

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 5

の3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 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 11 月 26 日から 令和 8 年 12 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 10 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 9 年 2 月 18 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5☆	1,070,000 856,000		214,000	3,488	0



物 件 目 録

☆5 所 在 奈良県御所市大字柳原

地 番 304番1

地 目 田

地 積 1695平方メートル

(現況)

地 目 一部田、一部畑

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 5】

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 5】

地役権

範 囲 送電線路線下両保安線間の土地 214.40 平方メートル

要役地 奈良県橿原市川西町 640 番 2

設定日 昭和 49 年 12 月 3 日

目 的 電線の支持物を除く電線路を施設すること、及びその保守運営のための土地立入り、若しくは通行の認容ならびに当該電線路の最下垂時における電線から 3.75 メートルを控除した高さを超える建造物等の築造若しくは竹木の植栽禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

M 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 5】

- ・土地改良事業で賦課金の滞納あり。
- ・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

5 所 在 奈良県御所市大字柳原

地 番 304番1

地 目 田

地 積 1695平方メートル

(現況)

地 目 一部田、一部畑

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 8年 2月10日提出

現況調査報告書(5)(追加)

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

5 所 在 奈良県御所市大字柳原

地 番 304番1

地 目 田

地 積 1695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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件 5			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 一部田（物件 5 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 一部畑（物件 5 ） ☐			
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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が田として占有している ☒ 上記の者が畑として占有している ☒ 「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 保管開始日 支部 令和 年 月 日 令和 年()第 号			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■M	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■田 ■畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ M (占有者) ■ A (申立人))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年ころ	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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 ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

■ 本件物件の現況等

1 看板等の表示 なし

2 本件土地の占有者及び占有状況について

本件土地は、関係人の陳述並びに実地に立入調査をした結果等から、Mが田及び畑として占有しているものと認められる。

3 本件土地の現況等

(1) 本件土地は田及び畑として利用されているが（別紙土地概略図及び別紙添付写真①ないし⑤参照）、看板等の表示はなく、農業委員会に対して権利設定の届出はされていない。

(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0.7m、南側は約0.6m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) 本件土地の南側の地上には保安線が施設されており、奈良県橿原市川西町640番2の土地を要役地とする地役権が設定されている（別紙土地概略図参照）。

4 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 | 無 |
| (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 |

(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

5 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6.3mであった。また、南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3.3m～約4.0mであった。
- (2) 評価人からは、北側の市道は建築基準法第42条1項1号の道路である旨、南側の市道は建築基準法第42条1項1号の道路である旨（幅員4m未満は建築基準法上非道路）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	■ 本件土地について耕作者の届出はなく、誰が耕作者であるかは分かりません。
■ A 代理人弁護士事務 所事務員	■ 本件土地について、誰が耕作者であるかは分かりません。
■ A	■ 1 相手方らは、本件土地についての事情は知らないと思います。 2 本件土地は、有償か無償かは分かりませんが、姉である亡所有者が、ずいぶん前から同じ地区の方に貸しているのではないのでしょうか。
■ M	■ 私が約8年前に区長をしていた当時、本件土地と同一人が所有していた159番2の土地が荒廃し、近隣住民から苦情が申し立てられました。所有者はすでに亡くなっていたため、今は亡き相続人の一人の了承を得たうえで、私が本件土地に稲作をし、収穫した米のうち30kgを私が買い取り、買い取った代金で木々の剪定費や自治会費に充てています。なお、一部は畑として利用させてもらっています。競落されれば本件土地はいつでも返還します。

