

■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 8 月 7 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 8 月 28 日から 令和 8 年 9 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 10 月 2 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 8 月 7 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）
1～3	16,530,000 13,224,000	一括	3,306,000	137,339	53,282
1	2,100,000				
2	5,140,000				
3	9,290,000				



物 件 目 録

1 所 在 生駒市新旭ヶ丘

地 番 1 2 7 9 番 3 3

地 目 宅地

地 積 3 1 3 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分10分の2

2 所 在 生駒市新旭ヶ丘

地 番 1 2 7 9 番 4 9

地 目 宅地

地 積 3 4 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 生駒市新旭ヶ丘1279番地34、1279番地49

家屋 番号 1 2 7 9 番 4 9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 1 0 1 . 6 6 平方メートル
2階 4 5 . 3 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約118.86平方メートル
2階 4 5 . 3 6 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 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 3】

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 生駒市新旭ヶ丘

地 番 1 2 7 9 番 3 3

地 目 宅地

地 積 3 1 3 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 2

2 所 在 生駒市新旭ヶ丘

地 番 1 2 7 9 番 4 9

地 目 宅地

地 積 3 4 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 生駒市新旭ヶ丘 1 2 7 9 番地 3 4、1 2 7 9 番地 4 9

家屋 番号 1 2 7 9 番 4 9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 1 . 6 6 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 1 8 . 8 6 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル

所有者 A



令和8年(ヌ)第9号
令和 8年 4月27日受理
令和 8年 5月 21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 生駒市新旭ヶ丘

地 番 1 2 7 9 番 3 3

地 目 宅地

地 積 3 1 3 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分10分の2

2 所 在 生駒市新旭ヶ丘

地 番 1 2 7 9 番 4 9

地 目 宅地

地 積 3 4 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 生駒市新旭ヶ丘1 2 7 9 番地3 4、1 2 7 9 番地4 9

家屋 番号 1 2 7 9 番 4 9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 1 0 1 . 6 6 平方メートル
2階 4 5 . 3 6 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良県生駒市新旭ヶ丘9番37号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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	☒ 土地共有者A ☐ 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 3		
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 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約118.86㎡ 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 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

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札・郵便受けの表示 債務者兼所有者Aの姓

2 本件土地（物件1、2）の現況等

- (1) 本件土地は、本件建物の敷地として一体的に利用されていた（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。なお、本件建物は登記上において物件1が所在地に含まれず1279番34の土地が所在地に含まれているが、1279番34の土地は令和4年2月18日に物件1に合筆されており、所在地の変更登記がなされていないものである。
- (2) 立ち入り調査時に、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) 物件1の南側並びに物件2の西側から南側にかけて法面になっており、市道と接面する部分に石積擁壁が施されている（別紙土地建物位置関係図参照）。なお、法面部分を除いた物件1、2の有効宅地部分は全体の75%程度と推定される。また、有効宅地部分は、隣接する市道よりも約0m～約7m高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (4) 物件1の北東側の2箇所にカーポートが設置されている。また、北西側にヒートポンプユニットが存する（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 物件1の北西側と物件2の北東側にまたがって上屋並びにスチール製仮設物置3台が存する（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (6) 物件2の北側に隣接する土地の所有者が施した法面の保護工事部分が、物件2へ越境している可能性がある（別紙添付写真③参照）。
- (7) 物件2の南西側の法面に電柱の支柱が存する（別紙土地建物位置関係図参照）。また、南西側から南側にかけて木々が植栽されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

3 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) 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、1階西側に未登記増築部分(約17.2㎡)が存した(別紙間取図斜線部分及び別紙添付写真⑦、⑧参照)。債務者兼所有者によると、約30年前に増築工事をしたとのことである。
- (4) 本件建物北側の外壁に剥離箇所が存した。また、本件建物西側の軒裏の通気口カバーが外れていた。
- (5) 本件建物内の随所に床のたわみが認められた。
- (6) 1階和室(8帖)の床脇の壁に、ひび割れ箇所と隙間が空いている箇所が存する。(別紙添付写真⑨参照)。
- (7) 2階和室の天井に雨漏りが原因と考えられるシミが存した(別紙添付写真⑫参照)。債務者兼所有者によると、約15年前に雨漏りの修理をしたため、現在は雨漏りはないとのことである。なお、修理時に、アスベストが含まれている可能性がある屋根裏の断熱材を取り除いたが、まだ残っているかも知れないとのことである。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、西側、南側及び東側が市道に接面しており、その幅員を概測したところ、別紙土地建物位置関係図のとおりであった。
- (2) 生駒市役所において調査した結果、上記接面道路はいずれも建築基準法第42条第1項第1号の道路であったが、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。

5 その他

物件1については、債務者兼共有者Aの持分10分の2を目的とするものである。

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 A	■ 1 私は、住所地は別に定めていますが、母の身の回りの世話をするために、母とともに本件建物に居住しています。 2 物件1の土地は、私が10分の2、母が10分の8の共有持分権を有していますが、私が所有している本件建物の敷地として利用することについて、母に対して対価は支払っていません。 3 物件2の土地の北側に隣接する土地の法面が2018年の台風で崩れたため、北側に隣接する土地の所有者が法面の保護工事を施しました。 4 本件建物の未登記増築部分は、約30年前に増築工事を行いました。 5 1階8帖の和室の床脇の壁に、東日本大震災を原因とするひび割れ箇所と隙間が空いている箇所があります。 6 約15年前、2階和室の天井の雨漏りを修理したときに、アスベストが含まれている可能性がある屋根裏の断熱材を取り除きましたが、まだ残っているかも知れません。なお、現在は雨漏りはありません。

(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
8年 4月28日	執行官室	債務者兼所有者 Aに照会文書送付 (回答あり)
8年 4月28日 13 : 40 - 13 : 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 4月28日 15 : 10 - 15 : 20	生駒市役所	土地・建物関係資料調査
8年 4月28日 15 : 40 - 15 : 50	物件所在地	物件及び占有確認、債務者兼所有者 Aと面談 写真撮影
8年 5月 1日 11 : 40 - 11 : 50	生駒市役所	道路調査
8年 5月11日 9 : 20 - 10 : 30	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 A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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

