

- 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 1 2 月 1 8 日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 北 名 悦 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 1 月 1 5 日から 令和 8 年 1 月 2 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 月 1 9 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 1 2 月 1 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	17,080,000 13,664,000	一括	3,416,000	607,393	86,768
1	790,000				
2	750,000				
3	2,970,000				
4	170,000				
5	12,400,000				



物 件 目 録

1 所 在 奈良県御所市大字東松本
地 番 8番1
地 目 宅地
地 積 100.58平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部公衆用道路

2 所 在 奈良県御所市大字東松本
地 番 8番3
地 目 宅地
地 積 95.86平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 奈良県御所市大字東松本
地 番 12番1
地 目 宅地
地 積 376.85平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

4 所 在 奈良県御所市大字東松本
地 番 428番



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部公衆用道路

5 所 在 奈良県御所市大字東松本 1 2 番地 1

家屋 番号 1 2 番 1

種 類 診療所

構 造 鉄骨造鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 2 6 . 7 5 平方メートル
2 階 2 1 8 . 1 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床 面 積 3 . 7 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 1 月 2 1 日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 北 名 悦 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 4】

なし

【物件番号 5】

賃借権

範 囲 1 階部分

賃借人 医療法人吉川会

期 限 令和 6 年 1 2 月 3 1 日まで

賃 料 月額 3 0 万円

保証金 不明 (賃借人から 6 0 0 万円の保証金返還請求権を有する旨の主張があるが、その存否が不明であることを考慮して売却基準価額が定められている。)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

2 階部分を本件債務者が占有している。

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

1 所 在 奈良県御所市大字東松本
 地 番 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 100.58 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部公衆用道路

2 所 在 奈良県御所市大字東松本
 地 番 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 95.86 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 奈良県御所市大字東松本
 地 番 12 番 1
 地 目 宅地
 地 積 376.85 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

4 所 在 奈良県御所市大字東松本
 地 番 428 番



物 件 目 録

地 目 雑種地
地 積 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部公衆用道路

5 所 在 奈良県御所市大字東松本 1 2 番地 1

家屋 番号 1 2 番 1

種 類 診療所

構 造 鉄骨造鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 2 6 . 7 5 平方メートル
2 階 2 1 8 . 1 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床 面 積 3 . 7 2 平方メートル



令和6年(ケ)第54号
令和 7年 7月24日受理
令和 7年 8月26日提出

現況調査報告書（補充）

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 | 奈良県御所市大字東松本 |
| | 地 | 番 | 8番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 100.58平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 奈良県御所市大字東松本 |
| | 地 | 番 | 8番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 95.86平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 奈良県御所市大字東松本 |
| | 地 | 番 | 12番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 376.85平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 奈良県御所市大字東松本 |
| | 地 | 番 | 428番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 22平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 奈良県御所市大字東松本12番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 12番1 |
| | 種 | 類 | 診療所 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造鋼板葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 226.75平方メートル
 2階 218.16平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床 面 積 3.72平方メートル



(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 診療所	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐) ☒ 陳述(■A(占有者法人代表者)、占有者法人代理人弁護士) ☒ 文書(■家屋賃貸借契約書、賃貸借契約書、覚書、決算報告書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	
占有開始時期		不明	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 日限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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	
		所有者兼占有者法人代表者は死亡しているため陳述を得られず、また、契約書等の書面も確認できないため占有権限及び占有開始時期は不明とした。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有者医療法人吉川会代理人弁護士	■ 当方の主張は、提出した上申書のとおりです。賃料については月額30万円と定めていますが、毎年9月末頃に1年分を賃貸人の口座へ振り込む方法により支払っていました。また、保証金については700万円を預託し、そのうち600万円の返還を受ける権利を有しています。なお、占有者法人の決算報告書の保証金の科目に600万円が計上されていますが、これは預託した保証金全額ではなく返還を受ける金額が計上されているものと思われます。また、保証金について定めた覚書は、占有者法人が成立する前に同法人の代表者個人が賃貸人へ分割払いする旨を定めたものです。法人成立時に保証金を清算し、法人成立後に占有者法人が支払ったことを疎明する書面はありません。

(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

■占有者医療法人吉川会代理人弁護士より、毎月の賃料及び保証金について別添令和7年6月10日付上申書並びに同月29日付上申書2とともに追加の添付資料が提出され、また、同代理人弁護士への電話聴取の結果、3枚目の関係人の陳述及び提示文書の要旨並びに賃料・支払時期を訂正したため補充報告する。なお、保証金については、占有者法人成立前に同法人の代表者個人が賃貸人へ分割払いする旨の覚書は存在するが、同法人成立後に支払ったことを疎明する書面の提出はない。そこで、旧賃借人が預託した保証金が当然に新賃借人に承継されるものではないため、占有者法人が有すると主張する保証金返還請求権については認められないものとして報告する。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月25日 11:50-11:55	執行官室	占有者法人代理人弁護士から電話聴取

(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

上申書

令和7年6月10日

奈良地方裁判所葛城支部執行係 御中

1 上申の趣旨

標記事件について、令和7年5月29日に公告された物件明細書、現況調査報告書及び評価書には、以下の誤りがありますので、訂正いただきますよう上申します。

- ① 物件目録の物件５の１階部分の賃料は毎月６０万円ではなく年間３６０万円であること
- ② 物件目録の物件５の１階部分の敷金は６００万円であり敷金返還請求権は放棄していないこと

2 上申の理由

(1) 当事者の関係

（以下「申述人」といいます。）は、本件の物件目録の物件５の１階部分を、平成２０年１０月１日から（以下「債務者」といいます。）から賃借している者です。なお、債務者と申述人は兄弟であり、債務者は物件５の２階部分で耳鼻咽喉科を経営し、申述人は１階部分で内科を経営していました。

(2) 賃料について

申述人が回答書に記載したとおり、賃料は年360万円であり、毎年9月末頃に債務者の口座宛に送金していました。このことは、令和6年12

月11日に実施された現地調査において、申述人自身が執行官に対して説明しています。

現況調査報告書の「関係人の陳述等」では、「回答書には360万円と記載していますが、賃料は毎月60万円を支払っています。」との記載がありますが、後段部分は誤りです。申立人はあくまでも「家賃は360万です」と話しており、「賃料は毎月60万円を支払っています。」とは言っていませんし、実態としても、以下のとおり、年間360万円を支払っています。

申述人が税務申告を依頼している[]税理士に確認したところ、少なくとも15期（令和元年10月1日から令和2年9月30日）ないし第18期（令和4年10月1日から令和5年9月30日）の決算書では、毎月9月末に翌年12ヵ月分の家賃として360万円が申告されており（添付1～5）、令和3年から令和5年の勘定科目内訳明細書及び総勘定元帳の記載でも、9月末に360万円が支払われていることが確認できました（添付8～10）。令和元年及び令和2年については勘定科目内訳明細書が見つからなかったことから、[]税理士にこれに代わる資料を探してもらったところ、令和元年9月30日には、360万円が振り込まれているお振込受付明細表（添付6）が、令和2年については通帳の写し（添付7）が見つかりました。なお、令和2年9月30日の振込金額は497万9121円となっていますが、これは複数の振込が一括で記載されているためであり、このうちの360万円が家賃であるとのことでした。また、最新の決算期である第19期（令和5年10月1日から令和6年9月30日）では、債務者が亡くなってしまい、支払先が不明となったことから支払ができず、家賃としては申告していません（添付19）。

以上のとおり、家賃は年間360万円であり、月額60万円とした物件明細書、現況調査報告書及び評価書は誤っていますので訂正して下さい。

（3）敷金について

現況調査報告書の「関係人の陳述等」には、申述人の陳述内容として「賃貸借契約書には敷金の定めはありませんが、700万円を敷金として預け入れしています。敷金の支払い方法は、賃借を開始した当時から賃料とは別に毎月15万ずつ700万円に満まで賃借人の口座へ振り込んでいました。ただ、領主書等もなく振り込んだ記録もありませんので、敷金返還請求権については放棄します。」との記載があります。確かに、申述人は、現地調査の際、執行官に対して、敷金を預け入れたこと及び敷金の支払い方法が賃借を開始した当時から賃料とは別に毎月15万ずつ賃借人の口座へ振り込んでいた旨話しましたが、「敷金の金額は600万か700

万円だったと思うが、はっきりしない」と話しており、また、敷金返還請求権を放棄するとは話しませんでした。現況調査報告書を見て驚いた申述人が、上記の賃料とともに税理士に確認したところ、決算書では保証金として600万円を預け入れている旨の記載があり（添付1～5）、600万円が正しいと分かったことから、敷金は700万円ではなく600万円であり、敷金返還請求権は放棄をしていないと訂正して下さい。

以上

添付資料



1

上申書 2

令和7年6月29日

奈良地方裁判所葛城支部執行係 御中

1 上申の趣旨

標記事件について、令和7年6月10日付で上申書を提出したところであるが、追加の裏付け資料が見つかったことから、これらの資料に基づいて追加の上申を行う。

2 発見した追加資料について

賃貸人 [REDACTED] の遺品を探したところ、「契約書関係ファイル」と題されたポケットファイル内から複数の契約書（なお、署名押印がないものを含む）が見つかった（添付1～4）。

