

- 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 7 年 11 月 14 日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 森 田 朋 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 12 月 5 日から 令和 7 年 12 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 19 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 8 年 1 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 11 月 14 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 奈良市富雄北一丁目 2 7 6 3 番地 8

建物の名称 ロイヤルヒルズ富雄 J 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富雄北一丁目 2 7 6 3 番 8 の 6 1 0 5

建物の名称 J - 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 0 . 7 5 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 奈良市富雄北一丁目 2 7 6 3 番 8

地 目 宅地

地 積 1 0 5 1 2 . 0 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目 2 7 6 3 番 1

地 目 宅地

地 積 8 0 1 1 . 5 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目 2 7 7 8 番 1

地 目 雑種地

地 積 4 6 6 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目2778番2

地 目 雑種地

地 積 155平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目4830番

地 目 雑種地

地 積 16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2527064分の7400



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 森 田 朋 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 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）」の「お知らせ」メニューにも登載され、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 奈良市富雄北一丁目2763番地8

建物の名称 ロイヤルヒルズ富雄J棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富雄北一丁目2763番8の6105

建物の名称 J-105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.75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 奈良市富雄北一丁目2763番8

地 目 宅地

地 積 10512.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目2763番1

地 目 宅地

地 積 8011.51平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目2778番1

地 目 雑種地

地 積 466平方メートル



11

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目2778番2

地 目 雑種地

地 積 155平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目4830番

地 目 雑種地

地 積 16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2527064分の7400



令和 7年(ケ)第 23号
令和 7年 6月25日受理
令和 7年 7月 28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 奈良市富雄北一丁目2763番地8

建物の名称 ロイヤルヒルズ富雄J棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富雄北一丁目2763番8の6105

建物の名称 J-105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 70.75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 奈良市富雄北一丁目2763番8

地 目 宅地

地 積 10512.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目2763番1

地 目 宅地

地 積 8011.51平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目2778番1

地 目 雜種地

地 積 466平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目2778番2

地 目 雑種地

地 積 155平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目4830番

地 目 雑種地

地 積 16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2527064分の7400



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「所有者の姓をローマ字表記」
- (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) 法14条地図が整備されている地域で、5筆からなる。

符号1の土地にはロイヤルヒルズ富雄EないしJ棟（写真①参照）、市道を挟んで符号2の土地にはロイヤルヒルズ富雄AないしD棟が所在した（写真②参照）。

符号3ないし5の土地は一画地として一体利用され、ロイヤルヒルズ富雄区分所有者のための駐車場となっていた（写真③参照）。

- (2) 法14条地図、地積測量図、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。
- (3) 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) 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。
- (2) 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70.75㎡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し、区分所有者の持分に応じて課税されるので、課税記録上84.26㎡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奈良市役所で確認した。

- (3) 北東側洋室の内壁に穴が空いている箇所（写真⑥参照）が認められた。
- (4) 入居後、壁を自分で塗り直したと思われる、筆筈を退けた跡（写真⑦参照）、エアコンを取り外した箇所（写真⑧参照）が明白であった。
- (5) 和室は、写真上洋室のように見える（写真⑦参照）が、床に敷かれた板を退けると畳であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

4 占有者及び占有状況

第2回目臨場時、第1回目臨場時に玄関に差し挟んだ照会書はそのままの状態
で存在した。第3回目臨場時も同様である。

よって、第1回目臨場時から第3回目臨場時の間に人の出入りがないことが認
められた。

解錠のうえ、建物内に立ち入るに、動産は残置されているものの主なものは搬
出されており、生活の実態は認められなかった。

所有者以外の占有を認めることができなかったので、所有者が動産を残置し、
空き家の状態で占有しているものと認めた。

なお、建物内にお知らせ文書を差し置くに、現時点で権利を届け出る第三者は
いない。

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7年7月3日現在、管理費及び修繕積立金並びに滞納状況は3枚目記載のとおりです。 今後発生する分を含めて買受人に請求します。 2 別途、水道料金立替金が12,512円滞納になっています。 滞納期間は、令和6年12月分から令和7年5月分です。 3 本件マンションは、ペット飼育が禁止されています。 ただし、専有部分内でかつカゴ・水槽内のみで飼育する体長10cm程度以内の観賞用小鳥及び小魚、並びに身体障害者用補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）は、この限りではありません。 4 本件マンションは、民泊が禁止されています。 主に事務所・作業所に類する営業の場に供してはなりません。また、風俗営業及びマルチ商法に類する営業の場に供してはなりません。 5 各棟毎に管理していないので、修繕積立金総額、全戸数（低層階なので全戸数は319戸）、駐車場は、AないしJ棟に共通しています。

(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
7年06月25日 ： ー ：	執行官室	管理会社宛照会書郵送
7年06月30日 9：00－9：10	奈良市役所	地番図請求、事情聴取
7年06月30日 9：30－9：40	奈良地方法務局	地図、登記事項要約書請求
7年07月07日 14：20－14：30	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
7年07月18日 9：00－9：10	奈良地方法務局	差押登記確認
7年07月18日 10：00－10：25	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、敷地権の目的である土地概観、写真撮影
7年07月23日 11：15－11：20	物件所在地	不在につき立入調査期日を記載した書面投函、写真撮影
7年07月24日 10：30－11：00	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、お知らせ文書差置
年 月 日 ： ー ：		
(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 7年 7月24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。 ☐		

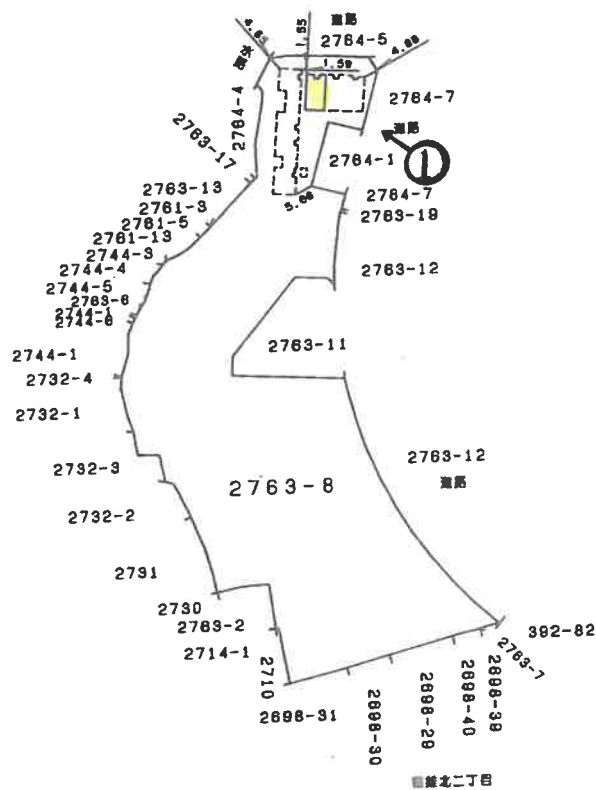
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

建物の所在 奈良市富雄北一丁目2763番地8（符号1の土地）

建物の存する部分 1 階

建物の番号 J-105



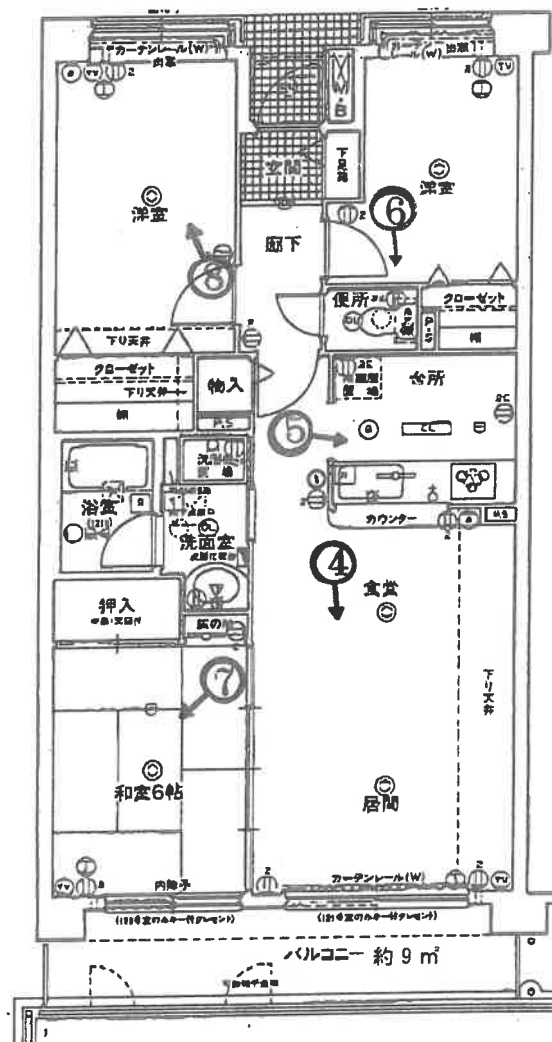
(←○ 写真撮影場所・方向)

※本図面は明示や立会に基づくものではなく、鑑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。

写真撮影場所・方向図



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(J棟)全景



符号2の土地全景



符号3ないし5の土地全景



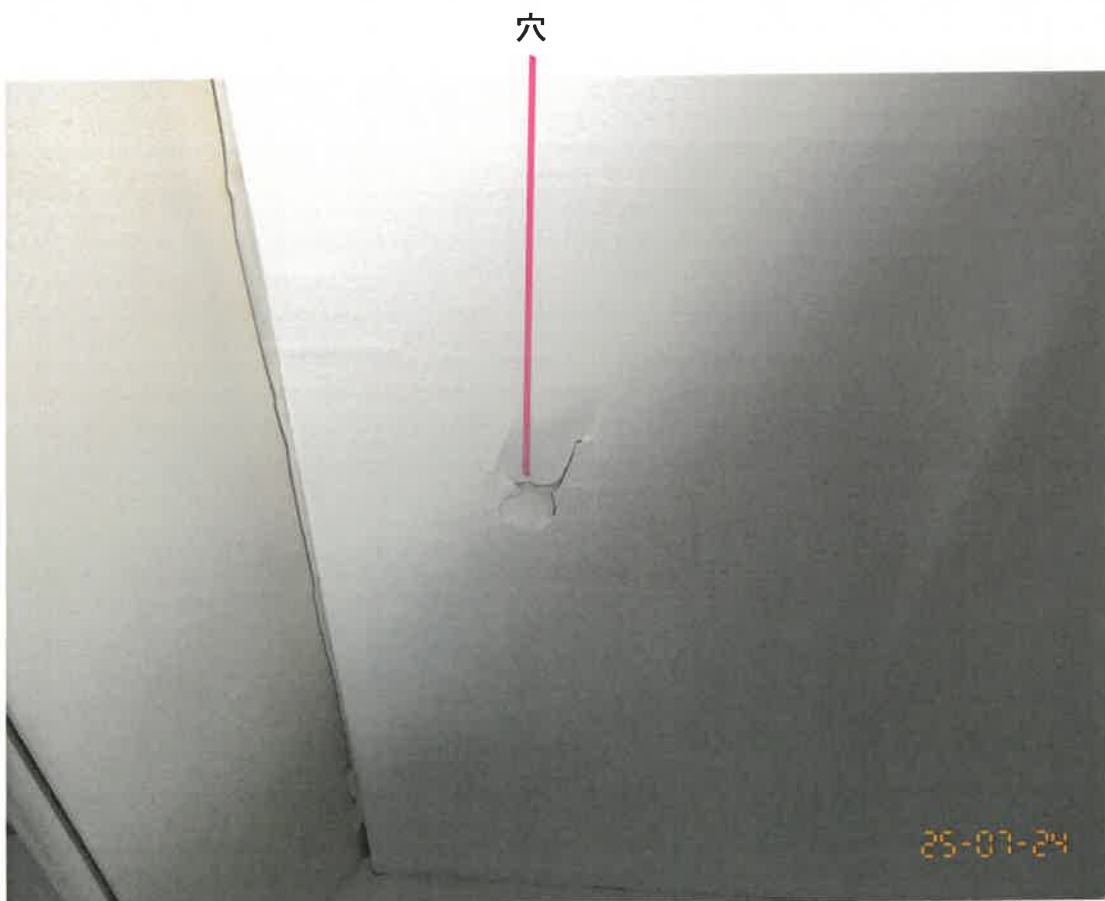
③



④



⑤



⑥

筆筒を退けた跡



⑦

エアコンを取り外した跡



⑧

令和7年（ケ）第 23号
令和7年 7月24日 現地調査
令和7年 8月6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

