

- 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 | 奈良県桜井市大字西之宮 |
| | 地 番 | 43番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桜井市大字西之宮43番地9 |
| | 家屋 番号 | 43番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.00平方メートル
2階 55.43平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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, 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 | 奈良県桜井市大字西之宮 |
| | 地 番 | 4 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桜井市大字西之宮 4 3 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 0 0 平方メートル
2 階 5 5 . 4 3 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 51号
令和 8年 1月14日受理
令和 8年 2月 6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 | 奈良県桜井市大字西之宮 |
| | 地 番 | 43番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桜井市大字西之宮43番地9 |
| | 家屋 番号 | 43番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.00平方メートル
2階 55.43平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	奈良県桜井市大字西之宮43番地の9 (住居表示未実施)														
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 <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(破産管財人) <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 <input type="checkbox"/> 登記記録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(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(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; 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 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

(1)

■ 目的物件の現況

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示「破産者の姓をローマ字表記」
- (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との間に、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) オール電化住宅なので、土地建物位置関係図記載のところに、ヒートポンプユニット（正方形はパナソニック株式会社の2016年製家庭用ヒートポンプ給湯機貯湯ユニット・品番HE-S37HQ、長方形はパナソニック株式会社の2016年製家庭用ヒートポンプ給湯機ヒートポンプユニット・品番HE-PS45H）が設置されていた。

製造年月日が建物新築時とほぼ符合するので、オール電化設備を含めて住宅ローンが設定されたと思われる。

- (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。

南側と北側は市道で、建築基準法の道路である旨桜井市役所で調査した。

西側は市管理道路で、未判定道路である旨奈良県中和土木事務所で調査した。

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) 外壁に一部クラックが認められた（写真③参照）。

4 占有者及び占有状況

2階に若干動産が残置されているが、主な動産の搬出は完了しており、居住の実態は認められなかった。

よって、破産管財人の陳述のとおり、破産管財人が管財業務の一環として、空き家の状態で管理占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■破産管財人	<ol style="list-style-type: none">1 破産管財業務の一環として、空き家の状態で管理占有しています。2 オール電化設備の詳細について把握していません。

