

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 令和 6年 5月 17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 6年 6月 7日 午前 10時 00分 場 所 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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	4,130,000 3,304,000	一括	830,000	63,699	22,042
1	1,920,000				
2	2,130,000				
3	80,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 生駒市北新町
地 番 1060番7
地 目 宅地
地 積 278.29平方メートル
- 2 所 在 生駒市北新町1060番地7、1060番地8
家屋 番号 1060番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.23平方メートル
2階 31.04平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 70.23平方メートル
2階 約27.24平方メートル
- 3 所 在 生駒市北新町
地 番 1060番46
地 目 宅地
地 積 11.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 7月31日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 橋 口 絵梨華

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

【物件番号1～3】

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 生駒市北新町
地 番 1060番7
地 目 宅地
地 積 278.29平方メートル
- 2 所 在 生駒市北新町1060番地7、1060番地8
家屋 番号 1060番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.23平方メートル
2階 31.04平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 70.23平方メートル
2階 約27.24平方メートル
- 3 所 在 生駒市北新町
地 番 1060番46
地 目 宅地
地 積 11.45平方メートル



令和5年(ヌ)第6号
令和 5年 2月17日受理
令和 5年 5月18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 | 生駒市北新町 |
| | 地 番 | 1060番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒市北新町1060番地7、1060番地8 |
| | 家屋 番号 | 1060番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.23平方メートル
2階 31.04平方メートル |
| 3 | 所 在 | 生駒市北新町 |
| | 地 番 | 1060番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.45平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	奈良県生駒市北新町19番8号														
土 地	物件 1、3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1、3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地・建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 公簿と同じ 2階 約27.24㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 なし

2 占有者及び占有状況について

本件建物の占有者は、ライフライン調査並びに実地に立入調査をした結果等から、債務者兼所有者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（物件1及び3）の現況等

(1) 本件土地は、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及び②参照）。なお、本件建物の登記上の所在地には、物件1のほか1060番8の土地も含まれているが、1060番8の土地は平成24年2月27日に物件1に合筆されており、現在、本件建物は物件1及び3の土地上に存在している。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、物件1の南東角付近並びに北東側に金属プレートを確認できた。また、物件3の北東角付近に金属鋸、西側に金属プレートを確認できた。

なお、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察されたが、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) 隣接する土地との高低差は、物件1の南側は隣接する土地よりも約1.4m低い位置にある。また、物件3の北側は隣接する土地よりも約2m高い位置にあり、西側は約1.8m低い位置にある。

(4) 本件土地は、南側は高く北側は低い形状で比較的勾配が強く、北側に石積を施して造成されていた（別紙添付写真②参照）。

(5) 物件1及び3の北東側に駐車スペースが存する（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) 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) 本件建物の外壁の随所にクラックが存した。
- (4) 1階玄関北側のクロスに剥離箇所が存した(別紙添付写真⑦参照)。
- (5) 1階洗面所入口の引き戸にシロアリの浸食を受けたような損傷箇所が存した(別紙添付写真⑧参照)。
- (6) 1階ホールの内壁のベニヤ板に剥離箇所が存した。
- (7) 1階縁側の窓枠に損傷箇所が存し、ガムテープで補修されていた。また、縁側の床にも損傷箇所が存した。
- (8) 1階北西側洋室の天井に雨漏り跡が存し、天井クロス並びに内壁のベニヤ板が剥離し、床が損傷していた(別紙添付写真⑨参照)。
- (9) 1階DKの天井に雨漏り跡が存した(別紙添付写真⑩参照)。
- (10) 1階DKのクロスに落書き並びにカビが発生している箇所が存した。
- (11) 1階DKの床下に建物の外側ドアから出入りする高さ約1.4mの収納部分が存した(別紙間取図及び別紙添付写真⑪参照)。
- (12) 2階南東側に存するベランダ(約3.8㎡)は、登記上は床面積に算入されているが、実地に立入調査をした結果、外気分断性がなく床面積には算入しないものとして報告する(別紙間取図斜線部分参照)。
- (13) 2階東側洋室のドアに損傷箇所が存した。
- (14) 2階ルーフバルコニーの随所に亀裂が存した(別紙添付写真⑫参照)。

5 接面道路

- (1) 本件土地は、東側が市道に接面しており、その幅員を概測したところ、約3.2mであった(別紙土地建物位置関係図参照)。
- (2) 評価人からは、上記接面道路は建築基準法第42条第2項の道路である旨の報告を得ているが、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
■ 近隣住民	■ 本件物件は、約3、4年前から空き家になっていたと思います。

