

■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	1,870,000 1,496,000	一括	374,000	31,160	9,298
1	700,000				
2	10,000				
3	1,160,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 生駒市壱分町
 地 番 1384番22
 地 目 宅地
 地 積 97.31平方メートル

2 所 在 生駒市壱分町
 地 番 1385番8
 地 目 宅地
 地 積 0.48平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市壱分町1384番地21、1384番地22
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
 床 面 積 1階 29.81平方メートル
 2階 104.34平方メートル
 3階 78.66平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 壱分町1384番22
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
 床 面 積 1階 13.56平方メートル
 2階 49.39平方メートル
 3階 37.56平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 13.56平方メートル



物 件 目 録

2階 約49.79平方メートル
3階 37.56平方メートル



物 件 明 細 書

令和8年1月20日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 毛 戸 憲 宏

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

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

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 生駒市壱分町
地 番 1 3 8 4 番 2 2
地 目 宅地
地 積 9 7 . 3 1 平方メートル

2 所 在 生駒市壱分町
地 番 1 3 8 5 番 8
地 目 宅地
地 積 0 . 4 8 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市壱分町 1 3 8 4 番地 2 1、1 3 8 4 番地 2 2
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 2 9 . 8 1 平方メートル
2階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
3階 7 8 . 6 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 壱分町 1 3 8 4 番 2 2
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 1 3 . 5 6 平方メートル
2階 4 9 . 3 9 平方メートル
3階 3 7 . 5 6 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	13.56平方メートル
	2階	約49.79平方メートル
	3階	37.56平方メートル



令和 7年(ケ)第 29号
令和 7年 9月10日受理
令和 7年 9月26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 生駒市壱分町
地 番 1 3 8 4 番 2 2
地 目 宅地
地 積 9 7 . 3 1 平方メートル

2 所 在 生駒市壱分町
地 番 1 3 8 5 番 8
地 目 宅地
地 積 0 . 4 8 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市壱分町 1 3 8 4 番地 2 1、1 3 8 4 番地 2 2
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1 階 2 9 . 8 1 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
3 階 7 8 . 6 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 壱分町 1 3 8 4 番 2 2
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1 階 1 3 . 5 6 平方メートル
2 階 4 9 . 3 9 平方メートル
3 階 3 7 . 5 6 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり								
住 居 表 示	生駒市壱分町1384番地22 (住居表示未実施)								
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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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3								
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 登記記録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 登記記録のとおり 2階 約49.79平方メートル 3階 登記記録のとおり								
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 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	☐ 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

■ 目的物件の現況

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示「前々所有者の姓」
- (2) 郵便受けの表示なし
(郵便物が中に入らないようにガムテープが貼られていた)

2 目的土地の形状等

- (1) 目的土地2筆は一画地として一体利用されているので、地積測量図に従って目的全体を概測すると、形状等はほぼ一致した。
ただし、北側及び南側隣接土地と石垣及びブロック塀を共有しており（写真③参照）、北側隣接建物と壁が接続されていることもあり、建て替えのとき、問題が生じる可能性を否定できない。
- (2) 目的土地上の樹木の枝が隣接土地に越境しており（写真①参照）、近隣住人から苦情が出ている。
- (3) 目的土地と隣接土地の間に土地建物位置関係図記載のとおり的高低差が認められた。
- (4) 前面道路の現況幅員は、約6.2mである。
市道で、建築基準法の道路である旨生駒市役所で調査した。

3 目的建物の形状等

- (1) 目的建物は区分建物として登記されているので、土地建物位置関係図記載のとおり、2階物置部分で北側隣接建物と接続する（写真②参照）。
- (2) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、間取図記載のとおり、2階物置の東側約0.4㎡は、建築当初から存在したものと思われるので、増床部分とした。
- (3) 目的建物は劣化が顕著で、建物に傾きを感じると共に、全体的に壁が汚れていた。他に、目立った点は次のとおりである。
ア 玄関の天井に雨漏り跡が認められた（写真⑥参照）。
イ 玄関ホールの壁に穴が空いていた（写真⑦参照）。

そ の 他 の 事 項

- ウ 玄関扉の建付けが悪く、扉が開きにくかった。
- エ LDKの天井に雨漏り跡が認められた(写真⑤参照)。
- オ 洗面の壁にクロスが剥がれが認められた(写真⑧参照)。
- カ 浴室付近の柱に白蟻によると思われる腐食が認められた(写真⑨参照)。
- キ 2階物置の天井に一部破損が認められた(写真⑩参照)。
- ク 2階物置にクラックが認められた(写真⑪参照)。
- ケ 階段の壁に穴が認められた(写真⑫参照)。
- コ 3階南東側和室に雨漏り跡が認められた(写真⑬参照)。
- サ 3階南東側和室の砂壁が一部剥離していた(写真⑭参照)。
- シ 3階洋室でクラックが認められた(写真⑮参照)。
- ス 建物が傾き、建具の建付けが悪いので、3階洋室入口付近で隙間が認められた(写真⑯参照)。
- セ 2階ベランダの屋根がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者従業員	1 目的建物は空き家です。
■近隣住人	1 目的建物は長く空き家です。 2 樹木の枝が越境しており、伐採してもらわないと困ります。 3 この付近では2戸1で住宅が分譲されています。