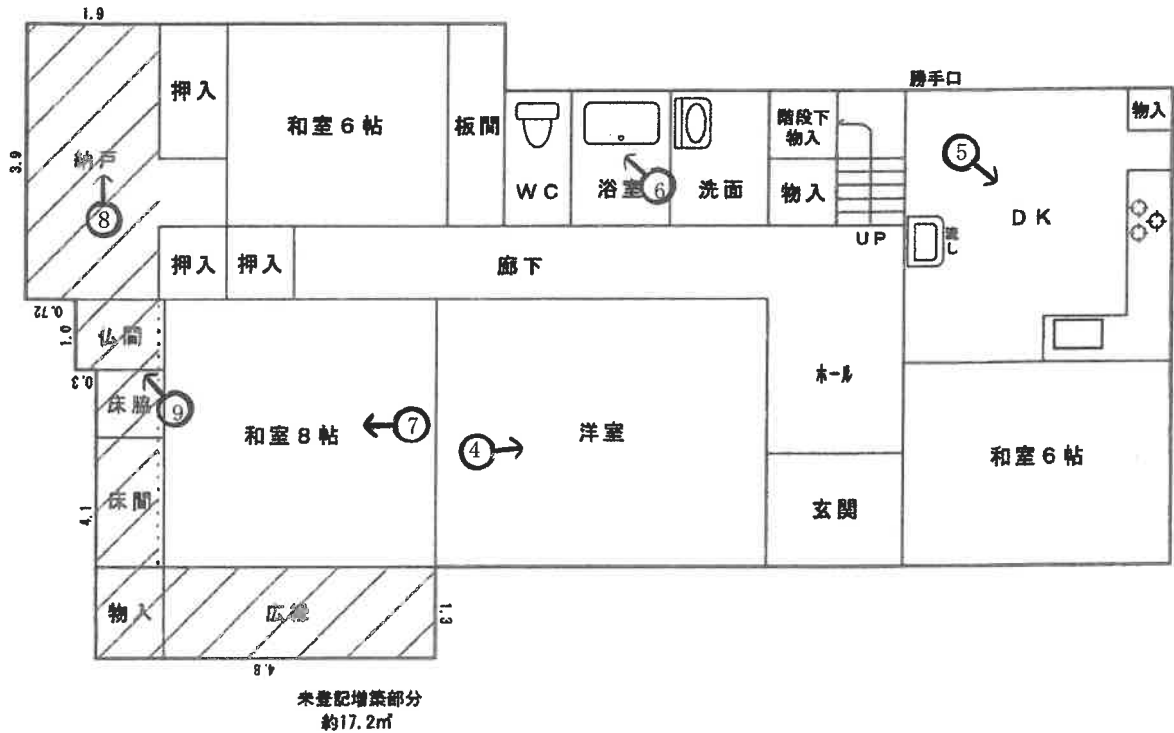
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

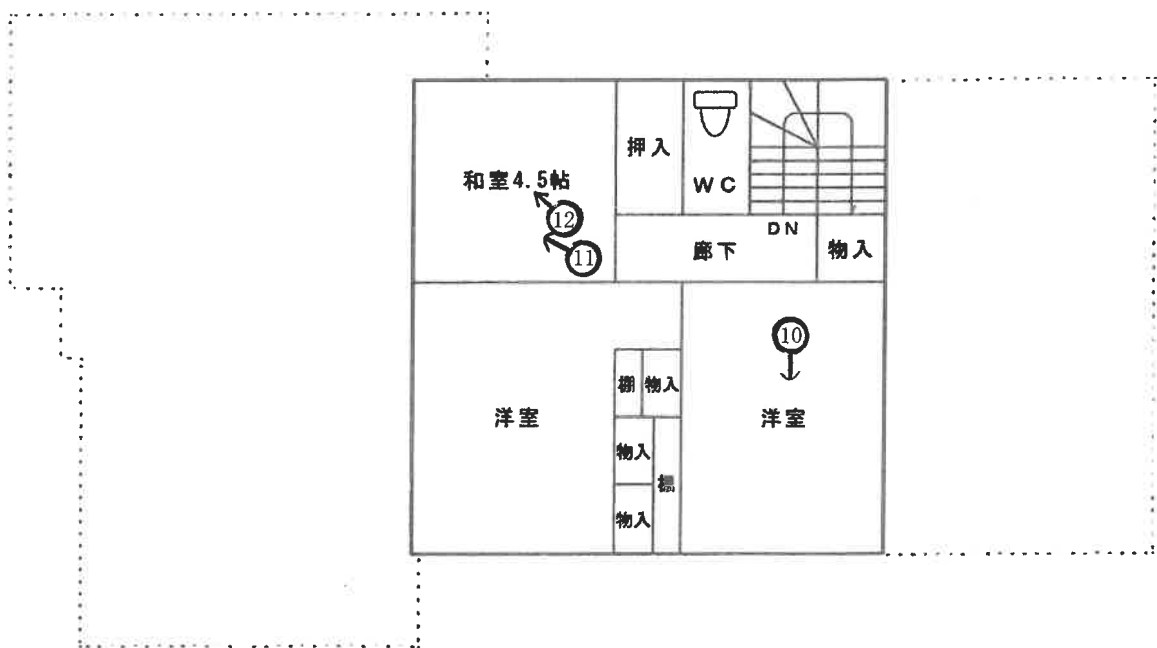
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

間 取 図

1 階



2 階



(○は、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
(越境している可能性がある北側隣接土地の法面)



④



⑤



⑥



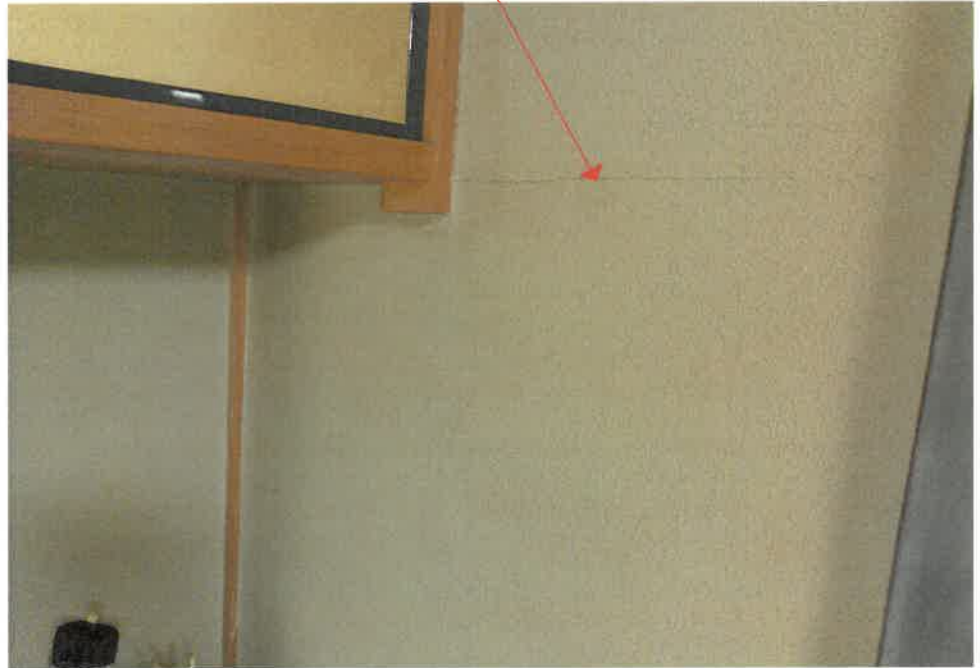
⑦
(1階和室 未登記増築部分)



