

■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 9 月 18 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 10 月 9 日から 令和 8 年 10 月 16 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 23 日 午前 10 時 00 分 奈良地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 13 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 18 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	3, 520, 000 2, 816, 000	一括	704, 000	25, 331	6, 752
1	1, 690, 000				
2	1, 830, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良市学園朝日元町一丁目 |
| | 地 番 | 5 1 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良市学園朝日元町一丁目 5 1 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 3 4 平方メートル
2 階 2 8 . 7 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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】

本件債務者が占有している。

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（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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良市学園朝日元町一丁目 |
| | 地 番 | 5 1 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良市学園朝日元町一丁目 5 1 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 3 4 平方メートル
2 階 2 8 . 7 9 平方メートル |



令和 8 年(ヌ)第 1 2 号
令和 8 年 5 月 1 4 日受理
令和 8 年 6 月 1 日提出

現 況 調 査 報 告 書

奈良地方裁判所

執行官 岡 田 明 男 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良市学園朝日元町一丁目 |
| | 地 番 | 5 1 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良市学園朝日元町一丁目 5 1 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 3 4 平方メートル
2 階 2 8 . 7 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良市学園朝日元町一丁目514番地の2 (住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ 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		
建物	物件2		
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		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 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「洋服のマルハチ 大阪店電話番号の記載」「A」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 地積測量図に従って目的土地を概測すると、土地建物位置関係図記載のとおり、目的土地の北側は間知石積擁壁となっており、目的土地の方が約3.6m高くなっていた(写真③参照)。

図上求積によると、有効宅地面積は約88.22㎡であった。

なお、間知石がずれて間ができており(写真④参照)、強度に問題があるものと思われる。

- (3) 樹木の枝や葉が道路側に越境しており(写真②参照)、近隣住人から対処方を求められた。

- (4) 北側隣接土地上のスチール物置が数十cm目的土地上に越境していた(写真③参照)。

- (5) 前面道路の現況幅員は、約6mである。

市道で、建築基準法の道路である旨奈良市役所で調査した。

その他の事項

3 目的建物の形状等

- (1) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致した。

登記記録では74.13㎡で登記されているが、課税記録では72.81㎡で課税されている。形状が同じなので、尺貫法による計測とメートル法による計測の差異だと思われる。

- (2) 基礎の広範囲にひび割れが認められた(写真⑤参照)。

- (3) 目的建物は擁壁側にも道路側にも大きく傾いており、ジャッキアップ、鋼管杭を地中に打ち込む、薬剤注入で地盤を固める等の対処的方法では解決しない可能性が高いものと思われる。

なお、傾きにより、直線であるべき壁が曲がっている箇所が認められた(写真⑥参照)。2階洋室の建具の建付けも悪く、隙間が空いていた(写真⑩参照)。

■占有者及び占有状況について

所有者の夫と名乗る人物から空き家である旨の電話連絡があると共に、所有者からも空き家である旨の回答書が提出された。

それ以外の人物から連絡はなかったので、解錠のうえ建物内に立ち入った。

表札の表示、部屋にあった郵便物、洋服が多数残置された部屋の状況(写真⑨参照)から、かつてAが占有していたことが認められる。

ただし、位牌や遺影の状況及び所有者の夫の陳述からAは亡くなっていることが認められる。

水道契約は令和3年12月10日に廃止されていることから、長期間居住の実態はないものと思われる。

所有者を除くAの相続人は、相続放棄したということなので、所有者が動産を残置し、空き家の状態で目的建物を占有しているものと認めた。

建物内にお知らせ文書を差し置くに、現時点で権利を届け出る者はいない。

なお、Aは1番根抵当権の債務者である。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の夫	1 目的建物は空き家です。 所有者の方で鍵を持ち合わせていないので、適宜解錠のうえ調査を進めてください。 2 表札の表示にあるAは、所有者の兄ですが、亡くなりました。死因は普通の病死です。 3 Aの相続人は、所有者を除いて全て相続放棄しました。 よって、目的外動産は所有者の物になるのですが、鍵を持ってないので、部屋の中に入ることができず、困っています。
■近隣住人	1 目的土地上の樹木の枝や葉が道路に越境しており、私が伐採しています。対処をお願いします。

(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05月15日 16:45-17:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
8年05月15日 : : :	執行官室	所有者宛照会書郵送
8年05月18日 9:00- 9:10	奈良地方法務局	目的土地上に目的外建物の登記がないか確認、 地積測量図閲覧請求
8年05月18日 9:30- 9:50	奈良市役所	地番図、家屋平面図、明示図、道路台帳図、建築計画概 要書請求
8年05月18日 10:10-10:15	執行官室	表札の表示にあった洋服のマルハチ大阪店に電話するも 電話は使われてなかった
8年05月18日 13:00-13:05	執行官室	所有者の夫から電話聴取
8年05月26日 9:20-10:00	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
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 5月26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。

