

■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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	4,040,000 3,232,000	一括	808,000	95,128	30,657
1	620,000				
2	610,000				
3	140,000				
4	140,000				
5	2,530,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9. 1 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 1 2平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3. 4 8平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4. 3 1平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大和郡山市九条町9 6 3 番地5、9 6 3 番地6 |
| | 家屋 番号 | 9 6 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	193.36平方メートル
	2階	95.55平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 7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】

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 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 | 番 | 9 6 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 9. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 | 番 | 9 6 3 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 7. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 | 番 | 9 6 3 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 | 番 | 9 6 3 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4. 3 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大和郡山市九条町 9 6 3 番地 5、9 6 3 番地 6 |
| | 家屋 | 番号 | 9 6 3 番 5 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	193.36平方メートル
	2階	95.55平方メートル



令和 6年(ケ)第 67号
令和 6年11月13日受理
令和 6年12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 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4. 3 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大和郡山市九条町 9 6 3 番地 5、9 6 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 6 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	193.36平方メートル
	2階	95.55平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大和郡山市九条町963番地5 (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 ☐ 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) 目的土地4筆は、一画地として一体利用されていたので、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。

なお、物件1の土地は残地処理がされているに過ぎないが、辺長が記載されており、簡易な図上求積上、登記記録上の地積とほぼ一致するものと思われる。

- (2) 目的土地の東側に樹木が植わっており、枝が道路に越境していた（写真①参照）。
- (3) 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（写真①参照）。
- (4) 土地建物位置関係図記載のところに上屋が設置されていた。
- (5) 前面道路の現況幅員は、約4.5m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。

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。

なお、公課証明書上、登記記録より若干床面積が小さく、家屋平面図上、1階北西及び1階中央の凸部分がなくなっていたが、各階平面図の方が正確に形状が記載されていた。

- (2) 玄関扉の開閉が困難であった。

- (3) 目的建物は、若干傾いているように感じられた。

- (4) 1階WCの壁がしっくい補修されていた(写真④参照)。

- (5) 1階浴室及び洗面付近の廊下側内壁に穴の空いている一部損傷箇所が認められた(写真⑤参照)

- (6) 2階北西和室の壁に雨漏り跡及びクラックが認められた(写真⑦参照)。

- (7) 建物内で、犬1匹が飼育されていた。

- (8) 昭和47年築の建物なので、劣化が進んでいた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、家族の者と共に目的建物で居住しています。 2 中古物件を買い、形状はそのままの状態を使っていますが、父が和室の床をフローリングにしました。 3 境界について争いはありません。 4 2階西側は、かつて親が住んでいたところです。 WCは使っておらず、前は物置状態です。

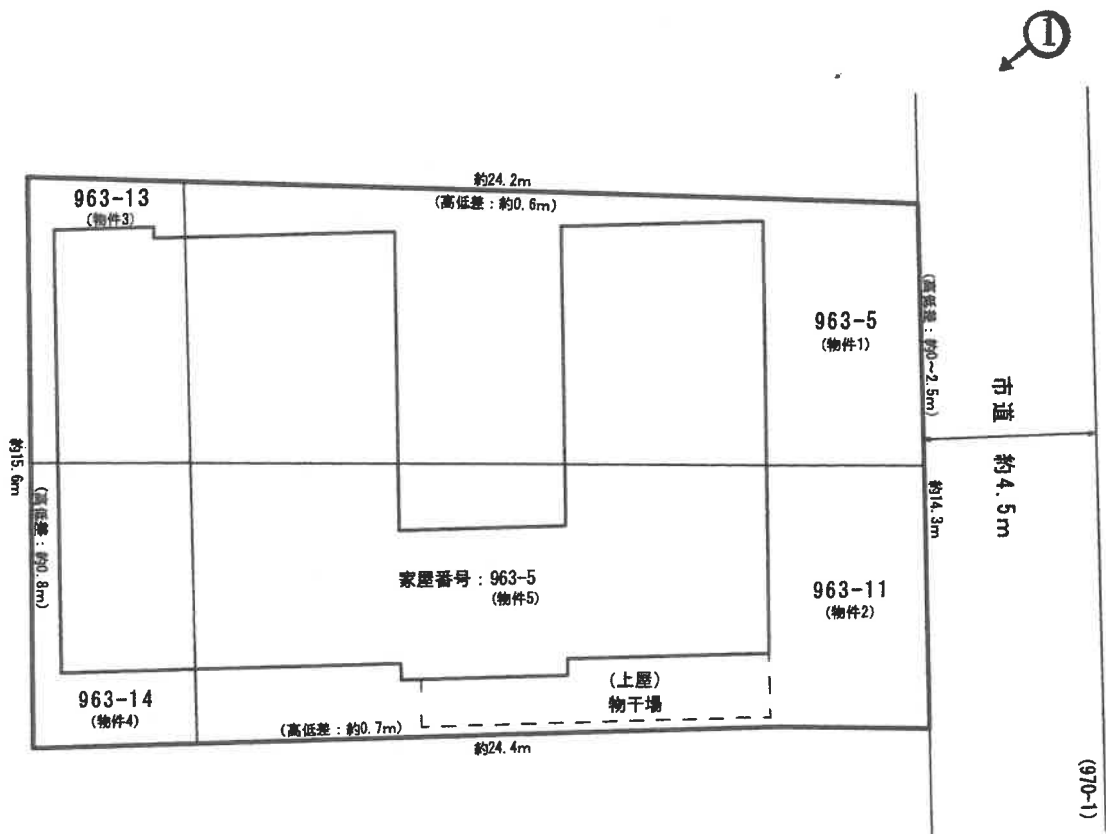
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月15日 10:00-10:10	大和郡山市役所	道路調査、 地番参考図、家屋平面図請求
6年11月15日 10:25-10:35	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11月15日 11:15-11:25	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11月27日 9:50-10:00	奈良地方法務局	差押登記確認
6年11月27日 10:45-11:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
6年11月29日 18:00-18:05	執行官室	所有者から電話聴取
6年12月07日(土) 12:30-13:30	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 : - :		
年 月 日 : - :		
(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 大和郡山市九条町963-5, 963-11, 963-13, 963-14

