

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 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市鶴舞西町3210番地1

建物の名称 ヴェルナール学園前A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴舞西町3210番1のA305

建物の名称 A305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.28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 奈良市鶴舞西町3210番1

地 目 宅地

地 積 15553.20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 100000分の306



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 9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】

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】

債務者が占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市鶴舞西町3210番地1

建物の名称 ヴェルナール学園前A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴舞西町3210番1のA305

建物の名称 A305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.28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 奈良市鶴舞西町3210番1

地 目 宅地

地 積 15553.20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 100000分の306



令和 5年(ケ)第 62号
令和 5年12月15日受理
令和 6年 1月 18日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

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 奈良市鶴舞西町3210番地1

建物の名称 ヴェルナール学園前A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴舞西町3210番1のA305

建物の名称 A305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.28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 奈良市鶴舞西町3210番1

地 目 宅地

地 積 15553.20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 100000分の306



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	奈良市鶴舞西町2番10-A-305号 (ヴェルナール学園前A棟)	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 7,440円 修繕積立金 8,960円 円 円 円	令和6年1月11日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	伊藤忠アーバン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	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所在図のとおり	
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 <ul style="list-style-type: none"> 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者代表者兼占有者))の陳述/■提示文書(回答書・賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 8年12月20日 (建物売買時)
最初の契約日	平成 8年12月20日
契約等期間	平成 8年12月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成 9年12月19日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 5年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 3月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金60,000円 (毎月末日限り該当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
Aが占有しているが、Aは本件所有者会社の代表者である。	

(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

■目的物件の現況

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示「A」
- (2) 郵便受けの表示「Aの姓」

2 敷地権の目的である土地の形状等

- (1) 地積測量図は複数枚に渡り、土地の形状を把握することは困難であるので、土地所在図及び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、形状等はほぼ一致した。

なお、建物図面記載のとおり、敷地権の目的である土地には、ヴェルナール学園前A棟の他に、ヴェルナール学園前B・C・D・E棟が所在する。

- (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、壁の内側で求積されるので、登記記録上66.28平方メートルで登記されている。それに対し、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。よって、専有部分の建物は、課税記録上81.25平方メートルで課税されていることが認められる。

奈良市担当者からも、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確認した。

- (2) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致した。
- (3) 北東側洋室の天井に、物入の扉が天井と擦れた跡が残っていた（写真⑤参照）。
- (4) 経年相当の劣化が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

4 その他

- (1) 地下1階西側付近に、各区分所有者に対し、専用使用を認められたトランクルームが存在した。

A棟305号室に割り当てられたトランクルームには「A305」の表示があり、間口約0.9m、奥行約0.8m、高さ約2.0mであった(参考写真⑥参照)。

- (2) エレベーターはスキップフロア方式となっており、停止する階は地下1階・1階・4階であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<p>1 令和6年1月11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。 滞納はありませんが、今後発生したときは、買受人に請求します。</p> <p>2 別途、毎月、自治会費300円、組合費（会議費、広報及び連絡業務に関する費用、役員活動費、その他管理組合の運営に要する費用）100円、トランクルーム使用料150円、駐車場使用料が10,000円かかります。 これらも令和6年1月11日現在、滞納はありませんが、今後発生したときは、買受人に請求します。</p> <p>3 本件マンション内で、小鳥、熱帯魚、金魚以外の動物（犬・猫等）、家畜、鳥獣類を飼育することは禁止されています。</p> <p>4 トランクルームが各部屋に割り当てられているので、買受人は引き続き今のトランクルームを、使用料を払うことで引き継ぎます。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表者)	<p>1 私は、本件マンションを社宅として使用しています。 債務者の本店所在地を本件マンションとしていますが、郵便物の受領等のため、あくまで本件マンションは居宅として使っています。</p> <p>2 当初、目的物件を賃借していたのですが、平成8年12月20日、株式会社高友産業が買い取り、社宅とした経緯があります。</p> <p>3 購入当初から1年契約で賃貸借契約をし、賃料を適切に税金処理しています。</p> <p>4 毎年書き換えているのですが、直近のものは見ならず、今手元に出せる建物賃貸借契約書は、平成12年3月20日付け契約のものです。 平成12年当時、売上げも大きかったため、月額賃料はマックス15万円だったのですが、直近は6万円としています。</p> <p>5 賃料の支払いについて、毎月指定日としていますが、毎月末日限りです。</p> <p>6 約10年前、リビングの床をカーペットからフローリングにしました。</p>

