

■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 6月27日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 森 田 朋 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 7月18日から 令和 7年 7月25日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 1日 午前10時00分 場 所 奈良地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 8月22日 午前10時00分 場 所 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 6月27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	5,340,000 4,272,000		1,068,000	120,302	22,232



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市佐保台西町 9 5 番地

建物の名称 グランスイート平城山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐保台西町 9 5 番の 3 0 5

建物の名称 3 0 5

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 1 0 3 . 9 6 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 奈良市佐保台西町 9 5 番

地 目 宅地

地 積 1 5 3 6 . 0 9 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 5 9 2 1 2 0 分の 1 0 7 7 7

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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】

売却対象外の共有持分を有するB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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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（BIT）」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 奈良市佐保台西町 9 5 番地

建物の名称 グランスイート平城山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐保台西町 9 5 番の 3 0 5

建物の名称 3 0 5

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 1 0 3 . 9 6 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 奈良市佐保台西町 9 5 番

地 目 宅地

地 積 1 5 3 6 . 0 9 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 5 9 2 1 2 0 分の 1 0 7 7 7

共有者 A 持分 2 分の 1

令和 7年(ヌ)第 3号
令和 7年 3月12日受理
令和 7年 4月21日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 上田 浩正

(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 奈良市佐保台西町 9 5 番地

建物の名称 グランスイート平城山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐保台西町 9 5 番の 3 0 5

建物の名称 3 0 5

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 1 0 3 . 9 6 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 奈良市佐保台西町 9 5 番

地 目 宅地

地 積 1 5 3 6 . 0 9 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 5 9 2 1 2 0 分の 1 0 7 7 7

共有者 A 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良市佐保台西町95番地-305号(グランスイート平城山)		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿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(共有者B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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 15,088円 修繕積立金 22,632円	令和7年3月7日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明	
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社 大阪第三支店		
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	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ 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)	☒ 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

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

債務者の姓の表示（ローマ字）が見受けられる。

(2) 集合郵便受けの表示

債務者の姓の表示が見受けられる。

2 敷地権の目的である土地（符号1）の状況

(1) 敷地権の目的である土地（符号1）は、目的建物の所在するマンションの敷地等として利用されている。

(2) 敷地権の目的である土地（符号1）については法務局に地積測量図の備え付けがないが、市役所備え付けの土地区画整理事業関係図面を参考に現地を見分した結果、その形状はおおむね公図及び建物図面に記載のとおりであり、地積は登記数量とおおむね符合するものと思料される。

(3) 市役所担当課職員から聴取したところによれば、敷地権の目的である土地（符号1）の北西側及び南東側の両道路はいずれも建築基準法上の道路である。道路の詳細については評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況

(1) 本件は、目的建物の共有持分2分の1についての強制競売事件である。

(2) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。

(3) 目的建物は現に住居として使用されており、その内部の状況は別紙添付写真のとおりである。

4 管理会社の回答要旨

当マンションには70台分の駐車場（月額料金2,000円～10,000円）があり、現在空きがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 共有者 B	1 債務者（共有者 A）は私の配偶者ですが、数年前から目的建物には居住しておらず、私が目的建物に居住しています。 2 目的建物の間取りは新築時のものとは異なっているようですが、私たちが目的建物を取得した平成 29 年には、この間取りとなっていました。
■ 債務者(共有者 A)	1 私は目的建物には居住しておらず、共有者 B が目的建物に居住しています。 2 私と B との間に、目的建物使用についての対価支払関係はありません。
■ 奈良市役所 担当課職員	目的建物の課税上の床面積（124.92㎡）が登記記録上の床面積（103.96㎡）より大きいのは、共用部分を各所有者の持分で按分し、加算していることによるものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者（共有者B）が居宅として使用，占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 1 2 日 ： — ：	執行官執務室	管理費等照会文書送付
7 年 3 月 1 3 日 9：05－9：25	奈良市役所	課税資料等調査
7 年 3 月 1 3 日 10：25－10：45	奈良地方法務局	公図等調査
7 年 3 月 2 7 日 ： — ：	執行官執務室	債務者宛照会書送付（返戻）
7 年 3 月 2 7 日 16：50－17：00	物件所在地	物件及び占有確認
7 年 3 月 2 8 日 15：00－15：05	執行官執務室	所有者（共有者 B）と通話
7 年 4 月 8 日 9：10－9：15	奈良市役所	占有資料調査
7 年 4 月 8 日 9：45－10：25	物件所在地	立入調査，評価人帯同 （所有者（共有者 B）と面談）
7 年 4 月 1 1 日 12：50－12：55	執行官執務室	債務者と通話

(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

(6枚目)

