

- 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 9 月 24 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 10 月 15 日から 令和 8 年 10 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 29 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 9 月 24 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

- 6 所 在 奈良県吉野郡十津川村大字小井
地 番 8 6 番 2
地 目 畑
地 積 6 4 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 7 所 在 奈良県吉野郡十津川村大字小井
地 番 8 6 番 6
地 目 雑種地
地 積 3 7 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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6, 7】

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6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 7】

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6, 7】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号6】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。



物 件 目 録

6 所 在 奈良県吉野郡十津川村大字小井

地 番 8 6 番 2

地 目 畑

地 積 6 4 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 奈良県吉野郡十津川村大字小井

地 番 8 6 番 6

地 目 雑種地

地 積 3 7 7 平方メートル



令和 7年(ヌ)第 20号
令和 7年11月 6日受理
令和 8年 2月 10日提出

現況調査報告書（物件6・7）

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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 奈良県吉野郡十津川村大字小井 |
| | 地 | 番 | 8 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 4 4 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 奈良県吉野郡十津川村大字小井 |
| | 地 | 番 | 8 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 7 7 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	吉野郡十津川村大字小井 8 9 番地付近
土 地	物件 6 ・ 7
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 田（物件 ） ☒ 雑種地（物件 6 ・ 7） ☐ 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 ☐ 上記の者が農地として使用し、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

(2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（物件6・7）の状況（別紙添付写真参照）

- (1) 目的土地（物件6・7）は一体となっており、互いの土地の境界は明らかではない。
- (2) 現地において一体としての目的土地（物件6・7）を見分したところ、その形状は、おおむね地積測量図のとおりであると思料されるが、両土地はいずれも地積測量図上、残地であり、周囲の隣接地との境界位置も判然としないことから、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。
- (3) 一体としての目的土地の北西部から南部に至っては、雑草や雑木の繁茂する、おおむね北西向きないし南向きの急傾斜地となっており、西側道路ないし南側隣接地との間には、かなりの高低差が存在する（別紙土地概略図参照）。
- (4) 物件7土地の北東端辺りに電柱が設置されている。
- (5) 接道状況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
■債務者	1 目的土地は現在、誰にも貸しておらず、使用していません。 2 目的土地の正確な位置・範囲についてはよく分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

債務者の陳述及び立入調査の結果から、目的土地は債務者が更地（雑種地）として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11月11日 9:40-9:50	奈良地方法務局 五條支局	公図等調査
7年11月11日 11:50-12:00	十津川村役場	課税資料等調査
7年11月11日 14:15-14:25	物件所在地	物件及び占有確認
7年11月21日 15:00-15:20	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (債務者と面談)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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。

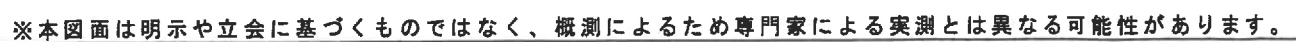
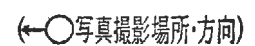
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

所在 吉野郡十津川村大字小井86-2, 86-6



目的土地

電柱



①



②



③

(8 枚目)

令和7年(ヌ)第20号
令和7年11月21日 現地調査
令和8年3月23日 評 価

奈良地方裁判所 葛城支部 御中

評 価 書 (2/3)

(土地)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

一括価格	
金1,730,000円	
内訳価格	
物件6	金1,090,000円
物件7	金640,000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
6, 7	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			
① 目的土地は一体となっており、特定の用途に供されていない雑種地（更地）である。目的土地の北西側部分から南側部分にかけては、北西向き乃至南向きの急斜面地となっている。 ② 物件6及び物件7の土地の地積測量図は、残地として表示されたもの又は三斜求積によるものであるため、現況との照合による現地復元は困難である。また、目的土地は、いずれも現地において境界標等を確認できないため、隣接地との境界及び目的土地相互間の境界は明確ではない。なお、目的土地の急斜面地においては、踏査できない箇所もあった。目的土地の正確な位置、形状、辺長、地積等を確定するためには、隣接者の立会いのもと、専門家による測量が必要である。 ③ 物件7の土地の北東端付近に電柱が設置されている。 ④ 物件6の土地について、十津川村農業委員会発行の「照会書 農地等の現況について（回答）」（十農委裁照第7－1号、令和7年11月17日付）によると次のとおりである。 ・土地の現況地目：非農地 ・転用許可等の有無とその内容：無、許可を得る必要がない案件である。 ・原状回復命令の見込み：原状回復命令を行わない。 ・権利の設定：なし ・競売による所有権移転の際の農地法上の許可の有無：登記簿地目が農地であり、現況は非農地であると見受けられるものの、農地法上の正規の手続き（地目変更・非農地証明）を経ないため、法的には引き続き農地法の適用を受ける。 ・買受適格証明書交付の要否：不要の見込み ・土地改良区該当の有無：該当なし			