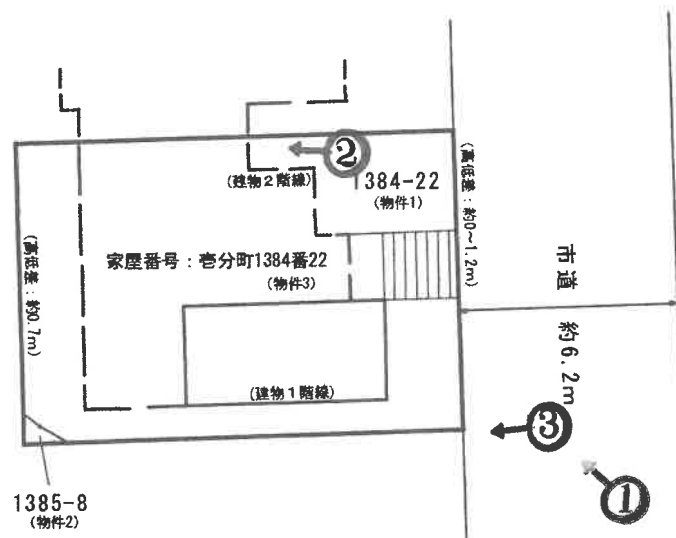
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年09月10日 16 : 45 - 17 : 00	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年09月10日 : - :	執行官室	所有者宛照会書郵送
7年09月12日 11 : 20 - 11 : 50	生駒市役所	道路調査、建築計画概要書請求、 地番図、家屋平面図請求
7年09月16日 10 : 50 - 11 : 00	奈良地方法務局	目的土地上に目的外建物の登記がないか確認、 登記事項要約書請求
7年09月17日 14 : 00 - 15 : 00	物件所在地	立入調査、土地概測、写真撮影、評価人帯同、 お知らせ文書差置
7年09月17日 16 : 00 - 16 : 05	執行官室	所有者従業員から電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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 7 年 9 月 1 7 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

所在 生駒市菟分町1384-22, 1385-8



(←○ 写真撮影場所・方向)

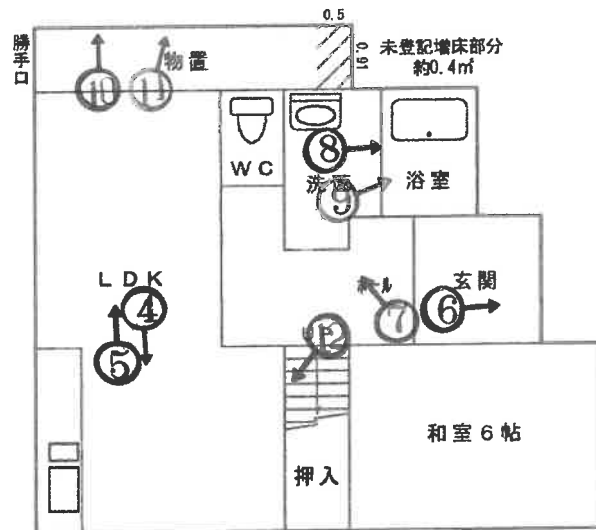
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

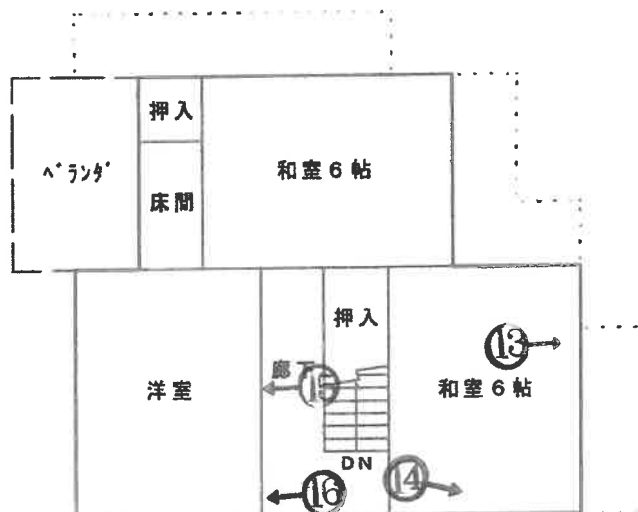
1 階



2 階



3 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

樹木の枝が隣地へ

①



2階の北側隣接建物との接続部分

②



石垣及びブロック塀を共有



③



④

雨漏り跡



⑤

雨漏り跡



⑥

穴

⑦



クロスの剥がれ

⑧



白蟻によると思われる腐食



⑨

一部破損



⑩

クラック



⑪

穴



⑫

雨漏り跡



⑬

砂壁が剥離



⑭

クラック



⑮

隙間



⑯

(16 枚目)

令和7年（ケ）第 29号
令和7年 9月17日 現地調査
令和7年 10月15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 3,810,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,420,000 円
物件2（土地）	金 20,000 円
物件3（建物）	金 2,370,000 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、瑕疵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 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	(一棟の建物の表示) 所 構 床 面 在 造 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
①物件1、2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、鉋等を確認できなかったこと、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。 ②本件土地の北側及び南側は隣接地と一続きとなった石垣及びブロック塀が設置されており、それを共有している状況となっている。 ③物件3建物は2戸からなる長屋建住宅の1戸である。 ④物件3建物専有部分の2階に約0.4㎡の増床部分(未登記)が存し、現況の床面積は2階約49.79㎡、1～3階延べ約100.91㎡である。本件評価においては上記現況の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。 ⑤本件建物の床面が傾斜している可能性がある。 ⑥車庫部分の高さは概測約1.6mである。			

