

- 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11月 6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11月27日から 令和 7年12月 4日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月11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 8年 1月 8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11月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県香芝市下田西四丁目154番地1、156番地
3

建物の名称 フレセーヌ香芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奈良県香芝市下田西四丁目154番1の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.84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 奈良県香芝市下田西四丁目154番1

地 目 宅地

地 積 964.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 奈良県香芝市下田西四丁目156番3

地 目 宅地

地 積 202.13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権



物 件 目 録

敷地権の割合 326970分の7657

土地の符号 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 326970分の7657



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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。

《 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 奈良県香芝市下田西四丁目154番地1、156番地
3

建物の名称 フレセーヌ香芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奈良県香芝市下田西四丁目154番1の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 5階部分 72.84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 奈良県香芝市下田西四丁目154番1

地 目 宅地

地 積 964.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 奈良県香芝市下田西四丁目156番3

地 目 宅地

地 積 202.13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権



物 件 目 録

敷地権の割合 326970分の7657

土地の符号 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 326970分の7657



令和7年(ケ)第12号
令和7年4月15日受理
令和7年6月6日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所 葛城支部
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 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県香芝市下田西四丁目154番地1、156番地
3

建物の名称 フレゼーヌ香芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奈良県香芝市下田西四丁目154番1の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.84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 奈良県香芝市下田西四丁目154番1

地 目 宅地

地 積 964.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 奈良県香芝市下田西四丁目156番3

地 目 宅地

地 積 202.13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権



物 件 目 録

敷地権の割合 326970分の7657

土地の符号 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 326970分の7657



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)	
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 (月額) 管理費 8,400円 修繕積立金 13,020円 地代 10,260円 解体積立金 2,220円 令和7年5月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 管理費について 2019年9月分～2025年5月分 計429,638円 修繕積立金について 2019年9月分～2025年5月分 計705,940円 地代について 2019年9月分～2025年5月分 計700,100円 解体積立金について 2019年9月分～2025年5月分 計153,180円	
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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	
敷地権の種類	☐ 所有権 (符号) ☒ 地上権 (符号1、2) ☐ 賃借権 (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 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

■ 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（ローマ字）

集合郵便受けの表示 債務者兼所有者の姓（漢字）

2 本件土地（符号 1、2）の現況等

- (1) 本件土地は、本件建物が存する一棟の建物の敷地並びに駐車場及び駐輪場等として一体的に利用されている（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。
- (2) 本件土地は、立ち入り調査時に、不動産登記法第 14 条第 1 項の地図等を参考にして現地を概測した結果、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。

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応の劣化が認められた。
- (3) 本件建物内には大量の動産が置かれており、立入調査時に視認できなかった損傷箇所等が存する可能性がある。
- (4) 浴室内の浴槽及び床並びに洗面台にカビが原因と考えられる汚損箇所が存する。（別紙添付写真⑦参照）。
- (5) 玄関ドアにへこみ箇所が存する（別紙添付写真⑧参照）。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、南側が市道に接面している。
- (2) 評価人からは、上記接面道路は建築基準法第 42 条 1 項 1 号の道路である旨の報告を得ているが、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。

(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

5 その他

- (1) 全戸数 36戸（うち、店舗数0戸）
- (2) 駐車場台数 39台 月額5,000円～6,000円
 駐輪場台数 44台 月額100円
- (3) トランクルーム 無し
- (4) 管理規約等において禁止されている事項 民泊
- (5) 管理費、修繕積立金、地代及び解体積立金以外の滞納額
 - ①町内会費 月額 500円
 滞納期間 2019年9月分～2025年5月分
 滞納額 34,500円
 - ②水道使用料 滞納期間 2019年9月分～2025年5月分
 滞納額 183,459円
 - ③駐輪場使用料 月額 100円
 滞納期間 2019年9月分～2025年5月分
 滞納額 6,900円
- (6) 管理規約において、管理組合が管理費等及び使用料について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる旨の定めがある。
- (7) 敷地権の目的である土地には、存続期間を西暦2001年4月23日から西暦2052年12月31日までの51年8カ月8日間とする旨並びに特約として借地借家法第22条が存在する旨等を内容とする地上権設定登記がなされている。

