

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 5 月 29 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 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 26 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 3 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 7 月 24 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 5 月 29 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	13,890,000 11,112,000		2,778,000	64,922	14,588
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県橿原市内膳町五丁目 4 2 9 番地

建物の名称 エスリード大和八木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内膳町五丁目 4 2 9 番の 3 0 7

建物の名称 3 0 7

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 5 5 . 7 5 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 奈良県橿原市内膳町五丁目 4 2 9 番

地 目 宅地

地 積 2 3 4 7 . 8 1 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 9 0 0 2 5 8 分の 5 8 5 8



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25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 奈良県橿原市内膳町五丁目429番地

建物の名称 エスリード大和八木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内膳町五丁目429番の307

建物の名称 307

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 55.75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 奈良県橿原市内膳町五丁目429番

地 目 宅地

地 積 2347.81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 900258分の5858



令和 6年(ケ)第 68号
令和 7年 1月 9日受理
令和 7年 2月 5日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所葛城支部

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 奈良県橿原市内膳町五丁目429番地

建物の名称 エスリード大和八木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内膳町五丁目429番の307

建物の名称 307

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 55.75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 奈良県橿原市内膳町五丁目429番

地 目 宅地

地 積 2347.81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 900258分の5858

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	橿原市内膳町五丁目4番17-307号（エスリード大和八木）		
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 ☐ 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 5,700円 修繕積立金 8,900円	令和7年1月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年3月分～令和7年1月分 計160,600円 ☐ 不明	
管理費等照会先	エスリード建物管理株式会社		
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	☒ 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 ☒ 地図（法第14条第1項）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

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

表示は見当たらない。

(2) 1階集合郵便受けの表示

表示は見当たらない。

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) 現地を見分したところ、敷地権の目的である土地（符号1）の形状は、おおむね地図（不動産登記法第14条第1項）及び建物図面に記載のとおりであると思料される。

(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）の西側及び南側の各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) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。

(2) 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。

(3) 目的建物には経年相応の劣化・損耗が認められる。

4 管理会社の回答要旨

当マンションには65台分の駐車場（月額料金5,000円～7,700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
☒ 所有者	1 私が目的建物に居住しています。 2 洗面所の水栓から漏水があるので、洗面は使用していません。
☒ 檜原市役所 担当課職員	目的建物の課税上の床面積（63.04㎡）が登記記録上の床面積（55.75㎡）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

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

所有者の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が居宅として使用，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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 月 1 0 日 : - :	執行官執務室	管理費等照会文書送付
7 年 1 月 1 5 日 9 : 00 - 9 : 20	橿原市役所	課税資料等調査
7 年 1 月 1 5 日 9 : 35 - 9 : 55	奈良地方法務局 中和支局	公図等調査
7 年 1 月 1 5 日 11 : 00 - 11 : 10	橿原市役所 建築安全推進課	道路等調査
7 年 1 月 1 5 日 15 : 50 - 16 : 10	物件所在地	物件及び占有確認
7 年 1 月 2 0 日 12 : 45 - 13 : 00	物件所在地	在宅要請書投入
7 年 1 月 2 7 日 10 : 25 - 13 : 00	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (所有者と面談)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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 7 年 1 月 2 7 日
目的物件は施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、在宅していた所有者と出会った。

☐ 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)

