■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。

【入札に関するお問合せ先】奈良地方裁判所執行官室　電話(0742)22-7092

令和　８年（ケ）第　　２５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　４日から 令和　８年１２月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１８日　午前１０時００分 奈良地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午前１０時００分 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１１月１３日から当庁の物件明細書閲覧室（庁舎２階）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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15,590,000 12,472,000		3,118,000	78,291	17,719
備考					

令和　8年（ケ）第　　25号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　生駒市俵口町１４８１番地１４

建物の名称　　ルイシャトレ生駒

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　俵口町１４８１番１４の１０７

建物の名称　　１０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　７４．３３平方メートル

（附属建物）

符　　号　　1

種　　類　　物置

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　０．２１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　生駒市俵口町１４８１番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　４３８８．１８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

令和　８年（ケ）第　　２５号

物　件　目　録

敷地権の割合　６４７５４０分の７７６９

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６４７５４０分の３７

令和　8年（ケ）第　　25号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　3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。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

令和　８年（ケ）第　　２５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　生駒市俵口町１４８１番地１４

建物の名称　　ルイシャトレ生駒

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　俵口町１４８１番１４の１０７

建物の名称　　１０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　７４．３３平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　０．２１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　生駒市俵口町１４８１番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　４３８８．１８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

令和　８年（ケ）第　　２５号

物　件　目　録

敷地権の割合　６４７５４０分の７７６９

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６４７５４０分の３７

令和　８年(ケ)第　　２５号
令和　８年　６月１２日受理
令和　８年　７月１５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

令和　８年（ケ）第　　２５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　生駒市俵口町１４８１番地１４

建物の名称　　ルイシャトレ生駒

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　俵口町１４８１番１４の１０７

建物の名称　　１０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　７４．３３平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　０．２１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　生駒市俵口町１４８１番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　４３８８．１８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

令和　8年（ケ）第　　25号

物　件　目　録

敷地権の割合　６４７５４０分の７７６９

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６４７５４０分の３７

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	生駒市俵口町１４８１番地１４ （ルイシャトレ１０７）
建物	物件１
種類，構造及び床面積の概略	■登記記録上の記載とほぼ同一である □登記記録上の記載と次の点が異なる（□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　　□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
管理費等の状況	■下記のとおり 管理費　１０，０００円 修繕積立金　１５，６１０円 円 円 円 令和８年６月１０日現在 □滞納はない ■滞納がある　Ｒ８年６月分 計　２５，６１０　円 □不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ大阪南支店
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	■宅地（符号　１）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号　１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（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	■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
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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　表札等の表示なし

2　敷地権の目的である土地の形状等

(1)　地積測量図に従って敷地権の目的である土地を概観すると、形状等はほぼ一致した。

(2)　前面道路の現況幅員及び道路種別は、評価書を参照されたい。

3　専有部分の建物の形状等

(1)　各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致した。

(2)　専有部分の建物は、壁の内側で求積されるので、登記記録上、主である建物は７４．３３㎡、附属建物は０．２１㎡で登記されている。

一棟の建物は、共用部分を含めて壁の中心線で求積され、区分所有者の持分に応じて課税されるので、課税記録上、主である建物は８２．７０㎡、附属建物は０．２３㎡で課税されている。

登記記録と課税記録で床面積に差異があるのは、上記理由によることを生駒市役所で確認した。

(3)　ドアクローザーに不具合があって、扉の開閉が困難であると共に、油が垂れていた（写真②参照）。

(4)　全体的に壁が黄ばんでいた。

(5)　リビングダイニングの床に浮きが認められた。

(6)　キッチン横の壁に穴が空いていた（写真③参照）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■管理会社担当者	1　令和８年６月１０日現在、管理費及び修繕積立金並びに滞納状況は２枚目記載のとおりです。 　今後、発生する滞納についても買受人に請求します。 2　別途、次のとおりの金員を徴収しており、令和８年６月分が滞納です。 　専用庭使用料　　２４０円 　駐車場使用料　１３，０００円 　水道料金　　７，３１７円 　（回答書記載の７，３１３円は誤記） 　駐車場は解約されましたが、管理規約上、その他の金員について、今後発生する滞納についても買受人に請求します。 3　滞納があったとき、管理規約５８条で年利１８％の遅延損害金を請求することができると定められているので、この金員も買受人に請求します。 4　本件マンションは、ペットの飼育について管理規約等により飼育が禁止されていません。 5　本件マンションは、管理規約１２条で、民泊・シェアハウス・短期賃貸住宅（ウイークリーマンション・マンスリーマンション等）・グループホーム（社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら認知高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの）が禁止されています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■占有者及び占有状況

照会書を投函するに、回答がないので、解錠のうえ建物内に立ち入った。

建物内に立ち入るに、不要品と思われる動産が残置されている程度で、ライフライン契約も廃止されていた。

所有者以外の占有を認めるような状況はなかったので、所有者が若干の目的外動産を残置し、空き家の状態で占有しているものと認めた。

なお、建物内にお知らせ文書を差し置くに、現時点で権利を届け出る第三者はいない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年06月15日 14：45－15：00	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影、管理人から事情聴取
8年06月15日 15：15－15：25	生駒市役所	地番参考図請求、事情聴取
8年06月15日 16：00－16：10	奈良地方法務局	地積測量図閲覧、登記事項要約書請求
8年06月15日 ：　－　：	執行官室	所有者、管理会社宛照会書郵送
8年06月23日 14：00－14：40	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
8年07月14日 11：00－11：05	執行官室	回答書が届いたので、管理会社担当者から電話聴取
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　８年　６月２３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。