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、2）

位 置 ・ 交 通	近鉄生駒線「一分」駅の西方約1km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅等が建ち並ぶ生駒山麓に位置する住宅地域	
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種住居地域 60% 200% なし 15m斜線高度地区 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域 （自然現象の種類：土石流） 景観計画区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ： 奥 行 画 地 形 状 接面道路との関係 そ の 他	（物件1） 97.31 m ² （登記面積） （物件2） 0.48 m ² （登記面積） 約8.1m：約11.9m 長方形 東側にて道路と接面 本件土地は擁壁等が築造されている箇所が 存する（擁壁、地盤の安定性については不 明）。
接面道路の状況	東 側 ： 幅員約6.2m市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	居宅・車庫の敷地 低層住宅等
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土 壌 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 断定できなかった。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	・ 本件土地上の樹木の枝が隣接地に越境している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	専有部分
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58年4月3日新築 経過年数 約 42 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・鉄筋コンクリート造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル等 内壁 砂壁、ビニールクロス、合板等 天井 合板、ボード等 床 フローリング、畳、塩ビシート等 設備 稼働の有無等詳細は不明である。 その他 特になし
床面積（現況）	延 約100.91㎡ （1階車庫部分13.56㎡含む）
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 居宅・車庫 間 取 り 4LDK（居宅部分）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が住居（空き家）として使用している。
特 記 事 項	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。 ②2階玄関及びLDK部分の天井に雨漏り跡らしきシミが見られる。 ③玄関ドアの開閉に難が認められる。 ④2階ホール及び階段部分の内壁に穴あき状の損傷箇所が存する。 ⑤浴室付近の柱にシロアリによるものと思われる腐食箇所がある。 ⑥洗面の内壁にビニールクロスの剥がれが見られる。 ⑦2階物置部分の天井に損傷及び内壁にクラックが数箇所見られる。 ⑧3階南東側和室の天井に雨漏り跡らしきシミ、内壁砂壁の一部に剥離箇所が見られる。 ⑨3階廊下の内壁にクラックが見られる。 ⑩ベランダの上屋が欠損している。 ⑪上記以外にも本件建物の内外には経年相応の劣化等が見られる。

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）

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	79,600	0.94	97.31	0.90	6,553,000
2	79,600	0.94	0.48	1.00	36,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 生駒-7

地価公示価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $71,800 \times 100.3/100 \times 100/104 \times 100/87 \div 79,600$

◇ 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 1.04

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/104 \times 100/87 \times 100/96 \div 100/87$

イ 個 別 格 差 : 画地条件 0.94 (高低差 0.93 方位 1.02 災害発生の危険性 0.99)

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
3 専有 部分	150,000	約87.35	0.03	393,000
3 車庫 部分	140,000	13.56	0.03	57,000
上 記 合 計		約100.91		450,000

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 約 42 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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物については土地利用権等価格を加算し、土地については土地利用権等価格を控除し、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	6,553,000	0.60	法定地上権	3,932,000

イ 土地利用権等割合：

本件の場合、物件1に上記土地利用権等が成立するものと判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ） ア	土地利用権等価格 の加算及び控除 （円） （2①ウ）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	6,553,000	- 3,932,000		0.90	0.60	1,420,000
2	36,000	—		0.90	0.60	20,000
3	450,000	+ 3,932,000	1.00	0.90	0.60	2,370,000
一括価格（合計）						3,810,000

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こと、隣接地と一続きとなった石垣等が設置されていること、需給動向等を考慮し、市場性修正率として0.90を乗じた。

オ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の事務上の制約（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、情報提供期間が短いこと等）が不可避免的に伴うこと、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-7
所 在 : 生駒市壱分町552番26
価 格 : 71,800 円/㎡
位 置 : 近鉄生駒線「一分」駅 約600m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 177㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南6m市道
用 途 指 定 等 : 1低専 (40、60)
地 域 の 概 要 : 小規模低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 5,219,805円
物件2 25,747円
物件3 1,193,786円 (構造木造、現況床面積86.95㎡)
157,720円 (構造鉄筋コンクリート造、現況床面積13.56㎡)

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 生駒市壱分町
地 番 1 3 8 4 番 2 2
地 目 宅地
地 積 9 7 . 3 1 平方メートル

2 所 在 生駒市壱分町
地 番 1 3 8 5 番 8
地 目 宅地
地 積 0 . 4 8 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市壱分町 1 3 8 4 番地 2 1、1 3 8 4 番地 2 2
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1 階 2 9 . 8 1 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
3 階 7 8 . 6 6 平方メートル

