

- 暴力団員等
- 役員に暴力団員等がいる法人
- 暴力団員等から
資金の提供を受けた個人・法人

は、買受人になれません。
(民事執行法71条5号)

入札の際、入札書ごとに
下記の各書面の提出が必要です。

暴力団員等に該当しない旨の**陳述書** (個人・法人を問わず)

- ※ 入札時に提出がない場合、入札は無効です (追完不可)。
- ※ 記載に不備があった場合、入札が無効となる場合があります。
※提出後の訂正はできません。

住民票
(個人の場合)

資格証明書
(法人の場合)

- ※ 入札時に提出がない場合、入札は無効です (追完不可)。
- ※ 住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、個人番号 (マイナンバー) や住民票コードが記載されていないものを提出してください。
- ※ 入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し
(宅地建物取引業者の場合)

- ※ 有効期限内のものを提出してください。
- ※ この写しを提出する場合でも、陳述書、住民票・資格証明書の提出は別に必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13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 8年 4月 3日から 令和 8年 4月 10日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月 17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 8年 5月 8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 8年 3月 13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 | 奈良市法蓮町 |
| | 地番 | 411番8 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 229.59平方メートル |
| 2 | 所在 | 奈良市法蓮町 |
| | 地番 | 408番7 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 6.77平方メートル |
| 3 | 所在 | 奈良市法蓮町411番地8 |
| | 家屋番号 | 411番8 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 97.30平方メートル 2階 91.09平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符号 | 1 |
| | 種類 | 物置 |
| | 構造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床面積 | 7.76平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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

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」メニューにも掲載され、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 奈良市法蓮町
地 番 411番8
地 目 宅地
地 積 229.59平方メートル
- 2 所 在 奈良市法蓮町
地 番 408番7
地 目 宅地
地 積 6.77平方メートル
- 3 所 在 奈良市法蓮町411番地8
家屋 番号 411番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 97.30平方メートル
2階 91.09平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 7.76平方メートル



令和7年(ケ)第33号
令和7年10月16日受理
令和7年11月26日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

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 奈良市法蓮町
地 番 411番8
地 目 宅地
地 積 229.59平方メートル
- 2 所 在 奈良市法蓮町
地 番 408番7
地 目 宅地
地 積 6.77平方メートル
- 3 所 在 奈良市法蓮町411番地8
家屋番号 411番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 97.30平方メートル
2階 91.09平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 7.76平方メートル



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|-------|----|------|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 住居表示未実施 | | | | | | | | | | | | | | |
| 土 地 | 物件 1、2 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ） | | | | | | | | | | | | | | |
| 形 状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積： | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table> | | | { | 種 類： | | 構 造： | | 床面積： | | | | | | |
| { | 種 類： | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構 造： | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | { | 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| { | 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり | | | | | | | | | | | | | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

| | |
|---------|-------|
| 表札の表示 | 所有者の姓 |
| 郵便受けの表示 | なし |

2 本件土地（物件1、2）の現況等

- (1) 本件土地は、本件建物の敷地として一体的に利用されていた。なお、物件1の南東側の一部（約0.6㎡）を私道として負担している（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①、③参照）
- (2) 立ち入り調査時に、地積測量図等を参考にして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) 隣接する土地との高低差はなく、ほぼ等高に接続している。
- (4) 物件1の東側にヒートポンプユニットが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 物件1の南側にカーポートが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (6) 物件1、2の両土地上にまたがって（イ）工作物（門・車庫、鉄筋コンクリート造陸屋根、約19.8㎡）が存した（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真③参照）。
- (7) 物件1の南西角付近のコンクリートブロック塀にクラックが存した。
- (8) 物件1の東側のコンクリート塀に膨らみ箇所が存した。

3 本件建物の現況等

- (1) 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。
- (2) 法務局備付の建物図面等を参考にして本件建物を概測した結果、床面積については概ね公簿どおりであるものと推定された。
- (3) 本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。
- (4) 主である建物の2階部分は、同建物東側に設置されている屋外階段を利用して外部から直接に出入りすることが可能である（別紙土地建物位置関係図参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- (5) 主である建物の玄関付近の基礎にクラックが存した（別紙添付写真⑭参照）。
- (6) 主である建物の2階玄関付近の外壁に補修跡が存した。
- (7) 主である建物は、全体的に北・西方向への傾斜が認められた。また、建物内のドアの随所に建付不良が認められた。
- (8) 主である建物内の随所にクロスの剥離箇所が存した。
- (9) 主である建物1階キッチンの天井に雨漏り跡が存した（別紙添付写真⑮参照）。
- (10) 主である建物1階脱衣室の壁にクロスの下地が露になっている箇所が存した。
- (11) 主である建物1階トイレの壁にクラックが存し（別紙添付写真⑯参照）、タイルに損傷箇所が存した。
- (12) 主である建物1階リビングダイニングの床に収納式の掘りごたつが存した。
- (13) 主である建物2階の南東側洋室の壁にクラックが存した。
- (14) 主である建物2階の南西側洋室に屋根裏収納庫が存した。
- (15) 所有者の陳述によると、主である建物はオール電化住宅とのことである。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、東側が私道に接面しており、その幅員を概測したところ、約4mであった（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 奈良市役所において調査した結果、上記接面道路は建築基準法第42条第1項第3号の道路であったが、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 | ■ 1 私は、本件建物に家族と居住しています。 2 主である建物は、オール電化住宅です。 3 本件土地東側の私道を通行するための利用料等は支払っていません。 |

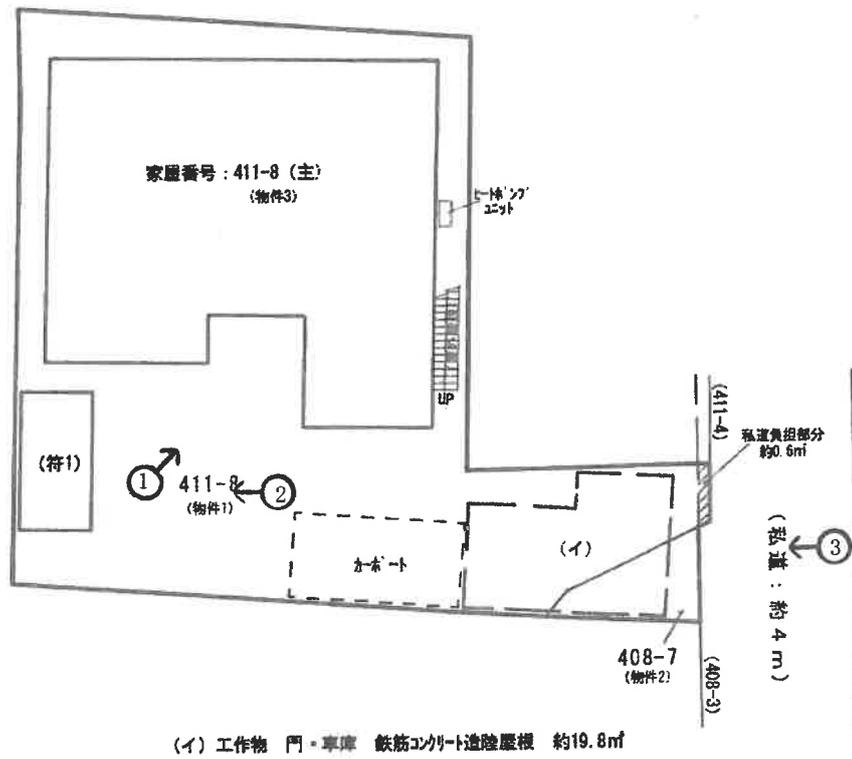
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|--|--------------|----------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 7年10月20日 9:20-9:30 | 奈良地方法務局 | 全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査 |
| 7年10月20日 10:40-10:50 | 奈良市役所(資産税課) | 土地・建物関係資料調査 |
| 7年10月20日 10:50-11:00 | 奈良市役所(建築指導課) | 道路調査 |
| 7年10月20日 11:40-11:50 | 物件所在地 | 物件及び占有確認、照会文書投函、写真撮影 所有者の妻と面談 |
| 7年10月28日 12:25-12:35 | 物件所在地 | 物件及び占有確認、全戸不在、在宅要請書投函 |
| 7年11月12日 9:55-11:20 | 物件所在地 | 立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 所有者と面談 |
| | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月12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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

