

## 買受申出をされる方へ

本件（令和6年（ケ）第61号）は、

- ・ 物件1
- ・ 物件2
- ・ 物件3
- ・ 物件5

の4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 3月19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

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 9月24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 3月19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 奈良県御所市大字柳原

地 番 159番1

地 目 田

地 積 684平方メートル

(現況)

地 目 一部畑、一部通路

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の1
共有者	C	持分8分の1
共有者	D	持分24分の1
共有者	E	持分24分の1
共有者	F	持分24分の1
共有者	G	持分8分の1
共有者	H	持分8分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の1
共有者	K	持分16分の1
共有者	L	持分16分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月12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

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3】

賃借人Mが占有している。農地法3条の許可を受けている。

賃借権

範 囲 全部

賃借人 M

賃 料 年額12,300円

敷 金 不明

保証金 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

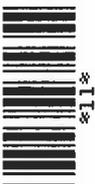
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

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

3 所 在 奈良県御所市大字柳原

地 番 159番1

地 目 田

地 積 684平方メートル

(現況)

地 目 一部畑、一部通路

- 共有者 A 持分8分の1
- 共有者 B 持分8分の1
- 共有者 C 持分8分の1
- 共有者 D 持分24分の1
- 共有者 E 持分24分の1
- 共有者 F 持分24分の1
- 共有者 G 持分8分の1
- 共有者 H 持分8分の1
- 共有者 I 持分16分の1
- 共有者 J 持分16分の1
- 共有者 K 持分16分の1
- 共有者 L 持分16分の1



令和 6年(ケ)第61号  
令和 7年 3月19日受理  
令和 7年 7月 14日提出

## 現況調査報告書(3)

奈良地方裁判所 葛城支部  
執行官 中 澤 大 輔

(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

3 所 在 奈良県御所市大字柳原

地 番 159番1

地 目 田

地 積 684平方メートル

共有者 A 持分8分の1  
共有者 B 持分8分の1  
共有者 C 持分8分の1  
共有者 D 持分24分の1  
共有者 E 持分24分の1  
共有者 F 持分24分の1  
共有者 G 持分8分の1  
共有者 H 持分8分の1  
共有者 I 持分16分の1  
共有者 J 持分16分の1  
共有者 K 持分16分の1  
共有者 L 持分16分の1



占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■M	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■畑 ■通路 <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(■ A代理人弁護士事務所事務員 ■ 御所市農業委員会担当者 )の陳述/■提示文書(回答書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和27年 7月15日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	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
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎年 金12、300円 (毎年 12月 1日限り 分支払) <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 ■不明 ( <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	「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
御所市農業委員会から賃借権設定の許可を受け賃借人となった亡Nを相続したMが、現在の賃借人であると認められる。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

## ■ 本件物件の現況等

1 看板等の表示           なし

## 2 本件土地の現況等

(1) 本件土地は、登記地目は田であるが、現況は畑並びに占有者が使用している建物へ出入りするための通路として利用されている（別紙土地概略図及び別紙添付写真①ないし⑤参照）。

(2) 隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、確認できなかった。

なお、立ち入り調査時に、公図、地番図等を参考にして現地の各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地概略図表示のとおりであり、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定されたが、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) 隣接する土地との高低差は、北側は約0.3m、西側は約0.4mいずれも本件土地の方が低い位置にある（別紙土地概略図参照）。

(4) 本件土地北西角付近と市道との境界付近に電柱が存するが、いずれの土地に存するかは不明である（別紙土地概略図及び別紙添付写真⑤参照）。

## 3 農業委員会の本件土地についての回答

(1) 土地の現況           農地

(2) 転用許可等の有無    無

(3) 原状回復命令が発せられる見込みの有無    無

(4) 権利設定の有無      有

(5) 農地法上の許可が必要か否か           必要

(6) 大和平野土地改良区の受益地か否か       受益地

(7) 農地法第3条の賃貸借権利有のため、所有権移転前に賃貸借の解約が必要です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### 4 接面道路

- (1) 本件土地は、北側が市道に接面している。その幅員を概測したところ約3.9 m～約4.6 mであった。また、西側は水路を介して市道に接面している。その幅員を概測したところ約4.1 mであった。
- (2) 評価人からは、上記接面道路は建築基準法第42条1項1号の道路である旨の報告を得ている（但し、幅員4 m未満の部分は未判定である）。また、水路を介して接面している西側の市道についても同項同号の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
■ 御所市農業委員会 担当者	■ 本件土地は、昭和27年7月15日からNさんに賃借されていますが、Nさんはすでに亡くなっています。それ以外の内容は分かりません。
■ A代理人弁護士事務所 事務員	■ 本件土地については、共有者Aが賃借人から年間約1万円の賃料を収受しています。

