

- 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 7 月 3 0 日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 吉 岡 紀 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 8 年 8 月 2 0 日から 令和 8 年 8 月 2 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 4 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 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 3 3 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 7 月 3 0 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 奈良県北葛城郡上牧町大字上牧 8 1 6 番地 1

建物の名称 プレステアーバン西大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上牧 8 1 6 番 1 の 4 1 3

建物の名称 4 1 3 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 7 7 . 6 0 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 奈良県北葛城郡上牧町大字上牧 8 1 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 8 8 0 . 2 2 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 2 6 6 0 1 9 5 分の 8 0 6 6



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 吉 岡 紀 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 奈良県北葛城郡上牧町大字上牧 8 1 6 番地 1

建物の名称 プレステアーバン西大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上牧 8 1 6 番 1 の 4 1 3

建物の名称 4 1 3 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 7 7 . 6 0 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 奈良県北葛城郡上牧町大字上牧 8 1 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 8 8 0 . 2 2 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 2 6 6 0 1 9 5 分の 8 0 6 6



令和 8 年(ケ)第 2 号
令和 8 年 2 月 1 0 日受理
令和 8 年 3 月 5 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 奈良県北葛城郡上牧町大字上牧 8 1 6 番地 1

建物の名称 プレステアーバン西大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上牧 8 1 6 番 1 の 4 1 3

建物の名称 4 1 3 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 7 7 . 6 0 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 奈良県北葛城郡上牧町大字上牧 8 1 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 8 8 0 . 2 2 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 2 6 6 0 1 9 5 分の 8 0 6 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	奈良県北葛城郡上牧町大字上牧816番地1 (104-13) (プレステアーバン西大和)			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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（空き家）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 9,300円 修繕積立金 8,180円 円 円 円	令和8年1月31日現在 ☒ 滞納がある (管理費及び修繕積立金の滞納額は不明であるが、管理会社は合意書に基づく未収債権が、4・5枚目記載のとおり1,275,552円あると回答している)		
管理費等照会先	株式会社プレステサービス大和郡山支店			
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	☐ 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) ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

- (1) 表札の表示「所有者の氏名 外家族の者の名前」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 敷地権の目的である土地の形状等

- (1) 登記記録上、旧 8 1 6 番 1 の土地 (2 3 8 3. 5 6 m²) に 8 4 3 番の土地 (8 4 9 6. 6 5 m²) を合筆してできた土地であることが認められる。
ただし、これらの土地の地積測量図を完全に合成することはできない。
やむなく建物図面に従って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。
- (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。

3 専有部分の建物の形状等

- (1) 専有部分の建物は壁の中心線で求積されるので、登記記録上 7 7. 6 0 m² で登記されている。これに対し、一棟の建物は共用部分を含め壁の中心線で求積され、各区分所有者の持分に応じて課税されるので、課税記録上 9 2. 3 9 m² 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、上記理由によるものであることを上牧町役場担当者から聴取した。
- (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) 玄関から各部屋まで目的外動産で溢れ返っており、細かい不具合を見渡すことができない。
かつ、台所付近には大量の卵の殻が山積みされ、大量の生ゴミもあるので、異臭がする。
居住できるようにするには、全面的な改装が必要で、多額の金銭を要するものと思われる。水回りの設備も正常に作動しない可能性が高いものと思われる。
- (4) 遺骨や遺影はないが、和室 6 帖に仏壇が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 令和8年1月31日現在、管理費及び修繕積立金は2枚目記載のとおりです。 今後滞納が発生したときは、買受人に請求します。 2 滞納があるので、所有者に対し裁判を2回起こし、令和3年10月、合意書を交わしました。 未払の管理費・修繕積立金・有線代金・水道代・給湯費・暖房費・給暖積立金・駐車駐輪使用料として2,829,202円、管理規約第20条の2第3項に規定する法的手続費用として負担予定の1,048,579円、合計3,877,781円及び管理規約に定める遅延損害金の支払義務があることが合意されました。 支払方法として、令和3年10月から令和10年2月まで、毎月末日限り5万円ずつ、令和9年5月末日限り27,781円支払うこととされました。 また、所有権を有する限り、当月分管理費を支払うことも合意されました。 現在、支払ってもらっている11月から4月までの当月分管理費32,747円の内訳は、管理費9,300円、修繕積立金8,180円、水道料(固定分)957円、給湯基本料(固定分)4,700円、給湯設備積立金500円、暖房費9,110円です。5月から10月までの23,637円の内訳はそれらの金額から暖房費9,110円を除外したものです。 なお、令和7年4月までは、当月分管理費の額が高くなっています。上牧町独自の水道料金だったのが奈良県広域水道料金に変更になったからです。 かつ、令和7年11月分から毎月の返済額が523円増えているのは、所有者は同じ額を振り込んでくるので、水道料金が安くなった分を返済額に回しているためです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	所有者は合意書に基づいて約定の金員を支払ってくれていますが、未収債権1, 275, 552円は、元々管理費等と法的手続費用に関する滞納債権ですので、管理規約第14条、第20条の2により買受人にも行使できるものと解釈しています。この点は譲れません。 なお、未収債権は、管理費・修繕積立金・有線代金・水道代・給湯費・暖房費・給暖積立金・駐車駐輪使用料・法的手続費用のものですので、管理費・修繕積立金の滞納を含みますが、個々の内訳は区別しておらず、未収の管理費・修繕積立金の金額は分かりません。 3 滞納があったとき、管理組合は管理規約第20条で、年利18%の遅延損害金を加算して請求できる旨定められていますので、これも買受人に請求します。 4 本件マンションは、管理規約第39条で、いわゆる民泊に使用してはいけない旨定められています。 5 本件マンションは、ペットの飼育に関する細則第3条で、飼育できるペットの数は、一住戸につき犬または猫については、いずれか1匹と定められています。 飼育を希望する居住者は、同細則第4条で、ペット飼育申請書を理事長宛に申請しなければならないことになっています。 詳しいことは、管理事務室でお尋ねください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■占有者及び占有状況