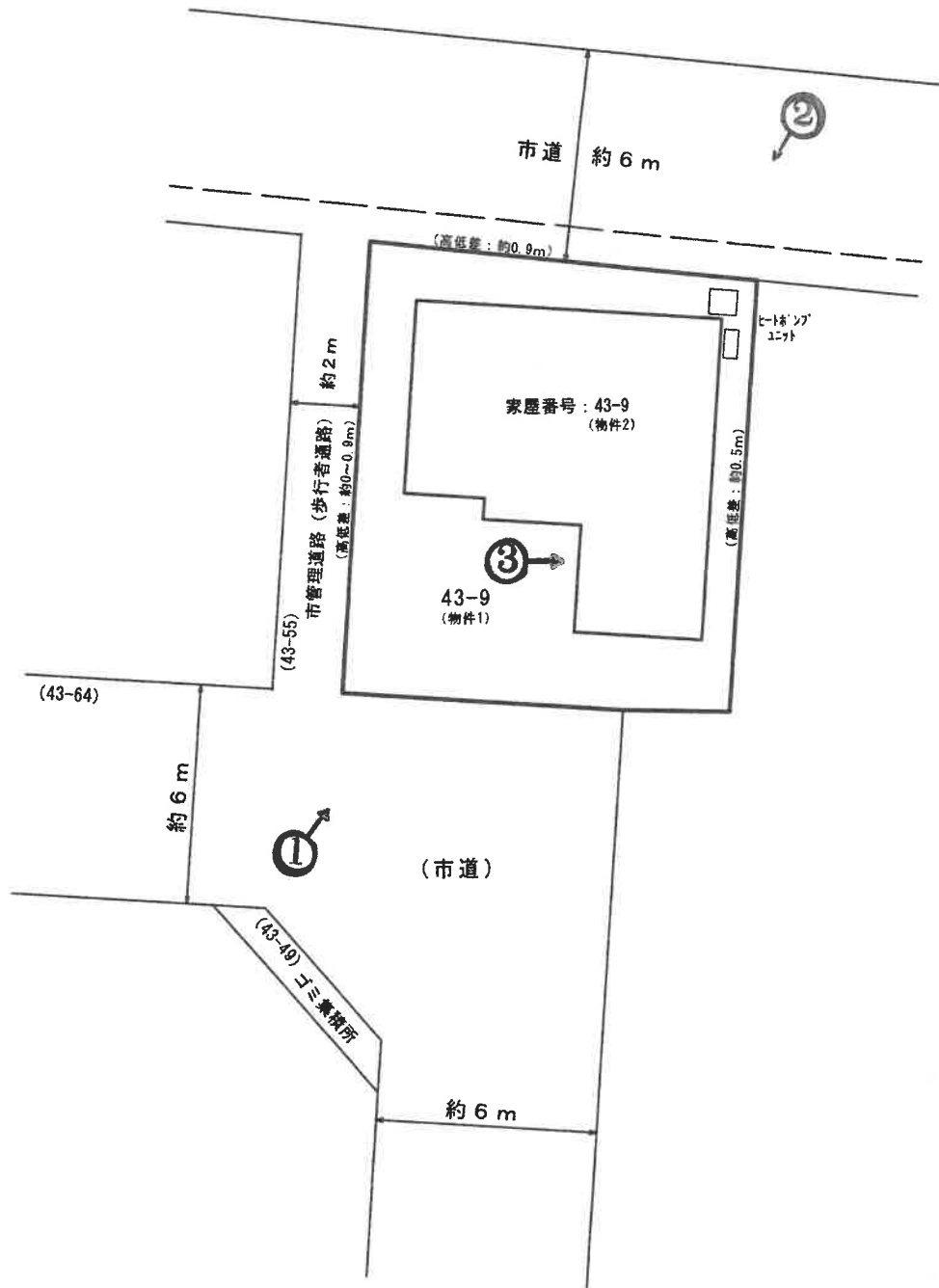
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年01月15日 9:05-9:20	奈良地方法務局中和支局	目的土地上に目的外建物の登記がないか確認、 登記事項要約書請求
8年01月15日 9:50-10:05	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
8年01月15日 10:20-10:35	桜井市役所	地番参考図、家屋平面図、道路台帳請求 道路調査
8年01月15日 10:50-11:00	奈良県中和土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求
8年01月27日 9:00-9:05	執行官室	破産管財人から電話聴取
8年01月28日 10:05-10:35	物件所在地	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 : - :		
(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 8年 1月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、破産管財人から預かった鍵で開錠のうえ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 桜井市大字西之宮43-9



(←○ 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。

市管理道路

目的建物(玄関側)



①

ヒートポンプユニット

目的建物(裏側)



②

クラック



③



④

(9 枚目)



⑤



⑥

(10 枚目)

令和7年(ケ)第51号
令和8年1月28日現地調査
令和8年2月13日評価
評価書NO.競08131114

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9,190,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	¥1,850,000
物件2(建物)	¥7,340,000

- 1 一括価格は、物件1・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の土地価格は、物件2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2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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」
2	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)

位置・交通	近鉄大阪線「大福」駅の西方約0.5km(道路距離) JR桜井線「香久山」駅の北方約0.2km(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	一般住宅が建ち並ぶ中、事業所等も見られる住宅地域			
	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、周知の埋蔵文化財包蔵地「藤原京跡」				
画地条件 (規模・形状等)	規模	137.39㎡ (標準的面積と同程度)			
	形状	間口:約7.9m、奥行:約12.5m(最小約12.2m~最大約12.8m)			
	街路との接道方位	南側、北側、西側			
	街路との高低差	南側:等高、北側:約0.9m高、西側:約0~0.9m高			
	隣地境界	公図及び地積測量図において確認した。現地において杭等は一部確認された。			
	その他	特になし			
接面道路	南側:幅員約6.0m市道(西之宮地内10号線)、建築基準法第42条1項1号 北側:幅員約6.0m市道(西之宮大福1丁目線)、建築基準法第42条1項1号 西側:幅員約2.0m市管理道路、建築基準法未判定道路				
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:道路を介して田、南:道路を介して戸建住宅 東:戸建住宅、西:道路を介して戸建住宅			
供給処理施設	上水道	有:引込済			
	ガス配管	無:オール電化住宅			
	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明治31年にため池へ地目変更され、平成24年6月7日に宅地へ地目変更された後に平成24年7月3日に分合筆され分譲住宅の敷地となったと思われる。その後、平成29年1月3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>対象土地と隣接土地との間に、北側約0.9m、西側約0～0.9m、東側約0.5mの高低差が認められた。</p> <p>オール電化住宅につき、ヒートポンプユニット(パナソニック株式会社:品番HE-S37HQ、HE-PS45H)が設置されていた。</p>

