

■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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 森 田 朋 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12月 5日から 令和 7年12月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月19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 8年 1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11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 | 所 在 | 生駒市有里町 |
| | 地 番 | 54番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒市有里町54番地15 |
| | 家屋 番号 | 54番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル
2階 37.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 森 田 朋 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（B I T）」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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 生駒市有里町 |
| | 地 番 | 5 4 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒市有里町 5 4 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 5 4 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 25号
令和 7年 6月24日受理
令和 7年 8月 5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 生駒市有里町
地 番 54番15
地 目 宅地
地 積 84.82平方メートル
- 2 所 在 生駒市有里町54番地15
家屋 番号 54番15
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 37.26平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	生駒市有里町54番地15 (住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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2		
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	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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「所有者の氏名 外家族の者の名前」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 地積測量図に従って目的土地を概測すると、形状等はほぼ一致した。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

生駒市役所建築課に備え付けられていた建築基準法上の道路種別の色分けが記載された住宅地図によると、目的土地の北側までが位置指定道路であった。建築計画概要書では、目的土地の北西で2 m位置指定道路に接道するように記載されているが、鵜呑みにできないので、生駒市役所建築課から位置指定道路概要書の提示を受けた。位置指定道路概要書では、53番1、53番4、54番1の一部が当該道路に該当し、延長が34.1 mと記載されていた。

よって、53番7の件外土地の北西端から34.1 mの地点を概測すると、ほぼ市道に突き当たった。

53番7の件外土地の北西端から目的土地である54番15までは約1.4 mしかなかったため、目的土地は2 mの接道要件を満たさないものと思われる。

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) 軒先を含む外壁の随所に損傷があり（写真③④参照）、崩落の可能性が認められた。
- (3) 1階洋室に、雨漏りによる天井損傷が認められた（写真⑥⑦参照）。
- (4) 2階階段付近の内壁に損傷が認められた（写真⑧参照）。
- (5) 2階南側洋室の建具の建付けが悪く、上部で約2 cmの隙間があり（写真⑨参

その他の事項

照)、建物が傾いていることが顕著であった。

(6) ベランダの外壁にクラックが認められた(写真⑩参照)。

(7) 目的建物の劣化が顕著で、建物を改装して使用することは困難である。
仮に使用するととしても多額の改装費等が必要であると思われる。

4 占有者及び占有状況

第1回目臨場時に玄関扉に挟み込んだ照会書は、第3回目臨場時にそのままの状態が存在したので、その間、人の出入りがないことが認められる。転送される可能性があったので、立入調査期日を記載した書面を郵送したが、郵便受けに配達されていたので、転居届けは提出されていない。

建物内に立ち入るに、ライフライン契約は廃止されていたが、目的外動産が多数存在し、いつでも生活できる状態であった。諸般の都合により長期不在にしている可能性もあるので、空き家であるとまで断定できない。

所有者以外の占有を認めるような状況はなかったので、所有者が住居として占有しているものと認めた。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。

なお、目的土地上に、右側前方が凹んだ所有者名義の目的外自動車(写真①②参照)が止められたままになっていた。車検の有効期間は令和7年10月19日で満了する。所有者が任意に退けてくれると問題はないが、所有者と連絡が取れず、引渡命令を得て処分するとなると、相当の金員が必要となるので、申し添える。

