

- 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 8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

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 8年 4月 3日から 令和 8年 4月 10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 8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 8年 3月 13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 生駒郡平群町初香台三丁目
地 番 109番11
地 目 宅地
地 積 239.58平方メートル
- 2 所 在 生駒郡平群町初香台三丁目109番地11
家屋 番号 109番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 80.41平方メートル
(現況)
構 造 木造スレートぶき平家建



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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（BIT）」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 | 生駒郡平群町初香台三丁目 |
| | 地 番 | 109番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒郡平群町初香台三丁目109番地11 |
| | 家屋 番号 | 109番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 80.41平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |



令和7年(ケ)第46号
令和7年12月25日受理
令和8年1月30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 | 生駒郡平群町初香台三丁目 |
| | 地 番 | 109番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒郡平群町初香台三丁目109番地11 |
| | 家屋 番号 | 109番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 80.41平方メートル |



その他の事項

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札の表示	債務者兼所有者の姓
郵便受けの表示	なし

2 本件建物の占有者及び占有状況について

本件建物は、実地への立入調査の結果並びに債務者兼所有者の陳述等から、所有者が空き家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) 本件土地は、本件建物の敷地として利用されていた（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。
- (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建物位置関係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) 北側は約0m～約2.0m隣接する土地よりも高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (4) 建物に接着して北東側にデッキが存し、デッキの床にクレーン等が設置されている（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (5) 西側に燃料電池発電ユニット及び排熱利用給湯暖房ユニットが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (6) 東側にヒートポンプユニットが存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (7) 西側及び中央東側に上屋が存した（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (8) 北側に設置されているコンクリートブロック塀が町道へ越境している可能性がある。

(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 本件建物の現況等

- (1) 本件建物の位置は、別紙土地建物位置関係図のとおり、建物内の状況及び間取り等は、別紙間取図及び別紙添付の写真に撮影したとおりである。
- (2) 法務局備付の建物図面等を参考にして本件建物を概測した結果、床面積については概ね公簿どおりであるものと推定された。
- (3) 本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。
- (4) 本件建物は、登記上は瓦葺であるが、立入調査時には瓦からスレートに葺き替えられていたため、現況はスレートぶきであるとして報告する（別紙添付写真②参照）。また、屋根の南側部分に太陽光パネルが設置されていた。
- (5) LDK並びにホールを中心に壁及び天井に黒ずみが認められた（別紙添付写真③参照）。債務者兼所有者によると、ストーブのすすの付着が原因であるとのことである。
- (6) LDKの天井を開口部とする屋根裏収納庫が存した（別紙間取図参照）。なお、当収納庫は天井高が1.5m未満であるため、床面積に算入しなかった。

5 接面道路

- (1) 本件土地は、北側が町道に接面しており、その幅員を概測したところ、約4mであった（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (2) 郡山土木事務所において調査した結果、上記接面道路は建築基準法第42条第1項第1号の道路であったが、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
■ 債務者兼所有者の 破産管財人事務員	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 本件建物は、空き家です。 2 本件土地建物については、令和7年11月12日に裁判所から財団放棄することについて許可決定が出ています。また、債務者兼所有者へは同月27日に破産手続の廃止決定が出ています。
■ 債務者兼所有者	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 本件建物は、空き家です。私は、別の場所に住んでいます。 2 本件物件内にある動産類は、現住居内へは搬入できないため残置しています。 3 約10年前に水回りをリフォームしました。また、同時期に道路に面したデッキと屋根の南側部分に太陽光パネルを設置しました。太陽光パネルは現在も稼働すると思います。 4 本件建物1階の壁、天井が黒ずんでいるのは、ストーブのすすが付着したためです。火事があったわけではありません。

