

■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<br>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<br>場 所 奈良地方裁判所売却場                                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                           | 日 時 令和 8 年 10 月 2 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 奈良地方裁判所執行係                                                                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>の証明書<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中<br>央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は<br>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<br>制限 (民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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 | 32, 990, 000<br>26, 392, 000 | 一括       | 6, 598, 000 | 256, 857 | 60, 327  |
| 1    | 6, 920, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 26, 070, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



# 物 件 目 録

- 1 所 在 奈良市法華寺町  
地 番 1418番1  
地 目 宅地  
地 積 401.82平方メートル
- 2 所 在 奈良市法華寺町1418番地1  
家屋 番号 1418番1の2  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 137.25平方メートル  
2階 94.73平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・車庫  
床 面 積 1階 137.25平方メートル  
2階 約89.73平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 16 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, 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 奈良市法華寺町  
 地 番 1418 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 401.82 平方メートル
  
- 2 所 在 奈良市法華寺町 1418 番地 1  
 家屋 番号 1418 番 1 の 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 137.25 平方メートル  
           2 階 94.73 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 居宅・車庫  
 床 面 積 1 階 137.25 平方メートル  
           2 階 約 89.73 平方メートル



令和8年(ケ)第13号  
令和 8年 4月17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   | 奈良市法華寺町                                  |
|   | 地 番   | 1 4 1 8 番 1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 4 0 1. 8 2平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 奈良市法華寺町1 4 1 8 番地 1                      |
|   | 家屋 番号 | 1 4 1 8 番 1 の 2                          |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 1 3 7. 2 5平方メートル<br>2階 9 4. 7 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           | 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"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・車庫<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 公簿のとおり<br>2階 約89.73㎡                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を 居宅・車庫 として使用している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> <input type="checkbox"/> ある |  |  |
| 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 <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

### ■ 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 | なし |

#### 2 本件土地の現況等

- (1) 本件土地は、本件建物の敷地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) 立ち入り調査時に、地積測量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) 本件土地は、北側は約 0 m～約 0.5 m、西側は約 2 m、南側は約 0 m～約 2 m いずれも隣接する土地よりも高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (4) 本件土地の北東角付近に電柱が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 本件土地の西側にヒートポンプユニットが存した。また、南側にスチール製仮設物置が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (6) 本件土地の南東側に駐車スペースが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (7) 本件土地の中央付近に、本件建物に接着してウッドデッキが設置されていた（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) 本件建物の登記上の種類は居宅であるが、1 階南側に両開式の扉が設置され車庫としての用途が認められる部分が存することから、本件建物の種類は 2 枚目のとおり居宅・車庫として報告する（別紙間取図及び別紙添付写真②参照）。
- (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) 本件建物は、オール電化住宅である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

- (5) 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、2階北東側洋室に未登記の減少部分（減少床面積約5.0㎡）が存することから、2枚目のとおり2階の床面積が減少しているものとして報告する（別紙間取図及び別紙添付写真⑧参照）。
- (6) 本件建物の屋根に葺かれているルーフィングに剥離箇所が存した（別紙添付写真⑨参照）。
- (7) 2階南側洋室の壁の複数箇所にクラックが存した（別紙添付写真⑩参照）。
- (8) 2階の北西側洋室及び南側洋室と北東側洋室との間には、壁が隔てられているため行き来することができず、それぞれ別の階段を利用して1階と2階とを昇降する必要がある。

### 4 接面道路

- (1) 本件土地は、東側が国道に接面している。その幅員を概測したところ、約26m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、上記接面道路は建築基準法第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。

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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                               |
| ■ 債務者兼所有者         | ■ 1 本件建物には、私が住んでいます。<br>2 本件建物は、オール電化住宅です。<br>3 電柱の設置料として、半年間で約1,000円程いただいていると思います。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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20日<br>17:05-17:15 | 物件所在地       | 物件及び占有確認、全戸不在、照会文書投函<br>写真撮影        |
| 8年 4月21日<br>12:45-12:55 | 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21日<br>13:15-13:35 | 奈良市役所       | 土地・建物関係資料調査<br>道路調査                 |
| 8年 4月27日<br>16:50-17:00 | 物件所在地       | 物件及び占有確認、全戸不在、在宅要請書投函               |
| 8年 5月 1日<br>9:50-10:40  | 物件所在地       | 立入現況調査（解錠）、評価人帯同、写真撮影<br>債務者兼所有者と面談 |
|                         |             |                                     |
|                         |             |                                     |

