

■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 9 月 18 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 10 月 9 日から 令和 8 年 10 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 23 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 11 月 13 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 9 月 18 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 生駒郡平群町緑ヶ丘六丁目
 地 番 26番14
 地 目 宅地
 地 積 225.49平方メートル

2 所 在 生駒郡平群町緑ヶ丘六丁目26番地14
 家屋 番号 26番14
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 80.72平方メートル
 2階 43.32平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 80.72平方メートル
 2階 約44.72平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約1.7平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月24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】

本件債務者が占有している。

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 生駒郡平群町緑ヶ丘六丁目
 地 番 26 番 14
 地 目 宅地
 地 積 225.49 平方メートル

2 所 在 生駒郡平群町緑ヶ丘六丁目 26 番地 14
 家屋 番号 26 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 80.72 平方メートル
 2 階 43.32 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 80.72 平方メートル
 2 階 約 44.72 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 1.7 平方メートル



令和8年(ヌ)第10号
令和 8年 5月13日受理
令和 8年 6月 3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 | 生駒郡平群町緑ヶ丘六丁目 |
| | 地 番 | 26番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒郡平群町緑ヶ丘六丁目26番地14 |
| | 家屋 番号 | 26番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.72平方メートル
2階 43.32平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	奈良県生駒郡平群町緑ヶ丘六丁目3番21号			
土 地	物件 1			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 2			
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 公簿のとおり 2階 約44.72㎡			
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約1.7㎡ }			
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

表札の表示	なし
郵便受けの表示	債務者兼所有者の姓

2 本件土地の現況等

- (1) 本件土地は、本件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①参照）。
- (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) 本件土地の北西側は約 1.2 m、南西側は約 0.7 m、南東側は約 0 m～約 0.7 mそれぞれ隣接する土地よりも高い位置にある。また、北東側は隣接する土地よりも約 0.7 m低い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (4) 本件土地と南西側に隣接する土地との境界付近に電柱の支柱が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 本件土地の南角付近の外構にクラックが存した（別紙添付写真⑨参照）。
- (6) 本件土地の南側には庭があり、木が植栽され、土地に付合している庭石及び石灯籠が存した。
- (7) 本件土地の南西側に、隣接する土地と一体化して砂利が敷かれている部分が存在するが、同部分の一部には本件土地が含まれている可能性がある（別紙添付写真⑩参照）。なお、債務者兼所有者によると、砂利が本件土地内に入っている可能性があることは知っているが、隣接土地所有者とは特に争いはないとのことである。
- (8) 本件土地の北側から北西側にかけて上屋が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。

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。

(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

- (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) 附属建物としての諸要件を充たしている未登記の建物（種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：約 1.7 m²）が存したため、2 枚目のとおり認定した（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真②参照）。なお、債務者兼所有者によると、同建物は主である建物の新築時から存在しているとのことである。
- (4) 本件建物内の随所に床のへこみ並びに壁のクロスの剥離箇所が存した。
- (5) 2 階和室の南東側部分に法務局備付の建物図面の中で床面積に算入されていない部分が存したため床面積に算入した（別紙間取図及び別紙添付写真⑦参照）。なお、債務者兼所有者によると増築はしていないとのことであり、新築時から床面積に変更はないと考えられるが、建物表題登記の際に床面積に算入されていない理由は不明である。また、同室の天井に雨漏りが原因と考えられるシミが存したが、債務者兼所有者によると約 20 年から約 30 年程前に屋根瓦を葺き替えた後は、雨漏りはしていないとのことである（別紙添付写真⑧参照）。
- (6) 2 階洋室の壁にクロスを貼り付けている糊が浮出している箇所が存する。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、南東側が町道に接面しており、その幅員を概測したところ、約 6 m であった（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 郡山土木事務所並びに平群町役場において調査した結果、上記接面道路は建築基準法第 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。

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	■ 1 本件建物には、私が住んでいます。 2 本件建物内でカメを飼育しています。 3 南西側に隣接する土地に敷かれた砂利が本件土地内に入っている可能性があることは知っていますが、隣同士のことなので特に何も言っていません。そのため隣接土地所有者との間で境界に関する争いはありません。 4 本件土地の北側付近に存在する建物は、主である建物の建築時から存在し、当初は犬小屋として利用していました。 5 2階の和室の天井にシミがありますが、今から約20年から約30年程前に屋根瓦を葺き替えた後は、雨漏りはしていません。 6 2階の和室は新築時から増築等はしていません。

