

令和2年6月入札開始分から 制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書毎に必要なになります。

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と入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効に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と入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバー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**の提出は必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 2 日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊 川 知 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 7 年 5 月 23 日から 令和 7 年 5 月 30 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 6 日 午前 10 時 00 分 奈良地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 27 日 午前 10 時 00 分 奈良地方裁判所執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の当座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、株式会社商工組合中 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すので、①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②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、買受けの申出をする 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 5 月 2 日から当庁物件明細書閲覧室（1 階執行係窓口前）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）
1～3	10,490,000 8,392,000	一括	2,098,000	105,473	31,731
1	4,810,000				
2	10,000				
3	5,670,000				



物 件 目 録

1 所 在 奈良市帝塚山一丁目
 地 番 1440番188
 地 目 宅地
 地 積 589.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良市帝塚山一丁目
 地 番 1440番266
 地 目 溜池
 地 積 389平方メートル

共有者 A 持分78分の1

3 所 在 奈良市帝塚山一丁目1440番地188
 家屋 番号 1440番188
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 69.56平方メートル
 2階 59.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.80平方メートル



11

物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月11日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊 川 知 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

【物件番号3】

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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 この書面は、現況調査報告書、評価書その他事件記録上表れている事実及びそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識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される可能性もあります。）。



- 2 記録上に表れた事実等がすべてこの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が簡潔に記載されているだけです。したがって、必ず、現況調査報告書、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もよく御覧ください。
- 3 買受人が代金納付後に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」を御覧ください。
- 5 上記の各種「詳細説明」は、当裁判所の物件明細書閲覧室（1階執行係窓口前）に別にファイルに綴って備え置いているほか、「不動産競売物件情報サイト（BIT）」（<http://bit.sikkou.jp/>）の「お知らせ」メニューにも登載され、PDFファイルとしてダウンロードすることができます。



物 件 目 録

1 所 在 奈良市帝塚山一丁目
 地 番 1440番188
 地 目 宅地
 地 積 589.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良市帝塚山一丁目
 地 番 1440番266
 地 目 溜池
 地 積 389平方メートル

共有者 A 持分78分の1

3 所 在 奈良市帝塚山一丁目1440番地188
 家屋 番号 1440番188
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 69.56平方メートル
 2階 59.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.80平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 6年(ケ)第 74号
令和 7年 1月 9日受理
令和 7年 2月 13日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 岡田明男 (印)

(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 奈良市帝塚山一丁目
 地 番 1440番188
 地 目 宅地
 地 積 589.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良市帝塚山一丁目
 地 番 1440番266
 地 目 溜池
 地 積 389平方メートル

共有者 A 持分78分の1

3 所 在 奈良市帝塚山一丁目1440番地188
 家屋 番号 1440番188
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 69.56平方メートル
 2階 59.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.80平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良市帝塚山一丁目41番24号		
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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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	☒ 登記記録上の記載とほぼ同一である ☐ 登記記録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住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良市帝塚山一丁目1440番266		
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 ） ☒ 溜池（物件 2） ☐		
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地概略図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ 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（溜池）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	競売の対象は、A持分78分の1である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

その他の事項

■目的物件の現況

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示「Aの姓」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 物件1の土地の形状等

- (1) 地積測量図に従って物件1の土地を概測すると、形状等はほぼ一致すると思われるが、目的土地の北側は、雑草及び雑木が繁茂すると共に（写真④⑤参照）、傾斜が急で（目的建物が建つ地盤面から最大で約15m高低差があると思われる）、計測不能であった。

よって、図上求積の結果、雑草及び雑木が繁茂している部分並びに高さ約3mのコンクリート擁壁（写真③参照）を除いた有効宅地部分を約194㎡と報告する。

- (2) 物件1の土地内及び物件1の土地と隣接土地の間に土地建物位置関係図記載のとりの高低差が認められた。
- (3) 目的建物の周囲は、雑草が生い茂っていた（写真⑥参照）。
- (4) 土地建物位置関係図記載のところに、ヒートポンプユニット（2020年製ダイキン工業株式会社の形式TU37UFV、機種名RQW45UV）が設置されていた。
- (5) 土地建物位置関係図記載のところに、蓄電池（2020年2月製造株式会社エヌエフ回路設計ブロックの型名LL3098HOS/Y）が設置されていた。
- (6) 前面道路の現況幅員は、約6mである。
市道で、建築基準法の道路である旨奈良市役所で調査した。

3 物件2の土地の形状等

- (1) 地積測量図に従って物件2の土地を概測すると、形状等はほぼ一致した。

なお、土地概略図記載のとおり、北西に位置するごみ集積所は、市道と等高で溜池の上空に位置する。南西に位置するごみ集積所は、1440番265の件外土地で、所有者は奈良市である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

- (2) 前面道路の現況幅員は、土地建物位置関係図記載のとおりである。
市道で、建築基準法の道路である旨奈良市役所で調査した。

4 物件3の建物の形状等

- (1) 各階平面図に従って物件3の建物を概測すると、形状等はほぼ一致した。
- (2) 屋根にシャープ株式会社の太陽光パネルが設置されていた（写真②参照）。
- (3) 玄関付近の幅木の一部に損壊が認められた（写真⑦参照）。
- (4) キッチンの床の表面が一部剥がれていた（写真⑩参照）。
- (5) 洗面脱衣室の床に劣化等による汚れが認められた（写真⑪参照）。
- (6) 洗面脱衣室にクロスが剥がれが認められた（写真⑫参照）。
- (7) 2階南西側洋室の天井にクラックが認められた（写真⑬参照）。
- (8) 間取図2階記載のところに屋根裏収納の入口が認められた。
- (9) 附属建物である車庫の天井高は、約1.8mであった（写真⑭参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1・3所有者、物件2共有者)	1 目的建物は、約1年前から空き家です。 現在、設備が正常に作動するか定かではありません。 2 土地の境界について争いはありません。 3 オール電化は後付けです。ローンの残債もあります。 4 約7、8年前、太陽光パネルを設置し直しました。ローンの残債もあります。 5 溜池は、雨水が溢れ出るのを防ぐ調整池です。 近隣住人で維持管理しており、年間維持管理費は6,000円です。

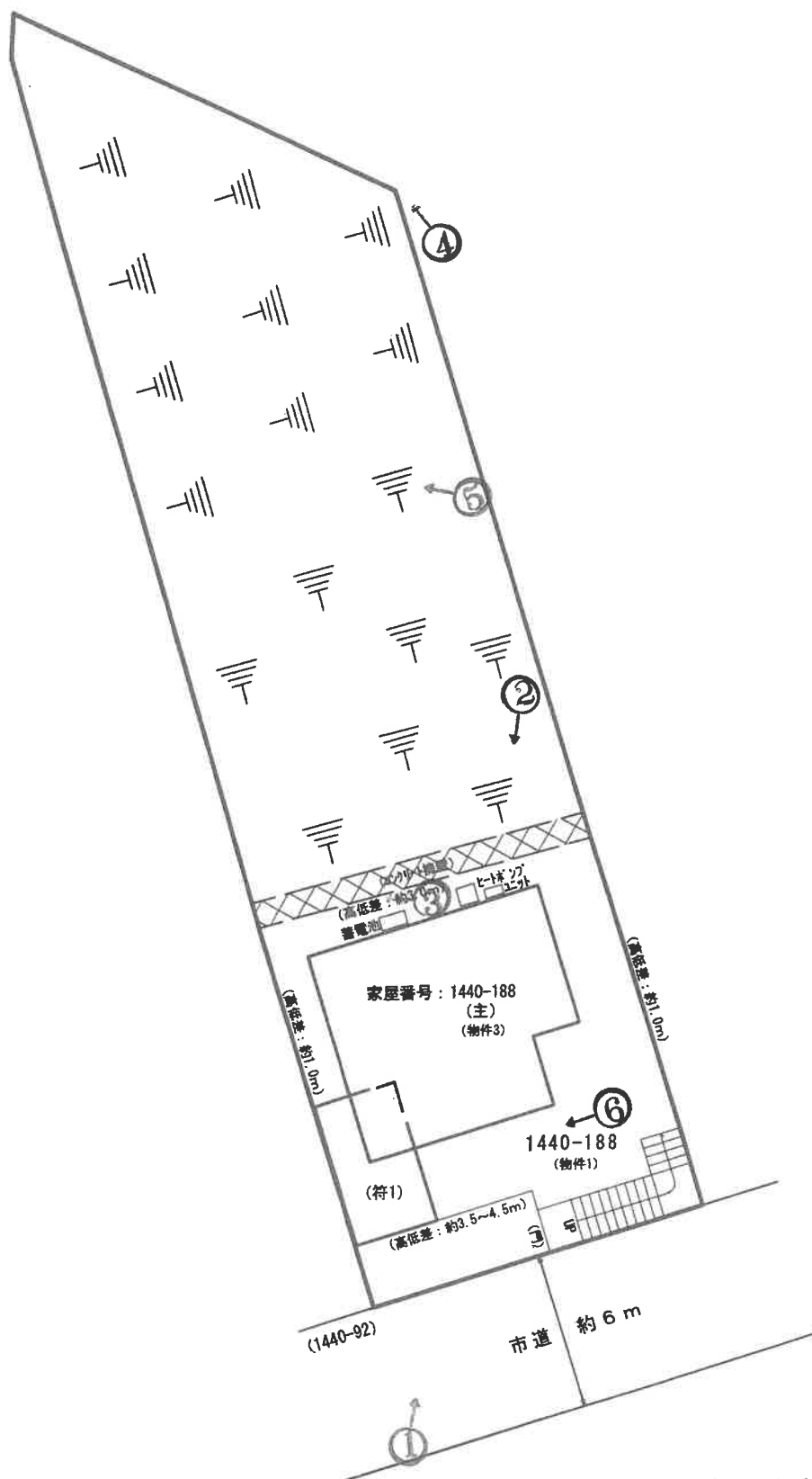
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年01月14日 8:45ー 9:00	奈良市役所	道路調査、建築計画概要書請求 地番図、家屋平面図請求
7年01月14日 9:15ー 9:30	奈良地方法務局	目的土地上に目的外建物の登記がないか確認、 登記事項要約書請求
7年01月27日 13:00ー13:20	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年01月27日 : - :	執行官室	所有者宛照会書郵送
7年01月29日 13:00ー13:05	執行官室	所有者から電話聴取
7年02月05日 12:30ー13:45	物件所在地	所有者立会いのうえ立入調査、土地概測、写真撮影、評 価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 2月 5日 所有者と一度は連絡が取れたものの、その後連絡が取れなくなり、不在で施錠されていることも予想されたので、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。		