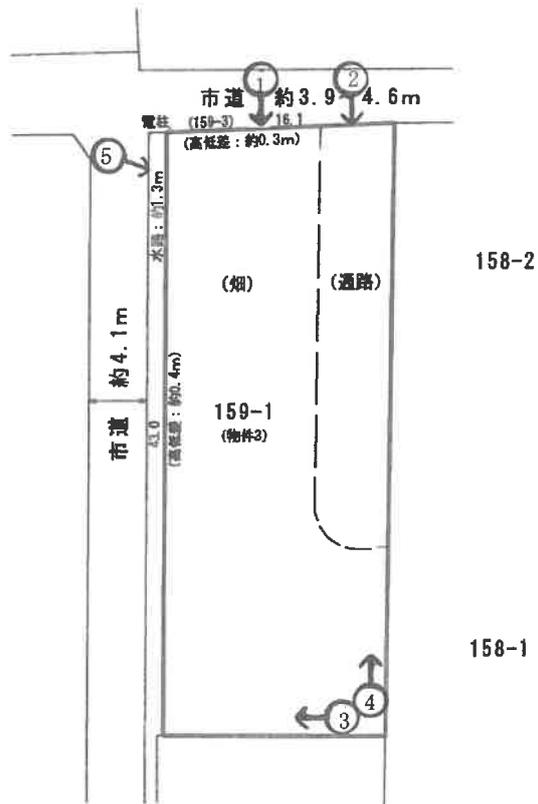
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 4月 8日 13:10-13:15	御所市役所	土地関係資料調査
7年 4月 15日 11:40-11:45	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影
7年 4月 15日 13:10-13:15	奈良地方法務局葛城支局	全部事項証明書
7年 4月 22日 15:55-16:00	奈良地方法務局葛城支局	公図調査
7年 5月 29日 10:55-11:10	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影
7年 5月 29日 16:50-16:55	執行官室	申立代理人弁護士事務所へ電話聴取
7年 5月 30日 11:55-12:00	執行官室	御所市農業委員会へ電話聴取
7年 5月 30日	執行官室	占有者へ照会文書送付
7年 6月 17日	執行官室	占有者へ照会文書送付
<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"/> 令和 年 月 日</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

所在 御所市大字柳原159-1



(♂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。

①



②



③



④



⑤



令和6年(ケ)第61号  
物件3

令和7年5月29日 現地調査

令和7年6月23日 評価

奈良地方裁判所 葛城支部御中

評 価 書  
(農 地)

評価人 不動産鑑定士

中本 欽也

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 3	金330,000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。

区分	所在等	登記上	現況
物件3	所在 地番 地目 地積	物件目録に記載のとおり	第3特記事項及び第4目的物件の位置・環境等参照
特記事項			
本評価書記載事項は、宅地建物取引業法に基づく「重要事項説明」ではない。買い受けに当たっては、利用目的等により必要な個別事項については、所轄行政庁に十分調査確認のこと。			
看板等の表示 なし			
本件土地は、畑並びに占有者が使用している建物へ出入りするための通路として利用されている。			
<p>本件土地（物件3）の現況等</p> <p>物件3の土地は、隣接する土地との境界を表すと考えられる徴表は、確認できなかった。なお、立ち入り調査時に、公図、地番図等を参考にして現地の各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地概略図表示のとおりであり、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定されたが、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。</p>			
本件土地の北西角付近と市道との境界付近に電柱が存するが、いずれの土地に存するかは不明である。			
<p>御所市農業委員会からの農地等の現況に関する回答書(令和7年4月22日、第88号)</p> <p>現況:農地</p> <p>転用許可の有無:無し</p> <p>原状回復命令見込みの有無:無し</p> <p>権利の設定について:有り</p> <p>買受適格証明書交付の要否:必要</p> <p>大和平野土地改良区の受益地か否か:受益地</p> <p>備考:3条の賃貸借権利有のため、所有権移転前に賃貸借の解約が必要です。</p>			
<p>占有者及び占有権原(物件3関係)</p> <p>占有範囲:全部、占有者:M、占有状況:畑、通路、占有権原:賃借権</p> <p>占有開始時期:昭和27年7月15日、契約当事者:貸主(所有者)、借主(占有者)</p> <p>賃料 毎年 金12,300円(毎年12月1日限り)、敷金・保証金 不明</p>			
本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の区域内の土地である。埋蔵文化財包蔵地の中で土木工事を行う場合は、文化財保護法の適用を受ける。工事着手に先立ち、あらかじめ埋蔵文化財の有無を確認の上、該当する場合は、埋蔵文化財発掘の届出を要する。			

