

■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）
1～5	3,070,000 2,456,000	一括	614,000	38,238	11,236
1	970,000				
2	520,000				
3	130,000				
4	130,000				
5	1,320,000				



物 件 目 録

1 所 在 大和郡山市新町
地 番 8 6 7 番 4
地 目 宅地
地 積 1 0 3 . 0 2 平方メートル

2 所 在 大和郡山市新町
地 番 8 6 7 番 6
地 目 宅地
地 積 2 6 . 1 2 平方メートル

3 所 在 大和郡山市新町
地 番 8 6 7 番 7
地 目 宅地
地 積 6 . 5 1 平方メートル

4 所 在 大和郡山市新町
地 番 8 7 1 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 大和郡山市新町 8 6 7 番地 4、8 7 1 番地 3
家屋 番号 8 6 7 番 4



物 件 目 録

種 類	居宅		
構 造	木造瓦葺2階建		
床 面 積	1階	62.93	平方メートル
	2階	58.79	平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月 1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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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（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 大和郡山市新町
地 番 8 6 7 番 4
地 目 宅地
地 積 1 0 3 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 大和郡山市新町
地 番 8 6 7 番 6
地 目 宅地
地 積 2 6 . 1 2 平方メートル
- 3 所 在 大和郡山市新町
地 番 8 6 7 番 7
地 目 宅地
地 積 6 . 5 1 平方メートル
- 4 所 在 大和郡山市新町
地 番 8 7 1 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 大和郡山市新町 8 6 7 番地 4、8 7 1 番地 3
家屋 番号 8 6 7 番 4



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	62.93 平方メートル
	2 階	58.79 平方メートル



令和 6年(ケ)第 41号
令和 6年 8月14日受理
令和 6年 9月 11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 大和郡山市新町

地 番 8 6 7 番 4

地 目 宅地

地 積 1 0 3 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 大和郡山市新町

地 番 8 6 7 番 6

地 目 宅地

地 積 2 6 . 1 2 平方メートル
- 3 所 在 大和郡山市新町

地 番 8 6 7 番 7

地 目 宅地

地 積 6 . 5 1 平方メートル
- 4 所 在 大和郡山市新町

地 番 8 7 1 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 3 平方メートル
- 5 所 在 大和郡山市新町 8 6 7 番地 4、8 7 1 番地 3

家屋 番号 8 6 7 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	62.93平方メートル
	2階	58.79平方メートル



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大和郡山市新町867番地4 (住居表示未実施)		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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5		
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 種類: ☐ ある 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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者)の妻B □ ())の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成26年ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等		
		毎 金 0円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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・占有者の姓」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 目的土地4筆は一画地として一体利用されており、地積測量図に従って目的土地全体を概測すると、形状等はほぼ一致した。
- (2) 土地建物位置関係図記載のところにカーポートが設置されていた（写真①参照）。
- (3) オール電化住宅なので、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（株式会社長府製作所の2014年製自然冷媒(CO₂)家庭用ヒートポンプ給湯機（ET-3701BX）が設置されていた。
- (4) 目的土地上空を通過して、目的土地付近に設置された関西電力株式会社の電柱から867番8の件外土地上に所在する隣接建物へ電線が引き込まれていた（写真①参照）。
- (5) 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。
市道である旨大和郡山市役所で、建築基準法の道路である旨奈良県郡山土木事務所で調査した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

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) 目的建物は若干傾いているように感じられた。
かつ、1階南側洋室で、床に大きなたわみが認められた。
- (3) 外壁にクラック及び損壊が認められた（写真④参照）。
- (4) 1階階段下物置にクラック補修跡が認められた（写真⑤参照）。
- (5) 2階北側洋室にクロスの剥がれが認められた（写真⑨参照）。
- (6) 2階南側洋室にクラックが認められた（写真⑩参照）。
- (7) 2階東側和室で猫が2匹飼育されているので、障子の破れ（写真⑪参照）及び襖の引っ掻き傷（写真⑫参照）が認められた。
- (8) 間取図記載のところに屋根裏収納の入口が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Aの妻B	1 私は、目的建物で夫であるAと共に居住しています。 2 所有者は子です。 物件購入当初、子と同居していたのですが、子は平成26年頃引っ越しました。 目的建物居住を巡って、子との間に金銭の授受や賃貸借契約等ありません。 3 目的土地上空に隣接建物への引き込み線があることについて、特に問題としていません。 4 目的土地上にある自動車はB名義になっています。 5 境界について争いはありません。