3 賃貸借契約の内容について

上記の書類及び関係者から聞き取った内容からすれば、賃貸借契約の内容の変遷は以下のとおりである。

（1）当初契約

平成13年末ころ、契約期間を平成14年1月から2年間、賃料100万円（ただし当初3ヵ月は70万円）、賃借人は保証金700万円を預託し、契約終了時に賃貸人は600万円を返金する、との内容（添付資料1）で賃貸借契約を締結した。なお、添付資料1は契約締結日及び賃借人賃貸人欄いずれも空欄になっており、署名押印のある契約書は見つからなかった。賃借人によれば、書類の作成については賃貸人に任せており、正式な契約書を作成したかどうかははっきりしないが、当初契約の内容は、添付資料1の内容だったと思われるとのことであった。

（2）保証金に関する覚書

平成16年1月10日、賃借人は、賃貸人に対して、賃料210万円と保証金700万円の合計910万円を毎月15万円（ただし初回のみ25万円）ずつ分割払いとする内容で合意した（添付資料2）。賃借人としては、覚書の陰影は実印であるので、自分が押印したものでまちがはなく、記憶でも15万円ずつ支払ったので、同覚書の内容のと通りの支払をしたことでまちがいないこと、もっとも、兄弟間のことだったので別途領収書や預り書等はもらわなかったとのことであった。

（3）賃料を60万円に変更した契約

平成20年10月ころ、契約期間を平成20年10月から2年間、賃料を月額60万円（ただし、当初3ヵ月は65万円）に変更した（添付資料3）。保証金の定めについて金額が空欄となっているが、賃借人によれば、書類のことは賃貸人に任せていたため、なぜ空欄となったのかはわからないとのことであった。

（4）賃料を30万円に変更した契約

平成26年3月31日、契約期間を平成26年4月1日から10年間、賃料を月額30万円に変更した（添付資料4）。保証金の定めについては記載が無くなっているが、それまでと同じく書類については賃貸人に任せており、なぜ記載が無くなったのか賃借人にはわからないとのことであった。また、平成27年から令和6年6月まで、賃貸人の経営する■■■法人■■■において事務局長として就労していた■■■氏に確認したところ、添付資料4の契約書は前任の事務局長が作ったと思われること、少なくとも自身が入職した後は、賃貸人が賃借人から受領していた賃料は毎月30万円だったとのことであった。

4 結論

（1）賃料について

上記のとおり、平成26年4月1日から月額30万円に変更され、令和6年4月1日からも同様の内容で更新されているものである。

（2）保証金（敷金）について

上記のとおり、賃借人は平成16年1月10日付覚書のとおり15万円ずつ700万円を支払ったとのことであり、これは現況調査報告書の陳述の内容とも合致する。また、返金すべき保証金の額はそのうち600万円であることは、添付資料1の契約書の内容（ただし署名押印等がないためドラフトであると思われる）及び税務申告書の内容とも合致している。したがって、賃借人は賃貸人に対して600万円の保証金を求める権利を有している。

なお、平成20年10月頃に作成された賃貸借契約書（添付資料3）には保証金に関する記載があるものの金額の書き込みがないが、これは、その時点で保証金の分割金の支払いが完了していなかったために、後日書き入れをするべく空欄とされてそのままになったと推察される。また、平成23年3月31日付作成の土地建物賃貸借契約書（添付資料4）には、保証金に関する記載が無いが、これは保証金支払の事実を把握していない前事務局長が作成したために記載を落としてしまったものと推察される。したがって、これらの契約書に保証金の支払の事実を否定するものではなく、保証金についての返還請求権を放棄したことを示すものでもない。

また、兄弟間の賃貸借契約であったことからすれば、保証金の支払いにあたって別途領収書や預り書を発行していなかったことも保証金の支払いの事実を否定するものではなく、保証金の返還請求権を否定するものではない。

以上

添付資料



令和 6年(ケ)第54号
令和 6年11月13日受理
令和 7年 1月 21日提出

現況調査報告書

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 奈良県御所市大字東松本
 地 番 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 100.58 平方メートル
- 2 所 在 奈良県御所市大字東松本
 地 番 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 95.86 平方メートル
- 3 所 在 奈良県御所市大字東松本
 地 番 12 番 1
 地 目 宅地
 地 積 376.85 平方メートル
- 4 所 在 奈良県御所市大字東松本
 地 番 428 番
 地 目 雑種地
 地 積 22 平方メートル
- 5 所 在 奈良県御所市大字東松本 12 番地 1
 家屋 番号 12 番 1
 種 類 診療所
 構 造 鉄骨造鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	226.75平方メートル
	2階	218.16平方メートル

(附属建物)

符 号	1
-----	---

種 類	物置
-----	----

構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
-----	----------------------

床 面 積	3.72平方メートル
-------	------------



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	奈良県御所市大字東松本 8 番地 1 (住居表示未実施)		
土 地	物件 1、2、3、4		
現 況 地 目	☒ 宅地一部公衆用道路 (物件 3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 雑種地一部公衆用道路 (物件 1、4) ☒ 雑種地 (物件 2)		
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 5		
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 診療所・診療所 (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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階部分	☐ 全部 ☒ 1階部分
占有者		☒ 債務者 ☐	☐ 債務者 ☒ 医療法人吉川会
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 診療所	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 診療所
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述() () ☐ 文書()	☒ 陳述(■A(占有者法人代表者)) ☒ 文書(■家屋賃借契約書、賃貸借契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		不明	平成20年10月 1日
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	平成20年 9月30日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成20年10月 1日から ☒ 平成22年12月31日まで2年3か月間 ☐ 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年 1月 1日から ☒ 令和 6年12月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 日限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金600,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 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 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		「その他の事項」のとおり	「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	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		所有者兼占有者法人代表者は死亡しているため陳述を得られず、また、契約書等の書面も確認できないため占有権限及び占有開始時期は不明とした。	賃借人から陳述のあった敷金については、疎明資料の提出等がないため否認する。

(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

■ 本件物件の現況等

1 看板等の表示

看板	吉川診療所（内科）、訪問看護ステーション大和、吉川耳鼻咽喉科
郵便受け	吉川診療所（内科）、訪問看護ステーション大和

2 本件建物の占有者及び占有状況について

本件建物は、関係人の陳述並びに実地に立入調査をした結果等から、1階部分は占有者法人（吉川診療所（内科））が診療所として、2階部分は債務者法人（吉川耳鼻咽喉科）が空き家として占有しているものと認められる。

3 本件土地の現況等

(1) 物件1ないし4の土地は、本件建物の敷地として一体的に利用されている（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。なお、本件建物の登記上の所在地は物件3の土地のみであるが、符号1の附属建物は物件3及び4の土地にも跨っている（別紙土地建物位置関係図参照）。また、物件1、3及び4の各土地は、北側の一部（合計約17.7㎡）を道路部分として負担している（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真⑩参照）。

(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の土地の北東角付近に金属鈹、物件3の土地の北西角付近に金属プレート及び南西角付近にコンクリート杭を確認できた。

なお、立ち入り調査時に、地積測量図等を参考にして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) 物件1、3及び4の各土地の北側は、隣接する土地よりも約0.7m高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。

(4) 物件1、3及び4の各土地に跨ってサイクルポートが設置されている。また、物件1土地の北側に引込電柱及び看板が設置されている（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

- (5) 物件2の土地の南西側に取り外し容易なEVパワー・ステーションが設置されている。占有者法人代表者Aによると、同法人が設置したとのことである。

4 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に撮影したとおりである。
- (2) 本件建物は、内外部ともに経年に相当する劣化が認められる。
- (3) 1階及び2階の内壁の随所にクラックが存する（別紙添付写真⑪参照）。
- (4) 1階受付の天井にシミが存する（別紙添付写真⑫参照）。
- (5) 2階廊下及び受付の内壁のコーナーに損傷箇所が存する。
- (6) 2階廊下の内壁にへこみ箇所が存する。
- (7) 2階受付床のPタイルにひび割れ箇所が存する。

5 接面道路

- (1) 物件1、3及び4の各土地は、北側が市道に接面している。その幅員を概測したところ、約2.7mから約3.8mであった。また、物件1及び2の両土地は、東側が国道に接面している。その幅員を概測したところ、約12mであった（別紙土地建物位置関係図参照）
- (2) 評価人からは、上記接面道路のうち市道は建築基準法第42条第2項道路、国道は同法同条第1項第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 (占有者法人代表者)	■ 1 私が代表を務める医療法人は、診療所として本件建物の1階部分と駐車場とを賃借しています。賃貸借契約書には敷金の定めはありませんが、700万円を敷金として預け入れしています。敷金の支払い方法は、賃借を開始した当時から賃料とは別に毎月15万円ずつ700万円に満つるまで賃貸人の口座へ振り込んでいました。ただ、領収書等もなく振り込んだ記録もありませんので、敷金返還請求権については放棄します。また、回答書には賃料を年360万円と記載していますが、賃料は毎月60万円を支払っていました。 2 駐車場に設置されているEVパワー・ステーションは、当法人が設置しました。 3 賃貸人である亡所有者は私の兄であり、兄が代表を務める医療法人は、本件建物の2階で診療所を開設していました。