(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。

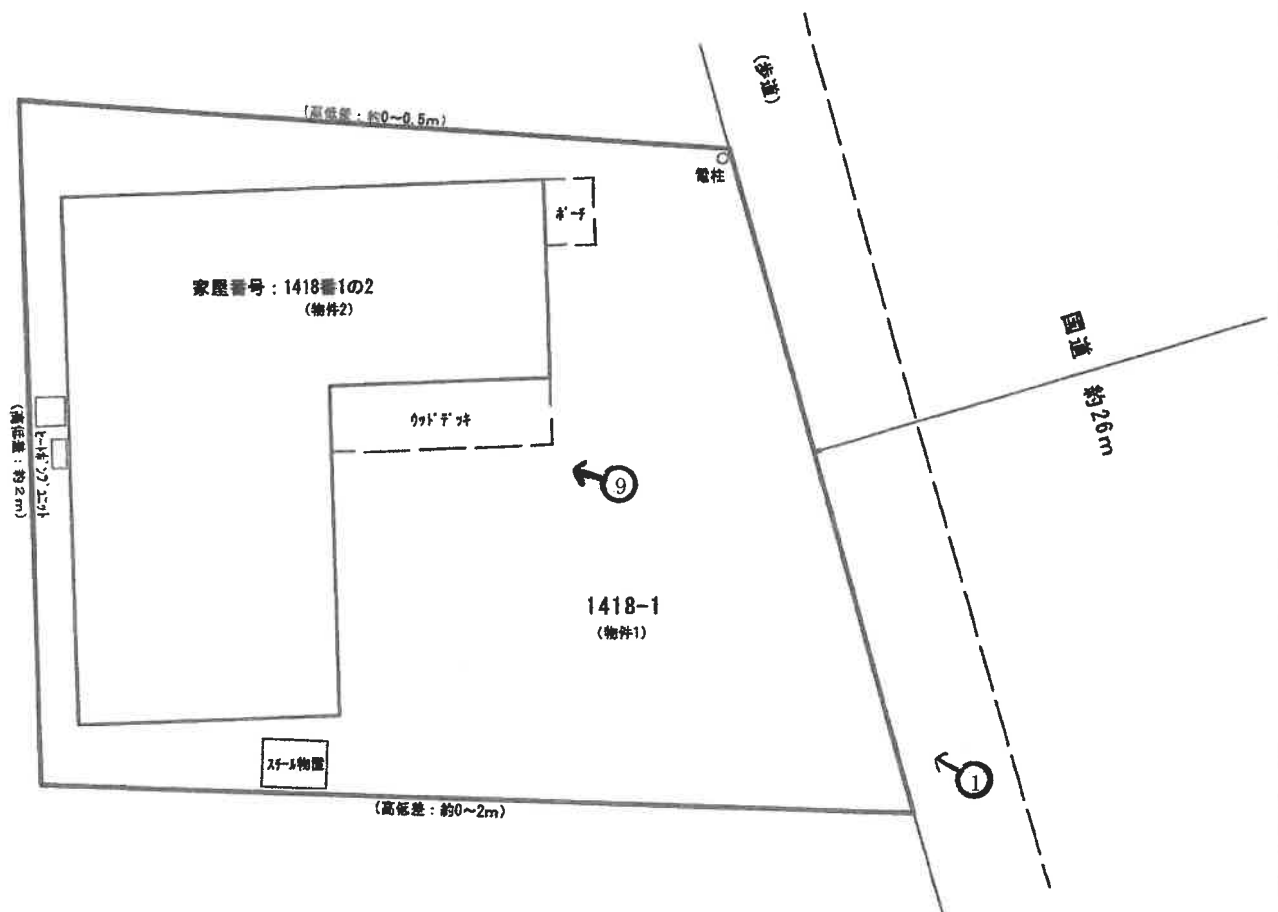
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 8年 5月 1日  
目的物件は施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(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 奈良市法華寺町1418-1

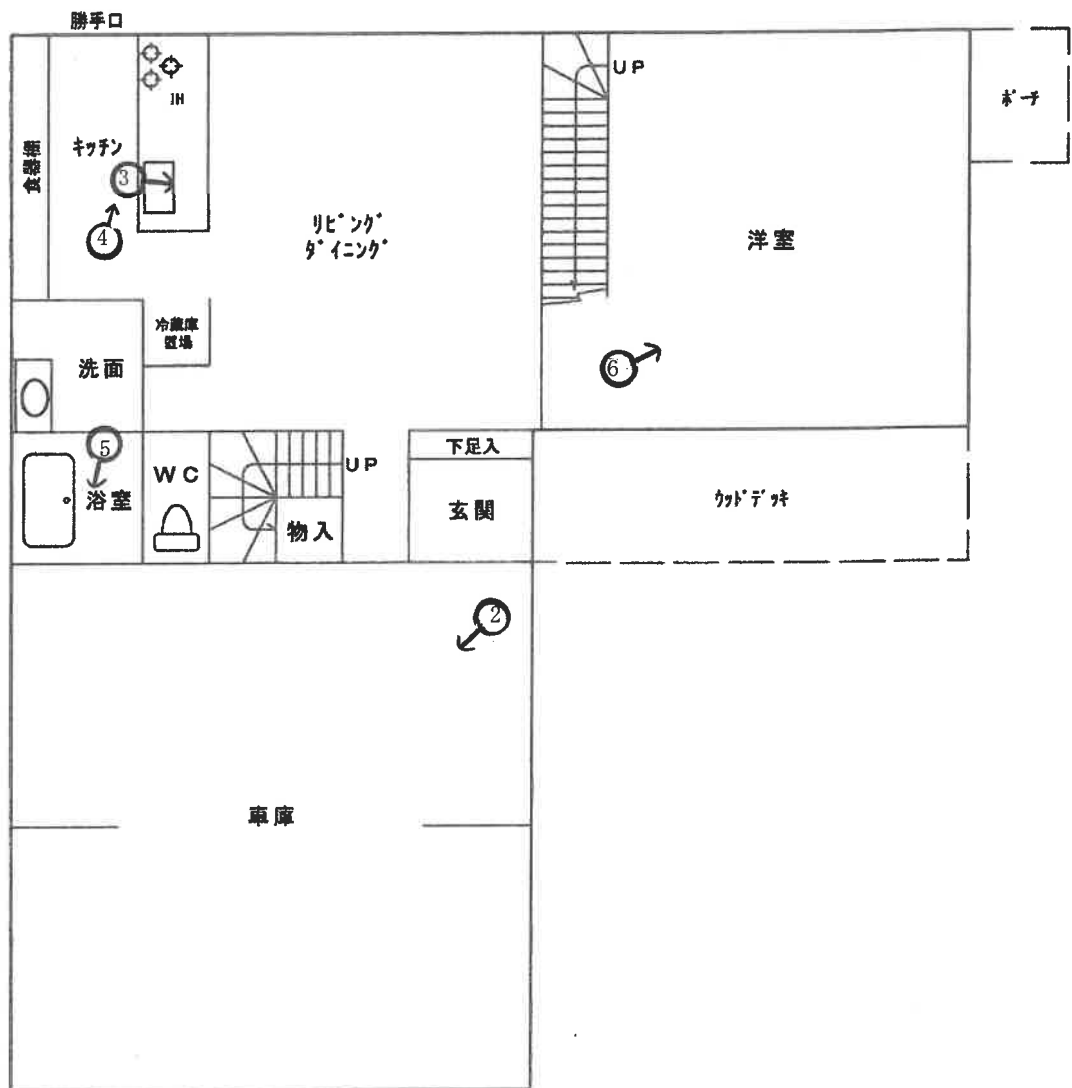


(♂は、写真撮影場所・方向)

