

# 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 7年 3月27日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

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 4月17日から 令和 7年 4月24日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 1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 7年 5月22日 午前 9時50分 場 所 奈良地方裁判所葛城支部執行係
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 7年 3月27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 奈良県大和高田市大字根成柿380番地1

建物の名称 ネオシティ大和高田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字根成柿380番1の404

建物の名称 C棟317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 58.62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 奈良県大和高田市大字根成柿380番1

地 目 宅地

地 積 20999.17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 3072179分の6357



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月24日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

---

---

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】

奈良県大和高田市大字根成柿399番3を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 奈良県大和高田市大字根成柿380番地1

建物の名称 ネオシティ大和高田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字根成柿380番1の404

建物の名称 C棟317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 58.62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 奈良県大和高田市大字根成柿380番1

地 目 宅地

地 積 20999.17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 3072179分の6357



令和6年(ケ)第40号  
令和6年9月25日受理  
令和6年11月6日提出

# 現況調査報告書

奈良地方裁判所 葛城支部  
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 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県大和高田市大字根成柿380番地1

建物の名称 ネオシティ大和高田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字根成柿380番1の404

建物の名称 C棟317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 58.62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 奈良県大和高田市大字根成柿380番1

地 目 宅地

地 積 20999.17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 3072179分の6357





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	奈良県大和高田市大字根成柿380番地1 ネオシティ大和高田C棟317号室	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記録とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 登記記録上の記録と次の点が異なる ( <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>— 種類：</li> <li>— 構造：</li> <li>— 床面積：</li> </ul>	
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 (月額) 管理費 6,200円 修繕積立金 8,760円	令和6年9月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
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"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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	
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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>— 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>— 保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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 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

### ■ 本件物件の現況等

#### 1 表札等の表示

表札の表示	所有者の氏名
集合郵便受けの表示	所有者の姓

#### 2 本件土地（敷地権の目的である土地）の現況等

- (1) 本件土地は、本件建物が存する一棟の建物を含む合計3棟の建物の敷地及び駐車場等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①参照）。
- (2) 本件土地は、立入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。
- (3) 本件土地には、建物の汚水排水を目的として大和高田市大字根成柿399番3の土地を承役地とする要役地地役権の登記がある。

#### 3 本件建物の現況等

- (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、内外部ともに全体的に経年相応の劣化が認められた。
- (3) 本件建物内のうち、洋室2室及び和室については大量の動産が存するため、床面及び壁面等に立入調査時には確認することができなかった損傷箇所等が存する可能性がある。

#### 4 接面道路

- (1) 本件土地は、西側が市道に接面しており、その幅員を概測したところ約5.8mであった。また、北側は382番3、383番2、385番2、392番2、397番2の各土地及び水路を介して、幅員約10.0mの市道に接面している。
- (2) 評価人からは、上記接面道路は、いずれも建築基準法第42条1項1号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。

(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

5 その他

(1) 全戸数 473戸

(2) 駐車場台数(敷地内) 203台(月額賃料5,500円~6,000円)

空き区画 無し

敷地外駐車場の空き状況は、管理事務室へ問い合わせ。

駐輪場台数 533台(月額賃料200円)

バイク置場 74台(月額賃料600円~)

(3) トランクルーム 無し

(4) 町内会費 500円(月額)

(5) 管理規約において、管理組合が管理費等(管理費、修繕積立金、専用使用料、駐車場使用料、自転車・バイク置場使用料、その他管理費と認められるもの)について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対して行うことができる旨の定めがある。また、管理費等の未払金額については、年利14.6%の遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても請求することができる旨の定めがある。

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
<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 本件建物には、私が居住しています。

(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
6年10月 8日 10:45-10:55	奈良地方法務局葛城支局	全部事項証明書, 公図, 地積測量図, 建物図面等調査
6年10月10日 15:15-15:25	大和高田市役所	土地・建物関係資料調査
6年10月15日 10:25-10:35	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
6年10月15日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付
6年10月29日 15:40-16:00	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 債務者兼所有者と面談

## (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。
- 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

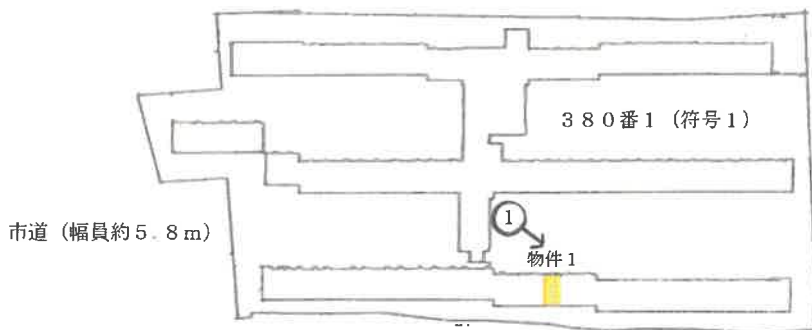
# 土地建物位置関係図



建物の名称 ネオシティ大和高田

建物の存する部分 3階部分

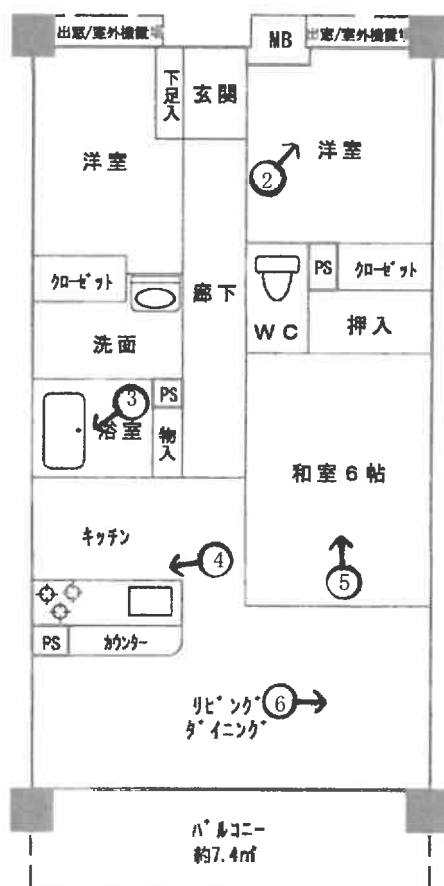
市道（幅員約10.0m）



(♂写真撮影場所・方向)

# 間 取 図

(共用廊下)



(♪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。

①



②





③



④



⑤



⑥



令和6年（ケ）第40号

令和6年10月29日 現地調査

令和6年11月19日 評価

評価書NO. 702409003

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

三 和 浩

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金4,310,000 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評価するものであり、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	<p>( 一 棟 の 建 物 の 表 示 )</p> <p>所 在</p> <p>建 物 の 名 称</p> <p>( 専 有 部 分 の 建 物 の 表 示 )</p> <p>家 屋 番 号</p> <p>建 物 の 名 称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面</p> <p>( 敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示 )</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>所 在 及 び 地 番</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>( 敷 地 権 の 表 示 )</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>敷 地 権 の 種 類</p> <p>敷 地 権 の 割 合</p>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	<p>( 専 有 部 分 )</p> <p>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) を採用する。</p>
	<p>特 記 事 項</p>	<p>特になし</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	近鉄南大阪線「坊城」駅 南西方約900m（道路距離） （別添、対象不動産位置図参照）	
付近の状況	周辺に農地も見られる、共同住宅、戸建住宅が混在する地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	70%
	容積率	400%
	防火規制 その他の規制	埋蔵文化財包蔵地（柿の内遺跡）
画地条件 （規模、形状等）	地積	20,999.17㎡（登記簿）
	間口：奥行	間口約200m、奥行約100m
	画地形状	やや不整形地
接面道路	西側：幅員約 5.8 m	市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）
	北側：幅員約 10 m	市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） ※北側については下記特記事項参照
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	土地利用状況	共同住宅の敷地
	隣地の状況	農地、道路、駐車場、一般住宅等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	なし
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると、地目は畑から学校用地になり宅地となっており、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。旧版住宅地図（昭和58年8月発行等）によると、敷地の大部分において白光学園跡の記載が認められる。土壌汚染対策法にいう「要措置区域、形質変更時要届出区域」の指定はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届出もない。現地調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その程度は不明であり、専門調査機関による詳細な調査を行わないと確定できない旨留意すべきである。	
特記事項	①敷地権の目的である土地（本件土地）は、本件建物が存する一棟の建物を含む合計3棟の建物の敷地及び駐車場等として利用されていた。法第14条地図、地積測量図等に従って敷地権の目的である土地全体を概観すると、形状等はほぼ一致した。 ②本件土地には、建物の汚水排水を目的として大和高田市大字根成柿399番3土地を承役地とする要役地地役権の登記がある。 ③北側については、382番3、383番2、385番2、392番2、397番2（いずれも檀原市所有、地目は公衆用道路）の各土地及び水路を介して、幅員約10mの市道に接面している。	