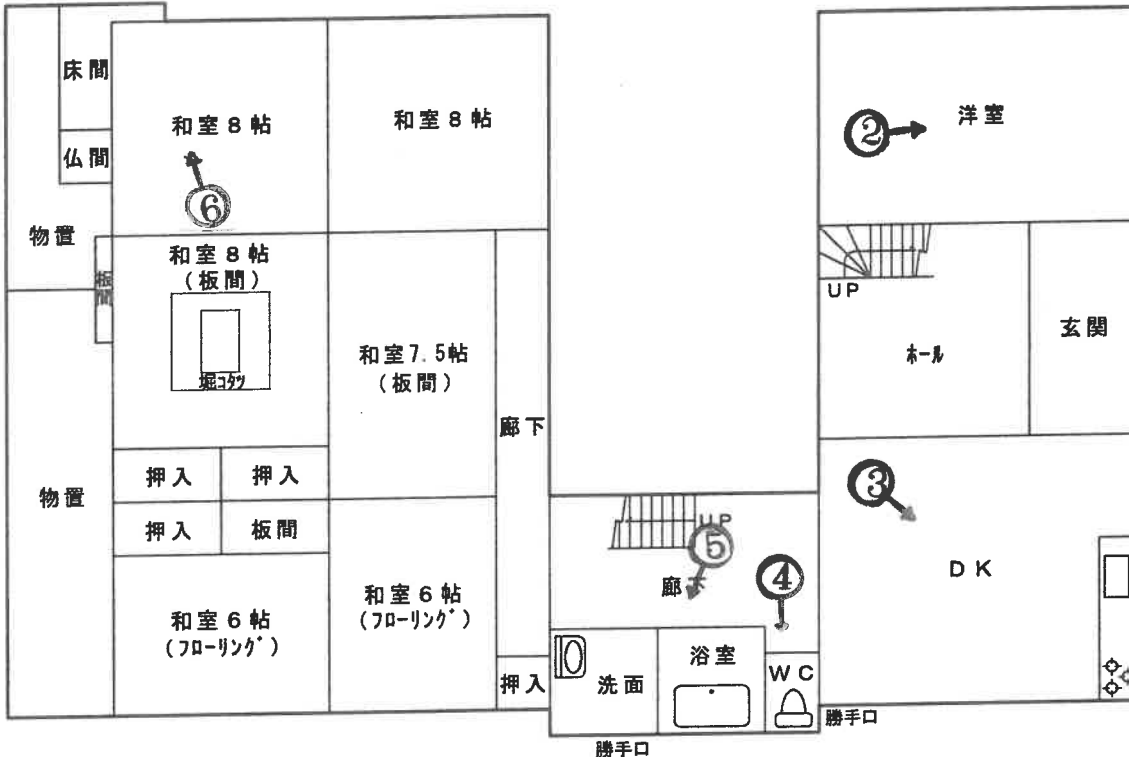


(←○ 写真撮影場所・方向)

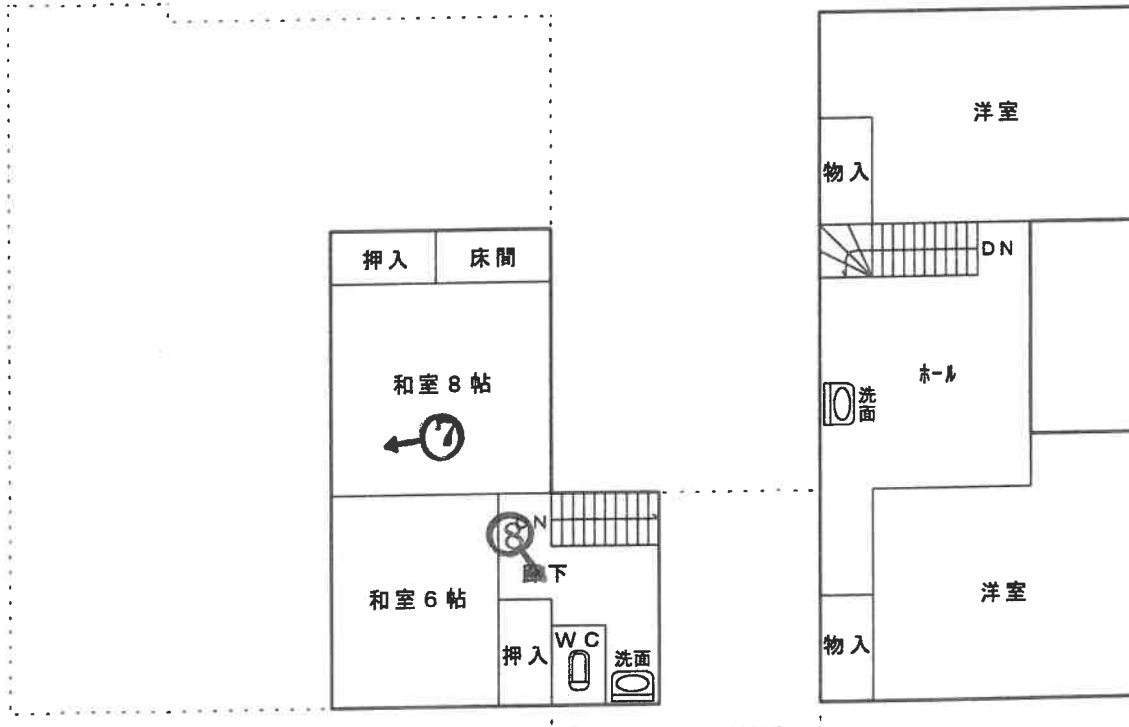
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