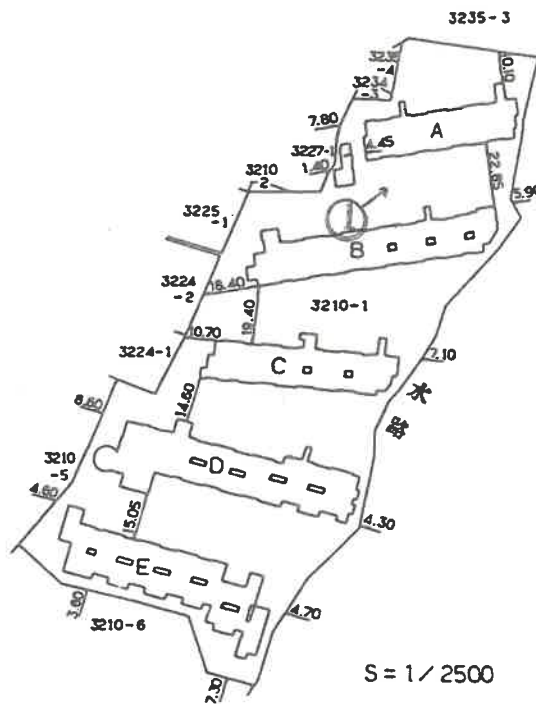
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月20日 ： - ：	執行官室	管理会社宛照会書郵送
5年12月21日 15：00-15：10	奈良市役所	道路調査、地番図請求、事情聴取
5年12月21日 15：20-15：30	奈良地方法務局	土地所在図、登記事項要約書請求
6年01月10日 12：45-13：00	奈良地方法務局	差押登記確認
6年01月10日 13：30-13：45	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
6年01月11日 13：00-13：05	執行官室	Aから電話聴取
6年01月16日 9：30-10：00	物件所在地	A立会いのうえ立入調査、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"/>		

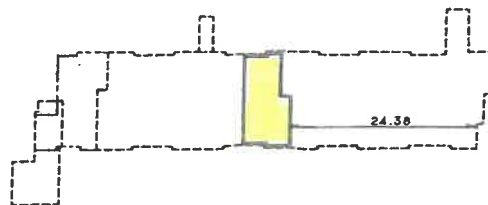
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

所在 奈良市鶴舞西町 3210 番地 1



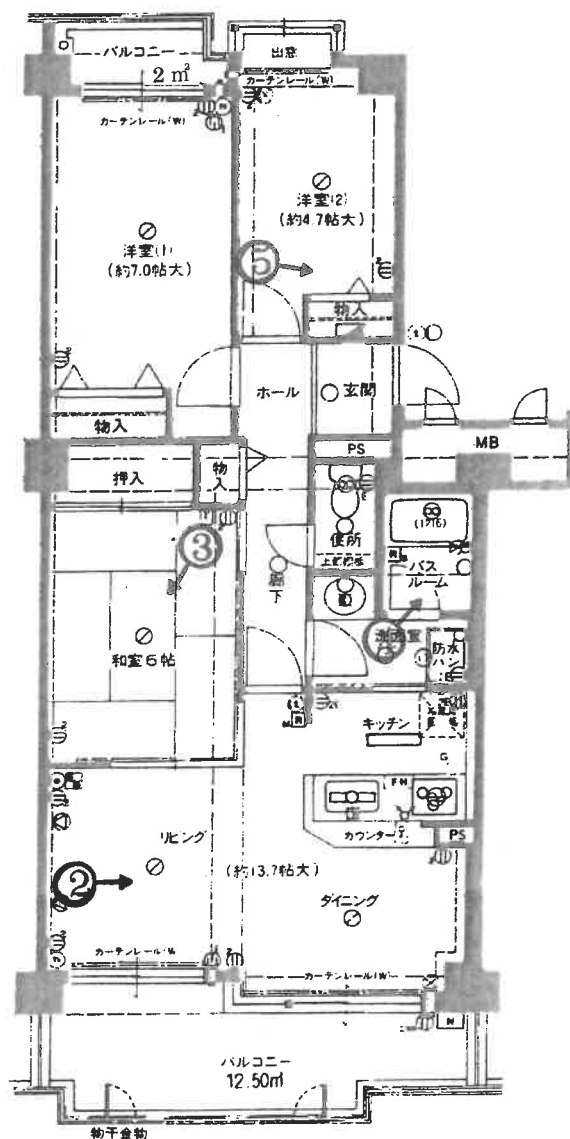
建物の存する部分 A棟 3階
建物の番号 A 305



(←○ 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



②



③



④

(12 枚目)

