

- 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 9 月 2 4 日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 吉 岡 紀 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 0 月 1 5 日から 令和 8 年 1 0 月 2 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 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 1 1 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 8 年 9 月 2 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	6,280,000 5,024,000	一括	1,256,000	163,472	0
1	1,200,000				
2	2,270,000				
3	1,180,000				
4	820,000				
5	810,000				



物 件 目 録

1 所 在 奈良県五條市相谷町
地 番 7 2 8 番
地 目 宅地
地 積 1 7 4 7. 0 1 平方メートル

2 所 在 奈良県五條市相谷町
地 番 7 3 2 番
地 目 宅地
地 積 1 4 8 8. 7 7 平方メートル

(現況)

地 目 原野

3 所 在 奈良県五條市相谷町 7 2 8 番地
家屋 番号 7 2 8 番の 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0. 2 5 平方メートル
2 階 7 1. 2 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 7 0. 2 5 平方メートル
2 階 約 7 2. 0 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 約84.9平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約21.6平方メートル

4 所 在 奈良県五條市相谷町728番地

家屋 番号 728番の2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 70.00平方メートル
2階 70.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約116.20平方メートル
2階 70.00平方メートル

5 所 在 奈良県五條市相谷町728番地

家屋 番号 728番の3

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.00平方メートル
2階 105.00平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 26 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 ～ 3】

なし

【物件番号 4, 5】

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 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号 4, 5】

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 奈良県五條市相谷町
地 番 7 2 8 番
地 目 宅地
地 積 1 7 4 7 . 0 1 平方メートル
- 2 所 在 奈良県五條市相谷町
地 番 7 3 2 番
地 目 宅地
地 積 1 4 8 8 . 7 7 平方メートル
(現況)
地 目 原野
- 3 所 在 奈良県五條市相谷町 7 2 8 番地
家屋 番号 7 2 8 番の 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 2 5 平方メートル
2 階 7 1 . 2 5 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 7 0 . 2 5 平方メートル
2 階 約 7 2 . 0 5 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 約84.9平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約21.6平方メートル

4 所 在 奈良県五條市相谷町728番地

家屋 番号 728番の2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 70.00平方メートル
2階 70.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約116.20平方メートル
2階 70.00平方メートル

5 所 在 奈良県五條市相谷町728番地

家屋 番号 728番の3

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.00平方メートル
2階 105.00平方メートル

賃借権等目録

物件番号	範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	敷金(円)	返還敷金(円)	備考
4	101	A	令和8年10月31日まで	33,000	60,000	60,000	最先 対抗可
4	102	空室					所有者
4	201	B					使用借権
4	202	C	令和8年10月31日まで	33,000	60,000	60,000	最先 対抗可
5	103	D	令和8年10月31日まで	33,000	60,000	60,000	最先 対抗可
5	105	E					仮差後
5	106	空室					所有者
5	203	空室					所有者
5	205	F	令和8年10月31日まで	33,000	60,000	60,000	最先 対抗可
5	206	G	令和8年10月31日まで	33,000	60,000	60,000	最先 対抗可
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。」							
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」							
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。」							
「使用借権」＝「左記賃借人等が占有している。同人（社）の占有権原は使用借権であると認められる。」							
「仮差後」＝「左記賃借人等が占有している。同人（社）の賃借権は仮差押えに後れる。」							

令和 7 年(ヌ)第 3 号
令和 7 年 3 月 1 4 日受理
令和 7 年 7 月 14 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 奈良県五條市相谷町
地 番 7 2 8 番
地 目 宅地
地 積 1 7 4 7. 0 1 平方メートル
- 2 所 在 奈良県五條市相谷町
地 番 7 3 2 番
地 目 宅地
地 積 1 4 8 8. 7 7 平方メートル
- 3 所 在 奈良県五條市相谷町 7 2 8 番地
家屋 番号 7 2 8 番の 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0. 2 5 平方メートル
2 階 7 1. 2 5 平方メートル
- 4 所 在 奈良県五條市相谷町 7 2 8 番地
家屋 番号 7 2 8 番の 2
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0. 0 0 平方メートル
2 階 7 0. 0 0 平方メートル
- 5 所 在 奈良県五條市相谷町 7 2 8 番地



物 件 目 録

家屋 番号	7 2 8 番の 3
種 類	共同住宅
構 造	軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 1 0 5 . 0 0 平方メートル 2 階 1 0 5 . 0 0 平方メートル



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		奈良県五條市相谷町728番地（住居表示未実施）	
土 地		物件 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 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 ☐ 「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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積：1 階 公簿のとおり 2 階 約72.05㎡		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある（イ） 種 類：車庫 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約84.9㎡ （ロ） 種 類：物置 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約21.6㎡		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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	奈良県五條市相谷町728番地（住居表示未実施）			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
建物	物件 4			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約116.20㎡ 2階 公簿のとおり			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・居宅（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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良県五條市相谷町728番地（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 ☐ 「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が異なる（ ☐ 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 居宅・居宅（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 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	奈良県五條市相谷町728番地 付 近				
土 地	物件 2				
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 ） ☒ 原野（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。 ☐ ☐ 「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

(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	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	貸主 権原		敷金等		
4	☐ 全部 ☒ 102 所有者（空き室）	☒ 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	
4	☐ 全部 ☒ 101 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・3・18 ----- 自 R6・11・1 至 R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	管理費 月額3,000円
4	☐ 全部 ☒ 201 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・6・ ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費 月額3,000円
4	☐ 全部 ☒ 202 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・6・ ----- 自 R6・11・1 至 R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	管理費 月額3,000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

(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				
5	☐ 全部 ☒ 106、203 ----- 所有者（空き室）	☒ 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	
5	☐ 全部 ☒ 103 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・6 ----- 自 R6・11・1 至 R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	管理費 月額3,000円
5	☐ 全部 ☒ 105 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・2・1 ----- 自 R7・2・1 至 R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	管理費 月額3,000円
5	☐ 全部 ☒ 205 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・6・ ----- 自 R6・11・1 至 R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	管理費 月額3,000円
5	☐ 全部 ☒ 206 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・5・ ----- 自 R6・11・1 至 R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	管理費 月額3,000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 表札・看板等の表示

物件3 なし

物件4 ハイム天山（階段外壁）

物件5 なし

2 本件土地（物件1、2）の現況等

(1) 物件1は、本件建物（物件3、4、5）の敷地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、②参照）。また、物件2は、公簿上は宅地であるが現況は原野である（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真③参照）。

(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、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) 物件1の東側は、約0.5mから約2m隣接する土地よりも高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。

(4) 物件1の北側及び中央北側付近に物件3の未登記附属建物（イ）に接着する形で上屋が存する。また、中央南側付近に駐輪場として利用されている上屋が存する（別紙土地建物位置関係図参照）。

(5) 物件1の南東側にLPGボンベ置場が存する（別紙土地建物位置関係図参照）。

3 本件建物（物件3、4、5）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3の建物について

①本件建物に、附属建物としての要件を備えた未登記の（イ）建物（種類：車庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：約84.9㎡）、（ロ）建物（種類：物置、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：約21.6㎡）が存するため、3枚目のとおり報告する。

(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

- ②本件建物は、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スムーズに開閉しにくい状況である。
- ④2階西側洋室に未登記の増床部分が存する（別紙間取図参照）。
- ⑤未登記附属建物（イ）の外壁にクラックが存する。

(2) 物件4の建物について

- ①本件建物は、2階建の共同住宅（1階居室2室、2階居室2室）であり、1階居室には1室、2階居室には2室が入居している。
- ②本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。
- ③1階北側部分に未登記増築部分（床面積：約46.2㎡）が存する（別紙間取図及び別紙添付写真⑮、⑰参照）。当該増築部分は物件3の建物に接着し相互に往来可能なドアが存するが、施錠は101号室側のみ可能であること、また、同室における居住に不可欠なWC・洗面洗濯室等が存し、同室の一部としての利用が認められることから、当該部分は物件4の建物の増築部分であるものとして報告する。
- ④101号室の賃借人Aの陳述によると、キッチンの換気扇が故障しているとのことである。また、空室である102号室には、Aと債務者兼所有者会社代表者であり201号室の賃借人であるBが荷物を置いているとのことである。

(3) 物件5の建物について

- ①本件建物は、2階建の共同住宅（1階居室3室、2階居室3室）であり、1階居室には2室、2階居室には2室が入居している。
- ②本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。
- ③106号室について、窓ガラスに破損箇所が存する。また、Aの陳述によると、窓のサッシを105号室のサッシと入れ替えたが寸法が合っていないとのことである。さらに、壁には雨水が入ったことが原因と考えられる汚損箇所が存し、カビの発生が認められた（別紙添付写真⑳参照）。
- ④Aの陳述によると、以前に、206号室の壁から雨漏りがしたため修理したとのことであるが、目視した限り雨漏りの痕跡は確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

