

■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<br>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<br>場 所 奈良地方裁判所売却場                                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                                     | 日 時 令和 7年11月14日 午前10時00分<br>場 所 奈良地方裁判所執行係                                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                               | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>の証明書<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中<br>央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は<br>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<br>制限(民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 奈良市若葉台三丁目                        |
|   | 地 番   | 1931番4                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 185.84平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 奈良市若葉台三丁目1931番地4                 |
|   | 家屋 番号 | 1931番4                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 78.48平方メートル<br>2階 29.15平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月18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, 2】

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, 2】

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

なし

\*\*\*\*\*

《 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）」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   | 奈良市若葉台三丁目                        |
|   | 地 番   | 1931番4                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 185.84平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 奈良市若葉台三丁目1931番地4                 |
|   | 家屋 番号 | 1931番4                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 78.48平方メートル<br>2階 29.15平方メートル |



令和 7年(ケ)第 16号  
令和 7年 5月29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 | 所 在   | 奈良市若葉台三丁目              |
|   | 地 番   | 1 9 3 1 番 4            |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 1 8 5 . 8 4 平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 奈良市若葉台三丁目 1 9 3 1 番地 4 |
|   | 家屋番号  | 1 9 3 1 番 4            |
|   | 種 類   | 居宅                     |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建              |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 4 8 平方メートル   |
|   |       | 2 階 2 9 . 1 5 平方メートル   |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 住居表示           | 奈良市若葉台三丁目5番23号                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                   |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 登記記録上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない      種類:<br><input type="checkbox"/> ある      構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない      地方裁判所      支部   令和   年( )第   号<br><input type="checkbox"/> ある      [ 保管開始日   令和   年   月   日                                                                                                                           |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" 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

## 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「所有者の姓」
- (2) 郵便受けの表示なし

#### 2 目的土地の形状等

- (1) 地積測量図に従って目的土地を概測すると、形状等はほぼ一致した。
- (2) 目的土地と隣接土地の間に、土地建物位置関係図記載のとおり的高低差が認められた。
- (3) 土地建物位置関係図記載のところに、カーポート（写真①参照）、スチール物置が設置されていた。
- (4) 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。

#### 3 目的建物の形状等

- (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) 外壁にクラック補修跡が認められた（写真②③参照）。
- (3) 表面の剥離等外壁の劣化が著しい箇所が認められた（写真④参照）。
- (4) 2階和室は2部屋とも洋室のように見えるが（写真⑦参照）、カーペットの下は畳で、天井も木製であるので、評価人と協議の結果、和室とした。
- (5) 2階和室の天井に雨漏り跡が認められた（写真⑧参照）。

| 関係人の陳述等           |                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                             |
| ■債務者代表者           | <p>1 私は、所有者の子です。</p> <p>諸般の事情により、所有者は長期不在にしていますので、代わりに立ち会います。</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

(調査経過用)

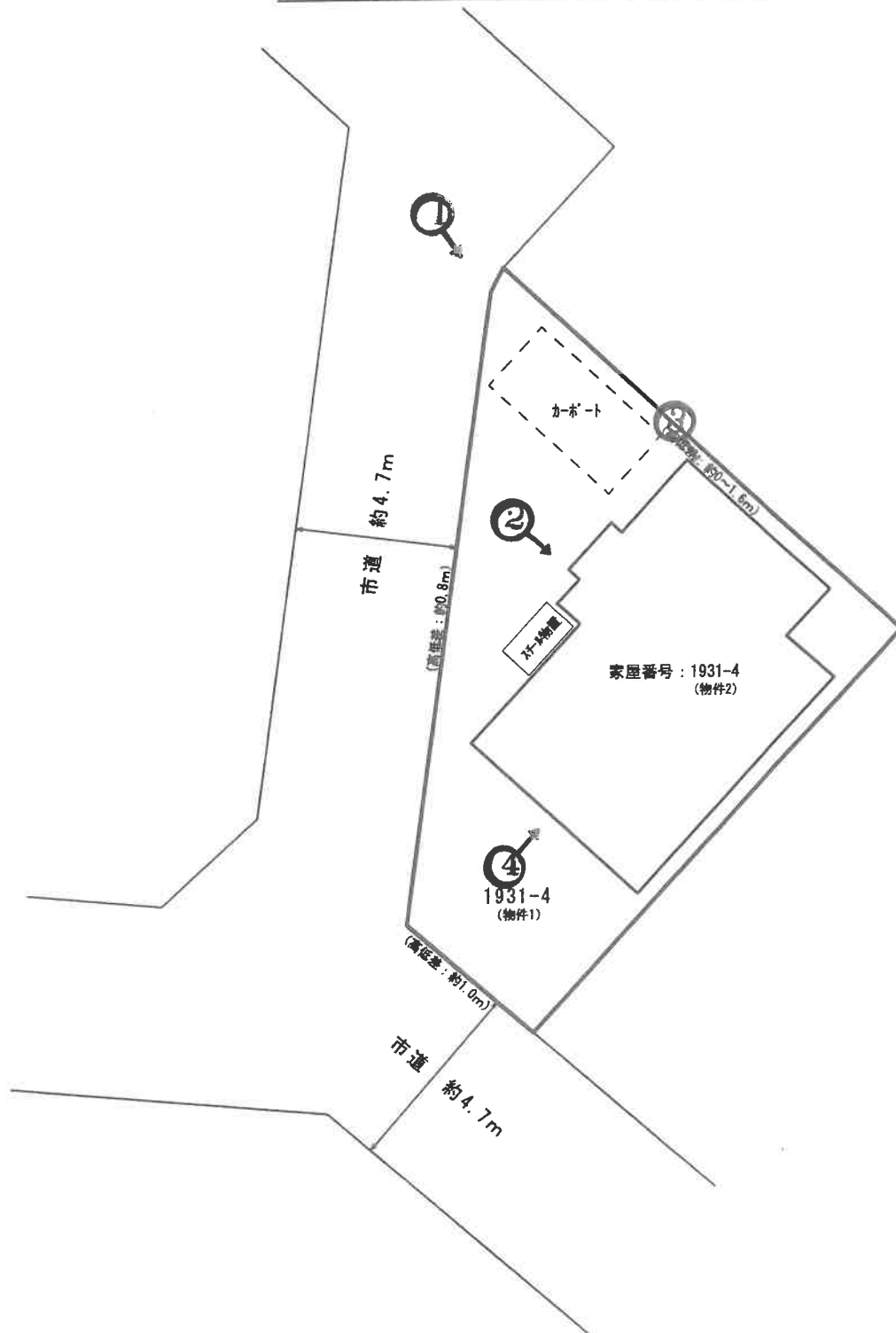
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                     | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                                     |
| 7年06月02日<br>9:00ー 9:10                                                                                                                                                                                                                                                        | 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、<br>登記事項要約書請求                              |
| 7年06月02日<br>9:30ー 9:40                                                                                                                                                                                                                                                        | 奈良市役所       | 道路調査、<br>地番図、家屋平面図請求                                            |
| 7年06月20日<br>11:35ー11:45                                                                                                                                                                                                                                                       | 奈良地方法務局     | 差押登記確認                                                          |
| 7年06月20日<br>12:00ー12:15                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影                                             |
| 7年06月24日<br>11:40ー11:50                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 連絡がないので立入調査期日を記載した書面投函、<br>写真撮影                                 |
| 7年06月24日<br>: :                                                                                                                                                                                                                                                               | 執行官室        | 債務者宛立入調査期日を記載した書面郵送                                             |
| 7年06月30日<br>: :                                                                                                                                                                                                                                                               | 執行官室        | 債務者宛立入調査期日を記載した書面郵送したが、返戻<br>されてきたので、新本店所在地宛立入調査期日を記載し<br>た書面郵送 |
| 7年07月03日<br>10:45ー11:30                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 債務者代表者立会いのうえ立入調査、土地概測、写真撮<br>影、評価人帯同                            |
| 年 月 日<br>: :                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                 |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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<br>物内に立ち入った。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><input type="checkbox"/> |             |                                                                 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

