■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。

【入札に関するお問合せ先】奈良地方裁判所執行官室　電話(0742)22-7092

令和　７年（ケ）第　　３１号

# 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<br>令和　８年　４月１０日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年　４月１７日　午前１０時００分<br>奈良地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年　５月　８日　午前１０時００分<br>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。<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。 | | |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3 | 13,180,000<br>10,544,000 | 一括 | 2,636,000 | 97,931 | 18,939 |
| 1 | 2,510,000 | | | | |
| 2 | 50,000 | | | | |
| 3 | 10,620,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

# 物　件　目　録

１　所　　在　　奈良市古市町

　　地　　番　　３９１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．７５平方メートル

２　所　　在　　奈良市古市町

　　地　　番　　３９１番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３６平方メートル

３　所　　在　　奈良市古市町３９１番地１

　　家屋　番号　　３９１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５８．３８平方メートル
　　２階　４７．４０平方メートル

令和　７年（ケ）第　　３１号

# 物　件　明　細　書

令和　８年　１月２７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
【物件番号１，２】
分筆前の本件土地上に現存しない建物（家屋番号なし、木造瓦葺平家建居宅、６６．１１平方メートル、付属建物符号１、木造瓦葺平家建物置、２６．４４平方メートル、符号２、木造瓦葺平家建浴室、２．４７平方メートル、符号３、木造瓦葺平家建便所、３．３０平方メートル）の登記が存在する。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

《　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。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

令和　７年（ケ）第　　３１号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　奈良市古市町

　　地　　番　　３９１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．７５平方メートル

２　所　　在　　奈良市古市町

　　地　　番　　３９１番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３６平方メートル

３　所　　在　　奈良市古市町３９１番地１

　　家屋　番号　　３９１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５８．３８平方メートル
　　２階　４７．４０平方メートル

令和７年(ケ)第３１号
令和　７年１０月１４日受理
令和　**7**年 **11**月　**4**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**

令和７年（ケ）第３１号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　奈良市古市町

　　地　　番　　３９１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．７５平方メートル

２　所　　在　　奈良市古市町

　　地　　番　　３９１番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３６平方メートル

３　所　　在　　奈良市古市町３９１番地１

　　家屋番号　　３９１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５８．３８平方メートル

　　２階　４７．４０平方メートル

（土地・建物用）

| | |
|---|---|
| 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 | ■宅地（物件 1 ） ■公衆用道路（物件 2 ） □ （物件 ） |
| 形状 | □公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者 □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>□「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<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | 「その他の事項」のとおり |
| **建物** | 物件 3 |
| 種類，構造及び床面積の概略 | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物 □附属建物）<br>□種 類：<br>□構 造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある 種 類：<br>構 造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅（空き家） として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>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**

# 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　　債務者兼所有者の姓（ローマ字併記）

郵便受けの表示　　なし

2　本件土地（物件１、２）の現況等

⑴　物件１は、本件建物の敷地として利用されていた。また、物件２は、道路部分として負担し、公衆用道路として利用されていた（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。なお、管轄法務局において調査したところ、３９１番地及び３９８番地を所在地とする家屋番号のない建物が登記されていたが、立入調査の結果、現存していない建物であると認められた。

⑵　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。

⑶　物件１、２の東側は、隣接する土地よりも約０．４ｍ低い位置にある。また、物件１の土地内において中央南側に高低差が存する。さらに、物件１の土地の南側は物件２の土地よりも約０ｍ～約０．４ｍ高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。

⑷　物件１の土地の西側にカーポートが存した。また、中央南側に物干場として利用されている上屋、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）。

3　本件建物の現況等

⑴　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。

⑵　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、形状について概ね符合した。

⑶　本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。

⑷　本件建物の屋根上にソーラーパネルが設置されていた。

**（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり**

# その他の事項

4　接面道路

⑴　物件２の土地は、西側が里道（道路）に、南側が市道に接面している。その幅員を概測したところ、西側は物件２の土地、里道及び対側の土地を含め約４．３ｍ、南側は物件２の土地、市道及び対側の土地を含め約３．６ｍ～約４．０ｍであった（別紙土地建物位置関係図参照）。

⑵　奈良市役所において調査した結果、西側及び南側のいずれも建築基準法第４２条第２項の道路であったが、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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■債務者兼所有者 | ■１　私は、８月から別の場所に住んでいて、現在は、本件建物は空き家です。建物内の荷物を搬出するために時々出入りしています。<br>２　本件建物は、オール電化住宅です。<br>３　本件建物の屋根上にソーラーパネルを設置していますが、私は破産手続きをしているためローン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10月15日<br>11：05－11：20 | 奈良市役所 | 土地・建物関係資料調査 |
| 7年10月15日<br>11：20－11：30 | 奈良市役所 | 道路調査 |
| 7年10月15日<br>11：50－12：10 | 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15日<br>12：20－12：30 | 物件所在地 | 物件及び占有確認、全戸不在、照会文書投函<br>写真撮影 |
| 7年10月20日<br>9：40－ 9：50 | 物件所在地 | 在宅要請書投函 |
| 7年10月28日<br>13：45－14：20 | 物件所在地 | 立入現況調査、評価人帯同、写真撮影<br>債務者兼所有者と面談 |
| | | |

