

買受申出をされる方へ

本件（令和５年（ケ）第５６号）は、

- ・ 物件４～９
- ・ 物件１０，１１

の２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 11 月 6 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 11 月 27 日から 令和 7 年 12 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 11 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 8 年 1 月 8 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 11 月 6 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）
4～9	6,690,000 5,352,000	一括	1,338,000	44,009	0
4	10,000				
5	10,000				
6	3,680,000				
7	1,230,000				
8	290,000				
9	1,470,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 4 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 209 番 1 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 1. 18 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 210 番 3 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 0. 79 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 216 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 381 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 7 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 216 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255. 44 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 216 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 216 番 1 |



物 件 目 録

種 類	店舗
構 造	木・鉄骨造スレートぶき高床式平家建
床 面 積	33.60平方メートル
9 所 在	奈良県吉野郡大淀町大字下湊216番地2
家屋 番号	216番2
種 類	店舗
構 造	鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積	1階 119.24平方メートル 2階 118.58平方メートル
(現況)	
床 面 積	1階 約120.84平方メートル 2階 118.58平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	便所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根高床式平家建
床 面 積	5.74平方メートル
符 号	2
種 類	便所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根高床式平家建
床 面 積	3.48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 4 ～ 9】

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 4 ないし 7】

なし

【物件番号 8】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額 70,000 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号 9】

賃借権

範 囲 別紙間取図店舗 4

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額 65,000 円

賃料前払 なし

敷 金 2,000,000 円

保証金 なし



特 約 明渡し完了後、敷金の5割を返還する旨の規定がある。

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5, 7】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

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9】

本件建物の別紙間取図店舗4を除く部分は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

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 4 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 209番1 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 1.18平方メートル |
| 5 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 210番3 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 0.79平方メートル |
| 6 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 216番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 381平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 7 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 216番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.44平方メートル |
| 8 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊216番地1 |
| | 家屋 番号 | 216番1 |



物 件 目 録

種 類 店舗
 構 造 木・鉄骨造スレートぶき高床式平家建
 床 面 積 33.60平方メートル

9 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字下湊216番地2

家屋 番号 216番2

種 類 店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 119.24平方メートル
 2階 118.58平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約120.84平方メートル
 2階 118.58平方メートル

(附属建物)

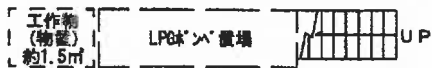
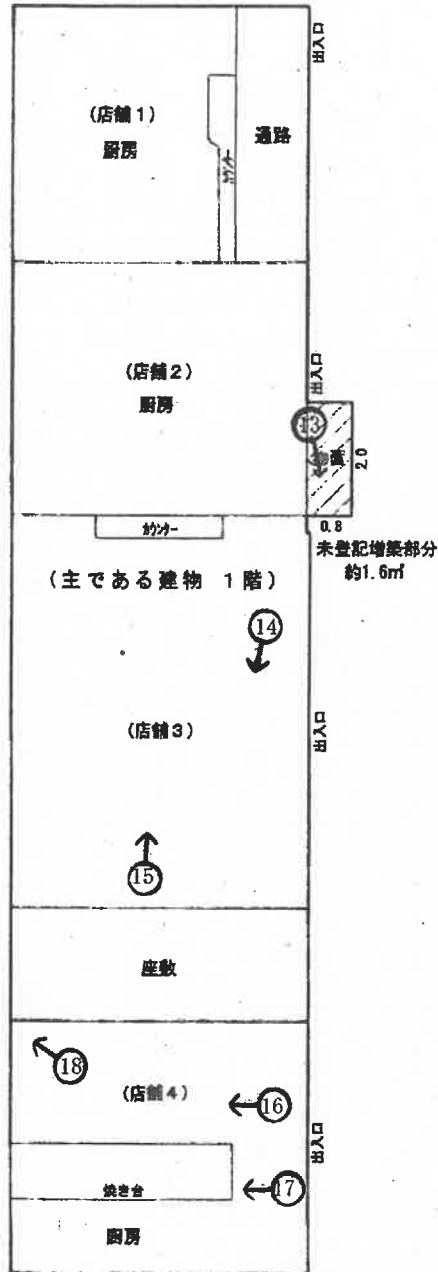
符 号 1
 種 類 便所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式平家建
 床 面 積 5.74平方メートル
 符 号 2
 種 類 便所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式平家建
 床 面 積 3.48平方メートル



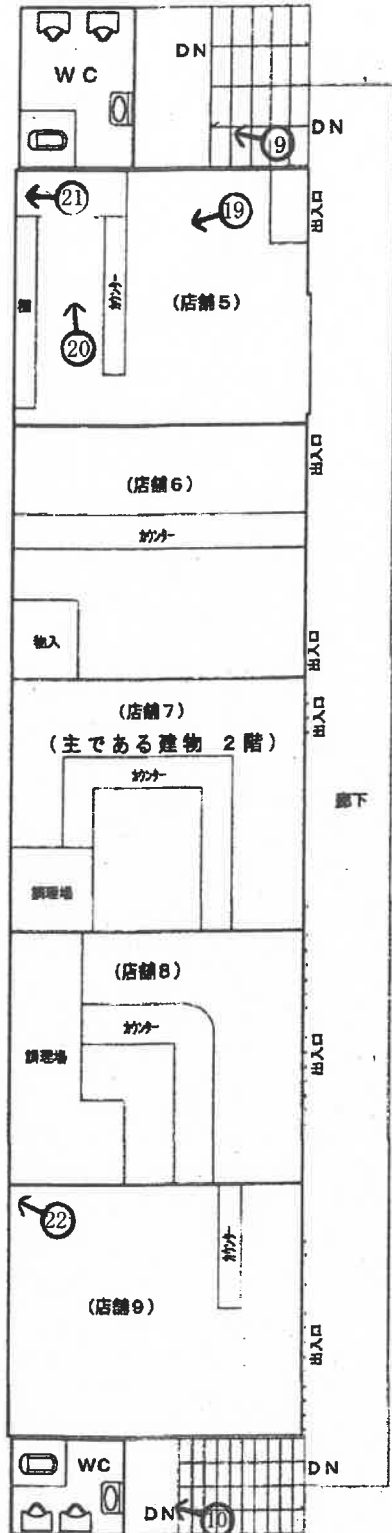
間 取 図



家屋番号：216-2



符号1 中2階



符号2 中2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。

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(2)