土 井 元

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7,710,000 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、目的物の種類また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 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	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。
特 記 事 項			
特になし			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(土地の符号1～5)

位 置 ・ 交 通	近鉄奈良線「富雄」駅の北方約650m（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅や駐車場等も見られる傾斜地勢を有する住宅地域	
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 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種住居地域 60% 200% なし 15m高度地区 屋外広告物規制区域（一般地域） 立地適正化計画（居住誘導区域） 宅地造成等工事規制区域 一部、周知の埋蔵文化財包蔵地 （遺物散布地） 景観区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ： 奥 行 画 地 形 状 接面道路との関係	物件1 10,512.05 m²（登記面積） 物件2 8,011.51 m²（登記面積） 物件3 466 m²（登記面積） 物件4 155 m²（登記面積） 物件5 16 m²（登記面積） 地積測量図のとおり （土地の符号1、2）不整形 （土地の符号3～5）ほぼ整形 （土地の符号1） 概ね東側及び北側並びに西側にて道路と接面 （土地の符号2） 概ね西側及び北側にて道路と接面 （土地の符号3～5） 南側にて道路と接面
接面道路の状況	（土地の符号1） 概ね東側：幅員約9m市道（建築基準法第42条1項1号道路） 北側：幅員約5.9m市道（建築基準法第42条1項1号道路） 西側：現況幅員約4m私道（建築基準法第42条2項道路） （土地の符号2） 概ね西側：幅員約9m市道（建築基準法第42条1項1号道路） 北側：幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号道路） （土地の符号3～5） 南側：幅員約6.4m市道（建築基準法第42条1項1号道路）	

土地の利用状況等	利 用 状 況	(土地の符号1、2) 共同住宅等の敷地 (土地の符号3～5) 駐車場
	隣 地 の 状 況	戸建住宅、駐車場等
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
土 壌 汚 染 等	閉鎖登記簿謄本を徴したが、過去に土壌汚染懸念施設が存在したと断定できず、古い住宅地図(1992年)では山林等であった。また、土壌汚染対策法に言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け出もない。現地調査したところも、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。しかし汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染状況調査を行わないと確定できない。	
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	ロイヤルヒルズ富雄	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 319 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8年7月11日新築 (J 棟)
	経過年数	約 29 年
	経済的全耐用年数	45 年
	経済的残存耐用年数	16 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 (J 棟)	
仕様	構造 屋根 外壁	鉄筋コンクリート造 (J 棟) 陸屋根 (J 棟) タイル張、モルタル等 (J 棟)
設備等	エレベーター 駐車場 その他	あり 全体で267台分あり、うち分譲駐車場はなし (令和7年7月3日現在、空き有) 特になし
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	ロイヤルヒルズ富雄管理組合 委託 株式会社浪速管理 常駐
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和7年5月31日現在 209,140,056円	
特記事項	改修計画の有無	あり {機械式駐車場更新工事(R7年5月～12月)}

(2) 専有部分の概要

(2) 専有部等の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	置	1階部分
現 況 床 面 積	登記とほぼ同じ	70.75 m ²
間 取 り		3LDK、バルコニーあり(南側、約9m ²)
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、合板等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 稼働の有無等詳細は不明である。 特になし
保守管理の状態		普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額	12,190円
	修繕積立金月額	7,400円
	合 計 月 額	19,590円
	滞納額	
	管理費 97,520 円 (R6年12月分～R7年7月分まで) 修繕積立金 59,200 円 (R6年12月分～R7年7月分まで) 合 計 156,720 円	
その他に滞納額として、水道料12,512円 (R6年12月分～R7年5月分まで) がある。 (令和7年7月3日付 管理会社の回答による)		
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、また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。 ②北東側洋室の内壁に穴が空いている箇所が存する。 ③室内の壁を自分で塗り直したと思われ、タンスを退けた跡、エアコンを取り外した箇所が明白に認められる。 ④和室畳の上に板が敷かれている。 ⑤上記以外にも本件建物の内外には経年相応の劣化等が見られる。 ⑥室内に動産類が残置されている。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
290,000	70.75	0.31	6,360,000

イ 専有面積： 登記面積

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 45 年、経過年数 約 29 年、経済的残存耐用年数 16 年、
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16年 / 経済的全耐用年数45年) }
× (1 - 観察減価0.20) ÷ 0.31

2 敷地権価格

次のとおり更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

土地 の 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 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	114,000	0.93	10,512.05	0.95	$\frac{7,400}{2,527,064}$	1.00	3,100,000
2	114,000	0.92	8,011.51	0.95	$\frac{7,400}{2,527,064}$	1.00	2,337,000
3	114,000	1.04	466	1.00	$\frac{7,400}{2,527,064}$	1.00	162,000
4	114,000	1.04	155	1.00	$\frac{7,400}{2,527,064}$	1.00	54,000
5	114,000	1.04	16	1.00	$\frac{7,400}{2,527,064}$	1.00	6,000
合計							5,659,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 奈良-17

地価公示価格(円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格(円/㎡)
93,000	× 100.4 / 100	× 100 / 100	× 100 / 82	≒ 114,000

◇ 時 点 修 正 : 地価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 : 方位 1.00

◇ 地 域 格 差 : 街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率
100 / 99	× 100 / 97	× 100 / 85	× 100 / 100	≒ 100 / 82

イ 個 別 格 差 : (土地の符号1) 画地条件 0.93 (三方路 1.03 形状 0.95 地積大 0.95)
 (土地の符号2) 画地条件 0.92 (二方路 1.02 形状 0.95 地積大 0.95)
 (土地の符号3～5) 画地条件 1.04 (方位 1.04)

ウ 地 積 : 登記面積

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合 : 登記記載のとおり。

カ 敷地権の種類 : 所有権

3 積算価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ = エ
6,360,000	5,659,000	0.90	10,817,000

ウ 個別格差

階層：0.95 室内保守状況：0.95 相乗積：0.90

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・売り出し価格を収集分析し、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査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	奈良市富雄北1丁目	奈良市富雄北3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 / 地下1階付5階	4階 / 7階
面 積	約82㎡	約87㎡
建築時期	平成8年7月	昭和60年12月
価格時点	令和6年2月	令和7年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	171,415円/㎡	103,998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	171,415	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	177,000
B	103,998	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{61}$	186,000
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の傾向を考慮した。 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、リフォームの状況等を考慮した。							㎡当たり 比準価格 (円)
							182,000

2 比準価格

㎡当たり 比準価格 (円) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差 (10ページと同じ) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
182,000	70.75	0.90	11,589,000

イ 専有面積：登記面積

Ⅲ 評価額の判定

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と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
10,817,000	0.3	11,589,000	0.7	11,357,000

2 評価額の判定

調整後の価格に、必要に応じて占有減価を行い、そのうえ市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価を施して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	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、最低額1万円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
11,357,000	1.00	1.00	0.70	0.97	7,710,000

ア 11ページ下欄オ

イ 占有減価修正：本件の場合、不要と判断した。

ウ 市場性修正：本件の場合、不要と判断した。

エ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の手續上の制約（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續きをとらなければならない場合があること、情報提供期間が短いこと等）が不可避免的に伴うこと、本評価が競争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た。

オ その他の控除減価：

控除減価率は、滞納管理費等額（7ページ記載のとおり）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 地価公示価格 奈良-17
所 在 : 奈良市富雄北3丁目2542番111
価 格 : 93,000 円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「富雄」駅 約900m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 213㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北6.2m市道
用 途 指 定 等 : 1住居 (60、200)
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7年度)
- | | | | |
|--------|--------------|--------|----------------|
| 建物 | 4,542,929円 | | |
| 土地の符号1 | 478,130,082円 | (敷地権割合 | 7400/ 2527064) |
| 土地の符号2 | 351,224,598円 | (敷地権割合 | 7400/ 2527064) |
| 土地の符号3 | 25,553,576円 | (敷地権割合 | 7400/ 2527064) |
| 土地の符号4 | 8,444,744円 | (敷地権割合 | 7400/ 2527064) |
| 土地の符号5 | 877,376円 | (敷地権割合 | 7400/ 2527064) |

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し (A3→A4に縮小)
- 4 土地所在図・地積測量図写し (A3→A4に縮小)
- 5 建物図面・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 6 間取図 (概略図)

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市富雄北一丁目 2 7 6 3 番地 8

建物の名称 ロイヤルヒルズ富雄 J 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富雄北一丁目 2 7 6 3 番 8 の 6 1 0 5

建物の名称 J - 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 0 . 7 5 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 奈良市富雄北一丁目 2 7 6 3 番 8

地 目 宅地

地 積 1 0 5 . 1 2 . 0 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目 2 7 6 3 番 1

地 目 宅地

地 積 8 0 1 1 . 5 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目 2 7 7 8 番 1

