

- 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 6月18日から 令和 8年 6月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 2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 7月23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 | 奈良県香芝市旭ヶ丘三丁目                     |
| 地 番    | 3番4                              |
| 地 目    | 宅地                               |
| 地 積    | 165.49平方メートル                     |
| 2. 所 在 | 奈良県香芝市旭ヶ丘三丁目3番地4                 |
| 家屋 番号  | 3番4                              |
| 種 類    | 居宅                               |
| 構 造    | 木造かわらぶき2階建                       |
| 床 面 積  | 1階 60.00平方メートル<br>2階 60.00平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 4月14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

---

---

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

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   | 奈良県香芝市旭ヶ丘三丁目                     |
|   | 地 番   | 3番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.49平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 奈良県香芝市旭ヶ丘三丁目3番地4                 |
|   | 家屋 番号 | 3番4                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 60.00平方メートル<br>2階 60.00平方メートル |



令和 7年(ケ)第 43号  
令和 7年12月11日受理  
令和 8年 1月 26日提出

# 現況調査報告書

奈良地方裁判所葛城支部

執行官 岡田明男 (印)

(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   | 奈良県香芝市旭ヶ丘三丁目                     |
|   | 地 番   | 3番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.49平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 奈良県香芝市旭ヶ丘三丁目3番地4                 |
|   | 家屋 番号 | 3番4                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 60.00平方メートル<br>2階 60.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	香芝市旭ヶ丘三丁目3番地4 (住居表示未実施)
<b>土 地</b>	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 checked="" type="checkbox"/> 地図のとおり <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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
<b>建 物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 登記記録上の記載と次の点異なる( <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 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 checked="" 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

(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

### ■目的物件の現況

#### 1 表札等の表示

- (1) 表札の表示「所有者の姓をローマ字表記」
- (2) 郵便受けの表示なし

#### 2 目的土地の形状等

- (1) 法14条1項地図が整備された地域である。
- (2) 登記記録上、平成17年2月19日土地区画整理法による換地処分によってできた土地であるので、管轄法務局に地積測量図は備え付けられていない。  
よって、香芝市から換地図、座標面積計算書の提示を受けた。
- (3) 換地図に従って目的土地を概測すると、形状等はほぼ一致するので、辺長を小数点以下1位で記載する。
- (4) 目的土地内及び隣接土地の間に土地建物位置関係図記載のとおり的高低差が認められる(写真①参照)。
- (5) 土地建物位置関係図記載のところに、カーポートが設置されている(写真①参照)。
- (6) 土地建物位置関係図記載のところに、スチール物置が設置されている。
- (7) 前面道路の現況幅員は、土地建物位置関係図記載のとおりである。  
市道である旨香芝市役所で、建築基準法の道路である旨奈良県高田土木事務所で調査した。

#### 3 目的建物の形状等

- (1) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、形状等はほぼ一致する。
- (2) LDKに落書きを隠すための紙が貼られている(写真⑤参照)。
- (3) 1階廊下付近で猫の引っ掻き傷が認められる(写真⑥参照)。
- (4) 階段踊り場付近でクラックが認められる(写真⑦参照)。
- (5) 2階廊下でクロスが剥がれが認められる(写真⑧参照)。

(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
■所有者	1 私は、目的建物で居住しています。 2 目的建物内で猫を1匹飼育しています。

