

■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 9月19日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 森 田 朋 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10月10日から 令和 7年10月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月24日 午前10時00分 場 所 奈良地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月14日 午前10時00分 場 所 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 9月19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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,050,000 10,440,000		2,610,000	89,509	16,855



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市南京終町二丁目262番地1

建物の名称 イングス奈良大安寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南京終町二丁目262番1の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 69.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 奈良市南京終町二丁目262番1

地 目 宅地

地 積 3747.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 701925分の7304



物 件 明 細 書

令和 7年 8月14日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 森 田 朋 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

管理費等の滞納あり。

《 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（B I T）」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 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市南京終町二丁目262番地1

建物の名称 イングス奈良大安寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南京終町二丁目262番1の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 69.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 奈良市南京終町二丁目262番1

地 目 宅地

地 積 3747.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 701925分の7304



令和 7年(ケ)第 20号
令和 7年 6月 5日受理
令和 7年 7月 11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 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市南京終町二丁目262番地1

建物の名称 イングス奈良大安寺

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 南京終町二丁目262番1の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 69.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 奈良市南京終町二丁目262番1

地 目 宅地

地 積 3747.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 701925分の7304



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	奈良市南京終町二丁目262番地の1イングス奈良大安寺708号	
建物	物件1	
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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 9,340円 修繕積立金 14,520円 円 円 円	令和7年6月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年6月分～R7年6月分 計310,180円 ☐ 不明
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社関西事業所	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号 1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号 1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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 表札等の表示なし

2 敷地権の目的である土地の形状等

- (1) 登記記録上、旧 2 6 2 番 1 の土地 (1 6 7 3 . 1 3 m²) に 2 6 3 番 1、2 6 4 番 1 の土地を合筆してできた土地であることが認められる。

これらの土地の地積測量図を合成すると建物図面の敷地と同じ形状になったので、敷地権の目的である土地を概観すると、形状等はほぼ一致した。

- (2) 前面道路の現況幅員及び道路種別は、評価書を参照されたい。

3 専有部分の建物の形状等

- (1) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致した。

- (2) 専有部分の建物は、壁の内側で求積され、登記記録上 6 9 . 9 5 m²で登記されている。一棟の建物は、共用部分を含めて壁の中心線で求積され、区分所有者の持分に応じて課税されるので、課税記録上 7 9 . 1 6 m²で課税されている。

登記記録と課税記録で床面積に差異があるのは、上記理由によるものであることを奈良市役所で聴取した。

- (3) 洋室(1)と洋室(2)の間の壁が大きく貫通していた (写真④参照)。

管理組合から原状回復を命じられる可能性を否定できない。

- (4) リビングダイニングに板が貼られていた (写真②参照)。

所有者によると、テレビ用の石膏ボードであるとのことである。

- (5) リビングダイニングの一部に犬による引っ掻き傷が認められた (写真⑤参照)。

- (6) リビングダイニングの一部にクロスの剥がれが認められた (写真⑥参照)。

- (7) 洋室(1)の壁が汚れると共に、穴が数ヶ所空いていた (写真⑦参照)。

- (8) 洋室(1)の壁に板が貼られていた (写真⑧参照)。

所有者によると、犬の引っ掻き傷を隠すためであるとのことである。

- (9) 特段の動物臭は感じられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	1 令和7年6月10日現在、管理費及び修繕積立金並びに滞納状況は2枚目記載のとおりです。 今後発生する滞納額を含めて買受人に請求します。 2 別途、次のとおりの滞納がありますので、今後発生する分を含めて買受人に請求します。 なお、滞納期間は2枚目と同一です。 (1) 水道料上水（月額1,375円）17,875円 (2) 水道料下水（令和6年6月分のみ月額437円、それ以降月額165円）2,417円（回答書の金額を訂正します） 3 管理規約上、滞納があった場合、年利14.6%の割合による遅延損害金と違約金としての支払督促手続費用等を組合員に請求できることが定められていますが、これも管理規約上買受人に請求できるものと解しています。 令和7年6月10日現在、遅延損害金は24,242円で、支払督促申立費用等は11,280円です。 4 管理規約上、本件マンションは、民泊や不正なシェアハウスに使用することが禁止されています。 5 管理規約上、ペットの飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育規則を遵守しなければならない旨定められています。 本件マンションで飼育できる動物は、次のとおりです。 (1) 犬及び猫 (2) 小鳥、リス・ハムスター・ハツカネズミ・プレリードッグ、観賞魚、昆虫等の籠若しくは水槽内で飼育する小動物 ただし、次の条件を満たすものに限りです。 (1) 毒のあるハ虫類、昆虫等、人に著しく不快感を与えないものであること (2) 予防注射等法定の必要事項を満たしていること (3) 関係法令及び関係条例等に規定する飼い主の義務を遵守すること

(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	犬、猫又はその他の動物の大きさは、成長時の体長がおおむね40cm以内、体重が概ね10kg以内とします。 ペットは1住戸に、犬・猫の場合は、いずれか2匹まで飼育可能とします。その他の小動物も2匹まで、鳥類は1籠までとします。 その他、詳細は、管理人事務所でお尋ねください。 1 目的建物は、空き家です。 2 建物内に立ち入れるようにしておきますので、適宜調査をしてください。 3 かつて犬を飼育していたので、引っ掻き傷があります。 洋室(1)の壁に打ち付けてある板は、引っ掻き傷を隠すためです。 4 リビングダイニングに打ち付けてある板は、テレビ用の石膏ボードです。

