

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 8年 2月13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 8年 3月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 8年 4月10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 8年 3月25日 午前10時00分から 令和 8年 3月25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 8年 2月13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

6	所	在	海南省下津町方字丸尾
	地	番	2176番4
	地	目	宅地
	地	積	323.31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月10日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 中森 一希

1 不動産の表示

【物件番号6】

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6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

【物件番号6】

四囲の境界が不明確である。

《 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

6	所	在	海南市下津町方字丸尾
	地	番	2 1 7 6 番 4
	地	目	宅地
	地	積	3 2 3. 3 1 平方メートル



323

令和7年(ケ)第36号
令和7年6月11日受理
令和7年9月24日提出

現況調査報告書 (物件6)

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

6	所 在	海南市下津町方字丸尾
	地 番	2 1 7 6 番 4
	地 目	宅地
	地 積	3 2 3. 3 1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6
現況地目	☒ 宅地(物件6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 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 ☐
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。 ☐ ☐ 「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 表札等の表示

本件土地上に表札等は見当たらなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は海岸沿い道路に面して存在する。本件土地は一部コンクリート舗装されており、それ以外の部分には雑草が生えていた。
- (2) 法務局に本件土地の地積測量図の交付を申請したところ、交付は受けられなかった。また、14条1項地図の備え付けもなかった。本件土地の形状については、現場の状況や海南市地籍調査部署から取得した図面等によると、概ね6枚目の公図の通りであるものと思われるが、詳細については、専門家による調査・測量を要するものと思われる。
- (3) 本件土地の北側にはブロック塀が存在し、東側及び南側は擁壁となっていた。所有者から本件土地と東側隣地(2157番)及び南側里道との境界位置についての陳述があったものの、境界位置を示す紙などの確認ができなかったため、その境界位置は判然としなかった。
- (4) 接道状況は評価書のとおりである。
- (5) 本件土地は西側道路よりも高くなっており(写真2)、その高低差は概測で約2メートルであった。本件土地の北側は傾斜した進入路となっており(写真3)、この進入路を使用しなければ、西側道路から車両等により進入することは困難である。
- (6) 本件土地の南側から東側にかけて擁壁に沿って側溝様の溝が存在した(写真5、写真6)。
- (7) 本件土地の中央あたりに砂利や石などが堆積していた(写真7)。
- (8) 本件土地には、コンテナ、ドラム缶、その他廃棄物様のものが置かれていた(写真8、写真9)。
- (9) 本件土地と西側道路の境界あたりに道路標識が存在するところ、この標識の位置関係の詳細は不明である。

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	本件土地は私が母から譲り受けました。譲り受けてから何かに利用したりはしていません。 本件土地の北側の壁までが隣地になります。本件土地の範囲について、東側は擁壁の奥1メートルほどまで、南側は擁壁上の植樹部分までと認識しています。 本件土地の中央あたりにある堆積している砂利や石は、西側道路から本件土地への進入路を作るために掘削した際に生じたものです。 本件土地上に存在するコンテナやドラム缶そのほか廃棄物の類は、この土地の北側隣地の所有者であった次兄が勝手に置いたものです。次兄はすでに亡くなっていますが、撤去はすぐにはできると思います。 標識が本件土地内にあるのではないかとありますが、この標識は本件土地の敷地外にあるとの認識です。 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
令和 7年 6月11日 (水) 11:10 ~ 11:15	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年 6月12日 (木) 11:20 ~ 11:25	海南市役所	地籍・課税資料等調査
令和 7年 6月12日 (木) 14:36 ~ 14:45	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年 7月16日 (水) 11:46 ~ 12:00	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 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
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。 ☐		

