

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 3 日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

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 日から 令和 9 年 1 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 9 年 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 9 年 3 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部
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 3 3 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 1 0 月 2 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 特別売却の買受申出日時は, 上記特別売却実施期間中 (祝日を除く。) の午後 1 時から午後 3 時までです。

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	470,000 376,000		94,000	3,835	0

物 件 目 録

☆1 所 在 田辺市中辺路町栗栖川字王子
地 番 2 9 4 番 4 6
地 目 畑
地 積 4 7 5 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 30日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

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 | 田辺市中辺路町栗栖川字王子 |
| | 地 番 | 2 9 4 番 4 6 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 7 5 6 平方メートル |

令和8年(ケ)第4号
令和8年4月21日受理
令和8年7月21日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所田辺支部

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

- 1 所 在 田辺市中辺路町栗栖川字王子
- 地 番 2 9 4 番 4 6
- 地 目 畑
- 地 積 4 7 5 6 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 () ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☒ 畑(物件1)
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 ☐
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 ☒ 上記の者が畑(梅畑)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
(2 枚目)

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

- (1) 本件土地は周囲に梅畑などが存在する一画に存在し、土地内には梅の木が植えられており、梅畑として使用されている。ただし、土地内には雑草が繁茂しており、収穫のための管理がなされている様子はいかがわれなかった。その形状は概ね6～7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) 本件土地は北西から南東にかけて緩やかに傾斜しており、北西側隣地は山の斜面になっていた。
- (3) 本件土地の南西辺のあたりに溝が存在し、その外側に金網が存在した（写真4、5）。概測や所有者からの陳述によっても、この溝が本件土地に含まれるかどうかは判然としなかった。詳細については、専門家による測量等によって確認する必要があるものと思われる。また、この溝内には細い水道管のようなものが見られたが、この設置権原等については不明である。
- (4) 本件土地の梅畑部分の周囲は金網で囲まれており、動物除けの電線が張られていた（写真6、7）。この電線の稼働状況は不明であることに加え、雑草等が繁茂していたため、同梅畑部分には立ち入ることができなかった。
- (5) 本件土地の北東辺側から北西辺側にかけては幅3メートルないし4メートルほどの未舗装の通路様になっており、さらにその外側は側溝様の溝になっていた。溝はところどころ土砂に埋もれている部分や雑草等の繁茂により確認できない部分もあった。現場で確認できた地籍調査図の位置によれば、この溝は本件土地に含まれるものと思われる（写真9）。また、北東側の溝内ないしその周辺には細い水道管のようなものが見られたが、この設置権原等については不明である。
- (6) 本件土地には防霜ファンが多数存在した。
- (7) 本件土地内の梅林部分の周囲に、収穫した梅の実を運搬するためと思われる機械が2台置かれていた（写真10、写真11）。そのほか、鉄パイプなどの動産類も置かれていた。
- (8) 本件土地の北西側隣地部分に崩れている部分が存在した（写真8）。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
田辺市農業委員会 (回答書要旨)	本件土地について、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利の設定に関する農地法第3条の許可はされていません。
田辺市役所農業振興課 担当者	本件土地には、買受人に引き継がれるような滞納金があるといったことは把握していません。市町村合併の前に発生しているものがあれば行政局にて把握していると思いますので、そちらに確認してください。
中辺路行政局担当者	本件土地には、買受人に引き継がれるような滞納金はありません。
近隣耕作者	本件土地では梅の実を栽培していました。植えられている梅自体はあまり市場流通性の高いものではないように思います。植えられている木の状態を見る限り、今シーズン中に手入れをしないとダメになってしまうのではないかと思います。 本件土地には水は来ていないので、所有者は消毒用の水などは近隣の梅農家から融通してもらっていました。買受人が水を使用するには近隣の梅農家と話をしてもらう必要があります。 北東側の溝のあたりの水道管は、本件土地のさらに下の土地に山からの水を引くためにかなり昔に敷いたものだと聞いています。所有者に対してはこの水道管を使っても差し支えないとの話もあったと思いますが、使用していなかったようです。 このあたりで耕作するにあたって、水利負担金や賦課金のようなものはありません。
所有者	本件土地については、私の認識では2年前くらいまでは梅の実を育てていました。私が梅の木を植えて事業として栽培していました。今は体を壊してしまったので、事業を継続できていません。 本件土地に水は来ていないので、周囲の梅農家から水を融通してもらっていました。山から引いている水道管を使ってもいいという話もありましたが、使っていませんでした。水道管の設置されている部分について土地使用料の授受などはありません。 梅の木が植わっている周囲の金網は購入した当初からありました。動物除けの電線は私が張ったものです。防霜ファンは私が土地を購入した当初からあったと思います。 北東辺から北西辺にかけての道と側溝は私がお金をかけて整備しました。南西側の溝のどこまでが自分の土地なのかはわかりませんが、南西側の金網も私が本件土地を購入した当初から溝の外側にありました。 本件土地内には梅の実収穫用の機械のほか、鉄パイプその他の動産類もありますが、処分等についてどうしたらいいのか私にはわかりません。収穫用の機械のうち1台についてはローンが残っているかもしれません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月21日(火) 14:45 ~ 14:55	和歌山地方法務局田辺支局	登記等調査
令和8年4月21日(火) : ~ :	当庁執行官室	田辺市農業委員会に照会書送付 (令和8年5月7日回答書受領)
令和8年4月28日(火) 13:35 ~ 13:45	田辺市役所	地籍及び課税資料等調査
令和8年4月28日(火) 14:53 ~ 15:13	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和8年5月12日(火) 14:20 ~ 14:25	田辺市役所	田辺市役所農業振興課担当者から 聞き取り
令和8年6月3日(水) 13:30 ~ 13:35	当庁執行官室	中辺路行政局担当者から電話聞き 取り
令和8年6月8日(月) 13:00 ~ 14:10	物件所在地	評価人と立入調査, 写真撮影 近隣耕作者から聞き取り
令和8年6月8日(月) 15:00 ~ 15:30	所有者滞在地	所有者から聞き取り
(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



