

- 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 8年 6月26日
奈良地方裁判所執行係
裁判所書記官 横山 健人

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 8年 7月17日から 令和 8年 7月24日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月31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 8月21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 8年 6月26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 大和郡山市小泉町1283番地4

建物の名称 大和郡山リバティ六番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小泉町1283番4の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 53.78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 大和郡山市小泉町1283番4

地 目 宅地

地 積 407.60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 138024分の5378



物件明細書

令和 8年 5月 7日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 横山 健人

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】

なし

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】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 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。）。
- 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）」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 (一棟の建物の表示)

所 在 大和郡山市小泉町1283番地4

建物の名称 大和郡山リバティ六番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小泉町1283番4の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 53.78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 大和郡山市小泉町1283番4

地 目 宅地

地 積 407.60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 138024分の5378



令和 7年(ケ)第 41号
令和 7年12月23日受理
令和 8年 1月 22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 大和郡山市小泉町1283番地4

建物の名称 大和郡山リバティ六番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小泉町1283番4の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 53.78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 大和郡山市小泉町1283番4

地 目 宅地

地 積 407.60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 138024分の5378



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大和郡山市小泉町1283番地4大和郡山リパティ六番館501号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 登記記録上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 9,000円 修繕積立金 13,570円 円 円 円	令和7年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R2年12月分～R7年11月分 計1,278,960円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ヘスタオークラハウジング株式会社東大阪支店	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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・郵便受け・マンション案内板の表示「所有者の姓」
- 2 敷地権の目的である土地の形状等
 - (1) 地図に準ずる図面上、1283-1測量図参照としか記載されていない。
登記記録上、旧1283番4の土地(81.10㎡)に1283番5、同番6ないし同番8の土地を合筆してできた土地であることが認められるので、1283番1の土地から分筆された上記5筆の土地を合筆した形状は、建物図面の形状と同様、敷地権の目的である土地の形状とほぼ一致した。
 - (2) 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。
 - (3) 本件マンションの近隣に工業団地がある。
- 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、建物の内側で求積されるので、登記記録上53.78㎡で登記されている。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61.13㎡で課税されている。登記記録と課税記録で床面積が異なるのは、上記理由によるものであることを大和郡山市役所で確認した。
 - (3) 洋室クローゼットの天井に雨漏り跡が認められた(写真④参照)。
 - (4) 洋室の天井・壁にクラックが認められた(写真⑤参照)。
 - (5) 和室6帖の壁にクラックが認められた(写真⑥参照)。

(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	<p>1 令和7年11月30日現在、管理費及び修繕積立金並びに滞納状況は2枚目記載のとおりです。</p> <p>滞納額と滞納期間が一致しないのは、修繕積立金の値上げがあったからです。</p> <p>今後発生する分を含めて買受人に請求します。</p> <p>2 別途、滞納期間を同じくして防犯カメラ使用料34,200円(月額570円)、水道使用料6,380円、清掃協力金(清掃に協力しなかったときのペナルティー)2,500円があります。</p> <p>3 本件マンションでは、管理規約上、いわゆる民泊が禁止されています。</p> <p>4 本件マンションでは、使用細則上、犬・猫等の家畜を飼育することが禁止されています。</p> <p>5 令和6年9月に大規模修繕工事を行なったので、修繕積立金残高が少ないです。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■占有者及び占有状況

専有部分の建物は、空き家だと思われたので、照会書を玄関扉に挟み込んだ。

第2回目臨場時、第1回目臨場時に挟み込んだ照会書は、そのままの状態が存在したので、その間、人の出入りがないことが認められる。連絡がないので、解錠のうえ建物内に立ち入るに、目的外動産は残置されていたが、ライフライン契約は廃止されており、居住の実態は認められなかった。所有者以外の占有を認めるような状況は存在しなかったため、所有者が目的外動産を残置し、空き家の状態で占有しているものと認めた。

なお、建物内にお知らせ文書を差し置くに、現時点で権利を届け出る第三者はいない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

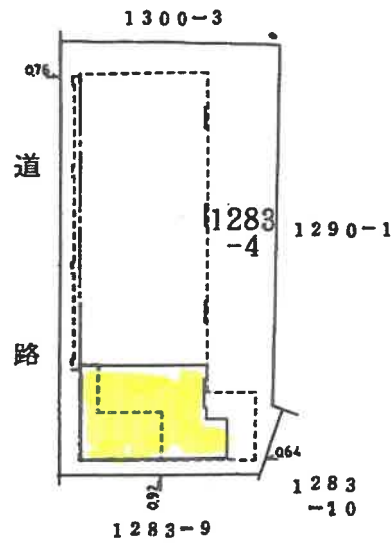
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月23日 14:30-14:45	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年12月23日 15:15-15:25	大和郡山市役所	道路調査、地番図請求、事情聴取
7年12月23日 16:00-16:10	奈良地方法務局	登記事項要約書請求
7年12月23日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書郵送
7年12月24日 : - :	執行官室	所有者宛照会書郵送
8年01月06日 13:10-14:00	物件所在地	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、お知らせ文書差置
8年01月08日 13:30-13:35	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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 大和郡山市小泉町 1283 番地 4



