

- 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 8 月 7 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 8 月 28 日から 令和 8 年 9 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 10 月 2 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 8 月 7 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） 買受可能価額（円）	一括 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）
1～4	3,240,000 2,592,000	一括	648,000	67,893	14,683
1	960,000				
2	1,440,000				
3	200,000				
4	640,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 奈良市朱雀五丁目

地 番 2番1

地 目 宅地

地 積 14254.64平方メートル

共有者 A 持分323420分の870

2 所 在 奈良市朱雀五丁目

地 番 2番2

地 目 宅地

地 積 21274.74平方メートル

共有者 A 持分323420分の870

3 所 在 奈良市朱雀五丁目

地 番 2番3

地 目 宅地

地 積 2898.15平方メートル

共有者 A 持分323420分の870

4 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市朱雀五丁目2番地1

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建

床 面 積 1階ないし4階 各278.36平方メートル
5階 107.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 朱雀五丁目 2番1の77
建物の名称 28の201
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 87.46平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 8年 7月10日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 横山 健人

1 不動産の表示

【物件番号 1 ~ 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 1 ~ 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】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

管理費等の滞納あり。

* * * * *

《 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（B I T）」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。



※11※

物 件 目 録

1 所 在 奈良市朱雀五丁目
 地 番 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 14254.64 平方メートル
 共有者 A 持分 323420 分の 870

2 所 在 奈良市朱雀五丁目
 地 番 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 21274.74 平方メートル
 共有者 A 持分 323420 分の 870

3 所 在 奈良市朱雀五丁目
 地 番 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2898.15 平方メートル
 共有者 A 持分 323420 分の 870

4 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市朱雀五丁目 2 番地 1
 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 5 階建
 床 面 積 1 階ないし 4 階 各 278.36 平方メートル
 5 階 107.43 平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 朱雀五丁目 2番1の77
建物の名称 28の201
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 87.46平方メートル
所有者 A



令和8年(ケ)第17号
令和 8年 4月 9日受理
令和 8年 5月 15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 奈良市朱雀五丁目

地 番 2番1

地 目 宅地

地 積 14254.64平方メートル

共有者 A 持分323420分の870

2 所 在 奈良市朱雀五丁目

地 番 2番2

地 目 宅地

地 積 21274.74平方メートル

共有者 A 持分323420分の870

3 所 在 奈良市朱雀五丁目

地 番 2番3

地 目 宅地

地 積 2898.15平方メートル

共有者 A 持分323420分の870

4 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市朱雀五丁目2番地1

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺5階建

床 面 積 1階ないし4階 各278.36平方メートル
5階 107.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 朱雀五丁目 2番1の77

建物の名称 28の201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 87.46平方メートル

所有者 A



(区分所有建物用2)

(区分所有建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	奈良市朱雀五丁目２番地の１　平城朱雀第１住宅２８－２０１					
建物	物件４					
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 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：					
	物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）					
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 ５，０００円 修繕積立金 １１，４００円 円 円			令和８年４月２０日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある ２０２５年１２月分～２０２６年３月分 計６５，６００円 ☐ 不明		
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社					
その他の事項	「その他の事項」のとおり					
土地	物件１、２、３					
現況地目	☒ 宅地（物件１、２、３） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ （物件　　）					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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	☒ 土地共有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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					
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和　年（　）第　　号 ☐ ある [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

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■B		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B(占有者) ■C(債務者兼所有者の破産管財人))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原		
占有開始時期	令和 7年11月13日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	「その他の事項」のとおり		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		
占有者は、債務者兼所有者の破産管財人へ賃料を支払っていないこと並びに債務者兼所有者の破産管財人は、占有者に対して無償で使用する権原を与えていないことから、占有者の占有権原を無権原とした。なお、占有開始時期は、債務者兼所有者の破産管財人が選任され管理を開始した破産手続開始決定日である令和7年11月13日とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
集合郵便受けの表示	なし

2 本件土地（物件 1、2、3）の現況等

- (1) 物件 1 の土地は、本件建物が存する一棟の建物の敷地並びに本件建物以外の一棟の建物の敷地、駐車場及び公園等として利用されていた。物件 2 の土地は、本件建物以外の一棟の建物の敷地、駐車場、集会所及び公園等として利用されていた。物件 3 の土地は、本件建物以外の一棟の建物の敷地等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）。
- (2) 本件土地は、立ち入り調査時に、公図、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。

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) 本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。
- (3) 洗面所の床にたわみが存した。
- (4) 南東側の和室の天井にシミが存した。
- (5) LDK 及び北側洋室の壁にクラックが存した（別紙添付写真⑦参照）。
- (6) 北側洋室の壁にカビの発生が認められた（別紙添付写真⑧参照）。
- (7) 占有者によると、建物内にムカデが発生するとのことである。

4 接面道路

- (1) 本件各土地は、別紙土地建物位置関係図のとおり市道に接面している。
- (2) 評価人からは、上記接面道路はいずれも建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号の道路である旨の報告を得ているが、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。

(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

5 その他

- (1) 本件土地（物件1ないし3）は、債務者兼所有者の共有持分323420分の870を目的とするものである。
- (2) 物件4の敷地利用権は所有権であるが、敷地権の表示の登記はない。なお、管理規約には、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない旨の規定がある。
- (3) 全戸数 全棟428戸（うち28棟13戸）（店舗数0戸）
- (4) 駐車場台数 174台 全戸分無し 月額9,900円
 駐輪場台数 29ヶ所 全戸分有り シール1枚50円
- (5) 管理規約等において禁止されている事項 民泊、ペット
- (6) 管理費、修繕積立金以外に買受人へ承継される費目
 - ①駐車場料金 月 額 9,900円
 滞 納 額 39,600円
 滞納期間 2025年12月分～2026年3月分
 - ②水道料金 滞 納 額 3,955円
 滞納期間 2025年12月分～2026年3月分
- (7) 管理規約において、管理組合が管理費等（管理費、団地修繕積立金、各棟修繕積立金、駐車場使用料、上下水道使用料）について有する債権は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる旨の定めがある。
- (8) 管理規約において、団地建物所有者又は各区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない旨の定めがある。
- (9) 管理規約において、組合員が所定の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は未払金額について年14.6%の遅滞損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる旨の定めがある。

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
■ 管理会社担当者	■ 1 耐震工事の予定は、ありません。 2 水道料金は、従量制です。 3 毎月の管理費は5,000円ですが、提出した書面の中で別表第4金額早見表の管理費が5,500円と記載されているのは、団地保険の500円が含まれているためです。 4 28棟の全戸数は、13戸です。 5 駐輪場は、50円で購入いただいたシールを貼っていただいていたら、毎月の使用料は不要です。
■ 占有者 B	■ 1 私は、所有者の元妻です。本件建物には家族と住んでいます。賃料等は支払っていません。 2 建物内にムカデが発生します。
■ 所有者の破産管財人 C	■ 私は、所有者の破産管財人です。本件建物は、私が管理しています。本件建物には元家族が居住しているのは知っていますが、無償で居住する権限を与えているわけではありません。