(座標値種別：測量成果)

-45322.777

-244280.245

-244406.245

-45447.777

(座標値種別：測量成果)

地番
区域見出

中辺路町栗栖川

A
4
判
に
縮
小

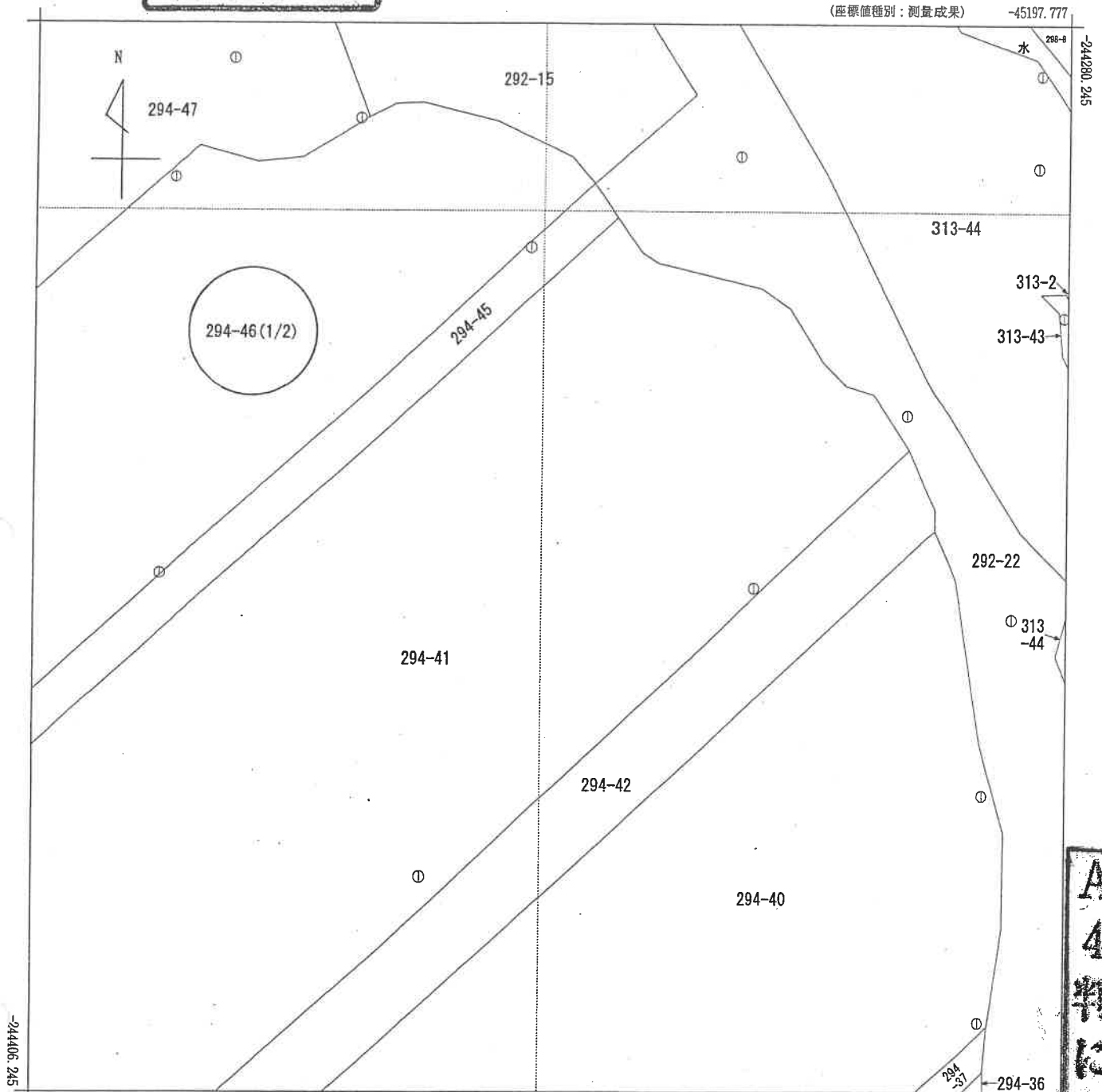
請求 部分	所在	田辺市中辺路町栗栖川字王子				地番	294番46			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	平成13年9月18日				備付 年月日 (原図)			補事 記項		

