

■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 9月19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10月10日から 令和 7年10月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月24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11月14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 9月19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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	7,020,000 5,616,000	一括	1,404,000	71,219	19,126
1	2,680,000				
2	4,340,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 生駒市萩の台
地 番 866番28
地 目 宅地
地 積 202.00平方メートル

2 所 在 生駒市萩の台866番地28

家屋 番号 866番28

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 54.47平方メートル
2階 44.33平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約59.27平方メートル
2階 44.33平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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, 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（B I T）」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 | 生駒市萩の台 |
| | 地 番 | 8 6 6 番 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 生駒市萩の台 8 6 6 番地 2 8 |
| | 家屋 番号 | 8 6 6 番 2 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 4 7 平方メートル
2 階 4 4 . 3 3 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 5 9 . 2 7 平方メートル
2 階 4 4 . 3 3 平方メートル |
|--|-------|--|

令和7年(ケ)第22号
令和 7年6月11日受理
令和 7年 7月 22日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 中 澤 大 輔

(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 生駒市萩の台
地 番 8 6 6 番 2 8
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 生駒市萩の台 8 6 6 番地 2 8
家屋番号 8 6 6 番 2 8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 4 7 平方メートル
2 階 4 4 . 3 3 平方メートル



(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	(住居表示未実施)					
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 : 1 階 約 5 9 . 2 7 m ² 2 階 公簿のとおり					
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(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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札の表示	所有者の姓（ローマ字併記） デザインスタジオリトルブルー
郵便受けの表示	なし

2 本件建物の占有者及び占有状況について

本件建物は、関係人の陳述並びに実地に立入調査をした結果等から、所有者が動産を残置したまま空き家として占有しているものと認められる。

3 本件土地の現況等

- (1) 本件土地は、本件建物の敷地として利用されていた（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。
- (2) 地積測量図等を参考にして現地の各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図表示のとおりであり、地積についても概ね公簿どおりの地積が存在するものと推定されたが、正確な地積等は隣接土地所有者等の立ち会いのもと、専門家による計測を要する。
- (3) 本件土地の東側は、隣接する土地よりも約1.8m低い位置にある。また、本件土地内において、西側に約2.5mの高低差が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (4) 本件土地の南西側にスチール製仮設物置が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 本件土地の北東角付近に燃料電池発電ユニットが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

(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

4 本件建物の現況等

- (1) 本件建物の位置は、別紙土地建物位置関係図のとおり、建物内の状況及び間取り等は、別紙間取図及び別紙添付の写真に撮影したとおりである。
- (2) 本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。
- (3) 本件建物の屋根にソーラーパネルが存した。
- (4) 本件建物内には大量の動産が存するため、床面及び壁面の状況を十分に視認できない箇所が存した。
- (5) 本件建物の1階南側にサンルームとして利用されている未登記増築部分（床面積約4.8㎡）が存した（別紙間取図及び別紙添付写真⑦参照）。
- (6) 浴室内にカビの発生が認められた。
- (7) 1階リビングの壁、2階西側洋室のクローゼットの扉及び2階東側洋室の壁に穴が空いている箇所が存した。なお、2階東側洋室の壁の穴は養生テープで補修されていた（別紙添付写真⑧参照）。

5 接面道路

- (1) 本件土地は、西側が市道に接面しており、その幅員を概測したところ、約6mであった（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 当職が生駒市役所建築課において調査したところ、上記接面道路は建築基準法上未判定の道路とのことであったが、後日、評価人が調査したところ、建築基準法第42条第1項第1号の道路とのことであったため、詳細については評価人作成にかかる評価書を参照されたい。

以上

(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
■ 債務者兼所有者	■ 1 本件建物は、現在、空き家です。誰にも貸していません。 2 本件建物の屋根にソーラーパネルを設置していますが、オール電化住宅ではありません。 3 本件建物内に残っている動産類は、徐々に搬出しようと思っています。
■ 債務者兼所有者の妻	■ 1 債務者兼所有者が代表者である株式会社アスカデザイン及び私が代表者である合同会社デザインスタジオ・リトルブルーの登記上の本店所在地は本件物件所在地になっていますが、実際に事業をしているのは本件物件所在地ではなく別の場所です。また、債務者兼所有者と両会社との間で本件物件所在地の利用に関して何らの契約も交わしていません。 2 ソーラーパネルのローンは、住宅ローンとあわせて返済していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月 3日 15:10-15:20	奈良地方法務局	全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査
7年 7月 8日 10:40-11:05	生駒市役所	土地・建物関係資料調査 道路調査
7年 7月 8日 11:20-11:30	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
7年 7月 8日	執行官室	債務者兼所有者に照会文書送付
7年 7月15日 15:00-15:05	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
7年 7月16日 13:20-14:05	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 債務者兼所有者の妻と面談