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

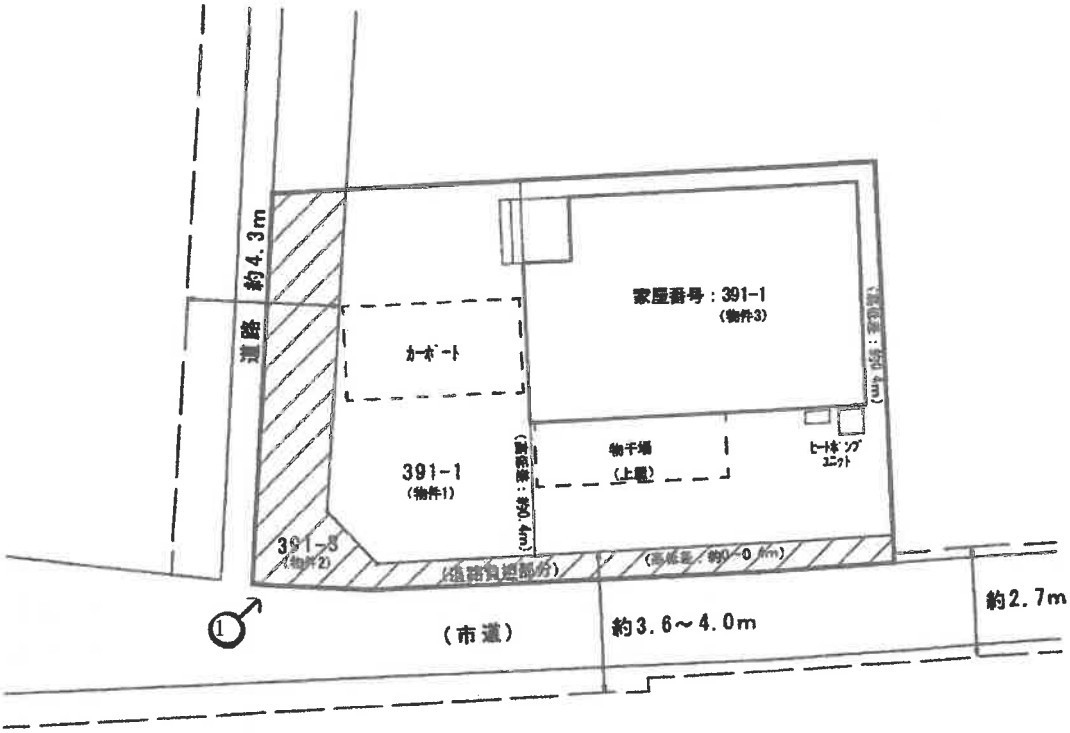
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和　７年１０月２８日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

**（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　　奈良市古市町391-1，391-3



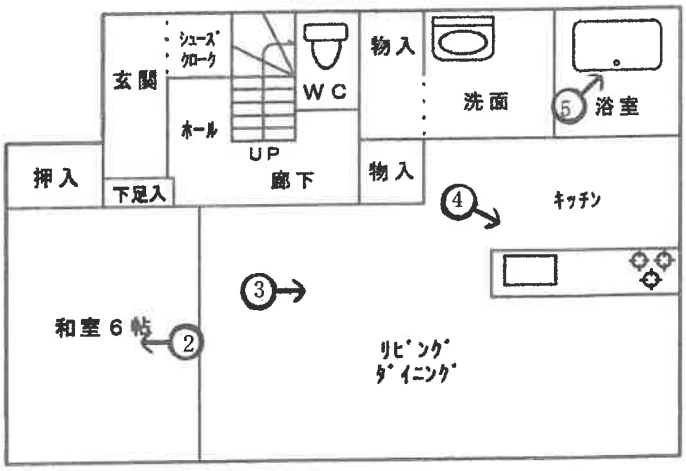

N

(♂写真撮影場所・方向)

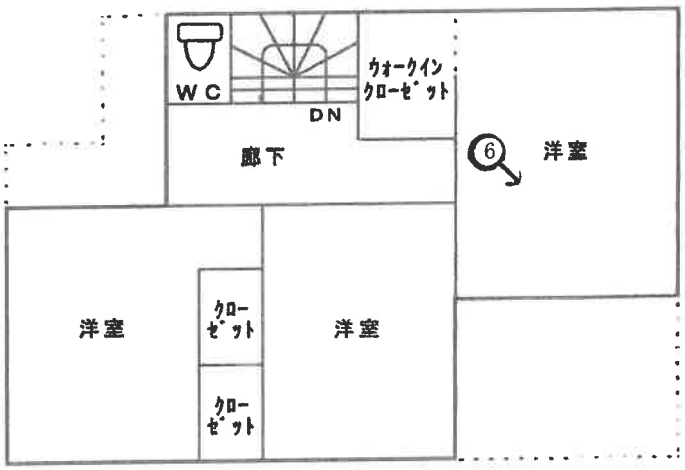
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

# 間　取　図

1階




2階




N

(♂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
（本件建物）（物件２）

②

③

④

⑤

⑥

令和7年　（ケ）第 31号
令和7年 10月28日　現地調査
令和7年 11月7日　評　　価

奈良地方裁判所　御中

# 評　　価　　書

（土地・建物）

評価人　不動産鑑定士

土　井　　元

## 第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金 13,180,000 円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件1（土地） | 金 2,510,000 円 |
| 物件2（土地） | 金 50,000 円 |
| 物件3（建物） | 金 10,620,000 円 |