(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
8年 5月14日 8:55ー 9:05	物件所在地	物件及び占有確認、債務者兼所有者と面談、写真撮影
8年 5月14日 9:30ー 9:40	平群町役場	土地・建物関係資料調査 道路調査
8年 5月14日 10:30ー10:40	郡山土木事務所	道路調査
8年 5月14日 12:45ー12:55	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 5月26日 13:50ー14:40	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 を立ち会わせ、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

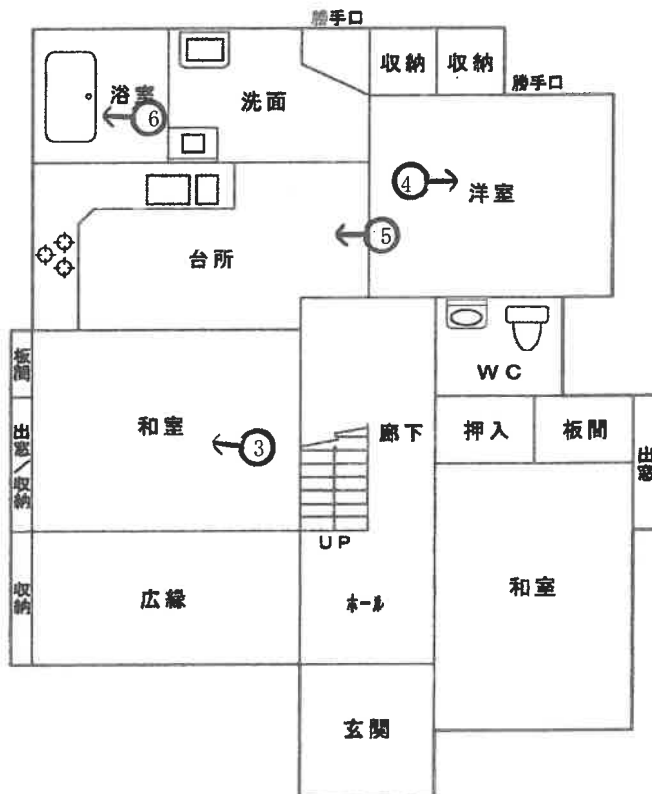
土地建物位置関係図

所在 生駒郡平群町緑ヶ丘 6 丁目 26-14

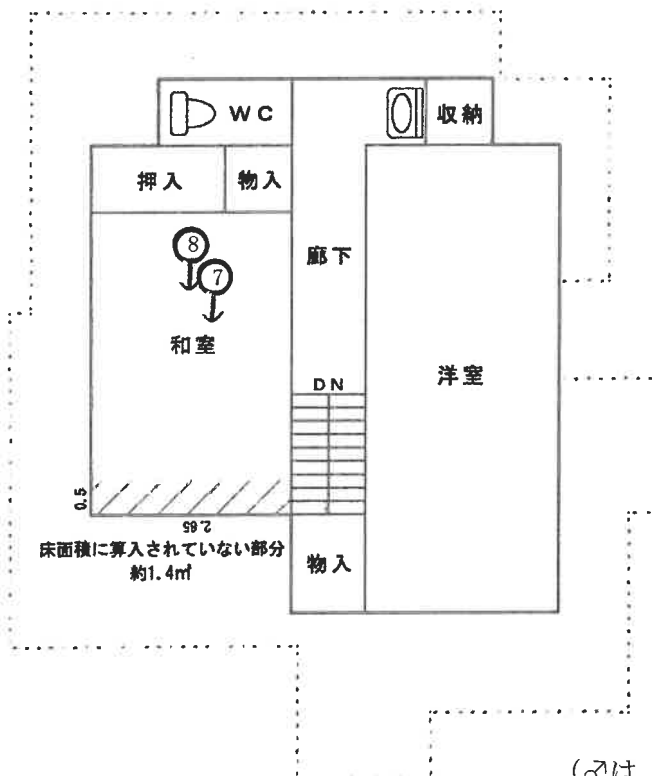


問 取 図

1 階



2階



未登記附屬建物（物價）

木造亜鉛めっき鋼板ぶき平家建 約1.7㎡

1.9
0.9
物置

床面積に算入されていない部分
約1.4㎡

(♂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未登記附属建物



③



④



⑤



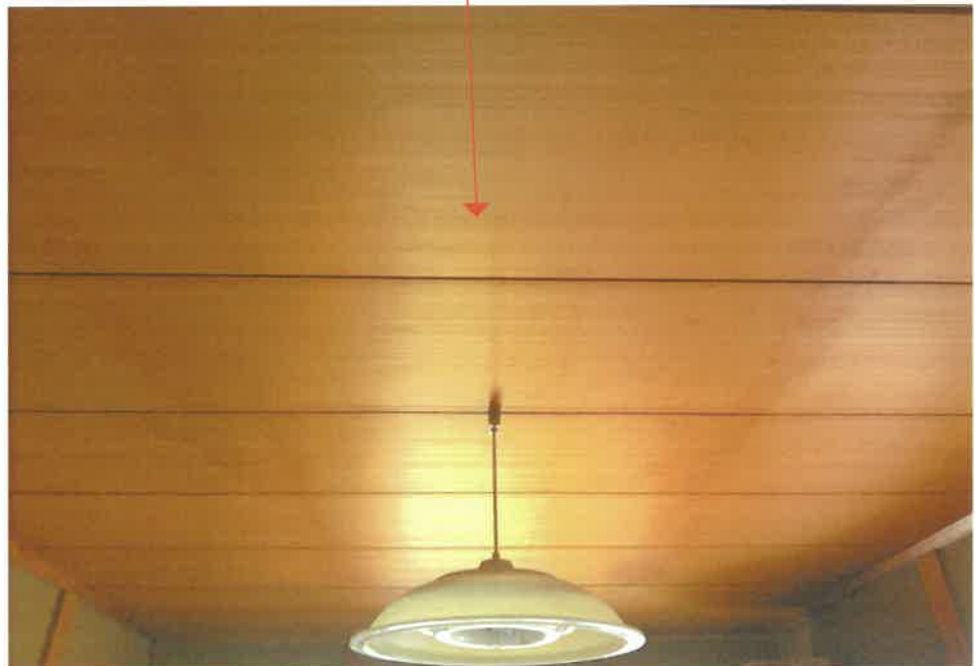
⑥



⑦
(2階和室 床面積に算入されていなかった部分)



⑧
(2階和室 天井シミ)



⑨
(外構 クラック)



⑩
(本件土地である可能性がある部分)



令和8年（ヌ）第 10号
令和8年 5月26日 現地調査
令和8年 6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 4,910,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,200,000 円
物件2（建物）	金 2,710,000 円

