■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】奈良地方裁判所葛城支部執行官室　電話(0745)22-2101

令和　８年（ケ）第　　２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１１月２６日から 令和　８年１２月　３日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１０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　９年　１月　７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１１月　５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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,240,000 992,000		248,000	63,179	0
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　　２号

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８１６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８１６番１の４１３

建物の名称　　４１３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　７７．６０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８１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１０８８０．２２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　２６６０１９５分の８０６６

令和　8年（ケ）第　　2号

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。

令和　８年（ケ）第　　２号

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８１６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８１６番１の４１３

建物の名称　　４１３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　７７．６０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８１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１０８８０．２２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　２６６０１９５分の８０６６

令和　８年(ケ)第　　２号
令和　８年　２月１０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

令和　８年（ケ）第　　２号

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８１６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８１６番１の４１３

建物の名称　　４１３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　７７．６０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８１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１０８８０．２２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　２６６０１９５分の８０６６

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 □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

その他の事項

■目的物件の現況

1　表札等の表示

⑴　表札の表示「所有者の氏名　外家族の者の名前」

⑵　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

⑴　登記記録上、旧８１６番１の土地（２３８３．５６㎡）に８４３番の土地（８４９６．６５㎡）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。

⑵　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

⑴　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７７．６０㎡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９２．３９㎡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。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　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なので、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

（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。

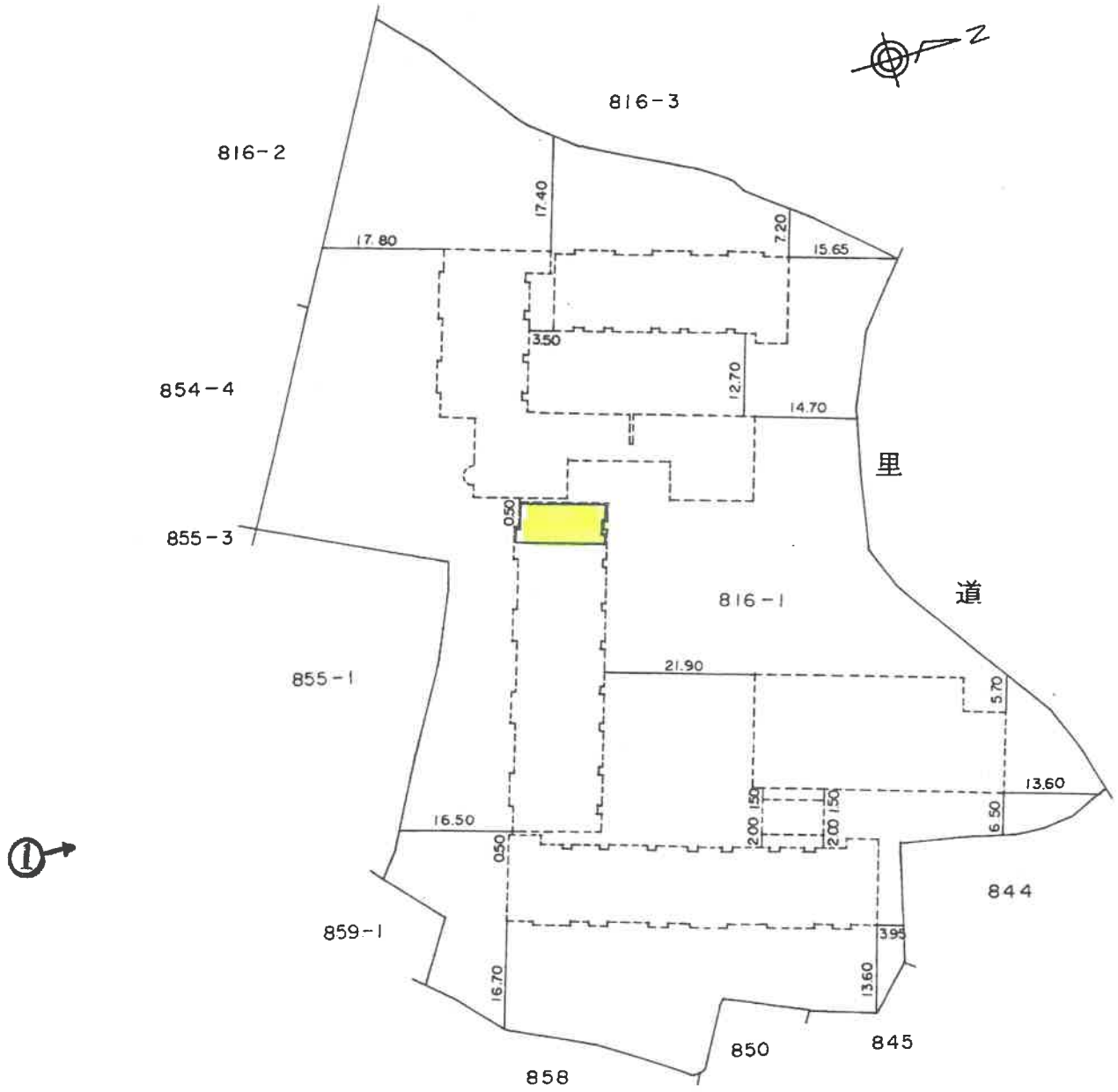
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

