

# 令和2年6月入札開始分から 制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が  
入札書毎に必要なになります。

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と入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効に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と入札無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバー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**の提出は必要です。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 8日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊川知子

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 6年 5月 2日から 令和 6年 5月 10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 17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 6年 6月 7日 午前10時00分 場 所 奈良地方裁判所執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月 21日 午前10時00分から 令和 6年 5月 21日 午後 4時30分まで
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 6年 4月 8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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4,530,000 3,624,000	一括	910,000	32,276	9,311
1	2,040,000				
2	2,490,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 大和郡山市小泉町   |
|   | 地 番   | 2 2 6 6 番 1 7                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 0 7 . 1 7 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 大和郡山市小泉町 2 2 6 6 番地 1 7                          |
|   | 家屋 番号 | 2 2 6 6 番 1 7                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建  |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル<br>2 階 4 3 . 8 8 平方メートル     |
|   | (現況)  |  |
|   | 床 面 積 | 1 階 約 6 5 . 6 4 平方メートル<br>2 階 約 5 2 . 1 7 平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 3月13日  
奈良地方裁判所執行係  
裁判所書記官 豊川知子

---

---

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】  
本件所有者及び株式会社洋工が占有している。株式会社洋工の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

\*\*\*\*\*

《 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。）。
- 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）」（<http://bit.sikkou.jp/>）の「お知らせ」メニューにも掲載され、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 大和郡山市小泉町  
地 番 2 2 6 6 番 1 7  
地 目 宅地  
地 積 1 0 7 . 1 7 平方メートル
- 2 所 在 大和郡山市小泉町 2 2 6 6 番地 1 7  
家屋 番号 2 2 6 6 番 1 7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル  
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 6 5 . 6 4 平方メートル  
2 階 約 5 2 . 1 7 平方メートル



令和 5年(ケ)第 63号  
令和 6年 1月17日受理  
令和 6年 2月15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   | 大和郡山市小泉町                         |
|   | 地 番   | 2266番17                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 107.17平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大和郡山市小泉町2266番地17                 |
|   | 家屋 番号 | 2266番17                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル<br>2階 43.88平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	奈良県大和郡山市小泉町2266番地17 (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が異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約65.64平方メートル 2階 約52.17平方メートル
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 上記の者らが本建物を住居・事務所として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり(その他の者について)
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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社洋工
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> 所有者兼占有者代表者 <input type="checkbox"/> ( )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年11月15日 (会社設立時)
最初の契約日	年 月 日
契約等	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
更新の種別	<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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 0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	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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

### ■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」
- (2) 郵便受けの表示「株式会社洋工」

#### 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) 目的土地と東側市道の間には2266番9の件外土地が介在するが、目的土地上に設置されたコンクリートブロック塀が当該件外土地に越境している可能性が認められた(写真①参照)。
- (3) 目的土地と隣接土地の間に、土地建物位置関係図記載のとおり的高低差が認められた。
- (4) 前面道路の現況幅員は、土地建物位置関係図記載のとおりである。  
北側私道は位置指定道路である旨奈良県郡山土木事務所で聴取した。  
東側は市道との間に上記2266番9の件外土地が介在するので、当該件外土地が道路区域に含まれるかは不明であり、目的土地が市道に直接接道するか否か判然としない。なお、市道は現況幅員が4m未満なので、未判定道路である旨奈良県郡山土木事務所で聴取した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### 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、間取図記載の斜線部分に増築を認めた。目的建物を図上求積したところ、1階が約65.64㎡、2階が約52.17㎡となったので、登記記録の床面積を除いた1階約9.33㎡、2階約8.29㎡を増築部分とする。
- (2) 所有者の陳述によると、目的建物は居宅以外にも、事務所としても使用されているようであるが、建物の仕様に変化があったとは認められないので、建物の種類は居宅として報告する。
- (3) 目的建物は、2階で若干傾いているように感じられた。
- (4) 外壁の一部にクラックが認められた(写真②参照)。
- (5) 天井を含む内壁の一部にクロスが剥がれ(写真⑥参照)やクラック(写真⑦参照)が認められた。
- (6) 経年相当の劣化が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 目的建物は私が居住すると共に、私が代表者である株式会社洋工の事務所として使用しています。</p> <p>居宅部分と事務所事務所部分を区別していません。</p> <p>個人と会社が共同占有していると思ってください。</p> <p>目的建物使用を巡って、個人と会社の間には、賃貸借契約や金銭の授受はありません。</p> <p>2 目的土地の境界に争いはありません。</p> <p>道路は、北側も東側も、何ら問題なく、不特定多数の者が通行しています。</p> <p>3 増築を行なったのは、約15年前です。</p>

