

- 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 8年 6月26日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 横山 健人

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 8年 7月17日から 令和 8年 7月24日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月31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 8年 8月21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 8年 6月26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 生駒市北新町  
地 番 607番1  
地 目 宅地  
地 積 426.48平方メートル

所有者 A

2 所 在 生駒市北新町607番地1  
家屋 番号 607番1の3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 45.54平方メートル  
2階 29.91平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 45.54平方メートル  
2階 約45.51平方メートル

所有者 A

3 所 在 生駒市北新町607番地1  
家屋 番号 607番1の5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 71.21平方メートル  
2階 54.65平方メートル

共有者 B 持分4分の3  
共有者 C 持分4分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 23日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 横 山 健 人

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者Cが占有している。同人は実行された抵当権の債務者である。

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有権原の存否及び種別は不明であるが、買受人に対抗できないことを前提に売却基準価額が定められている。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番607番6）との境界が不明確である。

【物件番号3】

売却対象外の土地（地番607番6）を通行のため無償で利用している。

\*\*\*\*\*

《 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」メニューにも掲載され、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 生駒市北新町  
地 番 607番1  
地 目 宅地  
地 積 426.48平方メートル

所有者 A

2 所 在 生駒市北新町607番地1  
家屋 番号 607番1の3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 45.54平方メートル  
2階 29.91平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 45.54平方メートル  
2階 約45.51平方メートル

所有者 A

3 所 在 生駒市北新町607番地1  
家屋 番号 607番1の5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 71.21平方メートル  
2階 54.65平方メートル

共有者 B 持分4分の3  
共有者 C 持分4分の1



令和7年(ケ)第30号  
令和7年9月30日受理  
令和7年11月18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 生駒市北新町  
地 番 607番1  
地 目 宅地  
地 積 426.48平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 生駒市北新町607番地1  
家屋番号 607番1の3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 45.54平方メートル  
2階 29.91平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 生駒市北新町607番地1  
家屋番号 607番1の5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 71.21平方メートル  
2階 54.65平方メートル  
共有者 B 持分4分の3  
C 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	生駒市北新町5番38号														
<b>土地</b>	物件														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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														
<b>建物</b>	物件 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側部分 (別紙土地建物位置関係図参照)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者B、C <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 (物件3建物) <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成27年 5月15日 (物件3建物新築年月日)
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
物件1土地の所有者Aは所在不明であり、占有者Bは占有権原等に関する当職の照会に回答せず、占有者Cは当職の質問に対して氏名以外に一切陳述をしないため、占有権原は不明である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者C <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人(□ (占有者) □ ( ))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
物件2建物の所有者Aは所在不明であり、占有者Cは当職の質問に対して氏名以外に一切陳述をしな いため、占有権原は不明である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>物件3建物の共有者Bは占有権原等に関する当職の照会に回答せず、共有者Cは当職の質問に対して氏名以外に一切陳述をしない。また、占有者Aは所在不明であるため、占有権原は不明である。</p>	

(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	南西側出入口	A、B、Cの姓（漢字・ローマ字併記）
	南側出入口	Aの姓（ローマ字）
郵便受けの表示	南西側出入口	なし
	南側出入口	なし

## 2 物件3の建物の占有者及び占有状況について

物件3の建物は、実地に立入調査をした結果等から、Aが空き家に家財道具等を残置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、物件2、3の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、⑨参照）。
- (2) 法務局備付の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) 本件土地の西側は約0.5m～約2.3m、南側は約0.8m～約1.2mいずれも隣接する土地よりも高い位置にある。また、本件土地内は北側へ向かって緩やかに高くなっており、本件土地の南西側出入口から物件2の建物へ至るには設置されている階段を利用する必要がある（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (4) 本件土地の東側にヒートポンプユニットが存した（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（物件2、3）の現況等

## (1) 物件2について

- ア) 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。
- イ) 本件建物の2階洋室に未登記増築部分（約15.6㎡）が存した（別紙間取図及び別紙添付写真⑦参照）。
- ウ) 本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。
- エ) 本件建物内には大量の動産が存したため、立入調査時に視認できなかった損傷箇所等が存する可能性がある。
- オ) 本件建物の敷地の東側部分は、スチール製仮設物置を設置する等して西側に隣接する607番6の土地の一部を取り込んでいると考えられるが（別紙添付写真⑧参照）、隣接土地共有者によると敷地利用に関する契約等は締結していないとのことである。

## (2) 物件3について

- ア) 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。
- イ) 法務局備付の建物図面等を参考にして本件建物を概測した結果、床面積については概ね公簿どおりであるものと推定された。
- ウ) 本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。
- エ) 1階LDKの内壁にクラックが存した（別紙添付写真⑮参照）。また、内壁の巾木に損傷箇所が存した。
- オ) 本件建物は、隣接する607番6の土地に設けられているコンクリート製階段を利用して南側から出入りすることができる（別紙添付写真⑯参照）。なお、隣接土地共有者によると、南側部分の利用については本件土地所有者との間で無償使用を認める旨の覚書を締結しているとのことである。また、本件建物の敷地の北側及び東側部分についても607番6の土地の一部を取り込んでいると考えられるが、隣接土地共有者によると敷地利用に関する契約等は締結していないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### 5 接面道路

- (1) 本件土地は、南側は市道に接面している。また、西側は私道に接面している。その幅員を概測したところ、南側は約3m、西側は約4mであった（別紙土地建物位置関係図参照）。なお、南側道路の現況は、対側土地においてセットバックの一方後退が行われていると考えられる。
- (2) 当職が生駒市役所建築課において調査したところ、上記接面道路のうち南側は建築基準法第42条第2項の道路、西側は建築基準法上の道路ではないとのことであったが、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
■ 債務者兼共有者 B	■ 5年程前から一切連絡を取っておらず、現在の利用状況については分かりません。 (令和7年10月17日付回答書要旨)
■ 債務者兼共有者 C	■ 私は、Cです。
■ 607番6の土地 共有者	■ 1 607番6の土地の西側の一部を無償で使用する ことについて、本件土地所有者との間で覚書を締結して います。 2 607番6の土地が、覚書以外に物件2、3の建物の 敷地の一部に取り込まれている可能性があることは知り ませんでしたし、何らの契約も結んでいません。