(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 奈良市帝塚山1丁目1440-188

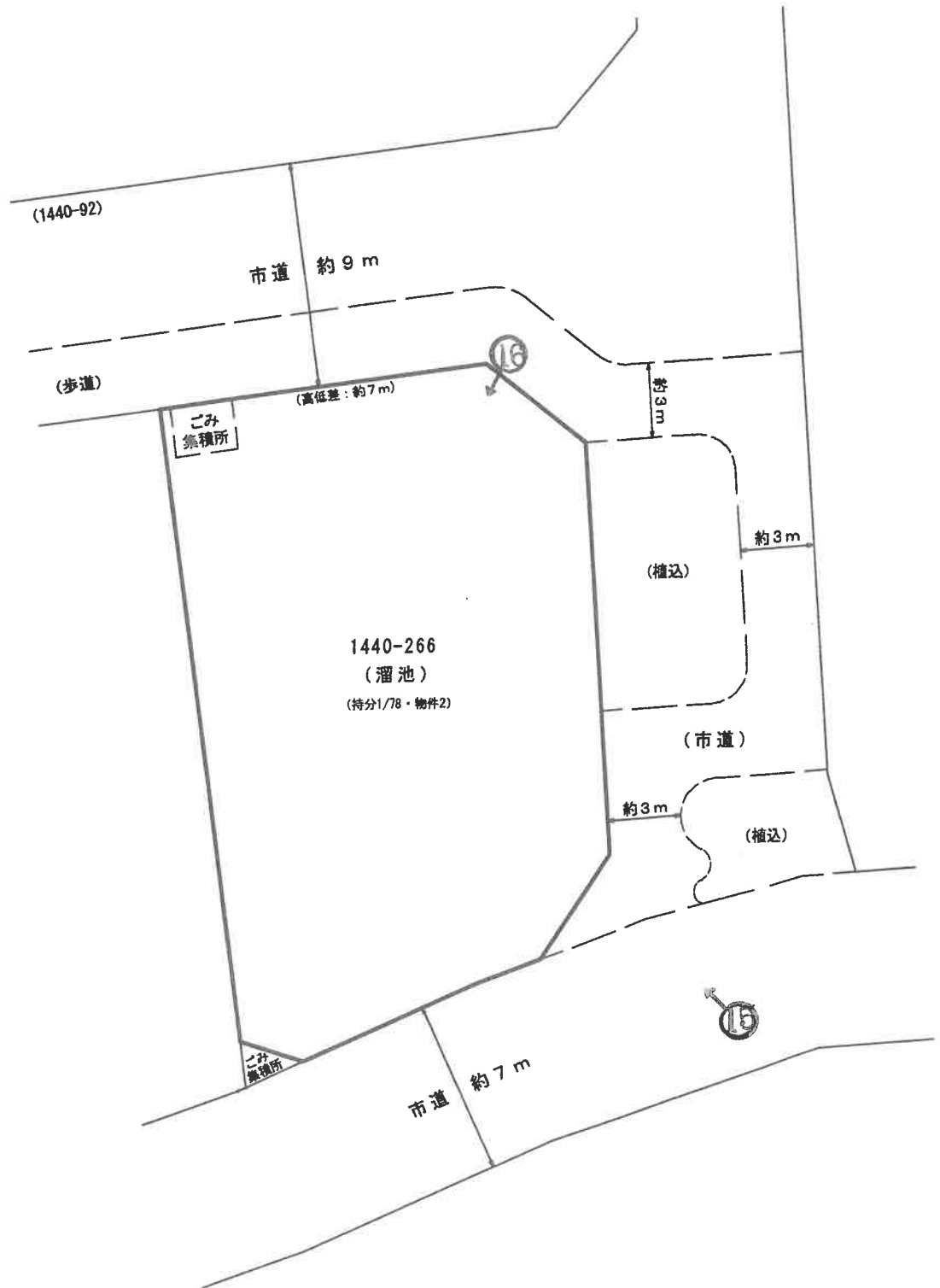


(←○ 写真撮影場所・方向)

※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。

土地概略図

所在 奈良市帝塚山1丁目1440-266



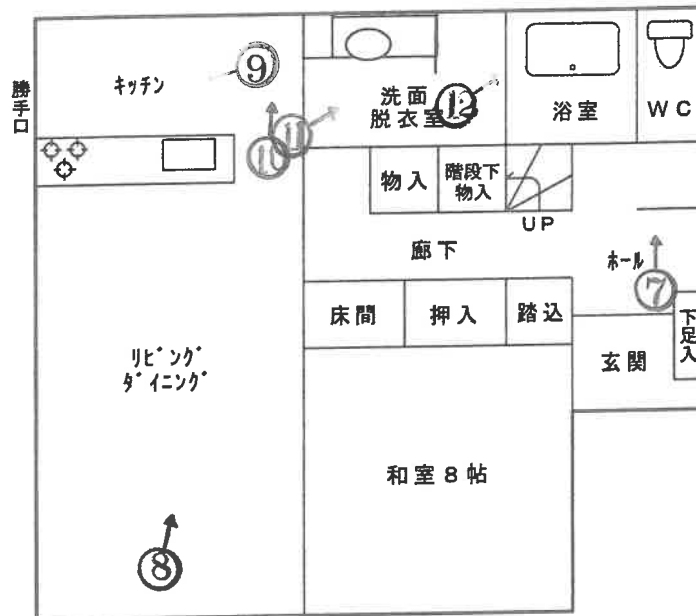
(←○ 写真撮影場所・方向)

※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。

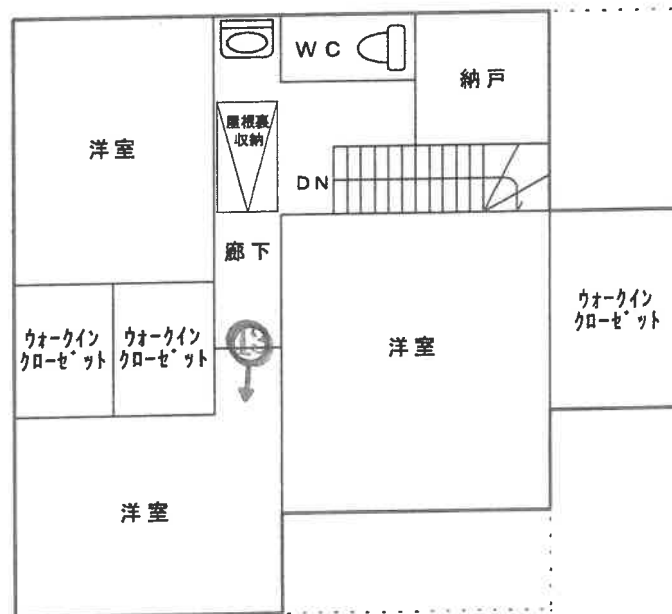
間 取 図

主である建物

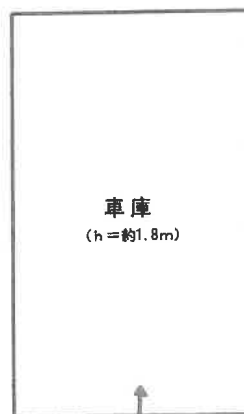
1 階



2 階



附属建物 符号 1



(←○ 写真撮影場所・方向)

