

- 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 6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11月27日から 令和 7年12月 4日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月11日 午前10時00分 奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月 8日 午前 9時50分 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11月 6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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	10,860,000 8,688,000		2,172,000	82,663	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県香芝市下田西一丁目157番地1

建物の名称 グリーントピア21香芝アネックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下田西一丁目157番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 77.12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 奈良県香芝市下田西一丁目157番1

地 目 宅地

地 積 1864.10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 665281分の7925



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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 奈良県香芝市下田西一丁目157番地1

建物の名称 グリーントピア21香芝アネックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下田西一丁目157番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 77.12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 奈良県香芝市下田西一丁目157番1

地 目 宅地

地 積 1864.10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 665281分の7925



令和 7年(ケ)第 14号
令和 7年 5月19日受理
令和 7年 6月 25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 奈良県香芝市下田西一丁目157番地1

建物の名称 グリーントピア21香芝アネックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下田西一丁目157番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 77.12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 奈良県香芝市下田西一丁目157番1

地 目 宅地

地 積 1864.10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 665281分の7925



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	奈良県香芝市下田西一丁目6番12号 香芝アネックス1003号 (グリーントピア21香芝アネックス)		
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 7,130円 修繕積立金 14,270円 円 円 円		令和7年6月4日現在 ☒ 滞納がある 管 理 費 R7年4月分～R7年6月分 修繕積立金 R7年3月分～R7年6月分 計69,586円
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社マンション管理部		
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	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☒ 地図のとおり ☐ 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 ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号 1） ☐ 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 敷地権の目的である土地の形状等

- (1) 登記記録上、旧 1 5 7 番 1 の土地 (5 4 5 . 8 2 m²) に、1 5 8 番 1、1 6 1 番 4、1 6 1 番 6 の土地を合筆してできた土地であることが認められる。

残地も含まれるので、これらの土地の地積測量図を合成しても、土地全体の形状を把握することは困難だと思われる。

敷地権の目的である土地は、法 1 4 条地図が整備された地域であるので、地図及び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) 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 7 7 . 1 2 m²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し、区分所有者の持分に応じて課税されるので、課税記録上 9 1 . 0 4 m²で課税されている。

登記記録と課税記録で床面積が異なるのは、上記理由によるものであることを香芝市役所で確認済みである。

- (3) 全般的に壁が汚れている。
- (4) 廊下、リビングダイニングの床に浮きが認められる。
- (5) 和室とリビングダイニングが一体となっているように見えるが（写真②参照）、和室の床にカーペットを敷いただけで、カーペットを剥がせば畳である。

(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	1 私は、家族の者と共に目的物件で居住しています。 2 床が浮き始めたのは、約5、6年前です。
■管理組合担当者	1 令和7年6月4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。 なお、回答書に記載した管理費の滞納始期を令和7年4月分に訂正します。 修繕積立金の回答書に記載した滞納額が滞納期間分と一致しないのは、一部入金があったからです。 2 別途、駐輪場使用料（月額100円）400円、水道使用料（実費）15,312円が滞納になっています。滞納期間は令和7年3月分ないし6月分です。 これらの金員も管理規約上、買受人に請求できるものと解していますので、今後発生する分を含めて買受人に請求します。 3 本件マンションは、管理規約上、民泊が禁止されています。 4 本件マンションは、ペット飼育細則が定められており、飼育できるペットは、次のものに限ります。 (1) 成獣の状態で概ね体長80センチ程度（頭・尻尾は除く）迄の犬、猫 ただし、1住戸につき、どちらか1匹限りとする。 ただし、介護犬、盲導犬にあっては、この限りではありません。 (2) 小鳥及び観賞魚 (3) 常時、籠・水槽内で飼育できる小型愛玩動物 なお、(2)/(3)における籠及び水槽の大きさは、JR等の交通機関への持ち込みを許される大きさのものとし、数は二つ以内とします。 (1)/(2)/(3)の定めにかかわらず、鳴き声が大きなペット及び臭いが強いペット、猛毒の恐れのあるクモ、ヘビ等のペット、理事会の判断により不適当とされたペットは飼育できません。

