

- 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 9 月 18 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 10 月 9 日から 令和 8 年 10 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 23 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 11 月 13 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 9 月 18 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	4,720,000 3,776,000		944,000	65,665	14,760

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和郡山市九条町247番地1

建物の名称 プレステ1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 九条町247番1の103

建物の名称 103号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.74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 大和郡山市九条町247番1

地 目 宅地

地 積 5287.65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 9479分の69

共有者 B 持分100分の99

共有者 C 持分400分の1

共有者 D 持分400分の1

共有者 E 持分400分の1

共有者 F 持分400分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 8月26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】

現況調査時点では、当時の本件共有者A及びBが占有していた。その後、Aが死亡し、B並びにAの相続人C、D、E及びF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 》

- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 大和郡山市九条町247番地1

建物の名称 プレステ1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 九条町247番1の103

建物の名称 103号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.74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 大和郡山市九条町247番1

地 目 宅地

地 積 5287.65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 9479分の69

共有者 B 持分100分の99

共有者 C 持分400分の1

共有者 D 持分400分の1

共有者 E 持分400分の1

共有者 F 持分400分の1



令和7年(ケ)第38号
令和 7年11月10日受理
令和 7年12月12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（一棟の建物の表示）

所 在 大和郡山市九条町247番地1

建物の名称 プレステ1番館

（専有部分の建物の表示）

家屋番号 九条町247番1の103

建物の名称 103号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.74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 大和郡山市九条町247番1

地 目 宅地

地 積 5287.65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 9479分の69

共有者 A 持分100分の1

B 持分100分の99



(区分所有建物用1)

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)		
建 物	物件 1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿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	☒ 建物共有者 A、B (破産管財人) ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管 理 費 9,300 円 修繕積立金 19,910 円 令和 7 年 11 月 18 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 管理費について 2024 年 7 月分～2025 年 11 月分 計 158,100 円 修繕積立金について 2024 年 7 月分～2025 年 11 月分 計 338,470 円		
管理費等照会先	株式会社プレステサービス大和郡山支店		
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	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 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		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ 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		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札の表示 なし

集合郵便受けの表示 なし

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 及び共有者 B の破産管財人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（符号 1）の現況等

(1) 本件土地は、本件建物が存する一棟の建物の敷地、サイクルポート等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) 本件土地は、立ち入り調査時に、地積測量図等を参考にして現地を概測した結果、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。

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) 本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。

(3) 北側の洋室の窓ガラスにひび割れ箇所が存した。

(4) 廊下の壁にクラックが存した（別紙添付写真⑦参照）。

(5) LD（リビングダイニング）と南側の洋室との間のアコーディオン式間仕切の金具に損傷箇所があり開閉に支障がある（別紙添付写真⑧参照）。

5 接面道路

(1) 本件土地は、北側が通路、西側が里道、南側が市道に接面している。

(2) 評価人からは、上記接面道路のうち北側及び西側は建築基準法上非道路、南側の市道は建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号の道路である旨の報告を得ているが、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。

(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

5 その他

- | | |
|------------------------|---------------------------------------|
| (1) 全戸数 | 119戸 (うち、店舗数1戸) |
| (2) 駐車場台数 | 34台 全戸分無し 月額8,000円と11,000円 |
| 駐輪場台数 | 172台 全戸分有り 月額300円 |
| (3) 管理規約等において禁止されている事項 | 民泊 |
| (4) 管理費、修繕積立金以外の滞納額 | |
| ①水道料 | 月 額 従量制 |
| | 滞納期間 2024年7月分～2025年11月分 |
| | 滞納額 65,901円 |
| ②給湯料 | 月 額 従量制 |
| | 滞納期間 2024年7月分～2025年11月分 |
| | 滞納額 50,100円 |
| ③暖房費 | 月 額 12,360円 (11月ないし3月) |
| | 滞納期間 2024年11月分～2025年3月分、
2025年11月分 |
| | 滞納額 74,160円 |
| ④専用庭使用料 | 月 額 560円 |
| | 滞納期間 2024年7月分～2025年11月分 |
| | 滞納額 9,520円 |
| ⑤駐輪場使用料 | 月 額 300円 |
| | 滞納期間 2024年7月分～2024年8月分 |
| | 滞納額 600円 |
| ⑥有線放送料 | 月 額 1,047円 |
| | 滞納期間 2024年7月分～2025年11月分 |
| | 滞納額 17,799円 |
| ⑦給湯・暖房積立金 | 月 額 3,000円 |
| | 滞納期間 2024年7月分～2025年11月分 |
| | 滞納額 51,000円 |

そ の 他 の 事 項

- (5) 管理規約において、管理組合が管理費等（管理費、修繕積立金、水道料、給湯料、暖房費、給湯・暖房積立金、駐車場使用料、駐輪場使用料、有線放送料、専用庭使用料、ルーフガーデン使用料）について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる旨の定めがある。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 共有者 B の破産管財人	■ 1 当職は、B の破産管財人として B に代わり本件建物を管理、占有しています。 2 本件建物は、現在、空き家です。誰にも貸していません。 3 共有者 A は B の母ですが、現在は、別の場所に居住しています。