建各 物階 平面圖 068303 19. 8. 27

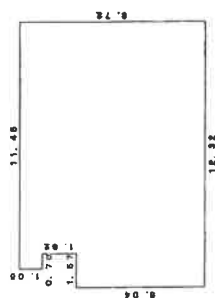
圖面階各

家屋番号	佐保台西町 95番の305
------	------------------

建物の所在

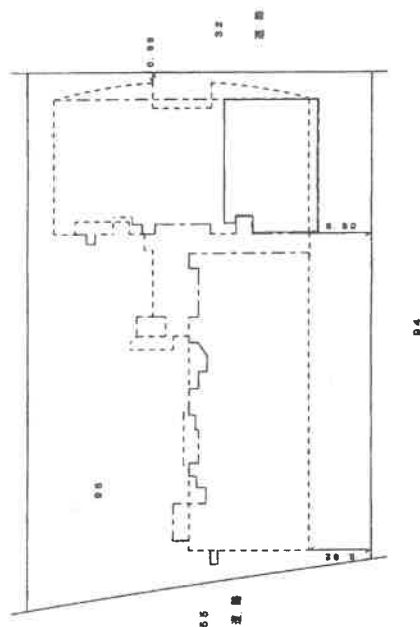
建物の存する部分 3階

建物の番号 305



求積表

0.70	x	1.05	=	0.7420
0.75	x	8.72	=	6.5400
1.57	x	6.04	=	9.4828
合計				103.9648
床面積				103.96㎡



(←○写真撮影場所・方向)