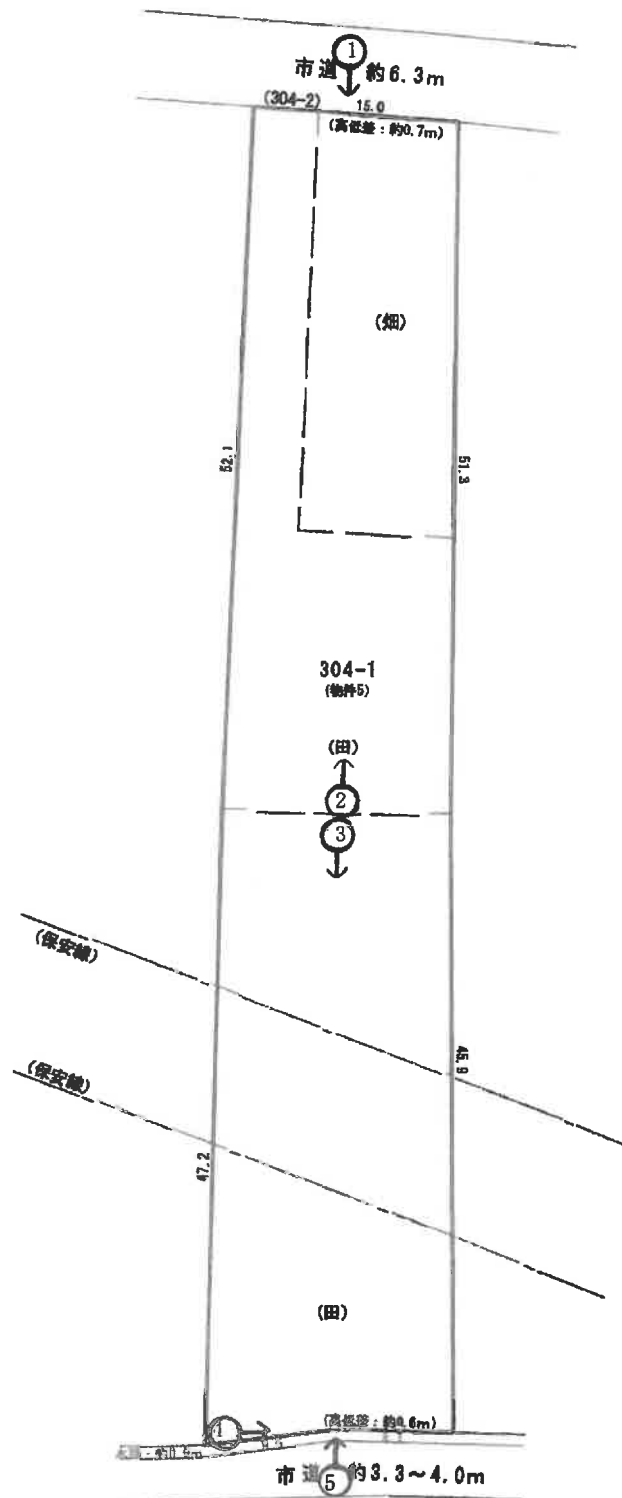
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月25日 15:30-15:40	御所市役所	土地関係資料調査
7年 4月15日 11:50-11:55	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影
7年 4月15日 13:20-13:25	奈良地方法務局葛城支局	全部事項証明書、公図調査
7年 5月29日 12:00-12:15	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	A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12月10日 15:30-15:35	執行官室	Aから電話聴取
8年 1月 5日 10:50-10:55	執行官室	Mから電話聴取
(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。 ☐ 令和 年 月 日		

(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304-1



(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
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(5)

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

5 所 在 奈良県御所市大字柳原

地 番 304番1

地 目 田

地 積 1695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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	住居表示未実施
土 地	物件 5
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 5 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が田として占有している ☒ 上記の者が畑として占有している ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■不詳	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■田 ■畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
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 □「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

