

- 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 3 1 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 2 1 日から 令和 7 年 8 月 2 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 奈良地方裁判所葛城支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 2 5 日 午前 9 時 5 0 分 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 3 3 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 3 1 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 宇陀市室生大野
地 番 3 1 0 8 番 1
地 目 山林
地 積 4 8 7 平方メートル
(現況)
地 目 原野



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 9 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 宇陀市室生大野

地 番 3 1 0 8 番 1

地 目 山林

地 積 4 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 原野



令和 6年(ヌ)第6号
令和 6年 5月13日受理
令和 6年 6月 28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	宇陀市室生大野
	地	番	3 1 0 8 番 1
	地	目	山林
	地	積	4 8 7 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	奈良県宇陀市室生大野3188番地1 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 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件 1 ） ☐			
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			

その他の事項

■ 本件物件の現況等

1 看板等の表示

本件土地の東側に亡Aが代表取締役として登記されている株式会社の看板が存した。

2 占有者及び占有状況について

本件土地の占有者は、実地に立入調査をした結果等から、亡A相続財産が更地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、雑草や灌木等が繁茂していることから（別紙土地概略図及び別紙添付写真①乃至④参照）、登記上の地目は山林であるが現況の地目は原野であると認められた。
- (2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は存在しなかった。また、立ち入り調査時に地積測量図等を参考にして現地の各辺長を概測したところ、形状・地積等が判然としなかったが、現地を概測したことにより推定された一応の結果として、土地概略図のとおり報告する。なお、正確な形状・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) 本件土地と西側半分で隣接する土地には石垣が設置されており、石垣の高低差は約10mである。また、本件土地と南東側で隣接する国道及び県道の土地にも、石垣が設置されており、石垣の高低差は約5mである（別紙土地概略図参照）。なお、国道及び県道と本件土地とを出入りするためには当該石垣部分を昇降する必要があるが、昇降には困難を伴うものと考えられる。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、南東側が国道及び県道に接面している（別紙土地概略図参照）。
- (2) 評価人からは、上記接面道路は都市計画区域外であるため建築基準法上の適用はない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
6 年 5月16日 13 : 25－13 : 50	宇陀市役所	土地関係資料調査
6 年 5月29日 16 : 10－16 : 20	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、建物図面調査
6 年 5月31日 10 : 20－10 : 30	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影
6 年 6月 6日 12 : 10－12 : 20	室生村森林組合	土地関係資料調査
6 年 6月 6日 12 : 30－13 : 10	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。

