

- 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, 2	5,200,000 4,160,000	一括	1,040,000	43,601	12,733
1	1,800,000				
2	3,400,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 大和郡山市西岡町
地 番 21番1
地 目 宅地
地 積 127.93平方メートル
(現況)
地 積 約109平方メートル
- 2 所 在 大和郡山市西岡町21番地1
家屋 番号 21番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 59.62平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15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（BIT）」（<http://bit.sikkou.jp/>）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。



物 件 目 録

- 1 所 在 大和郡山市西岡町
地 番 2 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 7. 9 3平方メートル
(現況)
地 積 約 1 0 9平方メートル
- 2 所 在 大和郡山市西岡町 2 1 番地 1
家屋 番号 2 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 5 9. 6 2平方メートル



令和 7年(ケ)第 9号
令和 7年 2月17日受理
令和 7年 3月21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 | 大和郡山市西岡町 |
| | 地 番 | 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大和郡山市西岡町 2 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 . 6 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大和郡山市西岡町9番5号		
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「所有者の姓」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 管轄法務局に目的土地及び隣接土地の地積測量図は備え付けられていない。
よって、所有者の指示、建物図面、建築計画概要書の配置図、目的土地と隣接土地の筆界を示すものと思われる金属プレート、金属鋲、「+」の印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、登記記録上の地積より15%弱小さい地積となった。
筆界及び地積の確定は、専門家による測量等を要するが、セットバック部分を有する可能性を否定できない。
- (2) 目的土地と隣接土地の筆界を示すものと思われる印から見て、北東隣接地所在の工作物が若干目的土地内に越境している可能性が認められた（写真④参照）。
- (3) 目的土地内及び目的土地と隣接土地と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（写真④参照）。
- (4) 前面道路の現況幅員は、約3.6m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。

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) 目視した限りでは、特段大きな損傷を見つけることができず、経年相当の劣化が認められた。

4 その他

登記記録上、目的土地上に家屋番号11番の建物が所在したが、平成15年8月日不詳取壊しとなっていた。

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	1 私は、目的建物で居住しています。 2 私は、連帯保証したに過ぎないので、素直に納得できません。 3 北東隣接地の工作物が若干目的土地に越境しているものと思われますが、特段問題にしています。 4 IHコンロになっていますが、オール電化ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

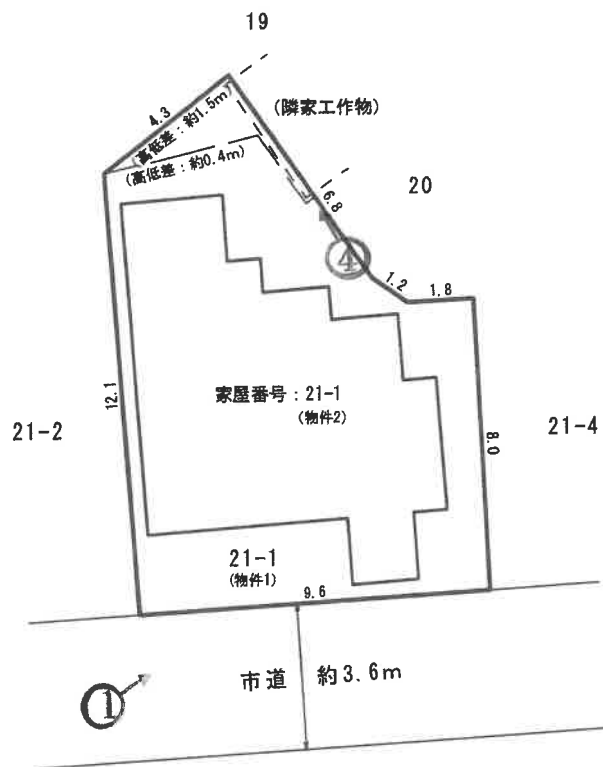
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年02月18日 11：15－11：30	奈良地方法務局	目的土地上に目的外建物の登記がないか確認、 地積測量図閲覧請求（該当なし）
7年02月19日 11：00－11：10	大和郡山市役所	道路調査 地番参考図、家屋平面図請求
7年02月19日 11：25－11：35	奈良県郡山土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求
7年03月03日 17：00－17：30	物件所在地	物件確認、所有者と面談、写真撮影
7年03月12日 12：20－13：00	物件所在地	所有者立会いのうえ立入調査、土地概測、写真撮影、 評価人帯同
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
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

