

- 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 5月 1日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 横山 健人

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 5月 22日から 令和 8年 5月 29日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 5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 6月 26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 5月 1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

3 所 在 奈良市南紀寺町四丁目

地 番 2番12

地 目 宅地

地 積 175.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 奈良市南紀寺町四丁目2番地12

家屋 番号 2番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル

2階 28.98平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 27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 3, 4】

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 3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件共有者らが占有している。

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

3 所 在 奈良市南紀寺町四丁目

地 番 2番12

地 目 宅地

地 積 175.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 奈良市南紀寺町四丁目2番地12

家屋 番号 2番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル

2階 28.98平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年 4月 1日受理
令和 7年 5月 30日提出

現況調査報告書（物件3・4）

奈良地方裁判所

執行官 上田 浩正

（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

3 所 在 奈良市南紀寺町四丁目

地 番 2番12

地 目 宅地

地 積 175.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 奈良市南紀寺町四丁目2番地12

家屋 番号 2番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル

2階 28.98平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	奈良市南紀寺町四丁目2番地の12														
土 地	物件3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <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 checked="" 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4														
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異なる(□主である建物 □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;"> <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(空き家) 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;"> <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 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

(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

前所有者の姓及び前所有者家族の名と推察される表示が見受けられる。

(2) 郵便受けの表示

表示は見当たらない。

2 目的土地の状況

(1) 目的土地は目的建物の敷地となっている。

(2) 目的土地を概測したところ、その形状はおおむね地積測量図のとおりであると思料されるが、南部には大量の草木が繁茂しており、南側に隣接する河川敷との境界辺りの状況は視認できなかつた。また、河川敷との境界辺りに設置されている擁壁やブロック塀の状況も視認できなかつたが、擁壁やブロック塀に損傷が生じている可能性があると思料される。

(3) 目的土地内に成育している樹木の枝が周囲の隣接地に越境していると見受けられ、北側接面道路との境界辺りに設置されている外構ブロック塀の一部が道路側に越境している可能性もあると見受けられる。

(4) 目的土地上空に電線が通っていると見受けられる。

(5) 市役所担当課職員から聴取したところによれば、目的土地の北側道路は建築基準法上の道路であり、その現況幅員の概測結果は別紙土地建物位置関係図に記載のとおりである。道路の詳細は評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況

(1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。

(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、家財道具等の動産類が見受けられるが、建物内における生活実態は認められない。

(3) 軒、庇の一部損壊や雨漏りの痕跡が見受けられる他、床にはたわみや南向きの傾きが感じられるなど、目的建物は適切な維持管理が行われないうまま長期間放置されていると見受けられ、顕著に老朽化している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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（共有者A）	目的建物は20年くらい前から空き家となっており，玄関扉の鍵の所在も分かりません。
■所有者 (共有者B清算人)	私が目的物件について知るところはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者らが居宅（空き家）として使用，占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

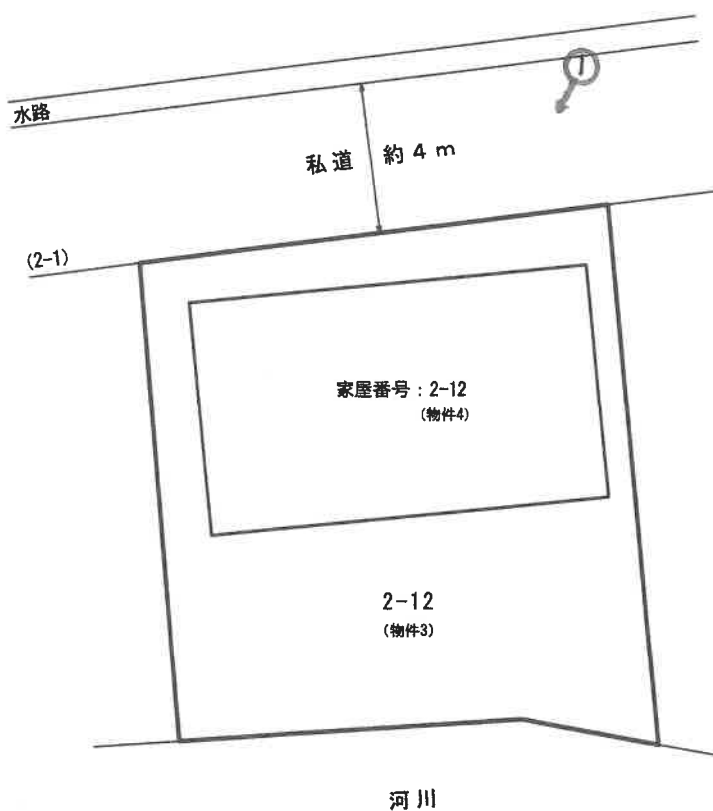
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月4日 9:35-9:55	奈良市役所	道路等調査
7年4月4日 11:05-11:15	奈良地方法務局	公函等調査
7年4月23日 16:30-16:45	物件所在地	物件及び占有確認
7年5月1日 16:45-16:50	執行官執務室	所有者B清算人と通話
7年5月2日 9:30-9:35	執行官執務室	所有者Aと通話
7年5月14日 11:00-12:30	物件所在地	立入調査, 評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 5月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<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