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

- | | | | |
|---|----|----|---------------------|
| 4 | 所 | 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 | 番 | 209番1 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 1.18平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 | 番 | 210番3 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 0.79平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 | 番 | 216番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 381平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 | 番 | 216番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 255.44平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊216番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 216番1 |
| | 種 | 類 | 店舗 |
| | 構 | 造 | 木・鉄骨造スレートぶき高床式平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 33.60平方メートル

9 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字下湊216番地2

家屋 番号 216番2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 119.24平方メートル
2階 118.58平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式平家建

床 面 積 5.74平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式平家建

床 面 積 3.48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湊216番地1、216番地2 付近		
土地	物件 4、5		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 用悪水路（物件 4、5） ☐		
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。 ☒ 上記の者が水路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
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 2 1 6 番地 1 （住居表示未実施）				
土 地	物件 6				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 6） ☐ 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、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 8				
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 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

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２１６番地２（住居表示未実施）					
土 地	物件 ７					
現 況 地 目	■宅地（物件 ７ ） □公衆用道路（物件 ） □用悪水路（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、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 ９					
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異なる（■主たる建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：１階 約 １ ２ ０ . ８ ４ ㎡ ２階 公簿のとおり					
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	■ない { 種 類： □ある 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 店舗・店舗（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

(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				
6	☒ 全部（ただし、土地建物位置関係図に示す駐車場の下記使用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
6	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図に示す(2)番以外の区画 A	☐ 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	占有状況の「他」は駐車場
6	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図に示す(2)番 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・ . 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」は駐車場
	☐ 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	
	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 8 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成16年10月27日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	平成16年10月27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	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金70,000円 (毎月 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
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	

(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
9	☐ 全部 ☒ (店舗1～3) (店舗5～9) ----- 所有者 (空店舗)	☐ 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	
9	☐ 全部 ☒ (店舗4) ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S51・5・5 ----- 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 2,000,000円	明渡し完了後、敷金の5割を返還する旨の規定がある。
	☐ 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	
	☐ 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	
	☐ 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	
	☐ 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 看板の表示

物件 8、9 の総称 大淀食堂街

物件 8 おばあちゃんの味

物件 9 店舗 1 海菜

 店舗 2 ビリケンラーメン

 店舗 3 どんちゃん食堂

 店舗 4 お好み焼き恵

 店舗 5 レインボー探偵・調査・事務所

 店舗 6 S N A C K 奈津

 店舗 7 スナックいっちゃん

 店舗 8 カラオケもも

 店舗 9 麻雀ドラゴン

2 本件土地（物件 4 ないし 7）の現況等

- (1) 物件 4、5 は排水路として、物件 6 は駐車場及び物件 8 の建物の敷地として、物件 7 は物件 9 の建物の敷地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③参照）。なお、物件 6 は登記上の地目は雑種地であるが、同土地を敷地とする物件 8 の建物が存しているため、現況の地目は宅地として報告する。

- (2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、確認できなかった。

なお、立ち入り調査時において、不動産登記法第 14 条第 1 項の地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 7 の南西側が隣接する土地よりも約 1.4 m 高い位置にある。また、物件 6、7 の南側にはコンクリート擁壁が設けられているため、物件 6、7 と物件 4、5 とは約 3.5 m の高低差があり、物件 6、7 の土地の方が高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。

（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

- (4) 物件7の北側、北西側及び南西側に物置が存したが、いずれも人貨滞留性がなく工作物であると認められた(別紙間取図参照)。また、南側にLPガスボンベ置場が存する(別紙間取図参照)。
- (5) 物件7の北側には、国道に立てられている電柱の支柱並びに建植看板が存する。なお、建植看板の一部は国道に越境していた(別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真④参照)。
- (6) 物件6の東側に鉄枠を利用した多数の看板が設置されていた。また、物件6、7の南側にもコンクリート擁壁に接着して看板が存するが、いずれも設置料等の存否については不明である(別紙土地建物位置関係図参照)。

3 本件建物(物件8、9)の現況等

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に撮影したとおりである。

(1) 物件8について

- ア) 物件8の建物は、平家建ではあるが高床式の構造になっており、階段を利用して建物内外へ出入りしている。また、高床式の床下部分は、駐車スペース及びゴミ集積所として利用されている(別紙土地建物位置関係図参照)。
- イ) 内外部ともに経年に相当する劣化が認められた。
- ウ) 外壁に看板が設置されていたが、設置料等の存否については不明である。また、外壁に損傷箇所が存する(別紙添付写真⑤参照)。
- エ) 店舗部分に雨漏り跡が存する(別紙添付写真⑧参照)。

(2) 物件9について

- ア) 物件9の建物は、1階4室、2階5室の全9室に区分されており、中2階に符号1、2の附属建物が存する。なお、全9室のうち、現在も入居中の店舗は1室(店舗4)である。
- イ) 内外部ともに経年に相当する劣化が認められた。
- ウ) 外壁に破損箇所が存し、破損し崩落したコンクリート片が地面に残置され、注意を促すためと考えられる三角コーンが置かれていた。また、さらなる外壁の崩落を防ぐ目的と考えられる木製の支柱が設置されていた(別紙添付写真⑪、⑫参照)。

(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

エ) 店舗 2 の南東側に物置として利用されている未登記増築部分 (約 1.6 m²) が存する (別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真⑫、⑬参照)。

オ) 店舗 4 の天井に雨漏り跡が存するが、木板が張り付けられ修復されていた (別紙添付写真⑬参照)。また、店舗 5 の天井には損傷箇所 (別紙添付写真⑭参照)、店舗 6 の内壁にはたわみが存する。さらに、店舗 7 の天井にたわみ、店舗 9 の天井にはシミが存するが (別紙添付写真⑮参照)、いずれも雨漏りが原因と思料された。