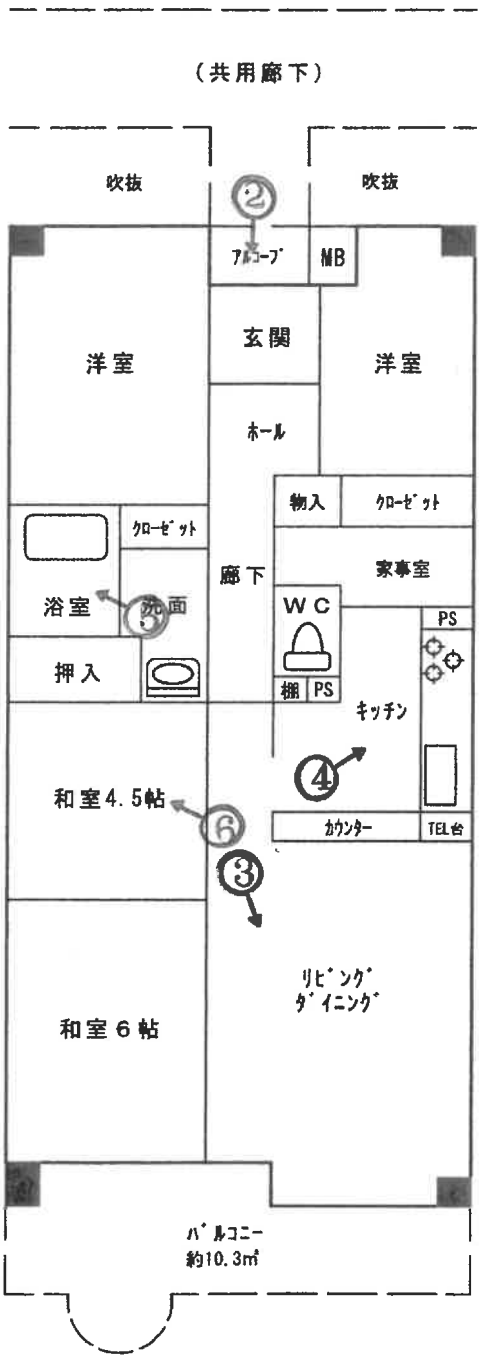
所在　北葛城郡上牧町大字上牧８１６番地１



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



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	ＪＲ和歌山線「志都美」駅　南東方約1.6㎞（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 5.7ｍ　町道　（建築基準法第42条1項1号道路） 西側：幅員約 4.0ｍ　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 ㎡
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	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 円/㎡	×	98/100	×	100/100	×	100/132	≒	27,800 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	×100/109	×100/125	×100/100	≒ 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) ア	敷地権価格 (円) イ	格差率 ウ	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア+イ) ×ウ≒エ
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	100/100	100/100	100/92	100/100	100/100	59,000
B	74,918	100/100	100/100	100/97	100/100	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) 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－滞納減価率) オ	評価額（円） (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ－オ
5,071,000	1.00	0.50	0.70	1.00	1,770,000

ア　9ﾍﾟｰｼﾞ下欄オ

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

令和　８年（ケ）第　　２号

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８１６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８１６番１の４１３

建物の名称　　４１３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　７７．６０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８１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１０８８０．２２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

