

- 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。	

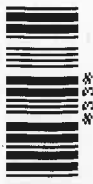


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12,600,000 10,080,000	一括	2,520,000	123,407	30,726
1	2,400,000				
2	10,200,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 483番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大和郡山市九条町483番地3 |
| | 家屋 番号 | 483番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階・2階 各64.59平方メートル |



物件明細書

令和 7年 9月30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】

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（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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 4 8 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大和郡山市九条町 4 8 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 8 3 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 ・ 2 階 各 6 4 . 5 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第26号
令和7年6月26日受理
令和7年8月7日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 中 澤 大 輔

(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 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 483番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大和郡山市九条町483番地3 |
| | 家屋番号 | 483番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階・2階 各64.59平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	(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	☐ 公図のとおり ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿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 居宅 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 2 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) □ ())の陳述／□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		令和 5年 頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	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 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		「その他の事項」のとおり	
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

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札の表示	債務者兼所有者及び占有者の姓（ローマ字）
郵便受けの表示	なし

2 本件土地の現況等

- (1) 本件土地は、本件建物の敷地として利用されていた（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。
- (2) 立ち入り調査時に、公図、地番図等を参考にして現地の各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図表示のとおりであり、地積についても概ね公簿どおりの地積が存在するものと推定されたが、正確な地積等は隣接土地所有者等の立ち会いのもと、専門家による計測を要する。
- (3) 本件土地の北側は、隣接する土地よりも約1.3m高い位置にある。また、南側は、隣接する土地よりも約1.5m～約1.8m低い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (4) 本件土地の東側にカーポートが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 本件土地の西側に本件建物に接着してデッキが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (6) 本件土地の北側及び南側にスチール製仮設物置が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (7) 本件土地の南側隣接土地の排水口が本件土地内に存する側溝へ向けられているため、排水が本件土地内の側溝へ流入する可能性がある（別紙添付写真⑧参照）。

3 本件建物の現況等

- (1) 本件建物の位置は、別紙土地建物位置関係図のとおり、建物内の状況及び間取り等は、別紙間取図及び別紙添付の写真に撮影したとおりである。
- (2) 本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。
- (3) 本件建物の屋根上にソーラーパネルが設置されていた。

(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

- (4) 中2階の上部に収納庫が存したが、天井高が1.5m未満であったため床面積に算入しなかった。なお、同収納庫は2階廊下西側の階段を利用して出入りすることができる。
- (5) 占有者Aによると、玄関のインターホンは鳴るが、雨の日に会話ができなくなることがあるとのことである。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、北側及び東側が市道に接面しており、その幅員を概測したところ、北側は約4m、東側は約4.4mであった(別紙土地建物位置関係図参照)。
- (2) 郡山土木事務所において調査した結果、上記接面道路は建築基準法上未判定の道路であったが、詳細については評価人作成にかかる評価書を参照されたい。

以 上

(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
■ 債務者兼所有者の 破産管財人弁護士 ■ 占有者 A	■ 当職は、債務者兼所有者の破産管財人ですが、本件土地建物は、破産財団から放棄しました。 ■ 1 私は、債務者兼所有者と事実婚をしており、本件建物には、私と子が居住しています。債務者兼所有者は、以前は同居していましたが、約2年前から別の場所に住んでいます。なお、債務者兼所有者へは本件建物を使用することの対価は支払っておらず、契約書も作成していません。 2 玄関のインターホンは鳴りますが、雨の日に会話ができません。 3 ソーラーパネルは、ローンを組んで支払っていましたが、現在は支払っていません。 4 隣接土地所有者との間で、境界に関する争いはありません。

