

■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 8 月 7 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 8 月 28 日から 令和 8 年 9 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 10 月 2 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 8 月 7 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	13,200,000 10,560,000	一括	2,640,000	57,554	0
1	6,350,000				
2	6,850,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 大和郡山市稗田町
 地 番 53 番 40
 地 目 宅地
 地 積 258.47 平方メートル

- 2 所 在 大和郡山市稗田町 53 番地 40
 家屋 番号 53 番 40
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 61.27 平方メートル
 2 階 40.57 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 9.10 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 17 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（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 大和郡山市稗田町
 地 番 5 3 番 4 0
 地 目 宅地
 地 積 2 5 8. 4 7 平方メートル

- 2 所 在 大和郡山市稗田町 5 3 番地 4 0
 家屋 番号 5 3 番 4 0
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
 2 階 4 0. 5 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 9. 1 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅



令和 8 年(ケ)第 15 号
令和 8 年 4 月 9 日受理
令和 8 年 4 月 21 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 | 大和郡山市稗田町 |
| | 地 番 | 5 3 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 8. 4 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 大和郡山市稗田町 5 3 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 5 3 番 4 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
2 階 4 0. 5 7 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|---------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9. 1 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大和郡山市稗田町53番地40 (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	☐ 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2		
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: 居宅 ☐ 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(空き家)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「旧占有者と思われる者の姓」
- (2) 郵便受けの表示なし

2 目的土地の形状等

- (1) 地積測量図に従って目的土地を概測すると、形状等はほぼ一致した。
- (2) 土地建物位置関係図記載のところに、カーポートが設置されていた（写真①参照）。
- (3) 目的建物の外は雑草が繁茂していた（写真①③参照）。
- (4) 前面道路の現況幅員は、約6.2m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。

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。
- (2) LDKの床が全般的に傷んでいた（写真⑤参照）。
- (3) 洗面のクロスが一部剥がれていた（写真⑥参照）。
- (4) 2階北側洋室にクラックが認められた（写真⑦参照）。
- (5) 附属建物扉の2か所ある鍵のうち上部の鍵がなくなっていた。
かつ、扉のガラスがなくなっていた（以上写真②参照）。
- (6) 附属建物は、部屋の内部の状況から、現況は居宅と認めた（写真⑧参照）。
- (7) 経年相当の劣化が認められた。

執行官の意見

■占有者及び占有状況

目的土地のうち空き地部分には雑草が繁茂し（写真①③参照）、人が出入りできる状況ではなかった。

照会書を投函するに、連絡がなかったので、解錠のうえ建物内に立ち入った。

建物内部を見分すると、目的外動産は全て搬出され、居住の実態は認められなかった。ライフライン契約も廃止されていた。

立入調査後、所有者から空き家である旨の回答が提出された。

表札の表示は、旧占有者と思われる者の姓であるが、同人の占有は既にないものと認める。

よって、所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。

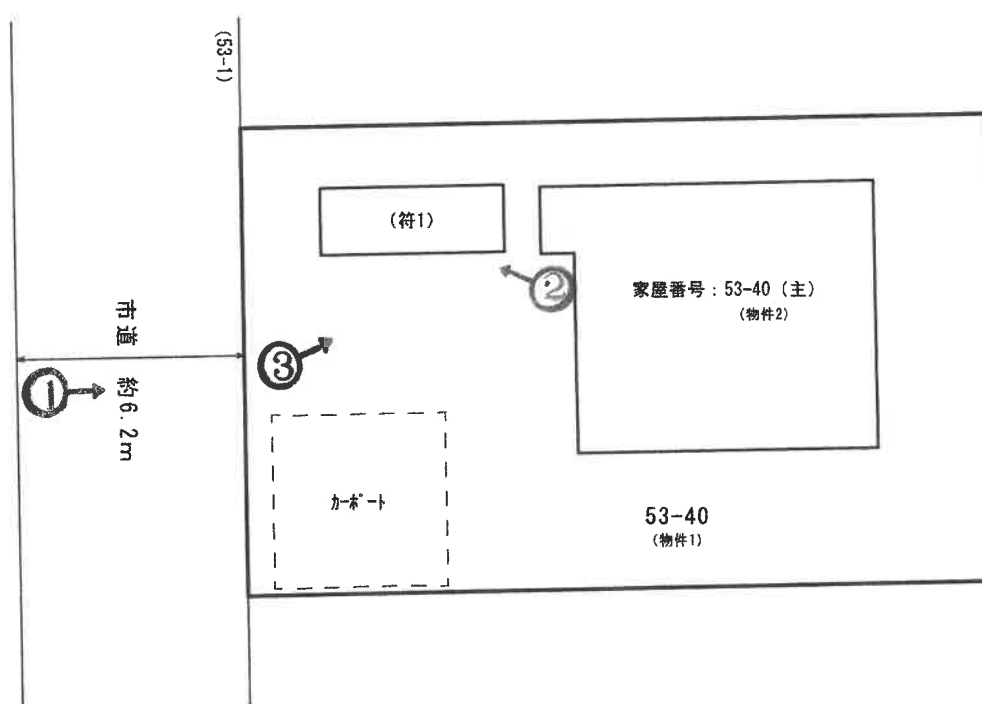
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年04月10日 15:20-15:30	奈良県郡山土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求
8年04月10日 15:50-16:00	大和郡山市役所	地番参考図、家屋平面図請求、 道路調査
8年04月10日 16:20-16:35	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
8年04月10日 : :	執行官室	所有者宛照会書郵送
8年04月13日 9:30-9:40	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
8年04月17日 8:30-9:15	物件所在地	立入調査、土地概測、写真撮影、評価人帯同、 お知らせ文書差置
年 月 日 : : :		
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 8年 4月17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。 ☐ 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 大和郡山市稗田町53-40