そ の 他 の 事 項

6 立入調査時の書面の差し置き

立入調査時に債務者兼所有者は不在であったため、民事執行法に基づき立会証人を立ち会わせたうえで技術者に解錠させ立入調査を行った旨並びに登記簿上の所有者以外で本件物件に関して所有権や賃借権等の権利主張がある場合は、当職まで速やかに書面で届け出されたい旨を記載した書面を建物内の玄関に差し置いたが、本報告書提出時までに当職への届け出はなされていない。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社担当者	■ 1 敷地権に関する地上権設定契約書を探しましたが見つかりませんでした。 2 管理費、修繕積立金及び地代について、月額に滞納期間を乗じた額と滞納額が一致しないのは、滞納期間中に月額に変更があったためです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

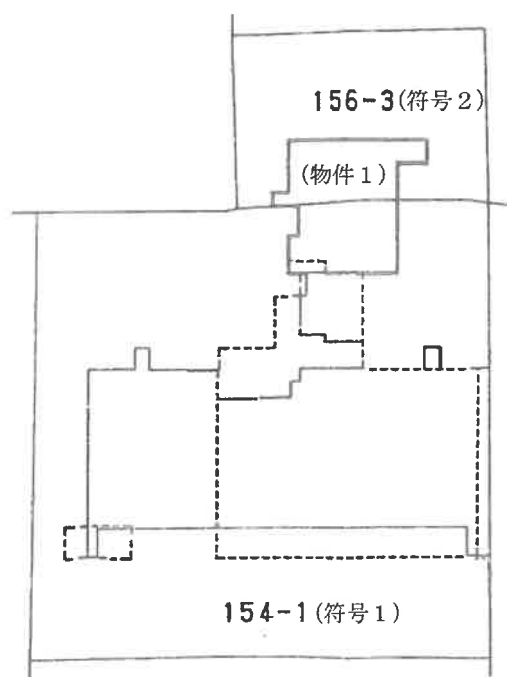
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月30日 10:40-11:00	香芝市役所	土地・建物関係資料調査
7年 4月30日 11:10-11:20	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、照会書投函 写真撮影
7年 4月30日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付
7年 5月 1日 14:20-14:30	奈良地方法務局葛城支局	全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査
7年 5月 8日 11:40-11:50	物件所在地	在宅要請書投函
7年 5月12日 12:00-12:40	物件所在地	立入現況調査（解錠）、評価人帯同、写真撮影
7年 6月 3日 15:30-15:35	執行官室	マンション管理会社担当者へ電話聴取
(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 7年 5月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A 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