(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

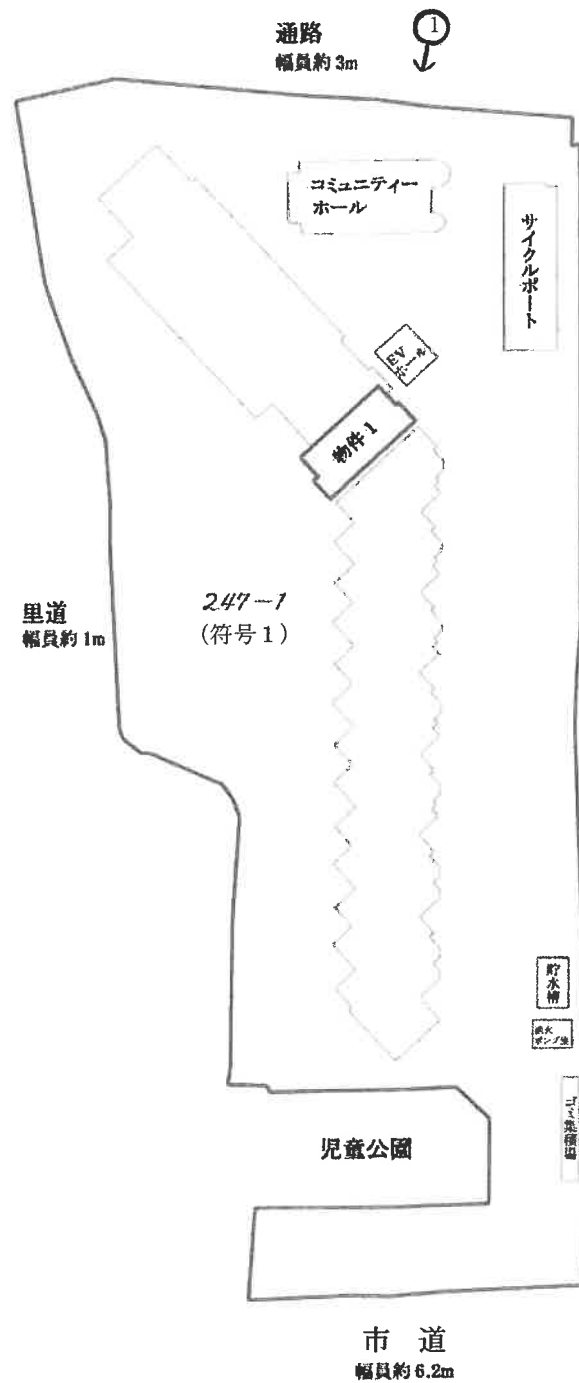
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月12日 14:55-15:05	奈良地方法務局	全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査
7年11月12日 15:40-15:50	大和郡山市役所	土地・建物関係資料調査
7年11月12日 16:05-16:15	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
7年11月13日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付
7年11月27日 9:55-10:20	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 共有者Bの破産管財人と面談

(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。
- ☐ 令和 年 月 日

(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



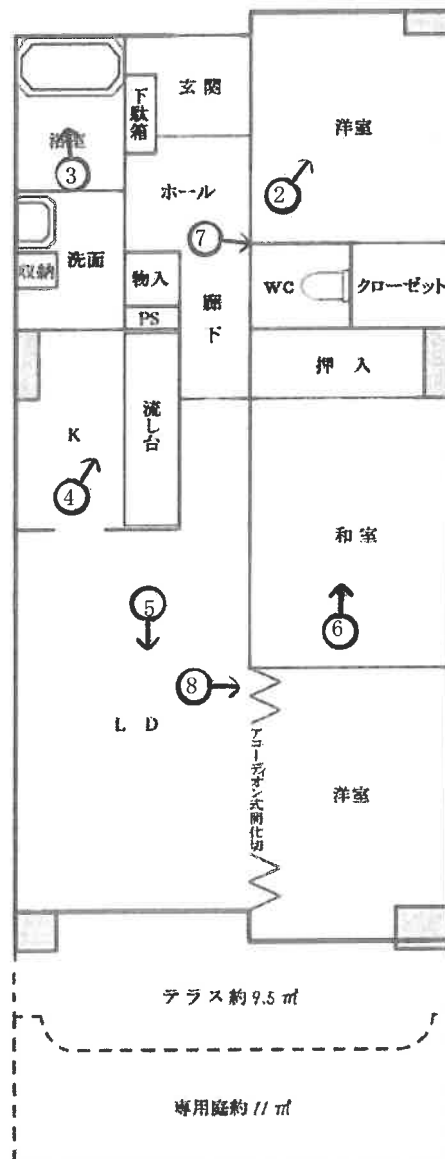
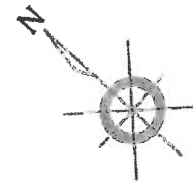
建物の存する部分 1 階

(♂写真撮影場所・方向)

(検尺は概測である)

◎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 (略図)



(写真撮影場所・方向)

(検尺は概測である)

◎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



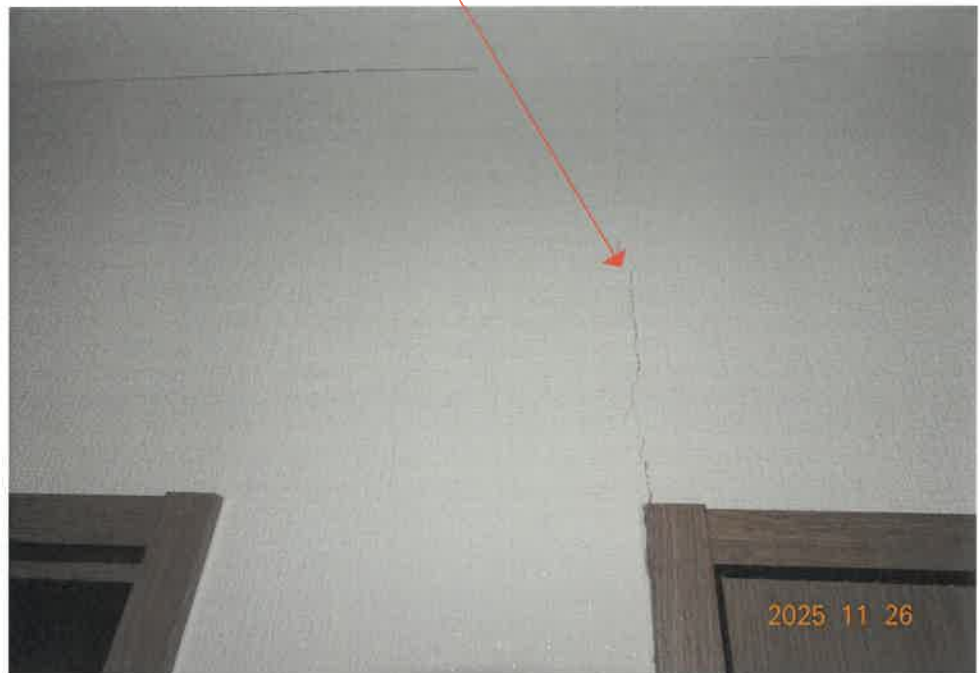
⑤



⑥



⑦
(廊下 壁クラック)