(6枚目)

土地建物位置関係図

所在 奈良市南紀寺町4丁目2-12



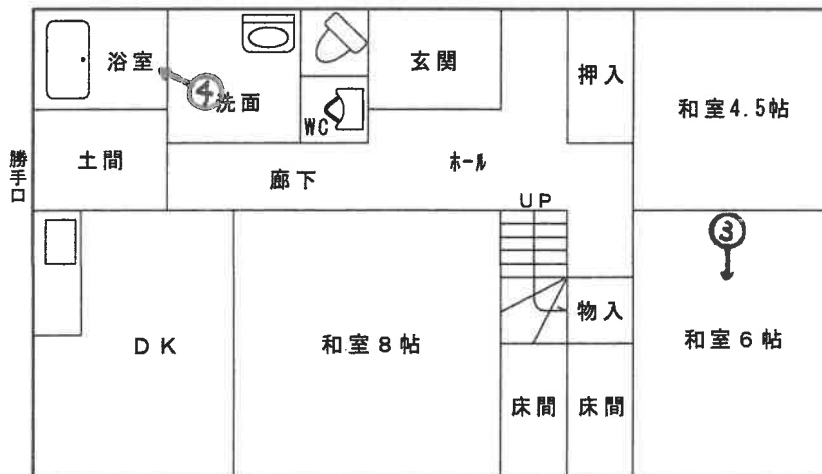
←○写真撮影場所・方向

※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。

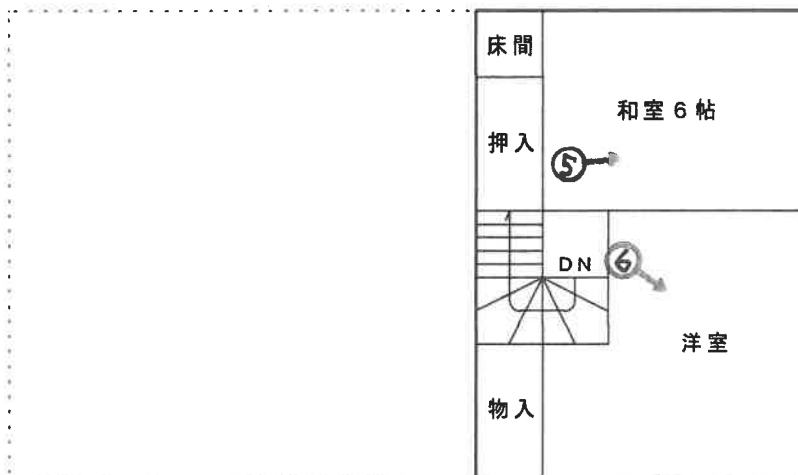
間 取 図

家屋番号：2-12

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。

目的建物

軒損壊

樹木の枝越境

ブロック塀
越境の可能性



①

上空の電線

樹木の枝越境



②



③

(9 枚目)



④

雨漏りの痕跡



⑤



⑥

(10枚目)

令和7年(ケ)第8号
令和7年5月14日現地調査
令和7年5月20日評価
評価書NO.競07131129

奈良地方裁判所 御中

評 価 書 (2/2)

(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5,810,000円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	¥2,250,000
物件4(建物)	¥3,560,000

- 1 一括価格は、物件3・4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3の土地価格は、物件4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4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
3	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」
4	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3)