## 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3)

位置・交通	近鉄御所線「忍海」駅の東約2,200m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	対象地域は、畑や田を中心とした農地地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の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 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他規制	市街化調整区域 — 70% 400% 無指定 埋蔵文化財包蔵地(新村・柳原遺跡) 奈良県景観計画(一般区域)、宅地造成等工事規制区域 農業振興地域と農用地に該当しない。
画地条件	地積 間口・奥行 画地形状 道路接面 高低差 土地改良	684㎡(登記数量) 間口約16.1m、奥行約43m 略長方形地 北側の市道に接面(中間画地) 北側は、道路より約0.3m低い。 西側は、道路より約0.4m低い。 無し
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	平坦 普通 普通 普通 普通
接面道路	幅員・種別 建築基準法	北側:幅員約3.9m～約4.6m舗装市道(御所2号線) 北側:建築基準法第42条1項1号道路 注:幅員4m未満の箇所は未判定道路である。
土地の利用状況及び隣地の状況	利用状況 隣地の状況	土地占有者が畑、通路として利用している。 住宅、田、畑等
供給処理施設	上水道 都市ガス 公共下水	上水道本管有り 無し 無し
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本及び昭和61年の住宅地図によると、農地として土地は利用されてきた模様である。土壌汚染対策法に言う「要措置区域、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。しかし、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。買受希望者は所轄の奈良県生活環境部環境政策課等において前記の詳細な内容等について事前に確認し、了解しておくべき旨留意する必要がある。	
特記事項	大和平野土地改良区受益地:該当、賦課金:年額 5.2円/㎡ 西側の市道(御所3号線)は水路を介在しており接道してない。 水路を介在し、西側:幅員約4.1m舗装市道(御所3号線) 西側:建築基準法第42条1項1号道路	

## 第5 評価額の算出の過程

### 1土地(物件3)

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件番号	標準価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	占有減価 修正率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ 万円未満四捨五入(円)
3	2,000	1.01	684	0.80	0.60	0.50	330,000

#### ア 標準価格

財団法人日本不動産研究所の「田畑価格及び小作料調べ」奈良県競売評価人会議における調査研究の成果物である「奈良県における純農地価格水準」を参考に対象地の位置、隣地状況等を考慮して決定した。

#### イ 個別格差

1.01	形状	1.00
	接道状況	1.00
	中間画地（西側は水路介在）	1.01
	地役権設定無し	1.00
	農用地区域外	1.00

#### ウ 地積

登記数量を採用

#### エ 市場性修正率

0.80

農業従事者の減少に伴う農地需要の低迷や御所市における農地供給の過多に起因する需給の悪化などを考慮し、市場性修正率を0.8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、情報提供期間が短いこと等)が不可避的に伴うこと、本評価が競争入札を前提とする売却基準価格の算出を目的としていること等を考慮し、競売市場修正率として0.6を乗じた。

#### カ 占有減価修正率

0.5

賃借権による占有者が存することから、農地法第3条に基づく規制を受け、占有者以外の買受人が所有権を取得するには賃貸借契約の解約などにより賃借権が消滅している必要があることから、買受人が限定され、競売への参加者が非常に少なくなることが想定されることを考慮し、占有減価修正率を0.5とした。

## 第6 参考価格資料

### 1. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 3 : 94,392円

## 第7 添付資料

1. 受命物件の位置図 (スーパーマッフル・デジタル16 電子地図、昭文社)
2. 付近見取図 (デジタウン電子地図、株式会社ゼンリン)
3. 公図写 (A3→A4に縮小)
4. 土地概略図