⑧
(アコーディオン式間仕切 金具損傷箇所)



令和7年（ケ）第 38号
令和7年 11月26日 現地調査
令和7年 12月16日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

（敷地権付区分所有建物）

評価人 不動産鑑定士

土 井 元

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 4,720,000 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

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 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合 共 有 者	物件目録記載のとおり	(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			
特になし			

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(土地の符号1)

位 置 ・ 交 通	近鉄橿原線「九条」駅の南東方約130m（道路距離） ※エントランスまでの概ねの道路距離 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	最寄駅近くに戸建住宅や共同住宅のほか駐車場等も見られる地域	
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種住居地域 60% 200% なし 15m高度地区 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画（居住誘導区域） 一部、浸水想定区域 周知の埋蔵文化財包蔵地(平城京跡) 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	5,287.65 m ² （登記面積） 間口（南側）約35.4m：奥行約122m 不整形 南側道路とほぼ等高に接面
接面道路の状況	南 側 : 幅員約6.2m市道（建築基準法第42条1項1号道路） ※1 当該道路は建築基準法上は42条2項適用道路であるが、幅員4m以上の箇所は42条1項1号適用道路との旨である。 ※2 本件土地の北側及び西側隣接の通路状の土地は建築基準法上の道路ではないとの旨である。	
土地の利用状況等	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	共同住宅の敷地 駐車場、公園等
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)では農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	特になし	

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1番館	
建物の用途	店舗兼共同住宅 {全戸数119戸 (内、店舗数1戸) }	
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3年2月25日新築
	経過年数	約 35 年
	経済的全耐用年数	45 年
	経済的残存耐用年数	10 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	
仕様	構造 屋根 外壁	鉄筋コンクリート造 陸屋根 タイル張、モルタル等
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	34台 (全戸分：無)
	駐輪場	172台 (全戸分：有)
	その他	特になし
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合	プレステ壱番館管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社プレステサービス
	管理形態	日勤 (勤務曜日：月～土 時間：9時～17時 但し、土は9時～12時)
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和7年10月31日現在	253,709,308円
特記事項	改修計画の有無	あり (令和8年2月から実施予定)
	・ 本件建物に該当するものと思われる確認番号1102の建築計画概要書 (確認年月日：平成1年9月11日、工事種別：新築) の調査では、平成3年4月4日に検査済証の交付履歴が存する。さらに確認番号第5040号の建築計画概要書 (確認月日：平成5年8月4日、工事種別：増築) も存するが、これらの検査済証の交付の履歴は見当たらなかった。	
	・ 上記建築計画概要書において「申請にかかる建築物 高さ 地上30.90m 地下3.70m」との記載が読み取れるが、当該地域は現在「15m高度地区」の規制がある地域となっている。	
	・ 管理規約等にて「民泊」は禁止されているとの旨である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階部分		
現 況 床 面 積	登記とほぼ同じ 65.74 m ²		
間 取 り	3LDK、 テラス約9.5㎡及び専用庭約11㎡あり（概測による）		
仕 様	天 井	ビニールクロス、合板等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	稼働の有無等詳細は不明である。	
	そ の 他	特になし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費 月 額		9,300円
	修繕積立金月額		19,910円
	合 計 月 額		29,210円
	滞納額		
	管理費		158,100 円（2024年7月～2025年11月）
	修繕積立金		338,470 円（2024年7月～2025年11月）
	合 計		496,570 円
	その他に2024年7月～2025年11月の期間の滞納額として下記のものがある。		
	水道	65,901円	給湯 50,100円
	暖房費	74,160円	専用庭使用料 9,520円
駐輪場使用料	600円	有線放送料 17,799円	
給・暖積立金	51,000円		
	(令和7年11月18日付 管理会社の回答による)		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物共有者が居宅（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。		
	②北東側洋室の窓ガラスにひび割れ箇所が存する。		
	③廊下の内壁にクラックが見られる。		
	④アコーディオン式間仕切に損傷箇所が存する。		
	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。		

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 建物価格

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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
270,000	65.74	0.23	4,082,000

イ 専有面積： 登記面積

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 45 年、経過年数 約 35 年、経済的残存耐用年数 10 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。

現価率 = { 残価率0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数10年 / 経済的全耐用年数45年) }
× (1 - 観察減価0.10) ÷ 0.23

2 敷地権価格

次のとおり更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

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=キ
75,500	0.92	5,287.65	0.95	$\frac{69}{9,479}$	1.00	2,540,000

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5-7

地価公示価格(円/㎡) 95,900 時点修正 100.4 / 100 標準化補正 100 / 102 地域格差 100 / 125 標準画地価格(円/㎡) 75,500

◇ 時 点 修 正 : 地価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 : 三方路 1.02

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 100 / 107 接近条件 100 / 93 環境条件 100 / 120 行政条件 100 / 105 格差率 100 / 125

イ 個 別 格 差 : 画地条件 0.92 (三方路 1.02 形状 0.90)

