

- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市山崎町667番地4

建物の名称 東生駒グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山崎町667番4の701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 85.05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 生駒市山崎町667番4

地 目 宅地

地 積 2862.79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 944344分の8910



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26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】

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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市山崎町667番地4

建物の名称 東生駒グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山崎町667番4の701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 85.05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 生駒市山崎町667番4

地 目 宅地

地 積 2862.79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 944344分の8910



令和8年(ヌ)第1号
令和 8年 2月20日受理
令和 8年 3月23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 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市山崎町667番地4

建物の名称 東生駒グランドハイツ

構 造 鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積

1階	1385.31	平方メートル
2階	430.08	平方メートル
3階	1191.22	平方メートル
4階	1191.22	平方メートル
5階	1191.22	平方メートル
6階	1191.22	平方メートル
7階	1191.22	平方メートル
8階	1191.22	平方メートル
9階	1184.56	平方メートル
10階	783.25	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山崎町667番4の701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 85.05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 生駒市山崎町667番4

地 目 宅地

地 積 2862.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 944344分の8910



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	奈良県生駒市山崎町4番1号 東生駒グランドハイツ701号	
建物	物件1	
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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額) 管理費 12,800円 修繕積立金 13,130円	令和8年3月3日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 管理費について 2023年8月分～2026年3月分 計409,600円 修繕積立金について 2023年8月分～2026年3月分 計420,160円
管理費等照会先	近鉄住宅管理株式会社	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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)	
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

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 債務者兼所有者の姓

集合郵便受けの表示 債務者兼所有者の姓

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（符号1）の現況等

(1) 本件土地は、本件建物が存する一棟の建物の敷地、駐車場及び駐輪場等として利用されている（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。

(2) 本件土地は、立ち入り調査時に、不動産登記法第14条第1項の地図等を参考にして現地を概測した結果、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。

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) 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、形状、床面積について概ね符合した。

(3) 本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。

(4) 本件建物内は、下水道の臭気が感じられた。

(5) 南西側の和室の壁にクラックが存した（別紙添付写真⑦参照）。

(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

5 接面道路

- (1) 本件土地は、東側が国道に、南西側が市道に接面している。
- (2) 評価人からは、上記接面道路はいずれも建築基準法第42条1項1号の道路である旨の報告を得ているが、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。

6 その他

- (1) 全戸数 116戸 (うち、店舗数4戸)
- (2) 駐車場台数 38台 全戸分無し 月額9,500円～11,000円
駐輪場台数 78台 全戸分無し 月額200円
- (3) トランクルーム 無し
- (4) 管理規約等において禁止されている事項 民泊、ペット
- (5) 管理費、修繕積立金以外に買受人へ承継される費目
 - ①水道料 滞納額 39,985円
滞納期間 2023年7月分～2026年2月分
 - ②遅滞損害金 162,562円
 - ③違約金 1,190,333円
- (6) 管理規約において、管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができる旨の定めがある。
- (7) 管理規約等において、組合員が所定の期日までに管理費等を納入しない場合は、未払金額について年12.4% (1年365日とする) の割合による遅滞損害金を加算して請求すること並びに遅滞損害金に違約金としての弁護士費用、督促及び徴収の諸費用を加算して請求することができる旨の定めがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理人	■ 本件建物は、空き家です。

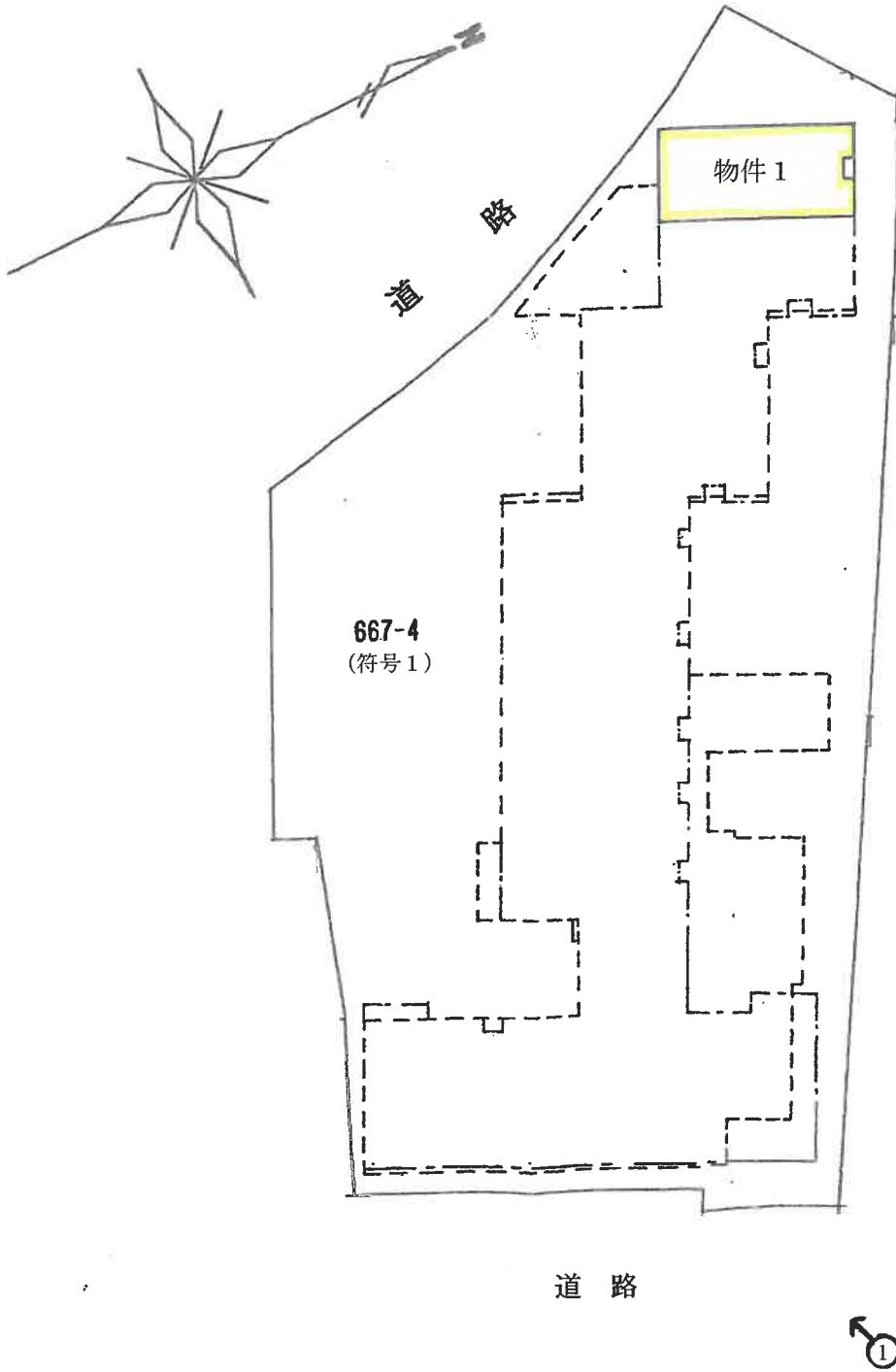
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月25日	執行官室	債務者兼所有者に照会文書送付 (回答なし)
8年 2月25日 12:40-12:50	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
8年 2月25日 13:35-13:45	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影 マンション管理人と面談
8年 2月25日 14:00-14:10	生駒市役所	土地・建物関係資料調査
8年 2月26日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付
8年 3月12日 9:50-10:25	物件所在地	立入現況調査 (解錠)、評価人帯同、写真撮影
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