(5 枚目)

土地建物位置関係図

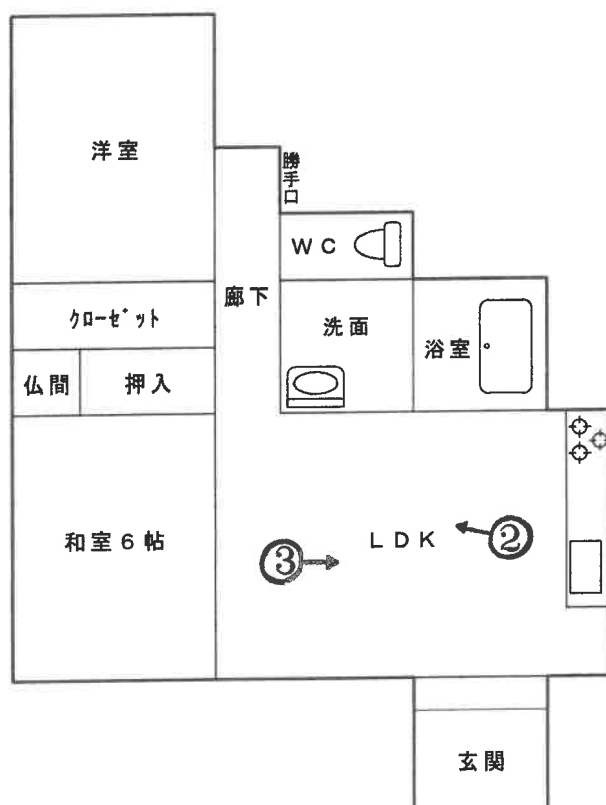
所在 大和郡山市西岡町21-1



(←○ 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。

目的建物

①



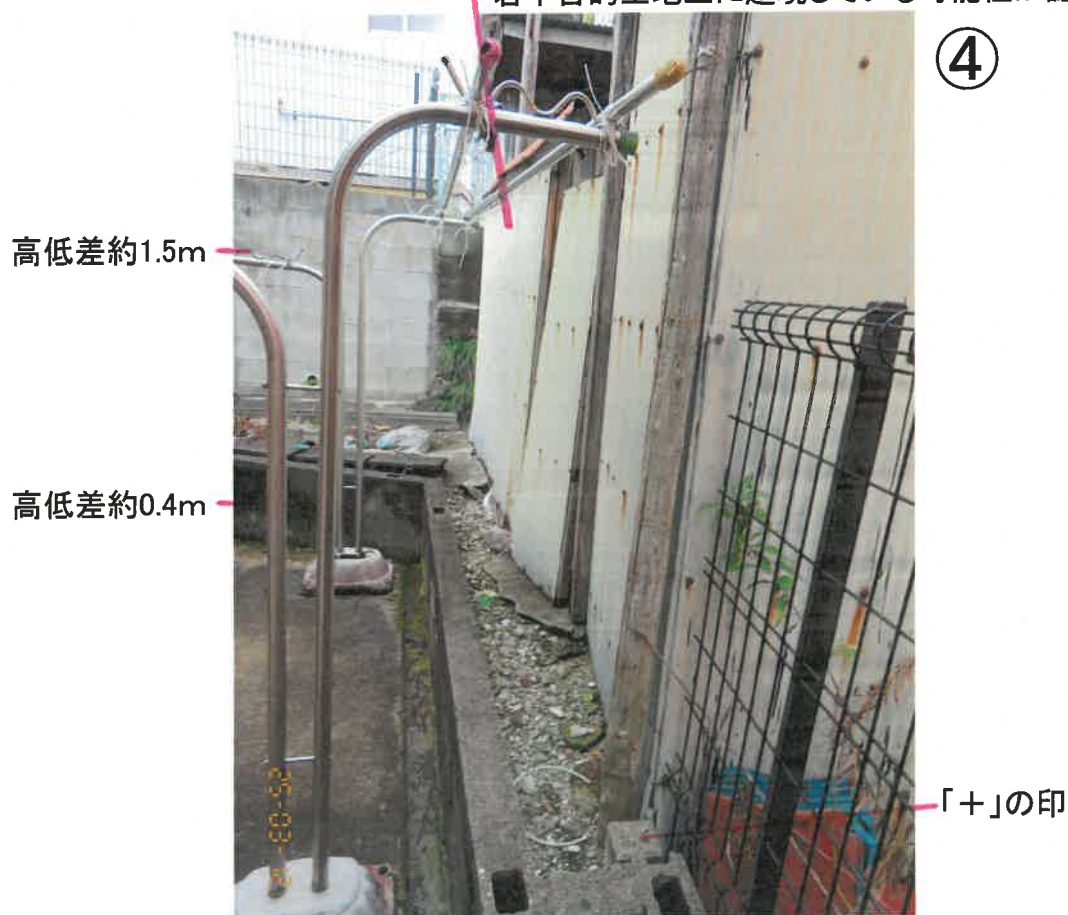
②





③

北東側隣接地所在の工作物が
若干目的土地上に越境している可能性が認められた



④

令和7年（ケ）第9号

令和7年3月12日 現地調査

令和7年3月19日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士
梅 本 剛

第1 評価額

一括価格	
金5,200,000円	
内訳価格	
1	金1,800,000円
2	金3,400,000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	別紙物件目録記載のとおり	下記の通り。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	法務局には、本件目的土地の14条地図及び地積測量図は存在せず、目的土地の正確な形状、地積、境界等は不明である。 そこで、所有者の指示、建物図面、大和郡山市地番図等を参考として現地概測を基に机上で求積したところ、地積については登記数量より15%弱小さい数値（約109㎡程度）となった。本件では概測数量を採用して評価した。 ただし、あくまで評価人による概測に基づく机上計算の結果であり、セットバック部分を有する可能性も否定できない。目的土地の正確な位置・形状、隣接地との境界、地積等を確定するためには、隣接地所有者等の立会・協議の上、専門家による実測が必要である旨留意されたい。		

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	近鉄橿原線「近鉄郡山」駅 南西方約500m（道路距離） ※別添、位置図参照	
付 近 の 状 況	主として一般住宅を中心とする住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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 % 無 15m高度地区
画地条件（規模、形状等）	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 等	ほぼ標準的 間口 約9m・奥行 約14m ほぼ整形 ほぼ等高、ほぼ平坦。
接 面 道 路	南； 幅員約 3.6 m 市道 （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	利 用 状 況 隣 地 状 況	住宅の敷地 道路、住宅等
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 有 有
土 壌 汚 染 等	登記簿謄本及び過去の住宅地図（1968年）によると、過去に土壤汚染懸念施設が存在したとは推定できず、土壤汚染対策法にい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出もない。現地調査において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、周辺地域（対象敷地外周から概ね50m以内）には、水質汚濁防止法の有害物質使用の特定事業場の届出施設は存しない。但し、以上の調査結果のみでは土壤汚染の有無及びその程度は不明であり、専門調査機関による詳細な調査を行わないと確定できない旨留意すべきである。	
特 記 事 項	①北東側隣接地所在の工作物が若干目的土地へ越境している可能性が認められた。 ②目的土地の北西部及び北西側隣接地との間に高低差が存する。 ③地盤等についての耐震、耐久力及び地耐力等については現地調査では不明である。	