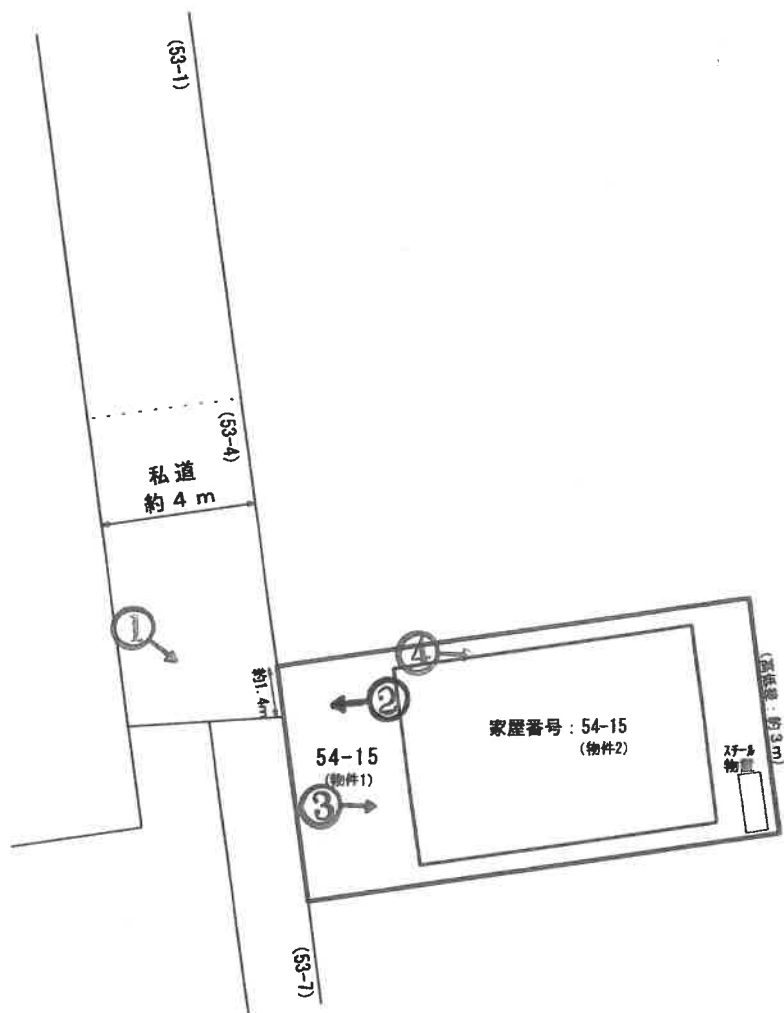
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年07月01日 15:15-15:30	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、 登記事項要約書、地積測量図閲覧請求
7年07月01日 16:00-16:30	生駒市役所	道路調査、建築計画概要書請求、 道路位置指定概要図を請求するも即日交付はできないと いうことで返信用封筒交付、 地番参考図、家屋平面図請求
7年07月17日 9:00-9:10	奈良地方法務局	差押登記確認
7年07月17日 16:15-16:30	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年07月18日 : - :	執行官室	近畿運輸局奈良運輸支局宛照会書郵送
7年07月22日 10:20-10:25	物件所在地	照会書が玄関扉に指し挟まったままであることを確認、 転送されることもあるので立入調査期日を記載した書面 郵送
7年07月29日 9:00-9:45	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 7月29日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 7月29日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせ、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 生駒市有里町54-15

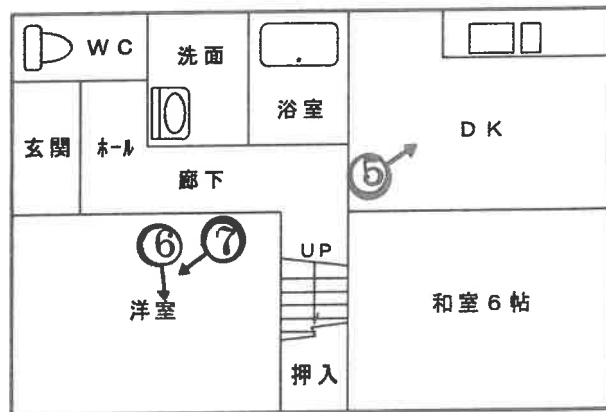


(←○ 写真撮影場所・方向)