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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29年1月3日新築	
	経済的耐用年数	約 25 年 程度	
	経過年数	約 9 年 程度	
	経済的残存耐用年数	約 16 年	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	和瓦葺等	
	外 壁	モルタルリシン吹付等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	天 井	ビニールクロス等	
	床	タイル、フローリング、クッションフロア、畳等	
	設 備	洗浄機付き便座×2、エアコン×3、床下収納、IH×2、洗面台、洗面化粧台、ヒートポンプユニット×2(いずれも稼働の可否は不明)	
	そ の 他	なし	
床面積(現況)	延	117.43㎡	1階:62.00㎡ 2階:55.43㎡
現況用途等	階 層	1階:居宅	2階:居宅
	間 取 り	3LDK+パントリー×1+ウォークインクローゼット×1(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	破産管財人が居宅(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:平成28年5月23日 確認番号:第16確認建築財なら中0229号 計画変更の確認:平成28年9月8日 確認番号:第16確認建築財なら中0229号 主要用途:一戸建ての住宅 工事種別:新築 完了検査:平成29年2月10日 検査済証:第16確済建築財なら中0229号</p>		
	<p>外壁の一部にクラックが認められた。</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(土地)

物件1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	37,000	1.07	137.39	0.90	4,895,000
計			137.39㎡		4,895,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

	地価公示	桜井-3			
	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/㎡)
	56,600	× 99.2/100	× 100/104	× 100/146	≒ 37,000
◇	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+4.0	104		
◇	地域格差:	街路条件	接近条件	環境条件	行政条件
		100/101	× 100/96	× 100/157	× 100/96
		≒ 100/146			
イ	個別格差:	画地条件	1.07	方位+4	三方路+3
		相乗積	1.07		
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2(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)
2 建物	140,000	117.43	0.59	9,700,000
計		117.43		9,700,000

ウ

現価率(物件2)

経済的全耐用年数25年・経過年数9年・経済的残存耐用年数16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16年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.1) ≒ 0.59

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	4,895,000	0.4	法定地上権	1,958,000

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	4,895,000	-1,958,000	1.00	0.90	0.70	1,850,000
2	9,700,000	+1,958,000	1.00	0.90	0.70	7,340,000
一括価格(合計)						9,190,000

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： 対象建物は外壁の一部にクラックがあること等を勘案し市場性修正率を0.90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：桜井-3

所 在：桜井市大字大福380番15

価 格：56,600 円／m²

位 置：近鉄大阪線「大福」駅北西方約0.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：179m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南12m市道

用途指定等：市街化区域 第一種低層住居専用地域(50, 80)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 3,459,892 円

