

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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市桜ヶ丘1882番地17、1882番地18

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 73.93平方メートル
2階 58.88平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 73.93平方メートル
2階 約63.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜ヶ丘1882番の18

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 35.60平方メートル
2階 28.35平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 35.60平方メートル
2階 約32.75平方メートル

2 所 在 生駒市桜ヶ丘

地 番 1882番18

地 目 宅地

地 積 80.76平方メートル



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2】

売却対象外の土地(地番1882番1、同番16)を通行のため利用している。

《 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（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 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市桜ヶ丘1882番地17、1882番地18

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 73.93平方メートル
2階 58.88平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 73.93平方メートル
2階 約63.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜ヶ丘1882番の18

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 35.60平方メートル
2階 28.35平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 35.60平方メートル
2階 約32.75平方メートル

2 所 在 生駒市桜ヶ丘

地 番 1882番18

地 目 宅地

地 積 80.76平方メートル



令和 6年(ケ)第 68号
令和 6年11月28日受理
令和 7年 1月 20日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 上田 浩正

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市桜ヶ丘1882番地17、1882番地18
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.93平方メートル
2階 58.88平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜ヶ丘1882番の18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 35.60平方メートル
2階 28.35平方メートル

2 所 在 生駒市桜ヶ丘
地 番 1882番18
地 目 宅地
地 積 80.76平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	生駒市桜ヶ丘1番32号														
土地	物件2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <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 checked="" 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1														
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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 専有部分の建物 <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32.75平方メートル														
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;"> <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 居宅 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;"> <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 checked="" 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

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

所有者の姓の表示が見受けられる。

(2) 郵便受けの表示

表示は見当たらない。

2 目的土地の状況

(1) 目的土地は目的建物の敷地となっている他、目的建物の南側外壁沿いに電気湯水器が設置されている。

(2) 目的土地周辺は丘陵地であり、目的土地は東側隣接地より高く、南側隣接地より低く位置しており、各隣接地との境界辺りには擁壁が築造されている。

(3) 敷コンクリートに多数の亀裂が見受けられ、東側コンクリート擁壁にも亀裂が見受けられる。

(4) 目的土地を概測したところ、その形状はおおむね地積測量図のとおりであると思料される。

(5) 目的土地の北側接面道路の現況幅員を概測したところ、約4メートルであり、市役所担当課職員から聴取したところによれば、当該道路は建築基準法上の道路である。

なお、道路は東向きに急傾斜しており、目的土地と道路との高低差の存する部分には擁壁が築造されている。

3 目的建物の状況

(1) 2階南側に増床部分が見受けられる。増床部分は専有部分の建物と接合し、利用・経済上の一体性を有し、専有部分の建物に附合していることから、これを増築として報告する。

なお、目的建物は一棟2戸建ての建物のうち、東側に所在する建物である。

(2) 1階南西側の物置部分は西側隣接地上に越境して建築されており、西側隣接地上建物の1階南東側の物置部分は目的土地上に越境して建築されている。

(3) 目的建物は現に住居として使用されており、その内部の状況は別紙添付写真のとおりである。

(4) 外壁に多数の亀裂が見受けられ、内壁や天井にも亀裂が見受けられる。

(5) 1階和室の内壁に雨漏りの痕跡が見受けられる。

(6) 1階洗面付近の壁クロス及び壁に張られているガラスに破損が見受けられる。

(7) 2階北側和室が北東向きに傾斜していると感じられる。

(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
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 私が目的建物に居住しています。2 目的建物は私が中古住宅として取得した平成6年にリフォームし、2階南側を建て増ししました。リフォームに当たって工務店の方から、建物に生じていた傾きを補正するため、ジャッキアップした旨と、傾きを完全に直すことはできない旨を告げられました。3 トイレのドアの建て付けに不具合があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

所有者の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が居宅として使用、占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月29日 13:20-13:35	生駒市役所	道路等調査
6年11月29日 14:15-14:35	奈良地方法務局	公図等調査
6年12月16日 9:10-9:20	物件所在地	物件及び占有確認
6年12月19日 11:55-12:00	物件所在地	在宅要請書投入
6年12月20日 16:15-16:20	当庁	所有者と通話
7年1月10日 11:15-12:15	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (所有者と面談)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<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 type="checkbox"/></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 生駒市桜ヶ丘1882-18



(←○写真撮影場所・方向)

