

令和2年6月入札開始分から 制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書毎に必要なになります。

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と入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効に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と入札無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバー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**の提出は必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 8日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊川知子

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 6年 5月 2日から 令和 6年 5月 10日まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月 17日 午前10時00分
	場 所	奈良地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 6年 6月 7日 午前10時00分
	場 所	奈良地方裁判所執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月 21日 午前10時00分から 令和 6年 5月 21日 午後 4時30分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の当座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、株式会社商工組合中央金庫、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すので、①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②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、買受けの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 6年 4月 8日から当庁物件明細書閲覧室(1階執行係窓口前)に備え置きます。		



物 件 目 録

1 所 在 奈良市菅原町
地 番 702番2
地 目 宅地
地 積 65.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良市菅原町
地 番 702番3
地 目 宅地
地 積 13.89平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 奈良市菅原町
地 番 704番1
地 目 宅地
地 積 39.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 奈良市菅原町
地 番 704番3
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 65.10平方メートル

所有者 A

5 所 在 奈良市菅原町704番地1, 704番地3, 702番地2

家屋 番号 704番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.87平方メートル
2階 68.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約43.57平方メートル
2階 68.20平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 6年 2月 7日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊川知子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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1～4】

地番693番2、696番2、698番4、698番5及び698番6をそれぞれ承役地とする地役権設定登記がある。

《 注 意 書 》

- 1 この書面は、現況調査報告書、評価書その他事件記録上表れている事実及びそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識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される可能性もあります。）。
- 2 記録上に表れた事実等がすべてこの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が簡潔に記載されているだけです。したがって、必

ず、現況調査報告書、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もよく御覧ください。

- 3 買受人が代金納付後に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」を御覧ください。
- 5 上記の各種「詳細説明」は、当裁判所の物件明細書閲覧室（1階執行係窓口前）に別にファイルに綴って備え置いているほか、「不動産競売物件情報サイト（BIT）」（<http://bit.sikkou.jp/>）の「お知らせ」メニューにも掲載され、PDFファイルとしてダウンロードすることができます。

物 件 目 録

1 所 在 奈良市菅原町
地 番 702番2
地 目 宅地
地 積 65.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良市菅原町
地 番 702番3
地 目 宅地
地 積 13.89平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 奈良市菅原町
地 番 704番1
地 目 宅地
地 積 39.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 奈良市菅原町
地 番 704番3
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 65.10平方メートル

所有者 A

5 所 在 奈良市菅原町704番地1, 704番地3, 702番地2

家屋 番号 704番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.87平方メートル
2階 68.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約43.57平方メートル
2階 68.20平方メートル

所有者 A

令和 5年(ケ)第 35号
令和 5年10月27日受理
令和 5年12月21日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 宍戸 清志

(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 所 在 奈良市菅原町
地 番 702番2
地 目 宅地
地 積 65.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良市菅原町
地 番 702番3
地 目 宅地
地 積 13.89平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 奈良市菅原町
地 番 704番1
地 目 宅地
地 積 39.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 奈良市菅原町
地 番 704番3
地 目 宅地
地 積 65.10平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 奈良市菅原町704番地1, 704番地3, 702番地2

家屋 番号 704番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.87平方メートル
2階 68.20平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良市菅原町704番地1		
土 地	物件 1～4		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1、3、4) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 2) <input type="checkbox"/> (物件)		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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		
占有者及び占有状況	物件 1、3、4 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している 物件 2 <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地を私道として公衆の用に供している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建 物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約43.57㎡ 2階 公簿記載のとおり		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類: 構造: 床面積: </div>		
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(空き家)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		
上記以外の敷地(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)		
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>		
土地建物の位置関係	<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		

(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

■ 目的物件の現況等

1 表札等の表示

表札、郵便受の表示 「なし」

2 占有者及び占有状況について

- (1) 目的土地、建物の占有者については、奈良市役所税務担当部署において把握している目的土地建物の納税義務者が債務者兼所有者であること、債務者兼所有者特別代理人からの聴取結果、実地に立入調査をした結果、他に第三者による占有が認められないこと等から、債務者兼所有者が占有しているものと認められる。
- (2) 目的土地、建物の占有状況については、上記占有者が空き家の状態で占有しているものと認められる。

3 目的土地の現況等

- (1) 目的土地(物件1、3、4)は目的建物(物件5)の敷地として一体的に使用されていた。目的土地(物件2)は相共有者が南側隣地(702番1)土地所有者でもあり、私道として共有者らの通行の用に供されているものと思料される(別紙土地・建物位置関係図及び別紙添付写真①、②参照)。

目的土地相互間の境界については、明確な徴表が見分できなかつた。

- (2) 目的土地については、隣接土地等の境界等を明示するプレート、杭等の見当たらない箇所が存したが、立ち入り調査時に現地の各辺長を概測した結果、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察されたが、正確な地積等は隣接土地所有者等の立ち会いのもと、専門家による計測を要する。
- (3) 目的土地(物件4)の南側にカーポートが存する(写真①参照)。
- (4) 目的土地(物件1及び物件3)北側に上屋が存した(別紙土地・建物位置関係図及び別紙添付写真②参照)。
- (5) 目的土地は、物件2と物件1がほぼ等高接続し、物件1より物件3が約2mないし約2.5m低くなっている。物件3と物件4はほぼ等高接続し、物件4の北東側に約1m下る傾斜が存し、北側の私道(700-2)に等高接続している(別紙土地・建物位置関係図及び別紙添付写真①参照)。物件4はカーポートの存する地点で東側隣

(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

地より約1m高くなっている。

目的土地は、北側隣地と比して物件1部分が約1.2m高く、物件3、4部分が約1.4m低くなっている。

4 目的建物(物件5)の現況等

- (1) 目的建物(物件5)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(略)図及び別紙添付の写真に撮影したとおりである。
- (2) 1階東側に玄関が存し、目的土地北東側の私道との出入りに供されている。
2階北西側に玄関が存し、目的土地(物件2)を經由して北西側の私道との出入りに供されている(写真①、②参照)。
- (3) 1階玄関の壁面に、陥没状の損傷が存した(写真③参照)。
- (4) 目的建物の外壁面に、亀裂状の損傷(写真⑬参照)及び塗装膜のふくれ状損傷が存した。