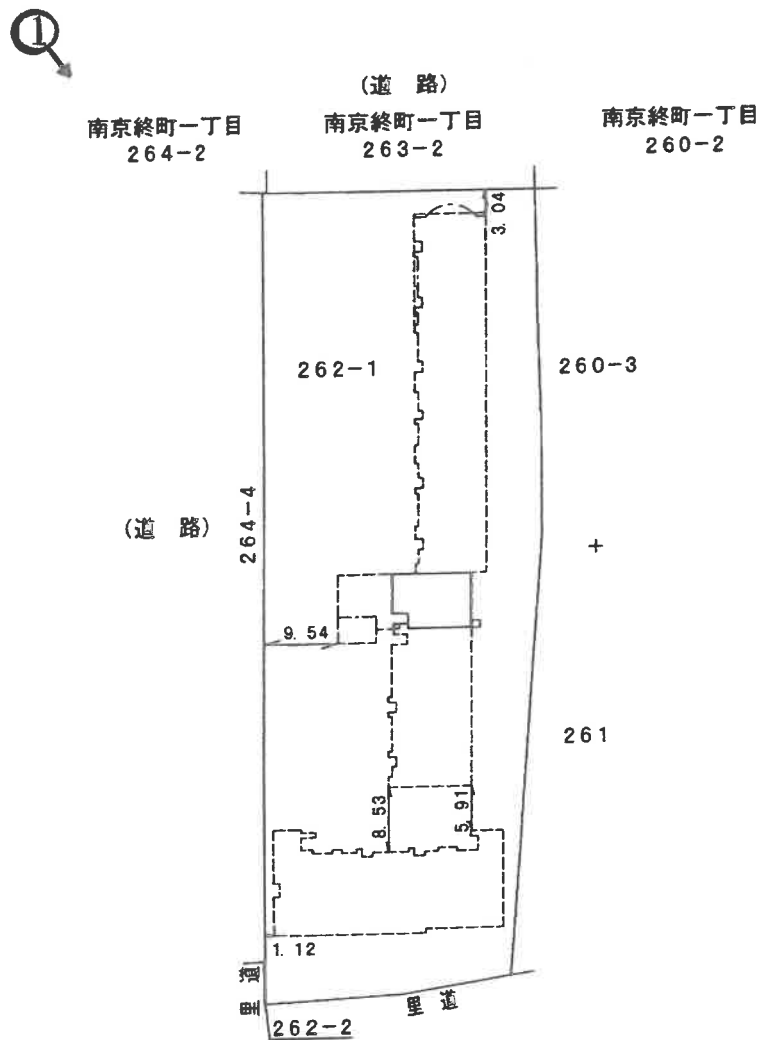
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年06月05日 ： ー ：	執行官室	管理会社宛照会書郵送
7年06月06日 11：05－11：20	奈良地方法務局	地積測量図閲覧、登記事項要約書請求
7年06月06日 11：35－11：45	奈良市役所	地番図請求、事情聴取
7年06月13日 13：00－13：05	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
7年06月30日 9：40－9：50	奈良地方法務局	差押登記確認
7年06月30日 10：20－10：35	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影、 管理人から事情聴取
7年06月30日 ： ー ：	執行官室	所有者宛照会書郵送
7年07月02日 13：10－13：15	執行官室	所有者から電話聴取
7年07月03日 12：45－13：15	物件所在地	立入調査、敷地権の目的である土地概観、写真撮影、 評価人帯同
(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 7年 7月 3日 目的物件は不在だったので、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

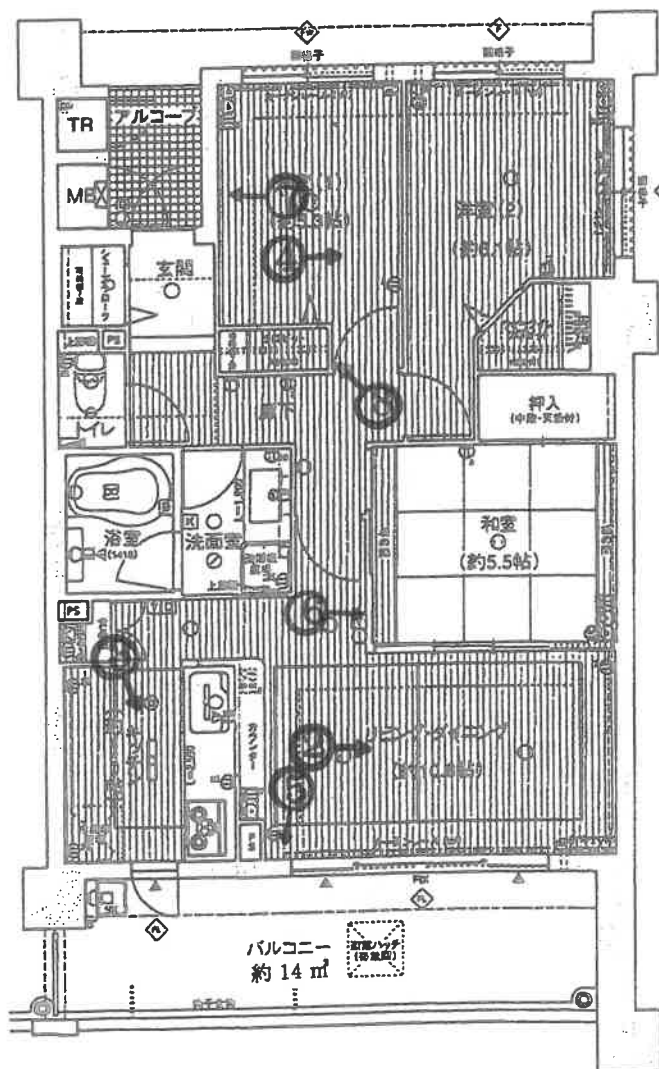
建物の所在 奈良市南京終町二丁目 2 6 2 番地 1



(←○ 写真撮影場所・方向)

※本図面は明示や立金に基づくものではなく、視測によるため、門限による誤測と見なされる可能性があり得る。

間 取 図



(←○ 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。

一棟の建物全景



①

テレビ用の石膏ボード



②



③

手前が洋室(1)、奥が洋室(2)



④

引っ掻き傷



⑤

クロスの剥がれ



⑥

写真では分かり辛いですが、壁が汚れると共に、穴が数ヶ所空いている



⑦

犬の引っ掻き傷を隠すための板



⑧

令和7年（ケ）第 20号
令和7年 7月3日 現地調査
令和7年 7月14日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(敷地権付区分所有建物)

評価人 不動産鑑定士

土 井 元

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 13,050,000 円

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、目的物の種類また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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である 土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記面積(＝内法面積)を用いる。
特 記 事 項			
特になし			

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(土地の符号1)