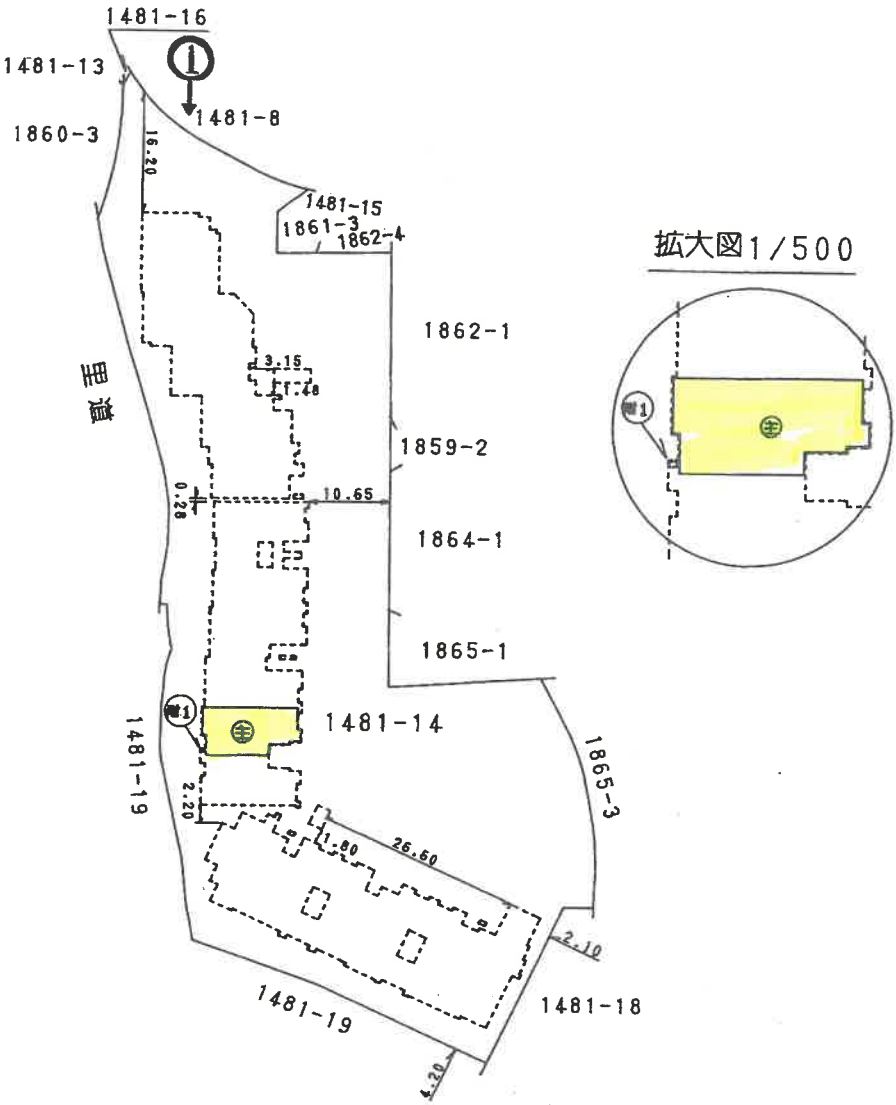
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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　生駒市俵口町 1481-14

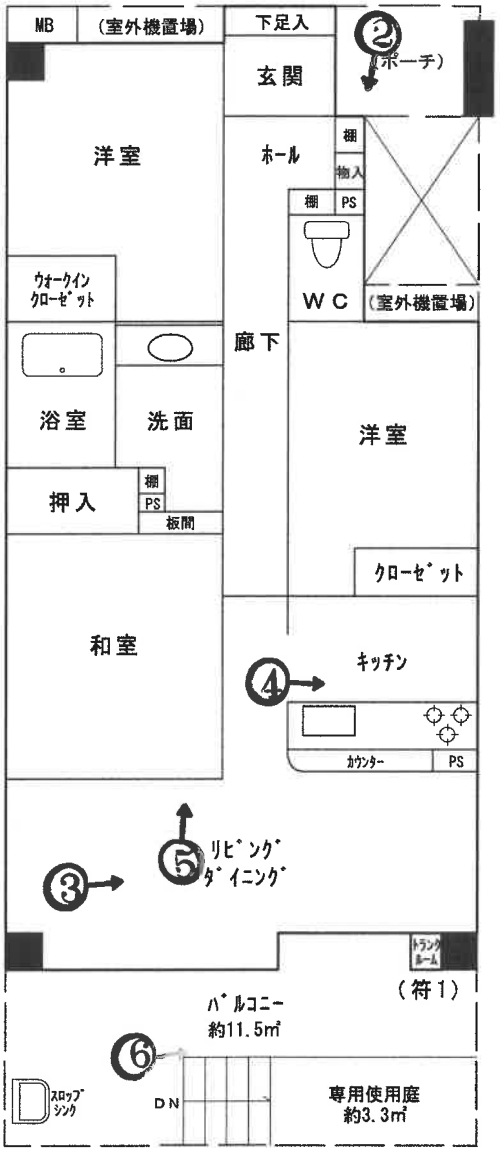


(←○ 写真撮影場所・方向)

