

令和2年6月入札開始分から 制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

本物件の入札も対象です。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要です。

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と入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

※この写しを提出する場合でも、**陳述書**、**住民票**・**資格証明書**の提出は必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月25日

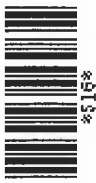
奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 小笠原 徹

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 6年 5月16日から 令和 6年 5月23日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月30日 午前10時00分 場 所 奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月20日 午前 9時50分 場 所 奈良地方裁判所葛城支部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 6月 6日から 令和 6年 6月 6日まで
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, 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あるので, 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 6年 4月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県橿原市上品寺町236番地1

建物の名称 ルイシャトレ大和八木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上品寺町236番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 80.45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 奈良県橿原市上品寺町236番1

地 目 宅地

地 積 2811.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 524749分の8469



物 件 明 細 書

令和 6年 3月14日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 奈 木 多恵子

-
- 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 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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なされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本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のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、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」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県橿原市上品寺町236番地1

建物の名称 ルイシャトレ大和八木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上品寺町236番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 80.45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 奈良県橿原市上品寺町236番1

地 目 宅地

地 積 2811.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 524749分の8469



令和 5年(ケ)第 61号
令和 6年 1月 4日受理
令和 6年 2月 29日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所葛城支部

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 奈良県橿原市上品寺町236番地1

建物の名称 ルイシャトレ大和八木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上品寺町236番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 80.45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 奈良県橿原市上品寺町236番1

地 目 宅地

地 積 2811.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 524749分の8469



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	奈良県橿原市上品寺町236番地の1 (レイシャトレ大和八木403号)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 登記記録上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 11,100円 修繕積立金 16,090円 円 円 円	令和6年1月29日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年12月分～R6年1月分 計380,660円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ大阪南支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 表札等の表示

- (1) 表札の表示なし
- (2) 郵便受けの表示「所有者の旧姓」

2 敷地権の目的である土地の形状等

- (1) 登記記録上、236番1の土地(1266.75㎡)に、237番1の土地(1544㎡)を合筆した土地であることが認められる。
- (2) 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) 前面道路の道路種別及び現況幅員は、評価書を参照されたい。

3 専有部分の建物の形状等

- (1) 専有部分の建物は壁の内側で求積されるので、登記記録上80.45㎡で登記されている。それに対し、一棟の建物は共用部分を含めた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。よって、課税記録上、97.38㎡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檀原市役所で確認した。

- (2) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致した。

なお、管理会社の回答によると、バルコニーは2ヶ所で13.65㎡、サービスバルコニーは3.13㎡である。

- (3) 所有者指摘の水廻りの不具合を確認した。
- (4) 所有者指摘のとおり、サービスバルコニーに鳩の糞害が認められた(写真④参照)。

(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	<p>1 長期間留守にしていたことがあります、目的物件で居住しています。</p> <p>2 長期間留守にしていたため、知らない間に他の部屋のマンションのインターフォンが交換され、目的物件のインターフォンが使えなくなりました。</p> <p>3 目的物件は、経年劣化で、水廻りに不具合があります。</p> <p>(1) トイレの水が流れません。 容器に水を汲んで、流しています。</p> <p>(2) キッチンのシンク及び洗面化粧台から、ポタポタという程度ですが、若干の水漏れがあります。</p> <p>(3) バスルームのシャワーを使うと、同様に若干の水漏れがあります。</p> <p>3 2年程前に解消しましたが、サービスバルコニーに鳩の糞害があります。誰かが餌付けをしていたのかもしれませんが。</p> <p>4 必要な動産は搬出しますので、残置した動産は、買受人の方で適宜処分してください。</p>

(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
■ 管理会社担当者	<p>1 令和6年1月29日現在、管理費及び修繕積立金並びに滞納状況は2枚目記載のとおりです。 今後発生する滞納を含めて買受人に請求します。</p> <p>2 別途、令和6年1月29日現在、次のとおりの滞納があります。</p> <p>(1) 駐車場使用料 67,200円 (月額4,800円、滞納期間2枚目と同一)</p> <p>(2) 水道料金実費 31,058円 (滞納期間2枚目と同一)</p> <p>(3) 自治会費 1,000円 (令和5年5月分)</p> <p>(4) 駐車場積立金 44,800円 (月額3,200円、滞納期間2枚目と同一)</p> <p>これらの金員は、改正された管理規約第58条により第27条の管理費に充当するので、今後発生する滞納を含めて買受人に請求します。</p> <p>3 改正された管理規約第58条で滞納があったとき、年利14.6%の遅延損害金を請求できる旨定められているので、これも買受人に請求します。 令和6年1月1日現在、41,724円です。</p> <p>4 本件マンションでは、使用細則で小鳥及び観賞魚等以外の動物を飼育することが禁止されています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年01月10日 14:45-15:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影 管理人から事情聴取
6年01月10日 15:25-15:40	橿原市役所	地番参考図請求、 道路調査、建築計画概要書請求
6年01月10日 15:45-16:00	奈良地方法務局 橿原出張所	規約共用設定部分の請求するも不明との回答、 登記事項要約書請求
6年01月11日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書郵送
6年01月12日 16:30-16:35	執行官室	所有者から電話聴取
6年01月15日 13:00-13:05	執行官室	管理会社に回答催促(1月21日の理事会の承認を得て、1 月24日に回答書発送予定)
6年01月29日 14:00-14:05	執行官室	管理会社に回答催促(理事長の決裁待ちで、本日から明日 に回答書発送予定)
6年02月05日 14:50-14:55	執行官室	管理会社に回答催促(本社の決裁待ちで、明日に回答書 発送予定)
6年02月09日 11:10-11:15	執行官室	管理会社に回答督促(本日、回答書を発送する)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年02月09日 16:10-16:20	物件所在地	在宅要請書投函、写真撮影
6年02月13日 9:00-9:05	執行官室	立入調査を2月16日に変更してほしい旨電話聴取
6年02月13日 13:05-13:10	執行官室	管理会社から回答書が届いたので、担当者から電話聴取
6年02月16日 12:45-13:15	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

