

買受申出をされる方へ

本件（令和5年（ケ）第56号）は、

- ・ 物件 1 ～ 3
- ・ 物件 4 ～ 9
- ・ 物件 10 ～ 11

の3単位に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

- 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 7 年 7 月 31 日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

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 7 年 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 7 年 9 月 25 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 7 年 7 月 31 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,520,000 10,016,000	一括	2,504,000	203,232	0
1	4,360,000				
2	2,800,000				
3	5,360,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字下湊
 地 番 7 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 285 平方メートル

- 2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字下湊
 地 番 16 番 1
 地 目 宅地
 地 積 407.24 平方メートル

- 3 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 16 番地 1
 家屋 番号 16 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 217.67 平方メートル
 2 階 217.67 平方メートル
 3 階 216.42 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 4.11 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月17日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

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, 2】

なし

【物件番号3】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件土地の一部は駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

その余の部分は本件所有者が占有している。

【物件番号3】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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 7 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 285 平方メートル

- 2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字下湊
 地 番 16 番 1
 地 目 宅地
 地 積 407.24 平方メートル

- 3 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 16 番地 1
 家屋 番号 16 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積

1 階	217.67 平方メートル
2 階	217.67 平方メートル
3 階	216.42 平方メートル

 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 4.11 平方メートル



賃 借 権 等 目 録

範 囲	賃 借 人 等	期 限	賃料(円/月額)	保証金・敷金 (円)	返還保証金・敷金 (円)	備 考
101	A	定めなし	50,000	0	0	最先 賃料は、共益費及び 駐車場1台分を含む
102	空室					所有者
103	B					明渡猶予
105	有限会社ニシワ キ	定めなし	45,000	0	0	最先
201	空室					所有者
202	株式会社安藤・ 間					明渡猶予
203	E	令和6年8月14日ま で	45,000	0	0	最先 期限後の更新は買受 人に対抗できる
205	株式会社安藤・ 間					明渡猶予
301	株式会社安藤・ 間					明渡猶予
302	G					明渡猶予
303	近畿設備株式会 社	定めなし	50,000	敷金 150,000	50,000	最先
305	空室					所有者

備考欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」

物件の占有状況等に関する特記事項

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「明渡猶予」＝「左記賃借人が占有している。同人（社）の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付から6か月間明渡しが猶予される。」

令和 5 年(ケ)第 5 6 号
令和 5 年 1 2 月 7 日受理
令和 6 年 7 月 9 日提出

現況調査報告書(1)

奈良地方裁判所 葛城支部
執行官 中 澤 大 輔

(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 7 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 285 平方メートル

- 2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字下湊
 地 番 16 番 1
 地 目 宅地
 地 積 407.24 平方メートル

- 3 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 16 番地 1
 家屋 番号 16 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積

1 階	217.67 平方メートル
2 階	217.67 平方メートル
3 階	216.42 平方メートル

 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 4.11 平方メートル



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	奈良県吉野郡大淀町大字下瀬16番地1 付近（住居表示未実施）			
土 地	物件 1			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1 ） ☐ 山林（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 ☐			
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が駐車場として、一部占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」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]			
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）			
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	奈良県吉野郡大淀町大字下淵16番地1（住居表示未実施）			
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 ☐			
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、一部占有している。 上記の者が駐車場として、一部占有している。 ☒ 「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 3			
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 住居・住居（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 ☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1、 2	☒ 全部（ただし、土地 建物位置関係図に示す 駐車場の下記賃借人に よる占有部分を除く） ----- 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・3・10 ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況の「他」は敷 地及び駐車場
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図 に示す7番 ----- 株式会社安藤・間	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・12・20 ----- 自 R6・1・1 至 R7・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	占有状況の「他」は駐 車場 建物賃貸借契約（202 号室）のみの解約は不 可である旨の特約あり
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図 に示す8番 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・11・3 -----	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	占有状況の「他」は駐 車場 賃料は建物の賃料45,0 00円に含まれる。
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図 に示す11番 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・3・1 ----- 期間の定めな し	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 0円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	占有状況の「他」は駐 車場 賃料は建物の賃料50,0 00円に含まれる。
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図 に示す15番 ----- 株式会社安藤・間	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・12・14 ----- 自 R5・1・1 至 R6・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 0円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	占有状況の「他」は駐 車場、賃料は建物の賃 料45,000円に含まれ る。 建物賃貸借契約（301 号室）のみの解約は不 可である旨の特約あり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図 に示す16番 ----- 株式会社安藤・間	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・12・1 ----- 自 R4・12・1 至 R6・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 0円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	占有状況の「他」は駐 車場、賃料は建物の賃 料45,000円に含まれ る。 建物賃貸借契約（205 号室）のみの解約は不 可である旨の特約あり
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図 に示す17番 ----- G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・1・15 ----- 自 R4・2・11 至 R6・2・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	占有状況の「他」は駐 車場 建物賃貸借契約（302 号室）のみの解約は不 可である旨の特約あり
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図 に示す17番 ----- G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・1・15 ----- 自 R4・2・11 至 R6・2・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 0円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	占有状況の「他」は駐 車場 建物賃貸借契約（302 号室）のみの解約は不 可である旨の特約あり
2	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図 に示す6番 ----- 株式会社安藤・間	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・10・20 ----- 自 R5・11・1 至 R7・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 0円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	占有状況の「他」は駐 車場、賃料は建物の賃 料45,000円に含まれ る。 建物賃貸借契約（202 号室）のみの解約は不 可である旨の特約あり
2	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図 に示す6番 ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・6・26 ----- 自 R4・8・15 至 R6・8・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	占有状況の「他」は駐 車場

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1 もし くは 2	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図 に示す番号不明 ----- 近畿設備株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H24・4・17 ----- 自 R5・4・17 至 R6・4・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 0円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	占有状況の「他」は駐 車場 賃料は建物の賃料50,0 00円に含まれる。
	☐ 全部 ☐ 土地建物位置関係図 に示す 番 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
	☐ 全部 ☐ 土地建物位置関係図 に示す 番 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
	☐ 全部 ☐ 土地建物位置関係図 に示す 番 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
	☐ 全部 ☐ 土地建物位置関係図 に示す 番 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 102、201、305 ----- 所有者（空室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・10 ----- 自 ． ． 至 ． ．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 101 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・1 ----- 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	賃料は、共益費及び駐車場1台を含めた金額である。
3	☐ 全部 ☒ 103 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・11・3 ----- 自 R5・11・3 至 R7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	賃料は、共益費及び駐車場1台を含めた金額である。
3	☐ 全部 ☒ 105 ----- 有限会社ニシワキ	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R元・7・12 ----- 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	事務所兼休憩所の用途に限り更新を可とする規定あり
3	☐ 全部 ☒ 202 ----- 株式会社安藤・間	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・10・20 ----- 自 R5・11・1 至 R7・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 203 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・6・26 ----- 自 R4・8・15 至 R6・8・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
3	☐ 全部 ☒ 205 ----- 株式会社安藤・間	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・12・1 ----- 自 R4・12・1 至 R6・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	賃料は、駐車場1台を含めた金額である。
3	☐ 全部 ☒ 301 ----- 株式会社安藤・間	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・12・14 ----- 自 R5・1・1 至 R6・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	賃料は、駐車場1台を含めた金額である。
3	☐ 全部 ☒ 302 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・1・15 ----- 自 R4・2・11 至 R6・2・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
3	☐ 全部 ☒ 303 ----- 近畿設備株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・4・17 ----- 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 150,000円	建物明渡時に敷金のうち50,000円を返却する旨の定めがある。
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

■ 本件物件の現況等

1 看板等の表示

本件建物の名称（ザ・ノウブルマンション貴人館）が、建物出入口の外壁に表示されていた。

2 本件土地（物件1、2）の現況等

(1) 物件1は駐車場として、物件2は本件建物の敷地並びに駐車場として利用されていた（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①ないし④参照）。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、物件1の北角付近及び北東側に金属鋸を確認できた。