5 接面道路

- (1) 目的土地は、北東側において私道に接面している。その幅員を概測したところ、約8.0m～約4.0mであった。
- (2) 目的土地(物件1)は、目的土地(物件2)を介して北西側において私道に接続している。その幅員を概測したところ、約2.0mであった。
- (3) 目的土地に接続する上記北東側私道(700番2、699番3)及び北西側私道(692番23、700番6)について、本件債務者兼所有者は登記名義人となっていない。債務者兼所有者の特別代理人によれば、同人の当該私道についての使用権限については情報を有していないとのことである。
- (4) 評価人から、上記接面道路は北東側道路が建築基準法第42条1項5号の位置指定道路であり、北西側道路は建築基準法上の道路に該当しない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。

6 その他の状況について

- (1) 目的土地の物件1～4いずれにも、以下のとおりの要役地役権が登記されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

乙区1番 承役地 奈良市菅原町693番2

目的 通行

範囲 全部

昭和60年12月17日登記

乙区2番 承役地 奈良市菅原町696番2

同所698番4

目的 通行

範囲 全部

昭和60年12月17日登記

乙区3番 承役地 奈良市菅原町698番5

同所698番6

目的 通行

範囲 全部

昭和60年12月17日登記

- (2) 上記各承役地には、目的土地を含む複数の沿線接続地等を要役地とする地役権設定登記がなされている。
- (3) 本件は、物件2について、債務者兼所有者の共有持分2分の1を目的とするものである。
- (4) 11月22日及び11月27日に現地に臨場したが、いずれも全戸不在であったため各同日の日付けで目的建物郵便受に入居者宛照会文書を投函したが、回答がなかった。
- (5) 12月1日の目的物件の立入調査時に、「お知らせ」と題する文書(現況調査のために立入調査を行った旨、及び所有権や賃借権を主張される方は、当職に届けるよう記載したもの)を目的建物内に差し置いたが、現時点までに当職に対して連絡がない。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

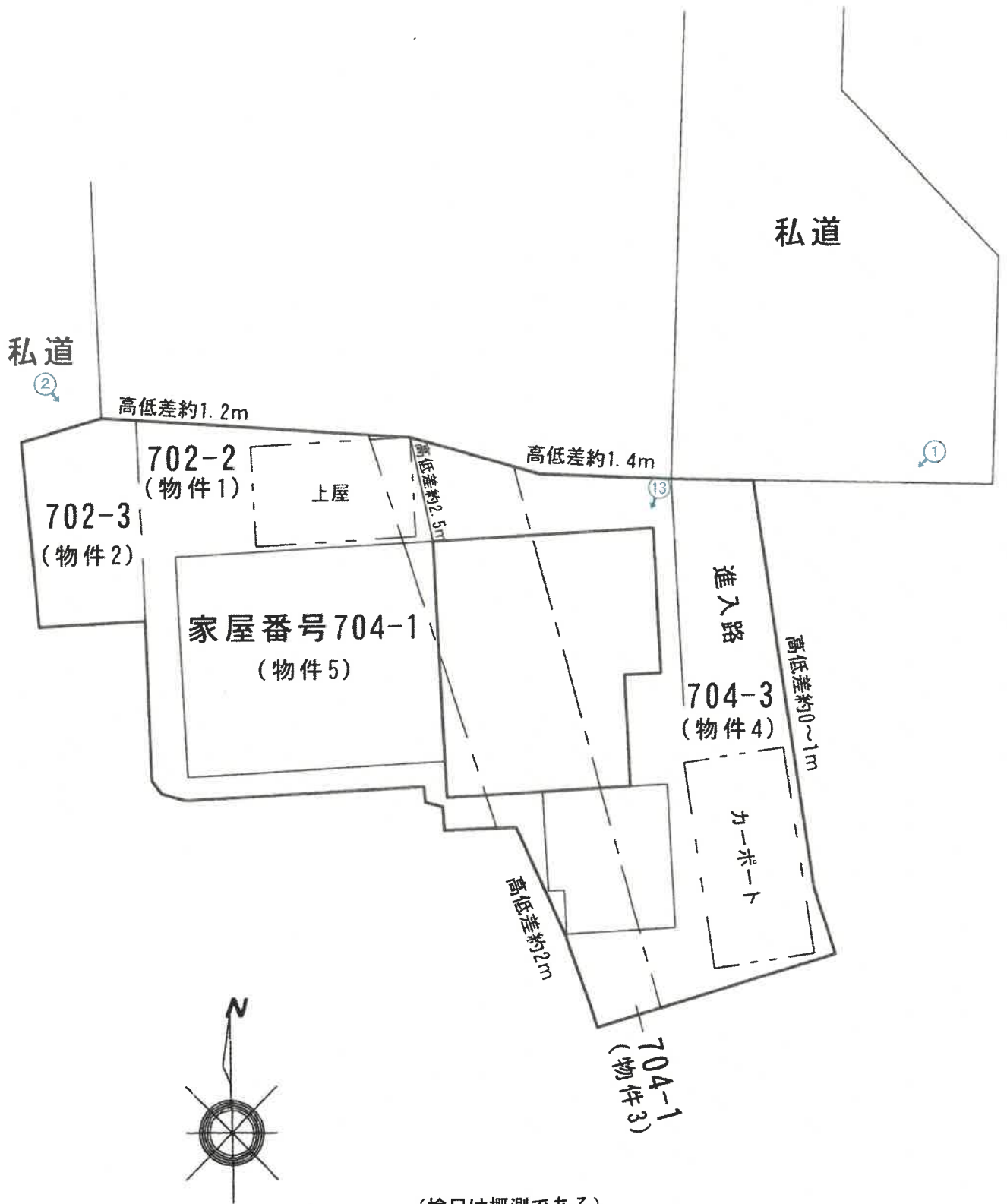
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者特別代理人	■ 1 目的建物は空き家となっています。 2 目的土地に接続する北東側私道(700番2、699番3)及び北西側私道(692番23、700番6)について、本件債務者兼所有者の当該私道についての使用権限については情報を有しておりません。 3 本件競売手続に関して特段の引き継ぎ事項はありません。 <p style="text-align: right;">以 上</p>

(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
5年11月8日 : - :	執行官室	ライフライン照会文書送付(回答あり)
5年11月20日 15:30-16:00	奈良市役所	占有関係資料調査 土地・建物関係資料調査
5年11月22日 16:40-16:55	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、在宅通知・照会書投函 写真撮影
5年11月24日 10:00-10:10	奈良地方法務局	公図、地積測量図、建物図面等調査 登記事項等調査
5年11月27日 8:40-9:00	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、在宅要請書投函 写真撮影
5年12月1日 13:40-14:50	物件所在地	立入現況調査(解錠)、評価人帯同、写真撮影
5年12月19日 16:20-16:25	執行官室	債務者兼所有者特別代理人から電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月 1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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地・建物位置関係図