位置・交通	近鉄奈良線「近鉄奈良」駅南東方約2.8km(道路距離) (JR桜井線「京終」駅南東方約1.2km(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	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域			
	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	第一種住居地域			
	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)、居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域			
画地条件 (規模・形状等)	規模	175.02㎡ (標準的面積と比べてやや大きい)			
	形状	間口:約12.9m、奥行:約13.9m(最小約13.0m、最大約14.8mの平均)			
	街路との接道方位	北側			
	街路との高低差	等高			
	隣地境界	公図及び地積測量図、官民境界明示図面(河川)等において確認した。現地では境界杭等は確認できなかった。			
	その他	物件3の北側(道路側)及び南側(河川側)に、敷地内より立木の枝等が越境している。また、物件3の上空を河川対岸への電線が架線されている。			
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:道路を介して戸建住宅、南:河川を介して戸建住宅 東:戸建住宅、西:戸建住宅			
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:引込済			

<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、当初は田であったものが、昭和48年7月30日に宅地へ地目変更し、合筆、分筆を経て、昭和51年10月5日に分筆され、昭和51年3月21日に現在の建物(居宅)が建築され、現在に至っていることから、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3はおおむね地積測量図のとおりであると見受けられるが、南部には大量の草木が生い茂っており、南側に隣接する河川敷との境界は確認出来なかった。</p> <p>物件3と北側接面道路との境界辺りに設置されている外構ブロック塀の一部が道路側に越境している可能性があると思受けられる。</p> <p>物件3の周辺の住宅について河川側(南側)擁壁に大きなクラックやコンクリートブロック壁の傾きなどが見られる。地上建物の建替時に擁壁の補修・更新等が必要となる可能性が否定できない。</p> <p>付近の河川構造物について、現状で河川区域のどちら側に存するか不確実な要素が多い。これらの構造物が河川区域側にあるのであれば補修等が必要になった際に河川法及び砂防法等関係法令について河川管理者の許可等が必要になる可能性がある。詳しくは奈良県奈良土木事務所管理課に確認を要する。</p>

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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51年3月21日新築	
	経済的耐用年数	約 25 年 程度	
	経過年数	約 49 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	和瓦等	
	外 壁	吹付タイル等	
	内 壁	板張、吹付タイル、聚楽壁、砂壁、プリント合板等	
	天 井	化粧ボード、柾目合板、竿縁、吸音ボード、敷目合板等	
	床	タイル、畳、モザイクタイル、絨毯等	
	設 備	大・小便器、洗面化粧台(いずれも稼働の可否は不明)	
	そ の 他	なし	
床面積(現況)	延	98.54㎡	1階:69.56㎡ 2階:28.98㎡
現況用途等	階 層	1階:居宅	2階:居宅
	間 取 り	5DK(別添建物間取図参照)	
品 等	普通		
保守管理の状態	悪い		
建物の利用状況	所有者らが居宅(空き家)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51年8月27日 確認番号:51/1251 検査済証:なし 検査番号:なし 主要用途:住宅 工事種別:新築</p>		
	<p>天井に雨漏り跡や外壁の剥がれ、軒、庇に一部損壊、屋根に破損が見受けられる。 床にはたわみや南向きの傾きが感じられる。 物件4は適切な維持管理が行われないまま長時間放置されしていると見受けられ、顕著に老朽化している。</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>		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件3(土地)

物件3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/m ²)	個別 格 差 イ	地 積 ウ (m ²)	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)
3	77,100	1.00	175.02	0.85	11,470,000
計			175.02m ²		11,470,000

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-24				
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/m ²)	
79,600	× 99.8/100	× 100/100	× 100/103	≒ 77,100	
◇ 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+0	100			
◇ 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	× 100/98	× 100/102	× 100/100	≒ 100/103
イ 個別格差:	画地条件	1.00	なし		
	相乗積	1.00			
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4(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)
4 建物	130,000	98.54	0.03	384,000
計		98.54		384,000

ウ

現価率(物件4)

経済的全耐用年数25年・経過年数49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0.5) ÷ 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
3	11,470,000	0.6	法定地上権	6,882,000

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)
3	11,470,000	-6,882,000	1.00	0.70	0.70	2,250,000
4	384,000	+6,882,000	1.00	0.70	0.70	3,560,000
一括価格(合計)						5,810,000

