■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（ケ）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）
1～3	4,510,000 3,608,000	一括	902,000	61,345	15,793
1	2,140,000				
2	1,460,000				
3	910,000				
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（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　奈良市中山町西二丁目

　　地　　番　　１０５７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．８２平方メートル

２　所　　在　　奈良市中山町西二丁目１０５７番地８

　　家屋　番号　　１０５７番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５７．９６平方メートル
　　２階　３１．４６平方メートル

３　所　　在　　奈良市中山町西二丁目１０５７番地８

　　家屋　番号　　１０５７番８の２

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　３４．６６平方メートル
　　２階　２１．９４平方メートル
　　３階　２６．０８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　３４．６６平方メートル
　　２階　２１．９４平方メートル
　　３階　約２７．２８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月29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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2，3】
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~~ 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（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　奈良市中山町西二丁目

　　地　　番　　１０５７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．８２平方メートル

２　所　　在　　奈良市中山町西二丁目１０５７番地８

　　家屋　番号　　１０５７番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５７．９６平方メートル
　　２階　３１．４６平方メートル

３　所　　在　　奈良市中山町西二丁目１０５７番地８

　　家屋　番号　　１０５７番８の２

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　３４．６６平方メートル
　　２階　２１．９４平方メートル
　　３階　２６．０８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　３４．６６平方メートル
　　２階　２１．９４平方メートル
　　３階　約２７．２８平方メートル

令和８年(ケ) 第１１号
令和　８年　３月３１日受理
令和　８年　５月１１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

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　奈良市中山町西二丁目

　　地　　番　　１０５７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．８２平方メートル

２　所　　在　　奈良市中山町西二丁目１０５７番地８

　　家屋　番号　　１０５７番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５７．９６平方メートル
　　２階　３１．４６平方メートル

３　所　　在　　奈良市中山町西二丁目１０５７番地８

　　家屋　番号　　１０５７番８の２

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　３４．６６平方メートル
　　２階　２１．９４平方メートル
　　３階　２６．０８平方メートル

（土地・建物用）

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 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

（土地・建物用）

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
現況地目	□宅地（物件　　）　□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 3
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：１階　公簿のとおり ２階　公簿のとおり ３階　約２７．２８㎡
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

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　　債務者兼所有者の姓

郵便受けの表示　　なし

2　本件土地の現況等

⑴　本件土地は、本件建物（物件２、３）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、⑪参照）。

⑵　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。

⑶　北側に隣接する土地にコンクリート擁壁が設置されているため、本件土地は北側に隣接する土地よりも約１．５ｍ低い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。なお、本件土地の北東側部分の同擁壁にクラックが存し、本件土地側への若干の傾斜が認められた。

⑷　本件土地の南側にコンクリート擁壁が設置されているため、本件土地の南側は隣接する道路よりも約２．６ｍ高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。なお、同擁壁にクラックが存した（別紙添付写真⑧参照）。

⑸　本件土地の北東側に存する排水桝から水漏れが発生していた。

⑹　本件土地の北西角付近に植栽されている木が隣接する土地へ越境していた。

3　本件建物の現況等

⑴　物件２について

（イ）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。

（ロ）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、形状、床面積について概ね符合した。

（ハ）内外部ともに全体的に経年相当の劣化が認められた。

（ニ）外壁の随所にクラックが存した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

（ホ）建物内において複数方向への傾斜が認められた。

（ヘ）建物内の随所に床のたわみ及びへこみが認められた。

（ト）建物内の壁の随所にクラック並びに損傷箇所が存した（別紙添付写真⑨参照）。

（チ）１階和室の天井にシミが存した（別紙添付写真⑩参照）。

（リ）１階洋室の床及び１階（中２階）廊下の壁に補修跡が存した。

⑵　物件３について

（イ）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。

（ロ）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、３階南東角に未登記増築部分（物入、床面積約１．２㎡）が存した（別紙添付写真⑰参照）。

（ハ）内外部ともに全体的に経年相当の劣化が認められた。

（ニ）１階南西角付近の鉄骨基礎に腐食部分が存した（別紙添付写真⑱参照）。

（ホ）外壁の随所にクラック並びに剥離箇所が存した（別紙添付写真⑲、⑳参照）。

（ヘ）内壁の随所に損傷・汚損箇所が存した。

（ト）２階玄関の壁及び３階和室の壁にシミが存した。

４　接面道路

⑴　本件土地は、南側が私道に接面しており、その幅員を概測したところ、約７ｍであった（別紙土地建物位置関係図参照）。

⑵　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２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 （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、家族と住んでいます。 ２　本件土地の南側に接面している道路の所有者に対して、通行料等は支払っていません。

（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 4月 1日 8：55－ 9：05	物件所在地	物件及び占有確認、債務者兼所有者と面談、写真撮影
8年 4月 1日 9：55－10：15	奈良市役所	土地・建物関係資料調査 道路調査
8年 4月 1日 12：30－12：40	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14日 9：55－11：15	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 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。

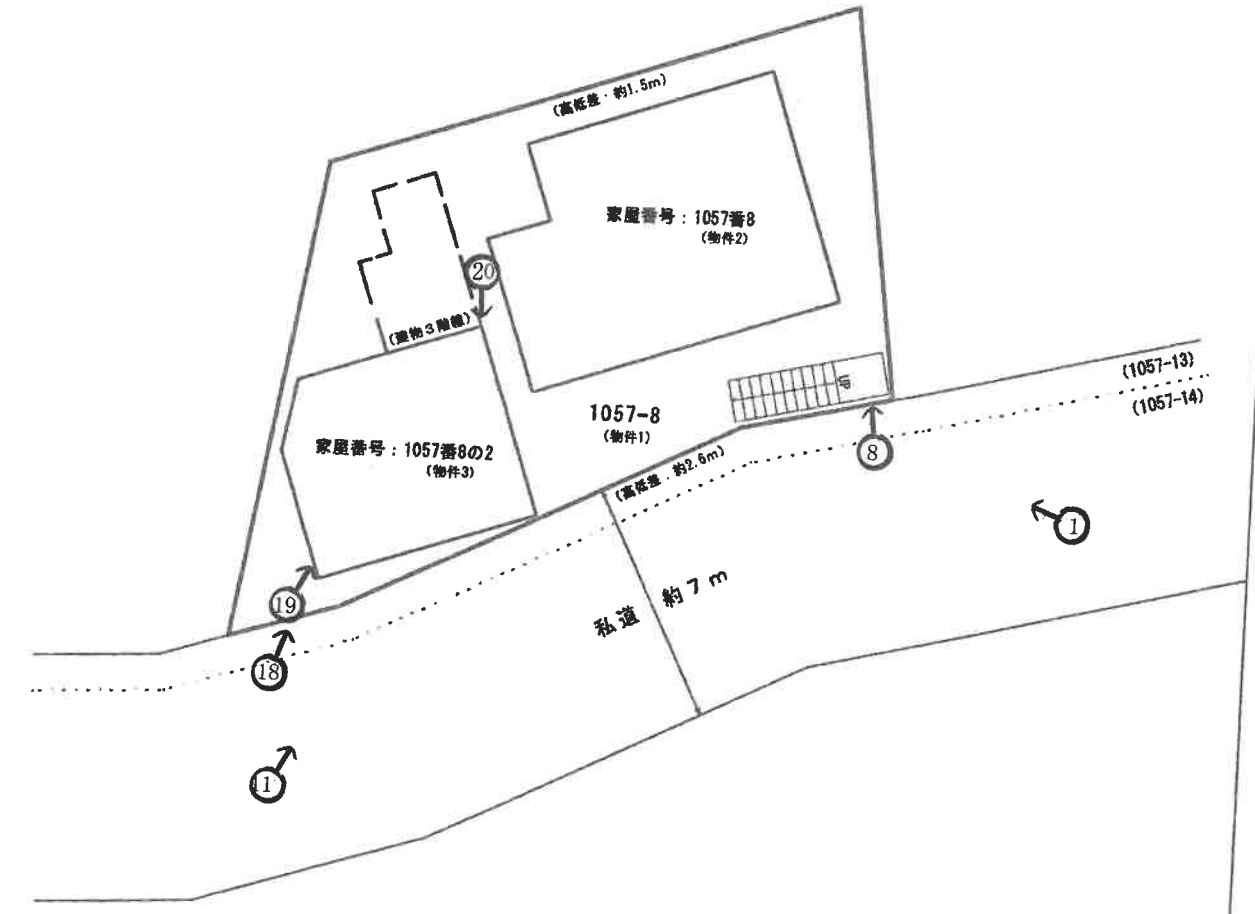
□ 令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和　　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　　奈良市中山町西２丁目1057-8



