

- 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12月19日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 毛 戸 憲 宏

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8年1月 9日から 令和8年1月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和8年1月23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8年2月13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 12月19日から当庁物件明細書閲覧室（1階執行係窓口前）に備え置きます。		

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市鶴舞西町3271番地2

建物の名称 ライオンズマンション学園前

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 鶴舞西町3271番2の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.51平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 奈良市鶴舞西町3271番2

地 目 宅地

地 積 3797.32平方メートル

(現況) 地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 奈良市鶴舞西町3271番3

地 目 宅地

地 積 20.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 奈良市鶴舞西町3271番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 368.57平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 601072分の5995



物件明細書

令和 7年10月10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（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 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市鶴舞西町 3 2 7 1 番地 2

建物の名称 ライオンズマンション学園前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴舞西町 3 2 7 1 番 2 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 7 . 5 1 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 奈良市鶴舞西町 3 2 7 1 番 2

地 目 宅地

地 積 3 7 9 7 . 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 奈良市鶴舞西町 3 2 7 1 番 3

地 目 宅地

地 積 2 0 . 2 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 奈良市鶴舞西町 3 2 7 1 番 4



11

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 368.57平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 601072分の5995



令和 7年(ケ)第 28号
令和 7年 8月20日受理
令和 7年 9月 25日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 岡田明男 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市鶴舞西町3271番地2

建物の名称 ライオンズマンション学園前

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 鶴舞西町3271番2の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.51平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 奈良市鶴舞西町3271番2

地 目 宅地

地 積 3797.32平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 奈良市鶴舞西町3271番3

地 目 宅地

地 積 20.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 奈良市鶴舞西町3271番4

地 目 宅地

地 積 368.57平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 601072分の5995



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	奈良市鶴舞西町2番26-304号 (ライオンズマンション学園前A棟)	
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（空き家）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 10,700円 修繕積立金 8,400円 円 円 円	令和7年8月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年10月分～R7年2月分 計95,500円 ☐ 不明
管理費等照会先	有限会社奈良住生活研究会	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地（符号2・3） ☒ 宅地一部公衆用道路（符号1） ☐ （符号 ）	
形状	☒ 地図のとおり ☒ 閉鎖された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 ☒ 「一筆図形」と題する図面のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～3） ☐ 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

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「所有者の姓」

2 敷地権の目的である土地の形状等

(1) 敷地権の目的である土地は、3筆からなる。

符号1の土地は、一棟の建物が所在する。なお、A棟とB棟からなり、目的物件はA棟に所在する。

符号2の土地は、住民のためのゴミ置場となっている（写真②参照）。

符号3の土地は、評価人から提示を受けた開発登録簿では公園となっているが、現況は雑草が生い茂っている未利用地で、東側は遊歩道となっている（写真③参照）。

(2) 敷地権の目的である土地は、競売申立直後の令和7年7月11日国土調査による成果で地積が更正されている。

よって、奈良市役所で、国土調査が反映された地籍図、座標値が記載された「一筆図形」と題する図面の提示を受けた。

ただし、更正された地積は、閉鎖された地積測量図の地積と誤差の範囲でしか齟齬がない。

(3) 法14条地図、「一筆図形」と題する図面、閉鎖された地積測量図、建物図面等に従って、敷地権の目的である土地を概観すると、形状等はほぼ一致するが、土地建物位置関係図記載のとおり、符号1の土地南東側約361.9㎡のうち幅員4.05mの範囲は、本件マンションの専用駐車場を介在して北東側に位置するス・バイ・エルマンション学園前の通路として建築確認が下りており、不特定多数の者が通行している。（写真④参照）。

(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。

(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 専有部分の建物の形状等

- (1) 専有部分の建物は、建物の内側で求積されるので、登記記録上57.51㎡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61.90㎡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。

- (2) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致する。

- (3) 専有部分の建物は傷みが激しく、ペット臭が感じられる。

全面的に改装補修の必要があるが、主に気付いたのは次のとおりである。

ア 廊下の床の損傷や壁の穴を隠すためのシールが貼られると共に、引っ掻き傷も認められる（以上写真⑤参照）

イ 北側洋室は、結露等によると思われる壁の汚れ及びクロスの剥がれが認められる（写真⑥参照）。

ウ 浴室入口付近の壁に引っ掻き傷が認められる。

エ 廊下からLDKに入るところのガラス戸が一部損傷している。

オ LDKに穴の空いている箇所が認められる（写真⑦⑧参照）。

引っ掻き傷も認められる。

カ 南側洋室は、壁全体に引っ掻き傷が認められると共に、床も一部損傷している（写真⑨参照）。

キ 和室は、壁全体に引っ掻き傷が認められる（写真⑩参照）。

(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
■所有者	1 現在、空き家です。競売申立当時、目的物件で居住していたのですが、最近引っ越しました。 2 かつて犬及び猫を1匹ずつ飼育していました。 3 傷みが顕著かもしれませんが、給湯器は約1年半前に取り替えたばかりです。
■管理会社担当者	1 令和7年8月25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。 滞納分の入金があったとき、古いものから充当していくのが通常ですが、所有者の強い希望で、令和7年3月分から令和7年8月分に充当しました。 今後、発生する滞納分を含めて買受人に請求します。 2 現在、水道料金の滞納はありませんが、水道料金は、管理規約第25条で、管理費等に該当します。よって、管理規約第26条で買受人に請求できるものと解しています。 今後、滞納が発生したときは、買受人に請求します。 3 滞納があったとき、管理規約第60条で、年利14%の遅延損害金を請求できることになっていますので、買受人に請求します。 令和7年8月25日現在、9,700円です。 4 本件マンションは、変更後の管理規約第12条第2項でいわゆる民泊が禁止されています。 5 本件マンションは、使用細則第4条で、小鳥や小魚などの室内で飼える小動物以外の動物及び爬虫類を飼育することが禁止されています。ただし、身障者等の補助犬（盲導犬や介助犬など）は除かれます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