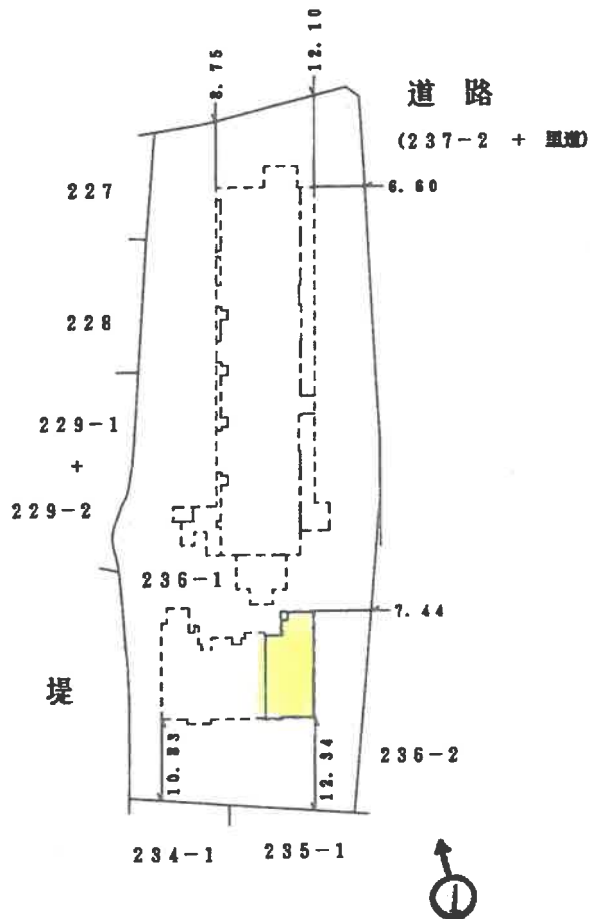
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

