

令和2年6月入札開始分から 制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書毎に必要なになります。

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と入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効に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と入札無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバー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必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 8日
 奈良地方裁判所執行係
 裁判所書記官 豊川知子

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 6年 5月 2日から 令和 6年 5月 10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 17日 午前10時00分 場 所 奈良地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 7日 午前10時00分 場 所 奈良地方裁判所執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月 21日 午前10時00分から 令和 6年 5月 21日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の当座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、株式会社商工組合中央金庫、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すので、①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②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、買受けの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 6年 4月 8日から当庁物件明細書閲覧室(1階執行係窓口前)に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	37,270,000 29,816,000		7,460,000	141,211	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 大和郡山市白土町
地 番 288番1
地 目 雑種地
地 積 1814平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 1月29日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊川知子

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 この書面は、現況調査報告書、評価書その他事件記録上表れている事実及びそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識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される可能性もあります。）。
- 2 記録上に表れた事実等がすべてこの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が簡潔に記載されているだけです。したがって、必ず、現況調査報告書、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もよく御覧ください。
- 3 買受人が代金納付後に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」を御覧ください。
- 5 上記の各種「詳細説明」は、当裁判所の物件明細書閲覧室（1階執行係窓口前）に別にファイルに綴って備え置いているほか、「不動産競売物件情報サイト（BIT）」（<http://bit.sikkou.jp/>）の「お知らせ」メニューにも掲載され、PDFファイルとしてダウンロードすることができます。



物 件 目 録

1 所 在 大和郡山市白土町
地 番 288番1
地 目 雑種地
地 積 1814平方メートル



令和 5年(ケ)第 61号
令和 5年11月24日受理
令和 6年 1月 5日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 矢 戸 清 志

(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	大和郡山市白土町
	地	番	288番1
	地	目	雑種地
	地	積	1814平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	奈良県大和郡山市白土町288番1 (地番表示)
土地	物件 1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 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
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 type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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

■ 目的物件の現況等

1 表札等の表示

表札、郵便受の表示 「なし」

2 占有者及び占有状況について

- (1) 目的土地の占有者については、債務者兼所有者から得られた陳述、大和郡山市役所における占有関係資料調査の結果、実地に立入調査をした結果、他に第三者による占有が認められないこと等から、債務者兼所有者が占有しているものと認められる。

3 目的土地の現況等

- (1) 目的土地の現況は更地であると思料された(別紙「土地概略図」及び別紙添付写真①～④参照)。
- (2) 目的土地については、南東角に隣接土地等の境界等を明示するものと思料されるコンクリート製杭、南西角部に金属製プレート、西側部にプラスチック製杭が確認できた。その他の地点においてはプレート、杭等も見当たらなかったが、立ち入り調査時に現地の各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地・建物位置関係図表示のとおりであり、机上計算の結果、地積についても概ね公簿どおりの地積が存在するものと推察されたが、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) 目的土地は、雑草が繁茂する更地であり、建築、造作物等は存在しなかった。
- (4) 債務者兼所有者によれば、目的土地は更地であり、誰にも貸していないとのことである。

4 接面道路

- (1) 目的土地は、南側において県道に接面している。その幅員を概測したところ、約9.0mであった。
- (2) 評価人から、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