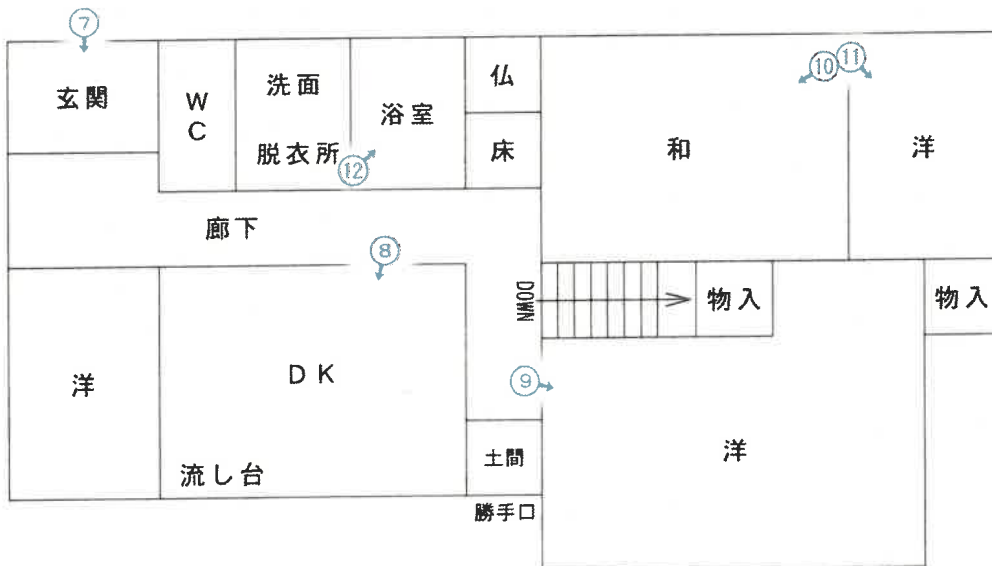
(←○ 写真撮影場所・方向)

間取(略)図

1階



2階



(検尺はいずれも概測である)

(←○ 写真撮影場所・方向)

①



②



1階玄関壁面の陥没状損傷の状況



③

④



⑤



⑥





⑦

⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



外壁面の亀裂状損傷の状況



令和5年（ケ）第35号
令和5年12月1日 現地調査
令和5年12月20日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士
梅 本 剛

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,770,000円	
内 訳 価 格	
1	金650,000円
2	金10,000円
3	金390,000円
4	金650,000円
5	金2,070,000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・3・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件5の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1～4	所在地番 地目積	別紙物件目録記載のとおり	下記の通り。
5	所在 家屋番号 種類・構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	下記の通り。
番号	特記事項		
1～4	<p>①現況地目：（物件1、3、4）宅地、（物件2）公衆用道路 ②目的土地（物件1、3、4）は、目的建物（物件5）の敷地として一体的に使用されていた。目的土地（物件2）は、相共有者が南側隣地（702番1）土地所有者でもあり、私道として共有者らの通行の用に供されているものと思料される。目的土地相互間の境界については、明確な徴表が見分できなかった。 ③目的土地（物件1～4）には以下の通り要役地地役権が登記されている。 乙区1番（承役地：693番2、目的：通行、範囲：全部）、乙区2番（承役地：696番2及び698番4、目的：通行、範囲：全部）、乙区3番（承役地：698番5及び698番6、目的：通行、範囲：全部）。 ④上記各承役地には、目的土地を含む複数の沿線接続地等を要役地とする地役権設定登記がなされている。 ⑤目的土地に接続する北東側私道（700番2、699番3）及び北西側私道（692番23、700番6）について、本件債務者兼所有者は登記名義人となっていない。債務者兼所有者の特別代理人によれば、同人の当該私道についての使用権限について情報は有していないとのことである。</p>		
5	<p>○公簿記載と下記の事項が異なっている。 （主たる建物） ・床面積：1階約43.57㎡、2階 公簿と同じ</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～4）

位置・交通	近鉄奈良線「大和西大寺」駅 南西方約1.8km（道路距離） ※別添、位置図参照	
付近の状況	中小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40 % 60 % 無 宅地造成工事規制区域
面地条件（規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢等	ほぼ標準的 間口（北東側）約2m（北西側）約2m・奥行 約11m 不整形 目的土地は高低差があり、敷地内及び隣接地境界付近に擁壁が設置されていた。
接面道路	北東；幅員約4～8m 北西；幅員約2m	私道（建築基準法第42条1項5号道路） 私道（建築基準法上道路扱いなし）
土地の利用状況及び隣地の状況等	利用状況 隣地状況	（物件1・3・4）住宅の敷地、（物件2）私道 道路、住宅等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 有 有
土壌汚染等	登記簿謄本及び過去の住宅地図（1966年）によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できず、土壌汚染対策法にいう要措置区域及び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。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。また、周辺地域（対象敷地外周から概ね50m以内）には、水質汚濁防止法の有害物質使用の特定事業場の届出施設は存しない。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	①目的土地（物件4）の南側にカーポートが存する。 ②目的土地（物件1及び3）北側に上屋が存した。 ③地盤及び擁壁等についての耐震、耐久力及び地耐力等については現地調査では不明である。 ④上・下水道は北西側私道から、都市ガスは北東側私道から敷設されている。 ⑤目的土地は、物件2と物件1がほぼ等高で、物件1より物件3は約2m乃至約2.5m低い。物件3と物件4はほぼ等高で、物件4の北東側に約1m下る傾斜が存し、北側の私道（700番2）に等高接続している。物件4はカーポートの存する地点で東側隣地より約1m高い。目的土地は、北側隣地と比して物件1部分が約1.2m高く、物件3、4部分が約1.4m低くなっている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主たる建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載） 昭和 45 年 12 月 30 日 新築 昭和 54 年 5 月 10 日 増築 経済的耐用年数 約 25 年 経過年数 約 53 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 主に吹付等 内 壁： 主にクロス、土壁等 天 井： 主にクロス、板等 床： 主にフローリング、畳等 設 備： そ の 他：
床面積（現況）	延 111.77 m ² （概測）
現 況 用 途 等	階 層；2 階建 現 況 用 途；居宅 間 取 り；7DK
品 等	普通程度
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が、所有権に基づき、住居（空き家）として使用している。
特記事項	①1階東側に玄関が存し、目的土地北東側の私道との出入りに供されている。2階北西側に玄関が存し、目的土地（物件2）を經由して、北西側の私道との出入りに供されている。 ②1階玄関の壁面に陥没状の損傷が存した。 ③目的建物外壁面に、亀裂状の損傷及び塗装膜のふくれ状損傷が存した。 ④その他建物の内外には経年相応の傷み、汚れ、劣化等が認められた。 ⑥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り、建物の部材、又は設備機器にアスベスト等が使用されているかどうかは判然とせず、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。 ⑦目的建物は、建蔽率及び容積率を超過している可能性があることに留意されたい。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～4土地

