

- 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 所 在 生駒郡斑鳩町龍田北二丁目2472番地61

家屋 番号 2472番61

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 64.59平方メートル
2階 60.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月14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】

本件建物のために、その敷地（地番2472番61、地積200.03平方メートル、所有者ミサワホーム近畿株式会社）につき定期借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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（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 生駒郡斑鳩町龍田北二丁目2472番地61

家屋 番号 2472番61

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 64.59平方メートル
2階 60.45平方メートル

令和 7年(ケ)第 24号
令和 7年 6月18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 所 在 生駒郡斑鳩町龍田北二丁目2472番地61

家屋番号 2472番61

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 64.59平方メートル

2階 60.45平方メートル



(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	生駒郡斑鳩町龍田北二丁目		
地 番	2 4 7 2 番 6 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 0 0 . 0 3 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (ミサワホーム近畿株式会社)		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
☒ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ 目的外土地所有会社担当者)の陳述 ☒ 提示文書(回答書、一般定期借地権設定契約書写)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 一般定期借地権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成11年 3 月 8 日 (建物新築時)		
最 初 の 契 約 日	平成10年11月15日		
契 約 等 期 間	平成10年11月16日から ☒ 平成61年5月15日 ☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月金27,400円 (毎年1月31日及び7月31日に半年分前払い)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☒ ある (目的建物所有者との間で保証金4,500,000円)		
特 約 等	借地借家法22条の特約		
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	☒ 買受人は、別途保証金4,500,000円を提供する必要あり (更地にして返却することで全額返金)		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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 表札等の表示

- (1) 表札の表示「所有者の姓」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 目的建物の形状等

- (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) リビング・ダイニングのブラインドカーテンは手動であるが、雨戸は電動であった(写真⑧参照)。
- (3) 土地建物位置関係図記載のところに目的建物に接続してデッキ(写真⑤参照)が設置されていた。
- (4) 建物内で大型犬が1匹飼育されていた。

3 目的外土地の形状等

- (1) 地積測量図に従って目的外土地を概測すると、形状等はほぼ一致した。
なお、土地建物位置関係図記載のとおり、石積擁壁約13.8㎡(写真②参照)が有効宅地面積から除外される。
- (2) 目的外土地と隣接土地の間に土地建物位置関係図記載のとおり的高低差が認められた。
- (3) 南側及び東側石積擁壁の一部にクラック補修跡が認められた(写真④参照)。
- (4) 土地建物位置関係図記載のところに電動ゲート(写真①参照)、カーポートが設置されていた。
- (5) 前面道路の現況幅員は、土地建物位置関係図記載のとおりである。

東側前面道路は町道である旨斑鳩町役場で、建築基準法の道路である旨奈良県郡山土木事務所で調査した。

南側前面道路は斑鳩町有地であるが、建築基準法の道路でない旨奈良県郡山土木事務所で調査した。

なお、西側は斑鳩町有地が介在するので、接道していない(写真③参照)。

(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
■ ミサワホーム近畿株式会社担当者 (目的外土地所有者)	1 弊社が株式会社森下組を代理して目的建物所有者と交わした一般定期借地権の契約内容は、3枚目記載のとおりです。 なお、後日、売買により目的外土地所有者になりました。 2 地代は3年に一度の改定があり、現在、27,400円です。回答書に、令和7年7月分まで前払いありと記載しましたが、令和7年7月分まで受領済みで、滞納はないという趣旨です。 3 競売により目的建物所有者が変わったとき、保証金の引継ぎをすることができないので、目的建物所有者に保証金を返還せざるを得ないと解釈しています。 よって、買受人に保証金4,500,000円の提供を求めます。 4 一般定期借地権なので、平成61年5月15日には更地にして返していただくことになっています。 更地にして返却していただければ、保証金は全額返金します。 5 賃借人は、事由の如何を問わず、立退料等を有しない旨定めています。
■ 目的建物所有者	1 私は、目的建物で家族の者と共に居住しています。 2 築3年後、リビング・ダイニングにクラックが生じたので、業者に対し、リビング・ダイニングの内壁を張り替えさせました。 3 約8年前、勝手に人が出入りできないように、カーポートの東側に電動ゲートを付けました。 4 リビング・ダイニングのブラインドカーテンは手動ですが、雨戸は電動です。 5 テラスは後付けです。 6 建築基準法上の道路でない部分は町有地なので、不特定多数の者が自由に通行しています。

(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18日 ： ー ：	執行官室	目的外土地所有者宛照会書郵送
7年06月19日 13：30－13：40	奈良地方法務局	目的外土地に別の目的外建物の登記がないか確認、 登記事項要約書請求
7年06月19日 14：30－14：40	奈良県郡山土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求
7年06月19日 15：00－15：10	斑鳩町役場	道路調査、 地番参考図、家屋平面図請求
7年07月04日 10：00－10：05	執行官室	目的外土地所有者担当者から電話聴取
7年07月10日 9：35－9：45	奈良地方法務局	差押登記確認
7年07月10日 11：20－11：35	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年07月10日 13：00－13：05	執行官室	目的建物所有者から電話聴取
7年07月22日 13：20－14：00	物件所在地	目的所有者立会いのうえ立入調査、目的外土地概測、 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