- 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 番 目 積 地 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所 在 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。 ②隣地境界は判然としないが、本件土地とその南西側隣接地との境界付近に電柱の支線が設置されている。また、その隣接地に敷設された砂利が本件土地部分にも及んでいるものと思われる箇所が存する。 ③本件土地南端付近の外構にひび割れ箇所が見受けられる。 ④物件2建物の建築計画概要書が見当たらず、建築の経緯、適法性等は判然としなかった。 ⑤物件1土地内に未登記附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 物置 約1.7㎡）が存する。また、物件2建物の2階に床面積に算入されていない部分約1.4㎡が存し、現況の床面積は2階約44.72㎡、延べ約125.44㎡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。 ⑥2階和室の天井に雨漏りによるものと思われるシミ跡が見受けられる。なお、所有者からの聴取によると、現在は雨漏りはしていないとの旨である。			

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）

位 置 ・ 交 通	近鉄生駒線「元山上口」駅の北西方約1km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 高度制限10m 外壁後退距離1.5m 平群谷環境保全地区 立地適正化計画（居住誘導区域） 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 : 奥 行 画 地 形 状 接面道路との関係 そ の 他	225.49 m ² （登記面積） 約12.1m : 約18.5～19.1m 長方形 南東側にて道路と接面 本件土地は隣接地とに高低差を有し、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	南東側：有効幅員約6m町道（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	居宅の敷地 戸建住宅等
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 断定はできなかった。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	①カースペースが存する。 ②本件土地内に庭石及び石灯籠が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）（未登記附属建物は特記事項欄②に記載）

