

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）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 7年 3月28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 5月30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せん。
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 3月28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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	2,730,000 2,184,000	一括	546,000	201,295	38,314
1	1,290,000				
2	1,240,000				
3	200,000				

備考



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県岩出市中島字松原
地 番 185番1
地 目 宅地
地 積 480.89平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 和歌山県岩出市中島字松原
地 番 186番1
地 目 宅地
地 積 850.90平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 和歌山県岩出市中島字松原 186番地
家屋 番号 186番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 140.46平方メートル
2階 55.31平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 140.46平方メートル
2階 約117平方メートル

共有者 A 持分4分の1



物件明細書

令和 7年 1月29日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 中森 一希

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者B, Cが占有している。ただし, 売却対象外建物(所在: 和歌山県岩出市中島字松原 182番地、183番地内1号、183番地(現況: 和歌山県岩出市中島字松原 182番地、185番地1), 家屋番号: 182番, 種類: 倉庫, 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 床面積: 168.49㎡(現況: 約301㎡), 物件1に存在する部分約128㎡, 占有者はB)及びカーポート(占有者はC)が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

本件共有者A, B, Cが占有している。ただし, 売却対象外建物(家屋番号: なし(未登記), 種類: 物置, 構造: 木造瓦葺平家建, 床面積: 約87㎡, 占有者はB)が本件土地上に存在する。

【物件番号3】

本件共有者B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1～3】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり, 買受人は, 当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 和歌山県岩出市中島字松原
地 番 185番1
地 目 宅地
地 積 480.89平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 和歌山県岩出市中島字松原
地 番 186番1
地 目 宅地
地 積 850.90平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 和歌山県岩出市中島字松原 186番地
家屋 番号 186番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 140.46平方メートル
2階 55.31平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 140.46平方メートル
2階 約117平方メートル
共有者 A 持分4分の1

令和6年(ヌ)第16号
令和6年8月19日受理
令和7年1月8日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 武藤 隆

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県岩出市中島字松原
地 番 185番1
地 目 宅地
地 積 480.89平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 和歌山県岩出市中島字松原
地 番 186番1
地 目 宅地
地 積 850.90平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 和歌山県岩出市中島字松原 186番地
家屋 番号 186番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 140.46平方メートル
2階 55.31平方メートル

共有者 A 持分4分の1

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図 (14条1項地図) 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 type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者BC <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者Bが本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者Cが駐車場の一部として使用し、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 type="checkbox"/> <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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 〔 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 checked="" 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(未実施)														
土地	物件2														
現況地目	■宅地(物件2) □公衆用道路(物件) □ (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(14条1項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 枚目図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 □その他の者() 土地共有者ABCが本土地上に下記建物を所有し、占有している。 土地共有者B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"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
建物	物件3														
種類・構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 140.46㎡ 2階 約117㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B □その他の者() 上記の者が住居として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号									
	保管開始日	令和	年	月	日										
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 checked="" 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

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	和歌山県岩出市中島字松原 182番地、183番地内1号、183番地 (現況) 和歌山県岩出市中島字松原 182番地、185番地1
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 182番
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	168.49平方メートル (現況) 約301平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者B <input type="checkbox"/>
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和62年12月15日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<p>1 法務局に対し、物件1上に所在する建物の登記事項証明書の交付を申請したが、該当するものはなかった。</p> <p>2 法務局に対し、182番の土地上に所在する建物の登記事項証明書等の交付を申請したところ、全部事項証明書及び建物図面・各階平面図の交付を受けた。この建物は、本建物の西側部分 (土地建物位置関係図の182番の土地上に存在する部分) の外観、概測と概ね一致した。外観から、本建物はこの建物に物件1上に存在する部分が増築されたものとした。</p> <p>3 本建物は、概測によれば、物件1及び182番の土地上にまたがって所在するものと思われる。ただし、物件1、182番、183番1の境界が確認できなかったことから、本建物は183番1の土地にはみ出している可能性もある。</p> <p>4 概測によれば、物件1上に存在する部分の面積は約128平方メートルであった。</p> <p>5 建築時期については、全部事項証明書の新築年月日を記載した。</p> <p>6 Bに対する課税資料によれば、物件1上の未登記建物として軽量鉄骨造スレート葺平屋建、物置、課税床面積87.6㎡、建築年昭和52年の未登記建物が課税されている。この建物の存否については、関係者への聴取によっても判然としなかった。</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

(4 枚目)

目的外建物の概況 (物件2 関係)	
所 在	和歌山県岩出市中島字松原 186番地1
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	約87㎡
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者B <input type="checkbox"/>
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<p>1 法務局に対し、物件2上に所在する建物の登記事項証明書の交付を申請したが、物件3の他に該当するものはなかった。</p> <p>2 課税資料調査によると、物件1を所在地とする未登記建物が課税されている。同建物の現況図面の交付を申請したところその交付は受けられなかったが、建物の種類、構造、課税床面積を踏まえると、上記未登記建物が本建物に当たるものと思われる。なお、上記未登記建物の納税義務者はBとなっている。</p> <p>3 本建物は未登記であり、A及びBの陳述によっても、その建築時期及び建築者は判然としないことから、これらは不明とした。</p> <p>4 A及びBの陳述からは本建物の所有者は判然としなかったが、上記未登記建物の旧家屋課税台帳上の所有者氏名欄にはDの氏名が記載されており、その相続人であるBが単独で納税義務者となっていること、物件1上に存在する目的外建物の所有名義人が相続を原因としてDからBに移転していることなどを踏まえて、Bの単独所有とした</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
(5 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

