

- 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 大和郡山市材木町4番地、10番地

建物の名称 プレステ七番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 材木町4番の803

建物の名称 803号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 67.73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 大和郡山市材木町4番

地 目 宅地

地 積 3610.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和郡山市材木町10番

地 目 宅地

地 積 216.95平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 872390分の7080



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2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

なし

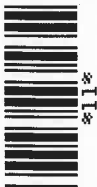
《 注 意 書 》

- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 大和郡山市材木町4番地、10番地

建物の名称 プレステ七番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 材木町4番の803

建物の名称 803号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 67.73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 大和郡山市材木町4番

地 目 宅地

地 積 3610.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和郡山市材木町10番

地 目 宅地

地 積 216.95平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 872390分の7080



令和 8年(ケ)第 3号
令和 8年 3月13日受理
令和 8年 4月 8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 大和郡山市材木町4番地、10番地

建物の名称 プレステ七番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 材木町4番の803

建物の名称 803号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 67.73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 大和郡山市材木町4番

地 目 宅地

地 積 3610.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和郡山市材木町10番

地 目 宅地

地 積 216.95平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 872390分の7080



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「所有者の姓をローマ字表記」
- (2) マンション案内板の表示「所有者の氏名」

2 敷地権の目的である土地の形状等

- (1) 符号1の土地は、旧4番の土地(559.33㎡)に、5番1、5番2、6番1、6番2、7番1、7番2、8番、9番、67番1、68番1、69番3、70番2、71番2、72番3の土地を合筆してできた土地であることが認められる。

これらの土地は、仮に地積測量図が存在したとしても、残地が含まれるし、多数枚に及ぶので、符号2の土地を合わせた全体像は、分からないと思われる。

よって、建物図面に従って敷地権の目的である土地を概観すると、形状等はほぼ一致した。

- (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。

(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

3 専有部分の建物の形状等

- (1) 専有部分の建物は、壁の内側で求積され、登記記録上67.73㎡で登記されている。

これに対し、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75.46㎡で課税されている。

登記記録と課税記録で床面積に差異があるのは、上記理由によるものであることを大和郡山市役所担当者から聴取した。

- (2) 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。
- (3) キッチンカウンターの壁に汚れが認められた(写真④参照)。
- (4) リビングダイニングの床に痛みが認められた(写真⑤参照)。
- (5) 廊下部分に猫の引っ掻き傷跡及び壁の汚れが認められた(写真⑦参照)。
かつ、猫の引っ掻き傷跡を隠すパネルが貼られていた(写真⑧参照)。

(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								
■所有者	<p>1 私は、目的建物で居住しています。</p> <p>2 本件マンションは、リビングダイニングと各洋室にパネルヒーターが付いているのが売りで、冬でも暖かいです。</p> <p>3 古いパネルヒーターのとき、水漏れがあって、リビングダイニングの床が傷んでしまいました。</p> <p>4 本件マンションは、オール電化です。</p> <p>5 浴室とWCの換気扇が作動しません。</p> <p>6 かつて猫を飼育していたので、壁に引っ掻き傷跡があります。引っ掻き傷跡を隠すためパネルも貼っています。</p>								
■管理会社担当者	<p>1 令和8年3月24日現在、管理費及び修繕積立金は、2枚目記載のとおりです。今後、滞納が発生したときは、年利18%の遅延損害金を加算して請求します。</p> <p>2 別途、管理規約上、次のとおりの金員を請求していますが、令和8年3月24日現在、滞納はありません。</p> <p>今後、滞納が発生したときは、1と同様です。</p> <table border="0"> <tr> <td>(1) 給湯・暖房積立金</td> <td>600円</td> </tr> <tr> <td>(2) 暖房費(10月ないし4月)</td> <td>10,620円</td> </tr> <tr> <td>(3) 水道料金</td> <td>実費</td> </tr> <tr> <td>(4) バイク置場使用料</td> <td>500円</td> </tr> </table> <p>3 本件マンションは、管理規約上、民泊が禁止されています。</p> <p>4 本件マンションは、ペット飼育規則により、飼育できる動物は、概ね次のとおりです。詳しいことは管理人事務所でお尋ねください。</p> <p>(1) 犬及び猫(成長時の体高がおおむね50cm以内、体重15kg以内、1住戸あたりいずれか1匹)</p> <p>(2) 小鳥、齧^{げっし}歯類(リス・ハムスター・ハツカネズミ・プレーリードック等)、うさぎ、観賞魚、昆虫等の籠もしくは水槽内で飼育する小動物</p>	(1) 給湯・暖房積立金	600円	(2) 暖房費(10月ないし4月)	10,620円	(3) 水道料金	実費	(4) バイク置場使用料	500円
(1) 給湯・暖房積立金	600円								
(2) 暖房費(10月ないし4月)	10,620円								
(3) 水道料金	実費								
(4) バイク置場使用料	500円								