(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
6 年11月25日	執行官室	ライフライン照会文書送付
6 年11月26日 13 : 00－13 : 15	御所市役所	土地・建物関係資料調査
6 年11月26日 16 : 40－16 : 50	奈良地方法務局葛城支局	公図、地積測量図、建物図面調査 全部事項証明書調査
6 年11月27日 10 : 05－10 : 15	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、照会文書投函 写真撮影
6 年12月11日 13 : 45－15 : 30	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 占有者法人代表者 A 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

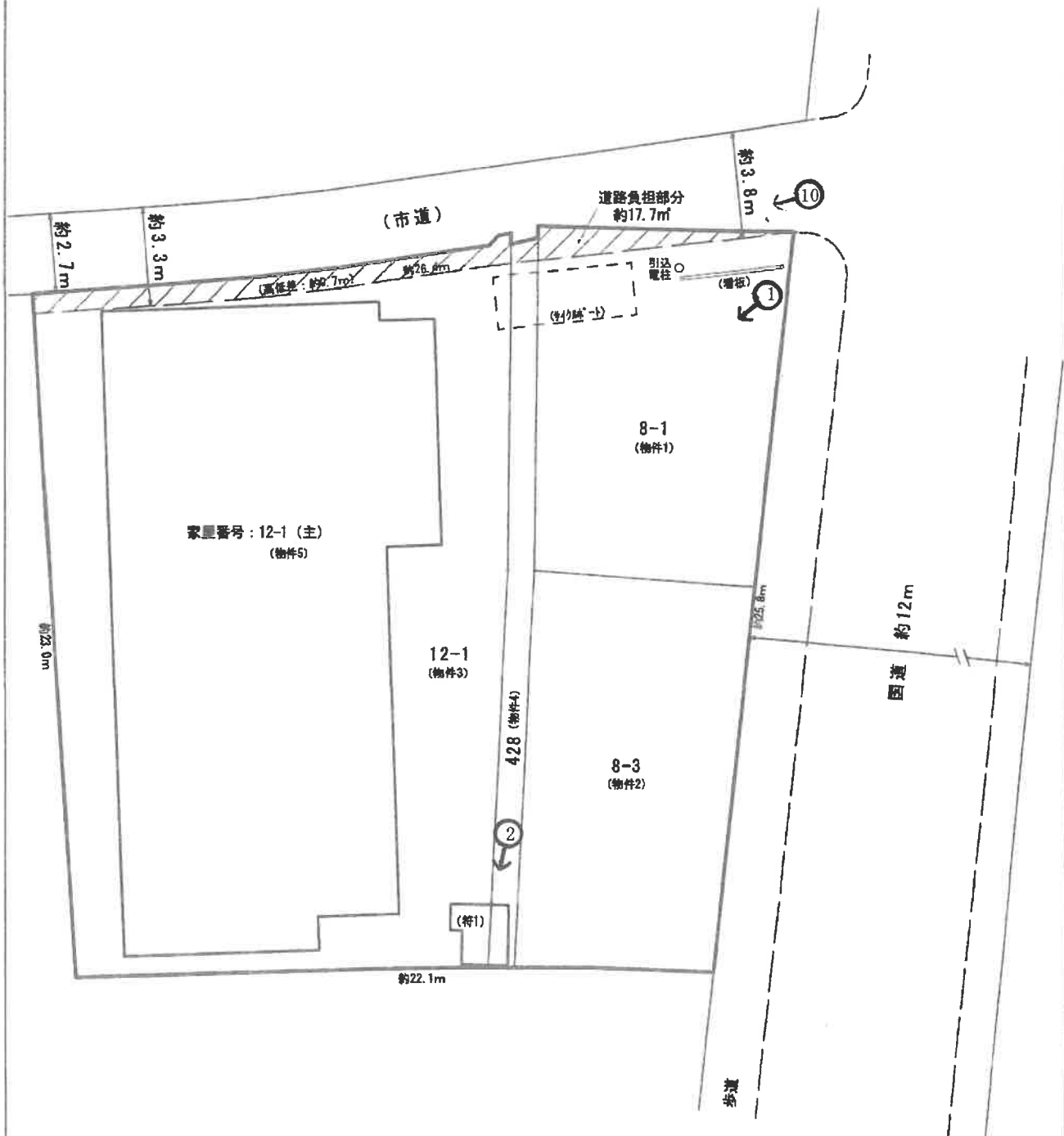
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

土地建物位置関係図

所在 御所市大字東松本8-1, 8-3, 12-1, 428



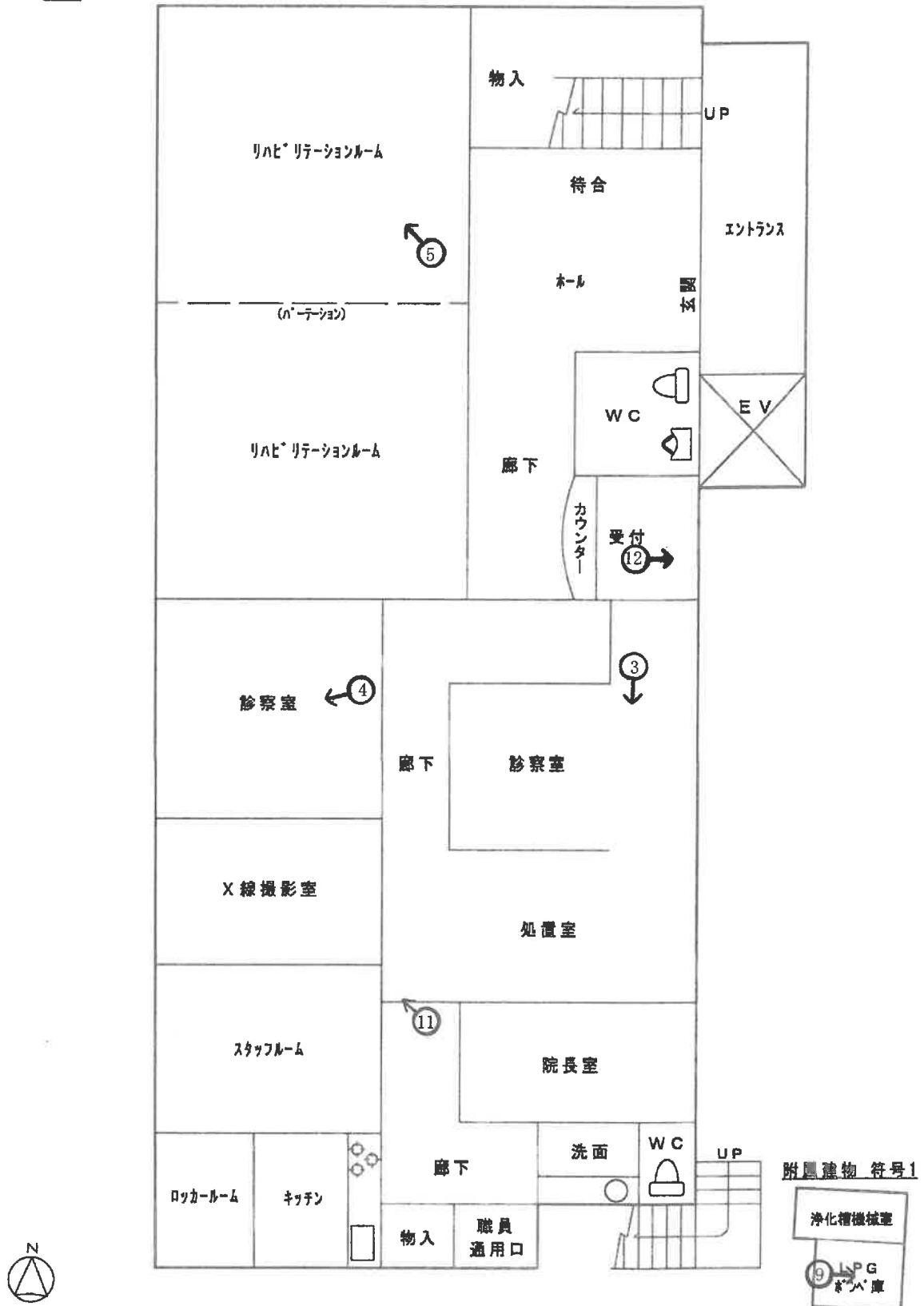
(○写真撮影場所・方向)

