

- 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 所 在 大和郡山市矢田山町  
地 番 1 1 8 4 番 3 2  
地 目 宅地  
地 積 2 4 4 . 9 6 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分 の 1  
共有者 C 持分 2 分 の 1
- 2 所 在 大和郡山市矢田山町 1 1 8 4 番地 3 2  
家屋 番号 1 1 8 4 番 3 2 の 2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 7 0 . 5 1 平方メートル  
2 階 6 1 . 3 8 平方メートル  
共有者 A 持分 4 分 の 1  
共有者 B 持分 4 分 の 3



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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, 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】

本件共有者らが占有している。

---

---

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）」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 大和郡山市矢田山町  
地 番 1184番32  
地 目 宅地  
地 積 244.96平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1
- 2 所 在 大和郡山市矢田山町1184番地32  
家屋 番号 1184番32の2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 70.51平方メートル  
2階 61.38平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の3



令和7年(ケ)第49号  
令和8年2月26日受理  
令和8年3月25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 大和郡山市矢田山町  
地 番 1184番32  
地 目 宅地  
地 積 244.96平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1
- 2 所 在 大和郡山市矢田山町1184番地32  
家屋 番号 1184番32の2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 70.51平方メートル  
2階 61.38平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の3



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)														
<b>土 地</b>	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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														
<b>建 物</b>	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A、B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(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														
上記以外の敷地(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)														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者B <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ B (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成11年 8月11日 (建物新築年月日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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	なし
郵便受けの表示	建物共有者Bの氏名 前土地所有者の氏名

#### 2 本件建物の占有者及び占有状況について

本件建物は、関係人の陳述並びに実地に立入調査をした結果等から、共有者A、Bが空き家として占有しているものと認められる。

#### 3 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、地積測量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) 本件土地の北西側は、隣接する土地よりも約1.5m低い位置にある。また、北東側及び南東側は、隣接する土地よりもいずれも約0.6m高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (4) 本件土地の北西側にカーポート、南西側にカースペースが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 本件土地の北西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）。
- (6) 本件土地の南側に電柱の支線が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (7) 本件土地の南側のコンクリートブロックにひび割れ箇所が存した（別紙添付写真⑦参照）。
- (8) 本件土地に植栽されている庭木が市道へ越境していた。

(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 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) 法務局備付の建物図面等を参考にして本件建物を概測した結果、形状、床面積について概ね符合した。
- (3) 本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。
- (4) 1階リビングダイニング及び2階階段の壁にクラックが存した（別紙添付写真⑧参照）。
- (5) 1階リビングダイニング及び2階北西側洋室の壁のクロスに浮きが存した。

### 5 接面道路

- (1) 本件土地は、南西側が市道に接面しており、その幅員を概測したところ、約6.2mであった（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 郡山土木事務所等において調査した結果、上記接面道路は建築基準法第42条第1項第1号の道路であったが、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
■ 建物共有者 B	■ 1 本件建物は、令和 5 年頃から空き家です。 2 土地の前所有者は義父であり、義父から相続した現土地共有者 A は妻、C は義姉であるため、土地の使用料等は支払っていません。本件建物を建築した際に、契約書等は交わしていませんが、義父から土地の無償使用を認めてもらっており、義父が存命中は本件建物に同居していました。