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: 敷地の周辺に対象物件からの立木の越境が見られること、対象物件の上空に電線が架線していること、河川側の擁壁等の構造物に補修が必要となる可能性があり河川法・砂防法に基づく許可を取得することが必要になる可能性があることが否定できないこと、建物が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0.70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き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-24
所 在：奈良市南紀寺町5丁目8番4
価 格：79,600 円／㎡
位 置：近鉄奈良線「近鉄奈良」駅南東方約3.0km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：70㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北5.3m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：小規模一般住宅が密集する既成住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物件3	：	8,786,004 円
物件4	：	1,608,616 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

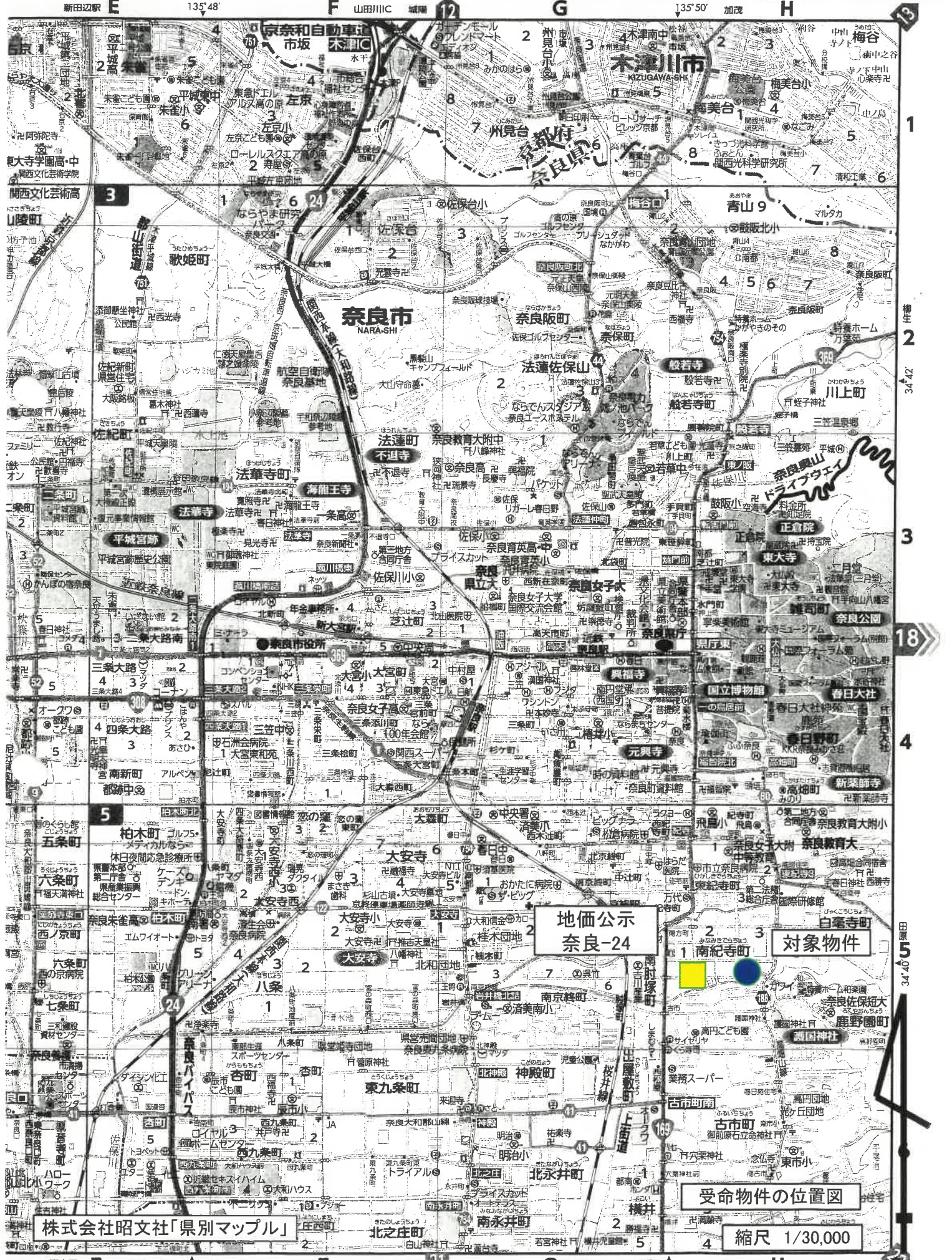
3 所 在 奈良市南紀寺町四丁目
地 番 2番12
地 目 宅地
地 積 175.02平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 奈良市南紀寺町四丁目2番地12
家屋 番号 2番12
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 28.98平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