※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

家屋番号：俵口町1481番14の107
主である建物



（←○ 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。

一棟の建物全景



①

ドアクローザーの状況



②

穴

写真では分かり辛いが、フローリングに浮きあり



③



④



⑤

附属建物符号1



⑥

令和8年（ケ）第25号
令和8年6月23日　現地調査
令和8年7月15日　評　　価

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
梅　本　　剛

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金15,590,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	（一棟の建物） 所在 建物の名称 （専有部分の表示） 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 （敷地権の表示） 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 敷地権の種類 敷地権の割合 所有者	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。
1	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「生駒」駅　北方約1.1km　(道路距離)	
付近の状況	共同住宅や一般住宅が混在する住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無
	その他の規制	15m斜線高度地区。
画地条件（規模、形状等）	地積	4,388.18㎡
	間口：奥行、画地形状	符号1：間口北側約28m、奥行約100m、不整形
接面道路	北側：幅員約9.9m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	土地利用状況	5階建共同住宅の敷地
	隣地の状況	戸建住宅、駐車場、道路等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図（1983年）では、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。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はないが、水質汚濁防止法の指定地域特定施設の届出がある。ただし、有害物質の使用はないとのことである。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地盤、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り、専門家による調査が必要である。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルイシャトレ生駒
建物の用途	共同住宅　（総戸数　79　戸）
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13年5月28日 新築 経過年数　26　年程度 経済的耐用年数　50　年程度 経済的残存耐用年数　24　年程度
構造	鉄筋コンクリート造5階建
仕様	構　造　：鉄筋コンクリート造 屋　根　：陸屋根 外　壁　：タイル等
設備・外構等	エレベーター：　あり 駐車場：　52台　（空きあり） その他：　特になし
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通程度
管理の形態等	管理組合　ルイシャトレ生駒管理組合 管理方式　委託 管理会社　（株）長谷工コミュニティ大阪南支店 管理形態　管理人：　日勤
管理の状態	普通
積立金	令和8年5月末日現在　100,878,897 円
特記事項	・近い将来の大規模修繕計画等　：　あり 令和8年8月～予定

(2) 専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造　　1階建
位　　置	1階部分
現況床面積	公簿面積　　74.33 ㎡
間　取　り	３ＬＤＫ　　（バルコニー南向き約11.5㎡、専用使用庭約3.3㎡）
仕　　様	天井　：　クロス等 床　：　フローリング、畳等 内壁　：　クロス等 設備　： その他　：
維持管理の状態	劣る
管理費等	管理費月額　10,000　円 修繕積立金月額　15,610　円 合計月額　25,610　円 滞納額　25,610　円　（令和8年6月10日現在） その他　専用庭使用料240円、駐車場使用料13,000円、水道料金7,317円の滞納がある。
専有部分の利用状況等	所有者が、所有権に基づき住居（空き家）として使用・占有している。
特記事項	①ドアクローザーに不具合があって、扉の開閉が困難であり、油が垂れていた。 ②全体的に壁が黄ばんでいた。 ③リビングダイニングの床に浮きが認められた。 ④キッチン横の壁に穴が空いていた。 ⑤その他、本件建物には経年相応の汚れ、傷み、劣化等が認められた。 ⑥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ったが、建物の部材、又は設備機器等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、本件建物へのアスベスト等の使用の詳細については専門調査機関による分析・調査を行わないと確定できない。 ⑦附属建物・符号1、種類：物置、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：0.21㎡

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求めた。

	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
専有	350,000	74.33	0.48	12,487,000
附属	350,000	0.21	0.48	35,000
計		74.54		12,522,000

イ　専有面積

公簿面積による

ウ　現価率

・ 経済的耐用年数　50年、経過年数　26年、経済的残存耐用年数　24年、観察減価及び中古住宅の市場性　5%　、残価率5%、　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5%　＋　（1　－　0.05）　×　（経済的残存耐用年数24年　／　経済的全耐用年数50年）｝×（　1－0.05　）

≒ 0.48

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、次の通り敷地権価格を求めた。

符号	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
1	96,100	0.68	4,388.18	0.90	7,769 647,540	1.00	3,096,000
1	96,100	0.68	4,388.18	0.90	37 647,540	1.00	15,000
計							3,111,000

ア　更地価格

地価公示価格　（生駒－17）

公示価格等		時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
88,400 円/㎡	×	100/100	× 100/100	× 100/92	≒	96,100 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である。

◇標準化補正：　画地条件　100（方位）

◇地域格差：

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率
100/99	×100/99	×100/100	×100/94	≒ 100/92

イ　個別格差：　（符号1）　画地条件等　0.68　（規模、形状等）

ウ　地　積：　登記面積

エ　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。

オ　敷地権割合:　登記のとおり。

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) ア	敷地権価格 (円) イ	個　別 格差率 ウ	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア+イ) ×ウ=エ
12,522,000	3,111,000	0.98	15,320,000

ウ　個別格差率

階層： 0.98　　位置： 1.00　　その他 ：1.00

相乗積： 0.98

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	生駒市俵口町	生駒市俵口町
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	3 階　／　5 階	2 階　／　5 階
面　　積	約74 ㎡	約74 ㎡
建築時期	平成13年5月	平成13年5月
価格時点	令和8年1月	令和7年2月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	361,000 円/㎡	337,000 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／㎡） （千円未満四捨五入）
A	361,000	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	361,000
B	337,000	100/100	100/100	100/99	100/100	100/100	340,000
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動向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 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） 351,000

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
351,000	74.33	0.98	25,568,000

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。

最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と比準価格を次表の通りの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 （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
15,320,000	0.3	25,568,000	0.7	22,494,000

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、そのうえ持分割合、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） ア	占有に伴う減価 イ	持分割合 ウ	市場性修正率 エ	競売市場修正率 オ	その他の控除減価（1－控除減価率） カ	評価額（円）（万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ×オ×カ
22,494,000	1.00	1/1	1.00	0.70	0.99	15,590,000

ｱ　9ﾍﾟｰｼﾞ下欄オ

ｲ　占有に伴う減価

本件の場合占有減価は不要と判断。

ｴ　市場性修正率

本件の場合不要と判断。

ｵ　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。

ｶ　その他の控除減価

控除減価率は、滞納管理費（6ページ記載の通り）に予想滞納額を加算した額の、（ア×イ×ウ×エ×オ）の額に対する割合である。

注）カの数字は小数点２桁とする。

第６　参考価格資料

１．　地価公示価格　　（生駒－17）

所在	：	生駒市俵口町1450番37
価格	：	88,400　円／㎡
位置	：	近鉄奈良線「生駒」駅約1.2km
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	231 ㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	北側6.2m市道に接面。
用途指定等	：	第１種低層住居専用地域 （建蔽率50％、容積率80％）
地域の概要	：	一般住宅が建ち並ぶ中規模住宅地域