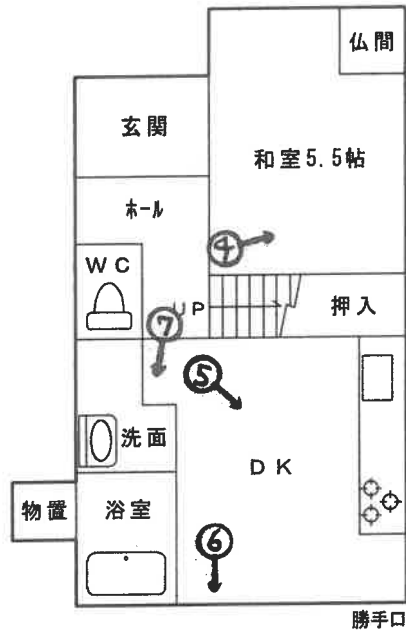


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

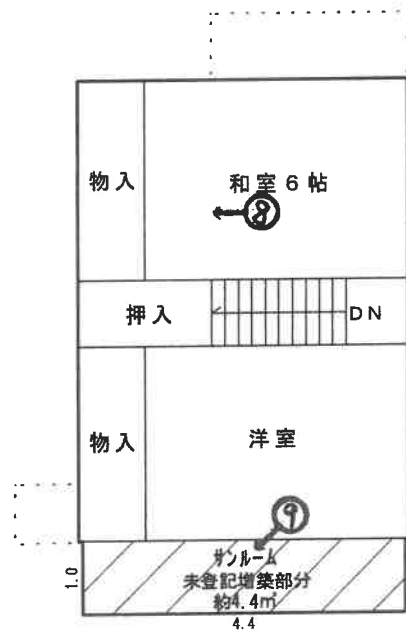
(7枚目)

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。

(8 枚目)

目的建物

擁壁
(高低差あり)



①

電気温水器

外壁の亀裂

擁壁

敷コンクリートの亀裂



②

擁壁の亀裂



③

(9 枚目)

雨漏りの痕跡



④



⑤

内壁の亀裂

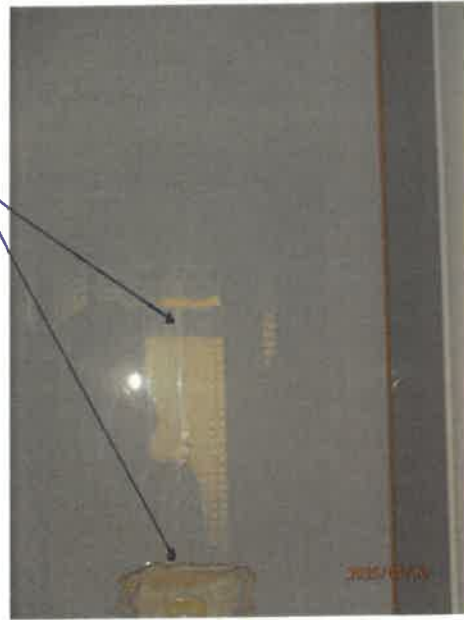


⑥

(10枚目)

⑦

クロス・ガラス破損



⑧

天井の亀裂



⑨

増築部分



(11 枚目)

令和6年(ケ)第68号
令和7年1月10日現地調査
令和7年1月22日評価
評価書NO.競07131111

奈良地方裁判所 御中

評 価 書
(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

倉田 智史

第1 評価額

一括価格	
金1,160,000円	
内訳価格	
物件1(建物)	¥630,000
物件2(土地)	¥530,000

- 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合計価格である。
- 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の土地価格は、物件1の建物のための敷地利用権等価格等を控除した価格であり、物件1の価格は当該敷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	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外、物件目録記載のとおり」 2階 63.28㎡(約4.4㎡増築)
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積		2階 32.75㎡(約4.4㎡増築)
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」
特記事項			

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2)

位置・交通	近鉄奈良線「生駒」駅の北東方約1.0km(道路距離) ※別添、受命物件の位置図(株式会社昭文社「県別マップル」)を参照				
付近の状況	地域の特性	一般住宅が多い丘陵地の住宅地域			
	環境条件	(日照)	普通	(通風)	普通
		(生活利便性)	普通		
	その他	特になし			
将来動向	大きな変動要因も見当たらないことから概ね現状維持と判断する。				
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種低層住居専用地域(絶対高さ制限:10m、外壁後退距離:1m)			
	建蔽率	50%			
	容積率	80%			
	防火規制	法22条区域			
	その他規制	宅地造成等工事規制区域			
画地条件 (規模・形状等)	規模	80.76㎡ (概ね標準的)			
	形状	間口:約6.2m、奥行:約12.5m			
	街路との接道方位	北側			
	街路との高低差	約0~2.0m高い			
	隣地境界	公図及び地積測量図が作成されている。現地において杭等は確認できなかった。			
	その他	丘陵地			
接面道路	北側道路:幅員約4.0m、私道、建築基準法第42条2項道路				
土地の利用状況及 び隣地の状況等	土地の利用状況	居宅の敷地として利用されている。			
	隣地の状況	北:道路を介して共同住宅、南:戸建住宅 東:戸建住宅、西:戸建住宅			
供給処理施設	上水道	有:引込済			
	ガス配管	無:プロパンガス(前面道路にガス本管有、引込可)			
	下水道	無(公共下水道管なし)			

