

令和2年6月入札開始分から 制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書毎に必要なになります。

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と入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効に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と入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバー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**の提出は必要です。

期間入札の公告

令和 6年 4月 8日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊川知子

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 6年 5月 2日から 令和 6年 5月 10日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6年 5月 17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 6年 6月 7日 午前10時00分 奈良地方裁判所執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月 21日 午前10時00分から 令和 6年 5月 21日 午後 4時30分まで	
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 6年 4月 8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 生駒市辻町
地 番 883番23
地 目 宅地
地 積 11.67平方メートル

共有者 A 持分334分の144
共有者 B 持分334分の3
共有者兼亡D相続人 C 持分334分の6
共有者 亡D相続人 H 持分334分の4
共有者 亡D相続人 I 持分334分の2
共有者 亡D相続人 J 持分334分の4
共有者 亡D相続人 K 持分334分の4

2 所 在 生駒市辻町
地 番 883番24
地 目 宅地
地 積 123.71平方メートル

共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者兼亡D相続人 C 持分167分の6
共有者 亡D相続人 H 持分167分の4
共有者 亡D相続人 I 持分167分の2
共有者 亡D相続人 J 持分167分の4
共有者 亡D相続人 K 持分167分の4

3 所 在 生駒市辻町
地 番 883番36
地 目 山林
地 積 4.57平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 宅地

共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者兼亡D相続人C 持分167分の6
共有者 亡D相続人H 持分167分の4
共有者 亡D相続人I 持分167分の2
共有者 亡D相続人J 持分167分の4
共有者 亡D相続人K 持分167分の4

4 所 在 生駒市辻町

地 番 883番37

地 目 山林

地 積 3.43平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者兼亡D相続人 C 持分167分の6
共有者 亡D相続人 H 持分167分の4
共有者 亡D相続人 I 持分167分の2
共有者 亡D相続人 J 持分167分の4
共有者 亡D相続人 K 持分167分の4

5 所 在 生駒市辻町883番地24

家屋 番号 883番24

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 29.81平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者兼亡D相続人 C 持分167分の6
共有者 亡D相続人 H 持分167分の4
共有者 亡D相続人 I 持分167分の2
共有者 亡D相続人 J 持分167分の4
共有者 亡D相続人 K 持分167分の4

物 件 明 細 書

令和 5年11月13日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊川 知子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者ら及び売却対象外の共有持分を有するE、Fが占有している。

【物件番号2～5】

本件所有者らが占有している。

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）」（<http://bit.sikkou.jp/>）の「お知らせ」メニューにも掲載され、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 生駒市辻町

地 番 883番23

地 目 宅地

地 積 11.67平方メートル

共有者 A 持分334分の144

共有者 B 持分334分の3

共有者兼亡D相続人 C 持分334分の6

共有者 亡D相続人 H 持分334分の4

共有者 亡D相続人 I 持分334分の2

共有者 亡D相続人 J 持分334分の4

共有者 亡D相続人 K 持分334分の4

2 所 在 生駒市辻町

地 番 883番24

地 目 宅地

地 積 123.71平方メートル

共有者 A 持分167分の144

共有者 B 持分167分の3

共有者兼亡D相続人 C 持分167分の6

共有者 亡D相続人 H 持分167分の4

共有者 亡D相続人 I 持分167分の2

共有者 亡D相続人 J 持分167分の4

共有者 亡D相続人 K 持分167分の4

3 所 在 生駒市辻町

地 番 883番36

地 目 山林

地 積 4.57平方メートル

(現況)

物件目録

地 目 宅地

共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者兼亡D相続人C 持分167分の6
共有者 亡D相続人H 持分167分の4
共有者 亡D相続人I 持分167分の2
共有者 亡D相続人J 持分167分の4
共有者 亡D相続人K 持分167分の4

4 所 在 生駒市辻町

地 番 883番37

地 目 山林

地 積 3.43平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者兼亡D相続人 C 持分167分の6
共有者 亡D相続人 H 持分167分の4
共有者 亡D相続人 I 持分167分の2
共有者 亡D相続人 J 持分167分の4
共有者 亡D相続人 K 持分167分の4

5 所 在 生駒市辻町883番地24

家屋 番号 883番24

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 29.81平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者兼亡D相続人 C 持分167分の6
共有者 亡D相続人 H 持分167分の4
共有者 亡D相続人 I 持分167分の2
共有者 亡D相続人 J 持分167分の4
共有者 亡D相続人 K 持分167分の4

令和 5年(ケ)第 29号
令和 5年 7月13日受理
令和 5年 8月 9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 生駒市辻町
地 番 883番23
地 目 宅地
地 積 11.67平方メートル
共有者 A 持分334分の144
共有者 B 持分334分の3
共有者 C 持分334分の4
共有者 D 持分334分の16