請求番号：9-1
(1/2)

(6 枚目)

公用

公 図

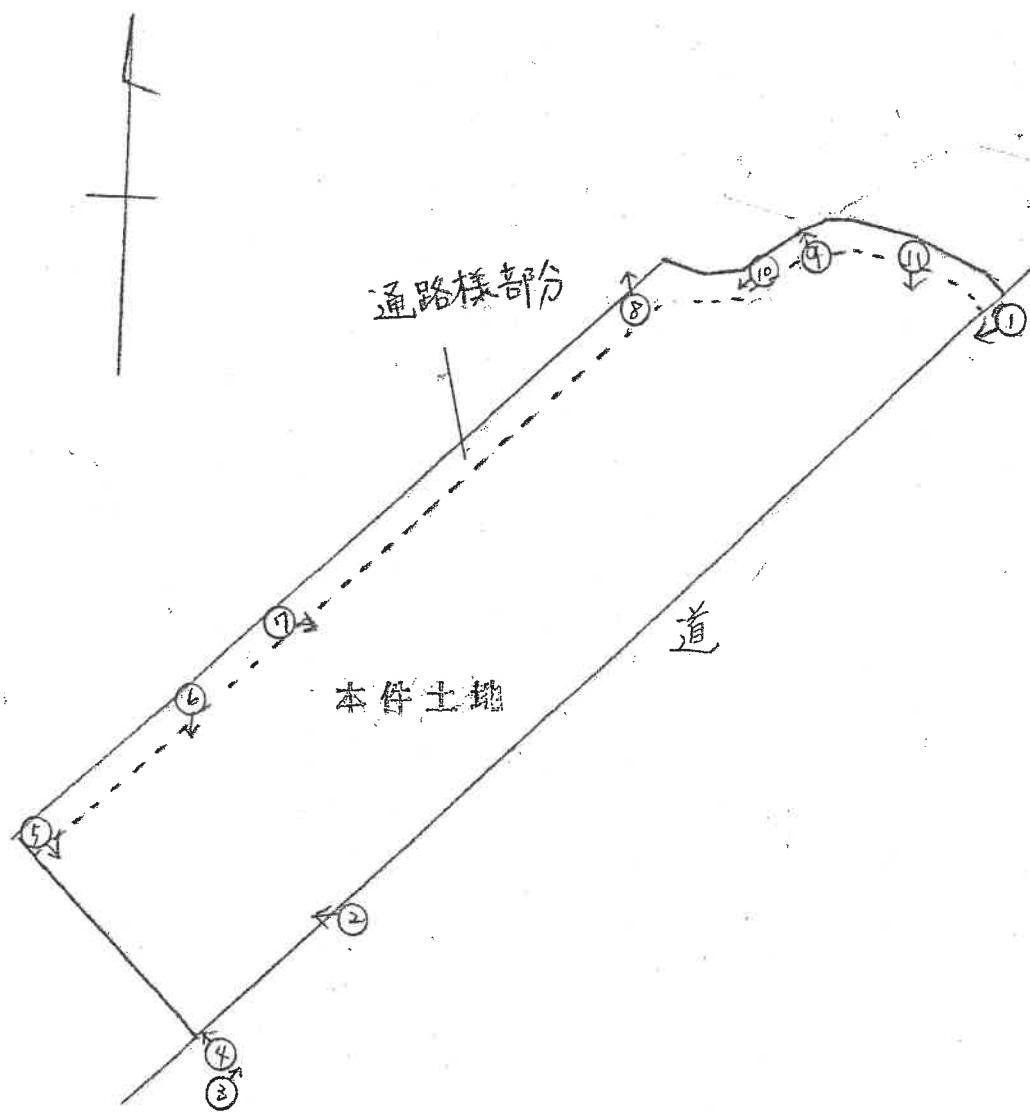


A4判に縮小

地番区域見出
中辺路町栗栖川

請求部	所在	田辺市中辺路町栗栖川字王子				地番	294番46			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成13年9月18日			備付年月日(原図)				補記事項		

現況図



←○写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 6 月 8 日 現地調査
令和 8 年 7 月 15 日 評価

和歌山地方裁判所
田辺支部 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1（土地）	金 470,000	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 地 地 地 在 番 目 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1）

位 置 ・ 交 通	J R 紀勢本線「朝来」駅の北東方・道路距離約19 k m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	パイロット事業で造成された果樹畑の広がる地域。 市役所行政局は南東方約1.4 k m、国道311号は約1.4 k m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：都市計画区域外 用 途 地 域：なし 建 蔽 率：なし 容 積 率：なし 防 火 規 制：なし その他の規制：土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域（土石流）にも隣接している。 農業振興地域内の農用地区域、第1種農地
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：4,756㎡ 間 口：約146.4m 奥 行：約35m 形 状：不整形 高 低 差：等高～約0.5m高い 地 勢：南東向き緩傾斜と推定される
接面道路の状況	南 東 側：幅員約4.5m 道路
土地の利用状況等	対象地の利用状況：農地（梅畑）