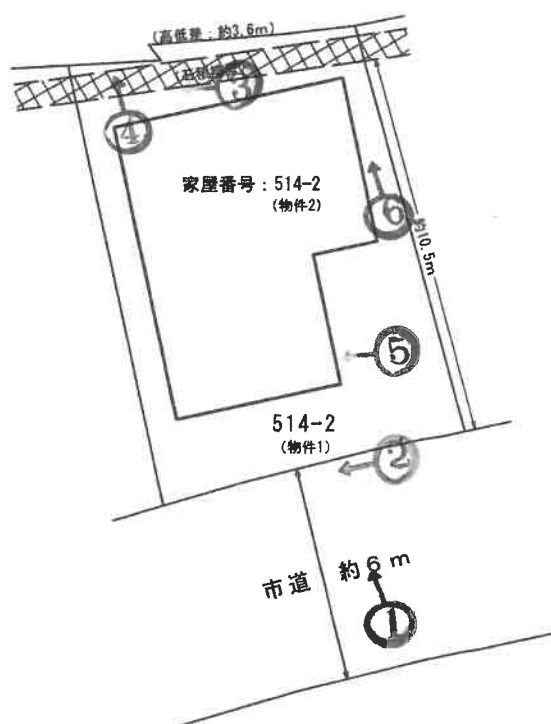
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 奈良市学園朝日元町 1 丁目 514-2



(←○ 写真撮影場所・方向)

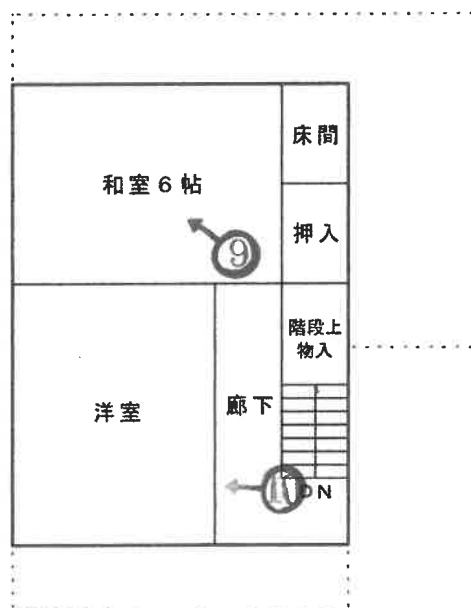
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



(←○ 写真撮影場所・方向)

※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

目的建物



①

樹木の枝や葉が道路側に越境



②

(9 枚目)



③

スチール物置が
数十cm
目的土地上に越境

高低差約3.6m



④

間知石がずれて、
間ができています

広範囲にひび割れ



⑤

建物が若干折れ曲がっている



⑥



⑦



⑧



⑨

建具の建付不良



⑩

(13 枚目)

令和8年(ヌ)第12号
令和8年5月26日現地調査
令和8年6月26日評価
評価書NO.競08131137

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

倉田 智史

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,520,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	¥1,690,000
物件2(建物)	¥1,830,000

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地価格は、物件2の建物のための敷地利用権等価格等を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」
特 記 事 項			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	近鉄奈良線「学園前」駅の北東方約1.1km(道路距離) ※別添、受命物件の位置図(株式会社昭文社「県別マップル」)を参照			
付近の状況	地 域 の 特 性	一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域		
	環 境 条 件	(日照)	普通	(通風)
		(生活利便性)	普通	
	そ の 他	特にない		
	将 来 動 向	大きな変動要因も見当たらないことから概ね現状維持と判断する。		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域		
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域		
	建 蔽 率	40%		
	容 積 率	60%		
	防 火 規 制	法22条指定区域(屋根不燃区域)		
	そ の 他 規 制	絶対高さ制限(10m)、外壁後退距離(1.0m)、宅地造成等工事規制区域、西北部住宅地景観区域		
画地条件 (規模・形状等)	規 模	94.64㎡ (標準的面积と同程度)		
	形 状	間口:約8.3m、奥行:約11.9m(最小約11.5m～最大約12.3m)		
	街路との接道方位	南側		
	街路との高低差	南側:等高		
	隣 地 境 界	公図及び地積測量図において確認した。境界標等は確認できなかった。		
	そ の 他	特になし		
	接面道路	南側:幅員約6.0m市道(西部第307号線)、建築基準法第42条1項1号		
土地の利用状況及び隣地の状況等	土 地 の 利 用 状 況	居宅の敷地として利用されている。		
	隣 地 の 状 況	北:戸建住宅、南:道路を介して戸建住宅 東:戸建住宅、西:戸建住宅		
供給処理施設	上 水 道	有:引込済		
	ガ ス 配 管	有:引込済		
	下 水 道	有:引込済		