物入の扉が天井と擦れた跡



⑤

参考(A棟305号室区分所有者が専用使用を認められたトランクルーム)



⑥

令和5年（ケ）第62号

令和6年1月16日 現地調査

令和6年2月1日 評価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(敷地権付区分所有建物)

評価人 不動産鑑定士

梅 本 剛

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金10,540,000 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	現況
1	(一棟の建物) 所在 建物の番号 (専有部分の表示) 家屋番号 建物の番号 種類 構造 床面積 (敷地権の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 敷地権の種類 敷地権の割合 所有者	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)を用いる。
1	特記事項		

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	近鉄奈良線「学園前」駅 北方約950m (道路距離) (別添、位置図参照)	
付近の状況	共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無
	その他の規制	15m高度地区 宅地造成工事規制区域
画地条件 (規模、形状等)	地積	15,553.20㎡
	間口：奥行、 画地形状	符号1：間口(西側)約64m、奥行約90m、不整形
接面道路	西側：幅員約 6 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	地下1階付5階建共同住宅の敷地
	隣地の状況	共同住宅、道路、駐車場等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染等	閉鎖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地盤等についての耐震、耐久力及び地耐力等については現地調査では不明であり、専門家による調査が必要である。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェルナール学園前A棟		
建物の用途	共同住宅	(総戸数	272 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2年4月6日 新築	
	経過年数	34	年程度
	経済的耐用年数	45	年程度
	経済的残存耐用年数	11	年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付5階建		
仕様	構造	鉄筋コンクリート造	
	屋根	ルーフィング葺	
	外壁	タイル等	
設備・外構等	エレベーター	あり	
	駐車場	204 台	
	その他	特になし	
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	ヴェルナール学園前団地管理組合法人	
	管理方式	委託	
	管理会社	伊藤忠アーバンコミュニティ(株)	
	管理形態	管理人： 日勤	
管理の状態	普通		
積立金	令和5年12月31日現在	367,344,306 円	
特記事項	・ 近い将来の大規模修繕計画等： あり (屋上防水・外壁補修等)		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	1 階建
位 置	3階部分	
現況床面積	公簿面積	66.28 m ²
間 取 り	3LDK	(バルコニー、南向き約12.5m ² 、北向き約2m ²)
仕 様	天井 : クロス貼、合板等 床 : フローリング、カーペット、畳等 内壁 : クロス貼等 設備 : その他 : トランクルーム、スキップフロア方式 (エレベーター)	
維持管理の状態	普通程度	
管理費等	管理費月額 7,440 円 修繕積立金月額 8,960 円 <hr/> 合計月額 16,400 円 滞納額 0 円 (令和6年1月11日現在) その他 自治会費月額300円、組合費月額100円、トランクルーム使用料月額150円、駐車場使用料月額10,000円。	
専有部分の利用状況等	占有者が、賃借権に基づき住居として使用・占有している。	
特記事項	①北東側洋室の天井に、物入の扉が天井と擦れた跡が残っていた。 ②その他、本件建物には経年程度の汚れ、傷み、劣化等が認められた。 ③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が、建物の部材、又は設備機器等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、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。	

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
260,000	66.28	0.23	3,964,000

イ 専有面積

公簿面積による

ウ 現価率

- ・ 経済的耐用年数 45年、経過年数 34年、経済的残存耐用年数 11年、観察減価及び中古住宅の市場性 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11年 / 経済的全耐用年数45年) } × (1 - 0.2) = 0.23

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。

符号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	敷地権 割合	敷地権の 種類	敷地権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ× オ×カ=キ
1	267,000	0.81	15,553.20	0.90	$\frac{306}{100,000}$	1.00	9,264,000
計			15,553.20				9,264,000

ア 更地価格

地価公示価格 (奈良-53)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $320,000 \text{ 円/㎡} \times 110/100 \times 100/100 \times 100/132 \approx 267,000 \text{ 円/㎡}$

◇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 (概ね標準的)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/106 \times 100/115 \times 100/108 \approx 100/132$

イ 個別格差：(符号1) 画地条件等 0.81 (形状、規模、間口・奥行の関係等)

