

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。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書毎に必要なになります。

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 2 日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊 川 知 子

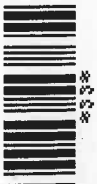
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 23 日から 令和 7 年 5 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 6 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 6 月 27 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 5 月 2 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 生駒市あすか野北一丁目 |
| | 地 番 | 350番258 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒市あすか野北一丁目350番地258 |
| | 家屋 番号 | 350番258 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 46.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊 川 知 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

なし

《 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）」（<http://bit.sikkou.jp/>）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 | 所 在 | 生駒市あすか野北一丁目 |
| | 地 番 | 350番258 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒市あすか野北一丁目350番地258 |
| | 家屋 番号 | 350番258 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 46.37平方メートル |



令和 6年(ケ)第 65号
令和 6年11月22日受理
令和 7年 1月15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 | 所 在 | 生駒市あすか野北一丁目 |
| | 地 番 | 350番258 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒市あすか野北一丁目350番地258 |
| | 家屋 番号 | 350番258 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 46.37平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	生駒市あすか野北一丁目4番1号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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が異なる（ ☐ 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・店舗 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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]		
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

(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■株式会社毎日新聞社	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 ■店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■占有者会社従業員()) ■文書(■回答書)	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成 2年 8月 1日	
最初の 契約等	契約日	平成 2年 7月19日	
	期間	平成 2年 8月 1日から ■平成 4年 7月31日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 ■法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
当事者	借主	■占有者 □その他()	
	貸主	□所有者 ■その他(株式会社毎日新聞社)	
賃料・支払時期		毎月 金160,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない [■敷金 □保証金 ■ある 金4,000,000円	
特約等		■転貸可 □	
その他		敷金返還金 3,200,000円	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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
(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

「毎日新聞あすか野店」の看板表示が見受けられる。

(2) 郵便受けの表示

郵便受けが見当たらない。

2 目的土地の状況

- (1) 目的土地は目的建物の敷地となっている他、目的建物の北西側外壁沿いに上屋が設置されている。

なお、建物敷地面の敷コンクリートには随所に亀裂が見受けられる。

- (2) 目的土地を概測したところ、その形状はおおむね地積測量図のとおりであると思料されるが、目的土地の北東部は大部分が崖となっており、崖部分には石積擁壁が築造されている（別紙土地建物位置関係図参照）。

なお、擁壁上部に設置されている外構コンクリート塀が崖側にやや傾いていると見受けられる。

- (3) 市役所担当課職員から聴取したところによれば、目的土地西側、南側及び北側の各接面道路はいずれも市道であり、その現況幅員の概測結果は別紙土地建物位置関係図に記載のとおりである。接面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) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、新聞販売店の店舗兼住宅として使用されていたものと見受けられるが、営業ないし居住の実態は認められない。

- (3) 店舗部分の天井には雨漏りの痕跡が見受けられ、内・外壁には多数の亀裂や亀裂の補修跡が見受けられるなど、目的建物は顕著に老朽化している。

(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
■所有者関係人	目的建物は新聞販売店用に賃貸しており、店舗は既に営業を廃止しているものの、契約関係は現時点では解消しておらず、令和7年1月31日に解約予定となっています。
■株式会社毎日新聞社 従業員	1 目的建物は新聞販売店舗用に当社が所有者から賃借し、店舗経営者（A）に転貸しています。 2 店舗は最近営業を廃止しており、現在、建物内における営業や居住の実態はありませんが、近日中に原状回復工事を行い、賃貸借・転貸借の契約関係は令和7年1月31日に解消する予定となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物の占有関係は3枚目に記載のとおりであると認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

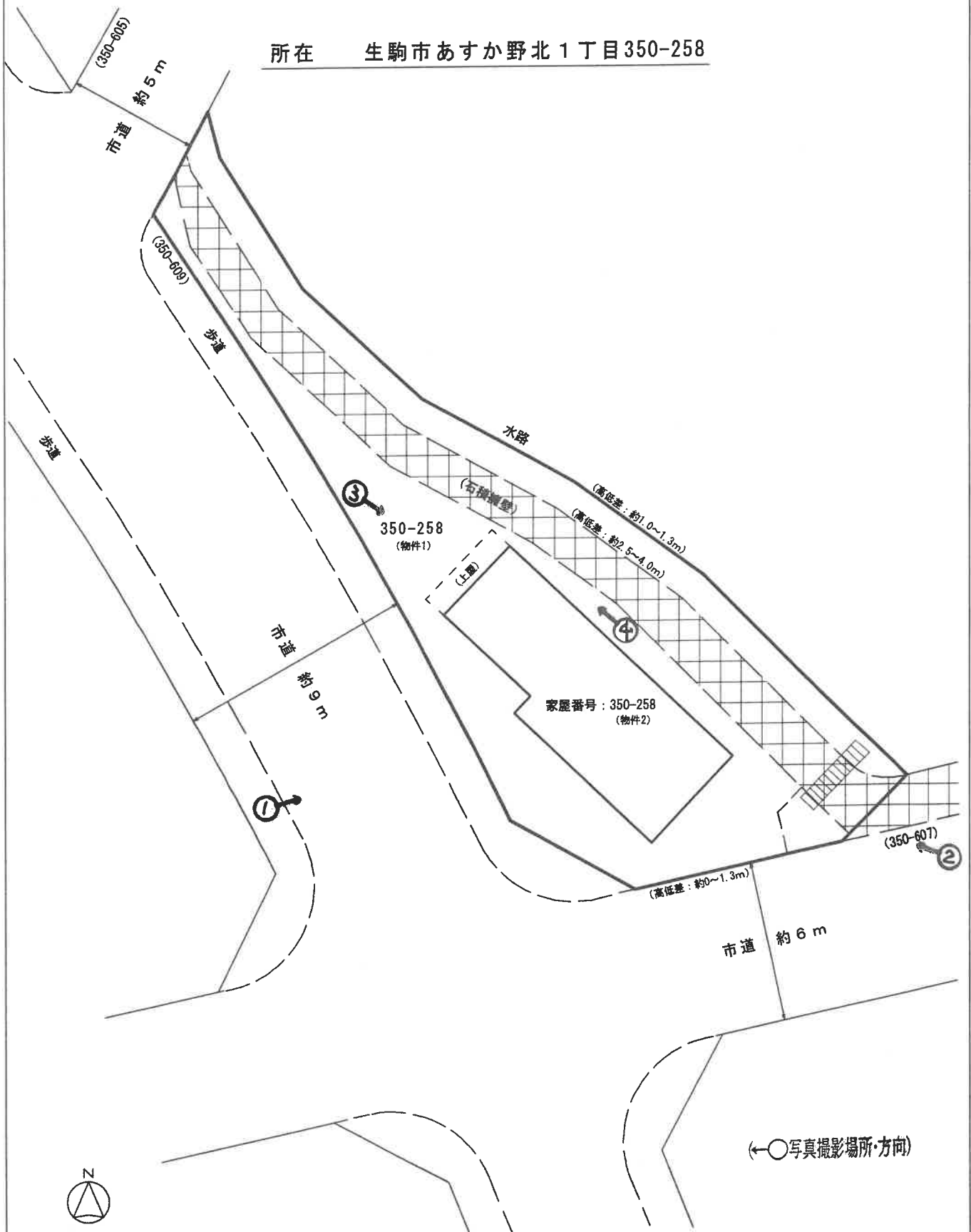
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月25日 9:45-10:00	生駒市役所	道路等調査
6年11月25日 11:10-11:25	奈良地方法務局	公図等調査
6年12月10日 : :	当庁	所有者宛照会書送付
6年12月10日 16:20-16:30	物件所在地	物件及び占有確認
6年12月19日 13:45-14:45	物件所在地	立入調査, 評価人帯同
6年12月24日 12:40-12:45	当庁	所有者関係人と通話
6年12月26日 11:00-11:05	当庁	株式会社毎日新聞社従業員と通話
年 月 日 : :		
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 6年12月19日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わ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