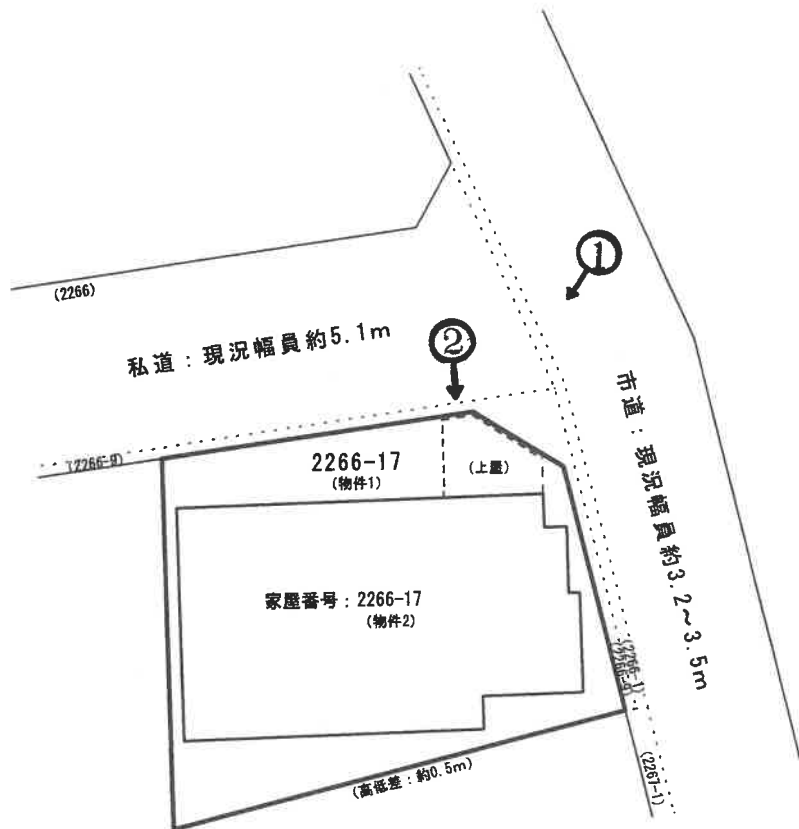
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年01月19日 10:00-10:15	大和郡山市役所	道路調査、道路台帳請求 地番参考図、家屋平面図請求
6年01月19日 10:30-10:40	奈良県郡山土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求
6年01月19日 12:00-12:15	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
6年01月30日 17:45-18:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
6年02月02日 16:10-16:25	物件所在地	所有者と面談し、調査の趣旨説明
6年02月05日 8:30-8:40	奈良地方法務局	履歴事項全部証明書請求
6年02月07日 14:30-15:10	物件所在地	所有者立会いのうえ立入調査、土地概測、写真撮影、 評価人帯同
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 大和郡山市小泉町2266-17



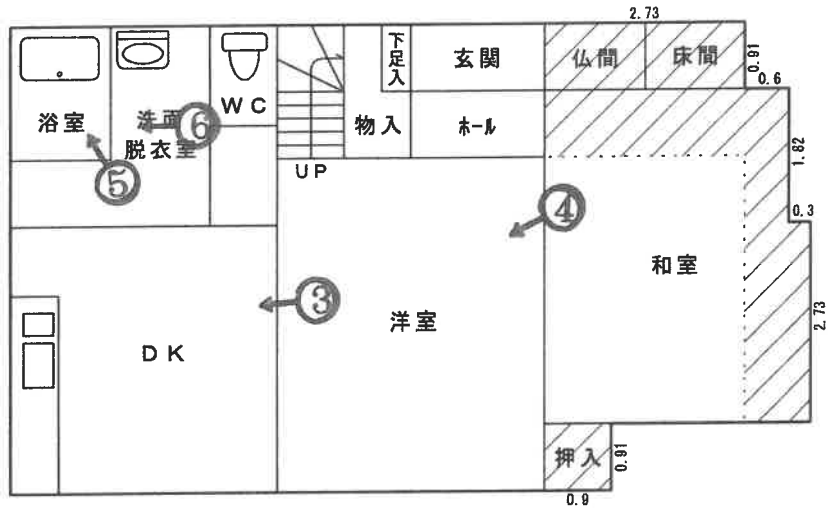
(←○ 写真撮影場所・方向)

※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。

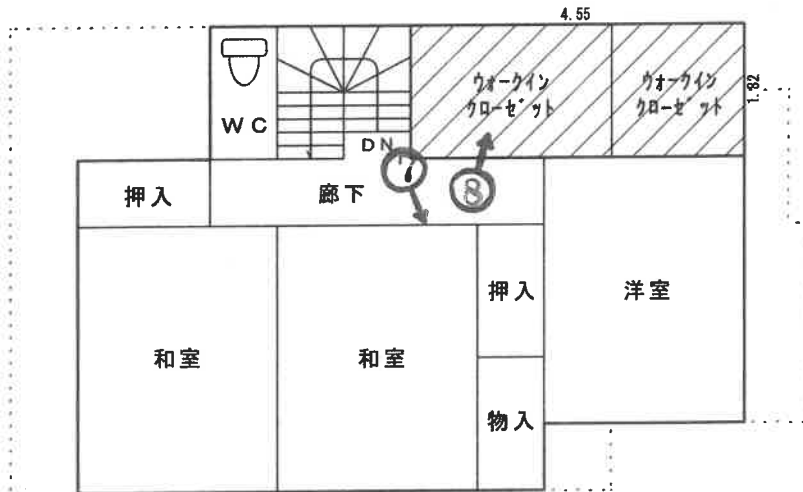


# 間 取 図

1階



2階



(←○ 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。

2266番9の件外土地に  
コンクリートブロック塀が  
越境している可能性あり

目的建物

①



クラック

②



( 10 枚目 )