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)	個別 格差率	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) $(ア+イ) \times ウ = エ$
ア	イ	ウ	
3,964,000	9,264,000	1.00	13,228,000

ウ 個別格差率

階層：1.00

位置：1.00

その他：1.00

相乗積：1.00

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	奈良市鶴舞西町	奈良市鶴舞西町
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	3階 / 6階	4階 / 6階
面 積	約84 m ²	約84 m ²
建築時期	平成2年4月	平成2年4月
価格時点	令和5年6月	令和5年5月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	224,000 円/m ²	275,000 円/m ²

(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	224,000	100	102	100	100	100	228,000
		100	100	100	100	100	
B	275,000	100	102	100	100	100	250,000
		100	100	112	100	100	
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)
							239,000

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
239,000	66.28	1.00	15,841,000

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
13,228,000	0.3	15,841,000	0.7	15,057,000

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、そのうえ持分割合、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	持分 割合	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他の控除減価 (1-控除減価率)	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
15,057,000	1.00	1/1	1.00	0.70	1.00	10,540,000

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。

エ 市場性修正率
本件の場合不要と判断。

オ 競売市場修正率
第2の評価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。

カ その他の控除減価
控除減価率は、滞納管理費(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×オ)の額に対する割合である。

注) カの数字は小数点2桁とする。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 (奈良-53)
所 在 : 奈良市西大寺国見町1丁目2137番65
価 格 : 320,000 円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「大和西大寺」駅約350m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 1,759 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側6.1m市道
用途指定等 : 商業地域、防火
(建蔽率80%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中高層の共同住宅のほか店舗等も介在する地域
2. 固定資産税評価額 (令和5年度)
土地 (符号1) 810,399,486 円 (306/100000)
建物 4,715,418 円

第7 付属資料

1. 位置図 (株式会社昭文社発行都市地図)
2. 付近見取図 (ゼンリン電子住宅地図)
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. 間取図 (略図)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市鶴舞西町3210番地1

建物の名称 ヴェルナール学園前A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴舞西町3210番1のA305

建物の名称 A305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.28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 奈良市鶴舞西町3210番1