建物の存する部分 5 階

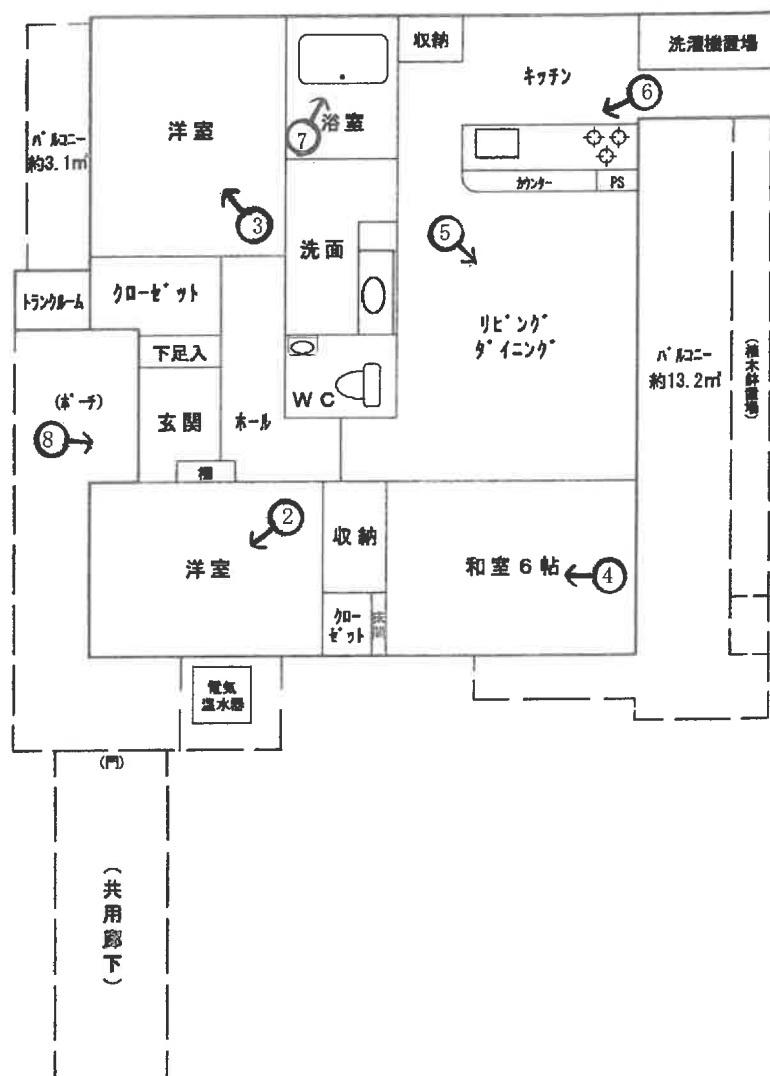


市道



(写真撮影場所・方向)

間 取 図



(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



②



③



④



⑤



⑥



⑦
(カビが原因と考えられる汚損箇所)



⑧ (玄関ドア
へこみ箇所)



令和7年（ケ）第12号

令和7年5月12日 現 地 調 査

令和7年6月10日 評 価

評価書NO. 702504001

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4,080,000 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 地積 (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「近鉄下田」駅 南東方約170m（道路距離） （別添、位置図参照）	
付 近 の 状 況	マンション、戸建住宅等が見られる混在住宅地域。	
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	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	31m高度地区 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地（藤ノ木丁遺跡）
画地条件 （規模、形状等）	地 積	1,166.78㎡ （登記簿）
	間 口 ： 奥 行	間口約32m、最大奥行約42m
	画 地 形 状	不整形地
接 面 道 路	南側：幅員約 7.3 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	戸建住宅、道路、駐車場等
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	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（1983年発行等）では農地、空地等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、2）は、物件1建物を含む一棟の建物の敷地並びに駐車場及び駐輪場等として一体的に利用されている。 ②法第14条地図等を参考に敷地権の目的である土地を現地にて各辺長を概測したところ、形状等はほぼ一致し、地積についても概ね登記簿通りと推察された。 ③敷地権の目的である土地には、存続期間を西暦2001年4月23日から西暦2052年12月31日までの51年8ヵ月8日間とする旨並びに特約として借地借家法第22条が存在する旨等を内容とする地上権設定登記がなされている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フレセーヌ香芝
建物の用途	共同住宅 (総戸数 36 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14年6月11日 新築 経過年数 23 年程度 経済的耐用年数 40 年程度 経済的残存耐用年数 17 年程度
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10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：有 駐車場：39 台 (受付順) その他：管理室、駐輪場等
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 グローバルコミュニティ株式会社 管理形態 管理人：日勤
管理の状況	普通
積立金	令和7年5月13日現在の修繕積立金 18,769,796 円
特記事項	①近い将来の大規模修繕計画等：無 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	5 階部分
現況床面積	登記簿面積 72.84 m ²
間 取 り	3 LDK (バルコニー(東、西)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、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	劣る
管理費等	管理費月額 8,400 円 修繕積立金月額 13,020 円 解体積立金月額 2,220 円 地代月額 10,260 円 管理費等合計 33,900 円 合計月額 33,900 円 滞納管理費等額 1,988,858 円 (令和7年5月13日現在) その他、マンション管理会社からの回答によれば、①町内会費月額500円、滞納額34,500円(2019年9月～2025年5月分)、②水道使用料滞納額183,459円(2019年9月～2025年5月分)、③駐輪場使用料月額100円、滞納額6,900円(2019年9月～2025年5月分)の記載がある。なお、管理規約において、管理組合が管理費等及び使用料について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる旨の定めがある。
専有部分の利用状況等	建物所有者が住居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。 ②物件1建物は内外部ともに経年相応の劣化が認められた。なお、建物内には大量の動産が置かれており、立入調査時に視認できなかった損傷箇所等が存する可能性がある。 ③浴室内の浴槽及び床並びに洗面台にカビが原因と考えられる汚損箇所が存する。 ④玄関ドアにへこみ箇所が存する。 ⑤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
290,000	72.84	0.36	7,604,000