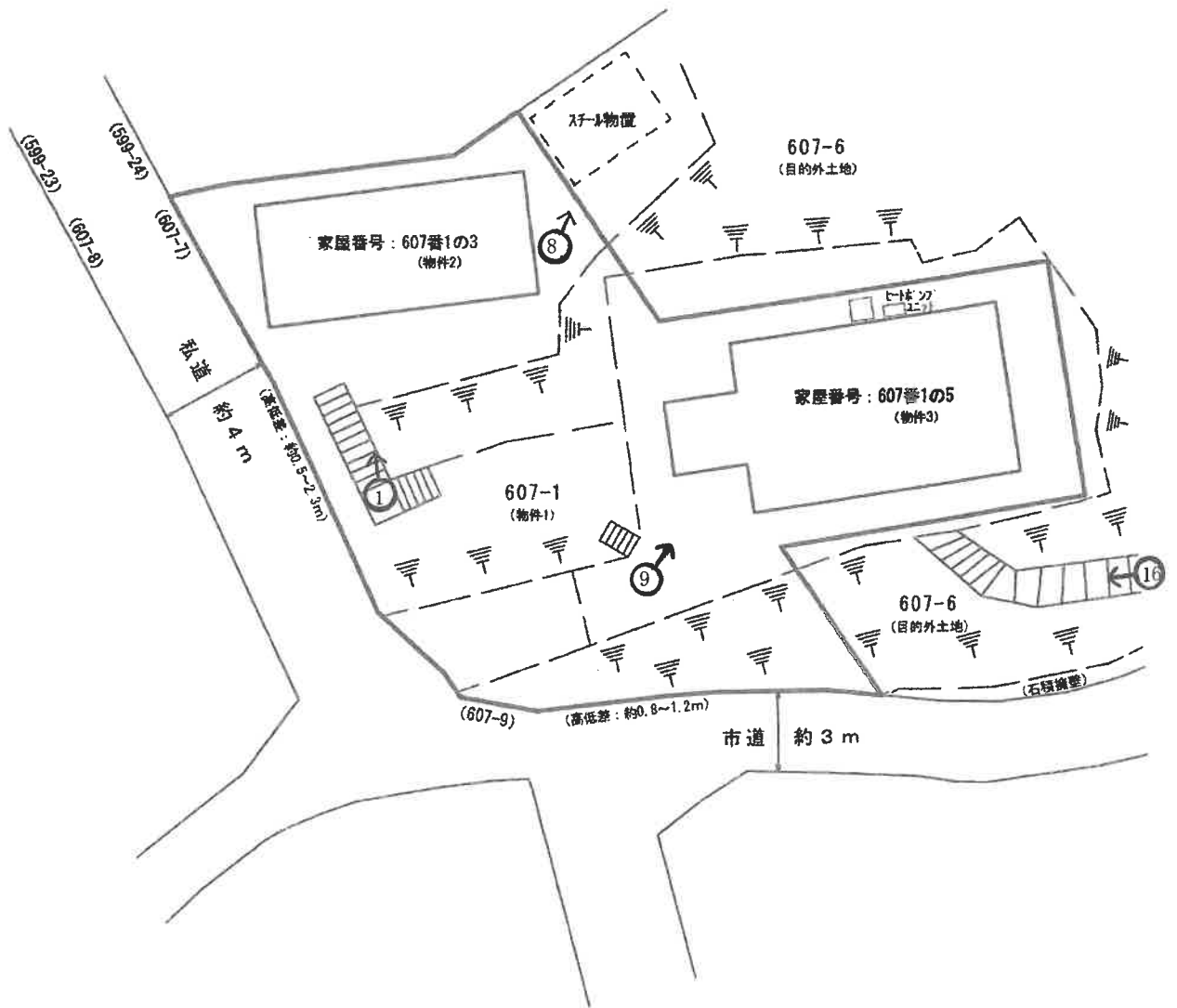
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月 2日	執行官室	債務者兼共有者Bに照会文書送付（回答あり）
7年10月 2日 14：25－14：35	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10月 2日 15：20－15：40	生駒市役所	土地・建物関係資料調査 道路調査
7年10月 2日 15：50－16：00	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、照会文書投函 写真撮影
7年10月 8日 16：30－16：40	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、在宅要請書投函
7年10月17日 9：45－11：10	物件所在地	立入現況調査(解錠)、評価人帯同、写真撮影 債務者兼共有者Cと面談
7年10月21日	執行官室	隣接土地(607番6)所有者に照会文書送付 (回答あり)
7年10月28日	執行官室	債務者兼共有者Bに照会文書送付（回答なし）
7年10月31日 17：00－17：05	執行官室	隣接土地(607番6)所有者から電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月17日 物件2は、施錠されていたので、立会人 D を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 物件3は、不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(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 生駒市北新町607-1



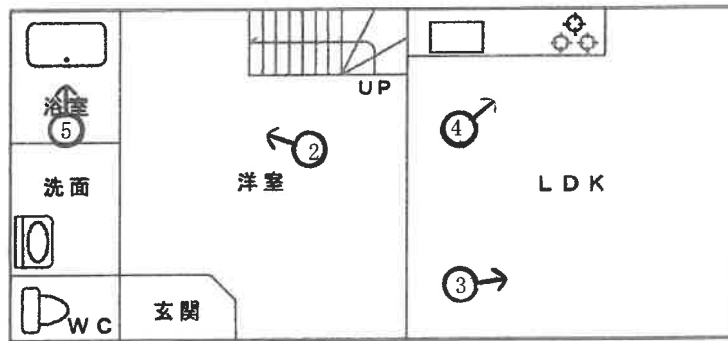
(♂写真撮影場所・方向)

