

- 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11月14日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 森 田 朋 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 7年12月 5日から 令和 7年12月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月19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 1月 9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 7年
11月14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 目 録

1	所	在	桜井市大字吉備
	地	番	6 3 2 番 9
	地	目	宅地
	地	積	1 4 6 . 8 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 森 田 朋 子

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 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	所	在	桜井市大字吉備
	地	番	6 3 2 番 9
	地	目	宅地
	地	積	1 4 6 . 8 1 平方メートル



令和7年(ケ)第21号
令和7年6月23日受理
令和7年8月5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	所	在	桜井市大字吉備
	地	番	632番9
	地	目	宅地
	地	積	146.81平方メートル



22

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	奈良県桜井市大字吉備632番地13 付近		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 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 (破産管財人) ☐ 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。 ☒ 上記の者が本土地上に、工作物を所有し、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

表札・看板等の表示 なし

2 本件土地の占有者及び占有状況について

本件土地は、実地への立入調査の結果及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者の破産管財人が工作物を所有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、未だ独立の建物と認められない建築途上の工作物が存した（別紙土地概略図及び別紙添付写真①ないし④参照）。当該工作物は、コンクリート基礎が施され土地に定着しているものの、屋根が葺かれておらず、内部は木柱で骨組みが施されている程度であり、木材、窓ガラス等の建築資材が残置されていた。なお、法務局における調査では、本件土地上に登記されている建物は存在しなかった。また、債務者兼所有者の破産管財人弁護士によると、施工会社の破産管財人との協議により、工作物の所有権は債務者兼所有者に帰属することになったとのことである。なお、工作物の所有権について他に権利主張をする第三者は存在しない。
- (2) 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、ほぼ等高に接続している。
- (4) 本件土地内には、建築資材である木材等が残置されていた。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、西側が市道に接面している。また、北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、西側は約3.5m～約6m、北東側は約6mであった（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 中和土木事務所において調査した結果、上記道路はいずれも建築基準法上の道路であったが、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
■ 債務者兼所有者破 産管財人弁護士	■ 1 当職は、債務者兼所有者の破産管財人です。本件土地は、管財業務の一環として管理し占有しています。 2 本件土地には、建築途中の建物があります。債務者兼所有者は、施工会社に対して建物の請負工事代金の半額を支払っていましたが、建築途中に施工会社が破産手続開始決定を受けたため完成させることができなくなりました。建築途中の建物の所有権の帰属については、施工会社の破産管財人と協議し、債務者兼所有者に帰属することになりました。なお、施工会社側から留置権の主張はありません。
■ 工事施工会社の破 産管財人弁護士	■ 本件土地上の建築途中の建物について、所有権並びに留置権の主張はしません。