そ の 他 の 事 項

■ 本件物件の現況等

1 看板等の表示 なし

2 本件土地の占有者及び占有状況について

本件土地は、関係人の陳述並びに実地に立入調査をした結果等から、氏名不詳者が田及び畑として占有しているものと認められる。

3 本件土地の現況等

(1) 本件土地は田及び畑として利用されているが（別紙土地概略図及び別紙添付写真

①ないし⑤参照）、看板等の表示はなく、農業委員会に対しても権利設定の届出はされていないことから耕作者は不詳である。

(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 0.7 m、南側は約 0.6 m 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) 本件土地の南側の地上には保安線が施設されており、奈良県橿原市川西町 6 4 0 番 2 の土地を要役地とする地役権が設定されている（別紙土地概略図参照）。

4 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) 原状回復見込みが寄せられる見込みの有無 無

(4) 権利設定の有無 無

(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

(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

5 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6.3mであった。また、南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3.3m～約4.0mであった。
- (2) 評価人からは、北側の市道は建築基準法第42条1項1号の道路である旨、南側の市道は建築基準法第42条1項1号の道路である旨（幅員4m未満は建築基準法上非道路）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	■ 本件土地について耕作者の届出はなく、誰が耕作者であるかは分かりません。
■ 申立代理人弁護士 事務所事務員	■ 本件土地について、誰が耕作者であるかは分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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25日 15:30-15:40	御所市役所	土地関係資料調査
7年 4月15日 11:50-11:55	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影
7年 4月15日 13:20-13:25	奈良地方法務局葛城支局	全部事項証明書、公図調査
7年 5月29日 12:00-12:15	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

(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。

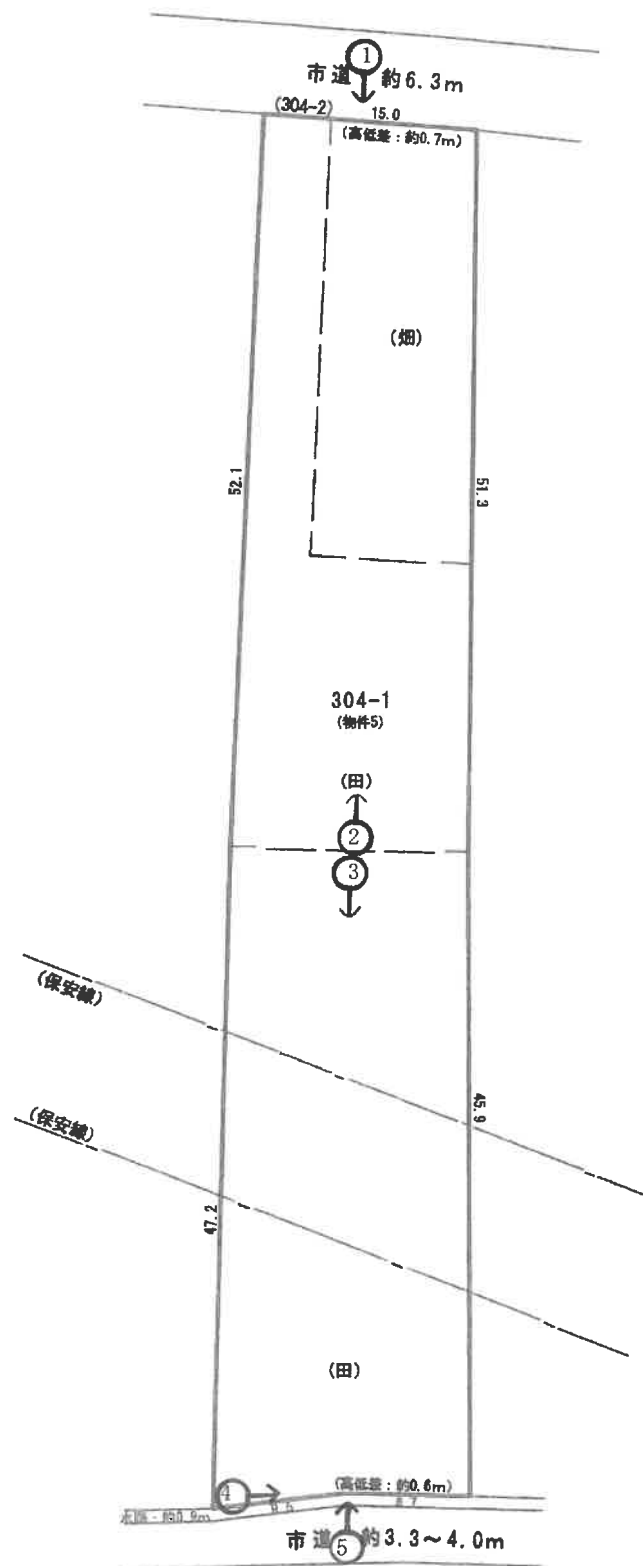
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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304-1



