

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 7 年 5 月 2 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 7 年 5 月 23 日から 令和 7 年 5 月 30 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 6 日 午前 10 時 00 分 奈良地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 27 日 午前 10 時 00 分 奈良地方裁判所執行係
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 7 年 5 月 2 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,430,000 1,944,000		486,000	53,166	10,303



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市藤ノ木台一丁目1番地68

建物の名称 学園前ガーデンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤ノ木台一丁目1番68の6

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.08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 奈良市藤ノ木台一丁目1番68

地 目 宅地

地 積 4981.42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 10万分の895



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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】

地役権

範 囲 要役地の北東の角より北へ6.43メートル、その地点より西へ17.45メートル、その地点より北へ道路迄2.95メートル、その地点より道路にそつて西へ5.00メートル、その地点より南へ7.50メートル、その地点より東へ要役地の北西の角迄及び要役地北側の境界線にそつて出発点に囲まれた144.39平方メートル

要役地 奈良市藤ノ木台一丁目1番845（登記記録上奈良市中町字東山菅谷1番845）

設定日 昭和51年10月29日

目 的 ガス管及び附属工作物の敷設

地役権図面第24号

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。
- ・地番1番807を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 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市藤ノ木台一丁目1番地68

建物の名称 学園前ガーデンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤ノ木台一丁目1番68の6

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.08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 奈良市藤ノ木台一丁目1番68

地 目 宅地

地 積 4981.42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 10万分の895

令和 6年(ケ)第 71号
令和 6年11月29日受理
令和 6年 12月 27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 奈良市藤ノ木台一丁目 1 番地 6 8

建物の名称 学園前ガーデンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤ノ木台一丁目 1 番 6 8 の 6

建物の名称 2 1 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 9 . 0 8 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 奈良市藤ノ木台一丁目 1 番 6 8

地 目 宅地

地 積 4 9 8 1 . 4 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 1 0 万分の 8 9 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	奈良市藤ノ木台一丁目6番8-216号 (学園前ガーデンハイツ)	
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 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 11,460円 修繕積立金 10,000円 円 円 円	令和6年12月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 管理費 R4年4月分～R6年12月分 修繕積立金 R4年5月分～R6年12月分 計689,717円
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所奈良営業所	
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

(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	■全部 ☐		
占有者	□債務者 ■A		
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □		
■関係人(■A(占有者))の陳述／■提示文書(回答書(不動産賃貸借契約書写添付))の要旨			
占有権原	■貸借権 □使用借権 □		
占有開始時期	平成20年 3月25日		
最初の契約日	平成20年 3月25日		
契約等	期間	平成20年 3月25日から ■平成22年 3月24日まで2年間 □期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 ■法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金60,220円(毎月26日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)		
敷金・保証金	□ない ■ある(□敷金 円 ■保証金300,000円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める □		
その他	返還金50,000円 別途、管理費等(駐車場使用料・自治会費・水道料金実費)借主負担 所有者の指示により、仲介業者である株式会社三晃住宅に賃料等を支払っていたが、債権差押命令が発令され、学園前ガーデンハイツ管理組合法人が債権者である。		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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 表札及び郵便受けの表示「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。
- (2) 登記記録上、奈良市藤ノ木台一丁目1番845の土地（所有者は、大阪ガスネットワーク株式会社）の一部を要役地として、ガス管及び附属工作物の敷設を目的として地役権が設定されていたので、範囲を示すため、地役権図面第24号を本報告書8枚目に添付する。
- (3) 登記記録上、奈良市藤ノ木台一丁目1番807の土地全部（一棟の建物ローレルコート学園前A棟、B棟、C棟、D棟、E棟の敷地権）を承役地として、通行を目的として要役地として全部の範囲に要役地地役権が設定されていたので、承役地の地積測量図を本報告書9、10枚目に添付する。
- (4) 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69.08㎡で登記されている。

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89.50㎡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ことは、上記理由によることを奈良
市役所で確認した。

- (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) 浴室及び洗面所の天井付近のカビが顕著であった（写真④参照）。
- (4) 玄関ホールの壁に一部損傷が認められた（写真⑤参照）。
- (5) 便所の扉が損傷していた（写真⑥参照）。
- (6) 南西側洋室の窓側扉の開閉が困難であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

4 その他

- (1) 阪奈道路に面するので、自動車の騒音がする。
- (2) 土地の高低差を利用して建物が建てられているので、玄関は2階に相当し、エレベーターは2階から6階である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 私は、3枚目記載の条件で目的物件を賃借し、居住しています。 純粋な賃料は60,000円ですが、引落手数料220円が借主負担となっています。 2 賃料の他にも、管理費等（駐車場使用料7,250円、自治会費300円、水道料金実費）が借主負担となっています。 3 賃料は、所有者の指示により、仲介業者である株式会社三晃住宅に支払っていたのですが、裁判所から管理組合に支払うように書類が届いたので、今後、その指示に従います。 4 2階の配管不良から浴室及び洗面所の床並びにLDKの天井に水漏れがあつて、修理しました。
■ 管理会社担当者 (業務システム改善部)	1 令和6年12月2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。 滞納額と滞納期間が一致しないのは、管理費に一部入金があった月があるからです。 今後発生する滞納を含めて買受人に請求します。 2 滞納があつたとき、管理規約第63条で年利18%の遅延損害金と督促費用を請求できる旨が定められており、第14条⑦で買受人にも請求できるものと解しています。 令和6年12月2日現在、遅延損害金は161,525円で、督促費用は34,247円です。 3 本件マンションでは、家畜を飼育することはできません。 小鳥の飼育をすることは差し支えありませんが、営業の目的で多数飼育することはできません。 4 管理規約第7条①で、「区分所有者は、その専用部分を住居のように供するものとし」となっているので、民泊禁止に関する規定と解しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月02日 12:30-12:50	奈良地方法務局	地役権図面、地積測量図、登記事項要約書請求
6年12月02日 13:10-13:20	奈良市役所	地番図、事情聴取
6年12月02日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書郵送、 ライフライン照会書郵送
6年12月13日 9:10-9:20	奈良地方法務局	差押登記確認
6年12月13日 9:45-10:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
6年12月13日 16:30-16:35	執行官室	Aから電話聴取
6年12月13日 : - :	執行官室	所有者宛照会書郵送
6年12月17日 13:00-13:05	執行官室	管理会社担当者から事情聴取
6年12月25日 9:10-9:40	物件所在地	A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
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

