令和７年（ヌ）第２４号

注　　意

本件現況調査報告書及び評価書には物件１～４が表示されていますが、本件の売却対象は、物件１、２、４のみですのでご注意ください。（補充評価書、物件明細書、期間入札の公告参照）

奈良地方裁判所葛城支部執行係

■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（ヌ）第　　２４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　奥　本　剛　士

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, 4	1, 100, 000 880, 000	一括	220, 000	5, 223	0
1	90, 000				
2	270, 000				
4	740, 000				
備考					

令和　7年（ヌ）第　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　　126番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　82．83平方メートル

2　所　　在　　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　　126番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　247．98平方メートル

4　所　　在　　奈良県吉野郡吉野町大字新子126番地3

　　家屋　番号　　126番3の2

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造杉皮葺平家建

　　床　面　積　　69．42平方メートル

　　(現況)

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　約114．5平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　24号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8日
奈良地方裁判所葛城支部執行係
裁判所書記官　奥　本　剛　士

1　不動産の表示
【物件番号1，2，4】
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1，2，4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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。

令和　7年（ヌ）第　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　　１２６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８２．８３平方メートル

2　所　　在　　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　　１２６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４７．９８平方メートル

4　所　　在　　奈良県吉野郡吉野町大字新子１２６番地３

　　家屋　番号　　１２６番３の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造杉皮葺平家建

　　床　面　積　　６９．４２平方メートル

　　(現況)

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　約１１４．５平方メートル

令和　7年(ヌ)第　　24号
令和　8年　1月　7日受理
令和　8年　2月　12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　7年（ヌ）第　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　１２６番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８２．８３平方メートル

2　所　　在　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　１２６番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４７．９８平方メートル

3　所　　在　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　１３１番

　　地　　目　畑

　　地　　積　１４１平方メートル

4　所　　在　奈良県吉野郡吉野町大字新子１２６番地３

　　家屋　番号　１２６番３の２

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造杉皮葺平家建

　　床　面　積　６９．４２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	吉野郡吉野町大字新子１２６番地の３
土地	物件１・２・３
現況地目	■宅地（物件１・２） □公衆用道路（物件　　） ■畑（休耕地）（物件３）
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１～３） ■地図（法第１４条第１項）のとおり（物件１～３）
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が物件１・２土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件３土地を畑（休耕地）として使用し，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） □種　類： ■構　造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ■床面積：約１１４．５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

（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（文字はほぼ消失している。）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１・２・３）の状況

(1)　物件１・２土地は一画地として一体利用されており、物件２土地はおおむね目的建物の敷地として、物件１土地はおおむね駐車スペースとして、それぞれ利用されていると見受けられる。

(2)　物件３土地は物件１・２土地の南西側に約１．５メートル程度高く位置して隣接する畑と見受けられるが、耕作の実態は認められず、土地一面に雑草等が繁茂している。

(3)　目的土地（物件１・２・３）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、各土地間及び周囲の隣接地との境界標は見当たらなかった。

(4)　物件２土地の北端辺りは北東側町道より１メートル近く高く位置しており、町道に設置されている電柱の支線が物件２土地北部に設置されている。

(5)　物件３土地付近は、おおむね北東向き傾斜の地勢であり、物件３土地は南西側隣接地より約１．５メートル程度低く、物件１・２土地より約１．５メートル程度高く位置している。

(6)　目的建物の南東側付近に生育している樹木の枝が、北東側接面道路上に越境していると見受けられる。

(7)　接道状況については別紙土地建物位置関係図に記載のとおりである。

3　目的建物（物件４）の状況

(1)　目的建物については法務局に建物図面の備え付けがなく、その正確な床面積の確定には専門家による測量を必要とするが、町役場備え付けの課税関係図面を参考に、現地において概測した結果は、別紙間取図に記載のとおりであり、現況構造及び床面積が登記記録上のそれらと異なっているが、増築等の経緯は不明である。

(2)　目的建物は現に居宅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)　債務者の陳述によれば、玄関付近の屋根裏に物置が設置されている可能性があるが、天井が開けられず、屋根裏の状況は視認できなかった。

(4)　目的建物は昭和６年頃に新築されたものと認められ、雨漏りの痕跡が見受けられるなど、顕著に老朽化している。

4　目的土地上の目的建物以外の登記建物について

管轄法務局において、目的建物以外の登記建物の存否について調査したところ、１２６番地３所在の家屋番号「３５番」の建物が過去に登記されていたが、「年月日不詳取壊し」を原因として登記が閉鎖されていた。

（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　私が目的建物に居住しているのは１０年くらい前からであり、目的建物の増築等の経緯については分かりません。 3　玄関付近の屋根裏に物置が設置されていると前所有者から聞きましたが、確認したことがありません。 4　台所の天井辺りから雨漏りがあります。 5　風呂釜が壊れているので、浴室は使用していません。 6　物件３土地は耕作しておらず、放置状態です。
■吉野町役場 担当課職員	当課の台帳によれば、目的建物は昭和６年頃に建築されたもののようです。公課証明書の目的建物の建築年が昭和３４年と表示されているのは、証明書の発行システムの不備によるものです。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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

（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１月７日 13：55－14：20	吉野町役場	課税資料等調査
８年１月７日 15：45－16：00	物件所在地	物件及び占有確認 （債務者と面談）
８年１月１３日 9：40－10：00	奈良地方法務局 五條支局	公図等調査
８年１月２９日 14：20－15：45	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 ：　－　：		
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　　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。

