買受申出をされる方へ

本件（令和７年（ケ）第３３号）の

物件４は手続が取り消されています。

物件２、３、５

のみを売却しておりますのでご注意ください。

■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。

【入札に関するお問合せ先】奈良地方裁判所葛城支部執行官室　電話(0745)22-2101

令和　７年（ケ）第　　３３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１１月２６日から 令和　８年１２月　３日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１０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　９年　１月　７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　８年１１月　５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）
2,.3, 5	8, 220, 000 6, 576, 000	一括	1, 644, 000	91, 169	0
2	4, 400, 000				
3	2, 700, 000				
5	1, 120, 000				
備考	民事執行規則３０条の３第１項により、評価額を参考にして売却基準価額を変更した。				

令和　7年（ケ）第　　33号

物　件　目　録

2　所　　在　　奈良県吉野郡大淀町大字土田

　　地　　番　　２１９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７６２．１５平方メートル

3　所　　在　　奈良県吉野郡大淀町大字土田

　　地　　番　　２２０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６４７．５１平方メートル

5　所　　在　　奈良県吉野郡大淀町大字土田２２０番地

　　家屋　番号　　２２０番

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　1階　１８２．３７平方メートル
　　2階　１６６．５３平方メートル

（現況）

　　種　　類　　事務所・倉庫・居宅

　　構　　造　　鉄骨ブロック造陸屋根２階建

令和　7年（ケ）第　　33号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月　1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2，3，5】
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2，3，5】
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。
【物件番号5】
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2】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号219番）の登記が存在する。

《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。

令和　7年（ケ）第　　33号

物　件　目　録

2　所　　在　　奈良県吉野郡大淀町大字土田

　　地　　番　　２１９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７６２．１５平方メートル

3　所　　在　　奈良県吉野郡大淀町大字土田

　　地　　番　　２２０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６４７．５１平方メートル

5　所　　在　　奈良県吉野郡大淀町大字土田２２０番地

　　家屋　番号　　２２０番

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　1階　１８２．３７平方メートル
　　2階　１６６．５３平方メートル

（現況）

　　種　　類　　事務所・倉庫・居宅

　　構　　造　　鉄骨ブロック造陸屋根２階建

令和　７年(ケ)第　　３３号
令和　７年１２月１９日受理
令和　８年　２月　５日提出

現況調査報告書（物件２～５）

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

令和　7年（ケ）第　　33号

物　件　目　録

1　所　　在　奈良県吉野郡大淀町大字土田

　　地　　番　５６４番２８

　　地　　目　山林

　　地　　積　２３７４平方メートル

2　所　　在　奈良県吉野郡大淀町大字土田

　　地　　番　２１９番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７６２．１５平方メートル

3　所　　在　奈良県吉野郡大淀町大字土田

　　地　　番　２２０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６４７．５１平方メートル

4　所　　在　奈良県吉野郡大淀町大字土田２１９番地

　　家屋　番号　２１９番

　　種　　類　倉庫

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　２００．２０平方メートル

5　所　　在　奈良県吉野郡大淀町大字土田２２０番地

　　家屋　番号　２２０番

　　種　　類　倉庫

（1-1枚目）

令和　７年（ケ）第　　３３号

物　件　目　録

構　　造　　鉄骨ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１８２．３７平方メートル
　　２階　１６６．５３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	吉野郡大淀町大字土田２１９番地（所在地番）
土地	物件２
現況地目	■宅地（物件２） □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（物件２） ■地図（法第１４条第１項）のとおり（物件２）
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が更地の状態で占有している □「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４
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） 建物は現存せず、平成２７年に滅失したものと認められる
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　　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	吉野郡大淀町大字土田２２０番地（所在地番）
土地	物件３
現況地目	■宅地（物件３） □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（物件３） ■地図（法第１４条第１項）のとおり（物件３）
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が異なる（■主である建物　□附属建物） ■種　類：事務所・倉庫・居宅 ■構　造：鉄骨ブロック造陸屋根２階建 □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 事務所・倉庫・居宅（空き家） 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

物件５建物の北側外壁上部（屋上）に、所有者被相続人の姓を含む金物建材店名の看板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（物件２・３）の状況

(1)　物件４建物の登記記録及び管轄法務局備え付けの物件４建物の建物図面によれば、物件２土地は物件４建物の敷地となっていたものと思料されるが、物件４建物は現存せず、現況において物件２・３土地は一画地として物件５建物の敷地及び空き地となっていると見受けられ、空き地の大部分には雑草が繁茂している。

(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。

(3)　物件３土地辺りと水路を介して隣接する東側土地との間には高低差が存在し、物件３土地辺りの方が約１．１メートル程度低く位置している。

(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、目的土地の南・北両側道路はいずれも建築基準法上の道路であるが、北側道路との間には水路が介在している。接道状況の詳細は評価人作成の評価書を参照されたい。

なお、介在水路上に、所有者被相続人の姓を含む金物店名の表示された看板の支柱及び物件５建物用と推察される量水器が設置されていると見受けられる（別紙土地建物位置関係図参照）。

3　目的建物の状況

(1)　物件４建物は現存せず、町役場担当課職員から聴取したところによれば、物件４建物は平成２７年に滅失している。

(2)　物件５建物の現況種類及び構造は登記記録とは異なり、２枚目記載のとおりと見受けられるが、相違の経緯等は不明である。

(3)　物件５建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、金物建材店用の事務所・倉庫等として使用されていたものと見受けられ、建物内には動産類が残置されているが、建物内における事業ないし生活の実態は認められない。

(4)　内・外壁に亀裂が見受けられる他、２階天井には雨漏りによるものと推察される多数の損傷が見受けられるなど、物件５建物は顕著に老朽化している。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■大淀町役場 担当課職員	1　当課の台帳によれば、物件４建物は平成２７年に滅失したようです。 2　当課の台帳によれば、目的土地上には現在、物件５建物以外に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

