■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　８年（ケ）第　　１５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）
1, 2	5, 470, 000 4, 376, 000	一括	1, 094, 000	71, 412	0
1	4, 210, 000				
2	1, 260, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　吉野郡東吉野村大字小川

　　地　　番　　８８５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７１４．７１平方メートル

２　所　　在　　吉野郡東吉野村大字小川８８５番地

　　家屋　番号　　８８５番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３２．４３平方メートル
　　２階　５０．２１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月16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1】

本件所有者及びAが占有している。Aの占有権限は使用借権と認められる。A所有の売却対象外建物（家屋番号888番附属建物符号9）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

建物1階部分をA及び株式会社ユーピアが占有している。Aの賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。株式会社ユーピアの占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分をAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

本件土地は，売却対象外の土地（地番888番、876番1及び928番）への通行のため利用されている。

本件土地上には現存しない建物（家屋番号129番の1）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。

11

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　吉野郡東吉野村大字小川

　　地　　番　　８８５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７１４．７１平方メートル

２　所　　在　　吉野郡東吉野村大字小川８８５番地

　　家屋　番号　　８８５番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３２．４３平方メートル
　　２階　５０．２１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１５号
令和　８年　７月１３日提出

追加現況調査報告書（補正報告書）

奈良地方裁判所葛城支部
執行官　　上田　浩正

現況調査報告書提出後、債務者兼所有者から、立入調査の際の当職との面談時に行った陳述に誤りがあったので訂正したい旨の申出（令和８年７月８日16：30～16：50通話）があった他、当職の照会書に対する回答書の送付を受けた（令和８年７月１０日）ので、陳述訂正及び回答書に基づき、先に提出した現況調査報告書について、下記のとおり補正報告します。

記

現況調査報告書の５枚目及び７枚目の記述を、別紙５枚目及び７枚目の記述のとおり訂正し、補正する。

以　上

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲		■全部　□	□全部　■１階部分
占有者		□債務者　■A	□債務者　■株式会社ユーピア
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□作業場	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■店舗　□
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■債務者　（所有者）） ■文書（■回答者の要旨　　）	■陳述（■A　（占有者会社代表者　　）） □文書（□回答者の要旨　　）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□所有	□賃借　■使用借　□転借　□
占有開始時期		平成３１年　２月　８日頃	平成３１年　２月　８日頃
最初の契約等	契約日	令和　３年　７月２１日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	■所有者　□その他（　　）
	借主	■占有者　□その他（　　）	■占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎月　　金７５，０００円 （毎月末日限り　当月分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		■ない　□敷金　□保証金 □ある　金　　円	□ない　□敷金　□保証金 □ある　金　　円
特約等		□譲渡転貸可　■光熱費込み	□譲渡転貸可　□
その他		賃料滞納額１，２７５，０００円 （令和７年２月分～令和８年６月分）	
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	■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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■Ａ（目的建物占有者兼目的建物１階部分占有者会社代表者）	１　目的物件は私が所有者に譲渡したものであり、目的建物は私の住居として使用していますが、所有者と契約書などは交わしておらず、無償で使用しています。 ２　目的建物の１階部分は、私と所有者が経営する株式会社ユーピアが隣接地で営む旅館の付属施設でもあり、旅館のウエルカムサービスの提供場所としても使用していますが、所有者と契約書などは交わしておらず、対価の支払関係はありません。 ３　目的外建物は私の所有となっているようですが、目的土地所有者と契約書などは交わしておらず、土地使用の対価の支払関係はありません。 ４　目的土地南端辺りの外構門扉付近の表札は、私の亡父が営んでいた林業の屋号の表示です。
■所有者	１　目的建物の占有者や占有状況はＡさんの陳述のとおりですが、Ａさんと私との間には回答書添付資料のとおり、賃貸借関係があります。Ａさんは高齢であり、契約関係書類の存在を記憶していないのではないかと思います。 ２　目的外建物も私がＡさんから譲り受けたものと思っていましたが、誤認していたようです。私とＡさんとの間で、目的土地使用の対価の授受はありません。 ３　目的土地は西側に隣接する旅館や、その北側の９２８番地上建物への出入りのためにも通行する必要があり、通行しています。
■東吉野村役場担当課職員	当課の台帳によれば、目的土地上には目的建物の他、家屋番号８８８番附属建物符号９の建物が存在し、それら以外に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

令和　８年(ケ)第　　１５号
令和　８年　４月２２日受理
令和　８年　６月　１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

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　吉野郡東吉野村大字小川

　　地　　番　　８８５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７１４．７１平方メートル

２　所　　在　　吉野郡東吉野村大字小川８８５番地

　　家屋　番号　　８８５番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３２．４３平方メートル
　　２階　５０．２１平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	吉野郡東吉野村大字小川８８５番地
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 上記土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 上記その他の者が本土地上に目的外建物を所有し、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（兼店舗）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）

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		■債務者 □	□債務者 ■A
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □作業場	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■債務者 (所有者)) □文書(□回答者の要旨)	■陳述(■A (目的外建物所有者)) □文書(□)
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■所有	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		平成３１年 ２月 ８日頃	平成３１年 ２月 ８日頃
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他( )	■所有者 □その他( )
	借主	□占有者 □その他( )	■占有者 □その他( )
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 ( ) □相殺 ( )	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 ( ) □相殺 ( )
敷金・保証金		□ない □ある [□敷金 □保証金 金 円]	□ない □ある [□敷金 □保証金 金 円]
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
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	■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