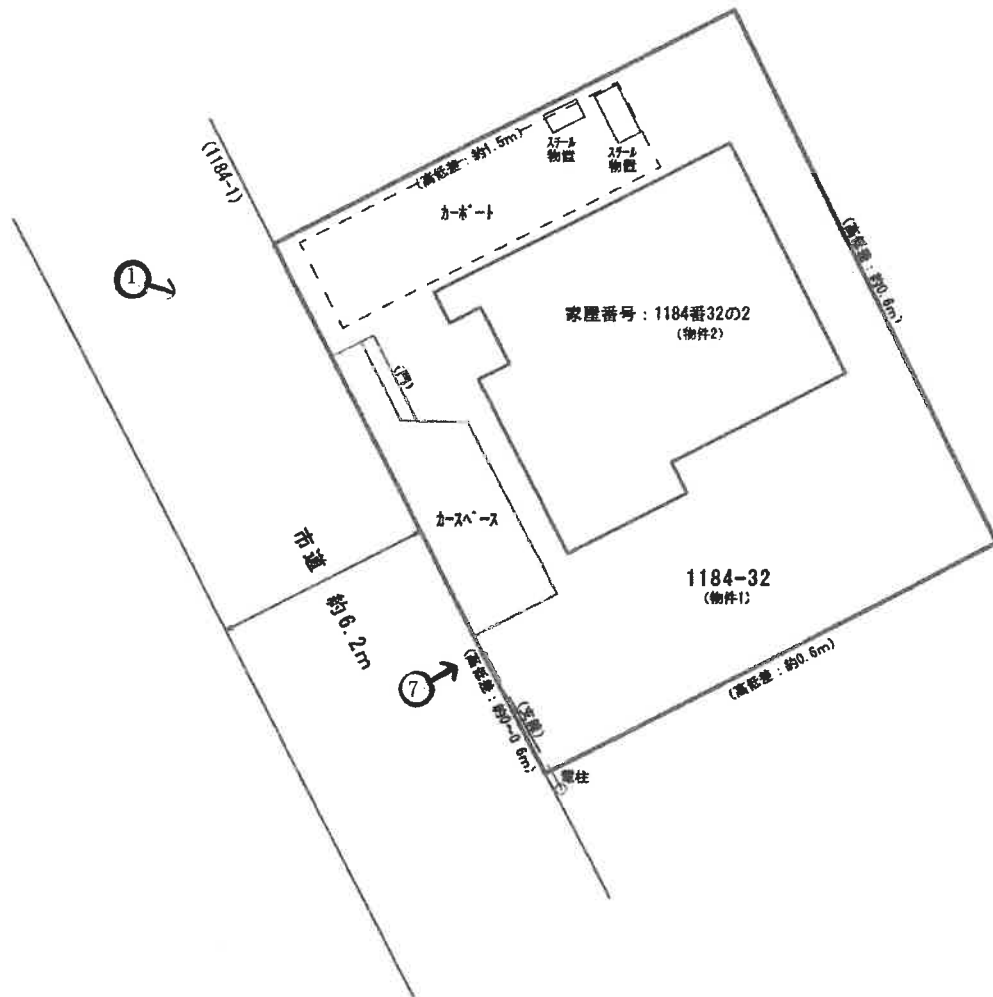
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月27日	執行官室	共有者A、B、Cに照会文書送付（Bのみ回答あり）
8年 3月 2日 14：00－14：10	大和郡山市役所	土地・建物関係資料等調査
8年 3月 2日 14：25－14：35	郡山土木事務所	道路種別調査
8年 3月 2日 14：45－14：55	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
8年 3月 2日 15：45－15：55	奈良地方法務局	全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査
8年 3月12日 11：55－12：30	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 建物共有者Bと面談
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

# 土地建物位置関係図

所在 大和郡山市矢田山町1184-32

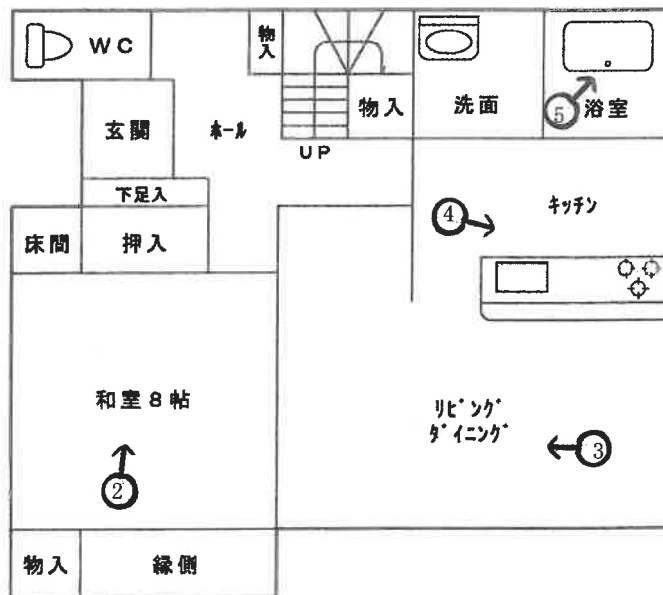


(Qは写真撮影場所・方向)

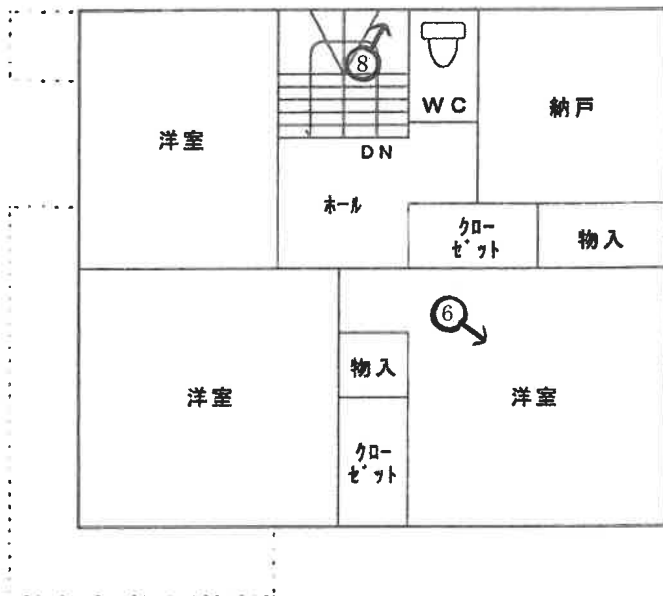
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

