■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。

【入札に関するお問合せ先】奈良地方裁判所執行官室　電話(0742)22-7092

令和　８年（ヌ）第　　１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　４日から 令和　８年１２月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１８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　９年　１月　８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１１月１３日から当庁の物件明細書閲覧室（庁舎２階）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	2,590,000 2,072,000		518,000	39,354	8,048
備考	民事執行規則３０条の３第１項により、評価額を参考にして売却基準価額を変更した。				

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　奈良市恋の窪三丁目３００番地７

建物の名称　　新大宮ハイタウンＦ号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　恋の窪三丁目３００番７の２６３

建物の名称　　Ｆ棟４０４号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５８．５３平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１０８１６．１４平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番２

地　　目　　宅地

地　　積　　６１８７．７６平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番６

地　　目　　宅地

地　　積　　３３４．３２平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番８

地　　目　　宅地

地　　積　　２０４．１１平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

土地の符号　　３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

土地の符号　　４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月　８日
奈良地方裁判所執行係
裁判所書記官　横　山　健　人

1　不動産の表示
【物件番号１】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
本件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
【物件番号１】
管理費等の滞納あり。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

《注　　意　　書》

1　この書面は、現況調査報告書、評価書その他事件記録上表れている事実及びそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がされる可能性もあります。）。

2　記録上に表れた事実等がすべてこの書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点が簡潔に記載されているだけです。したがって、必ず、現況調査報告書、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もよく御覧ください。

3　買受人が代金納付後に占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については、評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5　上記の各種「詳細説明」は、当裁判所の物件明細書閲覧室（~~1階執行係窓口前~~ 2階）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。

＊＊

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　奈良市恋の窪三丁目３００番地７

建物の名称　　新大宮ハイタウンＦ号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　恋の窪三丁目３００番７の２６３

建物の名称　　Ｆ棟４０４号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５８．５３平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１０８１６．１４平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番２

地　　目　　宅地

地　　積　　６１８７．７６平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番６

地　　目　　宅地

地　　積　　３３４．３２平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番８

地　　目　　宅地

地　　積　　２０４．１１平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

土地の符号　　３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

土地の符号　　４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

令和　８年(ヌ)第　　１１号
令和　８年　４月３０日受理
令和　８年　５月　21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

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　奈良市恋の窪三丁目３００番地７

建物の名称　　新大宮ハイタウンＦ号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　恋の窪三丁目３００番７の２６３

建物の名称　　Ｆ棟４０４号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５８．５３平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１０８１６．１４平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番２

地　　目　　宅地

地　　積　　６１８７．７６平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番６

地　　目　　宅地

地　　積　　３３４．３２平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番８

地　　目　　宅地

地　　積　　２０４．１１平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

土地の符号　　３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

土地の符号　　４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	奈良市恋の窪三丁目５番Ｆ－４０４号 （新大宮ハイタウンＦ号棟）
建物	物件１
種類，構造及び床面積の概略	■登記記録上の記載とほぼ同一である □登記記録上の記載と次の点が異なる（□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として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■下記のとおり 管理費　　５，０２０円 修繕積立金　　１１，０７０円 円 円 円 令和８年５月１１日現在 □滞納はない ■滞納がある 管理費　　R7年5分～R8年4月分 修繕積立金　R7年4分～R8年4月分 計　１９６，９７８　円
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社大阪第三支店管理２グループ
その他の事項	「その他の事項」のとおり
敷地権	符号１～４
現況地目	■宅地（符号１～４）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
形状	□地図に準ずる図面のとおり　　■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　　■土地建物位置関係図のとおり □
敷地権の種類	■所有権（符号１～４）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■目的物件の現況

1　表札等の表示

⑴　表札の表示

⑵　郵便受けの表示なし（郵便物がこれ以上入らない程溢れ返っていた）

2　敷地権の目的である土地の形状等

⑴　敷地権の目的である土地は、３００番５の件外土地（奈良市所有の公衆用道路）を挟んで、符号１の土地（ＤないしＧ号棟が所在・写真①参照）、符号２の土地（ＡないしＣ号棟が所在・写真②参照）、符号３の土地（管理棟・病院が所在・写真④参照）、符号４の土地（駐車場・写真③参照）に区分される。

うち、符号１の土地は残地である。

これらの敷地権の目的である土地を地積測量図及び地番図に従って概観すると、形状等はほぼ一致した。

⑵　前面道路の現況幅員及び道路種別は、評価書を参照されたい。

3　専有部分の建物の形状等

⑴　専有部分の建物は、壁の内側で求積されるので、登記記録上５８．５３㎡で登記されている。一棟の建物は、共用部分を含めて壁の中心線で求積され、区分所有者の持分に応じて課税されるので、課税記録上６５．１３㎡で課税されている。

登記記録と課税記録で床面積に差異があるのは、上記理由によることを奈良市役所で確認した。

⑵　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。

⑶　建物内は足の踏み場もない程目的外動産で溢れ返り、細かい不具合を確認することができなかった。

設備も正常に作動するかどうか疑わしい。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1　私は、別のところで居住しているのですが、時々出入りしています。 2　子供も時々出入りしていると思います。
■管理会社担当者	1　令和８年５月１１日現在、管理費及び修繕積立金並びに滞納状況は３枚目記載のとおりです。 修繕積立金の滞納期間と滞納額が一致しないのは、一部入金があったからです。 今後発生する滞納を含め買受人に請求します。 2　別途、上下水道使用料の滞納があります。 滞納期間は、令和７年６月分ないし令和８年４月分です。 上下水道使用料についても、管理規約第１６条に基づき管理費の一部とされているので、今後発生する滞納を含め買受人に請求します。 3　本件マンションは、管理規約第２３条（総会決議で内容が変更）により、民泊が禁止されています。 4　本件マンションは、使用細則第３条１項により、犬・猫及び人に危害を加えるおそれのある動物の飼育が禁止されています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年04月30日 ：　－　：	執行官室	管理会社宛照会書郵送
8年05月01日 13：25－13：45	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影 管理人から事情聴取
8年05月01日 14：00－14：10	奈良市役所	地番参考図請求、事情聴取
8年05月01日 14：30－14：40	奈良地方法務局	地積測量図閲覧、登記事項要約書請求
8年05月08日 20：00－20：05		所有者から電話聴取
8年05月12日 13：40－13：45	執行官室	管理会社担当者に回答書を電話で催促
8年05月14日 11：30－12：00	物件所在地	所有者立会いのうえ立入調査、敷地権の目的である土地概観、写真撮影、評価人帯同
8年05月15日 13：00－13：05	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