所在 橿原市上品寺町 236 番地 1

建物の存する部分 4階部分

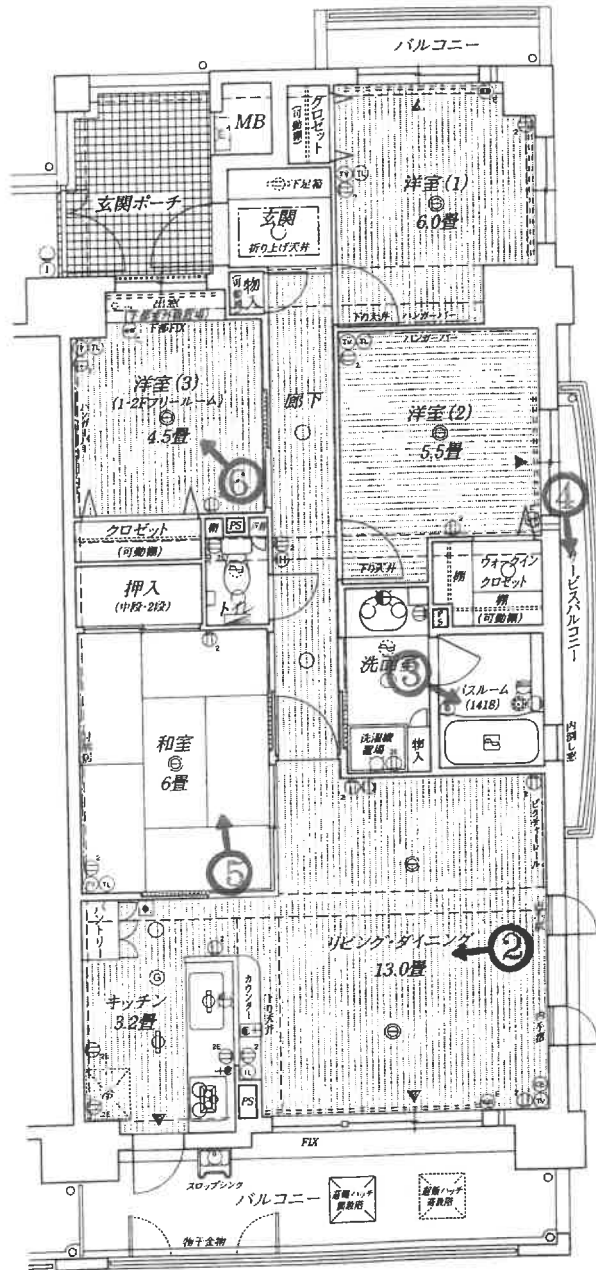
建物の番号 403



(←○ 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。

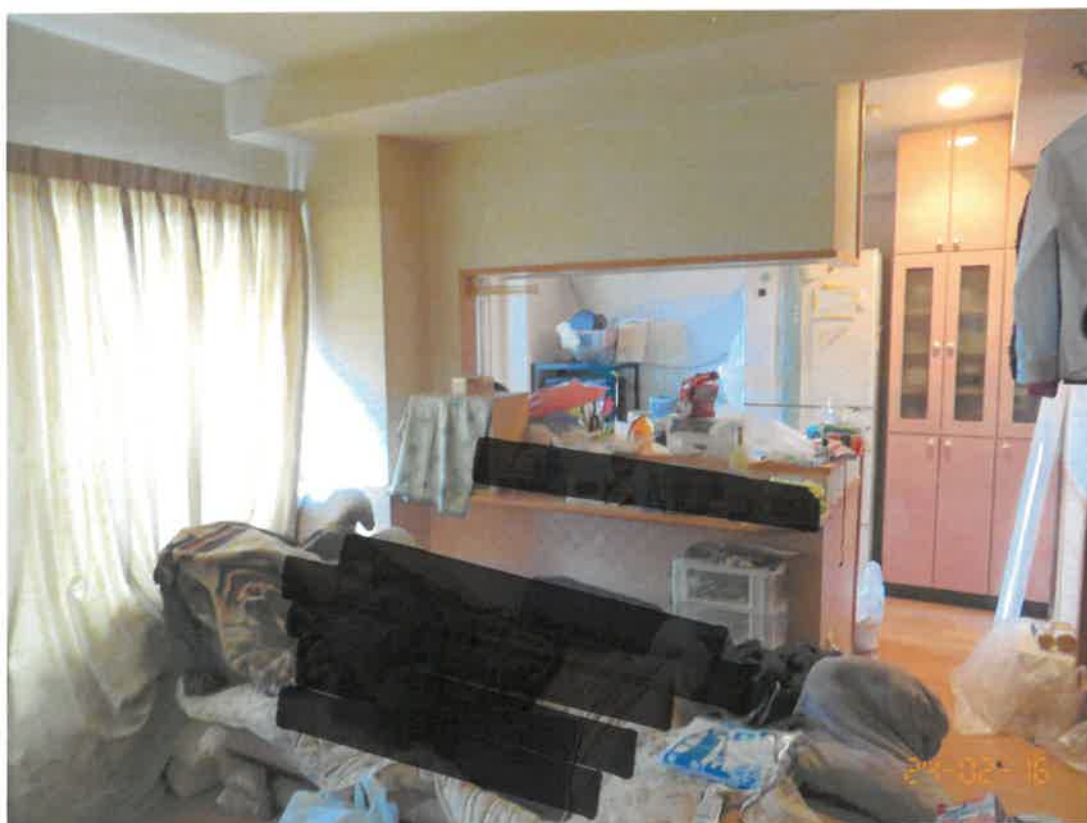
間 取 図



(←○ 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





③

鳩の糞害あり



④



⑤



⑥

令和5年(ケ)第61号
令和6年2月16日 現地調査
令和6年2月19日 評価

奈良地方裁判所 葛城支部御中

評 価 書
(敷地権付区分所有建物)

評価人 不動産鑑定士

中本 欽也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金12,650,000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)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	登記上	現況
1	(一棟の建物) 所在 建物の名称 (専有部分の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 (敷地権の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 敷地権の種類 敷地権の割合	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。
1	特記事項	<p>本評価書記載事項は、宅地建物取引業法に基づく「重要事項説明」ではない。買い受けに当たっては、利用目的等により必要な個別事項については、所轄行政庁に十分調査確認のこと。</p> <p>表札の表示 なし 郵便受けの表示 所有者の旧姓</p> <p>登記記録上、236番1の土地に、237番1の土地を合筆した土地であることが認められる。</p> <p>登記記録上80.45㎡ 課税記録上97.38㎡ (共用部分を含む) パンフレット住居専有面積84.69㎡</p> <p>所有者指摘の水漏れの不具合 (トイレ、キッチンのシンク及び化粧台の水漏れ、バスルームのシャワーの水漏れ等)、インターフォンの未交換を確認した。</p> <p>所有者指摘のとおり、サービスバルコニーに鳩の糞害が認められた。</p> <p>建築計画概要書(檀原市役所にて確認) 確認年月日:平成12年3月17日、確認番号:第H11認0905号 検査済証:平成13年3月5日、検査済番号:第H12証0318号</p>	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況、利用状況等

位置・交通	近鉄大阪線「大和八木」駅の北東約1,000m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	地域の特性 環境条件 将来動向	周辺に一般住宅、共同住宅等も見られる住宅地域 特筆すべき事項はない。 今後も現状を維持しつつ推移するものと思料する。
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 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 無指定(法22条区域) 15m高度地区、景観計画区域(田園・住宅地エリア) 屋外広告物許可地域(田園・住宅地エリア)
画地条件	地積 間口・奥行 面地形状 道路接面 高低差	2811.55㎡(公簿面積) 対象地はその内持分8,469/524,749 間口約94m、奥行約33m 略整形地 東側・北側・西側の道路に接面(三方路地) 等高
接面道路	幅員・種別 建築基準法	東側:幅員約6.4m～約8.3m舗装市道(上品寺町25号線) 北側:幅員約6.8m舗装市道(上品寺町14号線) 西側:幅員約4m舗装私道 北・東側:建築基準法第42条1項1号道路 西側:建築基準法第42条第2項道路
土地の利用状況及び隣地の状況	利用状況 隣地の状況	マンションの敷地 マンション等
供給処理施設	上水道 都市ガス 公共下水	有り 有り(大和ガス) 有り
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本・旧土地台帳によると「田」等として土地は利用されていた模様である。土壌汚染対策法に言う「要措置区域、形質変更時要届出区域」の指定もなく、水質汚濁防止法の「特定事業場」の届出もない。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調査を行わないと確定できない。買受希望者は所轄の奈良県生活環境部環境政策課において前記の詳細な内容等について事前に確認し、了解しておくべき旨留意する必要がある。	
特記事項	東側の道路幅員は8.3m以上であったが、道路台帳幅員で表示した。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルイシャトレ大和八木	
建物の用途	共同住宅	(総戸数 69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13年2月21日新築
	経済的全耐用年数	約40年
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約16年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	アスファルト露出外断熱防水
	外壁	タイル貼り及び吹付タイル
設備・外構等	エレベーター	あり(1基)
	駐車場	50台 月額6,500円～8,000円
	その他	自転車置場、宅配ボックスなど
建物の品等	使用資材、建物の品等とも標準的	
アスベスト	アスベスト等の建物の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、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。よって、評価上、アスベスト等については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。	
仕様	管理組合	ルイシャトレ大和八木管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ大阪南支店
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和5年12月31日 現在 85,212,377円	
特記事項	<p>「近い将来の大規模修繕計画」 未定</p> <p>「耐震性」 ・1981年以後に建築されており、新耐震基準以降の建物である。 ・耐震性は、設計、施工、地盤等に依存するが、評価時点で耐震性の是非を示す客観的、技術資料が入手できなかった。よって、評価上、耐震性については非考慮を前提としている旨、買受希望者は特に留意する必要がある。</p> <p>「特記事項」 本件建物は、内外装ともに全体的に経年相応の劣化が認められた。 ペット飼育禁止の規定有り。</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階部分	
現況床面積	登記数量と同じ 80.45㎡	
間取り	4LDK(2個所のバルコニーの合計約13.65㎡、サービスバルコニー約3.13㎡)	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼り等
	床	フローリング、畳等
仕 様	内 壁	ビニールクロス貼り
	設 備	給排水・衛生設備
仕 様	そ の 他	特になし
維持管理の状態	劣る	
管理費等	管 理 費 月 額	11,100円
	修繕積立金月額	16,090円
	月 額 合 計	27,190円
	管 理 費 等 滞 納 額	380,660円 令和4年12月～令和6年1月
そ の 他 滞 納 額	144,058円 駐車場使用料、水道料金、自治会費、駐車場積立金	
遅 延 損 害 金	41,724円 令和6年1月1日現在	
専有部分の 利用状況等	建物所有者が本建物を住居として使用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・水回りの不具合のほか、トイレの汚れや風呂等の水回りの汚れ、カビ等が目立っていた。 ・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、目視観察から不明である。対象建物の建築時期、構造等から建物の部材、または設備機器等にアスベストが使用されている可能性は否定できない。なお、本件建物についてのアスベスト等の使用の詳細については、専門調査機関による調査、分析を行わないと確定できない。 	