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

間 取 図

主である建物

1 階

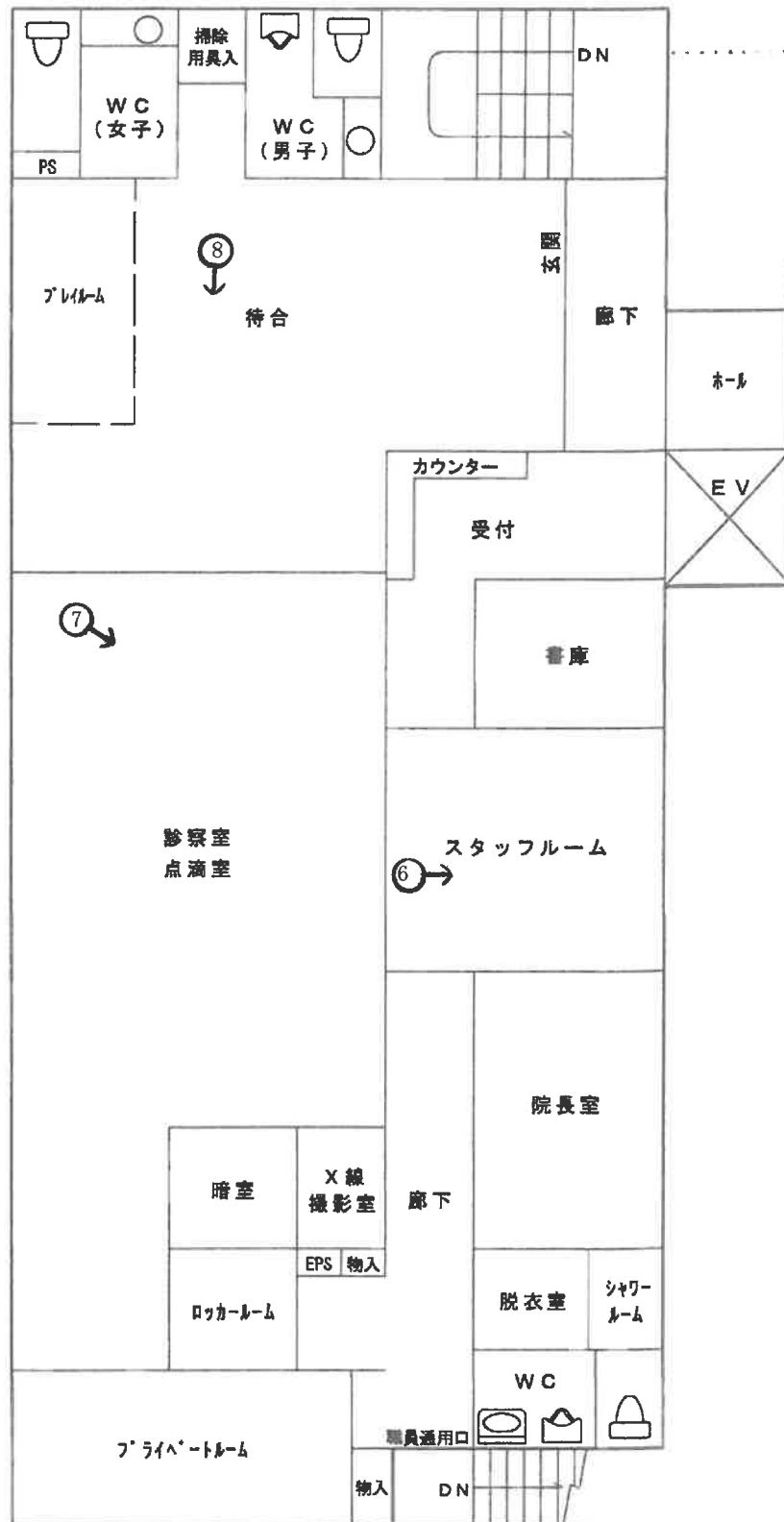


(○写真撮影場所・方向)

※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

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。

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩
(道路負担部分)



⑪
(1階廊下 内壁クラック)



⑫
(1階受付 天井シミ)



令和6年(ケ)第54号
令和6年12月11日 現地調査
令和7年1月27日 評 価
令和7年11月18日 補充評価

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書 (補 充)

(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

一括価格	
金17,080,000円	
内訳価格	
物件1	金790,000円
物件2	金750,000円
物件3	金2,970,000円
物件4	金170,000円
物件5	金12,400,000円

1. 一括価格は、物件1から物件5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
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から物件4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の価格は当該土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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1～4	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
5	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 物件1及び2の土地は、駐車スペース等として利用されており現況の地目を雑種地と認定した。また、物件1、3及び4の土地の一部は、北側の道路敷への負担（計約17.7㎡、土地建物位置関係図に表示のとおり）が認められた。 ② 現地にて目的土地の推定の範囲を巻尺により概測したところ、概ね登記記載の地積に近い値となった。ただし、隣接地との境界が不明確であるから、正確な数量、境界等を把握するためには隣接地所有者の立会いのもと、専門家による測量を要する。 ③ 附属建物符号1は、物件3及び4の土地にまたがって所在していた。 ④ 物件1の土地の北部分に引込電柱及び看板が設置されていた。 ⑤ 物件1、3及び4の土地の北部分にまたがってサイクルポートが設置されていた。 ⑥ 物件2の土地の南西部分にEVパワーステーションが設置されていた。			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1～4）

位置・交通	近鉄御所線「近鉄御所」駅の北方約120m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	
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 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 法22条指定区域 31m高度地区 都市計画道路「樫原五條線」予定地
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	「第3 目的物件」に記載のとおり。 土地建物位置関係図のとおり（巻尺を用いた概測）。 概ね整形である。 北側道路より約0.7m高い。
接面道路の状況	東側：幅員約 12m 国道（建築基準法42条1項1号道路） 北側：幅員約 2.7～3.8m 市道（建築基準法42条2項道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	診療所の敷地 ガソリンスタンド、店舗、駐車場等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 前面道路に埋設管あり
土壌汚染等	目的物件は現在、診療所として使用されている。目的物件の南側隣接地はガソリンスタンドが営業中である。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。昭和58年発行の住宅地図によると目的土地に駐車場の表記が認められる。目的物件及びその周辺においては、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出はない。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 目的土地内に浄化槽が埋設されている。 ② 目的土地の東部分の一部につき都市計画道路の指定（樫原五條線、昭和39年12月2日告示）がある。詳細については、管轄官庁にて確認を要する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物	
建築時期、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成14年2月6日新築 約 24 年 約 6 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 鋼板葺 ALC板、タイル貼り等 クロス等 石膏ボード、クロス等 Pタイル、塩ビシート等 EV等
床面積(現況)	「第3 目的物件」に記載のとおり。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	診療所 受付、待合、診察室、リハビリテーションルーム X線撮影室、スタッフルーム、院長室、ロッカールーム等
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	1階を賃借人が診療所として、2階を債務者が診療所（空き家）として、それぞれ使用している。	
特記事項	① 1階及び2階の内壁の各所にクラックが生じていた。1階受付の天井にシミ跡が存した。2階受付の内壁に損傷が生じていた。2階受付の床のPタイルにひび割れが認められた。2階廊下の内壁に損傷（凹み）が生じていた。 ② ①に記載のほか、建物の損傷及び劣化の状態は概ね経年相応程度と史料する。 ③ 建物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である。 ④ 建物の耐震性については、目視した範囲ではその程度を判定することは困難である。なお、建築基準法の新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日施行されている。 ⑤ 附属建物の仕様等は次のとおり。 ・附属建物符号1 建築年月日：主である建物と同じ（登記記載） 構造：コンクリートブロック造、屋根：スレートぶき 外壁：タイル貼り等、内壁：コンクリートブロックあらわし 天井：スレートあらわし等、床：コンクリート等 ⑥ 1階部分の占有者が主張する保証金返還請求権の詳細については、現況調査報告書（補充）に記載のとおり。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	61,600	0.88	100.58	0.85	4,634,000
2	61,600	0.88	95.86	0.85	4,417,000
3	61,600	0.88	376.85	0.85	17,364,000
4	61,600	0.88	22.00	0.85	1,014,000
計			595.29		27,429,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 御所(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/㎡)

61,600 × 100 / 100 × 100 / 100 × 100 / 100 ≒ 61,600

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

イ. 個別格差 : 画地条件 0.88 (角地1.01、セットバック0.97、規模0.90)

ウ. 地積 : 第3目的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、建物と環境との適合性等を考慮した。

② 物件5（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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
5・主である建物	200,000	444.91	0.14	12,457,000
5・附属建物符号1	80,000	3.72	0.14	42,000

計 12,499,000

ウ. 現価率

経過年数24年、経済的残存耐用年数6年、経済的全耐用年数30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6年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価 0.40) ≒ 0.14

2. 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、以下のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ (円)
1	4,634,000	0.60	法定地上権	2,780,000
2	4,417,000	0.60	法定地上権	2,650,000
3	17,364,000	0.60	法定地上権	10,418,000
4	1,014,000	0.60	法定地上権	608,000
計	27,429,000			16,456,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) イ	積算価格 (円) ア+イ	構成比 (%)
1	4,634,000	— 2,780,000	1,854,000	4.6
2	4,417,000	— 2,650,000	1,767,000	4.4
3	17,364,000	— 10,418,000	6,946,000	17.4
4	1,014,000	— 608,000	406,000	1.0
5	12,499,000	+ 16,456,000	28,955,000	※ 72.6
積算価格 (合計)			39,928,000	100.0

※構成比の合計を100%とするため物件5のみ小数第2位を切り上げた。

II. 収益価格の試算

1. 賃貸借条件の概要

物件概要	用途：診療所（1階）、診療所（2階）
家賃	月額支払賃料：1階 300,000円（年額支払賃料：3,600,000円）

2. 収益価格

年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して収益価格を求めた。

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) ア×イ÷ウ×エ
3,600,000	1.80	0.18	1.00	36,000,000