表札は見当たらなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件各土地のうち、物件1は目的外建物(倉庫)の敷地となっており、一部駐車場として使用されている。物件2は本件建物及び目的外建物(物置)の敷地となっている。
- (2) 本件各土地の形状は、概ね9枚目の公図(14条1項地図)記載のとおりであるものと思われる。ただし、物件1は182番、183番1、185番2の土地と一体として利用されているところ、各土地との間に仕切りや境界標などは見当たらず、その境界は確認できなかった。また、物件2と186番3の土地との間の境界標などは見当たらず、その境界は確認できなかった。
- (3) 物件2及び186番3の土地は物件1よりも高い位置にあった。
- (4) 本件各土地の北側には塀及びフェンスが存在し、それらの内側は外側よりも高い位置にある。境界標の位置及びBの陳述によれば、本件土地の範囲は上記塀及びフェンスの外側まで及ぶものと思われる(写真4)。ただし、境界の確認には、専門家による測量を要する。
- (5) 物件2の東端はブロック塀で仕切られており、隣地(私道)よりも高い位置にあった。
- (6) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (7) 概測によれば、物件1と185番2の土地にまたがって、カーポートが存在する(写真5)。
- (8) 概測によれば、186番3の土地上に存在する建物の入口階段が、物件1にまたがって存在する(写真5)。
- (9) 物件2の敷地内には多数の農機具機械の他にフォークリフトが置かれていた(写真3)。
- (10) 物件2の北側に電柱とその支線が存在し、その隣に木が存在した(写真4、6)。
- (11) 物件2の南側に引き込み用の電柱が存在する(写真7)。
- (12) 物件1及び2の南側出入口にそれぞれ床版が設置されていた(写真7)。

3 本件建物の状況等

- (1) 本件建物の形状及び間取りは、概ね13~14枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 全部事項証明書によれば、本件建物は昭和47年12月築であり、築後約52年が経過している。構造は比較的堅固な建物であるが、築後相当の期間が経過しており、1階玄関部分の床に若干傾きが感じられるなど、それなりの劣化がうかがわれる。応接室及び和室1の床が柔らかくなっておりシロアリの兆候もうかがわれることから、詳細については専門家による調査を要する。その他、目視により確認できた主な不具合箇所は以下のとおりである。
 - ① 2階に上がるための階段がふさがれていた(写真27)。
 - ② 庇部分に雨漏りによる破損箇所があった(写真28)。
- (3) 本件建物は、2階の南側(玄関、廊下、トイレ、洗面・脱衣所、浴室、洋室、LDK)の約62平方メートルが増築されている。増築については未登記である。
- (4) 本件建物の外側北東部分に工作物である物置が増設されている(写真29)。
- (5) 建物南東部分に一部破損した下屋工作物が存在した(写真30)。
- (6) 建物北西部分に下屋工作物が存在した(写真31)。

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
A	<p>本件建物はBが住居として使用しています。</p> <p>物件1に存在する建物は、実家で自動車修理屋を営んでいた際に利用されていました。今は使用していないと思います。</p> <p>物件2の上にある建物のうち、南側にある古い建物は、少なくとも祖父の代からあると聞いています。この建物は触ってはいけないと聞いており、登記等はしていません。</p>
B	<p>本件建物は私が住居として使用しています。</p> <p>2階南側の増築時期は15年以上前だったと思います。私の配偶者である亡Dが増築しました。この際に、家の中の階段は塞いで、外階段を使って2階部分に出入りするようになりました。時期は忘れましたが、1階DKの床も張り替えています。</p> <p>床の状況から、シロアリがわいている可能性はあると思います。</p> <p>物件1に建っている建物は、Dが建てました。なお、課税されている物件1上の未登記建物は、どの建物なのかわかりません。</p> <p>物件1に設置されているカーポートと階段は186番3の土地上の建物に住んでいるCとその家族が使用しています。</p> <p>物件2の南側にある建物は、少なくとも50年くらい前からあったと思います。トイレや風呂を備えており、昔は住居としても使っていました。今は物置として使っています。課税状況についてはよくわかりません。</p> <p>物件2の敷地内にあるフォークリフトや農機具はCが使っています。これらの所有名義人はDかCになっているのではないかと思います。</p> <p>家の裏手の電柱は塀の外側にありますが、敷地内に存在していると思います。隣に生えている木もこの敷地から生えているものです。</p> <p>電力会社から電柱のための土地使用料を受け取っています。</p>
岩出市建設課担当者	<p>本件各土地の出入口水路上に設置されている床版についての施工承認の記録は見当たりません。これらの土地の前面市道は、市において拡幅工事を行っています。この工事により所有地に乗り入れるための床版が必要となった場合には、市の事業として設置しているため、そもそも施工承認自体が不要です。</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

(7 枚目)