■　令和　８年　５月１４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。

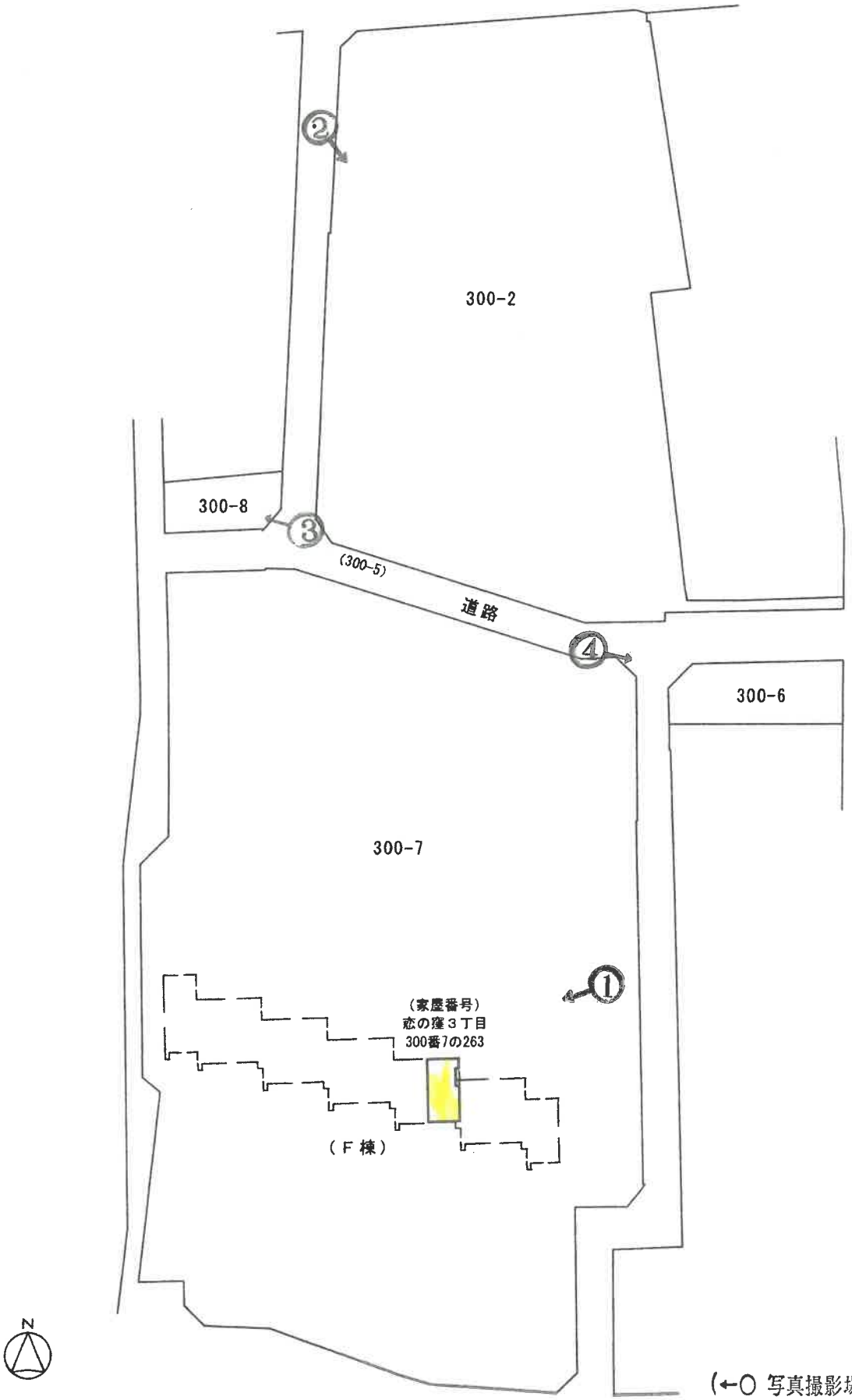
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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　奈良市恋の窪３丁目300-2，300-6，300-7，300-8



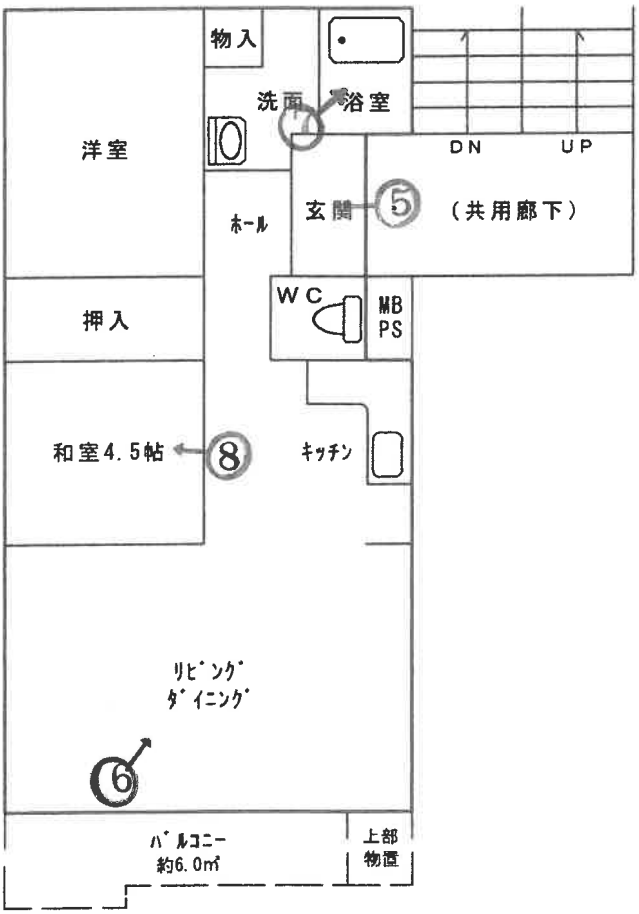
(←○ 写真撮影場所・方向)

