

- 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

1 所 在 奈良市南京終町七丁目
地 番 546番6
地 目 宅地
地 積 61.83平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 奈良市南京終町七丁目
地 番 546番8
地 目 宅地
地 積 1.63平方メートル

3 所 在 奈良市南京終町七丁目546番地6

家屋 番号 546番6の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 44.12平方メートル

2階 43.63平方メートル

3階 43.63平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗・事務所



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 奈良市南京終町七丁目
地 番 546番6
地 目 宅地
地 積 61.83平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 奈良市南京終町七丁目
地 番 546番8
地 目 宅地
地 積 1.63平方メートル

3 所 在 奈良市南京終町七丁目546番地6

家屋 番号 546番6の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 44.12平方メートル
2階 43.63平方メートル
3階 43.63平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗・事務所



令和 7年(ケ)第 47号
令和 7年12月10日受理
令和 8年 1月 8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 | 奈良市南京終町七丁目 |
| | 地 番 | 5 4 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1. 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良市南京終町七丁目 |
| | 地 番 | 5 4 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良市南京終町七丁目 5 4 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 5 4 6 番 6 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造スレート葺 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 4. 1 2 平方メートル 2階 4 3. 6 3 平方メートル 3階 4 3. 6 3 平方メートル |



| | |
|----------------|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 奈良市南京終町七丁目546番地の6 (住居表示未実施) |
| 土 地 | 物件1・2 |
| 現況地目 | ■宅地一部公衆用道路(物件1) ■宅地(物件2) □ (物件) |
| 形 状 | □地図に準ずる図面のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件1・2の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件1の土地の一部を公衆用道路として提供している □「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 □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 | □登記記録上の記載とほぼ同一である ■登記記録上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) ■種 類: 居宅・店舗・事務所 □構 造: □床面積: |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない □ある { 種 類: 構 造: 床面積: |
| 占有者及び占有状況 | □建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を居宅・店舗・事務所として使用している ■「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 □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 □ある [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 | □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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件3関係) | |
|--|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(回答書)の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成22年ころ |
| 最初の契約日 | 年 月 日 |
| 契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎 金 0円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 看板等の表示

- (1) 看板の表示「新築工事・リフォーム工事 がいこう屋」
「わんわん ばーばー N a n a」
- (2) 表札の表示「占有者の姓(所有者の旧姓)をローマ字表記」
- (3) 郵便受けの表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 目的土地2筆は、一画地として一体利用されている。
目的土地2筆は、いずれも残地であったので、分筆前の地積測量図を参考に目的土地全体を概測すると、土地建物位置関係図記載のとおり、私道負担部分約10.5㎡を認めることで、形状等はほぼ一致した。
なお、目的土地の南西側は概測不能だったので(写真②参照)、地積測量図の辺長を元に記載しただけである。
- (2) 目的土地の一部を含む前面道路(建築基準法42条1項5号の位置指定道路)の現況幅員及び有効幅員は、土地建物位置関係図記載のとおりである。
なお、奈良市役所で、位置指定道路の延長は北側にある市道から23.5mである旨聴取した。評価人と共に全長を概測すると、目的土地の南東約2mが位置指定道路に該当しない可能性が認められた。該当しないときは、建築基準法の道路でない。

その他の事項

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) 1階店舗部分の床にたわみが認められた。
- (3) 3階の中央洋室に猫の引っ掻き傷が認められた(写真⑦参照)。
- (4) 建物内で犬1匹が飼育されていた。
- (5) 屋根裏に上がるための点検口は存在したが(写真⑧参照)、中を覗くことはできなかった。
- (6) オール電化住宅なので、車庫の南西付近にヒートポンプユニット(三菱電機株式会社の2016年製家庭用自然冷媒CO₂ヒートポンプ給湯機貯湯ユニット[SRT-WT46]及び家庭用自然冷媒CO₂ヒートポンプ給湯機ヒートポンプユニット[SRT-MU60-L])が設置されていた。
- (7) 登記記録によると、546番6の旧建物は、平成2年3月1日取毀である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (占有者) | <p>1 所有者は、元夫です。</p> <p>2 離婚し、約15年前に出て行きました。</p> <p>3 元夫なので、建物使用を巡って、金銭の授受や賃貸借契約等ありません。</p> <p>4 上の看板の表示は、元夫がやっていた店の表示で、現在、実態はありません。</p> <p style="padding-left: 2em;">下の看板の表示は、私がやっている店の表示です。</p> <p>5 来年2月頃、退去予定です。</p> <p style="padding-left: 2em;">残置する動産は、買受人の方で処分してください。</p> <p>6 居宅部分で犬1匹を飼育しています。</p> <p style="padding-left: 2em;">かつて猫を飼育していたこともあります。</p> <p>7 蛇口に水漏れがあります。</p> <p>8 点検口を作って、業者に屋根裏を覗いてもらおうと、老朽化により雨漏りがしているということで、葺き替えを勧められました。</p> <p>9 目的土地南西付近の境界を明らかにするために分筆を行いました。</p> <p>10 目的建物はオール電化です。当初夫名義のリースだったので、更新時私名義に切り替えたので、退去時、解約する予定です。</p> <p>11 建物の修理をせず、そのまま使っているので、あちこちに傷みがあります。</p> <p>12 前面道路は半分ずつ出し合って、お互い様で、何ら問題なく不特定多数の者が通行しています。</p> |