A 4 半に縮小

作者

尺

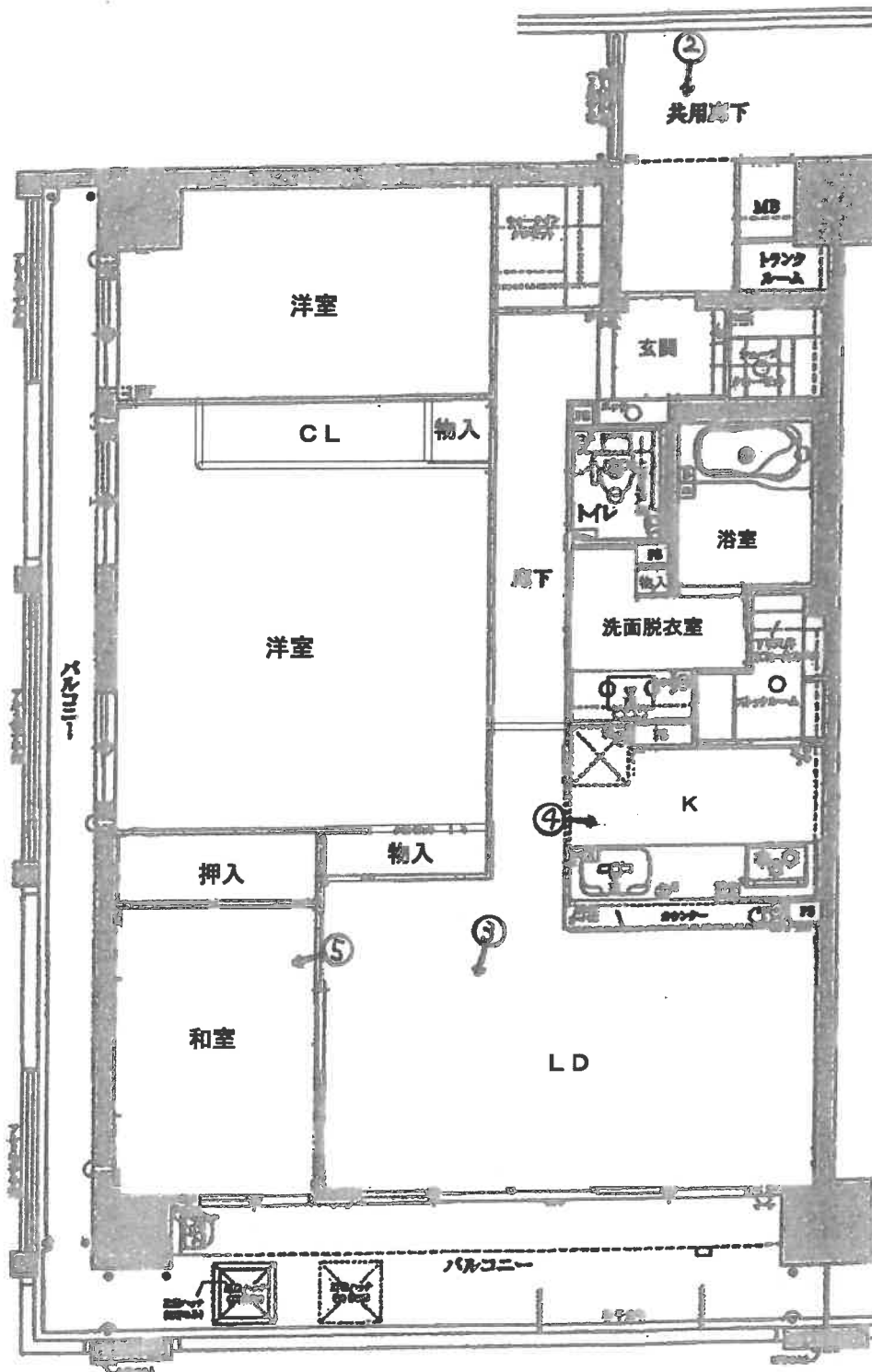
1/250

申請人

縮尺

500 /

間取略図



(←○写真撮影場所・方向)

目的建物の所在するマンション



①



②



③

(9 枚目)



④



⑤

令和7年(ヌ)第3号
令和7年4月8日現地調査
令和7年5月1日評価
評価書NO.競07131122

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(敷地権付区分所有建物)

評価人 不動産鑑定士

倉田 智史

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金5,340,000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は考慮しない。
- 3 現地での物件調査は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
物件1	(一棟の建物) 所在 建物名称 (専有部分の表示) 家屋番号 建物名称 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 所有者	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)を用いる。
	特記事項		

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	JR奈良線「平城山」駅の北西方約60m(道路距離) (別添、受命物件位置図(株式会社昭文社「県別マップル」)を参照)	
付 近 の 状 況	地 域 の 特 性	駅前に分譲、賃貸マンションや小規模な事業所等が建ち並ぶ商業地域
	環 境 条 件	普通程度
	将 来 動 向	概ね現状維持で推移すると予測する。
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	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	防火地域
	そ の 他 の 規 制	高度地区(最高31m)、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地(長谷遺跡) 西北部住宅地景観区域、沿道景観形成重点地区(広域幹線)
画 地 条 件	地 積	1,536.09㎡
	間 口 : 奥 行	間口:約32.2m:奥行平均約47.7m(最小約45.4m~最大約50m)
	画 地 形 状	長方形
	そ の 他	接道状態:二方路 敷地権割合:10,777/592,120
接 面 道 路	南東側道路:幅員約16.0m、市道(中部第173号線) 北西側道路:幅員約6.0m、市道(中部第1281号線)ともに建築基準法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	地下1階付地上11階建分譲マンションの敷地
	隣 地 の 状 況	北東側:共同住宅等、南東側:道路を介して駅前ロータリー等 南西側:店舗、北西:道路(市道、国道24号)を介して奈良市環境清美センター
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり(引込済み)
	ガ ス 配 管	あり(引込済み)
	下 水 道	あり(引込済み)
土 壌 汚 染 等	閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図等によると、当初山林であったものが平成元年11月11日に土地区画整理法による換地処分され同年11月13日に宅地に変更されている。その後、平成19年7月25日に現在の共同住宅が建築され現在に至っている。昭和60年頃の住宅地図によると北側に奈良市の中央清掃基地が存在した時期がある。 また、土壌汚染対策法にいう要措置区域の指定若しくは形質変更時要届出区域の指定はなく、又は過去においてこれらの指定若しくは土壌汚染対策法の一部を改正する法律(平成21年法律第23号)による改正前の土壌汚染対策法の規定による指定区域の解除がなされた履歴はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出はない。現地実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の存在は確認できなかった。 但し、上記のような土地利用履歴から、隣地からのもらい汚染も含めて土壌汚染の存在する可能性は否定できず、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		

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランスイート平城山	
建物の用途	居宅 [総戸数70戸]	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記録）	平成19年7月25日新築
	経過年数	18年程度
	経済的耐用年数	40年程度
	経済的残存耐用年数	22年程度
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	
仕様	構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	アスファルト露出防水（外断熱工法）
	階層	11階建（地下1階）
設備・外構等	エレベーター	有 (1基)
	駐車場	敷地内全70台
	その他	管理事務所・集会室・集合郵便受等
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合	グランスイート平城山管理組合
	管理方式	全部委託
	その他	三菱地所コミュニティ株式会社
	管理形態	区分所有者全員により管理組合を結成し、管理会社に委託。
管理の状況	普通	
積立金	令和7年2月28日現在で総額87,205,883円	
特記事項	近い将来の大規模修繕計画等	2020年6月実施済。
	目視ではアスベスト等の使用は確認できなかったが専門調査機関による調査は未実施の為、詳細は不明である。	
	建築計画概要書には次の記載がある。 ・確認年月日：平成18年4月28日 ・確認番号：第H18確認建築CIAS00204号 ・主要用途：共同住宅（自動車車庫付） ※対象不動産は上記内容に基づき、平成19年8月24日付けで（第H19確済建築CIAS00629号）で検査済証が交付されている。	