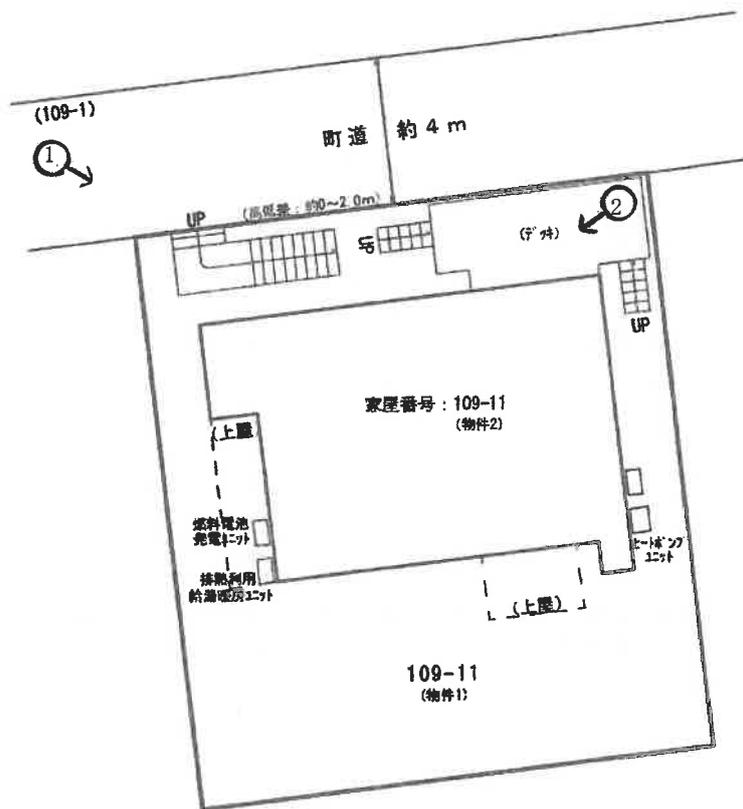
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月26日 10:55-11:00	執行官室	債務者兼所有者の破産管財人から電話聴取
8年 1月 5日 16:15-16:25	平群町役場	土地・建物関係資料調査
8年 1月 5日 16:30-16:40	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
8年 1月 7日	執行官室	債務者兼所有者に照会文書送付
8年 1月 7日 11:55-12:05	奈良地方法務局	全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査
8年 1月 7日 14:40-14:50	郡山土木事務所	道路調査
8年 1月20日 14:45-15:40	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
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

土地建物位置関係図

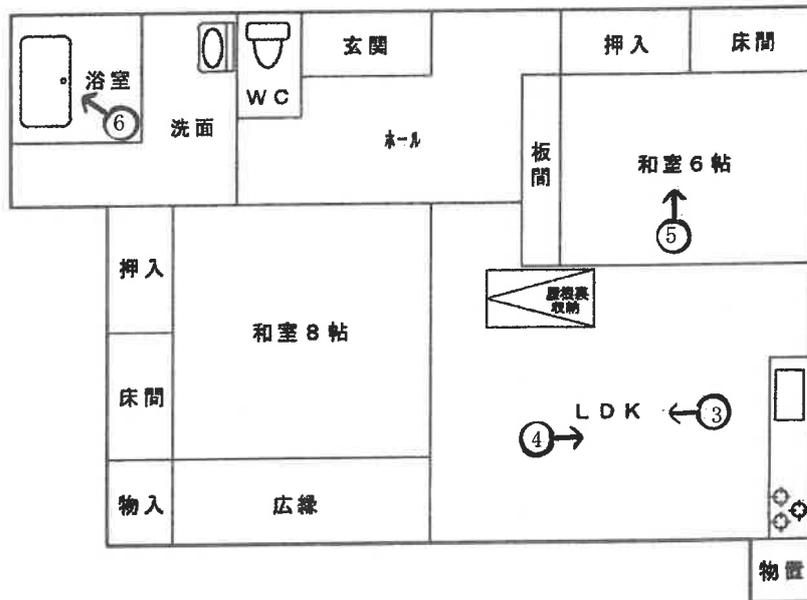
所在 生駒郡平群町初香台 3 丁目 109-11



(♂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



(♂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。

①
(本件建物)



②
(スレートに葺き替えられた屋根)



③
(壁及び天井の黒ずみ)