<p>土壌汚染等</p>	<p>過去の住宅地図並びに閉鎖登記簿謄本によると、当初は山林であったものが、合筆及び分筆を経て、昭和52年7月1日に宅地へ地目変更され、昭和52年8月15日に現在の建物(居宅)が建築され現在に至っていることから、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは考え難い。また、土壌汚染対策法にいう要措置区域の指定若しくは形質変更時要届出区域の指定はなく、又は過去においてこれらの指定若しくは土壌汚染対策法の一部を改正する法律(平成21年法律第23号)による改正前の土壌汚染対策法の規定による指定区域の解除がなされた履歴はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。現地実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ず、周辺地域(半径50m以内)にも水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設の存在は確認できなかった。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及び程度についての詳細は不明であり、専門機関による詳細調査を行わないと確定できない旨ご留意頂きたい。</p>
<p>特記事項</p>	<p>目的建物の南側外壁沿いに電気湯水器が設置されている。 目的土地周辺は丘陵地であり、目的土地は東側隣接地より高く、南側隣接地より低く位置しており、各隣接地との境界辺りに擁壁が築造されている。 敷コンクリートに多数の亀裂が見受けられ、東側コンクリート擁壁にも亀裂が見受けられる。道路は東向きに急傾斜しており、目的土地と道路との高低差の存する部分には擁壁が築造されている。</p> <p>擁壁の損傷具合等により建替え時に擁壁の更新が必要となる可能性があるが、更新を令和7年5月以降に行う場合においては令和7年5月7日施行予定の宅地造成及び特定盛土規制法(盛土規制法)に基づく許可申請を行う必要がある。詳細については奈良県建築安全課 監察・盛土対応係への確認を要する。</p>

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記記載)	昭和52年8月15日新築	
	経済的耐用年数	約 25 年 程度	
	経過年数	約 47 年 程度	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	和瓦等	
	外 壁	吹付タイル、タイル等	
	内 壁	ビニールクロス、砂壁、タイル、ガラス等	
	天 井	ビニールクロス、柾目合板、天井現し、リシン吹付等	
	床	タイル、フローリング、畳、モザイクタイル等	
	設 備	システムキッチン、洗面化粧台、洗浄機能付き便所、エアコン、電気温水器、床下換気設備、TVアンテナ、BSアンテナ(いずれも稼働の可否は不明)	
	そ の 他	サンルーム(約4.4㎡)(増築)	
床面積(現況)	延	68.35㎡	1階:35.60㎡ 2階:32.75㎡ (登記面積28.35㎡+2階南側増築約4.4㎡)
現況用途等	階 層	1階:居宅	2階:居宅
	間 取 り	3DK(別添建物間取図参照)	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	所有者が居宅として占有(使用)している。		
特記事項	<p>建築計画概要書には次の記載がある。 建築確認:昭和52年5月16日 確認番号:267号 完了検査:なし 主要用途:長屋建住宅 工事種別:新築 ※2連棟長屋住宅の東側が対象物件</p>		
	<p>2階南側に増築が認められる。 1階南西側の物置部分は西側隣接地上に越境して建築されており、西側隣接地上の建物の1階南東側の物置部分は目的土地上に越境して建築されている。 外壁に多数の亀裂が見受けられ、内壁や天井にも亀裂が見受けられる。 1階和室の内壁に雨漏りの痕跡が見受けられる。 1階洗面付近の壁に張られているガラスに破損が見受けられる。 2階北側和室が北東向きに傾斜していると感じられる。 所有者が平成6年にリフォームし、2階南側を建増し及び建物に生じていた傾きをジャッキアップしたが完全に直せていない。</p>		
	<p>現地調査の結果、吹き付けアスベストの使用は確認できなかった。建物の構造等を考慮すると、吹き付けアスベスト使用の可能性は低いと考察されるが、容易に観察できない部分、建物の部材、設備機器等にアスベストが使用されているかどうかは判然としない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する旨ご留意頂きたい。</p>		

<p>特記事項</p>	<p>対象物件は、市街化区域内に存し、建築基準法上の道路に接面していることから、対象物件単独の建替えの際には生駒市の取扱いである下記の要件を満たせば再建築が認められる。</p> <p>①建て替え予定建築物が建築基準法に適合していること ②残った建築物(長屋等)についても最低限の接道確保が可能であること ③当初の建築確認日より起算して20年が経過していること ④残った建築物(長屋等)に実態違反が残る場合は、下記書類を添付すること ・承諾書(今回の建築行為について、残った建築物の所有者の承諾:実印+印鑑証明) ・誓約書(残った建築物の所有者が今後建築行為を行うときには、建築基準法に適合させる:実印+印鑑証明) ⑤残った建築物(長屋等)に実態違反が残らない場合は、そのまま「一戸建ての住宅」の建築が可能であるが、必要により承諾書の添付を求めるものとする。 ※④⑤については、現況報告(法第12条第3項)の1部を求めるものとする。 ※承諾書、誓約書については、正・副2部作成し両方とも朱肉付きとする。 詳細については、生駒市建築課への確認を要する。</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>2階南側に増築も見られること等から、現状で容積率の超過が認められる。</p>
-------------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2(土地)