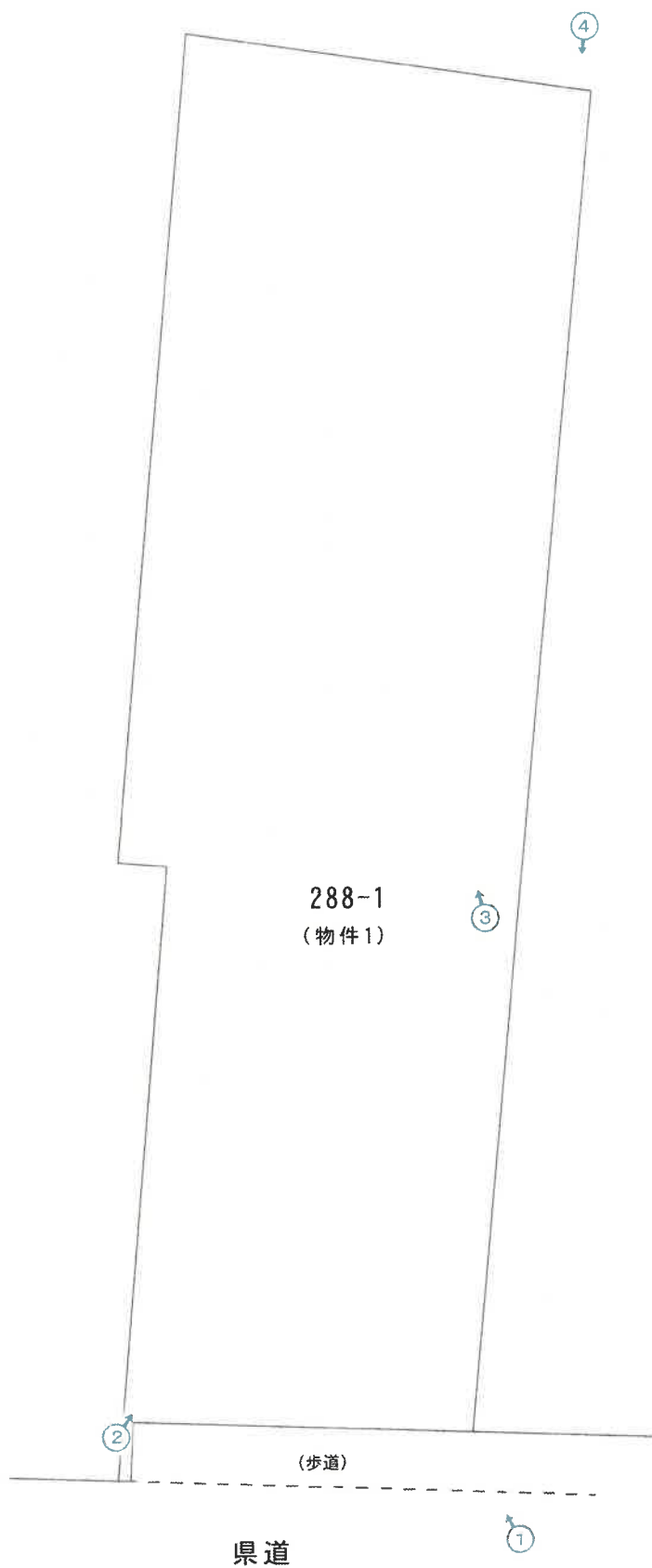
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	■ 1 目的土地は更地となっています。建築物などはありません。 2 目的土地は誰にも貸しておりません。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月27日 11:15-11:45	大和郡山市役所	占有関係資料調査 土地関係資料調査
5年12月14日 14:00-14:10	奈良地方法務局	公図、地積測量図 登記事項等調査
5年12月15日 16:30-16:50	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影
5年12月18日 : - :	執行官室	債務者兼所有者に照会文書送付
5年12月20日 13:00-13:05	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
5年12月27日 11:35-11:55	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地概略図



(←○ 写真撮影場所・方向)

①



②



③



④



令和5年（ケ）第61号
令和5年12月27日 現地調査
令和6年1月6日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書
(土地)

評価人 不動産鑑定士
梅 本 剛

第1 評価額

1	金37,270,000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

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 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		

