

- 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 7月 31日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 北 名 悦 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 8月 21日から 令和 7年 8月 28日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 4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 9月 25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 7月 31日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

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	11,580,000 9,264,000		2,316,000	81,499	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 香芝市穴虫107番地1

建物の名称 グローバル二上駅前Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 穴虫107番1の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.20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 奈良県香芝市穴虫107番1

地 目 宅地

地 積 3387.05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 642482分の6689



物 件 明 細 書

令和 7年 6月26日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 北 名 悦 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 香芝市穴虫107番地1

建物の名称 グローバル二上駅前Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 穴虫107番1の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.20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 奈良県香芝市穴虫107番1

地 目 宅地

地 積 3387.05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 642482分の6689



令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 2月 12日受理
令和 7年 3月 24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 香芝市穴虫107番地1

建物の名称 グローバル二上駅前Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 穴虫107番1の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.20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 奈良県香芝市穴虫107番1

地 目 宅地

地 積 3387.05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 642482分の6689



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	香芝市穴虫107番地1 (GLOBAL NIJYOU EKIMAE II)	
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 <ul style="list-style-type: none"> 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(空き家)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 7,000円 修繕積立金 16,050円 円 円 円	令和7年3月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年9月分～R7年3月分 計 161,350円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社大阪支社	
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 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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<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「所有者の姓をローマ字表記」
- (2) 郵便受けの表示「SHIN株式会社、所有者の姓をローマ字表記」

2 敷地権の目的である土地の形状等

- (1) 地積測量図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。
- (2) 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。

3 専有部分の建物の形状等

- (1) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致する。
- (2) 写真では分かり辛いですが、全般的に床が浮いたような状態になっている（写真④参照）。
- (3) 壁や天井の汚れ等、経年相当の劣化が認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件マンション204号室は、空き家です。 照会書を見たので、立会いに来ました。</p> <p>2 SHIN株式会社は、私が代表である法人です。 郵便物受領等のために表示していました。</p> <p>3 令和6年9月から空き家です。 駐車場を借りていましたが、返還しました。</p> <p>4 床が浮いたような状態になっています。</p> <p>5 退去時、設備は正常に作動していました。</p>
■管理会社担当者	<p>1 令和7年3月7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。 今後発生する分を含めて買受人に請求します。</p> <p>2 別途、水道代が22,935円滞納になっていますので、これも買受人に請求します。</p> <p>3 本件マンションでは、ペット飼育細則が定められています。 飼育を認められている動物は、他に危害を加えるおそれのない犬、猫、小鳥、観賞用魚類等とし、一の専有部分につき2匹を限度とします。ただし、小鳥及び観賞用魚類はこの限りではありません。 動物の飼育を希望する者は、所定のペット飼育許可申請書を理事長に提出し、許可を得なければなりません。</p> <p>4 本件マンションでは、管理規約第12条で民泊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
7年02月13日 15:30-15:40	香芝市役所	地番参考図請求、事情聴取
7年02月13日 16:00-16:10	奈良地方法務局葛城支局	登記事項要約書請求
7年02月13日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書郵送 ライフライン照会書郵送
7年02月19日 16:15-16:30	奈良地方法務局葛城支局	差押登記確認
7年02月19日 16:50-17:05	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年02月19日 : - :	執行官室	所有者宛照会書郵送
7年03月05日 15:50-16:00	奈良地方法務局葛城支局	履歴事項全部証明書請求
7年03月06日 13:00-13:05	執行官室	所有者から電話聴取
7年03月07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
<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>		

