

- 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 9 月 2 4 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 1 0 月 1 5 日から 令和 8 年 1 0 月 2 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 1 9 日 午前 9 時 5 0 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 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 9 月 2 4 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	22, 586	0
1	340, 000				
2	700, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字中増 | | |
| | 地 番 | 1 7 2 0 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 7 2 . 0 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字中増 1 7 2 0 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 7 2 0 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5 . 6 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 9 . 4 8 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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

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中増 |
| | 地 番 | 1 7 2 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 2 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字中増 1 7 2 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 7 2 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 6 6 平方メートル
2 階 4 9 . 4 8 平方メートル |



令和 8年(ヌ)第 7号
令和 8年 5月18日受理
令和 8年 6月 16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 | 1 7 2 0 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 7 2 . 0 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字中増 1 7 2 0 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 7 2 0 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5 . 6 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 9 . 4 8 平方メートル | |

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1720番地の2		
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 ☐ 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が異なる（ ☐ 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 ☐ 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 ☐ 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

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

債務者の姓の表示及び同居人（未届の配偶者）の氏名の表示が見受けられる。

(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、北部に駐車スペースが存在し、上屋が設置されている。

なお、上屋の北西端辺り及びその鉄骨支柱は、西側に隣接する河川上に越境して設置されているように見受けられる。

おって、目的土地の西側河川及び目的土地より2メートル強低く位置する南側里道との境界付近には擁壁が築造されており、目的土地より2メートル近く高く位置する、東側隣接地側も擁壁となっている。

(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は見当たらなかった。

(3) 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、目的土地は北側において建築基準法上の道路に接面している。接道状況等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) 屋根上に小型のソーラーパネルが設置されているが、債務者から、今は使用しておらず、使用できない旨の陳述があった。

(4) 1階の床の多数箇所にたわみが感じられるなど、建物維持管理の状況は劣悪である。

(5) 各室に多くの動産類が置かれており、床面等の状況は十分視認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 私が目的建物に居住しています。 2 表札に表示のある氏名は、同居している未届の配偶者のものです。 3 屋根上のソーラーパネルは使えなくなっており、使用していません。 4 建物内で犬を飼育していたことがあります。 5 浴室と1階のトイレは数年前にリフォームしましたが、2階のトイレは全く使っておらず、使えるかどうか分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

債務者の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は債務者が居宅として使用、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

(5枚目)