第5 評価額の算出の過程

I. 積算価格の試算

建物の価格に敷地権価格を加算して、次のとおり試算した。

1 建物の価格

当該建物の専有部分の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ=エ
280,000	80.45	0.41	9,236,000

ア 再調達原価 標準的な建物の再調達原価の資料を基に対象建物の個別性も考慮

イ 専有面積 登記数量による。

ウ 現価率 経済的全耐用年数40年、経過年数24年、経済的残存耐用年数16年
観察減価率△5%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して建物の現価率を査定した。
現価率 = {残価率5% + (100% - 5%) × (経済的残存耐用年数16年 / 経済的全耐用年数40年)} × (100% - 観察減価率5%) = 0.41

観察減価率は、建物の劣化、市場性を考慮し△5%と査定

2 敷地権価格

下記アにより更地価格を算出し、これに適宜建付減価を行い、さらに敷地権割合を乗じて、次のとおり敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積計 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権 割合 オ	敷地権 の種類 カ	敷地権価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
125,000	1.03	2,811.55	1.0	8469/524749	1.0	5,842,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

$$\text{地価公示 樫原-21} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \\ 224,000 \text{ 円/㎡} \times 109.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 196 \approx 125,000 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 公示価格の価格時点から評価時点までの変動率

◇標準化補正 1.00 標準的

◇地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/98 × 100 / 111 × 100 / 150 × 100 / 120 ≈ 100 / 196

イ 個別格差 1.03 (三方路1.03)

ウ 地積 2,811.55 ㎡ 登記数量

エ 建付減価補正率 1.00 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性

オ 敷地権割合 8469 / 524,749 (登記記載の通り)

カ 敷地権の種類 1.0 所有権

3 敷地権付建物の積算価格

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差率 ウ	敷地権付建物の価格 千円未満四捨五入(円) (ア+イ)×ウ=エ
9,236,000	5,842,000	1.04	15,681,000

ア 建物価格 前記P7 1 建物の価格参照

イ 敷地権価格 前記P7 2 敷地権価格参照

ウ 個別格差率

階層	1.0%
位置	3.0%
その他	0.0%
合計	4.0%

II. 比準価格の試算

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階の中間)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	奈良県橿原市上品寺町	奈良県橿原市上品寺町
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
所属階/全階層	7階/8階	9階/10階
内法面積	約81㎡	約68㎡
建築時期	平成13年2月	平成8年7月
取引時点	令和5年8月	令和4年9月
取引形態	一般取引	一般取引
事例価格	246,000円/㎡	188,000円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 千円未満四捨五入(円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
A	246,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	239,000
B	188,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{81}$	$\frac{100}{93}$	243,000
事情補正:補正無し。 時点修正:近隣地域の区分所有建物の価格推移の動向を考慮した。 標準化補正:取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較:利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較:建物グレード、築年数、保守管理や損傷の状況等を考慮した。							m ² 当り比準価格 (円)
							241,000

2 比準価格の試算

m ² 当りの比準価格 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	個別格差 ウ (8ページと同じ)	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
241,000	80.45	1.040	20,164,000

Ⅲ. 評価額の決定

1. 試算価格の調整

以上の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 千円未満四捨五入(円) (ア×イ)+(ウ×エ)=オ
15,681,000	0.3	20,164,000	0.7	18,819,000

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	市場性修正率 ウ	競売市場修正率 エ	その他の控除減価 (1-控除減価率) (円) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (最低額1万円) ア×イ×ウ×エ×オ
18,819,000	1.0	1.0	0.7	0.96	12,650,000

ア 調整後の価格 10ページ上欄オ

イ 占有に伴う減価 占有減価は不要と判断

ウ 市場性修正率 市場性減価は不要と判断

エ 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、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格の算出を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率として0.7を乗じた。

オ その他控除減価 控除減価率は、滞納管理費(6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 榎原-21

所 在 : 奈良県榎原市内膳町5丁目77番2(内膳町5-3-26)
価 格 : 224,000円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線「大和八木」駅の北方約150m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 1,308㎡
供給処理施設 : 水道、下水道、都市ガス
接 面 道 路 : 南 6.0m 市道
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)、防火地域
周 辺 状 況 : 高層の共同住宅等が建ち並ぶ駅に近い住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和5年度)

土 地 : 122,794,446円 (× 8,469 / 524,749)
建 物 : 5,966,013円 課税上の床面積97.38㎡

第7 附属資料

1. 受命物件の位置図 (スーパーマップル・デジタル16 電子地図、昭文社)
2. 付近見取図 (デジタウン電子地図、株式会社ゼンリン)
3. 公図写 (A3→A4に縮小)
4. 土地地形図・地積測量図写 (A3→A4に縮小)
5. 土地建物位置関係図
6. 建物図面・各階平面図写 (A3→A4に縮小)
7. 建物間取図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県橿原市上品寺町236番地1

建物の名称 ルイシャトレ大和八木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上品寺町236番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 80.45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 奈良県橿原市上品寺町236番1