位 置 ・ 交 通	J R 関西本線「奈良」駅の南東方約1.8km J R 桜井線「京終」駅の西方約680m 奈良交通「大安寺」バス停の南東方約510m (別添位置図参照) (いずれも道路距離)	
付 近 の 状 況	自動車販売店や各種店舗等のほか変電所も見られる地域	
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 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 準工業地域 60% 200% なし 20m高度地区 屋外広告物規制区域(一般地域) 立地適正化計画(居住誘導区域) 宅地造成等工事規制区域 洪水浸水想定区域 景観区域
画 地 条 件	地 積 間 口 画 地 形 状 接面道路との関係	3,747.36 m ² (登記面積) 北側約35m:西側約108m ほぼ長方形 北側及び西側にて道路と接面
接面道路の状況	北 側 : 幅員約10.6m県道(建築基準法第42条1項1号道路) 西 側 : 幅員約6m市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	共同住宅等の敷地 店舗兼住宅、低層住宅等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土 壌 汚 染 等	現地調査したところでは、土壤汚染を懸念すべき施設及び物品の存在は、確認できなかった。また、土壤汚染対策法に言う要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定もなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。さらに、閉鎖登記簿謄本を徴したが、過去に土壤汚染懸念施設が存在したと断定はできなかったものの、古い住宅地図の1992年では「某奈良配達所」等、昭和42年では「奈良市市役所アスファルト混合所、木工清掃課出張所」の記載がある。なお、周辺地域は事業所や工場等も見受けられ、水質汚濁防止法に係る特定施設の存在も確認された。しかし本件における汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壤汚染状況調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	イングス奈良大安寺		
建物の用途	共同住宅（総戸数 93 戸）		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）		平成20年6月30日新築
	経過年数		約 17 年
	経済的全耐用年数		45 年
	経済的残存耐用年数		28 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
仕様	構造	鉄筋コンクリート造	
	屋根	陸屋根	
	外壁	タイル張、モルタル等	
設備等	エレベーター	あり	
	駐車場のその他	全93台（令和7年6月10日現在、空き有） 特になし	
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通		
管理の形態等	管理組合	イングス奈良大安寺管理組合	
	管理方式	委託	
	管理会社	住友不動産建物サービス株式会社	
	管理形態	日勤	
管理の状況	普通		
修繕積立金	令和7年4月30日現在 82,199,070円		
特記事項	修繕計画の有無	なし（2020年9月に実施済のため）	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 建物価格

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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
290,000	69.95	0.58	11,766,000

イ 専有面積： 登記面積

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 45 年、経過年数 約 17 年、経済的残存耐用年数 28 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28年 / 経済的全耐用年数45年) }
× (1 - 観察減価0.10) ≒ 0.58

2 敷地権価格

次のとおり更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権 の種類 カ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ=キ
115,000	1.02	3,747.36	1.00	$\frac{7,304}{701,925}$	1.00	4,574,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査基準地 奈良(県)5-10

地価調査基準地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
128,000 × 100.8 / 100 × 100 / 100 × 100 / 112 ≒ 115,000

◇ 時 点 修 正 : 地価公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : ない 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 / 104 × 100 / 100 × 100 / 108 × 100 / 100 ≒ 100 / 112

イ 個 別 格 差 : 画地条件 1.02 (角地 1.02)

ウ 地 積 : 登記面積

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合 : 登記記載のとおり。

カ 敷地権の種類 : 所有権

3 積算価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格(円) (千円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ = エ
11,766,000	4,574,000	0.98	16,013,000

ウ 個別格差

階層等： 1.07 開口部： 0.96 室内保守状況： 0.95 相乗積： 0.98

II 比準価格の試算

- 1 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	奈良市南京終町2丁目	奈良市西木辻町
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
所属階/全階層	1階 / 地下1階付7階	5階 / 5階
面 積	約70㎡	約65㎡
建築時期	平成20年7月	平成9年9月
価格時点	令和6年12月	令和6年12月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	271,623円/㎡	168,350円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	271,623	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{91}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	300,000
B	168,350	$\frac{100}{100}$	$\frac{103.3}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{83}$	$\frac{100}{73}$	284,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理、リフォームの状況等を考慮した。							㎡当たり 比準価格 (円)
							292,000

2 比準価格

㎡当たり 比準価格 (円) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差 (8ページと同じ) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
292,000	69.95	0.98	20,017,000

イ 専有面積：登記面積

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と比準価格を調整する。

最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と比準価格を次表のとり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	比準価格 (円) ウ	割合 エ	調整後の価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア×イ) + (ウ×エ) = オ
16,013,000	0.2	20,017,000	0.8	19,216,000

2 評価額の判定

調整後の価格に、必要に応じて占有減価を行い、そのうえ市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価を施して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (1－控除減価率)	評価額 (円) (万円未満四捨五入、最低額1万円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
19,216,000	1.00	1.00	0.70	0.97	13,050,000

ア 9ページ下欄オ

イ 占有減価修正：本件の場合、不要と判断した。

ウ 市場性修正：本件の場合、不要と判断した。

エ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の手續上の制約（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續きをとらなければならない場合があること、情報提供期間が短いこと等）が不可避免的に伴うこと、本評価が競争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た。

オ その他の控除減価：

控除減価率は、滞納管理費等額（6ページ記載のとおり）に予想滞納額を加算した額の、（ア×イ×ウ×エ）の額に対する割合である。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地価格 奈良(県)5-10
所 在 : 奈良市南京終町3丁目1538番4外
価 格 : 128,000 円/㎡
位 置 : JR関西本線「奈良」駅の南方約1.8km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 419㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 西16m県道
用途指定等 : 準工 (60、200)、高度(20)
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が混在する路線商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
建 物 6,044,872円
土地の符号1 201,068,348円 (敷地権割合 7304/ 701925)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し (A3→A4に縮小)
- 4 地積測量図写し (A3→A4に縮小)
- 5 建物図面・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 6 間取図 (概略図)

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市南京終町二丁目262番地1

建物の名称 イングス奈良大安寺

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 南京終町二丁目262番1の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 69.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 奈良市南京終町二丁目262番1