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。

オ 敷 地 権 割 合 : 登記記載のとおり。

カ 敷地権の種類 : 所有権

3 積算価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ = エ
4,082,000	2,540,000	0.99	6,556,000

ウ 個別格差

階層：0.95 開口部：0.99 専用庭：1.05 相乗積：0.99

II 比準価格の試算

- 1 近隣地域・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・売り出し価格を収集分析し、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㎡当たりの比準価格を査定した。

（取引事例）

番 号	A	B
所 在	大和郡山市九条町	大和郡山市柳町
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
所属階/全階層	6階 / 7階	4階 / 9階
面 積	約76㎡	約73㎡
建築時期	昭和57年7月	平成13年2月
価格時点	令和7年4月	令和6年6月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	110,745円/㎡	148,904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/㎡) (千円未満四捨五入)
A	110,745	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{96}$	115,000
B	148,904	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{108}$	128,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理、リフォームの状況等を考慮した。							㎡当たり 比準価格 (円)
							122,000

2 比準価格

㎡当たり 比準価格 (円) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差 (8ページと同じ) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
122,000	65.74	0.99	7,940,000

イ 専有面積：登記面積

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上のとおり、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を次表のと
おりのウェイトで考慮する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) = オ
6,556,000	0.2	7,940,000	0.8	7,663,000

2 評価額の判定

調整後の価格に、必要に応じて占有減価を行い、そのうえ市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価を施して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (1－控除減価率)	評価額 (円) (万円未満四捨五入、最低額1万円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
7,663,000	1.00	1.00	0.70	0.88	4,720,000

ア 9ページ下欄オ

イ 占有減価修正：本件の場合、不要と判断した。

ウ 市場性修正：本件の場合、不要と判断した。

エ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の手續上の制約（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續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。

オ その他の控除減価：

控除減価率は、滞納管理費等額（6ページ記載のとおり）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 地価公示価格 大和郡山5-7
所 在 : 大和郡山市北郡山町145番2
価 格 : 95,900 円/㎡
位 置 : 近鉄橿原線「近鉄郡山」駅 約1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 948㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南11.4m県道、背面道
用途指定等 : 準工 (60、200)
地 域 の 概 要 : 事務所、店舗、駐車場等が混在する路線商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
建物 4,460,444円
土地の符号1 189,541,101円 (持分 69/ 9479)

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)

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和郡山市九条町247番地1

建物の名称 プレステ1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 九条町247番1の103

建物の名称 103号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.74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 大和郡山市九条町247番1

地 目 宅地

地 積 5287.65平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

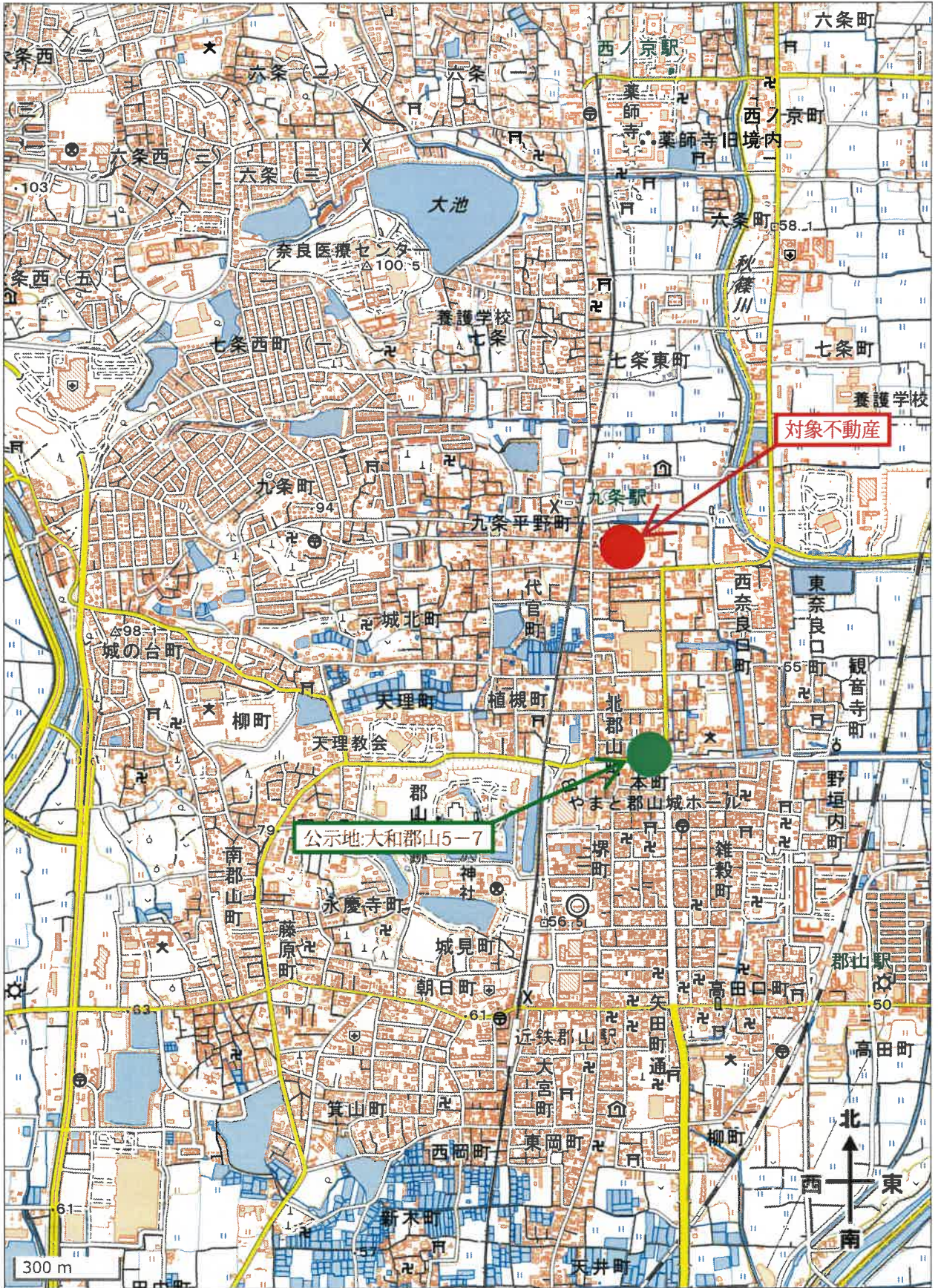
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9479分の69