# 土地建物位置関係図

所在 奈良市若葉台 3 丁目 1931-4

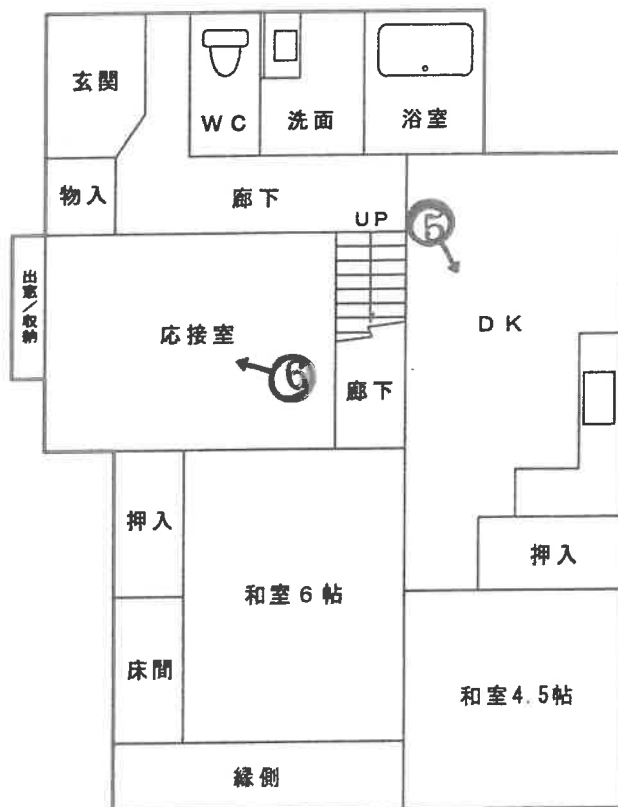


(←○ 写真撮影場所・方向)

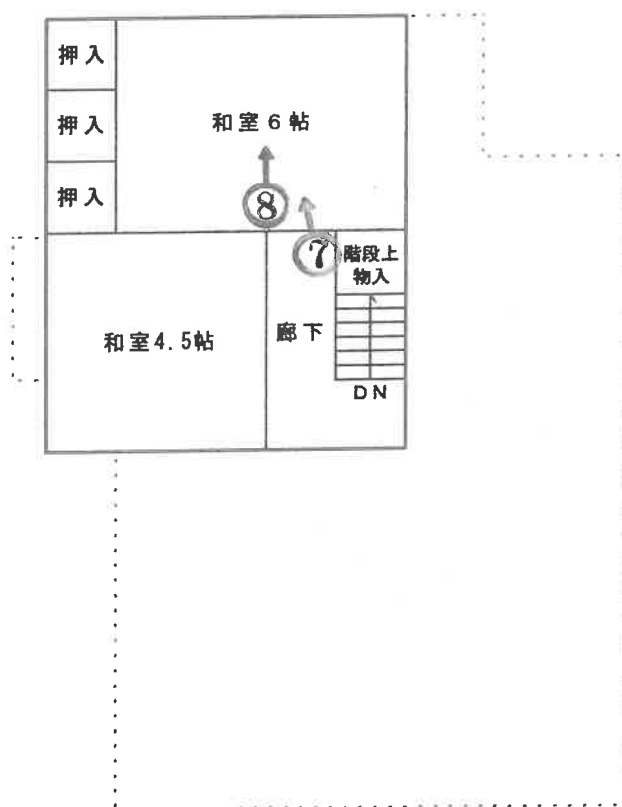
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

# 間 取 図

## 1 階



## 2 階



(←○ 写真撮影場所・方向)