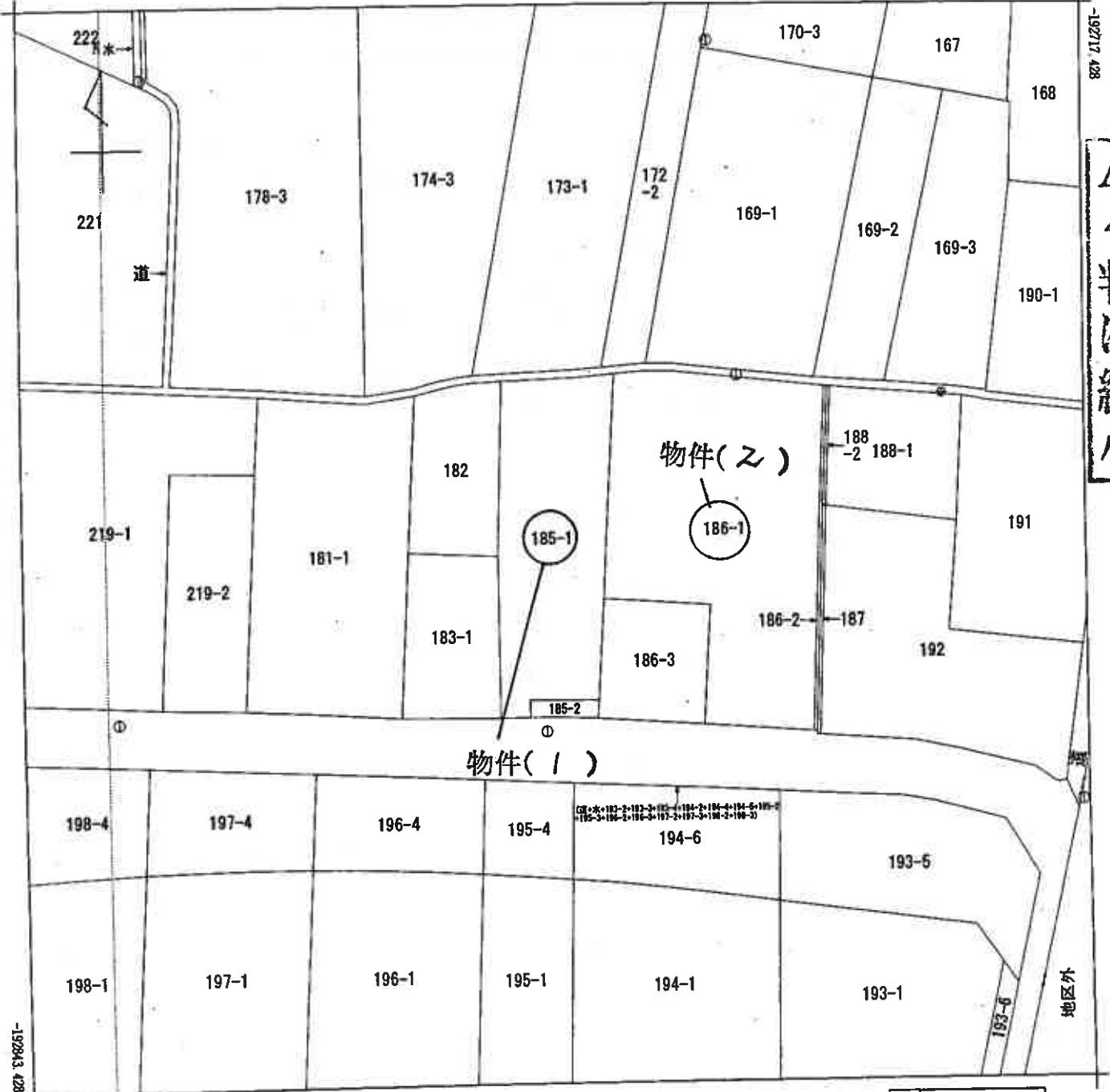
(調査経過用)

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 8月19日(月) 13:30 ~ 13:40	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年 8月20日(火) 12:55 ~ 13:14	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影 Bから聞き取り
令和 6年 8月22日(木) 10:30 ~ 10:40	岩出市役所	地籍等、課税資料調査
令和 6年 9月11日(水) 13:21 ~ 14:54	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 Bから聞き取り
令和 6年 9月12日(木) 10:00 ~ 10:05	和歌山地方法務局	目的外建物登記調査
令和 6年 9月13日(金) : ~ :	当庁執行官室	Aから電話聞き取り
令和 6年 9月26日(木) 16:20 ~ 16:25	岩出市役所	岩出市建設課担当者から聞き取り
令和 6年 11月21日(木) 14:20 ~ 14:25	岩出市役所	目的外建物課税資料調査
<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、解錠技術者を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていなかったため、立会人を立ち会わ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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

公 図

(座標値種別：図上測定) -66146.001



A4判に縮小

-66271.001 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
中島

請 求 部 分	所 在 岩出市中島字松原	地 番	185番1		
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VI
作 成 年 月 日		備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 項	
		分 類	地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項) 国 調 法 1 9 - 5 指 定	種 類	地 籍 図

請求番号：30-1
(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：平成21年8月25日

地積測量図

地番 185-1, 185-2

土地の所在 岩出市中島字松原

求積表

順番	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_n}	X _{n+1} - X_n}	X _n · (Y _{n+1} - Y_n)}
911-3717	-192781.622	-66215.607	-0.719	139417.211776	
911-3718	-192800.663	-66215.441	2.669	-668104.280727	
911-3719	-192800.459	-66211.938	3.530	-650598.620370	
911-3720	-192796.459	-66211.911	6.031	-1548364.424329	
P209	-192796.588	-66203.907	8.780	-1888887.442580	
P208	-192786.731	-66202.161	2.407	-464037.861817	
911-3728	-192780.318	-66201.500	0.202	-39130.352874	
911-3729	-192780.519	-66202.959	-4.780	915612.466280	
911-3747	-192760.759	-66206.260	-11.785	2387820.394340	
911-3748	-192781.048	-66214.723	-9.257	1784319.021398	
合計				-861.780488	
合計面積				480.8982328	㎡

順番	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_n}	X _{n+1} - X_n}	X _n · (Y _{n+1} - Y_n)}
P209	-192796.685	-66202.907	-7.870	1817824.708550	
P210	-192796.459	-66211.911	-8.031	1649364.484329	
911-3711	-192800.459	-66211.938	3.969	-765225.021771	
911-3710	-192800.512	-66207.842	6.706	-1293920.233472	
911-3709	-192800.629	-66205.232	3.201	-252115.248036	
911-3708	-192800.698	-66204.041	1.325	-258480.924580	
合計				-32.291360	
合計面積				16.14	㎡