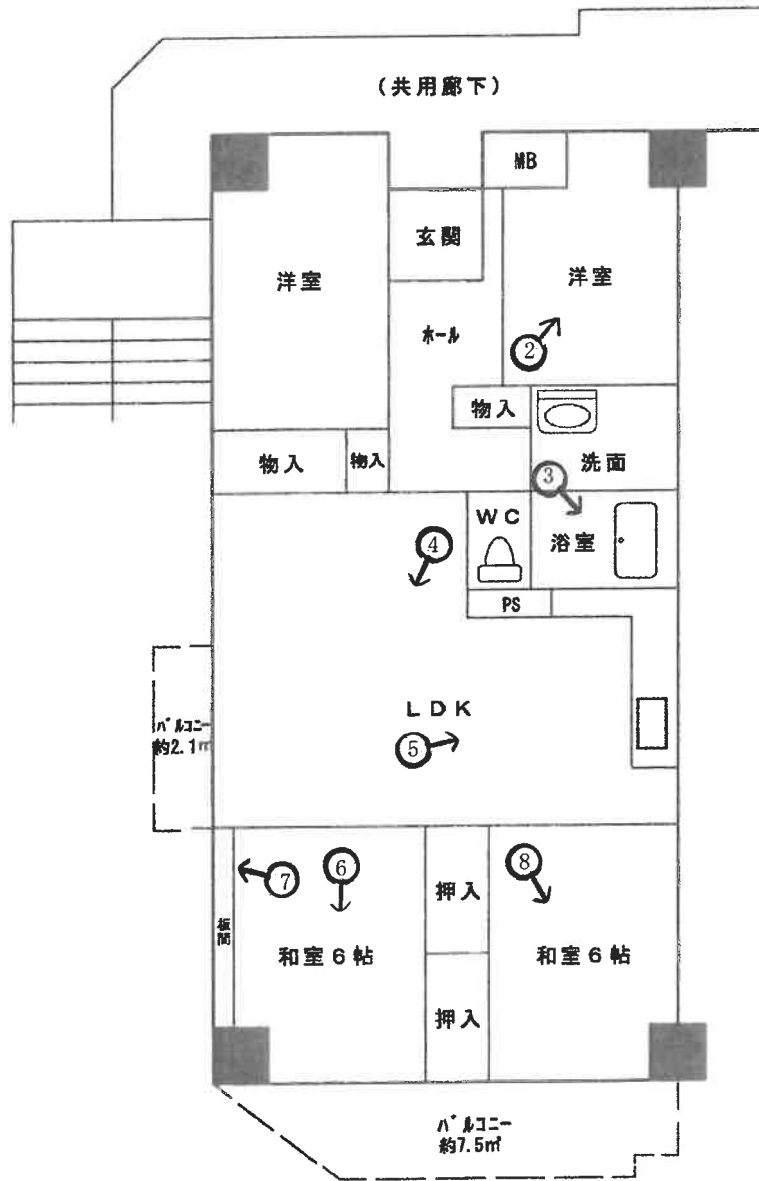
土地建物位置関係図

建物の存する部分7階



(♂写真撮影場所・方向)

間 取 図



(♂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



②



③



④



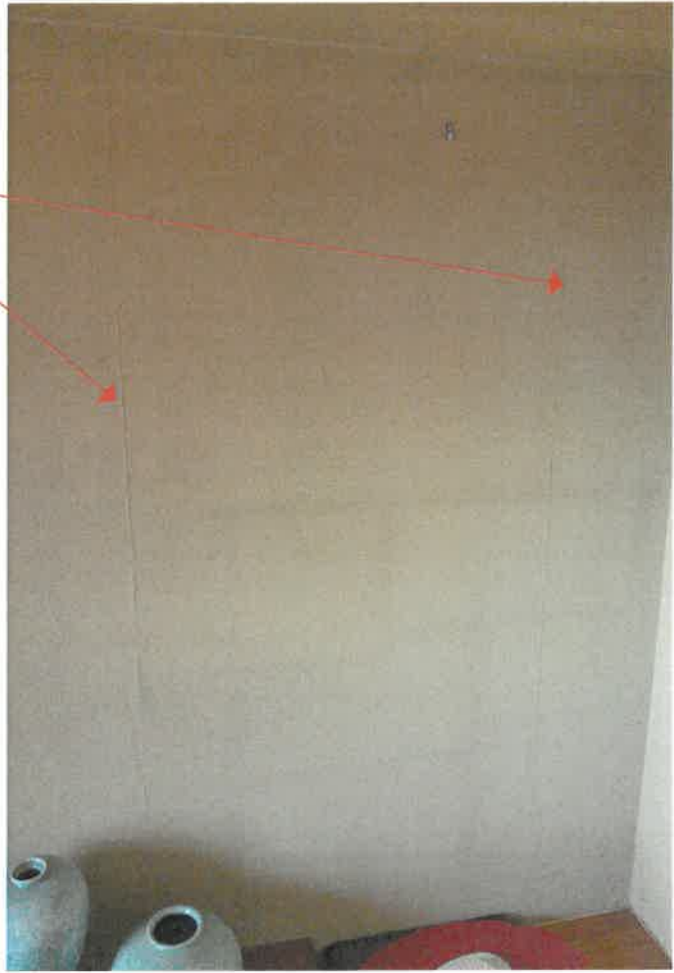
⑤



⑥



⑦
(南西側和室
壁クラック)



⑧



令和8年(又)第1号
令和8年3月12日現地調査
令和8年4月2日評価
評価書NO.競08131119

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(敷地権付区分所有建物)

評価人 不動産鑑定士

倉田 智史

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金4,880,000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評価するものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は考慮しない。
- 3 現地での物件調査は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	現況
物件1	(一棟の建物) 所在 建築物の名称 (専有部分の表示) 家屋番号 建築物の名称 種類 構造 床面積 (敷地権の表示) 土地の符号 所在及び地番 地積 地積 敷地権の種類 敷地権の割合 所有	別紙物件目録記載のとおり	(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。
	特記事項		

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	近鉄奈良線「東生駒」駅の西方約90m(道路距離) (別添、受命物件位置図(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	国道沿いに店舗・事業所兼共同住宅等が建ち並ぶ駅付近の商業地域
	環境条件	普通程度
	将来動向	概ね現状維持で推移すると予測する。
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	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	高度地区(最高31m)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	2,862.79㎡
	間口：奥行	東側国道より 間口：約36.1m：奥行平均約65.5m(最小約51m～最大約80m)
	画地形状	ほぼ台形
	その他	接道状態：二方路 敷地権割合：8,910/944,344
接面道路	東側道路：幅員約24.1m、国道(168号)、建築基準法第42条1項1号 南西側道路：幅員約11.0m、市道(大谷線)、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地利用状況	地上10階建分譲マンションの敷地
	隣地の状況	東側：道路を介して近鉄東生駒駅、西側：道路を介して消防署、南側：歯科医院、事業所等、北側：線路
供給処理施設	上水道	あり(引込済み)
	ガス配管	あり(引込済み)
	下水道	あり(引込済み)
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると、当初、田であったものが昭和38年5月に雑種地に地目変更がなされ、昭和47年9月に分筆されている。さらに、その後、分合筆を経て昭和54年12月に宅地に地目変更がなされ、昭和56年1月に現在の店舗付共同住宅が建築され現在に至っている。その後、昭和60年1月に対象物件であるマンションの敷地権登記がされるまでの間の所有者は個人・電鉄会社・公共団体等であり、汚染の存在を思わせる属性の所有者は見当たらない。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はない。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、上記のような土地利用履歴から、隣地からのもらい汚染も含めて土壌汚染の存在する可能性は否定できず、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		