※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

カーポート 目的建物



①

クラック補修跡



②

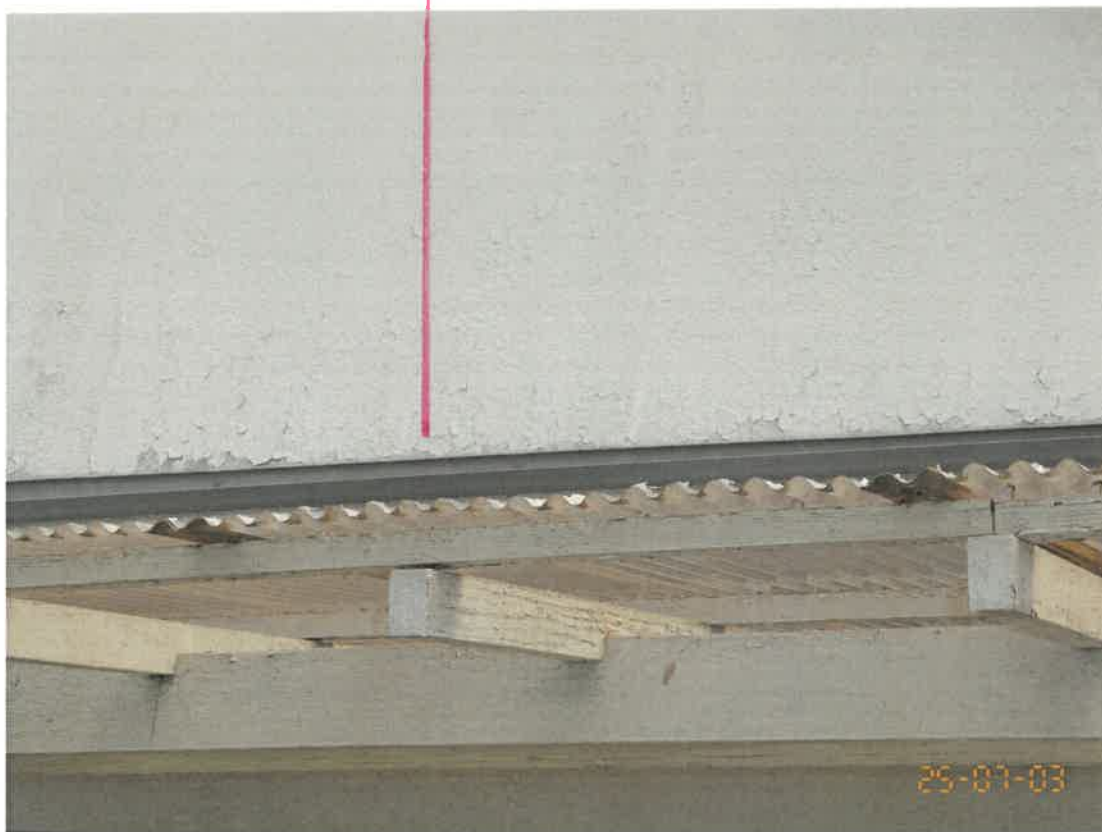


クラック補修跡



③

表面の剥離等外壁の劣化が著しい



④



⑤



⑥

洋室のように見えるが、和室



⑦

雨漏り跡



⑧



令和7年(ケ)第16号

令和7年7月3日 現地調査

令和7年7月8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7,440,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1         | 金2,850,000円 |
| 物件2         | 金4,590,000円 |

1. 一括価格は、物件1及び物件2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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                                                      | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 物件目録に記載のとおり | 同左  |
| 2                                                      | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 物件目録に記載のとおり | 同左  |
| 特記事項                                                   |                                    |             |     |
| <p>物件1 土地の北端付近にカーポートが設置されていた。物件2 建物の西側にスチール物置が存した。</p> |                                    |             |     |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                          | 近鉄奈良線「大和西大寺」駅の西方約1.2km（道路距離）<br><br>（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<br><br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                     | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>60%<br>法22条指定区域<br>絶対高さ制限10m、外壁後退距離1m<br>宅地造成等工事規制区域<br>第3種風致地区（あやめ池風致地区ゾーン7）<br>（壁面後退距離道路側2m・隣地側1m、緑地率20%）<br>周知の埋蔵文化財包蔵地「平城京跡」 |
| 画地条件                                           | 地積<br>間口・奥行<br>形状<br>接道状況                                                                                                                                           | 「第3 目的物件」に記載のとおり。<br>地積測量図のとおり（巻尺を用いた概測により確認）。<br>不整形地<br>道路より最大約1.0m高く接面する。                                                                                    |
| 接面道路の状況                                        | 西側：幅員約 4.7 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<br>隣地の状況                                                                                                                                                     | 住宅の敷地<br>一般住宅                                                                                                                                                   |
| 供給処理施設                                         | 上水道<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                                  | あり<br>あり<br>あり                                                                                                                                                  |
| 土壌汚染等                                          | 閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。目的物件及びその周辺においては、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出はない。土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門機関による詳細な調査を行わなければ確定できない。 |                                                                                                                                                                 |
| 特記事項                                           | ① 目的土地の南西端の一部は、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、15m高度地区、第5種風致地区等の規制を受けている。<br><br>② 目的土地は、北東側隣接地より最大約1.6m低い。                                                                |                                                                                                                                                                 |

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
| 建築時期、<br>経済的残存<br>耐用年数等 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                                                                                                                                                          | 昭和44年10月30日新築                                                                       |
|                         | 経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                    | 約 56 年<br>約 0 年                                                                     |
| 仕 様                     | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                 | 木造<br>瓦葺<br>吹付材等<br>クロス、塗り壁等<br>クロス、板張り等<br>フローリング、畳、じゅうたん敷等<br>特記すべき設備はない。<br>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<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                                                        | 居宅<br>5DK                                                                           |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |
| 保守管理の状態                 | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| 建物の利用状況                 | 所有者が住居として占有している。                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |
| 特記事項                    | <p>① 外壁にクラックの補修跡及び塗膜の剥離の著しい箇所が認められた。</p> <p>② 2階和室の天井に雨漏り跡が認められた。</p> <p>③ ①及び②に記載のほか、経年相応の損傷及び劣化が生じているものと思料する。</p> <p>④ 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。</p> <p>⑤ 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。</p> |                                                                                     |



## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|------------------------------------|
| 1        | 75,200               | 0.91      | 185.84         | 0.80      | 10,174,000                         |

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 奈良－44

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

74,500 × 101 / 100 × 100 / 100 × 100 / 100 ÷ 75,200

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正 : 標準的 1.00

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
100 / 100 × 100 / 100 × 100 / 100 × 100 / 100 ÷ 100 / 100

イ. 個別格差 : 画地条件 0.91 (方位1.01、形状0.90)

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2（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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|------|---------------------|--------------------|----------|----------------------------------|
| 2    | 140,000             | 107.63             | 0.03     | 452,000                          |

