

買受申出をされる方へ

本件（令和7年（ケ）第4号）は、

- ・ 物件 1
- ・ 物件 2 ～ 4

の2単位に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

- 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 7 年 7 月 31 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 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 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 7 月 31 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 葛城市疋田
地 番 3 7 1 番
地 目 宅地
地 積 9 1 . 1 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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 葛城市疋田
地 番 3 7 1 番
地 目 宅地
地 積 9 1 . 1 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 7年(ケ)第4号
令和 7年 3月25日受理
令和 7年 5月 12日提出

現況調査報告書(1)

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	葛城市疋田
	地	番	3 7 1 番
	地	目	宅地
	地	積	9 1 . 1 4 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	葛城市疋田372番地 付近			
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 看板等の表示

なし

2 占有者及び占有状況について

本件土地の占有者は、関係人の陳述及び実地に立入調査をした結果等から、債務者兼所有者が駐車場として占有しているものと認められる。

3 本件土地の現況等

(1) 本件土地には、建築物等は存在せず、西側で隣接する里道を含めてアスファルト舗装され駐車場として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ないし③参照）。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、確認できなかった。

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。

(3) 隣接する土地との高低差はなく、概ね等高に接続している。

4 接面道路

(1) 本件土地は、南側が市道に接面している。その幅員を概測したところ、約2.8m～約3.2mであった。また、東側は水路を介して市道に接面している。その幅員を概測したところ、約2.3mであった（別紙土地概略図参照）。

(2) 評価人からは、上記接面道路のうち、南側の市道は建築基準法第42条第2項の道路、東側の市道は建築基準法上未判定の道路である旨報告を得ているが、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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	■ 1 本件土地は、誰にも貸していません。家族が駐車場として利用しています。 2 ずいぶん昔には、本件土地上に建物があり、里道部分は通路のようになっていたと思いますが、いつ頃からか現在のような状況になりました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月 8日 13:40-13:50	葛城市役所	土地関係資料調査
7年 4月 8日 14:10-14:15	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影
7年 4月 8日 14:40-14:50	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 4月 15日 15:20-15:40	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 債務者兼所有者と面談

(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。

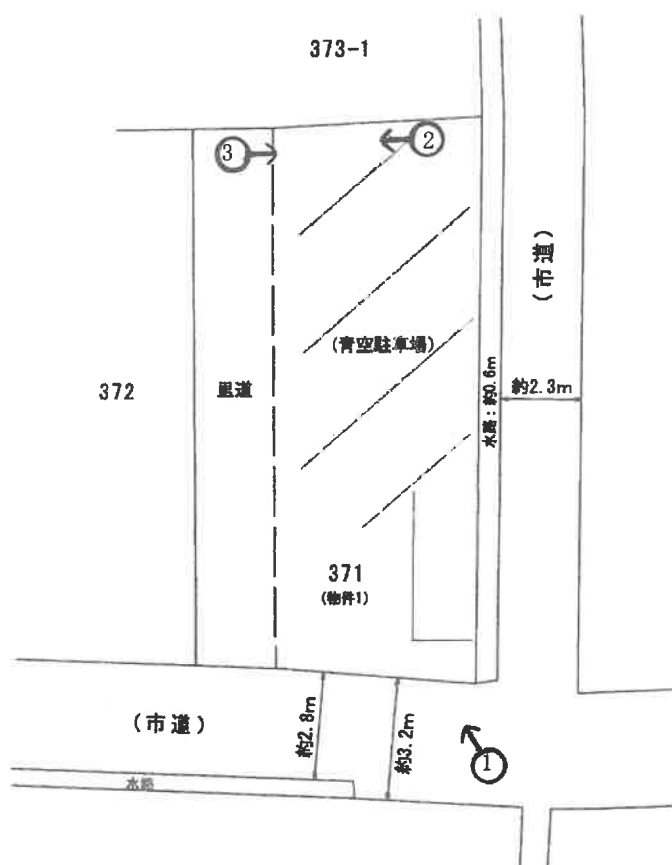
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

土地概略図

所在 葛城市足田371



(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



③



令和7年(ケ)第4号
令和7年4月15日現地調査
令和7年5月19日評価
評価書No.702503002-①

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書 (1 / 2)

(土 地)

評価人 不動産鑑定士

三 和 浩

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金2,000,000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。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
特 記 事 項			
①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されたい。 ②物件1土地 地目:雑種地(登記簿地目:宅地)			