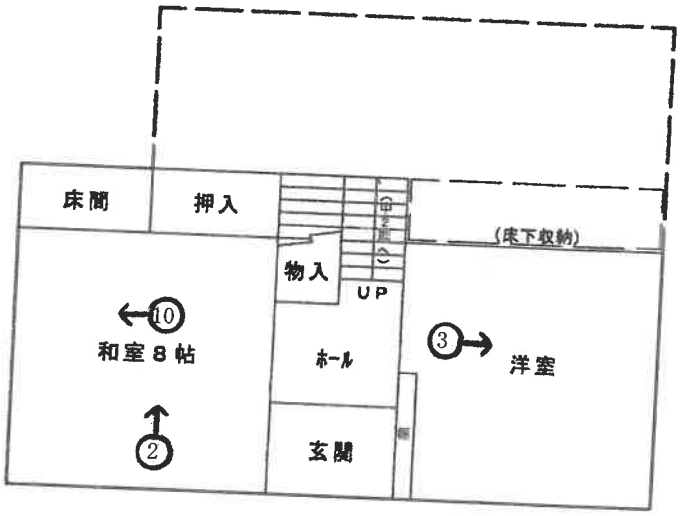
（♂は、写真撮影場所・方向）

※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。

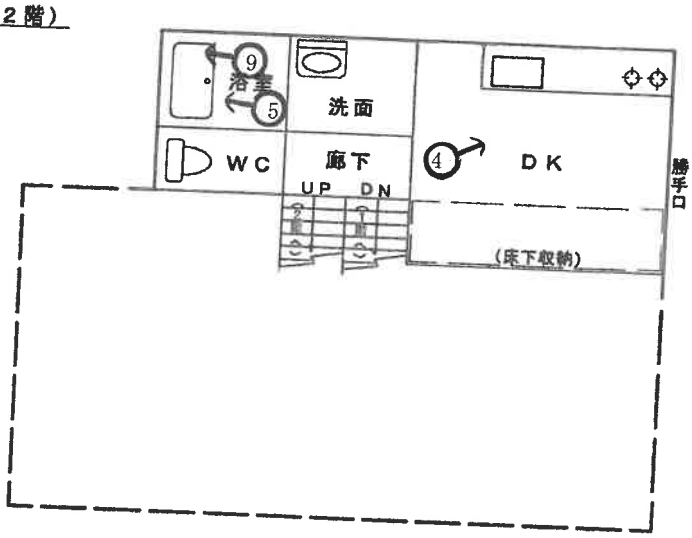
間　取　図

家屋番号：1057番8

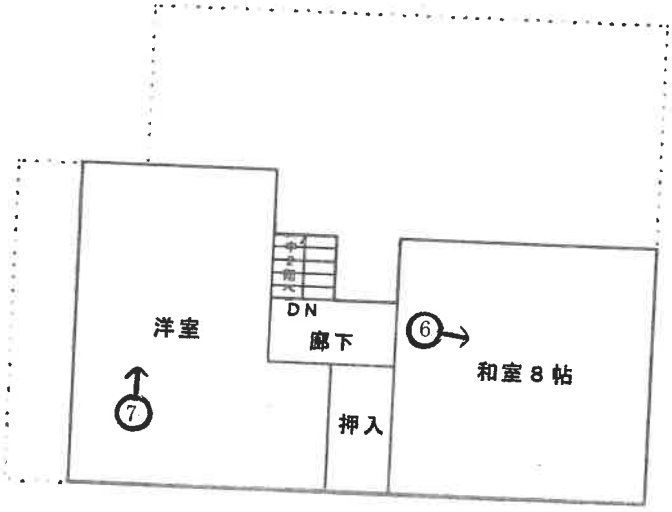
1階



1階（中２階）



２階





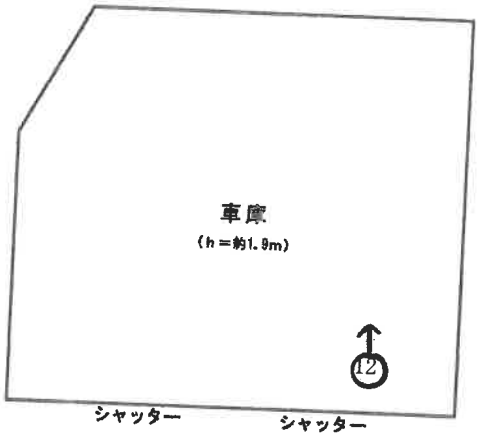
(♂は、写真撮影場所・方向)