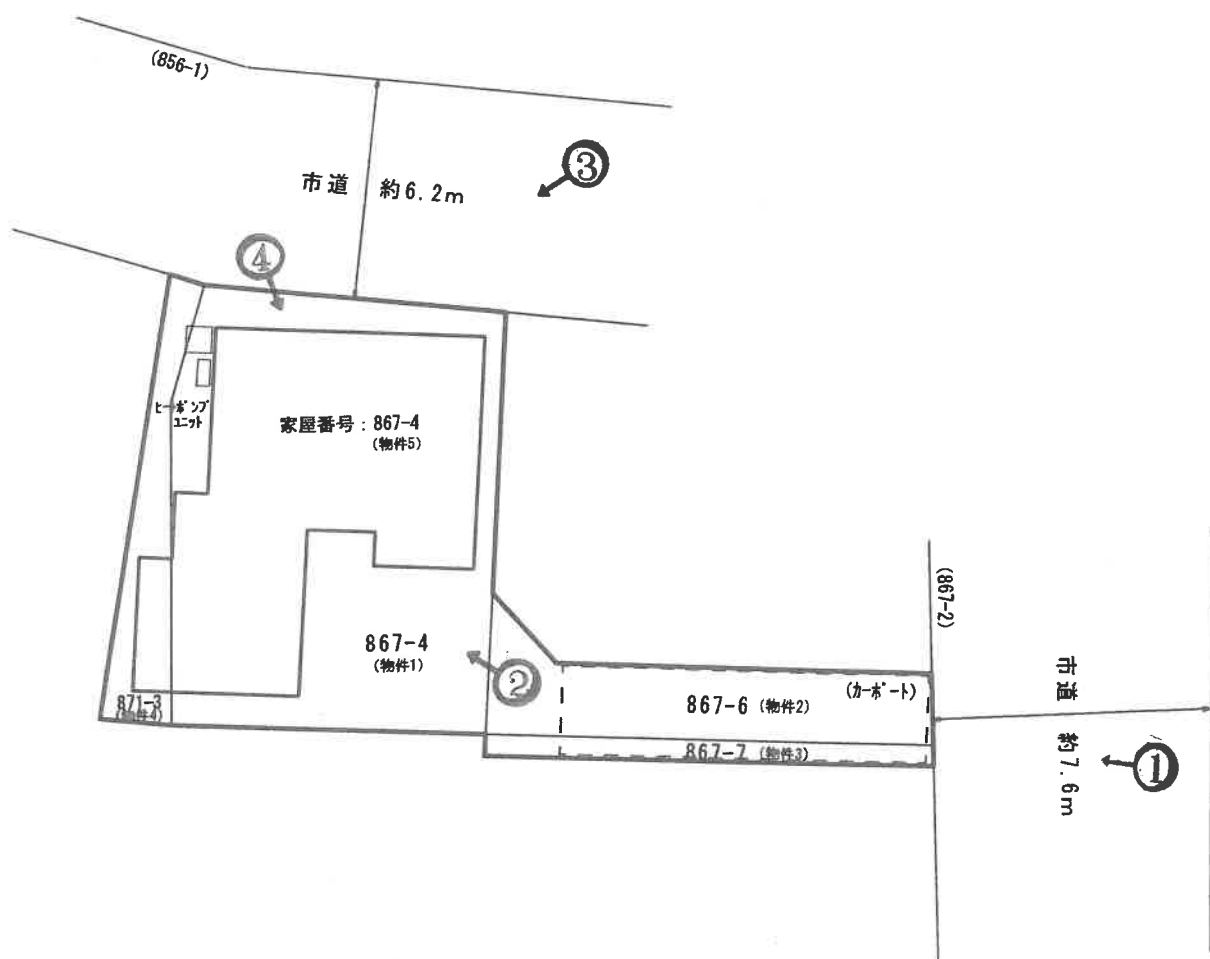
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年08月14日 16:00-16:10	奈良県郡山土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求
6年08月14日 16:30-16:45	大和郡山市役所	地番配置図、家屋平面図、道路台帳図請求
6年08月14日 : - :	執行官室	ライフライン照会書郵送
6年08月23日 16:40-16:55	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、登記事項要約書請求
6年08月27日 17:30-17:45	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
6年08月27日 : - :	執行官室	所有者宛照会書郵送 軽自動車検査協会奈良事務所宛照会書郵送
6年08月28日 13:00-13:05	執行官室	Aの妻Bから電話聴取
6年08月28日 15:00-15:10	大和郡山市役所	占有関係資料請求
6年09月05日 10:45-11:30	物件所在地	Aの妻B立会いのうえ立入調査、土地概測、写真撮影、評価人帯同
(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

土地建物位置関係図

所在 大和郡山市新町867-4, 867-6, 867-7, 871-3

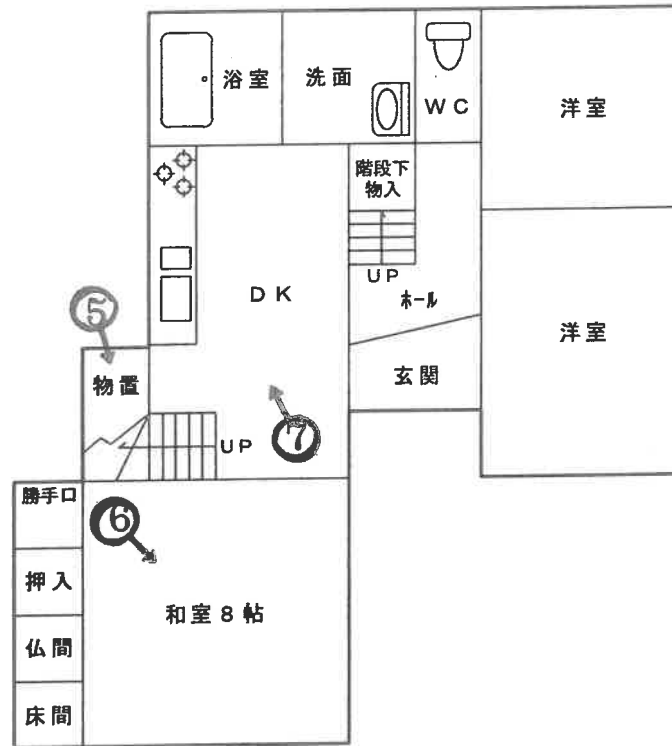


(←○ 写真撮影場所・方向)

