

■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）
1～5	38,360,000 30,688,000	一括	7,672,000	469,909	99,113
1	19,770,000				
2	1,880,000				
3	740,000				
4	14,670,000				
5	1,300,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 奈良市南袋町
地 番 20 番 1
地 目 宅地
地 積 848.95 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 4
共有者 B 持分 12 分の 4
共有者 C 持分 12 分の 4

2 所 在 奈良市南袋町
地 番 25 番 1
地 目 宅地
地 積 46.69 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 4
共有者 B 持分 12 分の 4
共有者 C 持分 12 分の 4

3 所 在 奈良市南袋町
地 番 26 番 1
地 目 宅地
地 積 45.54 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 4
共有者 B 持分 12 分の 4
共有者 C 持分 12 分の 4

4 所 在 奈良市南袋町 20 番地 1
家屋 番号 20 番 1



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 107.91平方メートル
2階 107.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

5 所 在 奈良市南袋町26番地1、20番地1

家屋 番号 26番1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 35.45平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月28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1～5】

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4】

本件共有者Cが占有している。

【物件番号5】

本件共有者らが占有している。

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（B I T）」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 所 在 奈良市南袋町

地 番 20番1

地 目 宅地

地 積 848.95平方メートル

共有者 A 持分12分の4

共有者 B 持分12分の4

共有者 C 持分12分の4

2 所 在 奈良市南袋町

地 番 25番1

地 目 宅地

地 積 46.69平方メートル

共有者 A 持分12分の4

共有者 B 持分12分の4

共有者 C 持分12分の4

3 所 在 奈良市南袋町

地 番 26番1

地 目 宅地

地 積 45.54平方メートル

共有者 A 持分12分の4

共有者 B 持分12分の4

共有者 C 持分12分の4

4 所 在 奈良市南袋町20番地1

家屋 番号 20番1



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 107.91平方メートル
2階 107.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

5 所 在 奈良市南袋町26番地1、20番地1

家屋 番号 26番1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 35.45平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



令和7年(ケ)第3号
令和 7年 5月27日受理
令和 7年 7月 3日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 中 澤 大 輔

(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 奈良市南袋町
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 848.95平方メートル

共有者 A 持分12分の4
共有者 B 持分12分の4
共有者 C 持分12分の4

2 所 在 奈良市南袋町
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 46.69平方メートル

共有者 A 持分12分の4
共有者 B 持分12分の4
共有者 C 持分12分の4

3 所 在 奈良市南袋町
地 番 26番1
地 目 宅地
地 積 45.54平方メートル

共有者 A 持分12分の4
共有者 B 持分12分の4
共有者 C 持分12分の4

4 所 在 奈良市南袋町20番地1
家屋 番号 20番1



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 107.91平方メートル
2階 107.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

5 所 在 奈良市南袋町26番地1、20番地1

家屋 番号 26番1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 35.45平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	奈良市南袋町20番地（住居表示未実施）	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 A、C ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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 4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿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	☒ 建物共有者 C ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 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	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良市南袋町20番地（住居表示未実施）		
土地	物件 1、3		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A、C ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿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	☒ 建物共有者A、C ☐ その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 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		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良市南袋町20番地 付近		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	☒ 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		
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」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

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札の表示	なし
郵便受けの表示	共有者 A、B の姓

2 本件土地（物件 1 ないし 3）の現況等

(1) 物件 1 の土地は、物件 4 の建物の敷地として、また、物件 3 の土地とともに物件 5 の建物の敷地として利用されていた。物件 2 の土地は、建物の敷地ではないが、物件 4、5 の建物の敷地と一体的に利用されていた。物件 3 の土地は、物件 1 の土地とともに物件 5 の建物の敷地として利用されていた（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①ないし④参照）。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、物件 1 の土地の北側の複数箇所及び西側に金属プレートを確認できた。

なお、立ち入り調査時に、地積測量図等を参考にして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定されたが、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) 隣接する土地との高低差はなく、概ね等高に接続している。

(4) 物件 1 の土地の東側及び南西側に上屋が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

(5) 物件 1 の土地の西側にカーポートが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

(6) 物件 1 の土地の北側に地蔵、西側に祠が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

(7) 物件 1 の土地の中央付近に、電気温水器、井戸及びポンプが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

(8) 物件 1 の土地の西側に隣接する建物の換気扇及び窓の格子が物件 1 の土地内へ越境している（別紙添付写真⑤参照）。

(9) 物件 1 の土地の北東側について、隣接する建物の庇と本件土地の上屋が越境している可能性がある。

(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

3 本件建物（物件4、5）の現況等

- (1) 本件建物の位置は、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、別紙間取図及び別紙添付の写真に撮影したとおりである。
- (2) 本件建物は、いずれも内外部に経年相当の劣化が認められた。
- (3) 物件4の建物内においては1階と2階とは往来することができず、2階へ出入りするには屋外階段を利用する必要がある。
- (4) 物件4の建物は、オール電化である。
- (5) 物件4の建物の外壁にクラックが存する（別紙添付写真⑯参照）。

4 接面道路

- (1) 物件1の土地は、北側が市道に接面しており、その幅員を概測したところ、約3.1m～約4.9mであった（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 評価人からは、上記接面道路は建築基準法第42条第2項の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。

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
■ 共有者 A、B の代理人弁護士	■ 1 共有者 A、B は、以前は本件建物 1 階部分に住んでいましたが、現在は、1 階部分は空き家です。 2 本件物件の共有者である C は、A、B の弟ですが、C から本件物件についての使用の対価はいただいていません。
■ 共有者 C の妻	■ 1 本件物件の共有者である C は私の夫ですが、物件 4 の建物の 2 階部分は、私たち家族が住んでいます。1 階部分は、以前は C の姉である A、B が住んでいましたが、現在は、空き家です。 2 物件 4 の建物の 1 階部分と 2 階部分は、行き来することができません。 3 物件 5 の建物は、A と C がそれぞれ倉庫として利用しています。 4 物件 1 の土地の東側の上屋部分は、以前は駐車場として貸していましたが、現在は誰にも貸していません。 5 本件物件の共有者である A、B に対して、本件物件の使用の対価は支払っていません。

(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 6月 3日 10:00-10:10	奈良地方法務局	全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査
7年 6月 3日 10:20-10:30	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、照会書投函 写真撮影
7年 6月 3日 10:50-11:10	奈良市役所	土地・建物関係資料調査
7年 6月18日 9:45-10:55	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 共有者Cの妻と面談
7年 6月18日 15:00-15:05	執行官室	共有者A、B代理人弁護士と面談