建物の存する部分 5 階

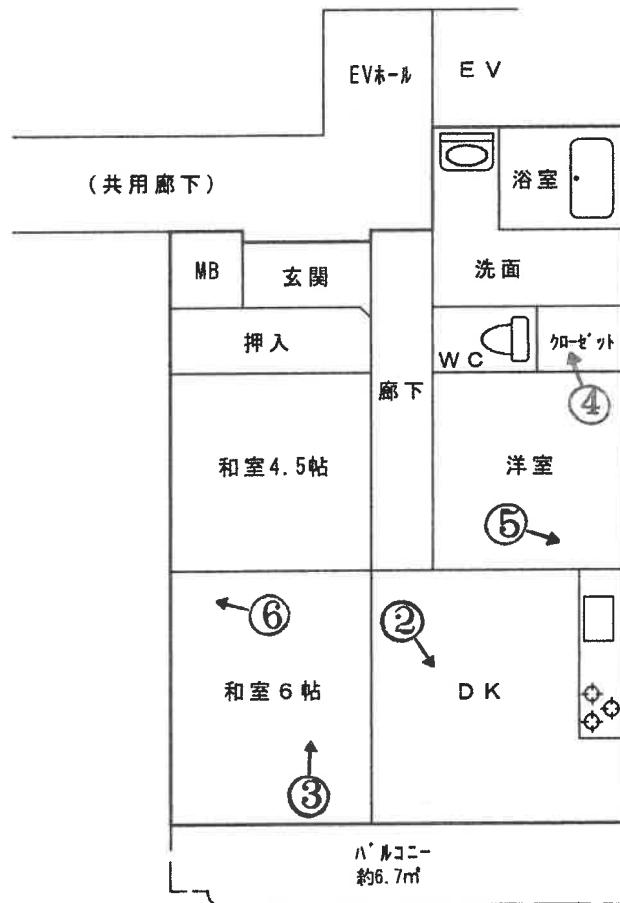


(←○ 写真撮影場所・方向)

※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。

(7 枚目)

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

水漏れ跡



④

(10 枚目)

クラック



⑤

クラック



⑥

(11 枚目)

令和7年(ケ)第41号

令和8年1月6日 現地調査

令和8年1月28日 評価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(敷地権付マンション用)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金2,010,000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

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 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録に記載のとおり	(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			

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

位置・交通	J R 関西本線「大和小泉」駅の南西方約1.3km（道路距離） (別添位置図参照)	
付近の状況	共同住宅、一般住宅、事業所等が建ち並ぶ地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等による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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 法22条指定区域 20m高度地区
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	「第3 目的物件」に記載のとおり。 地積測量図のとおり（巻尺等を用いた概測により確認）。 略整形地 道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	西側：幅員約 20 m 市道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	7階建店舗付共同住宅の敷地 一般住宅、事業所等 西側近接に工業団地あり
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本並びに過去の住宅地図及び空中写真によると、土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。目的物件及びその周辺においては、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出はない。土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門機関による詳細な調査を行わなければ確定できない。	
特記事項		

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大和郡山リバティ六番館	
建物の用途	店舗付共同住宅（総戸数31戸、居宅28戸、店舗3戸）	
建築時期、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）	平成5年6月25日新築
	経過年数	約 33 年
	経済的残存耐用年数	約 12 年
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺7階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	吹付け、タイル貼等
設 備 等	エレベーター	1基
	駐 車 場	なし
	そ の 他	管理人室等
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	大和郡山リバティ六番館管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	ヘスタオークラハウジング株式会社
	管理形態	管理人日勤
管理の状況	普通	
積 立 金	7,512,658円（令和7年4月30日現在）	
特記事項	<p>① 近い将来の大規模修繕計画：令和6年9月に大規模修繕工事実施済み</p> <p>② 建物にアスベスト等の有害物質が使用されているか否かは不明である。</p> <p>③ 建物の耐震性については、目視した範囲ではその程度を判定することは困難である。なお、建築基準法の新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日施行されている。</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	「第3目的物件」に記載のとおり。	
位 置	5階部分	
床 面 積	「第3目的物件」に記載のとおり。	
間 取 り	3DK、バルコニー有（西向き、約6.7㎡、概測による）	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 クッションフロア、畳等 クロス等 特記すべき事項はない。 特記すべき事項はない。
保守管理の状態	普通	
管理費等	管 理 費	9,000円（月額）
	修繕積立金	13,570円（月額）
	合 計	22,570円
管理費等	滞 納 額	
	管 理 費	540,000円（令和2年12月～令和7年11月）
	修繕積立金	738,960円（令和2年12月～令和7年11月）
	合 計	1,278,960円
	その他滞納額	
	防犯カメラ使用料	34,200円（月額570円、令和2年12月～令和7年11月）
	水道使用量	6,380円
	清掃協力金	2,500円
専有部分の 利用状況等	所有者が住居（空き家）として使用している。	
特記事項	<p>① 洋室の天井及び内壁にクラックが認められた。洋室のクローゼットの天井にシミ跡が存した。西側和室の内壁にクラックが認められた。</p> <p>② ①に記載のほか、建物の損傷及び劣化の程度は概ね経年相応と思料する。</p> <p>③ 室内に動産が残置されていた。</p>	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1. 建物の価格