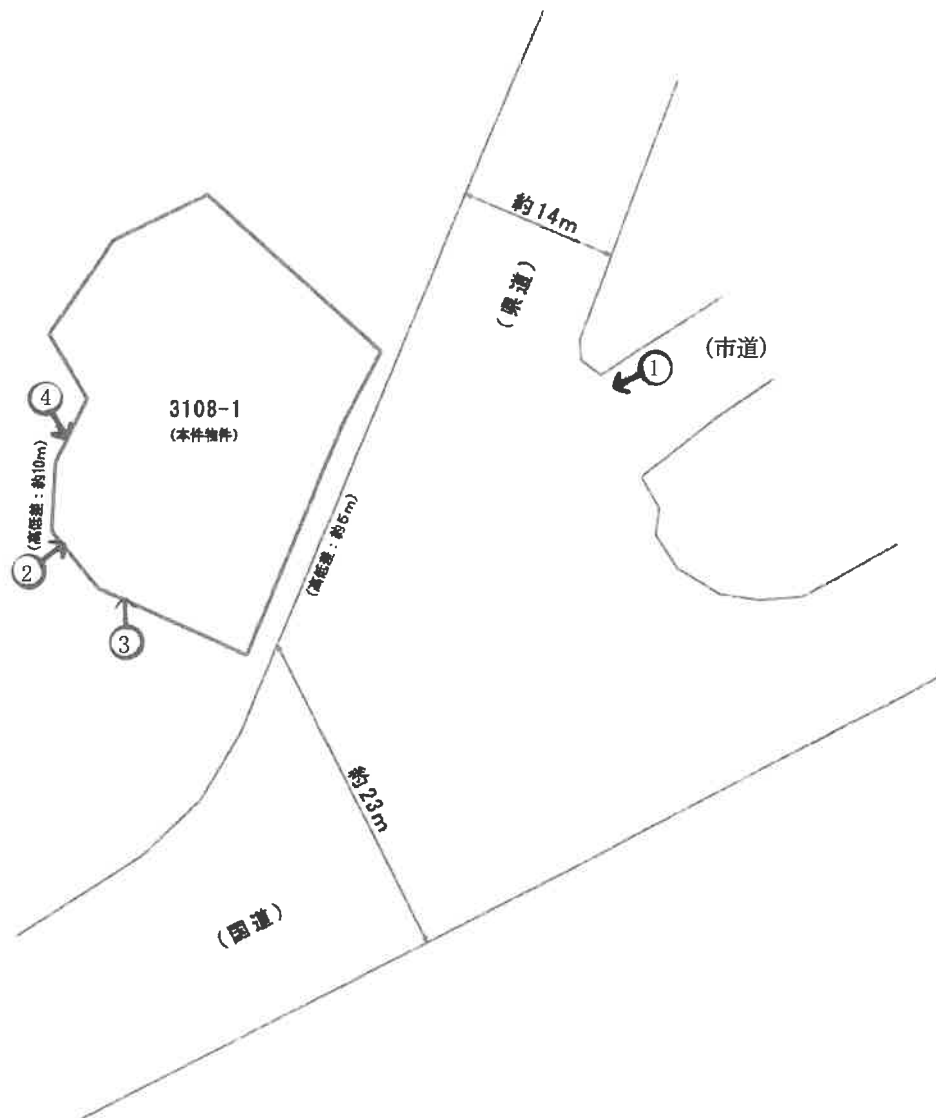
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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 宇陀市室生大野3108-1



(♂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
(本件土地)



②



③



④



令和6年(ヌ)第6号

令和6年6月6日 現地調査

令和6年7月2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

栗 山 恒

第1 評価額

物件 1	金130,000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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	特記事項欄に記載のとおり
特記事項			
① 法務局備付の公図の精度が劣るため、目的土地とその周囲の土地との隣接関係が判然としないが、地積測量図、国道の境界確定書等により目的土地の位置、範囲等について土地概略図のとおり認定した。 ② 現況の地積は、概ね登記記載の地積が確保されているものと推定した。ただし、隣接地との境界が不明確であったこと、目的土地への立入りが困難であったため調査の範囲に制約があったこと、巻尺等による簡易な概測に基づくこと等により、正確な数量、境界等が不明である。 ③ 目的土地には全般に低草木が繁茂していることから、現況の地目を原野と認定した。			

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	近鉄大阪線「室生口大野」駅の南西方約1.7km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	幹線道路沿いに住宅、事業所等が散見される地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等による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	都市計画区域外 — — — —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	第3目的物件欄に記載のとおり。 地積測量図のとおり。 不整形地 路面部分より約5m高く接道する。
接面道路の状況	南東側：幅員 約23m 国道 南東側：幅員 約14m 県道	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	原野 山林、住宅等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	なし なし なし
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本、過去の空中写真等によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。目的物件及びその周辺においては、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出はない。土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門機関による詳細な調査を行わなければ確定できない。	
特記事項	① 目的土地の西側で隣接する土地は、目的土地より約10m高い位置にあるため、擁壁により保護されている。当該擁壁の安全性・耐久性等は不明である。 ② 目的土地は、目的土地が接面する国道及び県道より約5m高い位置にあるため、擁壁により保護されている。奈良県宇陀土木事務所にて聴取したところ、当該擁壁は奈良県が所有・管理しており、国道及び県道の各道路区域は当該擁壁にまで及んでいるとのことであった。 ③ 奈良県宇陀土木事務所にて閲覧した道路台帳図面によると、目的土地の北東部分の一部について県道の区域が及んでいる可能性が認められた。同事務所担当者によると、当該図面が示す道路区域は測量等に基づいた正確なものではなく、また、道路の構造上、目的土地の一部が道路区域として含まれる必要性は認められないとの回答を得た。ただし、確定的な結論が得られた訳ではないことから、詳細を把握するためには同事務所にて確認を要する。	