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

立入調査の結果から、物件５建物は所有者が事務所・倉庫・居宅（空き家）として使用、占有しているものと認める。

なお、当職は所有者宛照会書を送付したが、所有者からは回答がない。

おって、立入調査実施時に、目的物件につき権利を主張する者は速やかに届け出るよう記載した文書を物件５建物内に差し置いたが、届出はない。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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１９日 ：　－　：	当庁	所有者宛照会書送付（無回答）
７年１２月２２日 9：10－9：20	大淀町役場	課税資料等調査
７年１２月２２日 9：40－10：10	物件所在地	物件及び占有確認
７年１２月２２日 11：35－11：50	奈良地方法務局 五條支局	公図等調査
７年１２月２２日 13：50－14：05	中和土木事務所	道路等調査
８年１月１４日 13：20－14：35	物件所在地	立入調査、評価人帯同
年　月　日 ：　－　：		
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　８年　１月１４日
目的物件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　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

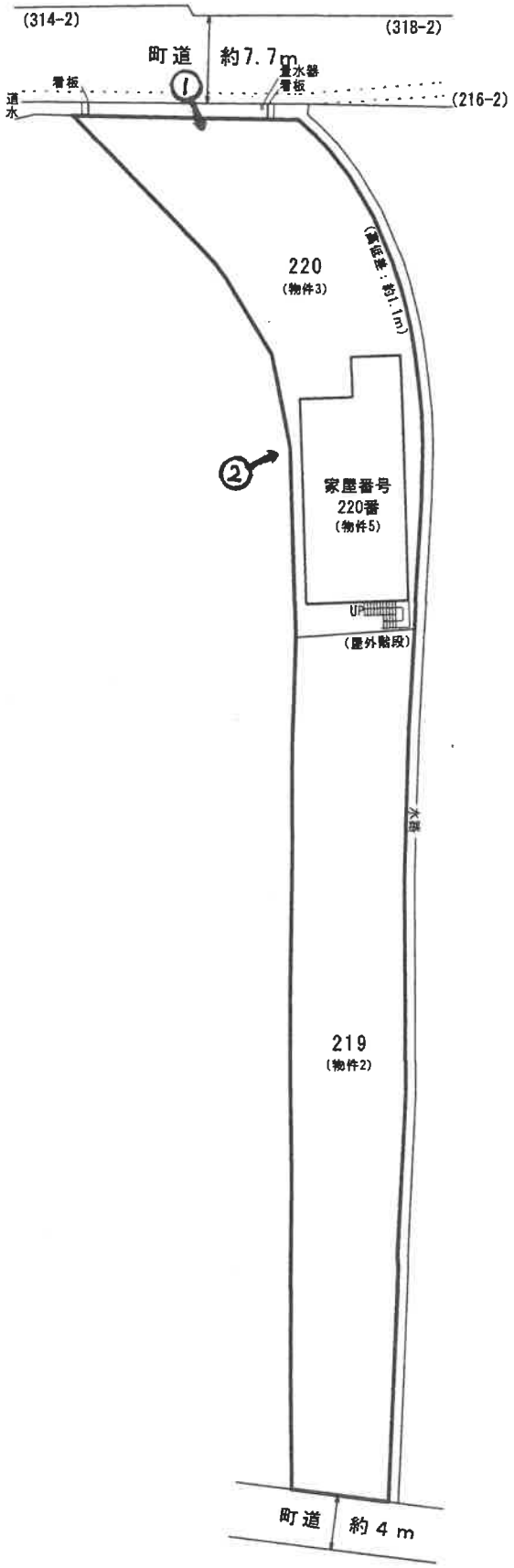
□

（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　　吉野郡大淀町大字土田219，220

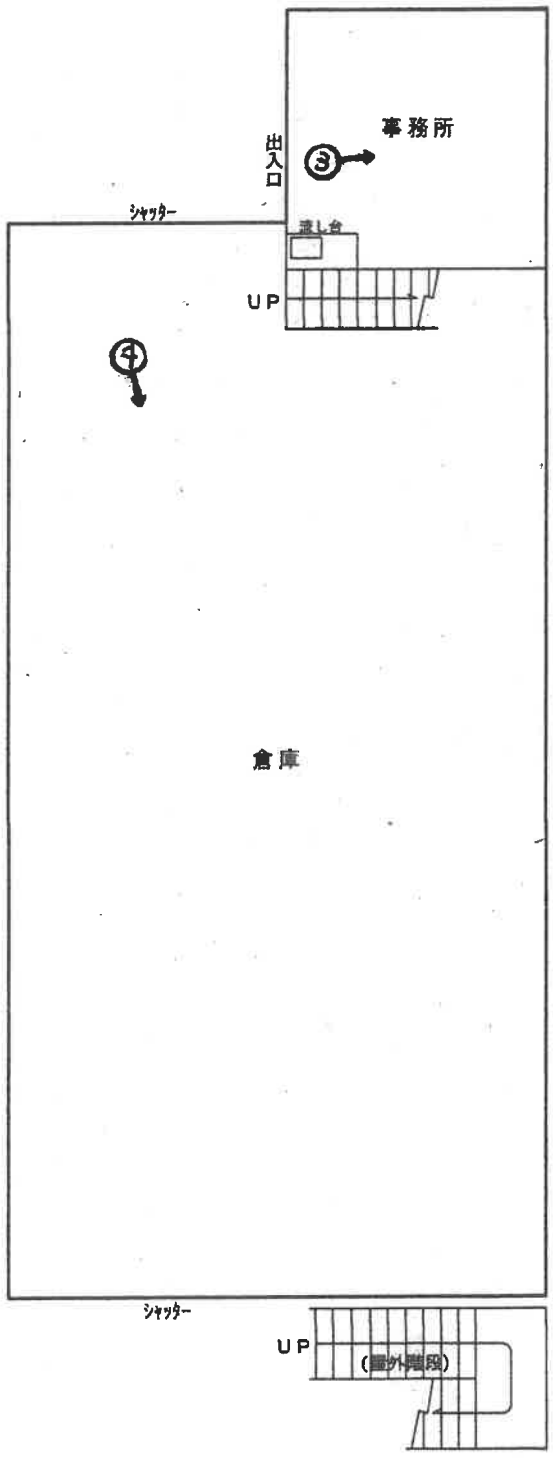


(←○写真撮影場所・方向)

