

■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 7年 9月18日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 北 名 悦 子

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 7年10月 9日から 令和 7年10月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月23日 午前10時00分 奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年11月13日 午前 9時50分 奈良地方裁判所葛城支部執行係
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、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あるので、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 7年 9月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,300,000 5,840,000		1,460,000	96,155	0
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県香芝市真美ヶ丘七丁目12番地4

建物の名称 真美ヶ丘中央一番街11号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真美ヶ丘七丁目12番4の11の404

建物の名称 11の404

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 94.09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 奈良県香芝市真美ヶ丘七丁目12番4

地 目 宅地

地 積 16463.16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 1459562分の9818



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 北 名 悦 子

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

【物件番号1】

・管理費等の滞納あり。

・買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約登記記載の売買契約の日から10年が経過している。

なお、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等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なされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本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のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、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」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県香芝市真美ヶ丘七丁目 12 番地 4

建物の名称 真美ヶ丘中央一番街 11 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真美ヶ丘七丁目 12 番 4 の 11 の 404

建物の名称 11 の 404

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 94.09 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 奈良県香芝市真美ヶ丘七丁目 12 番 4

地 目 宅地

地 積 16463.16 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 1459562 分の 9818



令和 7年(ケ)第 10号
令和 7年 4月 2日受理
令和 7年 5月 26日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所葛城支部

執行官 上田 浩正

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県香芝市真美ヶ丘七丁目12番地4

建物の名称 真美ヶ丘中央一番街11号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真美ヶ丘七丁目12番4の11の404

建物の名称 11の404

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 94.09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 奈良県香芝市真美ヶ丘七丁目12番4

地 目 宅地

地 積 16463.16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 1459562分の9818

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香芝市真美ヶ丘七丁目12番11-404号（真美ヶ丘中央一番街団地）		
建物	物件1		
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（ ☐ 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居宅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 8,400円 修繕積立金 8,000円	令和7年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年5月～令和7年3月のうち8か月分 計131,200円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社 大阪支社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐ 地図（法第14条第1項）のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 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

(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示
表示は見当たらない。
- (2) 1階集合郵便受けの表示
表示は見当たらない。

2 敷地権の目的である土地（符号1）の状況

- (1) 敷地権の目的である土地（符号1）は、目的建物の所在する一棟の建物である「真美ヶ丘中央一番街団地11号棟」を含む「真美ヶ丘中央一番街団地」の8号棟ないし15号棟の敷地等として利用されている。
- (2) 現地を見分したところ、敷地権の目的である土地（符号1）の形状は、おおむね地積測量図のとおりであると思料される。
- (3) 市役所担当課職員から聴取したところによれば、敷地権の目的である土地（符号1）の西側及び南側の各道路はいずれも市道である。道路の詳細については評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況

- (1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物は現に住居として使用されており、その内部の状況は別紙添付写真のとおりである。
- (3) 南側内壁に亀裂が見受けられる。
- (4) 各室に大量の動産類が置かれており、床や壁の状況を視認できない箇所が多く存在した。

4 管理会社の回答要旨

- (1) 2枚目の「管理費等の状況」に記載の他、次のとおり徴収金の滞納があり、これらについても管理規約に基づき買受人（新所有者）に請求する。
 - ・駐車場料金：16,000円（月額2,000円、令和6年5月～令和7年3月のうち8か月分）
 - ・組合運営費：1,600円（月額200円、令和6年5月～令和7年3月のうち8か月分）
 - ・水道料金：86,815円（令和6年6月分～令和7年2月分）
- (2) 当マンションには188台分の駐車場（月額料金1台目2,000円、2台目5,000円）があり、現在空きがある。
- (3) 当マンションでは現在、大規模修繕工事を実施中である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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 私が家族と共に目的建物に居住しています。 2 建物内の床や壁に特段の損傷はないと思います。
■香芝市役所 担当課職員	目的建物の課税上の床面積（98.27㎡）が登記記録上の床面積（94.09㎡）より大きいのは、共用部分を各所有者の持分で按分し、加算していることによるものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

所有者の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が居宅として使用、占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月3日 ： ー ：	当庁	管理費等照会文書送付
7年4月3日 8：45ー9：05	香芝市役所	課税資料等調査
7年4月3日 10：10ー10：40	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
7年4月30日 8：50ー9：05	物件所在地	物件及び占有確認
7年4月30日 10：05ー10：10	当庁	所有者の妻と通話
7年5月19日 9：15ー9：45	物件所在地	立入調査，評価人帯同 (所有者と面談)
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		

(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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

各階平面図

230022

建物図面

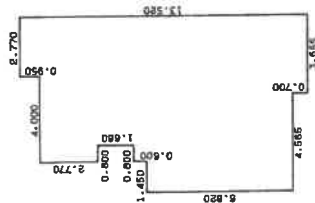
12番4-145085

香芝市真美ヶ丘7丁目12番地4

建物の存する部分 4階部分

建物の番号 11-404

(←○写真撮影場所・方向)



求積表

0.950 x 2.770	=	2.631500
2.770 x 6.770	=	18.752900
1.680 x 5.970	=	10.029600
0.800 x 6.770	=	4.082000
6.820 x 8.220	=	56.060400
0.700 x 3.655	=	2.558500
合計		94.094900
床面積		94.09 m ²