登記年月日：平成17年10月11日

各階平面図

建物図面

家屋番号
内膳町五丁目429番地の307

建物の所在
奈良県橿原市内膳町五丁目429番地

132852

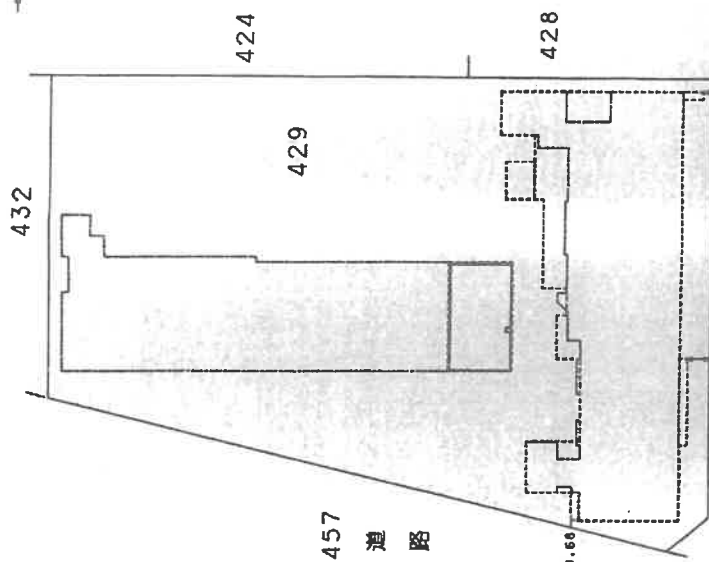
建物の存する部分3階

9.950	5.620
3.635	0.370
5.620	5.945
0.000	0.000
0.000	0.000

求積表

$5.620 \times 3.635 = 20.428700$
 $5.170 \times 0.370 = 1.912900$
 $5.620 \times 5.945 = 33.410900$

合計 55.752500
 床面積 55.75 m²



454 道路

建物の名称 307

(←○写真撮影場所方向)