(7枚目)

土地建物位置関係図

所在 生駒市あすか野北1丁目350-258



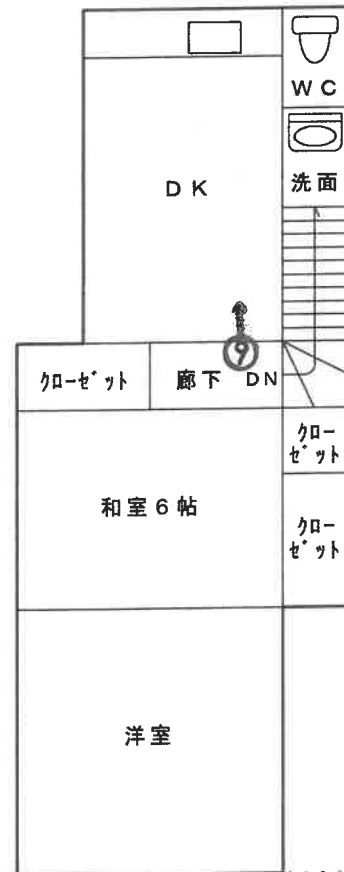
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



←○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。

目的建物

外壁の補修跡

上屋



①

目的建物

塀が崖側に傾いている

石積擁壁



②

敷コンクリートの
随所に亀裂あり



③

(10枚目)

外壁の亀裂

敷コンクリートの亀裂



④

内壁の亀裂



⑤

雨漏りの痕跡



⑥

(// 枚目)

⑦

内壁の亀裂



⑧



⑨



(12 枚目)

令和 6年(ケ)第 65号
令和 7年 2月 5日受理
令和 7年 3月 11日提出

現況調査報告書（補充）

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 | 所 在 | 生駒市あすか野北一丁目 |
| | 地 番 | 350番258 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒市あすか野北一丁目350番地258 |
| | 家屋 番号 | 350番258 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 46.37平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	生駒市あすか野北一丁目4番1号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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・店舗（空き家） として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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 }		
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

先に提出した現況調査報告書に記載の看板は取り外されており、表示は見当たらない。

(2) 郵便受けの表示

郵便受けが見当たらない。

2 目的土地の状況

先に提出した現況調査報告書に記載のとおりである。

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) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、先の現況調査実施後に内装工事が施されており、内壁や天井に損傷は見受けられない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■所有者関係人	1 目的建物は新聞販売店用に賃貸していましたが、契約関係は令和7年1月31日に解約となり、敷金の返還も完了しており、今は誰にも貸していません。 2 目的土地の北部に陥没が生じたことがあり、今も敷コンクリートの下部に空洞が生じている箇所があるかもしれません。 3 目的土地の石積擁壁の下部辺りに繁茂する樹木や雑草が、隣接地側に越境することがあるので、注意が必要です。
■株式会社毎日新聞社 従業員	1 目的建物は新聞販売店舗用に当社が所有者から賃借し、店舗経営者に転貸していましたが、賃貸借・転貸借の契約関係は令和7年1月31日に解消しました。 2 令和7年2月下旬までの工期で、当社において看板の撤去と内装の原状回復工事を施工した上で、明渡しを完了しており、敷金返還も受けました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、目的建物は所有者が居宅・店舗（空き家）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 2 月 6 日 10 : 00－10 : 05	当庁	株式会社毎日新聞社従業員と通話
7 年 2 月 2 5 日 12 : 00－12 : 05	当庁	所有者関係人と通話
7 年 3 月 4 日 10 : 50－11 : 15	物件所在地	立入調査，評価人帯同 (所有者関係人と面談)
7 年 3 月 4 日 16 : 35－16 : 40	当庁	株式会社毎日新聞社従業員と通話
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，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。

☐

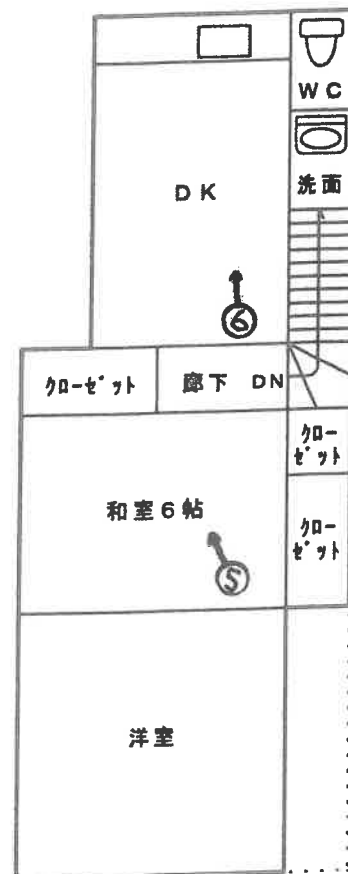
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

間 取 図

1 階



2 階



(←○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。

目的建物



①



②



③

(9 枚目)



④



⑤



⑥

(10 枚目)

令和6年(ケ)第65号
令和6年12月19日現地調査
令和7年1月24日評価
評価書NO.競07131110

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

倉田 智史

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	¥1,970,000
物件2(建物)	¥2,080,000

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地価格は、物件2建物のための敷地利用権等価格等を控除した価格であり、物件2価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	公簿とほぼ符合
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	公簿とほぼ符合
特 記 事 項			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	近鉄けいはんな線「白庭台」駅の南方約1.2km(道路距離) ※別添、受命物件の位置図(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	一般住宅が多い区画整然とした丘陵地の住宅地域		
	環 境 条 件	(日照)	普通	(通風)
		(生活利便性)	普通	
	そ の 他	特にない		
将 来 動 向	大きな変動要因も見当たらないことから概ね現状維持と判断する。			
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	第一種低層住居専用地域(絶対高10m、外壁後退1.5m)		
	建 ぺ い 率	40%		
	容 積 率	60%		
	防 火 規 制	法22条区域		
	そ の 他 規 制	宅地造成等工事規制区域		
画地条件 (規模・形状等)	規 模	255.28㎡ (おおむね標準的)		
	形 状	不整形地 間口:約36.9m、奥行:約7.7㎡(最小3.5m・最大12.0の平均値)※ 有効宅地部分の奥行最大約8.5m		
	街路との接道方位	三方路(南側、南西側、北側)		
	街路との高低差	0～1.3m高		
	隣 地 境 界	現地において対象物件についての境界標は一部確認できた。敷地 範囲については公図、地積測量図等により確認した。		
	そ の 他	特になし		
接面道路	南西側道路:幅員約9.0m、舗装市道(あすか野北中央線)、建築基準法第42条1項1号道路 南側道路:幅員約6.0m、舗装市道(あすか野北2号線)、建築基準法第42条1項1号道路 北側道路:幅員約5.0m、舗装市道(西村線支線2号)、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 の 利 用 状 況	店舗兼居宅の敷地として利用されている。		
	隣 地 の 状 況	北:道路を介して農地等、南:道路を介して戸建住宅 東:畑等、西:道路を介して戸建住宅		
供給処理施設	上 水 道	有:引込済		
	ガ ス 配 管	有:引込済		
	下 水 道	有:引込済		