※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

物件3の主である建物

①

物件3の附属建物



太陽光パネル

②



コンクリート擁壁の高さ約3m



③

フェンスの終点までだと思われる



④

物件1の土地の北側



⑤

目的建物の周囲



⑥

幅木が一部損壊



⑦

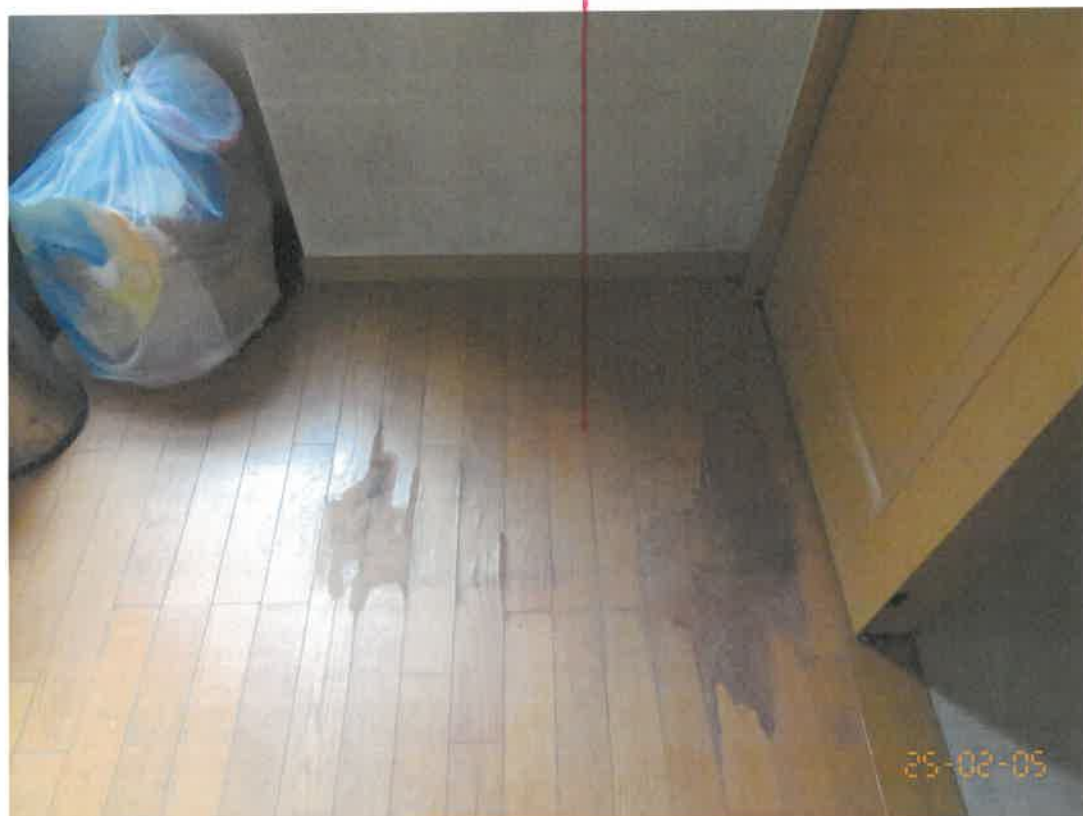


⑧



⑨

床の表面の剥がれ



⑩

劣化等による汚れ



⑪

クロスの剥がれ



⑫

クラック



⑬

附属建物



⑭

高さ約1.8m

物件2の土地(溜池)全景



15

物件2の土地(溜池)内部



16

令和6年(ケ)第74号

令和7年2月5日 現地調査

令和7年3月7日 評 価

奈良地方裁判所 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10,490,000円	
内訳価格	
物件1	金4,810,000円
物件2	金10,000円
物件3	金5,670,000円

1. 一括価格は、物件1から物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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, 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	同左
特記事項			
① 物件1の土地は、南西側で接面する道路から奥行約14～15m程度の有効宅地部分約194㎡が、物件3の建物の敷地の用に供されていた。物件1の土地のうち、有効宅地部分の背後の部分は、雑草及び雑木が繁茂する斜面地となっていた。また、有効宅地部分と斜面地との間に高さ約3.0mのコンクリート擁壁が築造されていた。 ② 物件1の土地の斜面地部分は傾斜が急であるほか雑草木が一面に生い茂っており、その外周を踏査・確認することができなかった。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 物件3の建物の屋根に太陽光パネルが設置されていた。また、建物北側外壁にパワーコンディショナ（シャープ株式会社、形名：JH-55JB4、定格出力：5.5kw、製造年月日：2020年3月）が設置されていた。 ④ 物件3の建物の北側に、ヒートポンプユニット（ダイキン工業株式会社、形式：TU37UFV、2020年製）及び蓄電池（株式会社エヌエフ回路設計ブロック、型名：LL3098HOS/Y、製造年月：2020年2月）が設置されていた。 ⑤ 所有者の陳述では太陽光発電及びオール電化の設備に係るローンが残っているとのことであったが、契約書等による確認ができなかった。同設備の所有権が販売会社又ローン会社に留保されている可能性を否定できない。したがって、同設備については本件評価の対象外とした。買受人が同設備を利用するためには関係者との調整を要するほか、同設備が回収される可能性があることについても留意する必要がある。 ⑥ 物件2の土地の売却の対象は、共有持分78の1である。 ⑦ 物件2の土地の北西角付近にゴミ集積所が設置されていた。			

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

① 物件1

位置・交通	近鉄奈良線「富雄」駅の南方約1,650m（道路距離） 奈良交通バス「三碓」停留所の南西方約600m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 第1種低層住居専用地域 40% 60% 法22条指定区域 絶対高さ制限10m、外壁後退距離1m
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。 地積測量図のとおり。 不整形地 道路より約3.5～4.5m高い。
接面道路の状況	南東側：幅員約 6.0 m 市道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	住宅の敷地及び未利用地（雑草及び雑木が繁茂する斜面） 一般住宅等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり 前面道路に埋設管あり 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。過去の住宅地図及び空中写真による目的物件付近において建物等の存在は認められない。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 物件1の土地は、概ね南向きに下る急峻な斜面地に所在しており、最大15m程度の高低差が生じているものと推測する。 ② 有効宅地部分は、北東側隣接地より約1.0m低い。また、南西側隣接地より約1.0m高い。 ③ 目的建物の周囲に雑草が繁茂していた。	

② 物件 2

位置・交通	近鉄奈良線「富雄」駅の南方約1,450m（道路距離） 奈良交通バス「三碓」停留所の南西方約400m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 第1種低層住居専用地域 40% 60% 法22条指定区域 絶対高さ制限10m、外壁後退距離1m
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。 地積測量図のとおり。 不整形地 道路より約7m低い。
接面道路の状況	北側： 幅員約 9.0 m 市道（建築基準法42条1項1号道路） 南東側： 幅員約 7.0 m 市道（建築基準法42条1項1号道路） 東側： 幅員約 3.0 m 市道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	溜池 一般住宅等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	前面道路に埋設管あり 前面道路に埋設管あり 前面道路に埋設管あり
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。過去の住宅地図及び空中写真による目的物件付近において建物等の存在は認められない。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 奈良市開発指導課にて閲覧した開発登録簿（平成8年7月25日、第93-A-80-1号）によると、物件2の土地は、調整池として整備されている。 ② 奈良市河川耕地課にて聴取したところ、物件2の土地（調整池）の管理について、奈良市は関与していないとのことであった。 ③ 帝塚山1丁目自治会長の説明によると、物件2の土地（調整池）は、自治会で管理しており、また、その持分の譲渡等についての自治会の規約（宅地・建物の所有権とともに売買しなければならない等）は存しないとのことであった。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）	平成11年5月7日新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 26 年 約 4 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 吹付材等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 「第3 目的物件」に記載のとおり。 特になし
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	居宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が住居（空き家）として使用している。	
特記事項	① 玄関付近の巾木に損傷が認められた。キッチンの床の表面に損傷が認められた。洗面脱衣室の床に劣化が生じていた。洗面脱衣室の内壁のクロスに剥がれが認められた。2階南西側洋室の天井にクラックが生じていた。 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 屋根裏収納が設けられており、2階廊下から吊り階段により出入りが可能であった。 ④ 各種設備の稼働の可否は不明である。 ⑤ 附属建物符号1の建築時期、仕様等は次のとおり。 平成9年4月30日新築、経過年数約28年、経済的残存耐用年数約12年 構造：鉄筋コンクリート造 用途：車庫（掘込式のガレージ） ⑥ 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。 ⑦ 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。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	持分 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1 (有効宅地部分)	80,600	0.83	194	1.00	1/1	12,978,000
1 (斜面地部分)	80,600	0.05	395.43	—	1/1	1,594,000
2	80,600	0.05	389	—	1/78	20,000

物件1計 14,572,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 奈良ー18

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

89,600 × 100 / 100 × 100 / 101 × 100 / 110 ≒ 80,600

◇ 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 : 画地条件 1.01 (方位1.01)

◇ 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 / 110 × 100 / 100 ≒ 100 / 110

イ. 個別格差 : 物件1 (有効宅地部分) 画地条件 0.83 (方位1.04、地勢0.80)

物件1 (斜面地部分) 画地条件 0.05 (地勢、形状、現況地目等0.05)

物件2 画地条件 0.05 (地勢、形状、現況地目等0.05)

ウ. 地積 : 「第3 目的物件」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3 (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
3・主である建物	150,000	129.18	0.12	2,325,000
3・附属建物符号1	150,000	17.80	0.27	721,000