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55年2月4日新築
	経過年数		約 46 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	瓦葺	
	外 壁	モルタル等	
	内 壁	砂壁、合板、布クロス等	
	天 井	合板、ビニールクロス等	
	床	フローリング、畳、カーペット等	
	設 置 そ の 他	備 用	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125.44㎡	
現 況 用 途 等	階 層	2階建	
	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	5K	
品 等	普通		
保守管理の状態		やや劣る	
建 物 の 利 用 状 況		建物所有者が居宅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。	
		②未登記付属建物	
		・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 物置 約1.7㎡	
		・建築年月日：不詳	
		・経過年数：不詳 ・経済的全耐用年数：15年	
		・経済的残存耐用年数：0年	
		※ 詳細な建築年月日は判然とはしないが、現地調査の結果、経済的全耐用年数は超過しているものと判断した。	
③1階廊下等の床面にたわみを感じる箇所がある。			
④各室の内壁ビニールクロスに剥がれ箇所が随所に見られる。			
⑤2階洋室内の布クロスに白く変色している箇所が存する。			
⑥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。			
⑦上屋が設置されている箇所が存する。			

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	33,200	0.98	225.49	0.95	6,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 平群-2

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/㎡)
 34,900 × 100.0 / 100 × 100 / 101 × 100 / 104 ≒ 33,200

◇ 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 1.01

◇ 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 × 100 / 104 × 100 / 100 × 100 / 100 = 100 / 104

イ 個 別 格 差 : 画地条件 0.98 (方位 1.03 高低差 0.95)

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（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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額（円） (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2 主	160,000	約125.44	0.04	803,000
未登 記付 属	100,000	約1.7	0.04	7,000
上 記 合 計		約127.14		810,000

ウ 現 価 率

（物件2 主である建物）