# 間 取 図

1 階



2 階



(○は写真撮影場所・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。

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦  
(コンクリートブロックひび割れ箇所) (電柱支線)



⑧  
(2階階段の壁 クラック)



令和7年（ケ）第 49号  
令和8年 3月12日 現地調査  
令和8年 3月31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 10,380,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 7,730,000 円
物件2 (建物)	金 2,650,000 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	所在地番目積者 地共有者	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所在号類造積者 家屋番号 種構床面積 共有者	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、鋳等を確認できない箇所があったこと、隣接所有者の立会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カーポート及びカースペースが存する。
- ③スチール物置が2台存する。
- ④本件土地内に電柱の支線が設置されている。
- ⑤本件土地南側付近の外構コンクリートブロックにひび割れ箇所が見受けられる。庭木の一部が市道に越境している箇所も見られる。
- ⑥物件2建物に該当するものと思われる建築計画概要書は存するが、検査済証の交付の履歴は見当たらなかった。

## 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）

位置・交通	J R 関西本線「大和小泉」駅の北西方約3.8km 奈良交通「矢田山町」バス停の西方約850m (別添位置図参照) (いずれも道路距離)	
付近の状況	中規模一般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種低層住居専用地域 50% 80% なし 建築物の高さの限度10m 壁面後退1.5m 屋外広告物禁止区域 宅地造成等工事規制区域 第3種風致地区(下記特記事項参照)、矢田山風致地区(ゾーン7) 立地適正化計画(居住誘導区域) 景観計画区域
面地条件	地積 間口：奥行 画地形状 接面道路との関係 その他	244.96 m <sup>2</sup> (登記面積) 約16.9m：約14.3m 長方形 南西側にて道路に接面 本件土地は擁壁等が築造されている箇所が存する(擁壁、地盤の安定性については不明)。
接面道路の状況	南西側：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 あり あり
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本を徴したが、過去に土壌汚染懸念施設が存在したと断定できなかった。また、土壌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。しかし汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染状況調査を行わないと確定できない。	
特記事項	・高さ(10m以下)、建ぺい率(40%以下)、壁面後退距離(道路側2m以上、隣地側1m以上)等の制限がある。	

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11年8月1日新築
	経過年数	約 27 年
	経済的全耐用年数	30 年
	経済的残存耐用年数	3 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング、モルタル等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備 そ の 他	稼働の有無等詳細は不明である。 特になし
床面積(現況)	延 131.89㎡	
現 況 用 途 等 間 取	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取	4LDK+納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物共有者らが居宅（空き家）として使用している。	
特 記 事 項	<p>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。</p> <p>②1階DK部分の内壁にクラック及びビニールクロスの浮いた箇所が存する。また、2階北西側洋室の内壁にもビニールクロスの浮いた箇所や階段部分の内壁にもクラックが見受けられる。</p> <p>③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。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（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	53,900	1.03	244.96	0.95	12,919,000

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-6

地価公示価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)  
 $65,100 \times 99.8/100 \times 100/103 \times 100/117 \approx 53,900$

◇ 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 1.03

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/100 \times 100/102 \times 100/115 \times 100/100 \approx 100/117$

イ 個 別 格 差 : 画地条件 1.03 ( 方位 1.03 )

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2（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
2	170,000	131.89	0.12	2,691,000

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 30年、経過年数 約 27年、経済的残存耐用年数 3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3年 / 経済的全耐用年数30年) } ×  
 (1 - 観察減価0.20) ≈ 0.12

## 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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入）
	ア	イ		ア×イ＝ウ
1	12,919,000	0.10	敷地占有利益	1,292,000

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）	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円）	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	評価額（円） （万円未満四捨五入、最低額1万円）
	ア	(2①ウ)イ	ウ	エ	オ	(ア±イ) × ウ × エ × オ
1	12,919,000	- 1,292,000		0.95	0.70	7,730,000
2	2,691,000	+ 1,292,000	1.00	0.95	0.70	2,650,000
一括価格（合計）						10,380,000

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：建物の適法性、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続上の制約（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、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-6  
所 在 : 大和郡山市泉原町54番11  
価 格 : 65,100 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR関西本線「大和小泉」駅 約2.7km  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 192m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南東6.3m市道  
用途指定等 : 1低専 (50、80)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
物件1 9,224,703円  
物件2 2,536,822円

