

■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）
1,2	3,200,000 2,560,000	一括	640,000	68,864	0
1	1,150,000				
2	2,050,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 生駒市高山町
- 地 番 1 1 0 4 6 番
- 地 目 宅地
- 地 積 3 3 7 . 1 9 平方メートル
- (現況)
- 地 積 約 5 0 5 . 3 平方メートル
- 2 所 在 生駒市高山町 1 1 0 4 6 番地、1 1 0 4 5 番地
- 家屋 番号 1 1 0 4 6 番の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 6 8 . 0 0 平方メートル
2 階 6 8 . 0 0 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 8 5 . 0 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 2 0 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 1】

西側の一部(約 158.92㎡)について、B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

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, 2】

売却対象外の土地(地番 11045 番)を通行のため無償で利用している。

《 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 生駒市高山町
地 番 1 1 0 4 6 番
地 目 宅地
地 積 3 3 7 . 1 9 平方メートル
(現 況)
地 積 約 5 0 5 . 3 平方メートル
- 2 所 在 生駒市高山町 1 1 0 4 6 番地、1 1 0 4 5 番地
家屋 番号 1 1 0 4 6 番の 2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 8 . 0 0 平方メートル
2 階 6 8 . 0 0 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 5 . 0 2 平方メートル



令和8年(ケ)第1号
令和 8年 2月16日受理
令和 8年 3月 30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 生駒市高山町
地 番 11046番
地 目 宅地
地 積 337.19平方メートル
- 2 所 在 生駒市高山町11046番地、11045番地
家屋 番号 11046番の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.00平方メートル
2階 68.00平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 85.02平方メートル



(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり								
住居表示		(住居表示未実施)								
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 ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ □ ☐							☐ 地積測量図のとおり ☒ 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(相続財産清算人) ☐ 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」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:								
	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(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居室(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」とおり								
	上記以外敷地(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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号] ☐ ある [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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件 2 関係）

所	在	生駒市高山町					
地	番	1 1 0 4 5 番					
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐					
地	積	2 9 4 . 2 1 平方メートル（公簿） 4 5 5 . 6 1 m ² （実測） （ ☐ 全部 ☒ 約 3 8 3 . 6 8 平方メートル（実測））					
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（ B ）				
そ の 他 の 事 項		「その他の事項」のとおり					
■関係人（ ☒ A （建物所有者の相続財産清算人） ☒ B （ 目的外土地所有者 ））の陳述 ／ ☐ 提示文書（ ）の要旨							
占 有 権 原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐					
占有開始時期		昭和 2 9 年頃					
最 初 の 契 約 等	契約日	年 月 日					
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし					
更 新 の 種 別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新					
現 在 の 契 約 等	期 間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし					
	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）					
当 事 者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）					
	地代・支払時期等 毎 金 円（毎 限り 分支払）						
地 代 前 払		☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）					
敷 金 ・ 保 証 金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）					
特 約 等							
地 代 滞 納		☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）					
契 約 解 除		☒ ない ☐ ある（ ）					
訴 訟 提 起 等		☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある □係属中 □終局（ ）					
そ の 他		「その他の事項」のとおり					
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 約158.92㎡ (実測)		
占有者	☐ 債務者 ☒ B		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ B (占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和60年頃		
最初の契約日	年 月 日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	「その他の事項」のとおり		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札の表示 (主である建物、附属建物ともに) 前建物所有者の氏名

郵便受けの表示 なし

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、建物所有者の相続財産清算人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。また、本件土地の南側に隣接する目的外土地(生駒市高山町11045番の土地)についても畑部分を除いて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、②参照)。

(2) 公図、地番図及び建物図面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、地積については公簿よりも約50%程度大きい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) 市道から本件土地へ出入りするためには、本件土地の南側に隣接する目的外土地を通行する必要がある、目的外土地には幅員約2mの進入路(スロープ)が設けられている(別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真③参照)。なお、目的外土地所有者によると、買受人には目的外土地を使用してほしくないとのことである。

(4) 本件土地の西側部分には畑があり、目的外土地所有者が無償で使用し、野菜を栽培している(別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真④参照)。

(5) 目的外土地には、カーポートが存する(別紙土地建物位置関係図参照)。

(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

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、床面積については概ね公簿どおりであるものと推定された。
- (3) 本件建物のうち、主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。また、附属建物は天井が破損している等の著しい劣化が認められた。
- (4) 主である建物の屋根に雑草が発生していた。
- (5) 附属建物の屋根瓦の一部に損傷箇所が存した。
- (6) 附属建物の天井の随所に破損箇所が存した（別紙添付写真⑬参照）。また、ホール及び縁側の天井に雨漏りに因る損傷箇所が存した。
- (7) 附属建物の和室6帖（南側）の畳に著しい損傷箇所が存した（別紙添付写真⑭参照）。また、台所の床に損傷箇所が存した。