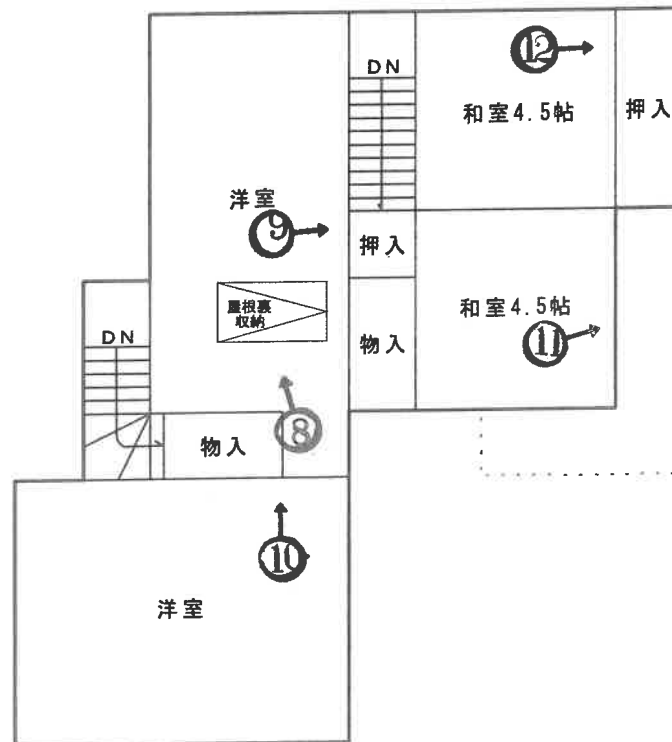
※本図面は明示や立会に基づいたものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

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。

目的土地上空を通過して、
隣接建物へ電線が引き込まれている
目的建物

①



カーポート

目的建物

②



目的建物



③

外壁にクラック及び損壊あり



④

クラック補修跡

⑤



⑥





⑦



⑧

クロス剥がれ



⑨

クラック



⑩

障子の破れ



⑪

引っ掻き傷



⑫

令和6年（ケ）第 41号
令和6年 9月5日 現地調査
令和6年 9月27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 6,250,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,990,000 円
物件2（土地）	金 1,060,000 円
物件3（土地）	金 260,000 円
物件4（土地）	金 250,000 円
物件5（建物）	金 2,690,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5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、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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、2、3、4	所 在 番 地 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
5	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
①物件1、2、3、4土地の法務局備付の公図、地積測量図等を基に現地調査した結果は、概ね附属資料の土地建物位置関係図のとおりである。しかし、現地調査では境界杭、鋳等を確認できなかったこと、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。従って、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。 ②物件4土地の登記地目は雑種地であるが、現況地目は宅地と認定した。 ③カーポートが設置されている。 ④本件土地の上空を通過するように電線が架設されている。 ⑤本件土地にヒートポンプユニットが設置されている。 ⑥本件建物は使用借に供されている（現況調査報告書参照）。			

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、2、3、4）

位 置 ・ 交 通	J R 関西本線「大和小泉」駅の北西方約2.2km 奈良交通「泉原南口」バス停の北東方約380m (別添位置図参照) (いずれも道路距離)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	
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高度地区 宅地造成工事規制区域 立地適正化計画（居住誘導区域） 景観計画区域
画 地 条 件	地 積 間 口 画 地 形 状 接面道路との関係	(物件1) 103.02 m ² (登記面積) (物件2) 26.12 m ² (登記面積) (物件3) 6.51 m ² (登記面積) (物件4) 13 m ² (登記面積) 東側約2.5m、北側約9.2m 不整形 東側及び北側にて道路と接面
接面道路の状況	東 側 : 幅員約7.6m市道（建築基準法第42条1項1号道路） 北 側 : 幅員約6.2m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	居宅等の敷地 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（下記特記事項参照） なし あり
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はできなかった。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。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	・大和郡山市上下水道部での調査によると、埋設給配水管は物件2、3辺りの通路状の土地から本件建物敷地部分に引き込まれているようである。さらに、当該給配水管から隣接宅地にも分枝供給しているようである。買受希望者は上記の詳細な内容等について、事前に確認し、了解しておくべき旨ご留意頂きたい。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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56年7月11日新築 昭和63年8月24日増築
	経過年数		約 43 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	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	モルタル、タイル張り等	
	内 壁	ビニールクロス、合板、砂壁等	
	天 井	合板、石膏ボード等	
	床	フローリング、畳、クッションフロア等	
	設 備	稼働の有無等詳細は不明である。	
そ の 他	屋根裏収納あり。		
床 面 積（ 現 況 ）	延 121.72㎡		
現 況 用 途 等	階 層	2階建	
	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	7DK	
品 等	普通		
保守管理の状況	やや劣る		
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者以外の者が住居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調査日現在、オール電化仕様との旨である。 ③床面に傾斜の可能性はある。また1階洋室の床面にたわみを感じる。 ④1階階段下の物置にクラックの補修跡が見られる。 ⑤2階和室の障子や襖が損傷している。 ⑥2階北側洋室の内壁ビニールクロスに剥がれ箇所が存し、南側洋室の内壁にクラックが存する。 ⑦室内で猫2匹が飼育されている。 ⑧北側の外壁にクラックおよび剥離等の損傷箇所が存する。 ⑨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。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、3、4（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	63,000	0.97	103.02	0.95	5,981,000
2	63,000	0.97	26.12	1.00	1,596,000
3	63,000	0.97	6.51	1.00	398,000
4	63,000	0.97	13	0.95	755,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 大和郡山-7