※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：220
1階



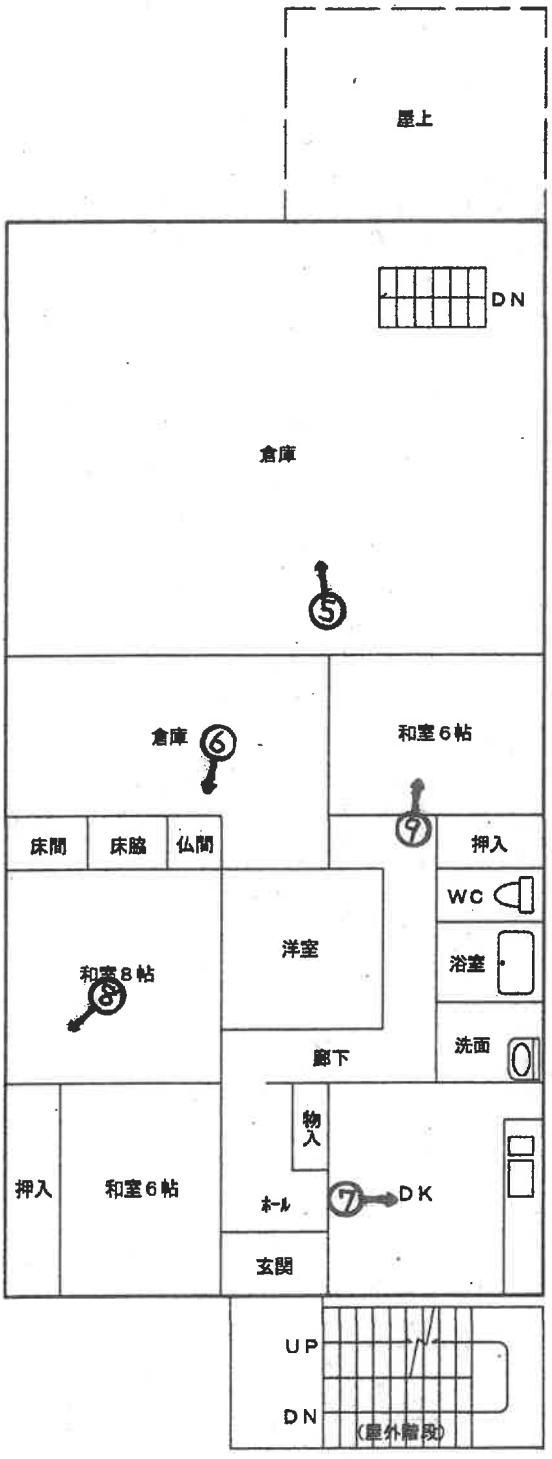
←○写真撮影場所・方向)

N

※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：220
2階



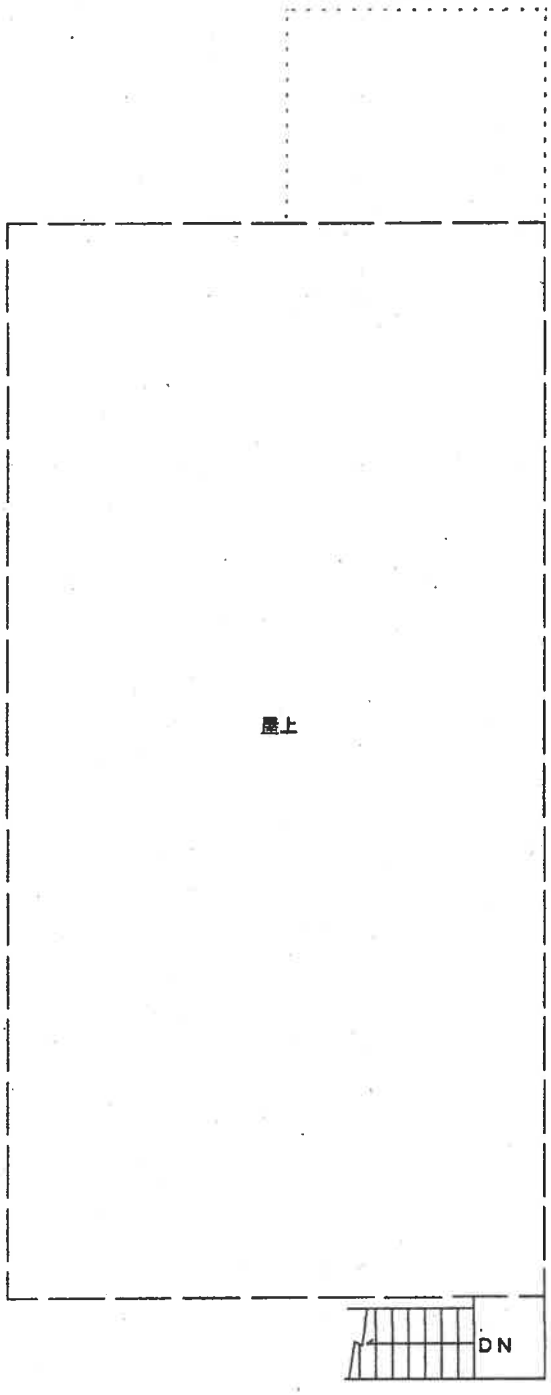
←○写真撮影場所・方向)

N

※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：220
屋上



(←○写真撮影場所・方向)

N

※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。

物件5建物

①



②

外壁の亀裂



③



（/ / 枚目）

④



⑤

雨漏りの痕跡



⑥

内壁の亀裂



⑦



⑧

天井腐食



⑨

雨漏りの痕跡



令和7年(ケ)第33号
令和8年1月14日現地調査
令和8年2月16日評価
評価書No.702512004-②

奈良地方裁判所 葛城支部　御中

評　　価　　書（２／２）

（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11,740,000円	
内　訳　価　格	
物件2	¥6,290,000
物件3	¥3,850,000
物件5	¥1,600,000

1　一括価格は、物件2、3、5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3の土地価格は、物件5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5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
2、3	所在 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
4、5	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4建物は現存せず、平成27年に滅失したものと認められる（現況調査報告書参照）。 ③物件5建物 種類：事務所・倉庫・居宅（登記簿：倉庫） 構造：鉄骨ブロック造陸屋根2階建（登記簿：鉄骨ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建）。			

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2、3)