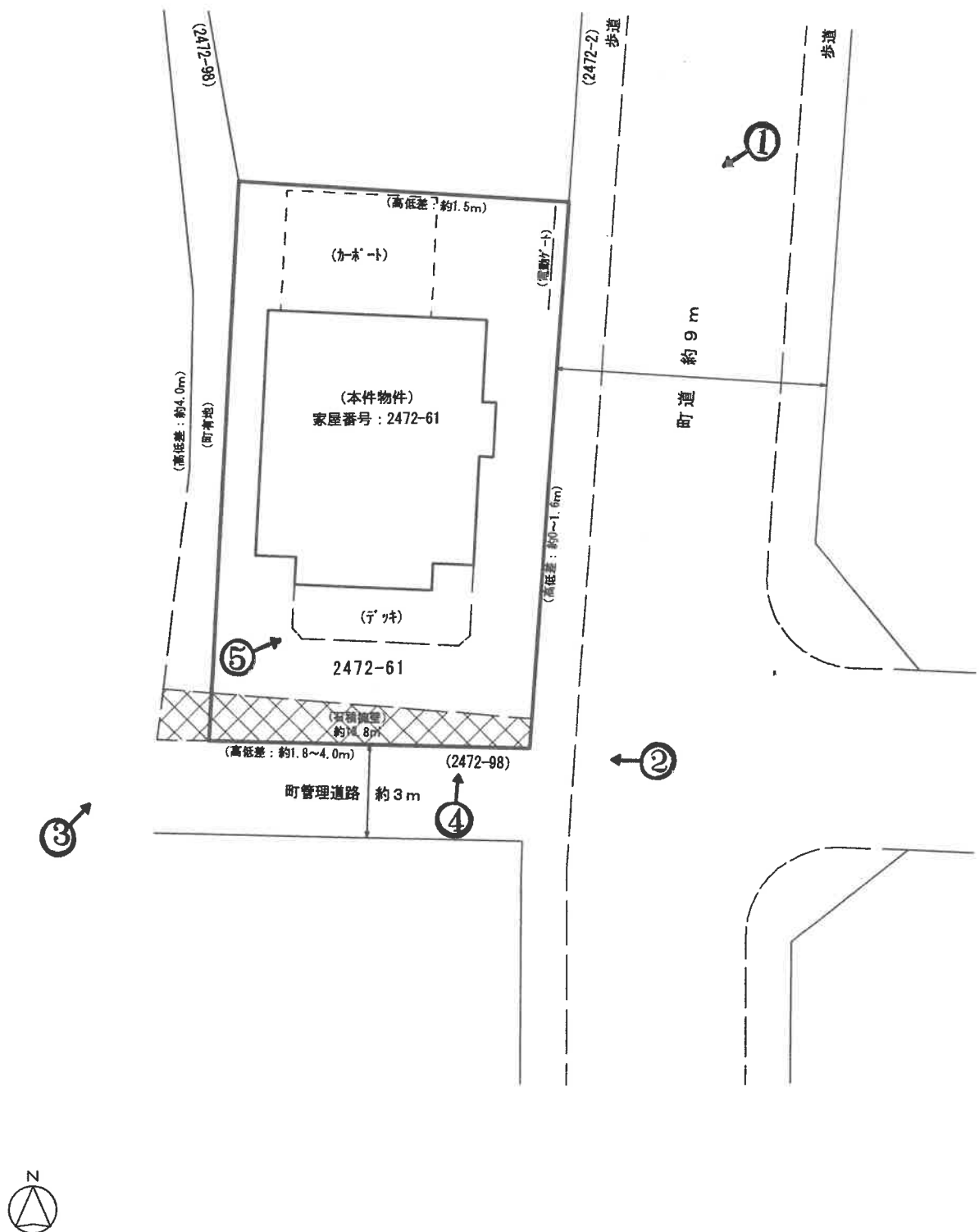
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

所在 生駒郡斑鳩町龍田北 2 丁目 2472-61

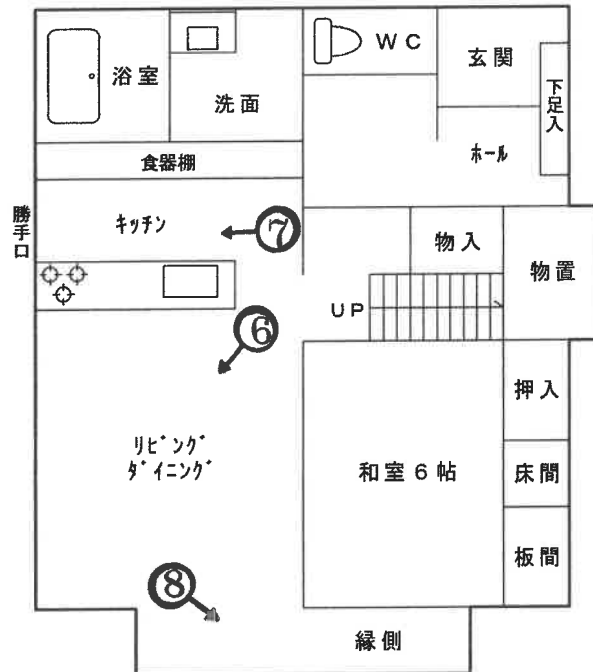


(←○ 写真撮影場所・方向)

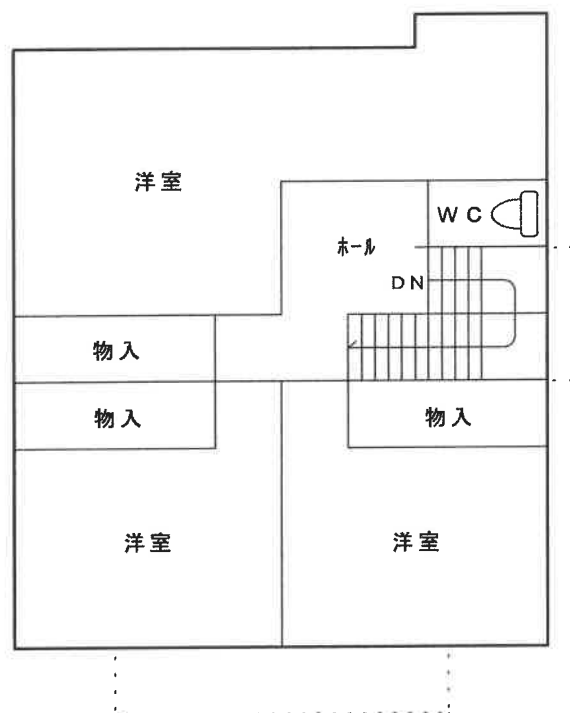
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



(←○ 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。

目的建物

電動ゲート

①



町管理道路

石積擁壁約13.8㎡あり

②



(9 枚目)

目的建物

町有地が介在するので、
目的土地の西側は接道していない



③

全体としての
高低差約4.0m

クラック補修跡



④

(10 枚目)

デッキ



⑤



⑥



⑦

ブラインドカーテンは手動であるが、雨戸は電動



⑧

(12 枚目)

令和7年(ケ)第24号
令和7年7月22日現地調査
令和7年8月12日評価
評価書NO.競07131145

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(借地権付建物用)

評価人 不動産鑑定士

倉田 智史

第1 評価額

評 価 額	
物件1(建物)	金890,000円

- 1 物件1の価格は、物件1の目的外土地についての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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 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(目的外土地)