地 目 宅地

地 積 2811.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 524749分の8469





十市町

対象不動産

公示地 榎原-21

大和八木駅

欽傍駅

耳成山

榎



対象不動産

新賀田

N

田舎ムラ

ハムスタームラ

ルイジアナムラ

大和ハム

APUムラ

ロイヤルハイツ仲川

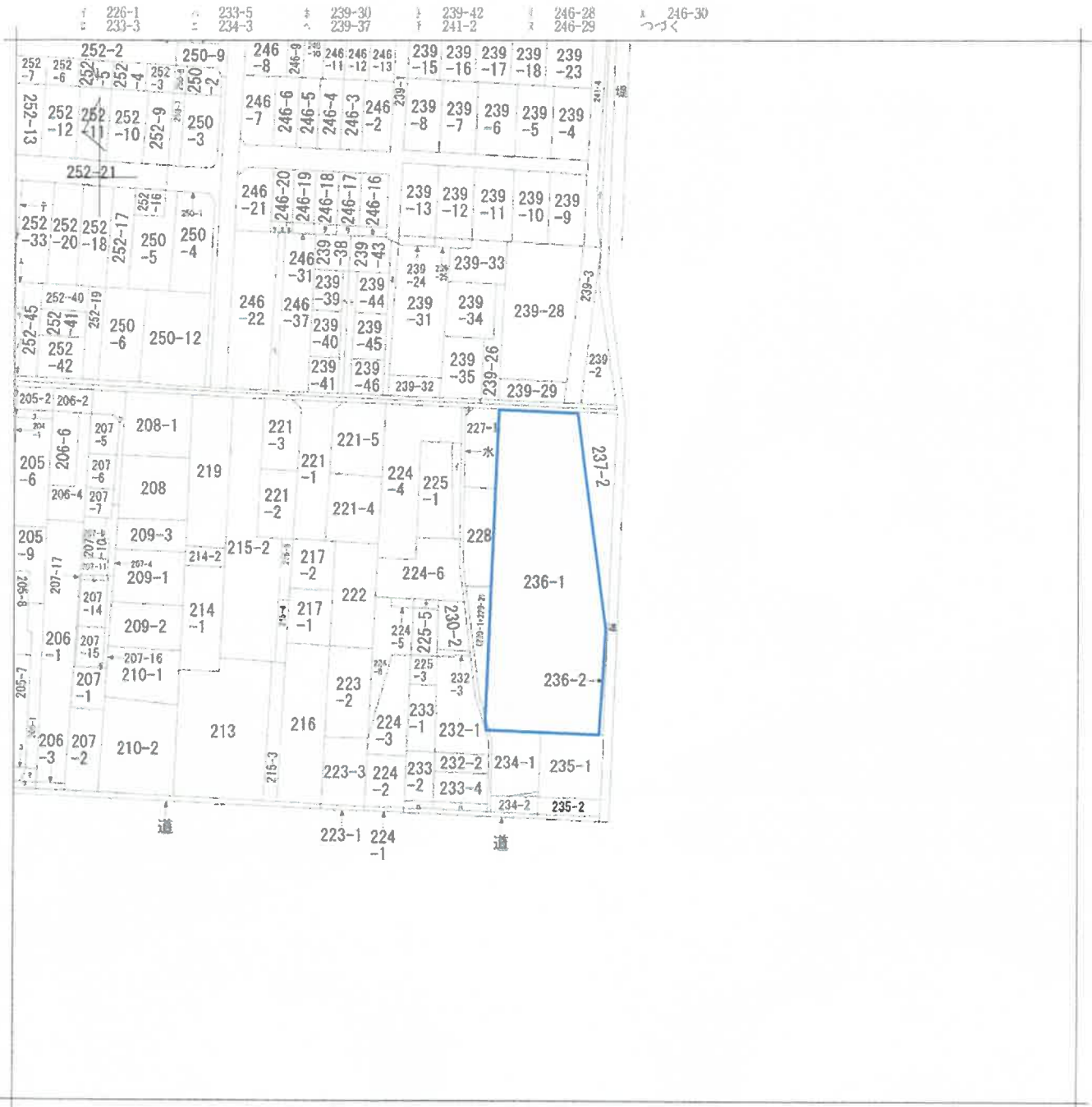
ハイツウ

レオ/レツカサ

クランシャリオ

Fb

ビル



(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。

地番区域見出
上品寺町

請求部	所在	奈良県橿原市上品寺町		地番	236番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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6年1月11日
奈良地方法務局橿原出張所
登記官

請求番号：2-1
(1/2)



公用

7 246-32
7 246-33
マ 246-34
コ 250-11
9 250-13
レ 207-13
ソ 207-3
シ 246-36
フ 227-2
7 225-2
7 207-12
ム 252-43
ウ 252-44
リ 252-46
イ 252-48
ク 204-2
ケ 204-4
テ 205-10
セ 205-3
コ 205-4
コ 205-5
ミ *チ 252-51
リ 252-34