※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。

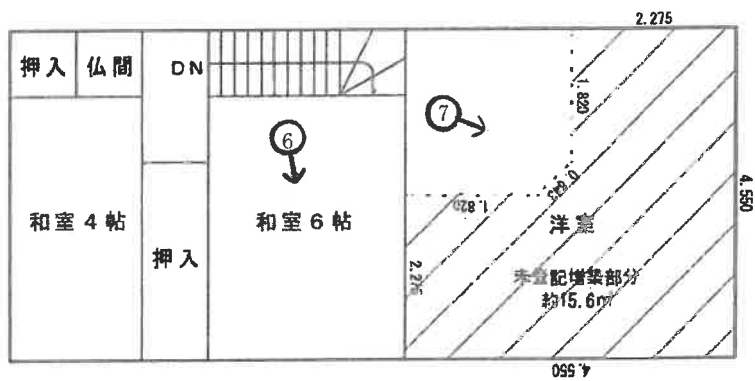
# 間 取 図

家屋番号：607番1の3

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。



①  
(物件 2)



②



③



④



⑤



⑥



⑦  
(2階洋室 未登記増築部分)



⑧  
(607番6の土地取り込み部分)



⑨  
(物件3)



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮  
(1階LDK 内壁クラック)



⑯  
(南側出入口へ通じるコンクリート製階段)



令和7年（ケ）第 30号  
令和7年 10月17日 現地調査  
令和7年 11月17日 評 価

奈良地方裁判所 御中

# 評 価 書

(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

土 井 元

## 第1 評価額

一括価格	
金 14,240,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,430,000 円
物件2 (建物)	金 2,310,000 円
物件3 (建物)	金 5,500,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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の内訳価格は物件2、3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、3の価格は当該土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、目的物の種類また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	所在地番目積者 地所	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所家屋番号類造積者 種構床面有	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所家屋番号類造積者 種構床面有	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>①物件1土地の法務局備付の公図、地積測量図等を基に現地調査した結果は、概ね附属資料の土地建物位置関係図のとおりである。しかし、現地調査では境界杭、鋸等を確認できない箇所があったこと、隣接所有者の立会いの無い概測であること、計測可能な範囲を巻尺等で計測していること等から正確ではない。従って、正確な敷地境界及び地積については、専門家による測量が必要である旨、買受希望者は特にご留意いただきたい。</p> <p>②物件1土地の一部は所有者以外の者が物件3建物の敷地として占有（占有権原は不明）している（現況調査報告書参照）。</p> <p>③物件2建物の北東付近に存するスチール物置は、隣接目的外土地（北新町607番6）上に存し、当該土地の一部を取り込んで一体利用されていると考えられる。</p> <p>④物件2建物の2階に未登記増築部分約15.6㎡が存し、現況の床面積は2階約45.51㎡、延べ約91.05㎡となった。本件評価においては現況概測床面積を採用して評価するが、正確な床面積については専門家による測量が必要である旨、買受希望者は特にご留意いただきたい。</p> <p>⑤物件2、3はそれぞれ所有者以外の者が占有（占有権原は不明）している（現況調査報告書参照）。</p> <p>⑥隣接目的外土地（北新町607番6）の一部について「私道の掘削、通行等に関する覚書」が締結されている（詳細については現況調査報告書参照）。</p>			

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	近鉄奈良線「生駒」駅の西方約550m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	傾斜地に戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ街路条件やや低位な住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% なし 壁面後退1m 高さ制限10m 第4種風致地区（下記特記事項①参照）、生駒山風致地区（ゾーン8） 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域
画地条件	地積 間口 （隅切り除く） 画地形状 接面道路との関係 その他	426.48㎡（登記面積） 南側間口約15.6m 西側間口約21.7m 不整形 南側及び西側にて道路に接面 本件土地は内部及び隣接各地との間に高低差を有しており、擁壁等が築造されている（擁壁、地盤の安定性については不明）。
接面道路の状況	<p>南側：幅員約3m市道（建築基準法第42条2項道路）</p> <p>※ 有効幅員は上記のとおりと求められたが、本件道路の反対側接面土地におけるセットバックの一方後退が行われ、当該土地の一部と思われる未舗装部分も含めると、現況の全幅員は約4mになっているものと考えられる。</p> <p>西側：幅員約4m道路（建築基準法上の道路ではない）</p> <p>※ 上記道路の接道部分の登記上（令和7年10月6日現在）の所有関係は下記のとおりである。</p> <p>生駒市北新町607番9、地目：公衆用道路、地積：19㎡ 所有者：奈良県生駒市</p> <p>生駒市北新町607番7、地目：公衆用道路、地積：42㎡ 所有者：自然人及び法人共有</p>	

土地の利用状況等	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	居宅の敷地 戸建住宅、共同住宅等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり（下記特記事項②参照） あり
土 壤 汚 染 等	閉鎖登記簿謄本を徴したが、過去に土壤汚染懸念施設が存在したと断定できず、古い住宅地区(昭和58年)では住宅の敷地のようであった。また、土壤汚染対策法に言う要措置区域及び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け出もない。現地調査したところも、土壤汚染を懸念すべき施設及び物品の存在は確認できなかった。しかし汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壤汚染状況調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	<p>①高さ(12m以下)、建ぺい率(40%以下)、壁面後退距離(道路側2m以上、隣地側1m以上)等の制限がある。</p> <p>②現況から、物件2建物はプロパンガスを使用し、物件3建物はオール電化仕様になっているものと思われる。</p> <p>③本件土地南西端付近の隣地境界が判然とせず、当該箇所付近に存するマンホールやメーターボックスが本件土地に含まれるのか否か判然とはしなかった。</p> <p>④本件土地内、物件3建物の北側にヒートポンプユニットが設置されている。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物	
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6年5月5日新築
	経過年数	約 32 年
	経済的全耐用年数	30 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕様	構造	木造
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング、モルタル等
	内壁	ビニールクロス、合板等
	天井	ビニールクロス、合板、プラスターボード等
	床	フローリング、畳等
	設備その他	稼働の有無等詳細は不明である。 特になし
床面積（現況）	延 約91.05㎡	
現況用途等	階	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者以外の者が居宅として使用している。	
特記事項	<p>①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り、建物の部材、または設備機器にアスベスト等が使用されているかどうかは判然とせず、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。</p> <p>②物件2建物の内外には経年相応の劣化等が見られる。なお、建物室内に大量の動産類が存し、損傷、劣化等について目視確認できない部分が多数あった。</p> <p>③物件2建物に該当するものと思われる建築計画概要書は存するが、検査済証の交付の履歴は見当たらなかった。</p> <p>④物件2建物は所有者以外の者が占有（占有権原は不明）している（現況調査報告書参照）。</p>	