地役権図面 905110

地積測量図 853.5.31/

24号

本良市中野寺東去菅者

藤ノ木台丁目

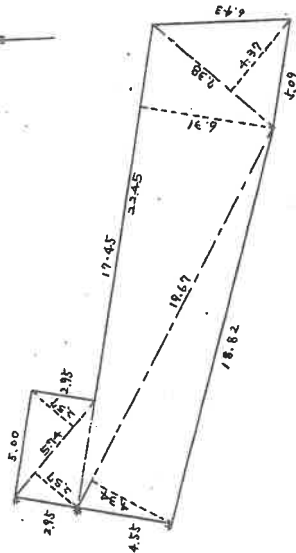
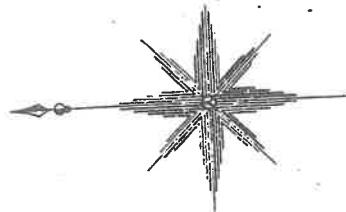
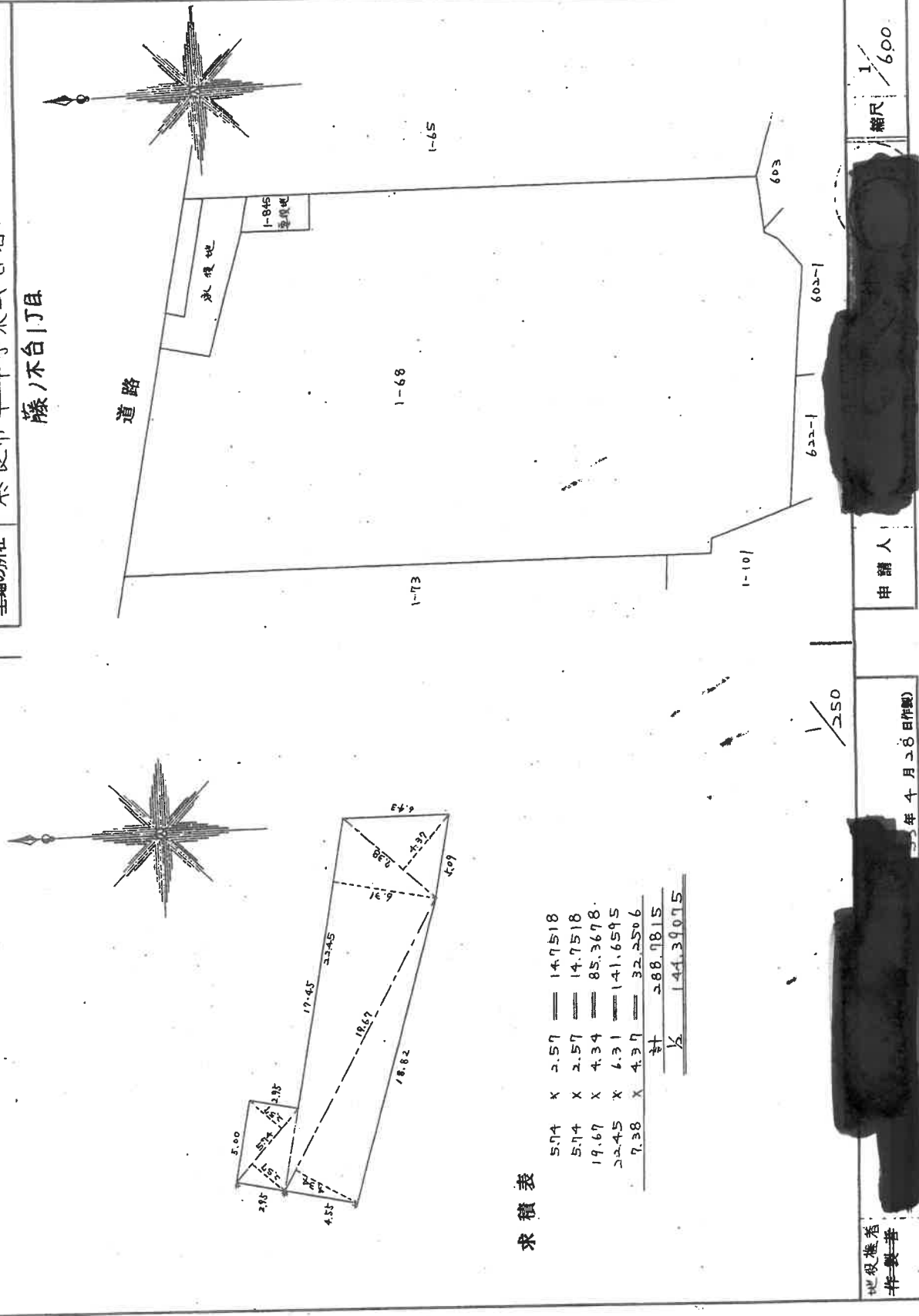
昭和五参年五月参管目

地積測量図 853.5.31/

1巻68

地役権の
地

主権の所在



求積表

5.74	X	2.57	=	14.7518
5.74	X	2.57	=	14.7518
19.67	X	4.34	=	85.3678
22.45	X	6.31	=	141.6595
7.38	X	4.37	=	32.2506
計				288.0815
1/2				144.39075

地役権者
作農者

53年4月28日作製

(大蔵省地籍課用紙)