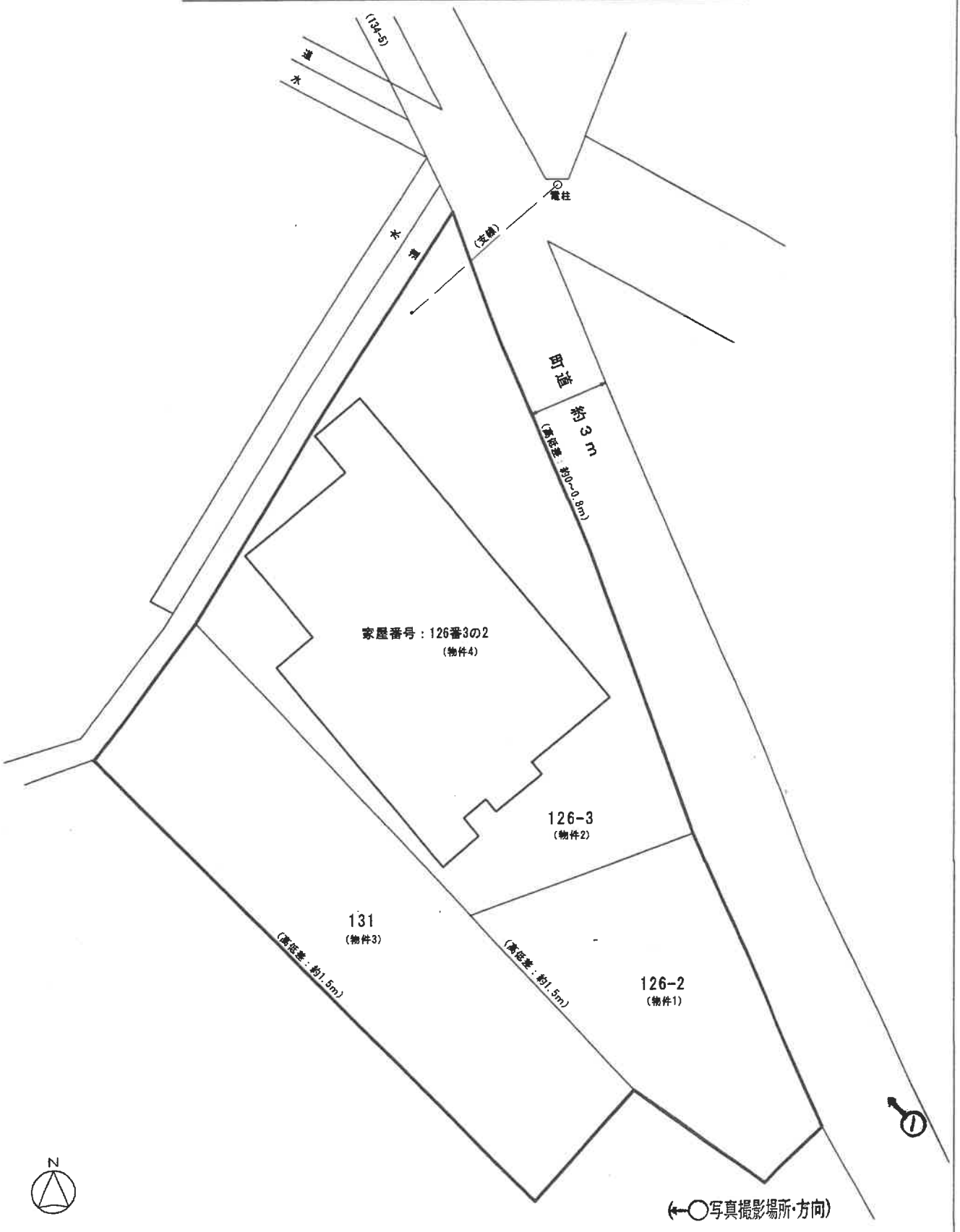
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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　　吉野郡吉野町大字新子126-2，126-3，131

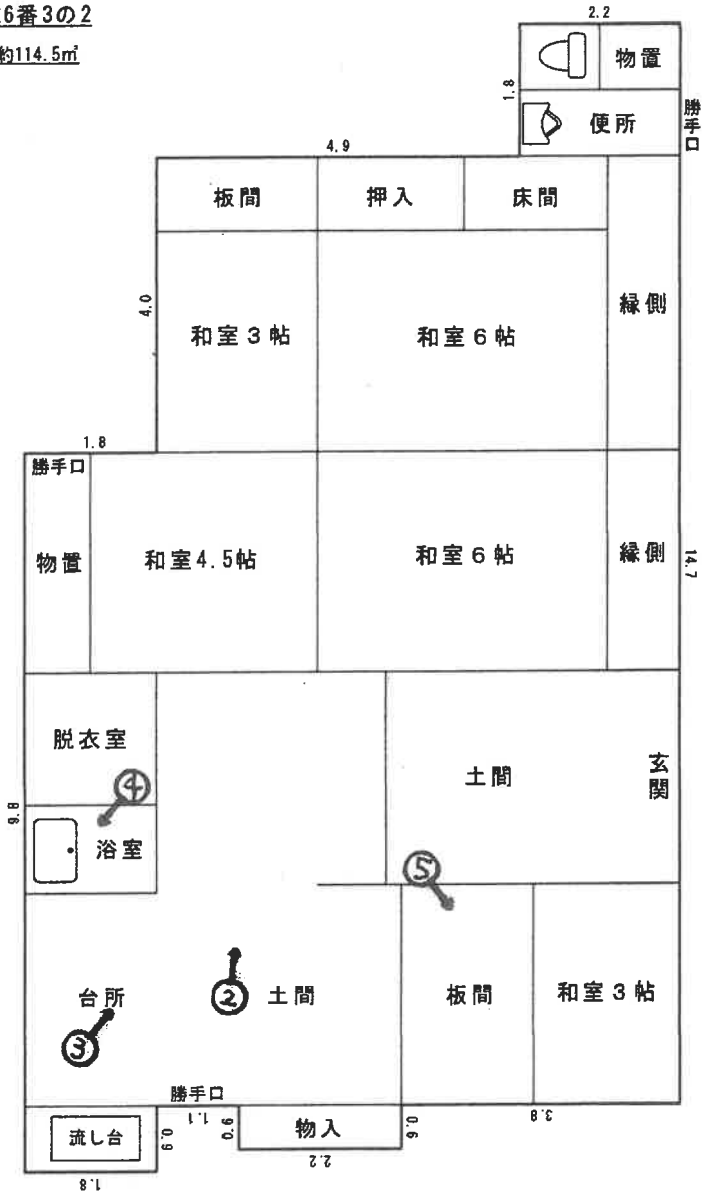


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間　取　図

家屋番号：126番3の2

現況概測床面積：約114.5㎡



(←○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

物件3土地

樹木の枝越境

物件1土地辺り



①



②

雨漏りの痕跡



③

（9枚目）

④



⑤



令和7年(ヌ)第24号
令和8年1月29日現地調査
令和8年6月29日評価
評価書No.702605001-①

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

補 充 評 価 書 (1／2)

(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1,100,000円	
内　訳　価　格	
物件1	¥90,000
物件2	¥270,000
物件4	¥740,000

1　一括価格は、物件1、2、4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1～2の土地価格は、物件4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4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、2	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	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 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建（登記簿：木造杉皮葺平家建） 床面積：約114.5㎡（登記簿69.42㎡）			