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の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
280,000	53.78	0.21	3,162,000

イ. 専有面積

第3項目的物件欄に記載のとおり。

ウ. 現価率

経過年数33年、経済的残存耐用年数12年、経済的全耐用年数45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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 12 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.30) \doteq 0.21$$

2. 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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
52,500	1.01	407.60	1.00	5378 / 138024	1.00	842,000

ア. 更地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大和郡山-7

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$$69,400 \times 100 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 131 \doteq 52,500$$

◇ 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 : 画地条件 1.01 (方位1.01)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100 / 95 × 100 / 102 × 100 / 135 × 100 / 100 ≐ 100 / 131

イ. 個別格差 : 画地条件 1.01 (方位1.01)

ウ. 地積 : 「第3 目的物件」に記載のとおり。

エ. 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応性及び建物と環境との適合性等を考慮した。

オ. 敷地権割合 : 「第3 目的物件」に記載のとおり。

カ. 敷地権の種類 : 「第3 目的物件」に記載のとおり。

3. 敷地権付建物の積算価格

建物の価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差率 ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
3,162,000	842,000	1.03	4,124,000

ウ. 個別格差率： 1.03 (階層1.02、位置1.01)

II. 比準価格の試算

1. 取引事例比較法の適用

近隣地域又は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㎡当りの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	大和郡山市小泉町	大和郡山市小泉町
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
所在階／全階層	3階／7階	4階／7階
面 積	約50㎡	約67㎡
バルコニー方位	西向き	東向き
建築時期	平成5年6月	平成3年2月
取引時点	令和7年3月	令和6年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	117,000円／㎡	132,000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／㎡)
A	117,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	97,000
B	132,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{130}$	94,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮した。							㎡当り比準価格 (円)
時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移動向を考慮した。							
標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等の個別性を考慮した。							
地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。							96,000
建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。							平均値を採用

2. 比準価格の試算

㎡当たり比準価格 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 (8頁と同じ) ウ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
96,000	53.78	1.03	5,318,000

III. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

以下のとおり、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について次表のと
おりの割合により加重平均を行う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)
4,124,000	0.3	5,318,000	0.7	4,960,000

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価を行い、そのうえ市場性修正率、競
売市場修正率を乗じ、さらにその他の控除減価を施して次のとおり評価額を決定した。

調整後の価格(円) ア	占有に伴 う減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 (1-控除減価率) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入、 最低額1万円) ア×イ×ウ×エ×オ
4,960,000	1.00	1.00	0.70	0.58	2,010,000

イ. 占有に伴う減価

占有減価の必要はないと判断した。

ウ. 市場性修正率

市場性修正の必要はないと判断した。

エ. 競売市場修正率

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ. その他の控除減価

控除減価率は、滞納管理費等の額(6ページに記載のとおり)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. 地価公示標準価格

標準地番号 : 大和郡山-7
所在・地番 : 大和郡山市小泉町2234番15
価 格 : 69,400円/m²
位 置 : JR関西本線「大和小泉」駅 980m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 141m²
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 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%、容積率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7年度)

土地 : 14,960,550円 (持分5378/138024)
建物 : 3,792,871円 (課税床面積61.13m²)

第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 地積測量図写し
5. 建物図面写し
6. 間取図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和郡山市小泉町1283番地4

建物の名称 大和郡山リバティ六番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小泉町1283番4の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 53.78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 大和郡山市小泉町1283番4