2 所 在 生駒市辻町
地 番 883番24
地 目 宅地
地 積 123.71平方メートル
共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者 C 持分167分の4
共有者 D 持分167分の16

3 所 在 生駒市辻町
地 番 883番36
地 目 山林
地 積 4.57平方メートル
共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者 C 持分167分の4
共有者 D 持分167分の16

4 所 在 生駒市辻町



物 件 目 録

地 番 883番37
地 目 山林
地 積 3.43平方メートル

共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者 C 持分167分の4
共有者 D 持分167分の16

5 所 在 生駒市辻町883番地24

家屋 番号 883番24

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 29.81平方メートル

共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者 C 持分167分の4
共有者 D 持分167分の16



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	生駒市辻町883番地24 (住居表示未実施)
土地	物件1～4
現況地目	■宅地(物件1～4) □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	■土地共有者ら □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 上記の者が物件1の土地を共有し、通路として提供している。 □「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5
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	■建物共有者ら □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 [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「所有者の姓」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 土地建物位置関係図記載のとおり、物件1の土地は、市道から物件2ないし4の土地へ至る通路（外階段及び踊り場）として使用されていた（写真②参照）。物件2ないし4の土地は、物件5の建物の敷地として使用されていた。
- (2) 地積測量図に従って目的土地全体を概測すると、形状等はほぼ一致した。
- (3) 土地建物位置関係図記載のとおり、物件2の土地はコンクリート擁壁を含んでいた。
なお、物件2の土地の樹木の枝の一部が西側隣接土地へ越境していた（写真③参照）。
- (4) 目的土地は東側隣接土地と等高であるが、その余の隣接土地との間に、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。
- (5) 犬走りにクラックが認められた（写真④参照）。
- (6) 土地建物位置関係図記載のところにスチール物置が設置されていた。
- (7) 883番25の件外土地上にある斜線部分は、被相続人が目的土地と件外土地にまたがってコンクリート舗装した部分の883番25の件外土地部分である。
883番25の件外土地所有者によると、元どおり土に戻してほしいとのことである。
- (8) 前面道路の現況幅員は、土地建物位置関係図記載のとおりである。
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。
なお、物件1の土地は、物件2ないし5の所有者と883番25の件外土地所有者のための通路となっており、建築基準法の道路でない旨生駒市役所で調査した。

その他の事項

3 目的建物の形状等

(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。

なお、建築確認申請は、東側隣接建物と一体となった連棟式建物としてなされていた。

(2) 目的建物は傾斜地に建っているので、若干傾いているように感じられた。

(3) 樋が共有されていた（写真⑤参照）。

(4) 外壁にクラックが認められた（写真⑥参照）。

(5) DKのクロスに剥がれが認められた（写真⑧参照）。

(6) 内壁にクラックが認められた（写真⑨参照）。

(7) DK天井に雨漏り跡が認められた（写真⑩参照）。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 申立人代表者相続財産管理人	<p>1 目的建物は空き家です。 相続人間で共有物の分割をしたく本申立に及びました。</p> <p>2 物件1の土地は、883番25の件外土地の所有者との共有です。</p> <p>3 カレンダーが平成27年で止まっているとのことですが、その頃、被相続人は目的建物を出て、平成30年に亡くなりました。死因に不自然な点はありません。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> F及びFの妻	<p>1 通路の共有者であるEは、今年の3月亡くなりました。今、Fが相続をする準備中です。</p> <p>2 目的建物は管理が悪く、強風で瓦が飛んできたことがありますし、テレビアンテナも途中で折れています。 樹木が伸び放題で、隣接地へ越境しています。</p> <p>3 樋と下水道を共有しているので、単有にしたいと思っています。</p> <p>4 目的土地と私達の土地にまたがって一部コンクリート舗装されてしまいましたが、私達の土地の分は、剥がしてほしいと思います。</p>