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）

位置・交通	近鉄吉野線「大和上市」駅の東方約12km(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	戸建住宅、事業所の見られる集落地域
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	県立吉野川津風呂自然公園（第三種特別地域） 対象敷地全体が土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、イエロー）に、一部が土砂災害特別警戒区域（同、レッド）に指定されている。
画地条件（規模・形状等）	規模	標準的
	形状	不整形
	街路との接道方位	北東側
	街路との高低差	概ね等高～約0.8m高い
	その他	
接面道路	幅員約3m町道、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	戸建住宅の敷地
	隣地の状況	道路、事業所、畑等
供給処理施設	上水道	あり
	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（昭和62年5月発行等）では個人名が見られ、一般住宅等であった模様である。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1，2土地は一画地として一体利用されており、物件2土地は概ね目的建物の敷地として、物件1土地は概ね駐車スペースとしてそれぞれ利用されていると見受けられる。 ②目的土地（物件1、2）を概測した結果、各土地の形状は概ね法第14条地図の通りであると思料されるが、各土地間及び周囲の隣接地との境界標は見当たらなかった。地積についても概ね登記簿通りの地積と推定される。なお、正確な隣地境界及び地積等については、隣接土地所有者等立ち合いのもと、専門家による実測が必要である。 ③町道に設置されている電柱の支線が物件2土地北部に設置されている。 ④物件1、2土地は南西側隣接地より約1.5m低く位置している。 ⑤目的建物の南東側付近に生育している樹木の枝が、北東側接面道路上に越境していると見受けられる。

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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6年頃新築		
	経済的耐用年数	約 25 年		
	経過年数	約 95 年		
	経済的残存耐用年数	約 0 年		
仕　様	構　造	木造平家建		
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板ぶき		
	外　壁	板張り、土壁等		
	内　壁	土壁等		
	天　井	板張り等		
	床	畳、三和土等		
	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：居宅		
	間　取　り	和室5室、板間1室、土間、台所		
品　等	劣る			
保守管理の状態	劣る			
建物の利用状況	建物所有者が居宅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目的建物は現に居宅として使用されている。目的建物については法務局に建物図面の備え付けがなく、その正確な床面積の確定には専門家による測量を必要とするが、町役場備え付けの課税関係図面を参考に、現地において概測した結果は、別添間取図に記載の通りであり、現況構造及び床面積が登記記録上のそれらと異なっているが、増築等の経緯は不明である。 ④債務者の陳述によれば、玄関付近の屋根裏に物置が設置されている可能性があるが、天井が開けられず、屋根裏の状況は確認できなかった。 ⑤目的建物は昭和6年頃に新築されたものと認められ、雨漏りの痕跡が見受けられるなど、顕著に老朽化している。所有者陳述によると、風呂釜が壊れており、浴室は使用していないとのことである。			

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)

物件1～2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	6,740	0.72	82.83	0.80	322,000
2	6,740	0.72	247.98	0.80	963,000
計			330.81		1,285,000

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　川上(県)-2

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/㎡)

7,670　×　96.7/ 100 × 100 /100 × 100/110 ≒ 6,740

◇　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　形状1.00、角地1.00

◇　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 × 100/100 × 100/110 × 100/100 ≒ 100/110

イ　個別格差:　画地条件等　0.72　(形状等0.90、土砂災害特別警戒区域0.80)

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4(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)
4	170,000	114.50	0.035	681,000

ウ　現価率

経済的全耐用年数25年・経過年数95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0.3)＝0.035

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(円)
1	322,000	0.50	法定地上権	161,000
2	963,000	0.50	法定地上権	482,000

イ　敷地利用権割合:　　法定地上権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	322,000	-161,000	1.00	0.80	0.70	90,000
2	963,000	-482,000	1.00	0.80	0.70	270,000
4	681,000	+643,000	1.00	0.80	0.70	740,000
一括価格(合計)						1,100,000

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 0.70とした。

第6　参考価格資料

1. 地価調査地点：　川上(県)-2
   所　　在：　吉野郡川上村大字大滝137番
   価　　格：　7,670 円／㎡
   位　　置：　近鉄吉野線「大和上市」駅約12km(道路距離)
   価格時点：　令和7年7月1日
   地　　積：　284㎡
   供給処理施設：　水道
   接面街路：　南東3m村道、北東側道
   用途指定等：　都市計画区域外
   地域の概要：　農林家住宅が建ち並ぶ国道背後の山村集落地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）
   物件1：　271,930 円
   物件2：　1,046,723 円
   物件4：　66,463 円　　(課税床面積93.88㎡)

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. 土地建物位置関係図
5. 間取図

以　上

令和　7年（ヌ）第　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　１２６番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８２．８３平方メートル

2　所　　在　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　１２６番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４７．９８平方メートル

