

- 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 3月19日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 4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 8年 5月14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 8年 3月19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 奈良県橿原市土橋町265番地1

建物の名称 レックスコートオークティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土橋町265番1の413

建物の名称 413

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 65.79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 奈良県橿原市土橋町265番1

地 目 宅地

地 積 3535.37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 680312分の6840



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

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 奈良県橿原市土橋町265番地1

建物の名称 レックスコートオークティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土橋町265番1の413

建物の名称 413

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 65.79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 奈良県橿原市土橋町265番1

地 目 宅地

地 積 3535.37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 680312分の6840



令和 7年(ヌ)第 21号
令和 7年11月 7日受理
令和 7年 11月 28日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所葛城支部

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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県橿原市土橋町265番地1

建物の名称 レックスコートオークティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土橋町265番1の413

建物の名称 413

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 65.79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 奈良県橿原市土橋町265番1

地 目 宅地

地 積 3535.37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 680312分の6840



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	榎原市土橋町265番地の1レックスコートオークティ413号室 (住居表示未実施 REXCOURT OAKTY)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 登記記録上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 11,010円 修繕積立金 14,840円 円 円 円	令和7年10月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 管理費 R4年11月分～R7年10月分 修繕積立金 R4年10月分～R7年10月分 計789,162円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	東洋近畿建物管理株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
専 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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・郵便受け・マンション案内板の表示「所有者の姓」

2 敷地権の目的である土地の形状等

(1) 敷地権の目的である土地は、登記記録上、昭和63年10月14日、分筆によってできた残地であることが認められる。

よって、分筆前の地積測量図も入手し、それらの地積測量図を参考に敷地権の目的である土地を概観すると、形状等はほぼ一致する。

なお、分筆された265番8と265番9の件外土地は、いずれも檀原市所有であるが、265番8の件外土地は本件マンション開発にあたり義務付けられた公園であり、265番9の件外土地は道路提供部分（公衆用道路）である。

(2) 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。

なお、土地建物位置関係図記載のとおり、4ヶ所で市道に接道するが、西側3ヶ所はコンクリートブロック塀で囲われており、本件土地から西側に通り抜けできない。また、本件土地内の東側はアスファルト舗装された道が存在するが、敷地内通路に過ぎない。

3 専有部分の建物の形状等

(1) 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65.79㎡で登記されていることが認められる。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70.41㎡で課税されていることが認められる。

登記記録と課税記録で床面積に差異があるのは、上記理由によるものであることを檀原市役所で確認済みである。

(2) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致する。

(3) 建物内は、壁・床・天井・設備等全てにおいて傷みや損傷が激しく、全面的な補修・改装が必要で、多額の金銭を要するものと思われる。また、床に置かれたカーペット、炬燵、段ボール等により、全ての床の状況は確認できていない。

(4) 本件マンションは、各階の床面積が大きいにもかかわらず、エレベーターが1基しかない。

(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	<p>1 私は、目的建物で居住しています。</p> <p>2 約1年前まで、猫を1匹飼育していたことがあります。 かなり以前ですが、文鳥を飼育していたこともあります。</p> <p>3 洗面は使っていませんが、水は出ると思います。</p>
■管理会社担当者	<p>1 令和7年10月31日現在、管理費及び修繕積立金並びに滞納状況は2枚目記載のとおりです。 なお、回答書記載の修繕積立金の滞納額と滞納期間が一致しないのは、値上げがあったからです。 今後発生する滞納を含めて買受人に請求します。</p> <p>2 令和7年10月31日現在、別途、水道料16,977円(令和6年9月分～令和7年10月分)の滞納があります 水道料も、管理規約上、管理費等に該当すると定められており、今後発生する滞納を含めて買受人に請求します。</p> <p>3 管理規約上、滞納があった場合、違約金としての弁護士費用を請求することができる旨定められているので、253,000円を買受人に請求します。</p> <p>4 本件マンションでは、管理規約でいわゆる民泊が禁止されています。</p> <p>5 本件マンションでは、使用細則で犬猫等小動物といえども動物を飼育することは禁止されています。 ただし、小鳥及び観賞用魚類を除きます。</p> <p>6 大規模修繕を令和8年6月上旬から10月下旬頃にかけて大規模修繕を行なうか否か理事会で検討中です。</p>