土壌汚染等	過去の住宅地図並びに閉鎖登記簿謄本によると、当初は田であったものが、昭和49年10月22日に宅地に地目変更され、分合筆を経て昭和54年2月22日に現在の建物(居宅兼店舗)が建築され現在に至っていることから、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは考え難い。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もない。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、以上の調査結果のみでは土壌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	物件1土地の北西側外壁沿いに上屋が設置されている。なお、建物敷地面の敷コンクリートには随所に亀裂が見受けられる。 物件1土地の北東部は大部分が崖となっており、崖部分には、石積擁壁が築造されている。なお、擁壁上部に設置されている外構コンクリート塀が崖側にやや傾いている。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的 残存耐用年数等	建築年月日(登記記載)		昭和54年2月22日新築
	経済的耐用年数		約 25 年 程度
	経過年数		約 46 年 程度
	経済的残存耐用年数		約 0 年
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	リシン吹付等	
	内 壁	プリント合板、石膏ボード、ビニールクロス、聚楽壁等	
	天 井	吸音ボード、ビニールクロス、桧目合板等	
	床	人造石、土間、モルタルコンクリート、フローリング、クッションフロア、畳等	
	設 備	流し、便所、洗面化粧台、ガス給湯器、エアコン、TVアンテナ、BSアンテナ、 (いずれも稼働の可否は不明)	
	そ の 他	ー	
床面積(登記)	延	96.05㎡	
現況用途等	階 層	1階:店舗・事務所 2階:居宅	
	間 取 り	(別添建物間取図参照)	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	賃借人・転借人が店舗・事務所併用住宅(空家)として使用している。 ※共に令和7年1月31日契約終了予定		
特記事項	物件2建物の店舗部分の天井には雨漏りの痕跡が見受けられ、内・外壁には多数の亀裂や亀裂の補修跡が見受けられるなど、顕著に老朽化している。		
	建築計画概要書には次の記載がある。 建築確認:昭和54年1月18日 確認番号:第2388号 検査済証:無 主要用途:店舗付住宅 工事種別:新築		
	現地調査の結果、吹き付けアスベストの使用は確認できなかった。建物の構造等を考慮すると、吹き付けアスベスト使用の可能性は低いと考察されるが、容易に観察できない部分、建物の部材、設備機器等にアスベストが使用されているかどうかは判然としない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する旨ご留意頂きたい。		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア (円/㎡)	個 別 格 差 イ	地 積 ウ (㎡)	建 付 減 価 補 正 率 エ	建付地価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ (円)
1	110,000	0.52	255.28	0.90	13,142,000
計					13,142,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

地価調査 生駒(県)-7

地価調査地点 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $111,000 \times 102.1/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 110,000$

◇ 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

◇ 標準化補正: なし 100

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/102 \times 100/102 \times 100/100 \div 100/103$

イ 個別格差: 画地条件 0.52 方位+3、三方路+3、奥行短小▲10、形状▲20、法面崖地▲20、敷地内段差▲15
 相乗積 0.52

ウ 地 積: 現況÷登記

エ 建付減価補正率: 建物と敷地との適応性を考慮し、建付減価を要すると判断した。

② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、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。

物 件 番 号	再調達原価 ア (円/㎡)	現況延床面積 イ (㎡)	現価率 ウ	建物の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ≒エ (円)
2 建物	130,000	96.05	0.03	375,000
計		96.05		375,000

ウ

現価率(物件2)

経済的全耐用年数25年・経過年数46年・経済的残存耐用年数0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0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.4) ≒ 0.03

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等の価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 ア (円)	敷地利用権等の割合 イ		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1	13,142,000	0.5	法定地上権	6,571,000

イ 敷地利用権割合： 本件の場合、法定地上権が成立すると判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 ア(1①オ,1②エ) (円)	敷地利用権等の 価格の控除及び 加算 イ (2①ウ) (円)	占有減価 補正率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (万円未満四捨五入) (最低額1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ (円)
1	13,142,000	-6,571,000	1.00	0.50	0.60	1,970,000
2	375,000	+6,571,000	1.00	0.50	0.60	2,080,000
一括価格(合計)						4,050,000

ウ 占有減価補正率： 本件の場合物件2建物は賃貸され、店舗は既に営業を廃止しており、契約関係は令和7年1月31日に解約予定となっていることから占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正率： 物件1土地について、建物敷地面の敷コンクリートには随所に亀裂が見受けられること、物件1土地は宅地造成等工事規制区域に該当し、擁壁にクラックや傾きがあり、建物建替等に際して、擁壁建替工事の必要性が今後出てくる可能性があること、物件2建物店舗部分の天井には雨漏りの痕跡が見受けられ、内・外壁には多数の亀裂や亀裂の補修跡が見受けられるなど、顕著に老朽化していること等を考慮して市場性修正率を0.50とした。

オ 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、引渡しを受けるために法定の手続き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）が不可避免的に伴うこと、本評価が競売入札を前提とする売却基準価額の算定を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率を0.60とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地点：生駒(県)-7

所 在： 奈良県生駒市あすか野北1丁目350番318
価 格： 111,000 円／m²
位 置： 近鉄けいはんな線「白庭台」駅南方約0.9km
価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 231m²
供 給 処 理 施 設： ガス、水道、下水
接 面 街 路： 北西6.0m市道
用 途 指 定 等： 市街化区域、第一種低層住居専用地域(40,60)
地 域 の 概 要： 一般住宅が多い区画整然とした丘陵地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 10,694,445 円
物件2 : 897,930 円