問 取 図

1 階



2 階



(←○ 写真撮影場所・内容)

※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。



①



②



③

しっくいで補修



④

(10 枚目)

穴(一部損壊)



⑤

凸部分



⑥

クラック

雨漏り跡

⑦



2階WCの前

⑧



(12 枚目)

令和6年（ケ）第67号
令和6年12月7日 現地調査
令和6年12月10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13,780,000円	
内 訳 価 格	
1	金2,120,000円
2	金2,090,000円
3	金480,000円
4	金490,000円
5	金8,600,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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
1～4	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。
5	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		
1～4	・ 目的土地4筆は、一画地として一体利用されていたので、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。		

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1～4）

位置・交通	近鉄橿原線「九条」駅 西方約1.5km（道路距離）	
付近の状況	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 宅地造成工事規制区域
画地条件（規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢等	概ね標準的 間口約14.3m・奥行 約24m ほぼ整形 道路から0～2.5m高。ほぼ平坦。
接面道路	東； 幅員約 4.5 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、共同住宅等
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、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できず、土壌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壌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壌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目的土地と隣接土地の間に高低差が認められる。 ②目的土地の東側に樹木が植わっており、枝が道路に越境していた。 ③土地建物位置関係図記載のところに上屋が設置されていた。 ④地盤及び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5）

区 分	主たる建物
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 47 年 12 月 2 日新築 経済的耐用年数 約 25 年 経過年数 約 52 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 主に吹付け等 内 壁 : 主にクロス、板、土壁等 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 288.91 m ² （公簿）
現 況 用 途 等	階 層 ; 2 階建 現 況 用 途 ; 居宅 間 取 り ; 1 1 D K
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、住居として使用している。
特記事項	①玄関扉の開閉が困難であった。 ②目的建物は、若干傾いているように感じられた。 ③1階WCの壁がしっくい補修されていた。 ④1階浴室及び洗面付近の廊下側内壁に穴の空いている一部損傷箇所が認められた。 ⑤2階北西和室の壁に雨漏り跡及びクラックが認められた。 ⑥その他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。 ⑦目的建物内で、犬一匹が飼育されていた。 ⑧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。 ⑨目的建物は、建蔽率を超過している可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～4(土地)

物件1～4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	60,600	0.98	149.10	1/1	0.90	7,969,000
2	60,600	0.98	147.12	1/1	0.90	7,863,000
3	60,600	0.98	33.48	1/1	0.90	1,789,000
4	60,600	0.98	34.31	1/1	0.90	1,834,000
計			364.01			19,455,000

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
 $61,800 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 100 \div 60,600 \text{ 円/㎡}$

◇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 1.00、環境 1.00、行政 1.00、その他 1.00、相乗積 1.00

イ. 個別格差: 物件1～4 画地条件 0.98 (高低差等)

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5(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
5	145,000	288.91	0.03	1,257,000
計				1,257,000

ウ 現価率(主たる建物)

・経済的耐用年数25年、経過年数52年、経済的残存耐用年数0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0年 / 経済的耐用年数25年)} × (1 - 観察減価 0.35) = 0.03

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	7,969,000	0.60	法定地上権	4,781,000
2	7,863,000	0.60	法定地上権	4,718,000
3	1,789,000	0.60	法定地上権	1,073,000
4	1,834,000	0.60	法定地上権	1,100,000
合計	19,455,000			11,672,000

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	7,969,000	－ 4,781,000		0.95	0.70	2,120,000
2	7,863,000	－ 4,718,000		0.95	0.70	2,090,000
3	1,789,000	－ 1,073,000		0.95	0.70	480,000
4	1,834,000	－ 1,100,000		0.95	0.70	490,000
5	1,257,000	＋ 11,672,000	1.00	0.95	0.70	8,600,000
一括価格 (合計)						13,780,000

ウ. 占有減価率
必要なし

エ. 市場性修正率
目的建物は建蔽率を超過している可能性があることから、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-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6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6年度)
物件1 5,805,208 円
物件2 5,728,117 円
物件3 1,303,543 円
物件4 1,335,859 円
物件5 3,370,168 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 (地理院地図Vector)
3. 公図写し (A3→A4に縮小)
4. 地積測量図 (A3→A4に縮小)
5. 建物図面 (A3→A4に縮小)
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図 (略図)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大和郡山市九条町 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4. 3 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大和郡山市九条町 9 6 3 番地 5、9 6 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 6 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |



物 件 目 録

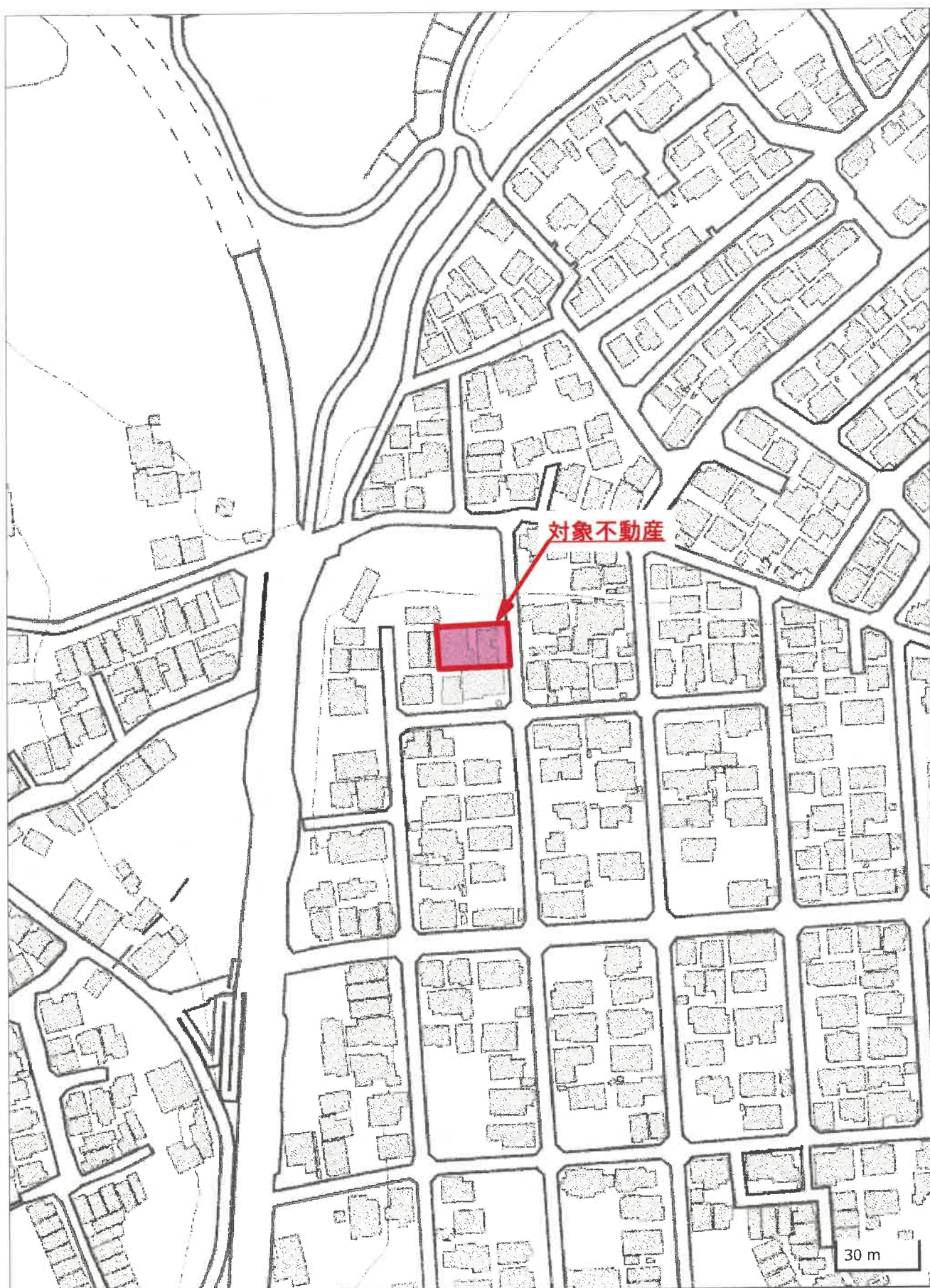
床 面 積	1階	193.36平方メートル
	2階	95.55平方メートル

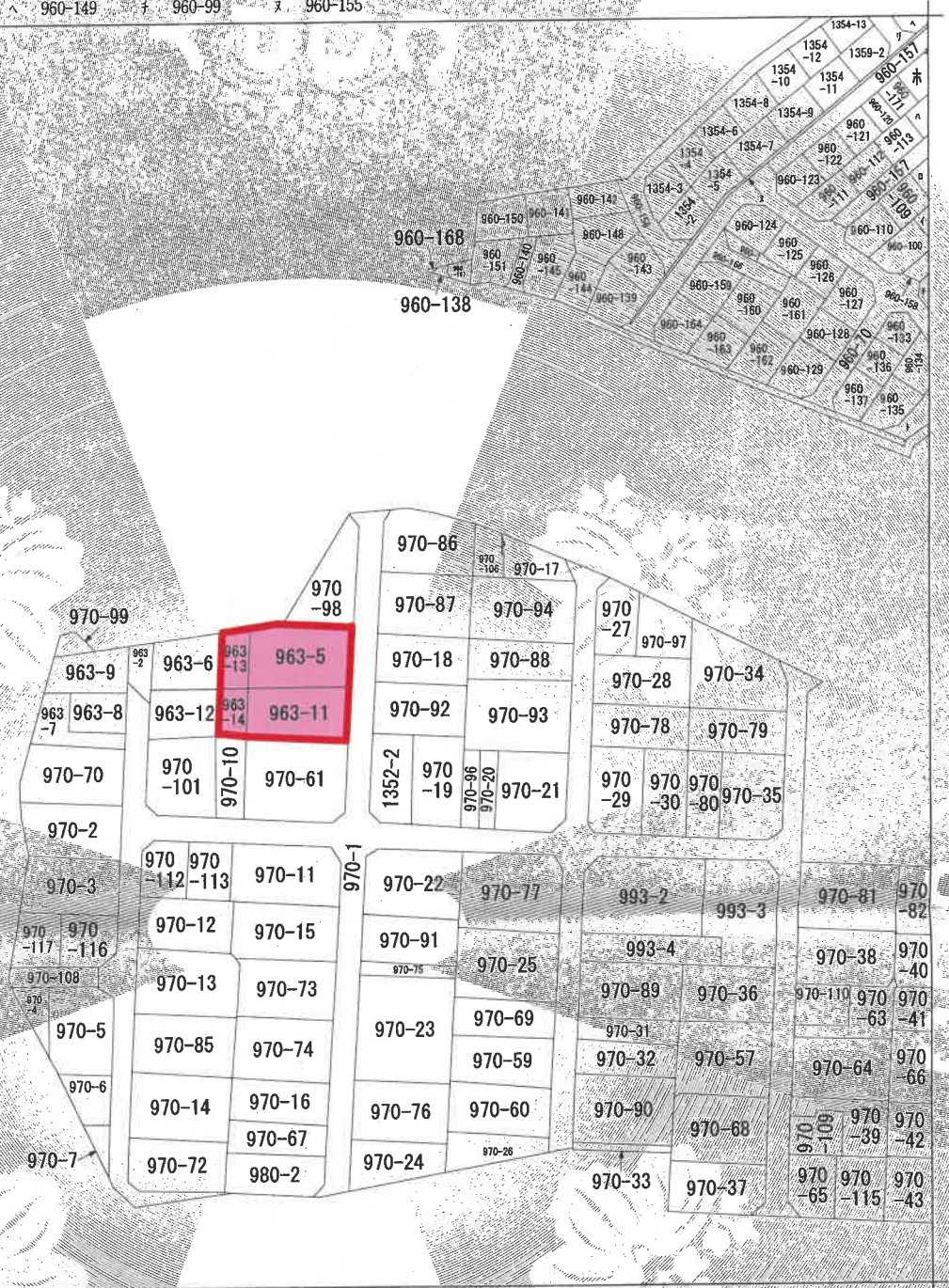


位置図

地理院地図
Vector







地番区域見出

A 九条町

A 九条町

A3→A4に縮小

登記年月日：平成13年7月9日

556028

地積測量図

地番 963-5-963-11

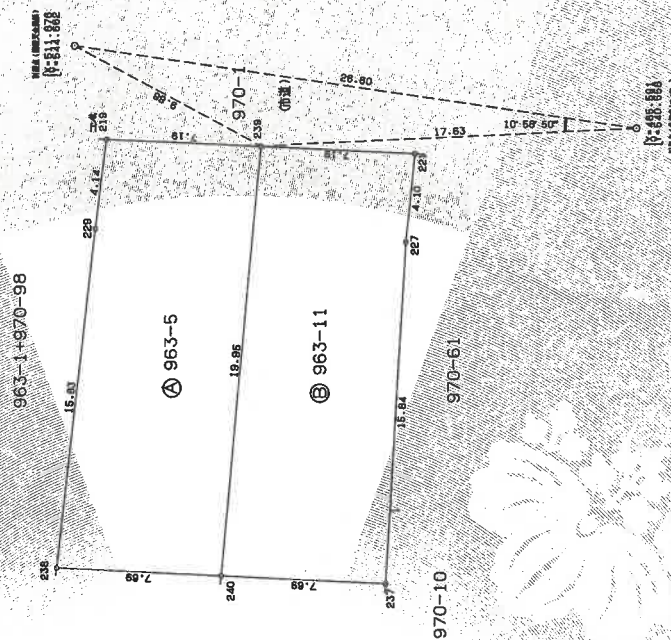
土地の所在 大和郡山市九条町字山ノ口

13.7.9

座標求積表

地番	N	O	座標	X	Y	辺長	測	端
963-5-963-11	B	963-11	221 (コンクリート)	496.026	539.516			
			239 (金庫)	503.210	539.910	7.19	221-	239
			240 ()	505.115	520.044	19.95	239-	240
			237 ()	497.433	519.620	7.69	240-	237
			227 ()	496.448	535.430	15.84	237-	227
			221 ()	496.026	539.516	4.10	227-	221
963-5	A	963-5	估面積	294.256444	m ²			
			面積	147.1292220	m ²	地積	147.12	m ²
			坪数	44.5065				
			公簿	296.2300000	m ²			
			総計	147.1292220	m ²		149.10	m ²
963-5	A	963-5	敷地	149.1007780	m ²			
			坪数	45.1029				

※使用測量法 JEC GEO STATION システム
※公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



作製者

(平成13年4月7日作製)