(←○ 写真撮影場所・方向)

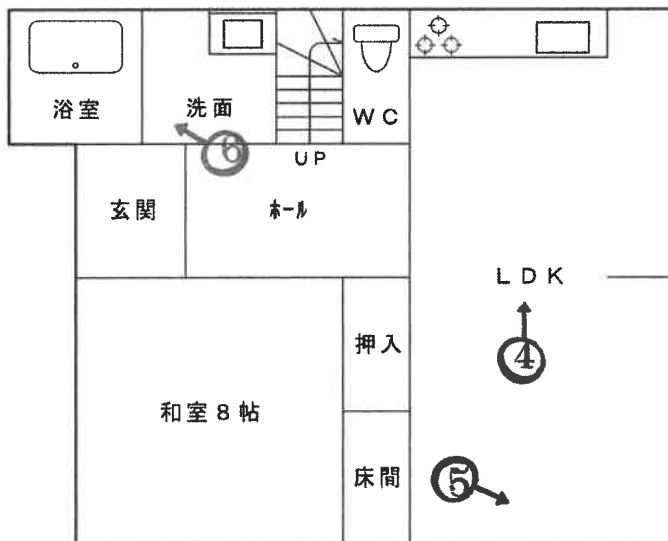
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

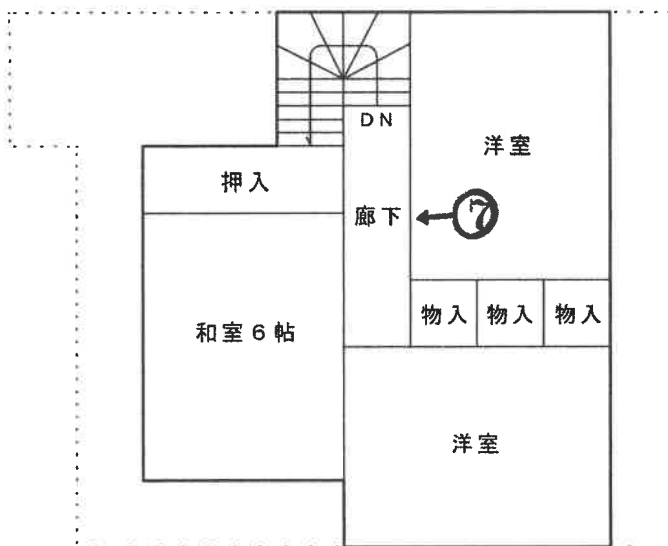
家屋番号：53-40

主である建物

1 階



2 階



附属建物 符号1



(←○ 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。

附属建物

主である建物

カーポート

①



附属建物

上部の鍵がない 扉のガラスがない

②



門扉から玄関に至るところに繁茂している雑草の状況



③



④

床の傷みの状況



⑤

クロスの剥がれ



⑥

(10 枚目)

クラック

⑦



⑧



令和8年（ケ）第 15号
令和8年 4月16日 現地調査
令和8年 5月7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 13,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,350,000 円
物件2（建物）	金 6,850,000 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	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	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、隣接所有者の立会い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物件1土地は市街化調整区域に存するので、過去の開発許可等について調査を行った結果、本件土地を含む一団地は下記内容の開発許可履歴が存し、各工区の工事完了検査の履歴も存する。 ・ 開発許可番号 昭和58年7月15日 第26-305-1号 (1～3工区) 昭和60年3月16日 第26-305-2号 (4～5工区) ・ 開発区域に含まれる区域の名称 大和郡山市若槻町1番地 他 美濃庄町、稗田町、下三橋町、大江町地区「郡山ニュータウン」 市街化調整区域 用途：分譲住宅及び分譲宅地造成 面積 207,895.95㎡ ・ 法第41条第1項の制限の内容（一部抜粋） <住宅用地> ・ 建築物の敷地面積に対する建築面積の割合は、10分の4以下 ・ 建築物の敷地面積に対する延べ床面積の割合は、10分の6以下 ・ 外壁の敷地境界線からの後退距離は1.5メートル以上 ・ 建築物の高さの限度は10メートルとする。 ③物件2主である建物は、それに該当するものと思われる建築計画概要書及びその検査済証の交付履歴も存する。 ④物件2附属建物符号1の登記上の種類は「物置」であるが、現況は「居宅」と認定した。			

