

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。

本物件の入札も対象です。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要です。

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 7 年 5 月 29 日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

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 7 年 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 26 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 50 分 場 所 奈良地方裁判所葛城支部執行係
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, 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あるので, 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 7 年 5 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1	所	在	宇陀市榛原柳
	地	番	4 2 1 番 5
	地	目	雑種地
	地	積	1 2 3 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月27日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 三 倉 摩 依

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 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等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なされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本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のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、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」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1	所	在	宇陀市榛原柳
	地	番	4 2 1 番 5
	地	目	雑種地
	地	積	1 2 3 8 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 6 6 号
令和 7 年 1 月 2 4 日受理
令和 7 年 3 月 5 日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所 葛城支部
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	宇陀市榛原柳
	地	番	4 2 1 番 5
	地	目	雑種地
	地	積	1 2 3 8 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	奈良県宇陀市榛原柳421番5（住居表示未実施）			
土地	物件 1			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
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 ☒ 土地概略図			
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]			
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）			
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

看板等の表示 債務者兼所有者会社の商号

2 本件土地の占有者及び占有状況について

本件土地は、実地に立入調査をした結果等から、債務者兼所有者会社が動産を残置したまま占有しているものと認められる。なお、当職から債務者兼所有者会社へ宛てた照会文書はいずれもあて所に尋ねあたらずで返送された。

3 本件土地の現況等

(1) 本件土地は、更地として利用されている。なお、法務局において取得した地図等によると、本件土地の中央付近に里道及び水路が存するが、立入調査時において境界標等は存在せず、本件土地とともに一体的に利用されている（別紙土地概略図及び別紙添付写真①参照）。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、北西側にプラスチック杭を確認できた。

なお、立ち入り調査時に、不動産登記法第14条第1項の地図等を参考にして現地各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地概略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) 本件土地の北東側は、約1m隣接する土地よりも低い位置にある。また、南東側は、約0m～約1m、南西側は約1mいずれも隣接する土地よりも高い位置にある（別紙土地概略図参照）。

(4) 本件土地の西側に存する工作物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき、約172.2㎡）は、外気分断性がなく建物とは認められなかった（別紙土地概略図及び別紙添付写真②参照）。また、本件土地内にコンテナハウス、仮設WC、ディーゼルエンジン油タンク等の動産が存する（別紙土地概略図及び別紙添付写真③参照）。

(5) 本件土地の北側に存するトレーラーハウスが隣接する424番1の土地へ越境している可能性がある。また、南側に存する看板が市道へ越境している可能性がある（別紙土地概略図及び別紙添付写真④参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

4 接面道路

- (1) 本件土地は、南東側が市道に接面している。その幅員を概測したところ、約9 mであった（別紙土地概略図参照）。
- (2) 評価人からは、上記接面道路はいずれも建築基準法第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。