イ. 家賃等補正： 1階部分の現行賃料水準、2階部分の想定賃料、地域の平均的な空室率・賃料相場等を考慮して査定した。

ウ. 粗利回り： 同一需給圏における目的物件と同種の収益物件の取引利回りを参考として査定した。

Ⅲ. 評価額の決定

1. 積算価格と収益価格の調整

本件目的物件の特性に応じて積算価格と比準価格を次表の割合により反映させた調整後の価格を求めた。

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) (ア×イ) + (ウ×エ)
39,928,000	0.5	36,000,000	0.5	37,964,000

2. 評価額

調整後の価格に各物件の積算価格の構成比を乗じ、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後 の価格 (円) ア	構成比 (%) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の控 除減価(敷 金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入、 最低額1万円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	37,964,000	4.6	1.00	0.75	0.60	—	790,000
2		4.4	1.00	0.75	0.60	—	750,000
3		17.4	1.00	0.75	0.60	—	2,970,000
4		1.0	1.00	0.75	0.60	—	170,000
5		72.6	1.00	0.75	0.60	0	12,400,000
一括価格 (合計)							17,080,000

ウ. 占有減価修正

賃借人が占有しているが、適正な賃料が授受されているため占有減価修正の必要はないものと判断した。

エ. 市場性修正

建物の種類が診療所であり汎用性に乏しいこと、土地建物一体として規模が過大であること、1階部分の占有者が主張する保証金返還請求権の存否が不明であること等を考慮した。

オ. 競売市場修正

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ. その他の控除減価

控除すべき敷金等はない。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格

基準地番号 : 御所(県) 5 - 1
所在・地番 : 御所市大字東松本 1 2 6 番 4
価 格 : 61,600円/㎡
位 置 : 近鉄御所線「近鉄御所」駅 150m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 350㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東12.5m国道
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)
地域の概要 : 国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 3,831,796円
物件2 : 3,651,978円
物件3 : 14,356,854円
物件4 : 838,134円
物件5 : 27,144,419円
221,337円(課税床面積4.20㎡)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 奈良県御所市大字東松本 |
| | 地 番 | 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県御所市大字東松本 |
| | 地 番 | 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 . 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県御所市大字東松本 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 6 . 8 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 奈良県御所市大字東松本 |
| | 地 番 | 4 2 8 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 奈良県御所市大字東松本 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 診療所 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	226.75平方メートル
	2階	218.16平方メートル

(附属建物)

符 号	1
-----	---

種 類	物置
-----	----

構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
-----	----------------------

床 面 積	3.72平方メートル
-------	------------



令和6年(ケ)第54号

令和6年12月11日 現地調査

令和7年1月27日 評 価

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書

(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

一括価格	
金19,610,000円	
内訳価格	
物件 1	金860,000円
物件 2	金820,000円
物件 3	金3,280,000円
物件 4	金200,000円
物件 5	金14,450,000円

1. 一括価格は、物件1から物件5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
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から物件4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の価格は当該土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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1～4	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
5	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 物件1及び2の土地は、駐車スペース等として利用されており現況の地目を雑種地と認定した。また、物件1、3及び4の土地の一部は、北側の道路敷への負担（計約17.7㎡、土地建物位置関係図に表示のとおり）が認められた。 ② 現地にて目的土地の推定の範囲を巻尺により概測したところ、概ね登記記載の地積に近い値となった。ただし、隣接地との境界が不明確であるから、正確な数量、境界等を把握するためには隣接地所有者の立会いのもと、専門家による測量を要する。 ③ 附属建物符号1は、物件3及び4の土地にまたがって所在していた。 ④ 物件1の土地の北部分に引込電柱及び看板が設置されていた。 ⑤ 物件1、3及び4の土地の北部分にまたがってサイクルポートが設置されていた。 ⑥ 物件2の土地の南西部分にEVパワーステーションが設置されていた。			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1～4）

位置・交通	近鉄御所線「近鉄御所」駅の北方約120m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	
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 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 法22条指定区域 31m高度地区 都市計画道路「樫原五條線」予定地
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	「第3 目的物件」に記載のとおり。 土地建物位置関係図のとおり（巻尺を用いた概測）。 概ね整形である。 北側道路より約0.7m高い。
接面道路の状況	東側：幅員約 12m 国道（建築基準法42条1項1号道路） 北側：幅員約 2.7～3.8m 市道（建築基準法42条2項道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	診療所の敷地 ガソリンスタンド、店舗、駐車場等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 前面道路に埋設管あり
土壌汚染等	目的物件は現在、診療所として使用されている。目的物件の南側隣接地はガソリンスタンドが営業中である。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。昭和58年発行の住宅地図によると目的土地に駐車場の表記が認められる。目的物件及びその周辺においては、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出はない。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 目的土地内に浄化槽が埋設されている。 ② 目的土地の東部分の一部につき都市計画道路の指定（樫原五條線、昭和39年12月2日告示）がある。詳細については、管轄官庁にて確認を要する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物	
建築時期、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成14年2月6日新築 約 23 年 約 7 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 鋼板葺 ALC板、タイル貼り等 クロス等 石膏ボード、クロス等 Pタイル、塩ビシート等 EV等
床面積(現況)	「第3 目的物件」に記載のとおり。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	診療所 受付、待合、診察室、リハビリテーションルーム X線撮影室、スタッフルーム、院長室、ロッカールーム等
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	1階を賃借人が診療所として、2階を債務者が診療所（空き家）として、それぞれ使用している。	
特記事項	① 1階及び2階の内壁の各所にクラックが生じていた。1階受付の天井にシミ跡が存した。2階受付の内壁に損傷が生じていた。2階受付の床のPタイルにひび割れが認められた。2階廊下の内壁に損傷（凹み）が生じていた。 ② ①に記載のほか、建物の損傷及び劣化の状態は概ね経年相応程度と史料する。 ③ 建物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である。 ④ 建物の耐震性については、目視した範囲ではその程度を判定することは困難である。なお、建築基準法の新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日施行されている。 ⑤ 附属建物の仕様等は次のとおり。 ・附属建物符号1 - 建築年月日：主である建物と同じ（登記記載） - 構造：コンクリートブロック造、屋根：スレートぶき - 外壁：タイル貼り等、内壁：コンクリートブロックあらわし - 天井：スレートあらわし等、床：コンクリート等	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	61,600	0.88	100.58	0.85	4,634,000
2	61,600	0.88	95.86	0.85	4,417,000
3	61,600	0.88	376.85	0.85	17,364,000
4	61,600	0.88	22.00	0.85	1,014,000
計			595.29		27,429,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 御所(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/㎡)

62,200 × 99 / 100 × 100 / 100 × 100 / 100 ≒ 61,600

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

イ. 個別格差 : 画地条件 0.88 (角地1.01、セットバック0.97、規模0.90)

ウ. 地積 : 第3目的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、建物と環境との適合性等を考慮した。

② 物件5（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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
5・主である建物	200,000	444.91	0.16	14,237,000
5・附属建物符号1	80,000	3.72	0.16	48,000

計 14,285,000

ウ. 現価率

経過年数23年、経済的残存耐用年数7年、経済的全耐用年数30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7年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価 0.40) ≒ 0.16

2. 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、以下のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ (円)
1	4,634,000	0.60	法定地上権	2,780,000
2	4,417,000	0.60	法定地上権	2,650,000
3	17,364,000	0.60	法定地上権	10,418,000
4	1,014,000	0.60	法定地上権	608,000
計	27,429,000			16,456,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) イ	積算価格 (円) ア+イ	構成比 (%)
1	4,634,000	－ 2,780,000	1,854,000	4.4
2	4,417,000	－ 2,650,000	1,767,000	4.2
3	17,364,000	－ 10,418,000	6,946,000	16.7
4	1,014,000	－ 608,000	406,000	1.0
5	14,285,000	＋ 16,456,000	30,741,000	73.7
積算価格 (合計)			41,714,000	100.0

II. 収益価格の試算

1. 賃貸借条件の概要

物件概要	用途：診療所（1階）、診療所（2階）
家賃	月額支払賃料：1階 600,000円（年額支払賃料：7,200,000円）

2. 収益価格

年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して収益価格を求めた。

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) ア×イ÷ウ×エ
7,200,000	1.00	0.18	1.00	40,000,000

イ. 家賃等補正： 1階部分の現行賃料水準、2階部分の想定賃料、地域の平均的な空室率・賃料相場等を考慮して査定した。

ウ. 粗利回り： 同一需給圏における目的物件と同種の収益物件の取引利回りを参考として査定した。

Ⅲ. 評価額の決定

1. 積算価格と収益価格の調整

本件目的物件の特性に応じて積算価格と比準価格を次表の割合により反映させた調整後の価格を求めた。

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) (ア×イ) + (ウ×エ)
41,714,000	0.5	40,000,000	0.5	40,857,000

2. 評価額

調整後の価格に各物件の積算価格の構成比を乗じ、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後 の価格 (円) ア	構成比 (%) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の控 除減価(敷 金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五 入、最低額1万円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	40, 857, 000	4. 4	1. 00	0. 80	0. 60	—	860, 000
2		4. 2	1. 00	0. 80	0. 60	—	820, 000
3		16. 7	1. 00	0. 80	0. 60	—	3, 280, 000
4		1. 0	1. 00	0. 80	0. 60	—	200, 000
5		73. 7	1. 00	0. 80	0. 60	0	14, 450, 000
一括価格 (合計)							19, 610, 000