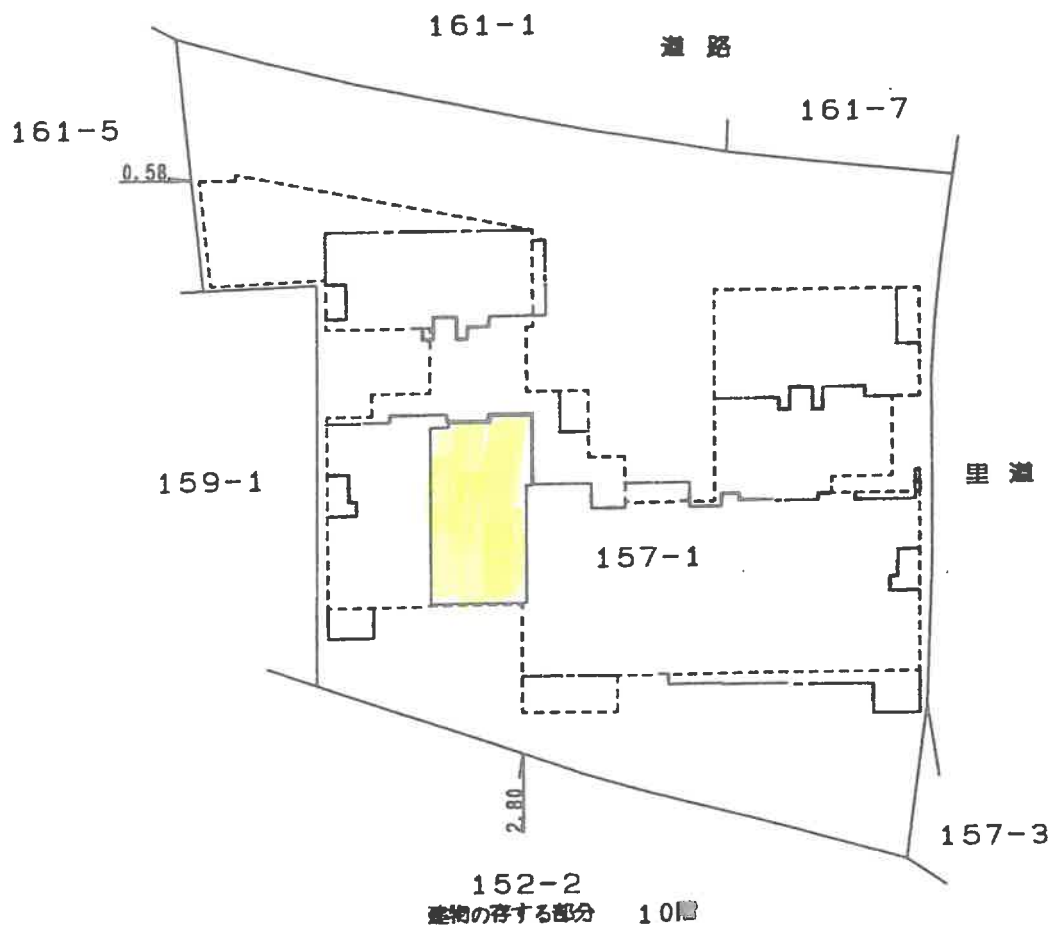
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年05月23日 ： ー ：	執行官室	管理会社宛照会書郵送
7年05月27日 15：30－15：40	奈良地方法務局葛城支局	差押登記確認、登記事項要約書請求
7年05月27日 16：00－16：10	香芝市役所	地番参考図請求、事情聴取
7年05月27日 16：25－16：40	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年05月30日 9：00－ 9：05	執行官室	所有者から電話聴取
7年06月10日 11：30－11：40	物件所在地	在宅要請書投函、写真撮影
7年06月10日 14：10－14：15	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
7年06月16日 9：45－10：15	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 ： ー ：		
(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