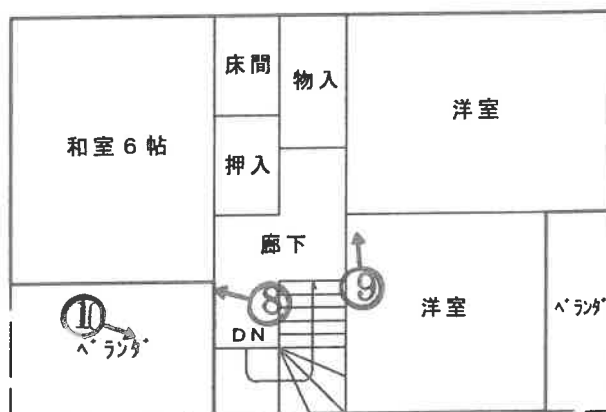
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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



右側前方が凹んだ目的外自動車

②



軒先の外壁損傷



③

外壁損傷



④



⑤

雨漏りによる天井損傷



⑥

雨漏りによる天井損傷



⑦

壁の損傷



⑧

(11 枚目)

約2cmの隙間



⑨

ベランダのクラック



⑩

令和7年(ケ)第25号
令和7年7月29日現地調査
令和7年8月12日評価
評価書NO.競07131146

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860,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	¥350,000
物件2(建物)	¥510,000

- 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1の土地価格は、物件2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2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	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「物件目録記載のとおり」
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 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1)

位置・交通	近鉄生駒線「一分」駅の南西方約0.6km(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	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		
	環 境 条 件	(日照)	普通	(通風)
		(生活利便性)	普通	
	そ の 他	特にない		
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	第一種住居地域		
	建 蔽 率	60%		
	容 積 率	200%		
	防 火 規 制	法22条指定区域(屋根不燃区域)		
	そ の 他 規 制	15m斜線高度地区、砂防指定地、宅地造成等工事規制区域		
画地条件 (規模・形状等)	規 模	84.82㎡ (標準的面积と同程度)		
	形 状	間口:約6.5m、奥行:約13.0m		
	街路との接道方位	西側		
	街路との高低差	等高		
	隣 地 境 界	公図及び地積測量図において確認した。現地において杭等は一部確認された。		
	そ の 他	特になし		
接面道路	幅員約4.0m、位置指定道路(昭和56年12月5日 第5605号)、 建築基準法第42条1項5号道路			
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:戸建住宅、南:戸建住宅 東:戸建住宅、西:道路を介して戸建住宅		
供給処理施設	上 水 道	有:引込済		
	ガ ス 配 管	有:引込済 ※プロパンボンベの設置も有		
	下 水 道	無:浄化槽有		

土壌汚染等	過去の住宅地図並びに閉鎖登記簿謄本によると、当初は田であったものが、分筆を経て昭和57年3月15日に宅地へ地目変更され、昭和58年6月14日に分筆、分譲住宅の敷地となったと思われる。その後、昭和60年1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。
特記事項	対象土地は西側道路(位置指定道路)との接道間口が約1.4m程度しか確保されておらず、建築基準法43条に規定された2mの接道要件を満たさないものと思われ、建物の再建築可能性に疑義がある。詳細は生駒市役所建築課に確認が必要である。
	敷地内に浄化槽があり、生駒市下水道課に設計書が提出されている。設計書には5人槽との記載がある。使用を中止する際は廃止届、所有者変更等に当たっては管理者変更届が必要になるとのことである。詳細については上記係にて確認が必要である。
	対象土地は砂防指定地に指定されている。奈良県砂防指定地等管理条例により、建物の解体及び再建築等の際には奈良県郡山土木事務所管理課へ確認が必要である。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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60年1月15日新築	
	経済的耐用年数		約 25 年 程度	
	経過年数		約 41 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	吹付タイル等		
	内 壁	ビニールクロス、リシン吹付、タイル、砂壁等		
	天 井	ビニールクロス、吸音ボード、リシン吹付、柾目合板等		
	床	タイル、フローリング、クッションフロア、モザイクタイル、畳等		
	設 備	洗面化粧台、シャンデリア、エアコン、システムキッチン、TVアンテナ、プロパン給湯(いずれも稼働の可否は不明)		
	そ の 他	なし		
床面積(現況)	延	81.97㎡	1階:44.71㎡ 2階:37.26㎡	
現況用途等	階 層	1階:居宅	2階:居宅	
	間 取 り	5DK(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している。			
特記事項	建築計画概要書には次の記載がある。 建築確認:昭和59年8月22日 確認番号:第650号 主要用途:住宅 工事種別:新築 完了検査:なし ※位置指定道路との接面状態について現況と不一致がある。			
	軒先を含む外壁の随所に損傷があり、崩落の可能性が認められた。 1階洋室に、雨漏りによる天井損傷が認められた。 2階階段付近の内壁に損傷が認められた。 2階南側洋室の建具の建付けが悪く、上部で約2cmの隙間があり、建物が傾いていることが顕著であった。 ベランダの外壁にクラックが認められた。			
	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。			