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） 平成 15 年 11 月 日不詳 新築 経済的耐用年数 約 25 年 経過年数 約 22 年 経済的残存耐用年数 約 3 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : 主にサイディング等 内 壁 : 主にクロス等 天 井 : 主にクロス、板等 床 : 主にフローリング、畳等 設 備 : そ の 他 :
床面積（現況）	延 59.62 m ² （公簿）
現 況 用 途 等	階 層 ; 平家建 現 況 用 途 ; 居宅 間 取 り ; 2LDK
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	所有者が、所有権に基づき、居宅として使用している。
特記事項	①建物の内外には経年相応の傷み、汚れ、劣化等が認められた。 ②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、又は設備機器 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。

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、これに建付減価等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価補正率 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	73,400	0.94	109	1/1	0.90	6,769,000
計			109			6,769,000

ア．標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（大和郡山-5）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $105,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 139 \div 73,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：南向 1.04、一方路 1.00、総合 1.04

◇地域格差：街路 1.02、接近 1.01、環境 1.35、行政 1.00、その他 1.00、相乗積 1.39

イ．個別格差：物件1 画地条件 0.94（形状、セットバック可能性等）

ウ．地 積：現況概測

オ．建付減価補正率：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性を考慮。

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 (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
2	135,000	59.62	0.13	1,046,000
計				1,046,000

ウ 現価率（主たる建物）

・経済的耐用年数25年、経過年数22年、経済的残存耐用年数3年の残価率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3年 / 経済的耐用年数25年) }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.13$

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、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 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	6,769,000	0.60	法定地上権	4,061,000
合計	6,769,000			4,061,000

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エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 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	6,769,000	－ 4,061,000		0.95	0.70	1,800,000
2	1,046,000	＋ 4,061,000	1.00	0.95	0.70	3,400,000
一括価格 (合計)						5,200,000

ウ. 占有減価率
必要なし

エ. 市場性修正率
隣接地所在の工作物の一部が目的土地へ越境している可能性があり、市場性修正率を上記の通りとした。

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続き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. 地価公示価格 (大和郡山-5)
所 在 : 大和郡山市城南町256番14「城南町2-9」
価 格 : 105,000 円/㎡
位 置 : 近鉄橿原線「近鉄郡山」駅約350m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 390 ㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側4.6m市道に接面。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域
(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に営業所等が見られる既成住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 6,780,290 円
物件2 1,984,379 円