5 接面道路

- (1) 本件土地は、道路に接面しておらず、目的外土地を介して市道に接面しており、市道の幅員を概測したところ、約2.2mであった。但し、市道の一部には生駒市高山町11047番の土地が含まれている可能性がある（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 生駒市役所建築課において調査した結果、上記目的外土地を介した接面道路は建築基準法第42条第2項の道路であったが、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
■ 亡土地建物所有者 相続財産清算人 A	■ 1 本件建物は空き家で、当職が鍵を保管し、相続財産清算人として管理・占有しています。 2 目的外土地所有者は、土地使用について契約を交わしたことはないが、使用していることは知っていたと話しているため黙示の使用借権が成立していると考えます。
■ 目的外土地所有者 兼物件 1 の畑部分 の使用借人 B	■ 1 目的外土地については、登記簿上は亡父が未だ所有権の登記名義人になっていますが、父は約 17 年前に亡くなっています。私が父の相続人です。きょうだいはいません。 2 目的外土地の使用については、本件建物の前所有者が親族であったため、亡父が相続した昭和 29 年頃から無償での使用を認めてきましたが、買受人には目的外土地を使用してほしくありません。使用料を支払うと言われても使用してほしくありません。 3 本件土地の西側は、畑として昭和 60 年頃から使用し、現在、私が野菜を栽培しています。本件土地の前所有者は親族であり、使用料等は支払っていませんでした。 4 主である建物の排水管が、本件土地の北側の土地の地下を通っているため、北側土地所有者が排水管が通らないようにしてほしいと言っていました。
■ 生駒市高山町 11047 番の土地所有者の妻	■ 1 目的外土地に接面している市道の一部には、当方が所有している 11047 番の土地が含まれています。今までは、本件建物の前所有者が親族であったため無償での使用を認めてきましたが、買受人には通行料の支払いを求めることも考えます。 2 本件土地から市道方向に向けて附属建物の排水管が地下に埋設されていますが、その排水管が破裂して当方所有の田（生駒市高山町 11043 番 2 番の土地）へ排水が流れ出て困っていました。買受人には修理してほしいと思います。

(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
8年 2月19日 10:10-10:20	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20日 16:30-16:40	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、照会文書投函 写真撮影
8年 2月25日 14:10-14:30	生駒市役所	土地・建物関係資料調査 道路調査
8年 3月 2日	執行官室	目的外土地所有者に照会文書送付
8年 3月 3日 12:50-14:45	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 相続財産清算人Aと面談 生駒市高山町11047番の土地所有者の妻と面談
8年 3月27日 14:00-14:05	物件所在地	目的外土地所有者兼物件1の畑部分の使用借人B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。

