

- 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   | 生駒郡斑鳩町龍田西五丁目                               |
|   | 地 番   | 1 2 2 1 番 1 1                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 3 2 . 5 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 生駒郡斑鳩町龍田西五丁目 1 2 2 1 番地 1 1                |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 1 番 1 1                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 5 7 . 5 5 平方メートル<br>2階 5 5 . 0 7 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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, 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】

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

---

---

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）」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   | 生駒郡斑鳩町龍田西五丁目                             |
|   | 地 番   | 1 2 2 1 番 1 1                            |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 3 2. 5 7 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 生駒郡斑鳩町龍田西五丁目 1 2 2 1 番地 1 1              |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 1 番 1 1                            |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 5 7. 5 5 平方メートル<br>2階 5 5. 0 7 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 2号  
令和 8年 2月 4日受理  
令和 8年 3月 4日提出

# 現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 岡田明男 (印)

(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   | 生駒郡斑鳩町龍田西五丁目                             |
|   | 地 番   | 1 2 2 1 番 1 1                            |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 3 2. 5 7 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 生駒郡斑鳩町龍田西五丁目 1 2 2 1 番地 1 1              |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 1 番 1 1                            |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 5 7. 5 5 平方メートル<br>2階 5 5. 0 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	生駒郡斑鳩町龍田西五丁目5番3号													
<b>土 地</b>	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 地図のとおり <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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> 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 <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 checked="" 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2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 登記記録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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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(破産管財人) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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 checked="" 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2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"/>
■関係人(■A(占有者) ■破産管財人)の陳述/■提示文書(審判正本写・破産手続開始決定写)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	令和 7年 1月 14日(破産手続開始の日)
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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input 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	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

## その他の事項

### ■目的物件の現況

#### 1 表札等の表示

- (1) 表札の表示「破産者の姓」
- (2) 郵便受けの表示なし

#### 2 目的土地の形状等

- (1) 法14条地図が整備されている地域である。  
地積測量図に従って目的土地を概測すると、形状等はほぼ一致した。
- (2) オール電化住宅なので、土地建物位置関係図記載のところに、ヒートポンプユニット（正方形が三菱電機株式会社の2010年製自然冷媒(CO<sub>2</sub>)家庭用ヒートポンプ給湯機貯湯タンクユニット・SRT-HPT46WX5、長方形が自然冷媒(CO<sub>2</sub>)家庭用ヒートポンプユニット・SRT-HPU60A5）が設置されていた。
- (3) 前面道路の現況幅員は、土地建物位置関係図記載のとおりである。  
いずれも町道である旨斑鳩町役場で、建築基準法の道路である旨奈良県郡山土木事務所で調査した。

#### 3 目的建物の形状等

- (1) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致した。
- (2) 基礎に一部シミ跡が認められた（写真②参照）。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1 破産者の元妻です。</p> <p>2 調停に代わる審判で、離婚後も引き続き目的建物に居住できるということが認められています。</p> <p>居住権を主張したかったのですが、所有者が破産し、破産管財人が令和7年1月14日選任されていることの意味が理解できました。</p> <p>よって、無権原で仕方ありません。</p> <p>3 オール電化の設備は新築当初からです。</p> <p>その代金を含めてローンを設定しました。</p> <p>4 破産管財人と連絡を取って、どう対処するか考えます。</p>
■破産管財人弁護士 B	<p>1 所有者の破産管財人です。</p> <p>2 現在、元奥さんAが居住していますが、居住を認めているわけではありません。</p>