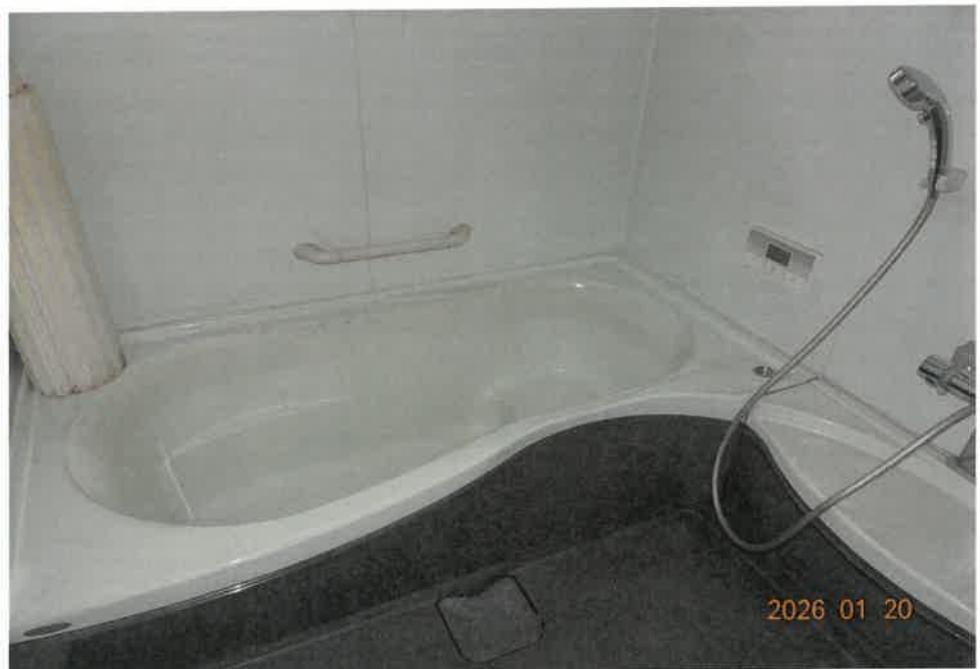
④



⑤



⑥



令和7年（ケ）第46号
令和8年1月20日 現地調査
令和8年1月29日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士
梅 本 剛

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,130,000円	
内 訳 価 格	
1	金2,400,000円
2	金2,730,000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 地番 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所在 家屋番号 種類・構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	下記の通り。
番号	特記事項		
2	<p>○公簿記載と下記の事項が異なっている。 (主である建物) ・構造：木造スレートぶき平家建</p>		

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	近鉄生駒線「平群」駅 南西方約1.1km（道路距離） ※別添、位置図参照	
付近の状況	中規模一般住宅が多く建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	
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 第1種低層住居専用地域 50% 80% 無 宅地造成等工事規制区域
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14.5m・奥行 約16.5m ほぼ整形 接面道路と約0～2m高低差がある。 敷地内はほぼ平坦。
接面道路	北； 幅員約4m 町道（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	住宅の敷地 道路、住宅等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 有 無
土壌汚染等	登記簿謄本及び過去の住宅地図（1983年）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ず、土壌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壌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。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壌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北東側に建物に接着してデッキが存し、デッキの床にクレーン等が設置されている。 ②西側に燃料電池発電ユニット及び排熱利用給湯暖房ユニットが存した。 ③東側にヒートポンプユニットが存した。 ④西側及び中央東側に上屋が設置されていた。 ⑤北側に設置されているコンクリートブロック塀が町道へ越境している可能性がある。 ⑥地盤及び擁壁等についての耐震、耐久力及び地耐力等については現地調査では不明である。	