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

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<br>地番<br>地目<br>地積 | 物件目録記載のとおり | 特記事項記載のとおり |
| 2 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 物件目録記載のとおり | 特記事項記載のとおり |
| 3 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 物件目録記載のとおり | 特記事項記載のとおり |

| 特記事項 |
|---|
| ①物件1、2土地の法務局備付の公図、地積測量図等を基に現地調査した結果は、概ね附属資料の土地建物位置関係図のとおりである。しかし、現地調査では境界杭、鋲等を確認できない箇所があったこと、隣接所有者の立会いの無い概測であること、計測可能な範囲を巻尺等で計測していること等から正確ではない。従って、正確な敷地境界及び地積については、専門家による測量が必要である旨、買受希望者は特にご留意いただきたい。<br>②物件3建物の屋根に太陽光発電パネルが設置されている。 |

## 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、2）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 近鉄奈良線「近鉄奈良」駅の南東方約4.3km<br>奈良交通「東市小学校」バス停の西方約250m<br>（別添位置図参照）　（いずれも道路距離） | |
| 付近の状況 | 既成住宅が多く建ち並ぶ中に、新興の住宅も見受けられる住宅地域 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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１種中高層住居専用地域 |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 防火規制 | なし |
| | その他の規制 | 15m高度地区<br>屋外広告物規制区域<br>（第4種禁止地域（国道169号東側区域））<br>宅地造成等工事規制区域<br>景観区域 |
| 画地条件 | 地積 | (物件1)　165.75 ㎡（登記面積）<br>(物件2)　36 ㎡（登記面積） |
| | 間口 | (物件1)南側約14.7m（隅切り除く）<br>西側約9.17m（隅切り除く） |
| | 画地形状 | (物件1)ほぼ長方形 |
| | 接面道路との関係 | (物件1)南側及び西側にて道路と接面 |
| | その他 | 本件土地は高低差を有する箇所が存する。 |
| 接面道路の状況 | 南側：現況幅員約3.6～4m<br>※1 南側道路は平成29年10月20日作成の境界確定図等によると、幅員約2.5mの市道（建築基準法第42条2項道路）が存していたが、その後に本件物件2土地部分の道路提供、対側土地のセットバック後退もあり、現況の幅員約3.6～4mになったものと考えられる。<br>西側：現況幅員約4.3m<br>※2 西側道路も同上、境界確定図等によると、以前は里道及び両側隣接地部分を含め、幅員約2.3mの道路（建築基準法第42条2項道路）を構成していたものと推測され、その後に本件物件2土地部分を道路提供し、現況の幅員約4.3mになったものと考えられる。 | |
| 土地の利用状況等 | 利用状況 | (物件1)居宅の敷地<br>(物件2)公衆用道路 |
| | 隣地の状況 | 戸建住宅等 |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり |
| | 都市ガス配管 | なし |
| | 下水道 | あり |

| | |
|---|---|
| 土　壌　汚　染　等 | 閉鎖登記簿謄本を徴したが、過去に土壌汚染懸念施設が存在したと断定できず、古い住宅地図(2004年)では住宅の敷地の一部のようであった。また、土壌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。現地調査したところも、土壌汚染を懸念すべき施設及び物品の存在は確認できなかった。しかし汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染状況調査を行わないと確定できない。 |
| 特　記　事　項 | ①カーポート及び物干場が設けられている。<br>②調査日現在、オール電化とのことである。<br>③物件1土地にヒートポンプユニットが設置されている。 |

2　建物の概況及び利用状況（物件3）

| | | |
|---|---|---|
| 区　　分 | 主である建物 | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経過年数<br>経済的全耐用年数<br>経済的残存耐用年数 | 令和1年10月19日新築<br>約　6　年<br>30　年<br>24　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>スレートぶき<br>サイディング、モルタル等<br>ビニールクロス等<br>ビニールクロス等<br>フローリング、畳等<br>稼働の有無等詳細は不明である。<br>特になし |
| 床面積（現況） | 延　105.78㎡ | |
| 現況用途等 | 階層<br>現況用途<br>間取り | 2階建<br>居宅<br>4ＬＤＫ |
| 品　　等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 普通 | |
| 建物の利用状況 | 建物所有者が居宅（空き家）として使用している。 | |
| 特記事項 | ①アスベスト等の建物に係る有害物質の使用の有無及びその程度についての判定は目視観察からは不明であるが、建物の構造、建築年月日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。しかし、建物の部材、または設備機器等にアスベスト等が使用されているかどうかは判然とせず、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。<br>②本件建物の内外には経年相応の劣化等が見られる。 | |

# 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 | 建付地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 40,800 | 1.06 | 165.75 | 1.00 | 7,168,000 |
| 2 | 40,800 | 0.05 | 36 | ― | 73,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地　　奈良-15

| 地価公示価格(円/㎡) | | 時点修正 | | 標準化補正 | | 地域格差 | | 標準画地価格(円/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 57,700 | × | 99.7 /100 | × | 100/ 100 | × | 100/ 141 | ≒ | 40,800 |