申請人

縮尺

1/600

A4判に縮小

和四八年四月九日

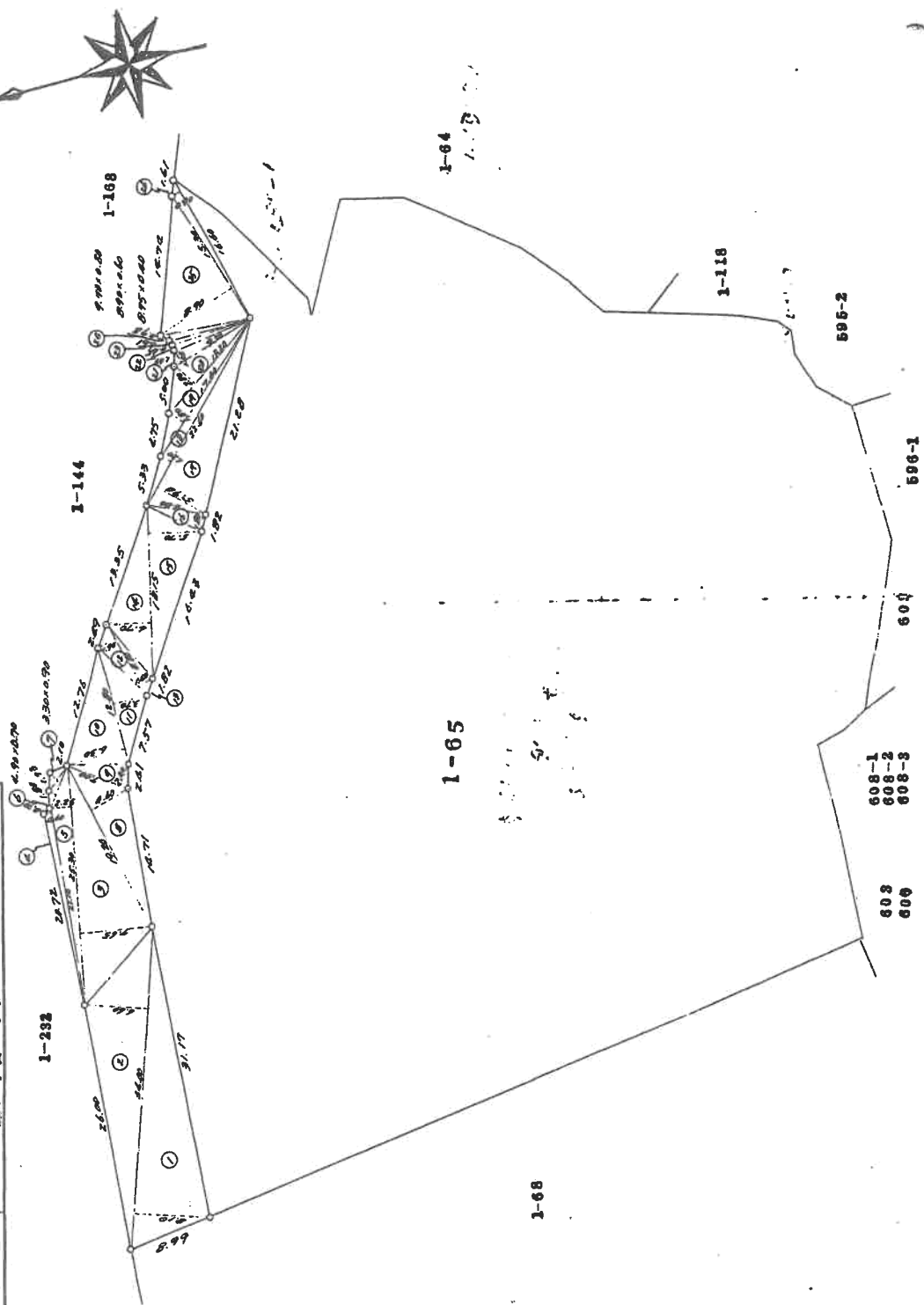
58.4.9

810675

地積測量區

1-65 1-807

良市、中野、一丁目



弘文堂印刷

罐	尺	$\frac{1}{500}$
---	---	-----------------

A4判に縮小

 $(1/2)$

請求番号: 21-3

登記年月日：昭和48年4月9日

810676

測量図

1-45.1-807

地番

奈良市中郡
木台丁目

土地の所在

昭和48年4月9日
製作年月日

製作者

求積表

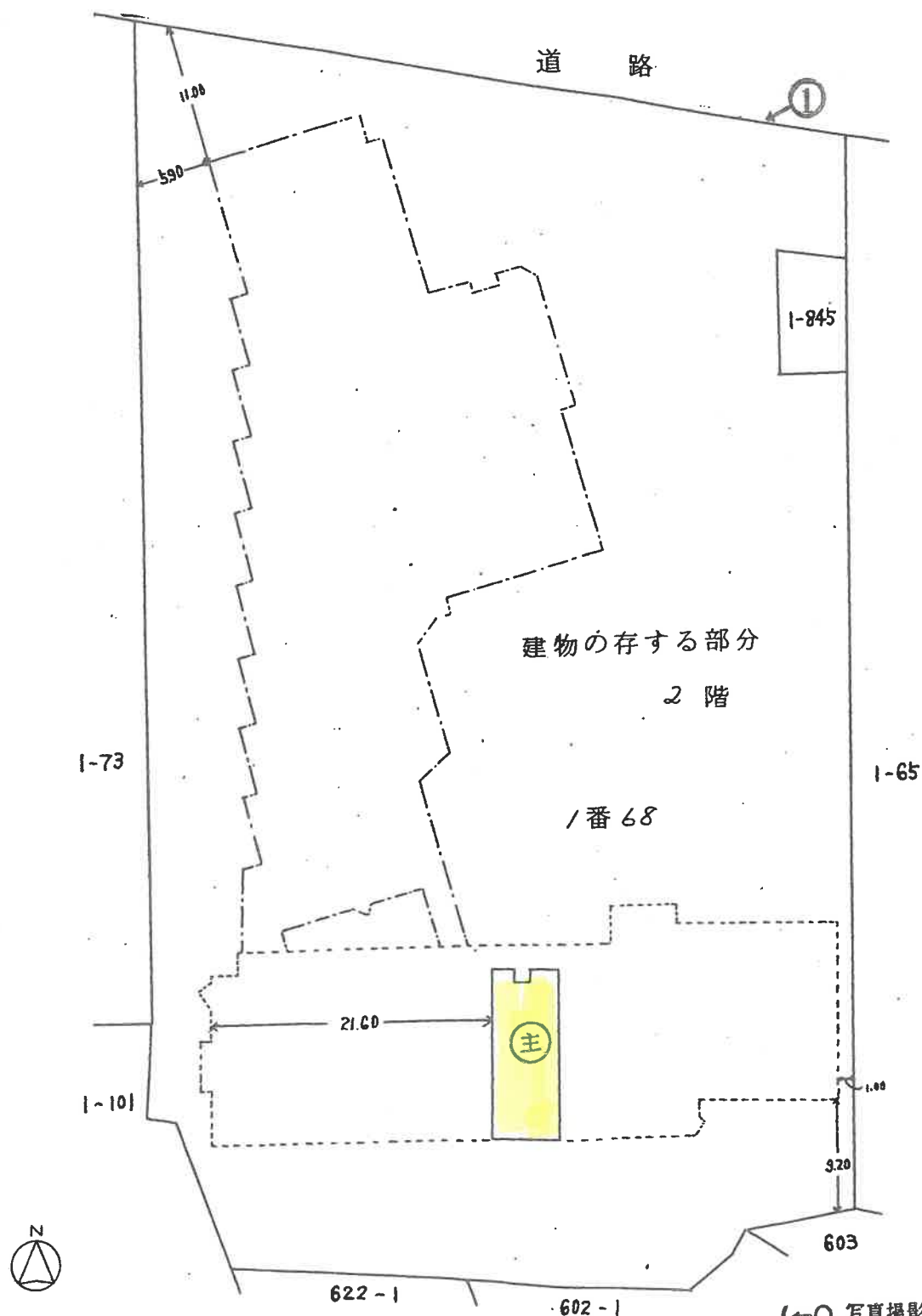
大斜長	小斜長	倍面積
1	36.00	4.10
2	36.00	4.60
3	36.00	5.10
4	36.00	5.60
5	36.00	6.10
6	36.00	6.60
7	36.00	7.10
8	36.00	7.60
9	36.00	8.10
10	36.00	8.60
11	36.00	9.10
12	36.00	9.60
13	36.00	10.10
14	36.00	10.60
15	36.00	11.10
16	36.00	11.60
17	36.00	12.10
18	36.00	12.60
19	36.00	13.10
20	36.00	13.60
21	36.00	14.10
22	36.00	14.60
23	36.00	15.10
24	36.00	15.60
25	36.00	16.10
26	36.00	16.60
27	36.00	17.10
28	36.00	17.60
29	36.00	18.10
30	36.00	18.60
31	36.00	19.10
32	36.00	19.60
33	36.00	20.10
34	36.00	20.60
35	36.00	21.10
36	36.00	21.60
37	36.00	22.10
38	36.00	22.60
39	36.00	23.10