土壌汚染等	過去の住宅地図並びに閉鎖登記簿謄本によると、当初は田であったものが昭和47年1月20日に宅地へ地目変更、昭和47年11月29日に現在の建物(居宅)が建築され、昭和48年1月に分筆され現在に至っていることから、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは考え難い。また、土壌汚染対策法にいう要措置区域の指定若しくは形質変更時要届出区域の指定はなく、又は過去においてこれらの指定若しくは土壌汚染対策法の一部を改正する法律(平成21年法律第23号)による改正前の土壌汚染対策法の規定による指定区域の解除がなされた履歴はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。現地実査においても土壌汚染を懸念すべき施設及び物品の存在は確認できず、周辺地域(半径50m以内)にも水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設の存在は確認できなかった。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及び程度についての詳細は不明であり、専門機関による詳細調査を行わないと確定できない旨ご留意頂きたい。
特記事項	対象土地内の北側に高さ約3.6mの石積擁壁が存しており、図上求積による有効面積は約88.22㎡であった。擁壁は間知石がずれて間ができており強度に問題があるものと思われる。
	樹木の枝葉が南側道路に越境している。
	北側隣接土地上のスチール物置が数十cm程度目的土地上に越境している。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的 残存耐用年数等	建築年月日(登記記載)		昭和47年11月29日新築		
	経済的耐用年数		約 25 年 程度		
	経過年数		約 54 年 程度		
	経済的残存耐用年数		約 0 年		
仕 様	構	造	木造2階建		
	屋	根	和瓦等		
	外	壁	吹付タイル等		
	内	壁	ビニールクロス、聚楽等		
	天	井	ビニールクロス、吸音ボード、敷目合板、杢目合板等		
	床		タイル、フローリング、畳、クッションフロア等		
	設	備	システムキッチン、床下収納、洗面化粧台、洗浄機付き便座、エアコン×2、テレビアンテナ、BSアンテナ(いずれも稼働の可否は不明)		
	そ	の 他	なし		
床面積(現況)	延	74.13㎡	1階:45.34㎡	2階:28.79㎡	
現況用途等	階	層	1階:居宅	2階:居宅	
	間	取 り	4DK(別添建物間取図参照)		
品 等	普通				
保守管理の状態	普通				
建物の利用状況	所有者が居宅(空き家)として占有している。				
特記事項	建築計画概要書には次の記載がある。 建築確認:昭和47年8月17日 確認番号:875 主要用途:専用住宅 工事種別:新築 完了検査:なし				
	目的建物は、現況において建蔽率及び容積率が超過しており、建物の適法性に疑義がある。新築時の状況が明確でなく、既存不適格建築物か否かについては明らかではない。詳細は奈良市建築指導課へ確認を要する。 現在の敷地規模で同一規模の建物を再建築することは困難であることに留意が必要。				
	基礎の広範囲にひび割れが認められた。 目的建物は擁壁側にも道路側にも大きく傾いており、ジャッキアップ、鋼管杭を地中に打ち込む、薬剤注入で地盤を固める等の対処的方法では解決しない可能性が高いものと思われる。 なお、傾きにより、直線であるべき壁が曲がっている箇所が認められた。 2階洋室の建具の建付けが悪く、隙間が空いていた。				
現地調査の結果、吹き付けアスベストの使用は確認できなかった。建物の構造等を考慮すると、吹き付けアスベスト使用の可能性は低いと考察されるが、容易に観察できない部分、建物の部材、設備機器等にアスベストが使用されているかどうかは判然としない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する旨ご留意頂きたい。					

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア (円/㎡)	個 別 格 差 イ	地 積 ウ (㎡)	建 付 減 価 補 正 率 エ	建付地価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ (円)
1	86,600	0.99	94.64	0.85	6,897,000
計			94.64		6,897,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価調査 奈良(県)-17

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $105,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/120 \div 86,600$

◇ 時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正: 方位+2.0 102

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/120$

イ 個別格差: 画地条件 0.99 方位+4 擁壁▲3 段差▲2
相乗積 0.99

ウ 地 積: 現況÷登記

エ 建付減価補正率: 建物と敷地との適応性を考慮し、建付減価を要すると判断した。

② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 ア (円/㎡)	現況延床面積 イ (㎡)	現価率 ウ	建物の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ (円)
2 建物	130,000	74.13	0.03	289,000
計		74.13		289,000

ウ

現価率(物件2)

経済的全耐用年数25年・経過年数54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25年)} × (1 - 観察減価0.5) ÷ 0.03

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等の価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 ア (円)	敷地利用権等の割合 イ		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1	6,897,000	0.5	法定地上権	3,449,000

イ 敷地利用権割合： 本件の場合、法定地上権が成立すると判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 ア(1①オ,1②エ) (円)	敷地利用権等の 価格の控除及び 加算 イ (2①ウ) (円)	占有減価 補正率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (万円未満四捨五入) (最低額1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ (円)
1	6,897,000	-3,449,000	1.00	0.70	0.70	1,690,000
2	289,000	+3,449,000	1.00	0.70	0.70	1,830,000
一 括 価 格 (合 計)						3,520,000

ウ 占有減価補正率： 本件の場合、占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正率： 対象土地内の擁壁の強度に問題がある可能性があること、建物地盤が著しく傾いているなど経年以上の劣化が見られたこと、現在の建蔽率・容積率を超過しているため同一規模の再建築が困難であること、既存不適格建築物か否かについても判別できず遵法性に疑義があること等を勘案し市場性修正率を0.70と判断した。

オ 競売市場修正率： 不動産競売手続きには一定の手続き上の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）が不可避免的に伴うこと、本評価が競売入札を前提とする売却基準価額の算定を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率を0.70とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地点：奈良(県)-17

所 在： 奈良市学園朝日町656番32
価 格： 105,000 円／m²
位 置： 近鉄奈良線「学園前」駅北東方約1.0km
価 格 時 点： 令和7年7月1日
地 積： 209m²
供給処理施設： 水道、下水、ガス
接 面 街 路： 東6m市道
用 途 指 定 等： 市街化区域 第一種低層住居専用地域(40, 60)
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 : 5,351,324 円
物件2 : 917,530 円（課税面積:72.81m²）

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. 地積測量図写し(A3→A4に縮小)
5. 建物図面写し(A3→A4に縮小)
6. 奈良市「固定資産税地番図」
7. 土地建物位置関係図(評価人作成)
8. 間取図(評価人作成)