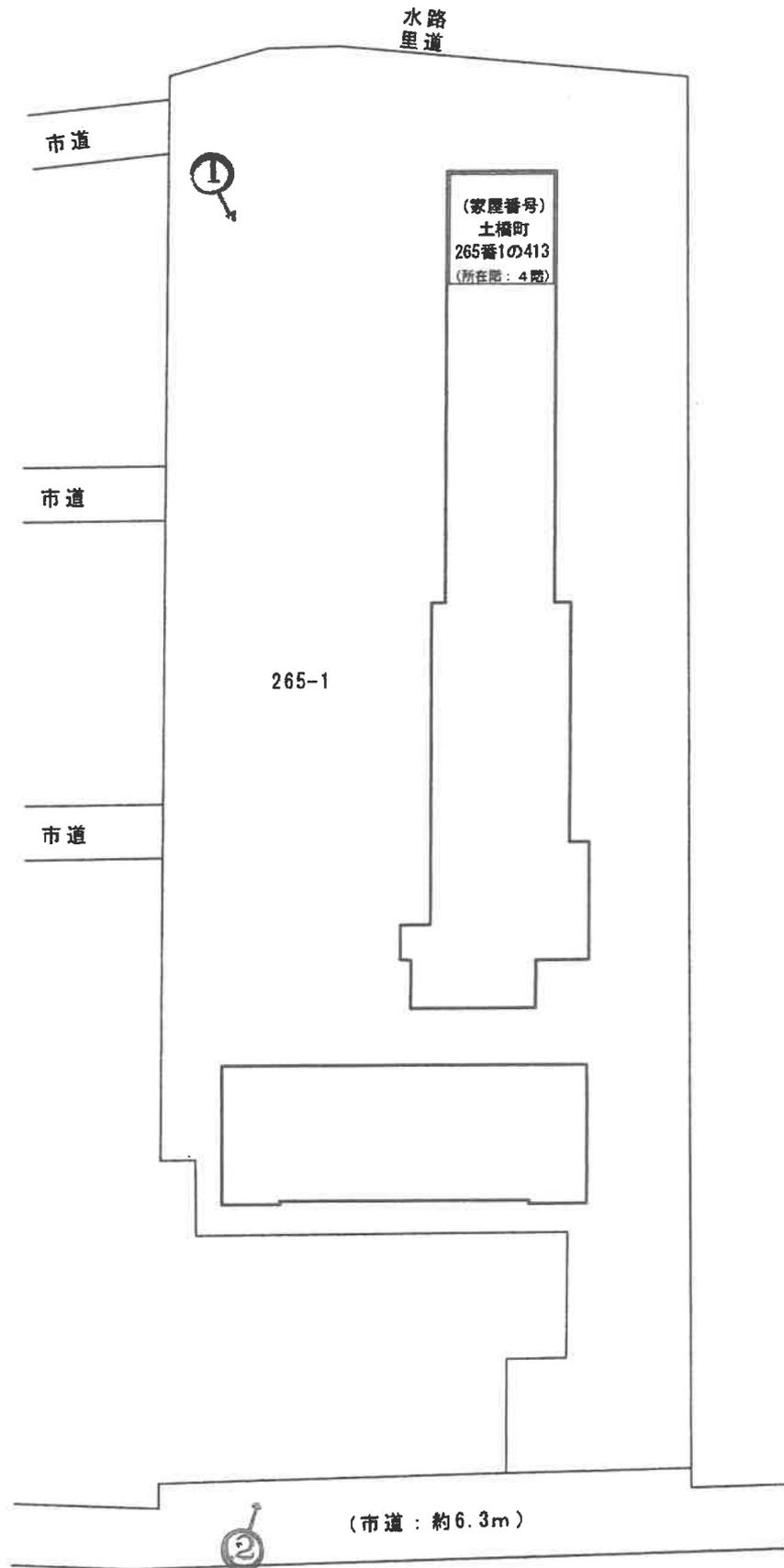
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月10日 14:25-14:40	奈良地方法務局中和支局	地積測量図閲覧、登録事項証明書請求
7年11月10日 14:45-15:00	橿原市役所分庁舎、北館	地番図、道路台帳請求、事情聴取
7年11月10日 15:35-15:55	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年11月10日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書郵送
7年11月13日 17:00-17:05	執行官室	所有者から電話聴取
7年11月17日 14:00-14:05	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
7年11月18日 17:50-18:20	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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

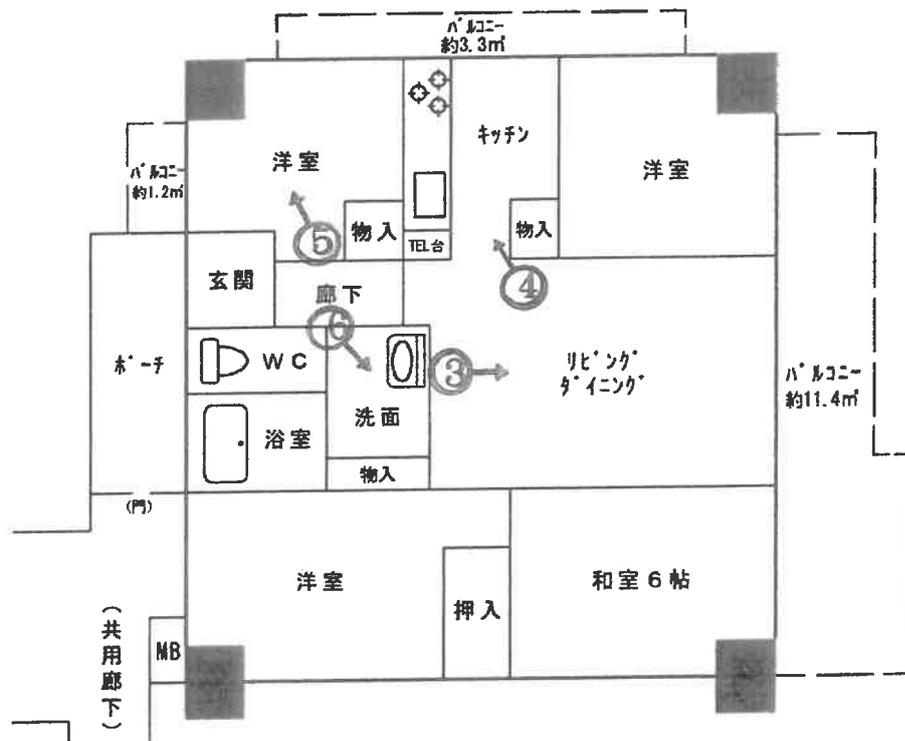
所在 檜原市土橋町265-1



(←○ 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



(←○ 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。

一棟の建物全景



①

一棟の建物全景



②

265番8の
件外土地(公園)

(7 枚目)



③



④

(8 枚目)



⑤



⑥

(9 枚目)

令和7年(ヌ)第21号
令和7年11月18日 現地調査
令和7年11月22日 評価

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

中本 欽也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金2,020,000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	登記上	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 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	物件目録に記載のとおり	(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	本評価書記載事項は、宅地建物取引業法に基づく「重要事項説明」ではない。買い受けに当たっては、利用目的等により必要な個別事項については、所轄行政庁に十分調査確認のこと。 表札の表示 所有者の姓 集合郵便受けの表示 所有者の姓 管理規約等により禁止されている事項の一部 民泊、犬や猫等の小動物の飼育 分筆された265番8と265番9の件外土地は、いずれも檀原市所有であるが、265番8の件外土地は本件マンション開発にあたり義務付けられた公園であり、265番9の件外土地は道路提供部分(公衆用道路)である。 建築計画概要書(檀原市役所にて確認) 確認済証発行年月日:昭和63年1月5日 確認済証番号:第62165号 検査済証交付年月日:昭和63年11月10日 検査済証番号:不詳	

