

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

☆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

(現況)

地 目 畑一部宅地



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3】

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

【物件番号3】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：共同住宅、構造：木造瓦ぶき平家建、床面積：約77.3平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

上記売却対象外の未登記建物の敷地以外の部分
Aが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

隣地との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- 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
(現況)
地 目 畑一部宅地



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3）

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 |

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物の敷地以外の部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 農地(畑) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■占有者A <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年 月 日頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(所有者の被相続人)
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(3枚目)

目的外建物の概況 (物件3関係)	
所在地	磯城郡三宅町大字上但馬644番地
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 車庫
構造	木造瓦ぶき平家建
床面積(概略)	約77.3平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者() <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和40年 1月 日頃(課税資料による) <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(前所有者の被相続人) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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)

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 目的土地の状況

- (1) 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがなく、その正確な位置・範囲の確定には専門家による測量を必要とするが、現地において概測したところ、その形状は別紙土地建物位置関係図に記載のとおりであり、地積は登記記録上の数値よりやや小さい可能性があると思料される。
- (2) 目的土地は畑として使用されている他、4枚目記載の目的外建物の敷地となっている。また、目的土地内に電柱が設置されている（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (3) 町役場担当課職員から聴取したところによれば、目的土地の北側道路は町道には該当せず、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、当該道路は建築基準法上、未判定道路である。道路の詳細は評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的外建物の状況

目的外建物には表札等の表示は見当たらず、建物は廃屋となっていると見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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
■ A	1 目的土地のうち、目的外建物の敷地以外の部分は、私が3年くらい前から農地（畑）として使用しています。 2 目的土地の使用について、前所有者との間で契約書は交わしておらず、使用の対価の取決めもなく、農作物の一部を差し上げてきた程度です。 3 目的外建物にはどなたもお住まいではないようです。
■奈良地方法務局 中和支局担当職員	物件3土地上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

(6枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

- 1 関係人の陳述、立入調査の結果等から、目的土地は所有者が4枚目記載の目的外建物の敷地として使用、占有している他、同建物の敷地以外の部分はAが畑として使用、占有しているものと認める。
- 2 Aの占有権原については、Aの陳述から、Aは目的土地を無償で使用していると認められることから、使用借権が相当と思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

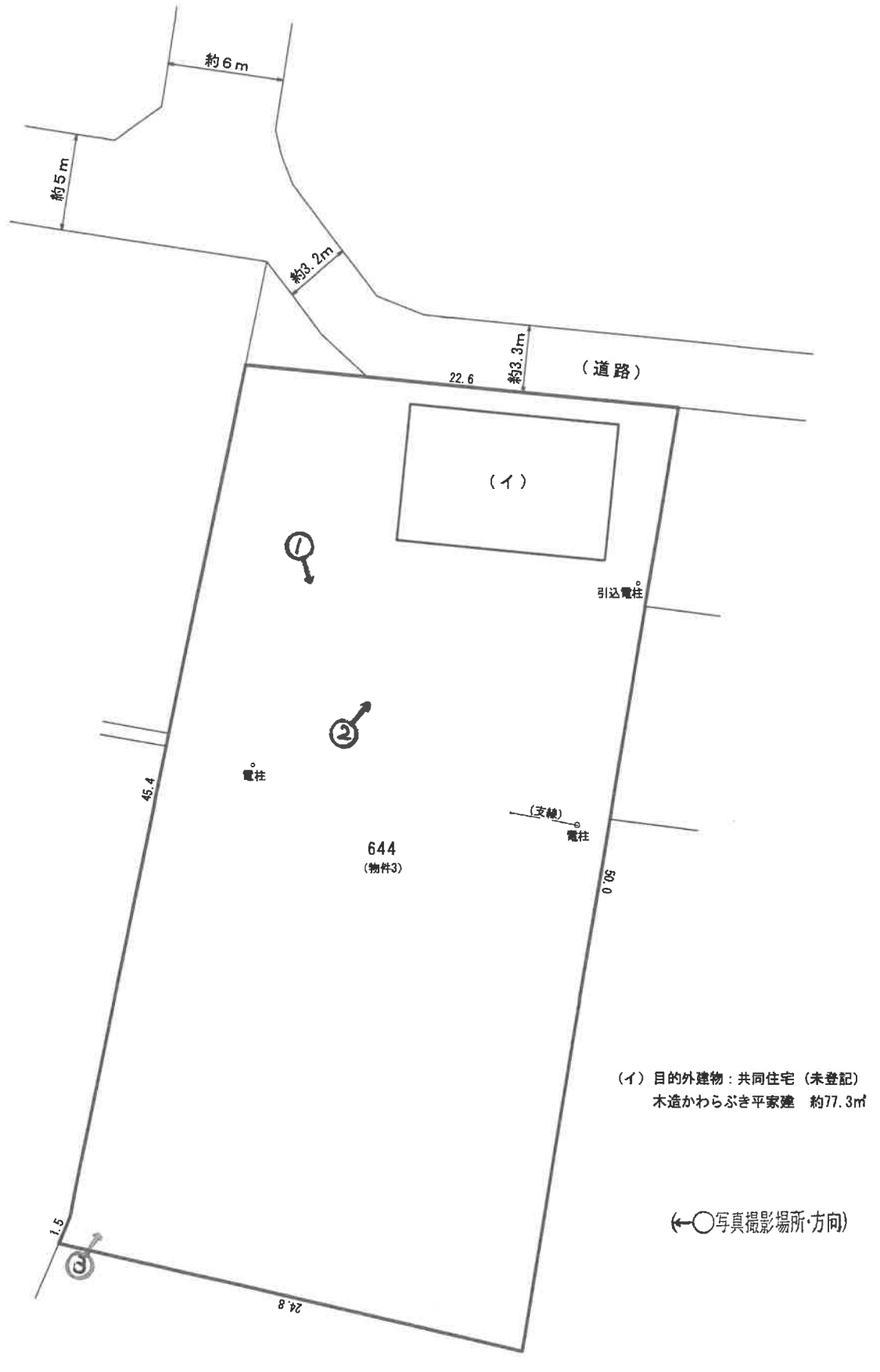
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月17日 13:20-13:40	三宅町役場	課税資料等調査
7年3月17日 15:20-15:40	奈良地方法務局 中和支局	公図等調査
7年3月17日 16:15-16:25	中和土木事務所	道路等調査
7年3月18日 17:10-17:40	物件所在地	物件及び占有確認 (占有者Aと面談)
7年4月2日 13:10-13:55	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (占有者Aと面談)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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