位置・交通	近鉄吉野線「越部」駅の北西方約500m(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	店舗、事業所等の混在する地域
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	宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地「土田遺跡」
画地条件 (規模・形状等)	規模	標準的
	形状	不整形(帯状地)
	街路との接道方位	北側、南側
	街路との高低差	等高
	その他	—
接面道路	北側:幅員約7.7m町道、建築基準法第42条1項1号道路 南側:幅員約4.0m町道、建築基準法第42条2項道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況	倉庫、事務所兼居宅の敷地
	隣地の状況	道路、店舗、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	前面道路本管あり(引込無し)
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)では所有者被相続人の姓を含む金物店の記載が認められる。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物件4建物の登記記録及び管轄法務局備え付けの物件4建物の建物図面によれば、物件2土地は物件4建物の敷地となっていたものと思料されるが、物件4建物は現存せず、現況において物件2、3土地は一画地として物件5建物の敷地及び空き地となっていると見受けられ、空き地の大部分には雑草が繁茂している。 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法第14条地図の通りであると思われる。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。	

特記事項	③物件3土地辺りと水路を介して隣接する東側土地との間には高低差が存在し、物件3土地辺りの方が約1.1m程度低く位置している（別添土地建物位置関係図参照）。 ④北側町道との間には水路が介在しており、介在水路上に、所有者被相続人の姓を含む金物店名の表示された看板の支柱及び物件5建物用と推察される量水器が設置されていると見受けられる（別添土地建物位置関係図参照）。なお、大淀町担当課聴取によると、北側町道からの出入りにおいて当該水路の占用許可はとられておらず、占用に当たり占用料が必要となるのことである。

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）		昭和50年8月15日新築	
	経済的耐用年数		約 30 年	
	経過年数		約 51 年	
	経済的残存耐用年数		約 0 年	
仕　様	構　造	鉄骨ブロック造2階建		
	屋　根	陸屋根		
	外　壁	モルタル等		
	内　壁	コンクリートブロック、板張り、クロス等		
	天　井	板張り等		
	床	コンクリート、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	特になし		
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：倉庫、事務所	2階：居宅、倉庫	
	間　取　り	4DK＋倉庫、事務室		
品　等	普通			
保守管理の状態	劣る			
建物の利用状況	建物所有者が事務所、倉庫、居宅（空き家）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5建物は金物建材店用の事務所、倉庫等として使用されていたものと見受けられ、建物内には動産類が残置されているが、建物内における事業ないし生活の実態は認められない。 ④内、外壁に亀裂が見受けられる他、2階天井には雨漏りによるものと推察される多数の損傷が見受けられるなど、物件5建物は顕著に老朽化している。 ⑤中和土木事務所担当課での聴取によると、対象建物（物件5）のものと思われる建築計画概要書（確認番号：50/14、確認月日：昭和50年7月10日、主要用途：事務所、住宅、倉庫（建材））が存在したが、検査済証は交付されていないとのことであった。			

第5　評価額算出の過程

1．基礎となる価格

① 物件2、3(土地)

物件2，3の更地価格を算出し、必要に応じて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）
2	20,000	0.86	762.15		13,109,000
3	20,000	0.86	647.51	0.80	8,910,000
計			1,409.66		22,019,000

ア　標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価調査地点 大淀(県)5-1

地価調査価格		時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格(円/㎡)
37,600	×	98.2/ 100	× 100 /100	× 100/185	≒ 20,000

◇　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:　標準的　100

◇　地域格差:　街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率
100/103 × 100/100 × 100/180 × 100/100 ≒ 100/185

イ　個別格差:　画地条件　0.86　(二方路1.02、形状等0.85、水路介在0.99)

ウ　地　積:　現況≒登記

エ　建付減価補正率: 物件3につき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。物件2については不要と判断した。

② 物件5(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）
5	175,000	348.90	0.04	2,442,000

ウ　現価率

経済的全耐用年数30年・経過年数51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30年)} ×（1−観察減価0.2)≒0.04

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3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
3	8,910,000	0.10	敷地占有利益	891,000

イ　敷地利用権割合:　　敷地占有利益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(万円単位) (ア±イ)×ウ×エ×オ≒カ(円)
2	13,109,000		1.00	0.80	0.60	6,290,000
3	8,910,000	-891,000	1.00	0.80	0.60	3,850,000
5	2,442,000	+891,000	1.00	0.80	0.60	1,600,000
一括価格(合計)						11,740,000

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、用途の特殊性等を勘案し、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 0.60とした。

第6　参考価格資料

1. 地価調査地点：　大淀(県)5-1
   所　　在：　吉野郡大淀町大字下渕121番2
   価　　格：　37,600 円／㎡
   位　　置：　近鉄吉野線「下市口」駅約500m
   価 格 時 点：　令和7年7月1日
   地　　積：　315㎡
   供給処理施設：　水道、下水道
   接 面 街 路：　南8.0m国道
   用 途 指 定 等：　近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)
   地 域 の 概 要：　事務所、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）
   物件2：　5,696,309 円
   物件3：　6,016,662 円
   物件5：　828,986 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