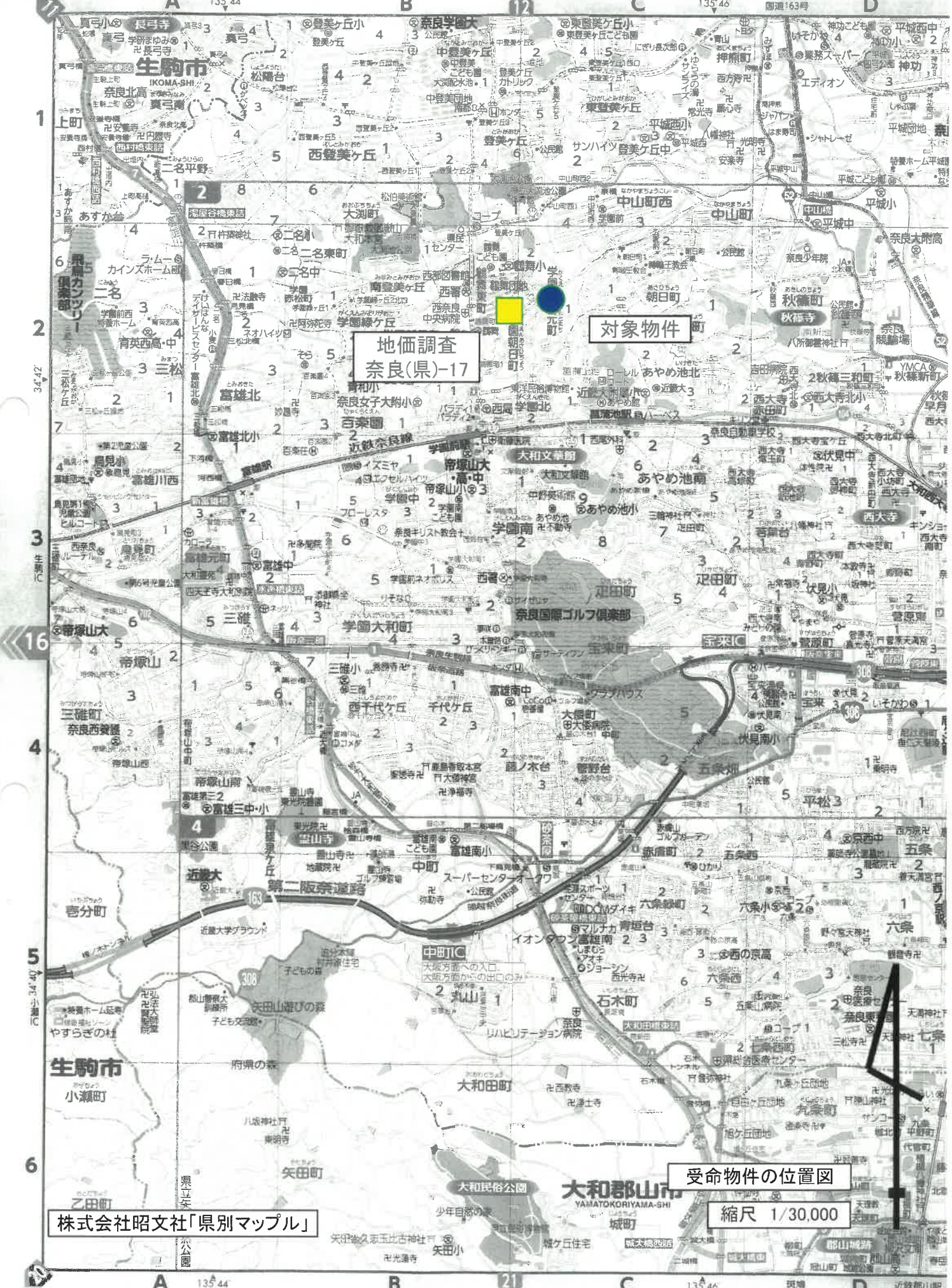
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良市学園朝日元町一丁目 |
| | 地 番 | 5 1 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良市学園朝日元町一丁目 5 1 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 3 4 平方メートル
2 階 2 8 . 7 9 平方メートル |



- | | | | |
|---------|-------------|----------|----------|
| ① 国道 | — 〃 — 私鉄 | ● 町村役場 | ⑩ 病院 |
| ② 主要地方道 | — 〃 — 地下鉄 | ○ 出張所 | ⑪ ホテル・旅館 |
| ③ 一般府県道 | — 〃 — 市区町村界 | ⊗ 警察署・交番 | ⑫ 銀行 |
| ④ 主な国道 | — 〃 — 町・大字界 | ⚡ 消防署 | ⑬ 神社 |
| ⑤ 一般道路 | — 〃 — 丁目界 | ✉ 郵便局 | ⑭ 寺院 |
| | | Ⓜ 官公署 | ⑮ 工場 |