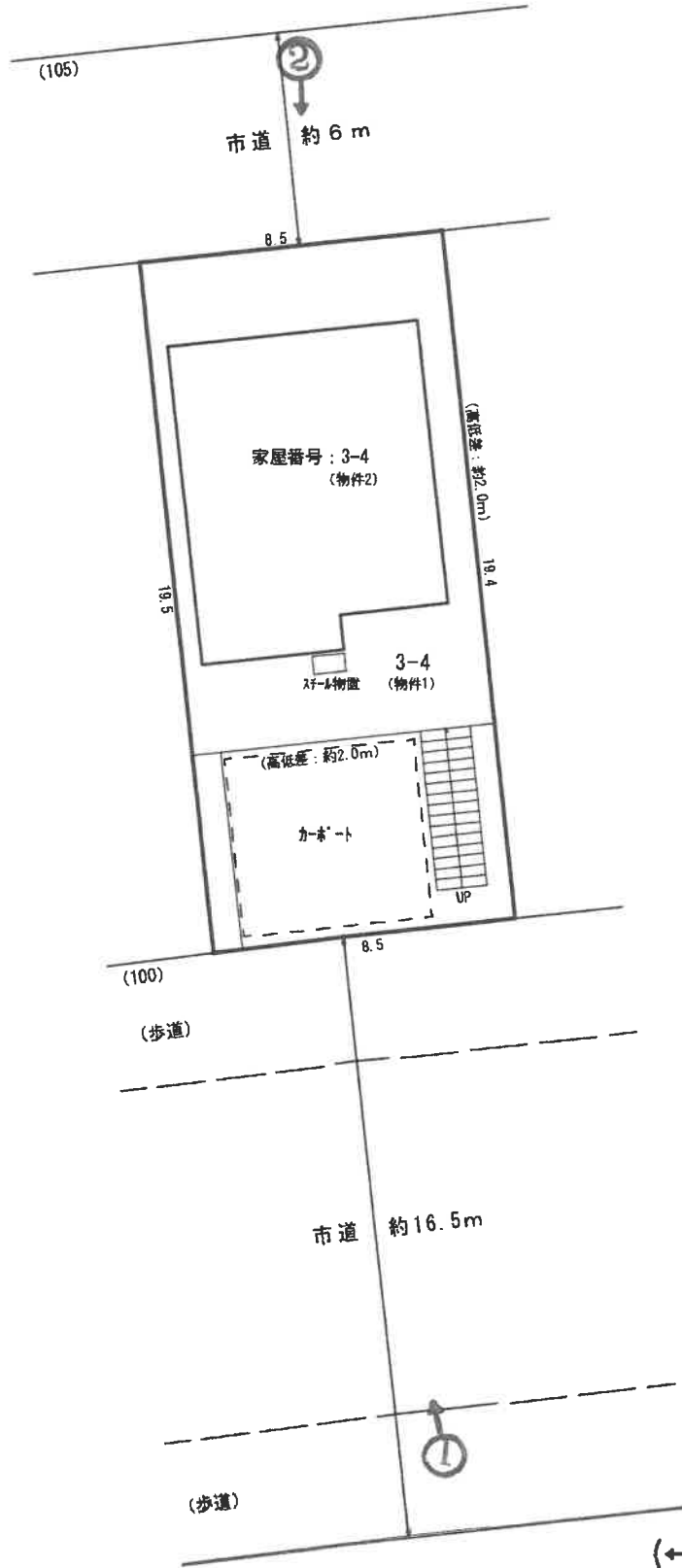
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月12日 15:10-15:25	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
7年12月12日 15:45-16:00	香芝市役所	地番図、平面図情報、換地図、座標面積計算書請求 道路調査
7年12月12日 16:25-16:35	奈良県高田土木事務所	道路調査、建築計画概要書請求
7年12月12日 16:55-17:05	奈良地方法務局葛城支局	目的土地に目的外建物の登記がないか確認、 登記事項要約書請求
7年12月15日 10:20-10:25	執行官室	所有者から電話聴取
8年01月09日 10:45-11:30	物件所在地	所有者立会いのうえ立入調査、土地概測、写真撮影、 評価人帯同
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 _____ を立ち合わせ、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