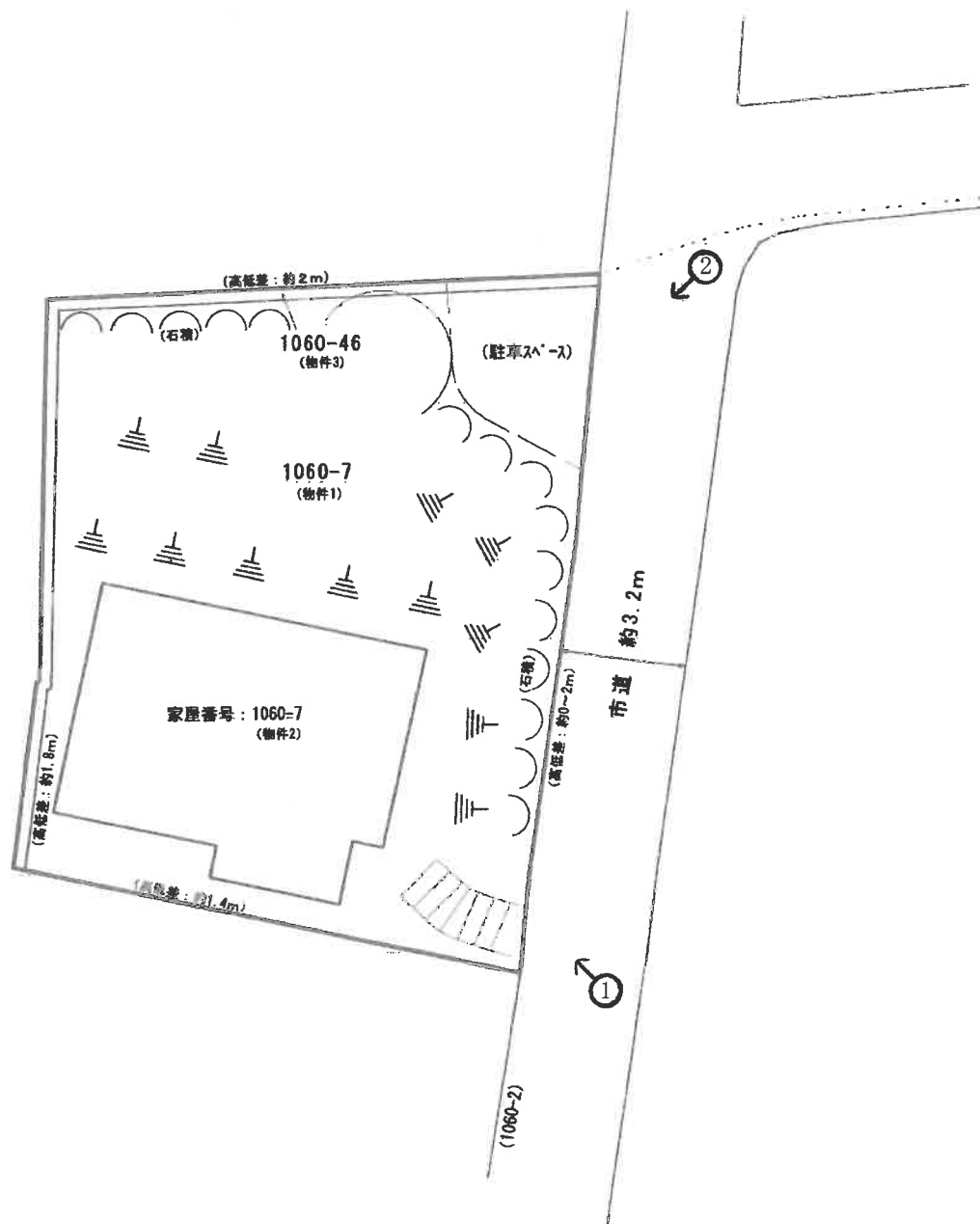
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 2月21日	執行官室	ライフライン照会文書送付
5年 2月22日 16:30-16:45	生駒市役所	土地・建物関係資料調査
5年 3月 3日 17:15-17:25	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
5年 3月 7日 9:20-9:30	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 履歴事項全部証明書調査
5年 3月 8日	執行官室	債務者兼所有者に照会文書送付
5年 3月22日 15:50-17:10	物件所在地	立入現況調査（解錠）、評価人帯同、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 3月22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。</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

土地建物位置関係図

所在 生駒市北新町1060-7, 1060-46

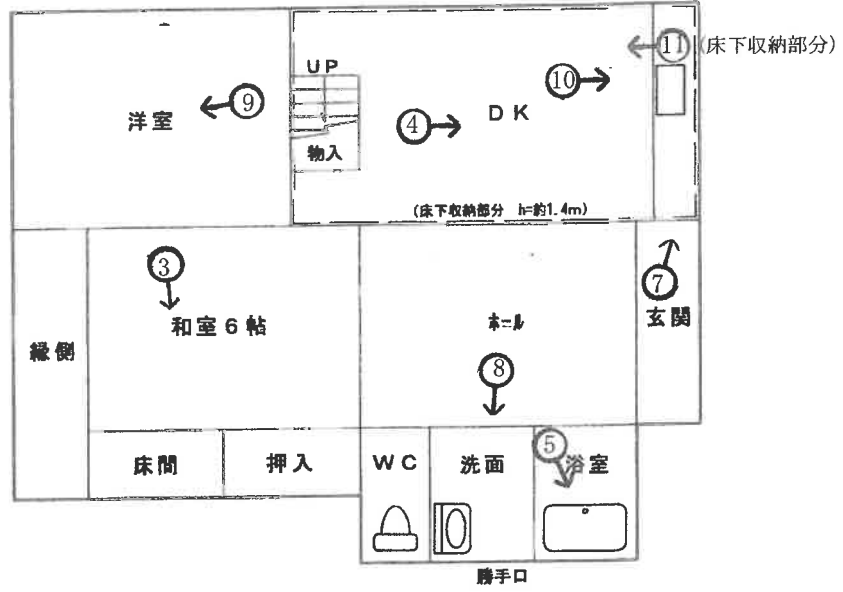


(♂写真撮影場所・方向)