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 23年、経済的残存耐用年数 17年
観察減価▲20、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17年／経済的耐用年数40年)}×(1－0.2)
≒0.36

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
83,800	0.83	1,166.78	0.90	$\frac{7,657}{326,970}$	0.60	1,026,000

ア 更地価格

地価調査標準価格 香芝（県）5－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $108,000 \text{ 円/㎡} \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/130 \approx 83,800 \text{ 円/㎡}$

◇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： 標準的 100

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/98 \times 100/140 \times 100/90 \approx 100/130$

イ 個別格差： 画地条件 0.83（規模0.85、形状等0.98）

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： 地上権

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	
7,604,000	1,026,000	1.10	9,493,000

ウ 個別格差率

階層：1.00

二方住戸：1.10

角住戸：1.00

相乗積：1.10

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	香芝市下田西四丁目	香芝市下田西四丁目
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	9 階 / 10 階	6 階 / 10 階
面 積	約80 ㎡	約77 ㎡
バルコニー方位	南、北向き	東、西向き
建築時期	平成16年7月	平成14年6月
取引時点	令和5年7月	令和1年6月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	229,000 円/㎡	144,000 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	229,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	160,000
B	144,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	137,000
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、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) 149,000 ※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
149,000	72.84	1.10	11,938,000

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
9,493,000	0.3	11,938,000	0.7	11,205,000

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	
11,205,000	1.00	0.80	0.70	0.65	4,080,000

ア 9頁下欄オ

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
定期借地権付マンションであること、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. 地価調査標準価格 香芝（県）5-2
所 在 : 香芝市磯壁三丁目53番1
価 格 : 108,000 円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線「近鉄下田」駅の南西方約400m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 465 ㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道
接 面 街 路 : 北14.5m市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域
(建ぺい率80%、容積率300%)
地 域 の 概 要 : 市道沿いに低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）
建物 5,936,724 円 （課税床面積87.69㎡）

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. 法第14条地図（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 奈良県香芝市下田西四丁目 154 番地 1、156 番地
3

建物の名称 フレセーヌ香芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奈良県香芝市下田西四丁目 154 番 1 の 504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 72.84 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 奈良県香芝市下田西四丁目 154 番 1

地 目 宅地

地 積 964.65 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 奈良県香芝市下田西四丁目 156 番 3