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	吉野郡東吉野村大字小川８８８番地、８７６番地１、８８５番地
家屋番号	□ない（未登記）　■８８８番附属建物符号９
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　■倉庫　□作業場
構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積（概略）	５８．４０㎡
所有者	□土地所有者　■その他の者（A）　□不明
建築時期	■昭和年月日不詳 □不明
建築者	□所有者　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	本建物は下記主である建物の附属建物である。 記 家屋番号８８８番 種類　旅館 構造　木・土蔵造、かわら・鋼板ぶき地下１階付２階建 床面積　１階　５２０．２４㎡ ２階　５６．２１㎡ 地下１階　１６１．４６㎡

（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）

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲		■全部　□	□全部　■１階部分
占有者		□債務者　■A	□債務者　■株式会社ユーピア
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□作業場	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■店舗　□
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■A　（　　）、債務者） □文書（□回答者の要旨　　）	■陳述（■A　（占有者会社代表者　　）） □文書（□回答者の要旨　　）
占有権原		□賃借　■使用借　□転借　□所有	□賃借　■使用借　□転借　□
占有開始時期		平成３１年　２月　８日頃	平成３１年　２月　８日頃
最初の契約等	契約日	年　月　日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	■所有者　□その他（　　）
	借主	■占有者　□その他（　　）	■占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない □ある　[□敷金　□保証金 金　円	□ない □ある　[□敷金　□保証金 金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
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	■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

その他の事項

1　表札等の表示

(1)　表札の表示

Ａ（目的建物占有者）の姓の表示が見受けられる他、目的土地南端辺りの外構門扉付近に屋号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及び４枚目記載の目的外建物の敷地となっている他、南部は池を備えた庭園となっている。

(2)　目的土地の中央部辺りに上屋が、その南東側道路付近に祠が、それぞれ設置されている。また、目的外建物の北西側に屋根付き工作物が築造されているが、当該工作物には外気分断性が認められない。

(3)　別紙土地建物位置関係図に記載のとおり、目的土地には起伏が見受けられ、目的建物の敷地の一部は南西向きに傾斜している。また、目的土地の北端辺りは北東側隣接地より１．５メートル程度低く位置している。

(4)　登記記録によれば、大字小川８８４番地、８８５番地、８８６番地上に家屋番号１２９番の１の建物が存在するが、目的土地上に当該建物は見当たらない。

(5)　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、隣接地との境界標が見当たらず、隣接地との境界位置は判然としない。

(6)　西側に隣接して、４枚目記載の目的外建物の主である建物（旅館）が存在することから、目的土地は旅館への出入りなどの用にも供されていると見受けられる。

(7)　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、目的土地は都市計画区域外に所在することから、接道義務等の建築規制の適用はない。

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。

なお、目的建物は家屋番号８８８番の附属建物符号１１であったものを分割して、家屋番号８８５番とされたものである。

(2)　目的建物は現に住居（１階部分は店舗兼用）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)　登記記録によれば、目的建物は「昭和年月日不詳新築」であり、経年相応に老朽化している。

4　目的外建物の状況

目的外建物は倉庫として使用されていると見受けられる。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■Ａ（目的建物占有者兼目的建物１階部分占有者会社代表者）	１　目的物件は私が所有者に譲渡したものであり、目的建物は私の住居として使用していますが、所有者と契約書などは交わしておらず、無償で使用しています。 ２　目的建物の１階部分は、私と所有者が経営する株式会社ユーピアが隣接地で営む旅館の付属施設でもあり、旅館のウエルカムサービスの提供場所としても使用していますが、所有者と契約書などは交わしておらず、対価の支払関係はありません。 ３　目的外建物は私の所有となっているようですが、目的土地所有者と契約書などは交わしておらず、土地使用の対価の支払関係はありません。 ４　目的土地南端辺りの外構門扉付近の表札は、私の亡父が営んでいた林業の屋号の表示です。
■所有者	１　目的物件は私がＡさんから譲り受けたものですが、Ａさんに無償で使用させています。 ２　目的外建物も私がＡさんから譲り受けたものと思っていましたが、誤認していたようです。私とＡさんとの間で、目的土地使用の対価の授受はありません。
■東吉野村役場担当課職員	当課の台帳によれば、目的土地上には目的建物の他、家屋番号８８８番附属建物符号９の建物が存在し、それら以外に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

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物の占有関係については５枚目記載のとおりであると認める。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
８年４月２２日 ：　－　：	当庁	所有者宛照会書送付
８年４月２４日 12：05－12：30	奈良地方法務局 中和支局	公図等調査
８年４月２４日 13：35－13：50	中和土木事務所	道路等調査
８年４月２４日 14：40－15：10	東吉野村役場	課税資料等調査
８年４月２４日 15：30－15：55	物件所在地	物件及び占有確認 （Ａと面談）
８年５月１日 16：00－16：05	当庁	所有者と通話
８年５月１３日 9：35－11：45	物件所在地	立入調査，評価人帯同 （所有者及びＡと面談）
８年５月２７日 12：20－12：30	奈良地方法務局 葛城支局	占有資料調査
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。