地価調査
奈良(県)-17

対象物件

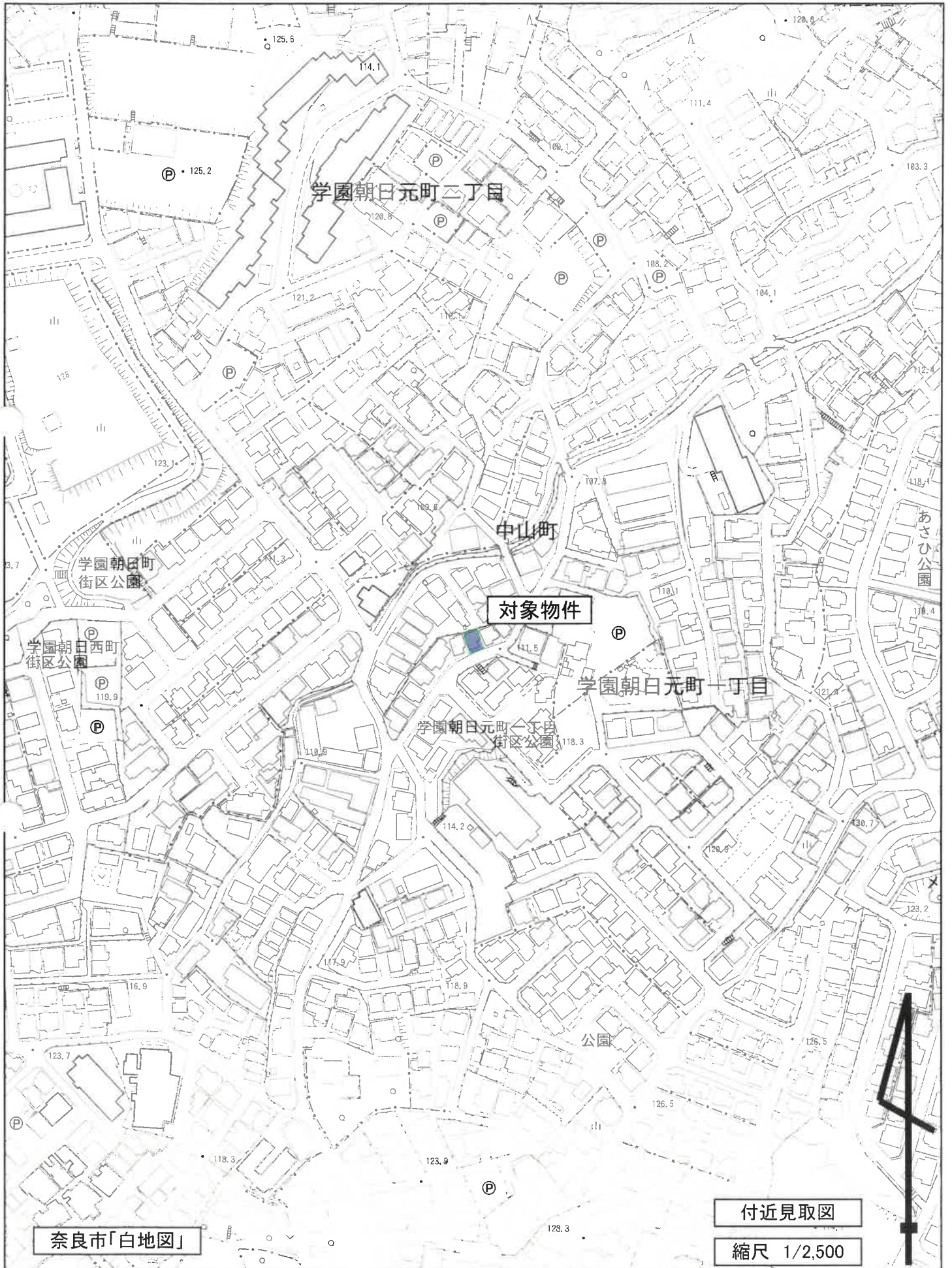
受命物件の位置図

縮尺 1/30,000

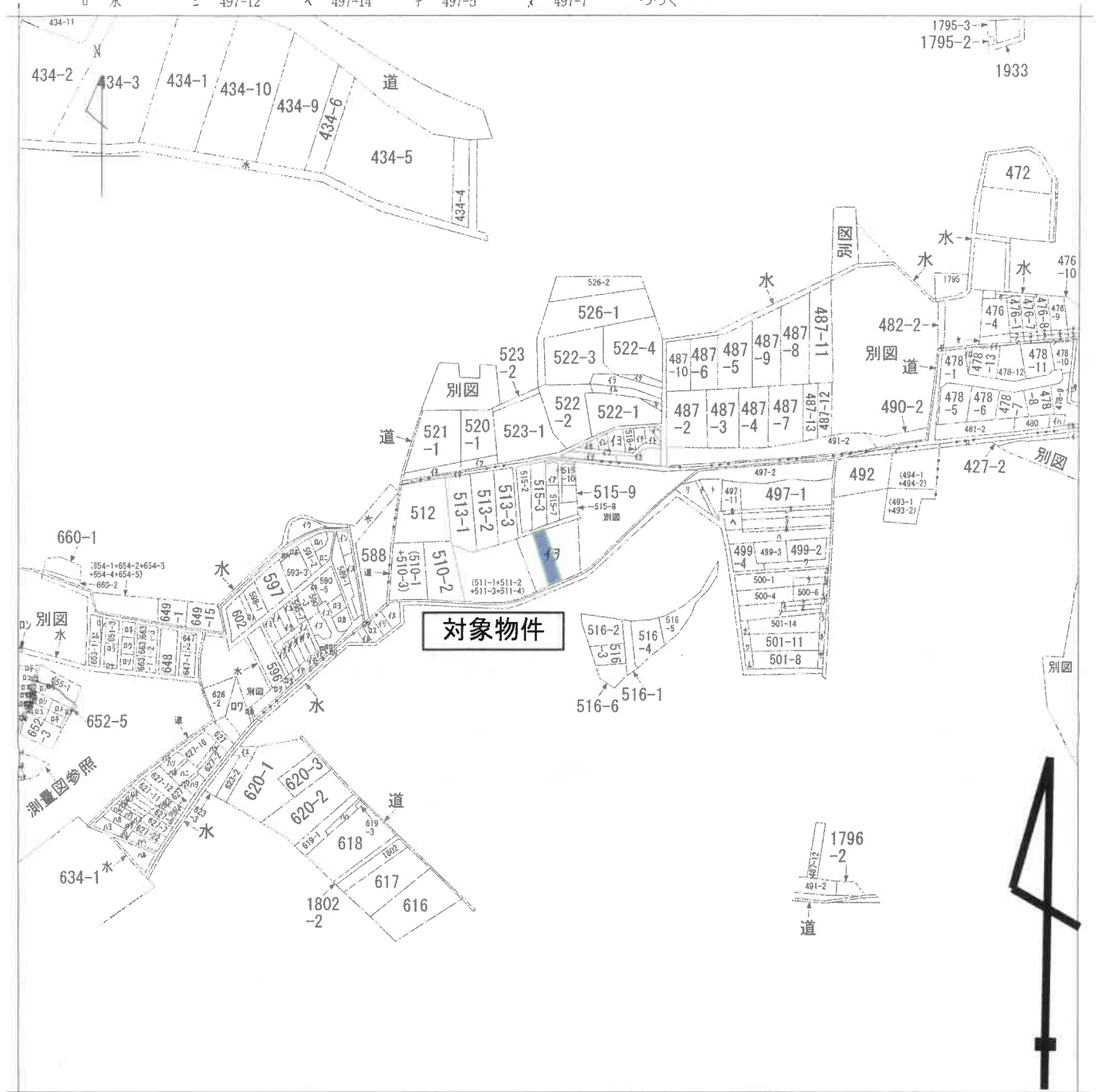
株式会社昭文社「県別マップル」

地形図

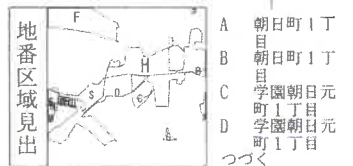
出力日：2026年06月17日



イ 423-2 ハ 497-10 ホ 497-13 ト 497-4 リ 497-6 ル 497-8
ロ 水 ニ 497-12 ヘ 497-14 テ 497-5 ス 497-7 ッつく



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



請求部	所在	奈良市学園朝日元町一丁目				地番	514番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		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5月20日
奈良地方法務局

請求番号：22-1
(1/2)

登記官

公図
A3→A4に縮小

公用

ヲ	497-9	ロレ	653-3	E	鶴舞東町
ワ	499-1	ロヅ	650-1	F	学園朝日元
カ	500-2	ロヅ	650-2		町2丁目
コ	500-3	ロネ	650-3	G	学園朝日元
タ	500-5	ロナ	651-1		町2丁目
レ	500-7	ロラ	651-2	H	学園朝日元
リ	501-1	ロム	653-2		町2丁目
ヲ	501-10	ロウ	652-7	I	学園朝日元
ネ	501-12	ロノ	652-6		町2丁目
ナ	501-13	ロト	652-19	J	学園朝日町
ム	501-15	ロク	652-14	K	学園朝日町
ウ	501-2	ロヤ	652-15	L	学園朝日町
リ	501-4	ロヤ	652-16	M	学園朝日町
リ	501-5	ロヤ	652-18	N	学園朝日町
オ	501-6	ロヅ	652-17	O	学園朝日町
カ	501-7	ロコ	652-1	P	学園朝日町
マ	501-9	ロエ	652-26	Q	学園朝日町
水		ロチ	652-27	R	学園朝日町
ヲ	1932-2	ロフ	652-4		
フ	476-11	ロサ	652-28		
コ	476-12	ロキ	652-34		
エ	476-13	ロコ	652-32		
テ	476-14	ロメ	652-33		
ア	476-15	ロミ	652-30		
サ	477-2	ロシ	652-31		
キ	522-8	ロヒ	652-29		
ユ	476-19	ロモ	652-35		
