

■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 9 月 18 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 10 月 9 日から 令和 7 年 10 月 16 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 23 日 午前 10 時 00 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 11 月 13 日 午前 9 時 50 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 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 9 月 18 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 | 奈良県北葛城郡広陵町大字南郷 |
| | 地 番 | 1 2 5 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 3. 1 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 北葛城郡広陵町大字南郷 1 2 5 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 3 9 平方メートル
2 階 5 2. 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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, 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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号なし)の登記が存在する。

《 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 奈良県北葛城郡広陵町大字南郷
 地 番 1 2 5 1 番
 地 目 宅地
 地 積 3 3 3. 1 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路

- 2 所 在 北葛城郡広陵町大字南郷 1 2 5 1 番地
 家屋 番号 1 2 5 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 3. 3 9 平方メートル
 2 階 5 2. 9 2 平方メートル



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年 5月 8日受理
令和 7年 6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 上田 浩正

(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 | 奈良県北葛城郡広陵町大字南郷 | | |
| | 地 番 | 1 2 5 1 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 3 3. 1 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北葛城郡広陵町大字南郷 1 2 5 1 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 1 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 3. 3 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 2. 9 2 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北葛城郡広陵町大字南郷1251番地		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ 地図（法第14条第1項）のとおり		
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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
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

(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

表示は見当たらない。

(2) 郵便受けの表示

表示は見当たらない。

2 目的土地の状況

(1) 目的土地は目的建物の敷地となっている他、南部に駐車スペースが存在する。
また、北西端付近に電柱が、目的建物の北側外壁沿いにヒートポンプ給湯機の貯湯ユニットが、それぞれ設置されている。

(2) 目的土地を見分したところ、その形状はおおむね別紙土地建物位置関係図に記載のとおりであり、法務局備え付けの地図（法第14条第1項）の形状とやや異なるように見受けられ、南側に道路負担部分が存在すると思料されるが、南側付近に境界標は見当たらなかった。

(3) 目的土地の西側及び南側両接面道路の現況幅員の概測結果は別紙土地建物位置関係図に記載のとおりであり、高田土木事務所担当課職員から聴取したところによれば、両道路はいずれも建築基準法上の道路である。

3 目的建物の状況

(1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。

(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、建物内における生活実態は認められない。

(3) 目的建物の北側外壁に、太陽光発電システム用パワーコンディショナが設置されていることなどから、屋根上に太陽光発電パネルが設置されていると推察されるが、パネルの設置状況は視認できなかった。

(4) 2階廊下の内壁クロスに亀裂が見受けられる。

(5) 登記簿調査の結果によれば、「1251番地」上に家屋番号の付されていない建物が存在するが、当該建物は目的土地には現存しないと見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 広陵町役場 担当課職員	当課の台帳によれば、目的土地上の課税対象建物は、目的建物以外に見当たりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

立入調査の結果から、目的建物は所有者が居宅（空き家）として使用、占有しているものと認める。

なお、当職は所有者宛照会書を送付したが、所有者からは回答がない。

おって、立入調査実施時に、目的物件につき権利を主張する者は速やかに届け出るよう記載した文書を目的建物内に差し置いたが、届出はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 5 月 9 日 10 : 05 - 10 : 25	広陵町役場	課税資料等調査
7 年 5 月 9 日 10 : 45 - 11 : 05	奈良地方法務局 葛城支局	公図等調査
7 年 5 月 9 日 11 : 25 - 11 : 35	高田土木事務所	道路等調査
7 年 5 月 2 0 日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付 (無回答)
7 年 5 月 2 0 日 17 : 30 - 17 : 45	物件所在地	物件及び占有確認
7 年 5 月 3 0 日 9 : 10 - 10 : 20	物件所在地	立入調査, 評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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 7 年 5 月 3 0 日
目的物件は不在で施錠されていたので、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。

