

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 8 年 9 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を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 9 年 1 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 9 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 9 年 1 月 22 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 9 年 4 月 9 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 9 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1 ☆	2,720,000 2,176,000		544,000	0	0



物 件 目 録

☆1 所 在 和歌山市楠本字外島
地 番 217番1
地 目 田
地 積 2098平方メートル



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 8年 8月14日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 加藤 優衣

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	和歌山市楠本字外島
	地	番	217番1
	地	目	田
	地	積	2098平方メートル



令和7年(ケ)第64号
令和7年10月31日受理
令和8年 2月 2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 和歌山市楠本字外島
地 番 217番1
地 目 田
地 積 2098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 () ☐ 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 ☒ 8枚目の現況図のとおり
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)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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

表札等は見当たらなかった。

2 本件土地の状況

- (1) 本件土地は、紀の川堤防の北側の住宅や田畑などの混在する一面に存在する概ね平坦な土地である。本件土地には雑草が繁茂しており、休耕地の状況であるものと思われる。
- (2) 本件土地の地積測量図の交付を法務局に申請したところ、7枚目の本件土地が残地部分となっている地積測量図の交付を受けた。6枚目の公図は14条1項地図ではなかった。本件土地の周囲には一応コンクリートの畔や仕切りなどが確認できる箇所が見受けられた。上記地積測量図や航空写真、現場の状況、関係人の陳述等によれば、概ね本件土地の形状及び位置関係は8枚目の現況図のとおりであり、大きさは概ね公簿の値に近いものと思われるものの、境界については判然とせず、本件土地の正確な形状や地積などに関しては、専門家による調査・測量を要するものと思われる。
- (3) 接道状況については、評価書のとおり。
- (4) 本件土地の西側は、幅約0.8メートルの水路と接している(写真2、3)。なお、公図上は本件土地の西側は218番5の土地(所有者：和歌山市、地目：井溝、地積：52平方メートル)との間に里道が存在しているところ、現況では道様の部分は見当たらないことから、上記里道は本件土地または上記水路に取り込まれている可能性があるが、詳細は不明である。
- (5) 本件土地の南側は幅約4.2メートルの水路と接している(写真2、4)。なお、公図上は本件土地の南側隣地は217番3の土地(所有者：和歌山県、地目：田、地積：621平方メートル)となっている。この水路上の本件土地の南東部分が接する場所に床版(北側間口約6メートル、南側間口約8.2メートル)が設置されていた(写真4)。この床版から本件土地への進入路として本件土地の一部がコンクリートで約1.2メートルかさ上げされていた(写真5、6)。この進入路は耕作用の器具等の搬入用のものであることがうかがわれ、現状の形状では自動車での乗り入れは困難であるように思われる。
- (6) 本件土地の東側は幅0.5メートルの溝を挟んで幅約2.3メートルの里道が存在する(写真7)。なお、公図上は、本件土地の東側隣地は219番1の土地(所有者：和歌山市、地目：井溝、地積：66平方メートル)となっており、この土地のさらに東側に里道が存在している。
- (7) 本件土地の北側の境界あたりと思われる部分の一部にコンクリートの仕切りが見られた(写真8)。
- (8) 本件土地の北西部分については、雑草が繁茂しており、立ち入ることができなかったため、状況は確認できなかった。

3 その他

- (1) 和歌山市農業委員会より、書面により本件土地について農地法上のいかなる権利設定もなされていない旨の回答がある。
- (2) 全部事項証明書によると、以下の条件付所有権移転仮登記が存在する。なお、この仮登記は最先の根抵当権に遅れるものであると思われる。
原因：令和4年2月25日売買(条件 農地法第3条の許可)
権利者：A