## 第7 附属資料

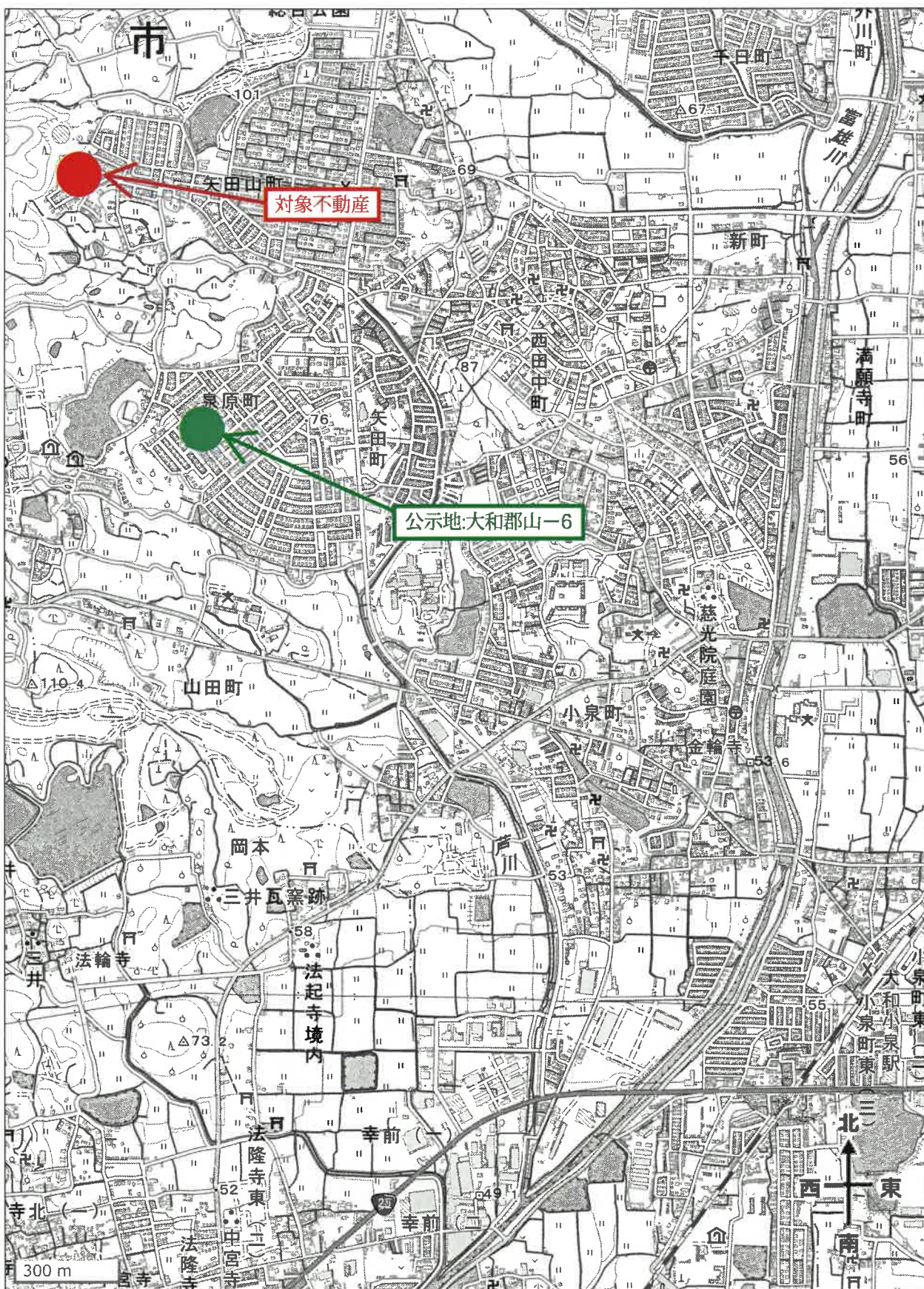
- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し (A3→A4に縮小)
- 4 土地所在図・地積測量図写し (A3→A4に縮小)
- 5 建物図面・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 6 間取図 (概略図)
- 7 土地建物位置関係図

以上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 大和郡山市矢田山町  
地 番 1184番32  
地 目 宅地  
地 積 244.96平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1
- 2 所 在 大和郡山市矢田山町 1184番地32  
家屋 番号 1184番32の2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 70.51平方メートル  
2階 61.38平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の3