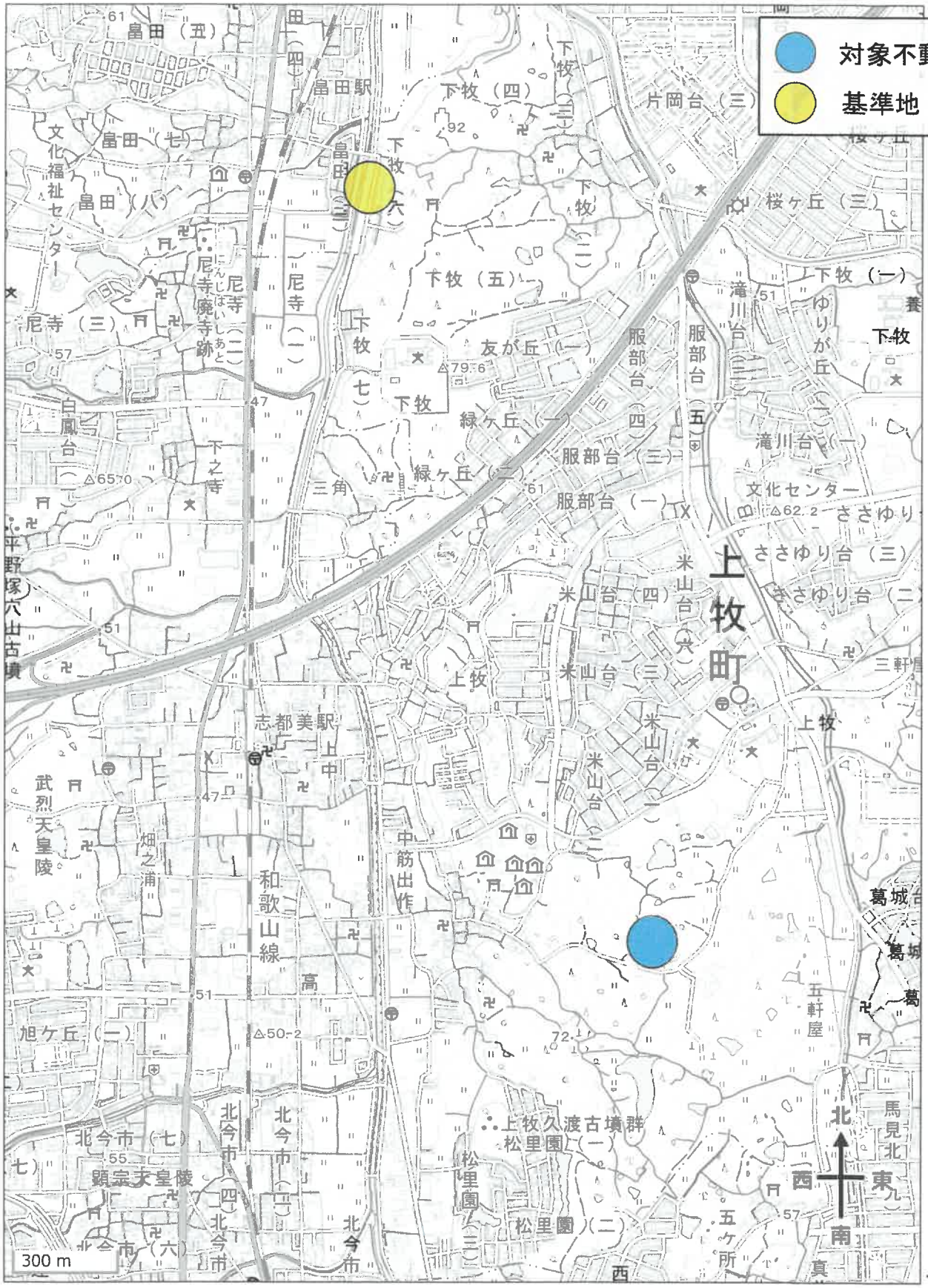
敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２６６０１９５分の８０６６