(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。

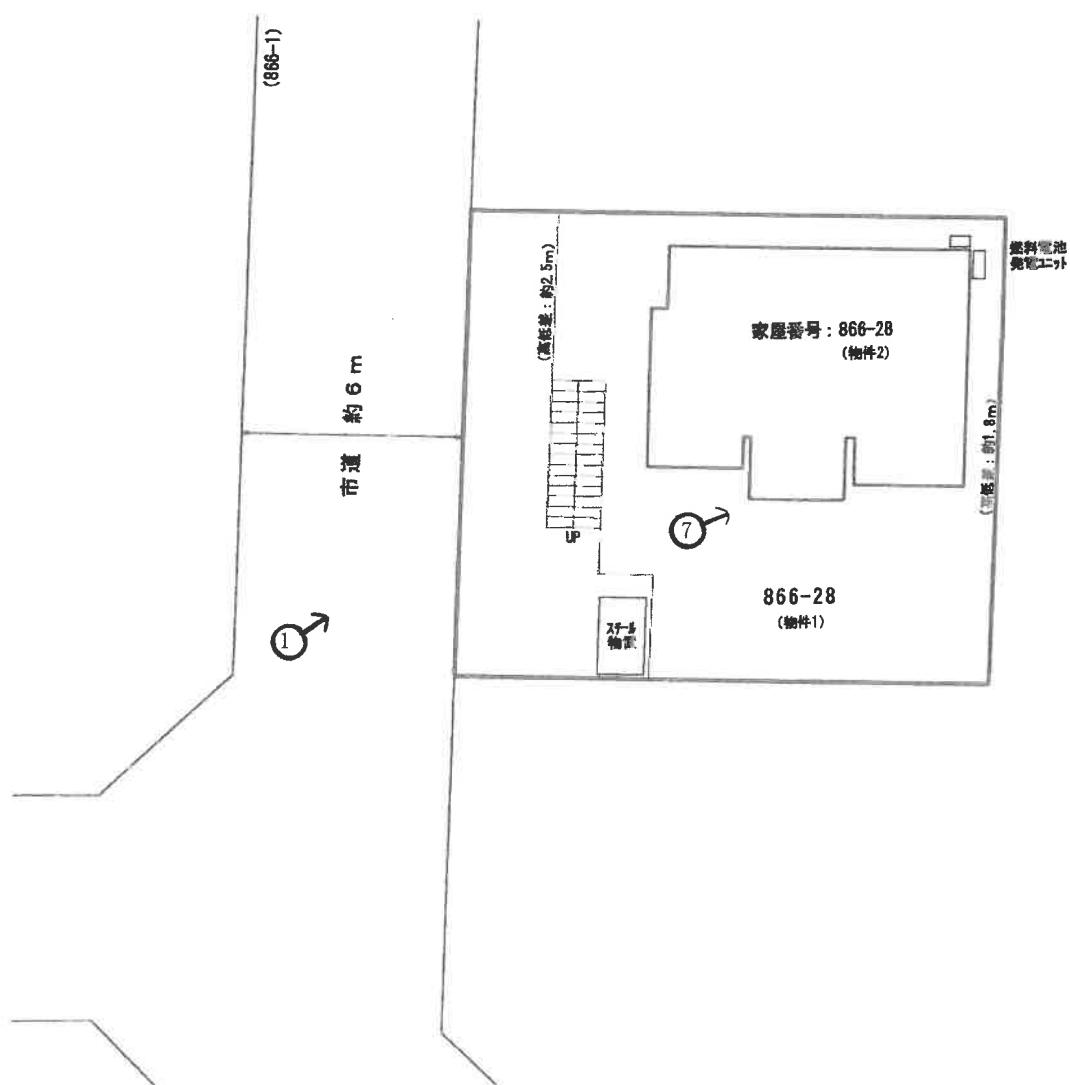
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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 生駒市萩の台866-28

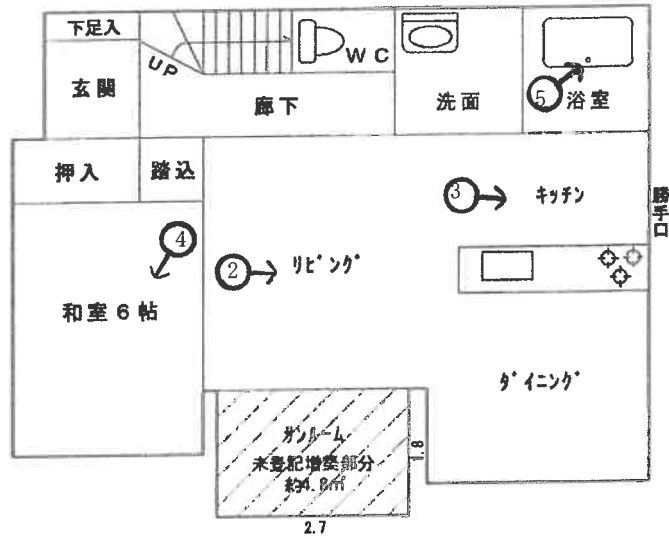


(写真撮影場所・方向)