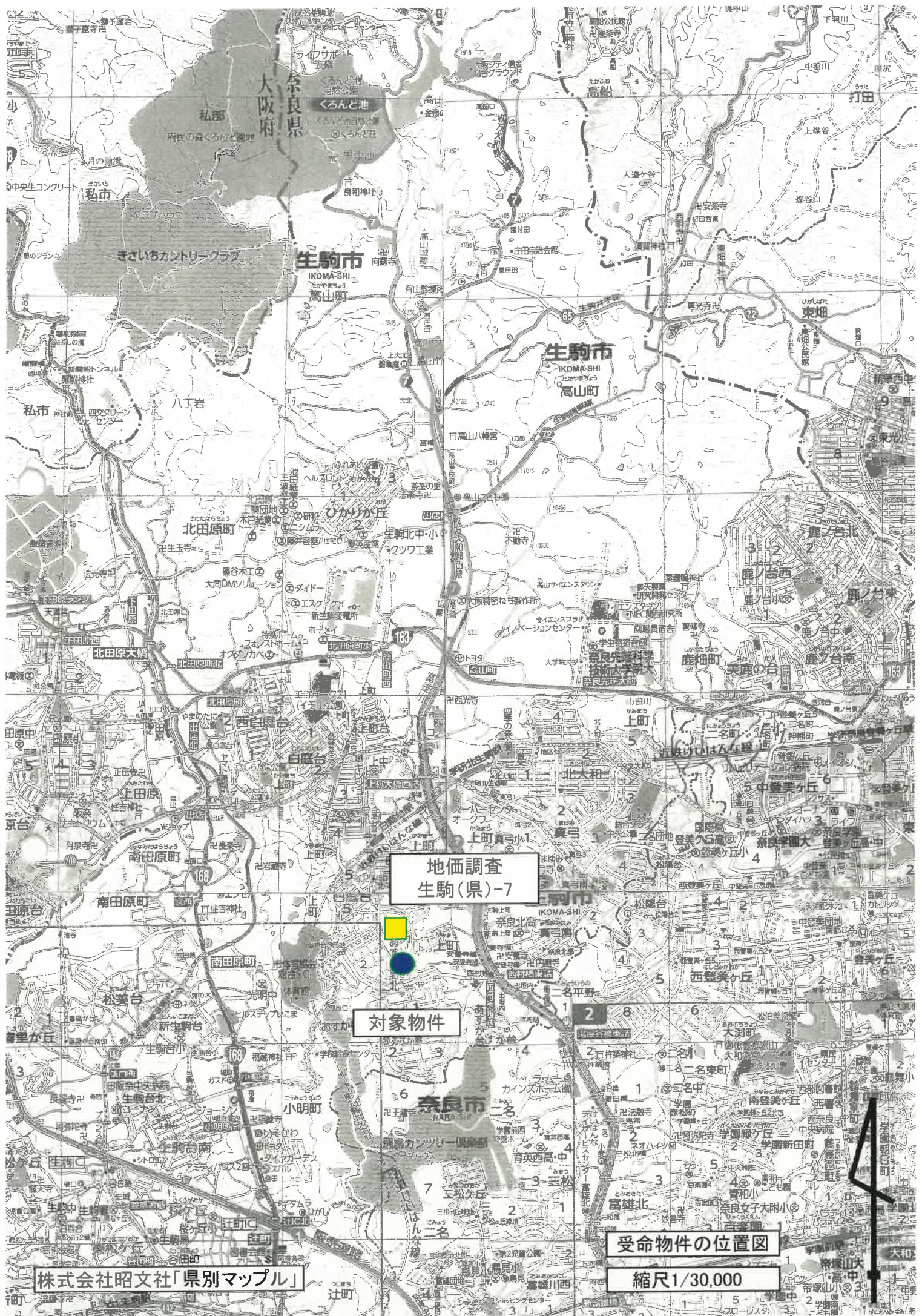
第7 附属資料

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(生駒市「白地図」)
3. 公図写し(A3→A4に縮小)
4. 地積測量図(A3→A4に縮小)
5. 建物図面写し(A3→A4に縮小)
6. 生駒市固定資産税地番図
7. 土地建物位置関係図(評価人作成)
8. 間取図(評価人作成)

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 生駒市あすか野北一丁目
地 番 350番258
地 目 宅地
地 積 255.28平方メートル
- 2 所 在 生駒市あすか野北一丁目350番地258
家屋 番号 350番258
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 46.37平方メートル