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオシティ大和高田		
建物の用途	共同住宅	(総戸数	473 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7年2月8日 新築	
	経過年数	30	年程度
	経済的耐用年数	40	年程度
	経済的残存耐用年数	10	年程度
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
仕 様	基本構造：鉄筋コンクリート造(登記簿)		
	屋 根：陸屋根(登記簿)		
	外 壁：吹付タイル等		
設備・外構等	エレベーター： 有		
	駐 車 場： 有		
	その他：管理人室、駐輪場等		
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通程度		
管理の形態等	管理組合	有	
	管理方式	委託	
	管理会社	株式会社合人社計画研究所	
	管理形態	管理人： 日勤	
管理の状態	普通		
積 立 金	令和6年9月30日現在の修繕積立金	275,454,373 円	
特 記 事 項	①近い将来の大規模修繕計画等： 無		
	②新耐震基準(1981年改正)施行以後に建築された建物であるが、現行耐震基準を満たしているか否かは、不明。		

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	1 階建
位 置	3 階部分	
現況床面積	登記簿面積	58.62 m <sup>2</sup>
間 取 り	3 LDK	(バルコニー(南)有)
仕 様	天井 : ビニールクロス貼り等 床 : フローリング、畳等 内壁 : ビニールクロス貼り等 設備 : 電気、ガス、給排水 その他 : 上記仕様記載事項は目視のため推察による。	
維持管理の状態	普通	
管理費等	管理費月額 6,200 円 修繕積立金月額 8,760 円 <hr/> 管理費・修繕積立金合計 14,960 円 合計月額 14,960 円 滞納管理費等額 0 円 (令和6年9月30日現在)	
専有部分の利用状況等	建物所有者が住居として使用している。	
特記事項	①本件建物の間取は別添、間取図の通りである。 ②本件建物は、内外部ともに経年相応の劣化が認められる。 ③本件建物内のうち、洋室2室及び和室については大量の動産が存するため、床面及び壁面等に立入調査時には確認することができなかつた損傷箇所等が存する可能性がある。 ④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った。本件建物へ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分析・調査を行わないと確定できない。 ⑤設備関係の作動状況は不明。	



## 第5 評価額算出の過程

### 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÷エ
300,000	58.62	0.26	4,572,000

#### イ 専有面積

登記簿面積による

#### ウ 現価率

- ・ 経済的耐用年数 40年、経過年数 30年、経済的残存耐用年数 10年

観察減価▲10、残価率5%、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5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数10年 / 経済的耐用年数40年)} × (1 - 0.1)  
≒ 0.26

#### 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、次の通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 (㎡) 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 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ ÷キ
47,500	0.72	20,999.17	0.90	$\frac{6,357}{3,072,179}$	1.00	1,337,000

#### ア 更地価格

地価調査標準価格 大和高田 (県) -7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
45,400 円/㎡ × 99.4/100 × 100/101 × 100/94 ≒ 47,500 円/㎡

◇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である。

◇標準化補正： 画地条件 101 (方位)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
100/95 × 100/99 × 100/100 × 100/100 ≒ 100/94

イ 個別格差： 画地条件 0.72 (二方路1.03、規模等0.70)

ウ 地 積： 登記面積

エ 建付減価補正率： 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性を考慮。

オ 敷地権割合： 登記のとおり。

カ 敷地権の種類： 所有権

### 3 敷地権付区分所有建物の積算価格

#### (1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	格差率	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) $(ア+イ) \times ウ = エ$
ア	イ	ウ	
4,572,000	1,337,000	1.00	5,909,000

#### ウ 個別格差率

階層：1.00

方位：1.00

角部屋：1.00

相乗積：1.00

## 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以下の比準表より査定した。

#### (取引事例)

番 号	A	B
所 在	大和高田市大字根成柿	大和高田市大字根成柿
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	1階 / 5階	4階 / 5階
面 積	約64 m <sup>2</sup>	約64 m <sup>2</sup>
バルコニー方位	南向き	南向き
建築時期	平成7年2月	平成7年2月
取引時点	令和6年6月	令和6年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	94,400 円/㎡	107,000 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	94,400	100	100	100	100	100	105,000
		100	100	90	100	100	
B	107,000	100	100	100	100	100	109,000
		100	100	98	100	100	
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動向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状、壁心面積補正等を考慮した。 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、保守管理状況等を考慮した。							㎡当たり 比準価格 (円)
							107,000 ※概ね平均値を採用

## 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≒エ
107,000	58.62	1.00	6,272,000

## 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通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
5,909,000	0.3	6,272,000	0.7	6,163,000

## 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)	占有に伴う減価	市場性修正率	競売市場修正率	その他の控除減価 (1-滞納減価率)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
6,163,000	1.00	1.00	0.70	1.00	4,310,000

ア 9ページ下欄オ

イ 占有に伴う減価  
本件の場合、占有減価は不要と判断。

ウ 市場性修正率  
本件の場合不要と判断。

エ 競売市場修正率  
第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

オ その他の控除減価  
控除減価率は、滞納管理費等額(6ページ記載の通り)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. 地価調査標準価格 大和高田（県）－7  
所 在 : 大和高田市大字根成柿313番25  
価 格 : 45,400 円/㎡  
位 置 : 近鉄南大阪線「坊城」駅の南方約1.0km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 181 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス  
接 面 街 路 : 西3.7m市道  
用途指定等 : 市街化調整区域  
(建ぺい率70%、容積率400%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域
  
2. 固定資産税評価額（令和6年度）  
土地 263,976,995 円 (持分6357/3072179)  
建物 3,305,606 円 (課税床面積66.42㎡)

## 第7 付属資料

1. 対象不動産位置図（地理院地図GSI Maps）
2. 付近見取図（地理院地図GSI Maps）
3. 法第14条地図（縮小コピー）
4. 地積測量図（縮小コピー）
5. 建物図面（縮小コピー）
6. 間取図

以 上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県大和高田市大字根成柿380番地1

建物の名称 ネオシティ大和高田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字根成柿380番1の404

建物の名称 C棟317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 58.62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 奈良県大和高田市大字根成柿380番1