地 目 宅地

地 積 3747.36平方メートル

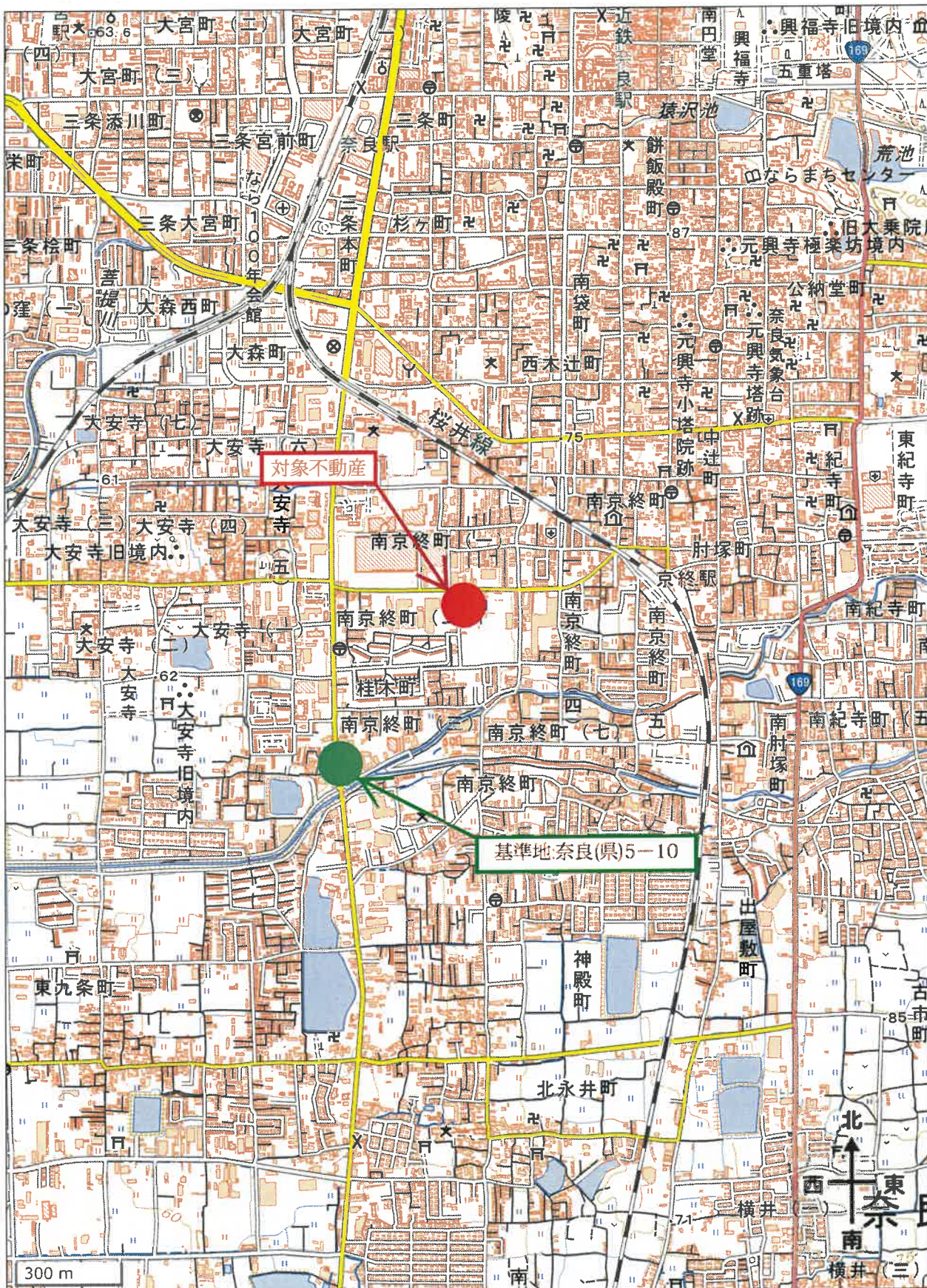
(敷地権の表示)

土地の符号 1

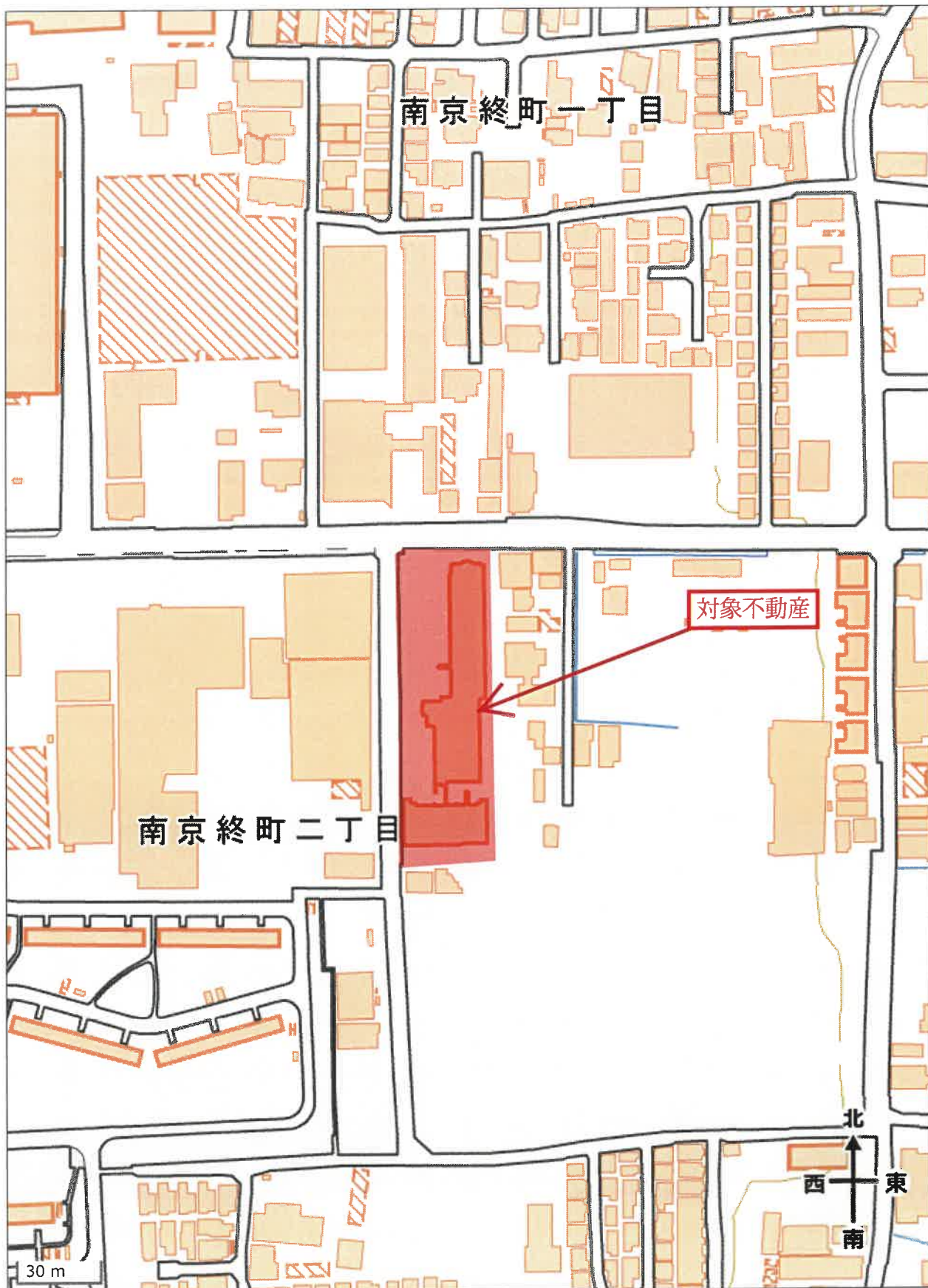
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 701925分の7304