4 接面道路等

- (1) 物件1、2は、西側が道路に接面しており、その幅員を概測したところ、約2m～約2.5m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42条2項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
■所有者会社執行役員兼物件4の101号室賃借人A	1 代表者が海外滞在中であるため、私が代表者に代わり立ち会います。当社は、主に大和野菜ときくらげの製造及び販売をしています。 2 本件物件付近には猪や鹿が出没します。また、物件2の土地は私が草刈りをして管理していますが毒蛇がいます。 3 物件3の建物は、現在、空き家です。 4 当社が物件3を購入した時には、すでに未登記附属建物（イ）、（ロ）は存在しており、建築年月日等はわかりません。なお、未登記附属建物（イ）内にある動産は、関連会社の所有物も含まれています。 5 物件4、5について、各賃借人等の入居年月日は区々ですが、賃貸借契約書を作成していなかったため、平成30年11月1日付で各賃借人との間で契約書を作成しました。 6 物件4の201号室のBは、当会社の代表者であるため、無償で住んでいます。 7 賃貸借契約書記載のとおり、各賃借人から敷金60,000円と管理費月額3,000円を領収しています。 8 私は、2018年3月18日に物件4の101号室に入居しました。 9 特に決まりがあるわけではありませんが、物件1の空いているスペースに物件4、5の入居者が自動車を停めています。 10 物件4、5の建物は、全10室のうち7室が入居中です。 105号室の入居者を除いて、他は代表者を含め全員当社の社員で、賃料等は給与から天引きしています。 11 物件4の建物の101号室北側部分が増築され、物件3の建物に接着していますが、当社が購入した時にはすでに増築されており、建築年月日等はわかりません。なお、当該増築部分は私が使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	12 物件4の101号室のキッチンの換気扇が故障しています。 13 物件4の102号室は、現在、空室ですが、代表者と私が荷物を置いています。 14 物件5の106号室の窓のサッシを105号室のサッシと入れ替えましたが、なぜか寸法が合っていません。 15 以前に、物件5の206号室の壁から雨漏りがしたため修理しました。 (以上、令和7年5月23日聴取) 16 物件4の202号室及び物件5の103号室の賃料は、賃貸借契約書では月額30,000円ですが、実際の賃料は月額33,000円です。 17 物件5の105号室の賃料は、賃貸借契約書では月額33,000円ですが、実際の賃料は月額38,000円です。 (以上、令和7年7月3日付回答書要旨)
■ 物件5の105号室賃借人	照会文書が投函されていたので連絡しました。私は、令和7年1月末に入居しましたが、債務者兼所有者会社の社員ではありません。毎月の賃料は、33,000円です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月25日 11:20-11:30	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 3月25日 14:00-14:15	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函、写真撮影
7年 3月25日 14:30-14:45	五條市役所	土地・建物関係資料調査
7年 3月25日	執行官室	債務者兼所有者会社へ照会文書送付
7年 3月28日 11:50-11:55	執行官室	物件5の105号室賃借人から電話聴取
7年 5月23日 13:40-16:20	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 所有者会社執行役員兼物件4の101号室賃借人と面談
7年 6月 2日	執行官室	債務者兼所有者会社へ照会文書送付

(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。

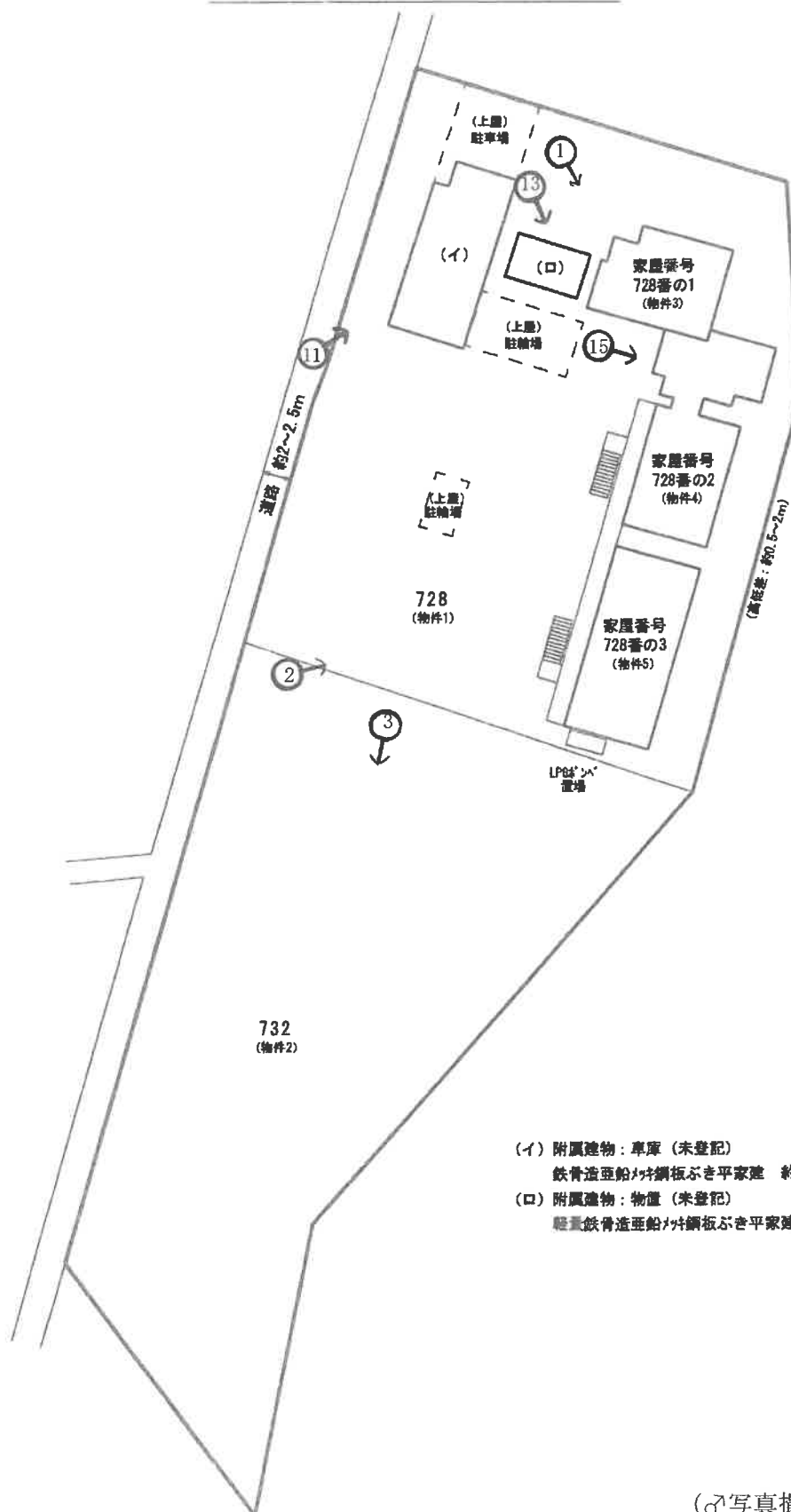
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

土地建物位置関係図

所在 五條市相谷町728, 732



- (イ) 附属建物: 車庫 (未登記)
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約84.9㎡
- (ロ) 附属建物: 物置 (未登記)
軽重鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約21.6㎡

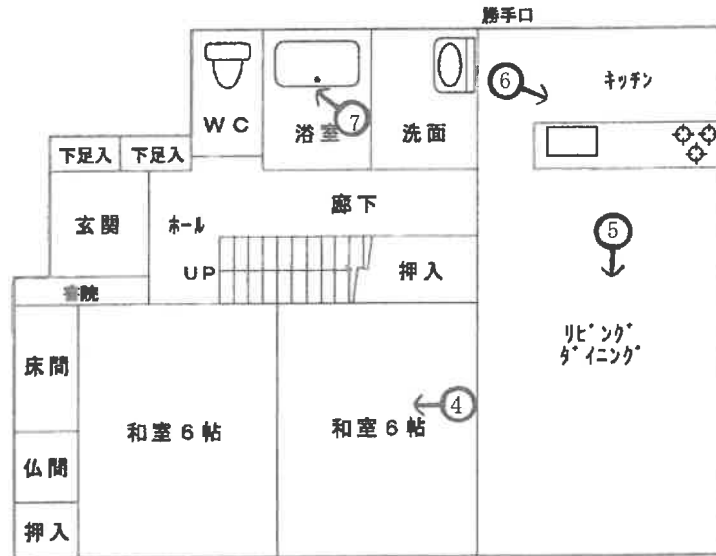
(お写真撮影場所・方向)