ウ. 現価率

経過年数56年、経済的残存耐用年数0年、経済的全耐用年数25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0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価 0.40) ÷ 0.03

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ (円) |
|----------|-------------------|---------------|-------|-----------------------------------|
| 1        | 10,174,000        | 0.60          | 法定地上権 | 6,104,000                         |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額 (円)<br>(万円未満四捨五<br>入、最低額1万円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------------------------|
| 1         | 10,174,000          | － 6,104,000                     | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 2,850,000                                       |
| 2         | 452,000             | ＋ 6,104,000                     | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 4,590,000                                       |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 7,440,000                                       |

#### 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

市場性修正の必要はないと判断した。

#### 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：奈良ー44

所在・地番：奈良市若葉台1丁目355番191

価格：74,500円/㎡

位置：近鉄奈良線「菖蒲池」駅 1.4km

価格時点：令和7年1月1日

地積：224㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北4.5m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：8,019,181円

物件2：1,166,415円（課税床面積105.60㎡）

## 第7 附属資料

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

以上

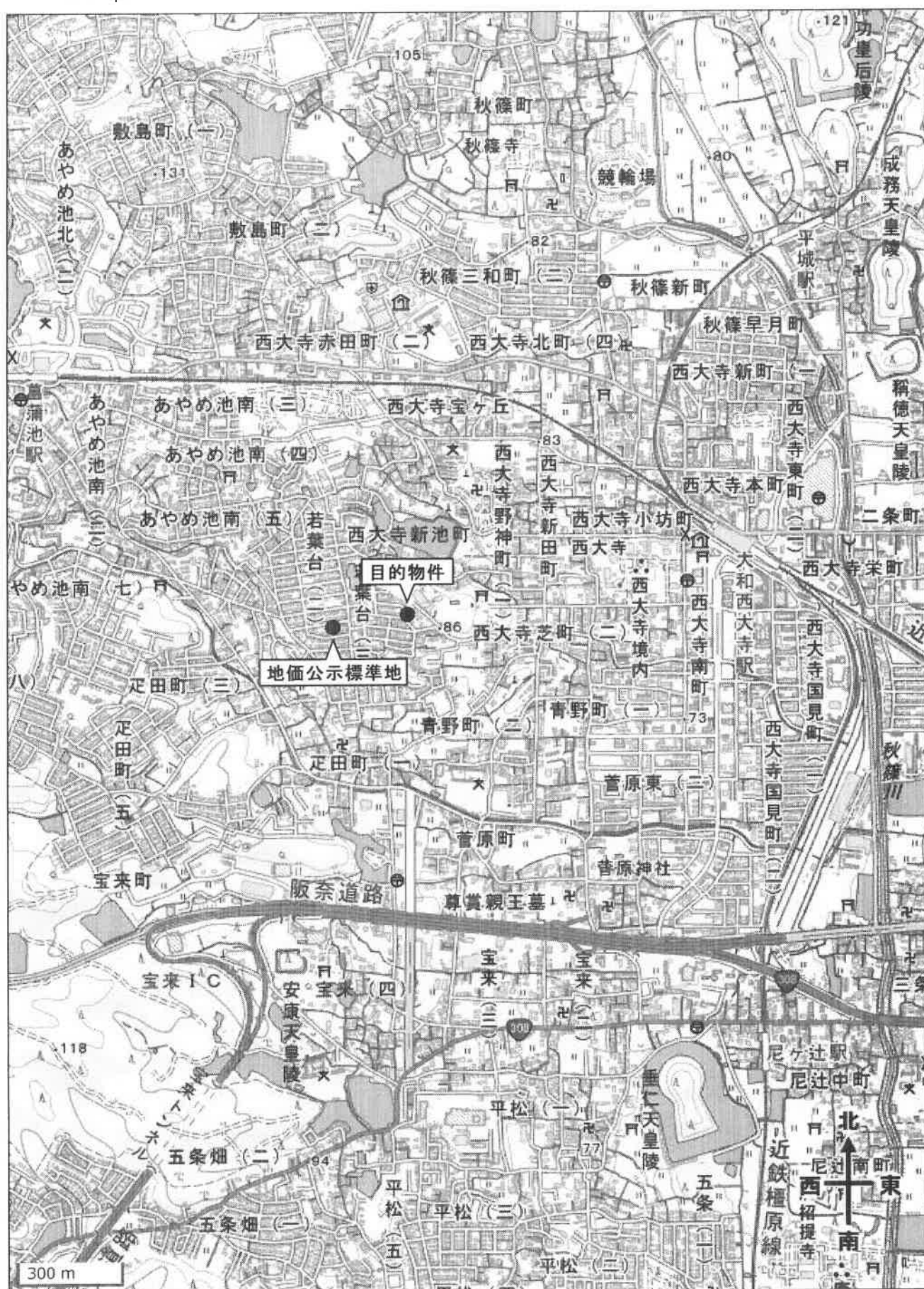
物 件 目 録

- |   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 奈良市若葉台三丁目    |
|   | 地 番 | 1931番4       |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 185.84平方メートル |
- 
- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在   | 奈良市若葉台三丁目 1931番地4                |
|   | 家屋番号  | 1931番4                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 78.48平方メートル<br>2階 29.15平方メートル |