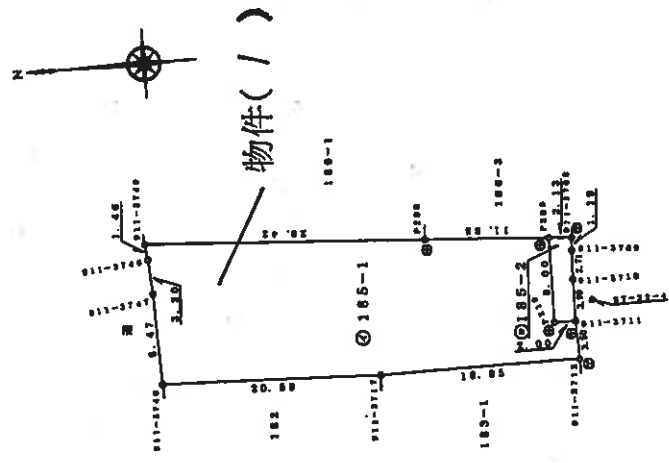
地積測量図 497.0409025 ㎡

測点	磁方位	距離
ST-22-4 T1	0° 00' 00"	31.87
P210	338° 34' 49"	4.18
P209	325° 34' 35"	7.12

測量員 ST-22-4 測量員

点名	X座標	Y座標
ST-22-4 T1	-192802.197	-66210.035
T1	-192804.292	-66178.231

測量年月日 平成21年8月11日
資料提供 近畿.Dat Ver.2.1.1



①+②+193-2+193-3+193-4+
 194-2+194-4+194-5+195-2
 +195-3+196-2+196-3+197-2
 +197-3+198-2+198-3)

境界点	境界線の種類
①	金 属 板
②	金 属 板
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	隅柱 (コンクリート)

縮尺 1/500

申請人 (平成21年8月 日作成)

作成者

(和歌山県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成21年8月25日

地積測量図

地番 186-1, 186-3

土地の所在 岩出市中島字松原

求積表

番地	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_{n-1}}}	X _{n+1} - X_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1} - Y_{n-1}})}
186-1	P204	-192786.731	-66203.161	10.803	-203330.886646	
	P211	-192787.819	-66190.892	11.889	-2234215.718591	
	P212	-192801.531	-68191.572	4.722	-910409.112702	
	911-3705	-192801.990	-66185.970	11.403	-2194485.101920	
	911-3706	-192802.352	-66180.164	7.290	-1424809.331289	
	911-3704	-192802.472	-66178.580	2.886	-617867.439782	
	911-3720	-192775.599	-66176.478	1.859	-252370.582141	
	911-3722	-192762.038	-66176.721	-0.917	119934.176212	
	911-3724	-192761.038	-66178.895	-12.924	2491239.949892	
	911-3782	-192780.869	-66178.845	-16.118	3105330.941804	
	911-3781	-192780.187	-66184.211	-6.216	1663717.449972	
	911-3780	-192780.085	-66197.981	-7.289	1405028.133786	
	911-3749	-192780.385	-66201.500	-5.200	1021828.897400	
			合計		-1701.814689	
			合計面積		850.90	㎡

番地	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_{n-1}}}	X _{n+1} - X_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1} - Y_{n-1}})}
186-3	P208	-192786.731	-66203.161	-12.218	2647876.690185	
	P209	-192788.865	-66203.997	-0.810	169892.737200	
	911-3708	-192800.898	-66204.041	1.033	-399192.121034	
	911-3707	-192800.187	-66202.874	12.488	-2404932.913102	
	P212	-192801.531	-66191.572	12.182	-2348708.981562	
	P211	-192787.819	-66190.892	-11.589	2224216.716891	
			合計		-390.011742	
			合計面積		175.028715	㎡

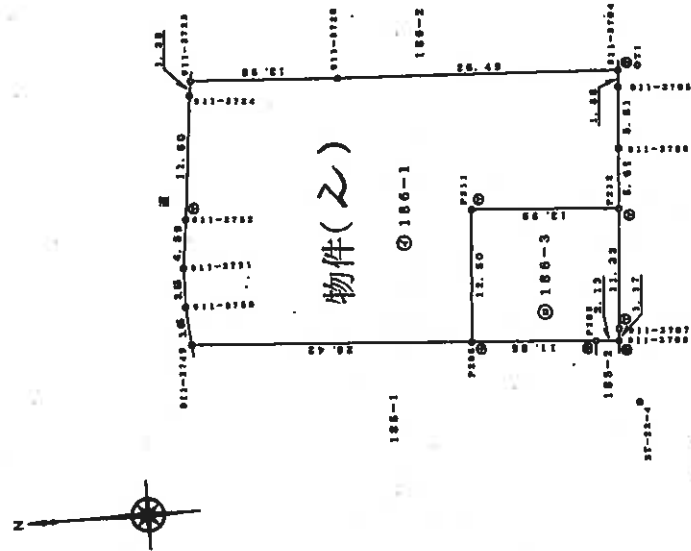
総合計面積 1025.931000 ㎡

番地	面積	割合	距離
ST-22-4	T1	0° 00' 00"	31.87
	911-3708	342' 11' 55"	6.17
	P208	280' 11' 29"	16.92

番地	面積	面積
ST-22-4	T1	金庫

A	B	X座標	Y座標
ST-22-4		-192802.197	-66210.035
T1		-192804.292	-66178.231

測量年月日 平成21年8月11日
使用測量系 近畿 . par Ver. 2.1.1



境界線の種別
 ① 金庫
 ② 金庫
 ③ コンクリート杭
 ④ プラスチック杭
 ⑤ 杭 (コンクリート)

作成者

(平成21年8月1日作成)