※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

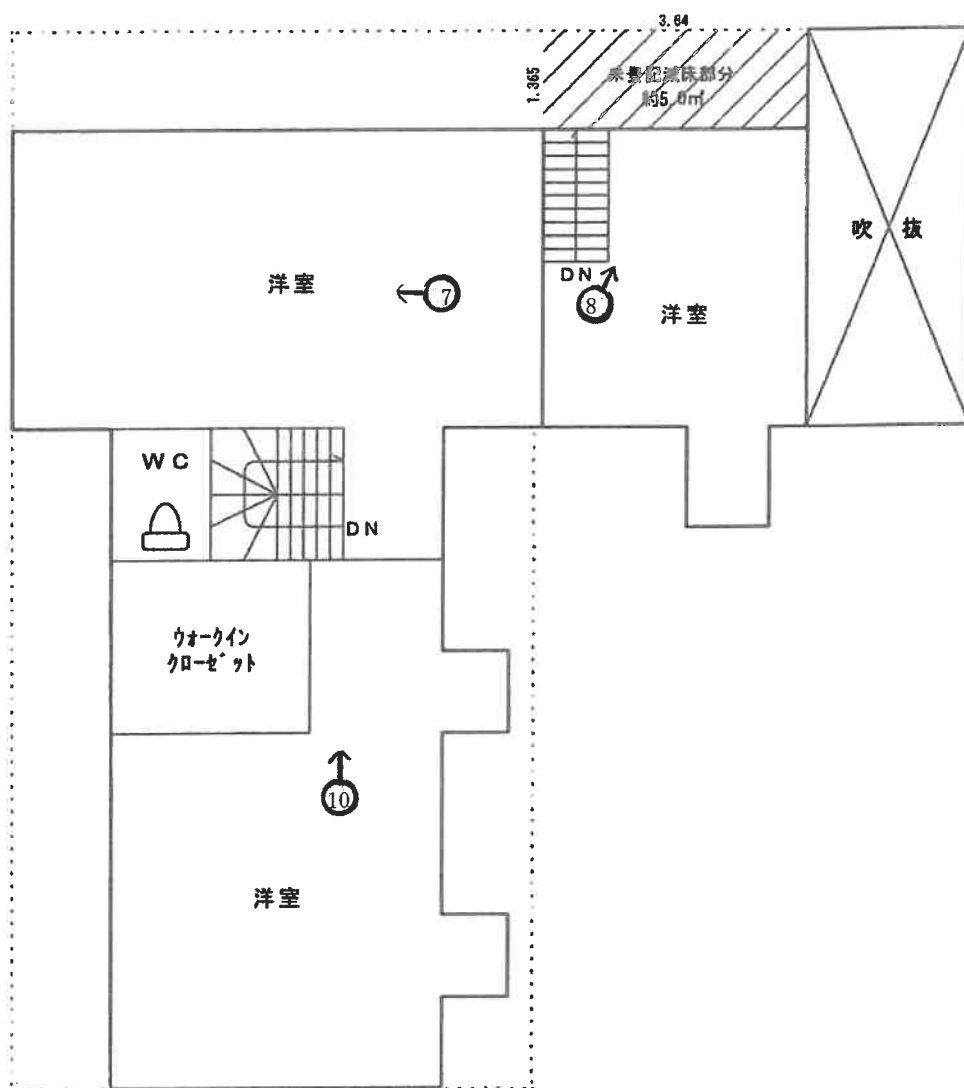


(ひは、写真撮影場所・方向)

※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。

# 間 取 図

2 階



(みは、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  
(1階車庫部分)



( 10 枚目 )

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧  
(2階北東側洋室 未登記減床部分)



⑨  
(ルーフィング剥離箇所)



⑩  
(2階南側洋室 壁クラック)



令和8年（ケ）第 13号  
令和8年 5月1日 現地調査  
令和8年 5月28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 32,990,000 円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件1（土地）        | 金 6,920,000 円  |
| 物件2（建物）        | 金 26,070,000 円 |