土地建物位置関係図

所在 奈良市法蓮町408-7, 411-8



(イ) 工作物 門・車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根 約19.8㎡



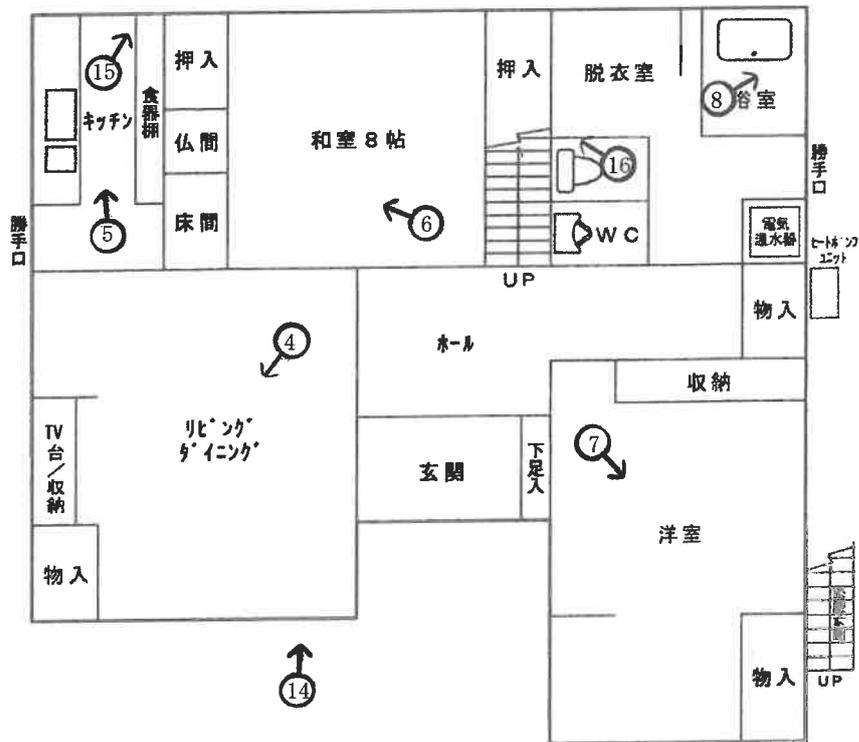
(♂写真撮影場所・方向)

※本図面は明示や立会に基づいたものではなく、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



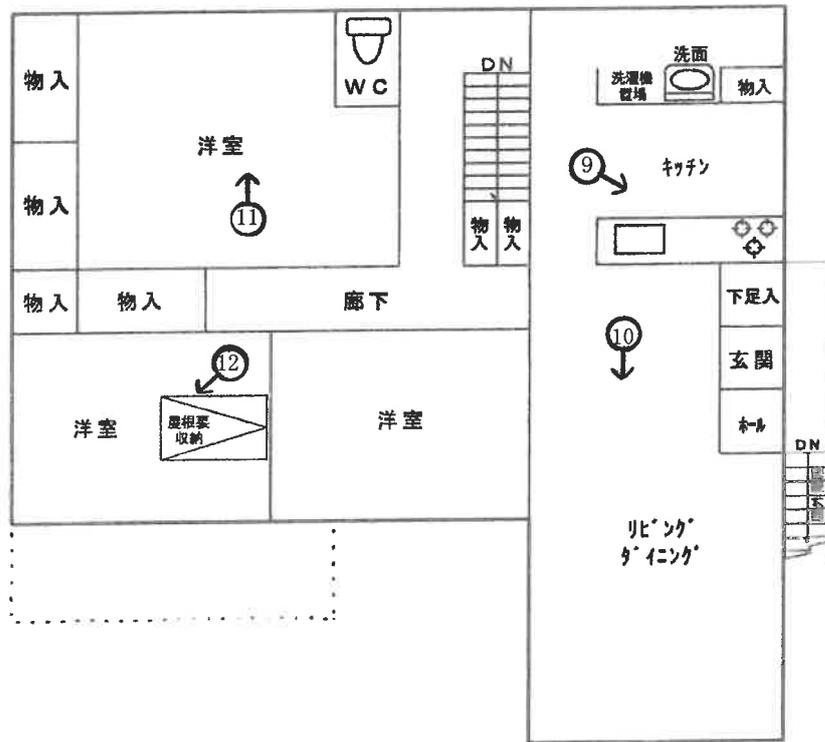
(○写真撮影場所・方向)

※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

主である建物

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。

間 取 図

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。

①
(主である建物)



②
(附属建物 符号 1)



③
((イ)工作物) (私道負担部分)



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭
(主である建物 基礎クラック)



⑮
(主である建物 1階キッチンクロス剥離箇所・天井雨漏り跡)



⑯
(主である建物 1階トイレ壁クラック)



令和7年(ケ)第33号
令和7年11月12日現地調査
令和7年11月21日評価
評価書NO.競07131161

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

倉田 智史

第1 評価額

| | |
|-------------|------------|
| 一括価格 | |
| 金9,470,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1(土地) | ¥3,460,000 |
| 物件2(土地) | ¥100,000 |
| 物件3(建物) | ¥5,910,000 |

- 1 一括価格は、物件1・2・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・2の土地価格は、物件3の建物のための敷地利用権等価格等を控除した価格であり、物件3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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|------|-------------------------------|--------------|--------------|
| 1 | 所在地 地積 | 「物件目録記載のとおり」 | 「物件目録記載のとおり」 |
| 2 | 所在地 地積 | 「物件目録記載のとおり」 | 「物件目録記載のとおり」 |
| 3 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 「物件目録記載のとおり」 | 「物件目録記載のとおり」 |
| 特記事項 | | | |
| | | | |

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等(物件1・2)

| | | | | | |
|--|---|---|----|------|----|
| 位置・交通 | 近鉄奈良線「新大宮」駅の北東方約1.1km(道路距離) (近鉄奈良線「近鉄奈良」駅の北西方約1.6km(道路距離)) ※別添、受命物件の位置図(株式会社昭文社「県別マップル」)を参照 | | | | |
| 付近の状況 | 地域の特性 | 戸建住宅が多い中、共同住宅も見られる混在住宅地域 | | | |
| | 環境条件 | (日照) | 普通 | (通風) | 普通 |
| | | (生活利便性) | 普通 | | |
| | その他 | 特になし | | | |
| 将来動向 | 大きな変動要因も見当たらないことから概ね現状維持と判断する。 | | | | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分 | 市街化区域 | | | |
| | 用途地域 | 第二種中高層住居専用地域 | | | |
| | 建蔽率 | 60% | | | |
| | 容積率 | 200% | | | |
| | 防火規制 | 法22条指定区域(屋根不燃区域) | | | |
| | その他規制 | 高度地区(最高15m)、立地適正化計画(居住誘導区域)、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地(平城京跡) | | | |
| 画地条件 (規模・形状等) | 規模 | 236.36㎡ (標準的面積と比較してやや大きい) | | | |
| | 形状 | 間口:約4.4m、奥行:約16.1m(最小約12.8m、最大約19.4mの平均) | | | |
| | 街路との接道方位 | 東側 | | | |
| | 街路との高低差 | 等高 | | | |
| | 隣地境界 | 公図及び地積測量図において確認した。周辺に境界杭等は確認できなかった。 | | | |
| | その他 | 特になし | | | |
| 接面道路 | 幅員約4.0m、私道、建築基準法第42条1項3号道路 | | | | |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等 | 土地の利用状況 | 居宅の敷地として利用されている。 | | | |
| | 隣地の状況 | 北:戸建住宅、共同住宅、南:戸建住宅、雑種地 東:道路を介して戸建住宅、西:複合ビル | | | |
| 供給処理施設 | 上水道 | 有:引込済 | | | |
| | ガス配管 | 有:引込済 | | | |
| | 下水道 | 有:接続済(私設管から公共下水に放流) | | | |