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「真菅」駅の北東約320m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	地域の特性 環境条件 将来動向	近鉄大阪線「真菅」駅に近い一般住宅が多い住宅地域 特筆すべき事項はない。 今後も現状を維持しつつ推移するものと思料する。
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 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 無指定(建築基準法第22条区域) 15m高度地区、日影規制(4m平面4-2.5時間) 埋蔵文化財包蔵地(墓ノ本遺跡) 屋外広告物許可地域(専用住宅地エリア) 宅地造成工事規制区域(奈良県の都市計画区域全域) 大和都市計画区域、景観計画区域(専用住宅地エリア)
画地条件	地積 間口・奥行 画地形状 道路接面 高低差	3535.37㎡(公簿面積) 対象地はその内持分6,840/680,312 間口約13.5m、奥行約103m 略整形地 南側の道路に接面(実質的に中間画地、特記事項参照) 等高
接面道路	幅員・種別 建築基準法	南側:幅員約6.3m舗装市道(真菅駅前北妙法寺線) 南: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	利用状況 隣地の状況	マンションの敷地 一戸建住宅、美容専門学校、マンション等
供給処理施設	上水道 都市ガス 公共下水	有り 有り(大和ガス) 有り
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本・旧土地台帳によると「田、宅地」等として土地は利用されていた模様である。また、過去の航空写真(1979年から1986年)では、農地ではなく空き地(雑種地)だった模様である。土壌汚染対策法に言う「要措置区域、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。しかし、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。買受希望者は所轄の奈良県生活環境部環境政策課において前記の詳細な内容等について事前に確認し、了解しておくべき旨留意する必要がある。	
特記事項	本件土地は、住宅地図上、西側で道路に接道するように見受けられるが、西側の3ヶ所はコンクリートブロック塀で囲われており、本件土地から西側に通り抜けできない。また、本件土地内の東側はアスファルト舗装された道が存在するが、敷地内通路に過ぎない。 西側の3ヶ所の市道は、北側から土橋町5号線、土橋町6号線、土橋町7号線であり、幅員は約3.7mの行き止まり道路である。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レックスコートオークティ (REXCOURT OAKTY)	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 105戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載) 昭和63年11月8日新築 約40年 約38年 約2年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
仕様	基本構造 屋根 外壁	鉄筋コンクリート造 アスファルト防水 モルタル塗り等
設備・外構等	エレベーター 駐車場 その他	あり (1基) 34台 月額8,050円 駐輪場有り
建物の品等	使用資材、建物の品等とも標準的	
アスベスト	アスベスト等の建物の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、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。よって、評価上、アスベスト等については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。	
管理形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	レックスコートオークティ管理組合 日勤 東洋近畿建物管理株式会社 管理人は火曜から土曜勤務 (AM9からPM5)
管理の状況	普通	
積立金	令和7年10月31日 現在 192,110,978円	
特記事項	<p>「近い将来の大規模修繕計画」</p> <p>令和8年の6月上旬から10月下旬にかけて、大規模修繕を行うか理事会で検討中である。</p> <p>「耐震性」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1981年以後に建築されており、新耐震基準以降の建物である。 ・耐震性は、設計、施工、地盤等に依存するが、評価時点で耐震性の是非を示す客観的、技術資料が入手できなかった。よって、評価上、耐震性については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。 <p>「特記事項」</p> <p>本件建物は、内外部ともに経過年数相応の劣化が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件マンションは、各階の床面積が大きいにもかかわらず、エレベーターが1基しかない。 	

(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	登記数量と同じ 65.79㎡	
間取り	4LDK(バルコニー約15.9㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼り等 フローリング、畳、クッションフロア等 ビニールクロス貼り 給排水・衛生設備 特になし
維持管理の状態	普通	
管理費等	管 理 費 月 額	11,010円
	修繕積立金月額	14,840円
	月 額 合 計	25,850円
	管 理 費 等 滞 納 額	789,162円 (令和7年10月31日現在)
その他滞納額	16,977円	水道代
	253,000円	違約金(弁護士費用)
	269,977円	
専有部分の 利用状況等	建物所有者が本建物を住居として使用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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65.79㎡で登記されていることが認められる。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70.41㎡で課税されていることが認められる。 ・ 建物内は、壁・床・天井・設備等全てにおいて傷みや損傷が激しく、全面的な補修・改装が必要で、多額の金銭を要するものと思われる。また、床に置かれたカーペット、コタツ、段ボール等により、全ての床の状況は確認できていない。 ・ 約1年前まで、猫を1匹飼育していたようである。また、かなり以前に、文鳥を飼育していたようである。 ・ 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、目視観察から不明である。対象建物の建築時期、構造等から建物の部材、または設備機器等にアスベストが使用されている可能性は否定できない。なお、本件建物について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調査、分析を行わないと確定できない。 	

第5 評価額の算出の過程

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、建物価格を判定した。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ=エ
300,000	65.79	0.07	1,382,000

ア 再調達原価 標準的な建物の再調達原価の資料を基に対象建物の個別性も考慮

イ 専有面積 登記数量による。

ウ 現価率 経済的全耐用年数40年、経過年数38年、経済的残存耐用年数2年
観察減価率△30%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して建物の現価率を査定した。
現価率 = {残価率5% + (100% - 5%) × (経済的残存耐用年数2年 / 経済的全耐用年数40年)} × (100% - 観察減価率30%) ≒ 0.07

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△30%と査定

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、次のとおり敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積計 (㎡) 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 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
79,500	1.00	3,535.37	1.0	6840/680312	1.0	2,826,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

$$\text{地価公示 樫原-5} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差}$$

$$81,900 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \approx 79,500 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 公示価格の価格時点から評価時点までの変動率

◇標準化補正 1.00 (標準的)

◇地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/94 × 100 / 100 × 100 / 110 × 100 / 100 ≒ 100 / 103