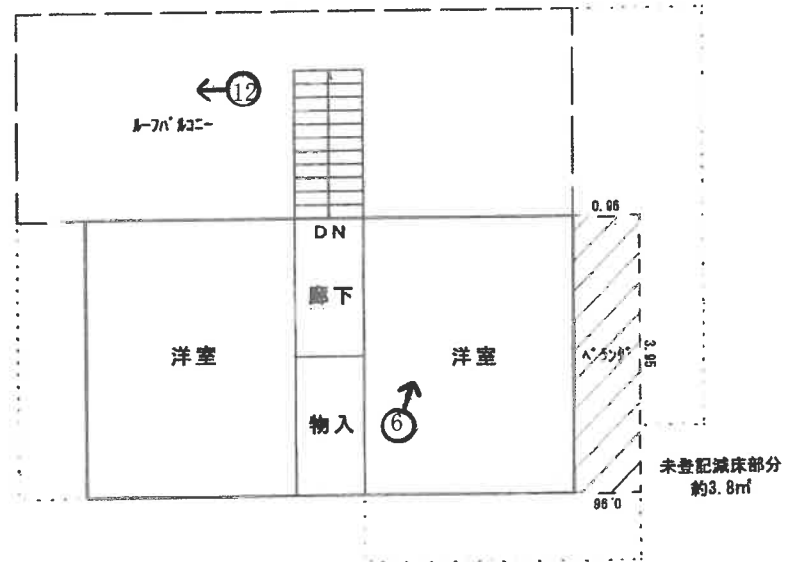
※本図面は明示や立会に基づいたものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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。

①



②



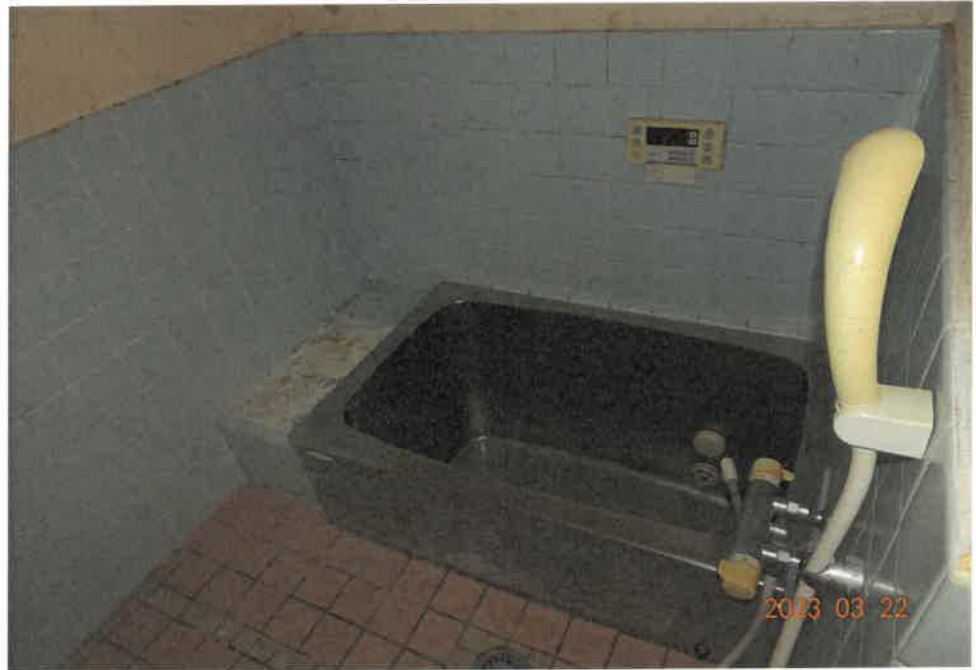
③



④



⑤



⑥



⑦
(1階玄関 クロス剥離箇所)



⑧
(1階洗面所引き戸 損傷箇所)



⑨
(1階北西側洋室 剥離・損傷箇所)



⑩
(1階DK 天井雨漏り跡)



⑪
(1階DK 床下収納部分)



⑫
(2階ルーフバルコニー 亀裂)



令和5年（又）第6号
令和6年2月13日 現地調査
令和6年3月1日 評 価

奈良地方裁判所 御中

再 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 4,130,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,920,000 円
物件2 (建物)	金 2,130,000 円
物件3 (土地)	金 80,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、3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
1,3	所在地番目積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所家屋番号種類構造積 床面積	物件目録記載のとおり	(所在) 物件2建物は物件1土地(北新町1060番7)上に存する(詳細は執行官作成の現況調査報告書を参照) (床面積) 1階: 登記と同じ、2階: 約27.24㎡(下記特記事項④を参照)
特記事項			
<p>①本物件は現地に境界を明示すると思われるプレート等を確認できない箇所が存する。法務局の地積測量図等を基に、現地において本件土地と思われる範囲を計測した結果、登記地積と大差のない数値が得られた。評価においては、客観性等の観点から登記地積を採用する。なお、正確な地積・辺長等は、隣地所有者の立ち会いに基づく境界確定、専門家による測量を要する旨、買い受け希望者にご注意願います。</p> <p>②本物件を含む周辺一帯は生駒山麓の斜面(主に北方向に下り傾斜をなす)に存する中規模一般住宅地域である。本件土地は北方向にやや急な下り傾斜をなしており、境界付近及び本件土地内に石積み擁壁、やや急勾配の階段等が設置されている(擁壁、地盤の安定性については不明)。また、本件土地の北東端付近に駐車スペースが存する。</p> <p>③物件1,3土地は宅地造成工事規制区域内に存し擁壁を有するため、宅地造成工事の許可の有無等について調査を行ったが見当たらなかった。</p> <p>④本件建物の2階南東側のベランダ(約3.8㎡)は、登記上は床面積に算入されているが、外気分断性がないため、床面積に算入しないことが妥当と判断する。</p> <p>⑤建築計画概要書記載の地名地番等から物件2建物に該当するものと思われる当該概要書は存するが、検査済証の交付の履歴は見当たらなかった。</p>			

