

■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	2,490,000 1,992,000		498,000	56,889	6,098
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒郡斑鳩町龍田西二丁目 1 4 4 9 番地 1

建物の名称 チサンマンション斑鳩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 龍田西二丁目 1 4 4 9 番 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 2 . 6 2 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 生駒郡斑鳩町龍田西二丁目 1 4 4 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 4 2 . 0 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 5 0 9 9 9 分の 6 6 0 0



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒郡斑鳩町龍田西二丁目 1 4 4 9 番地 1

建物の名称 チサンマンション斑鳩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 龍田西二丁目 1 4 4 9 番 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 2 . 6 2 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 生駒郡斑鳩町龍田西二丁目 1 4 4 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 4 2 . 0 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 5 0 9 9 9 分の 6 6 0 0



令和 8 年(ヌ)第 4 号
令和 8 年 3 月 27 日受理
令和 8 年 4 月 9 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 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒郡斑鳩町龍田西二丁目 1 4 4 9 番地 1

建物の名称 チサンマンション斑鳩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 龍田西二丁目 1 4 4 9 番 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 2 . 6 2 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 生駒郡斑鳩町龍田西二丁目 1 4 4 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 4 2 . 0 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 5 0 9 9 9 分の 6 6 0 0



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	生駒郡斑鳩町龍田西2丁目6番2-303号 (チサンマンション斑鳩)	
建 物	物件1	
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 : ☐ 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住居(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 6,880円 修繕積立金 13,280円 円 円 円	令和8年4月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年12月分～R8年2月分 計483,840円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ関西支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号 1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号 1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
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 ☐ あり [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ あり(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

その他の事項

■ 目的物件の現況

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示「所有者の氏名」
- (2) 郵便受けの表示「所有者の姓」

2 敷地権の目的である土地の形状等

- (1) 登記記録上、旧 1 4 4 9 番 1 の土地 (5 2 4 . 4 6 m²) に 1 4 5 0 番 1、1 4 5 1 番 1 の土地を合筆してできた土地であることが認められる。

よって、これらの地積測量図を合成したもの及び建物図面に従って敷地権の目的である土地を概観すると、形状等はほぼ一致した。

- (2) 前面道路の現況幅員及び道路種別は、評価書を参照されたい。

3 専有部分の建物の形状等

- (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) リビングダイニングの床が汚れていた (写真②参照)。
- (3) リビングダイニングの壁に擦った跡が認められた (写真③参照)。
- (4) キッチンカウンター付近の壁に 3 ヶ所穴が空いていた (写真④参照)。
- (5) 南東側洋室の廊下側に結露によると思われるクロスの剥がれ及び床のシミ跡が認められた (写真⑥参照)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 令和8年4月3日現在、管理費及び修繕積立金並びに滞納状況は2枚目記載のとおりです。 滞納額と滞納期間が一致しないのは、弊社では口座引落があったときは当該月分として扱い、振込みがあったときは古い滞納から消していくというシステムになっているからです。 今後、発生する滞納についても買受人に請求します。 なお、管理費等未収明細表に書いている金額は、令和8年4月分と5月分を余分に記載しているので、令和8年4月3日現在だと、2ヶ月分少なくなります。 2 別途、次のとおりの滞納があり、これについても、管理規約第26条、第25条により、今後発生する滞納を含めて買受人に請求します。 (1) 敷地内駐車場使用料 108,000円(月額6,000円) (2) バイク置場使用料 6,750円(月額 375円) (3) 駐輪場使用料 5,400円(月額 300円) (以上滞納期間令和5年2月分～令和7年7月分) (4) 水道使用料 112,544円 (5) 預り金自治会費 12,000円 (以上滞納期間令和4年12月分～令和8年2月分) 3 本件マンションは、管理規約第12条により、民泊が禁止されています。 4 本件マンションは、使用細則第8条16項により、小鳥・観賞魚を除き、動物を持ち込み、または飼育することが禁止されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■占有者及び占有状況

照会書を投函するに、回答がないので、解錠のうえ建物内に立ち入った。

なお、第2回目臨場時、第1回目臨場時に玄関に差し挟んだ照会書はそのままの状態
で存在したので、その間、人の出入りもない。

建物内に立ち入るに、ライフラインは廃止されており、主な動産は搬出されていた。
所有者以外の占有を認めるような状況はなく、居住の実態も認められないので、
所有者が動産類を残置し、空き家の状態で占有しているものと認めた。

なお、お知らせ文書を建物内に差し置くに、現時点で権利を届け出る者はいない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年03月30日 11:45-11:55	斑鳩町役場	地番参考図請求、事情聴取
8年03月30日 12:10-12:25	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
8年03月30日 13:30-13:45	奈良地方法務局	登記事項要約書請求
8年03月30日 : : :	執行官室	管理会社宛照会書郵送
8年04月07日 11:20-12:00	物件所在地	立入調査、土地概測、写真撮影、評価人帯同、お知らせ文書差置
8年04月07日 15:00-15:05	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
年 月 日 : : :		
年 月 日 : : :		
年 月 日 : : :		

(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 8年 4月 7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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