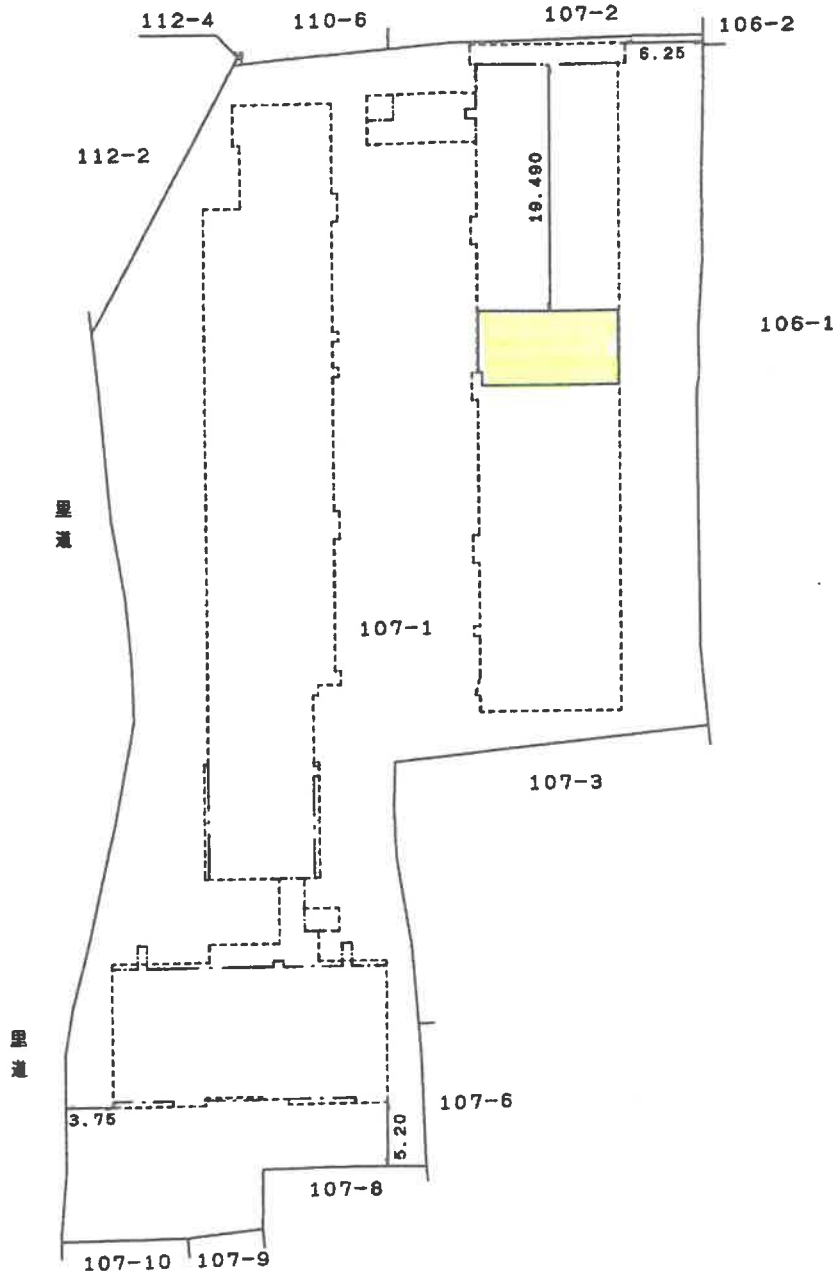
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年03月10日 13:00-13:05	執行官室	管理会社から回答書が届いたので、電話聴取のうえ、補正依頼
7年03月12日 9:30-9:35	執行官室	管理会社から補正された回答書が届いたので、電話聴取
7年03月12日 13:50-14:00	物件所在地	管理人からペット飼育細則、理事総会議事録、管理規約抜粋受領、事情聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<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

土地建物位置関係図

所在 香芝市穴虫107番地1



建物の存する部分 2階

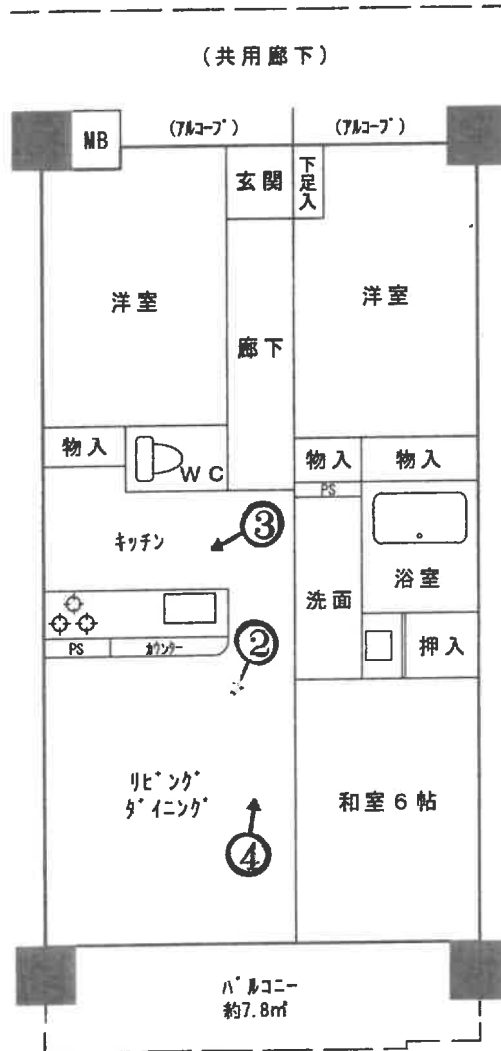
建物の名称 204



(←○ 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



②





③

写真では分かり辛いですが、床が浮いたような状態になっている



④

(10 枚目)

令和7年（ケ）第3号
令和7年3月7日 現地調査
令和7年4月2日 評価
評価書NO. 702502003

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11,580,000 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	(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 (敷地権の目的たる土地の表示) 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	別紙物件目録記載のとおり	(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) を採用する。
	特記事項	特になし	

