

- 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 1 月 29 日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 北 名 悦 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 2 月 19 日から 令和 8 年 2 月 26 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 5 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 8 年 3 月 26 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 8 年 1 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	4,340,000 3,472,000		868,000	44,427	6,346
備考					



物 件 目 録

1	所	在	北葛城郡王寺町舟戸三丁目
	地	番	4 2 8 5 番 4 3
	地	目	宅地
	地	積	2 7 9 . 9 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月18日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 北 名 悦 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 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 | 北葛城郡王寺町舟戸三丁目 |
| | 地 | 番 | 4285番43 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 279.96平方メートル |



令和7年(ケ)第22号
令和7年8月20日受理
令和7年9月4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	北葛城郡王寺町舟戸三丁目
	地	番	4 2 8 5 番 4 3
	地	目	宅地
	地	積	2 7 9 . 9 6 平方メートル



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	奈良県北葛城郡王寺町舟戸三丁目5番14号 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、実地に立入調査をした結果等から、所有者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、雑草が繁茂する更地であった（別紙土地概略図及び別紙添付写真①ないし④参照）。なお、繁茂する雑草により中央部分から東側部分にかけて十分に立入調査ができない箇所が存した。
- (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) 本件土地の西側及び東側にコンクリート擁壁が設置されている。そのため、本件土地内において西側は約2.4m、東側は約3m～約5mの高低差が生じている（別紙土地概略図参照）。
- (4) 本件土地の西側に水道管が設置されていた（別紙土地概略図参照）。

4 接面道路

- (1) 本件土地は、北西側が町道に接面している。町道の幅員を概測したところ、約4mであった（別紙土地概略図参照）。
- (2) 高田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2項の道路であったが、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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月26日 13:40-13:50	奈良地方法務局	公図、地積測量図、全部事項証明書調査
7年 8月26日 15:25-15:35	王寺町役場	土地関係資料調査
7年 8月26日 16:20-16:30	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影
7年 8月26日	執行官室	所有者へ照会文書送付（回答なし）
7年 8月28日 9:35-10:00	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影
7年 8月28日 11:20-11:30	高田土木事務所	道路調査

(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。

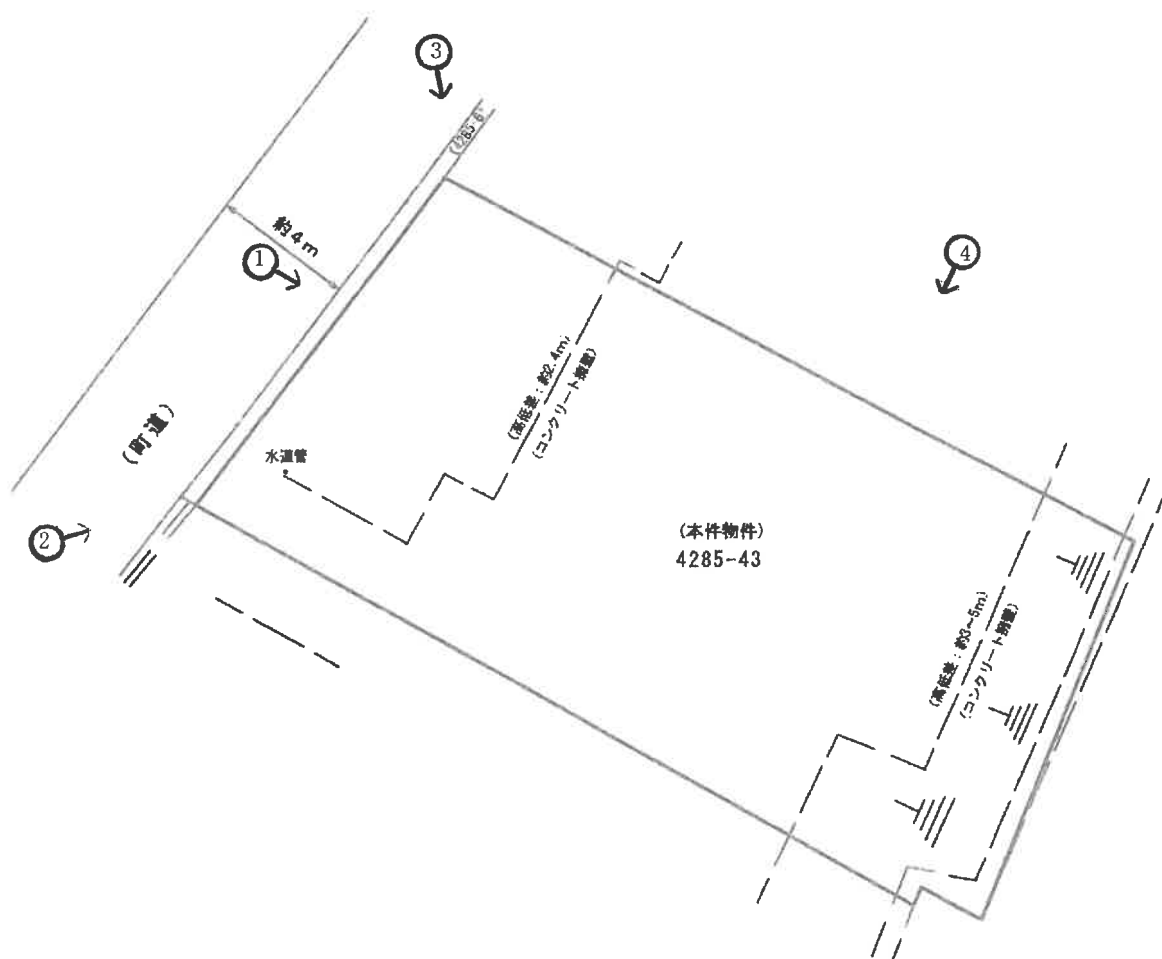
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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 北葛城郡王寺町舟戸3丁目4285-43