申請人

縮尺 1/500

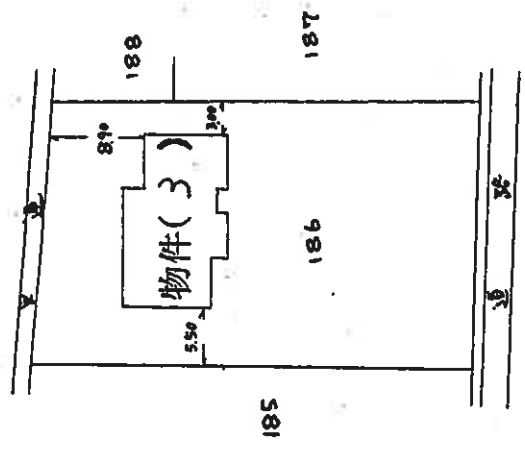
A4判に縮小

登記年月日：昭和47年12月16日

038305

各階平面図

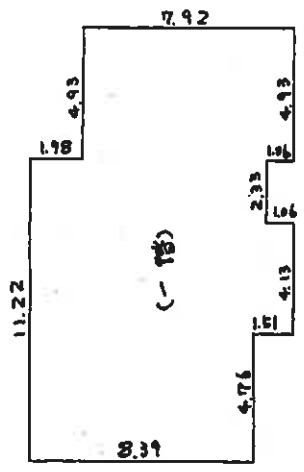
家屋番号	186
建物の所在	神奈川県横浜市磯子区原 186番地 若田市



作製年・月・日	作製者	申請人
昭和47年12月5日		

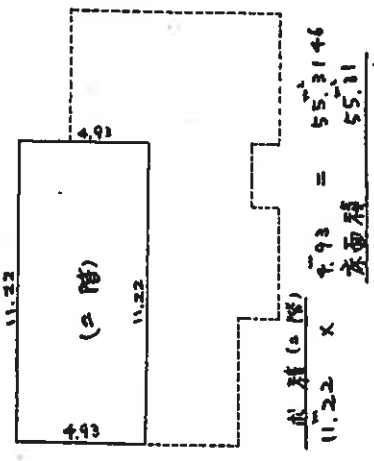
S 47-12-16

A4判に縮小



床積(一階)

4.76	X	8.39	=	39.9364
4.13	X	9.90	=	40.8870
2.33	X	8.84	=	20.5972
4.93	X	7.92	=	39.0456
合計				140.4662
床面積				140.46



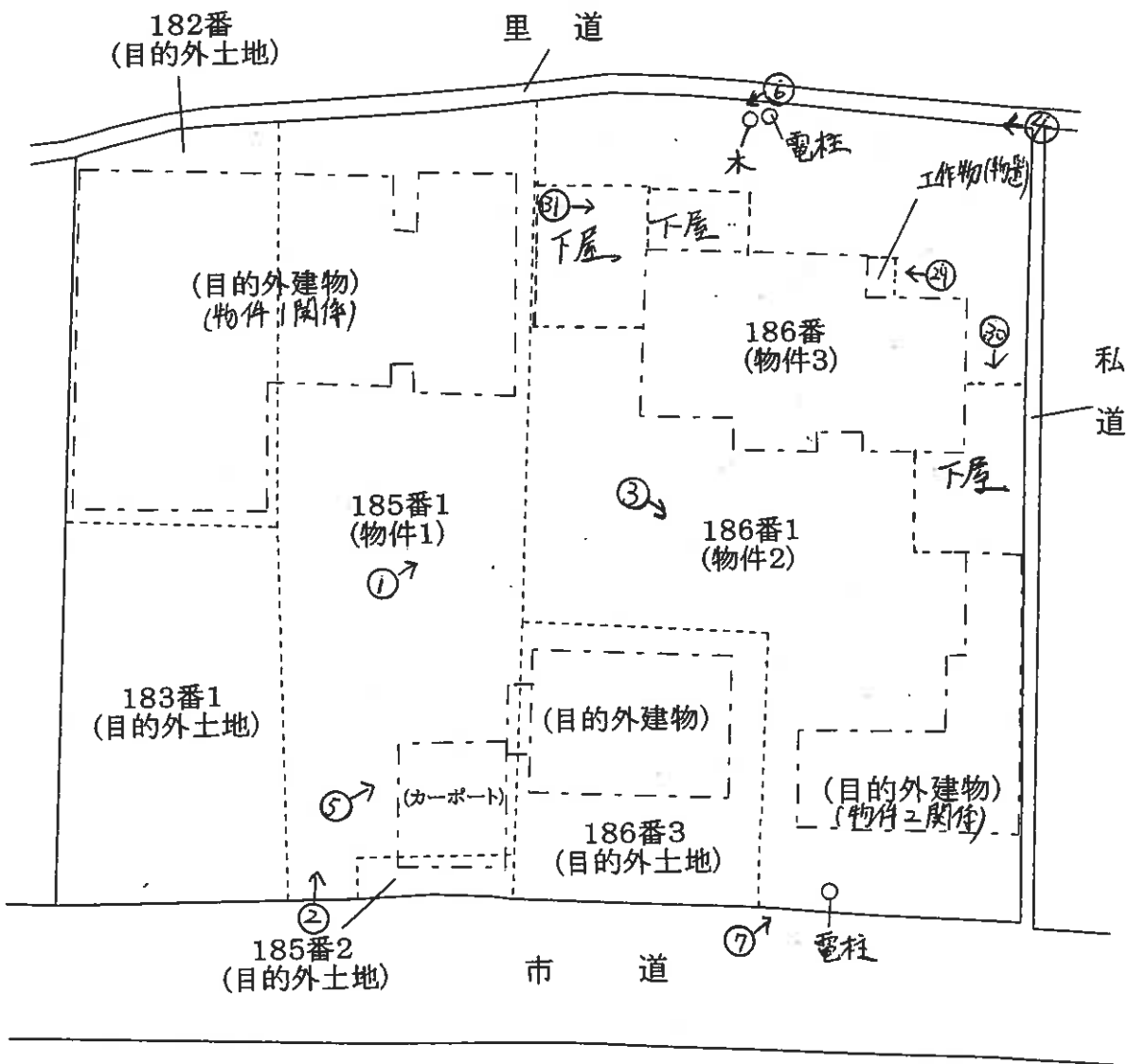
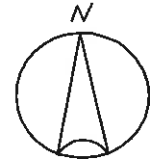
床積(二階)

