

期間入札の公告

令和 7年 2月27日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡田 亜都 紗

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 5月22日から 令和 7年 5月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月 5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 7年 9月25日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月19日から 令和 7年 6月19日まで
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 2月27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は, 午前10時から正午までに限り受け付けます。	

物 件 目 録

☆1 所 在 和歌山県日高郡日高町大字高家字中ノ坪
地 番 1012番1
地 目 田
地 積 2668平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月20日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡田 亜都 紗

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Aが占有している。転貸人公益財団法人和歌山県農業公社の占有権原は使用借権と認められる。

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 和歌山県日高郡日高町大字高家字中ノ坪
地 番 1012番1
地 目 田
地 積 2668平方メートル



令和 6年(ケ)第 2号
令和 6年 9月19日受理
令和 6年11月21日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所御坊支部

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 | 和歌山県日高郡日高町大字高家字中ノ坪 |
| | 地 番 | 1 0 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 2 6 6 8 平方メートル |



占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	全部 (原貸借)	全部 (転貸借)
占有者	公益財団法人和歌山県農業公社	A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■原使用借人担当者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>))	■陳述(■転借人A)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>))
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年 7月 20日	令和 5年 7月 20日
最初の契約等	契約日	令和 5年 7月 20日
	期間	令和 5年 7月 20日から ■令和 8年 7月 19日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	5枚目の「関係人の陳述等」のとおり	5枚目の「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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・看板等の表示
表札や看板等の表示は、確認できなかった。
- 2 本件土地の状況等
 - (1) 本件土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。
 - (2) 本件土地は、北東側で道路に接しているほぼ平坦地で、転借人によって稲作がなされている。

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
<p>■ 日高町農業委員会の回答の要旨</p>	<p>本件土地については、使用貸借による以下の権利が設定されています。 許可条項：農業経営基盤強化促進法第18条第1項 許可日：令和5年7月20日 期間：令和5年7月20日～令和8年7月19日 設定に係る権利：農用地利用集積計画による利用権設定 申請者：公益財団法人和歌山県農業公社、A</p>
<p>■ 公益財団法人和歌山県農業公社担当者の陳述の要旨</p>	<p>1 当公社は、優良農地の確保と有効利用を促進する事業などを行っています。 2 本件土地は、当公社が所有者より無償で借り受け、転借人に転貸して稲作をしてもらっています。</p>
<p>■ A（転借人）の陳述の要旨</p>	<p>1 本件土地は、私が公益財団法人和歌山県農業公社から無償で借り受けて稲作をしています。 2 今年も稲刈りを済ませました。 3 本件土地の境界付近の現況は、1013番1土地に接する部分はコンクリート擁壁、西側は水路でコンクリート擁壁となっていて、残りの部分は畝が境界になっています。 4 土地改良区の賦課金等については、所有者が支払うことになっていますので、私は支払っていません。</p>
<p>■ 日高町土地改良区担当者の陳述の要旨</p>	<p>1 本件土地の賦課金（水利費等）は、年額1万5960円で、毎年10月の支払いになっています。 2 今年の賦課金については、所有者に請求書を送付していますが、今のところは入金がありません。 3 本件物件を買い受けた場合は、名義変更の手続きをしていただいたうえで、所有権を取得した以降の賦課金を支払ってまいります。 4 なお、稲作を辞めたり、農地転用をしたりする場合には、当改良区に対して決済金を支払ってまいります。その金額は1平方メートルあたり150円となっています。</p> <p style="text-align: right;">以上</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
令和 6年 9月19日 (木) 14:05～14:20	物件所在地	現場所在及び占有確認、写真撮影
令和 6年 9月19日 (木) 15:00～15:10	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
令和 6年 9月19日 (木) : ~ :	当庁執行官室	日高町農業委員会に照会書を郵送
令和 6年10月17日 (木) : ~ :	当庁執行官室	公益財団法人和歌山県農業公社及び転借人A に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 6年11月 1日 (金) 10:00～10:20	和歌山市茶屋ノ丁	公益財団法人和歌山県農業公社担当者と面談
令和 6年11月 6日 (水) 11:00～11:30	物件所在地	立入調査(評価人同行)、公益財団法人和歌 山県農業公社担当者及び転借人A立会い、同 人らから事情聴取、写真撮影
令和 6年11月 6日 (水) 16:05～16:10	当庁執行官室	日高町土地改良区担当者から電話にて事情聴 取
<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ので、立会人及び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、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。</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

1211-12
938-3

(座標値種別：測量成果)

-79196.154



A4判に縮小

-79446.154

(座標値種別：測量成果)