メ	476-18	ロモ	661-7(1/5)		
ミ	476-17	ロヌ	661-3(1/3)		
シ	476-16	ロシ	661-7(3/5)		
ヒ	道	ハイ	661-7(5/5)		
モ	482-6	ハロ	661-3(2/3)		
セ	476-5	ハル	619-2		
ス	476-20	ハニ	627-13		
ン	478-4	ハホ	627-17		
イ	478-3	ハハ	627-8		
ロ	478-2	ハト	627-38		
ハ	479-2	ハチ	627-31		
ニ	水	ハリ	627-5		
ホ	水	ハヌ	627-37		
リ	518-8	ハル	631		
リ	518-3	ハヲ	627-36		
リ	518-7	ハワ	627-3		
リ	604-2	ハサ	627-39		
ヌ	604-3	ハジ	627-20		
ホ	604-4	ハダ	627-40		
17	514-1	ハル	627-21		
	514-3+5	ハツ	627-14		
	14-4)	ハツ	627-15		
リ	518-1	ハネ	668-5		
リ	518-2	ハチ	668-1		
ロ	518-5	ハヲ	道		
リ	518-6	ハル	627-9		
ル	518-9	ハワ	627-23		
リ	519-2	ハノ	627-24		
リ	520-2	ハチ	627-10		
リ	521-2	ハダ	627-42		
リ	522-5	ハチ	627-43		
リ	522-6	ハヲ	627-41		
ル	522-7				
リ	592				
リ	595-1				
リ	595-5				
リ	595-4				
リ	595-3				
リ	595-2				
リ	595-9				
リ	590-2				
ロ	590-1				
仁	623-1				
リ	515-1				
リ	515-6				
リ	水				
リ	590-4				
仁	595-8				
リ	595-10				
リ	595-11				
リ	595-6				
化	1800-10				
仁	1800-5				
仁	1800-4				
ヌ	589-2				
リ	589-3				
ロ	1800-9				
ロ	1800-6				
ロ	591-3				
ロ	591-1				
ロ	593-2				
ロ	593-1				
ロ	598-2				
リ	604-6				
リ	604-5				
ヌ	604-1				
ロ	水				
リ	(1800-2+1800-3+1800-7+1800-1)				
リ	(626-1+626-3+626-4+626-5+626-6+626-7)				
ロ	590-7				
ロ	590-6				
リ	1800-8				

