

お 知 ら せ

1 本件の入札時には、入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- (1) 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- (2) 住民票（入札者が個人の場合）（個人番号の記載がないもの）又は資格証明書（入札者が法人の場合）
- (3) 宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）

上記(1)及び(2)の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、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。

入札書及び上記(1)の書面の書式は、不動産競売物件情報提供サイト（B I T）（<http://bit.sikkou.jp>）のトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

2 本件の入札時に提出する上記 1 (1)の書面（暴力団員等に該当しない旨の陳述書）の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙（自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項）も添付してください。

その他、入札に関するご不明な点は、当裁判所の執行官室にお問い合わせください。

和歌山地方裁判所民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 12 月 20 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松本 篤郎

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 7 年 4 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 0 時 00 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せん。
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 12 月 20 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7☆	340,000 272,000		68,000	439	62



物 件 目 録

☆7 所 在 和歌山県橋本市隅田町霜草字ビワ谷

地 番 8 4 6 番

地 目 田

地 積 6 7 7 平方メートル

(現況)

地 目 畑（一部公衆用道路）

地 積 8 7 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月28日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 廣畑 克巳

1 不動産の表示

【物件番号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7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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

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

7 所 在 和歌山県橋本市隅田町霜草字ビワ谷

地 番 846番

地 目 田

地 積 677平方メートル

(現況)

地 目 畑(一部公衆用道路)

地 積 870平方メートル



令和4年(ケ)第80号
令和4年11月25日受理
令和5年1月**12**日提出
(物件7)

現況調査報告書(3)

和歌山地方裁判所

執行官 吉 本 秀 樹

(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

7	所	在	和歌山県橋本市隅田町霜草字ビワ谷
	地	番	846番
	地	目	田
	地	積	677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	(未実施)					付 近
土 地	物件7					
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑(物件 7) ☐ 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 ☒ 別紙6枚目「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。 ☒ 上記の者が畑の状態(休耕中)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	接道関係は評価書参照					
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 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)	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者及びその妻 () ■ 地籍調査課職員 ■ 農業委員会担当者 ■ 債権者協同組合 担当者 ■ 所有者の子	昨年（令和3年）までは、所有者の妻がジャガイモなどを作っていました が、今年に入ってからには耕作していません。 人に貸したりもしていません。 本土地は、既に地籍調査の境界明示、測量、図面作成、閲覧等を終え、法 務局へ提出待ちの状態です。 その結果、地目は「田」から「畑」に、面積は「677㎡」から畑部分が「82 9㎡」に公衆用道路部分が「41㎡」に訂正される予定です。 本土地は、当委員会の台帳には農地として登録されています。 本土地は、普通に所有者が畑として使用している土地だと認識していま す。 奥にあります農小屋は昔大阪に住む遠い親戚が自分で建てたものですが、 もう10年以上来ていないので不要物だと思います。 私道負担があるということは知りませんでした。 電柱が本土地内にあるかどうかは分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見
本土地の位置及び形状は、近く法務局に結果が反映される予定の地籍調査によって作成された図面を 参考にして作成した6枚目「土地概略図」のとおりであると思われる(筆界点あり)。 それによると約41㎡の私道負担があり、それを除いた農地部分の面積は829㎡に訂正されるようであ る。 本土地はもともと「田」であったため、周辺部にコンクリート製の擁壁が残っており、多少の起伏は 見られるが全体に平坦であるように見受けられる。 本土地内にある農小屋(写真3, 4)は、基礎が存在しないので建物ではなく動産(目的外動産)であると思 われる。 本土地内に電柱が存在すると思われるが、隣地との境界付近にあるので、正確には測量等により 確認を要する(近くにあると思われる筆界点は草等に覆われていて見つけることができなかった)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
4年11月28日 (月) 9 : 40 — 9 : 45	和歌山地方法務局 橋本支局	登記等調査
〃 11 : 30 — 11 : 35	橋本市役所	地籍図調査
〃 12 : 00 — 12 : 10	物件所在地	物件及び占有調査 写真撮影
〃 13 : 05 — 13 : 10	物件所在地付近	所有者及びその妻に面談
〃 14 : 15 — 14 : 20	橋本市高野口町名古曾	債権者協同組合担当者に面談
〃 14 : 55 — 15 : 05	橋本市役所	地籍図調査 農業委員会担当者に面談
4年12月19日 (月) 15 : 15 — 15 : 45	物件所在地	評価人と現地調査 写真撮影 所有者の子に面談
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(事前に連絡がない場合は解錠者を同行する旨予告したが連絡がなく、又、電話連絡もとれなかった)ので、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、技術者に解錠させ、同人及び本件評価人立ち会いのもと、立入調査を実施した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