3　所　　在　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　１３１番

　　地　　目　畑

　　地　　積　１４１平方メートル

4　所　　在　奈良県吉野郡吉野町大字新子１２６番地３

　　家屋　番号　１２６番３の２

　　種　　類　居宅

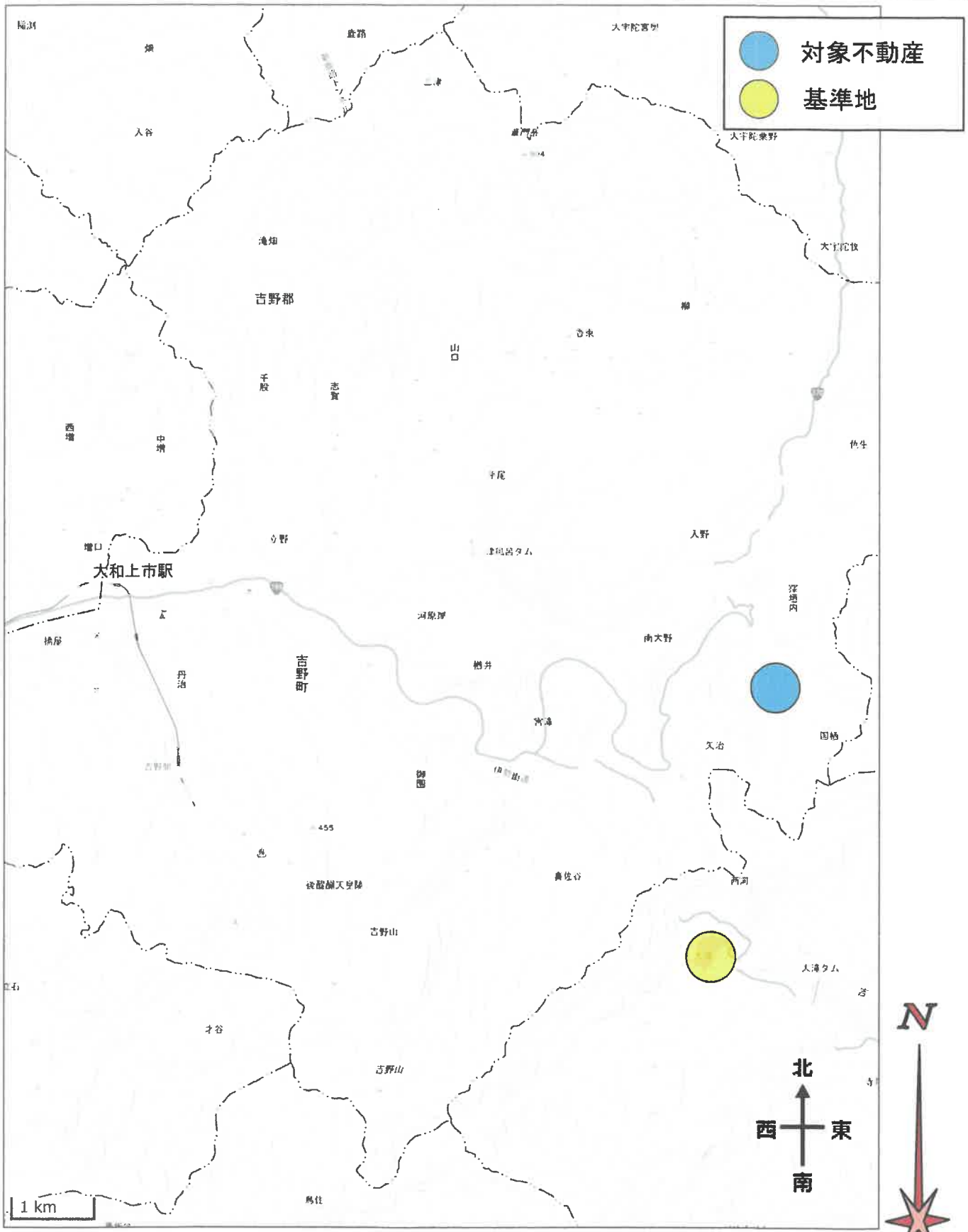
　　構　　造　木造杉皮葺平家建

　　床　面　積　６９．４２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

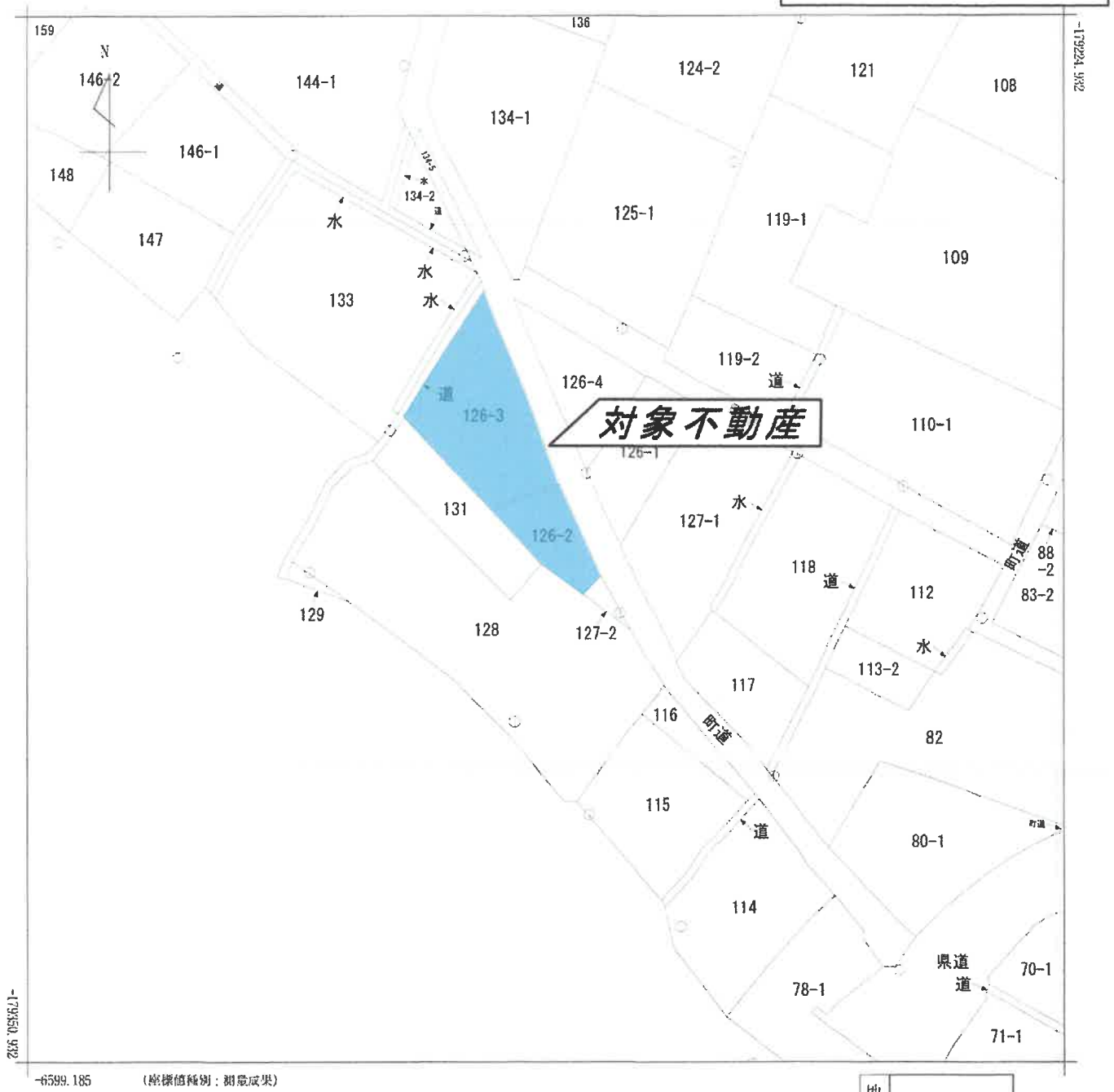
地理院地図
GSI Maps





付属資料 No. 3

法第 14 条地図



地番区域見出	大字新子

N

請求部分	所在	奈良県吉野郡吉野町大字新子				地番	126番2			
出力縮尺	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	平成25年3月			備付年月日(原図)	令和3年4月16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。