地価調査
生駒(県)-7

対象物件

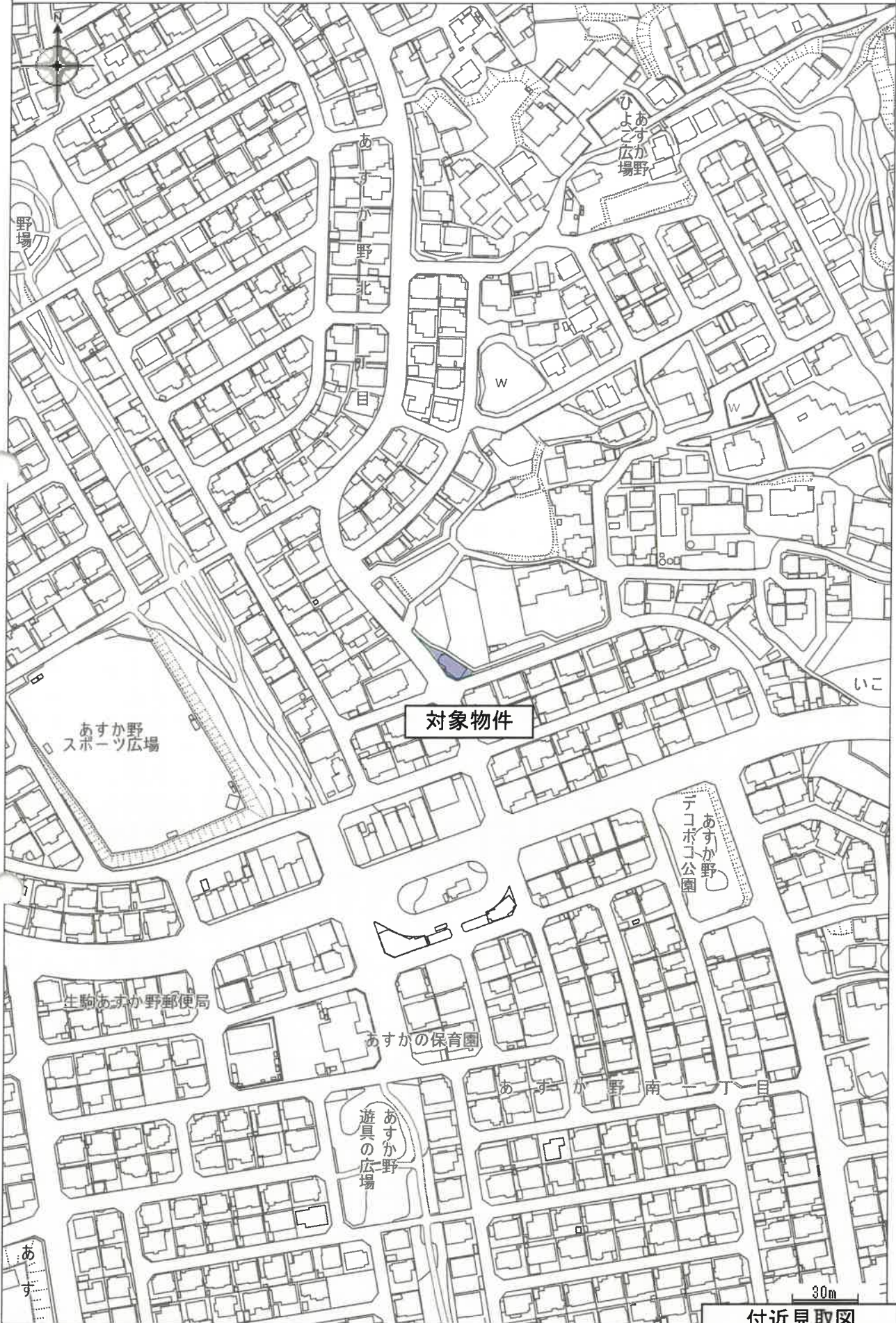
受命物件の位置図

縮尺 1/30,000

株式会社昭文社「県別マップル」

白地図

中心地 | 生駒市あすか野北1丁目 付近



生駒市「白地図」

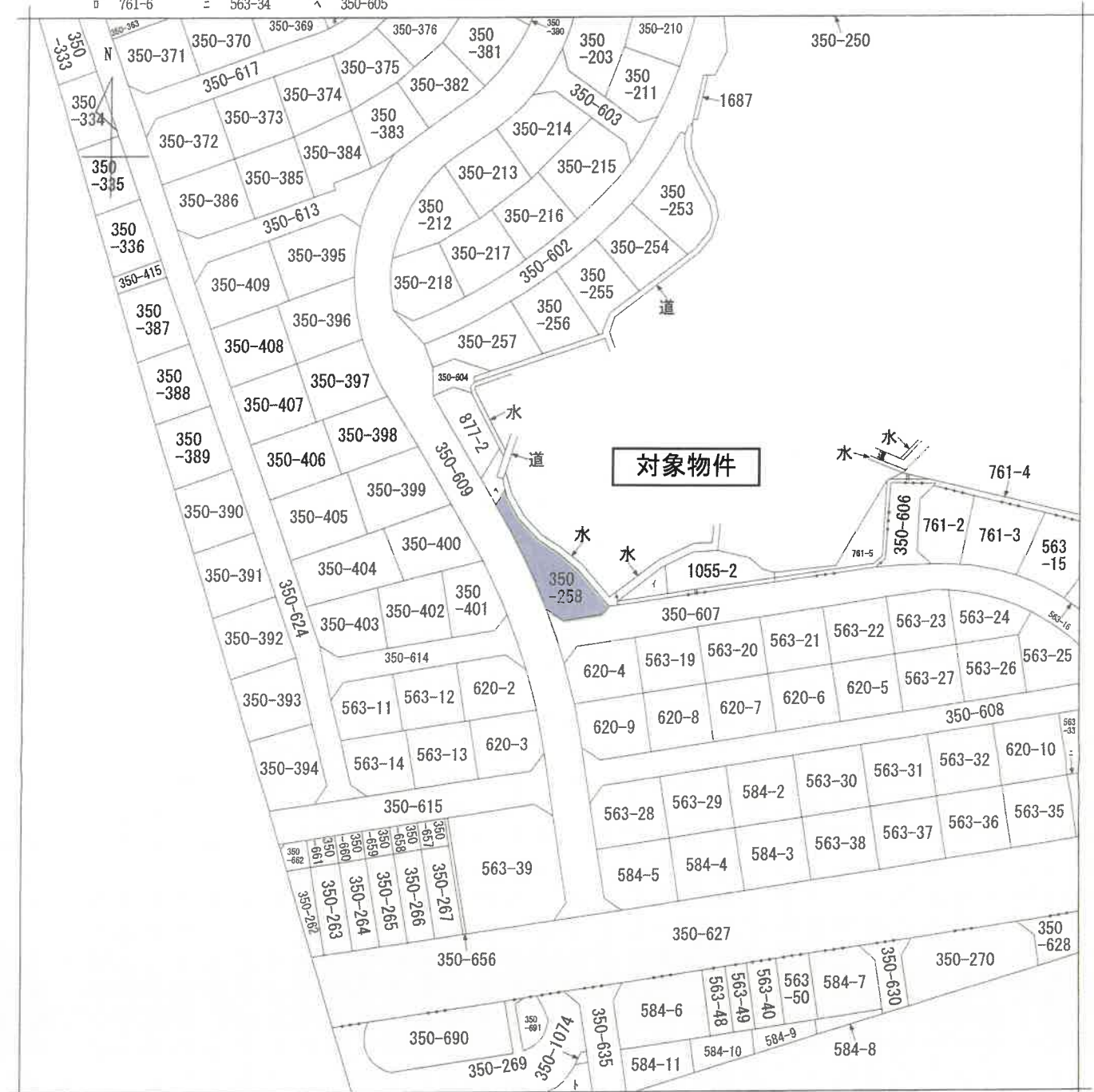
印刷日時

付近見取図

縮尺1/2,500



イ 1053-2 ハ 761-8 ホ 350-368 ト 350-1073
ロ 761-6 ニ 563-34 ヘ 350-605



(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。



A 上町
B 上町
C あすか野北
D あすか野南
あすか野北
1丁目
あすか野南
1丁目

請 求 部	所 在				生駒市あすか野北一丁目		地 番	350番258		
出 力 縮	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	旧土地台帳附属地図
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。

令和6年12月4日
奈良地方法務局

請求番号：5-2
(1/1)

登記官

公図
A3→A4に縮小

登記年月日：昭和51年6月24日

令和6年12月4日

奈良地方裁判所

登記簿

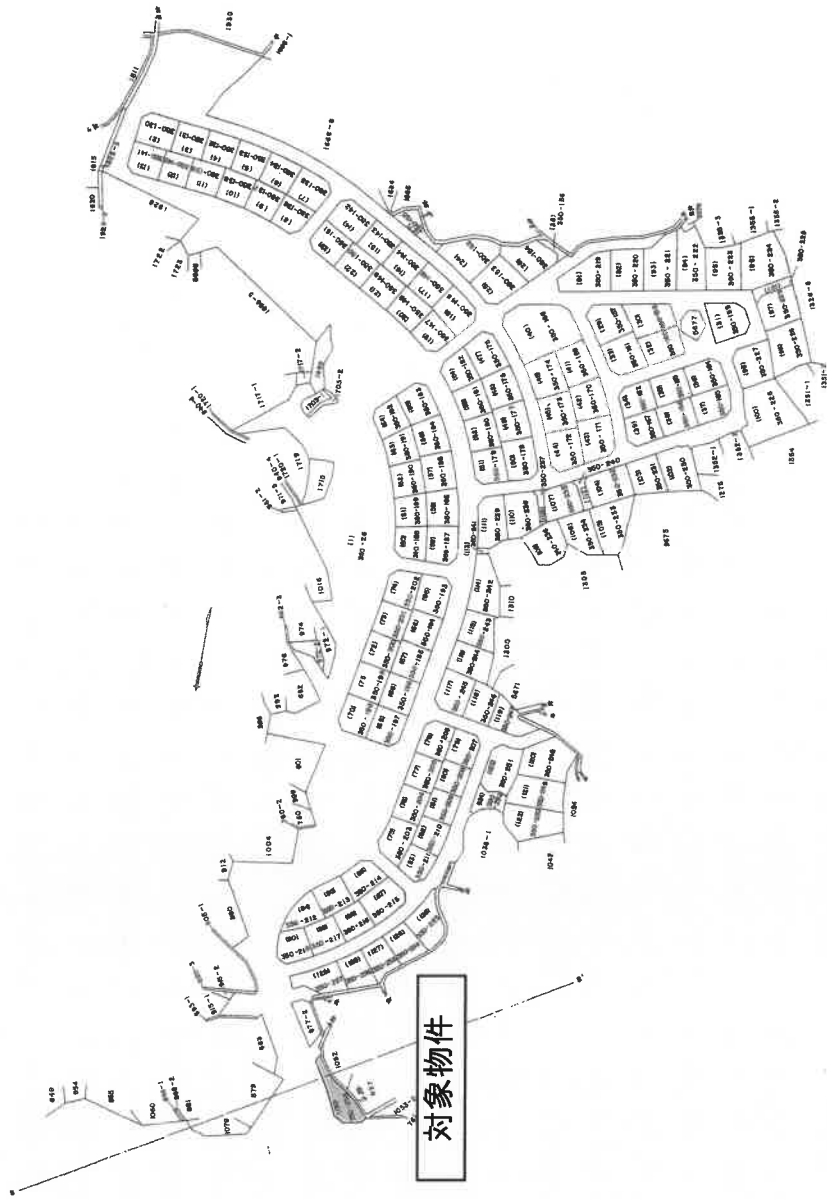
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

