

## 買受申出をされる方へ

本件（令和6年（ケ）第55号）は、

### ・ 物件1

※物件2は手続取消しのため、売却対象  
ではありません。

### ・ 物件3

の2単位に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

- 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

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 9日から 令和 8年 4月 16日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 4月 23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 5月 14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 3月 19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 奈良県大和高田市片塩町  
地 番 303番22  
地 目 宅地  
地 積 125.35平方メートル  
(現況)  
地 積 約245平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号303番22）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 奈良県大和高田市片塩町  
地 番 303番22  
地 目 宅地  
地 積 125.35平方メートル  
(現況)  
地 積 約245平方メートル



令和 6年(ケ)第55号  
令和 6年12月10日受理  
令和 7年 5月 12日提出

## 現況調査報告書(1)

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   | 奈良県大和高田市片塩町                        |
|   | 地 番   | 303番22                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 125.35平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 奈良県大和高田市片塩町303番地22                 |
|   | 家屋 番号 | 303番22                             |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 108.50平方メートル<br>2階 118.51平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	奈良県大和高田市片塩町17番10号														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が駐輪場として、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 (滅失)														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

本件土地は、近隣商店の従業員の陳述並びに立入調査の結果から、所有者が駐輪場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、第三者が所有する隣接の件外土地（303番7）の一部と一体的に駐輪場として利用されている（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①ないし④参照）。なお、近隣商店の従業員の陳述によると、前所有者が亡くなった後は管理者が存在せず、不特定多数が駐輪場として自由に利用しているとのことである。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、確認できなかった。

また、立ち入り調査時に、公図、建物図面及び地番図等を参考にして現地を調査した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図表示のとおりであったが、地積については公簿よりも95%程度大きいものと推定された。なお、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、概ね等高に接続している。

(4) 本件土地上には、南東側部分を除いて上屋が存する（別紙土地建物位置関係図参照）。

#### 4 本件建物の現況等

本件建物は、登記上は存在するものの、立入調査の結果、取り壊しされ存在しないものと認められた。なお、取壊年月日は不明である。本件土地の買受人は、本件建物について管轄法務局へ滅失申出の登記を申請する必要があると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

5 接面道路

- (1) 本件土地は、北側が市道に接面している。その幅員を概測したところ、約5mであった。
- (2) 評価人からは、上記接面道路は建築基準法第42条1項1号道路である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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 本件土地東隣の商店従業員	■ 市道に面している本件土地上の上屋は、約20年前に亡前所有者が築造したものです。上屋の東側の柱はこちらの商店側へ越境していると思います。
■ 近隣商店の従業員	■ 亡前所有者が経営していた駐輪場は、同人が亡くなった後は管理する人がいなくなり、不特定多数の人々が自由に駐輪している状況です。そこで、治安の悪化を懸念し、自治会にお願いして出入口に三角コーンを置いて立入禁止にしていますが、現在も自由に駐輪されている状況です。

(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12月20日 11:20-11:25	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
7年1月10日 11:30-11:35	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影
7年1月15日 16:20-16:25	大和高田市役所	土地・建物関係資料調査
7年1月29日 12:45-13:15	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 近隣商店等の従業員から聴取

(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



①



②



③



④ (市道に面した上屋)



令和6年(ケ)第55号  
令和7年6月16日現地調査  
令和7年7月30日評価  
評価書No.702505002-①

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書 ( 1 / 2 )  
( 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6,300,000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			
<p>①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。</p> <p>②物件1土地の地積については、登記簿よりも95%程度大きいものと推定された(間口、奥行を含む各辺長について、現地での概測によるものであり、隣接地所有者立会の上、境界確定等を行って実測したものではない)。</p> <p>③登記記録上、物件1土地上に下記の建物登記が存するが、立入調査時において存在せず、滅失していると思われる。</p> <p>家屋番号:303番22            種類:共同住宅            構造:木造瓦葺2階建            床面積:1階108.50㎡、2階118.51㎡</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	近鉄南大阪線「高田市」駅の北方約50m(道路距離) ※別添、対象不動産位置図を参照	
付近の状況	地域の特性	小売店舗等が建ち並ぶ商業地域
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他規制	31m高度地区、宅地造成等工事規制区域、奈良県景観計画区域(一般区域)
画地条件 (規模・形状等)	規模	標準的
	間口：奥行	間口:約2m、奥行:約30m ※特記事項
	形状	不整形
	街路との接道方位	北側
	街路との高低差	概ね等高
	その他	隣接する土地との高低差はなく、概ね等高に接続している(南側軌道敷を除く)。
接面道路	幅員約5m市道、建築基準法第42条第1項第1号道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況	駐輪場
	隣地の状況	市道、水路、一般住宅等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	前面道路配管あり
	下水道	前面道路配管あり
土壌汚染等	<p>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。古い住宅地図(昭和58年8月発行等)によると、「西川燃料店」、「たつみ荘別館」等の文字が見られ、店舗、共同住宅等であったと推察される。土壌汚染対策法に言う形質変更時要届出区域、要措置区域の指定はなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。現地実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ず、周辺地域(半径50m以内)にも水質汚濁防止法の特定事業場届け出施設の存在は確認できなかった。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及び程度についての詳細は不明であり、専門機関による詳細調査を行わないと確定できない旨ご留意頂きたい。</p>	