地 目 雑種地

地 積 4 6 6 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目2778番2

地 目 雑種地

地 積 155平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 奈良市富雄北一丁目4830番

地 目 雑種地

地 積 16平方メートル

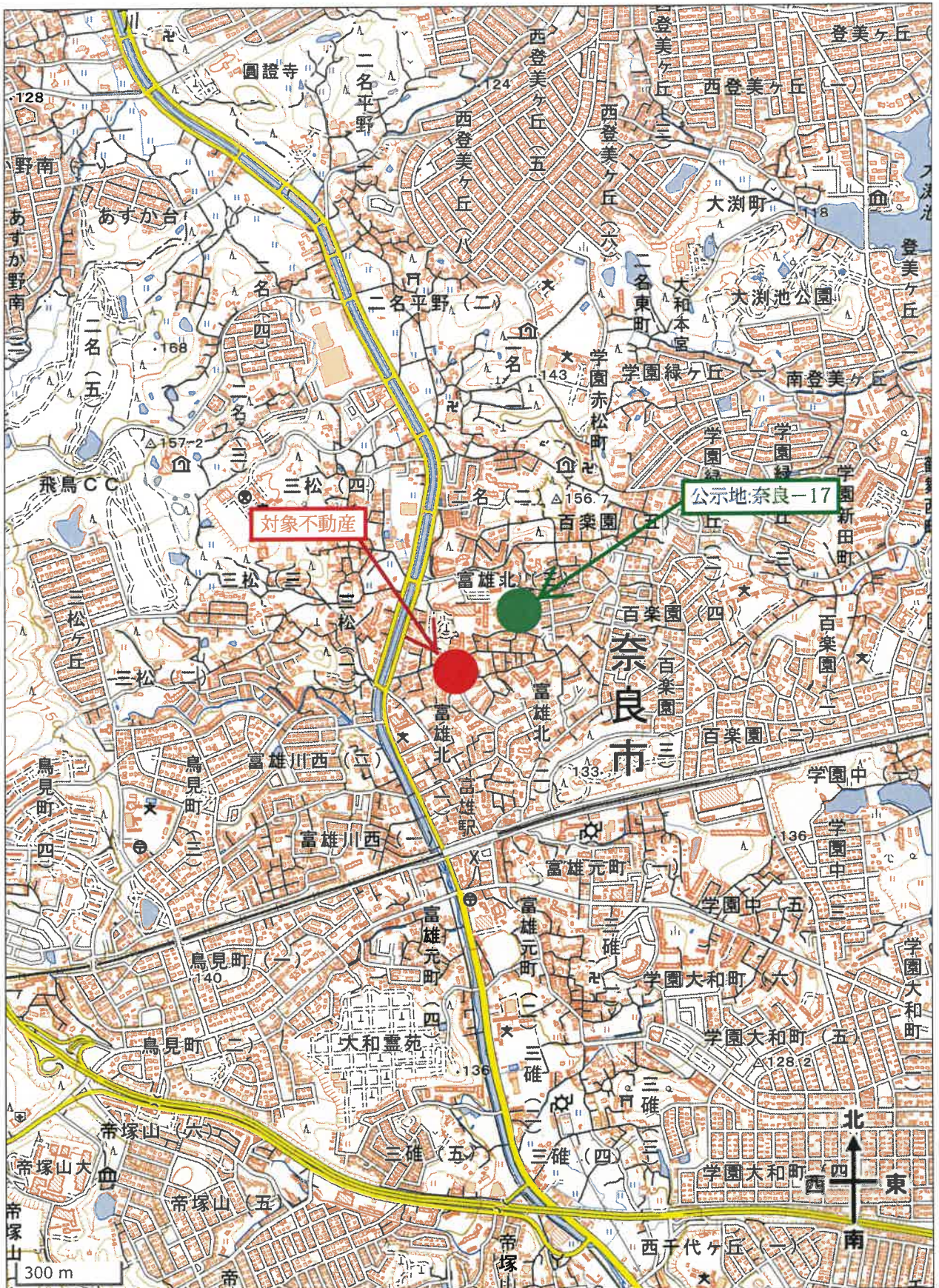
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

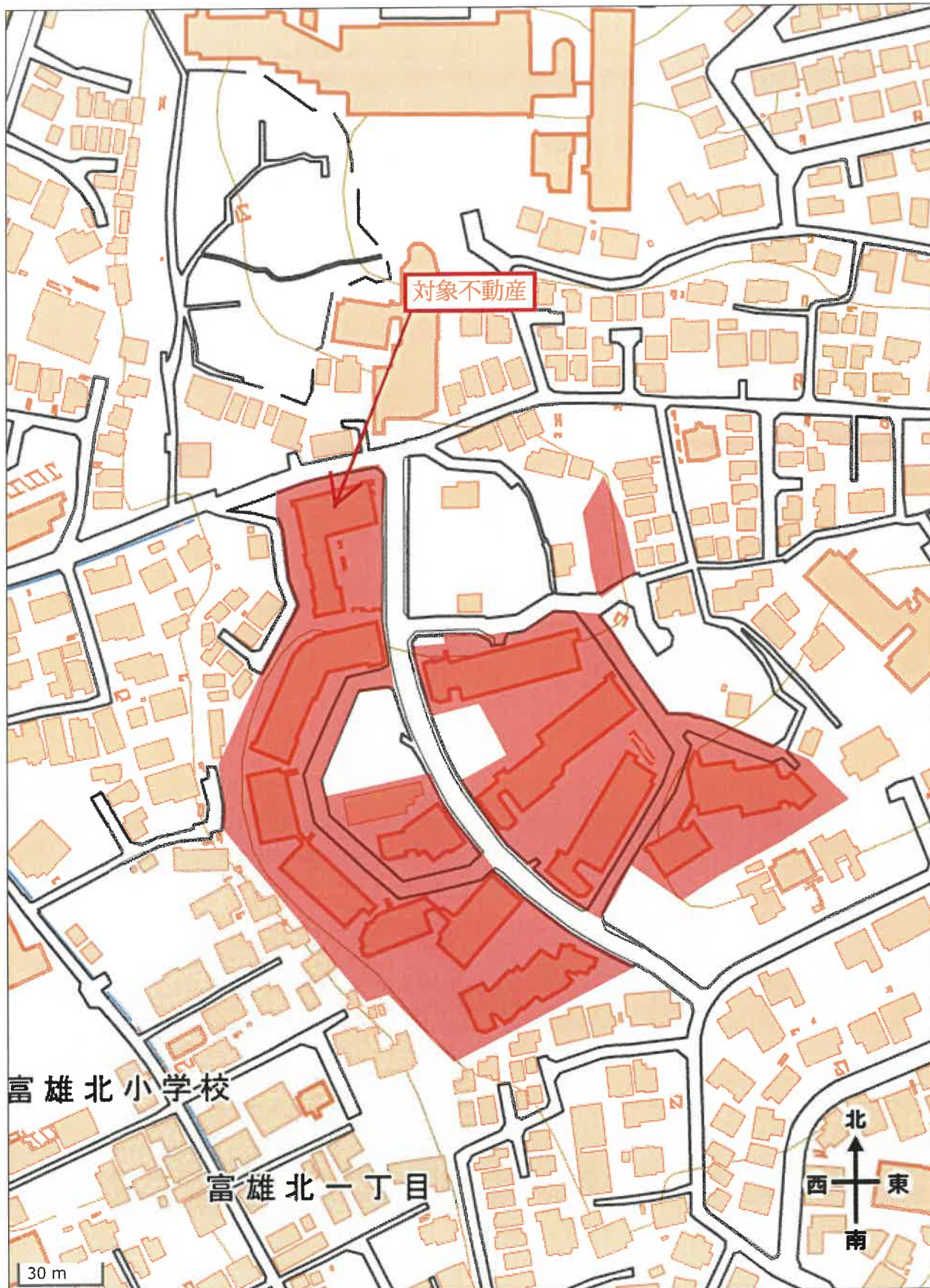
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2527064分の7400





※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。

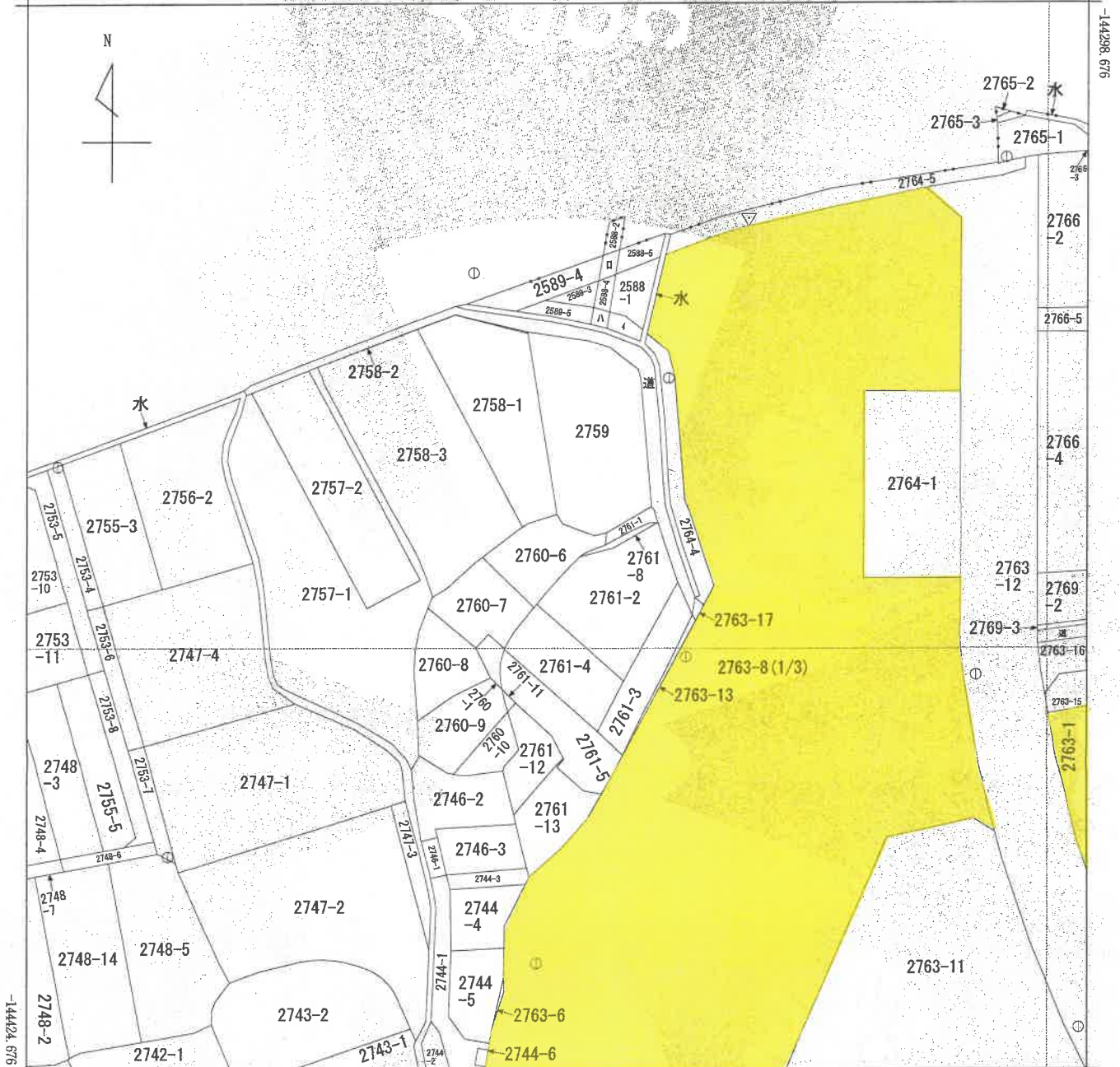


※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。
なお、対象不動産の概ねの位置を示したものであり、正確ではありません。

イ 2588-6 ハ 2588-8
ロ 2588-7 ニ 2741-3

(座標値種別：測量成果)

-24320.260



-24445.260

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
富雄北1丁目

請求 部分	所在	奈良市富雄北一丁目				地番	2763番8			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成 年月日	平成25年1月8日			備付 年月日 (原図)	平成25年1月18日			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