A 大字高家

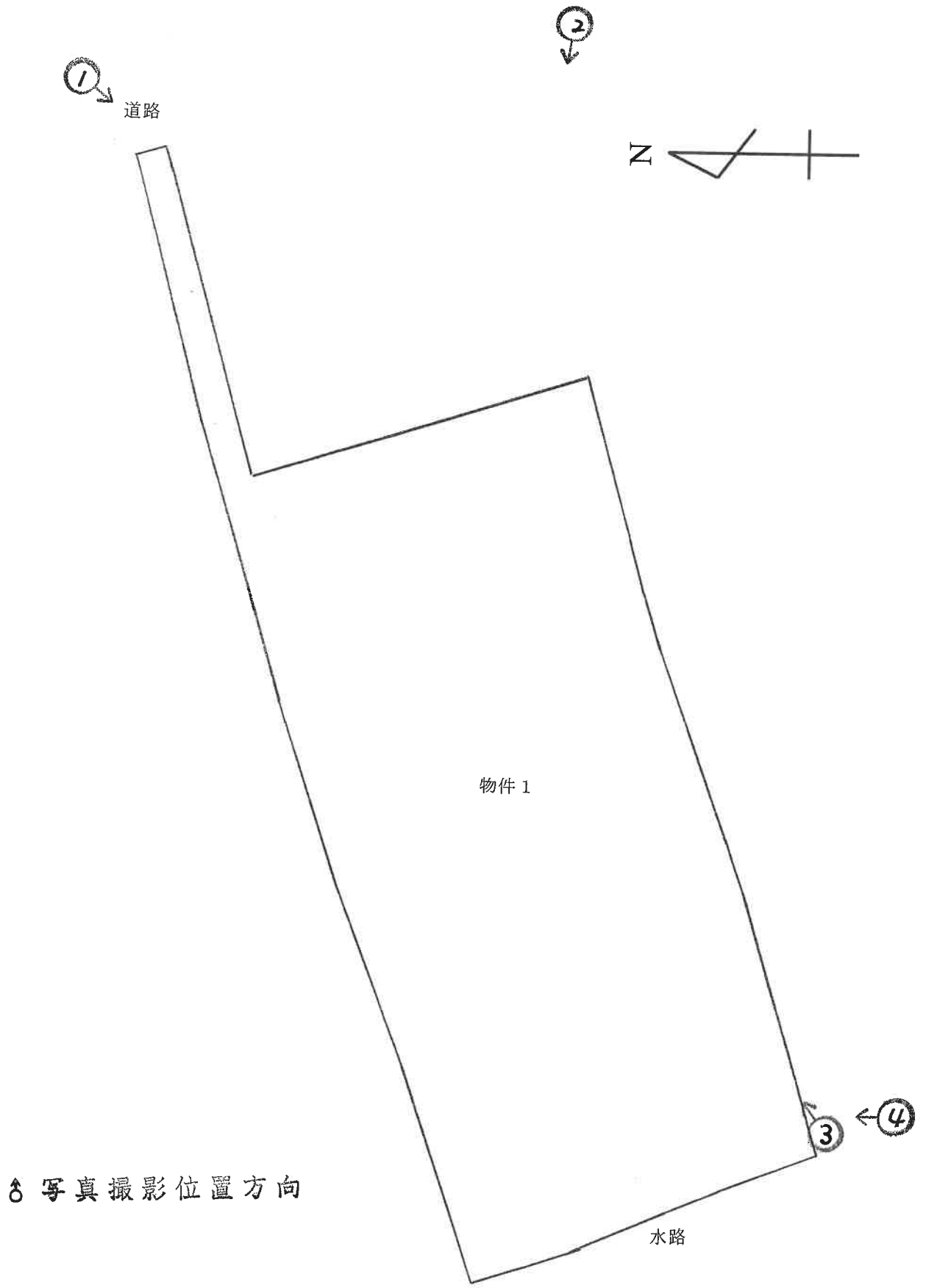
請求部	所在	日高郡日高町大字高家字中ノ坪				地番	1012番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成9年3月			備付年月日(原図)	平成10年2月25日			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

請求番号：10-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

現況図



⊗ 写真撮影位置方向

(8 枚目)



1



2



3



4

令和6年 (ケ) 第2号
令和6年11月 6日現地調査
令和6年12月22日評価

和歌山地方裁判所
御坊支部 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1,430,000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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	別紙「物件目録」記載の通り	同左
番号	特記事項		
1	<p>①目的物件は、農用地利用集積計画に基づく使用貸借による利用権が設定されている。使用貸借の内容については、現況調査報告書を参照されたい。</p> <p>②日高町農業委員会によると、当該利用権が設定されている場合、競売等において買受適格者証明を発行することは、困難な場合が多いとのことであった。</p> <p>③評価時点において、目的物件に係る登記名義人の死亡後、相続人不存在となっている。</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紀勢本線「紀伊内原」駅の南西方約1.6km(道路距離)	
付近の状況	農地が広がる中に一般住宅や共同住宅等が見られる農地地域	
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	都市計画区域外 指定無し — — なし 農振区域内に位置する
画地条件	形状：不整形(旗竿状) 規模：2,668㎡(公簿面積) 間口・奥行：間口約3m×奥行約106m 街路：町道より50cm程度低く接する。	
自然的条件	地勢：概ね平坦な農地である。 日照：普通 水量：普通 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：容易	
接面道路の状況	東側で幅員4m程度の舗装町道に接道する。	
土地の利用状況等	土地の利用状況：転借人が、農用地利用集積計画により設定された利用権(使用貸借による)に基づき、田として占有している。	
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目的物件は、第2種農地であることを日高町農業委員会に確認した。 ②目的物件は、公益財団法人和歌山県農業公社が所有者より無償で借り受け、転借人に無償で転貸している。 ③日高町土地改良区に対して、水利費等の賦課金(年額15,960円)を支払う必要がある。買受人は、所有権移転後からの賦課金を支払うこととなる。尚、令和6年における賦課金支払いは、未納の状態となっている。	

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。

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	1,300	0.86(※1)	2,668	2,980,000

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(不整形)－5 ②間口狭小－10

総合個別格差－14＝①×②(相乗積)：0.86

ウ地 積：公簿数量を前提とする。

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	2,980,000		1.0	0.8	0.6	1,430,000

ウ 占有減価修正：本件の場合、使用借権に基づく占有であるため不要と判断した。

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。

※ 債務者が未払いの賦課金は、控除していない。

第6 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）354,210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 | 和歌山県日高郡日高町大字高家字中ノ坪 |
| | 地 | 番 | 1012番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2668平方メートル |