※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。

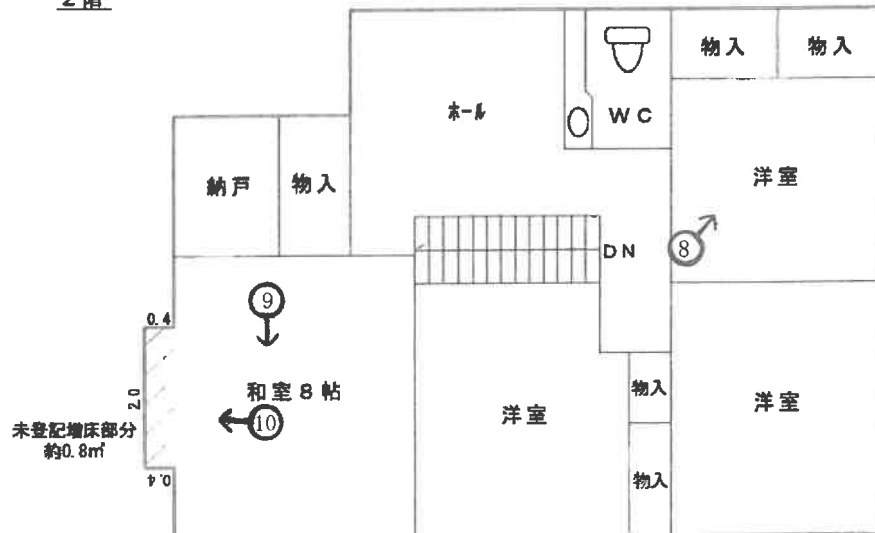
間 取 図

家屋番号：728番の1

1 階



2 階



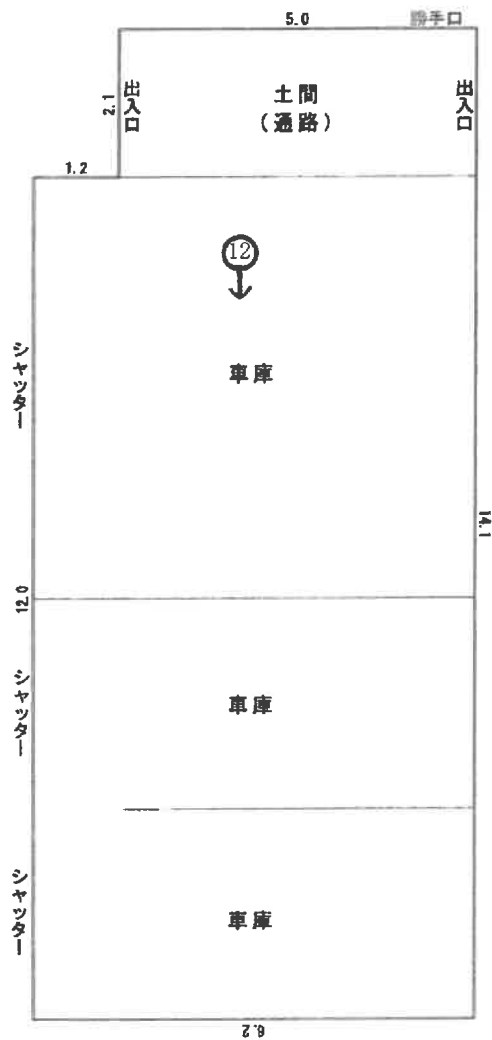
(お写真撮影場所・方向)

※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。

間 取 図

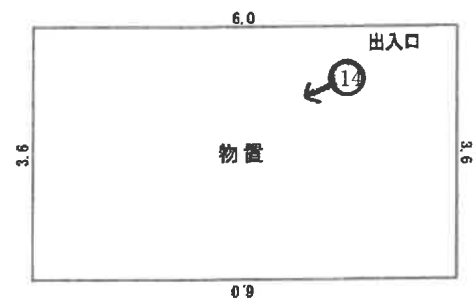
附属建物（未登記）

車庫 鉄骨造瓦葺平家 約84.9㎡



附属建物（未登記）

物置 軽鋼骨造瓦葺平家 約21.6㎡



（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
(物件3)



②
(物件4) (物件5)



③
(物件 2)



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(物件3 2階和室^⑩ 未登記増床部分)



⑪
(物件3 未登記附属建物 (イ))



⑫



⑬
(物件 3 未登記附属建物 (口))



⑭



⑮
(物件4 未登記増築部分)



⑯
(物件4 101号室)



⑪
(物件 4 101号室)



⑫
(物件 4 101号室)



⑪
(物件4 101号室未登記増築部分)



⑫
(物件4 202号室)



(物件4 ②1 202号室)



(物件4 ②2 202号室)



(物件5 ②³ 106号室)



(物件5 ②⁴ 106号室)



(物件5 106号室^{②5} 窓ガラス破損箇所)



(物件5 106号室^{②6} 壁汚損箇所)



(物件5 ②7 205号室)



(物件5 ②8 205号室)



②⁹
(物件 5 205号室)



③⁰
(物件 5 205号室)



令和7年(ヌ)第3号

令和7年5月23日 現地調査

令和7年7月22日 評価

評価書No. 702504004

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書

(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6,280,000円	
内訳価格	
物件1	金1,200,000円
物件2	金2,270,000円
物件3	金1,180,000円
物件4	金820,000円
物件5	金810,000円

1. 一括価格は、物件1～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合計価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の土地価格は、物件3～5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3～5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
3～5	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1土地の北側及び中央北側付近に物件3建物の未登記附属建物（イ）に接着する形で上屋が存する。また、中央南側付近に駐輪場として利用されている上屋が存する（別添土地建物位置関係図参照）。 ③物件1土地の南東側にLPGボンベ置場が存する（別添土地建物位置関係図参照）。 ④物件2 地目：原野（登記簿地目：宅地） ⑤物件3主である建物 床面積：1階70.25㎡、2階約72.05㎡（登記簿床面積：1階70.25㎡、2階71.25㎡） ⑥物件3未登記附属建物（イ）種類：車庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：約84.9㎡ ⑦物件3未登記附属建物（ロ）種類：物置、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：約21.6㎡ ⑧物件4 床面積：1階約116.2㎡、2階70.00㎡（登記簿床面積：1階70.00㎡、2階70.00㎡）			

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	JR和歌山線「隅田」駅の北東方約2.3km（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	周辺に農地、原野が広がる地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし
画地条件	地積 形状 接道状況	規模大 不整形 ほぼ等高に接面
接面道路	西側：幅員約 2.0 m 道路（建築基準法42条2項道路） ※幅員は現況2.0～2.5m程度である。	
土地の利用状況、隣地の状況等	土地利用状況 隣地の状況	共同住宅等及び駐車場等の敷地（南側一部は原野） 原野、農地等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし なし
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。過去の住宅地図（1984年発行等）によると、一部が鶏舎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土地は本件建物（物件3、4、5）の敷地として利用されており、物件2は、登記簿上は宅地であるが現況は原野である（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、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物件1土地の東側は、約0.5～2m隣接土地よりも高い位置にある。 ④高田土木事務所担当課備え付けの既存宅地確認申請書台帳によると、提出者：株式会社千日、受付番号：81-2、受付年月日：平成2年6月6日、判定年月日：平成2年6月26日、建築場所：五條市相谷町728番、732番、公簿：3,084㎡、実測：3,173.58㎡、適用法令：法43-1-6-ロ、用途：共同住宅の既存宅地確認がなされている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	主である建物			
	建築年月日（登記記載）		平成3年3月31日新築	
	経済的耐用年数		約 25 年	
	経過年数		約 34 年	
	経済的残存耐用年数		約 0 年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造2階建		
	屋 根	スレート葺		
	外 壁	モルタル等		
	内 壁	クロス等		
	天 井	クロス等		
	床	フローリング、畳等		
	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：居宅	2階：居宅	
	間 取 り	6LDK		
品 等	普通			
保守管理の状態	普通			
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）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3主である建物及び未登記附属建物の位置は、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。 ④物件3建物は、主である建物及び未登記附属建物ともに、内外部ともに経年相当の劣化が認められる。 ⑤物件3主である建物の1階WCのドアが建付不良によりスムーズに開閉しにくい状況である。 ⑥物件3主である建物2階西側洋室に未登記の増床部分が存する（別添間取図参照）。 ⑦高田土木事務所担当課での聴取によると、物件1、2土地上の建物の建築計画概要書（確認番号：1053、確認年月日：平成2年10月4日、主要用途：共同住宅（社宅）、検査済証は交付されていないとのこと）が存在した。なお、当該概要書の建物に物件3建物及び未登記附属建物が含まれているかは確定できない。			

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		未登記附属建物（イ）	未登記附属建物（ロ）
	建築年月日	平成3年3月31日 ※	平成3年3月31日 ※
	経済的耐用年数	約 30 年	約 25 年
	経過年数	約 34 年	約 34 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年	約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	鋼板等	サイディング等
	内 壁	〃	合板等
	天 井	〃	合板等
	床	コンクリート等	フローリング等
	設 備 そ の 他	電気等 特になし	電気等 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	平家建	平家建
	現況用途	車庫	物置
	間 取 り	—	—
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	⑧未登記附属建物（イ）の外壁にクラックが存する。 ⑨未登記附属建物（イ）（ロ）の建築年月日は、不詳であるが、主である建物と同時期によるものとした。		

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

建築時期、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経済的耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	平成3年3月31日新築 約 25 年 約 34 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 スレート葺 モルタル等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、給排水等（稼働の可否は不明） 特になし
床面積（現況）		第3項目的物件欄に記載の通り
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	2階建 共同住宅 4DK1室＋2DK3室
品 等		普通
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		現況調査報告書に記載の通り
特記事項	①物件4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4建物は、2階建の共同住宅（1階居室2室、2階居室2室）であり、1階居室には1室、2階居室には2室が入居している。 ③1階北側部分に未登記増築部分（床面積約46.2㎡）が存する（別添間取図参照）。当該増築部分は物件3の建物に接着し相互に往来可能なドアが存するが、施錠は物件4建物の101号室側のみ可能であること、また、同室における居住に不可欠なWC・洗面洗濯室等が存し、同室の一部としての利用が認められることから、当該部分は物件4建物の増築部分とした。 ④物件4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4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4建物は、内外部とも経年に相当する劣化が認められた。 ⑦101号室の賃借人Aの陳述によると、キッチンの換気扇が故障しているとのことである。また、空室である102号室にはAと債務者兼所有者会社代表者であり201号室の賃借人であるBが荷物を置いているとのことである。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

