

買受申出をされる方へ

本件（令和7年（ケ）第6号）は、

・ 物件1、2

・ 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 5月28日

奈良地方裁判所葛城支部執行係

裁判所書記官 吉岡紀子

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 8月20日から 令和 8年 8月27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 3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11月19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 5月28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 奈良県磯城郡三宅町大字但馬
地 番 1 1 7 番 1
地 目 田
地 積 5 2 1 平方メートル
(現況)
地 目 田一部雑種地
地 積 約 5 9 3 平方メートル
- ☆2 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字但馬
地 番 1 1 8 番 1
地 目 田
地 積 6 1 4 平方メートル
(現況)
地 積 約 6 9 9 平方メートル



物件明細書

令和 7年10月22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, 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1, 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, 2】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《 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 奈良県磯城郡三宅町大字但馬
地 番 1 1 7 番 1
地 目 田
地 積 5 2 1 平方メートル
(現況)
地 目 田一部雑種地
地 積 約 5 9 3 平方メートル
- 2 所 在 奈良県磯城郡三宅町大字但馬
地 番 1 1 8 番 1
地 目 田
地 積 6 1 4 平方メートル
(現況)
地 積 約 6 9 9 平方メートル



令和 7年(ケ)第 6号
令和 7年 3月13日受理
令和 7年 4月 21日提出

現況調査報告書 (物件1・2)

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 | 奈良県磯城郡三宅町大字但馬 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 5 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 奈良県磯城郡三宅町大字但馬 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 6 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 奈良県磯城郡三宅町大字上但馬 |
| | 地 | 番 | 6 4 4 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 2 4 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	磯城郡三宅町大字但馬118番地4付近
土地	物件1・2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 田(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 田一部雑種地(物件1) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件1・2) <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 <input checked="" type="checkbox"/> 土地概略図のとおり(物件1・2)
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 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が農地(休耕田)として使用し、占有している(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が農地(休耕田)及び工作物設置場所として使用し、占有している(物件1) <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="text-align: right; margin-right: 20px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 年 月 日 </div>
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)
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

1 土地上の表示

目的土地上及びその付近に看板等の表示は見当たらない。

2 目的土地（物件1・2）の状況（別紙添付写真参照）

- (1) 目的土地（物件1・2）は一体となって農地を形成しており、互いの土地の境界は明らかではない。
- (2) 目的土地（物件1・2）は、いずれも地積測量図上、残地であることから、両土地の正確な位置・範囲の確定には専門家による測量を必要とするが、一体としての目的土地を概測したところ、その形状は、おおむね別紙土地概略図に記載のとおりであり、両土地の合算地積は登記記録上の合算地積よりやや大きい可能性があると思料される。
- (3) 目的土地には草が繁茂しており、現に耕作されているとは見受けられない。
- (4) 別紙土地概略図に記載のとおり、目的土地上にプレハブ倉庫等の工作物及びスチール物置が設置されており、物件1土地西側のプレハブ倉庫及びスチール物置の敷地面辺りは、その他の部分より1メートル程度高く位置している。
- (5) 中和土木事務所担当課職員から聴取したところによれば、一体としての目的土地の東側道路は建築基準法上の道路であるが、目的土地は道路面より3メートル程度低く位置しており、道路面と目的土地との間は西向き傾斜地となっている。道路の詳細については評価人作成の評価書を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■大和平野土地改良区 事務局職員	1 目的土地は当土地改良区の受益地です。 2 所有者は受益者であり、当土地改良区の組合員として年額1平方メートル当たり5.2円の賦課金を納付する義務があります。 なお、賦課金の算出根拠となる受益地としての地積は、登記記録上の地積と異なる場合があります。目的土地については下記地積を受益地地積として賦課金が算出されていますが、これは測量等の調査に基づくものではありません。 記 物件1 434平方メートル 物件2 567平方メートル 3 賦課金の滞納がある場合は、納付義務が新所有者に承継されますが、現在滞納はありません。 4 新所有者は土地改良法に基づき、当土地改良区への通知義務があります。詳細は当方へお問い合わせください。
■三宅町役場 担当課職員	当課の台帳によれば、物件1土地のうちプレハブ小屋が建てられている辺りの部分(88㎡)の現況地目は「宅地」として評価していますが、プレハブ小屋を「建物」と認識しているわけではなく、当課としては目的土地上に課税対象建物は見当たらないと認識しています。
■奈良地方法務局 中和支局担当職員	物件1・2土地に登記されている建物は見当たりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的物件の占有関係