２．　固定資産税評価額（令和8年度）

土地	（符号1）	156,579,038 円	(7806/647540)
建物		5,263,076 円	(居宅)
		14,635 円	(物置)

第７　付属資料

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．　間取図（略図）

以　上

令和　８年（ケ）第　　２５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　生駒市俵口町１４８１番地１４

建物の名称　　ルイシャトレ生駒

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　俵口町１４８１番１４の１０７

建物の名称　　１０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　７４．３３平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　０．２１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　生駒市俵口町１４８１番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　４３８８．１８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

令和　８年（ケ）第　　２５号

物　件　目　録

敷地権の割合　６４７５４０分の７７６９

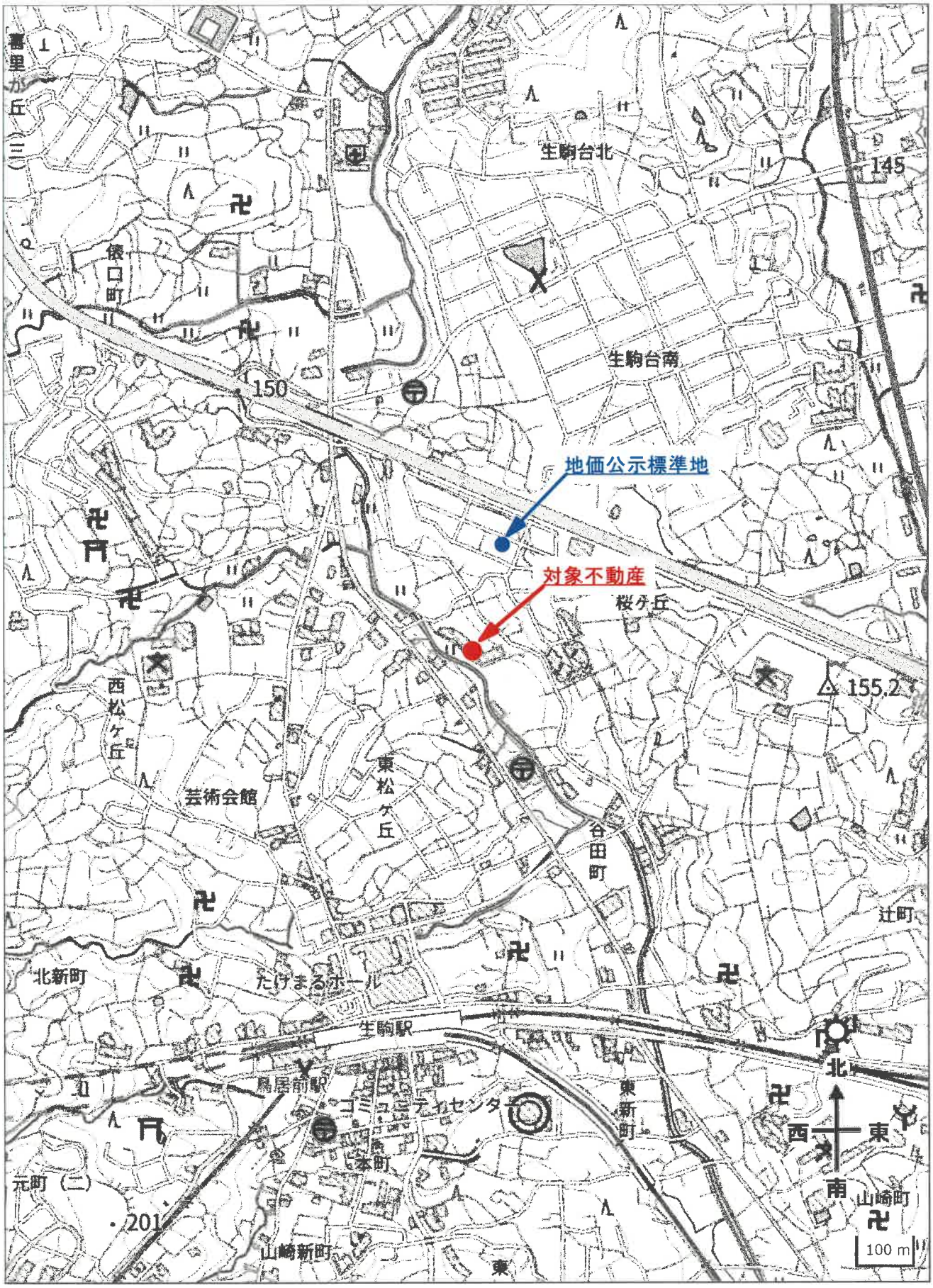
土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