- ① デパート
- ② スーパーマーケット
- ③ ホームセンター
- ④ 家電量販店
- ⑤ レストラン
- ⑥ マンション/寮
- ⑦ 街区符号/地番
- ⑧ ETC専用出入口
- ⑨ SA・PA名
- ⑩ 道の駅
- ⑪ 交差点名
- ⑫ 信号機
- ⑬ 高さ制限
- ⑭ 踏切
- ⑮ センイレブン
- ⑯ ローソン
- ⑰ ファミリーマート
- ⑱ ミニストップ
- ⑲ デリリーヤマザキ
- ⑳ ポプラ
- ㉑ その他
- ㉒ ENEOS
- ㉓ コスモ
- ㉔ 昭和シェル
- ㉕ 出光興産
- ㉖ キグナス
- ㉗ SOLATO
- ㉘ その他

15	16	17	18	23
19	20	21	22	
24	25	26	27	28
29	30	31	32	



地価公示
奈良-24

対象物件

受命物件の位置図

縮尺 1/30,000

地形図

出力日: 2025年05月14日



1/2500

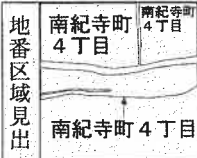
奈良市 発行

イ 104-21 ハ 116-14 ホ 3-9 ト 101-17
 109-2 ニ 3-10 ヘ 104-24



対象物件

(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。



請求分	所在	奈良市南紀寺町四丁目		地番	2番12	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

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4月10日
 奈良地方務局

請求番号：5-1
 (1/1)

登記官

公図
 A3→A4に縮小

公用

登記年月日：昭和51年10月5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4月10日 奈良地方法務局 登記官

821857

地番 2-10-11-12-13 1-1
土地の所在 奈良市南紀寺町4丁目

土地積地積所測在量図

昭和51年10月4日
製作年月日
製作者
申請人



小三辺寸法
底辺 高さ 面積

1	18.49	8.87	82.00315
2	18.49	7.66	70.8167
計			152.81985

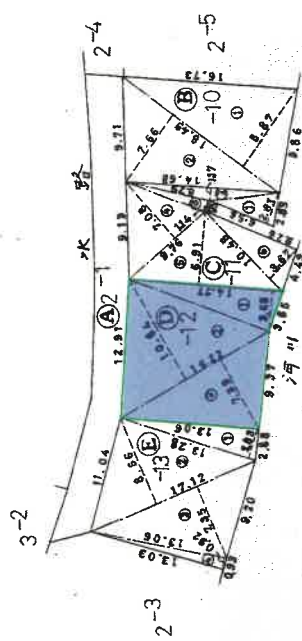
1	6.56	2.81	9.2168
2	14.58	1.17	8.5878
3	8.29	1.14	4.7253
4	9.76	7.08	34.5504
5	14.77	6.91	51.03035
6	10.48	3.67	19.2308
計			127.33145

1	14.77	3.68	27.1758
2	16.22	0.84	87.9124
3	16.22	7.39	59.9329
計			175.0211

1	13.28	2.83	18.7912
2	17.12	8.56	73.2736
3	17.12	7.35	62.916
4	13.06	0.92	6.0076
計			160.9884