イ 個別格差 1.00 方位+4%、間口が敷地に対し狭い形状△4%

ウ 地積 3,535.37 ㎡ 登記数量

エ 建付減価補正率 1.00 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性

オ 敷地権割合 6840 / 680,312 (登記記載の通り)

カ 敷地権の種類 1.0 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 千円未満四捨五入(円) (ア+イ)×ウ=エ
1,382,000	2,826,000	1.050	4,418,000

ア 建物価格 前記P7 1 建物の価格参照

イ 敷地権価格 前記P7 2 敷地権価格参照

ウ 個別格差率

階 層	1.0%
位 置	4.0%
その他	0.0%
合 計	5.0%

II. 比準価格の試算

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(又は基準階の中間)専有部分の1㎡当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	奈良県橿原市土橋町	奈良県橿原市土橋町
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	2階/9階	2階/9階
内 法 面 積	約56㎡	約57㎡
建 築 時 期	昭和63年11月	昭和63年11月
取 引 時 点	令和3年2月	令和6年2月
取 引 形 態	一般取引	一般取引
事 例 価 格	85,700円/㎡	84,200円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 千円未満四捨五入(円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
A	85,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	89,000
B	84,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	86,000
事情補正:補正無し。 時点修正:近隣地域の区分所有建物の価格推移の動向を考慮した。 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、保守管理や損傷の状況等を考慮した。							m ² 当り比準価格 (円)
							88,000

2 比準価格の試算

m ² 当りの比準価格 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差 ウ (8ページと同じ)	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
88,000	65.79	1.050	6,079,000

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とおり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 千円未満四捨五入(円) (ア×イ)+(ウ×エ)=オ
4,418,000	0.3	6,079,000	0.7	5,581,000

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) ア	占有に伴う 減価 イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	その他の控除減価 (1-控除減価率) (円) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (最低額1万円) ア×イ×ウ×エ×オ
5,581,000	1.0	0.6	0.7	0.86	2,020,000

ア 調整後の価格 10ページ上欄オ

イ 占有に伴う減価 占有減価は不要と判断

ウ 市場性修正率 建物内は、壁・床・天井・設備等全てにおいて傷みや損傷が激しく、全面的な補修・改装が必要で、多額の金銭を要するものと思われること、床に置かれたカーペット、コタツ、段ボール等により、全ての床の状況は確認できていないことから、市場性修正率を0.6とした。

エ 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、情報提供期間が短いこと等)が不可避的に伴うこと、本評価が競争入札を前提とする売却基準価格の算出を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率として0.7を乗じた。

オ その他控除減価 控除減価率は、買受人が引き受ける滞納管理費等の見込額を考慮したものである。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 橿原-5

所 在 : 奈良県橿原市曾我町920番42
価 格 : 81,900円/m²
位 置 : 近鉄大阪線「真菅」駅の南東方約350m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 127m²
供給処理施設 : 水道、下水道、都市ガス
接 面 道 路 : 北 3.6m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%,容積率200%)
周 辺 状 況 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

土 地 : 102,836,842円 (× 6,840 / 680,312)
建 物 : 3,172,270円 (課税上の床面積70.41m²)

第7 附属資料

1. スーパーマップル・デジタル16電子地図、昭文社
2. 付近見取図(デジタウン電子地図、株式会社ゼンリン)
3. 公図写(A3→A4に縮小)
4. 地積測量図(A3→A4に縮小)
5. 土地建物位置関係図
6. 建物図面・各階平面図写(A3→A4に縮小)
7. 建物間取図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県橿原市土橋町265番地1

建物の名称 レックスコートオークティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土橋町265番1の413

建物の名称 413

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 65.79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 奈良県橿原市土橋町265番1

地 目 宅地

地 積 3535.37平方メートル

(敷地権の表示)

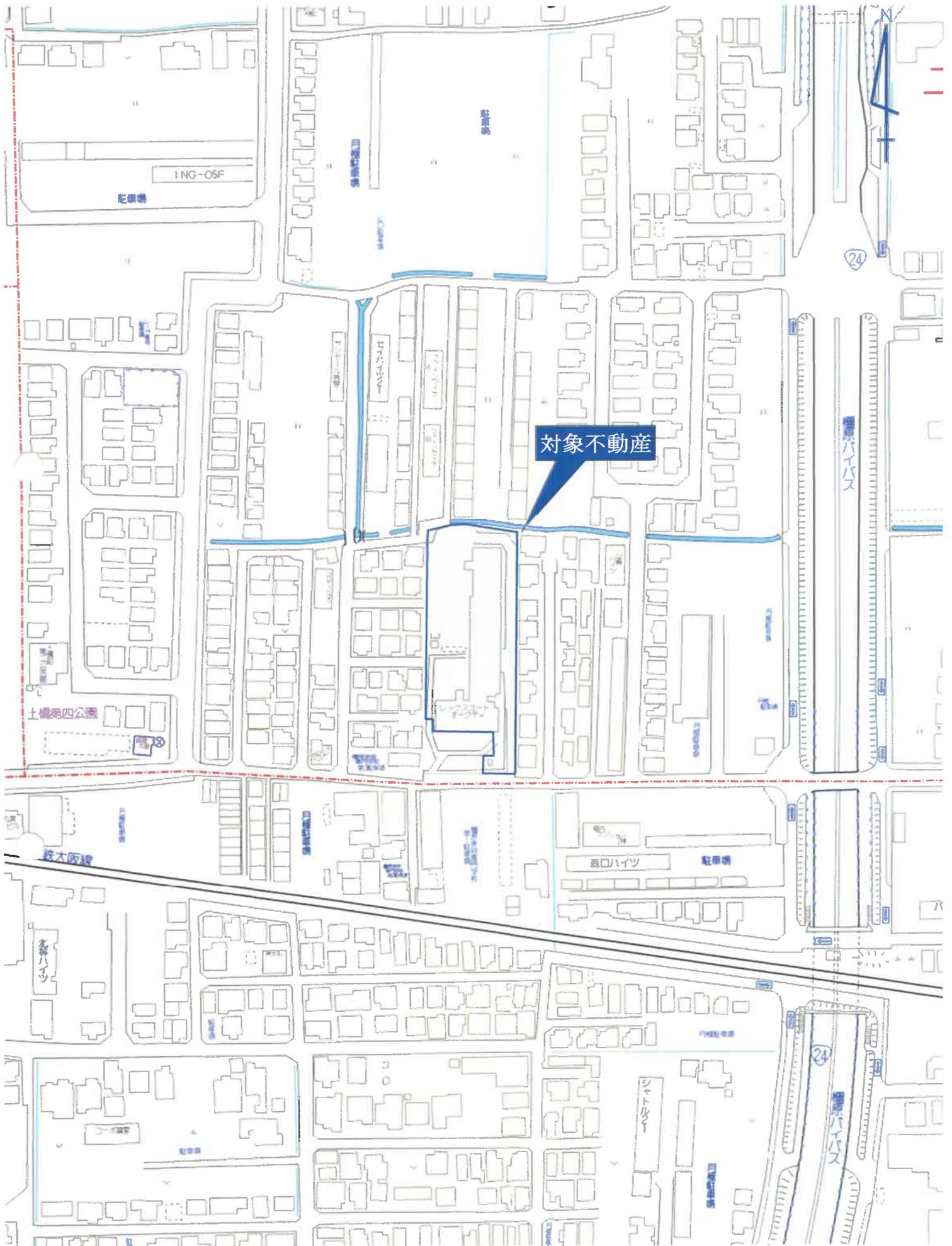
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 680312分の6840