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1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 ア (円/㎡)	個 別 格 差 イ	地 積 ウ (㎡)	建 付 減 価 補 正 率 エ	建付地価格 (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ (円)
1	57,600	0.49	84.82	0.60	1,436,000
計			84.82㎡		1,436,000

ア 標準画地価格の査定(公示価格等からの規準)

	地価公示	生駒-7								
	地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格(円/㎡)					
	71,800	×	100.2/100	×	100/104	×	100/120	÷	57,600	
◇	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+4.0	104							
◇	地域格差:	街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率				
		100/104	×	100/100	×	100/118	×	100/98	÷	100/120
イ	個別格差:	画地条件	0.81	方位+1	間口狭小▲20					
		行政条件	0.60	建物再建築可能性▲40						
		相乗積	0.49							
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2(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)
2 建物	130,000	81.97	0.03	320,000
計		81.97		320,000

ウ

現価率(物件2)

経済的全耐用年数25年・経過年数41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
1	1,436,000	0.5	法定地上権	718,000

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)
1	1,436,000	-718,000	1.00	0.70	0.70	350,000
2	320,000	+718,000	1.00	0.70	0.70	510,000
一括価格(合計)						860,000

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： 対象土地は建築基準法の接道要件を満たしておらず、再建築の可能性に疑義があること、対象建物は外壁の随所に損傷があり、崩落の可能性があること、対象建物は傾いている可能性があること、敷地内の車両や建物内の動産など残置物が多く存在すること等を勘案し市場性修正率を0.70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手续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）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0.70とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地点：生駒-7

所 在：生駒市壺分町552番26

価 格：71,800 円／m²

位 置：近鉄生駒線「一分」駅南東方約0.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：177m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種低層住居専用地域(40, 60)

地 域 の 概 要：小規模低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：2,436,708 円

物件2：1,135,017 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. 公図写し(A3→A4に縮小)

4. 地積測量図写し(A3→A4に縮小)

5. 建物図面写し(A3→A4に縮小)