残地計算

$$2-1 \text{ (A)} \quad 748.97 - 616.1718 = 132.7982 \text{ M}^2$$



対象物件

縮尺 1/500 1/

(日調連 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図
A3→A4に縮小

請求番号：5-2

登記年月日：昭和51年10月8日

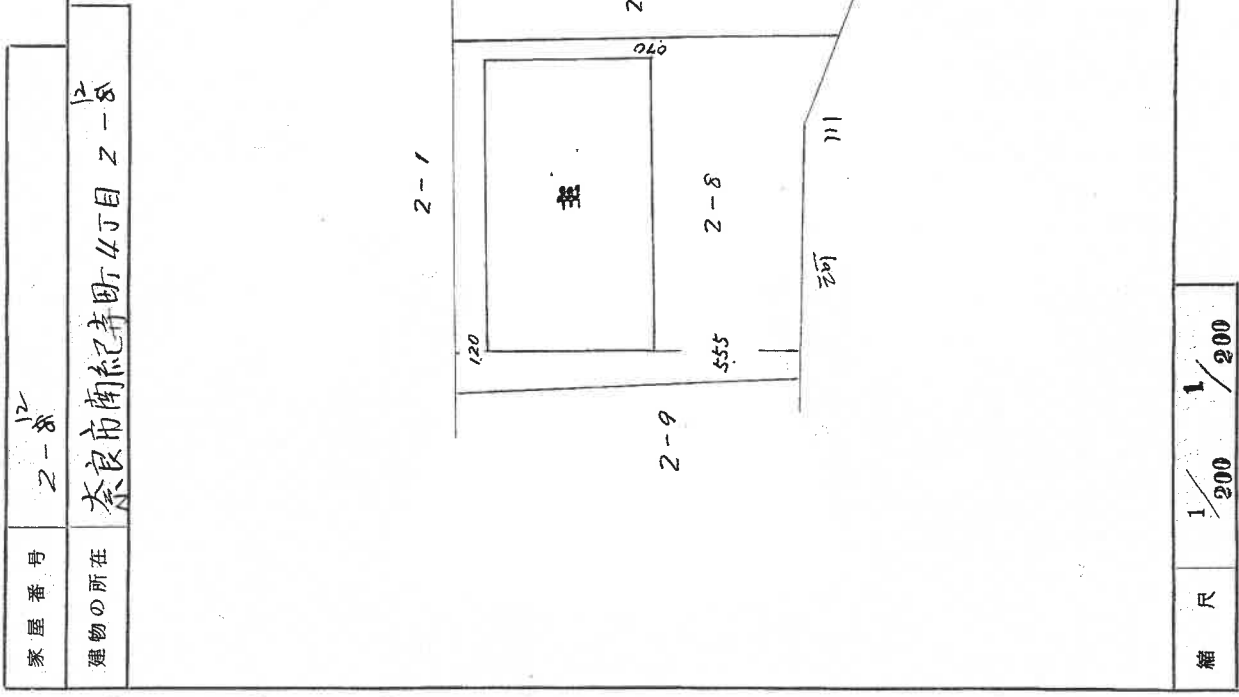
公用

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4月10日 奈良地方法務局 登記官

173432

55.10.8

建築物階平面図



家屋番号	2-8 ¹²
建物の所在	奈良市南紀町4丁目2-8 ¹²

製作年月日	昭和51年10月8日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

主付階	637	10.92	69.5604m ²
主付階	637	4.55	28.9835m ²

(本文裏面)

縮尺 1/200

建物図面
A3→A4(二縮小)

請求番号：5-3

登記年月日：昭和51年10月25日

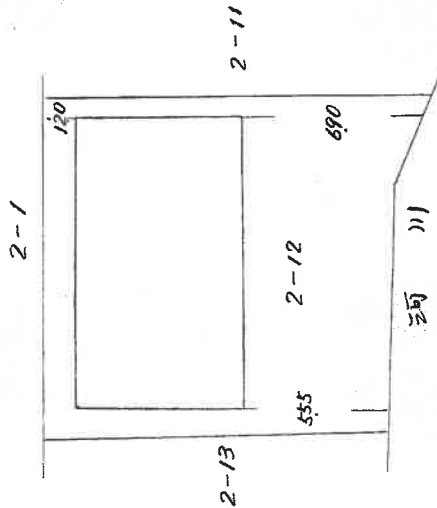
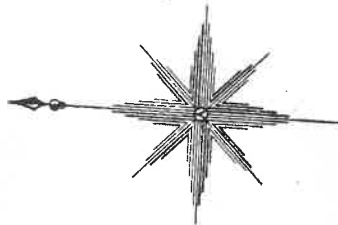
公用

173433

S51/0.25

建築物階平面図

家屋番号	2-12
建物の所在	奈良市南紀新町4丁目2-12
縮尺	1/200



作製年月日	昭和51年10月22日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------

(本文裏面)