17.10.11
12883

作成者

申請人

縮尺 1/250

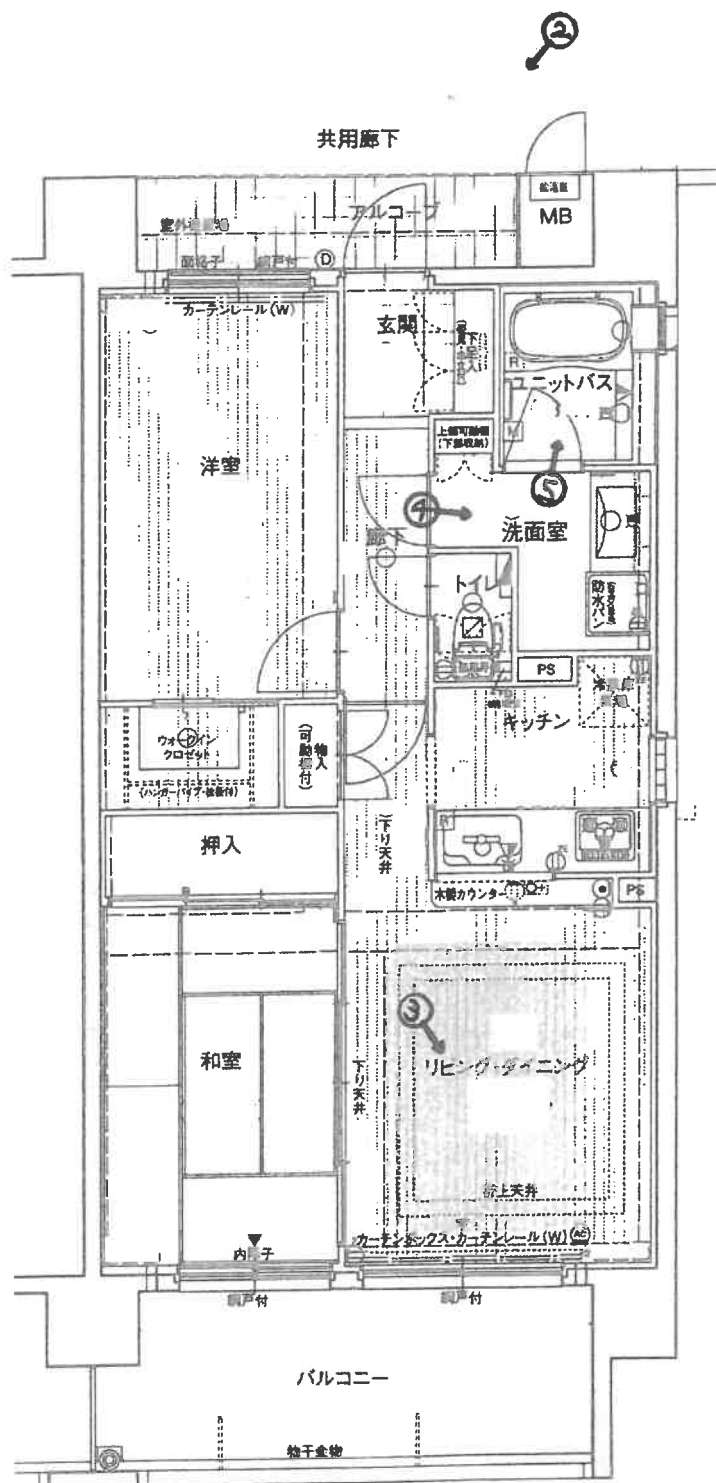
縮尺 1/500

(大阪士地家屋調査士会)

A 4 判に縮小

(7 枚目)

間取図 (概略)



(←○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6年(ケ)第68号

令和7年1月27日 現地調査

令和7年2月5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13,890,000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 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	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	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。 表札の表示 なし 1階集合郵便受けの表示 なし 敷地権の目的である土地の形状は、概ね14条1項地図及び建物図面に記載のとおりであると思料される。 登記記録上55.75㎡ 課税記録上63.04㎡(共用部分を含む) パンフレット住居専有面積58.58㎡ 建築計画概要書(檀原市役所にて確認) 確認年月日:平成16年8月12日 確認番号:第H16確認建築CIA00954号 検査済証交付年月日:平成17年10月3日 検査済証番号:第H17確済建築CIAS00782号	

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」駅の北方約440m(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	高層の共同住宅、店舗等も見られる最寄り駅に近い地域 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 商業地域 80% 400% 防火地域 31m高度地区、景観計画区域(商業業務地エリア) 屋外広告物許可地域(商業業務地エリア) 埋蔵文化財包蔵地(藤原京跡)
画地条件	地 積 間 口 ・ 奥 行 画 地 形 状 道 路 接 面 高 低 差	2347.81㎡(公簿面積) 対象地はその内持分5,858/900,258 間口約59m、奥行約41m 略台形地 西側・南側の道路に接面(角地) 等高
接面道路	幅 員 ・ 種 別 建 築 基 準 法	西側:幅員約12m舗装市道(上品寺町37号線) 南側:幅員約9m舗装市道(内膳町21号線) 西・南側: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	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	共同住宅の敷地 一般住宅、共同住宅、公園等
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、宅地」等として土地は利用されていた模様である。また、1967年の住宅地図では「田」であった。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		

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エスリード大和八木	
建物の用途	共同住宅	(総戸数 130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17年10月3日新築
	経済的全耐用年数	約40年
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約20年
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
	屋根	外断熱アスファルト露出防水
	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(2基)
	駐車場	65台 月額5,000円～7,700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。	
管理形態等	管理組合	エスリード大和八木管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	エスリード建物管理株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年11月30日 現在 53,861,619円	
特記事項	「近い将来の大規模修繕計画」 2025年4月頃 機械式駐車場未交換部品交換工事 2,376,000円 2025年4月頃 非常照明・誘導灯取換工事 「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。 「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。	

(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	登記数量と同じ 55.75㎡	
間取り	2LDK(バルコニー約10.30㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼り等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼り 給排水・衛生設備 特になし
維持管理の状態	やや劣る	
管理費等	管 理 費 月 額	5,700円
	修 繕 積 立 金 月 額	8,900円
	月 額 合 計	14,600円
	管 理 費 等 滞 納 額	160,600円 令和6年3月～令和7年1月
	そ の 他 滞 納 額	
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	・所有者によると洗面所の水栓から水漏れがあるので、洗面は使用していないとのこと。 ・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