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58年）では、従前は山林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	・上記道路は田辺市所有であるが市道認定はされていない。 ・現況調査報告書記載のとおり、梅畑部分には立ち入ることができなかったが、北東側から北西側にかけて幅員約3～4mの未舗装通路が取り付けられている。また、国土調査の筆界点がほとんど見当たらなかったため、現状では隣地境界がやや不明である。 ・北東側や南西側の水道管状のパイプの設置権原等は不明である。 ・多数の防霜ファンが設置されているほか、運搬用の機械、鉄パイプ等が残置されている。

第5 価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1(土地)

物件1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 補正率 エ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	500	0.41	4,756	—	975,000

ア 標準画地価格の査定

本件は農地であり、地価公示価格等と適正に比準出来ない為、当市の農地事例や精通者意見等を参考に標準的な農地を500円/㎡と査定した。

イ 個別格差 : 0.41 (利用現況等0.50、道路0.90、水道0.90)

ウ 地積 : 登記数量

エ 建付減価補正率 : 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 減価率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	975,000	1.00	0.80	0.60	470,000

イ 占有減価率
必要なし

ウ 市場性修正
農地のため △20

第6 参考価格資料

- | | | |
|---|----------|----------|
| 1 | 固定資産税評価額 | (令和7年度) |
| | 物件1 | 273,945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

- 1 所 在 田辺市中辺路町栗栖川字王子
地 番 2 9 4 番 4 6
地 目 畑
地 積 4 7 5 6 平方メートル