地価公示価格(円/㎡) 69,400 時点修正 100.0 / 100 標準化補正 100 / 101 地域格差 100 / 109 標準画地価格(円/㎡) 63,000

◇ 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 1.01

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 100 / 98 接近条件 100 / 106 環境条件 100 / 107 行政条件 100 / 98 格差率 100 / 109

イ 個 別 格 差 : 画地条件 0.97 (二方路 1.02 方位 1.02 形状 0.93)

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5（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
5	140,000	121.72	0.04	682,000

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 約 43 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30年) } ×
(1 - 観察減価0.20) = 0.04

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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	5,981,000	0.50	法定地上権	2,991,000
4	755,000	0.50	法定地上権	378,000
計	6,736,000			3,369,000

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	5,981,000	- 2,991,000		0.95	0.70	1,990,000
2	1,596,000	—		0.95	0.70	1,060,000
3	398,000	—		0.95	0.70	260,000
4	755,000	- 378,000		0.95	0.70	250,000
5	682,000	+ 3,369,000	1.00	0.95	0.70	2,690,000
一括価格（合計）						6,250,000

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：上空電線の架設状況、給配水管の埋設状況、需給動向等を考慮し、市場性修正率として0.95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 大和郡山-7
所 在 : 大和郡山市小泉町2234番15
価 格 : 69,400 円/㎡
位 置 : JR関西本線「大和小泉」駅 約980m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 141㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西4.2m市道
用途指定等 : 1住居 (60、200)
地 域 の 概 要 : 小規模の建売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 | 4,220,111円 |
| 物件2 | 1,069,979円 |
| 物件3 | 266,675円 |
| 物件4 | 532,532円 |
| 物件5 | 1,048,675円 (現況床面積72.85㎡) |
| | 667,984円 (現況床面積48.84㎡) |

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 大和郡山市新町
地 番 8 6 7 番 4
地 目 宅地
地 積 1 0 3 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 大和郡山市新町
地 番 8 6 7 番 6
地 目 宅地
地 積 2 6 . 1 2 平方メートル
- 3 所 在 大和郡山市新町
地 番 8 6 7 番 7
地 目 宅地
地 積 6 . 5 1 平方メートル
- 4 所 在 大和郡山市新町
地 番 8 7 1 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 3 平方メートル
- 5 所 在 大和郡山市新町 8 6 7 番地 4、8 7 1 番地 3
家屋 番号 8 6 7 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床・面 積	1階	62.93平方メートル
	2階	58.79平方メートル