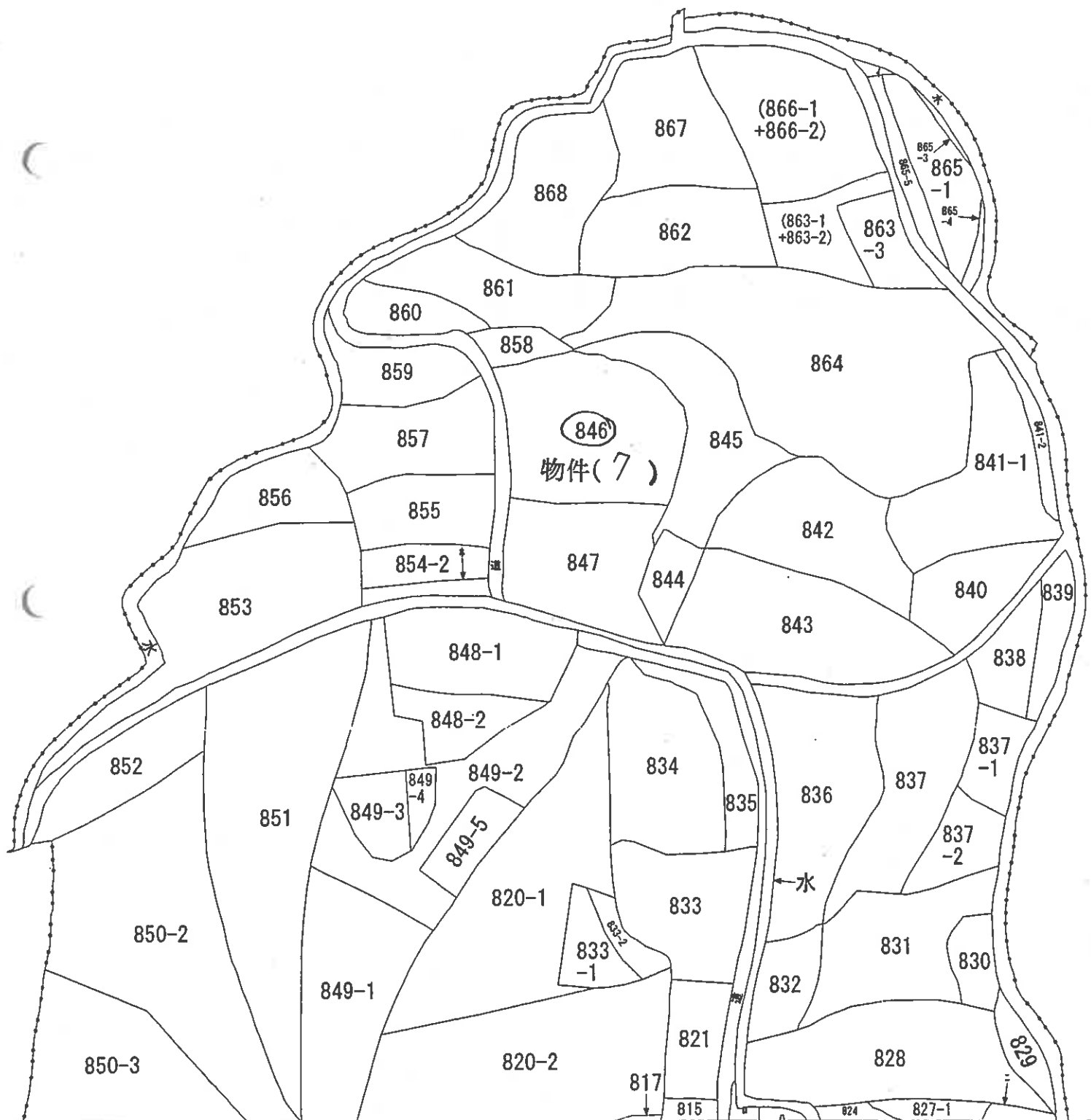
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