建築時期、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）	平成3年3月31日新築
	経済的耐用年数	約 25 年
	経過年数	約 34 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水等（稼働の可否は不明）
	そ の 他	特になし
床面積（現況）		第3項目的物件欄に記載の通り
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	共同住宅
	間 取 り	2DK6室
品 等		普通
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		現況調査報告書に記載の通り
特記事項	①物件5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5建物は、2階建の共同住宅（1階居室3室、2階居室3室）であり、1階居室には2室、2階居室には2室が入居している。 ③物件5建物は、内外部とも経年に相当する劣化が認められた。 ④物件5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5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。 ⑥106号室について、窓ガラスに破損個所が存する。また、Aの陳述によると、窓のサッシを105号室のサッシと入れ替えたが寸法が合っていないとのことである。さらに、壁には雨水が入ったことが原因と考えられる汚損箇所が存し、カビの発生が認められた。 ⑦Aの陳述によると、以前に、206号室の壁から雨漏りがしたため修理したとのことであるが、目視した限り雨漏りの痕跡は確認できなかった。	

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	7,300	0.53	1,747.01	0.90	6,083,000
2	7,300	0.53	1,488.77		5,760,000
計			3,235.78		11,843,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 五條－3

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

15,800 × 98 / 100 × 100 / 100 × 100 / 212 ≒ 7,300

◇ 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 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 / 120 × 100 / 98 × 100 / 180 × 100 / 100 ≒ 100 / 212

イ. 個別格差 : 画地条件 0.53 (規模0.70、形状0.98、セットバック0.97、一部原野0.80)

ウ. 地積 : 第3項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 (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	182,000 (主である建物)	142.30	0.045	1,165,000
	100,000 (未登記附属建物イ)	84.90	0.045	382,000
	110,000 (未登記附属建物ロ)	21.60	0.045	107,000
	物件3合計			1,654,000

ウ. 現価率

(主である建物)
(未登記附属建物
ロ)

経済的全耐用年数25年・経過年数34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0.1) = 0.045

(未登記附属建物
イ) 経済的全耐用年数30年・経過年数34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30年)} × (1 - 観察減価0.1) = 0.045

③ 物件4（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (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
4	180,000	186.20	0.045	1,508,000

ウ. 現価率

経済的全耐用年数25年・経過年数34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0.1) = 0.045

④ 物件5（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 (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
5	180,000	210.00	0.045	1,701,000

ウ. 現価率

経済的全耐用年数25年・経過年数34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0.1) = 0.045

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、下記の通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)
1	6,083,000	0.50	法定地上権	3,042,000

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, ③エ, ④エ)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ(2①ウ)	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) ア＋イ＝ウ
1	6,083,000	－ 3,042,000	3,041,000
2	5,760,000		5,760,000
3	1,654,000	＋ 1,351,000	3,005,000
4	1,508,000	＋ 888,000	2,396,000
5	1,701,000	＋ 803,000	2,504,000
積算価格 (合計)			16,706,000

※物件3、物件4、物件5の敷地利用権価格は、その所在する物件1土地部分につき、1階床面積割合によって配分した。

	1階床面積 (㎡)	1 階床面積割合	配分敷地利用権 価格(円)※
物件 3	176.75	0.444	1,351,000
物件 4	116.20	0.292	888,000
物件 5	105.00	0.264	803,000
合計	397.95	1.000	3,042,000

B. 収益価格の試算

1. 賃貸借条件の概要

物件概要	用途：共同住宅等	築年数：約34年
	賃貸室数： 11室 入居室数： 7室	空室率： 36%
家賃	月額支払賃料 203,000円／月	年額支払賃料 2,436,000円
敷金	敷金総額 360,000円	要返還敷金 300,000円
	対支払家賃月数 約 1.8 ヲ月	対支払家賃月数 約 1.5 ヲ月

空室率：空室数／賃貸室数※物件3戸建住宅部分を含む

家賃及び敷金：現況調査報告書による。

ただし、要返還敷金は、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） $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
2,436,000	0.90	0.15	0.90	13,154,000

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エ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） $(\text{ア} \times \text{イ}) + (\text{ウ} \times \text{エ}) = \text{オ}$
16,706,000	0.7	13,154,000	0.3	15,640,000

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	15,640,000	3,041,000 / 16,706,000 = 0.182	2,846,000
2		5,760,000 / 16,706,000 = 0.345	5,396,000
3		3,005,000 / 16,706,000 = 0.180	2,815,000
4		2,396,000 / 16,706,000 = 0.143	2,237,000
5		2,504,000 / 16,706,000 = 0.150	2,346,000
計		1.000	15,640,000

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	2,846,000	0.70	0.60	0	1,200,000
2	5,396,000	0.70	0.60	0	2,270,000
3	2,815,000	0.70	0.60	0	1,180,000
4	2,237,000	0.70	0.60	120,000	820,000
5	2,346,000	0.70	0.60	180,000	810,000
一括価格(合計)					6,280,000

イ. 市場性修正率

収益物件であること、市街化調整区域における建物の適法性及び建替えの不確実性等を勘案し、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

物件4及び物件5の要返還敷金の額を計上した。

第7 参考価格資料

1. 地価公示標準価格

標準地番号 : 五條-3

所在・地番 : 五條市丹原町523番2外

価 格 : 15,800円/㎡

位 置 : JR和歌山線「五条」駅3.8km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 550㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西8.5m国道

用途指定等 : 市街化調整区域

地域の概要 : 農家、一般住宅、店舗等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 7,996,064円

物件2 : 6,681,599円

物件3 : 1,510,953円

物件4 : 1,662,402円

物件5 : 2,493,604円

第8 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. 地積測量図（縮小コピー）

5. 建物図面（縮小コピー）

6. 土地建物位置関係図

7. 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良県五條市相谷町 |
| | 地 番 | 7 2 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 7. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良県五條市相谷町 |
| | 地 番 | 7 3 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 8. 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良県五條市相谷町 7 2 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 2 8 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 2 5 平方メートル
2 階 7 1. 2 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 奈良県五條市相谷町 7 2 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 2 8 番の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 0 0 平方メートル
2 階 7 0. 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 奈良県五條市相谷町 7 2 8 番地 |



物 件 目 録

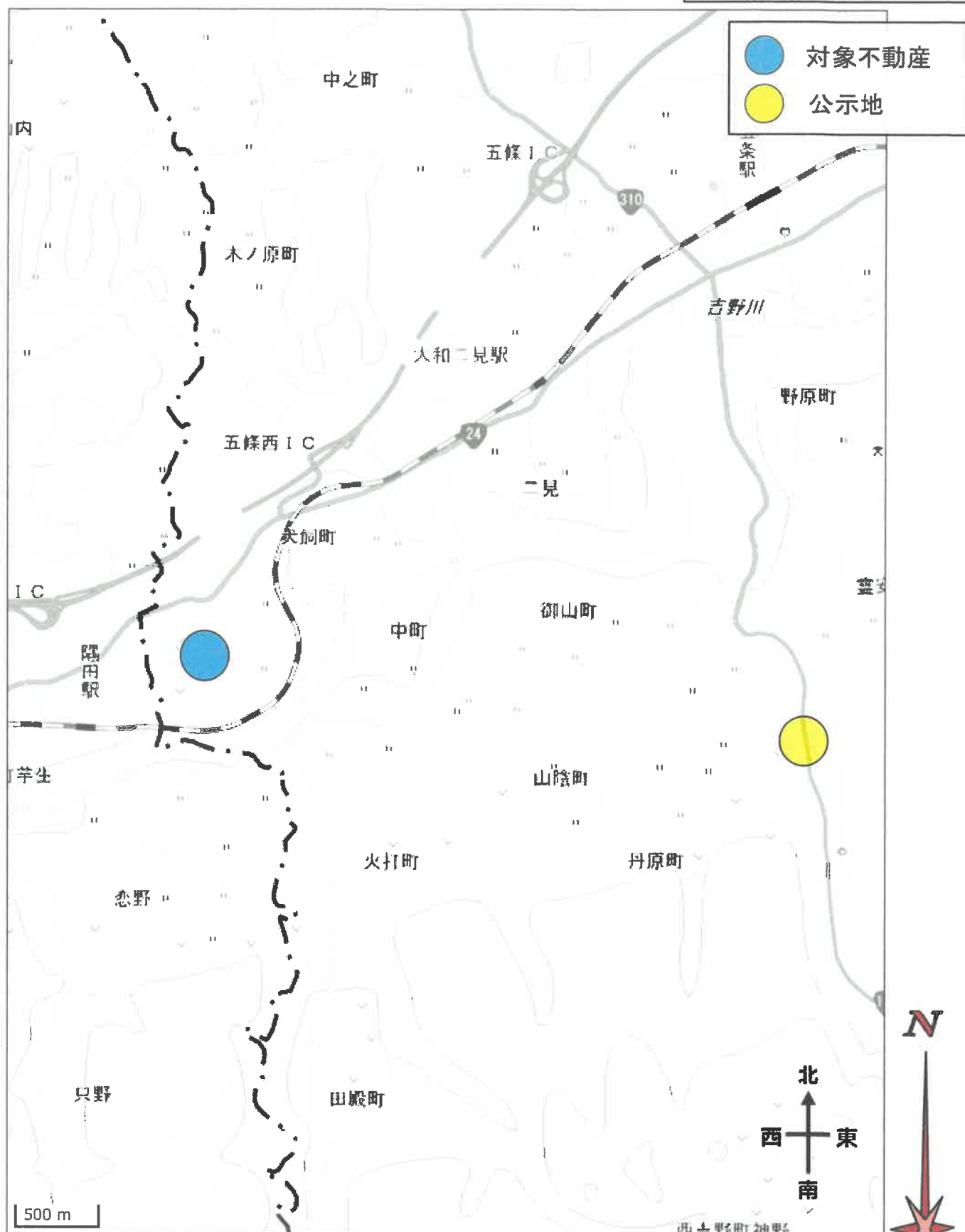
家屋 番号	728番の3
種 類	共同住宅
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 105.00平方メートル 2階 105.00平方メートル