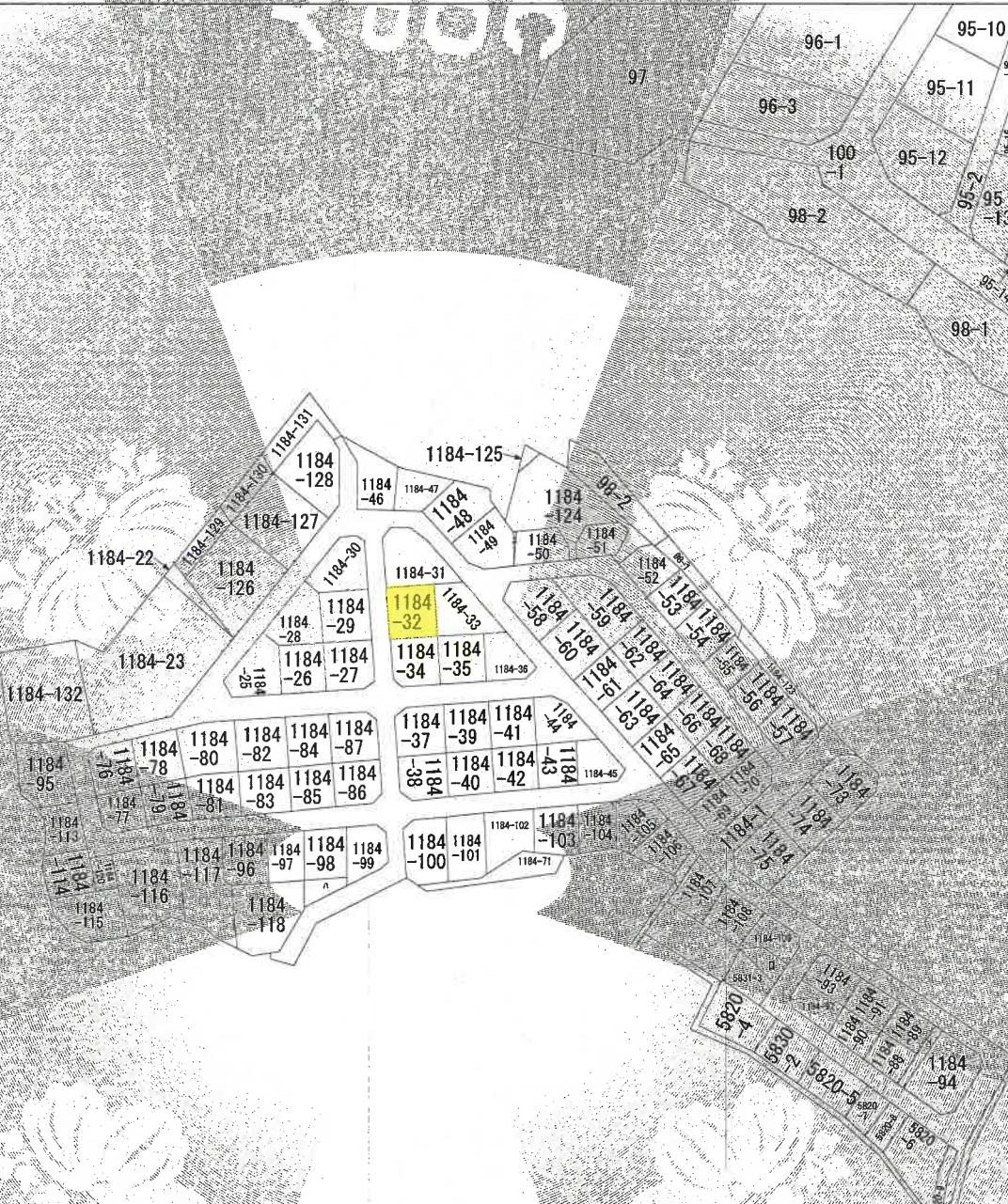


※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。



※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。

イ 1184-122    ハ 1184-119  
 ロ 1184-14    ニ 1184-121



(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	大和郡山形市矢田山町		地番	1184番32	
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
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
						種別 旧土地台帳附属地図

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3月13日  
 奈良地方務局

請求番号：16-11  
 (1/1)