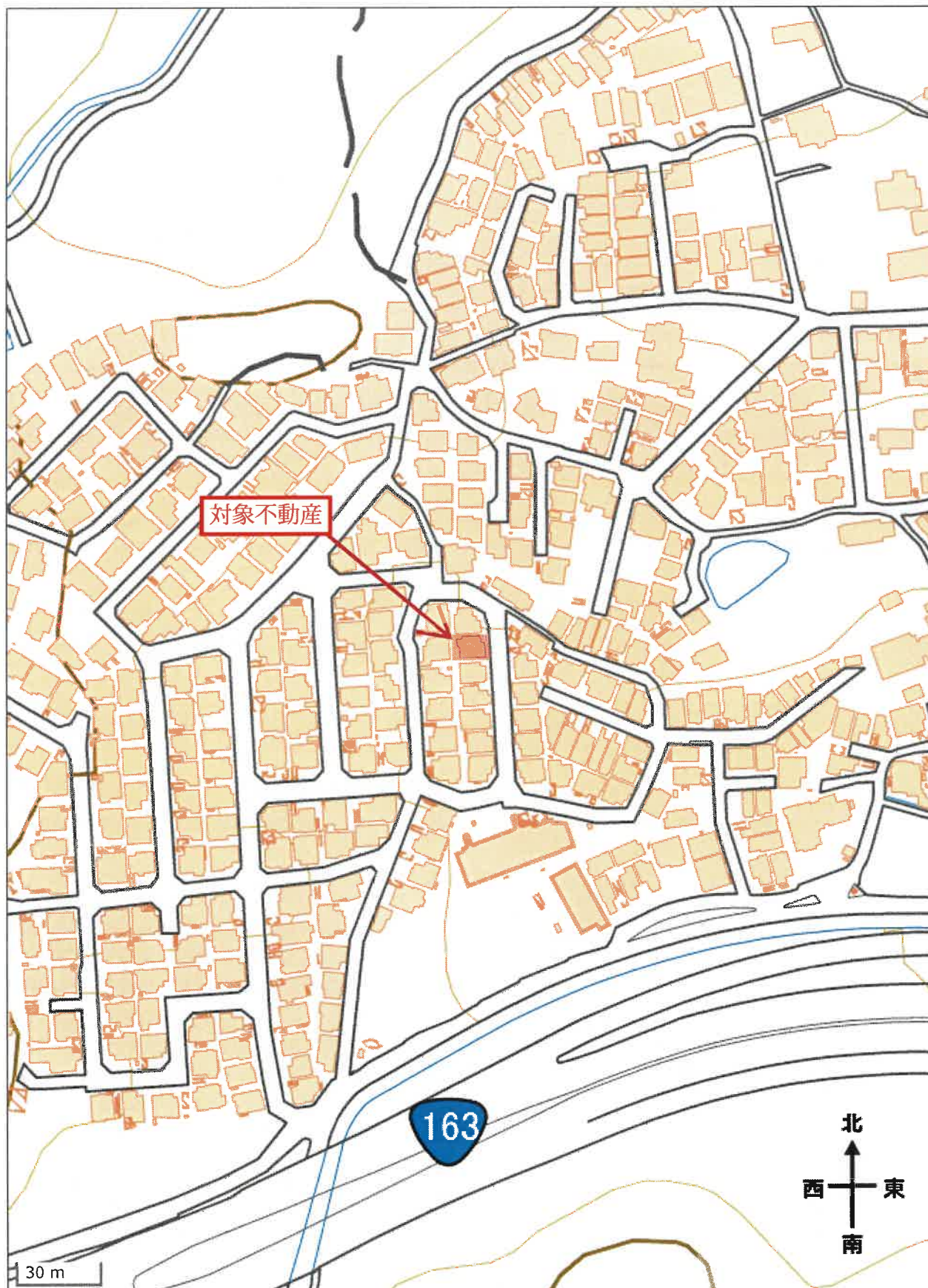
(専有部分の建物の表示)

家屋番号 壱分町 1 3 8 4 番 2 2
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1 階 1 3 . 5 6 平方メートル
2 階 4 9 . 3 9 平方メートル
3 階 3 7 . 5 6 平方メートル