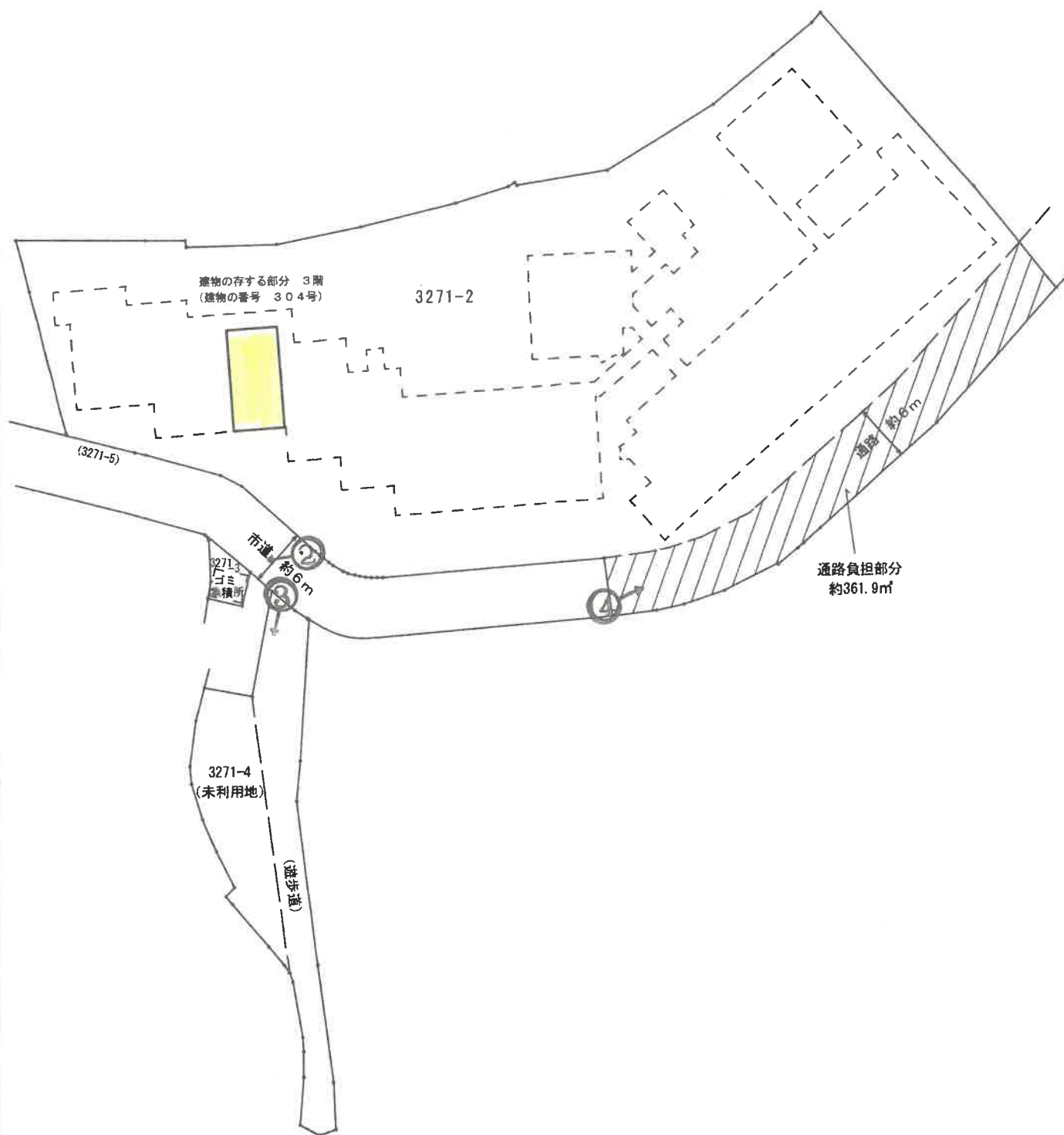
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年08月20日 ： ー ー	執行官室	管理会社宛照会書郵送
7年08月22日 10：40－10：50	奈良市役所	地番参考図請求、事情聴取
7年08月22日 12：30－12：45	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年08月22日 13：50－14：00	奈良地方法務局	符号2・3の土地に目的外建物の登記がないか確認、 登記事項要約書請求
7年08月25日 14：00－14：05	執行官室	所有者から電話聴取
7年08月29日 13：10－13：20	執行官室	管理会社担当者が回答書を直接持参してくれたので、 口頭聴取
7年09月09日 14：25－14：40	奈良地方法務局	全部事項証明書、地図請求
7年09月09日 15：00－15：30	奈良市役所	国土調査の成果を反映した地籍図、「一筆図形」と題する 図面請求
7年09月10日 9：55－10：30	物件所在地	所有者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 奈良市鶴舞西町3271-2, 3271-3, 3271-4



(←○ 写真撮影場所・方向)

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

間 取 図



(←○ 写真撮影場所・方向)

※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

一棟の建物全景

①



符号2の土地にはゴミ置場

②



符号3の土地は、開発登録簿では公園であるが、
雑草が生い茂った未利用地と遊歩道からなる



③

通路負担部分の状況

(建築確認が下りているエス・バイ・エルマンション学園前の
通路にされている部分は、幅員4.05mの範囲に限る)