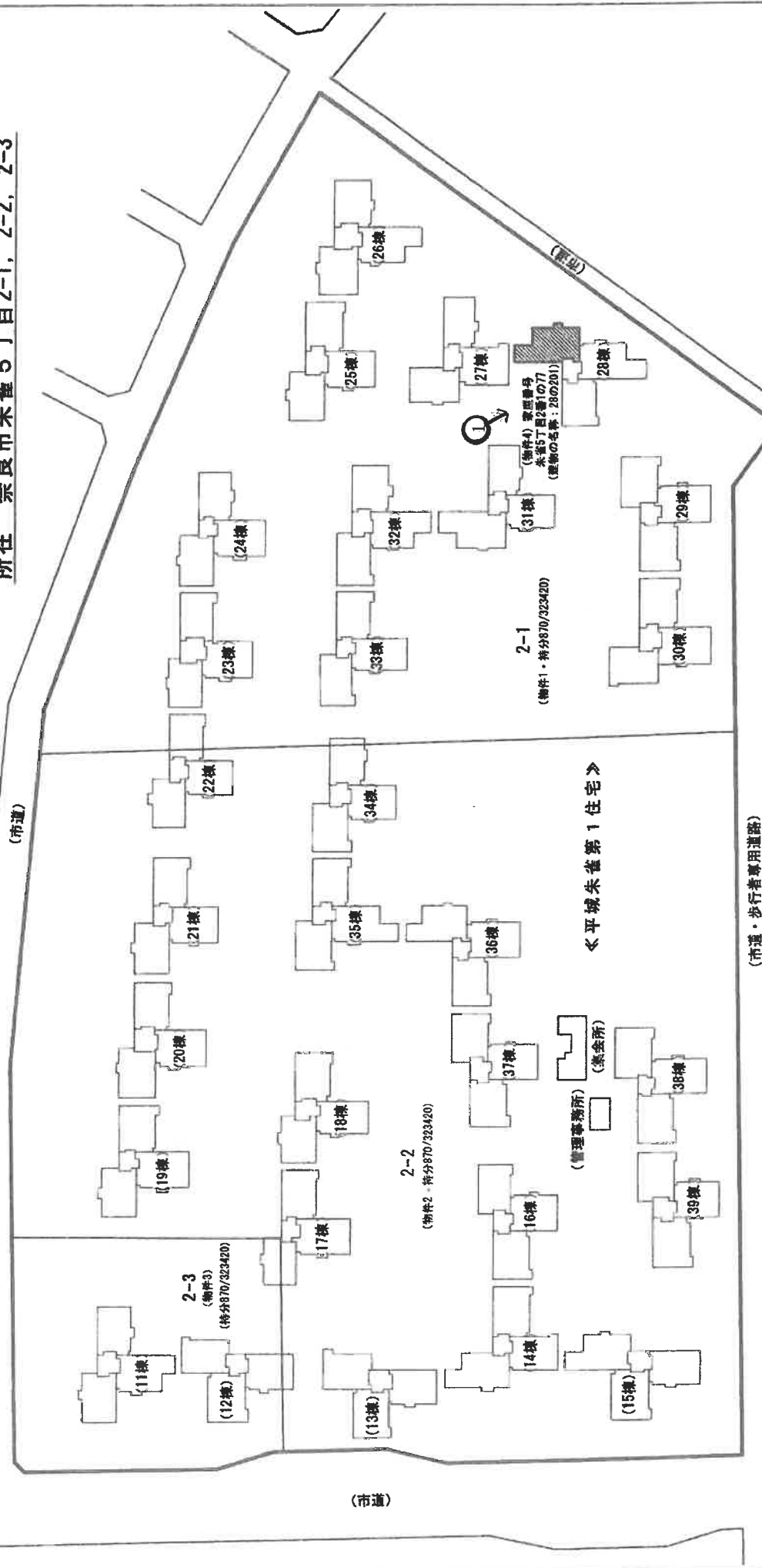
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月13日 15:00-15:10	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
8年 4月13日 15:35-15:50	奈良市役所	土地・建物関係資料調査
8年 4月13日 16:20-16:30	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、照会文書投函 写真撮影
8年 4月14日	執行官室	マンション管理会社に照会文書送付
8年 4月22日 15:30-15:35	管理事務所	管理会社担当者と面談
8年 4月22日 16:00-16:40	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在 占有者Bと面談
8年 4月23日 15:25-15:30	執行官室	所有者の破産管財人から電話聴取
(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 年 月 日		

(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

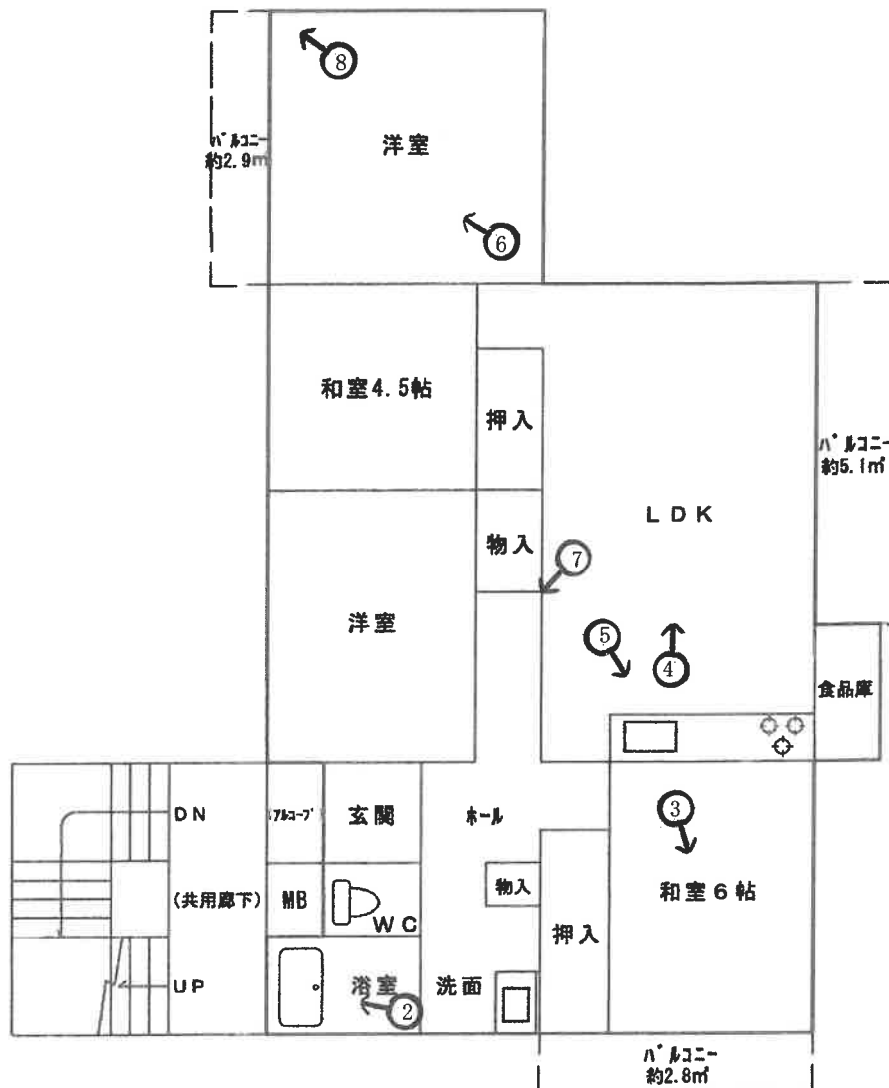
所在 奈良市朱雀5丁目2-1, 2-2, 2-3



(まは、写真撮影場所・方向)

※本図面は明示や立会に基づいたものでなく、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



(○は、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



②



③



④



⑤



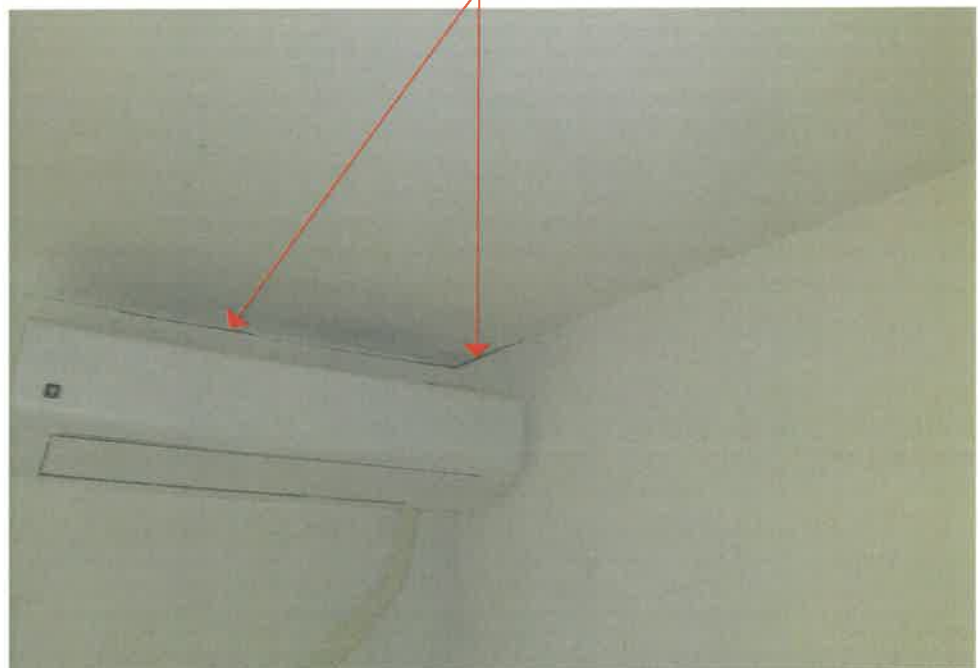
⑥



⑦
(LDK 壁クラック)



⑧
(北側洋室の壁に発生しているカビ)



令和8年(ケ)第17号
令和8年4月22日現地調査
令和8年5月25日評価
評価書NO.競08131131

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(土地共有持分付区分所有建物)

評価人 不動産鑑定士

倉田 智史

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	¥960,000
物件2(土地)	¥1,440,000
物件3(土地)	¥200,000
物件4(建物)	¥640,000

- 1 一括価格は、物件1・2・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1・2・3の土地価格は、物件4の建物のための土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