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6,7）

位置・交通	J R 和歌山線「五条」駅の南方約61km（道路距離） 奈良交通バス「小井」停留所至近 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	山間の国道沿いに住宅、店舗、事業所等が建ち並ぶ地域	
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	都市計画区域外 — — — なし 土砂災害警戒区域
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。 東側間口約27m、奥行最大約44m（奥行は机上概測による。） 不整形地 東側道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	東 側：幅員約 10.5 m 国道 西 側：幅員約 3.7 m 村道	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	雑種地 住宅、共同住宅、事業所等
供給処理施設	上 水 道 ガス配管 下 水 道	東側道路に埋設管あり（簡易水道） なし なし
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本、空中写真等によると、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、西側村道より約5m、南側隣接地より約3.7mそれぞれ高く接面する。 ② 目的土地の北西側部分から南側部分の斜面地に、雑草及び雑木が繁茂している。 ③ 簡易水道を使用するためには、村へ加入金の支払いを要する。加入金の額は、使用するメーターの口径により異なる。詳細については役場にて確認を要する。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件6, 7 (土地)

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=オ
6	6,870	0.55	644	—	2,433,000
7	6,870	0.55	377	—	1,424,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 十津川(県)－2

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

5,820 × 98 / 100 × 100 / 100 × 100 / 83 ≒ 6,870

◇ 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 × 100 / 100 × 100 / 85 × 100 / 100 ≒ 100 / 83

イ. 個別格差 : 0.55 (地勢0.55)

ウ. 地積 : 第3目的物件欄に記載のとおり。

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、下記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) $(ア+イ) \times ウ \times エ \times オ$
6	2,433,000	—	1.00	0.75	0.60	1,090,000
7	1,424,000	—	1.00	0.75	0.60	640,000
一括価格(合計)						1,730,000

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、境界等が不明確であること、山間部特有の需要の少なさ、流動性の低さ等を考慮した。

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

1. 地価調査基準地価格

基準地番号：十津川(県)－2

所在・地番：吉野郡十津川村大字湯之原646番6

価格：5,820円／㎡

位置：JR和歌山線「五条」駅 63.0km

価格時点：令和7年7月1日

地積：165㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北4.8m村道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：山間の村道沿いに農山村住宅が散在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件6：20,624円（課税地目：畑）