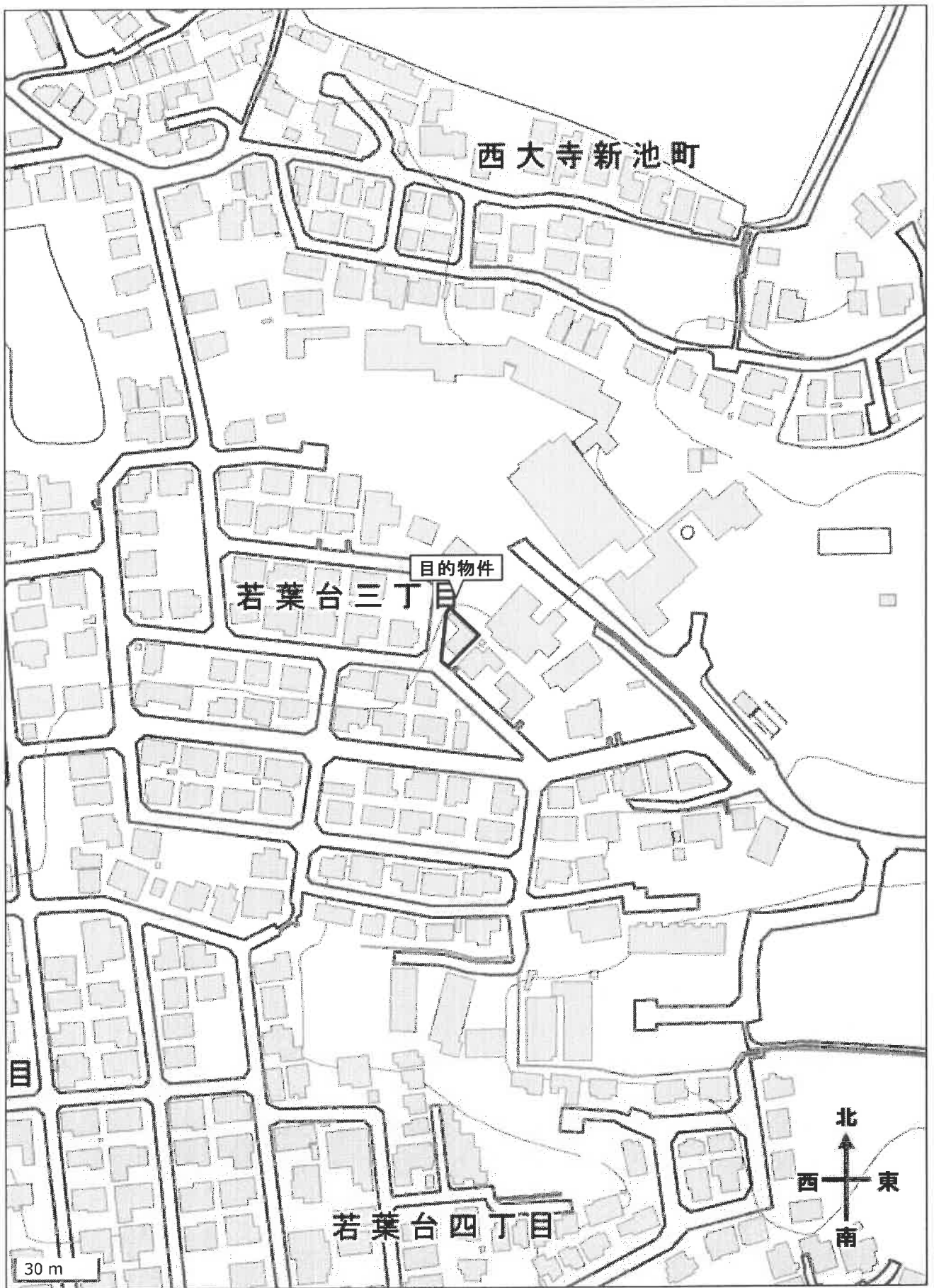
地理院地図

**GSI Maps**

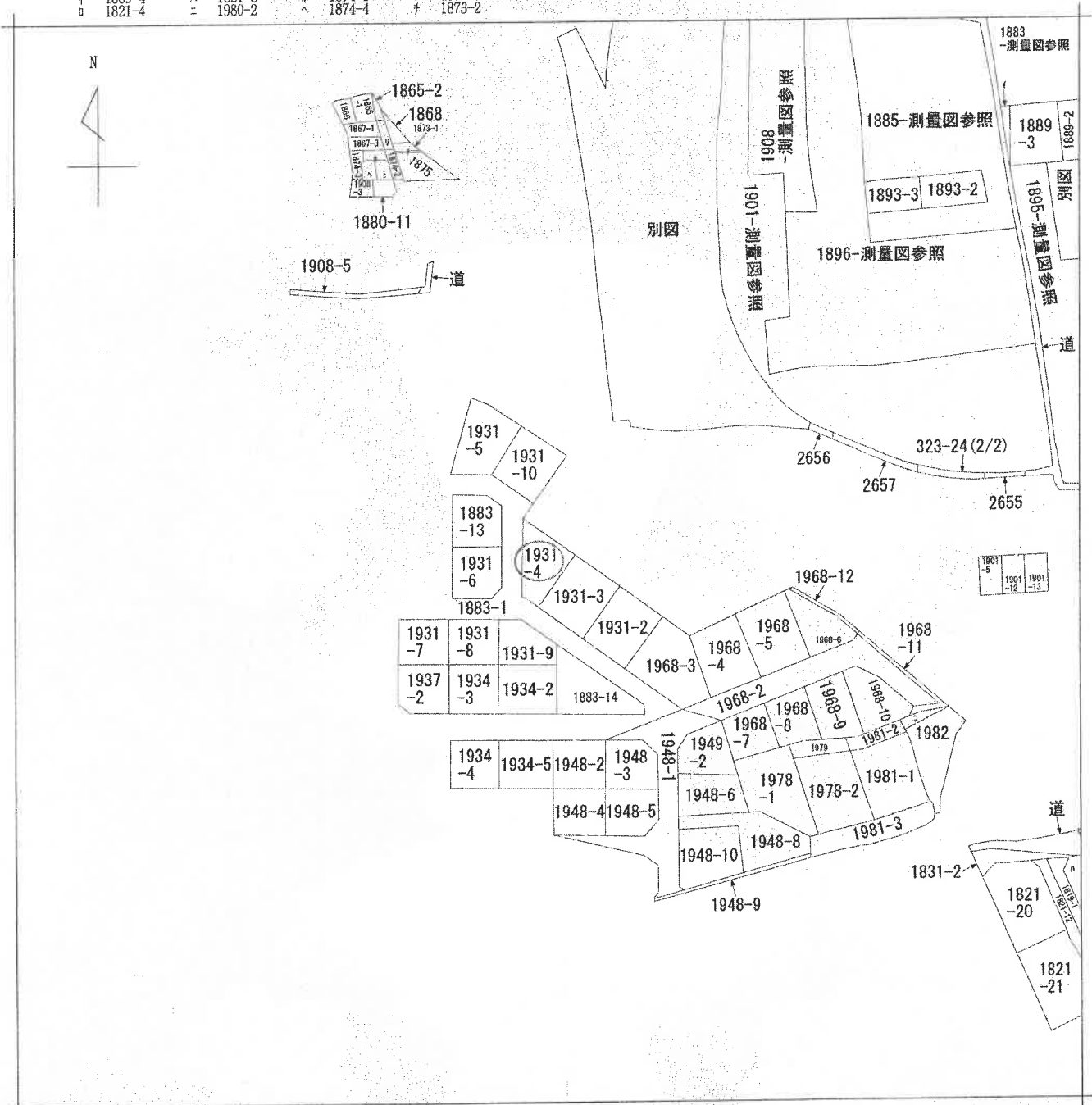


国土地理院地図

地理院地図  
GSI Maps



イ 1889-4    ハ 1821-8    ホ 1874-1    ト 1874-5    ニ 1867-2  
ロ 1821-4    ヒ 1860-2    ヘ 1874-4    テ 1873-2