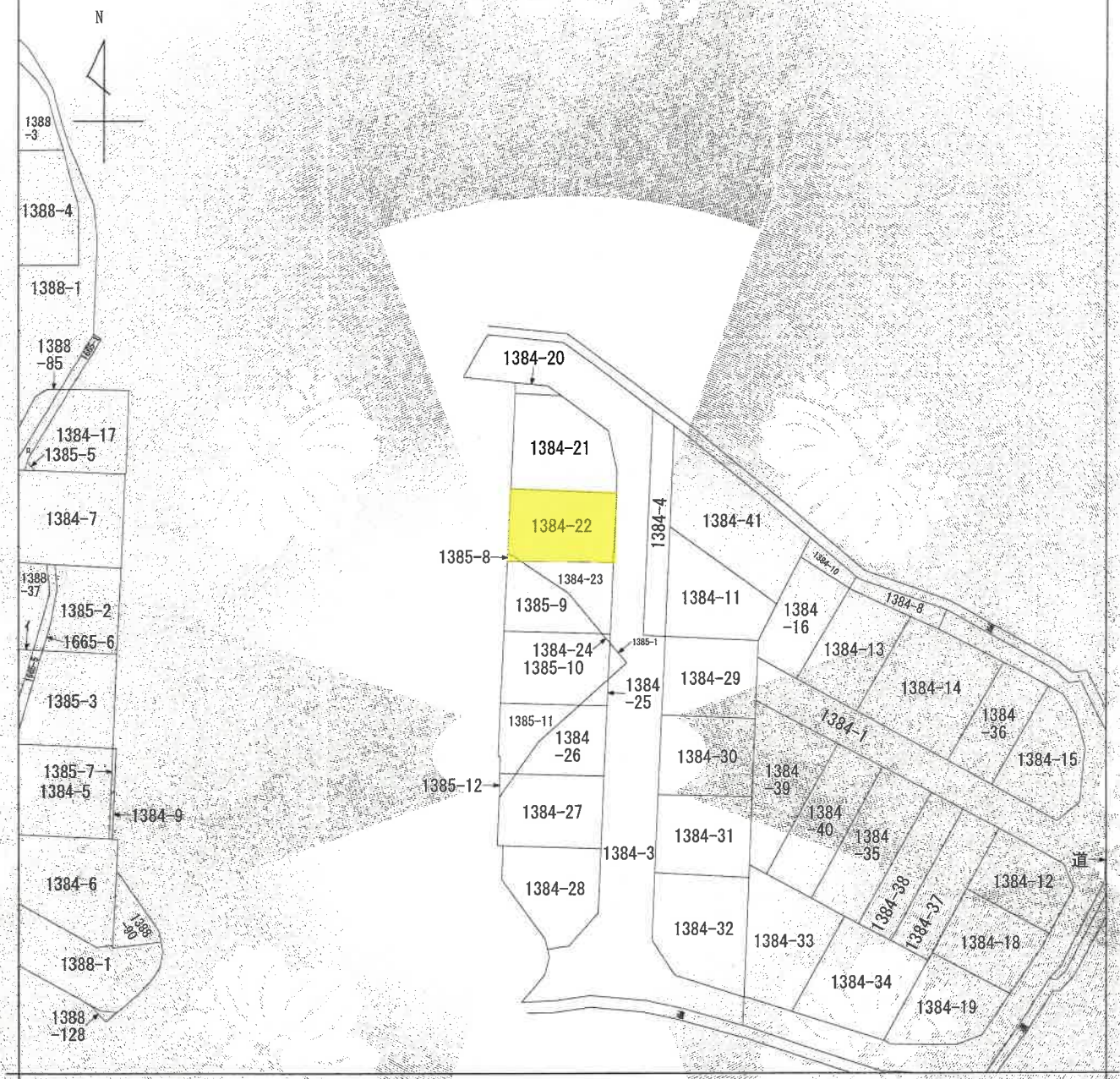


※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。



※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。

イ 1388-38
ロ 1665-11



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の簡略を記載した図面です。



請求部	所在	生駒市菟分町				地番	1384番22			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる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9月16日
奈良地方方法務局

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

A4版に縮小

公用

登記年月日：昭和57年11月8日

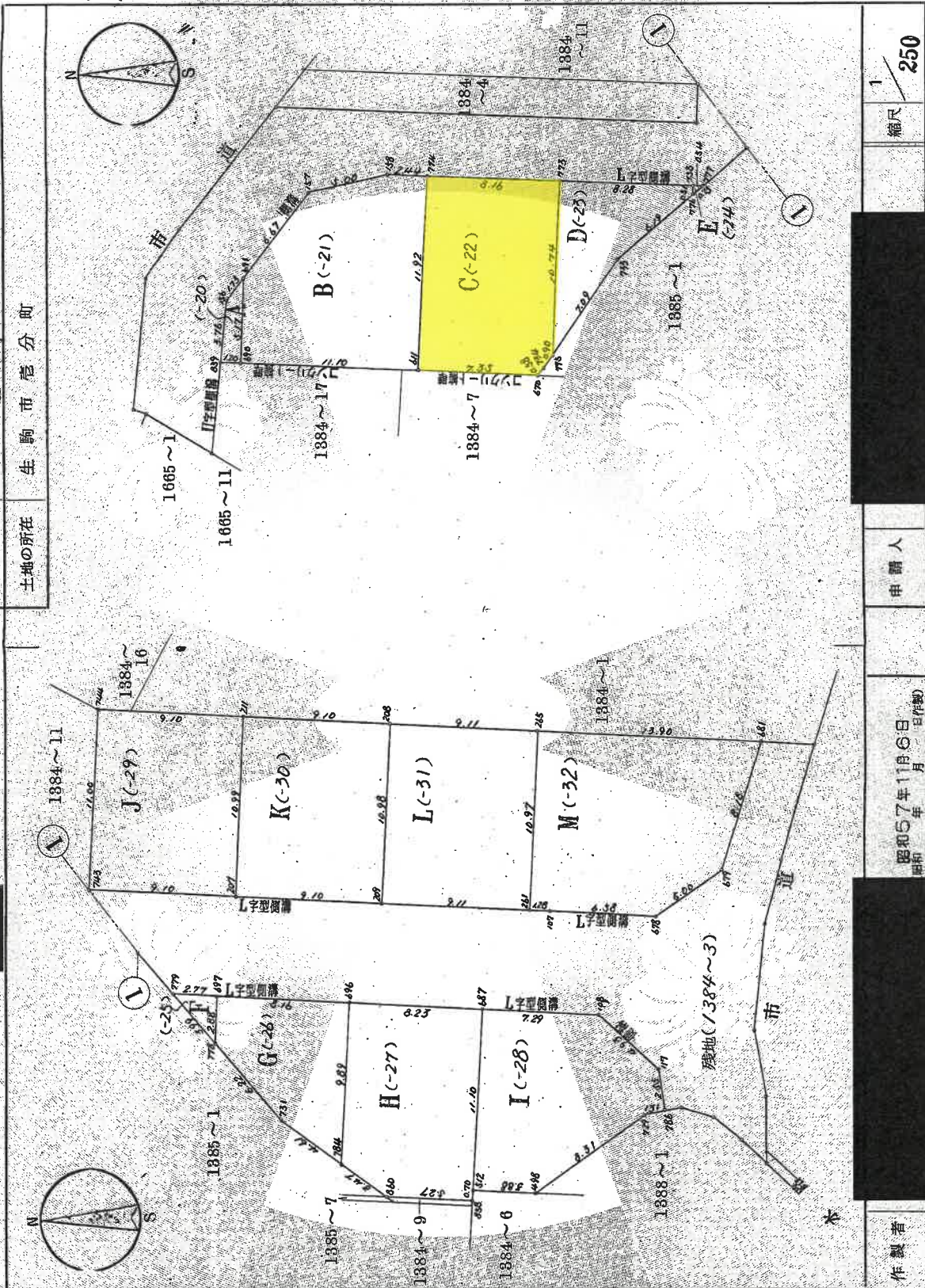
これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和7年9月16日 奈良地方方法務局 登記官