地 目 宅地

地 積 20999.17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

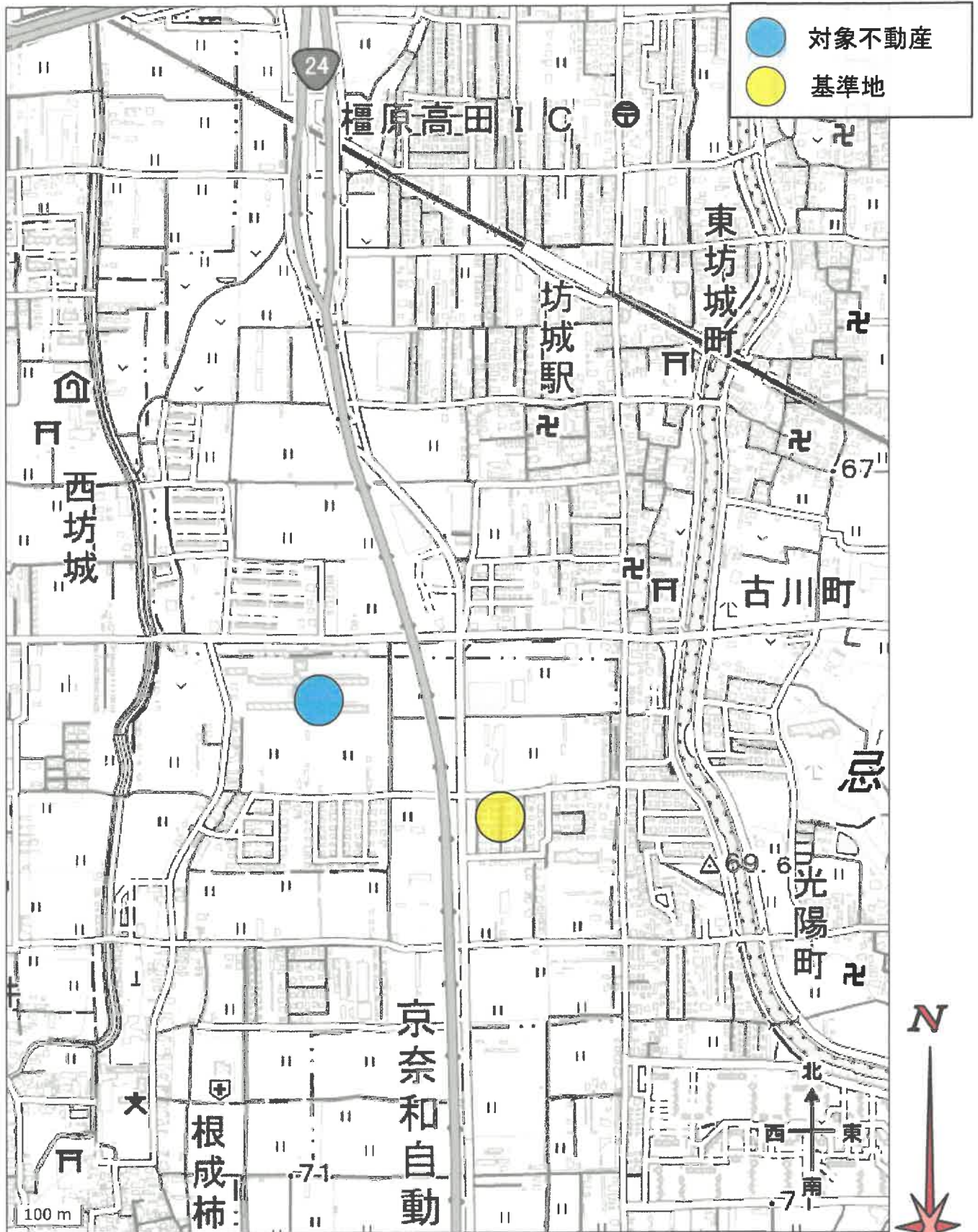
敷地権の割合 3072179分の6357



# 対象不動産位置図

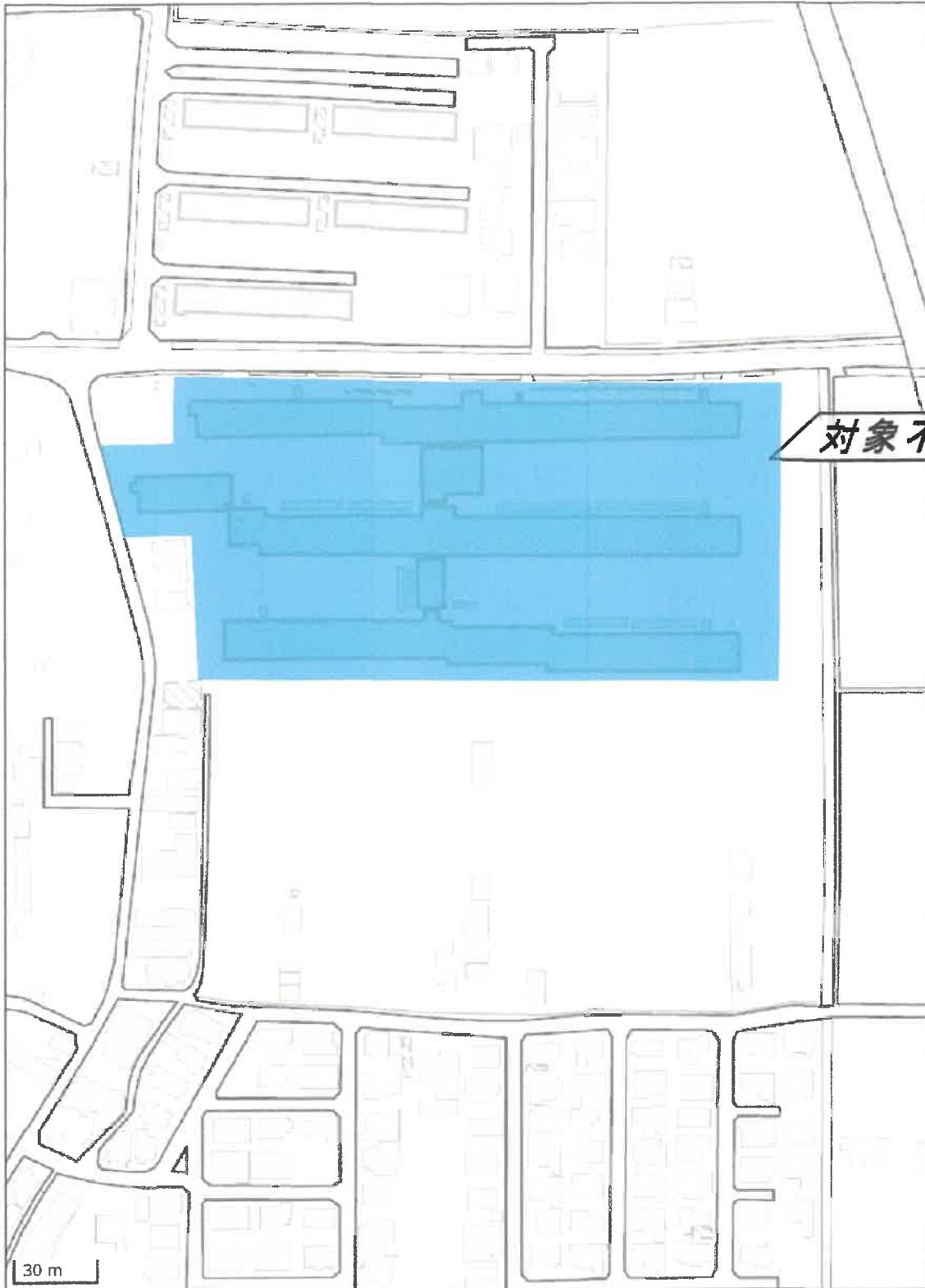
## 地理院地図

GS: Maps



# 付近見取図

地理院地図  
GSI Maps



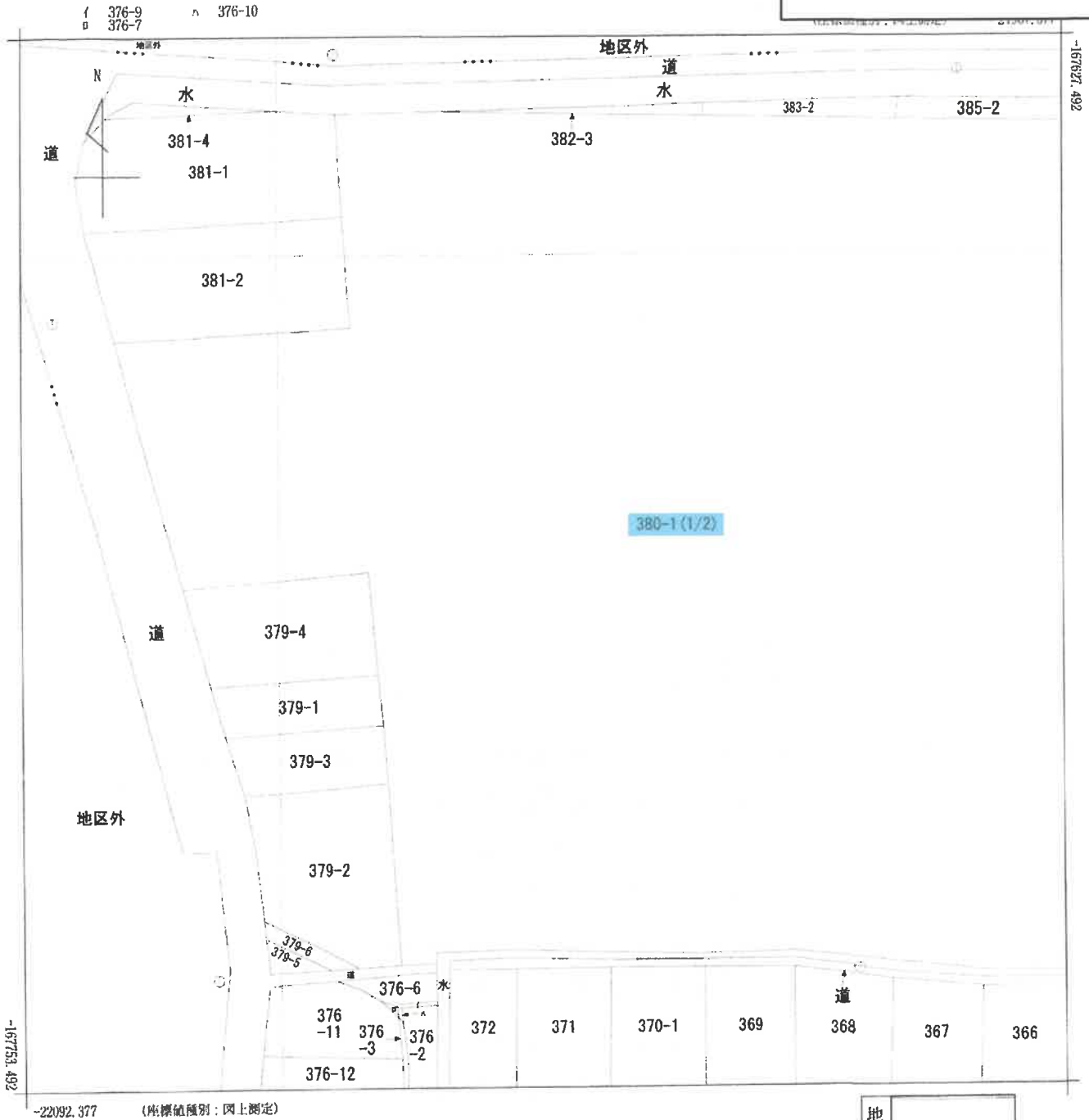
対象不動産

30 m





付属資料 No. 3-1  
**法第 14 条地図**



地番区域見出  
 大字根成柿