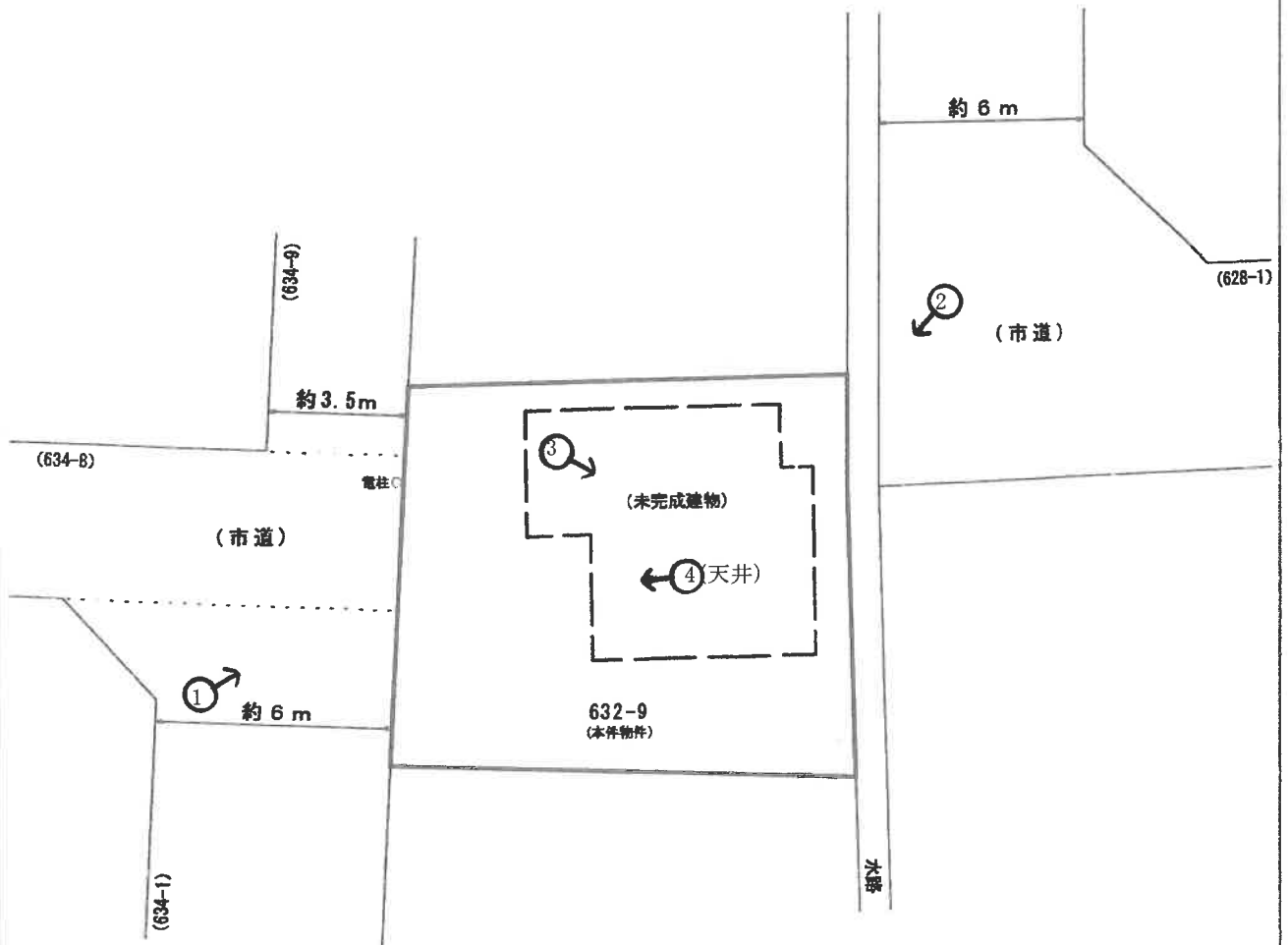
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月 3日 13 : 15－13 : 25	中和土木事務所	前面道路調査
7年 7月 3日 13 : 40－13 : 50	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
7年 7月 3日 14 : 00－14 : 10	桜井市役所	土地関係資料調査
7年 7月 3日 15 : 00－15 : 10	奈良地方法務局	全部事項証明書、公図、地積測量図調査
7年 7月16日 9 : 50－10 : 15	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影
7年 7月31日 17 : 15－17 : 20	執行官室	債務者兼所有者の破産管財人弁護士から電話聴取
7年 8月 1日 9 : 50－ 9 : 55	執行官室	施工会社の破産管財人弁護士から電話聴取
(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 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 桜井市大字吉備632-9



(○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



④



令和7年（ケ）第21号
令和7年7月16日 現地調査
令和7年8月5日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書
(土地)

評価人 不動産鑑定士
梅 本 剛

第1 評価額

1	金1,580,000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。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		

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「大福」駅 南方約650m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅や公営住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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 工業地域 60 % 200 % 無 20m高度地区。宅地造成等工事規制区域。 埋蔵文化財包蔵地「藤原京跡」「横内遺跡」
画地条件（規模、形状等）	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 等	ほぼ標準的 間口 約11m ・ 奥行 約13m ほぼ整形 概ね等高、ほぼ平坦。
接 面 道 路	西； 幅員約3.5～6m 市道 （建築基準法第42条1項1号 又は第42条2項道路） 北東；幅員約 6 m 市道 （建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	利 用 状 況 隣 地 状 況	建築途上の工作物あり。 住宅、駐車場、道路等
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 有
土 壌 汚 染 等	閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図（1984年）によると、過去に土壤汚染懸念施設が存在したとは推定できず、土壤汚染対策法にい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出もない。現地調査において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ものの、目的土地の地中に関して存在する可能性は不明である。また、周辺地域（対象敷地外周から概ね50m以内）には、水質汚濁防止法の有害物質使用の特定事業場の届出施設は存しない。但し、以上の調査結果のみでは土壤汚染の有無及びその程度は不明であり、専門調査機関による詳細な調査を行わないと確定できない旨留意すべきである。	
特 記 事 項	①目的土地には、未完成工作物が存する。また、建築資材である木材等が残置されていた。 ②目的土地西側の道路上に電柱が存した。 ③地盤等についての耐震、耐久力及び地耐力等については現地調査では不明であり、専門家による調査が必要である。 ④桜井市担当課で調査したところ、北東側市道の幅員は、側溝を含んで6mとのことであるが、本件目的土地東側に存する水路が道路に含まれるかどうかは判然としない。	