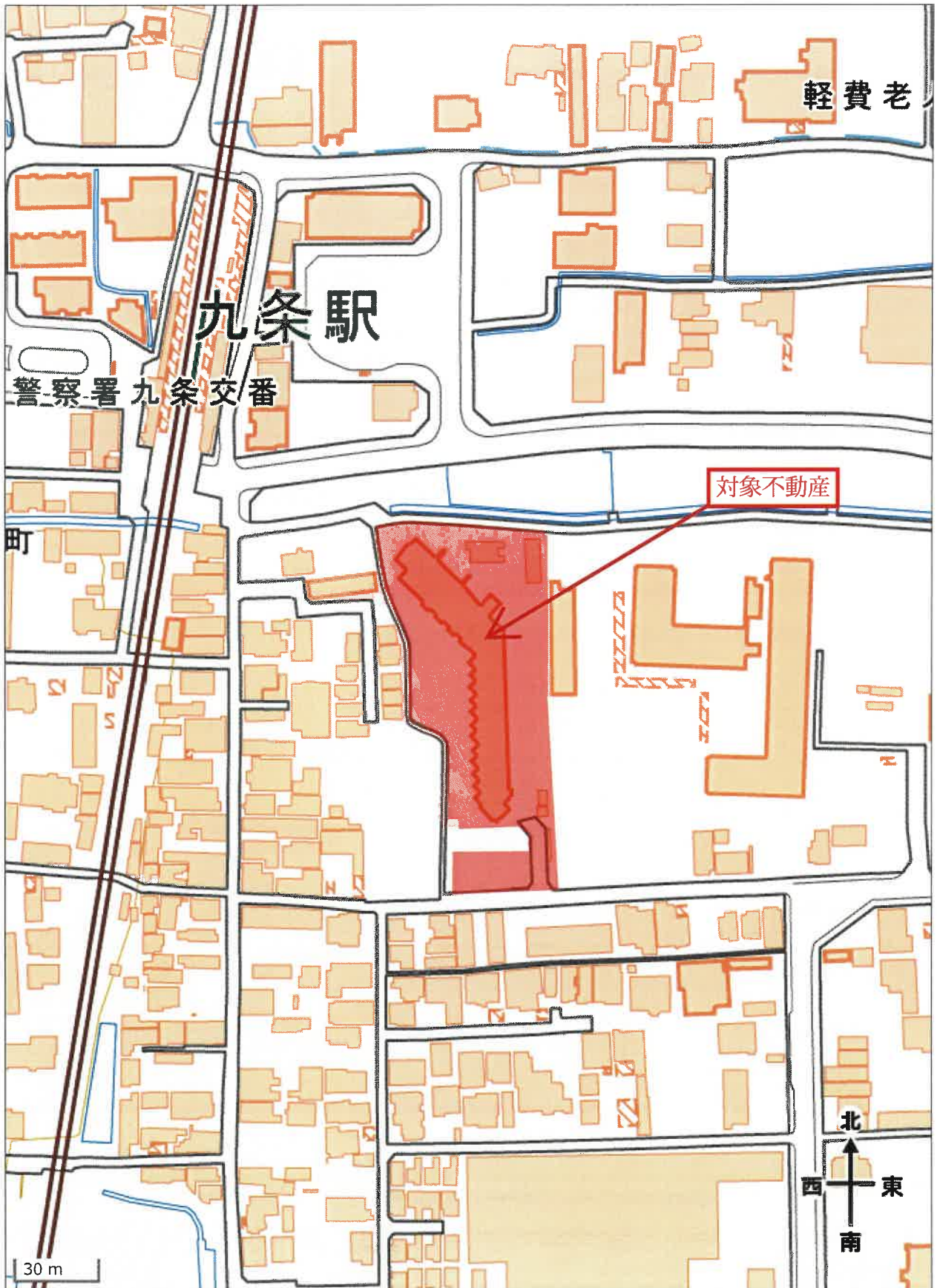
共有者 A 持分100分の1

B 持分100分の99





※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。

1300-3
 1300-5
 1300-6
 1300-7
 1312-6
 1317-2-2
 231-4
 234-1
 237-1
 237-10
 237-3
 237-4
 237-5
 237-6
 237-7
 237-8
 237-9
 238-1
 238-8
 244-8
 257-4
 238-7
 1319-2
 1320-10
 1320-9
 1330-1
 1345-3
 1327-4

登記年月日：平成3年1月31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7年11月14日 奈良地方建設局