立入調査の結果等から、目的土地は所有者が休耕田（一部は工作物設置場所）として使用，占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

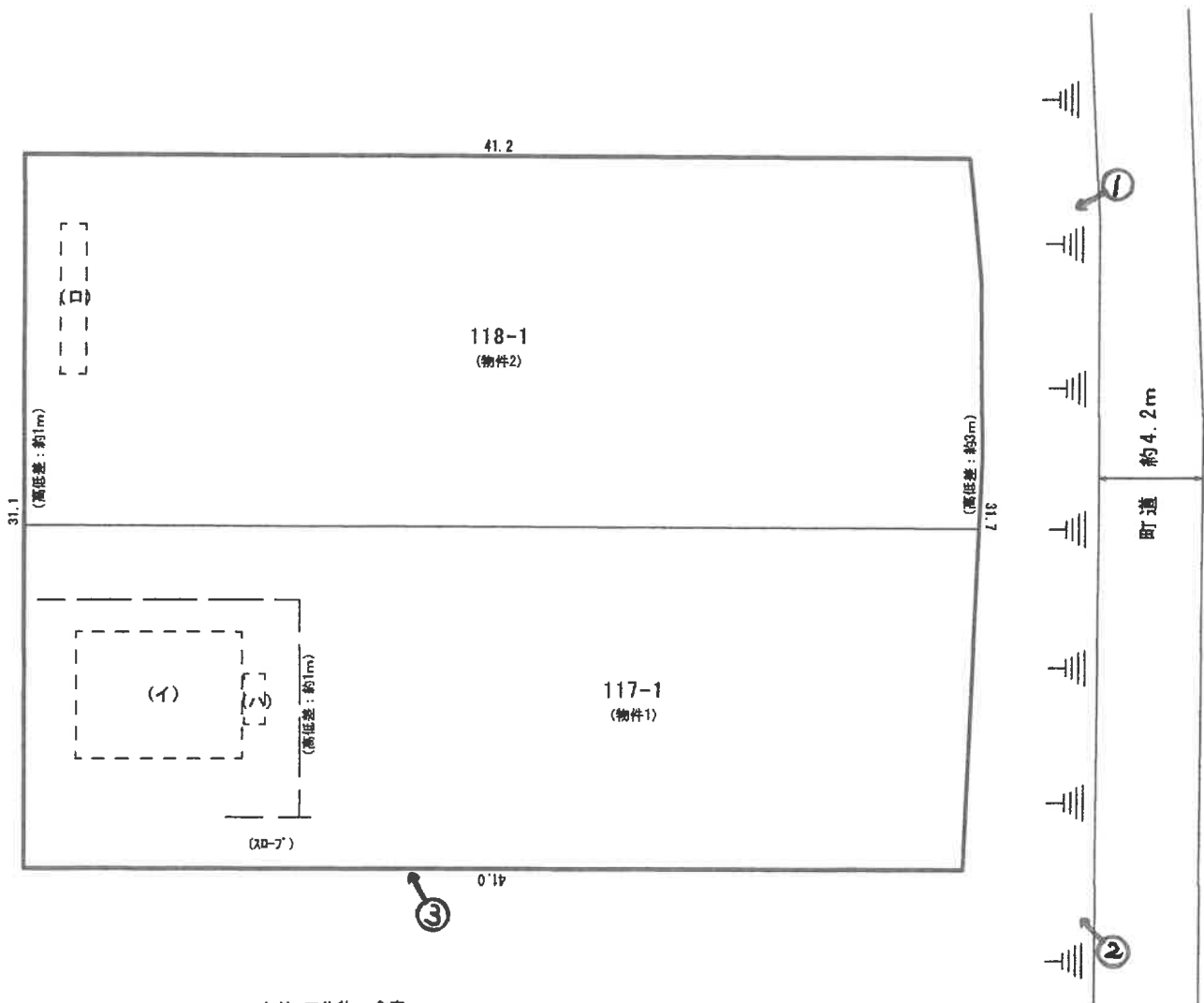
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月17日 13:00-13:20	三宅町役場	課税資料等調査
7年3月17日 15:00-15:20	奈良地方法務局 中和支局	公図等調査
7年3月17日 16:05-16:15	中和土木事務所	道路等調査
7年3月18日 16:55-17:05	物件所在地	物件及び占有確認
7年4月2日 14:05-15:00	物件所在地	立入調査, 評価人帯同
7年4月4日 15:30-15:35	当庁	大和平野土地改良区事務局へ電話照会
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input 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。		
<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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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)