建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物		
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27年5月15日新築	
	経過年数	約	11 年
	経済的全耐用年数		30 年
	経済的残存耐用年数		19 年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレートぶき	
	外 壁	モルタル等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	天 井	ビニールクロス、合板等	
	床	フローリング、畳等	
	設 備 そ の 他	稼働の有無等詳細は不明である。 特になし	
床面積（現況）	延 125.86㎡		
現況用途等 間 取	階 層	2階建	
	現 況 用 途	居宅	
	間 取	5LDK	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	建物所有者以外の者が居宅（空き家）として使用している。		
特 記 事 項	<p>①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るが、建物の構造、建築年月日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。しかし、建物の部材、または設備機器等にアスベスト等が使用されているかどうかは判然とせず、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。</p> <p>②1階LDK部分の内壁にクラックが見られる。また、内壁の巾木に損傷箇所が存する。</p> <p>③上記以外にも物件3建物の内外には経年相応の劣化等が見られる。なお、建物室内に家財道具等が残置されており、損傷、劣化等について目視確認できない部分があった。</p> <p>④物件3建物は所有者以外の者が占有（占有権原は不明）している（現況調査報告書参照）。</p>		

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	89,300	0.60	426.48	0.95	21,708,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 生駒-19

地価公示価格(円/㎡) 128,000 × 時点修正 101.9/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/146 ≒ 標準画地価格(円/㎡) 89,300

◇ 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 : 方位 1.00

◇ 地域格差 : 街路条件 100/105 × 接近条件 100/99 × 環境条件 100/140 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/146

イ 個別格差 : 画地条件 0.60 ( 方位 1.04 角地 1.01 形状 0.90 高低差 0.70 地積大 0.90 )

ウ 地 積 : 登記面積

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件2,3 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	約91.05	0.03	410,000
3	180,000	125.86	0.52	11,780,000
上 記 合 計		—		12,190,000

ウ 現 価 率

(物件2)

経済的全耐用年数 30年、経過年数 約 32年、経済的残存耐用年数 0年、  
残価率5%の耐用年数に基づく方法及び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30年) } ×  
(1 - 観察減価0.50) ≒ 0.03

(物件3)

経済的全耐用年数 30年、経過年数 約 11年、経済的残存耐用年数 19年、  
残価率5%の耐用年数に基づく方法及び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19年 / 経済的全耐用年数30年) } ×  
(1 - 観察減価0.20) ≒ 0.52

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに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 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	物件番号	土地利用権等割合 イ		地上建物が占める敷 地面積の割合 ウ	土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ (円)
1	21,708,000	2	0.60	法定地上権	0.390	5,080,000
		3	0.10	敷地占有利益	0.610	1,324,000
	計				1.000	6,404,000

イ 土地利用権等割合：

本件の場合、上記土地利用権等が成立するものと判断した。

ウ 物件2,3建物の各々の床面積を按分して、地上建物が占める敷地面積の割合を上記のとおり算定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入、最低額1万円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	21,708,000	- 6,404,000		0.70	0.60	6,430,000
2	410,000	+ 5,080,000	1.00	0.70	0.60	2,310,000
3	11,780,000	+ 1,324,000	1.00	0.70	0.60	5,500,000
一括価格 (合計)						14,240,000

ウ 占有減価修正：本件の場合、不要と判断した。

エ 市場性修正：隣地境界が判然としない箇所が存すること、隣接目的外土地を取込んでいると考えられる箇所が存すること、占有権原が判然としない占有関係、需給動向等を考慮し、市場性修正率として0.70を乗じた。

オ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の手續上の制約（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續きをとらなければなら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額の算定を目的としていること等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 生駒-19  
所 在 : 生駒市北新町1051番72  
価 格 : 128,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 近鉄奈良線「生駒」駅 約650m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 201m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北6m市道  
用途指定等 : 1低専 (40、60)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
物件1 17,894,674円  
物件2 1,158,275円  
物件3 6,092,894円

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 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・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 6 間取図 (概略図)
- 7 土地建物位置関係図