第7 付属資料の表示

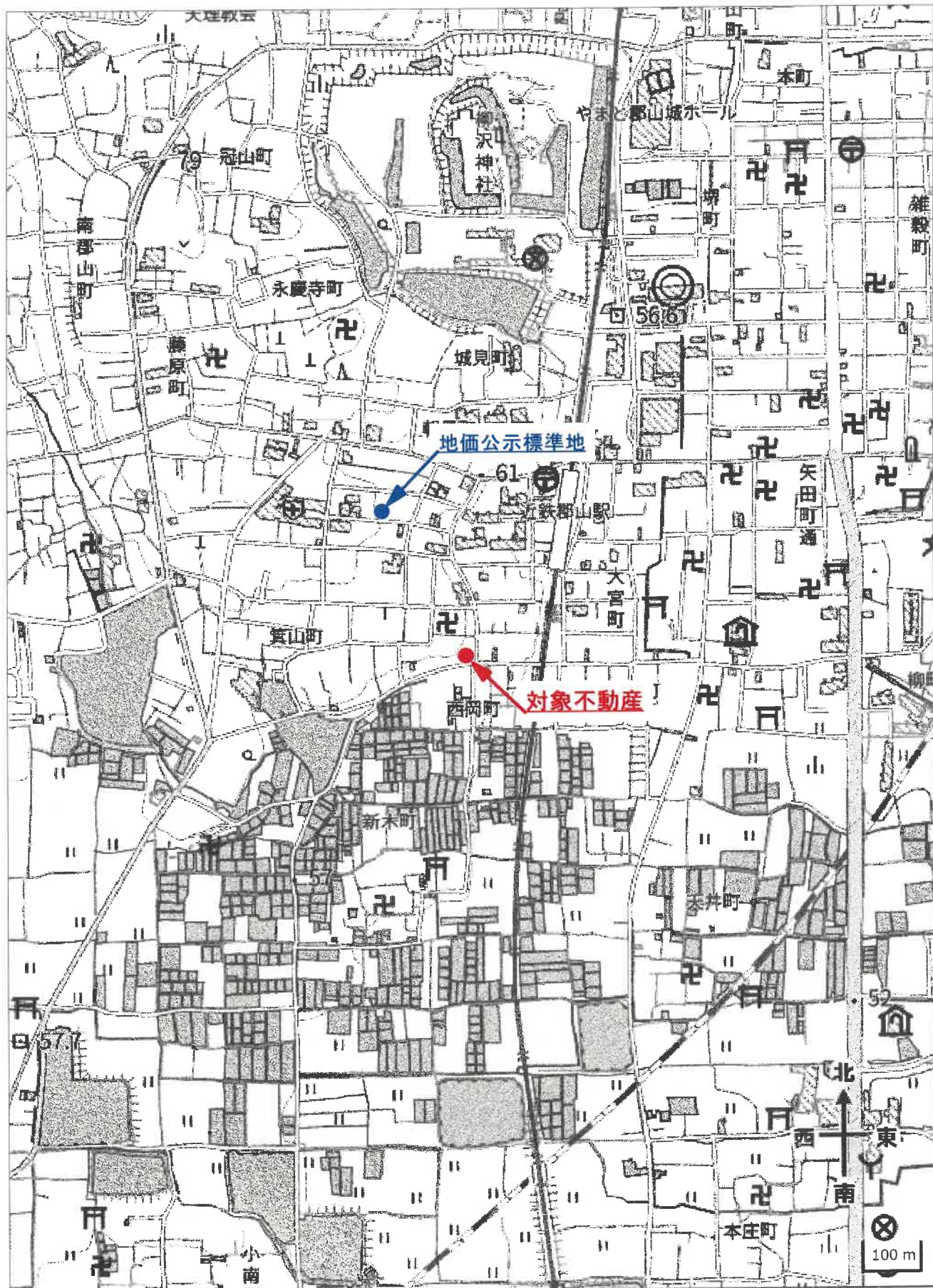
1. 位置図 (地理院地図Vector)
2. 付近見取図 (大和郡山市白地図)
3. 公図写し (A3→A4に縮小)
4. 建物図面 (A3→A4に縮小)
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図 (略図)