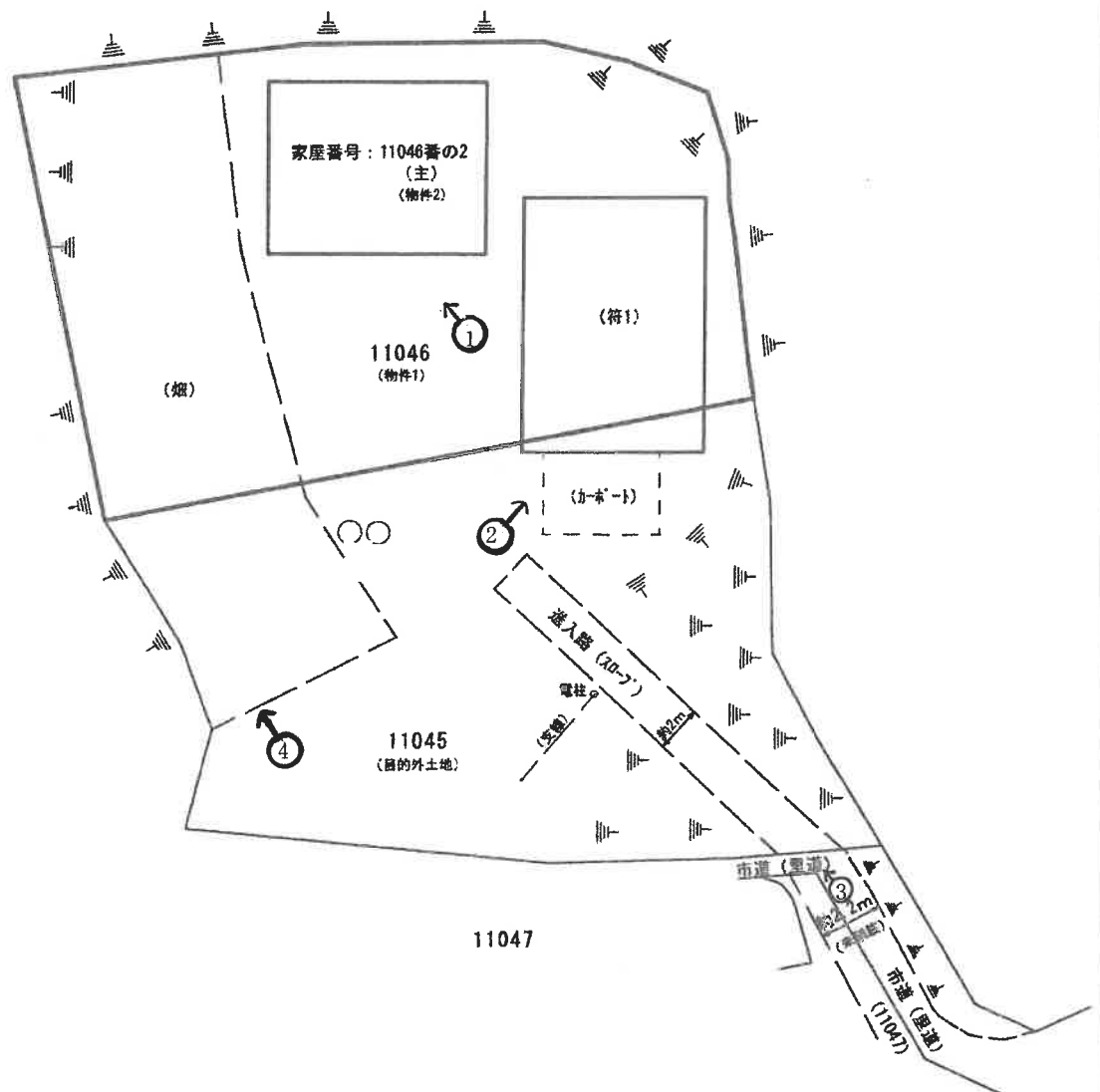
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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 生駒市高山町11045, 11046



(○は写真撮影場所・方向)

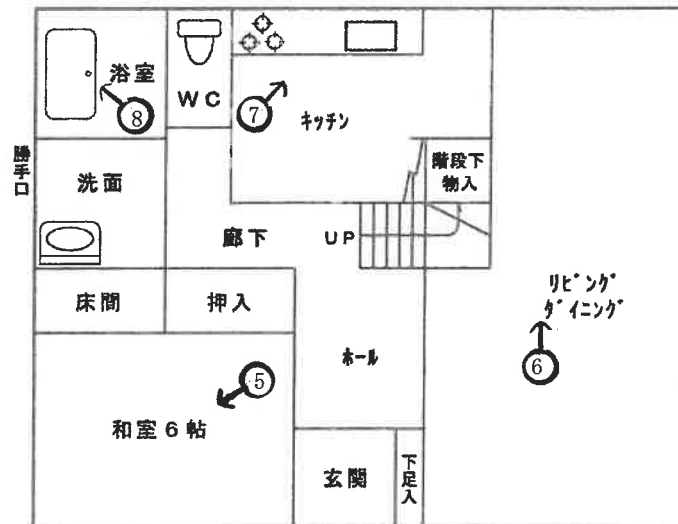
※本図画は明示や立会に基づくものではなく、観測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