④

引っ掻き傷

穴を隠すためのシール

⑤



損傷を隠す
ためのシール

結露等によると思われる壁の汚れ及びクロス剥がれ

⑥



穴



⑦

穴



⑧

壁の引っ掻き傷

床の一部損傷

⑨



壁の引っ掻き傷

⑩



令和7年(ケ)第28号

令和7年9月10日 現地調査

令和7年9月22日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(敷地権付マンション用)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金3,800,000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 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録に記載のとおり	(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。 (敷地権の目的である土地) 特記事項欄に記載のとおり。
特記事項			
① 敷地権の目的である土地は、符号1から符号3の3筆の土地により構成されている。符号1の土地上に、一棟の建物が存する。符号2の土地は、ゴミ置場として利用されている。符号3の土地は、東部分が遊歩道、その残余の部分は雑草が生い茂る未利用地となっている。 ② 符号1の土地のうち、南東部分約361.9㎡の現況は道路であり、公衆の通行の用に供されている。			

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

位置・交通	近鉄奈良線「学園前」駅の北方約1.3km（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等による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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 法22条指定区域 15m高度地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	「第3 目的物件」に記載のとおり。 法14条地図のとおり。 不整形地 道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	符号1の土地の南側：幅員約6m 市道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	5階建共同住宅の敷地、ゴミ置場、遊歩道、未利用地 共同住宅、一般住宅、駐車場等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。目的物件及びその周辺においては、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出はない。土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門機関による詳細な調査を行わなければ確定できない。	
特記事項	① 符号1の土地が負担する現況道路の部分は、建築基準法上の道路に該当しない。 ② 目的物件の北東近隣に立地するマンションの建築計画概要書によると、符号1の土地が負担する現況道路の部分のうちの一部は、当該マンションのための敷地（専用通路）として建築確認が下りている。詳細については管轄官庁にて確認を要する。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション学園前	
建物の用途	共同住宅（総戸数99戸）	
建築時期、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和60年1月30日新築 約 41 年 約 4 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕 様	基本構造 屋 根 外 壁	鉄筋コンクリート造 陸屋根 タイル貼り等
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 無し 管理人室等
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	ライオンズマンション学園前管理組合 委託管理 有限会社奈良住生活研究会 管理人日勤
管理の状況	普通	
積 立 金	81,589,439円（令和7年3月31日現在）	
特記事項	① 長期修繕計画で令和8年度に大規模修繕工事が予定されている。 ② 建物にアスベスト等の有害物質が使用されているか否かは不明である。 ③ 建物の耐震性については、目視した範囲ではその程度を判定することは困難である。なお、建築基準法の新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日施行されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	「第3目的物件」に記載のとおり。																						
位 置	3階部分																						
床 面 積	「第3目的物件」に記載のとおり。																						
間 取 り	3LDK、バルコニー有（南向き、約7.3㎡、概測による）																						
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、畳等 クロス等 特記すべき事項はない。 特記すべき事項はない。																					
保守管理の状態	劣る																						
管理費等	<table> <tr> <td>管 理 費</td><td>10,700円</td><td>（月額）</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>8,400円</td><td>（月額）</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>19,100円</td><td>（月額）</td></tr> <tr> <td>滞 納 額</td><td>53,500円</td><td>（管理費：令和6年10月～令和7年2月）</td></tr> <tr> <td></td><td>42,000円</td><td>（修繕積立金：令和6年10月～令和7年2月）</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>95,500円</td><td></td></tr> <tr> <td>その他滞納額</td><td>9,700円</td><td>（遅延損害金）</td></tr> </table>		管 理 費	10,700円	（月額）	修繕積立金	8,400円	（月額）	合 計	19,100円	（月額）	滞 納 額	53,500円	（管理費：令和6年10月～令和7年2月）		42,000円	（修繕積立金：令和6年10月～令和7年2月）	合 計	95,500円		その他滞納額	9,700円	（遅延損害金）
管 理 費	10,700円	（月額）																					
修繕積立金	8,400円	（月額）																					
合 計	19,100円	（月額）																					
滞 納 額	53,500円	（管理費：令和6年10月～令和7年2月）																					
	42,000円	（修繕積立金：令和6年10月～令和7年2月）																					
合 計	95,500円																						
その他滞納額	9,700円	（遅延損害金）																					
専有部分の 利用状況等	所有者が住居（空き家）として使用している。																						
特記事項	① 廊下の床に損傷が認められる。廊下の壁引っ掻き傷及び穴を補修した跡が認められる。 ② 北側洋室の壁に結露等による汚損が認められる。 ③ 浴室入口付近の壁に引っ掻き傷が認められる。 ④ LDKのドアのガラスが一部破損している。LDKの壁に穴の空いている箇所及び引っ掻き傷が認められる。 ⑤ 南側洋室に壁の引っ掻き傷及び床の損傷が認められる。 ⑥ 和室の壁に引っ掻き傷が認められる。 ⑦ 室内にてペット臭が感じられる。 ⑧ 以上に記載のとおり、専有部分の各所において損傷・劣化の程度が著しい。また、各設備の動作確認を行っていないため、稼働の可否は不明である。																						

第5 評価額算出の過程

1. 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1. 建物の価格

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
250,000	57.51	0.08	1,150,000

イ. 専有面積

第3項目的物件欄に記載のとおり。

ウ. 現価率

経過年数41年、経済的残存耐用年数4年、経済的全耐用年数45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4年 / 経済的全耐用年数45年)} × (1 - 観察減価 0.40) ÷ 0.08

2. 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 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
1	111,000	0.87	3,797.32	1.00	5995 / 601072	1.00	3,657,000
2	111,000	0.87	20.23	1.00	5995 / 601072	1.00	19,000
3	111,000	0.87	368.57	1.00	5995 / 601072	1.00	355,000
計			4,186.12				4,031,000