※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。

(　7　枚目)

間　　取　　図

F号棟４０４



N

（←○ 写真撮影場所・方向）

※本図面は賃物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

一棟の建物全景

①



符号2の土地全景

②



符号4の土地全景

③



符号3の土地全景

④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和8年（ヌ）第11号
令和8年5月14日　現地調査
令和8年5月20日　評　　価

奈良地方裁判所　御中

評　　価　　書

（敷地権付区分所有建物）

評価人　不動産鑑定士
梅　本　　剛

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金3,700,000 円

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却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、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	（一棟の建物） 所在 建物の名称 （専有部分の表示） 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 （敷地権の表示） 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 敷地権の種類 敷地権の割合 所有者	別紙物件目録記載のとおり	（専有部分） 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記面積（＝内法面積）を用いる。
1	特記事項		

第４　目的物件の位置・環境等

１.敷地の概況、利用状況等

位置・交通	近鉄奈良線「新大宮」駅　南方約1.6km　(道路距離)	
付近の状況	共同住宅、一般住宅、店舗、医院等が混在する地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無
	その他の規制	15m高度地区。 埋蔵文化財包蔵地「平城京跡」
画地条件（規模、形状等）	地積	17,542.33㎡
	間口：奥行、画地形状	符号1：間口北側約85m、奥行約140m、不整形 符号2：間口南側約65m、奥行約105m、不整形 符号3：間口北側約30m、奥行約10m、略整形 符号4：間口南側約20m、奥行約10m、略整形
接面道路	符号2北側：幅員約11.8m市道（建築基準法第42条1項1号道路） 符号2西側、符号4東側：幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号道路） 符号2南側、符号3北側、符号1北側、符号4南側：幅員約5～9m市道（建築基準法第42条1項1号道路） 符号1東側：幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号道路） 符号1南側：幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地利用状況	符号1：5階建共同住宅（D～G棟）の敷地、符号2：5階建共同住宅（A～C棟）の敷地、符号3：管理事務所等、符号4：駐車場
	隣地の状況	戸建住宅、店舗、駐車場、道路等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図（1966年）によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できず、土壌汚染対策法にい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出もない。現地調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なかった。また、周辺地域（対象敷地外周から概ね50m以内）には、水質汚濁防止法の有害物質使用の特定事業場の届出施設は存しない。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門調査機関による詳細な調査を行わないと確定できない旨留意すべきである。	
特記事項	①地盤、擁壁等についての耐震、耐久力及び地耐力等については現地調査では不明であり、専門家による調査が必要である。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	新大宮ハイタウン F号棟
建物の用途	共同住宅　　(総戸数　　340　戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　　昭和54年11月22日 新築 経過年数　　47　年程度 経済的耐用年数　　40　年程度 経済的残存耐用年数　　0　年程度
構造	鉄筋コンクリート造5階建
仕様	構　造　：鉄筋コンクリート造 屋　根　：陸屋根 外　壁　：吹付等
設備・外構等	エレベーター：　なし 駐車場：　115 台　(空きなし) その他：　特になし
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通程度
管理の形態等	管理組合　　新大宮ハイタウン管理組合 管理方式　　委託 管理会社　　三菱地所コミュニティ（株） 管理形態　　管理人：　日勤
管理の状態	普通
積立金	令和8年3月末日現在　　264,052,986 円
特記事項	・近い将来の大規模修繕計画等　：　あり 2024年～2053年(30年間)

(2) 専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造　　1階建
位　　置	4階部分
現況床面積	公簿面積　　58.53 ㎡
間 取 り	２ＬＤＫ　　（バルコニー、南向き約6㎡）
仕　　様	天井　：　吹付け、クロス、板等 床　：　フローリング、畳、カーペット等 内壁　：　クロス等 設備　： その他　：
維持管理の状態	劣る
管理費等	管理費月額　5,020　円 修繕積立金月額　11,070　円 合計月額　16,090　円 滞納額　196,978　円　（令和8年5月11日現在） その他　水道使用料15,141円の滞納がある。
専有部分の利用状況等	所有者が、所有権に基づき住居として使用・占有している。
特記事項	①建物内は、足の踏み場もないほどに目的外動産で溢れかえっており、細かい不具合を確認することはできなかった。設備についても正常に動作するかどうか疑わしい。 ②その他、本件建物には経年相応の汚れ、傷み、劣化等が認められた。 ③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ったが、建物の部材、又は設備機器等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、本件建物へのアスベスト等の使用の詳細については専門調査機関による分析・調査を行わないと確定できない。

第５　評価額算出の過程

Ⅰ．積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、次のとおり試算した。

１　建物の価格

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

再調達原価 （円／㎡） ア	専有面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
300,000	58.53	0.04	702,000

イ　専有面積

公簿面積による

ウ　現価率

・経済的耐用年数　40年、経過年数　47年、経済的残存耐用年数　0年、観察減価及び中古住宅の市場性　30％　、残価率5％、　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5％　＋　（1　－　0.05）　×（経済的残存耐用年数0年　／　経済的全耐用年数40年）｝×（　1－0.3　）
≒ 0.04

２　敷地権価格

下記アにより更地価格を算出し、これに適宜建付減価を行い、さらに敷地権割合を乗じて、次の通り敷地権価格を求めた。

符号	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別 格差 イ	地　積 （㎡） ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権 割合 オ	敷地権の 種類 カ	敷地権価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ×オ×カ＝キ
1	88,900	0.62	10,816.14	0.90	6,229／2,233,293	1.00	1,497,000
2	88,900	0.73	6,187.76	0.90	6,229／2,233,293	1.00	1,008,000
3	88,900	1.02	334.32	0.90	6,229／2,233,293	1.00	76,000
4	88,900	1.06	204.11	0.90	6,229／2,233,293	1.00	48,000
計			17,542.33				2,629,000

ア　更地価格

地価公示価格　（奈良－11）

公示価格等		時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
88,000 円/㎡	×	100/100	× 100/100	× 100/99	≒	88,900 円/㎡

◇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：　画地条件　100　（方位）

◇地域格差：

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率
100/99	×100/100	×100/100	×100/100	≒ 100/99