(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。

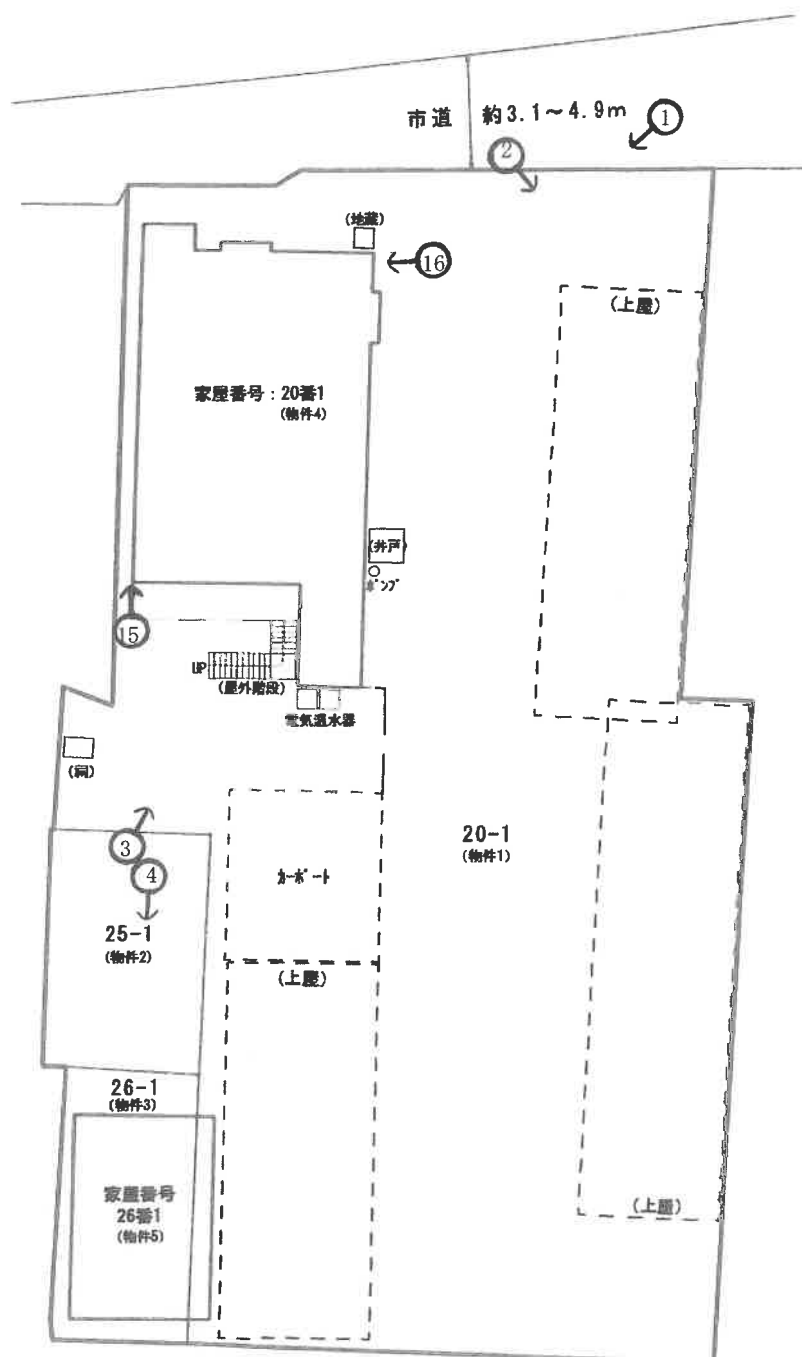
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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 奈良市南袋町20-1, 25-1, 26-1



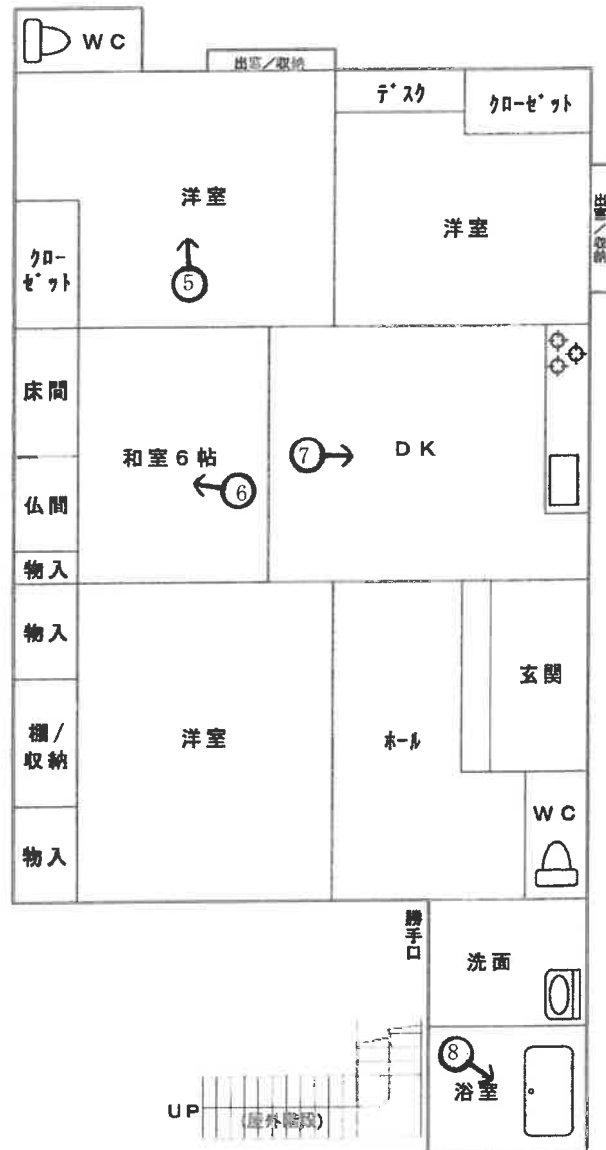
(写真撮影場所・方向)

※本図面は明示や立金に基づいたものではなく、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

家屋番号：20番1

1 階



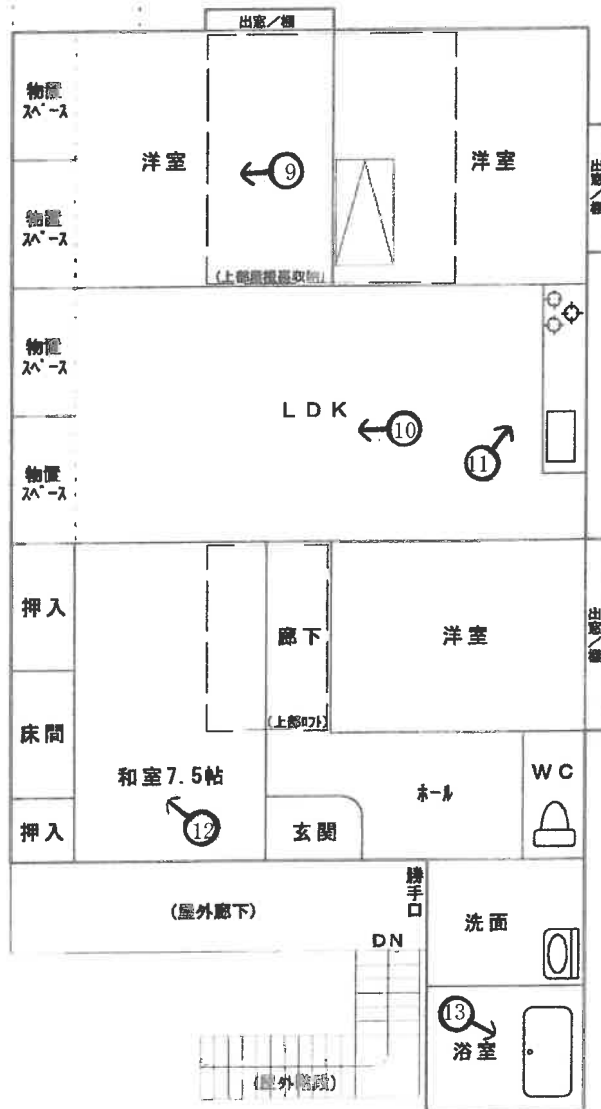
(♂写真撮影場所・方向)

※本図面は明示や立会に基づいたものではなく、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

家屋番号：20番1

2 階

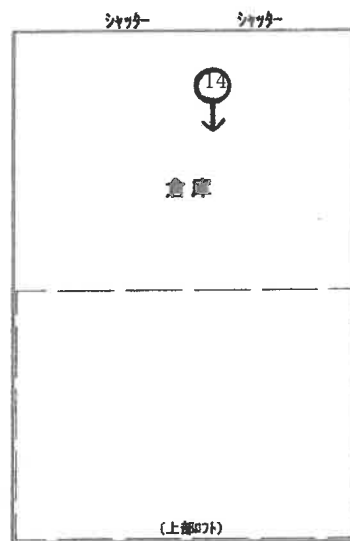


(写真撮影場所・方向)

※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

家屋番号：26番1



(写真撮影場所・方向)

※本図面は明示や立会に基づいたものではなく、概観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。

①



②



③



④
(物件 2 土地) (物件 5 建物)



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮
(越境している西側隣接建物の換気扇及び格子)



⑯
(外壁クラック)



令和7年(ケ)第3号
令和7年6月18日現地調査
令和7年7月1日評価
評価書NO.競07131138

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

倉田 智史

第1 評価額

一 括 価 格	
金38,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	¥19,770,000
物件2(土地)	¥1,880,000
物件3(土地)	¥740,000
物件4(建物)	¥14,670,000
物件5(建物)	¥1,300,000

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4・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合計価格である。
- 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の土地価格は、物件4・5の建物のための敷地利用権等価格等を控除した価格であり、物件4・5の価格は当該敷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	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」
5	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」
特 記 事 項			

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・2・3)

