

- 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 奈良市法蓮町
地 番 548番
地 目 宅地
地 積 333.88平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地一部公衆用道路
地 積 約392.73平方メートル
- 2 所 在 奈良市法蓮町
地 番 547番1
地 目 宅地
地 積 251.23平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地一部公衆用道路
地 積 約296.27平方メートル
- 3 所 在 奈良市法蓮町548番地、547番地1
家屋 番号 548番の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 142.41平方メートル
2階 82.17平方メートル
(附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	車庫
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	16.50平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積	45.92平方メートル
符 号	3
種 類	居宅・倉庫
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	61.13平方メートル
(現況)	
種 類	居宅
符 号	4
種 類	浴室・便所
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	8.45平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月11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】

(1) 隣地との境界が不明確である。

(2) 隣地(553番4)の一部1平方メートルにつき、隣地所有者との間で水道管理設を目的とした賃貸借契約(現在の契約期間:平成30年4月1日から令和3年3月31日まで、賃料:年額4200円、敷金:6000円)が締結されているが、利用の範囲は1平方メートルを大きく超過している。なお、上記契約には賃借人が差押えを受けたときは賃貸人は契約を解除することができる旨の規定があるため、買受人が同土地を継続して賃借できるか否かは定かではない。

《 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)

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 548番
地 目 宅地
地 積 333.88平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地一部公衆用道路
地 積 約392.73平方メートル
- 2 所 在 奈良市法蓮町
地 番 547番1
地 目 宅地
地 積 251.23平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地一部公衆用道路
地 積 約296.27平方メートル
- 3 所 在 奈良市法蓮町548番地、547番地1
家屋 番号 548番の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 142.41平方メートル
2階 82.17平方メートル
(附属建物)

物 件 目 録

符 号	1
種 類	車庫
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	16.50平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積	45.92平方メートル
符 号	3
種 類	居宅・倉庫
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	61.13平方メートル
(現況)	
種 類	居宅
符 号	4
種 類	浴室・便所
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	8.45平方メートル

令和7年(ケ)第44号
令和 7年12月 3日受理
令和 8年 1月 16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 548番
地 目 宅地
地 積 333.88平方メートル
- 2 所 在 奈良市法蓮町
地 番 547番1
地 目 宅地
地 積 251.23平方メートル
- 3 所 在 奈良市法蓮町548番地、547番地1
家屋 番号 548番の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 142.41平方メートル
2階 82.17平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 16.50平方メートル
符 号 2
種 類 物置



物 件 目 録

構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積	45.92平方メートル
符 号	3
種 類	居宅・倉庫
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	61.13平方メートル
符 号	4
種 類	浴室・便所
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	8.45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	■一部宅地(物件 1、2) ■一部公衆用道路(物件 1、2)														
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 ■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 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 ■附属建物符号3) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅 <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・車庫・物置・浴室・便所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 type="checkbox"/> 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	なし
郵便受けの表示	債務者兼所有者の氏名

2 本件土地（物件1、2）の現況等

- (1) 物件1、2は、本件建物の敷地として一体的に利用されていた（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①ないし④参照）。また、物件1は南側の一部、物件2は南東角付近の一部をそれぞれ道路部分（約44.1㎡）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⑤参照）。
- (2) 立ち入り調査時に、公図、建物図面、地番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った。なお、地積については約17%程度公簿よりも大きい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) 物件2の中央東側にコンクリートブロック塀（別紙土地建物位置関係図波線部分）が存するが、塀の一部に扉が設けられているため物件1、2双方の土地の出入りは可能である。
- (4) 物件1の東側に井戸及び電気温水器が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 物件2の中央付近にカーポートが存した。また、物件2の南東側に物干場が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

3 本件建物の現況等

- (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、形状について概ね符合した。
- (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) 主である建物の外壁にクラックが存した。
- (5) 主である建物の2階廊下の天井及び2階西側洋室の壁にクラックが存した（別紙添付写真⑬参照）。

(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

- (6) 附属建物符号3の登記上の種類は居宅・倉庫であるが、約2年前にリフォームされ現況は居宅部分のみであるため、3枚目のとおり種類を居宅のみに変更した。また、符号3の屋根瓦に損傷箇所が存した。
- (7) 附属建物符号4の洗面脱衣室の床にへこみ箇所が存した。また、同建物のWCのドアがスムーズに開閉しにくい状況であった。

4 接面道路

- (1) 物件1は南側の一部、物件2は南東角の一部をそれぞれを道路部分として負担している。また、物件2は南西側が西日本旅客鉄道株式会社所有の私道に接面し、西側は市道に接面している。

上記道路の幅員を概測したところ、物件1の南側の一部及び物件2の南東角の一部が負担している私道は約2.6mであった。また、物件2の南西側の私道は約2.2m～約2.4m、西側の市道は約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、物件1の南側の一部及び物件2の南東角の一部が負担している私道並びに物件2の南西側の私道は、いずれも建築基準法第42条第2項の道路であった。また、物件2の西側の市道は建築基準法第42条第1項第1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。

5 その他

物件2が南西側で隣接している553番4の土地は、西日本旅客鉄道株式会社が所有しているが、同社の関連会社であるJR西日本不動産開発株式会社と本件土地建物所有者との間で水道管理設を目的として賃貸借契約(対象:553番4の土地のうち1㎡、現在の契約期間:2018年4月1日から2021年3月31日、賃料:年額4,200円、敷金:6,000円)が締結されている。しかし、同土地は地表が道路として利用されており、道路としての利用範囲は1㎡を大きく超えているものと認められた。なお、賃貸借契約書中に賃借人が差押えを受けたときは賃貸人は契約を解除することができる旨の規定があるため、買受人が同土地を継続して賃借することができるか否かは定かでない。

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	<p>■ 1 本件建物は、私が家族と住んでいます。誰にも貸していません。</p> <p>2 債務者会社の営業中は、主である建物1階のリビングを事務所としても使用していました。なお、契約書等は作成しておらず対価も支払っていませんでした。</p> <p>3 物件1の南側の私道は、東側に隣接する土地所有者が自動車等で通行しますが、対価等はいただけていません。</p> <p>4 物件2が南西側で隣接する553番4の土地について、水道管理設を目的としてJ R西日本不動産開発株式会社から賃借しています。</p> <p>5 附属建物符号3は、約2年前にリフォームしました。</p>