地理院地図

GSI Maps

対象不動産位置図

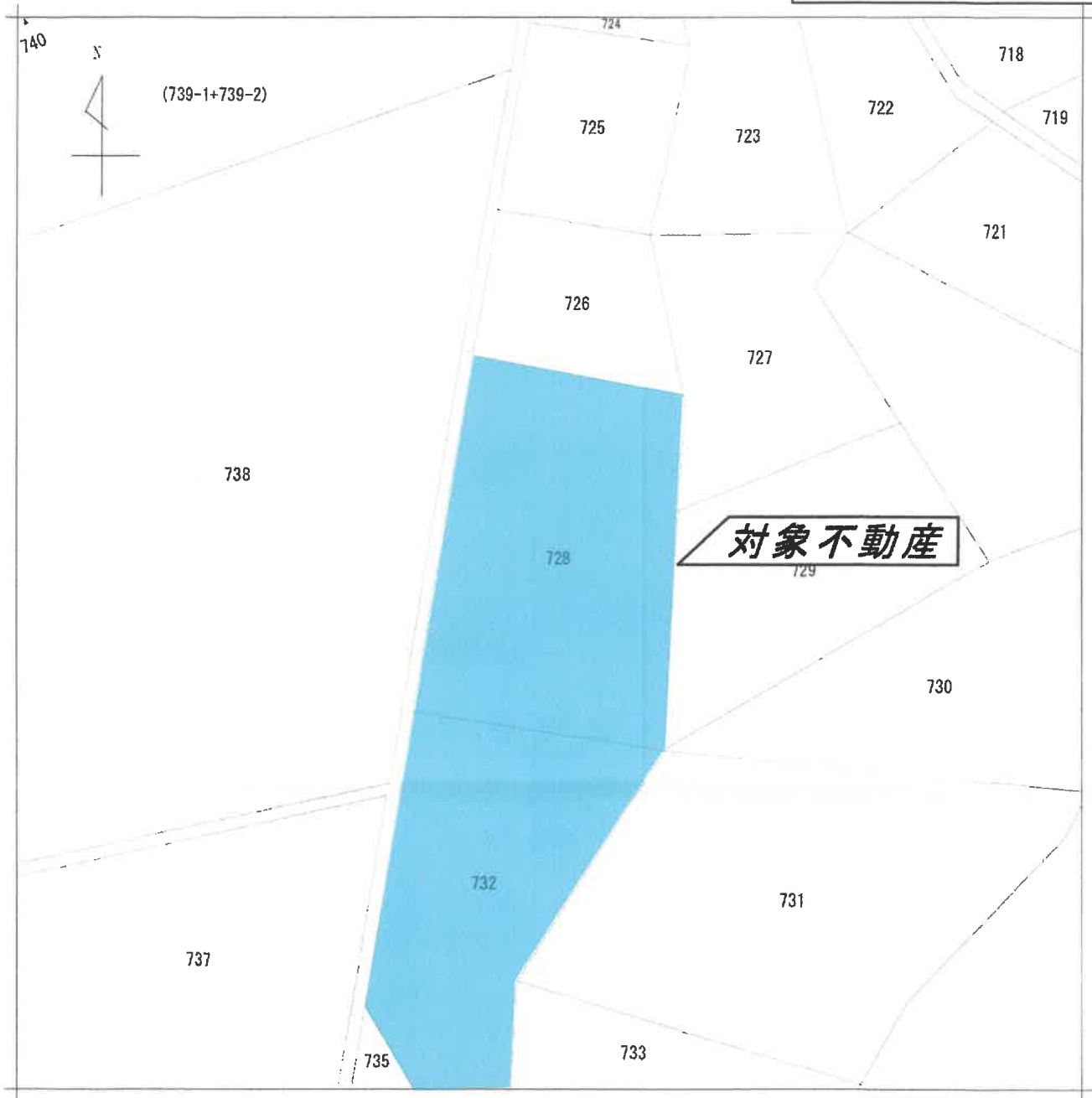


付 近 見 取 図

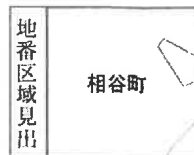
地理院地図
GSI Maps



公 図 写 し



(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。



N

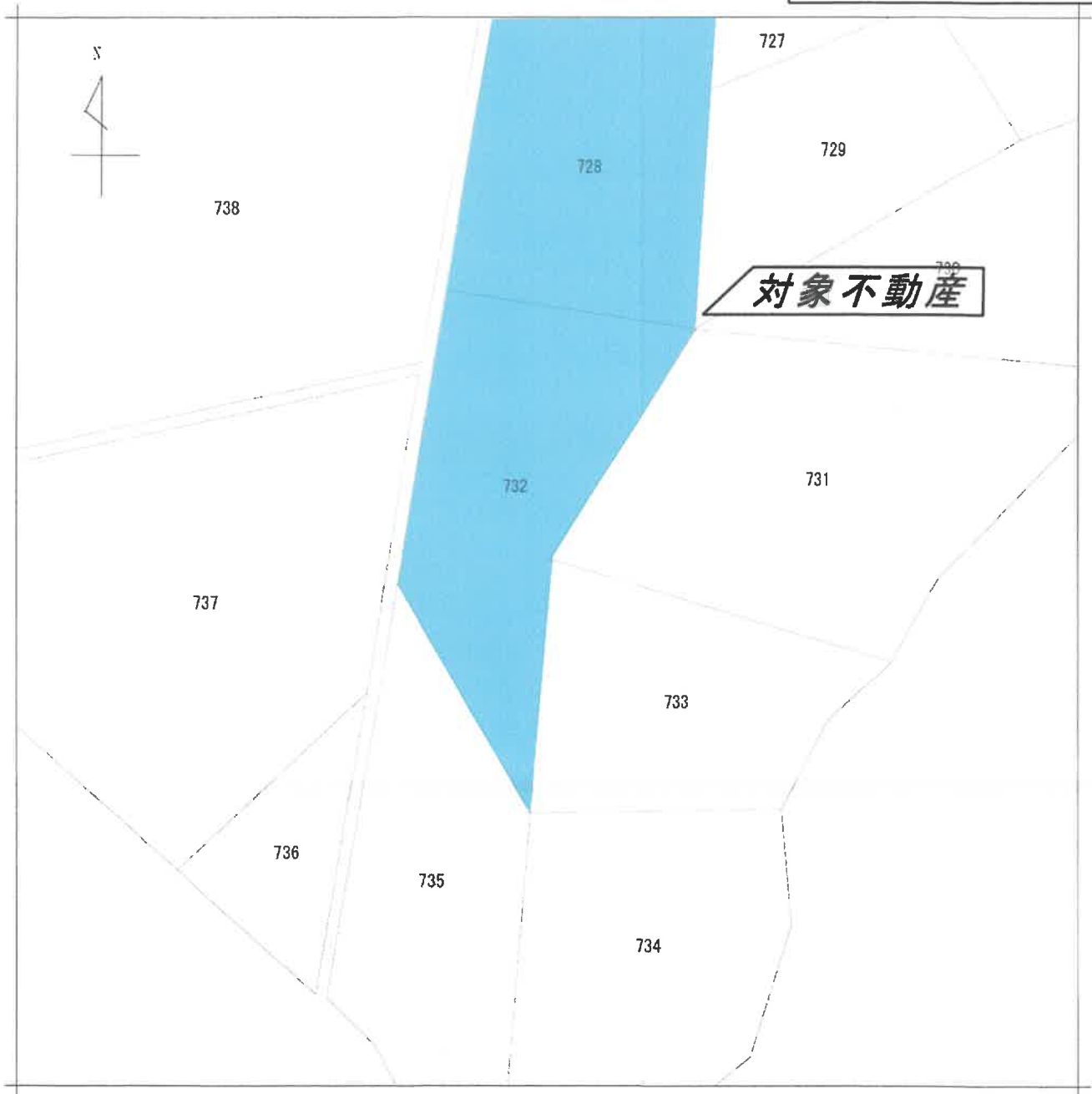
請 求 部 分	所 在 奈良県五條市相谷町					地 番 728番				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和26年3月26日		補 記 事 項		