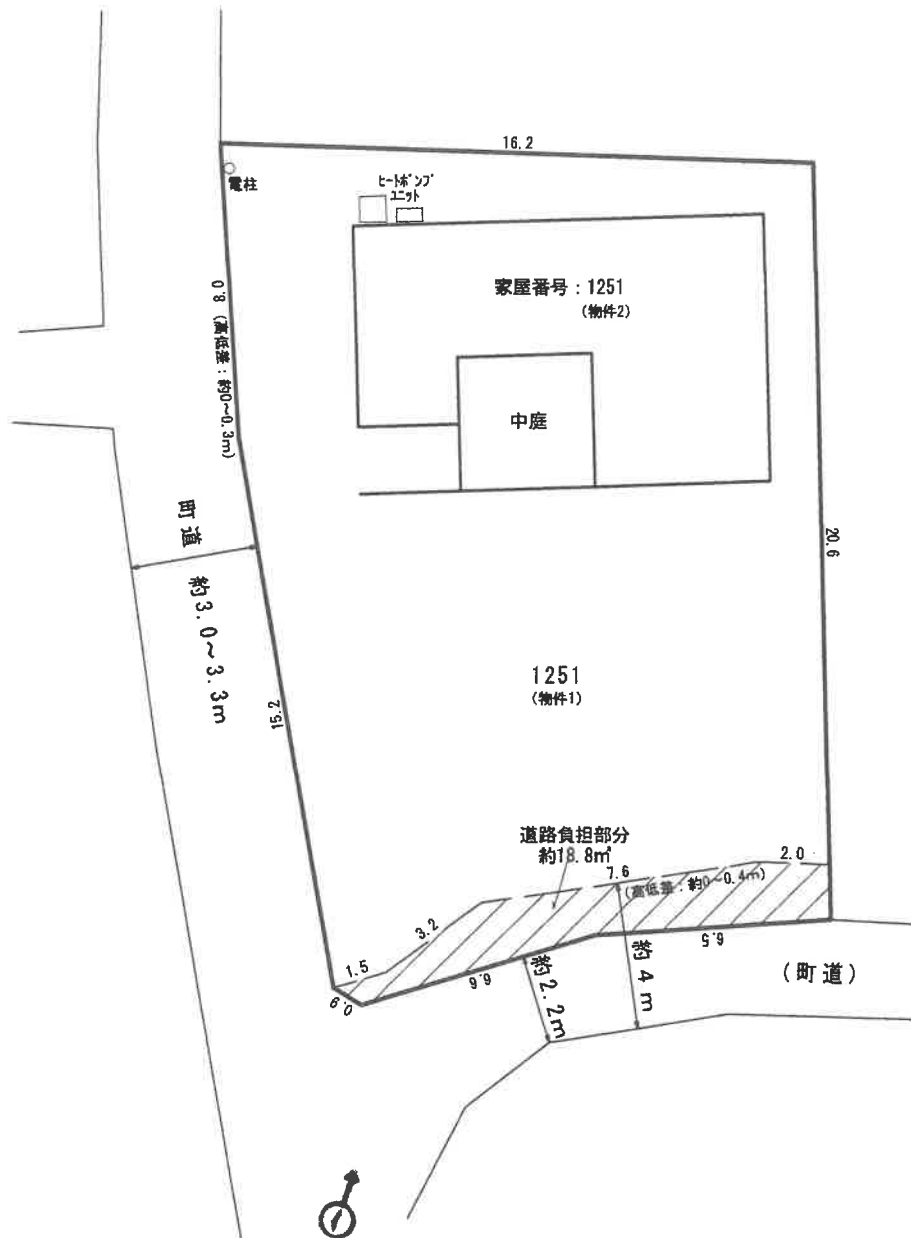
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

土地建物位置関係図

所在 北葛城郡広陵町大字南郷1251



(←○写真撮影場所・方向)