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

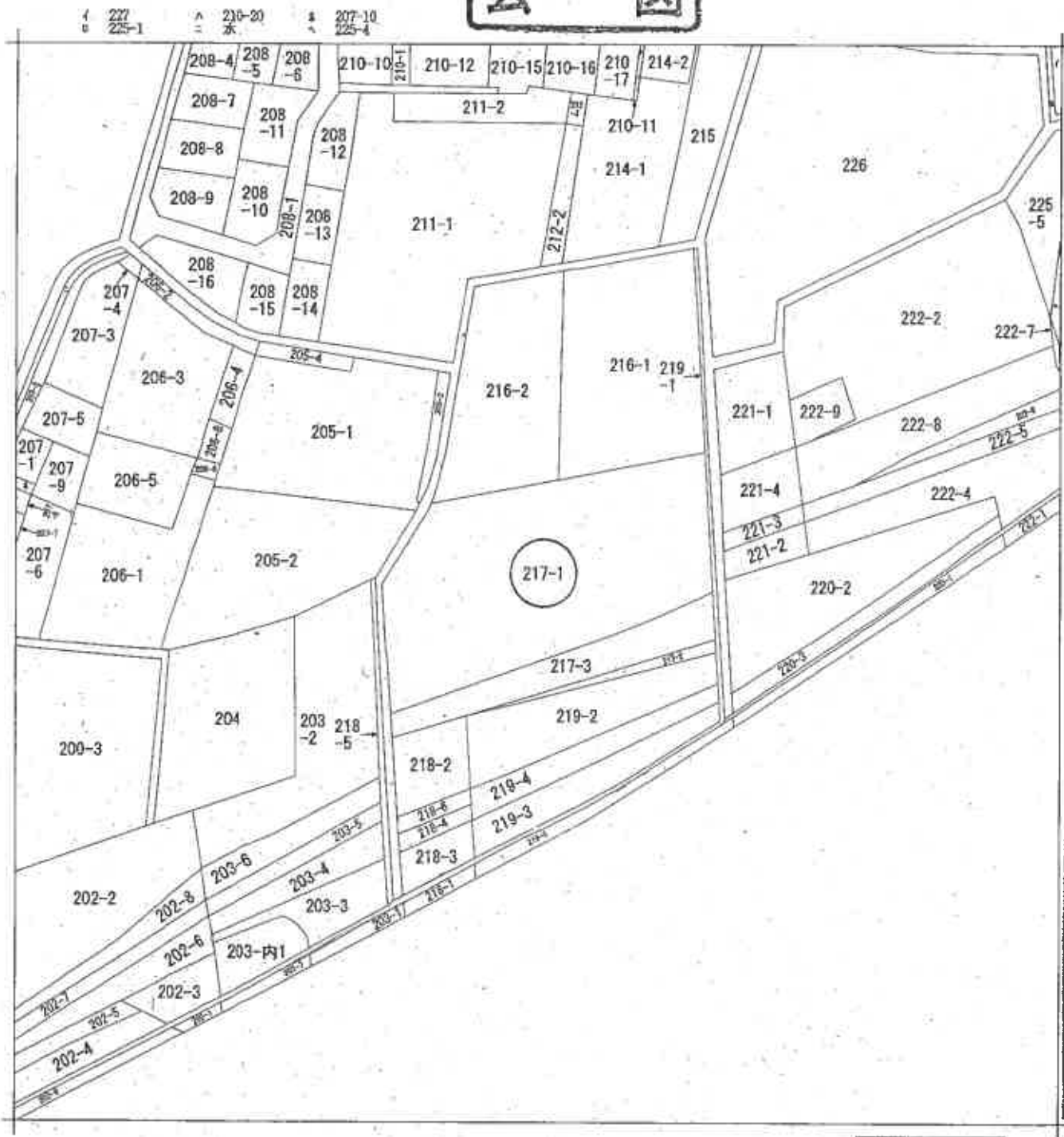
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者の子	本件土地は元々父のものでした。父は債権者から借り入れがあったところ、仮登記権利者 A に本件土地を売り渡し、A が代わりに上記借り入れを弁済することになりました。売買代金を全額受領したら、本登記するとの約束でしたが、半分ほどしか受領していないため、本登記していない状況です。そんななか、父の相続が発生し、現在は母の所有名義になっています。なお、現時点では、A との連絡は取れなくなっています。上記債務の処理については、債権者と協議中です。 本件土地の周囲はコンクリートの畔で囲まれた部分だと思います。北端部分についてもコンクリートの仕切りがあるはずです。 耕作状況について、以前は耕作していましたが、今は耕作していません。 立入調査の日程は都合がつかないので、立会はできません。
六箇井土地改良区担当者	本件土地には年額 9 6 5 0 円の賦課金が発生しています。令和 8 年 1 月 1 5 日時点で賦課金の滞納はありません。 本件土地の南側の水路の維持管理は当改良区で行っています。この水路部分を含むとうかがわれる本件土地の南側隣地（2 1 7 番 3）が、登記記録上は和歌山県所有の田となっている理由としては、本件土地の東方にある橋が整備されたときにこの部分が分筆され県に接收されたものの地目変更がなされていないということが推測されます。同水路上の床版について、設置許可の履歴がないとのことですので、接收にあたり県が設置したものであれば、そもそも設置許可の問題にならないため、つじつまも合うのではないかと思います。 本件土地の西側の里道については、本件土地か水路（2 1 8 番 5）に取り込まれている可能性があります。専門家による調査・測量により経緯が判明するかもしれません。
和歌山市農業委員会担当者	本件土地は 1 種農地に当たります。届出のみでの転用はできませんので、転用許可が必要ということになりますが、原則として転用許可はおりないと思います。したがって、取得のためには農地法 3 条許可が必要な農地ということになります。