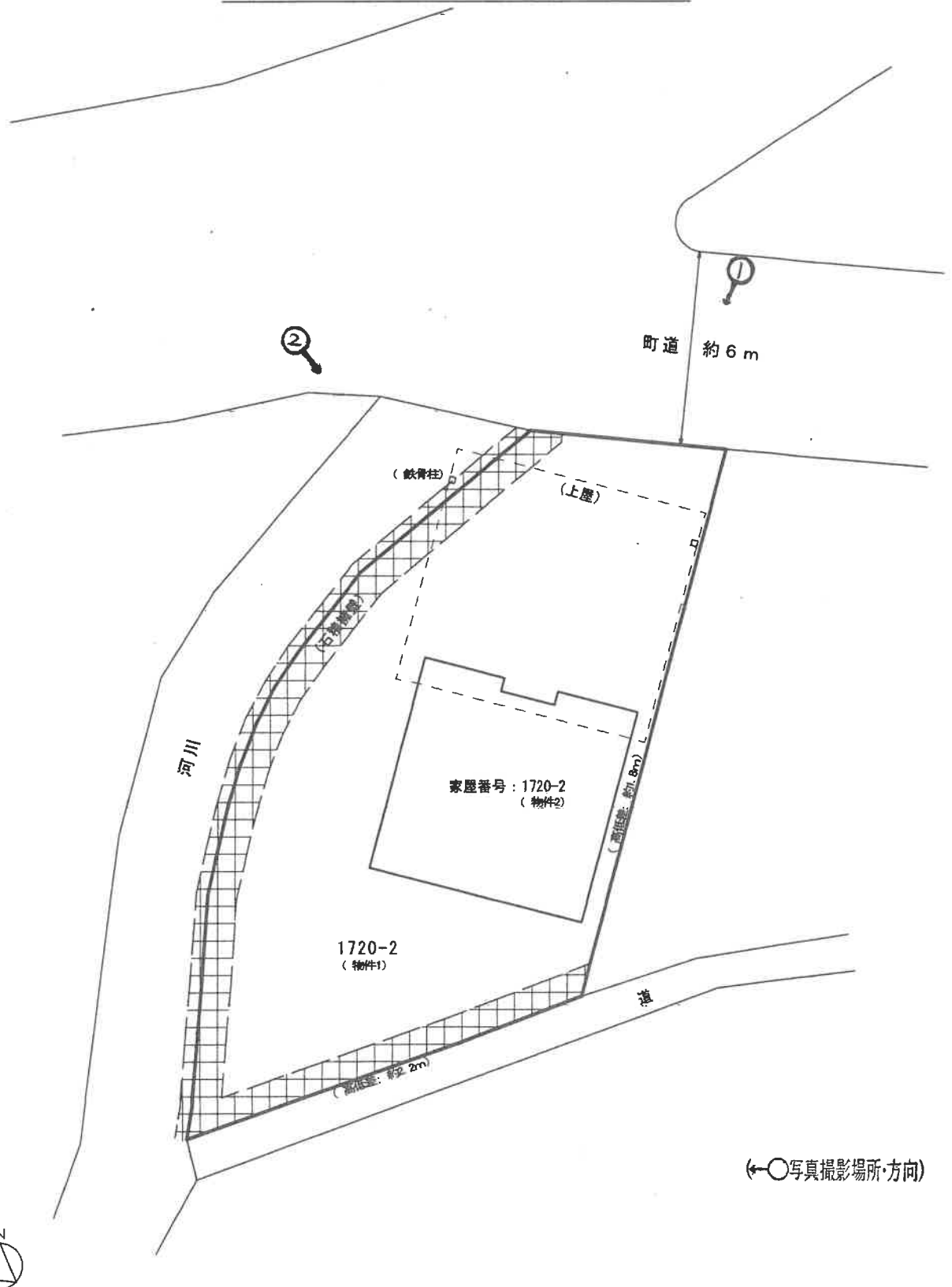
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月18日 13:20-13:30	中和土木事務所	道路等調査
8年5月18日 14:20-14:30	物件所在地	物件及び占有確認
8年5月18日 14:50-15:00	大淀町役場	課税資料等調査
8年5月18日 15:25-15:35	奈良地方法務局 五條支局	公図等調査
8年5月21日 9:15-9:30	物件所在地	在宅要請書投入
8年6月2日 10:15-11:15	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (債務者と面談)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 8年 6月 2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

(6枚目)

土地建物位置関係図

所在 吉野郡大淀町大字中増1720-2



※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。

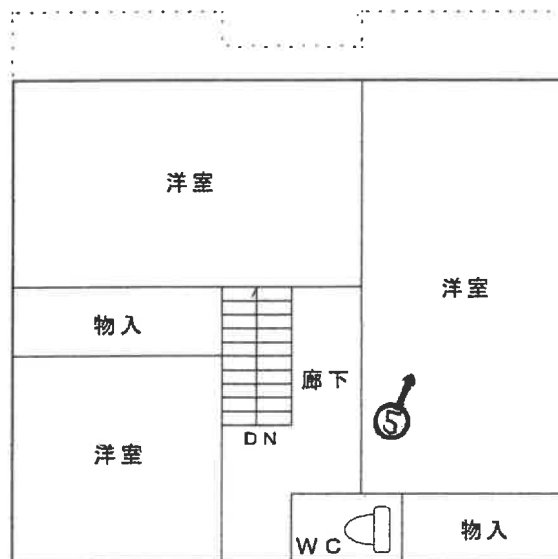
(7 枚目)