| | |
|--------------|--|
| <p>土壌汚染等</p> | <p>過去の住宅地図並びに閉鎖登記簿謄本によると、物件1は当初は田であったものが、分筆を経て昭和59年5月26日宅地へ地目変更され、分筆を経て昭和59年5月26日に現在の建物(居宅)が建築され現在に至っている。物件2は当初は田であったものが、分筆を経て平成9年12月6日に宅地へ地目変更され、分筆後現在に至っている。したがって、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは考え難い。また、土壌汚染対策法にいう要措置区域の指定若しくは形質変更時要届出区域の指定はなく、又は過去においてこれらの指定若しくは土壌汚染対策法の一部を改正する法律(平成21年法律第23号)による改正前の土壌汚染対策法の規定による指定区域の解除がなされた履歴はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。現地実査においても土壌汚染を懸念すべき施設及び物品の存在は確認できず、周辺地域(半径50m以内)にも水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設の存在は確認できなかった。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及び程度についての詳細は不明であり、専門機関による詳細調査を行わないと確定できない旨ご留意頂きたい。</p> |
| <p>特記事項</p> | <p>物件1の南東側の一部(約0.6㎡)を私道として負担している。</p> <p>物件1・2の両土地にまたがって門・車庫、物件1の南側にカーポートが存した。</p> |

2. 建物の概況及び利用状況（物件3:主たる建物）

| | | | |
|----------------------|--|--|------------------------|
| 建築時期及び経済的 残存耐用年数等 | 建築年月日(登記記載) | 昭和59年5月26日新築(平成3年月日不詳増築) | |
| | 経済的耐用年数 | 約25年程度 | |
| | 経過年数 | 約41年程度 | |
| | 経済的残存耐用年数 | 約0年 | |
| 仕 様 | 構 造 | 木造2階建 | |
| | 屋 根 | スレート等 | |
| | 外 壁 | リシン吹付等 | |
| | 内 壁 | プリント合板、ビニールクロス、化粧石膏ボード等 | |
| | 天 井 | ビニールクロス、格子天井、桧目合板、石膏ボード、化粧石膏ボード、吸音ボード等 | |
| | 床 | タイル、フローリング、畳、クッションフロア等 | |
| | 設 備 | 掘ごたつ、エアコン×6、IH×2、床下収納、洗浄機付き便座×2、洗面化粧台、電気温水器、TVアンテナ(いずれも稼働の可否は不明) | |
| | そ の 他 | なし | |
| 床面積(現況) | 延 | 188.39㎡ | 1階:97.30㎡ 2階:91.09㎡ |
| 現況用途等 | 階 層 | 1階:居宅 | 2階:居宅 |
| | 間 取 り | 1階:2LDK、2階:3LDK(別添建物間取図参照) | |
| 品 等 | 普通 | | |
| 保守管理の状態 | 普通 | | |
| 建物の利用状況 | 所有者が居宅として占有している。 | | |
| 特記事項 | <p>建築計画概要書には次の記載がある。 建築確認:昭和59年2月15日 確認番号:S58確認建築奈良市001912 主要用途:専用住宅 工事種別:新築 完了検査:なし</p> | | |
| | <p>2階部分は、同建物の東側に設置されている屋外階段を利用して外部から直接に出入りすることが可能である。 玄関付近の基礎にクラックが存した。 全体的に北・西方向への傾斜が認められた。また、建物内のドアの随所に建付不良が認められた。 建物内の随所にクロスの剥離箇所が存した。 1階キッチンの天井に雨漏り跡が存した。 1階脱衣室の壁にクロスの下地が露になっている箇所が存した。 1階トイレの壁にクラックが存し、タイルに損傷箇所が存した。 2階の南東側洋室の壁にクラックが存した。 2階の南西側洋室に屋根裏収納庫が存した。 所有者によると、オール電化住宅とのことである。</p> | | |
| | <p>現地調査の結果、吹き付けアスベストの使用は確認できなかった。建物の構造等を考慮すると、吹き付けアスベスト使用の可能性は低いと考察されるが、容易に観察できない部分、建物の部材、設備機器等にアスベストが使用されているかどうかは判然としない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する旨ご留意頂きたい。</p> | | |

2. 建物の概況及び利用状況（物件3:附属建物）

| | | |
|------------------|---|--------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日(登記記載) | 平成3年月日不詳新築 |
| | 経済的耐用年数 | 約 25 年 程度 |
| | 経過年数 | 約 35 年 程度 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約 0 年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造平家建 |
| | 屋 根 | スレート等 |
| | 外 壁 | ペイントボード等 |
| | 内 壁 | 板張り等 |
| | 天 井 | 板張り等 |
| | 床 | フローリング等 |
| | 設 備 | 電気のみ(いずれも稼働の可否は不明) |
| | そ の 他 | なし |
| 床面積(現況) | 延 | 7.76㎡ |
| 現況用途等 | 階 層 | 物置 |
| | 間 取 り | (別添建物間取図参照) |
| 品 等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 普通 | |
| 建物の利用状況 | 所有者が物置として占有している。 | |
| 特記事項 | <p>現地調査の結果、吹き付けアスベストの使用は確認できなかった。建物の構造等を考慮すると、吹き付けアスベスト使用の可能性は低いと考察されるが、容易に観察できない部分、建物の部材、設備機器等にアスベストが使用されているかどうかは判然としない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する旨ご留意頂きたい。</p> | |

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)

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 ア (円/㎡) | 個 別 格 差 イ | 地 積 ウ (㎡) | 建 付 減 価 補 正 率 エ | 建付地価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ (円) |
|----------|-------------------|-----------------|--------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 1 | 96,600 | 0.82 | 229.59 | 0.85 | 15,458,000 |
| 2 | 96,600 | 0.82 | 6.77 | 0.85 | 456,000 |
| 計 | | | 236.36㎡ | | 15,914,000 |

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

| | | | | | |
|------------|-------------------------------|-----------|------------------------------|-------------|-----------|
| 地価公示 | 奈良-8 | | | | |
| 地価公示価格 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格(円/㎡) | |
| 123,000 | × 101.5/100 | × 100/101 | × 100/128 | ÷ 96,600 | |
| ◇ 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: | 方位+1.0 | 101 | | | |
| ◇ 地域格差: | 街路条件 | 接近条件 | 環境条件 | 行政条件 | 格差率 |
| | 100/103 | × 100/103 | × 100/118 | × 100/102 | ÷ 100/128 |
| イ 個別格差: | 画地条件 | 0.82 | 方位+2 袋地▲10 不整形地▲10 私道負担▲1 | | |
| | 相乗積 | 0.82 | | | |
| ウ 地 積: | 現況÷登記 | | | | |
| エ 建付減価補正率: | 建物と敷地との適応性を考慮し、建付減価を要すると判断した。 | | | | |