(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
(本件土地)



③
(本件土地)



④
(本件土地)



令和7年(ケ)第22号
令和7年8月28日現地調査
令和7年9月26日評価
評価書No.702508001

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

三 和 浩

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 4,340,000 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 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			
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。			

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	JR線「王寺」駅の南東方約1.3km(道路距離) (別添対象不動産位置図参照)	
付近の状況	地 域 の 特 性	高台に位置する戸建住宅を主とする住宅地域
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1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	法22条指定区域
	その他の規制	壁面後退1.0m、建築物の高さの限度10m 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地「舟戸西岡遺跡」
画地条件 (規模・形状等)	地 積	279.96㎡(登記簿)
	間 口 : 奥 行	間口:約12m、奥行:約24m
	画 地 形 状	概ね整形
	道 路 接 面	等高～法状部分を介し高く接面
接面道路	幅員約4m町道(建築基準法第42条2項道路)※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	更地(雑草の繁茂している状況)
	隣 地 の 状 況	町道、更地等
供給処理施設	上 水 道	前面道路配管あり(王寺町担当課によると引込管の 詳細は不明とのこと)
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	前面道路配管あり
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。過去の住宅地図(1983年発行等)によると一般住宅 等であった模様であり、懸念施設等の存在は確認されない。なお、 対象不動産及びその周囲においては、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 については、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本件土地には、建築物等は存在せず、雑草が繁茂する更地であった。なお、繁茂する雑草により中央部分から東側部分にかけて十分に立入調査ができない箇所が存した。 ②立入調査時に、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通りであり、地積についても概ね登記簿通りと推察されたが、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本件土地の西側及び東側にコンクリート擁壁が設置されている。そのため、本件土地内において、西側は約2.4m、東側は約3～5mの高低差が生じている(別添土地概略図参照)。 ④本件土地の西側に水道管が設置されている(別添土地概略図参照)。 ⑤北西側町道は、奈良県高田土木事務所担当課によると建築基準法第42条2項道路(4m以上の部分は同法第42条1項1号道路)とのことであった。 ⑥本件土地の北西側の隣接地番4285番6は、所有者:奈良県北葛城郡王寺町、地目:公衆用道路となっており、王寺町担当課聴取によると道路構造物の一部とのことである。 ⑦奈良県高田土木事務所担当課聴取によると、宅地造成工事許可(許可年月日:令和4年7月14日、許可番号:奈良県指令高土第27-7-3号、検査済証交付:令和4年9月2日、検査済証番号第1935号)がなされている。
-------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1(土地)