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東生駒グランドハイツ	
建物の用途	店舗付共同住宅〔総戸数116戸〕（うち店舗4戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記録）	昭和56年1月22日新築
	経過年数	45年程度
	経済的耐用年数	45年程度
	経済的残存耐用年数	0年程度
構造	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕様	構造	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造
	屋根	露出アスファルト断熱防水（一部露出アスファルトシングル）
	階層	地上10階建
設備・外構等	エレベーター	有（2基）
	駐車場	敷地内全38台
	その他	集会室・集合郵便受・自転車置き場・電気室・防火水槽倉庫・管理人事務室・浄化槽・受水槽室・ポンプ室等
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合	東生駒グランドハイツ管理組合
	管理方式	全部委託：管理人日勤（月～金曜日・8時～17時）
	管理会社	近鉄住宅管理株式会社
	管理形態	区分所有者全員により管理組合を結成し、管理会社に委託。
管理の状況	普通	
積立金	令和7年2月末日現在で63,951,911円	
特記事項	近い将来の大規模修繕計画等	管理会社の回答によると現在（2026年3月）改修計画は未定とのこと
	目視ではアスベスト等の使用は確認できなかったが専門調査機関による調査は未実施の為、詳細は不明である。	
	建築計画概要書には次の記載がある。 ・確認年月日：昭和54年12月26日 ・確認番号：54088号 ・主要用途：店舗付共同住宅 ※対象不動産は上記内容に基づき、昭和56年1月29日付けで番号は不明であるが検査済証が交付されている。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建				
位置	7階701号室〔7階の北西部分に位置する（バルコニーは南西向き）〕				
現況床面積	85.05 m ² （登記面積）				
間取り	4LDK				
仕様	天井	ビニールクロス、敷目合板、杢目合板等			
	床	主にタイル、絨毯、畳、クッションフロア等			
	内壁	主にビニールクロス、プリント合板等			
	設備	洗浄機付便座、エアコン、洗面化粧台、システムキッチン等（稼働の可否は不明）			
	その他	特になし			
維持管理の状態	普通				
管理費等		月額(円)	滞納額(円)	滞納期間	管理規約上規定の有無
	管理費	12,800	409,600	2023年8月分～2026年3月分 32ヵ月	有
	修繕積立金	13,130	420,160	2023年8月分～2026年3月分 32ヵ月	有
	水道料金		39,985		有
	遅延損害金		162,562		有
	違約金		1,190,333		有
	【総計】	2,222,640			
占有部分の利用状況等	所有者が空家として占有している。				
特記事項	<p>建物内は下水道の臭気が感じられた。 南西側の和室の壁にクラックが存した。 上記の通り管理費、修繕積立金等のほかこれまでの弁護士費用並びに催促費用及び諸費用として多額の違約金が計上される。これらの金額は買受人に継承される旨が管理規約に定められている旨、注意が必要である。 建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。</p>				

第5 評価額算出の過程

I. 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の価格を定めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
260,000	85.05	0.04	885,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経済的全耐用年数45年・経過年数45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45年)} × (1 - 観察減価0.2) ≒ 0.04

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 (㎡) 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(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ× オ×カ=キ
242,000	0.96	2,862.79	1.00	$\frac{8,910}{944,344}$	1.00	6,275,000

ア 更地価格

地価公示地点 生駒5-2

基準価格(円/㎡) 283,000
 時点修正 ×101.0 / 100
 標準化補正 ×100/102
 地域格差 ×100/116
 標準画地価格(円/㎡) ≒ 242,000

◇ 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である。

◇ 標準化補正 : 102 二方路+2

◇ 地域格差 : 街路条件 100/98
 接近条件 ×100/96
 環境条件 ×100/123
 行政条件 ×100/100
 格差率 ≒ 100/116

イ 個別格差 : 画地条件 0.96 二方路+2、形状▲3、規模▲3
 相乗積 0.96

ウ 地積 : 登記面積による

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応性、建物と周辺環境との適合性を考慮した

オ 敷地権割合 : 登記記載のとおり

カ 敷地権の種類 : 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)	敷地権価格 (円)	個別 格差率	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ=エ
ア	イ	ウ	
885,000	6,275,000	1.03	7,375,000

ウ 個別格差率

階層：1.04 位置：0.99 その他：1.00

相乗積：1.03

II. 比準価格の試算

1. 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（又は基準階中間）専有部分の1㎡当た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	生駒市元町2丁目	生駒市萩の台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	7階 / 11階	6階 / 6階
面 積	約67㎡	約79㎡
建築時期	平成11年2月	平成4年1月
価格時点	令和6年4月	令和6年6月
取引形態	競売	競売
事例価格	134,616円 /㎡	87,232円 /㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円/㎡) (百円未満四捨五入)
A	134,616	$\frac{100}{100}$	$\frac{106.8}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{110}$	157,100
B	87,232	$\frac{100}{100}$	$\frac{106.1}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{60}$	$\frac{100}{105}$	141,300
事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。 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、形状等の個別性を考慮した。 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、保守管理状況等を考慮した。							㎡当たり 比準価格 (円)
							149,000

2. 比準価格の試算

㎡当たり比準価格 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 (8頁と同じ) ウ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
149,000	85.05	1.03	13,053,000

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。

費用性を反映した積算価格と最近の市場動向を反映した比準価格を次表のとおりウエイトで考慮することが妥当であると判断した。

※積算価格は対象物件のこれまでの大規模修繕などの情報が判明せず、算定に反映することができないことから低めに求められている。

積算価格 (円) ア	割合 イ	比準価格 (円) ウ	割合 エ	調整後の価格(円) (千円未満四捨五入) (ア×イ) + (ウ×エ) =オ
7,375,000	0.2	13,053,000	0.8	11,917,000

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)	占有に 伴う減価	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他の控除減価 (1-控除減価率)	持分	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (最低額1万円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
11,917,000	1.00	0.90	0.70	0.65	1	4,880,000

ア 9ページ下欄オ

イ 占有に伴う減価：

本件については占有減価は不要と判断した。

ウ 市場性修正率：

本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。本件建物内は下水道の臭気が感じられ、南西側の和室の壁にクラックが存したこと等を考慮し、市場性修正率として0.90を乗じた。

エ 競売市場修正率：

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

オ その他の控除減価：

控除減価率は、滞納管理費（2、建物の概要（2）専有部分の概要に記載の通り）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。

（注）オの数字は小数点二桁とする。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地点 生駒5-2
所 在 : 奈良県生駒市東生駒1丁目77番2
価 格 : 283,000 円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線東生駒駅から南東方約200m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 596㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東16.0m市道
用途指定等 : 市街化区域、商業地域(80,400)
地 域 の 概 要 : 医院とマンション等が建ち並ぶ駅前の商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 354,505,011 円 (敷地権割合8910/944344)
建物 : 3,452,255 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. 生駒市固定資産税地番図写し
7. 間取図(評価人作成)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市山崎町667番地4

建物の名称 東生駒グランドハイツ

構 造 鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積

1階	1385.31	平方メートル
2階	430.08	平方メートル
3階	1191.22	平方メートル
4階	1191.22	平方メートル
5階	1191.22	平方メートル
6階	1191.22	平方メートル
7階	1191.22	平方メートル
8階	1191.22	平方メートル
9階	1184.56	平方メートル
10階	783.25	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山崎町667番4の701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 85.05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 生駒市山崎町667番4

地 目 宅地

地 積 2862.79平方メートル

(敷地権の表示)

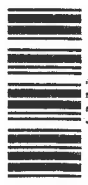
土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