⑧
(1階納戸 未登記増築部分)



⑨ 壁ひび割れ箇所
(1階和室床脇)



⑩



⑪



⑫
(2階和室 天井シミ)



令和8年（ヌ）第9号

令和8年5月11日 現地調査

令和8年5月18日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士
梅 本 剛

第1 評価額

一 括 価 格	
金16,530,000円	
内 訳 価 格	
1	金2,100,000円
2	金5,140,000円
3	金9,290,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	下記の通り。
番号	特 記 事 項		
3	○公簿記載と下記の事項が異なっている。 (主である建物) ・床面積：1階 約118.86㎡ 、2階 公簿と同じ		

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・2）

位置・交通	近鉄奈良線「生駒」駅 南方約1km（道路距離） ※別添、位置図参照	
付近の状況	中規模一般住宅が多い丘陵地に造成された住宅地域	
主な公法上の規制等	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 % 無 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
画地条件（規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢等	標準的 東側間口 約25m・奥行 約30m 不整形 東側道路とほぼ等高。
接面道路	西； 幅員約9～12.4m 東； 幅員約4m 南； 幅員約4m	市道（建築基準法第42条1項1号道路） 市道（建築基準法第42条1項1号道路） 市道（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	利用状況 隣地状況	住宅の敷地 道路、住宅等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 有 有
土壌汚染等	登記簿謄本及び過去の住宅地図（1983年）によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できず、土壌汚染対策法にい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出もない。現地調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なかった。また、周辺地域（対象敷地外周から概ね50m以内）には、水質汚濁防止法の有害物質使用の特定事業場の届出施設は存しない。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門調査機関による詳細な調査を行わないと確定できない旨留意すべきである。	
特記事項	①物件1及び2は、物件3建物の敷地として一体的に利用されていた。 ②本件土地の南側から西側にかけて法面になっており、石積擁壁が施されている。有効宅地部分は全体の約75%程度と推定され、接面道路とは約0～7m高低差がある。 ③地盤及び擁壁等についての耐震、耐久力及び地耐力等については現地調査では不明である。 ④物件2の北側に隣接する土地の所有者が施した法面の保護工事部分が、物件2へ越境している可能性がある。 ⑤物件2の南西側の法面に電柱の支柱が存する。又、南西側から南側にかけて木々が植栽されている。 ⑥物件1の北東側2カ所にカーポートが設置されている。また、北西側にヒートポンプユニットが存する。 ⑦物件1の北西側と物件2の北東側にまたがって、上屋並びにスチール製仮設物置3台が存した。 ⑧南西側の一部は、第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、15m斜線高度地区、都市計画道路の指定がある。	

2. 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） 昭和 50 年 4 月 1 日 新築 経済的耐用年数 約 25 年 経過年数 約 52 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 主にモルタル等 内 壁 : 主にクロス、土、塗装等 天 井 : 主にクロス、板、塗装等 床 : 主にフローリング、畳、カーペット等 設 備 : そ の 他 :
床面積（現況）	延 164.22 m ² （概測）
現 況 用 途 等	階 層 ; 2 階建 現 況 用 途 ; 居宅 間 取 り ; 7DK、納戸
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	所有者が、所有権に基づき、居宅として使用している。
特記事項	①建物北側の外壁に剥離箇所が存した。また、建物西側の軒裏の通気口カバーが外れていた。 ②建物屋内の随所に床のたわみが認められた。 ③1階和室の床脇の壁に、ひび割れ箇所と隙間が空いている箇所が存する。 ④2階和室天井に雨漏りが原因と考えられるシミが存した。債務者兼所有者によると、約15年前に雨漏りの修理をしたため現在は雨漏りはないとのことであった。なお、修理時にアスベスト含有の可能性がある断熱材を取り除いたが、未だ残存している可能性があるとのことであった。 ⑤その他建物の内外には経年相当の傷み、汚れ、劣化等が認められた。 ⑥上記の記載のほか、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、又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。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価補正率 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	110,000	0.67	313.94	2/10	0.90	4,165,000
				(1/1)		(20,824,000)
2	110,000	0.67	346.00	1/1	0.90	22,950,000
計			659.94			27,115,000

ア．標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（生駒-16）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $114,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 = 110,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：北西向 1.00、一方路 1.00、総合 1.00

◇地域格差：街路 1.00、接近 1.00、環境 1.05、行政 1.00、その他 1.00、相乗積 1.05

イ．個別格差：物件1・2 0.67（画地条件（三方路、地勢、規模等）、
行政的条件（土砂災害特別警戒区域））

ウ．地 積：公簿数量

オ．建付減価補正率：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性を考慮。

② 物件3（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 (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
3	150,000	164.22	0.03	739,000
計				739,000

ウ 現価率（主たる建物）

・経済的耐用年数25年、経過年数52年、経済的残存耐用年数0年の残価率5%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／経済的耐用年数25年)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.40) = 0.03$

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、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 (円) ア	敷地利用権割合 イ		持分 割合 ウ	敷地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	20,824,000	0.10	敷地占有利益	1/1	2,082,000
(うち対象部分)				(2/10)	(416,000)
2	22,950,000	0.60	法定地上権	1/1	13,770,000
合計	43,774,000				15,852,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 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	4,165,000	－ 416,000		0.80	0.70	2,100,000
2	22,950,000	－ 13,770,000		0.80	0.70	5,140,000
3	739,000	＋ 15,852,000	1.00	0.80	0.70	9,290,000
一括価格 (合計)						16,530,000

ウ. 占有減価率
必要なし

エ. 市場性修正率
隣接土地の法面保護工事が目的土地側へ越境している可能性があることや、目的土地1は持分評価であること等から、市場性修正率を上記の通りとした。

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）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. 地価公示価格 (生駒-16)
所 在 : 生駒市緑ヶ丘1425番11
価 格 : 114,000 円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「生駒」駅約1.1km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 238 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側6m市道に接面。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率40%、容積率60%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	13,374,157 円
物件2	14,739,946 円
物件3	1,858,897 円

第7 付属資料の表示

1. 位置図 (地理院地図Vector)
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 (A3→A4に縮小)
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図 (略図)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 生駒市新旭ヶ丘
地 番 1 2 7 9 番 3 3
地 目 宅地
地 積 3 1 3 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分10分の2