◇ 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である。

◇標 準 化 補 正 :方位 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/ 105　×　100/ 100　×　100/ 137　×　100/ 98　≒　100/ 141

イ 個 別 格 差 ：（物件1）　画地条件　1.06　（ 方位 1.04　角地 1.02 ）

（物件2）　公衆用道路　0.05

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。

### 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＝エ |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 150,000 | 105.78 | 0.73 | 11,583,000 |

ウ 現　価　率

経済的全耐用年数　30 年、経過年数 約　6 年、 経済的残存耐用年数　24 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24年／経済的全耐用年数30年）｝×（１－観察減価0.10）≒ 0.73

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、下記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）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ＝ウ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 7,168,000 | 0.50 | 法定地上権 | 3,584,000 |

イ 土地利用権等割合：

本件の場合、物件1に上記土地利用権等が成立するものと判断した。

②　内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格（円）<br>（1①オ、1②エ）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>（2①ウ）イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額（円）<br>（万円未満四捨五入、最低額1万円）<br>（ア±イ）×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7,168,000 | － 3,584,000 | | 1.00 | 0.70 | 2,510,000 |
| 2 | 73,000 | — | | 1.00 | 0.70 | 50,000 |
| 3 | 11,583,000 | ＋ 3,584,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 10,620,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 13,180,000 |

ウ 占有減価修正：本件の場合、不要と判断した。

エ 市場性修正：本件の場合、不要と判断した。

オ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の手続上の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、情報提供期間が短いこと等）が不可避的に伴うこと、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。

## 第６　参考価格資料

1　地価公示価格　　奈良-15

| | |
|---|---|
| 所　　在 | ： 奈良市古市町1845番6 |
| 価　　格 | ： 57,700 円／㎡ |
| 位　　置 | ： 近鉄奈良線「近鉄奈良」駅 約3.8km |
| 価格時点 | ： 令和7年1月1日 |
| 地　　積 | ： 201㎡ |
| 供給処理施設 | ： 水道、ガス、下水 |
| 接面街路 | ： 北6m市道 |
| 用途指定等 | ： 1低専　（40、60） |
| 地域の概要 | ： 中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域 |

2　固定資産税評価額　（令和7年度）

| | | |
|---|---|---|
| 物件1 | 3,485,556円 | （登記地目：宅地、現況地目：宅地） |
| 物件2 | ― | （登記地目：公衆道路、現況地目：公衆道路） |
| 物件3 | 6,414,225円 | |