令和　7年（ケ）第　　33号

物　件　目　録

1　所　　在　奈良県吉野郡大淀町大字土田

　　地　　番　５６４番２８

　　地　　目　山林

　　地　　積　２３７４平方メートル

2　所　　在　奈良県吉野郡大淀町大字土田

　　地　　番　２１９番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７６２．１５平方メートル

3　所　　在　奈良県吉野郡大淀町大字土田

　　地　　番　２２０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６４７．５１平方メートル

4　所　　在　奈良県吉野郡大淀町大字土田２１９番地

　　家屋　番号　２１９番

　　種　　類　倉庫

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　２００．２０平方メートル

5　所　　在　奈良県吉野郡大淀町大字土田２２０番地

　　家屋　番号　２２０番

　　種　　類　倉庫

令和　７年（ケ）第　　３３号

物　件　目　録

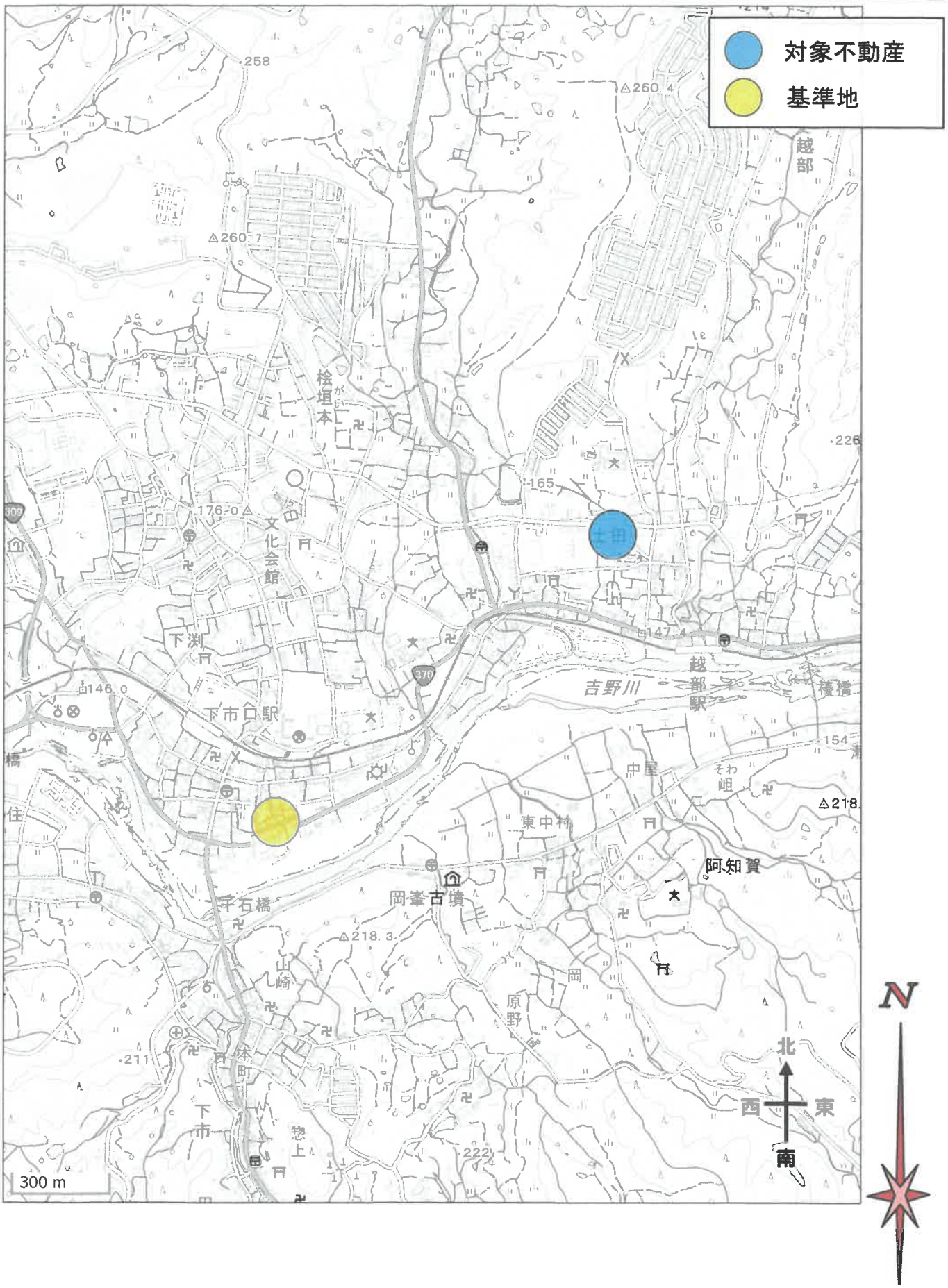
構　　造　　鉄骨ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１８２．３７平方メートル
　　２階　１６６．５３平方メートル