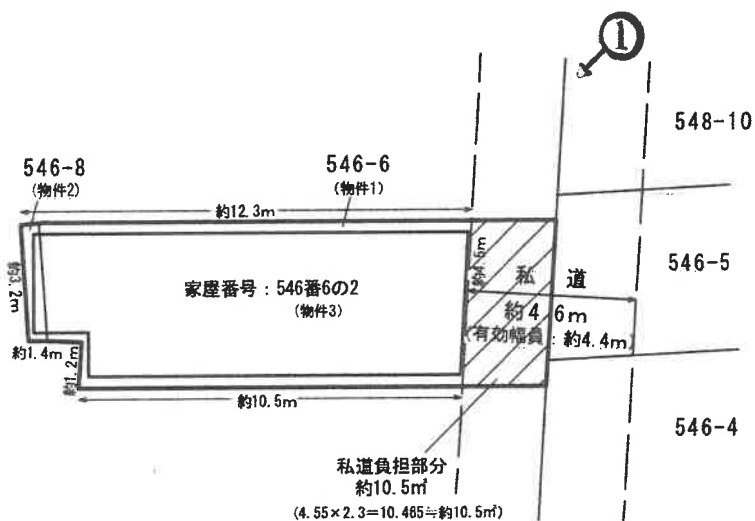
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|---------|---------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 7年12月11日 9:20-9:40 | 奈良地方法務局 | 地積測量図、登記事項要約書、閉鎖登記簿謄本請求 |
| 7年12月11日 10:00-10:20 | 物件所在地 | 物件確認、Aと面談、写真撮影 |
| 7年12月11日 11:00-11:15 | 奈良市役所 | 地番図請求、 道路調査、建築計画概要書請求 |
| 7年12月11日 : - : | 執行官室 | 所有者宛照会書郵送 |
| 7年12月25日 14:00-14:50 | 物件所在地 | A立会いのうえ立入調査、土地概測、写真撮影、 評価人帯同 |
| 年 月 日 : - : | | |
| 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 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 _____ を立ち会わせ、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

土地建物位置関係図

所在 奈良市南京終町7丁目546-6, 546-8

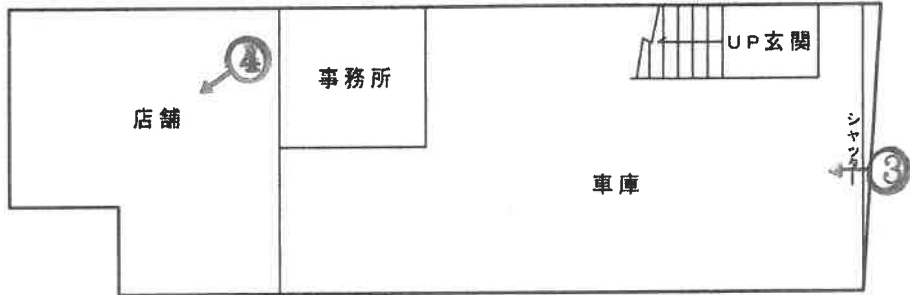


(←○ 写真撮影場所・方向)

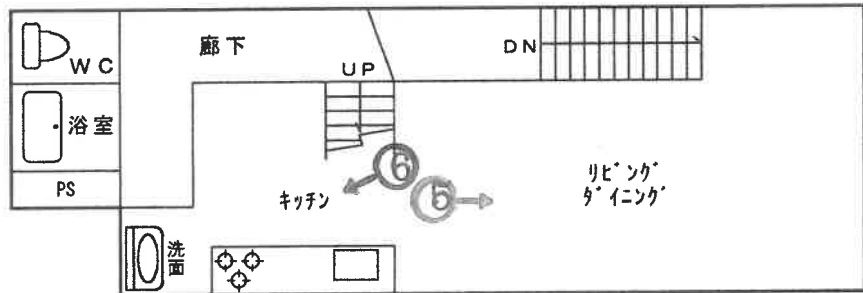
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

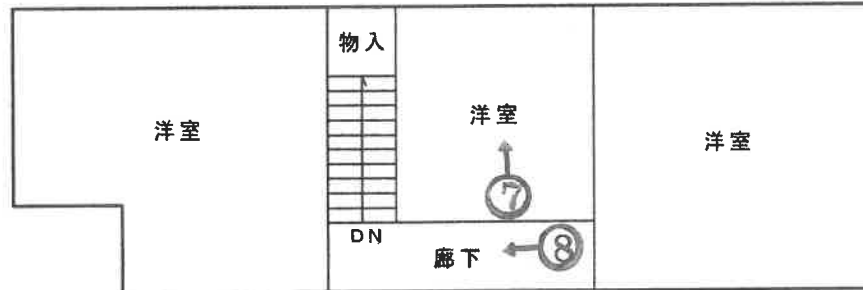
1階



2階



3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



①

目的建物
(南西付近)