4 接面道路等

- (1) 物件 6、7 は、北側が国道に接面しており、その幅員を概測したところ、約 7.5 m であった (別紙土地建物位置関係図参照)。
- (2) 評価人からは、上記接面道路は建築基準法第 4 2 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
■ A	1 私は、平成16年10月27日から物件8の建物を賃借して店舗の営業をしてきました。賃貸借契約書は作成していませんが、毎月7万円の賃料を所有者会社代表者のお父さんへ支払っていました。支払時期の定めは特にありませんでした。しかし、令和4年10月頃に所有者会社代表者のお父さんから、今後は賃料は受け取らない代わりに毎月3万円を私Aの銀行口座へ入れておくように言われました。なお、敷金・保証金は預け入れていません。また、所有者会社代表者のお父さんから、物件6の土地内の駐車場は、空いている場所を無償で自由に使用していいと言われていましたので、自由に使用しています。 2 物件8の建物について管理会社等は存在していませんので、共用部分の電気料金等は営業している店舗と折半しています。
■ B	1 私は、昭和51年5月5日から、物件9の建物の中の本店舗部分を賃借してお好み焼き屋を営業してきました。賃貸借の内容は契約書のとおりです。なお、以前は、共益費1万円と物置使用料5千円を支払っていました。 駐車場は、令和2年頃から所有者会社代表者のお父さんとの合意により、物件6の土地の南東端から数えて1区画北側部分を無償で使用しています。 2 賃貸人である所有者会社代表者のお父さんから、預けられてもらっている敷金は返せないから、毎月3万円を私Bの銀行口座へ預けておくように言われ、令和3年9月12日から預けています。 3 物件9の建物について管理会社等は存在していません。ライフライン利用料等は、各自の店舗で支払っています。また、物件7の北側に建っている大淀食堂街の看板の電気料金等の共用部分は、Aさんと折半しています。 4 店舗の天井からの雨漏りは、私が直しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

；（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
5 年12月22日 16：50－17：00	大淀町役場	土地・建物関係資料調査
5 年12月25日 14：50－15：00	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 15：20－15：30	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
6 年 1月16日 14：00－16：05	物件所在地	立入現況調査（物件6、7、8、物件9のうち店舗1 ないし7、店舗9）、評価人帯同、写真撮影、賃借人 （物件8、物件9のうち店舗4）と面談
6 年 1月17日 10：45－11：25	物件所在地	立入現況調査（物件4、5、物件9のうち店舗8（解 錠））、評価人帯同、写真撮影

（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 6 年 1 月 1 7 日
目的物件（物件9のうち店舗8）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。

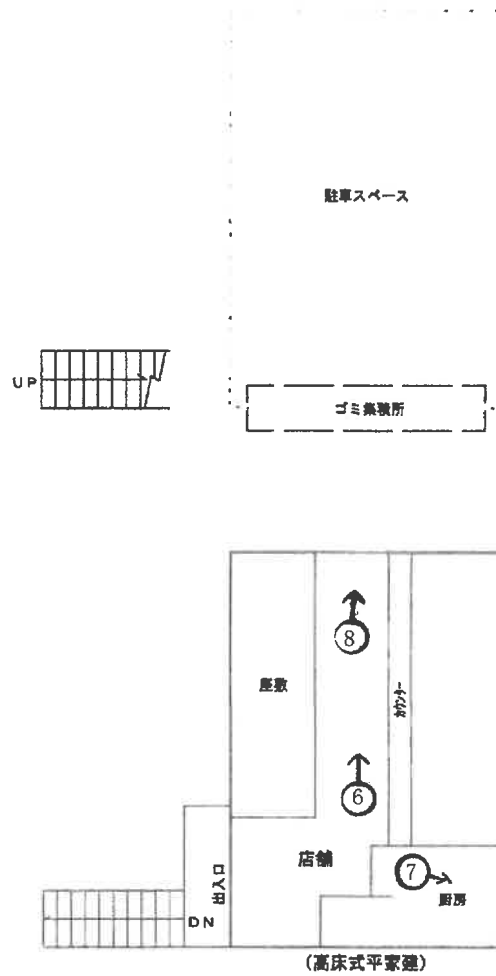
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

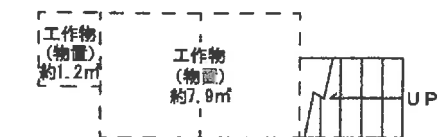
家屋番号：216-1



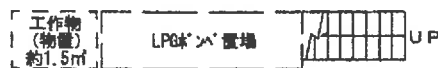
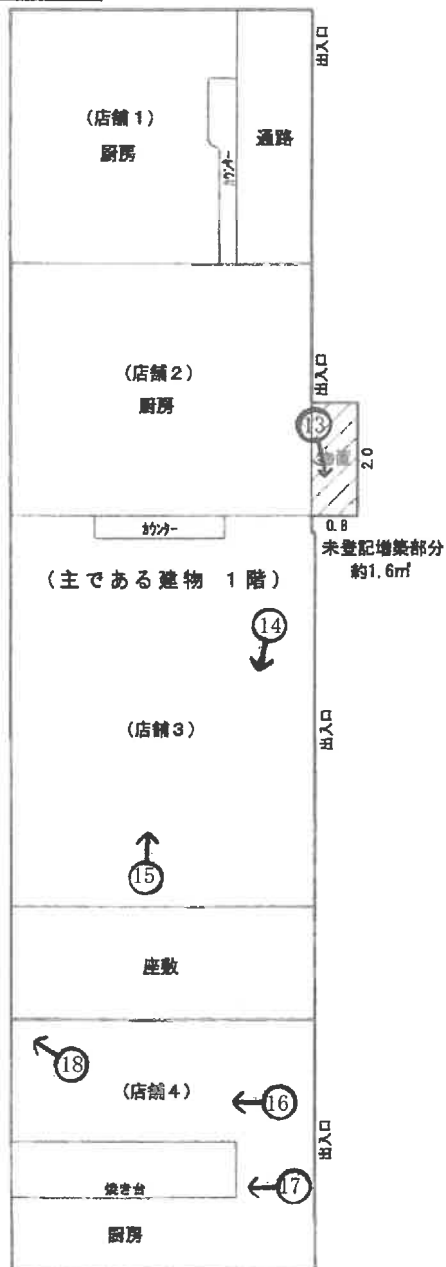
(♂写真撮影場所・方向)

※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：216-2



符号1 中2階



符号2 中2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
(物件 5、4)



③



④
(建植看板の国道への越境部分)



⑤
(物件 8 外壁損傷箇所)



⑥



⑦



⑧
(物件 8 店舗部分雨漏り跡)



⑨



⑩



⑪
(物件9 外壁損傷箇所)



⑫
(物件9 木製の支柱、未登記増築部分)



(物件9 ⑬ 未登記増築部分)



(物件9 ⑭ 店舗3)



(物件 9 ^⑮ 店舗 3)