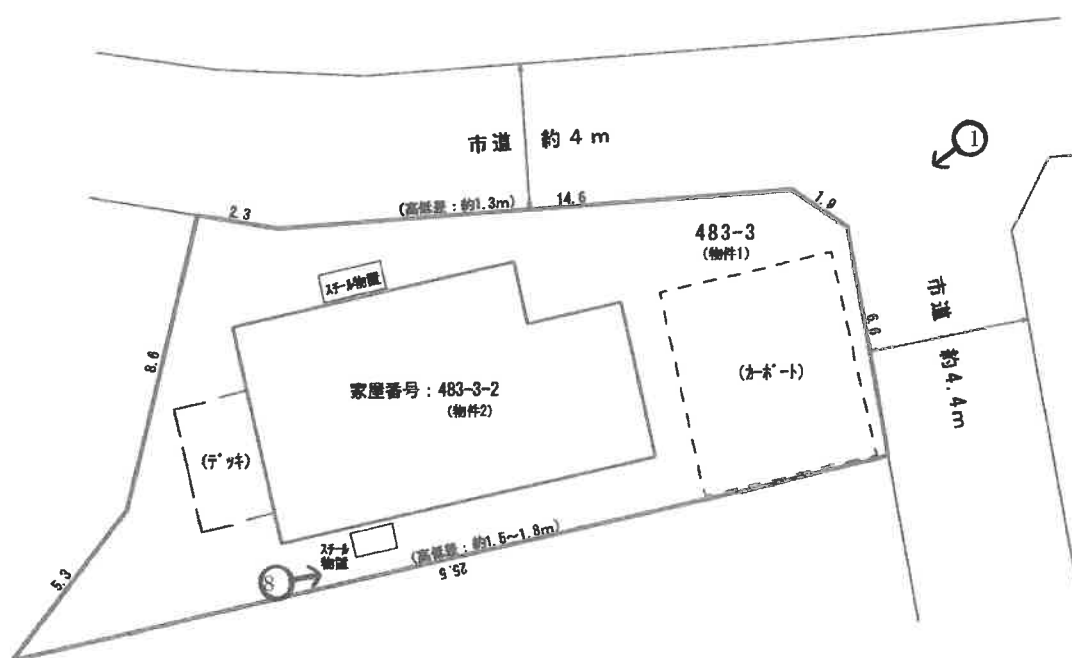
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月14日 11:50-12:00	奈良地方法務局	公図、地積測量図、建物図面調査
7年 7月14日 13:35-13:45	郡山土木事務所	道路調査
7年 7月14日 14:20-14:30	大和郡山市役所	土地・建物関係資料調査
7年 7月23日 10:45-10:55	奈良地方法務局	全部事項証明書調査
7年 7月23日 13:55-14:05	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、照会文書投函、写真撮影
7年 7月31日 10:20-11:05	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 占有者Aと面談
7年 8月 4日 16:45-16:50	執行官室	債務者兼所有者の破産管財人から電話聴取
(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 を立ち合わせ、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。 ☐ 令和 年 月 日		

(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 大和郡山市九条町483-3

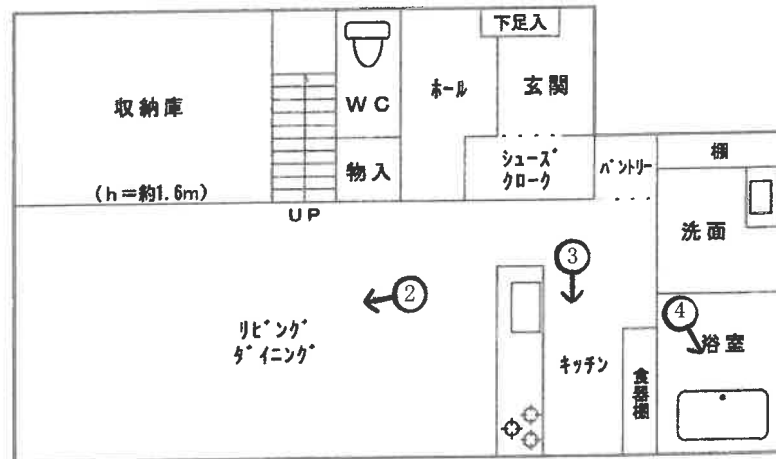


(写真撮影場所・方向)

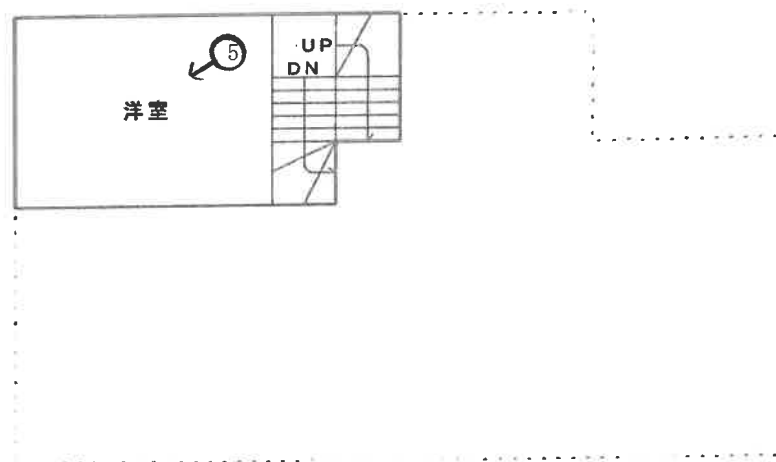
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