登記番号

A4版に縮小

請求番号：33-8

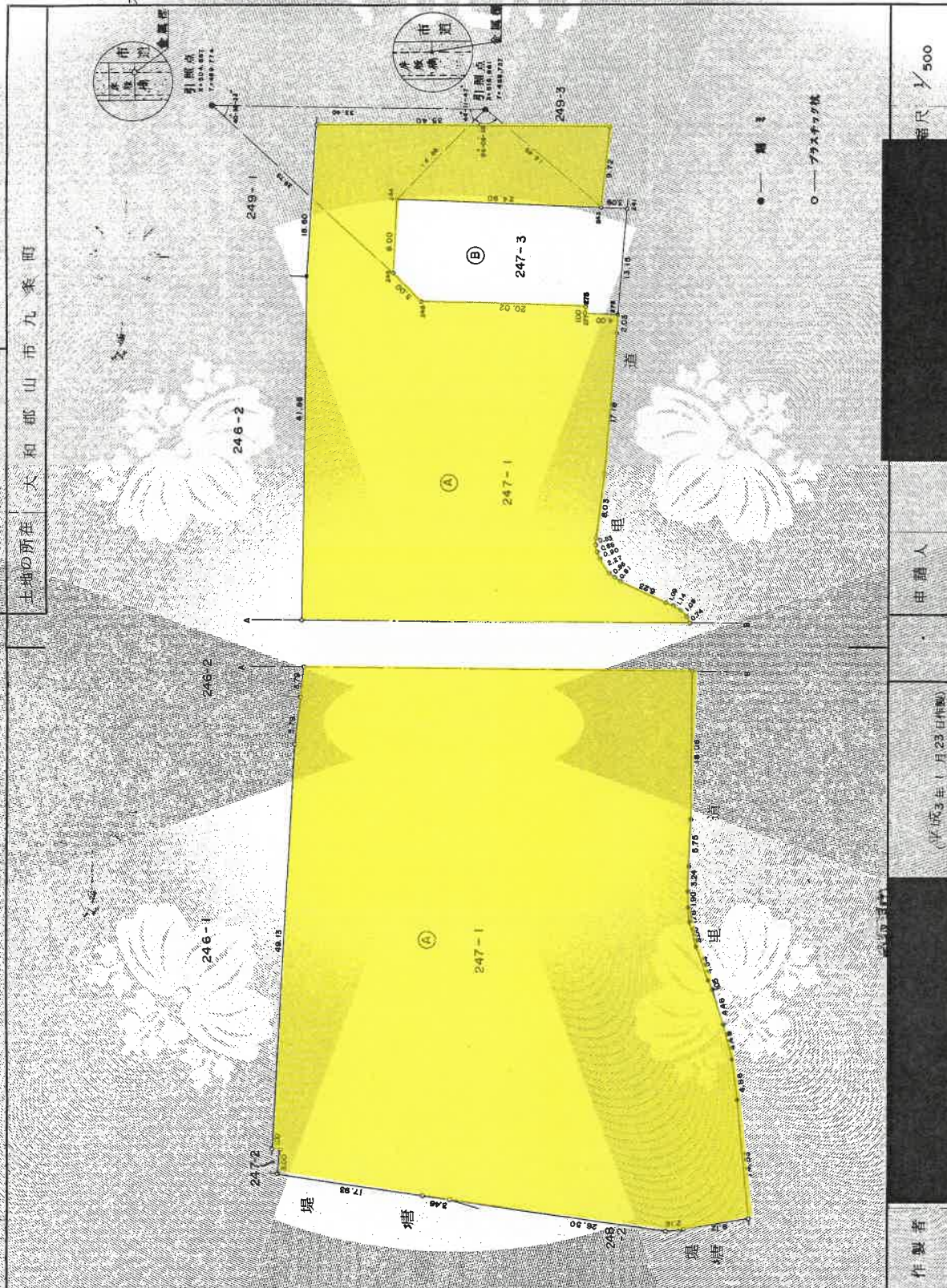
(1/2)

555162

地積測量図

地番 247-1, -3

土地の所在 大和郡山市九条町



製作者

(平成3年11月23日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成3年1月31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7年11月14日
奈良地方事務所

登記官

A4版に縮小

請求番号：33-8

(2/2)

555163

2/2

地積測量図 3.1.31

地番 247-1, -3

土地の所在 大和郡山市九条町

17
3.
1.
31

座標求積表

(B) 地番 NO (標識)	X	Y	辺長
241(ア) 534.483	447.117	3.09	
243(イ) 533.177	449.919	24.90	
244(ロ) 522.653	472.495	9.00	
245(ハ) 530.954	475.973	5.00	
246(ニ) 535.748	474.551	20.02	
275(ホ) 543.757	456.202	1.00	
277(ヘ) 544.655	456.646	4.00	
276(ニ) 546.255	452.979	13.15	
241(イ) 534.483	447.117		
倍面積	684.6391410		
1/2	342.3195705	M ²	
坪数	103.551673	T	

(A) 地番 247-1

公簿 5629.9748520
総計 342.3195705
積地面積 5287.6552815 M²

使用機種 EPSON PC-286VG
公 式 $S = \frac{1}{2} \sum (X_n - X_{n-1})(Y_n + Y_{n-1})$

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成3年1月23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7年11月14日 奈良地方法務局

奈良地方法務局

發售處

請求番号：33-9

A 4 版に縮小

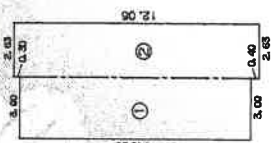
306300 3.3.-1

面
区
物
建

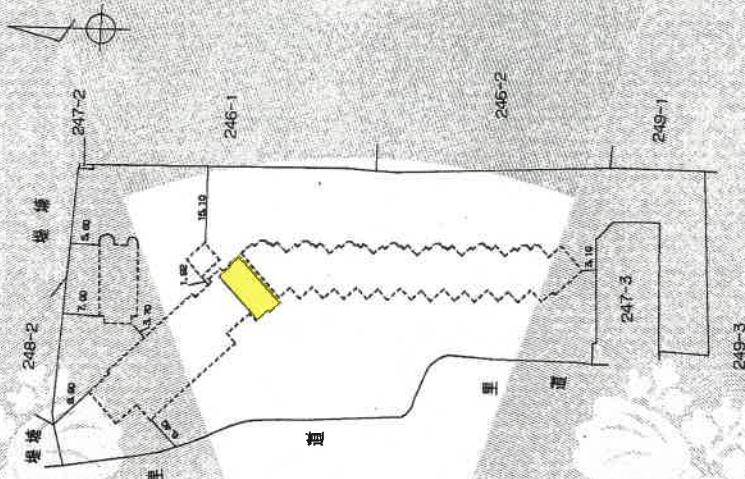
九条町247番1の
B03

大和郡山市九条町247番地1

圖面平階各



面積計算				
①	11.35	×3.00		34.0500
②	12.05	×2.63		31.6915
		合計		65.7415
		合 係 面 積		65.74 ㎡