以 上

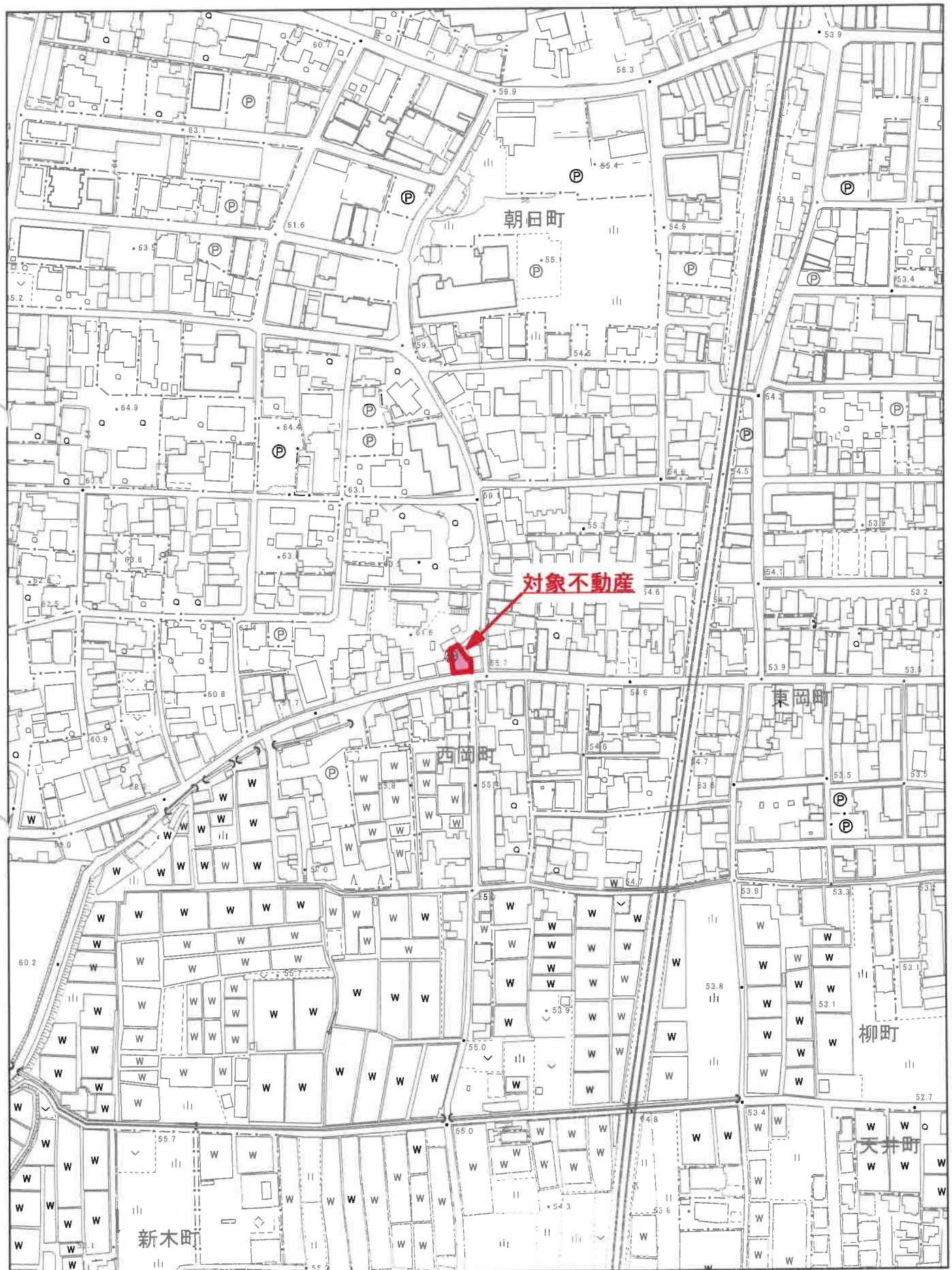
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 大和郡山市西岡町 |
| | 地 番 | 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7 . 9 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大和郡山市西岡町 2 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 . 6 2平方メートル |