土地概略図

所在 磯城郡三宅町大字但馬117-1, 118-1



- (イ) 工作物 倉庫
- (ロ) 工作物 物置
- (ハ) スチール物置

←○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。

目的土地



①

道路側傾斜地

目的土地



②

工作物
(プレハブ倉庫)

(物置)

スチール物置

高低差あり



③

(8 枚目)

令和7年(ケ)第6号
令和7年4月2日 現地調査
令和7年4月30日 評 価

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書 (1/2)

(農地)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

一括価格	
金1,960,000円	
内訳価格	
物件1	金900,000円
物件2	金1,060,000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。

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, 2	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
特記事項			
<p>① 管轄法務局において目的土地を残地として表示された地積測量図が存するが、目的土地全体を計測した図面はない。目的土地と隣接地との境界及び目的土地相互間の境界が不明である。現地にて目的土地の推定の範囲を計測したところ、その形状、辺長等は土地概略図のとおり結果となり、現況の面積は約1,292㎡と概測された。ただし、計測は、巻尺等を利用した簡易な方法によるものであるから、正確な数量、境界等を把握するためには、隣接地所有者の立ち会いのもと、専門家による測量を要する。</p> <p>② ①の概測面積を本件評価において採用する目的土地の数量とし、各目的土地の数量を、各目的土地の公簿面積の割合により按分して次のとおり認定した。 物件1 : $1,292\text{㎡} \times \{521\text{㎡} \div (521\text{㎡} + 614\text{㎡})\} \approx 593\text{㎡}$ 物件2 : $1,292\text{㎡} \times \{614\text{㎡} \div (521\text{㎡} + 614\text{㎡})\} \approx 699\text{㎡}$ 計 1,292㎡</p> <p>③ 公図上、物件1の土地とその南側の水路との間に存する、地番等の表示のない帯状の土地は、堤である（閉鎖公図により確認）。</p> <p>④ 目的土地には雑草が繁茂しており、耕作がされていないものと見受けられた。</p> <p>⑤ 物件1の土地の西部分は、他の地盤より約1m高くなっており、当該部分に倉庫及び物置が存した。物件2の土地の西部分に物置が存した。</p> <p>⑥ 三宅町農業委員会発行の「回答書 農地等の現況について」（三農委第237号、令和7年3月27日付）によると次のとおりである。 土地の現況：物件1 農地（一部非農地）、物件2 農地 転用許可：無し 原状回復命令の見込み：無し 土地の権利設定：永小作権、使用貸借権、賃借権による権利設定は無し 買受適格証明書の交付の要否：要 大和平野土地改良区：該当する</p>			