865-2
822

ハ 823
ニ 827-2

ホ 854-1

公 図

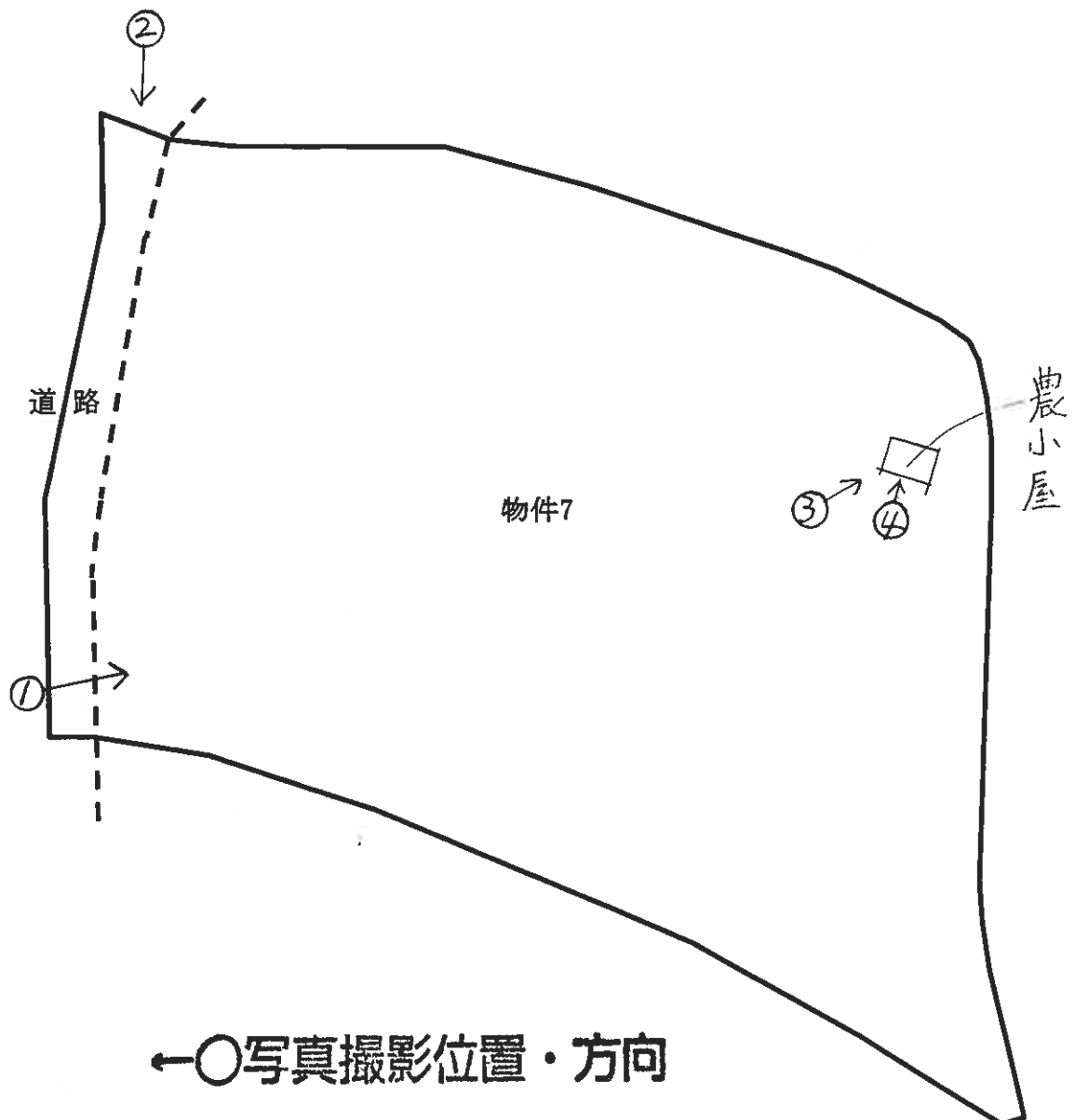
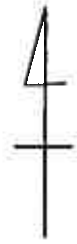