以 上

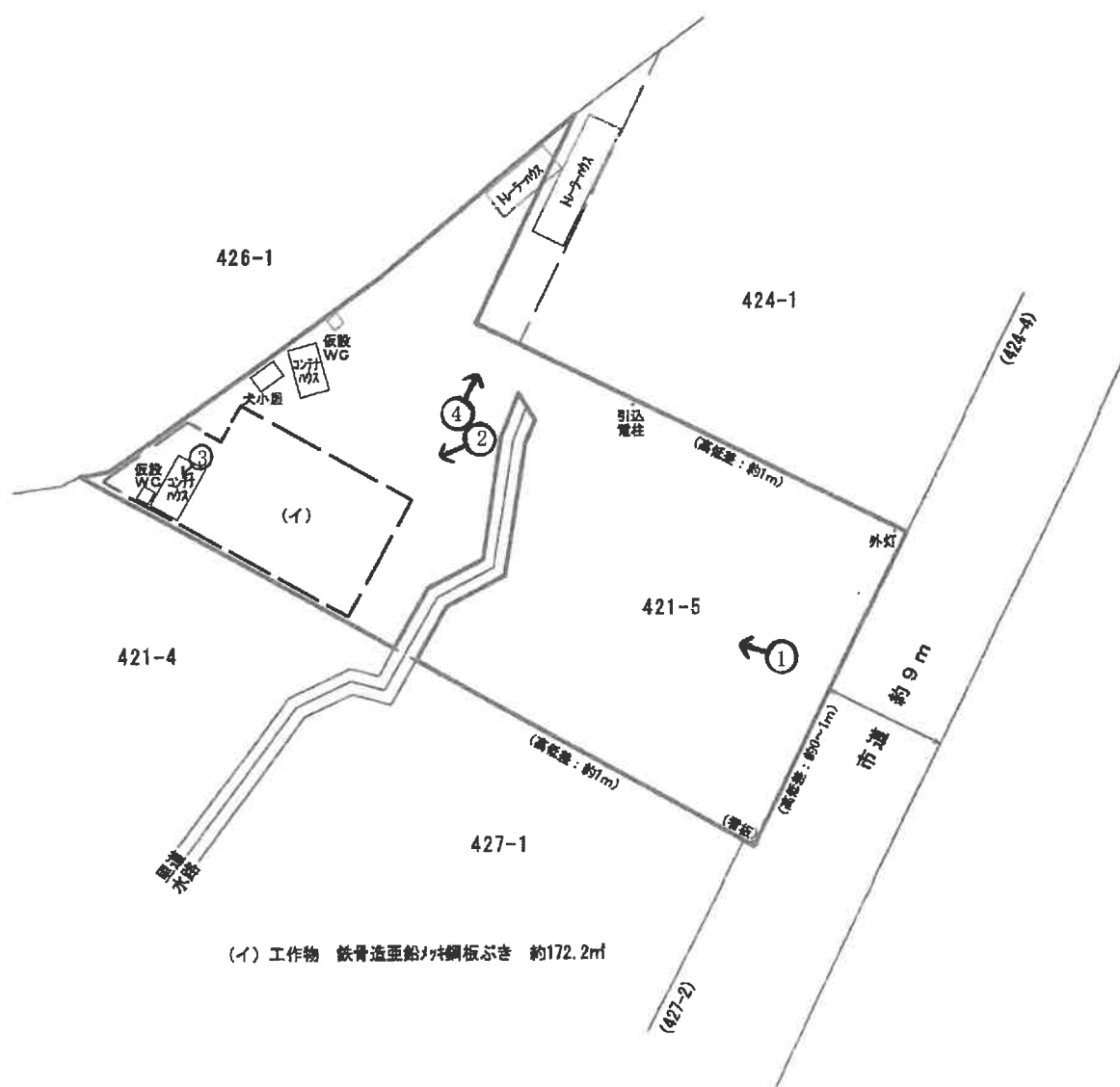
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1月31日 16 : 50－17 : 00	奈良地方法務局葛城支局	全部事項証明書、公図、地積測量図調査
7 年2月17日	執行官室	債務者兼所有者会社（本店所在地）に照会文書送付
7 年2月17日 14 : 40－14 : 50	宇陀市役所	土地関係資料調査
7 年2月17日 15 : 00－15 : 10	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
7 年2月21日	執行官室	債務者兼所有者会社（代表者の住所地）に照会文書送付
7 年2月25日 10 : 40－11 : 30	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影
(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 を立ち合わせ、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 7 年 2 月 2 5 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地概略図

所在 宇陀市榛原柳421-5



(♂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。

①



②
(工作物)



③
(コンテナハウス内)



④
(越境している可能性があるトレーラーハウス)



令和6年(ケ)第66号

令和7年2月25日 現地調査

令和7年3月11日 評価

奈良地方裁判所 葛城支部御中

評 価 書
(土地)

評価人 不動産鑑定士

中本 欽也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金3,480,000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