物件2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格	個別 格 差 イ	地 積 ウ (m ²)	建 付 減 価 補 正 率	建付地価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ (円)
	ア (円/m ²)			エ	
2	70,300	0.74	80.76	0.70	2,941,000
計			80.76m ²		2,941,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

	地価調査	生駒(県)-5				
	地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格(円/m ²)	
	97,500	× 101.5/100	× 100/102	× 100/138	≒ 70,300	
◇	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:	方位+2	102			
◇	地域格差:	街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率
		100/101	× 100/102	× 100/134	× 100/100	≒ 100/138
イ	個別格差:	環境条件	0.99	ガス引込可▲1		
		画地条件	0.75	再建築可能性▲20、高低差▲5、被越境▲1		
		相乗積	0.74			
ウ	地 積:	現況≒登記				
エ	建付減価補正率:	建物と敷地との適応性を考慮し、建付減価を要すると判断した。				

② 物件1(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 ア (円/㎡)	現況延床面積 イ (㎡)	現価率 ウ	建物の価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ≒エ (円)
1 建物	130,000	68.35	0.03	267,000
計		68.35		267,000

ウ

現価率(物件1)

経済的全耐用年数25年・経過年数47年・経済的残存耐用年数0年・残価率0.05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 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0.5) ≒ 0.03

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等の価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格	敷地利用権等の割合		敷地利用権等の価格 (千円未満四捨五入)
	ア(円)	イ		ア×イ÷ウ
2	2,941,000	0.5	法定地上権	1,471,000

イ 敷地利用権割合： 本件の場合、法定地上権が成立すると判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格	敷地利用権等の 価格の控除及び 加算	占有減価 補正率	市場性 修正率	競売市場 修正率	評価額 (万円未満四捨五入) (最低額1万円)
	ア(1①オ,1②エ) (円)	イ (2①ウ) (円)	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ (円)
2	2,941,000	-1,471,000	1.00	0.60	0.60	530,000
1	267,000	+1,471,000	1.00	0.60	0.60	630,000
一括価格(合計)						1,160,000

ウ 占有減価補正率： 本件の場合、占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正率： 目的建物は区分所有の2連棟式建物の一部であること、容積率の超過が認められること、1階和室の内壁に雨漏りの痕跡が見受けられること、2階北側和室が北東向きに傾斜していること、1階南東側の物置部分は西側隣接地と相互に越境していること、ポーチが道路側へ越境していること、外壁や内壁に多数の亀裂が見受けられること、擁壁にクラックや傾斜等が見られ擁壁の更新が必要になる可能性があること等を勘案し市場性修正率を0.60と判断した。

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しるしをとな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）が不可避的に伴うこと、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0.60とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地点：生駒(県)-5
所 在：生駒市谷田町1275番24
価 格：97,500 円/㎡
位 置：近鉄奈良線「生駒」駅北東方約750m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：172㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：南東4.5m市道
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域(50, 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6年度）

物件1	:	738,343 円（課税対象床面積63.95㎡）
物件2	:	3,950,375 円

第7 附属資料

1. 受命物件の位置図(株式会社昭文社「県別マップル」)
2. 付近見取図(生駒市「白地図」)
3. 地図に準ずる図面(A3→A4に縮小)
4. 地積測量図(A3→A4に縮小)
5. 建物図面写し(A3→A4に縮小)
6. 生駒市固定資産税地番図(A3→A4に縮小)
7. 土地建物位置関係図(評価人作成)
8. 間取図(評価人作成)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市桜ヶ丘1882番地17、1882番地18
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.93平方メートル
2階 58.88平方メートル

(専有部分の建物の表示)