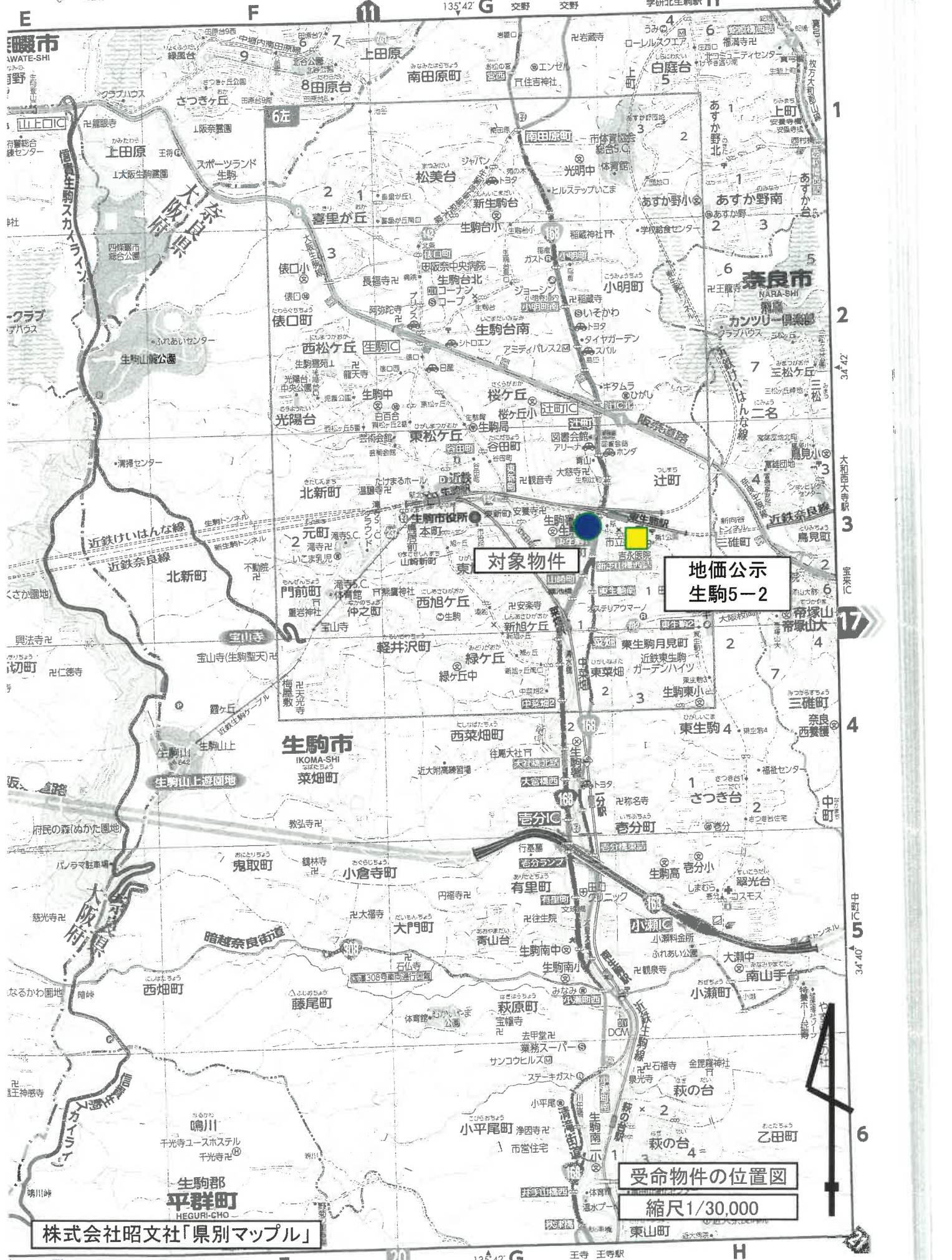
敷地権の割合 944344分の8910



※11

15	16	17	18	19
19	20	21	22	23
24	25	26	27	28
29	30	31	32	33

- インター・出入口
- ETC専用出入口
- SA・PA名
- 道の駅
- 交差点名
- 信号機
- 高さ制限
- 踏切
- コンビニエンスストア
- セブンイレブン
- ローソン
- ファミリーマート
- ミニストップ
- デイリーヤマザキ
- ポプラ
- その他
- ENEOS
- アポロステーション
- コスモ
- SOLATO
- キグナス
- その他