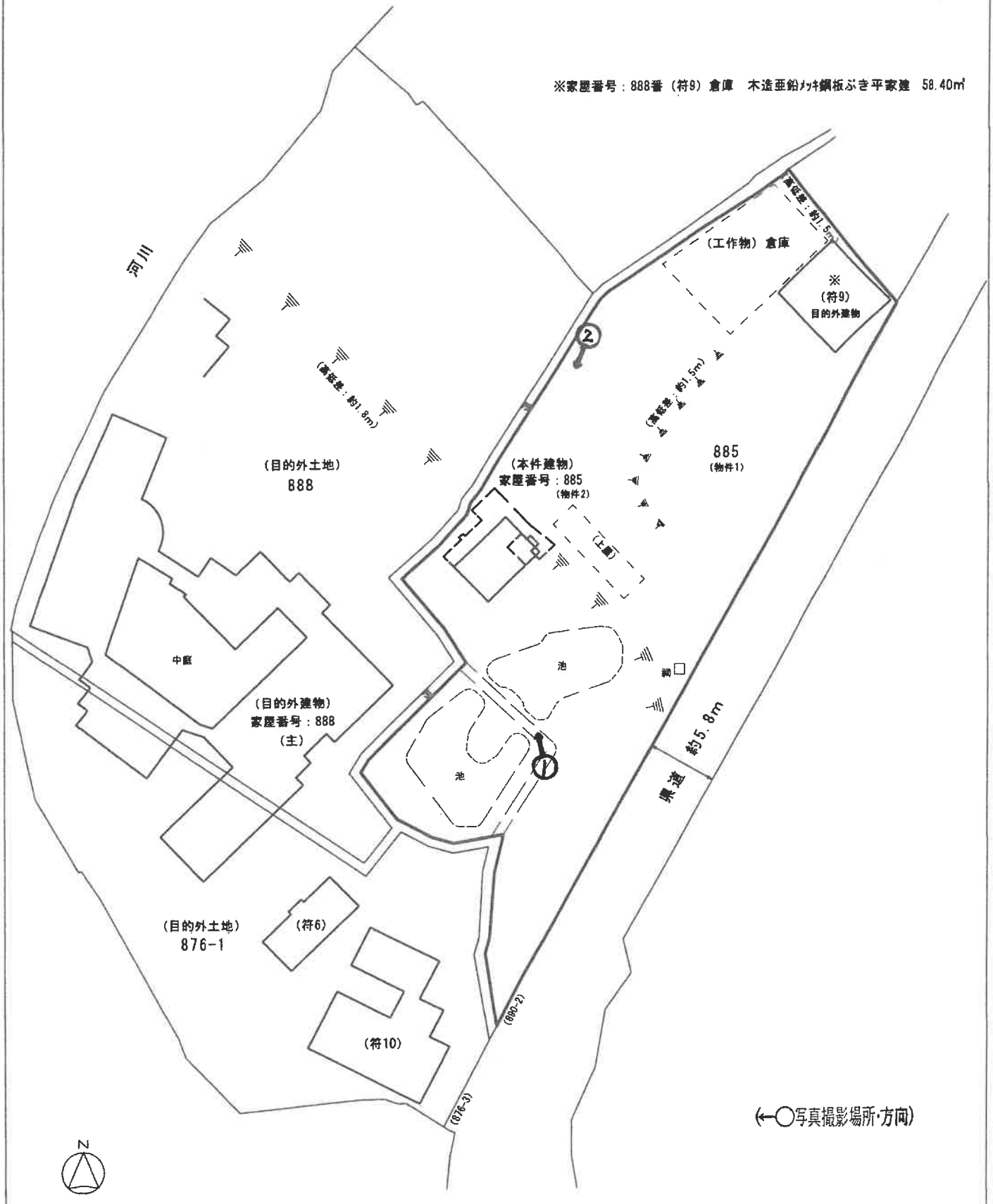
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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　　吉野郡東吉野村大字小川876-1，885，888



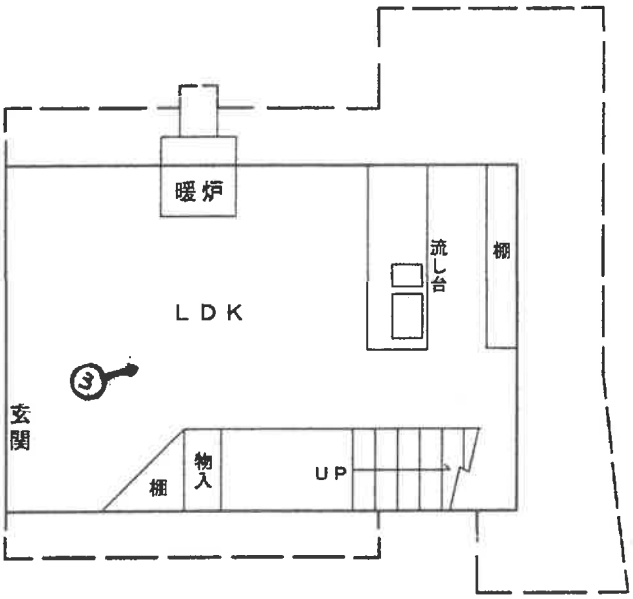
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