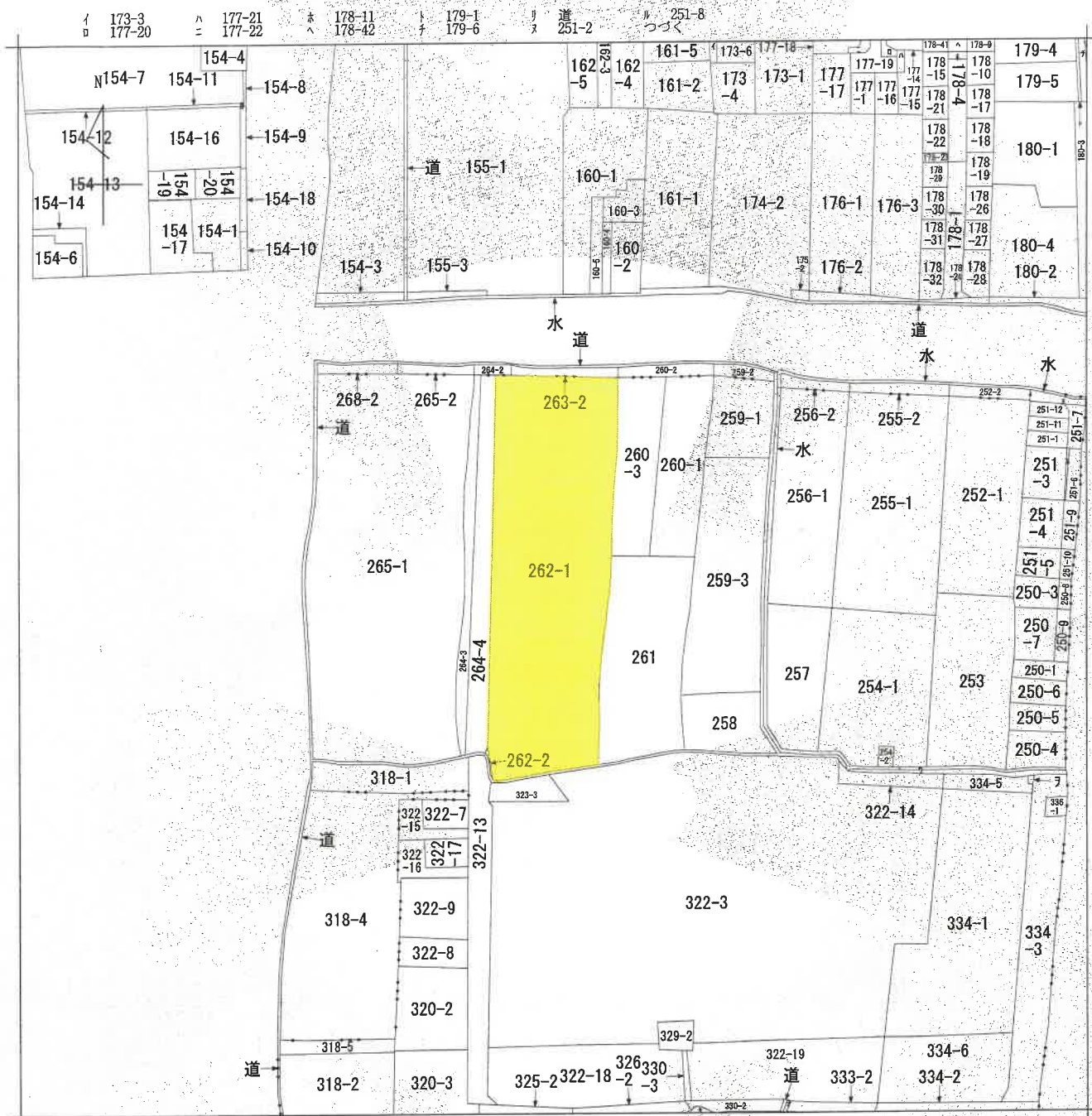




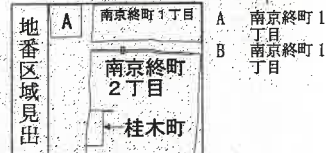
※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。



※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。
なお、対象不動産の概ねの位置を示したものであり、正確ではありません。



(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	奈良市南京終町二丁目				地番	262番1			
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			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6月10日
奈良地方法務局

請求番号：32-1
(1/2)