(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

土橋町

請求部	所在	奈良県橿原市土橋町		地番	265番1	
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は 座番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)	補事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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7年11月11日
奈良地方法務局中和支局
登記官

ヨ	540-4	ヨ	249-3
ワ	540-8	ヨ/	251-13
ヲ	276-2	ヨ	251-14
ヲ	277-3	ヨ	251-39
ヲ	277-5	ヨ	265-9
ヲ	547	ヨ	266-2
ヅ	208-1	ヨ	268-11
ヅ	209-1	ヨ	268-2
ヅ	209-10	ヨ	270-1
ヅ	209-7	ヨ	270-2
ヅ	209-8	ヨ	272-1
ヅ	210-4	ヨ	272-10
ヅ	210-7	ヨ	272-16
ヅ	223-2	ヨ	272-18
ヅ	224-4	ヨ	272-19
ヅ	227-1	ヨ	272-2
ヅ	227-2	ヨ	272-21
ヅ	233-6	ヨ	272-3
ヅ	233-7	ヨ	272-4
ヅ	235-2	ヨ	272-5
ヅ	235-3	ヨ	272-6
ヅ	236-1	ヨ	272-8
ヅ	239-3	ヨ	272-9
ヅ	244-4	ヨ	276-6
ヅ	245-4	ヨ	276-7
ヅ	247-11	ヨ	276-2
ヅ	247-4	ヨ	276-3
ヅ	248-8	ヨ	275-3
ヅ	249-4	ヨ	240-10
ヅ	540-3	ヨ	240-11
ヅ	水	ヨ	240-12
ヅ	道	ヨ	240-9
ヅ	219-12	ヨ	241-11
ヅ	219-14	ヨ	249-10
ヅ	219-16	ヨ	249-9
ヅ	219-18	ヨ	274-2
ヅ	219-20	ヨ	道
ヅ	219-23		
ヅ	219-24		
ヅ	241-9		
ヅ	249-13		
ヅ	250-2		
ヅ	251-40		
ヅ	240-3		
ヅ	241-16		
ヅ	241-2		
ヅ	208-7		
ヅ	209-9		
ヅ	212-4		
ヅ	237-20		
ヅ	237-26		
ヅ	237-44		
ヅ	237-62		
ヅ	238-1		
ヅ	238-10		
ヅ	238-11		
ヅ	238-14		
ヅ	238-15		
ヅ	238-2		
ヅ	238-5		
ヅ	238-7		
ヅ	240-1		
ヅ	240-13		
ヅ	240-5		
ヅ	240-6		
ヅ	240-7		
ヅ	240-8		
ヅ	243-2		
ヅ	245-1		
ヅ	245-11		
ヅ	245-12		
ヅ	245-13		
ヅ	245-14		
ヅ	245-2		
ヅ	245-3		
ヅ	245-5		
ヅ	245-6		
ヅ	245-8		
ヅ	245-9		
ヅ	247-1		
ヅ	247-10		
ヅ	247-12		
ヅ	247-13		
ヅ	247-14		
ヅ	247-15		
ヅ	247-16		
ヅ	247-17		
ヅ	247-2		
ヅ	247-3		
ヅ	247-5		
ヅ	247-6		
ヅ	247-7		
ヅ	247-8		
ヅ	247-9		
ヅ	248-4		
ヅ	249-14		
ヅ	249-15		
ヅ	249-16		
ヅ	249-17		
ヅ	249-18		
ヅ	249-19		
ヅ	249-2		
ヅ	249-20		
ヅ	249-21		

