

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 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 7 年 8 月 29 日から 令和 7 年 9 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 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 7 年 9 月 30 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 16 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 日 午後 3 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 7 年 8 月 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	910,000 728,000		182,000	12,251	0

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 西牟婁郡上富田町下鮎川字加茂 |
| | 地 | 番 | 295番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 326.91平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 9月 6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 | 西牟婁郡上富田町下鮎川字加茂 |
| | 地 | 番 | 295番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 326.91平方メートル |

令和 6 年 (ヌ) 第 4 号
令和 6 年 6 月 11 日受理
令和 6 年 8 月 27 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 井 村 太 一

(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	西牟婁郡上富田町下鮎川字加茂
	地 番	2 9 5 番 3
	地 目	宅地
	地 積	3 2 6 . 9 1 平方メートル

(土地用)

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) 付 近	
土 地		物件 1	
現 況 地 目	■宅地 (物件 1) □公衆用道路 (物件) □農地 (物件) □雑種地 (物件) □山林 (物件) □ □		
形 状	□公図のとおり □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 ■ 1 4 条地図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■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 ■上記の者が太陽光発電システムを設置して使用し、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	接道関係については評価書参照 その余は、3 枚目の「その他の事項」のとおり 以 上		
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 太陽光発電の標識等を探したが、それを確認することはできなかった。その他、何らの看板等も設置されていなかった。
- 2 本件土地の形状は、6枚目の図面とほぼ符合した。
- 3 本件土地は、北東側で道路に接するほぼ平坦地であるが、南側隣地とは2.5～3メートル程度の高低差があり（本件土地のほうが高い。その余の隣地とはほぼ等高に接している。）、同高低差部分にコンクリートブロック擁壁が設置されている（写真7）。
- 4 本件土地内には、太陽光発電システムが設置されており、ソーラーパネル（横7枚×縦4枚にモジュールを組み合わせたものが3基）のほか、パワーコンディショナーや電気メーター等の機器類や、それらを設置するための架台や引込みポール、金網塀などが存在する。上記架台や引込みポールなどは、一定の間隔に置かれたコンクリート製の台の上に固定されているだけ（基礎がない）の簡易な構造であったので、太陽光発電システムのすべてが動産であると認定した。
- 5 本件土地内は、雑草や雑木等が生い茂った状態であるため、一部しか立ち入ることができなかった。見通せる範囲内に、上記太陽光発電システム以外の工作物等は確認できなかったが、詳細は不明である。
- 6 本件土地の北西端付近に、電柱及びその支線が設置されている。所有者の陳述からすると、その両方または一方が本件土地内に設置（隣地とにまたがって設置されている場合もある。）されていると思われるが、雑草等が生い茂っているため、現場で確認することができなかった（写真2、8）。

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
■ 近隣居住者の陳述の要旨	1 本件土地には太陽光発電システムが設置されていて、年に1回くらいは業者みたいな人が来て雑草を刈ったりしています。 2 その業者が誰かは知りませんし、太陽光発電システムの設置者が誰かも私にはわかりません。 3 雑草を刈ってくれないので、蚊や虫がいっぱい出て困っています。役場に相談したりしていますが、何もやってくれません。早急に何とかしてほしいです。
■ 所有者の陳述の要旨	1 本件土地は、私が太陽光発電システムを設置して使用しています。売電の契約も私がしています。誰にも貸していません。 2 電柱の敷地使用料が振り込まれていますので、本件土地内に電柱がありますが、その電柱がどれかはわかりません。 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