③



④



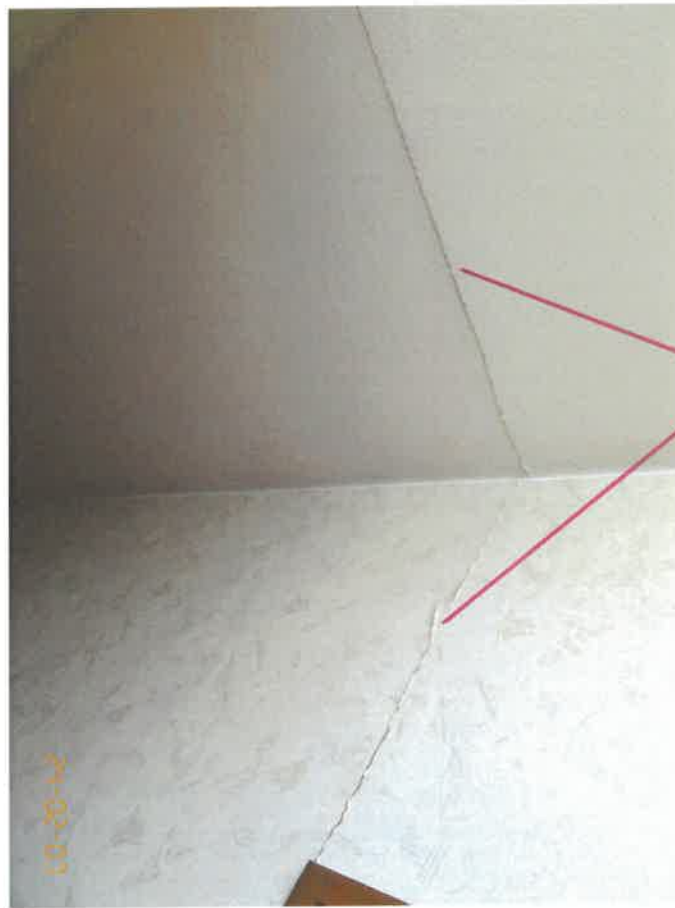
⑤

クロス剥がれ



⑥

( 12 枚目 )



⑦

クラック

増築部分



⑧

( 13 枚目)

令和5年（ケ）第 63号  
令和6年 2月7日 現地調査  
令和6年 3月1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 4,530,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,040,000 円
物件2 (建物)	金 2,490,000 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	所在地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所家屋番号種類構造積 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			
<p>①物件1土地の法務局備付の地積測量図等を基に現地調査したところ、境界杭、鋸等を確認できない箇所があり、隣地境界が判然としない箇所もあったが、概ね附属資料の土地建物位置関係図のとおりとなった。 ただし、現地調査では上記のとおり境界杭、鋸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。</p> <p>②建築計画概要書記載の附近見取図から物件2建物に該当するものと思われる当該概要書は存するが、検査済証の交付の履歴は見当たらなかった。</p> <p>③物件2建物の1、2階にそれぞれ増築部分(未登記)が存し、現況の床面積は1階約65.64㎡、2階約52.17㎡、延べ約117.81㎡となった。 本件評価においては上記現況の概測床面積を採用して評価することとするが、上記概測面積は建ぺい率を超過しているものと判断されることにご注意いただきたい。正確な床面積については専門家による測量が必要である。</p>			



#### 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1.3km 奈良交通「片桐西小学校」バス停の南西方約480m (別添位置図参照) (いずれも道路距離)	
付近の状況	戸建住宅のほか青空駐車場も見られる住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 立地適正化計画（居住誘導区域） 周知の埋蔵文化財包蔵地（小泉陣屋跡） 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	107.17 m <sup>2</sup> （登記面積） 約8.5m（北東側隅切り除く） 最大約10.1m ほぼ長方形 北側にて道路と接面  東側に存する道路との関係位置については下記「接面道路の状況」欄※参照
接面道路の状況	北側：幅員約5.1m私道（建築基準法第42条1項5号道路）  ※ 物件1土地の東側に大和郡山市道「城廻り線」（幅員4m以上なら建築基準法第42条1項1号道路、4m未満であれば建築基準法上は未判定との旨）が南北に走っているが、当該道路との間に「小泉町2266-9」土地（道路境界明示なし）が存し、当該部分が道路区域に含まれるか否かは不明である。よって本件土地が当該市道に直接接道するか否かは判然としなかった。  ・ 本件土地北側及び東側隣接土地の登記上（令和6年1月29日現在）の所有関係は下記のとおりである。 大和郡山市小泉町2266番9、地目：宅地、地積：35.74m <sup>2</sup> 所有者：自然人	
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、青空駐車場等
供給処理施設	上水道 都市ガス配管 下水道	あり なし あり

<p>土 壤 汚 染 等</p>	<p>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、古い住宅地図の昭和43年では土地利用の記載はなく、昭和59年では区画整備済の空地のようであった。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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>・現地調査の結果、敷地境界が判然とはせず明確ではないが、本件土地東側のコンクリートブロック塀が隣接地に越境している可能性が認められる。</p>

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）	昭和58年5月10日新築	
	経過年数	約	41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	モルタル等	
	内壁	ビニールクロス、砂壁、合板等	
天井	天井	ビニールクロス、合板等	
	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 約117.81m <sup>2</sup>		
現況用途等	階	層	2階建
	現況用途	居宅	
	間取り	5DK	
品等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者が住居・事務所として使用している（現況調査報告書参照）。		
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>②内壁ビニールクロスに剥がれ箇所が見られる。</p> <p>③2階廊下部分の内壁及び天井にクラックが存する。</p> <p>④2階で若干傾いているように感じられる。</p> <p>⑤外壁の一部にクラックが見受けられる。</p> <p>⑥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	63,600	1.00	107.17	0.95	6,475,000