11.22	X	4.93	=	55.3146
床面積				55.31

(和歌山土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

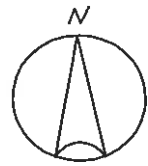
土地建物位置関係図(参考)



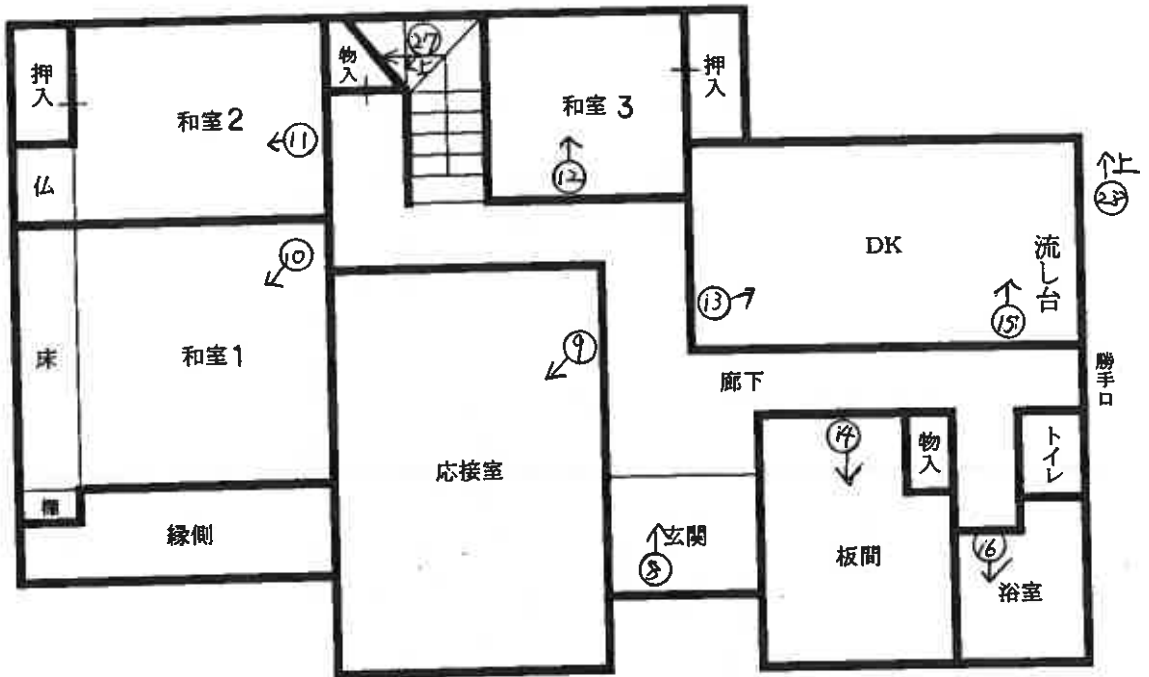
←○写真撮影位置・方向

(13 枚目)