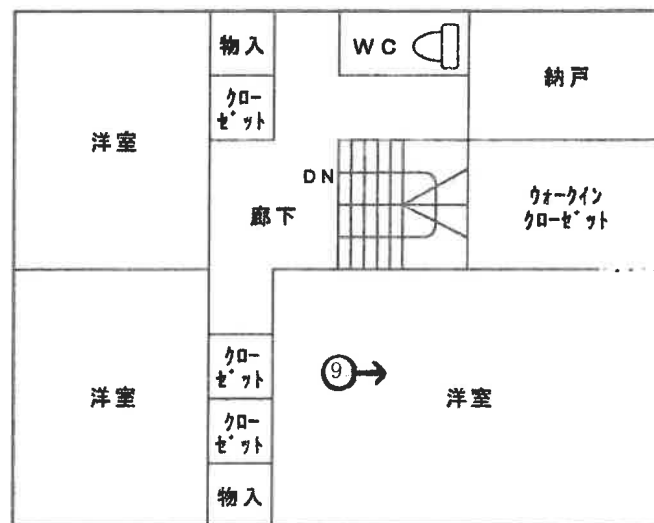
家屋番号：11046番の2

主である建物

1 階



2 階



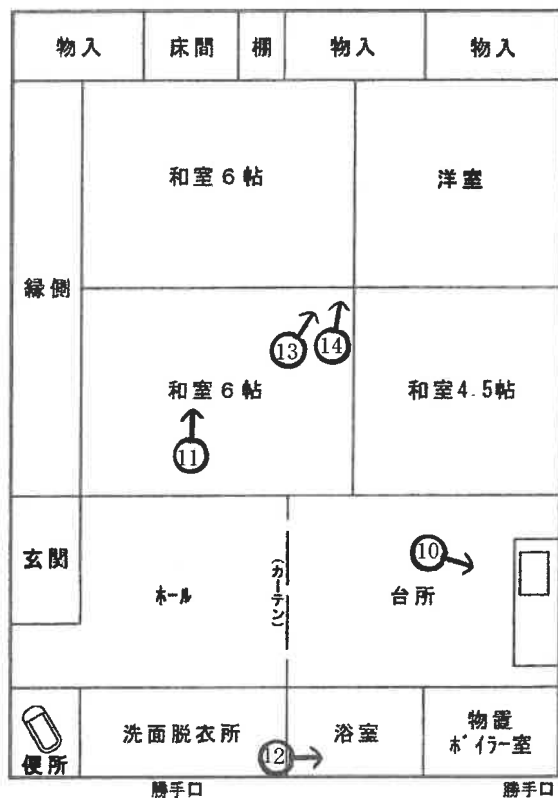
(○は写真撮影場所・方向)

※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。

間 取 図

家屋番号：11046番の2

附属建物 符号1



(○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
(主である建物)



②
(附属建物)



③
(目的外土地に設けられた進入路)



④
(本件土地西側の畑)



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬ (附属建物
天井 破損箇所)



⑭ (附属建物
畳 損傷箇所)



令和8年（ケ）第1号

令和8年3月3日 現地調査

令和8年3月30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4,570,000円	
内訳価格	
1	金1,640,000円
2	金2,930,000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 地積	別紙物件目録記載のとおり	下記の通り。
目的外 土地	所在地 地積	生駒市高山町 11045番 宅地 294.21㎡	下記の通り。
2	所在地 家屋番号 種類・構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1 目的外 土地	①本件目的土地は南側で隣接する目的外土地（地番11045番）とともに、家庭菜園部分を除いて、本件目的建物の敷地として一体的に利用されていた。 ②法務局には、本件目的土地及び目的外土地の14条地図及び地積測量図は存在せず、目的土地の正確な形状、地積、境界等は不明である。 そこで、法務局備付けの地図に準ずる図面、生駒市地番図、建物図面等を参考として現地概測を行ったところ、その形状は概ね土地建物位置関係図表示の通りであり、本件目的土地の地積については公簿面積より約50%程度多い約505.3㎡、目的外土地のうち本件目的建物の敷地としての利用部分は約383.68㎡と推測された。本件においては、概測数量を採用して査定した。 ただし、あくまで評価人による概測に基づく机上計算の結果であり、目的土地の正確な位置・形状、隣接地との境界、地積等を確定するためには、隣接地所有者等の立会・協議の上、専門家による実測が必要である旨留意されたい。 ③本件目的土地の西側部分には家庭菜園があり、目的外土地所有者が無償で利用している。		

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	近鉄けいはんな線「学研北生駒」駅 北方約3.2km（道路距離） 奈良交通バス「生駒北小中学校」停留所 北東方約1.1km（道路距離） ※別添、位置図参照	
付近の状況	農家住宅が多い丘陵部の農家集落地域	
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	市街化調整区域 ー 70 % 400 % 無 宅地造成等工事規制区域、砂防指定地（一部） 土砂災害のおそれのある箇所（基礎調査未実施）
画地条件（規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢等	標準的 無道路地 不整形 建物敷地及び畑部分はほぼ平坦。そのほかの部分は傾斜有り。
接面道路	なし	
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 住宅、農地、山林等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 無
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本件土地は道路に接面しておらず、道路から本件土地へ進入出するためには、本件土地の南側隣接の目的外土地（地番11045番）を通行する必要がある。目的外土地には幅員約2mの進入路（スロープ）が設けられている。なお、目的外土地所有者によると、買受人には目的外土地を使用して欲しくないとのことである。 ②目的土地の西側部分に家庭菜園158.92㎡（概測）があり、目的外土地（地番11045番）所有者が無償で使用している。 ③地番11047番土地所有者関係者によると、南側隣接の目的外土地（地番11045番）の接面する道路の一部に地番11047番土地の一部が含まれているとのことである。このため、買受人には通行料の支払いを求めることも考えとのことである。 ④上水道は、南側隣接目的外土地（地番11045番）を経由して引込みされている。 ⑤地盤等についての耐震、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。 ⑥目的外土地（地番11045番）上にカーポートが存する。 ⑦目的外土地（地番11045番）のうち約383.68㎡（概測）が、目的土地と一体的に、目的建物の敷地として使用されている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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） 平成 10 年 4 月 17 日 新築 経済的耐用年数 約 25 年 経過年数 約 28 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 主にサイディング等 内 壁 : 主にクロス等 天 井 : 主にクロス、板等 床 : 主にフローリング、畳等 設 備 : そ の 他 :
床面積（現況）	延 136.00 m ² （公簿）
現 況 用 途 等	階 層 ; 2 階建 現 況 用 途 ; 居宅 間 取 り ; 4LDK、ウォーク・イン・クローゼット、納戸
品 等	普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が、所有権に基づき、居宅（空き家）として使用している。
特記事項	①南側隣接土地（地番11045番）所有者によると、主である建物の排水管が目的土地の北側の土地の地下を通過しており、北側土地所有者が排水管が通らないようにして欲しいと言っていたとのことである。 ②主である建物の屋根に雑草が発生していた。 ③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。 ④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。