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。

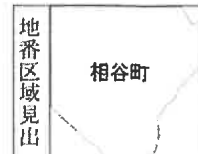


(縮小コピー)

公 図 写 し



〔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。



N

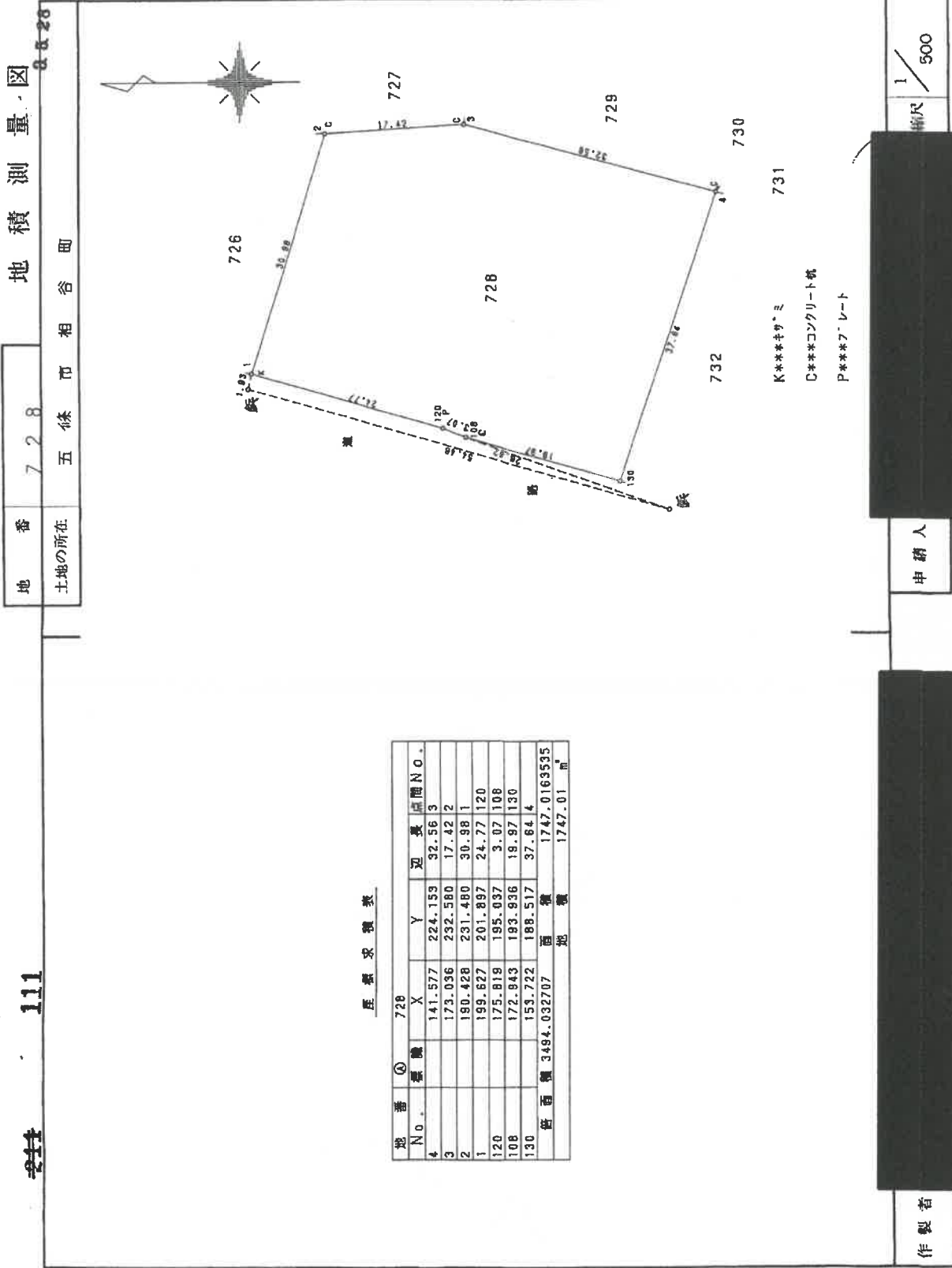
請求部	所在	奈良県五條市相谷町				地番	732番			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和26年3月26日			補記事項		

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)

地積測量図



座標求積表

地番	①	728	X	Y	辺長	座標No.
4			141.577	224.153	32.56	3
3			173.036	232.580	17.42	2
2			190.428	231.480	30.98	1
1			199.827	201.897	24.77	120
120			175.819	195.037	3.07	108
108			172.943	193.936	19.97	130
130			153.722	188.517	37.84	4
総面積	3484.032707		面積	面積	1747.01	m ²

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7年5月14日 奈良地方方法務局五條支局

登記官

公用

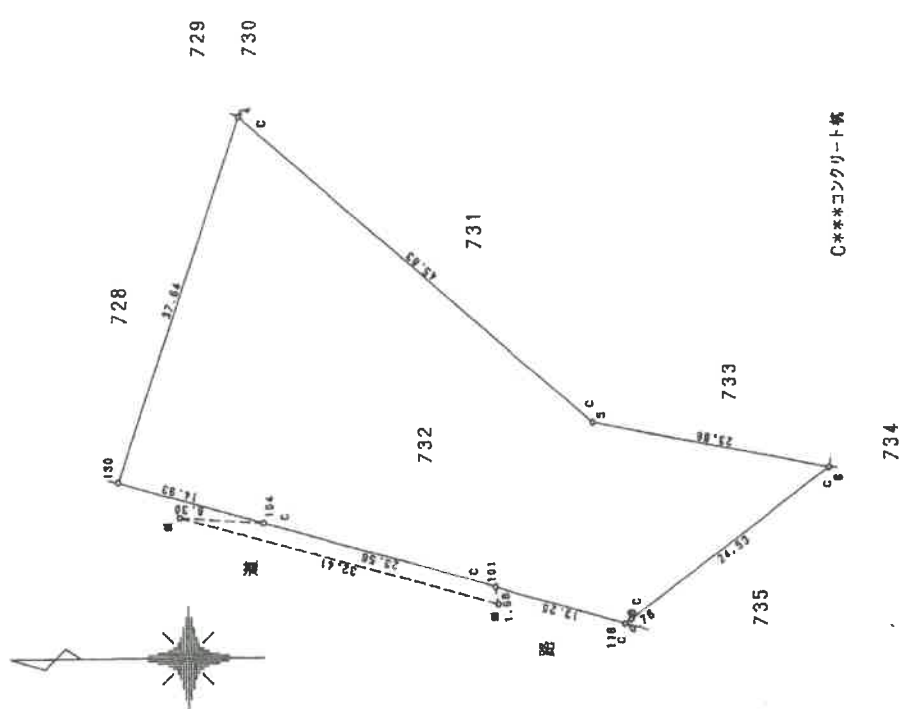
令和7年5月14日 奈良地方法務局五條支局

類題

請求番号: 2-4.

(縮小コピー)

地番	732	地積測量図
土地の所在	五條市相谷町	3528



站 番 ①	732	Y	功 益	區 間 No.
No. 30	153.722	188.517	14.83	104
31	139.344	184.464	23.58	101
32	116.858	176.086	13.25	116
33	103.904	174.458	0.78	8
34	103.287	174.914	24.53	6
35	83.556	189.481	23.66	5
36	106.976	194.092	45.83	4
37	141.577	224.153	37.64	130
站 番 總 2977.552370	區 間	1488.7761850		
	總 價	1488.77	m ³	

申請人

著者

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成3年5月16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7年5月14日 奈良地方裁判所五條支局

登記官

請求番号：2-5

各階平面図

70029

建物図面

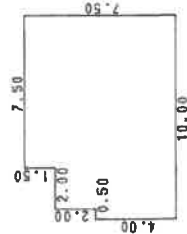
家屋番号

728番の1

建物の所在

五条市相谷町728番地

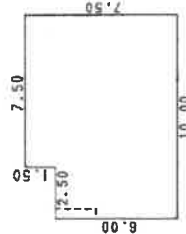
1階



求積表

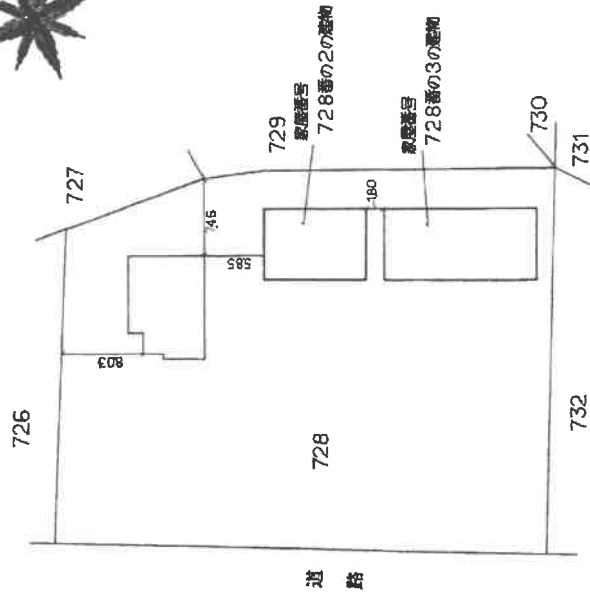
7.50 X 1.50 =	11.2500
9.50 X 2.00 =	19.0000
10.00 X 4.00 =	40.0000
合計	70.2500
床面積	70.25 m ²