地 目 宅地

地 積 15553.20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 100000分の306



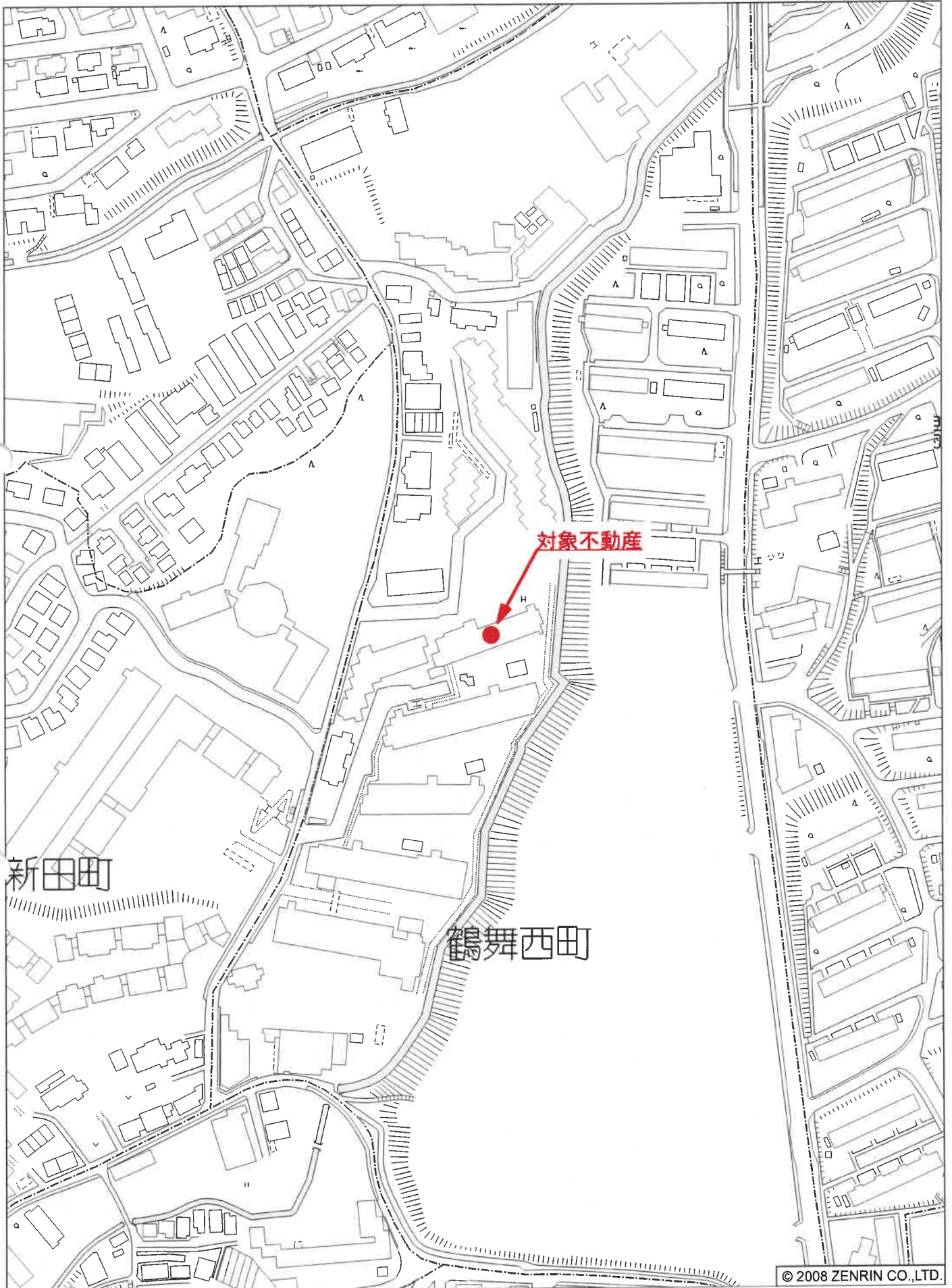
位置図



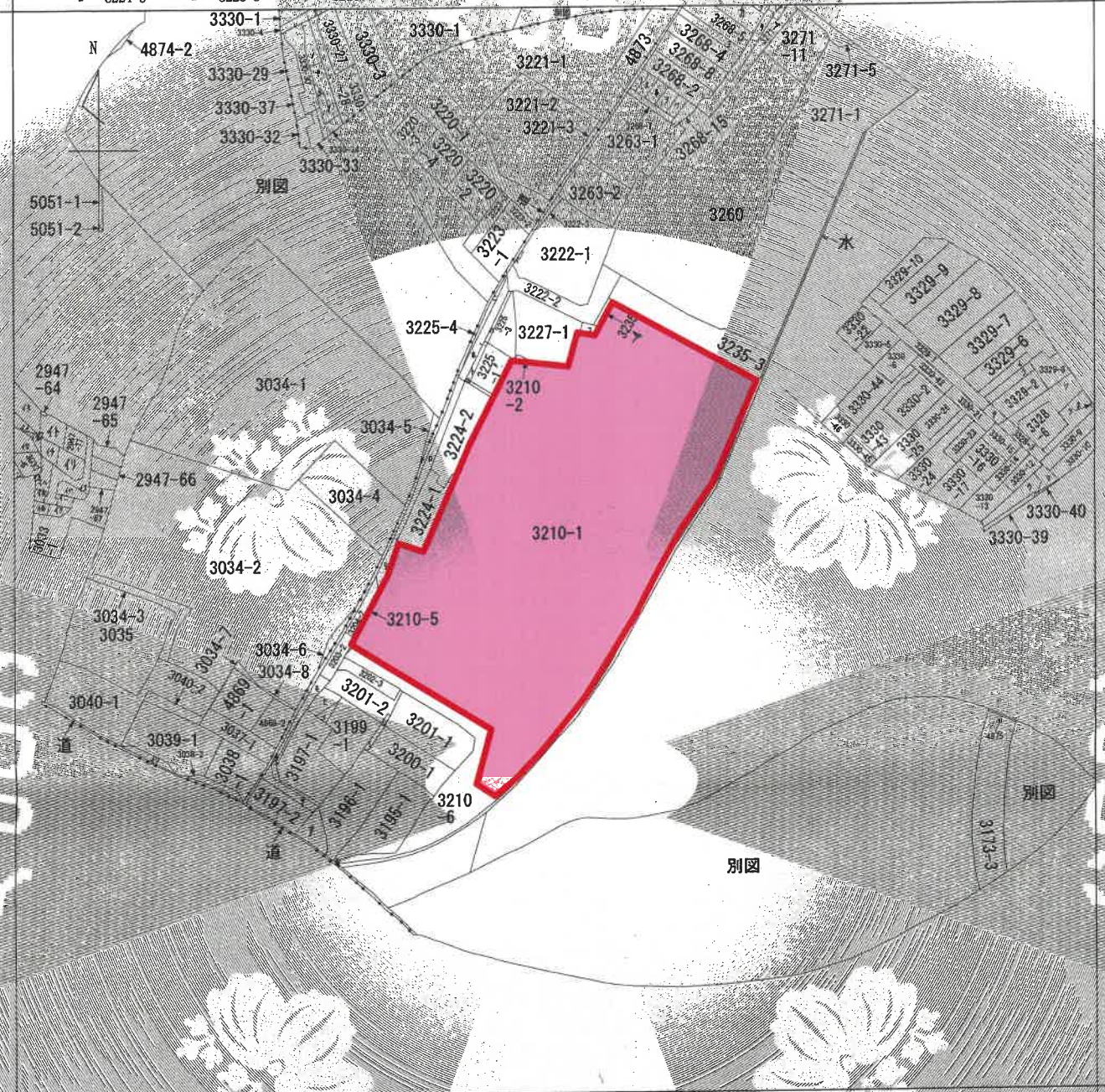
位置図



付近見取図



3222-4 3225-10 3225-6 3225-9 3268-10 3268-12
 3224-3 3225-5 3225-8 3268-1 3268-11 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編