連絡がないので、解錠のうえ、建物内に立ち入った。

建物内に立ち入るに、3枚目で記載したとおり、玄関から各部屋まで目的外動産で溢れ返っており、居住の実態は全く認められない。

ライフライン契約も廃止されている。

所有者以外の占有を認めるような状況はなかったので、所有者が大量の目的外動産を残置し、空き家の状態で占有しているものと認める。

各部屋は目的外動産で溢れかえっているので、玄関扉裏側にお知らせ文書を掲示したが、現時点で権利を届け出る第三者はいない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

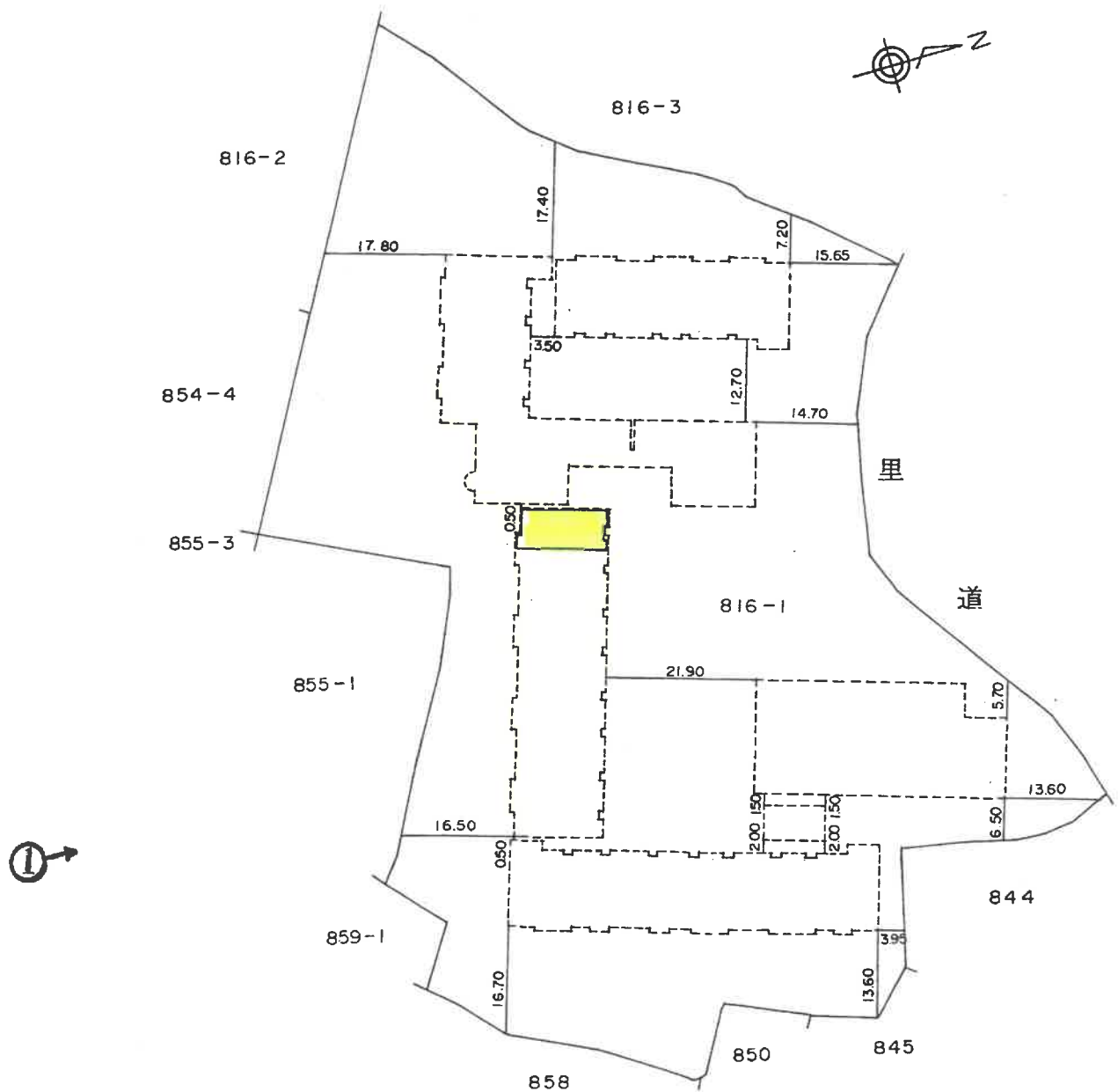
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年02月12日 10:45-11:00	奈良地方法務局葛城支局	地積測量図閲覧、登記事項要約書請求
8年02月12日 11:45-12:00	上牧町役場	地番参考図請求、道路台帳閲覧
8年02月12日 12:15-12:30	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
8年02月12日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書郵送
8年02月26日 16:40-16:45	執行官室	管理組合担当者から電話聴取
8年02月27日 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、敷地権の目的である土地概観、写真撮影、 評価人帯同、お知らせ文書掲示
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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 8年 2月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、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