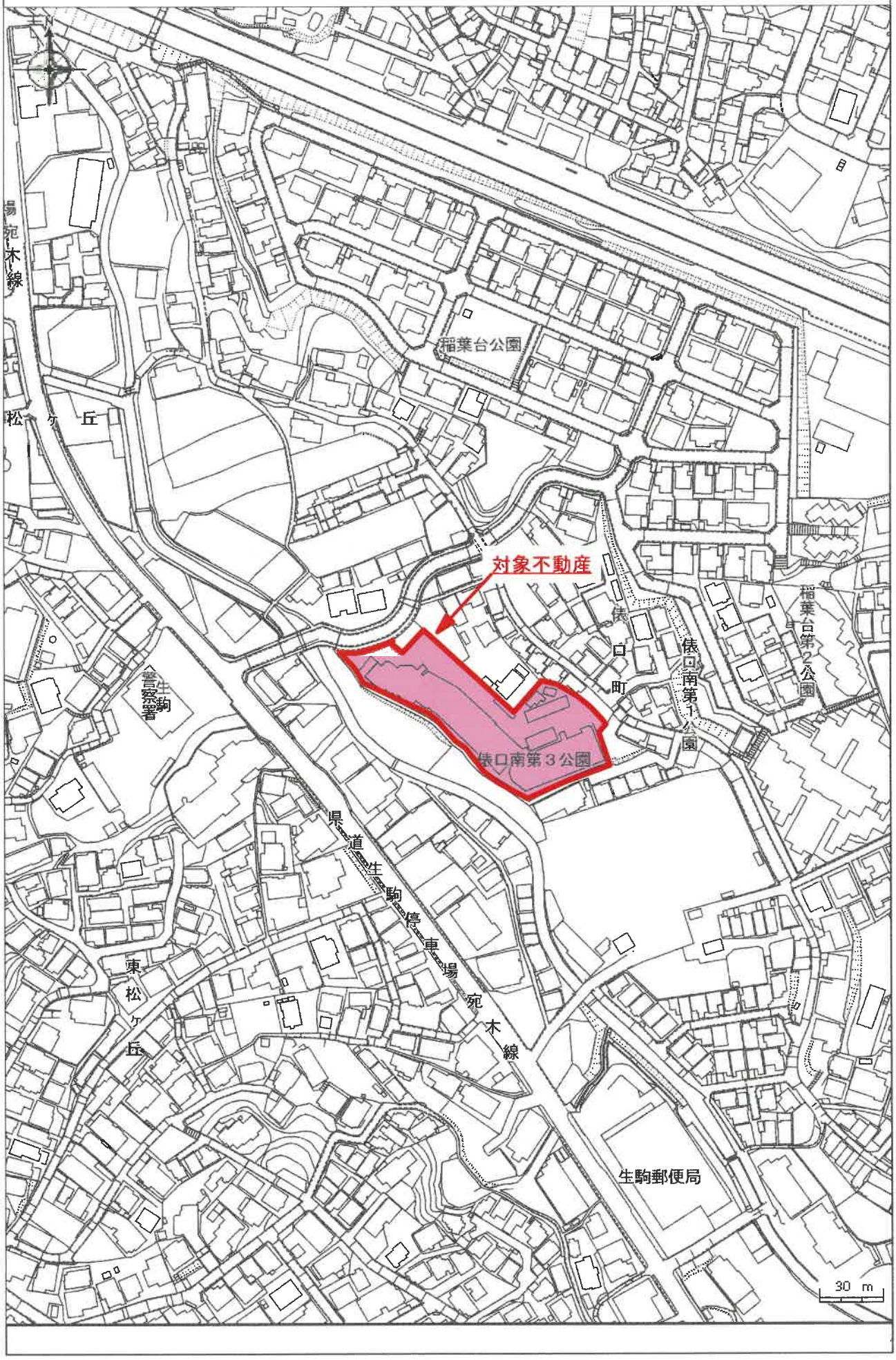
敷地権の割合　６４７５４０分の３７

地理院地図
Vector

位　置　図



付近見取図


対象不動産
稲葉台公園
俵口南第３公園
俵口町
稲葉台第２公園
俵口南第１公園
生駒警察署
県道生駒停車場苑木線
東松ヶ丘
松ヶ丘
生駒郵便局
30 m

公図写し



（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。



請求部分	所在	生駒市俵口町				地番	1481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			

A3→A4に縮小

登記年月日：平成13年4月25日

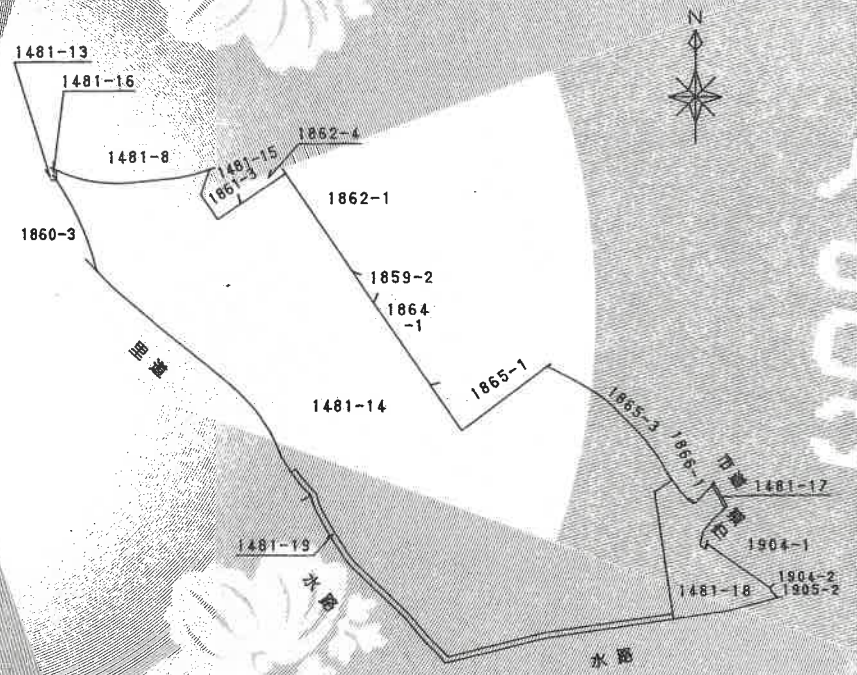
657661

土地所在図

~~地積測量図~~ 144

地番	1481-14, -17, -18, -19
土地の所在	生駒市俵口町

H 13. 4. 25



作製者	申請人	縮尺
平成13年4月24日作製		1/1000

A3→A4に縮小

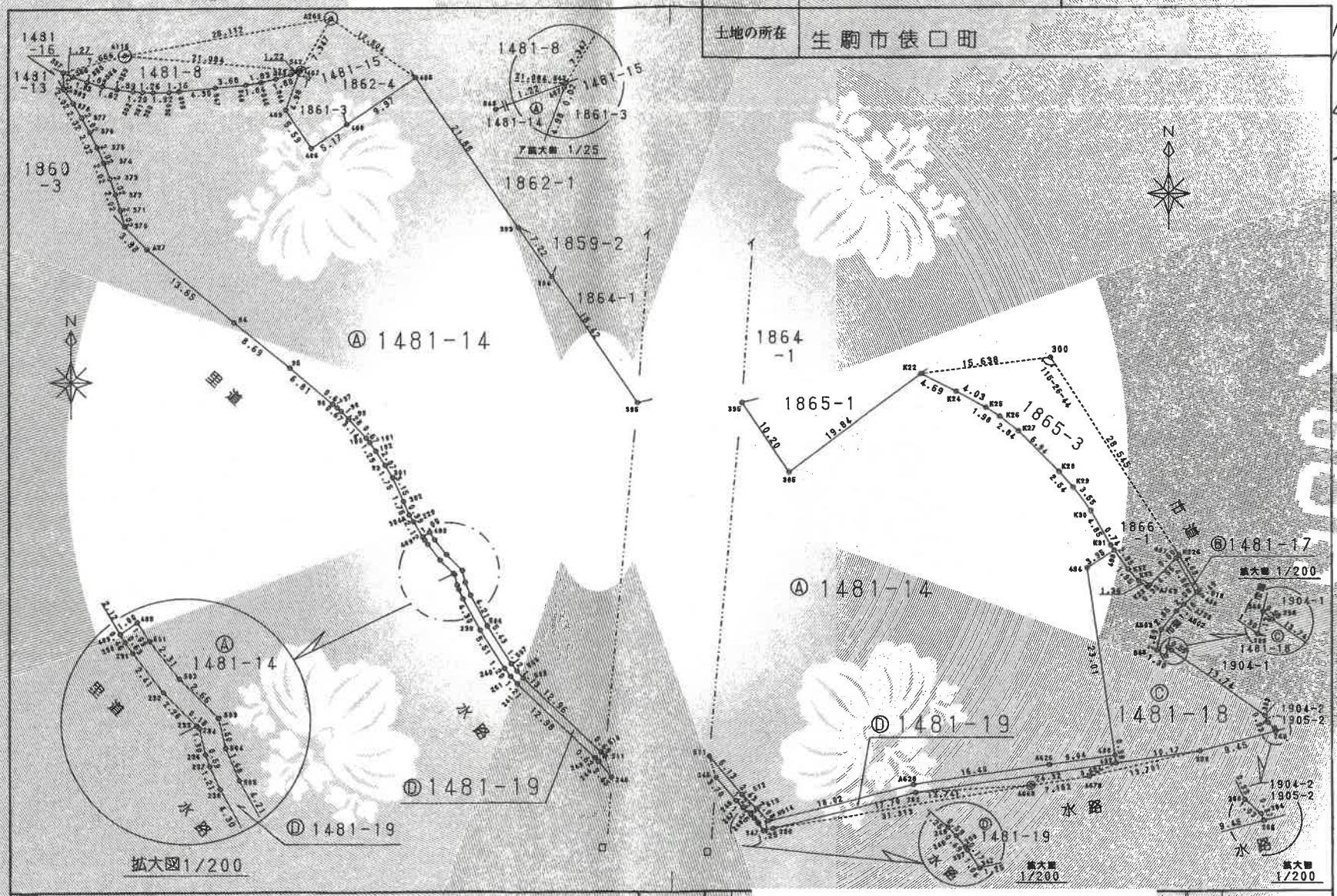
請求番号：36-14

(1/4)

登記年月日：平成13年4月25日

657662 地積測量図 1/3

地番	1481-14,-17,-18,-19
土地の所在	生駒市俵口町



作製者	申請人	縮尺
平成13年4月24日作製		1/500

A3→A4に縮小

請求番号：36-14

(2/4)

登記年月日：平成13年4月25日

地積測量図 657663

地番	1481-14, -17, -18, -19
土地の所在	生駒市俵口町

求積表

地番 Ⓐ1481-14				
NO.	境界標の種類	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn-1)
S57		438.134	502.086	-513.078020
382	コンクリート杭	496.114	502.219	610.220220
378		494.407	503.916	1050.614875
377		492.659	504.344	978.913433
376		490.870	505.303	906.146020
375		489.046	506.190	831.378200
374		487.187	507.003	756.601411
373		485.298	507.743	680.873094
372		483.381	508.406	604.226250
371		481.438	508.993	527.656048
370	コンクリート杭	479.475	509.502	1523.771550
A27		476.548	512.171	6200.237184