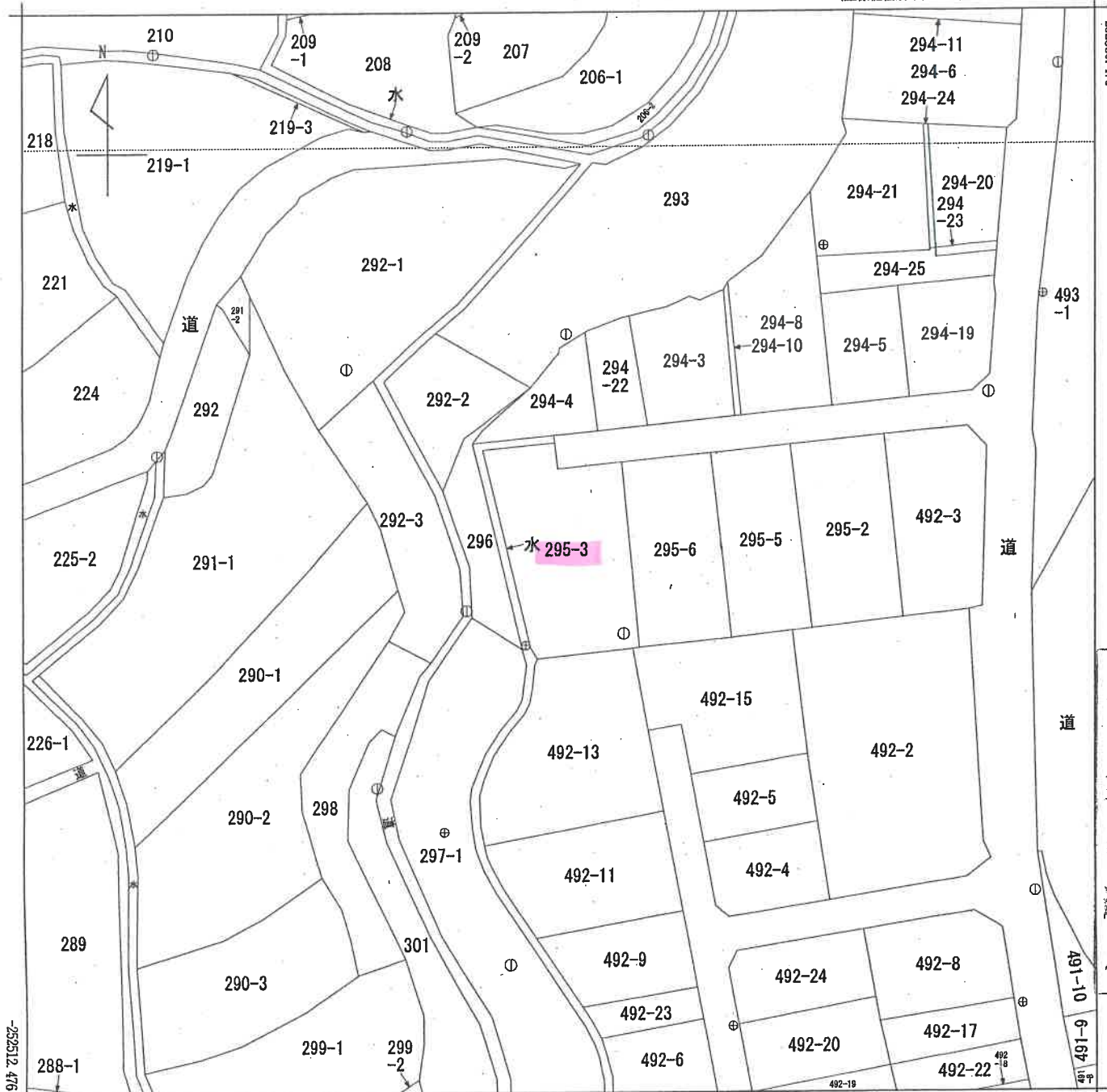
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6 年 6 月 2 5 日 (火) 1 2 : 3 0 ~ 1 2 : 4 5	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
令和 6 年 6 月 2 5 日 (火) 1 4 : 3 5 ~ 1 4 : 5 0	物件所在地	現場所在及び占有確認、写真撮影、電話連絡 要請書在中の封筒をソーラーパネルの架台に 貼付、近隣居住者から事情聴取
令和 6 年 6 月 2 5 日 (火) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 6 年 7 月 2 3 日 (火) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、立会要請書及び照会書を郵送
令和 6 年 8 月 6 日 (火) 1 0 : 5 0 ~ 1 1 : 2 5	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者立会い、同 人から事情聴取、写真撮影
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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：図上測定)