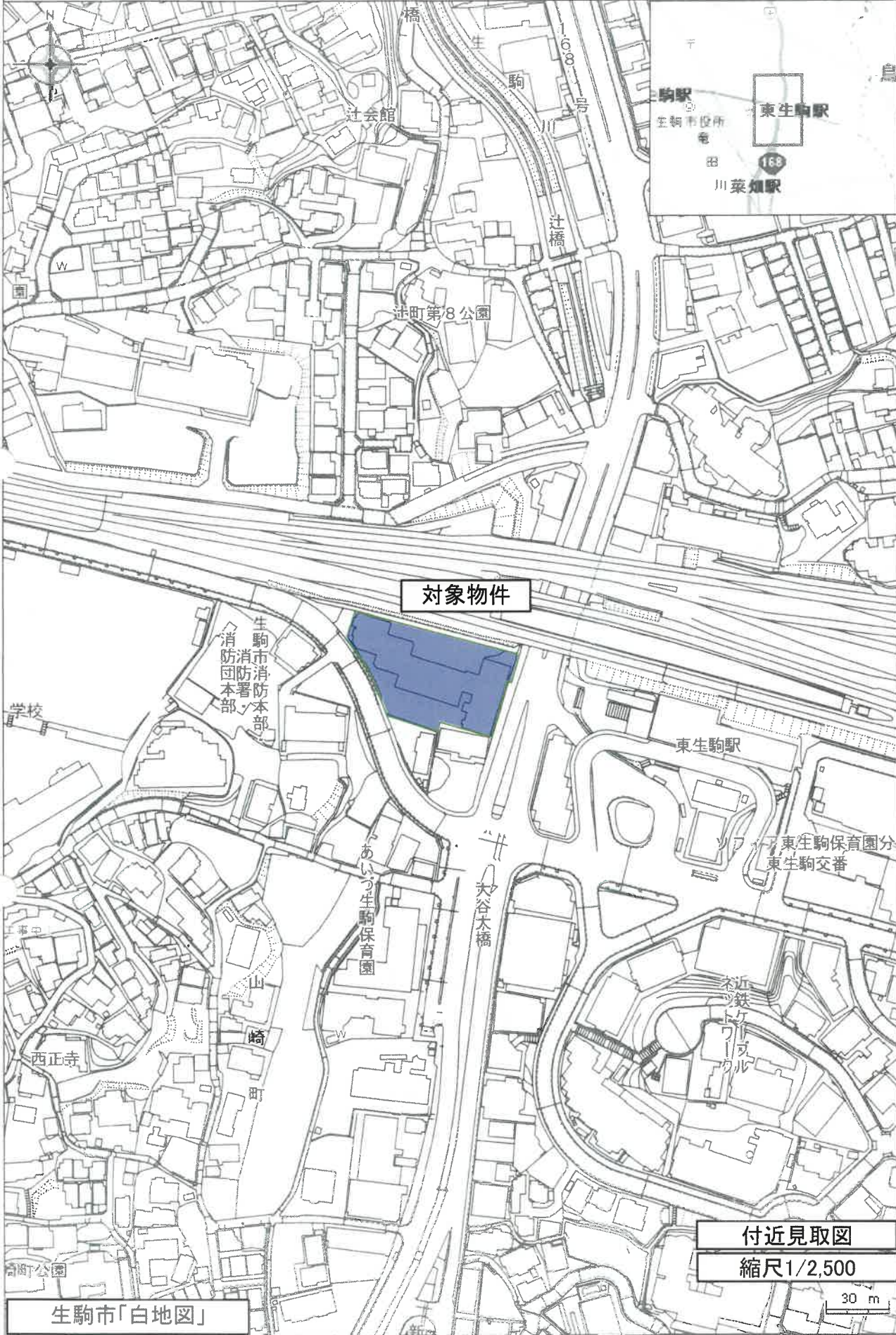


株式会社昭文社「県別マップル」

受命物件の位置図
縮尺1/30,000

白地図

中心地 | 生駒市山崎町 付近



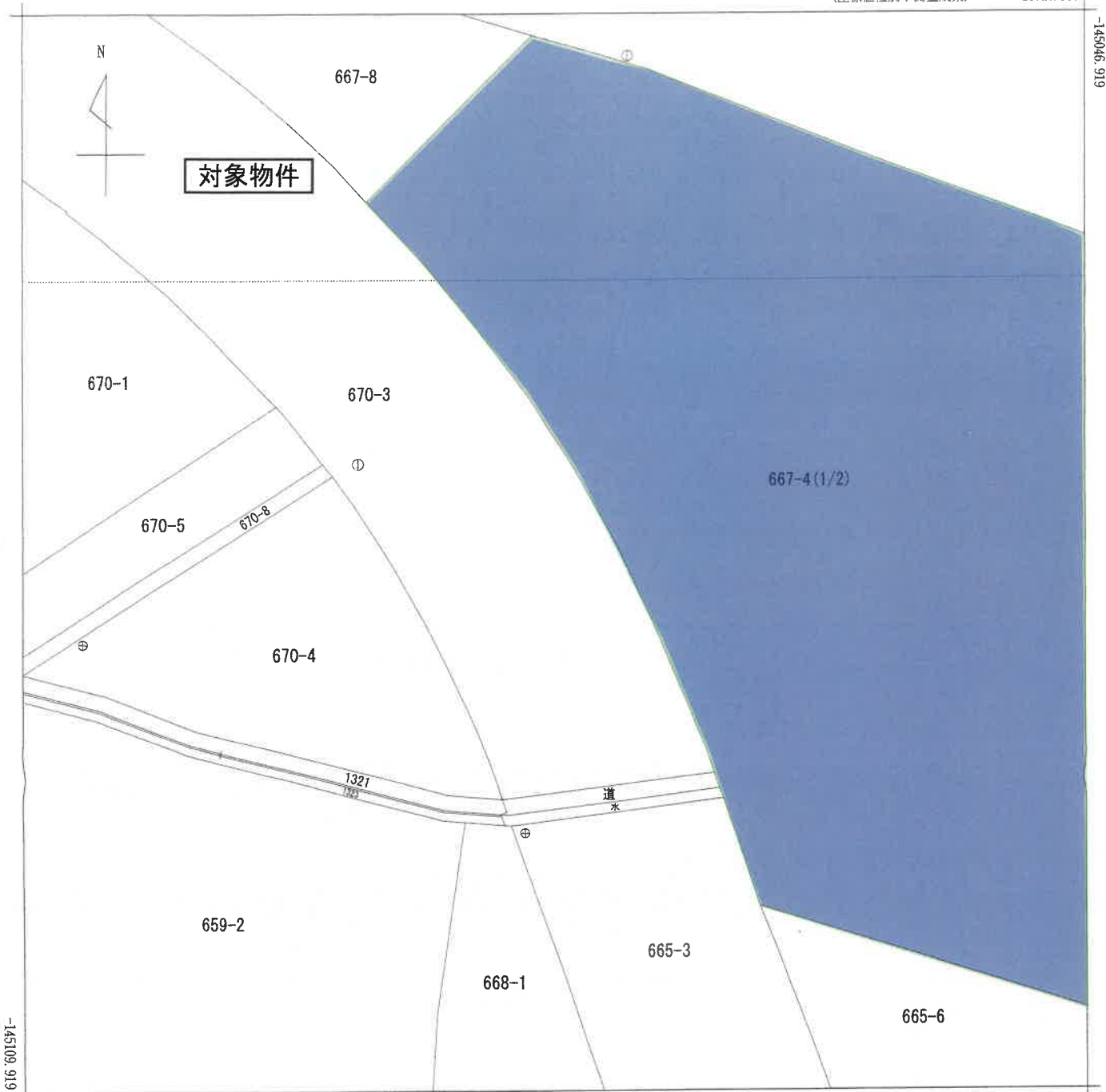
対象物件

付近見取図

縮尺1/2,500

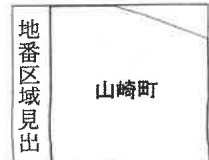
30 m

生駒市「白地図」



-26773.088

(座標値種別：測量成果)

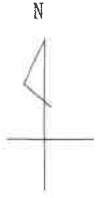


請求部	所在	生駒市山崎町				地番	667番4			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

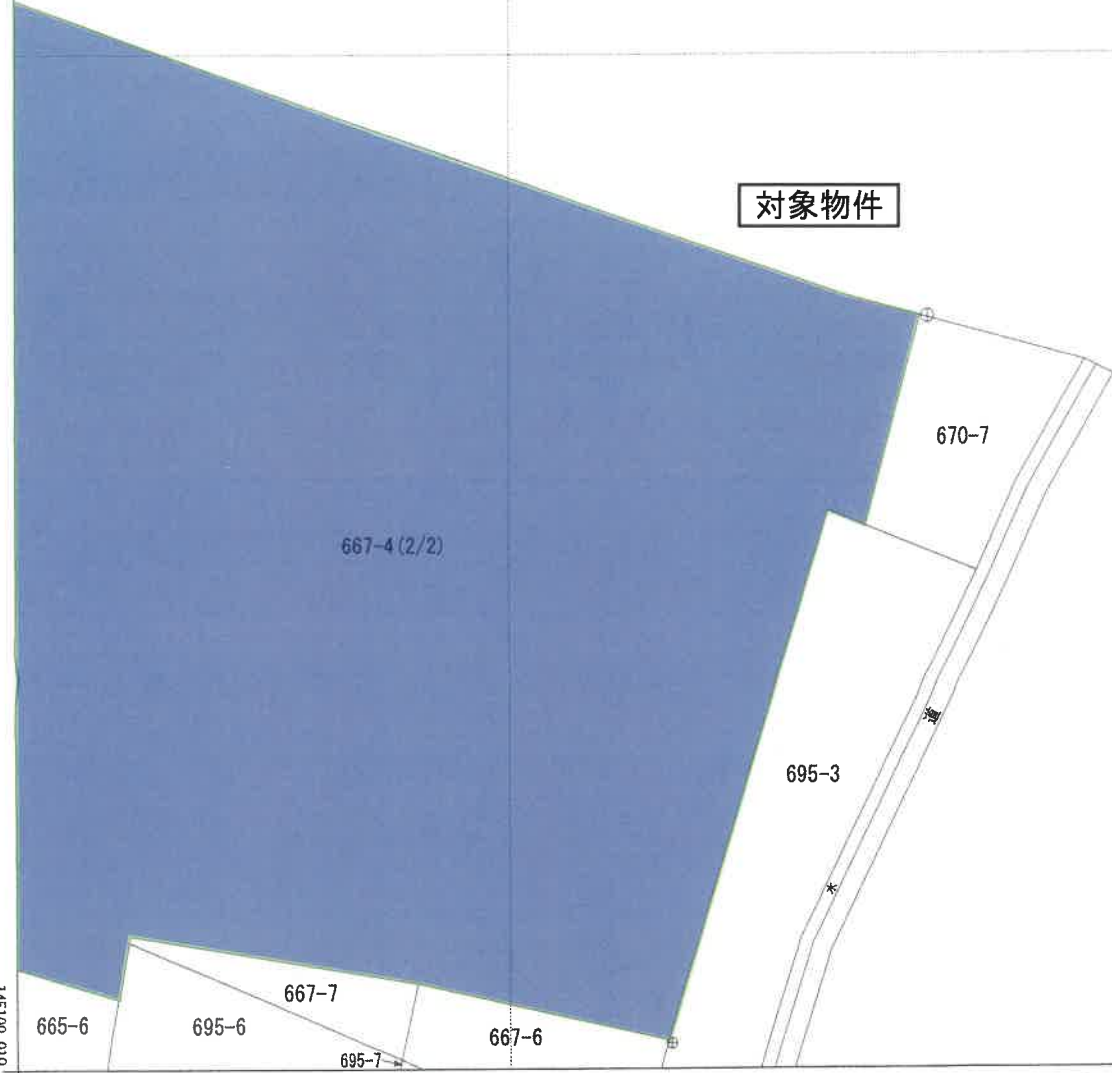
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。



公図
A3→A4に縮小



対象物件



請求部分	所在	生駒市山崎町				地番	667番4			
出力縮尺	1/250	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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