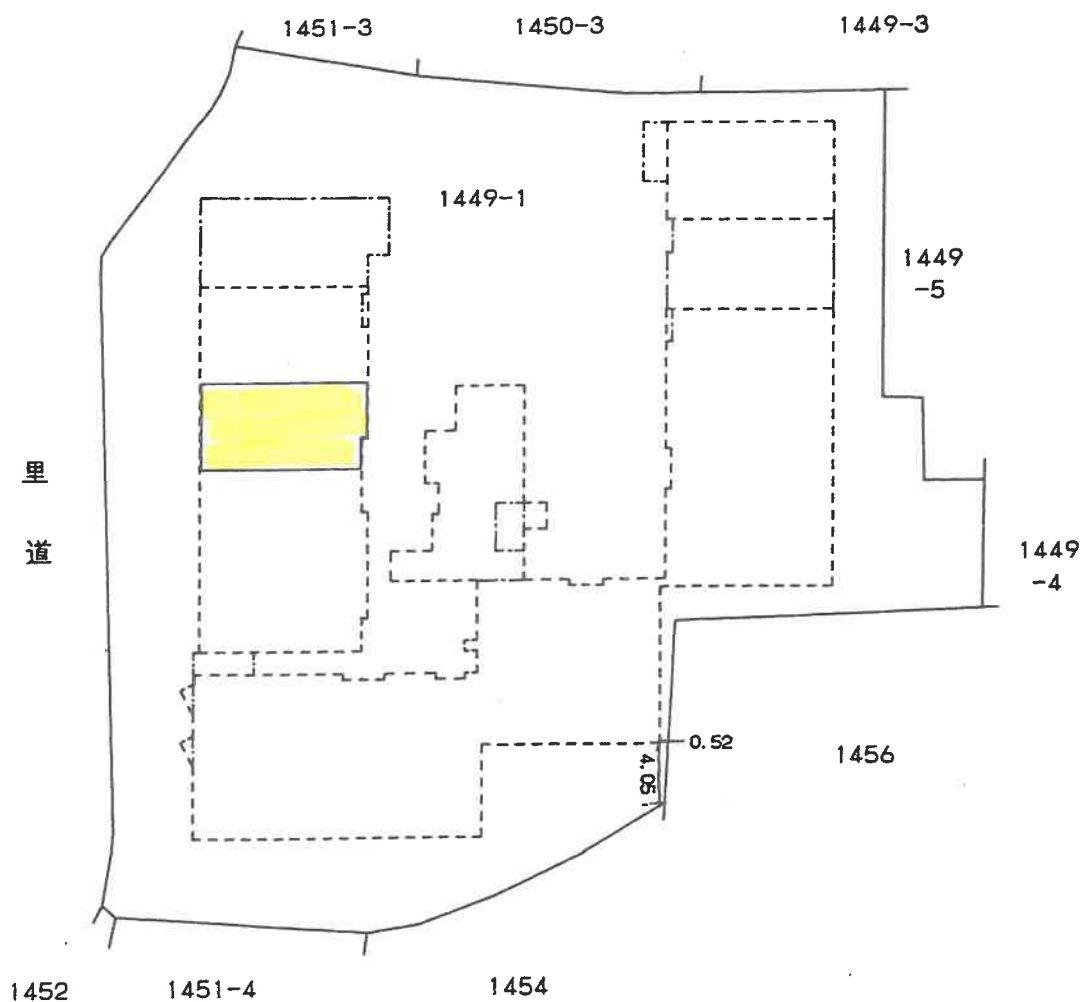
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

所在 生駒郡斑鳩町龍田西2丁目1449-1



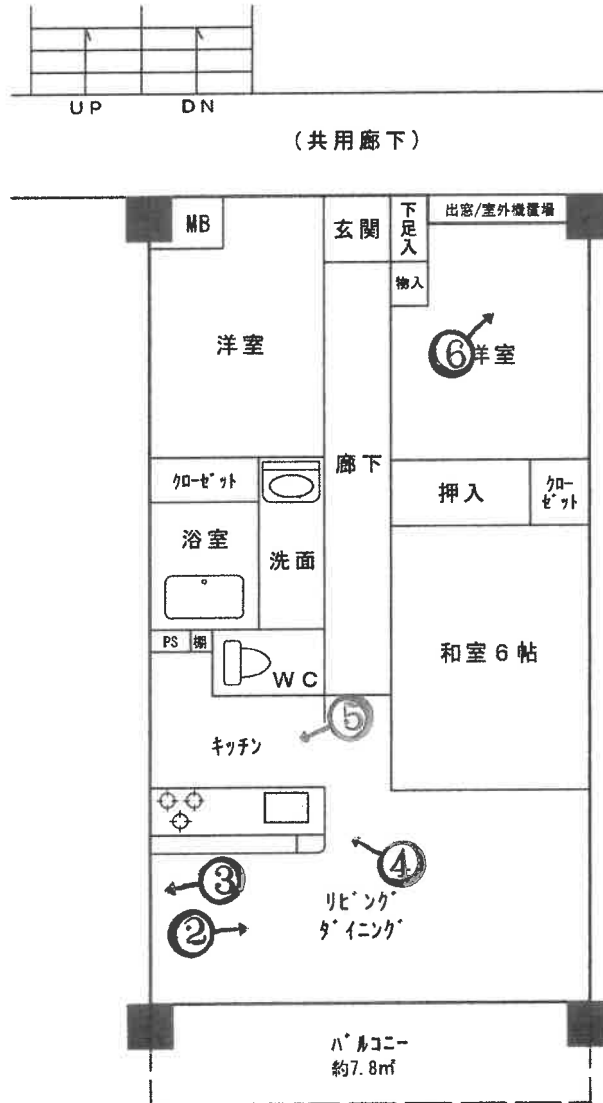
建物の存する部分 3 階



(←○ 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



(←○ 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。

一棟の建物全景



①

床の汚れ



②

擦り跡



③

穴



④



⑤



クロスの剥がれ

シミ跡

⑥

令和8年(ヌ)第4号
令和8年4月7日現地調査
令和8年5月7日評価
評価書NO.競08131127

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(敷地権付区分所有建物)