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、3）

位置・交通	近鉄奈良線「生駒」駅の北西方約850m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	生駒山麓の斜面（主に北方向に下り傾斜をなす）に存する中規模一般住宅地域	
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 第4種風致地区（下記特記事項参照）、生駒山風致地区（ゾーン8） 壁面後退1m 高さ制限10m 宅地造成工事規制区域 景観計画区域
画地条件	地積 間口：奥行 画地形状 街路との接面方向 街路との高低差 その他	（物件1） 278.29 m ² （登記面積） （物件3） 11.45 m ² （登記面積） 約20.7m：約16.2m ほぼ整形 東側（一方路） 街路より約0～2m高い。 （隣地との高低差）北側：隣地より約2m高い。西側：隣地より約1.8m低い。南側：隣地より約1.4m低い。
接面道路の状況	東側：幅員約3.2m市道（建築基準法第42条2項道路） ・前面道路は法42条2項道路のため、本件土地は全体土地の約3%程度のセットバック（道路中心線から2mの敷地後退）を要すと考察される。	
土地の利用状況等	利用状況 隣地の状況	居宅の敷地及び駐車場 戸建住宅、駐車場等
供給処理施設	上水道 都市ガス配管 下水	あり あり なし
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本を徴したが、過去に土壌汚染懸念施設が存在したと断定できなかった。また、土壌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。しかし汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染状況調査を行わないと確定できない。	
特記事項	・高さ（12m以下）、建ぺい率（40%以下）、壁面後退距離（道路側2m以上、隣地側1m以上）等の制限がある。	

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)	昭和49年2月18日新築 (昭和61年5月日不詳増築)
	経過年数	約 50 年
	経済的全耐用年数	25 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	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス、合板等
	床	クッションフロア、畳、板張り等
設備その他	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97.47㎡ (下記特記事項②参照)	
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4DK
品等	やや劣る	
保守管理の状態	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	<p>①本件建物の外壁の随所に亀裂が認められる。</p> <p>②2階南東側のベランダ(約3.8㎡)は、登記上は床面積に算入されているが、外気分断性がないため、床面積に算入しないことが妥当と判断する。</p> <p>③DKの床下に外側ドアから出入りする高さ約1.4m程度の収納部分が存する。</p> <p>④(1階の不具合等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・玄関付近のクロスに剥離部分が存する。 ・洗面所入り口の引き戸にシロアリが原因と思われる損傷部分が認められる。 ・玄関前ホールの内壁のベニヤ板に剥離部分が認められる。 ・縁側の窓枠にガムテープで補修された損傷部分が見られる他、縁側の床にも損傷部分が存する。 	

・北西側洋室の天井に雨漏り跡が見られ天井クロス及び内壁のベニヤ板が剥離し、床面にも損傷部分が認められる。

・DKの天井に雨漏り跡が存する他、DKのクロスに落書き及びカビが発生している箇所が存在する。

⑤ (2階の不具合等)

・東側洋室のドアに損傷部分が認められる。

・ルーフバルコニーの随所に亀裂が存する。

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 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。

特 記 事 項

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1,3 (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	80,000	0.64	278.29	0.90	12,824,000
3	80,000	0.64	11.45	0.90	528,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 生駒-19

地価公示価格(円/㎡) 126,000 × 時点修正 100.9/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/159 ≒ 標準画地価格(円/㎡) 80,000

◇ 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 1.00

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 100/103 × 接近条件 100/103 × 環境条件 100/150 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/159

イ 個別格差 : 画地条件 0.64 (方位 1.02 規模 0.97 高低差あり 0.90 傾斜地部分含む 0.90 有効宅地面積小 0.80)

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
2	145,000	約97.47	0.03	424,000

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 25年、経過年数 約 50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25年) } × (1 - 観察減価0.40) = 0.03

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	12,824,000	0.50	法定地上権	6,412,000
3	528,000	0.50	法定地上権	264,000
計	13,352,000			6,676,000

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	12,824,000	- 6,412,000		0.50	0.60
2	424,000	+ 6,676,000	1.00	0.50	0.60	2,130,000
3	528,000	- 264,000		0.50	0.60	80,000
一括価格 (合計)						4,130,000

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：前回の期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかったこと、需給動向等を考慮し、市場性修正率として0.50を乗じた。

オ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の手續上の制約（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續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-19
所 在 : 生駒市北新町1051番72
価 格 : 126,000 円/m²
位 置 : 近鉄奈良線「生駒」駅 約650m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 201m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用途指定等 : 1低専 (40、60)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	12,310,436円
物件2	1,752,344円
物件3	506,502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 | 生駒市北新町 |
| | 地 番 | 1060番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒市北新町1060番地7、1060番地8 |
| | 家屋 番号 | 1060番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.23平方メートル
2階 31.04平方メートル |
| 3 | 所 在 | 生駒市北新町 |
| | 地 番 | 1060番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.45平方メートル |