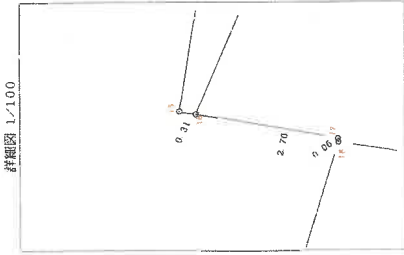
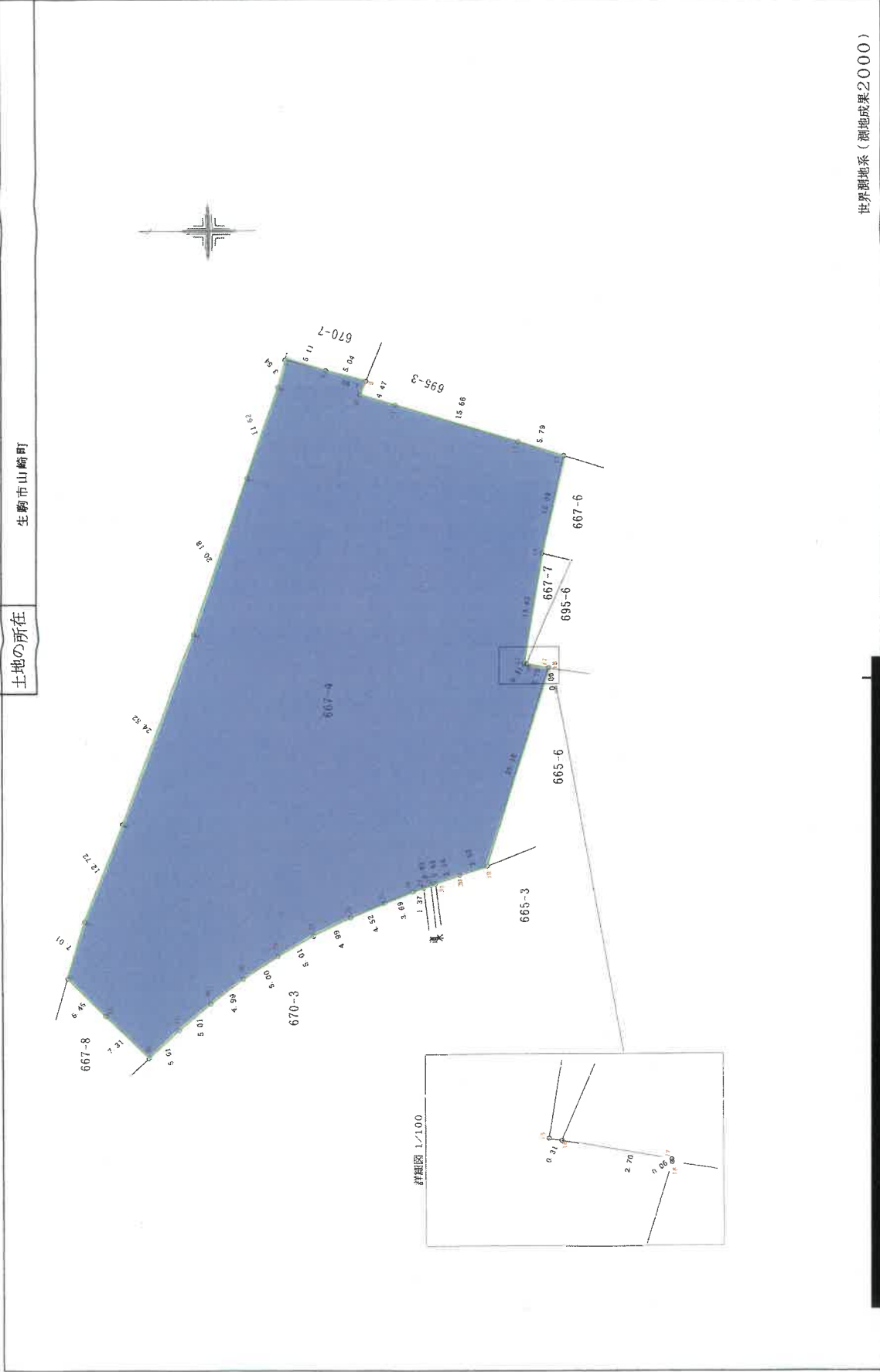
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

公図
A3→A4に縮小



地積測量図

地番	667-4
土地の所在	生駒市山崎町



世界測地系 (測地成果2000)	縮尺	1/500
嘱託者	[Redacted]	
作製者	[Redacted]	

地積測量図
A3→A4に縮小

この図面は地籍調査による成果の登記完了時点のデータに基づき作成したものである。

地積測量図

667-4

生駒市山崎町

地番

土地の所在

連番	点名	X座標	Y座標	$Y_{n-1}-Y_{n-1}$	$X*(Y_{n-1}-Y_{n-1})$
1	01-2571K	-145048.192	-26743.208	11.293	-1638029.232256
2	01-2563	-145050.207	-26736.492	18.571	-2693727.394197
3	01-2562	-145054.805	-26724.637	34.862	-5056900.611910
4	01-2561	-145063.283	-26701.630	42.030	-6097009.784490
5	01-2560	-145070.030	-26682.607	30.005	-4352826.250150
6	01-2559	-145073.838	-26671.625	14.403	-2089498.488714
7	3189	-145074.750	-26668.204	2.089	-303061.152750
8	3187	-145079.683	-26669.536	-2.618	379818.610094
9	3283	-145084.553	-26670.822	-3.045	441927.548438
10	3185	-145083.894	-26672.582	-3.051	442650.777534
11	3286	-145088.113	-26673.873	-5.815	843687.377095
12	3285	-145103.104	-26678.397	-6.196	899058.832384
13	3309	-145108.646	-26680.069	-13.464	1953742.809744
14	01-2594	-145105.981	-26691.861	-25.233	3661459.218573
15	01-2595	-145103.723	-26705.302	-13.495	1958174.741885
16	01-2595K	-145104.028	-26705.356	-0.523	75889.406644
17	01-2596	-145106.690	-26705.825	-0.533	77341.865770
18	01-2597	-145106.697	-26705.889	-24.078	3493879.050366
19	01-2582	-145099.177	-26720.903	-25.097	3641554.045169
20	01-2581	-145095.829	-26730.986	-2.107	305716.911703
21	01-2580AK	-145092.859	-26732.010	-1.227	178028.937993
22	01-2580K	-145092.271	-26732.213	-0.506	73416.689126
23	01-2580	-145091.391	-26732.516	-0.762	110559.639942
24	01-2579	-145090.103	-26732.975	-1.848	268126.510344
25	01-2578	-145086.686	-26734.364	-3.160	458473.927760
26	01-2577	-145082.530	-26736.135	-3.919	568578.435070
27	01-2576	-145078.025	-26738.283	-4.581	664602.432525
28	01-2575	-145073.651	-26740.716	-5.099	739730.546449
29	01-2574	-145069.426	-26743.382	-5.628	816450.729528
30	01-2573	-145065.409	-26746.344	-6.179	896388.162211
31	01-2572	-145061.584	-26749.561	-6.628	961468.046192
32	01-2570	-145057.890	-26752.972	1.776	-257622.812640
33	01-2571	-145052.738	-26747.785	9.764	-1416294.933832
倍面積					5725.591600
1/2					2862.7958000
地積					2862.79 m ²

世界測地系(測地成果2000)