建物図面
A3→A4に縮小

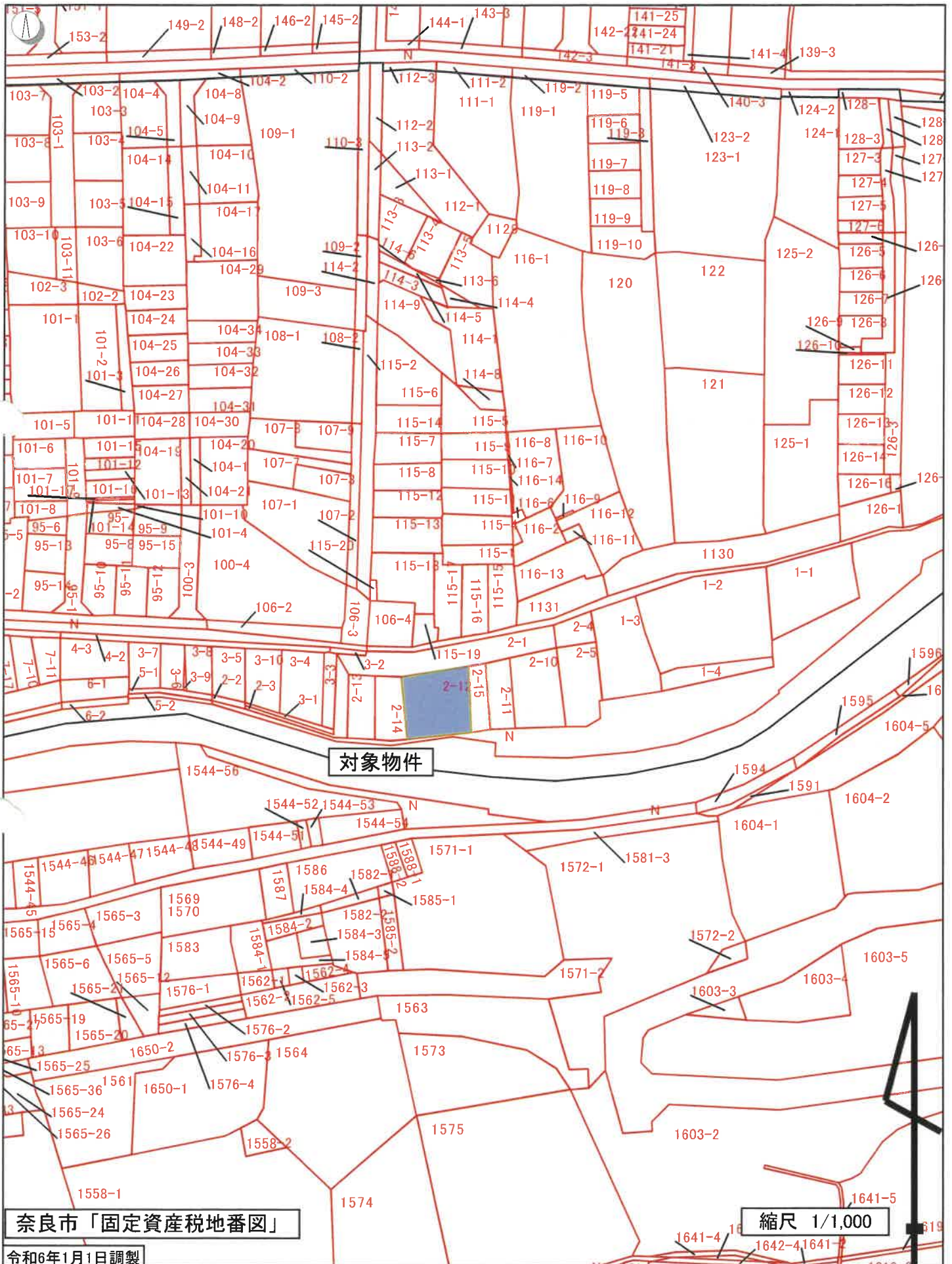
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月10日 奈良地方方法務局