登記官

A4版に縮小 公用

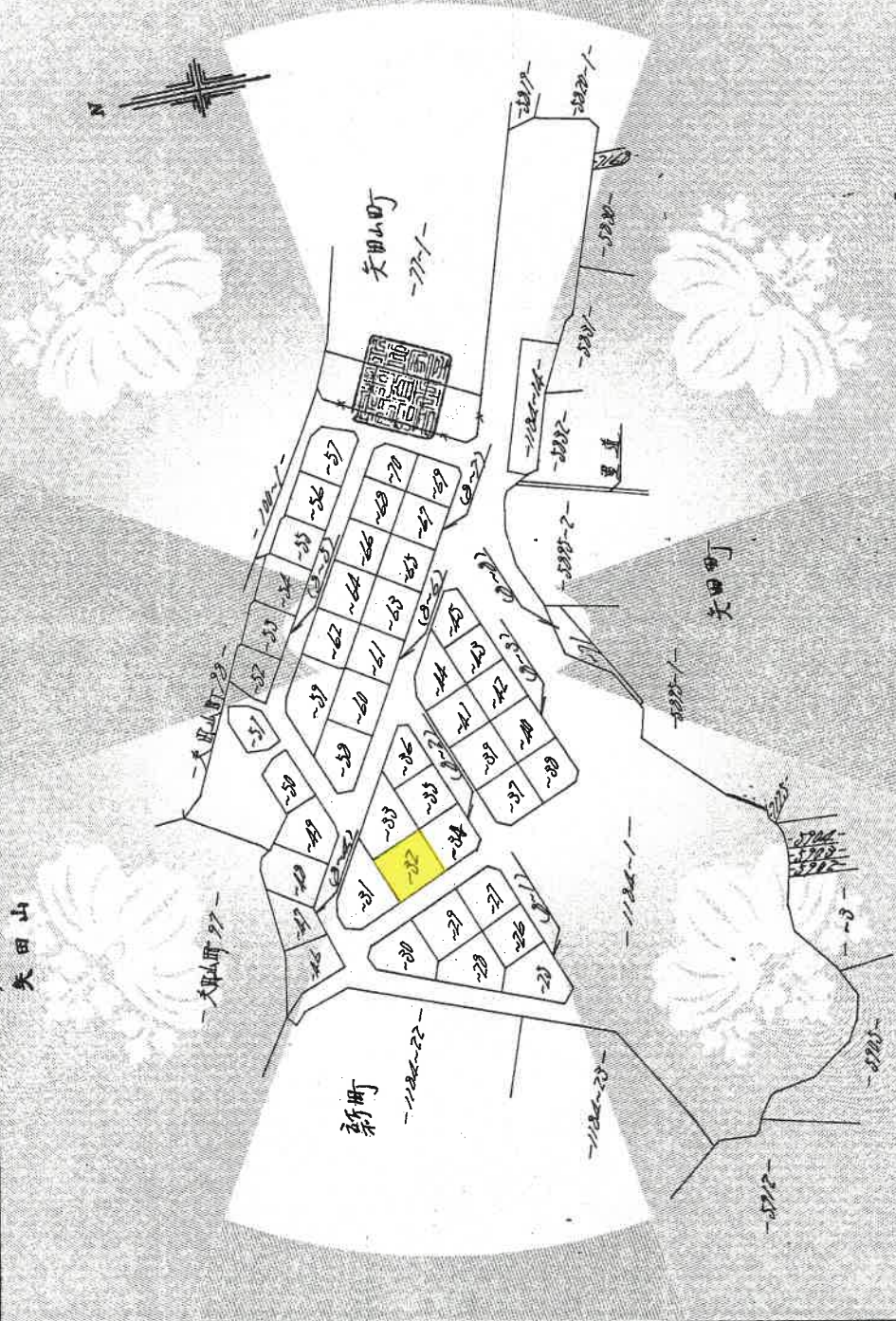
580390

S 48 12 10

昭和 48 年 12 月 10 日	作製年月日	作製者
申請人	[Redacted]	

土地積算図

地番	1184-1
土地の所在	大和郡山形町新守堂所 矢田山



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/
----	----

登記年月日：昭和48年12月10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3月13日 奈良地方法務局 登記官