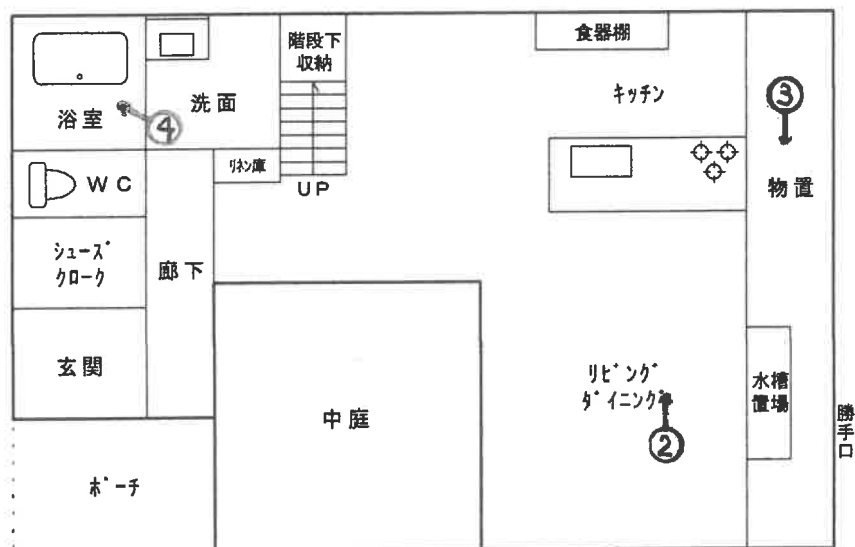


※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

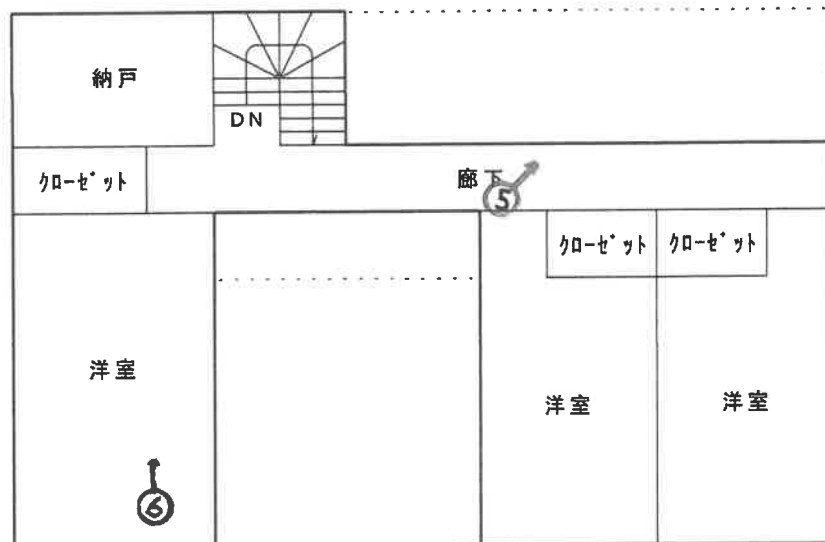
(7 枚目)

間 取 図

1 階



2 階



←○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。

目的建物

電柱

道路負担部分



①



②



③

(9 枚目)



(10 枚目)

令和7年(ケ)第13号
令和7年5月30日 現地調査
令和7年6月12日 評 価

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書

(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

一括価格	
金13,290,000円	
内訳価格	
物件1	金3,590,000円
物件2	金9,700,000円

1. 一括価格は、物件1及び物件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

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
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	同左
特記事項			
① 現地にて目的土地の推定の範囲を巻尺により概測したところ、公図とは若干相違する部分が認められた。正確な数量、形状、境界等を把握するためには隣接地所有者の立会いのもと、専門家による測量を要する。 ② 目的土地は目的建物の敷地の用に供されているほか、一部につき目的土地南側の道路への負担が認められた。 ③ 目的土地の南部分に駐車スペースが存した。 ④ 目的土地の北西端付近に電柱が設置されていた。目的建物の北側にヒートポンプユニットが設置されていた。			