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 59 年 11 月 12 日 新築 経済的耐用年数 約 25 年 経過年数 約 42 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレートぶき 外 壁： 主に吹付等 内 壁： 主にクロス、土壁等 天 井： 主にクロス、板等 床： 主にフローリング、畳等 設 備： 太陽光パネル、IH そ の 他：
床面積（現況）	延 80.41 m ² （公簿）
現況用途等	階 層；平家建 現況用途；居宅 間 取 り；2LDK
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	所有者が、所有権に基づき、居宅（空き家）として使用している。
特記事項	①南側屋根のスレート上に太陽光パネルが設置されていた。 ②1階LDK並びにホールの壁及び天井に黒ずみが認められた。債務者兼所有者によると、ストーブのすすの付着が原因であるとのことである。 ③1階LDKの天井を開口部とする屋根裏収納庫が存した。 ④その他建物の内外には経年相応の傷み、汚れ、劣化等が認められた。 ⑤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、又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。

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	持分 エ	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	32,400	0.98	239.58	1/1	0.90	6,846,000
計			239.58			6,846,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (平群-1)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,700 \text{ 円/㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 = 32,400 \text{ 円/㎡}$

◇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: 南西向 1.03、一方路 1.00、総合 1.03

◇地域格差: 街路 1.02、接近 0.99、環境 0.99、行政 1.00、その他 1.00、相乗積 1.00

イ. 個別格差: 物件1 画地条件 0.98 (高低差等)

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。

② 物件2 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	80.41	0.04	482,000
計				482,000

ウ 現価率 (主たる建物)

・経済的耐用年数25年、経過年数42年、経済的残存耐用年数0年の残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = {残価率0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的耐用年数25年)} × (1 - 観察減価 0.20) = 0.04

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	6,846,000	0.50	法定地上権	3,423,000
合計	6,846,000			3,423,000

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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) (最低額1万円) (ア+イ) ×ウ×エ×オ
1	6,846,000	- 3,423,000		1.00	0.70	2,400,000
2	482,000	+ 3,423,000	1.00	1.00	0.70	2,730,000
一括価格 (合計)						5,130,000

ウ. 占有減価率
必要なし

エ. 市場性修正率
本件の場合、不要と判断。

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 0.70 とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 (平群-1)
 - 所在地 : 生駒郡平群町初香台4丁目56番9
 - 価格 : 33,700 円/m²
 - 位置 : 近鉄生駒線「平群」駅約1.3km
 - 価格時点 : 令和7年1月1日
 - 地積 : 188 m²
 - 供給処理施設 : 水道
 - 接面街路 : 南西側6m町道に接面。
 - 用途指定等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率50%、容積率80%)
 - 地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)
 - 物件1 5,534,298 円
 - 物件2 1,334,592 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. 建物図面 (A3→A4に縮小)
6. 土地建物位置関係図
7. 間取図 (略図)