位置・交通	近鉄奈良線「近鉄奈良」駅の南方約0.9km(道路距離) ※別添、受命物件の位置図(株式会社昭文社「県別マップル」)を参照				
付近の状況	地域の特性	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶやや幅員狭小な混在住宅地域			
	環境条件	(日照)	普通	(通風)	普通
		(生活利便性)			普通
	その他	特にない			
将来動向	大きな変動要因も見当たらないことから概ね現状維持と判断する。				
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	第一種住居地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制	準防火地域			
	その他規制	高度地区(15m斜線)、宅地造成等工事規制区域、奈良市景観計画、周知の埋蔵文化財保護地(平城京跡、奈良町遺跡)			
画地条件 (規模・形状等)	規模	941.18㎡			
	形状	間口:約20.9m、奥行:約42.5m(最小約42m、最大約43mの平均)			
	街路との接道方位	北側			
	街路との高低差	等高			
	隣地境界	公図及び地積測量図が作成されている。現地において境界標等が一部確認できた。			
	その他				
接面道路	北側道路:幅員約3.1m～約4.9m、市道(北部第294号線)、幅員が4m以上の箇所は42条1項1号道路、幅員が4m未満の箇所は42条第2項道路				
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況	居宅、倉庫及び車庫として利用されている。			
	隣地の状況	北:市道を介して戸建住宅、南:戸建住宅 東:戸建住宅及び共同住宅、西:戸建住宅及び事務所			
供給処理施設	上水道	有:引込済			
	ガス配管	有:都市ガス引込済			
	下水道	有:引込済			

土壌汚染等	過去の住宅地図並びに閉鎖登記簿謄本によると、従来から住宅地として利用されており昭和49年2月23日、昭和51年9月16日に分筆され現在に至っていることから、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは考え難い。また、土壌汚染対策法にいう要措置区域の指定若しくは形質変更時要届出区域の指定はなく、又は過去においてこれらの指定若しくは土壌汚染対策法の一部を改正する法律(平成21年法律第23号)による改正前の土壌汚染対策法の規定による指定区域の解除がなされた履歴はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。現地実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ず、周辺地域(半径50m以内)にも水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設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程度についての詳細は不明であり、専門機関による詳細調査を行わないと確定できない旨ご留意頂きたい。
特記事項	物件1の西側に隣接する建物の換気扇及び窓の格子が物件1の土地内に越境している可能性がある。 物件1の土地の北東側について、隣接する建物の庇と本件土地の上屋が越境している可能性がある。物件1・2・3は周知の埋蔵文化財包蔵地であり工事内容により発掘調査が必要になる可能性がある。詳細は奈良市文化財課の調査を要する旨ご留意頂きたい。地蔵1カ所、祠1カ所、井戸1カ所。

2. 建物の概況及び利用状況（物件4 建物）

建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記記載)		平成16年1月11日新築	
	経済的耐用年数		約 25 年 程度	
	経過年数		約 22 年 程度	
	経済的残存耐用年数		約 3 年	
仕 様	構 造	木造2階建		
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺等		
	外 壁	リシン吹付等		
	内 壁	ビニールクロス、板張り等		
	天 井	ビニールクロス、板張り、網代天井等		
	床	フローリング、畳、タイル等		
	設 備	洗面化粧台、IH、ロフト、洗浄付便座、エアコン(いずれも稼働の可否は不明)		
	そ の 他	1階:オール電化×1、2階:オール電化×1		
床面積(現況)	延	214.98㎡	1階:107.91㎡ 2階:107.07㎡	
現況用途等	階 層	1階:居宅		2階:居宅
	間 取 り	1階:4DK+2階4LDK(別添建物間取図参照)		
品 等	普通			
保守管理の状態	普通			
建物の利用状況	所有者が住居として占有(使用)してる。			
特記事項	オール電化住宅である。なお、ソーラーパネルは設置されていない。 外壁にクラックが存する。 建物内においては1階と2階とは往来することができず、2階へ出入りするには屋外階段を利用する必要がある。			
	建築計画概要書には次の記載がある。 建築確認:平成15年6月19日 確認番号:第H15確認建築財なら080675号 検査済証:なし 検査番号:なし			
	現地調査の結果、吹き付けアスベストの使用は確認できなかった。建物の構造等を考慮すると、吹き付けアスベスト使用の可能性は低いと考察されるが、容易に観察できない部分、建物の部材、設備機器等にアスベストが使用されているかどうかは判然としない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する旨ご留意頂きたい。			

2. 建物の概況及び利用状況（物件5 建物）

建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（課税庁資料による）	平成16年1月11日新築
	経済的耐用年数	約 25 年 程度
	経過年数	約 22 年 程度
	経済的残存耐用年数	約 3 年
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー波鉄板
	内 壁	現し
	天 井	現し
	床	コンクリート土間
	設 備	電気、シャッター（いずれも稼働の可否は不明）
	そ の 他	なし
床面積（現況）	延	35.45㎡
現況用途等	階 層	1階：倉庫
	間 取 り	1R（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が倉庫として占有（使用）してる。	
特記事項	物件5の建築確認等を奈良市役所建築指導課にて確認できなかった。物件1に存する上屋、車庫等も建築確認等ができなかった。したがって物件5及び物件1に存する上屋、車庫の建築に適法性の疑義があるため、詳細については奈良市役所建築指導課にて確認を要する。	
	現地調査の結果、吹き付けアスベストの使用は確認できなかった。建物の構造等を考慮すると、吹き付けアスベスト使用の可能性は低いと考察されるが、容易に観察できない部分、建物の部材、設備機器等にアスベストが使用されているかどうかは判然としない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する旨ご留意頂きたい。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・2・3(土地)

物件1・2・3の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア (円/㎡)	個 別 格 差 イ	地 積 ウ (㎡)	建 付 減 価 補 正 率 エ	建付地価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ (円)
1	111,000	0.74	848.95	0.95	66,246,000
2	111,000	0.74	46.69	1.00	3,835,000
3	111,000	0.74	45.54	0.95	3,554,000
計			941.18㎡		73,635,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

	地価公示	奈良-9				
	地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格(円/㎡)	
	119,000	× 100.4/100	× 100/100	× 100/108	≒ 111,000	
◇	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:	100				
◇	地域格差:	街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率
		100/103	× 100/98	× 100/107	× 100/100	≒ 100/108
イ	個別格差:	街路条件	1.00			
		環境条件	1.00			
		画地条件	0.75			
		行政条件	0.98			
		相乗積	0.74			
ウ	地 積:	現況≒登記				
エ	建付減価補正率:	建物と敷地との適応性を考慮し、建付減価を要すると判断した。				

② 物件4・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 ア (円/㎡)	現況延床面積 イ (㎡)	現価率 ウ	建物の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ (円)
4 建物	150,000	214.98	0.13	4,192,000
5 建物	100,000	35.45	0.13	461,000
計		250.43		4,653,000

ウ

現価率(物件4:建物)

経済的全耐用年数25年・経過年数22年・経済的残存耐用年数3年・残価率0.05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3年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.2) ÷ 0.13

現価率(物件5:建物)

経済的全耐用年数25年・経過年数22年・経済的残存耐用年数3年・残価率0.05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3年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.2) ÷ 0.13

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等の価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、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 ア (円)	敷地利用権等の割合 イ		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1	66,246,000	0.391	法定地上権	25,902,000
3	3,554,000	0.574	法定地上権	2,040,000
計	73,635,000			27,942,000

イ 敷地利用権割合： 本件の場合、物件1、物件3に法定地上権が成立すると判断した。
敷地利用権割合を以下の通り査定した。
敷地利用権の査定に当たっては、物件1及び物件3に存する各地上建物(工作物含む)の建築面積を建ぺい率で除した適法な推定敷地面積の割合に借地権割合を乗じて各法定地上権割合を求めた。
①物件1:0.391
②物件3:0.574

② 内訳価格及び一括価格 ※加算する敷地利用権等の価格は物件5は物件1、物件3にまたがっているため物件4、物件5に加算する敷地利用権はその面積で按分する。

物件番号	基礎となる価格 ア(1①オ,1②エ) (円)	敷地利用権等の 価格の控除及び 加算 イ (2①ウ) (円)	占有減価 補正率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (万円未満四捨五入) (最低額1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ (円)
1	66,246,000	-25,902,000	1.00	0.70	0.70	19,770,000
2	3,835,000	-0	1.00	0.70	0.70	1,880,000
3	3,554,000	-2,040,000	1.00	0.70	0.70	740,000
4	4,192,000	+25,752,000	1.00	0.70	0.70	14,670,000
5	461,000	+2,190,000	1.00	0.70	0.70	1,300,000
一 括 価 格 (合 計)						38,360,000