(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305号室〔3階の南東部分に位置する（バルコニーは南東及び南西向き）〕				
現況床面積	103.96 m ² （登記面積）				
間取り	3LDK（新築時より変更有。前所有者による変更と思われる。）				
仕様	天井	ビニールクロス			
	床	主に石張り、フローリング、畳、クッションフロア等			
	内壁	主にビニールクロス等			
	設備	洗浄機付便座、エアコン、洗面化粧台、シャンデリア等（稼働の可否は不明）			
	その他	特になし			
維持管理の状態	普通				
管理費等		月額(円)	滞納額(円)	滞納期間	管理規約上規定の有無
	管理費	15,088			不明
	修繕積立金	22,632			不明
	駐車場使用料				不明
	自治会費				不明
	水道料金				不明
	【総計】	37,720			
占有部分の利用状況等	共有者Bが居宅として占有している。				
特記事項	内壁クロスや床に経年相応の劣化、損傷が見受けられる。6年前に約250万円程度の費用で内装、トイレ、キッチンをリフォームしたとのこと。				

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定めた。

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
250,000	103.96	0.52	13,515,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経済的全耐用年数40年・経過年数18年・経済的残存耐用年数22年・残価率0.05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22年 / 経済的全耐用年数40年)} × (1 - 観察減価0.1) ≒ 0.52

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 (㎡) 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
103,700	1.02	1,536.09	1.00	$\frac{10,777}{592,120}$	1.00	2,957,000

ア 更地価格

地価調査地点 奈良(県) 5-10

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
128,000 × 101.3 / 100 × 100 / 100 × 100 / 125 ≒ 103,700

◇ 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 : 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 × 100/92 × 100/148 × 100/90 ≒ 100/125

イ 個 別 格 差 : 街路条件 1.00 なし
行政条件 1.00 なし
画地条件 1.02 二方路+2
相乗積 1.02

ウ 地 積 : 登記面積による

エ 建付減価補正率: 建物と敷地との適応性、建物と周辺環境との適合性を考慮した

オ 敷 地 権 割 合 : 登記記載のとおり

カ 敷地権の種類: 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)	敷地権価格 (円)	個 別 格差率	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ=エ
ア	イ	ウ	
13,515,000	2,957,000	1.01	16,637,000

ウ 個別格差率

階層：1.00

位置：1.01

その他：1.00

相乗積：1.01

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	奈良市大宮町3丁目	奈良市南京終町2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	3階 / 9階	7階 / 7階
面 積	約81㎡	約92㎡
建築時期	平成18年7月	平成20年6月
価格時点	令和6年11月	令和6年8月
取引形態	競売	競売
事例価格	305,714円 /㎡	282,206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/㎡) (百円未満四捨五入)
A	305,714	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{150}$	$\frac{100}{100}$	209,000
B	282,206	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	230,000
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、形状等の個別性を考慮した。 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)
							220,000

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
220,000	103.96	1.01	23,100,000

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。

費用性を反映した積算価格と最近の市場動向を反映した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 (円) (千円未満四捨五入) (ア×イ) + (ウ×エ) =オ
16,637,000	0.2	23,100,000	0.8	21,807,000

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-控除減価率)	持分	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (最低額1万円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
21,807,000	1.00	0.70	0.70	1.00	1/2	5,340,000

ア 9ページ下欄オ

イ 占有に伴う減価：

本件については占有減価は不要と判断した。

ウ 市場性修正率：

本件は共有持分の評価であり、その市場流通性の減退を考慮し市場性修正率として0.70を乗じた。

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（2、建物の概要（2）専有部分の概要に記載の通り）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。

本件については減価は不要と判断した。

（注）オの数字は小数点二桁とする。

第6 参考価格資料

1. 地 価 調 査 地 点 奈良（県）5-10
所 在 : 奈良県奈良市南京終町3丁目1538番4外
価 格 : 128,000 円／㎡
位 置 : JR奈良線奈良駅から南方約1.8km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 419㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西16m県道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、準工業地域(60,200)
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が混在する路線商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 99,013,289 円 (敷地権割合10,777/592,120)
建物 : 8,292,728 円 (課税対象床面積：124.92㎡)