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 約 46 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と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) = 0.04$$

（未登記付属建物）

経済的全耐用年数 15 年、経過年数 不詳、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と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 15 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) = 0.04$$

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	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	6,970,000	0.50	法定地上権	3,485,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （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	6,970,000	- 3,485,000		0.90	0.70	2,200,000
2	810,000	+ 3,485,000	1.00	0.90	0.70	2,710,000
一括価格（合計）						4,910,000

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：隣地境界が明確ではないこと、建物の適法性が判然としないこと、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 平群-2
所 在 : 平群町緑ヶ丘2丁目580番69
価 格 : 34,900 円/㎡
位 置 : 近鉄生駒線「元山上口」駅 約600m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 240㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東6.2m町道
用 途 指 定 等 : 1低専 (40、60)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和8年度)
物件1 5,434,309円
物件2 2,041,150円

第7 附属資料

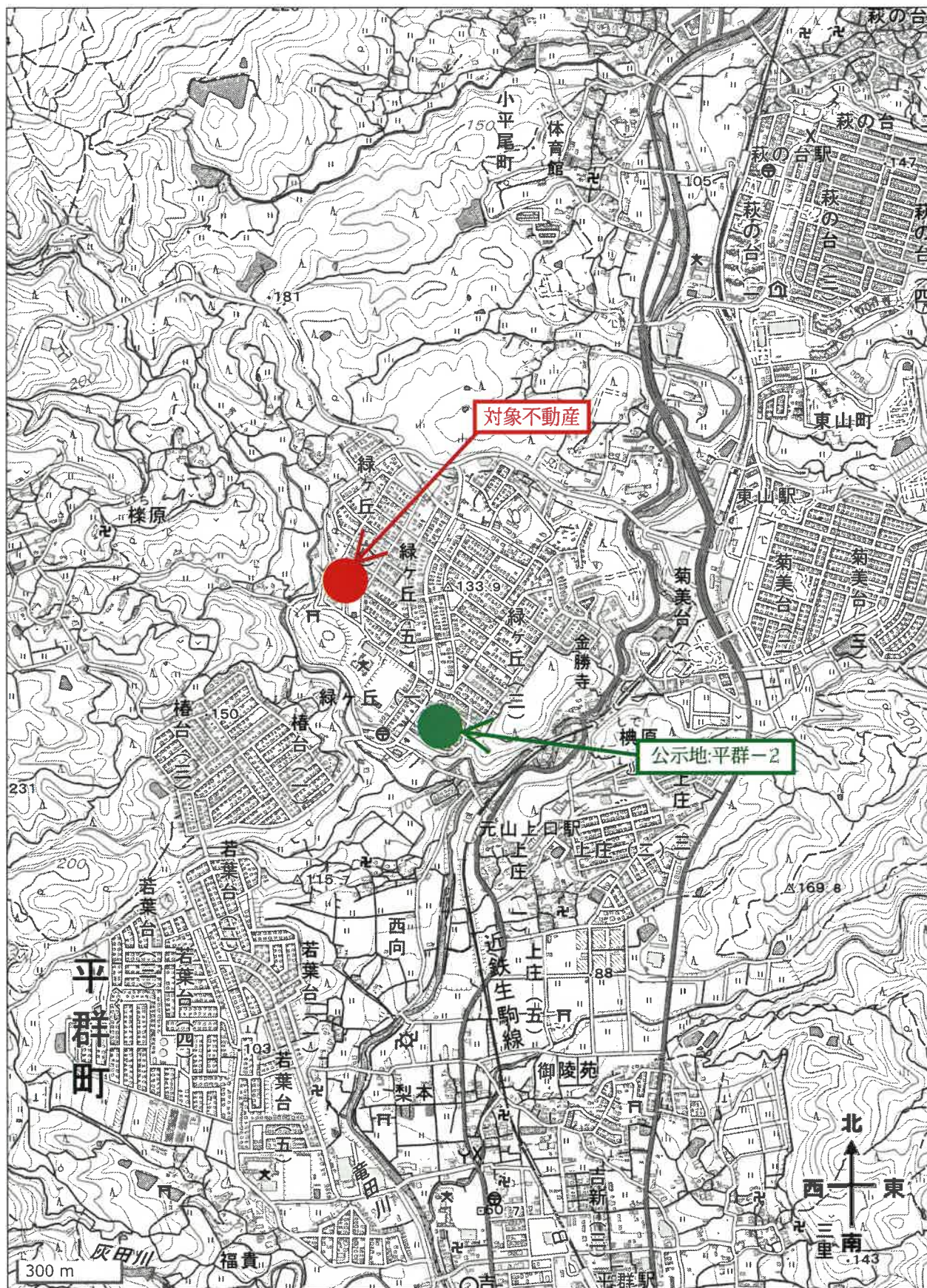
- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し (A3→A4に縮小)
- 4 地積測量図写し (A3→A4に縮小)
- 5 建物図面・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 6 間取図 (概略図)
- 7 土地建物位置関係図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 生駒郡平群町緑ヶ丘六丁目 |
| | 地 番 | 26番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒郡平群町緑ヶ丘六丁目26番地14 |
| | 家屋 番号 | 26番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.72平方メートル
2階 43.32平方メートル |