604699

地積測量図

1/3

地番	20 1384~3, 至~32
土地の所在	生駒市港分町



作製者

昭和57年11月8日
昭和 年 月 日(作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和57年11月8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9月16日 奈良地方方法務局

登記官

A4版に縮小

請求番号：13-2

604700

地積測量図

1384m3 自20 自32

地番

土地の所在

2/3
57
11
8

*** 片ノビヨ 片ノビヨ ***

片ノビ	NO	片ノビ	X	Y	心ノビ	心ノビ
E1384	776 ()		177.749	217.070	0.75	776-777
-24	758 ()		177.182	217.564	0.54	777-758
	776 ()		177.729	217.585	0.51	758-776
			177.749	217.070		
			片ノビ 2A	0.282125	片ノビ	0.14
			心ノビ A	0.1410625		
F1384	779 ()		172.206	217.376	3.99	779-778
	778 ()		169.555	214.384	2.88	778-697
-25	697 ()		169.438	217.271	2.77	697-779
	779 ()		172.206	217.576		
			片ノビ 2A	8.003501	片ノビ	4.00
			心ノビ A	4.0017505		
G1384	778 ()		169.555	214.384	6.22	778-731
	731 ()		165.425	209.723	4.61	731-784
-26	784 ()		161.643	207.071	9.89	784-696
	696 ()		161.280	216.961	8.16	696-697
	697 ()		169.438	217.271	2.88	697-778
	778 ()		169.555	214.384		
			片ノビ 2A	111.167857	片ノビ	55.58
			心ノビ A	55.5839285		
H1384	784 ()		161.643	207.071	3.47	784-860
	860 ()		158.798	205.077	5.27	860-898
-27	858 ()		153.551	204.855	0.70	858-512
	512 ()		153.502	205.554	11.10	512-687
	687 ()		153.055	216.649	8.23	687-696
	696 ()		161.280	216.961	9.89	696-784
	784 ()		161.643	207.071		
			片ノビ 2A	188.066360	片ノビ	94.03
			心ノビ A	94.033180		
I1384	512 ()		153.502	205.554	3.88	512-498
	498 ()		149.621	205.390	8.31	498-729
-28	729 ()		142.951	210.326	1.31	729-786
	786 ()		141.651	210.508	2.53	786-117
	117 ()		142.048	213.133	4.93	117-108
	108 ()		145.768	216.373	7.29	108-687
	687 ()		153.055	216.649	11.10	687-512
	512 ()		153.502	205.554		
			片ノビ 2A	195.334328	片ノビ	97.66
			心ノビ A	97.667164		

*** 片ノビヨ 片ノビヨ ***

片ノビ	NO	片ノビ	X	Y	心ノビ	心ノビ
A1384	839 ()		206.999	206.809	1.20	839-690
-20	690 ()		205.800	206.758	5.17	690-691
	691 ()		205.582	211.924	1.73	691-156
	156 ()		206.645	210.534	3.76	156-839
	839 ()		206.999	206.809		
			片ノビ 2A	9.701107	片ノビ	4.85
			心ノビ A	4.850535		
B1384	690 ()		205.800	206.758	11.10	690-611
	611 ()		194.707	206.291	11.92	611-774
-21	774 ()		194.166	218.208	2.44	774-158
	158 ()		196.609	218.301	5.00	158-157
	157 ()		201.490	217.198	6.67	157-691
	691 ()		205.582	211.924	5.17	691-690
	690 ()		205.800	206.758		
			片ノビ 2A	227.695490	片ノビ	113.84
			心ノビ A	113.847745		
C1384	611 ()		194.707	206.291	7.35	611-670
	670 ()		187.357	205.981	0.58	670-734
-22	734 ()		186.968	206.418	0.90	734-775
	775 ()		186.453	207.163	10.74	775-773
	773 ()		186.010	217.899	8.16	773-774
	774 ()		194.166	218.208	11.92	774-611
	611 ()		194.707	206.291		
			片ノビ 2A	194.623559	片ノビ	97.31
			心ノビ A	97.3117795		
D1384	775 ()		186.453	207.163	7.09	775-733
	733 ()		182.418	212.996	6.19	733-776
-23	776 ()		177.749	217.070	0.51	776-758
	758 ()		177.729	217.585	8.28	758-773
	773 ()		186.010	217.899	10.74	773-775
	775 ()		186.453	207.163		
			片ノビ 2A	82.532651	片ノビ	41.26
			心ノビ A	41.2663255		

作製者

昭和57年11月6日
(昭和 年 月 日)

申請人

縮尺

1

登記年月日：昭和57年11月8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9月16日 奈良地方法務局