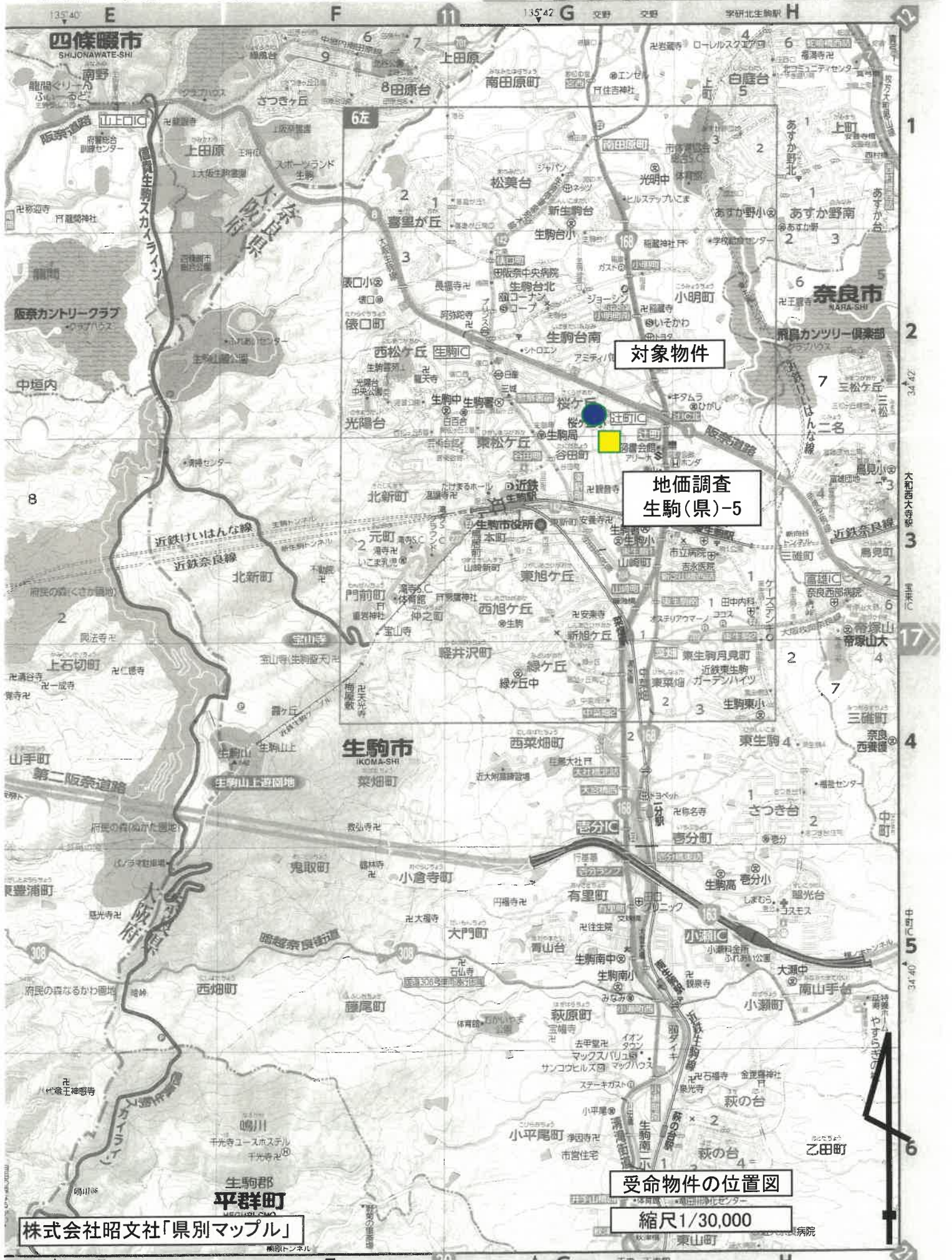
家屋 番号 桜ヶ丘1882番の18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 35.60平方メートル
2階 28.35平方メートル

2 所 在 生駒市桜ヶ丘
地 番 1882番18
地 目 宅地
地 積 80.76平方メートル



- アパート
- スーパーマーケット
- ホームセンター
- 家電量販店
- レストラン
- マンション/家
- 地区符号/地番
- ミシ/特用出入山
- SA・PA名
- 道の駅
- 交差点名
- 信号機
- 高さ制限
- 踏切
- セブンイレブン
- ローソン
- ファミリーマート
- ミニストップ
- デイリーヤマザキ
- ポプラ
- その他
- ENEOS
- コスモ
- 昭和シェル
- 出光興産
- キグナス
- SOLATO
- その他

15	16	17	18	23	
大高		新島	春日山		名張
19	20	21	22		
津	南島山	大和郡山	津住		
24	25	26	27	28	53 54
	津	田原	田原	生	津
29	30	31	32		



