

- 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 令和 8 年 10 月 23 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 11 月 13 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 740, 000 1, 392, 000	一括	348, 000	20, 492	4, 446
1	590, 000				
2	1, 150, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良市中山町 |
| | 地 番 | 1 7 6 5 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良市中山町 1 7 6 5 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 7 6 5 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 9 3 平方メートル
2 階 4 0 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 21 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】

A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 | 奈良市中山町 |
| | 地 番 | 1 7 6 5 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良市中山町 1 7 6 5 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 7 6 5 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 2 . 9 3 平方メートル
2階 4 0 . 5 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第20号
令和 8年 6月 1日受理
令和 8年 6月 23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 | 奈良市中山町 |
| | 地 番 | 1 7 6 5 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7. 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良市中山町 1 7 6 5 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 7 6 5 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 2. 9 3 平方メートル
2階 4 0. 5 0 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	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる ☐ 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 居宅・車庫 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■車庫	
■関係人(■A(占有者) ■B(所有者)の陳述／■提示文書(住宅賃貸借契約書、回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		2014年10月29日	
最初の契約等	契約日	2014年10月27日	
	期間	2014年10月27日から ■2016年10月26日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	2024年10月27日から ■2026年10月26日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 5 2, 0 0 0 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 5 5, 0 0 0 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		住宅賃貸借契約書の中で、敷金について、契約終了時に契約上残存する債務に対する預り敷金からの控除があります、との但書がある。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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、隣接する土地とは概ね等高に接続している。

3 本件建物の現況等

- (1) 本件建物の位置は、別紙土地建物位置関係図のとおり、建物内の状況及び間取り等は、別紙間取図及び別紙添付の写真に撮影したとおりである。
- (2) 本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。
- (3) 本件建物内には多くの動産が存在していたため、床面及び壁面を十分に視認できない箇所が存した。
- (4) 本件建物内は、全体的に床にたわみが認められた。
- (5) 1階浴室の床に腐食による損傷箇所が存した（別紙添付写真⑦参照）。
- (6) 2階和室の内壁にクラックが存した。
- (7) 2階廊下を昇降口とする屋根裏収納庫の天井にシミが存した（別紙添付写真⑧参照）。
- (8) 本件建物の適法性等については、評価人作成にかかる評価書を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

4 接面道路

- (1) 本件土地は、北側が市道に、南側が私道に接面している。その幅員を概測したところ、いずれも約4mであった(別紙土地建物位置関係図参照)。
- (2) 奈良市役所において調査した結果、市道は建築基準法第42条第1項第1号の道路であり、私道は同法の道路ではなかったが、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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者 B	■ 1 本件建物は、Aに賃借しています。 2 最初の契約時の月額賃料は55,000円でしたが、平成28年11月分から52,000円に変更しました。 3 本件土地が北側で接面している市道の土地所有者に対して、利用料等は支払っていません。 4 私は、現在、破産申立の準備をしており、間もなく申し立てる予定です。
■ A (賃借人)	■ 1 本件建物には、私が住んでいます。 2 契約上の賃借名義は私の母ですが、母が亡くなったため私が賃借人の地位を相続しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月 1日	執行官室	債務者兼所有者Bに照会文書送付
8年 6月 1日 16:45-16:55	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、照会文書投函 写真撮影
8年 6月 2日 12:55-13:05	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 6月 2日 14:30-14:50	奈良市役所	土地・建物関係資料調査 道路調査
8年 6月 8日 15:55-16:00	執行官室	債務者兼所有者Bから電話聴取
8年 6月11日 13:50-14:30	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 賃借人A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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