94	コンクリート杭	467.728	522.510	7995.810160
95		462.246	529.266	5519.679486
96	コンクリート杭	457.825	534.451	2611.433800
97		457.398	534.970	464.258970
98		456.942	535.466	638.804916
99		456.023	536.368	1383.973782
100		453.711	538.500	1160.592738
101		453.182	538.926	531.129304
102		452.123	539.672	848.634071
93		450.385	540.803	919.686170
301		448.890	541.714	990.251340
302		446.007	543.009	875.065734
304A		444.384	543.676	539.926560
229		443.551	544.224	722.544579
489	コンクリート杭	441.724	545.305	840.159048
499	コンクリート杭	442.301	546.126	626.298216
501	金属標	441.380	546.721	884.525520
502	コンクリート杭	439.540	548.130	1438.614420
503	コンクリート杭	437.632	549.994	961.477504
504	コンクリート杭	436.167	550.327	424.390491
505	コンクリート杭	434.613	550.967	1150.420611
506	金属標	430.902	552.974	2112.712506
507	コンクリート杭	426.301	555.870	1522.747172
508	金属標	425.402	556.546	608.750262
509	コンクリート杭	424.548	557.301	4282.840224
510	コンクリート杭	415.543	566.634	4070.243685
511	金属標	415.044	567.096	1819.137852
512	金属標	410.324	571.017	2326.537080
513	コンクリート杭	408.625	572.766	1300.653375
N514	金属標	407.116	574.200	7695.713748
A628		411.573	591.669	13865.894370
A626		414.001	607.890	10012.200184
498		415.153	615.853	1900.985587
494		437.919	612.469	-24.961383
495		440.058	615.796	1273.967810
K31		440.664	615.364	-1262.502360

