

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。

本物件の入札も対象です。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要です。

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 7年 3月14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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月 11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 18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 7年 5月 9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 7年 3月14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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1,2	1,000,000 800,000	一括	200,000	18,495	5,535
1	850,000				
2	150,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 生駒市辻町
地 番 875番6
地 目 宅地
地 積 99.00平方メートル
(現況)
地 積 約157平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 生駒市辻町875番地6
家屋 番号 875番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.45平方メートル
2階 39.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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, 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】

本件共有者A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】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

本件土地建物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 875番6
地 目 宅地
地 積 99.00平方メートル
(現況)
地 積 約157平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 生駒市辻町875番地6
家屋 番号 875番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.45平方メートル
2階 39.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1

令和 6年(又)第 23号
令和 6年12月19日受理
令和 7年 1月 22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 875番6
地 目 宅地
地 積 99.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 生駒市辻町875番地6
家屋 番号 875番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.45平方メートル
2階 39.45平方メートル

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	生駒市辻町875番地6 (住居表示未実施)													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <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"/> 土地共有者ら <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 競売の対象は、共有者A持分2分の1である													
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 登記記録上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
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"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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 競売の対象は、共有者A持分2分の1である													
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

■目的物件の現況

1 表札等の表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 管轄法務局に地積測量図は、備え付けられていない。
- (2) 目的土地と隣接土地の間に全て筆界を示すものと思われる印はなかったが、「+」の印等を参考に、目的土地を概測した結果が土地建物位置関係図である。図上求積の結果、建築計画概要書の敷地面積に近い地積で、登記記録より約59%大きい数値となった。

なお、建物図面及び建築計画概要書では、目的土地の東側中央付近で折れ曲がったように記載されているが、目的土地の南東付近は、草木が生い茂った法面のようになっており、判然としないものの、現況は土地建物位置関係図記載のとおり形状であると思われる。

よって、筆界及び地積の確定は、専門家による測量等を要するものと認める。

- (3) 目的土地と隣接土地の間に、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。なお、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が、目的土地の西側から約0.6m下がったところに設置されていた。
- (4) 地面の一部にひび割れが認められた（写真③参照）。
- (5) 土地建物位置関係図記載のところに、石碑（追悼の碑）が設置されていた（写真④参照）。
- (6) 目的土地の南側付近に不要品と思われる目的外動産が置かれていた（写真⑤参照）。
- (7) 目的土地内の電柱（引込柱）から電線が北側隣接地上の件外建物に通じていた（写真⑥参照）。
- (8) 土地建物位置関係図記載のところに、ヒートポンプユニット（2008年製松下電器産業株式会社の品番HE-K37AQ、2014年製パナソニック株式会社の品番CWQPK45C）が設置されていた。

ローン契約若しくはリース契約の有無並びに作動状況は不明である。

- (9) 前面道路の現況幅員は、約1.8mである（写真②参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

市道で、建築基準法42条2項道路である旨生駒市役所で調査した。

なお、建築計画概要書では、セットバックしたように記載されているが、現況はされてなかった。

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。
- (2) 目的建物は、登記記録上昭和49年12月15日新築なので、経年劣化が進み、若干傾いているように感じられた。
- (3) 玄関付近の外壁に一部損傷箇所が認められると共に、玄関のガラス戸が一部割れていた(写真⑦参照)。
- (4) 洗面及び2階和室の天井に雨漏り跡が認められた(写真⑨⑩参照)。
- (5) 浴室は、長期間使用していないものと思われ、カビが繁茂していた(写真⑩参照)。
- (6) 洋室の随所で、シミのような跡が認められた(写真⑫参照)。

4 占有者及び占有状況

照会書を投函したが連絡がなく、目的土地には雑草が一面に生い茂っていたので、空き家だと思い、建物内に立ち入った。

立ち入っている途中、近隣住人が物件所在地を通りかかり、Aさんが居住しているが、諸般の事情により長期不在にしている旨聞き及んだ。

物件所在地に住民票を置いていない競売対象外の共有者Bにも照会書を郵送したところ、同様の回答を得た。

よって、共有者Aが所有権(持分2分の1)に基づき、居住しているものと認めた。

5 その他

- (1) 物件所在地付近は高低差があり、道路に急な勾配がある箇所が存在する。
- (2) 物件所在地の南側付近に近鉄の線路があるので、電車の通過音がする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	1 目的建物で、Aさんが居住しておられますが、諸般の事情により長期不在にしています。
■競売対象外の持分権者B	1 目的建物は、妹であるAが居住していますが、諸般の事情により長期不在にしています。 2 Aとの間に建物居住を巡って、賃貸借契約や金銭の授受等ありません。