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。

区 分	所 在 等	登記上	現 況
物件1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	第3特記事項及び第4目的 物件の位置・環境等参照
特 記 事 項			
本評価書記載事項は、宅地建物取引業法に基づく「重要事項説明」ではない。買い受けに当たっては、利用目的等により必要な個別事項については、所轄行政庁に十分調査確認のこと。			
看板等の表示 債務者兼所有者会社の商号			
本件土地の占有者及び占有状況について 本件土地は、実地に立入調査をした結果等から、債務者兼所有者会社が動産を残置したまま占有しているものと認められる。			
本件土地の現況等 本件土地は、更地として利用されている。なお、法務局において取得した地図等によると、本件土地の中央付近に里道及び水路が存するが、立入調査時において境界標等は存在せず、本件土地とともに一体的に利用されている。			
隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、北西側にプラスチック杭を確認できた。なお、立ち入り調査時に、不動産登記法第14条第1項の地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概略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。			
本件土地の西側に工作物（鉄骨造垂鉛メッキ鋼板ぶき、約172.2㎡）が存する。また、本件土地内にコンテナハウス、仮設トイレ、ディーゼルエンジン油タンク等の動産が存する。			
本件土地の北側に存するトレーラーハウスが隣接する424番1の土地へ越境している可能性がある。また、南側に存する看板が市道へ越境している可能性がある。			
本件土地は、市街化調整区域に所在する土地である。市街化調整区域は市街化を抑制する区域として定められており、自由に建物を建てることはできません。ただし、例外規定がありますので、高田土木事務所等の所轄行政庁に十分調査確認のこと。			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	近鉄大阪線「榛原」駅の西約1,300m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	地 域 の 特 性 環 境 条 件 将 来 動 向	山間部に鉄工所や物流関係の車両置場、山林等が見られる 特筆すべき事項はない。 今後も現状を維持しつつ推移するものと思料する。
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 指 定 建 ぺ い 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化調整区域 — 70% 400% 無指定 無し
面地条件	地 積 間 口 ・ 奥 行 画 地 形 状 道 路 接 面 高 低 差	1238㎡(登記数量) 間口約25.7m、奥行約56.5m 不整形地 南東側の市道に接面(中間画地) 本件土地の北東側は、約1m隣接する土地よりも低い位置にある。また、南東側は、約0m～約1m、南西側は約1mいづれも隣接する土地よりも高い位置にある。
接面道路	幅 員 ・ 種 別 建 築 基 準 法	南東側:幅員約9m舗装市道(玉立2号線) 南東側:建築基準法42条第1項第1号道路
土地の利用状況及び隣地の状況	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	土地所有者が物流関係の車両置場等として占有している。 鉄工所、山林等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 公 共 下 水	無し 無し 無し
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると「雑種地」として土地は利用されていた模様である。土壌汚染対策法に言う「指定区域」の指定もなく、水質汚濁防止法の「特定事業場」の届出もない。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調査を行わないと確定できない。買受希望者は所轄の奈良県生活環境部環境政策課において前記の詳細な内容等について事前に確認し、了解しておくべき旨留意する必要がある。	
特記事項	県営の水道管は存在するが、引き込みには使えない。 本件土地の中央付近に里道及び水路が存するが、宇陀市役所で境界明示等の資料は見当たらなかった。	

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①土地価格(物件1)

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率	基礎となる土地価格 千円未満四捨五入(円) ア×イ×ウ = エ
1	6,800	0.86	1,238	-	7,240,000

ア 標準画地価格の査定(地価公示の公示価格からの規準)

地価公示 宇陀-15 時点修正 標準化補正 地域格差

$$6,040 \text{ 円/㎡} \times 98.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 87 \approx 6,800 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 公示価格の価格時点から評価時点までの変動率

◇ 標準化補正 1.00 標準的

◇ 地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100 / 94 \times 100 / 95 \times 100 / 100 \approx 100 / 87$

イ 個別格差 0.86 不整形地△5%、水路及び里道介在△10%
 $0.95 \times 0.9 \approx 0.86$

ウ 地積 1,238 ㎡ 登記数量による。

2. 評価額の決定

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 万円未満四捨五入(円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	7,240,000	0	1.0	0.8	0.6	3,480,000

ア 基礎となる価格 土地：前記P5 1・①・エの価格

イ 敷地利用権価格 建物が建っていないため、控除、加算の必要なし。

ウ 占有減価率 減価の必要無し。

エ 市場性修正率 コンテナハウス、仮設トイレ、ディーゼルエンジン油タンク、犬小屋等が敷地内に存在すること、山間部の土地の市場性の低さなどを考慮し、市場性修正率を0.8とした。

オ 競売市場修正率 不動産競売手続きには一定の手続き上の制約(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、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格の算出を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率として0.6を乗じた。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格