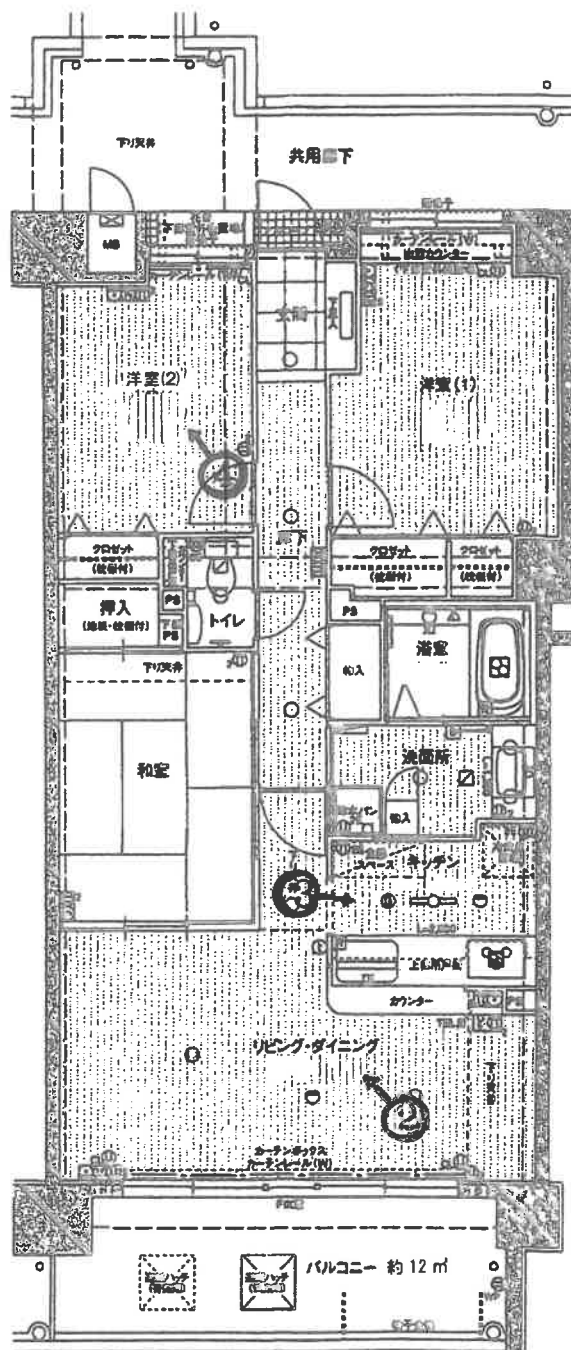
建物の所在 香芝市下田西一丁目157番地1



(←○ 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

和室部分



②

(8 枚目)



③



④

令和7年（ケ）第14号

令和7年6月16日 現 地 調 査

令和7年7月10日 評 価

評価書NO. 702505001

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10,860,000 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 で あ る 土 地 の 表 示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 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「近鉄下田」駅 東方約220m（道路距離） （別添、位置図参照）	
付 近 の 状 況	国道沿いにマンション、店舗、駐車場等が混在する混在住宅地域。	
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	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	31m高度地区 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域（一般区域）
面地条件 （規模、形状等）	地 積	1,864.10㎡ （登記簿）
	間 口 ： 奥 行	間口約50m、最大奥行約45m
	面 地 形 状	やや不整形地
接 面 道 路	北側：幅員約 8 m 国道 （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	一般住宅、道路、鉄道軌道敷等
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	閉鎖登記簿謄本によると、過去に土壤汚染懸念施設が存在したとは推定できない。古い住宅地図（1983年発行等）では一般住宅及び空地等であった模様である。土壤汚染対策法に言う形質変更時要届出区域、要措置区域の指定はなく、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壤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（有害物質使用）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壤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	①敷地権の目的である土地は、登記記録上、旧157番1土地に158番1、161番4、161番6の土地を合筆してできた土地である。 ②法第14条地図が整備された地域であり、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。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーントピア21香芝アネックス		
建物の用途	共同住宅	(総戸数	79 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15年11月1日 新築	
	経過年数	22	年程度
	経済的耐用年数	40	年程度
	経済的残存耐用年数	18	年程度
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11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：85台（受付順）		
	その他：集会所、管理室、駐車場等		
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	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6年9月30日現在の修繕積立金	66,453,494 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	10 階部分	
現況床面積	登記簿面積	77.12 m ²
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	やや劣る	
管理費等	管理費月額 7,130 円 修繕積立金月額 14,270 円 管理費・修繕積立金合計 21,400 円 合計月額 21,400 円 滞納管理費等額 69,586 円 (令和7年6月4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全般的に壁が汚れている。 ③廊下、リビングダイニングの床に浮きが認められる。 ④和室とリビングダイニングが一体となっているように見えるが、和室の床にカーペットを敷いただけで、カーペットを剥がせば畳である。 ⑤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。 ⑥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	77.12	0.43	9,948,000

