

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（B I T）（<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 10 月 3 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 太田 裕一

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 10 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 31 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 7 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 11 月 28 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 11 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 12 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 7 年 10 月 3 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, 2	1, 570, 000 1, 256, 000	一括	314, 000	62, 422	不明
1	770, 000				
2	800, 000				



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県海南市下津町丸田字南内

地 番 300 番

地 目 宅地

地 積 300.48 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 和歌山県海南市下津町丸田字南内 300 番地

家屋 番号 300 番

種 類 居宅・車庫・倉庫

構 造 木・鉄骨・コンクリートブロック造瓦・陸屋根セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 208.09 平方メートル
2階 65.79 平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 1 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

本件所有者 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 2】

本件建物のために、その敷地（地番 302 番 2 の一部約 30 平方メートル、所有者亡 A 相続財産）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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

1 所 在 和歌山県海南市下津町丸田字南内

地 番 300番

地 目 宅地

地 積 300.48平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 和歌山県海南市下津町丸田字南内 300番地

家屋 番号 300番

種 類 居宅・車庫・倉庫

構 造 木・鉄骨・コンクリートブロック造瓦・陸屋根セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 208.09平方メートル
2階 65.79平方メートル

所有者 B

令和6年(ケ)第76号
令和6年12月11日受理
令和7年 3 月 31 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 和歌山県海南市下津町丸田字南内

地 番 300 番

地 目 宅地

地 積 300.48 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

2 所 在 和歌山県海南市下津町丸田字南内 300 番地

家屋 番号 300 番

種 類 居宅・車庫・倉庫

構 造 木・鉄骨・コンクリートブロック造瓦・陸屋根セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 208.09 平方メートル
2 階 65.79 平方メートル

所有者 B

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1
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐ 枚目図面のとおり
占有者及び占有関係	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が下記建物を所有し、占有している。 ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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2
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: }
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者() 上記の者が居宅・車庫・倉庫(空き家)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
上記以外の敷地(目的外土地)	☐ ない ☒ 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	☒ 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 }
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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □ 部分	
占有者		□債務者 ■B (物件2建物所有者)	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■亡A相続財産 (所有者) 清算人、■B (占有者)) の陳述 / □提示文書 (回答書) の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □不明	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期 間	令和 年 月 日 から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期 間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸 主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借 主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 日限り 月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 金 万円 □保証金 金 円)	
特 約 等		□譲渡・転貸を認める □	
そ の 他		「関係人の陳述等」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 2 関係)		
所 在	海南省下津町丸田字南内	
地 番	302番2	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	441平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部約 30 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ 亡A相続財産(物件1土地所有者)	
そ の 他 の 事 項	その他の事項のとおり	
■関係人(■B(建物所有者)、■亡A相続財産(土地所有者)清算人)の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期 間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	■土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	■建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金 円(毎月末日限り 翌月分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある(年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()	
そ の 他	「関係人の陳述等」のとおり	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

表札等は見当たらなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は川沿いに位置し、周囲には住宅や畑が存在する。本件建物の敷地として利用されており、その形状は、概ね9枚目の地積測量図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地の東側道路は川の堤防上に存在し、堤防上の道路から本件土地への進入路が枝分かれしている。本件土地は堤防上の道路部分よりも約1.8メートル低い位置に存在する。
- (4) 本件土地の西側は水路に接している。
- (5) 西側水路内に水道管が存在しており(写真5)、同水路上の複数個所にコンクリートの蓋が架けられていた。
- (6) 本件土地と302番1の土地を通る水道管様の管が存在した(写真6)。
- (7) Bの陳述によれば、隣家の排水が本件土地を通して西側水路に排出されているとのことであり、排水口様の空洞が見受けられた(写真7)。
- (8) 本件土地の中央部分に井戸が存在した(写真25)。
- (9) 登記事項証明書によれば、公図上本件土地に隣接する302番1及び302番2の土地の所有者は亡A相続財産である。これらの土地から公道に出るために他人地を通行する必要がある可能性がある。