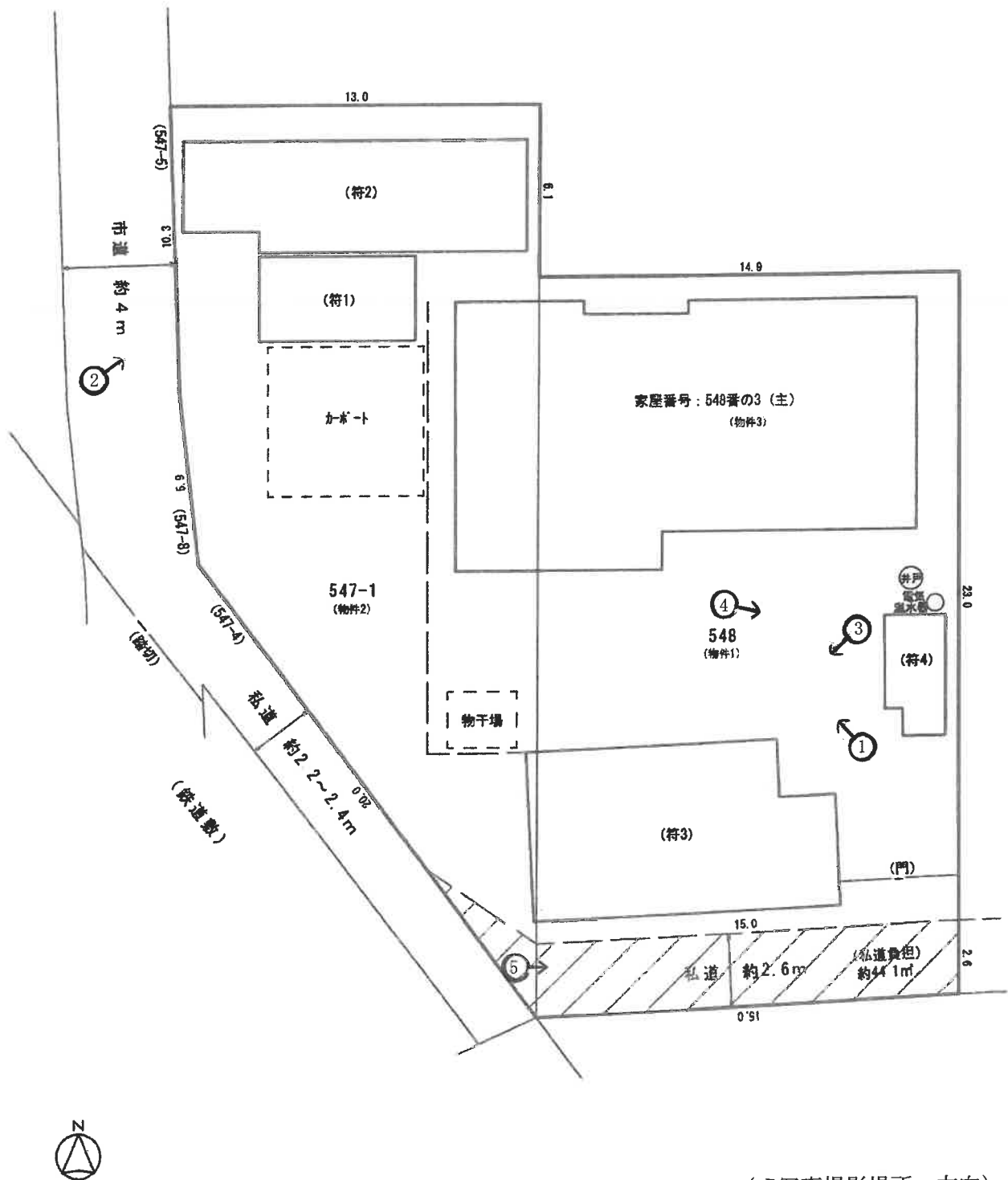
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 4日 14:15-14:25	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影 債務者兼所有者と面談
7年12月 4日 14:50-15:00	奈良市役所 (資産税課)	土地・建物関係資料調査
7年12月 4日 15:00-15:10	奈良市役所 (建築指導課)	道路調査
7年12月 4日 15:30-15:40	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12月12日 13:55-15:30	物件所在地	立入現況調査 (符号3を除く)、評価人帯同 写真撮影、債務者兼所有者と面談
7年12月24日 13:00-13:20	物件所在地	立入現況調査 (符号3)、評価人帯同、写真撮影 債務者兼所有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><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。</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547-1, 548



(お写真撮影場所・方向)

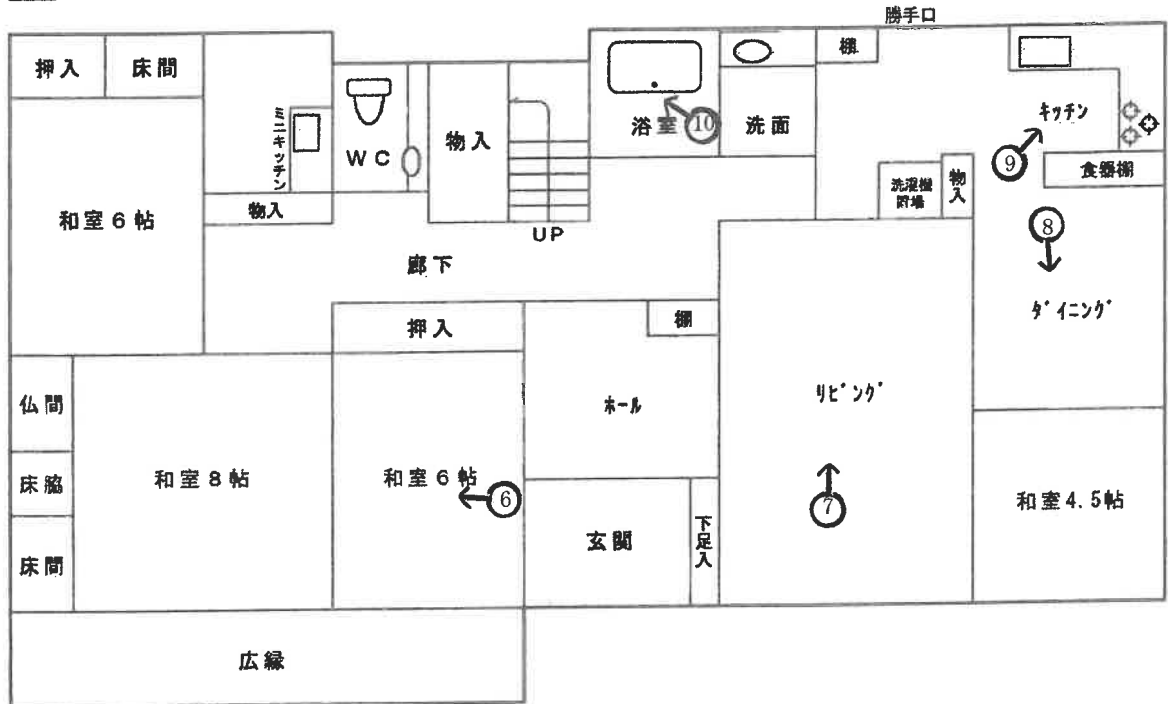
※本図面は明示や立金に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