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	近鉄南大阪線「尺土」駅の南東方約900m(道路距離) ※別添、対象不動産位置図を参照	
付近の状況	地 域 の 特 性	一般住宅の多い既存住宅地域
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条指定区域
	そ の 他 規 制	15m高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模・形状等)	規 模	やや小さい
	形 状	整形
	街路との接道方位	南側、東側
	街路との高低差	概ね等高
	そ の 他	隣接する土地との高低差はなく、概ね等高で接続している。
接面道路	南側:幅員約2.8～3.2m市道、建築基準法第42条2項道路 東側:幅員約2.3m市道、建築基準法上未判定※下記特記事項	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土 地 の 利 用 状 況	駐車場
	隣 地 の 状 況	市道、水路、一般住宅等
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	前面道路配管あり
	下 水 道	前面道路配管あり※特記事項
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。古い住宅地図(1983年発行等)によると、個人名が見られ、一般住宅等であったと推察される。土壌汚染対策法に言う形質変更時要届出区域、要措置区域の指定はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。現地実査においても土壌汚染を懸念すべき施設及び物品の存在は確認できず、周辺地域(半径50m以内)にも水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設の存在は確認できなかった。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及び程度についての詳細は不明であり、専門機関による詳細調査を行わないと確定できない旨ご留意頂きたい。	

特記事項	①本件土地には、建築物等は存在せず、西側で隣接する里道を含めてアスファルト舗装され駐車場として一体的に利用されている(別添土地概略図参照)。 ②隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は確認できなかった。なお、立ち入り調査時に、法第14条地図等を参考に本件土地の範囲を概測したところ、その形状は概ね土地概略図表示の通りであり、地積についても概ね登記簿通りの地積が存在するものと推察されたが、正確な隣地境界及び地積等については、隣地所有者等と立会の上、境界確定を行い、専門家による実測が必要である。 ③東側市道との間に幅約0.6m水路が介在している。 ④下水道台帳によると、西側里道部分との境目あたりに引込管が記載されていたが、現地では柵等を確認できず、引込管の詳細は不明である。
-------------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1の更地価格を算出し、必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア (円/㎡)	個 別 格 差 イ	地積 ウ (㎡)	建付減価 補正率 エ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ(円)
1	36,200	1.01	91.14		3,332,000

ア 標準画地価格の査定(地価調査価格等からの規準)

地価調査地点 葛城(県)-2

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$$69,300 \times 100/100 \times 100/104 \times 100/184 \approx 36,200$$

◇ 時 点 修 正 : 地価調査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 : 方位1.04 104

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/103 \times 100/170 \times 100/100 \approx 100/184$

イ 個 別 格 差 : 画地条件 1.01 (方位1.04、角地1.02、地積過小0.95)

ウ 地 積 : 登記簿数量

エ 建付減価補正率: 本件の場合建付減価補正は不要と判断。

2. 評価額の判

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価、市場性修正、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 ア(1①オ) (円)	敷地利用権等の 価格の控除及び 加算 イ (円)	占有減 価補正 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (円)
1	3,332,000		1.00	1.00	0.60	2,000,000

ウ 占有減価補正率: 必要なし

エ 市場性修正率: 市場性修正の必要性はないと判断した。

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、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、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）が不可避免的に伴うこと、本評価が競売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、競売市場修正率を 0.60とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査地点：葛城(県)-2
所 在：葛城市疋田235番23
価 格：69,300 円／㎡
位 置：近鉄南大阪線「尺土」駅約630m(道路距離)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：90㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：南4m市道
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：小規模住宅の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6年度)
物件1：1,843,410 円