物件2 : 7,941,394 円

第7 附属資料

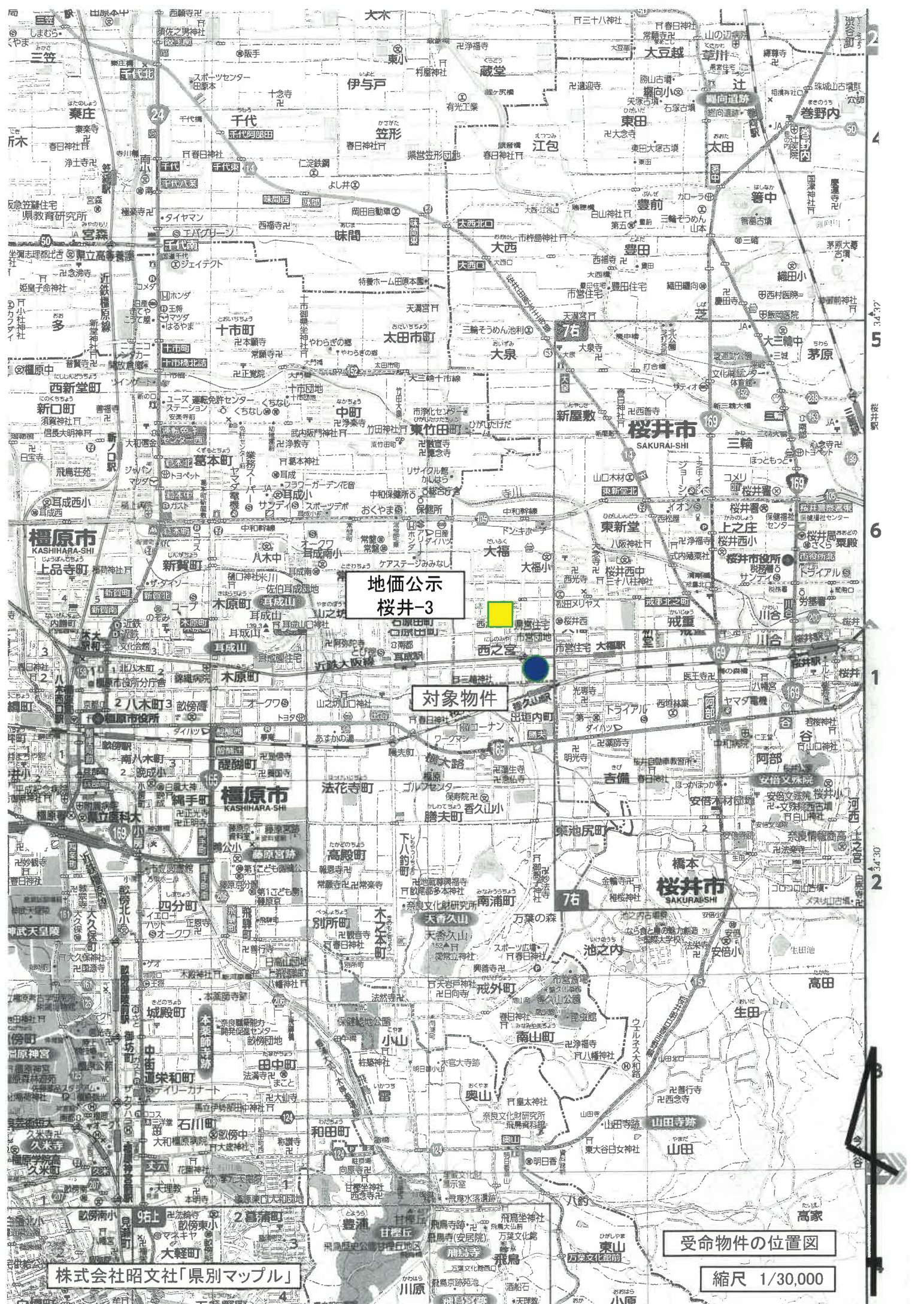
1. 受命物件の位置図(株式会社昭文社「県別マップル」)
2. 付近見取図(桜井市「白地図」)
3. 公図写し(A3→A4に縮小)
4. 地積測量図写し(A3→A4に縮小)
5. 建物図面写し(A3→A4に縮小)
6. 桜井市「固定資産税地番図」
7. 土地建物位置関係図(評価人作成)
8. 間取図(評価人作成)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 奈良県桜井市大字西之宮 |
| | 地 番 | 43番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桜井市大字西之宮43番地9 |
| | 家屋 番号 | 43番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.00平方メートル
2階 55.43平方メートル |





