

買受申出をされる方へ

本件（令和6年（ケ）第55号）は、

- ・ 物件1

※物件2は手続取消しのため、売却対象
ではありません。

- ・ 物件3

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 8年 3月19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 8年 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 8年 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

3 所 在 奈良県大和高田市片塩町303番地

家屋 番号 1番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 245.28平方メートル
2階 245.28平方メートル

(現況)

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 約51.5平方メートル
2階 約12.5平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 食堂・炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 49.32平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 111.57平方メートル

(現況)



物件目録

構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
床面積	1階	約82.2平方メートル
	2階	約31.5平方メートル
符号	3	
種類	倉庫	
構造	木造スレート葺平家建	
床面積	36.36平方メートル	
(現況)		
不存在		
符号	4	
種類	倉庫	
構造	木造瓦葺平家建	
床面積	36.36平方メートル	
(現況)		
種類	店舗	
構造	木造セメントかわらぶき2階建	
床面積	1階	約60.6平方メートル
	2階	約61.0平方メートル
符号	5	
種類	居宅	
構造	木造瓦葺2階建	
床面積	1階	20.66平方メートル
	2階	20.66平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類	居宅・店舗
構 造	木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積	1階 約24.8平方メートル 2階 約24.8平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月26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3】

賃借権

範 囲	附属建物符号5
賃借人	C
期 限	定めなし
賃 料	月額35,000円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	あり ただし、金額は不明
特 約	なし

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3】

附属建物符号5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

【物件番号3】

- ・本件建物のために、その敷地（地番303番7、地積813.22平方メートル、所有者A。ただし、うち27.72平方メートルは売却対象外建物（家屋番号303番7）の敷地として転借されている。）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・地代の滞納あり。
- ・附属建物符号5につき、占有者Cが改装費を支出した旨主張している。



《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
床 面 積	1階	約82.2平方メートル
	2階	約31.5平方メートル
符 号	3	
種 類	倉庫	
構 造	木造スレート葺平家建	
床 面 積	36.36平方メートル	
(現況)	不存在	
符 号	4	
種 類	倉庫	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	36.36平方メートル	
(現況)	種 類 店舗	
構 造	木造セメントかわらぶき2階建	
床 面 積	1階	約60.6平方メートル
	2階	約61.0平方メートル
符 号	5	
種 類	居宅	
構 造	木造瓦葺2階建	
床 面 積	1階	20.66平方メートル
	2階	20.66平方メートル



物件目録

(現況)

種 類	居宅・店舗
構 造	木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積	1階 約24.8平方メートル 2階 約24.8平方メートル



令和 6年(ケ)第55号
令和 6年12月10日受理
令和 7年 5月 12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

3 所 在 奈良県大和高田市片塩町303番地

家屋 番号 1番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 245.28平方メートル
2階 245.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 食堂・炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 49.32平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 111.57平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 36.36平方メートル

物 件 目 録

符 号	4
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	36.36平方メートル
符 号	5
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 20.66平方メートル 2階 20.66平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	奈良県大和高田市片塩町17番8号ないし11号
建 物	物件 3
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） 主である建物につき <input checked="" type="checkbox"/> 種 類：店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約51.5㎡ 2階 約12.5㎡ 附属建物符号1につき 滅失 附属建物符号2につき <input type="checkbox"/> 種 類： <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約82.2㎡ 2階 約31.5㎡ 附属建物符号3につき 滅失 附属建物符号4につき <input checked="" type="checkbox"/> 種 類：店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：木造セメントかわらぶき2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約60.6㎡ 2階 約61.0㎡ 附属建物符号5につき <input checked="" type="checkbox"/> 種 類：居宅・店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：木造セメントかわらぶき2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約24.8㎡ 2階 約24.8㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種 類： 構 造： 床面積：
占有者及び占有状況	主である建物、附属建物符号4につき <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗（空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり 附属建物符号2につき <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり 附属建物符号5につき <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・店舗として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件 3 関係)	
所 在	奈良県大和高田市片塩町
地 番	303番7
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	813.22平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> B(Aの子))の陳述/ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(土地賃貸借契約書、メモ、内容証明郵便)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和15年12月 1日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年 金200万円 (毎年末日限り 当年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	賃貸人の承諾があるときは、譲渡・転貸することができる
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和 7年 3月31日現在 金1,290万円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある
	<input type="checkbox"/> 奈良地方裁判所 葛城支部 昭和42年(ワ)第40号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input checked="" type="checkbox"/> 終局 () <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 葛城簡易裁判所 昭和56年(ユ)第12号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input checked="" type="checkbox"/> 終局 ()
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 符号5
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(□ (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> D (占有者Cの子))の陳述/■提示文書(家賃金領収之通、通知書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 4年 4月
最初の契約日	年 月 日
契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金35,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>関係人Dの陳述によると、昭和21年から現在地において精肉店を営んでいるとのことであるが、提示文書により確認できた最も古い時期を占有開始時期とした。また、Dによると、敷金・保証金は預け入れしていないとのことであるが、提示文書に預かり保証金の改定通知との文言が確認できることから、金額は不明であるが保証金は存在するものとして報告する。</p>	

(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 表札等の表示

主である建物（西側）		主である建物（東側）	
看板	表示なし	看板	やまあさ
郵便受け	表示なし	郵便受け	表示なし
符号2、5		符号4	
表札	表示なし	表札	やすらぎ整骨院
郵便受け	表示なし	郵便受け	表示なし

2 占有者及び占有状況について

本件建物は、立入調査の結果等から、主である建物及び符号2、4の附属建物については、所有者が空き家として占有しているものと認められる。

3 本件建物の現況等

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り、主である建物及び符号4の建物は、高田市駅前商店街のアーケードに面している。なお、本件建物の建築時期は不明であるが相当年数が経過しているものと思料され、法務局の建物図面については備付がないところ、本件建物の公簿上の記載と現況とが構造・床面積等において一致しない部分が認められるため、本件建物に隣接する件外建物（家屋番号303番7）の建物図面等を参考にして現地において物件を特定し調査した。また、本件建物の公簿上の所在地は303番地であるが、現況は303番地7であると認められる。これは、本件建物が所在していた土地が分筆等を経たことにより303番7の地番となり所在地についても変更が生じているためと考える。