(7 枚目)

土地建物位置関係図

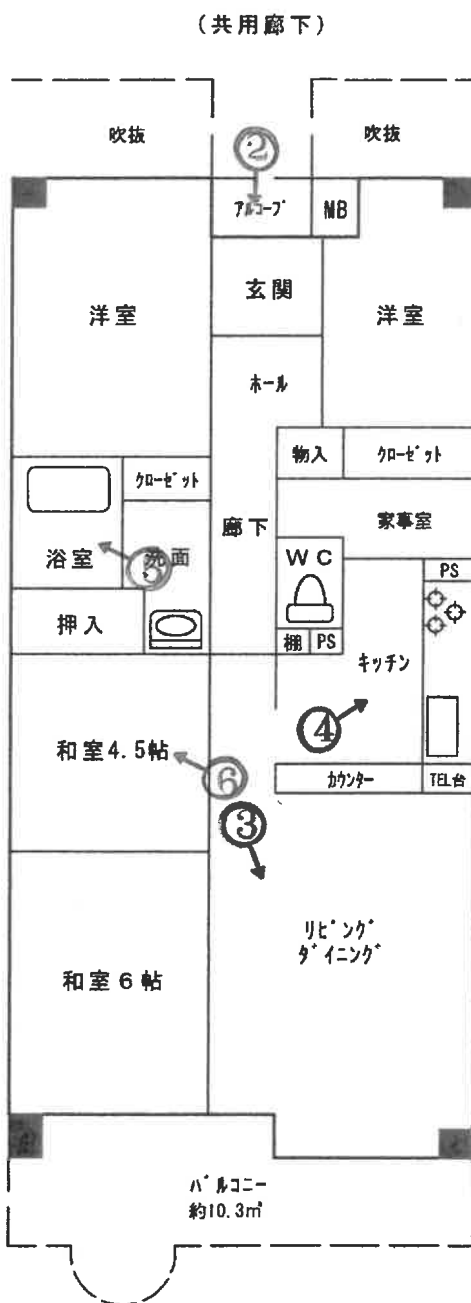
所在 北葛城郡上牧町大字上牧816番地1



建物の存する部分 4階

(←○ 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。

農道から見た一棟の建物全景



①



②

(10 枚目)



③



④



⑤



⑥

令和8年（ケ）第2号

令和8年2月27日 現 地 調 査

令和8年3月30日 評 価

評価書NO. 702602001

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1,770,000 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	J R 和歌山線「志都美」駅 南東方約1.6km（道路距離） （別添、位置図参照）	
付 近 の 状 況	農地、山林を主体とする地域の中に、大規模マンションが存する地域。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画地条件 （規模、形状 等）	地 積	10,880.22㎡ （登記簿）
	間 口 ： 奥 行	間口約78m、奥行約100m
	画 地 形 状	不整形地
接 面 道 路	南側：幅員約 5.7 m	町道 （建築基準法第42条1項1号道路）
	西側：幅員約 4.0 m	道路 （建築基準法上道路扱いせず）
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	駐車場、公園、農地、山林等
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、畑、山林等として利用されていた模様である。旧版住宅地図（昭和60年）によると「鶏舎」等の記載が認められる。土壌汚染対策法にいう指定区域の指定はなく、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。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	特になし。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	プレステアーバン西大和		
建 物 の 用 途	共同住宅	(総戸数	331 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3年10月22日 新築	
	経過年数	34	年程度
	経済的耐用年数	40	年程度
	経済的残存耐用年数	6	年程度
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11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 （3基）		
	駐車場：	120 台 （受付順）	うち分譲駐車場78台 ※管理会社回答による
	その他： 自転車置場、バイク置場、管理事務室等		
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	株式会社プレステサービス	
	管理形態	管理人： 日勤	
管 理 の 状 態	普通		
積 立 金	令和8年1月31日現在の修繕積立金	124, 107, 530 円	
特 記 事 項	①近い将来の大規模修繕計画等 ： 2029年度予定		
	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	登記面積	77.60 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	劣る	
管理費等	管理費月額 9,300 円 修繕積立金月額 8,180 円 管理費・修繕積立金合計 17,480 円 合計月額 17,480 円 滞納管理費等額 不明 (令和8年1月31日現在) 管理会社からの回答書によると、管理費等に滞納額があったので管理会社が所有者に対し裁判を2回起こし、令和3年10月に合意書を交わしている。当該合意書に基づき、所有者は毎月支払いを続けており、令和8年1月31日時点の未収債権は1,275,552円となっている。合意された支払義務の内容は、未払いの管理費、修繕積立金、有線代金、水道代、給湯費、暖房費、給暖積立金、駐車駐輪使用料、管理規約第20条の2第3項に規定する法定手続費用、管理規約に定める遅延損害金を含んでいるとのことである。なお、個々の内訳は区別しておらず、未収の管理費、修繕積立金の額は不明とのことである。管理会社は、当該合意書に関する債権については、元々管理費と法定手続費用に関する債権なので、管理規約第14条、第20条の2により買受人に行使できるものと主張している（現況調査報告書参照）。	
専有部分の利用状況等	建物所有者が住居（空き家）として使用している。	
特記事項	①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。 ②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。 ③設備関係の作動状況は不明であるが、玄関から各部屋まで目的外動産で溢れ返っており、細かい不具合を見渡すことができない。かつ、台所付近には大量の卵の殻が山積みされ、大量の生ゴミもあるので異臭がする。居住できるようにするには、全面的な改装が必要で、その費用は多額になる可能性が高い。また、水回りの設備も正常に作動しない可能性が高い。 ④遺骨や遺影はないが、和室6帖に仏壇が残置されている。	