第7 附属資料

1. 受命物件の位置図（株式会社昭文社「県別マップル」）
2. 付近見取図（奈良市「白地図」）
3. 公図写し(A3→A4に縮小)
4. 建物図面・各階平面図写し(A3→A4に縮小)
5. 奈良市固定資産税地番図写し
6. 間取図（評価人作成）

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良市佐保台西町 9 5 番地

建物の名称 グランスイート平城山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐保台西町 9 5 番の 3 0 5

建物の名称 3 0 5

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 1 0 3 . 9 6 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 奈良市佐保台西町 9 5 番

地 目 宅地

地 積 1 5 3 6 . 0 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

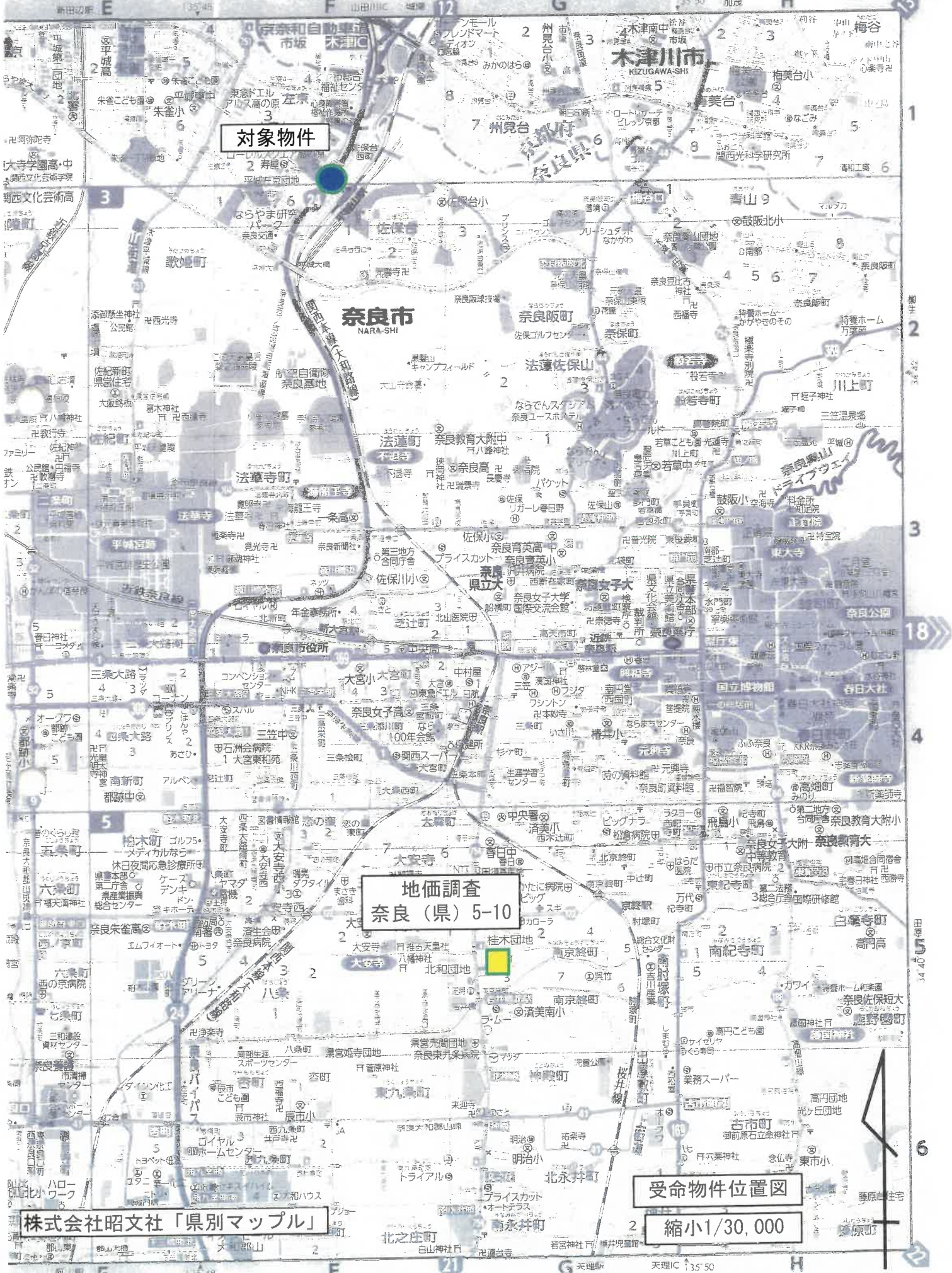
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 9 2 1 2 0 分の 1 0 7 7 7