計 3,046,000

ウ．現価率

主である建物

経過年数26年、経済的残存耐用年数4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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 4 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.12$$

附属建物符号 1

経過年数28年、経済的残存耐用年数12年、経済的全耐用年数40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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 12 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 40 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.27$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については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、さらに競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

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 (有効宅地部分)	12,978,000	0.50	法定地上権	6,489,000
1 (斜面地部分)	1,594,000	—	—	0
2	20,000	—	—	0

② 内訳価格及び一括価格

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	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五 入、最低額1万円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	14,572,000	— 6,489,000	1.00	0.85	0.70	4,810,000
2	20,000	— 0	1.00	0.85	0.70	10,000
3	3,046,000	+ 6,489,000	1.00	0.85	0.70	5,670,000
一括価格 (合計)						10,490,000

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

斜面地及び溜池を含むほか、設備の所有権の帰属が明確ではないこと等を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準価格

標準地番号 : 奈良－18
所在・地番 : 奈良市帝塚山1丁目1440番27
価 格 : 89,600円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「東生駒」駅 2.8km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 255㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西6.2m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率60%）
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 18,646,618円
物件2 : （類似宅地56,200円/㎡）
物件3 : 2,072,862円（居宅）
302,124円（車庫）

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
8. 土地概略図

以 上

物件目録

1 所 在 奈良市帝塚山一丁目
 地 番 1440番188
 地 目 宅地
 地 積 589.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良市帝塚山一丁目
 地 番 1440番266
 地 目 溜池
 地 積 389平方メートル

共有者 A 持分78分の1

3 所 在 奈良市帝塚山一丁目1440番地188
 家屋 番号 1440番188
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 69.56平方メートル
 2階 59.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.80平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

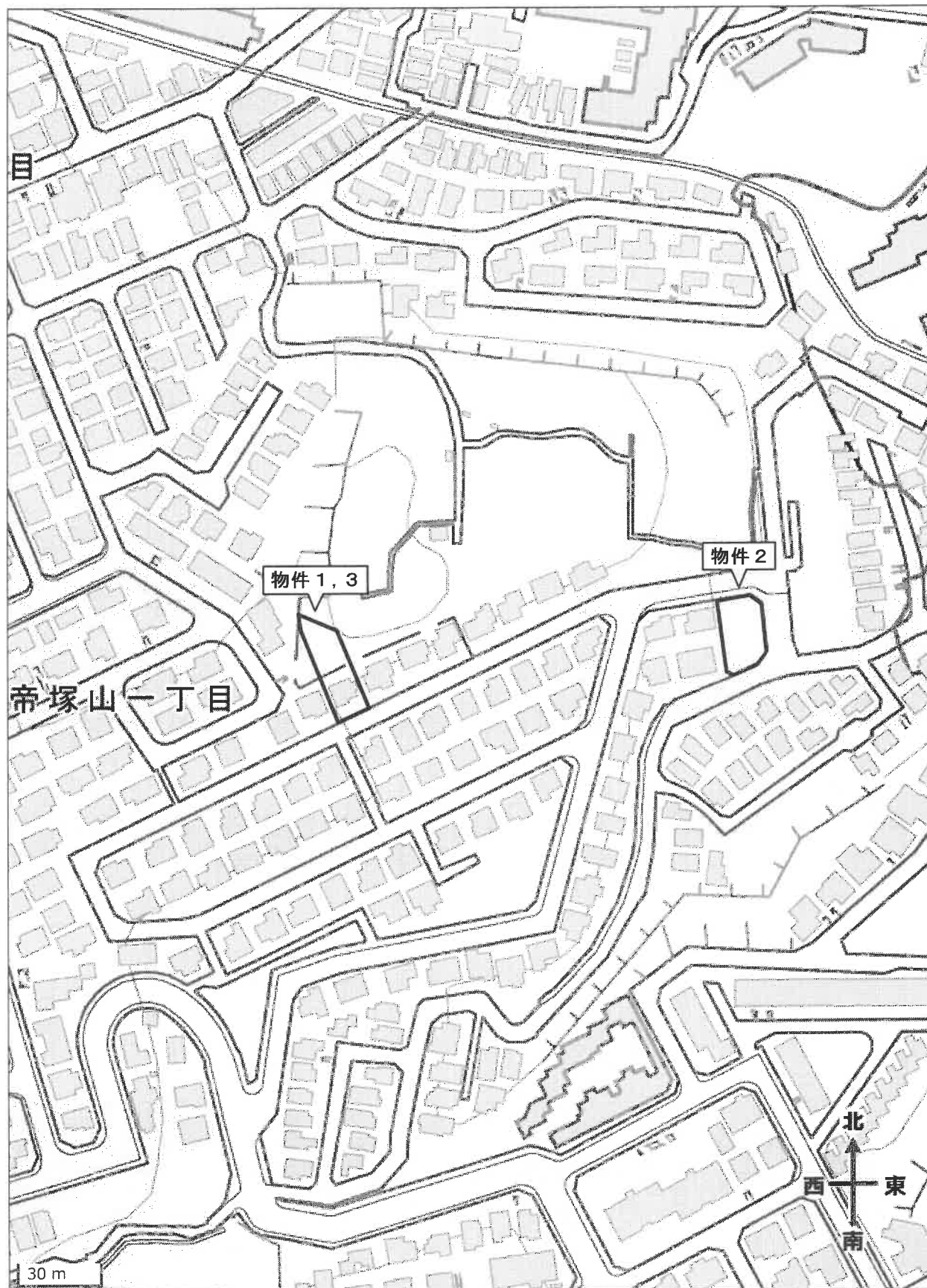


地理院地図 GSI Maps

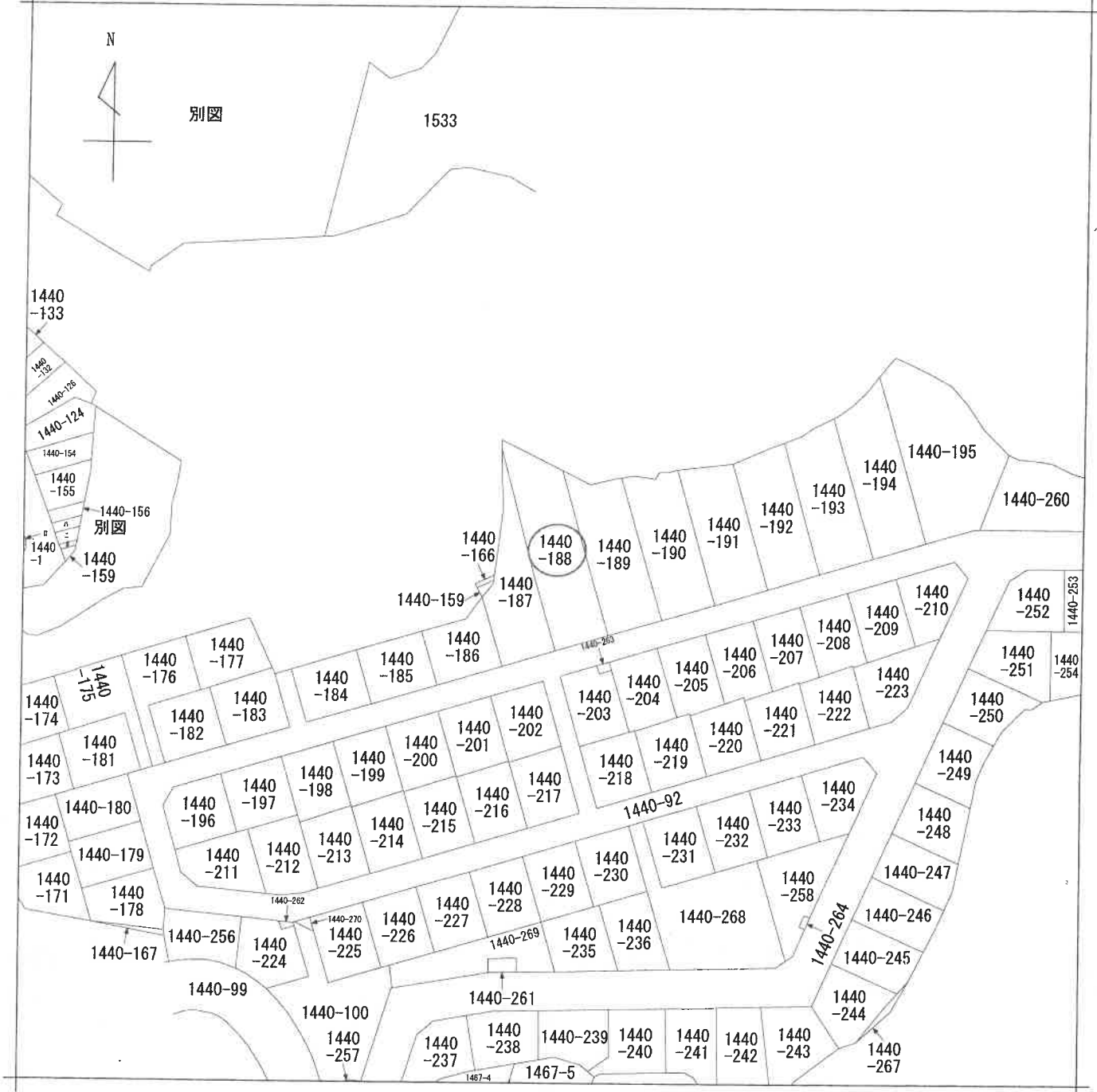


地理院地図

GSI Maps



イ 1467-6 ハ 1440-157 ホ 1440-166
ロ 1440-112 ニ 1440-158



(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。



A 帝塚山1丁目

請求部	所在	奈良市帝塚山一丁目				地番	1440番188			
出力縮	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				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。