## 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）
7　土地建物位置関係図

以上

令和７年（ケ）第３１号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　奈良市古市町

　　地　　番　　３９１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．７５平方メートル

２　所　　在　　奈良市古市町

　　地　　番　　３９１番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３６平方メートル

３　所　　在　　奈良市古市町３９１番地１

　　家屋番号　　３９１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５８．３８平方メートル

　　２階　４７．４０平方メートル

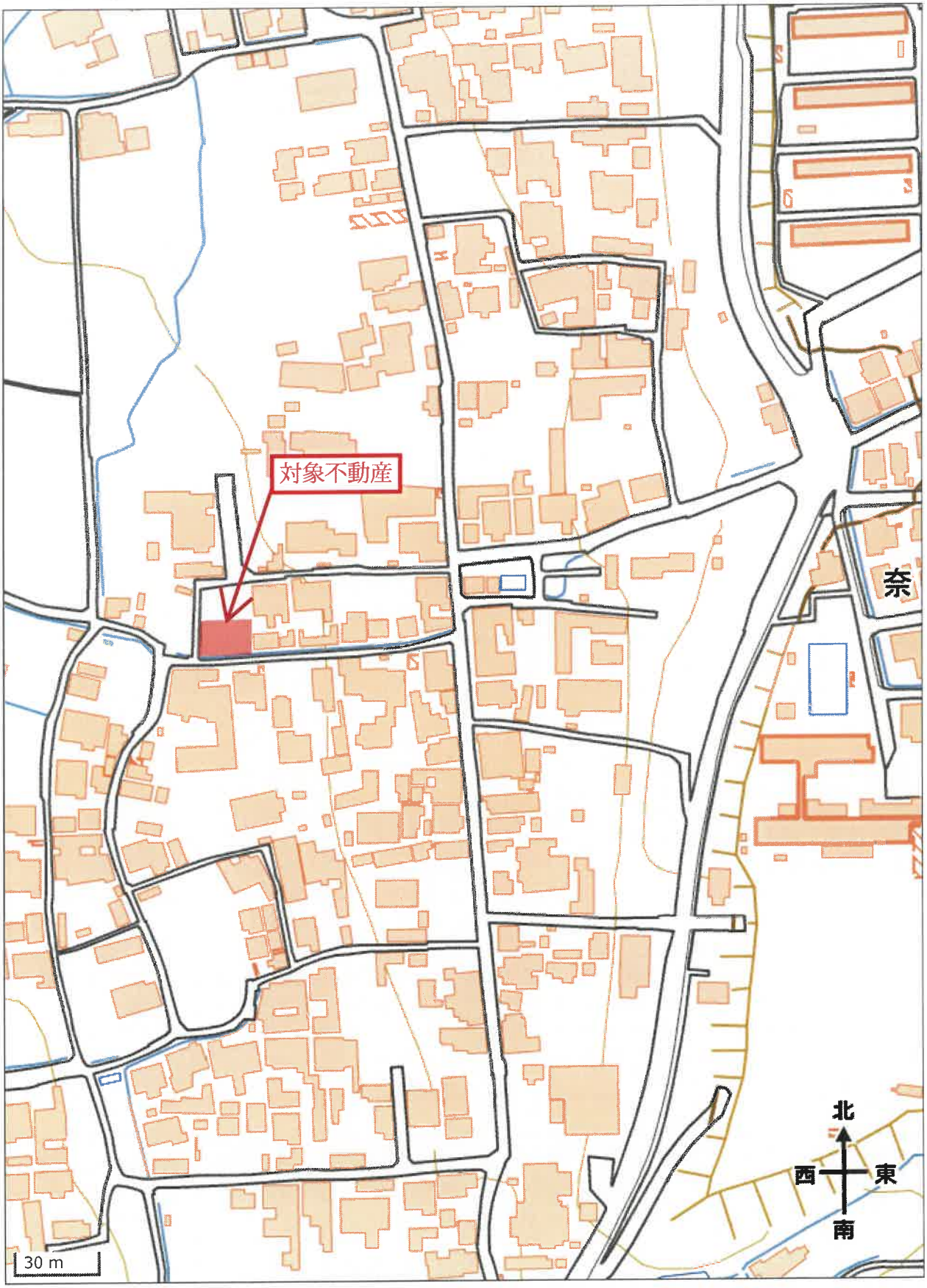
地理院地図
GSI Maps

# 位　置　図

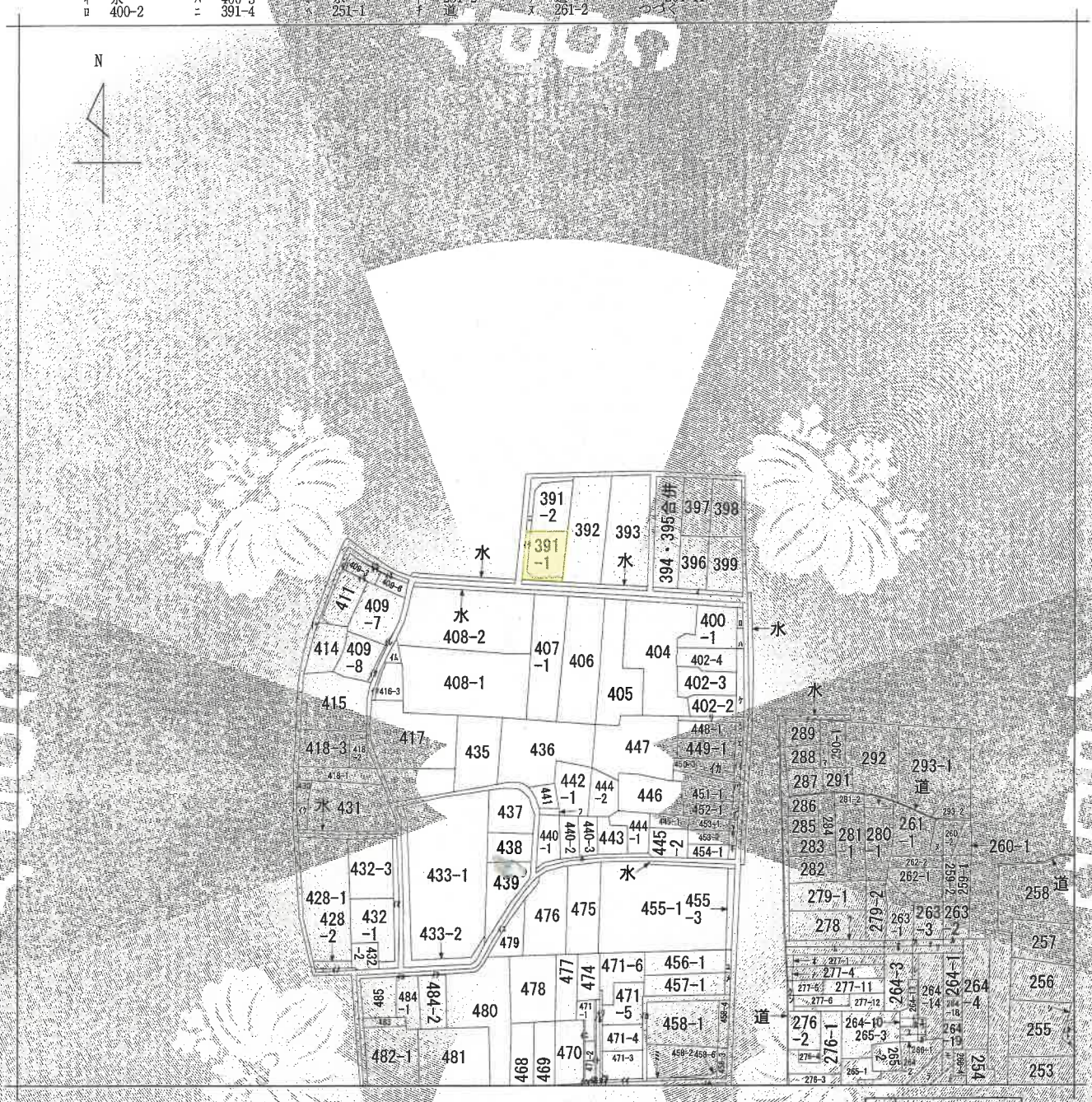
※国土地理院地図データ（https://maps.gsi.go.jp）を基に加筆・作成した。