-48100.746

-252386.476



A4判に縮小

-252312.476

-48225.746

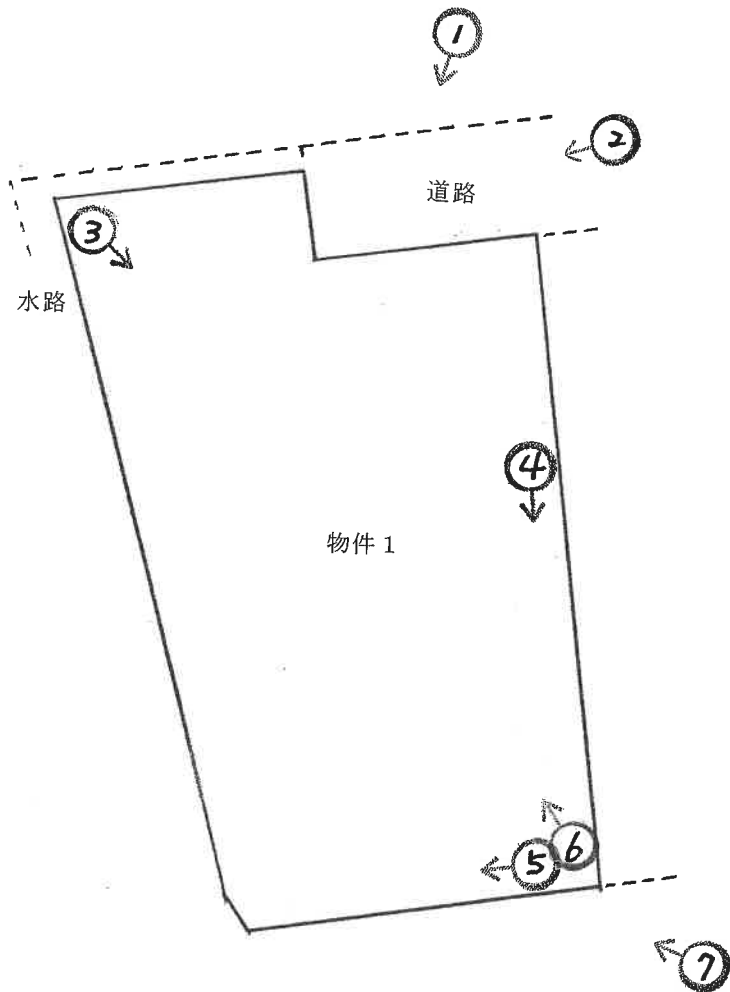
(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

下鮎川

請求部	所在	西牟婁郡上富田町下鮎川字加茂				地番	295番3		
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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					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