40	36.00	23.60
41	36.00	24.10
42	36.00	24.60
43	36.00	25.10
44	36.00	25.60
45	36.00	26.10
46	36.00	26.60
47	36.00	27.10
48	36.00	27.60
49	36.00	28.10
50	36.00	28.60
51	36.00	29.10
52	36.00	29.60
53	36.00	30.10
54	36.00	30.60
55	36.00	31.10
56	36.00	31.60
57	36.00	32.10
58	36.00	32.60
59	36.00	33.10
60	36.00	33.60
61	36.00	34.10
62	36.00	34.60
63	36.00	35.10
64	36.00	35.60
65	36.00	36.10
66	36.00	36.60
67	36.00	37.10
68	36.00	37.60
69	36.00	38.10
70	36.00	38.60
71	36.00	39.10
72	36.00	39.60
73	36.00	40.10
74	36.00	40.60
75	36.00	41.10
76	36.00	41.60
77	36.00	42.10
78	36.00	42.60
79	36.00	43.10
80	36.00	43.60
81	36.00	44.10
82	36.00	44.60
83	36.00	45.10
84	36.00	45.60
85	36.00	46.10
86	36.00	46.60
87	36.00	47.10
88	36.00	47.60
89	36.00	48.10
90	36.00	48.60
91	36.00	49.10
92	36.00	49.60
93	36.00	50.10
94	36.00	50.60
95	36.00	51.10
96	36.00	51.60
97	36.00	52.10
98	36.00	52.60
99	36.00	53.10
100	36.00	53.60