(8枚目)

土地建物位置関係図

所在 磯城郡三宅町大字上但馬644



※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。

(9枚目)

目的土地

電柱



目的外建物

引込電柱



(10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 (2/2)

(農地)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

物件3	金3,290,000円
-----	-------------

物件3の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
3	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に係る地積測量図が存しない。目的土地と隣接地との境界が不明確である。公図、隣接地の地積測量図等を参考にしながら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、辺長等は土地建物位置関係図のとおりとなり、概測面積は、登記記載の面積よりやや小さい可能性が認められる。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 目的土地は、畑として利用されているほか、以下の目的外建物の敷地の用に供されている。 家屋番号：未登記 種 類：共同住宅 構 造：木造瓦ぶき平家建 床 面 積：約77.3㎡</p> <p>③ 目的土地のうち、目的外建物の敷地の用に供されている部分の面積を、目的外建物の床面積を建ぺい率（60％）で除することにより以下のとおり求めた。また、その残余の部分を畑として利用されている部分の面積として求めた。 目的外建物の敷地：77.3㎡÷0.6≒約129㎡ 畑 : 1,246㎡－約129㎡≒約1,117㎡</p> <p>④ 目的土地内に電柱が設置されている（土地建物位置関係図参照）。</p> <p>⑤ 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：農地（一部非農地） 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：該当しない</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3）

位置・交通	近鉄田原本線「但馬」駅の南西方約900m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	住宅、事業所、農地等が混在する地域	
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 家屋倒壊等氾濫想定区域（目的土地の一部に指定されている可能性があるため、詳細について管轄官庁にて確認を要する。）
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。 土地建物位置関係図のとおり。 略整形地 道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	特記事項欄に記載のとおり。	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	農地（使用借権に基づき占有者が畑として占有している。） 建物の敷地（土地所有者が占有している。） 住宅、農地等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	接面道路に埋設管あり なし 接面道路に埋設管あり
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本及び昭和58年発行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	<p>① 目的土地は、その北側で三宅町が所有・管理する道路（以下、「接面道路」という。）に接面する。接面道路は638番1の土地の一部であり、同土地は町営住宅の敷地となっている。三宅町土木管理課にて聴取したところ、同町営住宅について将来的に建替え等を行う可能性があり、その際に接面道路が、道路として維持されるか否かは現時点においては不明であるとのことであった。</p> <p>② 接面道路は、その西端にて町道に接続する。</p> <p>③ 接面道路は、建築基準法上の未判定道路である。目的土地における建物の建築が可能か否かは不明であるから、三宅町及び奈良県中和土木事務所において協議を要する。</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
3	20,000	0.42	1,246	0.90	9,420,000