<p>特記事項</p>	<p>①本件土地は、第三者が所有する隣接の件外土地(303番7)の一部と一体的に駐輪場として利用されている。</p> <p>②隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は確認できなかった。</p> <p>③立ち入り調査時に、公図、建物図面及び地番図等を参考に現地を調査した結果、その形状は概ね土地概略図記載の通りであったが、地積については登記簿よりも95%程度大きいものと推定された(間口、奥行を含む各辺長について、現地での概測によるものであり、隣接地所有者立会の上、境界確定等を行って実測したものではない)。なお、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。</p> <p>④本件土地上には南東側部分を除いて上屋が存する(土地概略図参照)。</p>
-------------	---

## 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、必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア (円/m <sup>2</sup> )	個 別 格 差 イ	地積 ウ (m <sup>2</sup> )	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(円)
1	119,000	0.60	245.00		17,493,000

#### ア 標準画地価格の査定(地価調査価格等からの規準)

地価公示地点 大和高田5-1

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m<sup>2</sup>)  
 $118,000 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/99 \div 119,000$

◇ 時 点 修 正 : 地価調査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 100

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

イ 個 別 格 差 : 画地条件 0.60 (形状等0.60)

ウ 地 積 : 概測数量

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格	敷地利用権等の 価格の控除及び 加算	占有減 価補正 率	市場性 修正率	競売市 場修正 率	評価額 (万円未満四捨五入)
	ア(1①オ) (円)	イ (円)	ウ	エ	オ	$(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ = カ$ (円)
1	17,493,000		1.00	0.60	0.60	6,300,000

ウ 占有減価補正率: 必要なし

エ 市場性修正率: 隣接地との境界が不明確で、実際の面積が不確定であること等を考慮し、上記市場性修正を行った。

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、競売市場修正率を 0.60とした。

## 第6 参考価格資料

1. 地価公示地点：大和高田5-1  
所 在：大和高田市片塩町303番16  
価 格：118,000 円／m<sup>2</sup>  
位 置：近鉄南大阪線「高田市」駅約90m(道路距離)  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：115m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水道  
接 面 街 路：北5.1m市道  
用途指定等：商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)  
地域の概要：小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域
2. 固定資産税評価額(令和6年度)  
物件1：6,633,522 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. 公図写し(縮小コピー)
4. 土地概略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 奈良県大和高田市片塩町  
地 番 303番22  
地 目 宅地  
地 積 125.35平方メートル



対象不動産位置図

地理院地図  
GSI Maps



付近見取図

地理院地図  
GSI Maps



# 公 図 写 し



(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	奈良県大和高田市片塩町		地番	303番22	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	

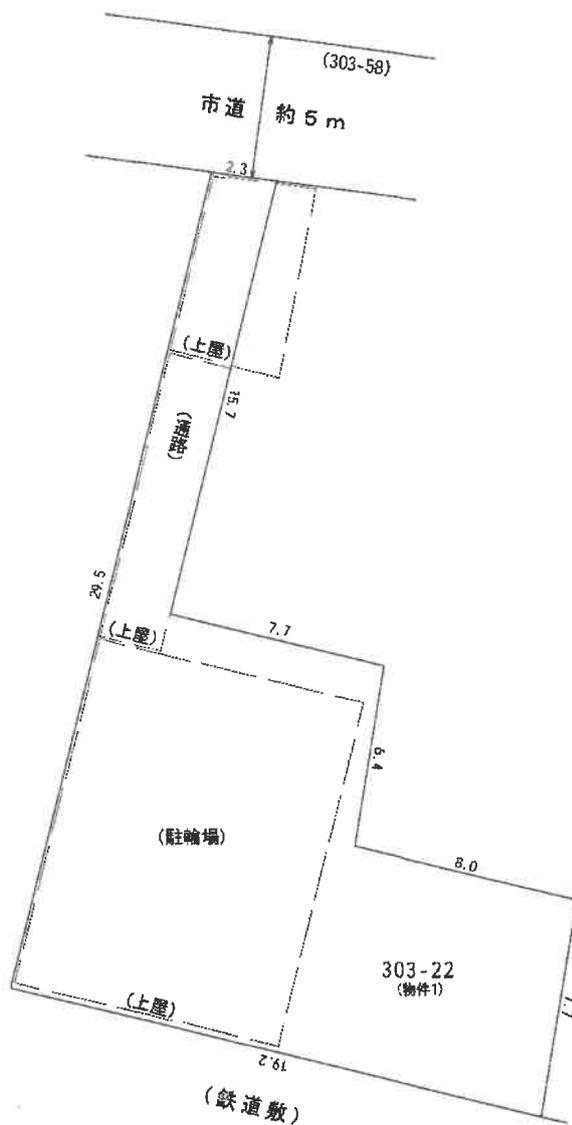
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。



(縮小コピー)

# 土地概略図

所在 大和高田市片塩町303-22



※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。