番号	所 在 等	登 記	現 況
物件 1	(土 地) 所在地番 地積	別紙物件目録記載のとおり	別紙物件目録記載のとおり
物件 2	(土 地) 所在地番 地積	別紙物件目録記載のとおり	別紙物件目録記載のとおり
物件 3	(土 地) 所在地番 地積	別紙物件目録記載のとおり	別紙物件目録記載のとおり
物件 4	(一 棟 の 建 物) 所 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 表 示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	(専 有 部 分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記面積 (= 内法面積) を用いる。
	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	近鉄京都線「高の原」駅の南東方約1.3km(道路距離) (別添、受命物件位置図(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	大規模な共同住宅が建ち並ぶ住宅地域
	環 境 条 件	普通程度
	将 来 動 向	概ね現状維持で推移すると予測する。
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1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	法22条指定区域(屋根不燃区域)
	そ の 他 の 規 制	高度地区(最高15m)、西北部住宅地景観区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	38,427.53㎡
	間 口 : 奥 行	西側市道から見て、間口:約156m、奥行:約260m(最小約230m～最大約290m)
	画 地 形 状	ほぼ台形
	そ の 他	接道状態:四方路 共有持分:870/323,420
接 面 道 路	西側道路:幅員約18.0m、市道(中部第1161号線)、建築基準法第42条1項1号道路 南東側道路:幅員約4.0m、市道(中部第1133号線)、建築基準法第42条1項1号道路 南側道路:幅員約4.0m、市道(中部第1055号線)、建築基準法第42条1項1号道路 北側道路:幅員約7.7m、市道(中部第1137号線)、建築基準法第42条1項1号道路 北側道路:幅員約7.7m、市道(中部第1134号線)、建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土 地 利 用 状 況	地上5階建分譲マンション及び集会所並びに管理事務所等の敷地
	隣 地 の 状 況	東:道路を介して共同住宅団地、西:道路を介して公園 南:道路を介して商業施設及び小学校等 北:道路を介して戸建住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有り(引込済み)
	ガ ス 配 管	有り(引込済み)
	下 水 道	有り(引込済み)
土 壌 汚 染 等	閉鎖登記簿謄本及び過去の航空写真等によると、昭和50年頃までは田及び山林であったものが、昭和55年6月に現在の建物(共同住宅)が建築され、その後、昭和62年4月に土地区画整理法による換地処分を経て現在に至っていることから、過去に土壤汚染懸念施設が存在したとは考え難い。また、土壤汚染対策法と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壤汚染対策法の一部を改正する法律(平成21年法律第23号)による改正前の土壤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はない。現地実査において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壤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。	
特記事項		

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	平城朱雀第1住宅11～39棟（うち28棟）	
建物の用途	共同住宅 [総戸数428戸]（うち28棟13戸）	
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55年6月12日新築
	経過年数	46年程度
	経済的耐用年数	40年程度
	経済的残存耐用年数	0年程度
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	ルーフィング葺
	階層	5階建
設備・外構等	エレベーター	無
	駐車場	敷地内全174台
	その他	管理事務所・集会室・給水塔・受水槽等
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合	平城朱雀第1住宅管理組合
	管理方式	自主管理
	管理会社	日本総合住生活株式会社
	管理形態	—
管理の状況	普通	
積立金	令和8年4月1日現在で総額 365,301,197円	
特記事項	近い将来の大規模修繕計画等	管理会社からの回答によると2030年に実施予定とのこと。
	目視ではアスベスト等の使用は確認できなかったが専門調査機関による調査は未実施の為、詳細は不明である。	
	奈良市建築指導課へのヒアリングによると ・確認年月日：昭和55年4月9日 ・確認番号：S54計認建奈良市000088 ※対象不動産は上記内容に基づき、昭和55年6月13日付けで検査済証（212）が交付されているとのこと。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建				
位置	2階201号室〔28棟の2階北側に位置する（バルコニーは東、西、南向き）〕				
現況床面積	登記とほぼ同じ 87.46㎡ （他、バルコニー3箇所合計約10.8㎡）				
間取り	4LDK				
仕様	天井	主にビニールクロス、空目合板、敷目合板等			
	床	主に人造石張、フローリング、畳、クッションフロア、絨毯等			
	内壁	主にビニールクロス貼等			
	設備	システムキッチン、洗面化粧台、洗浄機付便所、浴室（ユニット）、エアコン、給湯器等（稼働の可否は不明）			
	その他				
維持管理の状態	普通（15年前にリフォーム、2年前に大規模な給排水設備の改修を行っているとのこと。）				
管理費等		月額(円)	滞納額(円)	滞納期間	管理規約上 規定の有無
	管理費	5,000	20,000	2025年12月分～ 2026年3月分	有
	団地修繕積立金	1,100	4,400	2025年12月分～ 2026年3月分	有
	各棟修繕積立金	10,300	41,200	2025年12月分～ 2026年3月分	有
	水道料金 ※（滞納総額から 月額平均を算出）	989 ※	3,955	2025年12月分～ 2026年3月分	有
	駐車場使用料	9,900	39,600	2025年12月分～ 2026年3月分	有
	団地保険 （買受人へ承継 されない）	500	2,000	2025年12月分～ 2026年3月分	無
	【総計】	27,789	111,155		
	【総計】 （買受人へ承継 される部分）	27,289	109,155		
占有部分の 利用状況等	無権限の占有者（所有者の元家族）が住居として占有している。				
特記事項	・洗面所の床にたわみが存した。 ・南東側の和室の天井にシミが存した。 ・LDK及び北側洋室の壁にカビの発生が認められた。 ・建物内にムカデが発生するとのことである。				

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、次のとおり試算した。

1 建物の価格（専有部分）＜物件4＞

当該建物の専有部分の再調達原価を、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の価格を定めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
250,000	87.46	0.04	875,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経済的全耐用年数40年・経過年数46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40年)}×(1-観察減価0.3)≒0.04

2 土地共有持分価格 ＜物件1・2・3＞

下記アにより更地価格を算出し、これに適宜建付減価を行い、さらに共有持分割合を乗じて、次のとおり土地共有持分価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分 オ	敷地権の 種類 カ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ ×カ=キ
1	115,000	0.63	14,254.64	0.80	$\frac{870}{323,420}$	1.00	2,222,000
2	115,000	0.63	21,274.74	0.80	$\frac{870}{323,420}$	1.00	3,317,000
3	115,000	0.63	2,898.15	0.80	$\frac{870}{323,420}$	1.00	452,000
合計							5,991,000

ア 更地価格

地価調査地点 奈良（県）-27

基準価格(円/㎡) 131,000 時点修正 ×102.1/100 標準化補正 ×100/100 地域格差 ×100/116 標準画地価格(円/㎡) ≒ 115,000

◇ 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である。

◇ 標 準 化 補 正 : 100 なし

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 100/96 接近条件 ×100/107 環境条件 ×100/111 行政条件 ×100/102 格差率 ≒100/116

イ 個別格差：画地条件 0.63 規模▲40、四方路+5
 相乗積 0.63
 ウ 地 積：登記面積による
 エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応性、建物と周辺環境との適合性を考慮した
 オ 共有持分：登記記載のとおり
 カ 敷地権の種類：所有権（共有持分）

3. 積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

土地共有持分価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	土地共有持分付建物の積算価格 (千円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ÷エ
ア	イ	ウ	
5,991,000	875,000	1.00	6,866,000

ウ 個別格差率
 階層：1.00 位置：1.00 その他：1.00
 相乗積：1.00

※各物件の積算価格の構成比の査定

① 場所的利益価格

物件 番号	土地共有持分価格 ア (円)	場所的利益割合 イ		敷地利用権等の価格 ア×イ÷ウ
1	2,222,000	0.1	場所的利益	222,000
2	3,317,000	0.1	場所的利益	332,000
3	452,000	0.1	場所的利益	45,000
合 計				599,000

イ 場所的利益割合： 構造上等により、事実上収去できない事等を勘案した。

② 各物件の積算価格の構成比

物件番号	基礎となる価格 (個別格差考慮前) ア (円)	場所的利益割合 イ (円)	各物件の積算価格 ウ(ア+イ) (円)	構成比 (円)
1	2,222,000	-222,000	2,000,000	0.2913
2	3,317,000	-332,000	2,985,000	0.4348
3	452,000	-45,000	407,000	0.0593
4	875,000	+599,000	1,474,000	0.2147
合 計			6,866,000	1.0000

Ⅱ. 評価額の決定

1. 試算価格の調整

下記の通り算定された。本件においては、市場の動向や利用状況並びに、類似の不動産市場の把握及び分析等の困難性等を考慮し、積算価格のみで下記の通り調整した。

積算価格 (円)
6,866,000

2. 調整後の価格の各物件に対する割付

物件	各物件に対する割付				
1	6,866,000	×	0.2913	≒	2,000,000
2	6,866,000	×	0.4348	≒	2,990,000
3	6,866,000	×	0.0593	≒	410,000
4	6,866,000	×	0.2147	≒	1,470,000

3. 評価額の判定

調整後の価格に、必要に応じて占有減価 を行い、市場性修正及び競売市場性修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件	割付後の 価格（円）	占有減価	市場性 修正	競売市場性 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額（円） (万円未満四捨五入) (最低額1万円) ア×イ×ウ× エ×オ-カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	2,000,000		0.80	0.60			960,000
2	2,990,000		0.80	0.60			1,440,000
3	410,000		0.80	0.60			200,000
3	1,470,000	1.00	0.80	0.60	0.90	0	640,000
一括価格（合計）							3,240,000