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	西名阪自動車道 郡山 I C 北方約1.8km	
付近の状況	市街化調整区域内の、農地を中心に、事業所や倉庫、農家住宅等が混在する地域	
主な公法上の規制等	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	市街化調整区域 — 70 % 400 % 無
面地条件（規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢等	規模大 間口 約20m ・ 奥行 約80m ほぼ整形 南側道路及び東側、西側及び北側隣接地からやや低い。
接面道路	南；幅員約9m 県道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	利用状況 隣地状況	雑種地 農家住宅、駐車場、太陽光パネル敷地等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	前面道路に本管あり 無 無
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図（1968年）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ず、土壌汚染対策法にいう要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定もなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届出もない。現地調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なかったものの、目的土地の地中に関して存在する可能性は不明である。また、周辺地域（対象敷地外周から概ね50m以内）には、水質汚濁防止法の有害物質使用の特定事業場の届出施設は存しない。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門調査機関による詳細な調査を行わないと確定できない旨留意すべきである。	
特記事項	①現況は雑草が繁茂した更地である。 ②地盤等についての耐震、耐久力及び地耐力等については現地調査では不明であり、専門家による調査が必要である。	

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、これに建付減価等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	42,800	1.00	1,814	1.00	77,639,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (大和郡山9-2)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $83,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 196 \approx 42,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：北西向 1.00、一方路 1.00、総合 1.00

◇地域格差：街路 1.06、接近 1.09、環境 1.70、行政 1.00、その他 1.00、相乗積 1.96

イ. 個別格差： (物件1) 標準的 1.00

ウ. 地積： 公簿数量

オ. 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を考慮して査定

2. 評価額の決定

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	77,639,000	- 0		0.80	0.60	37,270,000

ウ. 占有減価率
必要なし。

エ. 市場性修正率
市街化調整区域内の規模が大きい土地であり、需要者が限定されること等から、市場性修正率を上記の通りとした。

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き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. 地価公示価格 (大和郡山9-2)
所 在 : 大和郡山市横田町1092番1
価 格 : 83,000 円/㎡
位 置 : 国道郡山 I C 500m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 6,012㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西側38m国道、北側道に接面。
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
(建蔽率70%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 国道沿いに大規模物流関連施設が多い地域