登記年月日：平成13年2月16日

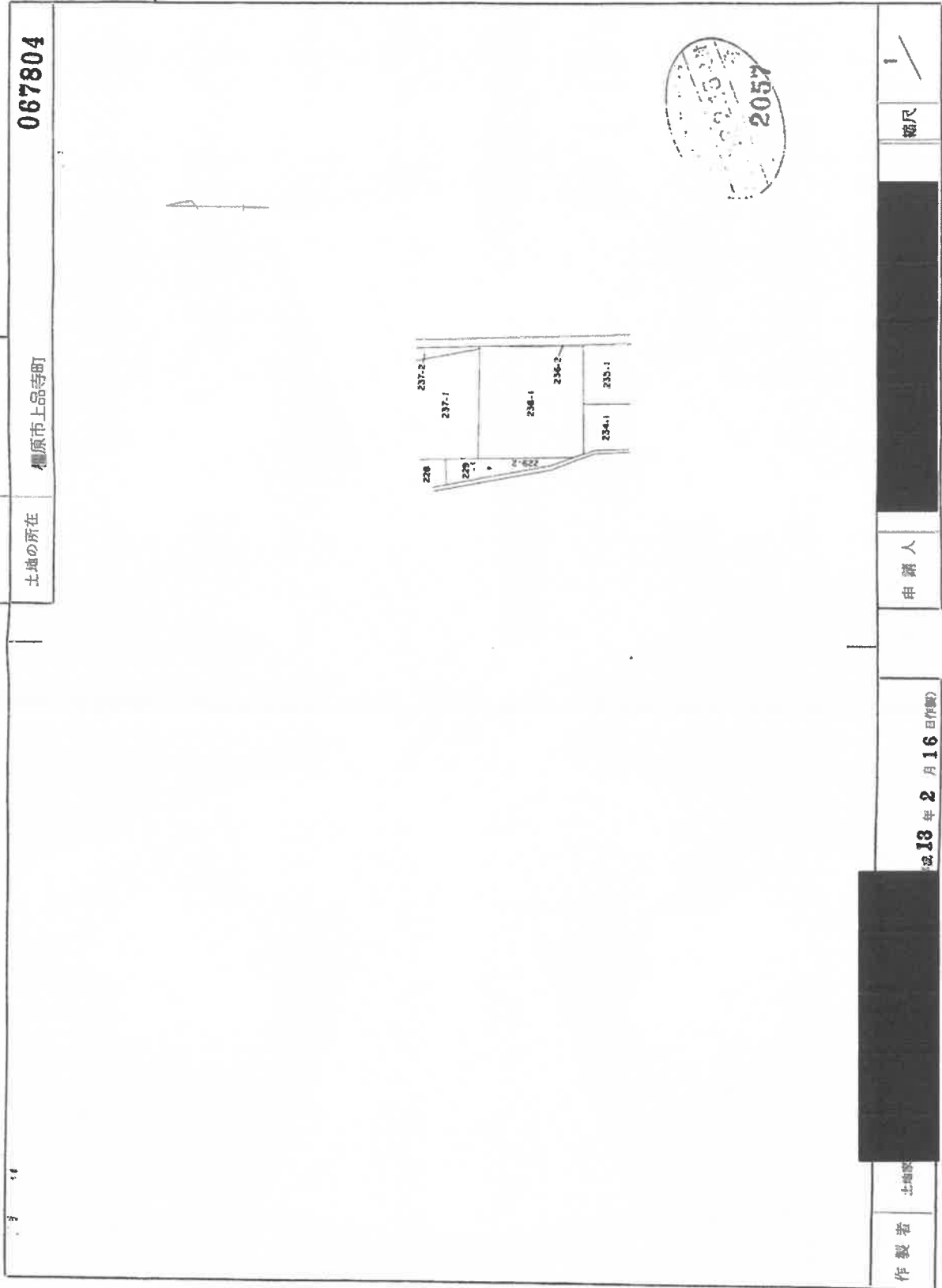
公用

土地地地形図
地積測量図

173
26

地番	236-1.-2
土地の所在	柳原市上品寺町

067804



作製者 土地	申請人	縮尺
		1/

平成13年2月16日(作製)

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6年1月11日 奈良地方法務局柳原出張所

登記官

地積測量図

地番 236-1,-2

067803

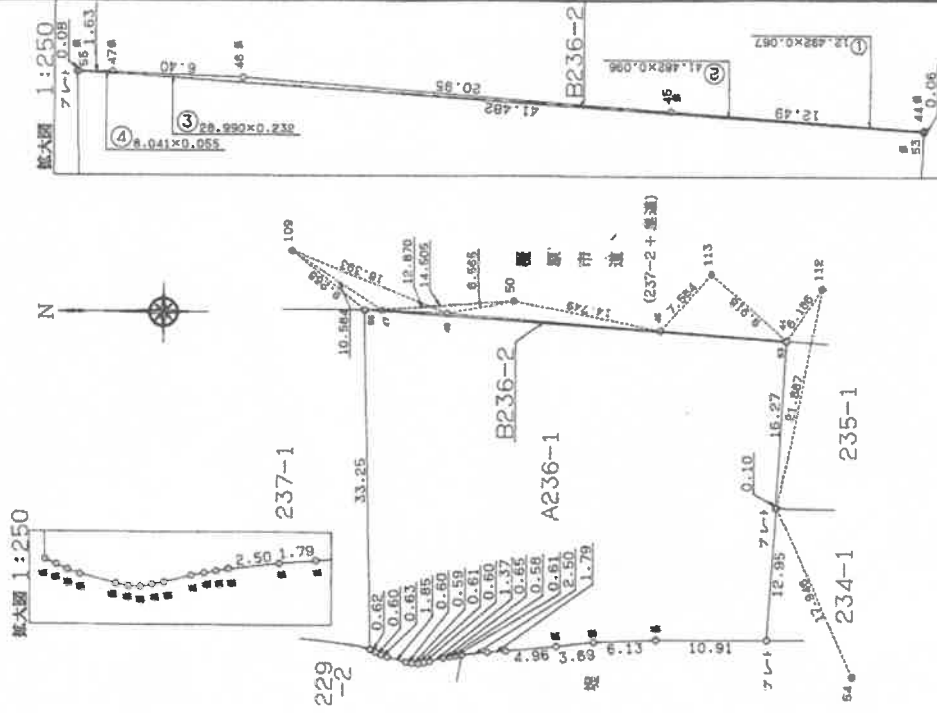
土地の所在 柳原市上品寺町

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	斜面積	地積
B236-2	12.492 x	0.067	0.836864	
2	41.482 x	0.096	3.982272	
3	28.990 x	0.232	6.725680	
4	8.041 x	0.055	0.442255	
	合計	11.987171		
	面積	5.9935855		5.99
	坪数	1.8130		
A236-1	公積	1272.7448535		
	面積	5.9935855		
	積算	1286.7512680		1286.75
	坪数	383.1922		

*使用機番名 JEC GEO STATION システム

NO	点名	X	Y
55	55	201.953	194.724
53	53	160.569	191.877
44	44	160.565	191.944
45	45	173.025	192.830
46	46	193.917	194.432
47	47	200.314	194.721
109	109	209.090	200.637
50	50	187.484	195.741
113	113	166.012	198.494
112	112	157.103	197.070
54	54	154.021	159.270