生駒市上町

番 350-28
350-130 ~ 350-258

土地の所在

土地所在図



対象物件

縮尺 1/2500

(弘文堂)

地積測量図
A3→A4に縮小

登記年月日：昭和51年6月24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12月4日 奈良地方裁判所

登記官

請求番号：5-3

(2/7)

あすか賢化丁目

350-28
350-130 ~ 350-258

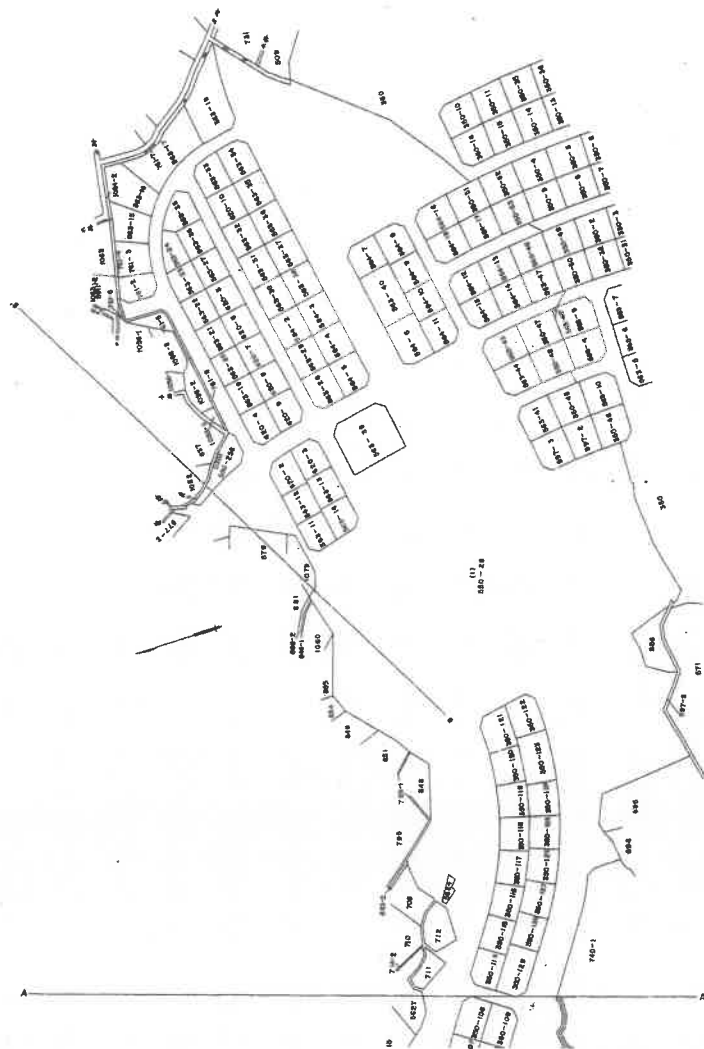
生駒市上町

地番

土地の所在

地

土地所在図



縮尺 1/2500

(弘文)

600200

2/3

昭和五十年五月廿四日

51.6.24

作製年月日

作製者

地積測量図
A3→A4に縮小

登記年月日：昭和51年6月24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12月4日 奈良地方支務局

登記官

600201

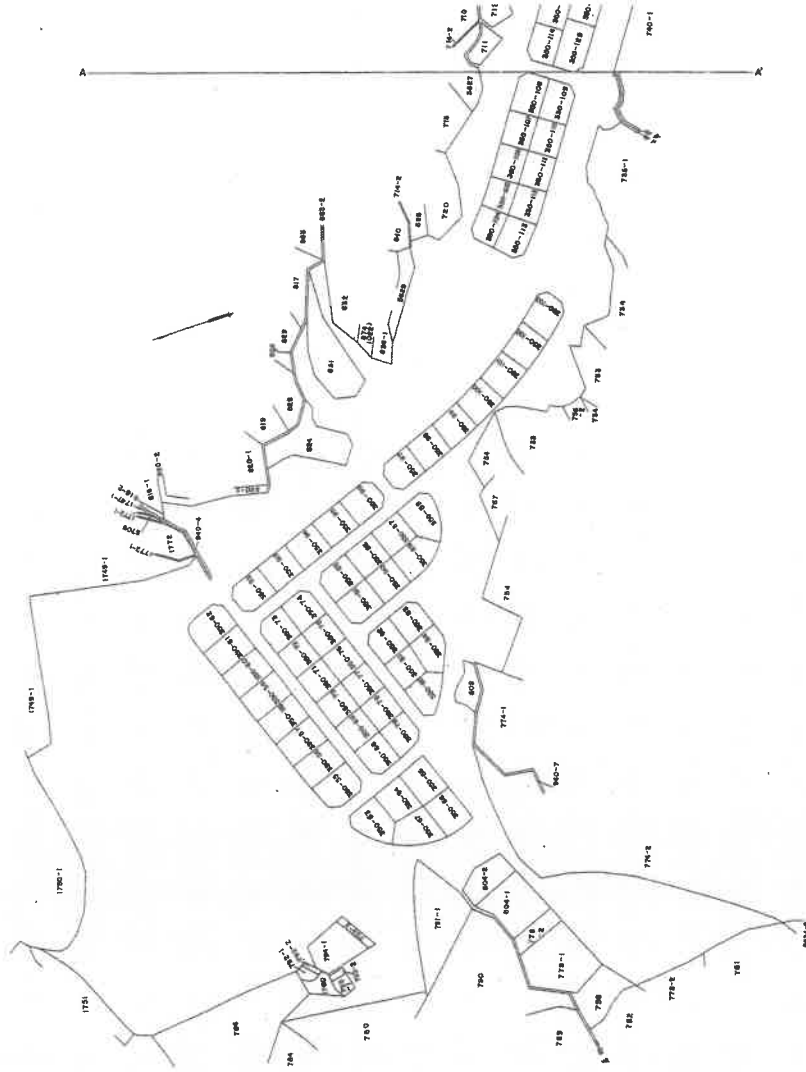
あすか町北三丁目

番
350-28
350-130 ~ 350-258

土地の所在
生駒市上町

地

土地所在図



縮尺 1/2500

地積測量図
A3→A4に縮小

(3/7)

請求番号：5-3

登記年月日：昭和51年6月24日

あすか町第1丁目

地

番 350-28

350-130 ~ -258

生駒市上町

土地の所在

600202

昭和51年5月1日

作製年月日

作製者

残地計算式

106,499.76㎡ - 33,408.87㎡

= 73,090.89㎡

区分	面積
104	301,920.25
105	363,592.60
106	285,403.90
107	245,748.30
108	308,381.80
109	51,740.85
110	302,573.80
111	308,808.40
112	64,779.55
113	15,806.75
114	335,947.20
115	252,566.25
116	291,928.10
117	270,054.15
118	226,320.05
119	222,544.10
120	407,232.90
121	357,984.10
122	375,477.60
123	317,554.70
124	142,905.65
125	233,384.65
126	221,503.30
127	208,370.05
128	215,357.60
129	246,264.10
130	255,282.65
計	23,404,474.05