(1) 主である建物について

①建物の一部が取り壊され、一部が残存しているものと認められる（別紙添付写真①ないし⑤参照）。

②登記上の種類は居宅であるが、現在は空き店舗であると認められる。また、建物の一部が取り壊されているため床面積が減少し、構造にも変更があることから3枚目のとおり報告する。なお、取壊・構造変更時期等は不詳である。

(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内外部ともに経年相当の劣化が認められる。
- (2) 附属建物符号1について
立入調査の結果、本建物は現存せず、すでに滅失しているものと認められる。
- (3) 附属建物符号2について
- ①建物の一部が取り壊され、一部が残存しているものと認められる（別紙添付写真⑥ないし⑭参照）。また、登記上の構造は木造瓦葺平家建であるが、現況は木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建であることから3枚目のとおり報告する。なお、取壊・構造変更時期等は不詳である。
- ②建物外部及び内部の1階は経年相当の劣化が認められ、2階は著しい劣化が認められた。
- ③建物内には、家財道具及び日用品等が残置されている。
- ④外壁に損傷箇所が存する。
- ⑤1階南西側洋室の天井にシミが存する（別紙添付写真⑩参照）。
- ⑥2階洋室及び和室の天井は、雨漏りにより大部分が破損している。また、内壁に雨漏り跡が存する（別紙添付写真⑭参照）。
- (4) 附属建物符号3について
立入調査の結果、本建物は現存せず、すでに滅失しているものと認められる。
- (5) 附属建物符号4について
- ①登記上の種類は倉庫であるが、現在は空き店舗であると認められる（別紙添付写真⑮ないし⑳参照）。また、登記上の構造は木造瓦葺平家建であるが、現況は木造セメントかわらぶき2階建であり、床面積についても変更があるため3枚目のとおり報告する。なお、構造・床面積の変更時期等は不詳である。
- ②内外部ともに経年相当の劣化が認められた。
- ③1階WCのドアが建付不良により開閉困難である。
- ④西側店舗2階の床が全体的に傾斜している。また、同2階の壁にクラック並びに階段上の天井及び壁に損傷箇所が存する（別紙添付写真⑱参照）。
- ⑤東側店舗2階の天井及び階段の壁に破損箇所が存する（別紙添付写真⑳参照）。また、同2階の天井及び床に雨漏り跡が存する（別紙添付写真⑲参照）。
- (6) 附属建物符号5について
- ①外観は件外建物（家屋番号303番7）と一体的である。内部は件外建物1階

(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

店舗と符号5建物1階廊下との間に隔壁がなく、本件建物への出入りは件外建物1階店舗を利用する必要があるが、2棟が合体している状態とまでは認められない。なお、2階は件外建物との間に隔壁があるため往来することはできない(別紙添付写真②ないし④参照)。

②登記上の種類は居宅であるが、1階部分は件外建物で営業中の店舗で使用する業務用冷蔵庫が設置されていること等から、種類に店舗を追加し3枚目のとおり報告する。また、登記上の構造は木造瓦葺2階建であるが、現況は木造セメントかわらぶき2階建であり、床面積についても変更があるため3枚目のとおり報告する。なお、構造・床面積の変更時期等は不詳である。

③内外部ともに経年相当の劣化が認められた。

④Eによると、約12、3年前に、本件建物の2階洋室部分の内壁及び天井を約30万円を費やして改装したとのことである。

(7) その他

法務局における調査では、本件建物と所在地・家屋番号が同一の建物の表題登記が存するが、立入調査の結果、本件建物以外の建物の存在は認められなかった。

4 目的外土地について

- (1) 目的外土地は、本件建物の敷地並びに駐輪場として利用されている(別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照)。
- (2) 立入調査時に目的外土地の各辺長を概測した結果、形状は概ね土地建物位置関係図表示のとおりである。
- (3) 隣接する土地との高低差はなく、概ね等高に接続している(別紙土地建物位置関係図参照)。
- (4) 目的外土地には、別紙土地建物位置関係図のとおり上屋が存する。

5 接面道路

- (1) 目的外土地は、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5mであった。
- (2) 評価人からは、上記接面道路は建築基準法第42条1項1号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
<p>■ B (目的外土地所有者 A の子)</p>	<p>■ 1 高齢の母に代わり、私が窓口になります。現在、私の母 A が所有し、亡前所有者に賃貸していた目的外土地は、当初は母の祖父が亡前所有者の父に賃貸していました。その後、賃貸人並びに賃借人の双方の相続により、現在に至っています。</p> <p>2 目的外土地は、母の居住地から遠方であるため、管理は母のいとこである F に管理してもらっていました。</p> <p>また、亡前所有者の地代滞納が続いた 2020 年 2 月 26 日には、F から亡前所有者へ滞納賃料を支払わない場合には契約を解除する旨の内容証明郵便を送付してもらいましたが、亡前所有者から返答があったため契約解除することなく現在に至っています。しかし、その後も滞納賃料は支払われていません。</p>
<p>■ D (物件 3 符号 5 の建物賃借人 C の子)</p>	<p>■ 1 私たち家族は、父 C が所有している建物（家屋番号 303 番 7 の件外建物）と、物件 3 符号 5 の建物を一体的に使用して精肉店を営んでいます。精肉店を始めたのは祖父の代である昭和 21 年からです。</p> <p>2 父は、物件 3 符号 5 の建物の亡前所有者から、件外建物が所在する土地と物件 3 符号 5 の建物を賃借しており、亡前所有者に対して、土地と建物の賃料合わせて 6 万円を支払っていました。なお、敷金・保証金は預け入れていないと思います。</p> <p>亡前所有者の体調が悪化し、入退院を繰り返すようになった後は、亡前所有者に出会えなくなったため、手渡ししていた賃料が令和 5 年 7 月分を最後に支払えなくなり、賃料分のお金を手元に置いていました。なお、令和 5 年 3 月分から賃料が 6 万円から 5 万 4000 円へ減額されましたが、その理由として、亡前所有者に対しインボイス制度に対応した請求をしてほしい旨伝えたところ</p>