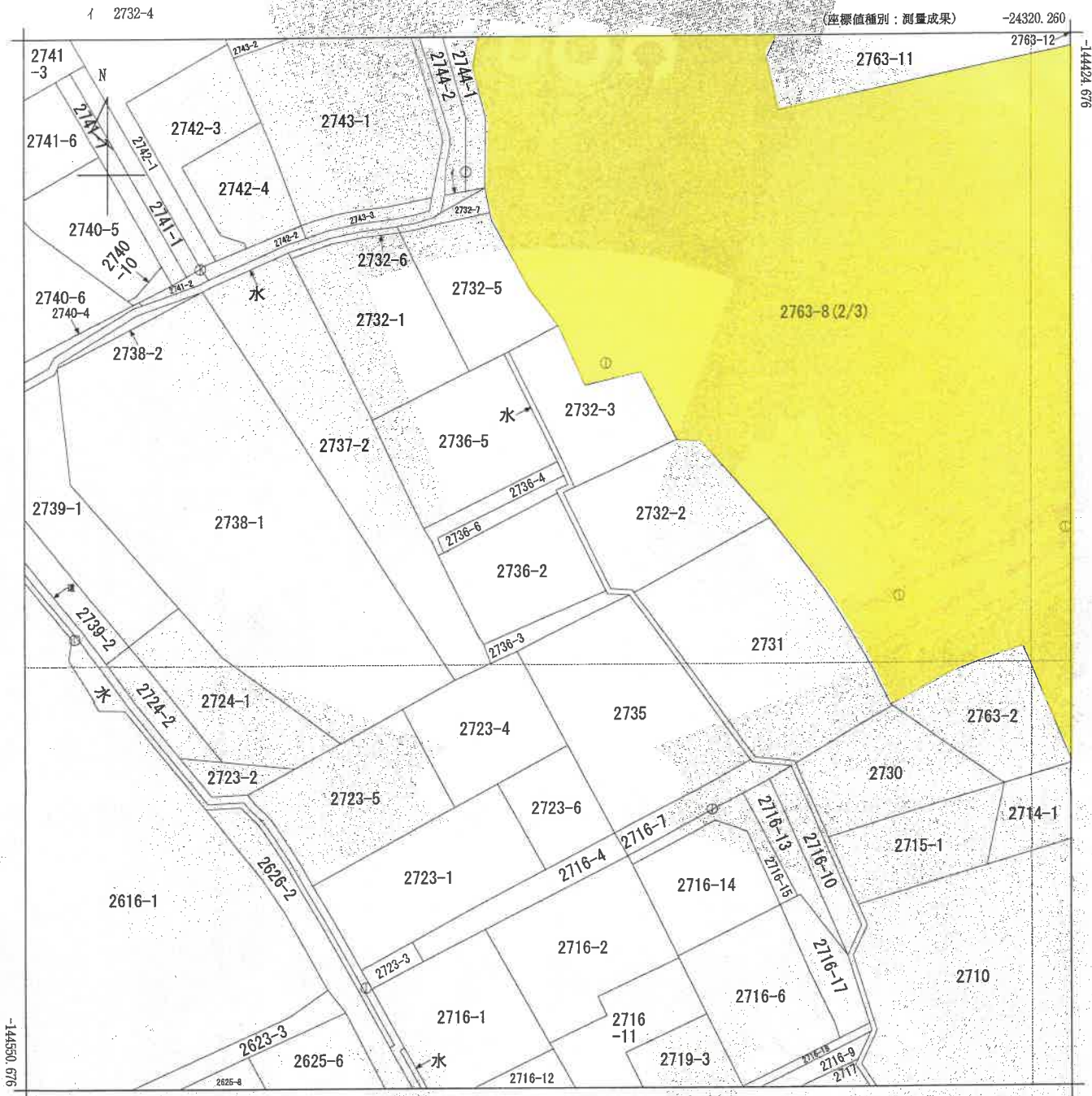
令和7年7月1日
奈良地方法務局

請求番号：29-12
(1/3)

登記官

A4版に縮小

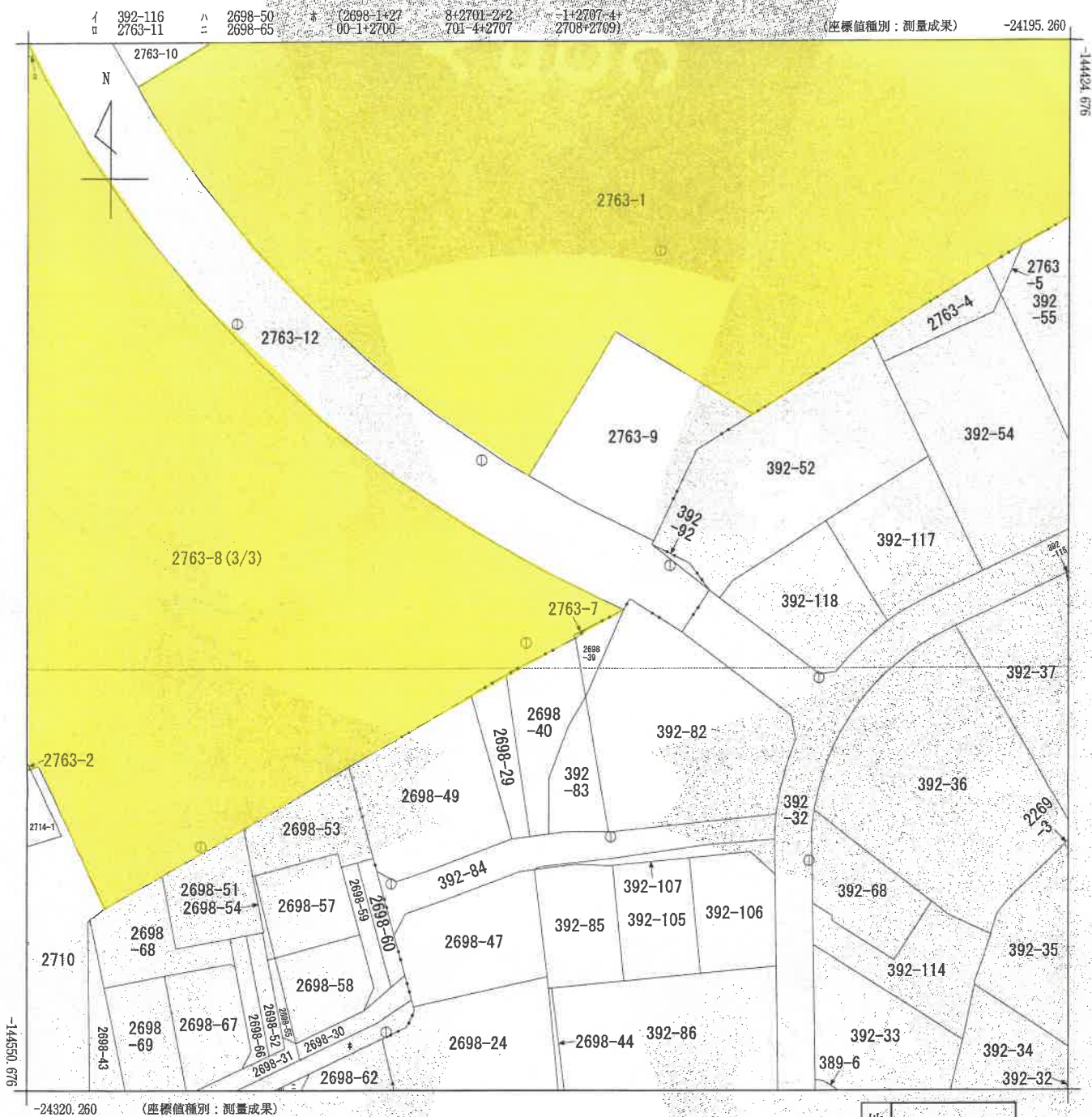
公用



地番区域見出
富雄北1丁目

請求部	所在	奈良市富雄北一丁目				地番	2763番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成25年1月8日			備付年月日(原図)	平成25年1月18日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。



請求部	所在	奈良市富雄北一丁目				地番	2763番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成25年1月8日			備付年月日(原図)	平成25年1月18日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

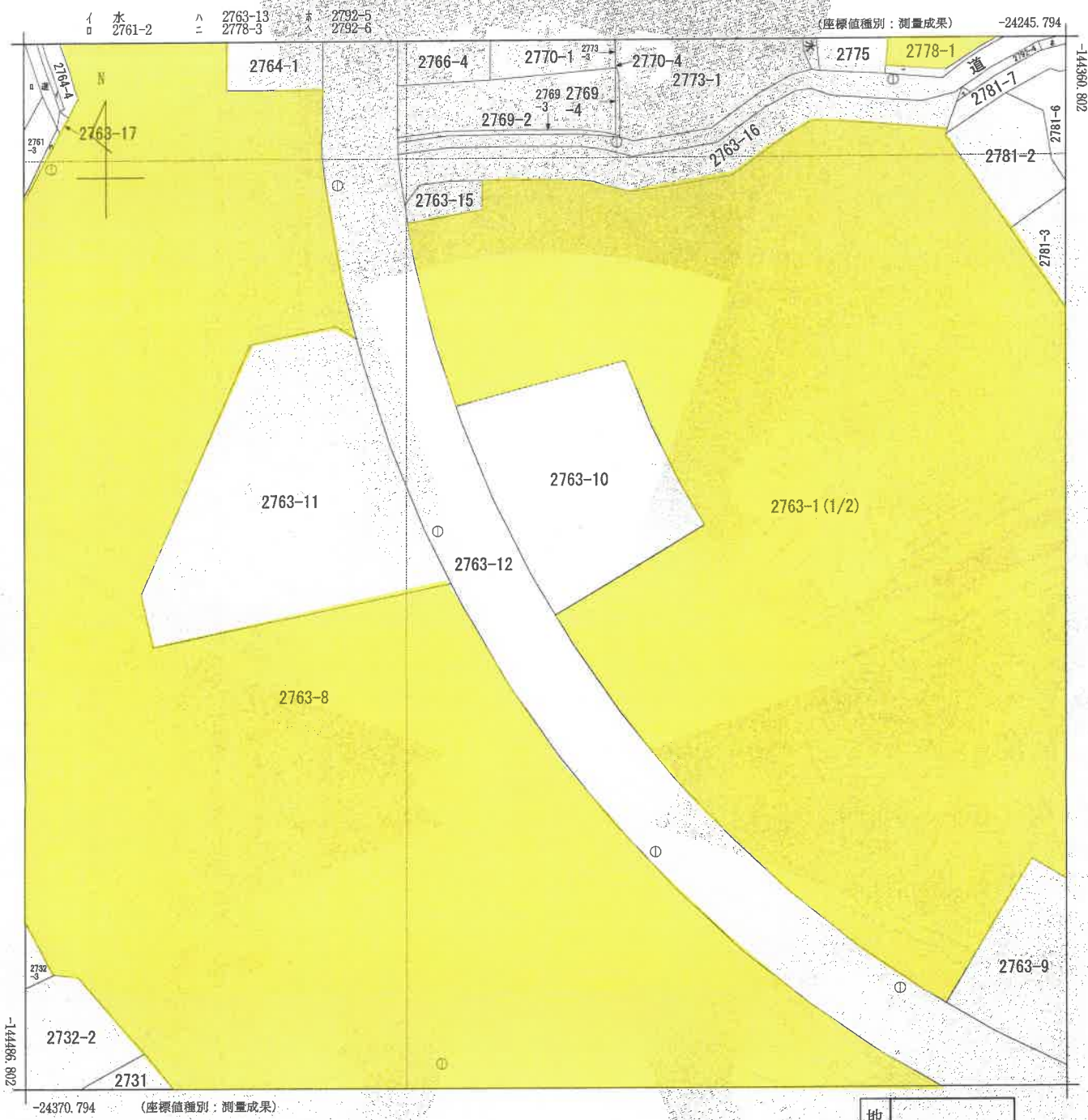
令和7年7月1日
奈良地方法務局

請求番号：29-12
(3/3)