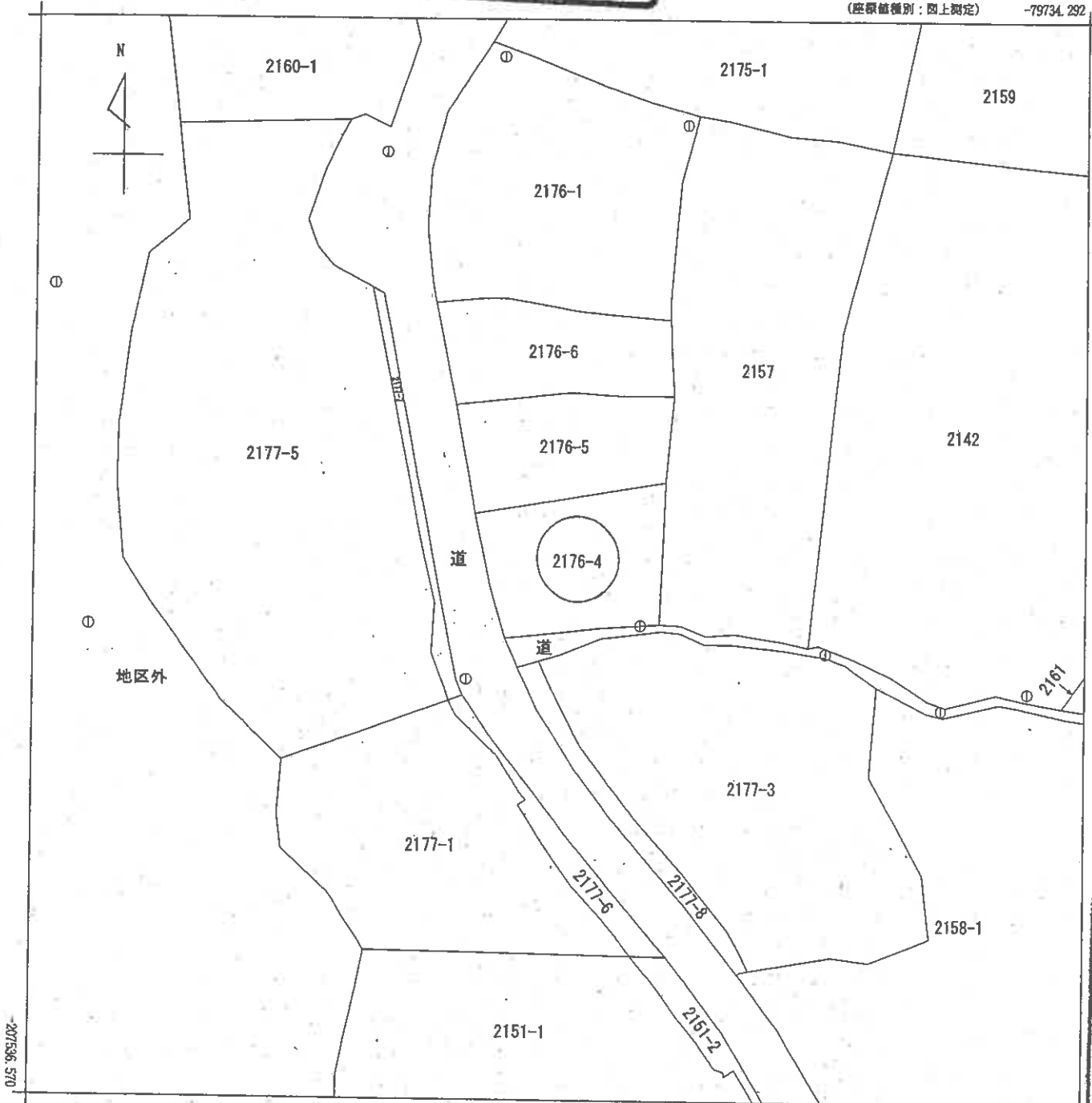
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図

(座標値種別：図上測定)

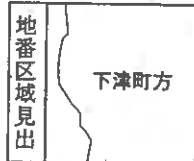
-79734.292

-207410.570



-79859.292

(座標値種別：図上測定)



A4判に縮小

請求部	所在	海南市下津町方字丸尾				地番	2176番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