物件1～4の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価補正率 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	61,800	0.57	65.20	1/1	0.90	2,067,000
2	61,800	0.05	13.89	1/2	1.00	21,000
3	61,800	0.57	39.30	1/1	0.90	1,246,000
4	61,800	0.57	65.10	1/1	0.90	2,064,000
計			183.49			5,398,000

ア．標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（奈良-26）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $76,400 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 120 \approx 61,800 \text{ 円/㎡}$

◇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。

◇標準化補正：南向 1.04、一方路 1.00、総合 1.04

◇地域格差：街路 1.03、接近 1.01、環境 1.15、行政 1.00、その他 1.00、相乗積 1.20

イ．個別格差：物件1、3、4 画地条件 0.57（二方路、形状、高低差、間口・奥行の関係等）
 物件2 その他 0.05（私道）

ウ．地積：公簿数量

オ．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。

② 物件5（建物）

当該建物の再調達原価を、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
5	135,000	111.77	0.04	604,000
計				604,000

ウ 現価率（主たる建物）

・経済的耐用年数25年、経過年数53年、経済的残存耐用年数0年の残価率5%の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0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的耐用年数25年)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \approx 0.04$

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権割合		敷地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
	ア	イ		
1	2,067,000	0.50	法定地上権	1,034,000
3	1,246,000	0.50	法定地上権	623,000
4	2,064,000	0.50	法定地上権	1,032,000
合計	5,377,000			2,689,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価率	市場性 修正率	競売市 場修正 率	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (最低額1万円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
	ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	
1	2,067,000	- 1,034,000		0.90	0.70	650,000
2	21,000	- 0		0.90	0.70	10,000
3	1,246,000	- 623,000		0.90	0.70	390,000
4	2,064,000	- 1,032,000		0.90	0.70	650,000
5	604,000	+ 2,689,000	1.00	0.90	0.70	2,070,000
一括価格 (合計)						3,770,000

ウ. 占有減価率
必要なし

エ. 市場性修正率
目的建物は、建蔽率及び容積率を超過している可能性があること等から、市場性修正率を上記の通りとした。

オ. 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、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）等が不可避免的に伴うこと、本評価が競売入札を前提とする売却基準価額の算定を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率を 0.70 とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 (奈良-26)
所 在 : 奈良市菅原町610番5
価 格 : 76,400 円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「大和西大寺」駅約1.5km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 213 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側6m市道に接面。
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率40%、容積率60%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	1,919,488 円
物件2	35,530 円
物件3	1,156,992 円
物件4	1,916,544 円
物件5	1,167,715 円
	50,789 円

第7 付属資料の表示

1. 位置図 (株式会社昭文社発行都市地図)
2. 付近見取図 (地理院地図)
3. 公図写し (A3→A4に縮小)
4. 地積測量図 (A3→A4に縮小)
5. 建物図面 (A3→A4に縮小)
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図(略図)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 奈良市菅原町
地 番 702番2
地 目 宅地
地 積 65.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 奈良市菅原町
地 番 702番3
地 目 宅地
地 積 13.89平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 奈良市菅原町
地 番 704番1
地 目 宅地
地 積 39.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 奈良市菅原町
地 番 704番3
地 目 宅地
地 積 65.10平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 奈良市菅原町704番地1, 704番地3, 702番地2

家屋 番号 704番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.87平方メートル
2階 68.20平方メートル