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-7

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/㎡)
69,400	× 100.0 / 100	× 100 / 101	× 100 / 108	≒ 63,600

◇ 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 1.01

地 域 格 差	街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率			
100 / 101	×	100 / 102	×	100 / 107	×	100 / 98	≒	100 / 108

イ 個別格差 : 画地条件 1.00 ( 方位 1.00 )

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	150,000	約117.81	0.04	707,000

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 30年、経過年数 約 41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及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

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

## 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	6,475,000	0.50	法定地上権	3,238,000

### 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	6,475,000	- 3,238,000		0.90	0.70
2	707,000	+ 3,238,000	1.00	0.90	0.70	2,490,000
一括価格 (合計)						4,530,000

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：北側接面道路が私道であること、隣地境界が判然とはしないがコンクリートブロック塀の一部が越境している可能性があること、現況の概測床面積は建ぺい率を超過すると判断されること、建物の適法性、需給動向等を考慮し、市場性修正率として0.90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。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 大和郡山-7  
所 在 : 大和郡山市小泉町2234番15  
価 格 : 69,400 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : J R 関西本線「大和小泉」駅 約980m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 141m<sup>2</sup>  
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 : 1住居 (60、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5年度)  
物件1 4,790,606円  
物件2 1,507,057円

## 第7 附属資料

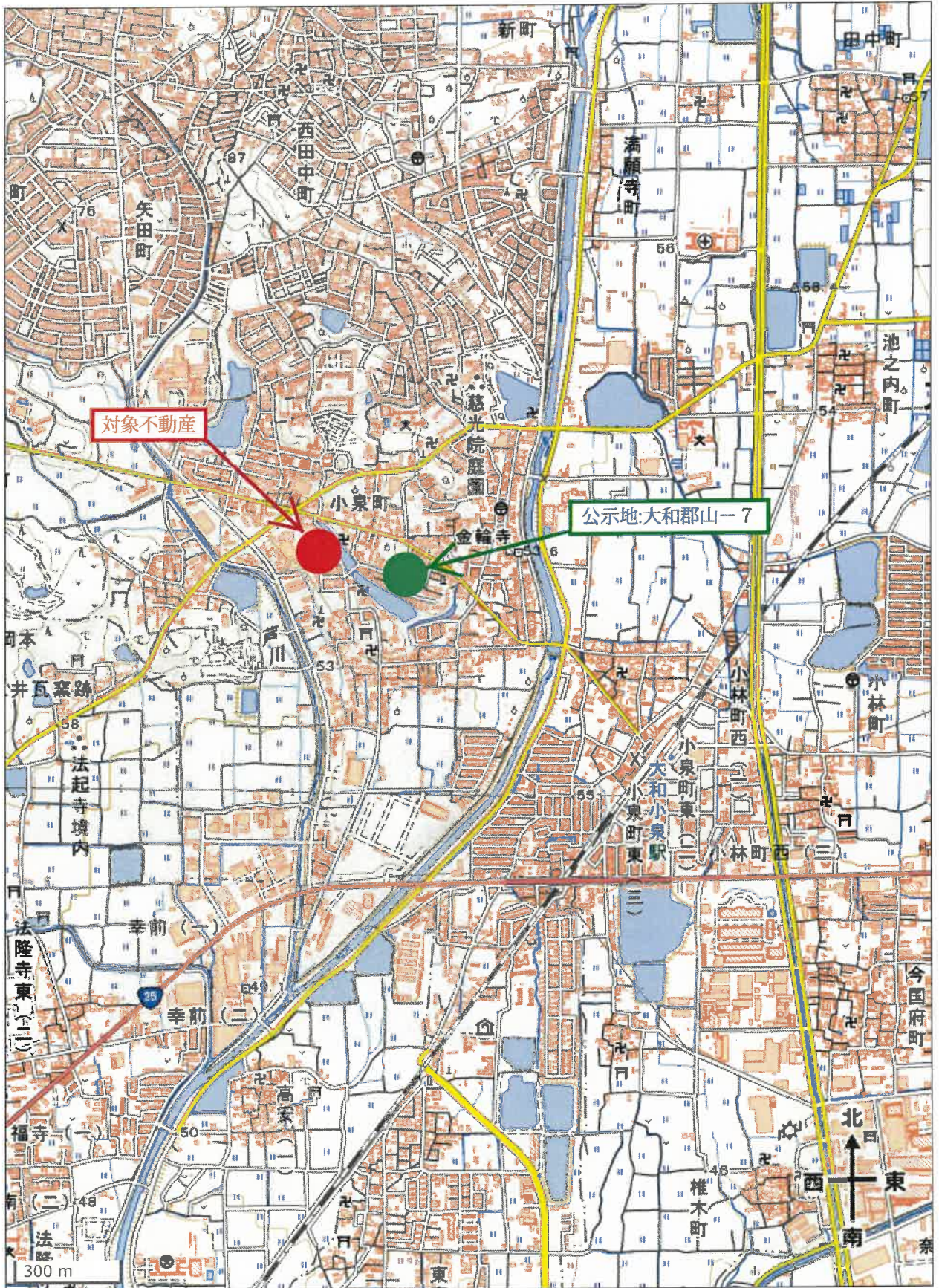
- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し (A3→A4に縮小)
- 4 地積測量図写し (A3→A4に縮小)
- 5 建物図面・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 6 間取図 (概略図)
- 7 土地建物位置関係図