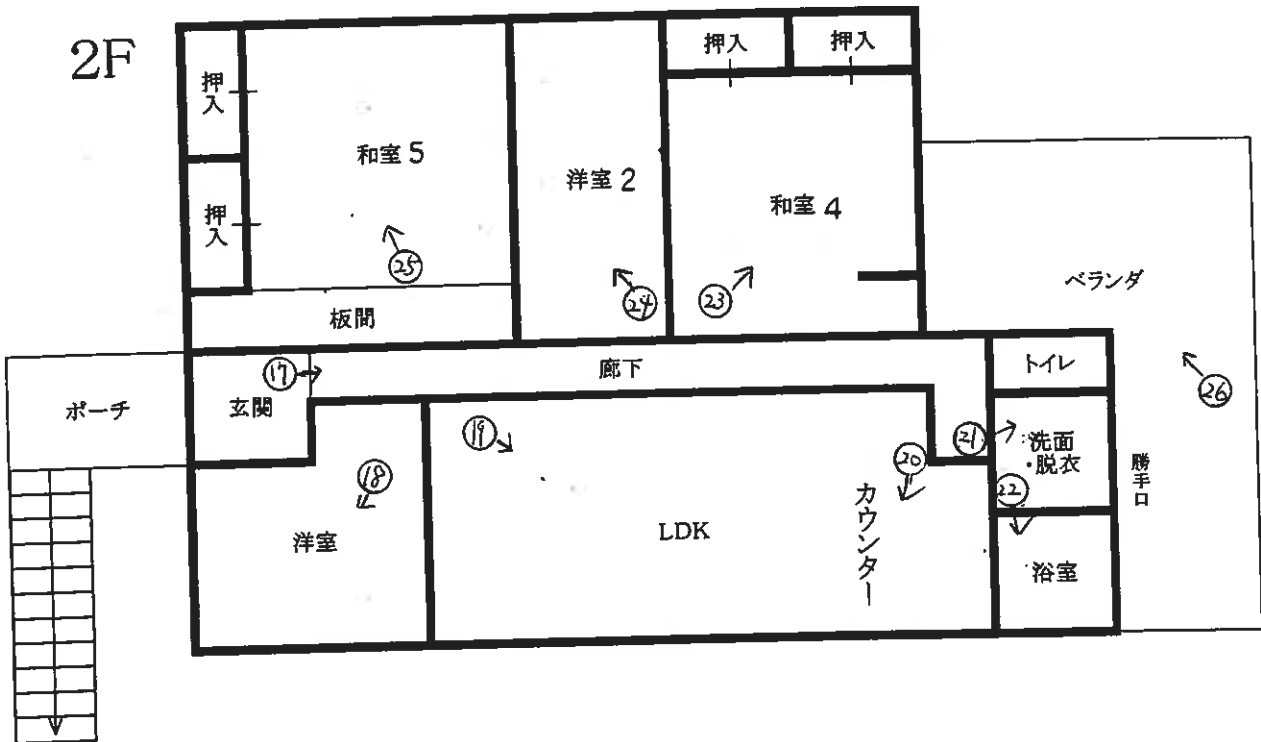
建物間取図



1F



2F



←○写真撮影位置・方向

(14 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



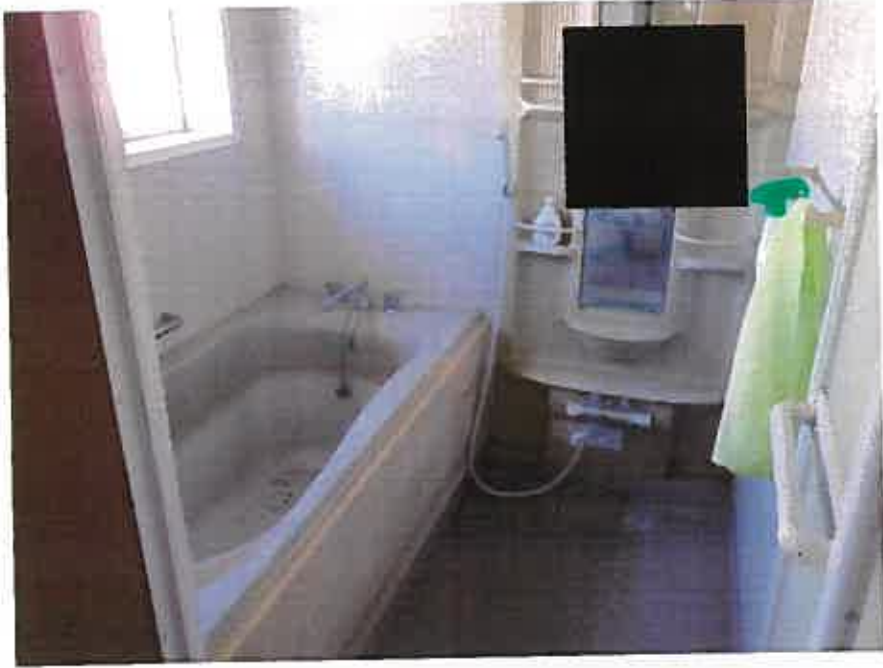
19



20



21



22



23



24



25



26



27

←階段



28



29



30



31

令和 6年(又)第 16号
令和 6年 9月11日 現地調査
令和 6年12月20日 評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 2 9 0, 0 0 0 円
物件2(土地)	金 1, 2 4 0, 0 0 0 円
物件3(建物)	金 2 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。
- 3 物件1の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格で、物件2の内訳価格は物件3並びに目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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、瑕疵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	登記記録上	現況
1	所在地 地積	別紙「物件目録」記載のとおり	左記と同じ
2	所在地 地積		
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		床面積: 1階 140.46㎡ 2階 約117㎡
番号	特記事項		
1, 2, 3	本件物件1、2土地並びに物件3建物の持分4分の1が対象である。		
1	本件物件1土地に土地共有者Bが目的外建物を所有、占有している。		
2	本件物件2土地に土地共有者Bが目的外建物を所有、占有している。		

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和歌山線「岩出」駅西方約4.0km(道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	農地の中に一般住宅、農家住宅等が所在する既成住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 70% 200% — 建築基準法第22条(屋根不燃区域)・景観計画区域
画地条件	形状・規模：ほぼ長方形・480.89㎡(公簿) 間口・奥行：間口約3.5m(幅約13.0m)・奥行約39.5m 地勢：ほぼ平坦、下記道路①に南辺で水路を介し床板を用いてほぼ等高に、下記道路②に北辺で約0.5m高位で共に接面。	
接面道路の状況	①南側幅員約18.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)。 ②北側幅員約0.5m舗装里道(建築基準法定外道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：目的外建物・駐車場・隣接建物の一部(階段)の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
土壌汚染等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	

特記事項	<p>①本件物件1土地は同所182番、183番1、185番2(何れも目的外土地)の土地と一体として目的外建物(物件1に存在する部分約128㎡:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建未登記増築部分倉庫:土地共有者B所有:昭和62年12月15日頃築)の敷地として利用されている。</p> <p>②本件物件1土地は同所185番2(目的外土地)にまたがって駐車場(土地共有者C使用)の敷地として利用されている。</p> <p>③本件物件1土地は同所186番3(目的外土地)上に存在する建物の入口階段がまたがって存在する。</p> <p>④本件物件1土地対象は持分4分の1である。</p> <p>⑤本件物件1土地は周辺土地との間の境界標などは見当たらず、その境界は確認できなかった。</p> <p>⑥本件物件1土地の南側出入口に床板が設置されている。</p>
------	---

(物件2)

位置・交通	物件1と同様	
付近の状況	物件1と同様	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	物件1と同様
画地条件	形状・規模：旗竿状・850.90㎡(公簿) 間口・奥行：間口約13.0m(幅約25.5m)・奥行約40.5m 地勢：ほぼ平坦、下記道路①に南辺で水路を介し床板を用いて約0.3m高位で、下記道路②に北辺で約0.5m高位で共に接面。	
接面道路の状況	①南側幅員約18.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)。 ②北側幅員約0.5m舗装里道(建築基準法定外道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件3・目的外建物の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし(但し、プロパンガス)
	下水道	あり(但し、汲み取り式)
土壌汚染等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	