(お写真撮影場所・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5

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 5	金1,530,000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5	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			
占有状況については、現況調査報告書の通りである。本件土地は、田、畑として利用されているが、農業委員会に対して権利設定の届出はされていない。			
本件土地（物件5）の現況等 物件5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。			
大和平野土地改良区の組合員名簿の賦課地積は1560㎡である。			
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) 現況:農地 転用許可の有無:無し 原状回復命令見込みの有無:無し 権利の設定について:無し 買受適格証明書交付の要否:必要 大和平野土地改良区の受益地か否か:受益地			
物件5の空中には保安線があり、地役権が設定されている。 原因:昭和49年12月3日設定 目的:電線の支持物を除く電線路を施設すること等 位置は地役権図面参照			

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5)

位置・交通	近鉄御所線「忍海」駅の東約2,000m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	対象地域は、田、畑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 農用地 奈良県景観計画(一般区域)、宅地造成等工事規制区域
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	1695㎡(登記数量) 間口約15m、奥行約99m 带状地 北側、南側の市道に接面(二方路) 道路より北側は約0.7m、南側は約0.6m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6.3m舗装市道(御所7号線) 南側:幅員約3.3m～約4m舗装市道(北十三柳原線) 北側:建築基準法第42条1項1号道路 南側:建築基準法第42条1項1号道路、未判定道路(4m未満)
土地の利用状況 及び隣地の状況	利用状況 隣地の状況	田、畑として利用されている。 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	閉鎖登記簿謄本によると「田」等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/㎡ 買受人は、令和2年から令和6年までの賦課金滞納額、延滞金、督促手数料の合計額(49,600円程度)と令和7年上期の賦課金4,060円との合算額を大和平野土地改良区に収めなければならない。賦課地積は1560㎡である。	

第5 評価額の算出の過程

1土地(物件5)

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) 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)
5	2,000	0.94	1,695	0.80	0.60	-	1,530,000

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	0.94	形状	1.00
		接道状況	1.00
		二方路	1.02
		地役権設定地	0.97
		農用地（転用困難）	0.95

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)が不可避免的に伴うこと、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 占有減価必要なし。

第6 参考価格資料

1. 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 5 : 249,165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
5. 地積測量図写（A3→A4に縮小）
6. 地役権図面写（A3→A4に縮小）