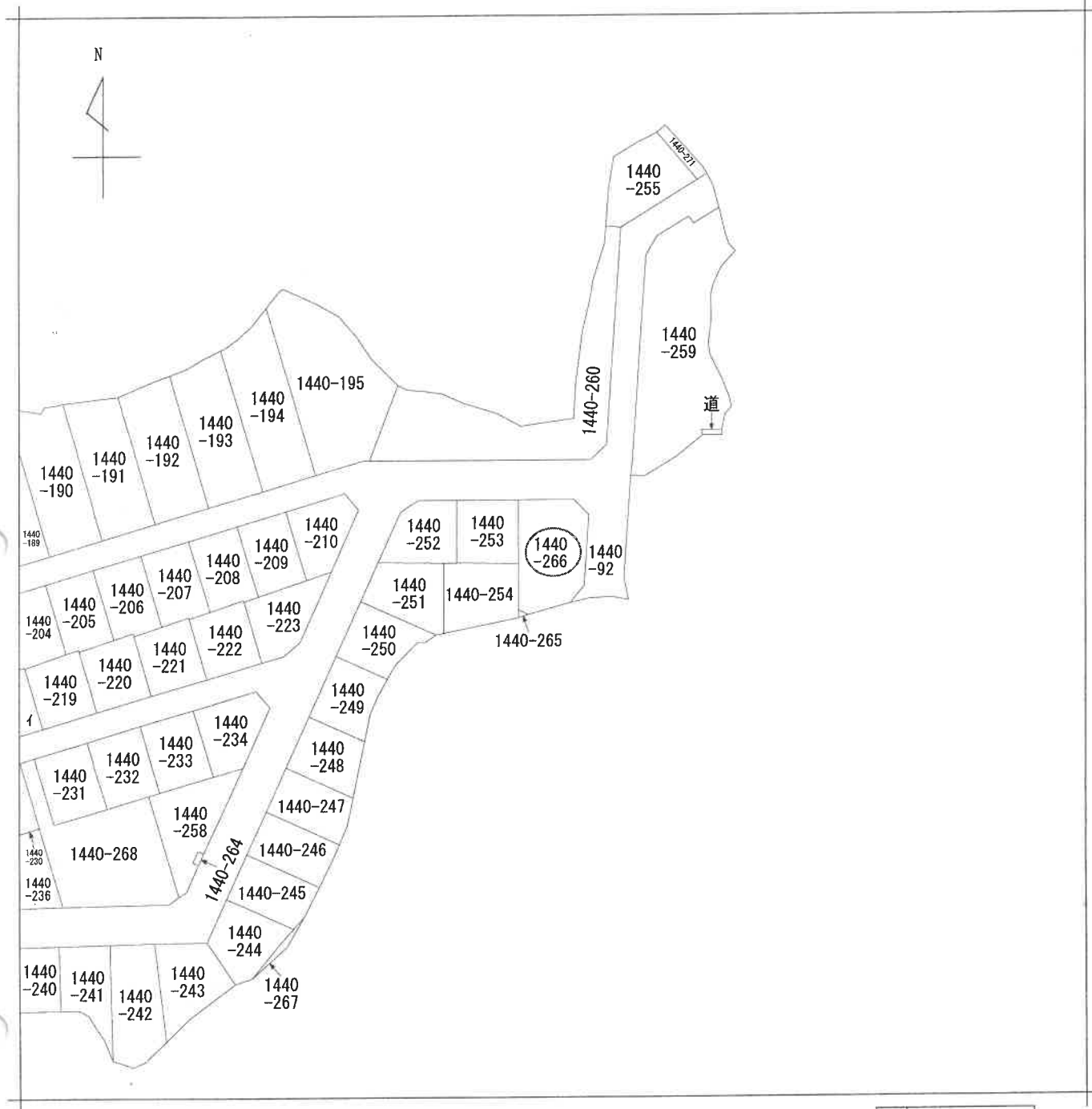
令和7年1月27日

奈良地方事務局

請求番号：73-1

登記官

1 1440-218



(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。



請求部	所在	奈良市帝塚山一丁目				地番	1440番266		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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7年1月27日
奈良地方務局

請求番号：73-4
(1/1)

登記官

公用

A 3をA 4に縮小

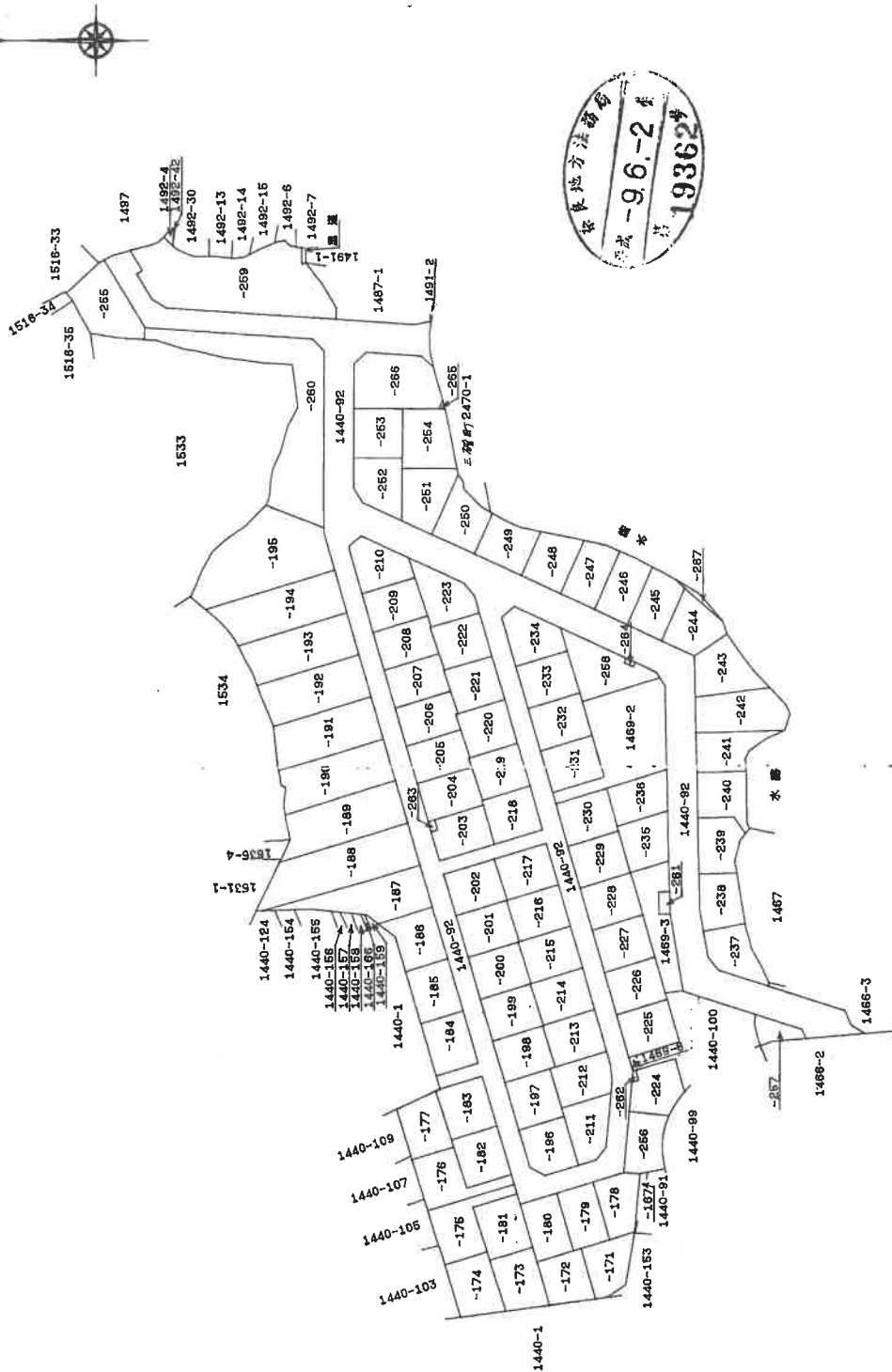
土地所在區 769153

番地 1440-92. -171~267

土地の所在

本例說明：

H 9.6.2



你食地方方法
96-2
19362

作者

97304-87(2)

平成9年5月8日作製)

~~申請人~~

縮尺 $\frac{1}{1500}$

登記年月日：平成9年6月2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7年1月27日 奈良地方方法務局

海珍品

請求番号: 73-2
(1/3)