奈良地方法務局

產品

A 4 版に縮小

請求番号: 13-2

作者

昭和57年11月3日

申請人

縮尺

1

地番	1384~3, 至~32 自~20
----	----------------------

生駒市町分
土地の所在

604701

地積測量區

自~20
1384~3, 至~32

附錄

生駒市町分
土地の所在

*** ギャビヨウ キヌウチキニヨウ ***

ナバツ	NO	日付	X	Y	心算	ツバ
J1384	743 ()		177.491	223.780		
	207 ()		168.398	223.433	9.10	743- 207
	211 ()		167.967	234.418	10.99	207- 211
	744 ()		177.060	234.775	9.10	211- 744
-29	743 ()		177.491	223.780	11.00	744- 743
			心算 2A	200.167504		
			心算 A	100.083782	心算	100.08
K1384	207 ()		168.398	223.433		
	209 ()		159.304	223.086	9.10	207- 209
	208 ()		158.873	234.061	10.98	209- 208
	211 ()		167.967	234.418	9.10	208- 211
-30	207 ()		168.398	223.433	10.99	211- 207
			心算 2A	200.007644		
			心算 A	100.003832	心算	100.00
L1384	209 ()		159.304	223.086		
	261 ()		150.201	222.739	9.11	209- 261
	265 ()		149.770	233.703	10.97	261- 265
	208 ()		158.873	234.061	9.11	265- 208
-31	209 ()		159.304	223.086	10.98	208- 209
			心算 2A	200.014572		
			心算 A	100.007286	心算	100.00
M1384	261 ()		150.201	222.739		
	107 ()		148.920	222.690	1.28	261- 107
	678 ()		142.337	222.436	6.58	107- 678
	679 ()		138.263	225.334	5.00	678- 679
	681 ()		135.879	233.158	8.18	679- 681
-32	265 ()		149.770	233.703	13.90	681- 265
	261 ()		150.201	222.739	10.97	265- 261
			心算 2A	263.773738		
			心算 A	131.884869	心算	131.88
1384			心算	1477.640500		
-3			心算	940.683258		
			心算	536.955242	心算	536.95

* ショウキヨ
* コウシキ

作者

昭和57年11月3日

申請人

縮尺

1

登記年月日：昭和57年11月8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9月16日 奈良地方方法務局

登記簿

A 4 版に縮小

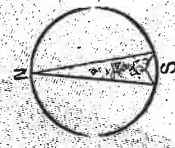
請求番号：13-6

604712

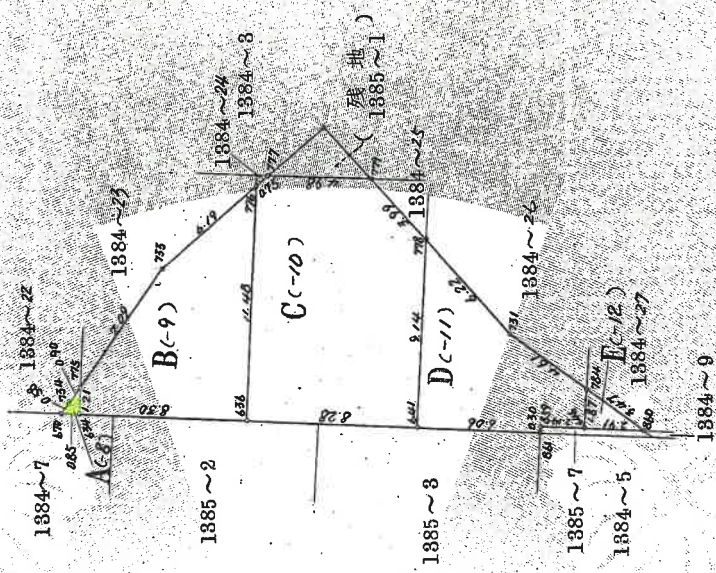
地積測量図

地番 1385-1. 自A~8
土地の所在 生駒市 荻分町

8
57
11
8



** 計測点の座標 **				
計測点	N	E	Y	ソレ
A1385	670	187.357	205.981	0.85
670	186.503	205.945	0.85	670-634
634	186.453	207.163	1.21	634-775
775	186.568	206.418	0.90	775-734
734	187.357	205.981	0.58	734-670
670	187.357	205.981	0.58	734-670
B1385	634	186.503	205.945	0.48
634	186.503	205.945	0.48	634-636
636	177.749	212.996	8.30	636-776
776	182.418	207.163	11.48	776-733
733	186.453	206.418	7.09	733-775
775	186.503	205.945	1.21	775-634
634	186.503	205.945	1.21	775-634
C1385	636	178.201	205.595	58.16
636	169.924	205.246	8.28	636-641
641	169.924	205.246	8.28	641-778
778	169.924	205.246	9.14	778-779
779	172.206	217.376	3.99	779-777
777	177.182	217.564	4.98	777-776
776	177.749	217.070	0.75	776-776
636	178.201	205.595	11.48	776-636
D1385	641	169.924	205.246	95.48
641	163.863	204.990	6.06	641-861
861	163.863	204.990	6.06	861-859
859	161.711	207.071	0.30	859-646
646	161.711	207.071	1.87	646-784
784	161.643	209.723	1.87	784-731
731	165.425	214.384	4.61	731-778
778	169.924	205.246	6.22	778-641
641	169.924	205.246	9.14	778-641
E1385	846	161.711	205.200	42.43
846	158.798	205.077	2.91	846-860
860	161.643	207.071	3.47	860-784
784	161.711	205.200	1.87	784-646
646	161.711	205.200	1.87	784-646
F1385	846	161.711	205.200	2.72
846	161.711	205.200	2.72	846-860
860	161.643	207.071	3.47	860-784
784	161.711	205.200	1.87	784-646
646	161.711	205.200	1.87	784-646