2. 固定資産税評価額 (令和5年度)
物件1 14,409,327 円

第7 付属資料の表示

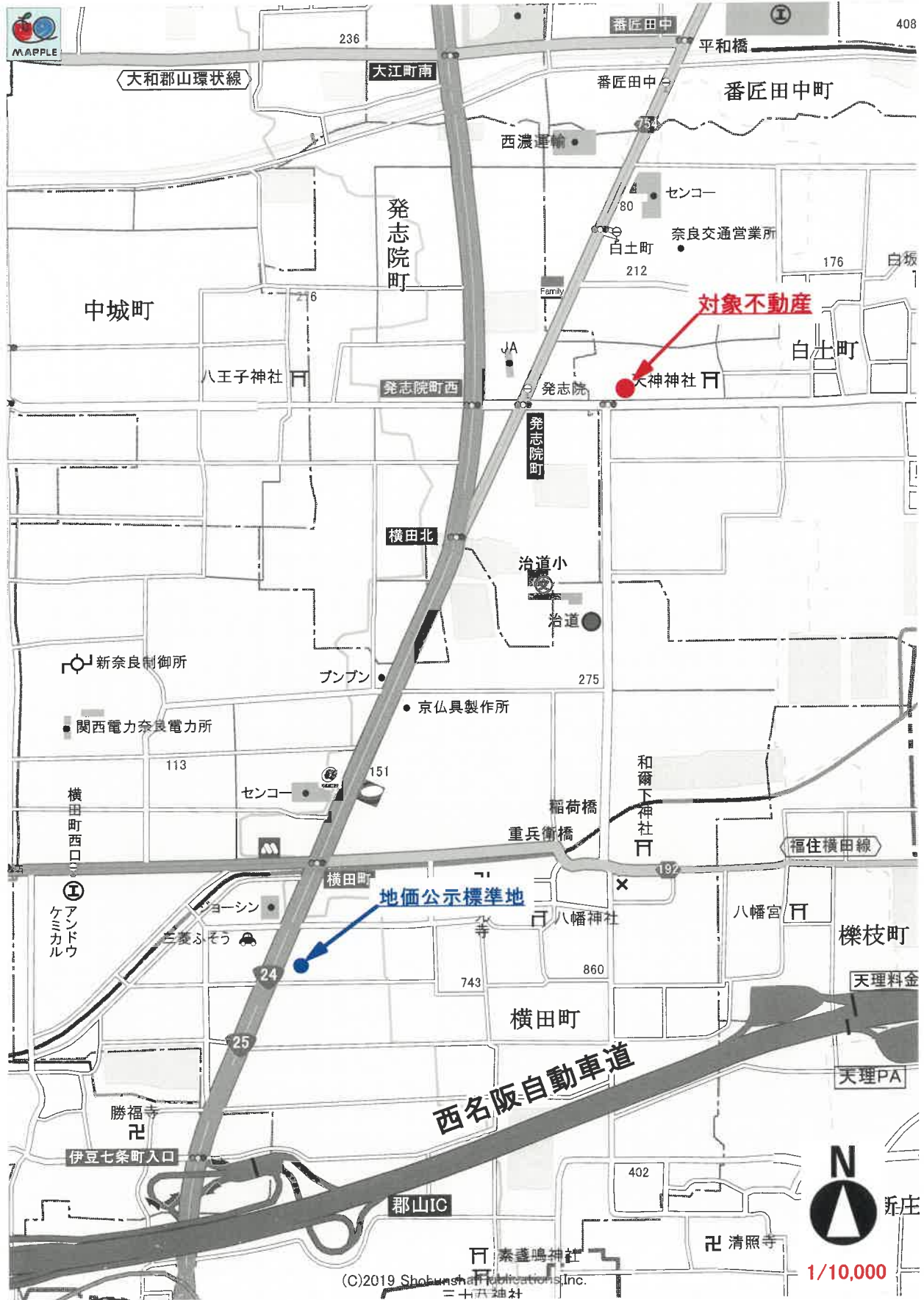
1. 位置図 (株昭文社発行都市地図)
2. 付近見取図 (国土地理院地図)
3. 公図写し (A3→A4に縮小)
4. 地積測量図 (A3→A4に縮小)
5. 土地概略図