イ 占有減価：

本件については占有減価不要と判断した。

ウ 市場性修正：

物件4は、内外とも経年相当の劣化であり、洗面所の床にたわみが存した。
また、LDK及び北側洋室の壁にクラックが存する事、北側洋室の壁にカビの発生がしており、旧耐震基準であることなどから市場性修正率として0.80を乗じた。

エ 競売市場性修正：

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.60を乗じた。

オ 滞納管理費等相当額の減価：

代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

カ その他の控除減価（敷金等）

控除なし。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地点 奈良（県）-27
- 所 在 : 奈良市西大寺新町2丁目111番18
- 価 格 : 131,000 円/㎡
- 位 置 : 近鉄奈良線大和西大寺駅から北方約0.8km
- 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
- 地 積 : 244㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
- 接 面 街 路 : 北4.2m私道
- 用途指定等 : 第1種住居地域(60, 200)、高度地区(最高15m)
- 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8年度)
- (物件1) 土地 : 847,523,875 円 (持分870/323420)
- (物件2) 土地 : 1,264,910,941 円 (持分870/323420)
- (物件3) 土地 : 172,312,406 円 (持分870/323420)
- (物件3) 建物 : 3,825,291 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. 建物図面・各階平面図写し(A3→A4に縮小)
5. 奈良市固定資産税地番図写し
6. 土地建物位置関係図（評価人作成）
7. 間取図（評価人作成）

以 上

物 件 目 録

1 所 在 奈良市朱雀五丁目
 地 番 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 14254.64 平方メートル
 共有者 A 持分 323420 分の 870

2 所 在 奈良市朱雀五丁目
 地 番 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 21274.74 平方メートル
 共有者 A 持分 323420 分の 870

3 所 在 奈良市朱雀五丁目
 地 番 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2898.15 平方メートル
 共有者 A 持分 323420 分の 870

4 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市朱雀五丁目 2 番地 1
 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 5 階建
 床 面 積 1 階ないし 4 階 各 278.36 平方メートル
 5 階 107.43 平方メートル

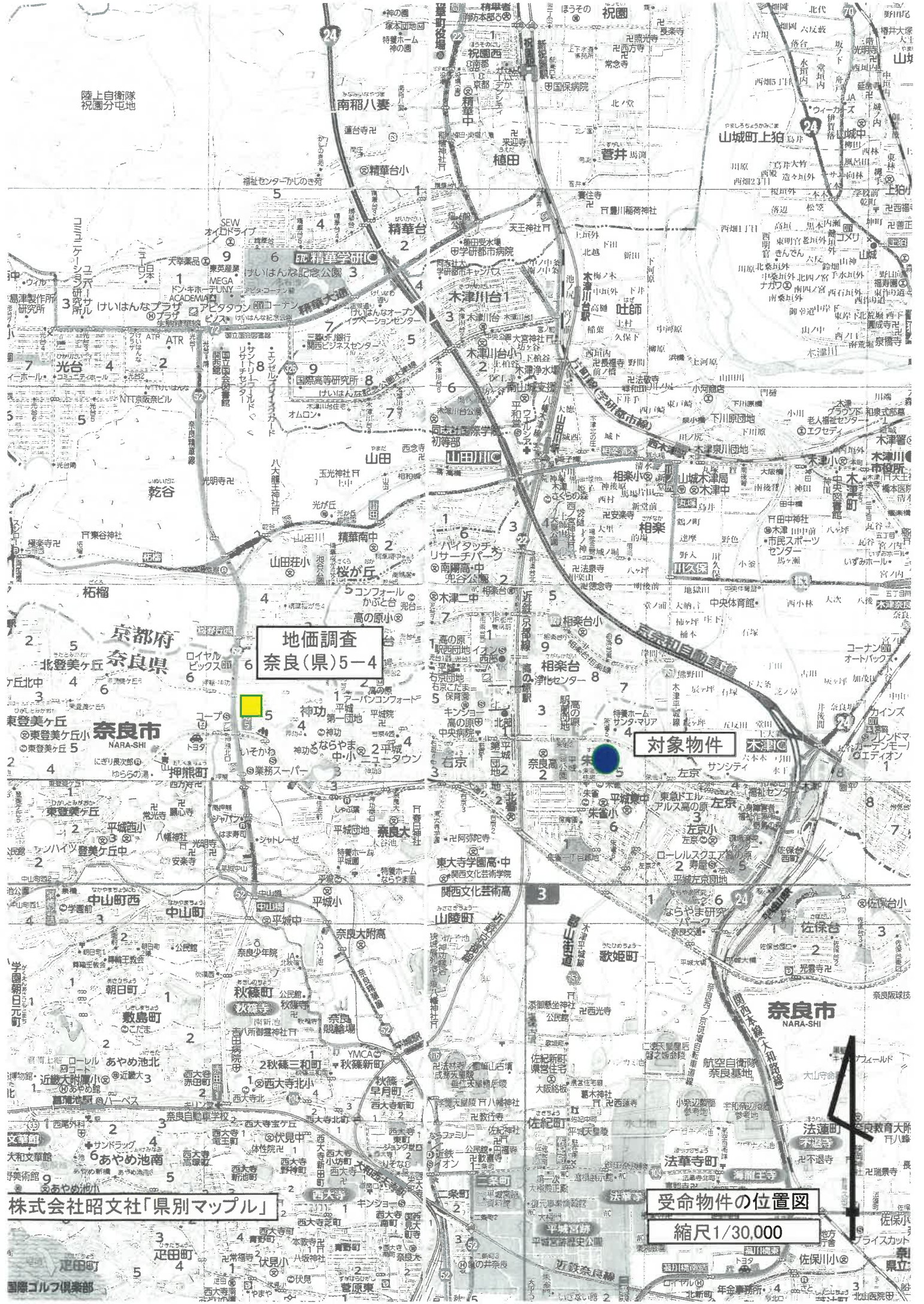
(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 朱雀五丁目 2番1の77
建物の名称 28の201
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 87.46平方メートル
所有者 A