※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

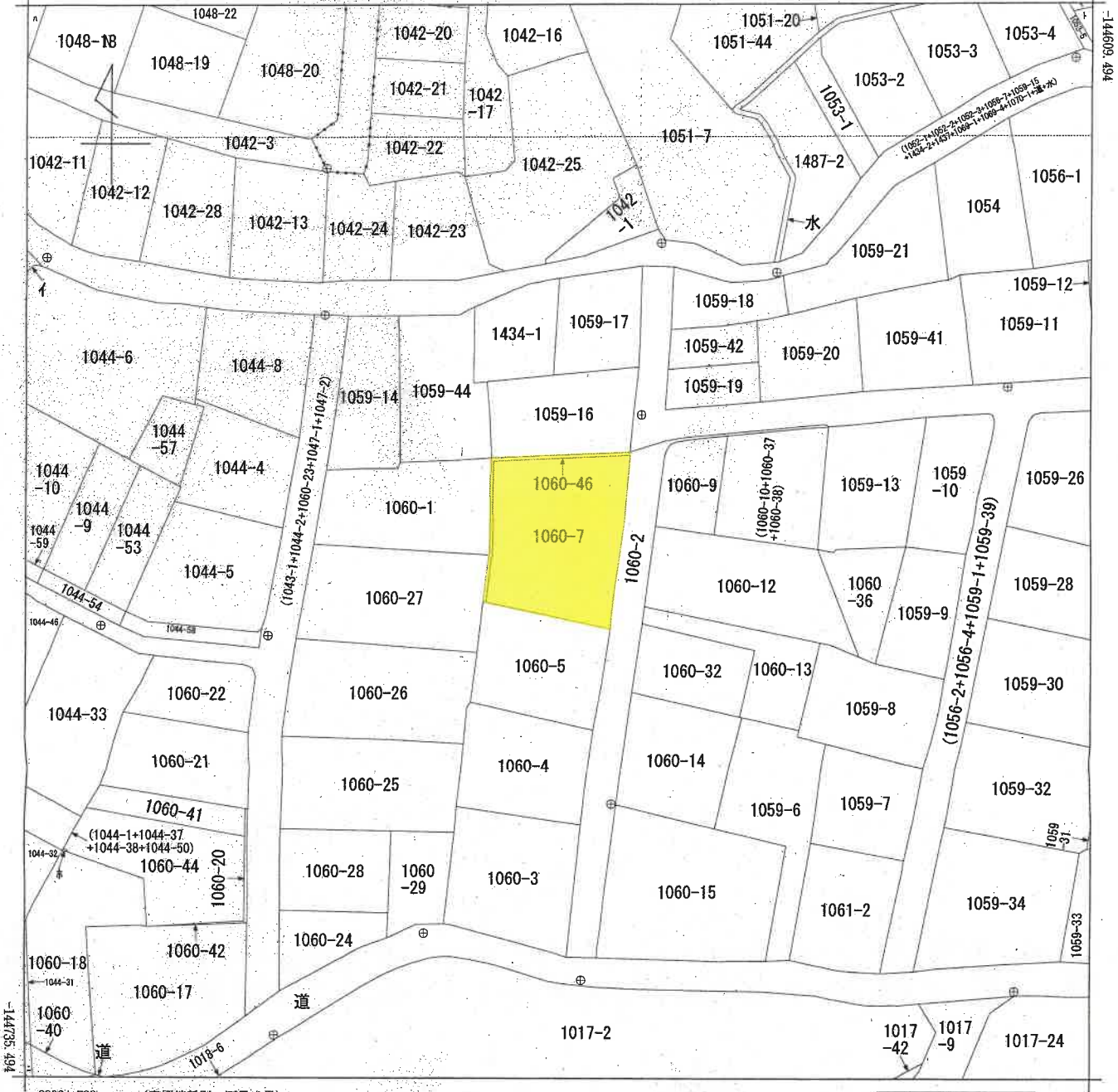


※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。
なお、対象不動産の概ねの位置を示したものであり、正確ではありません。

イ (1043-1+10 23+1047-1+ 1042-18 1060-19 1487-3
 44-2+1060- 1047-2) ハ 1048-17 ホ 1060-45 ト 1487-4

(座標値種別：測量成果)

-28239.729



地番区域見出
北新町

請求部分	所在	生駒市北新町				地番	1060番7		
出方縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第1.4条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年2月1日			備付年月日(原図)	平成24年2月27日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年3月7日
奈良地方務局

請求番号：9-1
(1/1)

登記官

A4版に縮小

公用

登記年月日：平成24年2月27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5年3月7日 奈良地方建設局 登記官

地積測量図

地番 1060-7

土地の所在 奈良県生駒市北新町

測地系	世界測地系
座標系	VI 係
縮尺係数	0.999910
測量年月日	平成23年9月8日

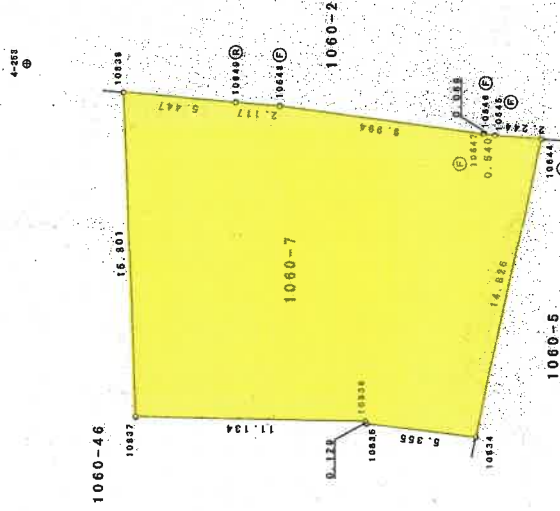
座標求積表

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
10607				
10838	-144662.356	-28293.851	-134820.200015	15.801
10837	-144663.017	-28309.639	333883.862366	11.134
10836	-144674.150	-28309.847	317126.906094	0.129
10835	-144674.219	-28309.957	152449.118445	5.355
10834	-144679.535	-28310.608	238177.145104	14.826
10644	-144682.632	-28296.109	24334.653740	2.244
10645	-144680.395	-28295.931	-78408.024801	0.540
10646	-144679.861	-28295.847	-17005.804047	0.069
10647	-144679.794	-28295.865	-282053.182320	9.994
10648	-144669.893	-28294.498	-339873.509976	2.117
10649	-144687.782	-28294.335	-213254.402895	5.447
作面積			556.581695	
地積			278.290847	
			278.29	m

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標	標高
4-253		-144657.595		-28292.475	金 属 標
4-254		-144687.306		-28217.752	金 属 標

