

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 高 野 由 奈

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 21 日から 令和 9 年 1 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 9 年 2 月 4 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 9 年 5 月 6 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の指定する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 10 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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)
11☆	710,000 568,000		142,000	1,109	0
備考					



物 件 目 録

☆11 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字平松
地 番 2786番
地 目 田
地 積 821平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 6日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 水 田 朱 音

1 不動産の表示

【物件番号11】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

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11】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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

11	所 在	和歌山県日高郡日高川町大字小熊字平松
	地 番	2786番
	地 目	田
	地 積	821平方メートル



令和 8年(ケ)第 1号
令和 8年 1月29日受理
令和 8年 4月28日提出

現況調査報告書

(物件11)

和歌山地方裁判所御坊支部

執行官 板谷和生

物 件 目 録

1 1	所 在	和歌山県日高郡日高川町大字小熊字平松
	地 番	2 7 8 6 番
	地 目	田
	地 積	8 2 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11
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 田 (物件11) ☐ 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 ☐
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 ☒ 上記の者が田として使用し、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 本件土地の状況

本件土地は地籍調査済みであり、その形状及び範囲は公図記載のとおりである。田や畑に囲まれた平坦な農地の一画で、台形状になった「田」である。公道には面していない。また本件土地の南側・西側・北側は水路に面している。(写真1～6)

水路をはさんだ北側にはコンクリート擁壁があり、北側土地の方が高くなっていた。(写真1～3)

本件土地の北西端に電柱の支線が取り付けられていた。電柱は本件土地の外に立てられていた。

(写真1～4)

本件土地は5～6年ぐらい耕作されていないようで、雑草がかなり繁茂していて中に立ち入ることができなかった。(写真1～6)

2 その他

本件土地は田なので水を引く必要がある。その場合、この地域を管轄している「矢田大池水利組合」に使用料を支払う必要がある。年間2000円～3000円程度とのことであった。また、所有者は土地改良区の組合員ではないため、賦課金の滞納はない。

(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
協立産業有限会社の 元従業員	私は本件土地所有者が経営していた会社の従業員でした。この田は5～6年前ぐらいから耕作していません。雑草等が繁茂していて、かなり荒れた状態になっています。道路に面していないので、西隣の2784番の土地等を通らせてもらう必要があります。 本件土地の北西端に電柱の支線が設置されています。使用料をもらっていたかどうかはわかりません。 この田に水を引くためには地元の水利組合に使用料を支払わなくてはなりません。年間2000円から3000円ぐらいだったと思います。平成6年までは支払っていましたが、平成7年度は支払っていません。
川辺町周辺土地改良区 職員	本件農地は当区の管轄区域内ですが、所有者は当改良区の組合員ではありません。ですから賦課金の滞納も当然ありません。 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 8 年 2 月 5 日 (木) 11 : 46 ~ 11 : 48	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
〃 13 : 45 ~ 13 : 55	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
〃 14 : 48 ~ 14 : 54	日高川町役場	地籍調査
令和 8 年 2 月 1 9 日 (木) 11 : 50 ~ 12 : 00	物件所在地	評価人と立入調査, 写真撮影 元従業員から聞き取り
令和 8 年 3 月 2 3 日 (月) 13 : 15 ~ 13 : 17	当庁執行官室	川辺町周辺土地改良区 担当者から聞き取り
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



(座標値種別：測量成果)

-74347.272

-230356.967

1-4-42
2714-4

6176

2766-2

2765-2

2765-1

2778-1

2777-1

2775

2776

2779

2783

2778-4

2785-2

2762

2784

物件(11)

2786

2787

2789

2761
-1
2760

2916-1

水

2791-2

2903

2912

2915
-1

2914

2910

2905

2907

2951-1

2954

2956

2906

6152

2955

2949
-1

2948-1

2960-1

6150-1

2958-2

2908

2957-1

2909-2

2909

-74472.272

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

大字小熊

請求分	所在	日高郡日高川町大字小熊字平松				地番	2786番			
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22年3月			備付年月日(原図)	平成23年12月19日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(和歌山地方務局御坊支局管轄)