区分	面積
70	248,920.0
71	239,366.40
72	224,719.80
73	227,094.85
74	241,406.50
75	259,349.95
76	222,913.25
77	229,095.90
78	235,091.00
79	214,146.95
80	197,635.40
81	199,660.05
82	215,172.70
83	201,120.15
84	211,260.75
85	224,532.65
86	240,476.30
87	282,778.05
88	218,162.05
89	227,311.45
90	216,972.0
91	339,518.60
92	290,437.50
93	365,193.70
94	172,122.50
95	339,331.45
96	479,338.95
97	298,211.05
98	399,470.45
99	320,351.10
100	645,732.5
101	83,429.70
102	325,481.75
103	253,426.40

区分	面積
36	242,871.40
37	254,328.5
38	244,437.80
39	227,086.90
40	712,741.75
41	277,736.85
42	276,174.15
43	296,746.40
44	274,716.80
45	265,482.65
46	286,934.10
47	283,008.65
48	254,787.65
49	258,656.50
50	270,580.20
51	235,944.15
52	233,740.40
53	222,856.00
54	221,578.30
55	257,325.80
56	253,430.80
57	259,007.90
58	256,434.90
59	269,831.65
60	229,431.10
61	218,428.20
62	227,663.40
63	214,465.15
64	214,789.70
65	264,773.35
66	234,842.90
67	239,561.60
68	239,585.85
69	248,081.10

区分	面積
2	256,720.15
3	222,086.80
4	223,040.20
5	227,331.90
6	229,776.30
7	250,060.00
8	216,138.5
9	219,333.15
10	221,166.95
11	232,342.10
12	198,845.35
13	229,278.15
14	270,239.60
15	234,058.10
16	237,895.65
17	237,406.85
18	269,812.5
19	224,740.35
20	238,361.85
21	241,757.60
22	238,539.20
23	245,612.75
24	368,504.50
25	346,153.10
26	309,683.15
27	141,045.15
28	42,915.50
29	282,068.0
30	284,767.20
31	283,372.50
32	217,859.25
33	285,170.95
34	244,482.85
35	243,772.00

縮尺 1/

(風文)

地積測量図
A3→A4に縮小

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12月4日

奈良地方裁判所

登記官

登記年月日：昭和51年6月24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12月4日 奈良地方方法務局

登記官

600232

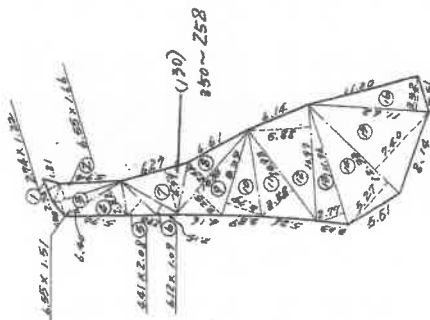
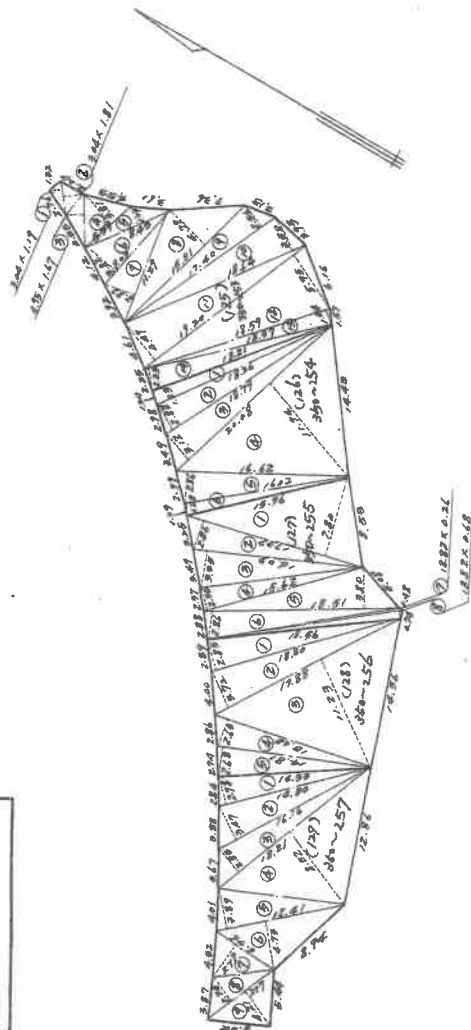
あすか野北1丁目

地積

番 350~253 ~ 350~258

土地の所在 生駒市七町

昭和五十年五月五日
作製年月日
作製者



縮尺 1/500

地積測量図
A3→A4に縮小

登記年月日：昭和51年6月24日

令和6年12月4日 奈良地方技術局

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。

あすか野北1丁目

地 番 360-253 360-257, 258

地 積

600233

土地の所在 生駒市土町一

求積計算表

符号	番号	底辺	垂線	倍面積
(125)	1	3.04	1.19	3.6176
360	2	3.04	1.81	5.5024
253	3	4.96	1.67	8.2665
	4	5.89	3.81	21.2979
	5	8.43	1.79	15.0897
	6	9.03	3.82	34.4946
	7	11.29	2.82	31.8378
	8	15.81	4.79	75.7299
	9	17.40	2.56	44.5440
	10	18.64	3.58	66.7912
	11	19.20	4.47	85.8240
	12	19.20	5.95	114.2400
	13	18.59	1.54	28.6286
	14	18.97	2.23	40.9651
計				576.7693
				288.38465
(126)	1	18.26	1.23	22.4398
350	2	18.79	2.88	54.1152
254	3	20.08	3.12	62.6496
	4	20.08	11.74	235.7392
	5	16.62	2.86	47.5392
	6	16.02	1.28	20.5056
計				449.0026
				221.5013
(127)	1	17.37	7.80	135.4860
360	2	12.37	2.86	49.6782
255	3	16.09	3.35	53.9015
	4	15.62	2.35	36.7070
	5	18.51	3.80	70.9380
	6	18.51	2.86	52.9386
	7	18.82	0.26	4.8932
	8	18.82	0.68	12.7976
計				416.7401
				208.37005

符号	番号	底辺	垂線	倍面積
(128)	1	18.80	2.35	53.5800
360	2	19.88	3.72	73.9536
256	3	19.88	11.23	223.2524
	4	18.68	2.63	41.2384
	5	14.81	2.68	39.6908
計				491.7152
				215.8576
(129)	1	14.84	2.78	41.2582
360	2	16.16	3.47	56.0752
257	3	18.21	2.85	51.8985
	4	18.21	8.52	155.1492
	5	12.41	3.89	48.2789
	6	12.41	4.73	58.6993
	7	8.76	2.79	25.6204
	8	7.77	2.94	22.8438
	9	7.77	4.21	32.7117
計				492.5282
				246.2641

縮 尺 1/

(印文書)

地積測量図
A3→A4に縮小

登記年月日：昭和51年6月24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12月4日 奈良地方法務局

登記官

請求番号：5-3

(7/7)

地積測量図
A3→A4に縮小

あすか野北1丁目

360-253~257
360-258

生駒市土町一

地 積

600234

土地の所在

番

地

土地の所在	あすか野北1丁目
番	360-253~257 360-258
地	

昭和五十年五月廿四日	作製年月日
作製者	

求積計算表

符号	番号	底辺	垂線	積面積
(100)	1	2.74	1.22	3.3428
	2	1.55	1.66	10.8730
350	3	6.55	1.51	9.8705
-258	4	1.40	2.82	18.0480
	5	4.41	2.08	9.1728
	6	6.12	1.09	6.6708
	7	6.27	4.39	27.5253
	8	10.33	2.42	24.9986
	9	10.33	3.25	33.5725
	10	8.39	3.77	31.6303
	11	10.93	3.88	42.4084
	12	14.97	5.88	84.5036
	13	11.96	2.77	33.1292
	14	12.33	5.27	64.9791
	15	12.33	7.40	91.2420
	16	11.62	3.22	38.5784
計				510.5653
平方米				255.28265