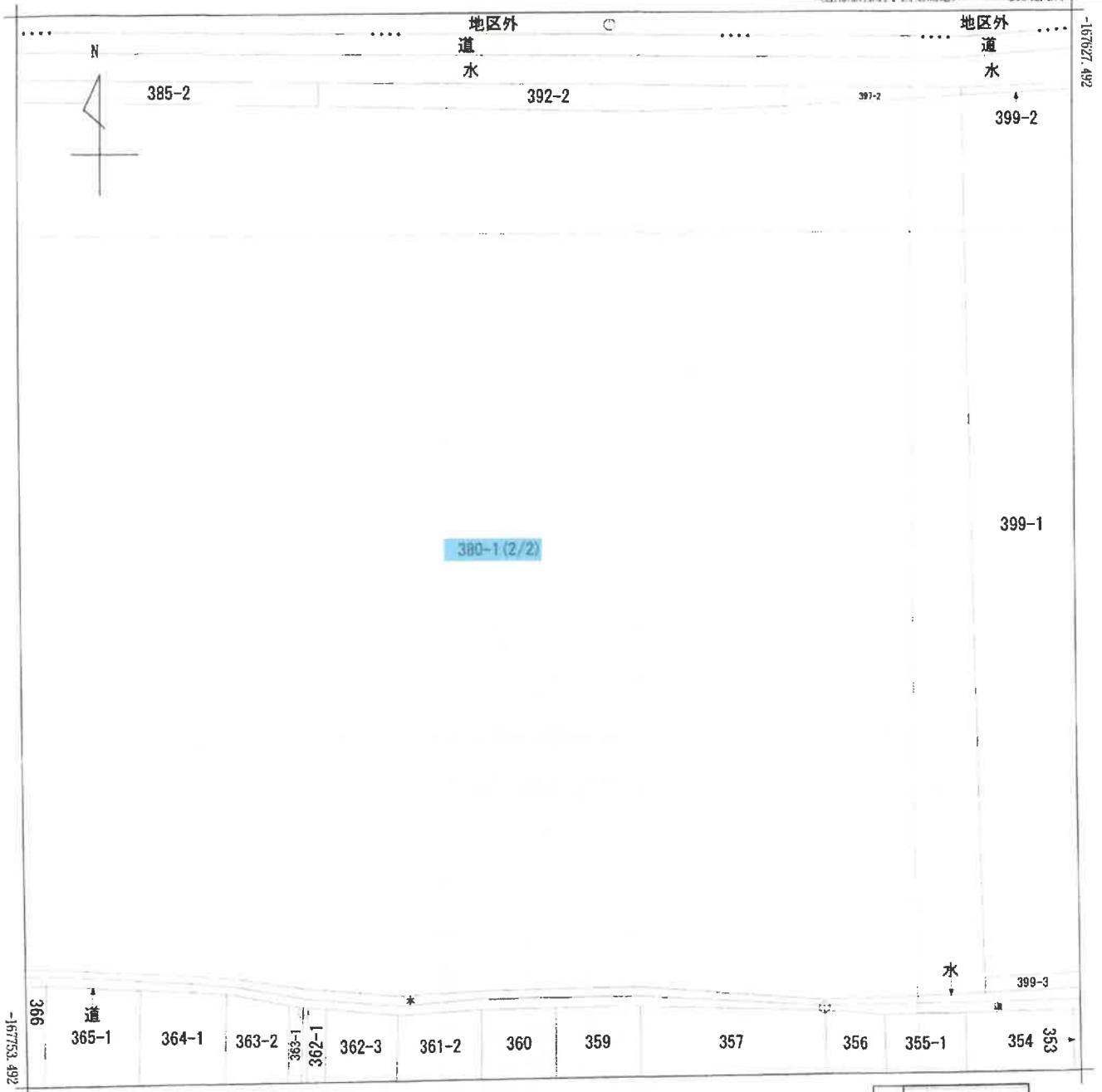
請求部分	所在	奈良県大和高田市大字根成柿				地番	380番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。



(縮小コピー)

付属资料 No. 3-2  
**法第 14 条地図**



-21967.377 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
 大字根成柿



請求部	所在	奈良県大和高田市大字根成柿				地番	380番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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。