※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。

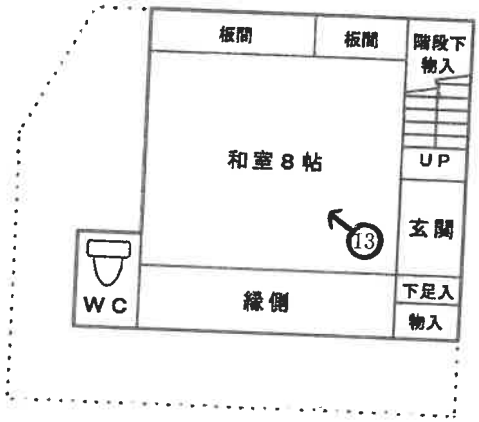
間　取　図

家屋番号：1057番8の2

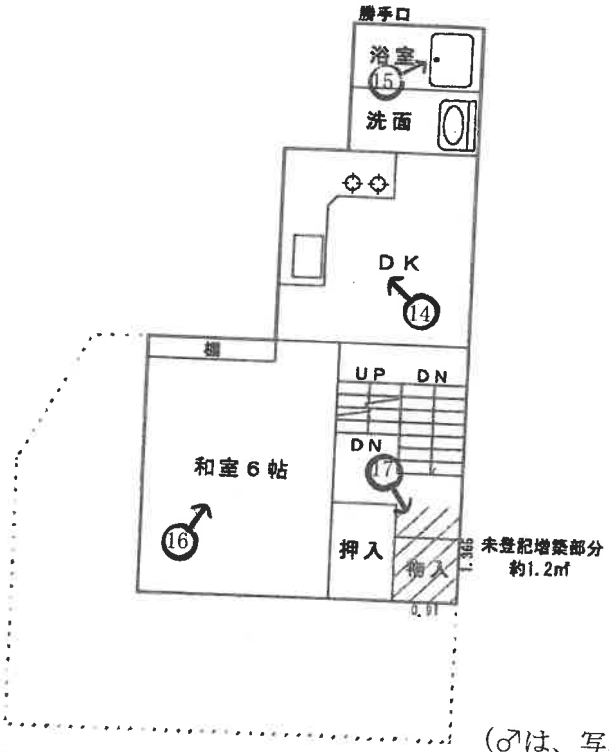
1階



2階



3階



N

(♂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
（物件２）



②



③



④



⑤



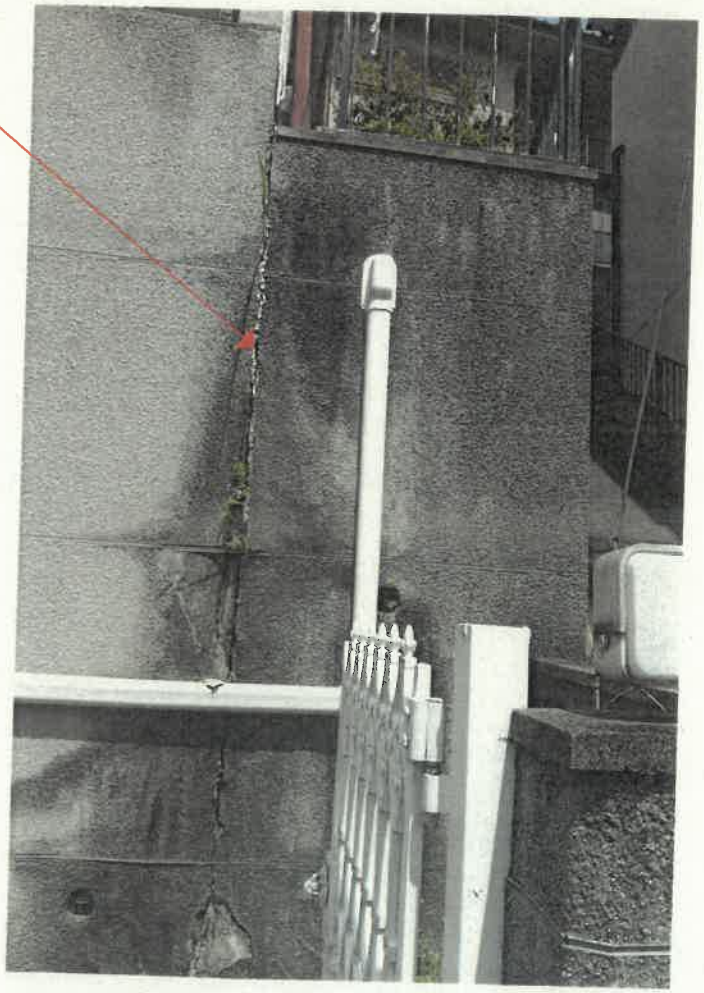
⑥



⑦



⑧（南側コンクリート
擁壁　クラック）



⑨
（浴室タイル　クラック）



⑩
（１階和室　天井シミ）



⑪
（物件３）



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰（３階
未登記増築部分）



⑱
（鉄骨基礎　腐食部分）



⑲
（外壁　クラック）



⑳（外壁剥離箇所）



令和8年(ケ)第11号
令和8年4月14日現地調査
令和8年5月15日評価
評価書NO.競08131130

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6,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	¥3,060,000
物件2(建物)	¥2,080,000
物件3(建物)	¥1,300,000

1　一括価格は、物件1・2・3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・3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・3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」
3	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	「物件目録記載のとおり」 82.68㎡	「物件目録記載のとおり」 83.88㎡ （3階部分の床面積26.08㎡の外、 1.2㎡の未登記増築部分があり）
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「菖蒲池」駅の北方約1.9km(道路距離) 近鉄奈良線「学園前」駅の北東方約2.3km(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	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域
	環境条件	（日照）普通　（通風）普通 （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、奈良市景観計画　西北部住宅地景観区域、砂防指定地
画地条件（規模・形状等）	規模	198.82㎡
	形状	間口：約20.1m、奥行：約12.5m（最小約11.2m、最大約13.8mの平均）
	街路との接道方位	南側
	街路との高低差	南側道路より約2.6m高い
	隣地境界	公図及び地積測量図が作成されている。現地において境界標等が一部確認できた。
	その他	道路との間に上記の高低差を有する平坦地（一部に段差と傾斜有）で、接面道路へは階段を使って出入りしている。
接面道路	南側道路：幅員約7.0m開発道路（建築基準法第42条1項2号道路）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況	所有者が居宅及び車庫として利用している。
	隣地の状況	北：戸建住宅、南：道路を介して駐車場 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：都市ガス引込済
	下水道	有：引込済
土壌汚染等	過去の住宅地図及び閉鎖登記簿謄本によると、当初は田であったものが昭和57年6月に山林に地目変更後、複数回の分筆を経て昭和60年9月に宅地へ地目変更されている。その後、昭和61年7月4日に物件2（居宅）、昭和61年9月26日に物件3（居宅及び車庫）がそれぞれ新築され、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	北側に隣接する土地にコンクリート擁壁に設置されているため、物件1は北側に隣接する土地よりも約1.5m低い位置にある。なお、本件土地の北東側部分の同擁壁にクラックが存し、本件土地側への若干の傾斜が認められた。 物件1の南側に設置されているコンクリート擁壁にクラックが存する。 物件1の北東側に存する排水桝から水漏れが発生している。 物件1の北西角付近に植栽されている木が隣接する土地へ越境していた。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2　建物）

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61年7月4日新築
	経済的耐用年数	約 25 年 程度
	経過年数	約 40 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	スレート葺等
	外　壁	吹付タイル等
	内　壁	ビニールクロス、布クロス、砂壁、タイル等
	天　井	ビニールクロス、化粧合板、杢目合板等
	床	フローリング、畳、タイル、クッションフロア等
	設　備	洗面化粧台、ピアノ、床下収納、エアコン、洗浄付便座(いずれも稼働の可否は不明)
	その他	
床面積(現況)	延	89.42㎡　1階:57.96㎡(中2階を含む) 2階:31.46㎡
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	所有者が居宅として占有(使用)してる。	
特記事項	内外部ともに全体的に経年相当の劣化が認められた。 物件2内において複数方向への傾斜が認められた。また、建物内の随所に床のたわみ及びへこみが認められ、壁の随所にクラック並びに損傷箇所が存した。 物件2の外壁の随所にクラックが存した。 物件2の1階和室の天井にシミが存した。また、1階洋室の床及び1階(中2階)廊下の壁に補修跡が存した。	
	建築計画概要書には次の記載がある。 建築確認:昭和61年4月8日 確認番号:第1926号 検査済証:なし 検査番号:なし	
	物件2・3一体の状態では建蔽率、容積率が超過している可能性があり、建物の適法性に疑義がある。詳細については奈良市建築指導課への確認を要する。	
	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。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3　建物）

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61年9月26日新築
	経済的耐用年数	約 25 年 程度
	経過年数	約 40 年 程度
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕　様	構　造	木・鉄筋コンクリート造3階建
	屋　根	スレート葺等
	外　壁	吹付タイル等
	内　壁	布クロス、砂壁、ビニールクロス等(1階車庫はコンクリート現し)
	天　井	ビニールクロス、杢目合板、化粧合板等(1階車庫はモルタル)
	床	フローリング、畳、タイル、板張り等(1階車庫はモルタル)
	設　備	洗面化粧台、TVアンテナ、電灯、シャッター(1階車庫)(いずれも稼働の可否は不明)
	その他	なし
床面積(現況)	延	83.88㎡　1階:34.66㎡　3階:27.28㎡(公簿26.08㎡+未登記1.2㎡) 2階:21.94㎡
現況用途等	階　層	1階:車庫　2階:居宅　3階:居宅
	間取り	2DK+車庫(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	所有者が居宅及び車庫として占有(使用)してる。	
特記事項	物件3の内外部ともに全体的に経年相当の劣化が認められた。 物件3の1階南西角付近の鉄骨基礎に腐食部分が存した。 物件3の外壁の随所にクラック並びに剥離箇所が存した。 物件3の内壁の随所に損傷・汚損箇所が存した。 物件3の2階玄関の壁及び3階和室の壁にシミが存した。	
	建築計画概要書には次の記載がある。 建築確認:昭和61年7月15日 確認番号:第460号 検査済証:なし 検査番号:なし	
	物件3単独での建築確認申請の内容については2～3階の建物寸法・床面積などに現状(登記内容)と一致しない箇所が多い。この為、物件2・3一体の状態では建蔽率、容積率が超過している可能性があると思われるなど、建物の適法性に疑義がある。詳細については奈良市建築指導課への確認を要する。	
	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	91,700	0.76	198.82	0.90	12,471,000
計			198.82㎡		12,471,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価公示　奈良-20

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格(円/㎡)
86,600	×	100.2/100	×	100/104	×	100/91	≒	91,700

◇ 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: 104 方位+4

◇ 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	×	100/100	×	100/91	×	100/100	≒	100/91

イ 個別格差:

画地条件	0.76	高低差▲10、段差▲10、一部傾斜▲5、不整形▲5、方位+4
相乗積	0.76	

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・3(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	89.42	0.03	349,000
3 建物	130,000	83.88	0.03	327,000
計		173.30		676,000

ウ　現価率(物件2:建物)
経済的全耐用年数25年・経過年数40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

現価率(物件3:建物)
経済的全耐用年数25年・経過年数40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(物件2)	12,471,000	0.313	法定地上権	3,903,000
1(物件3)		0.187	法定地上権	2,332,000
計	12,471,000			6,235,000