対象物件

地価調査
生駒(県)-5

受命物件の位置図

縮尺1/30,000

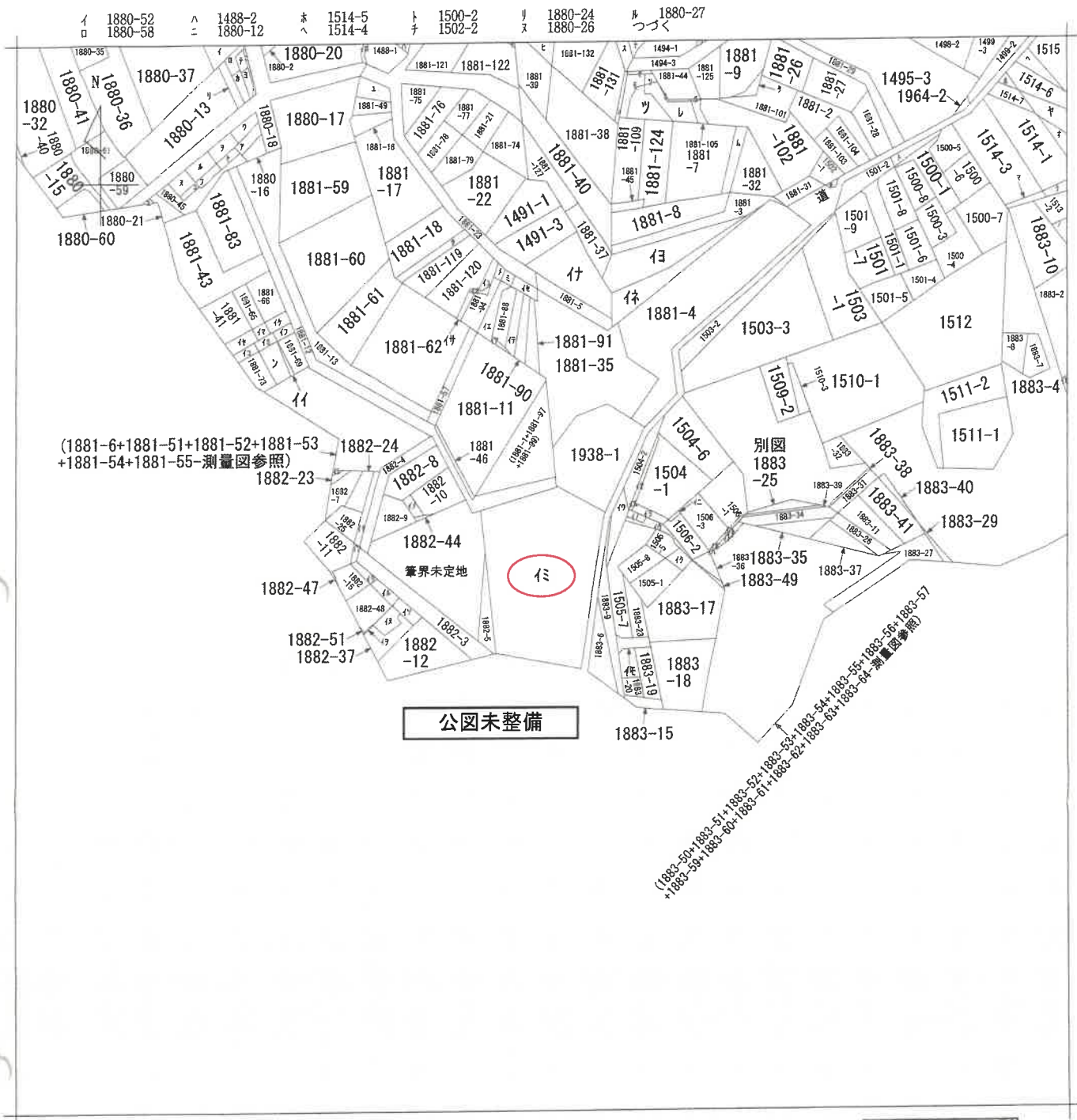


対象物件

付近見取図

縮尺1/2,500





(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	所在	生駒市桜ヶ丘		地番	1882番17		
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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月4日
奈良地方務局

請求番号：5-5
(1/2)

登記官

公図
A3→A4に縮小

公用

ヲ	1880-28	イ	1883-1
ワ	1880-29	化	1883-3
カ	1880-55	任	1883-21
コ	1880-56	任	1881-20
ク	1881-123		
レ	1881-130		
ソ	1937-3		
ツ	1881-108		
ネ	1881-129		
ナ	1492-3		
ラ	1881-128		
ム	1881-107		
ウ	1494-4		
ノ	1513-1		
オ	1514-2		
ク	1514-8		
ヤ	1514-9		
マ	1514-10		
ケ	1880-42		
フ	1880-43		
コ	1880-44		
エ	1880-53		
テ	1880-57		
ア	1880-62		
サ	1881-19		
キ	1881-24		
ユ	1881-50		
メ	1881-95		
ミ	1881-96		
シ	1881-10		
ヒ	1490		
モ	1937-2		
セ	1937-4		
ス	1492-4		
ン	1881-70-測		
	量図参照		
付	1881-126-		
	測量図参照		
	道		
和	1883-13		
仁	1506-6		
任	1506-5		
	506-4		
	1883-65		
仔	1883-58		
伊	1882-49		
任	1882-43		
任	1882-50		
伊	1882-52		
伊	1883-14		
任	1881-71		
任	(1881-33+1		
	881-84+188		
	1-85-測量		
	図参照)		
伊	1882-26		
任	1882-31		
伊	1882-38		
任	1882-46		
任	(1881-34+1		
	881-110-測		
	量図参照)		
付	(1881-36+1		
	881-111+18		
	81-112+188		
	1-113+1881		
	-114+1881-		
	115+1881-1		
	16)		
任	1504-3		
任	1504-5		
任	1505-2		
任	1505-3		
任	1504-4		
任	1505-6		
任	1881-63		
任	1881-64		
任	1881-67		
任	1881-68		
任	1881-72		
任	1881-87		
任	1881-89		
任	1881-93		
任	1881-98		
任	1881-117		
任	1881-118		
任	1882-45		
任	(1882-1+18		
任	82-16+1882		
	-17+1882-1		
	8+1882-19+		
	1882-20+18		
	82-21+1882		
	-22+1882-2		
	7+1882-28+		
	1882-29+18		
	82-30+1882		
	-32+1882-3		
	3+1882-34+		
	1882-35+18		
	82-36+1882		
	-39+1882-4		
	0+1882-41+		
	1882-42)		