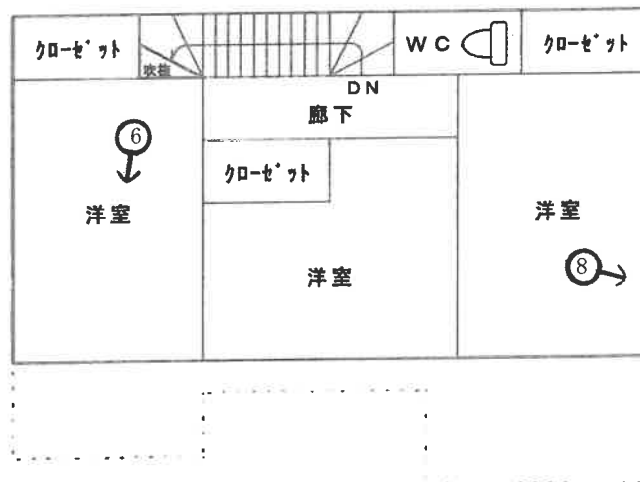
※本図面は明示や立会に基づいたものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



(お写真撮影場所・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。

①
(本件建物)



②



③



④



⑤



⑥



⑦
(未登記増築部分：サンルーム)



⑧
(2階東側洋室 壁の穴)



令和7年(ケ)第22号
令和7年7月16日現地調査
令和7年7月30日評価
評価書NO.競07131144

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7,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	¥2,680,000
物件2(建物)	¥4,340,000

- 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の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の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」	「物件目録記載のとおり」
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」 1階約59.27㎡(約4.8㎡増築)
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	近鉄生駒線「萩の台」駅の北東方約1.0km(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	丘陵地に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域			
	環 境 条 件	(日照)	普通	(通風)	普通
		(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	第一種住居地域			
	建 蔽 率	60%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	法22条指定区域(屋根不燃区域)			
	そ の 他 規 制	宅地造成等工事規制区域、高度地区(最高15m斜線)、景観地区、生駒市萩の台東地区地区計画、土砂災害警戒区域			
画地条件 (規模・形状等)	規 模	202.00㎡ (概ね標準的規模)			
	形 状	間口:約13.3m、奥行:約15.18m			
	街路との接道方位	西側			
	街路との高低差	等高			
	隣 地 境 界	公図及び地積測量図において確認した。現地において南西及び北西に境界標等が一部確認された。			
	そ の 他	本件土地の東側は、隣接する土地よりも約1.8m低い位置にある。また、本件土地内において、西側に約2.5mの高低差が存した。			
接面道路	幅員約6.1m、市道(萩の台68号線)、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	居宅の敷地として利用されている。			
	隣 地 の 状 況	北:戸建住宅、南:戸建住宅 東:戸建住宅、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、当初は山林だったが平成16年11月8日に宅地に地目変更され同年の11月18日に分筆されたと思われる。平成19年1月7日に現在の建物(居宅)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期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期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。
--------------	---

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)		平成19年1月7日新築			
	経済的耐用年数		約 25 年 程度			
	経過年数		約 19 年 程度			
	経済的残存耐用年数		約 6 年			
仕 様	構 造	木造2階建				
	屋 根	スレート葺等				
	外 壁	サイディング等				
	内 壁	ビニールクロス等				
	天 井	ビニールクロス、杢目合板等				
	床	タイル、フローリング、畳、クッションフロア等				
	設 備	洗浄機付き便座、洗面化粧台、エアコン、ケーブルテレビ、ガス温水浴室暖房乾燥機、燃料電池発電ユニット、ソーラーパネル(いずれも稼働の可否は不明)				
	そ の 他	なし				
床面積(現況)	延	公簿		増築	現況	
		1階	54.47㎡	(約4.8㎡)	約59.27㎡	
		2階	44.33㎡		44.33㎡	
		合計	98.80㎡		約103.60㎡	
現況用途等	階 層	1階:居宅		2階:居宅		
	間 取 り	4LDK+サンルーム未登記約4.8㎡(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	所有者が居宅(空き家)として占有している。					
特記事項	建築計画概要書には次の記載がある。 建築確認:平成18年9月4日 確認番号:第06確認建築財なら0712号 検査済証:有 検査番号:第06確済建築財なら0712号 主要用途:一戸建ての住宅 工事種別:新築					
	別紙【間取り図】の通り、1階サンルーム(4.8㎡)について増築が行われている。					
	1階サンルーム(4.8㎡)の増築に関して10㎡未満の増築であるため、建築確認は不要(建築基準法第6条2項)であるが登記がなされておらず、建物の適法性については生駒市建築課への確認が必要である。					
	浴室内カビの発生が認められた。1階リビングの壁、2階西側洋室のクローゼットの扉及び2階東側洋室の壁に穴が空いている箇所が存した。なお2階東側洋室の壁の穴は養生テープで補修されていた。					
	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	54,900	0.96	202.00	0.90	9,582,000
計			202.00㎡		9,582,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

	地価公示	生駒-8				
	地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格(円/㎡)	
	84,000	× 100/100	× 100/104	× 100/147	÷	54,900
◇	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:	方位+4	104			
◇	地域格差:	街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率
		100/101	× 100/107	× 100/142	× 100/96	÷ 100/147
イ	個別格差:	画地条件	0.96	方位+1	敷地内段差▲5	
		相乗積	0.96			
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	150,000	103.60	0.19	2,953,000
計		103.60		2,953,000

ウ

現価率(物件2)

経済的全耐用年数25年・経過年数19年・経済的残存耐用年数6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6年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.3) ÷ 0.19