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「二上」駅 北方約350m (道路距離) (別添、位置図参照)	
付近の状況	店舗、共同住宅等が混在する住商混在地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条指定区域
その他の規制	15m高度地区 埋蔵文化財包蔵地「逢坂城跡」 (一部)	
面地条件 (規模、形状等)	地積	3,387.05㎡ (登記簿)
	間口：奥行	南側間口約6m、奥行約90m
	面地形状	不整形地
接面道路	南側：幅員約 6 m 市管理道路 (建築基準法第42条1項2号道路) 北側：幅員約 25 m 県道 (建築基準法第42条1項1号道路) 北西側：幅員約 4.6 m 市道 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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	店舗、一般住宅、道路等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図 (昭和61年発行等) によると、過去に土壌汚染懸念施設が存したと推定できなかった。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。現地調査においては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地積測量図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。 ②接面道路について、上記接面道路の他、対象敷地の西側において、幅員約1mの里道 (部分的に舗装部分と未舗装部分あり) が存している。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グローバル二上駅前Ⅱ		
建物の用途	共同住宅	(総戸数	95 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20年5月14日 新築	
	経過年数	17 年程度	
	経済的耐用年数	40 年程度	
	経済的残存耐用年数	23 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 (2基)		
	敷地内駐車場：51台 (受付順) (台数は管理会社回答による)		
	その他：自転車置場、管理員事務室、集会室等		
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	グローバルコミュニティ株式会社	
	管理形態	管理人：日勤	
管理の状態	普通		
積立金	令和7年2月28日現在の修繕積立金	53,818,450 円	
特記事項	①近い将来の大規模修繕計画等：無し 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	2 階部分	
現況床面積	登記面積	64.20 m ²
間 取 り	3 LDK (バルコニー(東)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 7,000 円 修繕積立金月額 16,050 円 <hr/> 管理費・修繕積立金合計 23,050 円 合計月額 23,050 円 滞納管理費等額 161,350 円 (令和7年3月7日現在) その他、管理会社回答によると、別途水道使用料滞納額22,935円があり、買受人に請求することである(令和7年3月7日現在)。	
専有部分の利用状況等	建物所有者が住居(空き家)として使用している。	
特記事項	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壁や天井の汚れ等、経年相応の傷み、劣化等が認められる。 ③全般的に床のフローリングに撓みが見られ、浮いたような状態になっている。 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	64.20	0.54	10,400,000

イ 専有面積

登記面積による

ウ 現価率

- ・ 経済的耐用年数 40年、経過年数 17年、経済的残存耐用年数 23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23年 / 経済的耐用年数40年)} × (1-0.1)
≒ 0.54

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
103,000	0.83	3,387.05	0.90	$\frac{6,689}{642,482}$	1.00	2,713,000

ア 更地価格

地価公示価格 香芝5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $103,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 103,000 \text{ 円/㎡}$

◇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 100

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/100$

イ 個別格差：画地条件 0.83 (規模0.90、形状等0.90、三方路1.03)

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	
10,400,000	2,713,000	1.00	13,113,000

ウ 個別格差率

階層：1.00

方位：1.00

角住戸：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	香芝市穴虫	香芝市穴虫
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	2階 / 5階	1階 / 5階
面 積	約66 ㎡	約67 ㎡
バルコニー方位	西向き	東向き
建築時期	平成20年5月	平成20年5月
取引時点	令和4年7月	令和4年5月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	242,000 円/㎡	269,000 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	242,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	265,000
B	269,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	311,000
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) 288,000 ※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
288,000	64.20	1.00	18,490,000

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
13,113,000	0.3	18,490,000	0.7	16,877,000

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	
16,877,000	1.00	1.00	0.70	0.98	11,580,000

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. 地価公示価格：香芝5-2
所 在：奈良県香芝市穴虫107番6
価 格：103,000 円/㎡
位 置：近鉄大阪線「二上」駅の北方約300m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：826 ㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水道
接 面 街 路：南20m市道
用途指定等：第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：銀行、医院、店舗兼住宅が見られる近隣商業地域
2. 固定資産税評価額（令和6年度）

土地	117,584,827 円	(持分6689/642482)
建物	5,617,397 円	(課税床面積82.52㎡)

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. 公図写し（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 香芝市穴虫107番地1

建物の名称 グローバル二上駅前Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 穴虫107番1の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.20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 奈良県香芝市穴虫107番1