地 目 宅地

地 積 407.60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

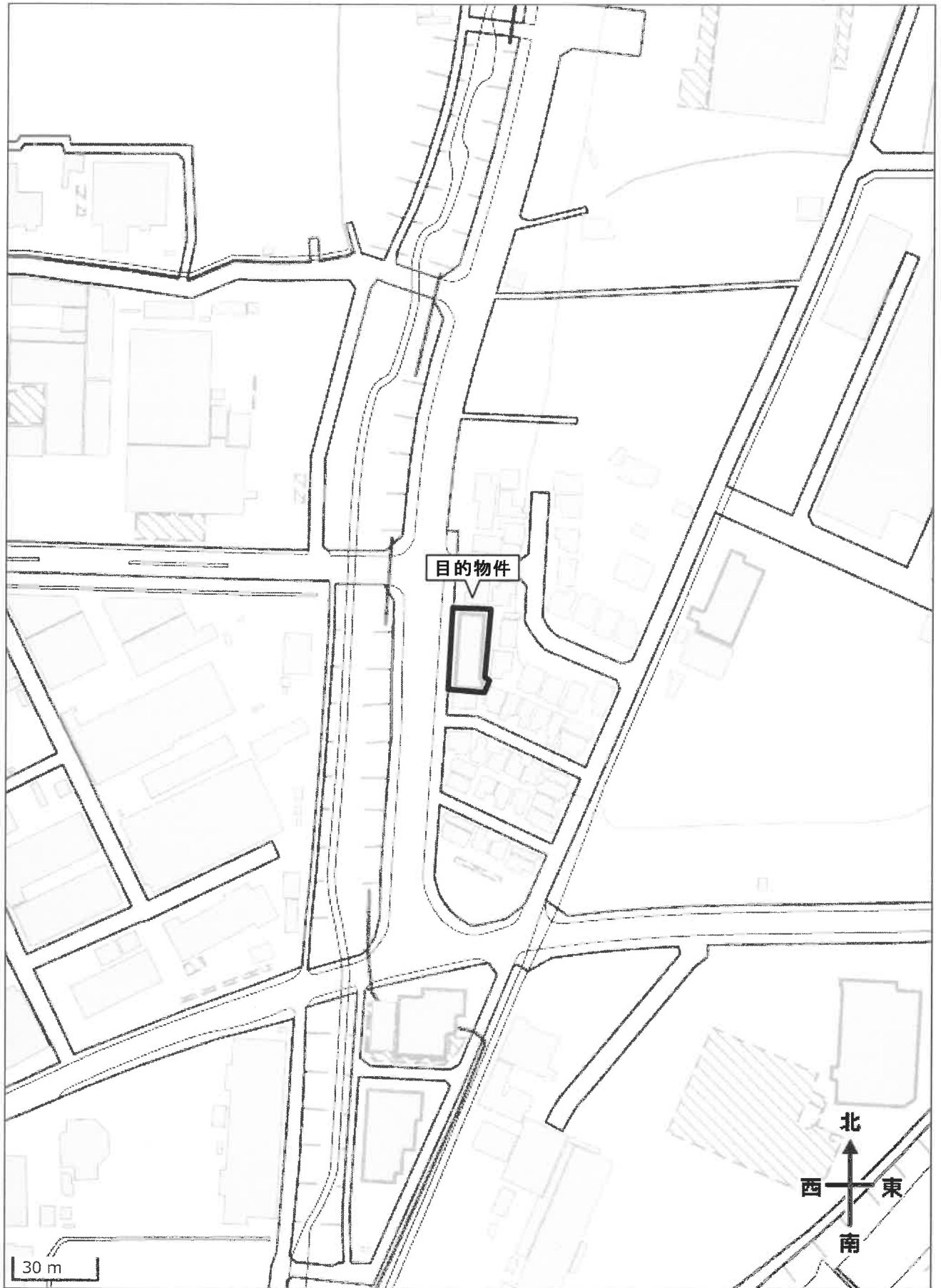
敷地権の割合 138024分の5378



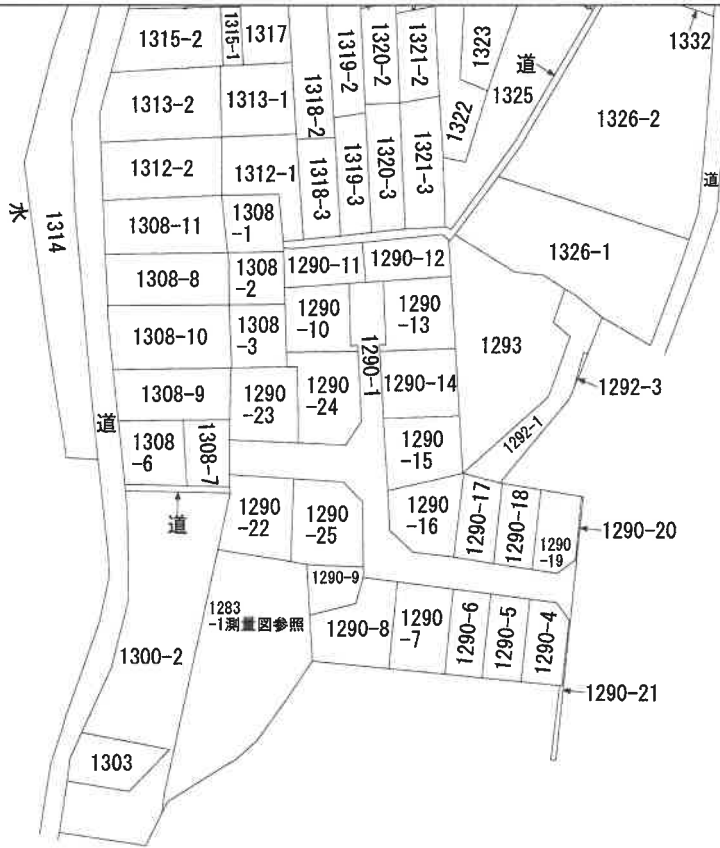
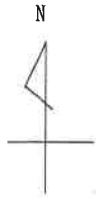
地理院地図
GSI Maps



地理院地図
GSI Maps



イ 1320-1 ハ 1332
ロ 1321-1 ニ 1316



(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	大和郡山市小泉町			地番	1283番1測量図参照		
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8年1月7日
奈良地方法務局

