14,700	0.10	13	1.00	19,000
計			988.02		8,045,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 奈良大淀-1

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$$25,200 \times 97 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 160 \approx 14,700$$

◇ 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 : 画地条件 1.04 (方位1.04)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 160 \times 100 / 100 \approx 100 / 160$$

イ. 個別格差 : 物件1 画地条件 0.56 (形状0.80、規模0.70)

物件2 画地条件 0.10 (水路価値率0.10)

ウ. 地積 : 「第3 目的物件」に記載のとおり。

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等を考慮した。

② 物件3 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	140,000	126.69	0.38	6,740,000

ウ. 現価率

経過年数12年、経済的残存耐用年数13年、経済的全耐用年数25年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 13 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \approx 0.38$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ (円)
1	1,934,000	0.40	法定地上権	774,000

ア. 建付地価格：物件1土地のうち、物件3建物のための法定地上権の及ぶ部分の面積を約235㎡と認定し、物件3建物のための法定地上権の対象となる物件1土地の建付地価格を以下のとおり算定した。

$$8,026,000\text{円} \times \text{約}235\text{m}^2 / 975.02\text{m}^2 \approx 1,934,000\text{円} \quad (\text{千円未満四捨五入})$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) (万円未満四捨五 入、最低額1万円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	8,026,000	－ 774,000	1.00	1.00	0.70	5,080,000
2	19,000	± 0	1.00	1.00	0.70	10,000
3	6,740,000	＋ 774,000	1.00	1.00	0.70	5,260,000
一括価格 (合計)						10,350,000

ウ. 占有減価修正

占有減価修正の必要はないと判断した。

エ. 市場性修正

市場性修正の必要はないと判断した。

オ. 競売市場修正

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準価格

標準地番号 : 奈良大淀-1
所在・地番 : 吉野郡大淀町大字下湊9 4 3 番3
価 格 : 25,200円/m²
位 置 : 近鉄吉野線「下市口」駅 500m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 173m²
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南4.3m町道
用途指定等 : 第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 一般住宅の中に公共用建物も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 6,511,183円
物件2 : 非課税 近傍宅地m²当6,678円
物件3 : 5,627,949円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 建物図面写し
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下湊 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 5 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 1 1 2 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 9 . 1 4 平方メートル
2階 5 7 . 5 5 平方メートル |





地理院地図
GSI Maps



登記年月日：平成26年9月9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8年1月5日 奈良地方方法務局五條支局 登記官

請求番号：3-2

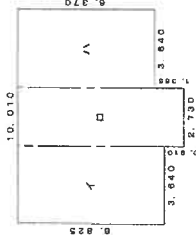
建物図面

各階平面図

家屋番号 1127番1

建物の所在 奈良県吉野郡大淀町大字下淵1127番地1

1階

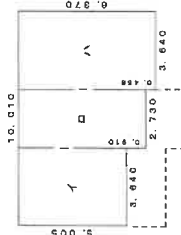


求積表

イ	3.640 X 6.826	=	24.8430
ロ	2.730 X 7.735	=	21.1160
ハ	3.640 X 6.370	=	23.1868
合計			69.1464

床面積 69.14 m²

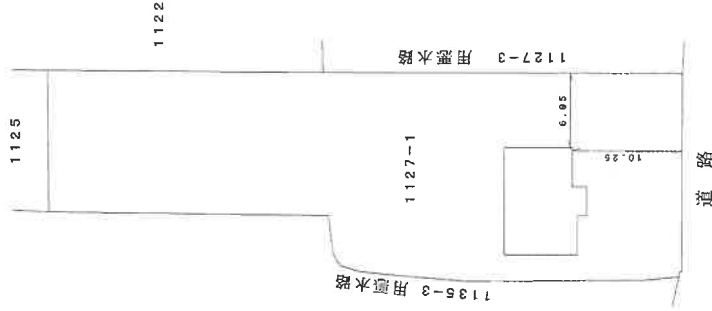
2階



求積表

イ	3.640 X 5.005	=	18.2182
ロ	2.730 X 5.815	=	15.8660
ハ	3.640 X 6.370	=	23.1868
合計			57.5530

床面積 57.55 m²



作成者

(平成26年 9月 4日作成)