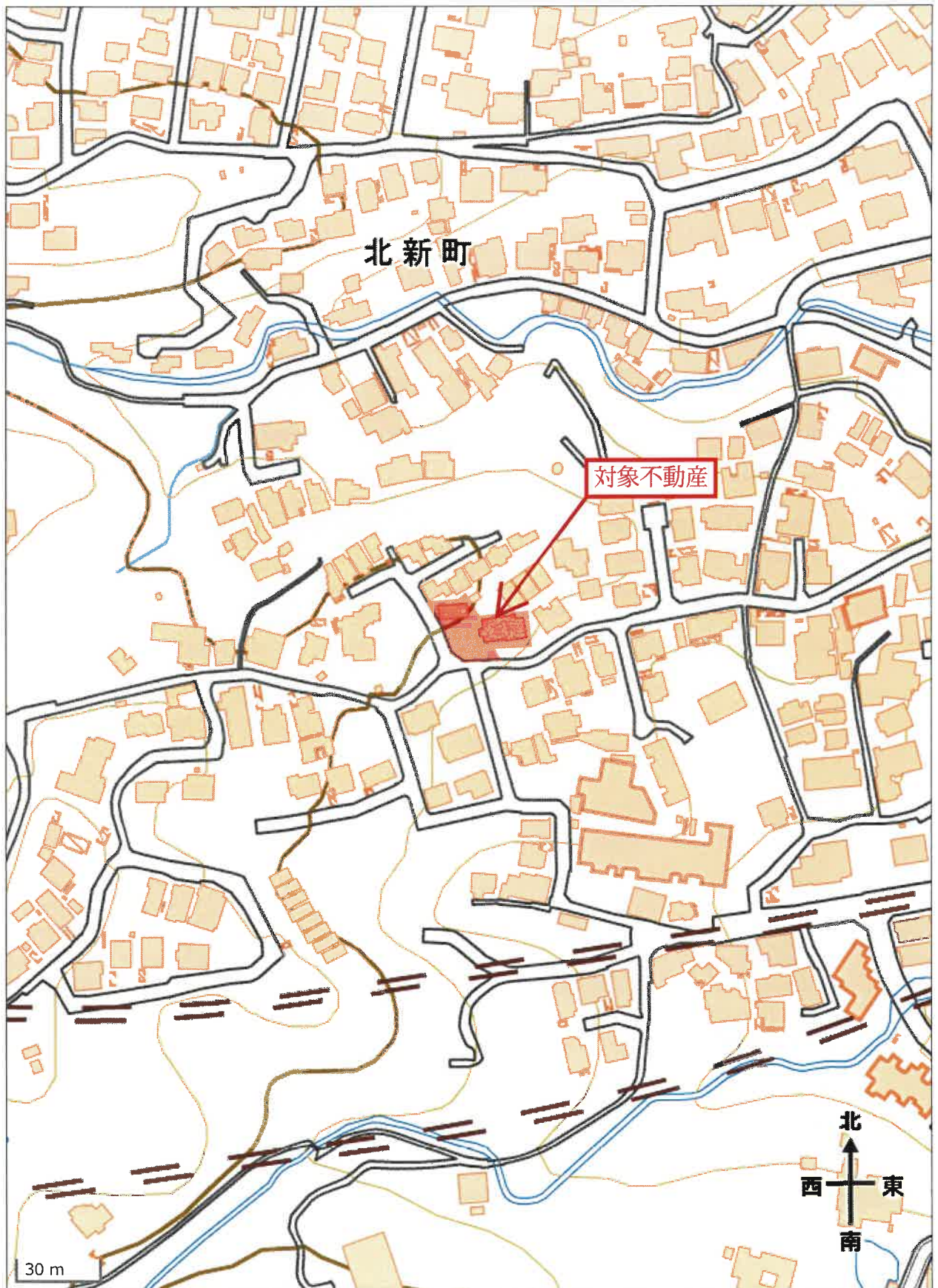
以上

物 件 目 録

- 1 所 在 生駒市北新町  
地 番 607番1  
地 目 宅地  
地 積 426.48平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 生駒市北新町607番地1  
家屋番号 607番1の3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 45.54平方メートル  
2階 29.91平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 生駒市北新町607番地1  
家屋番号 607番1の5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 71.21平方メートル  
2階 54.65平方メートル  
共有者 B 持分4分の3  
C 持分4分の1



※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。



※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。  
なお、対象不動産の概ねの位置を示したものであり、正確ではありません。

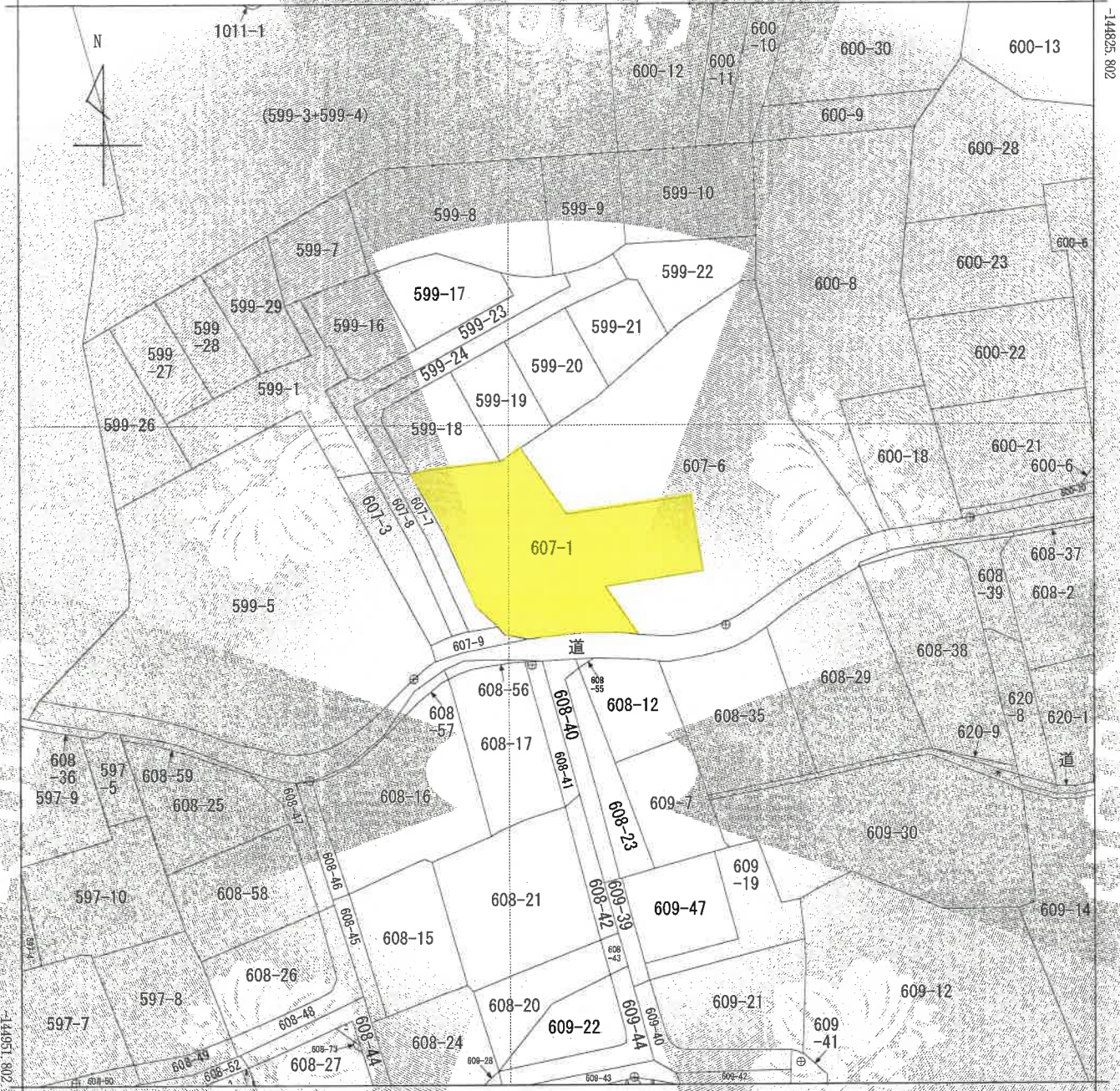
1 (608-4+608  
-11+620-3) □ 609-48  
△ 609-26