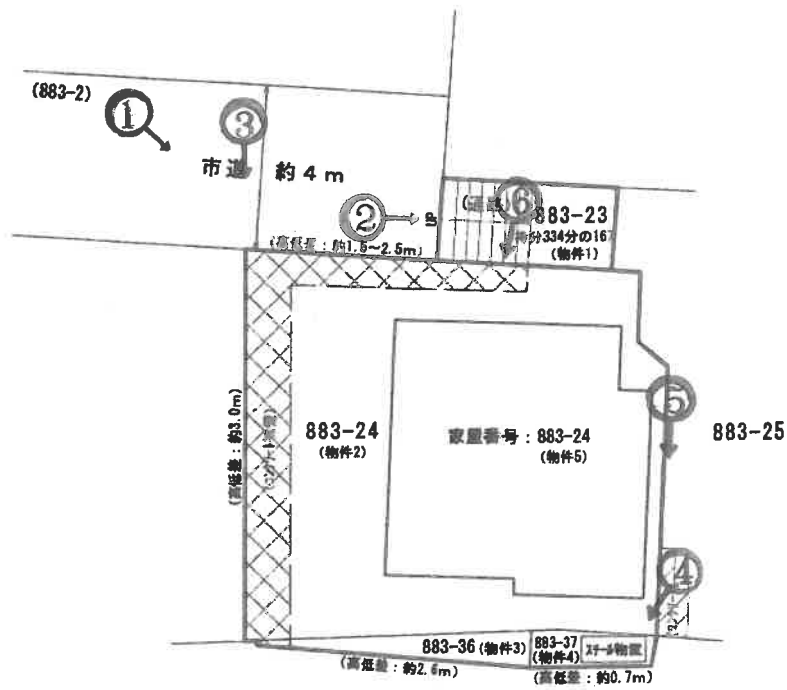
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年07月14日 16:00-16:30	生駒市役所	道路調査、 地番参考図、家屋平面図、名寄帳、建築計画概要書請求
5年07月20日 8:30-8:40	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、 全部事項証明書請求
5年07月31日 10:30-10:35	執行官室	申立人代表者相続財産管理人から電話聴取
5年07月31日 17:10-17:25	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影 隣接するF宅に照会書投函
5年07月31日 : - :	執行官室	B C D E 宛照会書郵送
5年08月03日 9:00-10:00	物件所在地	立入調査、土地概測、写真撮影、評価人帯同、 Fの妻から事情聴取、お知らせ文書差置
5年08月04日 13:00-13:05	執行官室	F から電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 8月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 G を立ち合わせ、申立人から預った鍵で開錠の うえ、建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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 生駒市辻町883-23, 883-24, 883-36, 883-37

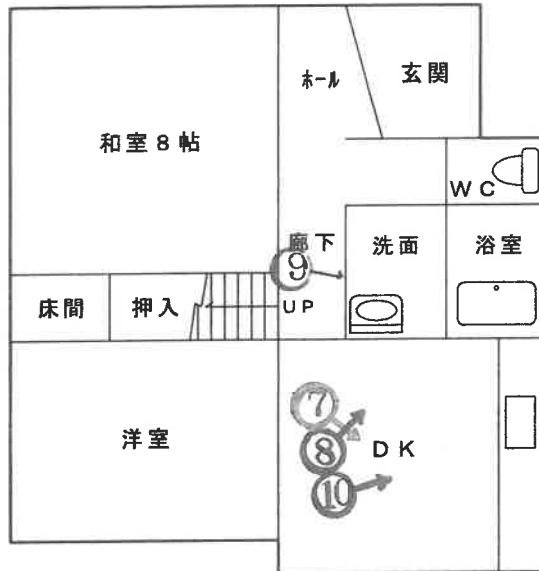


(←○ 写真撮影場所・方向)

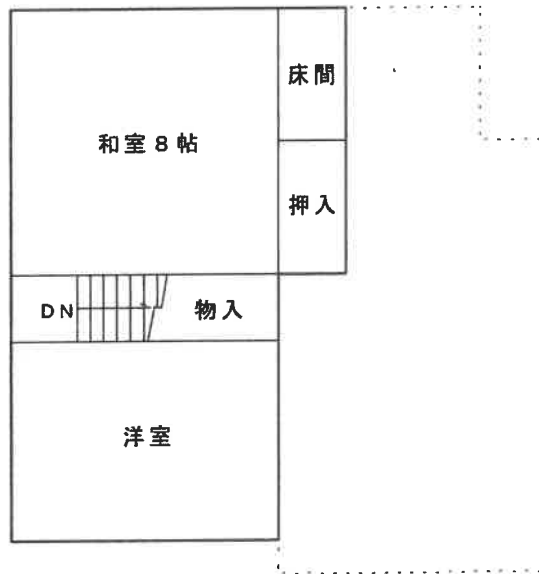
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1階



2階



(←○ 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



①

物件1の通路



②

樹木の枝が隣接土地に越境



③

犬走りにクラック



④

樋が共有



⑤

クラック



⑥



⑦

クロス剥がれ



⑧

(12 枚目)

クラック



⑨

雨漏り跡



⑩

令和5年（ケ）第29号
令和5年8月3日 現地調査
令和5年8月8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4,110,000円	
内 訳 価 格	
1	金10,000円
2	金1,840,000円
3	金70,000円
4	金50,000円
5	金2,140,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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2～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1~4	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	下記の通り。
5	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	同左
番号	特記事項		
1~4	①現況地目：（物件1~4）宅地。 ②物件1土地は、市道から物件2乃至4土地へと至る通路として使用されており、物件2乃至4土地は、物件5建物の敷地として使用されていた。 ③物件1土地は、目的外土地（883番25）のための通路として使用されていた。		