# 土地建物位置関係図

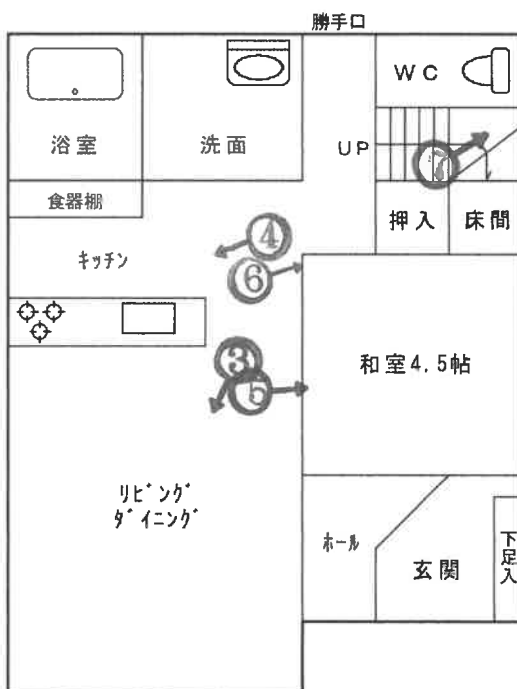
所在 香芝市旭ヶ丘3丁目3-4



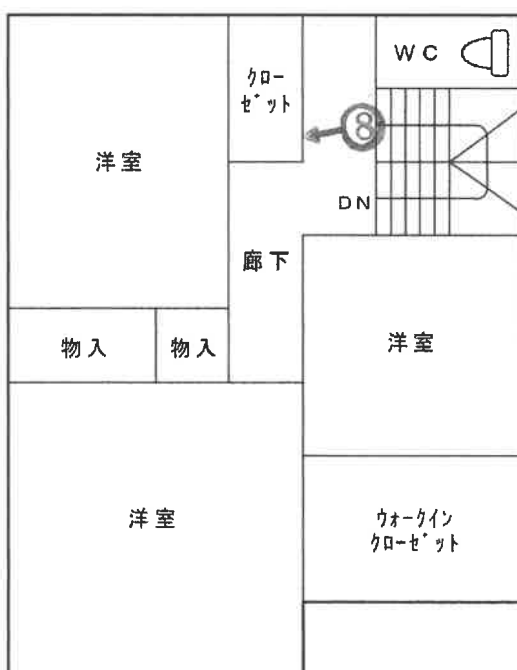
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

# 間 取 図

1 階



2 階



(←○ 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(玄関側)



①

カーポート

高低差約2.0m

目的建物(勝手口側)