縮尺

1 / 250

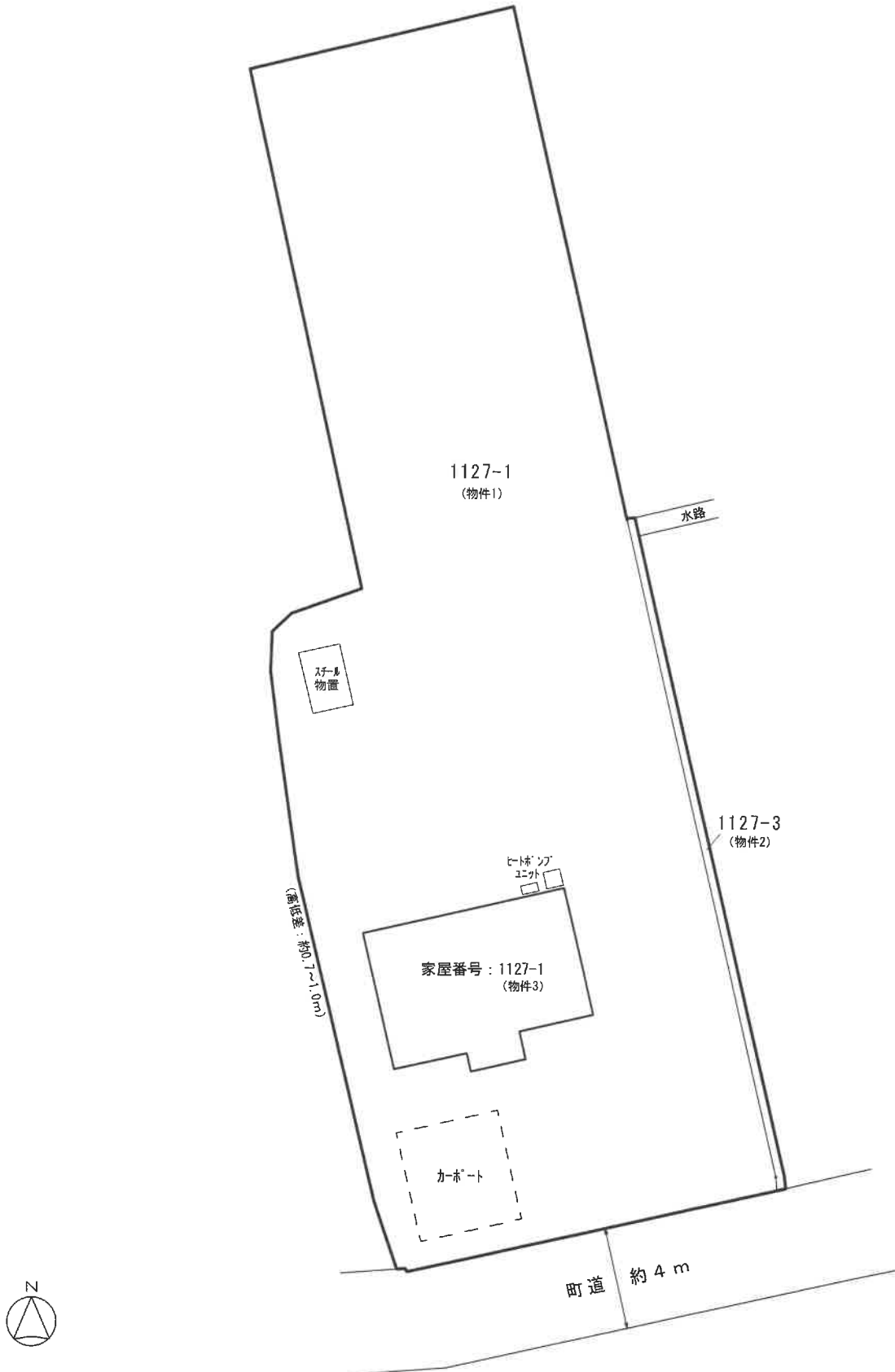
申請人

縮尺

1 / 500

土地建物位置関係図

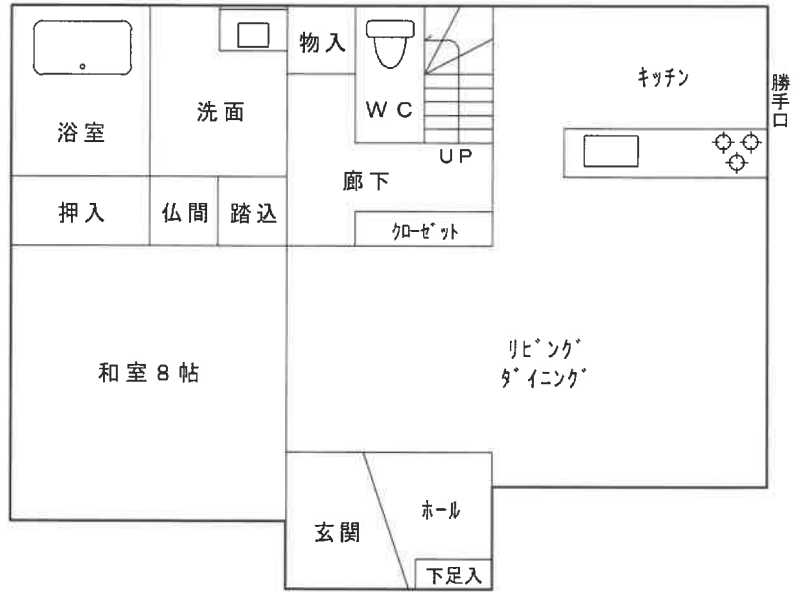
所在 吉野郡大淀町大字下淵1127-1, 1127-3



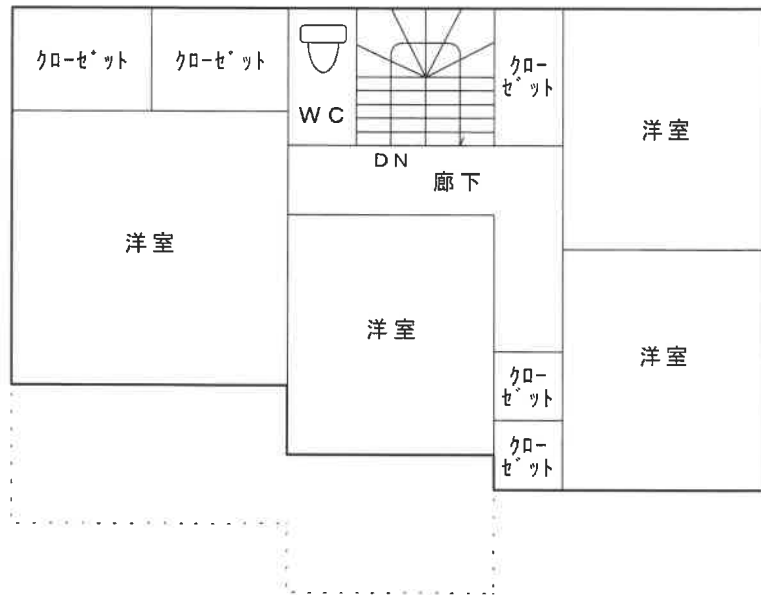
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



※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。