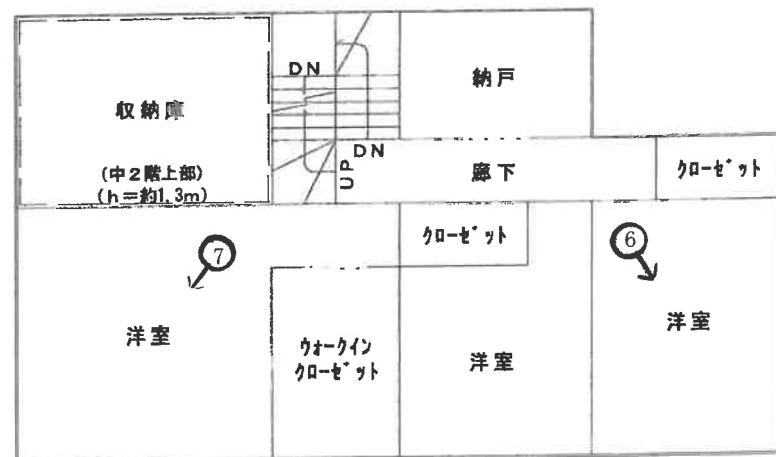
1 階



中2階



2 階



(お写真撮影場所・方向)

※本図面は建物の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。

①
(本件建物)



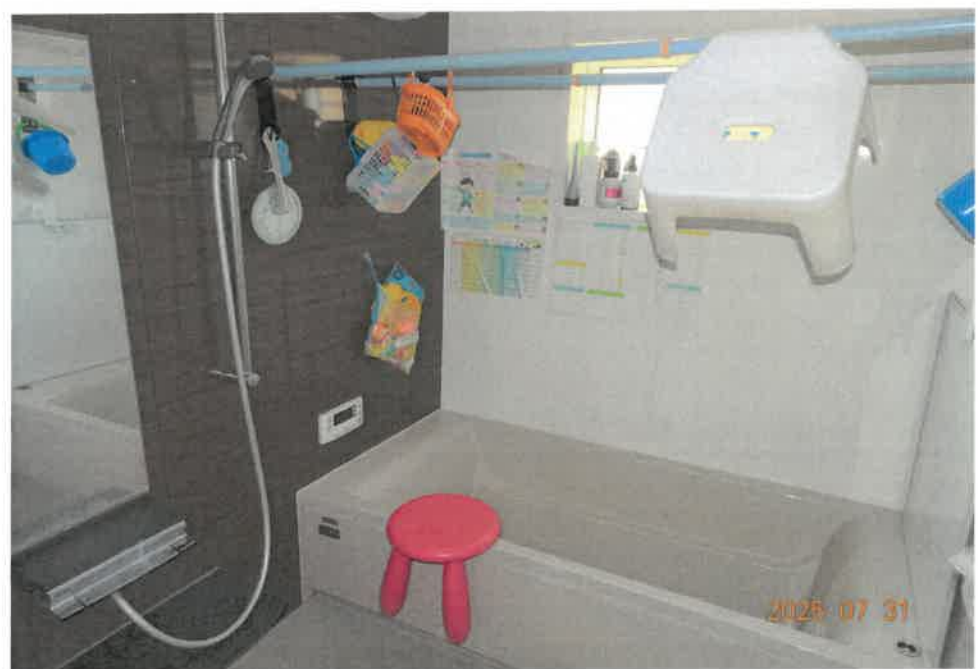
②



③



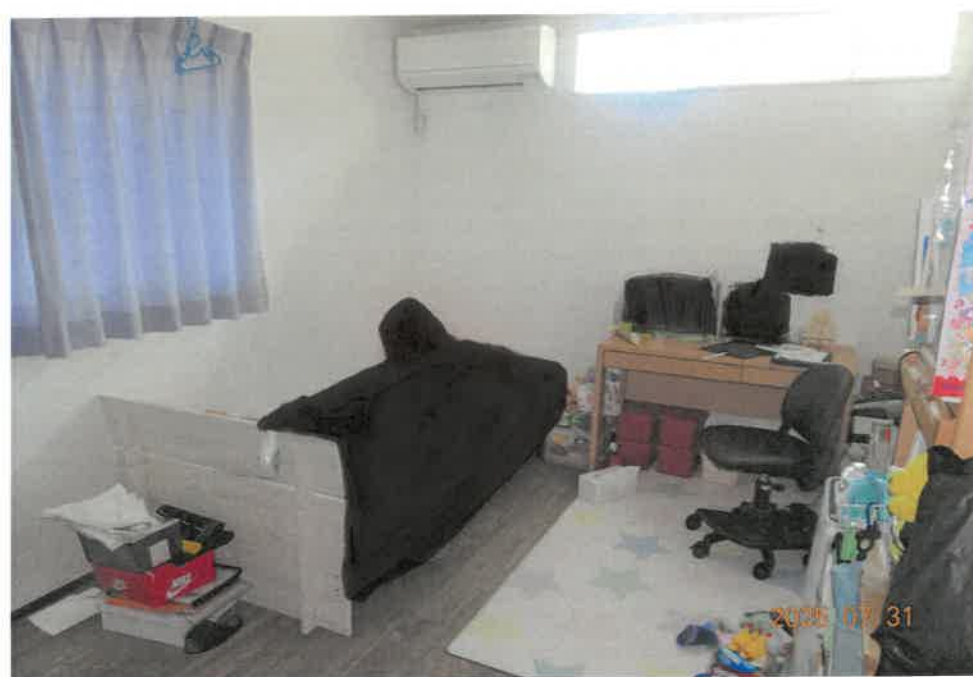
④



⑤



⑥



⑦



⑧
(南側隣接土地の排水口)