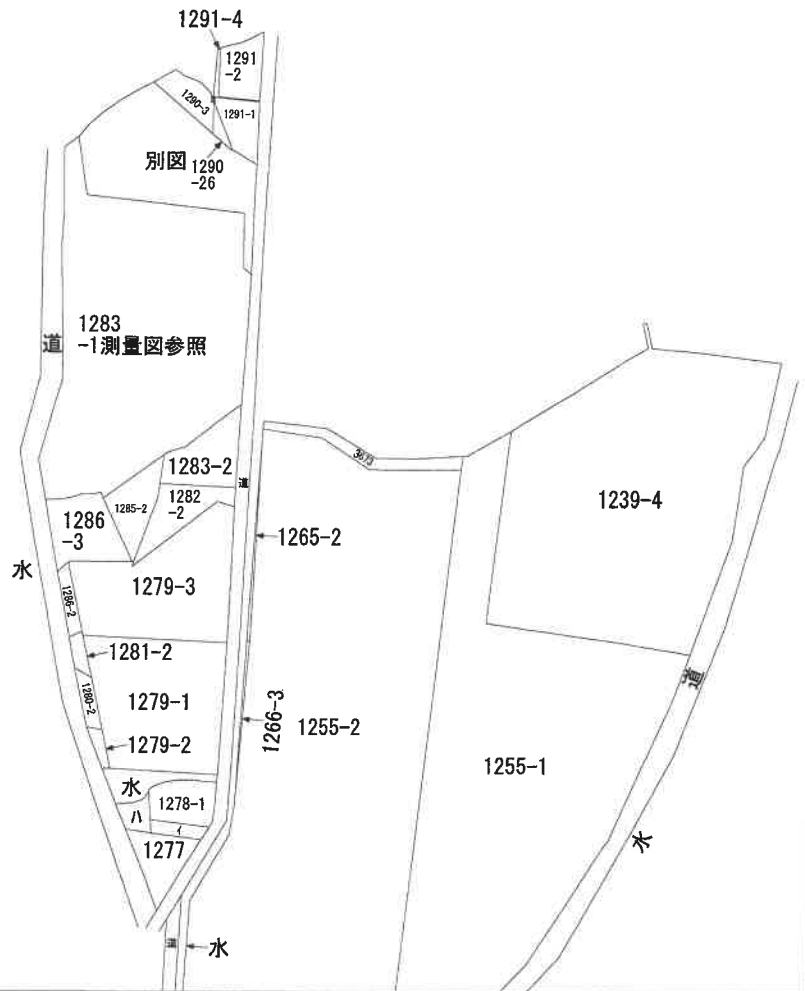
請求番号：4-3

登記官

イ 1278-3
ロ 1291-5 ハ 1278-2



水 → 1239-3
↑
3675



(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	大和郡山市小泉町			地番	1283番1測量図参照			
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8年1月7日
奈良地方法務局

請求番号：4-3

登記官

(2/2)

公用

昭和五十六年一月十二日

56.12.15

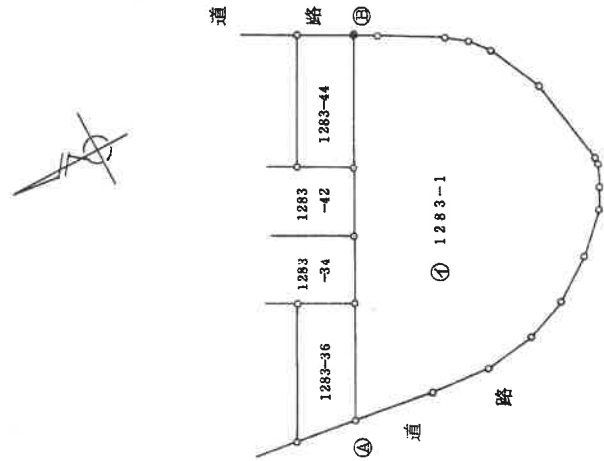
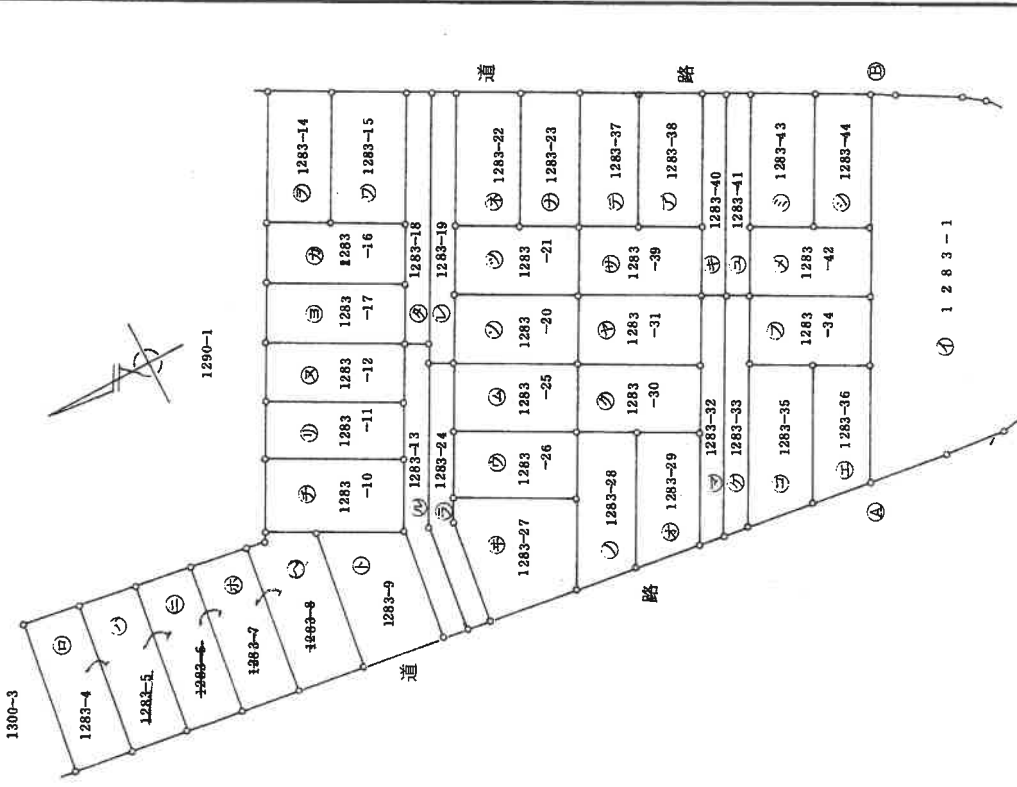
登記年月日：昭和56年12月15日