6. 生駒市「固定資産税地番図」

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

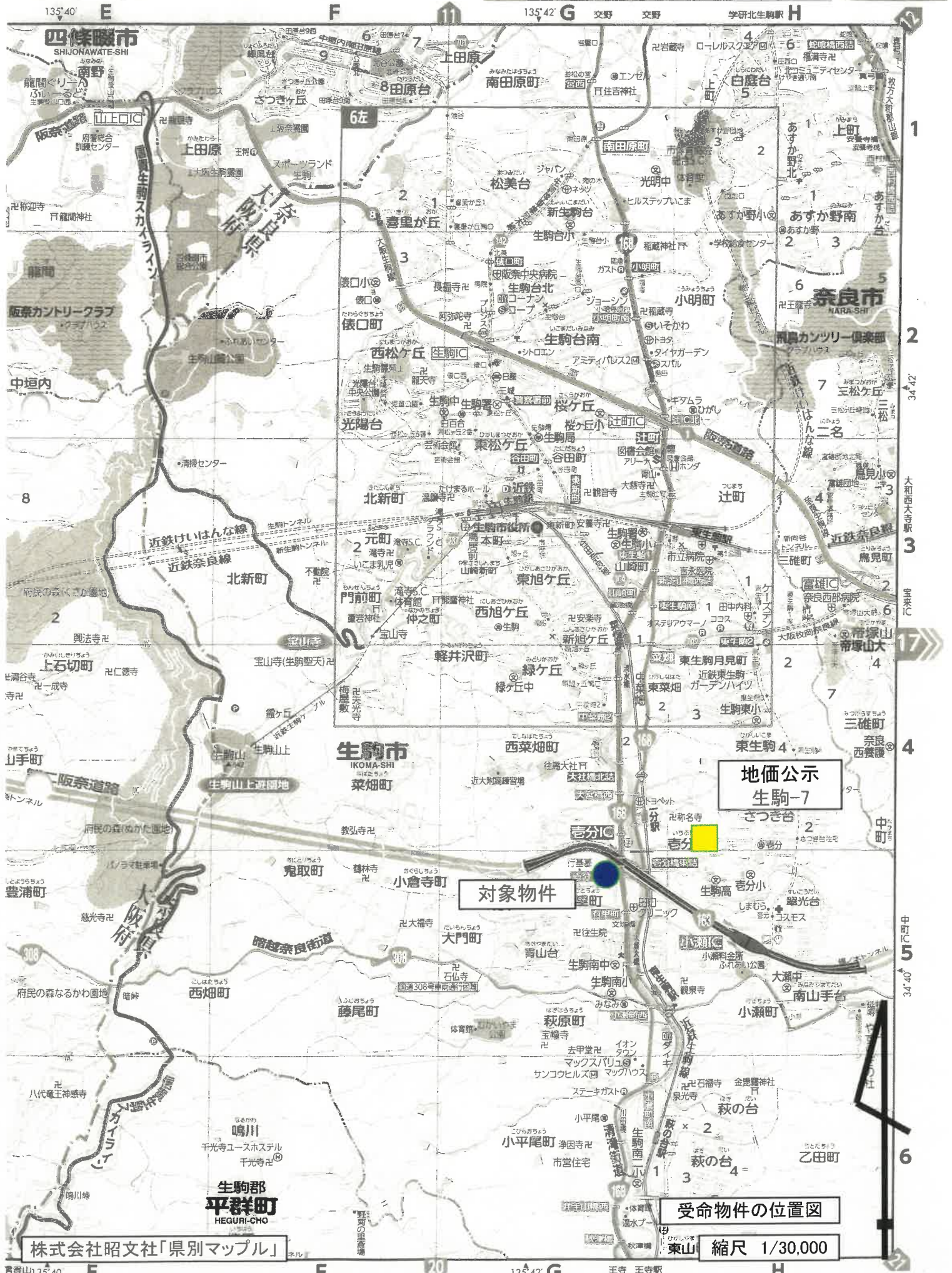
- 1 所 在 生駒市有里町
地 番 54番15
地 目 宅地
地 積 84.82平方メートル
- 2 所 在 生駒市有里町54番地15
家屋 番号 54番15
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 37.26平方メートル



- 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・寮
- 街路番号・地番
- SA・PA名
- 道の駅
- 交差点名
- 信号機
- 高さ制限
- 踏切
- 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
- 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
大阪	奈良	奈良	奈良	奈良
19	20	21	22	23
平野	徳島山	大和郡山	福住	名張
24	25	26	27	28
津	津	田原	長谷寺	豊生
29	30	31	32	