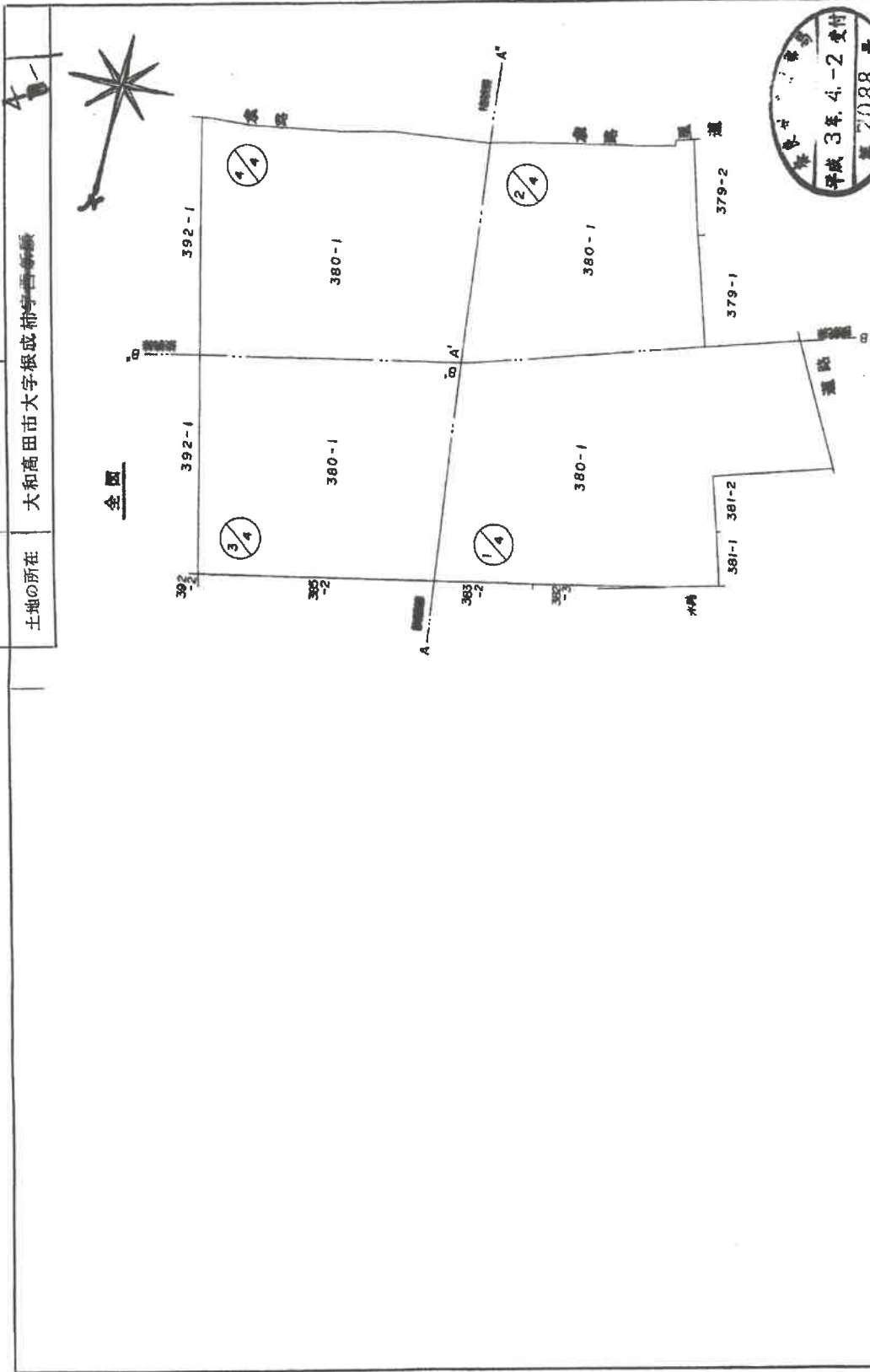


(縮小コピー)

# 地積測量図

## 地積測量図

地番	380-1
土地の所在	大和高田市大字根成柿字西新森



平成3年4月2日  
第7088号

縮尺 1/1000

申請人

作製者

登記年月日：平成3年4月2日

010853

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10月17日 奈良地方支務局 登録官

登記官

公用

(縮小コピー)