地 目 宅地

地 積 202.13 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権



物 件 目 録

敷地権の割合 326970分の7657

土地の符号 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 326970分の7657



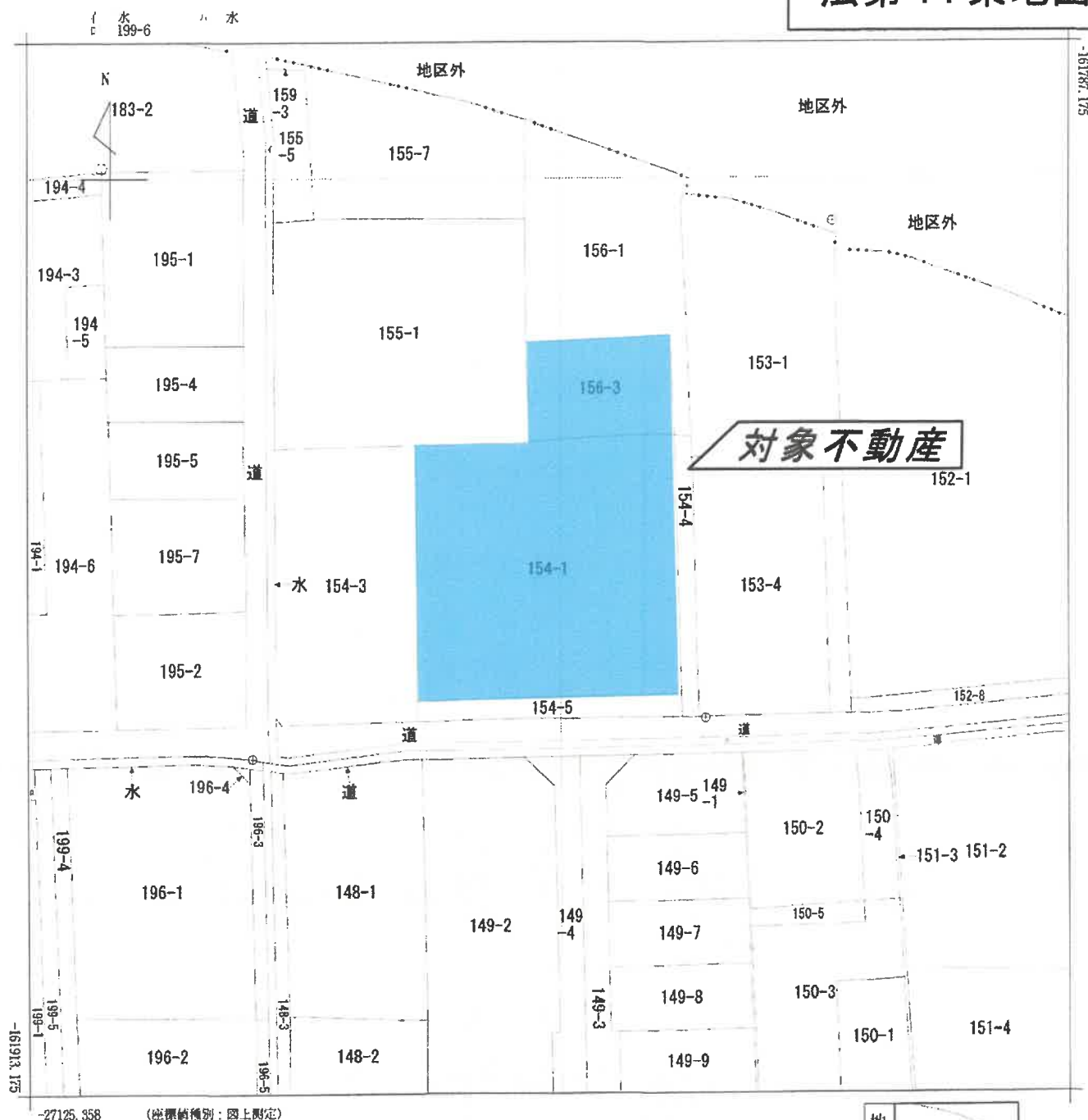


付 近 見 取 図

地理院地図
GSI Maps



法第 14 条地図



地番区域見出
下田西4丁目

N

請 求 分	所 在					奈良県香芝市下田西四丁目		地 番	154番1			
出 力 縮	1/500		精 度 区 分	甲 三		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項)		種 類	地 籍 図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項			

これは地図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)

登記年月日：平成13年3月2日

023591

地積測量図

地番	154-1-5
土地の所在	香芝市下田西4丁目

点位置

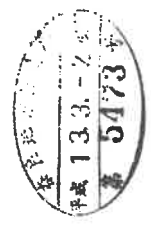
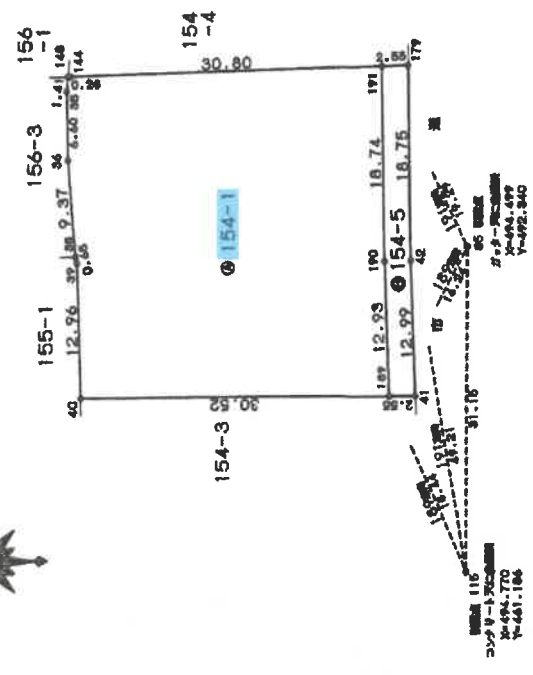
NO.	X	Y	距離
144	533.918	509.993	0.28
35	534.068	507.583	1.41
36	533.954	500.777	6.60
38	533.206	491.636	9.37
39	533.074	490.994	0.55
40	532.762	478.035	12.76
189	502.232	478.035	30.52
190	502.436	490.992	12.93
191	502.836	509.736	18.74
144	533.435	509.006	30.80
合算			-1929.31514
面積			964.6576570
総面積			964.65