登記官

A4版に縮小

公用

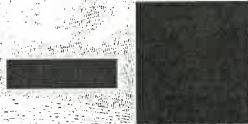


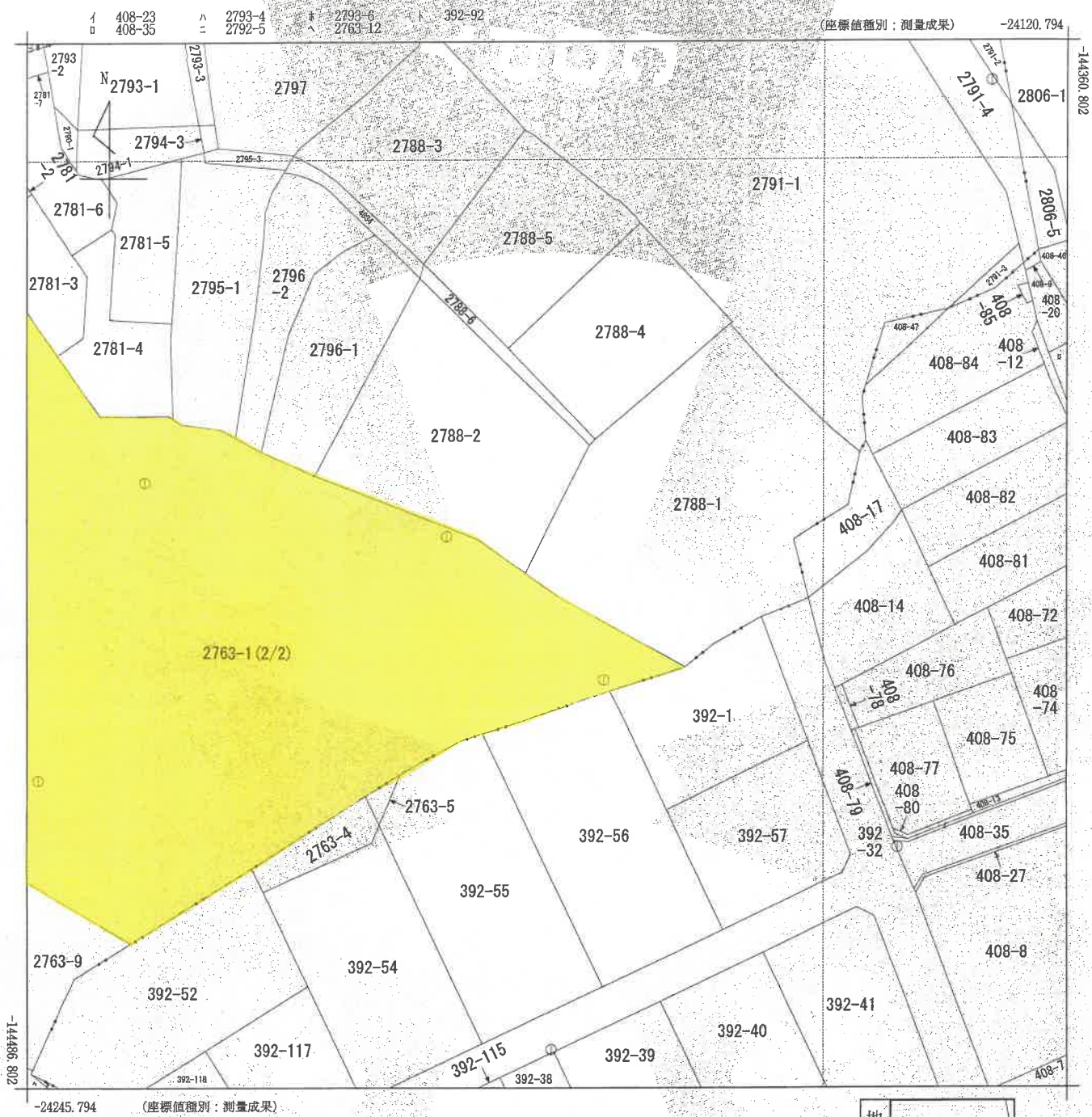
地番区域見出
富雄北1丁目

請 求 部 分	所 在 奈良市富雄北一丁目					地 番 2763番1				
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成25年1月8日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成25年1月18日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月1日
奈良地方法務局
請求番号: 29-15
(1/2)
登記官





請求部	所在	奈良市富雄北一丁目				地番	2763番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成25年1月8日			備付年月日(原図)	平成25年1月18日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月1日
奈良地方法務局

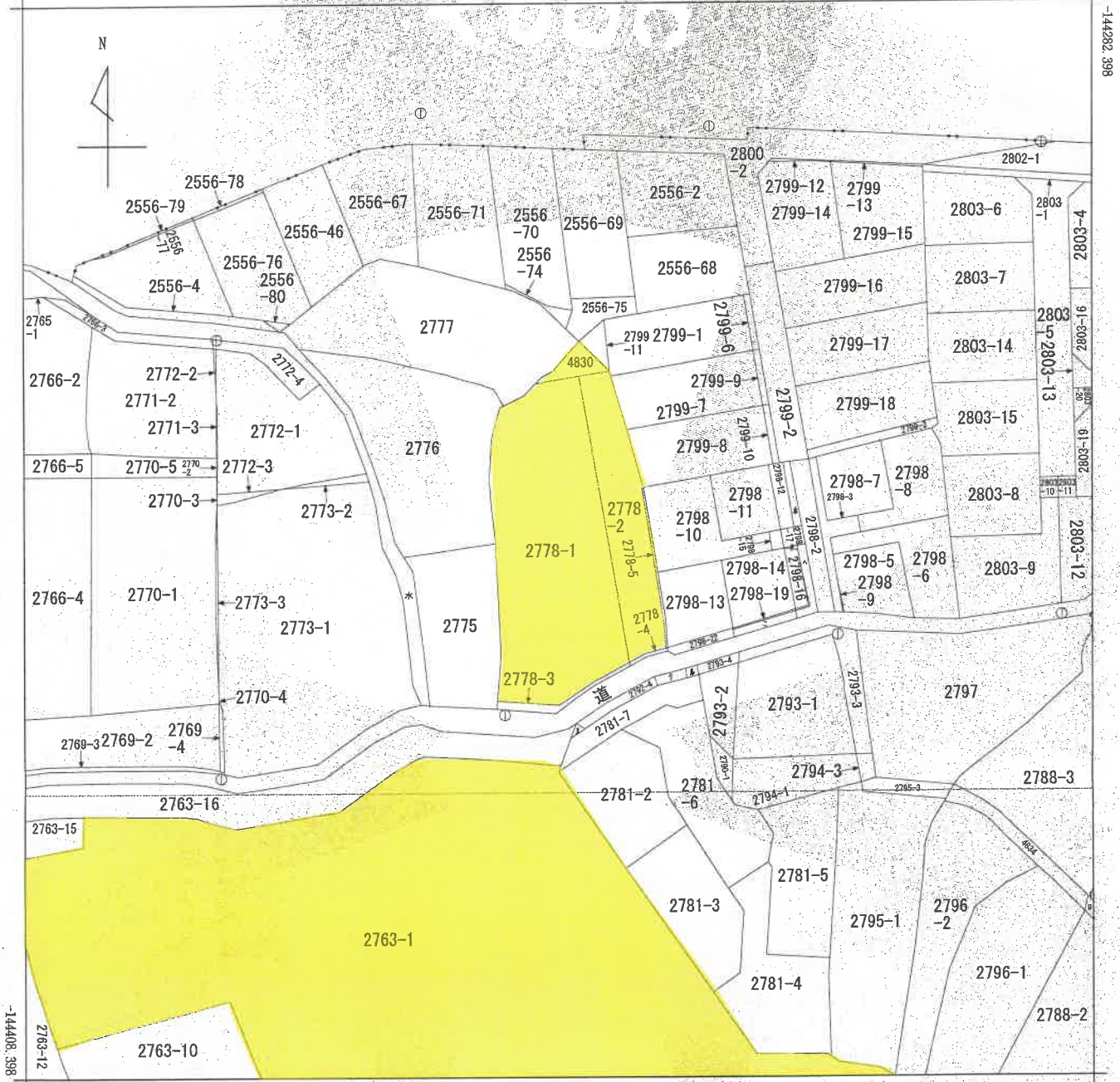
請求番号：29-15
(2/2)

登記官



A 4 版に縮小

公用



-24322.646 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
富雄北1丁目

請 求 部	所 在 奈良市富雄北一丁目					地 番	2778番1				
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	Ⅵ	分 類	地図(法第14条第1項)			種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成25年1月8日				備 付 年 月 日 (原図)	平成25年1月18日			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月1日
奈良地方法務局

請求番号：29-17
(1/1)

登記官

A4版に縮小

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7年7月1日 奈良地方法務局

奈良地方法務局

2014年12月

請求番号：29-13

(7/1)

A 4 版に縮小

[illegible]

登記年月日：平成25年1月18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7年7月1日 奈良地方方法務局

登記官

請求番号：29-13

(2/4)

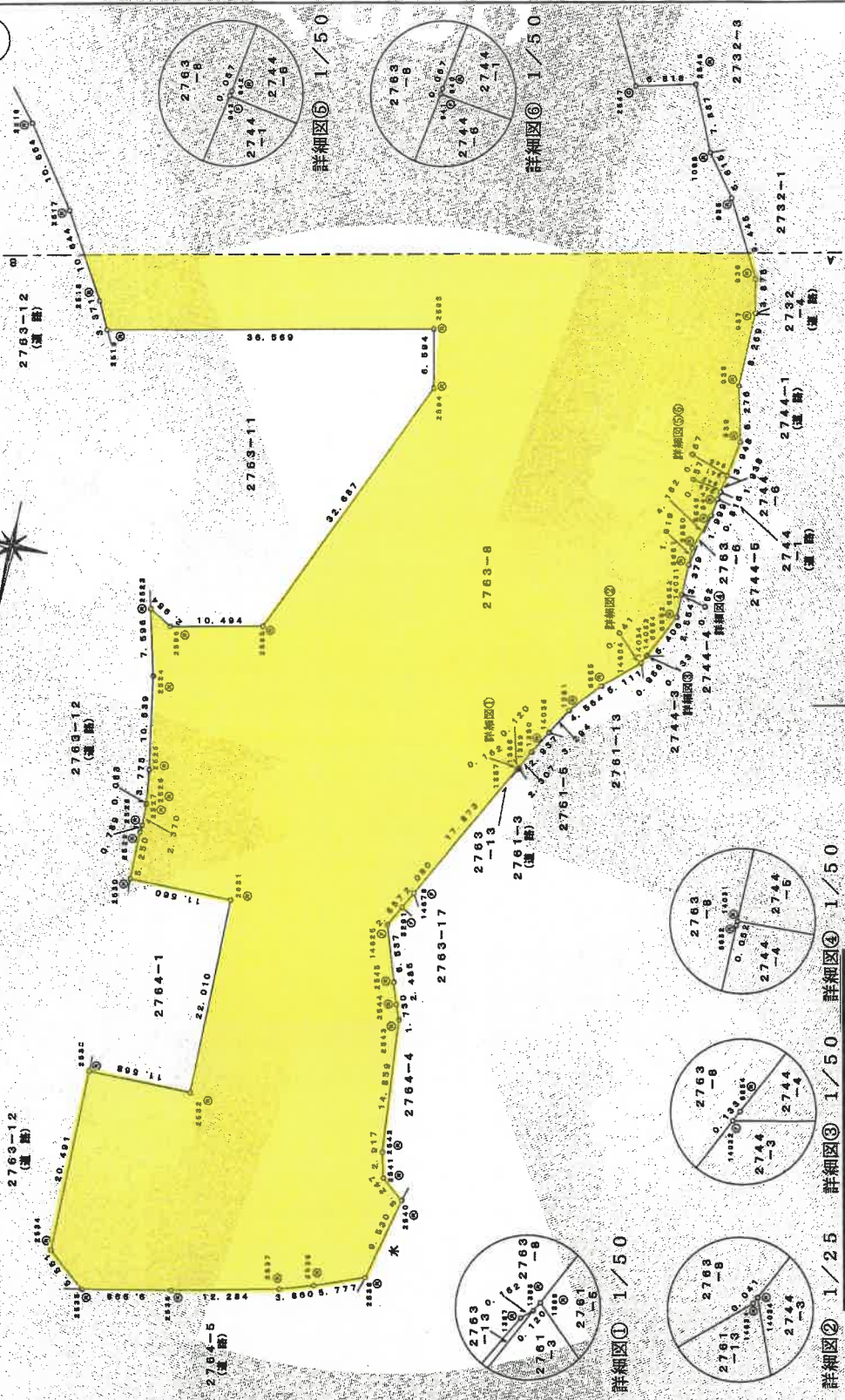
A4版に縮小

地積測量図

地番	2763-8
土地の所在	奈良市富雄北一丁目

分属図-1

2/4



作成者

25年1月8日作成

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成25年1月18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7年7月1日 奈良地方公務局