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
280,000	77.60	0.16	3,476,000

イ 専有面積

登記面積による

ウ 現価率

- ・ 経済的耐用年数 40年、経過年数 34年、経済的残存耐用年数 6年
観察減価▲15、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6年 / 経済的耐用年数40年)} × (1 - 0.15)
≒ 0.16

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
27,800	0.68	10,880.22	1.00	$\frac{8,066}{2,660,195}$	1.00	624,000

ア 更地価格

地価調査標準価格 上牧(県) - 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,400 \text{ 円/㎡} \times 98/100 \times 100/100 \times 100/132 \approx 27,800 \text{ 円/㎡}$

◇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： 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
 $100/97 \times 100/109 \times 100/125 \times 100/100 \approx 100/132$

イ 個別格差： 画地条件 0.68 (形状0.95、規模0.80、間口・奥行0.90)

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	
3,476,000	624,000	1.03	4,223,000

ウ 個別格差率

階層：1.00

方位：1.03

角住戸：1.00

相乗積：1.03

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	北葛城郡上牧町	北葛城郡上牧町
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 / 11 階	5 階 / 11 階
面 積	約64 ㎡	約64 ㎡
バルコニー方位	東向き	東向き
建築時期	平成3年10月	平成3年10月
取引時点	令和5年6月	令和4年4月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	54,628 円/㎡	74,918 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	54,628	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	59,000
B	74,918	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	77,000
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) 68,000 ※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
68,000	77.60	1.03	5,435,000

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
4,223,000	0.3	5,435,000	0.7	5,071,000

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	
5,071,000	1.00	0.50	0.70	1.00	1,770,000

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
建物内部の状況等による改装等費用の必要性、管理費滞納に起因する債務引き受けリスク等を勘案し、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)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 上牧（県）－4
所 在 : 奈良県北葛城郡上牧町下牧6丁目117番9
価 格 : 37,400 円/㎡
位 置 : JR和歌山線「畠田」駅約600m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 260 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東4.0m町道
用途指定等 : 市街化調整区域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 周辺に農地も見られる小規模な分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）
土地 142,890,538 円 (持分8066/2660195)
建物 4,440,656 円 (課税床面積92.39㎡)

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 奈良県北葛城郡上牧町大字上牧 8 1 6 番地 1

建物の名称 プレステアーバン西大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上牧 8 1 6 番 1 の 4 1 3

建物の名称 4 1 3 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 7 7 . 6 0 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 奈良県北葛城郡上牧町大字上牧 8 1 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 8 8 0 . 2 2 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 2 6 6 0 1 9 5 分の 8 0 6 6