ウ 占有減価補正率： 本件の場合、占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正率： 物件1の西側に隣接する建物の換気扇及び窓の格子が物件1の土地内に越境している可能性があり、物件1の土地の北東側についても隣接する建物の底と本件土地の上屋が越境しあっている可能性がある。物件1に井戸が1カ所、地蔵1カ所、祠1カ所設置されていることを考量して市場性修正を0.70と査定した。

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）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. 地価公示地点：奈良-9

所 在： 奈良県奈良市十輪院町16番
価 格： 119,000 円／㎡
位 置： 近鉄奈良線「近鉄奈良」駅南東方約1.1km
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 136㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 街 路： 北4.0m市道
用 途 指 定 等： 第一種住居地域(60, 200)
地 域 の 概 要： 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	:	57,236,209 円
物件2	:	3,147,839 円
物件3	:	3,070,306 円
物件4	:	7,079,436 円
物件5	:	149,305 円（課税面積34.22㎡）

第7 附属資料

1. 受命物件の位置図(株式会社昭文社「県別マップル」)
2. 付近見取図(白地図)
3. 公図写し(A3→A4に縮小)
4. 地積測量図写し(A3→A4に縮小)
5. 建物図面写し(A3→A4に縮小)
6. 奈良市固定資産税地番図
7. 土地建物位置関係図(評価人作成)
8. 間取図(評価人作成)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 奈良市南袋町
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 848.95平方メートル

共有者 A 持分12分の4
共有者 B 持分12分の4
共有者 C 持分12分の4

2 所 在 奈良市南袋町
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 46.69平方メートル

共有者 A 持分12分の4
共有者 B 持分12分の4
共有者 C 持分12分の4

3 所 在 奈良市南袋町
地 番 26番1
地 目 宅地
地 積 45.54平方メートル

共有者 A 持分12分の4
共有者 B 持分12分の4
共有者 C 持分12分の4

4 所 在 奈良市南袋町20番地1
家屋 番号 20番1



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 107.91 平方メートル
2 階 107.07 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

5 所 在 奈良市南袋町 26 番地 1、20 番地 1

家屋 番号 26 番 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 35.45 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1



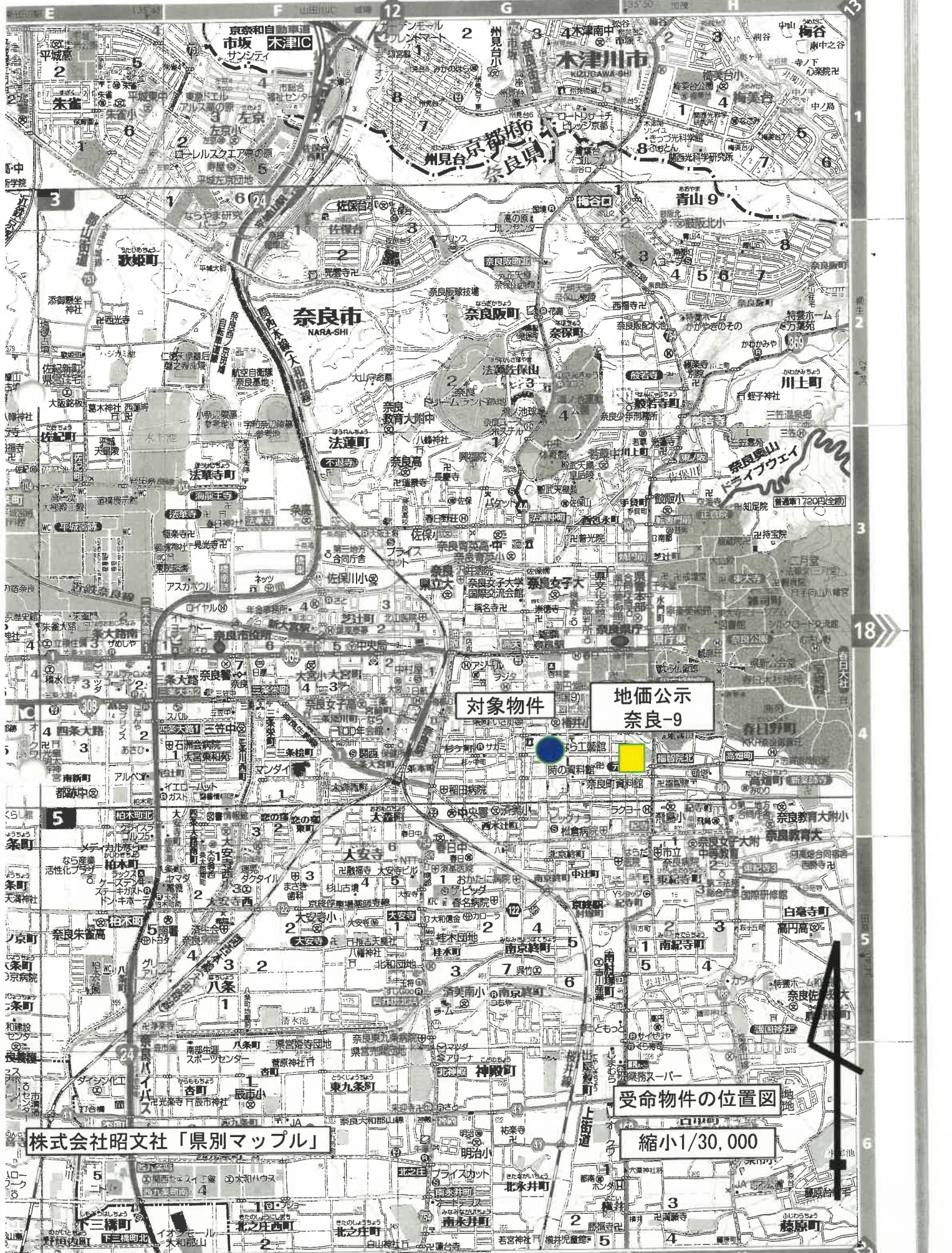
ETC専用出入口
 主要道路のSA・PA名
 道の駅
 駅前
 交差点名
 信号機
 高制限
 踏切