特記事項	<p>①本件物件2土地は物件3並びに建物所有者に当然に収去を求めることが出来ない目的外建物(約87㎡:木造瓦葺平家建未登記物置:土地共有者B所有:築年月日不明)の敷地として利用されている。</p> <p>②本件物件2土地対象は持分4分の1である。</p> <p>③本件物件2土地の東端はブロック塀で仕切られており、隣地(私道)よりも高い位置にある。</p> <p>④本件物件2土地内には多数の農機具機械の他にフォークリフトが置かれていた。</p> <p>⑤本件物件2土地の北側はかなり大きな樹木が一本と、電柱とその支線が、南側に引込用の電柱が存在してる。</p> <p>⑥本件物件2土地は周辺土地との間の境界標などは見当たらず、その境界は確認できなかった。</p> <p>⑦本件物件2土地の南側出入口に床板が設置されている。</p>
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）昭和47年12月1日新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付等 内 壁：ビニールクロス、ボード等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
品 等	総 合：普通・使用資材：普通・施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	<p>①本件物件3建物の1階玄関部分の床や応接室、和室の床に傾きや緩さが感じられたため、白蟻による被害については、専門家の調査が必要であると思料する。</p> <p>②本件物件3建物の底部分に雨漏りの兆候が認められた。</p> <p>③アスベストの使用については、目視可能な範囲では確認できなかった。</p> <p>④本件物件2土地対象は持分4分の1である。</p> <p>⑤本件物件3建物は、2階の南側（玄関、廊下、トイレ、洗面・脱衣所、浴室、洋室、LDK）の約62㎡が増築（未登記）されている。</p> <p>⑥本件物件3建物の2階に上がるための階段がふさがれていた。</p> <p>⑦本件物件3建物の南東部分に一部破損した下屋工作物が、北西部分に下屋工作物が、外側北東部分に物置（工作物）が存在する。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	持分 割合	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ		
(※1)1-1	33,200	0.85	298.03	—	4分の1	2,103,000
(※1)1-2	33,200	0.85	182.86	0.90	4分の1	1,161,000
(※2)2-1	33,200	0.80	589.10	0.60	4分の1	2,347,000
(※2)2-2	33,200	0.80	261.80	0.60	4分の1	1,043,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 和歌山-41

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/103 \times 100/57 \approx 33,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位南西向(1.03)

◇地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $60\% \times 100\% \times 105\% \times 90\% \approx 57\%$

イ 個別格差：【物件1】方位南向(1.04)×二方路(1.01)×間口狭小(0.90)
 \times 規模(0.90) ≈ 0.85

【物件2】方位南向(1.04)×二方路(1.01)×形状(0.90)×規模(0.85) ≈ 0.80

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数を考慮し、1-2
 は-10%、2-1、2-1は-40%が適切と判断した。

※1 法定建ぺい率に基づき、目的外建物の土地利用権等が及ぶ範囲を算定し分割した。

(目的外建物の土地利用権等が及ばない範囲)

【1-1】… $480.89\text{㎡} - (\text{約}128\text{㎡} \div 0.7) \approx 298.03\text{㎡}$

(目的外建物の土地利用権等が及ぶ範囲)

【1-2】… $\text{約}128\text{㎡} \div 0.7 \approx 182.86\text{㎡}$

※2 物件3建物と目的外建物の建築面積比を算定し分割した。

(物件3の土地利用権等が及ぶ範囲)

【2-1】… $850.90\text{㎡} \times \{195.77\text{㎡} / (195.77\text{㎡} + \text{約}87\text{㎡})\} \approx 589.10\text{㎡}$

(目的外建物の土地利用権等が及ぶ範囲)

【2-2】… $850.90\text{㎡} \times \{\text{約}87\text{㎡} / (195.77\text{㎡} + \text{約}87\text{㎡})\} \approx 261.80\text{㎡}$

②物件3（主である建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	401,000	約257.46	0.01	4分の1	258,000

ウ 現価率：経過年数52年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1 - 0.8) = 0.01$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1-2	1,161,000	0.10	場所的利益	161,000
2-1	2,347,000	0.10	〃	235,000
2-2	1,043,000	0.10	〃	104,000

② 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	2,103,000	—	—	0.72	0.60	910,000
1-2	1,161,000	-161,000	—	0.64	0.60	380,000
2-1	2,347,000	-235,000	—	0.72	0.60	910,000
2-2	1,043,000	-104,000	—	0.58	0.60	330,000
3	258,000	+161,000	—	0.80	0.60	200,000
一括価格 (合計)						2,730,000

ウ 占有減価修正:本件の場合不要

エ 市場性修正:物件1-1に関しては持分4分の1が対象であることによる減価(▲20%)と、カーポートや隣接建物の階段が設置されていることによる減価(▲10%)を考量して査定。

物件1-2に関しては持分4分の1が対象であることによる減価(▲20%)と目的外建物が存することによる減価(▲20%)を考量して査定。

物件2-1に関しては持分4分の1が対象であることによる減価(▲20%)と、農機具等の残置物があることによる減価(▲10%)を考量して査定。

物件2-2に関しては持分4分の1が対象であることによる減価(▲20%)と、農機具等の残置物があることによる減価(▲10%)、目的外建物が存することによる減価(▲20%)を考量して査定。

物件3に関しては持分4分の1が対象であることによる減価(▲20%)を考量して査定。

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を考慮した。

(物件1-1) (物件1-2) (物件1合計額)
910,000円+380,000円=1,290,000円

(物件2-1) (物件2-2) (物件2合計額)
910,000円+330,000円=1,240,000円

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（和歌山ー41）

所 在：和歌山市山口西字東垣内343番3

価 格：19,600円/㎡

位 置：JR阪和線「紀伊」駅の道路距離約1.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側3.0m市道に接面

用途指定等：都市計画区域・市街化調整区域(建ぺい率60%，容積率200%)

地域の概要：一般住宅等が散在する周囲に農地の多い住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1 10,175,632円

物件2 17,809,337円

物件3 2,574,560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 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 土地建物位置関係図(参考)
- 8 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県岩出市中島字松原
地 番 185番1
地 目 宅地
地 積 480.89平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 和歌山県岩出市中島字松原
地 番 186番1
地 目 宅地
地 積 850.90平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 和歌山県岩出市中島字松原 186番地
家屋 番号 186番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 140.46平方メートル
2階 55.31平方メートル
共有者 A 持分4分の1