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1～4）

位置・交通	近鉄奈良線「東生駒」駅 北西方約1.1km（道路距離） 近鉄奈良線「生駒」駅 北東方約1.2km（道路距離） ※別添、位置図参照	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 50% 80% 無 宅地造成工事規制区域
画地条件（規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢等	ほぼ標準的 間口 約10m ・奥行 約11m ほぼ整形
接面道路	北； 幅員約4m 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	（物件1）通路、（物件2～4）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 無（前面道路に有り） 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目的土地は、東側隣接土地とは等高であるが、その他の隣接土地とは高低差が存在する。その境界附近に擁壁が存する。 ②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。 ③物件2土地の樹木の一部が西側隣接土地へ越境していた。 ④目的土地の南東端部附近にスチール物置が設置されていた。 ⑤犬走りにクラックが認められた。 ⑥隣接土地（883番25）所有者によると、同土地にまたがってコンクリート舗装された部分については、元通り土に戻して欲しいとのことである。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主たる建物
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 52 年 12 月 6 日 新築 経済的耐用年数 約 25 年 経過年数 約 46 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 主に吹付等 内 壁 : 主にクロス、土壁等 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 82.80 m ² （公簿）
現況用途等	階 層 ; 2 階建 現況用途 ; 居宅 間 取 り ; 4DK
品 等	普通程度
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が、所有権に基づき、住居（空き家）として使用している。
特記事項	①生駒市役所で調査したところ、目的建物のもとと推測される建築確認申請は、東側隣接建物と一体となった連棟式建物としてなされていた。 ②東側建物と樋及び排水が共有されていた。 ③調査時、建物は若干傾いているように感じられた。 ④建物の内外壁にクラックが認められた。 ⑤DKのクロスに剥がれ、天井に雨漏り跡が認められた。 ⑥隣接地所有者関係者によると、目的建物は管理が悪く、強風で瓦が飛んできたことがあり、テレビアンテナも途中で折れているとのことである。 ⑦その他建物の内外には経年相応の傷み、汚れ、劣化等が認められた。 ⑧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1～4(土地)

物件1～4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	73,900	0.05	11.67	167/334	1.00	22,000
2	73,900	0.83	123.71	1/1	0.90	6,829,000
3	73,900	0.83	4.57	1/1	0.90	252,000
4	73,900	0.83	3.43	1/1	0.90	189,000
計			143.38			7,292,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査(生駒(県)-5)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $94,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 126 \approx 73,900 \text{ 円/㎡}$

◇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: 南東向 1.02、一方路 1.00、総合 1.02

◇地域格差: 街路 1.01、接近 1.04、環境 1.20、行政 1.00、その他 1.00、相乗積 1.26

イ. 個別格差: 物件1 その他 0.05 (通路)
 物件2～4 画地条件 0.83 (高低差、間口・奥行等)

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5(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
5	135,000	82.80	0.03	335,000

ウ 現価率(主たる建物)

・経済的耐用年数25年、経過年数46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) }
 × (1 - 観察減価 0.35) ≈ 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)	敷地利用権割合		敷地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
	ア	イ		
2	6,829,000	0.50	法定地上権	3,415,000
3	252,000	0.50	法定地上権	126,000
4	189,000	0.50	法定地上権	95,000
合計	7,270,000			3,636,000

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)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価率	市場性 修正率	競売市 場修正 率	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (最低額1万円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
	ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	
1	22,000	- 0	/	0.90	0.60	10,000
2	6,829,000	- 3,415,000	/	0.90	0.60	1,840,000
3	252,000	- 126,000	/	0.90	0.60	70,000
4	189,000	- 95,000	/	0.90	0.60	50,000
5	335,000	+ 3,636,000	1.00	0.90	0.60	2,140,000
一括価格 (合計)						4,110,000

ウ. 占有減価率
必要なし

エ. 市場性修正率

目的建物のもと推測される建築確認申請は、連棟式建物としてなされており、樋を共有していること等も考慮し、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格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 0.60 とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査標準価格（生駒（県）-5）

所 在： 生駒市谷田町1275番24
価 格： 94,000 円/m²
位 置： 近鉄奈良線「生駒」駅約750m
価 格 時 点： 令和4年7月1日
地 積： 172 m²
供給処理施設： 水道、ガス
接 面 街 路： 南東側4.5m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： 一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1	60,684 円
物件2	6,175,603 円
物件3	228,134 円
物件4	171,225 円
物件5	1,027,091 円

第7 付属資料の表示

1. 位置図（株式会社昭文社発行都市地図）
2. 付近見取図（地理院地図）
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 生駒市辻町
地 番 883番23
地 目 宅地
地 積 11.67平方メートル