計地 7032.2275₄ - 820.2275₄ = 6212.00₄

縮尺 1/

土地建物位置関係図

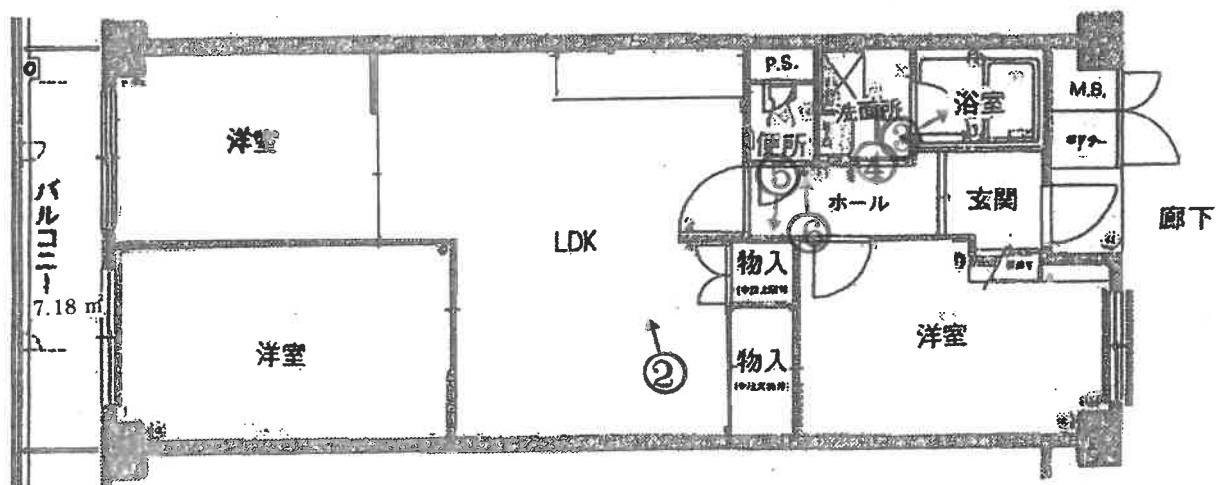
所在 奈良市藤ノ木台一丁目1番地の68



(←○ 写真撮影場所・方向)

※本図面は明示や立金に基づくものではなく、観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

水漏れ跡



④

(14 枚目)

一部損傷



⑤



⑥

一部損傷

(15 枚目)

令和6年（ケ）第71号

令和6年12月25日 現地調査

令和6年12月27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2,430,000 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 南方約1.9km (道路距離) (別添、位置図参照)	
付 近 の 状 況	主として共同住宅が立地する阪奈道路(県道)南側の地域	
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。砂防指定地。 主要地方道奈良生駒線沿道景観形成重点地区。
画地条件 (規模、形状 等)	地 積	4,981.42㎡
	間口：奥行、 画地形状	符号1：間口約55m、奥行約90m、概ね整形
接面道路	北側：幅員約 21 m 県道 (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	6階建共同住宅の敷地
	隣地の状況	共同住宅、駐車場、道路等
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、過去に土壤汚染懸念施設が存在したとは推定できず、土壤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壤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壤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、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り、専門家による調査が必要である。 ②下水道は、南側から隣接建物ローレルコート学園前と共同で引き込みされている。 ③地役権設定(要役地地番1番845)及び要役地地役権(承役地地番1番807)の登記がある。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	学園前ガーデンハイツ
建物の用途	共同住宅（総戸数 117 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） 昭和54年2月27日 新築 経過年数 46 年程度 経済的耐用年数 45 年程度 経済的残存耐用年数 0 年程度
構造	鉄筋コンクリート造6階建
仕様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：吹付、タイル等
設備・外構等	エレベーター： 1基 駐車場： 112台（空きあり） 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 学園前ガーデンハイツ管理組合 管理方式 委託 管理会社 （株）合人社計画研究所 管理形態 管理人： 日勤
管理の状態	普通
積立金	令和6年10月31日現在 122,097,481 円
特記事項	・近い将来の大規模修繕計画等： なし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2階部分	
現況床面積	公簿面積	69.08 m ²
間 取 り	3LDK	(バルコニー、南向き約7.1m ²)
仕 様	天井 : クロス貼等 床 : フローリング等 内壁 : クロス貼等 設備 : その他 :	
維持管理の状態	普通程度	
管理費等	管理費月額 11,460 円 修繕積立金月額 10,000 円 合計月額 21,460 円 滞納額 689,717 円 (令和6年12月2日現在) その他 遅延損害金161,525円、督促費用34,247円の滞納がある。	
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。(現況調査報告書参照)	
特記事項	①浴室及び天井付近のカビが顕著であった。 ②玄関ホールの壁に一部損傷が認められた。 ③便所の扉が損傷していた。 ④南西側洋室の窓側扉の開閉が困難であった。 ⑤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。 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。 ⑦占有者によると、配管不良から浴室及び洗面所の床並びにLDKの天井に水漏れがあり、修理したとのことであった。 ⑧阪奈道路に接面するので自動車の騒音がする。	

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
300,000	69.08	0.04	829,000

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 46年、経済的残存耐用年数 0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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \\ &\quad (\text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

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/㎡) 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
1	102,000	0.73	4,981.42	0.90	$\frac{895}{100,000}$	1.00	2,988,000
計			4,981.42				2,988,000

ア 更地価格

地価公示価格 (奈良5-7)

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &175,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/169 \div 102,000 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

◇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 103 (二方路)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/107 \times 100/155 \times 100/100 \div 100/169$

イ 個別格差：(符号1) 画地条件等 0.73 (形状、規模、地役権等)

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	
829,000	2,988,000	0.99	3,779,000

ウ 個別格差率

階層：0.99

位置：1.00

その他：1.00

相乗積：0.99

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	奈良市藤ノ木台1丁目	奈良市藤ノ木台1丁目
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 / 6 階	4 階 / 6 階
面 積	約64 m ²	約64 m ²
建築時期	昭和54年2月	昭和54年2月
価格時点	令和6年6月	令和5年9月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	56,200 円/㎡	92,400 円/㎡

(比準表)

(比率表)

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	56,200	100	100	100	100	100	63,000
		90	100	99	100	100	
B	92,400	100	100	100	100	100	83,000
		110	100	101	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)
							73,000

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
73,000	69.08	0.99	4,992,000

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
3,779,000	0.3	4,992,000	0.7	4,628,000

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	
4,628,000	1.00	1/1	1.00	0.70	0.75	2,430,000

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5-7)

所 在 : 奈良市富雄元町4丁目1953番1「富雄元町4-1-26」
価 格 : 175,000 円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「富雄」駅約250m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 362 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側16m市道、背面道に接面。
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域、準防火
(建蔽率80%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 店舗、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地 (符号1)	217,309,466 円	(895/100000)
建物	3,473,438 円	

第7 付属資料

1. 位置図 (地理院地図Vector)
2. 付近見取図 (地理院地図Vector)
3. 公図写し (A3→A4に縮小)
4. 建物図面 (A3→A4に縮小)
5. 間取図 (略図)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市藤ノ木台一丁目1番地68