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、これに建付減価等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	22,400	1.00	146.81	1.00	3,289,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (桜井 (県) -2)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,000 \text{ 円/㎡} \times 98 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 208 \div 22,400 \text{ 円/㎡}$

◇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。

◇標準化補正：西向 1.01、一方路 1.00、総合 1.01

◇地域格差：街路 1.00、接近 1.04、環境 2.00、行政 1.00、その他 1.00、相乗積 2.08

イ. 個別格差： (物件1) 画地条件等 1.00 (二方路、埋蔵文化財等)

ウ. 地 積： 公簿数量

オ. 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を考慮して査定

2. 評価額の決定

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,289,000	－ 0		0.80	0.60	1,580,000

ウ. 占有減価率
必要なし。

エ. 市場性修正率
本件土地には、未完成の工作物が存在すること等から、市場性修正率を上記の通りとした。

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、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）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. 地価調査標準価格 (桜井 (県) -2)

所 在 : 桜井市大字大福338番2

価 格 : 48,000 円/m²

位 置： 近鉄大阪線「大福」駅200m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地積：165m²

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路 : 西側5m市道に接面。

用途指定等：第1種住居地域

(建蔽率60%、容積率200%)、高度 (15)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに店舗等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,052,110 円

第7 付属資料の表示

1. 位置図 (地理院地図Vector)

2. 付近見取図 (地理院地図Vector)

3. 公図写し (A3→A4に縮小)

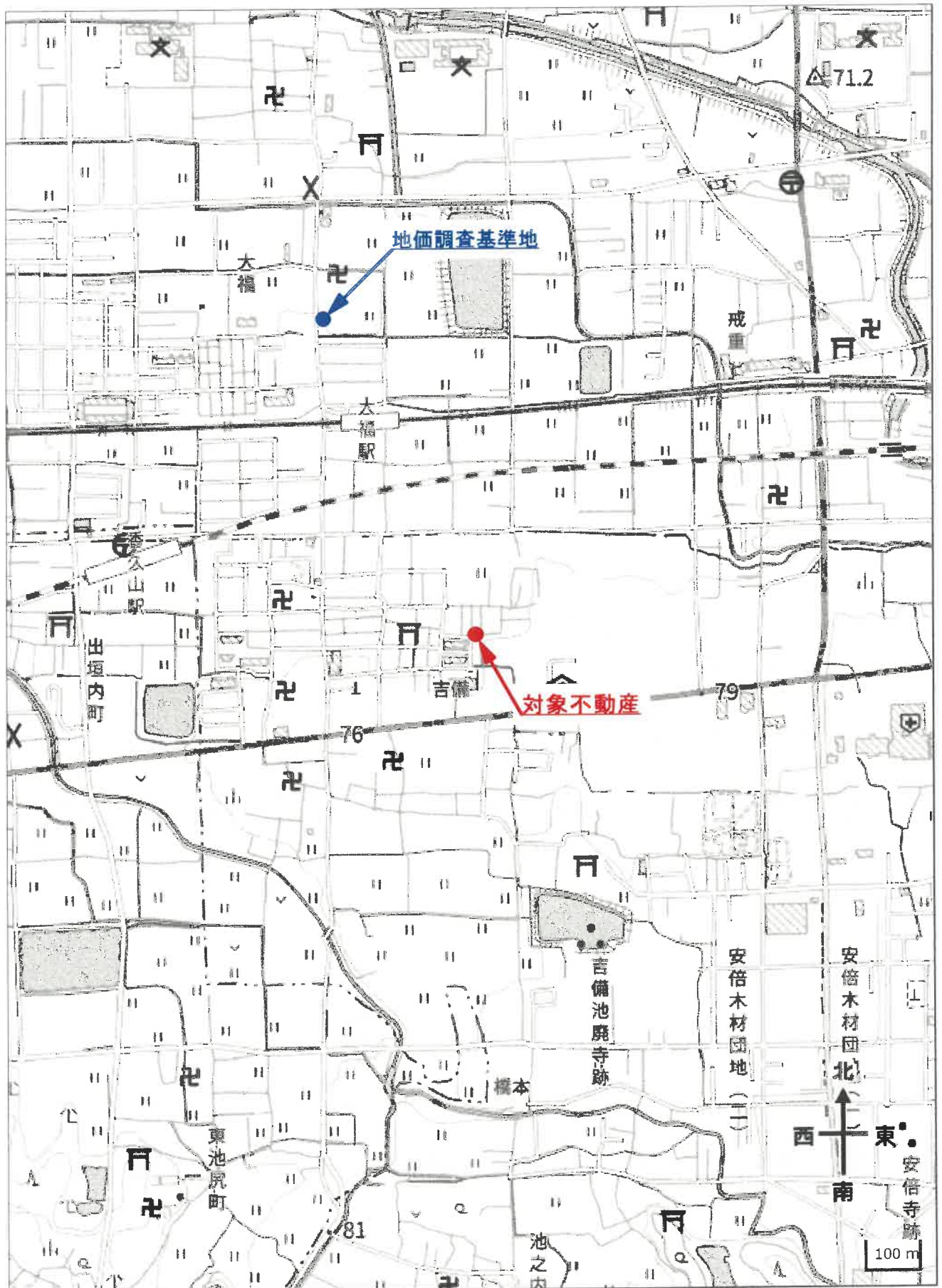
4. 地積測量図 (A3→A4に縮小)