10号棟

11号棟

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/1000

A4半に縮小

目的建物の所在する一棟の建物

①



②

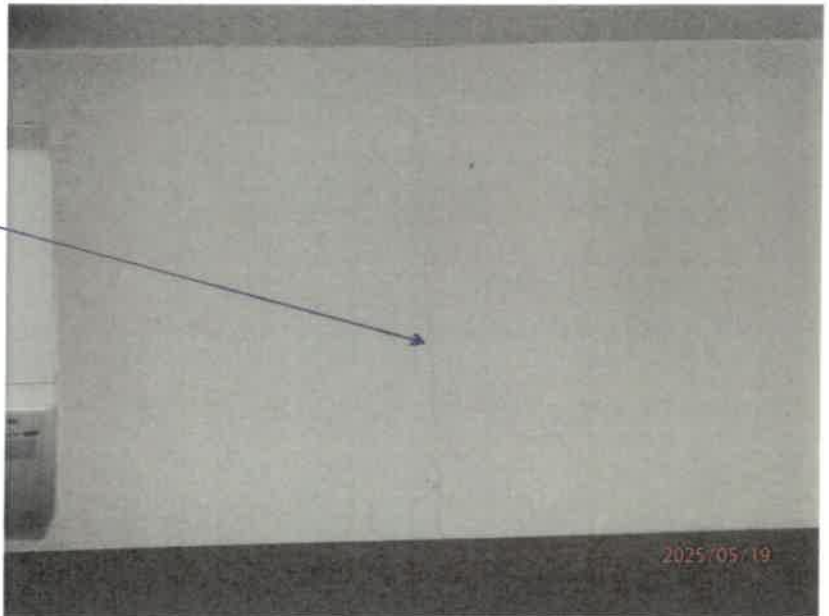


③



(9 枚目)

壁の亀裂



④



⑤

令和7年（ケ）第10号

令和7年5月19日 現 地 調 査

令和7年6月16日 評 価

評価書NO. 702504003

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書

（敷地権付区分所有建物）

評価人 不動産鑑定士

三 和 浩

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金7,300,000 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、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評価するものであり、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	(一棟の建物の表示) 所在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	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) を採用する。
	特記事項	特になし	

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	近鉄大阪線「五位堂」駅 北東方約1.8km（道路距離） （別添、位置図参照）	
付 近 の 状 況	マンションが建ち並ぶ共同住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	法22条指定区域
	そ の 他 の 規 制	15m高度地区 宅地造成等工事等規制区域
画地条件 （規模、形状等）	地 積	16,463.16㎡ （登記簿）
	間 口 ： 奥 行	間口約104m、最大奥行約186m
	画 地 形 状	やや不整形地
接 面 道 路	南側：幅員約 12 m	市道 （建築基準法第42条1項1号道路）
	西側：幅員約 6 m	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	共同住宅の敷地
	隣 地 の 状 況	共同住宅、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	閉鎖登記簿謄本によると、過去に土壤汚染懸念施設が存在したとは推定できない。古い住宅地図（昭和60年10月発行等）では宅地造成途上の空地であった模様である。土壤汚染対策法に言う形質変更時要届出区域、要措置区域の指定はなく、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壤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（有害物質使用）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壤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	①敷地権の目的である土地（符号1）は、目的建物の所在する一棟の建物「真美ヶ丘中央一番街団地11号棟」を含む「真美ヶ丘中央一番街の団地」の8号棟ないし15号棟の敷地等として利用されている。 ②敷地権の目的である土地（符号1）につき、現地にて見分した結果、概ね地積測量図の通りと推察された。 ③香芝市役所担当課によると、目的土地が存する地区は地元自治会（真美ヶ丘6、7丁目団地）が存しているとのことである。取り決め等の詳細については、当該自治会への確認が必要である旨ご留意頂きたい。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	真美ヶ丘中央一番街11号棟		
建物の用途	共同住宅	(総戸数	160 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）		平成8年8月7日 新築
	経過年数		29 年程度
	経済的耐用年数		40 年程度
	経済的残存耐用年数		11 年程度
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
仕様	基本構造：鉄筋コンクリート造（登記簿）		
	屋 根 ： 陸屋根（登記簿）		
	外 壁 ： 吹付タイル等		
設備・外構等	エレベーター： 無		
	駐 車 場： 188 台 （受付順）		
	その他：自転車置場、集会所、管理事務所等		
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	有	
	管理方式	委託	
	管理会社	日本総合住生活株式会社大阪支社	
	管理形態	管理人： 日勤	
管理の状態	普通		
積立金	令和7年3月31日現在の修繕積立金	296,617,264 円	
特記事項	①近い将来の大規模修繕計画等 ： 有（2025年2月より実施中）		
	②新耐震基準（1981年改正）施行以後に建築された建物であるが、現行耐震基準を満たしているか否かは、不明。		