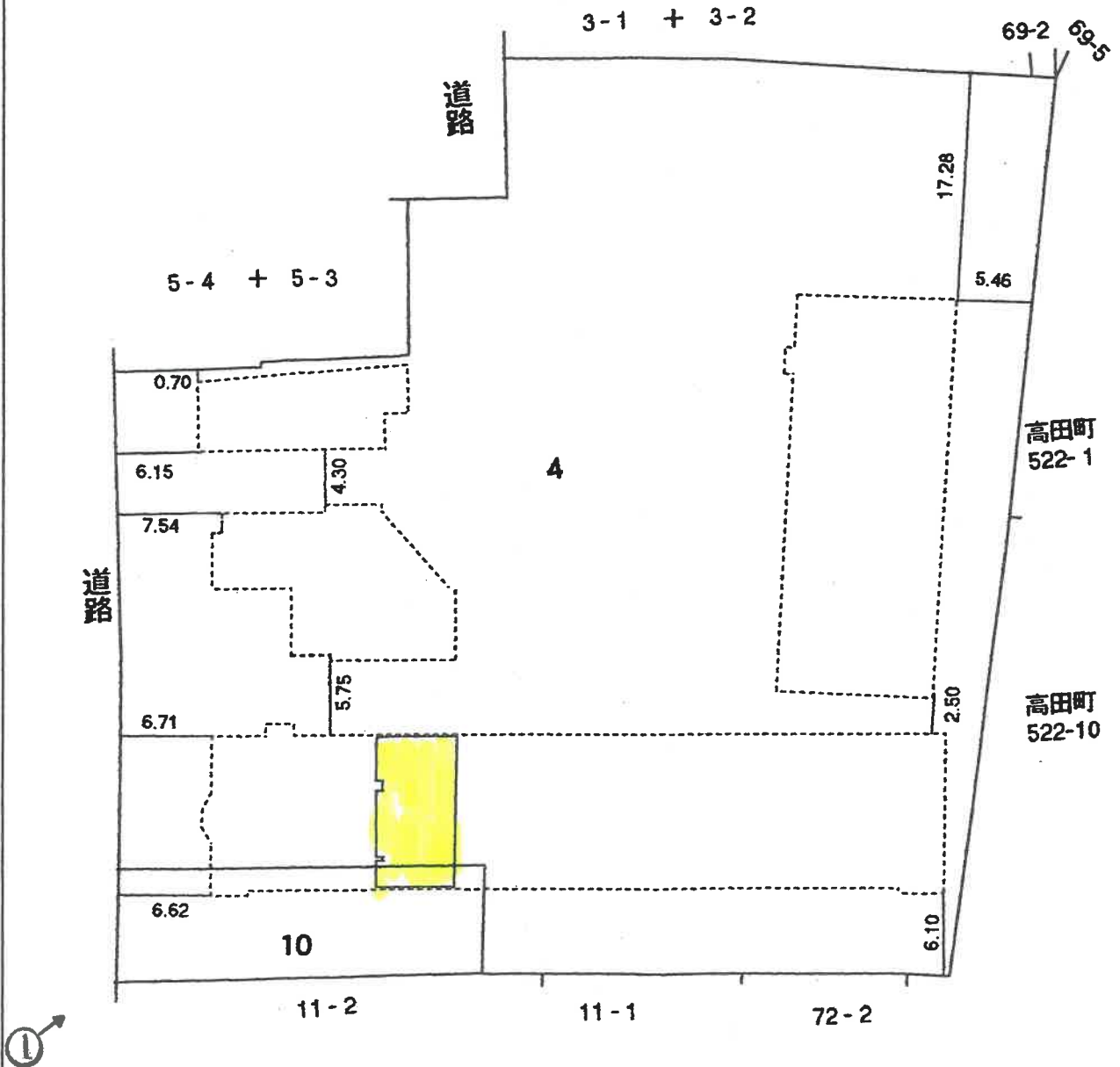
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年03月17日 16:15-16:30	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
8年03月17日 16:50-17:00	大和郡山市役所	地番図請求、事情聴取
8年03月17日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書郵送
8年03月18日 11:00-11:10	奈良地方法務局	地図に準ずる図面閲覧請求
8年03月26日 9:30-10:00	物件所在地	所有者立会いのうえ立入調査、敷地権の目的である土地概観、写真撮影、評価人帯同
8年04月02日 15:00-15:05	執行官室	管理会社から回答書が届いたので、管理会社担当者から電話聴取
年 月 日 : - :		
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 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。 <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