公図
A3→A4に縮小

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6年12月4日 奈良地方法務局

617434

地積測量図

地番	1882-16-17-18-19-20-21-22
土地の所在	生駒市櫻ヶ丘

昭和52年7月7日
作製年月日

作製者

請求積表 -17

順	底辺	高さ	倍面積
1	10.53	0.21	2.2113
2	6.40	1.16	7.4240
3	4.60	0.49	2.2540
4	13.84	4.65	64.3560
5	13.84	5.27	72.9368
計		2F	149.1821
面積		F	7475910

C 求積表 -18

底辺	高さ	倍面積
13.83	5.61	77.5863
13.83	6.07	83.9481
合計	2F	161.5344
求積	F	8077672

D 求積表 -19

底辺	高さ	倍面積
13.67	6.18	84.4806
13.67	5.51	75.3217
合計	2F	159.8023
求積	F	7979011

E 求積表 -20

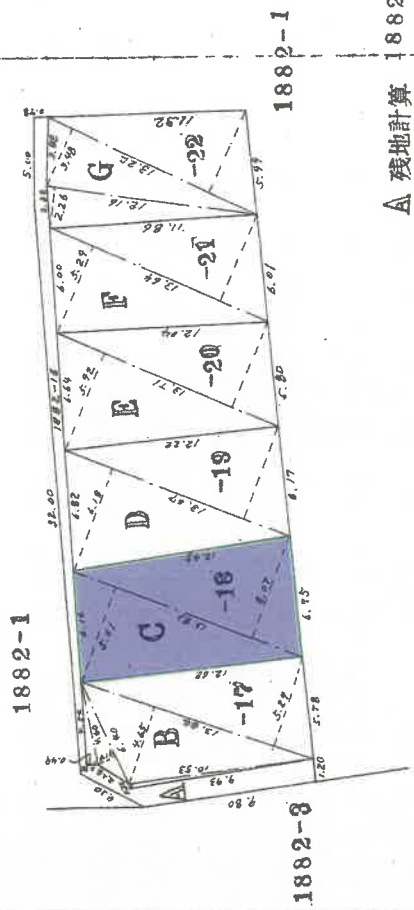
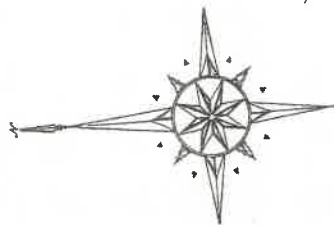
底辺	高さ	倍面積
13.71	5.92	81.1632
13.71	5.08	69.6468
合計	2F	150.8100
求積	F	7574050

F 求積表 -21

底辺	高さ	倍面積
13.64	5.29	72.1556
13.64	5.21	71.0644
合計	2F	143.2200
求積	F	7176100

G 求積表 -22

底辺	高さ	倍面積
12.16	2.26	27.4816
13.22	3.48	46.0056
13.22	4.94	65.3068
合計	2F	138.7940
求積	F	6973970



A 残地計算 1882-16
 $495.43 - (B+C+D+E+F+G) = 43.7587 \text{ m}^2$

単位 (米)

縮尺 1/300

(公文書印)

地積測量図
A3→A4に縮小

(1) 令和5年6月9日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

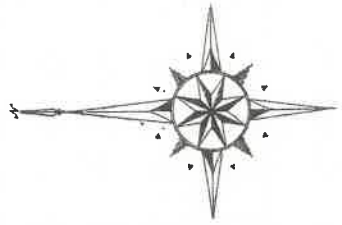
登記年月日：昭和52年11月30日

公用

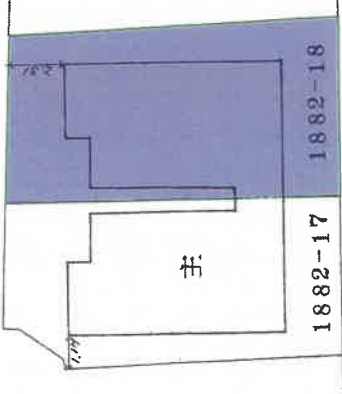
212979 552-1130

建築物平面図
各階平面図

家屋番号 1882-17、1882-18
 建物の所在 生駒市桜ヶ丘1882番地17, 1882番地18



道 路
1882-16



1 階 求 積 表 床 面 積

求 積 表	8.23	22.8794
2.78	7.31	13.3042
1.82	1.80	1.5660
0.87	7.31	13.3042
1.82	8.23	22.8794
2.78		73.9332
計		73.93
床面積		m ²