請求番号：73-2

登記年月日：平成9年6月2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7年1月27日 奈良地方方法務局

769154

土地所在図

地番 1440-92.-171-287

土地の所在 奈良市帝塚山一丁目

面積一覽表

NO	地番	面積	NO	地番	面積
(61)	1440-220	202.4405940 ㎡	(1)	1440-92	8239.2469335 ㎡
(62)	1440-221	200.2737890 ㎡	(2)	1440-171	204.1872305 ㎡
(63)	1440-222	200.7132085 ㎡	(3)	1440-172	200.3849835 ㎡
(64)	1440-223	221.2888280 ㎡	(4)	1440-173	223.9418755 ㎡
(65)	1440-224	207.0919665 ㎡	(5)	1440-174	231.2783465 ㎡
(66)	1440-225	208.6166580 ㎡	(6)	1440-175	282.7059490 ㎡
(67)	1440-226	208.668595 ㎡	(7)	1440-176	249.4359110 ㎡
(68)	1440-227	208.4007735 ㎡	(8)	1440-177	212.9017310 ㎡
(69)	1440-228	208.6532490 ㎡	(9)	1440-178	200.9150795 ㎡
(70)	1440-229	207.7044750 ㎡	(10)	1440-179	204.0955510 ㎡
(71)	1440-230	208.3740915 ㎡	(11)	1440-180	203.5318865 ㎡
(72)	1440-231	210.1127395 ㎡	(12)	1440-181	224.1805210 ㎡
(73)	1440-232	211.1450530 ㎡	(13)	1440-182	212.0094840 ㎡
(74)	1440-233	210.8004635 ㎡	(14)	1440-183	221.6919045 ㎡
(75)	1440-234	216.0408975 ㎡	(15)	1440-184	209.9785755 ㎡
(76)	1440-235	202.1218080 ㎡	(16)	1440-185	210.1302335 ㎡
(77)	1440-236	207.0489020 ㎡	(17)	1440-186	217.7500495 ㎡
(78)	1440-237	207.9607975 ㎡	(18)	1440-187	377.854748 ㎡
(79)	1440-238	201.0865825 ㎡	(19)	1440-188	989.4301640 ㎡
(80)	1440-239	201.6966590 ㎡	(20)	1440-189	471.8474330 ㎡
(81)	1440-240	211.1278465 ㎡	(21)	1440-190	437.9788370 ㎡
(82)	1440-241	214.8862885 ㎡	(22)	1440-191	414.1814080 ㎡
(83)	1440-242	315.3610565 ㎡	(23)	1440-192	409.5801580 ㎡
(84)	1440-243	253.9182790 ㎡	(24)	1440-193	498.5513550 ㎡
(85)	1440-244	218.5344405 ㎡	(25)	1440-194	478.8255670 ㎡
(86)	1440-245	209.4740215 ㎡	(26)	1440-195	753.8615190 ㎡
(87)	1440-246	206.9067240 ㎡	(27)	1440-196	208.8191645 ㎡
(88)	1440-247	207.3990000 ㎡	(28)	1440-197	208.8485540 ㎡
(89)	1440-248	206.6193060 ㎡	(29)	1440-198	201.0718215 ㎡
(90)	1440-249	204.9454335 ㎡	(30)	1440-199	203.0496665 ㎡
(91)	1440-250	213.3043445 ㎡	(31)	1440-200	203.2947980 ㎡
(92)	1440-251	238.5767415 ㎡	(32)	1440-201	204.0559415 ㎡
(93)	1440-252	216.8047210 ㎡	(33)	1440-202	204.8984740 ㎡
(94)	1440-253	212.6854390 ㎡	(34)	1440-203	200.0457980 ㎡
(95)	1440-254	255.6709495 ㎡	(35)	1440-204	200.8048030 ㎡
(96)	1440-255	311.0215705 ㎡	(36)	1440-205	200.7841725 ㎡
(97)	1440-256	200.1905535 ㎡	(37)	1440-206	201.8718510 ㎡
(98)	1440-257	80.1850450 ㎡	(38)	1440-207	201.0290865 ㎡
(99)	1440-258	296.3259815 ㎡	(39)	1440-208	200.4595925 ㎡
(100)	1440-259	989.7532485 ㎡	(40)	1440-209	200.1303220 ㎡
(91)	1440-260	907.0033455 ㎡	(41)	1440-210	208.0471980 ㎡
(92)	1440-261	22.5468400 ㎡	(42)	1440-211	210.7605535 ㎡
(93)	1440-262	4.8171555 ㎡	(43)	1440-212	210.4442335 ㎡
(94)	1440-263	6.0354130 ㎡	(44)	1440-213	209.2905150 ㎡
(95)	1440-264	4.5098980 ㎡	(45)	1440-214	208.3530750 ㎡
(96)	1440-265	2.2278890 ㎡	(46)	1440-215	208.3846275 ㎡
(97)	1440-266	389.5822800 ㎡	(47)	1440-216	207.6457050 ㎡
(98)	1440-267	16.0456670 ㎡	(48)	1440-217	208.0543565 ㎡
(99)	1440-268	89784.8885520 ㎡	(49)	1440-218	201.4188960 ㎡
(100)	1440-219	201.1516840 ㎡	(50)	1440-219	201.1516840 ㎡

作製者

平成9年5月8日作製

申請人

縮尺 1/2000

H 9 . 6 . 2

土地所在図写し

A 3 を A 4 に縮小

(重縮換)

奈良地方方法務局
平成-9.6.2
第19362号

公用

令和7年1月27日

奈良地方法務局

製品名

請求番号：73-2

地積測量圖

地 番 1440-188

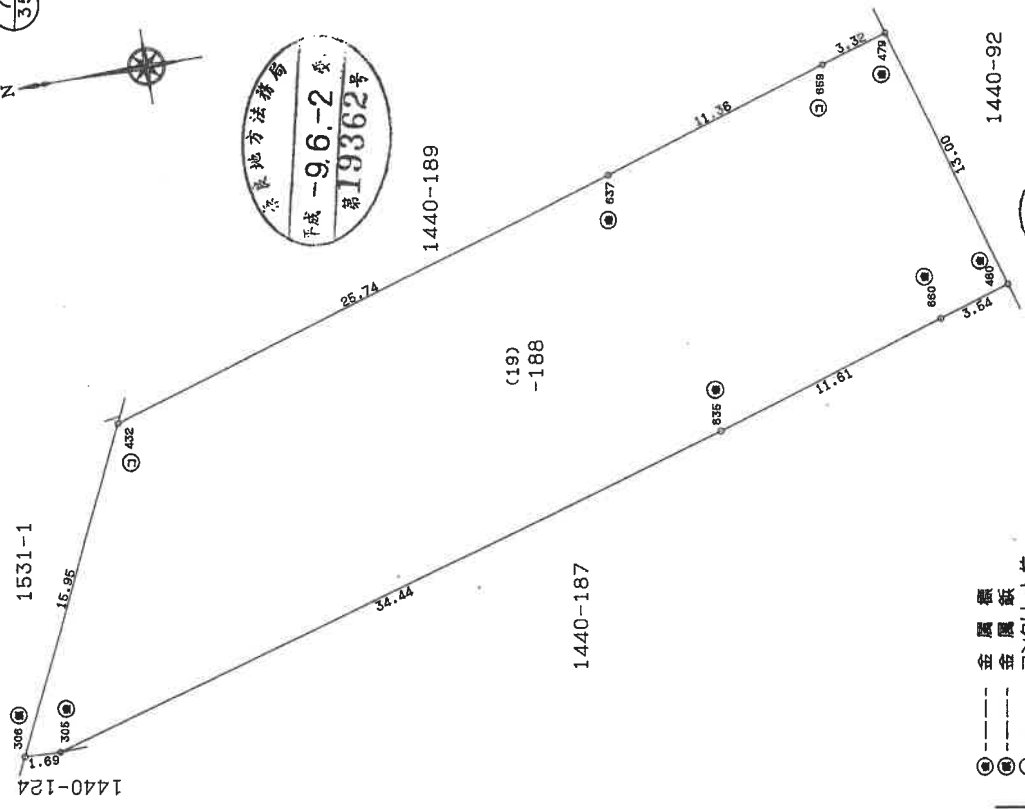
所在地

H 9.6.2



第 19362 号
平成 - 9.6.2 受
京 地方方法務局

地 号	NO	標 號	X	Y	辺 長	測 線
1440	480	()	956.039	957.604		
-188	479	()	959.749	970.064	13.00	480-
(19)	659	()	962.941	969.127	3.32	479-
	637	()	973.820	965.865	11.36	659-
	432	()	998.500	988.540	25.74	637-
	306	()	1005.462	944.180	15.95	432-
	305	()	1003.765	944.092	1.69	306-
	635	()	970.560	953.268	34.44	305-
	660	()	959.436	956.601	11.61	635-
	480	()	956.038	957.604	3.54	660-
倍面積			1178.860308			
面積			589.4301540			
			㎡ 地積			
			589.43 ㎡			



④	—	鋼	鋼	杭
③	—	金	金	コンクリート
②	—	鋼	鋼	杭
①	—	鋼	鋼	杭

申請人

縮尺 1/250

成 9 年 5 月 8 日作製)