公用

A4版に縮小

請求番号：16-14



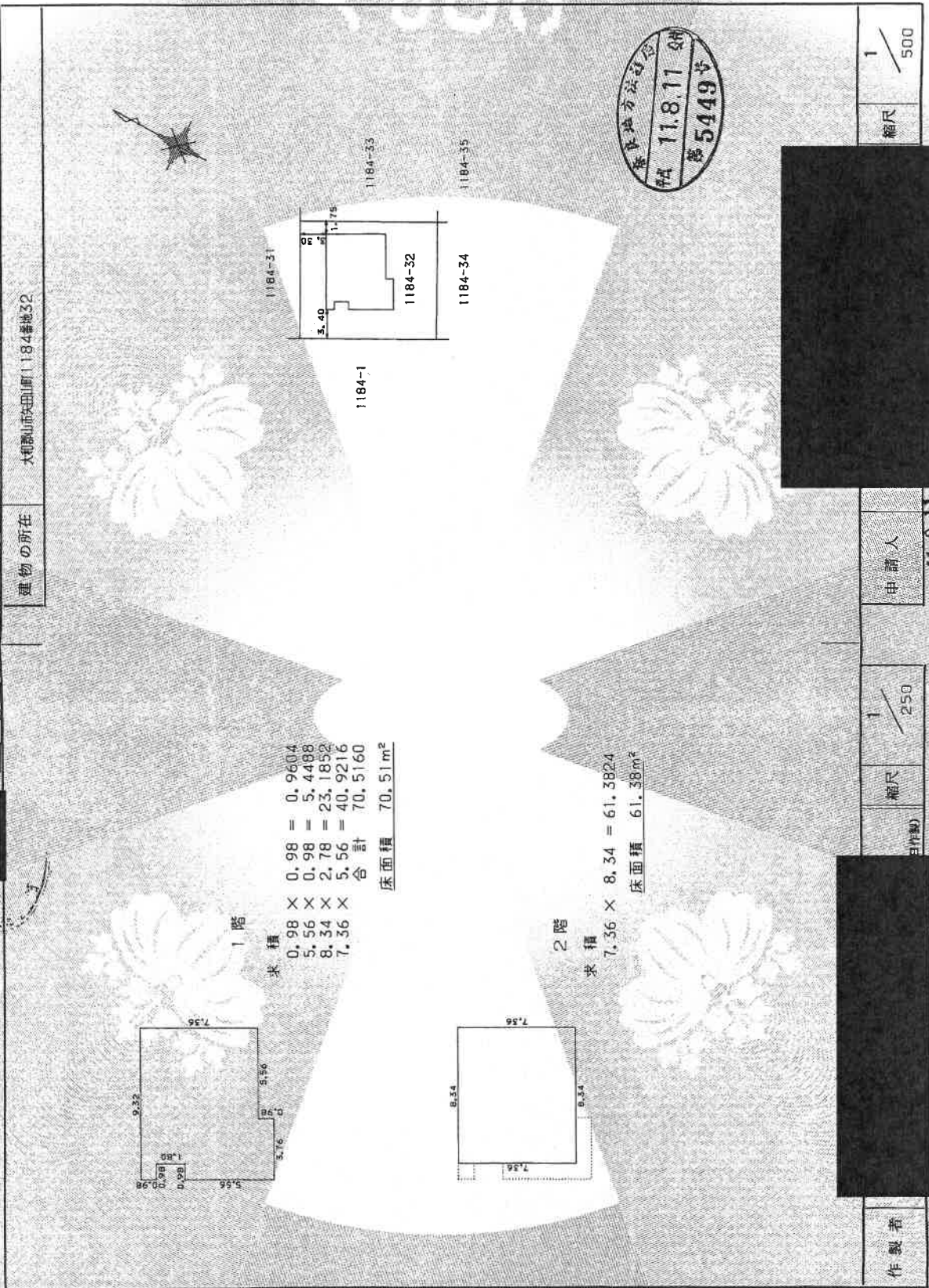
登記年月日：平成11年8月11日

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8年3月13日 奈良地方方法務局 登記官

326660 建築物図面 M. 11.8.11  
各階平面図

家屋番号	1184番32002
建物の所在	大和郡山田町1184番地32

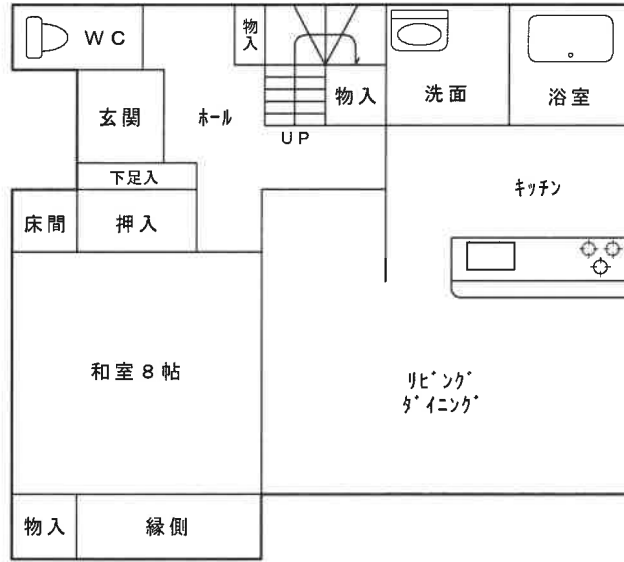