以上

物 件 目 録

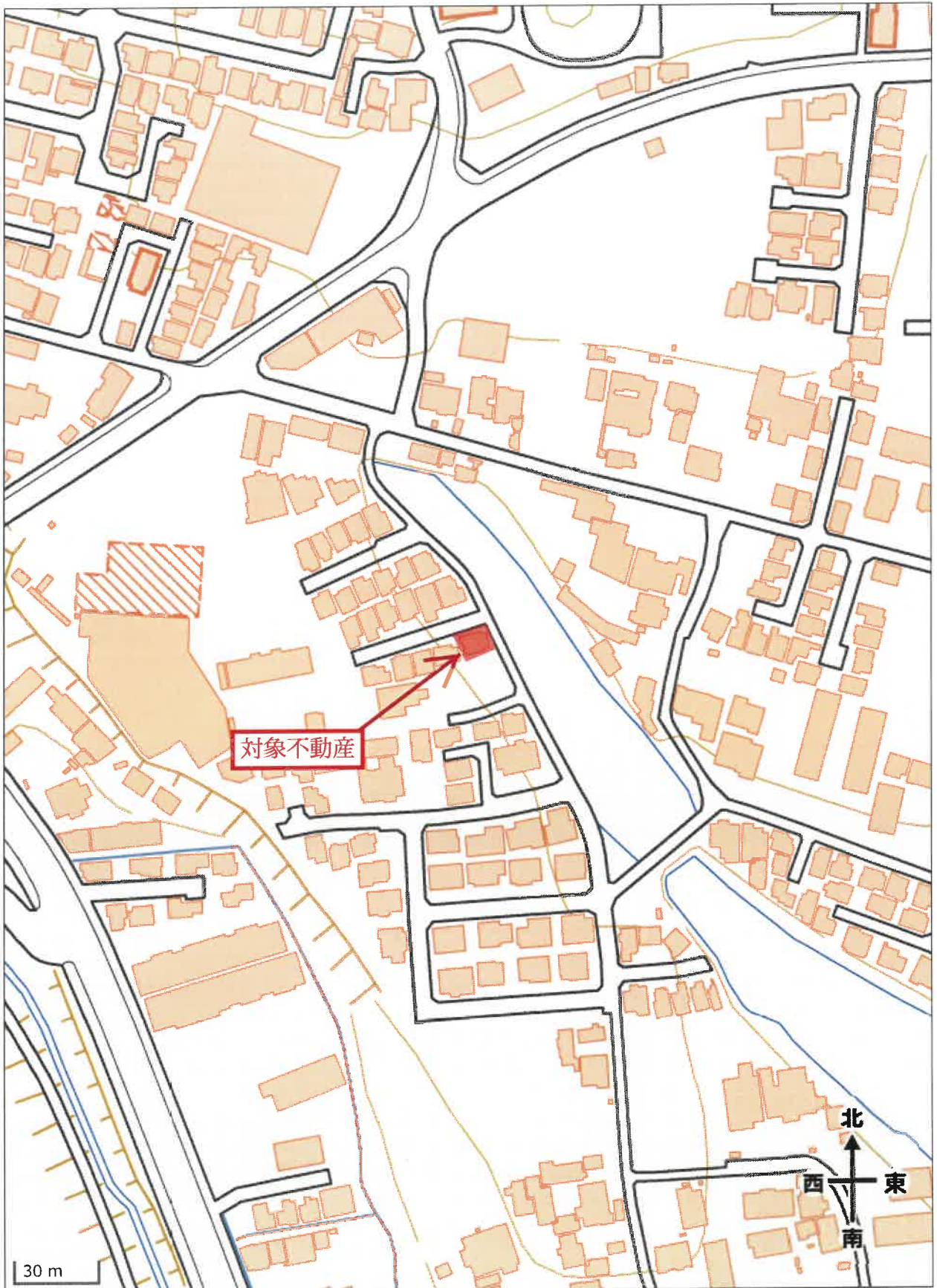
- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 大和郡山市小泉町                                     |
|   | 地 番   | 2 2 6 6 番 1 7                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 0 7 . 1 7 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 大和郡山市小泉町 2 2 6 6 番地 1 7                      |
|   | 家屋 番号 | 2 2 6 6 番 1 7                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル<br>2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |





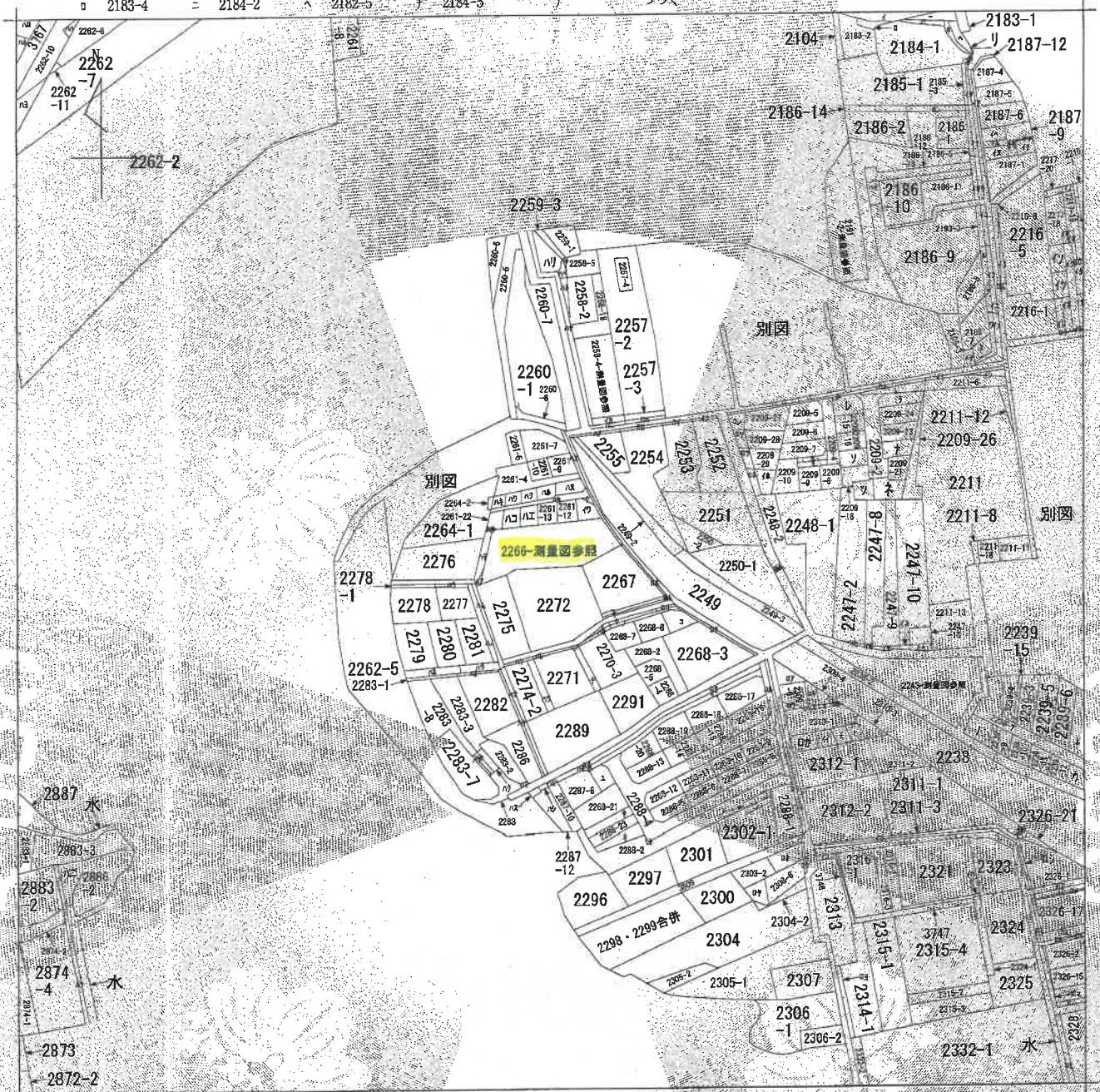
※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。





※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。

イ 2183-3    ハ 2184-6    ニ 2184-3    ト 2184-4    ケ 2182-1(2/2)    コ 2186-6  
 ロ 2183-4    ヒ 2184-2    ヘ 2182-5    テ 2184-5



(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	人和郡山市小泉町			地番	2266番測量図参照		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 符号 記号	分類	地区に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地区
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6年1月29日  
奈良地方務局

請求番号：35-1  
(1/2)