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「郡山」駅の南東方約1.5km（道路距離） 大和郡山市コミュニティバス 「郡山ニュータウン北」バス停至近 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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	市街化調整区域 — 70% ※前記、「第3 目的物件」 400% 特記事項欄②参照 なし 宅地造成等工事規制区域 浸水想定区域（～0.5m、一部0.5m～3m） 景観計画区域
画 地 条 件	地 積 間 口 : 奥 行 画 地 形 状 接面道路との関係 そ の 他	258.47 m ² （登記面積） 約12.7m : 約20.2m 長方形 西側道路とほぼ等高に接面 —
接面道路の状況	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、過去に土壤汚染懸念施設が存在したと断定できず、古い住宅地図（昭和59年）では本件及びその周辺は荒地等のものであった。また、土壤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。しかし汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壤汚染状況調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	①カーポートが存する。 ②雑草が繁茂している。	

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1年5月23日新築	
	経過年数	約	37 年
	経済的全耐用年数		30 年
	経済的残存耐用年数		0 年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	モルタル、タイル張り等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング、畳等	
	設 備	稼働の有無等詳細は不明である。	
そ の 他	特になし		
床 面 積（現 況）	延 101.84㎡		
現 況 用 途 等	階 層	2階建	
	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	4LDK	
品 等	普通		
保守管理の状況	普通		
建物の利用状況	建物所有者が住居（空き家）として使用している。		
特 記 事 項	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。 ②1階LDK部分の床面が全般的に傷んでいる。 ③洗面部分の内壁ビニールクロスに剥がれが見られる。 ④2階北側洋室の内壁にクラックが存する。 ⑤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。		

建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物 符号1	
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4年7月17日新築
	経過年数	約 34 年
	経済的全耐用年数	30 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	モルタル、タイル張り等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	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）	9.10㎡	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居宅
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
特 記 事 項	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。 ②出入口扉のガラスがなく、鍵部分も損傷している箇所がある。 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。	

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	73, 200	1. 01	258. 47	0. 95	18, 154, 000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 大和郡山(県)-6

地価調査基準地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
73, 300 × 99. 9 /100 × 100/ 100 × 100/ 100 ÷ 73, 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である。

◇ 標準化補正 : 方位 1. 00

◇ 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 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 100 = 100/ 100

イ 個 別 格 差 : 画地条件 1. 01 (方位 1. 01)

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 主	160,000	101.84	0.04	652,000
2 附属 符号1	160,000	9.10	0.04	58,000
上 記 合 計		—		710,000

ウ 現 価 率

（物件2 主である建物）

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 約 37 年、経済的残存耐用年数 0 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) = 0.04$$

（物件2 附属建物符号1）

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 約 34 年、経済的残存耐用年数 0 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.30) \div 0.04$$

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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	18,154,000	0.50	法定地上権	9,077,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 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	18,154,000	- 9,077,000		1.00	0.70	6,350,000
2	710,000	+ 9,077,000	1.00	1.00	0.70	6,850,000
一括価格（合計）						13,200,000

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：本件の場合、不要と判断した。

オ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の事務上の制約（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 地価調査基準地価格 大和郡山(県)-6

所 在 : 大和郡山市稗田町13番104
価 格 : 73,300 円/㎡
位 置 : JR関西本線「郡山」駅 約1.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 133㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 北6.2m市道
用 途 指 定 等 : 調区 (70、400)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1	12,319,714円
物件2	1,465,783円 (家屋構造: 木造、居宅、地上2階建)
	125,035円 (家屋構造: 木造、物置、地上1階建)