地理院地図

GSJ Maps

対象不動産位置図

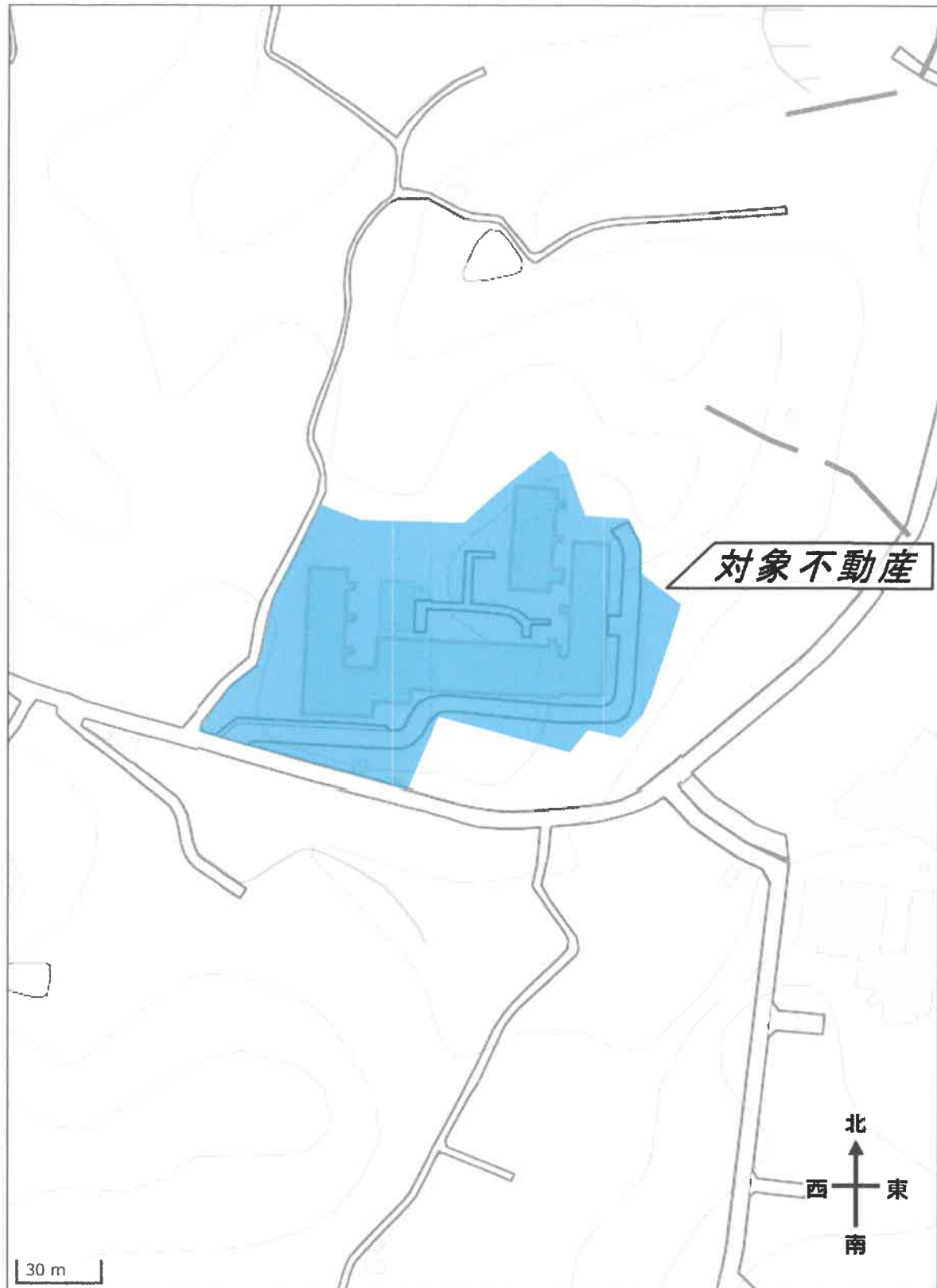


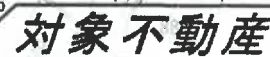
- 対象不動産
- 基準地



付 近 見 取 図

地理院地図
GSI Maps





(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	奈良県北葛城郡上牧町大字上牧				地番	816番1			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系 番号 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		

(縮小コピー)