登記官

A4版に縮小

請求番号：29-13

(3/4)

地積測量図

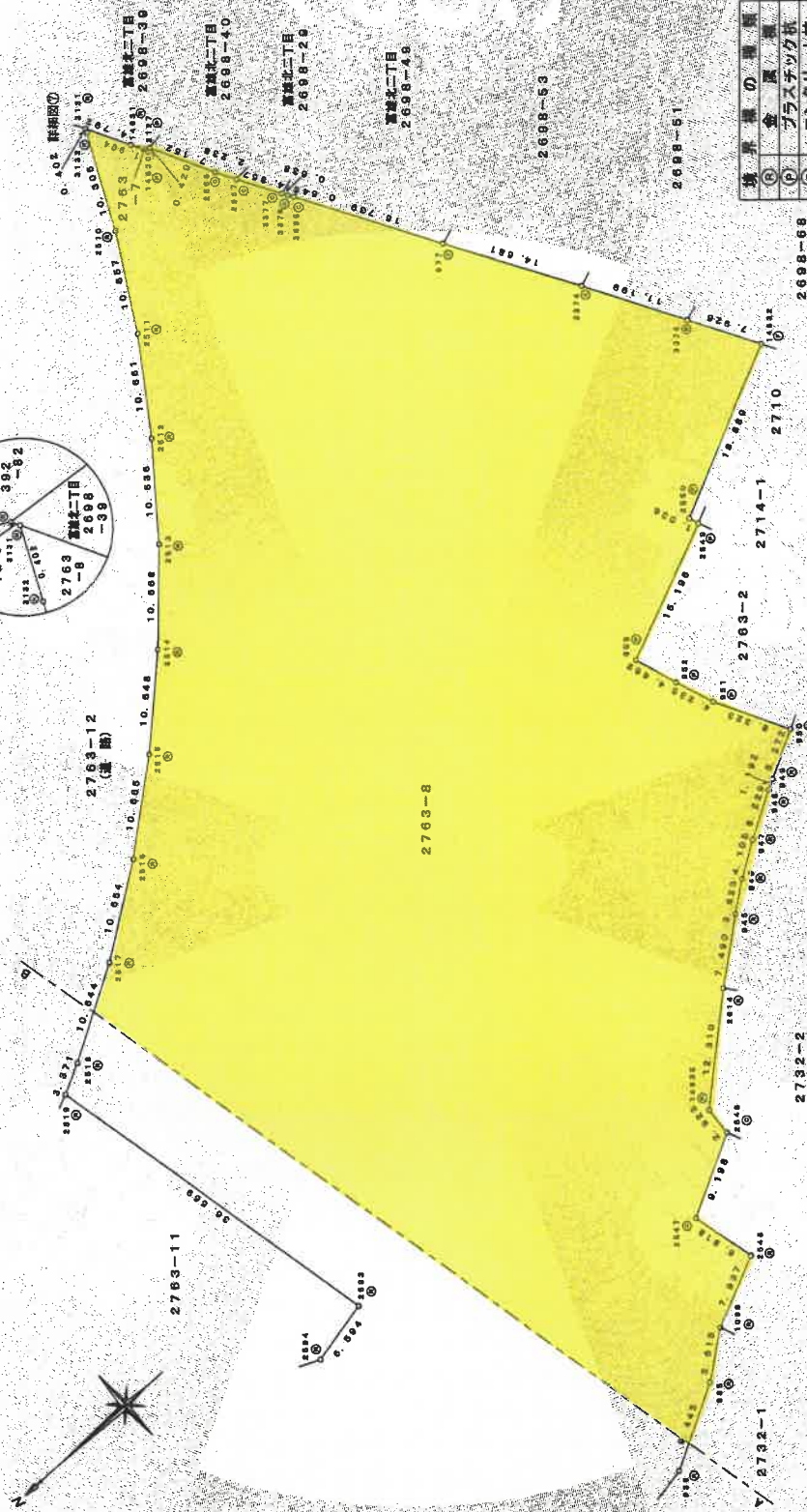
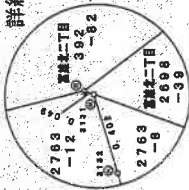
地番 2763-8

土地の所在 奈良市富雄北一丁目

分属図-2

詳細図⑦ 1/25

3/4



境界線の種類	
(A)	金属
(B)	プラスチック板
(C)	コンクリート杭
(D)	石杭
(E)	金属杭
(F)	木杭
(G)	刻印

縮尺 1/500

作成者

申請人

25年1月8日作成

登記年月日：平成25年1月18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7年7月1日 奈良地方法務局

登記官

請求番号：29-13

(4/4)

A 4 版に縮小

地 積 測 量 図

地 番 2763-8

土地の所在 奈良市葛城北一丁目

地 番	点 名	X	Y	辺 長	測 線
2763-8	946	-144488.431	-24351.819	3.623 946	-946
	946	-144491.326	-24349.640	4.105 946	-947
	947	-144494.767	-24347.400	6.229 947	-948
	948	-144499.286	-24344.767	1.192 948	-948
	949	-144500.319	-24344.183	6.272 949	-950
	950	-144504.981	-24341.731	8.323 950	-951
	951	-144501.077	-24334.385	4.235 951	-952
	952	-144499.593	-24330.418	4.662 952	-958
	958	-144488.097	-24326.002	15.188 958	-2538
	2549	-144512.051	-24319.884	1.036 2549	-2550
	2550	-144511.695	-24318.011	18.888 2550	-14532
	14532	-144528.781	-24310.957	7.929 14532	-3575
	3575	-144524.877	-24304.056	11.189 3575	-3574
	3574	-144519.323	-24294.326	14.681 3574	-3577
	977	-144511.874	-24281.682	16.739 977	-3585
	3585	-144503.958	-24268.078	0.645 3585	-3576
	3576	-144505.586	-24267.550	0.635 3576	-3577
	3577	-144503.259	-24267.002	4.857 3577	-2587
	2587	-144500.510	-24262.807	2.238 2587	-2588
	2588	-144499.701	-24260.882	7.182 2588	-3127
	3127	-144496.587	-24254.824	0.420 3127	-14530
	14530	-144496.020	-24254.744	1.904 14530	-14531
	14531	-144495.181	-24253.039	4.782 14531	-3131
	3131	-144492.655	-24248.786	0.402 3131	-3132
	3132	-144492.781	-24248.168	10.805 3132	-2510
	2510	-144488.272	-24246.425	10.657 2510	-2511
	2511	-144482.925	-24237.644	10.651 2511	-2512
	2512	-144476.880	-24227.433	10.630 2512	-2513
	2513	-144470.359	-24214.825	10.658 2513	-2514
	2514	-144463.081	-24202.629	10.648 2514	-2515
	2515	-144455.316	-24190.914	10.655 2515	-2516
	2516	-144447.045	-24180.649	10.654 2516	-2517
	2517	-144438.308	-24172.747	10.644 2517	-2518
	2518	-144429.123	-24161.127	3.371 2518	-2519
	2519	-144418.114	-24150.646	36.569 2519	-2533
	2533	-144413.728	-24139.416	6.594 2533	-2534
	2534	-144412.280	-24136.800	32.687 2534	-2535
	2535	-144407.305	-24133.762	10.494 2535	-2536
	2536	-144405.116	-24132.490	2.954 2536	-2537
	2537	-144398.942	-24130.970	7.696 2537	-2538
	2538	-144389.272	-24128.511	10.539 2538	-2539
	2539	-144378.980	-24124.871	3.775 2539	-2540
	2540	-144375.134	-24121.045	0.093 2540	-2541
	2541	-144376.052	-24118.055	2.870 2541	-2542
	2542	-144372.983	-24115.132	0.789 2542	-2543
	2543	-144371.901	-24113.022	6.260 2543	-2544
	2544	-144368.851	-24110.039	11.590 2544	-2545
	2545	-144366.875	-24106.599	22.010 2545	-2546
	2546	-144344.665	-24098.610	11.558 2546	-2547
	2547	-144344.650	-24095.042	20.491 2547	-2548
	2548	-144324.189	-24089.060	6.561 2548	-2549

面積 24024.117251 ㎡
地積 10512.95 ㎡
面積 10512.06615 ㎡
地積 10512.95 ㎡
面積 10512.06615 ㎡
地積 10512.95 ㎡

作成者

申請人

縮尺 1

座標表

地 番	点 名	X	Y	辺 長	測 線
2763-8	2535	-144320.571	-24339.301	9.998 2535	-2536
	2536	-144322.536	-24340.105	12.284 2536	-2537
	2537	-144325.211	-24341.085	9.800 2537	-2538
	2538	-144326.402	-24344.767	5.777 2538	-2539
	2539	-144328.457	-24370.167	6.530 2539	-2540
	2540	-144337.739	-24372.329	5.247 2540	-2541
	2541	-144338.787	-24368.809	2.917 2541	-2542
	2542	-144342.914	-24368.058	14.956 2542	-2543
	2543	-144357.820	-24357.828	1.780 2543	-2544
	2544	-144359.025	-24357.125	2.485 2544	-2545
	2545	-144361.380	-24366.381	6.537 2545	-2546
	14526	-144367.583	-24364.315	2.557 14526	-3201
	3201	-144368.443	-24365.514	2.060 3201	-14579
	14579	-144371.886	-24366.479	17.873 14579	-1387
	1387	-144387.437	-24374.826	0.162 1387	-1388
	1388	-144387.545	-24375.048	0.120 1388	-1389
	1389	-144387.850	-24376.108	2.307 1389	-1390
	1390	-144388.721	-24376.126	2.397 1390	-14035
	14035	-144392.804	-24377.598	2.534 14035	-1391
	1391	-144396.118	-24378.245	4.564 1391	-1659
	9655	-144398.575	-24382.323	5.113 9655	-14934
	14934	-144402.007	-24385.011	0.041 14934	-14935
	14935	-144402.044	-24386.029	0.969 14935	-14936
	14936	-144402.913	-24386.481	0.123 14936	-14937
	9654	-144403.033	-24386.509	5.408 9654	-16553
	9653	-144407.881	-24388.903	2.954 9653	-16552
	9652	-144410.435	-24388.927	0.052 9652	-14931
	14931	-144410.487	-24388.928	3.370 14931	-16551
	9651	-144413.856	-24388.978	5.916 9651	-16550
	9650	-144415.785	-24388.997	4.192 9650	-16549
	9649	-144419.724	-24390.313	1.939 9649	-16548
	9648	-144421.711	-24390.812	0.816 9648	-16547
	9647	-144422.514	-24390.760	0.057 9647	-16546
	9646	-144422.571	-24390.769	1.938 9646	-16545
	9645	-144424.456	-24391.074	0.057 9645	-16544
	9644	-144424.522	-24391.083	2.848 9644	-16543
	9643	-144425.468	-24391.725	6.276 9643	-16542
	9642	-144434.335	-24390.184	8.558 9642	-16541
	9641	-144442.804	-24390.359	3.376 9641	-16540
	9640	-144446.906	-24390.537	2.445 9640	-16539
	9639	-144448.912	-24395.010	5.518 9639	-16538
	9638	-144454.384	-24381.813	7.837 9638	-16537
	9637	-144465.555	-24375.384	6.818 9637	-16536
	9636	-144464.649	-24377.751	0.198 9636	-16535
	9635	-144473.090	-24367.475	0.922 9635	-16534
	9634	-144473.250	-24364.658	12.310 9634	-16533
	2514	-144482.848	-24365.458	7.450 2514	-16532