イ　個別格差：

(符号1)	画地条件等	0.62	（規模、道路接面、埋蔵文化財等）
(符号2)	画地条件等	0.73	（規模、道路接面、埋蔵文化財等）
(符号3)	画地条件等	1.02	（道路接面、方位、埋蔵文化財等）
(符号4)	画地条件等	1.06	（道路接面、方位、埋蔵文化財等）

ウ　地　積：　登記面積

エ　建付減価補正率：　建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性を考慮。

オ　敷地権割合:　登記のとおり。

カ　敷地権の種類：　所有権

3　敷地権付建物の積算価格

（1）敷地権付建物の価格

建物価格 （円） ア	敷地権価格 （円） イ	個　別 格差率 ウ	敷地権付建物の価格 （円） （千円未満四捨五入） （ア+イ）×ウ=エ
702,000	2,629,000	1.01	3,364,000

ウ　個別格差率

階層：1.01　　位置：1.00　　その他：1.00

相乗積：1.01

Ⅱ.比準価格の試算

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

（取引事例）

番　　号	A	B
所　　在	奈良市恋の窪3丁目	奈良市恋の窪3丁目
構　　造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
所属階/全階層	1 階　／　5 階	1 階　／　5 階
面　　積	約59 ㎡	約59 ㎡
建築時期	昭和54年3月	昭和54年4月
価格時点	令和6年2月	令和5年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	111,000 円/㎡	110,000 円/㎡

（比準表）

番号	事例価格 （円／㎡）	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 （円／㎡） （千円未満四捨五入）
A	111,000	100/100	100/100	100/98	100/100	100/100	113,000
B	110,000	100/100	100/100	100/98	100/100	100/100	112,000

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移動向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。	㎡当たり 比準価格 （円） 113,000

2.比準価格の試算

㎡当たり比準価格 （円／㎡） ア	専有面積 （㎡） イ	個別格差率 （8頁と同じ） ウ	比準価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
113,000	58.53	1.01	6,680,000

Ⅲ．評価額の決定

１．試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と比準価格を調整する。

最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と比準価格を次表の通りのウエイトで考慮することが妥当であると判断した。

積算価格 （円） ア	割合 イ	比準価格 （円） ウ	割合 エ	調整後の価格（円） （千円未満四捨五入） （ア×イ）＋（ウ×エ）＝オ
3,364,000	0.3	6,680,000	0.7	5,685,000

2. 評価額の決定

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

調整後の価格（円） ア	占有に伴う減価 イ	持分割合 ウ	市場性修正率 エ	競売市場修正率 オ	その他の控除減価（1－控除減価率） カ	評価額（円）（万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ×オ×カ
5,685,000	1.00	1/1	1.00	0.70	0.93	3,700,000

ｱ　9ﾍﾟｰｼﾞ下欄オ

ｲ　占有に伴う減価

本件の場合占有減価は不要と判断。

ｴ　市場性修正率

本件の場合不要と判断。

ｵ　競売市場修正率

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

ｶ　その他の控除減価

控除減価率は、滞納管理費（6ページ記載の通り）に予想滞納額を加算した額の、（ア×イ×ウ×エ×オ）の額に対する割合である。

注）カの数字は小数点２桁とする。

第６　参考価格資料

１．　地価公示価格　　（奈良－11）

所在	：	奈良市恋の窪2丁目230番33「恋の窪2-14-2」
価格	：	88,000　円／㎡
位置	：	近鉄奈良線「新大宮」駅約1.7km
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	269 ㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	北側6.3m市道に接面。
用途指定等	：	第１種住居地域 （建蔽率60％、容積率200％）
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7年度）

土地	(符号1)	530,802,070 円	(6229/2233293)
	(符号2)	322,611,243 円	(6229/2233293)
	(符号3)	16,406,754 円	(6229/2233293)
	(符号4)	10,016,698 円	(6229/2233293)
建物		2,402,170 円	

第７　付属資料

１．　位置図（地理院地図Vector）
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（A3→A4に縮小）
５．　建物図面（A3→A4に縮小）
６．　間取図（略図）

以　上

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　奈良市恋の窪三丁目３００番地７

建物の名称　　新大宮ハイタウンＦ号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　恋の窪三丁目３００番７の２６３

建物の名称　　Ｆ棟４０４号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５８．５３平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１０８１６．１４平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番２

地　　目　　宅地

地　　積　　６１８７．７６平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番６

地　　目　　宅地

地　　積　　３３４．３２平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　奈良市恋の窪三丁目３００番８