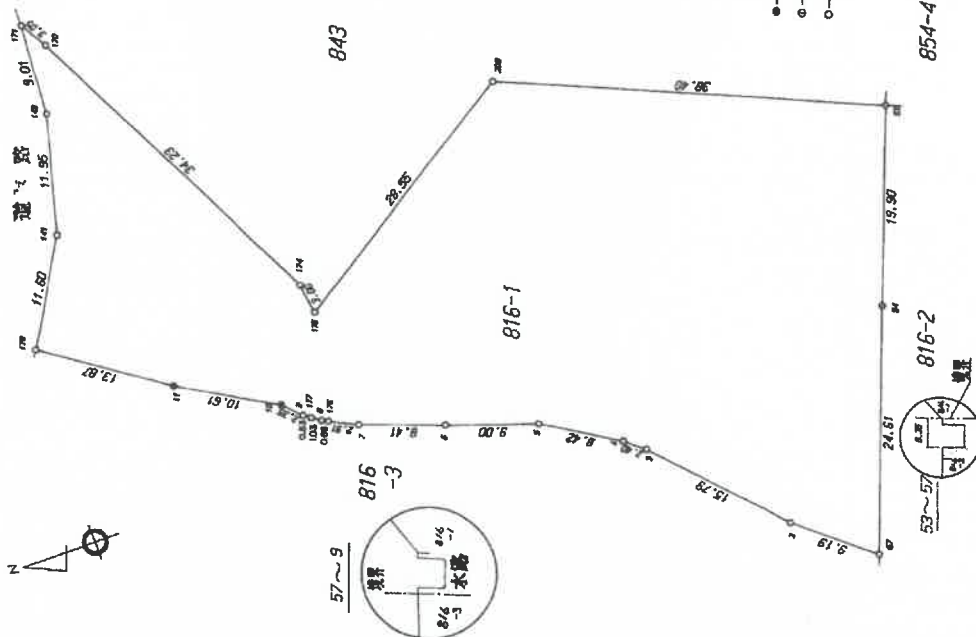
地積測量図

第 12.21

地積測量図

地番 816-1、-3

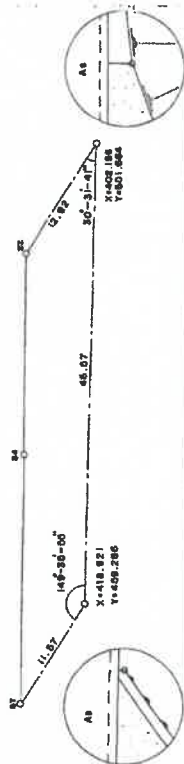
土地の所在 北葛城郡上牧町大字上牧



** 計算式 **

点番	NO	座標	X	Y	面積	注
816-1	57	(732.57, 452.158)	428.040	452.158	9.19	57-2
	2	(732.57, 458.032)	435.114	458.032	15.79	2-3
	3	(732.57, 445.819)	445.819	445.819	2.40	3-4
	4	(732.57, 447.741)	447.741	447.741	8.42	4-5
	5	(732.57, 454.927)	454.927	454.927	9.00	5-6
	6	(732.57, 463.439)	463.439	463.439	8.41	6-7
	7	(732.57, 471.354)	471.354	471.354	2.91	7-176
	176	(732.57, 473.958)	473.958	473.958	0.68	176-8
	8	(732.57, 474.569)	474.569	474.569	1.03	8-177
	177	(732.57, 475.411)	475.411	475.411	0.83	177-9
	9	(732.57, 476.092)	476.092	476.092	2.35	9-10
	10	(732.57, 477.728)	477.728	477.728	10.61	10-11
	11	(732.57, 486.932)	486.932	486.932	13.87	11-178
	178	(732.57, 498.319)	498.319	498.319	11.60	178-141
	141	(732.57, 492.430)	492.430	492.430	11.95	141-149
	149	(732.57, 489.454)	489.454	489.454	9.01	149-171
	171	(732.57, 488.829)	488.829	488.829	3.05	171-170
	170	(732.57, 487.237)	487.237	487.237	34.23	170-174
	174	(732.57, 471.898)	471.898	471.898	3.00	174-175
	175	(732.57, 447.474)	447.474	447.474	28.55	175-200
	200	(732.57, 412.217)	412.217	412.217	38.40	200-53
	53	(732.57, 419.324)	419.324	419.324	19.90	53-54
	54	(732.57, 428.040)	428.040	428.040	24.61	54-57
	57	(732.57, 452.158)	452.158	452.158		
計			4767.124308	4767.124308	2383.56	
平均			2383.562154	2383.562154		
標準			721.0275	721.0275		

* ジョギング JEC M-2880, P.0151, 1/2 (X2-X1) (Y2+Y1)
* ジョギング A = 1/2 (X2-X1) (Y2+Y1)



縮尺 1/500

申請人

作製者

(2/5)

請求番号: 20-2

登記年月日: 平成1年12月21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8年2月16日 奈良地方方法務局葛城支局 登記官

(縮小コピー)

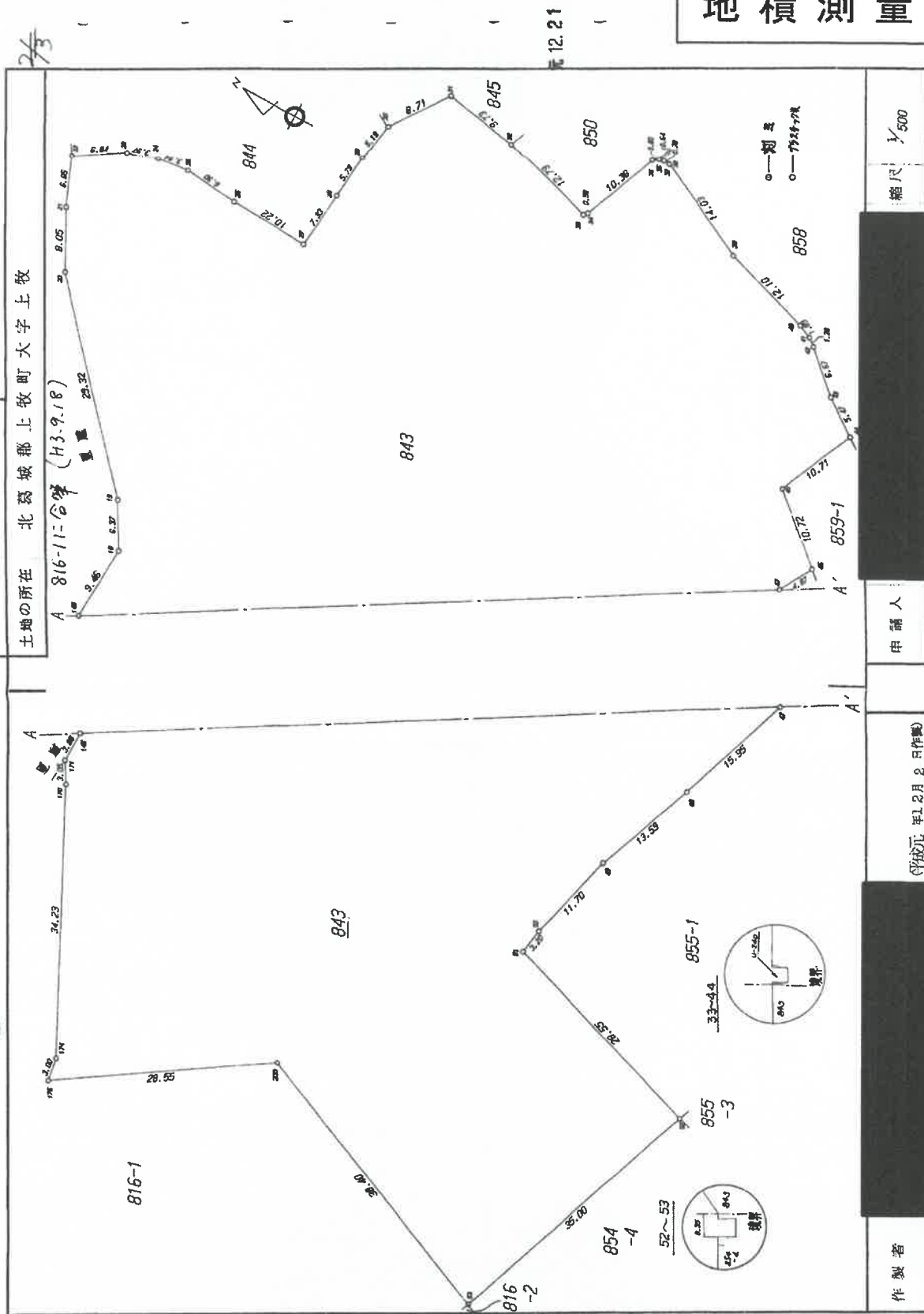
地積測量図

地積測量図

地番 843

土地の所在 北葛城郡上牧町大字上牧

A 816-11に合算 (H3.9.18)