地 目 宅地

地 積 3387.05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 642482分の6689



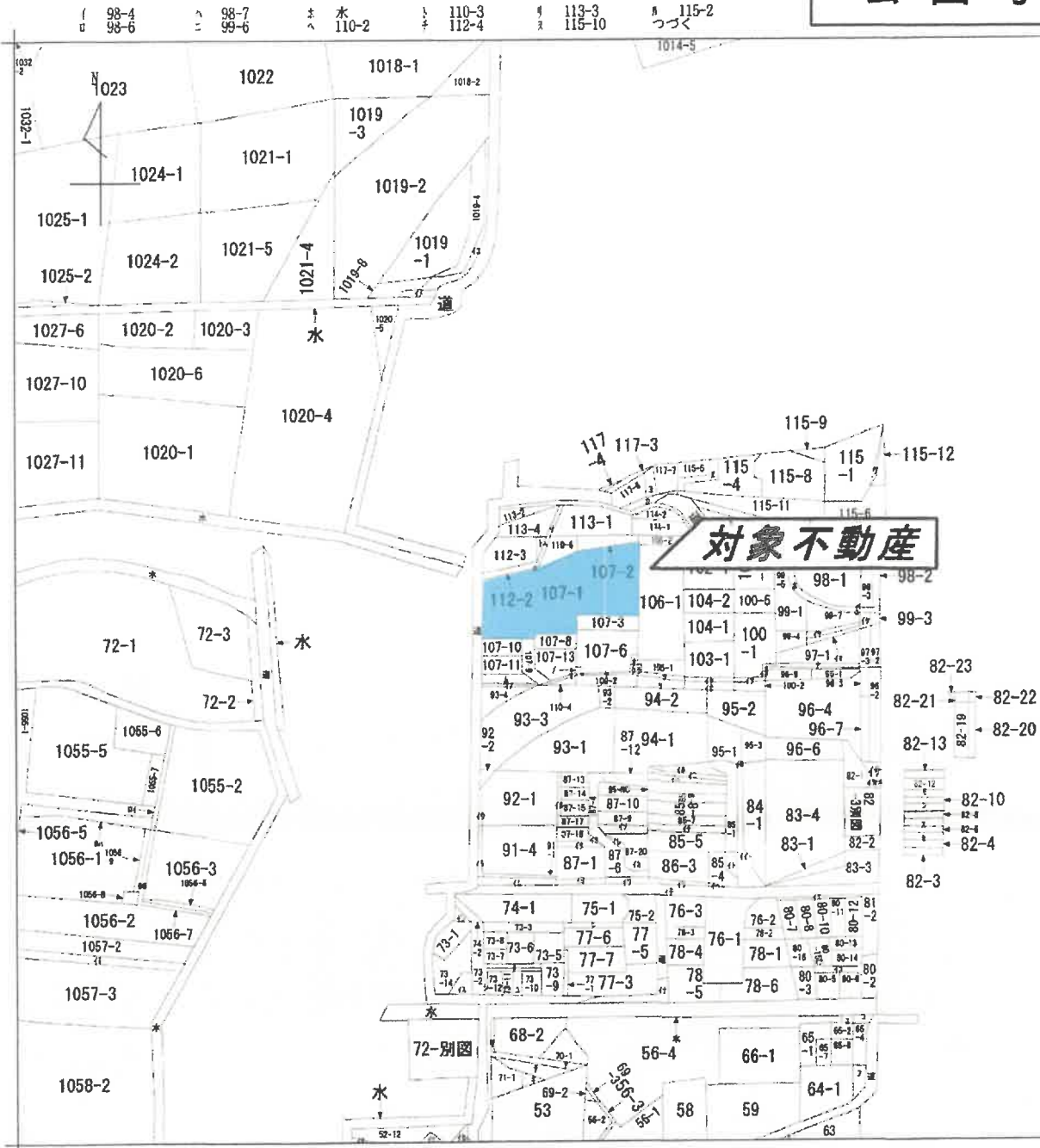


付近見取図

地理院地図
GSI Maps



公 図 写 し



(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	奈良県香芝市穴虫		地番	107番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
種類	旧上台帳附属地図					
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項		