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「大和高田」駅の北東方約3.0km（道路距離） コミュニティバス「広陵町役場」停留所の南方約200m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし 都市計画法第34条第11号の規定に基づく指定区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「南郷環濠」の指定あり
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。 土地建物位置関係図のとおり。 概ね整形である。 道路とほぼ等高に接面する（特記事項参照）。
接面道路の状況	西側：幅員約 3.0～3.3m 町道（建築基準法42条2項道路） 南側：幅員約 2.2m 町道（建築基準法42条2項道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	住宅の敷地 住宅
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり 西側道路に埋設管あり（目的物件に引込みなし） あり
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図によると、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	目的土地は南側及び西側の接面道路と概ね等高に接するが、若干の高低差（最大約0.4m）を有する部分が存する。	

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、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成27年9月5日新築 約 10 年 約 15 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 合金メッキ鋼板ぶき サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、タイル貼り等 太陽光発電システムが設置されている可能性が認められる。 特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄に記載のとおり。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が居宅（空き家）として使用している。	
特記事項	① 2階廊下の内壁に亀裂が認められた。 ② ①に記載のほか、建物の損傷及び劣化の状態は概ね経年相応程度と史料する。 ③ 目的建物の北側外壁に太陽光発電システム用パワーコンディショナ（最大出力4.5kWの表示あり）が設置されていたが、地上から屋根の上部を見通すことができなかったため、パネル本体の設置の状況は未確認である。また、同システムの所有権の帰属及び稼働の可否は、不明である。 ④ 建物にアスベスト等の有害物質が使用されているか否かは不明である。 ⑤ 建物の耐震性については、目視した範囲ではその程度を判定することは困難である。なお、建築基準法の新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日施行されている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地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	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	31,100	0.99	333.11	1.00	10,256,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 広陵(県)－4

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$$25,100 \times 98 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 79 \div 31,100$$

◇ 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 : 標準的 1.00

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 99 \times 100 / 100 \times 100 / 80 \times 100 / 100 \div 100 / 79$

イ. 個別格差：画地条件 0.99 （方位1.04、角地1.02、セットバック0.93）

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 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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
2	150,000	116.31	0.50	8,723,000

ウ. 現価率

経過年数10年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数25年、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 15 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.50$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ (円)
1	10,256,000	0.50	法定地上権	5,128,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (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	10,256,000	－ 5,128,000	1.00	1.00	0.70	3,590,000
2	8,723,000	＋ 5,128,000	1.00	1.00	0.70	9,700,000
一括価格 (合計)						13,290,000

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

市場性修正の必要はないと判断した。

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

1. 地価公示標準価格

標準地番号： 広陵(県)－4

所在・地番： 北葛城郡広陵町大字百済1770番1

価 格： 25,100円/㎡

位 置： 近鉄大阪線「松塚」駅 3.1km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 448㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 北3m町道

用途指定等： 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要： 農家住宅、田等の混在する古くからの農村集落地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1： 6,905,041円

物件2： 6,189,610円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 建物図面写し
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奈良県北葛城郡広陵町大字南郷 |
| | 地 番 | 1 2 5 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 3. 1 1平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛城郡広陵町大字南郷1 2 5 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 3. 3 9平方メートル
2階 5 2. 9 2平方メートル |