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, 2）

位置・交通	近鉄田原本線「但馬」駅の南東方約650m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	農地が展開するなかに事業所、住宅等が見られる地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 法22条指定区域 15m高度地区 洪水浸水想定区域
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	「第3 目的物件」に記載のとおり。 土地概略図のとおり。 略長方形地 「接面道路の状況」に記載のとおり。
接面道路の状況	目的土地とその東側の町道（幅員約4.2m、建築基準法42条1項1号道路）との間に斜面地が介在しており、当該斜面部分は河川区域（一級河川、飛鳥川）となっている。目的土地は、町道より約3m低い位置にあり、通路等も設けられていないため、当該町道から目的土地への出入りはできない。	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	農地（工作物の設置あり。） 農地、事業所、河川等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	なし なし なし
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。昭和58年発行の住宅地図によると、目的土地付近に建物等の表示が認められない。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	<p>① 大和平野土地改良区の受益地に該当する。同改良区担当者の説明によると、買受人は、同改良区組合員として同改良区に対して組合員資格得喪の通知を行い、賦課金（年額1㎡当たり5.2円、令和7年度）を納付する義務がある。賦課金の滞納がある場合は、買受人に納付義務が承継されるが、令和7年度分の滞納はないとのことであった。賦課地積は、次のとおりである。 物件1：434㎡、物件2：567㎡、</p> <p>② 農地転用等により大和平野土地改良区を脱退する場合は、決済金を同改良区に対して支払う必要がある。令和7年度の決済金は、登記面積又は実測面積1㎡当たり419円とのことであった。</p> <p>③ ①及び②に記載した金額等は今後変動する可能性がある。詳細については大和平野土地改良区にて確認を要する。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の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	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	7,000	0.60	593	—	2,491,000
2	7,000	0.60	699	—	2,936,000

ア. 標準画地価格

同一需給圏における取引事例、競売評価事例等を参考に査定した。

イ. 個別格差：画地条件 0.60 (接道0.60)

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. 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修正、市場性修正、競売市場修正を施して、以下のとおり評価額を求めた。

① 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	2,491,000	— 0	1.00	0.60	0.60	900,000
2	2,936,000	— 0	1.00	0.60	0.60	1,060,000
一括価格 (合計)						1,960,000

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

正確な地積が不明確であること、接道条件が劣ること、一般市場における現況農地の需給動向等を考慮した。

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

固定資産税評価額（令和7年度）

- 物件1 : 1,770,537円（課税地目：田、課税地積：433.00㎡）
929,280円（課税地目：宅地、課税地積：88.00㎡）
物件2 : 2,677,654円

第7 附属資料

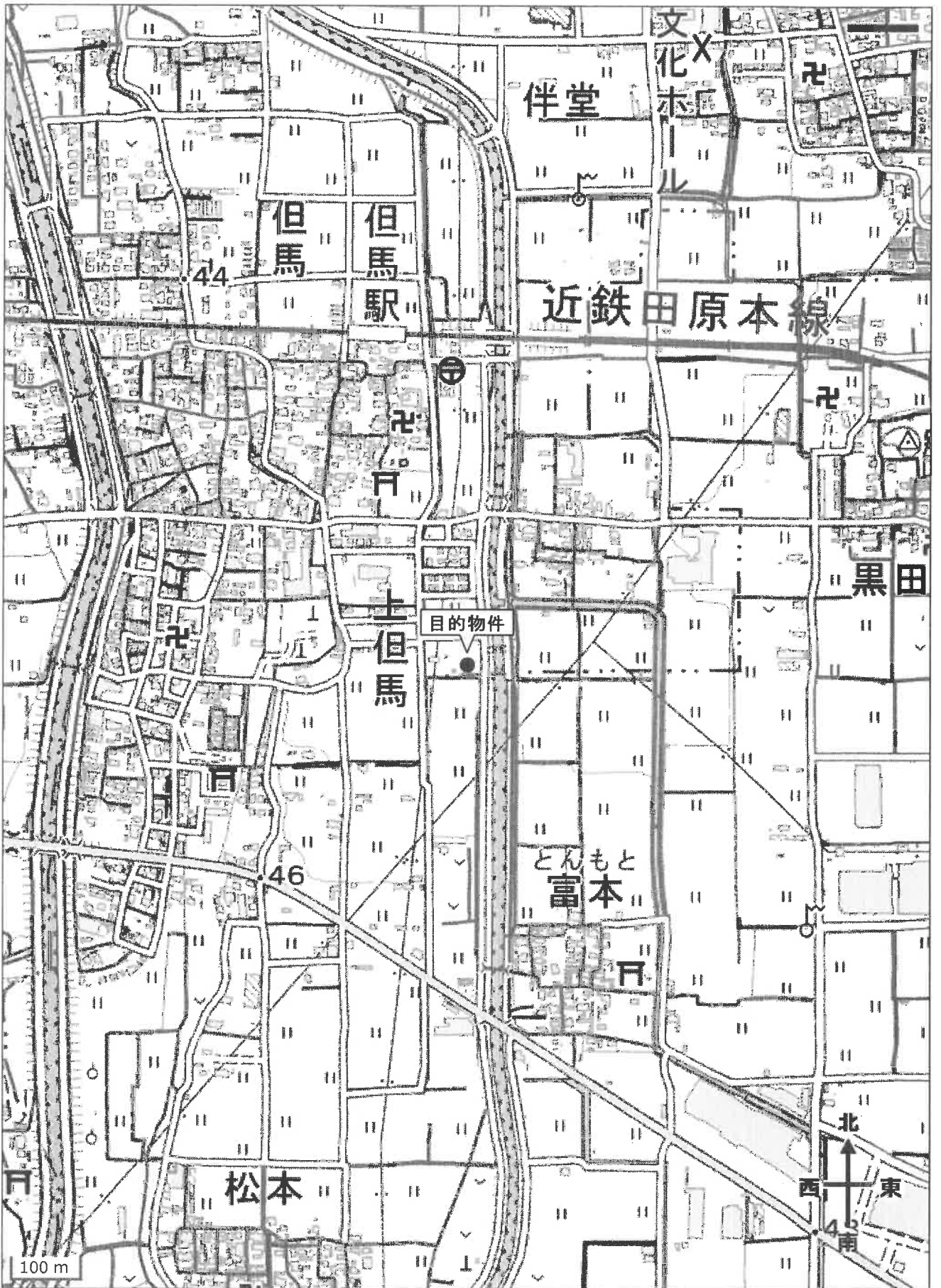
1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 地積測量図写し
5. 土地概略図