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 22年、経済的残存耐用年数 18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18年 / 経済的耐用年数40年)} × (1 - 0.1)
≒ 0.43

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
98,200	0.85	1,864.10	0.90	$\frac{7,925}{665,281}$	1.00	1,668,000

ア 更地価格

地価調査標準価格 香芝（県）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
 $108,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 98,200 \text{ 円/㎡}$

◇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： 標準的 100

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/98 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/110$

イ 個別格差： 画地条件 0.85（規模等0.85）

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) $(ア+イ) \times ウ \div エ$
ア	イ	ウ	
9,948,000	1,668,000	1.02	11,848,000

ウ 個別格差率

階層：1.02

方位：1.00

専用庭：1.00

相乗積：1.02

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	香芝市下田西一丁目	香芝市下田西一丁目
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	6 階 / 11 階	7 階 / 11 階
面 積	約83 ㎡	約79 ㎡
バルコニー方位	南、東向き	南向き
建築時期	平成15年11月	平成15年11月
取引時点	令和6年5月	令和5年4月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	210,000 円/㎡	220,000 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	210,000	100	100	100	100	100	214,000
		100	100	98	100	100	
B	220,000	100	100	100	100	100	232,000
		100	100	95	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)
							223,000 ※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
223,000	77.12	1.02	17,542,000

Ⅲ. 評価額の決定

1. 試算価格の調整

以上のとおり、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
11,848,000	0.3	17,542,000	0.7	15,834,000

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	
15,834,000	1.00	1.00	0.70	0.98	10,860,000

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 香芝（県）5-2
所 在 : 香芝市磯壁3丁目53番1
価 格 : 108,000 円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線「近鉄下田」駅の南西方約400m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 465 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北14.5m市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域
(建ぺい率80%、容積率300%)
地 域 の 概 要 : 市道沿いに低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）
土地 110,261,515 円 (持分7925/665281)
建物 5,685,665 円 (課税床面積91.04㎡)

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. 建物図面（縮小コピー）
5. 間取図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県香芝市下田西一丁目157番地1

建物の名称 グリーントピア21香芝アネックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下田西一丁目157番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 77.12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 奈良県香芝市下田西一丁目157番1