申請人

(平成元 年12月2日作成)

作製者

縮尺 1/500

登記年月日：平成1年12月21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8年2月16日 奈良地方方法務局葛城支局 登記官

(4/5)

請求番号：29-2

(縮小コピー)

登記年月日：平成1年12月21日

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8年2月16日 奈良地方方法務局葛城支局 登記官

請求番号：29-2 (5/5)

地積測量図

地積測量図

番 843

土地の所在 北葛城郡上牧町大字上牧

** 計測点の座標 **			
点番	NO	座標	座標
843	53	(北 米)	412.277
	200	(北 米)	447.579
	175	(北 米)	471.474
	174	(北 米)	471.898
	170	(北 米)	487.237
	171	(北 米)	488.829
	145	(北 米)	488.780
	18	(北 米)	488.400
	19	(北 米)	491.499
	20	(北 米)	510.931
	21	(北 米)	514.713
	22	(北 米)	517.247
	23	(北 米)	511.439
	24	(北 米)	507.504
	25	(北 米)	503.582
	26	(北 米)	496.813
	27	(北 米)	486.600
	28	(北 米)	485.881
	29	(北 米)	485.405
	30	(北 米)	484.650
	31	(北 米)	479.750
	32	(北 米)	470.194
	33	(北 米)	457.924
	34	(北 米)	457.514
	35	(北 米)	453.780
	36	(北 米)	453.105
	37	(北 米)	452.476
	38	(北 米)	451.687
	39	(北 米)	439.028
	40	(北 米)	427.528
	41	(北 米)	425.798
	42	(北 米)	424.785
	43	(北 米)	419.807
	44	(北 米)	415.393
	45	(北 米)	419.630
	46	(北 米)	411.514
	47	(北 米)	413.956
	48	(北 米)	419.179
	49	(北 米)	424.055
	50	(北 米)	427.000
	51	(北 米)	427.477
	52	(北 米)	400.402
	53	(北 米)	412.277
平均値 2A		16993.317767	747
平均値 A		8496.658835	747
平均値 B		2570.2393	747

(北 米)

* 測量点の座標 *
JEC M-2880 7° 12' 0" (Y2+Y1)
A = 1/2 (X2-X1)

申請人

平成元年12月2日(作製)

作製者

縮尺：1/

(縮小コピー)

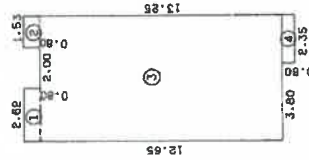
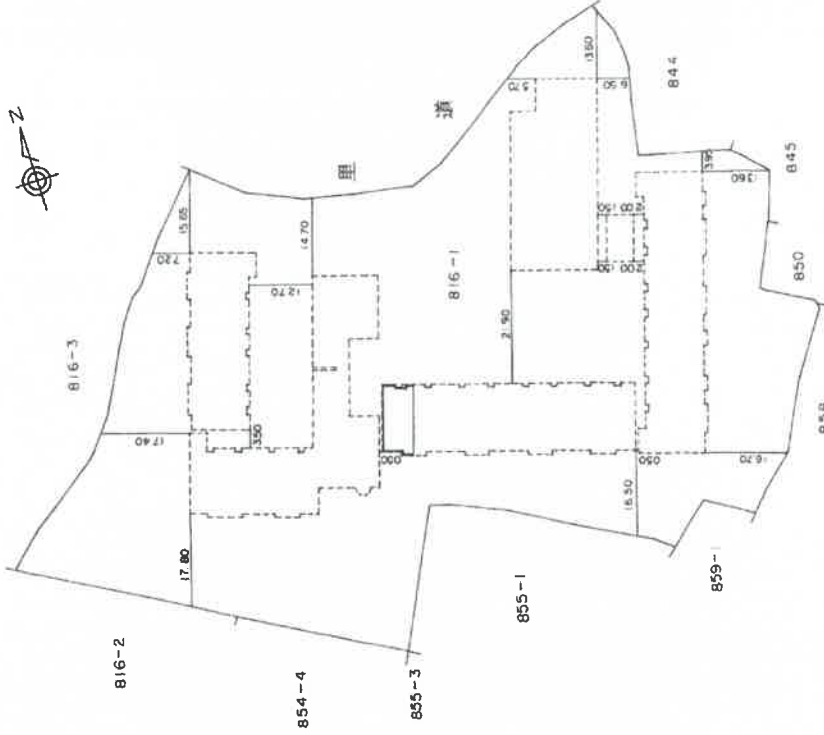
登記年月日：平成31年11月13日

公用

252629 各階平面図 建物図面 -3.11.13

家屋番号 上牧816番1の413

建物の所在 北葛城郡上牧町大字上牧816番地1



面積計算

①	0.80x2.62	2.0960
②	0.80x1.53	1.2240
③	11.85x6.15	72.8775
④	0.60x2.35	1.4100
合	計	77.6075
床	面積	77.60㎡

建物の存する部分 4階

縮尺 1/1000

申請人

作製者

(タカサカ)