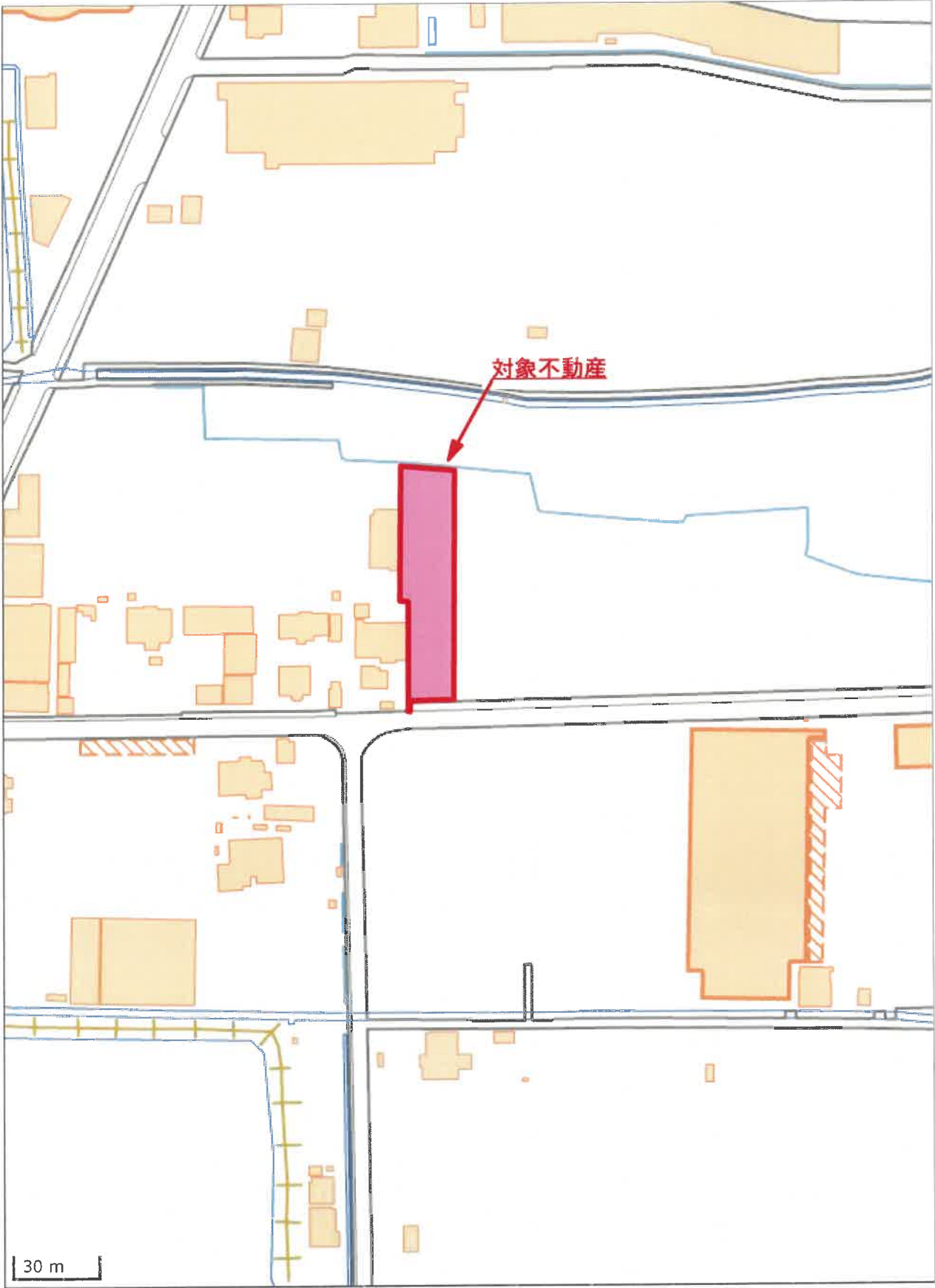
物 件 目 録

1 所 在 大和郡山市白土町
地 番 288番1
地 目 雑種地
地 積 1814平方メートル

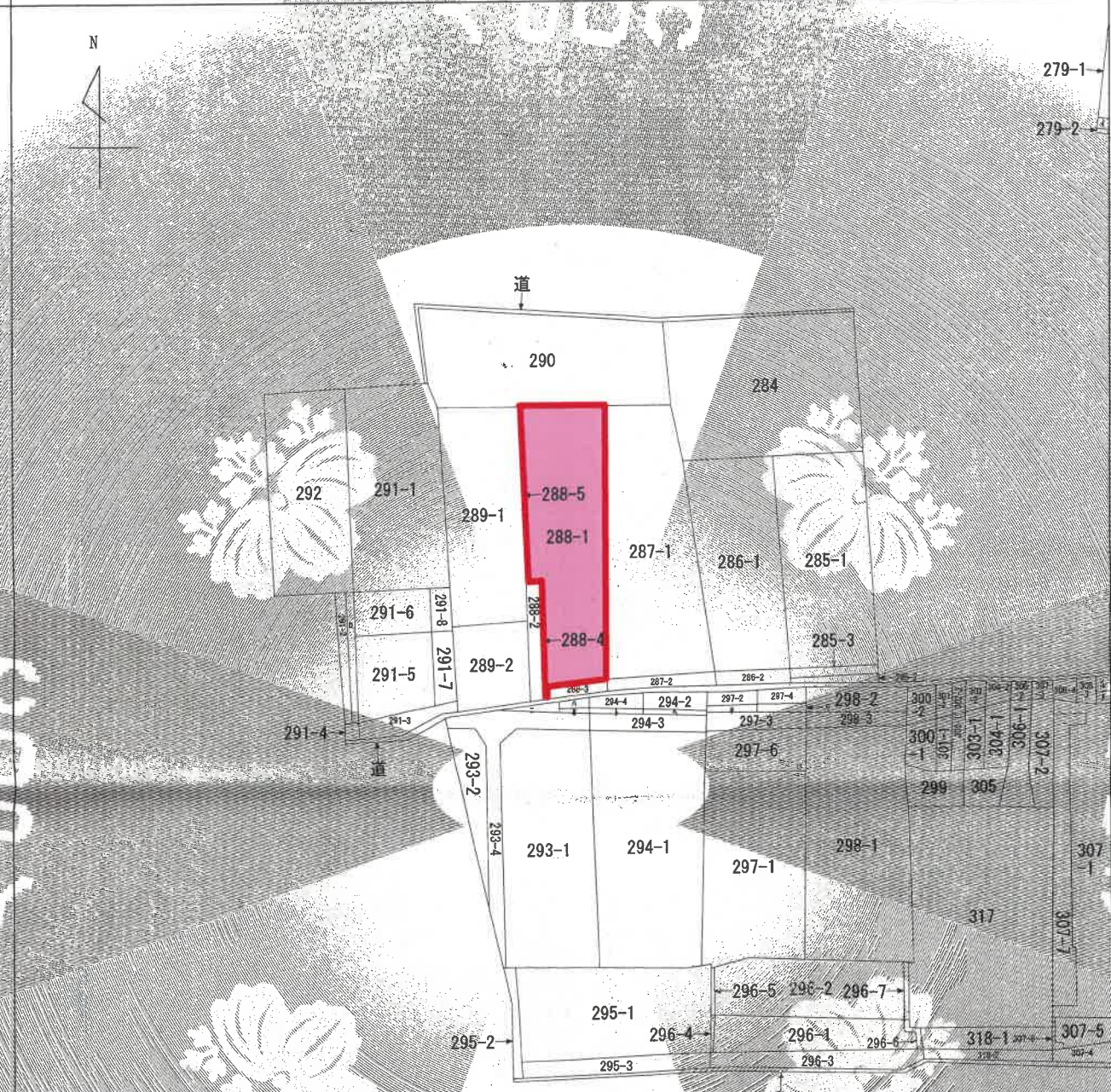


位置図

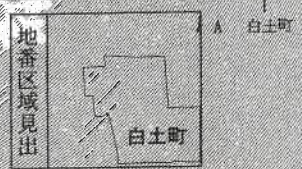




イ 279-3 ハ 293-3 ニ 293-6 ト 294-6 ヲ 297-7 ア 309-3
 ロ 291-9 ヒ 293-5 ヘ 294-5 テ 297-5 ク 309-2



(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編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。