物件1の土地価格を求めた。

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 エ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	43,100	0.60	279.96		7,240,000

ア 標準画地価格の査定(地価公示価格等からの規準)

地価公示地点 王寺-5

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 81,200 ×100.5/100 ×100/103 ×100/184 ≒ 43,100

◇ 時 点 修 正 : 地価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 : 方位 103

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 100/100 ×100/102 ×100/180 ×100/100 =100/184

イ 個 別 格 差 : 画地条件等 0.60 (地勢等0.60)

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 評価額の判定

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 (円) (1①オ) ア	敷地利用権等の 価格の控除及び加算 (円)	占有減価 補正率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	7,240,000		1.00	1.00	0.60	4,340,000

イ 占有減価補正率

必要なし

ウ 市場性修正率

市場性修正の必要はないと判断した。

エ 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、競売市場修正率として0.60を乗じた。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地点 王寺-5

所 在：北葛城郡王寺町舟戸二丁目4242番50

価 格：81,200 円／ m^2

位 置：JR関西本線「王寺」駅約1.1km(道路距離)。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：104 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西4m町道

用 途 指 定 等：第1種住居地域(60,200)

地 域 の 概 要：小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 4,533,392 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. 地積測量図(縮小コピー)

5. 土地概略図

以 上

物 件 目 録

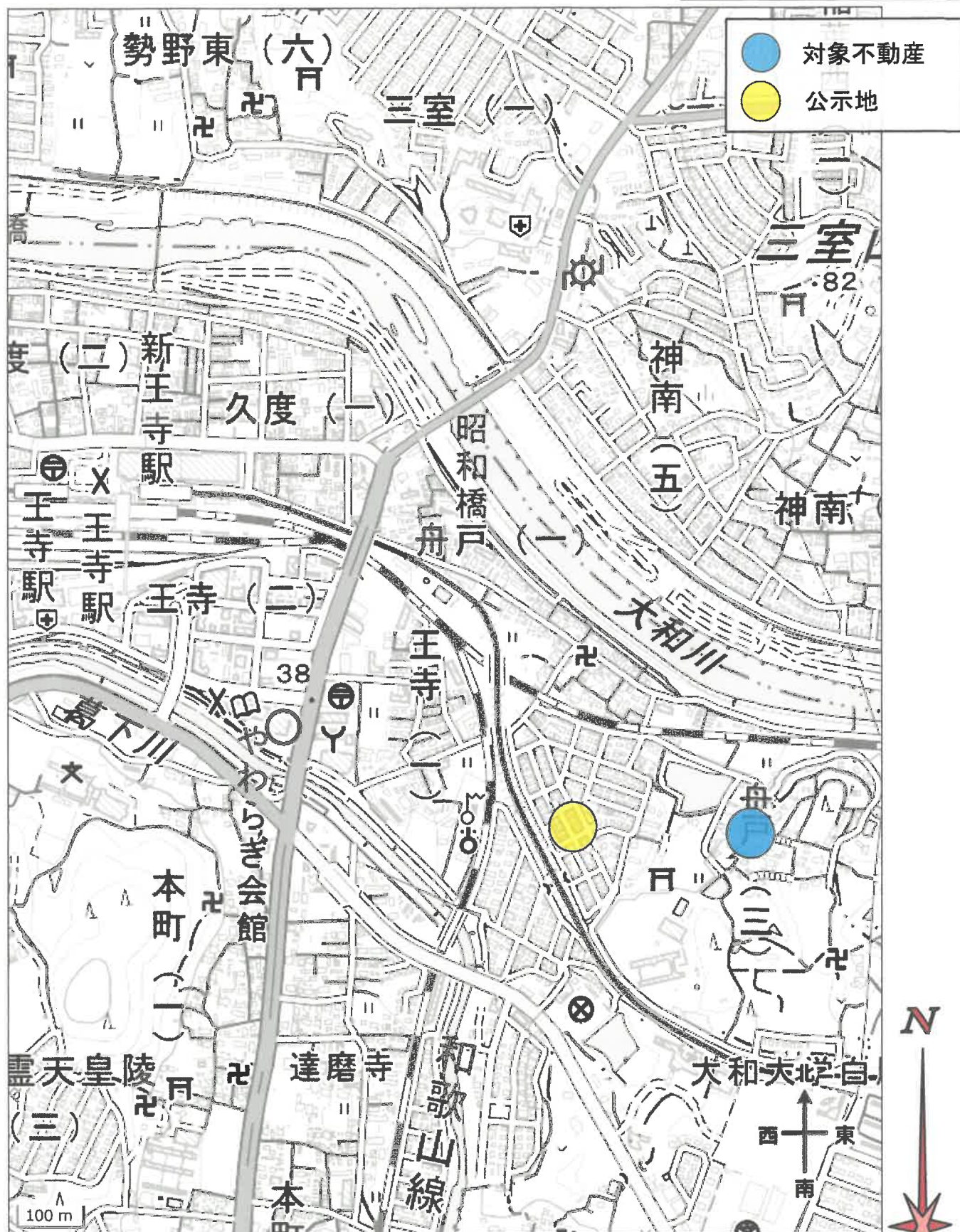
1 所 在 北葛城郡王寺町舟戸三丁目
地 番 4285番43
地 目 宅地
地 積 279.96平方メートル