2階



求積表

7.50 X 1.50 =	11.2500
10.00 X 6.00 =	60.0000
合計	71.2500
床面積	71.25 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

3.5.18

建物図面

付属資料 No. 5-1

(縮小コピー)

登記年月日：平成31年5月16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7年5月14日 奈良地方裁判所五條支部 登記官

各階平面図

70030

728番の2

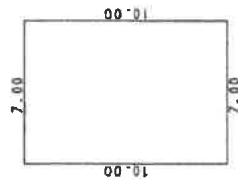
建物図面

728番の2
五條市相谷町728番地

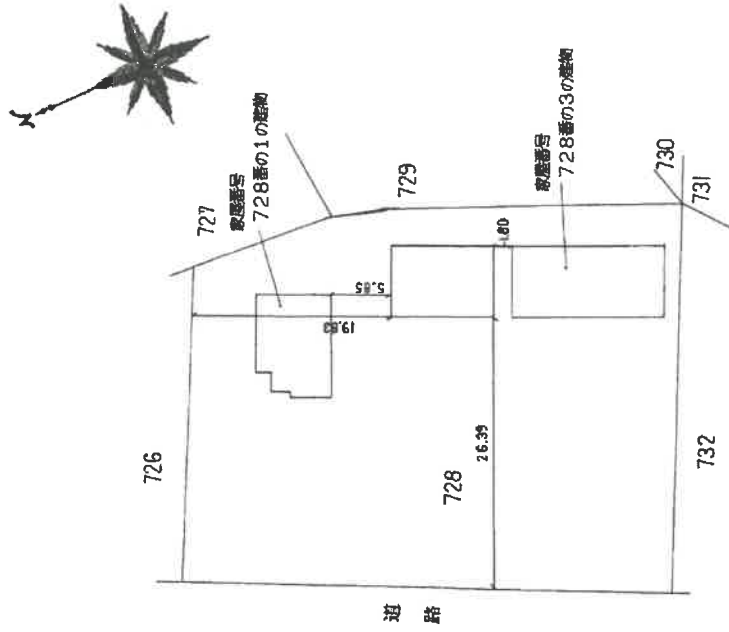
家屋番号
728番の1の建物

建物の所在

1階, 2階各階同型



求積表	
7.00 X 10.00 =	70.0000
床面積	70.00 m ²



3.5.16

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

請求番号：2-6

(縮小コピー)

登記年月日：平成3年5月16日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月14日 奈良地方法務局五條支局

登記官

各階平面図

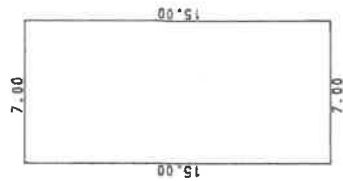
70031

建物図面

家屋番号
728番の3

建物の所在
五条市相谷町728番地

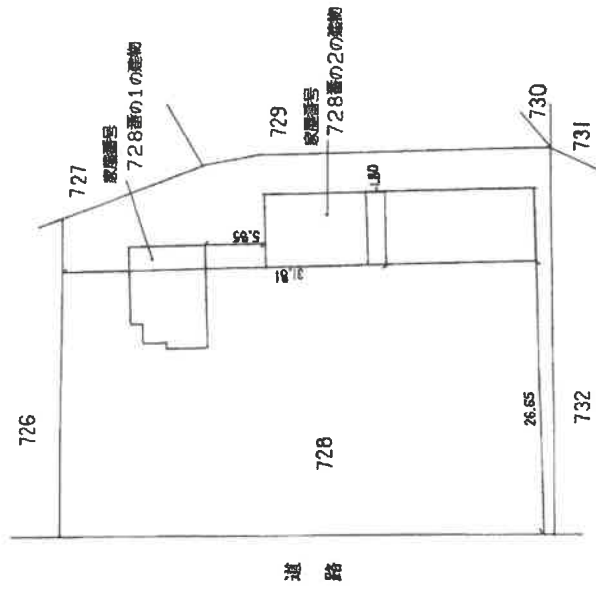
1階, 2階各階同型



求積表

7.00 X 15.00 = 105.0000

床面積 105.00 m²



3.516

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

建物図面

付属資料 No. 5-3

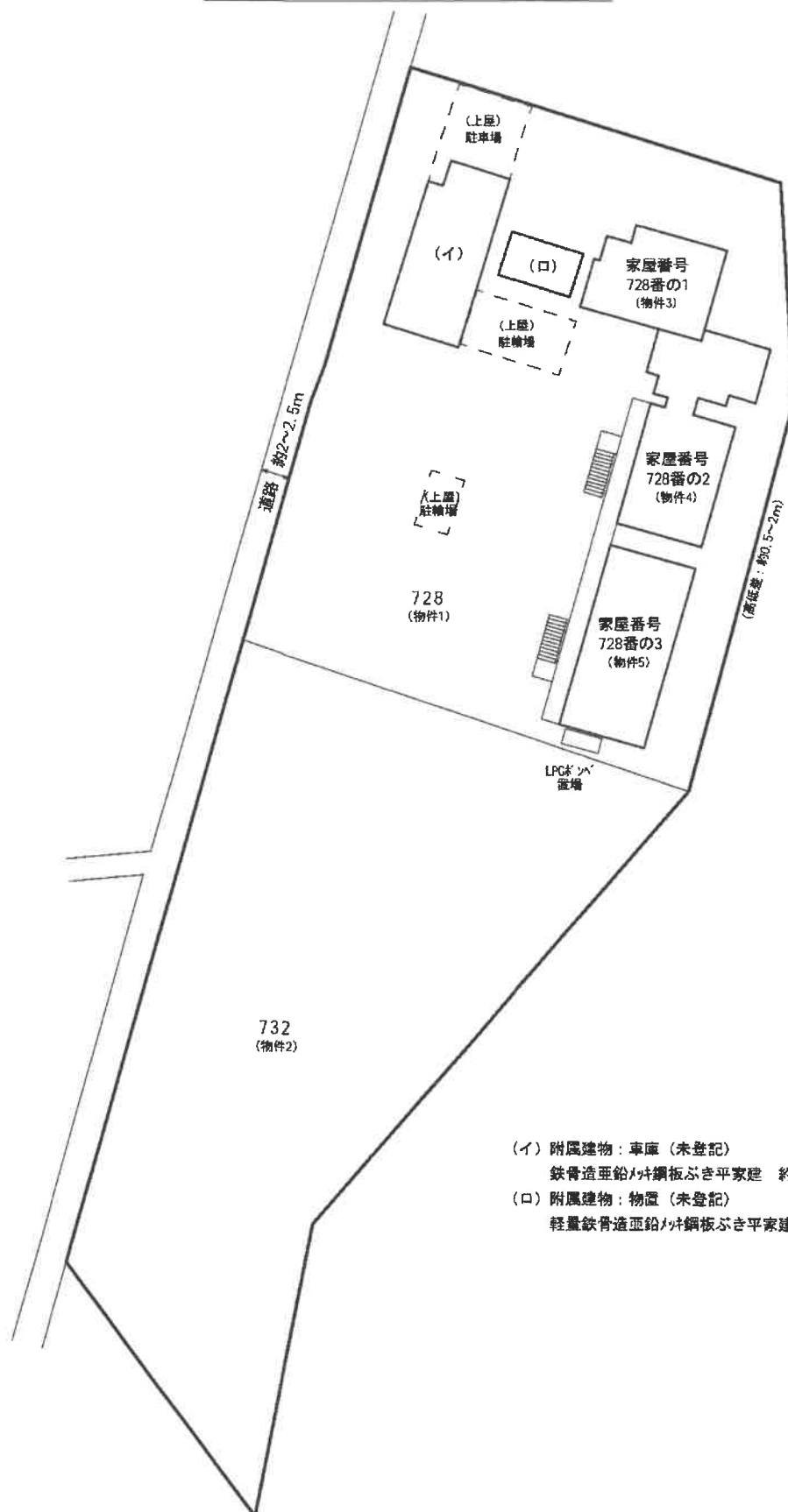
(縮小コピー)

請求番号：2-7

土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

所在 五條市相谷町728, 732



- (イ) 附属建物: 車庫 (未登記)
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約84.9㎡
- (ロ) 附属建物: 物置 (未登記)
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約21.6㎡

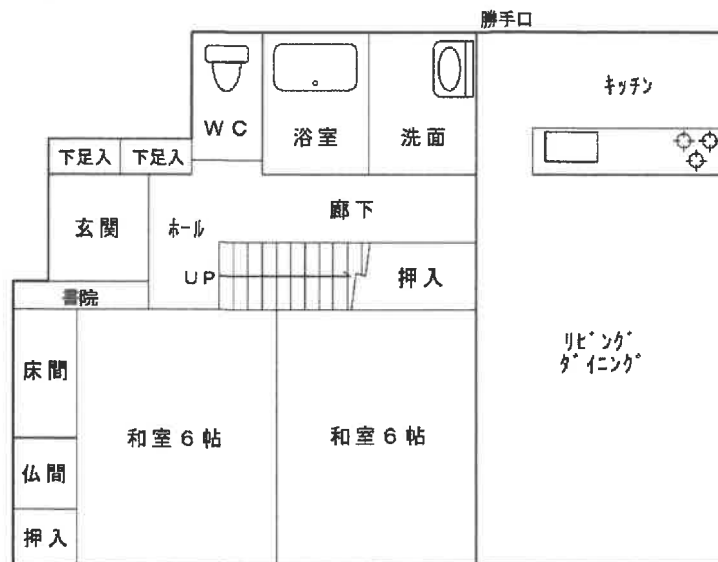
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