標準地番号 : 宇陀-15
所 在 : 奈良県宇陀市榛原栗谷27番2外
価 格 : 6,040円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線 榛原駅 南西方 約4,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 485㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東 5.5m 市道
用途指定等 : 市街化調整区域(70%、400%)
周 辺 状 況 : 農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 2,339,820円

第7 添付資料

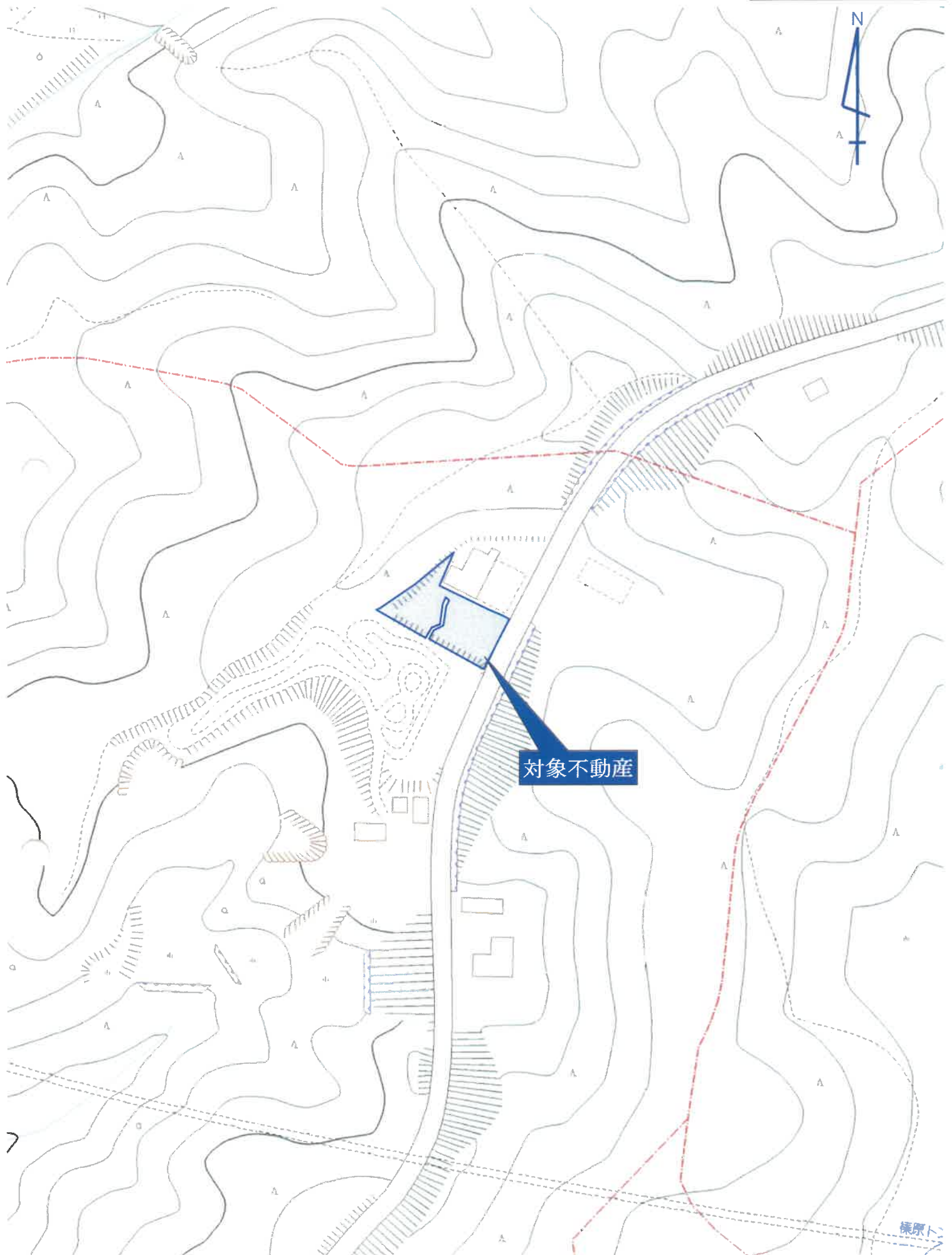
1. 受命物件の位置図 (スーパーマッブル・デジタル16 電子地図、昭文社)
2. 付近見取図 (デジタウン電子地図、株式会社ゼンリン)
3. 公図写(A3→A4に縮小)
4. 土地概略図