地理院地図
GSI Maps

# 付近案内図




※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。

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 奈良市古市町 | | | | | 地番 | 391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9月30日
奈良地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：42-1
(1/2)

A4版に縮小

公用

ヲ　264-12
ワ　264-15
カ　264-16
ヨ　264-17
タ　264-20
レ　264-21
ソ　264-5
ツ　264-6
ネ　264-7
ナ　264-8
ラ　266-5
ム　277-2
ウ　277-3
ノ　277-7
オ　277-8
ク　277-9
ヤ　280-2
マ　290-2
ケ　402-1
フ　442-2
コ　448-2
エ　449-2
テ　452-2
ア　453-3
サ　453-4
キ　454-2
ユ　456-2
メ　457-2
ミ　458-5
シ　(248-1+248-2)
ヒ　(266-3+266-9+266-10)
モ　266-6
セ　2588-2
ス　264-9
ン　277-10
イ　471-10
ロ　水
ハ　471-14
ニ　471-13
ホ　471-7
ヘ　471-15
ト　471-8
チ　471-17
リ　471-11
ヌ　471-16
ル　471-12
ヲ　471-9
ワ　451-2
カ　450-1
ヨ　450-2
タ　[illegible]
レ　409-4
ソ　409-11
ツ　水
ネ　409-1
ナ　409-2
ラ　409-10
ム　416-1
ウ　木
ノ　氷
オ　432-1
ク　(429-1+429-2+429-3)
ヤ　409-5
マ　416-2
ケ　道
フ　484-4
コ　484-3
エ　水

請求番号：42-1
(2/2)

A４版に縮小

公用

公用

登記年月日：平成30年6月8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9月30日　奈良地方法務局

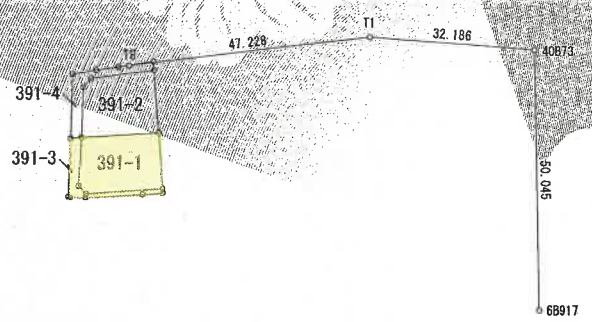
登記官 [redacted]

| 地番 | 391-1～-4 |
|---|---|
| 土地の所在 | 奈良市古市町 |

# 地積測量図

2-1

## 基準点網図　S=1/1000



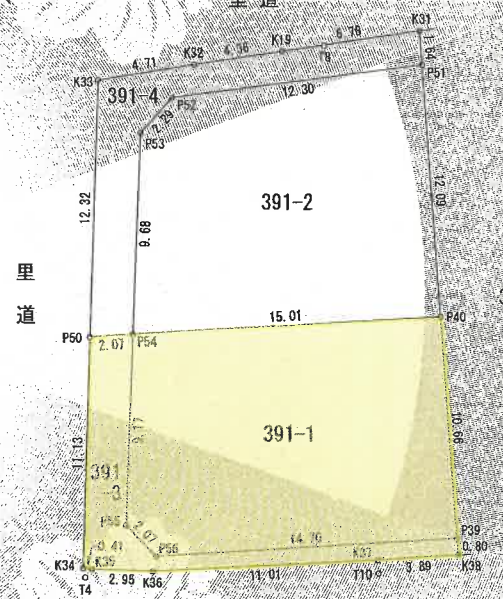

## 座標一覧表

| 測点名 | X座標 | Y座標 | 標識 |
|---|---|---|---|
| 6B917 | -149038.390 | -14660.727 | 街区補助点 |
| 40B73 | -148988.347 | -14661.258 | 街区基準点 |
| T1 | -148985.705 | -14693.336 | 金属鋲 |
| T8 | -148990.982 | -14740.269 | 金属鋲 |

## 引照点表

| | | | |
|---|---|---|---|
| P1 | T4（金属鋲） | X座標 | -149016.496 |
| | | Y座標 | -14752.125 |
| P2 | T10（金属鋲） | X座標 | -149016.329 |
| | | Y座標 | -14737.813 |

| 境界点 | 点間距離 | |
|---|---|---|
| | P 1 | P 2 |
| K34 | 0.456 | 14.413 |
| K38 | 16.182 | 3.942 |




| | |
|---|---|
| 測量年月日 | 平成30年5月11日 |
| 座標系 | XI系 |
| 縮尺係数 | 0.999927 |
| 調査番号 | 3000110 |

| 作製者 | [redacted] | （平成 30年　6月　5日作製） | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|---|---|---|

A4版に縮小

請求番号：42-2

(1/2)

公用

登記年月日：平成30年6月8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9月30日　奈良地方法務局

登記官

[redacted]

