

■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 6月27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 7月18日から 令和 7年 7月25日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 1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 8月22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 6月27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 生駒市俵口町1200番地4

建物の名称 生駒ロイヤルマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 俵口町1200番4の603

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 76.57平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 生駒市俵口町1200番4

地 目 宅地

地 積 2520.27平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 441023分の8099

共有者 A 持分7分の5 (甲区順位4番で登記した持分)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市俵口町 1 2 0 0 番地 4

建物の名称 生駒ロイヤルマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 俵口町 1 2 0 0 番 4 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 6 . 5 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 生駒市俵口町 1 2 0 0 番 4

地 目 宅地

地 積 2 5 2 0 . 2 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 4 1 0 2 3 分の 8 0 9 9

共有者 A 持分 7 分の 5 (甲区順位 4 番で登記した持分)



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26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】

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】

地役権

範 囲 東側63.96平方メートル

特 約 地役権は要役地と共に移転せず要役地の上の他の権利の目的とならない

要役地 生駒市俵口町1201番8

設定日 平成1年3月14日

目 的 排水

地役権図面第15号

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1】

本件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（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。



令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 3月28日受理
令和 7年 5月 8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 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市俵口町 1 2 0 0 番地 4

建物の名称 生駒ロイヤルマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 俵口町 1 2 0 0 番 4 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 6 . 5 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 生駒市俵口町 1 2 0 0 番 4

地 目 宅地

地 積 2 5 2 0 . 2 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 4 1 0 2 3 分の 8 0 9 9

共有者 A 持分 7 分の 5 (甲区順位 4 番で登記した持分)



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	生駒市俵口町1200番地の4ロイヤル603	
建物	物件1	
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（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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 17,310円 修繕積立金 12,140円 円 円 円	令和7年3月6日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☒ 地役権図面のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
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7分の5（甲区順位4番で登記した持分）	
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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「B」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 敷地権の目的である土地の形状等

- (1) 登記記録上、旧1200番4の土地(4.68㎡)に、1201番19、同番22、同番29、同番37、同番38、同番42、同番47、同番53、同番55、1202番1、同番2、1203番1、1204番2、1209番1、1220番2、2177番、1203番3の土地を合筆してできた土地であることが認められる。

これらの地積測量図を合成して土地の形状を把握することは困難であると思われるので、建物図面及び地役権図面に従って敷地権の目的である土地を概観すると、形状等はほぼ一致した。

- (2) 登記記録上、生駒市俵口町1201番8の土地(所有者：奈良県生駒市)を要役地として、次のとおり地役権が設定されていたので、地役権図面を本報告書7枚目に添付する。

ア 原因 平成1年3月14日設定

イ 目的 排水

ウ 範囲 東側63.96㎡

エ 特約 地役権は要役地と共に移転せず要役地の上の他の権利の目的とならない。

オ 要役地 生駒市俵口町1201番8

- (3) 高低差のある土地を有効利用して本件マンションが建てられているので、玄関が5階に該当する。
- (4) 前面道路の現況幅員及び道路種別は、評価書を参照されたい。

(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

3 専有部分の建物の形状等

- (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) 専有部分の建物は、壁の内側で求積され、登記記録上76.57㎡で登記されている。それに対し、一棟の建物は、共用部分を含めて壁の中心線で求積され、区分所有者の持分に応じて課税されるので、課税記録上87.84㎡で課税されている。

登記記録と課税記録で床面積に差異があるのは、上記理由によるものであることを生駒市役所担当者から聴取した。

- (3) 建物内は、目的外動産で溢れ返っており、細部まで細かい不具合を確認できなかったが、食堂・居間の天井に汚れが認められた（写真④参照）程度である。

(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
■管理会社担当者	1 令和7年3月6日現在、管理費及び修繕積立金は、2枚目記載のとおりです。 滞納はありませんが、今後滞納が発生したときは、買受人に請求します。 2 本件マンションに、駐車場はありません。 近隣で借りていただく必要があります。 3 管理規約第12条で、民泊が禁止されています。 4 使用細則第3条15項で、他の同居者に危害、鳴声、悪臭等の影響を与える恐れのある動物を飼育することが禁止されています。
■亡B相続人（限定承認者）申立人A法定代理人成年後見人C	1 目的建物は、約10年前から空き家で、物置代わりに使っています。 よって、ライフラインの設備が正常に作動するか否か分かりません。
■亡B相続人（限定承認者）申立人A法定代理人成年後見人C代理人弁護士D	1 競売対象外の共有者A持分7分の2（甲区順位1番で登記した持分）について、買受人に適正な価格で買い取っていただきたく、必ず連絡ください。 ただし、家庭裁判所裁判官の許可が必要となります。 2 目的外動産の処理についても、買受人と相談したく、必ず連絡ください。

(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03月28日 ： ー ：	執行官室	管理会社宛照会書郵送
7年04月01日 13：20ー13：30	生駒市役所	地番参考図請求、事情聴取
7年04月01日 14：45ー15：00	奈良地方法務局	地役権図面、登記事項要約書請求
7年04月04日 15：45ー15：50	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
7年04月18日 12：50ー13：00	奈良地方法務局	差押登記確認
7年04月18日 13：30ー13：45	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影、 管理人から事情聴取
7年04月18日 14：45ー14：50	執行官室	Dから電話聴取
7年04月28日 14：35ー15：00	物件所在地	C D立会いのうえ立入調査、敷地権の目的である土地概 観、写真撮影、評価人帯同
年 月 日 ： ー ：		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建 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

A4判に縮小

地域権図面41.3.22.