地理院地図

GSI Maps

対象不動産位置図

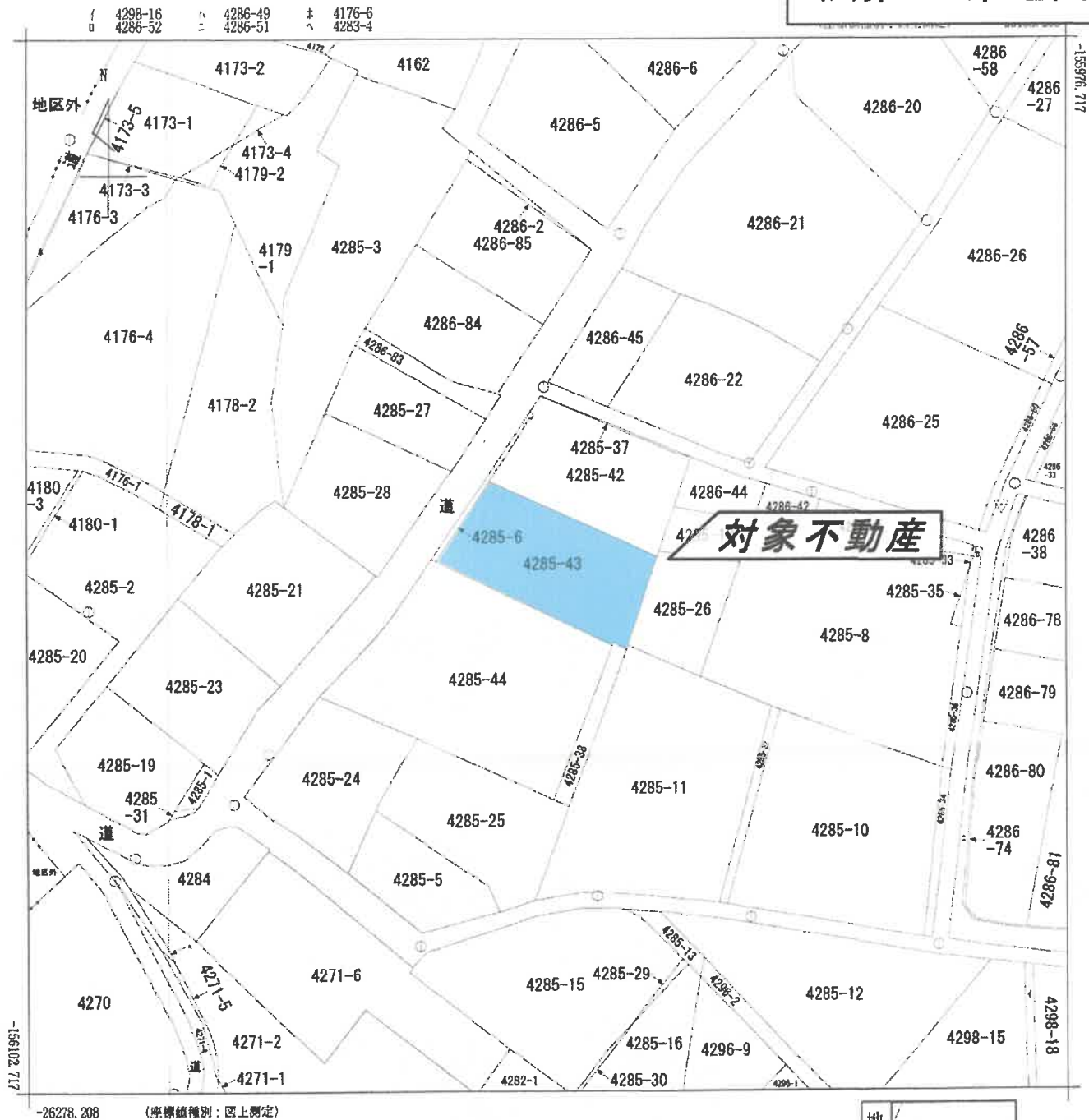


付近見取図

地理院地図
GSI Maps



法第 14 条地図



地番区域見出

舟戸3丁目



請 求 部 分	所 在 地 番					北葛城郡王寺町舟戸三丁目					地 番 4285番43									