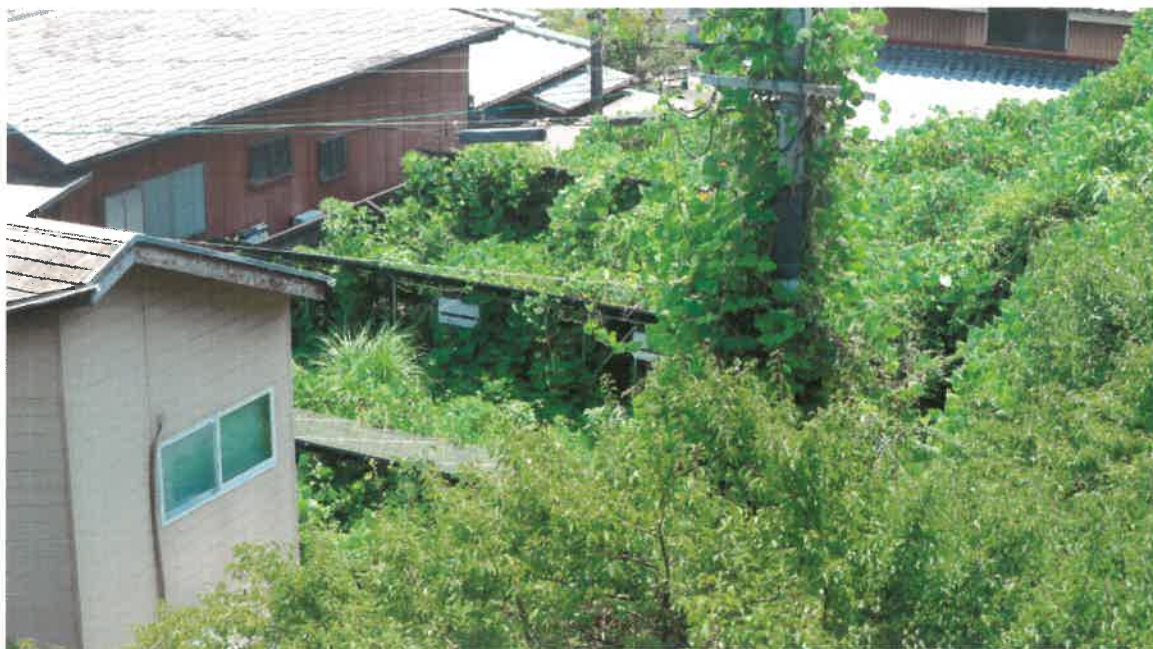
5



6



7



8

求 意 見 書

有本幸男 殿

令和 7 年 4 月 23 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、ファクシミリ (FAX 番号は送信書に記載しています) で回答してください。

なお、ファクシミリで回答する場合は、物件目録の添付は不要です。

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 7 年 4 月 24 日

評価人

有本幸男

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

有本幸男 殿

令和 6年12月 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、ファクシミリ（FAX番号は送信書に記載しています）で回答してください。

なお、ファクシミリで回答する場合は、物件目録の添付は不要です。

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 6年12月 6日

評価人

有本 幸男

(別紙)

[illegible]

令和6年(ヌ)第 4号
令和6年8月 6日現地調査
令和6年8月28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

有本 幸男

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金1,850,000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き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 地 積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
番号	特 記 事 項		
1	本件土地には、債務者所有の太陽光発電システム(動産)が設置されている。		

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	JR紀勢本線「朝来」駅の北東方約8.4km（道路距離）	
付 近 の 状 況	街路条件が優れない丘陵地の既成分譲住宅地域	
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 その他の規制等	都市計画区域外 指定無し — — 無い 特にない
画 地 条 件	形状：不整形 規模：326.91㎡ 間口・奥行：間口約15m×奥行約25m 地勢：下記道路に対してほぼ等高で接面	
接面道路の状況	北側 幅員約4m舗装町道（西方向に行止り）	
土地の利用状況等	土地の利用状況：現況調査報告書に記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	引込可
	ガ ス	無し
	下 水 道	無し
土 壌 汚 染 等	①目的土地は、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。さらに、過去の住宅地図の閲覧等の調査を行ったが、土壌汚染が存在する端緒は認められなかった。 ③文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には、含まれていない。	
特 記 事 項	①目的物件上には、債務者所有の太陽光発電システム（動産）が設置されている。詳細は、現況調査報告書を参照されたい。 ②管理が十分とは言えず、雑草等が生茂ったままである。 ③南側は隣地よりも約2.5～3m程度高くなっている。 ④西側で傾斜地に接する。 ⑤公図では北側及び西側で水路に接しているが、雑草等が生い茂り確認出来なかった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 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	建付減価 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝ オ
1	13,100	0.9	326.91		3,854,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 田辺(県)－8

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/103 \times 100/127 \div 13,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：方位(南東)＋3

◇地域格差：①交通接近条件±0 ②街路条件＋10

③行政的条件±0 ④環境条件＋15

⑤総合地域格差＋27 $\div ① \times ② \times ③ \times ④$ (相乗計算)：1.27

イ 個別格差：①方位(北)±0 ②不整形－5

③雑木伐採・伐根及び整地の必要性－5

④総合個別格差－10 $\div ① \times ② \times ③$ (相乗計算)：0.90

ウ 地 積：公簿地積による。

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	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	3,854,000		1.0	0.8	0.6	1,850,000

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：太陽光発電システム等が設置されていることによる市場性の減退等を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 田辺(県)－8

所 在：田辺市鮎川字下附5 1 9 番 1 3

価 格：17,200円/m²

位 置：J R 紀勢本線「朝来」駅の北東方道路距離約8.0km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：179m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側幅員約5m舗装市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

用途指定無し

地 域 の 概 要：一般住宅が多い区画整然とした既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）2,769,908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 | 西牟婁郡上富田町下鮎川字加茂 |
| | 地 | 番 | 2 9 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2 6 . 9 1 平方メートル |