縮尺 1/500

凡例 3799-1画

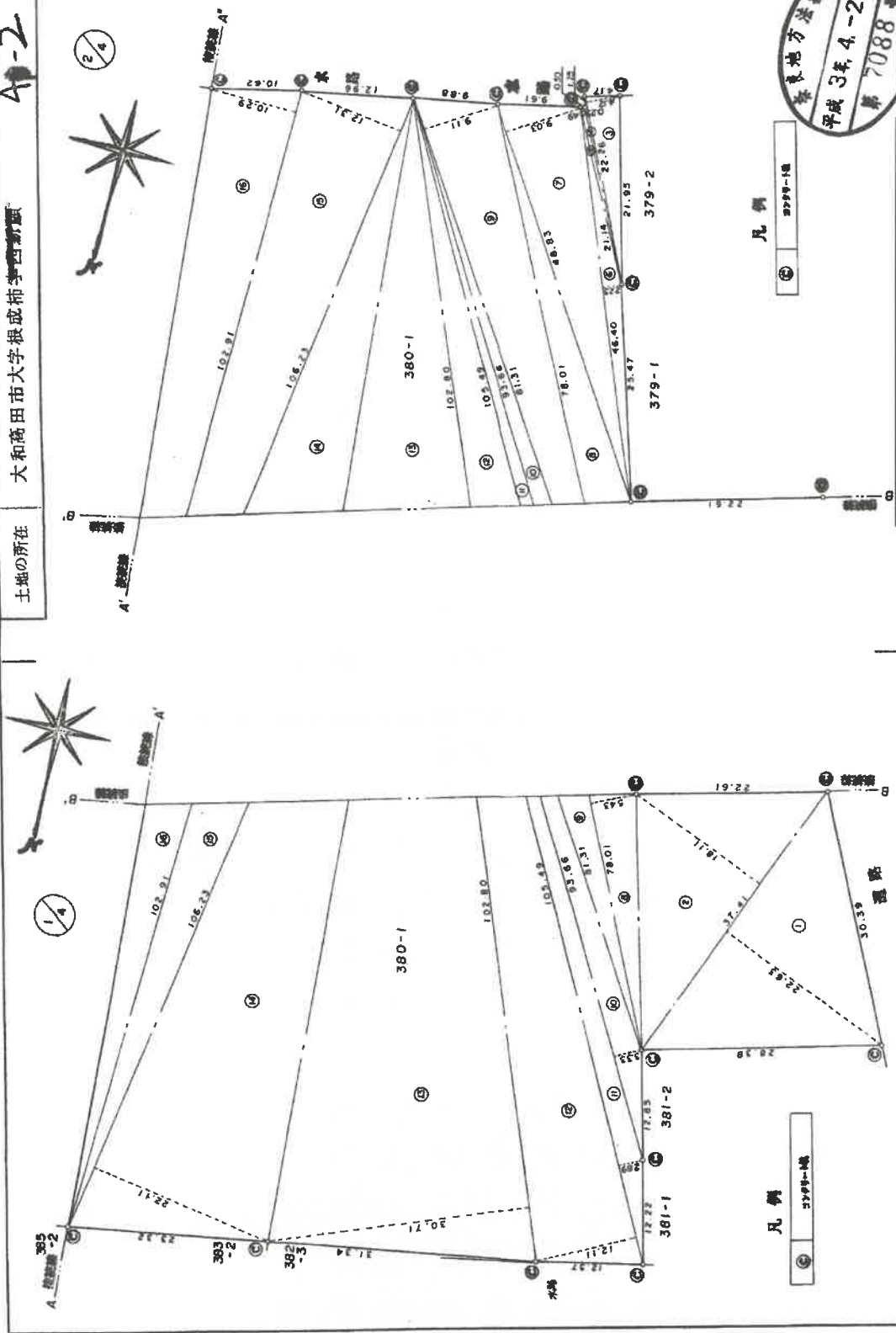
地積測量図

地番	380-1
土地の所在	大和高田市大字根成柿字西野原

4-2

010859

登記年月日：平成3年4月2日



申請人

製作者

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10月17日 奈良地方建設局葛城支局 登記官

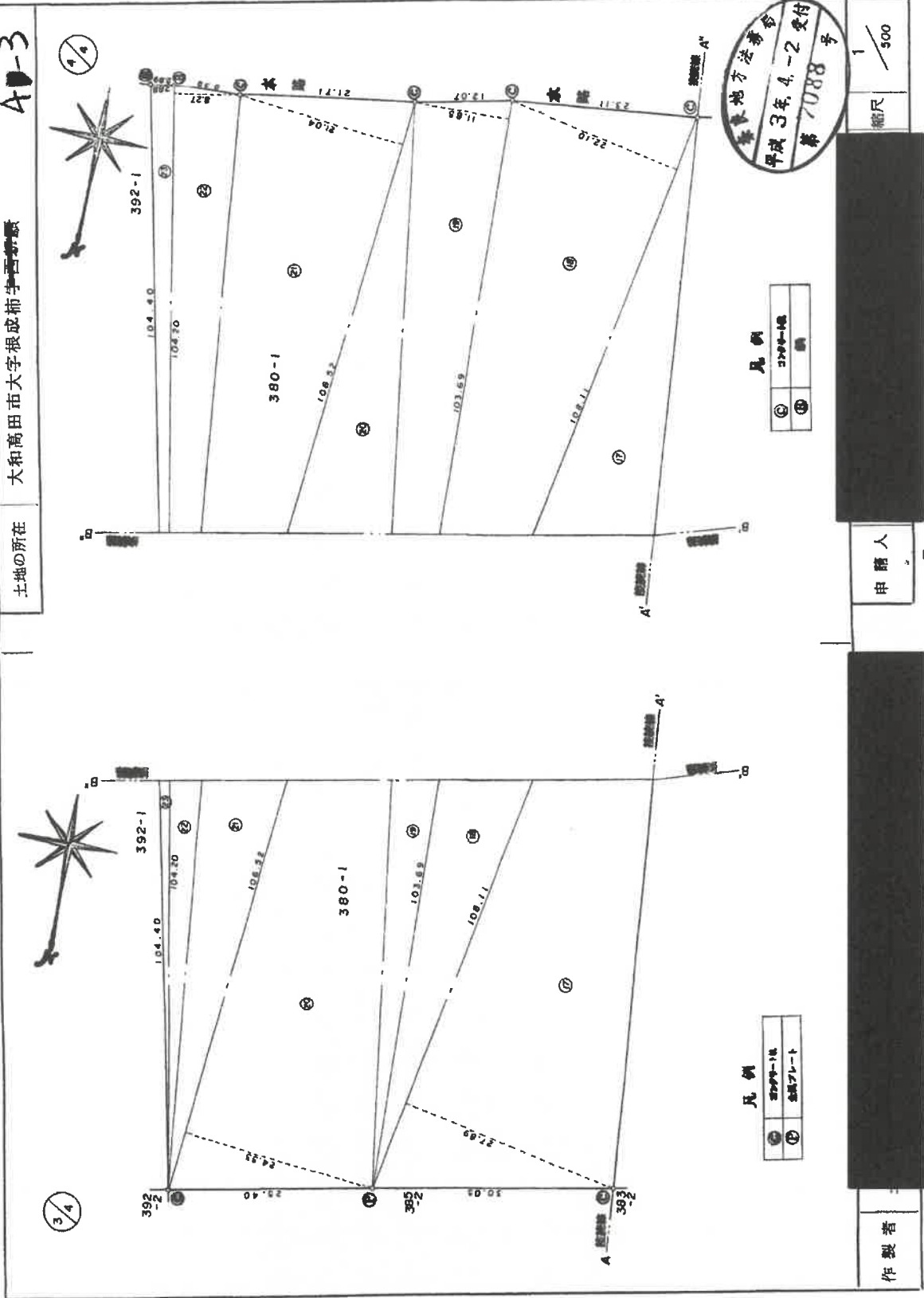
# 地積測量図

## 地積測量図

40-3

地番 380-1

土地の所在 大和高田市大字根成柿字宮原



申請人

製作者

登記年月日：平成3年4月2日

019888

(3/7)

請求番号：0-3

(縮小コピー)

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10月17日

奈良地方庁事務局葛城支局

登記官

公用

地積測量図

地積測量図

大和高田市大字根成柿字西新敷

44

380-1

土地の所在

地番	NO	底辺	二	斜	求	積	面積
380			高	率	積	係	係
-1	1	37.41	22.63	18.11	846.5883		
	2	37.41	18.11	4.12	677.4951		
	3	22.26	4.12	5.1198	91.7112		
	4	22.26	0.23	0.49	10.3586		
	5	21.14	2.23	2.23	103.4720		
	6	46.40	9.03	5.43	440.9349		
	7	48.83	9.11	9.11	423.5943		
	8	78.01	3.33	3.33	740.7341		
	9	81.31	2.89	2.89	311.8878		
	10	93.66	12.11	12.11	304.8661		
	11	105.49	30.71	30.71	1277.4839		
	12	105.49	22.11	22.11	3156.9880		
	13	102.80	12.31	12.31	2348.7453		
	14	106.23	12.31	12.31	1307.6913		
	15	106.23	10.29	10.29	1058.9439		
	16	102.91	27.89	27.89	3015.1879		
	17	108.11	22.10	22.10	2389.2310		
	18	108.11	11.85	11.85	1228.7265		
	19	103.69	24.33	24.33	2591.6316		
	20	106.52	21.04	21.04	2241.1808		
	21	106.52	8.27	8.27	861.7340		
	22	104.20	2.88	2.88	300.6720		
	23	104.20	2.88	2.88	300.6720		
			合計		25734.9784		
			面積		12867.4820		

12867.48㎡

平成33年4月2日交付  
第7088号

縮尺

申請人

作製者

登記年月日：平成33年4月2日

010861

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10月17日

奈良地方支務局葛城支局

登記官

公用

(4/7)

請求番号：6-3

(縮小コピー)