付属資料 No. 1

対象不動産位置図

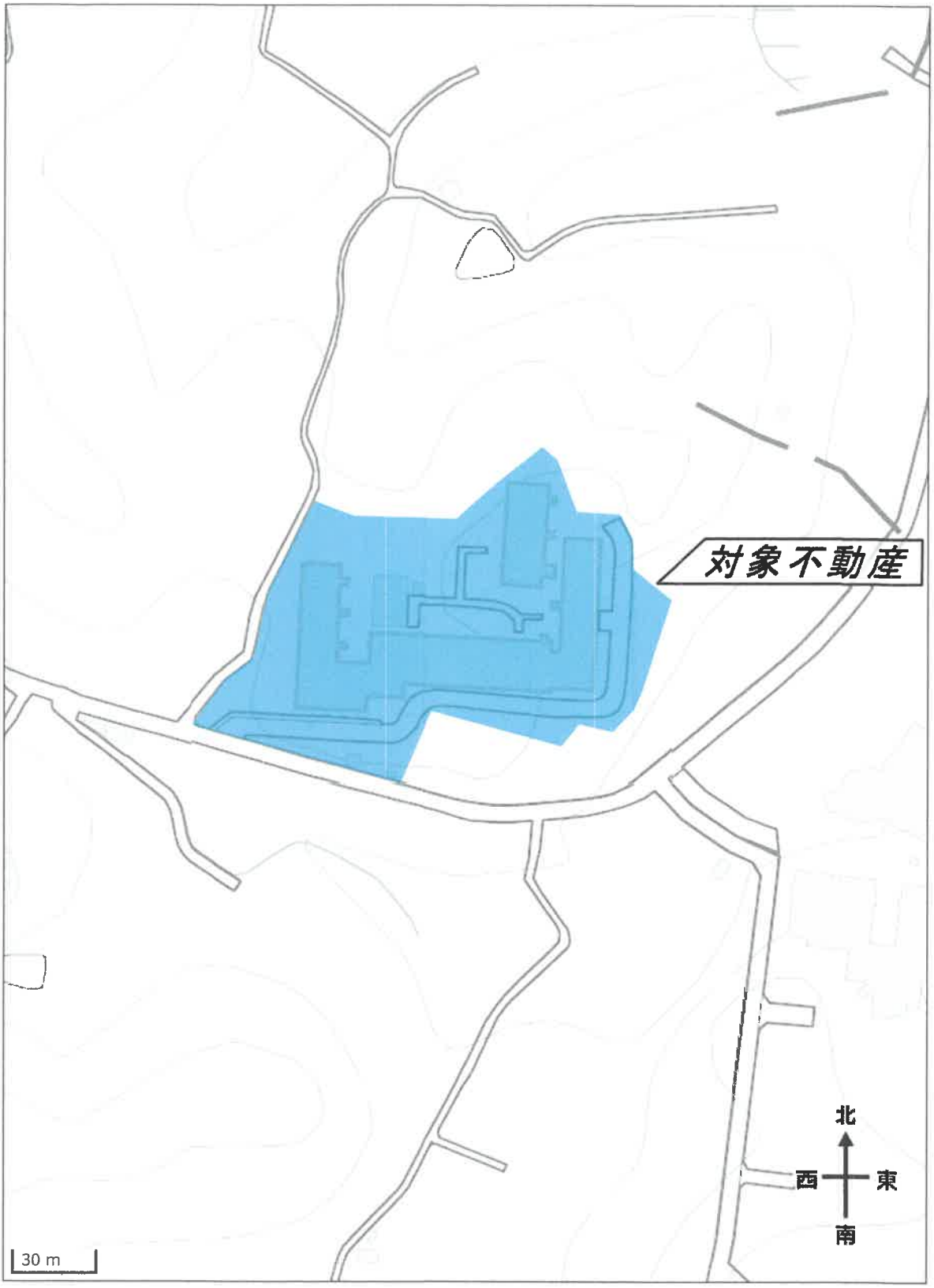
地理院地図
GSI Maps



付属資料 No. 2

付 近 見 取 図

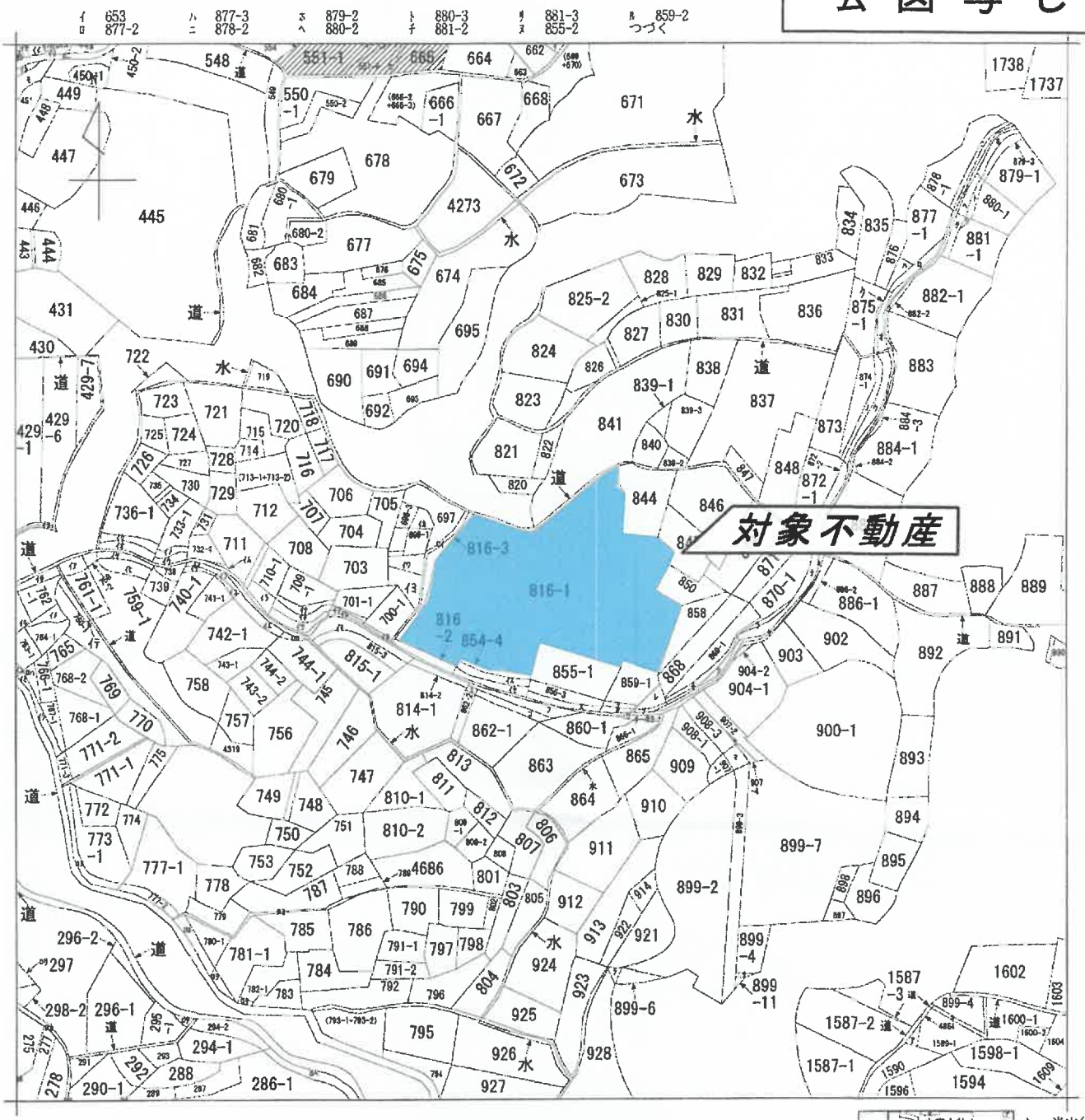
地理院地図
GSI Maps



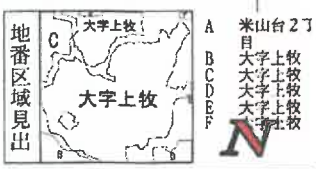


付属資料 No. 3

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。
（注）斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。



請求部分	所在	奈良県北葛城郡上牧町大字上牧				地番	816番1		
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。

（縮小コピー）

公用

登記年月日：平成1年12月21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2月16日　奈良地方法務局葛城支局　登記官