地 目 宅地

地 積 1864.10平方メートル

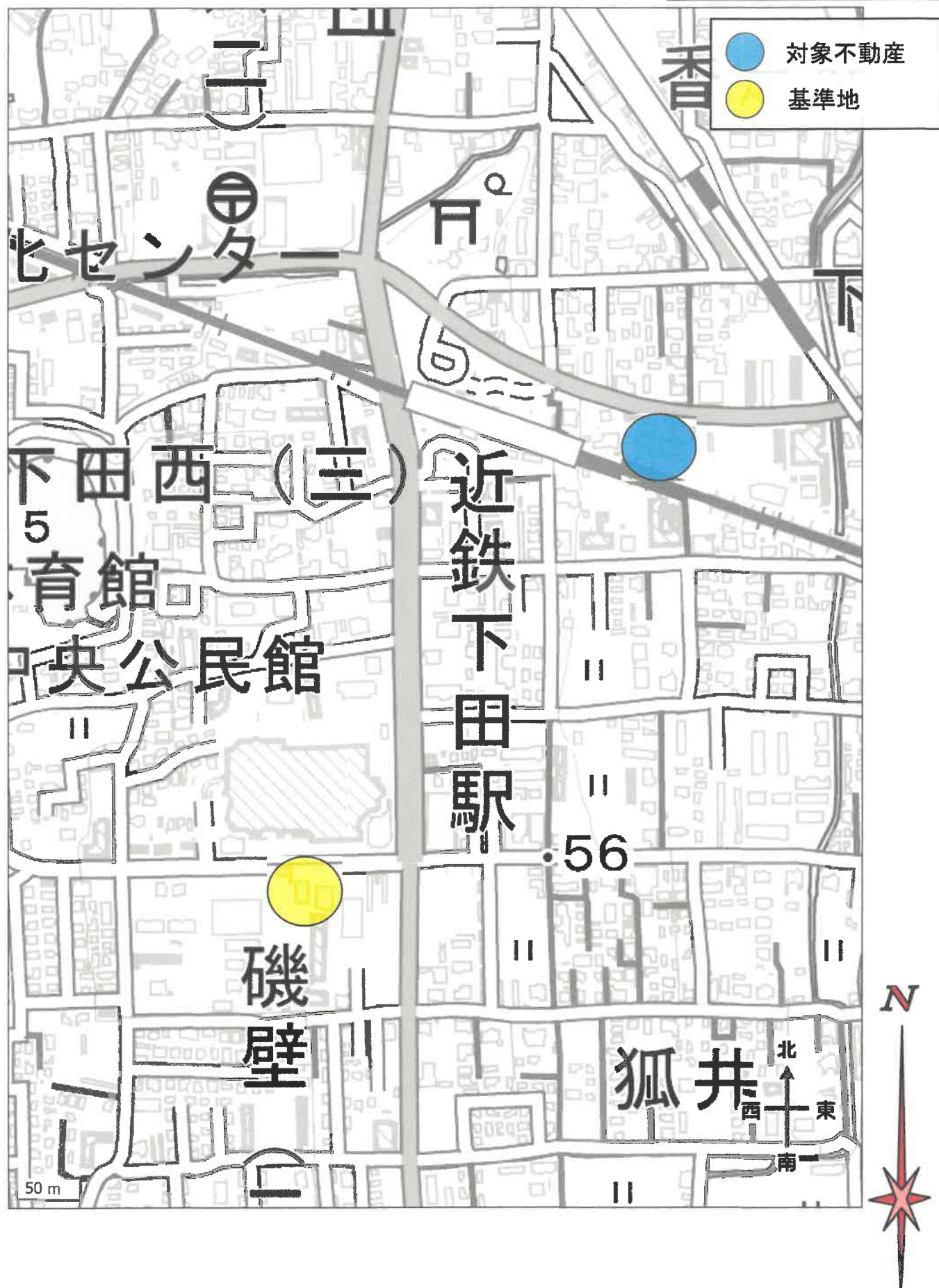
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 665281分の7925