縮尺 1/500

申請人

平成13年2月16日作成

土壌調査

作成者



登記年月日：平成13年2月16日

公用

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

令和6年1月1日

奈良地方労働圏産出事務所

登記官

登記年月日：平成11年9月22日

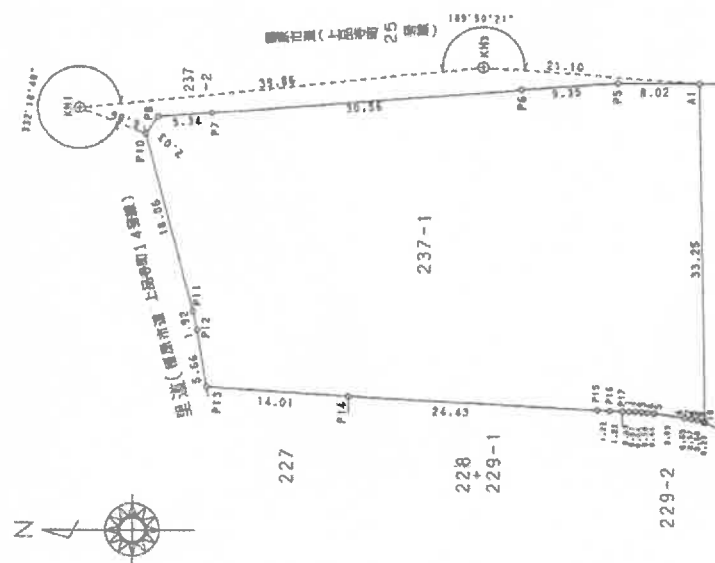
公用

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6年1月11日 奈良地方法務局調原出張所 登記官

地番 237-1
 土地の所在 奈良県橿原市上品寺町字カワラ

地積測量図

067805



座標求積表

地番名	X座標	Y座標	辺長	別番
A1	202.037	194.724	8.027	A1 - P5
P5	210.054	194.739	9.356	P5 - P6
P6	219.393	194.020	30.561	P6 - P7
P7	249.864	191.673	5.347	P7 - P8
P8	235.196	191.262	2.039	P8 - P10
P10	256.371	189.595	18.064	P10 - P11
P11	251.623	172.166	1.927	P11 - P12
P12	251.206	170.284	5.660	P12 - P13
P13	250.273	164.701	14.011	P13 - P14
P14	236.290	163.811	24.430	P14 - P15
P15	211.890	162.598	1.226	P15 - P16
P16	210.671	162.544	1.238	P16 - P17
P17	209.433	162.521	0.636	P17 - 1
1	208.797	162.487	0.613	1 - 2
2	208.184	162.483	0.643	2 - 3
3	207.542	162.441	0.567	3 - 4
4	206.957	162.387	0.564	4 - 5
5	206.296	162.321	3.034	5 - 6
6	203.289	161.510	0.634	6 - 7
7	202.639	161.831	0.575	7 - 8
8	202.075	161.716	0.604	8 - 9
9	201.486	161.573	0.203	9 - 10
10	201.311	161.473	33.256	10 - A1
総面積		3089.599851		
面積		1544.7899255		
坪数		1544		
坪数		467.30		

点番	X座標	Y座標
KM3	223.086	196.200
KM1	262.745	192.152

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

平成11年9月14日作製

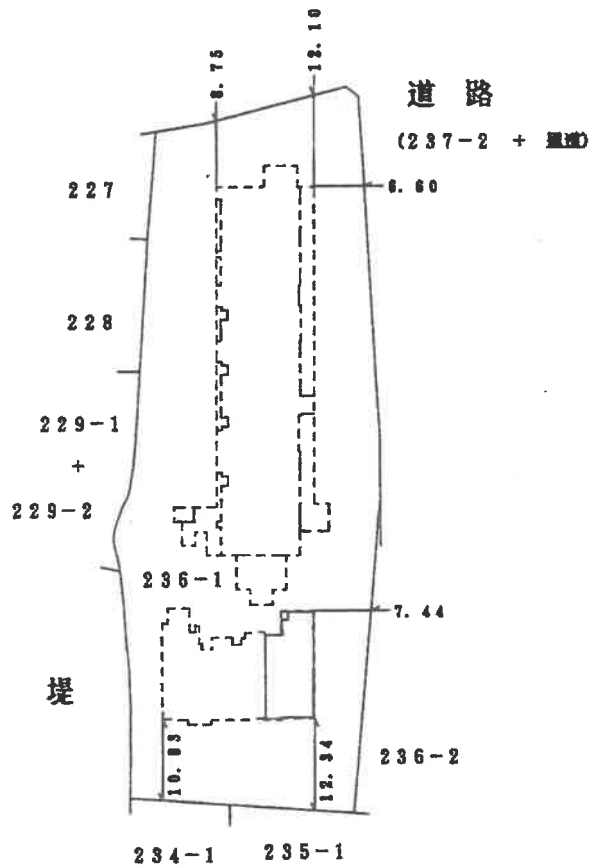
作製者 [Redacted]

土地建物位置関係図

所在 榎原市上品寺町 236 番地 1

建物の存する部分 4階部分

建物の番号 403



※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。

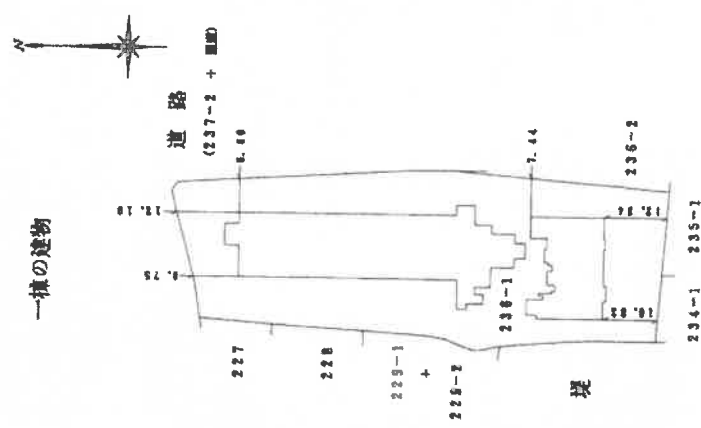
建築物各階平面図

各階平面図

家屋番号 202-710
441-108 441-110 441-112
441-114 441-116 441-118
441-120 441-122 441-124
441-126 441-128 441-130
441-132 441-134 441-136
441-138 441-140 441-142
441-144 441-146 441-148
441-150 441-152 441-154
441-156 441-158 441-160
441-162 441-164 441-166
441-168 441-170 441-172
441-174 441-176 441-178
441-180 441-182 441-184
441-186 441-188 441-190
441-192 441-194 441-196
441-198 441-200

建物の所在 櫻原市上品寺町236番地1

119658



一棟の建物

縮尺	1/1000
申請人	[Redacted]
縮尺	1/1000
製作者	[Redacted]

(大塚土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年3月2日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和6年1月11日 奈良地方事務所 櫻原出張所

登記官

公用

請求番号：2-4 (1/6)

各階平面図

建物図面

236-1-10/108 441~410 202~710
201~210 402~510 802~010
202~210 402~400

家屋番号 R151ヤトレ大和八木

建物の所在 橿原市上品寺町236番地1

119660

2~4階 (各階別図)

求積表

4.30 x 2.80=	12.0400
1.59 x 10.90=	17.3310
0.80 x 0.60=	0.4800
11.21 x 10.30=	115.4630
2.80 x 1.50=	4.2000
0.45 x 0.80=	0.3600
2.80 x 0.90=	2.5200
4.70 x 0.30=	1.4100
2.80 x 1.50=	4.2000
0.45 x 0.80=	0.3600
7.30 x 0.20=	1.4600
2.35 x 2.00=	4.7000
0.20 x 0.40=	0.0800
5.60 x 0.90=	5.0400
21.90 x 9.20=	201.4800
6.50 x 0.80=	5.2000
4.50 x 9.40=	42.3000
2.55 x 1.90=	0.4800
0.20 x 0.50=	0.1000
9.20 x 10.30=	94.7600
2.50 x 9.20=	23.0000
0.20 x 2.70=	0.5400
4.20 x 4.87=	20.4540
0.70 x 1.20=	0.8400
0.50 x 0.90=	0.4500
4.80 x 2.27=	10.8960
2.59 x 2.17=	5.6203
2.78 x 1.77=	4.9110
0.48 x 1.57=	0.7536
0.40 x 0.77=	0.3080
1.15 x 0.62=	0.7130
20.00 x 9.23=	184.6000
3.08 x 0.60=	1.8480
2.25 x 0.20=	0.4500
合計	767.9259
床面積	767.92㎡