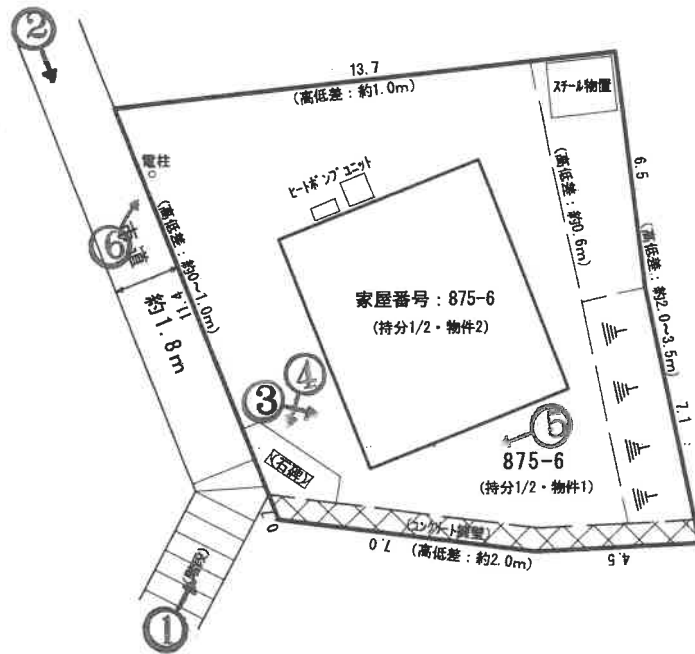
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月23日 15:45-16:05	生駒市役所	地番参考図、家屋平面図、明示図、建築計画概要書請求
6年12月27日 9:00-9:15	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、 地積測量図閲覧、登記事項要約書請求
7年01月09日 14:00-14:10	奈良地方法務局	差押登記確認
7年01月09日 16:00-16:15	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年01月10日 : - :	執行官室	A・B宛照会書郵送 ライフライン照会書郵送
7年01月15日 12:30-13:30	物件所在地	立入調査、土地概測、写真撮影、評価人帯同、 近隣住人聴取、お知らせ文書差置
7年01月21日 13:45-13:50	執行官室	B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 7年 1月15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。 <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875-6

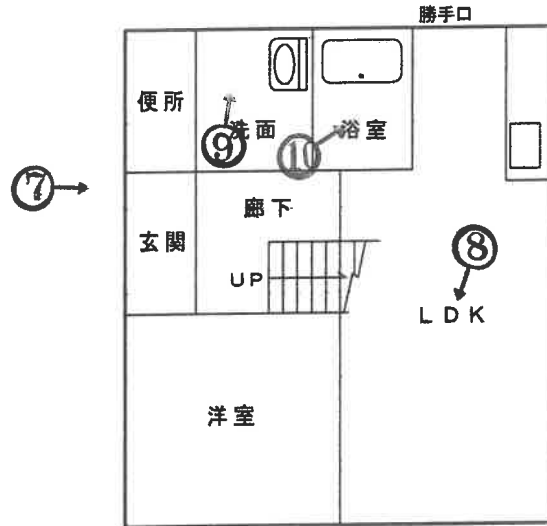


(←○ 写真撮影場所・方向)

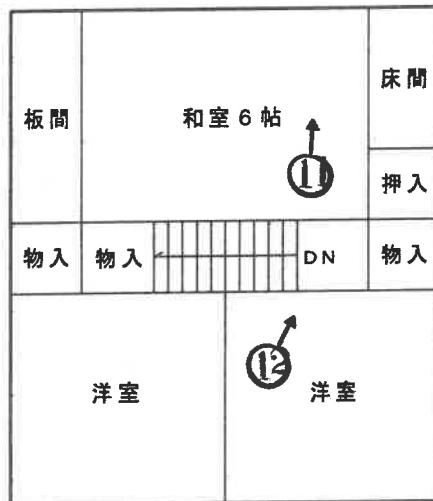
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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