地価調査
奈良(県)5-4

対象物件

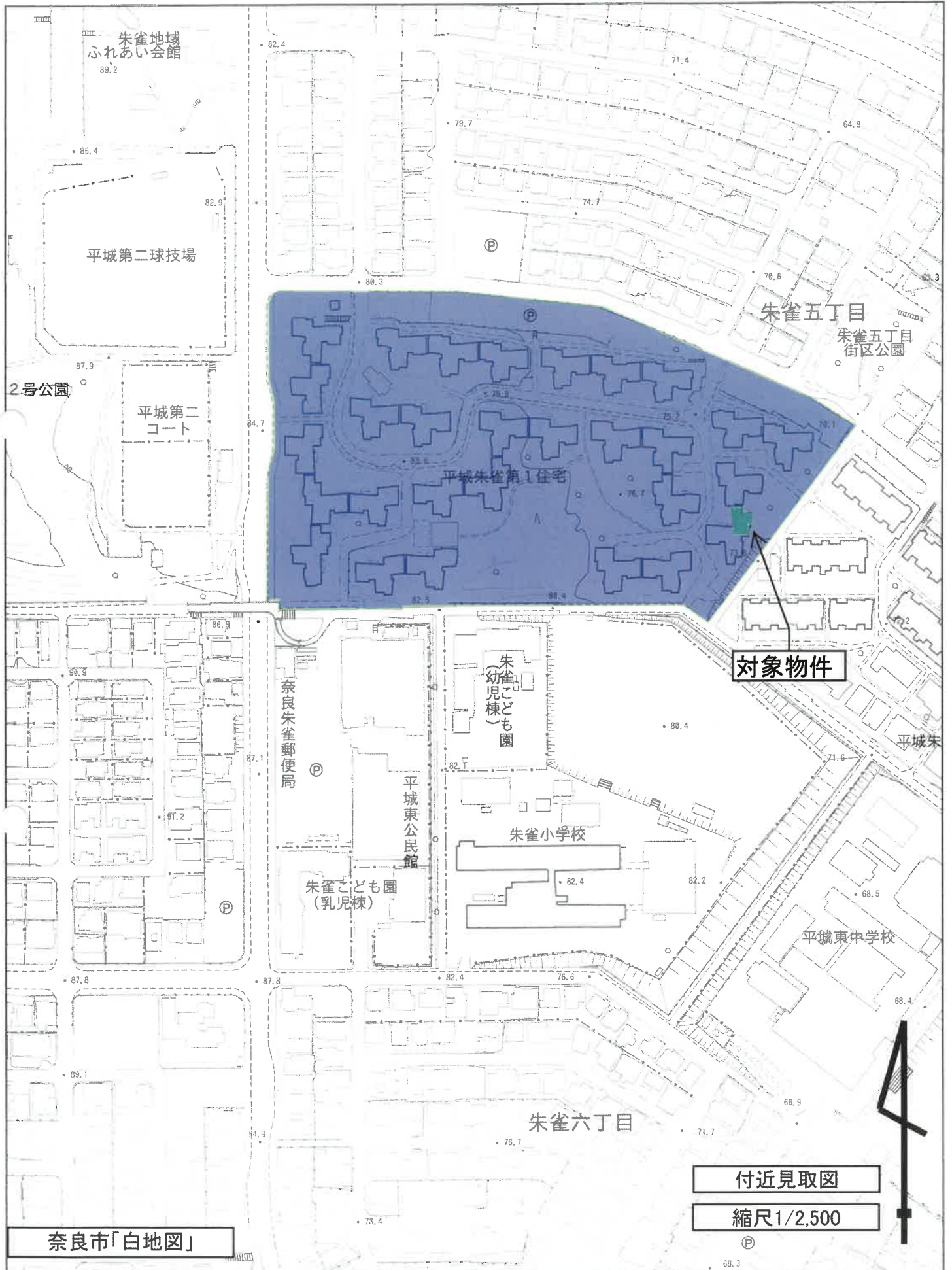
株式会社昭文社「県別マップル」

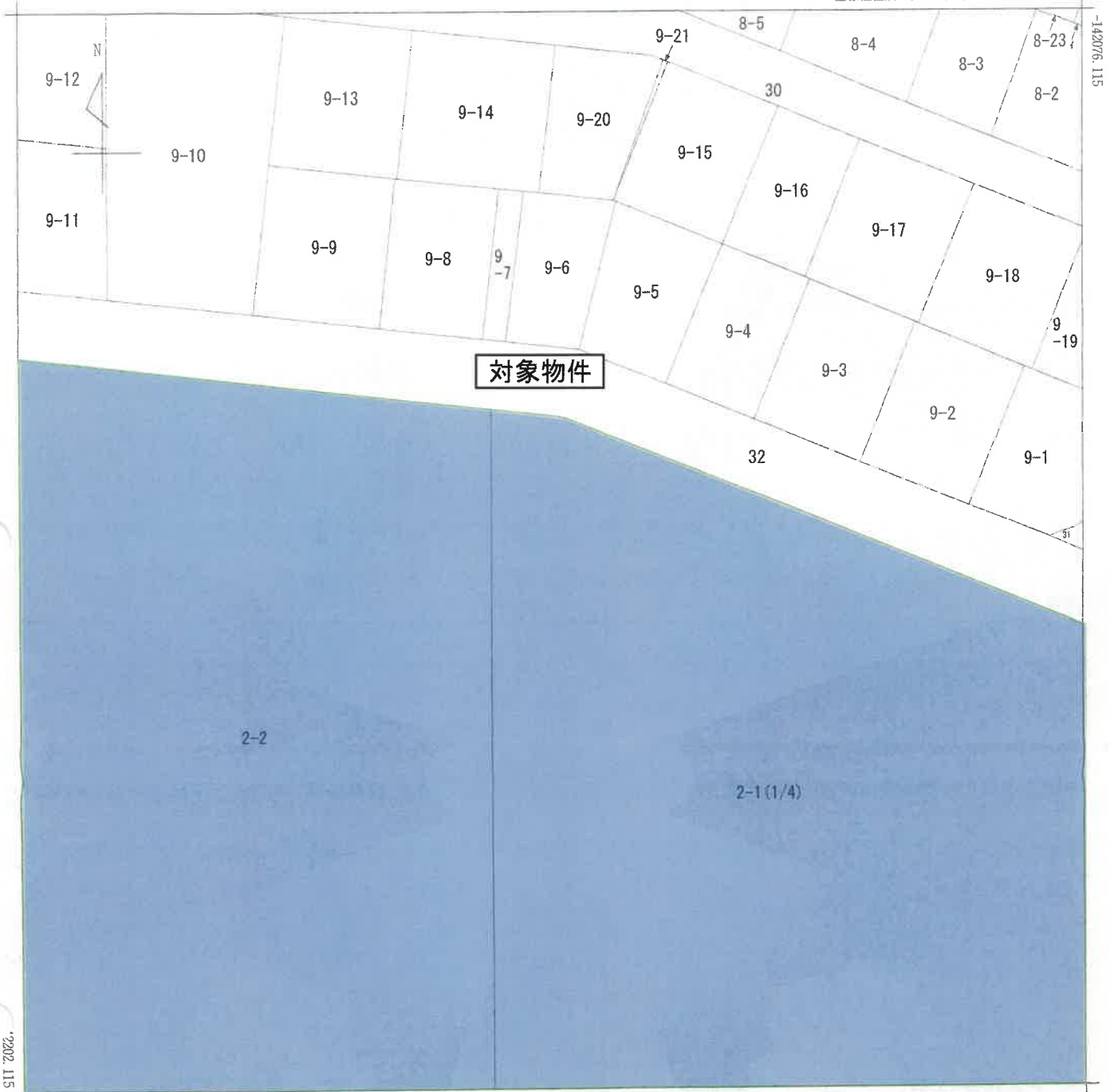
受命物件の位置図

縮尺1/30,000

地形図

出力日：2026年05月27日





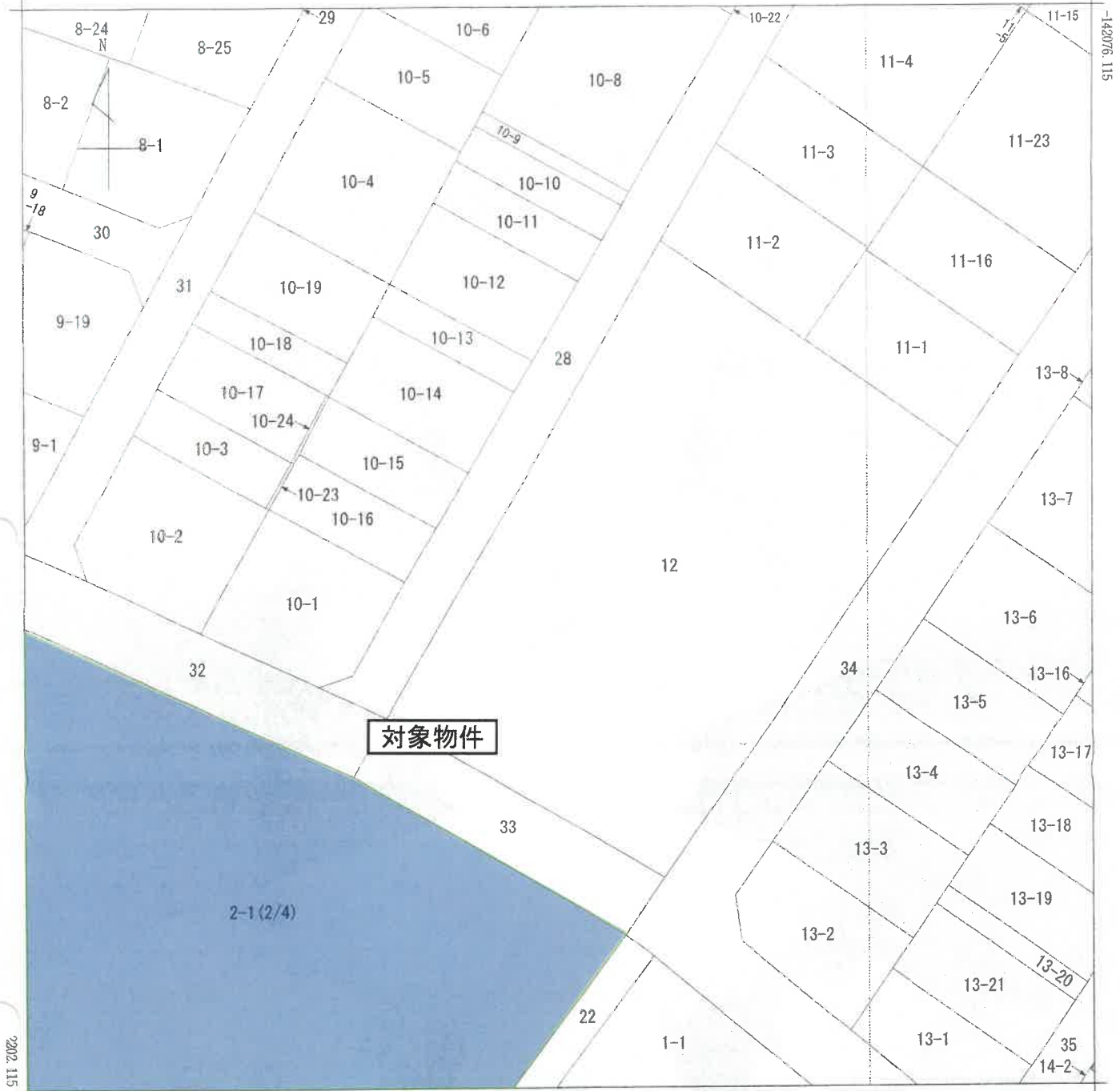
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
朱雀5丁目

請求部	所在	奈良市朱雀五丁目				地番	2番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
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。