608-61  
608-74

608-34  
608-64

(座標値種別：測量成果)

-28131.973



-28256.973 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し  
北新町

請求部分	所在 生駒市北新町		地番 607番1						
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	M	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年2月1日		備付年月日(原図)	平成24年2月27日		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10月6日  
奈良地方方法務局

請求番号：22-1  
(1/1)

登記官

A4版に縮小

公用

登記年月日：平成24年2月27日

地積測量図

地番 607-1

土地の所在 奈良県生駒市北新町

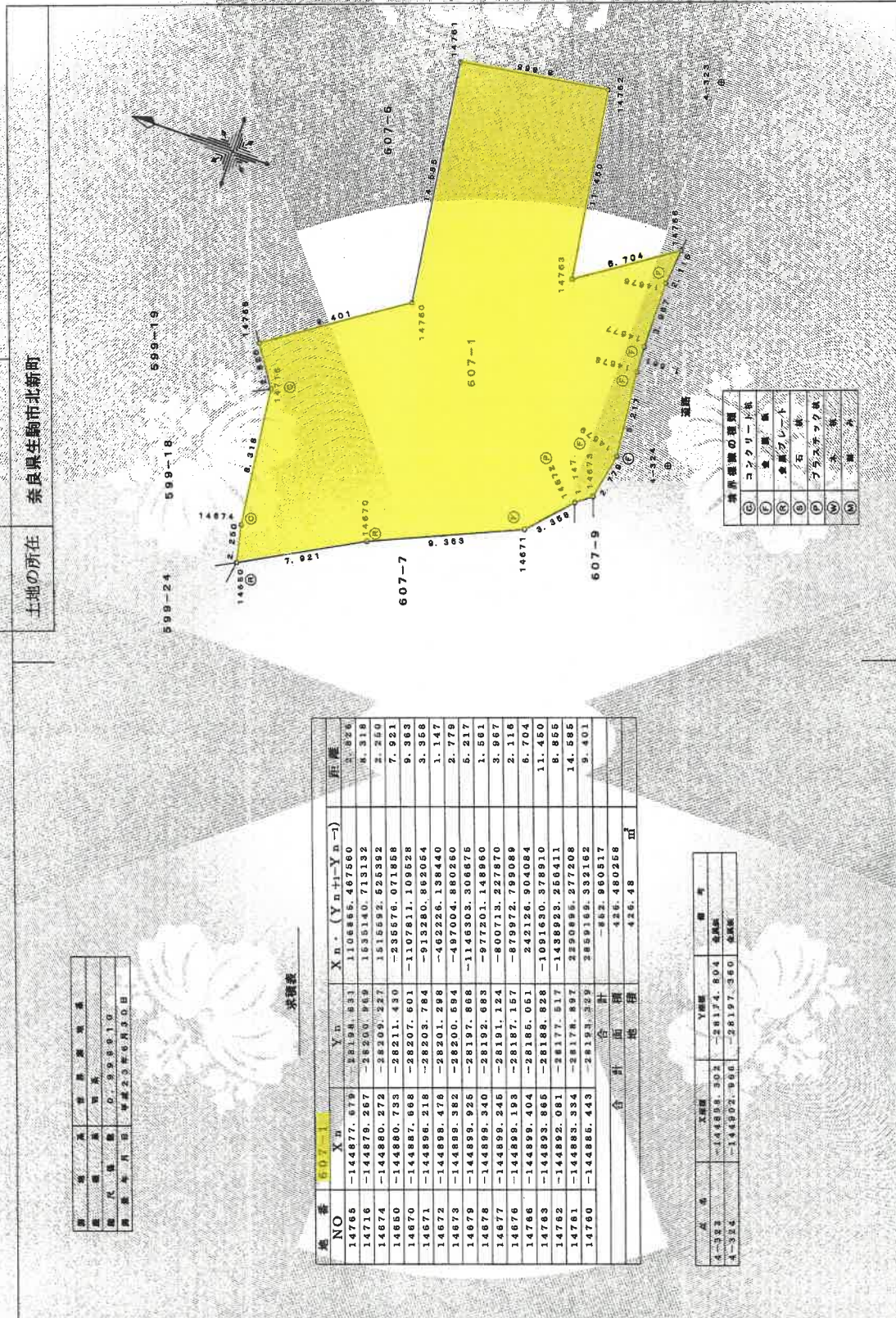
これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
令和7年10月6日 奈良地方公務局

測量年度	平成23年6月30日
測量者	〇.〇.〇.〇.〇.〇
測量機	〇.〇.〇.〇.〇.〇
測量方法	〇.〇.〇.〇.〇.〇

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
607-1	14765	-144877.679	22194.331	1108855.487	60	1.826
	14716	-144879.267	-28200.969	1635140.713	192	4.318
	14674	-144880.272	-28209.227	1515592.525	92	2.250
	14650	-144880.733	-28211.430	-235576.071	858	7.921
	14670	-144887.688	-28207.601	-1107811.108	528	9.363
	14671	-144896.218	-28203.784	-913280.865	054	3.358
	14672	-144898.476	-28201.298	-462326.138	440	1.147
	14673	-144899.382	-28200.594	-497004.802	60	2.779
	14679	-144899.925	-28197.868	-1146503.308	576	5.217
	14678	-144899.340	-28192.683	-977201.148	960	1.561
	14677	-144899.245	-28191.124	-800713.227	870	3.967
	14786	-144899.404	-28186.051	-879972.795	089	2.116
	14783	-144893.865	-28188.828	-1091630.378	910	6.704
	14762	-144892.081	-28177.517	-1438923.256	411	8.855
	14761	-144893.334	-28178.897	-220898.272	208	14.585
	14760	-144886.443	-28193.329	-2859169.332	162	9.401
				合計		-892.900517
				合計面積		426.480258 ㎡