登記官

A4版に縮小

公用

ヲ 334-4
ワ 道
カ 154-15
ヨ 水
タ 水

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6月10日 奈良地方法務局

奈良地方法務局

產品圖

A 4 版に縮小

請求番号：32-2

地 番	土地積測量圖
262-1	土地積測量圖
262-2	

奈良市南京終町2丁目262-1, 262-2

座標求積表

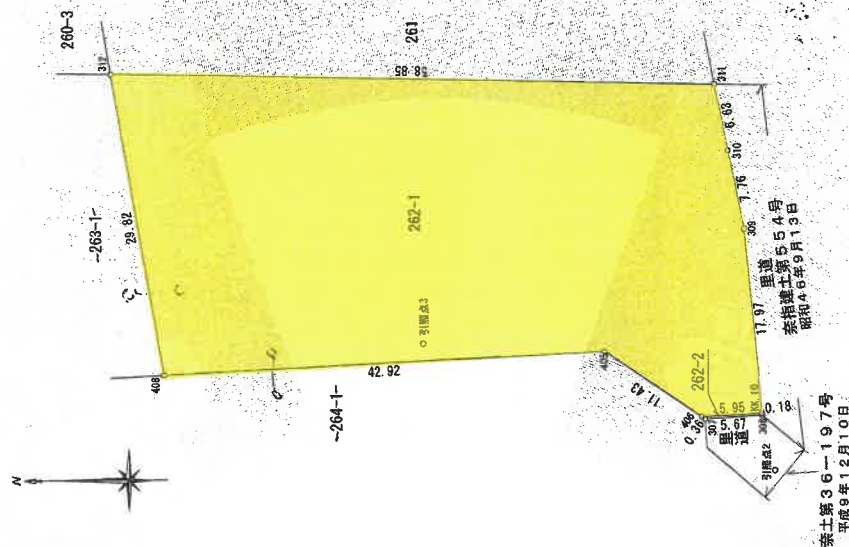
地 点	番 号	番 號	X	Y	辺 長
	406	(金屬板)	107.011	196.724	5.95
KK. 10		(金屬板)	101.054	197.045	17.97
309		(金屬板)	102.843	214.929	7.76
310		(金屬板)	104.366	222.535	6.63
311		(金屬板)	105.704	229.033	58.85
312		(金屬板)	164.538	230.433	29.82
408		(金屬板)	159.400	201.054	42.92
405		(金屬板)	116.524	203.067	11.43
佔面積					3346.269738
地 積					1673.1348690
					1673.13 m ²

地 点	番 号	名 稱	材 質	X	Y	辺 長
307		(金屬板)		106.706	196.521	5.67
308		(金屬板)		101.045	196.858	0.18
KK. 10		(金屬板)		101.054	197.045	5.95
406		(金屬板)		107.011	196.724	0.36
			倍面積			2.370156
			面 積			1.1850780
			換 算			1.18 m

総計 1674.3199470

引照点座標リスト		
点名	標識	Y
引照点2	金属板	99.830
引照点3	金属板	134.074
		204.003

重	界	点	演	距	程
		引照点2		36.445	
		引照点3			
		引照点2		8.863	
		引照点3		28.025	
		引照点2		5.652	
		引照点3		33.735	
406					
KK 10					



奈土第36-197号
平成9年12月10日

奈指建士第554号
昭和46年9月13日

作者

申請人

縮尺 500

(平成17年11月25日作製)

登記年月日：平成20年5月8日

令和7年6月10日

奈良地方法務局

登記官

請求番号：32-4

作者 成作

(平成20年5月6日作成)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(長源納)

①	金属ブレード	境界標識の種類
---	--------	---------

引照点座標リスト

品名	X座標	Y座標	備考
引線点1	-147572.031	-18253.709	金屬板
引線点2	-147676.148	-18252.814	金屬板

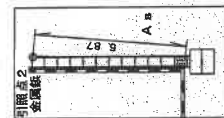
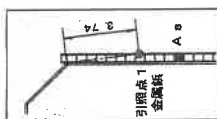
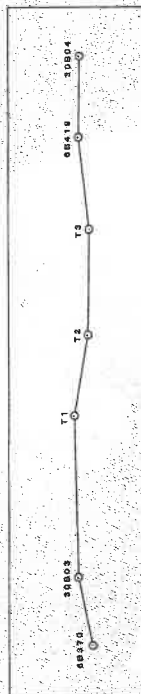
求積表

地番	A	263-1	X _n	Y _n	X _n · (Y _{nt+1} - Y _{nm-1})	距離
K1			-147586.971	-16247.836	4216127.367141	11.28
K2			-147576.078	-16241.456	-989427.262951	40.93
K3			-147576.978	-16241.067	-4419504.644404	29.92
K4			-147576.940	-16211.517	-4327863.767860	16.01
K5			-147595.932	-16211.748	105828.983074	15.41
K6			-147585.638	-16212.234	141239.340762	17.97
K7			-147597.558	-16212.705	73931.340546	0.99
K8			-147566.580	-16212.735	25661.978000	0.18
K9			-147586.847	-16212.885	9150220.056847	34.75
合計					-2888.627941	
合				計	1444.3139705	
				面積	1444.31	

ストリート基準点等座標

点 名	X 坐标	Y 坐标	街区点类别	备 注
30803	-147559.156	-16329.940	街区角点	金属牌
30804	-147560.005	-16078.292	街区角点	金属牌
60370	-147568.208	-16363.066	街区拐角点	金属牌
60349	-147559.488	-16117.736	街区拐角点	金属牌

基準点網図 $S=1:2500$



平成20年5月8日 田

奈良市南京終町2丁目

土地の所在

地 番 263-1

262-1

地積測量圖

822048

H. 20, 5, 8

登記年月日：平成17年12月1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6月10日 奈良地方方法務局