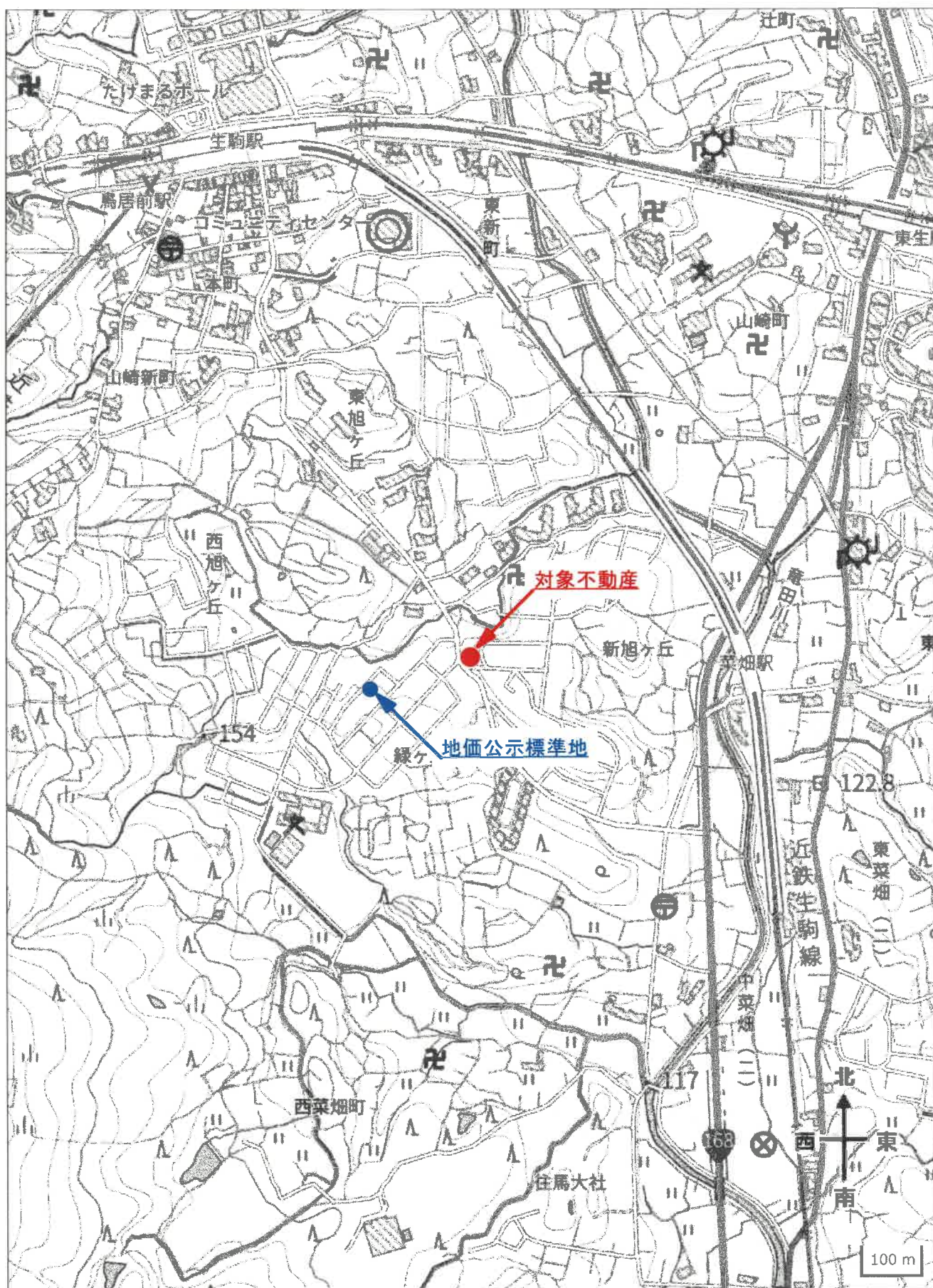
2 所 在 生駒市新旭ヶ丘
地 番 1 2 7 9 番 4 9
地 目 宅地
地 積 3 4 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 生駒市新旭ヶ丘1 2 7 9 番地3 4、1 2 7 9 番地4 9
家屋 番号 1 2 7 9 番 4 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 1 0 1 . 6 6 平方メートル
2階 4 5 . 3 6 平方メートル