なお、立ち入り調査時において、地積測量図等を参考に現地の各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図表示のとおりであり、地積についても概ね公簿どおりの地積が存在するものと推定されたが、正確な地積等は隣接土地所有者等の立ち会いのもと、専門家による計測を要する。

(3) 隣接する土地との高低差は、物件1、2の南西側は約0m～約0.5m隣接する土地よりも高い位置にある。また、物件1の北東側は約1.5m、物件2の北東側は約0.5mいずれも隣接する土地よりも低い位置にある。なお、物件1の北西側と物件2の南東側とは、物件2の南東側の方が約1.2m高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。

(4) 物件2の東角付近に引込電柱、南東側に受水槽、南側にごみ集積所が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。また、南側のブロック塀上に看板が設置されていたが、設置料等については不明である。

(5) 物件2の土地が隣接する16番6の土地内に存する自動販売機は、外観上、物件2の土地内に存するものと見受けられるため注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

3 本件建物の現況等

- (1) 本件建物の位置は、別紙土地建物位置関係図のとおり、建物内の状況及び間取り等は、別紙間取図及び別紙添付の写真（空室については別紙添付写真④⑥乃至④⑨参照）に撮影したとおりである。
- (2) 本件建物のうち、主である建物は3階建の共同住宅（各階4室、計12室）として利用されており、9室が入居し、3室が空室であった。また、附属建物はLPガスボンベの置場として利用されていた。
- (3) 主である建物の北西側の一部及び附属建物（符号1）の一部並びに主である建物の出入口として利用されているスロープ及び階段の一部が、隣接する16番6の件外土地内へ越境していた（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真⑤⑩、⑤⑪参照）。
- (4) 物件2の土地が隣接する16番6の土地の東角付近には引込電柱が存するが、当電柱は同土地上に存する建物の利用に供されているほか、本件主である建物への利用にも供されていた（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 本件建物は、主である建物及び附属建物（符号1）ともに、内外部とも経年に相当する劣化が認められた。
- (6) 経年に相当する劣化を除いた主である建物内の各室の状況は、次のとおりである。
101、201及び301の各号室はバルコニーの窓ガラスにひび割れ箇所が存した（別紙添付写真⑧、⑨及び⑫参照）。102号室はDKの床の随所にたわみが認められた。203号室はDKの内壁に破損箇所が存したため、当該箇所に壁紙が張られ補修されていた（別紙添付写真⑮参照）。205号室はベランダの外壁にクラックが存した（別紙添付写真⑰参照）。

4 接面道路等

- (1) 物件1、2は、西側が町道に接面しており、その幅員を概測したところ、約5mであった。また、物件1は、南側が国道に接面しており、その幅員を概測したところ、約8.9mであった（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 評価人からは、上記接面道路はいずれも建築基準法第42条1項1号の道路である旨の報告を得ているが、詳細については評価人作成にかかる評価書を参照されたい。

以上

(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
■ 管理会社担当者	1 本件物件は当社が管理していますが、賃貸借契約書の写しは提出できません。口頭での照会には応じます。なお、102、201、305の各号室は、現在、空室です。 2 駐車場の利用位置について、物件1の15番は契約上の利用者はFさんであり、現状の利用者は近畿設備株式会社であること、また、物件2の6番は契約上の利用者はEさんと株式会社安藤・間とが重複しているものの、現状の利用者はEさんであることについては、当社では現状を把握できていません。 3 有限会社ニシワキは、現在、駐車場は賃借していません。 4 203号室のEさんの契約書の中に、保証金5万円を償却する旨の文言がありますが、保証金5万円は預かっていません。 5 103号室の契約者は、Bさんではありません。また、Cさんでもありません。Cさんの陳述は真実ではありませんが、賃借人の氏名は申し上げられません。なお、103号室の正確な契約期間は、令和5年11月3日から令和7年11月30日までで、賃料は45,000円です。その他はCさんの陳述内容で合っています。
■ A	101号室には、私が一人で住んでいます。
■ C	103号室は、Bが契約者で私が同居しています。契約書は見当たりませんが、令和5年11月末頃に入居しました。契約内容は、毎月の賃料が駐車場代込みで約5万円。敷金及び保証金は預け入れしていません。賃借している駐車場番号は8番です。
■ 有限会社ニシワキ 代表者	105号室は、経営している薬局の休憩室として利用しています。現在、駐車場は賃借していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D	202号室及び205号室は、私が勤務しています派遣元の会社の派遣先である株式会社安藤・間が賃借人として契約しています。私は、202号室に住んでいます。205号室は、現在、誰も住んでいません。私はずっとここに住んでいるわけではなく、数か月程度毎に各地の工事現場へ移動しますので、詳しい契約内容は分かりません。
■ E	私は、家族で203号室に住んでいます。駐車場は、6番を使用しています。
■ F	私は、株式会社安藤・間の社員で、301号室に住んでいます。会社が賃借人として契約しています。契約書は所持していません。駐車場は、12、13番を使用しています。
■ G	私は、家族で302号室に住んでいます。駐車場は、17番とその東側部分を使用しています。契約期間が満了すれば、地元に戻ろうと思っています。
■ 近畿設備株式会社 担当者	303号室は、会社の事務所として利用しています。駐車場は、15番を使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5 年12月22日 16 : 40 - 16 : 50	大淀町役場	土地・建物関係資料調査
5 年12月25日 15 : 45 - 15 : 55	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函、写真撮影
5 年12月27日 15 : 10 - 15 : 20	奈良地方法務局葛城支局	全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査
5 年12月28日 10 : 55 - 12 : 30	物件所在地	立入現況調査（物件1、物件2、物件3のうち202、205、301）、評価人帯同、写真撮影、占有者（202、301）と面談
6 年 1月11日 11 : 00 - 12 : 05	物件所在地	立入現況調査（物件3のうち102、103、105、201、305）評価人帯同、写真撮影、占有者（103、105）と面談
6 年 1月16日 16 : 45 - 17 : 50	物件所在地	立入現況調査（物件3のうち101、203、302、303）評価人帯同、写真撮影、占有者（101、203、302、303）と面談

(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。

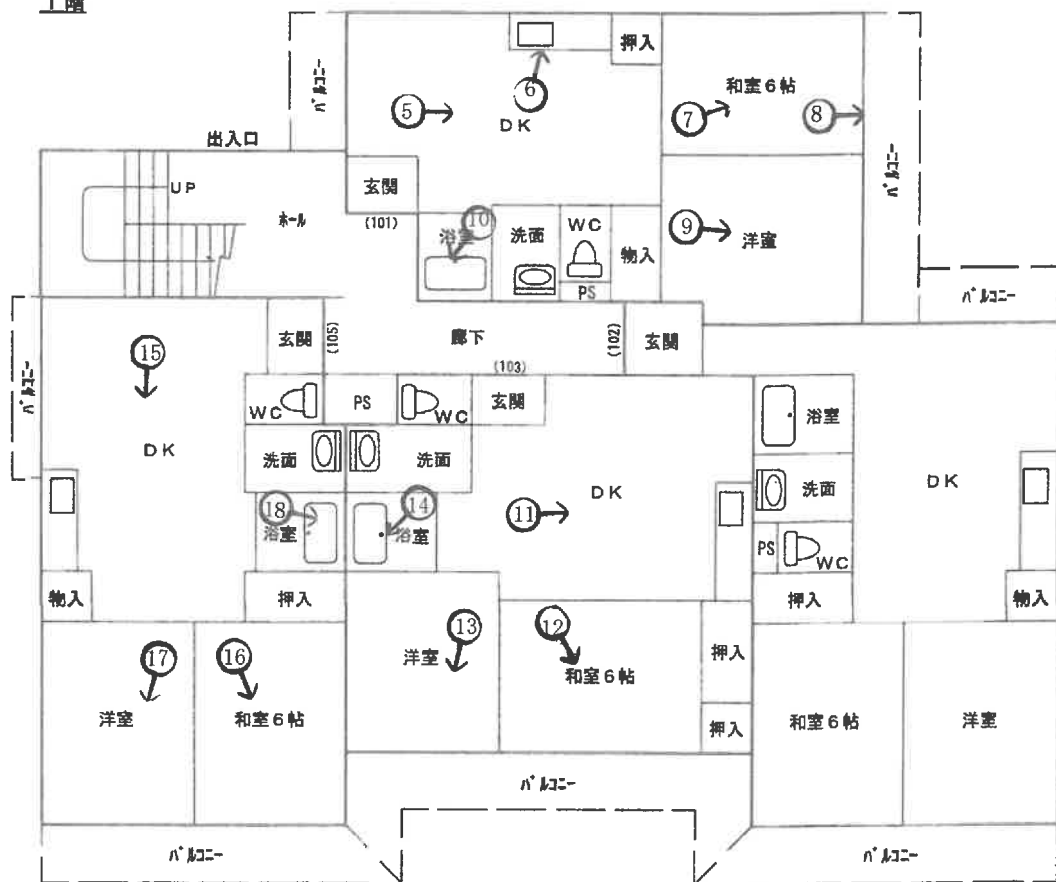
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