作者

97304-48

登記年月日：平成9年6月2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7年1月27日 奈良地方裁判所

登記官

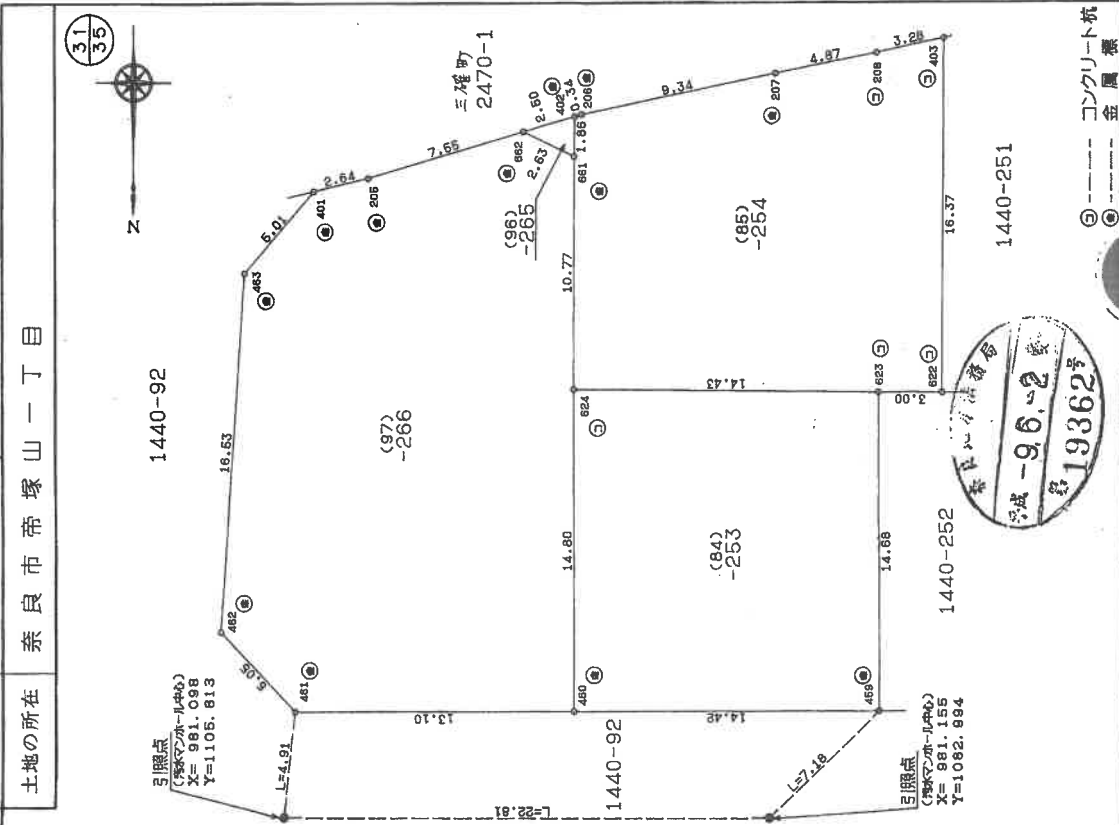
769189

地積測量図

地番	1440-253, -254 1-265, -266
所在地	奈良市帝塚山一丁目

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
1440	460	()	976.209	1092.203	14.42	460-459
-253	459	()	976.207	1077.781	14.68	459-623
(84)	623	()	961.526	1077.804	14.43	623-624
	624	()	961.403	1092.235	14.80	624-460
	460	()	976.209	1092.203	14.80	624-460
		倍面積	425.390878			212.69 m ²
		面積	212.6954390			m ² 地積
1440	624	()	961.403	1092.235	14.43	624-623
-254	623	()	961.526	1077.804	3.00	623-622
(85)	622	()	961.552	1074.795	16.37	622-403
	403	()	945.176	1074.710	3.28	403-208
	208	()	945.837	1077.930	4.87	208-207
	207	()	946.776	1082.717	9.34	207-206
	206	()	948.666	1091.873	0.34	206-402
	402	()	948.762	1092.204	1.86	402-661
	661	()	950.624	1092.230	10.77	661-624
	624	()	961.403	1092.235		
		倍面積	507.741899			253.87 m ²
		面積	253.8709495			m ² 地積
1440	402	()	948.762	1092.204	2.50	402-662
-265	662	()	949.477	1094.607	2.63	662-661
(96)	661	()	950.624	1092.230	1.86	661-402
	402	()	948.762	1092.204		
		倍面積	4.455796			2.22 m ²
		面積	2.2278980			m ² 地積
1440	463	()	956.049	1107.678	16.53	463-462
-266	462	()	972.545	1108.783	5.05	462-461
(97)	461	()	976.211	1105.307	13.10	461-460
	460	()	976.209	1092.203	14.80	460-624
	624	()	961.403	1092.235	10.77	624-661
	661	()	950.624	1092.230	2.63	661-662
	662	()	949.477	1094.607	7.55	662-205
	205	()	951.622	1101.853	2.64	205-401
	401	()	952.237	1104.425	5.01	401-463
	463	()	956.049	1107.678		
		倍面積	778.564580			389.28 m ²
		面積	389.2822900			m ² 地積



作製者	
申請人	
縮尺	1/250

(平成 9 年 5 月 8 日作製)

97304-61

登記年月日：平成11年9月3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7年1月27日 奈良地方裁判所

登記官

請求番号：73-3

建物図面写し

A3をA4に縮小

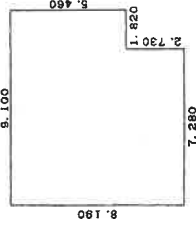
114279 建物図面 各階平面図 H.11.4.3

家屋番号 1440-188

建物の所在 奈良市帝塚山1丁目1440番地188

各階平面図

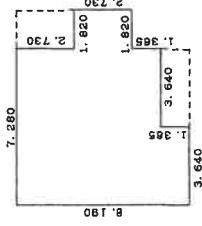
主たる建物
1階平面図



求積表

9.100 x 5.460	=	49.686000
7.280 x 2.730	=	19.874400
合計		69.560400
床面積		69.56㎡

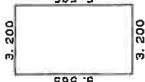
2階平面図



求積表

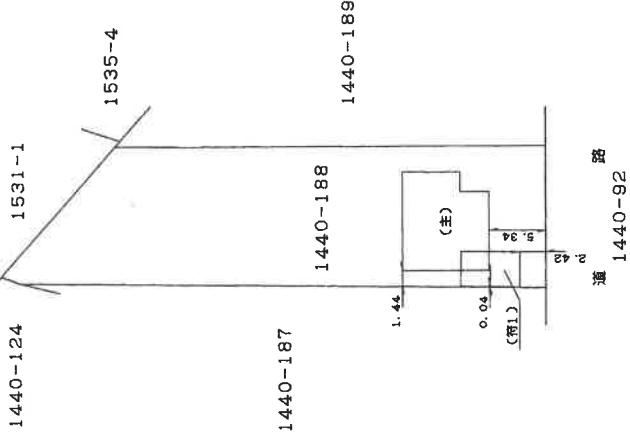
7.280 x 2.730	=	19.874400
9.100 x 1.365	=	12.424500
7.280 x 1.365	=	9.937200
3.640 x 1.365	=	4.958600
合計		59.623200
床面積		59.62㎡

附属建物 符1



求積表

3.200 x 5.565	=	17.808000
床面積		17.80㎡



地方自治体
平成 11.9.-3 第26574号

作製者

月 1 日(作製)