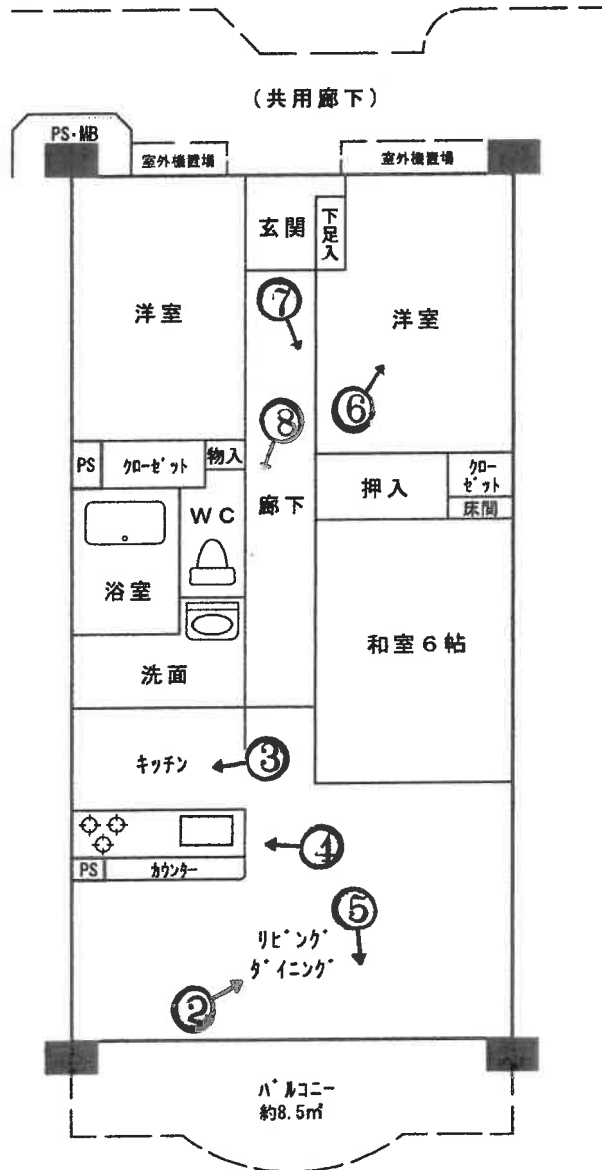
所在 大和郡山市材木町4番地、10番地



(←○ 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。

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

汚れの状況



④

床の痛み状況



⑤



⑥

(11 枚目)