公図
A3→A4に縮小

登記年月日：昭和48年1月25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5月20日 奈良地方方法務局

登記号

請求番号：22-8

714633

土地積測量所

地番 514-2-3-1

土地の所在 奈良市中山町

学園朝日元町/丁目



求積表

区画番号	面積	倍面積
1	12.29	2.48
2	12.15	1.00
3	11.90	0.60
4	11.80	0.60
5	12.00	3.00
6	12.00	3.28
7	3.67	0.45
8	11.62	0.61
9	11.65	0.61
10	11.70	0.61
11	11.83	0.59
12	11.95	0.40
13	11.95	1.87
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

求積表

区画番号	面積	倍面積
1	10.70	0.43
2	10.70	2.40
3	10.85	1.78
4	11.08	0.55
5	11.35	0.53
6	11.68	0.50
7	15.00	2.10
8	15.00	6.30
9	12.47	1.39
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

求積計算

$287.00 - 200.0877 = 86.9123$

対象物件

(日測連10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300 1/

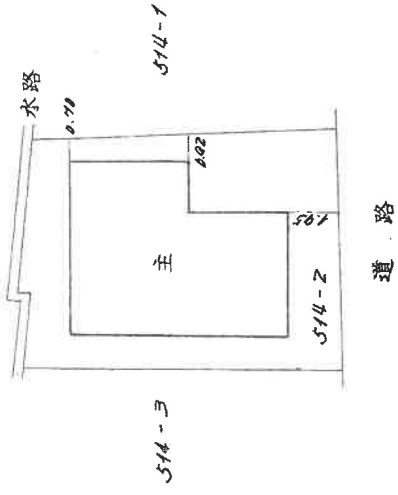
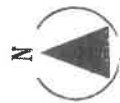
地積測量図
A3→A4に縮小

登記年月日 昭和48年2月16日

016663
5
82.16

建築物階平面図

家屋番号	514-2
建物の所在	奈良市山町514-2



1 階床面積

$$\begin{aligned} 4.55 \times 1.78 &= 8.090 \\ 8.15 \times 4.57 &= 37.2435 \\ \hline \text{合計} &= 45.344 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階床面積

$$6.50 \times 4.34 = 28.410 \text{ m}^2$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/200
----	-------	-------