位置・交通	JR関西本線「法隆寺」駅の北西方約2.5km(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	中規模一般住宅が並ぶ区画整然とした住宅地域			
	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	第一種低層住居専用地域			
	建 蔽 率	50%(基準建蔽率40%)			
	容 積 率	80%			
	防 火 規 制	法22条指定区域(屋根不燃区域)			
	そ の 他 規 制	風致地区第3種地域、宅地造成等工事規制区域			
画地条件 (規模・形状等)	規 模	200.03㎡ (標準的面积と同程度)			
	形 状	間口:約18.3m、奥行:約10.9m(最小約10.7m、最大約11.0mの平均)			
	街路との接道方位	東側			
	街路との高低差	東側:約0～1.6m高い 南側:約1.8m～4.0m高い			
	隣 地 境 界	公図及び地積測量図において確認した。現地において杭等は一部確認された。			
	そ の 他	対象不動産の南側に13.8㎡の石積擁壁が設置されている。			
接面道路	東側:幅員約9.0m、市道(148号線)、建築基準法第42条1項1号道路 南側:幅員約3.0m、町管理道路、建築基準法上非道路				
土地の利用状況及び隣地の状況等	土 地 の 利 用 状 況	居宅の敷地として利用されている。			
	隣 地 の 状 況	北:戸建住宅、南:道路を介して戸建住宅 東:道路を介して戸建住宅、西:道路を介して農地等			
供給処理施設	上 水 道	有:引込済			
	ガ ス 配 管	無:プロパンガス			
	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、当初は山林であったものが、昭和63年7月12日に宅地に地目変更し、その後平成元年1月25日に分筆を経て戸建住宅団地の一画地となった。平成11年3月8日に現在の建物(居宅)が建築され、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	目的外土地は概ね地積測量図のとおりである。なお、土地建物位置関係図記載の通り石積擁壁約13.8㎡が有効宅地面積から除外される。 目的外土地と隣接土地の間に高低差が認められた。 南側及び東側石積擁壁の一部にクラック補修跡が認められた。 土地建物位置関係図面記載のところに電動ゲート、カーポートが設置されていた。 一般定期借地権設定契約を結んでいる。(1998年11月16日から2049年5月15日まで) 競売により目的建物所有者が変わったとき、保証金の引継ぎをすることができないので、目的建物所有者に保証金を返還せざるを得ないことから、買受人に保証金450万円の提供を求める。

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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11年3月8日新築
	経済的耐用年数		約 25 年 程度
	経過年数		約 26 年 程度
	経済的残存耐用年数		約 0 年
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺等	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	天 井	ビニールクロス等	
	床	タイル、フローリング、畳、クッションフロア等	
	設 備	洗浄機付便所、システムキッチン、洗面化粧台、湯沸器、床下収納、エアコン、BSテレビアンテナ(いずれも稼働の可否は不明)	
	そ の 他	ウッドデッキ、カーポート	
床面積(現況)	延	125.04㎡	1階:64.59㎡ 2階:60.45㎡
現況用途等	階 層	1階:居宅	2階:居宅
	間 取 り	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	所有者が居宅として占有している。		
特記事項	建築計画概要書には次の記載がある。 建築確認:平成10年10月26日 確認番号:0516 検査済証:なし 主要用途:専用住宅 工事種別:新築		
	リビング・ダイニングのブラインドカーテンは手動であるが、雨戸は電動であった。 土地建物位置関係図記載のところに目的建物に接続してデッキが設置されていた。 建物内で大型犬が1匹飼育されていた。 築3年後リビング・ダイニングにクラックが生じたので業者に対し、リビング・ダイニングの内壁を張替えさせた。 約8年前に電動ゲートを設置した。		
	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 目的外土地(土地)

目的外土地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)
目的外 土地	51,400	1.02	200.03	0.90	9,438,000
計			200.03㎡		9,438,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

	地価公示	斑鳩-6							
	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/㎡)				
	51,400	×	98.8/100	×	100/103	×	100/96	÷	51,400
◇	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:	方位+3	103						
◇	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	×	100/101	×	100/96	×	100/100	÷ 100/96
イ	個別格差:	画地条件	1.02		角地+3、方位+4、法面▲5				
		相乗積	1.02						
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1(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)
1 建物	130,000	125.04	0.04	650,000
計		125.04		650,000

ウ

現価率(物件1)

経済的全耐用年数25年・経過年数26年・経済的残存耐用年数0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0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.2) ÷ 0.04

2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に敷地利用権等の価格を加算し、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
目的外土地	9,438,000	0.2	定期借地権	1,888,000

イ 敷地利用権割合： 賃貸借契約の内容、及び経過した借地期間と残存期間、並びに普通借地権割合との整合性などを考慮し本件の定期借地権割合を20%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 ア(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	650,000	+1,888,000	1.00	0.50	0.70	890,000
一 括 価 格 (合 計)						890,000

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： 本件の場合、借地権付建物であり市場性が乏しいこと、買受人は借地権の承継のために地主の承諾又は裁判等を要すること、買受人は別途保証金等を差し入れなければならないこと等を総合的に勘案して、市場性修正を0.50と判断した。

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：斑鳩-6

所 在： 生駒郡斑鳩町龍田西3丁目1308番40

価 格： 51,400 円／m²

位 置： JR関西本線「王寺」駅北東方約2.6km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 208m²

供給処理施設： ガス、水道、下水

接 面 街 路： 南東6.0m町道

用 途 指 定 等： 市街化区域 第一種低層住居専用地域(50, 80)

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が並ぶ区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 1,725,948 円

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(斑鳩町「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. 斑鳩町「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 生駒郡斑鳩町龍田北二丁目2472番地61

家屋番号 2472番61

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 64.59平方メートル

2階 60.45平方メートル



ENEOS
コスモ
昭和シェル
出光興産
エクスナ
SOLATO
その他

10	11	12	13	14
15	16	17	18	23
19	20	21	22	名瀬
24	25	26	27	28
29	30	31	32	53
				54