入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

鶴舞西町
 鶴舞東町
 鶴舞南町
 鶴舞北町
 鶴舞西町
 鶴舞東町
 鶴舞南町
 鶴舞北町

請求部	所在	奈良市鶴舞西町		地番	3210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	

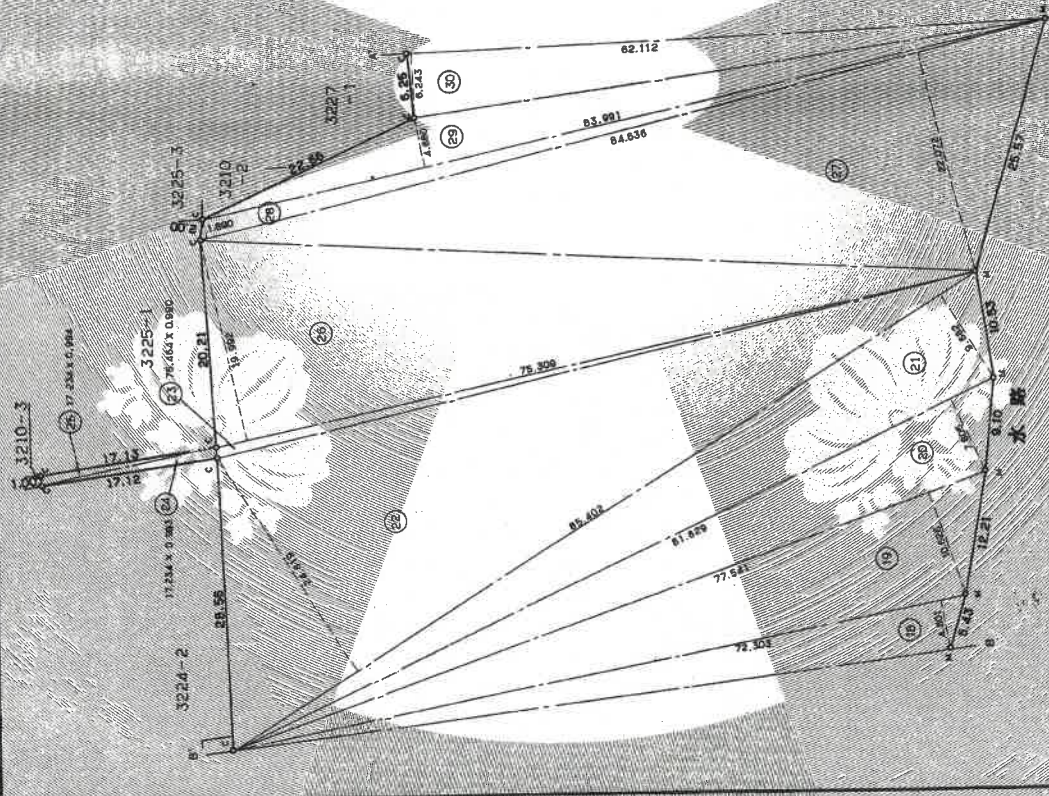
登記年月日：平成25年4月10日

768845

地積測量図 1/5

地番 3210-1

土地の所在 奈良市龍養西町



H, 2, 4, 10

縮尺 1/500

申請人

25年4月7日(印)