NO.	X	Y	距離
191	502.836	509.736	2.55
190	502.436	490.992	18.74
189	502.232	478.035	12.93
41	499.661	478.061	2.55
42	500.086	491.046	12.99
179	500.286	509.796	18.75
合算			-161.768464
面積			80.8792320
総面積			80.87

合算面積 1045.5367890 m²

NO.	X	Y	距離
179	500.286	509.796	18.75
178	500.086	491.046	12.99
177	499.661	478.061	2.55
176	502.232	478.035	12.93
175	502.436	490.992	18.74
174	502.836	509.736	2.55
合算			-161.768464
面積			80.8792320
総面積			80.87

凡	例
①	石
②	コンクリート
③	金網
④	金網
⑤	金網
⑥	アスファルト



申請人: [Redacted]
縮尺: 1/500
作製者: [Redacted]

地積測量図

地積測量図

地番 156-1-3

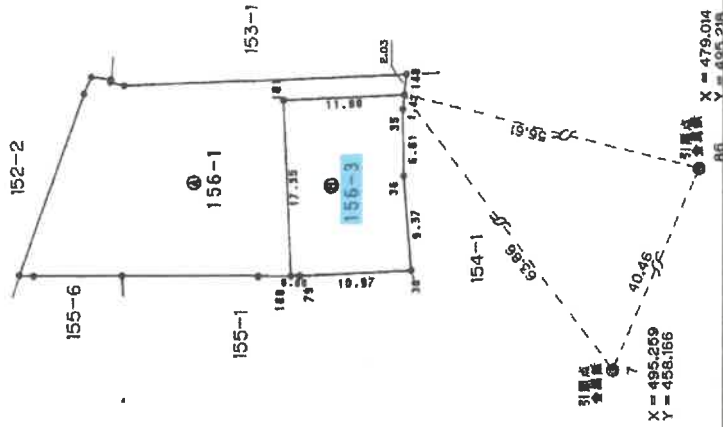
土地の所在 香芝市下田西4丁目

023594

登記年月日：平成7年9月19日



24018



坐標表

NO.	X	Y	座標
180	545.011	491.134	17.35 ①
79	544.160	491.136	0.85 ②
38	533.206	491.636	10.97 ③
36	533.954	500.977	9.37 ④
35	534.068	507.583	6.61 ⑤
148	533.918	508.993	1.42 ⑥
181	545.786	508.452	11.88 ⑦
面積	-404.222454		
面積	202.1362320		

面積	① 156-1	② 156-2	③ 156-3
公算	451.832400	451.832400	451.832400
面積	451.832400	451.832400	451.832400

面積	① 156-1	② 156-2	③ 156-3
面積	451.832400	451.832400	451.832400

凡例	杭
①	石
②	コンクリート杭
③	金目
④	金目
⑤	金目
⑥	金目
⑦	金目
⑧	金目
⑨	金目
⑩	金目
⑪	金目
⑫	金目
⑬	金目
⑭	金目
⑮	金目
⑯	金目
⑰	金目
⑱	金目
⑲	金目
⑳	金目
㉑	金目
㉒	金目
㉓	金目
㉔	金目
㉕	金目
㉖	金目
㉗	金目
㉘	金目
㉙	金目
㉚	金目
㉛	金目
㉜	金目
㉝	金目
㉞	金目
㉟	金目
㊱	金目
㊲	金目
㊳	金目
㊴	金目
㊵	金目
㊶	金目
㊷	金目
㊸	金目
㊹	金目
㊺	金目
㊻	金目
㊼	金目
㊽	金目
㊾	金目
㊿	金目