045505

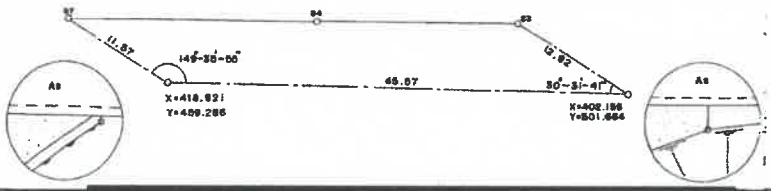
地積測量図

地番	816－1、－3
土地の所在	北葛城郡上牧町大字上牧

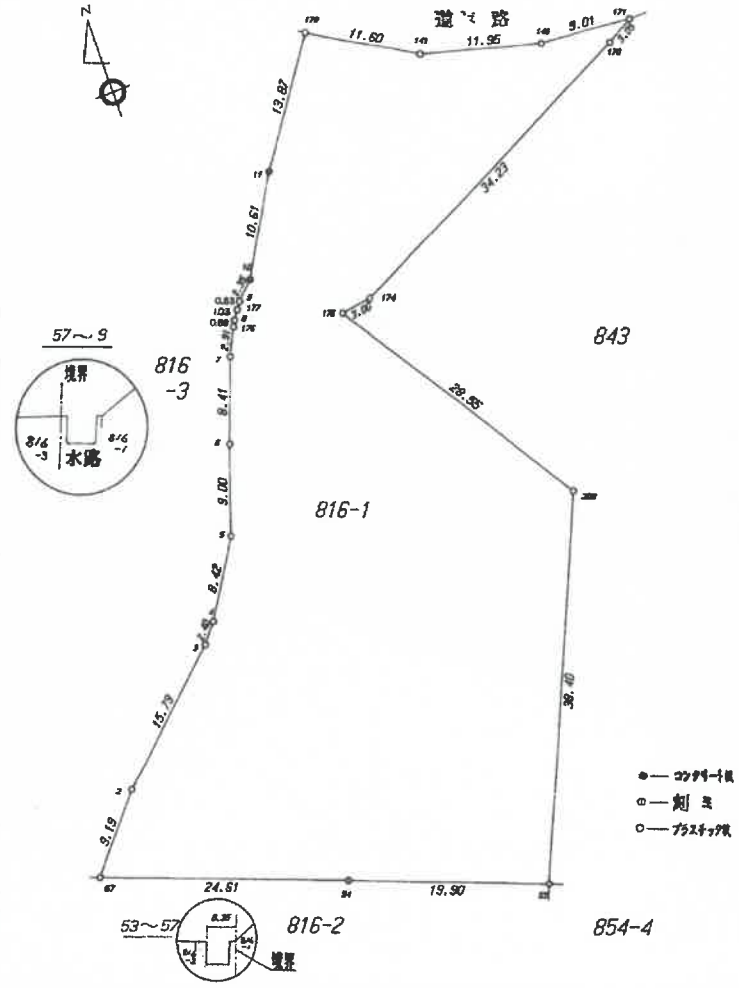
** ｻﾞﾋｮｳ ｷｴﾝｾｷﾋｮｳ **

ﾁﾊﾞﾝ	NO	ﾋｮｳｼｷ	X	Y	ﾍﾝﾁｮｳ	ｿｸｾﾝ
816 -1	57	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	428.040	452.158		
	2	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	435.114	458.032	9.19	57- 2
	3	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	445.879	469.591	15.79	2- 3
	4	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	447.741	471.113	2.40	3- 4
	5	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	454.927	475.505	8.42	4- 5
	6	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	463.439	478.449	9.00	5- 6
	7	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	471.354	481.305	8.41	6- 7
	176	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	473.958	482.618	2.91	7- 176
	8	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	474.569	482.926	0.68	176- 8
	177	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	475.411	483.511	1.03	8- 177
	9	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	476.092	483.985	0.83	177- 9
	10	(ｺﾝｸﾘｰﾄ杭)	477.728	485.678	2.35	9- 10
	11	(ｺﾝｸﾘｰﾄ杭)	486.932	490.960	10.61	10- 11
	178	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	498.319	498.881	13.87	11- 178
	141	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	492.430	508.878	11.60	178- 141
	149	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	489.454	520.455	11.95	141- 149
	171	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	488.829	529.452	9.01	149- 171
	170	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	487.237	526.850	3.05	171- 170
	174	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	471.898	496.244	34.23	170- 174
	175	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	471.474	493.274	3.00	174- 175
	200	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	447.579	508.899	28.55	175- 200
	53	(鋲 ミ)	412.277	493.788	38.40	200- 53
	54	(鋲 ミ)	419.324	475.177	19.90	53- 54
	57	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	428.040	452.158	24.61	54- 57
		ﾊﾞｲｾｷ 2A	4767.124308			
		ﾒﾝｾｷ A	2383.562154		ﾁｾｷ	2383.56
		ﾂﾎﾞｽｳ	721.0275			

* ｼｮｳｷｼｭ　JEC M-2880 ﾌﾟﾛｯﾃｨﾝｸﾞﾗｲﾀｰ ｼｽﾃﾑ
* ｺｳｼｷ　A = 1/2 (X2-X1)(Y2+Y1)



(タケザワ製)



作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

元 12. 2 1

付属資料 No. 4-1

地積測量図

(終小コピー)

請求番号：29-2　(2/5)

公用

登記年月日：平成1年12月21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2月16日　奈良地方法務局葛城支局

登記官 [redacted]

[redacted]

地積測量図

地番	843
土地の所在	北葛城郡上牧町大字上牧

816-1合筆 (H3.9.18)

816-1
843
816-2
854-4
855-3
855-1
844
845
850
858
859-1

52～53
33～44

境界

作製者 [redacted] (平成元 年12月 2 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

付属資料 No. 4-2

地積測量図

(一部抹消)

請求番号：29-2　(4/5)

公用

登記年月日：平成1年12月21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2月16日　奈良地方法務局葛城支局

登記官　[redacted]

[redacted]

地番　843

地積測量図

土地の所在　北葛城郡上牧町大字上牧

** ｻﾞﾋｮｳ ｷｮｳｾｷﾋｮｳ **

ﾁﾊﾞﾝ	NO	ﾋｮｳｼｷ	X	Y	ﾍﾝﾁｮｳ	ｿｸﾃﾝ
	53	(起　ミ)	412.277	493.788		
843	200	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	447.579	508.899	38.40	53- 200
	175	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	471.474	493.274	28.55	200- 175
	174	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	471.898	496.244	3.00	175- 174
	170	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	487.237	526.850	34.23	174- 170