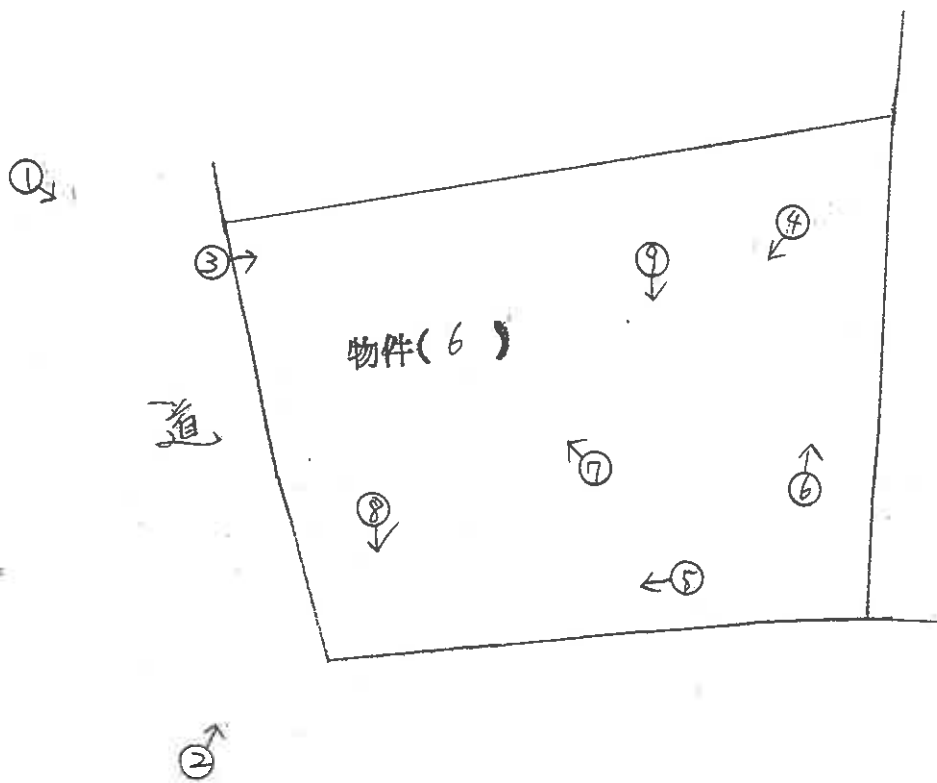
請求番号：55-4

(1/1)

(6 枚目)

公用

現況図



(7 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9

求 意 見 書

新 増 基 樹 殿

令和 7年12月18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 7年12月23日

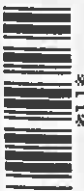
評価人

新 増 基 樹



物 件 目 録

6	所	在	海南市下津町方字丸尾
	地	番	2 1 7 6 番 4
	地	目	宅地
	地	積	3 2 3 . 3 1 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 7 年（ケ）第 36 号（物件 6）
令和 7 年 7 月 16 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 12 日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
＜土地用＞

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第1 評価額

評 価 額	
物件6(土地)	金2,260,000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

番号	所 在 等	登記記録上	現 況
6	所在地 在番 目積	別紙「物件目録」記載のとおり	左記と同じ
特 記 事 項			

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6）

位置・交通	JR紀勢本線「加茂郷」駅西方約4.1km（道路距離）（別添位置図参照）	
付近の状況	海岸線を走る県道沿いの一般住宅、別荘等が散在する地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 70% 200% — 建築基準法第22条（屋根不燃区域）、景観計画区域
画地条件	形状・規模：ほぼ長方形・323.31㎡（公簿） 間口・奥行：間口約15.0m×奥行約21.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路①から約2.0m高位、②からは後述の通り判然としない。	
接面道路の状況	①西側幅員約6.0m舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路） ②南側未舗装里道（建築基準法定外道路・幅員等不明）	
土地の利用状況等	土地の利用状況：更地の状態で所有者が占有	
供給処理施設	上水道	引込可
	ガス配管	なし
	下水道	なし
土壌汚染等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	

特 記 事 項	①本件物件 6 土地は14条地図や地積測量図等が存在せず、正確な位置、形状、面積、境界等については判然としないことが多く、その他の公的資料等では特定できなかったため、これらを特定するには、専門家による測量等が必要である。尚、南側里道についても同様である。 ②本件物件 6 土地上は北部分に設けられた昇降路の一部がコンクリート舗装がされている。 ③本件物件 6 土地の北側にはブロック塀が、東側並びに南側は擁壁がまたそれに沿って側溝が存在するが、境界が判然としないため、本件土地内に該当するか否かは不明である。 ④本件物件 6 土地の中央部付近には砂利や石等が堆積、その余の部分にはコンテナ、ドラム缶、その他廃棄物とみられるものが残置されていた。 ⑤本件物件 6 土地に西側で面する県道の境界辺りに道路標識が存在するが、この標識の位置関係の詳細については不明である。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件6（土地）

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
6	16,600	0.91	323.31	—	4,884,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 海南－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,900\text{円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/101 \times 100/105 \div 16,600\text{円/㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：方位(1.01)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $92\% \times 104\% \times 110\% \times 100\% \div 105\%$

イ 個別格差：方位(1.01)×高低差(0.90)÷0.91

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：本件の場合不要

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、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
6	4,884,000	—	0.77	0.60	2,260,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

エ 市場性修正：残置物が存在することによる減価(▲15%)、境界が判然としないことによる減価(▲10%)を考量して査定。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 和歌山県地価調査基準地価格（海南－3）

所 在：海南市下津町方字北原4 1 1 番

価 格：17,900円/㎡

位 置：JR紀勢本線「加茂郷」駅の西方道路距離約1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：500㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側3.8m市道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・用途無指定地域
(建ぺい率70%, 容積率200%)

地 域 の 概 要：大規模の農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件6（土地） 3,433,228円

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 付近見取図

3 公図写

4 現況写真

以 上

物 件 目 録

6 所	在	海南市下津町方字丸尾
地	番	2 1 7 6 番 4
地	目	宅地
地	積	3 2 3. 3 1 平方メートル