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		中三		座 標 系 又 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。



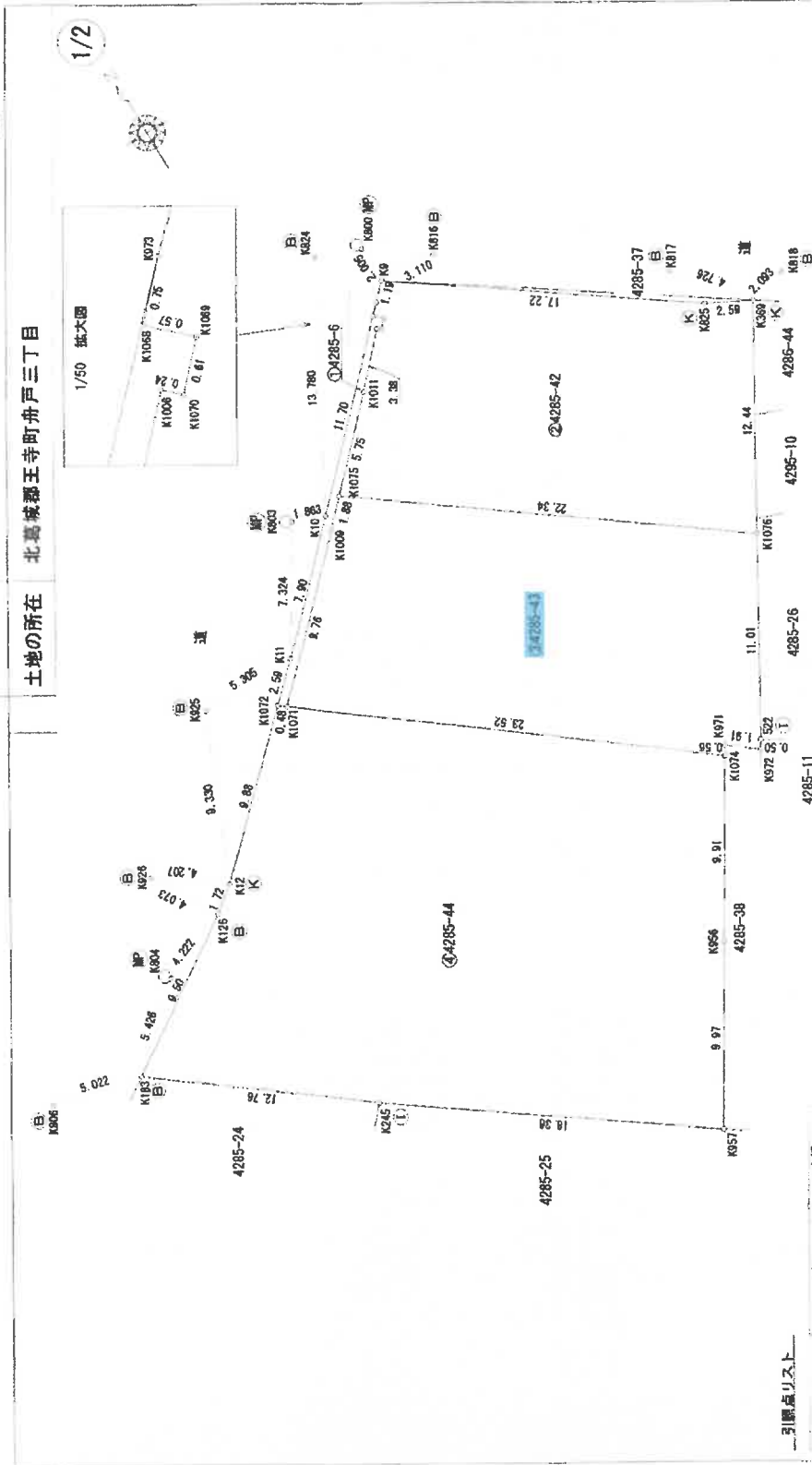
(縮小コピー)