557566
地積測量図
所在地

物 1283-1-4-9~44

地番 1283-1, 1283-4 ~ 1283-44

土地の所在 大和郡山市小泉町字南河原



縮尺	1/500
申請人	[Redacted]

製作者	土地家屋調査士
製作日	56年12月12日(作製)

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8年1月7日

奈良地方法務局

登記官

公用

昭和五十六年 野方測量所

557567

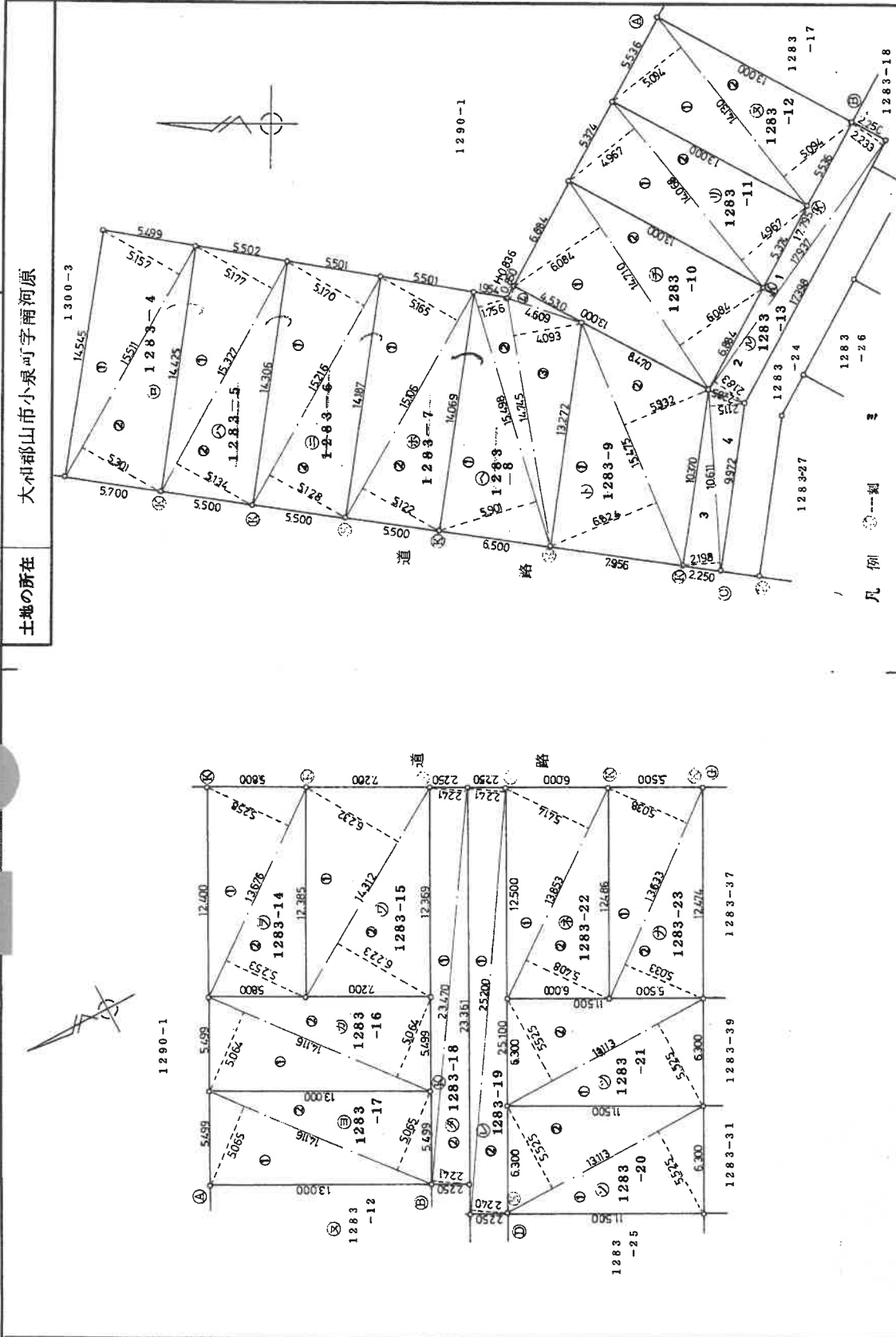
地積測量図

1283-1, 1283-4~1283-44

地番

大和郡山市小泉町字雨河原

土地の所在



縮尺 1/250

申請人

56年12月12日作成

作製者

登記年月日：昭和56年12月15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8年1月7日 奈良地方法務局 登記官