公図
A3→A4に縮小



-18409.682 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出
朱雀5丁目

請求部分	所在地		奈良市朱雀五丁目				地番	2番1			
出力縮	1/500		精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
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。

公図
A3→A4に縮小



2-2

2-1(3/4)

21

対象物件

22

1-1

10-2

10-1

328.115

-18534.682

(座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出

朱雀5丁目

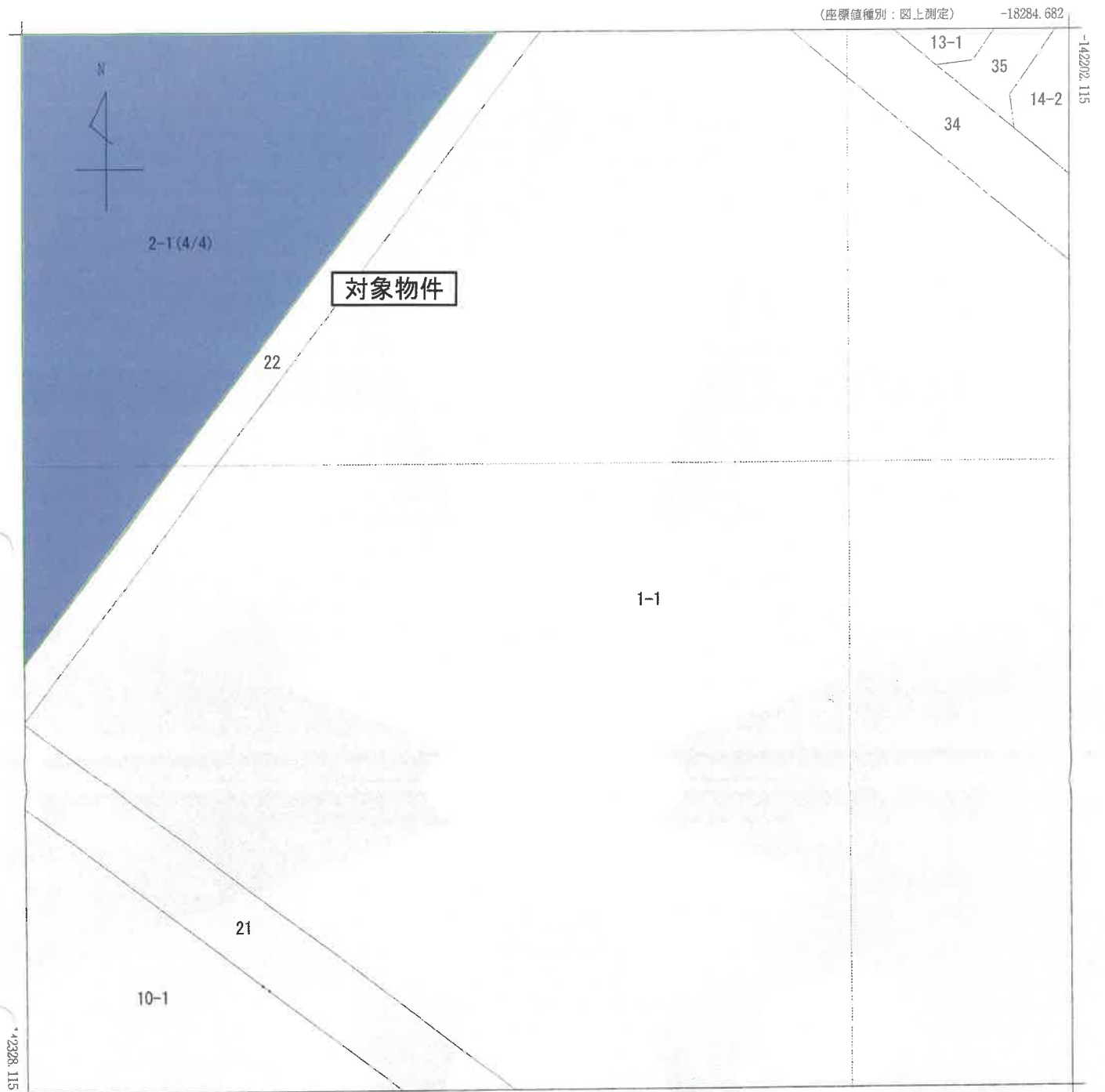
朱雀6丁目

請 求 部 分	所 在					奈良市朱雀五丁目		地 番		2番1		
出 力 縮 小 率	1/500		精 度 区 分		甲二	座 標 系 又 座 番 号 記 号	VI	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
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。

公図

A3→A4に縮小



(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。

地番区域見出し
朱雀5丁目
朱雀6丁目

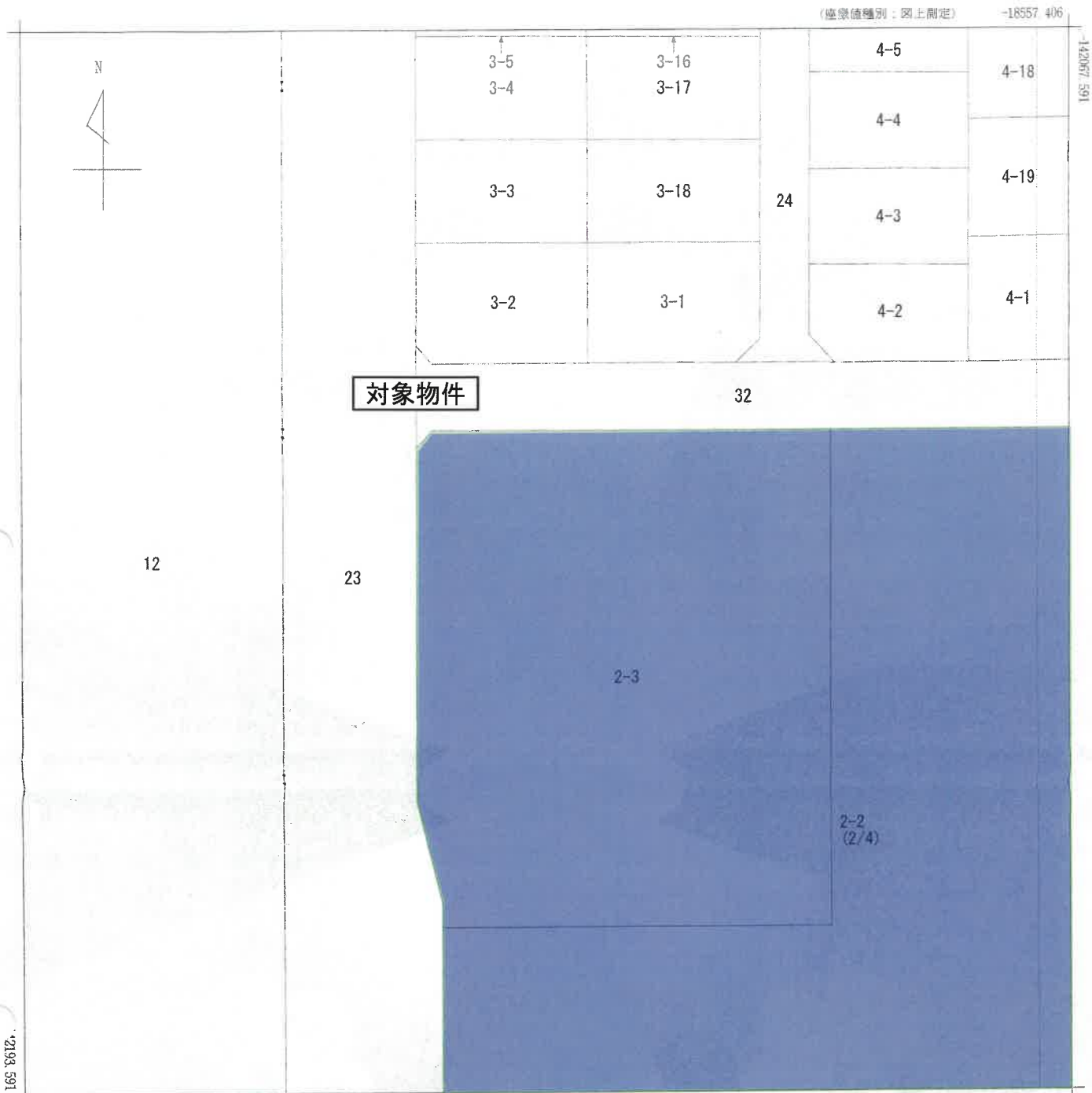
請 求 部 分		所 在				奈良市朱雀五丁目				地 番		2番1									
出 力 縮 尺		1/500		精 度 区 分		甲二		座標系 番号又 は記号		VI		分 類		地図に準ずる図面		種 類		土地区画整理所在図			
作 成 年 月 日									備 付 年 月 日 (原図)									補 記 事 項			

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。

公図
A3→A4に縮小

請求番号：15-1
(4/4)

公用



-18682.406 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し	朱雀2丁目	朱雀5丁目
---------	-------	-------