道路幅約1.8m



②

地面にひび割れ



③



④

不要品と思われる目的外動産



⑤

目的土地内の電柱(引込柱)から電線が件外北側隣接建物に通じている



⑥

外壁の一部損傷

ガラス戸が一部割れる



⑦



⑧

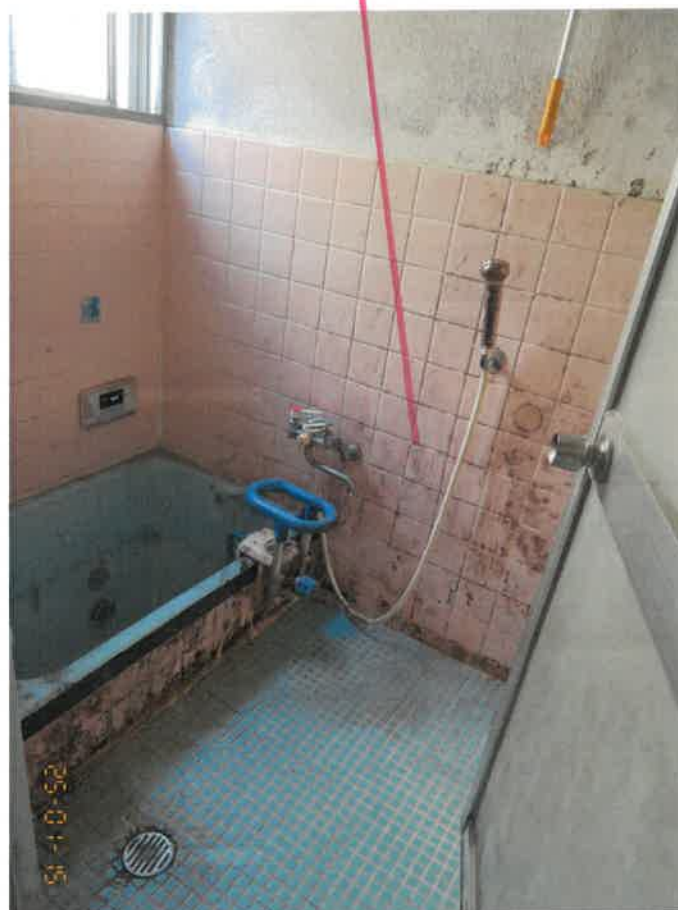
(12 枚目)

雨漏り跡



⑨

カビが繁茂している



⑩

雨漏り跡



⑪

シミのような跡



⑫

令和6年（又）第 23号
令和7年 1月15日 現地調査
令和7年 2月4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 1,000,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 850,000 円
物件2 (建物)	金 150,000 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	所在地番目積者 地積者 共有者	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所家屋番号類 種構造積者 構面積者 床面積者 共有者	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>①物件1、2とも共有持分2分の1の評価である。</p> <p>②物件1土地の地積測量図が法務局に備付けられていないため、公図、建物図面等を基に本件土地と思われる範囲を調査した結果は、概ね附属資料の土地建物位置関係図のとおりであり、現況概測面積は約157㎡と求積された。 本件評価においては上記現況概測面積を採用して評価するが、境界杭、鋸等が不詳であったこと、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。 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。</p> <p>③本件土地内にヒートポンプユニット、スチール物置が設置されている。</p> <p>④物件2建物に該当するものと思われる建築計画概要書は存するが、検査済証の交付の履歴は見当たらなかった。</p> <p>⑤本件北西端付近に存する電柱から本件および北側隣接地に電線が架設されている。</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）

位置・交通	近鉄奈良線「東生駒」駅の北西方約830m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	傾斜地に戸建住宅および共同住宅が建ち並び、竹林も見られる街路条件の劣る住宅地域	
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 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% なし 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 接面道路との関係 その他	約157 m ² （現況概測面積） 約11.4m：約13.7m ほぼ整形 西側にて道路と接面 本件土地は各隣接地との間に高低差を有しており、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	西側：幅員約1.8m市道（建築基準法第42条2項道路） ※上記道路のうち、本件土地の南西側に位置する階段状部分等は建築基準法上の道路ではないとの旨である。	
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 なし 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	①本件土地の南西端付近に石碑（追悼の碑）が設置されている。 ②地面の一部にひび割れが認められる。 ③本件土地の南側付近に動産類が置かれている。	

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）	昭和49年12月15日新築
	経過年数	約 50 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	軽量鉄骨造
	屋根	スレート葺
	外壁	モルタル、ボード等
	内壁	ビニールクロス、合板、砂壁等
	天井	ビニールクロス、合板、ボード等
	床	フローリング、畳等
	設備	稼働の有無等詳細は不明である。
	その他	特になし
床面積（現況）	延 78.90㎡	
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物共有者が住居として使用している。	
特記事項	<p>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。</p> <p>②1階洗面室の天井に雨漏り跡らしきシミが見受けられる。</p> <p>③浴室にカビと思われるものが繁茂し、黒ズミが多数見られる。</p> <p>④2階和室の天井に雨漏り跡らしきシミが多数存する。</p> <p>⑤2階洋室の内壁ビニールクロスにシミのような痕跡が見られる。</p> <p>⑥床面に傾斜の可能性がある。</p> <p>⑦玄関付近の外壁および玄関ガラスに損傷箇所が存する。</p> <p>⑧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。</p> <p>⑨付近に近鉄奈良線が走っているため、騒音を感じる可能性がある。</p>	

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	共有 持分 オ	建付地価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ (円)
1	51,200	0.84	約157	0.80	$\frac{1}{2}$	2,701,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 生駒-29