5. 土地概略図

物 件 目 録

1	所	在	桜井市大字古備
	地	番	6 3 2 番 9
	地	目	宅地
	地	積	1 4 6 . 8 1 平方メートル





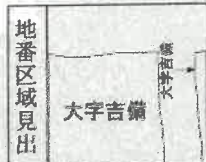


公図写し

イ 628-3 ハ 627-12 ホ 533-6 ト 水 ニ 512-6 ヘ 640-18
ロ 627-5 ヒ 628-16 ヘ 547-2 ト 水 ニ 539-2 ツブク



(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。



請求部分	所在地				桜井市大字吉備		地番	632番9				
出力縮尺	縮尺不明		精度区分		座標番号記号	系文記号	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						備考年月日(原図)			補記事項			

A3→A4に縮小

108501

地積測量図

632-1 632-9 ~ 632-13

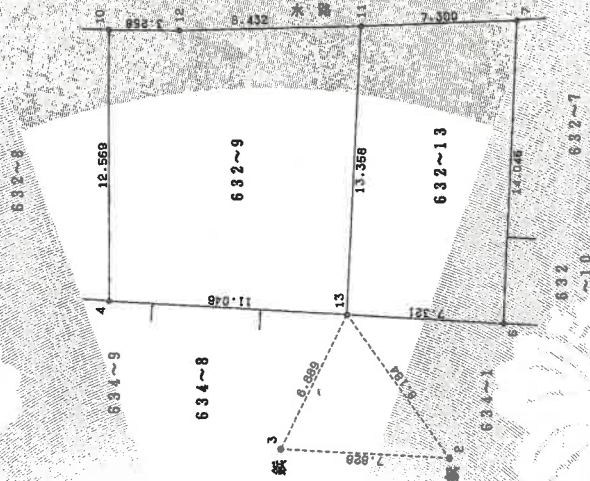
地番 632-9 ~ 13

土地の所在 桜井市大字吉備

S. 48. 8. 27

面積求積表

地番 NO	種別	X	Y	辺長	測 値
632-9	4 (鉄)	117.596	104.284		4-
13 (金)		106.574	103.563	11.046	4-
11 (鉄)		105.864	116.902	13.358	13-
12 (鉄)		114.295	116.796	8.432	11-
10 (鉄)		117.553	116.853	3.258	12-
4 (鉄)		117.596	104.284	12.569	10-
	倍面積	293.625367			10-
	面積	146.8126935			146.81 m ²
	坪数	44.4108			
632-13	6 (鉄)	99.269	103.072		6-
7 (鉄)		98.567	117.100	14.046	7-
11 (鉄)		105.864	116.902	7.300	11-
13 (金)		106.574	103.563	13.358	13-
6 (鉄)		99.269	103.072	7.321	13-
	倍面積	200.013325			100.00 m ²
	面積	100.0066625			
	坪数	30.2520			