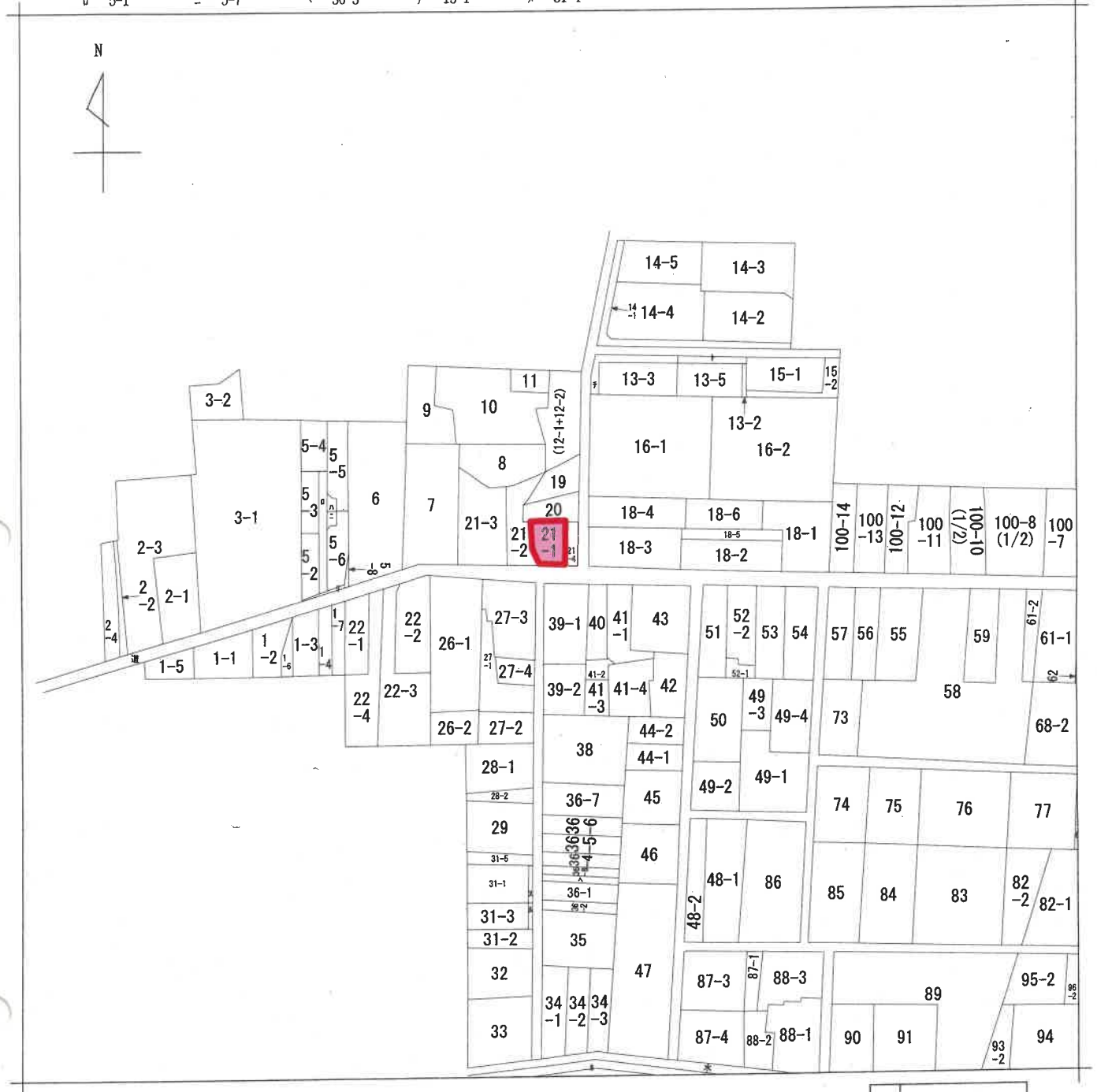




付近見取図



この白地図は、平成23(2011)年3月にデジタル図化した地図であり、その測量成果は、国土地理院の承認(平22近公第58号)及び助営を得て、同院所管の測量成果を使用して作成したものです。



請 求 部 分	所 在	大和郡山市西岡町					地 番	21番1		
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 事 記 項	

A3→A4に縮小

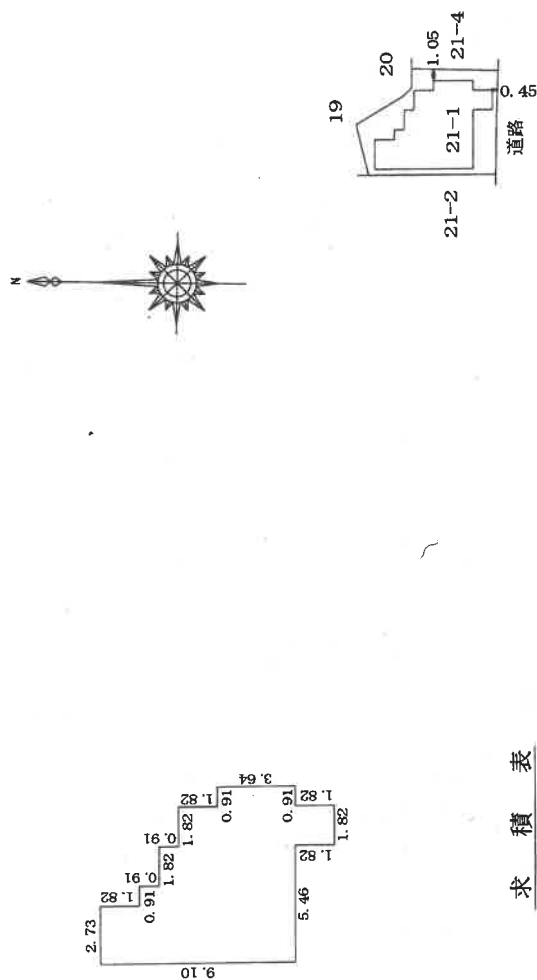
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