公用

請求番号：4-1 (2/6)

登記年月日：昭和56年12月15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8年1月7日 奈良地方方法務局 登記官

557569
地積測量図
1283-1, 1283-4~1283-44

昭和五十六年 十二月 十五日
557569
地積測量図
1283-1, 1283-4~1283-44

土地の所在 大和郡山小泉町字南河原

④ 1283-13		地積		62.48㎡	
符号	底辺	高さ	地積	倍面積	
1	17.937	2.233	40.053321		
2	17.937	2.183	39.156471		
3	10.611	2.198	23.322978		
4	10.611	2.115	22.442265		
合計			124.975019		
2 除面積			62.4875175		
⑤ 1283-14		地積		71.87㎡	
1	13.676	5.258	71.908408		
2	13.676	5.253	71.840028		
合計			143.748436		
2 除面積			71.874218		
⑥ 1283-15		地積		89.12㎡	
1	14.312	6.232	89.192384		
2	14.312	6.223	89.063576		
合計			178.255960		
2 除面積			89.127980		
⑦ 1283-16		地積		71.48㎡	
1	14.116	5.064	71.483424		
2	14.116	5.064	71.483424		
合計			142.966848		
2 除面積			71.483424		
⑧ 1283-17		地積		71.49㎡	
1	14.116	5.065	71.497540		
2	14.116	5.065	71.497540		
合計			142.995080		
2 除面積			71.497540		
⑨ 1283-18		地積		52.59㎡	
1	23.470	2.241	52.596270		
2	23.470	2.241	52.596270		
合計			105.192540		
2 除面積			52.596270		
⑩ 1283-19		地積		56.46㎡	
1	25.200	2.241	56.473200		
2	25.200	2.240	56.448000		
合計			112.921200		
2 除面積			56.460600		
⑪ 1283-20		地積		72.49㎡	
1	13.113	5.525	72.49325		
2	13.113	5.525	72.49325		
合計			144.98650		
2 除面積			72.49325		
⑫ 1283-21		地積		72.44㎡	
1	13.113	5.525	72.49325		
2	13.113	5.525	72.49325		
合計			144.98650		
2 除面積			72.49325		

⑬ 1283-4		地積		81.10㎡	
符号	底辺	高さ	地積	倍面積	
1	15.511	5.157	79.990227		
2	15.511	5.301	82.223811		
合計			162.214038		
2 除面積			81.107019		
⑭ 1283-5		地積		79.01㎡	
1	15.327	5.177	79.347879		
2	15.327	5.134	78.688818		
合計			158.036697		
2 除面積			79.0183485		
⑮ 1283-6		地積		78.34㎡	
1	15.216	5.170	78.666720		
2	15.216	5.128	78.027648		
合計			156.694368		
2 除面積			78.347184		
⑯ 1283-7		地積		77.69㎡	
1	15.106	5.165	78.022490		
2	15.106	5.122	77.372932		
合計			155.395422		
2 除面積			77.697711		
⑰ 1283-8		地積		91.43㎡	
1	15.498	5.901	91.453698		
2	15.498	1.756	27.214488		
3	14.745	4.093	60.351285		
4	4.609	0.836	3.853124		
合計			182.872595		
2 除面積			91.4362975		
⑱ 1283-9		地積		94.05㎡	
1	15.475	6.824	105.601400		
2	15.475	5.332	82.512700		
合計			188.114100		
2 除面積			94.057050		
㉑ 1283-10		地積		89.49㎡	
1	14.710	6.084	89.495640		
2	14.710	6.084	89.495640		
合計			178.991280		
2 除面積			89.495640		
㉒ 1283-11		地積		69.87㎡	
1	14.068	4.967	69.875756		
2	14.068	4.967	69.875756		
合計			139.751512		
2 除面積			69.875756		
㉓ 1283-12		地積		71.97㎡	
1	14.130	5.094	71.978220		
2	14.130	5.094	71.978220		
合計			143.956440		
2 除面積			71.978220		

製作者

56年12月12日(作製)

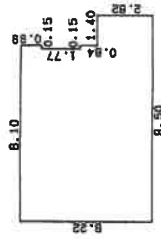
申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成5年7月19日

各階平面図

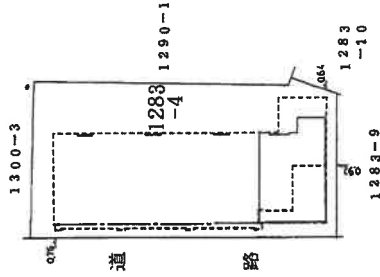


求積表	
6.22 X 7.95 =	48.4480
3.46 X 0.15 =	0.5190
2.62 X 1.40 =	3.6680
0.98 X 0.15 =	0.1485
合計	53.7845
床面積	53.78 m ²