地価公示
桜井-3

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」



対象物件

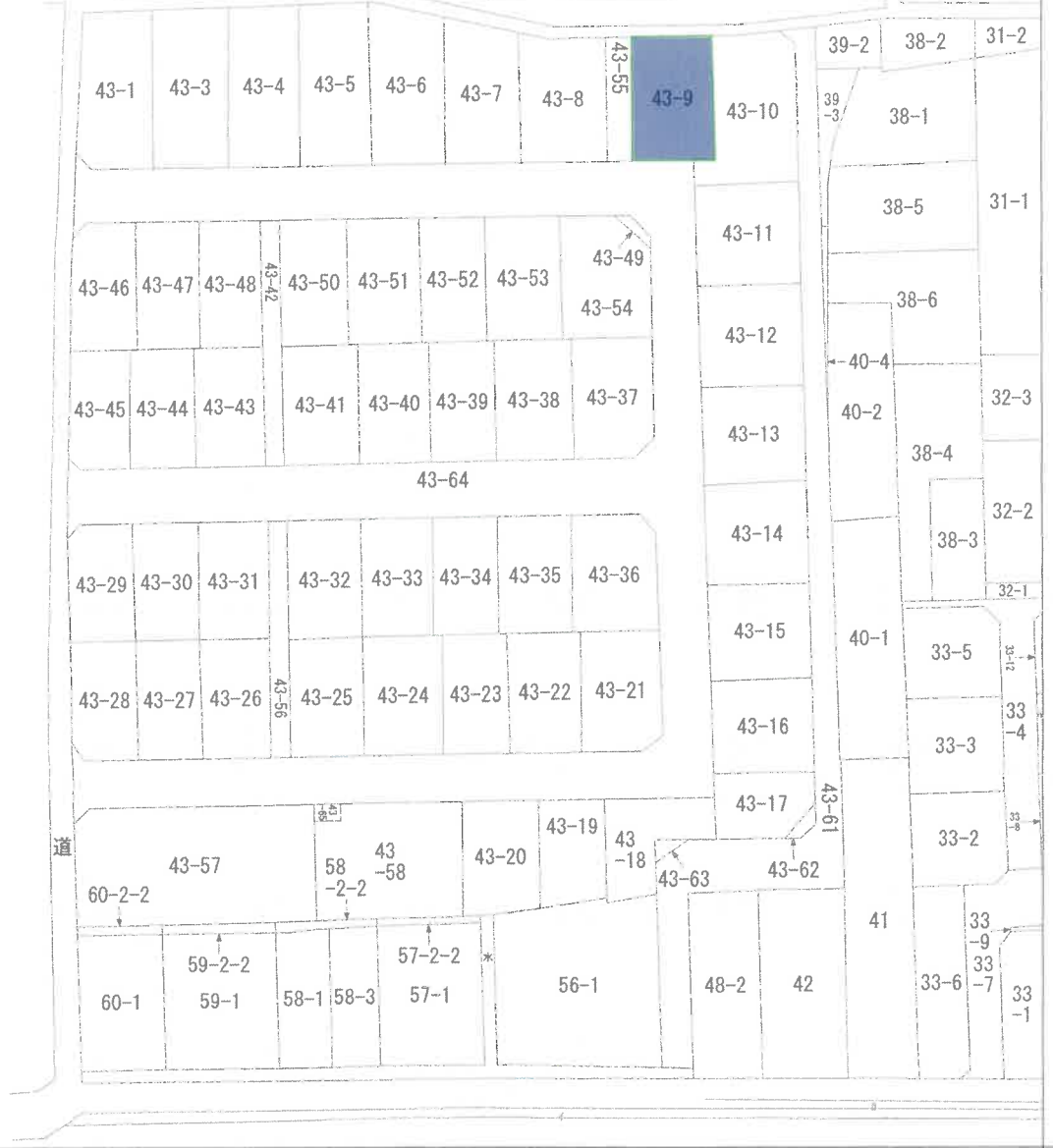
付近見取図

縮尺 1/2,500

桜井市「白地図」



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	奈良県桜井市大字西之宮		地番	43番64	
出力縮	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8年1月20日
奈良地方法務局中和支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

公図
A3→A4に縮小

公用

登記年月日：平成24年7月3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8年1月20日 奈良地方裁判所 中和支局 登記官

地積測量図

地番 43-1.-3~64

所在地 桜井市大字西之宮

11-3

座標求積表

地番	No.	標識	X	Y	辺長	点間No.	
④ 43-6	87		-165046.720	-16115.266	9.5689		
	89		-165047.878	-16105.719	13.6790		
	90		-166033.734	-16104.779	0.925143		
	S143		-165033.835	-16105.696	7.025144		
④ 43-7	S144		-165032.878	-16112.676	1.6388		
	88		-166032.702	-16114.300	14.0587		
倍面積			265.322526	面積	132.6612626	地積	132.66 m ²