	171	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	488.829	529.452	3.05	170- 171
	145	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	488.780	533.337	3.88	171- 145
	18	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	488.400	542.795	9.46	145- 18
	19	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	491.499	548.371	6.37	18- 19
	20	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	510.931	570.337	29.32	19- 20
	21	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	514.713	577.444	8.05	20- 21
	22	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	517.247	583.599	6.65	21- 22
	23	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	511.439	587.212	6.84	22- 23
	24	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	507.604	588.264	3.97	23- 24
	25	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	503.682	588.681	3.94	24- 25
	26	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	496.813	587.984	6.90	25- 26
	27	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	486.600	587.577	10.22	26- 27
	28	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	485.881	594.880	7.33	27- 28
	29	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	485.405	600.656	5.79	28- 29
	30	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	484.650	605.798	5.19	29- 30
	31	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	479.750	613.010	8.71	30- 31
	32	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	470.194	611.157	9.73	31- 32
	33	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	457.924	607.545	12.79	32- 33
	34	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	457.514	607.960	0.58	33- 34
	35	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	453.780	617.649	10.38	34- 35
	36	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	453.105	618.122	0.82	35- 36
	37	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	452.476	618.270	0.64	36- 37
	38	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	451.687	618.178	0.79	37- 38
	39	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	439.028	612.124	14.03	38- 39
	40	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	427.528	608.362	12.10	39- 40
	41	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	425.798	607.579	1.89	40- 41
	42	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	424.785	606.795	1.28	41- 42
	43	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	419.807	602.355	6.67	42- 43
	44	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	415.393	599.112	5.47	43- 44
	45	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	419.630	589.274	10.71	44- 45
	46	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	411.514	582.268	10.72	45- 46
	47	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	413.996	578.072	4.87	46- 47
	48	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	419.179	562.986	15.95	47- 48
	49	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	424.055	550.291	13.59	48- 49
	50	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	427.000	538.959	11.70	49- 50
	51	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	427.477	535.793	3.20	50- 51
	52	(ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭)	400.402	526.712	28.55	51- 52
	53	(起　ミ)	412.277	493.788	35.00	52- 53