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 宇陀市榛原柳 |
| | 地 | 番 | 4 2 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 2 3 8 平方メートル |



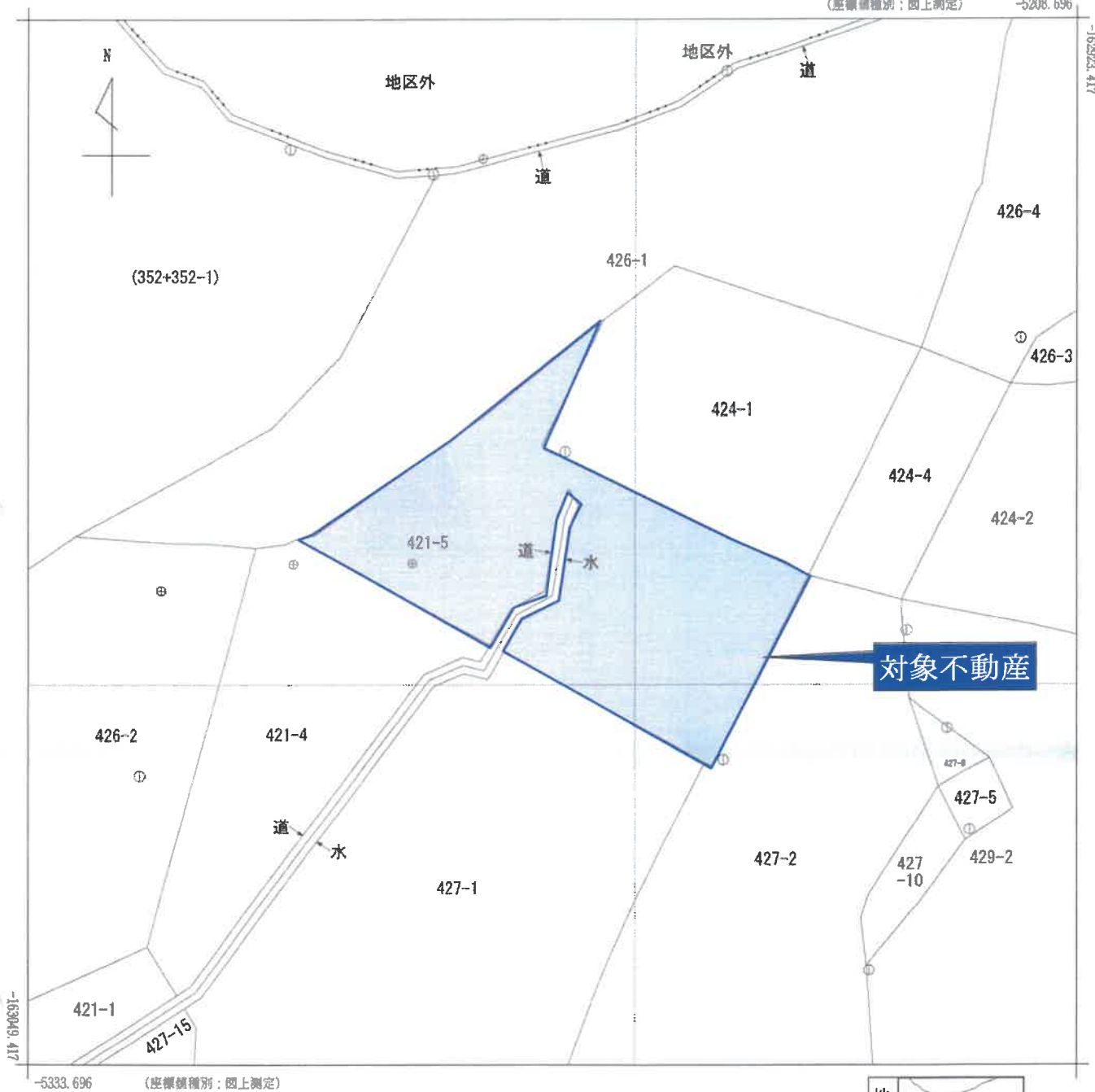




(座標補正別：図上測定)