評価人 不動産鑑定士

倉田 智史

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金2,490,000円

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評価するものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は考慮しない。
- 3 現地での物件調査は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	(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 (敷地権の表示) 土地の符号 所在及び地番 地積 地権の種類 敷地権の割合 所有	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	J R 関西本線「王寺」駅の北東方約2,100m(道路距離) 近鉄生駒線「勢野北口」駅の北東方約1,500m(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	国道背後に共同住宅・店舗・戸建住宅が混在する住宅地域
	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	第一種中高層住居専用地域
	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 の 規 制	高度地区(最高15m)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	2,542.05㎡
	間 口 : 奥 行	北側町道より 間口:約42.8m:奥行平均約47.8m(最小約38.2m~最大約57.4m)
	画 地 形 状	不整形
	そ の 他	接道状態:三方路、敷地権割合:6,600/450,999
接 面 道 路	北側道路:幅員約6.0m、町道548号線、建築基準法第42条1項1号 東側道路:幅員約6.0m、町道546号線、建築基準法第42条1項1号 西側道路:幅員約1.5m、里道、建築基準法上未判定道路	
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の敷地
	隣 地 の 状 況	東側:道路を介して共同住宅、西側:道路を介して戸建住宅、 南側:戸建住宅・駐車場等、北側:道路を介して戸建住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり(引込済み)
	ガ ス 配 管	あり(引込済み)
	下 水 道	あり(引込済み)
土 壌 汚 染 等	閉鎖登記簿謄本によると、当初、田であったものが分筆を経て平成6年11月に宅地に地目変更がなされ、分合筆を経て平成7年1月に現在の共同住宅が建築され現在に至っている。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い。なお、水質汚濁防止法の特定施設として対象物件内に存する浄化槽の届け出が確認できた。よって、土壌汚染の存在する可能性は否定できず、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	チサンマンション斑鳩	
建物の用途	共同住宅 [総戸数66戸]	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記録）	平成7年1月5日新築
	経過年数	31年程度
	経済的耐用年数	40年程度
	経済的残存耐用年数	9年程度
構造	鉄筋コンクリート造スレート葺5階建（登記）	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	アスファルトシングル葺
	階層	地上5階建
設備・外構等	エレベーター	有 (1基)
	駐車場	敷地内全29台
	その他	管理事務室・自転車置場・電気室・受水槽・ゴミ置場・ポンプ室等
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	チサンマンション斑鳩管理組合
	管理方式	全部委託：管理人日勤（月～金曜日・9時半～15時半）
	管理会社	株式会社穴吹コミュニティ 関西支店
	管理形態	区分所有者全員により管理組合を結成し、管理会社に委託。
管理の状況	普通	
積立金	令和7年12月末日現在で61,001,088円	
特記事項	近い将来の大規模修繕計画等	管理会社の回答によると第28回定期総会で承認（2023年2月26日）とのこと。具体的な計画日程等の記載はなく、詳細は不明である。
	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。	
	建築計画概要書には次の記載がある。 ・確認年月日：平成6年5月26日 ・確認番号：H06認建奈県000003 ・主要用途：共同住宅 ※対象不動産は上記内容に基づき、平成6年12月14日付けで検査済証（H06証建奈県000007）が交付されている。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建				
位置	3階303号室〔3階の西部分に位置する（バルコニーは西向き）〕				
現況床面積	62.62 m ² （登記面積）				
間取り	3LDK				
仕様	天井	ビニールクロス、敷目合板等			
	床	主に人造石タイル、フローリング、絨毯、クッションフロア、畳等			
	内壁	主にビニールクロス等			
	設備	洗浄機付便座、エアコン、洗面化粧台、システムキッチン等（稼働の可否は不明）			
	その他	特になし			
維持管理の状態	普通				
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	6,880	165,120	2022年12月分～2026年2月分 24ヵ月分	有
	修繕積立金	13,280	318,720	2022年12月分～2026年2月分 24ヵ月分	有
	駐車場使用料	6,000	108,000	2023年2月分～2025年7月分 18ヵ月分	有
	バイク置場使用料	375	6,750	2023年2月分～2025年7月分 18ヵ月分	有
	駐輪場使用料	300	5,400	2023年2月分～2025年7月分 18ヵ月分	有
	自治会費	500	12,000	2022年12月分～2026年2月分 24ヵ月分	無
	水道使用料		112,544	2022年12月分～2026年2月分 24ヵ月分	有
	【総計】		728,534		
占有部分の利用状況等	所有者が空家として占有している。				
特記事項	リビングダイニングの床が汚れていた。 リビングダイニングの壁に擦った跡が認められた。 キッチンカウンター付近の壁に3ヶ所穴が空いていた。 北東側洋室の廊下側に結露によると思われるクロスの剥がれ及び床のシミ跡が認められた。 管理規約には自治会費の記載はないが、管理会社の回答書には買受人に引継がれる滞納額として記載されている。				

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

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	62.62	0.18	2,818,000

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31年・経済的残存耐用年数9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9年 / 経済的全耐用年数40年)} × (1 - 観察減価0.3) ≒ 0.18

2 敷地権価格

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、さらに敷地権割合を乗じて、次のとおり敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権 割合 オ	敷地権の 種類 カ	敷地権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ× オ×カ=キ
45,100	1.01	2,542.05	1.00	$\frac{6,600}{450,999}$	1.00	1,695,000

ア 更地価格

地価公示地点 斑鳩-3

基準価格(円/㎡) 82,000 時点修正 ×100.1 /100 標準化補正 ×100/101 地域格差 ×100/180 標準画地価格(円/㎡) ≒ 45,100

◇ 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である。

◇ 標 準 化 補 正 : 101 方位+1

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 100/99 ×100/104 ×100/175 ×100/100 ≒100/180

イ 個 別 格 差 : 画地条件 1.01 三方路+3、形状▲2
 相乗積 1.01

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 敷 地 権 割 合 : 登記記載のとおり

カ 敷 地 権 の 種 類 : 所有権

3 敷地権付建物の積算価格

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個 別 格差率	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ=エ
ア	イ	ウ	
2,818,000	1,695,000	0.97	4,378,000

ウ 個別格差率

階層：1.00

位置：0.97

その他：1.00

相乗積：0.97

II. 比準価格の試算

1. 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	大和郡山市小泉町	大和郡山市九条町
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
所属階/全階層	5階 / 5階	4階 / 5階
面 積	約71㎡	約84㎡
建築時期	平成2年11月	平成11年11月
価格時点	令和6年4月	令和6年9月
取引形態	競売	競売
事例価格	58,646円 /㎡	53,519円 /㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円/㎡) (百円未満四捨五入)
A	58,646	$\frac{100}{70}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{95}$	122,300
B	53,519	$\frac{100}{70}$	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{100}$	95,100
事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の動向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等の個別性を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。							㎡当たり 比準価格 (円)
							109,000