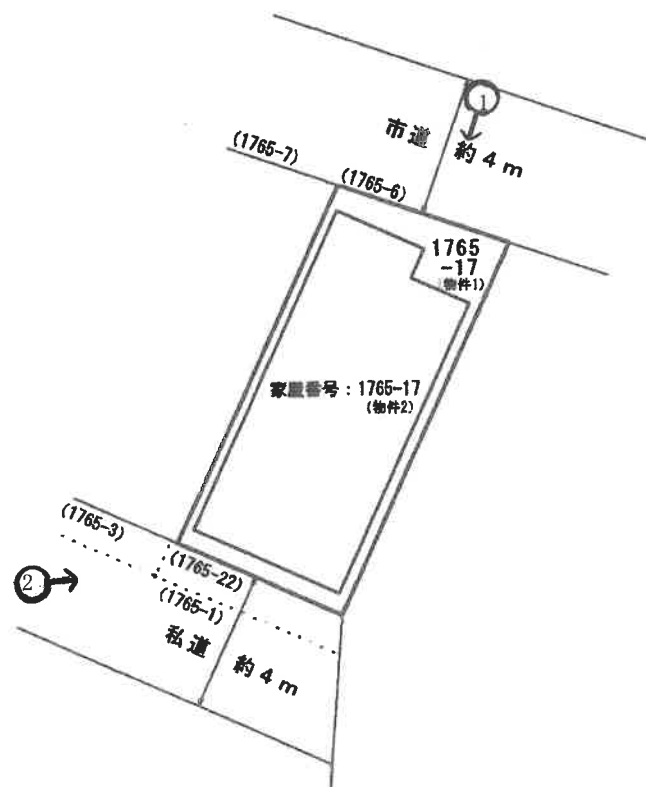
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

所在 奈良市中山町1765-17

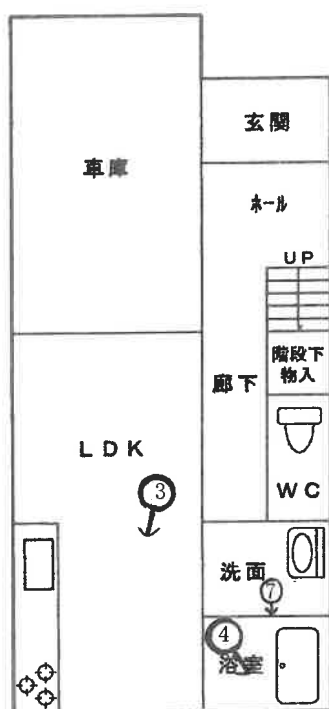


(○は、写真撮影場所・方向)

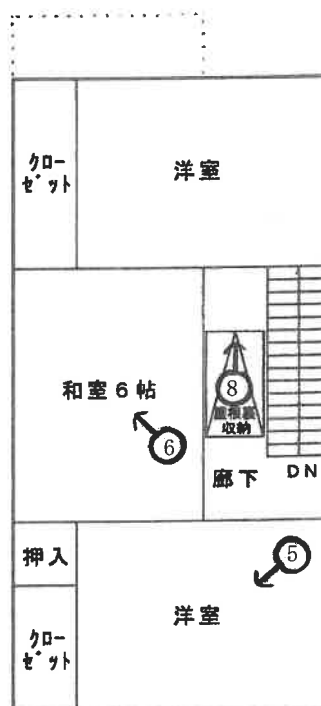
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 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。

①
(本件建物)



② (本件建物)



③



④



⑤



⑥



⑦
(1階浴室 腐食による損傷箇所)



⑧
(屋根裏収納庫 天井のシミ)



令和8年（ケ）第 20号
令和8年 6月11日 現地調査
令和8年 7月8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 1,740,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 590,000 円
物件2（建物）	金 1,150,000 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 在 番 目 積 地 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所 在 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
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、鋳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。 ②物件2建物の現況は一戸建住宅仕様となっているが、それに該当するような建築計画概要書は見当たらず、建築の経緯は判然としなかった。 また、当該地域は第1種低層住居専用地域であり、「外壁後退距離1.5m」の規制があるが、その後退距離を確保できておらず、さらに本件建物の現況は建ぺい率（40％）及び容積率（60％）を超過しており、建物の適法性に疑義を有するものと考えられる。 買受希望者は建物の適法性等について、事前に確認し、了解しておくべき旨ご留意頂きたい。 ③本件は賃貸借に供されている（現況調査報告書参照）。			