A4版に縮小

| 地番 | 391-1～-4 |
|---|---|
| 土地の所在 | 奈良市古市町 |

# 地積測量図

2-2

## 座標求積表

| 地番 | 391-4 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| No. | 標識 | X | Y | 辺長 | No. | ～ No. |
| P51 | 金属標 | -148991.910 | -14735.513 | 1.64 | K31 | ～ P51 |
| K31 | 金属鋲 | -148990.268 | -14735.620 | 6.78 | K19 | ～ K31 |
| K19 | 金属標 | -148991.247 | -14742.336 | 4.36 | K32 | ～ K19 |
| K32 | 金属鋲 | -148991.876 | -14746.651 | 4.71 | K33 | ～ K32 |
| K33 | 金属鋲 | -148992.608 | -14751.310 | 12.32 | P50 | ～ K33 |
| P50 | 金属鋲 | -149004.926 | -14751.790 | 2.07 | P54 | ～ P50 |
| P54 | 金属標 | -149004.812 | -14749.718 | 9.68 | P53 | ～ P54 |
| P53 | 金属標 | -148995.140 | -14749.278 | 2.29 | P52 | ～ P53 |
| P52 | 金属標 | -148993.453 | -14747.721 | 12.30 | P51 | ～ P52 |
| | 倍積 | 96.056014 | 面積 | 48.0280070 | | |
| | 坪数 | 14.52 | 地積 | 48.02 ㎡ | | |

総計　416.1213725 ㎡

| 地番 | 391-1 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| No. | 標識 | X | Y | 辺長 | No. | ～ No. |
| P40 | プラスチック杭 | -149003.984 | -14734.723 | 15.01 | P54 | ～ P40 |
| P54 | 金属標 | -149004.812 | -14749.718 | 9.17 | P55 | ～ P54 |
| P55 | 金属標 | -149013.979 | -14750.135 | 2.07 | P56 | ～ P55 |
| P56 | 金属標 | -149015.486 | -14748.703 | 14.70 | P39 | ～ P56 |
| P39 | 金属鋲 | -149014.631 | -14734.026 | 10.66 | P40 | ～ P39 |
| | 倍積 | 331.514567 | 面積 | 165.7572835 | | |
| | 坪数 | 50.14 | 地積 | 165.75 ㎡ | | |

| 地番 | 391-2 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| No. | 標識 | X | Y | 辺長 | No. | ～ No. |
| P51 | 金属標 | -148991.910 | -14735.513 | 12.30 | P52 | ～ P51 |
| P52 | 金属標 | -148993.453 | -14747.721 | 2.29 | P53 | ～ P52 |
| P53 | 金属標 | -148995.140 | -14749.278 | 9.68 | P54 | ～ P53 |
| P54 | 金属標 | -149004.812 | -14749.718 | 15.01 | P40 | ～ P54 |
| P40 | プラスチック杭 | -149003.984 | -14734.723 | 12.09 | P51 | ～ P40 |
| | 倍積 | 331.610075 | 面積 | 165.8050375 | | |
| | 坪数 | 50.15 | 地積 | 165.80 ㎡ | | |

| 地番 | 391-3 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| No. | 標識 | X | Y | 辺長 | No. | ～ No. |
| K38 | 金属鋲 | -149015.431 | -14733.974 | 0.80 | P39 | ～ K38 |
| P39 | 金属鋲 | -149014.631 | -14734.026 | 14.70 | P56 | ～ P39 |
| P56 | 金属標 | -149015.486 | -14748.703 | 2.07 | P55 | ～ P56 |
| P55 | 金属標 | -149013.979 | -14750.135 | 9.17 | P54 | ～ P55 |
| P54 | 金属標 | -149004.812 | -14749.718 | 2.07 | P50 | ～ P54 |
| P50 | 金属鋲 | -149004.926 | -14751.790 | 11.13 | K34 | ～ P50 |
| K34 | 金属鋲 | -149016.050 | -14752.224 | 0.41 | K35 | ～ K34 |
| K35 | 金属鋲 | -149016.095 | -14751.810 | 2.95 | K36 | ～ K35 |
| K36 | 金属鋲 | -149016.212 | -14748.861 | 11.01 | K37 | ～ K36 |
| K37 | 金属鋲 | -149015.678 | -14737.862 | 3.89 | K38 | ～ K37 |
| | 倍積 | 73.062089 | 面積 | 36.5310445 | | |
| | 坪数 | 11.05 | 地積 | 36.53 ㎡ | | |

| 作製者 | [redacted] | (平成 30 年　6 月　5 日作製) | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/ |
|---|---|---|---|---|---|---|

請求番号：42-2

公用

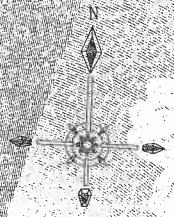
登記年月日：令和1年10月25日

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9月30日　奈良地方法務局

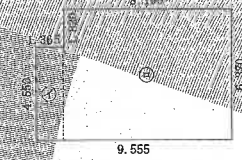
登記官 [redacted]