(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
<p>■ E (物件3符号5の建物賃借人Cの妻)</p>	<p>、制度がよく理解できないので、その分賃料を減額すると言われたからです。</p> <p>3 物件3の主である建物、符号4の建物は、ずいぶん前は店舗として利用されていましたが、現在は空き家です。符号2の建物は、以前は、亡前所有者が住んでいましたが、現在は空き家です。</p> <p>■ 私は、約12、3年前に、約30万円を費やして物件3符号5の建物の2階洋室部分の壁と天井を改装しました。</p>

(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
6年12月20日 11：25－11：30	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
7年1月10日 11：35－11：40	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
7年1月15日 16：25－16：30	大和高田市役所	土地・建物関係資料調査
7年1月29日 13：15－14：15	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影
7年1月30日	執行官室	目的外土地所有者Aに照会文書送付
7年1月31日 17：00－17：10	奈良地方法務局葛城支局	建物図面調査（件外建物）
7年3月12日 14：05－14：10	執行官室	目的外土地所有者Aの子Bから電話聴取
7年3月17日 9：50－12：50	物件所在地	立入現況調査（解錠（物件3符号5の建物を除く））、評価人帯同、写真撮影、物件3符号5の建物賃借人Cの子D及びCの妻Eと面談
7年3月31日 12：50－13：15	物件所在地	目的外土地所有者Aの子B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 7年 3月 17日
目的物件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。