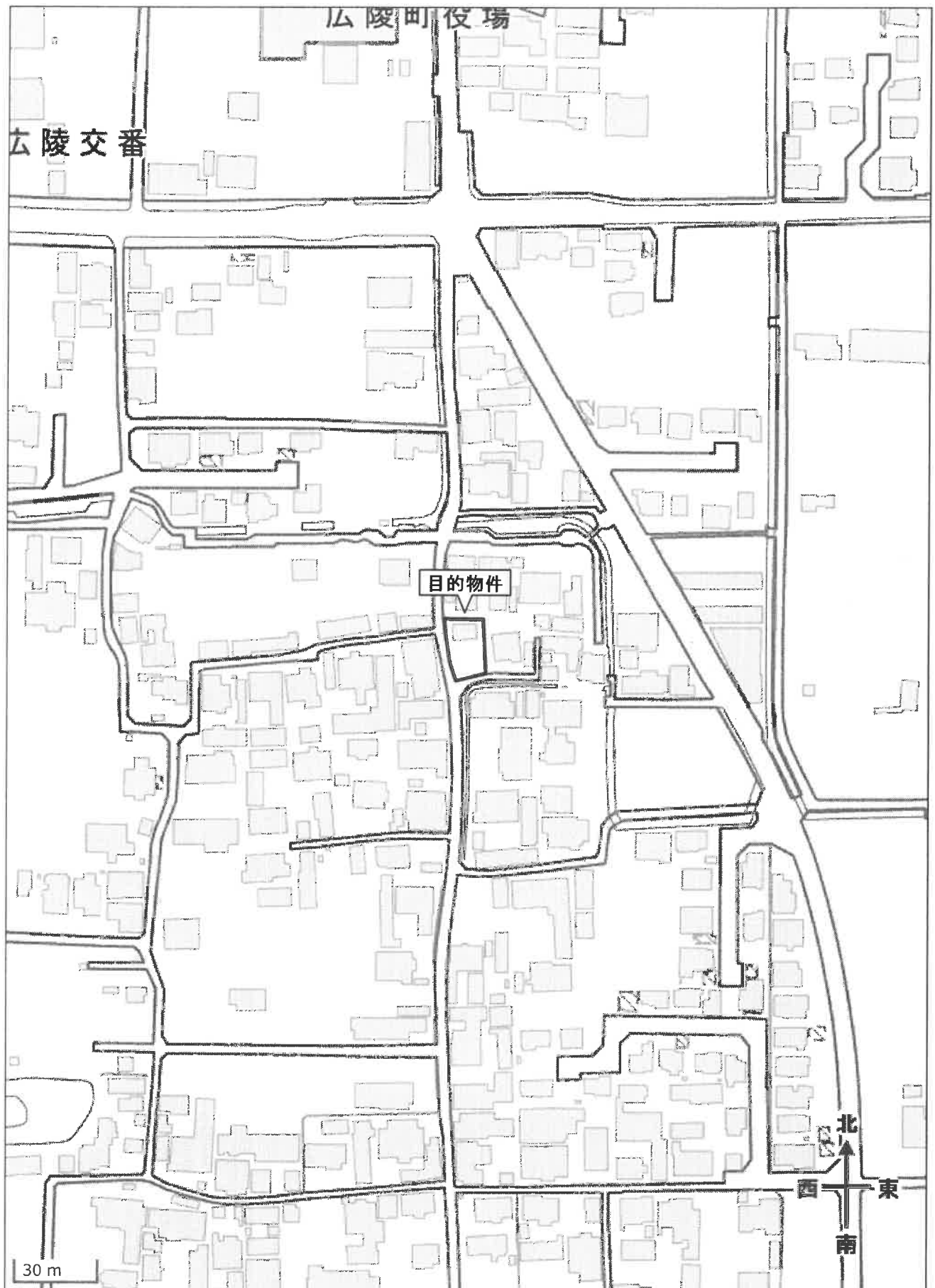
地理院地図

GSI Maps



国土地理院地図

地理院地図
GSI Maps

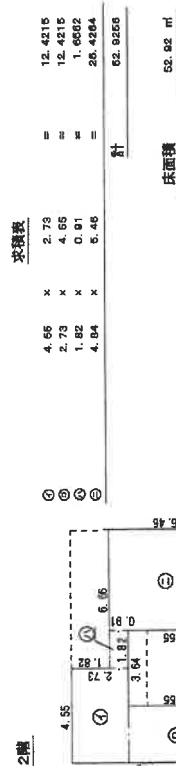
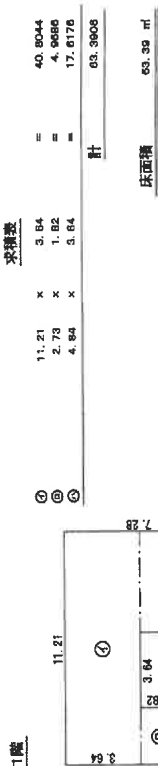
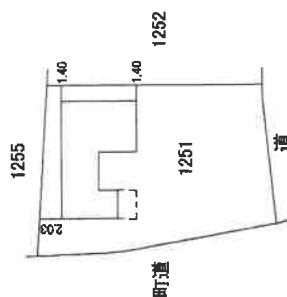