製作者

嘱託者

縮尺

1/500

この図面は地籍調査による成果の登記完了時点のデータに基づき作成したものである。

地積測量図
A3→A4に縮小

登記年月日：昭和56年9月10日

公用

272955 建物図面 P 56.9.10

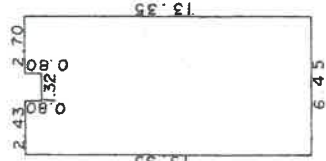
家屋番号 山崎町667-4-701

建物の所在 生駒市山崎町667番地4

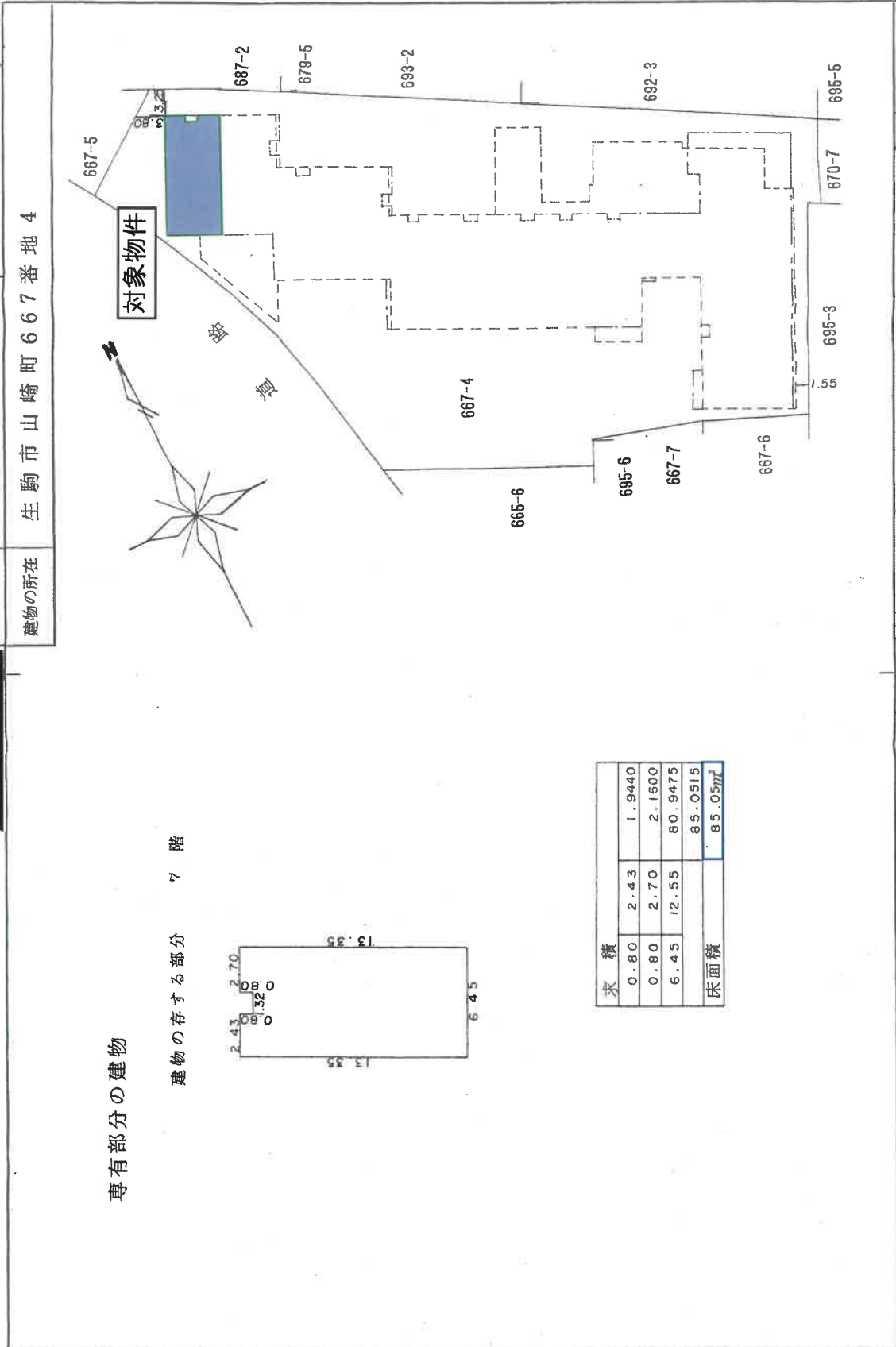
各階平面図

専有部分の建物

建物の存する部分 7階



求積	2.43	1.9440
	0.80	2.1600
	6.45	60.9475
床面積		85.0515
		85.0515㎡



対象物件

縮尺 1/250

縮尺 1/500

建物図面 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8年2月27日 奈良地方方法務局

登記年月日：昭和56年3月17日

公用

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27日 奈良地方方法務局

各階平面図

272884

建物図面

S56.3.17
2/2

家屋番号

生駒市山崎町667番地4

1 棟求積表

家屋番号
667-4-1001-13, 667-4-6011-614
667-4-2101-214, 667-4-7011-714
667-4-3011-314, 667-4-8011-814
667-4-4011-414, 667-4-9011-914
667-4-5011-514, 667-4-10011-1009

1 階求積表

1	13.20	13.50	178.200	1.17	14.8005
2	2.50	9.00	22.500	13.55	120.5950
3	13.20	13.50	178.200	6.00	4.2000
4	12.70	13.50	171.450	2.23	30.1050
5	5.50	23.80	130.900	1.17	14.8590
6	5.85	15.00	87.750	3.43	33.6140
7	17.40	0.30	5.220	8.90	10.4130
8	22.00	0.40	8.800	8.90	87.2200
9	23.50	5.25	123.375	2.23	30.1050
10	16.00	5.25	84.000	0.70	4.2000
11	4.60	9.60	44.160	1.17	14.8590
12	10.90	1.75	19.075	5.43	73.3050
13	11.20	26.40	295.680	1.17	14.8590
14	9.00	8.00	36.000	5.63	76.0050
		1/2	1385.310	1.17	14.8590
			8.800	3.30	44.5500
			123.375	1.17	14.8590
			84.000	4.43	59.8050
			44.160	1.17	14.8590
			19.075	2.78	37.5300
			295.680	7.50	52.5000
			36.000	1.50	0.9000
			1385.310	4.90	7.3500
			52.500	23.23	255.5300
			0.900	1.27	12.9540
			7.350	8.50	93.5000
			255.530	4.90	7.3500
			12.954		1191.2260
			93.500		
			7.350		
			430.084		

2 階求積表

1	7.00	7.50	52.500	0.80	2.0640
2	1.50	0.60	0.900	0.80	7.8400
3	4.90	1.50	7.350	2.63	35.6365
4	11.00	23.23	255.530	1.17	14.8005
5	10.20	1.27	12.954	1.80	17.7300
6	11.00	8.50	93.500	0.60	4.2000
7	1.50	4.90	7.350	6.00	4.2000
			430.084	2.23	30.1050

3 階～8 階求積表

1	2.58	0.80	2.0640	0.80	7.8400
2	9.80	0.80	7.8400	2.63	35.6365
3	2.63	13.55	35.6365	1.17	14.8005
4	12.65	1.17	14.8005	1.80	17.7300
5	13.55	7.10	96.2050	0.60	4.2000
6	9.85	1.80	17.7300	6.00	4.2000
7	0.70	6.00	4.2000	2.23	30.1050
8	2.23	13.50	30.1050		

9 階求積表

1	2.58	0.80	2.0640	0.80	7.8400
2	9.80	0.80	7.8400	2.63	35.6365
3	2.63	13.55	35.6365	1.17	14.8005
4	12.65	1.17	14.8005	1.80	17.7300
5	13.55	7.10	96.2050	0.60	4.2000
6	9.85	1.80	17.7300	6.00	4.2000
7	0.70	6.00	4.2000	2.23	30.1050
8	2.23	13.50	30.1050		

9	1.17	12.70	14.8590	13	0.90	8.90	8.0100
10	9.80	3.43	33.6140	14	6.00	0.70	4.2000
11	8.90	1.17	10.4130	15	2.23	13.50	30.1050
12	9.80	8.90	87.2200	16	12.70	1.17	14.8590
13	0.70	6.00	4.2000	17	13.50	5.43	73.3050
14	13.50	2.23	30.1050	18	12.70	1.17	14.8590
15	12.70	1.17	14.8590	19	5.63	13.50	76.0050
16	5.43	13.50	73.3050	20	12.70	1.17	14.8590
17	1.17	12.70	14.8590	21	13.50	3.30	44.5500
18	5.63	13.50	76.0050	22	12.70	1.17	14.8590
19	1.17	12.70	14.8590	23	13.50	4.43	59.8050
20	3.30	13.50	44.5500	24	12.70	1.17	14.8590
21	1.17	12.70	14.8590	25	13.50	2.78	37.5300
22	4.43	13.50	59.8050	26	8.10	1.50	12.9500
23	1.17	12.70	14.8590	27	7.50	3.80	28.5000
24	2.78	13.50	37.5300				783.2520
25	7.50	7.00	52.5000				
26	0.50	1.50	0.9000				
27	4.90	1.50	7.3500				
28	23.23	11.00	255.5300				
29	1.27	10.20	12.9540				
30	8.50	11.00	93.5000				
31	1.50	4.90	7.3500				
			1184.5660				