写真では分かりにくいですが猫の引っ掻き傷跡及び壁の汚れの状況



⑦

猫の引っ掻き傷跡を隠すためのパネル



⑧

令和8年(ケ)第3号

令和8年3月26日 現地調査

令和8年4月27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10,900,000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「郡山」駅の西方約500m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	共同住宅、一般住宅、店舗等が混在する地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 25m高度地区 周知の埋蔵文化財包蔵地「平城京南方遺跡」「郡山城」
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。 東西約63m、南北約68m（建物図面等により机上概測） 不整形地 道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	西側：幅員約 4.0 m 市道（建築基準法42条1項1号道路） 北側：幅員約 4.0 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	8階建共同住宅の敷地 一般住宅、駐車場、事業所等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり 前面道路に埋設管あり あり
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると、過去に工場及び店舗の立地が認められる。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	プレステ七番館	
建物の用途	共同住宅（総戸数121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9年8月7日新築
	経過年数	約 29年
	経済的残存耐用年数	約 21年
構造	鉄筋コンクリート造スレート葺8階建	
仕様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	スレート葺
	外壁	吹付け等
設備等	エレベーター	2基
	駐車場	全87台、空き有
	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	プレステ七番館管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ大阪南支店
	管理形態	管理人日勤
管理の状況	普通	
積立金	161,587,566円（令和7年8月31日現在）	
特記事項	<p>① 近い将来の大規模修繕計画：無（2023年5月に大規模修繕工事実施済）</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	8階部分																						
床 面 積	「第3目的物件」に記載のとおり。																						
間 取 り	3LDK、バルコニー有（南向き、約8.5㎡、概測による）																						
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、畳等 クロス等 パネルヒーター等 特記すべき事項はない。																					
保守管理の状態	普通																						
管理費等	<table border="0"> <tr> <td>管 理 費</td> <td>10,620円</td> <td>（月額）</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>14,660円</td> <td>（月額）</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>25,280円</td> <td>（月額）</td> </tr> </table> <p>令和8年3月24日現在、滞納はない。</p> <table border="0"> <tr> <td>給湯・暖房積立金</td> <td>600円</td> <td>（月額）</td> </tr> <tr> <td>暖房費（10月～4月）</td> <td>10,620円</td> <td>（月額）</td> </tr> <tr> <td>水道料金</td> <td>実費</td> <td>（月額）</td> </tr> <tr> <td>バイク置場使用料</td> <td>500円</td> <td>（月額）</td> </tr> </table>		管 理 費	10,620円	（月額）	修繕積立金	14,660円	（月額）	合 計	25,280円	（月額）	給湯・暖房積立金	600円	（月額）	暖房費（10月～4月）	10,620円	（月額）	水道料金	実費	（月額）	バイク置場使用料	500円	（月額）
管 理 費	10,620円	（月額）																					
修繕積立金	14,660円	（月額）																					
合 計	25,280円	（月額）																					
給湯・暖房積立金	600円	（月額）																					
暖房費（10月～4月）	10,620円	（月額）																					
水道料金	実費	（月額）																					
バイク置場使用料	500円	（月額）																					
専有部分の 利用状況等	所有者が住居として使用している。																						
特記事項	<p>① キッチンカウンターの壁に汚れが認められた。リビングダイニングの床に損傷が認められた。廊下の内壁に傷（猫による引っ掻き傷と思われる。）及び汚れが認められた。</p> <p>② 所有者の陳述によると浴室とWCの換気扇が作動しないとのことである。</p> <p>③ ①及び②に記載のほか、建物内外の損傷及び劣化は概ね経年相応程度と思料する。</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
300,000	67.73	0.40	8,128,000

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29年、経済的残存耐用年数21年、経済的全耐用年数50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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 21 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 50 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.10) \approx 0.40$$

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
86,200	0.99	3,827.84	1.00	7080 / 872390	1.00	2,651,000

ア. 更地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大和郡山5-3

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$$134,000 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 151 \approx 86,200$$

◇ 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 1.03 (三方路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

$$100 / 110 \times 100 / 110 \times 100 / 125 \times 100 / 100 \approx 100 / 151$$