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格(円/㎡)} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格(円/㎡)} \\ 89,900 & \times 100.2/100 & \times 100/100 & \times 100/176 & \niq 51,200 \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇ 地 域 格 差 : 街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格差率} \\ 100/107 & \times 100/103 & \times 100/160 & \times 100/100 & \niq 100/176 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 : 画地条件 0.84 (高低差 0.90 セットバック 0.92 方位 1.01)

ウ 地 積 : 現況概測面積

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	共有 持分 エ	建物価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ (円)
2	140,000	78.90	0.03	$\frac{1}{2}$	166,000

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 30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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.50) \niq 0.03$$

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) (千円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	2,701,000	0.10	使用借権	270,000

イ 土地利用権等割合：

本件の場合、上記土地利用権等が成立するものと判断した。

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オ) 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	2,701,000	- 270,000		0.50	0.70
2	166,000	+ 270,000	1.00	0.50	0.70	150,000
一括価格 (合計)						1,000,000

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：本件は共有持分が競売の目的であること、隣地境界が不明確であり、現況概測面積に不確定リスクがあること、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-29
所 在 : 生駒市辻町220番3
価 格 : 89,900 円/m²
位 置 : 近鉄奈良線「東生駒」駅 約670m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 165m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西4.2m市道
用途指定等 : 1低専 (50、80)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 3,145,032円
物件2 796,935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 建物図面・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 5 間取図 (概略図)
- 6 土地建物位置関係図

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 生駒市辻町
地 番 875番6
地 目 宅地
地 積 99.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 生駒市辻町875番地6
家屋 番号 875番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.45平方メートル
2階 39.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1





※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。

875-20
875-40
875-71
875-73
195-3
213-3
875-84
875-44
875-116
875-113
875-140
869-17
869-93
195-2
875-147
875-154
875-143
875-128
875-156
875-155
875-101
875-36
875-57
875-130
875-159
213-4
道

公用

登記年月日：昭和49年12月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和6年12月23日 奈良地方建築局 登記官

256681 S49.12.18

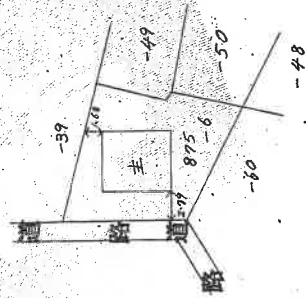
建築物階平面図

家屋番号	875番6
建築物の所在	生駒市立町875番地6

1階2階同型



$$5.82 \times 6.78 = 39.4596$$



作製年 昭和49年12月11日	作製者 [Redacted]
年月日	申請人 [Redacted]

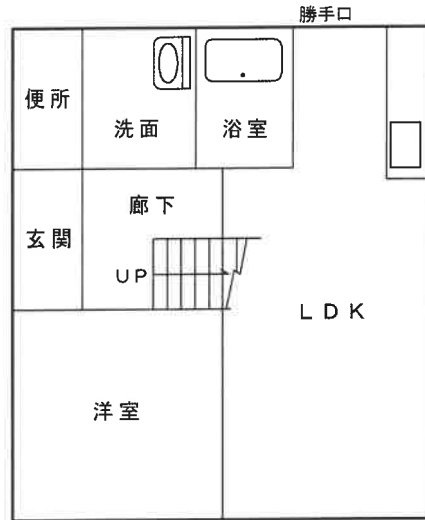
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

A4版に縮小

請求番号：20-4

間 取 図

1 階



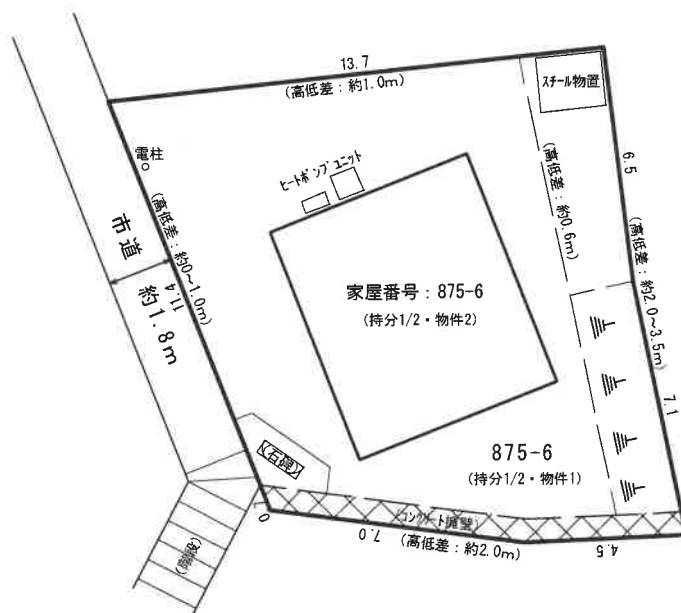
2 階



※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 生駒市辻町875-6



※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。