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	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	800	0.70	487	/	273,000

ア. 標準画地価格

同一需給圏における取引事例、競売評価事例等を参考に査定した。

イ. 個別格差：画地条件 0.70（接道高低差0.70）

ウ. 地積：第3目的物件欄に記載のとおり。

エ. 建付減価補正率：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性等を考慮した。

2. 評価額の判定

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

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	土地価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) 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	273,000	/	1.00	0.80	0.60	130,000

ウ. 占有減価修正

占有減価修正の必要はないと判断した。

エ. 市場性修正

一般市場における現況原野の需給動向等を考慮した。

オ. 競売市場修正

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1： 12,662円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 地積測量図写し
5. 土地概略図

以 上

物 件 目 録

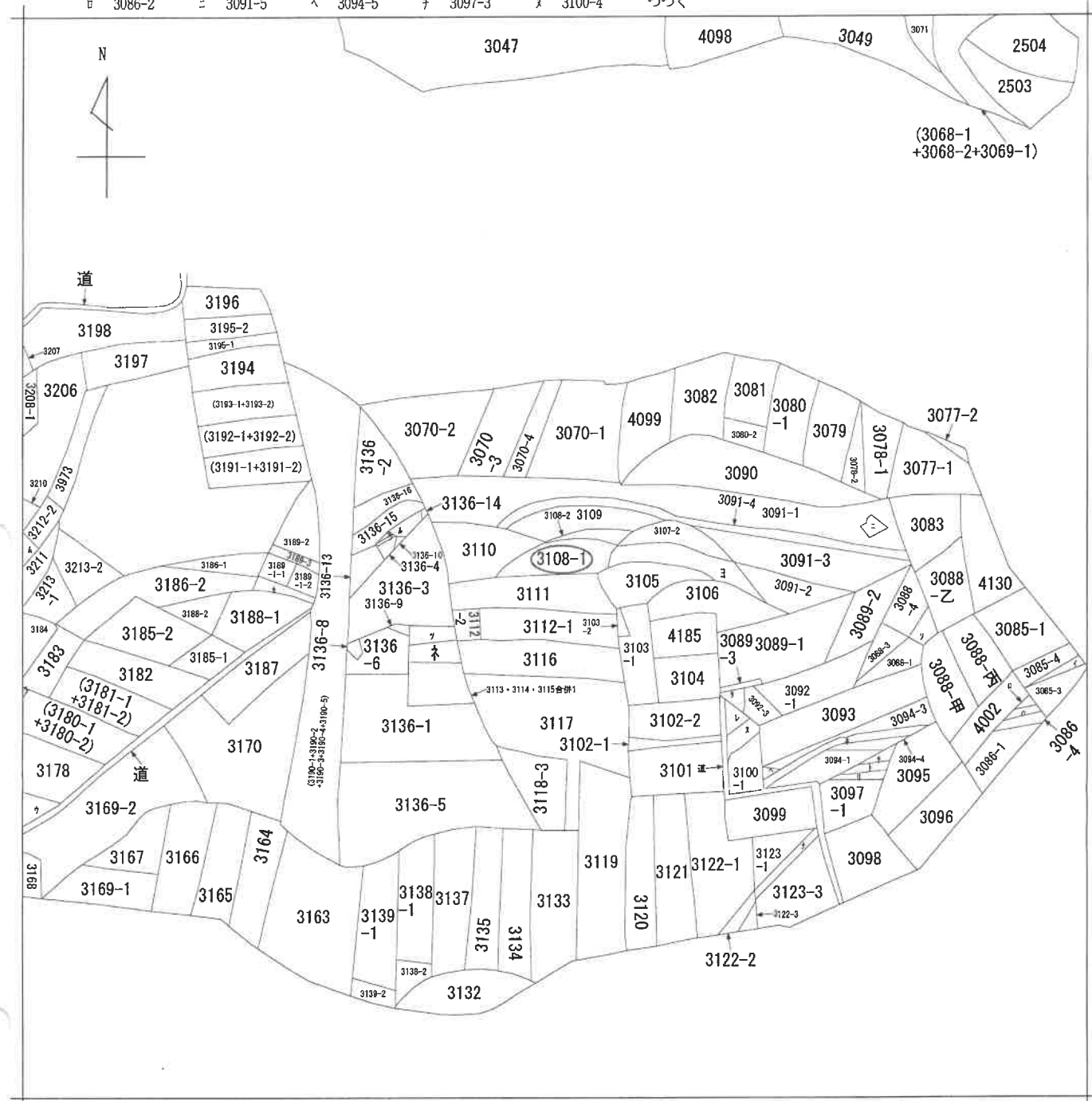
- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 宇陀市室生大野 |
| | 地 | 番 | 3 1 0 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 8 7 平方メートル |