イ. 個別格差 : 画地条件 0.99 (形状0.98、二方路地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
8,128,000	2,651,000	1.09	11,749,000

ウ. 個別格差率： 1.09 (階層1.05、位置1.04)

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	大和郡山市材木町	大和郡山市材木町
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	5階／8階	1階／8階
面 積	約59㎡	約68㎡
バルコニー方位	北・東向き	南向き
建築時期	平成9年8月	平成9年8月
取引時点	令和6年2月	令和7年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	236,000円／㎡	244,000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	236,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	223,000	
B	244,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	242,000	
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。								233,000
地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 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
233,000	67.73	1.09	17,201,000

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)
11,749,000	0.3	17,201,000	0.7	15,565,000

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
15,565,000	1.00	1.00	0.70	1.00	10,900,000

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5-3
所在・地番 : 大和郡山市高田町2番1外
価 格 : 134,000円/㎡
位 置 : JR関西本線「郡山」駅 駅前広場接面
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 1,554㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東(駅前広場)市道、三方路
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、準防火地域
地域の概要 : 中高層の店舗兼共同住宅が多い駅前商業地域

2. 固定資産税評価額(令和8年度)

土地 : 171,968,636円(土地の符号1、持分7080/872390)
10,332,243円(土地の符号2、持分7080/872390)
建物 : 5,142,372円(課税床面積75.46㎡)

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和郡山市材木町4番地、10番地

建物の名称 プレステ七番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 材木町4番の803

建物の名称 803号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 67.73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 大和郡山市材木町4番

地 目 宅地

地 積 3610.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和郡山市材木町10番

地 目 宅地

地 積 216.95平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 872390分の7080



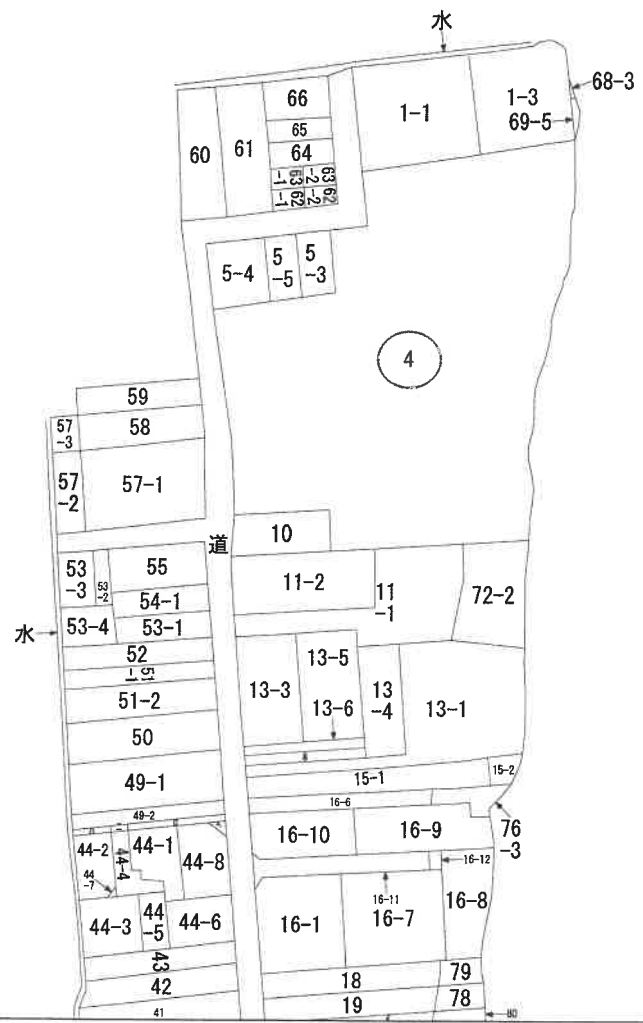


地理院地図

GSI Maps



イ 20 ハ 44-11 ホ 13-7
ロ 44-9 ニ 44-12 ヘ 44-10



(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		大和郡山市材木町		地番	4番	
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
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3月18日
奈良地方法務局