ア. 更地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 奈良(県) - 1

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

114,000 × 100 / 100 × 100 / 100 × 100 / 103 ÷ 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 : 標準的 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 / 103 × 100 / 99 × 100 / 103 × 100 / 98 ÷ 100 / 103

イ. 個別格差: 画地条件 0.87 (形状0.95、道路負担0.92)

ウ. 地積: 「第3 目的物件」に記載のとおり。

エ. 建付減価補正率: 建物と敷地との適応性及び建物と環境との適合性等を考慮した。

オ. 敷地権割合: 「第3 目的物件」に記載のとおり。

カ. 敷地権の種類: 「第3 目的物件」に記載のとおり。

3. 敷地権付建物の積算価格

建物の価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差率 ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
1, 150, 000	4, 031, 000	1. 04	5, 388, 000

ウ. 個別格差率： 1. 04 (階層1. 00、位置1. 04)

II. 比準価格の試算

1. 取引事例比較法の適用

近隣地域又は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㎡当りの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	奈良市鶴舞西町	奈良市大湊町
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
所在階／全階層	5階／5階	5階／7階
面 積	約56㎡	約65㎡
バルコニー方位	南向き	南西向き
建築時期	昭和60年1月	昭和62年6月
取引時点	令和6年11月	令和6年9月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	92, 900円／㎡	116, 200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／㎡)
A	92, 900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	91, 000
B	116, 200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	105, 000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮した。							㎡当り比準価格 (円)
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、形状等の個別性を考慮した。							98, 000
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。							平均値を採用

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
98,000	57.51	1.04	5,861,000

Ⅲ. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

以下のとおり、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について次表のと
おりの割合により加重平均を行う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)
5,388,000	0.3	5,861,000	0.7	5,719,000

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) ア	占有に伴 う減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 (1-控除減価率) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入、 最低額1万円) ア×イ×ウ×エ×オ
5,719,000	1.00	1.00	0.70	0.95	3,800,000

イ. 占有に伴う減価

占有減価の必要はないと判断した。

ウ. 市場性修正率

市場性修正の必要はないと判断した。

エ. 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した。

オ. その他の控除減価

控除減価率は、滞納管理費等の額(6ページに記載のとおり)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. 地価調査基準地価格

基準地番号 : 奈良(県)－1
所在・地番 : 奈良市南登美ヶ丘3336番25
価 格 : 114,000円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「学園前」駅 1.5km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 296㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北5.5m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率60%)
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)

土地 符号1 : 166,333,862円(課税地積3,797.23㎡、敷地権割合5995/601072)
符号2 : 885,716円(課税地積20.22㎡、敷地権割合5995/601072)
符号3 : 16,139,145円(課税地積368.44㎡、敷地権割合5995/601072)
建物 2,862,579円(課税床面積61.90㎡)

第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 建物図面写し
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市鶴舞西町3271番地2

建物の名称 ライオンズマンション学園前

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 鶴舞西町3271番2の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.51平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 奈良市鶴舞西町3271番2