ﾊﾞｲｾｷ 2A　16993.317767
ﾒﾝｾｷ　A　8496.6588835　　ﾁｾｷ　8496.65
ﾂﾎﾞｽｳ　2570.2393

* ｼｮｳｷｼｭ　JEC M-2880 ﾌﾟﾛｯﾃｨﾝｸﾞﾗｲﾀｰ ｼｽﾃﾑ
* ｺｳｼｷ　A = 1/2 (X2-X1)(Y2+Y1)

(ﾀｹｻﾞﾜ製)

作製者　[redacted]　平成元年12月 2日作製)

申請人　[redacted]

縮尺 1/

2/2

3/3

元 12.21

付属資料 No. 4-3

地積測量図

(縮小コピー)

請求番号：29-2

公用

登記年月日：平成3年11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。

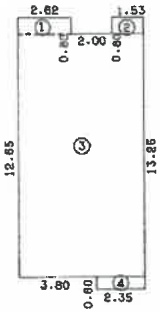
令和8年2月16日　奈良地方法務局葛城支局

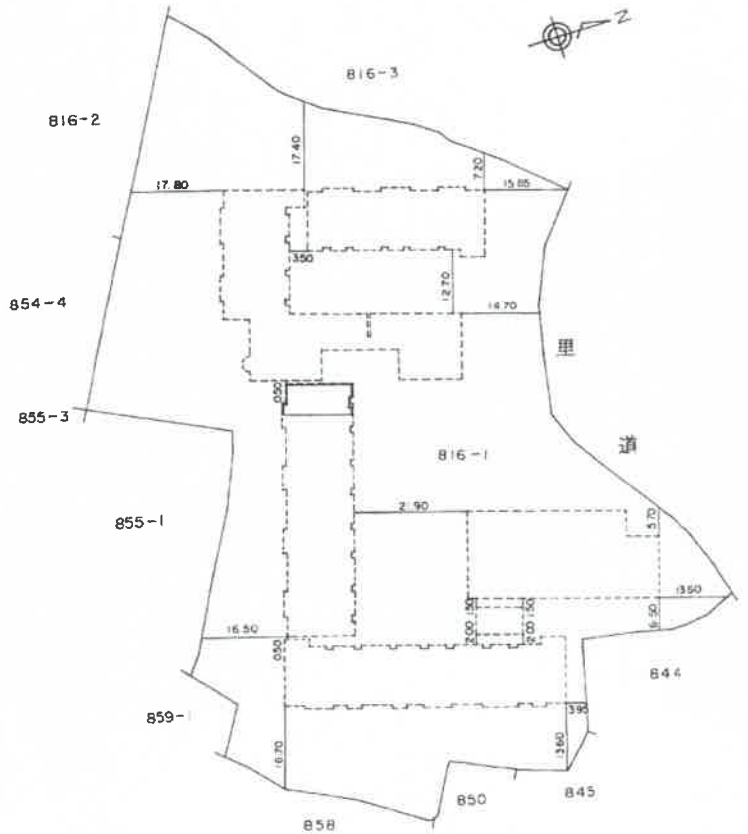
登記官

252629　各階平面図

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

建物図面　-3.11.13





面積計算

①	0.80×2.62	2.0960
②	0.80×1.53	1.2240
③	11.85×6.15	72.8775
④	0.60×2.35	1.4100
合計		77.6075
床面積		77.60㎡

建物の存する部分　4階

作製者 [redacted]（タケザワ縮）

申請人 [redacted]

縮尺　1/1000

付属資料No.5-1

建物図面

[redacted]

[redacted]

請求番号：29-3　(1/3)

(縮小コピー)