以 上

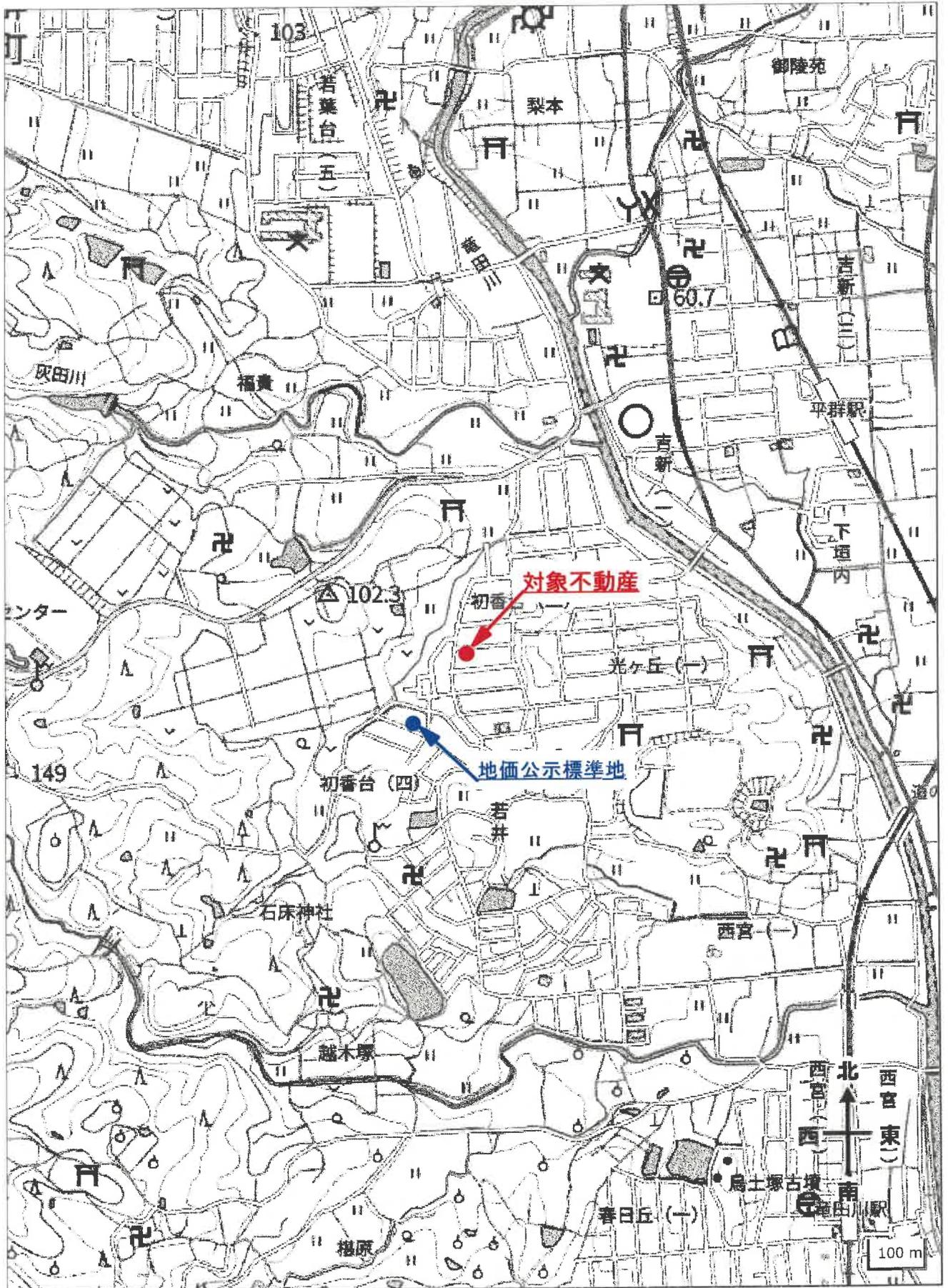
物 件 目 録

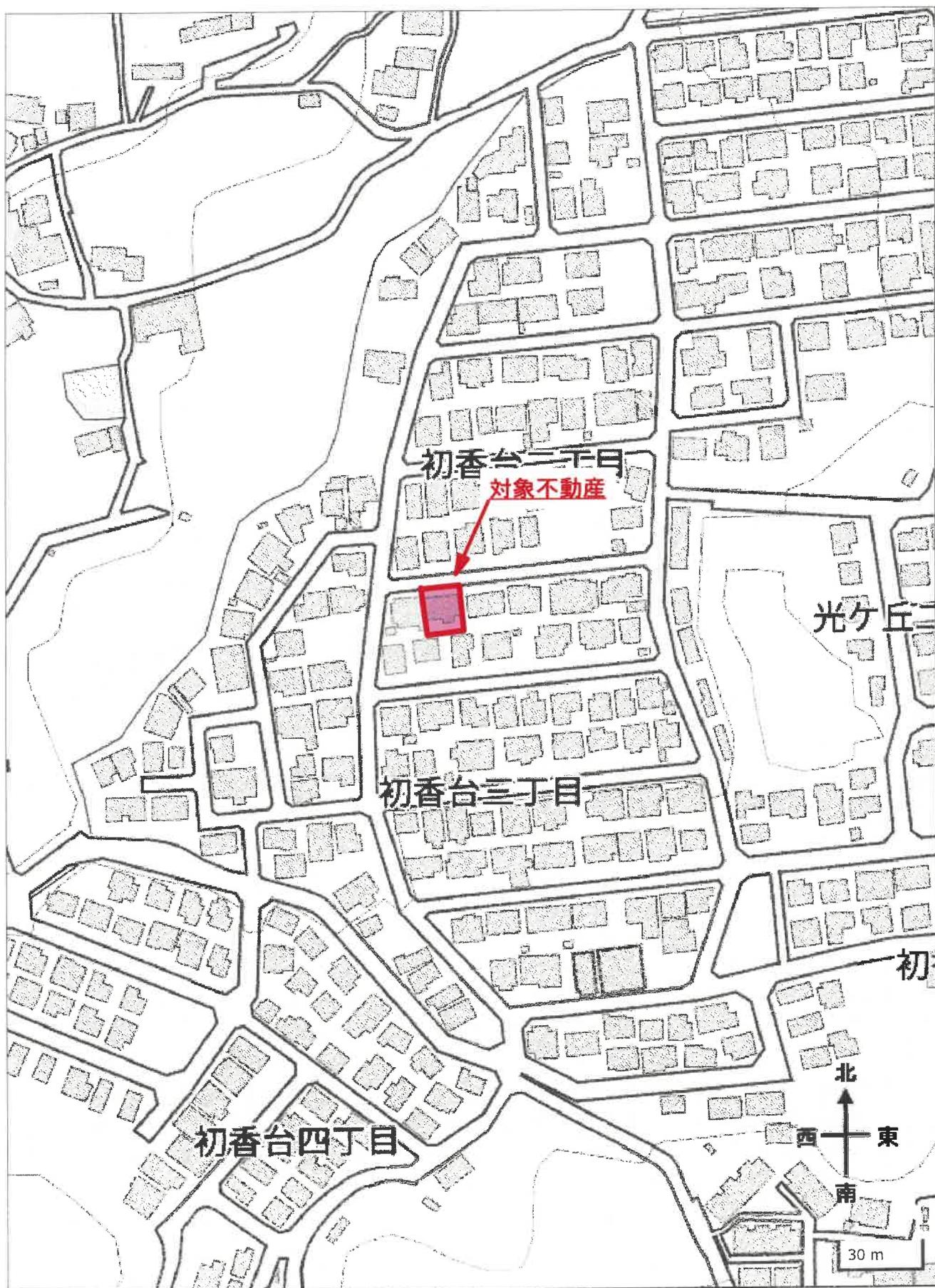
- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 生駒郡平群町初香台三丁目 |
| | 地 番 | 109番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 生駒郡平群町初香台三丁目109番地11 |
| | 家屋 番号 | 109番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 80.41平方メートル |



