

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 6年12月20日
 和歌山地方裁判所民事部執行係
 裁判所書記官 松本 篤郎

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 7年 4月25日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 9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 7年 8月22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 7年 5月14日 午前10時00分から 令和 7年 5月14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 6年12月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1☆	240,000 192,000		48,000	不明	不明
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 和歌山県橋本市古佐田三丁目
地 番 382番
地 目 畑
地 積 317平方メートル



物件明細書

令和 6年 4月23日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 廣畑 克巳

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

【物件番号1】

本件土地の一部は私道として利用されている。

《 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 和歌山県橋本市古佐田三丁目
地 番 382番
地 目 畑
地 積 317平方メートル



令和5年(ケ)第70号
令和6年1月31日受理
令和6年2月27日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 吉 本 秀 樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県橋本市古佐田三丁目
地 番 382番
地 目 畑
地 積 317平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(未実施) 付近
土地	物件1
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"/> 畑(物件 1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <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 checked="" type="checkbox"/> 「地形図」のとおり
占有者及び占有状況	<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"/> 上記の者が畑(一部私道)として使用し、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"/>
その他の事項	接道関係は評価書参照
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者 ()</p>	<p>本土地は、私が柿や栗を肥培管理して畑として使用しています。一部は道路及びその法面(擁壁)です。 私が認識する土地の境界は別紙(6枚目「地形図」)のとおりです。草を刈り払えば要所に杭が残っているかもしれません。 道路は、かつて父が市に提供したものです。 古いことなので、その範囲や面積は正確には分かりません。 畑としては、特に問題はないと思いますが、宅地として利用するには道路との高低差(道路の方が高い：写真参照)や土地の形状、接道関係などに難があると思います。</p>

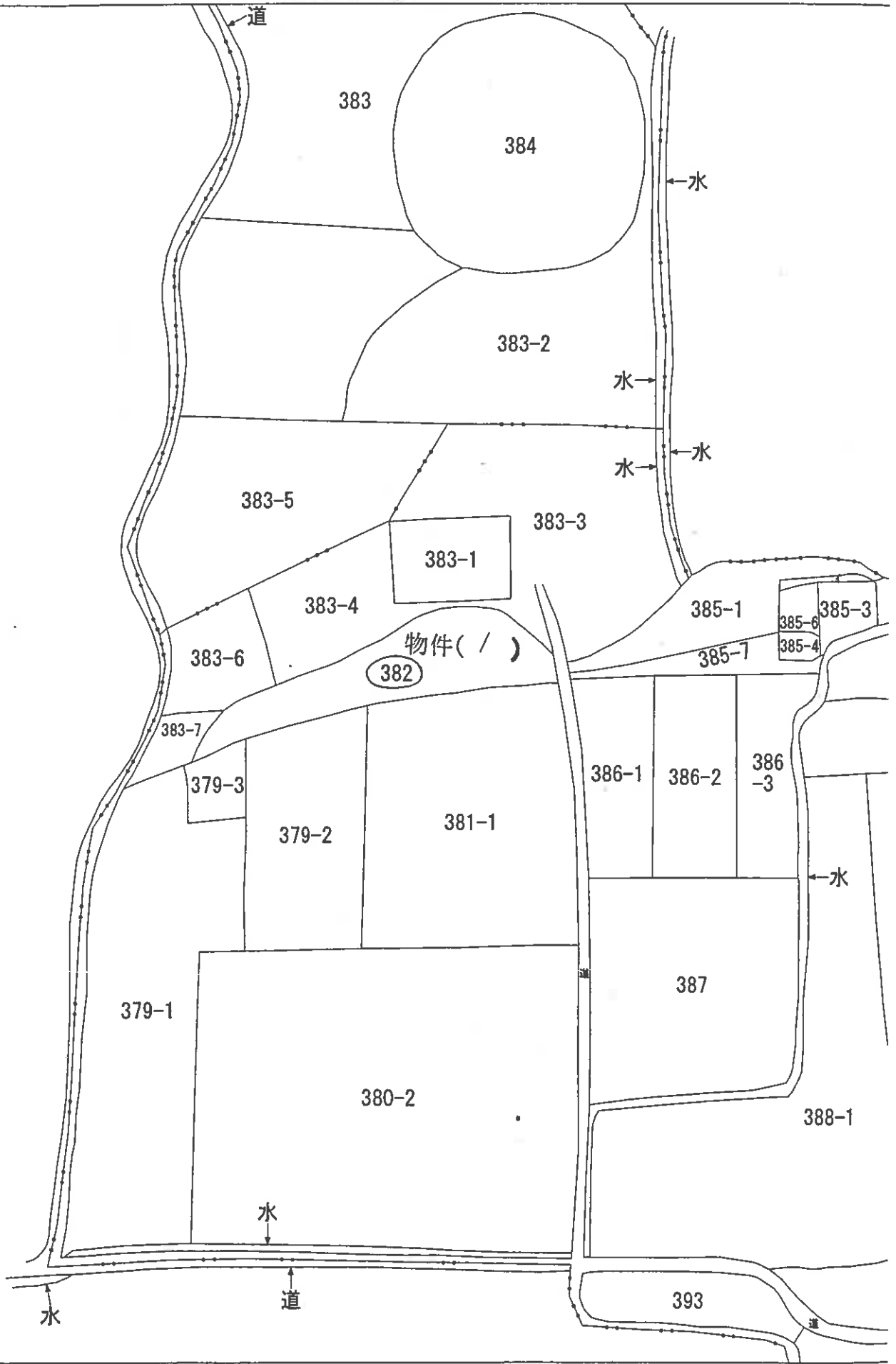
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見
<p>本土地の位置及び形状は、おおむね関係人の陳述から6枚目「地形図」のとおりであると思われるが、地積測量図等の再現性を有する図面等が存在しないことから、正確に境界を特定するためには境界明示を要するものと思われる。</p> <p>なお、市の公課証明では畑 255.40㎡、公衆用道路 61.60㎡となっている。</p> <p>本土地の畑部分は比較的平坦であるが、関係人の陳述のとおり道路部分とは高低差があり、その高低差はおおむね西側で約3.5m、東側で約2.5mである。</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