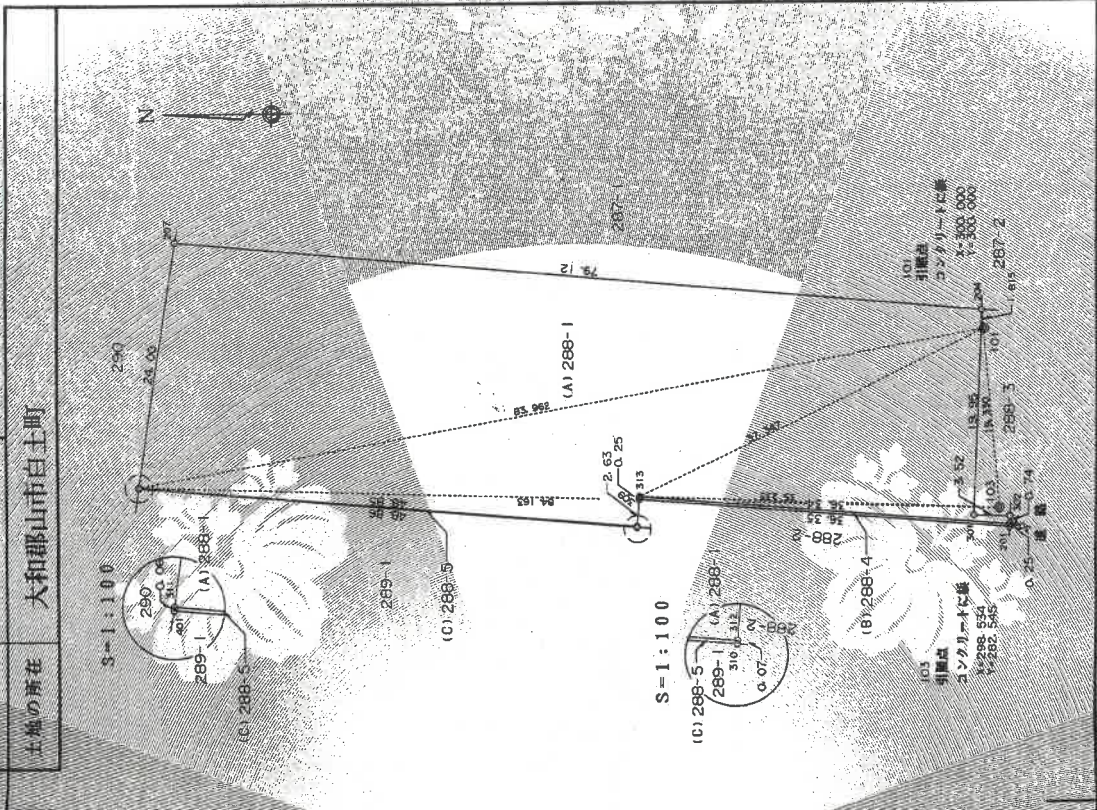


請求部	所在	大和郡山市白土町		地番	288番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

登記年月日 平成22年11月8日

地積測量図

地番 288-1-4-5
土地の所在 大和郡山形市白土町



座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	面積
(A) 288-1	311	(ア)	382.654	285.237	46.85	311.312
	312	(ア)	333.973	281.107	2.63	312.309
	309	(ア)	333.760	283.757	0.25	309.313
	313	(ア)	333.740	283.987	36.34	313.304
	304	(ア)	297.525	280.970	0.74	304.302
	302	(ア)	297.486	281.719	3.52	302.301
	301	(ア)	301.017	281.859	19.95	301.294
	204	(ア)	300.240	301.800	79.12	204.207
	207	(ア)	379.041	308.972	24.00	207.311
	311	(ア)	382.654	285.237		
	積面積			3529.082332	㎡	地積
面積			1814.5411660	㎡		
(B) 288-4	201	(ア)	297.535	280.718	0.25	201.304
	304	(ア)	297.525	280.970	36.34	304.313
	313	(ア)	333.740	283.987	0.25	313.309
	309	(ア)	333.760	283.737	36.35	309.201
	201	(ア)	297.535	280.718		
積面積			18.272980	㎡	地積	9.13
面積			9.1364900	㎡		
(C) 288-5	401	(ア)	382.665	285.168	48.86	401.310
	310	(ア)	333.979	281.037	0.07	310.312
	312	(ア)	333.973	281.107	48.85	312.311
	311	(ア)	382.654	285.237	0.06	311.401
	401	(ア)	382.665	285.168		
積面積			6.837225	㎡	地積	3.41
面積			3.4186125	㎡		
積面積			3.4186125	㎡	地積	3.41
面積			3.4186125	㎡		
合計			1827.0962685	㎡		

面積一覧表

地番	面積
(A) 288-1	1814.5411660 ㎡
(B) 288-4	9.1364900 ㎡
(C) 288-5	3.4186125 ㎡
合計	1827.0962685 ㎡