# 地積測量図

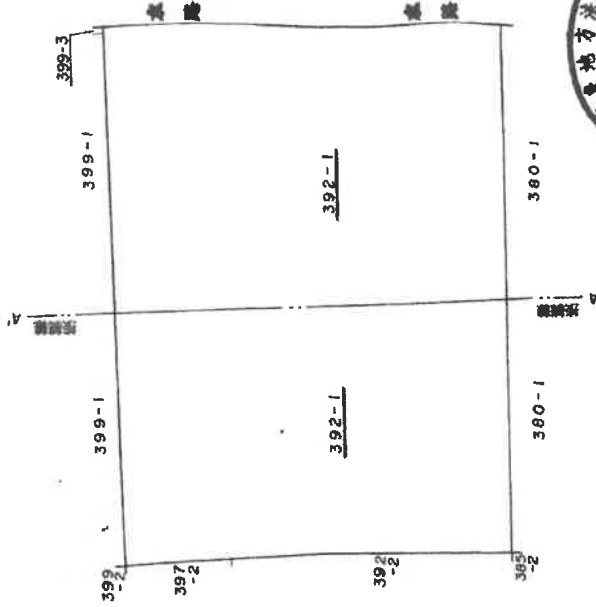
## 地積測量図

地番 392-1

土地の所在 大和高田市大字根成柿字法藏西

3-1

全図



奈良地方測量所  
平成3年4-2交付  
第7089号

縮尺 1/1000

申請人

作製者

登記年月日：平成3年4月19日

公用

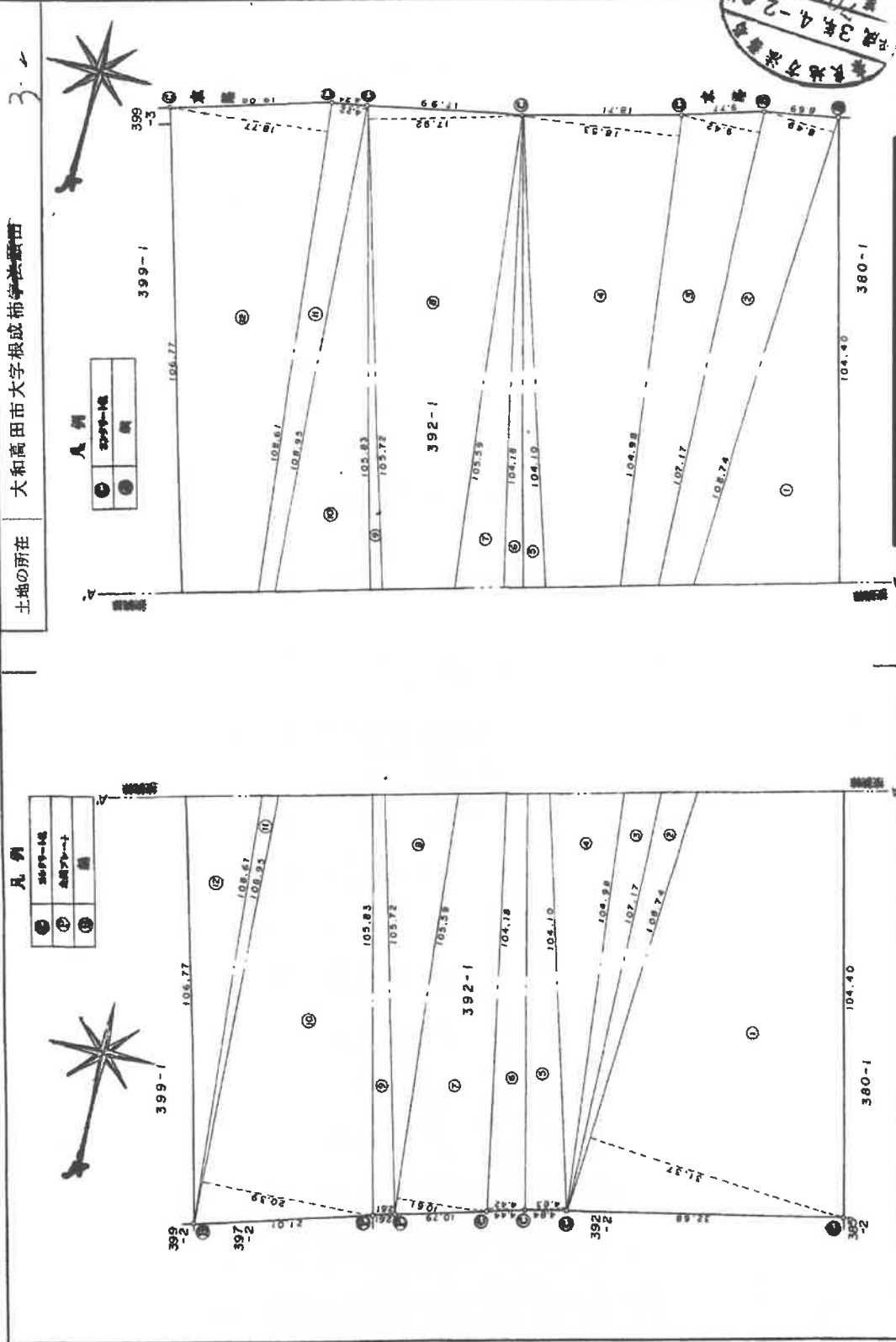
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年10月17日 奈良地方測量所葛城支局 登記官

(縮小コピー)

# 地積測量図

## 地積測量図

地番 392-1  
土地の所在 大和高田市大字根成柿学法野田



申請人 [Redacted]  
製作者 [Redacted]

登記年月日：平成3年4月19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10月17日 奈良地方測量所葛城支局 登記官

公用

(縮小コピー)

(6/7)

請求番号：6-3



# 地積測量図

## 地積測量図

地番 392-1

土地の所在 大和高田市大字根成柿字法蔵西

33

地番 NO	*** 三斜求積表 ***		面積
	底辺	高さ	
1	108.74	31.37	3411.1738
2	108.74	8.49	923.2026
3	107.17	9.42	1009.5414
4	104.98	18.53	1945.2794
5	104.10	4.83	502.8030
6	104.18	4.42	460.4756
7	105.59	10.61	1120.3099
8	105.72	17.92	1894.5024
9	105.83	2.61	276.2163
10	108.95	20.39	2221.4905
11	108.95	4.22	459.7690
12	108.61	18.77	2038.6097
合計			16263.3736
面積			8131.6880



申請人

製作者

縮尺 1/

登記年月日：平成3年4月9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10月17日

奈良地方法務局葛城支局

登記官

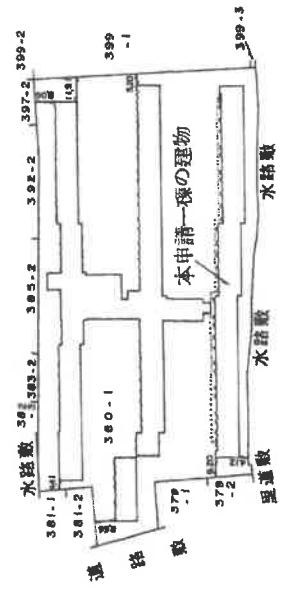
(7/7)

請求番号：6-3

(縮小コピー)

建物図面  
 各階平面図

家屋番号 大子出森柿 380番1-0322中  
 建物の所在 大和高田市大字根成柿字西新瀬380番地1  
 380-1-1~155 380-1-156~1-200  
 380-1-201~1-477  
 一棟の建物の番号 ネオンシティ大和高田



.....は部数順下を示す

218545  
 各階平面図

作業者	縮尺 1/2500
申請人	縮尺 1/2500

登記年月日：平成7年2月23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10月17日 奈良地方裁判所葛城支局 登記官

(縮小コピー)

# 建物図面

## 建物図面

家屋番号  
大字根成布  
380番1の404

建物の所在  
大和高田市大字根成布字西新願380番地1

一棟の建物の番号 ネオシティ大和厚田

建物の存する部分 3階部分

218719

登記年月日：平成7年2月23日

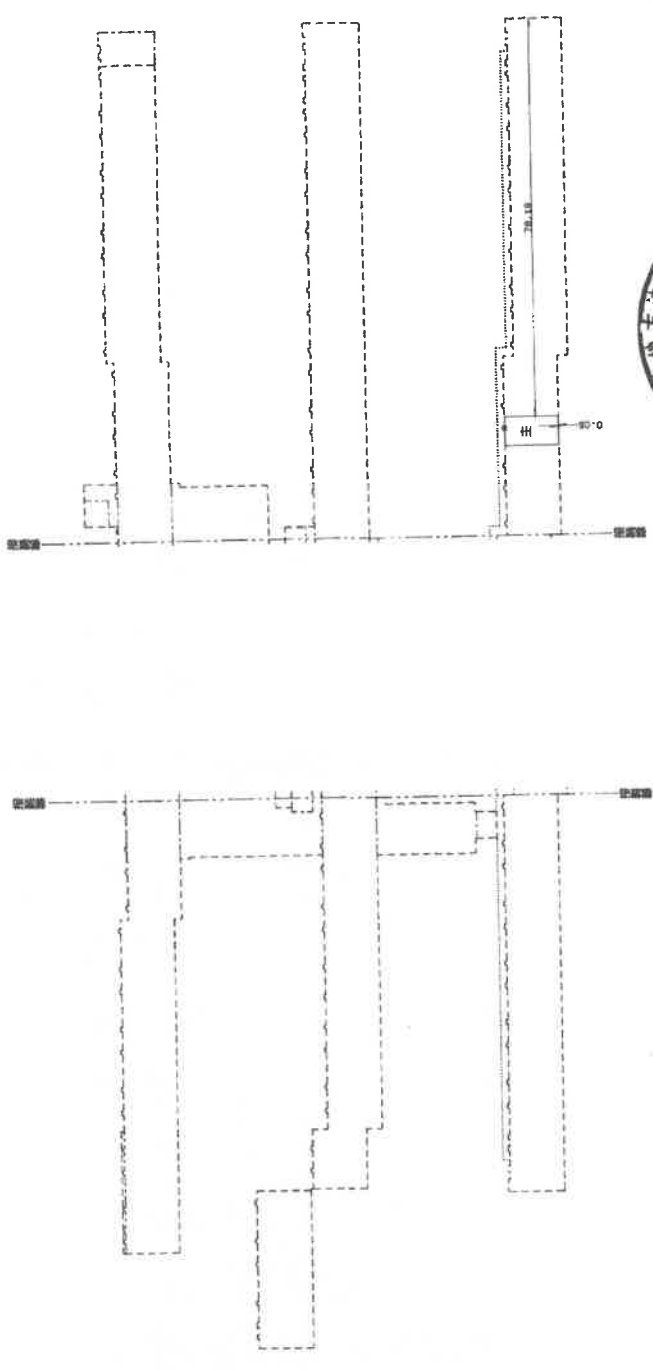
## 建物図面

家屋番号  
218719

建物の所在  
大和高田市大字根成布字西新願380番地1

一棟の建物の番号 ネオシティ大和厚田

建物の存する部分 3階部分



奈良県地方公務局  
7.2.23 受付  
第 3945 号

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

作製者

(2/5)