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	近鉄京都線「平城」駅の北西方約1.6km 奈良交通「平城中山」バス停の東方約800m (別添位置図参照) (いずれも道路距離)	
付 近 の 状 況	周囲に農地も残る中の戸建住宅や共同住宅等が見られる住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% なし 外壁後退距離1.5m、絶対高さ制限10m 屋外広告物規制区域（第3種禁止地域） 宅地造成等工事規制区域 洪水浸水想定区域 (0.5m～3.0m未満の区域) 景観区域
画 地 条 件	地 積 間 口 : 奥 行 画 地 形 状 接面道路との関係	57.80 m ² (登記面積) 約5.1m : 約11.1～11.5m 長方形 北側及び南側にて道路とほぼ等高に接面
接面道路の状況	北 側 : 幅員約4m市道 (建築基準法第42条1項1号道路) 南 側 : 幅員約4m私道 (建築基準法上の道路ではない) ・上記北側市道及び南側私道の接道部分の登記上 (令和8年6月15日 現在) の所有関係は下記のとおりである。 北側: 奈良市中山町1765番6、地目: 雑種地、地積: 34m ² 所有者: ダイミツ建設株式会社 南側: 奈良市中山町1765番22、地目: 公衆用道路、地積: 5.79m ² 所有者: ダイミツ建設株式会社	
土地の利用状況等	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	居宅・車庫の敷地 戸建住宅等
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり なし (北側道路等に本管あり) ※現地の状況等から本件土地は浄化槽を利用しているものと思われる。
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 断定できず、古い住宅地図(1992年)では土地利用の記載はなかつ た。また、土壤汚染対策法に言う要措置区域及び形質変更時要届出 区域の指定もなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。 現地調査したところ、土壤汚染を懸念すべき施設及び物品の存在 は確認できなかった。しかし汚染の有無は不明であり、専門調査機 関による土壤汚染状況調査を行わないと確定できない。	

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7年11月13日新築
	経過年数		約 31 年
	経済的全耐用年数		30 年
	経済的残存耐用年数		0 年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	モルタル等	
	内 壁	ビニールクロス、砂壁等	
	天 井	ビニールクロス、合板等	
	床	フローリング、畳等	
	設 備	稼働の有無等詳細は不明である。	
そ の 他	屋根裏収納あり。		
床面積(現況)		延 83.43㎡	
現 況 用 途 等	階 層	2階建	
	現 況 用 途	居宅・車庫	
	間 取 り	3LDK＋車庫	
品 等	普通		
保守管理の状況		やや劣る	
建物の利用状況		建物所有者以外の者が居宅・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り、建物の部材、または設備機器にアスベスト等が使用されているかどうかは判然とせず、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。 ②床面にたわみを感じる箇所が存する。 ③浴室出入口付近の木部が腐食しており、内壁ビニールクロスに剥がれた箇所も見受けられる。 ④2階和室の内壁にクラックが存する。 ⑤屋根裏の木材にシミらしきものが見られる。 ⑥上記以外にも本件建物の内外には経年相応の劣化等が見られる。なお、本件建物室内に動産類が多数存し、損傷、劣化等について目視確認できない部分が存する。	

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 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	47,500	1.01	57.80	0.95	2,634,000

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)-16

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/㎡)
 $54,100 \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 114 \div 47,500$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位 1.00

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 98 \times 100 / 106 \times 100 / 110 \times 100 / 100 \div 100 / 114$

イ 個 別 格 差 : 画地条件 1.01 (二方路 1.00 供給処理施設の状態 0.97 方位 1.04)

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	140,000	83.43	0.04	467,000

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 約 31 年、経済的残存耐用年数 0 年、
 残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

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30年) } ×
 (1 - 観察減価0.30) ÷ 0.04

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	2,634,000	0.60	法定地上権	1,580,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評価額（円） （万円未満四捨五入、最低額1万円） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	2,634,000	- 1,580,000		0.80	0.70	590,000
2	467,000	+ 1,580,000	1.00	0.80	0.70	1,150,000
一括価格（合計）						1,740,000

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：本件北側接面道路が私有公道敷地であること、現況建物の建築の経緯が判然としないこと、建物の適法性、需給動向等を考慮し、市場性修正率として0.80を乗じた。

オ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の事務上の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、情報提供期間が短いこと等）が不可避免的に伴うこと、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)-16

所 在 : 奈良市押熊町266番3
価 格 : 54,100 円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「大和西大寺」駅 約3.5km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 279㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 北3.5m市道
用途指定等 : 1低専 (40、60)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する既成の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1	1,890,464円
物件2	1,148,666円 (種類・用途：登記 居宅兼車庫、現況 居宅)
	(床面積：登記 83.43㎡、現況 73.71㎡)