(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	登記簿面積 94.09 m ²
間 取 り	4 LDK (バルコニー(南)有)
仕 様	天井 : ビニールクロス貼り等 床 : フローリング、畳等 内壁 : ビニールクロス貼り等 設備 : 電気、ガス、給排水 その他 : 上記仕様記載事項は目視のため推察による。
維持管理の状態	やや劣る
管理費等	管理費月額 8,400 円 修繕積立金月額 8,000 円 管理費・修繕積立金合計 16,400 円 合計月額 16,400 円 滞納管理費等額 131,200 円 (令和7年3月31日現在) その他、マンション管理会社からの回答によれば、以下のとおり徴収金の滞納があり、これらについても管理規約に基づき買受人(新所有者)に請求するとのことである。 駐車場料金: 16,000円(月額2,000円、令和6年5月～令和7年3月のうち8ヶ月分)、組合運営費: 1,600円(月額200円、令和6年5月～令和7年3月のうち8ヶ月分)、水道料金: 86,815円(令和6年6月分～令和7年2月分)
専有部分の利用状況等	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	①目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。 ②目的建物は現に住居として使用されている。 ③南側内壁に亀裂が見受けられる。 ④各室に大量の動産類が置かれており、床や壁の状況を視認できない箇所が多く存在した。 ⑤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。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。 ⑥設備関係の作動状況は不明。

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
220,000	94.09	0.28	5,796,000

イ 専有面積

登記簿面積による

ウ 現価率

・ 経済的耐用年数 40年、経過年数 29年、経済的残存耐用年数 11年

観察減価▲10、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11年 / 経済的耐用年数40年) } × (1 - 0.1)
≒ 0.28

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。

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
124,000	0.61	16,463.16	0.90	$\frac{9,818}{1,459,562}$	1.00	7,539,000

ア 更地価格

地価公示価格 広陵-5

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$120,000 \text{ 円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 124,000 \text{ 円/㎡}$

◇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

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/97$

イ 個別格差：画地条件 0.61 (二方路1.01、規模等0.60)

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 敷地権付区分所有建物の積算価格

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	格差率	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) $(ア+イ) \times ウ \div エ$
ア	イ	ウ	
5,796,000	7,539,000	0.80	10,668,000

ウ 個別格差率

階層：0.80

方位：1.00

専用庭：1.00

相乗積：0.80

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	香芝市真美ヶ丘7丁目	香芝市真美ヶ丘7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	4 階 / 5 階
面 積	約90 ㎡	約86 ㎡
バルコニー方位	南向き	南向き
建築時期	平成8年11月	平成9年11月
取引時点	令和7年3月	令和2年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	210,000 円/㎡	126,000 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	210,000	100	100	100	100	100	184,000
		100	100	114	100	100	
B	126,000	100	100	100	100	100	147,000
		100	100	86	100	100	
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、壁心面積補正等を考慮した。 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)
							166,000 ※概ね平均値を採用

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
166,000	94.09	0.80	12,495,000

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
10,668,000	0.3	12,495,000	0.7	11,947,000

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)	占有に伴う減価	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他の控除減価 (1－滞納減価率)	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
11,947,000	1.00	0.90	0.70	0.97	7,300,000

ア 9ページ下欄オ

イ 占有に伴う減価

本件の場合、占有減価は不要と判断。

ウ 市場性修正率

建物内部の管理の状況等を勘案し、上記市場性修正を行った。

エ 競売市場修正率

第2の評価の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。

オ その他の控除減価

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

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 広陵-5
所 在 : 北葛城郡広陵町馬見南1丁目7番21
価 格 : 120,000 円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線「五位堂」駅の北東方約1.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 232 ㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水道
接 面 街 路 : 北6m町道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率150%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

- | | | |
|----|-----------------|------------------|
| 土地 | 1,221,434,766 円 | (持分9818/1459562) |
| 建物 | 5,498,906 円 | (課税床面積98.27㎡) |

第7 付属資料

1. 対象不動産位置図 (地理院地図GSI Maps)
2. 付近見取図 (地理院地図GSI Maps)
3. 公図写し (縮小コピー)
4. 地積測量図 (縮小コピー)
5. 建物図面 (縮小コピー)
6. 間取図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県香芝市真美ヶ丘七丁目 12 番地 4

建物の名称 真美ヶ丘中央一番街 11 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真美ヶ丘七丁目 12 番 4 の 11 の 404

建物の名称 11 の 404

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 94.09 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 奈良県香芝市真美ヶ丘七丁目 12 番 4

地 目 宅地

地 積 16463.16 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 1459562 分の 9818