(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
令和 7年10月31日 (金) : ~ :	当庁執行官室	和歌山市農業委員会に照会文書送付
令和 7年10月31日 (金) 11:00~11:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年11月4日 (火) 14:00 ~ 14:10	和歌山市役所	課税資料等調査
令和 7年11月4日 (火) 15:11 ~ 15:27	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 8年 1月6日 (火) 15:50 ~ 16:00	当庁執行官室	所有者の子から電話聞き取り
令和 8年 1月15日 (木) 13:00 ~ 13:49	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 8年 1月15日 (木) 14:00 ~ 14:30	六箇井土地改良区	担当者から聞き取り
令和 8年 1月28日 (水) 16:50 ~ 16:55	当庁執行官室	和歌山市農業委員会担当者から電話聞き取り
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



A4判に縮小



請求部	所在	和歌山市楠本字外島				地番	217番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	方位不明				

登記年月日：昭和55年4月19日

0065003

355419

地積測量図

地番 第217-1-3-1

土地の所在 和歌山市楠本字外島

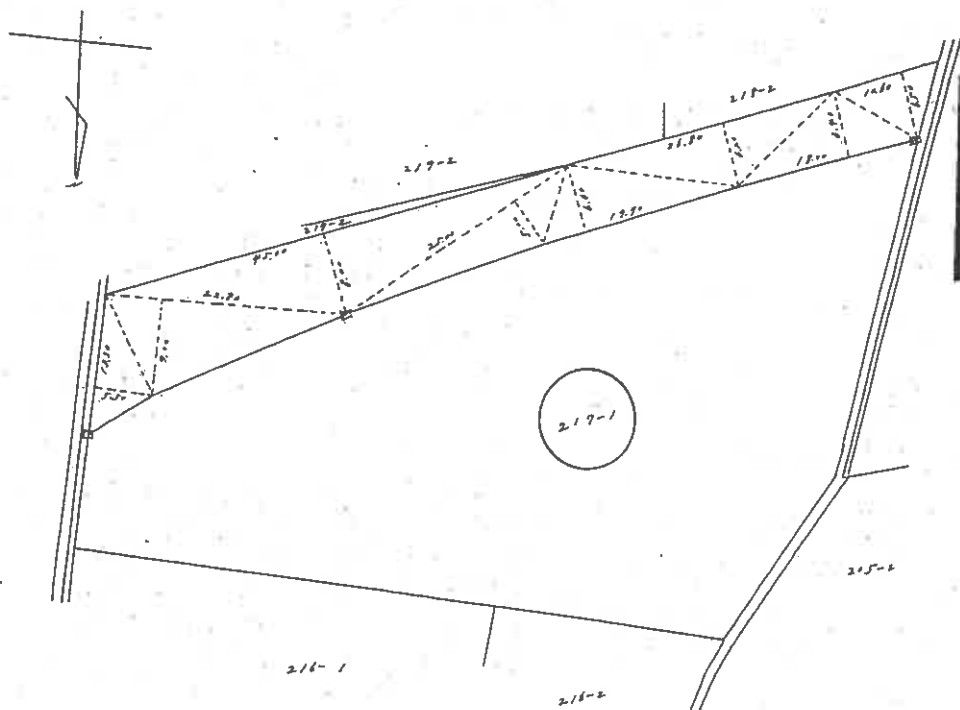
境界線の種類
□ コンクリート柱

求 積 217-3

$12.30 \times 5.50 = 92.15$
 $22.80 \times 7.00 = 205.20$
 $45.00 \times 8.00 = 360.00$
 $25.00 \times 5.00 = 125.00$
 $18.70 \times 6.60 = 123.42$
 $21.80 \times 6.20 = 135.16$
 $18.00 \times 6.40 = 115.20$
 $10.60 \times 6.50 = 68.90$

計 1242.63
 $\frac{1}{2}$ 621.315

217-1
 $27.00 \times 6.20 = 207.60$
 219-1 207.60



A4判に縮小

作製者

(昭和55年2月4日作製)