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

地番区域見出

若葉台3丁目

A 西大寺新池  
B 若葉台3丁目  
C 若葉台3丁目  
D 若葉台3丁目

|           |      |           |  |         |                |     |          |         |    |           |
|-----------|------|-----------|--|---------|----------------|-----|----------|---------|----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在  | 奈良市若葉台三丁目 |  |         |                | 地 番 | 1931番4   |         |    |           |
| 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。

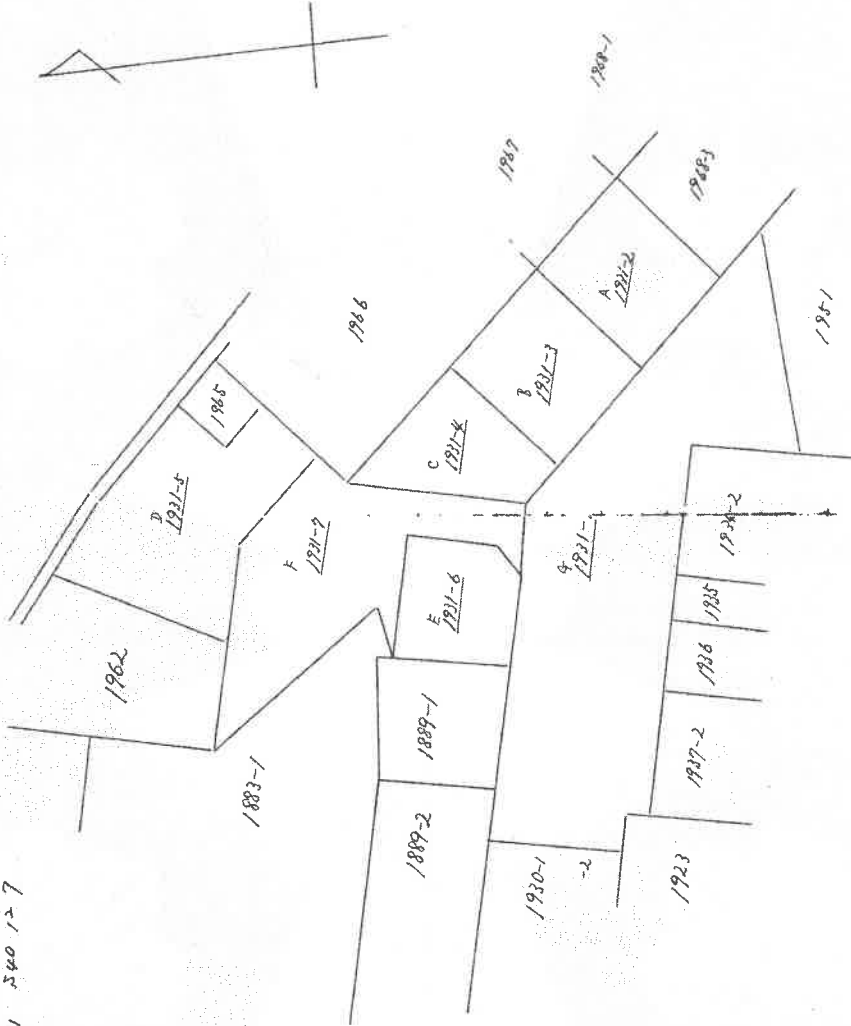
令和7年6月27日  
奈良地方法務局

請求番号：3-30  
(1/1)

登記官

公用

昭和40年12月8日





登記年月日：昭和40年12月3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6月27日 奈良地方裁判所

登記官

請求番号：3-31

(2/2)