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 ア (円/㎡) | 現況延床面積 イ (㎡) | 現価率 ウ | 建物の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ≒エ (円) |
|-------------|------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| 3 主たる建物 | 130,000 | 188.39 | 0.04 | 980,000 |
| 3 (附属建物) | 100,000 | 7.76 | 0.04 | 31,000 |
| 計 | | 196.15 | | 1,011,000 |

ウ

現価率(物件3:主たる建物)

経済的全耐用年数25年・経過年数41年・経済的残存耐用年数0年・残価率0.05の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.3) ≒ 0.04

現価率(物件3:附属建物)

経済的全耐用年数25年・経過年数35年・経済的残存耐用年数0年・残価率0.05の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.3) ≒ 0.04

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等の価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

| 物件番号 | 建付地価格 | 敷地利用権等の割合 | | 敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) |
|------|------------|-----------|-------|-------------------------|
| | ア(円) | イ | | ア×イ÷ウ |
| 1 | 15,458,000 | 0.6 | 法定地上権 | 9,275,000 |
| 2 | 456,000 | 0.6 | 法定地上権 | 274,000 |
| 計 | 15,914,000 | | | 9,549,000 |

イ 敷地利用権割合： 本件の場合、法定地上権が成立すると判断した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格 | 敷地利用権等の 価格の控除及び 加算 | 占有減価 補正率 | 市場性 修正率 | 競売市場 修正率 | 評価額 (万円未満四捨五入) (最低額1万円) |
|----------|-------------------|--------------------------|-------------|------------|-------------|-------------------------------|
| | ア(1①オ,1②エ) (円) | イ (2①ウ) (円) | ウ | エ | オ | (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ (円) |
| 1 | 15,458,000 | -9,275,000 | 1.00 | 0.80 | 0.70 | 3,460,000 |
| 2 | 456,000 | -274,000 | 1.00 | 0.80 | 0.70 | 100,000 |
| 3 | 1,011,000 | +9,549,000 | 1.00 | 0.80 | 0.70 | 5,910,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 9,470,000 |

ウ 占有減価補正率： 本件の場合、占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正率： 物件3は内外部の随所に損傷があること、物件3は傾いている可能性があること等を勘案し市場性修正率を0.80と判断した。

オ 競売市場修正率： 不動産競売手続きには一定の手続き上の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）が不可避免的に伴うこと、本評価が競売入札を前提とする売却基準価額の算定を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率を0.70とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地点：奈良-8

所 在： 奈良市法蓮町986番52外
価 格： 123,000 円／m²
位 置： 近鉄奈良線「近鉄奈良」駅北西方約1.2km
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 264m²
供給処理施設： 水道、下水、ガス
接 面 街 路： 西6.1m市道
用 途 指 定 等： 市街化区域 第一種住居地域(60, 200)
地 域 の 概 要： 一般住宅の中に共同住宅も見られる既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

| | | |
|-----------|---|--------------|
| 物件1 | : | 13,591,957 円 |
| 物件2 | : | 400,790 円 |
| 物件3 | : | 2,731,534 円 |
| 物件3(附属建物) | : | 28,519 円 |

第7 附属資料

1. 受命物件の位置図(株式会社昭文社「県別マップル」)
2. 付近見取図(奈良市「白地図」)
3. 公図写し(A3→A4に縮小)
4. 地積測量図写し(A3→A4に縮小)
5. 建物図面写し(A3→A4に縮小)
6. 奈良市「固定資産税地番図」
7. 土地建物位置関係図(評価人作成)
8. 間取図(評価人作成)

以 上

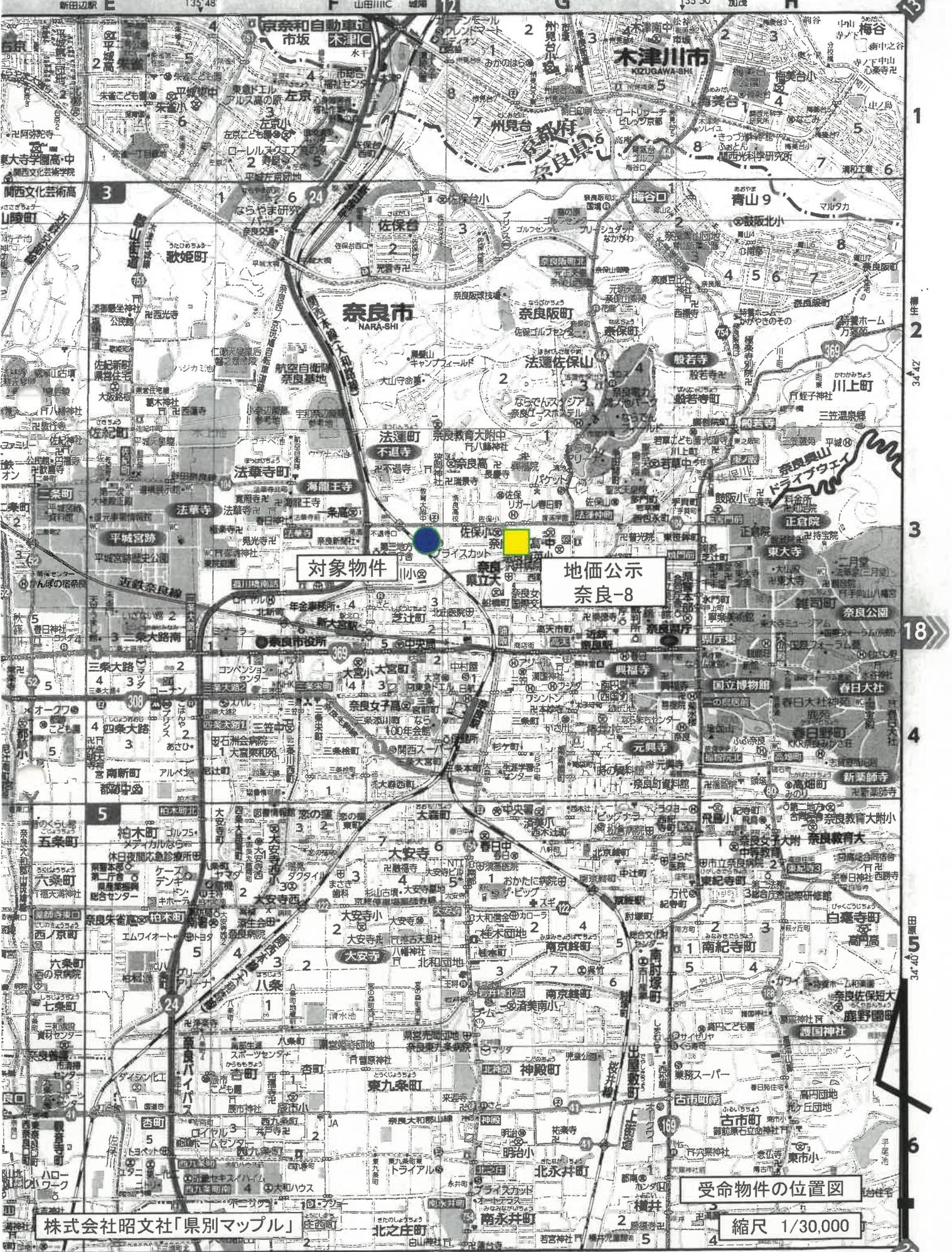
物件目録

- 1 所 在 奈良市法蓮町
地 番 411番8
地 目 宅地
地 積 229.59平方メートル
- 2 所 在 奈良市法蓮町
地 番 408番7
地 目 宅地
地 積 6.77平方メートル
- 3 所 在 奈良市法蓮町411番地8
家屋番号 411番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 97.30平方メートル
2階 91.09平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 7.76平方メートル