地積測量図

國
庫
無
糧
規

地	番	
4285番6、4285番42ないし		
4285番44		

土地の所在



記号	境界線の種類
1	抗
K	属
B	属
MP	国外接点

縮尺 1/250

測量年月日：令和3年3月3日

人請甲

着作成

3 参考文献リスト

点 名	X座標	Y座標
8000	98.111	102.394
8003	98.511	91.724
8004	70.860	73.697
8006	68.237	64.759
8016	96.838	105.572
8017	83.682	115.063
8018	86.593	120.931
8024	100.001	99.999
8025	87.169	82.587
8026	75.988	75.498

登記年月日：令和3年3月18日

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7年8月26日 奈良地方法務局葛城支局

登記官

(1/2)

請求番号: 16-2

(縮小コピー)

地積測量図

地番 4285番6、4285番42ないし
4285番44

地積測量図

土地の所在 北葛城郡王寺町舟戸三丁目

2/2

求積表

地番	①4285-6	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K973	95,250	101,635	7,851	736,408750	
K1066	95,700	101,123	-0,090	-8,613000	
K1069	95,310	101,545	0,001	0,963210	
K1070	94,855	101,124	-0,604	-57,392420	
K1068	95,022	100,941	-2,444	-236,034648	
K1011	92,546	98,540	-7,696	-203,046376	
K1009	81,040	93,335	-12,226	-1064,81074	
K1071	80,165	86,028	1,417	-565,765655	
K1072	82,289	87,891	7,444	118,536466	
K11	87,864	93,472	13,744	1207,602816	
合計				19,482105	
合計面積				9,7410525	m

地番	②4285-42	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K9	97,107	102,488	14,958	1452,576506	
K825	87,246	116,593	15,437	1434,062502	
K360	86,061	118,006	-3,877	-333,658407	
K1076	75,270	112,718	-24,250	-1826,050200	
K1075	84,498	94,648	-14,076	-1244,431008	
K1011	97,546	98,640	6,295	582,577070	
K1066	95,022	100,941	2,464	236,034648	
K1070	94,855	101,124	0,604	57,202420	
K1069	95,310	101,545	-0,001	-0,095310	
K1068	95,700	101,123	0,090	8,613000	
K973	96,250	101,635	1,345	129,552500	
合計				486,423631	
合計面積				248,2118155	m

地番	③4285-43	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K1075	83,408	94,646	19,381	1713,435448	
K1076	75,270	112,716	12,588	947,486760	
S22	65,714	107,234	-5,744	-377,481216	
K972	65,779	106,972	-1,788	-116,718652	
K971	66,429	105,446	-1,816	-120,630654	
K1074	65,549	105,156	-18,002	-1256,141368	
K1071	80,165	86,414	-11,821	-947,630465	
K1009	87,048	93,335	4,232	716,537368	
合計				559,934611	
合計面積				279,9673065	m

地番	④4285-44	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K1072	80,459	86,028	28,215	2106,206470	
K1074	65,549	105,156	14,011	924,011439	
K856	57,455	100,039	-10,250	-588,924000	
K957	48,502	94,906	-20,184	-987,037960	
K245	69,433	78,855	-25,197	-1407,533301	
K183	67,180	69,709	-2,264	-152,095520	
K125	72,494	77,591	9,232	649,264608	
K12	73,570	78,941	8,437	620,710090	
合計				1097,601818	
合計面積				548,8006090	m