ウ. 占有減価修正

占有減価修正の必要はないと判断した。

エ. 市場性修正

建物の種類が診療所であり汎用性に乏しいこと、土地建物一体として規模が過大であること等を考慮した。

オ. 競売市場修正

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ. その他の控除減価

控除すべき敷金等はない。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格

基準地番号 : 御所(県)5-1
所在・地番 : 御所市大字東松本126番4
価 格 : 62,200円/㎡
位 置 : 近鉄御所線「近鉄御所」駅 150m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 350㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 東12.5m国道
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)
地域の概要 : 国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 3,866,697円
物件2 : 3,685,241円
物件3 : 14,487,621円
物件4 : 845,768円
物件5 : 27,144,419円
221,337円(課税床面積4.20㎡)

第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 地積測量図写し
5. 建物図面写し
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 奈良県御所市大字東松本 |
| | 地 番 | 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.58 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県御所市大字東松本 |
| | 地 番 | 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.86 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県御所市大字東松本 |
| | 地 番 | 12 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 376.85 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 奈良県御所市大字東松本 |
| | 地 番 | 428 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 22 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 奈良県御所市大字東松本 12 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 12 番 1 |
| | 種 類 | 診療所 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	226.75平方メートル
	2階	218.16平方メートル

(附属建物)

符 号	1
-----	---

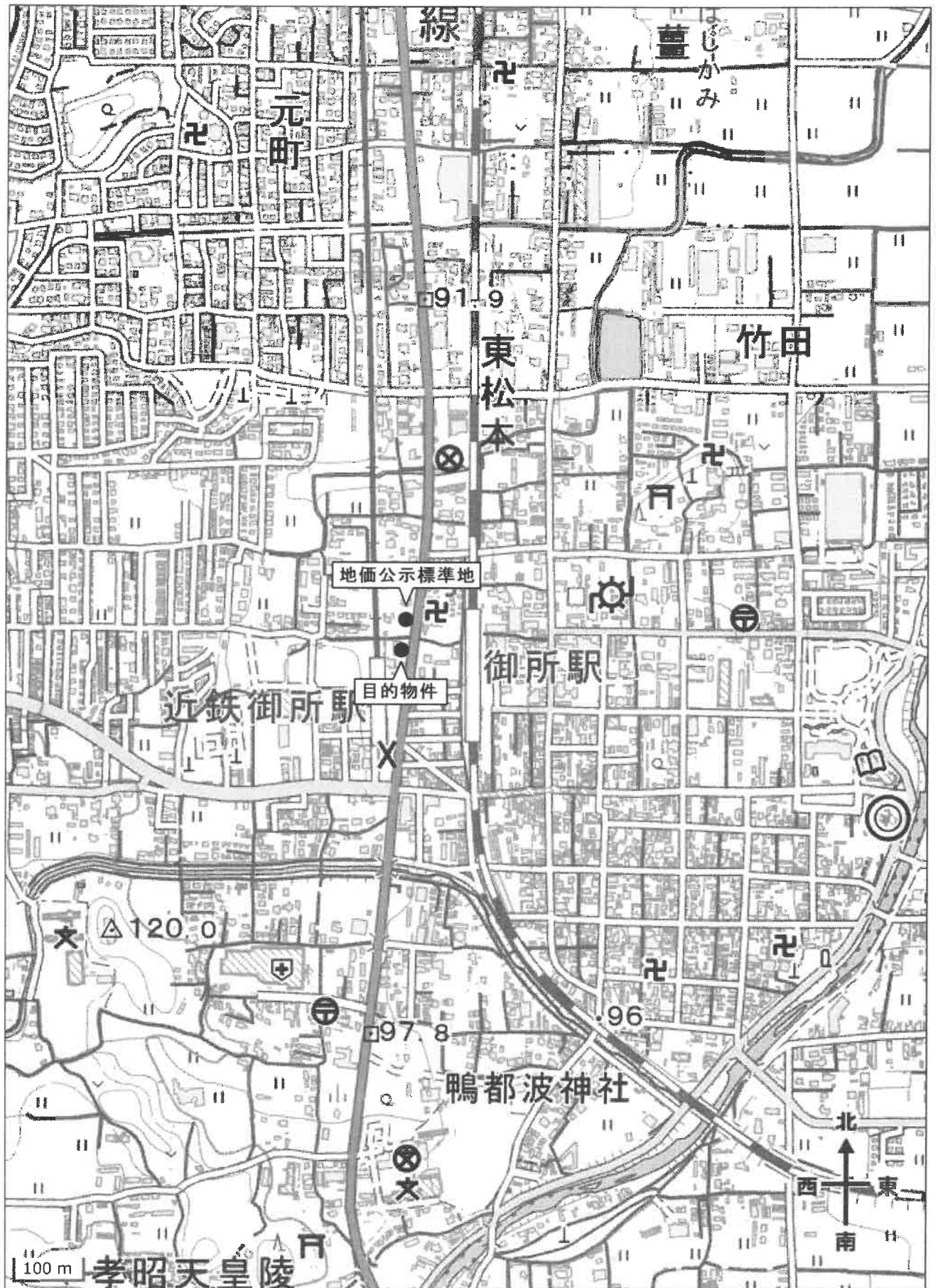
種 類	物置
-----	----

構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
-----	----------------------

床 面 積	3.72平方メートル
-------	------------

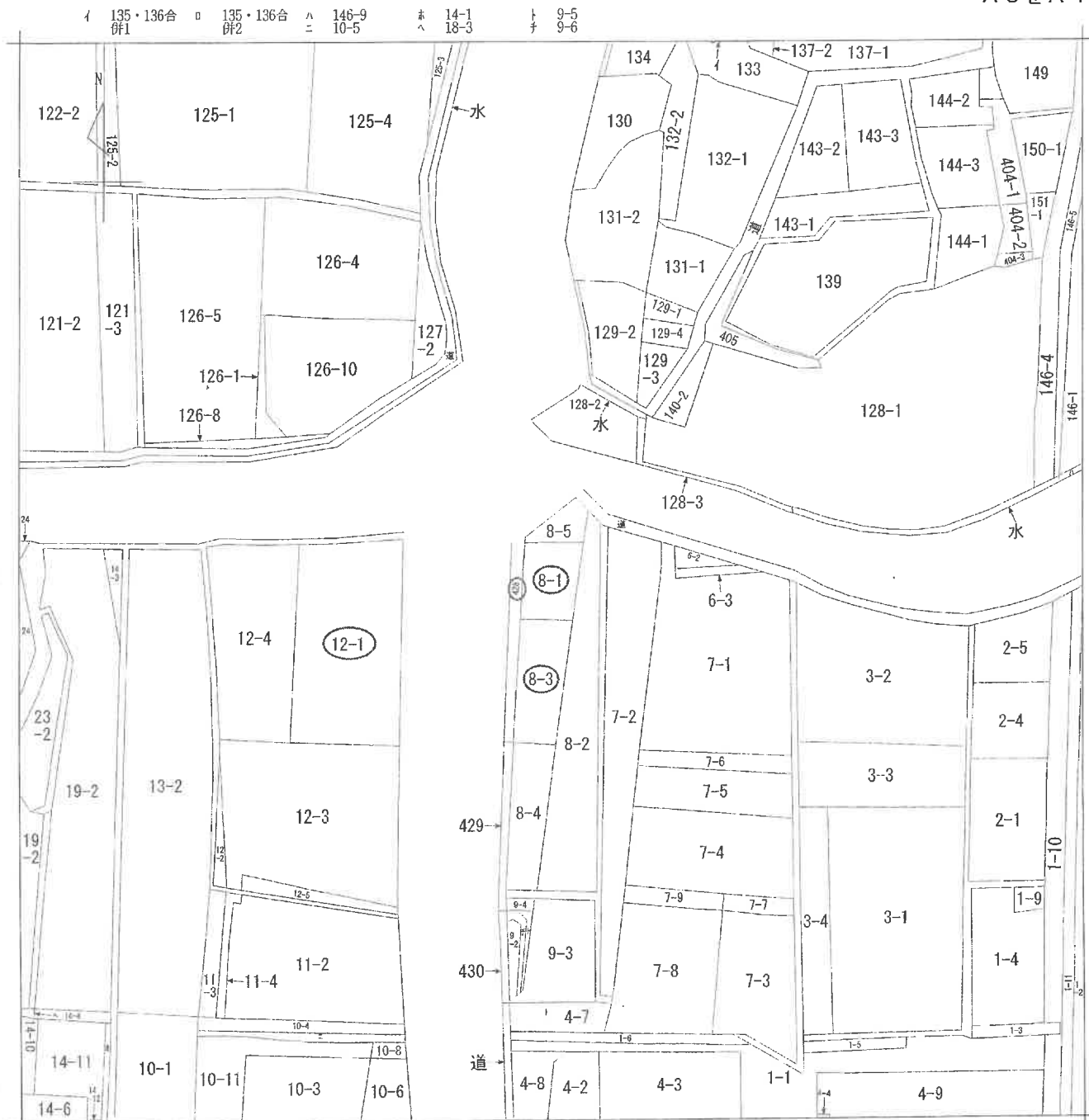


地理院地図
GSI Maps



地理院地図
GSI Maps





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し	A	大字東松本
	大字東松本	大字東松本

請求部	所 在				奈良県御所市大字東松本		地 番	8番1		
出力縮尺	縮尺不明		精 度 分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備 付 年月日 (原図)				補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月27日
奈良地方法務局葛城支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和63年10月14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6年11月27日 奈良地方法務局葛城支局 登記官