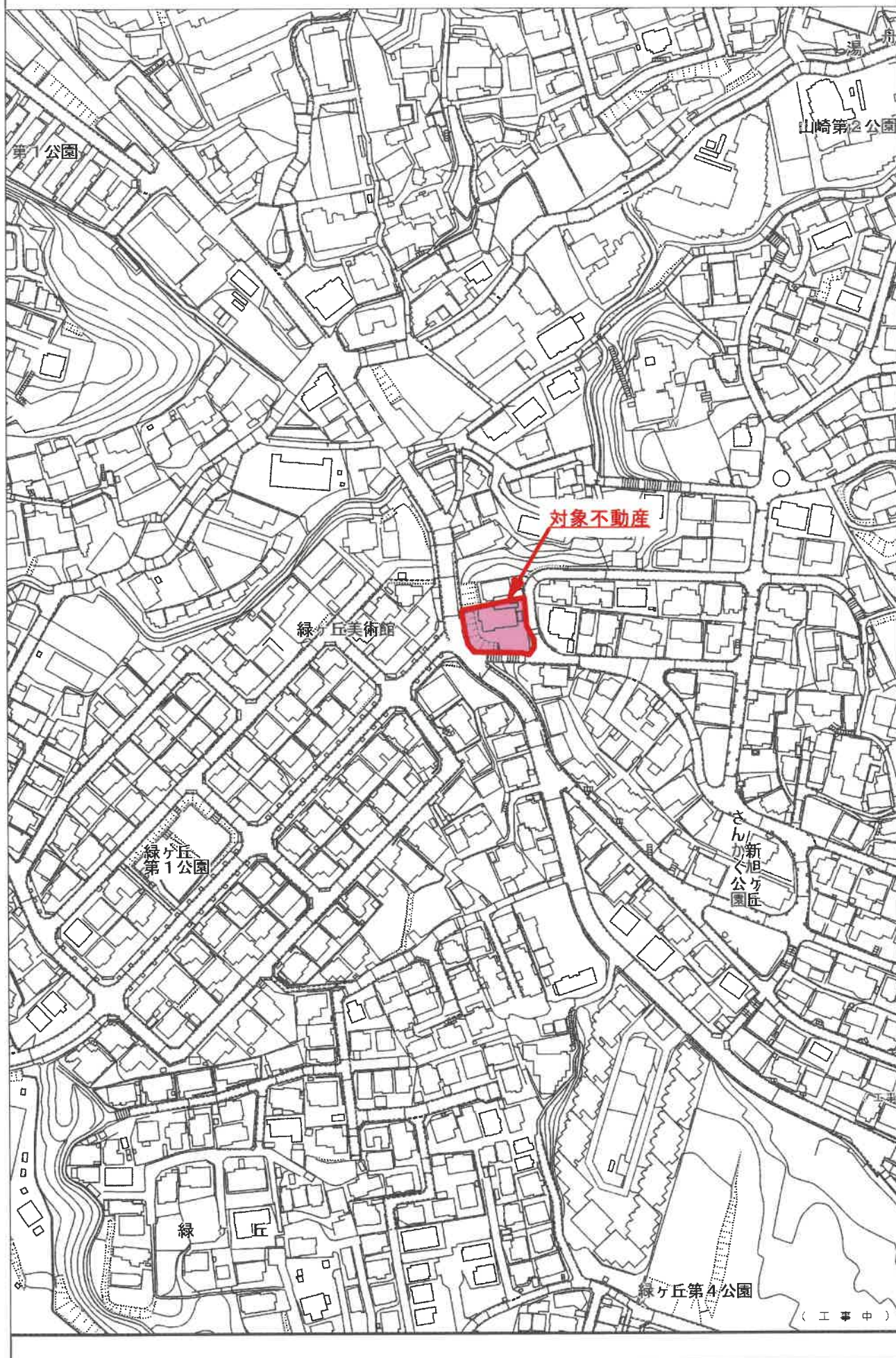
所有者 A





付近見取図

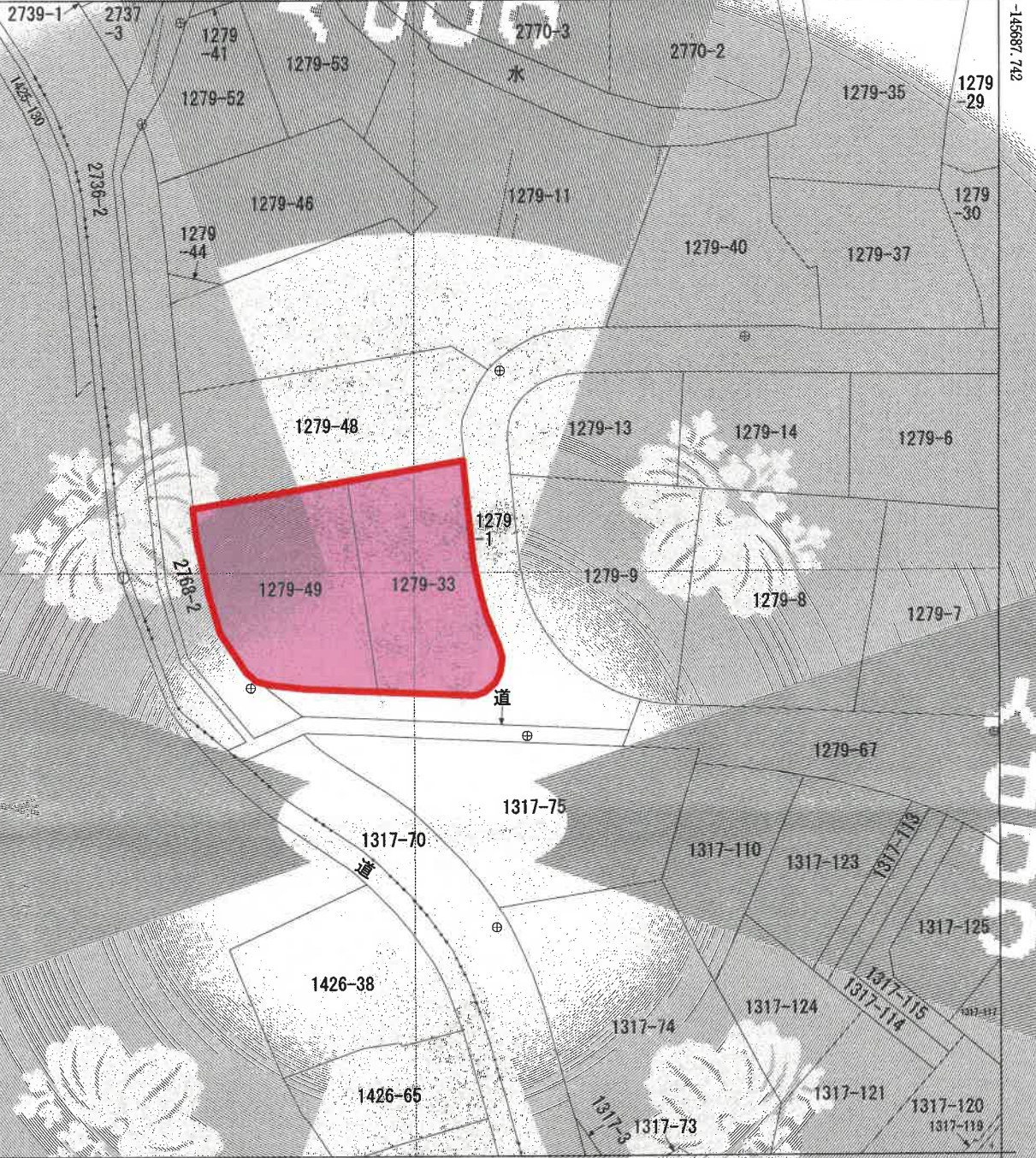
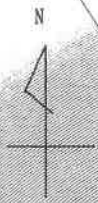
白地図



1317-78

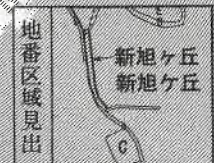
(座標値種別：測量成果)

-27236.319



-27361.319

(座標値種別：測量成果)



A
B
C
D
E
F

請求部	所在	生駒市新旭ヶ丘				地番	1279番33			
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)			
作成年月日	令和4年2月7日				備付年月日(原図)	令和4年3月3日				補記事項