物件7：5,655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

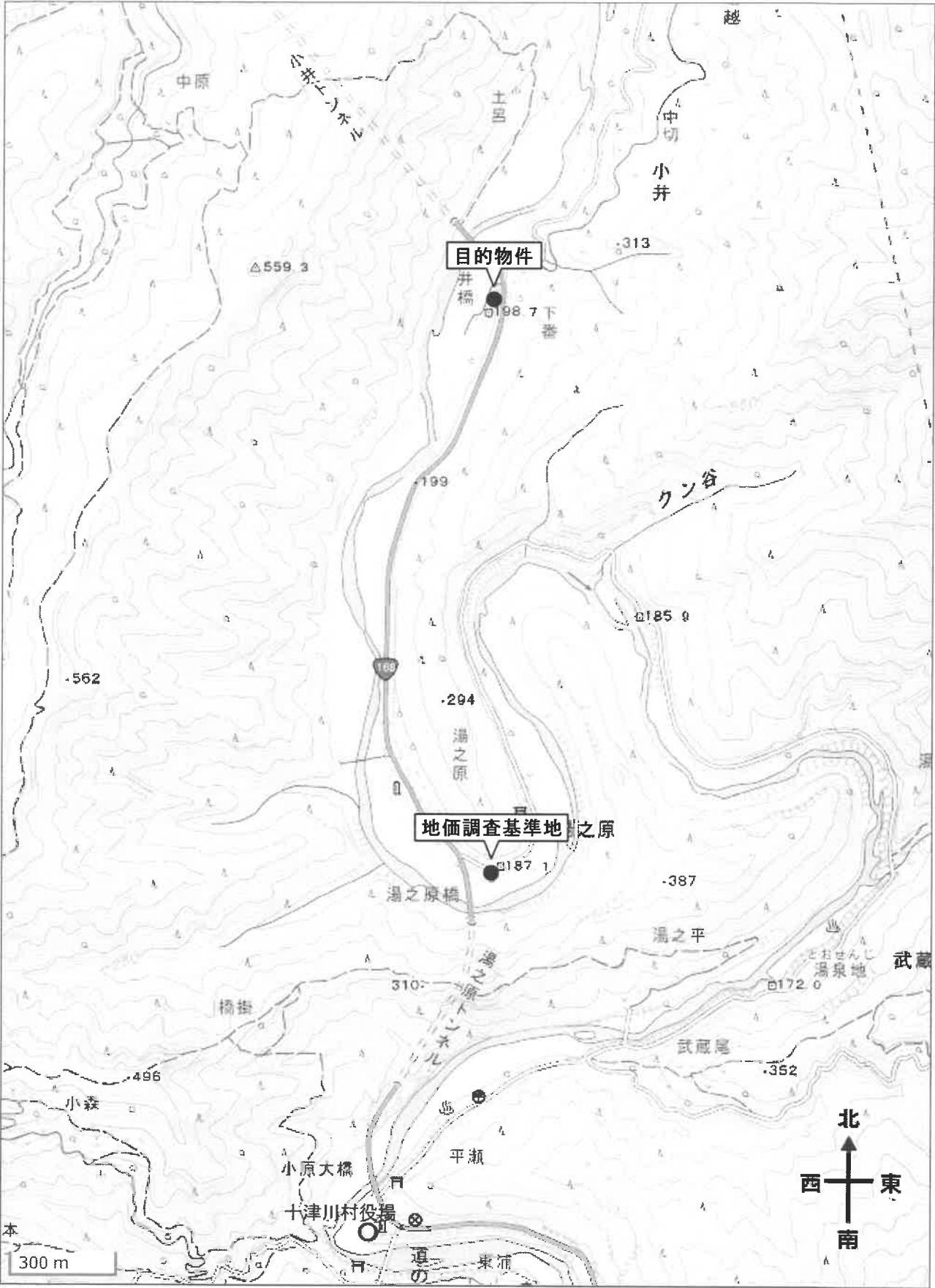
物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 奈良県吉野郡十津川村大字小井 |
| | 地 | 番 | 8 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 4 4 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 奈良県吉野郡十津川村大字小井 |
| | 地 | 番 | 8 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 7 7 平方メートル |