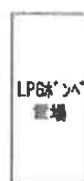
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

間 取 図

家屋番号：16-1
主である建物
1階



家屋番号：16-1
附属建物 符号1



(写真撮影場所・方向)

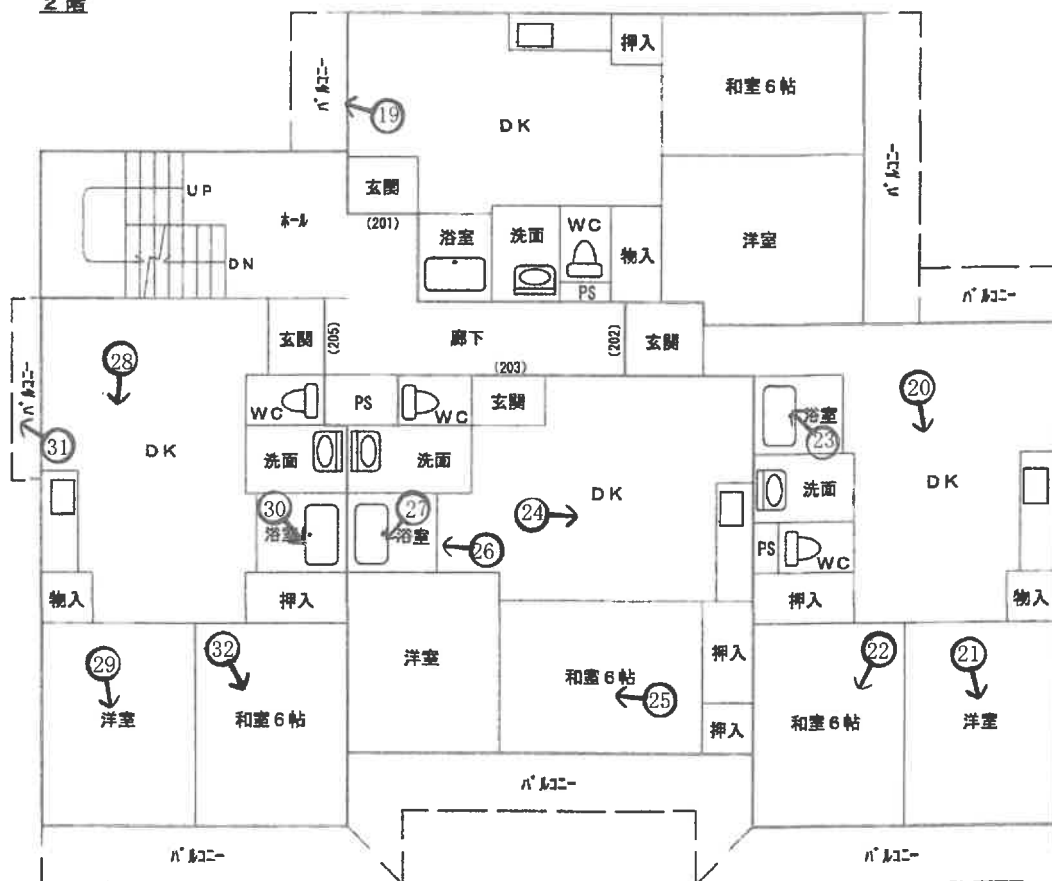
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

家屋番号：16-1

主である建物

2階



(○写真撮影場所・方向)

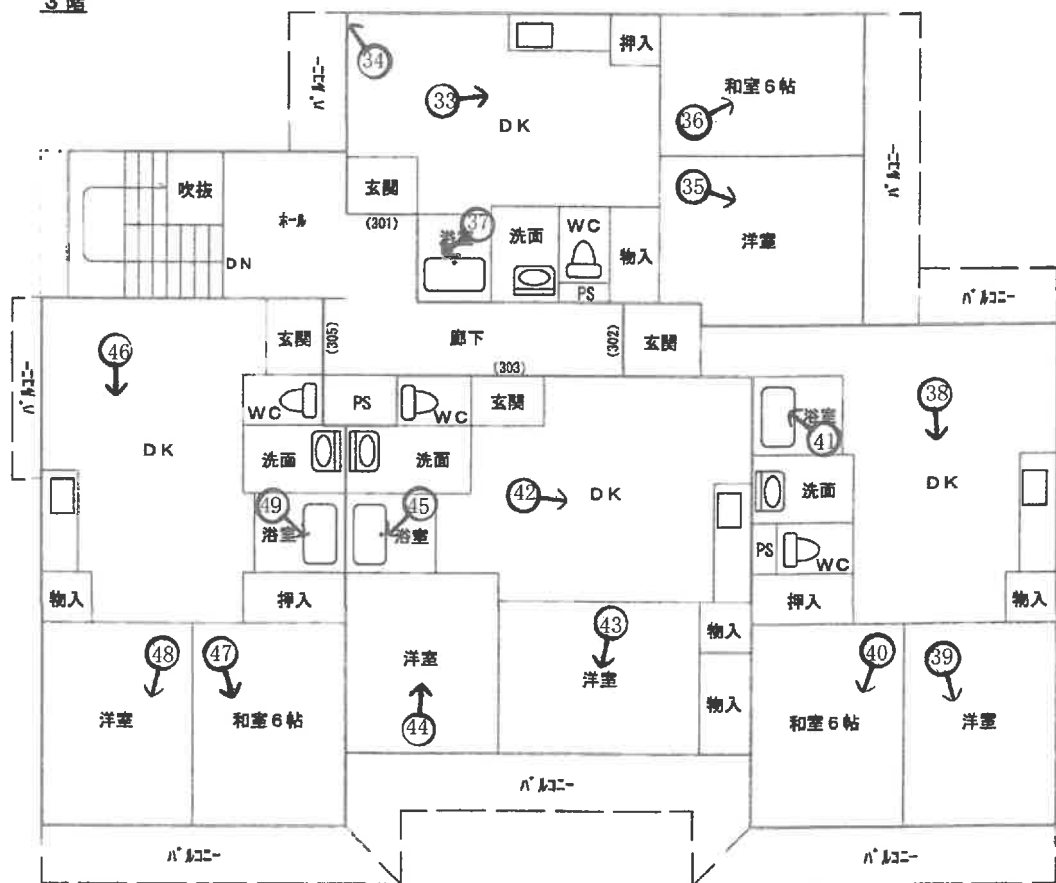
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

家屋番号：16-1

主である建物

3 階



(お写真撮影場所・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。

①



②



③



④



⑤
(101号室)