地　　目　　宅地

地　　積　　２０４．１１平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

土地の符号　　３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

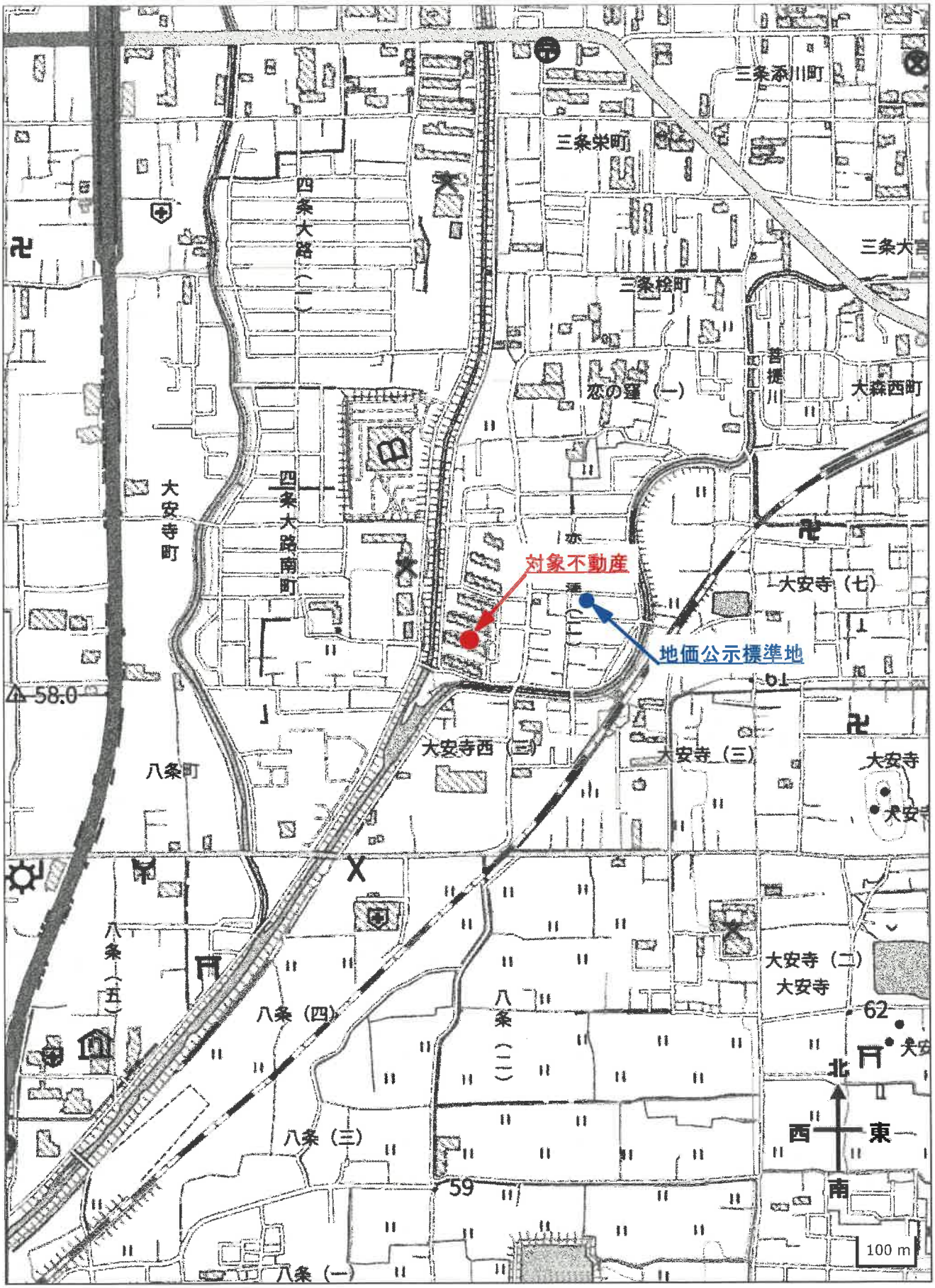
土地の符号　　４

敷地権の種類　所有権

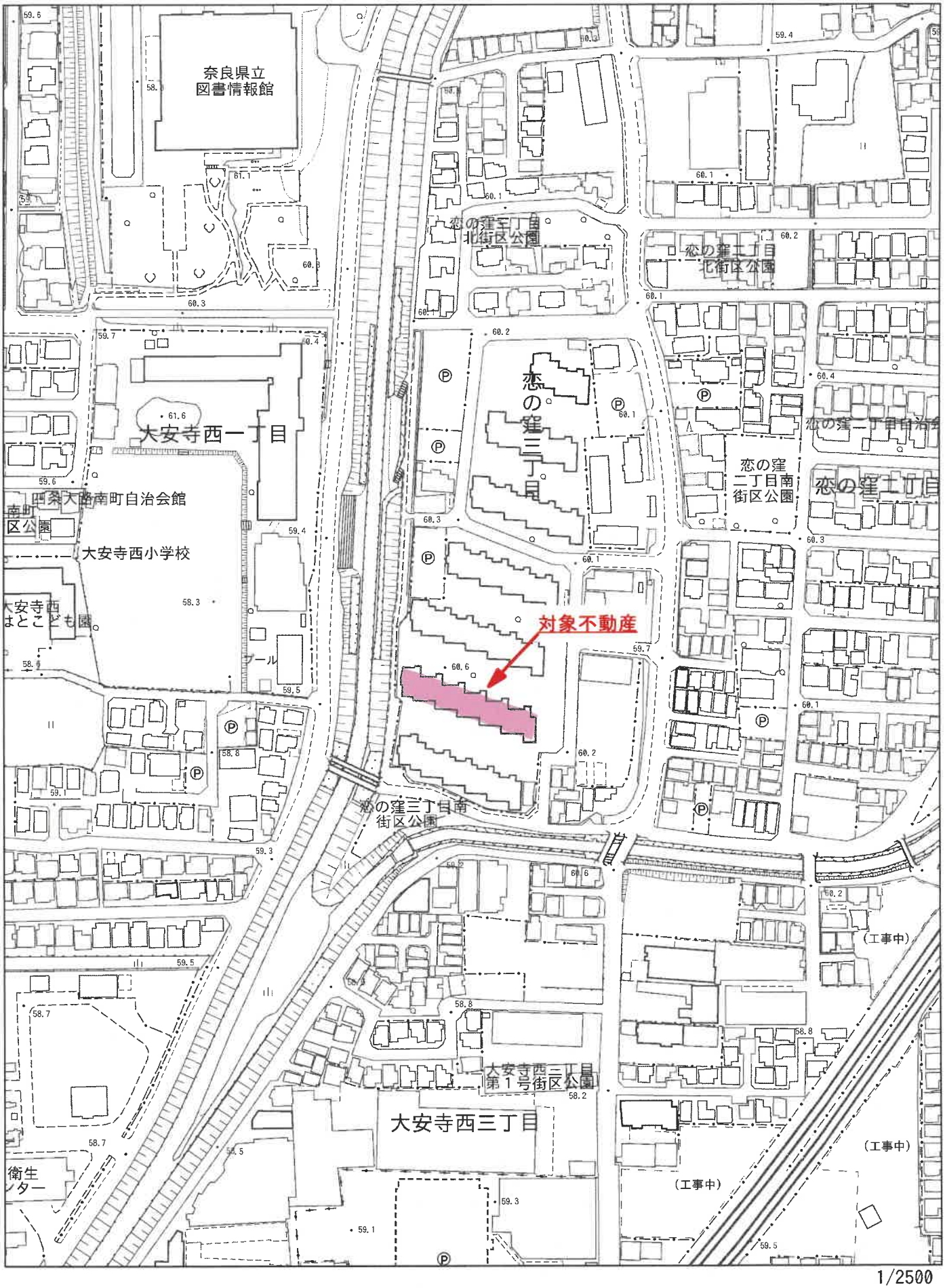
敷地権の割合　２２３３２９３分の６２２９

位　置　図

地理院地図
Vector

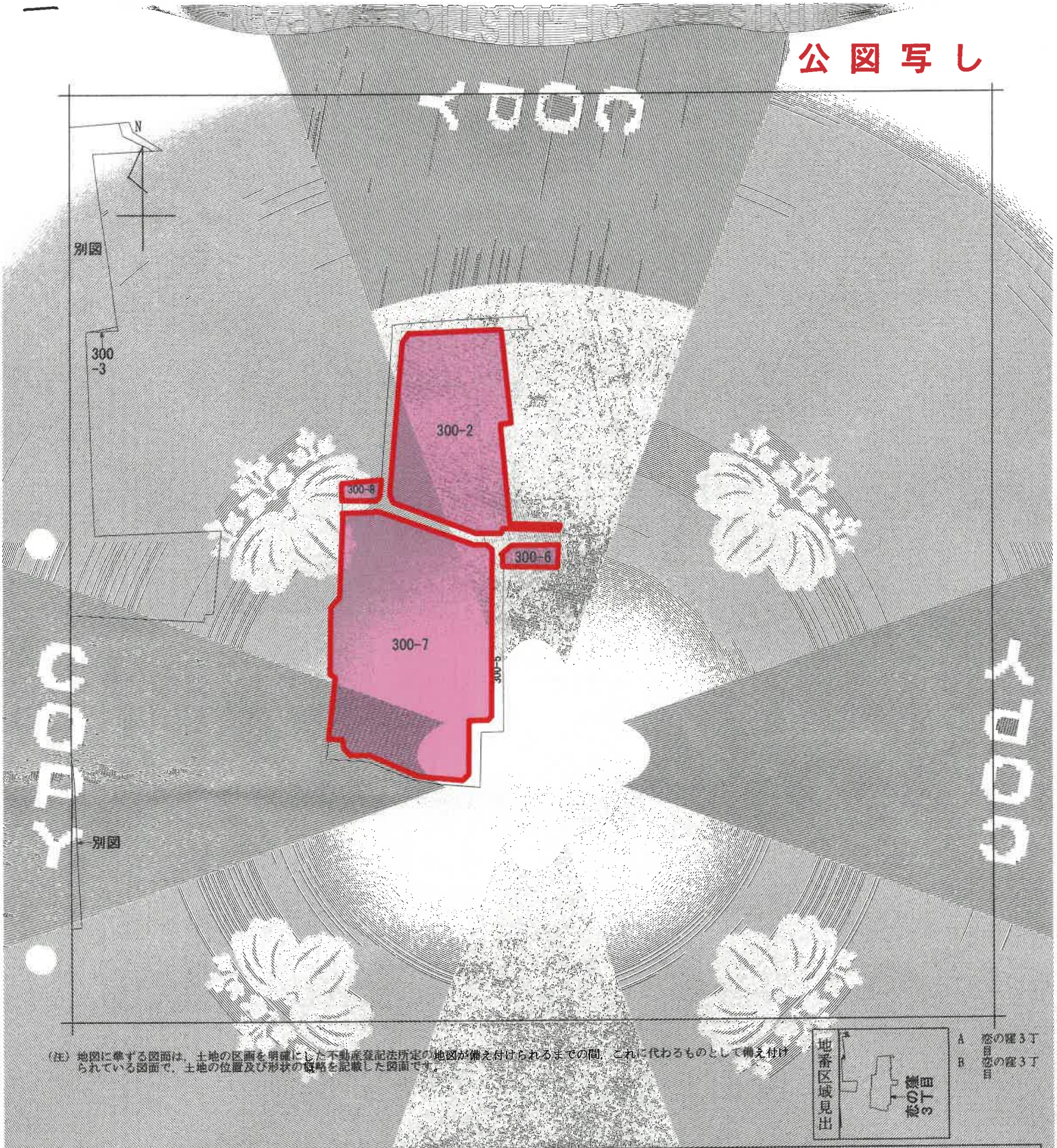


付近見取図


奈良県立
図書情報館
恋の窪三丁目
北街区公園
恋の窪二丁目
北街区公園
恋の窪三丁目
大安寺西一丁目
四条大路南町自治会館
南町
区公園
大安寺西小学校
大安寺西
はとこども園
プール
対象不動産
恋の窪二丁目南
街区公園
恋の窪二丁目
恋の窪三丁目南
街区公園
大安寺西三丁目
第１号街区公園
大安寺西三丁目
（工事中）
（工事中）
（工事中）
衛生
ンター

1/2500

公図写し



(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。

請求部分	所在	奈良市恋の窪三丁目				地番	300番6		
出力縮尺	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			