縮尺

申請人

作成者

(2/2)

請求番号: 16-2

公用

登記年月日: 令和3年3月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和3年8月26日 奈良地方裁判所 葛城支部

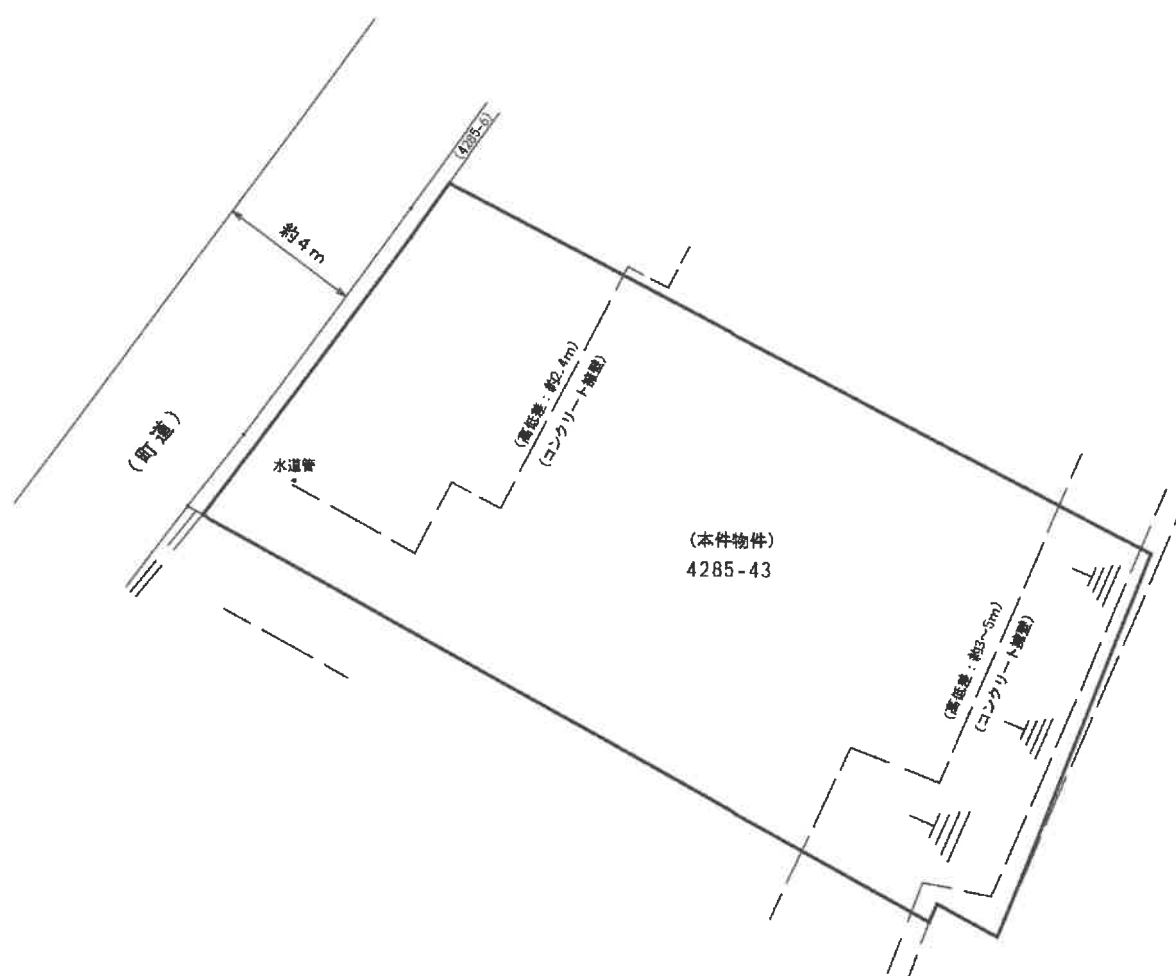
登記官

(縮小コピー)

土地概略図

土地概略図

所在 北葛城郡王寺町舟戸3丁目4285-43



※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。