②

ヒートポンプユニット



③



④



⑤



⑥

引っ掻き傷



⑦

点検口



⑧

令和7年(ケ)第47号
令和7年12月25日現地調査
令和8年1月23日評価
評価書NO.競08131111

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750,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | ¥180,000 |
| 物件2(土地) | ¥10,000 |
| 物件3(建物) | ¥560,000 |

- 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 | 「以下以外物件目録記載のとおり」 宅地 | 「以下以外物件目録記載のとおり」 概測約10.5㎡が公衆用道路 |
| 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「近鉄奈良」駅の南方2.2km(道路距離) JR桜井線「京終」駅の南西方約0.9km(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 | 中小規模住宅、事業所等が混在する住宅地域 | | | |
| | 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 (道路の幅員等の個人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 | 準工業地域 | | | |
| | 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20m)、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 | 63.46㎡ (概ね標準的) | | | |
| | 形状 | 間口:約4.5m(うち位置指定道路との推定接道間口約2.5m)、奥行:平均約11.4m(最小約10.5m最大約12.3m) | | | |
| | 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(残地求積図)において確認した。境界杭等は確認できなかった。 | | | |
| | その他 | 一部(約10.5㎡)が公衆用道路。 | | | |
| 接面道路 | 東側道路:幅員約4.6m、私道、建築基準法第42条1項5号道路(北側道路より約23.5mまで、それ以南は非道路) | | | | |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等 | 土地の利用状況 | 店舗・事務所併用住宅の敷地として利用されている。 | | | |
| | 隣地の状況 | 北:戸建住宅、南:戸建住宅 東:道路を介して戸建住宅、西:事業所 | | | |
| 供給処理施設 | 上水道 | 有:引込済 | | | |
| | ガス配管 | 有:引込済(対象物件はオール電化) | | | |
| | 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、当初は畑であったものが、昭和48年6月6日宅地に地目変更され、同年9月21日に分筆を経て居宅の敷地として利用され、昭和60年12月19日に分筆され、平成2年8月30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>目的土地2筆は、一画地として一体利用されている。 目的土地2筆は、いずれも残地であったので、分筆前の地積測量図をも参考に目的土地全体を概測すると、私道負担部分約10.5㎡を認めることで、形状等はほぼ一致した。 なお、目的土地の南西側は概測不能だったので、地積測量図の辺長を基に記載した。 奈良市役所にて、目的土地の一部を含む東側道路(建築基準法42条1項5号の位置指定道路)の延長は北側にある市道から23.5mである旨聴取した。全長を概測すると、目的土地の南東約2mが位置指定道路に該当しない可能性が認められた。該当しないときは、建築基準法上の道路でない。</p> |

2. 建物の概況及び利用状況 (物件3)

| | | | |
|----------------------|---|---|-------------------------------------|
| 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2年8月30日新築 | |
| | 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 | 鉄筋コンクリート・木造スレート葺3階建 | |
| | 屋 根 | スレート等 | |
| | 外 壁 | 吹付タイル等 | |
| | 内 壁 | ビニールクロス、コンクリート現し、カラーモルタル吹付等 | |
| | 天 井 | ビニールクロス、化粧ボード、コンクリート現し等 | |
| | 床 | モルタルコテ押、フローリング、クッションフロア、絨毯、一部洗い出し、土間コンクリート、ビニールシート等 | |
| | 設 備 | エアコン、システムキッチン、IH、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 | 131.38㎡ | 1階:44.12㎡ 2階:43.63㎡ 3階:43.63㎡ |
| 現況用途等 | 階 層 | 1階:店舗・事務所・車庫 2階:居宅 3階:居宅 | |
| | 間 取 り | 3LDK+店舗・事務所・車庫(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 | 使用借人が居宅・店舗・事務所として占有している。 | | |
| 特記事項 | <p>建築計画概要書:なし(奈良市建築指導課での確認では、建築確認の実施は確認できなかった。)</p> <p>現在の建物は建ぺい率及び容積率が超過していることから、建物の適法性に疑義がある。詳細については奈良市建築指導課に確認を要する。</p> | | |
| | <p>1階店舗部分の床にたわみが認められた。 3階の中央洋室に猫の引っ掻き傷が認められた。 建物内で犬が1匹飼育されていた。 屋根裏に上がるための点検口は存在したが、中を覗くことはできなかった。 オール電化住宅なので、車庫の南西付近にヒートポンプユニット(三菱電機株式会社の2016年製家庭用自然冷媒CO₂ヒートポンプ給湯機貯湯ユニット[SRT-WT46]及び家庭用自然冷媒CO₂ヒートポンプユニット[SRT-MU60-L])が設置されていた。 登記記録によると、546番6の旧建物は、平成2年3月1日取毀である。</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> | | |