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和54年4月6日

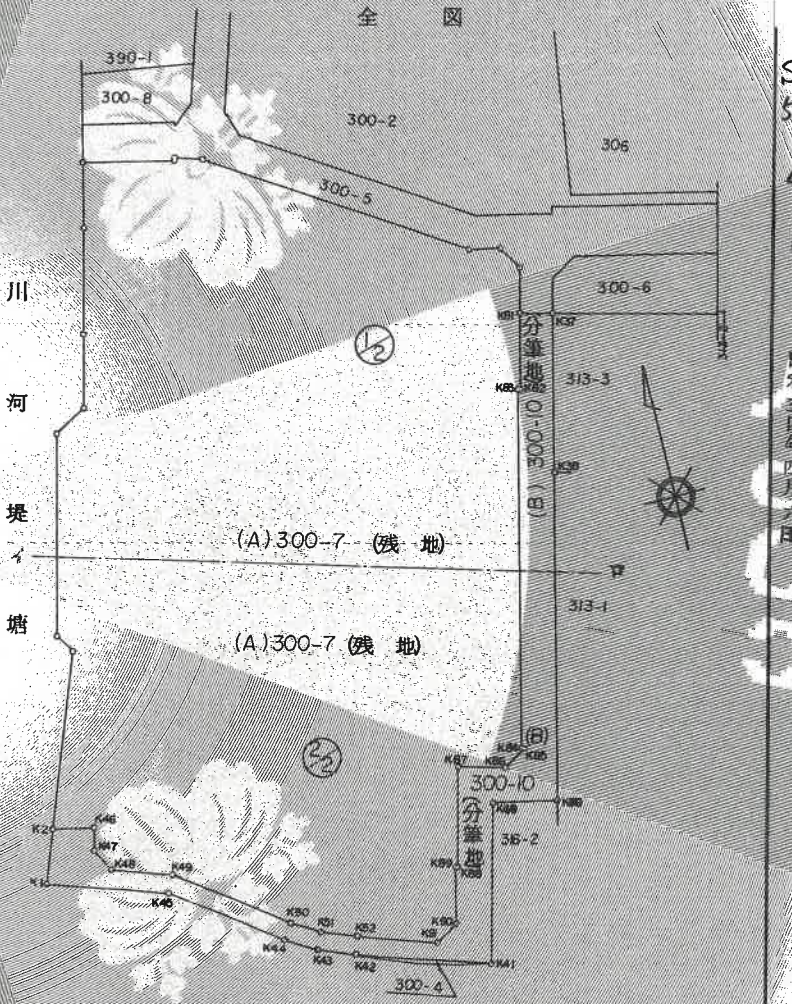
新 300-7, -5

727354

地積測量図

地番	300-7, 300-10
土地の所在	奈良市大安寺町 西の堺三丁目

全図



全境界点 コンクリート標識埋設済

昭和五四年四月六日

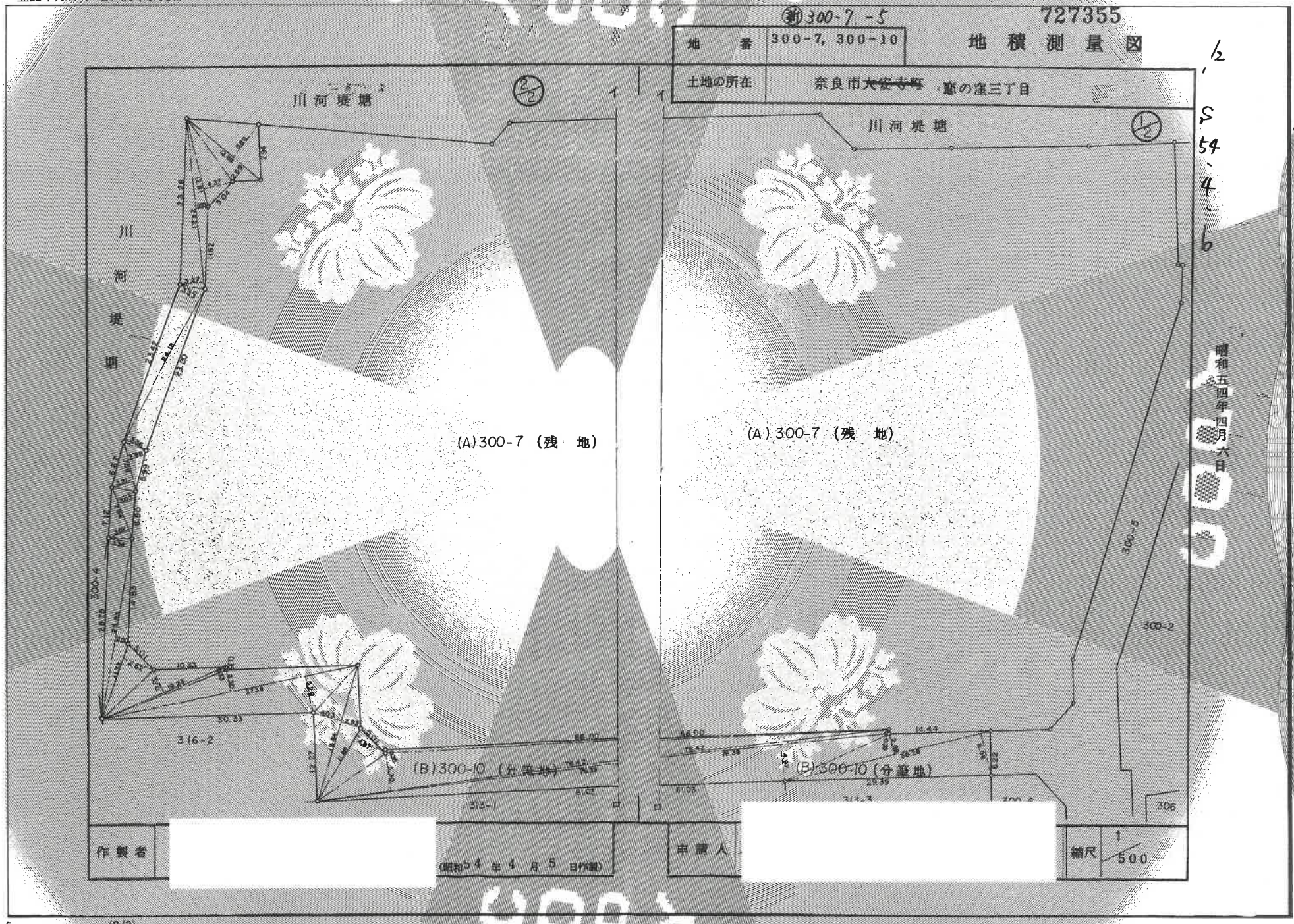
作製者		申請人	縮尺 1/1000

A3→A4に縮小

請求番号：20-5

(1/3)

登記年月日：昭和54年4月6日



A3→A4に縮小

請求番号：20-5

登記年月日：昭和54年4月6日

(新)300-7-5　　727356

地積測量図

地番	300-7, 300-10,
土地の所在	奈良市大安寺町窓の窪三丁目

チカン	NO	サンシヤメンセキ デイヘン	クイサンショ タカサ	ハイセキ
300-10	1	30.260	6.060	183.495600
	2	30.240	2.980	90.234400
	3	76.390	4.970	379.658300
	4	76.420	0.350	26.747000
	5	76.420	5.300	405.026000
	6	66.000	0.350	24.100000
	7	11.260	4.270	92.855600
	8	19.240	2.930	56.133200
	9	19.240	4.030	79.955200
	10	37.380	5.290	197.740200
	11	37.360	3.300	123.354000
	12	19.230	0.330	6.345900
	13	19.230	3.700	71.151000
	14	11.330	4.520	51.211600
	15	25.550	2.000	51.700000
	16	25.650	3.360	87.373000
	17	7.540	2.070	24.058800
	18	7.240	3.020	23.676800
	19	7.050	3.210	22.726800
	20	7.060	2.880	20.390400
	21	24.120	3.360	81.043200
	22	24.120	3.350	80.819600
	23	24.210	3.270	79.166700
	24	24.210	1.650	39.946500
	25	12.810	4.370	55.979700
	26	13.560	2.690	37.337200
	27	23.630	3.490	81.753200
			ｶｲ	2439.449160
			1/2	1219.744550
300-7		12026.69 1400	-	1219.744550㎡
ｻﾝﾌﾟ				10m15.146450