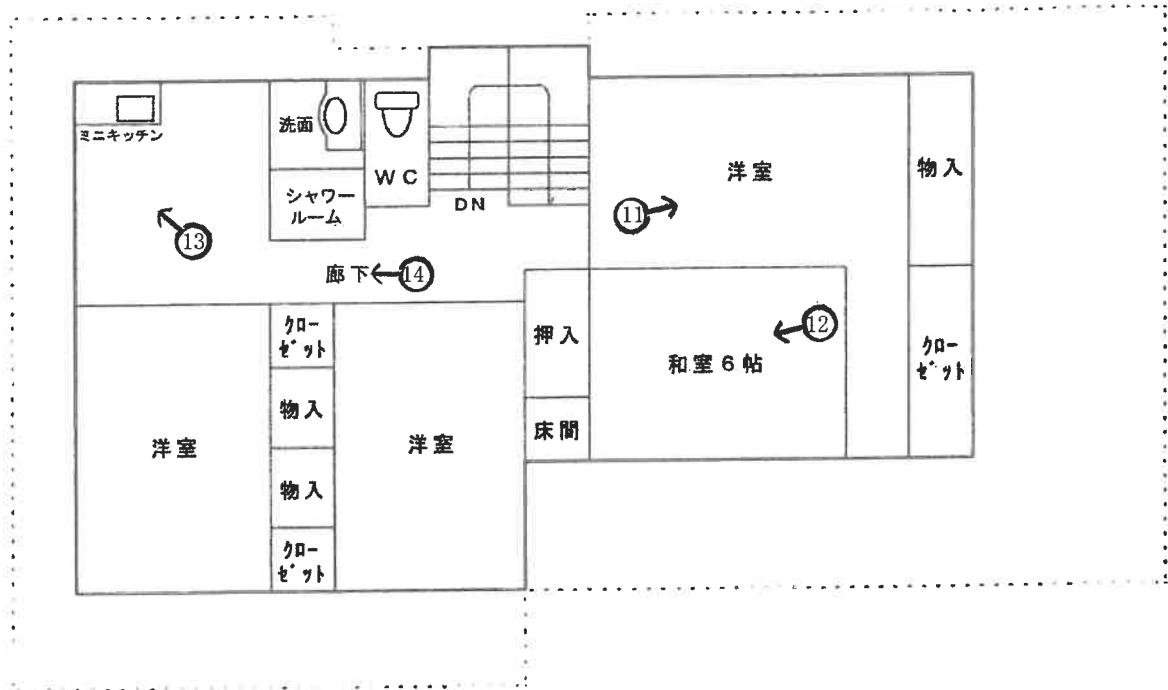
家屋番号：548番の3

主である建物

1階



2階

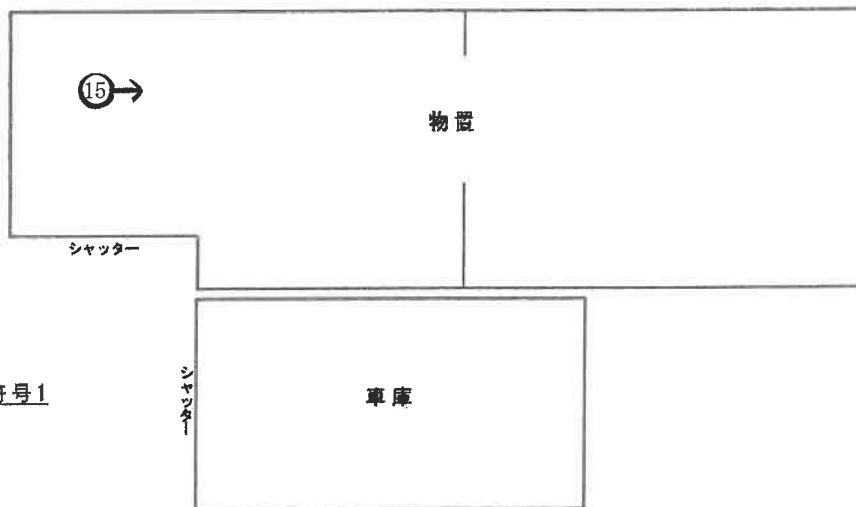


(○写真撮影場所・方向)

※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。

間 取 図

附属建物 符号2



附属建物 符号1

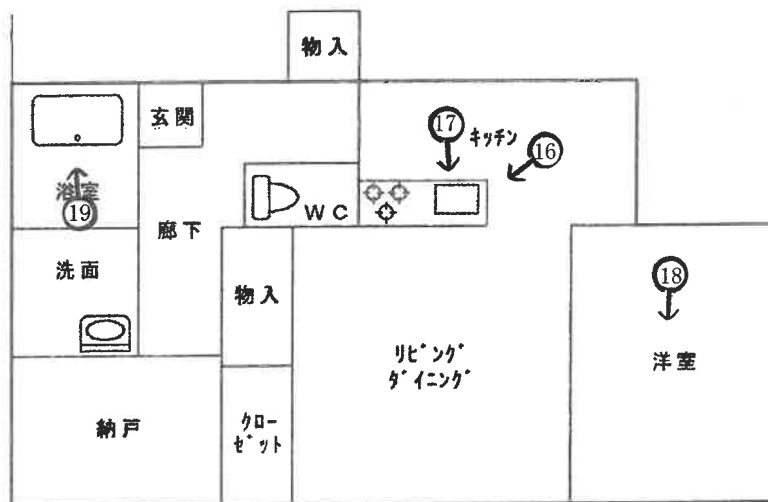


(写真撮影場所・方向)

※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。

間 取 図

附属建物 符号3



附属建物 符号4



(お写真撮影場所・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
(符号 2) (符号 1)



③
(符号3)



④
(符号4)



⑤
(私道負担部分)



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭
(主である建物 2階廊下天井クラック)



⑮



⑯



⑰



⑱



①9



②0



(21 枚目)

令和7年（ケ）第 44号
令和7年 12月12日 現地調査
令和7年 12月24日 現地調査
令和8年 1月13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 23,540,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,630,000 円
物件2 (土地)	金 2,740,000 円
物件3 (建物)	金 17,170,000 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、2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
1,2	所在地 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 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 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			
<p>①物件1,2土地の地積測量図が法務局に備付けられていないため、公図、建物図面等を基に本件土地と思量される範囲を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となり、現況概測面積は公簿面積合計より大きい約689㎡程度と求められた。</p> <p>本件評価においては上記現況概測面積を採用して評価するが、境界杭、鋳等が不詳であったこと、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。</p> <p>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。</p> <p>②本件土地は約44.1㎡の私道負担をしているものと認められる。よって、物件1,2土地の登記地目は「宅地」であるが、現況地目は物件1,2土地とも「一部宅地一部公衆用道路」と認定した。</p> <p>③物件3主である建物に該当するものと思われる建築計画概要書は存するが、検査済証の交付の履歴は見当たらなかった。</p> <p>④物件3附属建物符号3の登記上の種類は「居宅・倉庫」であるが、現況は「居宅」と認定した。</p> <p>⑤付近にJR関西本線が走っているため、騒音を感じる可能性がある。</p>			

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「新大宮」駅の北方約950m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 外壁後退距離1m、絶対高さ制限10m 屋外広告物規制区域 (第3種禁止地域) 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画 (居住誘導区域) 周知の埋蔵文化財包蔵地 (平城京跡) 景観区域
画地条件	地積 間口 画地形状 接面道路との関係 その他	(物件1) 約392.73 m ² (現況概測面積) (物件2) 約296.27 m ² (現況概測面積) (次頁特記事項①参照) 西側：約16.2m 南西側：約20.0m 南側：約15.0m 不整形 西側及び南西側～南側にて道路と接面 約44.1m ² の私道負担がある。
接面道路の状況	西側：有効幅員約4m市道 (建築基準法第42条1項1号道路) 南西側：幅員約2.2～2.4m私道 (建築基準法第42条2項道路) 南側：幅員約2.6m私道 (建築基準法第42条2項道路) ※ 本件土地の南西側及び南側は接面道路の状況からセットバックが必要になるものと思われる。	
土地の利用状況等	利用状況 隣地の状況	住宅、車庫等の敷地 戸建住宅等
供給処理施設	上水道 都市ガス配管 下水道	あり なし あり