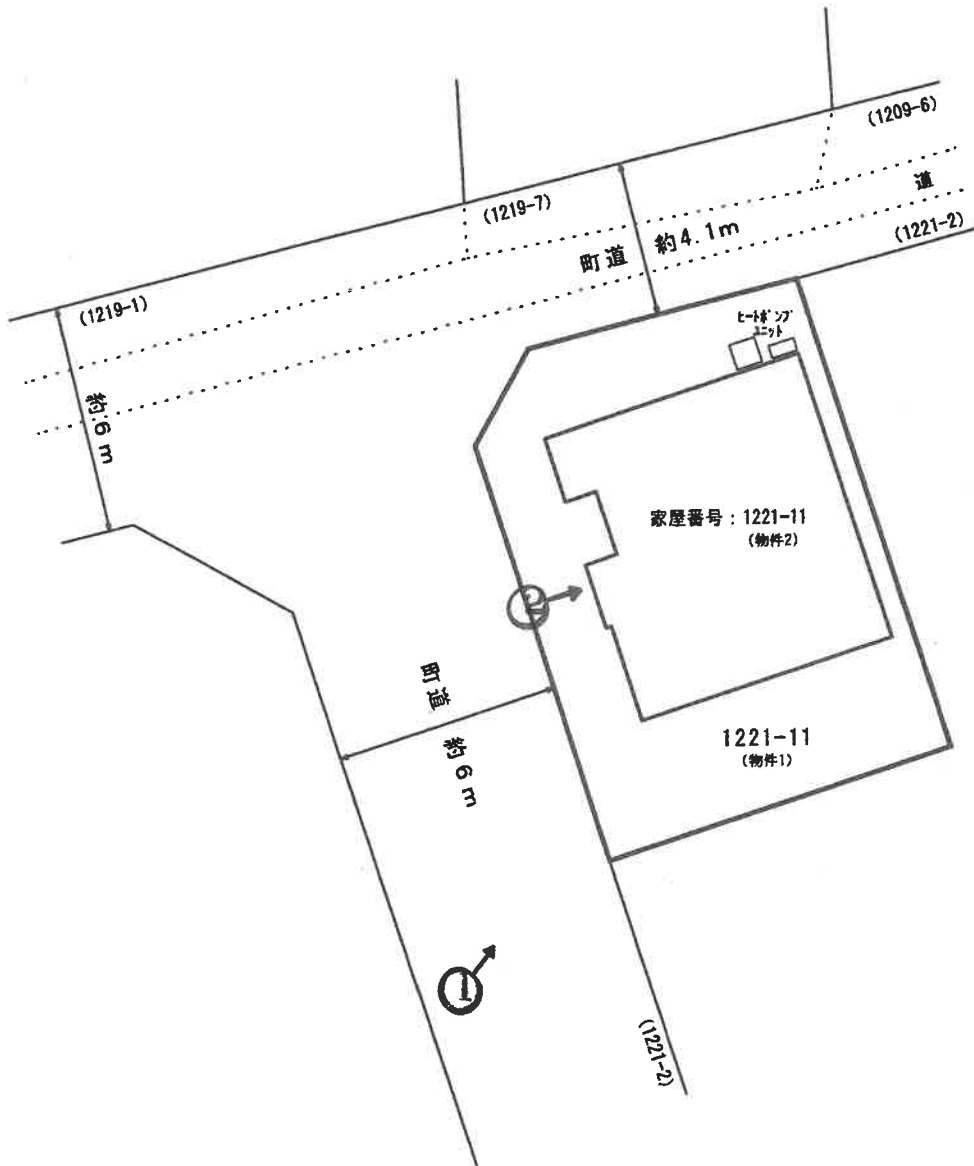
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年02月06日 14:45-15:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
8年02月06日 15:20-15:30	斑鳩町役場	地番参考図、家屋平面図、道路台帳請求
8年02月06日 15:50-16:00	奈良県郡山土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求
8年02月06日 : - :	執行官室	所有者宛照会書郵送
8年02月09日 8:30- 8:35	執行官室	Aから電話聴取
8年02月09日 12:00-12:10	奈良地方法務局	目的土地に目的外建物の登記がないか確認、登記事項要約書請求
8年02月10日 10:50-10:55	執行官室	破産管財人Bから電話聴取
8年02月22日(日) 9:45-10:30	物件所在地	A立会いのうえ立入調査、土地概測、写真撮影、評価人帯同
年 月 日 : - :		
<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 type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月22日 休日執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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 生駒郡斑鳩町龍田西5丁目1221-11

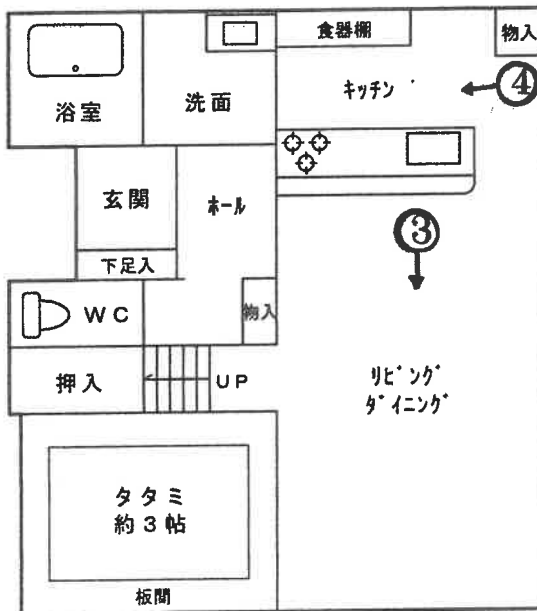


(←○ 写真撮影場所・方向)