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 奈良県磯城郡三宅町大字但馬 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 5 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 奈良県磯城郡三宅町大字但馬 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 6 1 4 平方メートル |

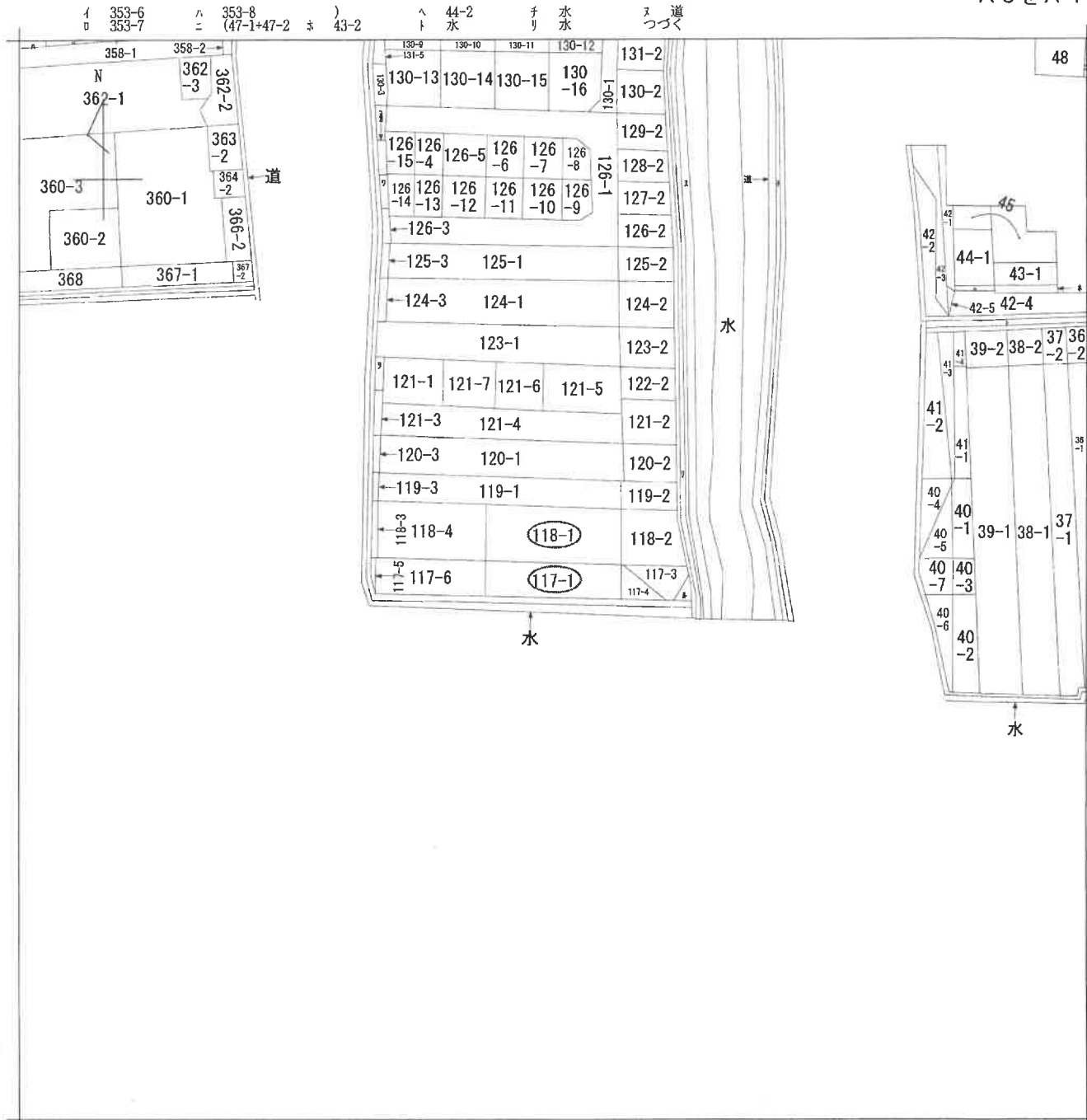
地理院地図
GSI Maps



地理院地図

GSI Maps