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/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) |
|----------|---------------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 1 | 62,500 | 0.92 | 61.83 | 0.30 | 1,067,000 |
| 2 | 62,500 | 0.92 | 1.63 | 0.30 | 28,000 |
| 計 | | | 63.46m ² | | 1,095,000 |

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-61

地価公示価格 72,500 × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/116 ≒ 標準画地価格(円/m²) 62,500

◇ 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: なし 100

◇ 地域格差: 街路条件 100/103 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/113 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/116

イ 個別格差: 画地条件 0.92 方位+2、私道負担▲10

相乗積 0.92

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 建物 | 130,000 | 131.38 | 0.04 | 683,000 |
| 計 | | 131.38 | | 683,000 |

ウ

現価率(物件3)

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 | 1,067,000 | 0.6 | 法定地上権 | 640,000 |
| 2 | 28,000 | 0.6 | 法定地上権 | 17,000 |
| 計 | 1,095,000 | | | 657,000 |

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 | 1,067,000 | -640,000 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 180,000 |
| 2 | 28,000 | -17,000 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 10,000 |
| 3 | 683,000 | +657,000 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 560,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 750,000 |

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建物は建築確認をしていないことから、容積率及び建ぺい率が超過していることから建物の適法性に疑義があること、物件3建物内において1階店舗部分の床にたわみが認められたこと、建物内で犬1匹が飼育されていたこと、3階の中央洋室に猫のひっかき傷が認められた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續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0.60とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地点：奈良-61

所 在： 奈良県奈良市南京終町7丁目539番10
価 格： 72,500 円／㎡
位 置： 近鉄奈良線「近鉄奈良」駅南西方約2.3km
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 156㎡
供給処理施設： 水道、下水、ガス
接 面 街 路： 北8.0m市道
用 途 指 定 等： 市街化区域 準工業地域(60, 200)
地 域 の 概 要： 中小規模住宅、事業所等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

| | | |
|-----|---|-------------|
| 物件1 | : | 1,853,910 円 |
| 物件2 | : | 48,873 円 |
| 物件3 | : | 739,771 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(残地求積図)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 | 奈良市南京終町七丁目 |
| | 地 番 | 5 4 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1. 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良市南京終町七丁目 |
| | 地 番 | 5 4 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奈良市南京終町七丁目 5 4 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 5 4 6 番 6 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 4. 1 2 平方メートル 2階 4 3. 6 3 平方メートル 3階 4 3. 6 3 平方メートル |



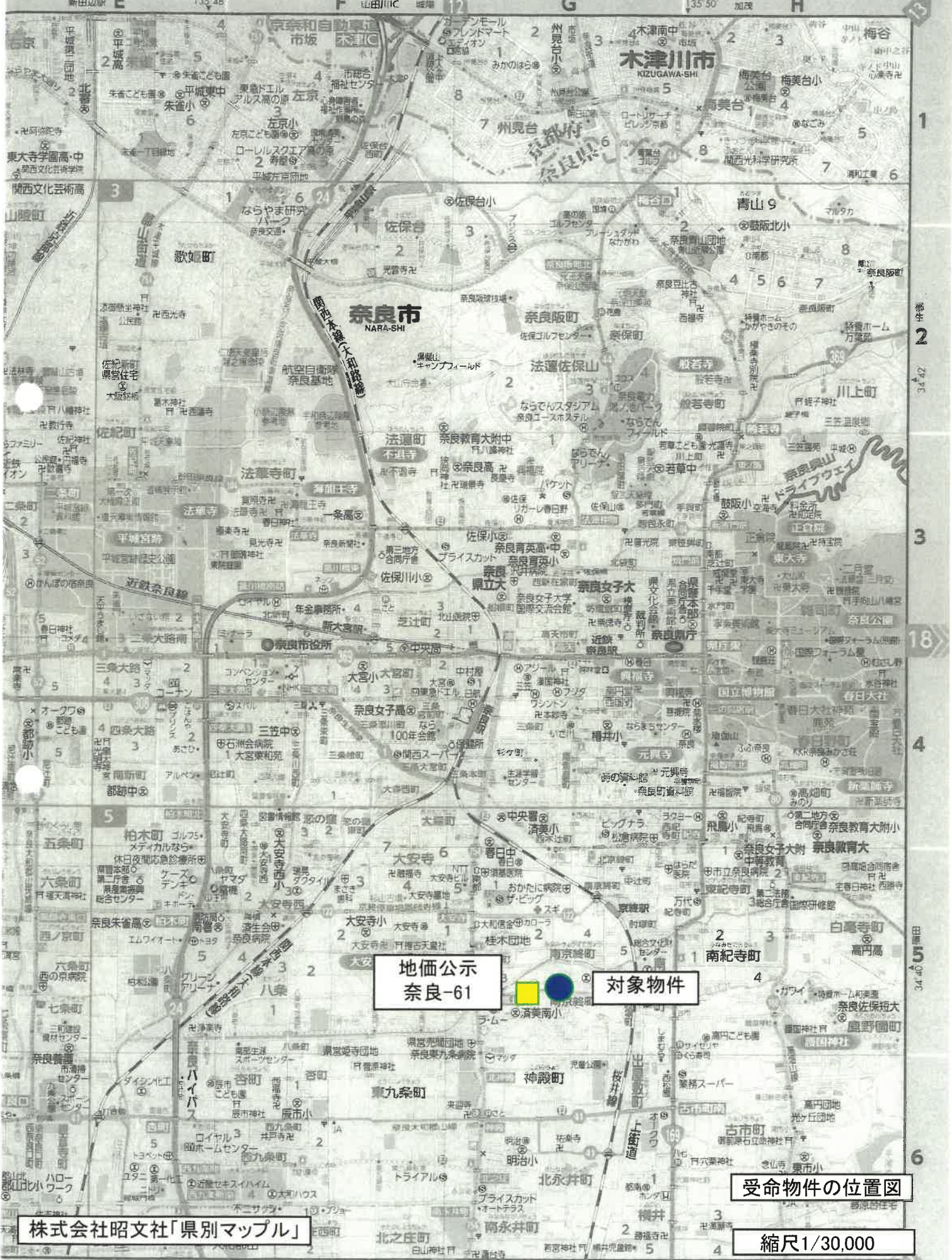
- アパート
- スーパーマーケット
- ホームセンター
- 家電量販店
- レストラン
- マンション・寮
- その他