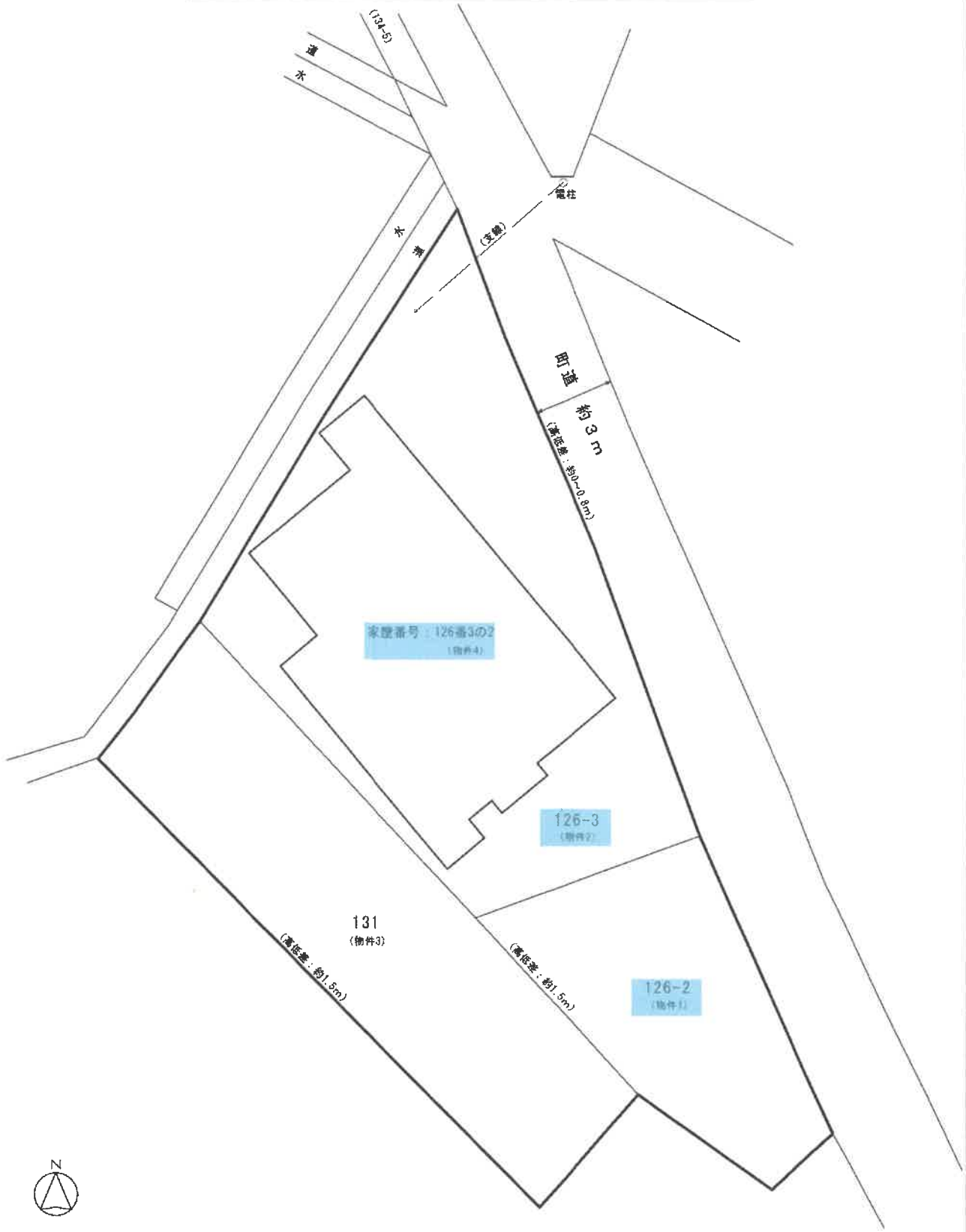
(縮小コピー)

付属資料 No. 4

土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

所在　　吉野郡吉野町大字新子126-2，126-3，131



※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。

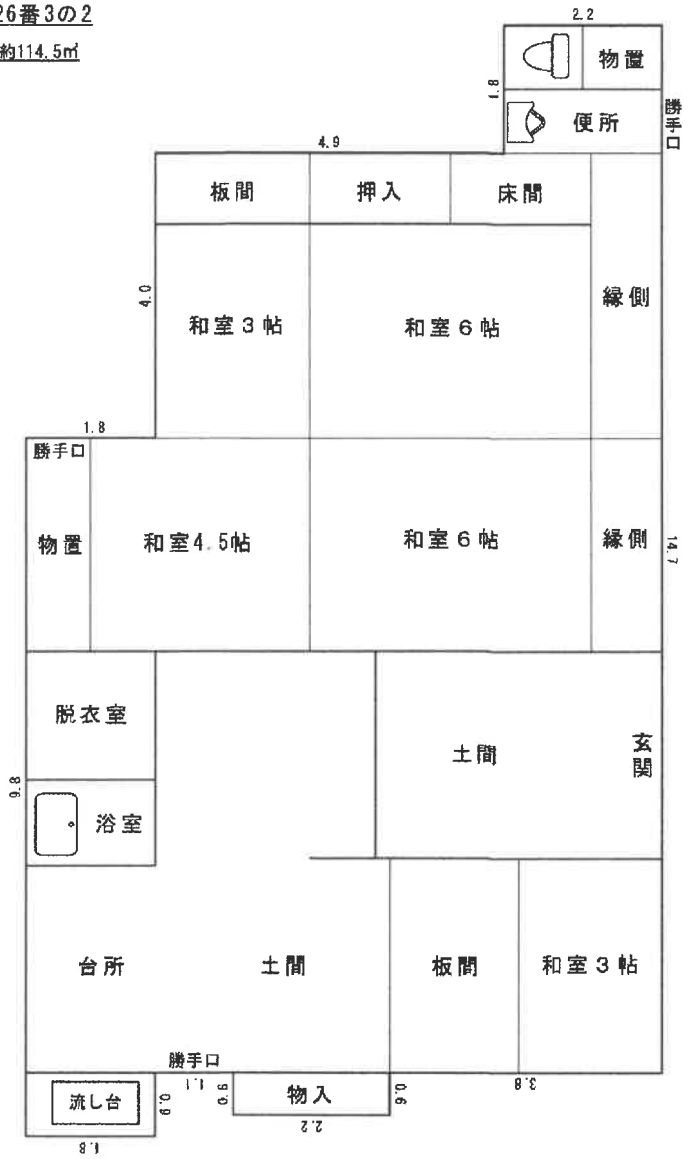
付属資料 No. 5

間　取　図

間　取　図

家屋番号：126番3の2

現況概測床面積：約114.5㎡



※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。

令和7年(ヌ)第24号
令和8年1月29日現地調査
令和8年2月24日評価
評価書No.702601003

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910,000円	
内　訳　価　格	
物件1	¥50,000
物件2	¥150,000
物件3	¥220,000
物件4	¥490,000

1　一括価格は、物件1～4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1～2の土地価格は、物件4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4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
1～3	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	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 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建（登記簿：木造杉皮葺平家建） 床面積：約114.5㎡（登記簿69.42㎡） ③物件3についての吉野町農業委員会からの回答について ・現況地目は農地である。 ・転用許可無し。 ・転用許可申請をされていない。 ・原状回復命令が発せられる見込み無。 ・権利設定に関する許可無。 ・所有権移転の際に農地法上の許可が必要（買受適格証明書の交付の要否：要）。 ・土地改良区に該当無。

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1～3)