第7 附属資料

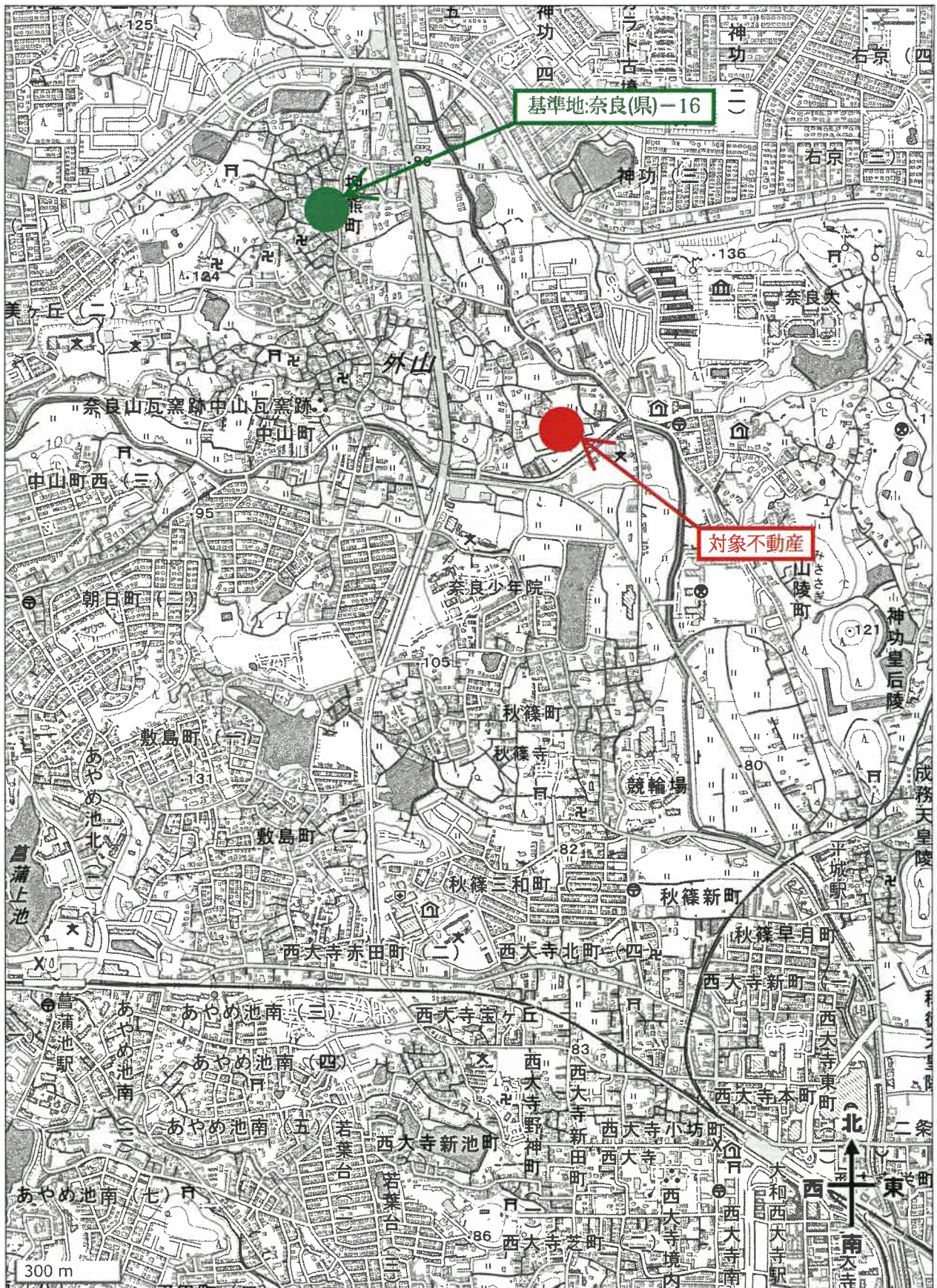
- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し (A3→A4に縮小)
- 4 土地所在図・地積測量図写し (A3→A4に縮小)
- 5 建物図面・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 6 間取図 (概略図)
- 7 土地建物位置関係図