区 分	附属建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載） 不詳 経済的耐用年数 約 25 年 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 主にモルタル等 内 壁 : 主に板、塗壁等 天 井 : 主に板、ボード等 床 : 主にフローリング、畳等 設 備 : そ の 他 :
床面積（現況）	延 85.02 m ² （公簿）
現 況 用 途 等	階 層 ; 平家建 現 況 用 途 ; 居宅 間 取 り ; 4 K
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が、所有権に基づき、居宅（空き家）として使用している。
特記事項	①屋根瓦の一部に損傷箇所が存した。 ②天井の随所に破損箇所が存した。また、ホール及び縁側の天井に雨漏りによる損傷箇所が存した。 ③和室6帖（南側）の畳に著しい損傷箇所が存した。また、台所の床に損傷箇所が存した。 ④その他建物の内外には経年以上の著しい傷み、汚れ、劣化等が認められた。 ⑤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。 ⑥地番11047番土地所有者によると、目的土地から市道方向に向けて地下に埋設されている附属建物の排水管が破裂して、地番11043番2土地へ排水が流れ出て困っており、買受人に修理して欲しいとのことである。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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	25,900	0.80	505.30	1/1	0.80	8,376,000
計			505.30			8,376,000

ア．標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（生駒-6）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,300 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 121 \div 25,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：南向 1.00、一方路 1.00、総合 1.00

◇地域格差：街路 1.12、接近 0.98、環境 1.10、行政 1.00、その他 1.00、相乗積 1.21

イ．個別格差：物件1：画地条件 0.80（無道路地等）

ウ．地 積：現況概測

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 (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
2・主	155,000	136.00	0.04	843,000
2・附属	130,000	85.02	0.01	111,000
計				954,000

ウ 現価率（主たる建物）

・経済的耐用年数25年、経過年数28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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.04$

ウ 現価率（附属建物・符号1）

・経済的耐用年数25年、経過年数不詳、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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.75) \div 0.01$

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		敷地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	8,376,000	0.60	法定地上権	5,026,000
合計	8,376,000			5,026,000

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	8,376,000	－ 5,026,000		0.70	0.70	1,640,000
2	954,000	＋ 5,026,000	1.00	0.70	0.70	2,930,000
一括価格 (合計)						4,570,000

ウ. 占有減価率
必要なし

エ. 市場性修正率
目的土地は無道路地であり、上水道管及び下水の排水管が他人地を経由していること、また、建物は老朽化して損傷しており、一部他人土地に跨がっていること等から、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-6)

所 在 : 生駒市高山町4769番1
価 格 : 31,300 円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「学研北生駒」駅約3.7km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 571 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側4.4m市道に接面。
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
(建蔽率70%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に作業所、農地も混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 5,285,790 円
物件2 3,344,246 円
250,413 円
120,633 円