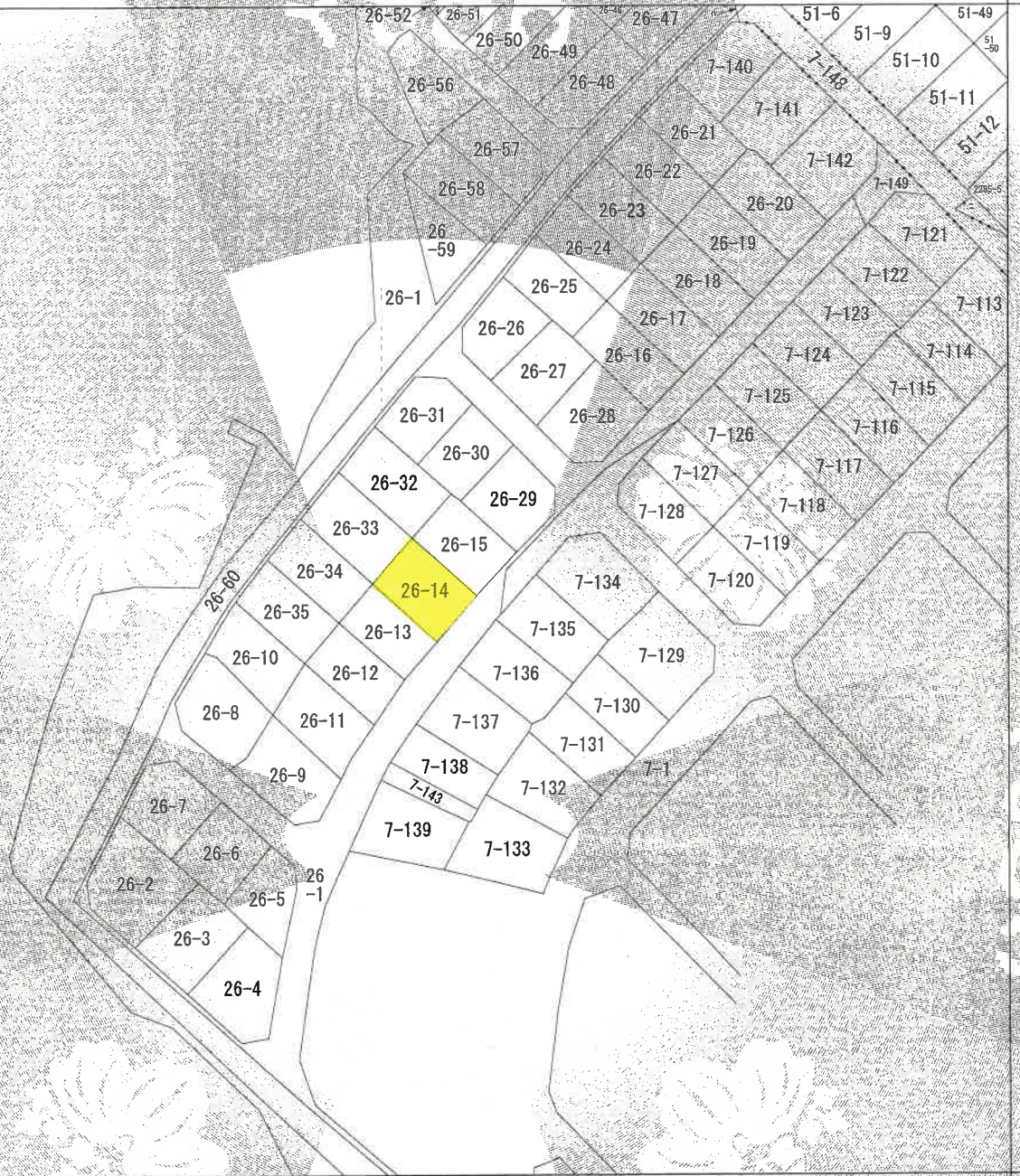


※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。

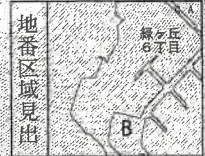


※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。
なお、対象不動産の概ねの位置を示したものであり、正確ではありません。

イ 26-61
0 51-48
ハ 7-147
ニ 2285-2



(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概略を記載した図面です。



A 緑ヶ丘6丁目
B 緑ヶ丘5丁目
C 緑ヶ丘5丁目

請求 区分	所 在	生駒郡平群町緑ヶ丘六丁目				地 番	26番14			
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8年5月19日
奈良地方方法務局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官

A4版に縮小

公用

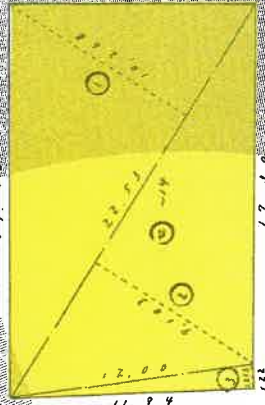
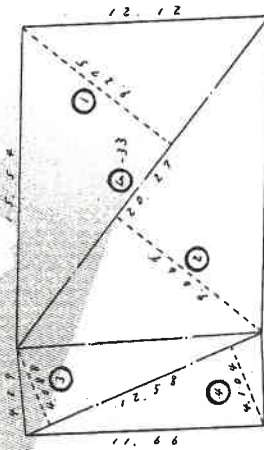
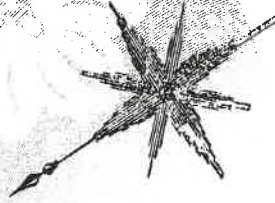
登記年月日：昭和53年12月18日

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5月19日 奈良地方広務局 登記官

519707
地積測量図

地番	26-24-33
土地の所在	生駒郡平群町大字林一 第56丁目

8
53.
12.
18



求め積表		面積	
番号	三	斜	倍
1	20.27	1.275	168.00825
2	20.27	1.047	183.78849
3	12.58	0.088	51.02744
4	12.58	1.004	51.22932
計			674.05350
面		積	217.42385

求め積表		面積	
番号	三	斜	倍
1	20.27	1.275	168.00825
2	20.27	1.047	183.78849
3	12.58	0.088	51.02744
4	12.58	1.004	51.22932
計			674.05350
面		積	217.42385

作製者

昭和53年12月18日(作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和53年12月18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5月19日 奈良地方方法務局 登記官