ケータイを使って
 いろんな情報を探そう！
 観光スポット
 ホテル
 ショップ
<http://k.mapple.jp>



15	16	17	18	23
19	20	21	22	
24	25	26	27	28
29	30	31	32	

17



対象物件

地価公示
奈良-9

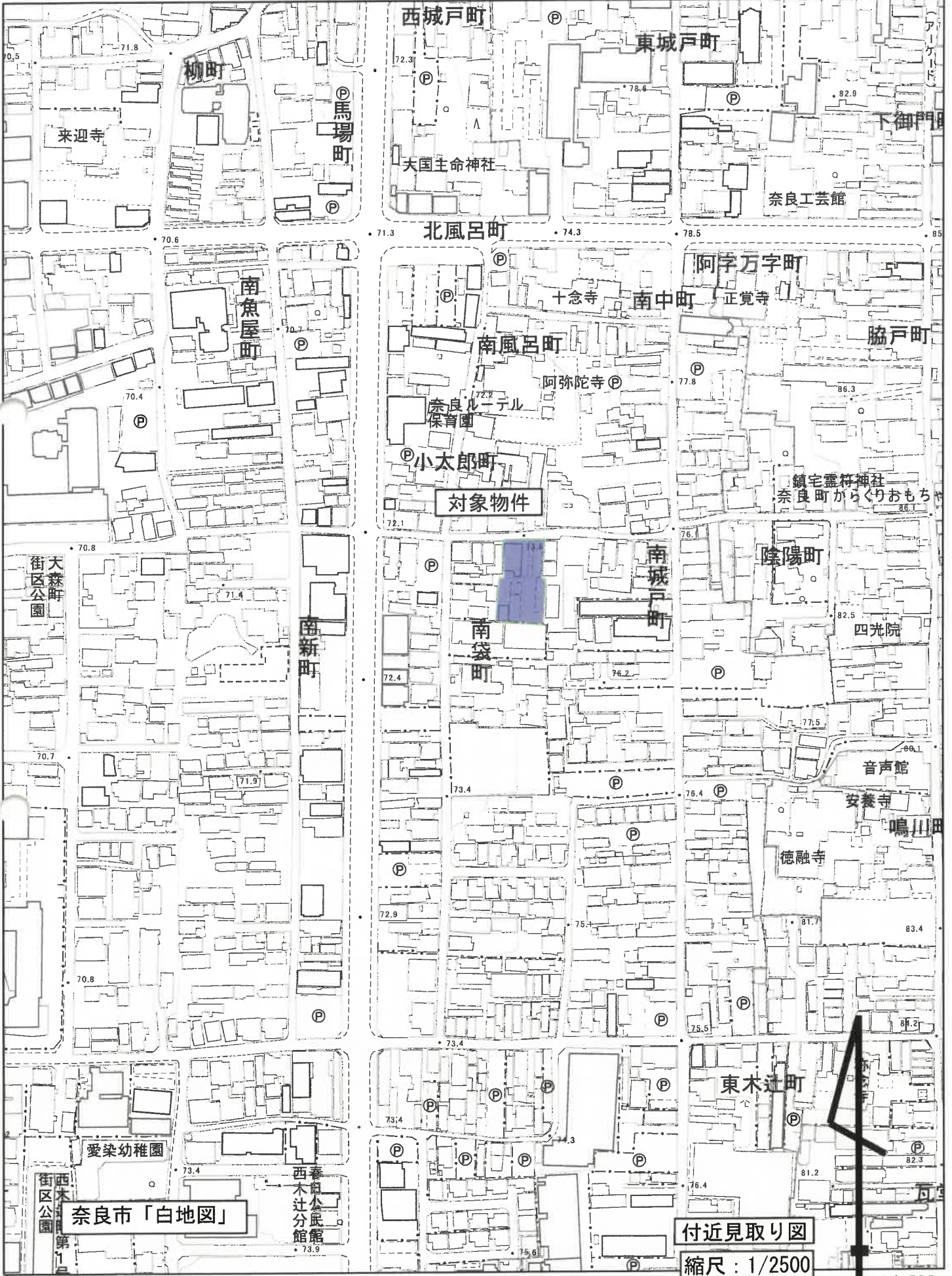
受命物件の位置図

縮小1/30,000

株式会社昭文社「県別マップル」

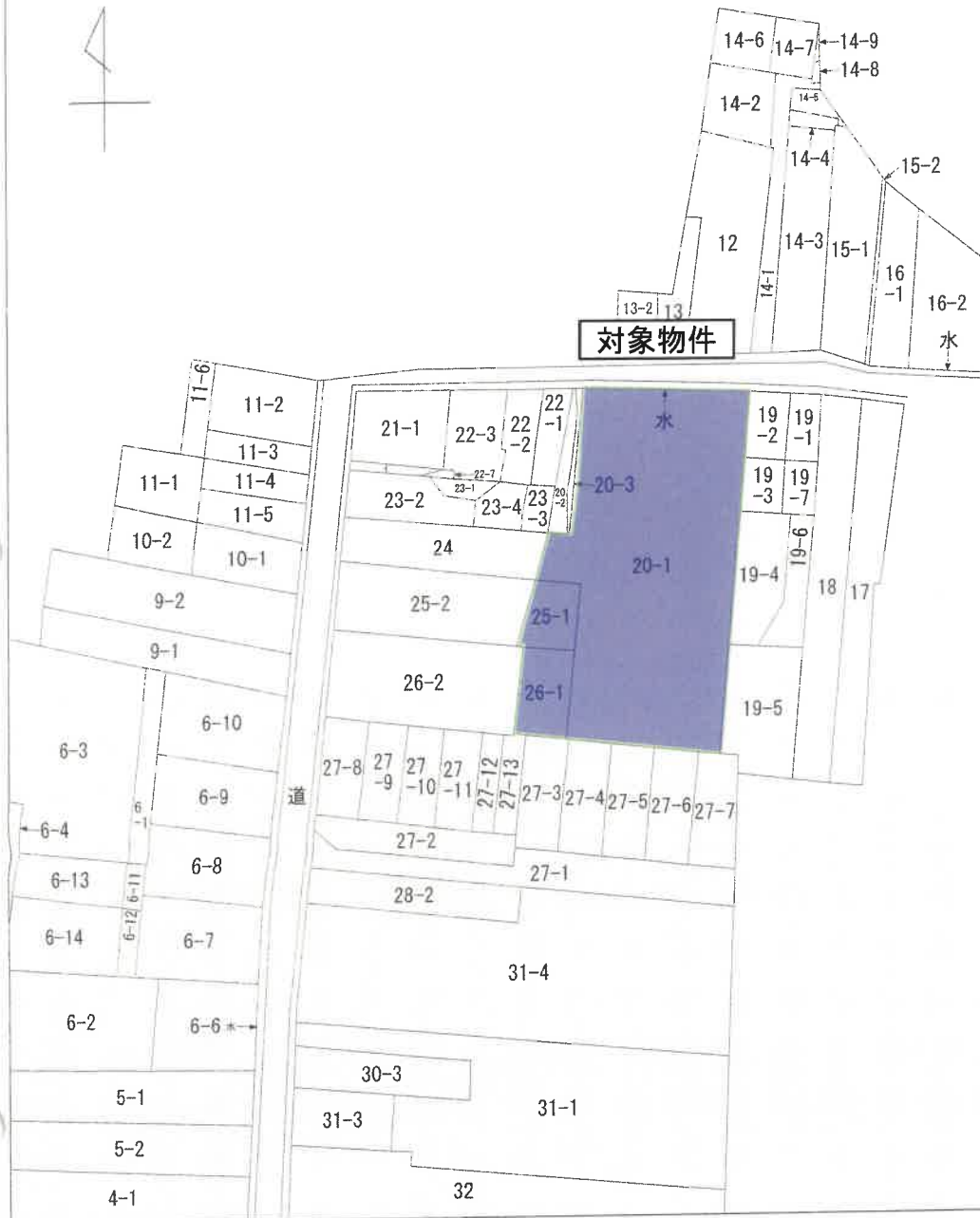
地形図

出力日: 2025年07月04日



1/2500

奈良市 発行



(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。



請求部	所在	奈良市南袋町			地番	20番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	

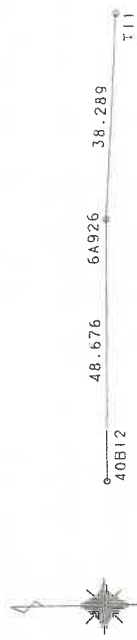
公図
A3→A4に縮小

登記年月日：令和2年12月16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6月10日 奈良地方方法務局

図 在 所 地 積 測 量 図

地 番 20-1
土地の所在 奈良市南袋町



S = 1/1000

座 標 一 覧 表

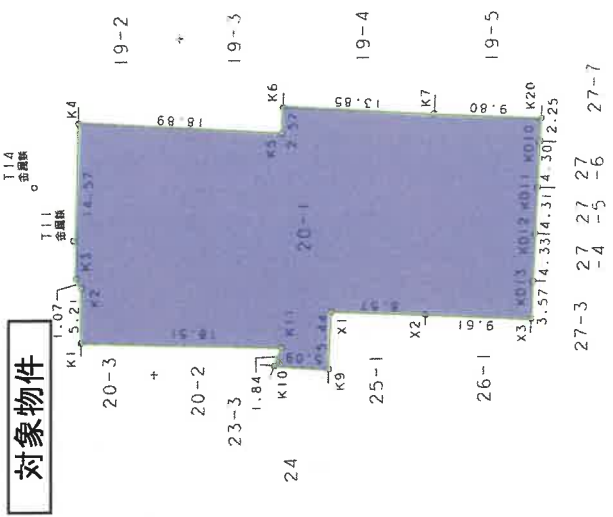
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	標 高	備 考
40812	-146736.862	-15961.174		街区基準点
6A926	-146737.210	-15912.499		街区補助点
T11	-146739.297	-15874.266		金属標

引 照 点 表

P1	T11	X 座 標	Y 座 標	境界点	点 間 距		備 考
					P 1	P 2	
		X 座 標	-15874.266	K1	9.558	15.277	
P2	T14	X 座 標	-146735.630	K4	11.191	7.353	