第7 付属資料の表示

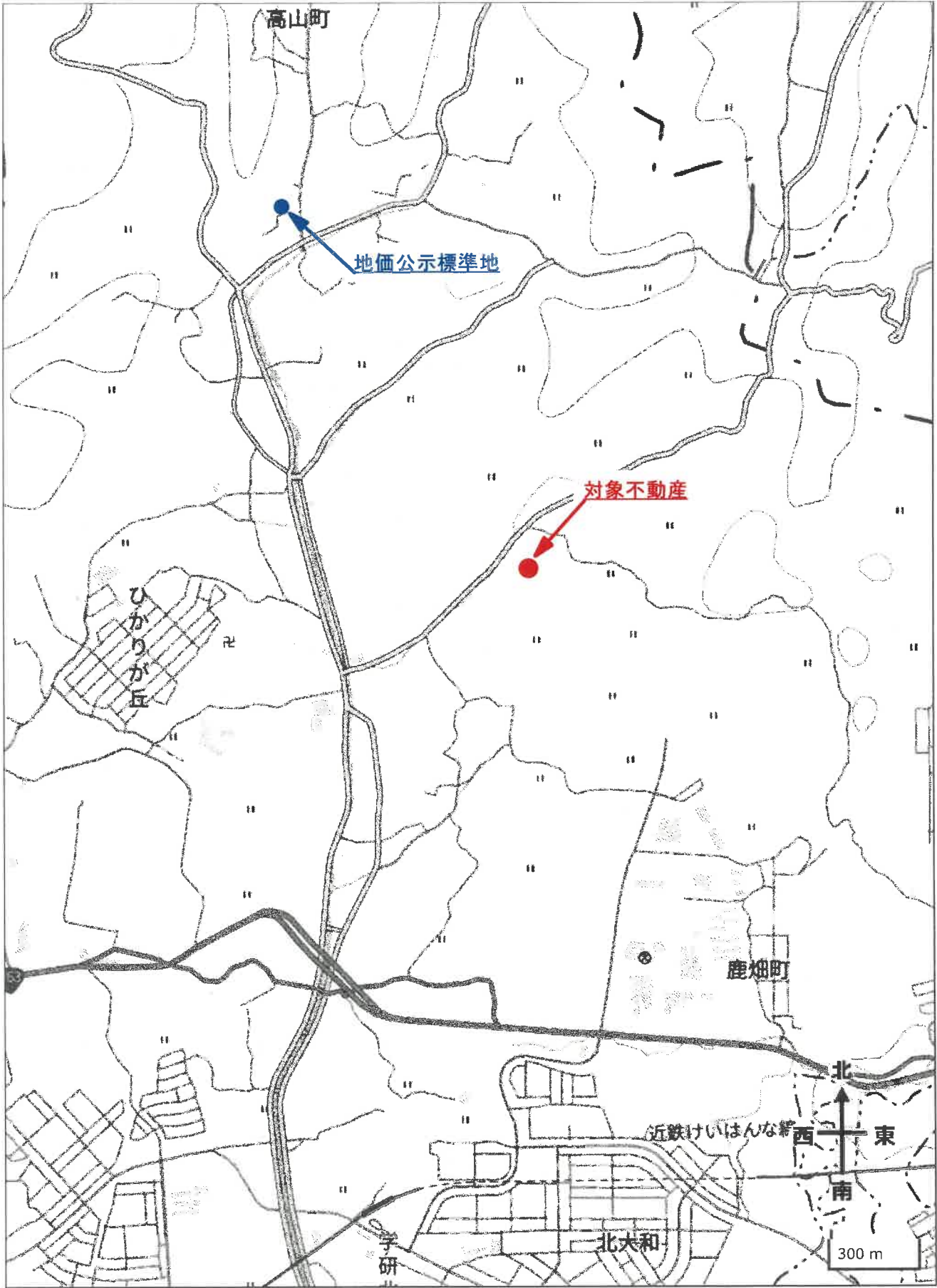
1. 位置図 (地理院地図Vector)
2. 付近見取図 (生駒市白地図)
3. 公図写し (A3→A4に縮小)
4. 建物図面 (A3→A4に縮小)
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図 (略図)

以 上

物 件 目 録

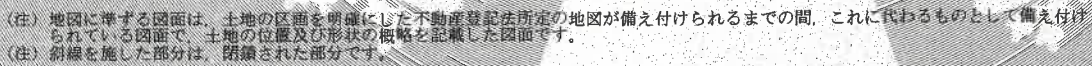
- 1 所 在 生駒市高山町
地 番 1 1 0 4 6 番
地 目 宅地
地 積 3 3 7 . 1 9 平方メートル
- 2 所 在 生駒市高山町 1 1 0 4 6 番地、1 1 0 4 5 番地
家屋 番号 1 1 0 4 6 番の 2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 8 . 0 0 平方メートル
2 階 6 8 . 0 0 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 5 . 0 2 平方メートル







イ	11389	ハ	11390-2	セ	11399-3	シ	11425-2	ス	11478-2	タ	11500-2
ロ	11390-1	ニ	11392-2	ヘ	11401-3	テ	11427	フ	11682-2	ト	11700-2