作業者	昭和57年11月6日	申請人	縮尺 1/250
-----	------------	-----	----------

圖面平面階各

205041

面区
面
物
平
建各

家屋番号	1384~22
建物の所在	生駒市霞分町

1階平面図



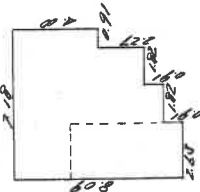
積の部分有專車

功 効 **

$$2.53 \times 5.36 = 13.5608$$

1階床面積

2階平面図

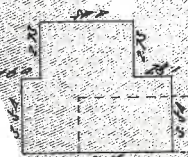


*** カマセキ ***

7.18 X	4.00 =	28.7200
6.27 X	2.27 =	14.2329
4.45 X	0.91 =	4.0495
2.63 X	0.91 =	2.3933
	5 1	49.3957
		49.39

2階床面積

3階平面図

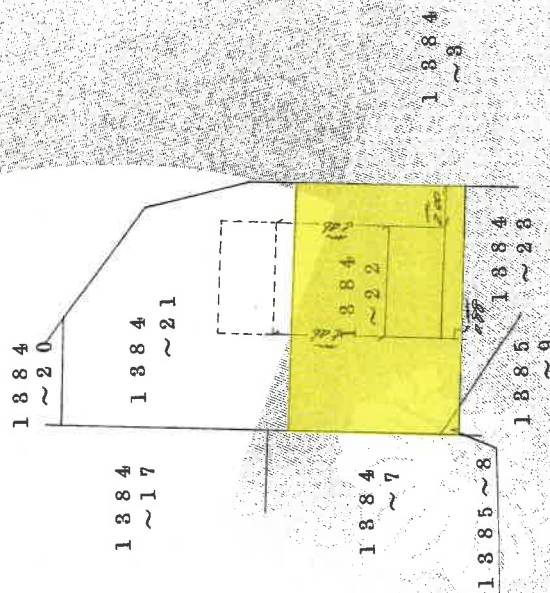


功 效 **

階床面積

7.18 X	3.54 =	25.4172
4.45 X	2.73 =	12.1485
	々	1
		37.5657
		37.56

3階床面積



知數作

4-2-2

縮尺

250

申請人

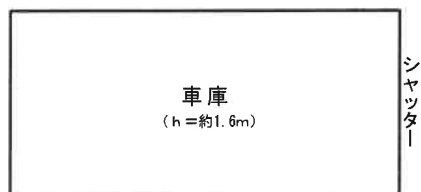
氏鑑

~~250~~

A 4 版に縮小

間 取 図

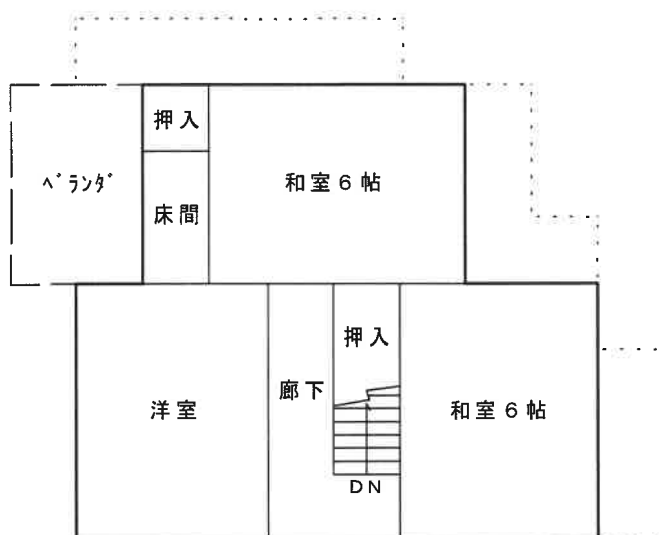
1 階



2 階



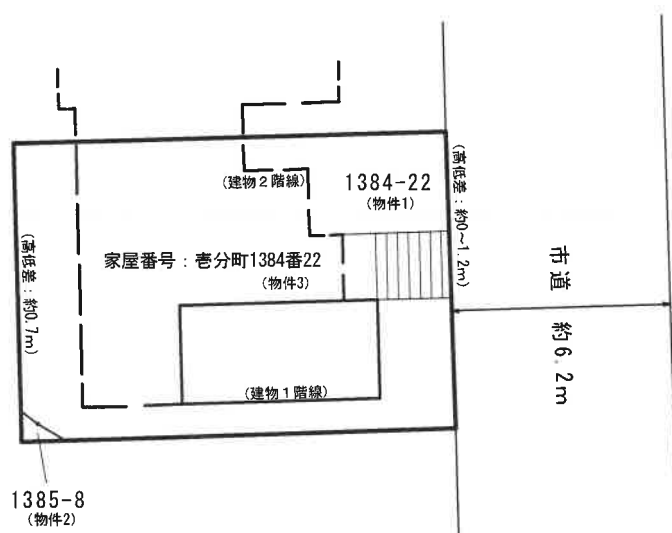
3 階



※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 生駒市老分町1384-22, 1385-8



※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。