(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	所在	奈良県磯城郡三宅町大字但馬			地番	117番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

令和7年3月25日
奈良地方務局中和支局
登記官

昭和60年6月参日

1960.6.3

地積測量図

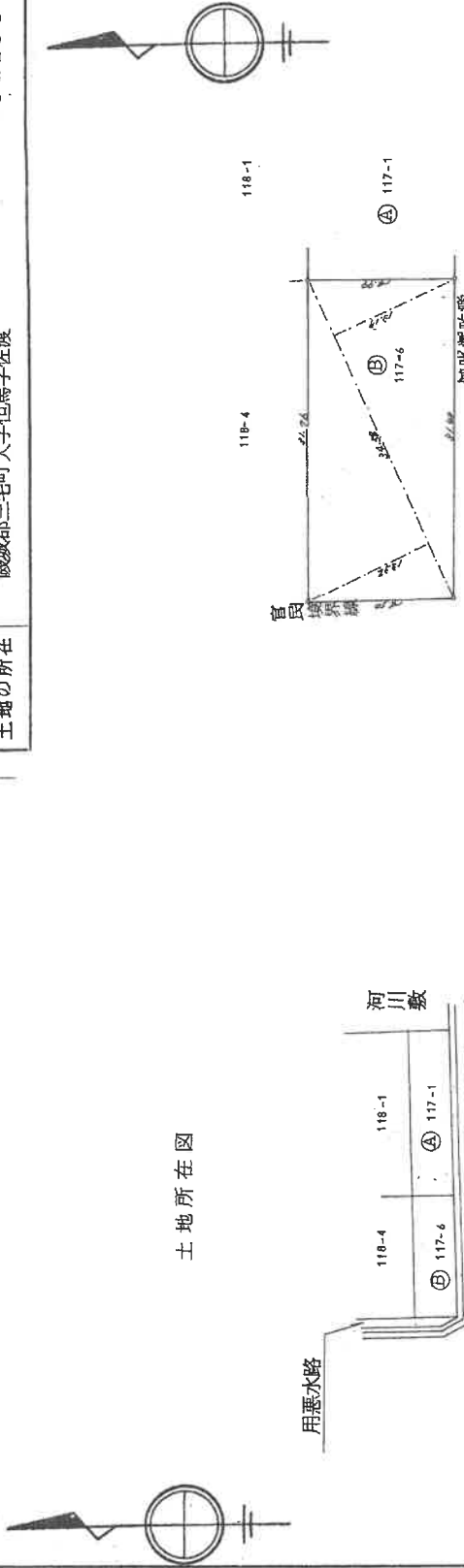
034480

117-1-6

磯城郡三宅町大字但馬字佐渡

地番

土地の所在



土地所在図

② 117-6 求積表

$$34.58 \times (13.32 + 13.17) \times \frac{1}{2} = 458.0121 \text{ m}^2$$

④ 117-1 残地(により)