1. 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
350,000	55.75	0.51	9,951,000

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20年、経済的残存耐用年数20年
観察減価率△2%、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20年/経済的
全耐用年数40年)}×(100%－観察減価率2%)÷0.51

観察減価率は、建物の劣化等を考慮し△2%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
237,000	1.05	2,347.81	1.0	5858/900258	1.0	3,802,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示} & \text{樫原-21} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \\ 243,000 \text{ 円/㎡} & \times & 109.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 112 \rightleftharpoons 237,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 $\begin{array}{ccccc} \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格差率} \\ 100/98 \times & 100 / 104 \times & 100 / 110 \times & 100 / 100 & \rightleftharpoons 100 / 112 \end{array}$

イ 個別格差 1.05 (角地1.05)

ウ 地積 2,347.81 ㎡ 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 5858 / 900,258 (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
9,951,000	3,802,000	1.03	14,166,000

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	0.0%
位 置	3.0%
その他	0.0%
合 計	3.0%

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	奈良県橿原市内膳町5丁目	奈良県橿原市内膳町5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	10階/11階	8階/11階
内 法 面 積	約56㎡	約58㎡
建 築 時 期	平成17年10月	平成17年10月
取 引 時 点	令和4年11月	令和5年7月
取 引 形 態	一般取引	一般取引
事 例 価 格	391,000円/㎡	416,000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	391,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	384,000
B	416,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	412,000
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。							㎡当り比準価格 (円)
							398,000

2 比準価格の試算

㎡当りの比準価格 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) 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
398,000	55.75	1.030	22,854,000

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と通りのウェ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
14,166,000	0.3	22,854,000	0.7	20,248,000

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
20,248,000	1.0	1.0	0.7	0.98	13,890,000

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 橿原-21

所 在 : 奈良県橿原市内膳町5丁目77番2(内膳町5-3-26)
価 格 : 243,000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6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%)
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6年度)

土 地 : 207,997,183円 (× 5,858 / 900,258)
建 物 : 4,411,730円 課税上の床面積63.04㎡

第7 附属資料

1. 受命物件の位置図 (スーパーマッフル・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. 建物図面・各階平面図写 (A3→A4に縮小)
5. 建物間取図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 奈良県橿原市内膳町五丁目 4 2 9 番地

建物の名称 エスリード大和八木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内膳町五丁目 4 2 9 番の 3 0 7

建物の名称 3 0 7

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 5 5 . 7 5 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 奈良県橿原市内膳町五丁目 4 2 9 番