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	9,582,000	0.5	法定地上権	4,791,000

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	9,582,000	-4,791,000	1.00	0.80	0.70	2,680,000
2	2,953,000	+4,791,000	1.00	0.80	0.70	4,340,000
一括価格(合計)						7,020,000

ウ 占有減価補正率： 本件の場合、占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正率： 1階サニタールームの増築に関する登記がなされておらず、建物の適法性について確認が必要であること。また浴室にカビの発生及び室内の壁に穴が複数箇所存すること等を勘案し市場性修正率を0.80と判断した。

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0.70とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地点：生駒-8

所 在： 生駒市萩の台3丁目7番84

価 格： 84,000 円／㎡

位 置： 近鉄生駒線「萩の台」駅東方約0.4km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 182㎡

供給処理施設： ガス、水道、下水

接 面 街 路： 南6m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： 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 7,655,800 円

物件2 : 3,798,508 円（課税対象床面積 98.80㎡）

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 写し(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 生駒市萩の台

地 番 8 6 6 番 2 8

地 目 宅地

地 積 2 0 2 . 0 0 平方メートル

2 所 在 生駒市萩の台 8 6 6 番地 2 8

家屋番号 8 6 6 番 2 8

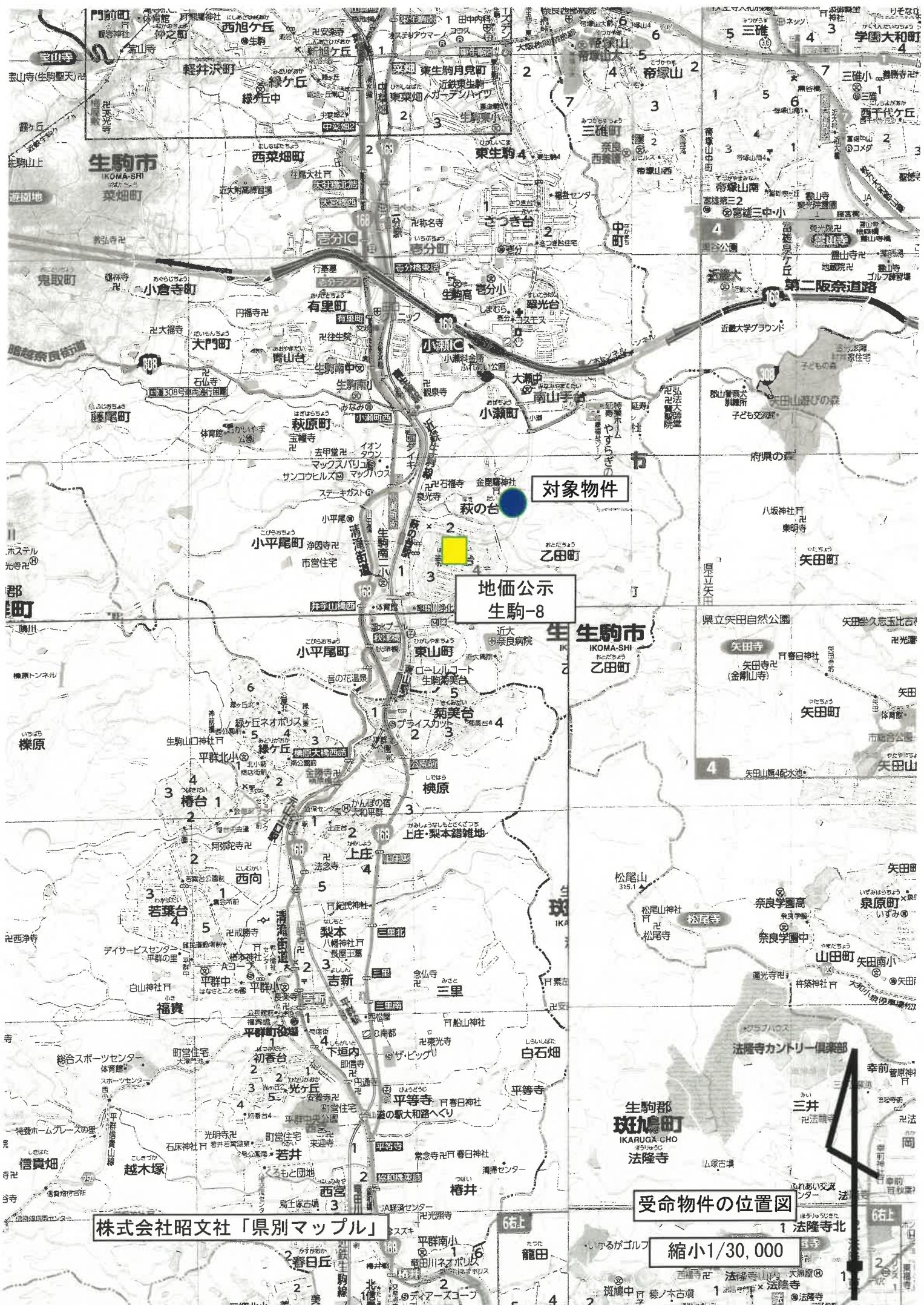
種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 5 4 . 4 7 平方メートル