（10枚目）

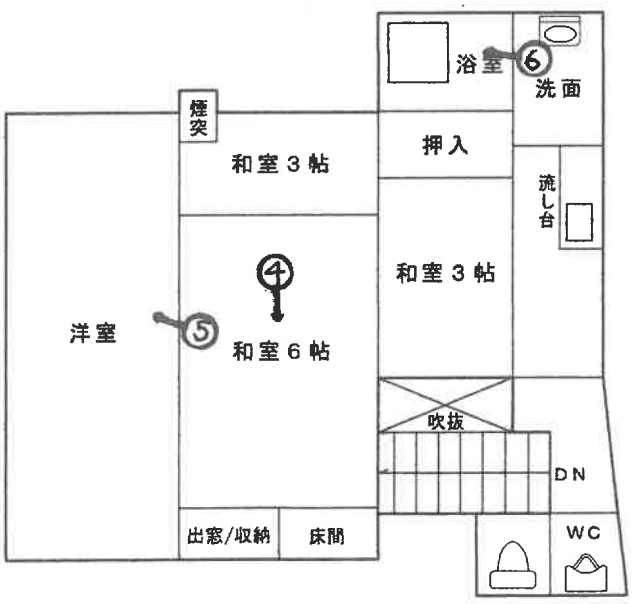
間　取　図

家屋番号：885

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



①

目的建物

上屋

傾斜地



②



③

④



⑤



⑥



令和8年7月24日

奈良地方裁判所 葛城支部　御中

評 価 書 訂 正 書

評価人　不動産鑑定士

三　和　　浩

令和8年6月8日付の令和8年(ケ)第15号の事件に係る評価書(評価書No.702604001)の提出後の令和8年7月13日に追加現況調査報告書(補正報告書)が提出されたことを受けて、上記評価書記載内容につき、下記の通り訂正致します。

記

6頁　2.建物の概況及び利用状況(物件2)特記事項⑦占有関係について1～2行目を下記の通り訂正致します。
占有範囲:全部、占有者:A、占有状況:居宅、占有権原:賃借、占有開始時期:平成31年2月8日頃、契約日:令和3年7月21日、期間:期間の定めなし、貸主:所有者、借主:占有者、賃料:毎月金75,000円、敷金・保証金:ない、特約等:光熱費込み、その他:賃料滞納額1,275,000円(令和7年2月分～令和8年6月分)

以上

令和8年(ケ)第15号
令和8年5月13日現地調査
令和8年6月8日評価
評価書No.702604001

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5,470,000円	
内　訳　価　格	
物件1	¥4,210,000
物件2	¥1,260,000

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
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目的土地の中央部辺りに上屋が、その南東側道路付近に祠が、それぞれ設置されている。また、目的建物の北西側に屋根付き工作物が築造されているが、当該工作物に外気分断性は認められない（土地建物位置関係図参照）。 【目的外建物について】 目的土地上には現況において、土地建物位置関係図記載の下記建物が存在する（登記記載）。 所　在：吉野郡東吉野村大字小川888番地、876番地1、885番地 家屋番号：888番附属建物符号9 種　類：倉庫 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：58.40㎡（登記簿） 所有者：A 建築時期：昭和年月日不詳 ※なお、本目的外建物は下記主である建物の附属建物である。 家屋番号：888番 種類：旅館 構造：木・土蔵造、かわら・鋼板ぶき地下1階付2階建 床面積：1階　520.24㎡、2階　56.21㎡、地下1階　161.46㎡

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	近鉄大阪線「榛原」駅の南方約17km(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	県道沿いの山間集落地域
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建ぺい率	—
	容積率	—
	防火規制	—
	その他規制	—
画地条件(規模・形状等)	規模	地積過大
	形状	不整形
	街路との接道方位	南東側
	街路との高低差	概ね等高
	その他	なし
接面道路	幅員約5.8m県道、都市計画区域外であり建築基準法上の道路判定不要	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況	戸建住宅(店舗兼用)の敷地
	隣地の状況	道路、戸建住宅、旅館等
供給処理施設	上水道	前面道路配管あり※下記特記事項
	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(1996年10月発行等)では「桶辰」の記載が見られる。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現地において目的土地を概測したところ、その形状は法第14条地図の通りであると思料されるが、隣接地との境界標が見当たらず、境界位置は判然としない。なお、正確な隣地境界及び地積等については、専門家による実測が必要である。 ②目的土地は目的建物及び目的外建物の敷地となっている他、南部には池を備えた庭園となっている。 ③別添土地建物位置関係図記載の通り、目的土地には起伏が見受けられ、目的建物の敷地の一部は南西向きに傾斜している。また、目的土地の北端辺りは北東側隣接地より1.5m程度低く位置している。 ④登記記録によれば、大字小川884番地、885番地、886番地上に家屋番号129番1の建物が存在するが、目的土地上に当該建物は見当たらない。 ⑤西側に隣接して、目的外建物の主である建物（旅館）が存在することから、目的土地は旅館への出入りなどの用にも供されていると見受けられる。 ⑥上水道は前面県道に本管が存するが、目的土地に直接の引込管はなく、南側隣接地にのみ引き込まれているとのことである（東吉野村役場担当課聴取）。 ⑦目的土地における目的外建物の占有権原について 占有者：A（目的外建物所有者）、占有状況：敷地、占有権原：使用借、占有開始時期：平成31年2月8日頃、貸主：所有者、借主：占有者（その他の詳細は現況調査報告書参照）。