$$979.66 - 458.0121 = 521.6479 \text{ m}^2$$

縮尺 1/500

申請人

(昭和60年5月20日作成)

作製者

(社)文堂印刷社

登記年月日：昭和60年6月3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3月25日

奈良地方建設局中和支局

登記官

公用

請求番号：8-2

昭和60年六月三日

地積測量図

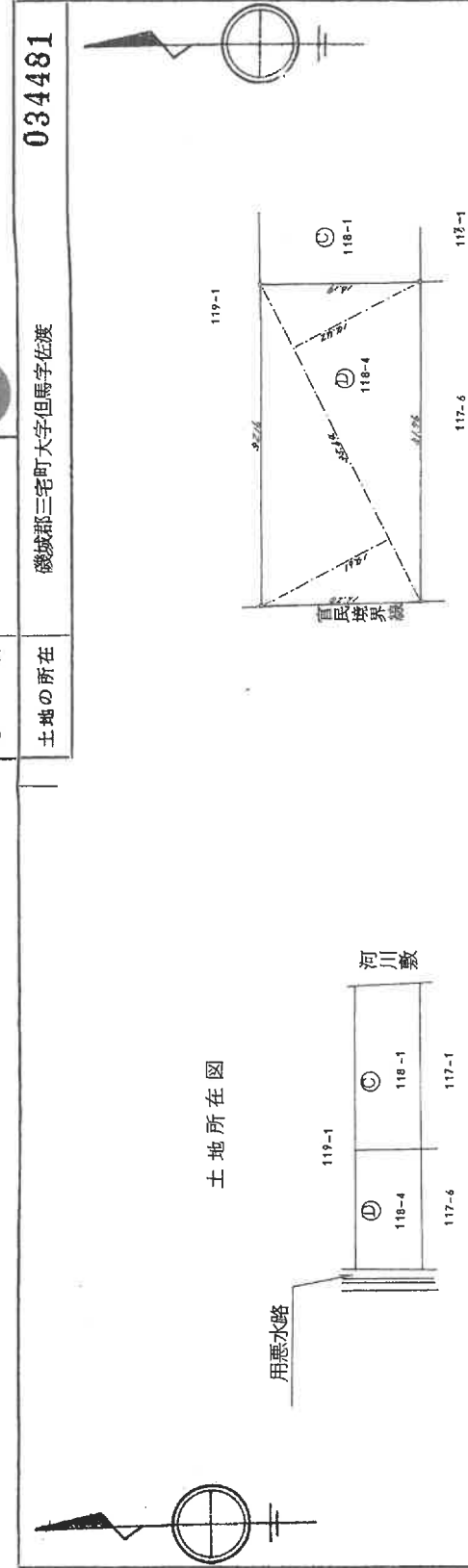
118-1-4

磯城郡三宅町大字但馬字佐渡

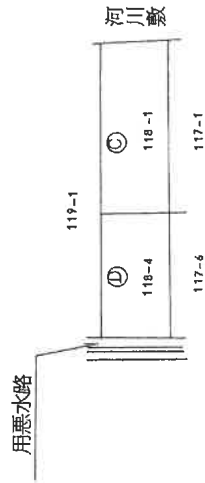
034481

地番

土地の所在



土地所在図



① 118-4 求積表

$$35.64 \times (14.61 + 14.42) \times \frac{1}{2} = 517.3146 \text{ m}^2$$

② 118-1 残地により

$$1132.05 - 517.3146 = 614.7354 \text{ m}^2$$

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和60年5月30日作成)

(印文並印明瞭)

登記年月日：昭和60年6月3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3月25日 奈良地方建設局中和支局