共有者 A 持分334分の144
共有者 B 持分334分の3
共有者 C 持分334分の4
共有者 D 持分334分の16

2 所 在 生駒市辻町
地 番 883番24
地 目 宅地
地 積 123.71平方メートル

共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者 C 持分167分の4
共有者 D 持分167分の16

3 所 在 生駒市辻町
地 番 883番36
地 目 山林
地 積 4.57平方メートル

共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者 C 持分167分の4
共有者 D 持分167分の16

4 所 在 生駒市辻町



物 件 目 録

地 番 883番37
地 目 山林
地 積 3.43平方メートル
共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者 C 持分167分の4
共有者 D 持分167分の16

5 所 在 生駒市辻町883番地24

家屋 番号 883番24

種 類 居宅

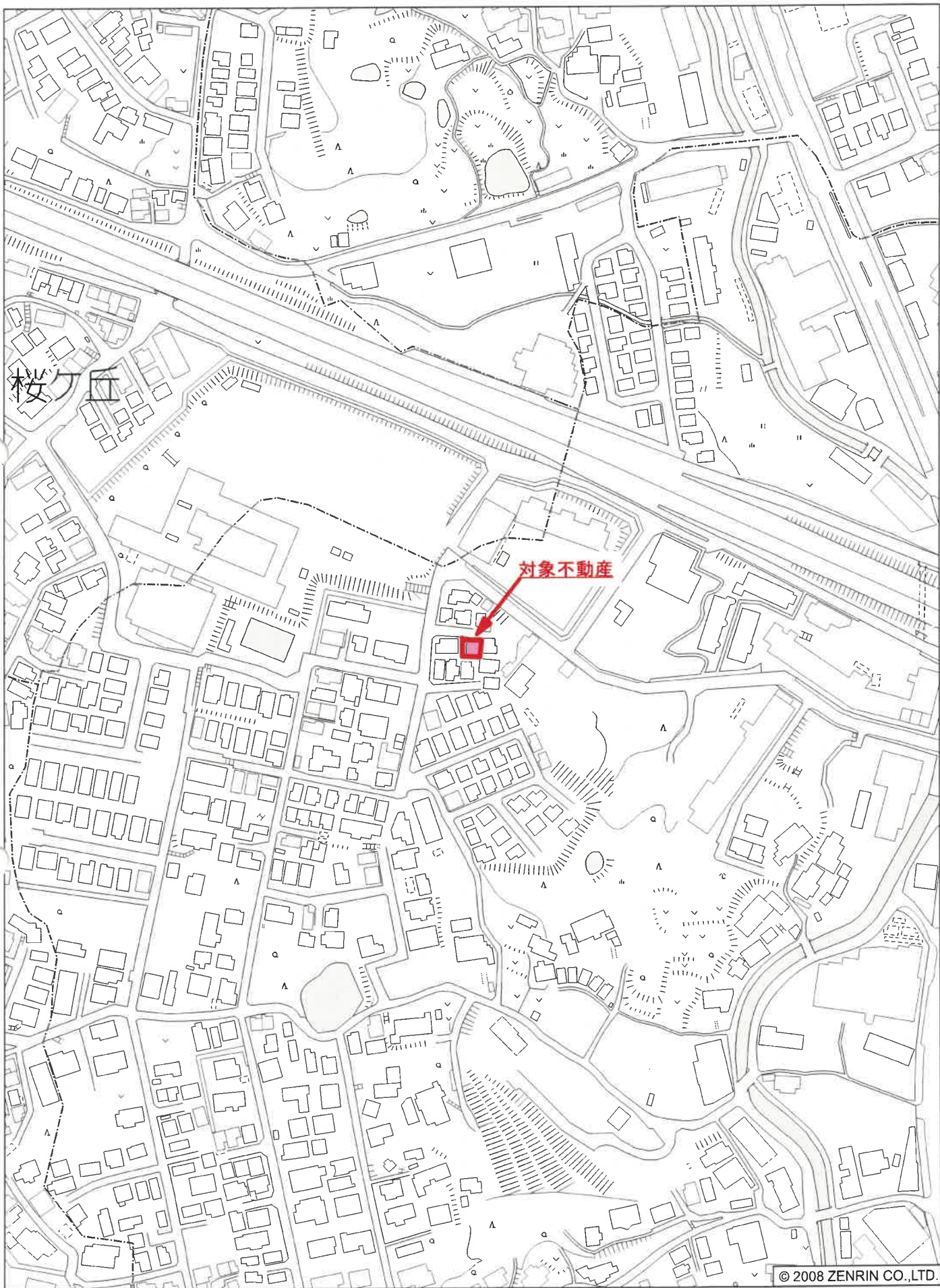
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 29.81平方メートル