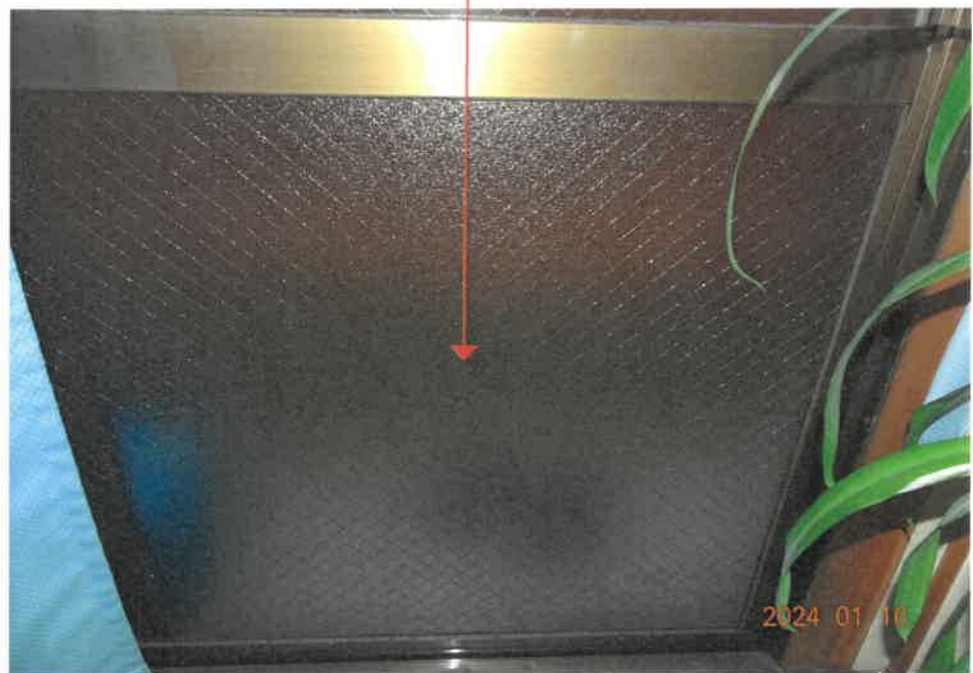
⑥



⑦
(101号室)



⑧
(101号室 窓ガラスひび割れ箇所)



⑨
(101号室)



⑩
(101号室)



⑪
(103号室)



⑫
(103号室)



⑬
(103号室)



⑭
(103号室)



⑮
(105号室)



⑯
(105号室)



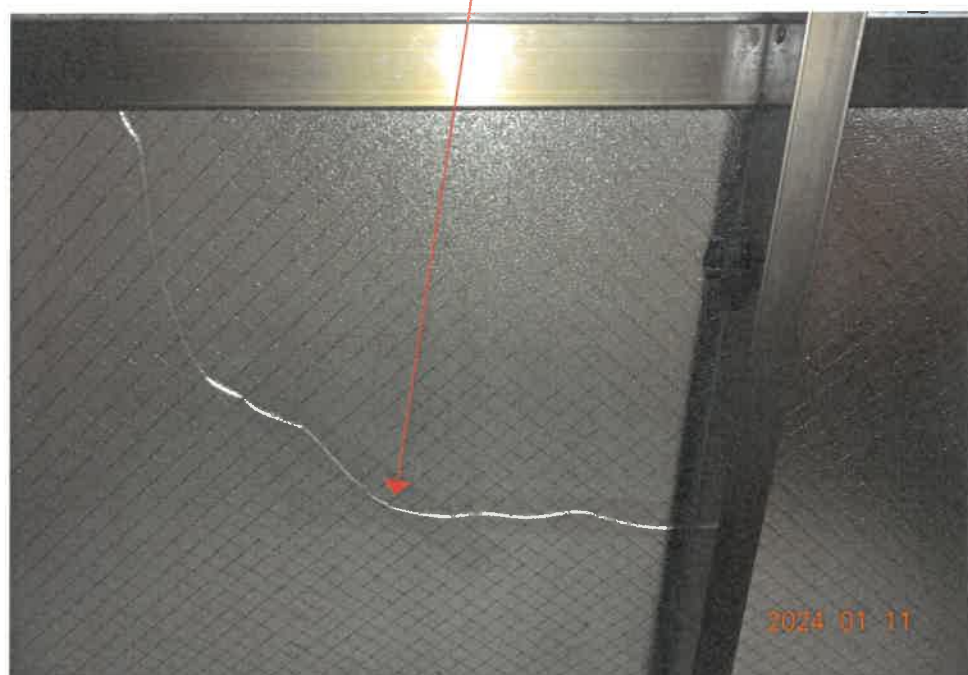
⑪
(105号室)



⑫
(105号室)



⑪
(201号室 窓ガラスひび割れ箇所)



⑫
(202号室)



㉑
(202号室)



㉒
(202号室)



㊦
(2 0 2 号室)



㊦
(2 0 3 号室)



㊦
(203号室)



㊦
(203号室 DK内壁 破損箇所)



㊦
(203号室)



㊦
(205号室)



㊟
(205号室)



㊟
(205号室)



③①
(205号室 ベランダ外壁クラック)



③②
(205号室)



③③
(301号室)



③④
(301号室 窓ガラスひび割れ箇所)



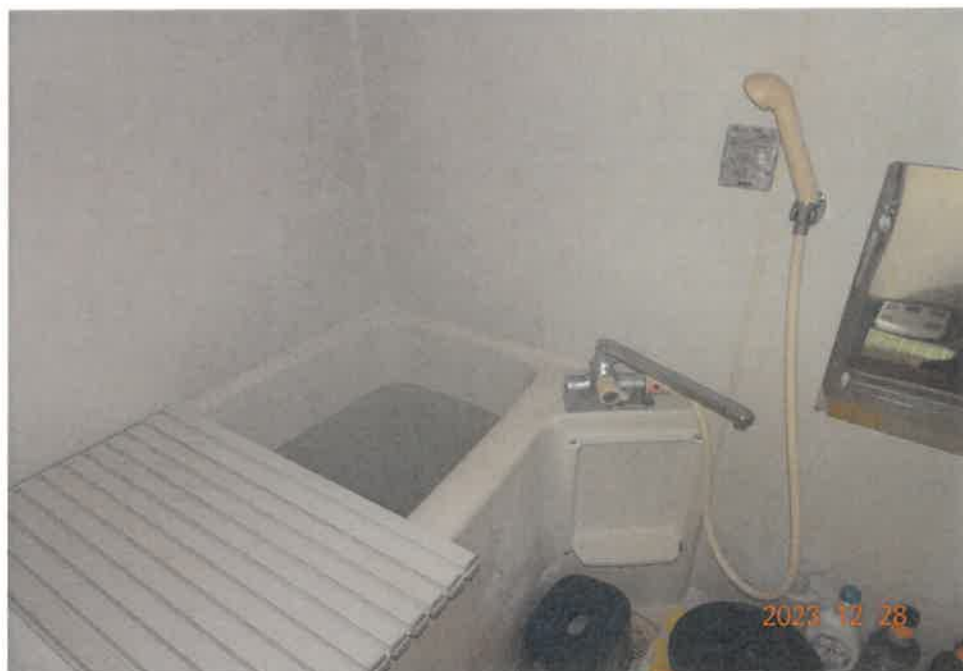
③⑤
(301号室)



③⑥
(301号室)



③⑦
(301号室)



③⑧
(302号室)



③⑨
(302号室)



④⑩
(302号室)



④①
(302号室)



④②
(303号室)



④③
(303号室)



④④
(303号室)



④5
(303号室)



④6
(305号室)



④7
(305号室)



④8
(305号室)



④
(305号室)



⑤
(件外土地へ越境しているスロープ及び階段部分)