間 取 図

家屋番号：728番の1

1 階



2 階



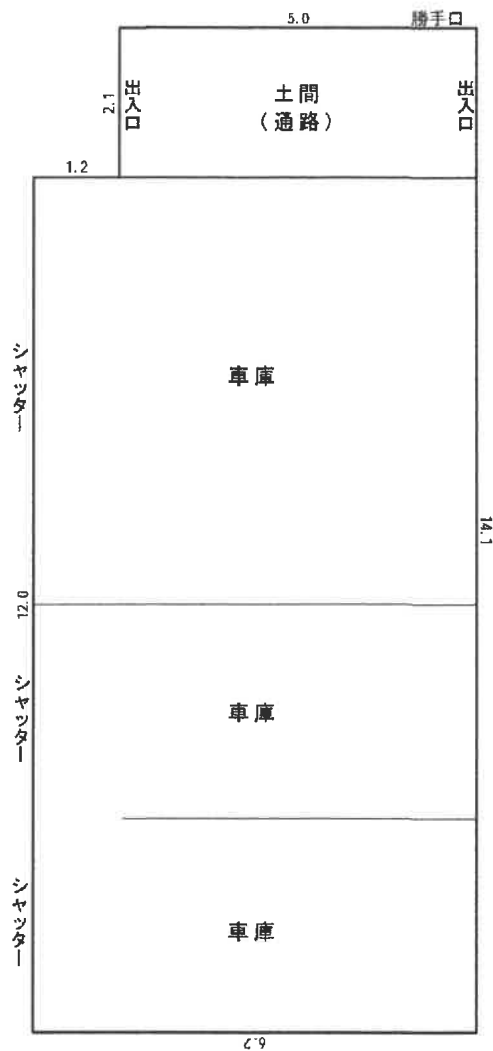
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

間 取 図

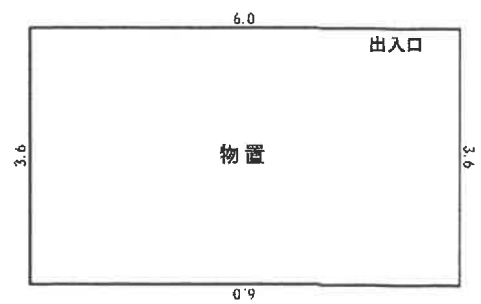
附属建物（未登記）

車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約84.9㎡



附属建物（未登記）

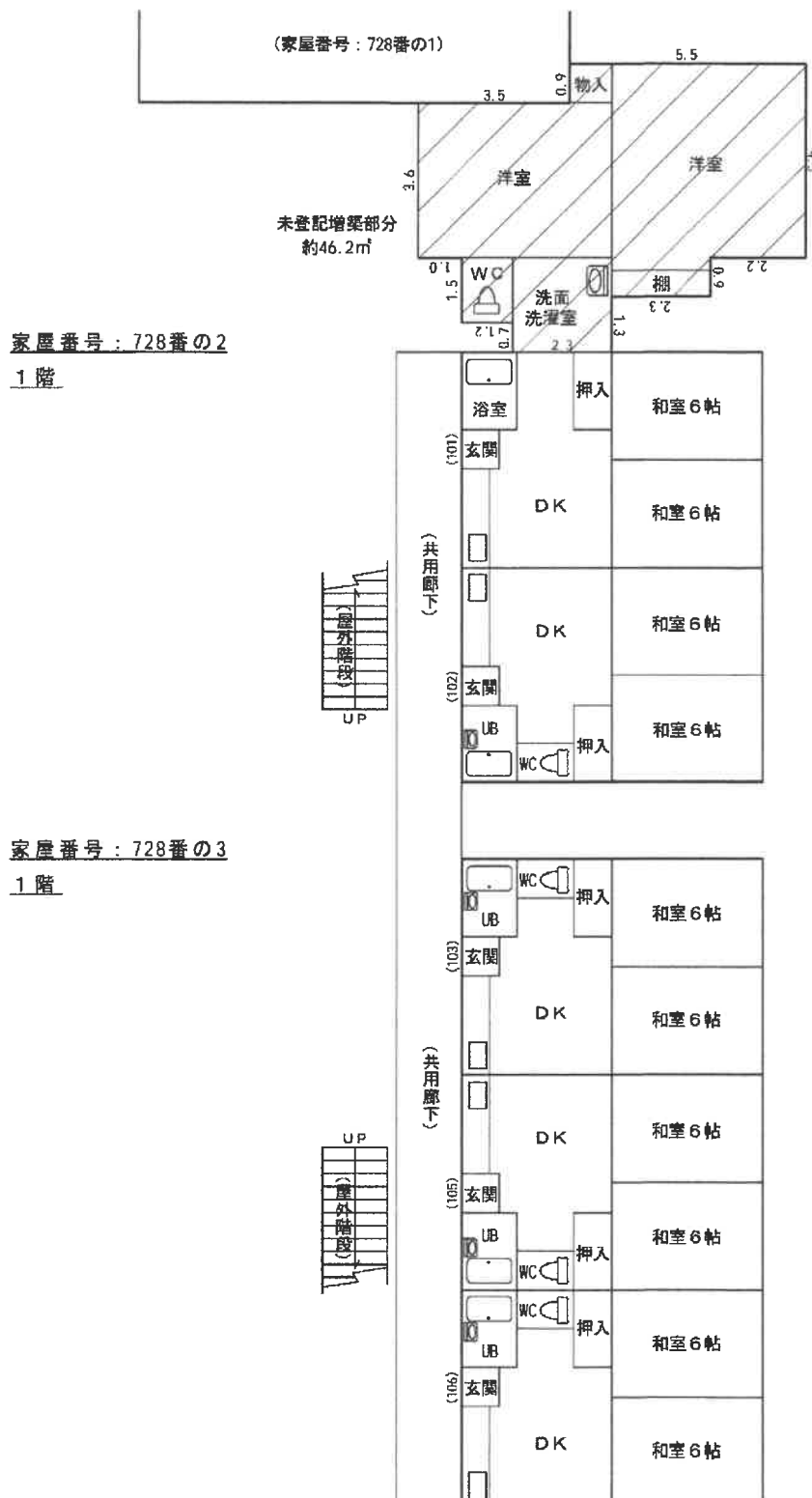
物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約21.6㎡



※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



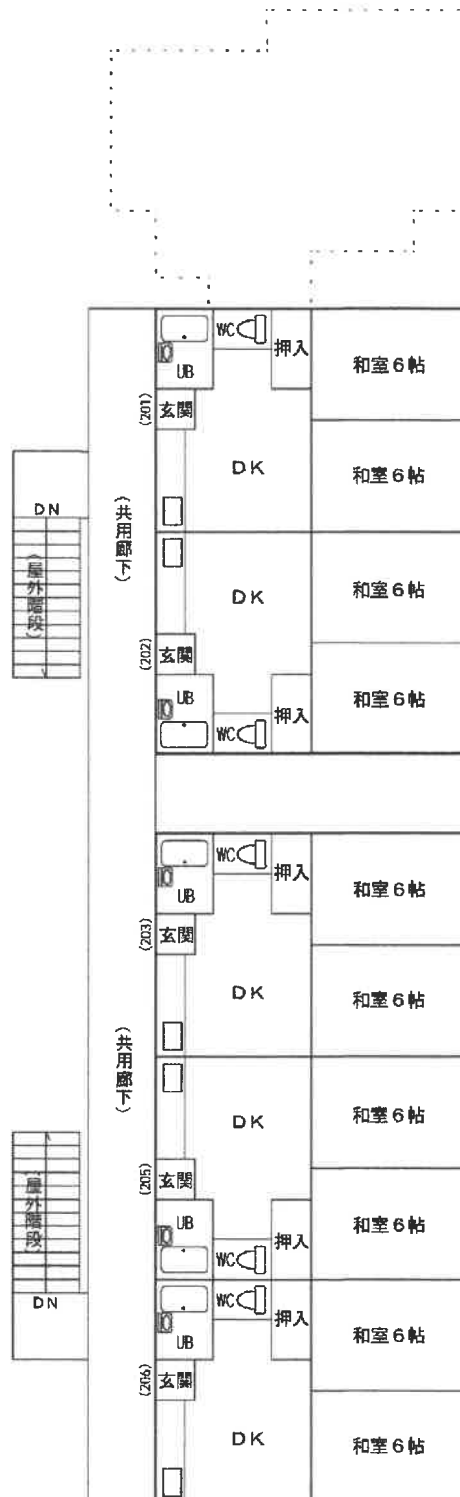
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

間 取 図

家屋番号：728番の2
2 階

家屋番号：728番の3
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。