地番区域見出

A3→A4に縮小

各階平面図

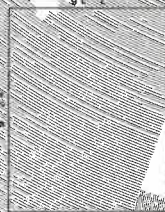
建物図面

家屋番号 11046番の2

建物の所在 生駒市高山町11046番地、11045番地



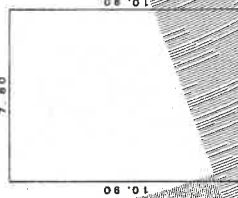
主たる建物
1階、2階（各階同型）



求積表

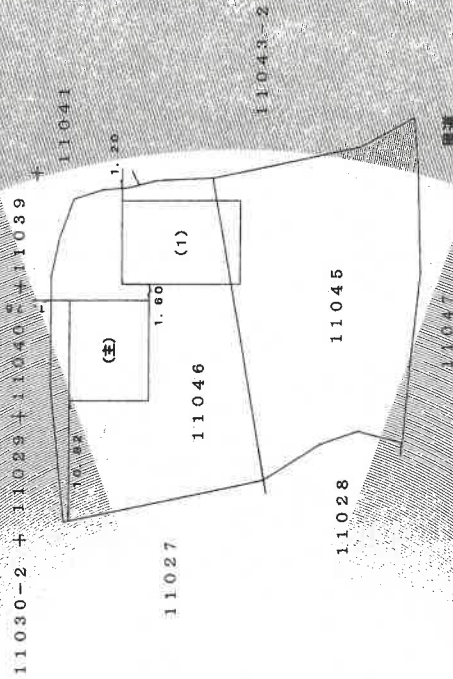
7.36 × 9.24 = 68.0064
床面積 68.00㎡

附属建物 符号 1



求積表

10.90 × 7.80 = 85.0200
床面積 85.02㎡



作製者

縮尺 1/250

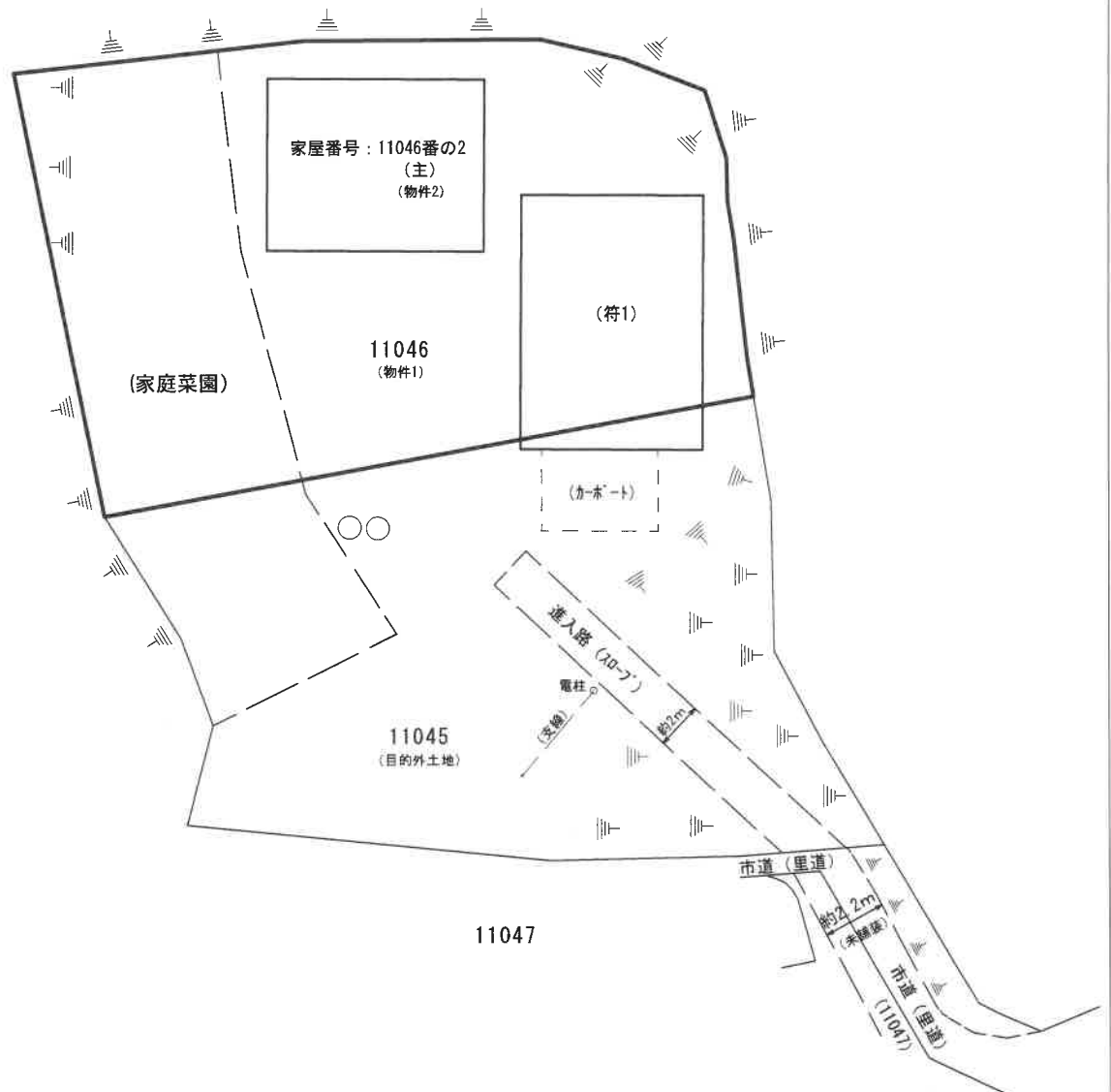
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