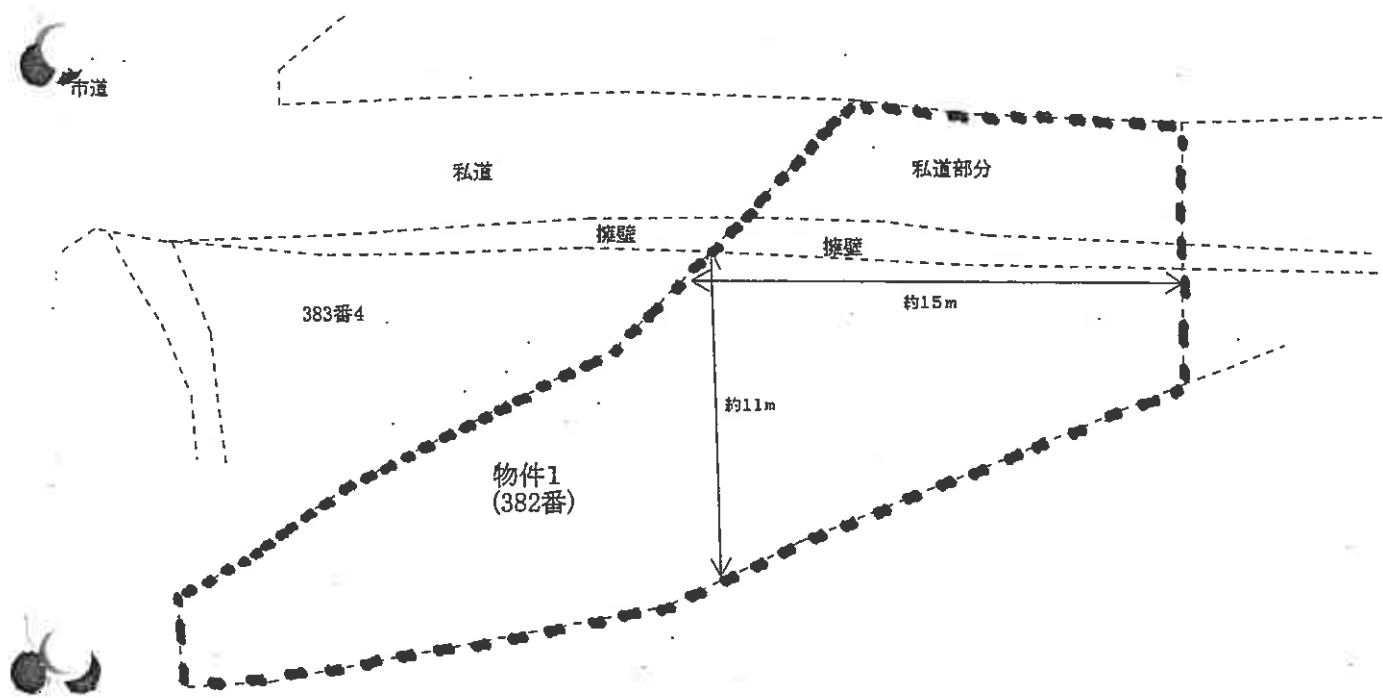
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年2月1日(木) 11:40 - 12:05	和歌山地方法務局 橋本支局	登記等調査
” 12:40 - 13:15	物件所在地	物件及び占有調査 写真撮影 所有者に面談
6年2月5日(月) 15:20 - 15:40	和歌山地方法務局 橋本支局	登記等調査(物件特定資料の収集)
6年2月21日(水) 9:35 - 10:10	物件所在地	評価人と現地調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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(事前に連絡がない場合は解錠者を同行する旨予告したが連絡がなく、又、電話連絡もとれなかった)ので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させ、同人及び本件評価人立ち会いのもと、立入調査を実施した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