- 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所<br>地<br>地<br>地<br>在<br>番<br>目<br>積 | 物件目録記載のとおり | 特記事項記載のとおり |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>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土地の法務局備付の公図、地積測量図等を基に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である。しかし、現地調査では境界杭、鋸等を確認できない箇所があったこと、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。従って、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本件土地の北東端付近に電柱が存する。</p> <p>③本件土地にスチール物置、ヒートポンプユニットが設置されている。</p> <p>④本件土地の地下部分の一部は都市計画道路「京奈和自動車道（大和北道路）」予定地に含まれる。買受希望者は上記の詳細な内容等について、事前に奈良市都市計画課等にて確認し、了解しておくべき旨ご留意頂きたい。</p> <p>⑤物件2建物の登記上の種類は「居宅」であるが、現況は「居宅・車庫」と認定した。</p> <p>⑥物件2建物の2階に約5.0㎡の減床部分が存し、現況の床面積は2階約89.73㎡、延べ約226.98㎡である。本件評価においては上記現況の概測床面積を採用して評価するが、正確な床面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>⑦所有者からの聴取によると、調査日現在、オール電化仕様とのことである。</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）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 近鉄奈良線「新大宮」駅の北方約1.1km（道路距離）<br>（別添位置図参照）                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                       | 幹線道路沿いに事務所や一般住宅等が混在して見られる地域                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                     | 市街化区域<br>準住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>10m高度地区<br>第3種風致地区（下記特記事項①参照）、平<br>城山風致地区（ゾーン7）<br>歴史的風土保存区域<br>屋外広告物規制区域（第2種禁止地域）<br>宅地造成等工事規制区域<br>周知の埋蔵文化財包蔵地<br>（平城京跡、一部「平塚第2号墳」）<br>景観区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>間 口 : 奥 行<br>画 地 形 状<br>接面道路との関係<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                         | 401.82 m <sup>2</sup> （登記面積）<br>約19.0m：約19.5～24.0m<br>やや不整形<br>東側道路とほぼ等高に接面<br>本件土地の西側及び南側は隣接地より最大<br>約2m高く、擁壁が築造されている（擁壁、地<br>盤の安定性については不明）。                                        |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                   | 東側： 幅員約26m国道（建築基準法第42条1項1号道路）                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                      |
| 土地の利用状況等                                                        | 利 用 状 況<br>隣 地 の 状 況                                                                                                                                                                                                                                     | 居宅等の敷地<br>介護保険施設等                                                                                                                                                                    |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道<br>都 市 ガ ス 配 管<br>下 水 道                                                                                                                                                                                                                            | あり<br>なし<br>なし                                                                                                                                                                       |
| 土 壌 汚 染 等                                                       | 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<br>断定できず、古い住宅地区の昭和51年では農地、2004年では「ガ<br>レージゲット奈良」の記載がある。また、土壤汚染対策法に言う要<br>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<br>の特定事業場の届け出もない。現地調査したところ、土壤汚染を<br>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<br>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<br>いと確定できない。 |                                                                                                                                                                                      |
| 特 記 事 項                                                         | ①高さ(10m以下)、建ぺい率(40%以下)、道路からの距離2m以上、<br>隣接地からの距離1m以上等の制限がある。<br>②駐車スペースが存する。                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                      |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                 |                                                                                                                                                                    |                  |               |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| 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24年11月21日新築 |
|                 | 経過年数                                                                                                                                                               | 約                | 14 年          |
|                 | 経済的全耐用年数                                                                                                                                                           |                  | 30 年          |
|                 | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                          |                  | 16 年          |
| 仕 様             | 構 造                                                                                                                                                                | 木造               |               |
|                 | 屋 根                                                                                                                                                                | ルーフィングぶき         |               |
|                 | 外 壁                                                                                                                                                                | ボード張り、モルタル等      |               |
|                 | 内 壁                                                                                                                                                                | ボード、ビニールクロス等     |               |
|                 | 天 井                                                                                                                                                                | 板張り、ボード等         |               |
|                 | 床                                                                                                                                                                  | フローリング、コンクリート叩き等 |               |
|                 | 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）         | 延 約226.98㎡                                                                                                                                                         |                  |               |
| 現況用途等           | 階 層                                                                                                                                                                | 2階建              |               |
|                 | 現況用途                                                                                                                                                               | 居宅・車庫            |               |
|                 | 間 取 り                                                                                                                                                              | 4LDK＋車庫          |               |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                 |                  |               |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                                                                                                                 |                  |               |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が居宅・車庫として使用している。                                                                                                                                              |                  |               |
| 特 記 事 項         | 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るが、建物の構造、建築年月日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。しかし、建物の部材、または設備機器等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。 |                  |               |
|                 | ②ポーチ及びウッドデッキが設置されている。                                                                                                                                              |                  |               |
|                 | ③2階南側洋室の内壁にクラックが数箇所見受けられる。                                                                                                                                         |                  |               |
|                 | ④屋根に葺かれているルーフィングの一部に剥離箇所が存する。                                                                                                                                      |                  |               |
|                 | ⑤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。                                                                                                                                     |                  |               |
|                 | ⑥上記仕様欄記載事項は、目視のため推察を含む。                                                                                                                                            |                  |               |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|
| 1        | 87,300               | 0.94          | 401.82          | 1.00      | 32,974,000                           |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 奈良(県)5-9

地価調査基準地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)  
 $162,000 \times 102.4/100 \times 100/100 \times 100/190 \div 87,300$

◇ 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 : 角地 1.00

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/100 \times 100/105 \times 100/190 \times 100/95 \div 100/190$

イ 個 別 格 差 : 画地条件 0.94 (高低差 0.97 形状 0.97 )

ウ 地 積 : 登記面積

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2（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|------------------------------------|
| 2        | 160,000             | 約226.98            | 0.39     | 14,164,000                         |

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 約 14 年、経済的残存耐用年数 16 年、  
 残価率5%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30年) }  
 × (1 - 観察減価0.30) ÷ 0.39

## 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<br>番号 | 建付地価格（円）<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|-------------------|-------------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 32,974,000        | 0.70              | 法定地上権 | 23,082,000                         |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>（円）<br>（1①オ、1②エ）<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>（円）<br>（2①ウ）イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額（円）<br>（万円未満四捨五入、最低額1万円）<br><br>（ア±イ）×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------------|
| 1        | 32,974,000                       | - 23,082,000                         |                 | 1.00            | 0.70            | 6,920,000                                      |
| 2        | 14,164,000                       | + 23,082,000                         | 1.00            | 1.00            | 0.70            | 26,070,000                                     |
| 一括価格（合計） |                                  |                                      |                 |                 |                 | 32,990,000                                     |

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：本件の場合、不要と判断した。

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）が不可避免的に伴うこと、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 地価調査基準地価格 奈良(県)5-9

所 在 : 奈良市法華寺町187番外  
価 格 : 162,000 円/㎡  
位 置 : 近鉄奈良線「新大宮」駅 約540m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 1,358㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道  
接 面 街 路 : 南30m国道、東側道  
用途指定等 : 近商 (80、200)、準防、高度(15)  
地域の概要 : 店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和8年度)

|     |             |
|-----|-------------|
| 物件1 | 23,106,257円 |
| 物件2 | 12,562,733円 |