地積測量図

077736

橿原市土橋町守上内所

地番
土地の所在

- ⊙ 265-1
- ⊙ 265-8
- ⊙ 265-9

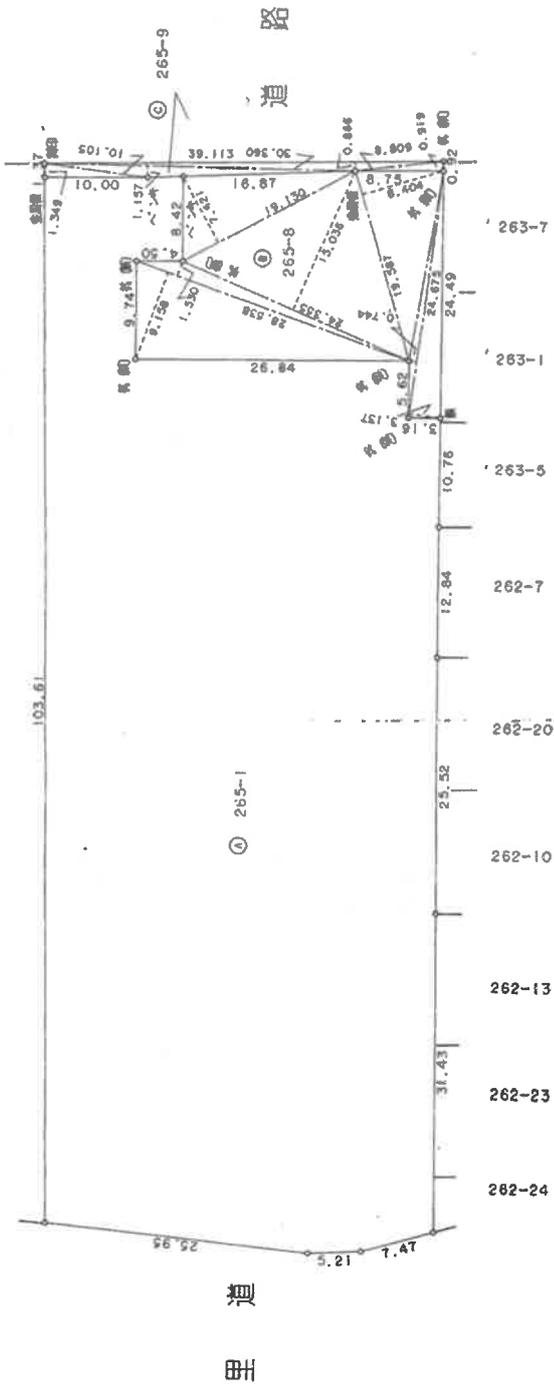
88.10.14

53
10
14

縮尺 1/500

申請人

製作者



登記年月日：昭和63年10月14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11月11日 奈良地方支務局 中野 支局

登記官

登記年月日：昭和63年10月14日

公用

地積測量図

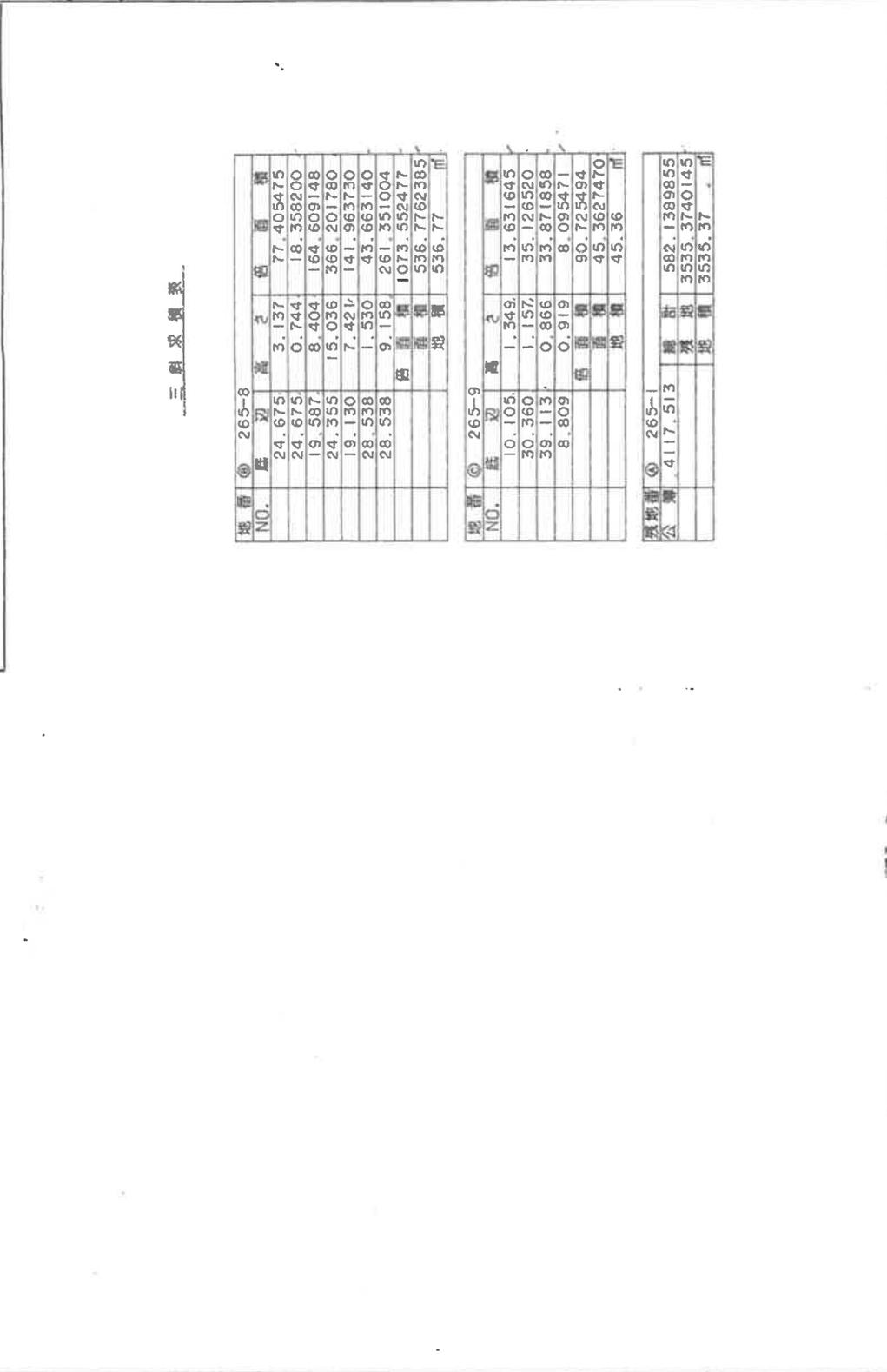
地番 ④ 265-1
⑤ 265-8 ⑥ 265-9

077737

橿原市工橋町字上内所

土地の所在

3.10.14



左
6.2
10
14

三斜求積表

地番	④	265-8	底辺	高さ	積	面積
NO.			24.675	3.137	77.405475	
			24.675	0.744	18.358200	
			19.587	8.404	164.609148	
			24.355	15.036	366.201780	
			19.130	7.424	141.963730	
			28.538	1.530	43.663140	
			28.538	9.158	261.351004	
				積	1073.552477	
				面積	536.7762385	
				地積	536.77	㎡