イ　敷地利用権割合:　本件の場合、物件1に法定地上権が成立すると判断した。
物件1には物件2及び物件3が存するので、それぞれに対する物件1の敷地利用権割合を以下の通り査定した。

敷地利用権の査定に当たっては、物件1に存する物件2・3の1階床面積の合計に対する各1階床面積の割合に、それぞれ借地権割合50%を乗じて各法定地上権割合を求めた。
①物件1(物件2):0.313＝1階床面積57.96÷物件2・3の1階床面積(57.96+34.66)×借地権割合50%
②物件1(物件3):0.187＝1階床面積34.66÷物件2・3の1階床面積(57.96+34.66)×借地権割合50%

② 内訳価格及び一括価格

※控除する物件1の敷地利用権等の価格は、
加算する物件2、物件3の敷地利用権等の価格の合計である。

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	12,471,000	−6,235,000	1.00	0.70	0.70	3,060,000
2	349,000	+3,903,000	1.00	0.70	0.70	2,080,000
3	327,000	+2,332,000	1.00	0.70	0.70	1,300,000
一括価格(合計)						6,440,000

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:	物件1の北側に隣接する土地の擁壁が劣化しており、将来的な補修や更新コストの発生が懸念される。物件2及び物件3の建物には経過年数以上の劣化が認められる。また物件2・3は建物が一体として、物件1の土地に指定されている建蔽率及び容積率を超過している可能性があり、建物の適法性に疑義がある。以上を総合的に考慮して、市場性修正を0.70と査定した。
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. 地価公示地点： 奈良-20
   所在： 奈良県奈良市中山町西四丁目535番417
   価格： 86,600 円／㎡
   位置： 近鉄奈良線「学園前」駅北方約2.7km
   価格時点： 令和8年1月1日
   地積： 308㎡
   供給処理施設： 水道、ガス、下水
   接面街路： 南6.0m市道
   用途指定等： 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既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和8年度）
   物件1 ： 11,615,064 円
   物件2 ： 1,193,149 円
   物件3 ： 1,252,897 円（課税対象床面積 82.68㎡）

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(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

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　奈良市中山町西二丁目

　　地　　番　　１０５７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．８２平方メートル

２　所　　在　　奈良市中山町西二丁目１０５７番地８

　　家屋　番号　　１０５７番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５７．９６平方メートル
　　２階　３１．４６平方メートル