1

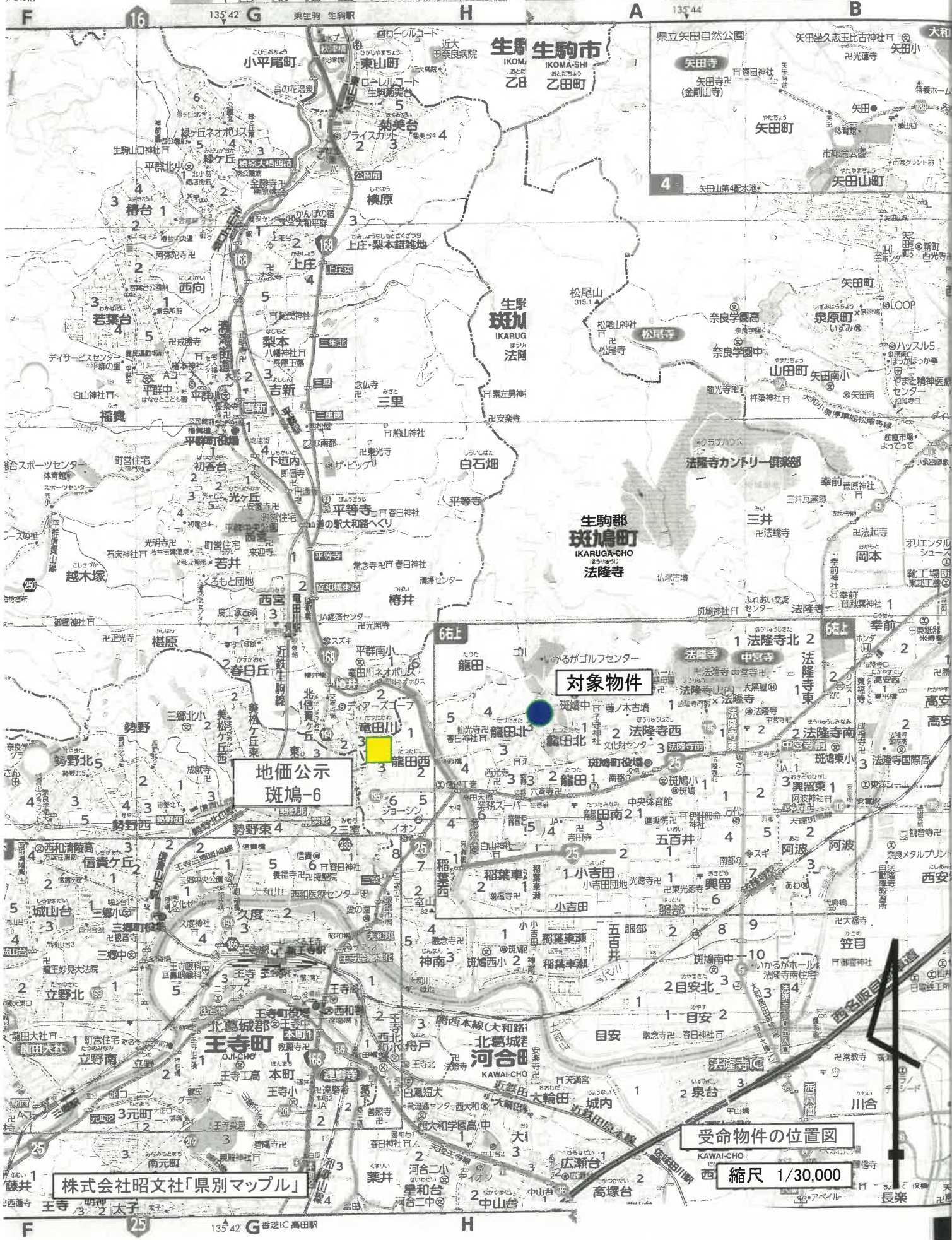
●やまとこおりやま

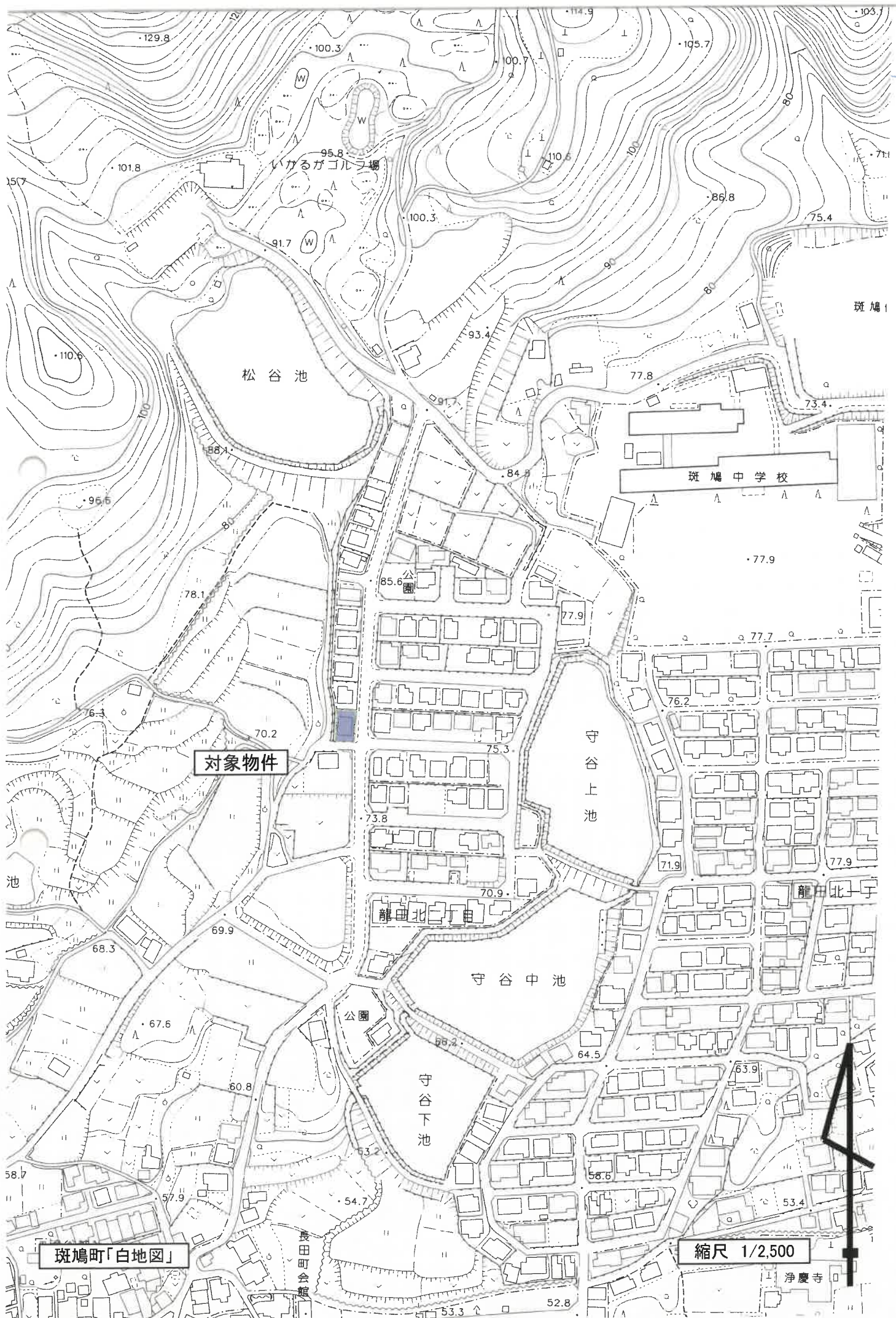
大和郡山

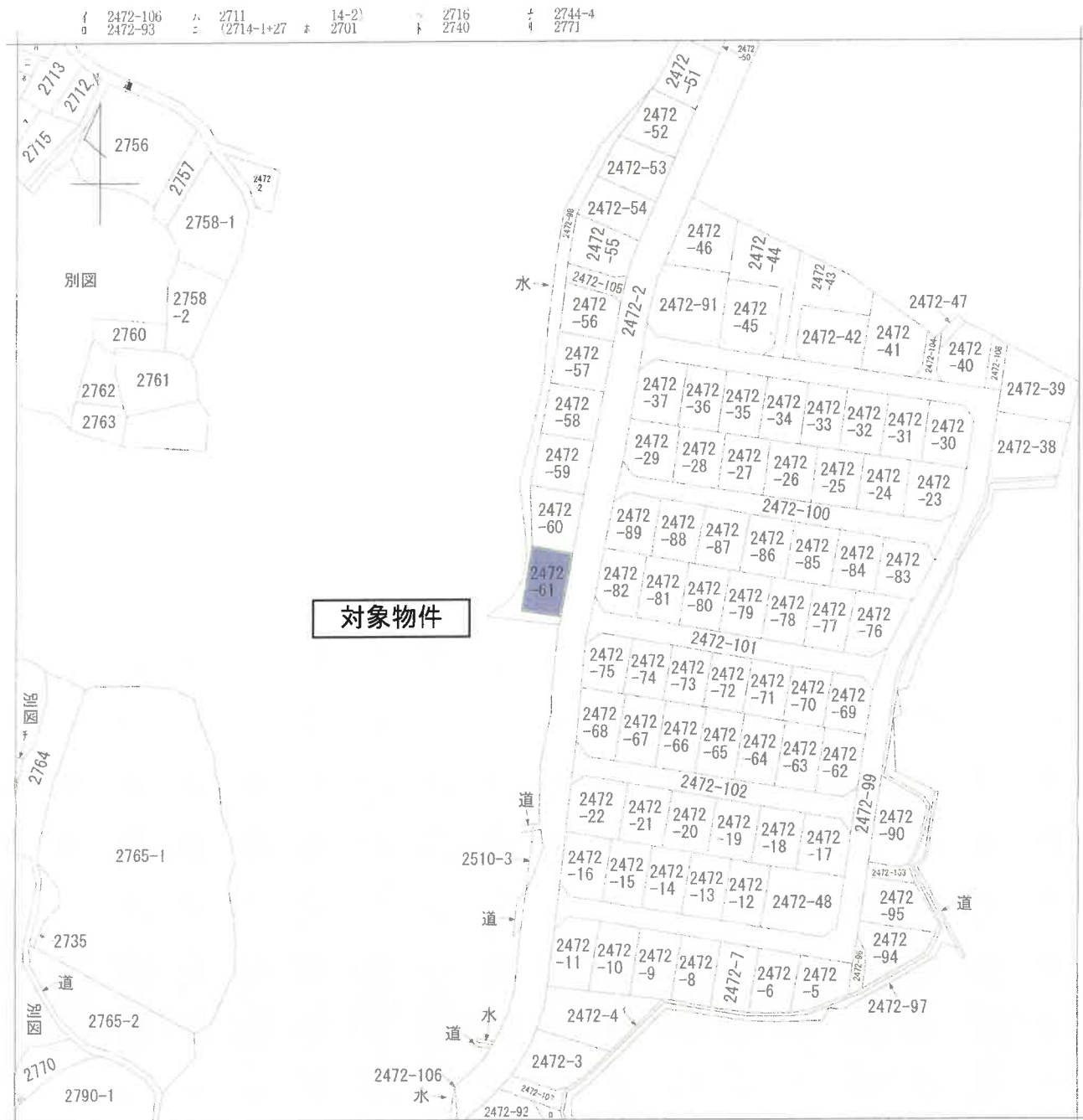
周辺図 53

1:30,000

0 250 500 750 1000 1250m
地図上の1センチは300メートル







(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。



請求番号	所在	生駒郡斑鳩町龍田北二丁目			地番	2472番61		
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	

これは地図に準ずる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

請求番号：27-1
(1/1)

登記官

公図
A3→A4に縮小

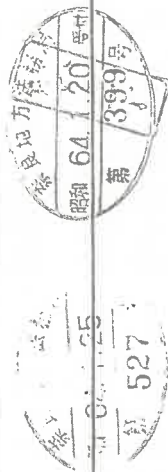
公用

登記年月日：平成1年1月25日

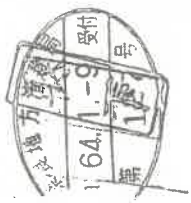
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月1日 奈良地方方法務局 登記官