付属資料 No. 1

対象不動産位置図

地理院地図
GSI Maps



付属資料 No. 2

付 近 見 取 図

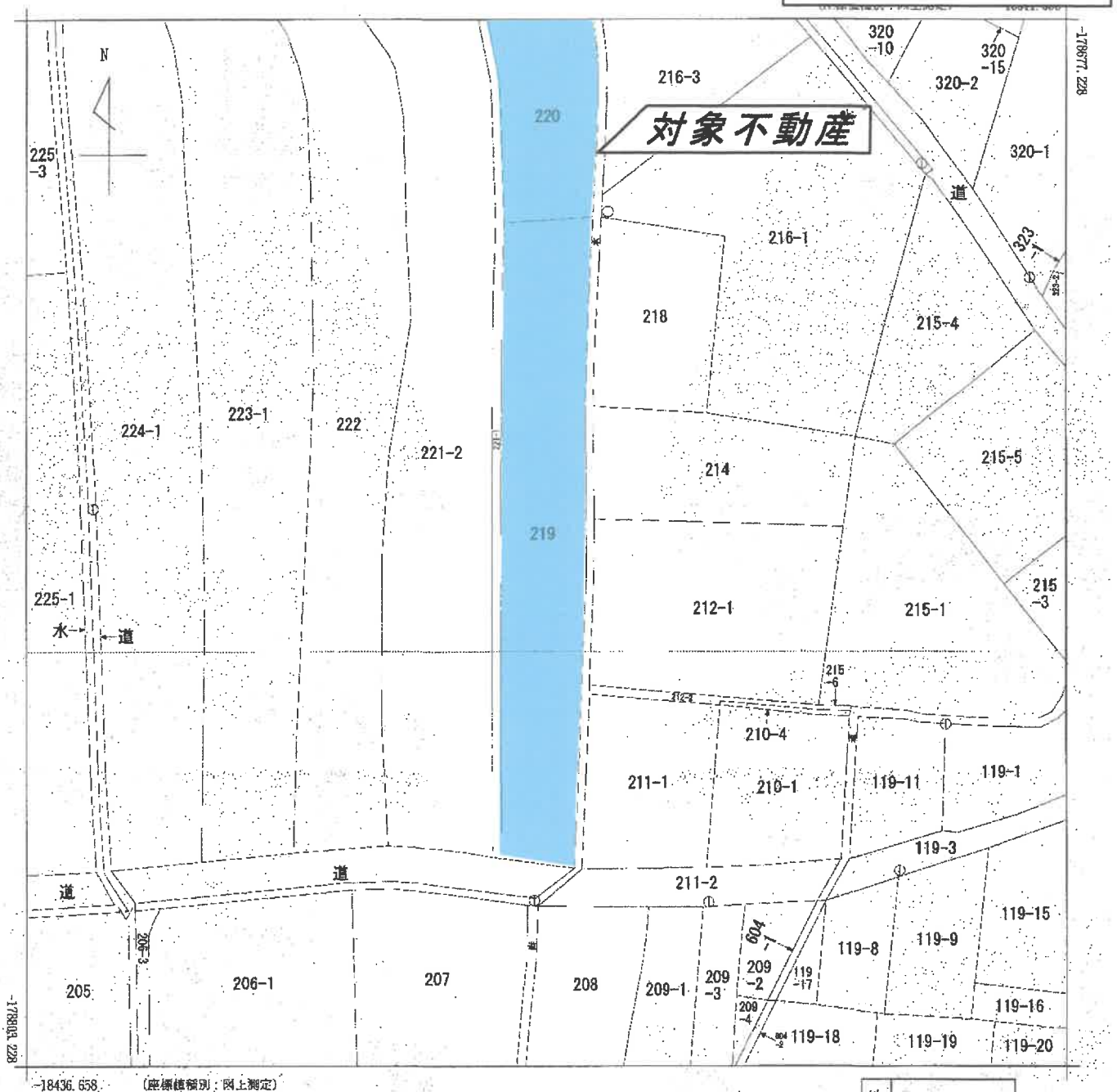
地理院地図
GSI Maps





付属資料 No. 3-1

法第 14 条地図



地番区域見出	大字土田

N

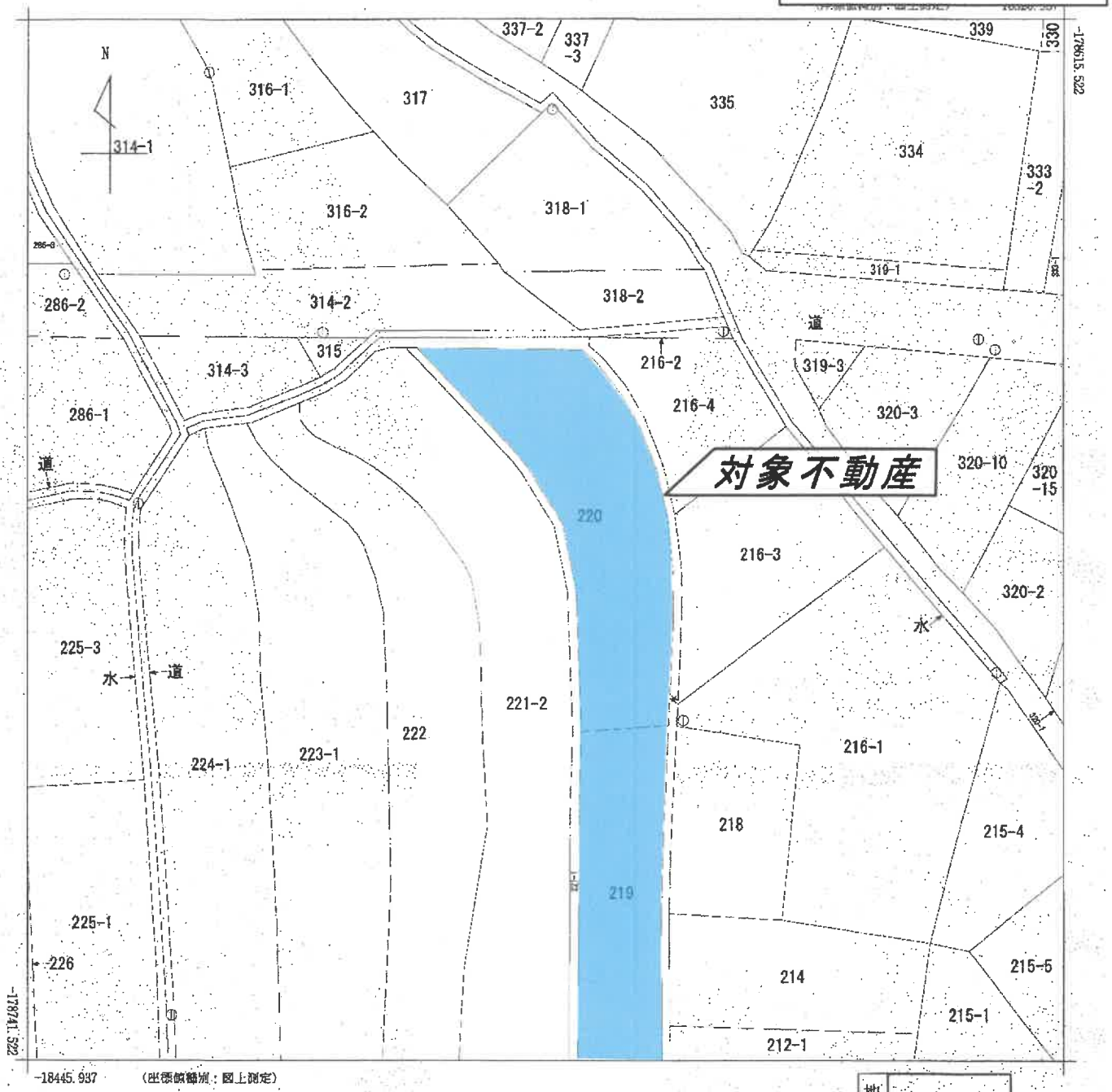
請求部分	所在	奈良県吉野郡大淀町大字土田		地番	219番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日		備付年月日(原図)	平成5年11月18日	補記事項					

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)

付属資料 No. 3-2

法第 14 条地図



地番区域見出	大字土田

N

請求部分	所在	奈良県吉野郡大淀町大字土田				地番	220番			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	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)	平成5年11月18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)

公用

登記年月日：昭和51年2月18日

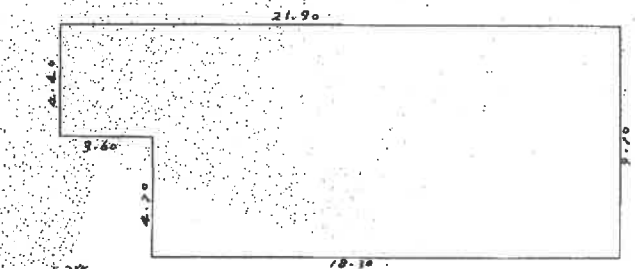
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月23日
奈良地方法務局五條支局
登記官