令和8年3月9日

和歌山地方務局

登記官

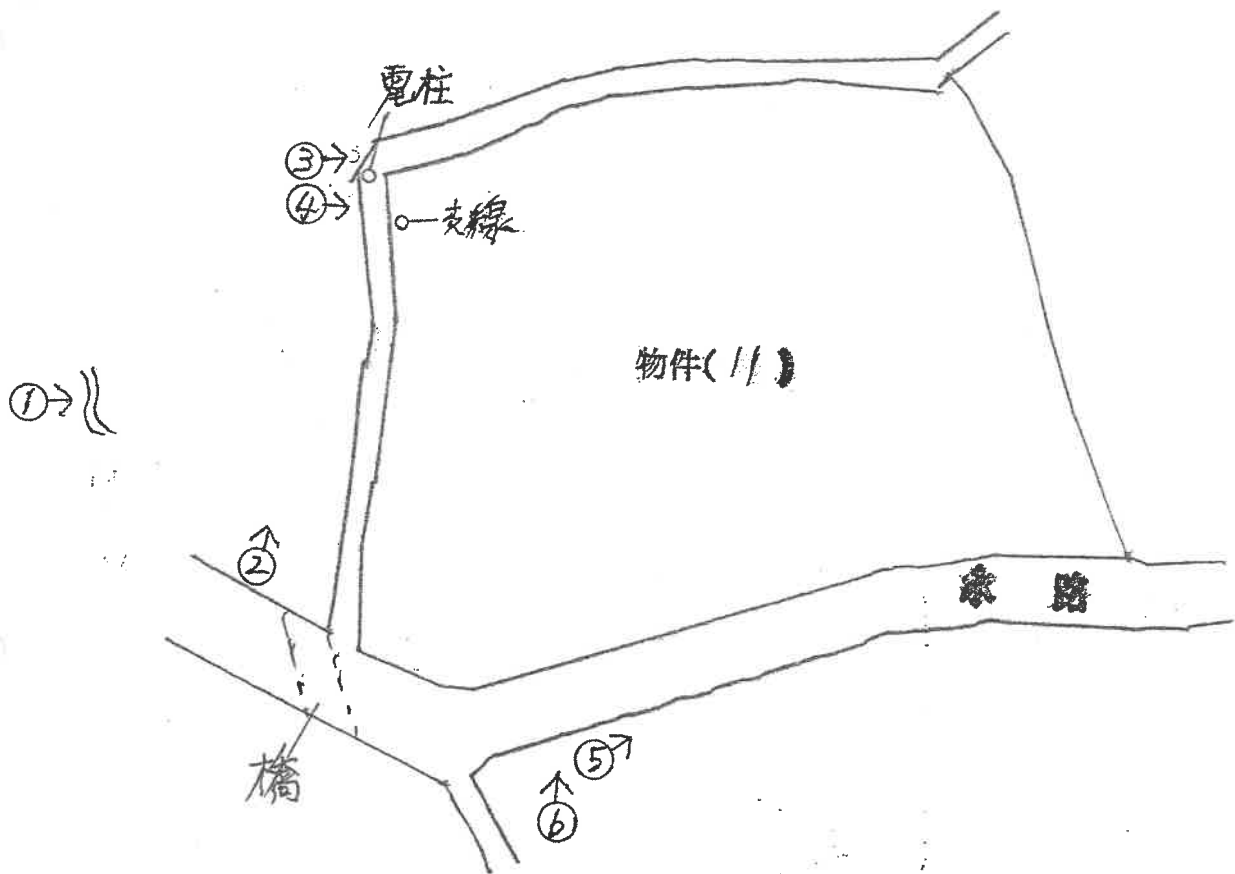
請求番号：3-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

位置図



←○写真撮影位置・方向

(7 枚目)



1



2



3



4



5



6

令和 8 年 (ケ) 第 1 号

【物件 1 1】

令和 8 年 2 月 1 9 日 現地調査

令和 8 年 4 月 2 8 日 評 価

和歌山地方裁判所 御坊支部 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 1 (土地)	金 7 1 0 , 0 0 0 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 1	所在地 地目積	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

土地の概況及び利用状況等（物件11）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「道成寺」駅の東方 道路距離約2km (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、周辺では農家住宅や一般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	都市計画区域外 ————— ————— ————— ————— 景観計画区域 宅地造成等工事規制区域 農業振興地域 第1種農地
画 地 条 件	東西約33m、南北約25m、公簿地積821㎡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	接面道路なし	
土 地 の 利 用 状 況 等	所有者が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日高川町ため池ハザードマップによると、矢田大池の浸水想定区域内に存している。 ②本件土地内(北西側)に電柱の支線が存在する。 ③耕作はされておらず、雑草等が繁茂している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件11（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
11	2,000	0.90	821	1,478,000

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0.95 接面道路なし0.95 （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 1	1, 478, 000	1. 00	0. 80	0. 60	710, 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

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 1 （土地）： 79, 275円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 1	所 在	和歌山県日高郡日高川町大字小熊字平松
	地 番	2 7 8 6 番
	地 目	田
	地 積	8 2 1 平方メートル