K30	〃	444.862	612.931	-2041.026856
K29	〃	447.690	610.776	-1718.234220
K28	〃	449.595	609.093	-2959.234290
K27	〃	454.514	604.194	-3254.320240
K26	〃	456.239	601.933	-1786.175685
K25	〃	457.335	600.279	-2365.336620
K24	〃	459.304	596.761	-3530.210544
K22	〃	461.458	592.593	-9238.389160
385	金属鋲	449.516	576.741	-9692.485554
395	金属鋲	457.975	571.031	-7336.317544
394	金属鋲	473.246	560.722	-6792.514191
393	金属鋲	479.238	556.678	-7806.803310
405		497.378	544.432	-10202.735427
408		491.798	536.165	-6176.491082
406		488.901	531.873	-3629.126969
409		493.540	528.742	-684.539980
407		498.205	530.486	873.851570
S42	金属標	498.232	530.496	-566.988016
S43	金属標	497.803	529.348	-1470.510062
S44	金属標	497.257	527.542	-1787.141658
S45	金属標	496.841	525.754	-1792.602328
S46	金属標	496.535	523.934	-2725.480615
S47	金属標	496.193	520.265	-3946.222929
S48	金属標	495.794	515.981	-2697.615154
S60	金属標	495.695	514.824	-1528.227685
S50	金属標	495.653	512.898	-1582.124376
S51	金属標	495.704	511.632	-1220.423248
S52	金属標	495.803	510.436	-1522.611013
S53	金属標	496.048	508.561	-1816.031728
S54	金属標	496.427	506.775	-1785.151492
S55	金属標	496.957	504.965	-1752.270382
S56	金属標	497.615	503.249	-1432.633585
			合計	-8776.365676
			倍積面積	4388.1828380
			地積	4388.18 ㎡

作製者		（平成13年4月24日作製）	申請人

縮尺 1/

A3→A4に縮小

請求番号：36-14

(3/4)

登記年月日：平成13年4月25日

地積測量図

657664 3/3 4/4

地番	1481-14,-17,-18,-19
土地の所在	生駒市俵口町

H 13. 4. 25

地番 Ⓑ 1481-19

NO.	境界標の種類	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn-1)
489	コンクリート杭	441.724	545.305	-258.850264
230		441.328	545.540	263.472816
231		440.803	545.902	807.551096
232		438.884	547.372	1337.718432
233		437.264	548.950	746.846912
234		437.135	549.080	183.596700
236		435.864	549.370	211.829904
237		435.297	549.566	300.790227
238		434.184	550.061	1104.129912
239		430.398	552.109	2145.103632
240		425.733	555.045	1558.608513
261		424.769	555.770	650.746108
241		423.856	556.577	4301.714544
243		414.843	565.919	4051.356738
244		414.385	566.343	813.852140
245		412.471	567.883	1624.310798
246		409.644	570.281	1330.523712
247		408.766	571.131	725.150884
248		407.922	572.055	544.575870
249		407.489	572.466	345.550672
250		406.953	572.903	215.685090
397		406.808	572.996	267.272856
347	金属鋲	405.927	573.560	722.550060
258	プラスチック杭	406.222	574.776	7463.516806
262	金属鋲	410.602	591.933	16925.835644
492		414.179	615.998	9907.161680
498		415.153	615.853	-3366.060524
A626	金属鋲	414.001	607.890	-10012.200184
A628	金属鋲	411.573	591.669	-13865.894370
N514	金属鋲	407.116	574.200	-7695.713748
513	コンクリート杭	408.625	572.766	-1300.653375
512	金属鋲	410.324	571.017	-2326.537080
511	金属鋲	415.044	567.096	-1819.137852
510	コンクリート杭	415.543	566.634	-4070.243685
509	コンクリート杭	424.548	557.301	-4282.840224
508	金属鋲	425.402	556.546	-608.750262
507	コンクリート杭	426.301	555.870	-1522.747172
506	金属鋲	430.902	552.974	-2112.712506
505	コンクリート杭	434.613	550.967	-1150.420611
504	コンクリート杭	436.167	550.327	-424.390491
503	コンクリート杭	437.632	549.994	-961.477504
502	コンクリート杭	439.540	548.130	-1438.614420
501	金属鋲	441.380	546.721	-884.525520
499	コンクリート杭	442.301	546.126	-626.298216
			合計	-178.616262
			倍面積	89.3081310
			地積	89.30 ㎡

地番 Ⓒ 1481-17

NO.	境界標の種類	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn-1)
N226	金属鋲	439.460	623.562	-1226.532860
497	金属鋲	439.099	623.215	914.204116
496		434.882	625.644	1213.755662
B18		435.218	626.096	-906.123876
			合計	-4.696956
			倍面積	2.3484780
			地積	2.34 ㎡

地番 Ⓒ 1481-18

NO.	境界標の種類	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn-1)
495		440.058	615.796	-2192.368956
494		437.919	612.469	24.961383
498		415.153	615.853	1465.074937
492		414.179	615.998	4227.110874
358		415.675	626.059	7979.712975
265	金属標	418.100	635.195	3758.719000
284	金属鋲	418.442	635.049	-386.640408
288	金属標	419.126	634.271	-490.377420
383		419.973	633.879	-4881.766152
296		427.889	622.647	-4995.176186
368		428.283	622.205	-296.800119
299		427.177	621.954	-565.155171
B48		427.910	620.882	-213.531082
A503		430.445	621.455	1019.293760
A502		432.662	623.250	1151.746244
A725		433.466	624.117	1037.717604
496		434.882	625.644	-392.263564
497	金属鋲	439.099	623.215	-2458.076202
A763		435.808	620.046	-1486.284320
K23		435.553	619.800	-586.254330
K33		436.365	618.700	-1025.021385
K32		437.736	617.451	-1271.185344
			合計	-578.563870
			倍面積	289.2819350
			地積	289.28 ㎡