地理院地図
GSI Maps





地番区域見出

A 室生区大野

請 求 部	所 在	宇陀市室生大野				地 番	3108番1		
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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	

令和6年5月17日
奈良地方法務局中和支局
登記官

公用

ヲ 3136-11
ワ 3136-12
カ 3189-1-3
コ (3107-1+31
07-3)
タ 3092-2
レ 3100-3
ソ 3088-2
フ 3113・3114
・3115合併
2
ネ 3113・3114
・3115合併
3
ナ 3123-2
フ 3179
ム 3212-1
ウ 3172

登記年月日：昭和49年12月13日

次頁に図面に關する變更内容を示す。

地番 3108-1

土地の所在 奈良県宇陀郡 宇陀市室生区

大字大野

地積測量図

155989

昭和49年4月1日
作製者
申請人

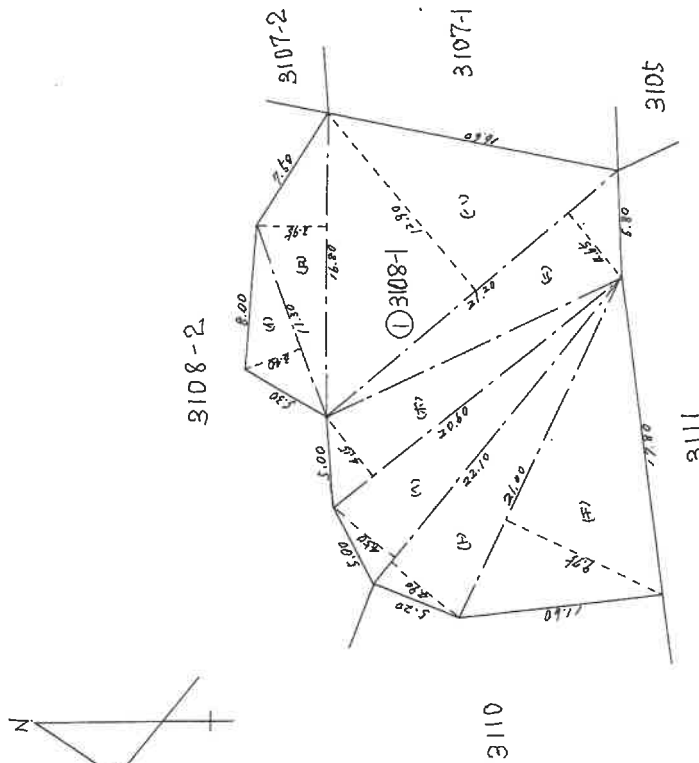
求積

① 3108-1

- (1) $11.30 \times 3.40 \div 2 = 19.2100$
- (2) $16.80 \times 3.95 \div 2 = 33.1800$
- (3) $21.20 \times 12.90 \div 2 = 136.7400$
- (4) $21.20 \times 4.65 \div 2 = 49.2900$
- (5) $20.60 \times 4.15 \div 2 = 42.7450$
- (6) $22.10 \times 4.50 \div 2 = 49.7250$
- (7) $22.10 \times 4.90 \div 2 = 54.1450$
- (8) $21.00 \times 9.75 \div 2 = 102.3750$
- (9) $(19.21 + 33.18 + 136.74 + 49.29 + 42.745 + 49.725 + 54.145 + 102.375) \div 2 = 487.4100$

① 487.41

地積



縮尺 1/300

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5月17日 奈良地方裁判所 令和支局

登記官

地積測量図写し

A3をA4に縮小

(1) 平成23年5月6日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

地積測量図写し
A 3 を A 4 に縮小

所在 宇陀市室生大野3108-1