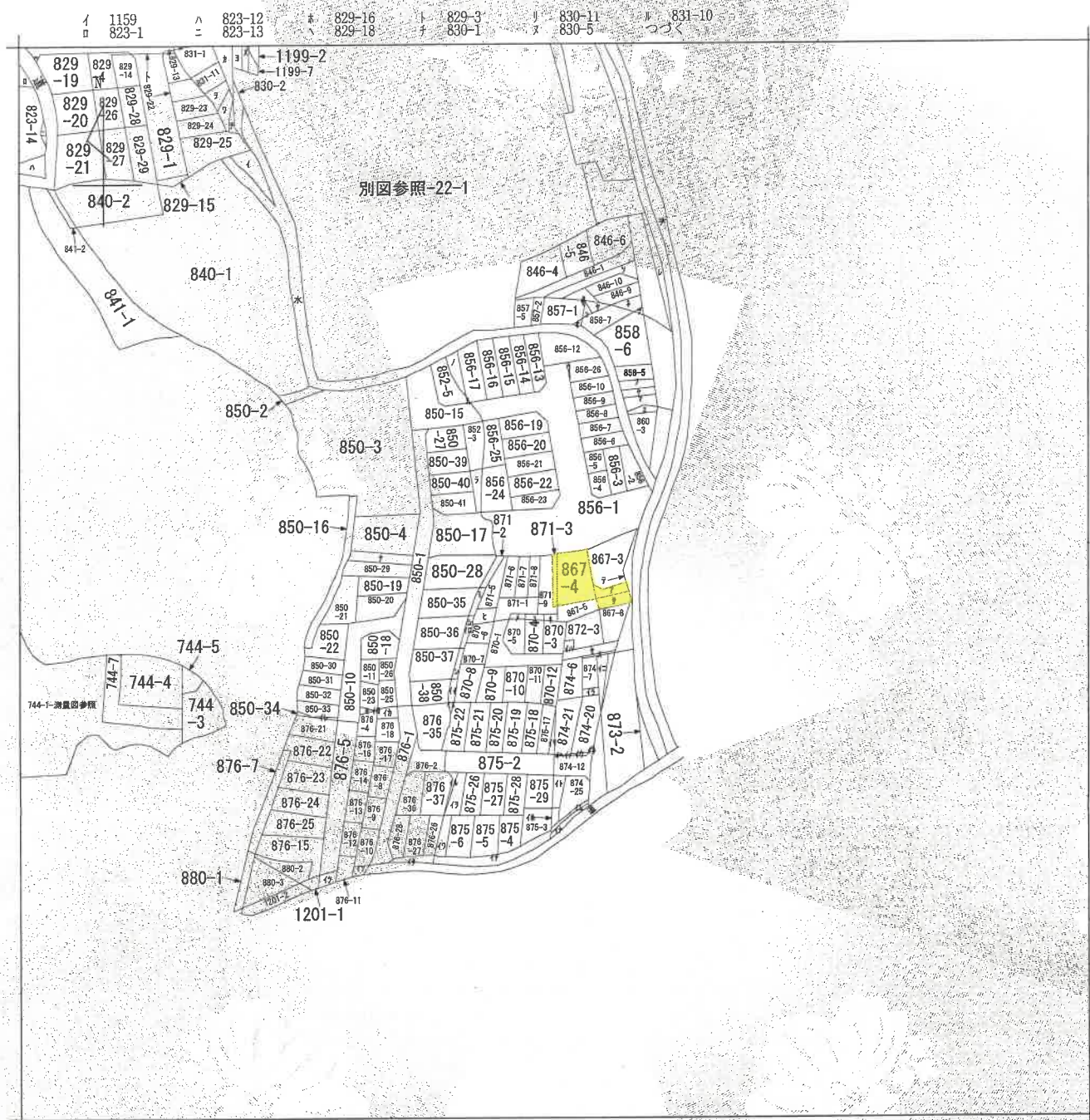




※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。



※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	大和郡山市新町				地番	871番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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8月28日
奈良地方務局

請求番号: 13-1
(1/2)

登記官

A4版に縮小

公用

831-12
 831-13
 831-2
 831-4
 846-11
 846-2
 846-3
 846-7
 846-8
 850-5
 852-2
 852-4
 856-11
 856-18
 857-3
 857-4
 858-1
 858-2
 858-3
 858-4
 858-8
 860-1
 867-2
 867-6
 867-7
 871-10
 871-11
 871-12
 871-13
 871-14
 871-4
 850-24
 867-1
 867-9
 870-13
 870-14
 870-2
 872-5
 873-1
 874-13
 874-19
 874-24
 875-1
 875-16
 875-23
 875-24
 875-25
 875-7
 876-19
 876-20
 876-3
 876-6
 1202-1
 874-3
 874-1
 874-9
 874-8
 874-23
 874-22

登記年月日：昭和56年3月11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6年8月28日 奈良地方方法務局 登記官

565580

地積測量図

地番	867-3, -4, -5, -1
土地の所在	大和郡山市新町字上山田原

B867-3				
1	11.37	5.92	6.73	10.4
2	11.37	6.28	9.4	14.36
3	9.86	2.39	2.3	5.654
4	9.12	4.52	4.1	2.224
$\frac{1}{2}$			22.6	14.18
			11.3	12.09
			(34.121)	

B-3 11.3² 11.3²

C867-4				
1	9.39	2.87	2.6	9.493
2	10.22	6.74	6.8	8.828
3	10.22	7.55	7.7	1.610
4	9.39	3.52	3.3	0.528
$\frac{1}{2}$			20.6	10.459
			10.3	10.229
			(31.116)	

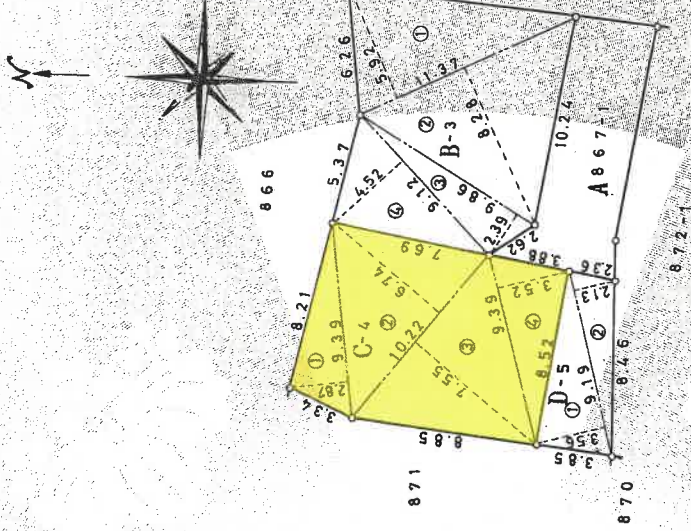
C-4 10.3² 10.3²

D867-5				
1	9.19	3.56	3.2	7.164
2	9.19	2.13	1.9	5.747
$\frac{1}{2}$			5.2	2.911
			2.6	1.455
			(7.190)	

D-5 2.6² 2.6²

357.00-11.3.12.09-10.3.02.29-2.6.14.55=114.7107

A867-1 11.4² 11.4²



(面積算)

(基準地)