505583 地積測量図

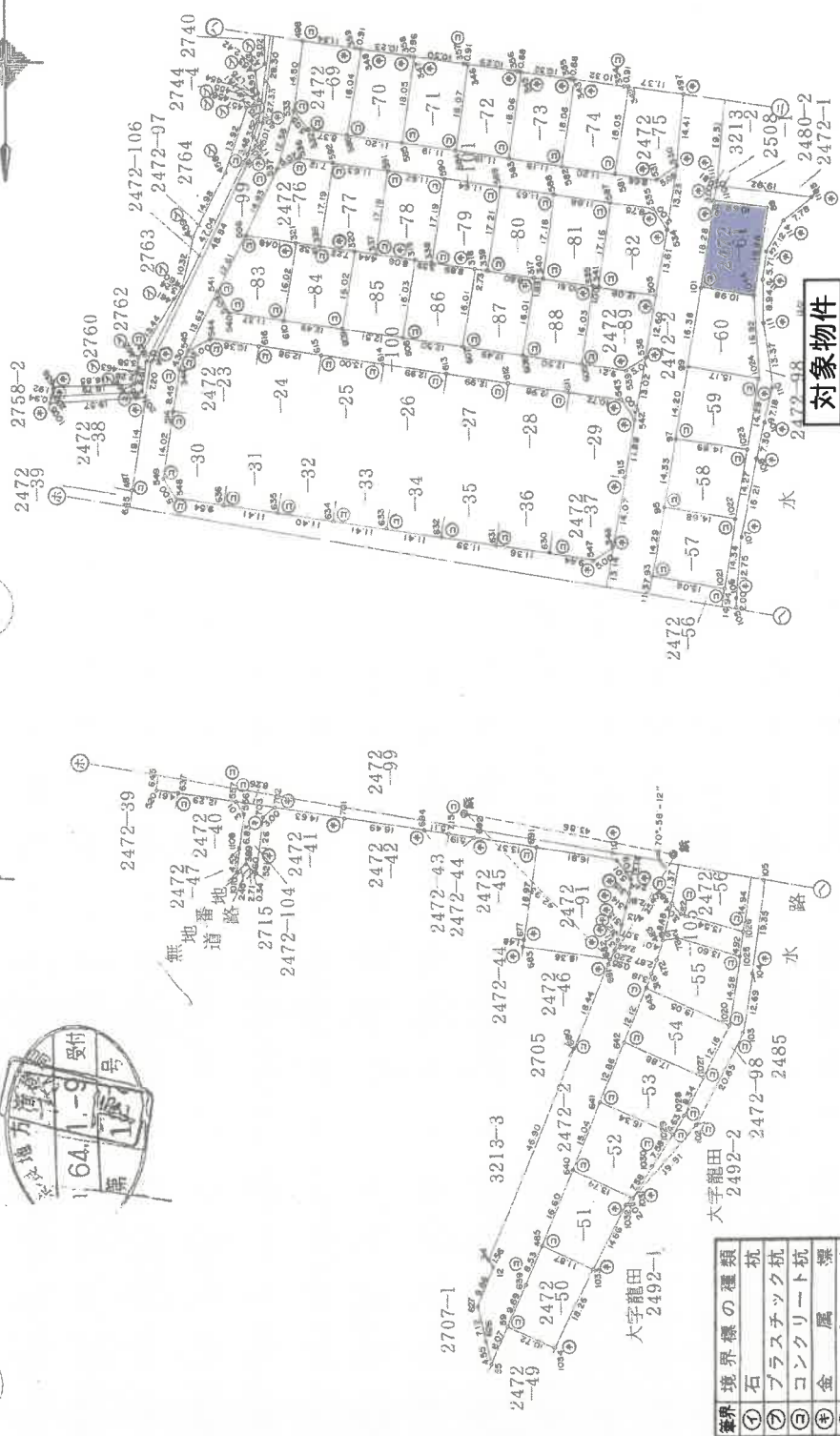
地番 2472-2・2472-50~2472-107
土地の所在 生駒郡斑鳩町龍田北2丁目



4/4



3/4



境界線の種類	
①	石
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金属標
⑤	刻印

対象物件

製作者	申請人	縮尺 1/1000
-----	-----	-----------

(昭和63年12月23日作製)

地積測量図
A3→A4に縮小

登記年月日 平成1年1月25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



505585

地積測量図

2472-2-2472-50-2472-107
番 地 土地の所在 生駒郡斑鳩町龍田北2丁目

※※ 座標求積表 ※※

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
2472-65	357	()	319.701	555.363	0.91	357-346
	346	()	319.781	554.457	10.29	346-356
	356	()	321.250	544.274	18.02	356-297
	297	()	303.410	541.768	11.20	297-295
	295	()	301.852	552.864	18.02	295-357
	357	()	319.701	555.363		
			倍積面 2A	403.139226		地積 201.56
			面積 A	201.569613		
			面積 A	60.9748		
2472-66	356	()	321.250	544.274	0.88	356-345
	345	()	321.358	543.401	10.32	345-355
	355	()	322.818	533.182	18.01	355-299
	299	()	304.980	530.677	11.20	299-297
	297	()	303.410	541.768	18.02	297-356
	356	()	321.250	544.274		
			倍積面 2A	403.413868		地積 201.70
			面積 A	201.706934		
			面積 A	61.0163		
2472-67	355	()	322.818	533.182	0.88	355-343
	343	()	322.920	532.308	10.32	343-354
	354	()	324.380	522.091	18.02	354-301
	301	()	306.532	519.580	11.21	301-299
	299	()	304.980	530.677	18.01	299-355
	355	()	322.818	533.182		
			倍積面 2A	403.476490		地積 201.73
			面積 A	201.738245		
			面積 A	61.0258		
2472-68	354	()	324.380	522.091	0.91	354-342
	342	()	324.490	521.185	11.37	342-497
	497	()	326.069	508.925	14.58	497-274
	274	()	311.546	508.686	5.09	274-275
	275	()	307.598	511.893	7.76	275-301
	301	()	306.532	519.580	18.02	301-354
	354	()	324.380	522.091		
			倍積面 2A	412.543395		地積 206.27
			面積 A	206.2716975		
			面積 A	62.3971		

※※ 座標求積表 ※※

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
2472-60	99	()	381.803	508.429	15.17	99-1024
	1024	()	384.192	493.448	16.92	1024-1044
	1044	()	367.344	495.020	10.98	1044-101
	101	()	365.630	505.861	16.38	101-99
	99	()	381.803	508.429		
			倍積面 2A	428.377425		地積 214.18
			面積 A	214.1887125		
			面積 A	64.7920		
2472-61	101	()	365.630	505.861	10.98	101-1044
	1044	()	367.344	495.020	18.88	1044-89
	89	()	348.850	492.403	10.88	89-101
	90	()	347.377	505.009	18.28	90-101
	101	()	365.630	505.861		
			倍積面 2A	400.079706		地積 200.03
			面積 A	200.039853		
			面積 A	60.5120		
2472-62	498	()	315.003	588.784	11.34	498-359
	359	()	316.573	577.551	18.01	359-291
	291	()	298.742	575.052	8.09	291-268
	268	()	297.619	583.065	5.00	268-269
	269	()	300.639	587.048	14.47	269-498
	498	()	315.003	588.784		
			倍積面 2A	401.908574		地積 200.95
			面積 A	200.954287		
			面積 A	60.7886		
2472-63	359	()	316.573	577.551	0.91	359-348
	348	()	316.666	576.846	10.23	348-358
	358	()	318.131	566.516	18.02	358-293
	293	()	300.294	563.954	11.21	293-291
	291	()	298.742	575.052	18.01	291-359
	359	()	316.573	577.551		
			倍積面 2A	402.426742		地積 201.21
			面積 A	201.213371		
			面積 A	60.8670		
2472-64	358	()	318.131	566.516	0.96	358-347
	347	()	318.282	565.539	10.30	347-357
	357	()	319.701	555.363	18.02	357-295
	295	()	301.852	552.864	11.20	295-293
	293	()	300.294	563.954	18.02	293-358
	358	()	318.131	566.516		
			倍積面 2A	404.532746		地積 202.26
			面積 A	202.266373		
			面積 A	61.1855		

