

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）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（BIT）（<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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月16日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 太田 裕一

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 9月 5日 午前 9時00分から 令和 7年 9月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月19日 午前10時00分 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 1月 9日 午前10時00分 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 9月24日 午前10時00分から 令和 7年 9月24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 7年 5月16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)
1☆	1,840,000 1,472,000		368,000	0	0
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 和歌山県岩出市宮字橘
地 番 37番2
地 目 田
地 積 947平方メートル



事務用

物 件 明 細 書

令和 7年 4月11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 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

1	所	在	和歌山県岩出市宮字橘
	地	番	37番2
	地	目	田
	地	積	947平方メートル



令和6年(ケ)第49号
令和6年9月19日受理
令和7年1月30日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

1	所	在	和歌山県岩出市宮字橘
	地	番	37番2
	地	目	田
	地	積	947平方メートル



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 1
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件 1) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形状	☒ 公図(14条1項地図)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 ☐ 枚目の概況図のとおり
占有者及び占有関係	☒ 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。 ☒ 上記の者が農地(休耕地)の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 外観上、歩行者(や自動車)等の自由な通行が認められ、公衆用道路として利用されている。 ☐
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

そ の 他 の 事 項

1 本件土地の状況

- (1) 本件土地の周囲は住宅街や耕作地が混在しており、本件土地には雑草が生い茂っていた。
- (2) 本件土地の形状については、概ね6枚目の公図(14条1項地図)の通りであると思われる。
- (3) 接道状況については評価書記載のとおりである。
- (4) 確認できた地籍調査ピンの位置関係によれば、本件土地の南端部分はコンクリート敷の通路様になっており、用水路に接している(写真3)。なお、公図上、本件土地の南端部分が接しているのは用悪水路(38番6)である。
- (5) 本件土地の東端は隣地よりも低くなっているところ、隣地の壁面に電柱の支線が埋設されている(写真6、7)。この支線について、本件土地にはみ出しているように見受けられるが、所有者はみ出していないとの認識である旨及び土地の使用料も受領していない旨を陳述しており、その使用権原については不明である。

2 その他

- (1) 全部事項証明書によると、甲区3番に、以下の内容の仮登記が存在する。所有権移転の本登記はされていない。
登記の目的：条件付所有権移転仮登記
原 因：令和4年4月18日売買(条件 農地法第3条の許可)
権 利 者：A
- (2) 所有者によれば、本件土地はAに対し売却しているとのことであるが、代金の受領は確認できず、公簿上も所有権の移転は見受けられない。また、岩出市農業委員会からの回答によれば、なんらの使用権原の設定の届出もされていないとのことである。耕作状況等の現況も踏まえ、本件土地については、所有者が農地(休耕地)の状態で占有しているものとした。