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

上屋

擁壁



①

上屋・支柱越境

擁壁



②



③

(9 枚目)



令和8年(ヌ)第7号
令和8年6月2日 現地調査
令和8年6月16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1,040,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	340,000円
物 件 2	700,000円

- 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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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。

区 分	所 在 等	登 記 上	現 況
物件1 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2 建 物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	同上	同上
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。			
表札等の表示 表札の表示:債務者の姓の表示及び同居人(未届の配偶者)の氏名の表示が見受けられる。 郵便受けの表示:表示は見当たらない。			
目的土地は目的建物の敷地となっている他、北部に駐車スペースが存在し、上屋が設置されている。なお、上屋の北西端辺り及びその鉄骨支柱は、西側に隣接する河川上に越境して設置されているように見受けられる。			
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は見当たらなかった。			
目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。目的建物は現に住居として使用されている。建物内で犬を飼育していたことがあるとのこと。			
屋根上に小型のソーラーパネルが設置されているが、債務者から、今は使用しておらず、使用できない旨の陳述があった。 1階の床の多数箇所にたわみを感じられるなど、建物維持管理の状況は劣悪である。 各室に多くの動産類が置かれており、床面等の状況は十分視認できなかった。			
建築計画概要書(中和土木事務所にて確認) 確認済証交付年月日:平成5年6月17日、確認済証番号:第40号 主要用途:専用住宅、工事種別:新築、検査済証:無し			
開発登録簿(中和土木事務所にて確認) 開発許可番号:第12-135-1号、開発許可年月日:昭和52年7月20日 用途:宅地分譲、面積:2,158.23㎡、検査済証交付年月日:昭和53年1月5日			
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。			
目的土地は土砂災害特別警戒区域にかかる土地である。奈良県では、「土砂災害警戒区域」のうち、土砂災害が発生した場合に建築物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に目立つ危害が生じるおそれがある区域を「土砂災害特別警戒区域」として指定・公表しています。この区域においては、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制されます。			

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)

位置・交通	近鉄吉野線「大和上市」駅の北東方約850m(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	市街化調整区域に開発された住宅地域 特筆すべき事項はない。 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(法22条区域) 宅地造成等工事規制区域(奈良県の都市計画区域全域) 大淀町中増(019)急傾斜地崩壊警戒区域・特別警戒区域 土砂災害特別警戒区域 大淀-中増-019-急-Y・R
画地条件	地 積 間 口 ・ 奥 行 画 地 形 状 道 路 接 面 高 低 差	272.01㎡(登記数量) 間口約6.8m、奥行約22m 不整形地 北側の道路に接面(中間画地) 北側は概ね等高である。目的土地の西側河川及び目的土地より約2.2m低く位置する南側里道との境界付近には擁壁が築造されており、目的土地より約1.8m高く位置する東側隣接地側も擁壁となっている。
接面道路	幅 員 ・ 種 別 建 築 基 準 法	北側:幅員約6m舗装町道(東部34号線) 北側: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	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) 無し(浄化槽を利用)
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によれば、本件土地は過去に「田、原野、雑種地、宅地」として利用されていたと推認されます。また、1974年から1978年にかけての航空写真において「原野」、2011年以降は「宅地」であったことが確認されます。現在、土壌汚染対策法に基づく「要措置区域」および「形質変更時要届出区域」の指定はなく、水質汚濁防止法に基づく「特定事業場」の届出もありません。しかしながら、実際の土壌汚染の有無については、専門調査機関による土壌汚染調査を実施しない限り確定できません。買受希望者は、所轄の奈良県生活環境部環境政策課等にてこれらの詳細を事前に確認し、了承しておく必要がある点に留意願います。	
特記事項	過去の開発許可(都市計画法第29条等)と同一の用途・規模であれば、予定建築物として同敷地内での再建築が認められる。ただし、過去の許可が特定の人物を対象とした属人的許可(農林漁業従事者の住宅や長男の分家住宅など)である場合、第三者が取得して再建築するには用途変更の許可(法第42条ただし書等)が必要となり、許可基準が厳しくなります。 なお、新築時の建築確認で農家住宅の記載は見られなかった。	