製作者

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年3月2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6年1月11日 奈良地方法務局橿原出張所 登記官

公用

請求番号：2-4 (3/6)

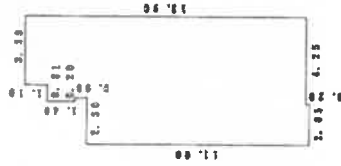
建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号
上品寺町
236番1の403
建物の所在
橿原市上品寺町236番地1

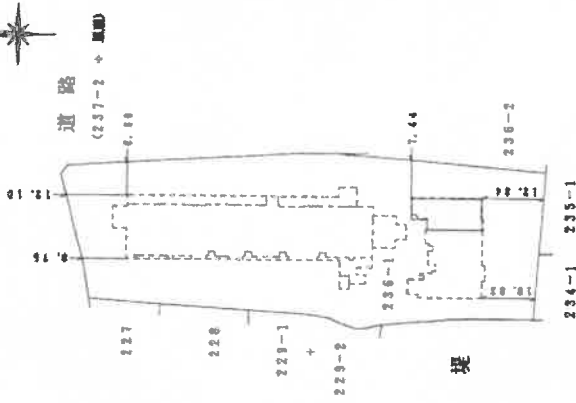
119693

建物の存する部分 4階部分
建物の番号 403



求積表

3.39	x	3.10	=	10.5090
0.81	x	1.40	=	1.1340
0.61	x	0.60	=	0.3660
0.30	x	10.80	=	68.0400
2.05	x	0.20	=	0.4100
合計				80.4590
床面積				80.45㎡



縮尺
1/1000

申請人

縮尺
1/250

製図者

作製者

(大塚土地家屋調査士会)

(6/6)

請求番号: 2-4

登記年月日: 平成13年3月2日

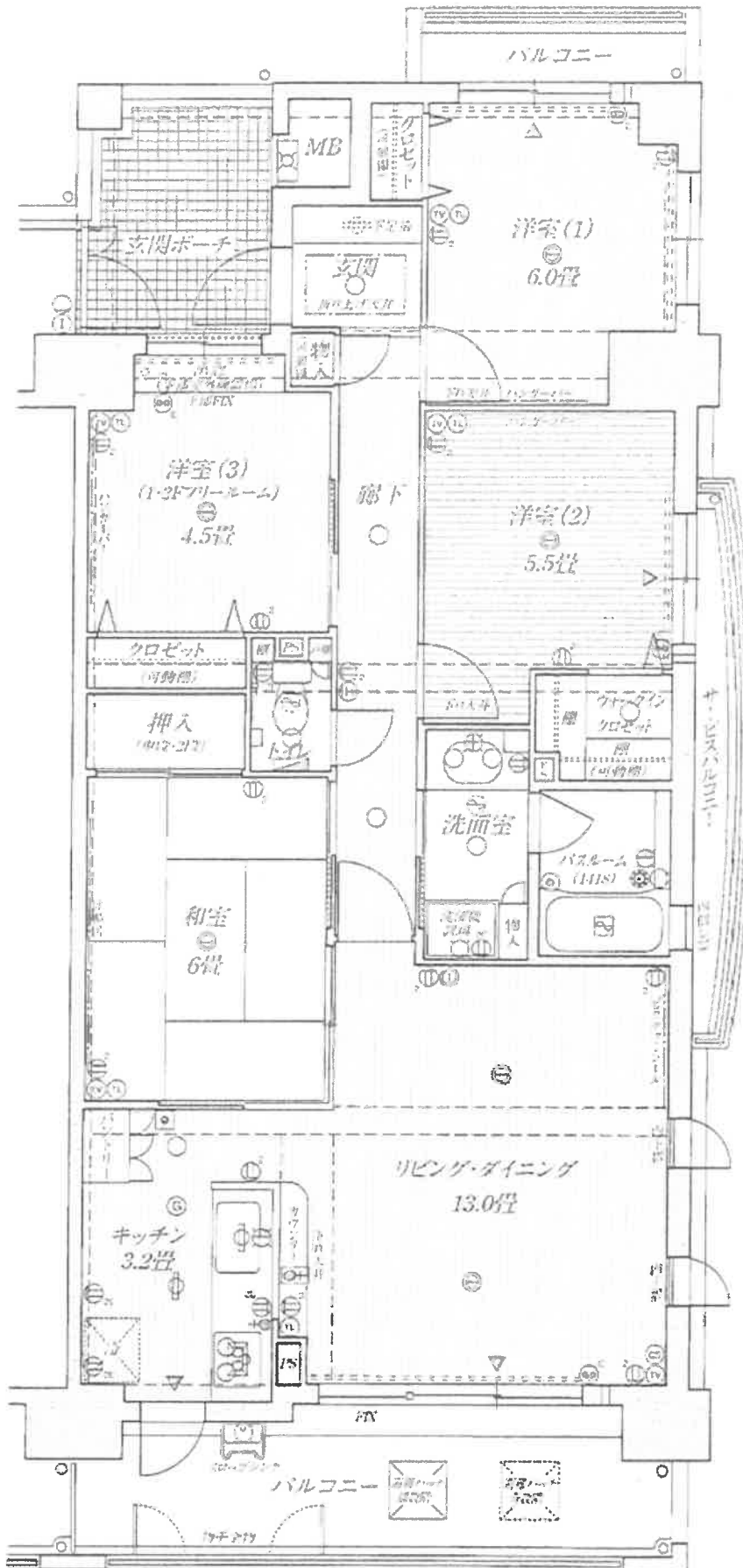
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年1月11日 奈良地方方法務局橿原出張所 登記官

公用

建物間取図

(現況調査に基づく略図)



※本図面は建物間取図の概略図であり、実際のものとは異なる可能性があります。