令和7年（ケ）第26号
令和7年7月31日 現地調査
令和7年8月7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12,600,000円	
内訳価格	
1	金2,400,000円
2	金10,200,000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		
2	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、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、その形状は概ね土地・建物位置関係図表示の通りであり、地積についても概ね公簿面積通りであるものと推測された。 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、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「九条」駅 西方約900m（道路距離） ※別添、位置図参照	
付 近 の 状 況	主として中規模一般住宅が多く建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	
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種低層住居専用地域 50 % 80 % 無 埋蔵文化財包蔵地「平城京跡」 宅地造成等工事規制区域
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（東側）約7m・奥行 約25.5m 不整形 下記特記事項欄参照
接 面 道 路	東； 幅員約 4.4 m 市道 （建築基準法第42条1項1号道路） 北； 幅員約 4 m 市道 （建築基準法第42条1項1号道路）	
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、雑種地等
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本件土地は、北側は接面道路と約1.3mの高低差があり、南側は隣接土地と約1.5～1.8mの高低差がある。 ②本件土地東側にカーポートが存した。 ③本件土地西側に建物に接着してデッキが存した。 ④本件土地の北側及び南側にスチール製仮設物置が存した。 ⑤本件土地南側隣接土地の排水口が本件土地内に存する側溝へ向けられており、排水が本件敷地内の側溝へ流入する可能性がある。 ⑥地盤、擁壁等についての耐震、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 30 年 5 月 12 日新築 経済的耐用年数 約 25 年 経過年数 約 8 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : 主にサイディング等 内 壁 : 主にクロス等 天 井 : 主にクロス等 床 : 主にフローリング等 設 備 : 収納庫、ソーラーパネル そ の 他 :
床面積（現況）	延 129.18 m ² （公簿）
現 況 用 途 等	階 層 ; 2 階建 現 況 用 途 ; 居宅 間 取 り ; 4LDK、収納庫2、納戸
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	占有者が、使用借権に基づき、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屋根上にソーラーパネルが設置されていた。占有者によると、ローンで購入したが、現在支払いはしていないとのことであった。 ③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。 ④占有者によると、玄関のインターホンに不具合があるとのことであった。

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	56,600	0.96	194.57	1/1	0.90	9,515,000
計			194.57			9,515,000

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-1）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,800 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 107 \div 56,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：東向 1.02、一方路 1.00、総合 1.02

◇地域格差：街路 1.00、接近 0.97、環境 1.10、行政 1.00、その他 1.00、相乗積 1.07

イ．個別格差：物件1 画地条件等 0.96（形状、角地、埋蔵文化財包蔵地等）

ウ．地 積：公簿数量

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	145,000	129.18	0.56	10,489,000
計				10,489,000

ウ 現価率（主たる建物）

・経済的耐用年数25年、経過年数8年、経済的残存耐用年数17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17年／経済的耐用年数25年)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.56$

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	9,515,000	0.60	法定地上権	5,709,000
合計				5,709,000

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	9,515,000	－ 5,709,000		0.90	0.70	2,400,000
2	10,489,000	＋ 5,709,000	1.00	0.90	0.70	10,200,000
一括価格 (合計)						12,600,000

ウ. 占有減価率
必要なし

エ. 市場性修正率

隣接土地の排水口が本件敷地内側溝へ向けられていることや、本件建物の屋根上にローン支払いを停止しているソーラーパネルが設置されていること等から、市場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-1)
所 在 : 大和郡山市九条町970番25
価 格 : 61,800 円/㎡
位 置 : 近鉄橿原線「九条」駅約1.4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 281 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側4m市道に接面。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 8,565,749 円
物件2 7,387,249 円