生駒市俵口町

[illegible]

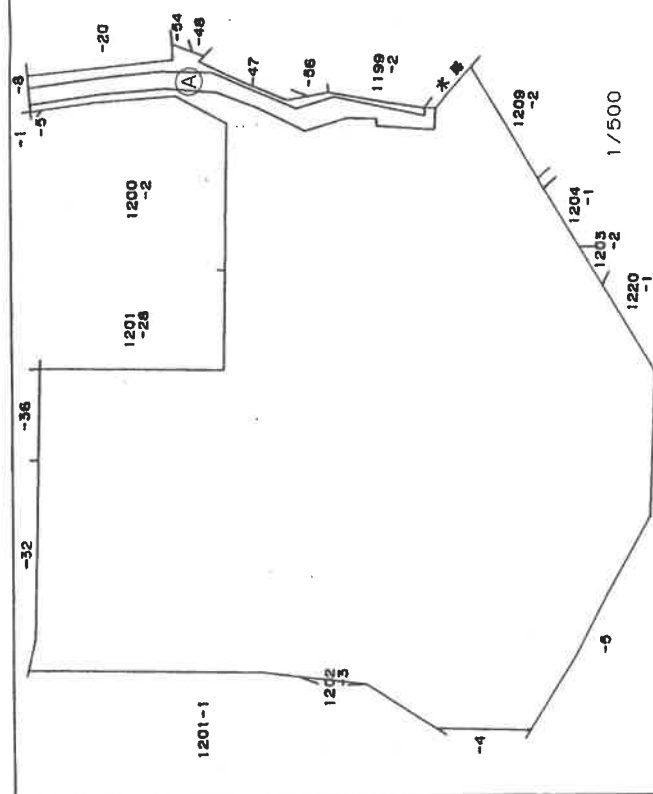
太 講 中
吉 記 獨

地役權者

平成元年

3月10日作製

縮尺 $1/250$

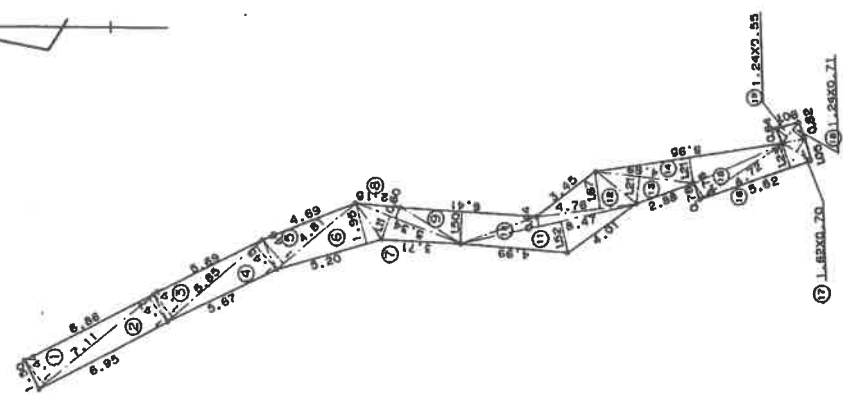


三 斜 面 積 算 法

1	10.2388
2	1.4517
3	8.5895
4	8.4825
5	7.0226
6	10.1400
7	5.9274
8	3.2040
9	0.5150
0	3.7268
1	12.8744
2	7.9492
3	5.6749
4	10.8295
5	1.5872
6	6.9126
7	1.1340
8	0.8804
9	0.6820
1	1.44
2	1.47
3	1.47
4	1.45
5	1.46
6	1.95
7	1.11
8	1.11
9	0.60
0	1.50
1	0.44
2	1.52
3	1.67
4	1.21
5	1.21
6	0.76
7	1.23
8	0.70
9	0.71
0	0.55
1	7.11
2	7.11
3	5.85
4	5.85
5	4.81
6	5.70
7	5.34
8	5.34
9	6.41
0	8.47
1	8.47
2	4.76
3	4.69
4	8.95
5	4.72
6	5.62
7	1.62
8	1.24
9	1.24
0	1.14

倍面	面積	積
127.9321		
53.9660		

使用機種 JEC M2809



(長源納)