位置・交通	近鉄吉野線「大和上市」駅の東方約12km(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	戸建住宅、事業所の見られる集落地域
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	県立吉野川津風呂自然公園(第三種特別地域) 対象敷地全体が土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊、イエロー)に、一部が土砂災害特別警戒区域(同、レッド)に指定されている。
画地条件(規模・形状等)	規模	標準的
	形状	不整形
	街路との接道方位	北東側
	街路との高低差	概ね等高～約0.8m高い
	その他	
接面道路	幅員約3m町道、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	戸建住宅の敷地、畑
	隣地の状況	道路、事業所、山林等
供給処理施設	上水道	あり
	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(昭和62年5月発行等)では個人名が見られ、一般住宅等であった模様である。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1，2土地は一画地として一体利用されており、物件2土地は概ね目的建物の敷地として、物件1土地は概ね駐車スペースとしてそれぞれ利用されていると見受けられる。 ②物件3土地は物件1、2土地の南西側に約1.5m高く位置して隣接する畑と見受けられるが、耕作の実態は認められず、土地一面に雑草等が繁茂している。 ③目的土地（物件1、2、3）を概測した結果、各土地の形状は概ね法第14条地図の通りであると思料されるが、各土地間及び周囲の隣接地との境界標は見当たらなかった。地積についても概ね登記簿通りの地積と推定される。なお、正確な隣地境界及び地積等については、隣接土地所有者等立ち合いのもと、専門家による実測が必要である。 ④町道に設置されている電柱の支線が物件2土地北部に設置されている。 ⑤物件3土地付近は、概ね北東向き傾斜の地勢であり、物件3土地は南西側隣接地より約1.5m低く、物件1、2土地より約1.5m高く位置している。 ⑥目的建物の南東側付近に生育している樹木の枝が、北東側接面道路上に越境していると見受けられる。

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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6年頃新築	
	経済的耐用年数		約 25 年	
	経過年数		約 95 年	
	経済的残存耐用年数		約 0 年	
仕　様	構　造	木造平家建		
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板ぶき		
	外　壁	板張り、土壁等		
	内　壁	土壁等		
	天　井	板張り等		
	床	畳、三和土等		
	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:居宅		
	間　取　り	和室5室、板間1室、土間、台所		
品　等	劣る			
保守管理の状態	劣る			
建物の利用状況	建物所有者が居宅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目的建物は現に居宅として使用されている。目的建物については法務局に建物図面の備え付けがなく、その正確な床面積の確定には専門家による測量を必要とするが、町役場備え付けの課税関係図面を参考に、現地において概測した結果は、別添間取図に記載の通りであり、現況構造及び床面積が登記記録上のそれらと異なっているが、増築等の経緯は不明である。 ④債務者の陳述によれば、玄関付近の屋根裏に物置が設置されている可能性があるが、天井が開けられず、屋根裏の状況は確認できなかった。 ⑤目的建物は昭和6年頃に新築されたものと認められ、雨漏りの痕跡が見受けられるなど、顕著に老朽化している。所有者陳述によると、風呂釜が壊れており、浴室は使用していないとのことである。			

第5　評価額算出の過程

1．基礎となる価格

① 物件1～3(土地)

物件1～3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	6,800	0.54	82.83	0.80	243,000
2	6,800	0.54	247.98	0.80	728,000
3	6,800	0.54	141.00		518,000
計			471.81		1,489,000

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　川上(県)-2

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/㎡)
7,670	×	97.8/ 100	× 100 /100	× 100/110	≒	6,800

◇　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　形状1.00、角地1.00

◇　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 × 100/100 × 100/110 × 100/100 ≒ 100/110

イ　個別格差:　画地条件等　0.54　形状0.95、敷地内高低差0.95、地目等0.75、土砂災害特別警戒区域0.80

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4(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	170,000	114.50	0.035	681,000

ウ　現価率

経済的全耐用年数25年・経過年数95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0.3)＝0.035

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(円)
1	243,000	0.50	法定地上権	122,000
2	728,000	0.50	法定地上権	364,000

イ　敷地利用権割合:　　法定地上権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	243,000	-122,000	1.00	0.60	0.70	50,000
2	728,000	-364,000	1.00	0.60	0.70	150,000
3	518,000		1.00	0.60	0.70	220,000
4	681,000	+486,000	1.00	0.60	0.70	490,000
一括価格(合計)						910,000

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:　　一部買受適格者証明が必要であり市場が限定されること、及び建物の状況等を勘案し、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0.70とした。

第6　参考価格資料

1. 地価調査地点：川上(県)-2
   所　　在：吉野郡川上村大字大滝137番
   価　　格：7,670 円／㎡
   位　　置：近鉄吉野線「大和上市」駅約12km(道路距離)
   価格時点：令和7年7月1日
   地　　積：284㎡
   供給処理施設：水道
   接面街路：南東3m村道、北東側道
   用途指定等：都市計画区域外
   地域の概要：農林家住宅が建ち並ぶ国道背後の山村集落地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）
   物件1：271,930 円
   物件2：1,046,723 円
   物件3：9,165 円
   物件4：66,463 円　　（課税床面積93.88㎡）

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. 土地建物位置関係図
5. 間取図

以　上

令和　7年（ヌ）第　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　１２６番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８２．８３平方メートル

2　所　　在　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　１２６番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４７．９８平方メートル