地番	No.	標識	X	Y	辺長	点間No.	
④ 43-7	89		-166047.378	-16105.719	9.8491		
	91		-165048.054	-16095.902	13.2892		
	92		-165034.787	-16084.990	0.26362		
	S62		-166034.768	-16095.900	0.925160		
	S150		-165034.668	-16096.170	8.6590		
90		-166033.734	-16104.779	13.6789			
倍面積			265.329938	面積	132.6649690	地積	132.66 m ²

地番	No.	標識	X	Y	辺長	点間No.	
④ 43-8	92		-165034.787	-16084.990	13.2891		
	91		-165048.054	-16095.902	10.1599		
	99		-165048.753	-16085.768	12.88100		
	100		-165035.921	-16084.884	1.725149		
	S149		-165035.730	-16086.600	8.4492		
倍面積			265.669196	面積	132.829380	地積	132.82 m ²

地番	No.	標識	X	Y	辺長	点間No.	
④ 43-9	101		-165048.890	-16082.172	7.9261		
	61		-165049.496	-16076.861	3.03207		
	207		-165048.826	-16072.830	12.21206		
	206		-165837.337	-16071.990	3.51589		
	S63		-165036.966	-16076.483	1.035148		
	S148		-165036.852	-16076.907	6.42102		
102		-165036.142	-16082.896	12.77101			
倍面積			274.783110	面積	137.3915650	地積	137.39 m ²

対象物件

地番	No.	標識	X	Y	辺長	点間No.	
④ 43-1	S47		-165031.981	-16154.542	7.3546		
	A6		-165039.323	-16155.046	1.1034		
	S4		-165040.426	-16155.122	5.0035		
	S5		-165044.200	-16151.834	7.6381		
	S1		-165044.726	-16144.217	12.8382		
④ 43-2	S2		-165031.924	-16143.326	10.46548		
	S48		-165031.949	-16153.790	0.76547		
倍面積			265.323342	面積	132.6616710	地積	132.66 m ²

地番	No.	標識	X	Y	辺長	点間No.	
④ 43-3	81		-165044.726	-16144.217	10.0583		
	83		-165045.419	-16134.182	13.5284		
	S4		-165031.911	-16133.251	1.39549		
	S49		-165031.903	-16134.649	8.6892		
	S2		-165031.924	-16143.326	12.8381		
倍面積			265.338660	面積	132.6693300	地積	132.66 m ²

地番	No.	標識	X	Y	辺長	点間No.	
④ 43-4	83		-165045.416	-16134.182	9.5988		
	86		-165046.076	-16124.614	14.1185		
	85		-165031.993	-16123.642	6.43550		
	S60		-165031.929	-16130.073	3.1784		
	S4		-165031.911	-16133.251	13.6383		
倍面積			265.321785	面積	132.6605925	地積	132.66 m ²

地番	No.	標識	X	Y	辺長	点間No.	
④ 43-5	86		-165046.076	-16124.614	9.3787		
	87		-165046.720	-16115.266	14.0588		
	88		-166035.702	-16114.300	0.55561		
	S61		-166032.642	-16114.882	5.35560		
	S90		-165032.118	-16120.183	2.56551		
	S61		-165033.002	-16122.754	0.9056		
85		-165031.993	-16123.642	14.1186			
倍面積			265.325938	面積	132.6629690	地積	132.66 m ²

製作者

申請人

縮尺 1/

平成24年6月14日(作製)

地積測量図
A3→A4に縮小

登記年月日：平成29年1月5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8年1月20日 奈良地方法務局中和支局 登記官

各階平面図 建物図面

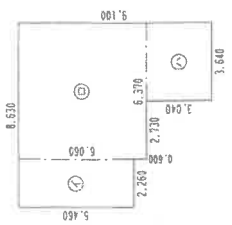
家屋番号 43番9
建物の所在 奈良県桜井市大字西之宮43番地9



1階

床面積	
①	2.260 x 5.460 = 12.3396
②	6.370 x 6.060 = 38.6022
③	3.640 x 3.040 = 11.0656
計	62.0074