⑤1
(件外土地へ越境している北西側部分)



令和5年(ケ)第56号

令和5年12月28日 現地調査①

令和6年1月11日 現地調査②

令和6年1月16日 現地調査③

令和6年7月5日 評価

評価書No. 802312040

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書 (1 / 3)

(土地付建物、収益物件)

評価人 不動産鑑定士

三 和 浩

第1 評価額

一括価格	
金12,520,000円	
内訳価格	
物件1	金4,360,000円
物件2	金2,800,000円
物件3	金5,360,000円

1. 一括価格は、物件1～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2の土地価格は、物件3の建物のための敷地利用権等の価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷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。

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	特記事項欄に記載のとおり
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	特記事項欄に記載のとおり
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2土地の東角付近に引込電柱、南東側に受水槽、南側にごみ集積所が存した（土地建物位置関係図参照）。また、南側のブロック塀上に看板が設置されていたが、設置料等については不明である。 ③物件2土地が隣接する16番6土地内に存する自動販売機は、外観上、物件2土地内に存するものと見受けられるため注意を要する。			

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（物件1、2）

位置・交通	近鉄吉野線「下市口」駅の南東方約600m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	国道沿道に店舗、事業所、共同住宅等が見られる地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等による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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 法22条指定区域 物件1土地の南側一部が都市計画道路（3・6・200大淀新道線、計画幅員12m、計画決定段階）に指定されている。大淀町洪水ハザードマップ（浸水深3.0～5.0m未満）。
画地条件	地積 形状 接道状況	標準的 整形 南側：ほぼ等高に接面、西側：等高～約0.5m高く接面
接面道路	南側：幅員約 8.9 m 国道※（建築基準法42条1項1号道路） 西側：幅員約 5.0 m 町道（建築基準法42条1項1号道路） ※南側国道は都市計画道路（3・6・200大淀新道線、計画幅員12m、計画決定段階）に指定されている。	
土地の利用状況、隣地の状況等	土地利用状況 隣地の状況	共同住宅及び駐車場の敷地 一般住宅、道路、事業所等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり※下記特記事項
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（昭和60年5月発行等）によると、農地等であった模様である。対象不動産においては、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（有害物質使用）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）においても、水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設は認められない。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	①物件1土地は駐車場、物件2土地は物件3建物の敷地及び駐車場として利用されていた。 ②隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、物件1の北角付近及び北東側に金属鋸を確認できた。また、現地にて地積測量図等を参考に各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図表示の通りであり、地積についても概ね登記簿通りと推察された。なお、正確な地積等は隣接土地所有者立ち合いのもと、専門家による計測を要する。 ③隣接する土地との高低差は、物件1、2土地の南西側は約0～0.5m隣接土地よりも高く、物件1土地の北東側は約1.5m、物件2土地の北東側は約0.5mいずれも隣接土地よりも低い。なお、物件1土地と物件2土地の間は、物件2土地の方が約1.2m高い。 ④下水道管の引込はあるが、汚水桝はないとのことである（大淀町担当課）。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

建築時期、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）	主である建物	附属建物（符号1）
	経済的耐用年数	昭和63年7月31日 新築 約 35 年	昭和63年7月31日 ※ 約 25 年
	経過年数	約 36 年	約 36 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年	約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造	コンクリートブロック造
	屋 根	スレート葺	スレート葺
	外 壁	吹付けタイル等	コンクリートブロック
	内 壁	クロス等	〃
	天 井	クロス、ボード等	鋼板等
	床	フローリング、畳等	コンクリート等
	設 備	特記すべき設備はない。	特記すべき設備はない。
	そ の 他	特になし	特になし
床面積（現況）		第3項目的物件欄に記載の通り	第3項目的物件欄に記載の通り
現況用途等	階 層	3階建	平家建
	現況用途	共同住宅	倉庫
	間 取 り	2DK12室	—
品 等		普通	普通
保守管理の状態		普通	普通
建物の利用状況		現況調査報告書に記載の通り	現況調査報告書に記載の通り
特記事項	①物件3建物の位置は、別添土地建物位置関係図の通り、間取等は別添間取図の通りである。 ②物件3建物のうち、主である建物は3階建の共同住宅（各階4室、計12室）として利用されており、9室が入居し、3室が空家であった。また、附属建物（符号1）はLPガスボンベ置場として利用されていた。 ③主である建物の北西側の一部及び附属建物（符号1）の一部並びに主である建物の出入口として利用されているスロープ及び階段の一部が、隣接する16番6の件外土地内へ越境していた。なお、物件2土地が隣接する16番6の件外土地の東角付近には引込電柱が存するが、当電柱は同土地上に存する件外建物の利用に供されているほか、物件3主である建物への利用にも供されていた。 ④物件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どうかは不明。 ⑤物件3建物は、新耐震基準（1981年改正）施行以後に建築された建物であるが、現行耐震基準を満たしているか否かは不明。 ⑥物件3建物は、主である建物及び附属建物（符号1）ともに、内外部とも経年に相当する劣化が認められた。 ⑦経年に相当する劣化を除いた主である建物内の各室の状況は、次のとおりである。101、201及び301の各号室はバルコニーの窓ガラスにひび割れ箇所が存した。102号室はDKの床の随所にたわみが認められた。203号室はDKの内壁に破損箇所が存したため、当該箇所に壁紙が張られ補修されていた。205号室はベランダの外壁にクラックが存した。 ⑧附属建物（符号1）の建築年月日は、主である建物と同時期によるものとした。		

第5 評価額算出の過程

A. 積算価格の試算

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	30,800	1.01	285.00		8,866,000
2	30,800	1.01	407.24	0.90	11,402,000
計			692.24		20,268,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大淀（県）5－1

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

40,000 × 96.9 / 100 × 100 / 100 × 100 / 126 ≒ 30,800

◇ 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 : 標準的 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 / 101 × 100 / 125 × 100 / 100 ≒ 100 / 126

イ. 個別格差: 画地条件 1.01 （角地1.03、敷地内高低差0.98）

ウ. 地積: 第3項目の物件欄に記載のとおり。

エ. 建付減価補正率: 建物と敷地との適応性及び建物と環境との適合性等を考慮した。

② 物件3（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及び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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	180,000（主である建物）	651.76	0.045	5,279,000
	100,000（附属建物符号1）	4.11	0.045	18,000
	物件3合計			5,297,000

ウ. 現価率

物件番号3（主である建物） 経済的耐用年数35年、経過年数36年、経済的残存耐用年数0年、残価率5%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/経済的耐用年数35年)}
×(1－観察減価 0.10) ≒ 0.045

ウ．現価率

物件番号3
(附属建物符号
1)

経済的耐用年数25年、経過年数36年、経済的残存耐用年数0年、残価率5%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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的耐用年数} 25 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \div 0.045 \end{aligned}$$

2. 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア(1①オ)	敷地利用権の割合 イ		敷地利用権価格 (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ (円)
2	11,402,000	0.50	法定地上権	5,701,000

イ 敷地利用権割合：

本件の場合、土地建物の個別処分に際しては法定地上権が成立すると判断されるので、地域性及び建物状況等を考慮して上記のとおり判定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1①オ, 1②エ)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ(2①カ)	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) ア＋イ＝ウ
1	8,866,000		8,866,000
2	11,402,000	－ 5,701,000	5,701,000
3	5,297,000	＋ 5,701,000	10,998,000
積算価格 (合計)			25,565,000

B. 収益価格の試算

1. 賃貸借条件の概要

物件概要	用途：共同住宅	築年数：約36年
	賃貸室数：12室 入居室数：9室	空室率：25%
家賃	月額支払賃料 427,000円／月	年額支払賃料 5,124,000円
保証金	保証金総額 150,000円	要返還保証金 50,000円
	対支払家賃月数 約 0.4 ヲ月	対支払家賃月数 約 0.1 ヲ月