作製者

昭和56年3月4日作製

申請人

縮尺 1/250

A4版に縮小

登記年月日：昭和56年11月2日

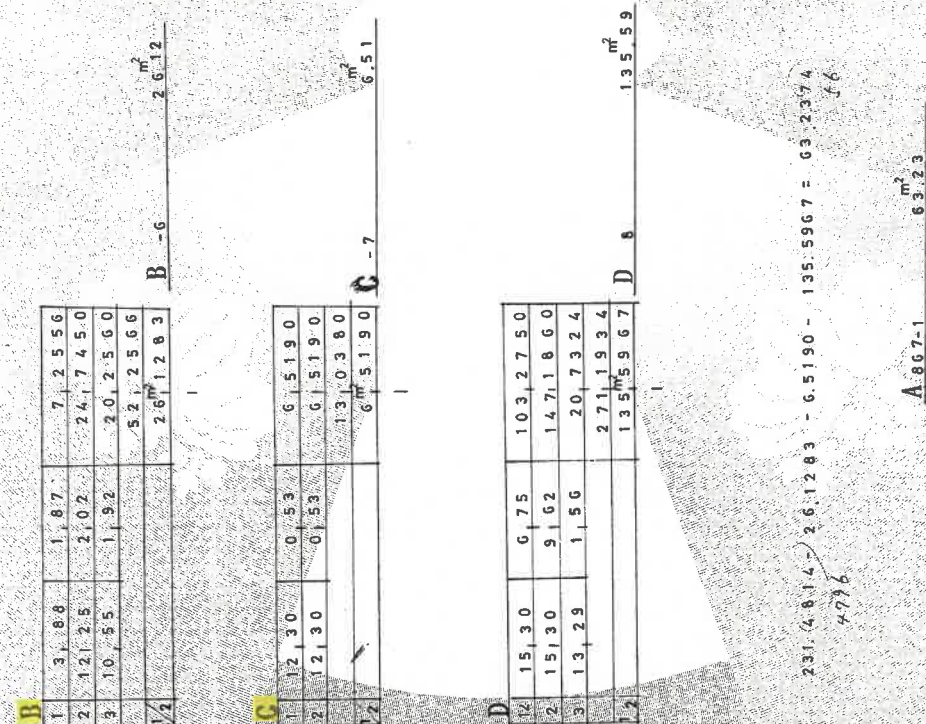
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和6年8月28日 奈良地方方法務局 登記官

565581

地積測量図

地番 867-6-7-8-1

土地の所在 大和郡山市新町字上山田原



(日課第9)

作製者

昭和56年10月31日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(基準納)