作製者		(昭和54年 4月 5日作製)	申請人		縮尺	1

昭和五四年四月六日

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和55年5月6日

057904

建物図面
各階平面図

S.55.5.6

家屋番号	大安寺町300番7の263
建物の所在	奈良市大安寺町300番地の7

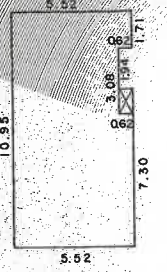
恋の庄三丁目

建物の存する部分 2 階部分

各階平面図

専有部分の建物

建物の番号 F 棟 404 号

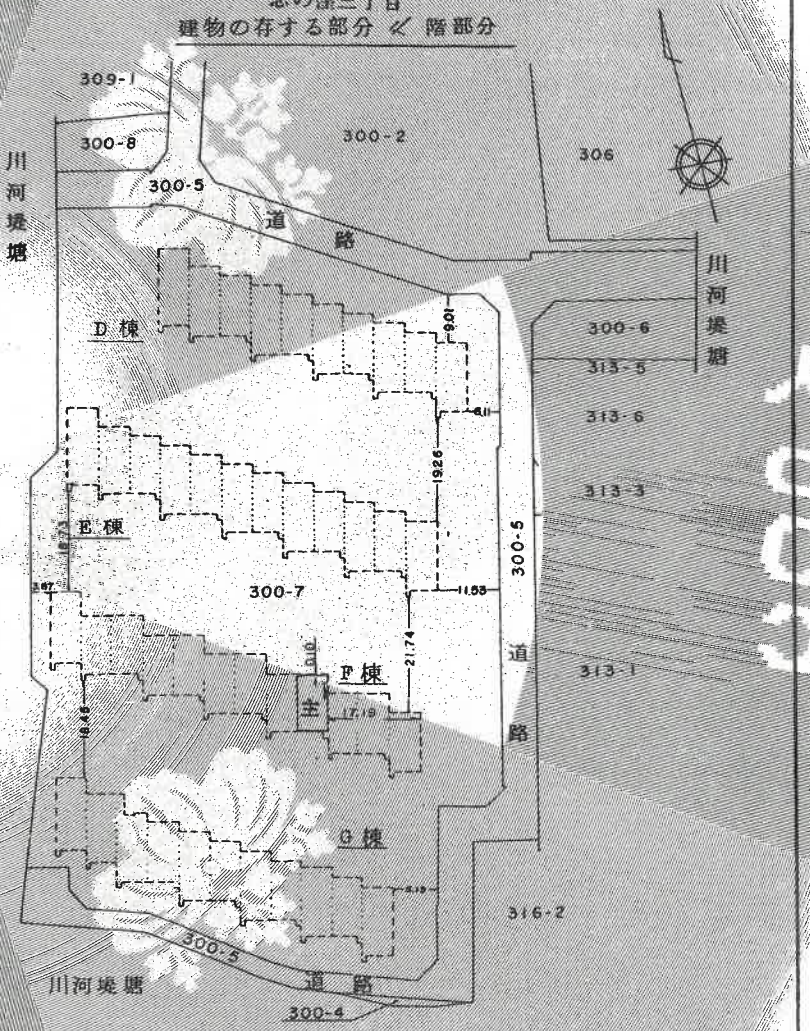


A) 5.52 × 10.95 = 60.4440

B) 0.62 × 3.08 = 1.9096

A − B = 58.5344

58.53 M²



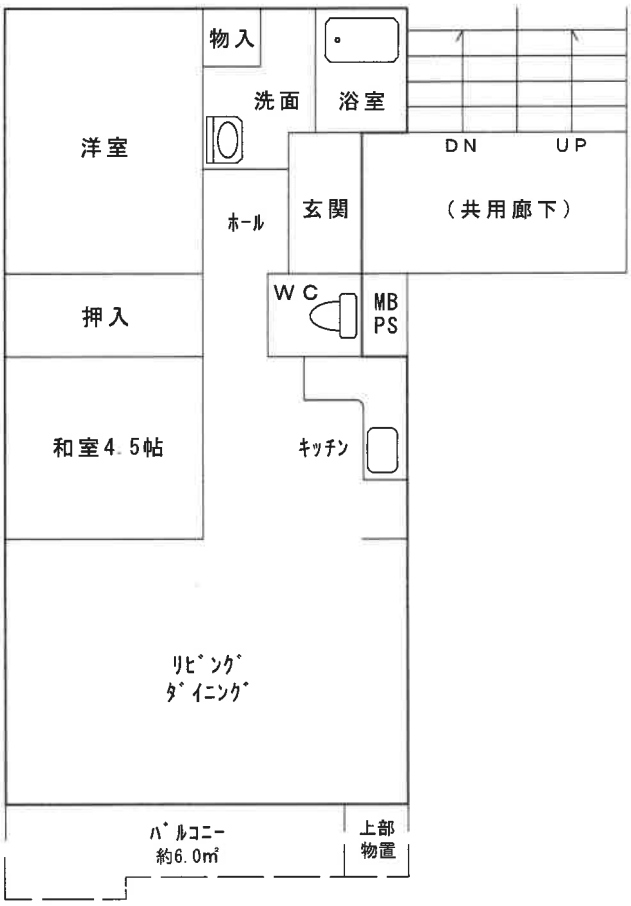
作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/1000

A3→A4に縮小

請求番号：40-1

間　　取　　図

F号棟４０４



N

※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。