(物件 9 ^⑯ 店舗 4)



(物件9^{①⑦} 店舗4)



(物件9 店舗4^{①⑧} 雨漏り修復箇所)



(物件 9^① 店舗 5)



(物件 9^② 店舗 5)



(物件9 店舗5 ②1 天井損傷箇所)



(物件9 店舗9 ②2 天井のシミ)



令和5年(ケ)第56号
令和6年1月16日現地調査①
令和6年1月17日現地調査②
令和6年7月5日評価
評価書No.802312041

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書 (2/3)

(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9,550,000円	
内 訳 価 格	
物件4	¥10,000
物件5	¥10,000
物件6	¥5,250,000
物件7	¥1,760,000
物件8	¥420,000
物件9	¥2,100,000

- 1 一括価格は、物件4～9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6の土地価格は、物件8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7の土地価格は、物件9の建物のための敷地利用権を控除した価格であり、物件8、9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
4～7	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
8、9	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6土地の地目：宅地（登記簿地目：雑種地） ③物件9主である建物 床面積：1階約120.84㎡、2階118.58㎡（登記簿：1階119.24㎡、2階118.58㎡） ④物件7土地の北側、北西側及び南西側に物置として利用されている工作物が存した。また、南側にLPガスボンベ置場が存した（別添間取図参照）。 ⑤物件7土地の北側には、国道に立てられている電柱の支柱並びに建植看板が存した。建植看板の一部は国道に越境していた（別添土地建物位置関係図参照）。 ⑥物件6土地の東側に鉄枠を利用した多数の看板が設置されていた。また、物件6、7土地の南側にもコンクリート擁壁に接着して看板が存した（別添土地建物位置関係図参照）が、いずれも設置料等の存否については不明である（現況調査報告書参照）。			

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4～7)

位置・交通	近鉄吉野線「下市口」駅の南方約400m(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	国道沿いの路線商業地域
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	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条指定区域
	そ の 他 規 制	物件6、7土地の北側一部が都市計画道路(3・6・200大淀新道線、計画幅員8m、計画決定段階)、県立吉野川津風呂自然公園(普通地域)、大淀町洪水ハザードマップ(浸水深5.0～10m未満、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食))
画地条件 (規模・形状等)	規 模	標準的
	形 状	やや不整形
	街路との接道方位	北側
	街路との高低差	概ね等高
	そ の 他	
接面道路	幅員約7.5m国道、建築基準法第42条1項1号道路 ※都市計画道路(3・6・200大淀新道線、計画幅員8m、計画決定段階)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土 地 の 利 用 状 況	店舗等及び水路の敷地
	隣 地 の 状 況	国道、事業所、一般住宅等
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし※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。古い住宅地図(昭和60年発行等)では店舗等であったと思われる。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、5土地は排水溝として、物件6土地は駐車場及び物件8建物の敷地として、物件7は物件9建物の敷地として利用されていた(別添土地建物位置関係図参照)。 ②隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は確認できなかった。なお、立ち入り調査時において、法第14条地図等を参考に、現地の各辺長を概測したところ、その形状は概ね土地建物位置関係図の通りであり、地積についても概ね登記簿通りと推察されるが、正確な隣地境界及び地積等については、隣地所有者と立会の上、境界確定を行い、専門家による実測が必要である。 ③隣接する土地との高低差は、物件7土地の南西側が隣接する土地よりも約1.4m高い位置にある。また、物件6、7土地の南側にはコンクリート擁壁が設けられているため、物件6、7土地と物件4、5土地との間は約3.5mの高低差があり、物件6、7土地の方が高い位置にある(別添土地建物位置関係図参照)。 ④大淀町役場担当課によると、下水道本管は前面国道に埋設されているが、対象土地に引き込みされていないとのことである。 【物件6土地の占有について】 ①占有範囲:土地建物位置関係図に示す2番以外の区画、占有者:A、専有状況:駐車場、占有権原:使用借権。 ②占有範囲:土地建物位置関係図に示す2番、占有者:B、専有状況:駐車場、占有権原:使用借権。 ※占有関係の詳細については、現況調査報告書参照
-------------	--

2. 建物の概況及び利用状況 (物件8)

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60年月日不詳新築	
	経済的耐用年数		約 30 年	
	経過年数		約 39 年	
	経済的残存耐用年数		約 0 年	
仕 様	構 造	木・鉄骨造高床式平家建		
	屋 根	スレートぶき		
	外 壁	モルタル等		
	内 壁	クロス、タイル等		
	天 井	ボード等		
	床	タイル等		
	設 備	電気、給排水等(稼動の可否は不明)		
	そ の 他			
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		
	間 取 り	店舗		
品 等	普通			
保守管理の状態	劣る			
建物の利用状況	その他の者が店舗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)施行以降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。			
	③物件8建物は、平家建てではあるが高床式の構造となっており、階段を利用して建物内外へ出入りしている。また、高床式の床下部分は、駐車スペース及びゴミ集積所として利用されている。			
	④物件8建物は、内外部とも経年に相当する劣化が認められた。なお、店舗部分に雨漏り跡が存した。			
特 記 事 項	⑤外壁に看板が設置されていたが、設置料等の存否については不明である。また、外壁に損傷箇所が存した。			
	【物件8建物の占有について】			
	占有範囲:全部、占有者:A、専有状況:店舗、占有権原:賃借権、占有開始時期:平成16年10月27日、期間:平成16年10月27日から期間の定めなし、更新の種別:法定更新、貸主:所有者、借主:占有者A、賃料:毎月金70,000円、敷金:なし。			
	※占有関係の詳細については、現況調査報告書参照			
特 記 事 項	【物件8建物の収益価格について】			
	物件8建物は、上記の通り賃貸に供されている店舗であるが、占有者陳述によると、賃貸借契約書は作成されておらず、賃料額の減額の口約束がある等、実際の賃料支払も確定的ではないことから、当該賃料収入に基づく収益還元法は適用せず、収益価格は算出しない。			

2. 建物の概況及び利用状況 (物件9)