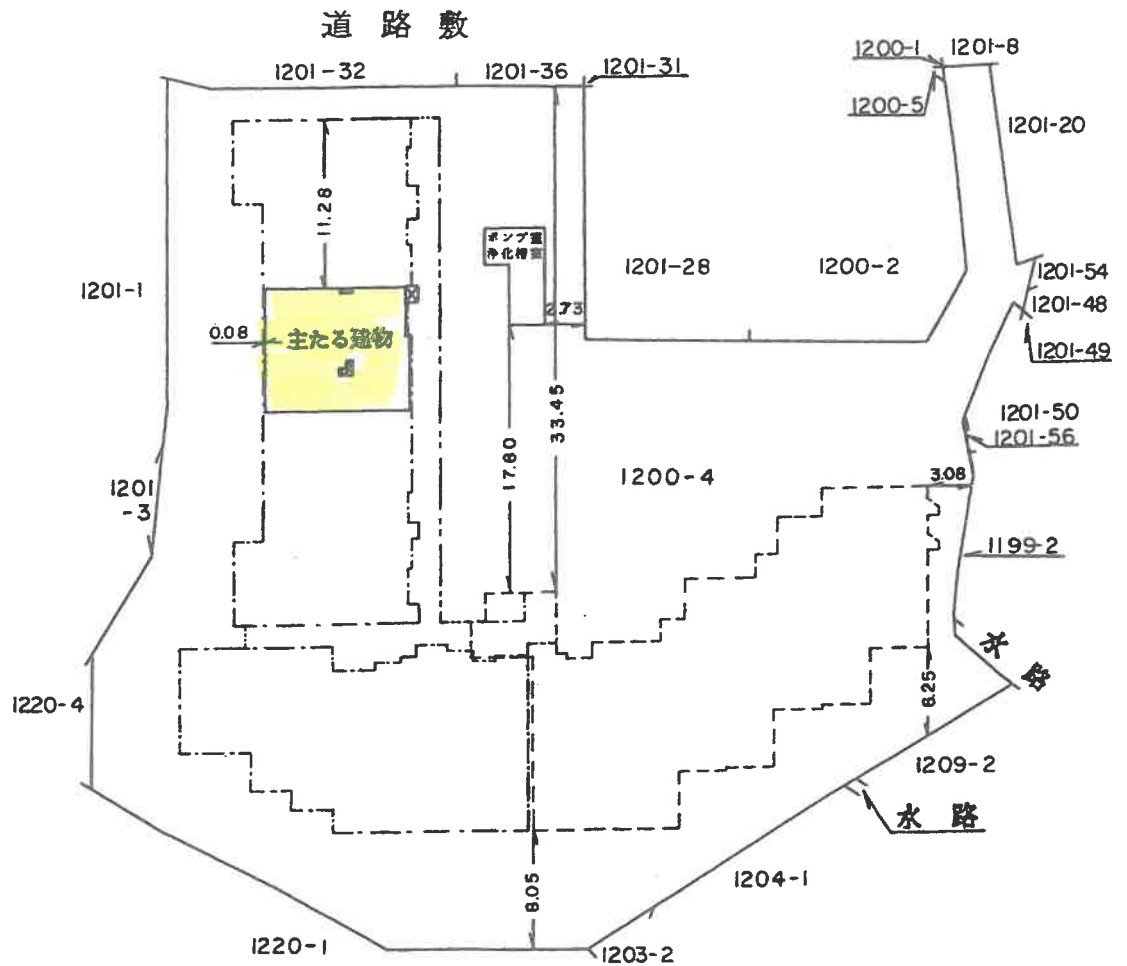
土地建物位置関係図

所在 生駒市俵口町1200番地の4

一棟の建物の番号 生駒ロイヤルマンション

建物の存する部分 6階部分

①



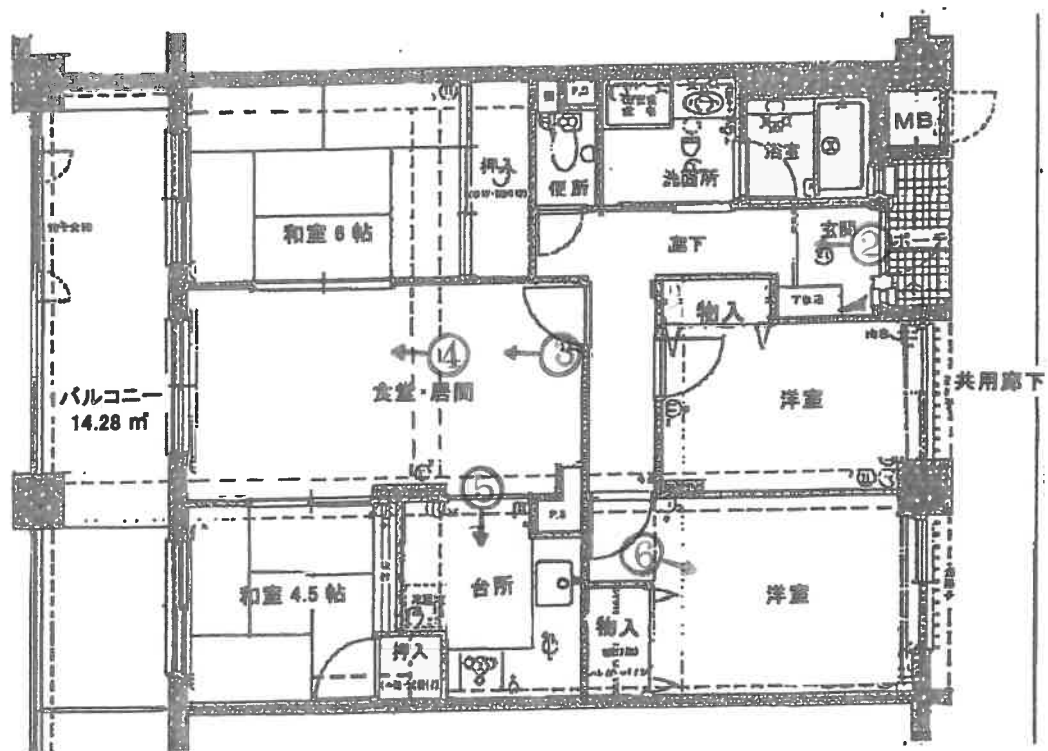
--- は開放廊下を示す



(←○ 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



(←○ 写真撮影場所・方向)

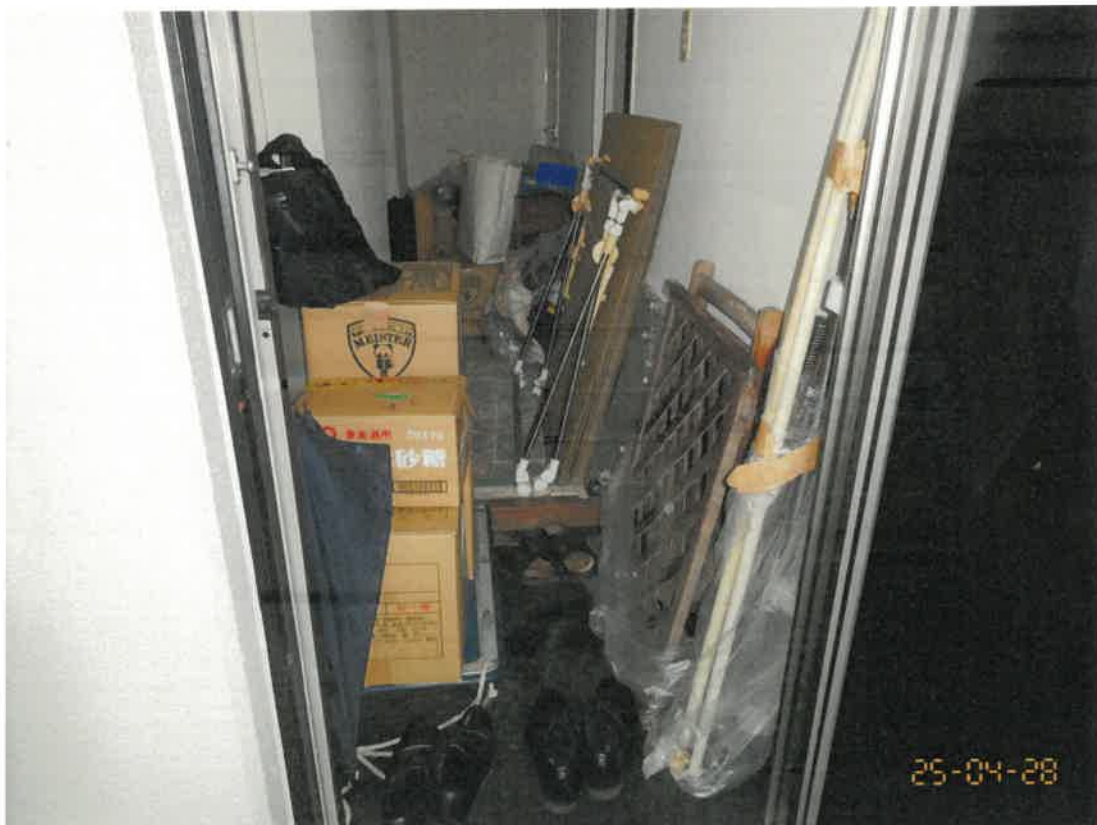
※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

一棟の建物全景

①



②





③

汚れ



④

(11 枚目)