第7 附属資料

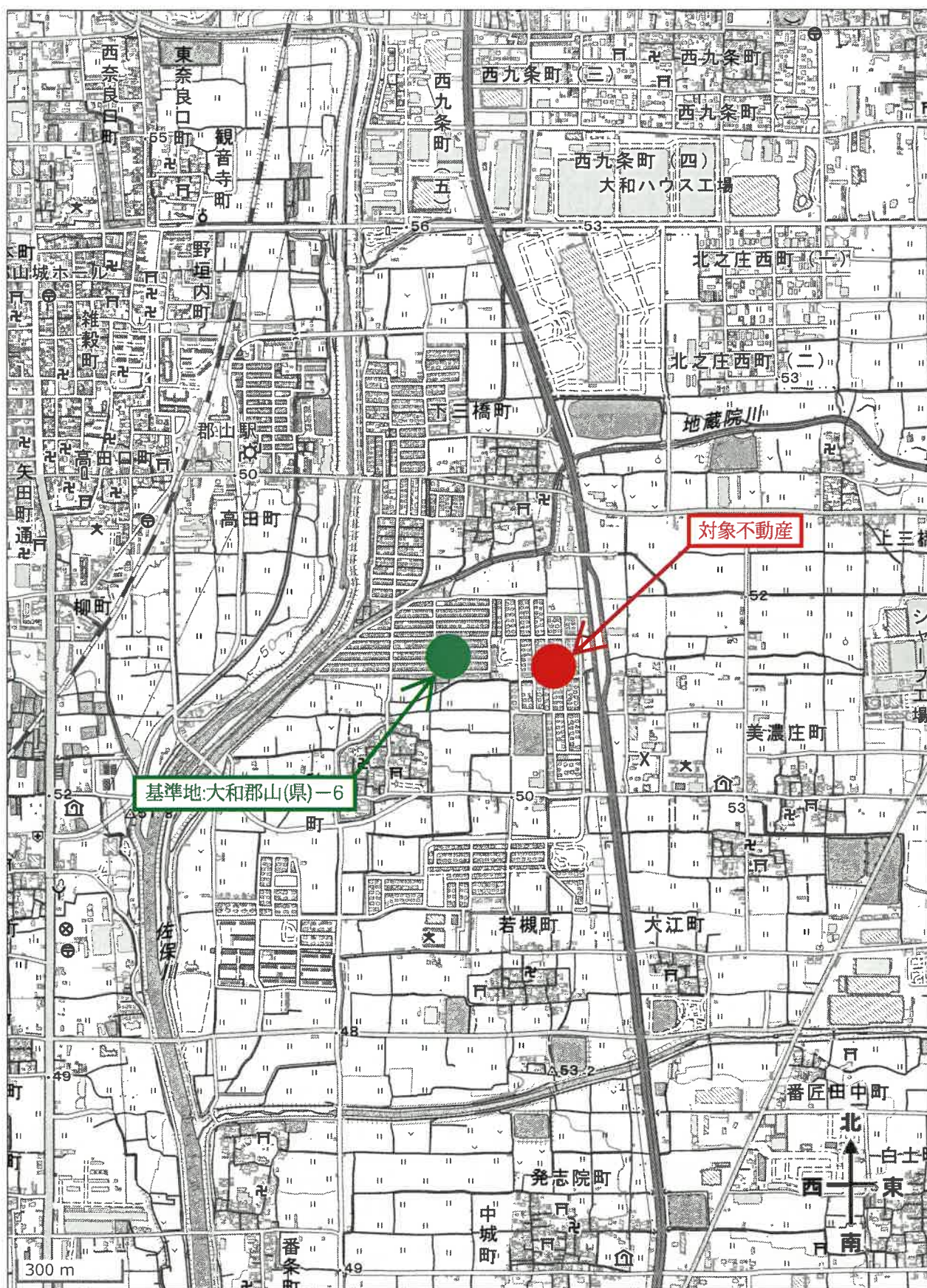
- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し (A3→A4に縮小)
- 4 地積測量図写し (A3→A4に縮小)
- 5 建物図面・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 6 間取図 (概略図)
- 7 土地建物位置関係図

以上

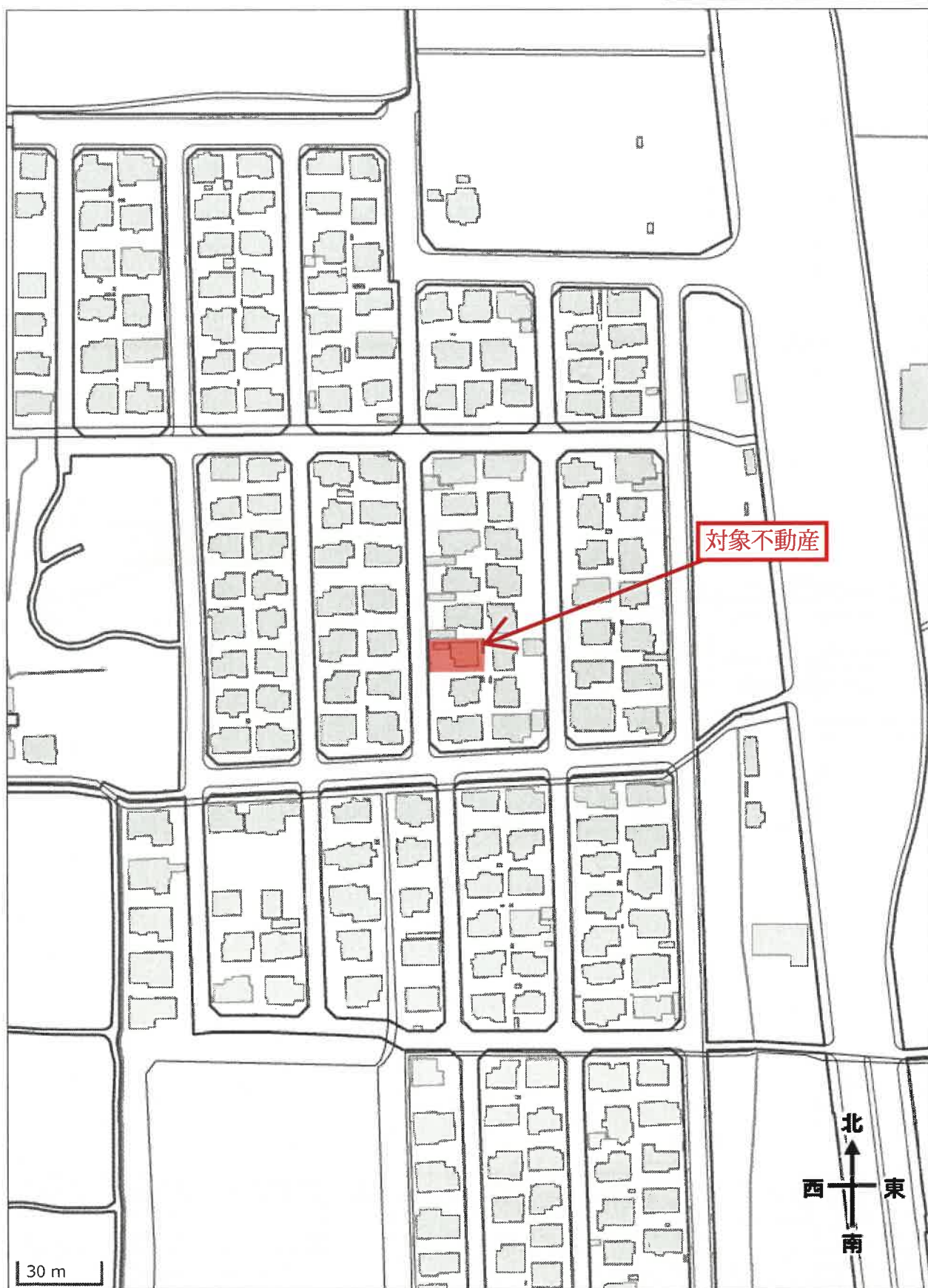
物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 大和郡山市稗田町 |
| | 地 番 | 5 3 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 8. 4 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大和郡山市稗田町 5 3 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 5 3 番 4 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7平方メートル
2 階 4 0. 5 7平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9. 1 0平方メートル |