(外中平の証)

作者

3年2月25日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請由

縮尺 $1/1000$

(2/4)

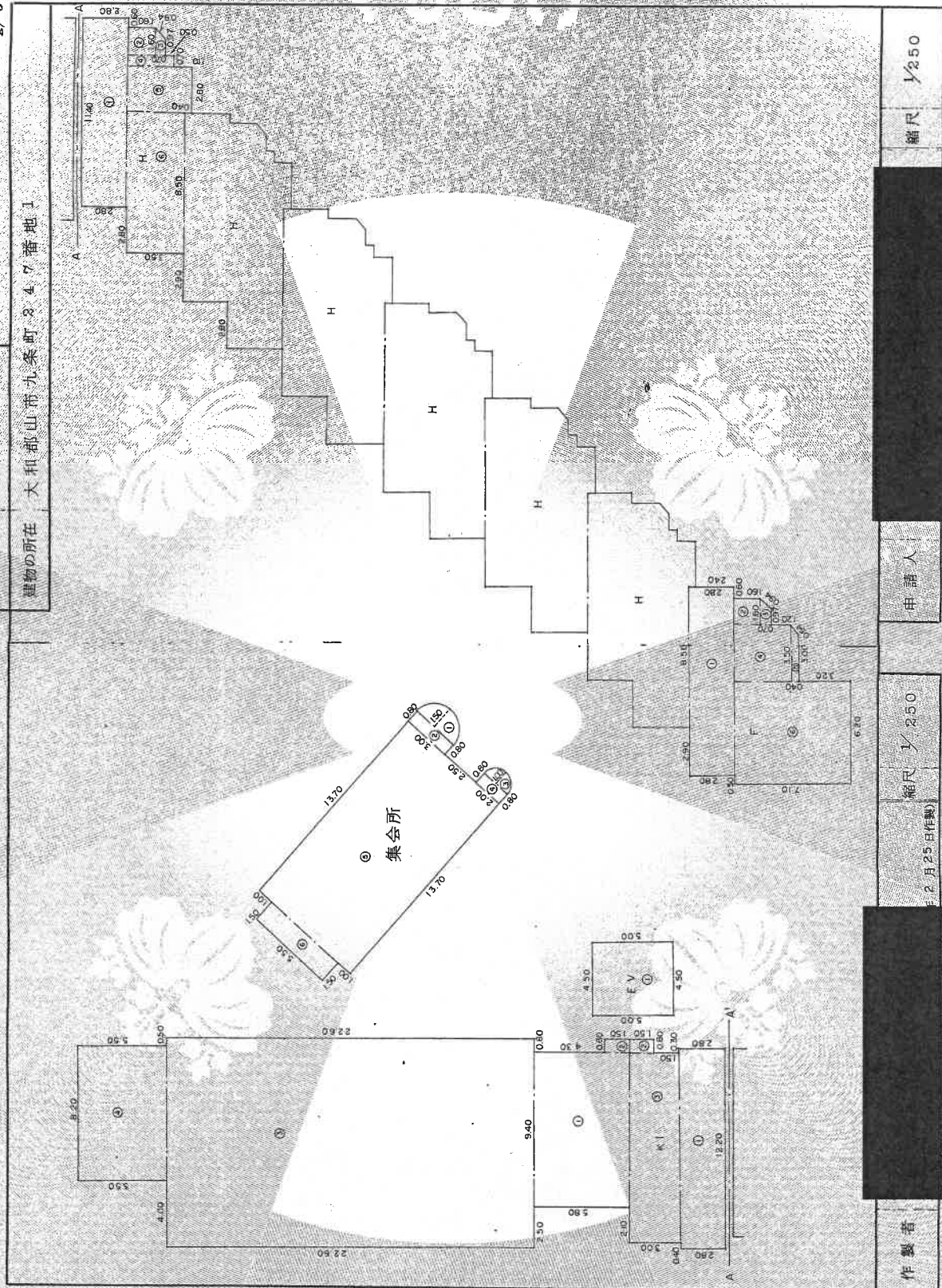
登記年月日：平成33年3月11日

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7年11月14日 奈良地方方法務局 登記官

一棟の建物
1 階

各階平面図

247-1-01
~247-1-13
建物
家屋番号 プレスデ美術中芸館
建物の所在 大和郡山市九条町347番地1
建物図面
306290
1/9



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

2月25日(制作)

作製者

登記年月日：平成33年3月1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7年11月14日 奈良地方裁務局 登記官