地理院地図

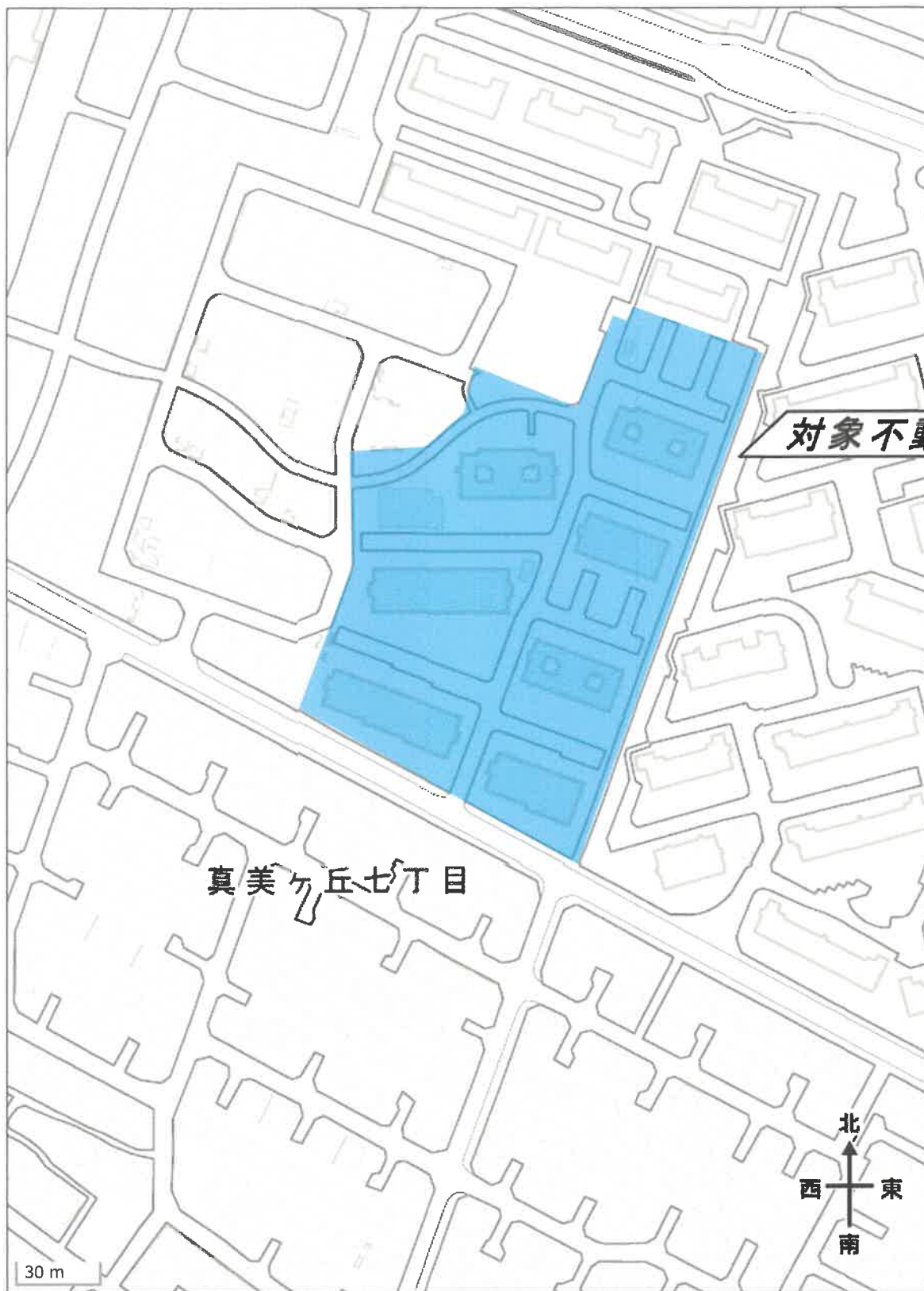
GSI Maps

対象不動産位置図



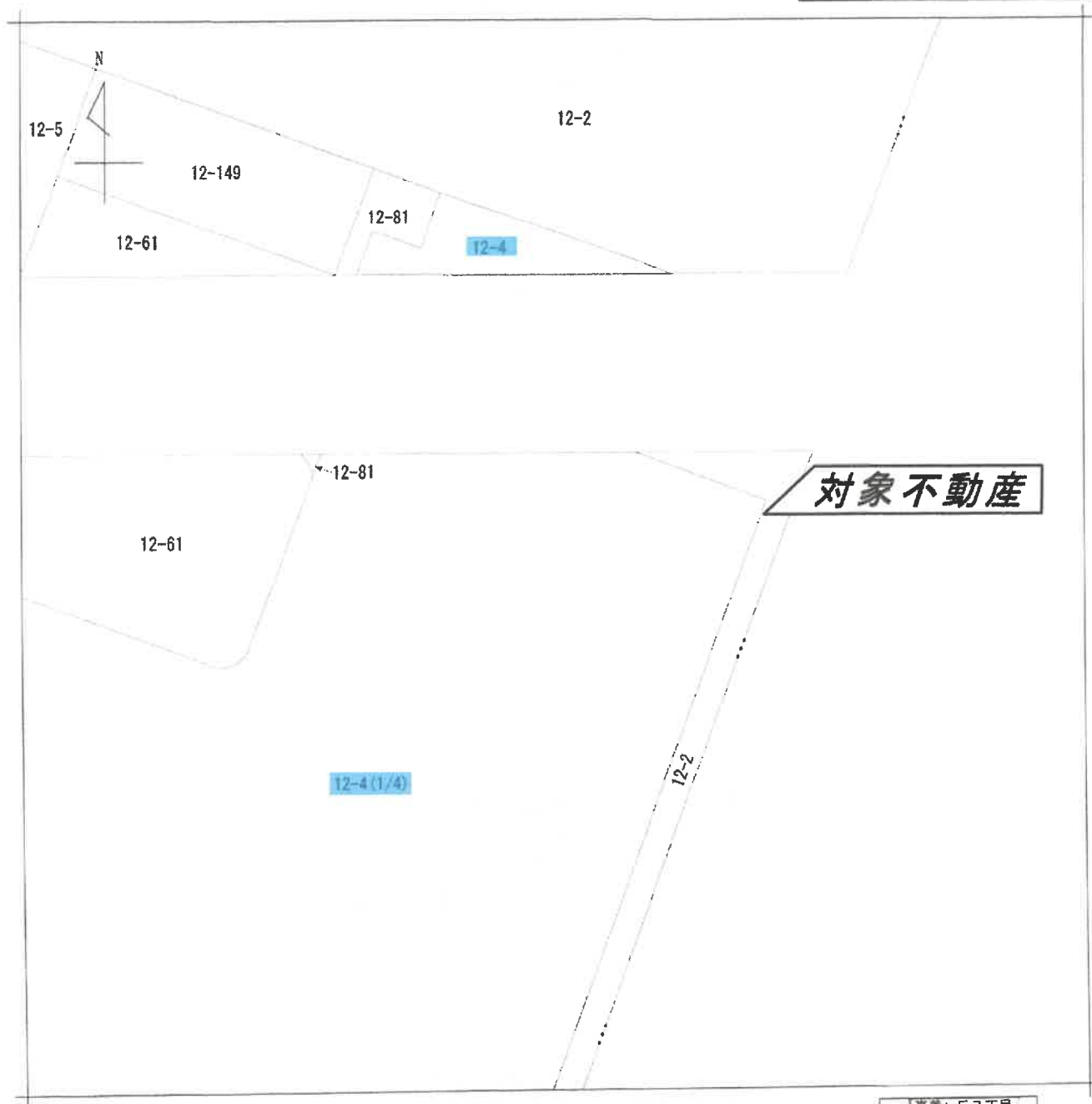
付近見取図

地理院地図
GSI Maps

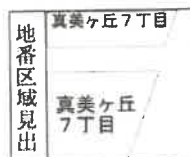


(縮小コピー)

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。



N

請求部	所在	奈良県香芝市真美ヶ丘七丁目				地番	12番4			
出力	1/500	精度	甲二	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和62年3月28日			