請求番号：28-1
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：平成30年8月7日

311977 9.8.-7

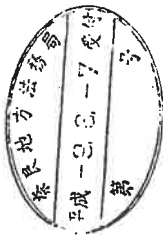
建物図面

奈良地方方法務局
第 17 号
平成 30 年 8 月 7 日受付

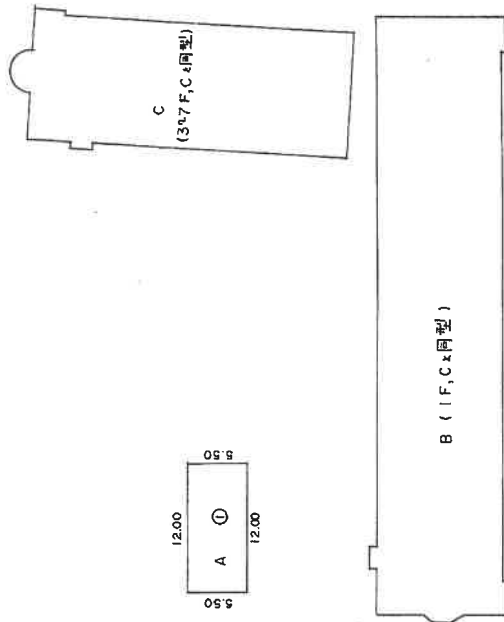
建物の番号

各階平面図

建物の所在
大和郡山市材木町4番地、10番地



1棟の建物 8階
面積計算



A		
①	5.50×12.00	66.0000
	計	66.0000
B		
①	0.65×2.00	1.3000
②	(1.51+3.95)×0.60×1/2	1.6380
③	11.80×5.50	654.9000
④	0.35×2.80	0.9800
⑤	0.35×3.70	1.2950
	計	660.1130
C		
①	1.92×1.92×3.14×1/2	5.7876
②	0.08×3.85	0.3080
③	2.00×0.60	1.2000
④	30.00×11.80	354.0000
⑤	2.80×0.35	0.9800
	計	362.2756
	合計	1088.3886
	床面積	1088.38 m ²

多々サリ製

作製者

縮尺 1/500
(9年 8月 7日作製)

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成9年8月7日

312090 9.8.-7

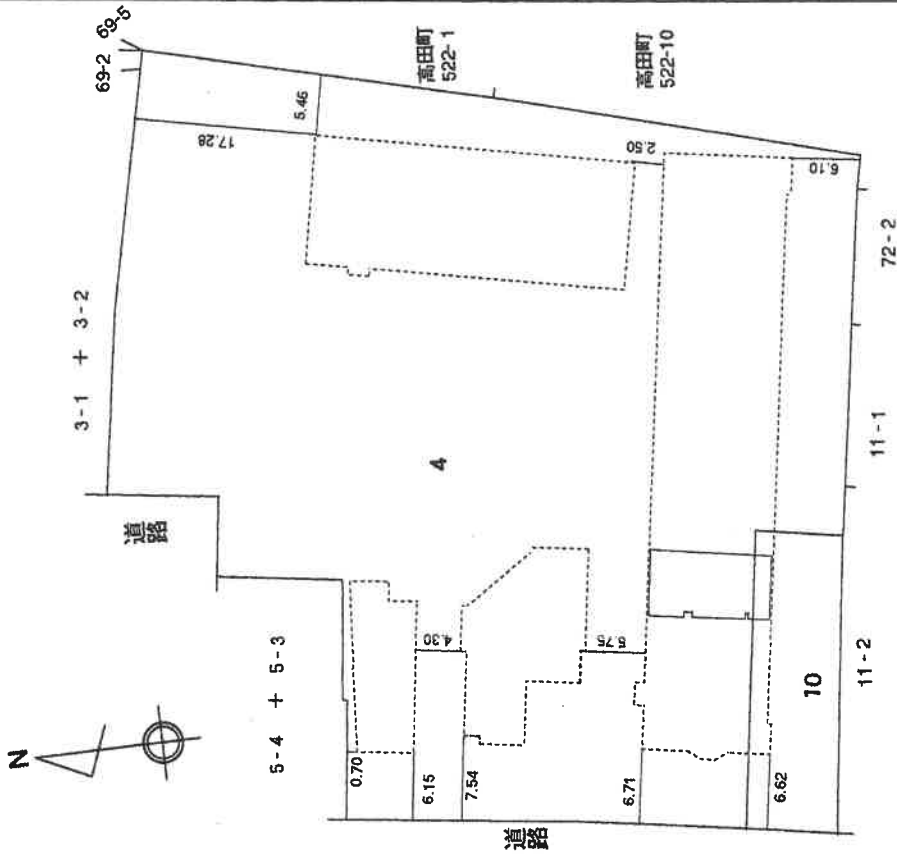
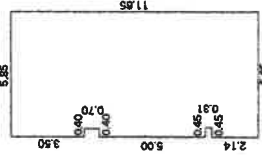
各階平面図