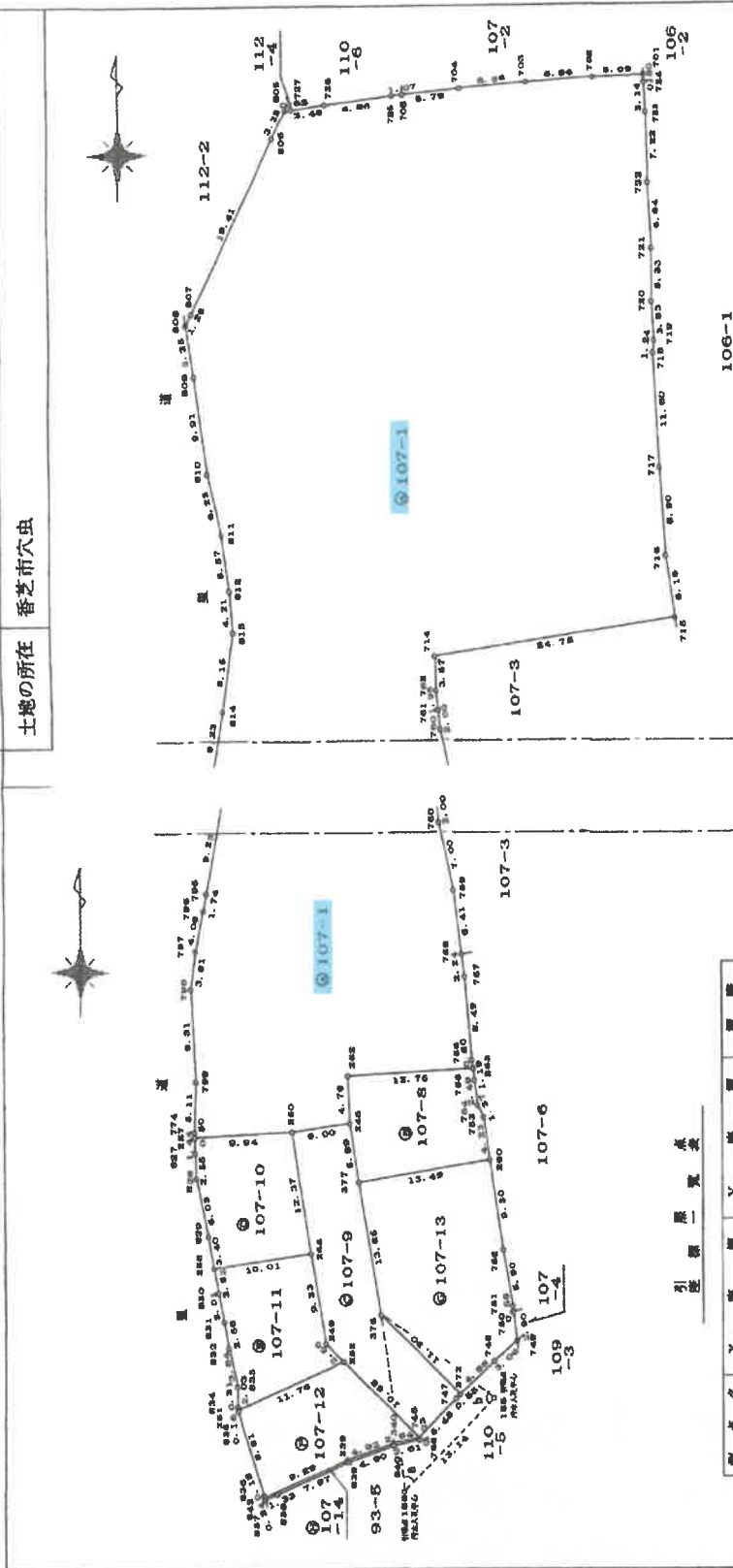
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(縮小コピー)

地積測量図

19.5.29
地積測量図 1/3

地番 107-1.-8~-14
土地の所在 香芝市穴虫



平成九年五月十九日登記

a	52-17-24
b	80-42-15

奈良地方測量所
帳 18525 納
第 10615 号

引照点測点間距離

185~256	31.378 m
185~260	24.131 m
186~256	29.510 m
186~260	34.594 m

引照一覽表

測点名	X	座標	Y	座標	標識
185	-1266.610	-8384.615	88496		
186	-1267.313	-8375.324	88496		

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

縮尺 1/500

登記年月日：平成19年5月29日

013453

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2月25日 奈良地方事務所 地積測量課

登記官

公用

(縮小コピー)

地積測量図

登記年月日：平成19年5月29日

013454

地番 107-1-8~14
土地の所在 香芝市穴虫

19.5.29
1/3
地積測量図

地番 NO.	X	Y	辺長	面積
263	-1224.100	-8377.392	12.76	③
262	-1224.754	-8390.136	4.76	③
246	-1229.511	-8389.933	6.89	③
377	-1235.337	-8389.019	13.49	③
260	-1233.184	-8376.899	4.23	③
783	-1228.997	-8376.313	1.37	③
754	-1227.707	-8376.937	2.49	③
755	-1225.299	-8377.244	1.14	③
併面積			263.203044	
面積			131.80	㎡

地番 NO.	X	Y	辺長	面積
246	-1229.511	-8399.933	6.00	③
260	-1230.443	-8395.870	12.37	③
255	-1242.670	-8393.951	9.33	③
249	-1251.891	-8392.504	2.56	③
262	-1253.703	-8390.686	10.68	③
746	-1261.242	-8388.121	5.46	③
747	-1257.376	-8379.269	0.55	③
372	-1267.001	-8378.863	11.30	③
376	-1249.026	-8386.871	13.88	③
377	-1236.337	-8389.019	5.89	③
併面積			396.583055	
面積			198.291575	㎡