地 目 宅地

地 積 3797.32平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 奈良市鶴舞西町3271番3

地 目 宅地

地 積 20.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 奈良市鶴舞西町3271番4

地 目 宅地

地 積 368.57平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 601072分の5995

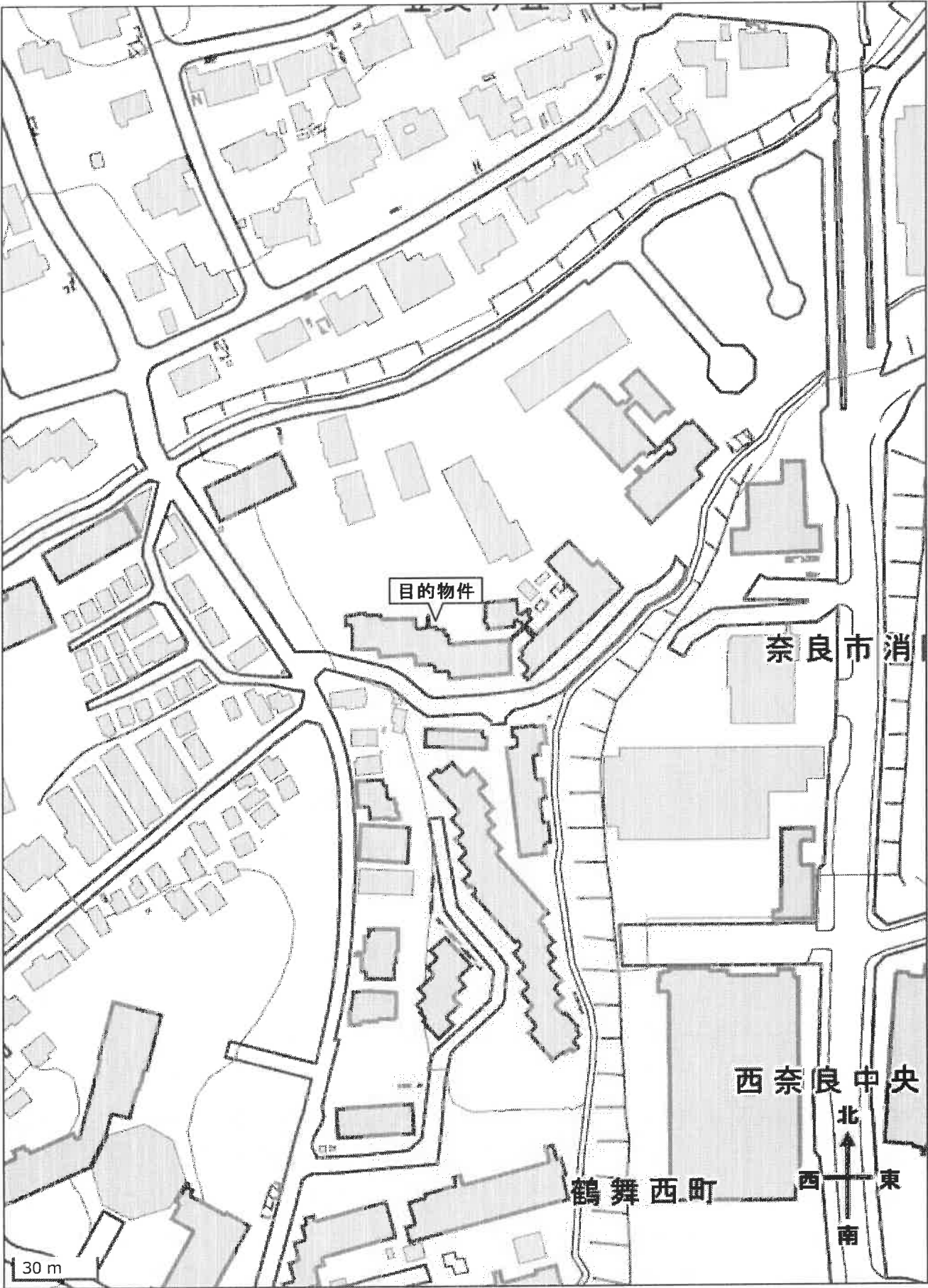


地理院地図
GSI Maps



地理院地図

GSI Maps





地番区域見出
鶴舞西町

請求部	所在	奈良市鶴舞西町				地番	3271番2			
出力縮尺	1/250	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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

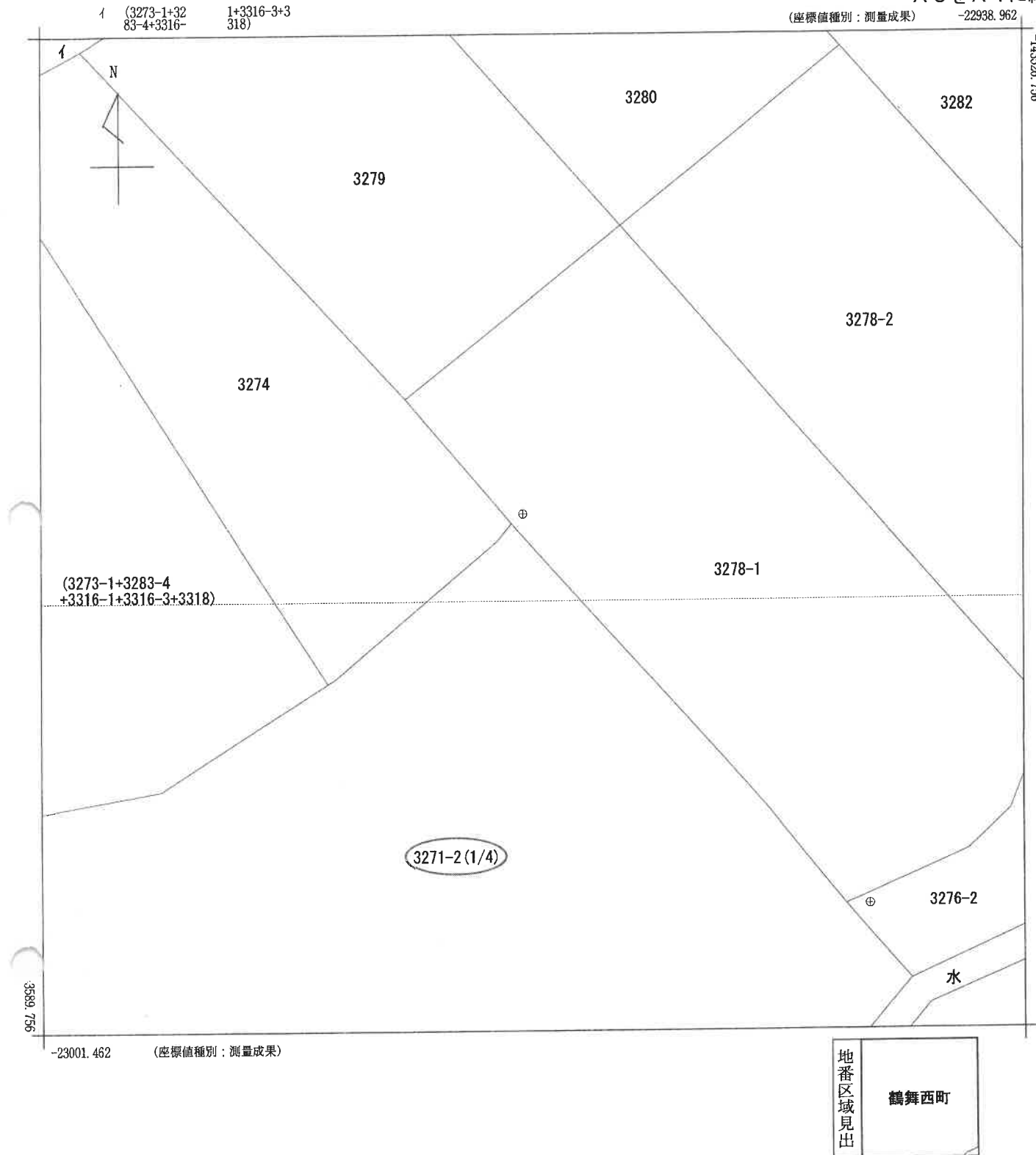
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月28日
奈良地方法務局

請求番号：16-1
(1/4)

登記官

公用



請求部	所在	奈良市鶴舞西町				地番	3271番2			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系又は番号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