4/4

登記年月日：平成25年1月18日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年7月1日 奈良地方方法務局

登記官

請求番号：29-16

(1/2)

A4版に縮小

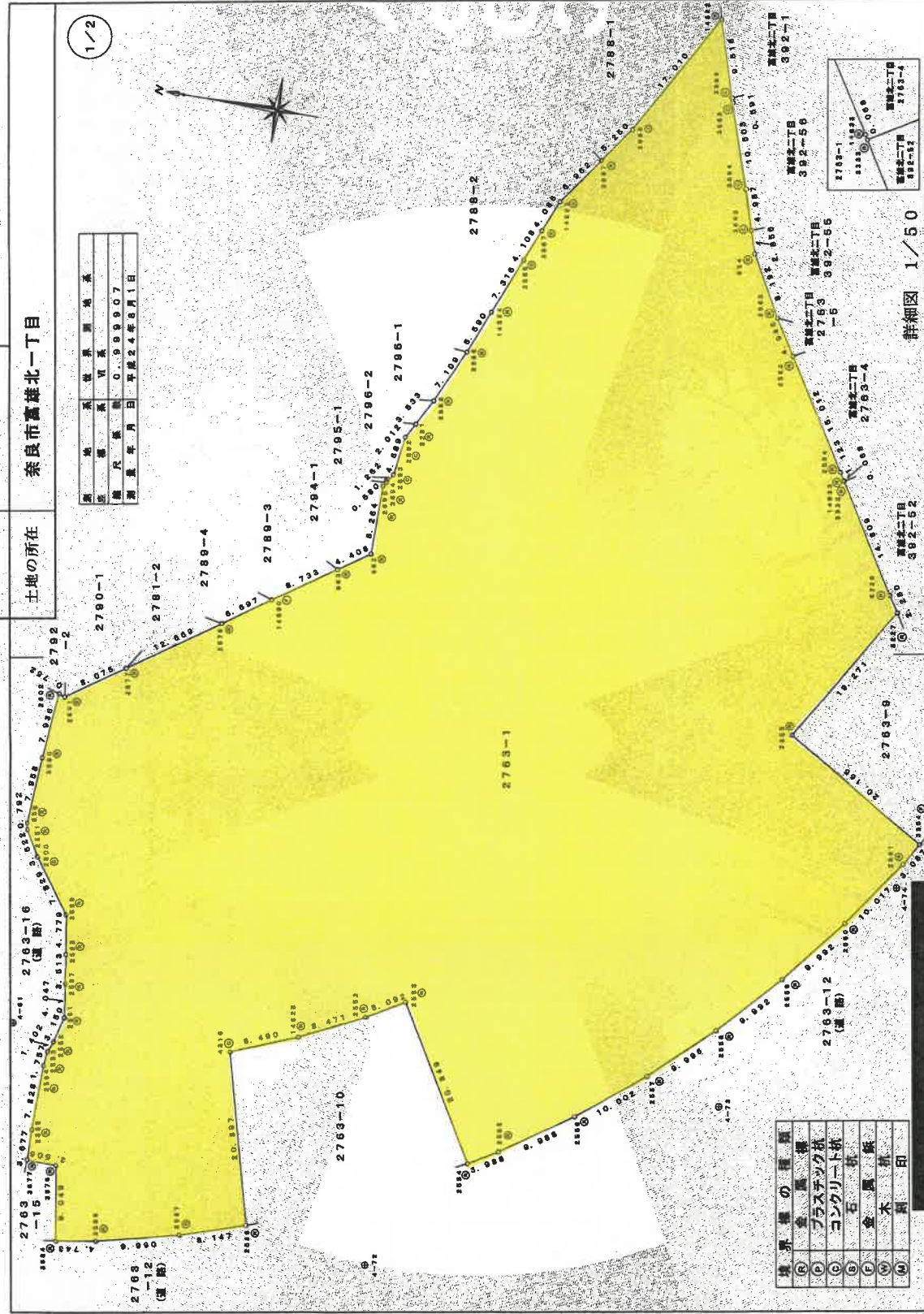
地積測量図

地番 2763-1

土地の所在 奈良市富雄北一丁目

測地系	東京世界測地系
投影法	VI 横
縮尺	0.999907
測量年月日	平成24年3月1日

1/2



境界線の種類	
(R) 金属線	
(P) プラスチック板	
(C) コンクリート杭	
(S) 石杭	
(F) 金属板	
(M) 木杭	
(I) 鋼印	

詳細図 1/50

縮尺 1/500

申請人

25年1月8日作成

作成者

登記年月日：平成25年1月18日

令和7年7月1日
奈良地方営務局

登記書

請求番号：29-16

A 4 版に縮小

地 積 測 量 図

地 番 2763-1

土地の所在 奈良市富雄北一丁目

座標求積表

2/2

地番	点名	X	Y	辺長	測 線
2763-1	2557	-144410.284	-24195.388	4.109	2557 -2555
	2555	-144417.788	-24199.211	7.316	2555 -15524
	14524	-144416.118	-24206.622	6.590	14524 -2556
	2556	-144413.080	-24211.229	7.108	2556 -2558
	2558	-144410.144	-24217.704	3.983	2558 -3251
	3251	-144408.488	-24220.818	2.012	3251 -2552
	2552	-144407.481	-24222.674	4.689	2552 -2555
	2555	-144406.851	-24227.220	1.562	2555 -2554
	2554	-144406.169	-24226.282	0.580	2554 -2555
	2555	-144406.843	-24228.762	8.504	2555 -952
	952	-144405.841	-24237.026	4.408	952 -953
	953	-144402.239	-24239.567	8.793	953 -14530
	14530	-144395.066	-24244.549	6.637	14530 -2577
	2576	-144389.889	-24248.408	12.689	2576 -2577
	2577	-144376.180	-24255.640	6.078	2577 -2501
	2501	-144372.558	-24260.247	0.782	2501 -2502
	2502	-144371.852	-24259.988	7.936	2502 -2580
	2580	-144371.139	-24267.892	7.958	2580 -955

倍面積 16023.023594 ㎡
面積 8011.51797 ㎡ 地積 8011.51 ㎡

*公式 $A=1/2 \Sigma (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$

地番	点名	X	Y	辺長	測 線
2763-1	955	-144370.728	-24275.840	0.792	955 -2551
	2551	-144370.916	-24276.910	3.532	2551 -2559
	2559	-144373.939	-24279.685	7.859	2559 -2598
	2598	-144377.231	-24286.082	4.778	2598 -2597
	2597	-144378.018	-24290.795	3.513	2597 -2591
	2591	-144378.589	-24294.203	4.047	2591 -2592
	2592	-144379.109	-24298.317	3.150	2592 -2593
	2593	-144378.849	-24301.274	1.403	2593 -2594
	2594	-144377.869	-24302.588	1.787	2594 -2595
	2595	-144377.671	-24304.335	7.856	2595 -2596
	2596	-144377.665	-24312.193	3.677	2596 -3577
	3577	-144377.669	-24315.840	3.506	3577 -3576
	3576	-144381.171	-24315.899	0.049	3576 -3554
	3554	-144382.781	-24324.808	4.743	3554 -2556
	2556	-144387.437	-24324.012	0.900	2556 -2557
	2557	-144397.124	-24321.570	9.147	2557 -2558
	2558	-144404.885	-24319.028	20.847	2558 -4316
	4316	-144398.402	-24298.887	5.490	4316 -14528
	14528	-144407.276	-24295.882	3.471	14528 -2552
	2552	-144414.855	-24291.898	2.032	2552 -2553
	2553	-144418.238	-24299.305	20.848	2553 -2554
	2554	-144428.988	-24307.184	3.986	2554 -2555
	2555	-144433.432	-24305.136	0.988	2555 -2556
	2556	-144441.632	-24299.439	10.002	2556 -2557
	2557	-144448.409	-24293.143	9.936	2557 -2558
	2558	-144456.671	-24285.273	9.982	2558 -2559
	2559	-144483.442	-24278.924	9.932	2559 -2560
	2560	-144489.852	-24271.085	10.017	2560 -2561
	2561	-144475.328	-24262.841	3.037	2561 -3554
	3554	-144476.877	-24260.170	20.185	3554 -3555
	3555	-144459.544	-24249.953	19.271	3555 -9227
	9227	-144498.443	-24233.358	2.240	9227 -9228
	9228	-144498.216	-24231.406	14.808	9228 -2552
	2552	-144450.359	-24218.832	0.098	2552 -14533
	14533	-144450.525	-24218.793	1.153	14533 -2554
	2554	-144459.715	-24217.849	15.012	2554 -2555
	2555	-144461.734	-24205.134	4.945	2555 -2556
	2556	-144449.132	-24200.928	3.192	2556 -954
	954	-144445.079	-24198.008	2.865	954 -2553
	2553	-144444.193	-24191.092	4.987	2553 -3554
	3554	-144442.673	-24186.342	10.503	3554 -3555
	3555	-144439.252	-24176.411	0.591	3555 -955
	955	-144439.093	-24175.850	9.519	955 -14522
	14522	-144436.174	-24166.780	17.010	14522 -2559
	2559	-144427.878	-24161.630	5.280	2559 -2560
	2560	-144424.874	-24156.939	0.982	2560 -14523
	14523	-144420.622	-24151.556	4.086	14523 -2557

作成者

申請人

縮尺

25年 1月 8日 作成

登記年月日：平成25年1月18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7年7月1日 奈良地方方法務局

登記官

請求番号：32-1

A4版に縮小

地積測量図

地番	2778-1
土地の所在	奈良市富雄北一丁目

測量者	世界測量株式会社
測量者番号	0-999907
測量年月日	平成24年8月1日

座標求積表

地番	点名	X	Y	辺長	測線
2778-1	14586	-144320.081	-24257.808	5.170	14589 - 6146
	6146	-144320.943	-24262.907	1.876	6146 - 14589
	14589	-144328.971	-24264.274	2.602	14589 - 2487
	2487	-144329.515	-24266.612	0.458	2487 - 2498
	2498	-144329.705	-24267.029	3.909	2498 - 6108
	6108	-144333.482	-24268.039	4.742	6108 - 6107
	6107	-144338.216	-24268.315	3.249	6107 - 6106
	6106	-144341.457	-24268.083	4.004	6106 - 6112
	6112	-144345.430	-24267.880	0.280	6112 - 2492
	2492	-144345.710	-24267.577	12.928	2492 - 2488
	2488	-144358.824	-24266.961	2.702	2488 - 2487
	2487	-144361.321	-24267.127	2.903	2487 - 2486
	2486	-144364.213	-24267.882	7.236	2486 - 14588
	14588	-144364.716	-24266.183	4.796	14588 - 14587
	14587	-144362.028	-24258.190	4.801	14587 - 14586
	14586	-144359.723	-24251.978	34.143	14586 - 14589
	倍面積	952.023556 m ²		面積	
		466.011778 m ²		地積	

