

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（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 5月22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 8月28日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月11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12月18日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
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 5月22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

☆4 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ケ上
地 番 77番
地 目 田
地 積 814平方メートル



物件明細書

令和 7年 9月 1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4】
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4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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

4 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ケ上
地 番 77番
地 目 田
地 積 814平方メートル



令和6年(ケ)第83号
令和7年1月7日受理
令和7年5月27日提出

現況調査報告書

(物件4)

和歌山地方裁判所

執行官 武藤 隆

物 件 目 録

4 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ヶ上
地 番 77番
地 目 田
地 積 814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4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地 (物件4) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(14条1項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 枚目の概況図のとおり
占有者及び占有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が農地(休耕地)の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> その他の事項のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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や耕作地が混在しており、本件土地には雑草等が生い茂っていた。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)のとおりであるものと思われる。
- (2) 接道状況については評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地と東側隣地との間はブロック塀とフェンスで仕切られていた。
- (4) 確認できた地籍調査ピンの位置関係によれば、本件土地の西端部分は幅約40cmのコンクリート敷の通路様になっている(写真4)。
- (5) 本件土地の南東側は里道と接している(写真5)。本件土地はこの里道よりも約60cm低くなっていた。また、里道に沿うように南東側に水路が存在した。
- (6) 本件土地内には低木が存在した(写真8)
- (7) 本件土地の南東端はコンクリート敷に舗装されていた。

2 その他

所有者に対し、調査協力依頼のお知らせを送付したが、何らの回答もなかった。

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
紀の川用水土地改良区 担当者	<p>本件土地については、賦課金として年額5,848円を徴収しています。納期は年に2回あり、半額ずつ収めることになっています。納付義務者である本件土地所有者が令和7年1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。</p> <p>買受人は、当改良区にご連絡ください。</p>
橋本市農業委員会 (回答書の要旨)	<p>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。</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

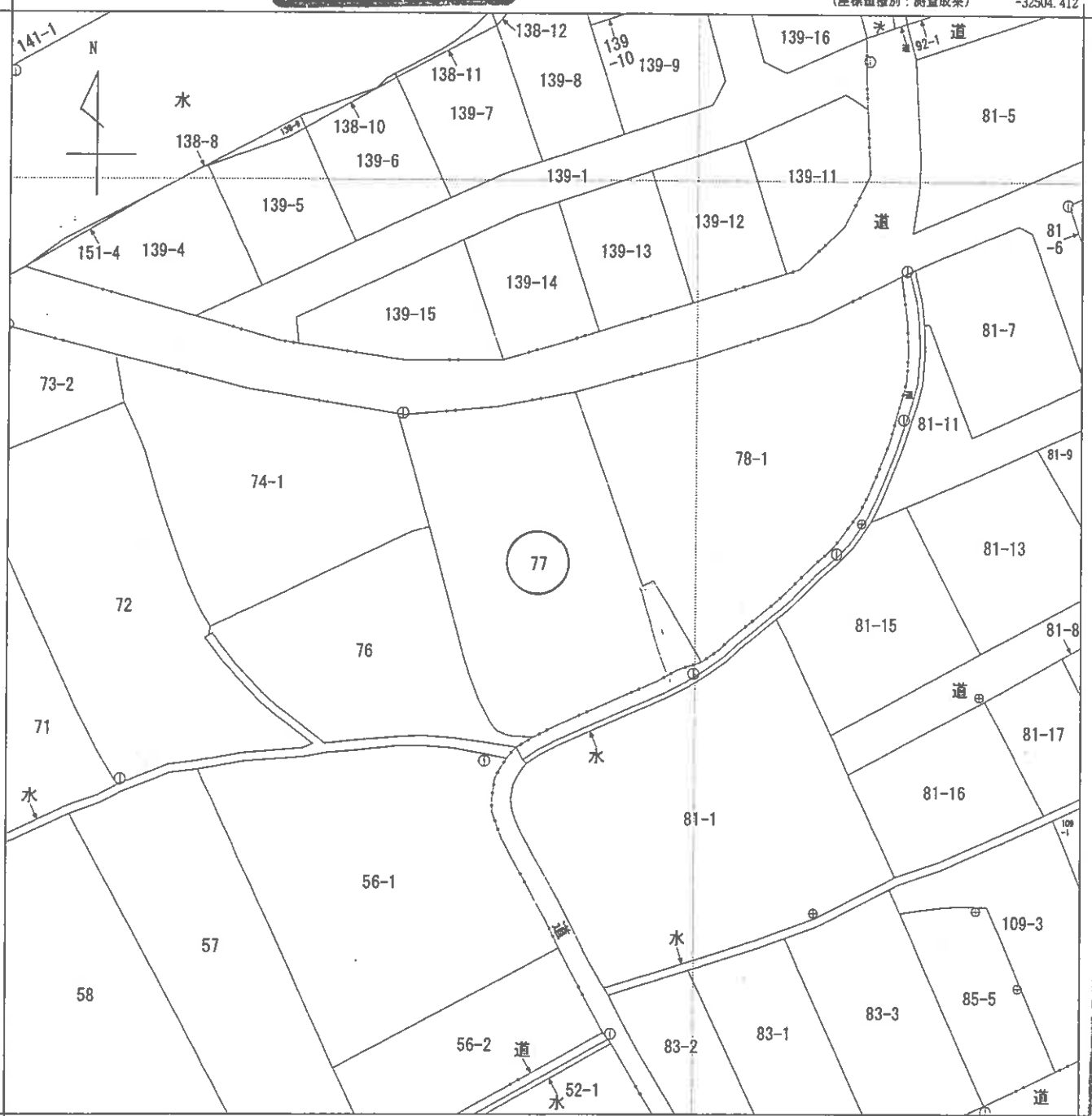
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年 1月 7日 (火) : ~ :	当庁執行官室	橋本市農業委員会に照会書送付
令和 7年 1月 8日 (水) 13:00~13:05	和歌山地方法務局橋本支局	登記等調査
令和 7年 1月 8日 (水) 13:15~13:20	橋本市役所	課税資料等調査、地籍調査
令和 7年 1月 8日 (水) 14:27~14:45	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年 1月 25日 (土) 14:27~14:45	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 7年 1月 27日 (月) 13:05~13:15	紀の川用水土地改良区	紀の川用水土地改良区担当者から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項)		
<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、解錠技術者を同行した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 日 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(座標値種別：測量成果) -32504.412