2階 4 4 . 3 3 平方メートル





対象物件

地価公示
生駒-8

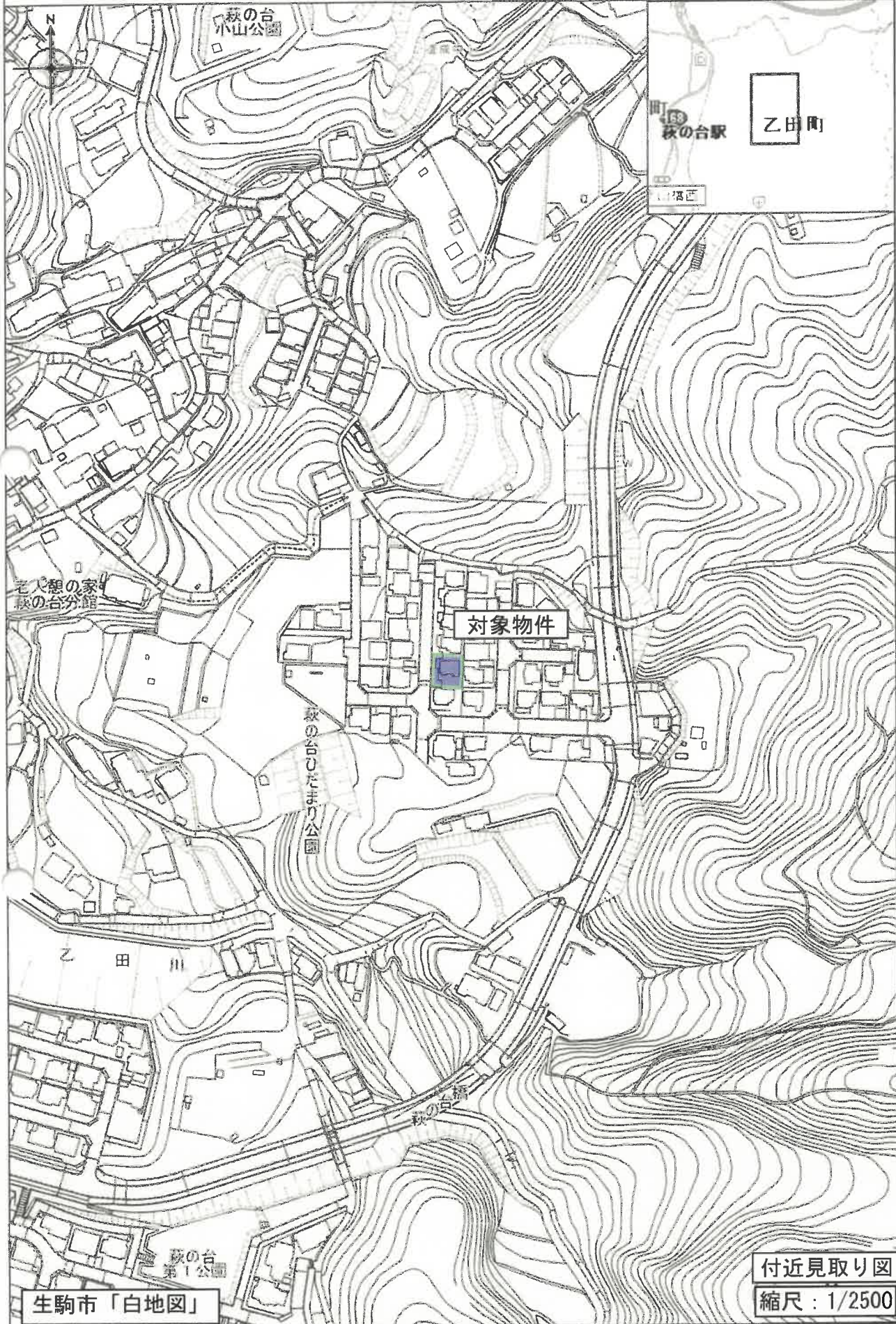
受命物件の位置図

株式会社昭文社「県別マップル」

縮小1/30,000

白地図

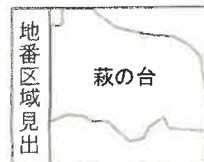
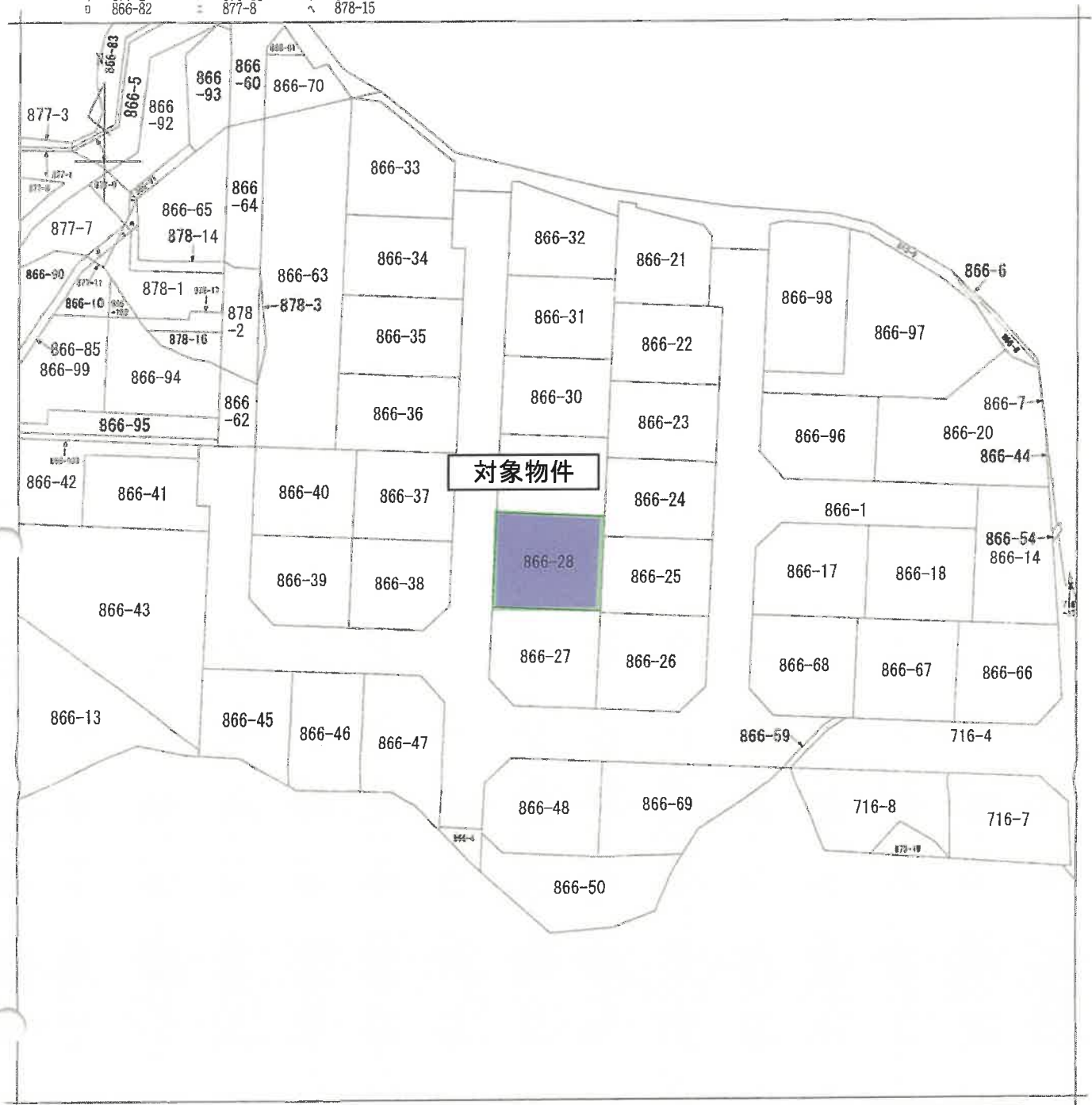
中心地 | 生駒市萩の台 付近



生駒市「白地図」

印刷日時: 2025/07/29 16:46:24





請求部	所在	生駒市萩の台			地番	866番28		
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系 番号記号	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				備考 年月日 (原図)			補記事項	

公図
A3→A4に縮小

登記年月日：平成16年11月18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6月20日 奈良地方広務局