- バス専用出入口
- SA・PA名
- 道の駅
- 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
- キガナス
- SOLATO
- その他

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



地価公示
奈良-61

対象物件

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12月12日



奈良市「白地図」

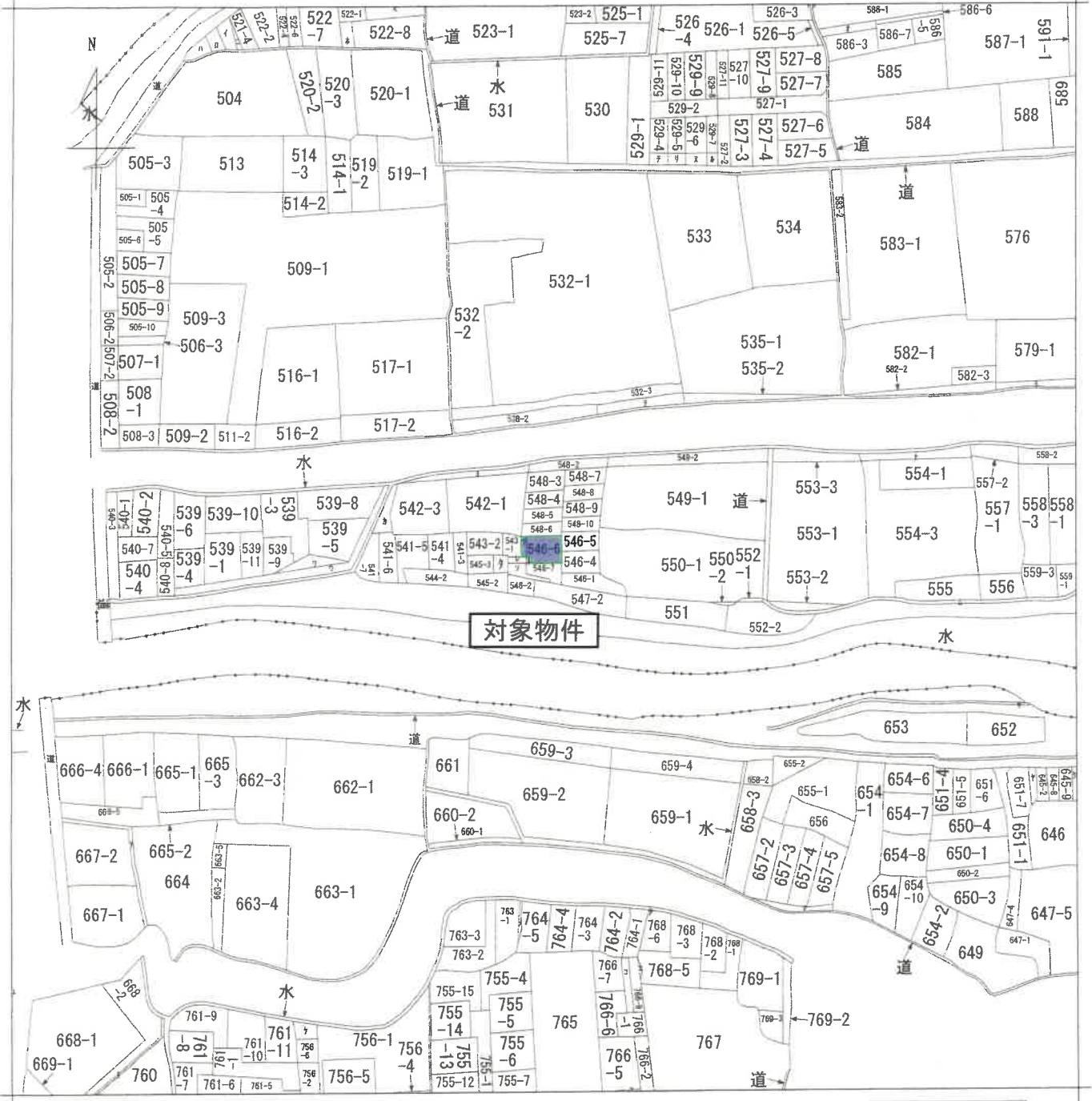
付近見取図

1/2500

縮尺1/2,500

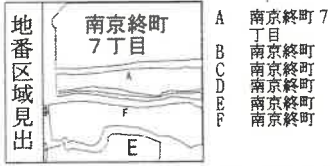
奈良市 発行

イ 521-1 ハ 521-3 ヘ 522-14 ト 526-2 リ 529-13 529-3
 ロ 521-2 ニ 521-5 ホ 522-9 チ 529-12 ネ 529-14 ツク



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。



| | | | | | | |
|-------|-----------|------------|-----------|----|----------|--|
| 請求部 | 所在 | 奈良市南京終町七丁目 | | 地番 | 546番6 | |
| 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12月15日
 奈良地方法務局

請求番号：24-1
 (1/2)

登記官



公図
 A3→A4に縮小

公用