地 目 宅地

地 積 2 3 4 7 . 8 1 平方メートル

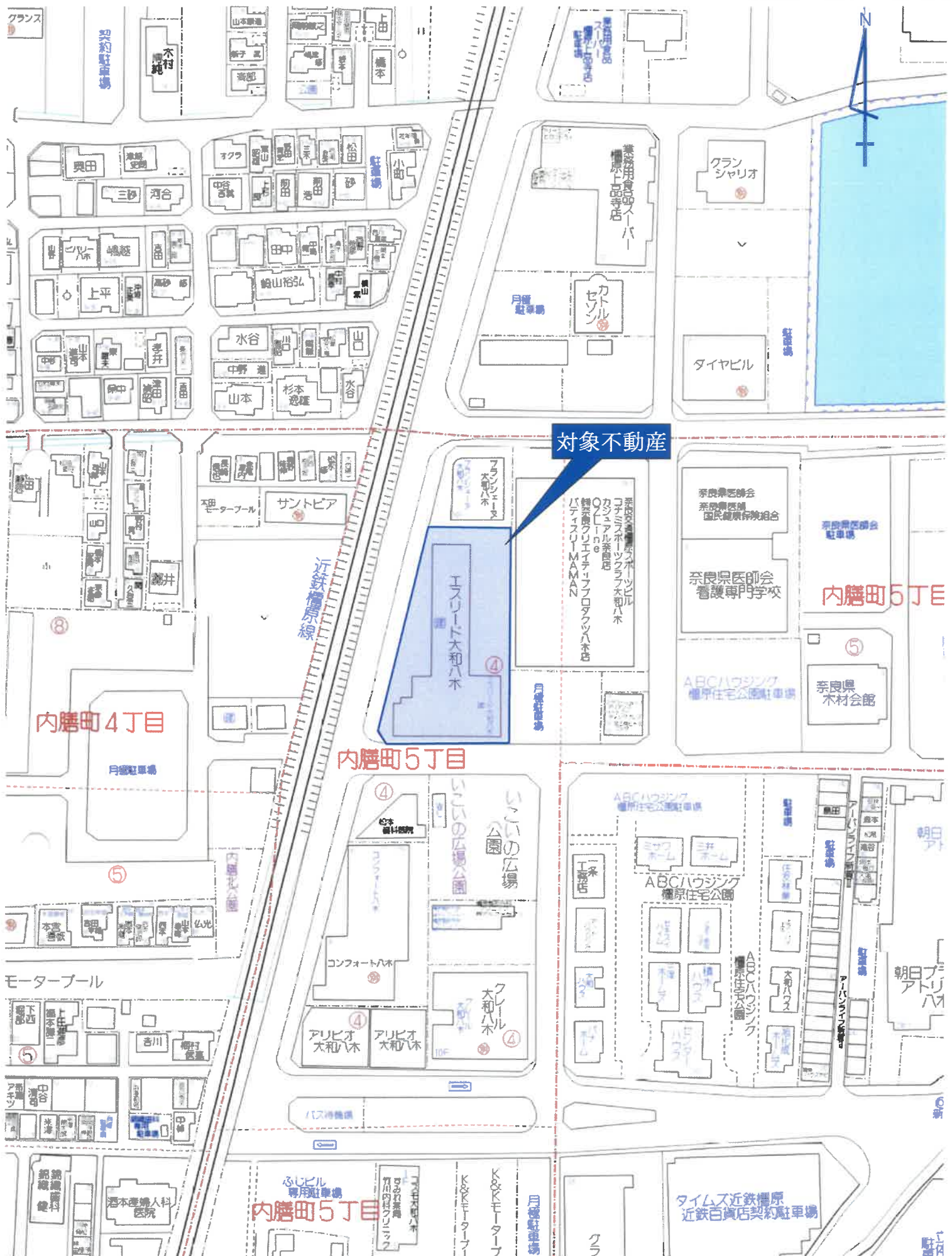
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 0 0 2 5 8 分の 5 8 5 8







請求部	所在	奈良県橿原市内膳町五丁目				地番	429番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
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。

令和7年1月21日
奈良地方方法務局中和支局
請求番号：22-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成17年10月11日

公用

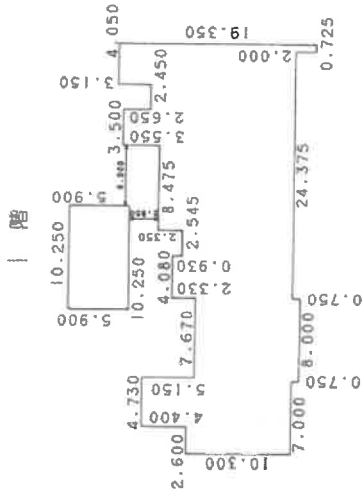
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
429-101-105-201-212
429-101-105-201-413
429-101-105-201-414