# 建物図面
# 各階平面図

| 家屋番号 | 391番1 |
|---|---|
| 建物の所在 | 奈良市古市町391番地1 |




1階

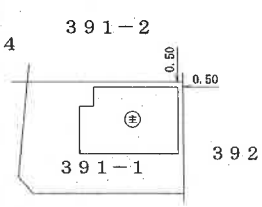



求積表

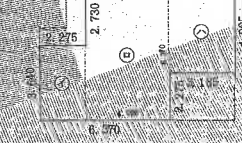
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.365 | × | 4.550 | = | 6.2108 |
| 8.190 | × | 6.370 | = | 52.1703 |

合計　58.3811

床面積　58.38 ㎡




2階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.275 | × | 3.640 | = | 8.2810 |
| 4.095 | × | 6.370 | = | 26.0852 |
| 3.185 | × | 4.095 | = | 13.0426 |

合計　47.4088

床面積　47.40 ㎡

（単位 m）

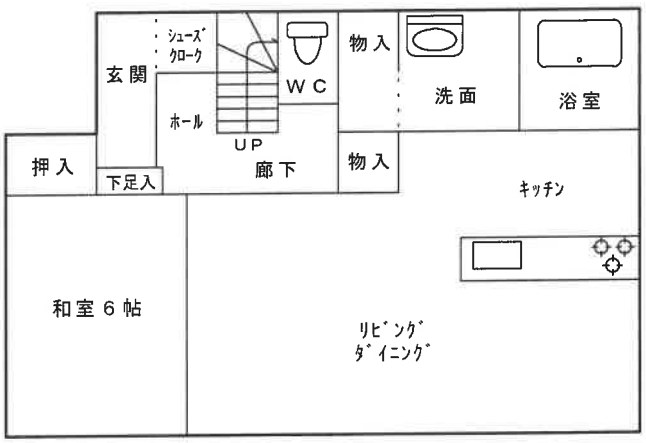
| 作成者 | [redacted] (令和元年10月23日作成) | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

A4版に縮小

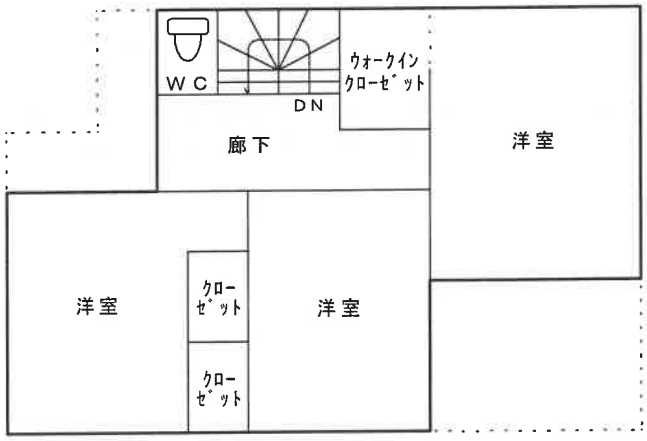
請求番号：42-3

# 間　取　図

1階



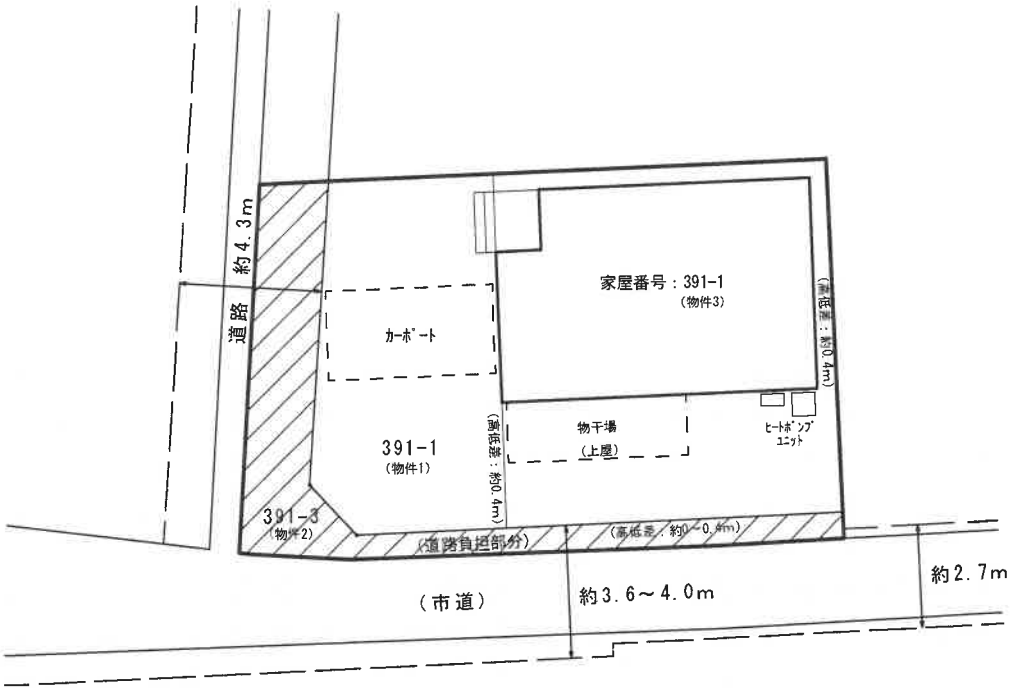

2階



※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。

# 土地建物位置関係図

所在　　奈良市古市町391-1，391-3




N

※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。