所有者 A

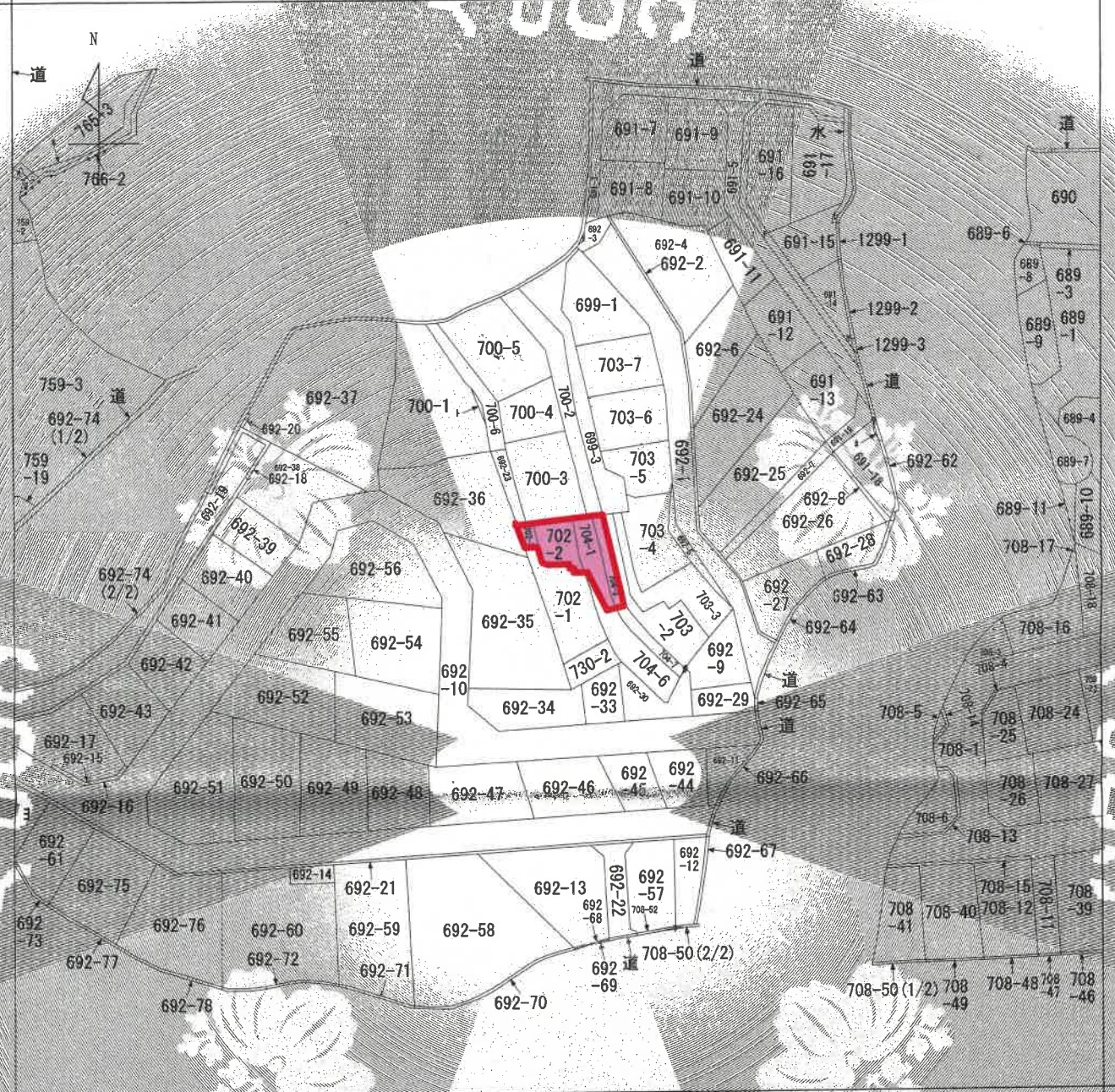


位置図





イ 708-28 △ 185-12 △ 765-1 △ 700-7 △ 691-1 △ 692-31
 ロ 759-1 ≡ 185-13 △ 759-68 △ 691-2 △ 692-32 つづく



(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 花田町4丁目
 B 菅原町
 C 菅原町

請求部	所在	奈良市菅原町			地番	702番2		
出力縮	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	

A3→A4に縮小

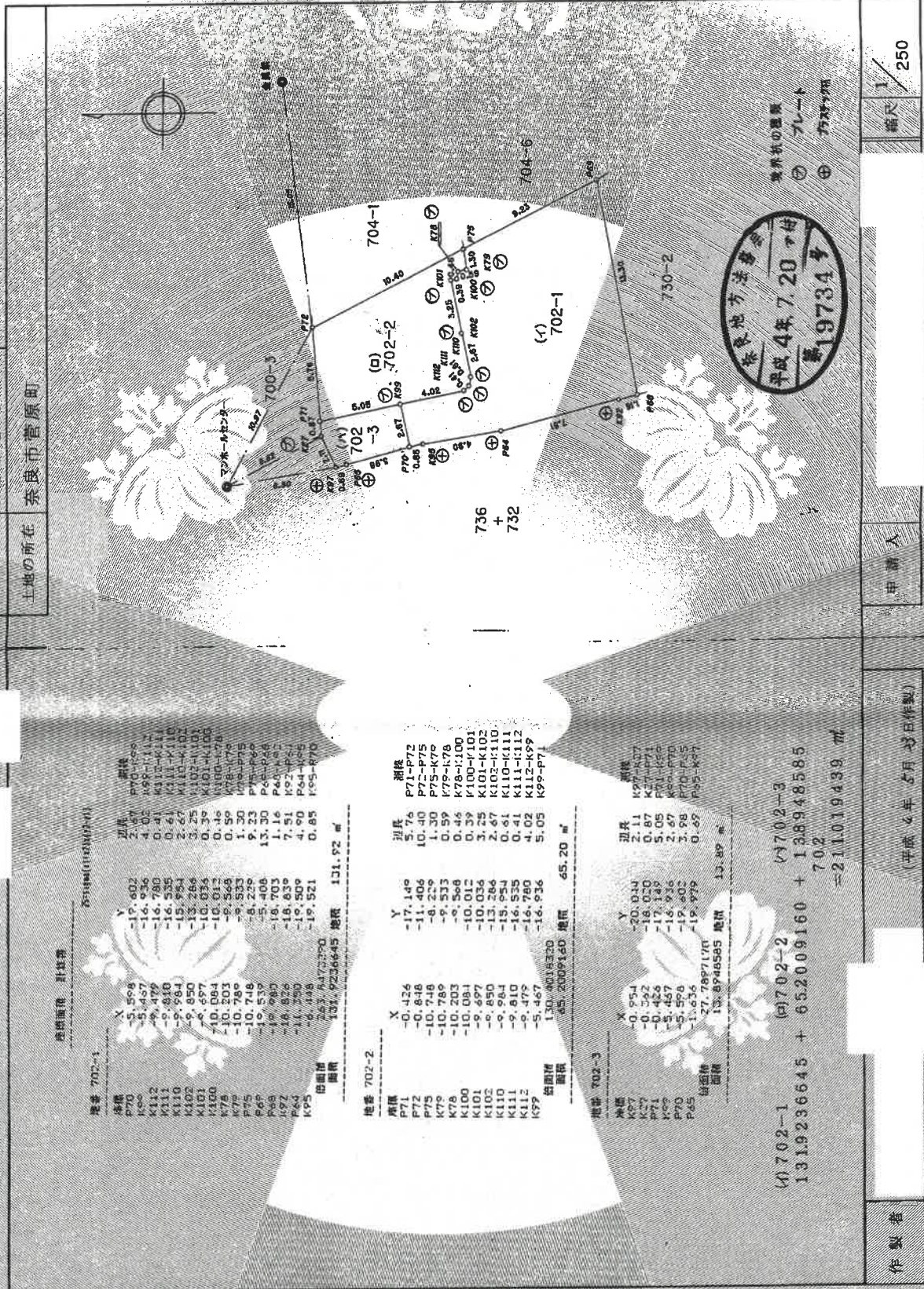
登記年月日：平成4年7月27日

763128
地積測量図

地番 702-1-2-3
奈良市菅原町

4、7、27

(変更前)



地積面積 計算書

面積(㎡) (計4)

地番	面積	X	Y	辺長	面積
702-1	131.92	-5.568	-17.602	P70-P75	2.47
		-5.457	-16.736		4.02
		-9.499	-16.780		0.41
		-9.610	-15.711		0.61
		-9.984	-15.285		0.61
		-9.950	-13.264		2.55
		-6.677	-10.036		0.75
		-10.084	-10.013		0.15
		-10.203	-9.545		0.59
		-10.748	-9.533		1.30
		-15.539	-8.229		9.23
		-16.987	-5.408		13.30
		-16.826	-16.703		1.16
		-11.250	-16.639		7.51
		-6.498	-19.509		4.90
			-19.521		0.85
計	131.92				