登記官

請求番号：5-4

奈良市地番図

出力日: 2025年05月14日



対象物件

奈良市「固定資産税地番図」

縮尺 1/1,000

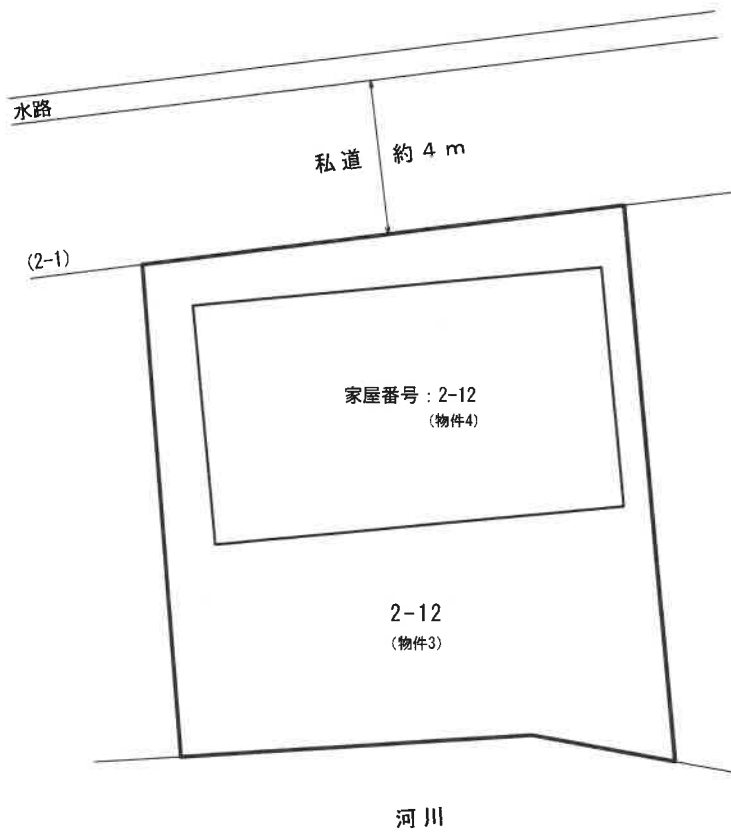
令和6年1月1日調製

1/1000

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 奈良市南紀寺町 4 丁目 2-12



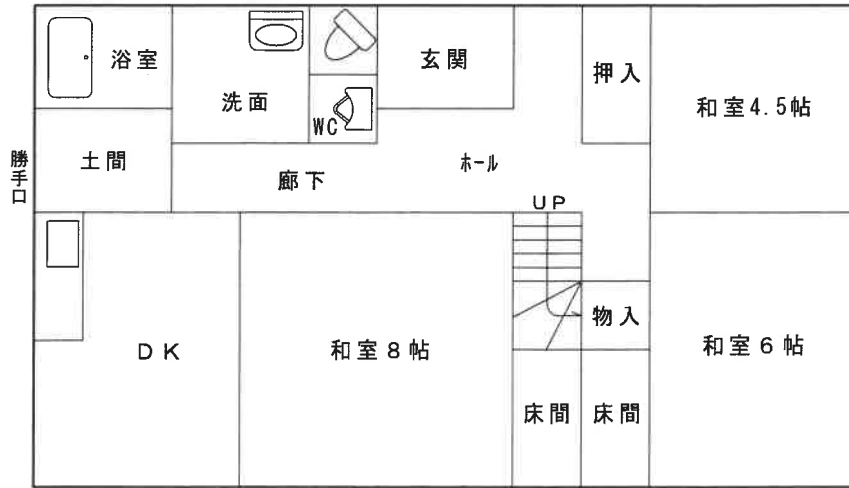
評価人作成

※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。

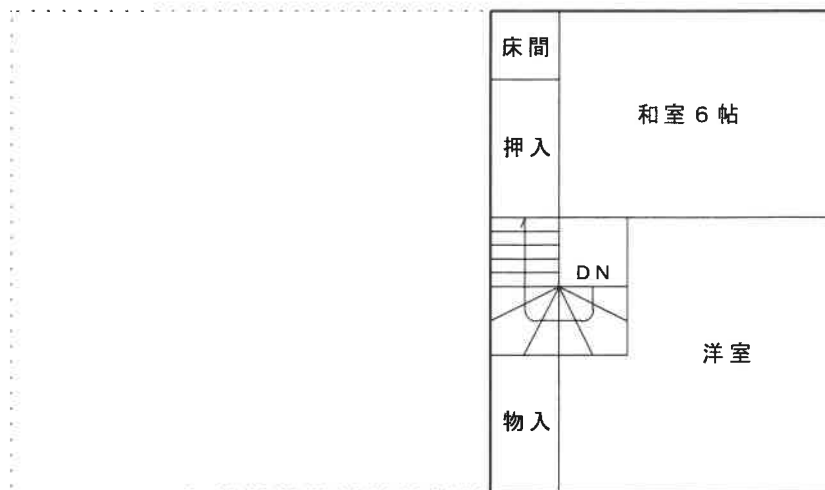
間 取 図

家屋番号：2-12

1 階



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。