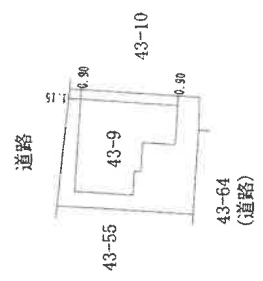
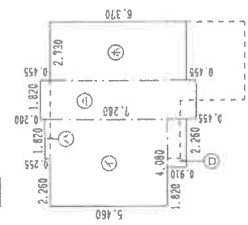
床面積 62.0074 m²



2階

床面積	
④	4.060 x 5.460 = 22.2758
⑤	2.260 x 0.910 = 2.0566
⑥	1.820 x 0.255 = 0.4641
⑦	1.820 x 7.280 = 13.2496
⑧	2.720 x 6.370 = 17.3901
計	55.4372

床面積 55.4372 m²



1/5
13

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
平成 29 年 1 月 3 日(作成)			

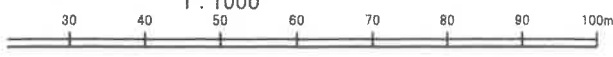
建物図面
A3→A4に縮小



対象物件

桜井市固定資産税地番図

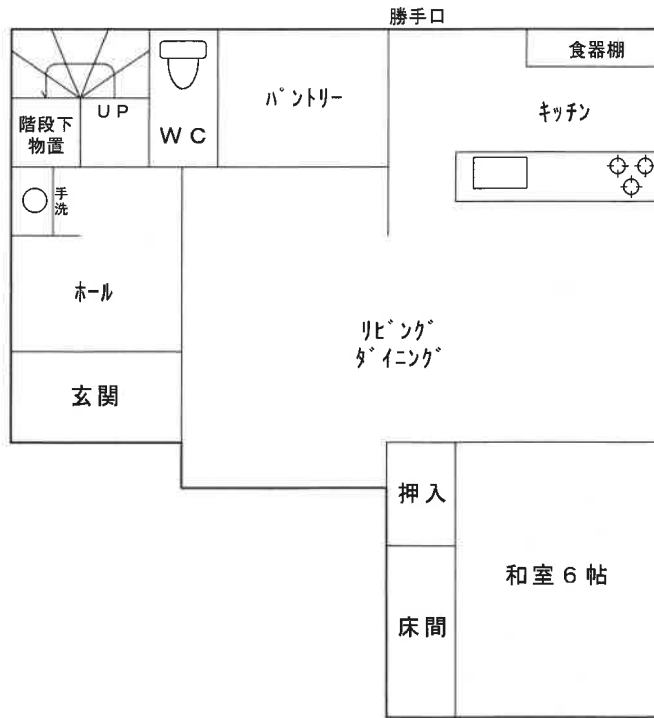
1 : 1000



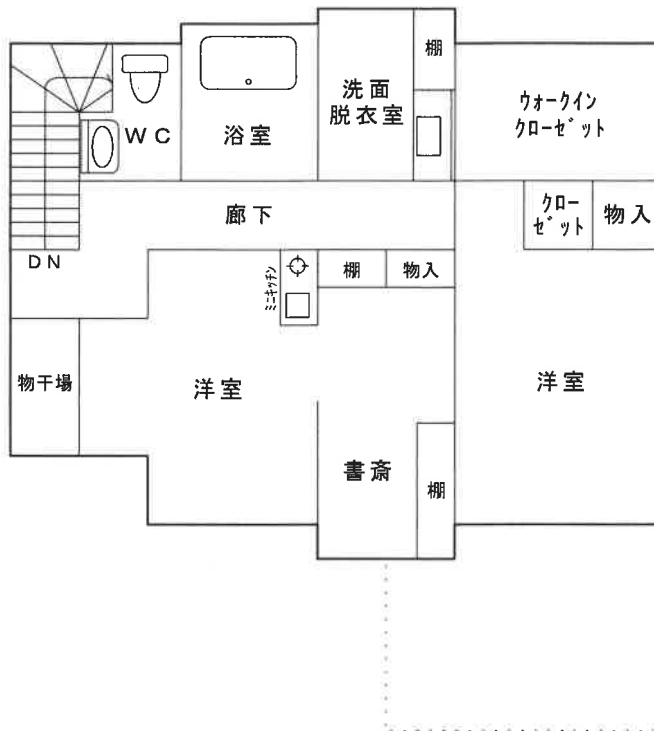
計
作

間 取 図

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。