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。



(縮小コピー)

公 図 写 し

対象不動産

12-4(2/2)

12-4(3/4)

(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。

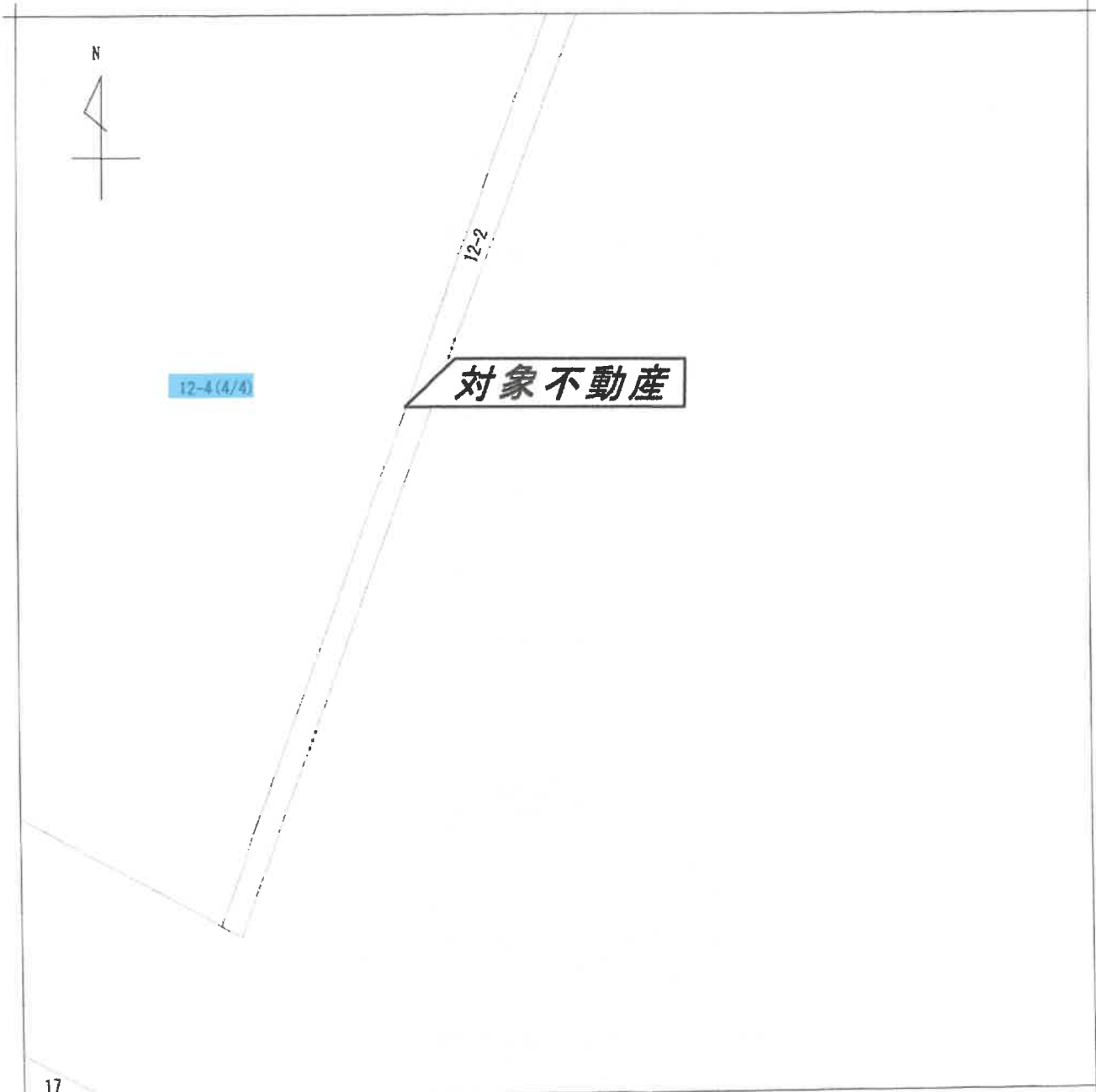


請求部	所 在 奈良県香芝市真美ヶ丘七丁目					地 番	12番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和62年3月28日			補記事項	