16



白地図

中心地 | 生駒市有里町 付近

対象物件

印刷日時: 20 付近見取図
縮尺 1/2,500

生駒市「白地図」

白地図

中心地 | 生駒市有里町 付近

印刷日時:20

付近見取図

生駒市「白地図」

縮尺 1/2,500

白地図

中心地 | 生駒市有里町 付近

印刷日時:20

付近見取図

生駒市「白地図」

縮尺 1/2,500

白地図

中心地 | 生駒市有里町 付近

印刷日時:20

付近見取図

生駒市「白地図」

縮尺 1/2,500

白地図

中心地 | 生駒市有里町 付近

印刷日時:20

付近見取図

生駒市「白地図」

縮尺 1/2,500

白地図

中心地 | 生駒市有里町 付近

印刷日時:20

付近見取図

生駒市「白地図」

縮尺 1/2,500

イ 80-5
ロ 80-8
ハ 81-12
ニ 水



対象物件

(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。

地番区域見出

有里町

請求部	所在	生駒市有里町			地番	54番13		
出力縮	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7年7月8日
奈良地方法務局

登記官

請求番号：25-1
(1/1)

公図
A3→A4に縮小

登記年月日：昭和58年6月14日

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7年7月1日 奈良地方方法務局 登記官

601424

地積測量図

地番 54-3, -14, -15

土地の所在 生駒市有里町

58. 6. 14



三斜求積表			
	底辺	高さ	計

⑤ 54-14

1	14.54	5.82	84.6228
2	14.54	5.82	84.6228
倍面積			169.2456
面積(㎡)			84.6228

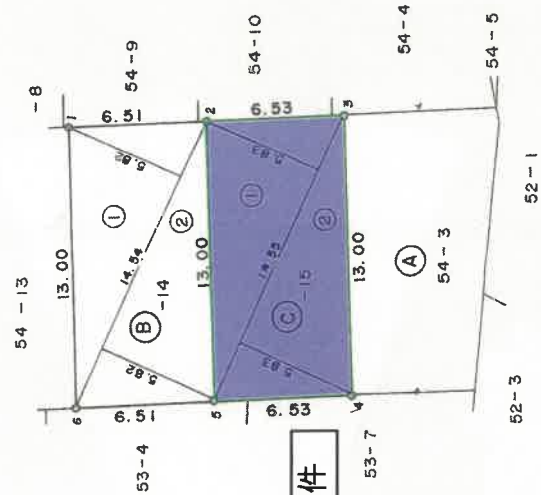
⑥ 54-15

1	14.55	5.83	84.8265
2	14.55	5.83	84.8265
倍面積			169.6530
面積(㎡)			84.8265

⑦ 54-3

-3			253.86945
-14	(-)		84.62280
-15	(-)		84.82650
面積(㎡)			84.42015

対象物件



合成縮尺：1/250

(日調：連9)

作製者

申請人

尺 1/250

地積測量図
A3→A4に縮小

請求番号：25-2

登記年月日：昭和60年2月8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7年7月1日 奈良地方法務局

登記官



202192

560,218

各階平面図

家屋番号 54-15

建物の所在 生駒市有里町54番地15

建物図面



1 階



2 階

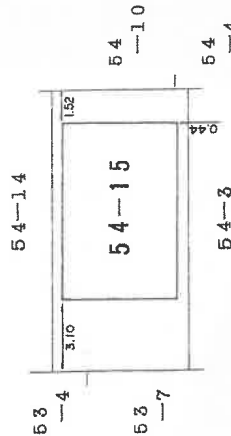
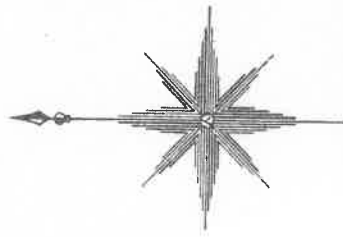
床面積

1 階

$$8.19 \times 9.46 = 77.48 \text{ m}^2$$

2 階

$$\begin{aligned} 2.73 \times 0.91 &= 2.4843 \\ 4.55 \times 5.46 &= 24.8430 \\ 2.73 \times 3.64 &= 9.9372 \\ \hline \text{合計} &= 37.2645 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