土 壤 汚 染 等	<p>閉鎖登記簿謄本を徴したが、過去に土壤汚染懸念施設が存在したと断定できなかった。また、土壤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、土壤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壤汚染状況調査を行わないと確定できない。</p>
特 記 事 項	<p>①物件1、2土地の各々の現況概測面積は公簿面積合計585.11㎡を按分（物件1 333.88㎡ 約57%、物件2 251.23㎡ 約43%）して、現況概測面積約689㎡のうち物件1土地約392.73㎡、物件2土地約296.27㎡と算定した。</p> <p>②本件土地内に井戸が存するほか、電気温水器が設置されている。</p> <p>③カーポート及び物干場が設けられている。</p> <p>④西日本開近畿事第200107号（2020年5月29日） 貸主JR西日本不動産開発株式会社との間で締結された下記内容（一部抜粋）の土地賃貸借契約が存する（所有者からの聴取によると、帯同時現在も賃貸料は継続して支払っているとの旨である）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の表示 所在地 奈良県奈良市法蓮町553番4 （関西本線 平城山駅～奈良駅間132 k 350m付近（左）） 地 目 鉄道用地 土 地 1平方メートル ・土地の用途 更地使用 ・使用目的 水道管理設 ・賃貸借料 年額金4,200円 <p>（契約の更新） 第21条 乙は、頭書の契約期間満了後、引き続き契約の更新を希望する場合は、期間満了の6箇月前までに、書面により甲に継続の申し出を行うものとし、甲が承諾するときは新たに契約を交わすものとする。</p> <p>※ なお、賃貸借契約書中に賃借人が差押えを受けたときは賃貸人は契約を解除することができる旨の規定があるため、買受人が同土地を継続して賃借することができるか否かは定かではない。</p>

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）	平成9年9月11日新築	
	経過年数	約	28年
	経済的全耐用年数		30年
	経済的残存耐用年数		2年
仕様	構造	木造	
	屋根	瓦葺	
	外壁	モルタル等	
	内壁	ビニールクロス、砂壁等	
	天井	ビニールクロス、合板等	
	床	フローリング、畳等	
設備その他	稼働の有無等詳細は不明である。 特になし		
床面積（現況）	延 224.58㎡		
現況用途等	階層	2階建	
	現況用途	居宅	
品等	間取り	8LDK	
品等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。		
特記事項	<p>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り、建物の部材、または設備機器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。</p> <p>②外壁にクラックが見受けられる。</p> <p>③2階内壁や天井にクラックが見受けられる。</p> <p>④上記以外にも本件建物の内外には経年相応の劣化等が見られる。なお、本件建物室内に動産類が多数存し、損傷、劣化等について目視確認できない部分があった。</p>		

建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	附属建物 符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和年月日不詳新築
	経過年数	不詳
経済的全耐用年数	経済的全耐用年数	15 年
	経済的残存耐用年数	0 年
※ 建築年月日は不詳であるが、現地調査の結果、経済的全耐用年数は超過しているものと判断した。		
仕様	構造	コンクリートブロック造
	屋根	陸屋根
外壁	外壁	コンクリートブロック
	内壁	コンクリートブロック
天井	天井	コンクリート
	床	コンクリート叩き
設備その他	設備	稼働の有無等詳細は不明である。
	その他	特になし
床面積（現況）	16.50㎡	
現況用途等	階層	平家建
	現況用途	車庫
品等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
特記事項	<p>・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り、建物の部材、または設備機器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。</p>	

建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	附属建物 符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和年月日不詳新築
	経過年数	不詳
経済的全耐用年数	経済的全耐用年数	15 年
	経済的残存耐用年数	0 年
※ 建築年月日は不詳であるが、現地調査の結果、経済的全耐用年数は超過しているものと判断した。		
仕様	構造	コンクリートブロック造
	屋根	スレートぶき
外壁	壁	コンクリートブロック
	壁	コンクリートブロック等
天井	井	スレート
	床	コンクリート叩き
設備その他	備	稼働の有無等詳細は不明である。
	他	特になし
床面積（現況）	45.92㎡	
現況用途等	階層	平家建
品等	現況用途	物置
品等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
特記事項	<p>・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り、建物の部材、または設備機器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。</p>	

建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	附属建物 符号3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和49年6月30日新築
	経過年数	約 52 年
	経済的全耐用年数	25 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	モルタル、亜鉛メッキ鋼板、土壁等
	内 壁	ビニールクロス、板張り等
	天 井	ビニールクロス、ボード等
	床	フローリング等
設 備	稼働の有無等詳細は不明である。	
そ の 他	特になし	
床面積(現況)	61.13㎡	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	居宅
品 等	間 取 り	1LDK+納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
特 記 事 項	<p>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り、建物の部材、または設備機器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。</p> <p>②屋根瓦に損傷箇所が見られる。</p> <p>③上記以外にも本件建物の内外には経年相応の劣化等が見られる。</p> <p>④所有者からの聴取によると、約2年前に室内はリフォームしたとの旨である。</p>	

建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	附属建物 符号4	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和49年6月30日新築
	経過年数	約 52 年
	経済的全耐用年数	15 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	陸屋根
外 壁	壁	モルタル
	内 壁	合板、タイル張り
天 井	井	合板等
	床	塩ビシート、タイル
設 備	備	稼働の有無等詳細は不明である。
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	8.45㎡	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	浴室・便所
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
特 記 事 項	<p>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り、建物の部材、または設備機器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。</p> <p>②洗面脱衣室の床にへこみ箇所が存する。また、同建物のWCのドアがスムーズに開閉しにくい状況である。</p> <p>③上記以外にも本件建物の内外には経年相応の劣化等が見られる。</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)

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	76,200	0.76	約392.73	0.95	21,607,000
2	76,200	0.76	約296.27	0.95	16,300,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 奈良-41

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/㎡)
 $73,500 \times 100.4/100 \times 100/102 \times 100/95 \approx 76,200$

◇ 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 1.02

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/98 \times 100/97 \times 100/100 \approx 100/95$

イ 個別格差 : 画地条件 0.76 (準角地 1.01 方位 1.04 形状 0.90 私道負担 0.94
 セットバック 0.97 現況概測面積の不確定リスク 0.88)

ウ 地 積 : 現況概測面積

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 主	180,000	224.58	0.09	3,638,000
3 附属 符号1	80,000	16.50	0.03	40,000
3 附属 符号2	80,000	45.92	0.03	110,000
3 附属 符号3	130,000	61.13	0.04	318,000
3 附属 符号4	80,000	8.45	0.03	20,000
上 記 合 計		356.58		4,126,000

ウ 現 価 率

(物件3 主である建物)

経済的全耐用年数 30年、経過年数 約 28年、経済的残存耐用年数 2年、
残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数}2\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}0.20) \doteq 0.09$$

(物件3 附属建物符号1、符号2)

経済的全耐用年数 15年、経過年数 不詳、経済的残存耐用年数 0年、
残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}15\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}0.50) \doteq 0.03$$

(物件3 附属建物符号3)