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)	昭和年月日不詳新築		
	経済的耐用年数	約 25 年		
	経過年数	約 37 年	※下記特記事項	
	経済的残存耐用年数	約 0 年		
仕　様	構　造	木造2階建		
	屋　根	スレートぶき		
	外　壁	モルタル一部石壁等		
	内　壁	土壁、クロス等		
	天　井	板張り等		
	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	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:店舗	2階:居宅	
	間　取　り	4LDK		
品　等	普通			
保守管理の状態	やや劣る			
建物の利用状況	その他の者が居宅(兼店舗)として使用している。			
特記事項	①目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。なお、目的建物は家屋番号888番の附属建物符号11であったものを分割して、家屋番号885番とされたものである。 ②目的建物は現に住居(1階部分は店舗兼用)として使用されている。 ③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。 ④建築時期が、新耐震基準(1981年改正)施行以前か以後か不明であり、現行耐震基準を満たしているか否かについても不明。 ⑤登記記録によれば、目的建物は「昭和年月日不詳新築」であり、内外装ともに経年相応の劣化が認められる。 ⑥経過年数については、建築年月日が⑤の通り昭和年代の建築で、少なくとも37年以上経過しているものとした。 ⑦占有関係について 占有範囲:全部、占有者:A、占有状況:居宅、占有権原:使用借、占有開始時期:平成31年2月8日頃、貸主:所有者、借主:占有者 占有範囲:1階部分、占有者:株式会社ユーピア、占有状況:店舗、占有権原:使用借、占有開始時期:平成31年2月8日頃、貸主:所有者、借主:占有者(その他詳細は現況調査報告書参照)。			

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	9,450	0.83	1,714.71	0.90	12,104,000

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 東吉野(県)-1

地価調査示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

11,500 × 99.4/ 100 × 100 /100 × 100/121 ≒ 9,450

◇ 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

100/101 × 100/100 × 100/120 × 100/100 ≒ 100/121

イ 個別格差: 画地条件等 0.83 (地積過大0.90、形状0.95、高低差等0.97)

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	181,000	82.64	0.045	673,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数25年・経過年数37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)	敷地利用権の及ぶ面積割合 イ	敷地利用権等の割合 ウ		敷地利用権等の価格(千円未満四捨五入) ア×イ×ウ≒エ(円)
1	12,104,000	0.586	0.40	法定地上権	2,837,000
		0.414	0.10	場所的利益	501,000

イ　敷地利用権の及ぶ面積割合:　物件2建物及び目的外建物の敷地利用権の及ぶ面積割合については、所在する物件1土地におけるそれぞれの建物の状況等を勘案して査定した。

ウ　敷地利用権等の割合:　法定地上権、場所的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(万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ≒カ(円)
1	12,104,000	-3,338,000	1.00	0.80	0.60	4,210,000
2	673,000	+1,956,000	1.00	0.80	0.60	1,260,000
一括価格(合計)						5,470,000

※物件2の敷地利用権価格は、その所在物件1土地部分につき、物件2の規模、目的外建物の規模を考慮した延床面積割合によって配分した。

	敷地利用権	延床面積割合	配分敷地利用権価格(円)※	敷地利用権価格合計(円)
物件2	法定地上権	0.586	1,956,000	3,338,000
目的外建物	場所的利益	0.414	1,382,000	

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:　上水道の引込管の状況、隣接不動産との一体利用の状況等を勘案し、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：　東吉野(県)-1
   所　　在：　吉野郡東吉野村大字小川829番2
   価　　格：　11,500 円／㎡
   位　　置：　近鉄大阪線「榛原」駅約17km(道路距離)
   価格時点：　令和7年7月1日
   地　　積：　94㎡
   供給処理施設：　水道
   接面街路：　東7m県道
   用途指定等：　都市計画区域外
   地域の概要：　県道沿いの店舗、住宅等が混在する山間部の中心集落地域
2. 固定資産税評価額（令和7年度）
   物件1：　10,010,476 円
   物件2：　198,685 円　　（課税床面積:89.25㎡）

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　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　吉野郡東吉野村大字小川