①	コンクリート柱
②	鉄筋コンクリート
③	鉄筋
④	鉄筋コンクリート
⑤	鉄筋
⑥	鉄筋
⑦	鉄筋
⑧	鉄筋
⑨	鉄筋
⑩	鉄筋
⑪	鉄筋
⑫	鉄筋
⑬	鉄筋
⑭	鉄筋
⑮	鉄筋
⑯	鉄筋
⑰	鉄筋
⑱	鉄筋
⑲	鉄筋
⑳	鉄筋
㉑	鉄筋
㉒	鉄筋
㉓	鉄筋
㉔	鉄筋
㉕	鉄筋
㉖	鉄筋
㉗	鉄筋
㉘	鉄筋
㉙	鉄筋
㉚	鉄筋
㉛	鉄筋
㉜	鉄筋
㉝	鉄筋
㉞	鉄筋
㉟	鉄筋
㊱	鉄筋
㊲	鉄筋
㊳	鉄筋
㊴	鉄筋
㊵	鉄筋
㊶	鉄筋
㊷	鉄筋
㊸	鉄筋
㊹	鉄筋
㊺	鉄筋
㊻	鉄筋
㊼	鉄筋
㊽	鉄筋
㊾	鉄筋
㊿	鉄筋



作製者

(平成24年1月11日作成)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

地番 1060-2.-46

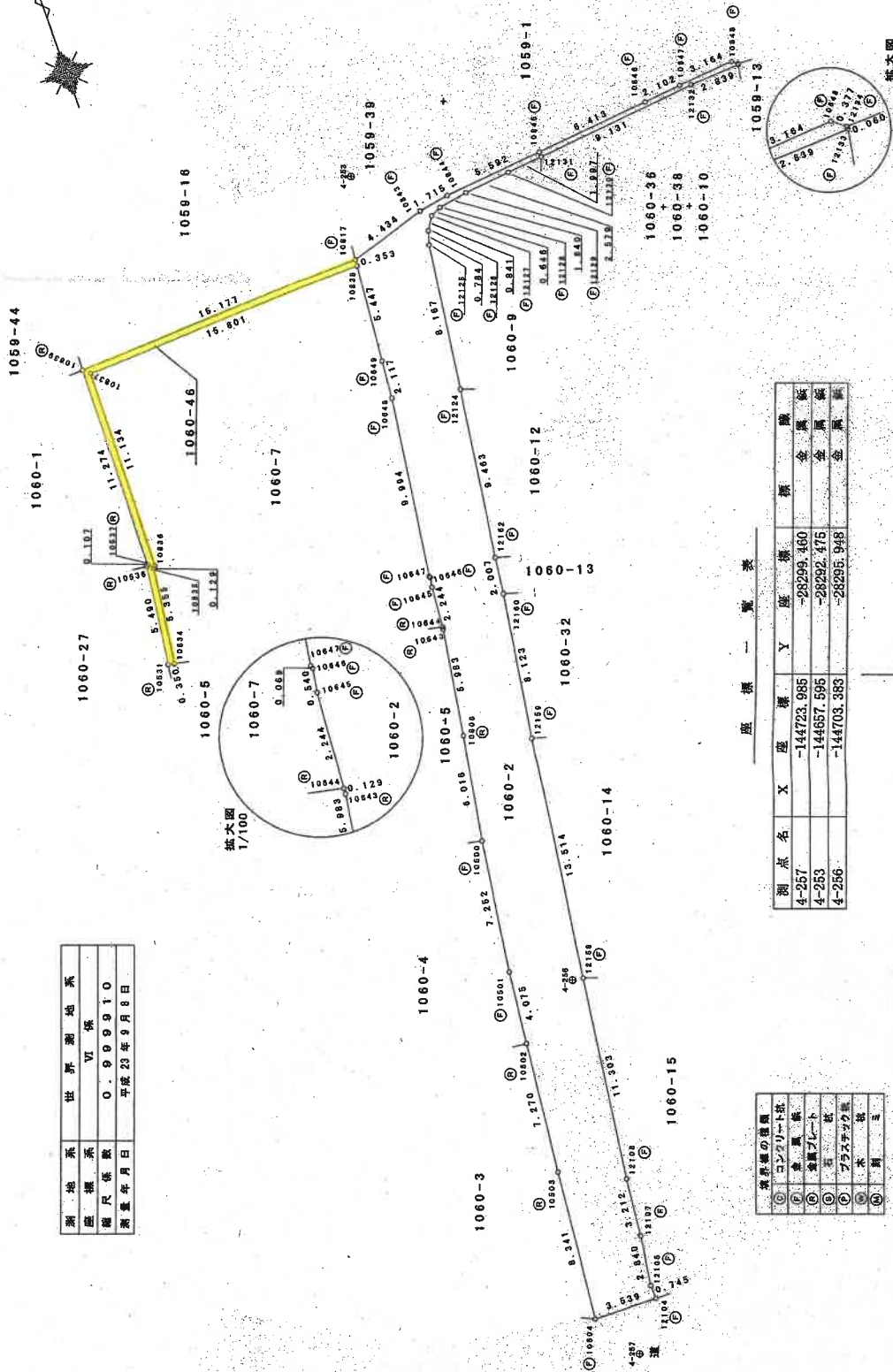
土地の所在 奈良県生駒市北新町

測地系	世界測地系
座標系	VI 係
測尺係数	0.999910
測量年月日	平成23年9月8日



縮尺 1/100

縮尺 1/250



座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	標高
4-257	-144723.985		-28299.460		金剛坂
4-253	-144657.595		-28292.475		金剛坂
4-256	-144703.383		-28295.948		金剛坂

境界線の種類

①	コンクリート
②	金剛板
③	金属プレート
④	土
⑤	プラスチック
⑥	木
⑦	その他

登記年月日：平成24年2月27日

申請人 (平成24年1月11日作製)

作製者

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5年3月7日 奈良地方法務局

登記官

公用

A4版に縮小

請求番号：9-4 (1/2)