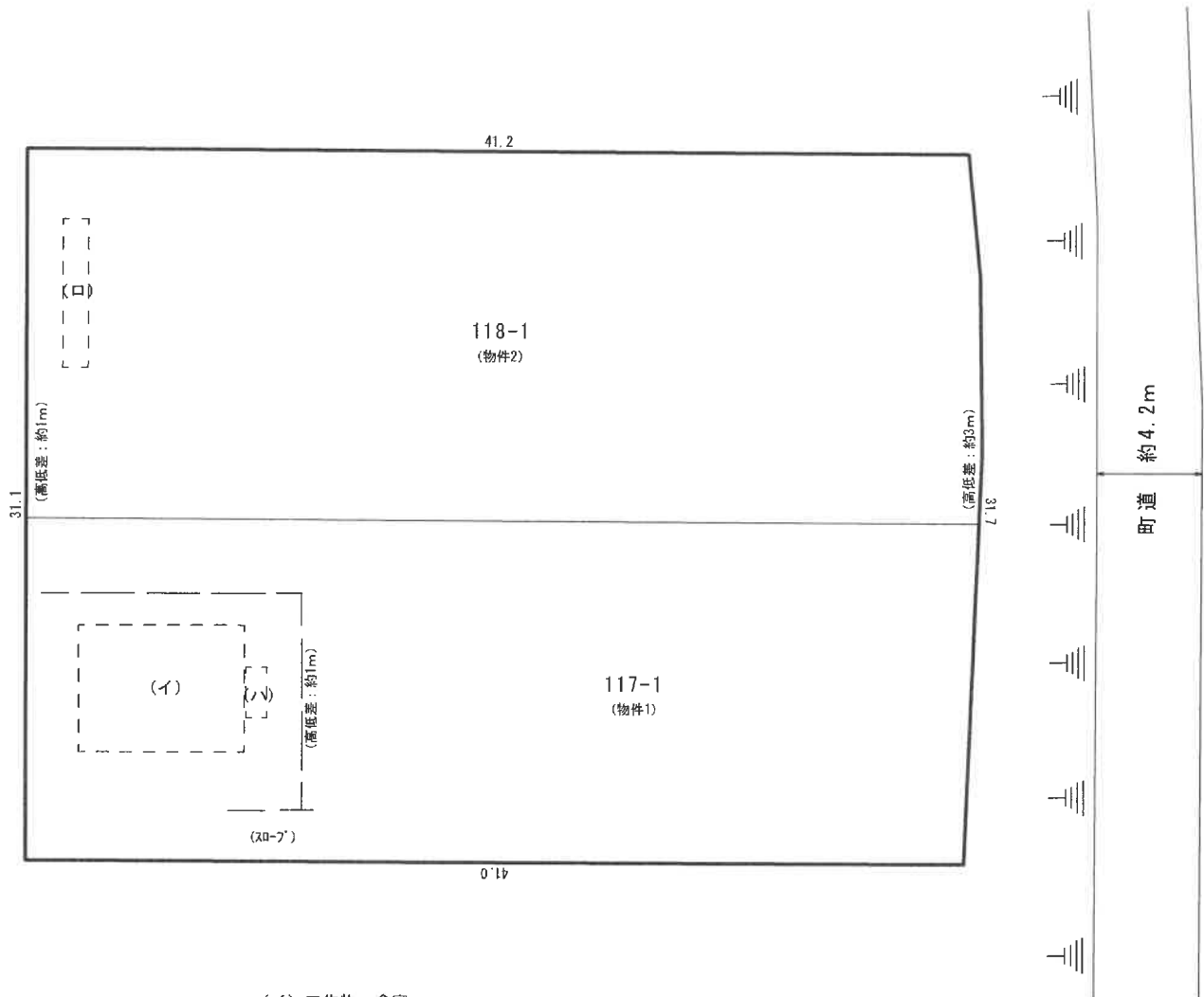
登記官

請求番号：8-3

公用

土地概略図

所在 磯城郡三宅町大字但馬117-1, 118-1



- (イ) 工作物 倉庫
- (ロ) 工作物 物置
- (ハ) スチール物置



※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。