3　所　　在　奈良県吉野郡吉野町大字新子

　　地　　番　１３１番

　　地　　目　畑

　　地　　積　１４１平方メートル

4　所　　在　奈良県吉野郡吉野町大字新子１２６番地３

　　家屋　番号　１２６番３の２

　　種　　類　居宅

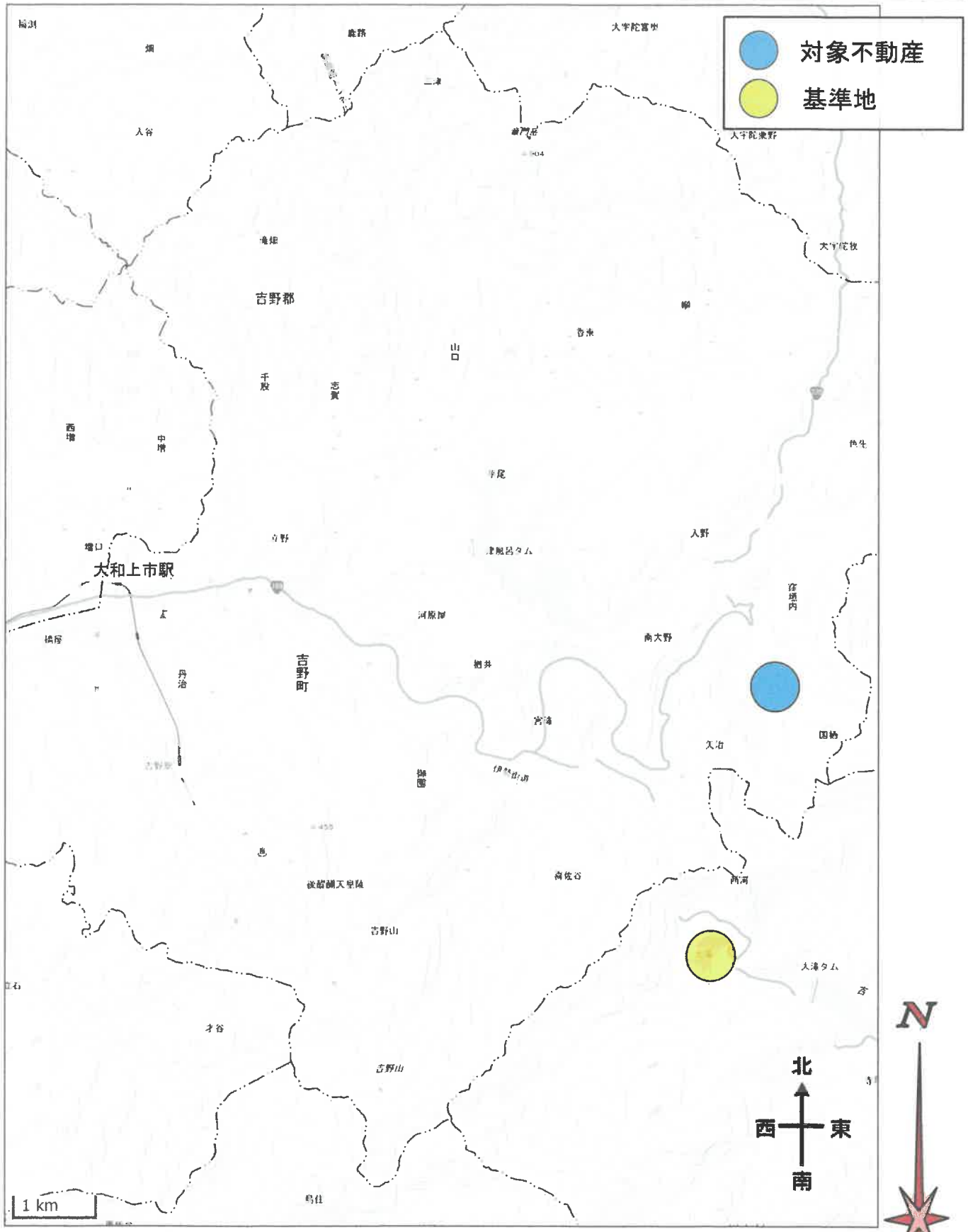
　　構　　造　木造杉皮葺平家建

　　床　面　積　６９．４２平方メートル

地理院地図
GSI Maps

付属資料 No. 1

対象不動産位置図



付属資料 No. 2

付 近 見 取 図

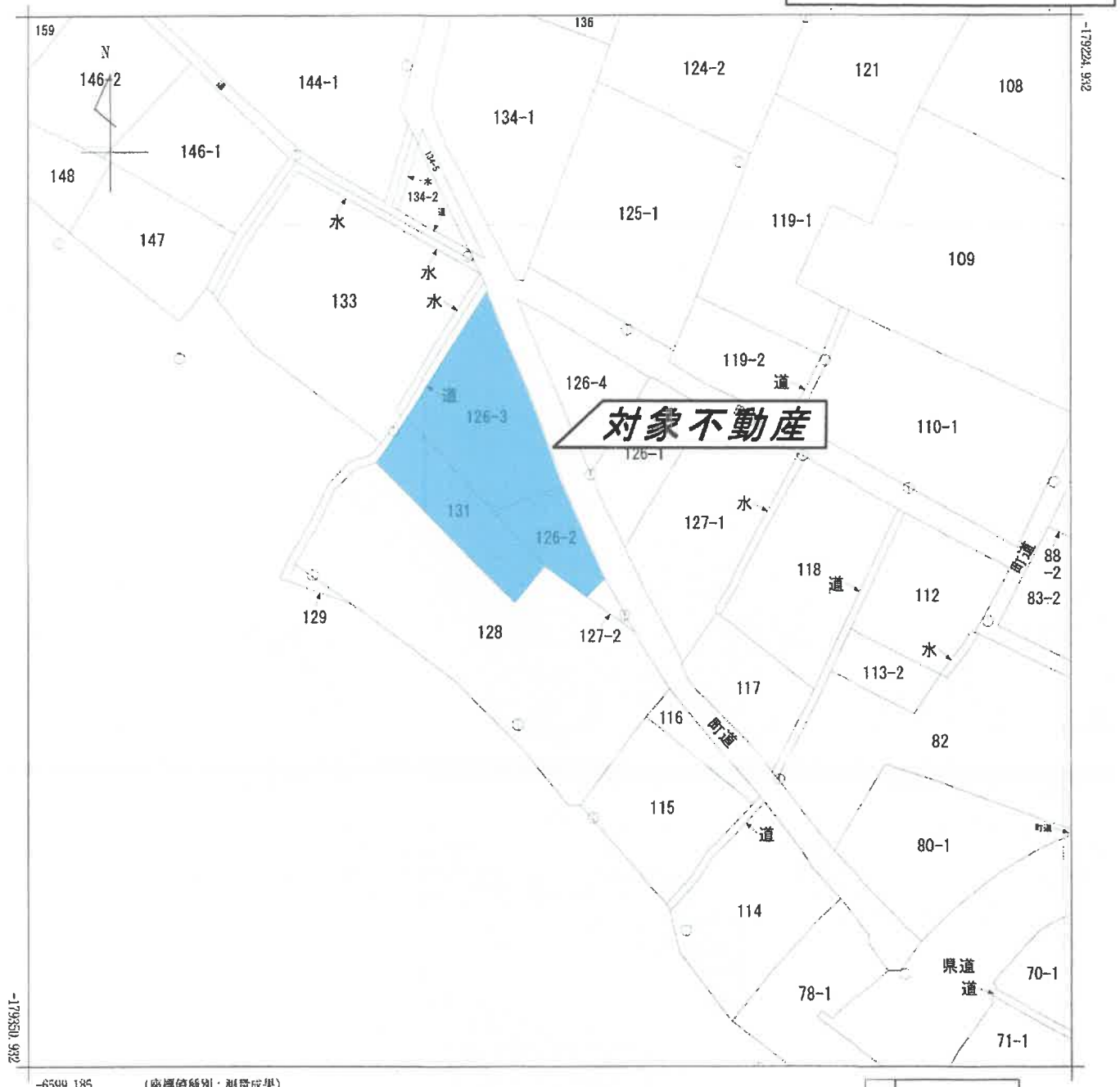
地理院地図
GSI Maps

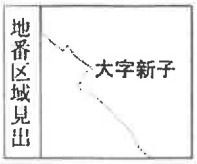




付属資料 No. 3

法第 14 条地図





請求部分	所在	奈良県吉野郡吉野町大字新子				地番	126番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	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25年3月			備付年月日(原図)	令和3年4月16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。