②



③



④

落書きを隠すための紙



⑤

引っ掻き傷



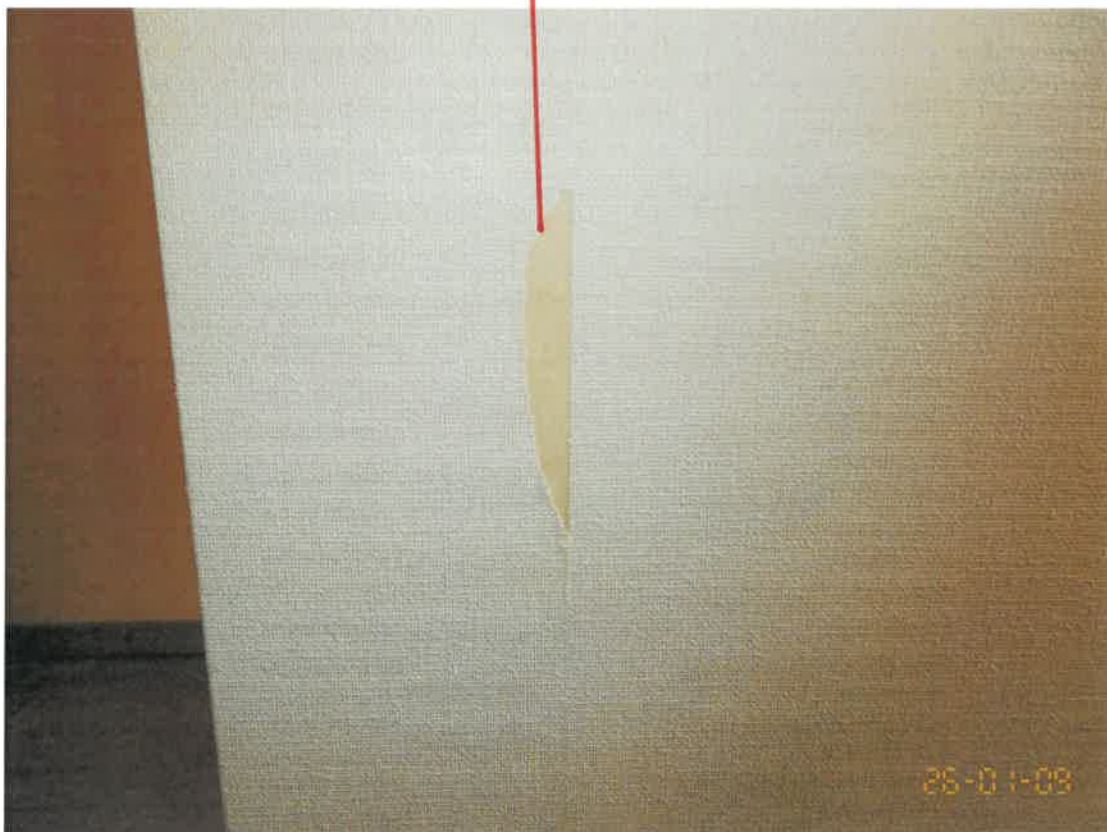
⑥

クラック



⑦

クロス剥がれ



⑧

令和7年(ケ)第43号

令和8年1月9日 現地調査

令和8年1月30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12,250,000円	
内訳価格	
物件1	金5,010,000円
物件2	金7,240,000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	同左
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			
<p>① 目的土地の南部分にカーポートが設置されていた。</p> <p>② 目的建物の南側にスチール物置が設置されていた。</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）

位置・交通	近鉄大阪線「二上」駅の北東方約1.3km（道路距離）  （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅及び店舗が建ち並ぶ地域	
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種中高層住居専用地域 50% 150% 法22条指定区域 15m高度地区 宅地造成等工事規制区域
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。 土地建物位置関係図のとおり。 長方形地 南側道路と等高に接面する（特記事項欄参照）。
接面道路の状況	南側：幅員約 16.5 m 市道（建築基準法42条1項1号道路） 北側：幅員約 6.0 m 市道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	住宅の敷地 一般住宅、店舗等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり 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	① 目的土地は、南側道路及び北側道路とそれぞれ等高に接面するが、目的土地内に約2.0mの高低差が存するため、擁壁及び階段が構築されている。また、東側隣接地より約2.0m高い部分についても擁壁により保護されている。  ② ①に記載の擁壁の安全性、耐久性等については目視した限りでは不明であり、専門機関による調査を行わなければ判明しない。	

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18年1月11日新築 約 20年 約 5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 かわらぶき タイル貼り、吹付等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 特記すべき設備はない。 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が住居として使用している。	
特記事項	<p>① LDKの内壁に汚損を隠すための紙が貼られていた。1階廊下の内壁に損傷（猫による引っ掻き傷）が認められた。階段の内壁にクラックが存した。2階廊下の内壁のクロスに損傷が認められた。</p> <p>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。</p> <p>③ 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。</p> <p>④ 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。</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)

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	91,000	0.95	165.49	1.00	14,307,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 香芝-16

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$$86,500 \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 96 \div 91,000$$

◇ 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  
 $100 / 98 \times 100 / 100 \times 100 / 98 \times 100 / 100 \div 100 / 96$

イ. 個別格差 : 画地条件 0.95 (方位1.04、二方路地1.02、高低差0.90)

ウ. 地積 : 「第3 目的物件」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	140,000	120.00	0.19	3,192,000

ウ. 現価率

経過年数20年、経済的残存耐用年数5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及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 5 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.19$$

## 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		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) ア×イ (円)
		イ		
1	14,307,000	0.50	法定地上権	7,154,000

### 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	14,307,000	－ 7,154,000	1.00	1.00	0.70	5,010,000
2	3,192,000	＋ 7,154,000	1.00	1.00	0.70	7,240,000
一括価格 (合計)						12,250,000