地番 702-2

地番	面積	X	Y	辺長	面積
702-2	65.20	-0.426	-17.149	P71-P72	5.76
		-0.946	-11.406		10.40
		-10.748	-8.229		1.30
		-10.203	-9.533		0.59
		-10.081	-10.568		0.46
		-9.697	-10.012		0.59
		-6.850	-13.284		3.25
		-9.984	-15.956		2.67
		-9.810	-16.535		0.41
		-9.479	-16.780		4.02
		-5.467	-16.934		5.05
計	65.20				

地番 702-3

地番	面積	X	Y	辺長	面積
702-3	13.89	-0.954	-20.014	K97-K97	2.11
		-0.342	-18.020		0.87
		-3.467	-17.149		5.05
		-9.576	-16.936		2.67
		-11.676	-12.402		3.98
		-7.897	-19.979		0.69
計	13.89				

(計) 702-1
131.9236645 + 65.2009160 + 13.8948585
= 211.019439 ㎡

作製者

平成4年7月27日作製

申請人

縮尺 1/250

A3→A4に縮小

請求番号：35-2

登記年月日：平成4年7月27日

763137

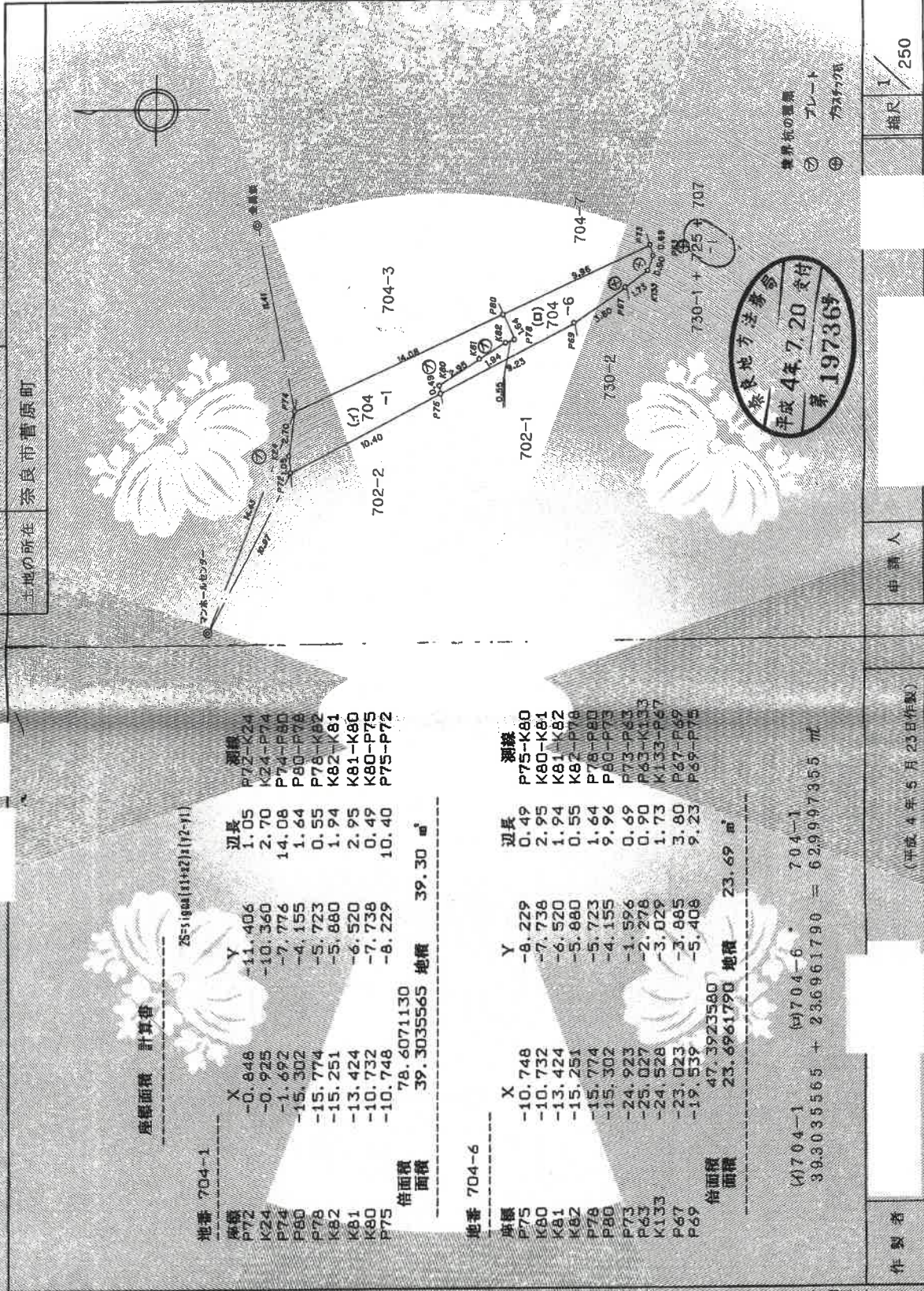
地積測量図

地番 704-1.-6

土地の所在 奈良市普原町

H 4、7、27

(定測納)



座標面積 計算書

$$2S = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n (x_i y_{i+1} - x_{i+1} y_i)$$

座標	X	Y	辺長	測線
P72	-0.848	-11.406	1.05	P72-K24
K24	-0.925	-10.360	2.70	K24-P74
P74	-1.692	-7.776	14.08	P74-P80
P80	-15.302	-4.155	1.64	P80-P78
P78	-15.774	-5.723	0.55	P78-K82
K82	-15.251	-5.880	1.94	K82-K81
K81	-13.424	-6.520	2.95	K81-K80
K80	-10.732	-7.738	0.49	K80-P75
P75	-10.748	-8.229	10.40	P75-P72
倍面積	78.6071130			
面積	39.3035565	地積	39.30 m ²	

地番 704-6

座標	X	Y	辺長	測線
P75	-10.748	-8.229	0.49	P75-K80
K80	-10.732	-7.738	2.95	K80-K81
K81	-13.424	-6.520	1.94	K81-K82
K82	-15.251	-5.880	0.55	K82-P78
P78	-15.774	-5.723	1.64	P78-P80
P80	-15.302	-4.155	9.96	P80-P73
P73	-24.923	-1.596	0.69	P73-P63
P63	-25.027	-2.278	0.90	P63-K133
K133	-24.528	-3.029	1.73	K133-P67
P67	-23.023	-3.885	3.80	P67-P69
P69	-19.539	-5.408	9.23	P69-P75
倍面積	47.3923580			
面積	23.6961790	地積	23.69 m ²	

$$(A)704-1 \quad (B)704-6 \quad 704-1$$

$$39.3035565 + 23.6961790 = 62.9997355 \text{ m}^2$$

奈良地方法務局
平成4年7月20日付
第19736号

境界杭の種類
① プレート
② 方木杭

縮尺 1/250

申請人

(平成4年5月23日作製)