建物の所在
奈良県橿原市内膳町五丁目429番地

132826



求積表

5.900 x 10.250	=	60.475000
10.300 x 2.600	=	26.780000
14.700 x 4.400	=	64.680000
15.450 x 0.330	=	5.098500
10.300 x 7.670	=	79.001000
11.880 x 4.080	=	48.470400
10.950 x 2.545	=	27.867750
13.300 x 8.475	=	112.717500
16.850 x 3.500	=	58.975000
14.200 x 2.450	=	34.790000
17.350 x 3.325	=	57.688750
19.350 x 0.725	=	14.028750

合計 590.572650
床面積 590.57 m²

作成者



申請人

縮尺 1/

17年9月22日作成

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

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1月21日 奈良地方法務局中和支局 登記官

登記年月日：平成17年10月11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7年11月21日 奈良地方建設局中和支局 登記官

各階平面図

429-761-712, 861-812, 101-112, 104-1013
1101-1113

家屋番号
429-761-712, 861-812, 101-112, 104-1013
1101-1113

建物図面
各階平面図

建物の所在
奈良県橿原市内膳町五丁目429番地

132827

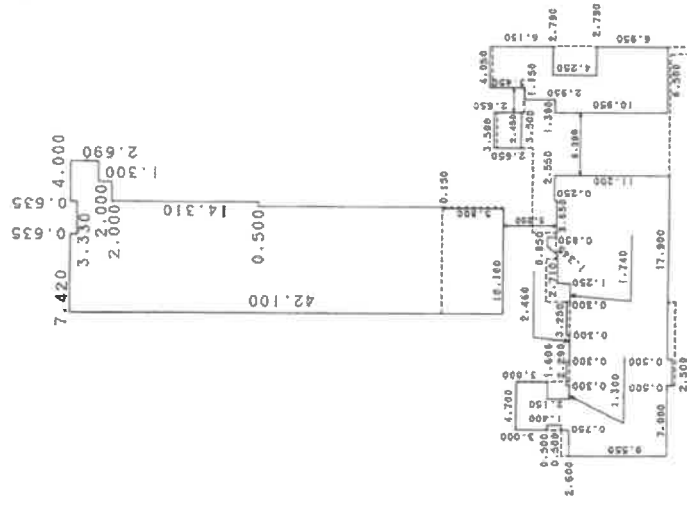


2 階

求 積 表

(1.615 +	3.000 x	4.700	=	14.100000	
0.850) x	0.850 x	1/2	=	1.047625	
	0.250 x	2.550	=	0.637500	
	1.400 x	2.600	=	3.640000	
(7.815 +	7.950) x	0.150 x	1/2	=	1.182375
	1.250 x	10.660	=	13.325000	
	0.750 x	3.100	=	2.325000	
	0.300 x	2.290	=	0.687000	
	0.300 x	3.250	=	0.975000	
	9.550 x	27.400	=	261.670000	
	0.500 x	2.500	=	1.250000	
	10.950 x	1.300	=	14.235000	
	13.900 x	1.150	=	15.985000	
	17.350 x	1.260	=	21.861000	
	6.950 x	2.790	=	19.390500	
	6.150 x	2.790	=	17.158500	
	42.100 x	7.420	=	312.382000	
	41.465 x	2.680	=	111.126200	
	35.665 x	0.150	=	5.349750	
	17.665 x	0.500	=	8.832500	
	3.990 x	2.000	=	7.980000	
	2.690 x	2.000	=	5.380000	
	2.650 x	3.500	=	9.275000	

合 計 849.794950
床面積 849.79 ㎡



作成者

平成 17 年 9 月 22 日作成

縮 尺

1/



申請人

縮 尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成17年10月11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7年1月21日 奈良地方方法務局中和支局 登記官