縮尺 1/500

申請人

作製者

建物図面

建物図面 各階平面図

家屋番号

建物の所在 奈良県香芝市下田西4丁目154番地1、156番地3

243659 各階平面図

登記年月日：平成14年6月11日

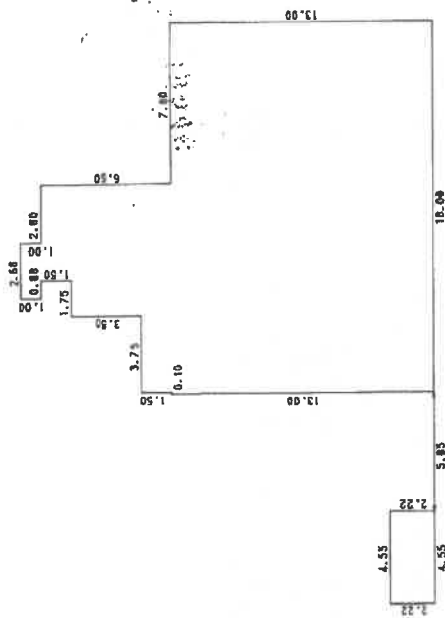
一様の建物 フレセーヌ香芝

2-1



154-1201~204
-301a-304
401~404
501~504
601~604
701~704
801~804
901~904
1001~1004

1階



求積表

4.55 X	2.22 =	10.1010
2.68 X	1.00 =	2.6800
4.60 X	1.50 =	6.9000
6.35 X	3.50 =	22.2250
10.10 X	1.50 =	15.1500
18.00 X	13.00 =	234.0000
合計		291.0560
床面積		291.05㎡

154-3

156-3

156-1

154-4

154-1

154-5

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

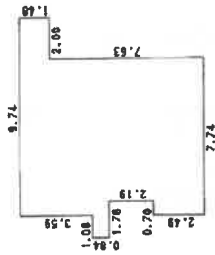
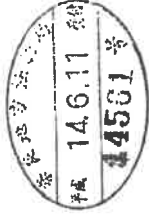
(国土院土地家屋調査士会)

建物図面

建物図面 各階平面図

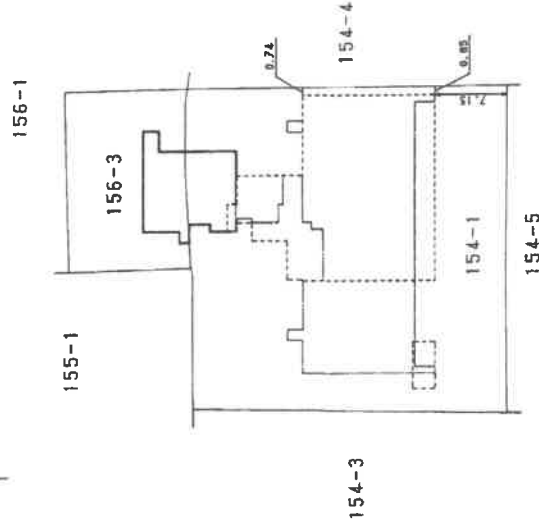
家屋番号 下田西4丁目
154番1の504

建物の所在 奈良県香芝市下田西4丁目154番地1、156番地3



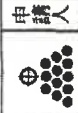
求積表

9.74 X	1.48 =	14.4152
7.74 X	2.11 =	16.3314
8.82 X	0.84 =	7.4088
7.04 X	2.19 =	15.4176
7.74 X	2.49 =	19.2726
合計		72.8456
床面積		72.84㎡