縮尺 1/

(注)文書

登記年月日：昭和54年3月1日

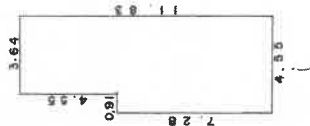
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月4日 奈良地方裁判所

登記官

請求番号：5-4

各階平面図

1 階平面図

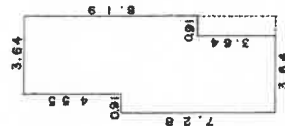


求積表

3.64	x	4.55	=	16.5620
4.55	x	7.28	=	33.1240
合計				= 49.6860

床面積 49^m2.68

2 階平面図



求積表

3.64	x	4.55	=	16.5620
3.64	x	4.55	=	16.5620
3.64	x	3.64	=	13.2496
合計				= 46.3736

床面積 46^m2.37

作製者

縮尺 1/250

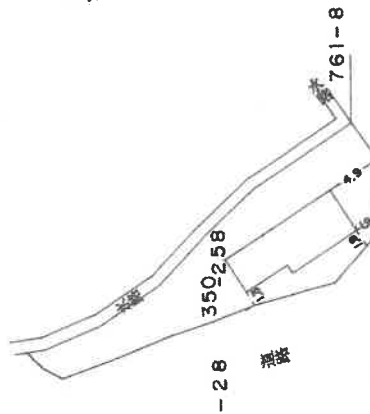
申請

縮尺 1/500

家屋番号 350番258

建物の所在 生駒市あすか野北1丁目350番地258

200464 建物図面 54.3.1

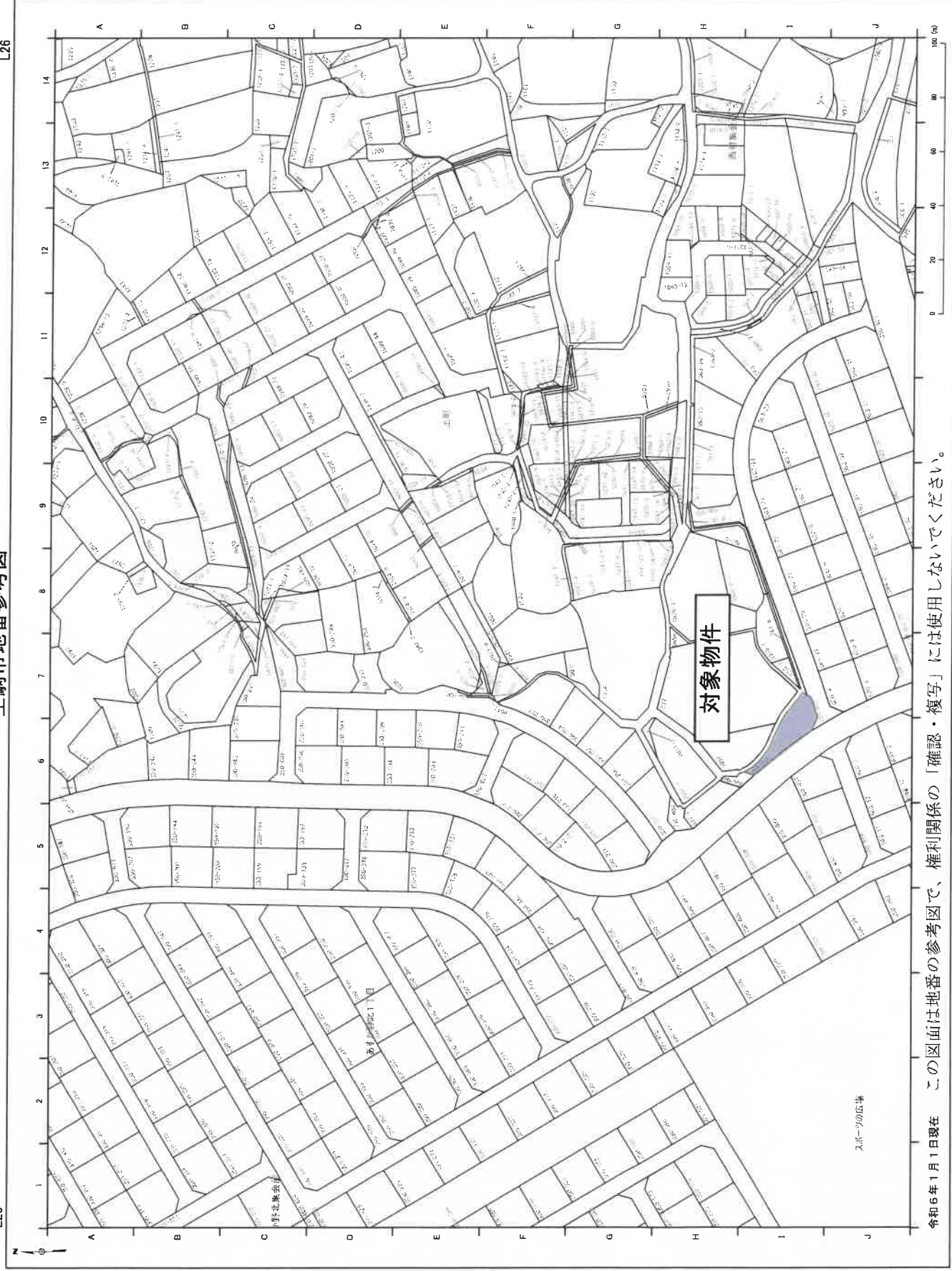


建物図面
A3→A4に縮小

生駒市地番参考図

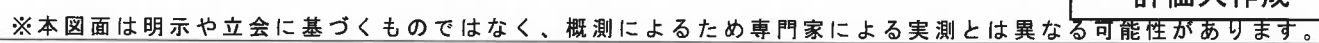
L26

L26



令和6年1月1日現在 この図面は地番の参考図で、権利関係の「確認・複写」には使用しないでください。

所在 生駒市あすか野北 1 丁目 350-258



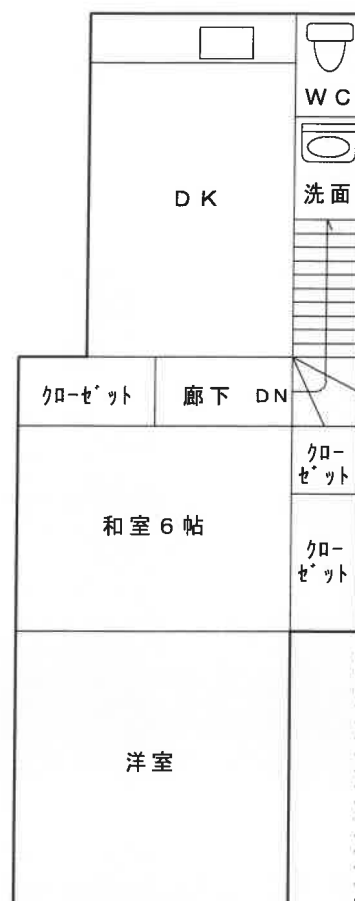
評価人作成

間 取 図

1 階



2 階



評価人作成

※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。