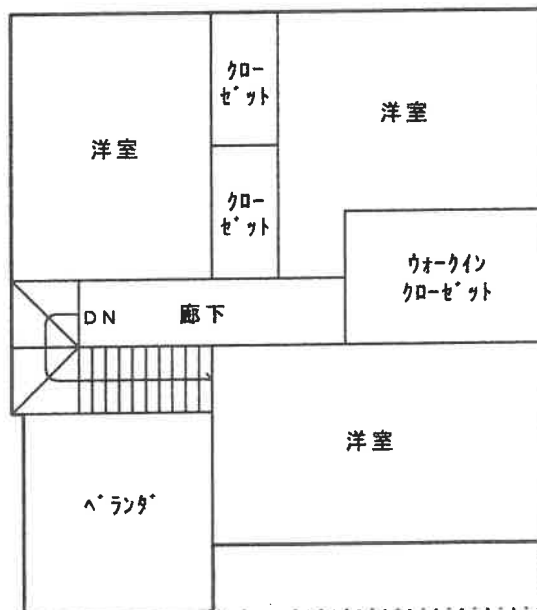
※本図面は明示や立金に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

# 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



①

シミ跡



②

( 9 枚目 )



③



④

( 10 枚目 )

令和8年(ケ)第2号  
令和8年2月22日現地調査  
令和8年3月23日評価  
評価書NO.競08131116

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6,450,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	¥1,990,000
物件2(建物)	¥4,460,000

- 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 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」
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	JR関西本線「王寺」駅の北東方約1.6km(道路距離) 近鉄生駒線「勢野北口」駅東方約1.5km(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	分譲開発された戸建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	特になし			
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	第二種住居地域			
	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)			
画地条件 (規模・形状等)	規模	132.57㎡ (標準的)			
	形状	南西側から見て間口:約12.0m、奥行:約8.7m(最小7.6m~最大9.8m)			
	街路との接道方位	南西側、北西側			
	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。現地において境界標等は一部確認された。			
	その他	特になし			
接面道路	南西側道路:幅員約6.0m、斑鳩町道576号線、建築基準法第42条1項1号道路 北西側道路:幅員約4.1m、斑鳩町道543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	北西:道路を介して戸建住宅、南東:戸建住宅 北東:戸建住宅、南西: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	無:(オール電化)対象物件の西方約30mに本管有			
	下水道	有:引込済			

<p>土壌汚染等</p>	<p>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、分筆を経て平成22年7月2日に雑種地に、平成22年9月9日に宅地へと地目変更され平成22年11月22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、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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>物件1土地はオール電化住宅であるので、土地建物位置関係図記載のところに、ヒートポンプユニットが設置されていた。</p>

## 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22年11月22日新築	
	経済的耐用年数	約 25 年 程度	
	経過年数	約 15 年 程度	
	経済的残存耐用年数	約 10 年	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき等	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	ビニールクロス、サイディング等	
	天 井	ビニールクロス、吹付タイル等	
	床	タイル、フローリング、畳等	
	設 備	天窗、洗面化粧台、電気温水器、IH、エアコン×5、浴室乾燥機、洗浄機能付き 便所(いずれも稼働の可否は不明)	
	そ の 他	なし	
床面積(現況)	延	112.62㎡	1階:57.55㎡ 2階:55.07㎡
現況用途等	階 層	1階:居宅	2階:居宅
	間 取 り	4LDK+ウォークインクローゼット(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	所有者の元妻が居宅として占有している。		
特記事項	<p>建築計画概要書には次の記載がある。                  建築確認:平成22年8月20日                  確認番号:10確認建築財なら0801号                  検査済証:平成22年12月2日                  検査済証番号:10確済建築財なら0801号                  主要用途:一戸建ての住宅                  工事種別:新築</p>		
	物件2建物の基礎に一部シミ跡が認められた。		
	<p>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。</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)