経済的全耐用年数 25年、経過年数 約 52年、経済的残存耐用年数 0年、
残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}0.20) = 0.04$$

(物件3 附属建物符号4)

経済的全耐用年数 15年、経過年数 約 52年、経済的残存耐用年数 0年、
残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}15\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}0.50) \doteq 0.03$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	21,607,000	0.70	法定地上権	15,125,000
2	16,300,000	0.70	法定地上権	11,410,000
計	37,907,000			26,535,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入、最低額1万円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
	1	21,607,000	- 15,125,000		0.80	0.70
2	16,300,000	- 11,410,000		0.80	0.70	2,740,000
3	4,126,000	+ 26,535,000	1.00	0.80	0.70	17,170,000
一括価格 (合計)						23,540,000

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：物件1,2土地の地積測量図が法務局に備付けられておらず、隣地境界が判然としないこと、水道管理設を使用目的とする土地賃貸借契約の継続可否リスク、建物の適法性、需給動向等を考慮し、市場性修正率として0.80を乗じた。

オ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の事務上の制約（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-41
所 在 : 奈良市奈良市法華寺町1285番5
価 格 : 73,500 円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「新大宮」駅 約1.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東4.5m市道
用途指定等 : 1低専 (40、60)
地域の概要 : 一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	15,602,880円	
物件2	11,740,480円	
物件3	4,997,983円	(登記面積224.58㎡、現況面積224.58㎡)
	50,229円	(登記面積16.50㎡、現況面積16.50㎡)
	146,454円	(登記面積45.92㎡、現況面積45.92㎡)
	530,070円	(登記面積61.13㎡、現況面積61.13㎡)
	136,772円	(登記面積8.45㎡、現況面積8.45㎡)

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 建物図面・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 5 間取図 (概略図)
- 6 土地建物位置関係図

以上

物 件 目 録

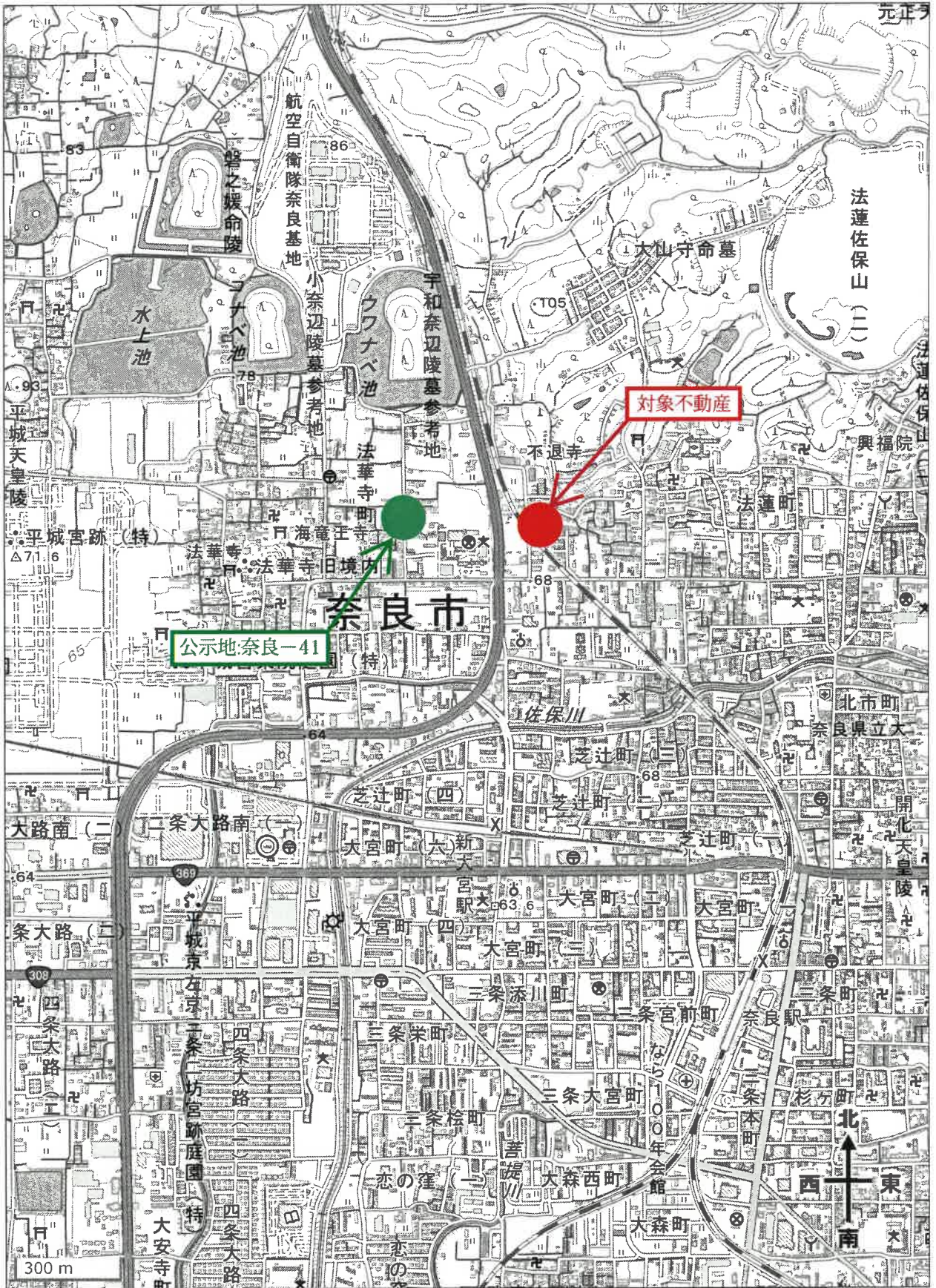
- 1 所 在 奈良市法蓮町
地 番 548番
地 目 宅地
地 積 333.88平方メートル
- 2 所 在 奈良市法蓮町
地 番 547番1
地 目 宅地
地 積 251.23平方メートル
- 3 所 在 奈良市法蓮町548番地、547番地1
家屋 番号 548番の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 142.41平方メートル
2階 82.17平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 16.50平方メートル
符 号 2
種 類 物置