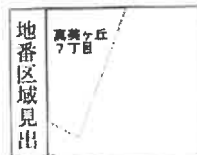
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(縮小コピー)

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。



A 真美ヶ丘
丁目

N

部 求 分	所 在 奈良県香芝市真美ヶ丘七丁目					地 番	12番4				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和62年3月28日			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。



(縮小コピー)

地積測量図

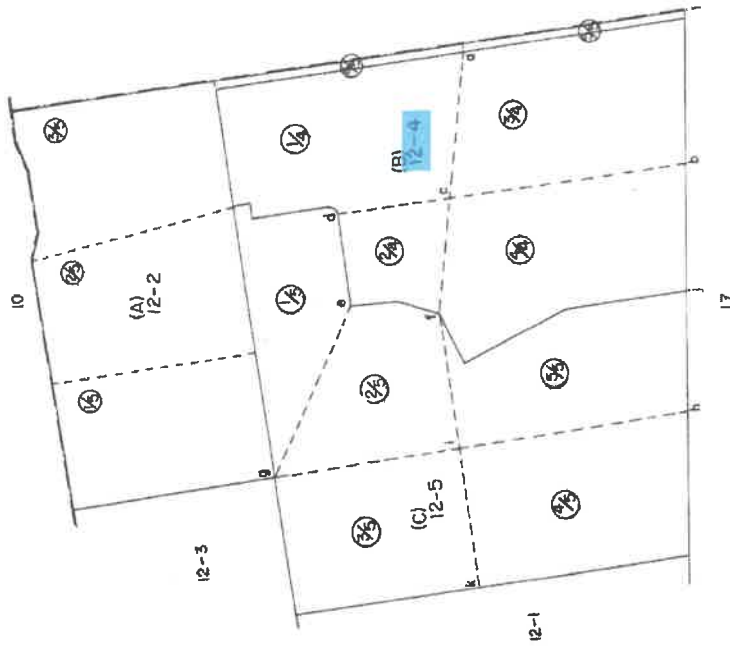
登記年月日：平成8年7月24日

土地所在地 香芝市真美ヶ丘7丁目

地番 12-2, 12-4, 12-5

土地の所在

029234



残地 (A) 12-2

$$48,600.41 - 35,552.0773290 = 13,048.3326710 \text{ m}^2$$

18223



申請人

年 7 月 15 日作製

作製者

縮尺 1/2000

(大阪土地測量士会)

地積測量図

8.7.24

地積測量図 1/6

12-4、-2

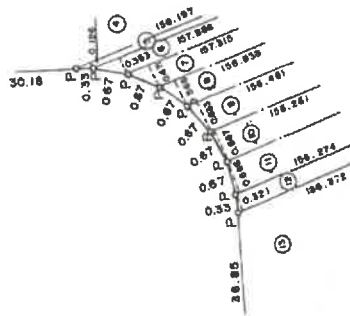
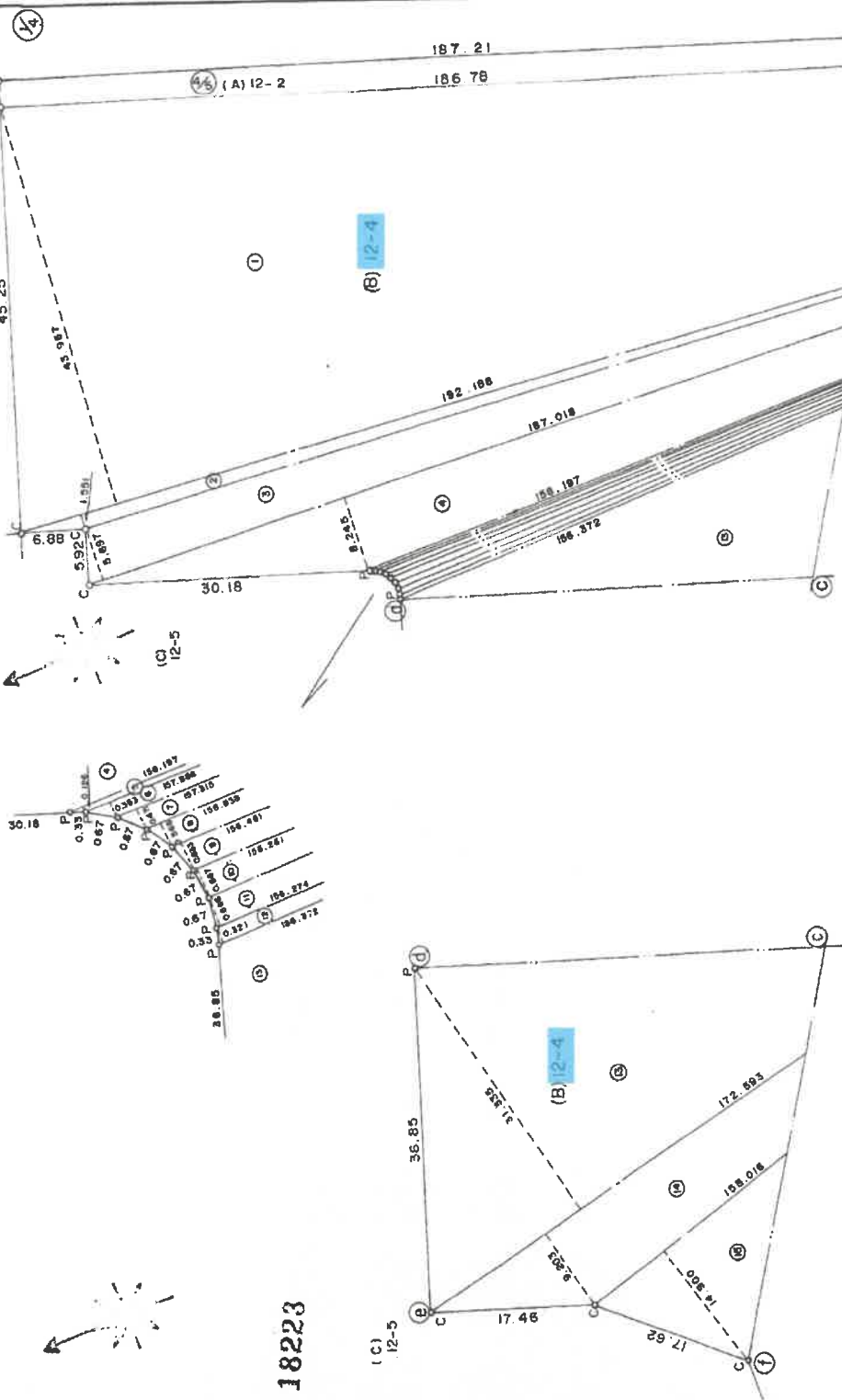
地番