共有者 A 持分167分の144
共有者 B 持分167分の3
共有者 C 持分167分の4
共有者 D 持分167分の16



付近見取図



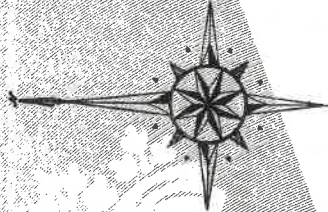
登記年月日：昭和62年9月22日

659664

地積測量図 659664

地番 803-33-34-35-36
土地の所在 生駒市辻町

62.9.22



A ~33 残地面積

334.696 - 227.71645 = 106.979535

B ~34 残地面積

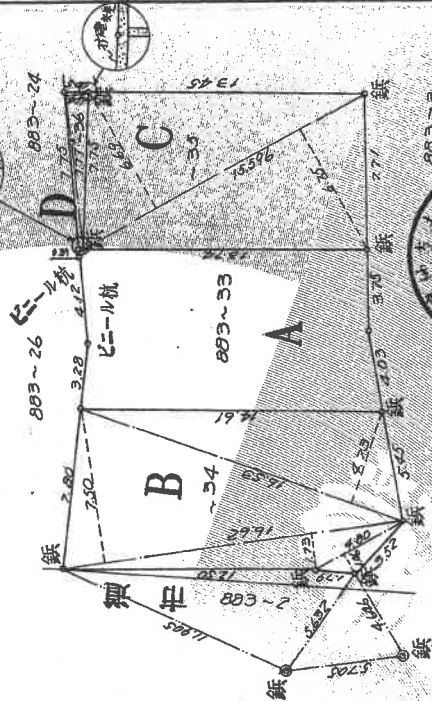
方位	距離	面積
北	7.50	124.6500
南	4.73	78.1869
東	1.73	28.7526
西	1.06	5.0880
TOTAL		236.6775
合計		118.3387