以上

物 件 目 録

3 所 在 奈良県御所市大字柳原

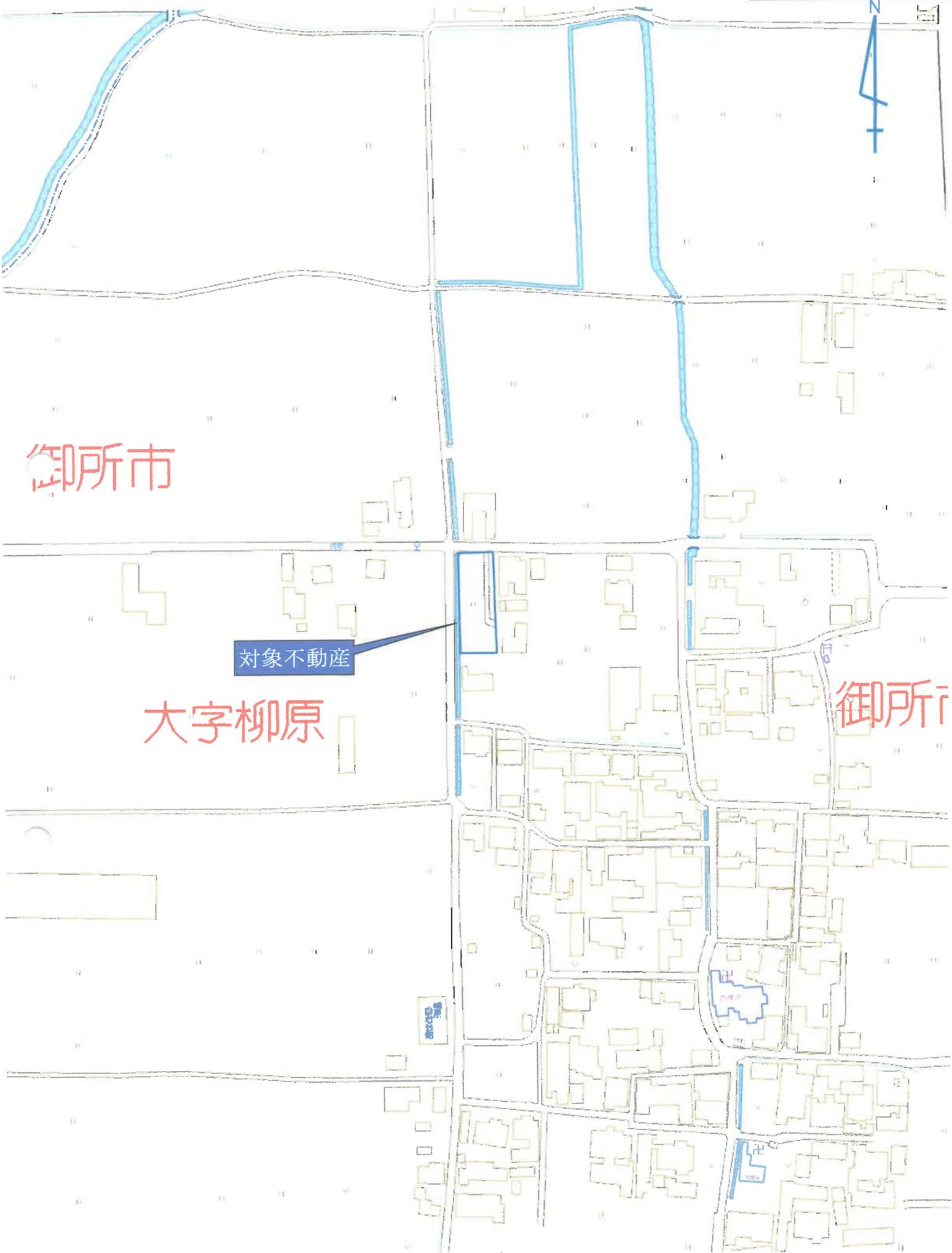
地 番 159番1

地 目 田

地 積 684平方メートル

共有者 A 持分8分の1  
共有者 B 持分8分の1  
共有者 C 持分8分の1  
共有者 D 持分24分の1  
共有者 E 持分24分の1  
共有者 F 持分24分の1  
共有者 G 持分8分の1  
共有者 H 持分8分の1  
共有者 I 持分16分の1  
共有者 J 持分16分の1  
共有者 K 持分16分の1  
共有者 L 持分16分の1