#### 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：香芝-16

所在・地番：香芝市旭ヶ丘5丁目13番17

価格：86,500円/㎡

位置：近鉄大阪線「二上」駅 1.3km

価格時点：令和7年1月1日

地積：167㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北6m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率150%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：9,753,484円

物件2：4,406,465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   | 奈良県香芝市旭ヶ丘三丁目                     |
|   | 地 番   | 3番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.49平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 奈良県香芝市旭ヶ丘三丁目3番地4                 |
|   | 家屋 番号 | 3番4                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 60.00平方メートル<br>2階 60.00平方メートル |



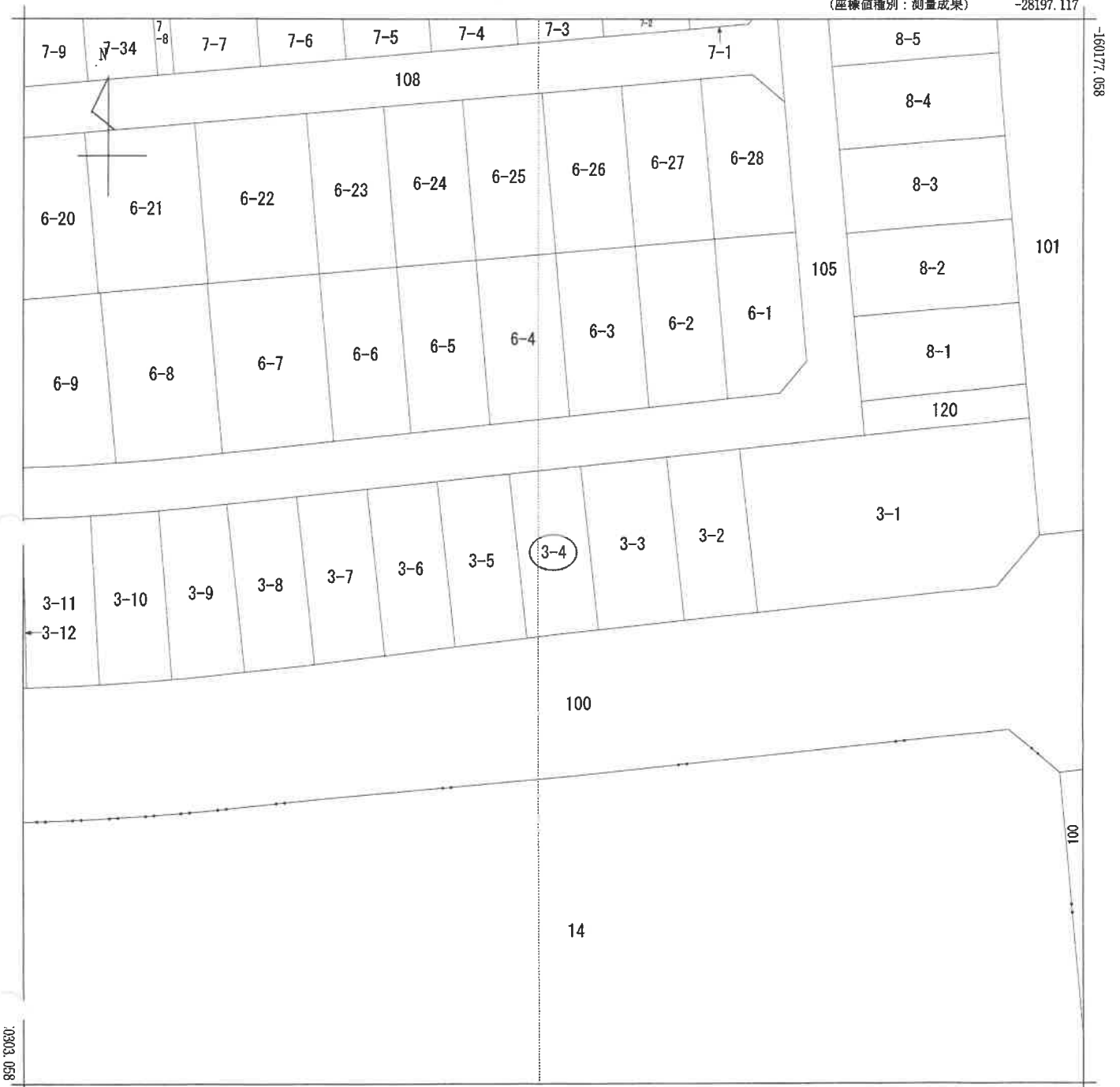
地理院地図

GSI Maps



地理院地図  
GSI Maps





-28322.117 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
旭ヶ丘3丁目  
旭ヶ丘4丁目  
A 旭ヶ丘2丁目