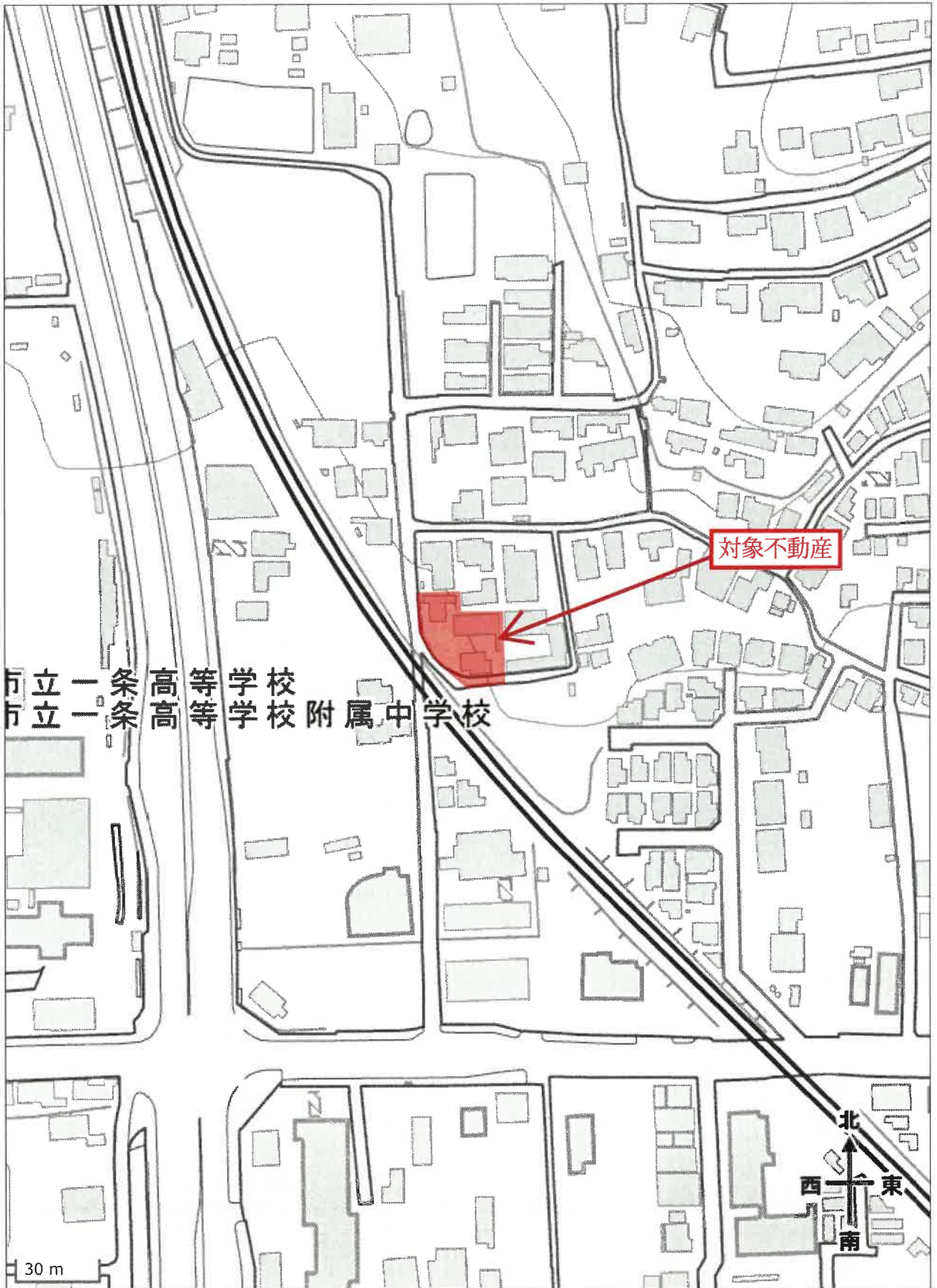
物 件 目 録

構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積	45.92平方メートル
符 号	3
種 類	居宅・倉庫
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	61.13平方メートル
符 号	4
種 類	浴室・便所
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	8.45平方メートル

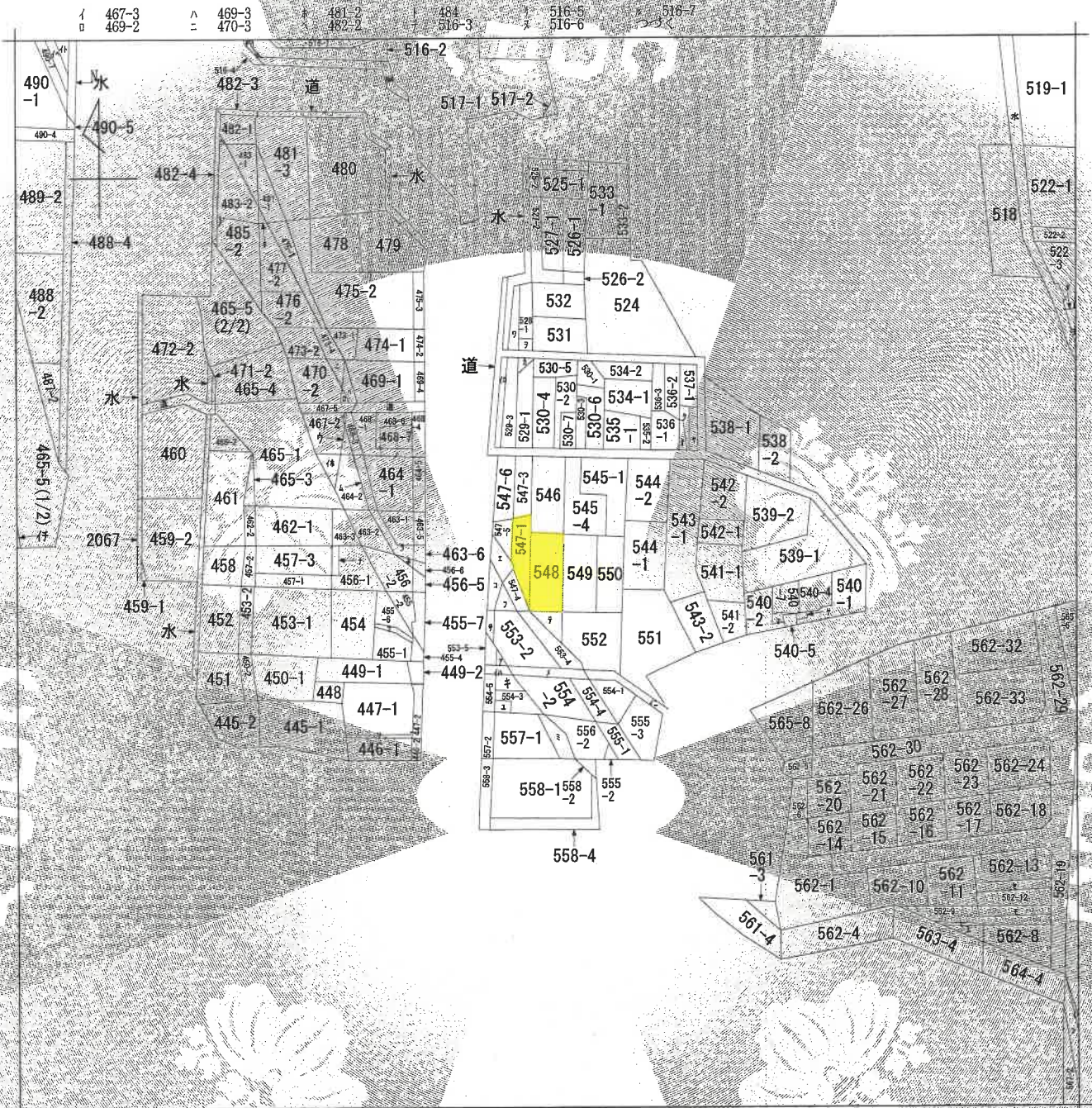




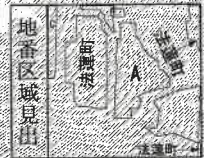
※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。



※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。



A B C
法蓮町
法蓮町

請求 部	所在	奈良市法蓮町		地番	548番	
出 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12月8日
奈良地方務局

請求番号：25-1
(1/2)