香芝市真美ヶ丘7丁目

土地の所在

029287

18223



縮尺 1/500

(大坂土木建築士会)

申請人



8 年 7 月 15 日 作製

製作者

地番 12-4
P
C

(4/9)

請求番号: 2-2

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7年5月9日 奈良地方裁判所葛城支部 登記官

公用

(縮小コピー)

地積測量図

12-4.-1

地 署

土地の所在
香港芝罘真美ケ丘7丁目

029288

登記年月日：平成8年7月24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7年5月9日 奈良地方方法務局葛城支局

奈良地方法務局葛城支局

陳品田

公用

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

申請人

1997年7月15日(星期日)

作親者

(5/9)

請求番号: 2-2

(縮小コピー)

登記年月日：平成8年7月24日

公用

029289

-5

地番 12-4、-2 地積測量図

87.2

3/6

土地の所在 香芝市真美ヶ丘7丁目

地番 No.	(B) 底辺	高さ	面積 ㎡
1	192.188	43.987	8,453.773556
2	192.188	1.551	298.083588
3	187.018	5.697	1,065.441546
4	187.018	8.245	1,541.963410
5	158.197	0.126	19.932822
6	157.886	0.353	55.733758
7	157.315	0.471	74.095365
8	156.839	0.568	89.084552
9	156.481	0.633	99.052473
10	156.261	0.667	104.226087
11	156.274	0.666	104.078484
12	156.372	0.321	50.195412
13	172.593	31.335	5,408.201655
14	172.593	9.203	1,588.373379
15	158.016	14.900	2,354.438400
16	158.914	20.040	3,184.636560
17	158.914	21.532	3,421.736248
18	121.208	41.361	5,013.284088
合計			32,926.331383
1/2 地積			16,463.1656915
			16,463.16

18223



申請人

作製者

年 7 月 15 日(作製)

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

(6/9)

請求番号：2-2

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7年5月9日 奈良地方支庁地籍課地籍課長

登記官

(縮小コピー)

登記年月日：平成8年9月3日

公用

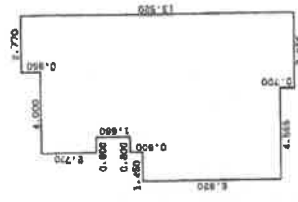
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月9日 奈良地方方法務局葛城支局 登記官