ヲ 536-2
ワ 539-2
カ 541-1
コ 542-3
タ 545-1
レ 546-10
ソ 546-3
ツ 546-8
ネ 546-9
ト 554-2
ラ 579-2
ム 水
ウ 道
ノ 586-2
オ 586-4
ク 645-1
ヤ 651-3
マ 657-1
ケ 756-7
フ 766-4
コ 766-8
エ 768-4
テ 768-7
ア 水
サ 水
キ 道
ユ 道
メ 763-4
ミ 道

登記年月日：昭和60年12月19日

図番 824047

土地積測量図

546-1, -4, -5, -6, -7

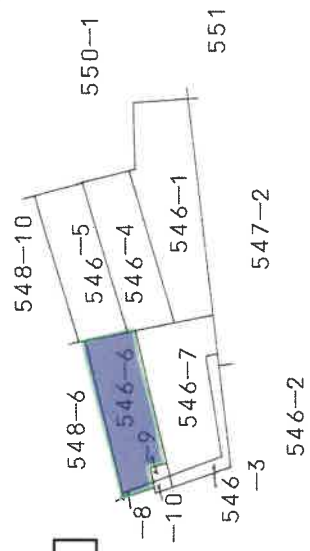
奈良市南京終町7丁目

19年12月

S 60. 12. 19



対象物件



作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図
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12月15日 奈良地方支務局

登記官

登記年月日：昭和60年12月19日

824043 地積測量図

地番 546-6-9
 土地の所在 奈良市南京終町7丁目

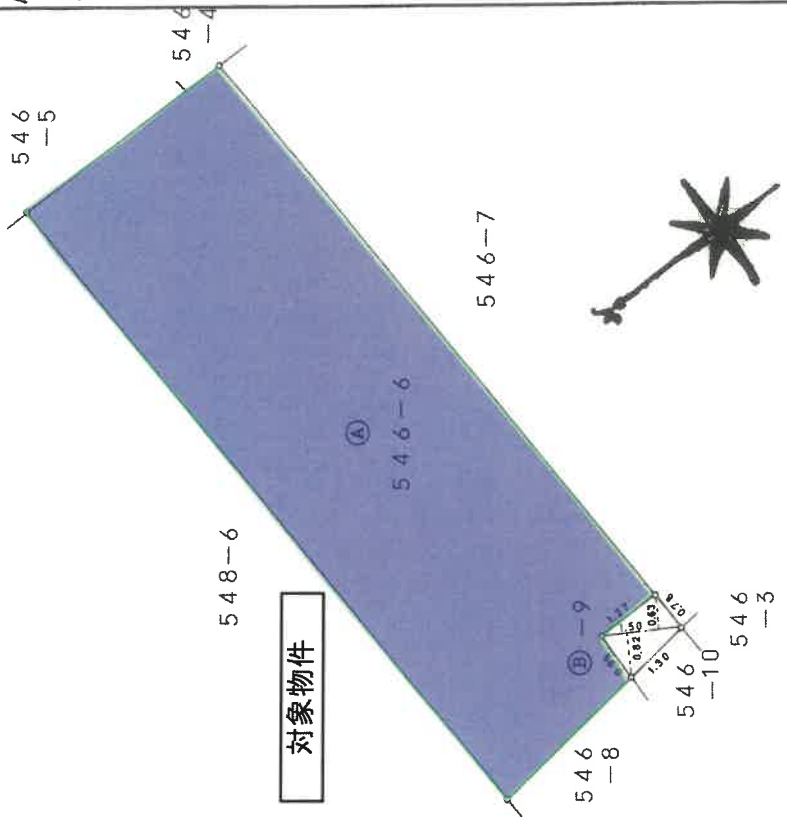
19512
 5.60.12.19

求積表 ⑤ 546-9

| 底辺 | 高さ | |
|------|------|--------|
| 1.50 | 0.63 | 0.9450 |
| 1.50 | 0.82 | 1.2300 |
| 倍面積 | | 2.1750 |
| 面積 | | 1.0875 |
| 坪 | | 0.3289 |