A 4 版に縮小

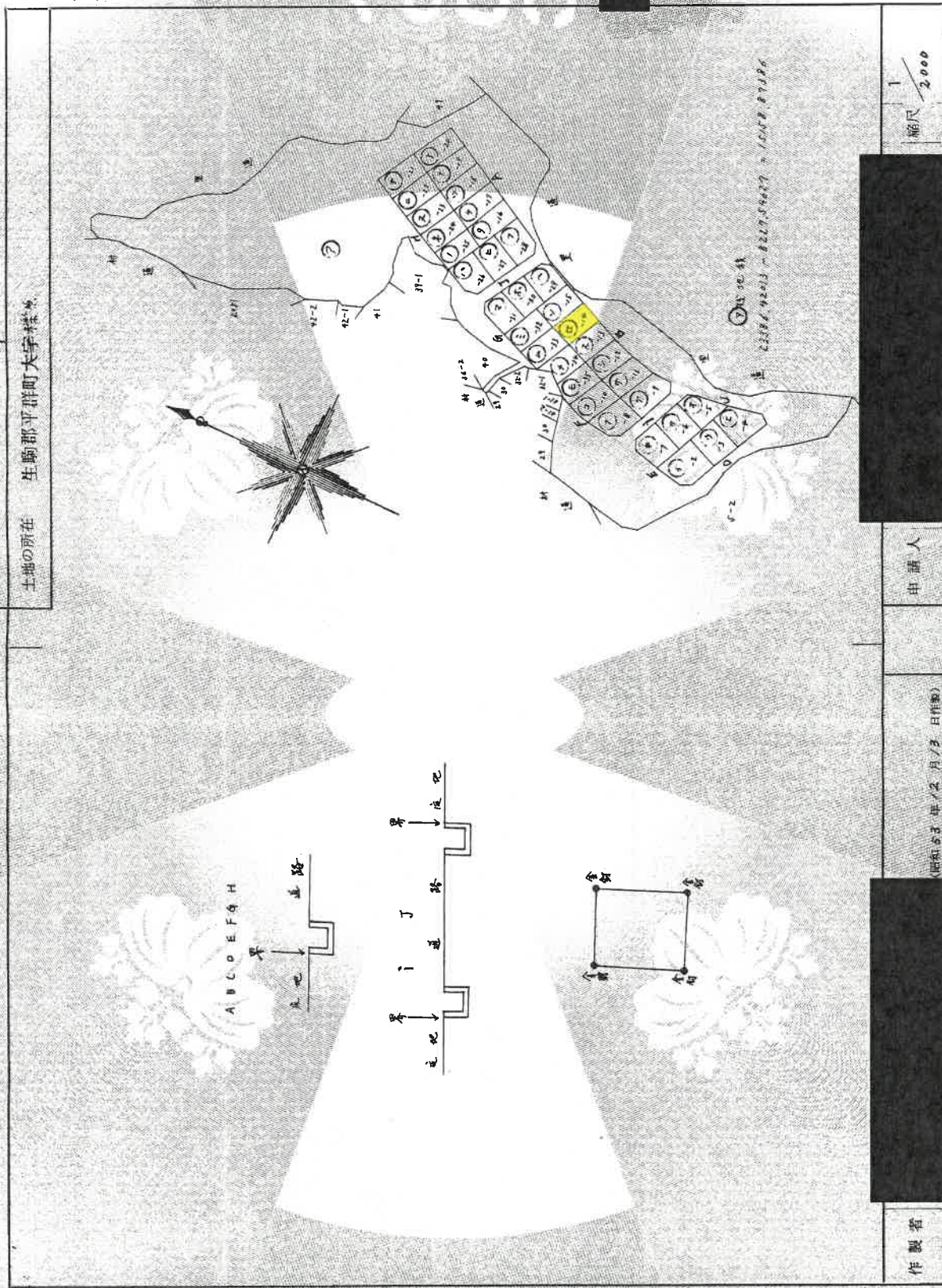
請求番号：19-2

(2/2)

地積測量図 519694

地番 26-1-2 地積-15

土地の所在 生駒郡平群町大字様々



作製者

昭和53年12月18日(作製)

申請人

縮尺 1/2000

用公

登記年月日：昭和55年3月5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5月19日 奈良地方法律局

奈良地方方法務局

登記官

請求番号：19-3

各階平面図

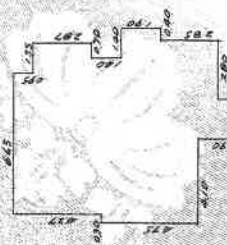
371999 建物階平面図面 55.3.5

家庭番号

26-14

生駒郡平群町 大字・標高 26 巻地 1/4

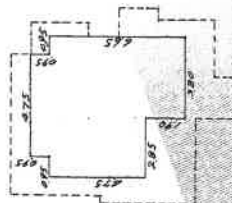
緑ヶ丘六丁目



1階

X	475	-	625
X	902	-	59893
X	287	-	46485
X	685	-	1190
X	225	-	4275
X	195	-	52725
X	695	-	55225
X	190	-	5610
床面積			80.726M ² .