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/m <sup>2</sup> )	個 別 格 差 イ	地 積 ウ (m <sup>2</sup> )	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	42,000	1.05	132.57	0.90	5,262,000
計			132.57m <sup>2</sup>		5,262,000

#### ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

	地価公示	斑鳩-6				
	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/m <sup>2</sup> )	
	51,400	× 97.6/100	× 100/103	× 100/116	≒ 42,000	
◇	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:	方位+3	103			
◇	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	× 100/98	× 100/122	× 100/96	≒ 100/116
イ	個別格差:	画地条件	1.05	方位+3、角地+2		
		相乗積	1.05			
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	112.62	0.34	4,978,000
計		112.62		4,978,000

ウ

現価率(物件2)

経済的全耐用年数25年・経過年数15年・経済的残存耐用年数10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10年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.2) ÷ 0.34

## 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	敷地利用権等の割合		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入)
	ア (円)	イ		ア×イ÷ウ
1	5,262,000	0.4	法定地上権	2,105,000

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	敷地利用権等の 価格の控除及び 加算	占有減価 補正率	市場性 修正率	競売市場 修正率	評価額 (万円未満四捨五入) (最低額1万円)
	ア(1①オ,1②エ) (円)	イ (2①ウ) (円)	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ (円)
1	5,262,000	-2,105,000	1.00	0.90	0.70	1,990,000
2	4,978,000	+2,105,000	1.00	0.90	0.70	4,460,000
一括価格(合計)						6,450,000

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: 物件2建物の基礎に一部シミが認められたこと等を勘案し市場性修正率を0.90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：斑鳩-6

所 在： 生駒郡斑鳩町龍田西3丁目1308番40 「龍田西3-3-5」

価 格： 51,400 円/㎡

位 置： JR関西本線「王寺」駅北東方約2.6km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 208㎡

供給処理施設： 水道、下水、ガス

接面街路： 南東6.0m町道

用途指定等： 市街化区域 第一種低層住居専用地域(50, 80)

地域の概要： 中規模一般住宅が並ぶ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                   :               4,052,664 円

物件2                   :               3,838,423 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(生駒郡斑鳩町「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. 生駒郡斑鳩町固定資産税地番図
7. 土地建物位置関係図(評価人作成)
8. 間取図(評価人作成)