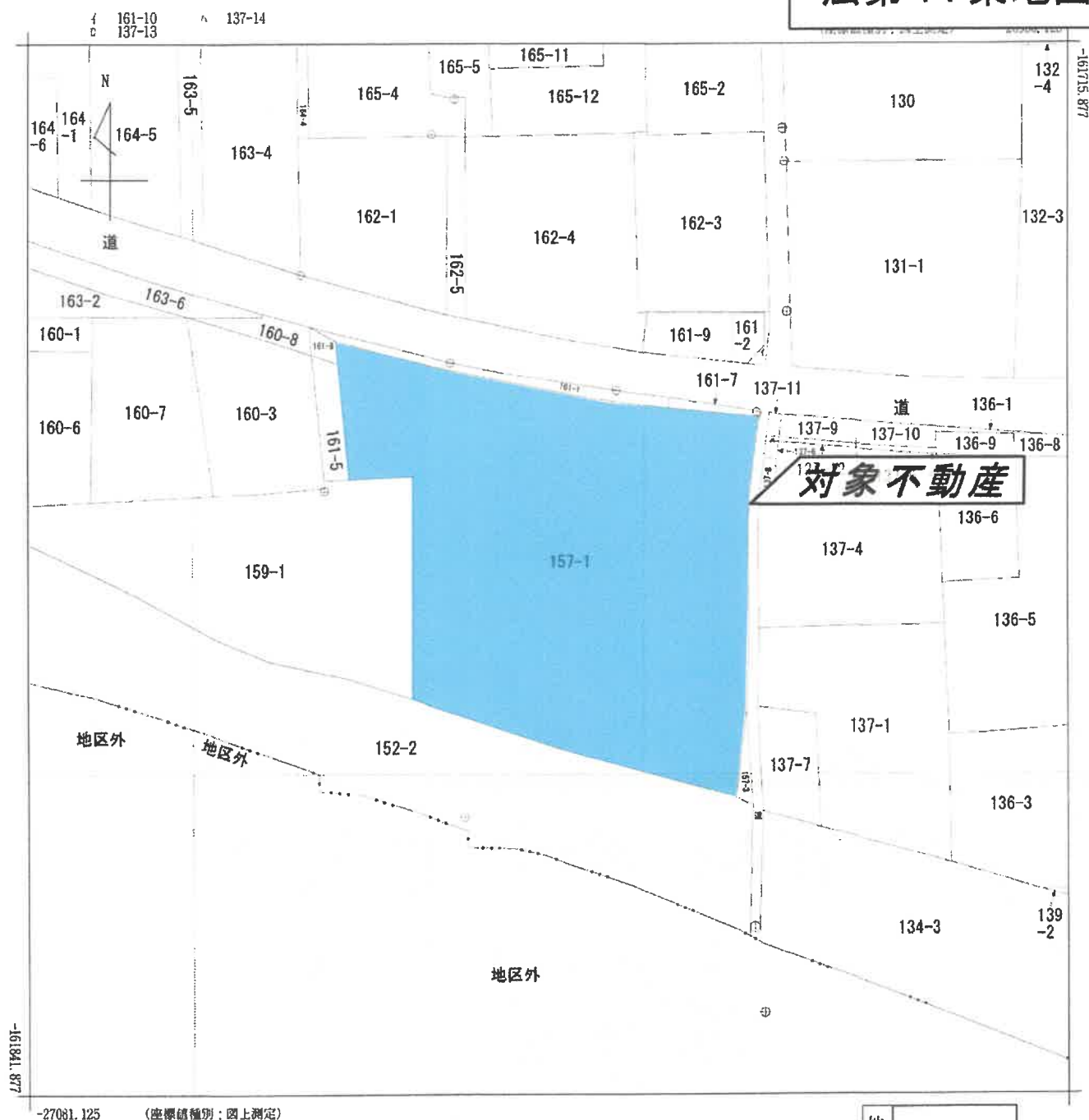


付近見取図

地理院地図
GSI Maps



法第 14 条地図



部 求 分	所 在	奈良県香芝市下田西一丁目				地 番	157番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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)

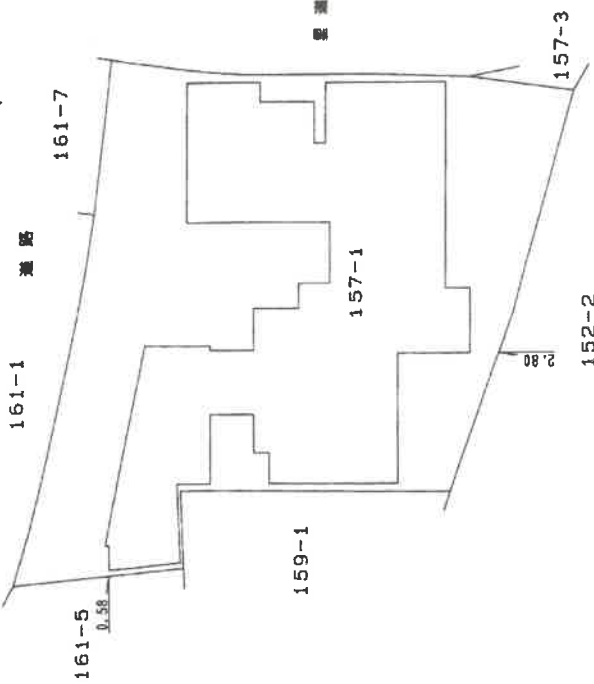
建物図面

建物図面
各階平面図

家屋番号
グリーントピア21
番地アネックス

建物の所在
番地市下田西1丁目157番地1

157-1-10/107 -20/1208 -30/1308 -40/1408
-50/1508 -60/1608 -70/1708 -80/1808
-90/1908 -100/11008 -110/1106