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2月16日 奈良地方公務局葛城支局 登記官

建物図面

登記年月日：平成3年11月13日

252490

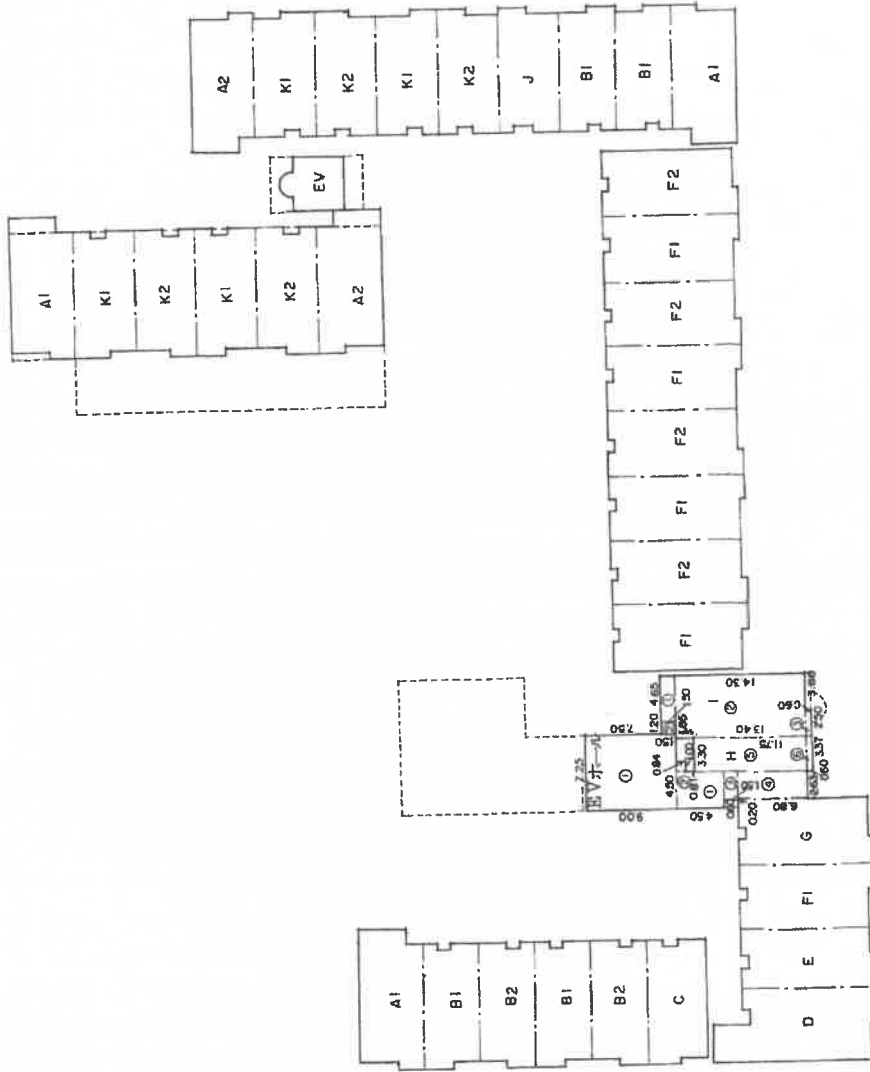
一棟の建物 3～5階 各階平面図（各階同型）

816-1-301 816-1-401 816-1-501
-425 -525 -625

建物名称
プレステアバン西大和

6/22

建物の所在 北茨城県上野町大字上牧816番地1



(タテサリ図)

作製者

1/500

申請人

図尺 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8年2月16日 奈良地方裁判所葛城支部

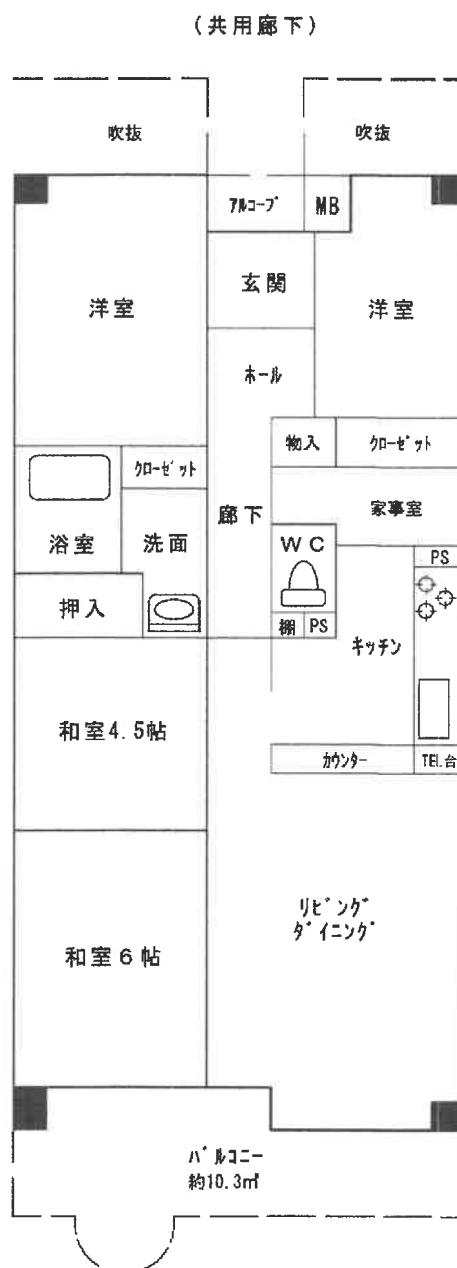
登記官

公用

(縮小コピー)

間 取 図

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。