822049

264-4, 262-1

土地所積測量図

地番 264-4
264-1

土地の所在 奈良市南京終町2丁目264-4, 264-1

面積求積表

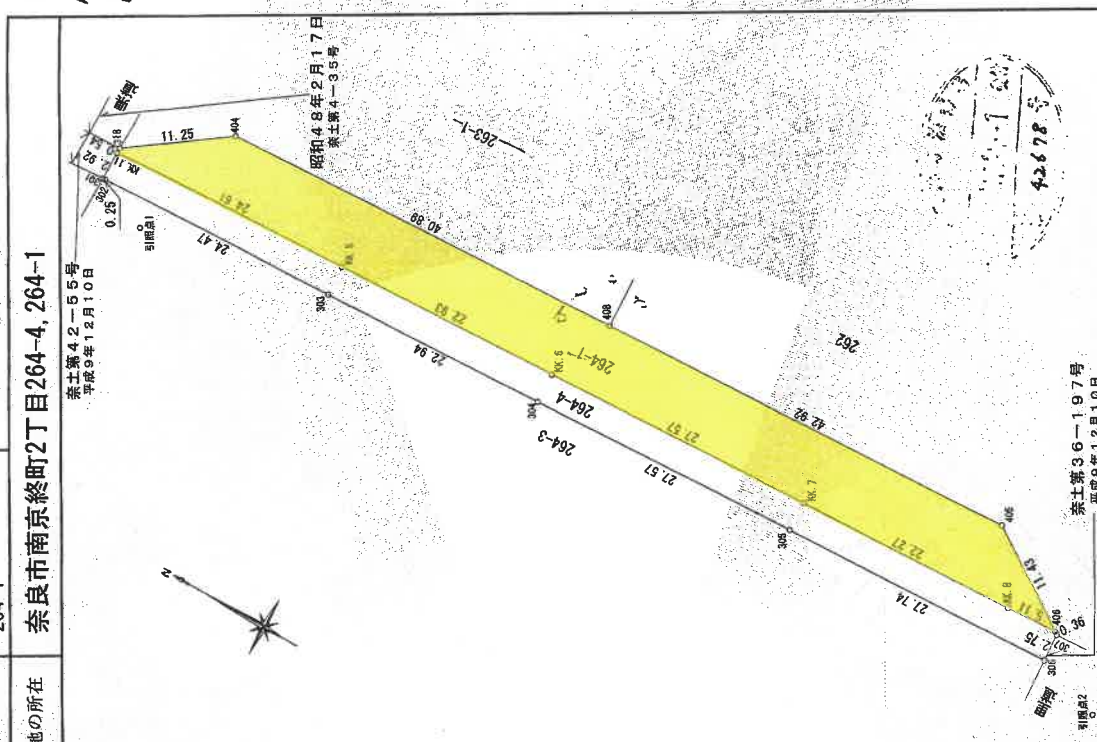
地番	点名	種	距離	X	Y	辺長
264-4	301	(金属板)	189.135	209.392	189.135	0.25
	302	(金属板)	189.146	209.139	189.146	24.47
	303	(金属板)	184.693	190.199	190.199	22.94
	304	(金属板)	161.775	191.208	191.208	27.57
	305	(金属板)	134.229	192.488	192.488	27.74
	306	(金属板)	106.518	193.776	193.776	2.75
	307	(金属板)	106.706	196.521	196.521	0.36
	406	(金属板)	196.724	196.724	196.724	5.11
	KK 8	(金属板)	112.114	198.449	198.449	22.27
	KK 7	(金属板)	134.363	195.445	195.445	27.57
	KK 6	(金属板)	161.911	194.203	194.203	22.93
264-1	KK 5	(金属板)	184.826	193.169	193.169	24.61
	KK 11	(金属板)	209.419	192.060	192.060	2.92
	倍面積		609.913893			
		面積	304.9568465			
		地積	304.95 m ²			

地番	点名	種	距離	X	Y	辺長
264-1	KK 11	(金属板)	209.419	192.060	192.060	24.61
	KK 5	(金属板)	184.826	193.169	193.169	22.93
	KK 6	(金属板)	161.911	194.203	194.203	27.57
	KK 7	(金属板)	134.363	195.445	195.445	22.27
	KK 8	(金属板)	112.114	196.449	196.449	5.11
	406	(金属板)	107.011	196.724	196.724	11.43
	405	(金属板)	116.524	203.067	203.067	42.92
	408	(金属板)	159.400	201.054	201.054	40.89
	404	(金属板)	200.254	199.136	199.136	11.25
	318	(金属板)	209.424	192.608	192.608	0.54
	倍面積		1259.834473			
		面積	629.9172365			
		地積	629.91 m ²			

総計 934.8740830

点名	種	X	Y
引照点1	金属板	203.841	186.740
引照点2	金属板	99.830	191.529

境界点	準拠点	距離
引照点1	引照点2	104.121
引照点1	引照点1	7.708
引照点2	引照点2	109.590
引照点1	引照点1	97.343
引照点2	引照点2	8.863



製作者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

登記年月日：平成20年7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6月10日 奈良地方裁量局

登記証

A 4 版に縮小

請求番号：32-3

(1/3)