078289

地番 8~1

地積測量図

土地の所在 御所市大字東松本字南方

北

** ガレコノ キロセキセコ **				
チハシ	NO	ヒコウキ	X	Y
8-1	7	(コン角)	91.419	109.989
	45	()	90.321	117.614
	46	(鉄)	102.489	119.756
	11	()	103.330	110.920
	42	()	102.922	110.888
7	(コン角)		91.419	109.989
			201.162787	
ハシキ 2A			201.162787	
ハシキ A			100.581393	
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45
			12.35	45-46
			8.87	46-11
			0.40	11-42
			11.53	42-7
			7.70	7-45

登記年月日：昭和63年10月14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6年11月27日 奈良地方裁判所葛城支部

登記官

請求番号：12-3

078290

地積測量図

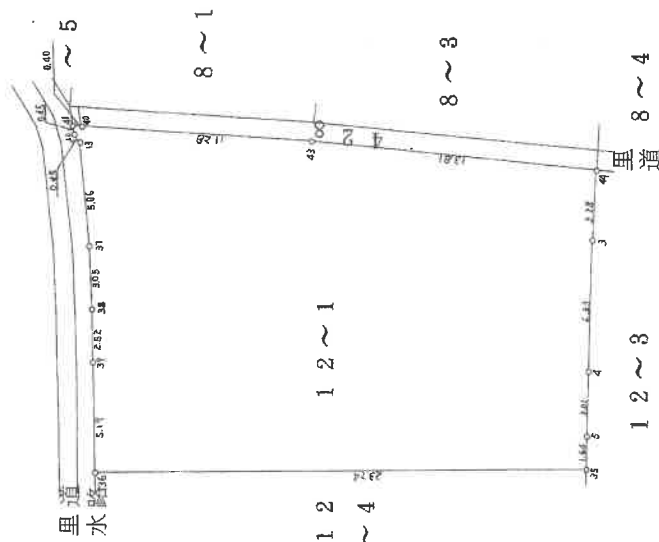
地番 12~1

土地の所在 御所市大字東松本字平塚

63.10.14

北

** 計算式と結果 **				
計算式	NO	計算式	X	Y
12	35	()	78.425	93.195
-1	5	()	78.367	94.839
	4	()	78.260	97.850
	3	()	77.984	104.181
	44	()	77.784	107.464
	43	()	91.508	109.083
	40	()	102.763	109.943
	41	()	103.166	109.995
	12	()	103.087	109.546
	13	()	102.773	109.211
	37	()	102.381	104.158
	38	()	102.237	101.108
	39	()	102.215	98.581
	36	()	102.172	93.384
	35	()	78.425	93.195
合計			753.712026	753.712026
平均			376.856013	376.856013



作製者

昭和63年10月8日作成

申請人

縮尺

1/250

地積測量図写し

A3をA4に縮小

昭和六十六年九月四日

登記年月日：昭和63年4月20日

078771

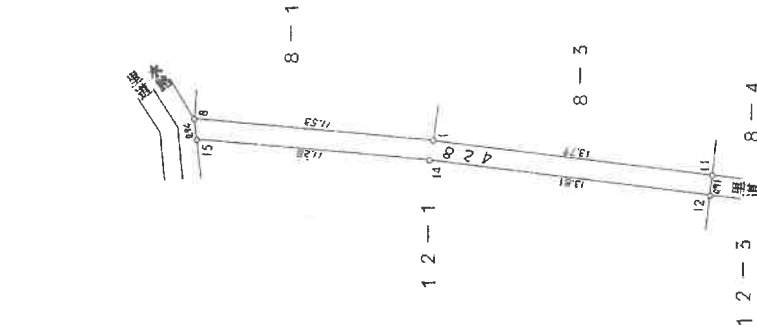
區
量
測
積
地

224

御所市大字東松本

63.4.20

七

[illegible]

作者

63年4月18日作製

人證母

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

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6年11月27日 奈良地方方法務局葛城支局

產品組

請求番号: 12-4

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6年11月27日 奈良地方方法務局葛城支局

令和6年11月27日

奈良地方方法務局葛城支局

登記簿

請求番号: 12-5

區
面
平
階
各

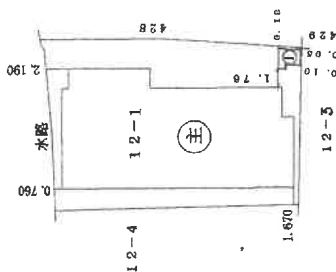
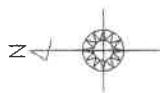
建各階平面圖
物平面圖
圖面圖面
(1/2)

家屋番号	12番1
建物の所在	奈良県御所市大字

附属建物 符号1



求 積 表	
1.600×1.200	$= 1.920000$
2.000×0.900	$= 1.800000$
合 計	3.720000
床面積	3.72 m^2



22-8.25
14420

作成者	縮尺	申請人	縮尺
	1 / 250		1 / 500

登記年月日：平成22年8月25日

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6年11月27日 奈良地方方法務局葛城支局 登記官

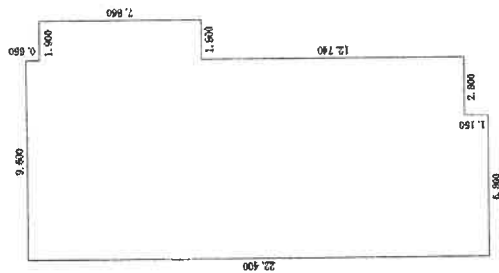
各階平面図 建物図面 (2/2)

家屋番号 12番1

建物の所在 奈良県御所市大字東松本12番地1

主たる建物

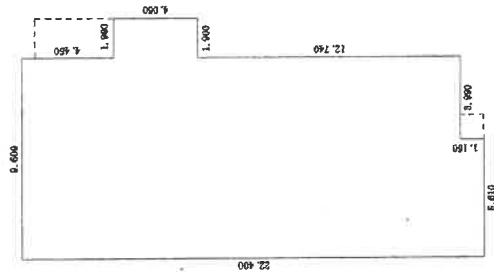
1階



求積表

7.860 × 1.900	= 14.934000
21.250 × 9.600	= 204.000000
1.180 × 6.800	= 8.024000
合計	226.958000
床面積	226.75 m ²

2階



求積表

4.060 × 1.900	= 7.714000
21.250 × 9.600	= 204.000000
1.150 × 5.610	= 6.451500
合計	218.165500
床面積	218.16 m ²

(本図紙)