2. 建物の概況及び利用状況(物件2)

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	平成5年10月1日
	経 済 的 全 耐 用 年 数	約25年
	経 過 年 数	約33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	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	給排水衛生設備
	そ の 他	無し
床面積	(登 記 数 量)	105.14㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
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	「特記事項」 ・建物には、内外部とも経過年数相応の劣化が認められた。 ・浴室と1階のトイレは数年前にリフォームしましたが、2階のトイレは全く使っておらず、使えるかどうか分からないとのこと。 ・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。 「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。 「耐震性」 ・昭和56年6月以降に建築確認を受けており、新耐震基準以降の建物である。 ・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。	

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
1	5,900	0.90	272.01	0.70	1,011,000

ア 標準画地価格の査定(地価調査の基準地価格からの規準)

地価調査 大淀(県) -3 時点修正 標準化補正 地域格差

$$12,000 \text{ 円/㎡} \times 96.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 198 \div 5,900 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 基準地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
 $100/98 \times 100 / 97 \times 100 / 160 \times 100 / 130 \div 100 / 198$

イ 個別格差 0.90 不整形△5%、法面(擁壁部分)△5%

ウ 地積 272.01 ㎡ 登記数量による。

エ 建付減価補正率 0.70 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性

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
2	200,000	105.14	0.04	841,000

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 登記数量による。

ウ 現価率 経済的全耐用年数25年、経過年数33年、経済的残存耐用年数0年
 観察減価率△30%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (100\% - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{ 年}) \} \times (100\% - \text{観察減価率} 30\%) \div 0.04$$

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△30%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
1	1,011,000	0.4 法定地上権	404,000

ア 建付地価格 前記P6 1・①・オの価格

イ 敷地利用権割合 土地建物の個別処分に際しては、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) 最低額1万円 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,011,000	-404,000	1.0	0.8	0.7	340,000
2	841,000	+404,000	1.0	0.8	0.7	700,000
一括価格(合計)						1,040,000

ア 基礎となる価格 土地：前記P6 1・①・オの価格
建物：前記P6 1・②・エの価格

イ 敷地利用権価格 上記P7 2・①・ウの価格

ウ 占有減価率 占有減価の必要無し。

エ 市場性修正率 災害発生の危険性から市場参加者が少ないこと、当該地域の市場性等も考慮し、市場性修正率を0.8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. 地価調査 大淀（県）-3

所 在 : 奈良県吉野郡大淀町大字越部187番2外
価 格 : 12,000円/㎡
位 置 : 近鉄吉野線 越部駅 北方 約950m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 263㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 東側4.7m町道
用途指定等 : 市街化調整区域(建ぺい率70%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 :	870,704円
物 件 2 :	1,429,798円
計	2,300,502円

第7 添付資料

1. 受命物件の位置図（スーパーマッフル・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. 土地建物位置関係図
5. 建物図面・各階平面図写(A3→A4に縮小)
6. 建物間取図