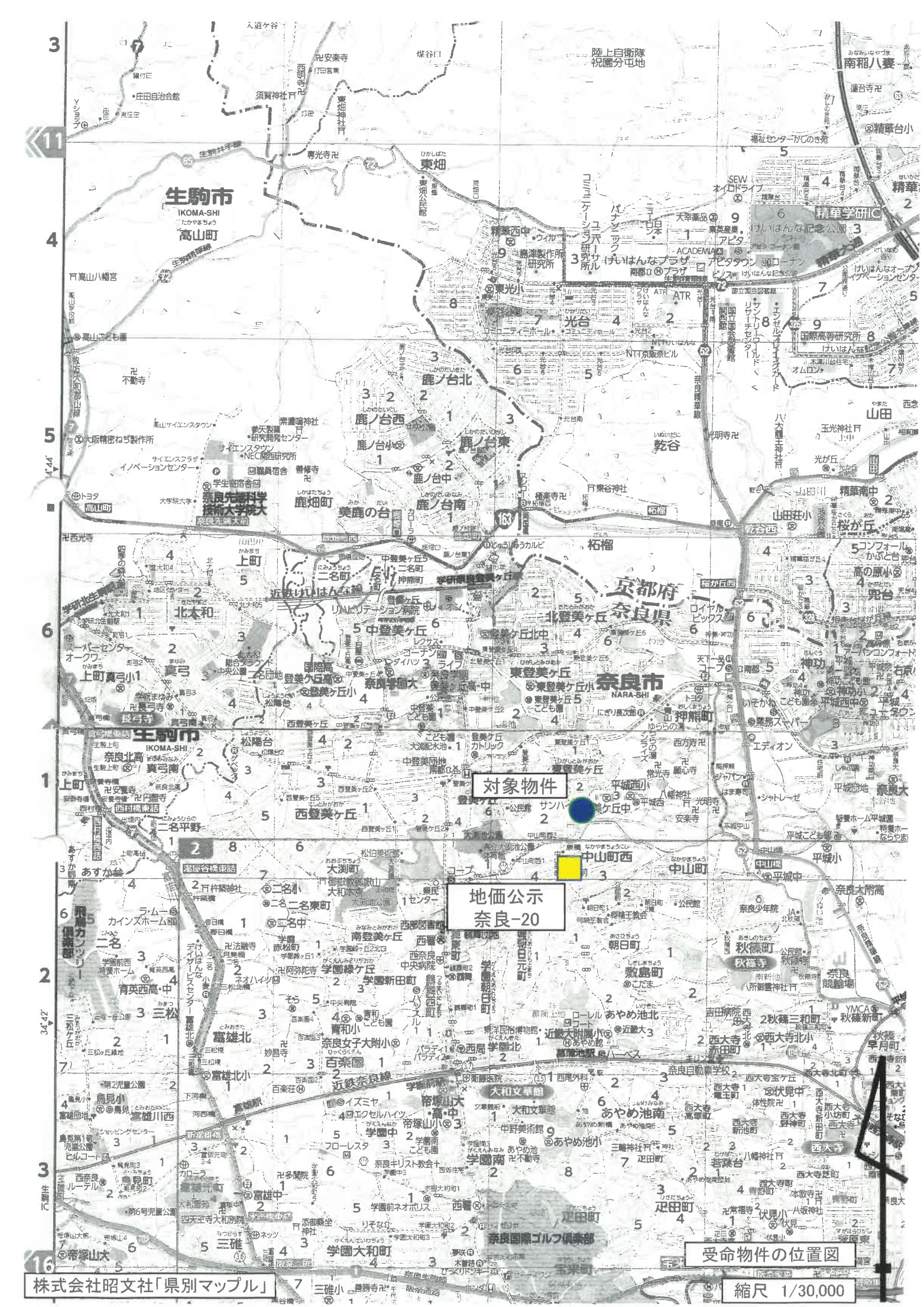
３　所　　在　　奈良市中山町西二丁目１０５７番地８

　　家屋　番号　　１０５７番８の２

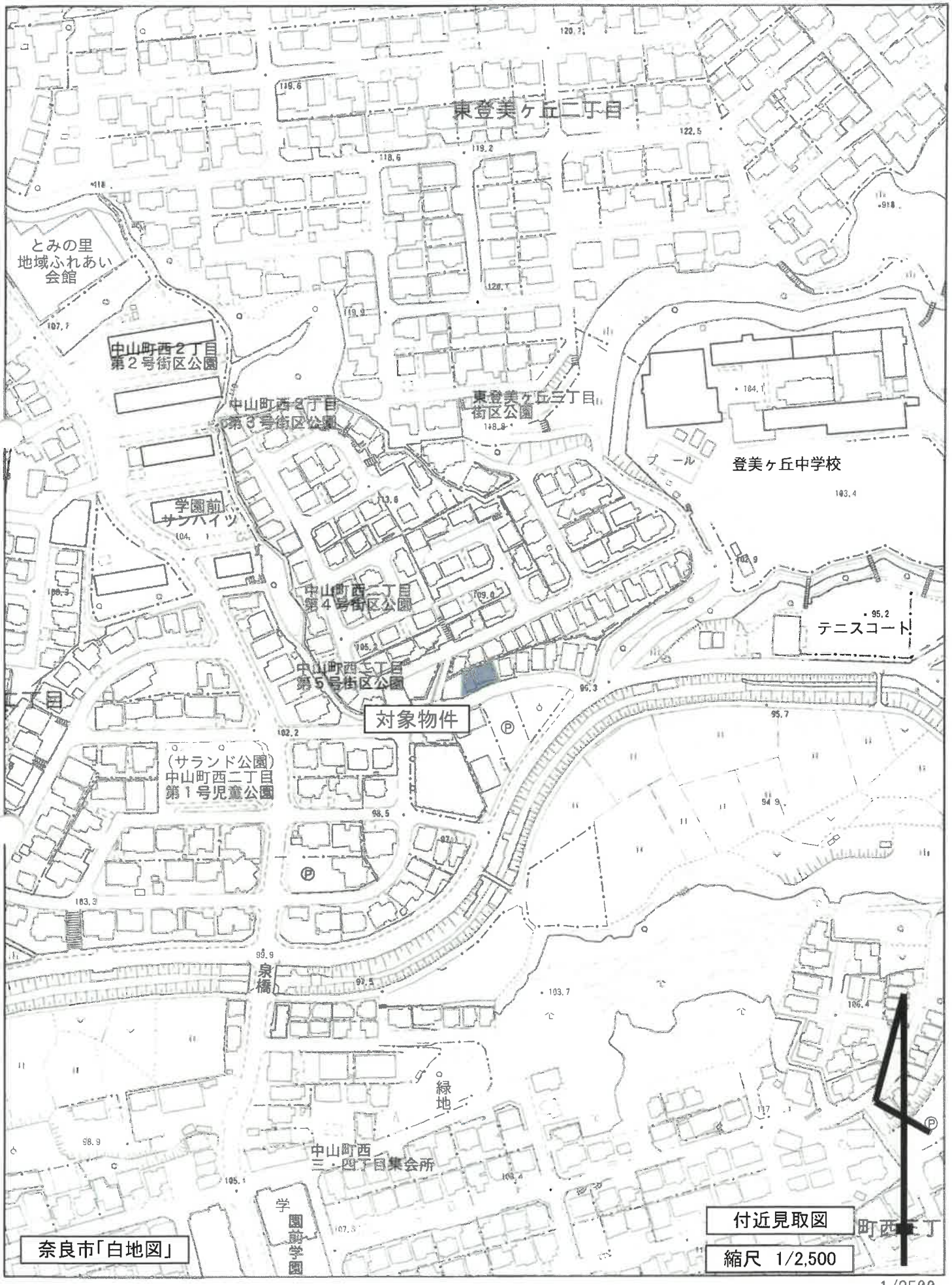
　　種　　類　　居宅・車庫

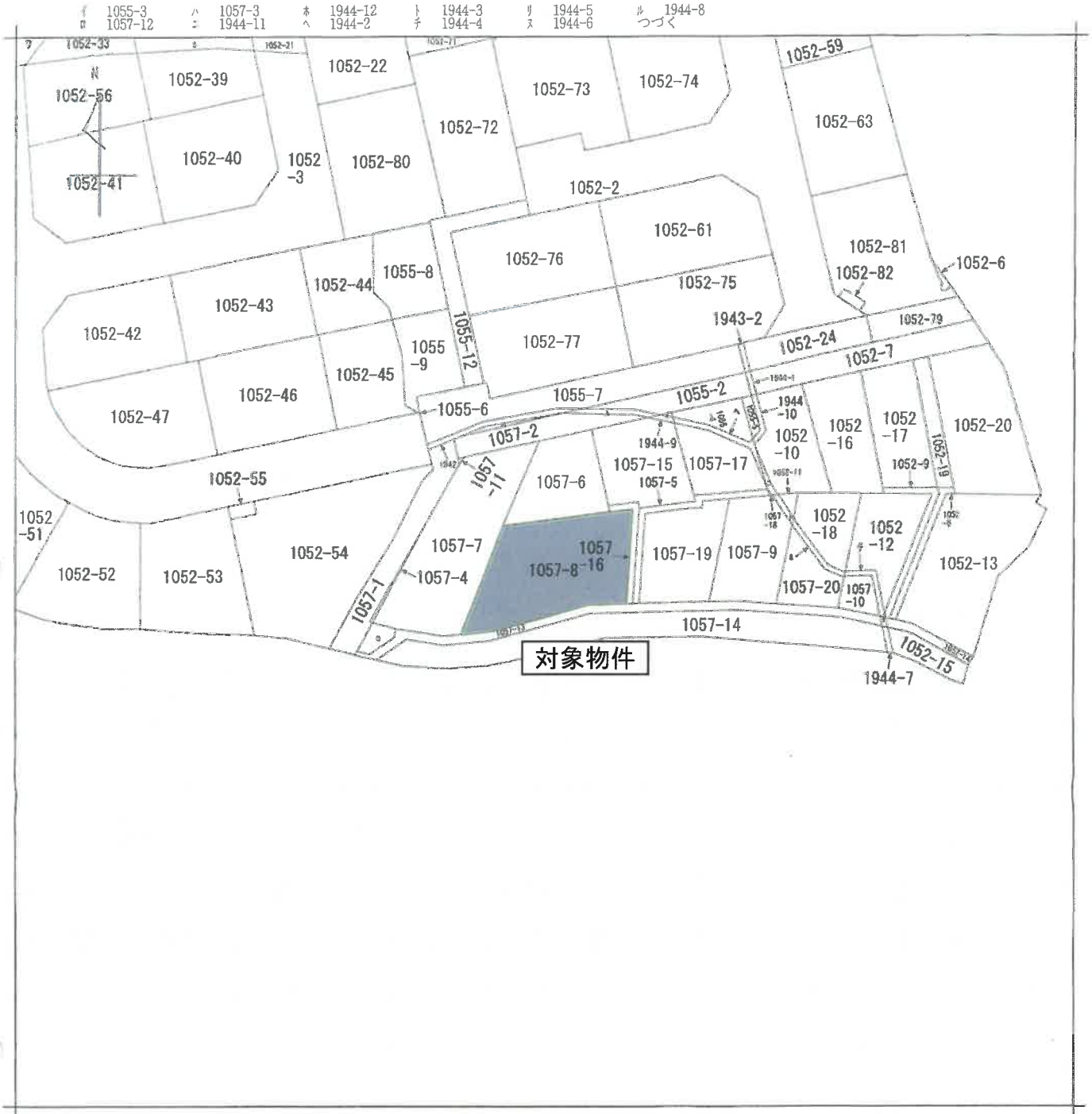
　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　３４．６６平方メートル
　　２階　２１．９４平方メートル
　　３階　２６．０８平方メートル


対象物件
地価公示
奈良-20
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


東登美ヶ丘二丁目
とみの里
地域ふれあい
会館
中山町西２丁目
第２号街区公園
中山町西２丁目
第３号街区公園
東登美ヶ丘三丁目
街区公園
プール
登美ヶ丘中学校
学園前
サンハイツ
中山町西二丁目
第４号街区公園
テニスコート
中山町西二丁目
第５号街区公園
対象物件
(サランド公園)
中山町西二丁目
第１号児童公園
泉橋
緑地
中山町西
三・四丁目集会所
学園前学園
奈良市「白地図」
付近見取図
縮尺 1/2,500
1/2500
奈良市　発行



（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	奈良市中山町西二丁目			地番	1057番8		
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		

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。

公図
A3→A4に縮小

令和8年4月6日
奈良地方法務局

[redacted]

登記官

請求番号：38-1
(1/2)

公用

F　1052-2
F　1052-21
F　1052-34

公　図
A3→A4に縮小

請求番号：38-1
(2/2)

公用

公用

登記年月日：昭和60年11月30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6日　奈良地方法務局　登記官