空室率：空室数／賃貸室数

家賃及び保証金：現況調査報告書による。

ただし、要返還保証金は、買受人の引受となる賃借権にかかるもののみの合計である。

2. 収益価格の査定

年額支払賃料（円） （実際支払賃料） ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
5,124,000	0.90	0.15	0.90	27,670,000

イ. 家賃等補正：地域の標準的な賃料、空室率等を考慮して上記の通り補正した。

ウ. 粗利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における同種の収益物件の平均的な取引利回りを考慮した。

エ. その他補正：管理の状況及び設備入替の必要性等を考慮した。

C. 積算価格と収益価格の調整

以下のとおり、試算された積算価格と収益価格を調整する。

目的物件は収益物件であり、理論的には収益価格に相当性が認められるが、収益価格には想定要素の介入が避けられず、賃料の流動的要素や費用の不確定要素があることから、積算価格と収益価格を以下のウェイトで考慮することが妥当であると判断した。

積算価格 （円） ア	割合 イ	収益価格 （円） ウ	割合 エ	調整後の価格（円） （千円未満四捨五入） $(\text{ア} \times \text{イ}) + (\text{ウ} \times \text{エ}) = \text{オ}$
25,565,000	0.7	27,670,000	0.3	26,197,000

D. 調整後の価格の各物件に対する割付

前記により求めた調整後の価格を、積算価格の土地（底地）価格と敷地利用権付建物価格の比率に応じて土地と建物に割り付けた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア(C.オ)	積算価格に占める比率 (小数点以下6位四捨五入) イ	割付後の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ (円)
1	26,197,000	8,866,000 / 25,565,000 = 0.34680	9,085,000
2		5,701,000 / 25,565,000 = 0.22300	5,842,000
3		10,998,000 / 25,565,000 = 0.43020	11,270,000
計		1.00000	26,197,000

第6 評価額の決定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正を行い、さらに競売市場修正を施して次のとおり評価額を決定した。

物件 番号	割付後の価格 (円) ア(D.ウ)	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	その他の控除減価 (円) エ	評価額 (万円未満四捨五入、 最低額1万円) ア×イ×ウ-エ (円)
1	9,085,000	0.80	0.60	0	4,360,000
2	5,842,000	0.80	0.60	0	2,800,000
3	11,270,000	0.80	0.60	50,000	5,360,000
一括価格（合計）					12,520,000

イ. 市場性修正率

収益物件であること、物件3建物の隣接目的外土地への一部越境及び隣接目的外土地との供給設備の共用の可能性等を勘案し、上記市場性修正率とした。

ウ. 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）が不可避免的に伴うこと、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を考慮した。

エ. その他の控除減価

要返還保証金の額を計上した。

第7 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格

基準地番号 : 大淀(県) 5-1
所在・地番 : 吉野郡大淀町大字下湊121番2
価 格 : 40,000円/㎡
位 置 : 近鉄吉野線「下市口」駅約500m
価格時点 : 令和5年7月1日
地 積 : 315㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南8m国道
用途指定等 : 近隣商業地域(80、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5年度)

物件1 : 3,331,080円
物件2 : 4,759,821円
物件3 : 13,168,159円

第8 附属資料

1. 対象不動産位置図(ゼンリンいつもNAVI)
2. 付近見取図(ゼンリン電子住宅地図)
3. 法第14条地図
4. 地積測量図(一部)(A3→A4に縮小)
5. 建物図面(A3→A4に縮小)
6. 土地建物位置関係図
7. 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 7 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 285 平方メートル

- 2 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字下湊
 地 番 16 番 1
 地 目 宅地
 地 積 407.24 平方メートル

- 3 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 16 番地 1
 家屋 番号 16 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積

1 階	217.67 平方メートル
2 階	217.67 平方メートル
3 階	216.42 平方メートル

(附属建物)

- | | | |
|---|-----|---------------------|
| 符 | 号 | 1 |
| 種 | 類 | 倉庫 |
| 構 | 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| 床 | 面 積 | 4.11 平方メートル |

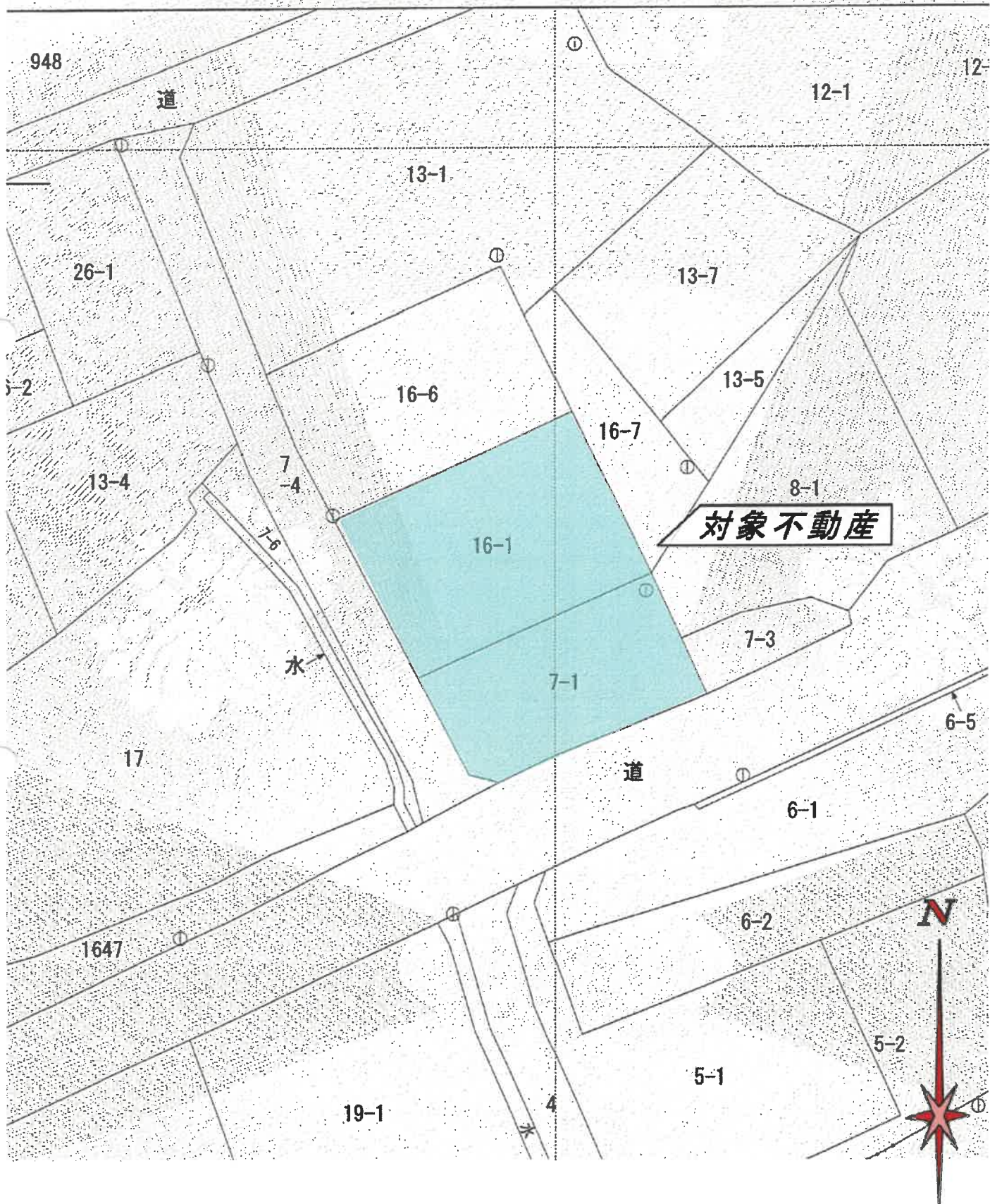






法第 14 条地図

(座標値種別)