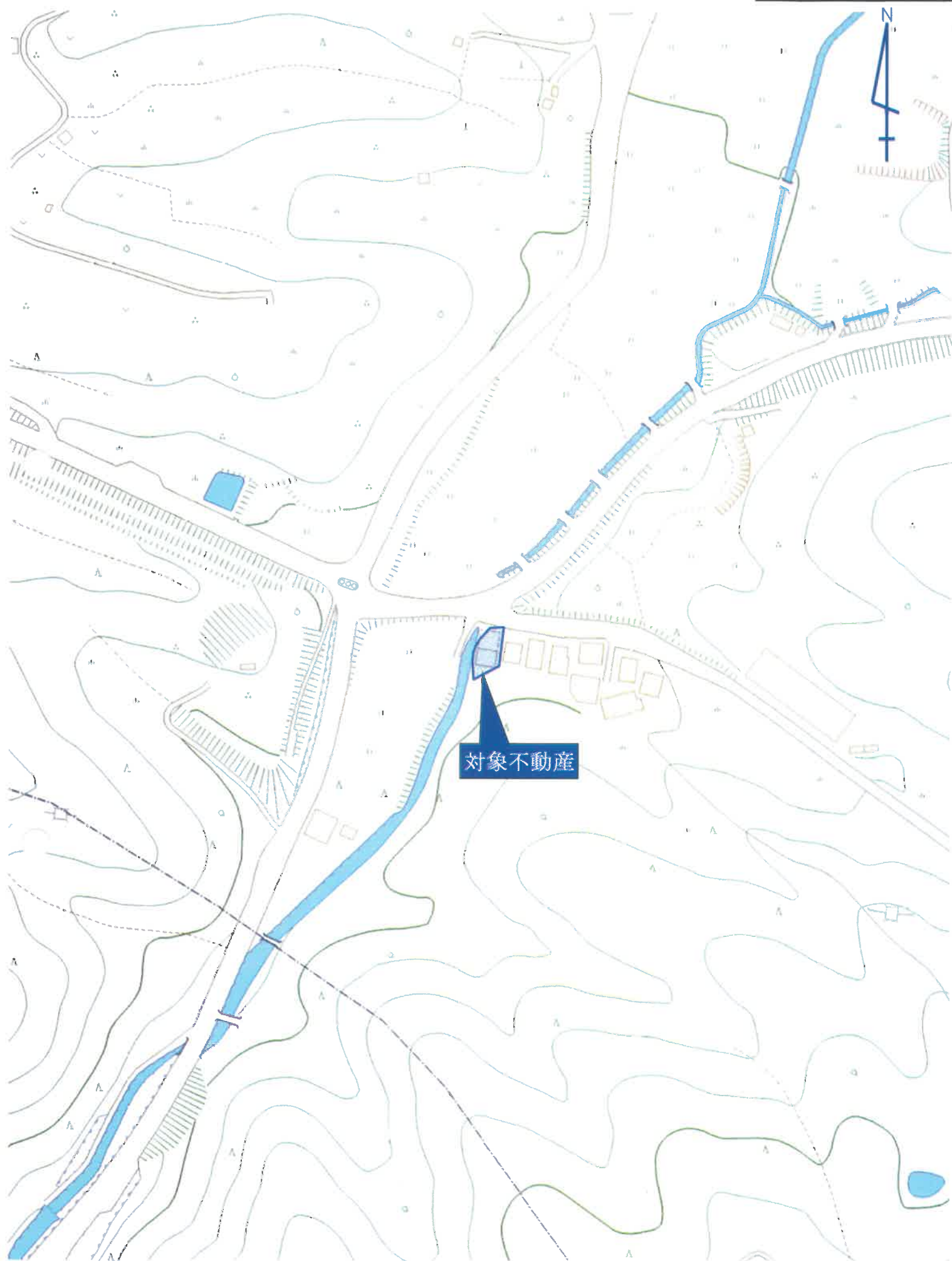
以上

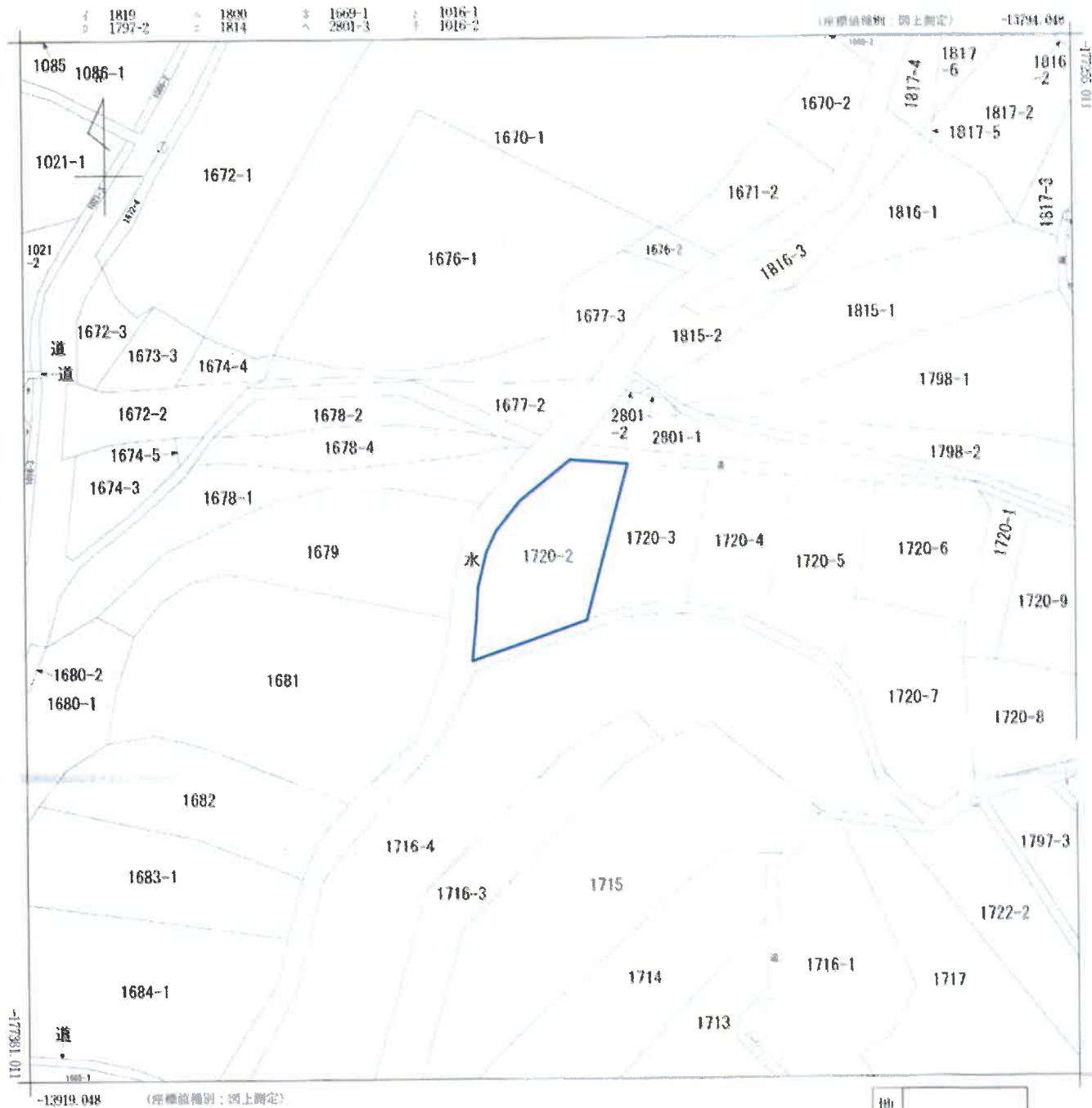
物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字中増 | |
| | 地 番 | 1 7 2 0 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 7 2 . 0 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字中増 1 7 2 0 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 1 7 2 0 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5 . 6 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9 . 4 8 平方メートル |









地番区域見出
大字中増

請求部	所 在	奈良県古野郡大淀町大字中増					地 番	1720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					編 付 年 月 日 (原図)	昭和60年2月1日			補 事 記 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。