地理院地図

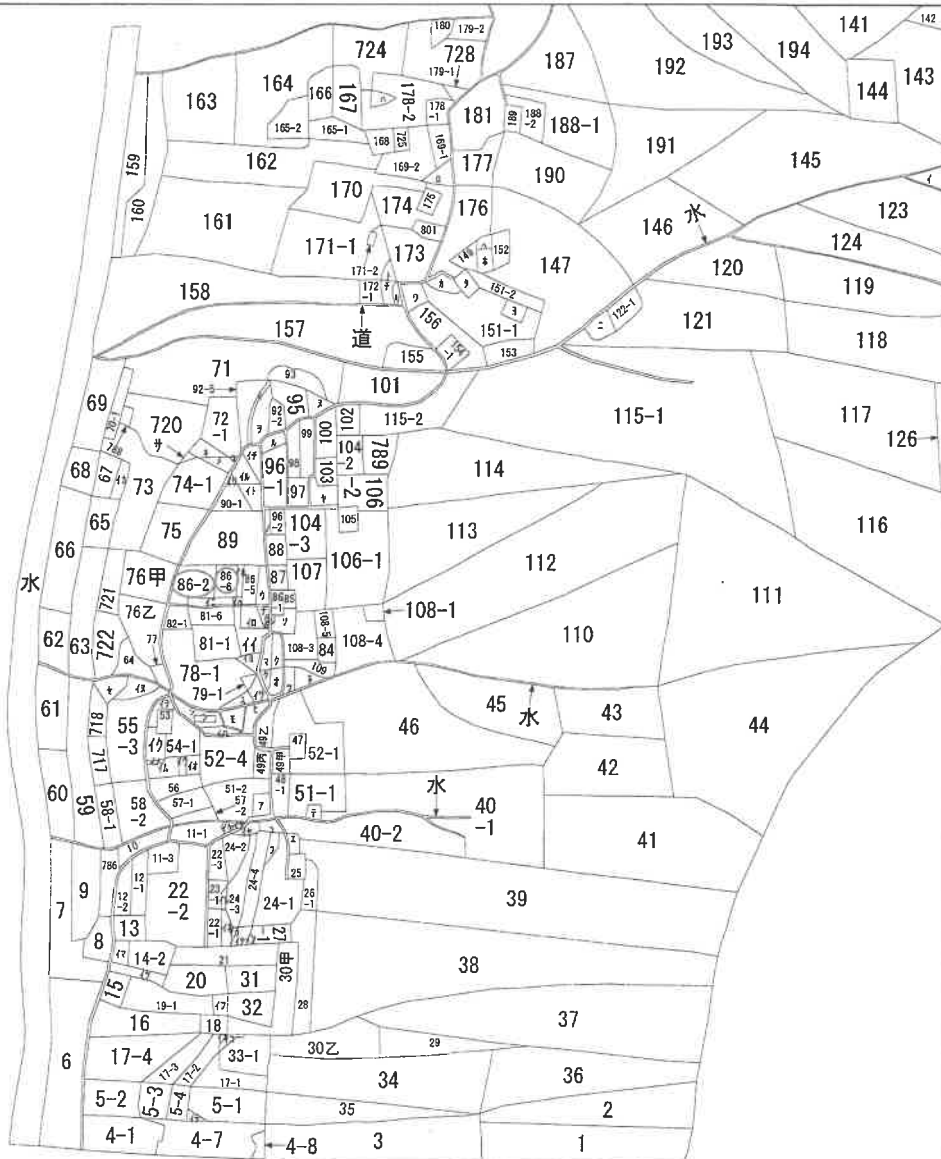
GSI Maps



地理院地図
Vector



イ 130 ハ 727 ホ 148-1 ト 171-3 ヌ 172-3 ニ 96-4
ロ 726 ヒ 122 ヘ 148-2 チ 172-2 ノ 94 につく



(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。



A 大字小井

請 求 部 分	所 在	奈良県吉野郡十津川村大字小井				地 番	80番2			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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11月13日
奈良地方務局五條支局
登記官

請求番号：9-1
(1/2)

公用

ヲ 92-1
ワ 154-2
カ 723
コ 150甲
タ 150乙
レ 108-6
ソ 108-8
ツ 80-1
ネ 80-3
ナ 83-1
ラ 83-4
ム 83-5
リ 86-4
ノ 96-3
オ 80-2
ク 108-2
ヤ 104-1
マ 108-7
ケ 80-4
フ 24-5
コ 別図
エ 26-2
テ 48-2
ア 別図
サ 72-2
キ 72-3
ユ 74-2
メ 74-3
ミ 92-4
シ 716-1
ヒ 716-2
モ 716-3
セ 719
ス 78-2
ン 799
イ 81-5
ロ 83-3
ハ 52-2
ニ 86-3
ノ 6-7
 3-8
 90-2
イト 91-1
イリ 91-2
イヌ 55-1
イホ 91-3
イワ 55-2
イロ 79-2
イサ 70-2
イジ 81-2
イシ 11-4
イセ 23-2
イト 27-4
イフ 787
イベ 22-4
イ付 27-3
イラ 27-2
イル 52-3
イウ 52-5
イノ 52-7
イハ 52-6
イウ 54-2
イヤ 11-2
イマ 14-1
イナ 11-5
イロ 19-2
イハ 33-2
イニ 33-3
イフ 5-5