-185231.033



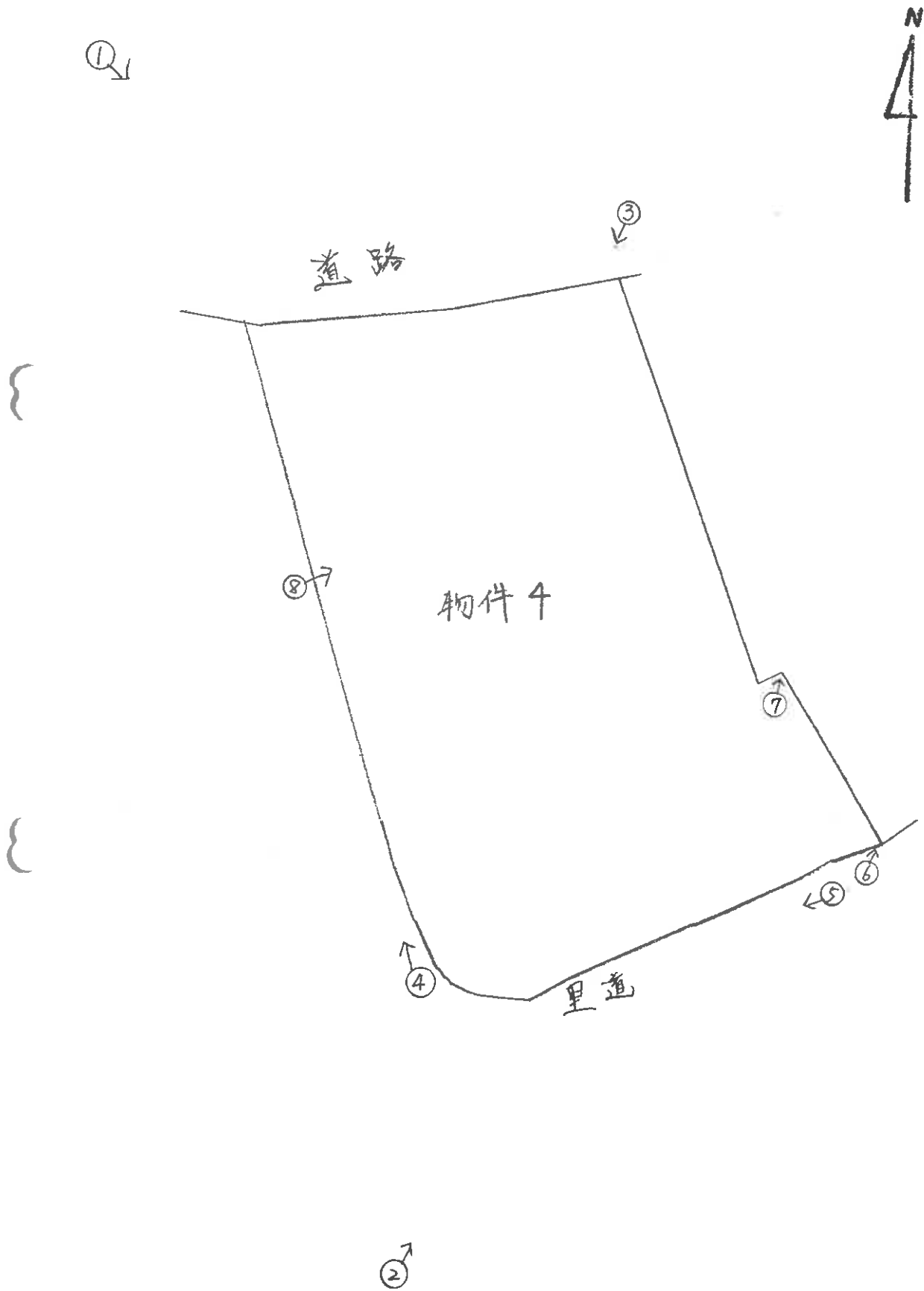
-32629.412 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
隅田町中島