座 標 求 積 表

地 番	No.	標 高	X	Y	辺 長	No.	No.
20-1	K11	金属標	-146758.397	-15884.546	1.84	K10	- K11
	K10	金属標	-146757.689	-15886.255	5.09	K9	- K10
	K9	金属標	-146762.769	-15886.667	5.44	X1	- K9
	X1	金属標	-146763.096	-15881.235	8.57	X2	- X1
	X2	金属標	-146771.653	-15881.750	9.61	X3	- X2
	X3	金属標	-146781.251	-15882.328	3.57	KD13	- X3
	KD13	金属標	-146781.469	-15878.759	4.33	KD12	- KD13
	KD12	金属標	-146781.739	-15874.430	4.31	KD11	- KD12
	KD11	金属標	-146782.005	-15870.120	4.30	KD10	- KD11
	KD10	金属標	-146782.271	-15865.820	2.25	K20	- KD10
20-1	K20	金属標	-146782.410	-15863.572	9.80	K7	- K20
	K7	金属標	-146772.624	-15862.892	13.85	K6	- K7
	K6	金属標	-146758.804	-15861.903	2.57	K5	- K6
	K5	金属標	-146758.654	-15864.471	18.89	K4	- K5
	K4	金属標	-146739.810	-15863.086	14.57	K3	- K4
	K3	金属標	-146739.516	-15877.655	1.07	K2	- K3
	K2	金属標	-146740.037	-15878.597	5.21	K1	- K2
	K1	金属標	-146739.896	-15883.806	18.51	K11	- K1
	街区		1697.902688		848.9513440		
	街区		256.80		848.95		m ²



地積測量図
A3→A4に縮小

測量年月日	令和 2年 8月25日
測量系	V1系
縮尺係数	0.999903
測量NO.	2020518

縮尺 1/500

登記年月日：令和2年12月16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6月10日 奈良地方裁判所

土地積測量図

地番	25-1
土地の所在	奈良市南袋町



S=1/1000

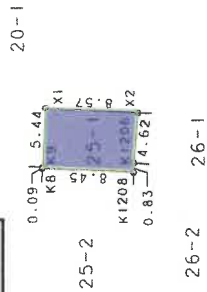
座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標高
40B12	-146736.862	-15961.174	街区基準点
6A926	-146737.210	-15912.499	街区補助点
T11	-146739.297	-15874.266	金属板

引照点表

P1	T11	境界点		点間距離	P1	P2
		X座標	Y座標			
		-146739.297	-15874.266			
		-146735.630	-15886.667			
P2	T14	-15869.136	-15881.235	34.430	39.898	

対象物件



座標求積表

地番	25-1	X	Y	辺長	No.	No.
X1		-146763.096	-15881.235	5.44	K9	X1
K9	街区	-146762.769	-15886.667	0.09	K8	K9
K8	金属板	-146762.763	-15886.760	8.45	K1208	K8
K1208	街区	-146771.211	-15887.188	0.83	K1206	K1208
K1206	金属板	-146771.243	-15886.357	4.62	X2	K1206
X2		-146771.655	-15881.750	8.57	X1	X2
地積		93.393097	面積			46.6965485
地積		14.12	面積			46.69

地積測量図
A3→A4に縮小

測量年月日	令和2年8月25日
図例系	V1系
縮尺係数	0.999903
測量NO.	2020518

作製者

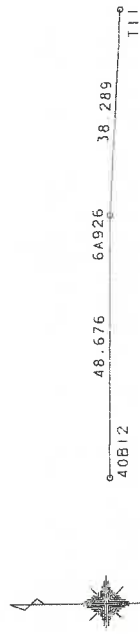
縮尺 1/500

登記年月日：令和2年12月16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6月10日 奈良地方方法務局

土地積測量図

地番	26-1
土地の所在	奈良市南袋町



S=1/1000

座標一覽表

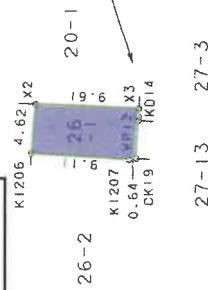
測点名	X座標	Y座標	備
40B12	-146736.862	-15961.174	街区基準点
6A926	-146737.210	-15912.499	街区補助点
T11	-146739.297	-15874.266	金属板

参照点表

P1	T11	X座標		境界点	点間距離	
		X座標	Y座標		P1	P2
P2	T14	X座標	-146735.630	K1206	34.157	39.550
		Y座標	-15869.136	K1207	42.982	48.161

対象物件

25-1



座標求積表

地番		26-1		No.		No.		No.	
面積	距離	X	Y	辺長	No.	距離	No.	面積	
X2	面積	-146771.655	-15881.750	4.62	K1206	-	X2	面積	
		-146771.243	-15886.357	9.11	K1207	-	K1206		
K1207	面積	-146780.330	-15887.065	0.64	CK19	-	K1207	面積	
		-146780.969	-15886.993	3.59	KP12	-	CK19		
CK19	面積	-146781.181	-15883.409	0.34	KD14	-	KP12	面積	
		-146781.206	-15883.066	0.73	X3	-	KD14		
KD14	面積	-146781.251	-15882.328	9.61	X2	-	X3	面積	
X3	面積	91.086033	距離	45.5430165				面積	
		13.77	距離	45.54	rd				

地積測量図
A3→A4に縮小

測量年月日	令和2年8月25日
図面番号	VJ系
縮尺係数	0.999903
測量NO.	2020518

製作者

縮尺

1/500

登記年月日：平成16年1月14日

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6月10日 奈良地方方法務局

各階平面図

177408

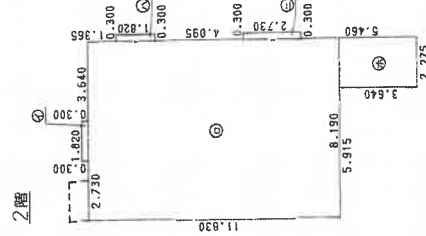
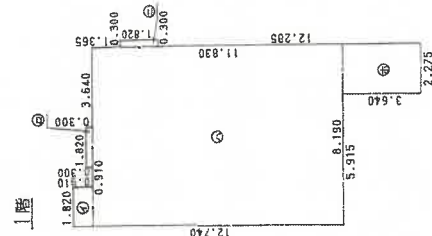
H16.1.14

建築物各階平面図

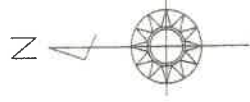
家屋番号 20番1

建物の所在 奈良市南袋町20番地1

奈良地方方法務局
平成 16.1.14 受付
第 650 号



道路
(水路)