- アパート
- スーパーマーケット
- ホームセンター
- 家電量販店
- レストラン
- マンション/寮
- 街区符号・地番
- バス専用出入口
- SA・PA名
- 交差点名
- 信号機
- 高さ制限
- 踏切
- セブンイレブン
- ローソン
- ファミリーマート
- ミニストップ
- デイリーヤマザキ
- ポプラ
- その他
- ENEOS
- コスモ
- 昭和シェル
- 出光興産
- キグナス
- SOLATO
- その他

| | | | | |
|----|----|----|----|----|
| 15 | 16 | 17 | 18 | 23 |
| 大塚 | 大塚 | 大塚 | 大塚 | 大塚 |
| 19 | 20 | 21 | 22 | 28 |
| 平塚 | 平塚 | 平塚 | 平塚 | 平塚 |
| 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| 津 | 津 | 津 | 津 | 津 |
| 29 | 30 | 31 | 32 | 53 |
| 津 | 津 | 津 | 津 | 津 |



対象物件

地価公示
奈良-8

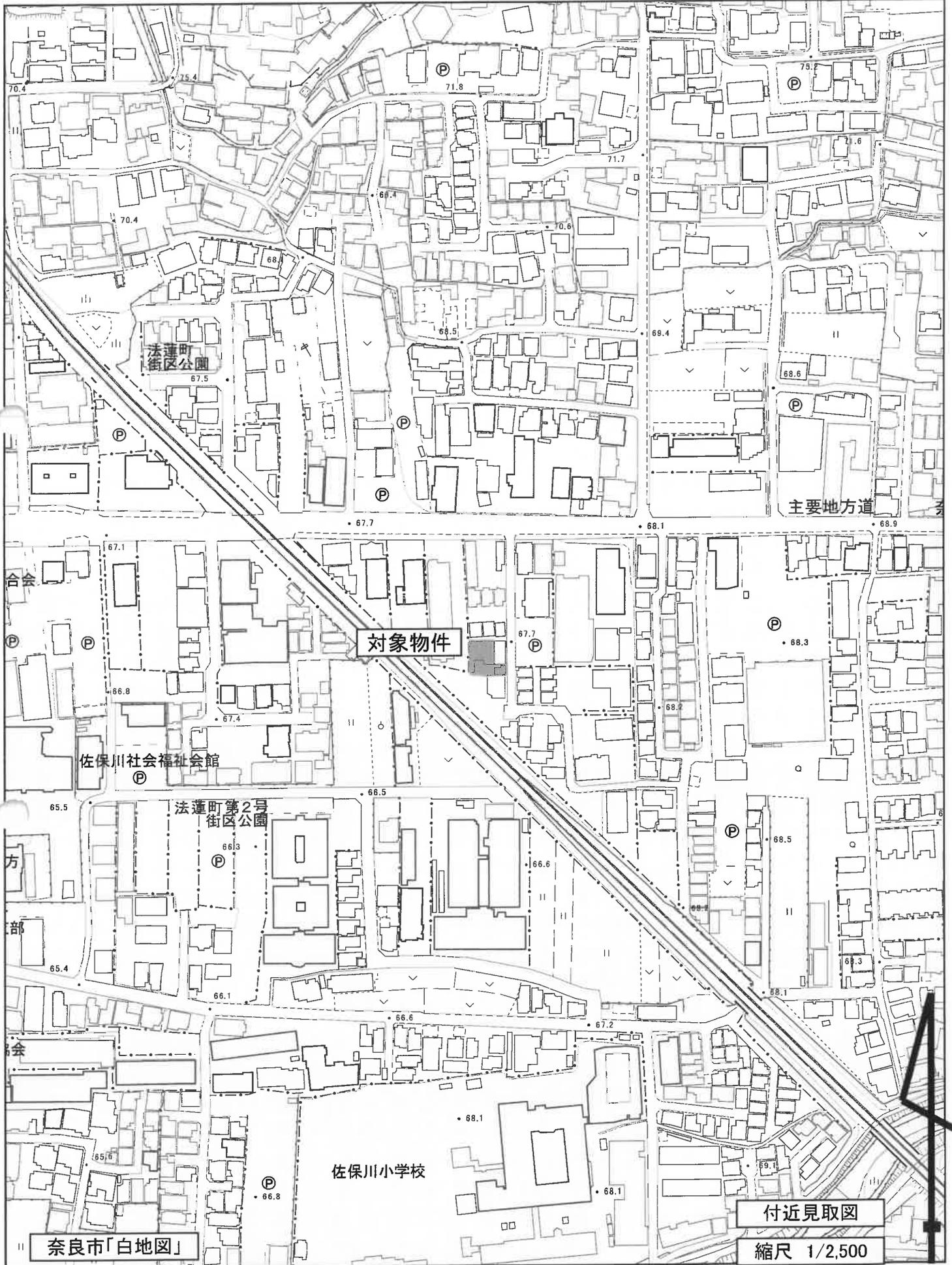
受命物件の位置図

縮尺 1/30,000

株式会社昭文社「県別マップル」

地形図

出力日: 2025年10月21日



1/2500

奈良市 発行



(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 区域見出し | 法蓮町 | 法蓮町 |
| | 法蓮町 | 法蓮町 |

| | | | | | | |
|-------|------|-----------|--|------|-----------|--|
| 請求部 | 所在 | 奈良市法蓮町 | | 地番 | 411番8 | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | | 分類 | 地図に準ずる図面 | |
| 作成年月日 | | 座標系又は記号 | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 | |
| | | 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10月24日
奈良地方務局

請求番号：20-1
(1/2)