(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

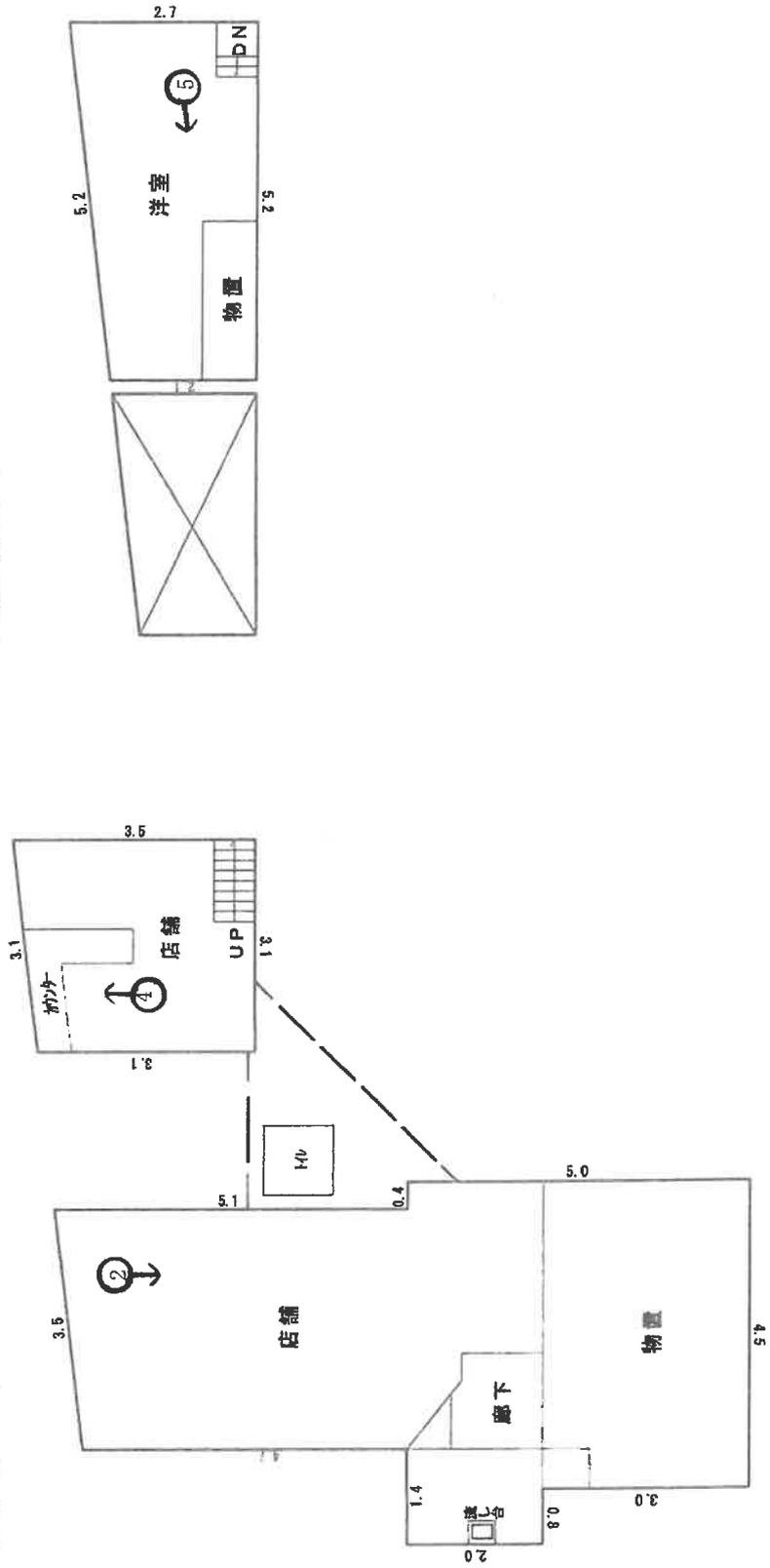
家屋番号：1-2

主である建物

店舗 木造亜鉛板葺き2階建

1階：約51.5㎡

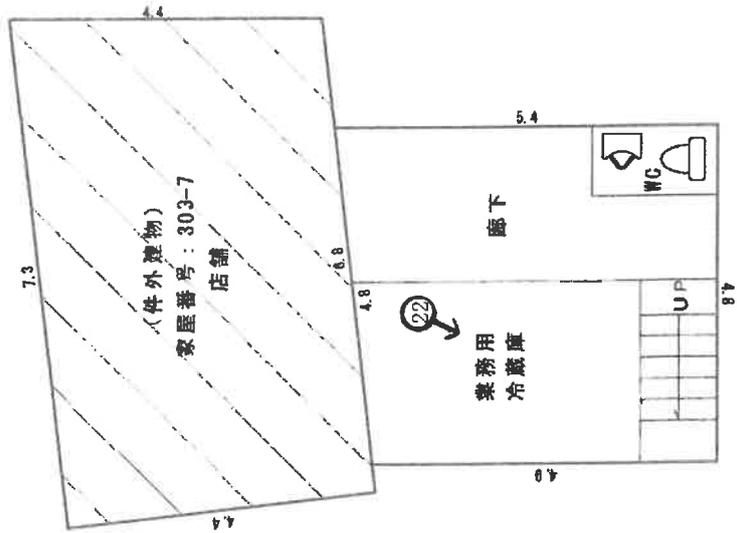
2階：約12.5㎡



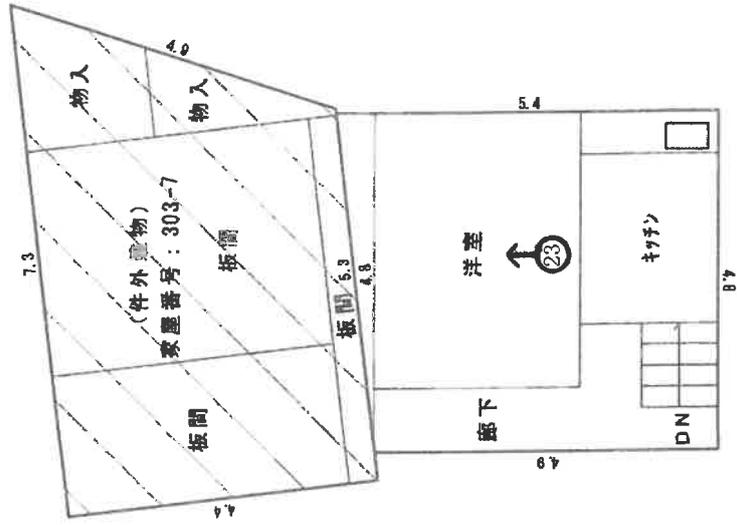
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。(ご写真撮影場所・方向)

間取図

家屋番号：1-2
 附属建物 符号5
 居宅・店舗 木造セメントかわらぶき2階建
 1階：約24.8㎡



2階：約24.8㎡



※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。(♂写真撮影場所・方向)

① (主である建物
西側部分)



②



③ (主である建物
東側部分)



④



⑤



⑥
(符号2)



⑦



⑧



⑨



⑩
(符号2 1階南西側洋室天井シミ)



(21 枚目)

⑪



⑫



⑬



⑭
(符号2 2階洋室天井破損及び内壁雨漏り跡)



⑮
(符号4)



⑯



⑰



(符号4 西側店舗2階階段上の天井、壁損傷箇所)^⑱



①⑨
(符号4 東側店舗2階 床雨漏り跡)



②⑩
(符号4 東側店舗2階の階段の壁破損箇所)



㉑ (符号5)



㉒



23



24
(件外建物)



令和6年(ケ)第55号
令和7年6月16日現地調査
令和7年7月30日評価
評価書No.702505002-②

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書 (2 / 2)
(建 物)

評価人 不動産鑑定士

三 和 浩

第1 評価額

物件番号	評価額
3	金6,400,000円

- 1 物件3の建物価格は、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
3	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			
<p>①物件3建物の敷地である大和高田市片塩町303番7土地(以下、目的外土地)は、本件建物の敷地並びに駐輪場として利用されている(別添土地建物位置関係図参照)。なお、本件建物の登記簿上の所在地は303番地であるが、本件建物が所在していた土地が分筆等を経て、現況は303番地7の地番となり所在地についても変更が生じているためと思われる。</p> <p>②物件3建物の占有権原について(現況調査報告書参照) 所在地番:大和高田市片塩町303番7 地積:登記簿面積813.22㎡ 占有権原:賃借権 占有開始:昭和15年12月1日 貸主:土地所有者 借主:建物所有者 地代:毎年 金200万円(毎年末日限り 当年分支払) 地代前払:ない、敷金・保証金:ない 地代滞納:ある(令和7年3月31日現在 金1,290万円)</p> <p>③物件3主である建物 種類:店舗(登記簿:居宅)、構造:木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建(登記簿:木造瓦葺2階建)、床面積:1階約51.5㎡、2階約12.5㎡(登記簿:1階245.28㎡、2階245.28㎡)。</p> <p>④物件3附属建物符号1 滅失</p> <p>⑤物件3附属建物符号2 構造:木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建(登記簿:木造瓦葺平家建)、床面積:1階約82.2㎡、2階約31.5㎡(登記簿:111.57㎡)。</p> <p>⑥物件3附属建物符号3 滅失</p> <p>⑦物件3附属建物符号4 種類:店舗(登記簿:倉庫)、構造:木造セメントかわらぶき2階建(登記簿:木造瓦葺平家建)、床面積:1階約60.6㎡、2階約61.0㎡(登記簿:36.36㎡)。</p> <p>⑧物件3附属建物符号5 種類:居宅・店舗(登記簿:居宅)、構造:木造セメントかわらぶき2階建(登記簿:木造瓦葺2階建)、床面積:1階約24.8㎡、2階約24.8㎡(登記簿:1階20.66㎡、2階20.66㎡)。</p> <p>⑨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。</p>			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	近鉄南大阪線「高田市」駅の北方約50m(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	小売店舗等が建ち並ぶ商業地域
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他規制	31m高度地区、宅地造成等工事規制区域、奈良県景観計画区域(一般区域)
画地条件 (規模・形状等)	規模	標準的
	間口：奥行	間口:約30m、奥行:約30m ※特記事項
	形状	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	隣接する土地との高低差はなく、概ね等高に接続している(南側軌道敷を除く)。
接面道路	幅員約5m市道、建築基準法第42条第1項第1号道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況	駐輪場
	隣地の状況	市道、店舗、鉄道軌道敷等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	前面道路配管あり
	下水道	前面道路配管あり
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58年8月発行等)によると、「やました玩具店」、「木村瓦KK」、「やまぐち履物店」、「やまあさ」、「たつみ荘」等の文字が見られ、店舗、共同住宅等であったと推察される。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	<p>①目的外土地(303番7)は、本件建物の敷地並びに駐輪場として利用されている(別添土地建物位置関係図参照)。</p> <p>②立入調査時に目的外土地の各辺長を概測した結果、形状は概ね別添土地建物位置関係図表示の通りである。なお、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。</p> <p>③目的外土地上には別添土地建物位置関係図の通り上屋が存する。</p>
------	---