建物図面
A3→A4に縮小

作製者

1/250

縮尺 1/500

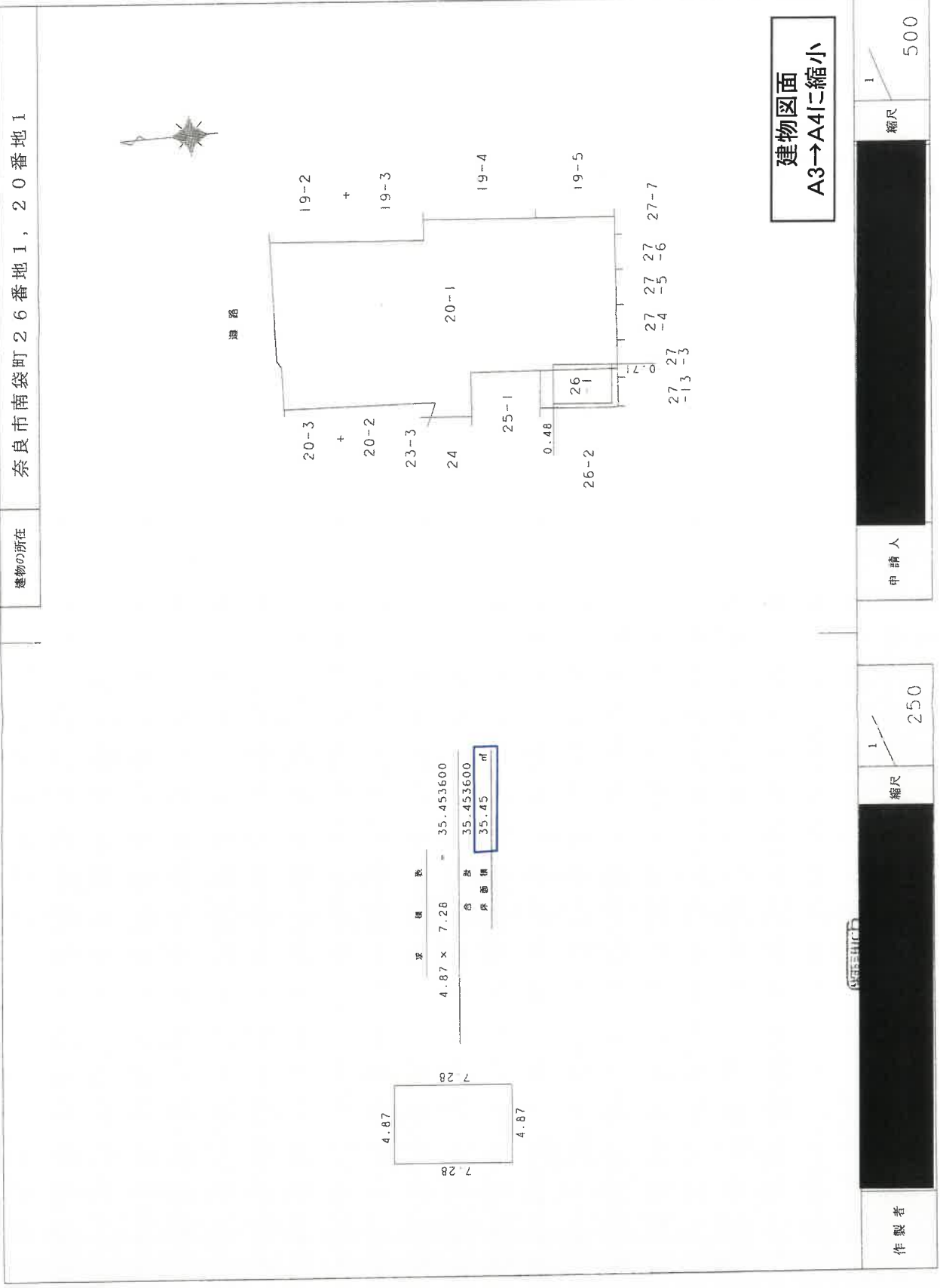
登記年月日：令和7年3月18日

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6月10日 奈良地方方法務局

各 階 平 面 図 建 物 図 面

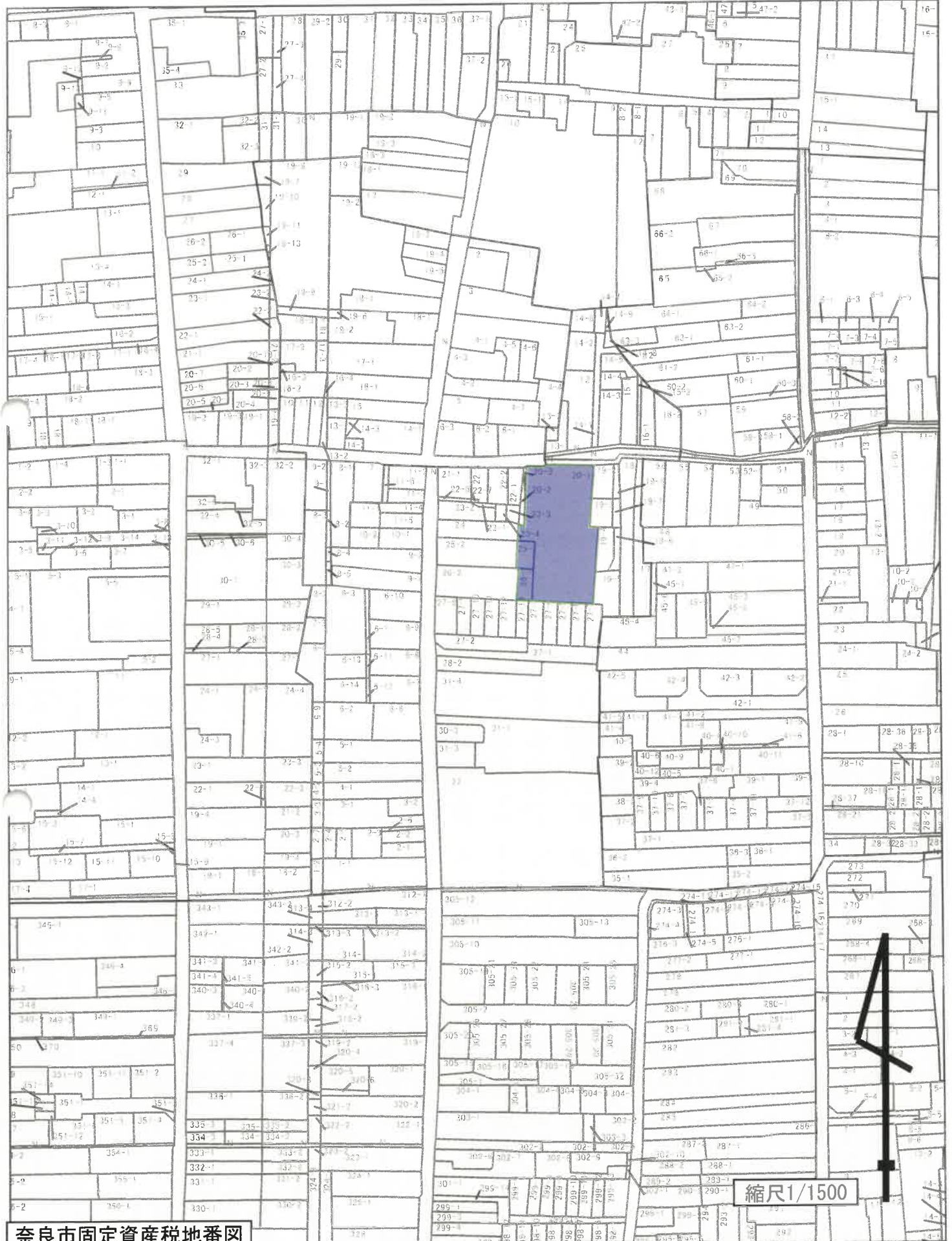
家 屋 番 号 26番1

建物の所在 奈良市南袋町26番地1, 20番地1



奈良市地番図

出力日: 2025年07月04日



奈良市固定資産税地番図

縮尺1/1500

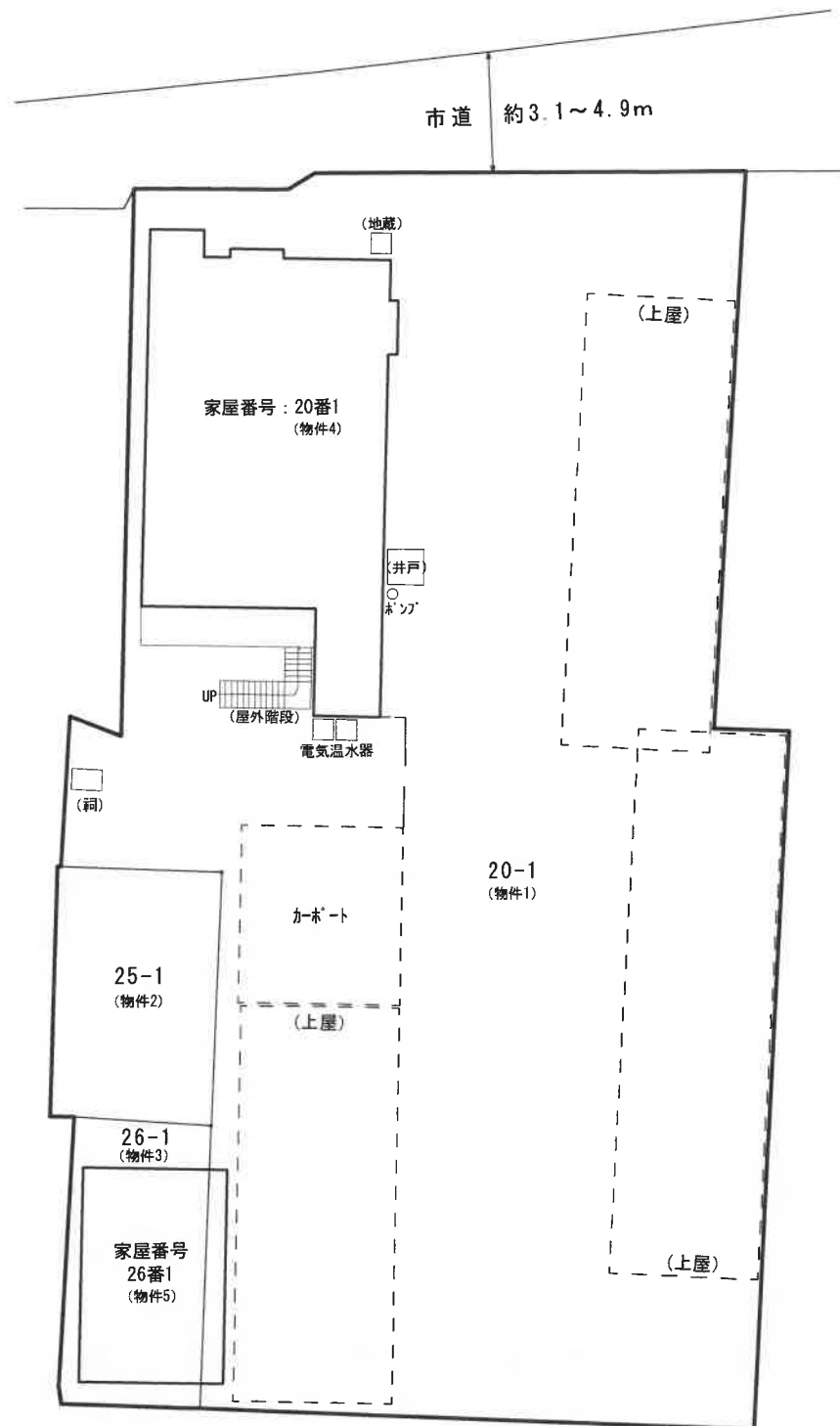
1/1500

この図面は、地番の配置参考図であり、土地の法的境界や権利関係を示したものではありません。

奈良市総務部資産税課

土地建物位置関係図