## 第7 附属資料

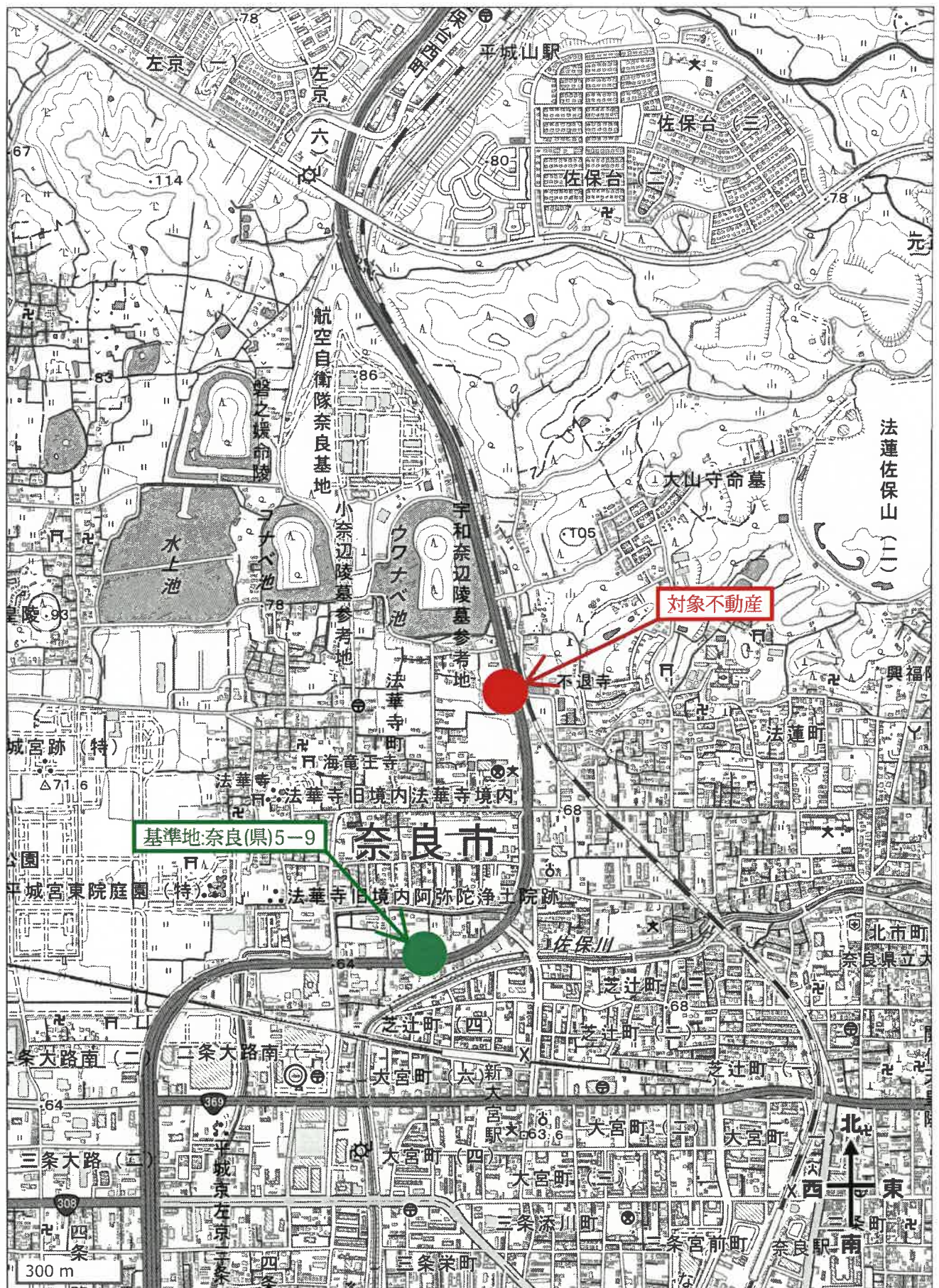
- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し (A3→A4に縮小)
- 4 地積測量図写し (A3→A4に縮小)
- 5 建物図面・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 6 間取図 (概略図)
- 7 土地建物位置関係図

以上

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                |
|---|-------|------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 奈良市法華寺町                                        |
|   | 地 番   | 1 4 1 8 番 1                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 4 0 1 . 8 2 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 奈良市法華寺町 1 4 1 8 番地 1                           |
|   | 家屋 番号 | 1 4 1 8 番 1 の 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                             |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 7 . 2 5 平方メートル<br>2 階 9 4 . 7 3 平方メートル |