以上

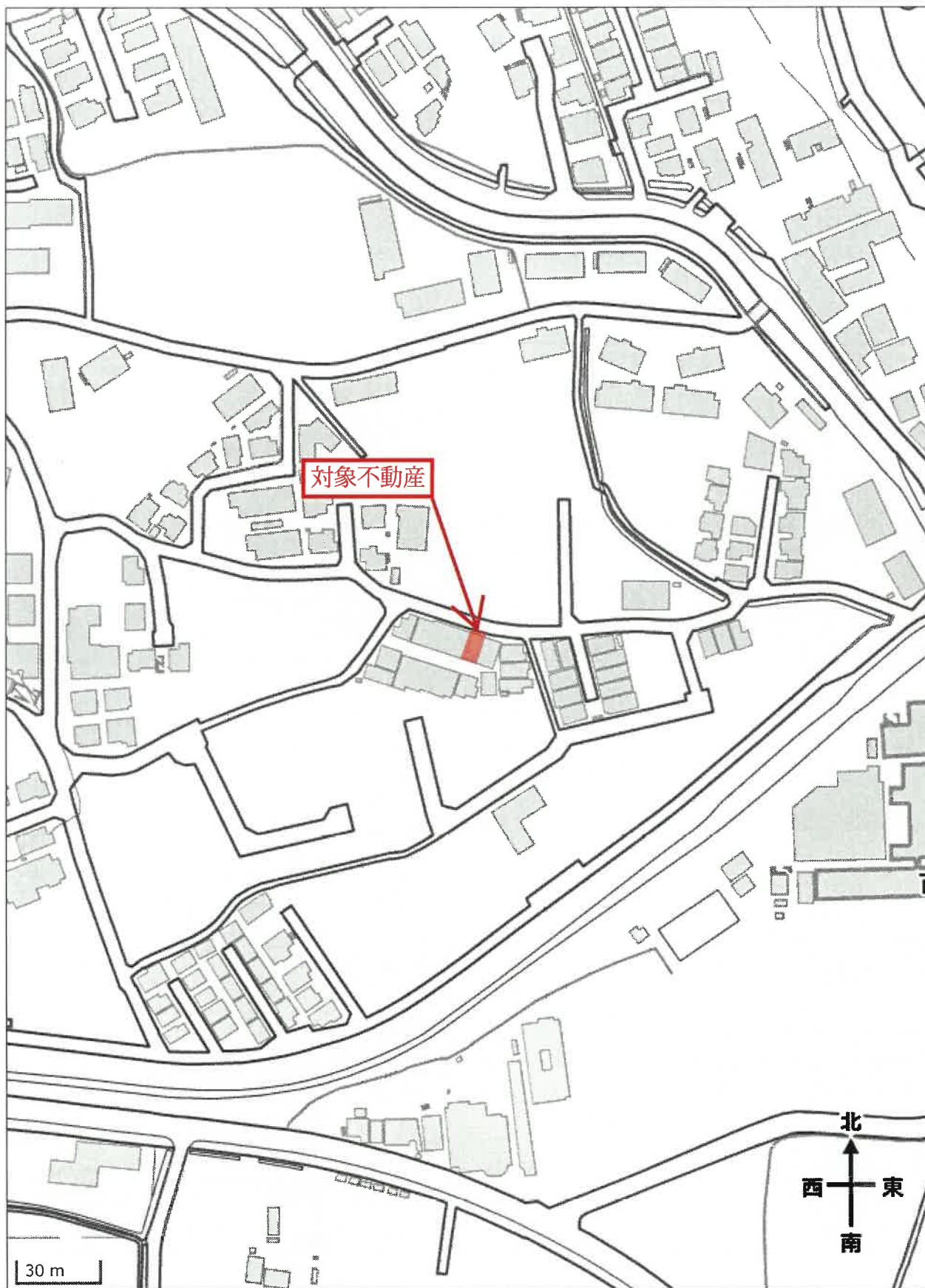
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良市中山町 |
| | 地 番 | 1 7 6 5 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奈良市中山町 1 7 6 5 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 7 6 5 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 2 . 9 3 平方メートル
2階 4 0 . 5 0 平方メートル |

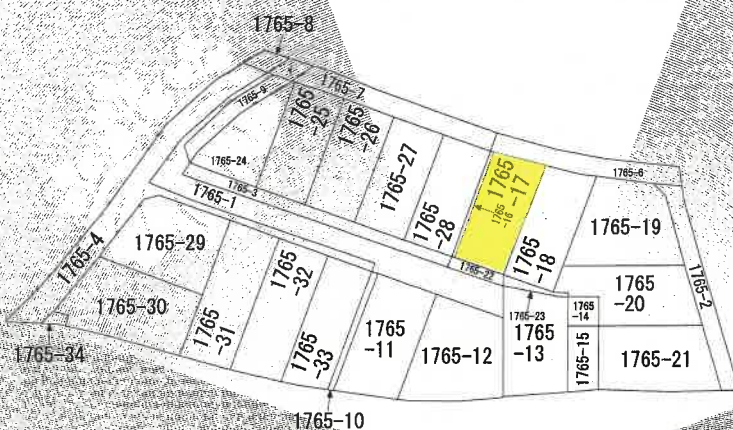




※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。



※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。

地番区域見出し



請求部	所 在	奈良市中山町				地 番	1765番17			
出 方 尺 縮	縮尺不明	精 度 区 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6月8日
奈良地方法務局