地 積 測 量 図

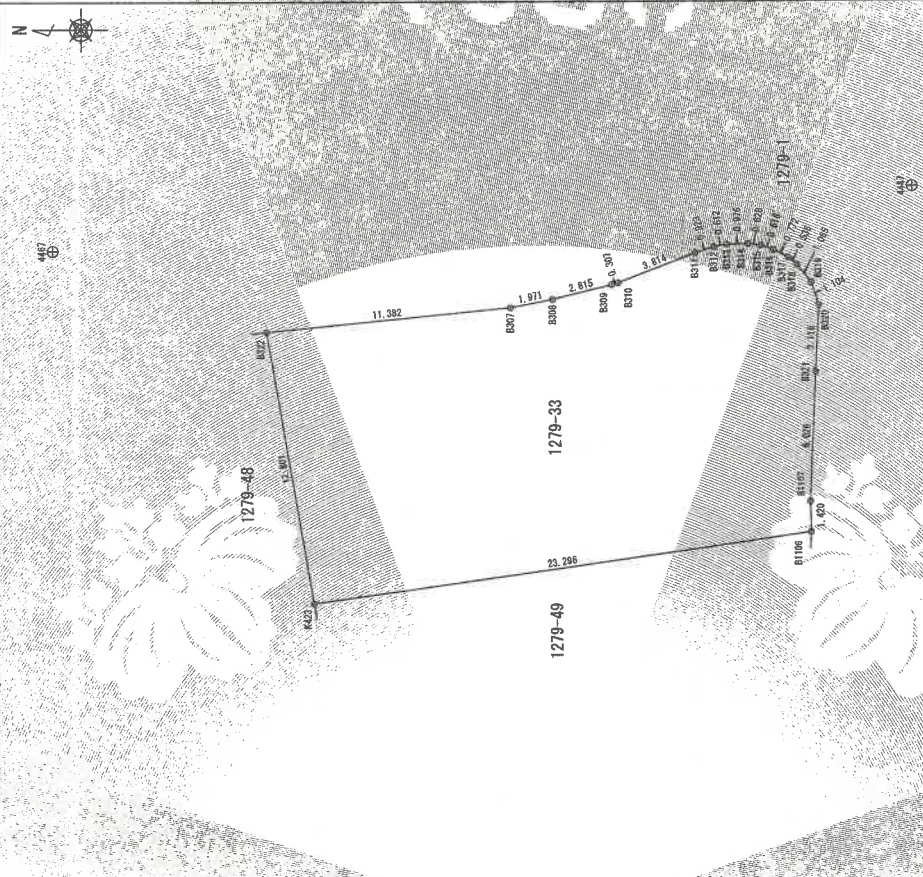
地 番	1279-33
土地の所在	奈良県生駒市新旭ヶ丘

測量年月日 令和4年3月9日
測量者 田中 隆雄 技士
測尺係数 0.99999
単位 メートル

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
A級基準点	4467	-145728.036	27290.741
△級基準点	4447	-145767.890	27287.845

座 標 求 得 表

地 番	1279-33	標 識	X	Y	辺 長	No.	No.
R027	金属プレート標		-145737.925	-27294.528	11.382	B307	B322
B307	金属標		-145748.253	-27293.419	1.971	B308	B307
B308	金属標		-145751.188	-27293.044	2.815	B309	B308
B309	金属標		-145753.920	-27292.364	0.307	B310	B309
B310	金属標		-145754.216	-27292.281	3.814	B311	B310
B311	金属標		-145751.776	-27290.911	0.923	B312	B311
B312	金属標		-145758.656	-27290.630	0.612	B313	B312
B313	金属標		-145759.259	-27290.525	0.976	B314	B313
B314	金属標		-145760.235	-27290.501	0.628	B315	B314
B315	金属標		-145760.859	-27290.580	0.616	B316	B315
B316	金属標		-145761.441	-27290.782	0.772	B317	B316
B317	金属標		-145762.124	-27291.143	0.536	B318	B317
B318	金属標		-145763.212	-27292.308	1.104	B319	B318
B319	金属標		-145763.540	-27293.356	3.116	B321	B320
B320	金属標		-145763.418	-27293.469	6.026	B1107	B321
B321	金属標		-145763.171	-27302.391	1.420	B1106	B1107
B107	金属標		-145763.211	-27302.911	23.296	K423	B1106
B106	金属標		-145740.139	-27307.337	12.301	B322	K423
K423	鉄 釘		-627.894338		313.9471690		
	面 積	地 積	94.96		313.94		



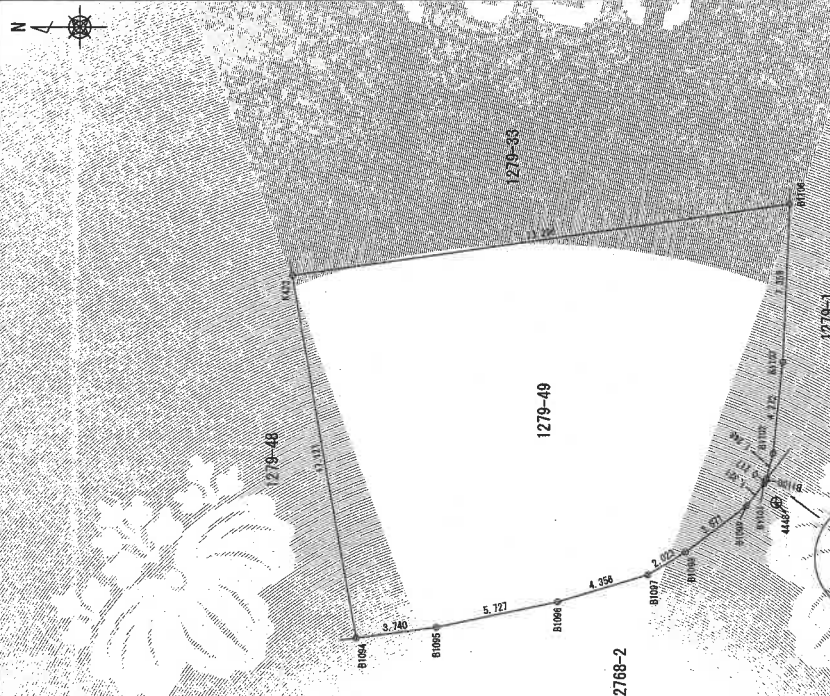
作 成 者	計 画 機 関	縮 尺	250
-------	---------	-----	-----

(令和4年1月5日作成)

A3→A4に縮小

使用した基本三端点等の価額				
使用基本点	Y 差額	Y 差額	制度	
4 級基本点	4447	-145767.890	-27787.945	金庫債
4 級基本点	4448	-14576.578	-72317.798	帝國債

地 番	1279-49	標 識	X	Y	辺 長	N. o. -	N. o.
4423		金屬標	-145740.139	-27307.137	23.296	B1106	K423
B1106		金屬標	-145763.211	-27303.911	7.359	B1103	B1106
B1103		金屬標	-145762.877	-27311.263	4.272	B1102	B1103
B1102		金屬標	-145762.424	-27315.511	1.248	B1100	B1102
B1100		金屬標	-145762.118	-27316.721	0.217	B1101	B1100
B1101		金屬標	-145762.021	-27316.916	1.321	B1099	B1101
B1099		金屬標	-145761.199	-27317.951	3.571	B1098	B1099
B1098		金屬標	-145758.335	-27320.085	2.023	B1097	B1098
B1097		金屬標	-145756.594	-27321.116	4.356	B1096	B1097
B1096		金屬標	-145752.417	-27322.355	5.727	B1095	B1096
B1095		金屬標	-145746.908	-27323.514	3.740	B1094	B1095
B1094		金屬ブレード標	-145743.099	-27324.001	17.121	K423	B1094
坪 積		面 積	492.000945		346.004425		
延 坪		延 坪	194.66		346.00		