2. 比準価格の試算

㎡当たり比準価格 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 (8頁と同じ) ウ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
109,000	62.62	0.97	6,621,000

Ⅲ. 評価額の決定

1. 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と比準価格を調整する。

費用性を反映した積算価格と最近の市場動向を反映した比準価格を次表のとりのウエイトで考慮することが妥当であると判断した。

※積算価格は対象物件のこれまでの大規模修繕などの情報が判明せず、算定に反映することができないことから低めに求められている。

積算価格 (円) ア	割合 イ	比準価格 (円) ウ	割合 エ	調整後の価格(円) (千円未満四捨五入) (ア×イ) + (ウ×エ) = オ
4,378,000	0.2	6,621,000	0.8	6,172,000

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価を行い、そのうえ市場性修正率、競売市場修正率を乗じ、さらにその他の控除減価を施して次のとおり評価額を決定した。

調整後の価格 (円)	占有に 伴う減価	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他の控除減価 (1-控除減価率)	持分	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (最低額1万円) ア×イ×ウ×エーオ×カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
6,172,000	1.00	0.80	0.70	0.72	1	2,490,000

ア 9ページ下欄オ

イ 占有に伴う減価：

本件については占有減価は不要と判断した。

ウ 市場性修正率：

全体的に経年以上の劣化が認められること等を考慮し、市場性修正率として0.80を乗じた。

エ 競売市場修正率：

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0.70を乗じた。

オ その他の控除減価：

控除減価率は、滞納管理費（2、建物の概要（2）専有部分の概要に記載の通り）に予想滞納額を加算した額の、（ア×イ×ウ×エ）の額に対する割合である。

（注）オの数字は小数点二桁とする。

第6 参考価格資料

1. 地 価 公 示 地 点 斑鳩-3
所 在 奈良県生駒郡斑鳩町神南5丁目299番36
価 格 82,000 円／㎡
位 置 J R 関西本線王寺駅から東方約1.0km
価 格 時 点 令和8年1月1日
地 積 204㎡
供 給 処 理 施 設 水道、ガス、下水
接 面 街 路 北東5.1m町道
用 途 指 定 等 市街化区域、第一種中高層住居専用地域(60,200)
地 域 の 概 要 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和8年度)
土地 59,219,596 円 (敷地権割合6,600/450,999)
建物 4,061,468 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 (生駒郡斑鳩町「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・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
6. 生駒郡斑鳩町「固定資産税地番図」
7. 間取図 (評価人作成)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒郡斑鳩町龍田西二丁目 1 4 4 9 番地 1

建物の名称 チサンマンション斑鳩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 龍田西二丁目 1 4 4 9 番 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 2 . 6 2 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 生駒郡斑鳩町龍田西二丁目 1 4 4 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 4 2 . 0 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 5 0 9 9 9 分の 6 6 0 0



15	16	17	18	23
大阪	生駒	奈良	春日山	名張
19	20	21	22	
平野	大和郡山	橿原		
24	25	26	27	28
男	香芝	田原本	長谷寺	聖生
29	30	31	32	