請求番号：38-1
(1/1)

登記官

A4版に縮小

公用

登記年月日：平成7年5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6月8日 奈良地方方法務局 登記官

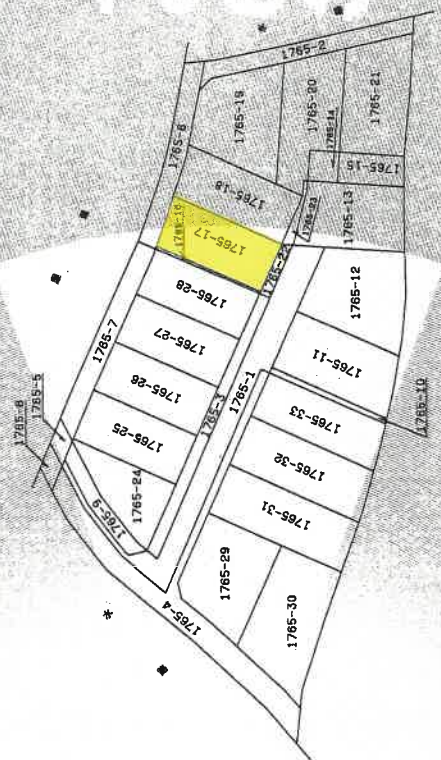
782520

土地所在図

地番 1765-1~-33

土地の所在 奈良市中山町

17.5.25



(基準納)

縮尺 1/500

申請人

(平成7年5月24日作製)

作製者

登記年月日：平成7年5月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和8年6月8日 奈良地方方法務局 登記官

A 4 版に縮小

請求番号：38-2

(2/3)