作製者

申請人

縮尺 1/

(昭和63年12月23日作製)

地積測量図
A3→A4に縮小

登記年月日 平成11年3月23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

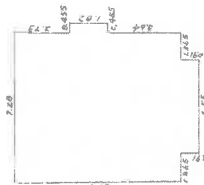
各階平面図

家屋番号 2472番61

354200 平成11.3.23
建物図面
各階平面図

建物の所在 生駒郡斑鳩町龍田北2丁目2472番地61

1 階



$$\begin{aligned} 7.28 \times 8.19 &= 59.6232 \\ 0.455 \times 1.82 &= 0.8281 \\ 4.55 \times 0.91 &= 4.1405 \\ \hline &64.5918 \end{aligned}$$

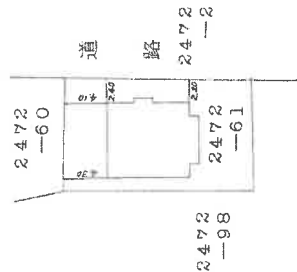
床面積 64.59m²

2 階



$$\begin{aligned} 1.82 \times 0.455 &= 0.8281 \\ 7.28 \times 8.19 &= 59.6232 \\ \hline &60.4513 \end{aligned}$$

床面積 60.45m²



奈良地方公務局
平成11.3.23 受付
第2030号