1

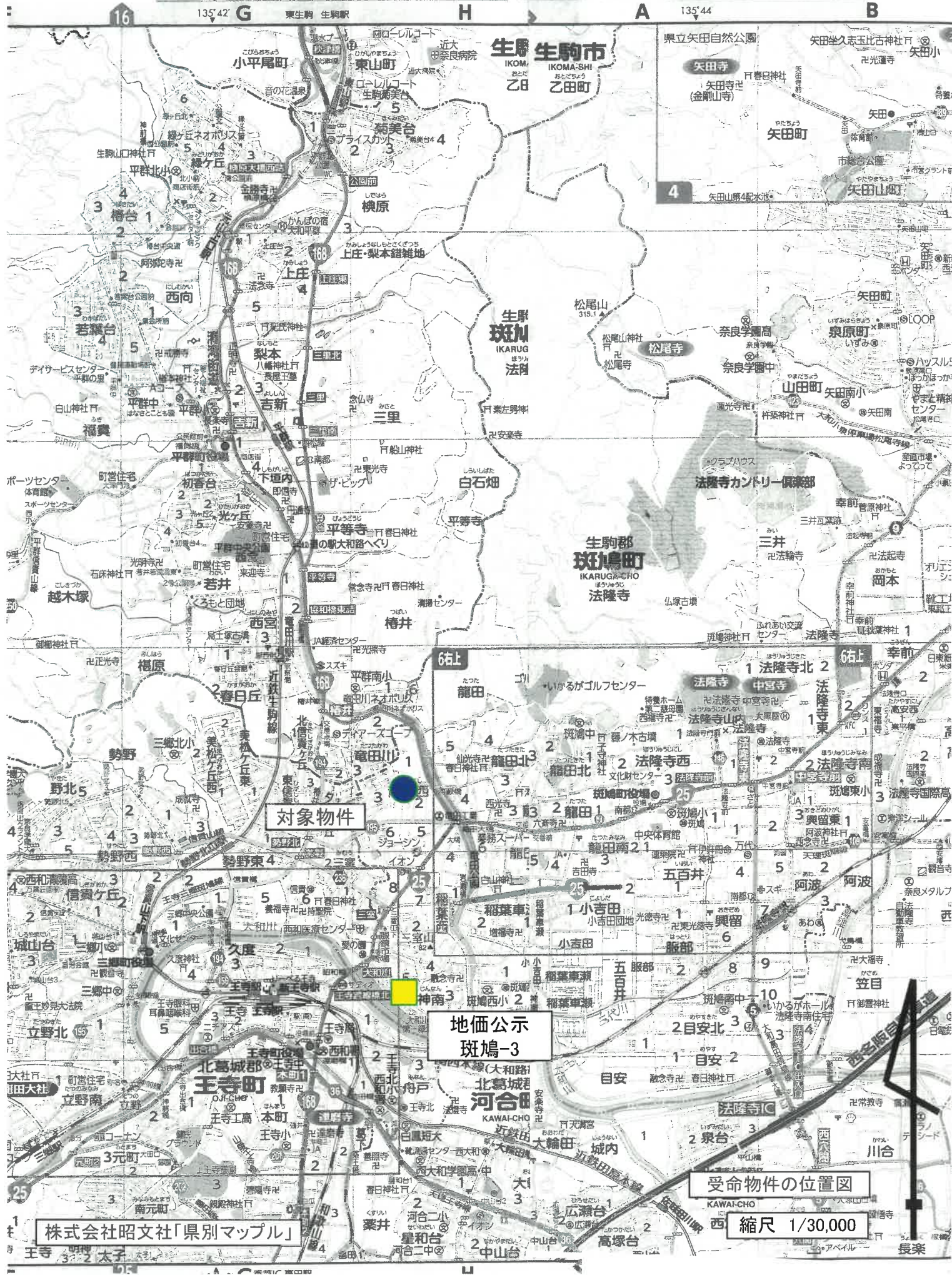
大和郡山

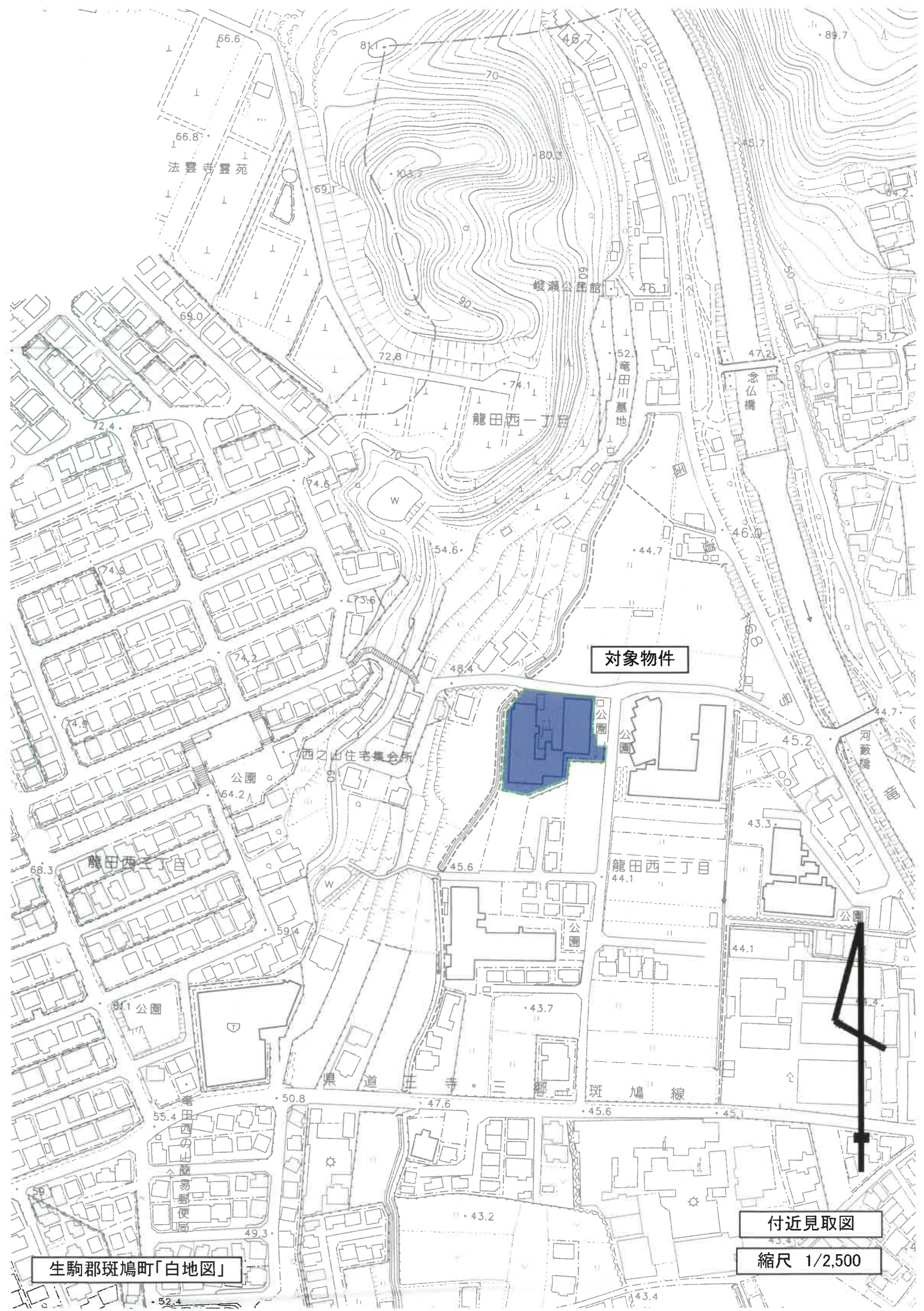
周辺図 53

0 250 500 750 1000 1250m

1:30,000

地図上の1センチは300メートル





対象物件

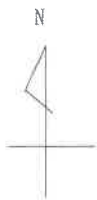


付近見取図

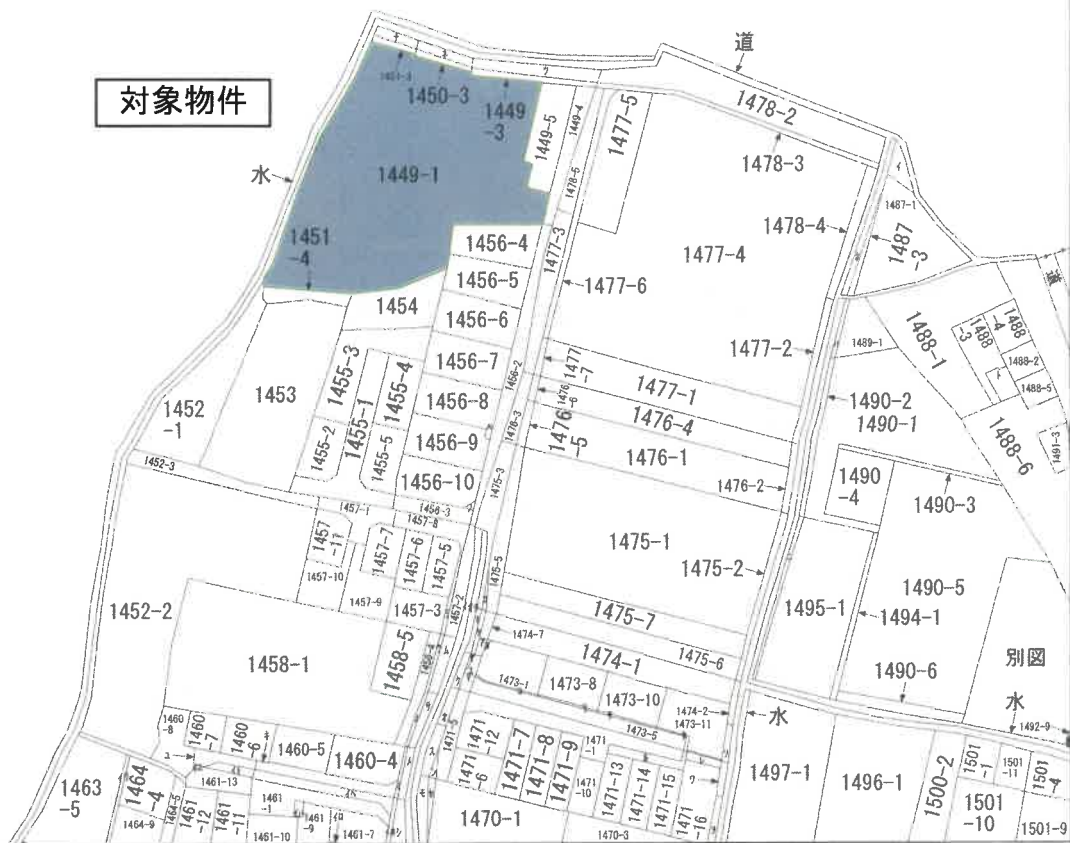
縮尺 1/2,500

生駒郡斑鳩町「白地図」

イ 1487-2 ハ 1489-2 ホ 水 ト 1488-7 リ 1473-13 ル 1471-11
ロ 1475-4 ニ 1495-2 ヘ 1456-1 チ 1473-14 ス 1473-9 ッづく



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	生駒郡斑鳩町龍田西二丁目				地番	1449番1			
出力縮	縮尺不明	精度分	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8年4月1日
奈良地方務局

請求番号：4-1
(1/2)

登記官

公図
A3→A4に縮小

公用

ヲ 1471-2
ロ 1472-2
カ 1492-10
コ 1492-11
ク 1473-15
レ 1471-17
リ 1473-2
ノ 1449-2
ホ 1450-2
ナ 1451-2
ラ 1457-4
ム 1458-2
ウ 1458-3
フ 1459-3
ボ 1472-3
ク 1473-3
ヤ 1473-4