縮尺 1/500

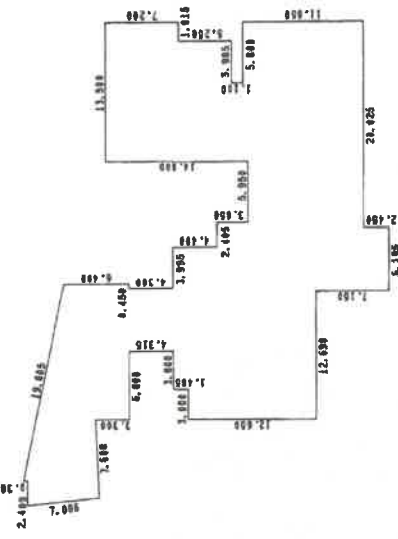
申請人

縮尺 1/500

作製者

243182 各階平面図

一階の建端
上図



0.703	×	7.050	/	2	=	2.49922	
0.350	×	7.600	/	2	=	1.33000	
1.700	×	6.700	/	2	=	11.3900	
(7.086	+	3.100	)	×	19.400	=	98.80420
3.000	×	12.650	/	2	=	37.9500	
13.500	×	3.300	/	2	=	44.5500	
35.900	×	6.700	/	2	=	240.5300	
14.045	×	7.435	/	2	=	104.4245	
10.245	×	0.015	/	2	=	0.1536	
6.250	×	4.300	/	2	=	26.8750	
6.185	×	2.450	/	2	=	15.1532	
26.210	×	4.700	/	2	=	123.1870	
2.405	×	3.050	/	2	=	7.3352	
11.685	×	12.450	/	2	=	145.4782	
13.500	×	0.450	/	2	=	6.0750	
7.700	×	1.100	/	2	=	8.4700	
1.815	×	7.200	/	2	=	13.0680	
計						887.27312	

外周線 887.27

(縮小コピー)

登記年月日：平成15年11月4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7年5月29日 奈良地方裁判所葛城支局 登記官

公用

令和7年5月29日

奈良地方法務局葛城支局

(縮小コピー)

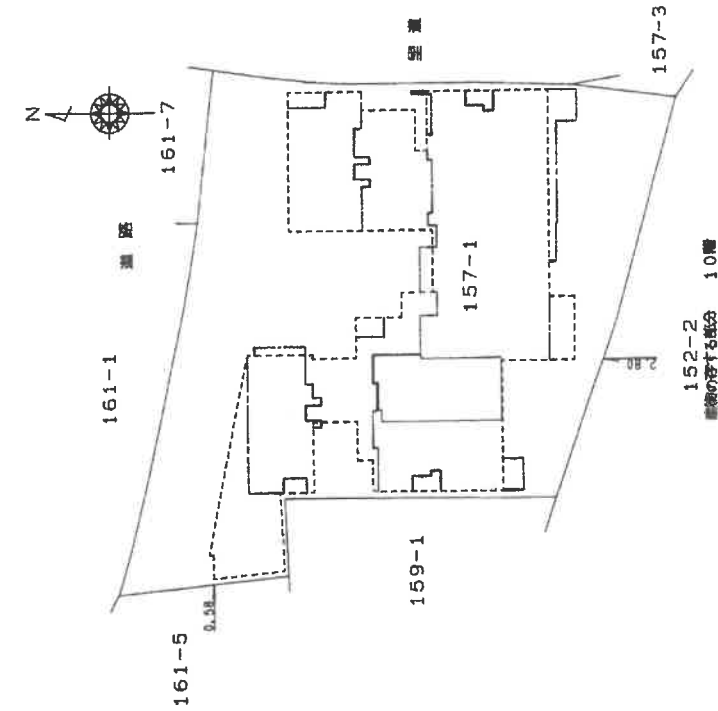
(2/3)

☒

香芝市下田西1丁目157番地1

建各 物階 圖平 圖面 面圖

平成15年11月4日 登記



2.675	x	0.450	=	1.2037
5.380	x	0.300	=	1.6140
6.580	x	3.920	=	25.7936
5.220	x	7.800	=	40.7160
			\$	77.1273