建築時期及び経済的残存耐用年数等		主である建物	附属建物 符号1	附属建物 符号2
	建築年月日(登記記載)	昭和51年月日不詳新築	建築年月日記載なし ※下記特記事項	建築年月日記載なし ※下記特記事項
	経済的耐用年数	約 30 年	約 40 年	約 40 年
	経過年数 ※下記特記事項	約 48 年	約 48 年	約 48 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年	約 0 年	約 0 年
仕 様	構造	鉄骨造2階建	鉄筋コンクリート造 高床式平家建	鉄筋コンクリート造 高床式平家建
	屋根	陸屋根	陸屋根	陸屋根
	外壁	モルタル等	モルタル等	モルタル等
	内壁	クロス等	タイル等	タイル等
	天井	ボード等	コンクリート等	コンクリート等
	床	タイル等	タイル等	タイル等
	設備	電気等(稼動の可否は不明)	電気等(稼動の可否は不明)	電気等(稼動の可否は不明)
	その他	特になし	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	第3項目的物件欄に記載の通り
現況用途等	階層・用途	1～2F・店舗	便所	便所
	間取り	店舗(9室)	便所	便所
品 等		普通	普通	普通
保守管理の状態		劣る	劣る	劣る
建物の利用状況	建物所有者、その他の者が店舗(空き家)、店舗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9建物は、1階4室、2階5室の全9室に区分されており、中2階に符号1, 2の附属建物が存した(別添間取図参照)。 ④店舗2の南東側に物置として利用されている未登記増築部分(約1.6㎡)が存した。 ⑤外壁に破損箇所が存し、破損し崩落したコンクリート片が地面に残置され、注意を促すためと考えられる三角コーンが置かれていた。また、さらなる外壁の崩落を防ぐ目的と考えられる木製の支柱が設置されていた。 ⑥物件9建物は、内外部ともに経年に相当する劣化が認められた。なお、経年に相当する劣化を除いた各室の状況は、以下の通り。店舗4の天井に雨漏り跡が存したが、木板が張り付けられ修復されていた。店舗5の天井には損傷箇所、店舗6の内壁にはたわみが存した。店舗7の天井にたわみ、店舗9の天井に雨漏りが原因と思われるシミが存した。			

特 記 事 項	⑦附属建物符号1及び2の建築年月日については、建物の状況等から主である建物と同じとし、経過年数約48年とした。 ⑧中和土木事務所担当課での聴取によると、物件9建物の可能性のある建築計画概要書(50/80、確認年月日:昭和51年3月18日、主要用途:店舗、工事種別:改築)が存在した。なお検査済証は交付されていないとのことである。 【物件9建物の占有について】 占有範囲:店舗4(別添間取図参照) 占有者:B 専有状況:店舗 占有権原:賃借権 占有開始時期:昭和51年5月5日、 現在の契約:平成12年8月30日から 更新の種別:法定更新 賃料:毎月金65,000円 敷金:2,000,000円(明渡し完了後、敷金の5割を返還する旨の規定あり) ※占有関係の詳細については、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4、5、6、7(土地)

物件4、5、6、7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)
4	32,300	0.20	1.18	—	8,000
5	32,300	0.20	0.79	—	5,000
6	32,300	0.99	381.00	0.95	11,574,000
7	32,300	0.99	255.44	0.90	7,351,000
計			638.41		

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/㎡)
 $40,000 \times 96.9/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 100 = 32,300$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 = 100/120$

イ 個別格差①: 画地条件 0.20 (現況水路敷0.20)

イ 個別格差②: 画地条件 0.99 (不整形地0.99)

ウ 地 積: 登記÷概測

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8、9(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)
8	175,000 (主である建物)	33.60	0.040	235,000
9	180,000 (主である建物)	239.42	0.040	1,724,000
	180,000 (附属建物符号1)	5.74	0.040	41,000
	180,000 (附属建物符号2)	3.48	0.040	25,000
	物件9合計			1,790,000

ウ 現価率

物件番号8
(主である建物) 経済的全耐用年数30年・経過年数39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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.2) = 0.04$$

物件番号9
(主である建物) 経済的全耐用年数30年・経過年数48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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.2) = 0.04$$

物件番号9
(附属建物符号 1) 経済的全耐用年数40年・経過年数48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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 40 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.2) = 0.04$$

物件番号9
(附属建物符号 2) 経済的全耐用年数40年・経過年数48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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 40 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.2) = 0.04$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 (円)
6	11,574,000	0.11	0.50	法定地上権	637,000
7	7,351,000	—	0.50	法定地上権	3,676,000

イ 敷地利用権の及ぶ面積割合： 物件8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6土地における当該建物の状況等を勘案して査定した。

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) (1万円未満は1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (円)
4	8,000	—	1.00	0.80	0.60	10,000
5	5,000	—	1.00	0.80	0.60	10,000
6	11,574,000	-637,000	1.00	0.80	0.60	5,250,000
7	7,351,000	-3,676,000	1.00	0.80	0.60	1,760,000
8	235,000	+637,000	1.00	0.80	0.60	420,000
9	1,790,000	+3,676,000	0.80	0.80	0.60	2,100,000
一 括 価 格 (合 計)						9,550,000

ウ 占有減価補正率： 物件9建物内の占有者の契約内容及び占有の状態等の事情を考慮して占有減価率を判定した。

エ 市場性修正率： 対象物件は、繁華性の衰退傾向にある地域に存する、築年数を相当に経過した空室率の高い収益店舗である特殊性、及び建物の遵法性等を勘案し、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湊121番2
価 格：40,000 円／m²
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：315m²
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4：	0 円
物件5：	0 円
物件6：	4,724,400 円
物件7：	3,167,456 円
物件8：	148,176 円
物件9：	778,176 円

第7 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. 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 4 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 209 番 1 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 1. 18 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 210 番 3 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 0. 79 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 216 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 381 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 |
| | 地 番 | 216 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255. 44 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 奈良県吉野郡大淀町大字下湊 216 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 216 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレートぶき高床式平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 33.60 平方メートル

9 所 在 奈良県吉野郡大淀町大字下湊216番地2

家屋 番号 216番2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 119.24 平方メートル
2階 118.58 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式平家建