マ 1474-3
ケ 1474-4
フ 1456-11
コ 1473-12
エ 1473-6
テ 1473-7
ア 1474-6
サ 1459-2
キ 1460-1
コ 1460-10
ム 1460-2
ミ 1460-3
ウ 1461-2
ビ 1463-1
モ 1470-4
セ 1470-5
ス 1471-3
ン 1471-4
イ 水
イ 1461-8
ハ 1461-14
仁 1460-9
仁 1461-3
道 1461-4
道 1461-5
ワ 道
ワ 1464-2

登記年月日：平成6年12月19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8年4月1日 奈良地方法務局

登記官

505976
地積測量図

地番
1449-1-5

土地の所在
生駒郡斑鳩町龍田西2丁目

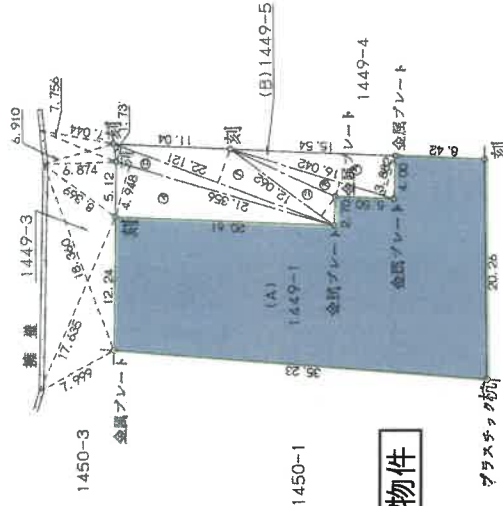
281

三斜求積表

地記号	番	(B)1449-5	底辺高さ	積
イ		21.356	4.948	105.669488
ロ		22.121	1.527	33.778767
ハ		22.121	3.332	73.707172
ニ		12.062	2.248	27.115376
ホ		16.042	1.370	21.977540
ヘ		16.042	3.882	62.275044
倍面積				324.523387
面積				162.2616935
地積				162.26 m ²

地番	(A)1449-1	公簿	合計
			686.7220595
		残地	162.2616935
		地積	524.4603660
		地積	524.46 m ²