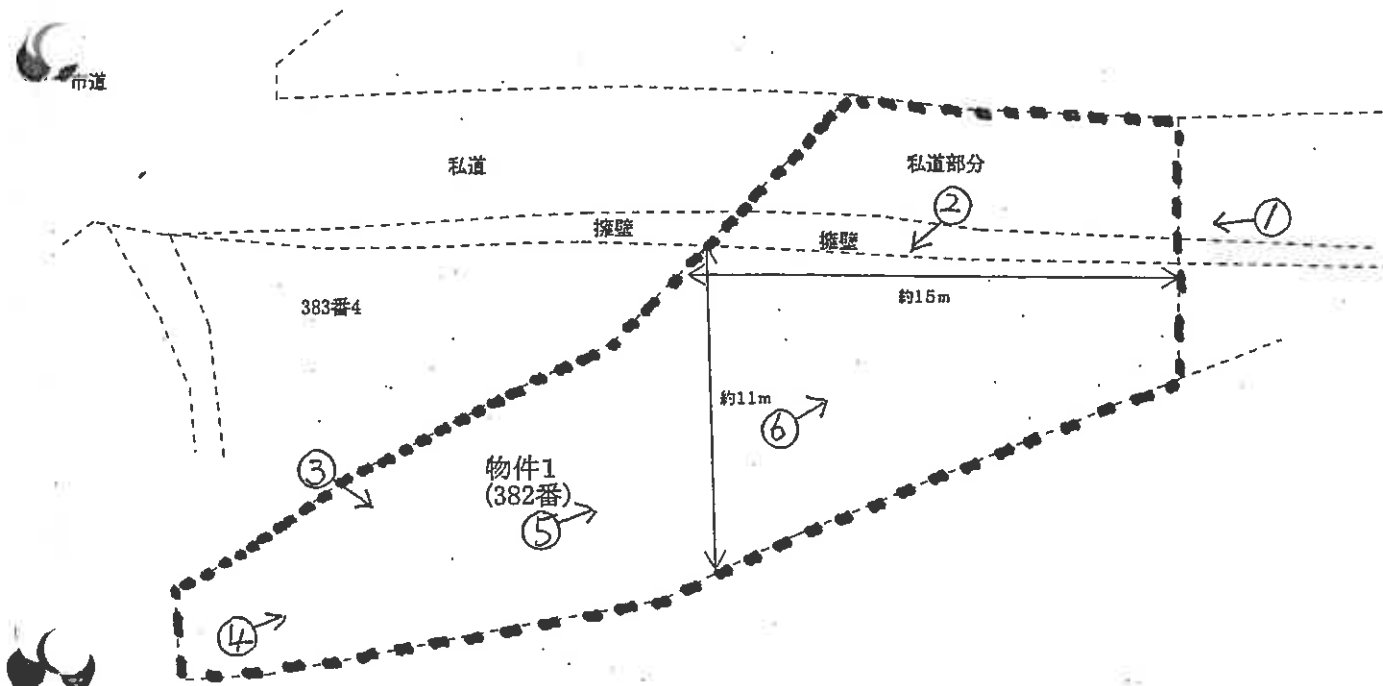
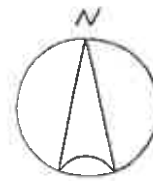


(5 枚目)

地形図 (物件1)



←○写真撮影位置・方向



(7 枚目)



1



2



3



4



5



6

求 意 見 書

有 本 幸 男 殿

令和 6年 9月19日
和歌山地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官 松本 篤郎

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。

「
|
|
|
L

(3) その他

「
|
|
|
L

「
|
|
|
L

「
|
|
|
L

令和 6年 9月27日
評価人 有本幸男



物 件 目 録

☆1 所 在 和歌山県橋本市古佐田三丁目
地 番 382番
地 目 畑
地 積 317平方メートル



令和5年(ケ) 第70号
令和6年2月21日現地調査
令和6年3月11日評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