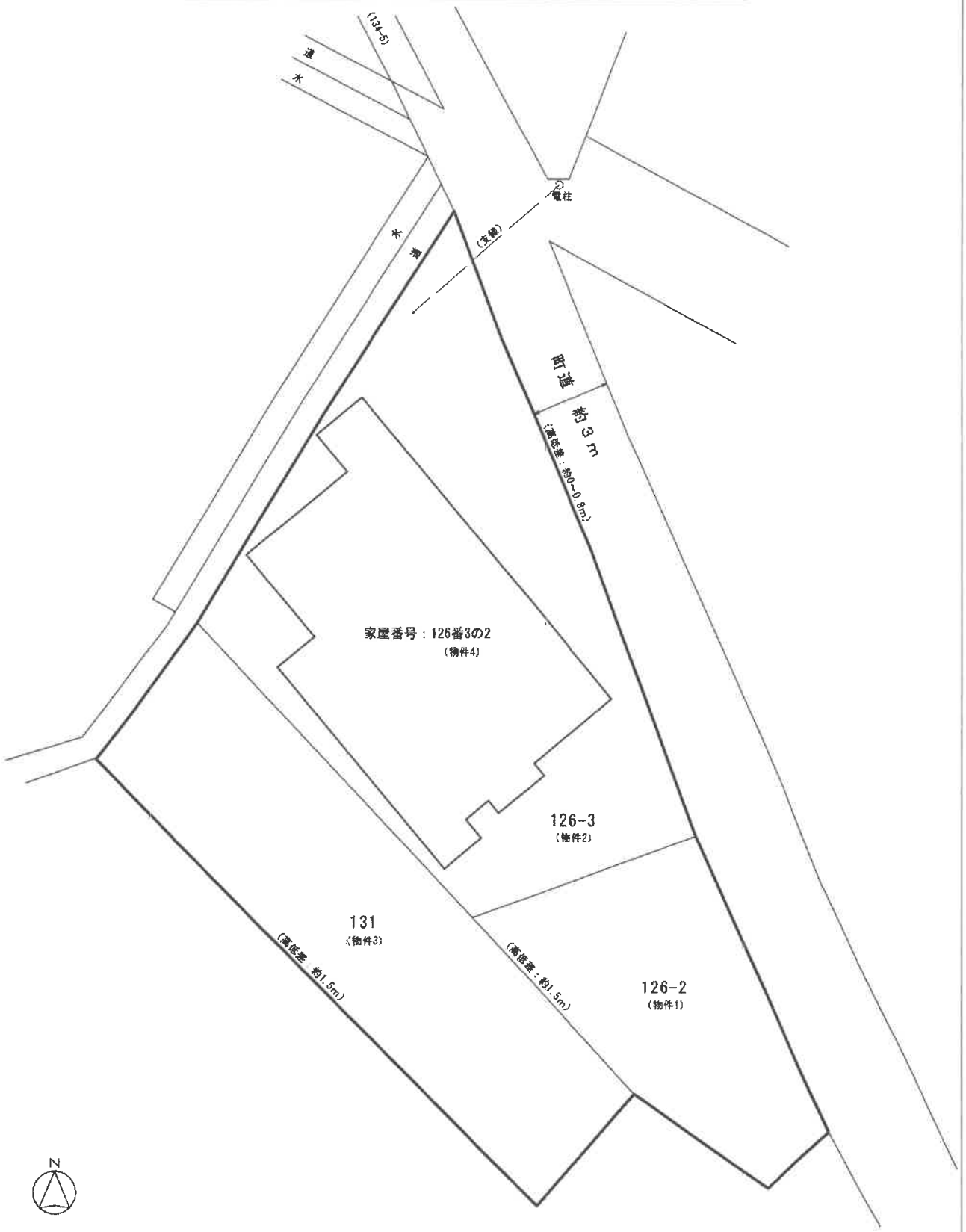
(縮小コピー)

付属資料 No. 4

土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

所在　　吉野郡吉野町大字新子126-2，126-3，131

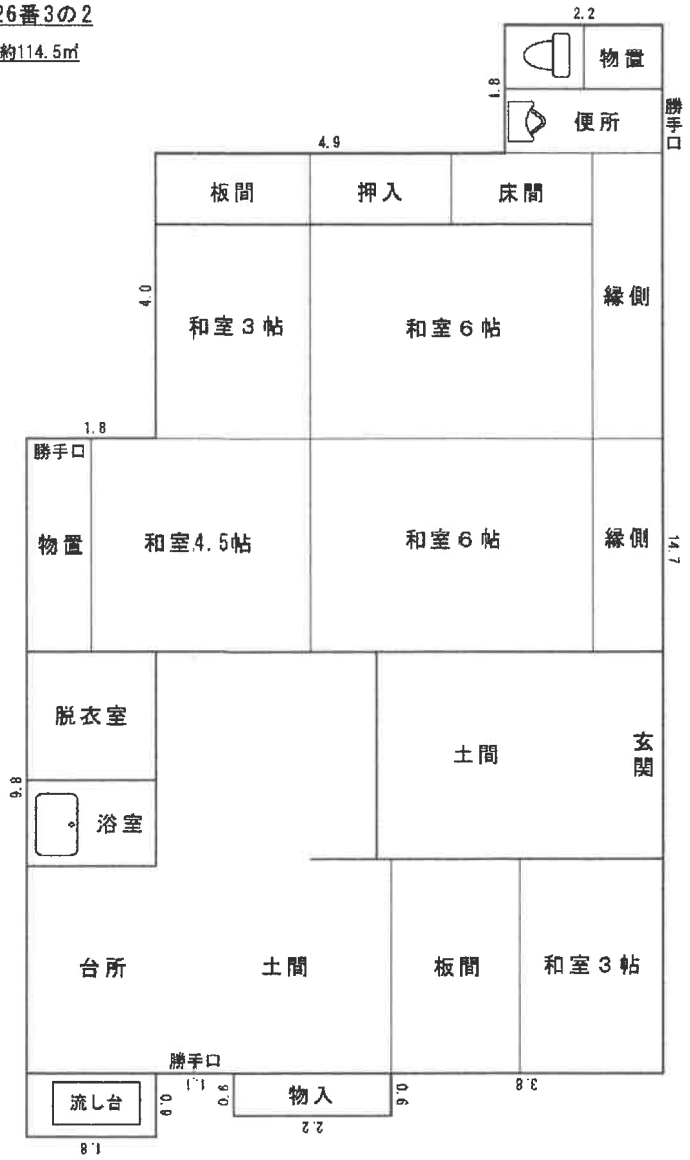


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間　　取　　図

家屋番号：126番3の2

現況概測床面積：約114.5㎡



※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。