　　地　　番　　８８５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７１４．７１平方メートル

２　所　　在　　吉野郡東吉野村大字小川８８５番地

　　家屋　番号　　８８５番

　　種　　類　　居宅

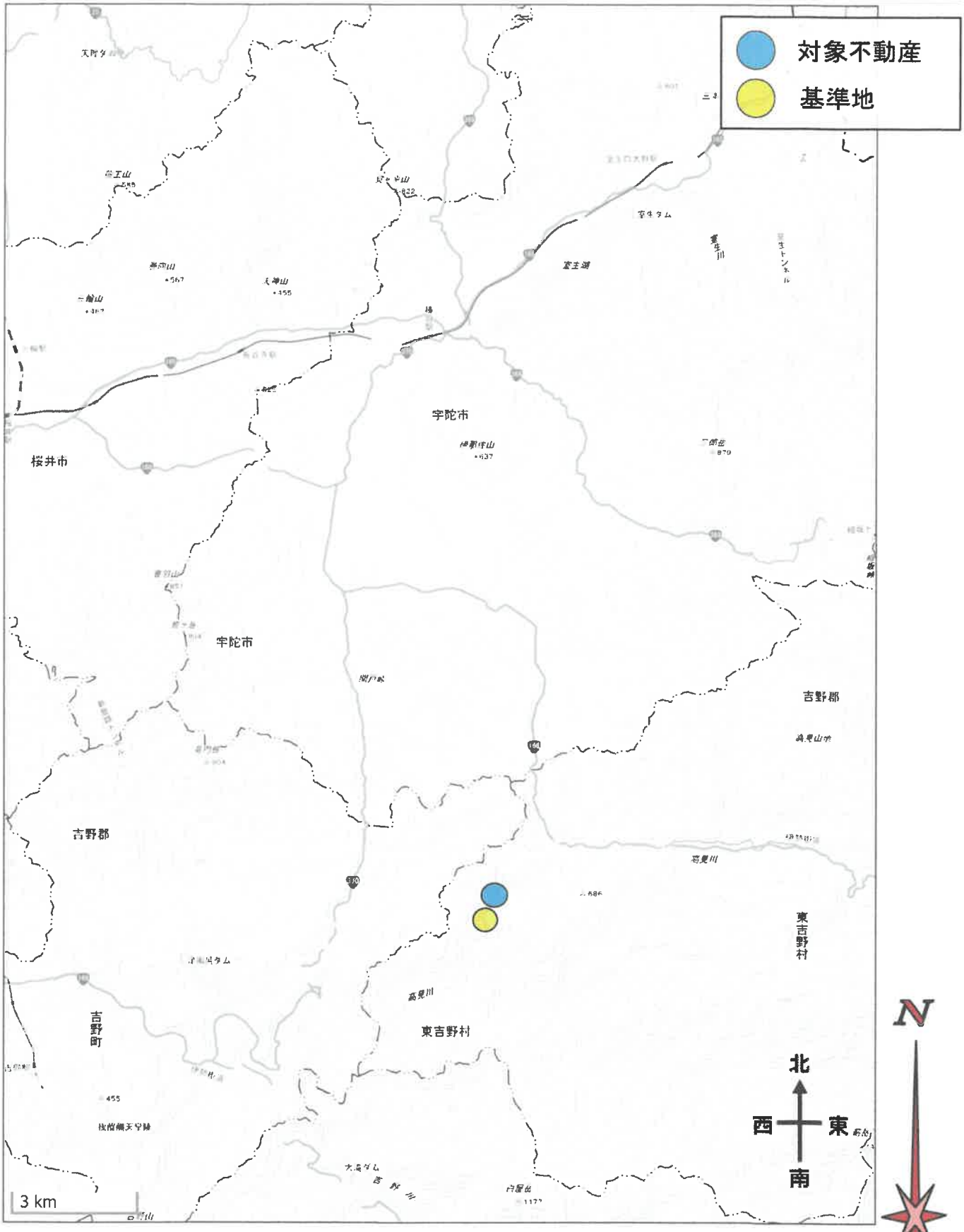
　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３２．４３平方メートル
　　２階　５０．２１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