請求番号：6-2

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和6年10月17日 奈良地方公務局 豊城支局 登記官

公用

(縮小コピー)

# 建物図面

## 建物図面 各階平面図

家屋番号  
大字根成柿  
380番1の404

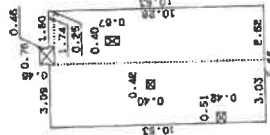
建物の所在  
大和高田市大字根成柿字西新瀬380番地1

218720 各階平面図

一棟の建物の番号 ネオシティ大和高田

専有部分の建物

建物の番号 C棟 317号



3.03 x 10.53 =	31.9059
1.74 x 10.25 =	0.4350
2.62 x 10.28 =	26.9336
-0.40 x 0.67 =	-0.2680
-0.42 x 0.40 =	-0.1680
-0.51 x 0.42 =	-0.2142
合計	58.6243
取囲	58.6243



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作製者

登記年月日：平成7年2月23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6年10月17日 奈良地方事務所 葛城支局 登記官

公用

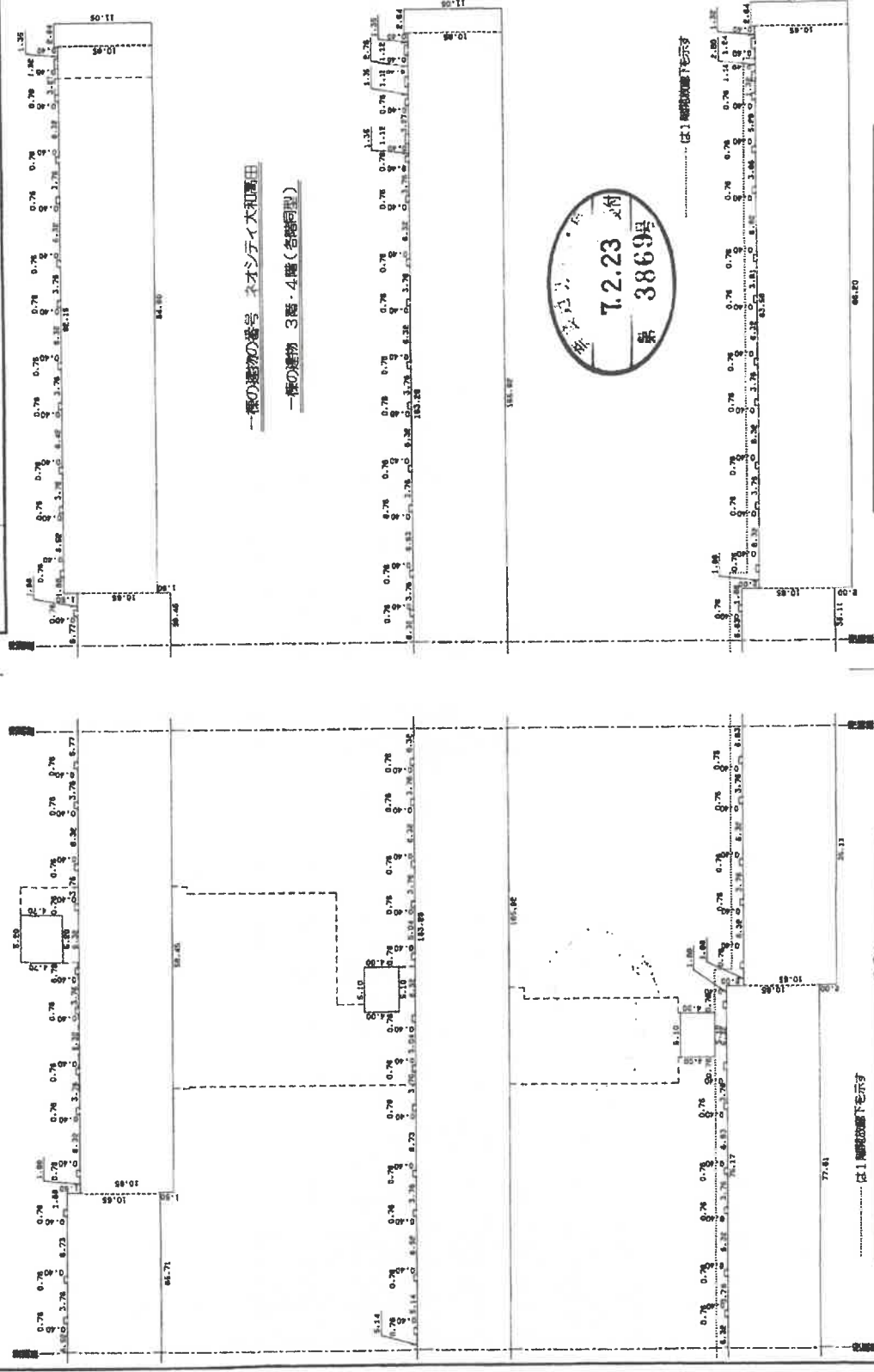
(縮小コピー)

# 建物図面

## 218550 各階平面図

家屋番号 380-1-388 ~ 380-1-417  
大字根成林 980番1の22号

建物の所在 大和高田市大字根成林字西新原380番地1



7.2.23 付  
第 3869号

一標の建物の番号 ネオシテイ大和高田  
一標の建物 3階・4階(各階同型)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作製者

登記年月日：平成7年2月23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6年10月17日 奈良地方支務局葛城支局 登記官

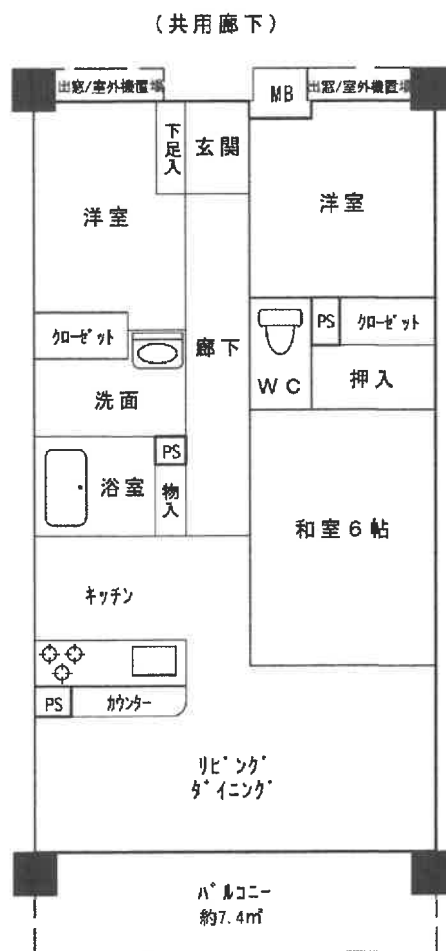
公用

(縮小コピー)



# 間 取 図

## 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。