登記官

A4版に縮小

公用

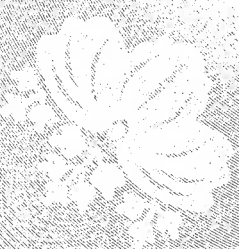
528-2
 528-3
 529-2
 523-5
 523-10
 523-6
 447-3
 455-5
 456-3
 456-4
 463-4
 464-4
 468-2
 468-5
 537-2
 537-3
 537-4
 540-3
 540-6
 547-2
 547-7
 547-8
 553-1
 553-3
 553-6
 554-6
 554-7
 554-8
 556-1
 562-25
 562-31
 562-34
 562-35
 662-7
 567-3
 567-5
 本
 本
 本
 465-2
 490-6
 491-1
 486-2

Y D O O C



C O D Y

Y D O O C



O O O Y

登記年月日：平成25年10月18日

令和7年12月8日 奈良地方方法務局 登記官

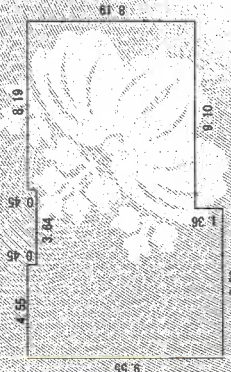
建築物図面図

家屋番号 548番の3

建築物の所在 奈良市法蓮町548番地、547番地1

各階平面図

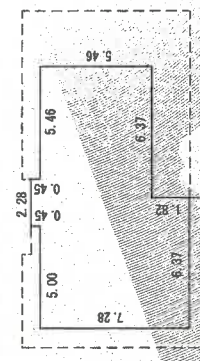
主である建物1階



床面積	
4.55	X 0.45
6.19	X 0.45
16.38	X 7.74
7.28	X 1.36
計 142.4150	

床面積 142.41 m²

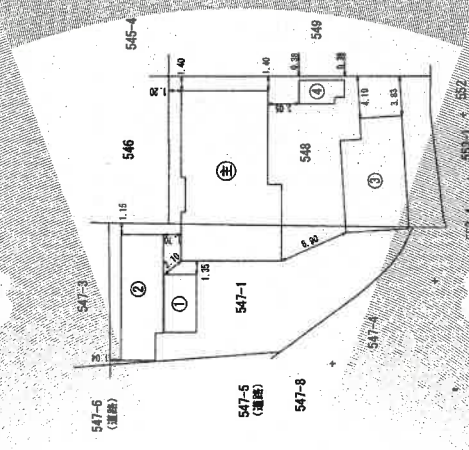
主である建物2階



床面積	
2.28	X 0.45
12.74	X 5.46
6.37	X 1.82
計 82.1998	

床面積 82.17 m²

2-1



31/1
44970

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作成者 [Redacted]

平成25年10月16日作成

縮尺 1/250

登記年月日：平成25年10月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和7年12月8日 奈良地方方法務局 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 548番の3