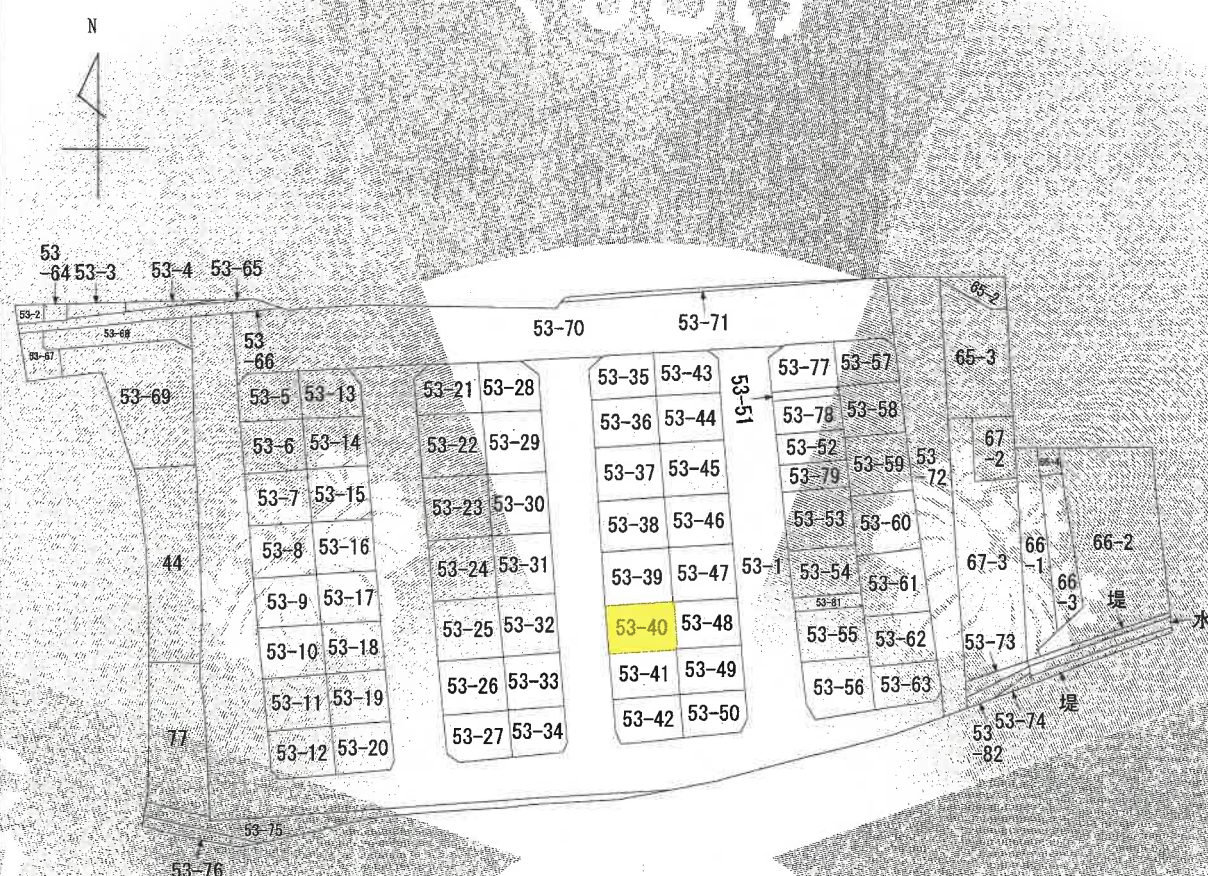




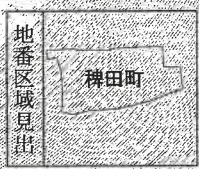
※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。