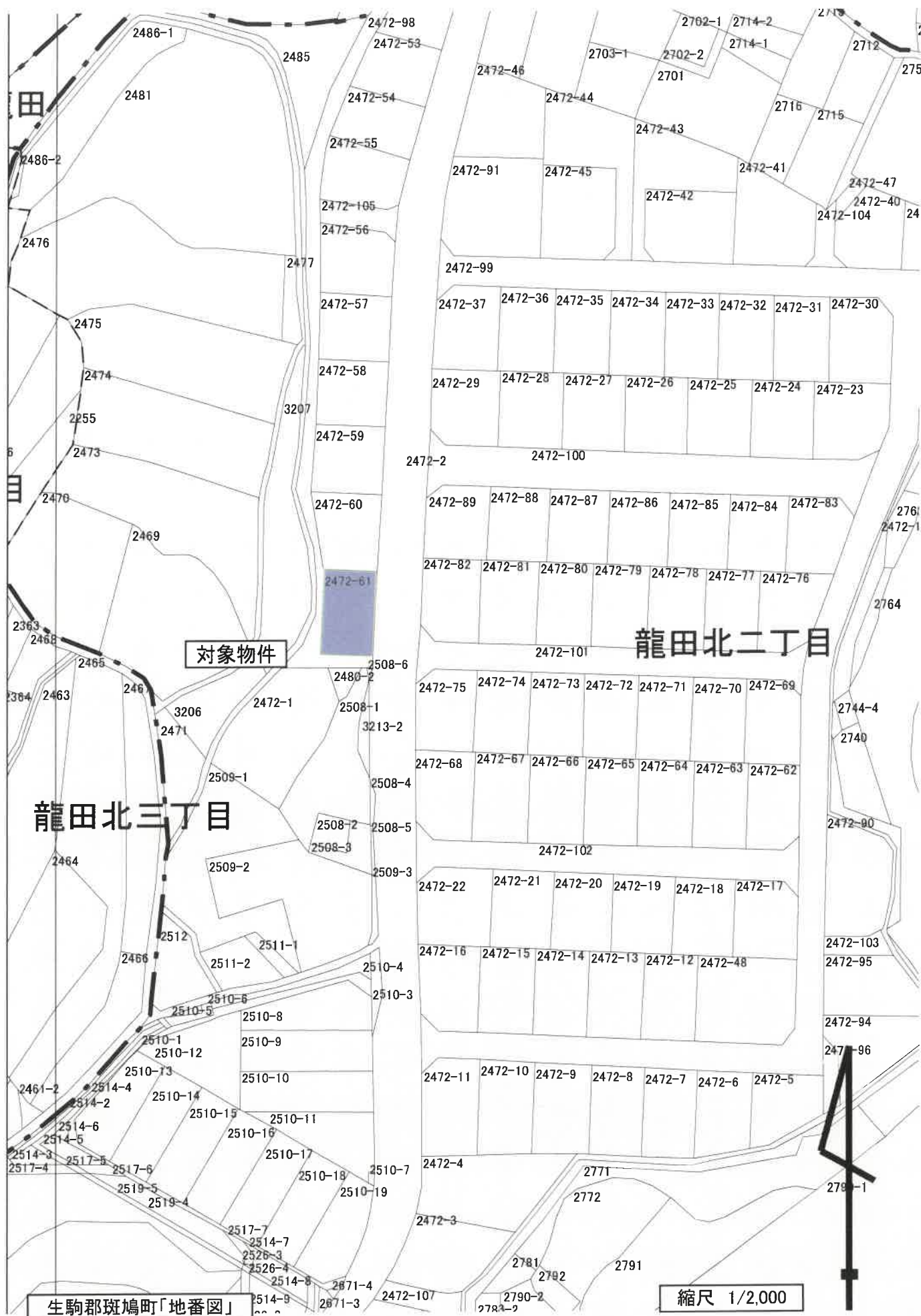
作製者

申請人

縮尺 1/250m

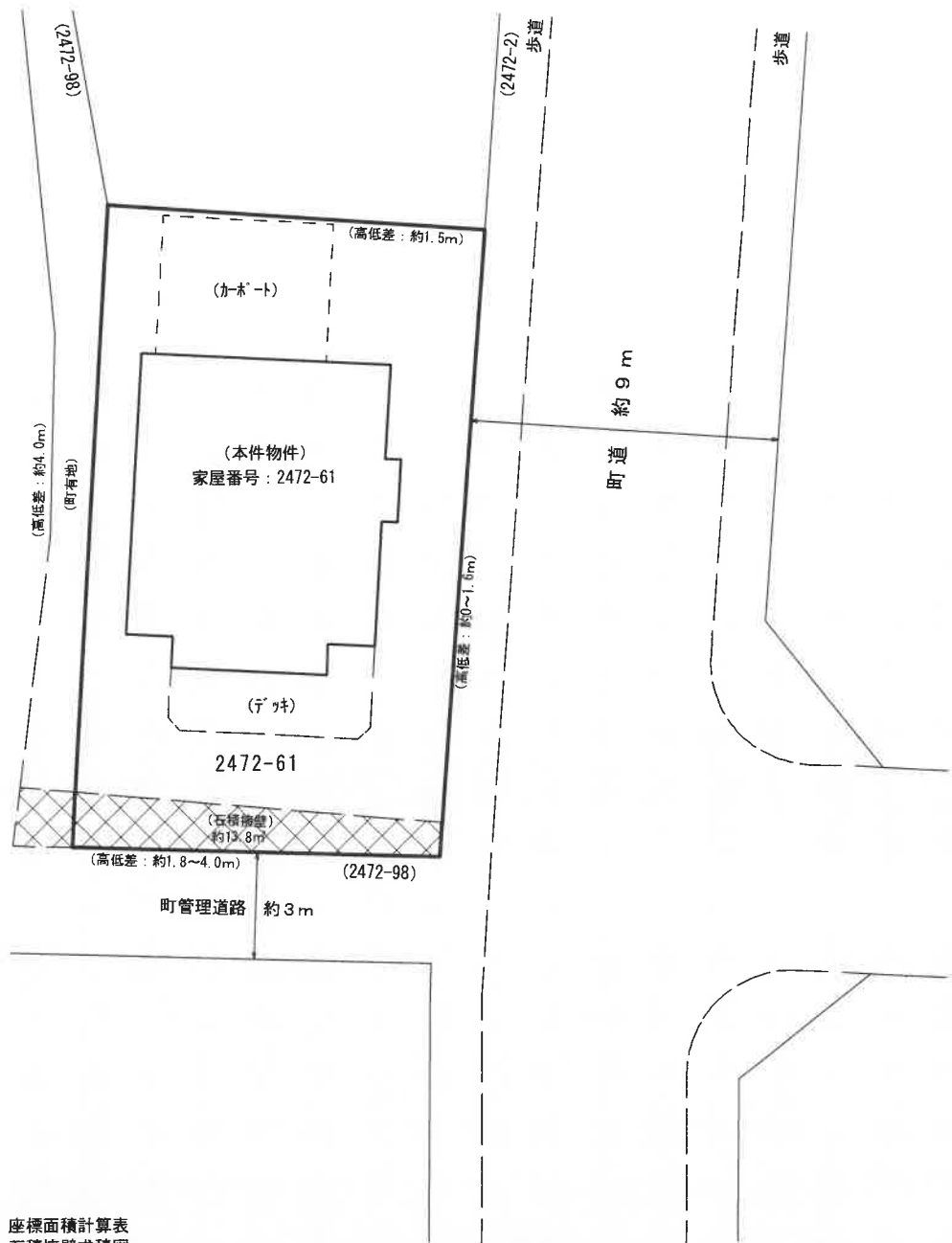
縮尺 1/500m

建物図面
A3→A4に縮小



土地建物位置関係図

所在 生駒郡斑鳩町龍田北 2 丁目 2472-61



座標面積計算表
石積擁壁求積図

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1})・Y _n
1	9.394	20.742	222.888969
2	20.054	19.798	209.684752
3	19.985	18.800	-202.025606
4	9.308	19.144	-202.760026
敷地面積		倍面積	27.788088
13.89 m ²		面積	13.894044

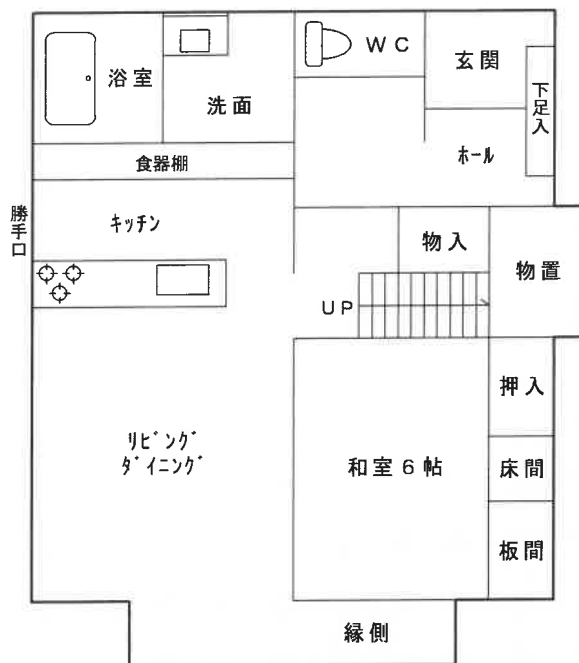


評価人作成

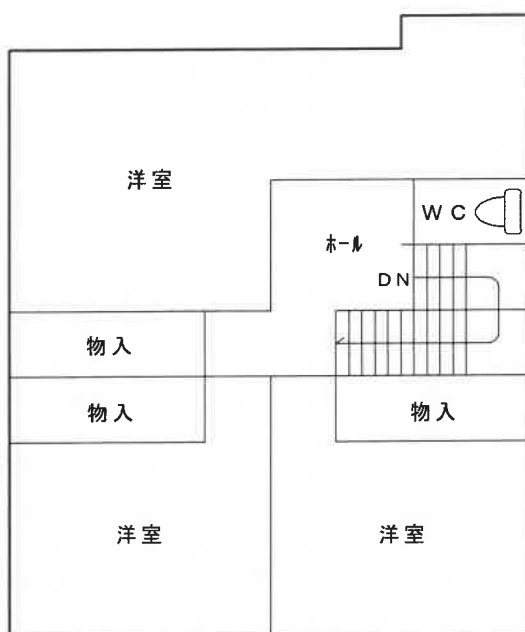
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



評価人作成

※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。