10 階求積表

1	2.58	0.80	2.0640	0.80	7.8400
2	9.80	0.80	7.8400	2.63	35.6365
3	13.55	2.63	35.6365	1.17	14.8005
4	12.65	1.17	14.8005	1.80	17.7300
5	5.30	13.55	71.8150	0.60	4.2000
6	9.85	1.80	17.7300	6.00	4.2000
7	6.95	1.80	12.5100	2.23	30.1050
8	0.70	0.60	4.2000		
9	2.23	0.60	1.7840		
10	0.80	8.90	7.1200		
11	12.30	12.70	156.2100		
12	3.43	0.90	3.0870		

1階床面積	1385.310
2階床面積	430.084
3階～8階床面積	1191.2260
9階床面積	1184.5660
10階床面積	783.2520

製作者

申請人

縮尺 1/

縮尺 1/

建物図面

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和56年3月17日

公用

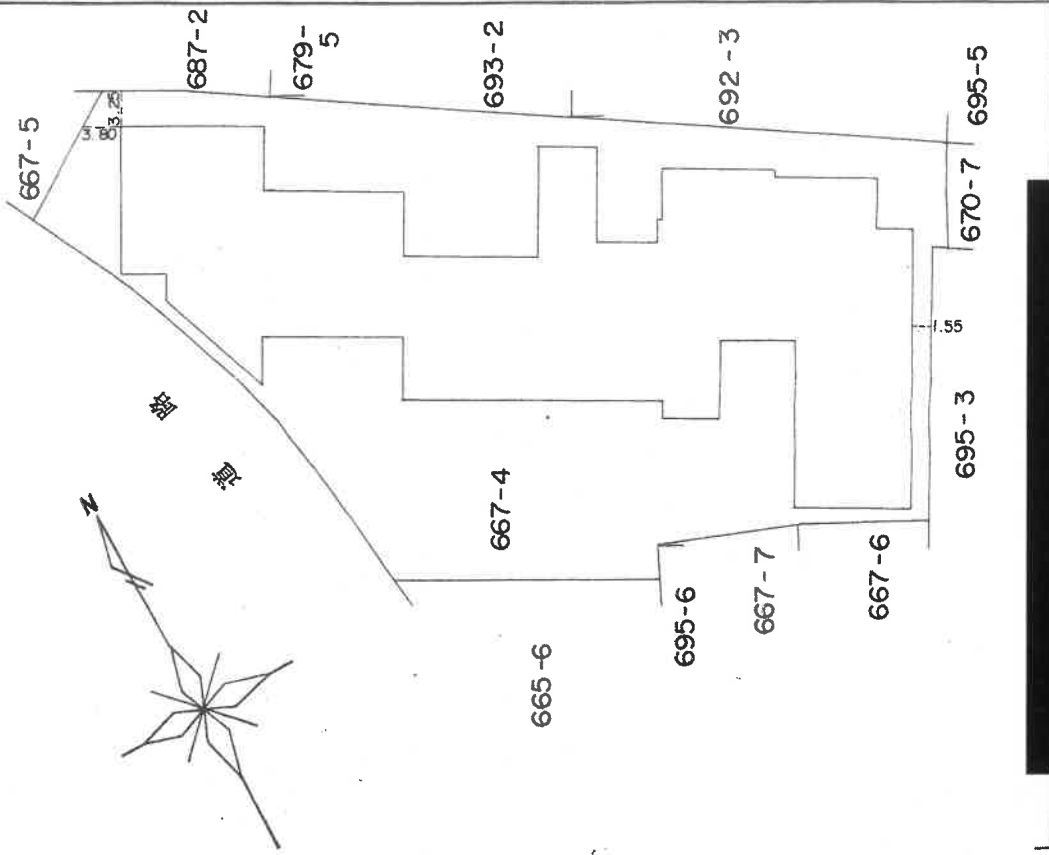
272883 S56.3.17
建物図面 1/2

各階平面図

家屋番号
 667-4-110 ~ -113
 667-4-210 ~ -214
 667-4-301 ~ -314
 667-4-401 ~ -414
 667-4-501 ~ -514
 667-4-601 ~ -614
 667-4-701 ~ -714
 667-4-801 ~ -814
 667-4-901 ~ -914
 667-4-1001 ~ -1009

1 棟の表示

家屋番号 667-4-110 667-4-1009	建物の所在 生駒市山崎町667番地4
---	-----------------------



申請人

縮尺 1/500

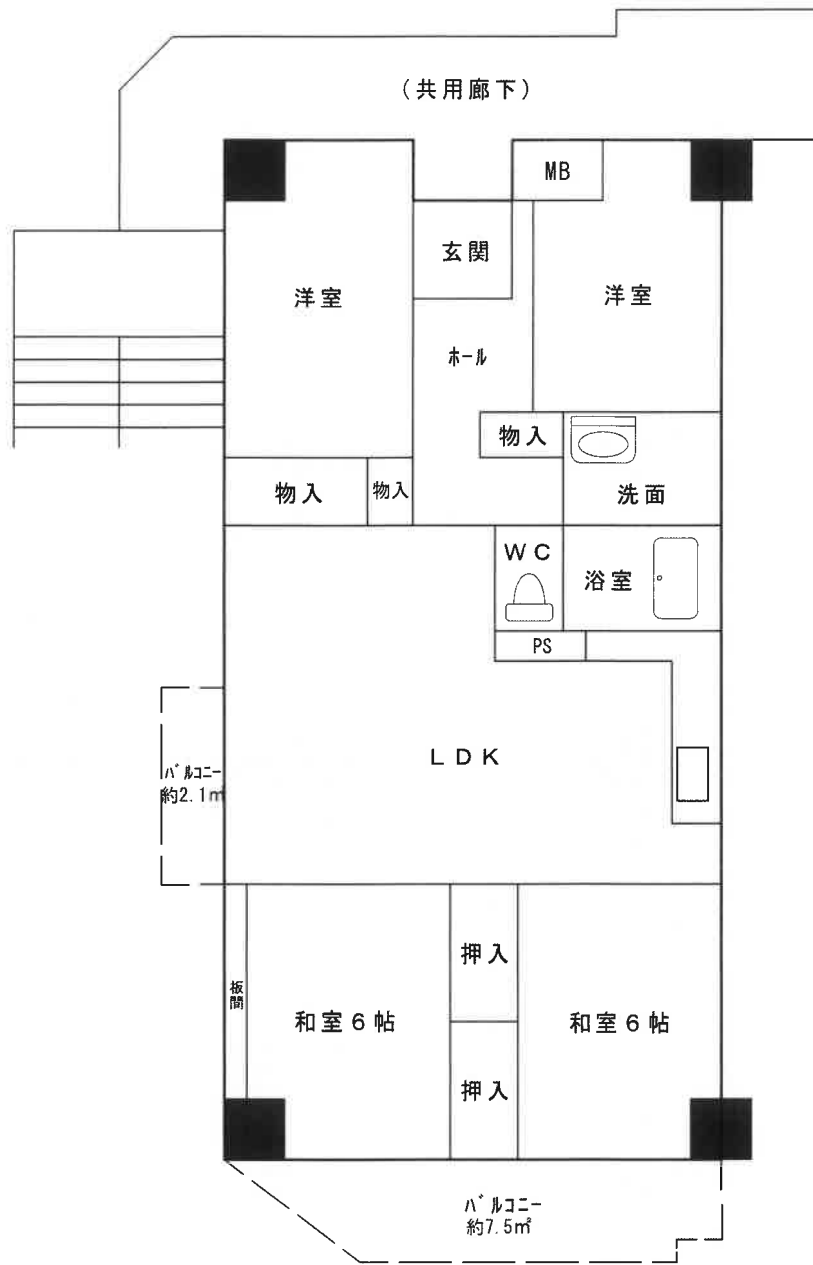
製作者

建物図面
A3→A4に縮小

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27日 奈良地方法務局

間 取 図



※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