第7 附属資料

1. 対象不動産位置図(地理院地図GSI Maps)
2. 付近見取図(地理院地図GSI Maps)
3. 法第14条地図(縮小コピー)
4. 土地概略図

以 上

物 件 目 録

1	所	在	葛城市疋田
	地	番	3 7 1 番
	地	目	宅地
	地	積	9 1 . 1 4 平方メートル



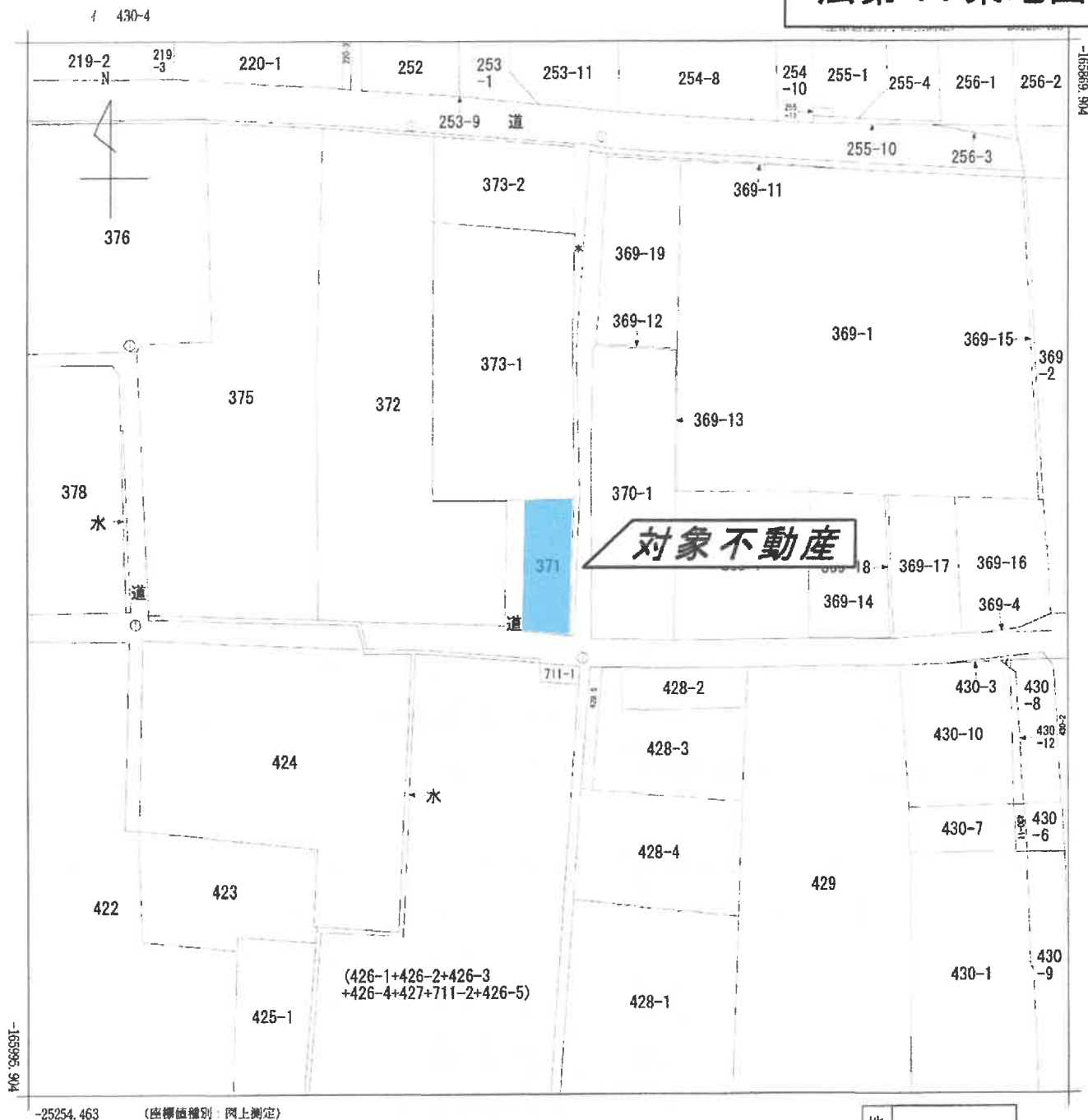


付 近 見 取 図

地理院地図
GSI Maps



法第 14 条地図



地番区域見出
正田



請求部	所在地					地番		371番		
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系 番号は記号	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)			補記事項		

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。

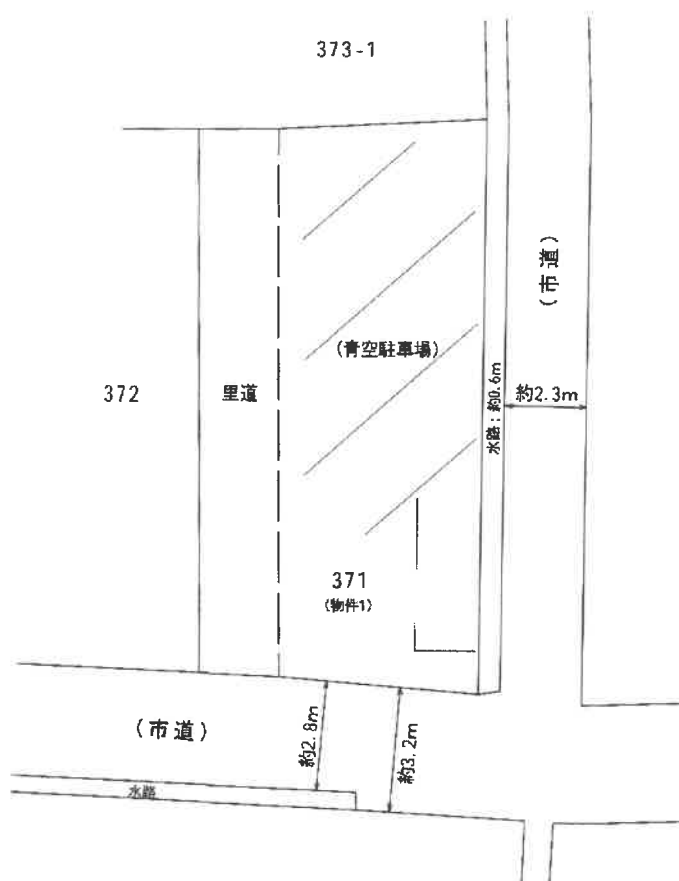


(縮小コピー)

土地概略図

土地概略図

所在 葛城市疋田371



※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。