建物の所在 奈良市法蓮町548番地、547番地1

2-2

附属建物(符号1)
3.00 x 5.50
8.00
5.50

床面積 16.50㎡

附属建物(符号2)
3.20 x 12.13
2.66 x 9.48
8.00

床面積 45.92㎡

附属建物(符号3)
6.00 x 8.86
2.02 x 5.50
10.88

床面積 61.13㎡

附属建物(符号4)
2.12 x 2.80
0.64 x 3.14
5.14

床面積 6.45㎡

作成者	申請人	縮尺	1/250

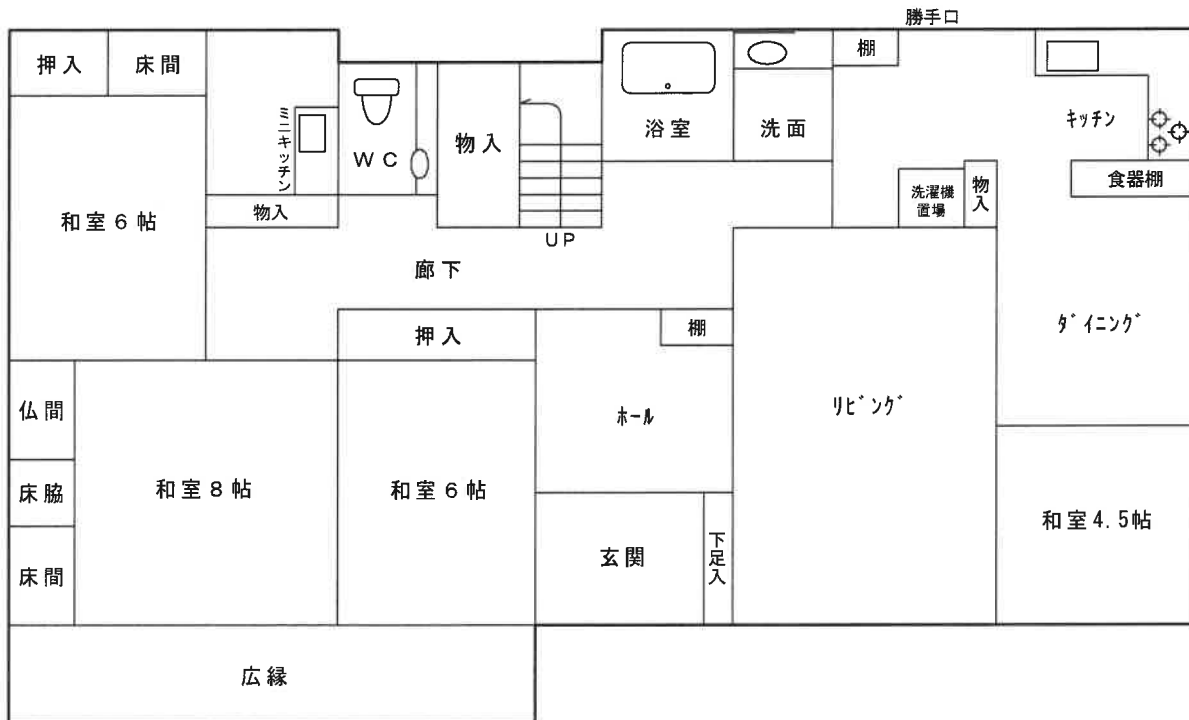
平成25年10月18日作成

間 取 図

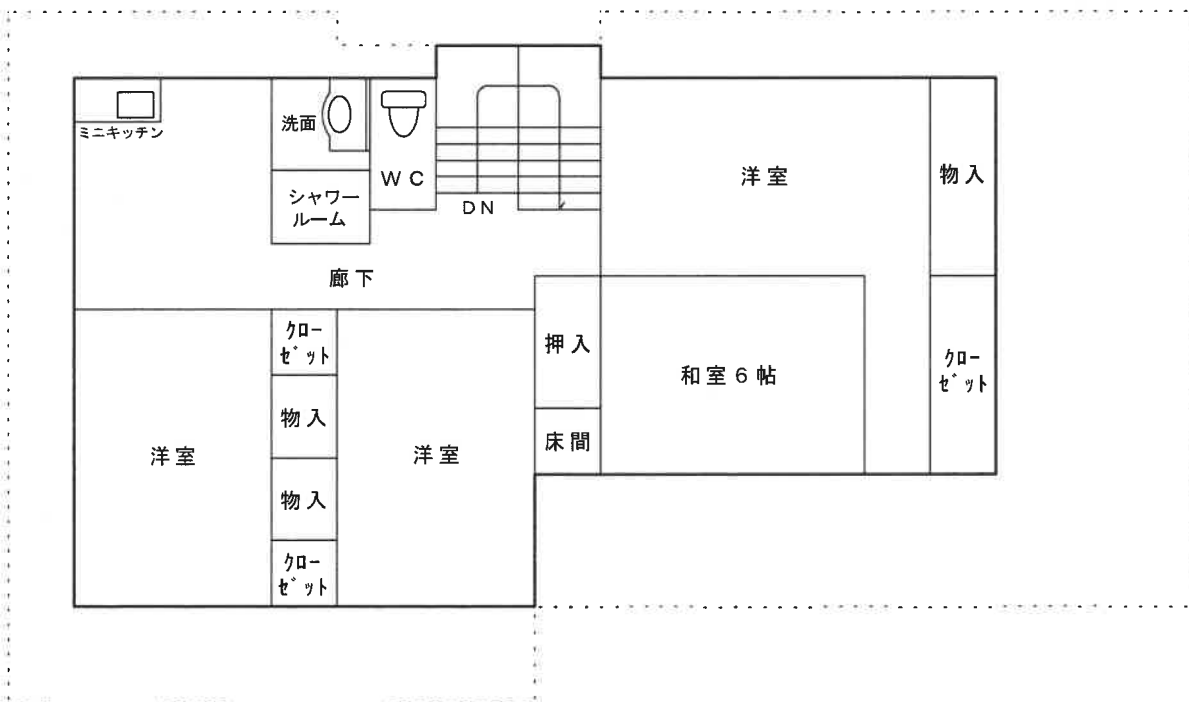
家屋番号：548番の3

主である建物

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。

間 取 図

附属建物 符号2



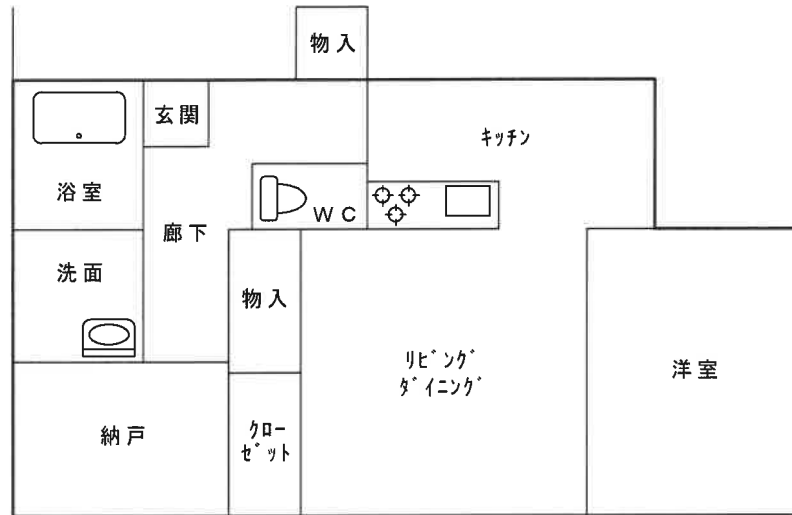
附属建物 符号1



※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3



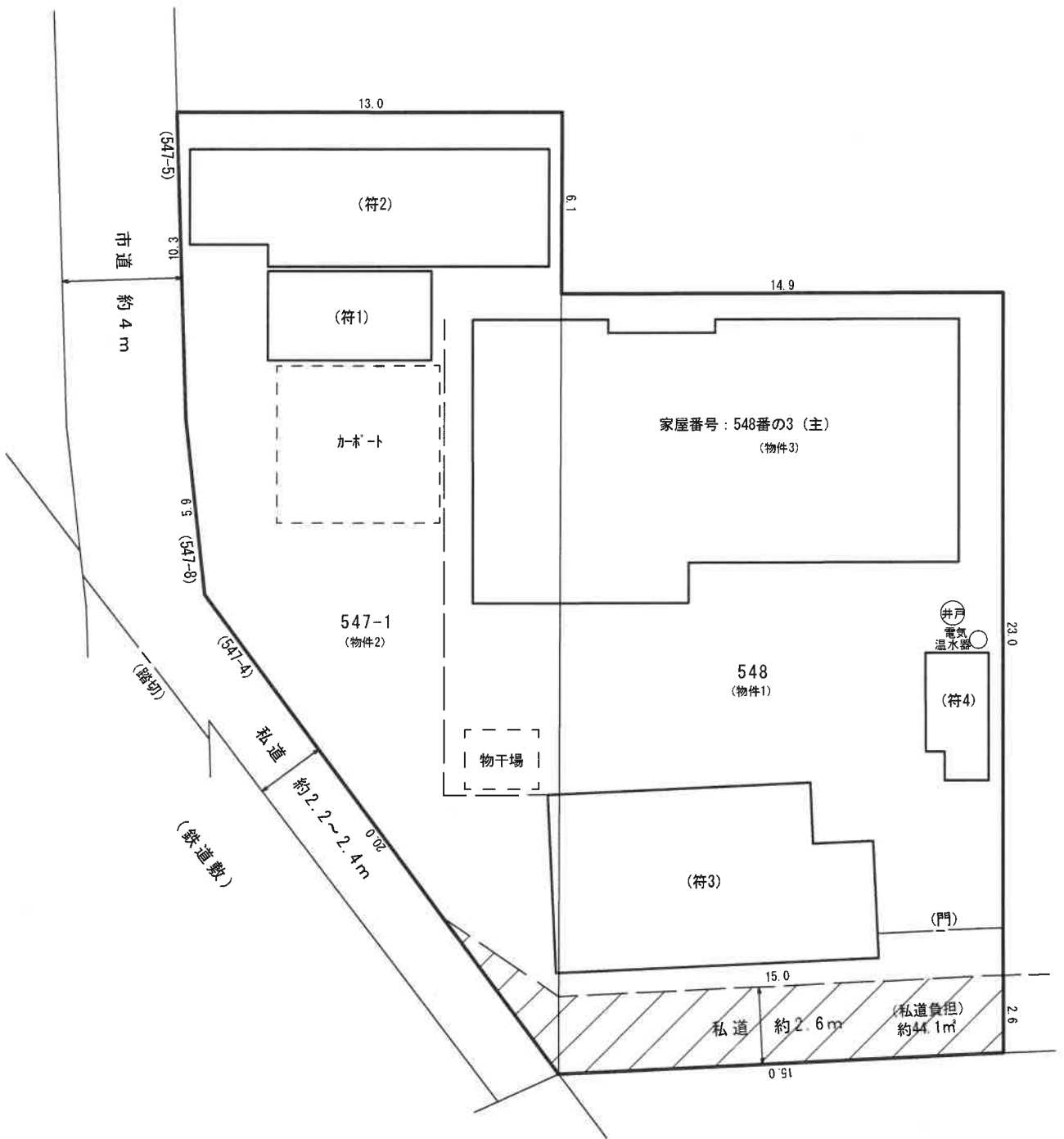
附属建物 符号4



※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 奈良市法蓮町547-1, 548



※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。