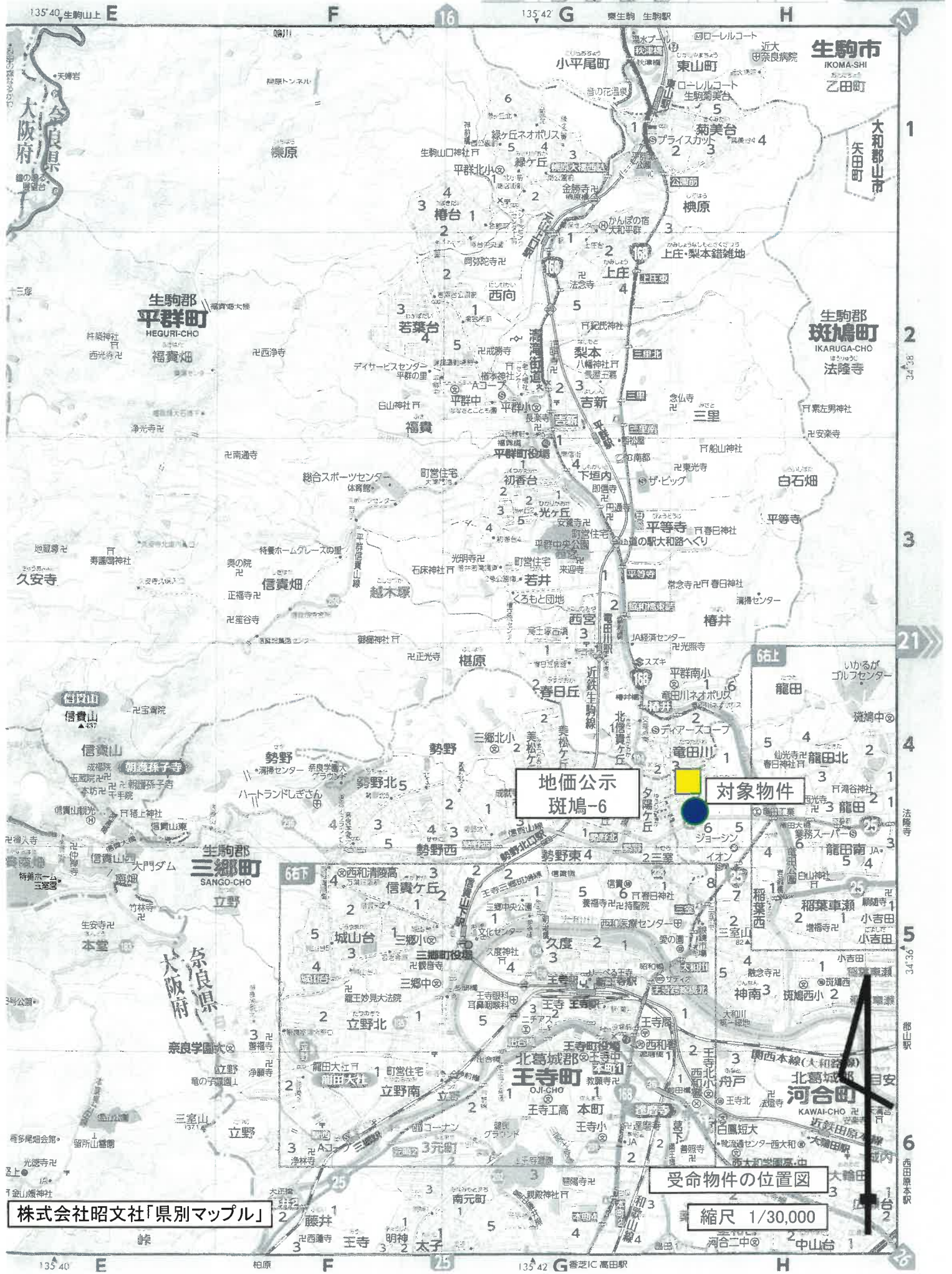
以 上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 生駒郡斑鳩町龍田西五丁目  
地 番 1 2 2 1 番 1 1  
地 目 宅地  
地 積 1 3 2 . 5 7 平方メートル
- 2 所 在 生駒郡斑鳩町龍田西五丁目 1 2 2 1 番地 1 1  
家屋 番号 1 2 2 1 番 1 1  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 5 7 . 5 5 平方メートル  
2 階 5 5 . 0 7 平方メートル

- ① デパート
- ② スーパーマーケット
- ③ ホームセンター
- ④ 家電量販店
- ⑤ レストラン
- ⑥ マンション・寮
- ⑦ 街区分号・地番
- ⑧ ETC専用出入口
- ⑨ SA・PA名
- ⑩ 道の駅
- ⑪ 交差点名
- ⑫ 信号機
- ⑬ 高さ制限
- ⑭ 踏切
- ⑮ センイレブ
- ⑯ ローン
- ⑰ ファミリーマート
- ⑱ ミニストップ
- ⑲ デリヤマザキ
- ⑳ ボプラ
- ㉑ その他
- ㉒ ENEOS
- ㉓ コスモ
- ㉔ 昭和シェル
- ㉕ 出光興産
- ㉖ キガナス
- ㉗ SOLATO
- ㉘ その他

15	16	17	18	19
大阪	生駒	奈良	春日	大和
20	21	22	23	24
平群	大和郡	生駒郡	葛城郡	名張
25	26	27	28	29
平群	田原	真谷	生駒	葛城
30	31	32	33	34
平群	田原	真谷	生駒	葛城