位置図

地理院地図
Vector





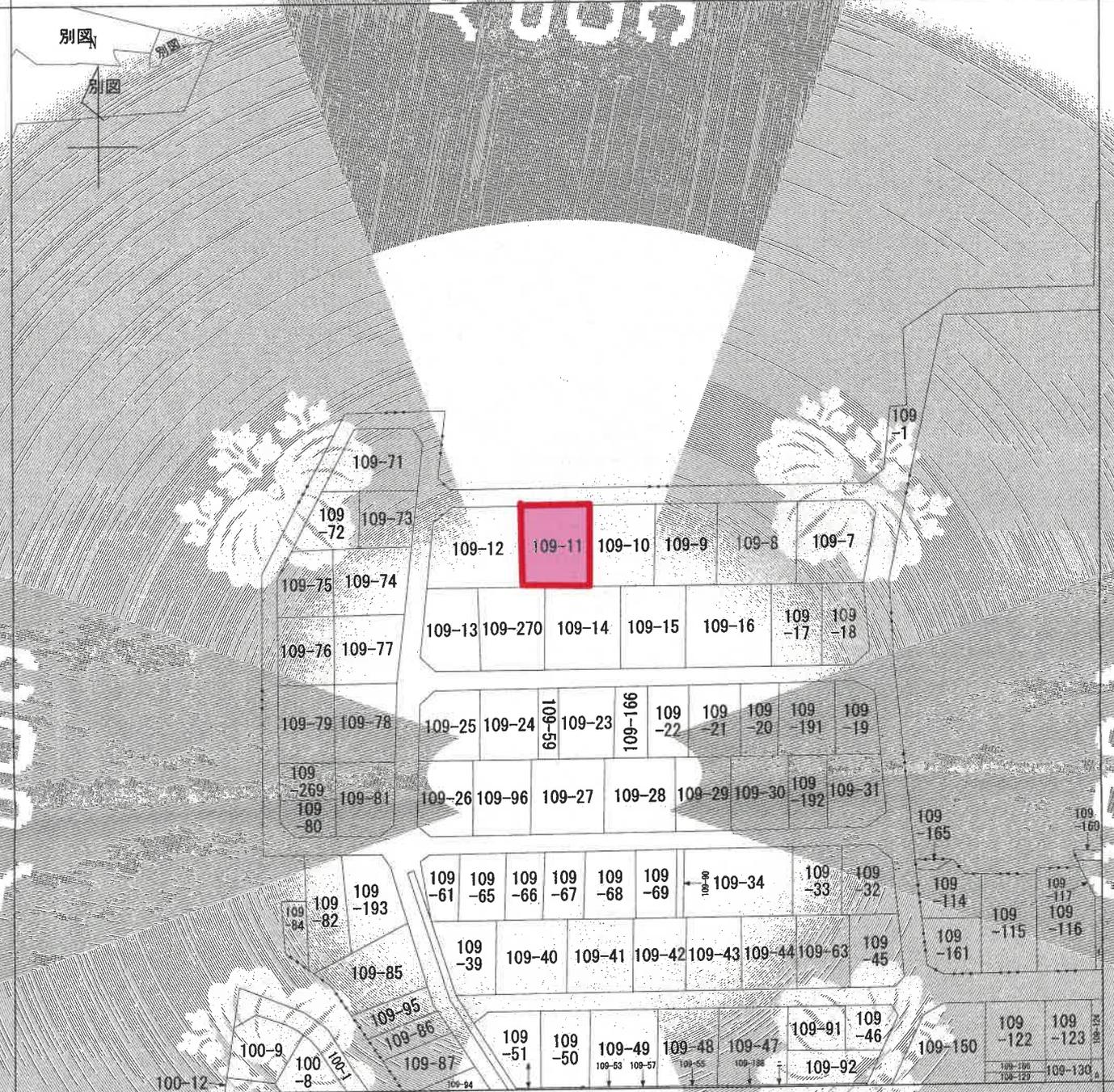
イ 109-118 ハ 109-167
ロ 109-131 ニ 109-189 ホ 109-62

別図

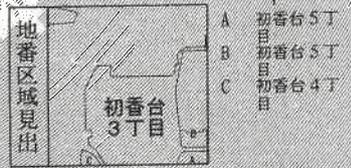
別図

CO
PY

CO
PY



(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	生駒郡平群町初香台三丁目			地 番	109番11		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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 事 記 項		