作製者

A3→A4に縮小

請求番号：12-2 (3/6)

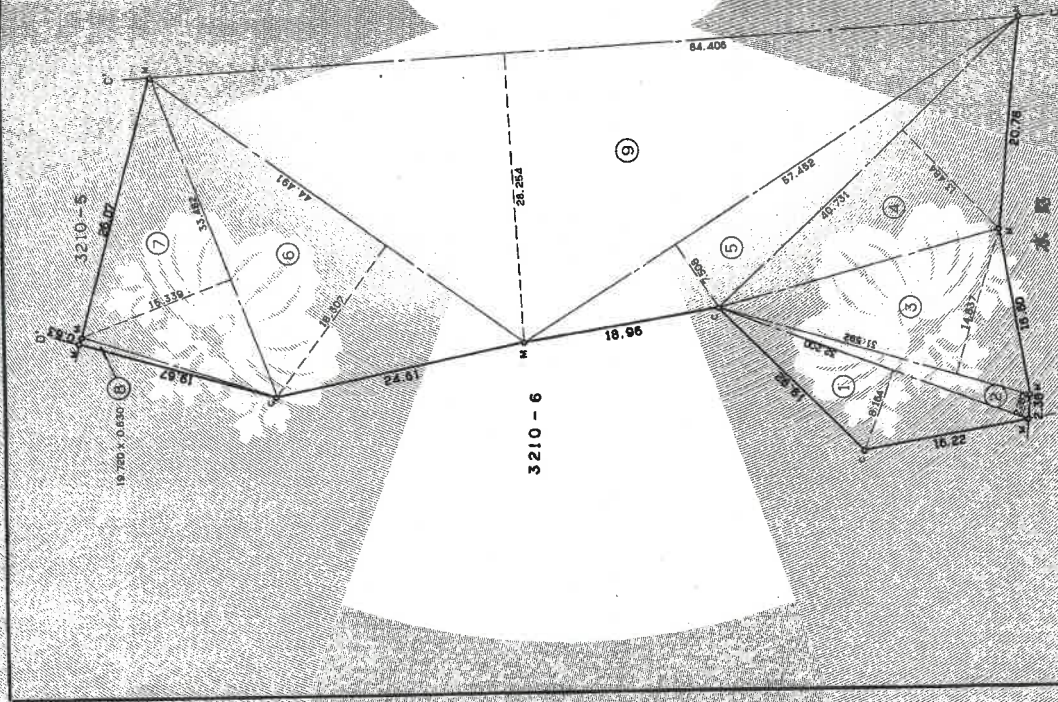
登記年月日：平成2年4月10日

768846

地積測量図 2/5

H 2 4 10

地番	3210-1
土地の所在	奈良市鶴堂四町



3/6



縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
2年4月7日(第)	[Redacted]
製者	[Redacted]

A3→A4に縮小

請求番号：12-2 (4/6)

登記年月日：平成24年4月10日

768848

地積測量図 4/5

地番 3210-1 3210-6

土地の所在 奈良市錦織四町

H. 2-4-10

5/6

三斜求積表

測量NO	断面	高さ	積面積	積算
1	32.200	X	262.880800	
2	32.200	X	73.841400	
3	31.592	X	2.287	
4	40.731	X	468.730604	
5	57.452	X	549.216804	
6	44.491	X	431.349816	
7	33.462	X	814.496737	
8	19.720	X	15.339	
9	64.406	X	12.423600	
10	55.508	X	2384.807124	
11	55.508	X	1808.634996	
12	52.404	X	2096.400600	
13	20.004	X	1386.505576	
14	74.844	X	1793.599912	
15	74.844	X	1605.219220	
16	69.914	X	555.252859	
17	72.303	X	342.726703	
18	77.841	X	821.950666	
19	61.829	X	928.862174	
20	85.402	X	217.706330	
21	75.464	X	17.113322	
22	17.234	X	17.110556	
23	75.399	X	1506.577598	
24	75.399	X	1868.085792	
25	84.836	X	159.982040	
26	84.836	X	409.876080	
27	82.312	X	387.785216	
28	82.312	X	237.826848	
29	81.855	X	19.606230	
30	81.855	X	772.324179	
31	68.952	X	520.782656	
32	68.952	X	286.353704	
33	63.925	X	260.951950	
34	63.925	X	574.452351	
35	62.436	X	43.947904	
36	62.436	X	390.894186	
37	51.997	X	1000.994247	
38	45.484	X	191.578608	
39	50.994	X	956.341476	
40	46.783	X	894.434760	
41	46.783	X	82.556452	
42			3106.403296	
43			15553.28	
44				
45				
46				
47				
48				
49				
合計				15553.28