建物の名称 学園前ガーデンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤ノ木台一丁目1番68の6

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.08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 奈良市藤ノ木台一丁目1番68

地 目 宅地

地 積 4981.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

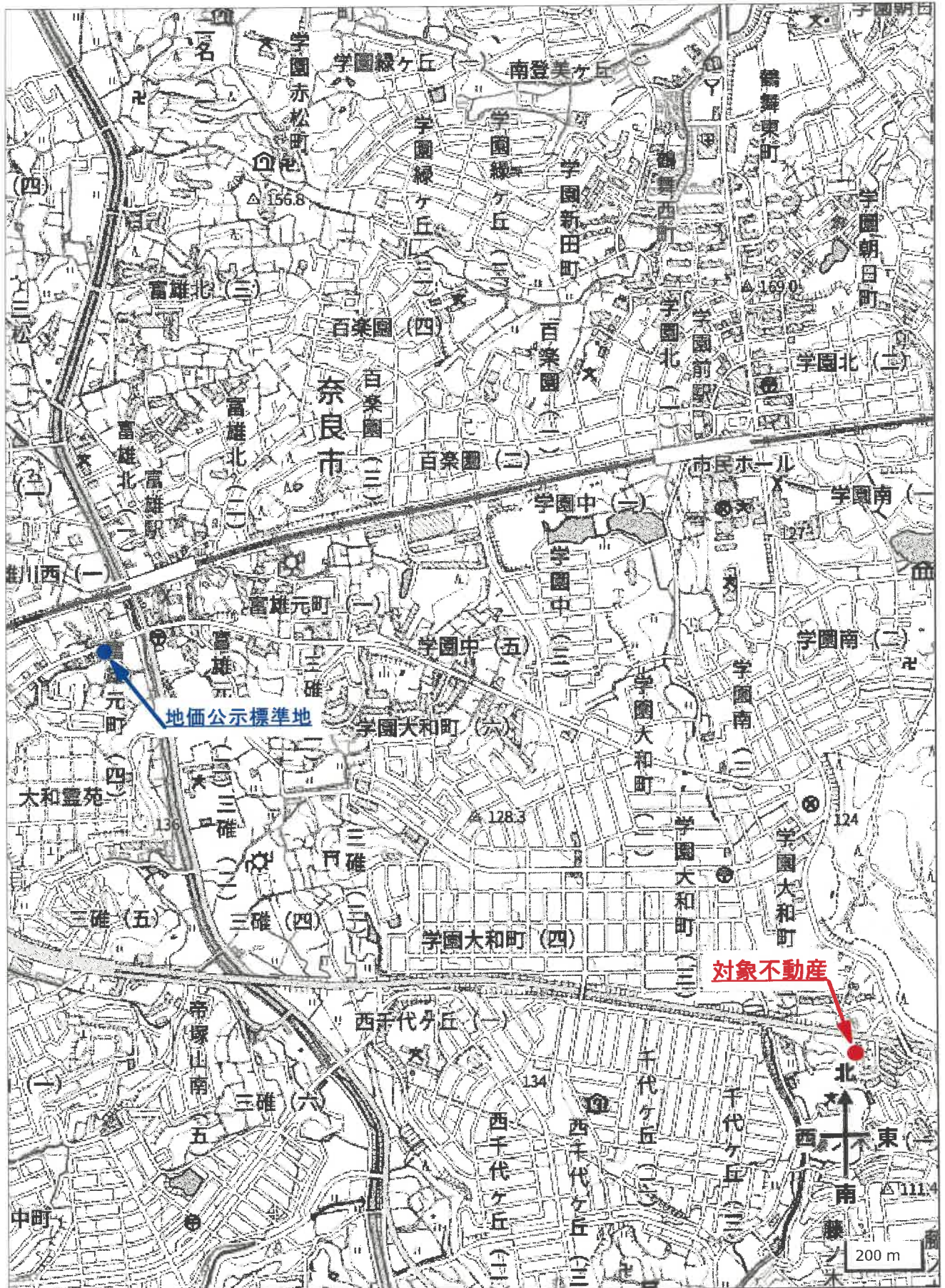