作製者

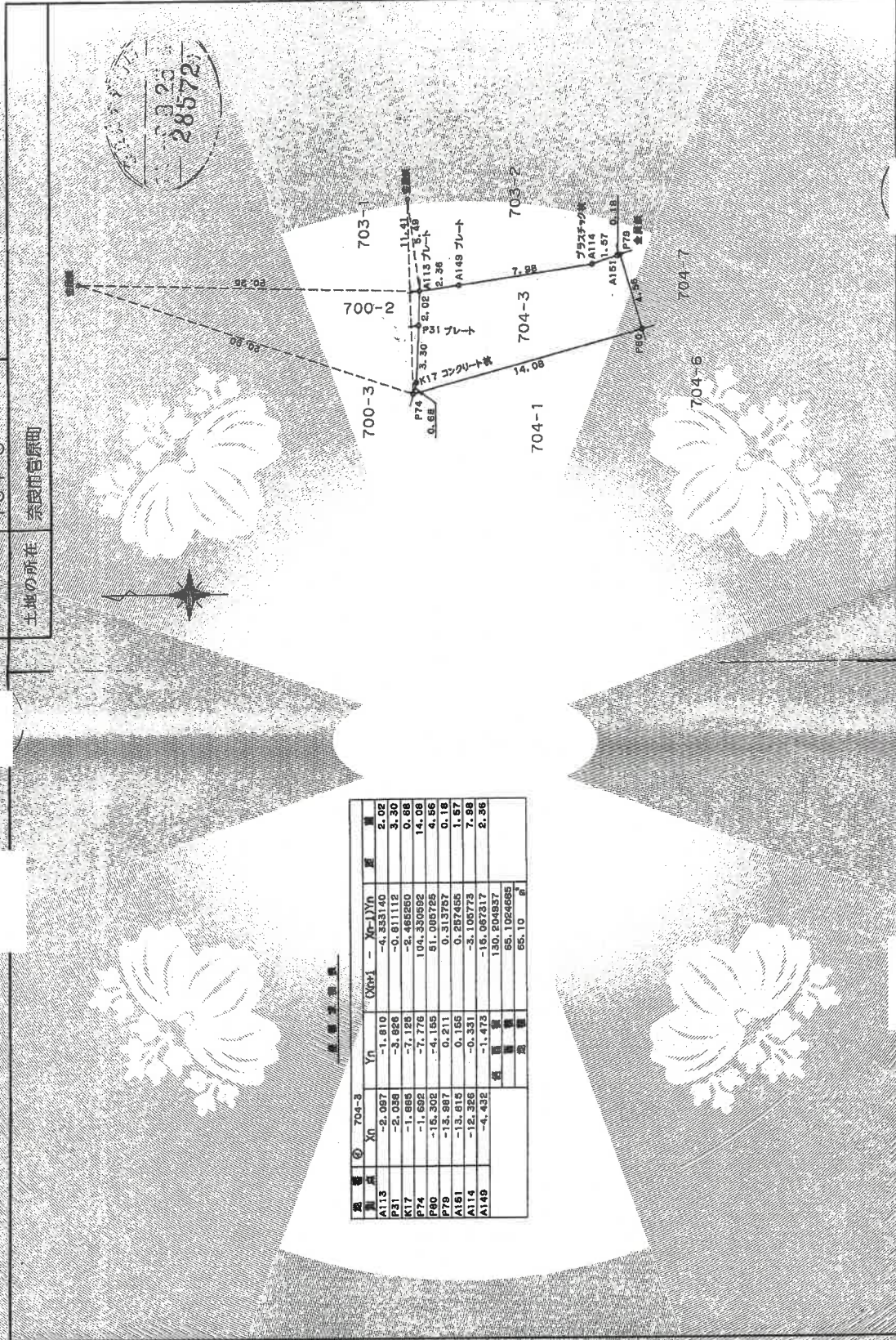
A3→A4に縮小

請求番号：35-3

登記年月日：平成9年8月25日

763135
地積測量図

地番 704-3
土地の所在 奈良市白原町



測量成果表

測点	Xm	Ym	Xm+1	Ym+1	面積
A113	-2.087	-1.810	-4.33340	2.02	
P31	-2.036	-3.828	-0.81112	3.30	
K17	-1.685	-7.128	-2.48526	0.88	
P74	-1.692	-7.778	104.330592	14.08	
P80	-15.302	-4.155	81.008725	4.56	
P78	-15.887	0.211	0.313787	0.18	
A114	-13.615	0.155	0.257455	1.57	
A115	-12.326	-0.331	-3.105773	7.88	
A148	-4.432	-1.473	-15.067317	2.36	
積算面積					130.204837
換算面積					85.10 ㎡

製作者 [] 申請人 [] 縮尺 1/250

平成9年8月8日(作製)

A3→A4に縮小

請求番号：35-4

登記年月日：平成9年9月19日

H9.9.19

105329

各階平面図

建築物平面図

家屋番号 704-1

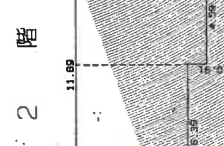
建物の所在 奈良市菅原町704番地1・704番地3・702番地2

平成9.9.19
30749



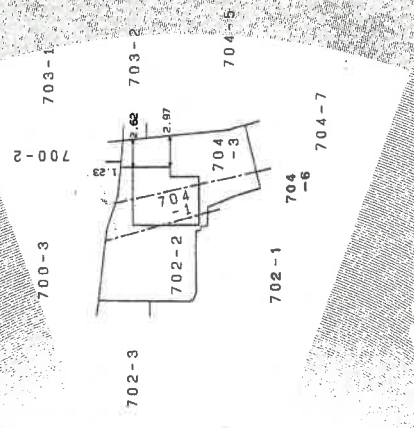
求積表

5.44 X 4.59	=	29.5596
3.64 X 0.91	=	3.3124
合計		32.8720
床面積		32.87 m ²



求積表

5.33 X 5.39	=	35.3367
5.44 X 4.59	=	29.5596
3.64 X 0.91	=	3.3124
合計		68.2087
床面積		68.20 m ²



平成九年九月廿九日

(白黒写真)