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

点名	X	Y	座標
4-59	-144359.579	-24227.401	金剛嶺
4-80	-144355.850	-24226.308	金剛嶺

境界線の種類	種類
(R)	金属線
(P)	プラスチック板
(C)	コンクリート板
(S)	石
(F)	金属板
(M)	木
(N)	銅

作成者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

25年1月8日(作成)

登記年月日：平成25年1月18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7年7月1日 奈良地方方法務局 登記官

A 4 版に縮小

請求番号：29-19

地 積 測 量 図

地 番	2778-2
土地の所在	奈良市富雄北一丁目

測 定 系	従 来 測 定 系
測 定 尺 寸	V 系
測 定 尺 寸	0.999907
測 定 年 月 日	平成24年8月1日

座標求積表

地 番	点 名	X	Y	辺 長	測 線
2778-2	2809	-144326.483	-24264.288	3.591	2809 -14589
	14589	-144326.081	-24267.809	94.143	14589 -14586
	14586	-144359.723	-24261.978	2.018	14586 -14586
	14585	-144358.768	-24260.208	2.584	14585 -14585
	14585	-144358.093	-24247.709	3.211	14585 -14586
	14586	-144354.893	-24247.979	15.880	14586 -2853
	2853	-144339.221	-24260.541	0.183	2853 -2854
	2854	-144339.205	-24260.359	7.057	2854 -2807
	2807	-144332.398	-24262.220	6.912	2807 -2808
	2808	-144326.082	-24264.111	0.599	2808 -2808
倍面積		310.186133 m ²			
面積		155.098066 m ²			
面積		155.09			
公式		$A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$			

点 名	X	Y	測 線
4-59	-144356.679	-24227.401	金 属 杭
4-60	-144355.869	-24260.508	金 属 杭

既知点の名称及び座標値			
点 名	X	Y	標 識
4-59	-144356.679	-24227.401	金属板
4-60	-144355.869	-24260.508	金属板

境界線の種類	種類
(1)	金 属 杭
(2)	プラスチック杭
(3)	コンクリート杭
(4)	石 杭
(5)	金 属 杭
(6)	木 杭
(7)	鋼 杭

作成者	申請人	縮尺	1 / 250
-----	-----	----	---------

25年 1 月 8 日 作成

登記年月日：平成25年1月18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7年7月1日 奈良地方方法務局

登記官

請求番号：29-20

A 4 版に縮小

地 積 測 量 図

地 番	4830
土地の所在	奈良市富雄北一丁目

測 系	世界測地系
座 標	平面
縮 尺	0.999907
測量年月日	平成24年8月1日

座標求積表

地番	点名	X	Y	辺長	測線
4830	2471	-144322.028	-24257.810	4.493	2471 - 6144
	6144	-144325.406	-24260.775	1.800	6144 - 6145
	6145	-144326.180	-24262.174	1.058	6145 - 6146
	6146	-144326.843	-24262.907	6.170	6146 - 14589
	14589	-144328.061	-24257.809	3.591	14589 - 2809
	2809	-144326.485	-24264.268	4.848	2809 - 2471
併面積		32.862427 m ²		地積	
		16.431213 m ²		*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$	

既知点の名称及び座標値			
点名	X	Y	種類
4-93	-144290.840	-24242.815	金属板
4-94	-144295.056	-24276.241	金属板

境界線の種類			
(R)	金属板	(P)	プラスチック杭
(C)	コンクリート杭	(D)	石杭
(F)	金属板	(M)	木杭
(M)	木杭	(M)	木杭

縮尺 1/250

作成者

申請人

25年 1月 8日 作成

登記年月日：平成8年7月16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7年7月1日 奈良地方方法務局 登記官

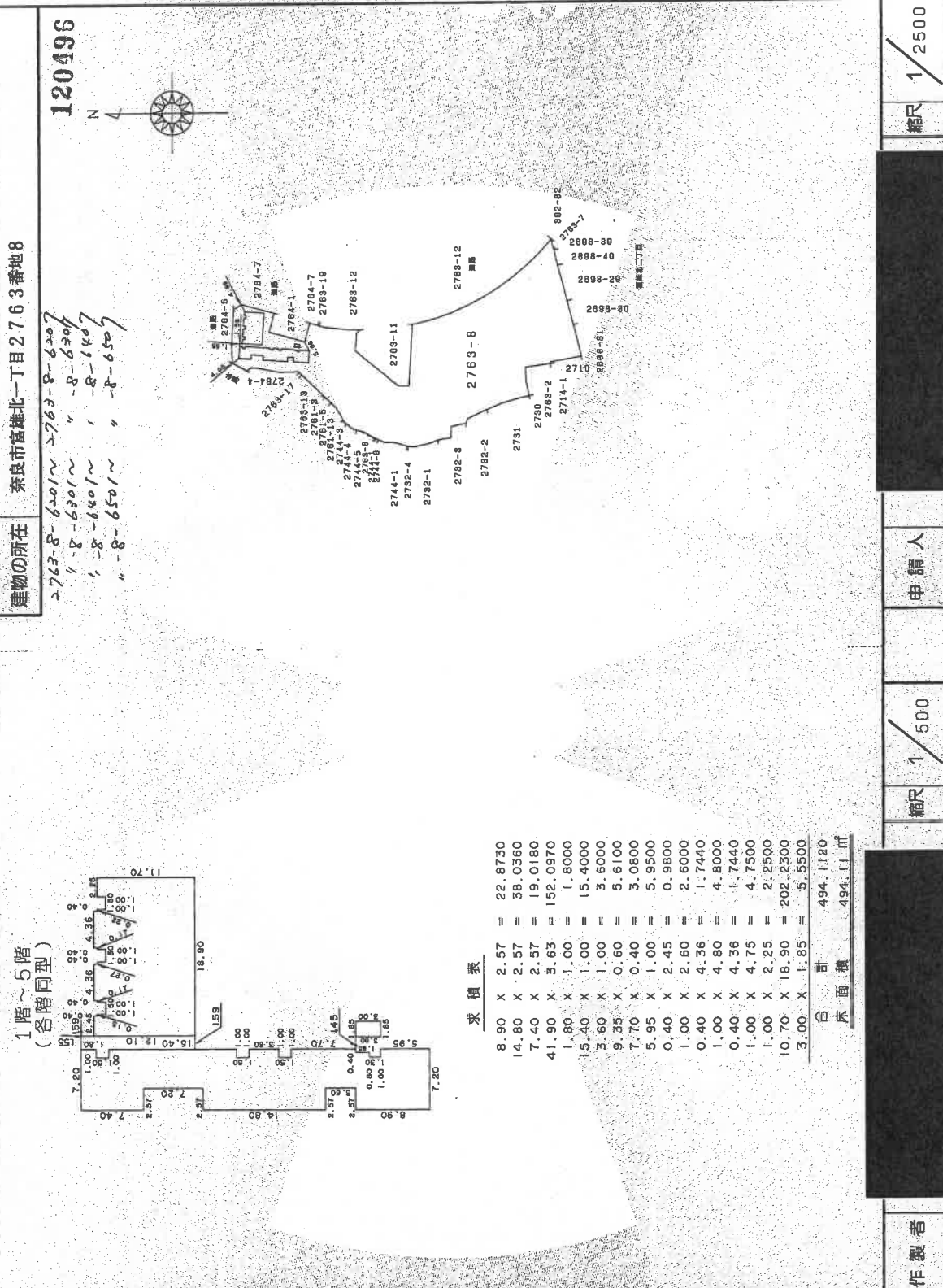
2763-8-61, 2763-8-62, 2763-8-6101 ~ 2763-8-6666 6107
2763-8-6201 ~ 2763-8-6207
" 8-6301 ~ " 8-6307
" 8-6401 ~ " 8-6407
" 8-6501 ~ " 8-6507

面

建物図

各階平面図

18.7.16



登記年月日：平成8年7月16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7年7月1日 奈良地方方法務局

登記官

請求番号：29-14

(2/2)

A4版に縮小

各階平面図

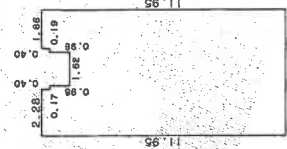
建物図面 8.7.16

120502

家屋番号 宮城北一丁目 2763番8の5105

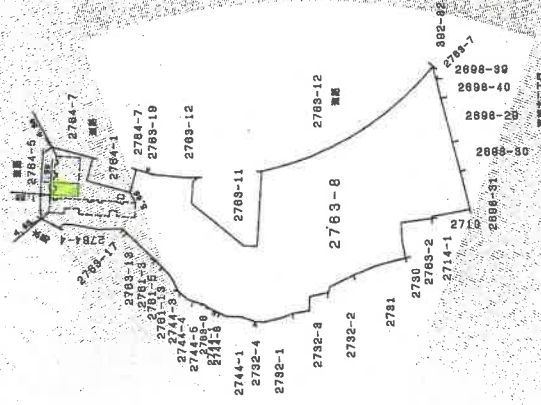
建物の所在 奈良市宮城北一丁目2763番地8

建物の存する部分 1階
建物の番号 J-105



求積表

11.95	X	2.28	=	27.2460
11.55	X	0.17	=	1.9635
10.57	X	1.62	=	17.1234
11.55	X	0.19	=	2.1945
11.95	X	1.86	=	22.2270
合計				70.7544
床面積				70.75 m ²



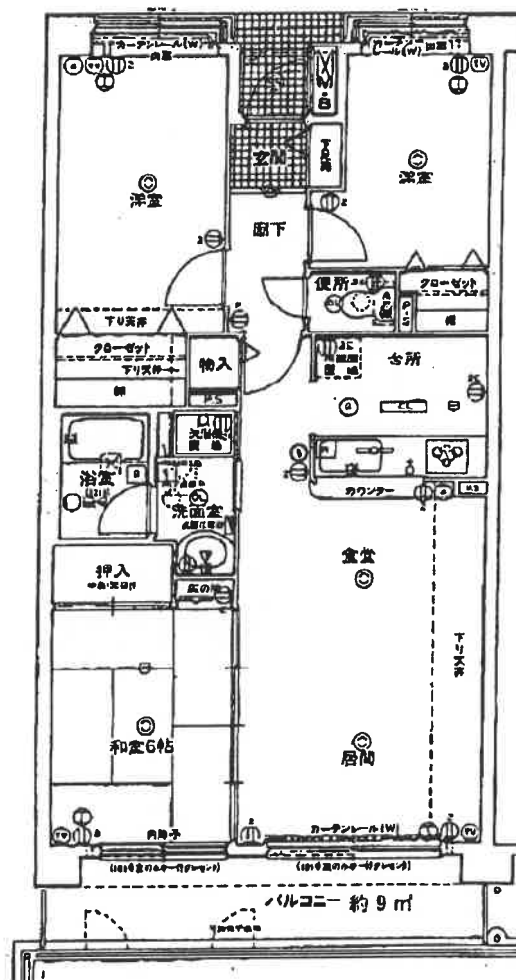
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2500

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。