2 階 求 積 表 床 面 積

求 積 表	6.40	29.4400
4.60	6.40	29.4400
4.60		
計		58.8800
床面積		m ²
		58.88

作 製 年 月 日
 昭和 52 年 9 月 30 日

作 製 者
 [Redacted]

申 請 人
 [Redacted]

単 位 m(米)

縮 尺 1/200

(本文裏印)

建物図面
A3→A4に縮小

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6年12月4日 奈良地方務局

(1) 令和5年6月9日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項である

登記年月日：昭和52年12月17日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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6年12月4日 奈良地方裁判所

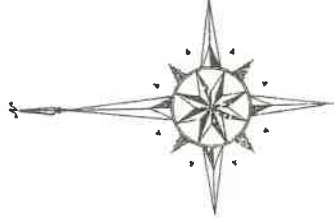
212981

552.12.17

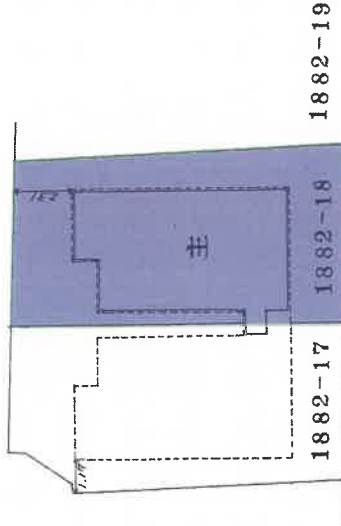
東郷工務店(有限)

建築物平面図

家屋番号	1882-18
建物の所在	生駒市桜ヶ丘1882番地17, 1882番地18

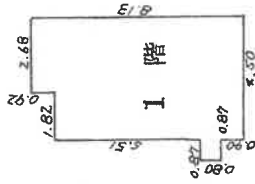


道路
1882-16



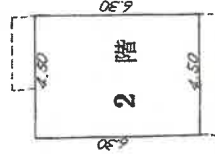
1階床面積表

床面積	床面積
2.68	8.1321.7884
1.82	7.2113.1222
0.87	0.80 0.6960
計	35.6066
床面積	35.60



2階床面積表

床面積	床面積
4.50	6.30 28.3500
計	28.3500
床面積	28.35



作製年月日
昭和52年9月30日

作製者

申請人

(井文堂印)

単位 m(米)

縮尺 1/200

建物図面
A3→A4に縮小

- (1) 令和5年6月9日
この図面に記録されている建物の全部又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項である。

地番参考図

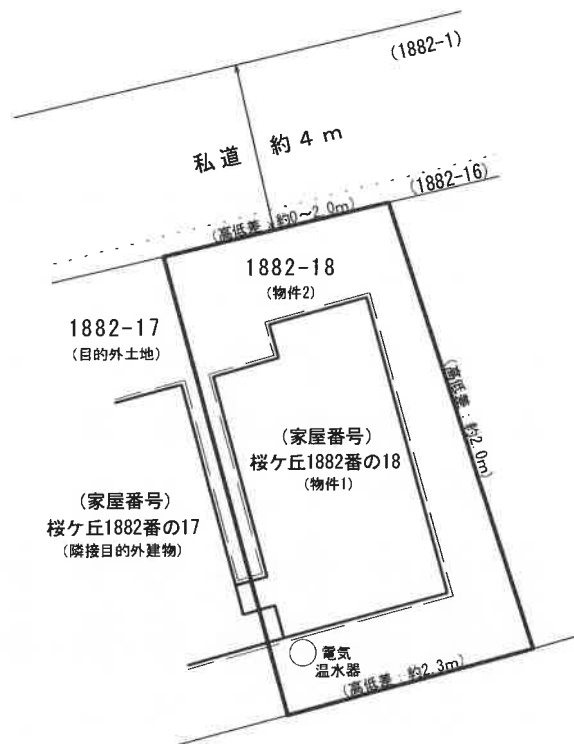
H32



生駒市「固定資産税地番図」、権利関係の「確認・複写」には使用しないでください。

土地建物位置関係図

所在 生駒市桜ヶ丘1882-18



評価人作成

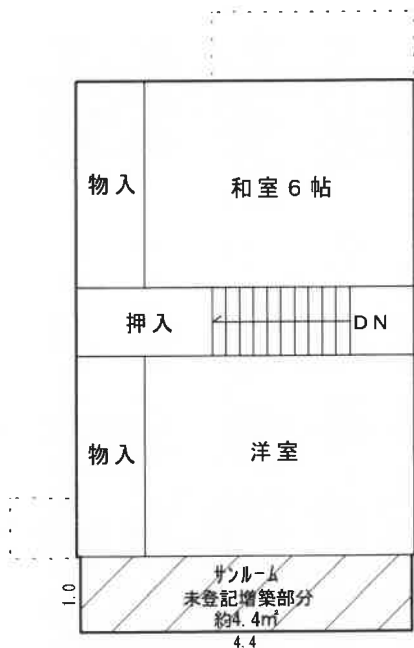
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



評価人作成

※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。