※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。



(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	大和郡山市稗田町				地 番		53番40		
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 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4月14日
奈良地方法務局

請求番号：45-3
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和60年1月29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4月14日 奈良地方法務局 登記官

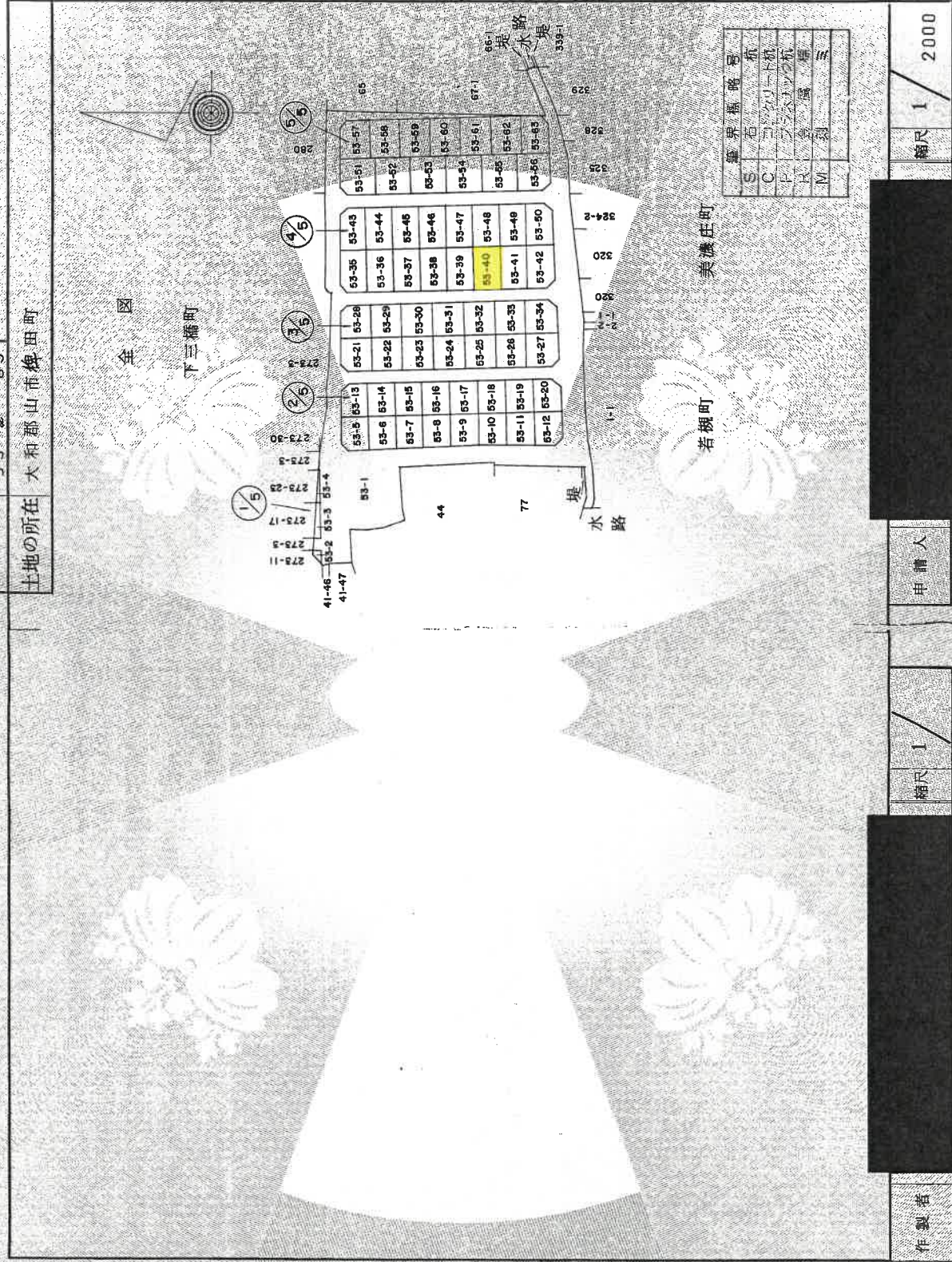
574684

地積測量図

新 53-1-82

地番 53-1
53-2-63

土地の所在 大和郡山市俣田町



筆界線略号	杭
S	石
C	コンクリート杭
F	ステンレス杭
N	木杭
M	鉄杭

縮尺 1 / 2000

申請人

縮尺 1 /

昭和60年1月7日作製

作製者

(1/14)