建物図面
A3→A4に縮小

第二版奈道路

対象物件

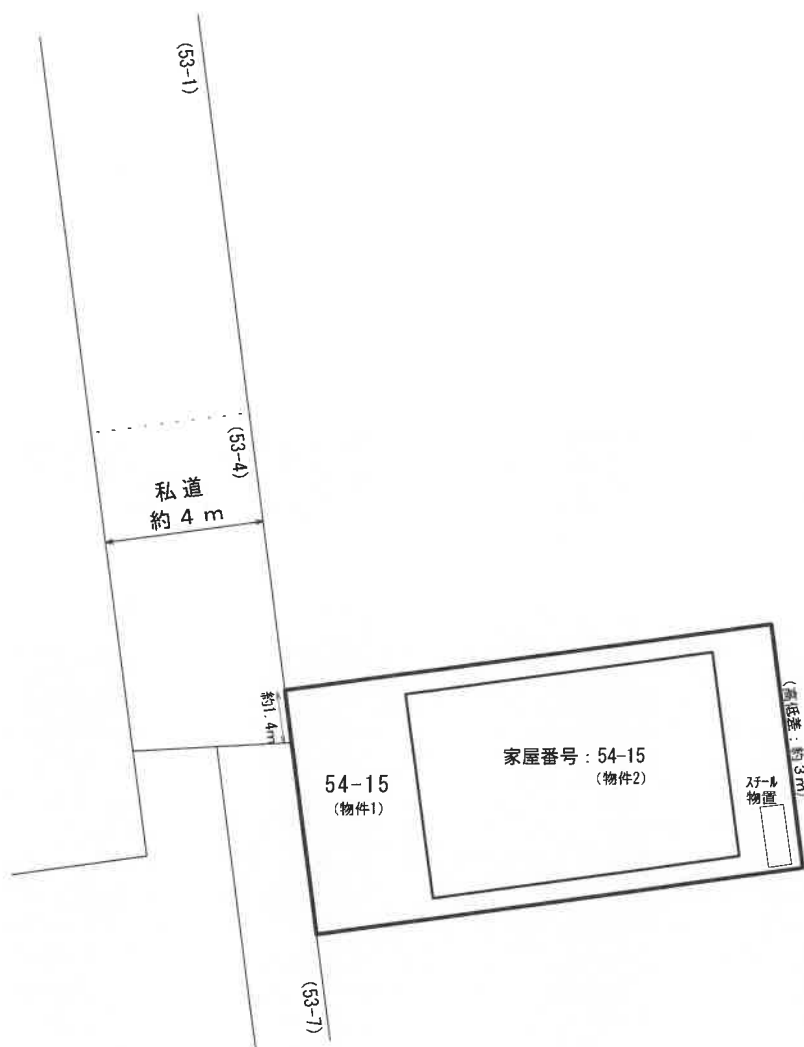
生駒市「固定資産税地番図」

縮尺 1/1,000



土地建物位置関係図

所在 生駒市有里町54-15

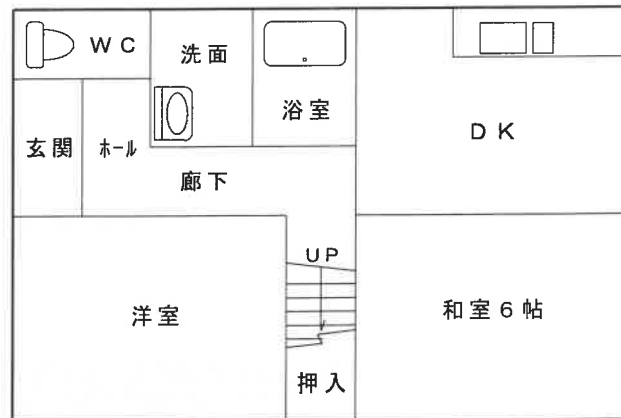


評価人作成

※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。