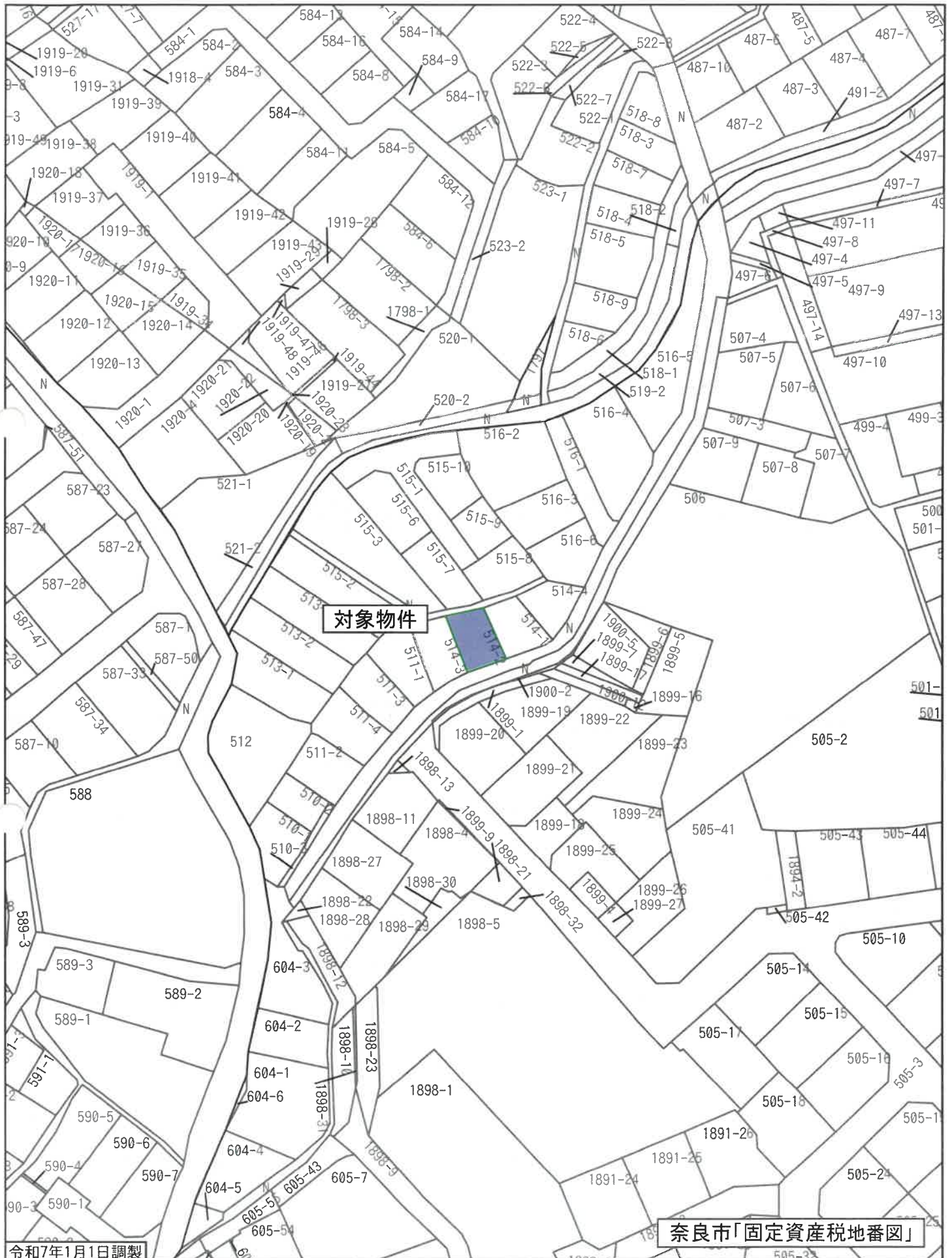
建物図面
A3→A4に縮小

昭和四十八年二月十六日

登記官

奈良市地番図

出力日：2026年06月17日



令和7年1月1日調製

奈良市「固定資産税地番図」

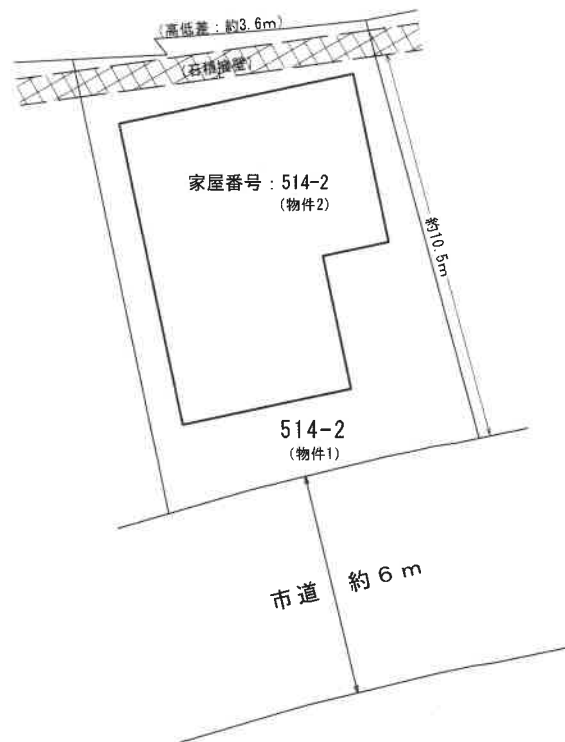
1/1000

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。

奈良市総務部資産税課

土地建物位置関係図

所在 奈良市学園朝日元町 1 丁目 514-2



座標面積計算表
有効宅地求積図

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1}) × Y _n
1	18.187	23.262	-111.617337
2	16.994	22.922	-50.656170
3	15.977	22.625	-76.064333
4	13.632	33.655	184.344288
5	21.454	34.738	367.647907
6	24.216	24.607	53.028831
7	23.609	24.478	-29.634236
8	23.005	24.394	-29.495868
9	22.400	24.259	-29.416582
10	21.792	24.135	-101.691365
敷地面積 88.22 m ²		倍面積	176.445134
		面積	88.222567

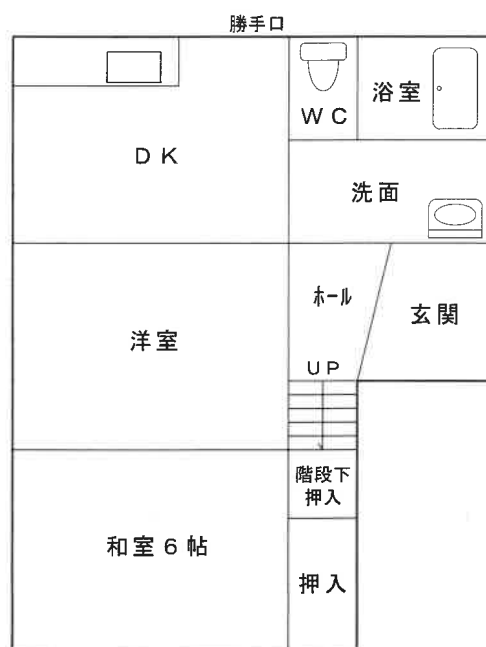


評価人作成

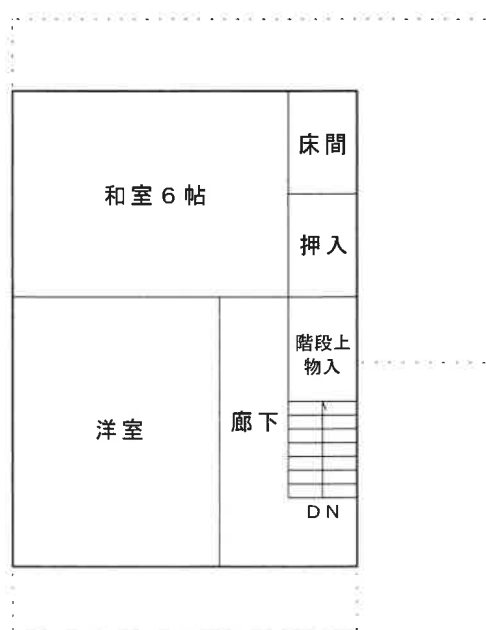
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



評価人作成

※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。