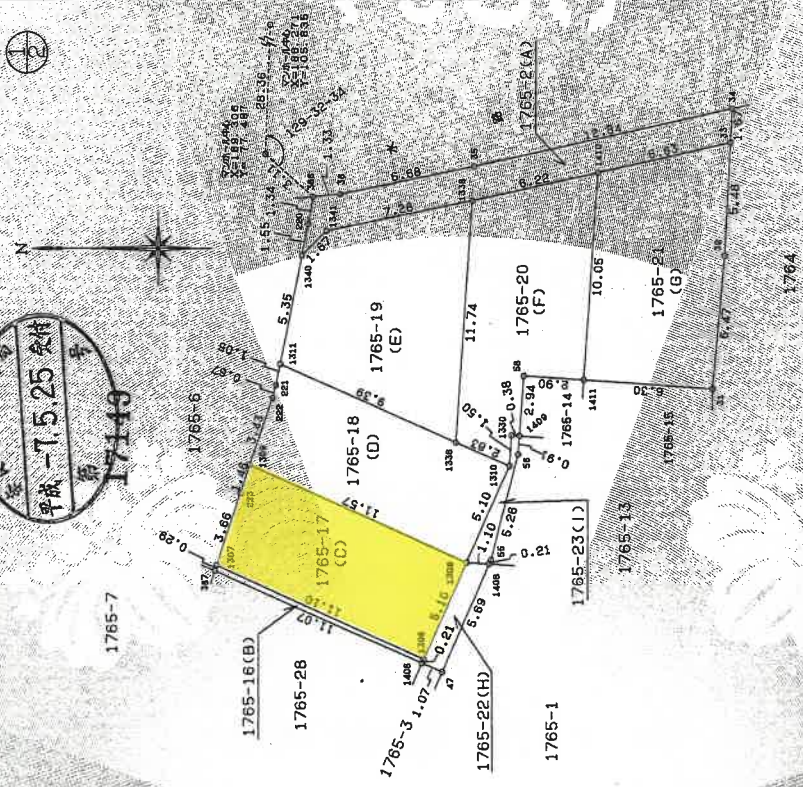
782524
地積測量図 1/2

地番	1765-2-16、17、18 19、20、21、22、23
土地の所在	奈良市中山町

奈良地方方法務局
第 17149 号
平成 7.5.25 交付

座標求積表

地番	NO	種番	X	Y	辺長	測端
1765-18	387	()	191.766	57.277	11.07	387-1406
(B)	1406	()	181.619	52.843	0.21	1406-1306
1306	()	()	181.532	53.039	11.10	1306-1307
1307	()	()	191.672	57.552	0.29	1307-387
387	()	()	191.786	57.277	0.29	1307-387
		倍面積	5.567292			2.79 m ²
		面積	2.7938460			m ² 地積
		坪数	0.8450			
1765-17	1307	()	191.672	57.552	11.10	1307-1306
(C)	1306	()	181.532	53.039	5.10	1306-1308
1308	()	()	179.458	57.698	11.57	1308-1309
1309	()	()	190.031	62.403	1.46	1309-223
223	()	()	190.497	61.023	3.66	223-1307
1307	()	()	191.672	57.552		
		倍面積	115.608736			57.80 m ²
		面積	57.8043680			m ² 地積
		坪数	17.4858			
1765-18	1309	()	190.031	62.403	11.57	1309-1308
(D)	1308	()	179.458	57.698	5.10	1308-1310
1310	()	()	177.385	62.357	2.83	1310-1336
1336	()	()	179.974	63.509	9.39	1336-1311
1311	()	()	188.555	67.328	1.05	1311-221
221	()	()	188.762	66.299	0.67	221-222
222	()	()	188.936	65.652	3.43	222-1309
1309	()	()	190.031	62.403		
		倍面積	120.717971			60.35 m ²
		面積	60.3589855			m ² 地積
		坪数	18.2585			
1765-19	1311	()	188.555	67.328	9.39	1311-1336
(E)	1336	()	179.974	63.509	11.74	1336-1341
1336	()	()	179.196	75.225	7.28	1336-1341
1341	()	()	186.323	73.755	1.67	1341-1340
1340	()	()	187.500	72.572	5.35	1340-1311
1311	()	()	188.555	67.328		
		倍面積	150.954490			75.47 m ²
		面積	75.4772450			m ² 地積
		坪数	22.8318			



境界線の種類	番 号
金 庫	34-36
類	35-221-223-387
田	1307-1336-1341-1340
プラスチック杭	31-33

作製者

申請人

(平成7年5月24日作製)

縮尺 1/250

(目録参照)

(記載略)

登記年月日：平成7年5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6月8日 奈良地方方法務局 登記官

A4版に縮小

請求番号：38-2

(3/3)

作製者

平成7年5月24日作製

申請人

縮尺 1/

(長縮小)

(正縮小)

地番 1765-2-16-17-18
19-20-21-22-23

土地の所在 奈良市中山町

地積測量図 782525

奈良地方方法務局
平成7.5.25交付
第17149号

2

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	面積
1765-23	1308	()	179.458	57.698	1.10	1308-1408
(A)	1408	()	178.359	57.625	0.21	1408-1408
	55	()	178.273	57.822	5.26	55-55
	56	()	178.966	62.918	0.91	56-1409
1409	()	()	176.903	63.827	0.38	1409-1330
1330	()	()	177.285	63.853	1.50	1330-1310
1310	()	()	177.385	82.357	5.10	1310-1308
1308	()	()	179.458	57.698		
倍面積					7.808241	3.90 m ²
面積					3.9041205	m ²
公積					1.1809	
1765-2	(A)	()	377.0603780	m ²		
公積					342.6986255	m ²
公積					34.3617825	m ²
公積					10.3944	