三斜求積表

測量NO	断面	高さ	積面積	積算
1	5.570	X	1.459	
2	7.083	X	1.708	
3	7.083	X	1.708	
4	12.003	X	1.749751	
5	5.008	X	2.045	
6	4.136	X	1.818	
7	14.133	X	1.461	
8	12.003	X	0.836	
9	8.281	X	3.128	
10	4.905	X	1.358	
11	4.781	X	2.180	
12	20.888	X	2.888	
13	12.180	X	4.073	
14	12.180	X	0.519	
15	12.180	X	0.789	
16	16.280	X	2.285	
17	13.983	X	2.411	
18	14.433	X	3.536	
19	14.953	X	1.083	
20	20.509	X	1.009	
21	21.027	X	9.009	
22	22.324	X	2.013	
23	23.178	X	0.617	
24	29.330	X	1.217	
25	29.330	X	8.543	
26	30.471	X	7.852	
27	30.471	X	10.433	
28	7.698	X	15.127	
29	7.698	X	0.494	
30	7.698	X	0.587	
31	7.698	X	4.328538	
32	7.698	X	4.337330	
33	6.258	X	0.467	
34	6.258	X	0.567	
35	18.740	X	2.062	
36	30.274	X	1.467	
37	30.274	X	2.031	
38	19.315	X	2.031	
39	25.205	X	1.522	
40	25.205	X	0.402	
41	15.691	X	5.587	
42	22.093	X	0.542	
43	22.093	X	4.107	
44	21.452	X	7.999	
45			1.184	
合計			2436.024681	
			1218.012340	
				1218.01

作製者

申請人

積尺

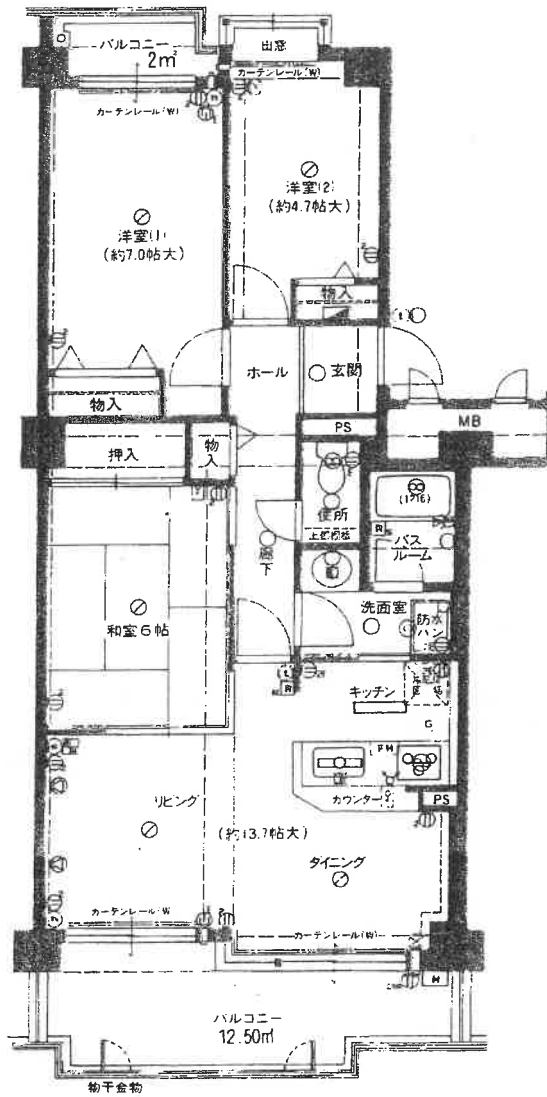
平成24年4月7日

A3→A4に縮小

(5/6)

請求番号：12-2

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。