縮尺

1/250

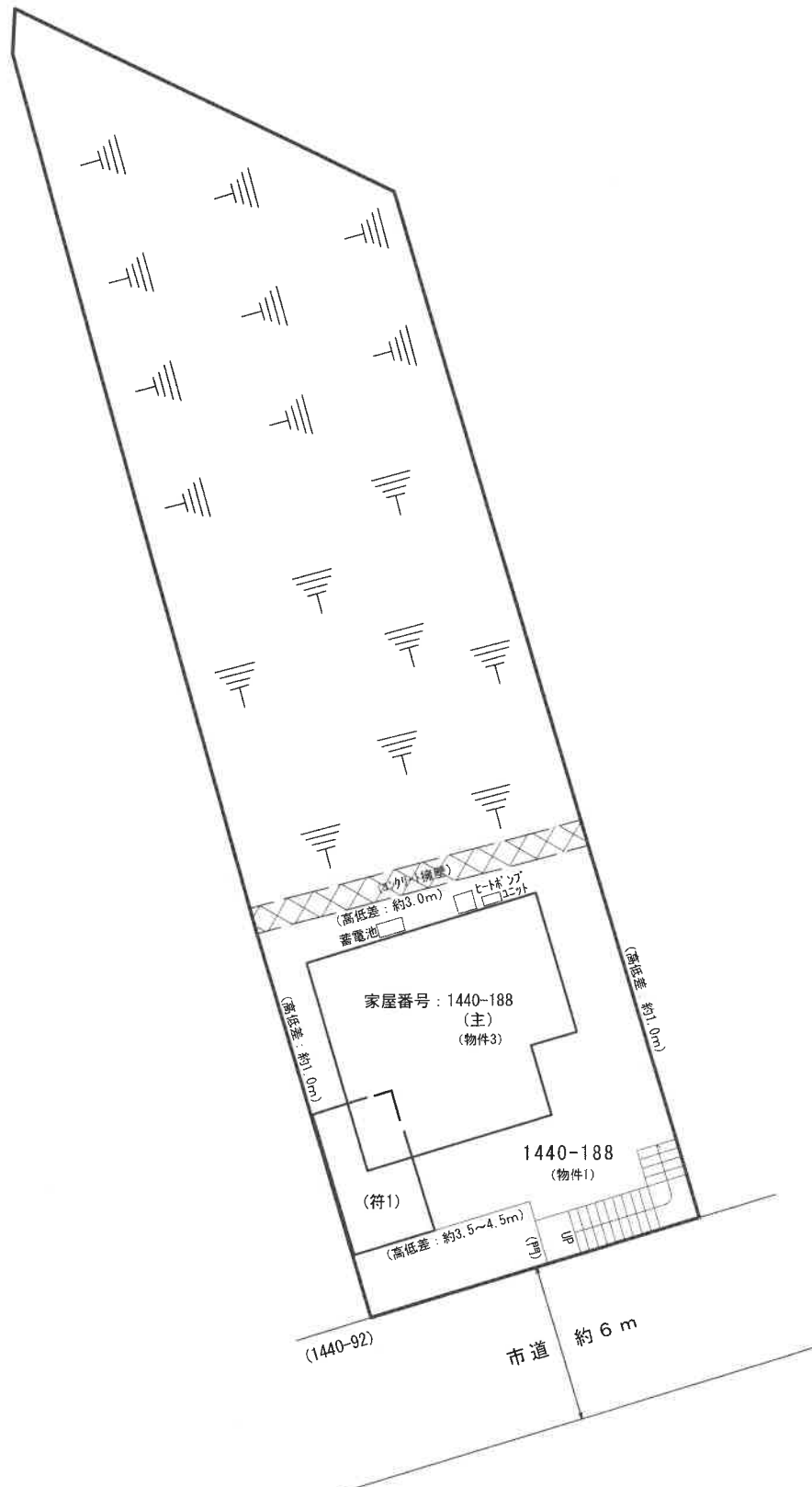
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

所在 奈良市帝塚山 1 丁目 1440-188

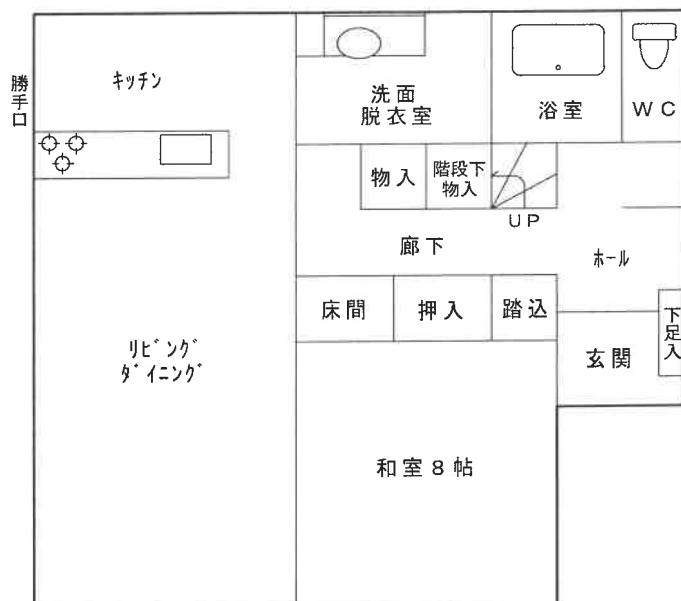


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

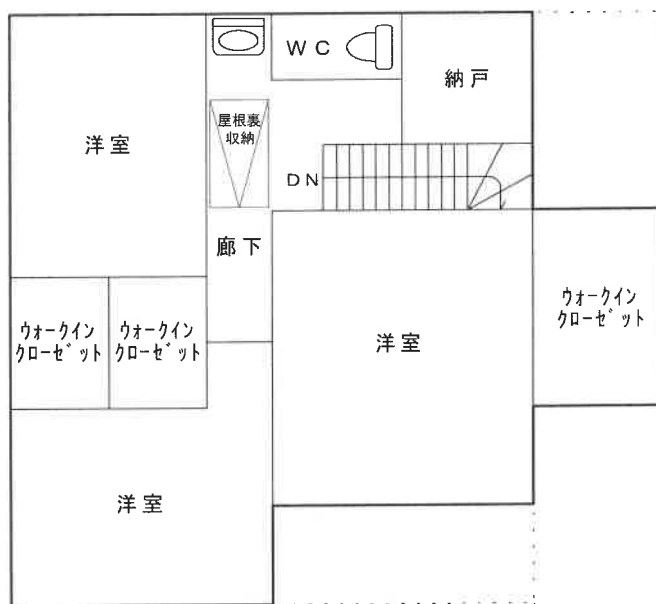
間 取 図

主である建物

1 階



2 階



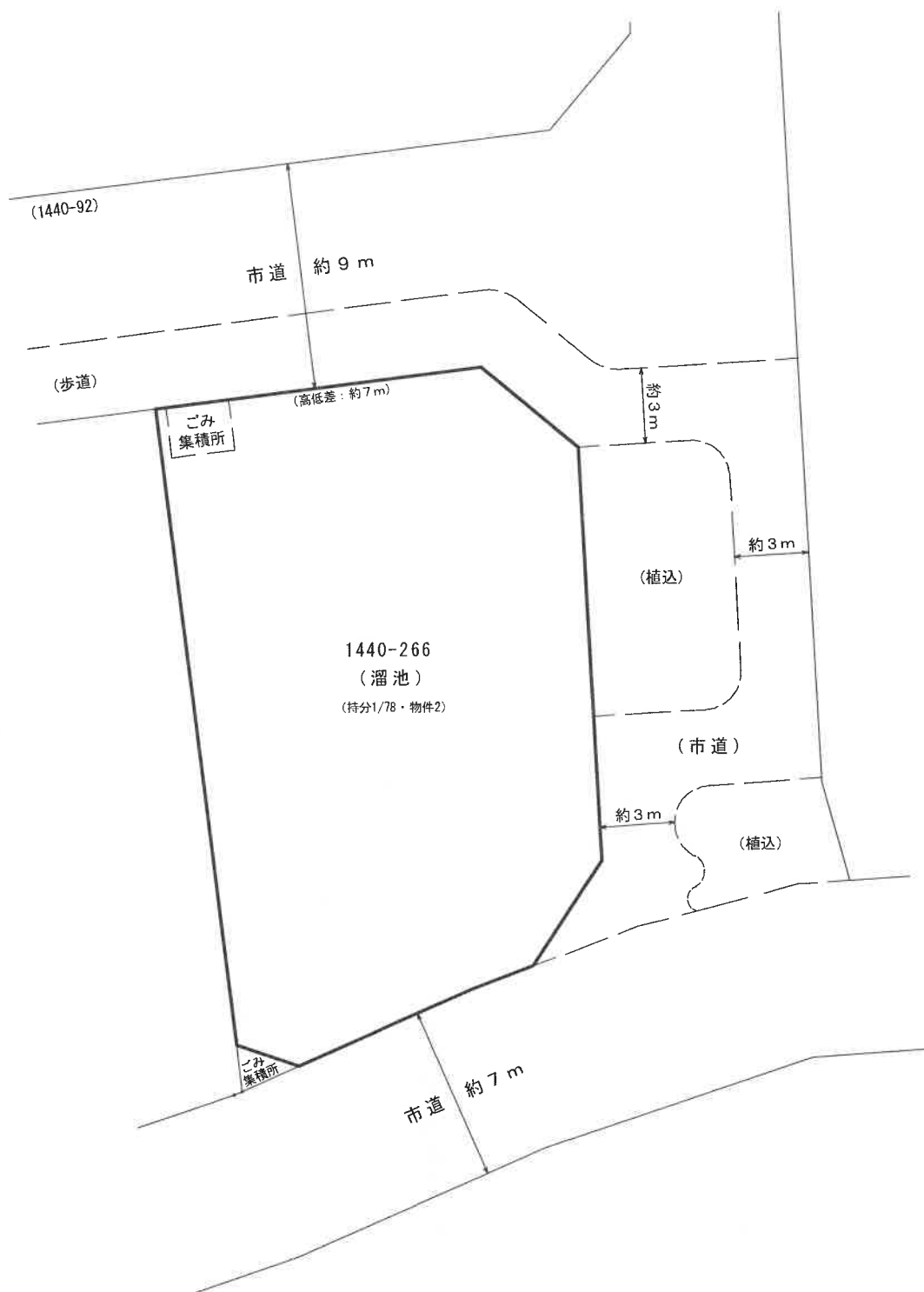
附属建物 符号 1



※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

土地概略図

所在 奈良市帝塚山 1 丁目 1440-266



※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。