-5208.696

-162923.417



対象不動産

地番区域見出

松原柳

請求部	所在	宇陀市松原柳				地番	421番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月30日

奈良地方法律局中和支局

登記官

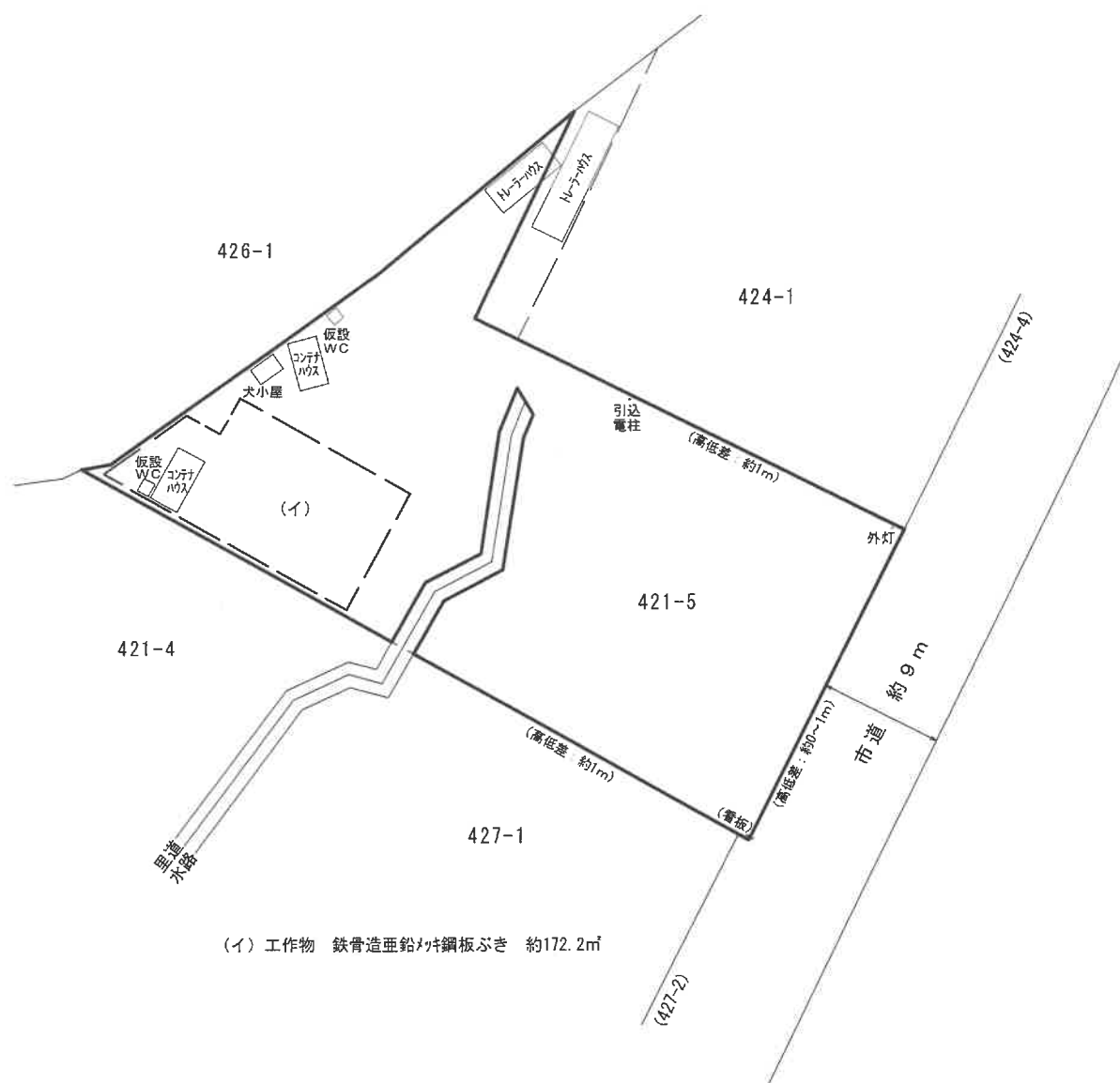
請求番号：4-2

(1/1)

公用

土地概略図

所在 宇陀市榛原柳421-5



(イ) 工作物 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 約172.2㎡



※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。