請求番号：45-4

A4版に縮小

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4月14日 奈良地方法務局

令和8年4月14日

奈良地方方法務局

類記

請求番号：45-4

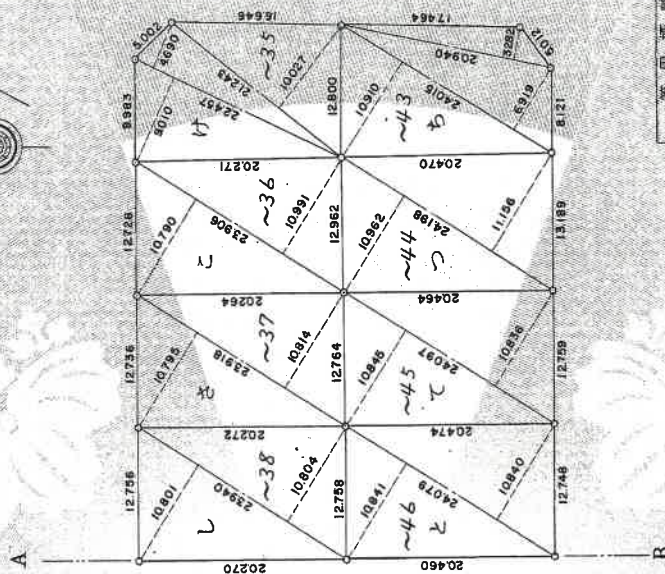
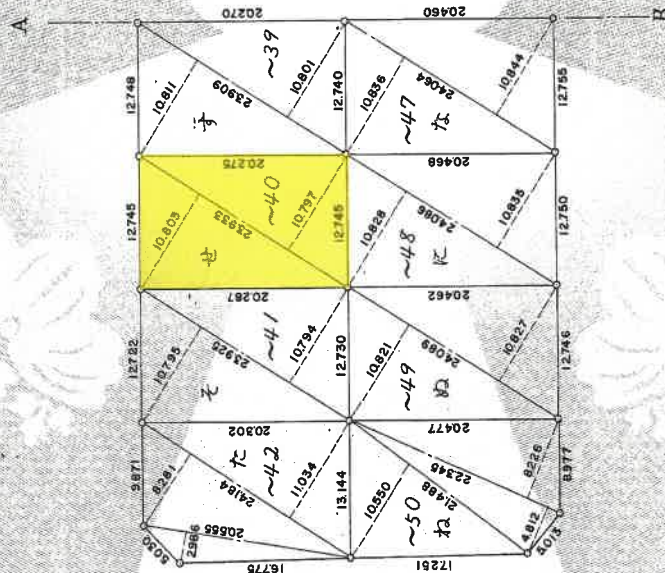
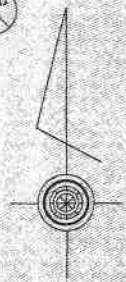
574688

地積測量區 14

新 53-1~82

地番	53~1 53~2--~63
----	-------------------

土地の所在



S	石	機	機
C	コンクリート	機	機
P	プラスチック	機	機
R	金	機	機
M	刻	機	機

作者

縮尺 1

申請人

縮尺 1/500

昭和60年1月7日作成

A 4 版に縮小

登記年月日：昭和60年1月29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4月14日 奈良地方建設局 登記官

A4版に縮小

請求番号：45-4

574694

53-1-82

地積測量図

11/14

53-1-82

53-2-63

大和郡山田町

土地の所在

求積表

し ~38
23.940 X 10.801 = 258.575940
23.940 X 10.804 = 258.647760
1/2 517.223700
計 258.611850
258.61 M²

す ~39
23.909 X 10.811 = 258.480199
23.909 X 10.801 = 258.241109
1/2 516.721308
計 258.360654
258.36 M²

せ ~40
23.933 X 10.803 = 258.548199
23.933 X 10.797 = 258.404601
1/2 516.952800
計 258.476400
258.47 M²

そ ~41
23.925 X 10.795 = 258.270375
23.925 X 10.794 = 258.246450
1/2 516.516825
計 258.2584125
258.25 M²

求積表

く ~34
19.884 X 10.001 = 198.859884
19.884 X 4.958 = 98.584872
19.825 X 9.321 = 184.788825
482.233581
1/2 241.1167905
計 241.11 M²

け ~35
22.457 X 9.010 = 202.337570
22.457 X 4.690 = 105.323330
21.243 X 10.027 = 213.003561
520.684461
1/2 260.3322305
計 260.33 M²

こ ~36
23.906 X 10.790 = 257.945740
23.906 X 10.991 = 262.750846
520.696586
1/2 260.348293
計 260.34 M²

さ ~37
23.918 X 10.795 = 258.194810
23.918 X 10.814 = 258.649252
516.844062
1/2 258.422031
計 258.42 M²

作製者

縮尺 1

申請人

縮尺 1

昭和60年1月7日作製

(11/14)

登記年月日：令和2年4月2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4月14日 奈良地方公務局 登記官

請求番号：45-5

A4版に縮小

各階平面図

家屋番号 53番40

建物の所在 大和郡山市綾田町53番地40

建物図面

各階平面図

主である建物1階



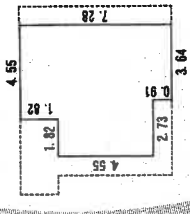
求積表

$0.91 \times 1.82 = 1.6562$
 $8.19 \times 7.28 = 59.6232$

計 61.2794

床面積 61.27 m²

主である建物2階



求積表

$4.55 \times 1.82 = 8.2810$
 $6.37 \times 4.55 = 28.9835$
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$

計 40.5769

床面積 40.57 m²

附属建物(符号1)