地番	④	265-9	底辺	高さ	積	面積
NO.			10.105	1.349	13.631645	
			30.360	1.157	35.126520	
			39.113	0.866	33.871858	
			8.809	0.919	8.095471	
				積	90.725494	
				面積	45.3627470	
				地積	45.36	㎡

地番	④	265-1	底辺	高さ	積	面積
NO.			4117.513	582.1389855	582.1389855	
				積	3535.3740145	
				面積	3535.37	㎡

作製者	申請人	縮尺
		1/

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。

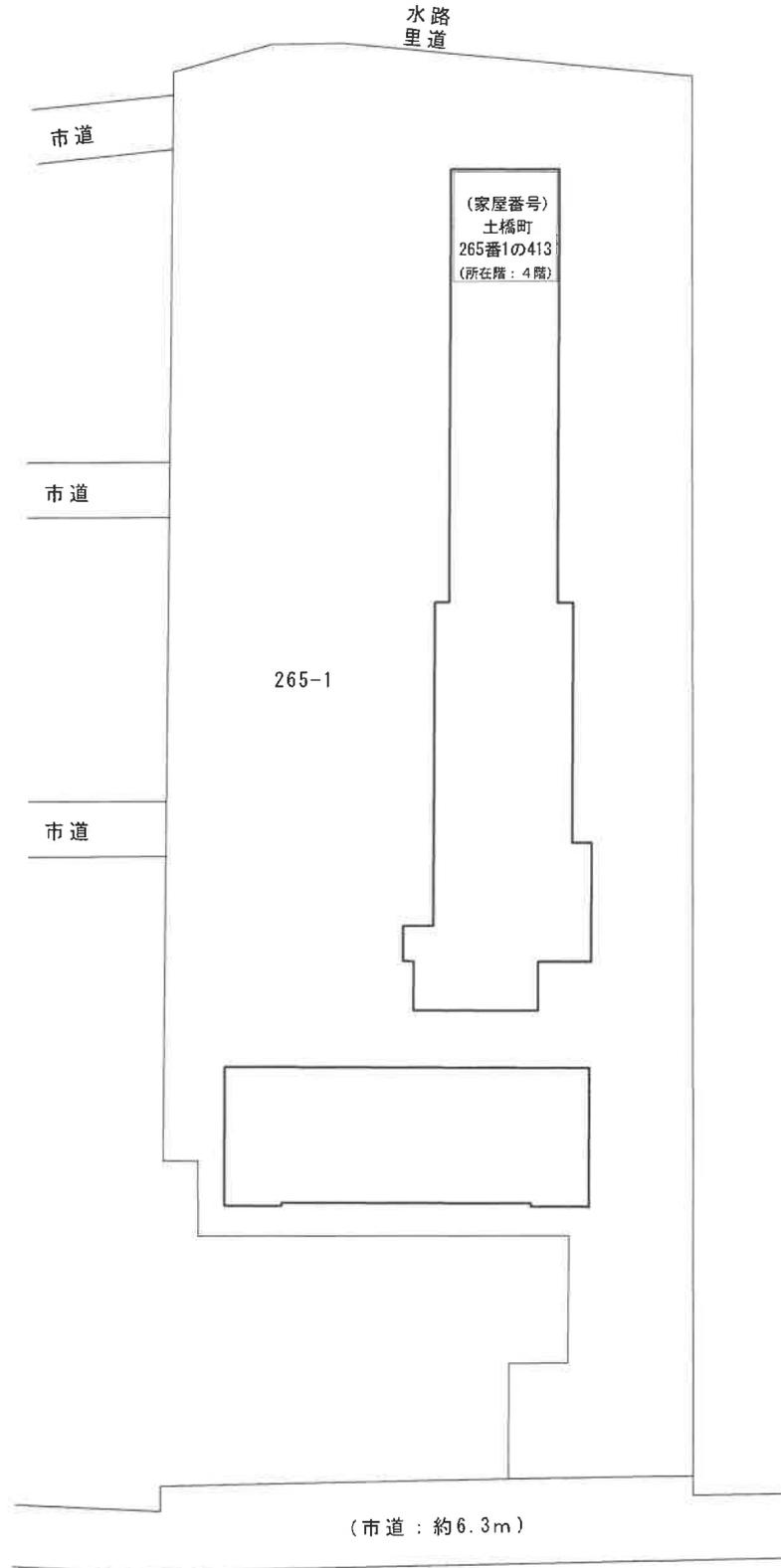
令和7年11月11日

奈良地方整備局 中支局

登記官

土地建物位置関係図

所在 檜原市土橋町265-1



※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。

登記年月日：昭和63年11月22日

各階平面図

建物各階平面図

129546

棟原市土橋町字上内所265番地1

家屋番号

365-1-101-104, 106-113
367-2-319
401-413 701-713
501-513 801-813
601-613 901-913

建物の所在

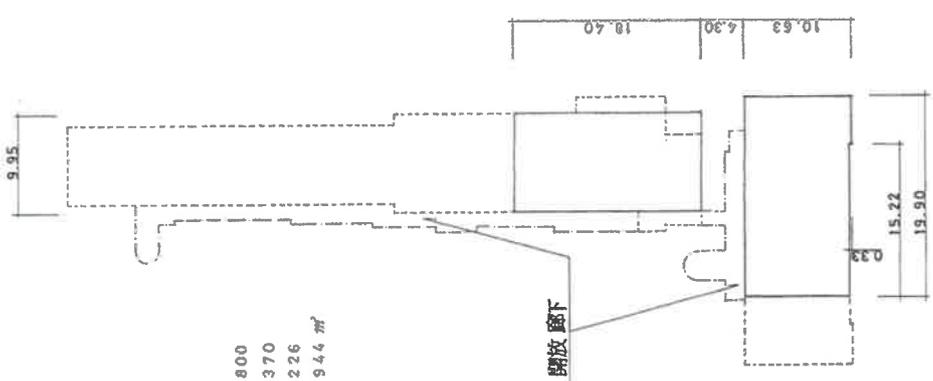
一棟の建物の表示

9階床面積

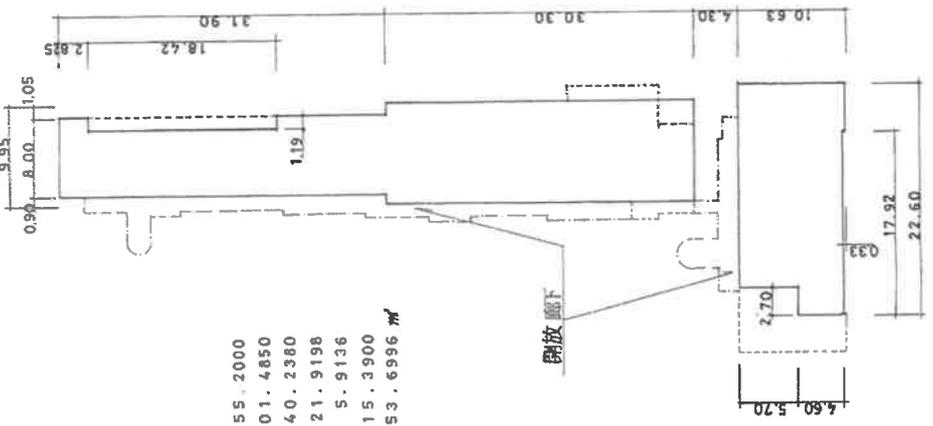
- 18.40 x 9.95 = 183.0800
- 10.63 x 19.90 = 211.5370
- 0.33 x 15.22 = - 5.0226
- 計 389.5944 m²

8階床面積

- 31.90 x 8.00 = 255.2000
- 30.30 x 9.95 = 301.4850