各階平面図



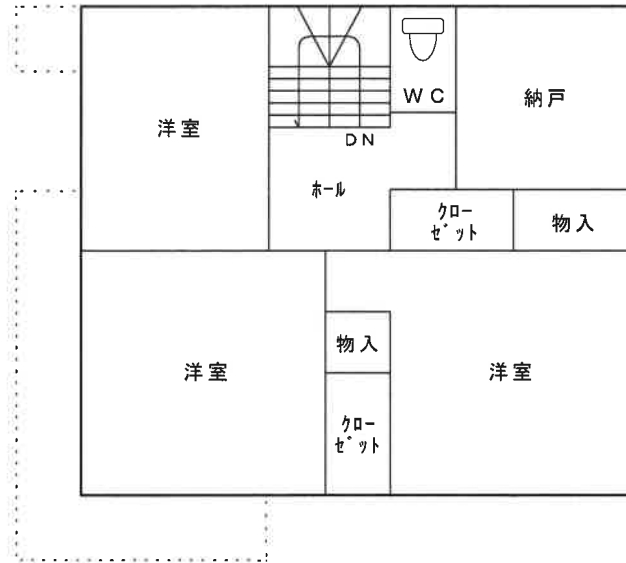
製作者	申請人	縮尺	1/250
		縮尺	1/500

# 間 取 図

1 階



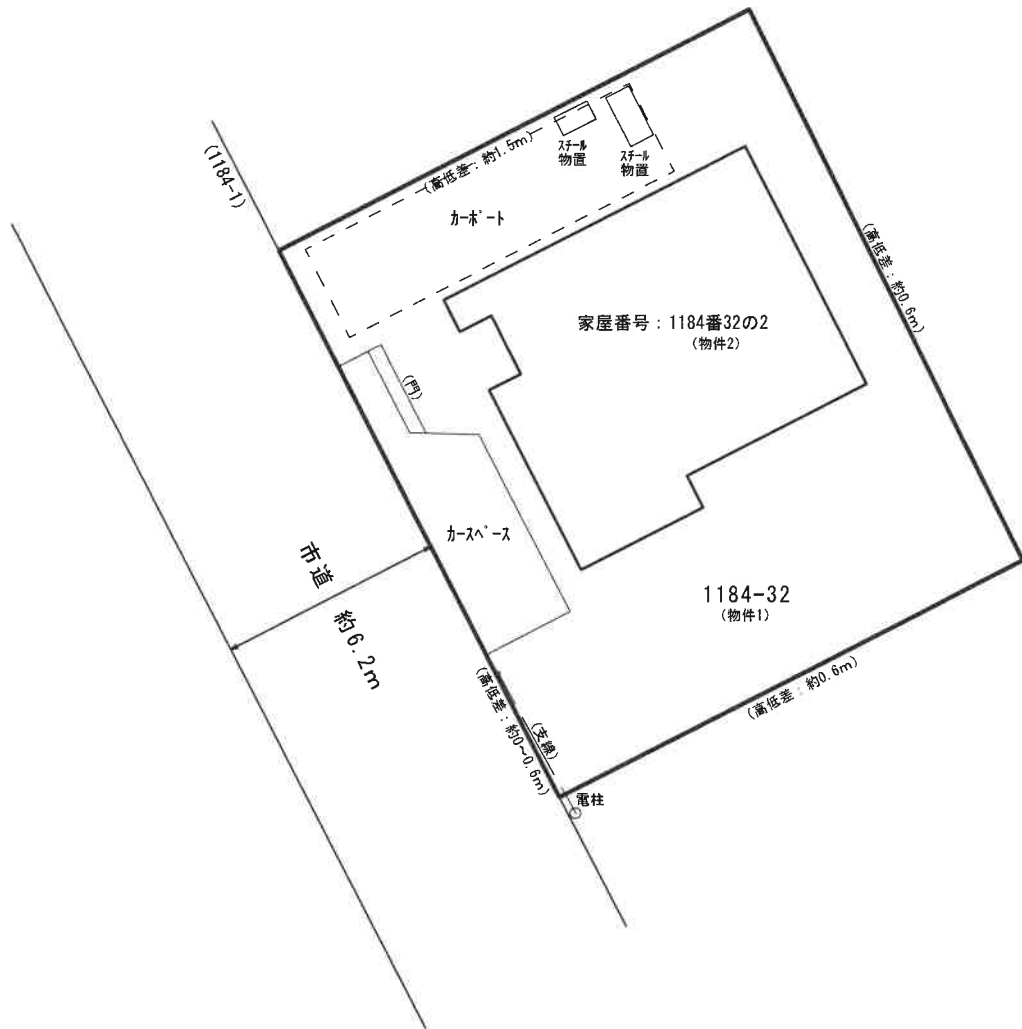
2 階



※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 大和郡山市矢田山町1184-32



※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。