求積表

$5.00 \times 1.82 = 9.1000$

床面積 9.10 m²

作成者

2年 3月 9日(作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

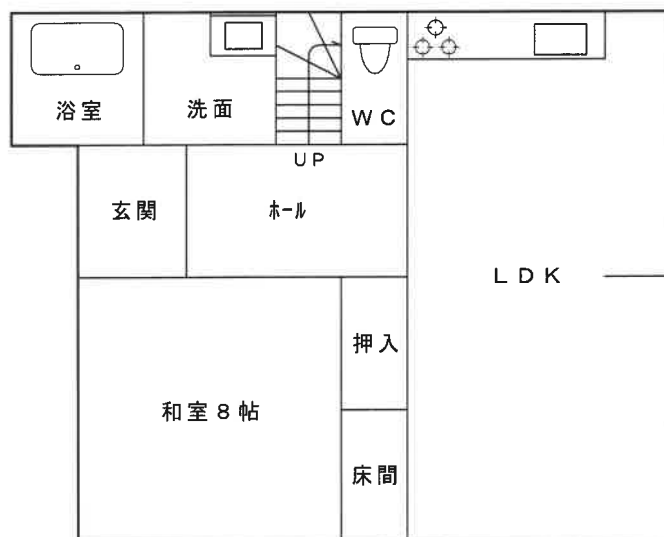
1/500

間 取 図

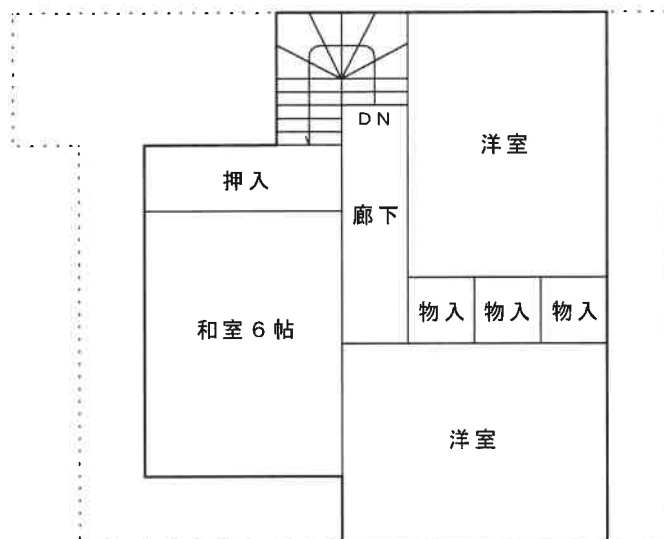
家屋番号：53-40

主である建物

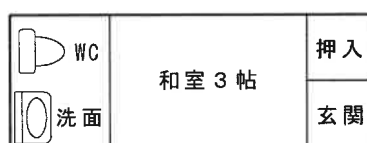
1 階



2 階



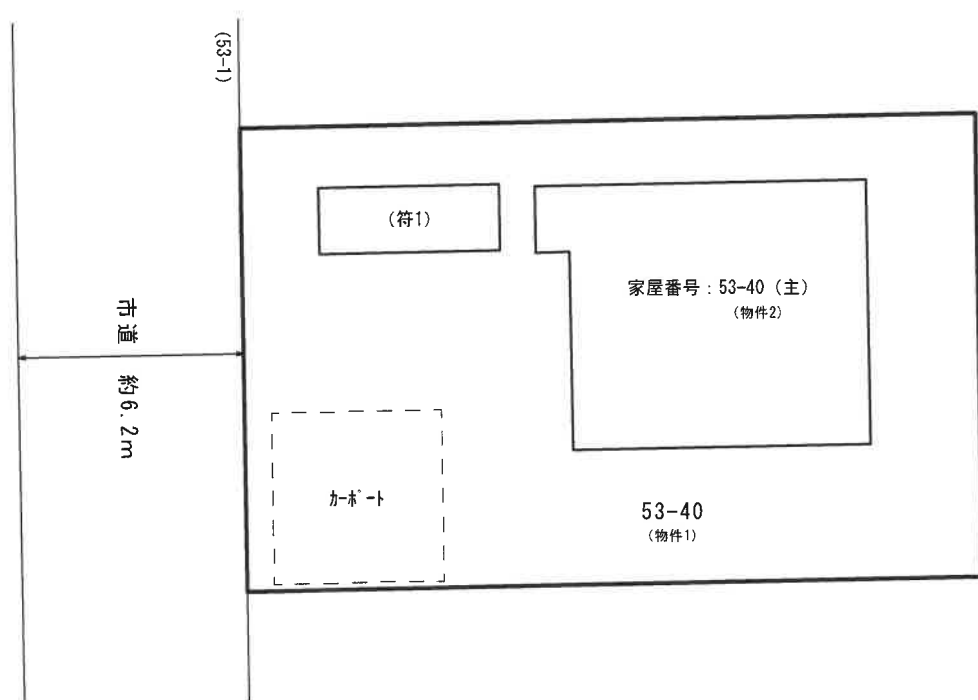
附属建物 符号1



※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 大和郡山市稗田町53-40



※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。