各階平面図

429-701-713, 801-813, 901-913, 1001-1013
1101-1113

家屋番号

建物図面
各階平面図

建物の所在

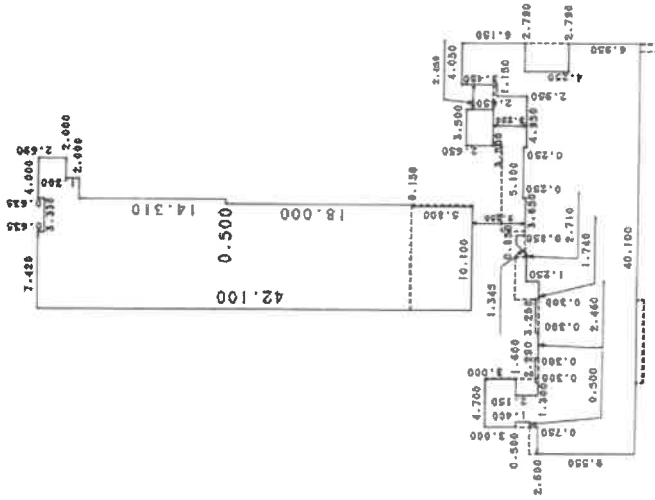
奈良県橿原市内膳町五丁目429番地

132828

3~11階
(各階同型)

求 積 表

3.450 × 4.050	=	13.972500
3.000 × 4.700	=	14.100000
2.700 × 5.200	=	14.040000
(1.615 + 0.850) × 0.850 × 1/2	=	1.047625
0.250 × 5.100	=	1.275000
0.250 × 2.410	=	0.602500
1.400 × 2.600	=	3.640000
(17.725 + 17.860) × 0.150 × 1/2	=	2.668875
1.250 × 20.570	=	25.712500
0.750 × 3.100	=	2.325000
0.300 × 2.290	=	0.687000
0.300 × 3.250	=	0.975000
2.600 × 37.310	=	97.006000
6.950 × 40.100	=	278.695000
2.650 × 3.500	=	9.275000
42.100 × 7.420	=	312.382000
41.465 × 2.680	=	111.126200
35.665 × 0.150	=	5.349750
17.665 × 0.500	=	8.832500
3.990 × 2.000	=	7.980000
2.690 × 2.000	=	5.380000
合 計	917.072450	
床面積	917.07 m ²	



作成者

平成17年 8 月 22 日作成

縮 尺 1/



申請人

縮 尺 1/500

(大塚土木建築測量士会)

公用

登記年月日：平成17年10月11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7年1月21日 奈良地方建設局中和支局

登記官

請求番号：22-2

(4/4)

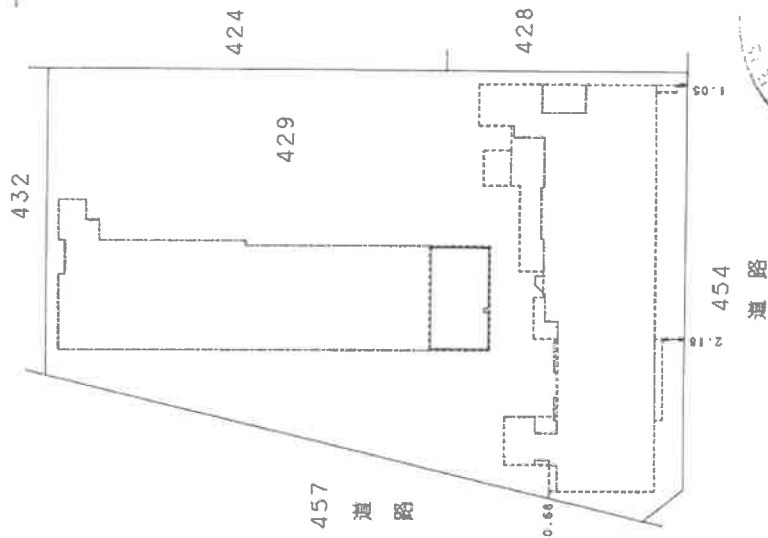
各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 内膳町五丁目429番の307

建物の所在 奈良県橿原市内膳町五丁目429番地

132852

建物の存する部分3階



建物の名称 307

12883

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 (平成17年9月22日作成)

作成者

(大阪土地家屋調査士会)