点	文	Y	備考
4-323	-144899.302	-28174.804	全線
4-324	-144892.968	-28197.360	全線



作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

3日作成

登記年月日：平成6年6月28日

令和7年10月6日 奈良地方公務局 登記官

207344 H6.6.28

建築物図面

家屋番号 607番1の3

建物の所在 生駒市北新町607番地1

各階平面図

1階

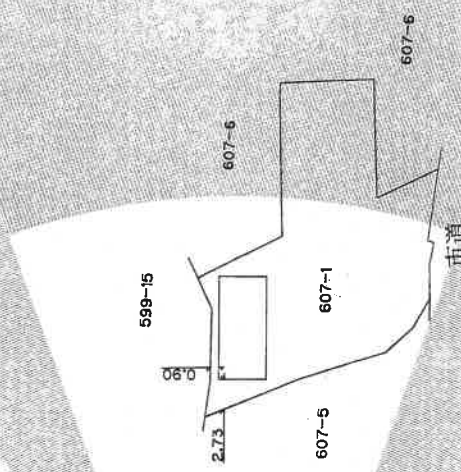


面積	45.545500
合計	45.545500
床面積	45.54m <sup>2</sup>

2階



面積	24.843000
合計	4.140500
床面積	0.9316125
合計	29.9151125
床面積	29.91m <sup>2</sup>



申請人

縮尺 1/250

平成6年6月27日(作製)

作製者

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年5月21日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である  
令和7年10月6日 奈良地方建設局 登記官

# 建物図面

# 各階平面図

家屋番号 607番1の5

建物の所在 生駒市北新町607番地1

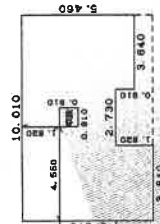
1階



### 求積表

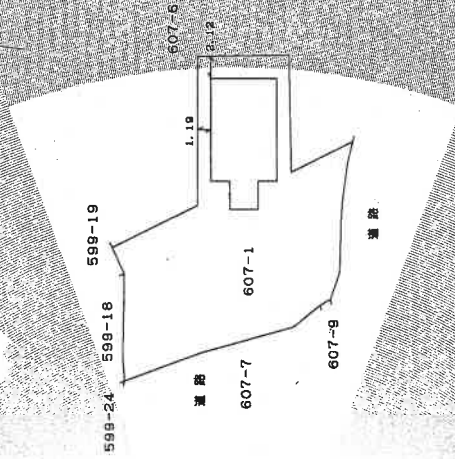
10.010 x 1.820 = 18.218200  
 12.740 x 2.730 = 34.780200  
 10.010 x 1.820 = 18.218200  
 合計 71.216600  
 床面積 71.21㎡

2階



### 求積表

10.010 x 4.550 = 45.545500  
 3.640 x 1.820 = 6.624800  
 3.640 x 0.910 = 3.312400  
 -0.910 x 0.910 = -0.828100  
 合計 54.654600  
 床面積 54.65㎡



作成者

縮尺 1/250



申請人

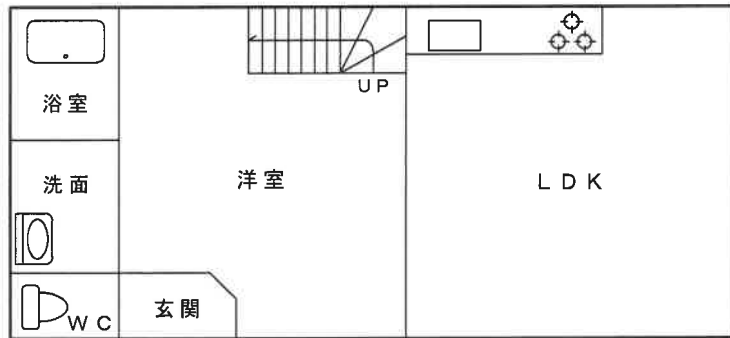
縮尺 1/500

(大塚工務店建築士会)