点名	X座標	Y座標	備考
300	463.457	608.103	金属鋲（コンクリート擬壁上）
A678	412.584	612.711	電柱目地（GLから0.30m）
A668	411.473	605.646	排水升中心
A115	500.103	509.495	マンホール中心
A269	504.574	534.206	マンホール中心

作製者

（平成13年4月24日作製）

申請人

縮尺 1/

A3→A4に縮小

請求番号：36-14

(4/4)

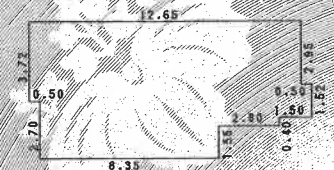
登記年月日　平成13年6月7日

各階平面図

254698　13.6.-7
建物図面

家屋番号	俵口町1481番14の107
建物の所在	生駒市俵口町１４８１番地１４

主たる建物



求積表

0.50	×	3.72	=	1.8600
6.35	×	6.42	=	53.6070
2.80	×	4.87	=	13.6360
1.00	×	4.47	=	4.4700
0.50	×	1.52	=	0.7600
		計		74.3330

床面積　74.33㎡

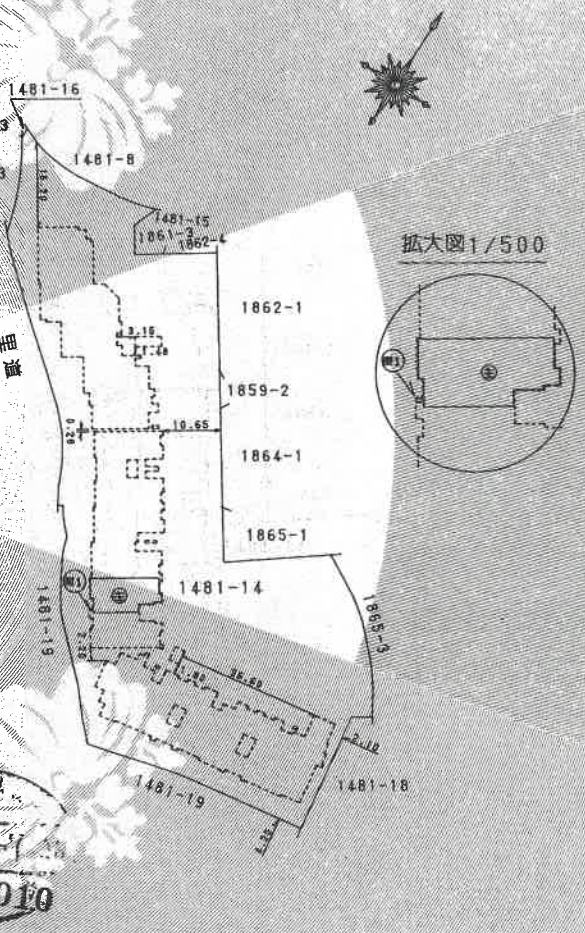
附属建物（符号１）



求積表

0.50	×	0.42	=	0.2100

床面積　0.21㎡



拡大図1/500

奈良地方法務局
平成 13.6.-7
第 6010

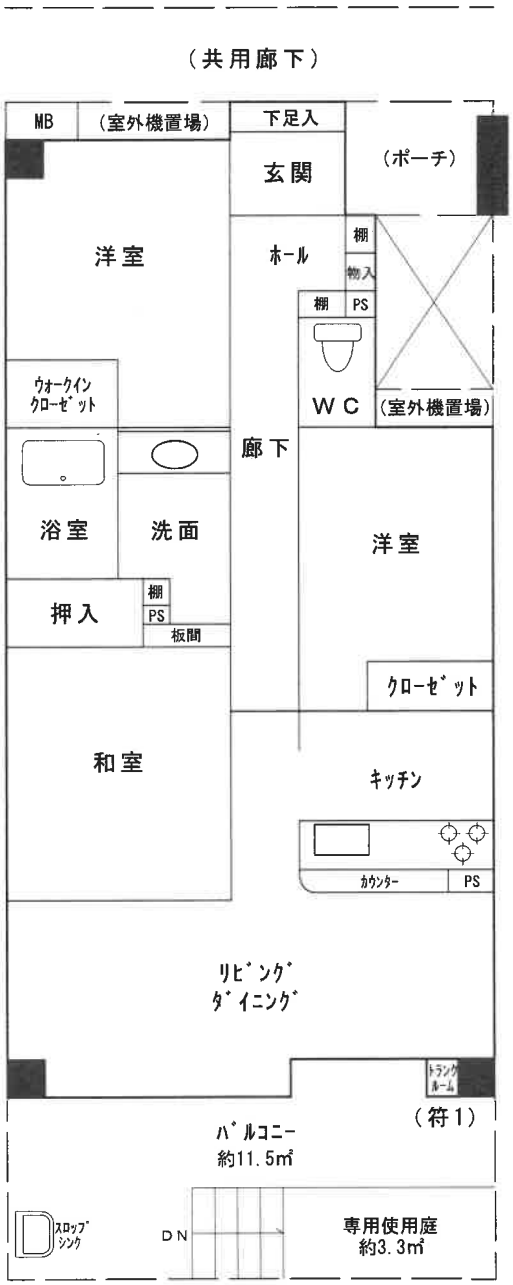
作製者	平成 6月 1日作製	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/1000

A3→A4に縮小

請求番号：36-15

間　取　図

家屋番号：俵口町1481番14の107
主である建物



※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。