783048

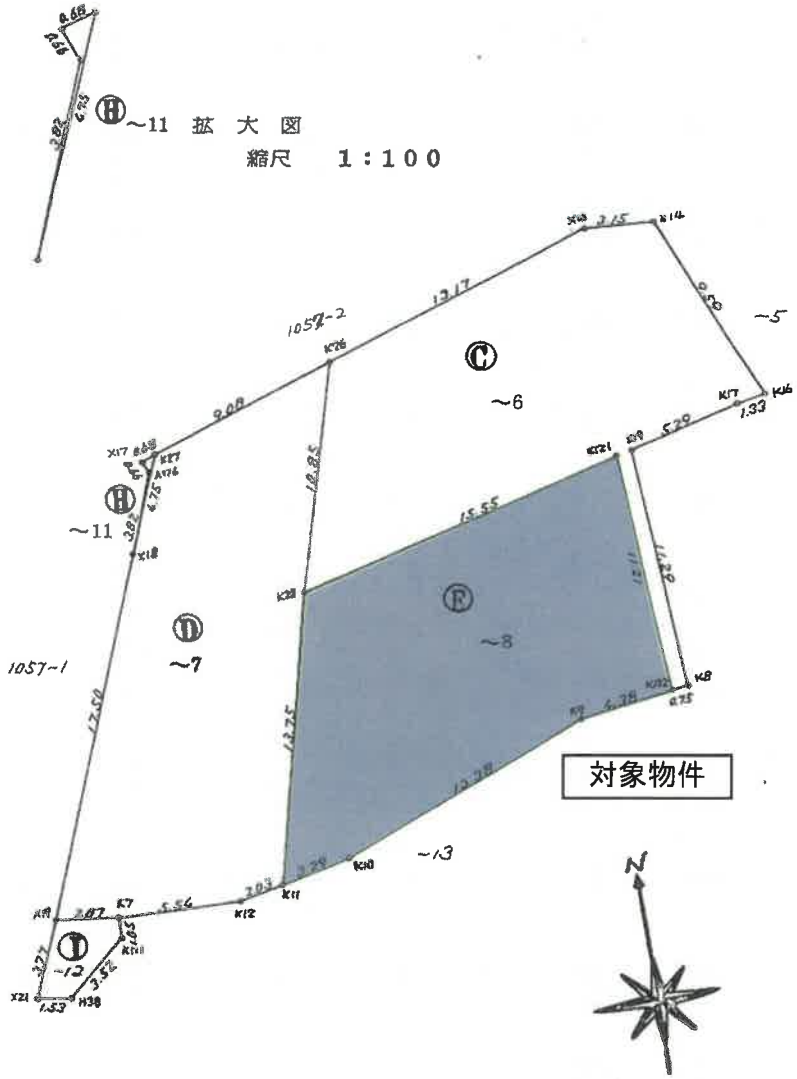
地積測量図　2/4

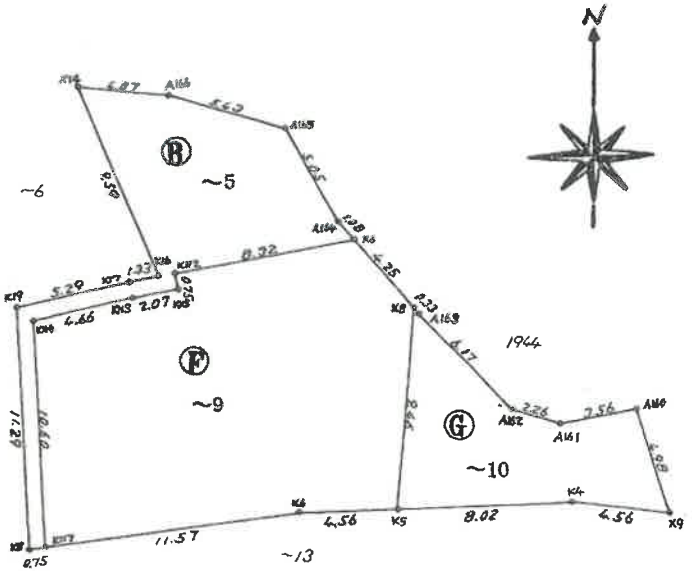
地番	-2 1057～5 ～14
土地の所在	奈良市中山町西二丁目

(4-2)

S 60. 11. 30

H～11 拡大図
縮尺　1:100





作製者	[redacted]	(昭和60年11月25日作製)

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(日調連9)　(長源納)

[redacted]

地勢測量図
A3→A4に縮小

公用

登記年月日：昭和60年11月30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6日　奈良地方法務局　登記官

783049

地積測量図

3/4

地番	-2 1057～5 乃至 -14
土地の所在	奈良市中山町西二丁目

(4-3)

S 60. 11. 30

対象物件

測点	標識	X	Y	辺長
A163		110.582	86.916	6.173
倍積 2A	123.993575			
面積 A	61.9967875	地積	61 ㎡	

Ⓗ 地番 1057-11

測点	標識	X	Y	辺長
K27		114.382	47.268	4.752
X17		114.186	46.626	0.677
A176		113.545	46.843	0.658
X18		109.998	45.434	3.817
倍積 2A	0.773696			
面積 A	0.3868480	地積	0.38 ㎡	

Ⓘ 地番 1057-12

測点	標識	X	Y	辺長
K7		93.352	41.823	1.050
X19		93.735	38.975	2.874
X21		90.233	37.584	3.768
H38		90.009	39.102	1.534
K111		92.303	41.775	3.522
倍積 2A	18.884492			
面積 A	9.4422460	地積	9.44 ㎡	

Ⓙ 地番 1057-13

測点	標識	X	Y	辺長
X9		101.330	98.464	1.167
K4		101.763	93.925	4.560
K5		101.415	85.912	8.021
K6		101.253	81.356	4.559
K8		99.494	69.156	12.326
K9		98.806	64.074	5.128
K10		94.264	52.555	12.382
K11		93.574	49.343	3.285
K12		93.144	47.357	2.032
K7		93.352	41.823	5.538
K111		92.303	41.775	1.050
H38		90.009	39.102	3.522
X21		90.233	37.584	1.534
A76		89.714	37.378	0.558
A205		89.529	39.646	2.276

(日調連9)

作製者 [redacted] (昭和60年11月25日作製)

測点	標識	X	Y	辺長
K20		106.890	52.772	13.750
倍積 2A	402.668599			
面積 A	201.3342995	地積	201 ㎡	

Ⓔ 地番 1057-8

測点	標識	X	Y	辺長
K121		110.592	67.874	11.212
K20		106.890	52.772	15.549
K11		93.574	49.343	13.750
K10		94.264	52.555	3.285
K9		98.806	64.074	12.382
K122		99.393	68.410	4.376
倍積 2A	397.656330			
面積 A	198.8281650	地積	198 ㎡	

Ⓕ 地番 1057-9

測点	標識	X	Y	辺長
X6		114.030	83.956	4.248
K112		112.453	75.796	8.321
K115		111.718	75.943	0.750
K113		111.316	73.917	2.065
K114		110.194	69.395	4.659
K117		99.602	69.902	10.604
K6		101.253	81.356	11.572
K5		101.415	85.912	4.559
X8		110.837	86.700	9.455
倍積 2A	388.693769			
面積 A	194.3468845	地積	194 ㎡	

Ⓖ 地番 1057-10

測点	標識	X	Y	辺長
X8		110.837	86.700	0.334
K5		101.415	85.912	9.455
K4		101.763	93.925	8.021
X9		101.330	98.464	4.560
A160		106.055	96.881	4.983
A161		105.502	93.368	3.556
A162		106.143	91.206	2.255

(法源納)

申請人 [redacted]

縮尺 1/

地勢測量図
A3→A4に縮小

請求番号：38-2　(5/6)

公用

登記年月日：昭和61年7月7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6日　奈良地方法務局
登記官

131746

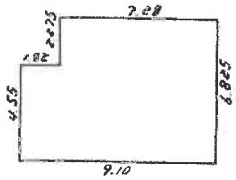
561.7.7

各階平面図

[redacted]

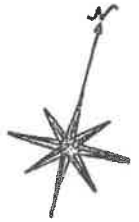
家屋番号	1057−8
建物の所在	奈良市中山町西2丁目1057番地8

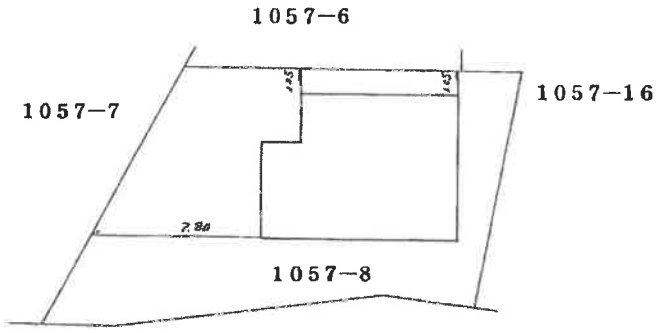
建物図面
各階平面図

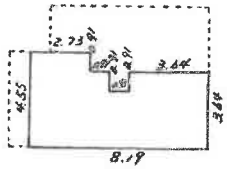


1階床面積

7.28×2.275=16.5620
9.10×4.55=41.4050
合 計=57.9670 ㎡







2階床面積

2.73×4.55=12.4215
0.91×3.64= 3.3124
0.91×2.73= 2.4843
3.64×3.64=13.2496
合 計=31.4678 ㎡