地価公示  
斑鳩-6

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」



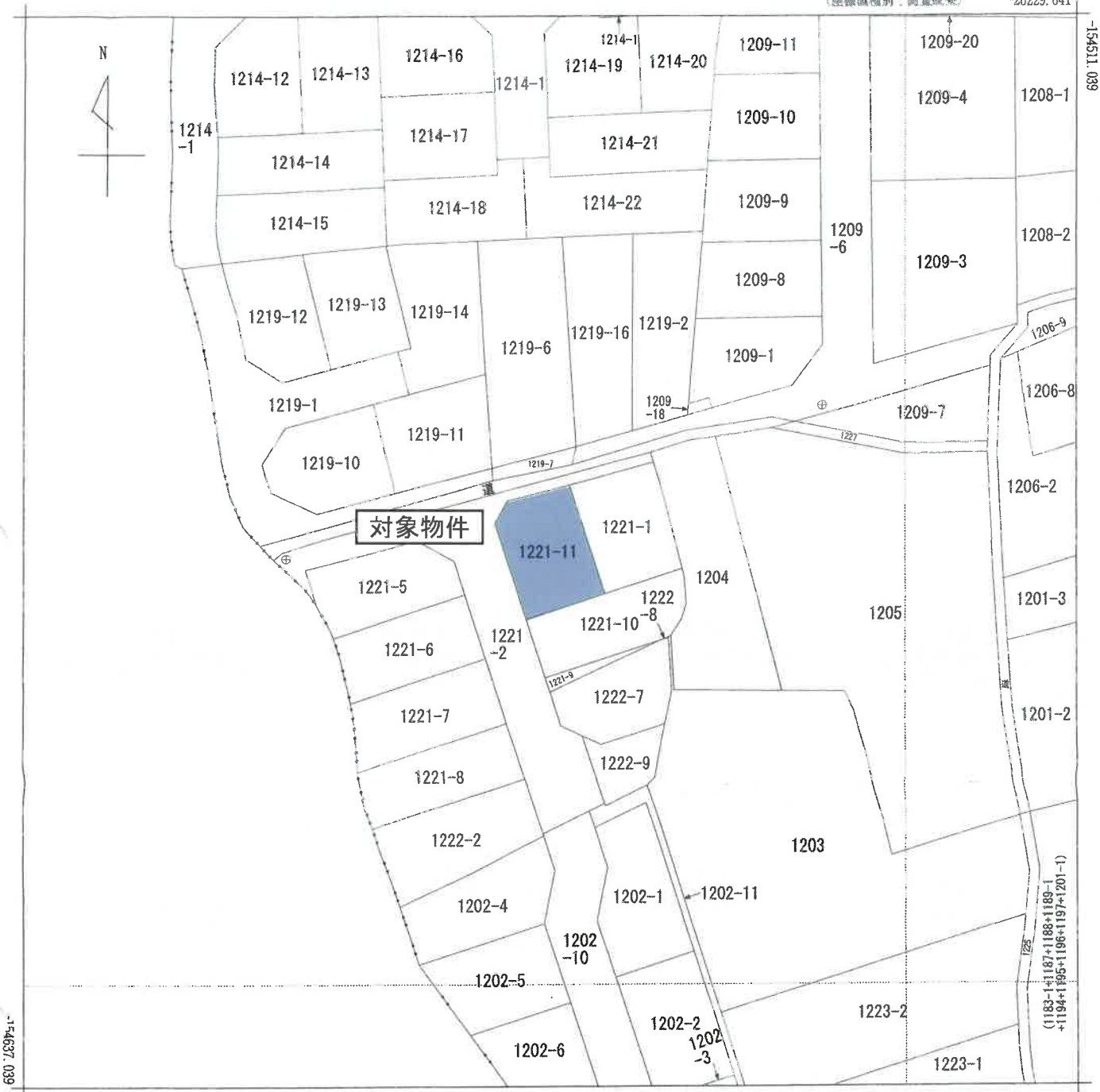
対象物件

付近見取図

縮尺 1/2,500

生駒郡斑鳩町  
「白地図」

稲葉西一丁目  
42.4



-26354.641 (座標値種別：測量成果)

地番  
区域見出

龍田西  
5丁目

請求部	所在	生駒郡斑鳩町龍田西五丁目				地番	1221番11			
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	法務局作成地図
作成年月日	平成30年12月28日			備付年月日(原図)	平成31年2月8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8年2月10日  
奈良地方法務局

登記官

請求番号：3-1  
(1/1)



公図  
A3→A4に縮小

公用

登記年月日：平成31年2月8日

令和8年2月10日 奈良地方方法務局

登記号

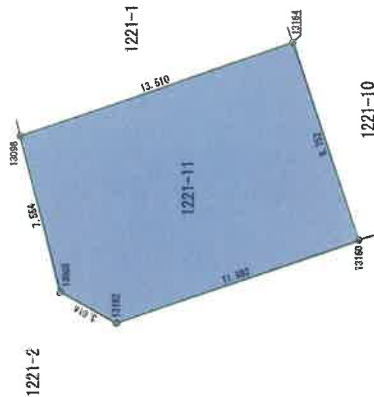
請求番号：3-2

地積測量図

地番	1221-11
土地の所在	奈良県生駒郡斑鳩町龍田西五丁目

測量年月日 平成30年10月31日  
 座標系 VI  
 縮尺係数 0.999908

使用した基本三角点等の座標値			
使用基準点	X座標	Y座標	標高
4 総基準点	-154556.907	-26259.777	金風標
4 露基準点	-154574.686	-26323.480	金風標