一種の建物
地下1階

各階平面図

建築物
登録番号 プレステア薬師寺塔倉庫

306298

3.3.-1

建築物図面 9/9

建築物の所在 大和郡山形市九条町847番地1

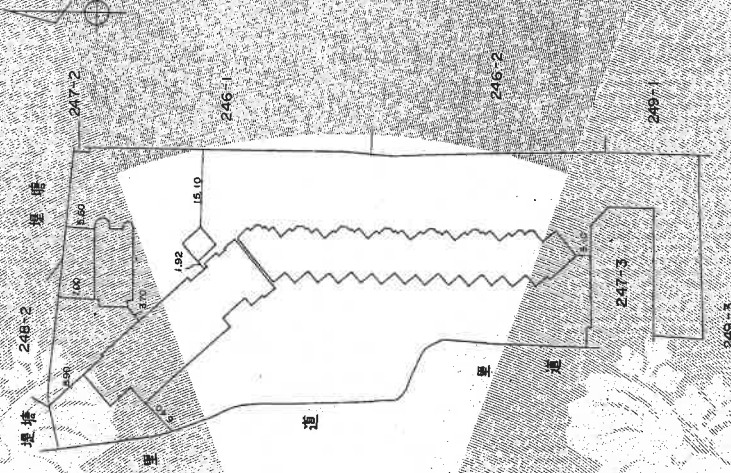
247-1-101 247-1-113 247-1-801 247-1-813
1-1-201 1-1-212 1-1-313 1-1-901 1-1-913
1-1-301 1-1-313 1-1-413 1-1-1001 1-1-1009
1-1-401 1-1-413 1-1-513
1-1-501 1-1-513
1-1-601 1-1-613
1-1-701 1-1-713

一種の建物
地下1階平面図



地下1階面積計算

①	1.90×7.50	14.2500
②	5.10×7.10	36.2100
③	6.00×7.50	45.0000
合計		95.4600
床面積		95.46 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成3年3月1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7年11月14日
奈良地方方法務局

登記官

請求番号：33-9

A 4 版 に 縮 小

(4/4)

各 階 平 面 図

247-1-101
247-1-113

306291

2/2 3.3.1

建 物 図 面 2/9

奈良市 プレスアール寺芝通館

建物の所在 大和郡山市九条町247番地1

一棟の建物
1階面積計算

集会所		
①	1.50×1.50×3.14×1/2	3.5325
②	0.80×3.00	2.4000
③	1.00×1.00×3.14×1/2	1.5700
④	0.80×2.00	1.6000
⑤	13.70×7.50	102.7500
⑥	1.50×5.50	8.2500
計		120.1025
EV室		
①	4.50×5.00	22.5000
計		22.5000
K1タイプ		
①	12.20×2.80	34.1600
②	0.80×1.50	1.2000
③	11.50×3.00	34.5000
計		69.8600
管理室その他		
①	9.40×5.80	54.5200
②	0.80×1.50	1.2000
③	12.70×22.60	287.0200
④	8.20×5.50	45.1000
計		387.8400
Hタイプ		
①	11.40×2.80	31.9200
②	1.60×1.60	2.5600
③	(0.97+1.60)×0.70×1/2	0.8995
④	0.70×2.80	1.9600
⑤	2.80×3.90	10.9200
⑥	8.50×3.50	29.7500
計		78.0095
Fタイプ		
①	11.40×2.80	31.9200
②	1.60×1.60	2.5600
③	(0.97+1.60)×0.70×1/2	0.8995
④	3.50×3.50	12.2500
⑤	(3.00+3.50)×0.40×1/2	1.3000
⑥	6.20×7.10	44.0200
計		92.9495

1階床面積合計

集会所	120.1025
EV室	22.5000
K1×1個	69.8600
管理室その他	387.8400
H×6個	468.0570
F×1個	92.9495
合計	1161.3090
床面積	1161.30㎡

縮尺 1/

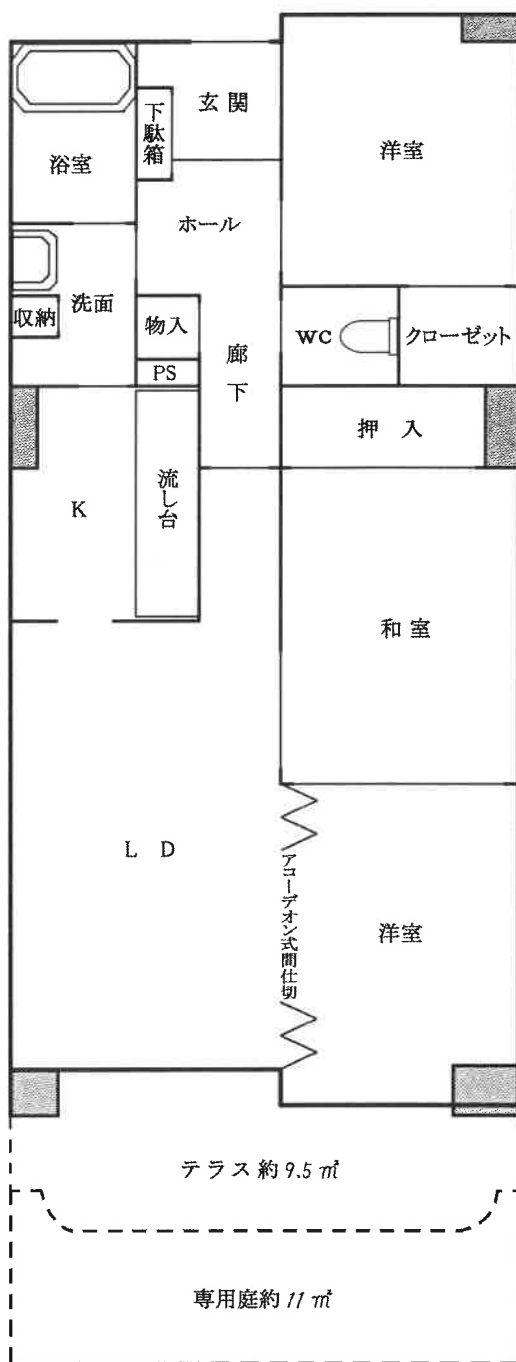
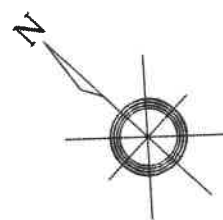
申請人

縮尺 1/

月 25 日 作製

作製者

間 取 図 （略図）



（検尺は概測である）

◎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。