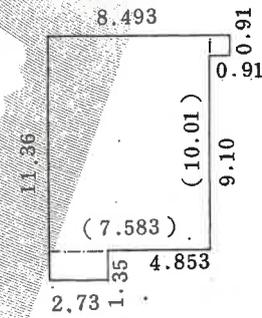
登記年月日：昭和59年11月22日

370297 59.11.22

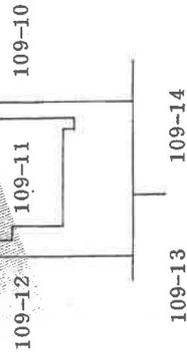
建物図面
各階平面図

家屋番号	109番11
建物の所在	生駒郡平群町初香台3丁目109番地11

各階平面図



(109-1) 道路



床面積 求積

$$1.35 \times 2.73 = 3.6855$$

$$10.01 \times 7.583 = 75.90583$$

$$0.91 \times 0.91 = 0.8281$$

$$\text{合計} = 80.41943$$

$$\text{床面積} = 80 \text{ m}^2 41$$

作製者

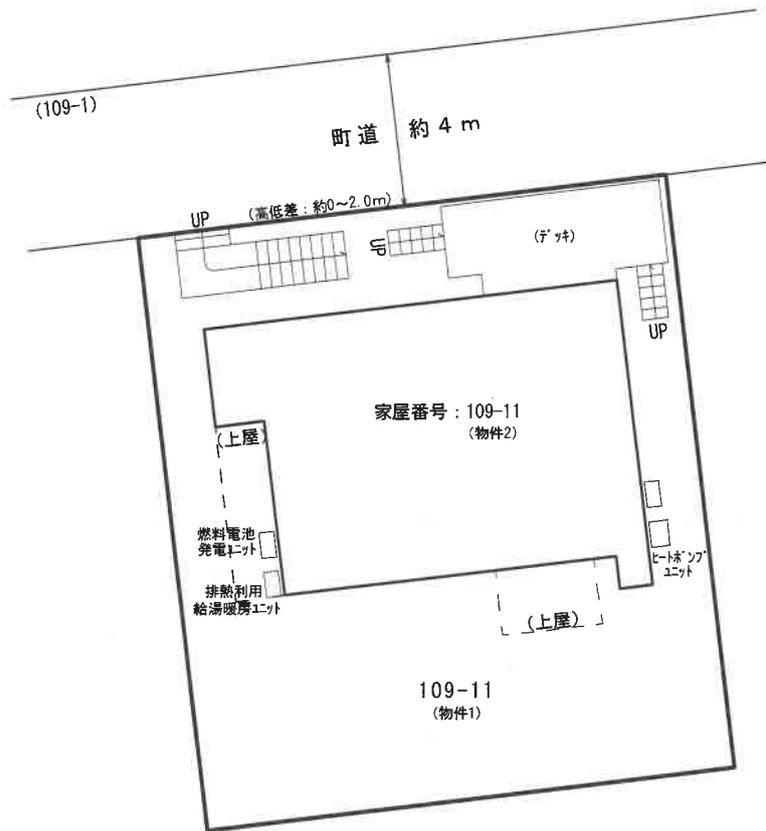
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

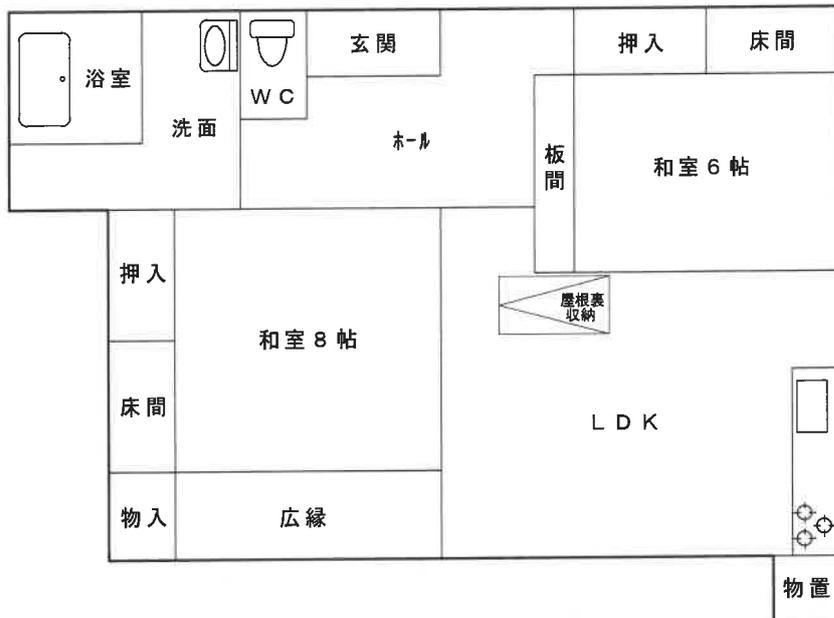
土地建物位置関係図

所在 生駒郡平群町初香台3丁目109-11



※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。

間 取 図



※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。