21番1

家屋番号

大和郡山市西岡町2番地1

圖面階各



求積表

1.82 X	2.73	=	4.9686
0.91 X	3.64	=	3.3124
0.91 X	5.46	=	4.9686
1.82 X	7.28	=	13.2496
3.64 X	8.19	=	29.8116
1.82 X	1.82	=	3.3124
計			59.6232
床面積			59.62 m ²

作成

申請人

$$\frac{1}{250}$$

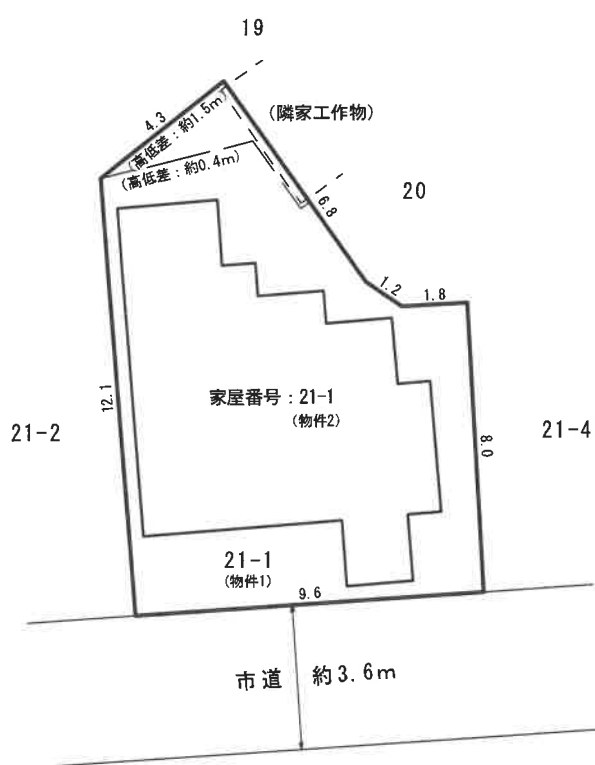
尺 縮

$$\frac{1}{500}$$

A3→A4に縮小

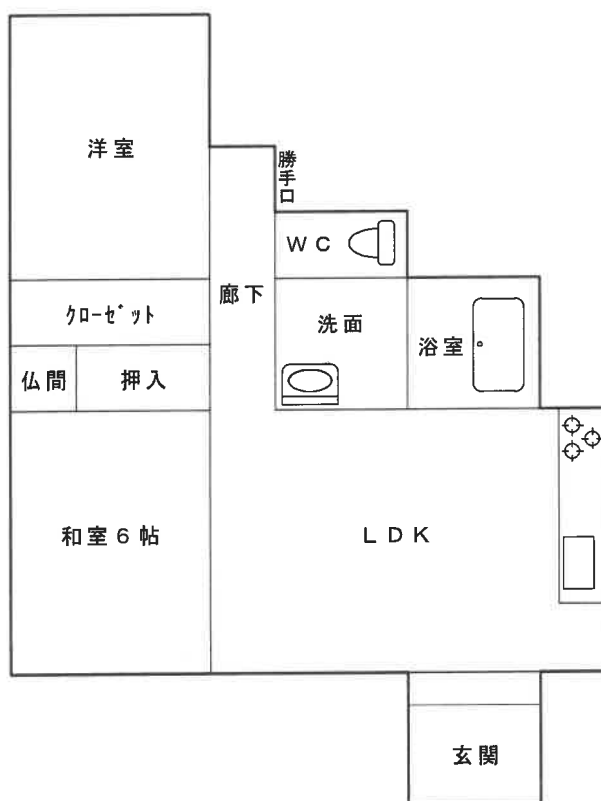
土地建物位置関係図

所在 大和郡山市西岡町21-1



※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



※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。