第7 付属資料の表示

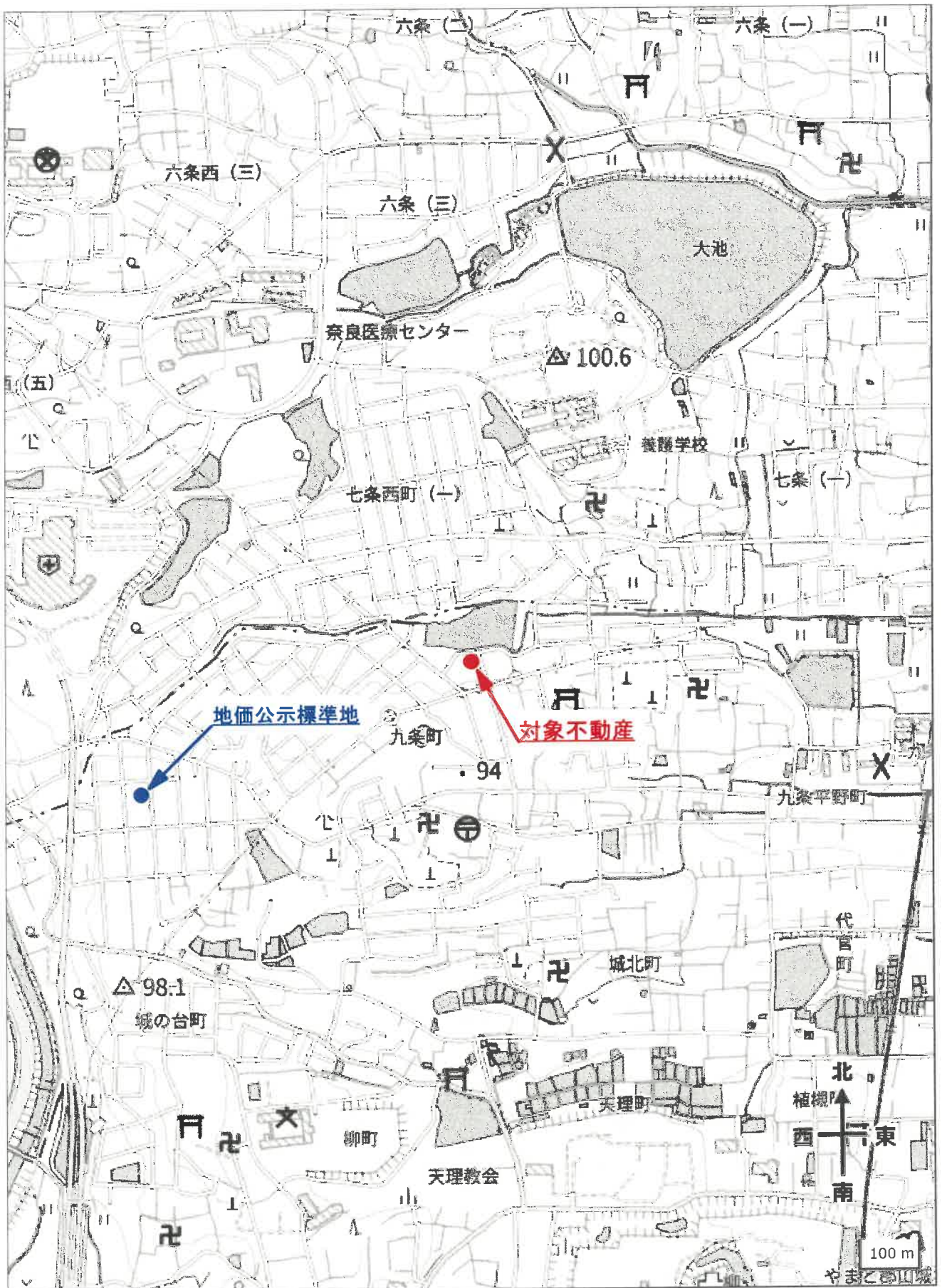
1. 位置図 (地理院地図Vector)
2. 付近見取図 (大和郡山市白地図)
3. 公図写し (A3→A4に縮小)
4. 建物図面 (A3→A4に縮小)
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図 (略図)