登記官

公図
A3→A4に縮小

公用

| | | | |
|---|----------|---|--------|
| ヲ | 624-7 | ロ | 406-15 |
| ワ | 624-8 | ロ | 406-11 |
| カ | 625-1 | ロ | 403-5 |
| コ | 625-4 | ロ | 560-2 |
| ク | 625-5 | ロ | 565-10 |
| レ | 628-1 | ロ | 570-10 |
| ノ | 629-2 | ロ | 570-9 |
| ニ | 630-2 | ロ | 569-1 |
| ホ | 636-3 | ロ | 569-2 |
| ヘ | 637-3 | ロ | 572-5 |
| フ | 水 | ロ | 572-8 |
| ル | 633-2 | ロ | 572-2 |
| リ | 629-4 | ロ | 416-11 |
| ル | 水 | ロ | 416-6 |
| イ | 626・627合 | ロ | 417-4 |
| | 併2 | ロ | 419-2 |
| ク | 628-3 | ロ | 419-6 |
| ト | 626-4 | ロ | 419-7 |
| マ | 625-3 | ロ | 422-2 |
| ケ | 624-4 | ロ | 423 |
| コ | 580-9 | ロ | 369-4 |
| コ | 702-9 | ロ | 373-2 |
| エ | 702-10 | ロ | 377-10 |
| テ | 702-5 | ロ | 377-2 |
| ア | 710-9 | ロ | 377-6 |
| チ | 710-6 | ロ | 380-2 |
| キ | 572-9 | ロ | 396-3 |
| ユ | 572-3 | ロ | 396-7 |
| メ | 572-6 | ロ | 396-8 |
| シ | 576-2 | ロ | 396-9 |
| シ | 575-3 | ロ | 397-17 |
| シ | 575-6 | ロ | 397-8 |
| シ | 575-12 | ロ | 398-13 |
| シ | 575-11 | ロ | 398-14 |
| シ | 572-4 | ロ | 398-3 |
| シ | 575-4 | ロ | 399-7 |
| シ | 575-9 | ロ | 400-1 |
| シ | 575-7 | ロ | 400-2 |
| シ | 411-6 | ロ | 400-3 |
| シ | 412-3 | ロ | 560-4 |
| シ | 412-4 | ロ | 560-6 |
| シ | 415-1 | ロ | 564-5 |
| シ | 415-10 | ロ | 564-6 |
| シ | 415-11 | ロ | 564-7 |
| シ | 415-12 | ロ | 564-8 |
| シ | 415-3 | ロ | 567-11 |
| シ | 415-5 | ロ | 567-3 |
| シ | 415-6 | ロ | 567-4 |
| シ | 415-7 | ロ | 568-2 |
| シ | 415-8 | ロ | 568-3 |
| シ | 415-9 | ロ | 570-6 |
| シ | 416-15 | ロ | 庭 |
| シ | 416-4 | ロ | 庭 |
| シ | 416-8 | ロ | 379-2 |
| シ | 416-9 | ロ | 378-2 |
| シ | 345-1 | ロ | 397-5 |
| シ | 345-11 | ロ | 397-7 |
| シ | 345-4 | ロ | 378-14 |
| シ | 346-1 | ロ | 378-3 |
| シ | 349-2 | ロ | 379-5 |
| シ | 357-8 | | |
| シ | 359-5 | | |
| シ | 360-5 | | |
| シ | 361-3 | | |
| シ | 361-4 | | |
| シ | 361-5 | | |
| シ | 362-3 | | |
| シ | 362-4 | | |
| シ | 363-3 | | |
| シ | 403-3 | | |
| シ | 406-5 | | |
| シ | 406-6 | | |
| シ | 407-2 | | |
| シ | 407-4 | | |
| シ | 633-3 | | |
| シ | 634-3 | | |
| シ | 道 | | |
| シ | 362-5 | | |
| シ | 577-4 | | |
| シ | 707-7 | | |
| シ | 709-9 | | |
| シ | 709-10 | | |
| シ | 635-10 | | |
| シ | 632-5 | | |
| シ | 631-2 | | |
| シ | 2085 | | |
| シ | 道 | | |
| シ | 407-5 | | |
| シ | 363-5 | | |
| シ | 364-3 | | |
| シ | 368-2 | | |
| シ | 350-2 | | |
| シ | 367-6 | | |
| シ | 408-7 | | |
| シ | 408-4 | | |
| シ | 408-3 | | |
| シ | 405-5 | | |
| シ | 406-9 | | |
| シ | 406-10 | | |
| シ | 410-6 | | |
| シ | 406-4 | | |
| シ | 406-7 | | |
| シ | 406-1 | | |
| シ | 406-16 | | |

公図
A3→A4に縮小

登記年月日：昭和58年11月7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10月24日 奈良地方方法務局 登記官

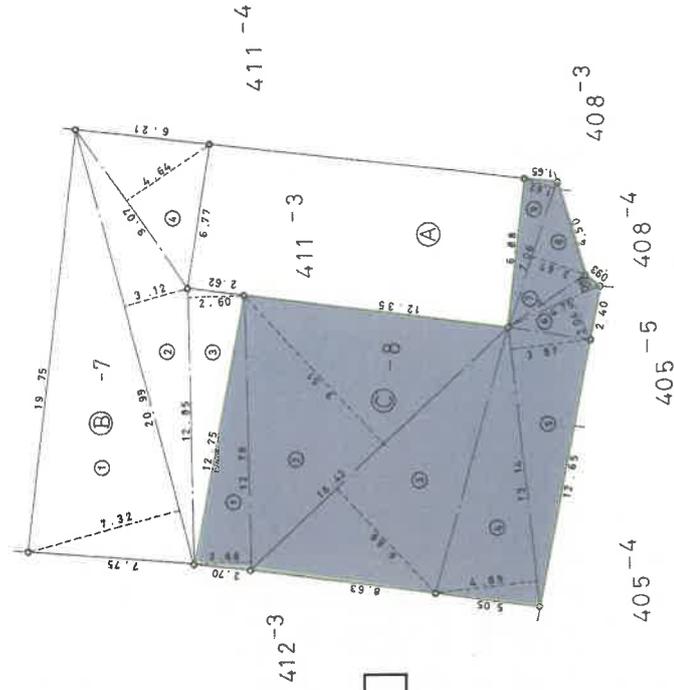
812784

地積測量図

411-7-8,-3

奈良市法蓮町字金池

58. 11. 7



(長縮納)

** サツシヤ キロピキヒヨウ **

| 子ハツ NO | 子イウ | タカ | ハツヒキ | 升ヒキ |
|--------|---------|----------|----------|--------|
| 411 | 1 20.99 | 7.32 | 153.6468 | |
| ① | 2 20.99 | 3.12 | 65.4888 | |
| | 3 12.85 | 2.60 | 33.4100 | |
| 4 | 9.07 | 4.64 | 42.0848 | |
| | | イ 1 | 294.6304 | |
| | | 1/2 | 147.3152 | 147.31 |
| 411 | 1 12.78 | 2.68 | 34.2504 | |
| ② | 2 16.42 | 9.51 | 156.1542 | |
| | 3 16.42 | 6.69 | 109.8498 | |
| | 4 13.14 | 4.89 | 64.2546 | |
| | 5 13.14 | 3.87 | 50.8518 | |
| | 6 4.75 | 2.04 | 9.6900 | |
| | 7 4.75 | 0.81 | 3.8475 | |
| | 8 7.06 | 2.67 | 18.8502 | |
| | 9 7.06 | 1.62 | 11.4372 | |
| | | イ 1 | 459.1857 | |
| | 1/2 | 229.5928 | | 114.79 |
| 411 | コウホツ | | 472.0069 | |
| ③ | ソウケイ | | 376.9080 | |
| | カンチ | | 95.0989 | 95.09 |

縮尺 1/250

申請人

昭和58年11月4日(作製)

作製者

(日調理)

地積測量図
A3→A4に縮小

請求番号：20-2 (2/2)

登記年月日：令和2年2月21日

公用

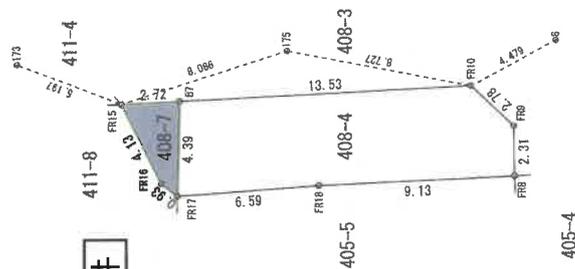
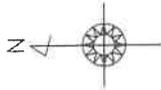
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月24日 奈良地方法務局 登記官