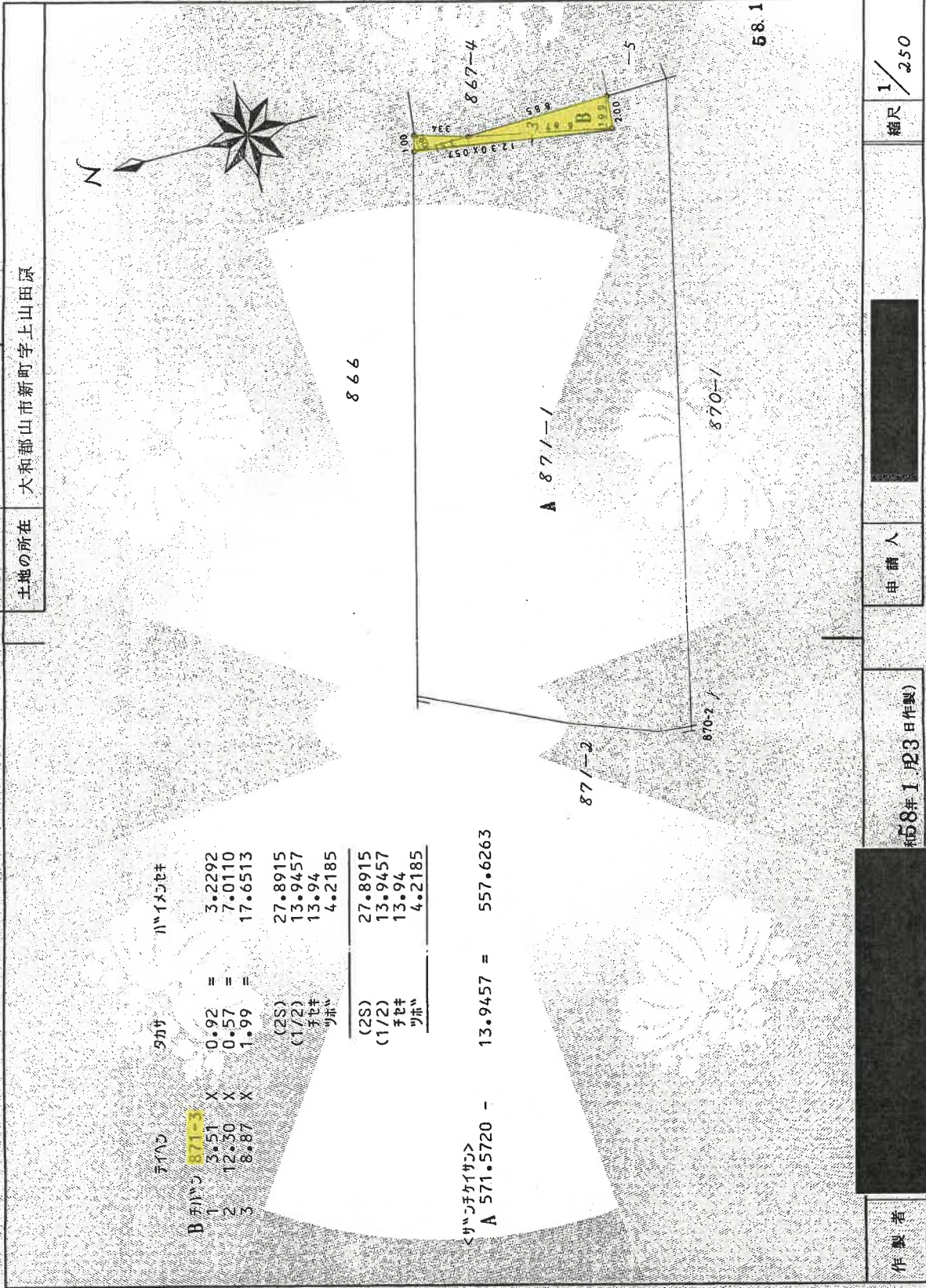
登記年月日：昭和58年1月24日

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6年8月28日 奈良地方方法務局 登記部

565589

地積測量図

地番	87/-3,-1
土地の所在	大和郡山市新町字上山田原



面積	割合	面積
B 871-3		
1 3.51	X	3.2292
2 12.30	X	7.0110
3 8.87	X	17.6513
(2S)		27.8915
(1/2)		13.9457
面積		13.94
割合		4.2185
(2S)		27.8915
(1/2)		13.9457
面積		13.94
割合		4.2185

<計算>
A 571.5720 - 13.9457 = 557.6263

A4版に縮小

請求番号：13-2

登記年月日：昭和63年9月10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8月28日 奈良地方庁務局 登記官

315479 563.7.10

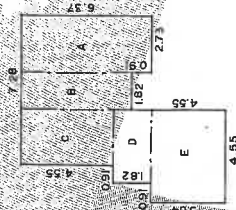
建築物図面

家屋番号 867-4

建築物の所在 大和郡山市新町867番地4

各階平面図

1 階平面図

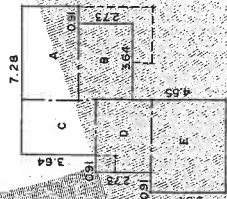


面積計算

A	6.37	2.73	17.3901
B	5.46	1.82	9.9372
C	4.55	2.73	12.4215
D	1.82	3.64	6.6248
E	3.64	4.55	16.5620
合計			62.9356

床面積 62.93 ㎡

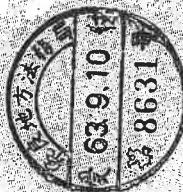
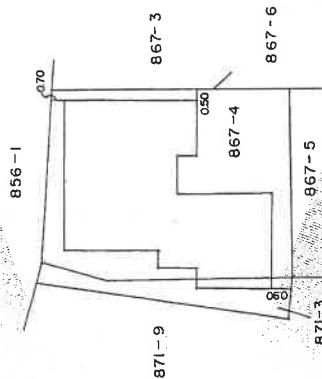
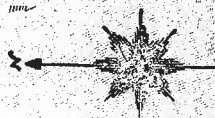
2 階平面図



面積計算

A	2.73	4.55	12.4215
B	2.73	3.64	9.9372
C	3.64	2.73	9.9372
D	2.73	3.64	9.9372
E	3.64	4.55	16.5620
合計			58.7951

床面積 58.79 ㎡



(記入欄)