床 面 積 5.74 平方メートル

符 号 2

種 類 便所

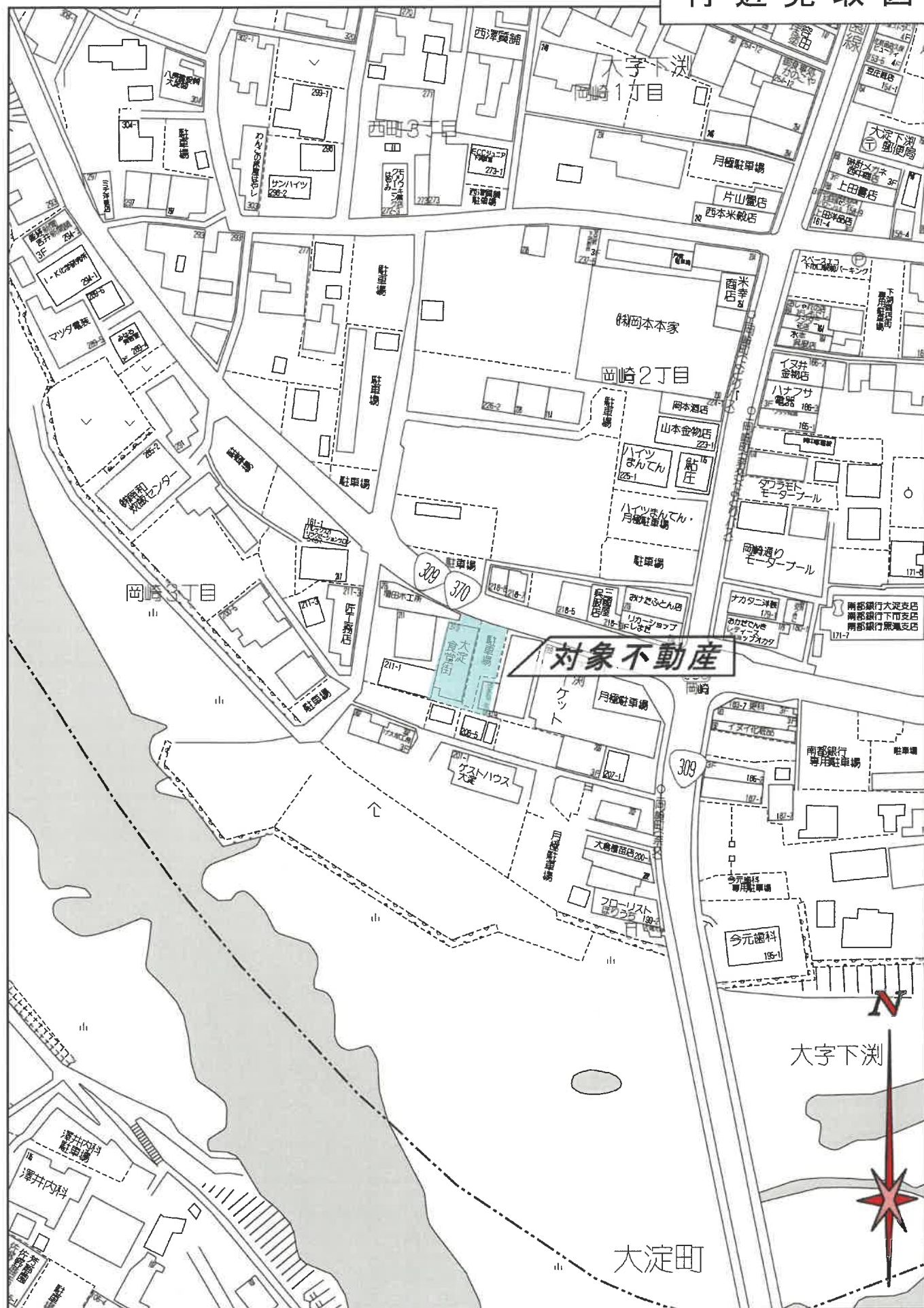
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式平家建