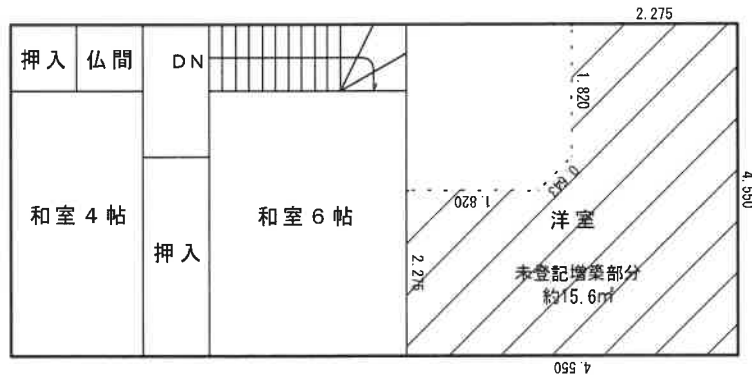
# 間 取 図

家屋番号：607番1の3

1 階



2 階

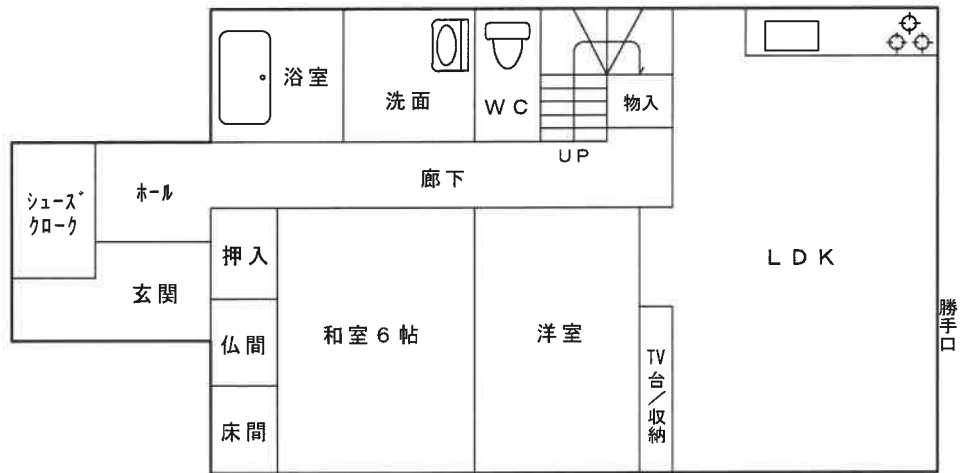


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

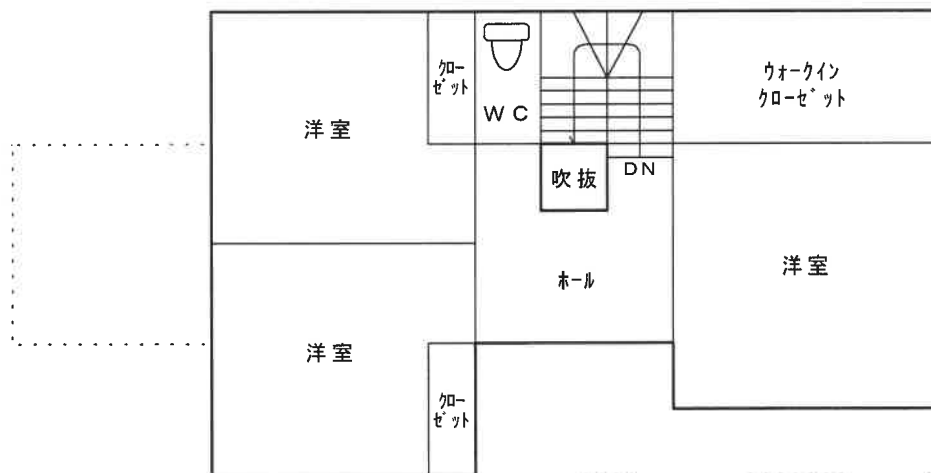
# 間 取 図

家屋番号：607番1の5

1 階



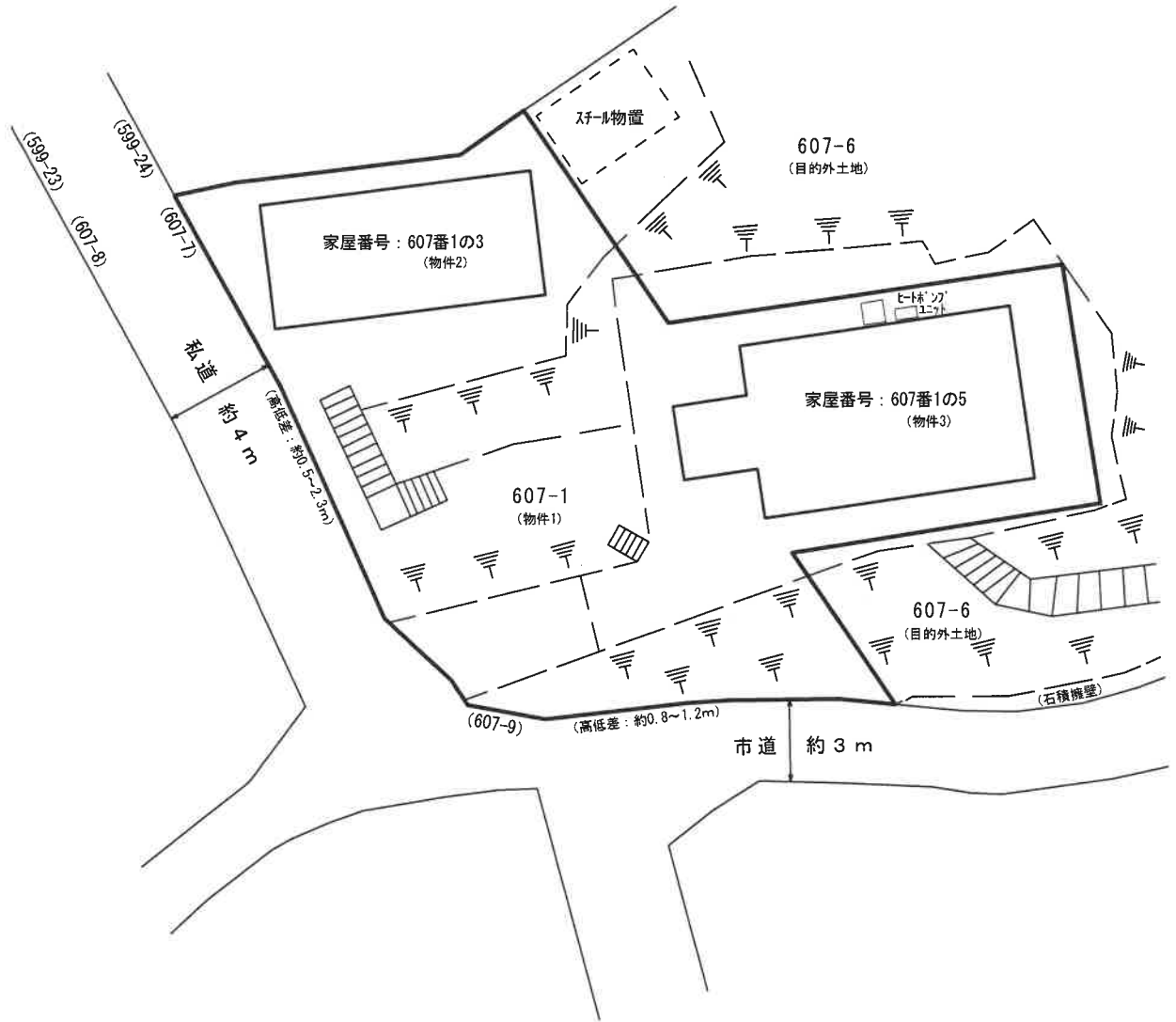
2 階



※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。

# 土地建物位置関係図

所在 生駒市北新町607-1



※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。