(令和4年1月5日作成)

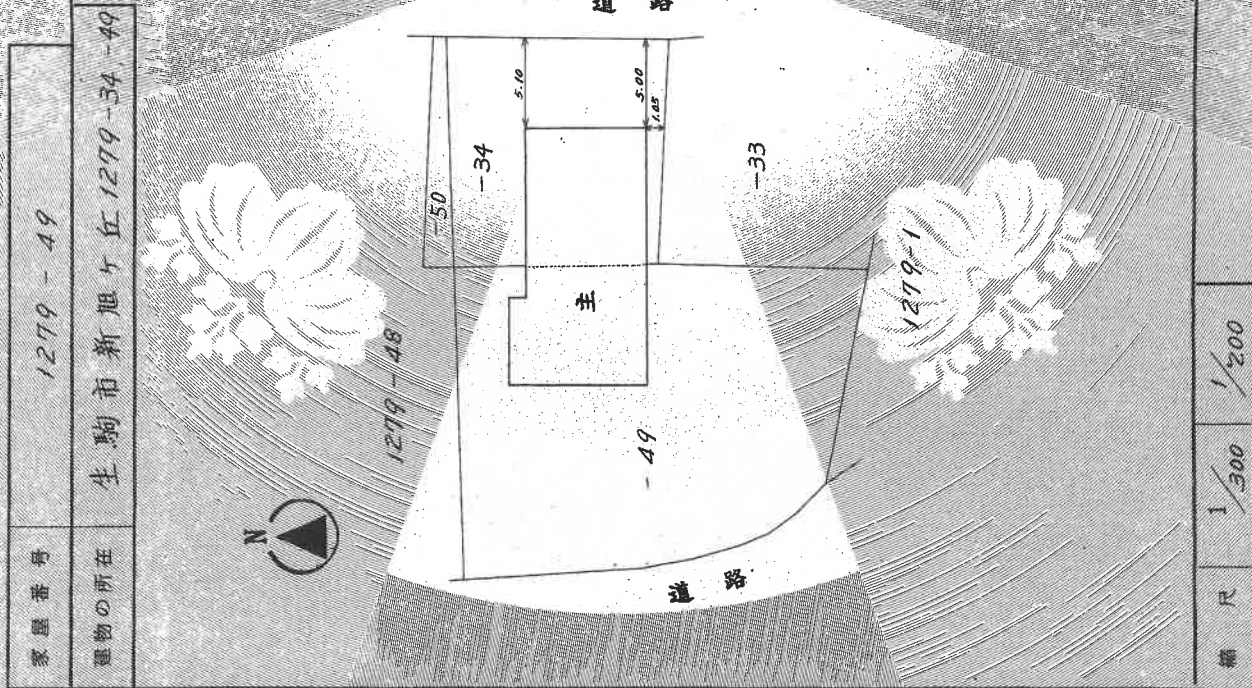
計圖機関

縮尺 250

建築物平面図

218322

50.4.10



作製年月日	昭和50年4月8日	作製者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--

1 階床面積
 $4.84 \times 7.70 = 37.268$
 $9.54 \times 6.75 = 64.395$
101.663

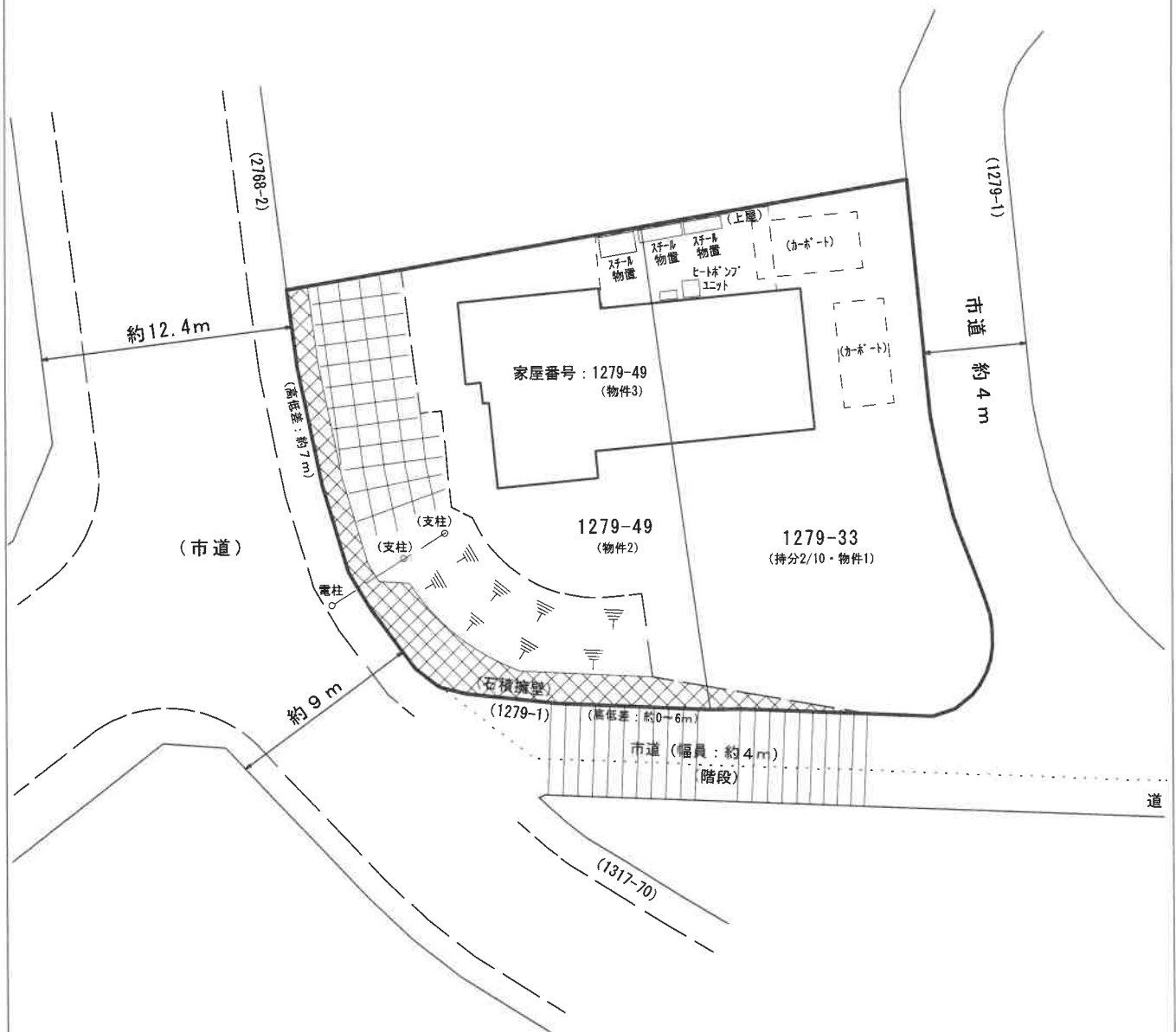
2 階床面積
 $6.72 \times 6.75 = 45.36$

(英文蓋印)