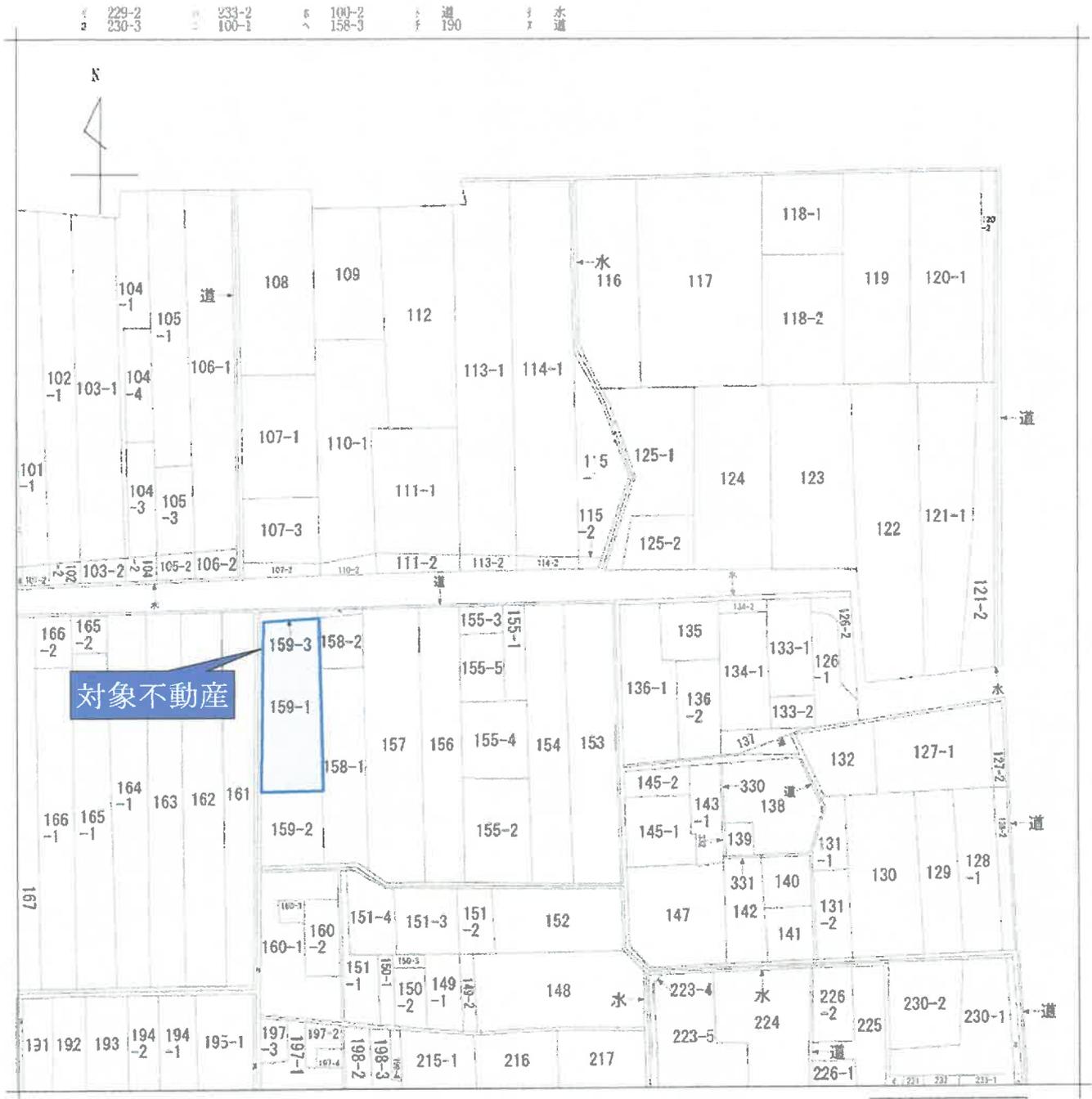


御所市

対象不動産

大字柳原

御所市



(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。

地番区域見出	大字柳原
	大字柳原

請求部	所在	奈良県御所市大字柳原			地番	114番2		
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4月30日  
奈良地方法務局葛城支局  
登記官

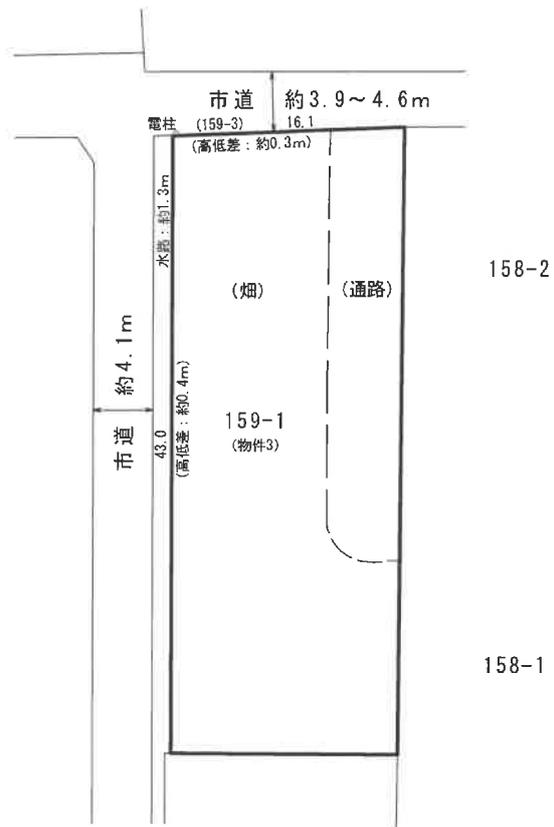
請求番号：15-2  
(1/1)



公用

# 土地概略図

所在 御所市大字柳原159-1



※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。