登記年月日：昭和47年7月4日

公用

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11月13日 奈良地方方法務局五條支局

登記官

請求番号：9-5

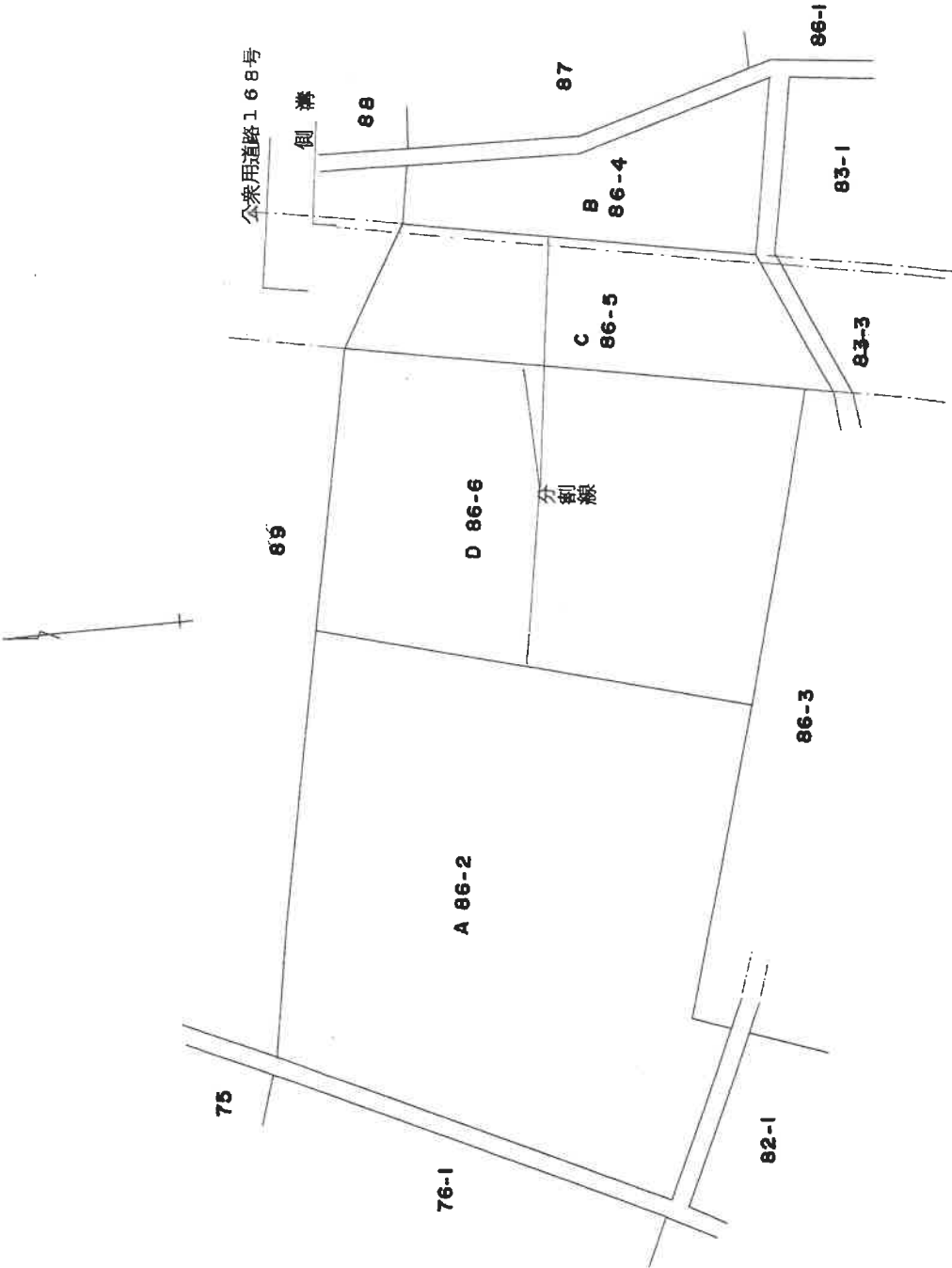
24778

土地積測量図

地番	86-2.-4.-5.-6
土地の所在	吉野郡十津川村大字小井字外屋根*

昭和47年7月3日	製作年月日
製作者	
申請人	

47.7.4.