82886

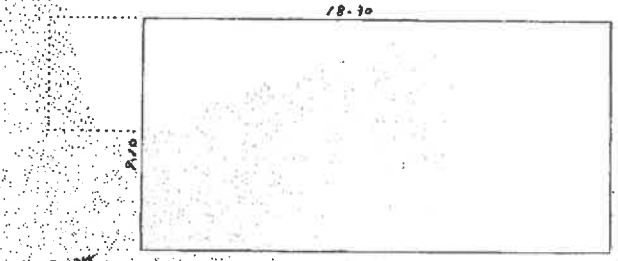
建物図面
各階平面図

家屋番号	220番
建物の所在	吉野郡大淀町大字土田220番地

各階平面図



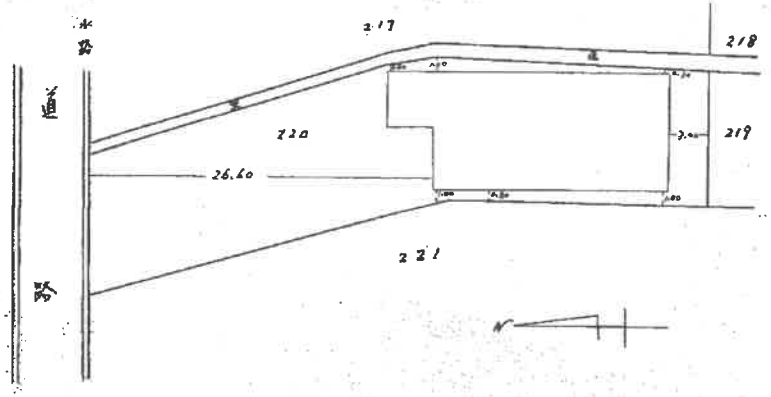
1階
求積 18.30m × 9.10m ＝ 166.5300
3.60m × 4.40m ＝ 15.8400
計 182.3700㎡
床面積 182.37㎡



2階
求積 18.30m × 9.10m ＝ 166.5300㎡
床面積 166.53㎡

縮尺	1/200	1/400

建物図面



作製年月日	作製者
昭和51年2月19日	

申請人

(共文室印)

昭和五拾年弐月拾八日

付属資料 No. 4
建物図面

請求番号：10-5

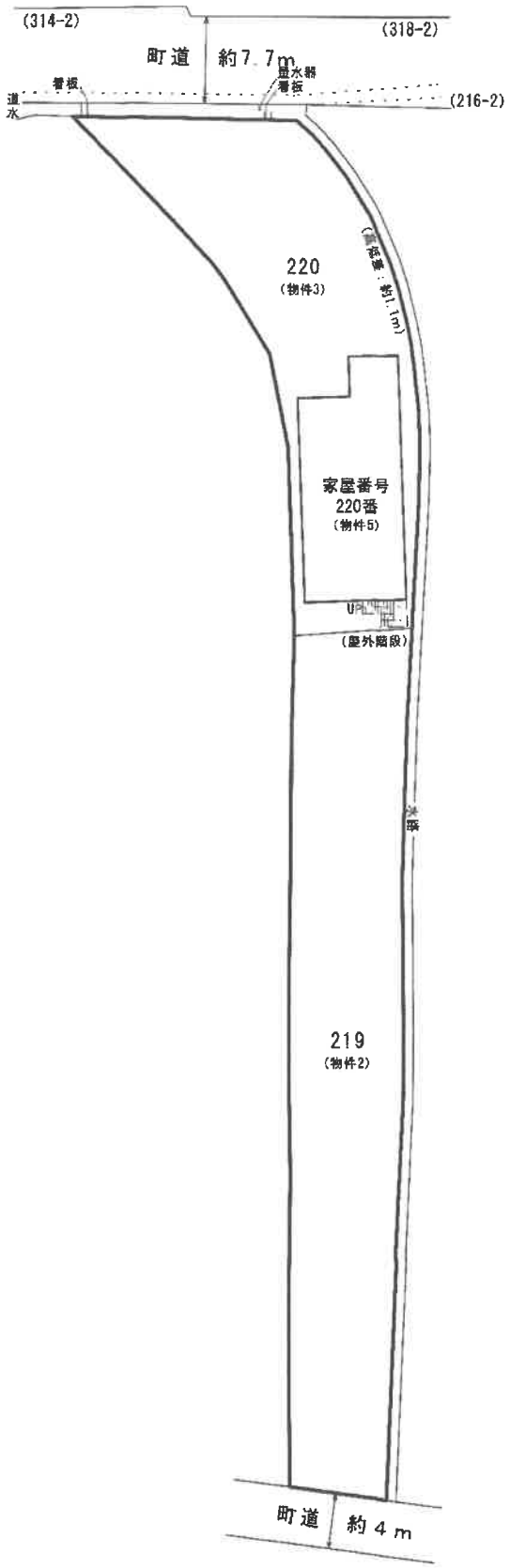
(縮小コピー)