ア. 標準画地価格

同一需給圏における取引事例、競売評価実例等を参考に査定した。

イ. 個別格差：画地条件 0.42 (接道0.70、規模等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、土地については土地利用権等価格を控除し、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	土地価格 (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=ウ (円)
3 (目的外建物の敷地部分)	975,000	0.30 法定地上権	293,000

ア. 土地価格：目的土地の価格うち、目的外建物の敷地の用に供されている部分の価格を以下のとおり求めた。

$$9,420,000円 \times 129㎡ / 1,246㎡ \div 975,000円$$

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
3	9,420,000	— 293,000	1.00	0.60	0.60	3,290,000

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

正確な地積が不明確であること、目的外建物が存すること、建物建築の可否が不明であること等を考慮した。

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3 : 2,147,859円（課税地目：畑、課税地積：993.00㎡）
3,389,188円（課税地目：宅地、課税地積：253.00㎡）

第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 土地建物位置関係図

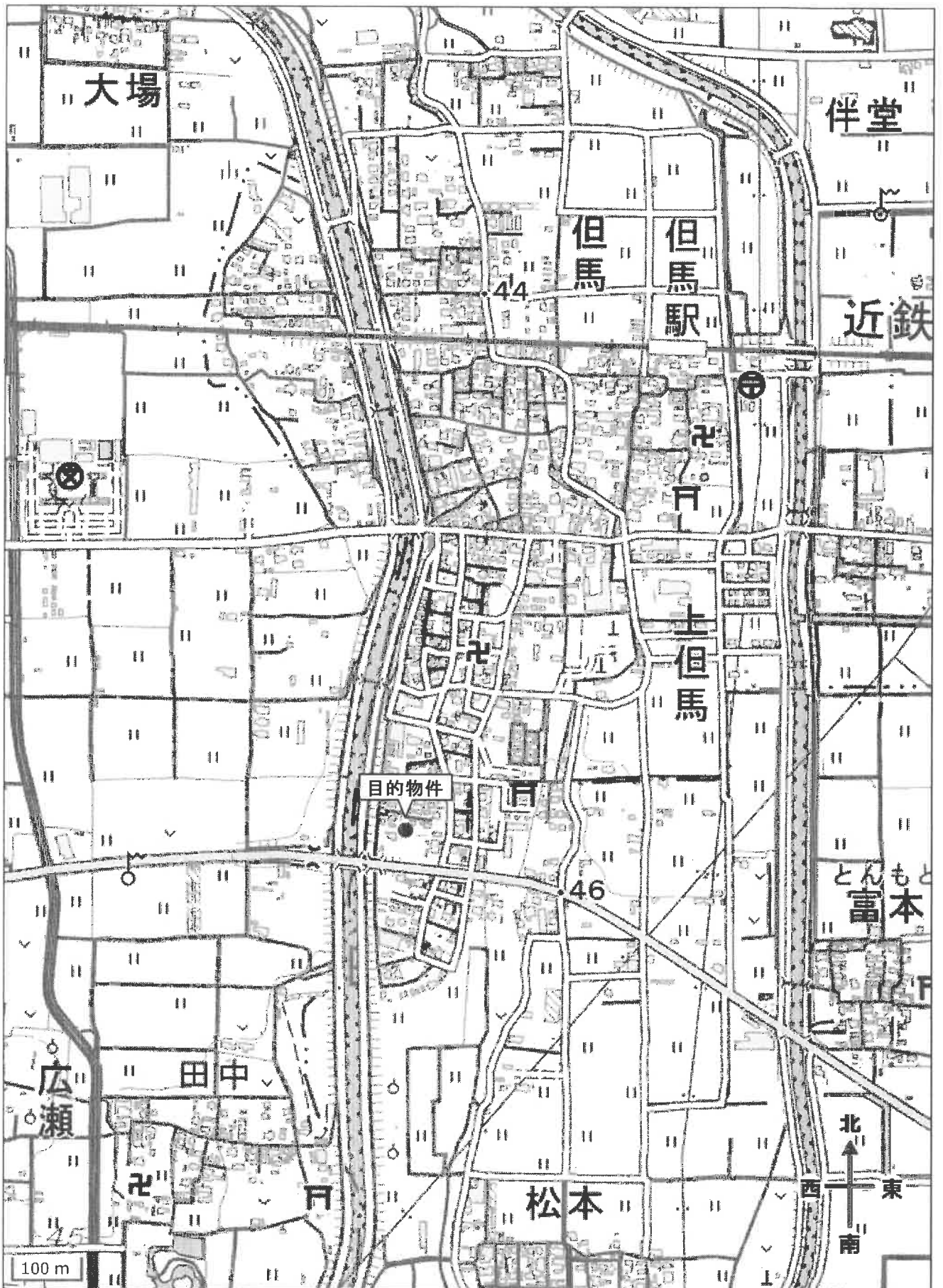
以上

物 件 目 録

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

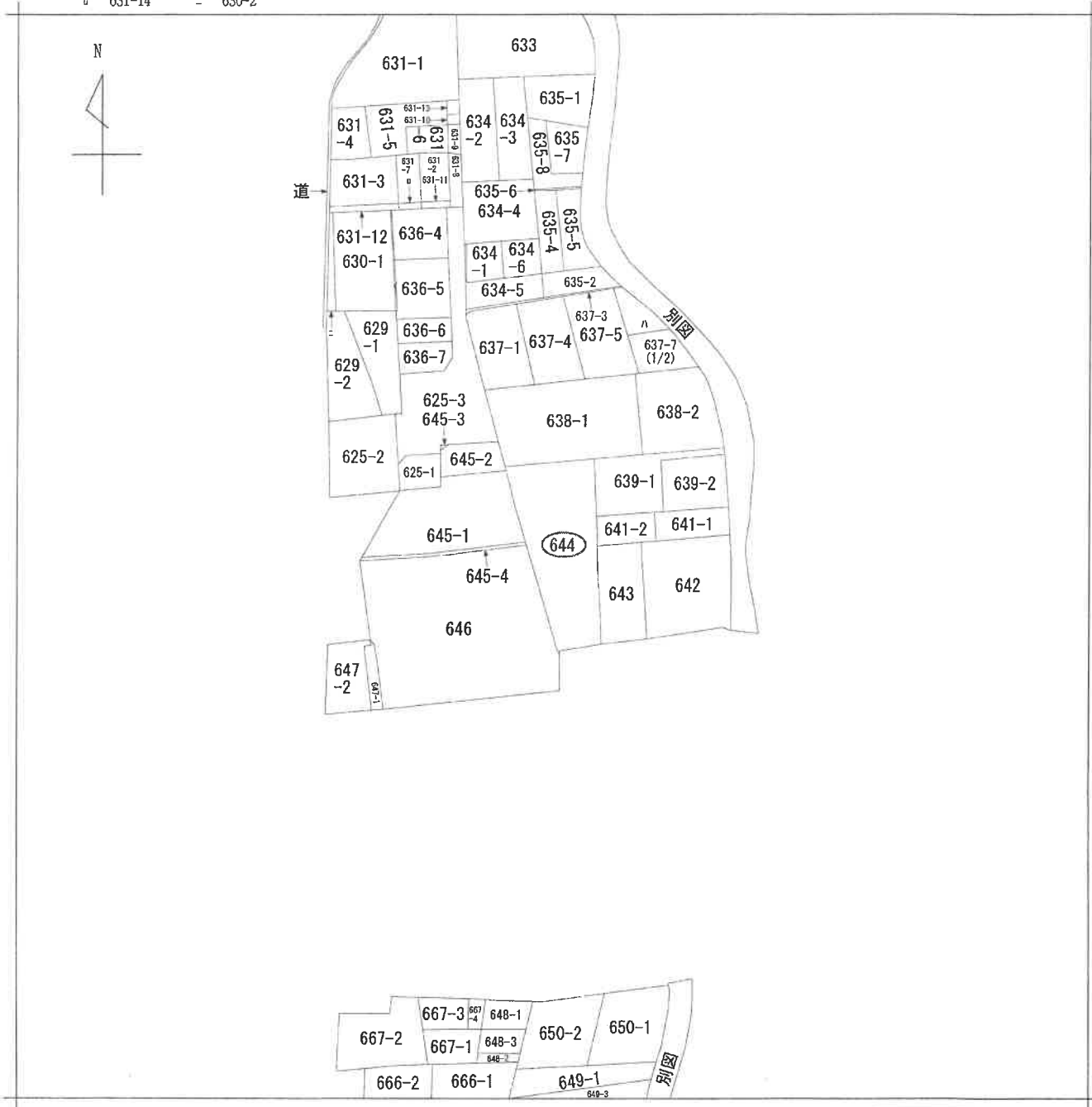


地理院地図
GSI Maps





△ 636-1 △ 637-6(1/2)
□ 631-14 □ 630-2



(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		奈良県磯城郡三宅町大字上但馬		地番	644番		
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。