<農地用>

評価人 不動産鑑定士

有本 幸男

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金340,000円

- 1 一括価格は、物件1の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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	現況
1	所在地番 地目積	別紙「物件目録」記載の通り	同左 同左 畑及び公衆用道路 畑:約252㎡ 公衆用道路:約65㎡
番号	特記事項		
1	<p>①目的物件1は、14条地図が作成されておらず、地積測量図が法務局に備え付けられていないため、再現性を有する図面等が存在しない。概略的な形状等については、現地調査報告書添付の地形図を参照されたい。</p> <p>②正確な境界や規模等については、隣地所有者との境界明示や専門家の調査等を要するものと思われる。</p>		

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「橋本」駅の北西方約530m (道路距離)	
付近の状況	一般住宅や農家住宅の外、農地等が混在する郊外の住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% — 宅地造成工事規制区域 法22条区域
画地条件	形状：不整形 規模：317㎡(公簿面積) 間口・奥行：間口約15m×奥行約11m 街路：北側部分で、下記舗装私道に接道及び道路の一部を構成道路より約2.5~3.5m低く接道する。	
自然的条件	地勢：①大半(2/3程度)は、概ね平坦な農地である。 ②中央付近から北方向は、私道に向かって上り勾配となっている。 日照：普通 水量：普通 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：普通	
接面道路の状況	北側幅員約3.5m舗装私道(法外道路)に擁壁(幅約0.4m)を介在して接面	
土地の利用状況等	土地の利用状況：所有者が所有権に基づき大半を畑として、一部を私道として使用、占有している。	
土壌汚染等	①目的物件は、専門機関による土壌汚染状況調査等が実施されていないため、土壌汚染の有無については不明であるが、土壌汚染対策法に規定する指定区域に含まれず、有害物質使用特定施設の敷地でもない。 ②水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出・廃止届も出されていない。 ③さらに過去の住宅地図の閲覧等の調査を行ったが、土壌汚染の端緒を認められなかった。 ④目的物件は、文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていない。	
特記事項	①目的物件1は、14条地図が作成されておらず、法務局備え付けの地積測量図がないため、正確な再現性を有する図面等が存在しない。関係人の陳述等に基づく地形図が、概ね形状や規模等を表現しているものと思われるが、正確な境界や規模等については、隣地所有者との境界明示や専門家の調査等を要するものと思われる。 ②北東の私道部分が、都市公園(丸山公園)内に位置する可能性がある。正確には、橋本市への問い合わせを要する。	

特 記 事 項	<p>③目的物件1は、農用地内農地でないことを、橋本市農業委員会に確認した。</p> <p>④当該物件には、賃借権等の設定の届け出はないことを、同委員会に確認した。</p> <p>⑤農地法の改正により、令和5年4月1日から、同法第3条許可の面積要件が廃止され、農地の売買・貸借をする場合、譲受人（借受人）の耕作面積要件が不要となった。</p> <p>⑥橋本市税務課の公課証明によると、公簿数量317㎡の内訳として、畑部分255.40㎡、私道（公衆用道路）部分61.6㎡となっている。 本件では、過去の概測結果等を踏まえて、畑部分は約252㎡、私道部分は擁壁部分も含め約65㎡として評価額を算出する。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（農地）

目的物件1の価格を次のとおり求めた。

尚、物件番号1-1は畑部分を、1-2は私道部分を示す。

物件番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1-1	2,800	0.86(※1)	約252	607,000
1-2	2,800	0.05(※2)	約65	9,100

ア標準画地価格：規準とする公示価格等が無いので、農地の取引価格、競落価格等を参考に収益性を考慮して査定。

イ個別格差：※1 ①形状-5②接道の状態-10

総合個別格差-14 ÷ ①×②(相乗積)：0.86

※2 公衆用道路(0.05)

ウ地積：公簿数量を前提とする概測数量

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1-1	607,000			0.90	0.6	330,000
1-2	9,100			0.90	0.6	※10,000
合 計						340,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要と判断した。

エ 市場性修正：農地に関する法規制、農業経営を取り巻く環境を鑑み、農地並びにそれに付随する公衆用道路に対する需要が極めて限定されるという市場性の減退を考慮した。

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等を考慮した。

※ 物件1-2(公衆用道路)については、備忘記録として評価額を決定した。

第6 固定資産評価額（令和5年度）

物件1（土地）11,140 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

- 1 所 在 和歌山県橋本市古佐田三丁目
地 番 382番
地 目 畑
地 積 317平方メートル