床 面 積 3.48 平方メートル



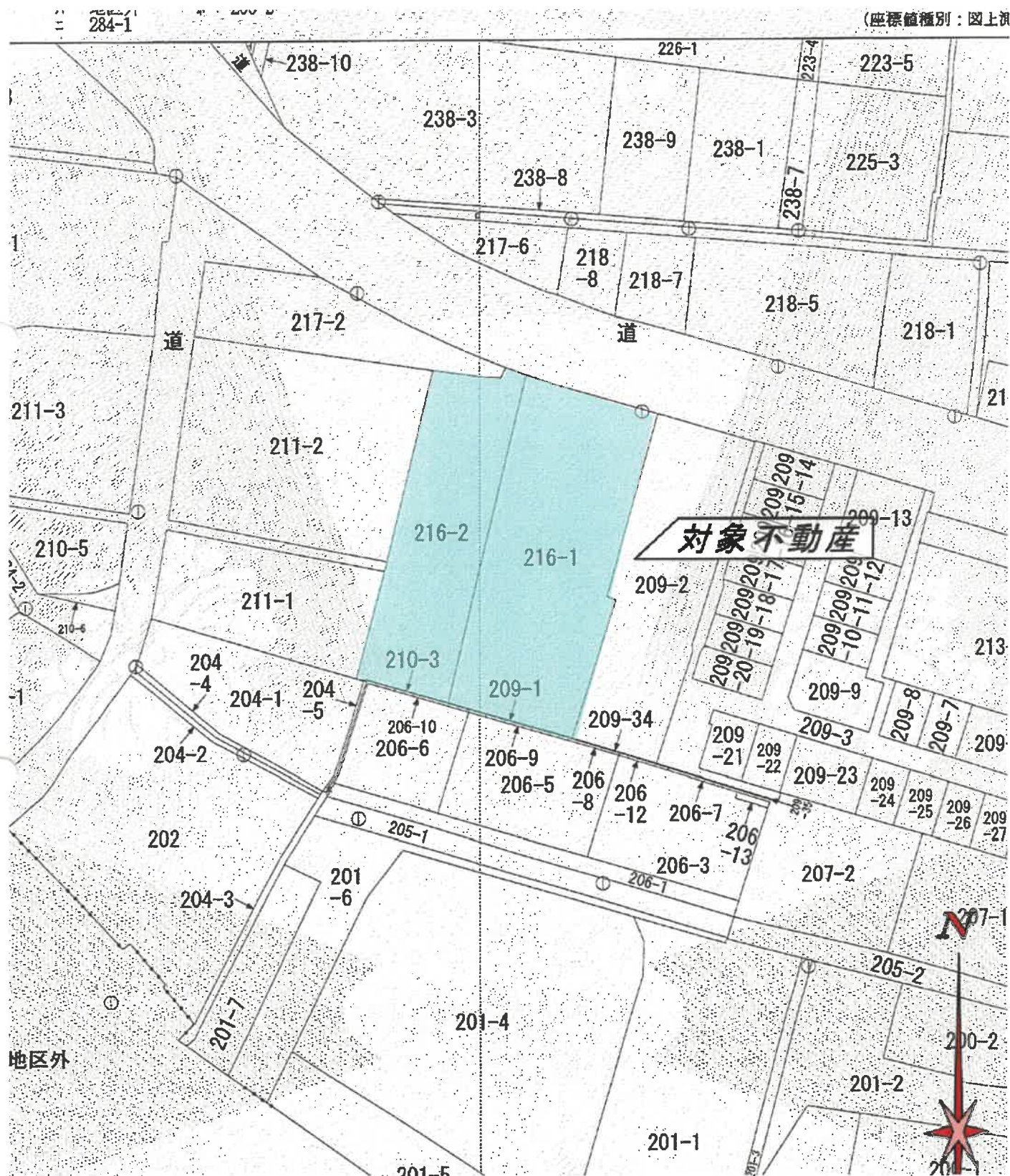


付 近 見 取 図



60 m

法第 14 条地図



建物図面

登記年月日：令和2年2月18日

公用

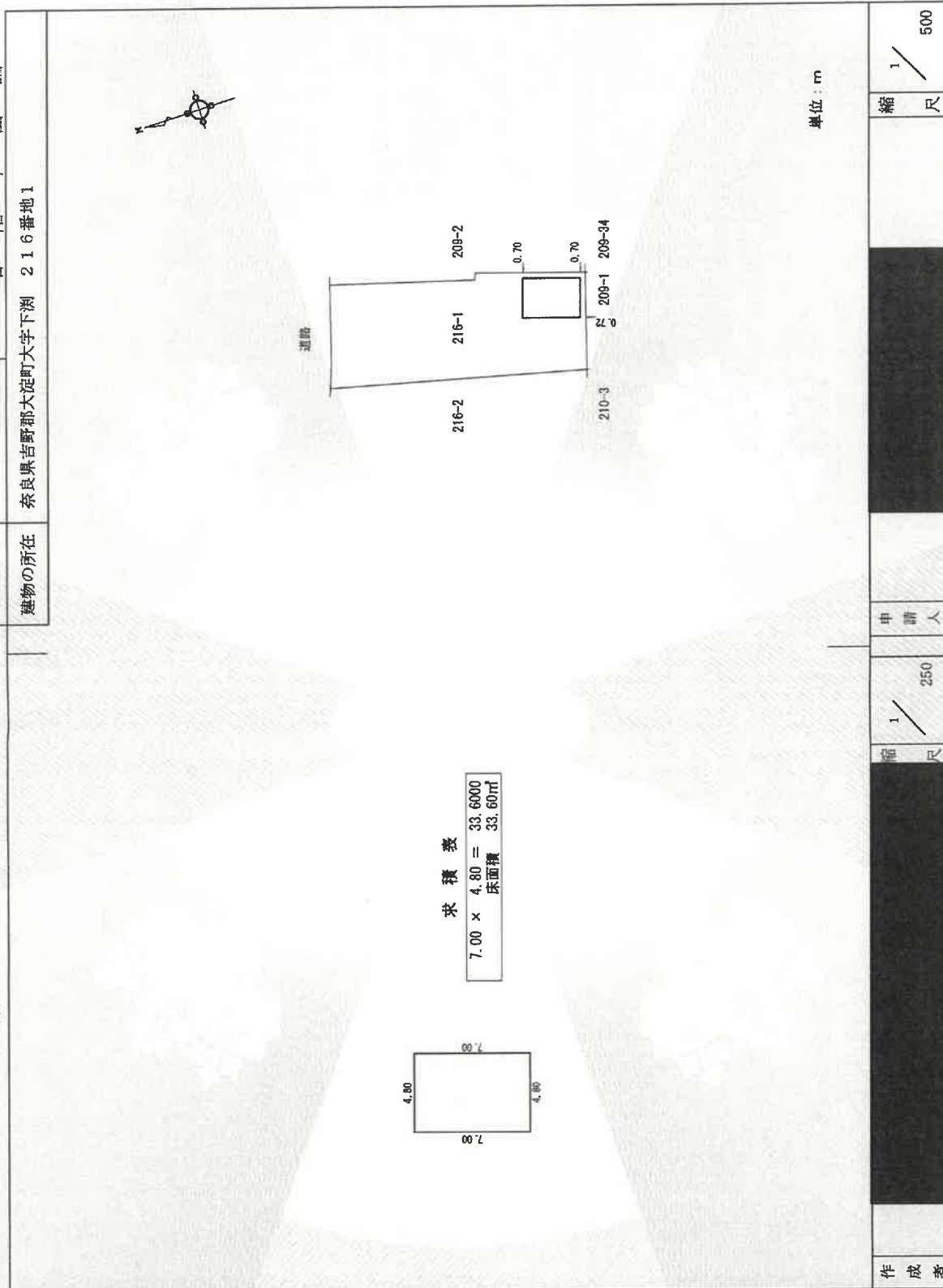
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年12月22日 奈良地方裁判局五條支局

各階平面図

建物図面

家屋番号 216-1

建物の所在 奈良県吉野郡大淀町大字下淵 216番地1



(縮小コピー)

登記官

建物図面

登記年月日：令和2年2月18日

公用

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5年12月22日 奈良地方方法務局五條支局

各階平面図

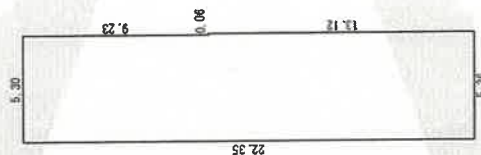
家屋番号 216-2

建築物の所在 奈良県吉野郡大淀町大字下瀬 216番地2

1/2

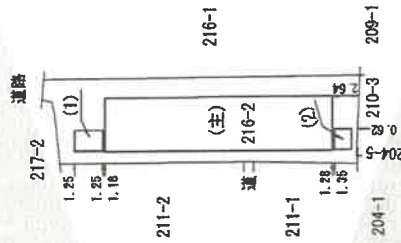


主である建物
1階



求積表

$9.23 \times 5.30 = 48.9190$
 $13.12 \times 5.36 = 70.3232$
 合計 119.2422
 床面積 119.24㎡



単位：m

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(縮小コピー)