⑤



⑥

令和7年（ケ）第7号

令和7年4月28日 現地調査

令和7年5月15日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

（敷地権付区分所有建物）

評価人 不動産鑑定士

土 井 元

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2,880,000 円

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である 土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 (敷 地 権 の 表 示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合 共 有 者	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記面積(=内法面積)を用いる。
特 記 事 項			
①本件は共有持分7分の5の評価である。 ②土地の符号1には排水を目的とする地役権設定の登記がある。			

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(土地の符号1)

位 置 ・ 交 通	近鉄奈良線「生駒」駅の北西方約1.4km 奈良交通「俵口」バス停の西方約410m (別添位置図参照) (いずれも道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか駐車場等も見られる傾斜地勢を有する住宅地域	
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種住居地域 60% 200% なし 15m斜線高度地区 屋外広告物(展望規制区域) 宅地造成等工事規制区域 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	2,520.27 m ² (登記面積) 西側約28m、東側約3m(概測による) 約57.5m(概測による) 不整形 北西側にて道路とほぼ等高に接面 地役権設定あり(範囲 東側63.96m ²)
接面道路の状況	北西側: 幅員約6m市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	共同住宅の敷地 戸建住宅、駐車場、農地等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり なし
土 壌 汚 染 等	閉鎖登記簿謄本を徴したが、過去に土壤汚染懸念施設が存在したと断定できず、古い住宅地図(昭和58年)では山林等のようであった。現地調査したところも、土壤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、土壤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はないものの、本件土地は特定施設の届け出がある。しかし汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壤汚染状況調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・土地の符号1の合筆後の一体となった法務局備付の地積測量図は見当たらなかった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	生駒ロイヤルマンション	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 59 戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	平成1年3月17日新築
	経過年数	約 36 年
	経済的全耐用年数	45 年
	経済的残存耐用年数	9 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	構造 屋根 外壁	鉄筋コンクリート造 陸屋根 タイル張、モルタル等
設備等	エレベーター 駐車場 その他	あり なし 特になし
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合	生駒ロイヤルマンション管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本管財住宅管理株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和7年2月末日現在 68,353,035円	
特記事項	改修計画の有無	なし

(2) 専有部分の概要

(2) 専有部材の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建			
位	置	6階部分			
現況床面積	登記とほぼ同じ		76.57 m ²		
間	取	り4LDK、バルコニーあり(南西側、14.28m ²)			
仕	様	天井	ビニールクロス、合板等		
		床	フローリング、カーペット、畳等		
		内	壁		
		設	備		
		そ	他		
		の	特になし		
保守管理の状態		普通			
管	理	費	等		
				管理費月額	17,310円
				修繕積立金月額	12,140円
				合計月額	29,450円
滞納額		0円(令和7年3月6日現在)			
		(令和7年3月31日付 管理会社の回答による)			
専有部材の	利用状況等	建物所有者が住居(空き家)として使用している。			
特記事項	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。 ②食堂・居間部分の天井ビニールクロスに汚れ箇所が存する。 ③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。なお、本件建物室内に動産類が多数存し、損傷、劣化等について目視確認できない部分があった。				

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 建物価格

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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
220,000	76.57	0.19	3,201,000

イ 専有面積： 登記面積

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 45 年、経過年数 約 36 年、経済的残存耐用年数 9 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。

現価率 = { 残価率0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数9年 / 経済的全耐用年数45年) } ×
(1 - 観察減価0.20) ≒ 0.19

2 敷地権価格

次のとおり更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権 の種類 カ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ=キ
81,000	0.87	2,520.27	0.95	$\frac{8,099}{441,023}$	1.00	3,098,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 生駒-27

地価公示価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
80,900 × 100.0 / 100 × 100 / 103 × 100 / 97 ≒ 81,000

◇ 時 点 修 正 : 地価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 1.03

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100 / 99 × 100 / 100 × 100 / 100 × 100 / 98 ≒ 100 / 97

イ 個 別 格 差 : 環境条件 0.97 (供給処理施設の状態 0.97)
画地条件 0.90 (地勢 0.90 地役権設定 1.00)
相乗積 0.87

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。

オ 敷 地 権 割 合 : 登記記載のとおり。

カ 敷地権の種類 : 所有権

3 積算価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 ウ	共有 持分 エ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ = オ
3,201,000	3,098,000	1.01	$\frac{5}{7}$	4,544,000

ウ 個別格差

階層：1.02 開口部：0.99 相乗積：1.01

II 比準価格の試算

- 1 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	生駒市俵口町	生駒市俵口町
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
所属階/全階層	2階 / 地下1階付4階	5階 / 6階
面 積	約67㎡	約77㎡
建築時期	平成6年10月	平成元年8月
価格時点	令和6年6月	令和6年8月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	139,472円/㎡	74,897円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	139,472	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{147}$	102,000
B	74,897	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{82}$	$\frac{100}{100}$	90,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理、リフォームの状況等を考慮した。							㎡当たり 比準価格 (円)
							96,000

2 比準価格

㎡当たり 比準価格 (円) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差 (8ページ と同じ) ウ	共有 持分 エ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
96,000	76.57	1.01	$\frac{5}{7}$	5,303,000

イ 専有面積：登記面積

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と比準価格を調整する。

最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と比準価格を次表のと
おりのウェイトで考慮することが妥当であると判断した。

積算価格 (円) ア	割合 イ	比準価格 (円) ウ	割合 エ	調整後の価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア×イ) + (ウ×エ) = オ
4,544,000	0.2	5,303,000	0.8	5,151,000

2 評価額の判定

調整後の価格に、必要に応じて占有減価を行い、そのうえ市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価を施して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (1－控除減価率)	評価額 (円) (万円未満四捨五入、最低額1万円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
5,151,000	1.00	0.80	0.70	1.00	2,880,000

ア 9ページ下欄オ

イ 占有減価修正：本件の場合、不要と判断した。

ウ 市場性修正：本件は共有持分が競売の目的であること、需給動向等を考慮し、市場性修正率として0.80を乗じた。

エ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の手続上の制約（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。

オ その他の控除減価：

控除減価率は、滞納管理費等額（6ページ記載のとおり）に予想滞納額を加算した額の、（ア×イ×ウ×エ）の額に対する割合である。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 生駒-27
所 在 : 生駒市俵口町998番14
価 格 : 80,900 円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「生駒」駅 約1.4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 102㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東4m市道
用 途 指 定 等 : 1住居 (60、200)
地 域 の 概 要 : 小規模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)
建物 4,216,710円
土地の符号1 86,483,065円 (持分 8099/ 441023)