1805

各階平面圖

号
番
屋
家

奈良県北葛城郡広陵町大字南郷1251番地



縮尺 1/500

申請者

縮尺 1/250

日作威)

普成作

登記年月日：平成27年9月11日

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和7年5月23日 奈良地方方法務局葛城支局

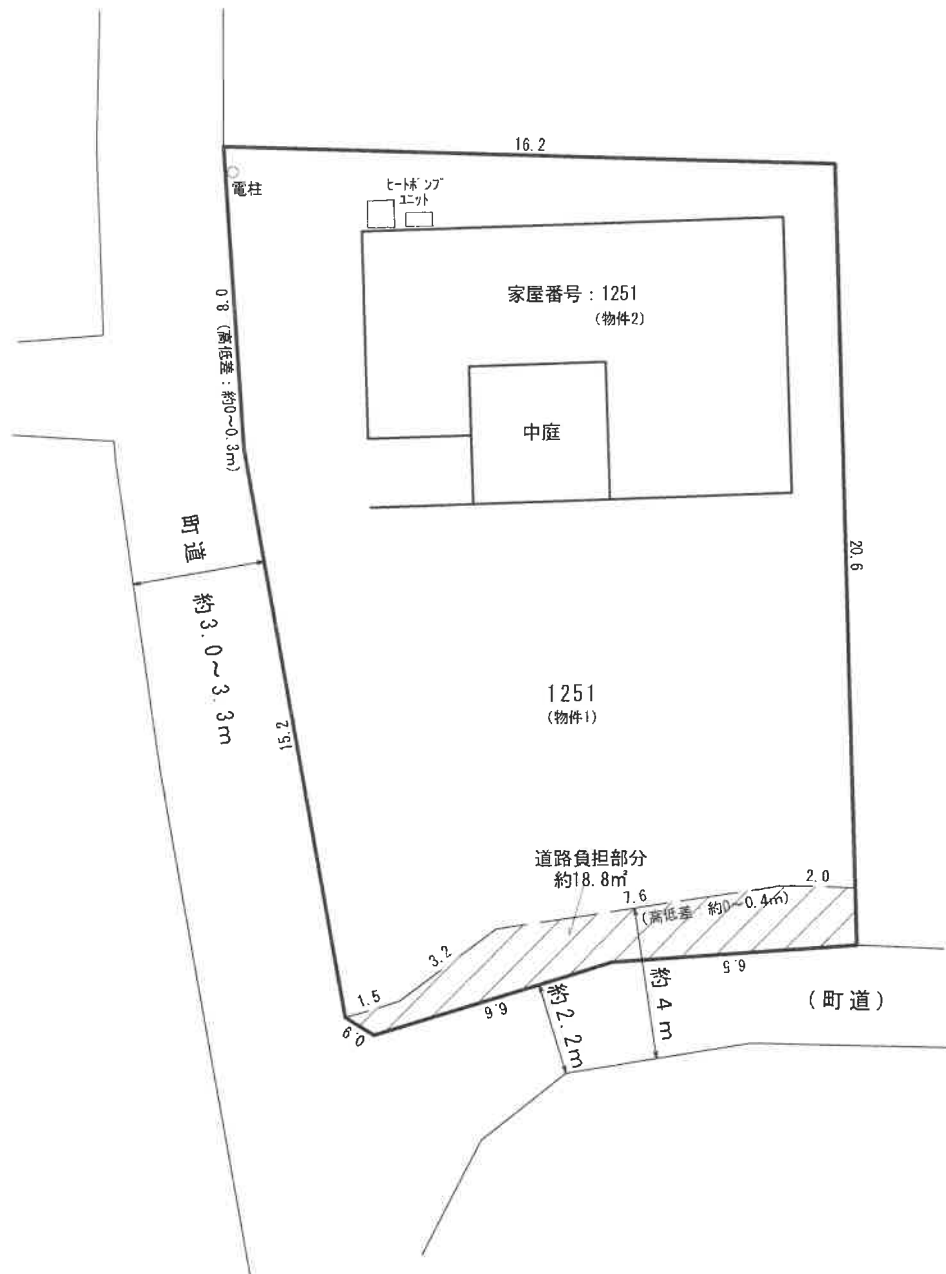
奈良地方法務局葛城支局

2014年12月