S=1:500

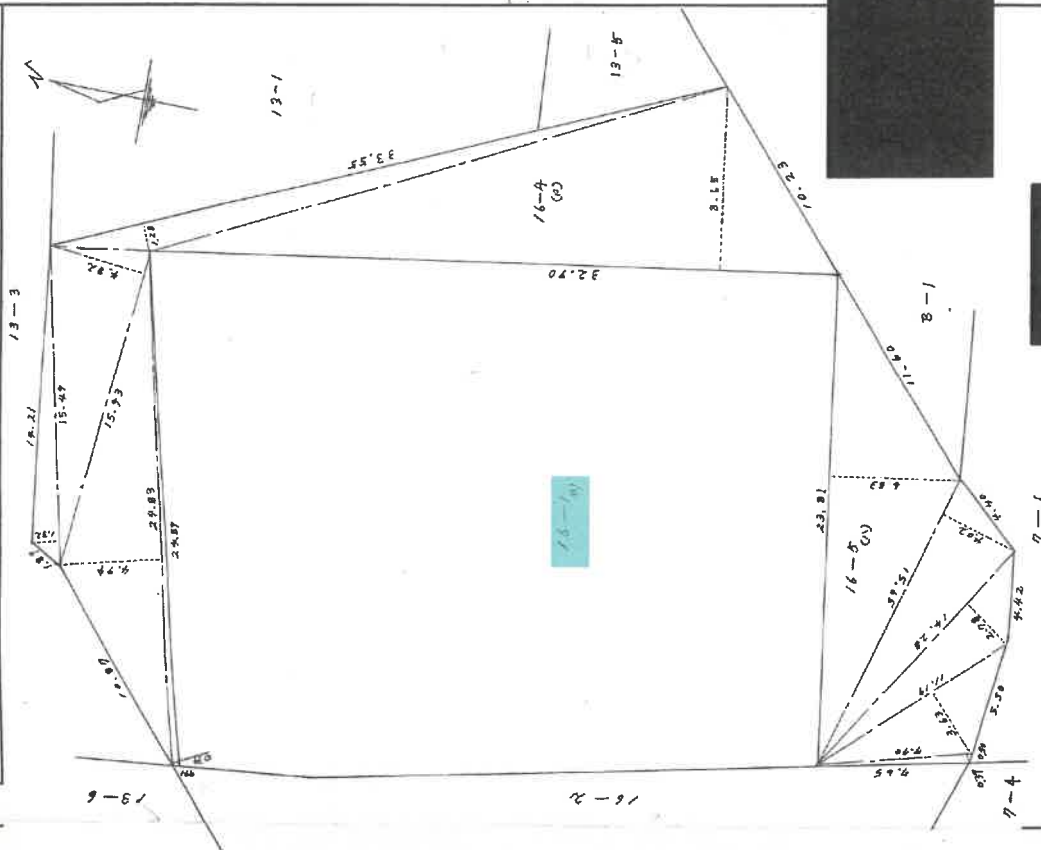
地積測量図

地積測量図

地番 16-4
16-5

土地の所在 吉野郡大淀町大字下淵字蔵系

国土調査実施前提出



求積表

(b) 16-4

底辺	垂線	倍面積
15.49	13.2	20.4468
24.89	0.39	9.7071
24.83	4.94	122.6602
18.93	4.82	76.7826
33.55	1.28	52.9440
32.90	0.65	284.5850
合計		527.1257
1/2		278.5628

(c) 16-5

底辺	垂線	倍面積
23.81	6.53	155.4793
18.68	4.02	62.9130
14.29	2.78	39.6884
11.19	3.63	40.6197
9.70	0.37	2.8490
合計		301.5094
1/2		150.7797

(d) 16-1

$$1043.3574 - (278.5628 + 150.7797) = 614.0149$$

地積

(1) 16-1	614.0149
(2) 16-4	278.5628
(3) 16-5	150.7797

作製者

申請人

縮尺

1/250

(単位) m

建物図面

登記年月日：昭和63年8月10日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年12月22日 奈良地方建設局五條支局

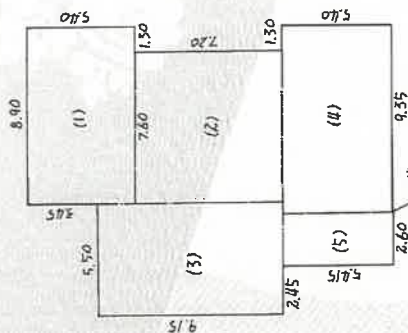
81742 各階平面図

床面積計算式

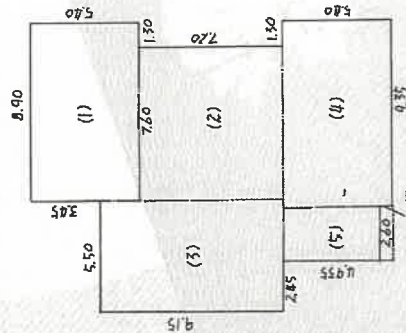
$$3.05 \times 1.35 = 4.1175$$

$$4.1175 \approx 4.12 \text{ m}^2$$

附属建物(1)平面図



主たる建物 1.2 階平面図



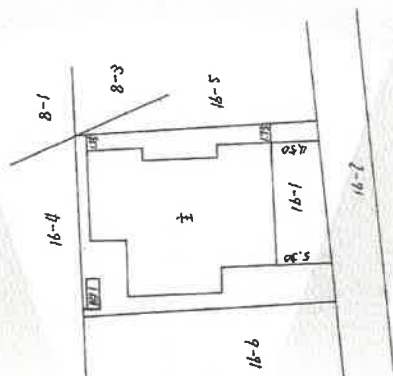
主たる建物 3 階平面図

(日 12)

建物各階平面図

家屋番号 16番1

建物の所在 吉野郡大淀町大字下津16番地1



昭和六十八年八月五日 (表裏)