以 上

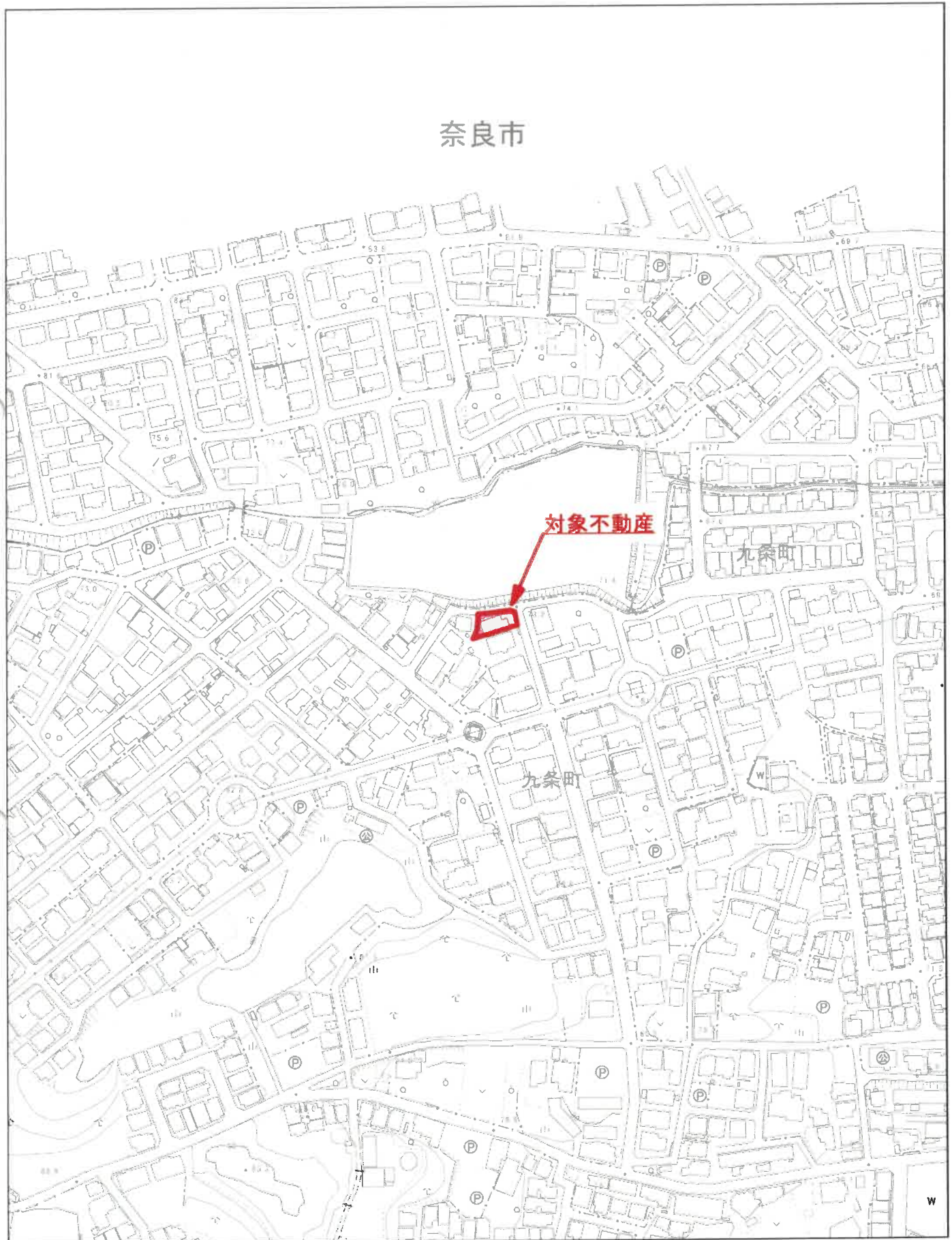
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 483番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大和郡山市九条町483番地3 |
| | 家屋番号 | 483番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階・2階 各64.59平方メートル |





付近見取図

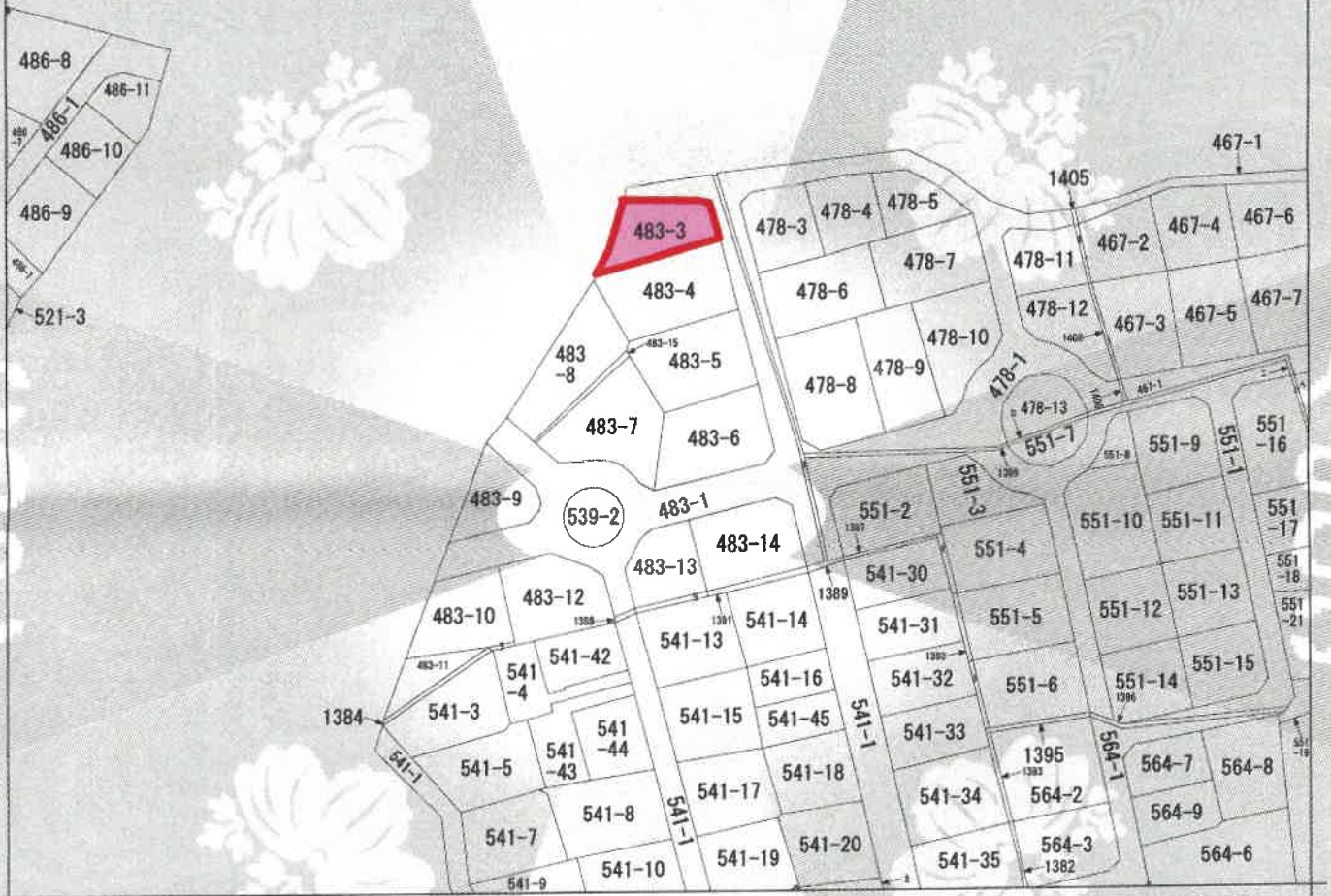
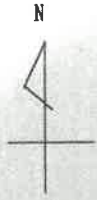