家屋番号 小泉町1283番4の501

建物の所在 大和郡山市小泉町1283番地4

308051 5.7.19
建物図面



建物の存する部分 5階

製作者

年 7 月 8 日(作製)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

建物図面写し
A3をA4に縮小
5.7.19

5.7.19

登記年月日：平成5年7月19日

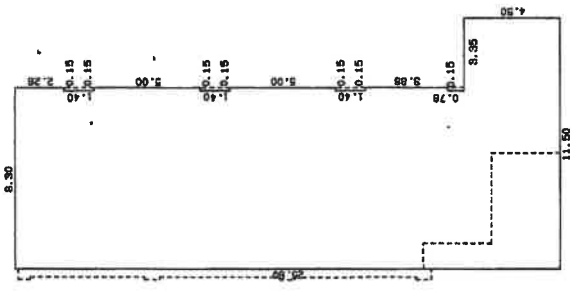
308030 5.7.19 棟の建物 2-2

家屋番号 1283-4-201
~1283-4-704

建物の所在 大和郡山市小泉町1283番地4

各階の平面図

3階, 4階, 5階, 6階, 7階 (各階同型)



求積表

8.30 X 2.28 =	18.9240
8.15 X 1.40 =	11.4100
8.30 X 5.00 =	41.5000
8.15 X 1.40 =	11.4100
8.30 X 5.00 =	41.5000
8.15 X 1.40 =	11.4100
8.30 X 3.86 =	32.0380
8.15 X 0.76 =	6.1940
11.50 X 4.50 =	51.7500
合計	226.1360
床面積	226.13 m ²

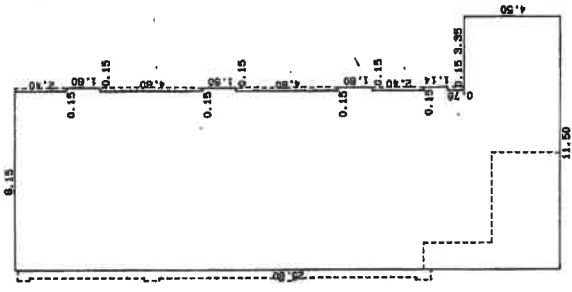
作製者

5年7月8日作製

縮尺 1/250

申請人

2階



求積表

8.15 X 2.40 =	19.5600
8.30 X 1.60 =	13.2800
8.15 X 4.80 =	39.1200
8.30 X 1.60 =	13.2800
8.15 X 4.80 =	39.1200
8.30 X 1.60 =	13.2800
8.15 X 2.40 =	19.5600
8.30 X 1.14 =	9.4620
8.15 X 0.76 =	6.1940
11.50 X 4.50 =	51.7500
合計	224.6060
床面積	224.60 m ²

申請人

縮尺 1/250

建物図面写し

A3をA4に縮小

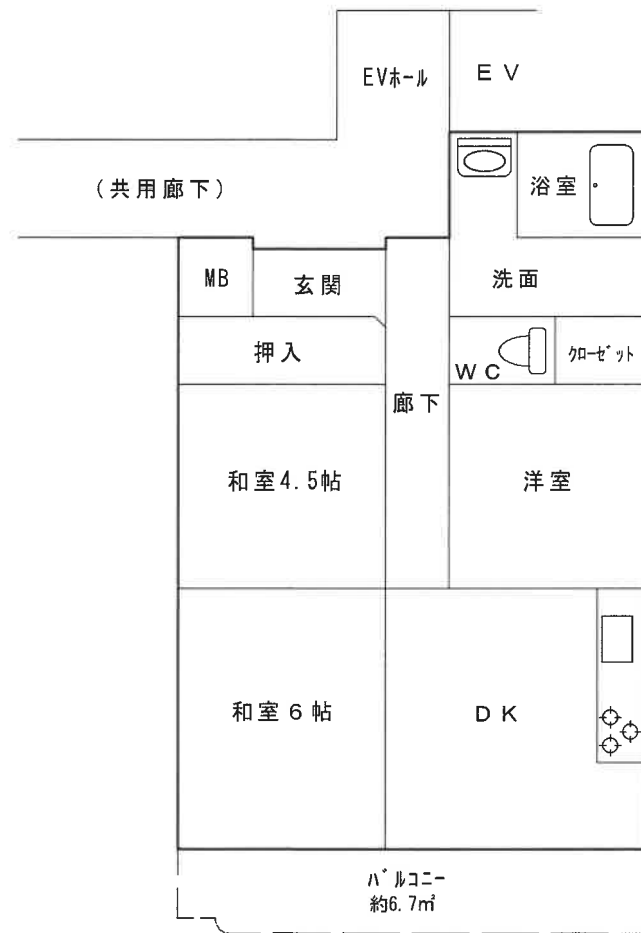
5.7.12

5.7.19

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8年1月7日 奈良地方方法務局

登記簿

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。