作成者

8月24日作成

縮尺 1/250

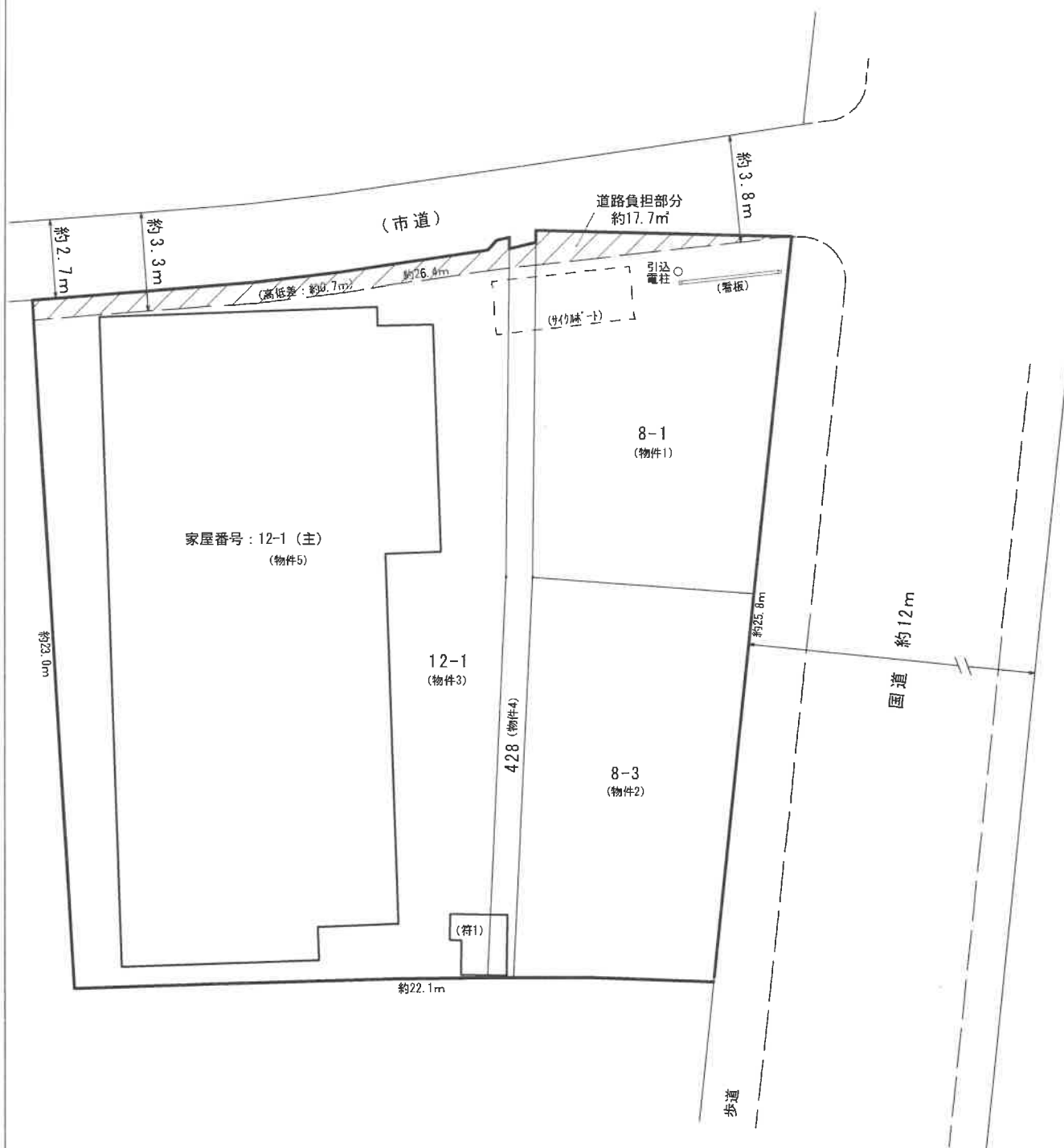
申請人

縮尺

1/250

建物図面写し
A3をA4に縮小

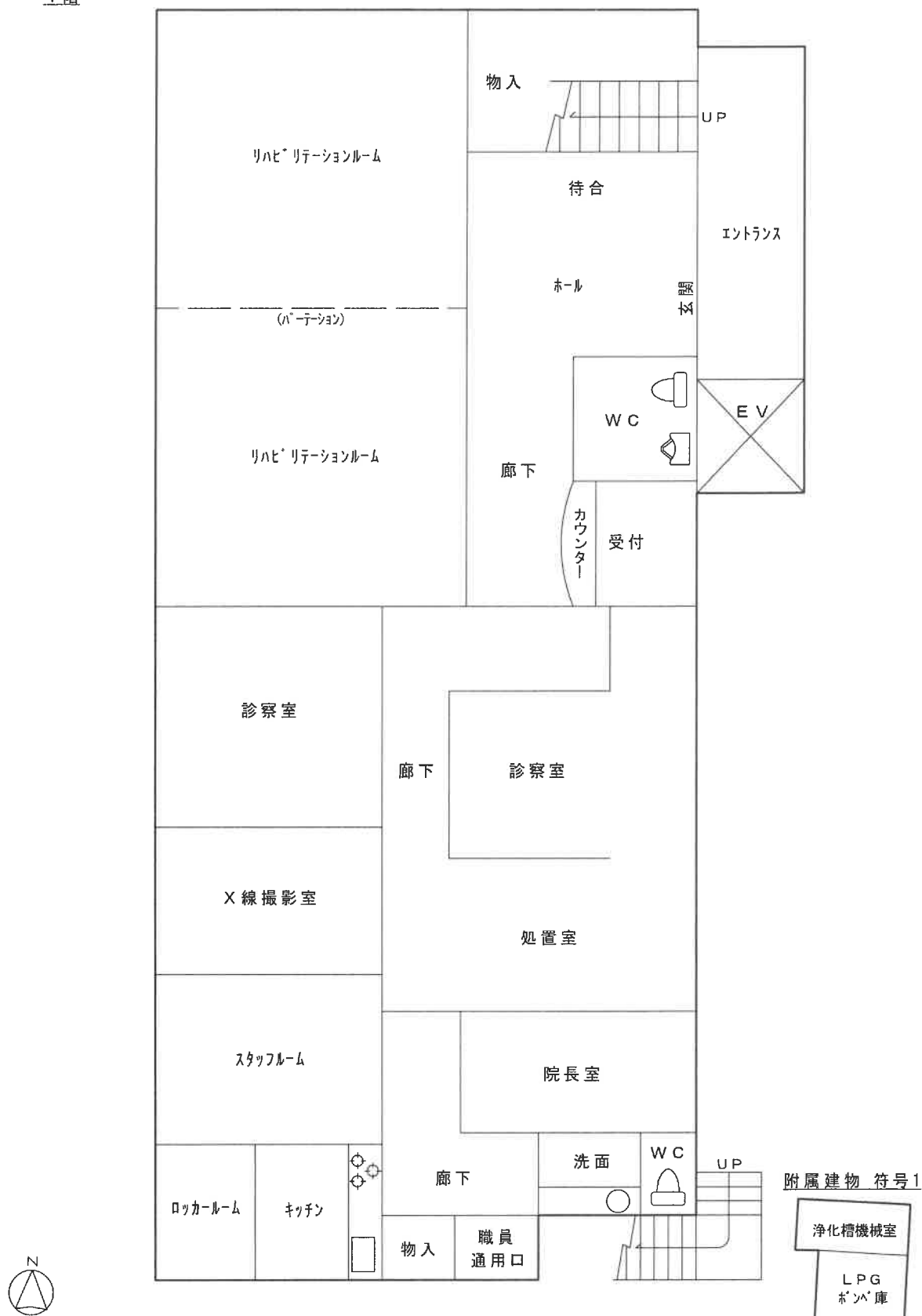
所在 御所市大字東松本8-1, 8-3, 12-1, 428



※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。

主である建物

1 階

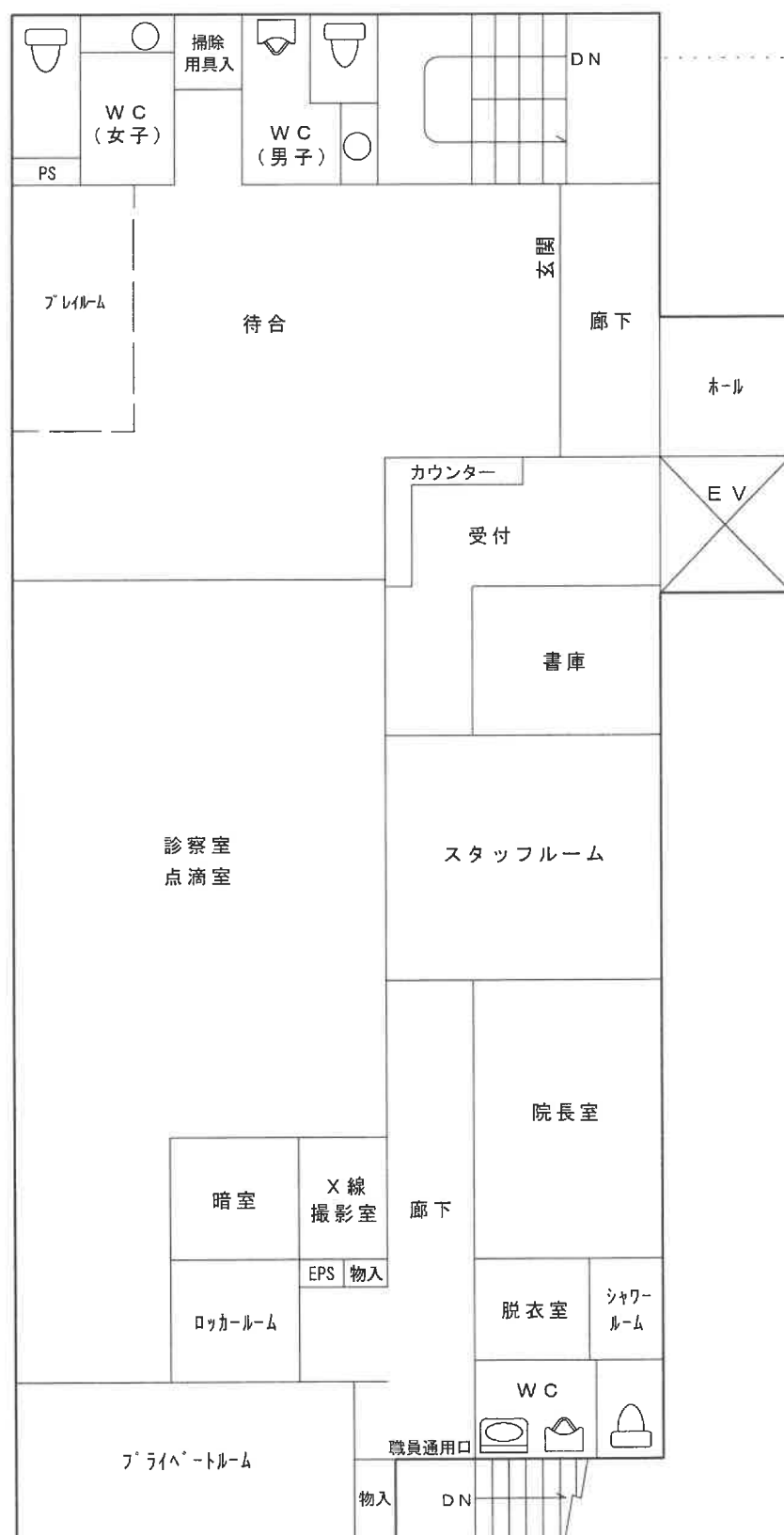


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

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。