(日 記 書 9)

(草 圖 紙)

作 製 者

年 5 月 21 日 (作製)

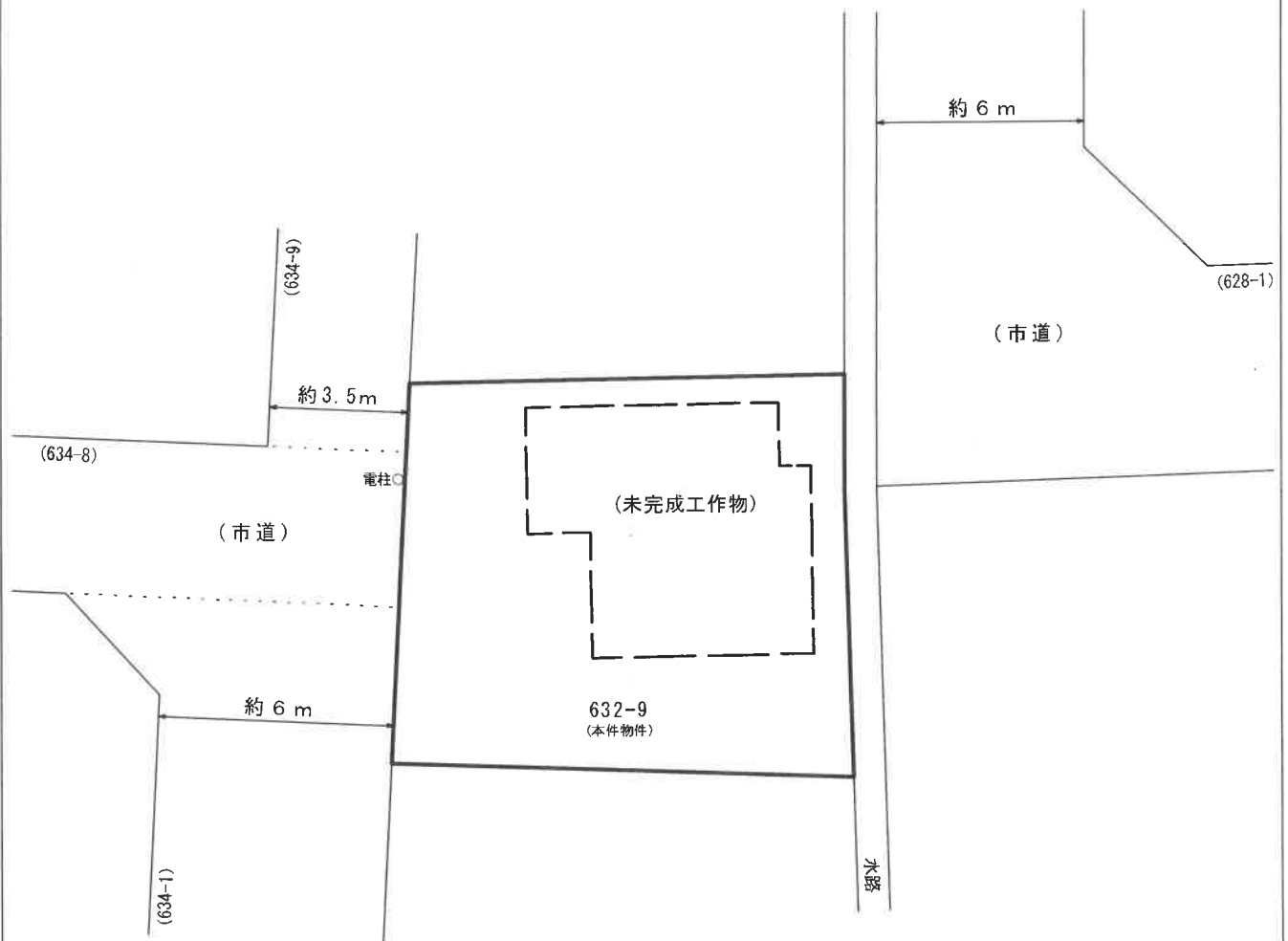
申 請 人

縮尺 1/250

2.5.22

土地概略図

所在 桜井市大字吉備632-9



※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。