共有者 A 持分 2 分の 1

- スーパーマーケット
- ホームセンター
- 家電量販店
- レストラン
- マンション・寮
- 郵便番号・地名
- SA・PA名
- 道の駅
- 交差点名
- 信号機
- 高さ制限
- 踏切
- ローソン
- ファミリーマート
- ミニストップ
- デイリーヤマギ
- ポプラ
- その他
- コスモ
- 昭和シェル
- 出光興産
- エグナス
- SOLATO
- その他

15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



対象物件

地価調査
奈良（県）5-10

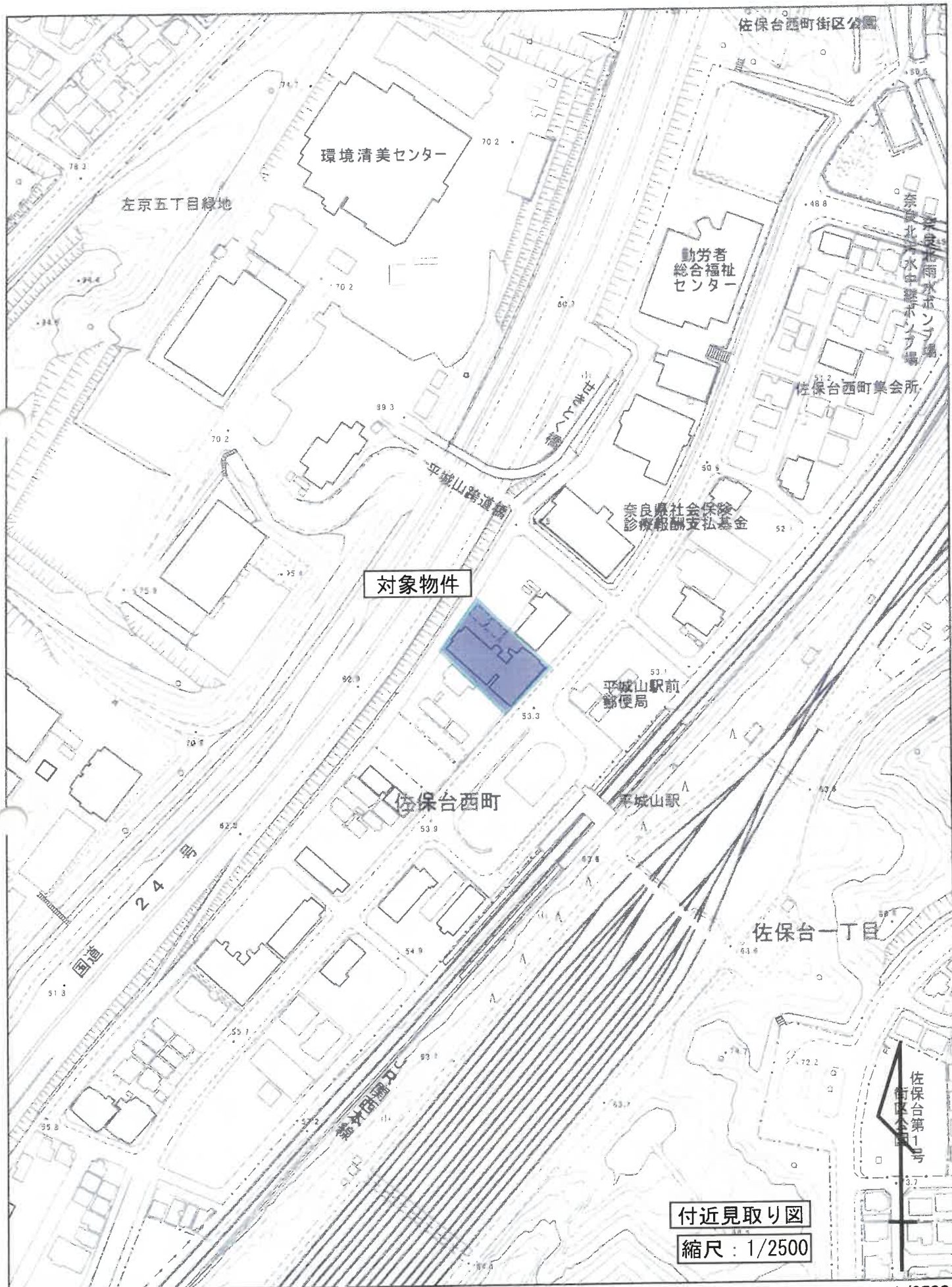
受命物件位置図

縮小1/30,000

株式会社昭文社「県別マップル」

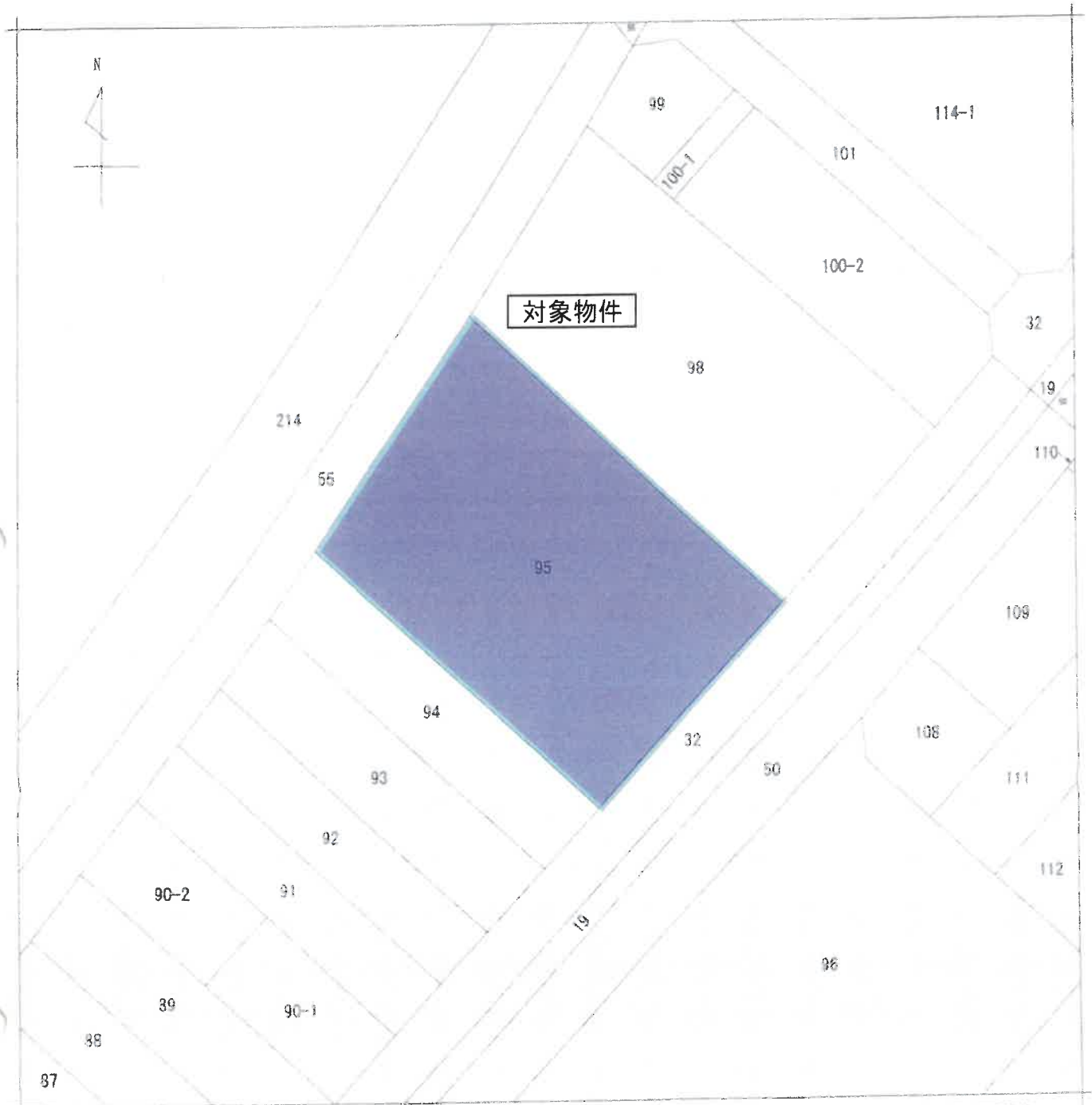
地形図

出力日: 2025年04月28日



1/2500

奈良市 発行



(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提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