1/2500

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)及び助言を得て、同院所管の測量成果を使用して作成したものです。

Copyright c 2021 Yamatokoriyama City All Right Reserved.

イ 1392 ハ 1401 ニ 1402 ホ 1407 ヘ 467-18 ト 1394 テ 564-5 ツ 1390 テ 1398 ノ 486-6



(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 分	所 在	大和郡山市九条町				地 番	483番3		
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	

登記年月日：平成30年5月21日

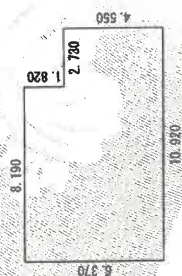
各階平面図

建物図面図

家屋番号 483番3の2

建物の所在 大和郡山市九条町483番地3

1 階

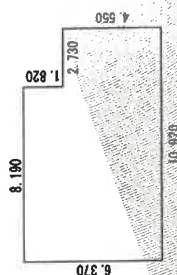


求積

$$\begin{aligned} 1.820 \times 8.190 &= 14.905800 \\ 4.550 \times 10.920 &= 49.686000 \end{aligned}$$

床面積 64.59㎡

2 階



求積

$$\begin{aligned} 1.820 \times 8.190 &= 14.905800 \\ 4.550 \times 10.920 &= 49.686000 \end{aligned}$$

床面積 64.59㎡



作成者

縮尺 1/250

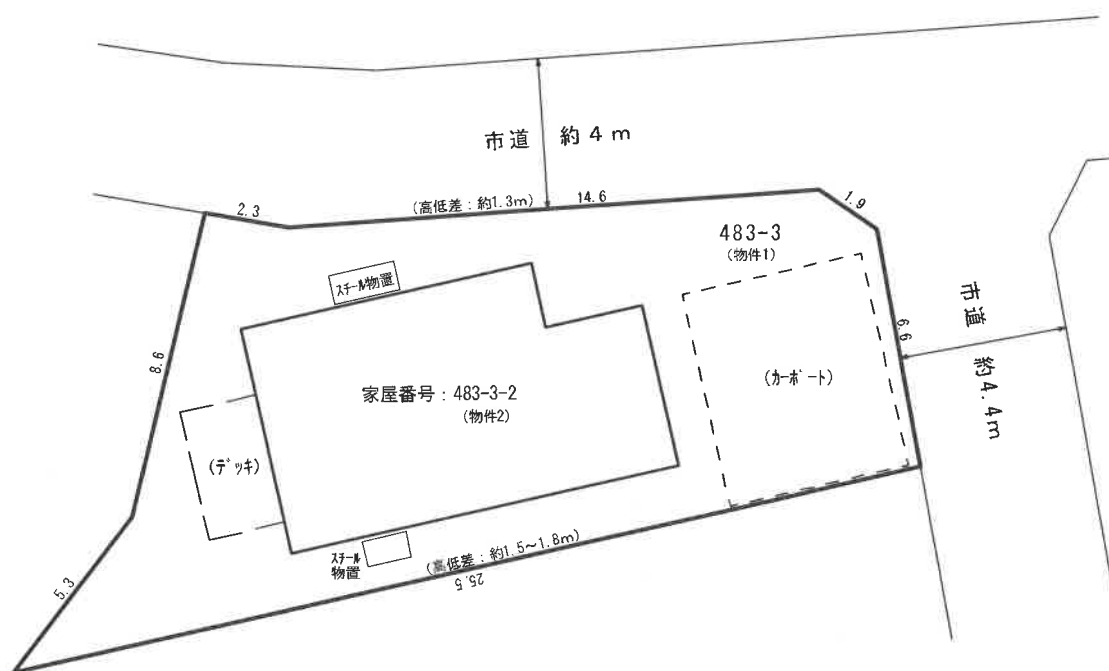
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