所在 生駒市高山町11045, 11046



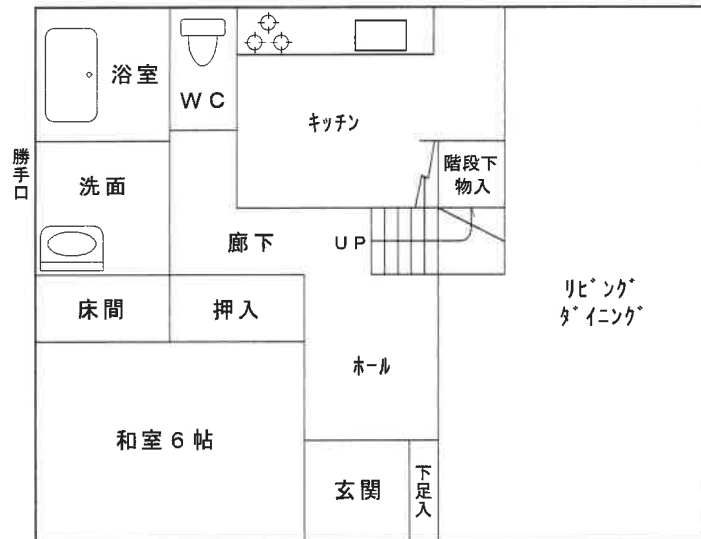
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

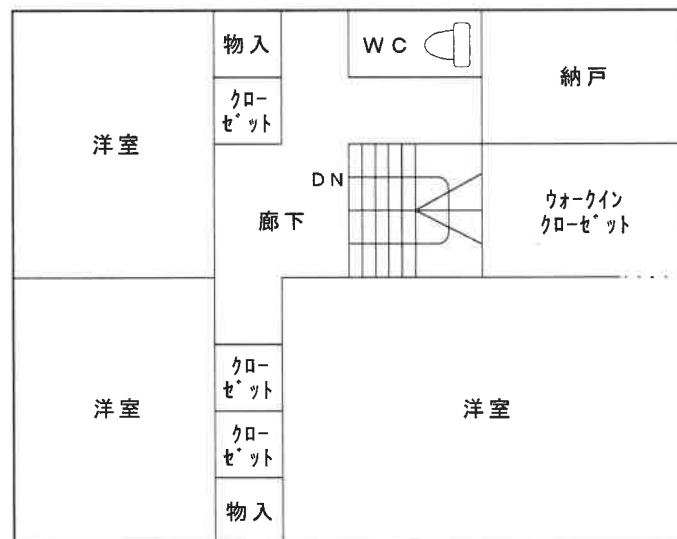
家屋番号：11046番の2

主である建物

1 階



2 階

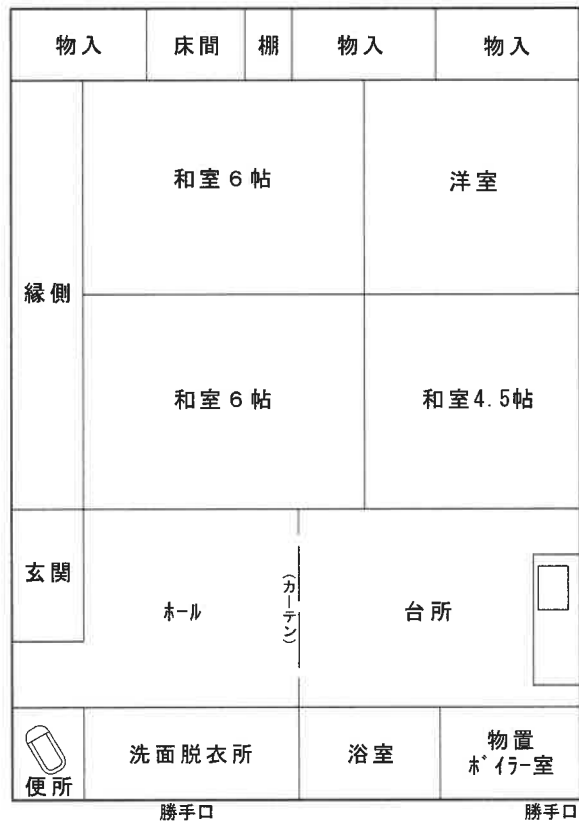


※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

間 取 図

家屋番号：11046番の2

附属建物 符号1



※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。