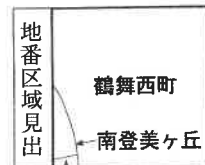
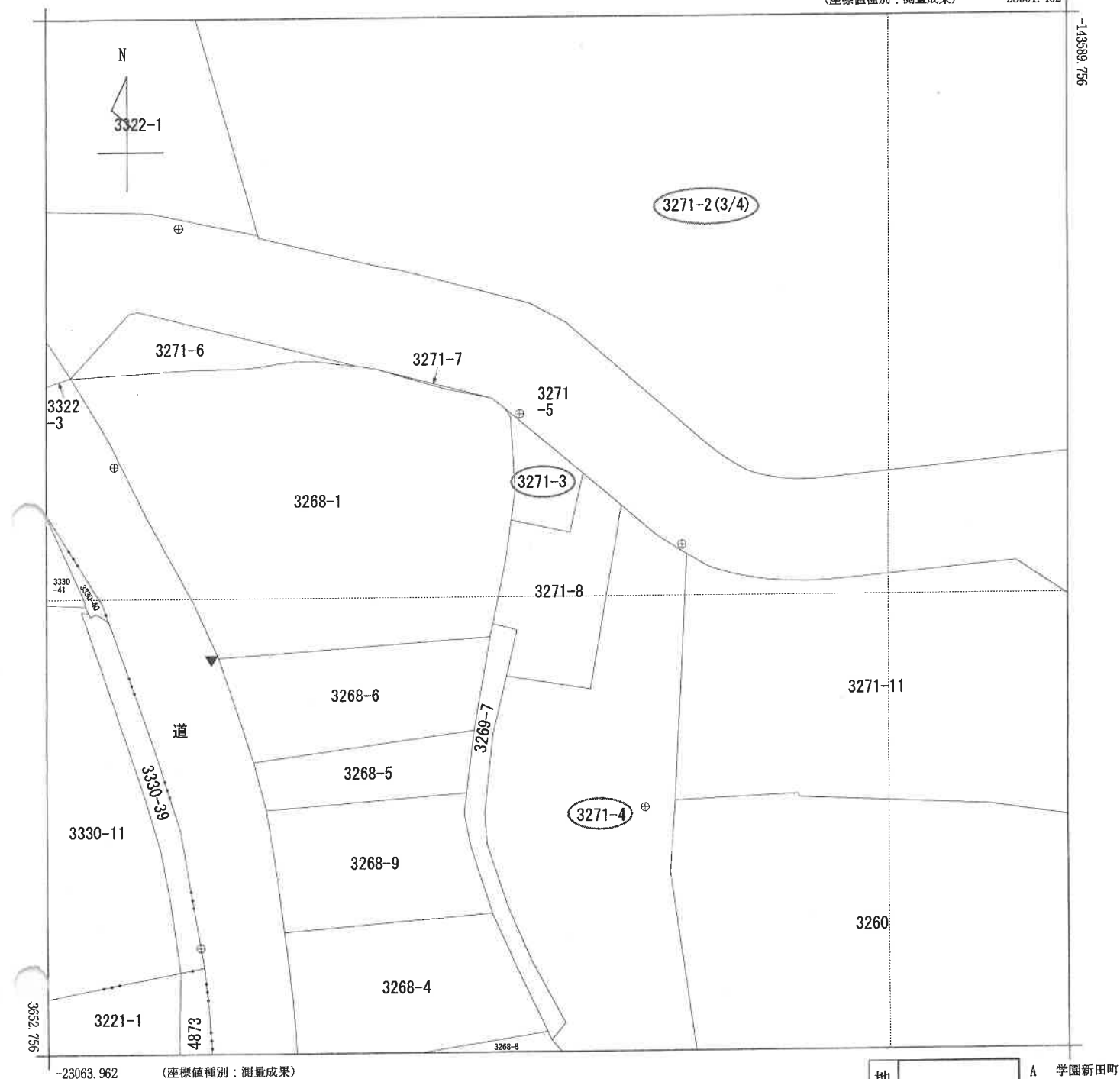
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月28日
奈良地方法律局

請求番号：16-1
(2/4)

登記官

公用



A 学園新田町

請求部	所在	奈良市鶴舞西町				地番	3271番2			
出力縮尺	1/250	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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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8月28日
奈良地方務局

請求番号：16-1
(3/4)

登記官

公用



3271-2(4/4)

3271-5

3271-9

水

3271-1

3271-11

3260

3652.756

-23001.462

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

鶴舞西町

請求部	所在	奈良市鶴舞西町				地番	3271番2			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