859427

昭和40年11月20日  
製作年月日  
製作者

土地の所在  
奈良市西大寺町字八景

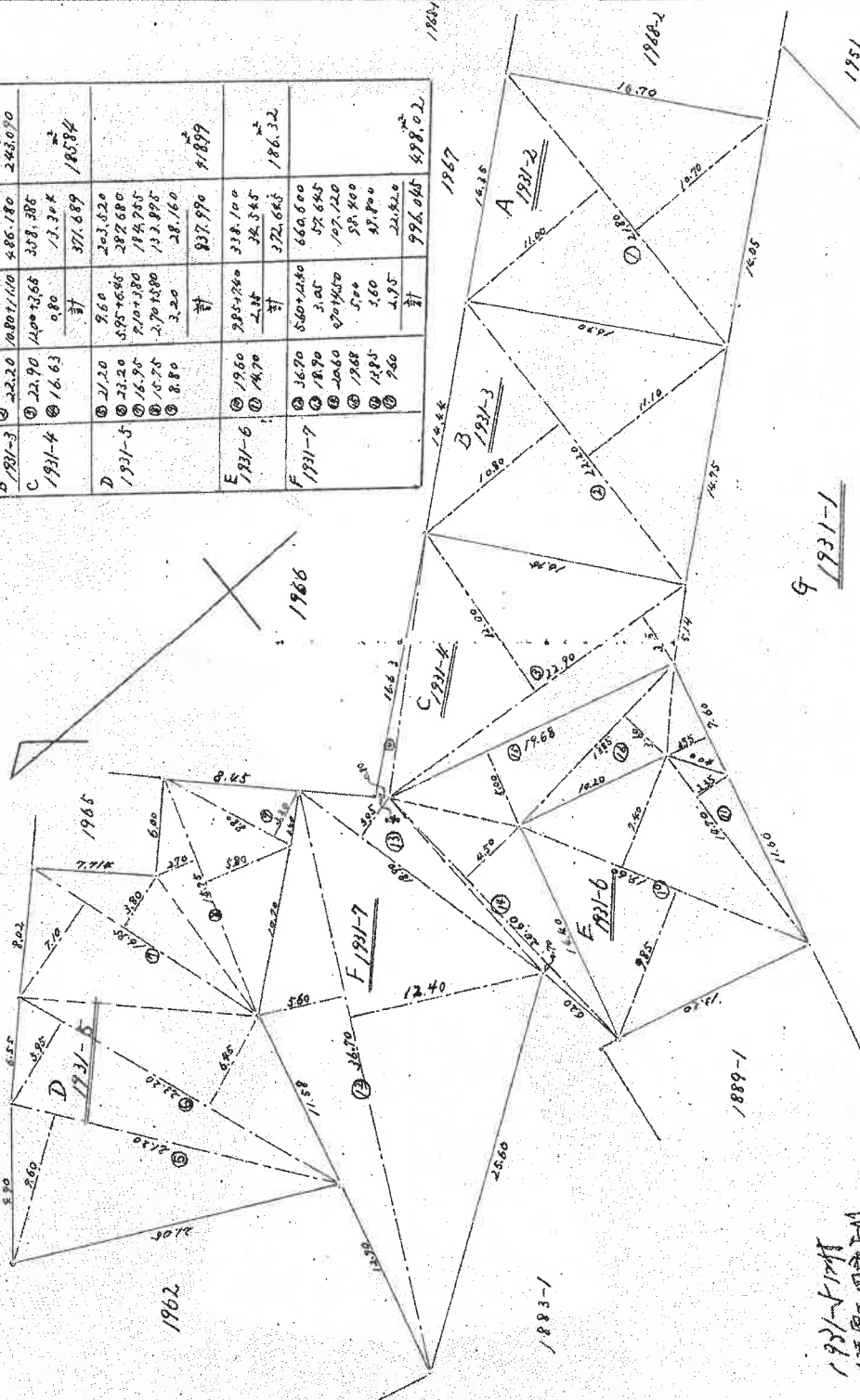
1931-2-2-3-4-5-6-1

奈良市西大寺町字八景

土地の所在

奈良市西大寺町字八景

| 地番       | 地積      | 高         | 積       | 面積      |
|----------|---------|-----------|---------|---------|
| A 1931-2 | ① 2.180 | 100+070   | 473.060 | 236.330 |
| B 1931-3 | ② 22.20 | 1080+110  | 486.180 | 243.070 |
| C 1931-4 | ③ 22.90 | 140+236   | 358.385 | 185.84  |
|          | ④ 16.63 | 0.80      | 13.304  | 2       |
|          | ⑤ 2.120 | 計         | 371.689 | 185.84  |
| D 1931-5 | ⑥ 22.20 | 5.95+6.65 | 282.680 | 141.340 |
|          | ⑦ 16.95 | 7.10+3.80 | 184.265 | 92.132  |
|          | ⑧ 15.75 | 2.70+3.80 | 132.895 | 66.447  |
|          | ⑨ 8.80  | 2.20      | 28.160  | 14.080  |
|          | 計       | 計         | 837.990 | 418.99  |
| E 1931-6 | ⑩ 19.60 | 285+240   | 338.100 | 169.050 |
|          | ⑪ 14.70 | 2.45      | 36.345  | 18.172  |
|          | 計       | 計         | 374.445 | 187.22  |
| F 1931-7 | ⑫ 36.70 | 560+240   | 660.600 | 330.300 |
|          | ⑬ 18.70 | 3.05      | 57.645  | 28.822  |
|          | ⑭ 20.60 | 270+450   | 107.120 | 53.560  |
|          | ⑮ 19.68 | 5.70      | 58.400  | 29.200  |
|          | ⑯ 12.85 | 2.60      | 47.800  | 23.900  |
|          | ⑰ 9.60  | 4.95      | 22.420  | 11.210  |
|          | 計       | 計         | 994.045 | 497.02  |



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和40年12月3日

縮尺 1/300

1931-11-1  
地積測量図

公用

令和7年6月27日

奈良地方法務局

登記證

請求番号: 3-32

各階物面圖

183713

95114th

呼番屋家

建築物の所在

1931-44

四三三

1931-4

李良中 西文辛卯

1968

真

44

1

4

4

一

主階求積表

| 主考階   | 求積表     |
|-------|---------|
| 1950  | 0.450   |
| 5950  | 5.950   |
| 4000  | 1.950   |
| 4.950 | 6.950   |
|       | 34.4025 |
|       | 78.4025 |

主 武 階 求 稽 表

| 主 式 階 | 求 積 表           |
|-------|-----------------|
| 4.900 | 5.950 791.550 m |

(日調連15)