C ~35 残地面積

方位	距離	面積
北	6.69	104.3372
南	6.75	105.2730
TOTAL		209.6102
合計		104.8051

D ~36 残地面積

方位	距離	面積
北	0.137	1.06449
南	1.04	8.0808
TOTAL		9.14529
合計		4.572645



62.9.22付
第14739号

申請人

縮尺 1/250

62.9.22

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和62年9月22日

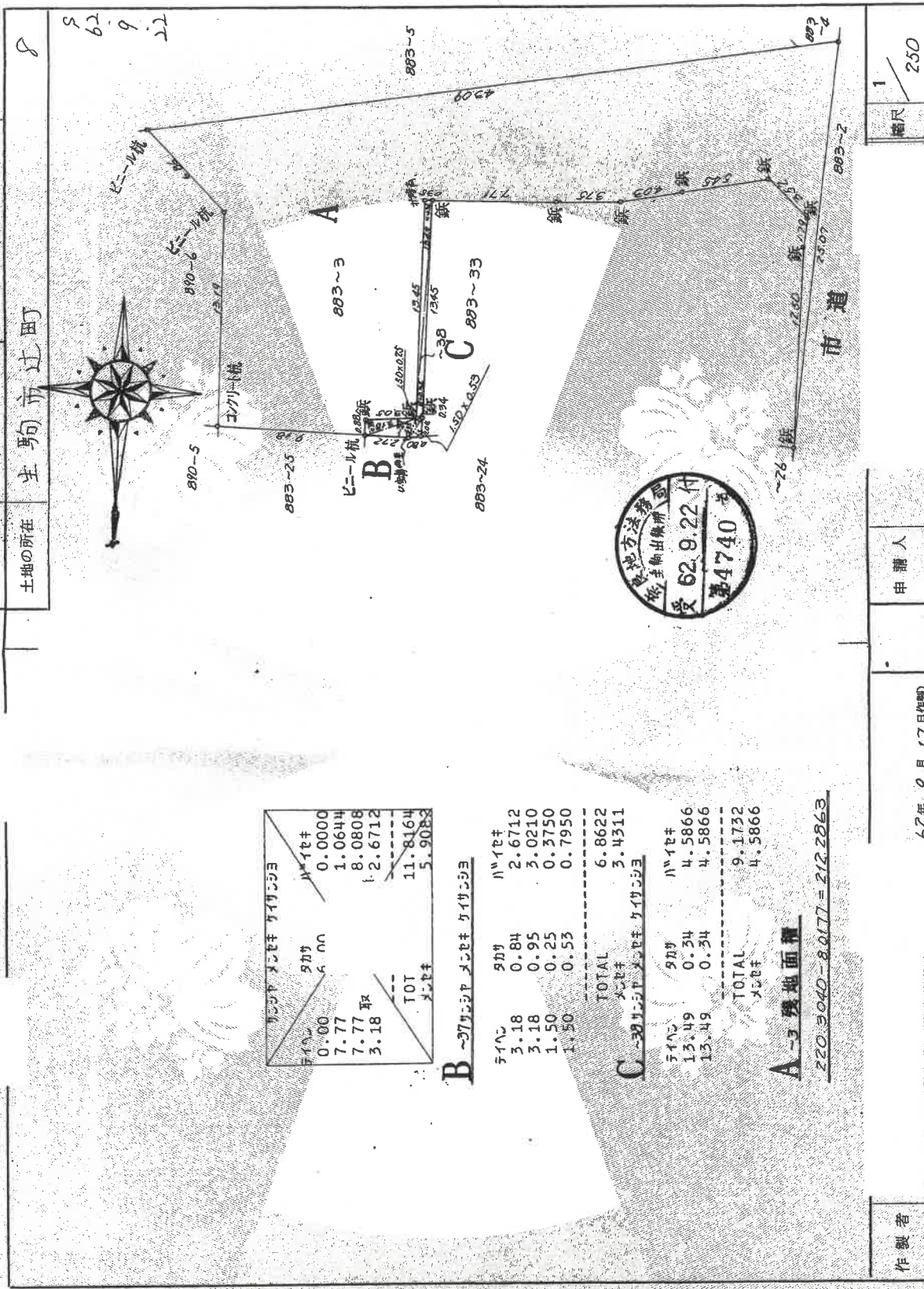
測量事務所

659665

地積測量図

地番 803-37-30

土地の所在 生駒市辻町



B-37-30 地積測量図	
面積	割合
0.00	0.0000
7.77	1.0644
7.77	8.0808
3.18	2.6712
TOT	
11.8164	5.9083

C-30 地積測量図	
面積	割合
3.18	0.84
3.18	3.0210
1.50	0.25
1.50	0.7950
TOTAL	
6.8622	3.4311