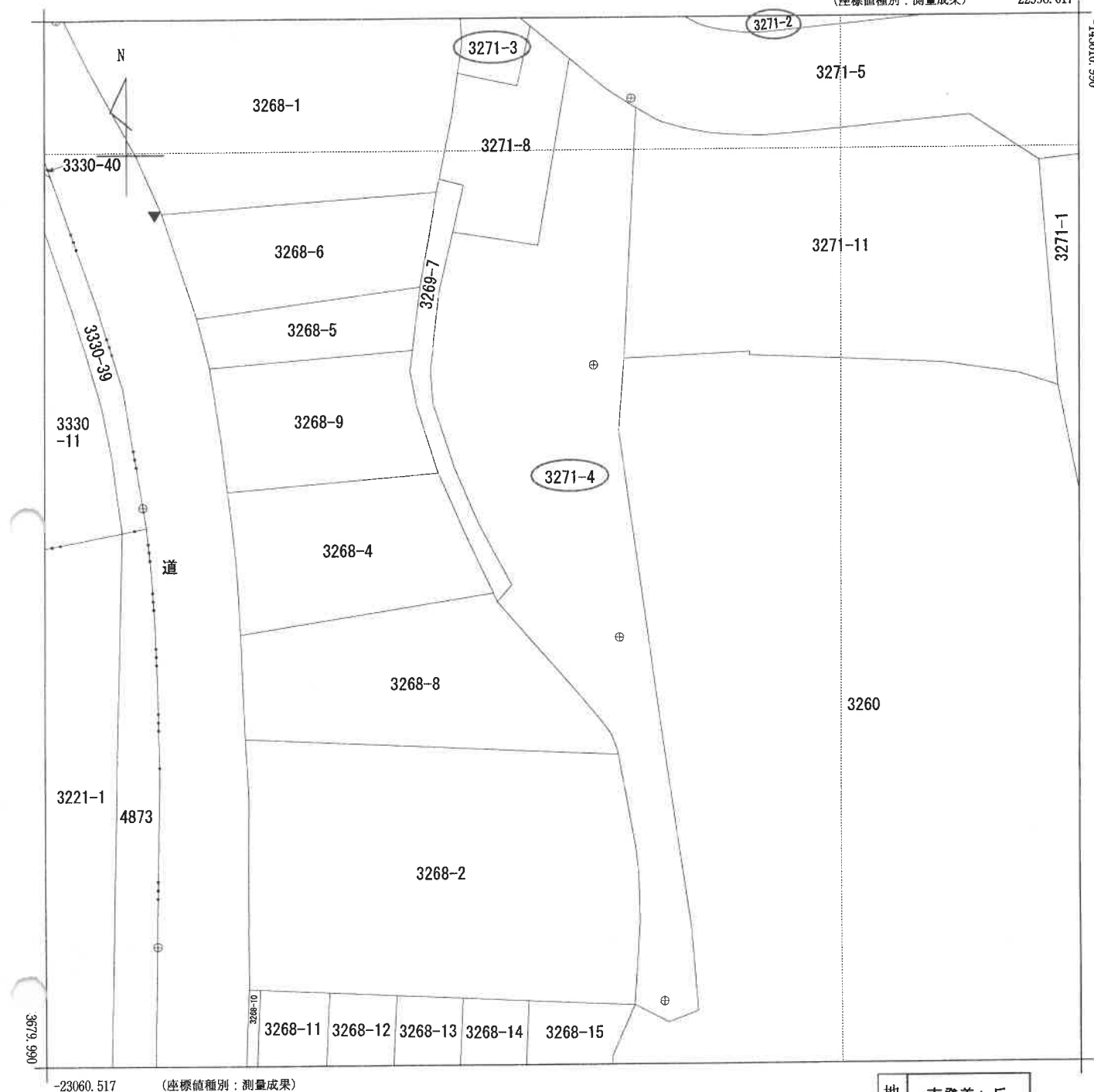
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月28日
奈良地方法務局

請求番号：16-1
(4/4)

登記官

公用



-23060.517

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南登美ヶ丘
鶴舞西町

請求部	所在	奈良市鶴舞西町				地番	3271番4			
出力縮尺	1/250	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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月28日

奈良地方法務局

請求番号：16-3

登記官

(1/1)

公用

登記年月日：昭和60年2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8月28日 奈良地方裁務局

登記官

各階平面図

建物図面

113523

家屋番号 鶴舞西町3271番2の304

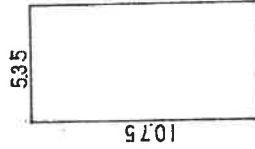
建物の所在 奈良市鶴舞西町3271番地2

第3階平面図

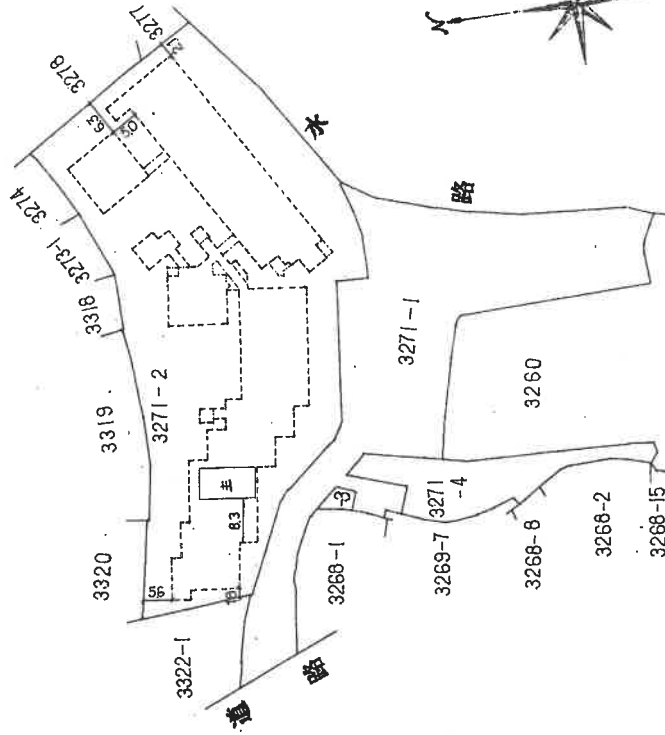
60.2.25

専有部分の建物

建物の存する部分	3階
建物の番号	304号



5.35 × 10.75 = 57.5125 (㎡)