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 地役権図面写し (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)

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 生駒市俵口町1200番地4

建物の名称 生駒ロイヤルマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 俵口町1200番4の603

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 76.57平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 生駒市俵口町1200番4

地 目 宅地

地 積 2520.27平方メートル

(敷地権の表示)

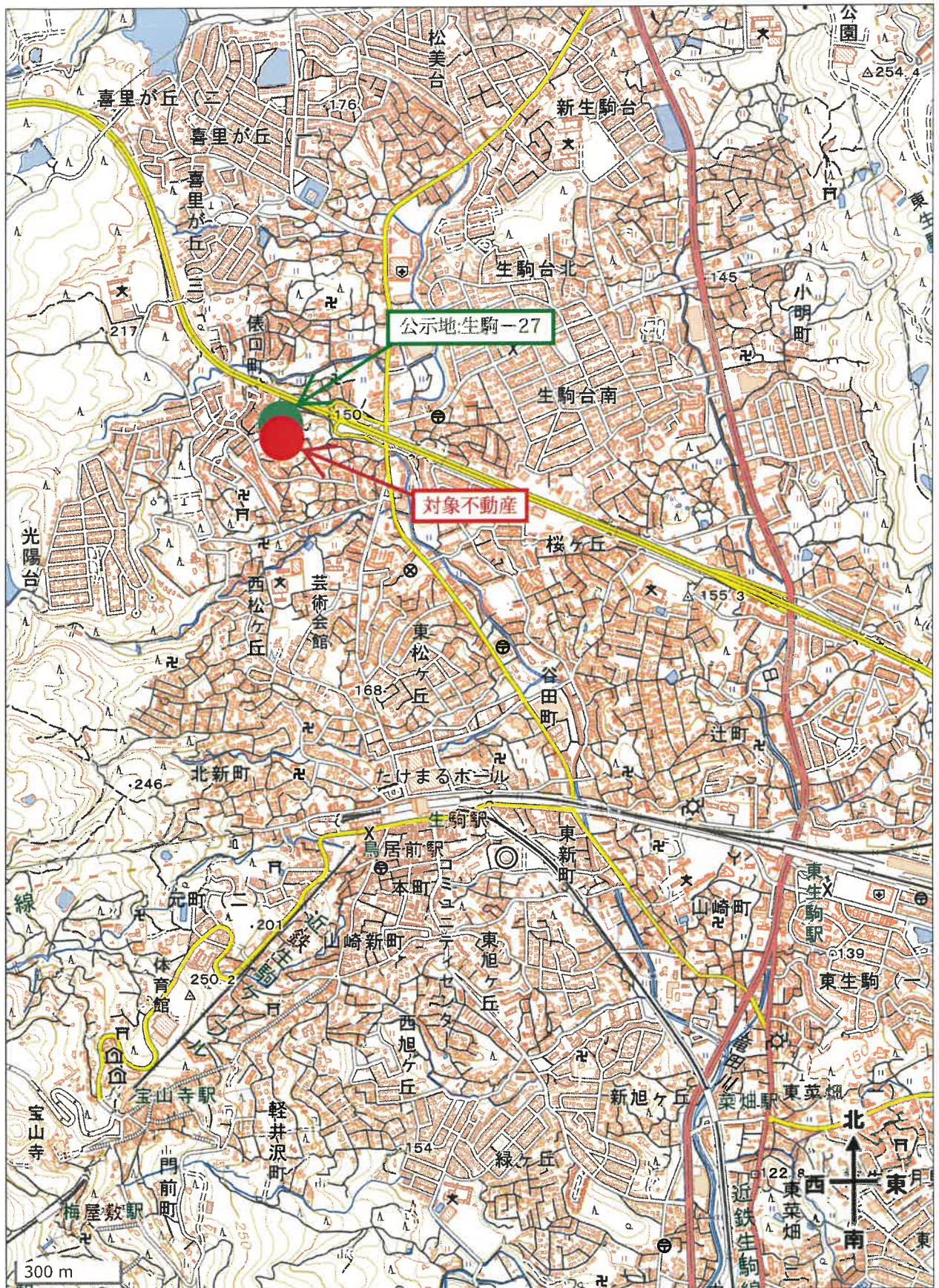
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