申請人

縮尺 1/250

A3→A4に縮小

556030

地積測量図

地番 963-6-963-13

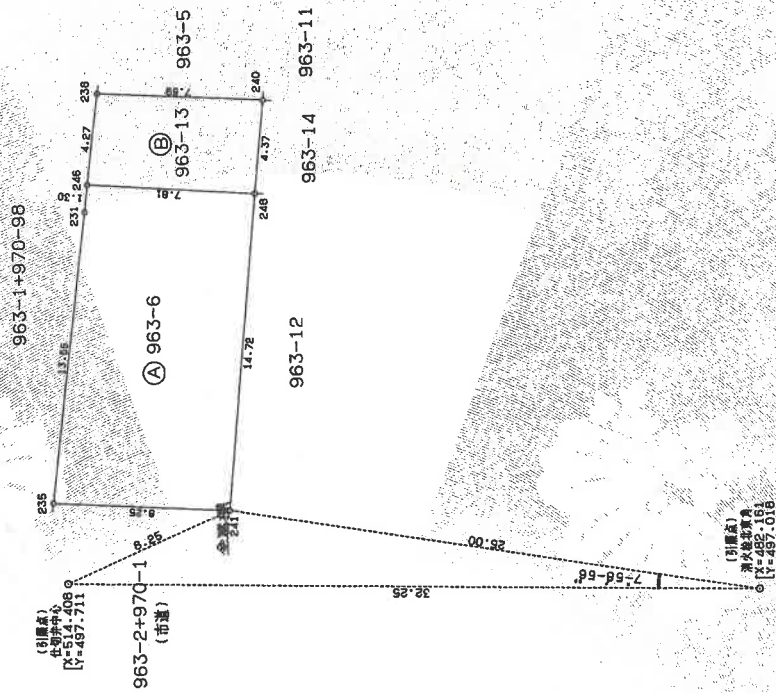
土地の所在 大和郡山市九条町

奈良地方方法局
平成14.6.14受託
第3803号

座標求積表

地番	NO	種 別	X	Y	辺 長	測 量
㊤ 963 -13	246 ()		513.309	516.224		246- 248
	248 ()		505.511	515.689	7.81	246- 248
	240 ()		505.115	520.044	4.37	248- 240
	238 (全 長)		512.796	520.467	7.69	240- 238
	246 ()		513.309	516.224	4.27	238- 246
倍面積			66.979632	㎡	地 積	33.48 ㎡
面積			33.4898160	㎡		
坪 数			10.1306	㎡		
㊤ 963 -6	公 簿		152.6566310	㎡		
	總 計		33.4898160	㎡		
	殘 地		119.1668150	㎡		119.16 ㎡
坪 数			36.0485	㎡		

*使用路線名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



作製者

(平成14年6月11日作製)

申請人

縮尺 1/250

556031

地積測量図

地番 963-12-963-14

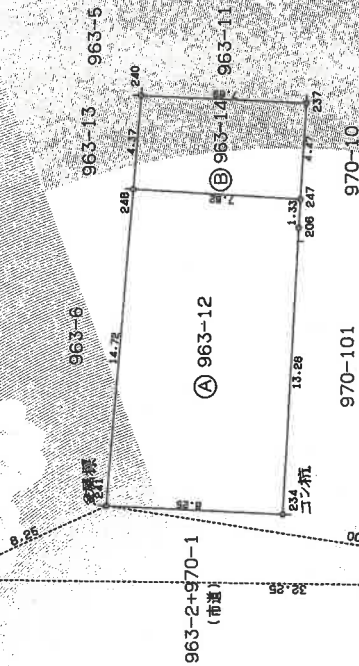
土地の所在 大和郡山市九条町

奈良地方建設局
平成14.6.14交付
第3804号

座標求積表

地番	NO.	幅員	X	Y	辺長	測線
963-14	248 ()		505.511	515.689		
	247 ()		497.706	515.154	7.82	248-247
	237 ()		497.433	519.620	4.47	247-237
	240 ()		505.115	520.044	7.69	237-240
	248 ()		505.511	515.689	4.37	240-248
		倍面積	68.626199		㎡	
		面積	34.3130995		㎡	34.31
		坪数	10.3797			
963-12	248 ()		505.511	515.689		
	241 (全長)		506.846	501.022	14.72	248-241
	234 (コクリ-ト杭)		498.599	500.567	8.25	241-234
	206 ()		497.794	513.823	13.28	234-206
	247 ()		497.706	515.154	1.33	206-247
248 ()		倍面積	505.511		515.689	247-248
			235.800391		㎡	
		117.9001955		㎡	117.90	
		面積		坪数		
		坪数	35.6648			

*使用測量名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



作製者

(平成14年 6月11日作製)