請求分	所在	奈良県香芝市旭ヶ丘三丁目				地番	3番4			
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成17年2月21日		補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年1月5日  
奈良地方務局葛城支局  
登記官

請求番号：8-1  
(1/1)

公用

(表裏紙)

登記年月日：平成18年1月11日

公用

建物図面

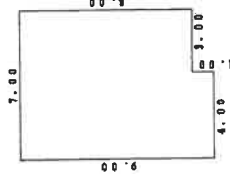
231915 各階平面図

家屋番号 3-4

建物の所在 香芝市旭ヶ丘三丁目3番地4

J11-1  
H15-2

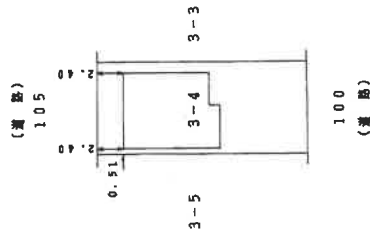
1階2階(各階平面)



寸法表

7.00	x	8.00	=	56.0000
4.00	x	3.00	=	4.0000
計				60.0000

床面積 60.00 m<sup>2</sup>



作成者

年 1 月 11 日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

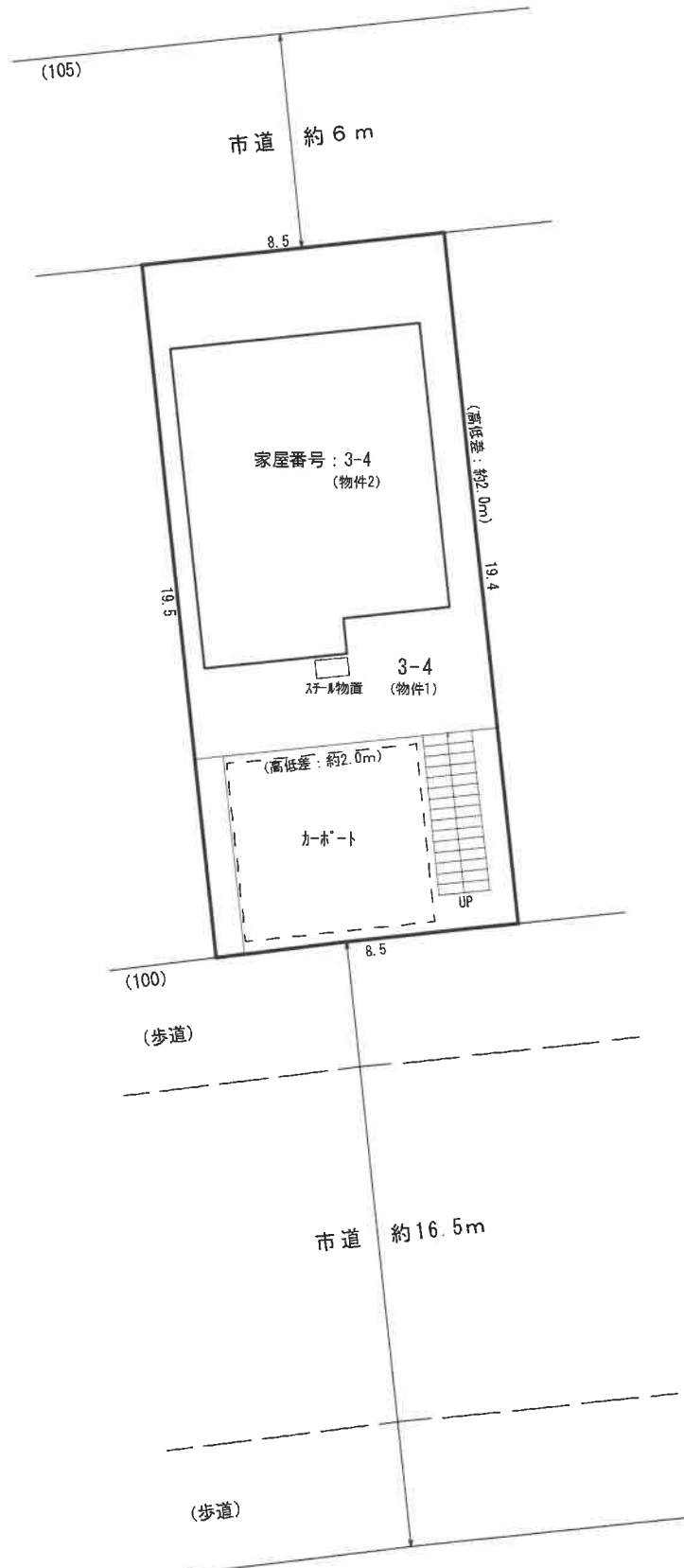
令和8年1月5日

奈良地方事務所葛城支局

登記官

# 土地建物位置関係図

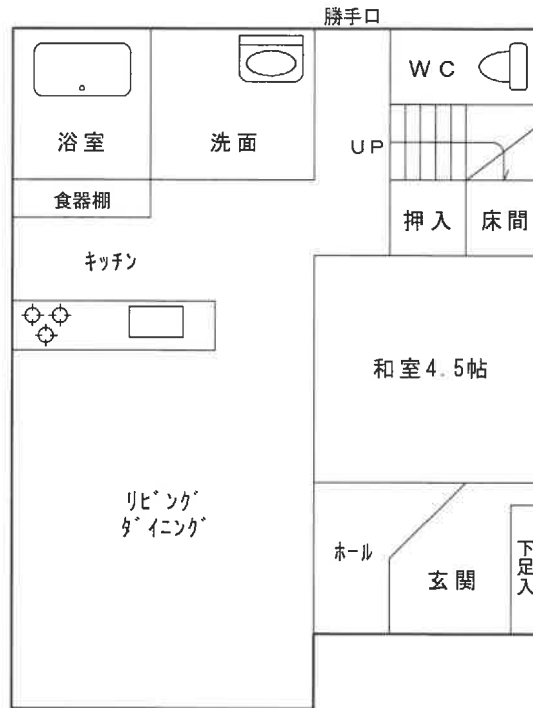
所在 香芝市旭ヶ丘3丁目3-4



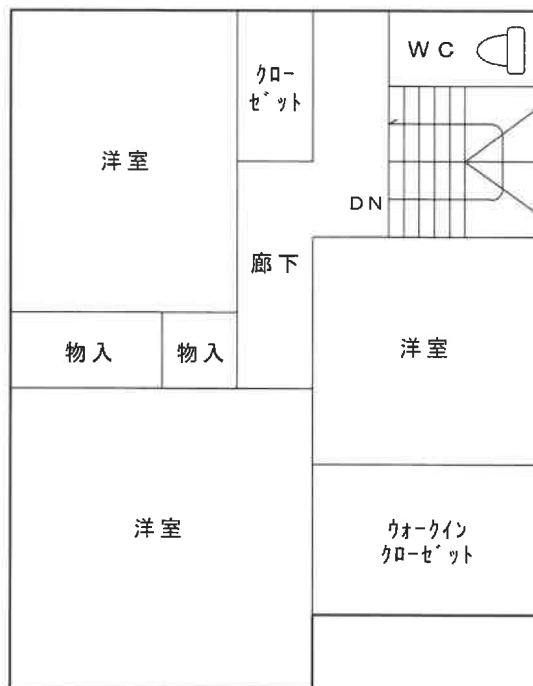
※本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

# 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。