2. 建物の概況及び利用状況 (物件3)

		主である建物	附属建物符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記記載)	不詳※下記特記事項	不詳※下記特記事項
	経済的耐用年数	約 25 年	約 25 年
	経過年数 ※下記特記事項	約 50 年	約 50 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年	約 0 年
仕 様	構造	木造2階建	木造2階建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板ぶき	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外壁	モルタル等	板張り、モルタル等
	内壁	クロス、合板等	土壁、板張り等
	天井	クロス等	板張り等
	床	コンクリート等	畳、フローリング等
	設備	電気等(稼働の可否は不明)	電気等(稼働の可否は不明)
	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・用途	1階:店舗、物置 2階:洋室	居宅
	間取り	店舗、物置、洋室	6DK
品 等		普通	普通
保守管理の状態		劣る	劣る
建物の利用状況	主である建物:建物所有者が店舗等(空き家)として使用している。 附属建物符号2:建物所有者が居宅(空き家)として使用している。		
特記事項	<p>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。</p> <p>②新耐震基準(1981年改正)施行以前に建築された建物であると判断され、現行耐震基準を満たしているか否かは、不明。</p> <p>③本件建物の位置は別添土地建物位置関係図の通り、間取り等は別添間取図の通りである。</p> <p>④本件建物の建築時期は不明であるが、相当年数が経過していると思料され、建物内部の状況や閉鎖登記簿謄本等から築後約50年以上経過しているものと判定した。</p> <p>⑤法務局の建物図面は備付がなく、本件建物の登記簿上の記載と現況とが、構造・床面積等において一致しない部分が多いため、本件建物に隣接する件外建物(家屋番号303番7)の建物図面等を参考に現地にて物件を特定した。なお、本件建物の登記簿上の所在地は303番地であるが、本件建物が所在していた土地が分筆等を経て、現況は303番地7の地番となり所在地についても変更が生じているためと思われる。</p> <p>⑥主である建物は、一部が取り壊され、一部が残存しているものと認められる。なお、取り壊し、構造変更時期等は不詳である。</p> <p>⑦附属建物符号1は、立ち入り調査の結果、現存せず、すでに滅失しているものと認められる。</p>		

建築時期及び経済的残存耐用年数等		附属建物符号4	附属建物符号5
	建築年月日(登記記載)	不詳※下記特記事項	不詳※下記特記事項
	経済的耐用年数	約 25 年	約 25 年
	経過年数 ※下記特記事項	約 50 年	約 50 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年	約 0 年
仕 様	構造	木造2階建	木造2階建
	屋根	セメントかわらぶき	セメントかわらぶき
	外壁	モルタル等	鋼板等
	内壁	クロス等	タイル、塗り壁等
	天井	クロス等	板張り等
	床	フローリング、タイル等	コンクリート、フローリング等
	設備	電気等(稼動の可否は不明)	電気等(稼動の可否は不明)
	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・用途	1階:店舗 2階:店舗	1階:業務用冷蔵庫等 2階:洋室、キッチン等
	間取り	店舗	業務用冷蔵庫+1K
品 等		普通	普通
保守管理の状態		劣る	やや劣る
建物の利用状況	附属符号4:建物所有者が店舗(空き家)として使用している。 附属符号5:その他の者が居宅・店舗として使用している。		
特記事項	<p>⑧附属建物符号2は、建物の一部が取り壊され、一部が残存しているものと認められる。なお、取り壊し、構造変更時期は不詳である。建物外部及び内部の1階は経年相当の劣化が認められ、2階は著しい劣化が認められた。建物内には、家財道具及び日用品が残置されている。外壁に損傷箇所が、1階南西側洋室の天井にシミが存する。2階洋室及び和室の天井は、雨漏りにより大部分が破損しており、内壁に雨漏り跡が存する。</p> <p>⑨附属建物符号3は、立ち入り調査の結果、現存せず、すでに滅失しているものと認められる。</p> <p>⑩附属建物符号4は、構造、床面積が変更されているが、変更時期等は不詳である。なお、内外部ともに経年相応の劣化が認められる。1階WCのドアが建付不良で開閉困難である。西側店舗2階の床が全体的に傾斜しており、壁にクラックが、階段上の天井及び壁に損傷箇所が存する。東側店舗2階の天井及び階段の壁に破損箇所が、天井及び床に雨漏り跡が存する。</p>		

<p>特記事項</p>	<p>①附属建物符号5は、外観は件外建物(家屋番号303番7)と一体的である。内部は件外建物1階店舗と符号5建物1階廊下との間に隔壁がなく、本件建物への出入りは件外建物1階店舗を利用する必要があるが、2棟が合体している状況とまでは認められない。なお、2階は件外建物との間に隔壁があるため往来することはできない。登記簿上の種類は居宅であるが、1階部分は件外建物で営業中の店舗で使用する業務用冷蔵庫が設置されている等、店舗としての利用形態が認められる。なお、構造、床面積の変更時期等は不詳である。内外部ともに経年相当の劣化が認められる。Eによると約12、3年前に2階洋室部分の内壁及び天井を約30万円を費やして改装したとのことである。</p> <p>②附属建物符号5の占有状況について 占有者:C、占有状況:居宅・店舗、占有権原:賃借権、占有開始時期:平成4年4月、賃料:月額金35,000円、保証金:ある(現況調査報告書参照)。</p>
-------------	--

ウ

現価率

物件番号3
(主である建物)

経済的全耐用年数25年・経過年数50年・経済的残存耐用年数0年・残価率0.05の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.3) ≒ 0.035

物件番号3
(附属建物符号2)

経済的全耐用年数25年・経過年数50年・経済的残存耐用年数0年・残価率0.05の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.3) ≒ 0.035

物件番号3
(附属建物符号4)

経済的全耐用年数25年・経過年数50年・経済的残存耐用年数0年・残価率0.05の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.3) ≒ 0.035

物件番号3
(附属建物符号5)

経済的全耐用年数25年・経過年数50年・経済的残存耐用年数0年・残価率0.05の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.2) ≒ 0.04

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格 ア (円)	敷地利用権等の割合 イ		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
目的外土地	60,967,000	0.40	賃借権	24,387,000