以上

物 件 目 録

5 所 在 奈良県御所市大字柳原

地 番 304番1

地 目 田

地 積 1695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



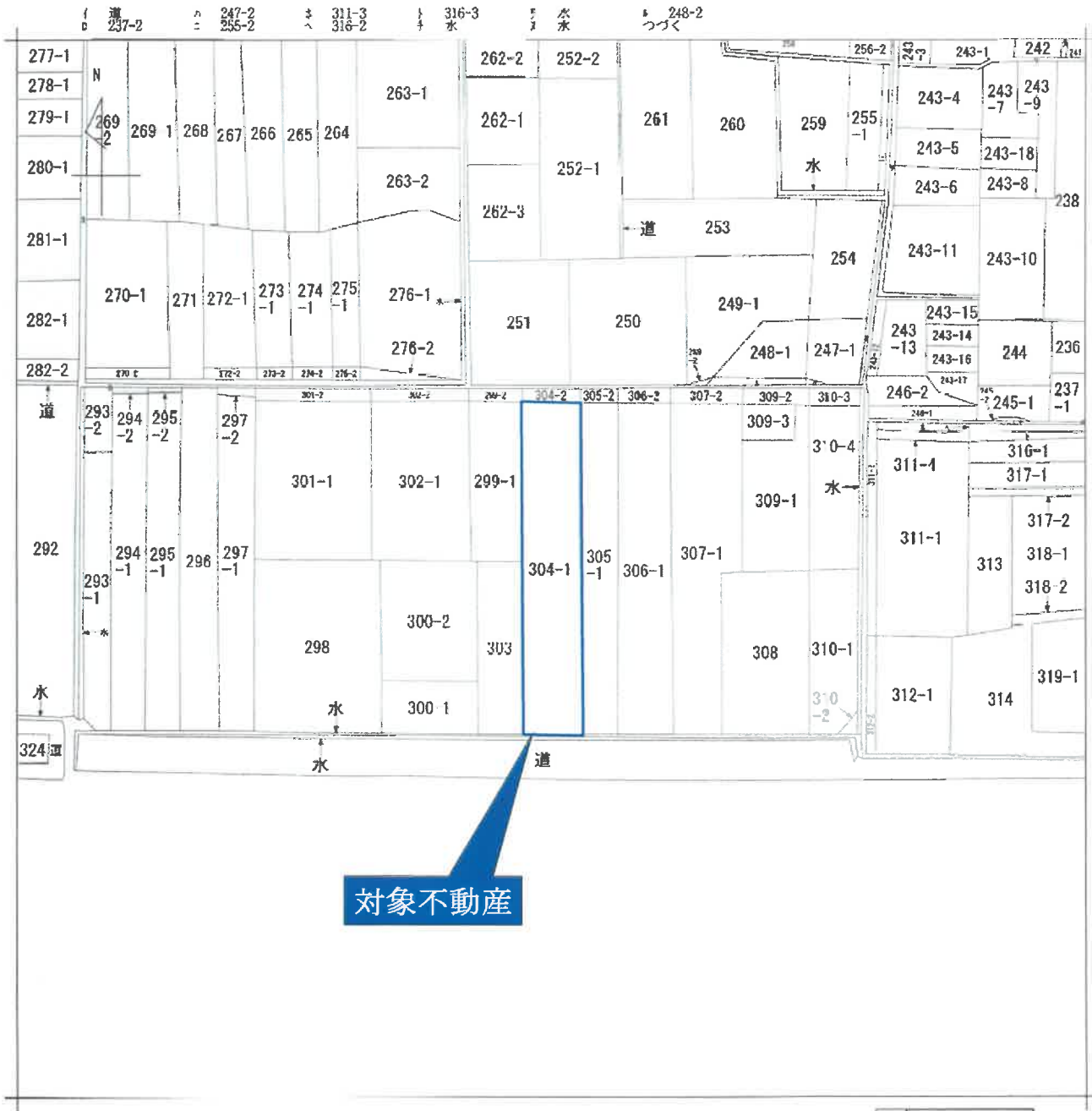




檀

御所市

屋敷



(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

請求部	所在	奈良県御所市大字柳原			地番	304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		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。