対象物件



作製者

21 日作製

申請人

縮尺

1/500

地積測量図
A3→A4に縮小

登記年月日：平成6年4月25日

公用

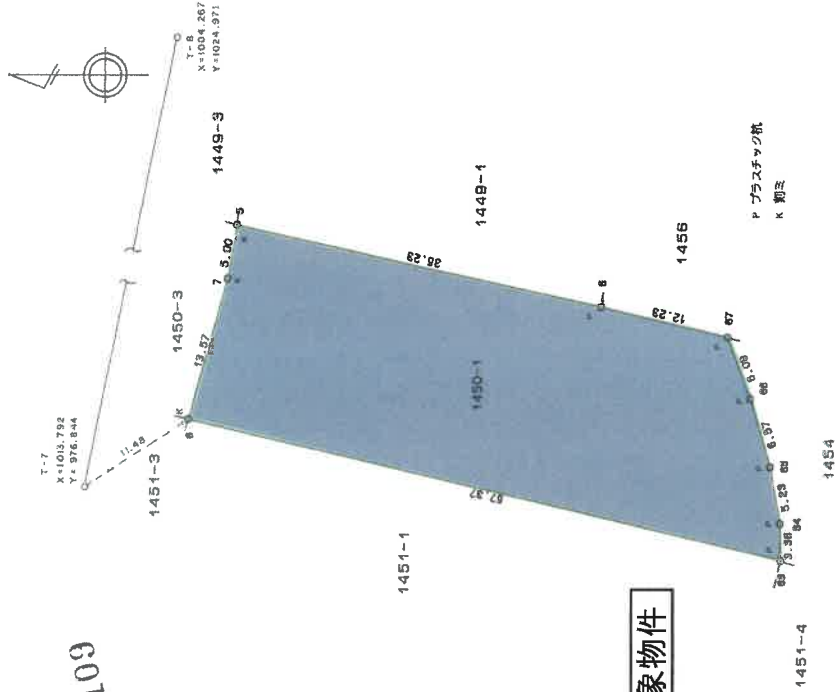
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月1日 奈良地方方法務局 登記官

505977
地積測量図
地番 1449-1
土地の所在 生駒郡斑鳩町龍田西2丁目

座標求積表

地番	測点	X	Y	辺長
1450-1	8	1004.223	983.190	57.37
	63	948.277	970.496	3.38
	64	948.304	973.879	5.23
	65	949.271	978.020	6.57
	66	951.135	985.325	6.08
	67	953.342	991.002	12.23
	6	965.253	993.771	35.23
	5	995.698	1001.183	5.00
	7	1000.563	996.255	13.57
倍面積			1992.701574	
面積			996.350787	
地積			996.35 m ²	

3109



対象物件

作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図
A3→A4に縮小

登記年月日：平成6年4月25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8年4月1日 奈良地方方法務局 登記官

(4) 1451-1, 1451-4

505980

地積測量図

地番 1451-1-4

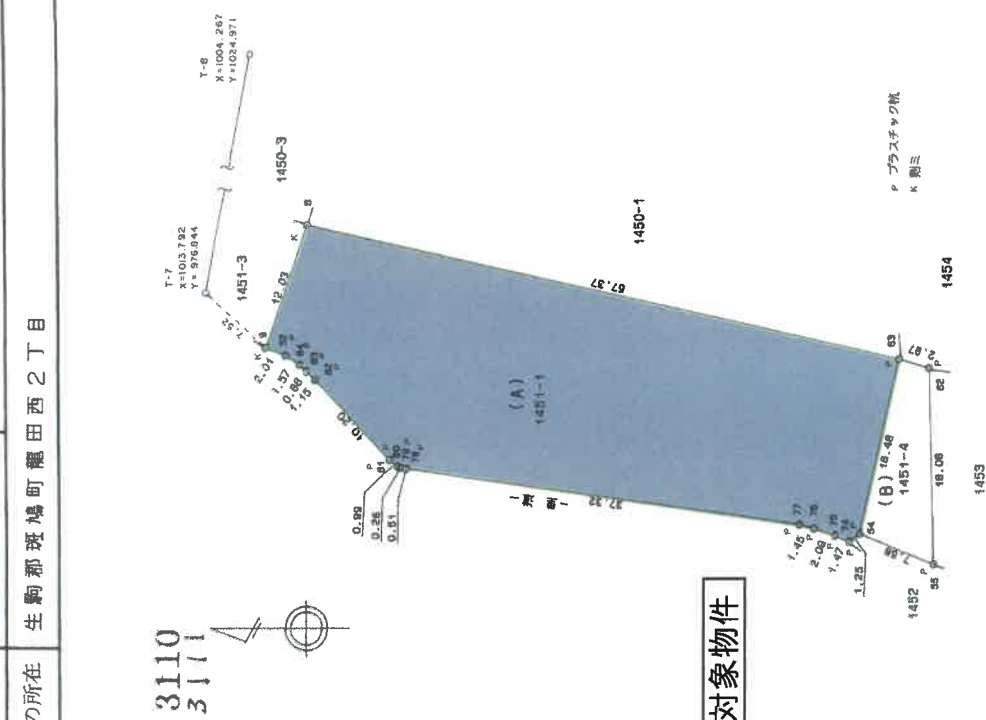
土地の所在 生駒郡斑鳩町瀬田西2丁目

座標求積表

地番 (A) 1451-1		測点		座標		辺長	
		X	Y	X	Y	距離	方位
54	63	952.172	954.485	952.172	954.485	16.48	
63	8	948.277	970.496	948.277	970.496	57.37	
8	9	1004.223	983.190	1004.223	983.190	12.03	
9	52	1008.191	971.630	1008.191	971.630	2.01	
52	84	1006.324	971.098	1006.324	971.098	1.57	
84	83	1004.988	970.273	1004.988	970.273	0.88	
83	82	1004.333	968.664	1004.333	968.664	1.15	
82	81	1003.525	968.859	1003.525	968.859	10.20	
81	80	996.488	961.462	996.488	961.462	0.99	
80	79	995.730	960.830	995.730	960.830	0.28	
79	78	995.484	960.732	995.484	960.732	0.61	
78	77	994.863	960.627	994.863	960.627	37.32	
77	76	957.939	955.310	957.939	955.310	1.45	
76	75	956.533	954.968	956.533	954.968	2.09	
75	74	954.550	954.307	954.550	954.307	1.47	
74	54	953.189	953.764	953.189	953.764	1.25	
倍面積		2042.481991					
面積		1021.2409955					
地積		1021.24 m ²					

地番 (B) 1451-4		測点		座標		辺長	
		X	Y	X	Y	距離	方位
55	62	945.159	951.603	945.159	951.603	18.08	
62	63	945.427	969.563	945.427	969.563	2.97	
63	54	948.277	970.498	948.277	970.498	18.48	
54	55	952.172	954.485	952.172	954.485	7.58	
倍面積		174.758289					
面積		87.3791445					
地積		87.37 m ²					