地番 NO.	X	Y	辺長	面積
260	-1230.443	-8396.870	9.94	③
257	-1230.963	-8405.804	1.44	③
827	-1232.402	-8405.784	2.56	③
826	-1234.958	-8406.622	6.03	③
829	-1240.897	-8404.405	3.40	③
256	-1244.221	-8403.841	10.01	③
255	-1242.670	-8393.951	12.37	③
併面積			261.809912	
面積			130.68	㎡

凡例
① 石
② コンクリート杭
③ 金属標
④ 金属板
⑤ 銅
⑥ プラスチック板

地番 NO.	X	Y	辺長	面積
257	-1230.963	-8405.804	9.94	③
259	-1230.443	-8395.870	6.00	③
246	-1229.511	-8389.933	4.76	③
262	-1224.754	-8390.136	12.76	③
263	-1224.100	-8377.392	0.80	③
756	-1223.304	-8377.491	6.41	③
757	-1214.833	-8376.185	2.24	③
758	-1212.610	-8376.482	6.41	③
759	-1206.240	-8379.323	7.00	③
760	-1199.391	-8380.767	2.00	③
761	-1197.398	-8380.948	1.98	③
762	-1196.449	-8381.124	3.57	③
714	-1191.878	-8381.194	24.79	③
715	-1188.096	-8366.724	6.14	③
716	-1181.978	-8357.559	8.80	③
717	-1173.183	-8358.112	11.60	③
719	-1161.606	-8358.769	1.24	③
718	-1160.368	-8358.694	3.83	③
720	-1156.637	-8358.857	5.33	③
721	-1151.198	-8358.791	6.64	③
722	-1144.561	-8359.159	7.22	③
723	-1137.342	-8359.334	3.14	③
724	-1134.198	-8359.462	0.80	③
701	-1133.398	-8359.632	6.09	③
702	-1133.637	-8364.623	6.86	③
703	-1134.102	-8371.473	6.86	③
704	-1134.707	-8378.312	5.75	③
705	-1135.934	-8384.061	1.07	③
725	-1135.450	-8385.137	6.86	③
726	-1136.320	-8391.946	3.48	③
727	-1136.880	-8396.394	0.62	③
805	-1136.944	-8396.013	9.23	③
806	-1139.882	-8397.378	19.41	③
807	-1167.417	-8405.711	1.26	③
808	-1158.530	-8406.314	6.20	③
809	-1163.723	-8406.501	9.91	③
810	-1173.561	-8404.171	6.23	③
811	-1179.637	-8402.821	6.57	③
812	-1185.165	-8402.074	4.21	③
813	-1189.365	-8401.782	8.16	③
814	-1197.442	-8402.805	9.23	③
795	-1206.528	-8404.510	1.74	③
796	-1208.240	-8404.821	4.06	③
797	-1212.253	-8406.625	3.81	③
798	-1216.042	-8406.095	9.31	③
799	-1225.346	-8405.620	6.11	③
774	-1230.452	-8405.821	0.50	③
併面積			6774.110576	
面積			3387.05	㎡

凡例
① 石
② コンクリート杭
③ 金属標
④ 金属板
⑤ 銅
⑥ プラスチック板

縮尺

申請

作図者

(縮小コピー)

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2月25日 奈良地方支務局 城支局 登記官

各階平面図
建物図面

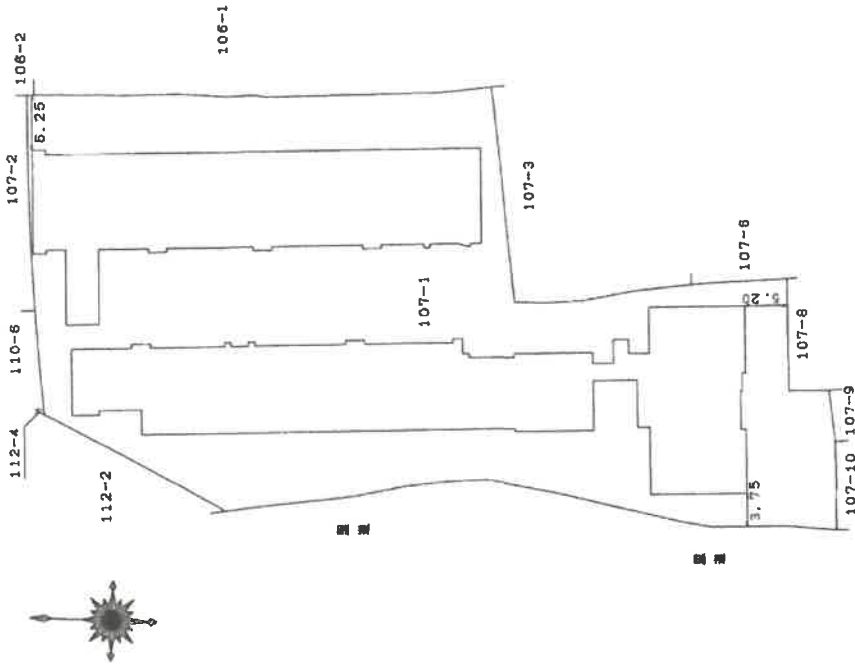
付
 20. 5. 14

家屋番号
 建物の所在
 香芝市穴虫107番地1

各階平面図

登記年月日：平成20年5月15日
 107-1-101/115
 -116/119
 107-1-201/220
 -221/222
 107-1-301/320
 -321/322
 107-1-401/420
 -421/422
 107-1-501/520
 -521/522
 107-1-1
 2