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

(日 測 建 10)

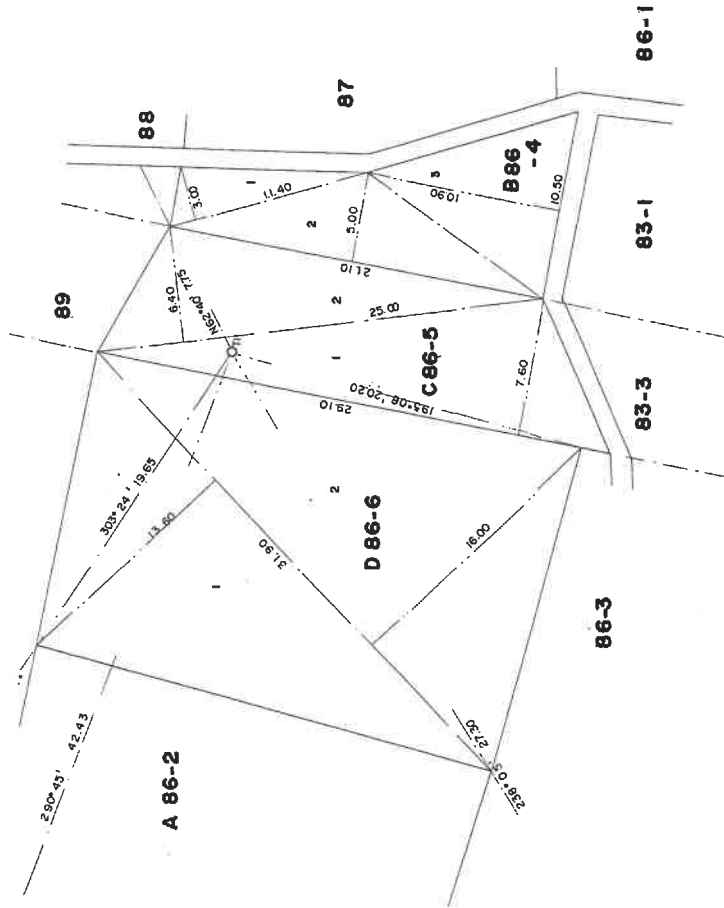
登記年月日：昭和47年7月4日

24779

地積測量図

地番	86-2.-4.-5.-6
土地の所在	吉野郡十津川村大字小井字外屋根々

47.7.4



- B 86-4
1) $11.40 \times 3.00 = 34.20$
2) $21.10 \times 5.00 = 105.50$
3) $10.50 \times 0.90 = 9.45$
 $254.15 \div 2 = 127.075 \therefore 127m^2$
- C 86-5
1) $29.10 \times 7.60 = 221.16$
2) $25.00 \times 6.40 = 160.00$
 $381.16 \div 2 = 190.58 \therefore 190m^2$
- D 86-6
1) $31.90 \times 13.60 = 433.84$
2) $31.90 \times 16.00 = 510.40$
 $944.24 \div 2 = 472.12 \therefore 472m^2$
- A 86-2
 $B+C+D = 789.775$
 $1434-789.775 = 644.225 \therefore 644m^2$

1分視トランシットによる放射法

(英文筆印)

縮尺 1/360

登記年月日：昭和53年2月28日

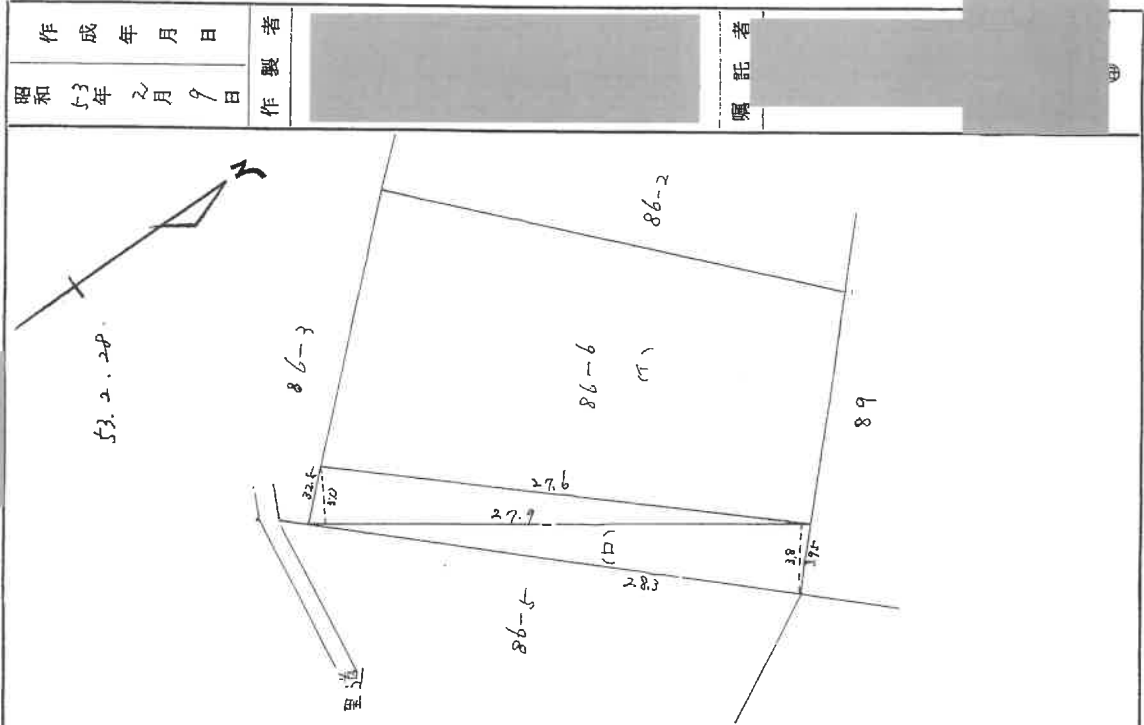
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月13日 奈良地方裁務局五條支局