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

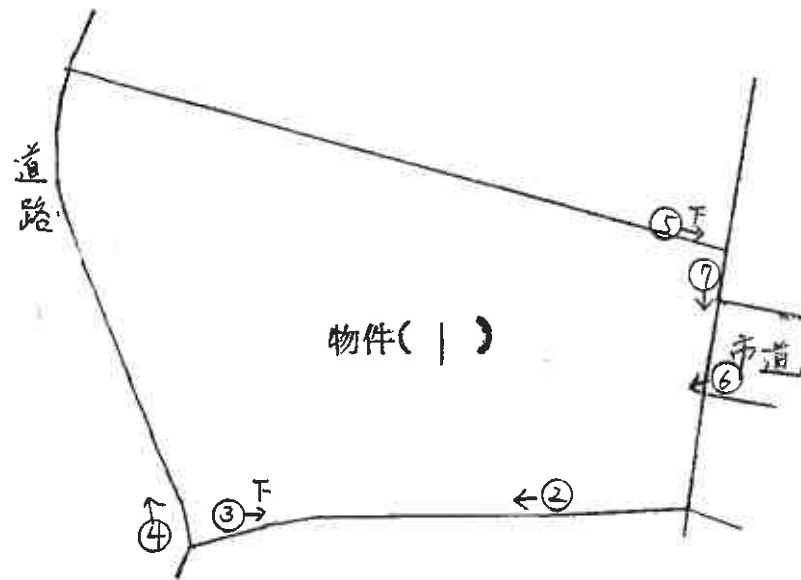
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	令和2年ごろまで、人を使って本件土地で耕作をしていました。私が直接耕作をしていたわけではないので、どこから水を引いてきていたかはわかりません。 土地の形状は、公図の通りだと思います。 昔は、本件土地内の南西角部分に小屋が建っていましたが、今は建っていません。 本件土地は、令和4年に債権者から紹介されたAに売却しました。売却代金はまだもらっていません。Aが農地法第3条許可を得て本登記できるかどうかはわかりません。 本件土地東側の電柱の支線については、土地を購入した当時からあったと思います。隣の土地に埋設されているものと認識しており、本件土地にあるものではないと考えます。電力会社から土地の使用料などは受け取っていません。 土地改良区への賦課金の滞納はあると思います。
藤崎井土地改良区担当者	本件土地については、賦課金として年額7,570円を徴収しています。請求の基準日は毎年6月1日になります。納付義務者である本件土地所有者が令和6年11月27日時点で滞納している賦課金等は令和6年分の7,570円と督促手数料100円の合計7,670円です。これらの滞納分は買受人に対して承継されます。 買受人においては、当改良区に対して組合員資格得喪の届出をしてください。
岩出市農業委員会 (回答書の要旨)	本件土地について、地上権・永小作権・賃借権・使用貸借等の届け出はない。 本件土地の現況は、農地法上の農地または採草放牧地である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6 年 9 月 1 9 日 (木) : ~ :	当庁執行官室	岩出市農業委員会に照会書送付
令和 6 年 9 月 2 5 日 (水) 11 : 30 ~ 11 : 40	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6 年 9 月 2 6 日 (木) 16 : 15 ~ 16 : 25	岩出市役所	課税資料等調査、地籍調査
〃 16 : 35 ~ 16 : 50	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 6 年 1 1 月 2 7 日 (水) 14 : 00 ~ 14 : 22	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 6 年 1 1 月 2 7 日 (水) 14 : 35 ~ 14 : 40	藤崎井土地改良区	藤崎井土地改良区担当者から聞き取り
令和 6 年 1 2 月 6 日 (金) : ~ :	当庁執行官室	岩出市農業委員会に照会書送付
令和 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、解錠技術者を同行した。 ☐ 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

位置図



←○写真撮影位置・方向

(8 枚目)



1



2



3



4



5



6

電柱支線その1



7

電柱支線その2

令和 6 年（ケ） 第 49 号
令和 6 年 11 月 27 日 現地調査
令和 7 年 2 月 5 日 評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藍 畑 幾 子

第 1 評価額

評 価 額	
物件 1 (土地)	金 1,840,000 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 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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1）

位 置・交 通	J R 和歌山線「岩出」駅の北西方 道路距離約900m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	平坦農地が所在する農地地域である。周辺地域では小規模分譲地が見受けられる。	
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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 景観計画区域
画 地 条 件	東西約40m、南北約23m、公簿地積947㎡の概ね台形状の画地である。	
自 然 的 条 件	地勢：平坦 日照：普通 水量：普通 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：普通	
接 面 道 路	①西側が幅員約1.9mの未舗装道路(建築基準法外道路)とほぼ等高で接面する。 ②東側が幅員約6.2mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)と約0.7m低で接面する。	

土地の利用 状 況 等	所有者が休耕田の状態で占有している。 尚、雑草が繁茂しており、土地内には立ち入りできなかった。
土 壌 汚 染 等	周辺土地の利用状況、過去の住宅地図や航空写真、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壌汚染の可能性は低いものと判断する。土壌汚染の有無については、土壌汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。
特 記 事 項	①本件土地内南側が、幅約0.8m前後でコンクリート舗装されている。 ②北側隣接地(37番1)との境界付近は畦道となっている。 境界杭からすると、当該畦道のほぼ中央が境界であるように思われる。 ③東側隣接地の壁面に設置された電柱の支線が、本件土地内にはみ出しているように見受けられた。 ④藤崎井土地改良区への賦課金の支払いが必要である。 尚、滞納金があるようで、現況調査報告書の土地改良区担当者の陳述について留意されたい。 ⑤洪水浸水想定区域に存する。 ⑥全部事項証明書によると、条件付所有権移転仮登記が設定されており、留意されたい。当該事項についての詳細や所有者の陳述については、現況調査報告書を参照されたい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の土地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	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	4,500	0.90	947	3,835,000

ア 標準画地価格：規準とすべき標準地等がないため、取引事例等を参考に判定した。

イ 個別格差：形状1.00 休耕田0.90 二方路1.00（相乗積：0.90）

ウ 地 積：公簿数量

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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
1	3,835,000	1.00	0.80	0.60	1,840,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：農地の市場性を考慮（△20％）

エ 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6年度）

物件 1（土地）： 107,276円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県岩出市宮字橘 |
| | 地 番 | 37番2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 947平方メートル |