A4判に縮小

請求部	所在	橋本市隅田町中島字岸ヶ上			地番	77番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成21年3月			備付年月日(原図)	平成24年12月4日		補記事項		

位置図



(7 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8

求 意 見 書

佐 藤 健 殿

令和 8年 1月29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 8年 2月 3日
評価人

佐藤 健



物 件 目 録

☆4 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ヶ上
地 番 77番
地 目 田
地 積 814平方メートル



令和 6年 (ケ) 第 (物件4)
令和 7年 1月25日 83号
令和 7年 5月19日 現地調査
評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
(土地)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 健

第1 評価額

評 価 額	
物件4（土地）	金 1,970,000 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
4	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左

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4）

位置・交通	J R和歌山線「隅田」駅の西方・道路距離約1.1km。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか農地も介在する住宅地域。 小学校は北東方約550m、主要商業施設は約250m以内に存する。
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：非線引都市計画区域 用途地域：第1種住居地域 建蔽率：60% 容積率：200% 防火規制：なし その他の規制：建築基準法第22条（屋根不燃区域） 宅地造成工事規制区域 農業振興地域（第3種農地）
面地条件 (規模、形状等)	規模：814㎡ 間口：約20.7m 奥行：約34.4～約40m 形状：ほぼ整形 高低差：北側市道と等高から約0.3m低く、南東側里道とは約0.6m低い 地勢：ほぼ平坦と推定
接面道路の状況	北側：幅員約5.2～6.2m 市道 建築基準法第42条1項1号 南東側：幅員約0.9～約1.3m 里道 建築基準法上の道路でない
土地の利用状況等	対象地の利用状況：休耕田
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：なし
土壌汚染等	登記簿・過去の住宅地図（昭和54年）では、従前から農地であったと推定される。現地調査では土壌汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。
特記事項	・低木や雑草が繁茂しており、立ち入ることが困難であった。 ・西端は幅約0.4mのコンクリート通路様となっており、南東端もコンクリート舗装されている。 ・現況調査報告書記載のとおり、賦課金の滞納がある。

第5 価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

物件4（土地）

物件4の土地価格を下記の通り求めた。

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
4	22,400	0.20	814	—	3,647,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（橋本（県）-1）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$24,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.7}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{106} \approx 22,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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

◇標準化補正 : 1.03（方位1.03）

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 98 \times 100 / 100 \times 100 / 108 \times 100 / 100 \approx 100 / 106$

※供給処理施設については環境条件で考慮している。

イ 個別格差 : 0.20（利用現況0.25、規模0.80）

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 必要なし

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、下記の通り評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 オ) 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
4	3,647,000	1.00	0.90	0.60	1,970,000

イ 占有減価修正
必要なし

ウ 市場性修正
農地のため △10

エ 競売市場性修正
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

- 1 地価公示価格等 (橋本(県) -1)
所 在 : 橋本市隅田町中島字谷田139番6外
価 格 : 24,500円/㎡
位 置 : JR和歌山線「隅田」駅の西方、道路距離約1.1kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 184㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域
(建蔽率 60% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件4 89,938円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近案内図
- 3 14条地図
- 4 現況写真

以上

物 件 目 録

4 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ヶ上
地 番 77番
地 目 田
地 積 814平方メートル