残地計算 ④ 546-6
 $62.9260 - 1.0875 = 61.8385$

対象物件



縮尺 1/100

申請人

作製者

地積測量図
 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12月15日 奈良地方方法務局

登記年月日：平成10年5月18日

176264

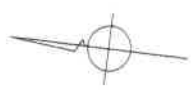
H. 10. 5. 18

建築物図面

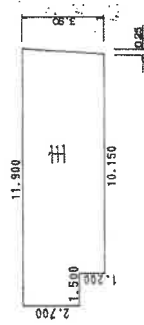
家屋番号 546番6の2

建物の所在 奈良市南京通り7丁目546番地6

各階平面図



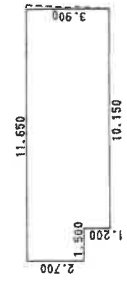
1階平面図



求積表

| | |
|-------------------|---------------------|
| 2.700 x 1.500 = | 4.050000 |
| 3.900 x 10.150 = | 39.585000 |
| 3.900 x 0.250/2 = | 0.487500 |
| 合計 | 44.122500 |
| 床面積 | 44.12m ² |

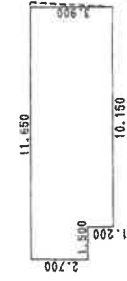
2階平面図



求積表

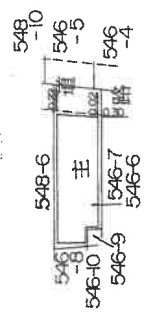
| | |
|------------------|---------------------|
| 2.700 x 1.500 = | 4.050000 |
| 3.900 x 10.150 = | 39.585000 |
| 合計 | 43.635000 |
| 床面積 | 43.63m ² |

3階平面図



求積表

| | |
|------------------|---------------------|
| 2.700 x 1.500 = | 4.050000 |
| 3.900 x 10.150 = | 39.585000 |
| 合計 | 43.635000 |
| 床面積 | 43.63m ² |