作製者

昭和60.2.19 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/1000

建物図面写し
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和60年2月25日

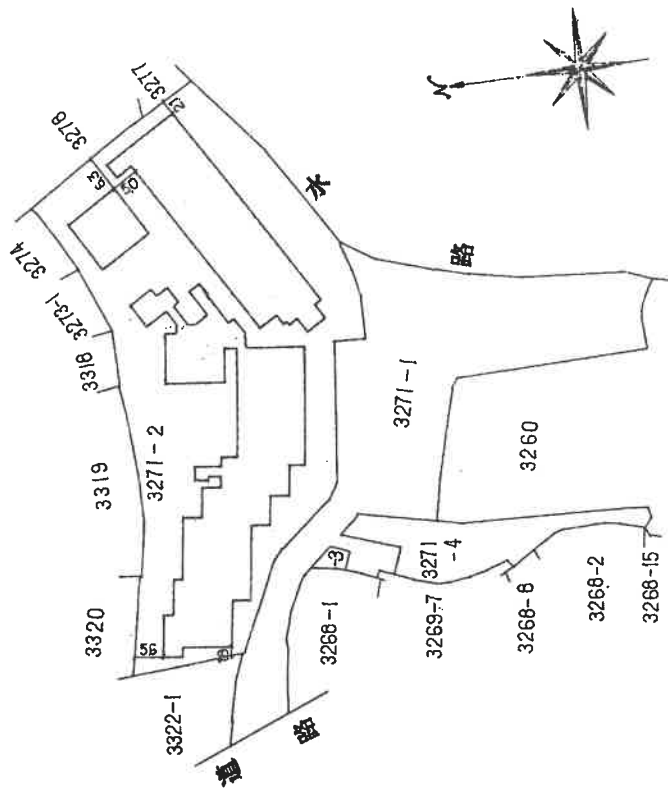
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月28日 奈良地方法務局

登記官

各階平面図
建物図面

3271-2-10/1~123 3271-2-201~2-222
3271-2-30/1~2-322 3271-2-40/1~2-420
家屋番号 3271-2-40/501
~3271-2-514

建物の所在 奈良市鶴舞西町3271番地2
113469



作製者

昭和60.2月19日(作製)

縮尺 1/1000

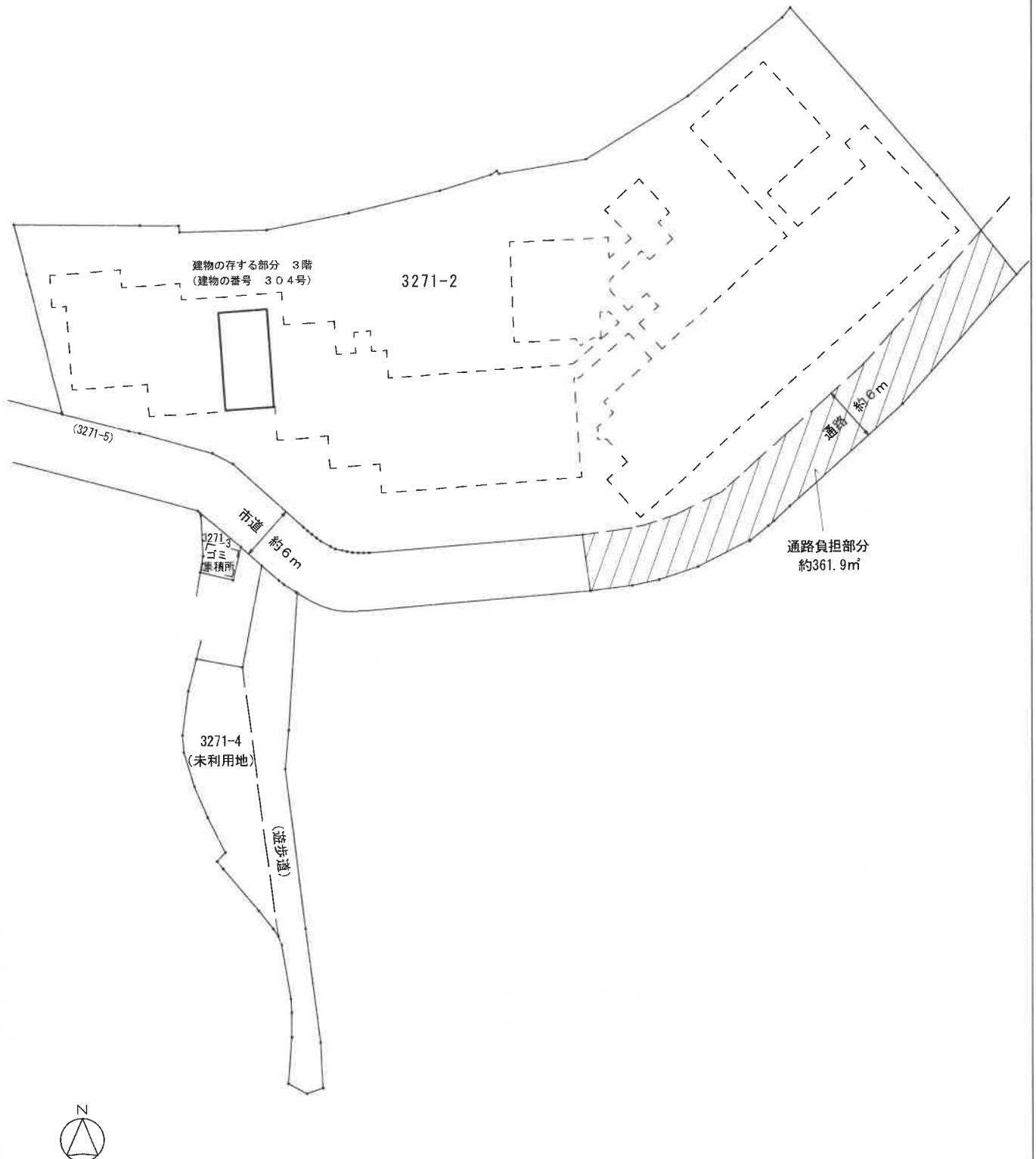
申請人

縮尺 1/1000

建物図面写し
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

所在 奈良市鶴舞西町3271-2, 3271-3, 3271-4



※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



※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。