合計面積(A+B)=1108.62014



作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図
A3→A4に縮小

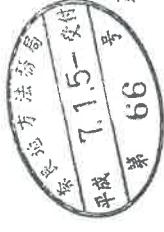
登記年月日：平成7年1月5日

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4月1日 奈良地方方法務局 登記官

354590 面 7.1.-5
建物図面 各階平面図

家屋番号 龍田西2丁目
1449-1-303

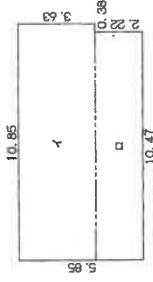
建物の所在 生駒郡斑鳩町龍田西2丁目1449-1



建物の存する部分 3階

各階平面図

建物番号 303



求積表			
イ	10.85	× 3.63	= 39.3855
ロ	10.47	× 2.22	= 23.2434
合計			62.6289
床面積			62.62m ²

対象物件

里道



作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

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8年4月1日 奈良地方裁判所

登記官

354557 建物各階平面図 7.1.-5

家屋番号 1449-1-20/215-30/315

建物の所在 生駒郡斑鳩町龍田西2丁目1449-1

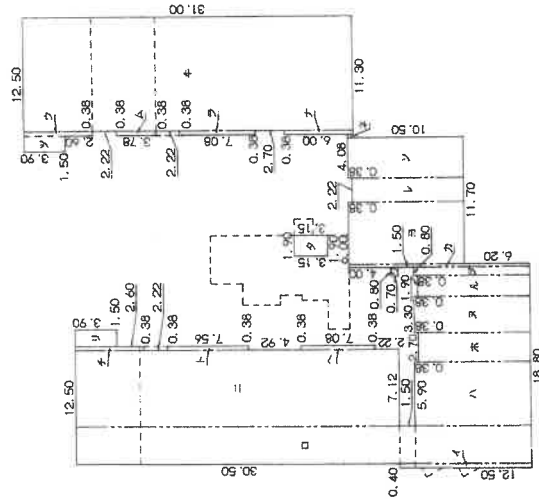
1449-1-20/215-30/315

平成 7.1.5-交付
第 36 号

一棟の建物

2~3階向形

求積表			
イ	12.50	x 0.40	= 5.0000
ロ	43.00	x 3.50	= 150.5000
ハ	11.00	x 5.90	= 64.9000
ニ	30.50	x 7.12	= 217.1600
ホ	10.62	x 2.70	= 28.6740
ヘ	7.08	x 0.38	= 2.6904
ト	7.56	x 0.38	= 2.8728
チ	6.50	x 0.38	= 2.4700
リ	3.90	x 1.50	= 5.8500
ス	11.00	x 3.30	= 36.3000
セ	10.62	x 1.90	= 20.1780
ラ	11.00	x 0.80	= 8.8000
ワ	0.70	x 0.80	= 0.5600
カ	17.20	x 0.30	= 5.1600
キ	11.00	x 5.70	= 62.7000
ク	3.15	x 1.90	= 5.9850
ケ	10.62	x 2.22	= 23.5764
コ	11.00	x 3.78	= 41.5800
サ	3.90	x 1.50	= 5.8500
シ	0.50	x 0.30	= 0.1500
ス	6.50	x 0.38	= 2.4700
セ	7.08	x 0.38	= 2.6904
ソ	3.78	x 0.38	= 1.4364
タ	6.50	x 0.38	= 2.4700
チ	31.00	x 10.62	= 329.2200
ト	合計		1029.2434
ニ	床面積		1029.24m ²



作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

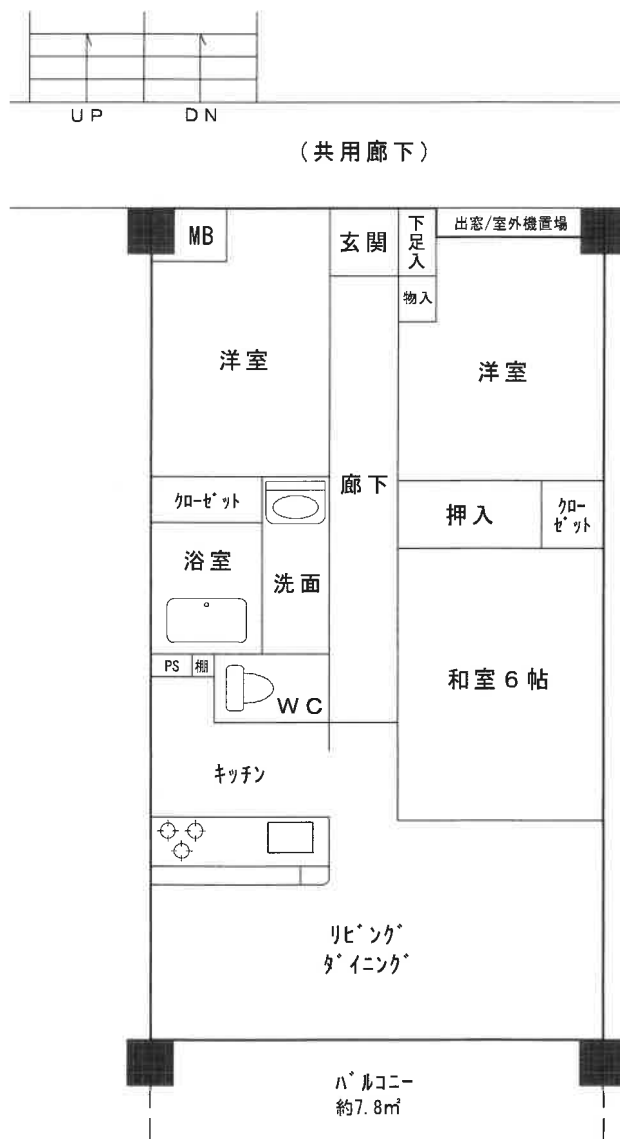
1/500

建物図面
A3→A4に縮小

龍田西二丁目

对象物件

間 取 図



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。