各階平面図 230022

家屋番号 12番4-115408

建物の所在 香芝市真美ヶ丘7丁目12番地4

建物の存する部分 4階部分
建物の番号 11-404

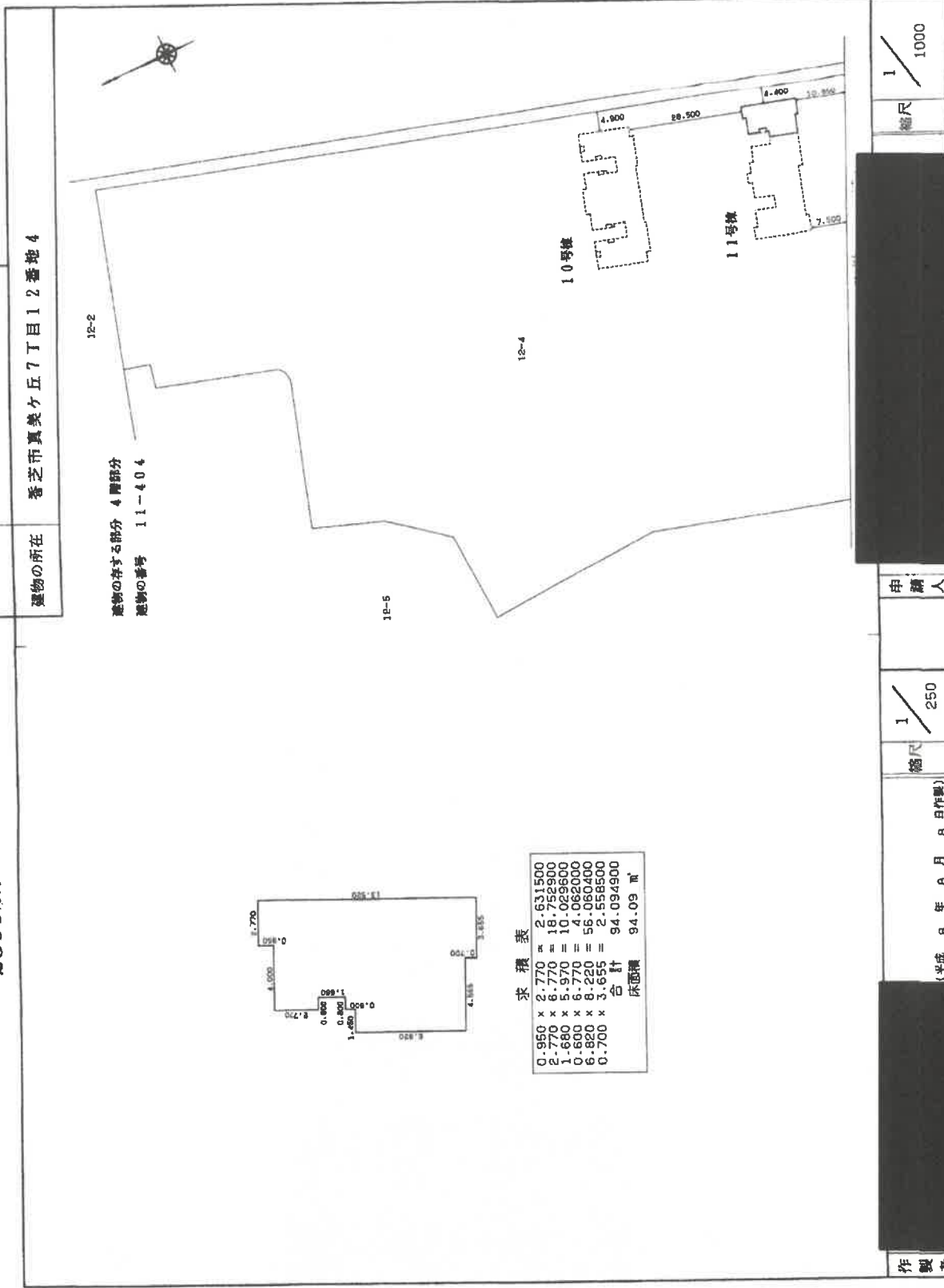


求積表

0.950 x 2.770	=	2.631500
2.770 x 6.770	=	18.736900
1.880 x 3.970	=	7.463600
0.800 x 8.720	=	6.976000
6.820 x 3.655	=	2.558500
0.700 x 3.655	=	2.558500
合計	=	94.094900
床面積	=	94.09 m ²

建物図面

8.9.3-



登記年月日：平成8年9月13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7年5月9日 奈良地方方法務局葛城支局

登記官

請求番号：2-3

8.9.3-
建物図面

各階平面図 230005

家屋番号 40000505

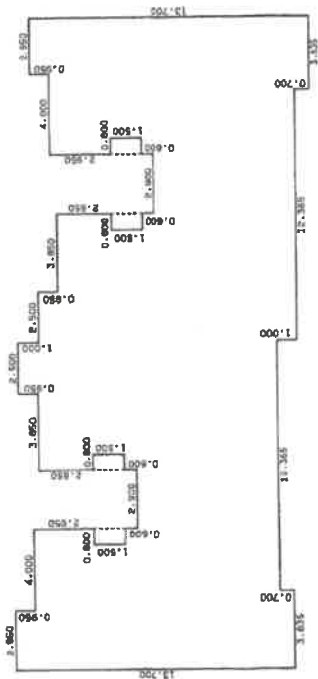
建物の所在 香芝市真美ヶ丘7丁目12番地4

12-4-11-20/204, 12-4-11-30/2304
12-4-11-40/404 12-4-11-50/2504

1 棟の建物
11号棟 2階～5階 同型

求積表

2.950 x 13.700	= 40.415000
0.885 x 12.750	= 11.283750
2.315 x 12.050	= 27.895750
0.800 x 2.950	= 2.360000
0.800 x 7.600	= 6.080000
2.900 x 7.000	= 20.300000
0.800 x 2.650	= 2.120000
0.800 x 7.600	= 6.080000
3.050 x 11.750	= 35.637500
2.500 x 12.700	= 31.750000
2.500 x 12.700	= 31.750000
3.050 x 11.750	= 35.637500
0.800 x 2.650	= 2.120000
0.800 x 7.600	= 6.080000
2.900 x 7.000	= 20.300000
0.800 x 2.950	= 2.360000
2.315 x 12.750	= 27.895750
0.885 x 12.750	= 11.283750
2.950 x 13.700	= 40.415000
合計	368.24000
床面積	368.24 ㎡



申請人

縮尺 1/250

(平成 8 年 8 月 8 日作成)

作製者

建物図面

付属資料 No. 5-2

(縮小コピー)

間 取 図