請求番号：15-2

土地建物位置関係図

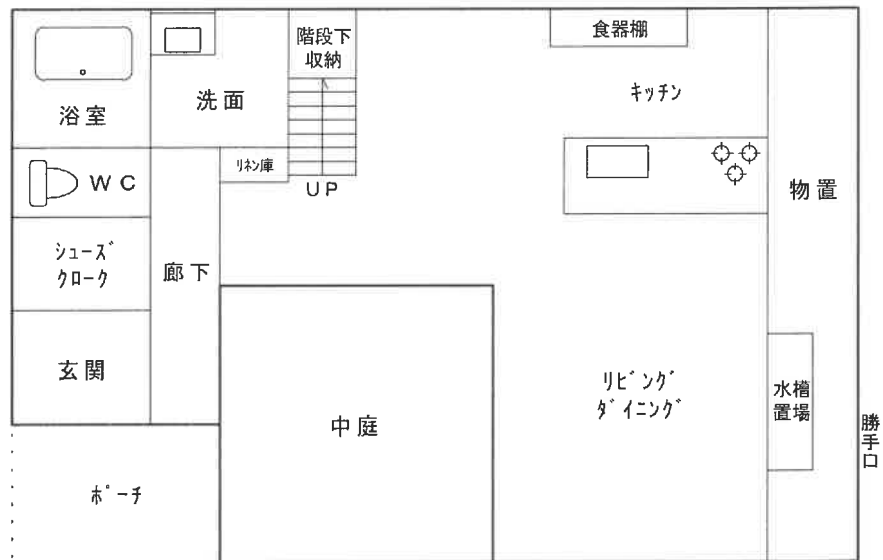
所在 北葛城郡広陵町大字南郷1251



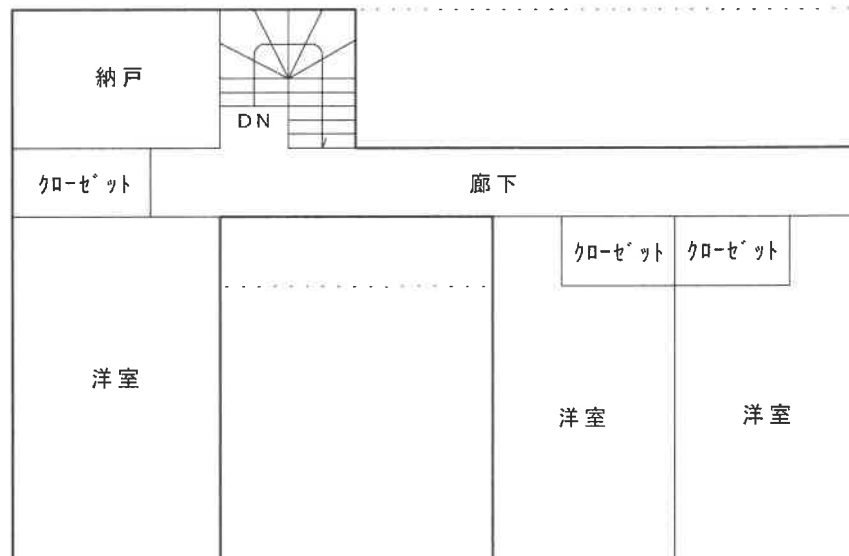
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図

1 階



2 階



※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。