登記官

建物図面

登記年月日：令和2年2月18日

各階平面図

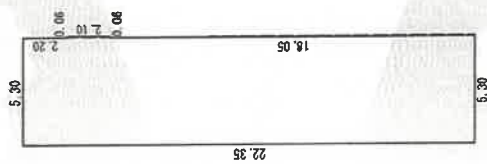
家屋番号 216-2

建物の所在 奈良県吉野郡大淀町大字下淵 216番地2

建物平面図

2/2

主である建物
2階



求積表

5.30 × 2.20 =	11.6600
5.36 × 2.10 =	11.2560
18.05 × 5.30 =	95.6650
合計	118.5810
床面積	118.58㎡

求積表

2.80 × 2.05 =	5.7400
床面積	5.74㎡

附属建物 符号 1



求積表

2.05 × 1.70 =	3.4850
床面積	3.48㎡

附属建物 符号 2



申請人

250

作成者

縮尺 1/250

公用

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5年12月22日 奈良地方建設局五條支局

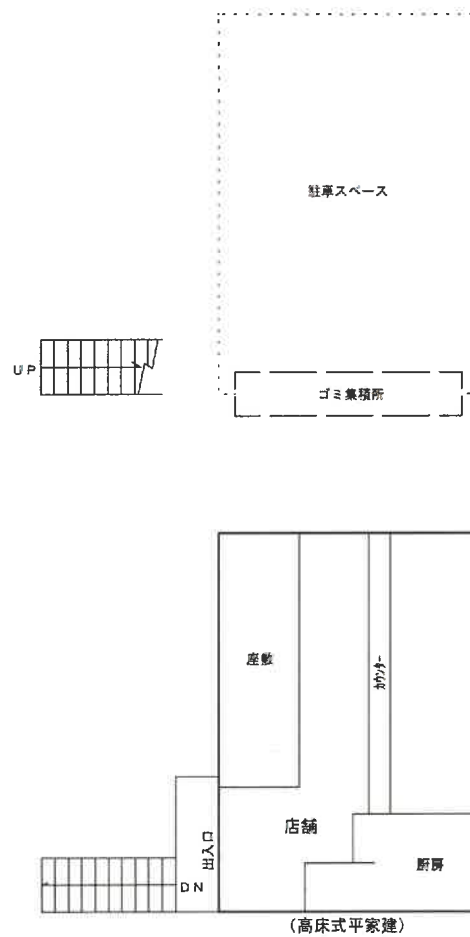
登記官

(縮小コピー)

間 取 図

間 取 図

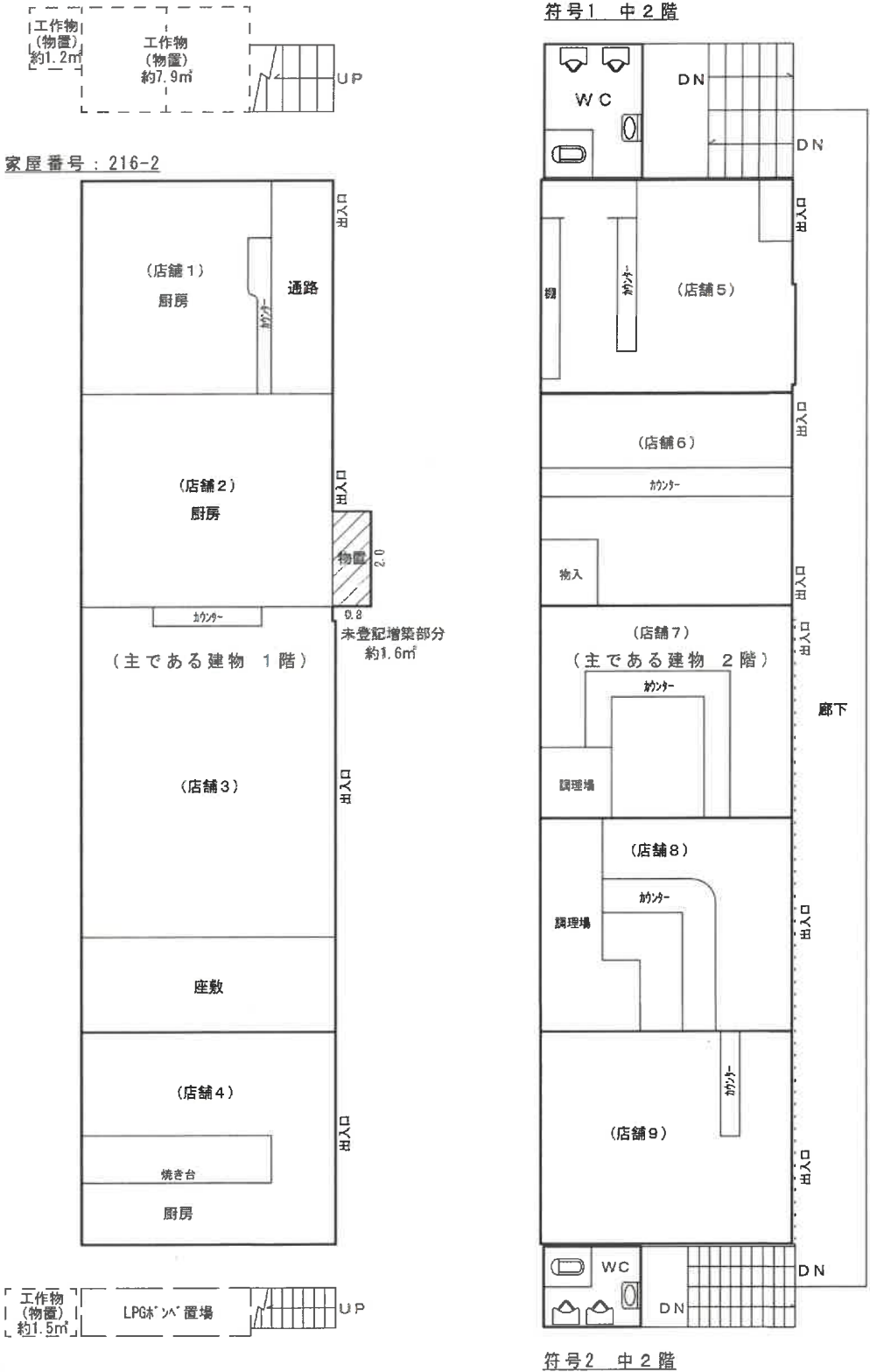
家屋番号：216-1



※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



※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。