663239

地積測量図

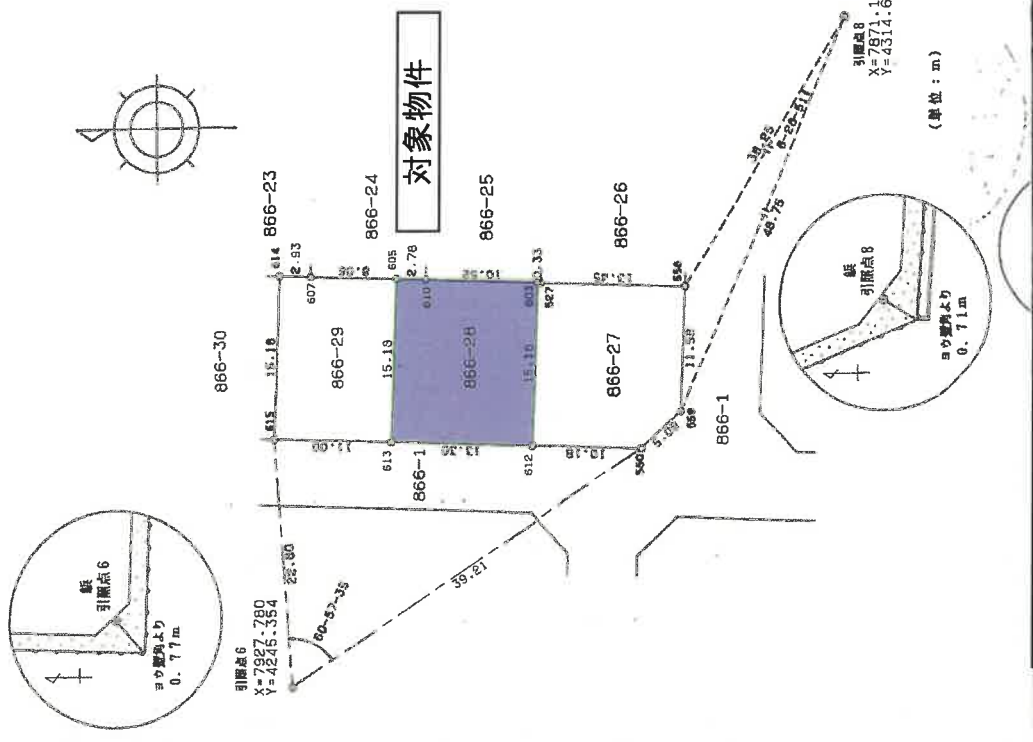
地番 866-27.-28.-29

土地の所在 生駒市萩の台

H 16. 11 18

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
866-27	559 (プレート)		7891.161	4270.183		
	558 (プレート)		7890.700	4281.754	11.58	559- 558
	527 (コンクリート板)		7904.140	4282.290	13.45	558- 527
	603 (コンクリート板)		7904.472	4282.303	0.33	527- 603
	612 (プレート)		7905.076	4267.135	15.18	603- 612
866-28	560 (プレート)		7894.901	4266.729	10.18	612- 560
	559 (プレート)		7891.161	4270.183	5.09	560- 559
	倍面積		405.496751			
	面積		202.7483755		㎡ 地積	202.74 ㎡
	612 (プレート)		7905.076	4267.135		
866-29	605 (コンクリート板)		7904.472	4282.303	15.18	612- 605
	610 (コンクリート板)		7914.985	4282.722	10.52	605- 610
	605 (コンクリート板)		7917.768	4282.833	2.78	610- 605
	613 (プレート)		7918.373	4267.665	15.18	605- 613
	612 (プレート)		7905.076	4267.135	13.30	613- 612
866-29	倍面積		404.002528			
	面積		202.0012640		㎡ 地積	202.00 ㎡
	605 (コンクリート板)		7917.768	4282.833		
	607 (コンクリート板)		7925.830	4283.155	8.06	605- 607
	614 (コンクリート板)		7928.761	4283.271	2.93	607- 614
866-27	615 (プレート)		7929.366	4268.103	15.18	614- 615
	613 (プレート)		7918.373	4267.665	11.00	615- 613
	605 (コンクリート板)		7917.768	4282.833	15.18	613- 605
倍面積			334.022218			
面積			167.0111090		㎡ 地積	167.01 ㎡