各階平面図

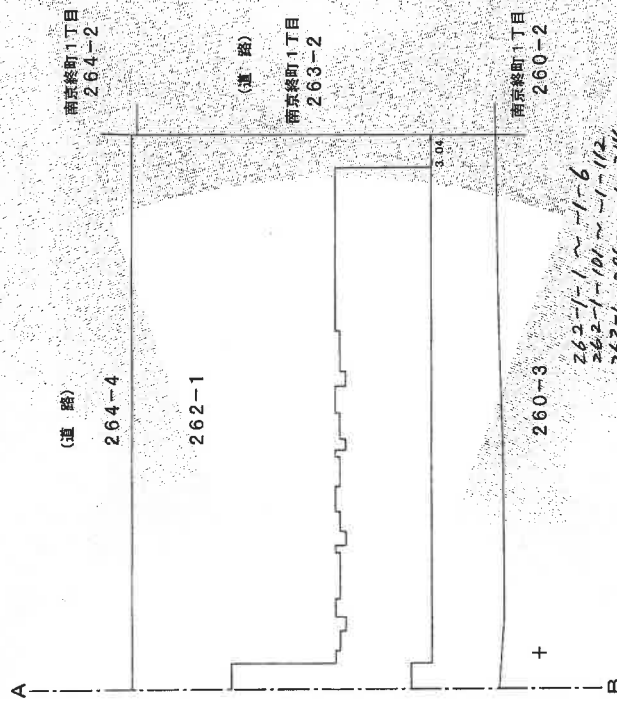
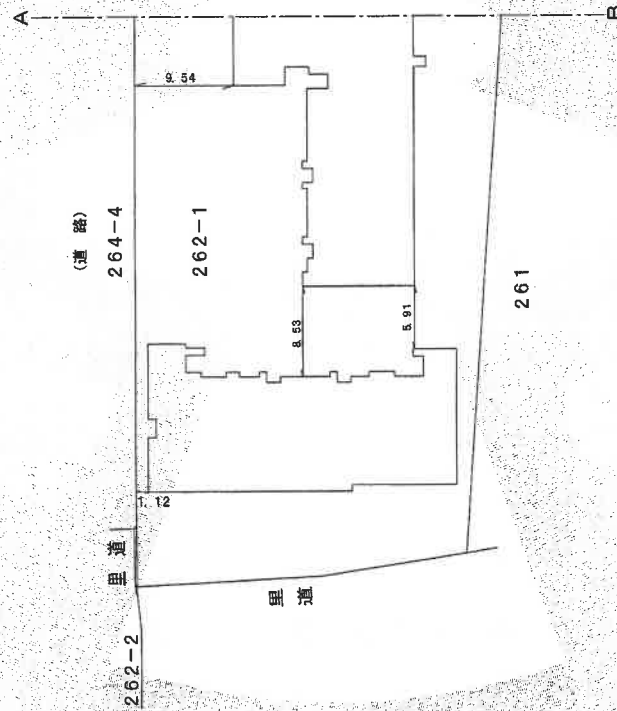
家屋番号
262-1-1-913

建物の所在
奈良市南京終町二丁目262番地1



一棟の建物
一棟の建物 建物番号 イングス奈良大安寺

平成20年7月3日



262-1-1-101 ~ 1-112
262-1-1-101 ~ 1-112
262-1-1-101 ~ 1-112
262-1-1-101 ~ 1-112
262-1-1-101 ~ 1-112
262-1-1-101 ~ 1-112
262-1-1-101 ~ 1-112

作成者

日作成

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/500

(定規)

登記年月日：平成20年7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6月10日 奈良地方法務局

登記簿

A 4 版に縮小

請求番号：32-3

(2/3)

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

南京終町二丁目
262番1の708

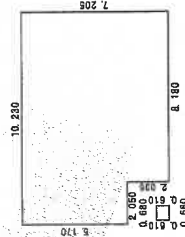
建物の所在
奈良市南京終町二丁目262番地1

建物の存する部分
7 階

平成20年7月3日

建 物 図 面

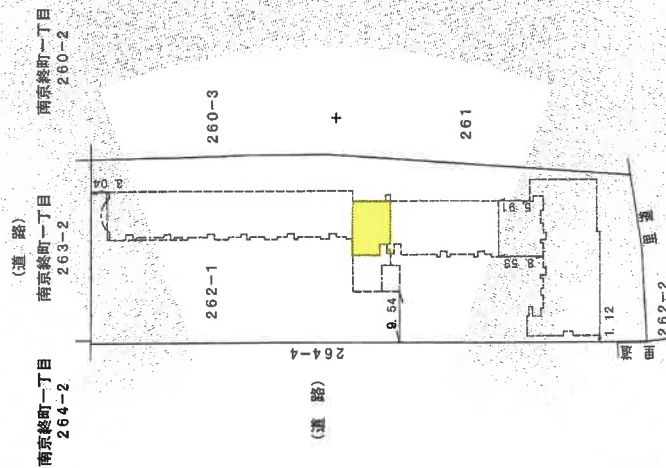
175278



求積表

6.170	x	2.050	=	10.598500
0.610	x	0.680	=	0.414800
7.205	x	8.180	=	58.936900
計				69.950200

床面積 69.95 m²



作 成 者

目作成

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/1000

(底面図)

登記年月日：平成20年7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6月10日 奈良地方広務局 登記官

各階平面図

家屋番号

262-1-101N262-1-113

建物の所在

奈良市南京終町二丁目262番地1

建物図面

175183

求積表

5.200	x	0.800	=	4.160000
14.140	x	2.915	=	41.218100
0.590	x	16.200	=	9.558000
9.830	x	26.385	=	259.364550
7.140	x	0.800	=	5.712000
0.580	x	7.900	=	4.582000
0.550	x	10.275	=	5.651250
0.580	x	5.510	=	3.195900
2.600	x	3.255	=	8.463000
0.450	x	0.700	=	0.315000
0.450	x	1.505	=	0.677250
0.450	x	0.700	=	0.315000
0.450	x	2.500	=	1.125000
0.450	x	1.250	=	0.562500
0.700	x	1.000	=	0.700000
0.700	x	1.850	=	1.295000
1.385	x	0.450	=	0.623250
2.685	x	0.550	=	1.476750
19.025	x	1.500	=	28.537500
28.480	x	8.330	=	237.071800
0.700	x	1.000	=	0.700000
4.675	x	0.550	=	2.571250
0.600	x	1.000	=	0.600000
7.665	x	0.550	=	4.215750
0.700	x	0.450	=	0.315000
3.500	x	5.000	=	17.500000
1.400	x	1.850	=	2.590000
47.430	x	8.330	=	395.091800
1.250	x	1.000	=	1.250000
1.930	x	0.550	=	1.061500
1.720	x	1.000	=	1.720000
4.380	x	0.550	=	2.409000
0.700	x	1.000	=	0.700000
7.840	x	0.550	=	4.312000
2.440	x	0.450	=	1.098000
0.635	x	0.450	=	0.285750
2.510	x	0.550	=	1.380500
2.626	x	1.000	=	2.626000
7.236	x	0.550	=	3.978300
1.076	x	0.450	=	0.484200
0.700	x	0.550	=	0.385000
6.100	x	0.550	=	3.355000
0.700	x	0.450	=	0.315000
3.220	x	1.000	=	3.220000
$\pi \times 4.178 \times 10.4 \times 31.34 \div 360 =$				7.466422
計				1084.696022

床面積 1084.69 m²

平成20年7月3日

7階
イグナス奈良大安寺

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500



※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。