233315



縮尺 1/600
 (大塚土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/

作成者

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2月25日 奈良地方裁判所葛城支局 登記官

公用

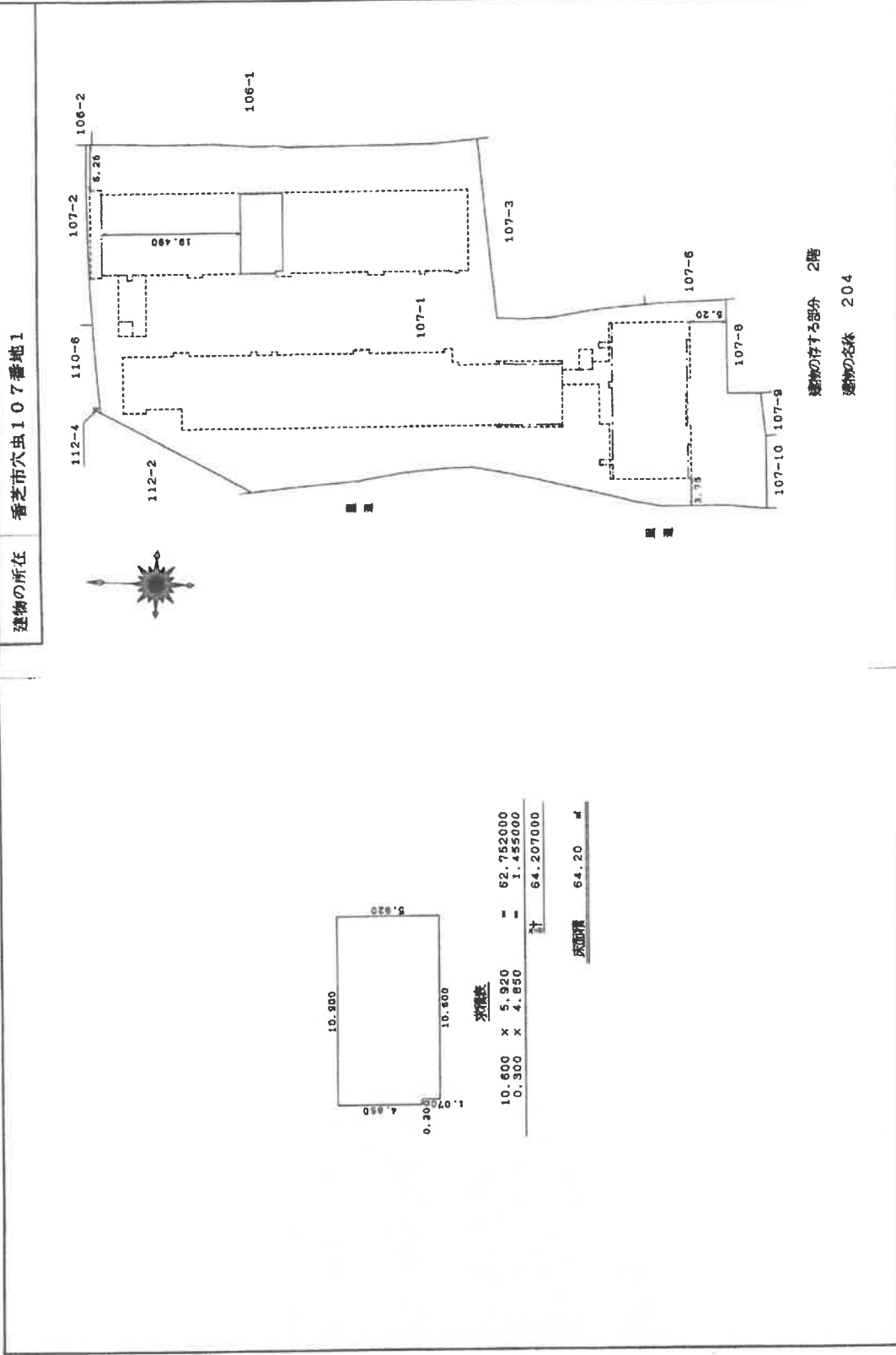
(縮小コピー)