平成拾年五月十八日受理

作製者

1/250

申請人

1/500

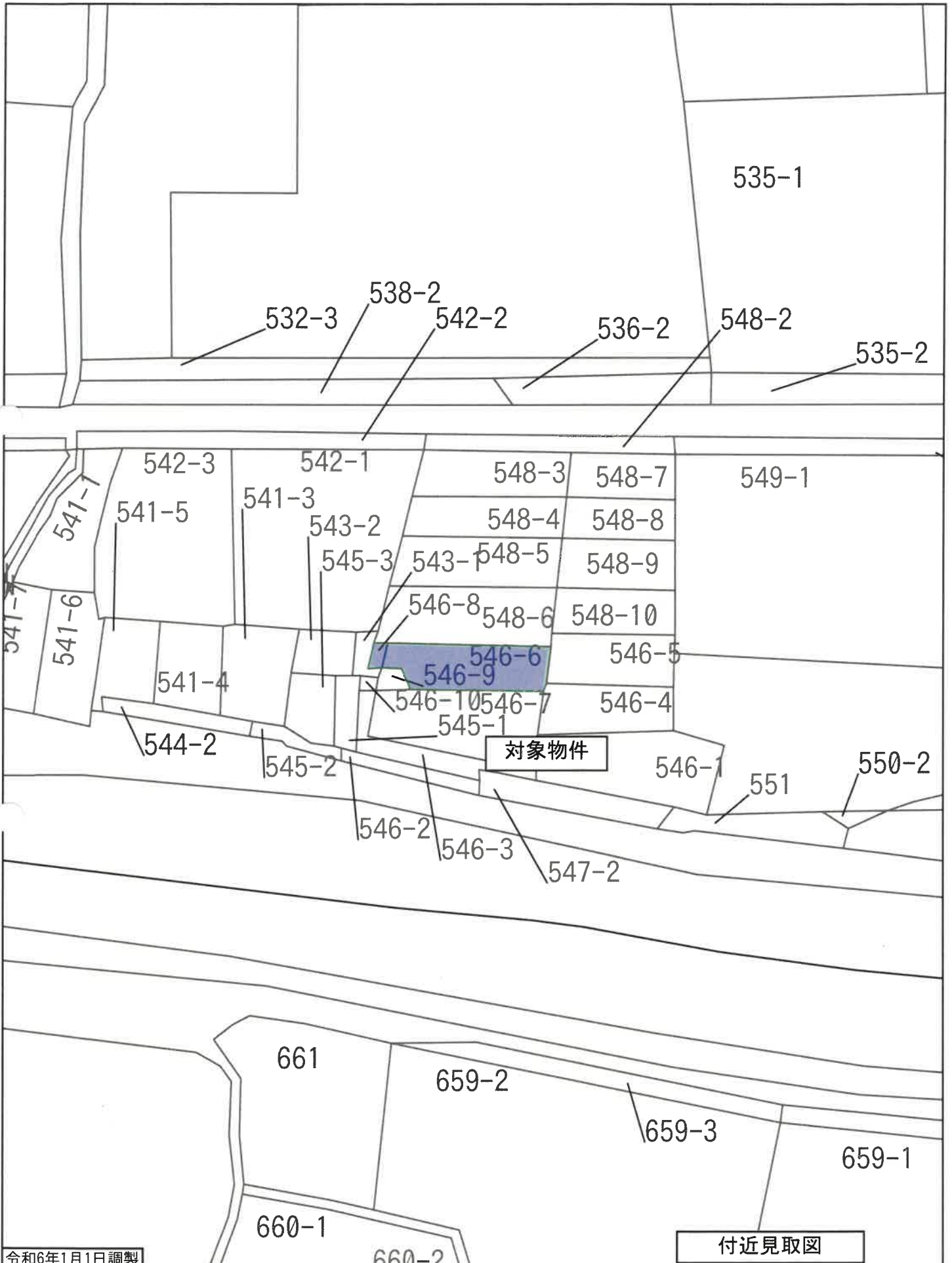
建築物図面
A3→A4に縮小

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12月15日 奈良地方事務所

登記官

奈良市地番図

出力日：2025年12月18日



令和6年1月1日調製

付近見取図

奈良市「白地図」

縮尺1/500

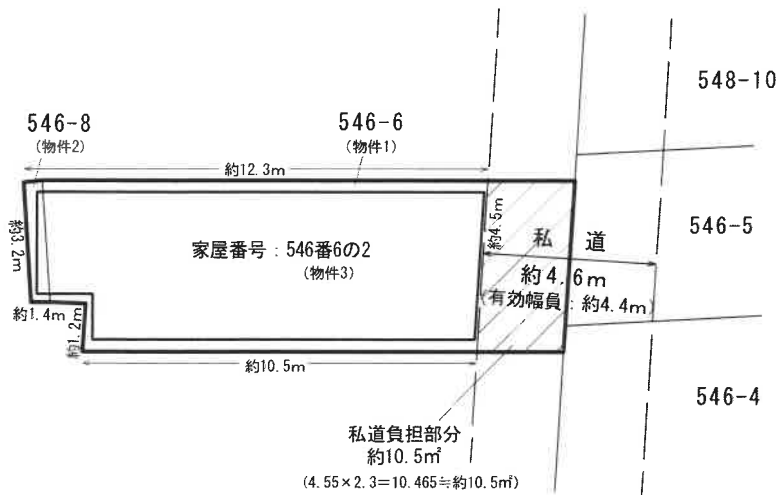
1/500

この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。

奈良市総務部資産税課

土地建物位置関係図

所在 奈良市南京終町7丁目546-6, 546-8



評価人作成

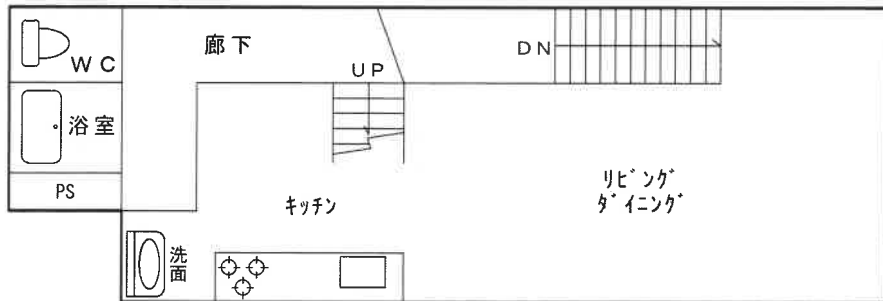
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

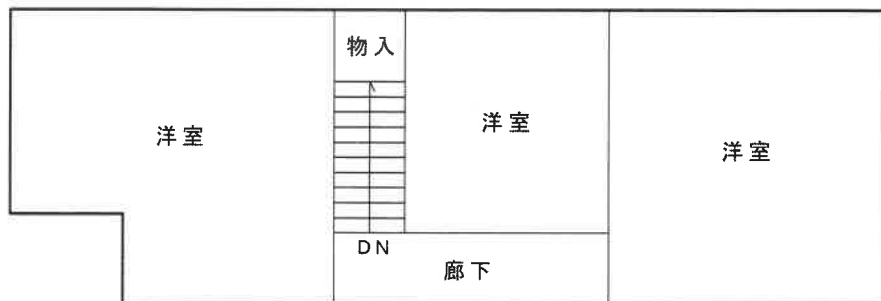
1 階



2 階



3 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。