(5 枚目)

地
采

土地概略図

(令和4年(ケ)80号)



(6 枚目)



1

本土地



2

道路幅員の
約3分の2を
私道負担



3

農小屋



4

基礎がない

求 意 見 書

美 濃 部 元 秀 殿

令和 6年10月22日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松本 篤郎

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年10月23日

評価人 美濃部元秀 印



物 件 目 録

☆7 所 在 和歌山県橋本市隅田町霜草字ビワ谷

地 番 846番

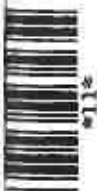
地 目 田

地 積 677平方メートル

(現況)

地 目 畑(一部公衆用道路)

地 積 870平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和4年（ケ）第 80号
令和4年12月19日 現地調査
令和5年 1月11日 評 価

物件7

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

美濃部 元秀 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件7（土地）	金480,000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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
7	所在地 在番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	畑 下記特記事項参照
番号	特 記 事 項		
7	物件7土地については地積測量図が存在しない。 橋本市地籍調査係の担当者によると、周辺の土地も含めて地籍調査中であり、同調査が完了して法務局に公図(14条地図)が備え付けられるのは令和5年度とのことであるが、本件目的土地については、現況等を考慮し、地籍調査中の仮図面による地積(870㎡、うち畑部分829㎡、同公衆用道路部分41㎡)を採用することが妥当であると判断した。		

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7）

位 置 ・ 交 通	J R 和歌山線「下兵庫」駅の北方・道路距離約3.6km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	畑等の農地が見られる地域。 周辺には雑木林も多く見られ、東側至近には墓地が所在する。	
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 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等	都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 無 宅地造成工事規制区域、建基法22条(屋根)、 土砂災害警戒区域(土石流)
画 地 条 件	規模870㎡(地籍調査による地積)で、長方形の平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	畑部分につき、幅員約2.5mのコンクリート舗装道路(建築基準法第42条2項道路)が西側に南西端で等高に、北西端で約3m低く接面する。 当該接面道路は目的土地の西端部と里道から成る。	
土地の利用状況等	所有者が概ね休耕畑の状態で占有している。西端部は上記のとおり幅員約2.5mのコンクリート舗装道路の一部となっている。 畑部分の周辺部にはコンクリート製の擁壁が設置されており、南西角には幅員約6mのコンクリート製スロープが設置されている。また、北東部に農具小屋(目的外動産)が所在し、北西端付近には電柱が所在する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	無 無 無
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図(昭和54年頃)でも建物等はなく、登記事項調査並びに聴取などでも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。	
特 記 事 項	接面道路は建築基準法第42条2項道路であるため、建物の建築及び道路後退の可能性等については担当課にて確認を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

土地価格（物件7）（立木を含む）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

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) ア×イ×ウ×エ
7	1,200	0.95	870		990,000

ア 標準画地価格の査定：農地であり、公示価格等からの規準は行わなかったが、周辺地域における田畑等農地の取引事例等を参考にして、上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差：私道負担 0.95
 （接面道路との高低差については個別格差はないものと判断した。）
 （第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照）

ウ 地 積：地籍調査の地積による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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) (ア+イ)×ウ×エ×オ
7	990,000		1.00	0.80	0.60	480,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市 場 性 修 正：農地の市場性を考慮した。

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

固定資産評価額（令和4年度）

物件7（土地）：31,393円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し
- 4 土地概略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

7	所 在	和歌山県橋本市隅田町霜草字ビワ谷
	地 番	8 4 6 番
	地 目	田
	地 積	6 7 7 平方メートル