登記官

24730 86-6

土地積測量図

地番	86-7
土地の所在	市 町 (村) 大字 小 井



求積法

86-7
(a) $27.9 \times 3.8 = 106.02$
 $27.9 \times 2.0 = 55.80$

$\frac{1}{2} \times 189.72$
 $\frac{1}{2} = 94.86$

(b) 86-6
 $472m^2 - 10 = 377.14m^2$

地積

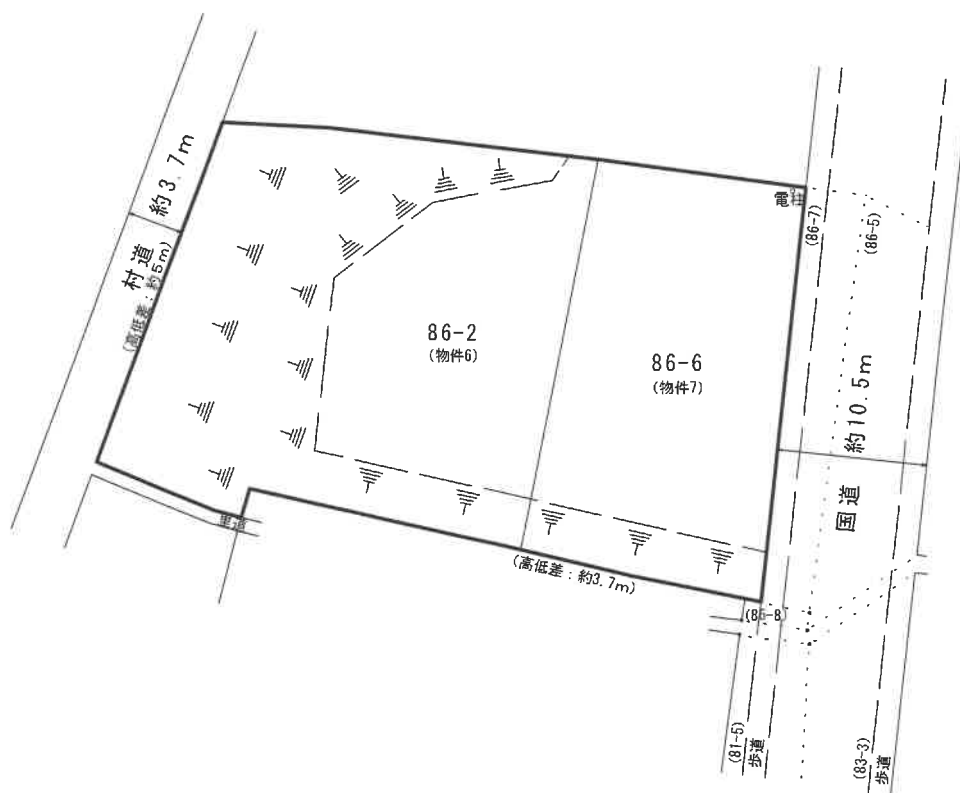
86-6	472m ²
86-6	377m ²
86-7	94m ²

縮尺 1/300

地積測量図写し
A3をA4に縮小

土地概略図

所在 吉野郡十津川村大字小井86-2, 86-6



※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。