登記年月日：平成24年2月27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5年3月7日 奈良地方務局 登記官

地積測量図

地番 1060-2-46

土地の所在 奈良県生駒市北新町

座標求積表

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
12104	-144721.444	-28297.696	-18789.603744	0.745
12105	-144720.700	-28297.636	-10698.095980	2.840
12107	-144717.889	-28297.228	-169896.566912	3.212
12108	-144714.696	-28296.875	-407418.406250	11.303
12158	-144703.491	-28295.386	-695868.427898	13.514
12159	-144690.103	-28293.538	-606189.051650	8.123
12160	-144682.066	-28292.357	-283744.048353	2.007
12162	-144680.074	-28292.109	-321511.526676	9.463
12124	-144670.702	-28290.796	-494296.787712	8.167
12125	-144662.602	-28289.750	-250420.867000	0.784
12126	-144661.860	-28289.525	-41415.864600	0.841
12127	-144661.138	-28289.076	-27949.607088	0.646
12128	-144660.862	-28288.491	-15898.131942	1.640
12129	-144660.576	-28286.876	-15557.781800	2.579
12130	-144660.312	-28284.310	-12529.949330	1.997
12131	-144660.133	-28282.321	-29866.130976	9.131
12132	-144659.256	-28273.232	-28640.764016	2.839
12133	-144659.120	-28270.396	-5540.997616	0.060
12134	-144659.060	-28270.399	-8254.966508	0.377
10848	-144658.828	-28270.697	56.541394	3.164
10847	-144659.062	-28273.853	12072.935231	2.102
10846	-144659.255	-28275.947	22140.066501	6.413
10845	-144659.845	-28282.333	31478.236629	5.592
10844	-144660.368	-28287.901	23620.397335	1.715
10843	-144660.680	-28289.588	46281.765968	4.434
10817	-144662.004	-28293.820	47420.442320	0.353
10838	-144662.356	-28293.851	163481.871078	5.447
10649	-144667.782	-28294.335	213254.402895	2.117
10648	-144669.893	-28294.498	339873.509976	9.994
10646	-144679.794	-28295.865	282053.182320	0.069
10645	-144679.861	-28295.847	17005.804047	0.540
10644	-144680.395	-28295.931	78408.024801	2.244
10644	-144682.632	-28296.109	66948.593894	0.129
10643	-144682.761	-28296.121	170965.163082	5.983
10806	-144688.674	-28297.038	335008.632882	6.018
10500	-144694.600	-28298.091	370987.973010	7.282
10501	-144701.784	-28299.082	317940.186270	4.075
10502	-144705.835	-28299.528	319218.675840	7.270
10503	-144713.084	-28300.306	439475.451874	8.341
10504	-144721.364	-28301.135	237163.511300	3.539
倍面積			467.792596	
地積			233.896298	
面積			233.89	
面積			m ²	

合計 245.354922

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
10639	-144662.681	-28309.983	-338304.296850	11.274
10537	-144673.954	-28310.193	320754.486690	0.107
10536	-144674.011	-28310.284	155904.733988	5.490
10531	-144679.461	-28310.951	156389.693324	0.350
10834	-144679.536	-28310.608	-148404.207136	5.355
10835	-144674.219	-28309.957	-152449.118445	0.129
10836	-144674.150	-28309.847	-317126.906094	11.134
10837	-144663.017	-28309.639	-333883.882366	15.801
10838	-144662.356	-28293.851	-28661.871083	0.353
10817	-144662.004	-28293.820	9195.491500	16.177
倍面積			22.917248	
地積			11.458824	
面積			11.45	
面積			m ²	

作製者

申請人

縮尺

平成24年1月11日作成

登記年月日：平成10年10月30日

H10.10.30

各階平面図

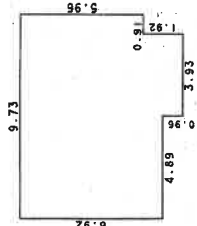
建築物各階平面図

207773

家屋番号 1060-7

建築物の所在 生駒市北新田1060番地7, 1060番地8

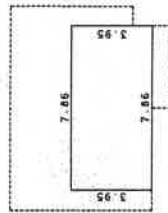
1階



求積表

6.92 x 4.89 =	33.8388
7.88 x 3.93 =	30.9684
5.96 x 0.91 =	5.4236
合計	70.2308
床面積	70.23 m ²

2階

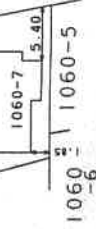


求積表

3.95 x 7.86 =	31.0470
床面積	31.04 m ²

1060-2

1060-8



(登録地)

作製者

月28日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(日調通12)