イ 敷地利用権割合： 賃借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(1②エ) (円)	敷地利用権等の価格の加算 イ (2①ウ) (円)	占有減価補正率 ウ	市場性修正率 エ	競売市場修正率 オ	評価額 (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (円)
3	2,262,000	+24,387,000	1.00	0.40	0.60	6,400,000
一括価格(合計)						6,400,000

ウ 占有減価補正率： 占有減価の必要はないと判断した。

エ 市場性修正率： 対象不動産は借地権付建物(一部賃貸)であること、登記簿と現況の相違の状況、地代滞納の状況、件外建物と一体利用されている状況、改装費支出の主張があること等を勘案し上記市場性修正を行った。

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. 地価公示地点：大和高田5-1
所 在：大和高田市片塩町303番16
価 格：118,000 円／m²
位 置：近鉄南大阪線「高田市」駅約90m(道路距離)
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：115m²
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：北5.1m市道
用途指定等：商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)
地域の概要：小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物件3： 3,950,213 円

※公課証明書における所在地片塩町303番地22の建物の評価額合計。大和高田市担当課聴取によると、物件3の主である建物及び各附属建物に対応する固定資産税評価額の内訳は不詳であり、今後現地確認の上整理する予定とのこと。

第7 附属資料

1. 対象不動産位置図(地理院地図GSI Maps)
2. 付近見取図(地理院地図GSI Maps)
3. 公図写し(縮小コピー)
4. 土地建物位置関係図
5. 間取図

以 上

物件目録

3 所 在 奈良県大和高田市片塩町303番地

家屋 番号 1番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 245.28平方メートル
2階 245.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 食堂・炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 49.32平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 111.57平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 36.36平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積	36.36平方メートル
符 号	5
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 20.66平方メートル
	2階 20.66平方メートル



● 対象不動産
● 公示地



50 m



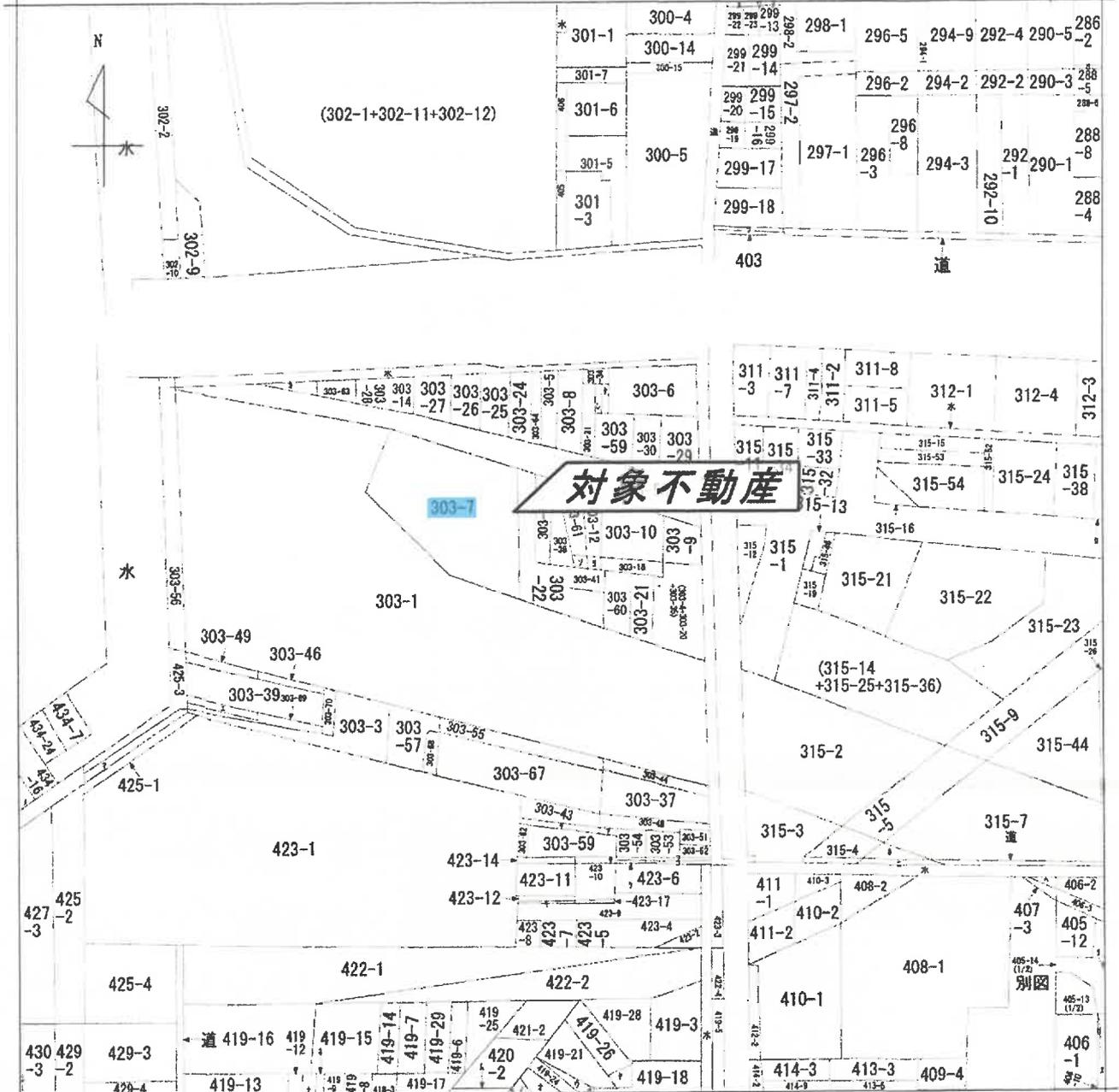
付近見取図

地理院地図
GSI Maps



公 図 写 し

イ 290-7 ハ 286-14 ニ 315-6 ト 405-10 セ 406-6 シ 299-24
ロ 315-17 ヒ 826 ヘ 407-2 チ 405-11 ツ 406-11 づづく



(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。

地図区域見出し

片塩町

片塩町

西三倉堂

1丁目

A 片塩町
B 片塩町
C 大和高田市
D 大和高田市
E 大和高田市
F 大和高田市
G 大和高田市
H 大和高田市
I 倉堂1

請求部分	所在	奈良県大和高田市片塩町		地番	303番22	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	