登記官

A4版に縮小 公用

ル	2194-3	35+2288-36
ヲ	2195-3	)
カ	2196-6	ヨ 2209-3
コ	2209-11	ヨ 2209-31
タ	2209-12	ヨ 2209-32
レ	2209-13	ヨ 2209-33
ソ	2209-14	叶 (2209-1+22
ワ	2209-17	10-1)
ネ	2209-19	ヨ 2217-6
ナ	2209-20	ヨ 2216-7
ナ	2209-22	ヨ 2247-7
ナ	2209-25	ヨ 2327
ム	2210-2	ヨ 2308-1
ナ	2239-13	ヨ 2308-5
リ	2239-2	ヨ 2303-1
ノ	2239-7	ヨ 2326-13
オ	2261-20	ヨ 2326-14
カ	2267-2	ヨ 2326-6
マ	2267-4	ヨ 2309-3
ケ	2268-1	ヨ 2326-20
フ	2268-6	ヨ 2326-4
コ	2268-9	ヨ 2309-2
エ	2270-1	ヨ 2310-2
テ	2270-5	ヨ 2309-5
ア	2287-4	ヨ 3810
サ	2288-23	ヨ 2326-22
キ	2288-24	ヨ 2326-12
ニ	2288-25	ヨ 2326-11
メ	2288-3	ヨ 2326-1
シ	2288-37	ヨ 3811-2
ヒ	2302-2	ヨ 3811-1
ホ	2310-4	ヨ 2326-18
ヘ	2310-5	ヨ 2186-15
ニ	2310-6	ヨ 2186-13
ソ	2310-7	ヨ 3046
ノ	2310-8	ヨ 2252-12
イ	2310-9	ヨ 2885-2
ハ	2313-1	ヨ 2043-1
ハ	2321-1	ヨ 2258-19
仁	(2288-28+2	ヨ 2258-20
	288-29+228	ヨ 2258-21
	8-30+2288	ヨ 2239-2
	31+2288-32	ヨ 2261-16
	)	ヨ 2261-17
株	2209-30	ヨ 2261-18
株	2187-7	ヨ 2261-19
株	2187-15	ヨ 2261-6
株	2187-10	ヨ 2262-9
株	2187-14	ヨ 2270-4
株	2187-11	ヨ 2241-1
株	2187-8	ヨ 2274-1
株	2187-13	ヨ 2274-3
株	2261-11	ヨ 2274-4
株	2258-3	ヨ 2274-5
株	2216-3	ヨ 2274-6
株	2217-13	ヨ 2274-7
株	2217-2	ヨ 2277-1
株	2217-15	ヨ 2281-1
株	2217-14	ヨ 2282-1
株	2217-3	ヨ 2283-4
株	2217-4	ヨ 2283-5
株	2217-1	ヨ 2283-6
株	2217-7	ヨ 2285-1
株	2217-21	ヨ 2261-15
株	2217-17	ヨ 2261-14
株	2217-12	ヨ 2266-7
株	2217-16	ヨ 2266-24
株	2212-3	ヨ 2261-23
株	2193-2	ヨ 2261-21
株	2194-2	ヨ 2266-1
株	2193-2	ヨ 2255-1
株	2186-4	ヨ 2283-9
株	2196-4	ヨ 2287-1
株	2187-2	ヨ 2287-11
株	2188-2	ヨ 2287-9
株	2188-3	ヨ 大
株	2193-2	ヨ 2287-7
株	2196-5	
株	2211-1	
株	2211-7	
株	2247-1	
株	2247-4	
株	2247-5	
株	2247-6	
株	2252-1	
株	2253-1	
株	2254-1	
株	2257-1	
株	2256-1	
株	2267-1	
株	2267-3	
株	2267-5	
株	2269-1	
株	2269-2	
株	2287-2	
株	2288-26	
株	2306-4	
株	2309-1	
株	2310-10	
株	2314-2	
株	(2288-27+2	
	288-33+228	
	8-34+2288	

公用

登記年月日：昭和57年10月19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6年1月29日 奈良地方裁務局 登記官

558749 地積測量図

地番 2266-9-17-18  
-19-20-21

土地の所在 大和郡山市小泉町字桐ノ内

※ 方位角 磁北方位角 \*\*

測点 NO	方位角	距離	方位角	距離
1	14.33	6.02	86.2666	
2	14.23	2.79	39.9807	
3	13.87	6.23	86.4101	
4	10.13	0.17	1.7221	
<b>⑤</b> 2266-17				
1	11.76	0.67	214.3795	
2	15.55	6.83	107.18975	107.18
3	15.55	5.98	106.2065	
4	11.76	0.67	92.9890	
<b>⑥</b> 2266-18				
1	11.76	0.67	199.1955	
2	12.82	5.57	99.59775	99.59
3	12.82	5.57	30.1283	
4	11.76	0.67	7.8792	
<b>⑦</b> 2266-19				
1	12.74	6.17	165.3088	
2	12.74	5.55	82.6544	82.65
3	12.74	5.55	71.4074	
4	12.74	6.17	82.6544	
<b>⑧</b> 2266-20				
1	12.03	6.08	78.6058	
2	14.10	2.23	70.7070	
3	14.24	0.12	149.3128	
4	14.24	6.08	74.6564	74.65
<b>⑨</b> 2266-21				
1	12.03	6.08	22.5855	
2	14.10	2.23	73.1424	
3	14.24	0.12	31.4430	
4	14.24	6.08	1.7088	
<b>⑩</b> 2266-9				
1	11.76	0.67	92.2752	
2	15.55	6.83	198.5694	99.28
3	15.55	5.98	99.2847	
4	11.76	0.67	30.0336	
<b>⑪</b> 2266-10				
1	11.76	0.67	499.1261	
2	15.55	6.83	2272	
3	15.55	5.98	463.8830	
4	11.76	0.67	35.7431	35.74
<b>⑫</b> 2266-11				
1	11.76	0.67	10.8122	
2	15.55	6.83	2278 + 2372	
3	15.55	5.98	2272	
4	11.76	0.67	10.8122	

57.10.19

作製者 [Redacted]

10月16日作製

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

A4版に縮小

請求番号：38-1

登記年月日：昭和58年8月11日

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。  
令和6年1月29日 奈良地方庁

登記官

309207 建築物図面 58811  
各階平面図

文庫番号 2266-17

建築物の所在 大和郡山形市小泉田T2266番地17

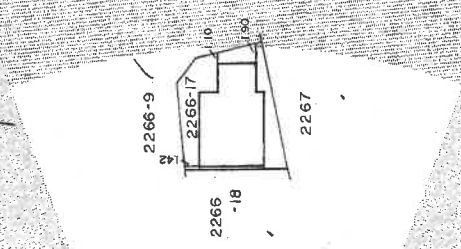
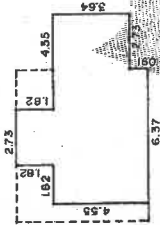
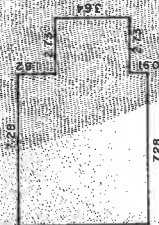
各階平面図