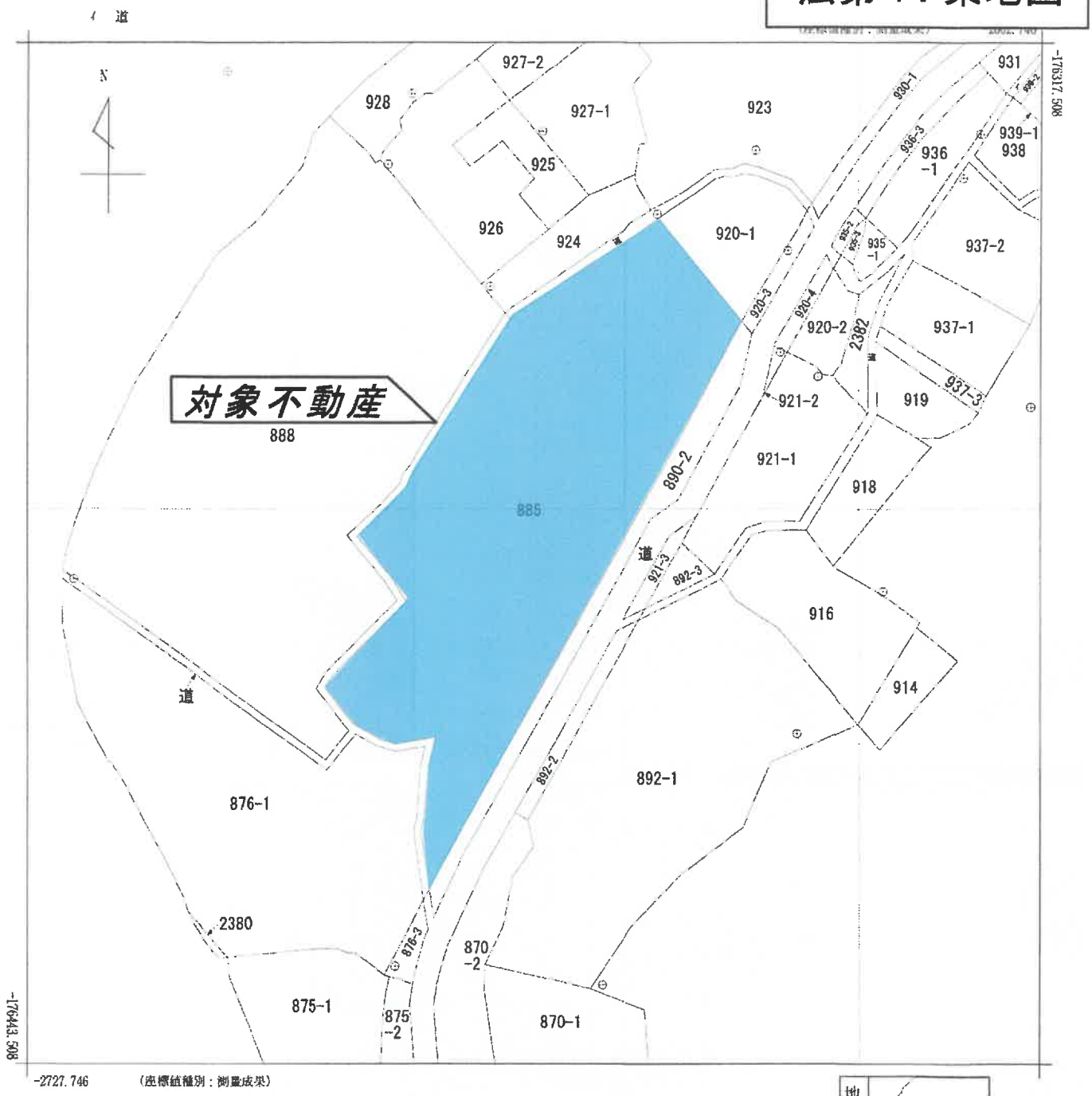
地理院地図
GSI Maps

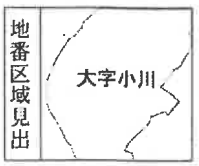




付属資料 No. 3

法第 14 条地図





請求部分	所在	吉野郡東吉野村大字小川				地番	885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	平成31年3月			備付年月日(原図)	令和5年12月13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：平成30年10月23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8年4月27日　奈良地方法務局中和支局

登記官

各階平面図

家屋番号	885番
建物の所在	吉野郡東吉野村大字小川885番地

建物図面
~~各階平面図~~

10/22
5122

附属建物　符号　11

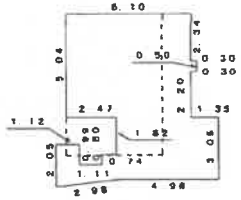
1階



求積表

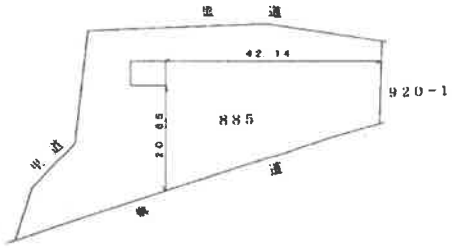
6.90	×	4.70	32.4300
		床面積	32.43㎡

2階



求積表

(	2.05	+	1.92) ×	1.12/2	= 2.2232
	5.04	×	2.47		= 12.4488
(	0.93	+	0.81) ×	1.11/2	= 0.9657
(	1.31	+	1.23) ×	0.74/2	= 0.9398
	8.09	×	3.63		= 29.3667
	3.05	×	1.35		= 4.1175
	0.50	×	0.30		= 0.1500
				合計	50.2117
				床面積	50.21㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

付属資料No.4
建物図面

[redacted]