申請人

縮尺 1/250

547.12.19

305664

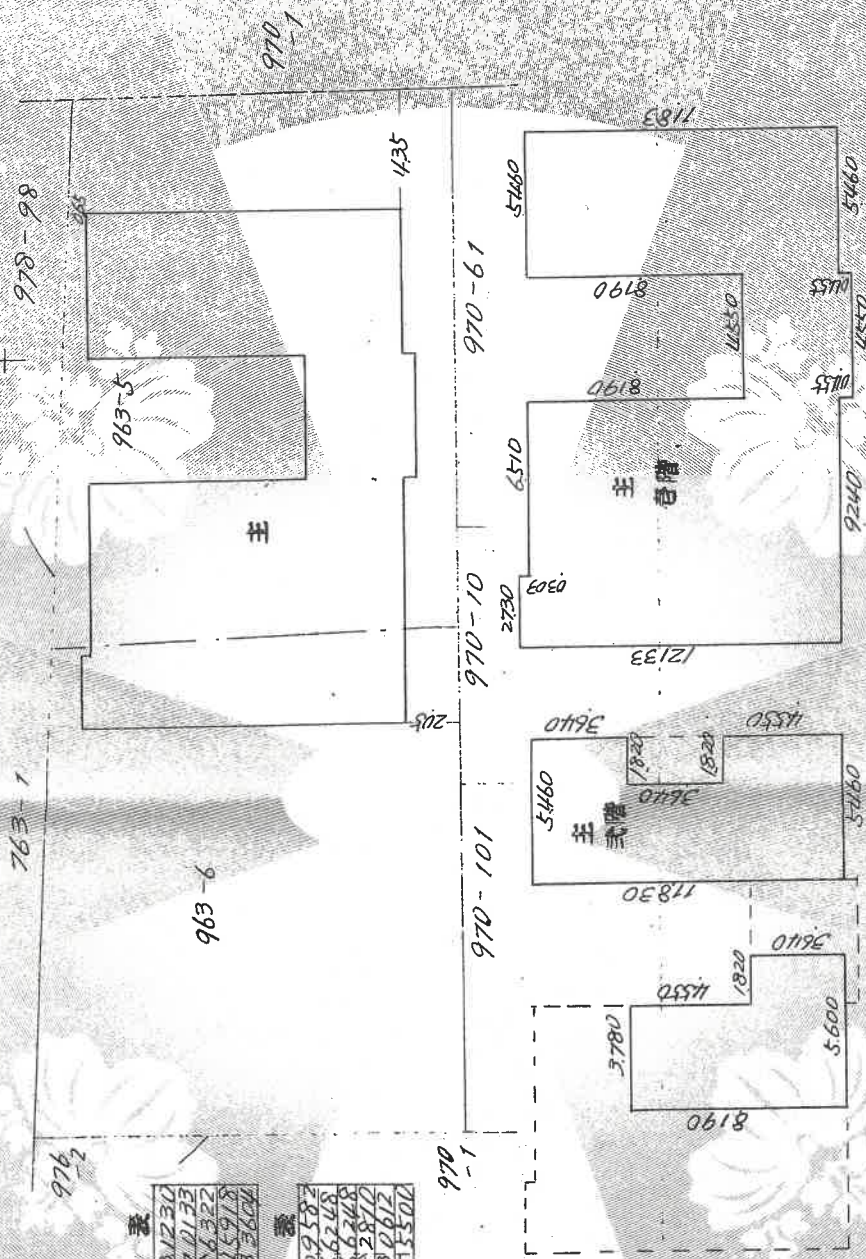
建物階平面図

家屋番号	963-5
建物の所在	大和郡小市町 963-5 963-6

作製年月日
昭和47年12月9日

作製者

申請人



主 倉庫 求 積 表

主 倉庫	求 積
2730	12133
6570	11830
4550	4185
5460	11830
193	366

主 式 倉庫 求 積 表

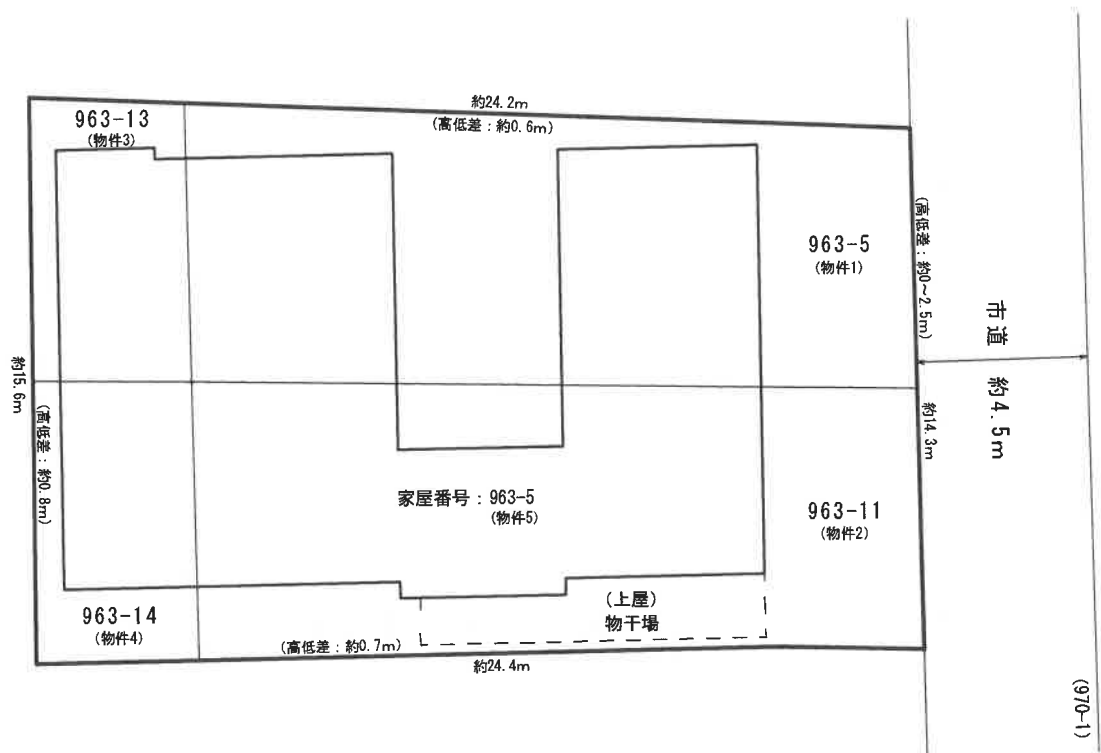
主 式 倉庫	求 積
3780	8190
1820	3640
1820	3640
1820	3640
3640	11830
3640	11830

(注文書印)