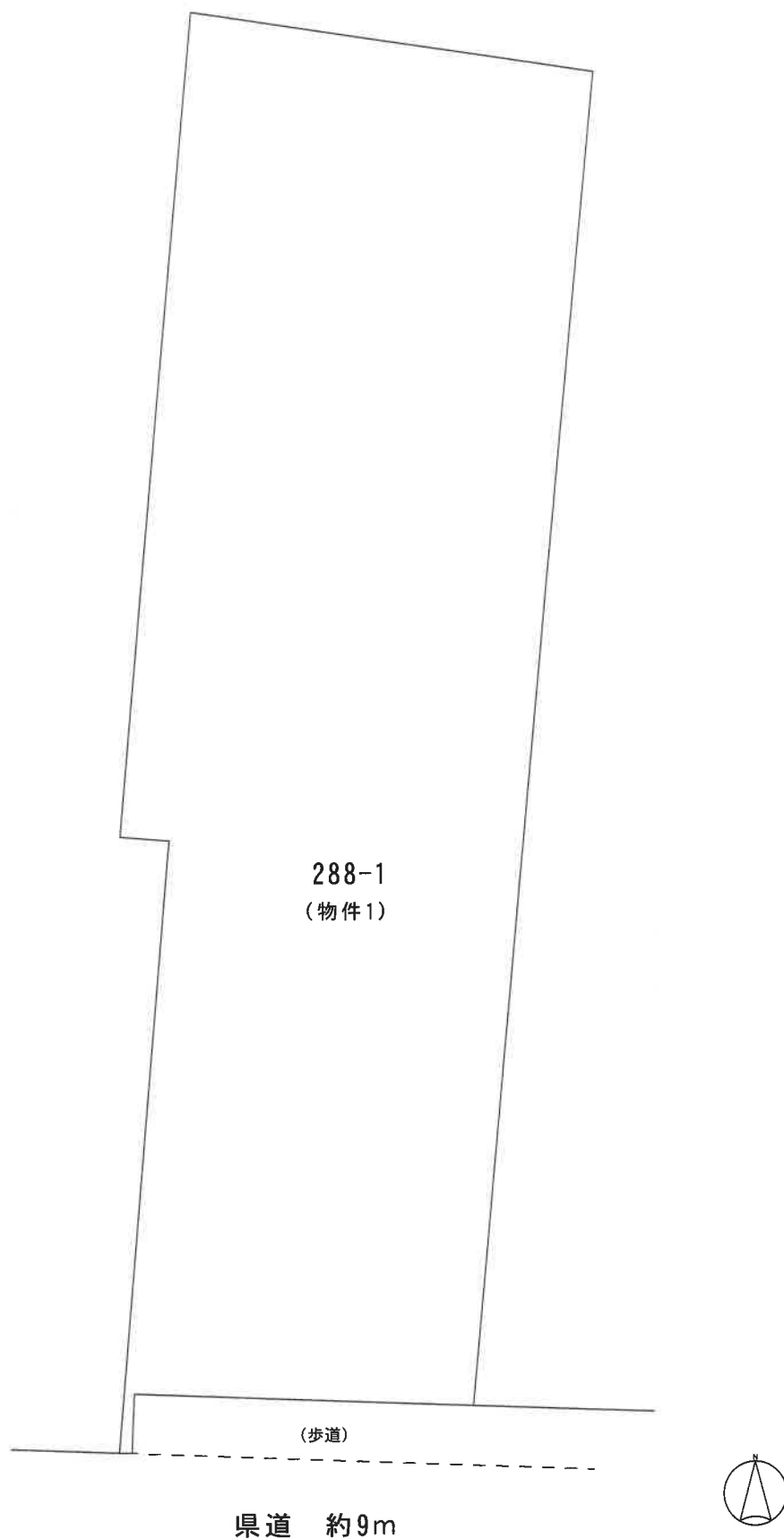
測量年月日 平成22年10月22日

作成者 [] 申請人 [] 縮尺 1/500

22年11月2日作成

A3→A4に縮小

土地概略図



※本図面は明示や立会に基づかない概測によるものであり、専門家による実測とは異なる可能性があります。