縮尺 1/500

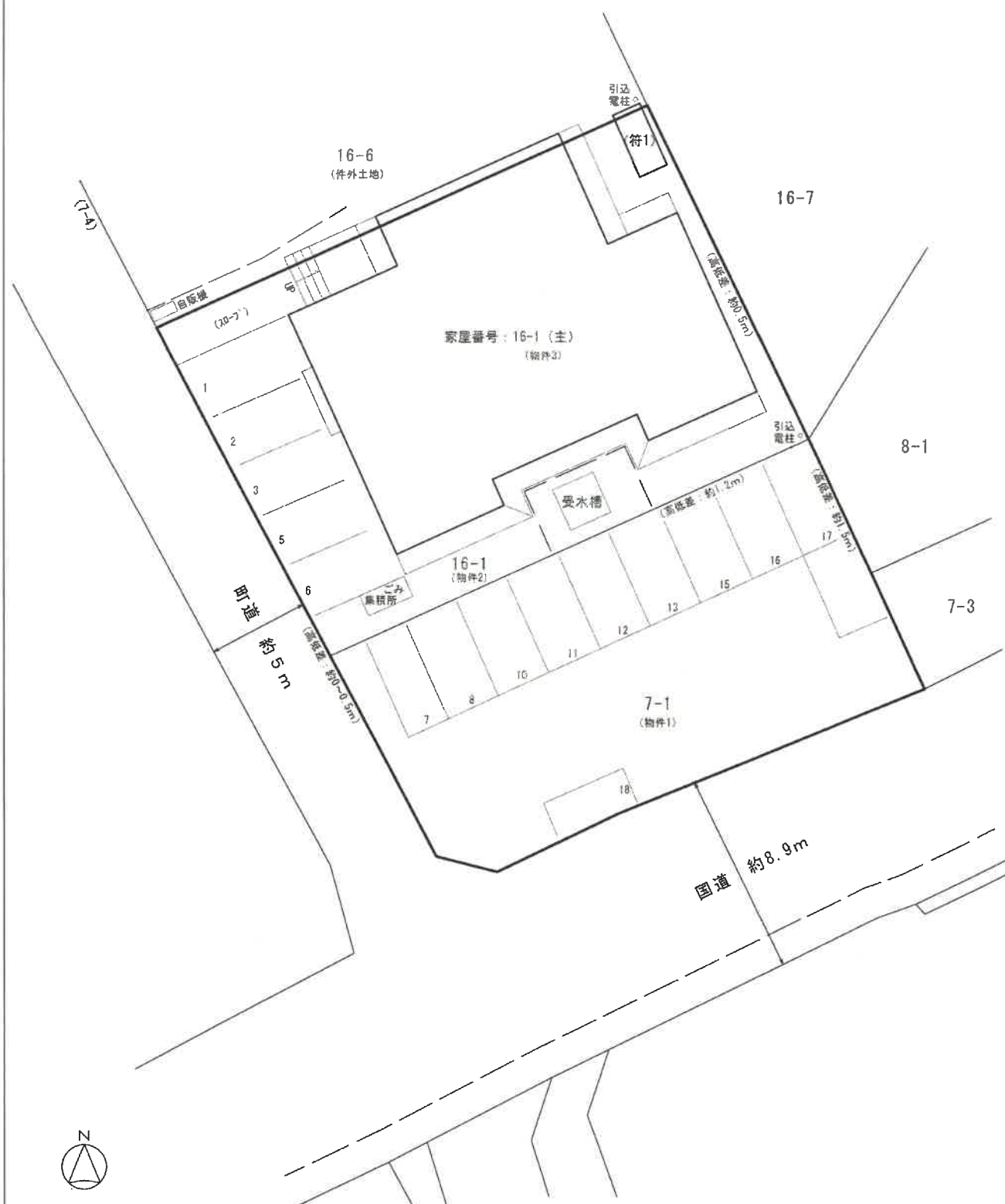
申請人

作製者

(縮小コピー)

土地建物位置関係図

所在 吉野郡大淀町大字下淵7-1, 16-1



※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

間 取 図

家屋番号：16-1
主である建物
1 階



家屋番号：16-1
附属建物 符号1

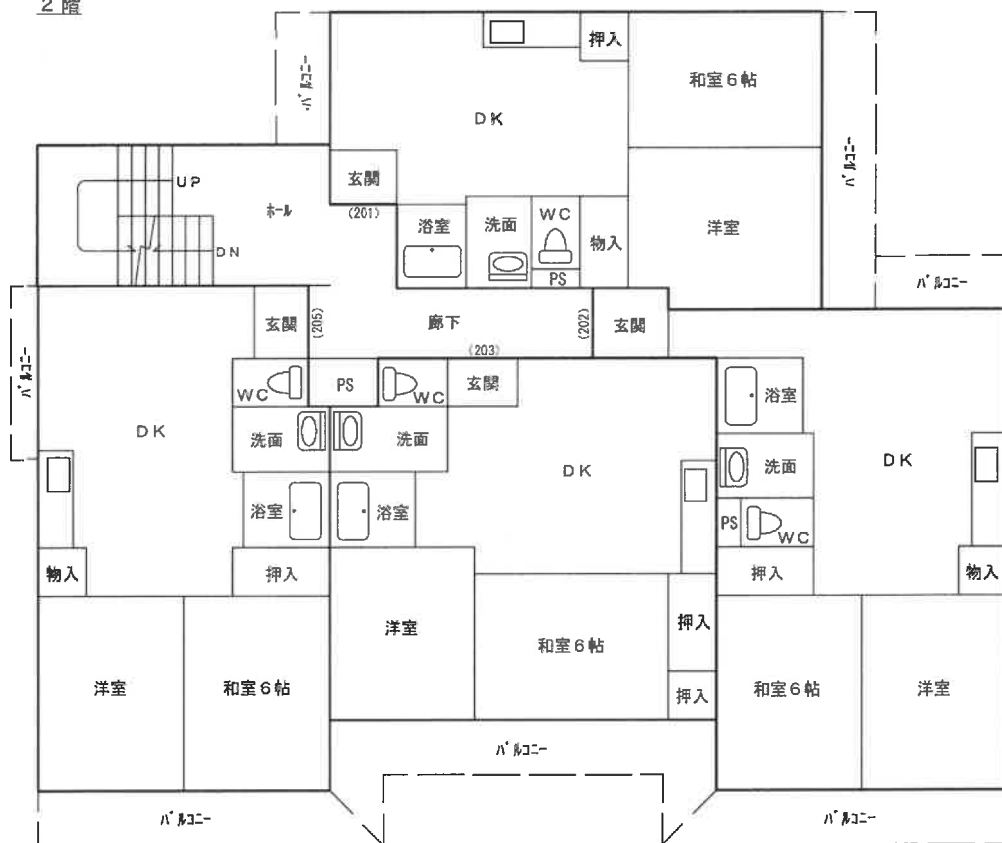


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

間 取 図

家屋番号：16-1
主である建物
2 階

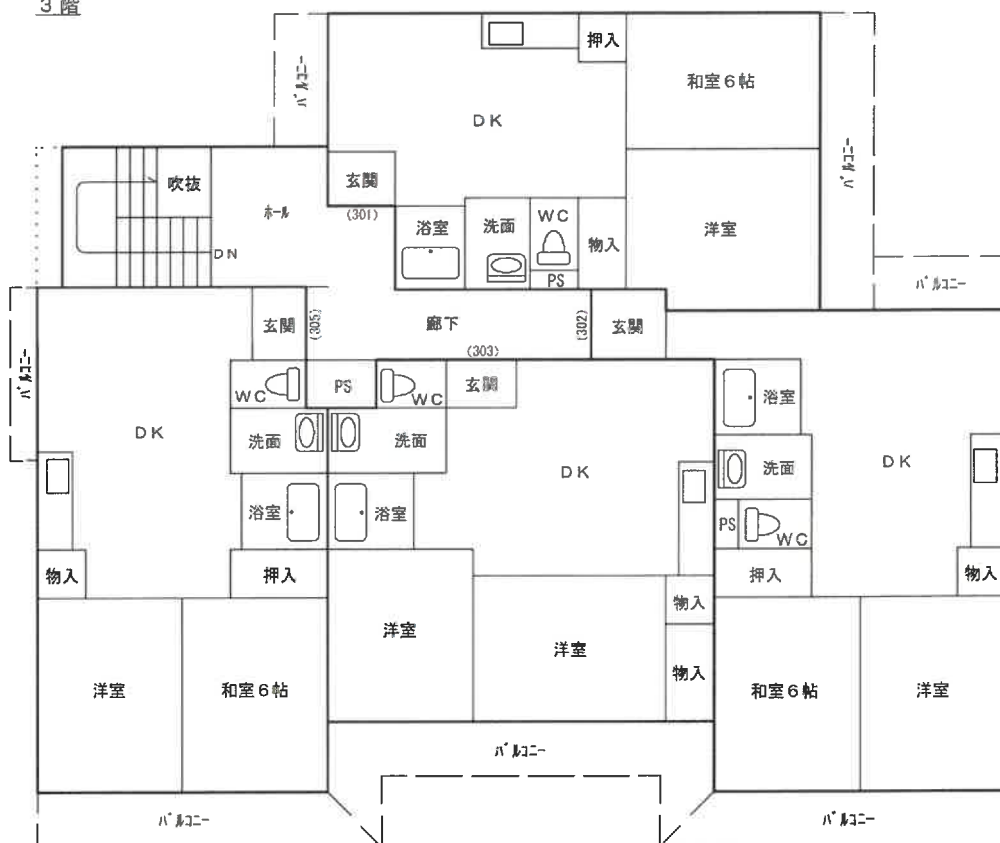


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

間 取 図

家屋番号：16-1
主である建物
3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。