令和8年5月28日
奈良地方法務局五條支局
登記官



所在 吉野郡大淀町大字中増1720-2

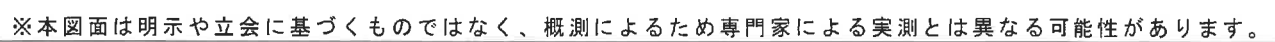
町道 約 6 m

(上屋)

(石塘咀)

(高低差: 約1.8m)

高低差: 1.2 2m



登記年月日：平成5年10月12日

公用

各階平面図

83759

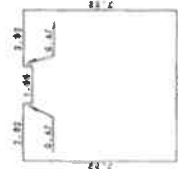
建物図面

1720番2

西野郡大箕町大字中郷1720番地2

H.5.10.12

1 階



床面積

7.52 X 2.82 = 21.2064

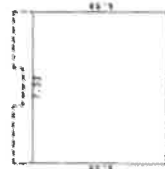
7.05 X 1.88 = 13.2540

7.52 X 2.82 = 21.2064

合計 55.6668

床面積 55.66 m²

2 階

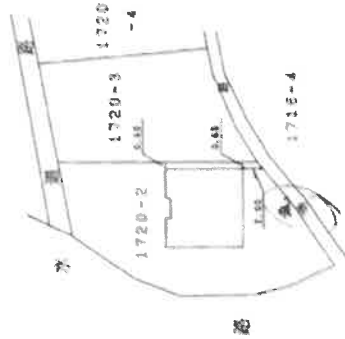


床面積

6.58 X 7.52 = 49.4816

49.4816

床面積 49.48 m²



作製者

土地調査士
家屋

10月5日付

縮尺

1/250

申請人

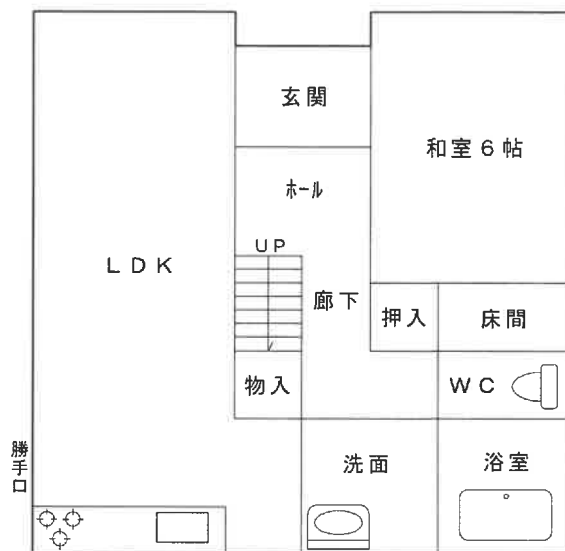
縮尺

1/500

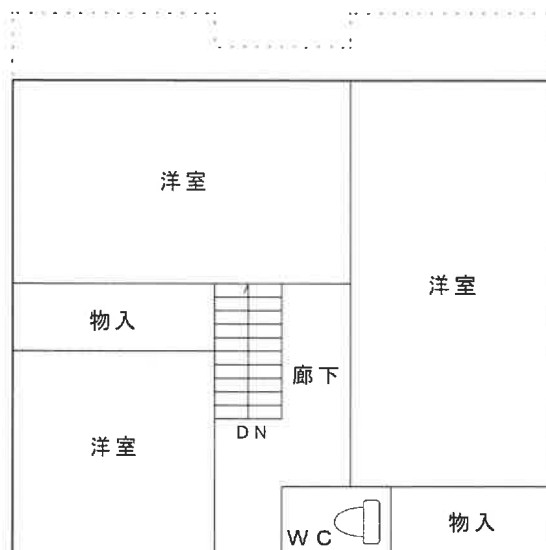
これは図面に記載されている内容を示したものである。
令和5年5月28日 奈良地方建設局 登録官

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。