(日調連12)

作製者	[redacted] (昭和61年 7月 5日作製)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(長源納)

[redacted]

請求番号：38-3

建物図面(物件2)
A3→A4に縮小

公用

登記年月日：昭和61年10月2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6日　奈良地方法務局　登記官

各階平面図

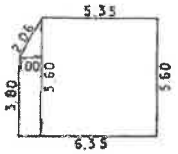
[redacted]

131747

建物図面
各階平面図

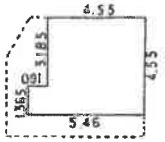
家屋番号	1057-8-2
建物の所在	奈良市中山町西２丁目１０５７番地８

1階床面積



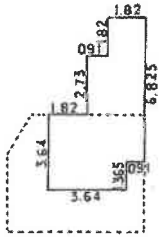
(3.80+5.60)×1.00／2= 4.7000
5.35×5.60=29.9600
合計=34.6600(㎡)

2階床面積



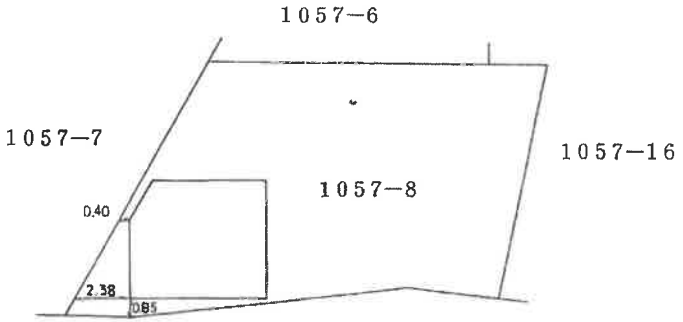
1.365×0.91= 1.24215
4.55×4.55=20.7025
合計=21.94465(㎡)

3階床面積



2.275×0.91= 2.07025
3.64×3.64=13.2496
2.73×2.73= 7.4529
1.82×1.82= 3.3124
合計=26.08515(㎡)





道　路
(1057−13)

(日調座12)

作製者	[redacted]	縮尺	1/250m

和61年9月30日作製)

(長瀬納)

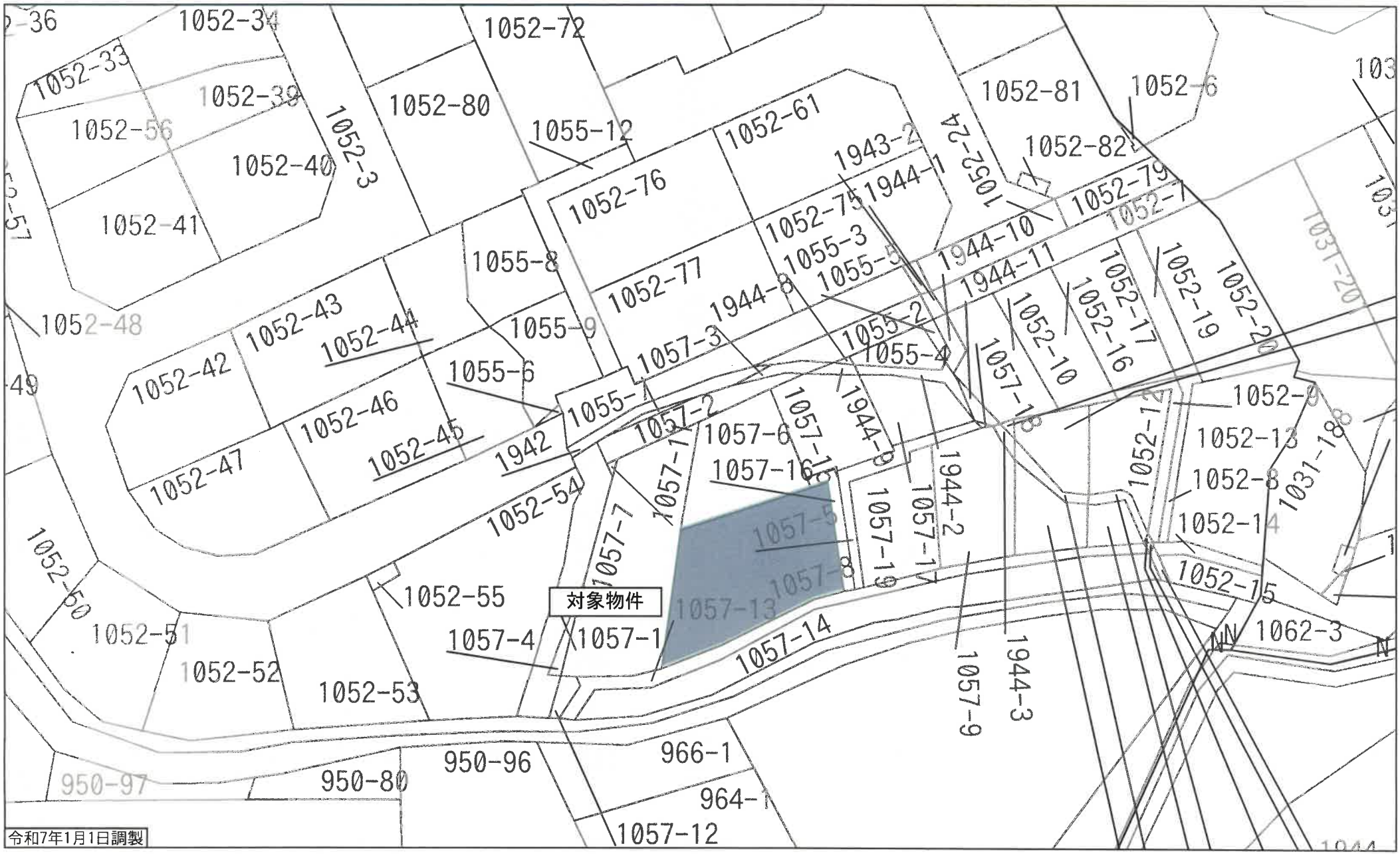
申請人	[redacted]	縮尺	1/250m

[redacted]