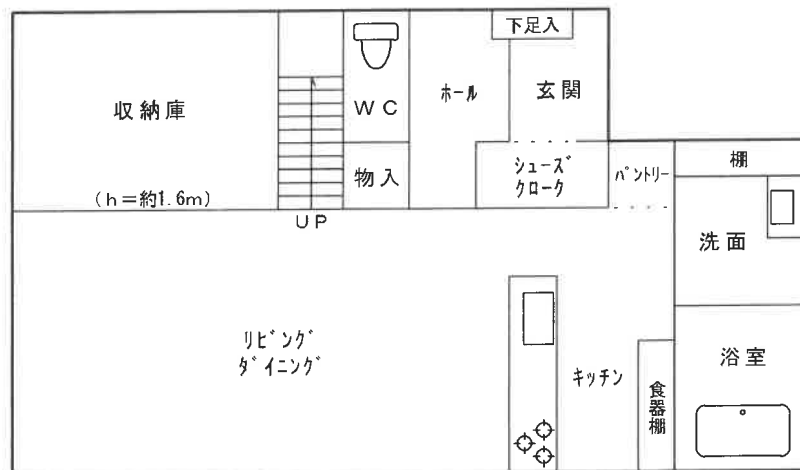
所在 大和郡山市九条町483-3



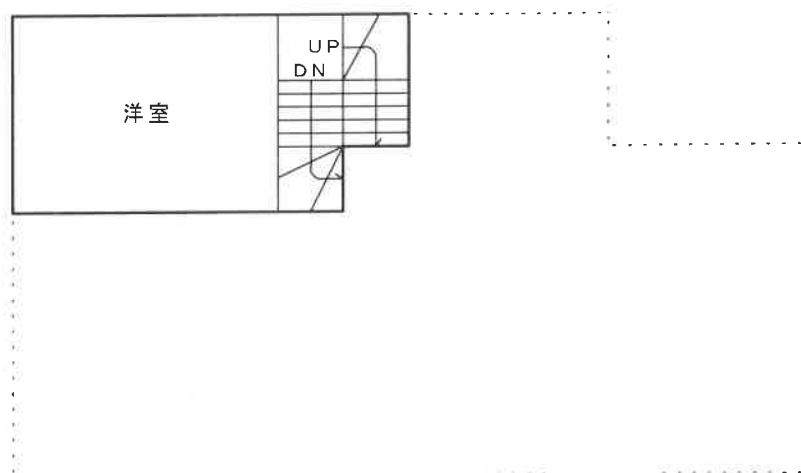
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

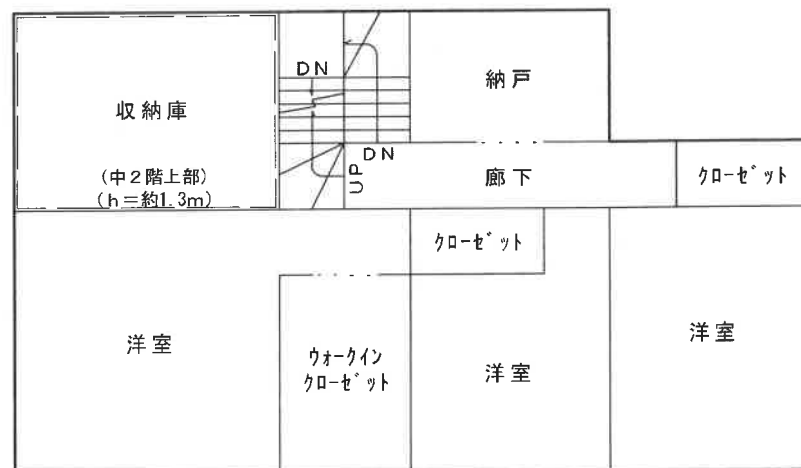
1 階



中 2 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。