(全縮納)

作製者

申請人

縮尺 1/500

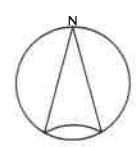
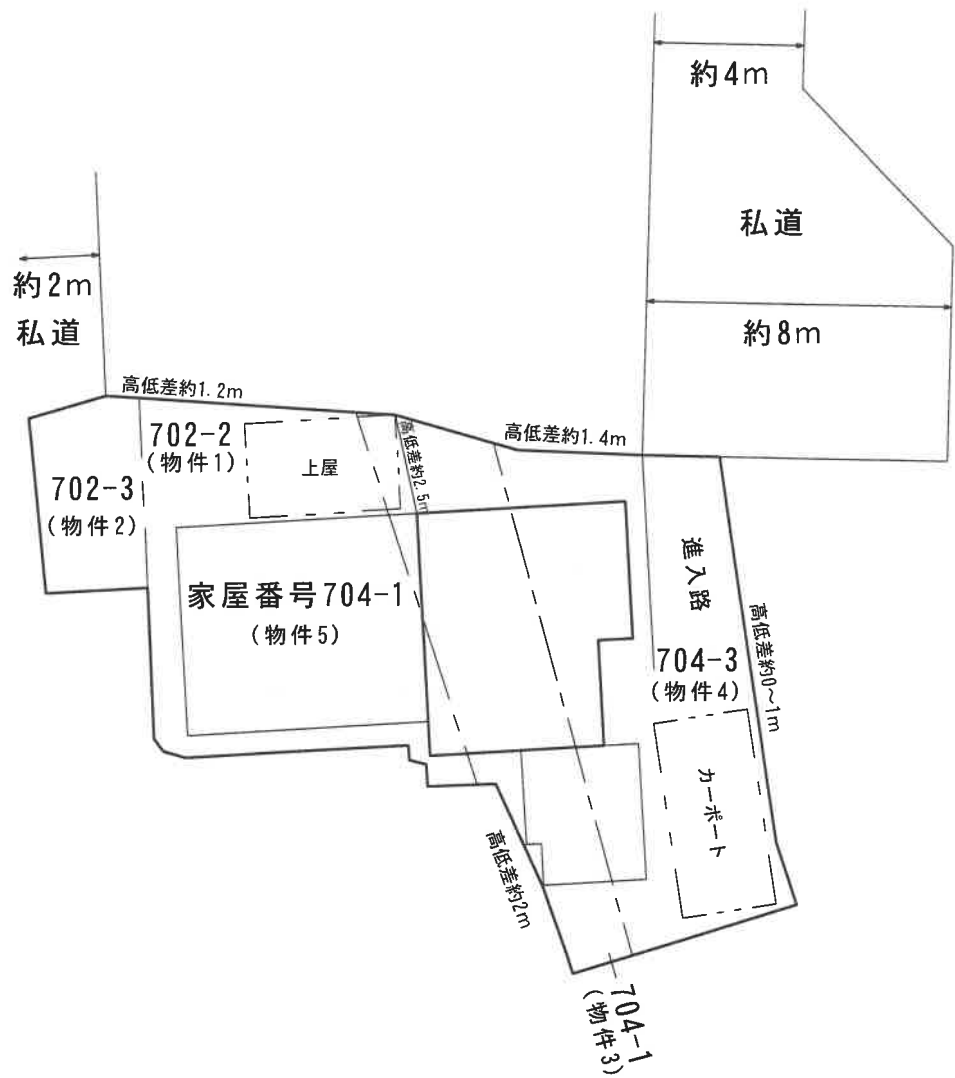
縮尺 1/250

8日(作製)

A3→A4に縮小

請求番号：35-5

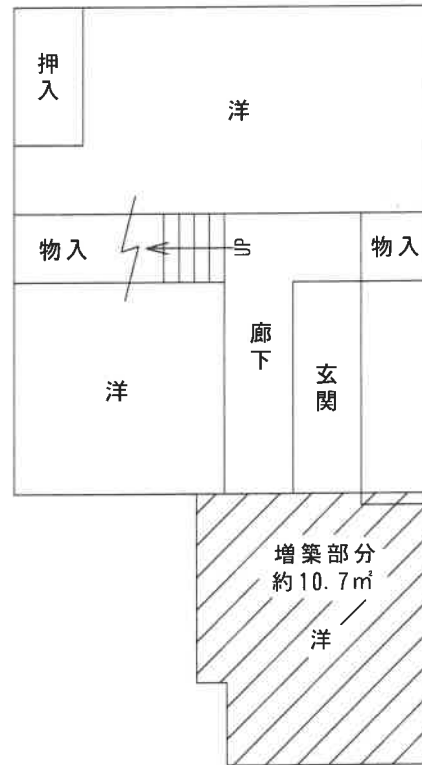
土地建物位置関係図



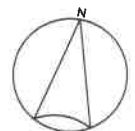
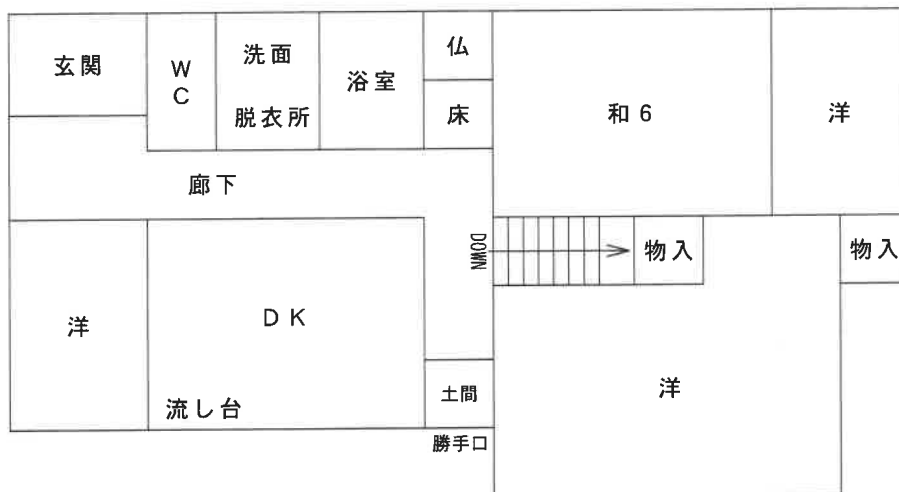
※本図面は明示や立会に基づかない概測によるものであり、専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1階



2階



※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。