請求番号　38-4

建物図面(物件3)
A3→A4に縮小

奈 良 市 地 番 図



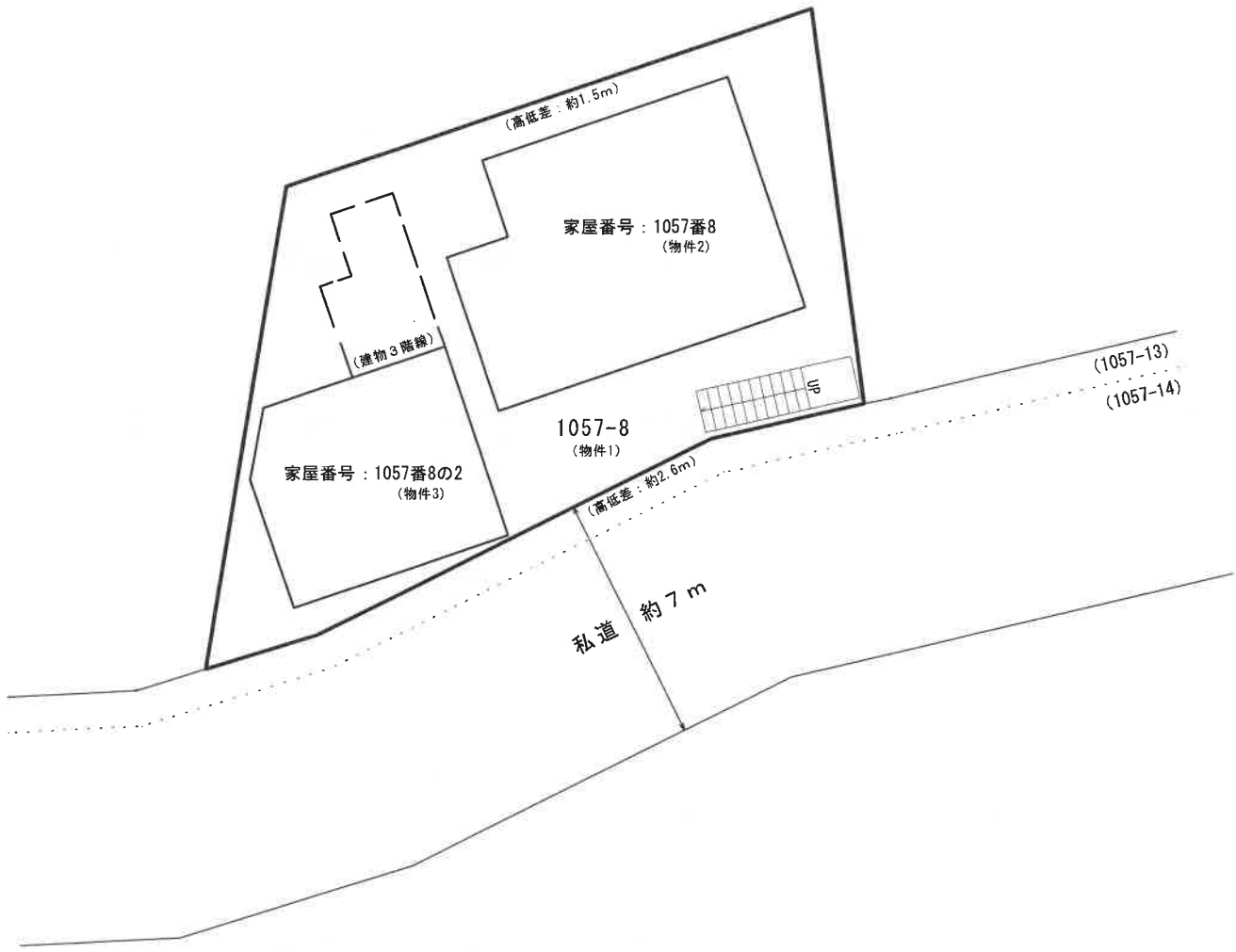
1/500

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。

奈良市固定資産税地番図

土地建物位置関係図

所在　　奈良市中山町西２丁目1057-8





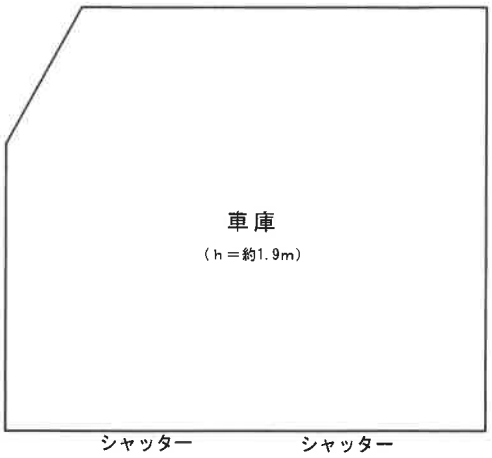
評価人作成

※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。

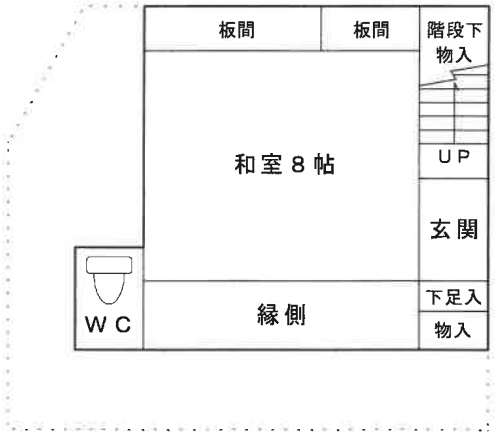
間　　取　　図

家屋番号：1057番8の2

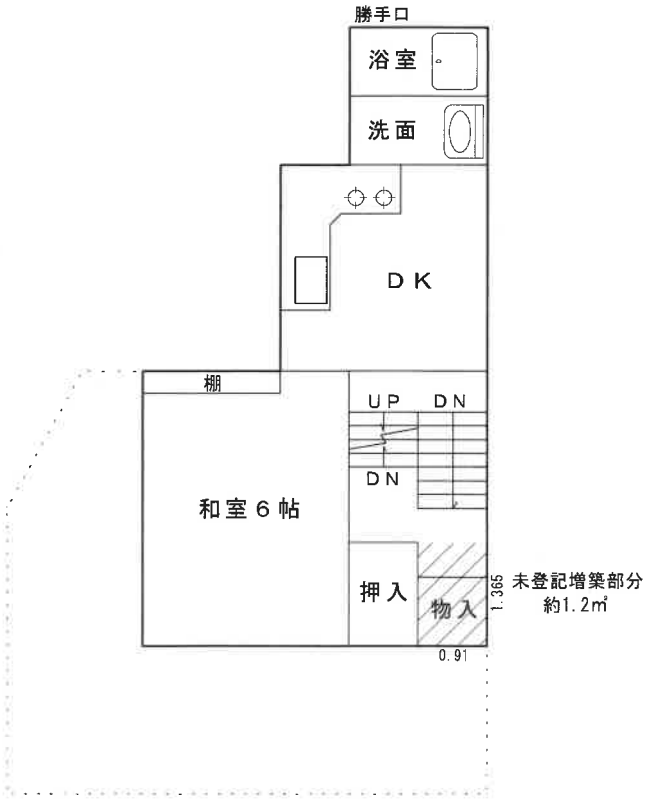
1階



2階



3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。

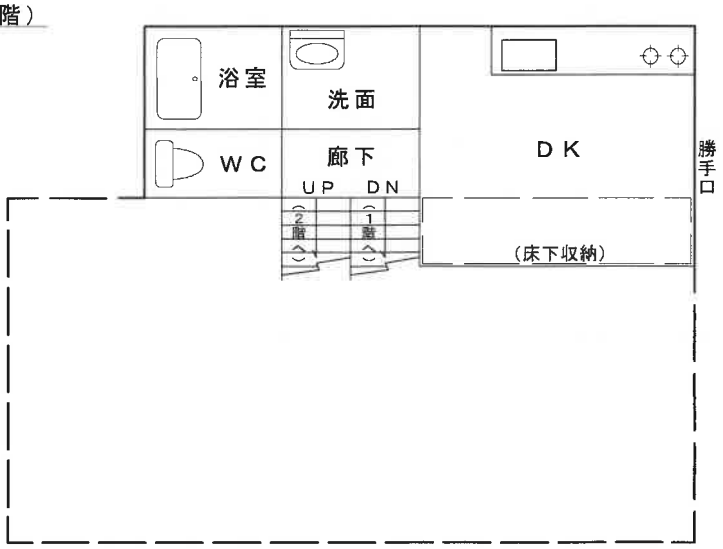
間　　取　　図

家屋番号：1057番8

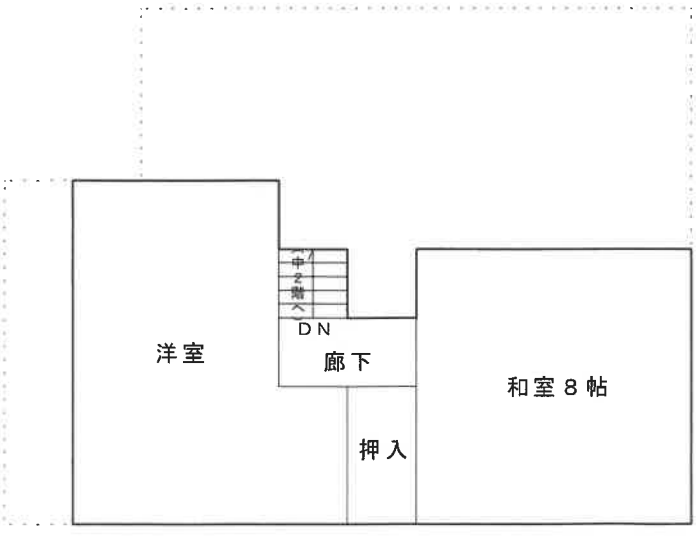
1階



1階（中２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。