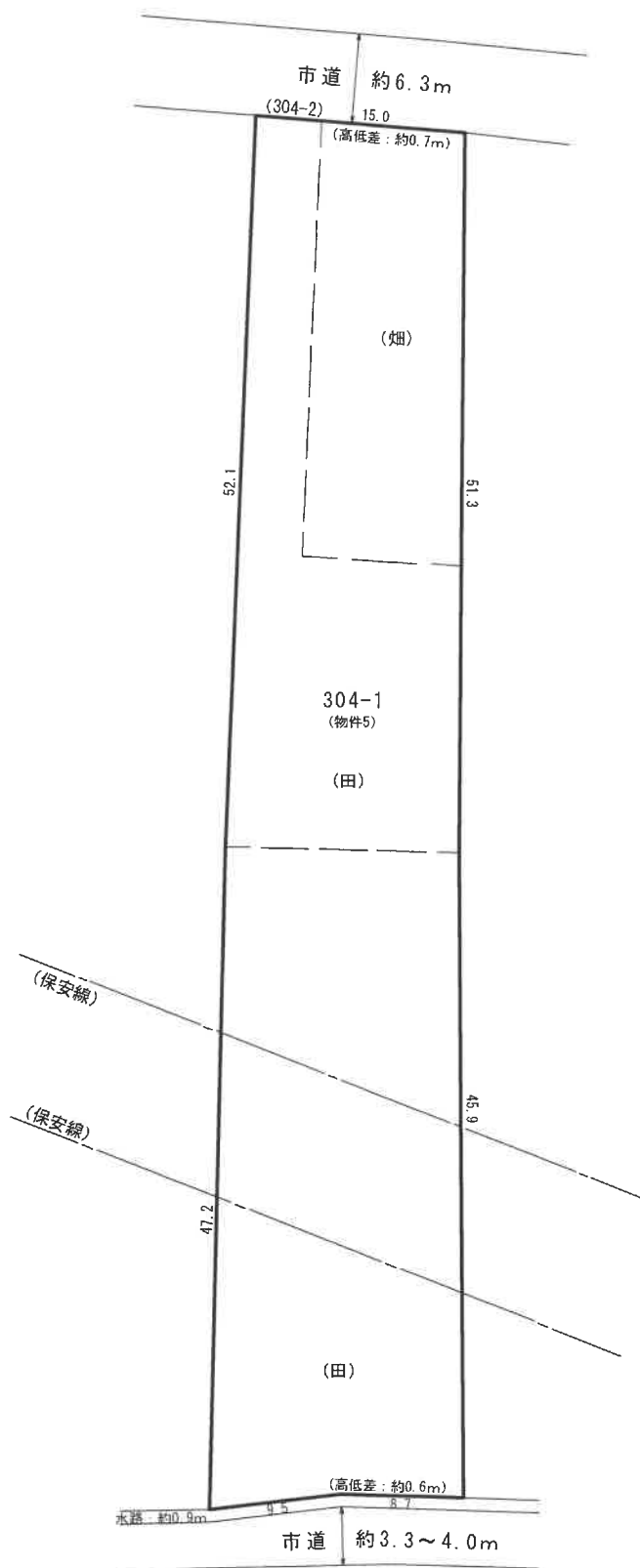
令和7年4月30日
奈良地方方法務局葛城支局
登記官



293-4
運
道

土地概略図

所在 御所市大字柳原304-1



※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。

昭和五〇年参月参七日

50.3.17

作成年月日

昭和49年3月10日

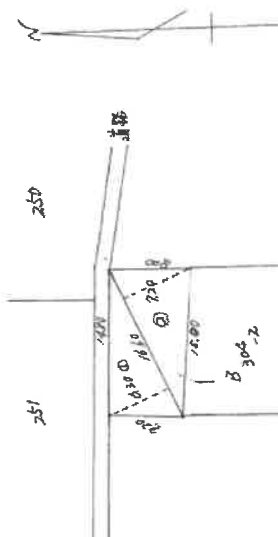
製作者

申請人

地積測量図

083365

地番	304-2, 1
土地の所在	御所市大字柳原字石ヶ坪



求積法(三斜法)

- B
- ① $16.60 \times 6.30 = 104.5800$
 - ② $16.60 \times 7.20 = 119.5200$
 - ③ $229.1000 \times \frac{1}{2} = 112.0500$

A

$$1808.0000 - 112.0500 = 1695.9500 \text{ m}^2$$

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7年4月30日

奈良地方建設局測量課

登記官

公用