A3→A4に縮小

土地建物位置関係図

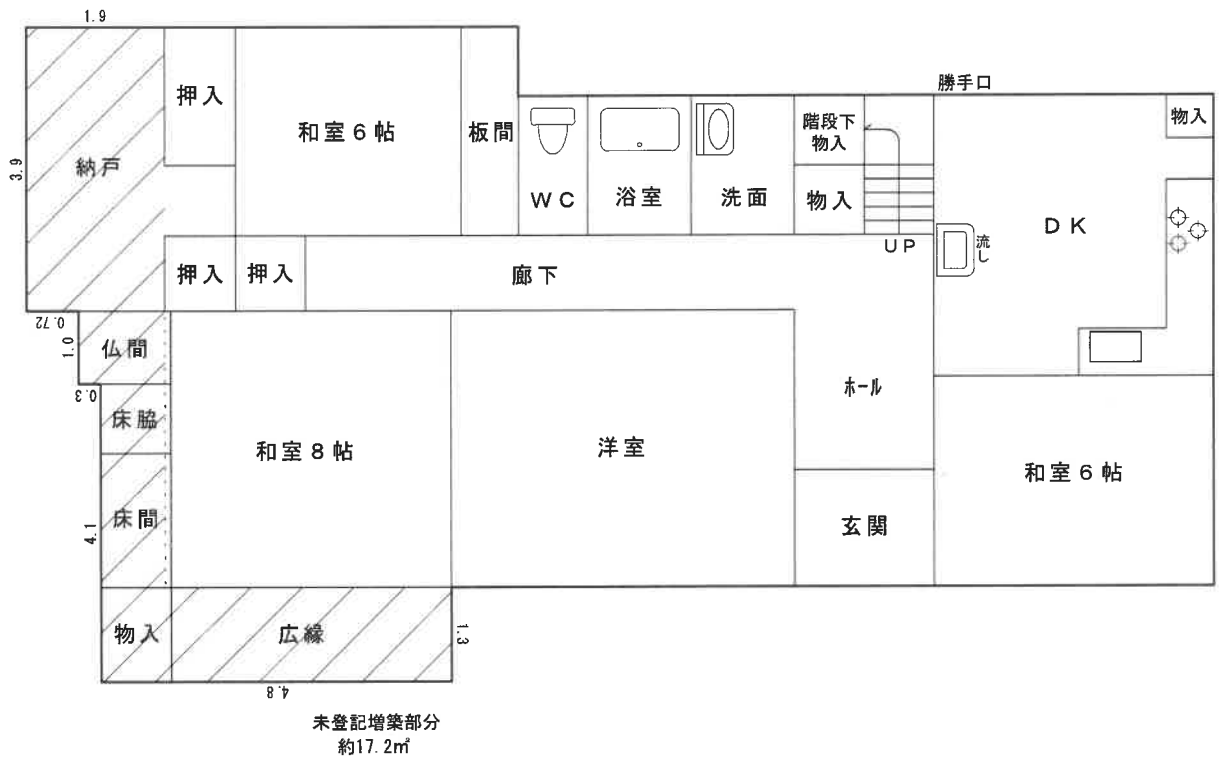
所在 生駒市新旭ヶ丘1279-33（持分2/10），1279-49



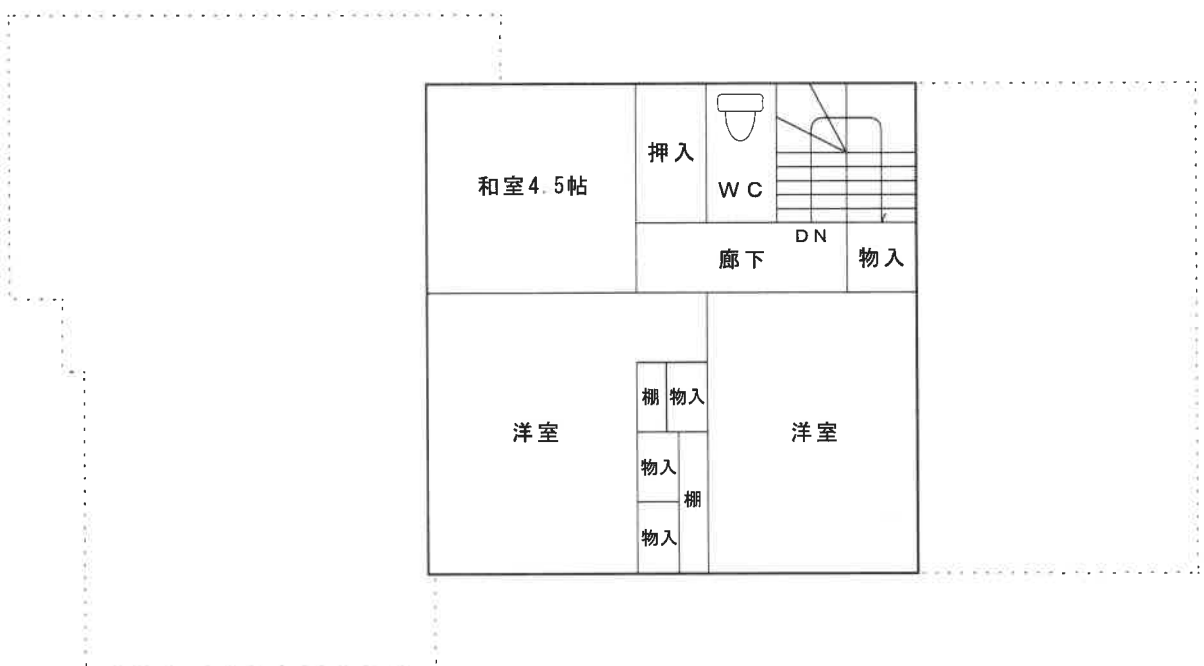
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

図 取 間

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。