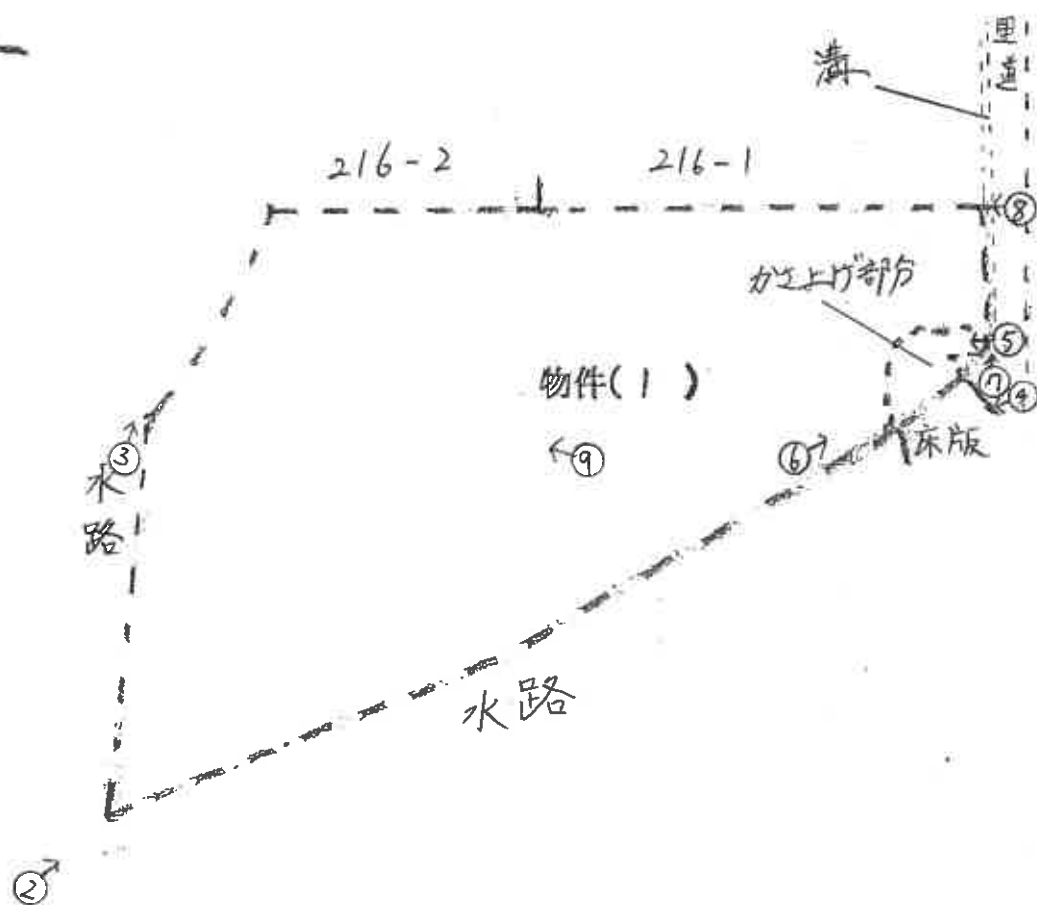
代位 嘱託者

代位者

縮尺

1/500

現況図



←○写真撮影位置・方向

(8 枚目)



1



2



3



4
床版



5



6



7



8



9

令和 7 年 (ケ) 第 64 号
令和 8 年 1 月 15 日 現地調査
令和 8 年 2 月 3 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 2,720,000 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	特記事項
番号	特 記 事 項		
	本件土地には残地の地積測量図しか存在しない。現地調査に基づき図面上や航空写真等で概測すると、概ね公簿面積程度は維持されているものと思われるため、本件評価にあたっては公簿面積を採用した。尚、正確な境界や面積の確定には専門家による測量が必要である。		

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「布施屋」駅の北西方 道路距離約2.1km (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、周辺では事業所や住宅が見受けられる。	
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域 農業振興地域（農用地区域） 第1種農地
画 地 条 件	東西約70m、南北約30m、公簿地積2,098㎡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	南側：幅約4.2mの井溝を隔てて、幅員約2.3mの舗装道路（建築基準法第42条2項道路）が存在する。尚、本件土地の南東側では、当該井溝との間にコンクリート製の床版が設置されており、更にそれに続く部分で、本件土地内と思われる部分にコンクリートブロック等で造られた乗入口が設置されている。（特記事項①） 東側：幅0.5mの井溝を隔てて、幅員約2.3mの未舗装里道（建築基準法外道路）が存在する。	

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。
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和歌山市役所耕地課によると、当該井溝上に設置されている床版についての占用許可等とはとられていないとのことであり、留意されたい。当該床版の今後の利用等については、担当課で確認が必要である。 ②公図上、西側には里道が存在するが、現況は井溝が存在するのみで里道は見受けられず、本件土地に取り込まれている可能性も否定できないため、留意されたい。 ③しばらく耕作されていないようであり、雑草が繁茂している部分や、地表が硬い部分があった。 ④六箇井土地改良区への賦課金(年間9,650円)の支払いが必要である。 ⑤紀の川洪水ハザードマップによると、当該土地は浸水想定区域に存している。 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関係人の陳述については、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	3,000	0.90	2,098	5,665,000

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（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	5,665,000	1.00	0.80	0.60	2,720,000

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7年度）

物件 1（土地）：268,753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	和歌山市楠本字外島
	地 番	2 1 7 番 1
	地 目	田
	地 積	2 0 9 8 平方メートル