製作者

申請人

地積測量図
A3→A4に縮小

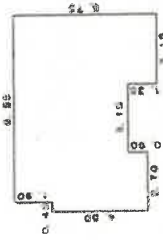
登記年月日：平成19年7月4日

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6月20日 奈良地方方法務局

260203 建築物図面 H19.7.4
各階平面図

家屋番号	866番28
建築物の所在	生駒市萩の台866番地28

1階

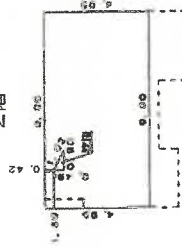


求積表

3.15 X 1.35	=	4.2525
2.70 X 0.90	=	2.4300
9.00 X 3.60	=	32.4000
8.55 X 1.80	=	15.3900

合計	54.4725
床面積	54.47 m

2階



求積表

9.00 X 4.05	=	36.4500
1.80 X 0.48	=	0.8640
(8.30 + 7.20) X 0.48 / 2	=	3.2400
9.00 X 0.42	=	3.7800

合計	44.3340
床面積	44.33 m

(通廊)
866-1

866-29

866-24

866-28

866-25

866-27

奈良地方方法務局
第197-A号
平成19年7月4日
第3/58号

建築物図面
A3→A4に縮小



申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

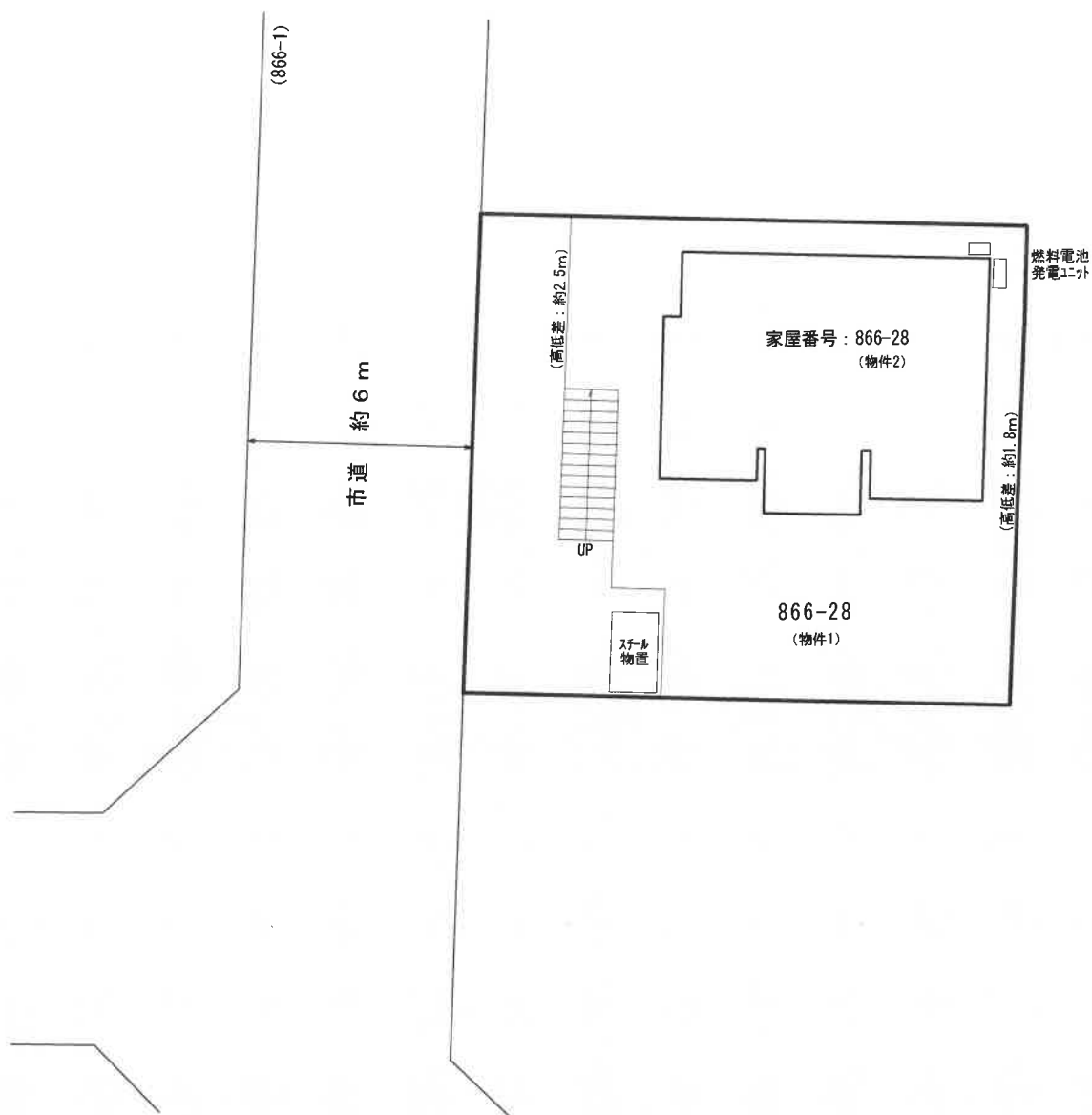
(大阪土地家屋調査士会)



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。

土地建物位置関係図

所在 生駒市萩の台866-28

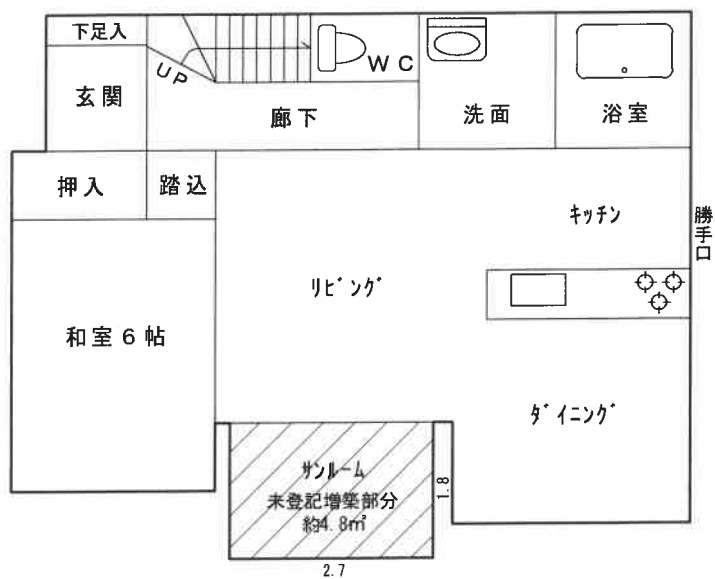


評価人作成

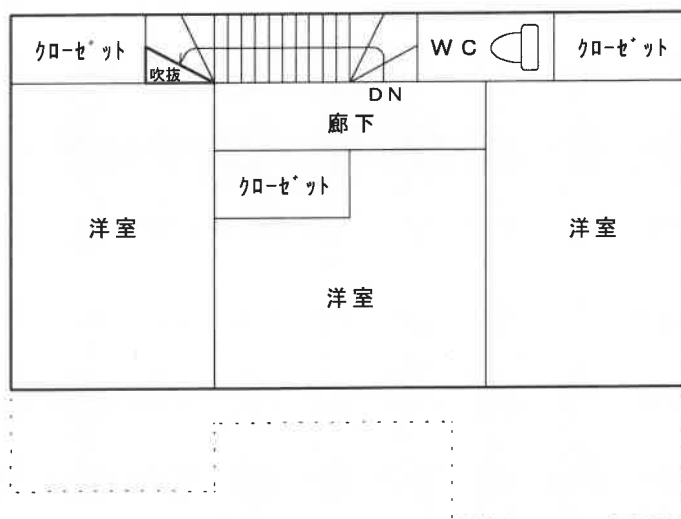
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



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。