公用

登記年月日：平成3年11月13日

816-1-301 816-1-401 816-1-501 2-1

252490

一棟の建物　3～5階　各階平面図（各階同型）

建物の番号　プレステアーバン西大和　　建物付属図面　6/22

建物の所在　北葛城郡上牧町大字上牧816番地1

奈良地 3.11.13 附

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。

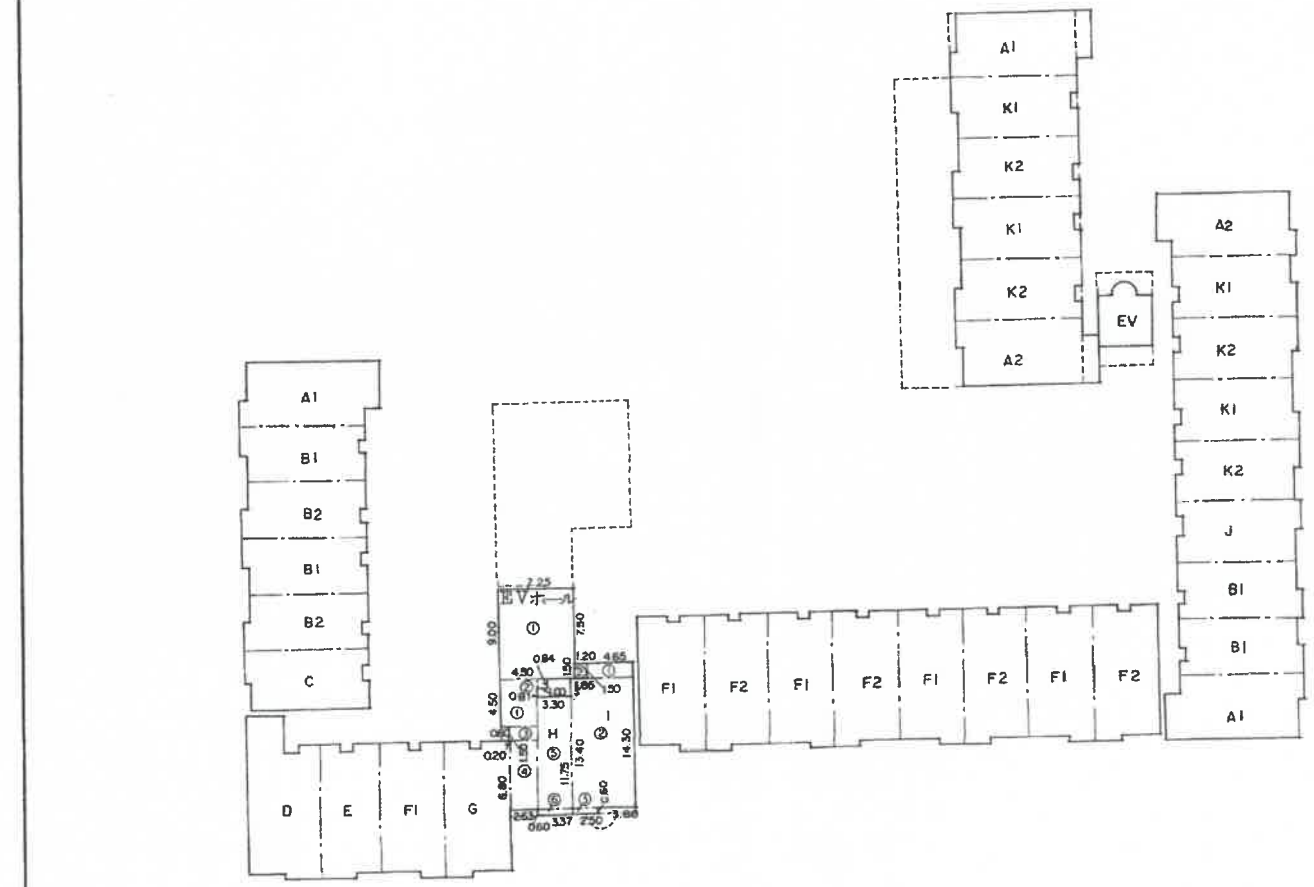
令和8年2月16日　奈良地方法務局葛城支局

登記官

[redacted]

[redacted]

（縮小コピー）



（タケザワ納）

作製者　[redacted]　1/500

申請人　[redacted]　縮尺　1/

付属資料 No. 5-2

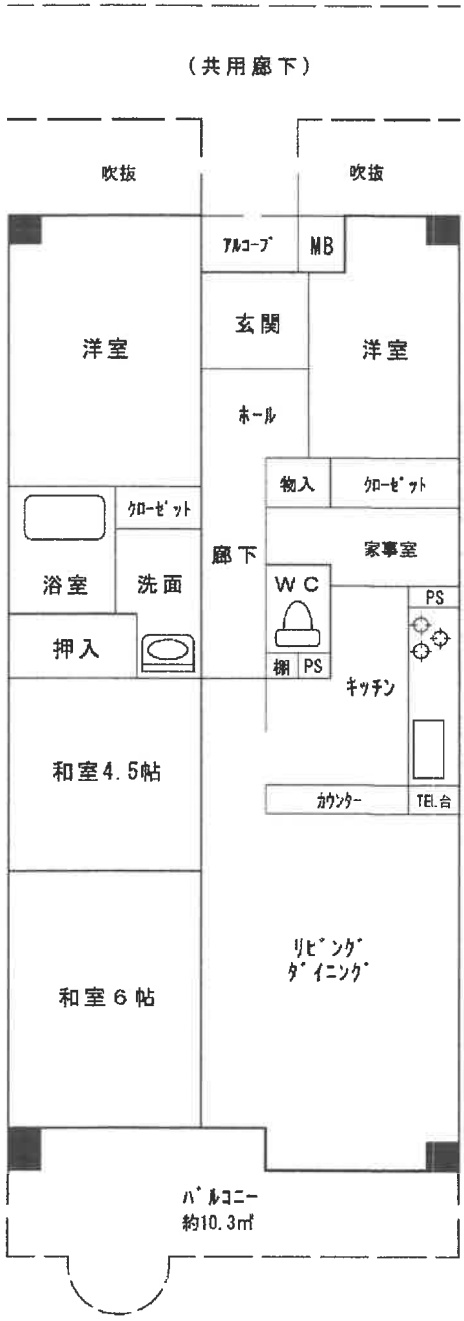
建物図面

請求番号：29-3　(2/3)

付属資料 No. 6

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。