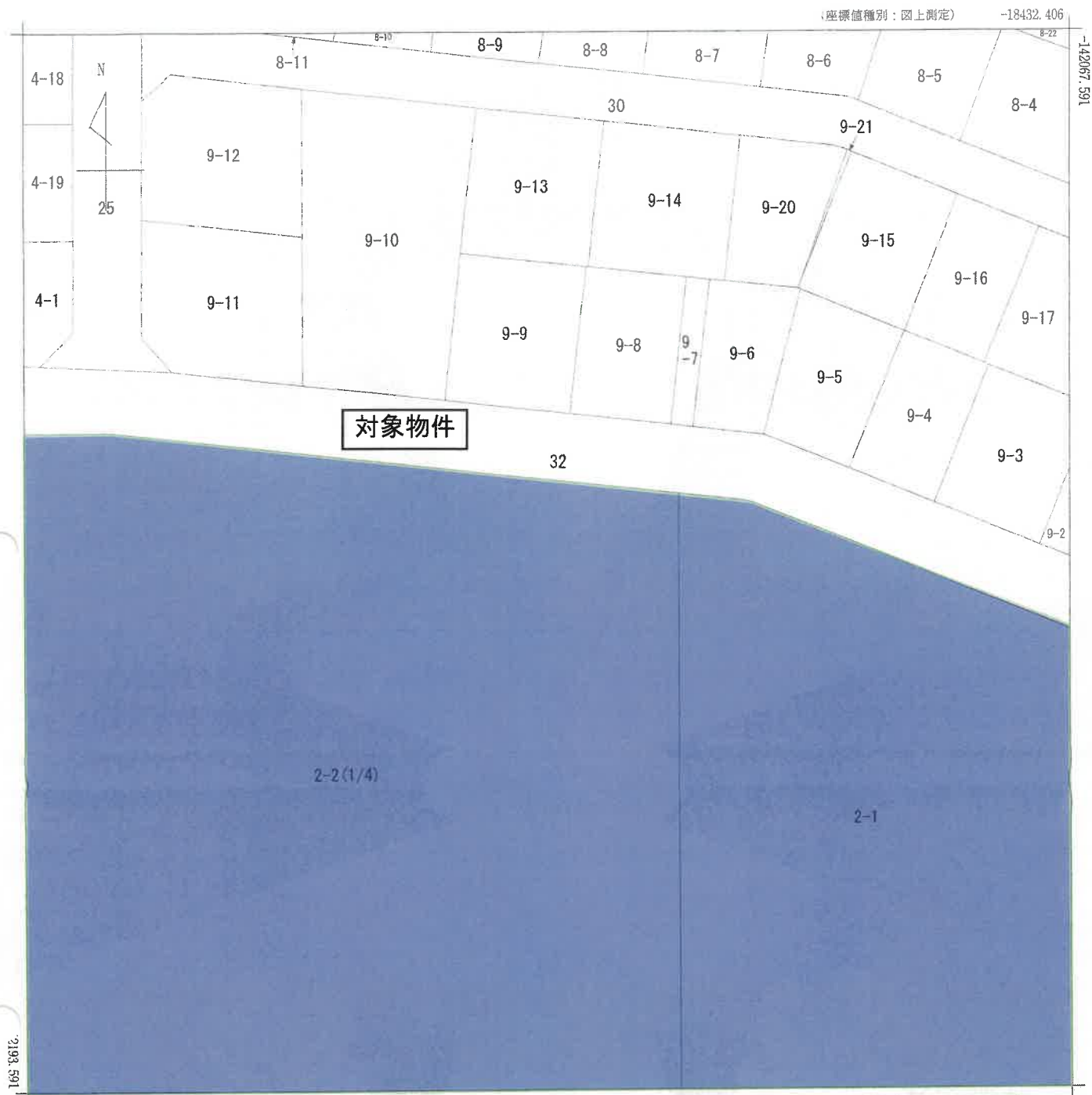
請 求 部 分	所 在 奈良市朱雀五丁目					地 番 2番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 記 号 VI	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

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。

公図
A3→A4に縮小

請求番号：15-2
(1/4)

公用



(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。

地番区域見出
朱雀5丁目

請 求 部 分	所 在	奈良市朱雀五丁目					地 番	2番2		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

公図
A3→A4に縮小



12

対象物件

23

2-2(3/4)

18

21

1-20

1-24

1-19

1-25

1-18

1-26

1-17

1-27

9-4

9-5

22

2319.591

-18682.406

(座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し

朱雀2丁目

朱雀5丁目

朱雀6丁目

請求部分	所在 奈良市朱雀五丁目					地番	2番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面		種類 土地区画整理所在図
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。

公図
A3→A4に縮小



2-2(4/4)

2-1

対象物件

21

9-5 30

10-2

10-1

-18557.406

(座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し

朱雀5丁目

朱雀6丁目

請 求 部 分	所 在 奈良市朱雀五丁目					地 番	2番2			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 記 号	VI	分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
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。

公図

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和55年8月25日

公用

朱雀五丁目2-1077
家屋番号
353-4

55.8.25
建物図面
1/2

家屋番号
353-4

奈良市朱雀五丁目2番地1

奈良市歌姫町-353-

建物の所在

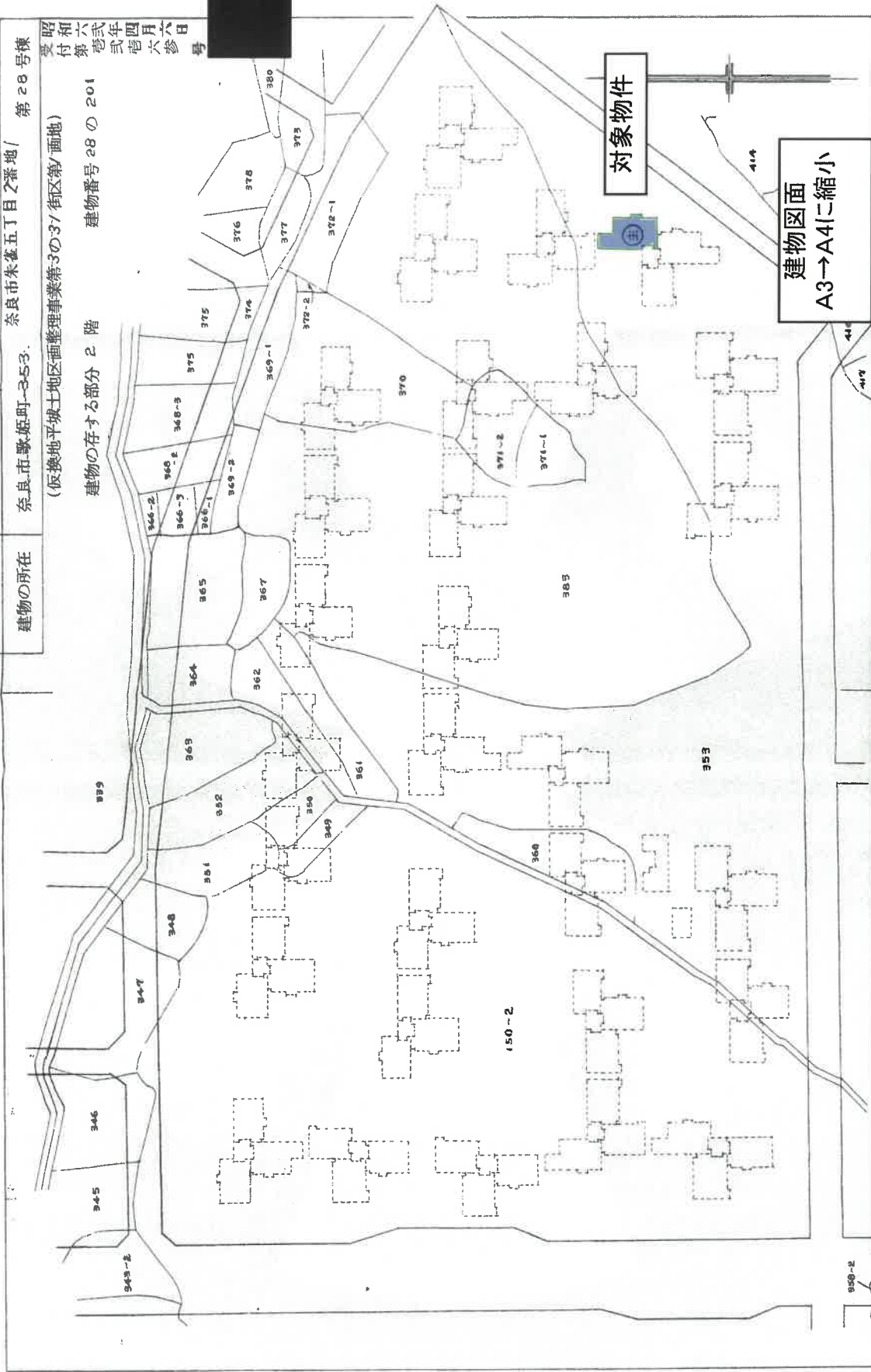
第28号棟

(仮換地平城土地区画整理事業第3の3/街区第7画地)