座標求積表

地番	1221-11			面積	地積
	No.	X	Y		
13164	金風之ノト標	-154578.948	-26285.649	9.752	13164
13160	金風之ノト標	-154561.973	-26294.920	11.982	13162
13162	金風之ノト標	-154570.580	-26296.633	3.014	13005
13005	金風之ノト標	-154567.943	-26297.172	7.554	13008
13098	金風之ノト標	-154566.105	-26289.344	13.510	13164
	倍率	265.144698		132.5723490	
	坪	40.10		132.57	㎡

対象物件



作

縮尺 250  
 地積測量図  
 A3→A4に縮小

登記年月日：平成22年11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8年2月10日 奈良地方方法務局 登記官

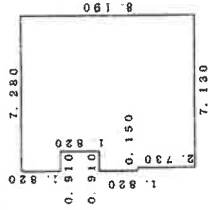
建築物各階平面図

家屋番号 1221-11

建築物の所在 生駒郡斑鳩町龍田西5丁目1221番地11

各階平面図

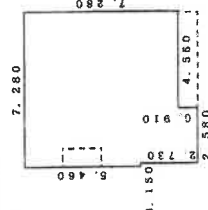
1階



求積表

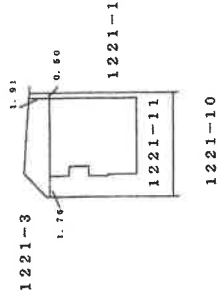
0.910 x 1.820 =	1.656200
6.370 x 8.190 =	52.170300
0.910 x 1.820 =	1.656200
0.760 x 2.730 =	2.074800
合計	57.557500
床面積	57.55㎡

2階



求積表

5.460 x 7.280 =	39.748800
1.820 x 4.550 =	8.281000
2.730 x 2.580 =	7.043400
合計	55.073200
床面積	55.07㎡