（縮小コピー）

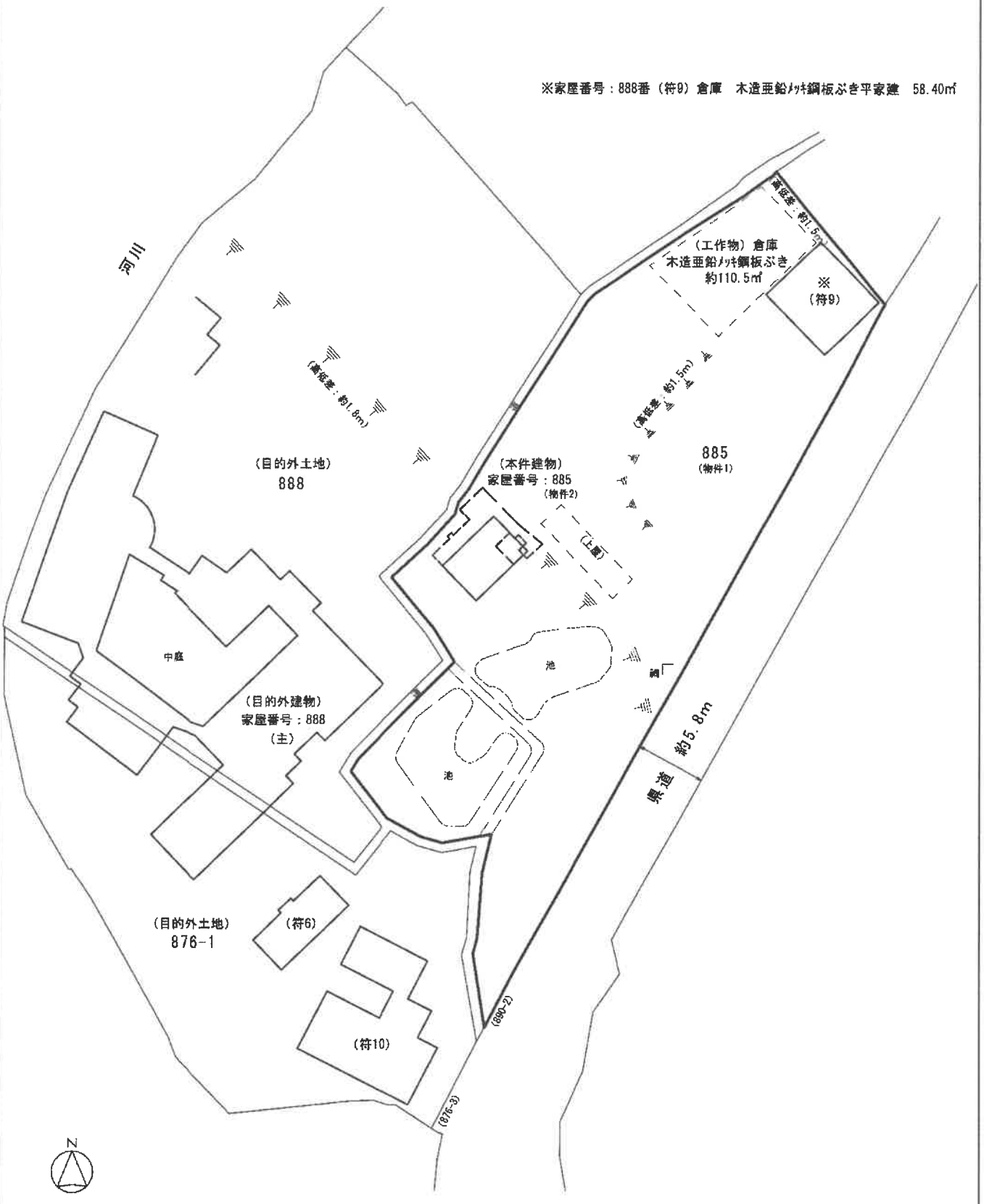
請求番号：24-2

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　　吉野郡東吉野村大字小川876-1，885，888



※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。

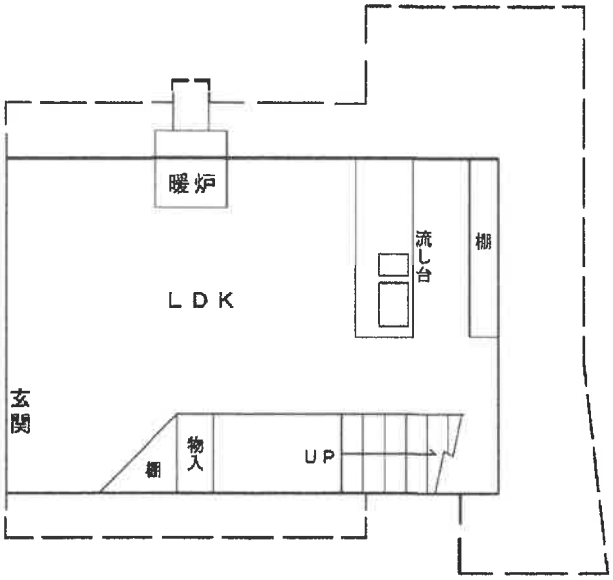
付属資料 No. 6

間　取　図

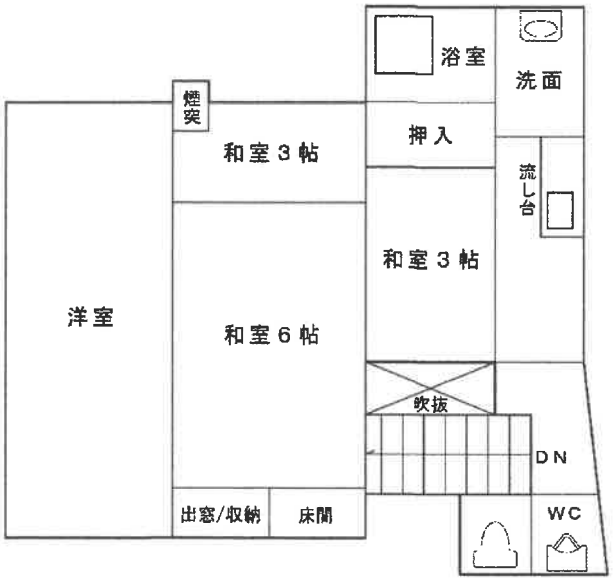
間　　取　　図

家屋番号：885

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。