敷地権の種類 所有権

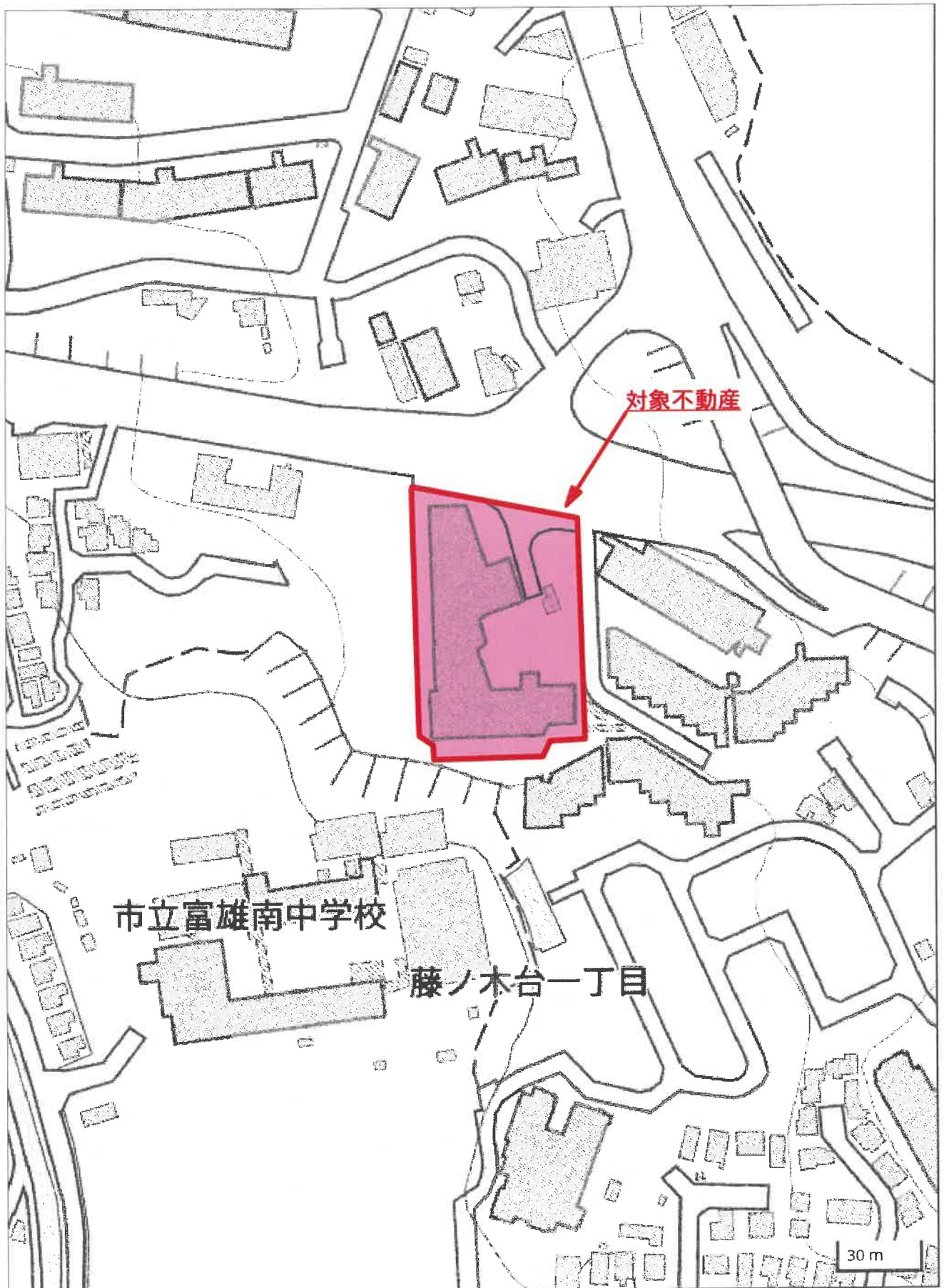
敷地権の割合 10万分の895



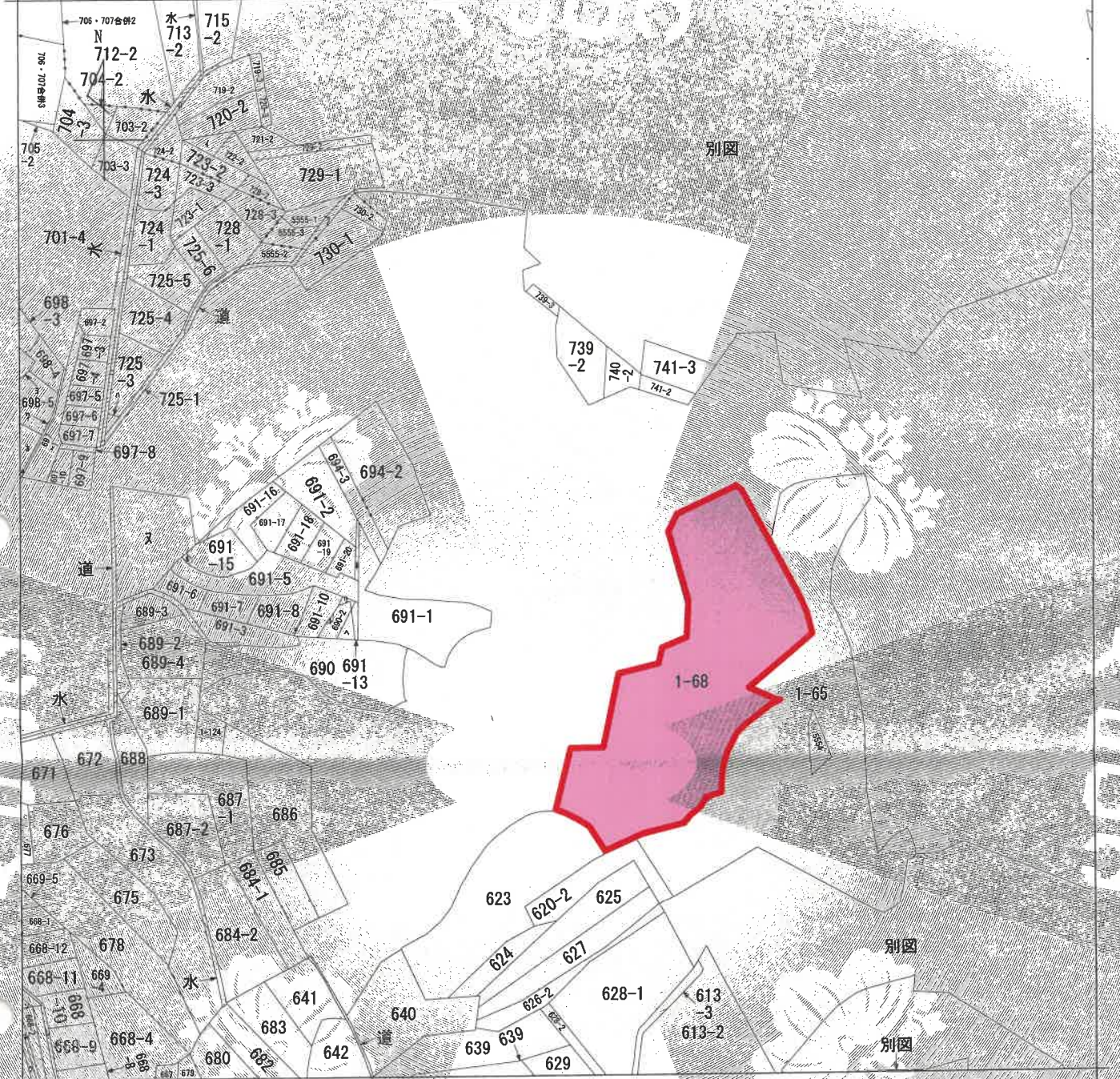
位置図

地理院地図
Vector





イ 722-1 道 ハ 725-7 道 ホ 691-4 690-1 ト 691-11 690-4 リ 691-12 (696-1+696-5+696-6+6) 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 中町 藤ノ木台1
B 藤ノ木台1
C 藤ノ木台1