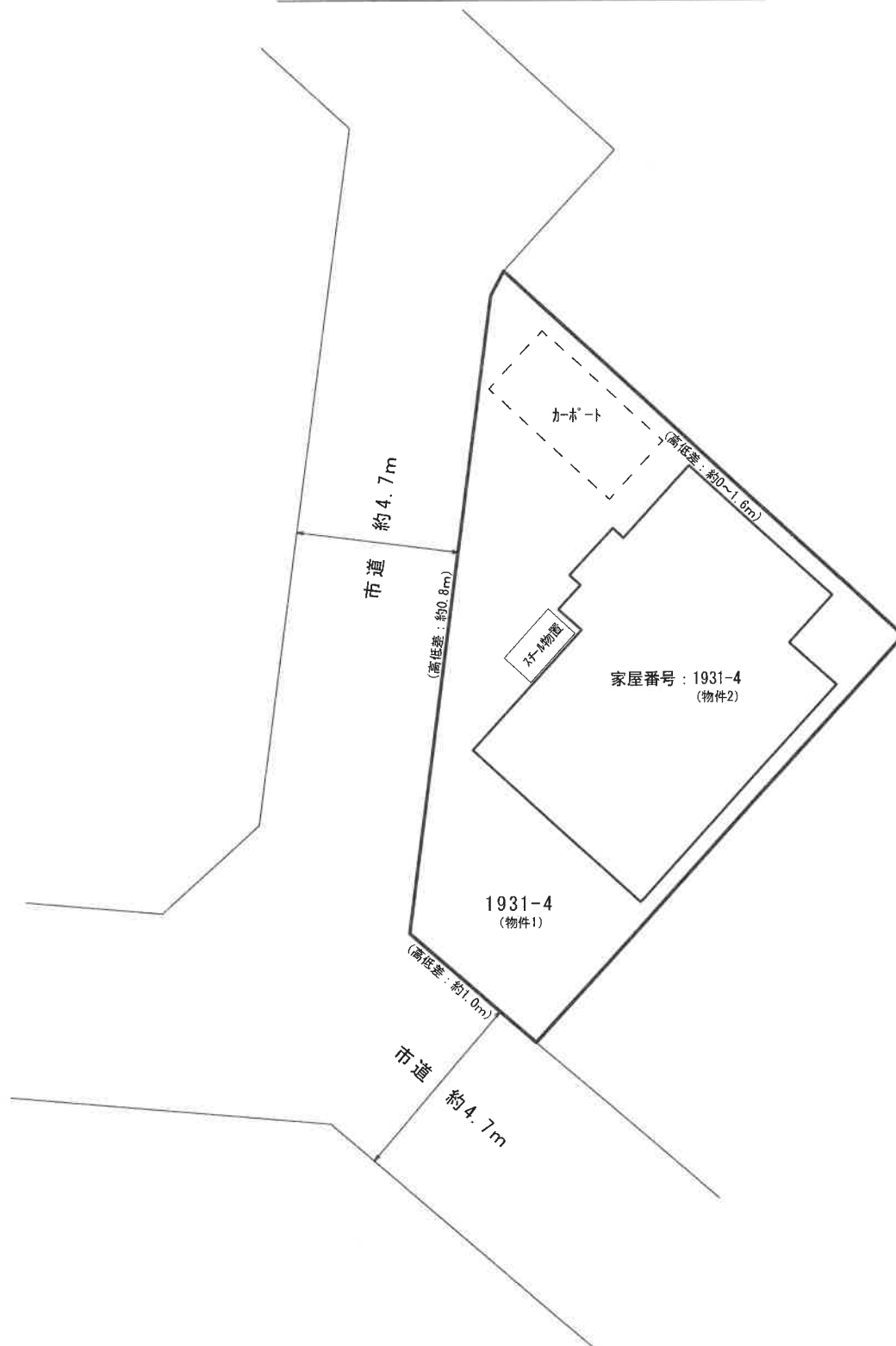
(日本土地家屋調査士連合會用紙)

附刊

$$\frac{\text{縮尺}}{1/200} = \frac{1/200}{1/200}$$

# 土地建物位置関係図

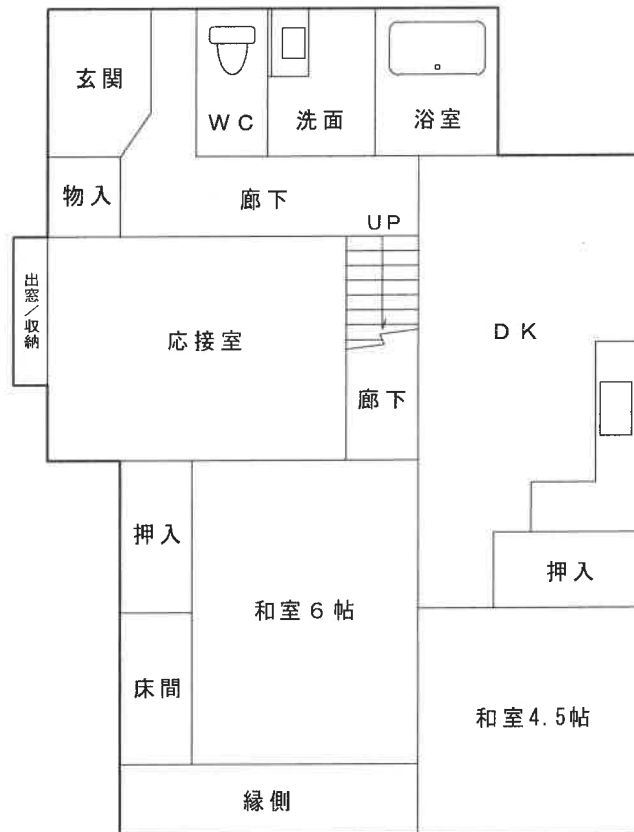
所在 奈良市若葉台3丁目1931-4



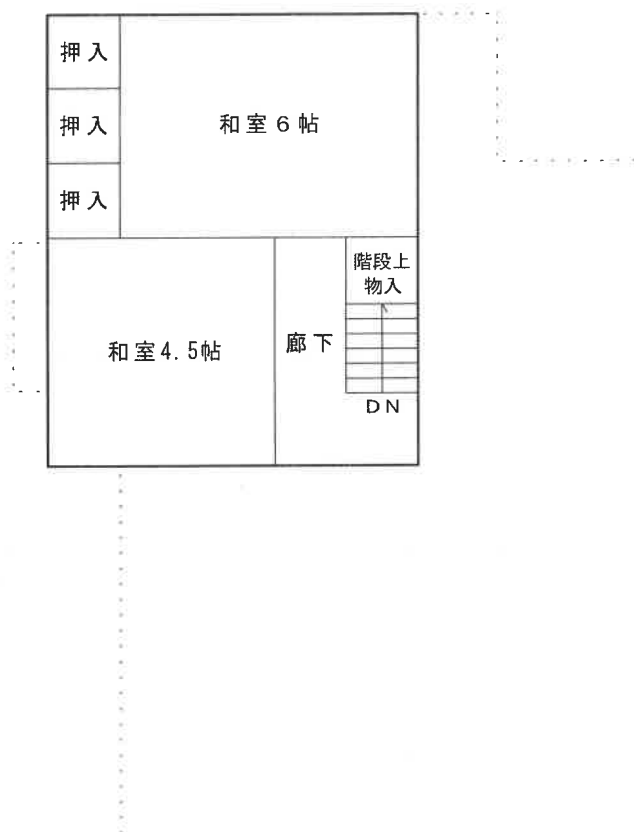
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

# 間 取 図

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。