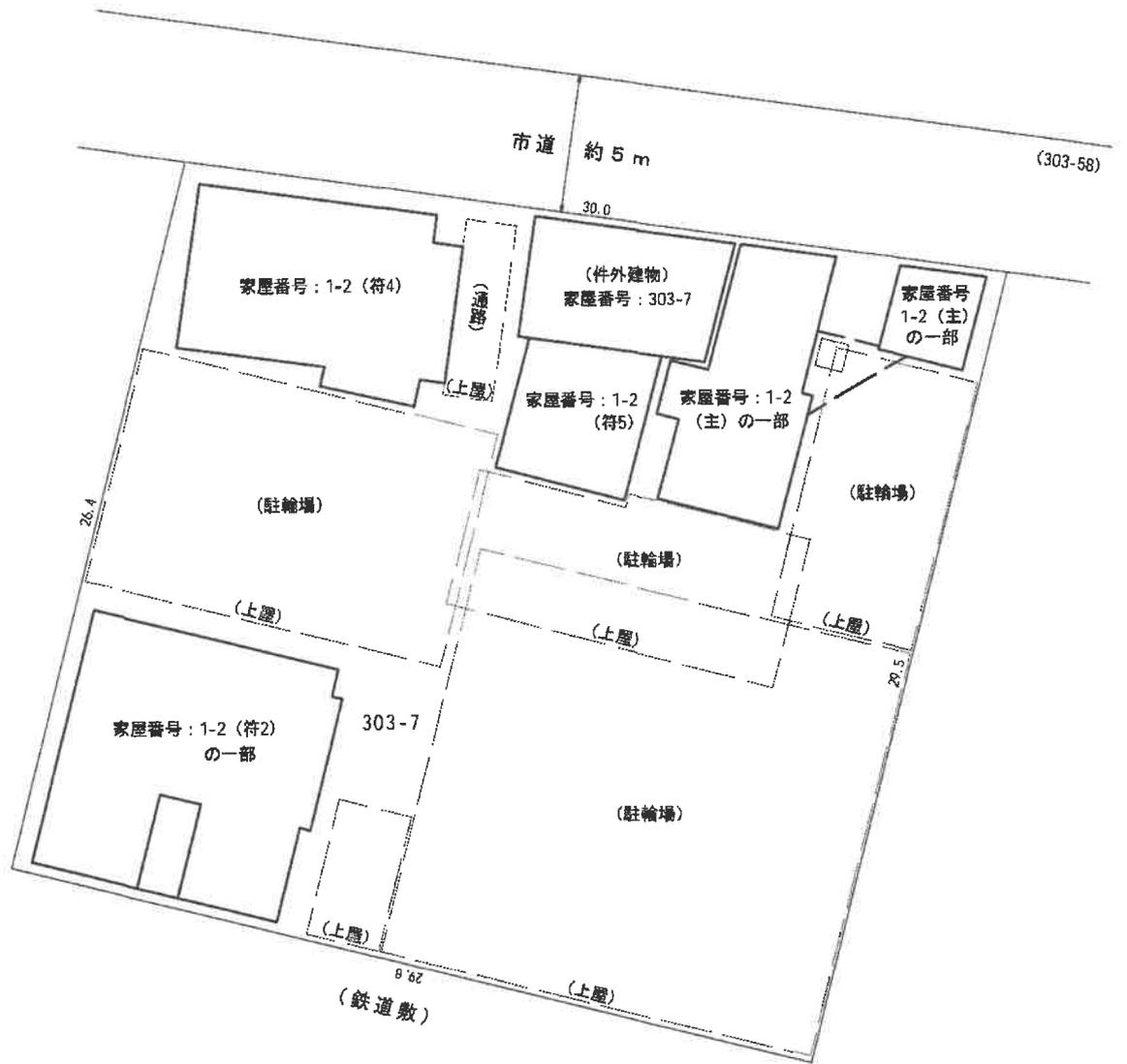
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。



(縮小コピー)