請 求 部 分	所 在	奈良市藤ノ木台一丁目				地 番	1番68			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区		座 標 系 又 号 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	



A3→A4に縮小

163434 54.4.17

建物図面

各階平面図

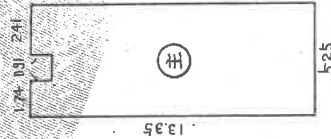
家屋番号 中野1番68の6

建物の所在 奈良市中野字東田菅谷1番地の68

道路

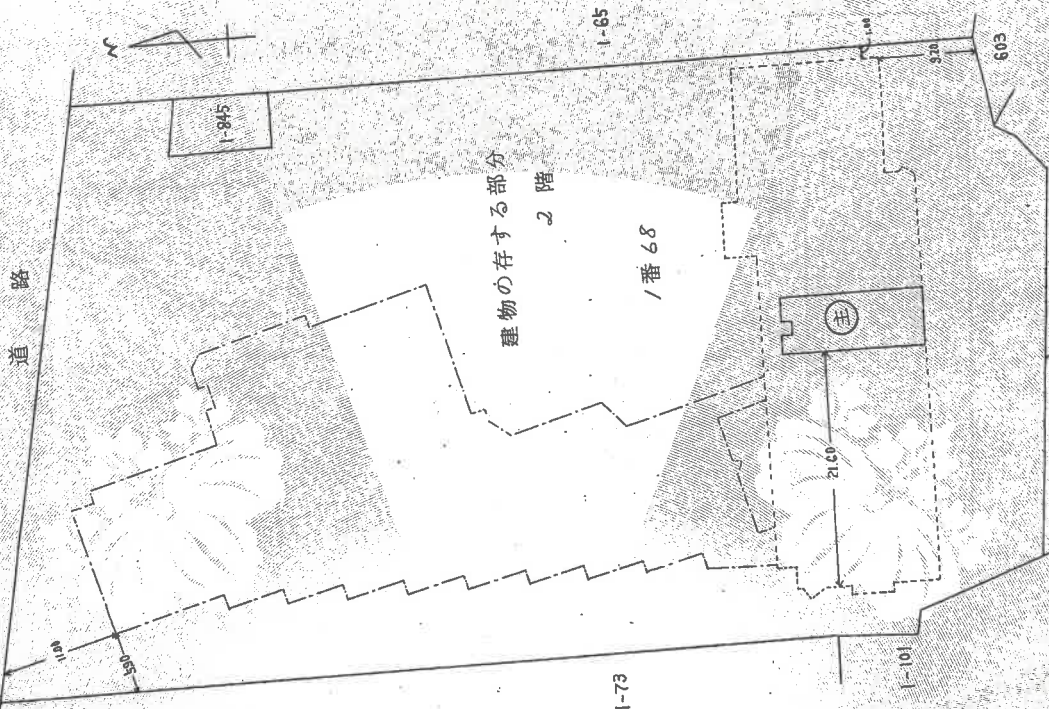
専有部分の建物の表示

建物の番号 2 / 6



求積表

$$\begin{aligned} 5.25 \times 1.244 &= 6.53100 \\ 1.74 \times 0.91 &= 1.5834 \\ 2.41 \times 0.91 &= 2.1931 \\ \hline &6.90865 \end{aligned}$$



作製者

申請人

縮尺

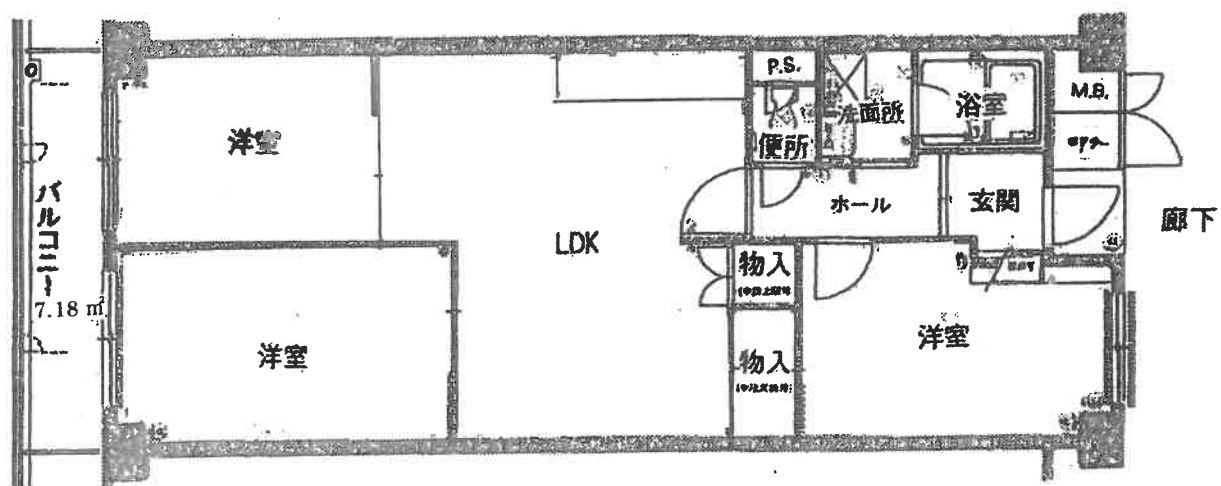
1/500

縮尺

1/250

日付

間 取 図



※本図面は建物の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。