床 77.12 d

著 者

緒凡 250

人
類
史

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

公用

登記官

請求番号: 12-2

(縮小コピー)

建各階平面圖！圖區

家庭用 丹 21

霍芝市下田西1丁目157番地1

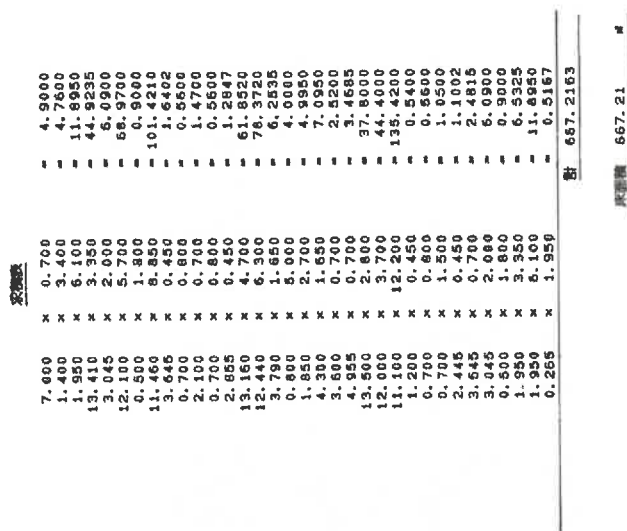
建物の所在

157-1-20/2208. -30/2 308. -40/2-408.
 50/2 508. -60/2 608. -70/2 708. -80/2 808.
 -90/2 908. -100/2 1008.

一の置換
 2階~10階 (各階型型)

2階~10階(各階別型)

平成15年11月4日 登記



687.2163

667.21

作者

縮尺 $\frac{1}{500}$

人請申

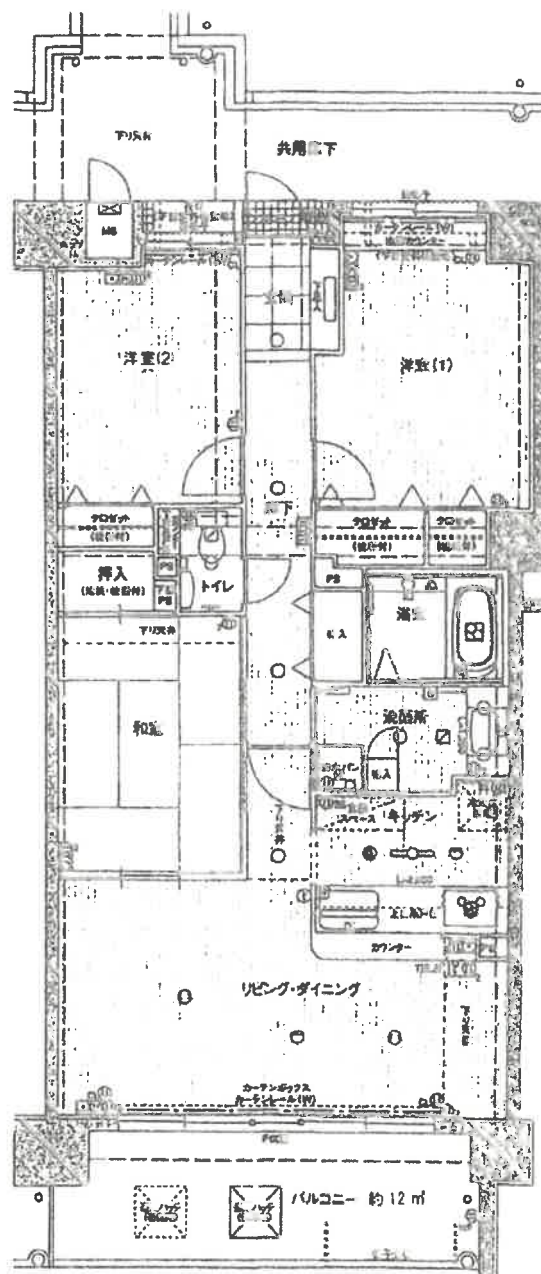
縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(3/3)

間 取 図

間 取 図



※本図面は建築物取りの縮尺図であり、実際のものとは異なる場合があります。