地積測量図

地番 408-4、408-7
土地の所在 奈良市法蓮町

任意座標系

令和元年11月23日測量



対象物件

座標求積表

| 地番 | 測点 | X _n | Y _n | (X _{n+1} - X _n) | Y _n | 距離 |
|-------|------|----------------|----------------|--------------------------------------|----------------|-------|
| 408-4 | B7 | 557.803 | 474.365 | 6480.300265 | | 4.39 |
| | FR17 | 557.942 | 469.982 | -3023.654188 | | 6.59 |
| | FR18 | 551.389 | 470.384 | -7382.206486 | | 9.13 |
| | FR8 | 542.248 | 470.686 | -4285.596090 | | 2.31 |
| | FR9 | 542.764 | 472.993 | 961.554769 | | 2.76 |
| | FR10 | 544.281 | 474.902 | 7379.502178 | | 13.50 |
| | | 倍面積 | | 129.735498 | | |
| | | 面面積 | | 54.8652490 | | |
| | | 地積 | | 64.86 | ㎡ | |

| 地番 | 測点 | X _n | Y _n | (X _{n+1} - X _n) | Y _n | 距離 |
|-------|------|----------------|----------------|--------------------------------------|----------------|------|
| 408-7 | FR15 | 560.522 | 474.257 | 414.026361 | | 4.13 |
| | FR16 | 558.676 | 470.559 | -1214.042220 | | 0.93 |
| | FR17 | 557.942 | 469.992 | -410.294286 | | 4.39 |
| | B7 | 557.803 | 474.365 | 1223.861700 | | 2.72 |
| | | | 倍面積 | | 13.551555 | |
| | | 面面積 | | 6.775775 | | |
| | | 地積 | | 6.77 | ㎡ | |

総計 71.6410265

参照点座標一覧表

| 測点名 | X | 座標 | Y | 座標 | 標高 |
|-----|---------|---------|------------|----|----|
| 8 | 540.347 | 477.042 | 汚水マンホール蓋中心 | | |
| 173 | 585.347 | 476.191 | 汚水マンホール蓋中心 | | |
| 175 | 582.818 | 476.714 | 汚水マンホール蓋中心 | | |

| 記号 | 境界線の種類 |
|-----|---------|
| (コ) | プラスチック杭 |
| (ク) | コンクリート杭 |
| (木) | 木杭 |
| (金) | 金属杭 |
| (板) | 金属板 |
| (測) | 測量 |
| (ベ) | ベイシント |

作成者

(令和2年) 2月18日作製

申請人

縮尺 1/250

地積測量図
A3→A4に縮小

請求番号：20-3

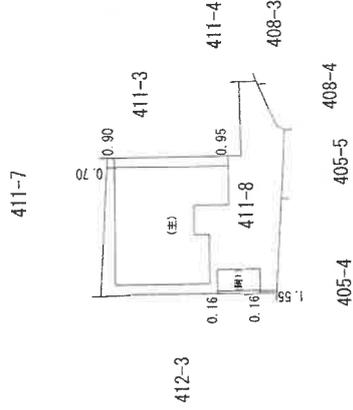
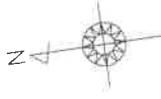
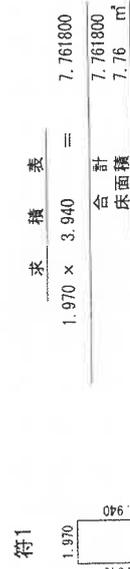
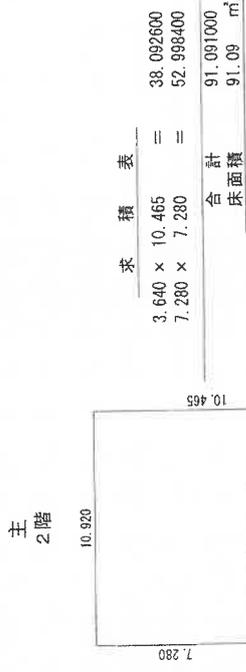
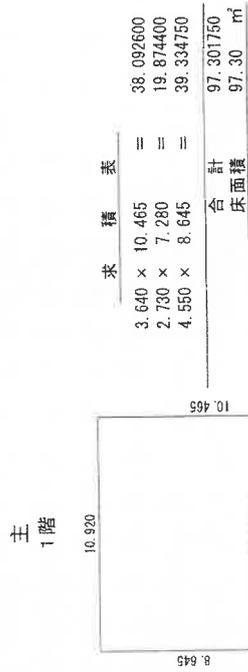
登記年月日：令和1年11月26日