家屋番号 材木町4番の803

建物図面

建物の所在 大和郡山形市材木町4番地、10番地

建物の存する部分 8階



面積計算

①	3.50X5.85	20.4750
②	0.70X5.45	3.8150
③	5.00X5.85	29.2500
④	0.31X5.40	1.6740
⑤	2.14X5.85	12.5190
	合計	67.7330
	床面積	67.73 m ²

（みまもり製）

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

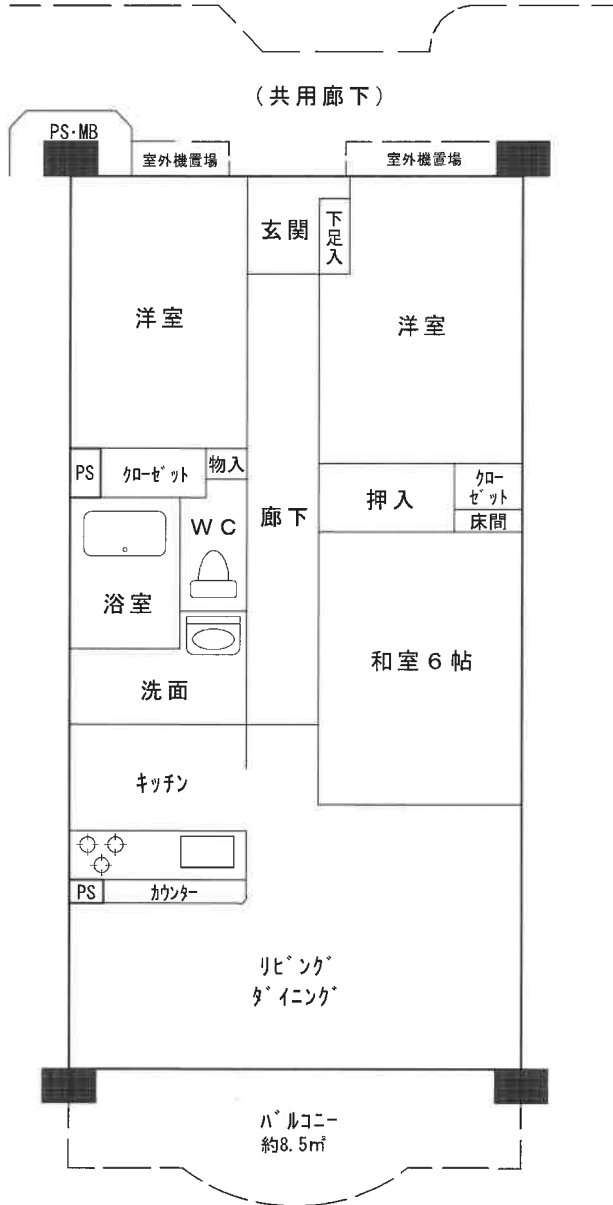
縮尺

1/500

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18日 奈良地方法務局 登記官

公用

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。