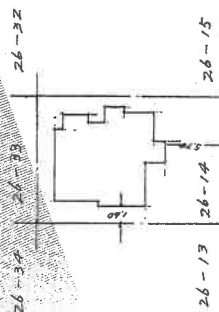
積面床



2階

475	x	0.95	=	451.25
475	x	0.65	=	313.75
190	x	3.80	=	722.00
床面積				453.32

1. 面积



路
道



作製者

1997

1/250

申請人

尺 籍

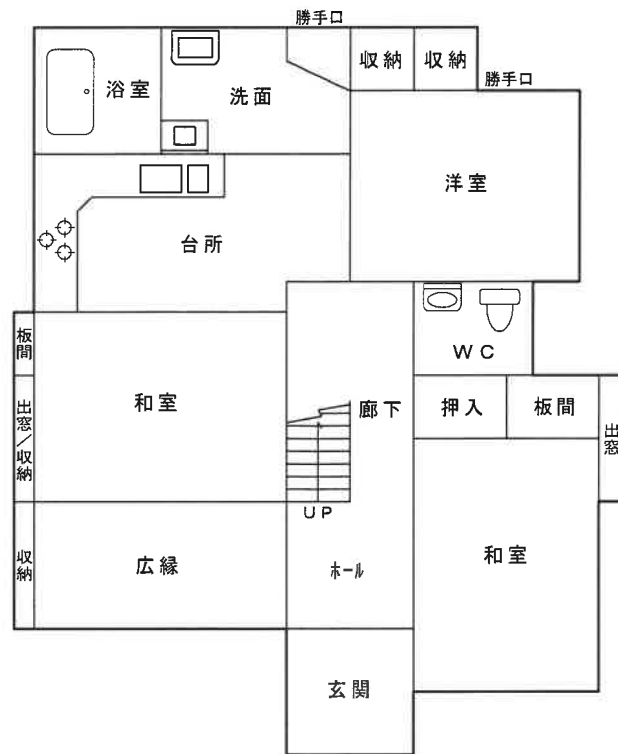
1500

五十七、抽家屋調查(十合)

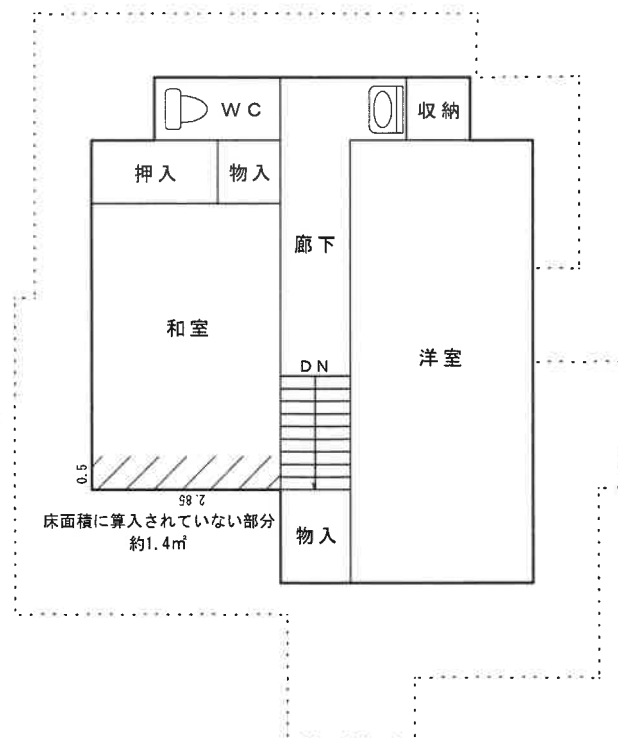
A 4 版に縮小

間 取 図

1 階

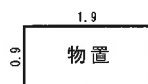


2 階



未登記附属建物（物置）

木造垂鉛葺鋼板ぶき平家建 約1.7㎡



※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。

所在 生駒郡平群町緑ヶ丘 6 丁目 26-14