A-3 残地面積	
面積	割合
13.49	0.34
13.49	4.5866
TOTAL	
9.1732	4.5866

220.3040 - 8.0177 = 212.2863

申請人

62年9月17日作製

作製者

縮尺 1/250

62.9.22

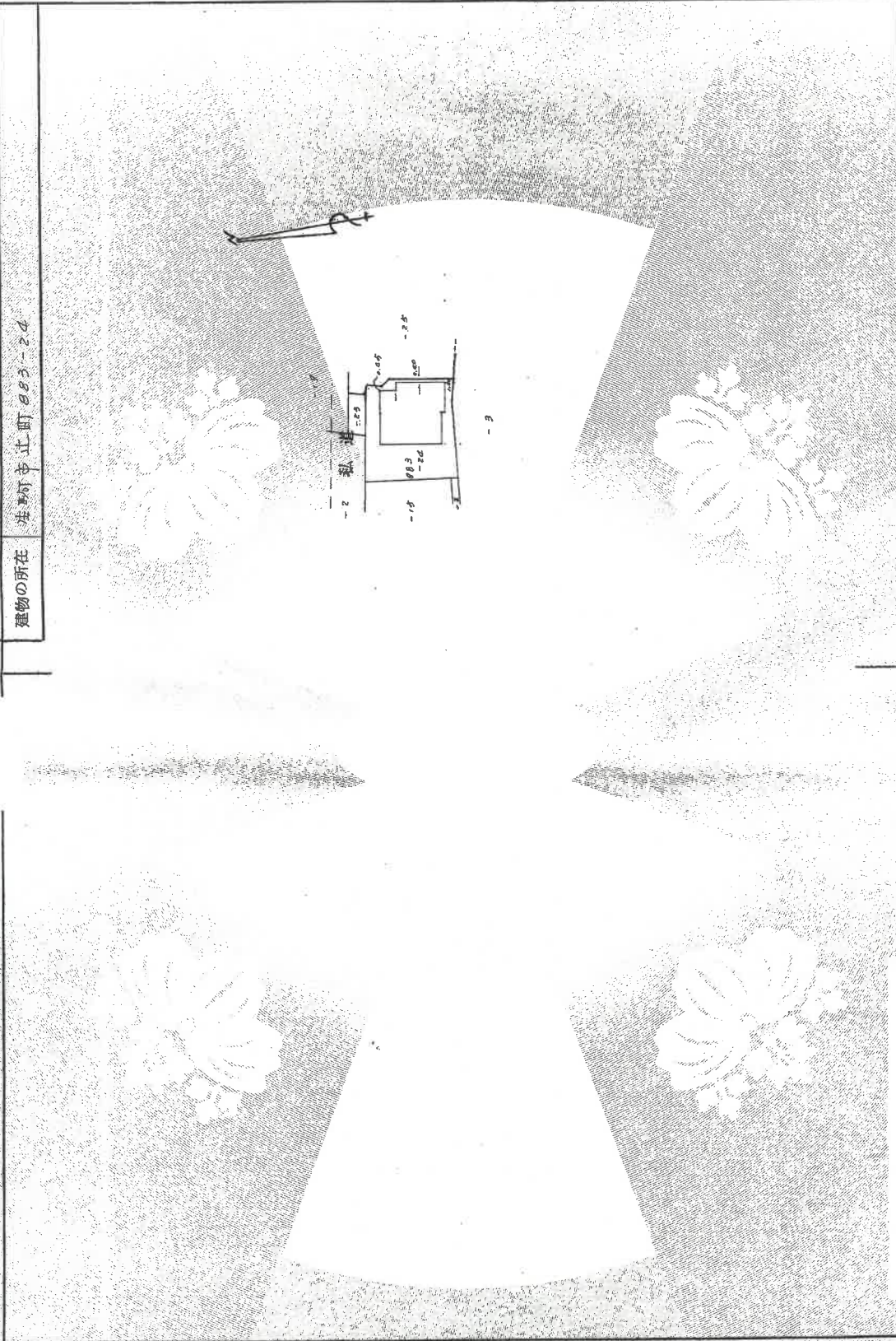
A3→A4に縮小

登記年月日：昭和53年9月4日

各階平面図

256958 建物図面図 9.4

家屋番号	003-24
建物の所在	生野町止町003-24



昭和五拾年九月四日 出

作製者

昭和53年8月30日(製)

縮尺 1/500

申請人

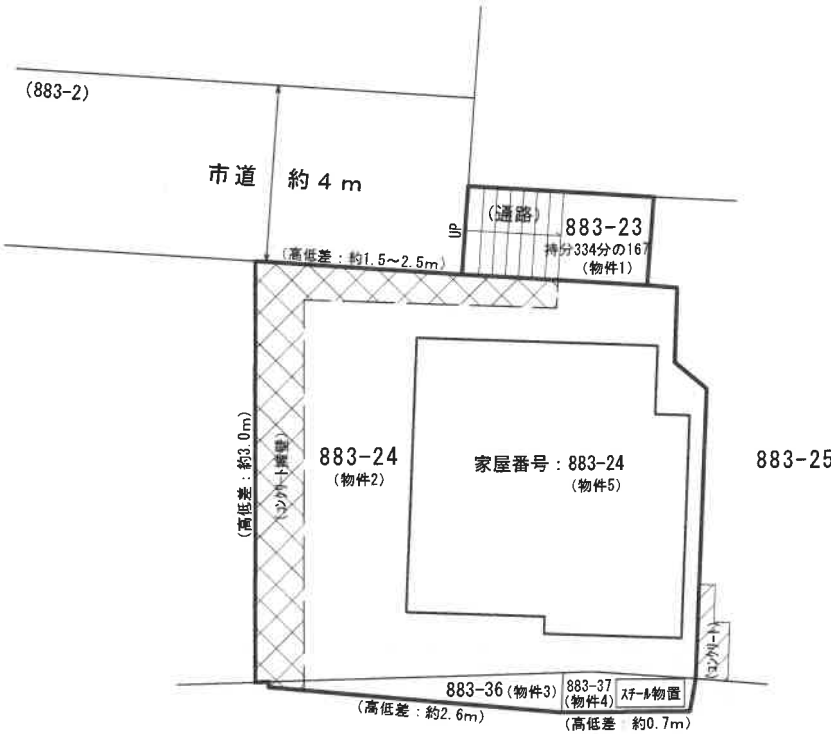
縮尺 1/500M

(大阪土地家屋調査士会)

A3→A4に縮小

土地建物位置関係図

所在 生駒市辻町883-23, 883-24, 883-36, 883-37



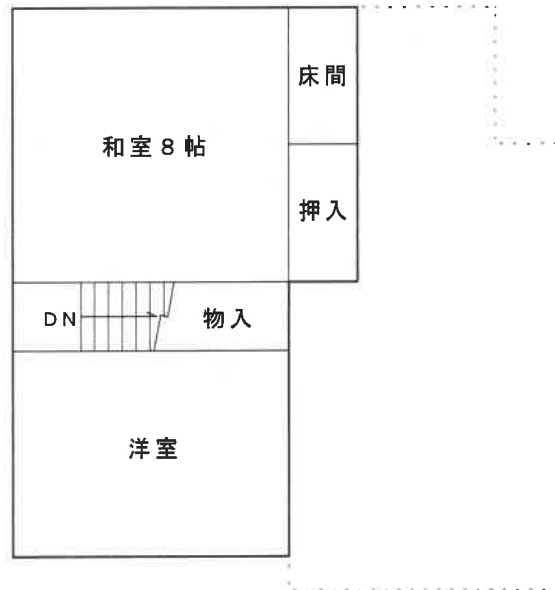
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



※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。