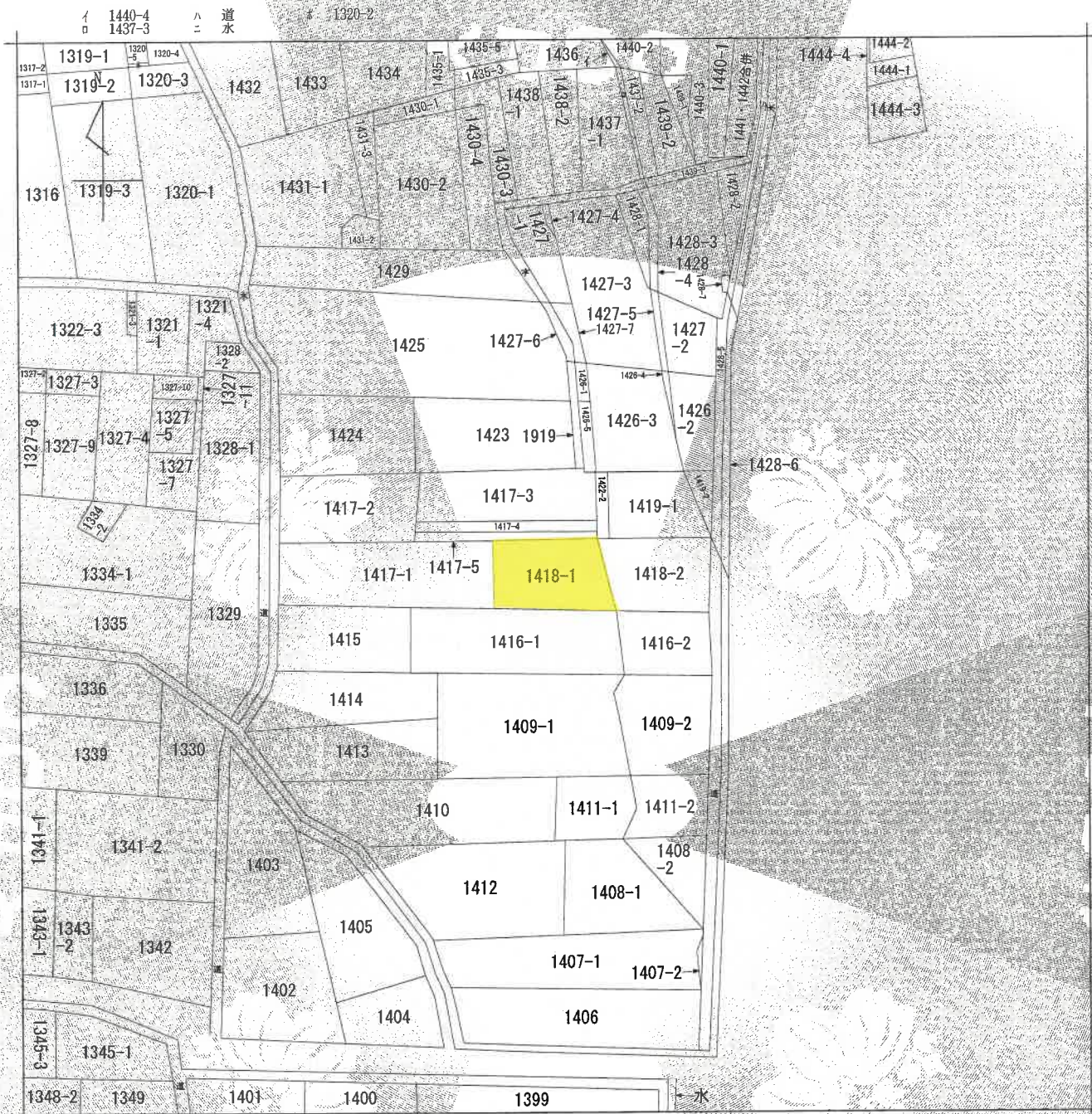




※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。



※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。



|                  |      |                  |                                           |                      |          |     |  |            |           |
|------------------|------|------------------|-------------------------------------------|----------------------|----------|-----|--|------------|-----------|
| 請<br>求<br>部<br>分 | 所 在  |                  | 奈良市法華寺町                                   |                      |          | 地 番 |  | 1418番1     |           |
| 出<br>力<br>縮<br>尺 | 縮尺不明 | 精<br>度<br>区<br>分 | 座<br>標<br>系<br>番<br>号<br>又<br>は<br>記<br>号 | 分<br>類               | 地図に準ずる図面 |     |  | 種<br>類     | 旧土地台帳附属地図 |
| 作 成<br>年 月 日     |      |                  |                                           | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |          |     |  | 補 記<br>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20日  
奈良地方方法務局

請求番号：24-4  
(1/1)

登記官

A 4 版に縮小

公用

登記年月日：昭和63年6月20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20日 奈良地方方法務局 登記官

請求番号：24-5

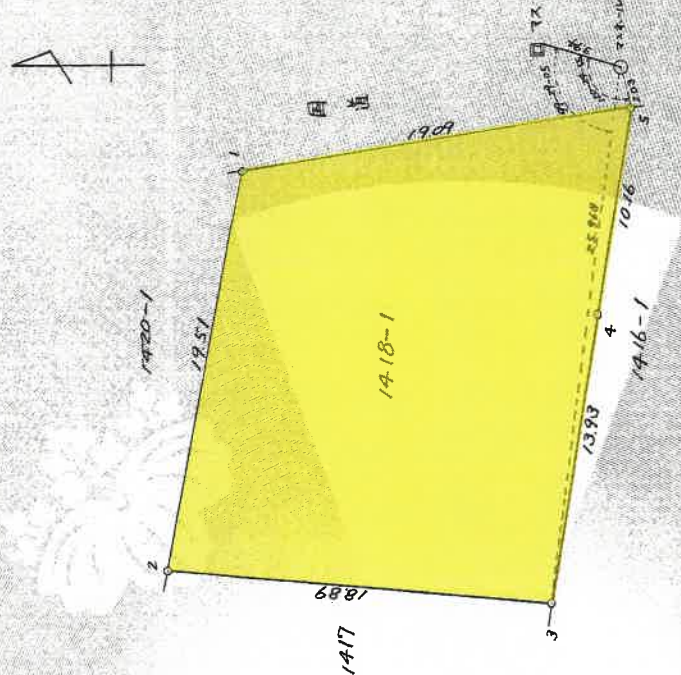
A4版に縮小

815948  
地積測量図

|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 1418-1     |
| 土地の所在 | 奈良市法華寺町字平塚 |

座標面積計算書

| 地番 No. | $X_n$ | $Y_n$       | $Y_{n-1} - Y_{m1}$ | $X_n \times (Y_{n-1} - Y_{m1})$ | 辺長                    |
|--------|-------|-------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 1418-1 | 1     | 118.974     | 96.366             | 22.089                          | 2628.016686           |
|        | 2     | 122.764     | 77.225             | 20.830                          | 2557.174120           |
|        | 3     | 103.953     | 75.536             | -12.064                         | -1254.088992          |
|        | 4     | 101.731     | 89.289             | -23.778                         | -2418.959718          |
|        | 5     | 100.111     | 99.314             | -7.077                          | -708.485547           |
|        |       |             | 合計(倍面積)            | 803.656549                      |                       |
|        | 面積    | 401.8282745 | m <sup>2</sup>     | 地積                              | 401.82 m <sup>2</sup> |



|            |           |
|------------|-----------|
| 算片         | 境界線の種類    |
| 1          | 金属標       |
| 2, 3, 4, 5 | 7757-7777 |



|     |     |       |
|-----|-----|-------|
| 製作者 | 申請人 | 縮尺    |
|     |     | 1/250 |

(昭和63年4月19日作製)

63.6.20

(日附章)

登記年月日：平成24年11月28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20日 奈良地方方法務局

登記官

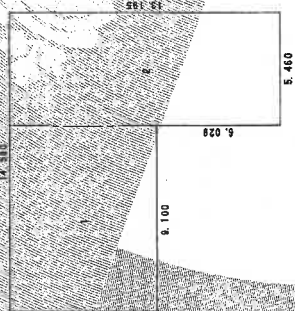
各階平面図 建物図面

家屋番号 1418番1の2

建物の所在

奈良市法華寺町 1418番地1

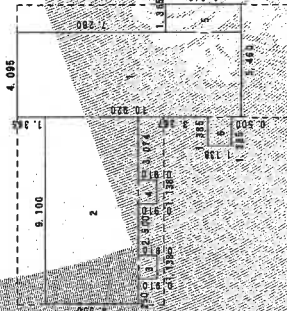
1階



求積表

|     |                |   |                       |
|-----|----------------|---|-----------------------|
| 1   | 7.166 × 9.100  | = | 65.210600             |
| 2   | 13.195 × 5.460 | = | 72.044100             |
| 合計  |                |   | 137.25300             |
| 床面積 |                |   | 137.25 m <sup>2</sup> |