土地建物位置関係図

所在 大和高田市片塩町303-7



※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

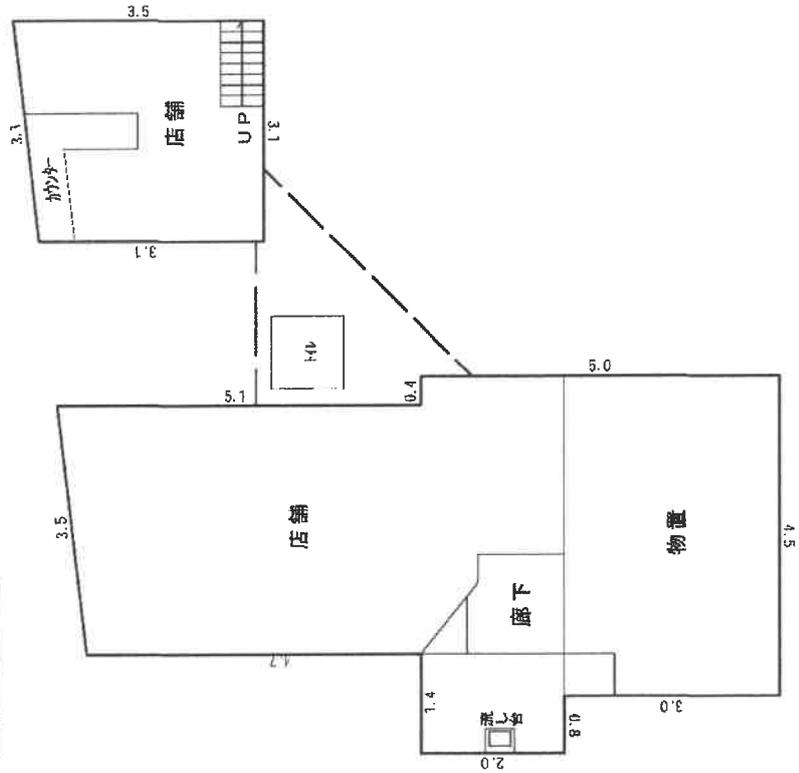
間取図

家屋番号：1-2

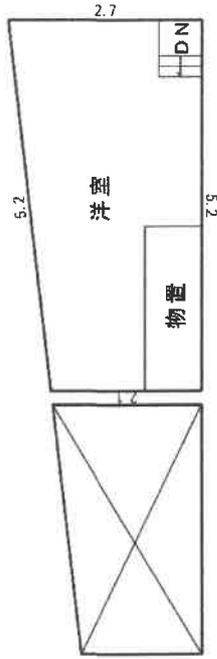
主である建物

店舗 木造亜鉛付鋼板ぶき2階建

1階：約51.5㎡



2階：約12.5㎡



※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。



間取図

間取図

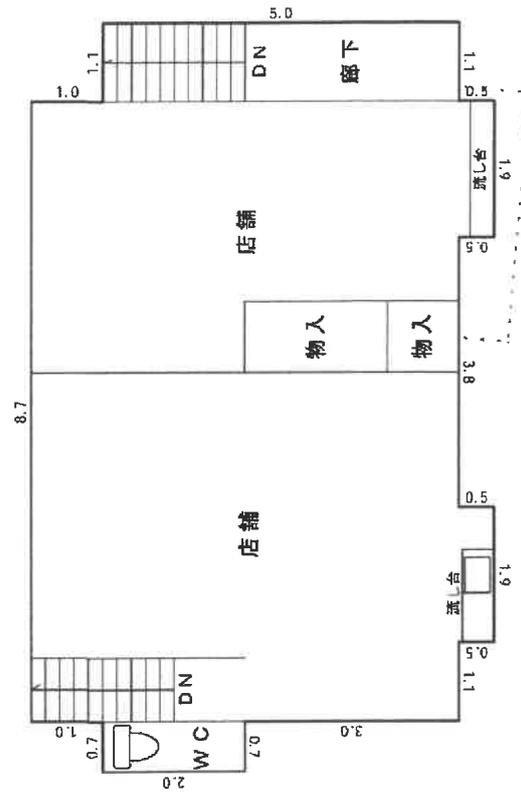
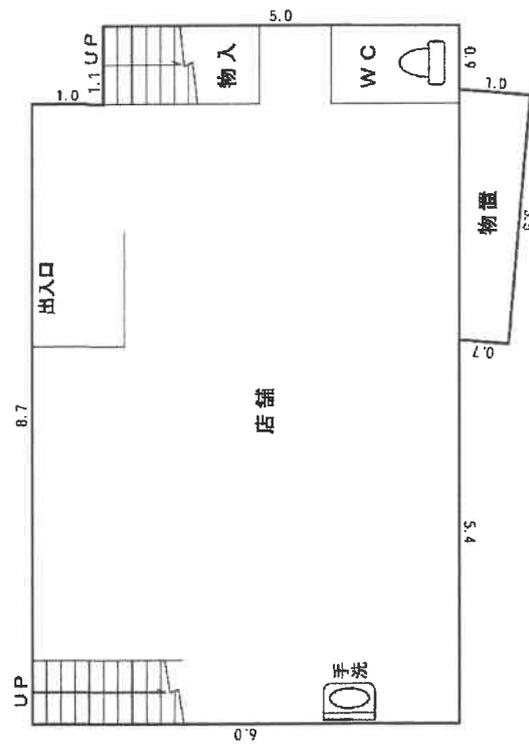
家屋番号：1-2

付属建物 符号4

店舗 木造セメントかわらぶき2階建

1階：約60.6㎡

2階：約61.0㎡



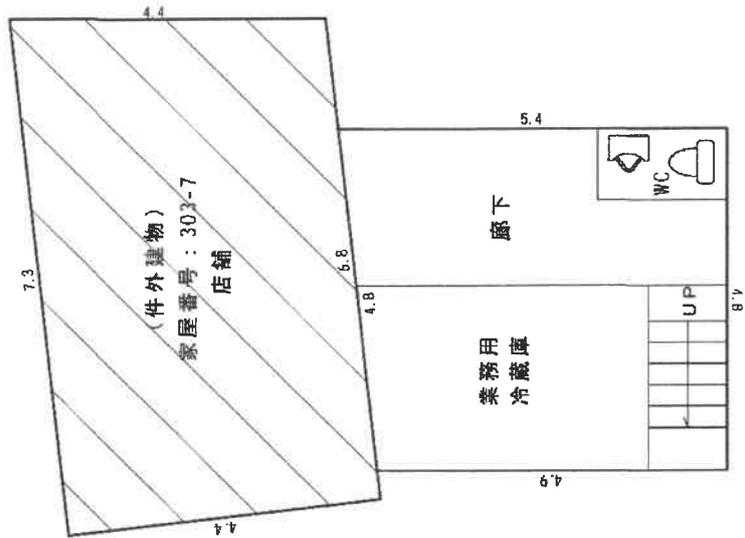
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。



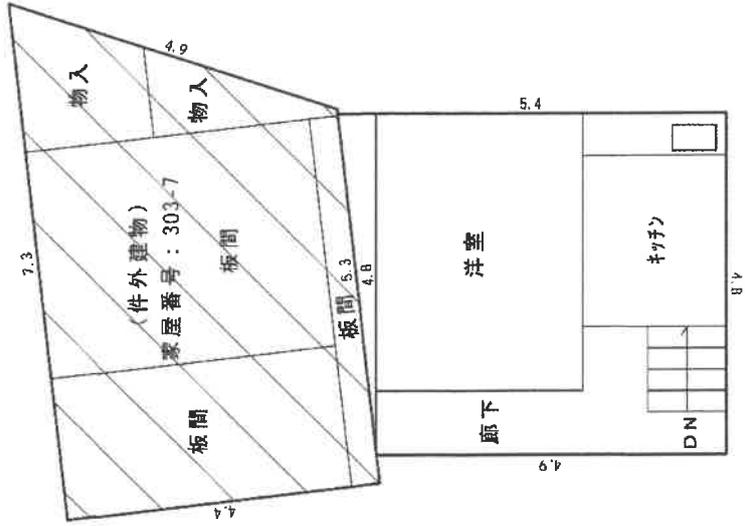
間取図

間取図

家屋番号：1-2
 附属建物 符号5
 居室 木造セメントかわらぶき2階建
 1階：約24.8㎡



2階：約24.8㎡



※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。