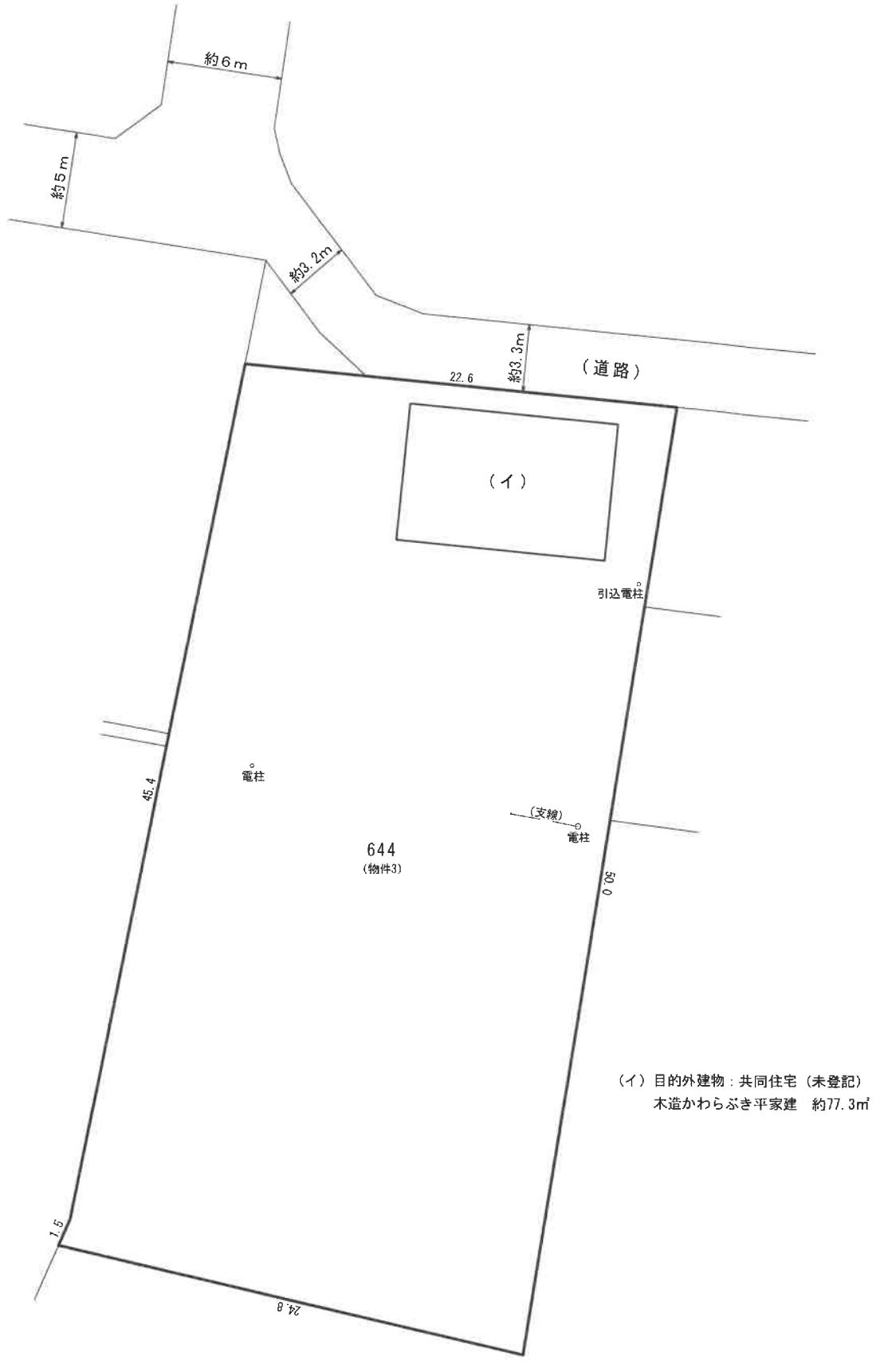
令和7年3月25日
奈良地方務局中和支局
登記官

請求番号：8-4
(1/1)

公用

土地建物位置関係図

所在 磯城郡三宅町大字上但馬644



※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。