- 10.63 x 22.60 = 240.2380
- 18.42 x 1.19 = - 21.9198
- 0.33 x 17.92 = - 5.9136
- 5.70 x 2.70 = - 15.3900
- 計 753.6996 m²



9階平面図



8階平面図

作製者 土橋測量士 佐藤 誠	縮尺 1/500	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------------	-------------	-------------------	-------------

昭和63年11月16日作成

(印文並印刷)

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。

昭和7年11月11日

奈良地方建設局中和支局

登記官

公用

公用

登記年月日：昭和63年11月22日

各階平面図

家屋番号 265-1-413

建物の所在

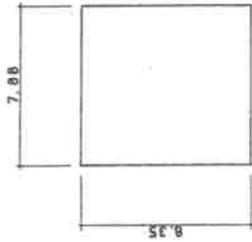
橿原市土橋町字上内所265番地1

建物図面

129597

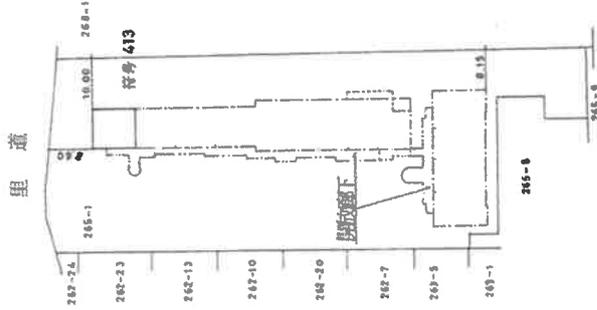
63.11.22

63
11
11



平面図

床面積 8.35 x 7.88 = 65.7980 ㎡



建物の存する部分 4階

凡例

----- 1階部分の表示

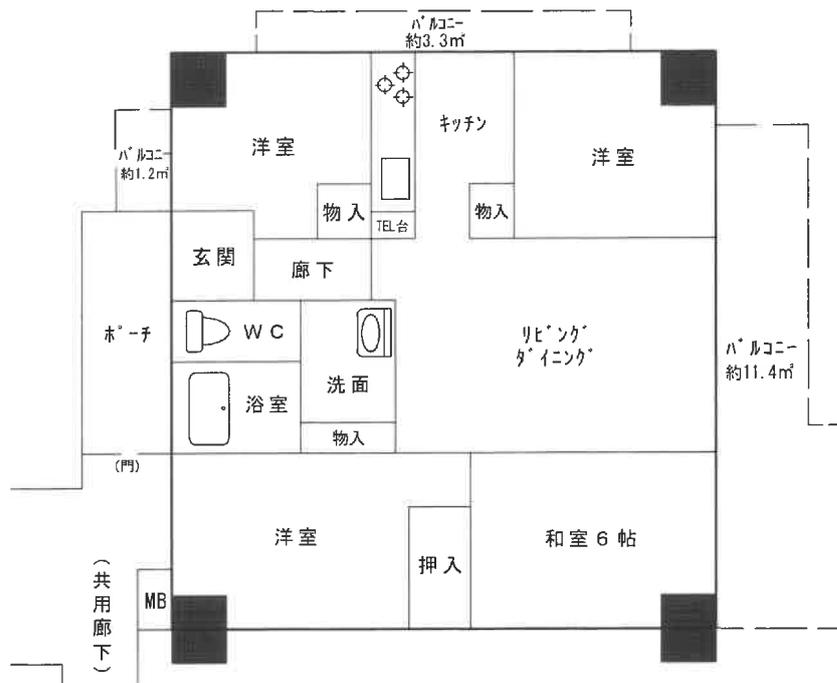
----- 4階部分の表示

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/1000
昭和63年11月16日(作製)			

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11月11日 奈良地方支務局中和支局

登記官

間 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。