縮 尺 1/200

土地建物位置関係図

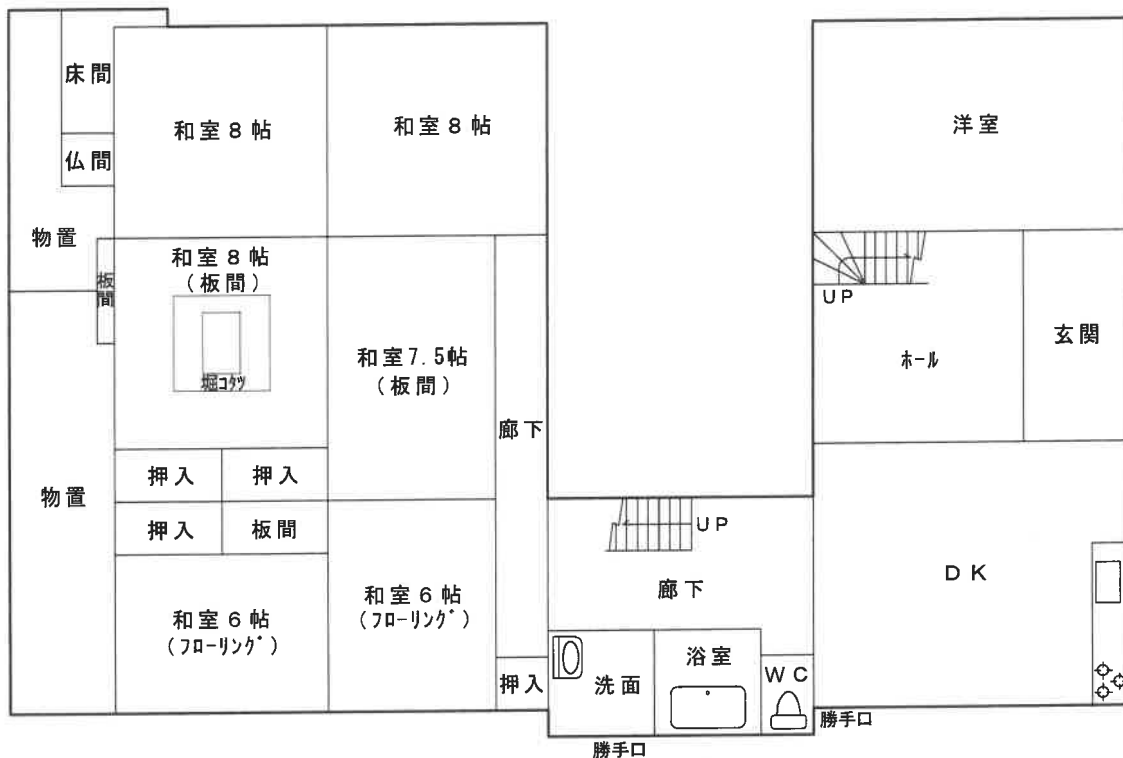
所在 大和郡山市九条町963-5, 963-11, 963-13, 963-14



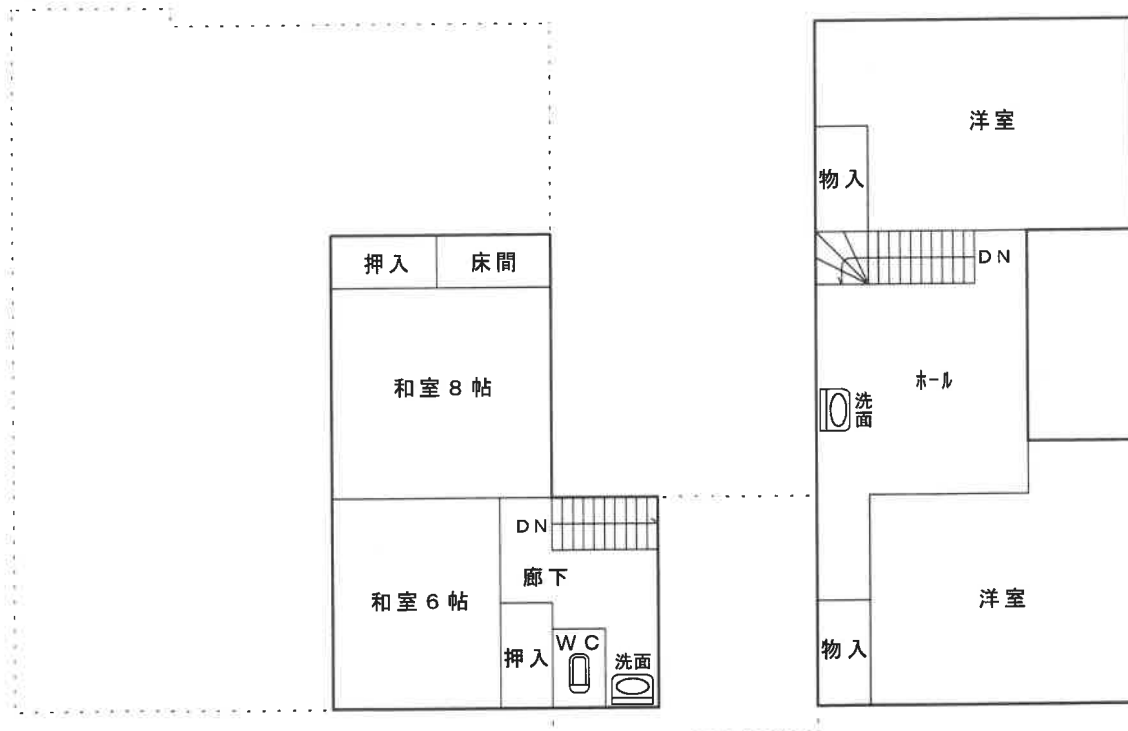
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



※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。