2階



求積表

|     |                |   |                      |
|-----|----------------|---|----------------------|
| 1   | 4.095 × 10.920 | = | 44.717400            |
| 2   | 9.100 × 4.550  | = | 41.405000            |
| 3   | 1.138 × 0.910  | = | 1.035580             |
| 4   | 1.138 × 3.640  | = | 4.142368             |
| 5   | 1.385 × 1.138  | = | 1.576130             |
| 合計  |                |   | 94.73290             |
| 床面積 |                |   | 94.73 m <sup>2</sup> |

作製者

1日作製

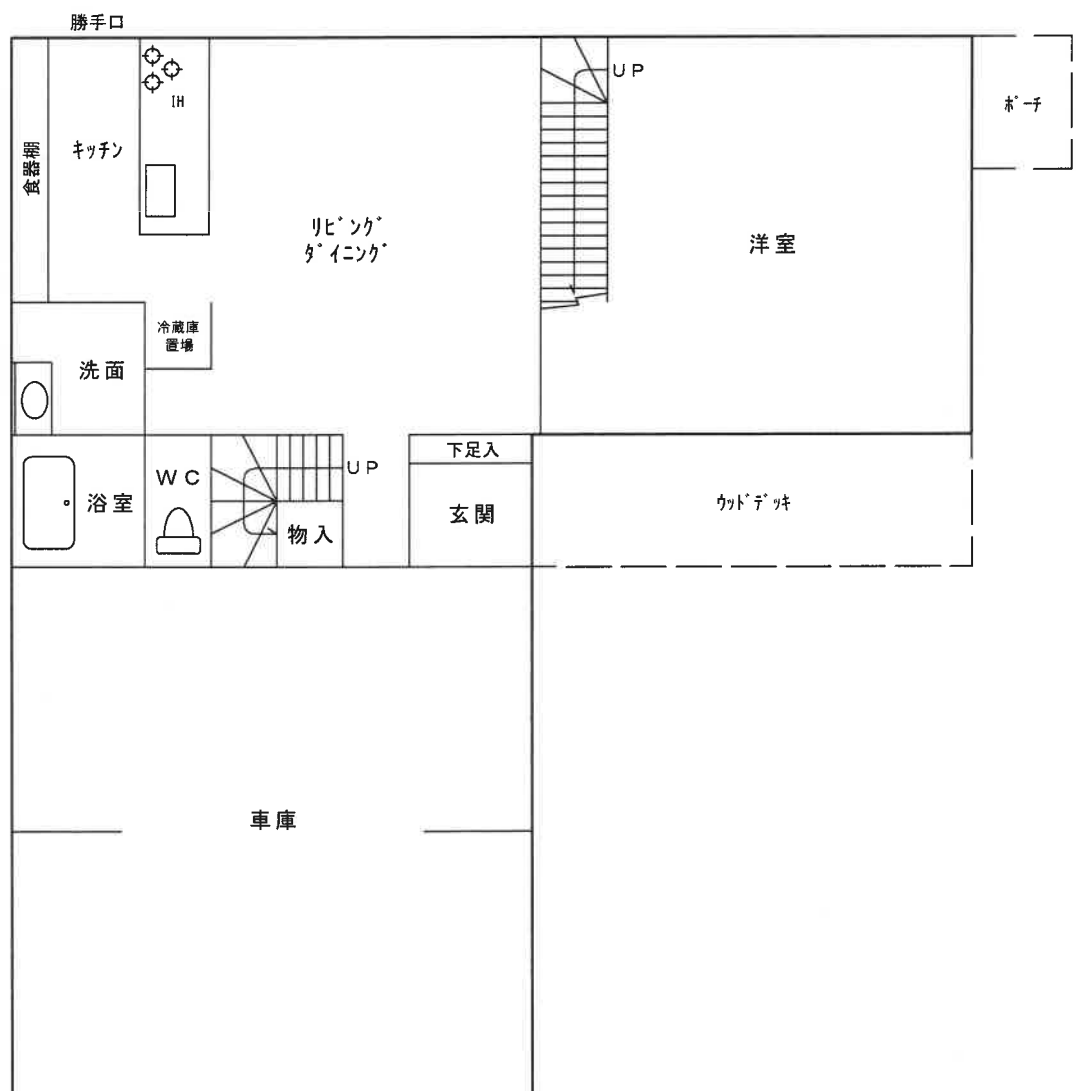
縮尺 250

申請人

縮尺 500

# 間 取 図

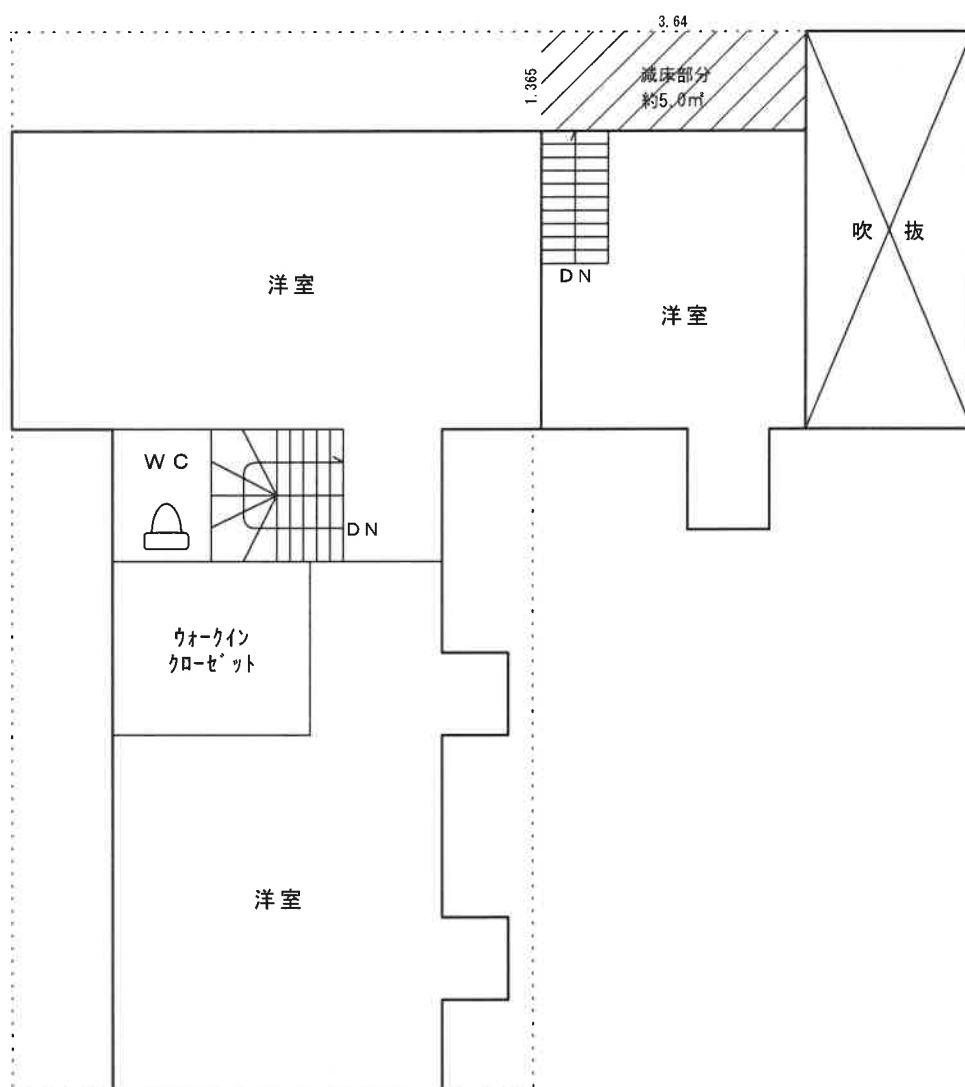
## 1 階



※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

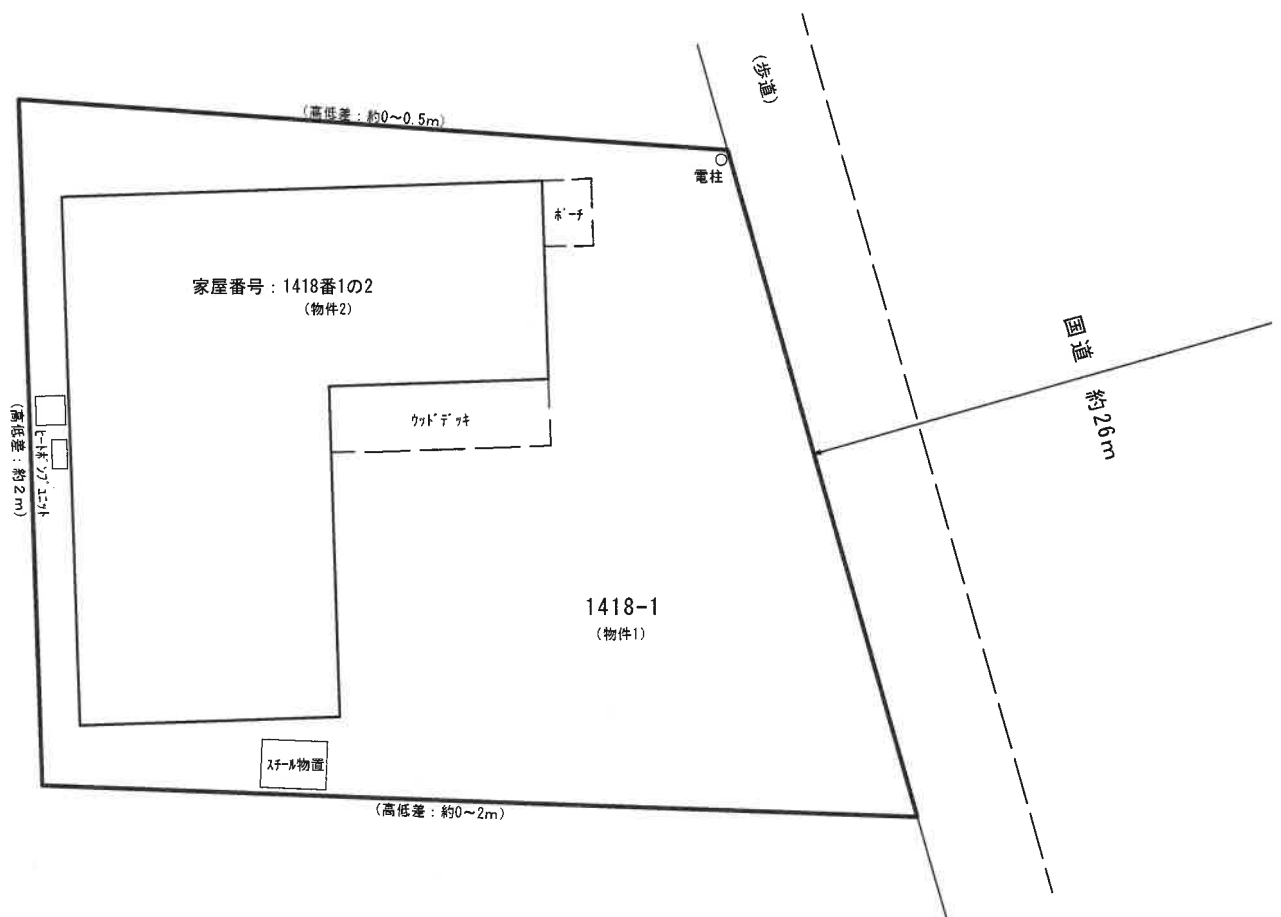
## 2 階



※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。

# 土地建物位置関係図

所在 奈良市法華寺町1418-1



※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。