佐保台西町

請求部	所在	奈良市佐保台西町			地番	95番		
出力	1/500	精度	甲一	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	土地区画整理所在図		

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7年4月2日
奈良地方法務局

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

公図
A3→A4に縮小



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4月2日 奈良地方公務局 登記官

各階平面図

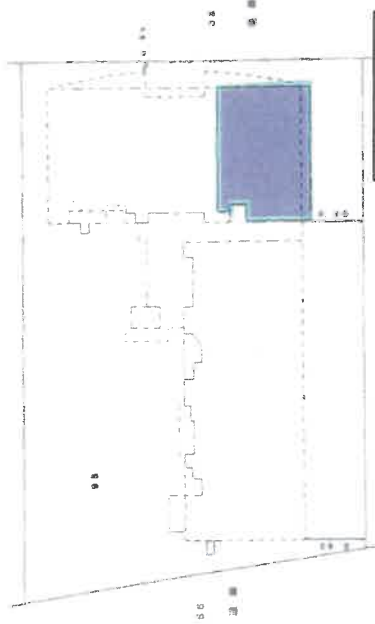
家屋番号 佐保台西町
95番の305

建物の所在 奈良市佐保台西町95番地

建物階平面図
068303 19.8.27

建物の存する部分 3階

建物の番号 305



求積表

0.70 x 1.05	0.7420
10.70 x 8.72	93.7400
1.87 x 6.04	11.2928
合計	105.7748
総面積	105.7748㎡