公用

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5年3月7日

奈良地方務局

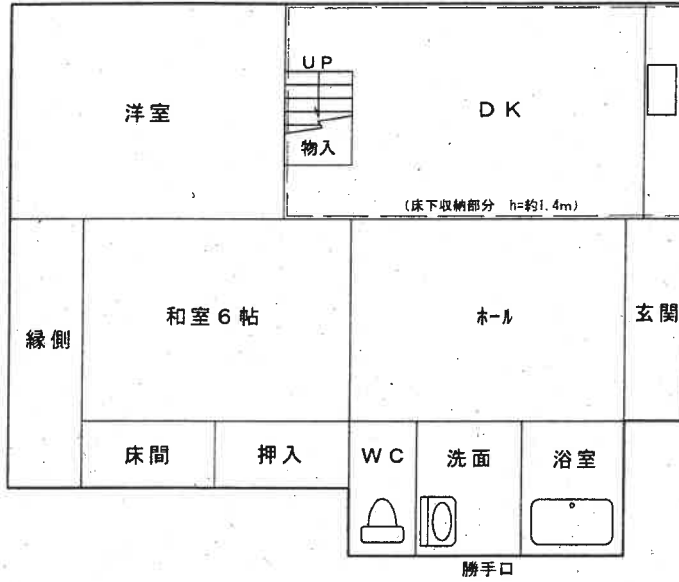
登記官

A4版に縮小

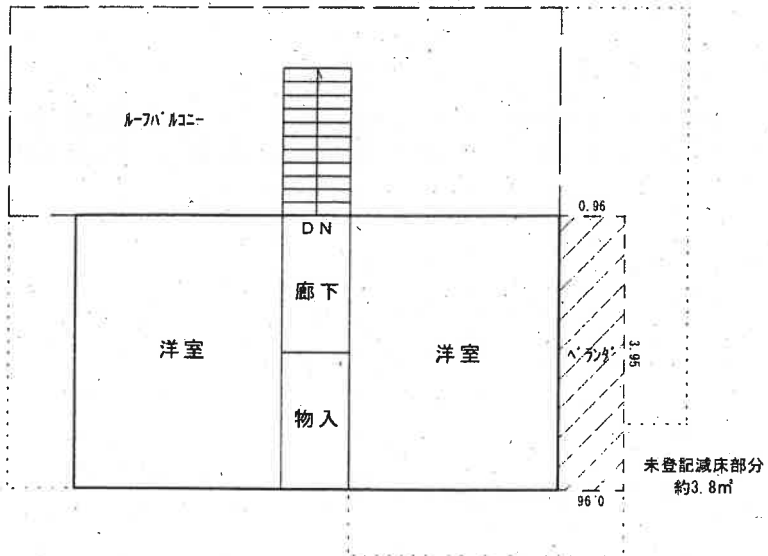
請求番号：9-3

間 取 図

1 階



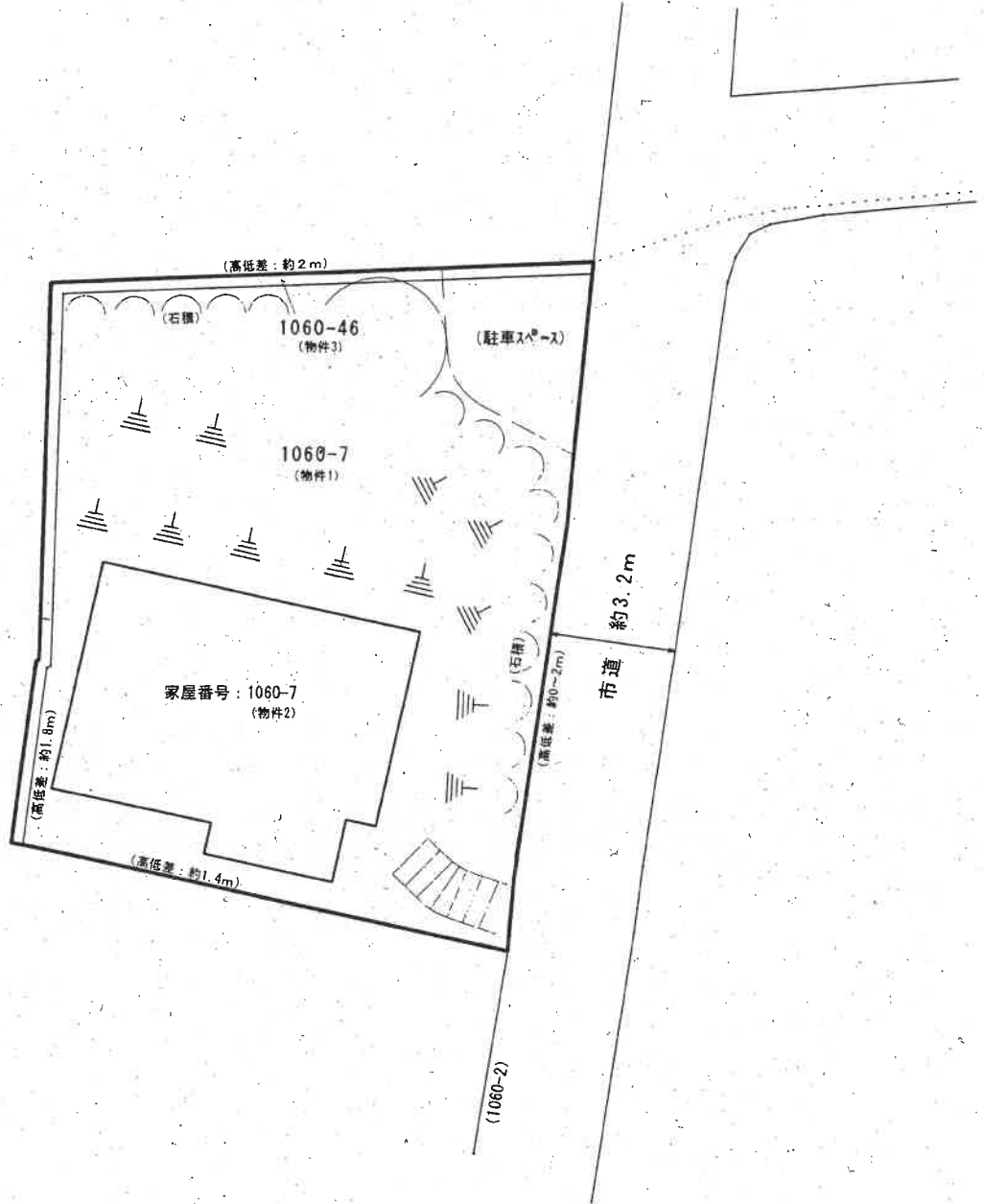
2 階



※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。

土地建物位置関係図

所在 生駒市北新町1060-7, 1060-46



※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。