建物の存する部分 5階

縮尺 1/500



縮尺 1/250

作製者

申請人

国土院空間調査士会

登記年月日：平成14年6月11日

公用

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7年4月24日 奈良地方建設局香城支局 登記官

登記年月日：平成14年6月11日

公用

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4月24日 奈良地方方法務局葛城支局

奈良地方法務局葛城支局

鐵器

需求番号: 12-4

243660

各階平面図

家屋番号

建設物の所在

一、總論

2層~10層(各種同型)

求積表	1.10 X	1.50 =	1.5500
	12.39 X	0.89 =	11.0271
	13.05 X	1.11 =	14.4855
	1.00 X	1.50 =	1.5000
	8.90 X	2.00 =	17.8000
	26.90 X	9.00 =	242.1000
	0.65 X	2.00 =	1.3000
	0.65 X	2.00 =	1.3000
	9.90 X	1.70 =	16.8300
	7.90 X	1.90 =	15.0100
	9.00 X	1.00 =	9.0000
	7.20 X	2.00 =	14.4000
	7.90 X	2.70 =	21.3300
	4.18 X	1.50 =	6.2700
	4.60 X	2.60 =	11.9600
	2.80 X	0.50 =	1.4000
計			387.3626
合			387.3626
所			

14.6.11 4546

14587

154-1-201204

501 ~ 704
401 ~ 404

501 ~ 504

601 ~ 706

8012 9012901

1001210

00

13.

1

2.00

3
:
:

10

100

Figure 1

申請人

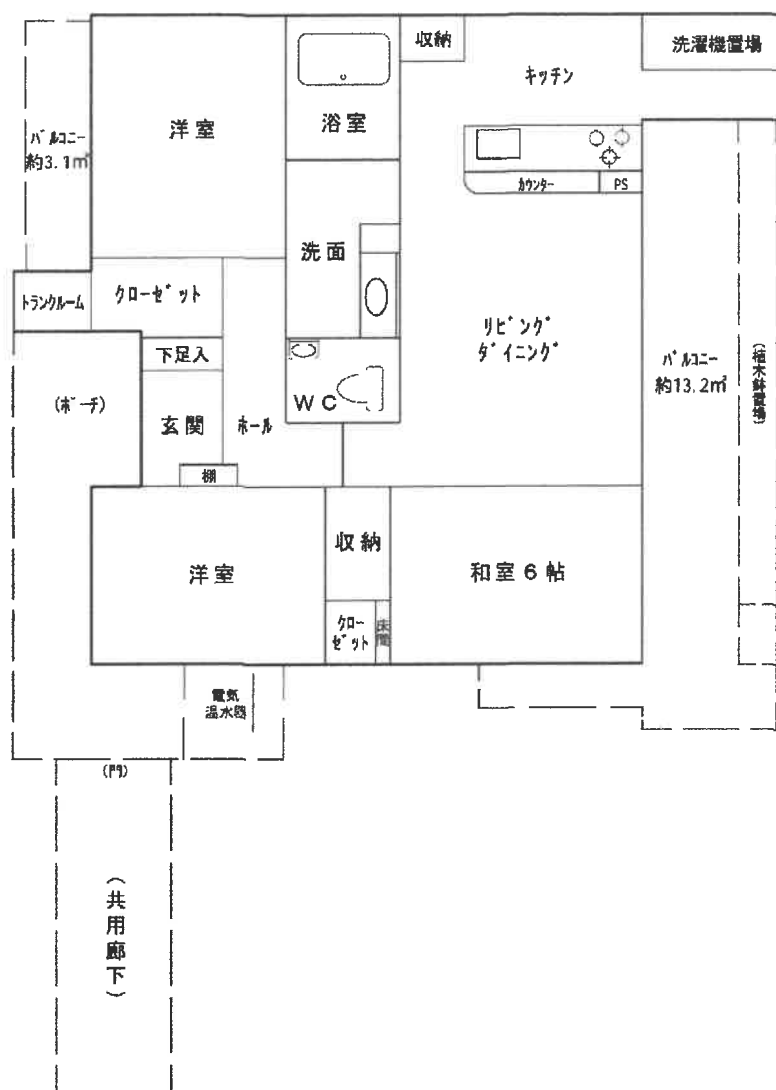
$\frac{1}{\sqrt{e}}$

作戰者

(3/3)

(縮小コピー)

問 取 図



※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。