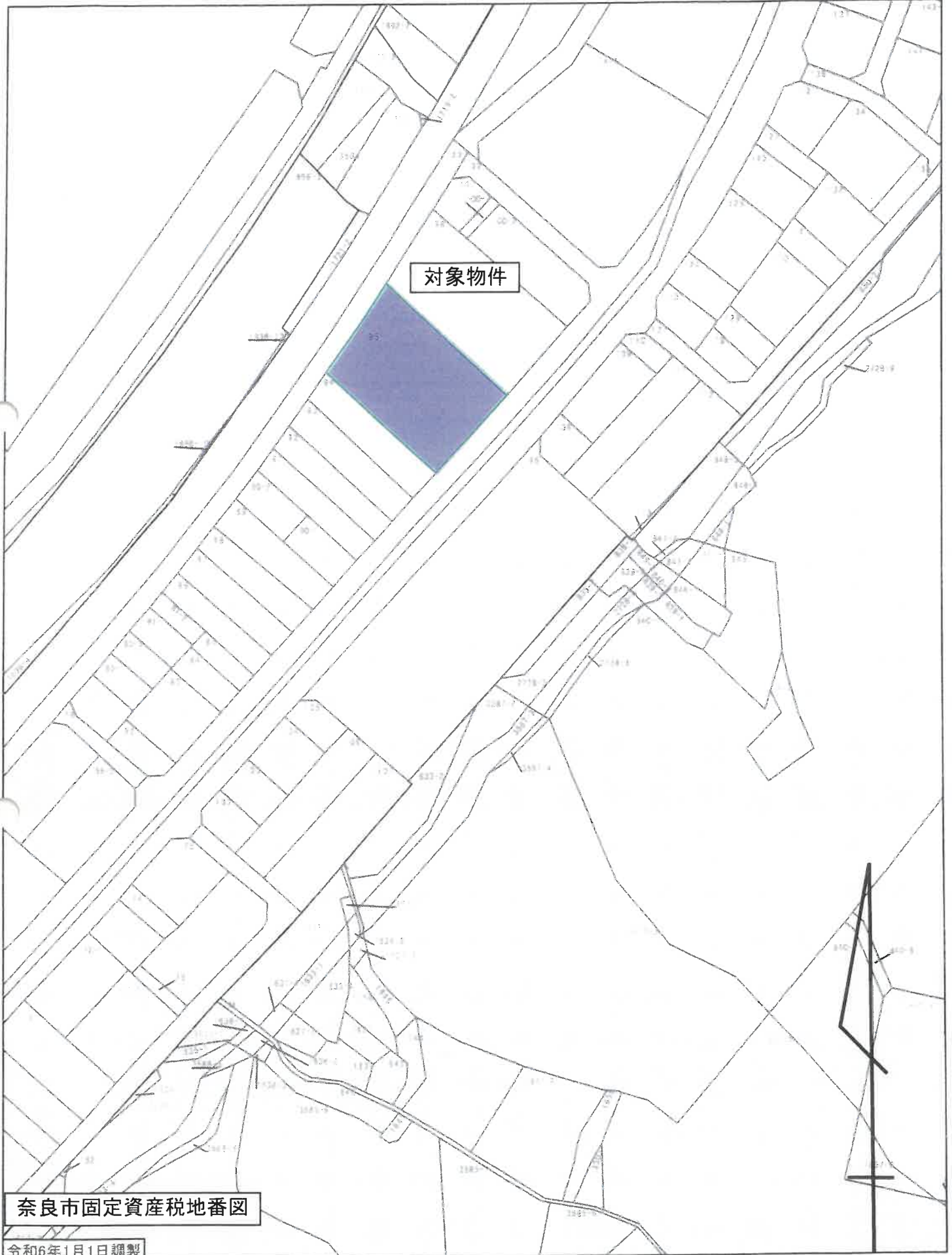
作成者

縮尺

1/500

奈良市地番図

出力日: 2025年04月30日



1/1500

この図面は、地番の配置参考図であり、土地の法的境界や権利関係を示したものではありません。

奈良市総務部資産税課

間取略図