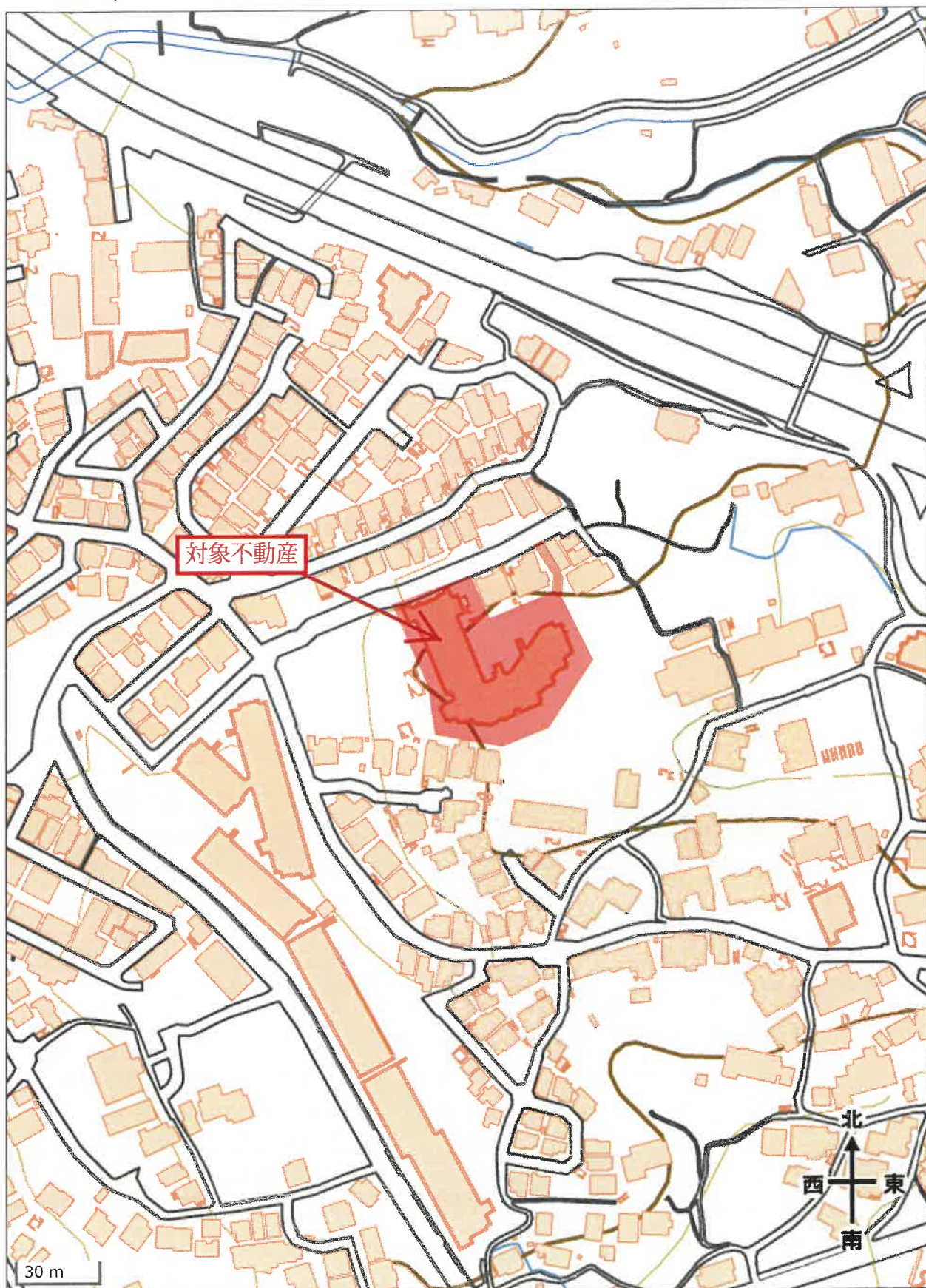
敷地権の割合 441023分の8099

共有者 A 持分7分の5 (甲区順位4番で登記した持分)

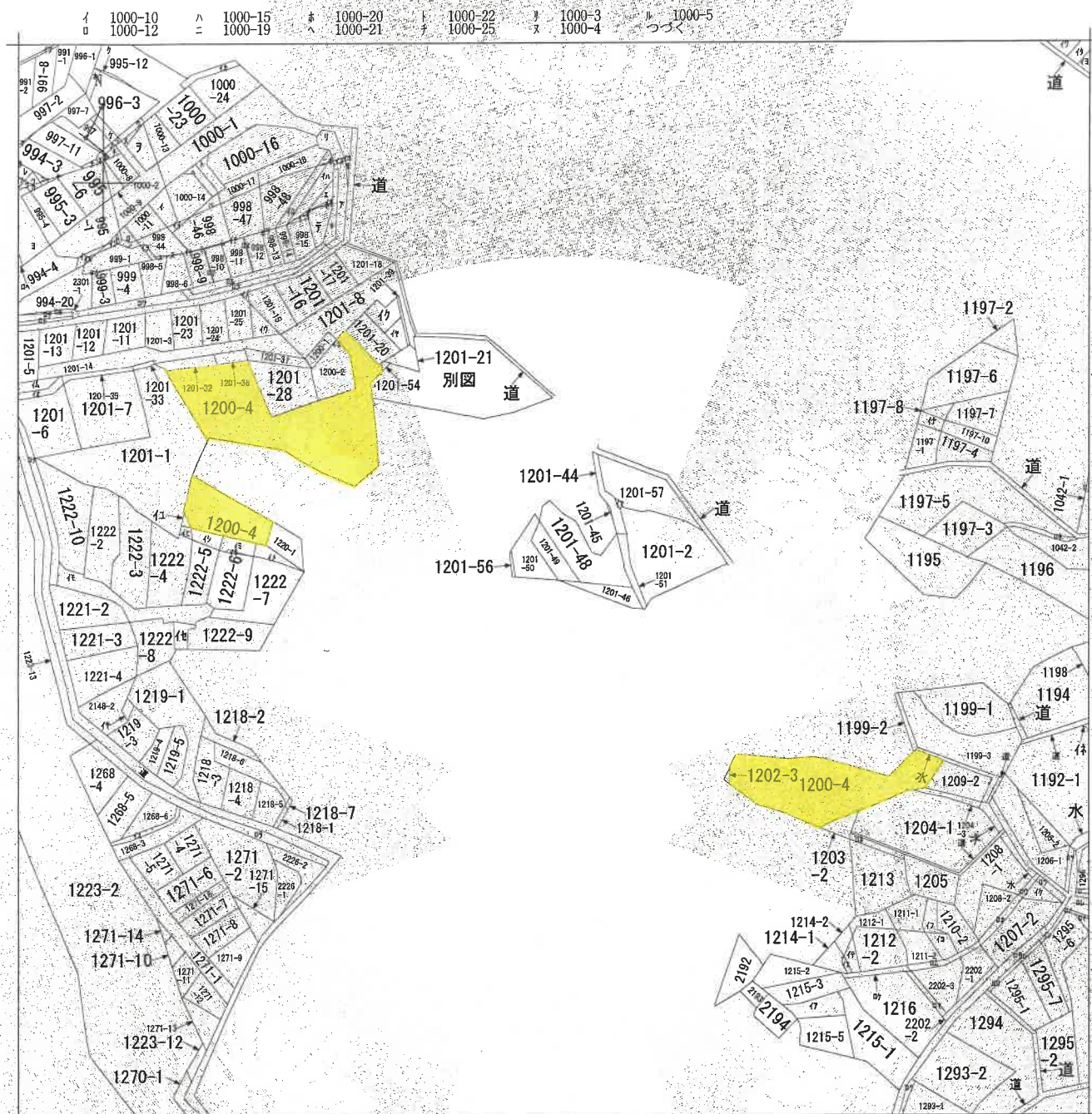




※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。



※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。



(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	生駒市俵口町				地 番	1200番4	
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7年4月4日
奈良地方務局

請求番号：13-4
(1/2)