建物図面

建物図面 各階平面図 20. 5. 15

家屋番号 次虫107番1の204

建物の所在 香芝市穴虫107番地1



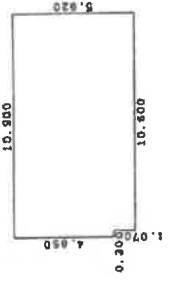
縮尺 1/600
(農土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

作成者

233344 各階平面図



次積算

10.600 x 5.320	=	52.752000
0.300 x 4.850	=	1.455000
計		54.207000

床面積 64.20 m²

登記年月日：平成20年5月15日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年2月25日 奈良地方法務局葛城支局 登記官

公用

(縮小コピー)

建物図面

各階平面図

1/5
20.5.28

家屋番号
建物の所在

香芝市穴虫107番地1

各階平面図

233318

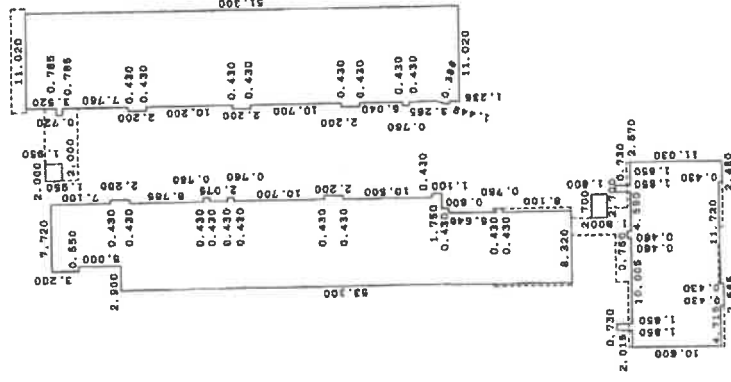
登記年月日：平成20年5月15日

107-1-201 ~ 222
107-1-301 ~ 322
107-1-401 ~ 422
107-1-501 ~ 522

2階~5階 (各階別)

床面積

11.020	X	51.300	=	565.326000
2.000	X	1.950	=	3.900000
5.420	X	61.500	=	333.330000
0.550	X	3.200	=	1.760000
1.785	X	46.200	=	80.850000
0.785	X	0.720	=	0.565200
0.430	X	2.200	=	0.946000
2.900	X	53.300	=	154.570000
0.430	X	2.200	=	0.946000
0.430	X	0.780	=	0.335400
0.430	X	0.760	=	0.326800
0.430	X	2.200	=	0.946000
0.430	X	2.200	=	0.946000
0.430	X	2.200	=	0.946000
0.430	X	0.760	=	0.326800
0.430	X	1.100	=	0.473000
1.500	X	0.375	=	0.562500
0.430	X	0.500	=	0.212500
0.430	X	0.760	=	0.326800
2.700	X	1.600	=	4.320000
0.730	X	1.650	=	1.204500
0.730	X	0.660	=	0.481800
2.500	X	10.600	=	26.500000
2.480	X	0.430	=	1.066400
2.585	X	0.430	=	1.111550
計				1385.43800
床面積				1385.43 ㎡



作成者

申請人



縮尺 1/600

縮尺 1/600

(国土院家屋調査士会)

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。

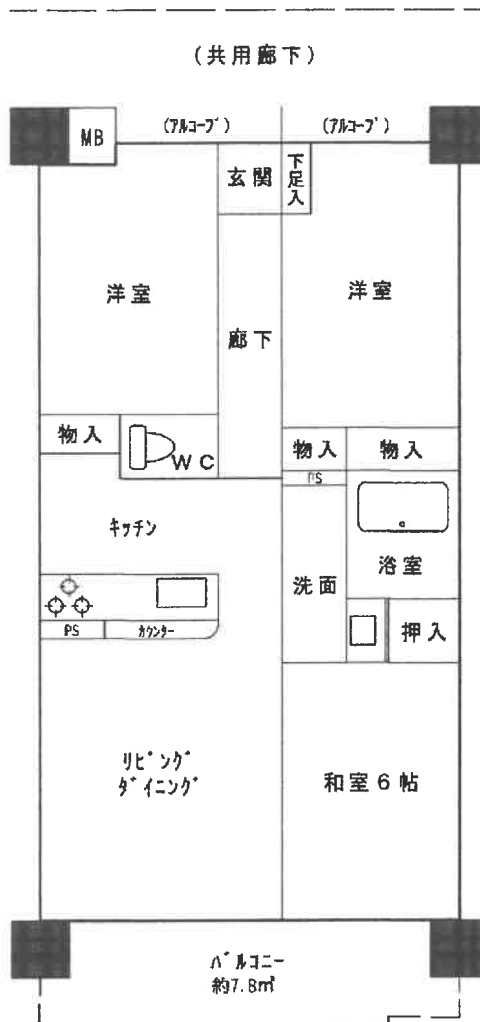
令和7年2月25日 奈良地方建設局 葛城支局 登記官

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。