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10月24日 奈良地方務局 登記官

各階平面図 建築物図面

家屋番号 411番8

建物の所在 奈良市法蓮町411番地8



作成者

申請人

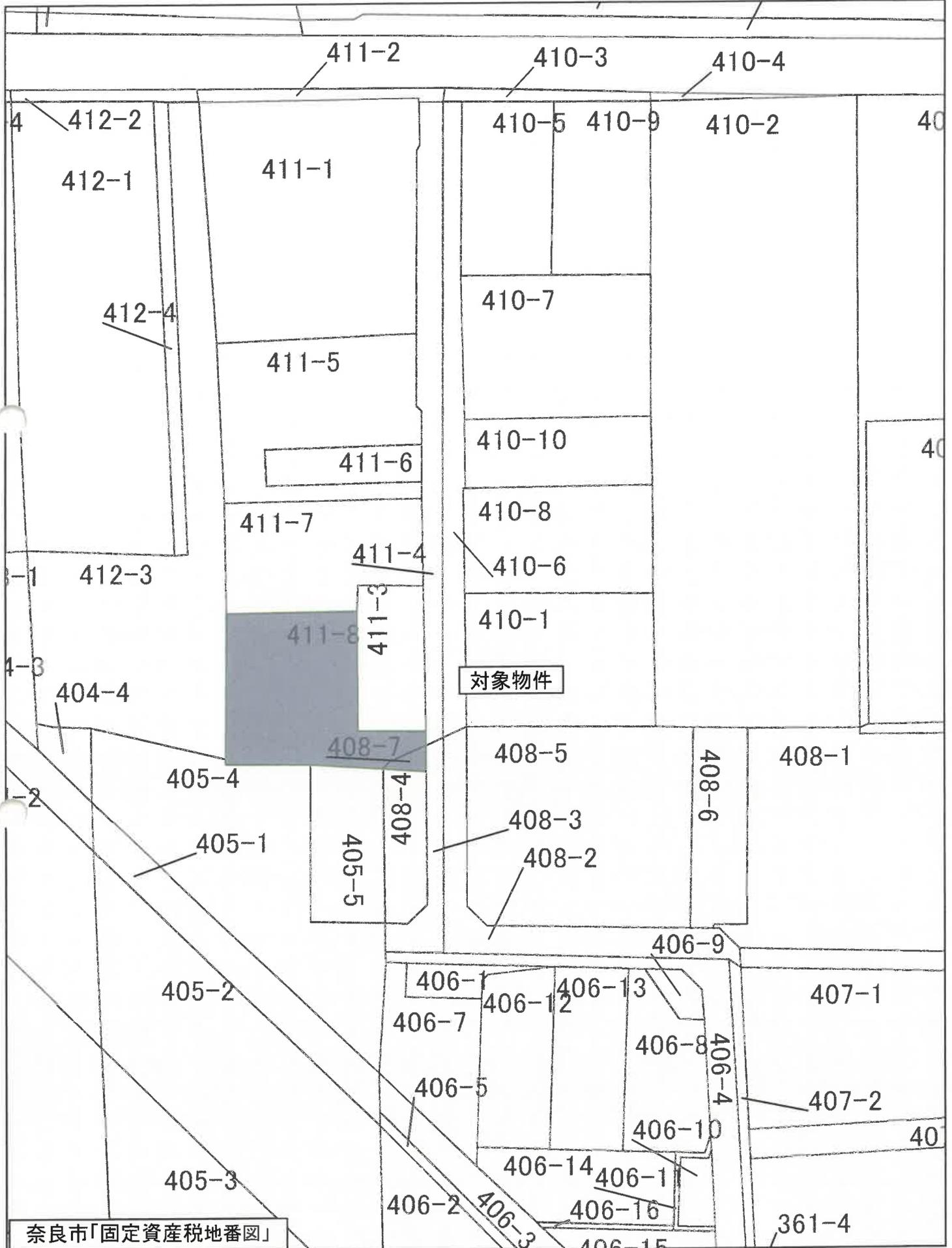
縮尺 1/250

縮尺 1/500

建築物図面
A3→A4に縮小

奈良市地番図

出力日: 2025年10月28日



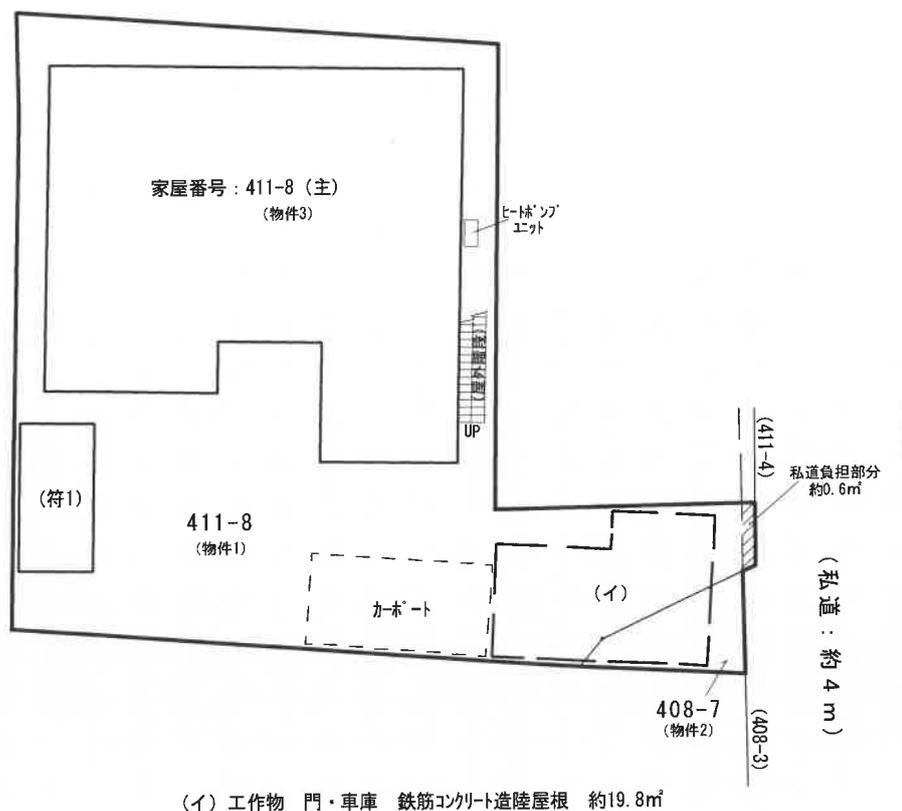
奈良市「固定資産税地番図」

1/500

この図面は、地番の配置参考図であり、土地の法的境界や権利関係を示したものではありません。

土地建物位置関係図

所在 奈良市法蓮町408-7, 411-8



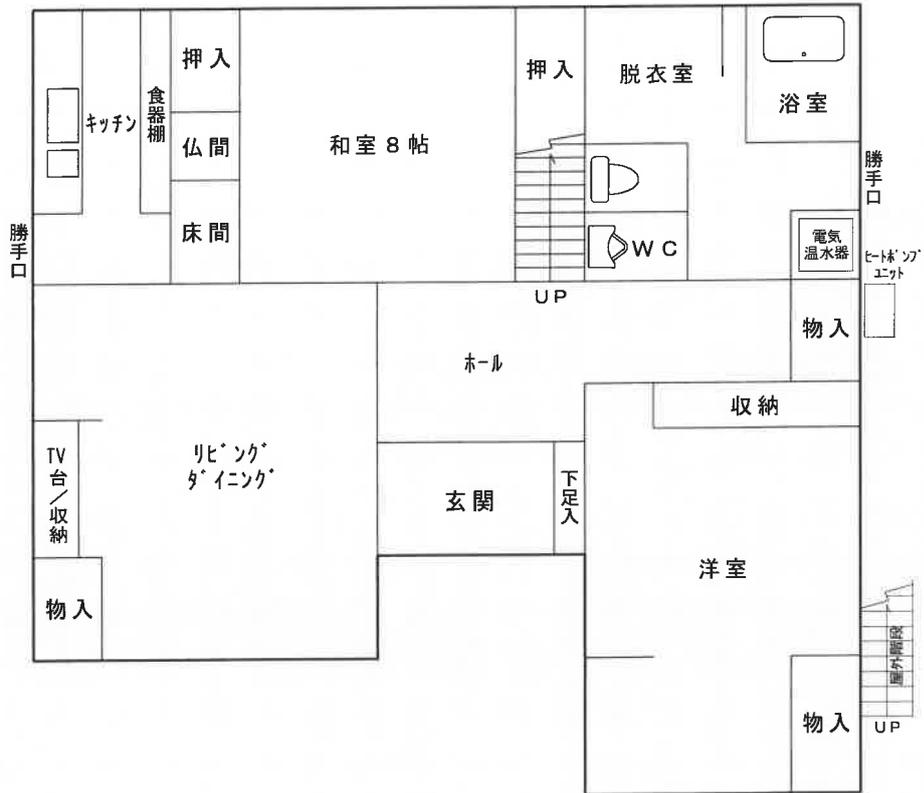
評価人作成

※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

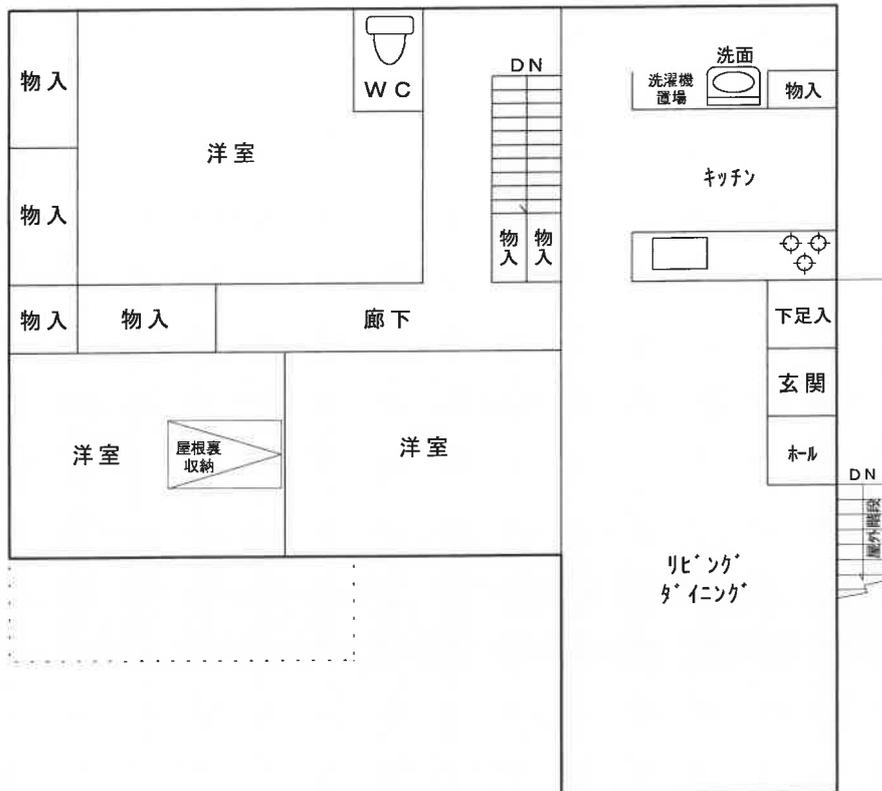


評価人作成

※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

主である建物
2階



評価人作成

※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 符号1



評価人作成

※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。