建物の存する部分 2階

建物番号28の201

昭和六
付和六
第貳
式年
号四
月六
日
参
号



対象物件

建物図面
A3→A4に縮小

作製者

(1/2)

請求番号：15-3

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4月15日
奈良地方法務局

登記年月日：昭和55年8月25日

公用

107008 55.8.25 各階平面図 2/2

朱雀五丁目2-1の22

家屋番号

歌姫町 353-4

各階平面図

建物の所在

奈良市歌姫町 353

奈良市朱雀五丁目2番地 第28号棟

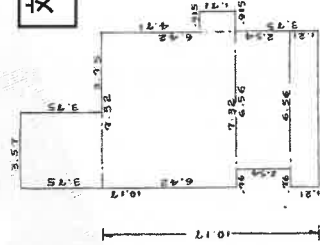
(仮換地平城土地区画整理事業第3の37街区第7画地)

昭和六十六年四月六日
付 第 貳 卷 第 六 参 号

建物の存する部分 2 階

建物番号 28 の 201

対象物件



3750 × 3570 = 133875
6420 × 7320 = 469944
2540 × 6560 = 166624
7320 × 1210 = 88572
1710 × 915 = 15646

計 874661㎡

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4月15日 奈良地方方法務局

奈良市地番図

出力日：2026年05月25日



令和7年1月1日調製

10-1

3

10-2

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。

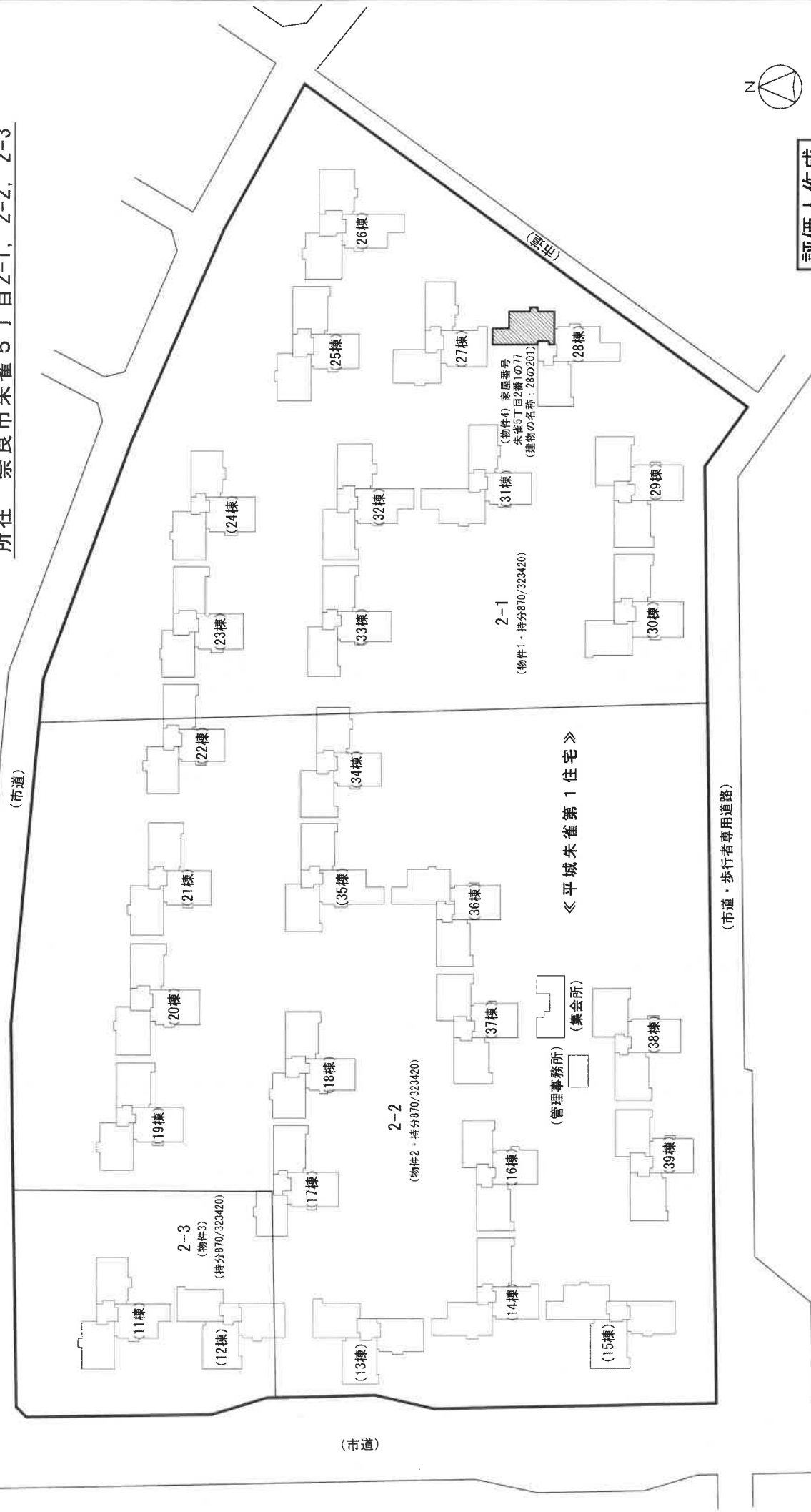
奈良市固定資産税地番図

奈良市総務部資産税課

1/1500

土地建物位置関係図

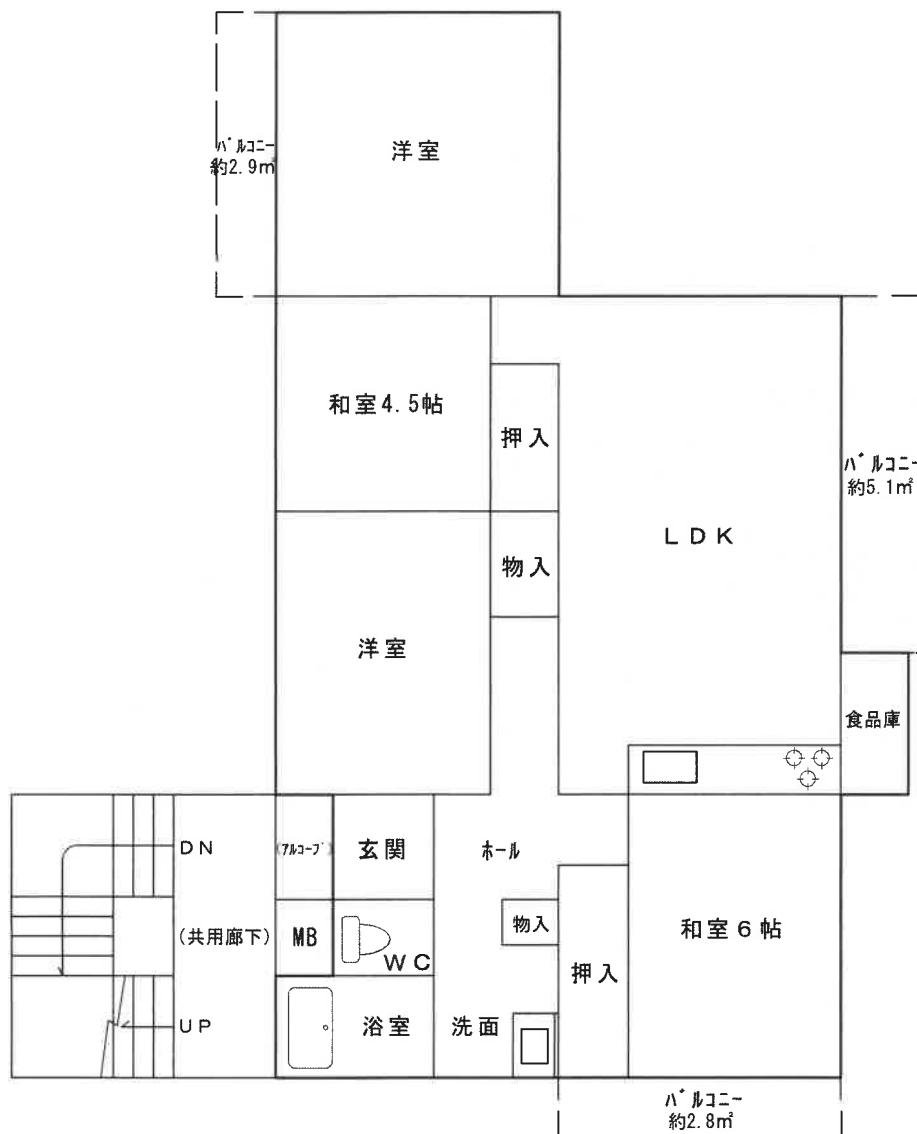
所在 奈良市朱雀5丁目2-1, 2-2, 2-3



評価人作成

※本図面は明示や立会に基づいたものではなく、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



※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。

評価人作成