縮尺 1/250

縮尺 1/500

1/24 47697

建築物図面 A3→A4に縮小



対象物件

龍田西五丁目

この図面は地番の配置を示したもので  
権利関係の確認には使用できない。

地番図NO008

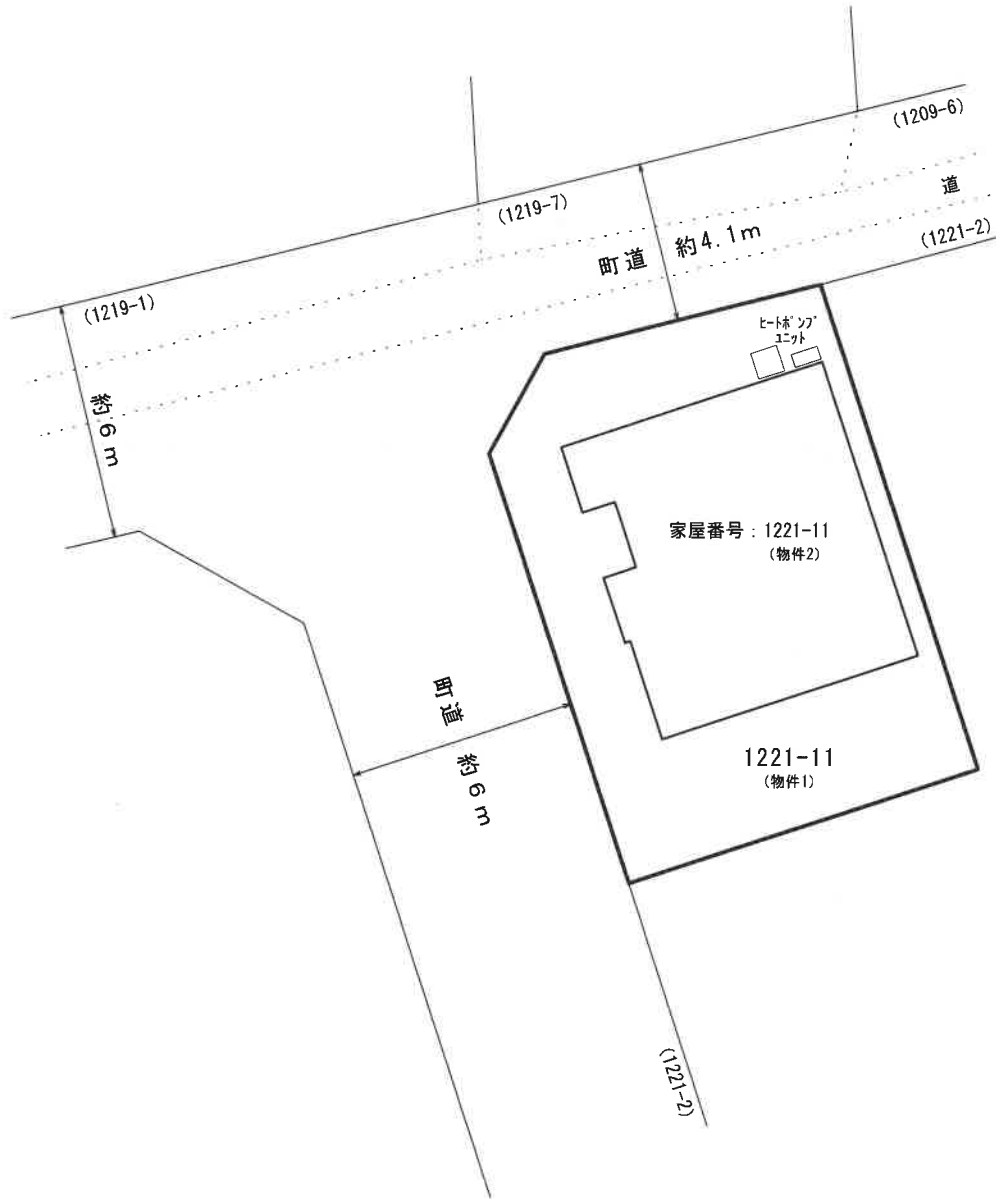
生駒郡斑鳩町  
「固定資産税地番図」

縮尺 1/2,000



# 土地建物位置関係図

所在 生駒郡斑鳩町龍田西5丁目1221-11

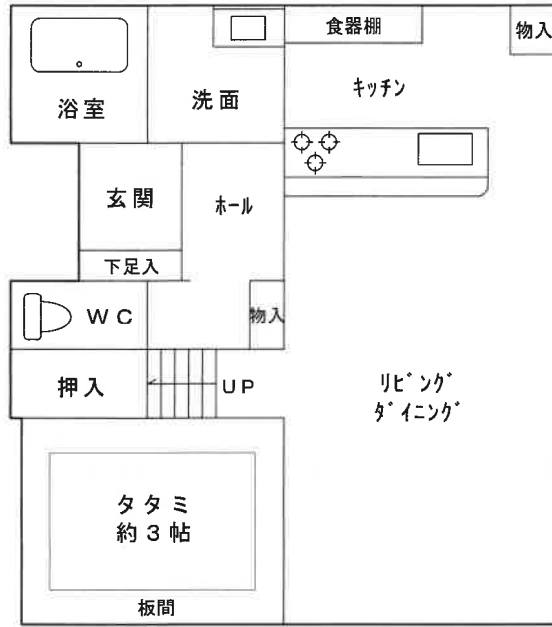


評価人作成

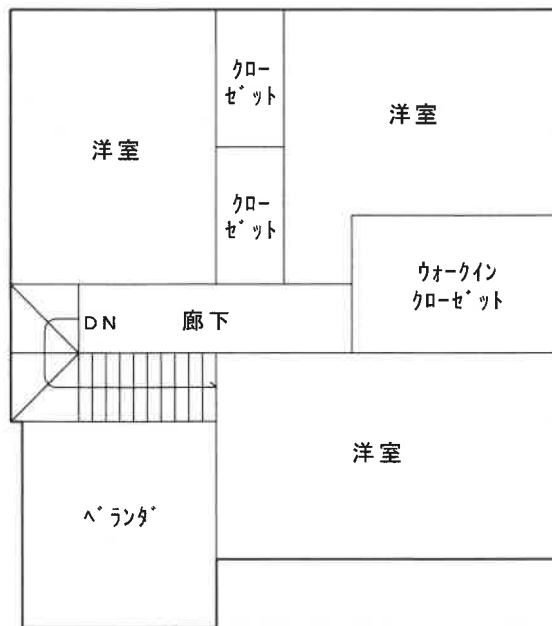
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

# 間 取 図

1 階



2 階



※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。

評価人作成