登記官

A 4 版に縮小

公用

道道水道 2202-4
2370

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4月4日 奈良地方法務局

令和7年4月4日

奈良地方法務局

食品店

A 4 版に縮小

請求番号：13-5

901025

1200-4

地役権図面 H13.2.15

生駒市鏡口町

15号

承役地番

承役地所在

平成元年

3月10日作製

地役権者

生駒

縮尺

1/250

三	斜	面	積	計	算	書
番	号	底	辺	高	点	倍
1	2	7.11	1.44	10.2384		
2	3	7.11	1.47	10.4517		
3	4	5.85	1.47	8.5995		
4	5	5.85	1.45	8.4825		
5	6	8.1	1.46	7.0226		
6	7	2.20	1.95	10.1400		
7	8	3.34	1.11	5.3274		
8	9	3.34	0.60	3.2040		
9	10	5.06	1.50	9.6150		
10	11	6.41	0.44	3.7268		
11	12	8.47	1.52	12.8744		
12	13	4.76	1.67	7.9492		
13	14	3.93	1.21	5.5749		
14	15	3.93	1.76	10.3295		
15	16	7.62	0.76	3.3672		
16	17	6.24	1.23	6.9125		
17	18	1.24	0.71	1.3340		
18	19	1.24	0.55	0.8804		
					127.9321	
					63.9660	

嘱托者

中井大

使用機種

JEC M280

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4月4日 奈良地方事務局

令和7年4月4日

奈良地方法務局

登記

A 4 版に縮小

請求番号：13-6

各階平面圖

H. 1.3.29

253895

建各階平面圖

各階平面図

縮尺 1/500

家屋番号 1200番4
の1110～1112

建築物の所在 生駒市儀口町1200番地の4

申請人

1200-4-209～213. -302～313. -402～413. -500～513.
-601～609. -702～709.
一棟の建物の番号 生駒ロイヤルマンション

建築物の所在 生駒市儀口町1200番地の4

申請人

家屋番号 1200番4
の1110～1112

建築物の所在 生駒市儀口町1200番地の4

申請人

1200-4-209～213. -302～313. -402～413. -500～513.
-601～609. -702～709.
一棟の建物の番号 生駒ロイヤルマンション

建築物の所在 生駒市儀口町1200番地の4

申請人

登記年月日：平成13年3月29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7年4月4日 奈良地方方法務局 登記係

請求番号：13-6 (2/4)

A 4 版に縮小

1.3.29

253957 建築物平面図

家屋番号 仮町1200番4の603

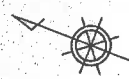
建築物の所在 生駒市俵口町1200番地の4

一棟の建築物の番号 生駒ロイヤルマンション

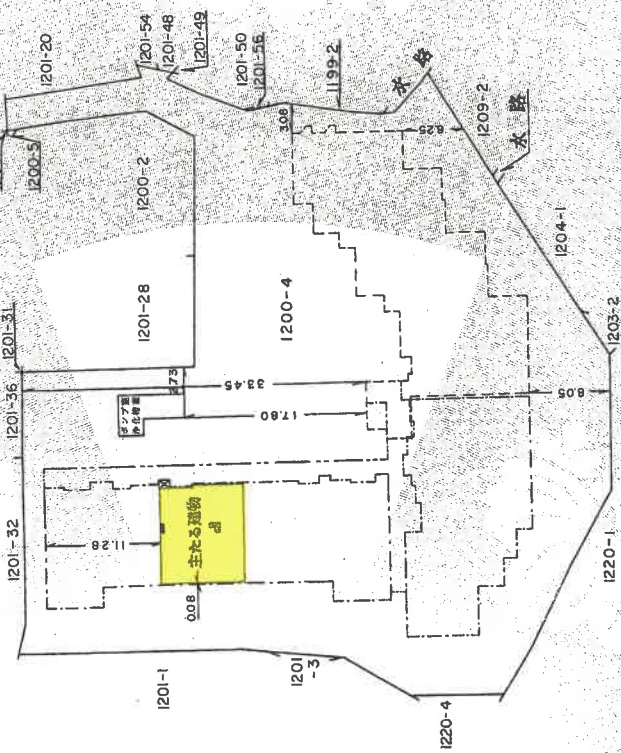
建築物の存する部分 6 階部分

専有部分の建物

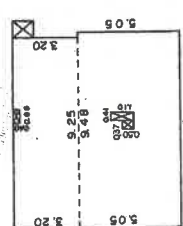
建築物の番号 603 号



道路敷



----- は開放廊下を示す



** 2カメタ坪 **

3.20 X	9.25	=	29.6000
5.05 X	9.48	=	47.8740
-0.40 X	0.66	=	-0.2640
-1.10 X	0.41	=	-0.4510
-0.50 X	0.37	=	-0.1850
			キ 1
			76.5740
			76.57 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成1年3月29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4月4日 奈良地方広務局