*使用機番 JBC GEO STATION システム
*公式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	面積
1765-20	1336	()	179.974	63.509	2.83	1336-1310
(F)	1310	()	177.385	62.357	1.50	1310-1330
	1330	()	177.285	63.853	0.38	1330-1409
	1409	()	176.903	63.827	2.94	1409-58
	58	()	176.701	66.785	2.90	58-1411
	1411	()	173.807	66.566	10.05	1411-1410
	1410	()	173.132	76.593	6.22	1410-1338
	1338	()	179.196	75.225	11.74	1338-1336
	1336	()	179.974	63.509		
倍面積					132.425747	66.21 m ²
面積					66.2128735	m ²
公積					20.0293	
1765-21	1411	()	173.807	66.566	6.30	1411-31
(G)	31	()	167.523	66.134	6.47	31-32
	32	()	166.927	72.581	5.46	32-33
	33	()	166.665	76.053	6.63	33-1410
	1410	()	173.132	76.593	10.05	1410-1411
	1411	()	173.807	66.566		
倍面積					140.700959	70.35 m ²
面積					70.3504795	m ²
公積					21.2810	
1765-22	1406	()	181.619	52.843	1.07	1406-47
(H)	47	()	180.636	52.414	5.69	47-1408
	1408	()	178.359	57.625	1.10	1408-1308
	1308	()	178.458	57.698	5.10	1308-1306
	1306	()	181.532	53.039	0.21	1306-1406
	1406	()	181.619	52.843		
倍面積					11.593815	5.79 m ²
面積					5.7969075	m ²
公積					1.7535	

登記年月日：平成27年11月17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6月8日 奈良地方方法務局

登記官

A4版に縮小

請求番号：38-5

47.11.17

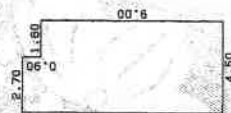
131408

建物図面
各階平面図

家屋番号
1765番17

建物の所在
奈良市中山町1765番地17

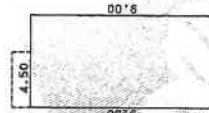
各階平面図



1 階

求積表

0.90 x 2.70 =	2.4300
9.00 x 4.50 =	40.5000
合計	42.9300
床面積	42.93 m ²



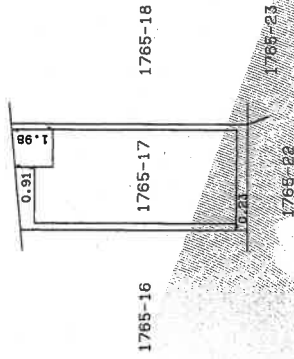
2 階

求積表

9.00 x 4.50 =	40.5000
合計	40.5000
床面積	40.50 m ²



建 跡
1765-6



(北方向)

作製者

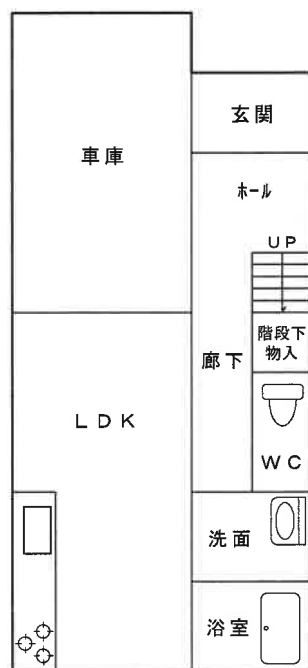
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

間 取 図

1 階



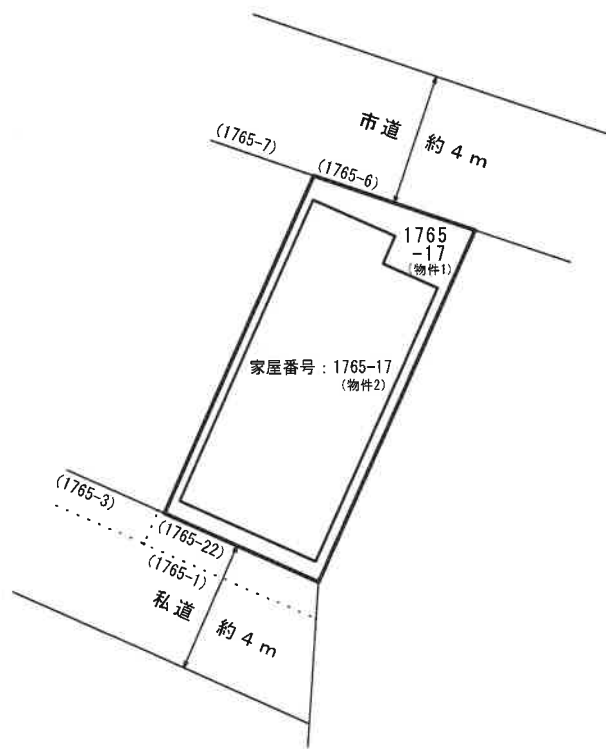
2 階



※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

土地建物位置関係図

所在 奈良市中山町1765-17



※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。