作製者

日作製

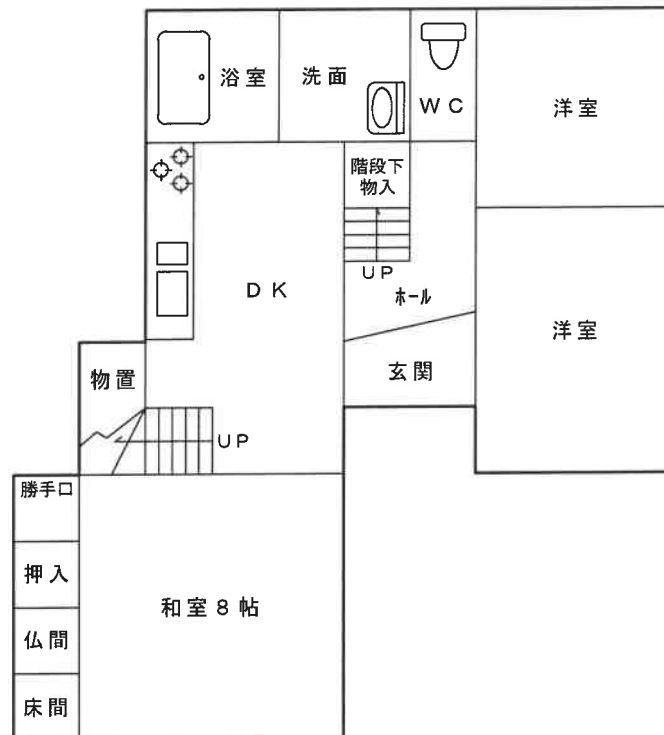
縮尺 1/250

申請人

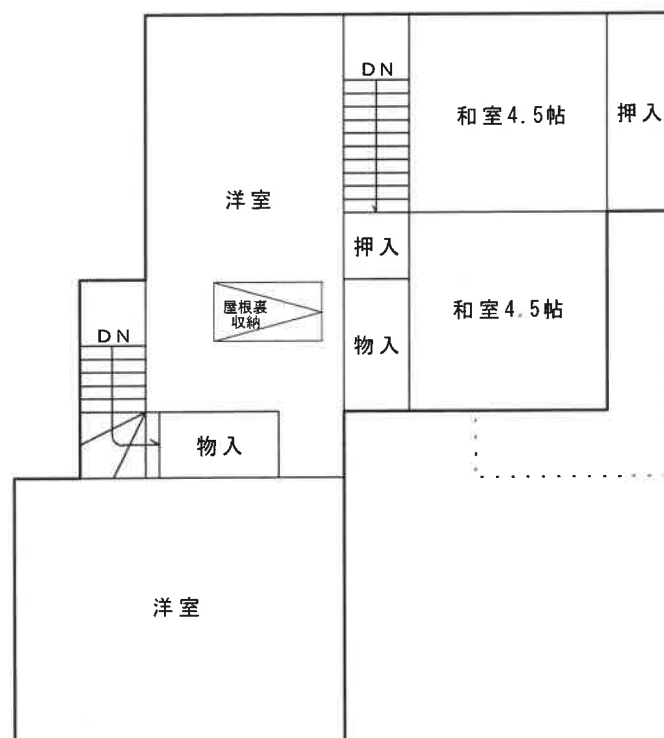
縮尺 1/250

間 取 図

1 階



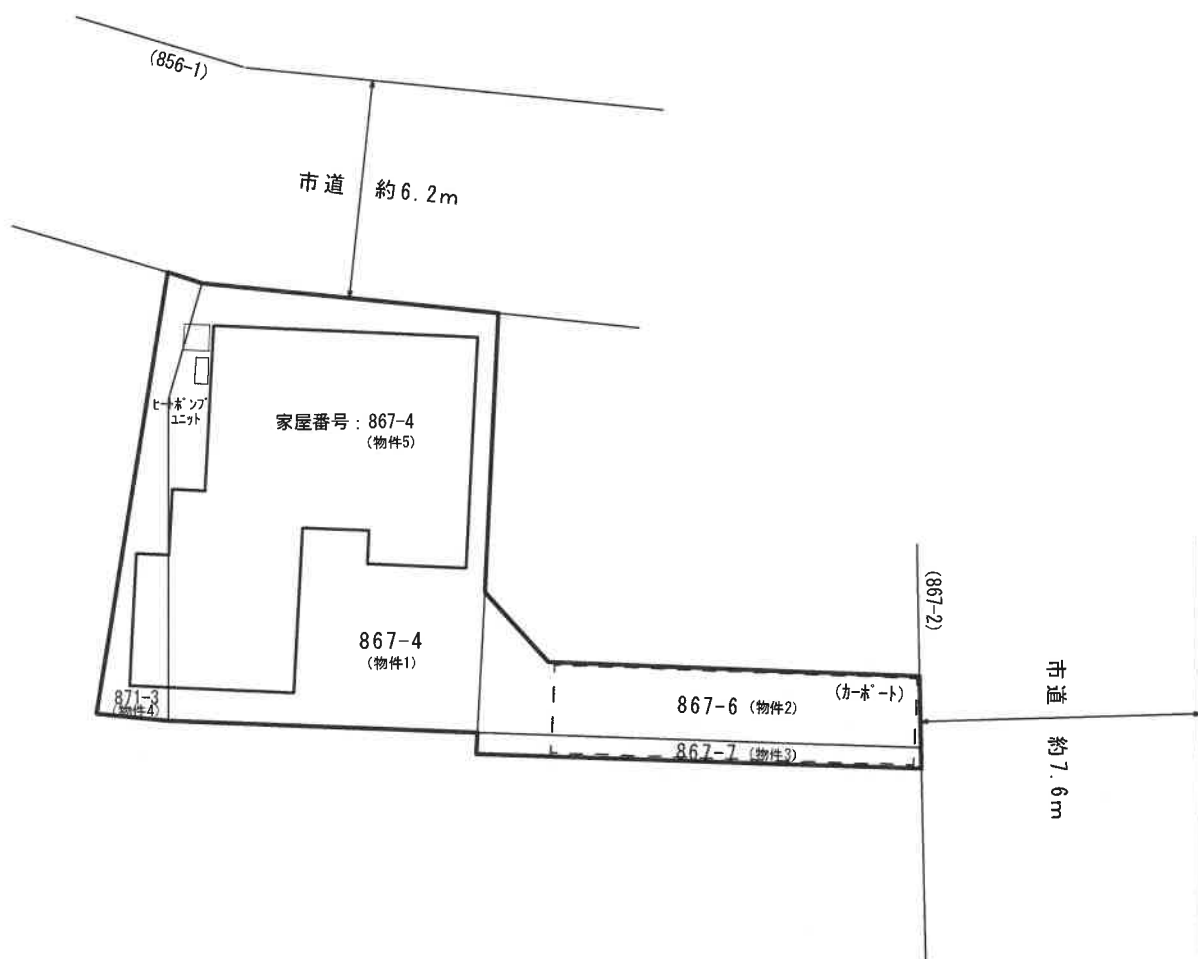
2 階



※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 大和郡山市新町867-4, 867-6, 867-7, 871-3



※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。