登記簿

253904

1.3.29

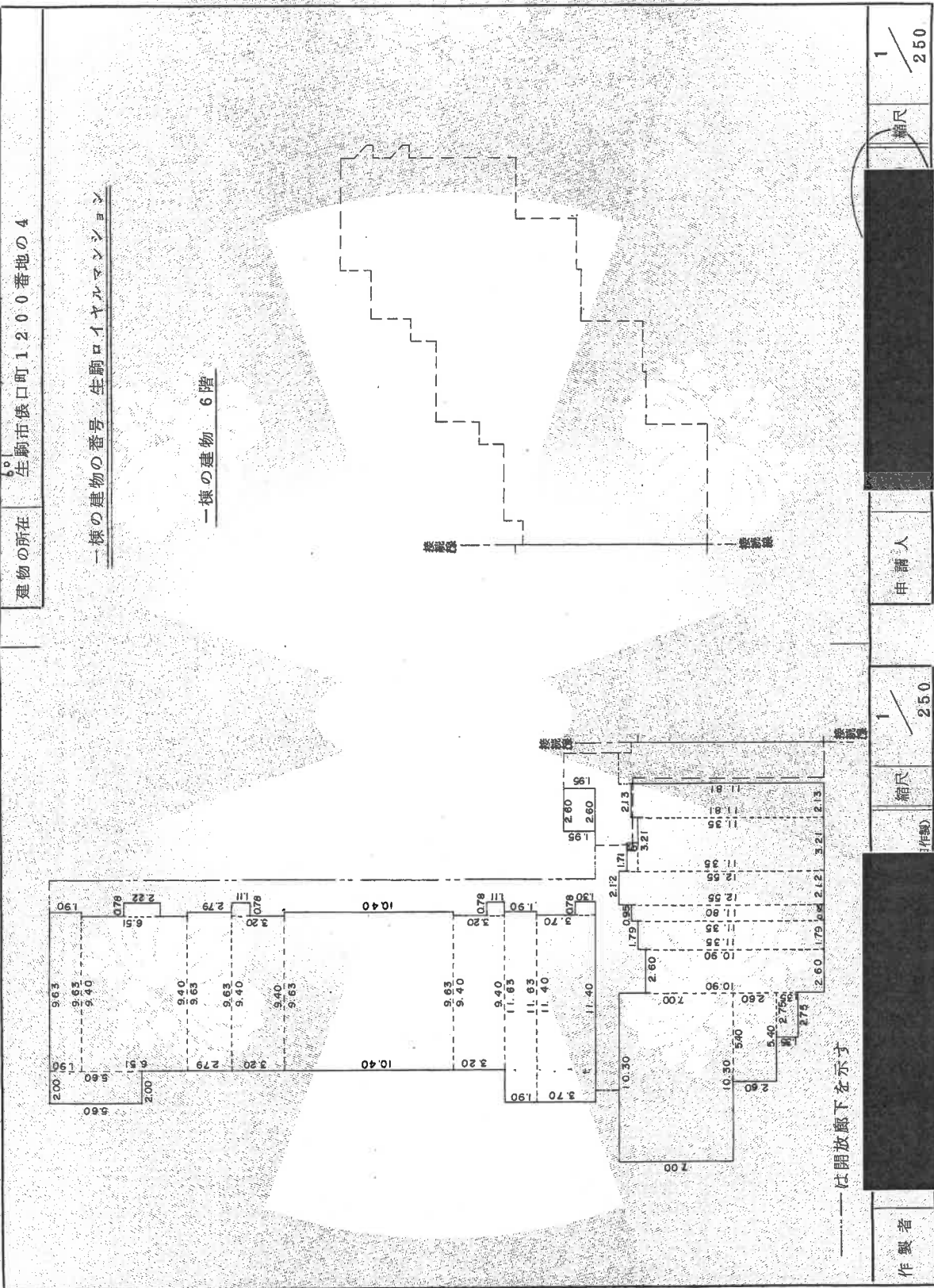
建築物図面

各階平面図

家屋番号
生駒市俵口町1200番地の4

1/2

各階平面図



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4月4日 奈良地方法務局

令和7年4月4日

奈良地方法務局

海記信

A 4 版に縮小

請求番号：13-6

1.3.29

253905

各階平面図

建築物図面

家屋番号
俵口町1200番4
の(110)11011200

建築物の所在
生駒市俵口町1200番地の4

一棟の建物の番号 生駒ロイヤルマンション

一棟の建物 6階

** 功 能 性 **

11.81 X	2.13	=	25.1553
11.55 X	3.21	=	36.4335
0.75 X	1.71	=	1.2825
12.55 X	2.12	=	26.6060
11.80 X	0.95	=	11.2100
11.35 X	1.79	=	20.3165
10.90 X	2.60	=	28.3400
7.00 X	10.30	=	72.1000
2.60 X	5.40	=	14.0400
1.35 X	2.75	=	3.7125
1.30 X	0.78	=	1.0140
3.70 X	11.40	=	42.1800
1.90 X	11.63	=	22.0970
1.11 X	0.78	=	0.8658
3.20 X	9.40	=	30.0800
10.40 X	9.63	=	100.1520
3.20 X	9.40	=	30.0800
1.11 X	0.78	=	0.8658
2.79 X	9.63	=	26.8677
2.22 X	0.78	=	1.7316
6.51 X	9.40	=	61.1940
5.60 X	2.00	=	11.2000
1.90 X	9.63	=	18.2970
1.95 X	2.60	=	5.0700
		Σ	590.8912
			590.89 m ²

作製者

縮尺

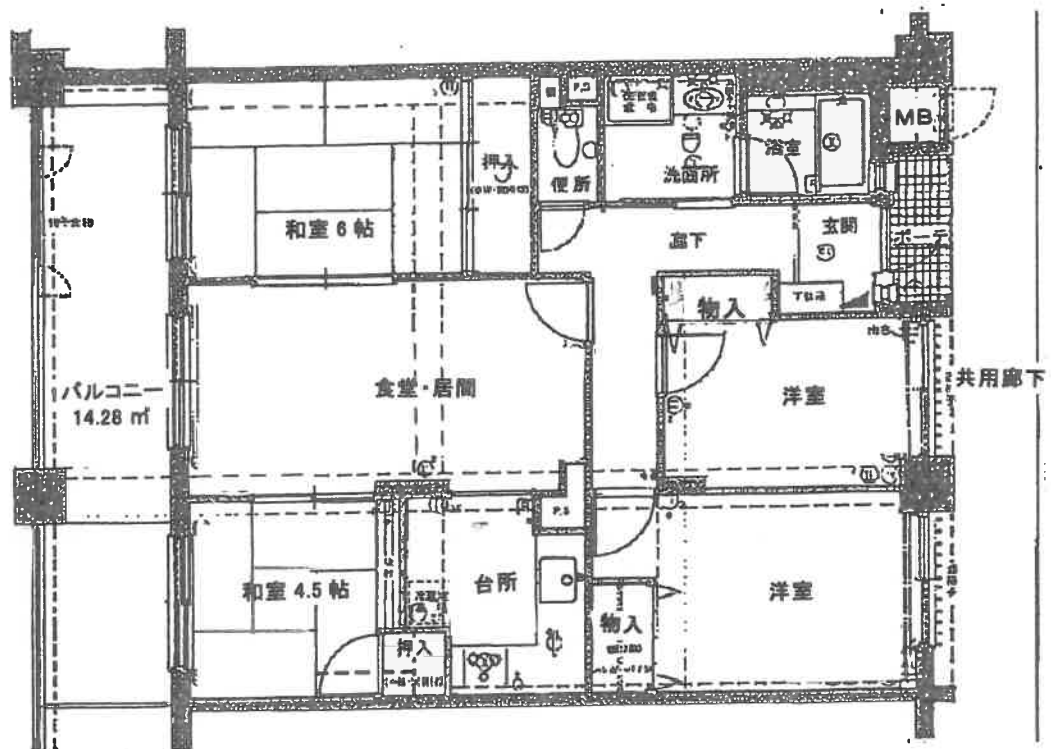
1/

申請人

縮尺

1/

間 取 図



※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。