一 階 \*\* 功 大 坪 寸 \*\*

6.37 X 1.02 =	6.50
3.64 X 2.73 =	9.9572
5 1	59.3108
5 1	59.31

二 階 \*\* 功 大 坪 寸 \*\*

4.55 X 1.02 =	4.6410
6.37 X 2.73 =	17.3901
4.55 X 1.02 =	4.6410
3.64 X 2.73 =	9.9572
5 1	43.8893
5 1	43.88



作製者

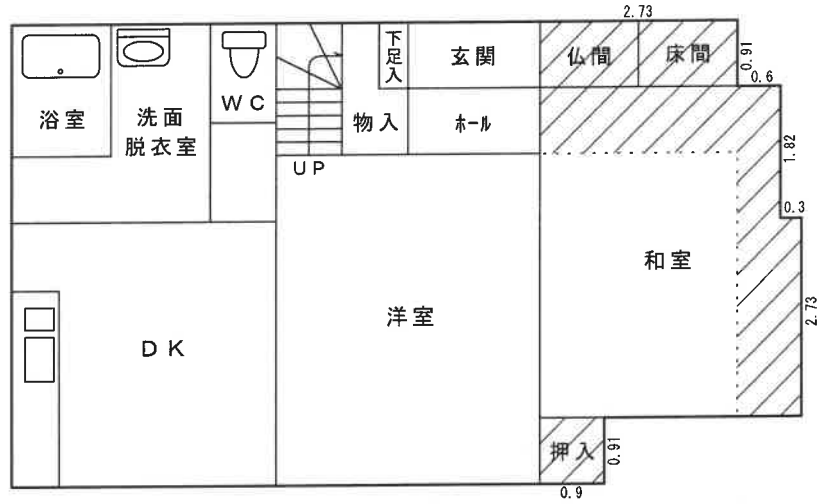
縮 1/250 尺

申請人

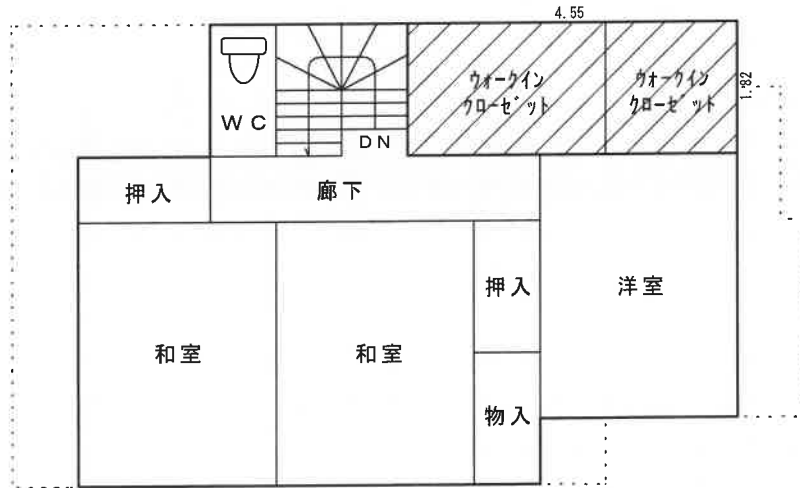
縮 1/500 尺

# 間 取 図

1 階



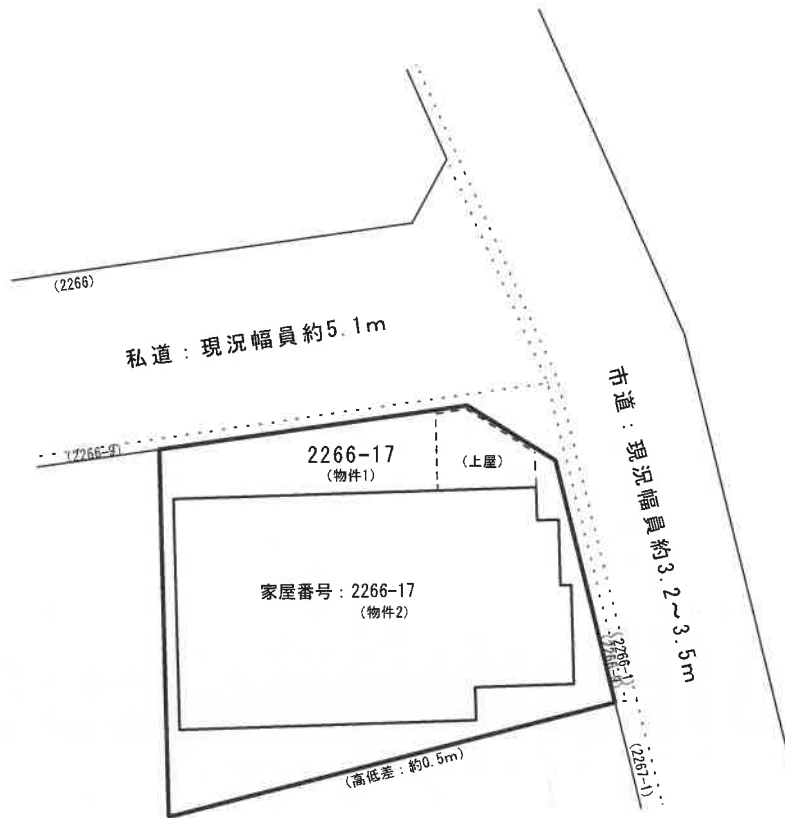
2 階



※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 大和郡山市小泉町2266-17



※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。