所在 奈良市南袋町20-1, 25-1, 26-1



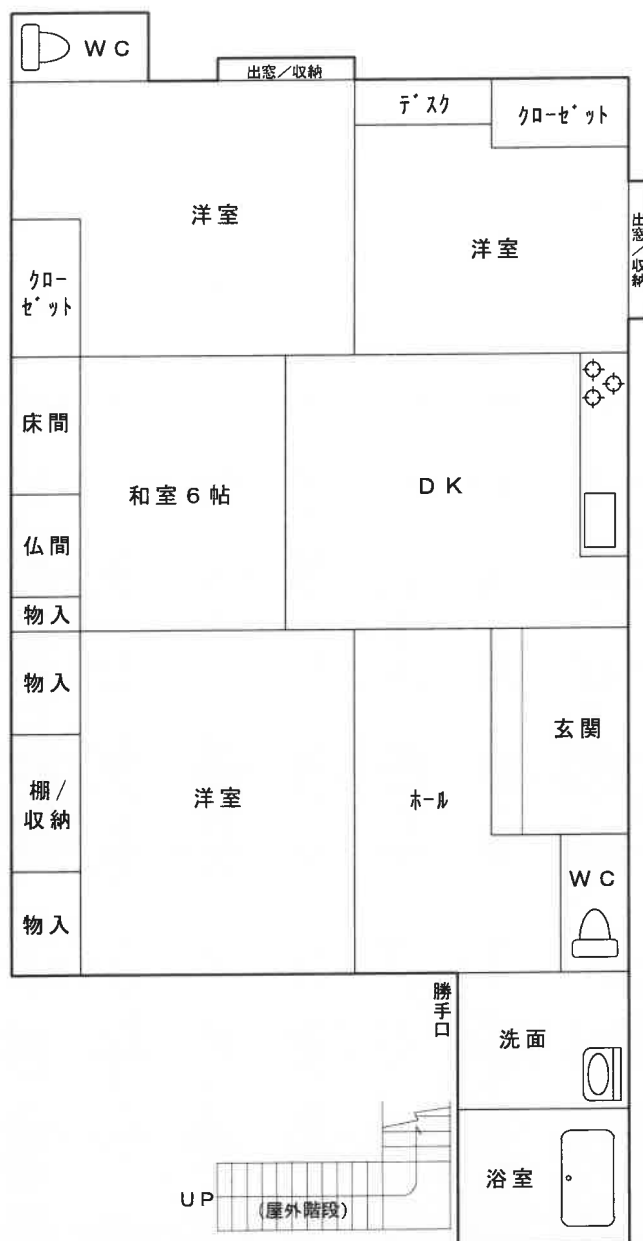
評価人作成

※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

家屋番号：20番1

1 階



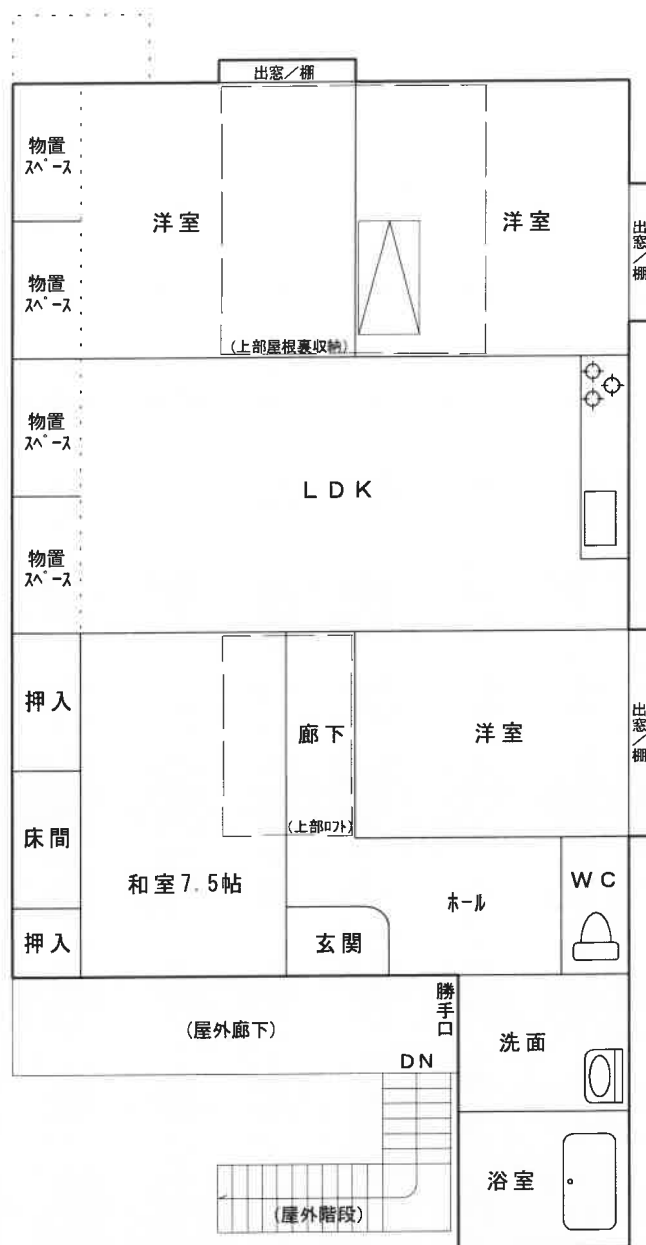
評価人作成

※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

家屋番号：20番1

2 階

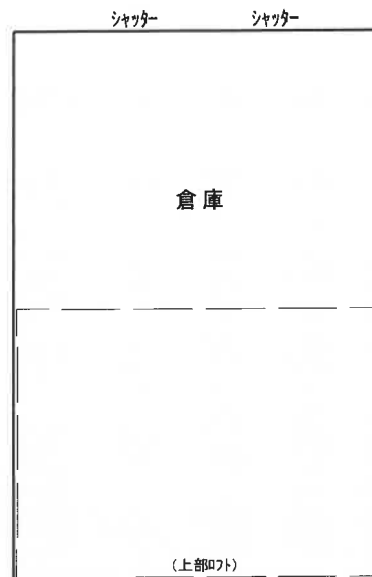


評価人作成

※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

家屋番号：26番1



評価人作成

※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。