付属資料 No. 5

土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

所在　　吉野郡大淀町大字土田219，220



※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。

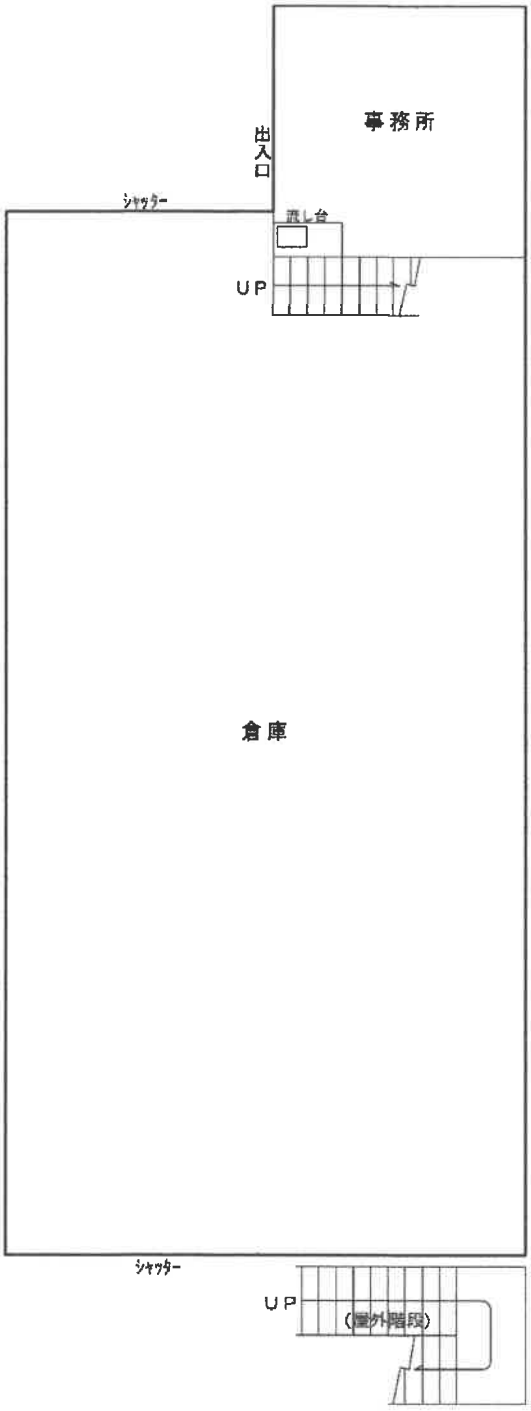
付属資料 No. 6-1

間　取　図

間　　取　　図

家屋番号：220

1階

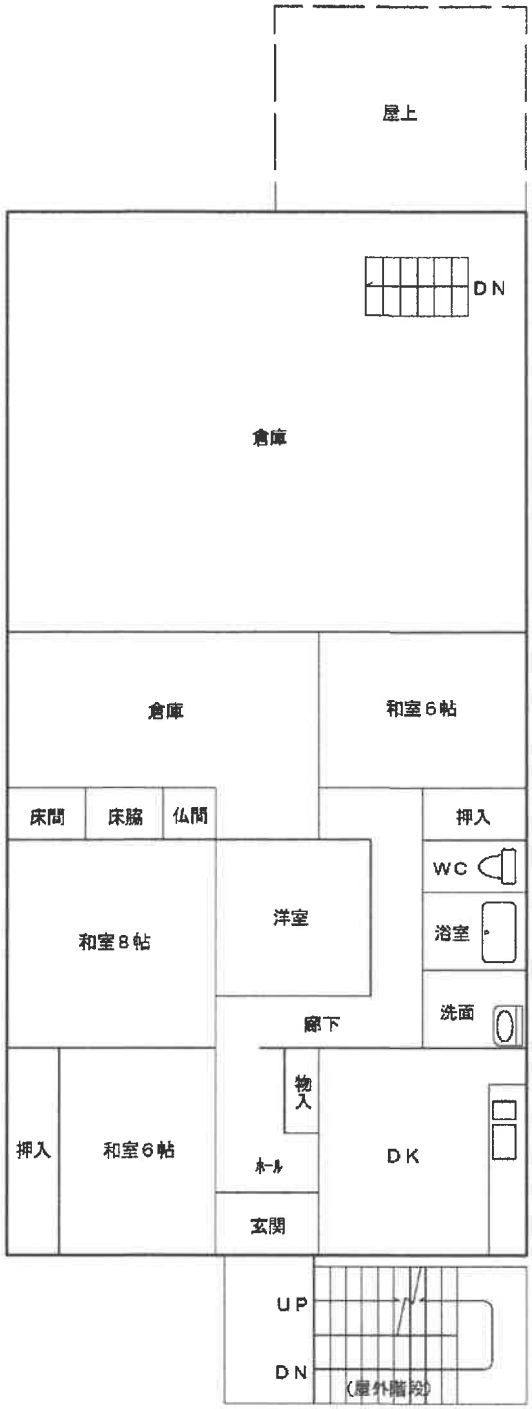




※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間　　取　　図

家屋番号：220
２階

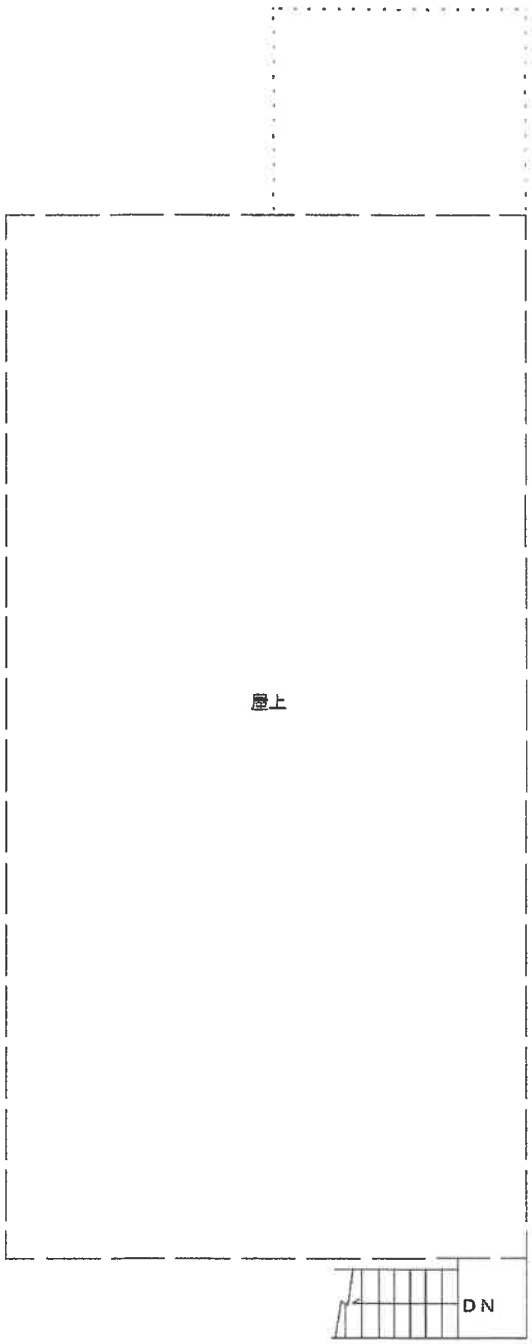


N

※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：220
屋上





※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。