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10～14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、本件建物の建築年月日は明らかではなく、昭和32年、昭和40年、平成11年4月に変更、増築されている。南東側の複数の和室内の床が柔らかくなっているように感じられた。所有者によれば、シロアリは見かけたことはないとのことであったが、専門家による調査を要するものと思われる。目視の範囲では雨漏りについては確認できなかった。建物内は維持管理が行われている様子はいかがわらず、劣化が進んでいるように思われる。目視等により確認できた主な不具合部分は下記のとおりである。
 - (ア) 和室6は動物のにおいがした。
 - (イ) 縁側の天井板が一部外れていた(写真18)。
 - (ウ) 1階トイレの天井のクロスがはがれていた(写真19)。
 - (エ) 浴室の天井に隙間と補修跡があった(写真28)。
 - (オ) 和室7の床には動物の毛のようなものが堆積しており、強い動物のにおいがした(写真38)。
- (3) 和室4に神棚が設置されていた(写真17)。
- (4) 車庫の底部分が隣地(302番2)にはみ出している(写真41)。
- (5) 本件建物の北側部分に下屋工作物が存在する(写真42)。この下屋工作物の全部(図側で約30平方メートル)が隣地(302番2)にはみ出している。なお、この下屋工作物の存在する部分を含む車庫の出入口部分はコンクリート舗装されている。

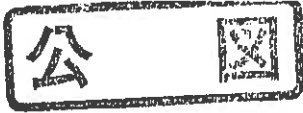
以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B	1 本件建物には令和4年7月まで私が家族とともに住んでいました。今は空き家となっており、だれも住んでいません。 2 土地所有者亡Aは私の父です。Aも亡くなるまでこの建物に住んでいました。 3 今までにシロアリを見たことはありませんし、雨漏り等もないと思います。 4 退去するまで猫を飼っていました。5、6年間は飼っていたと思います。多い時で3匹飼っていました。 5 本件建物に水道は引いていません。敷地内の井戸を使っていました。西側の水路に沿って存在する水道管は、この井戸水を通すためのものです。水路の占用許可を取っていたかどうかはわかりません。 6 本件土地と302番1の土地を通る管についての用途はわかりません。ただ、Aが302番1や302番2の土地を耕作していた際に、この家の井戸水を使用していたと思います。 7 ガスは引いていますが、給湯は石油でしていました。家の裏手にボイラーがあります。 8 平成11年に隣地である301番5の所有者との間で筆界確認書を作成しています。境界にはプレートが貼られています。 9 隣家(301番5及び301番2)からの排水が本件土地の北西部分の下を通っています。この排水に関して、金銭のやり取りはありません。 10 昔は本件建物の北西部分を車庫として使用しており、他人の土地(315番2)を通して車の出入りをしていました。この土地所有者ともめたため、現在は本件土地内に直接車を入れることはできなくなっています。 11 車庫の下屋部分が隣地にはみ出していますが、隣地所有者がAなので、問題になったことはありません。 12 私が本件建物から転居してから、室内が荒らされた跡があります。誰かが勝手に室内に侵入したかもしれません。 13 建物内に残置された動産類の処分をする余裕はありません。買受人において処分してもらって構いません。
B破産管財人弁護士 亡A相続財産清算人	本件建物については、破産財団から放棄しています。 1 当職の管理する土地について、本件建物の所有者であるBから賃料等は受け取っていません。 2 本件建物の車庫の下屋部分が302番2の土地にはみ出している点及び302番1と302番2の各土地から公道に出るために他人地を通らなければならない可能性がある点に関して、今のところ当職から買受人に対して何らかの請求等を行う予定はありません。ただし、清算の過程で事情が変わる可能性がないとは言えませんし、302番1と302番2の各土地の新たな所有者が何らかの請求を行う可能性までは否定できません。 以 上

(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12月11日(水) 11:00 ~ 11:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年12月13日(金) 11:25 ~ 11:30	当庁執行官室	B破産管財人から電話聴取
令和 6年12月19日(金) 13:20 ~ 13:35	海南市役所	課税資料等調査
令和 6年12月19日(金) 14:34 ~ 15:07	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年 1月15日(水) 10:00 ~ 11:15	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 7年 1月28日(火) 10:00 ~ 10:10	和歌山地方法務局	登記等追加調査
令和 7年 3月14日(金) 15:10 ~ 15:15	当庁執行官室	亡A相続財産清算人から電話聴取
(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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

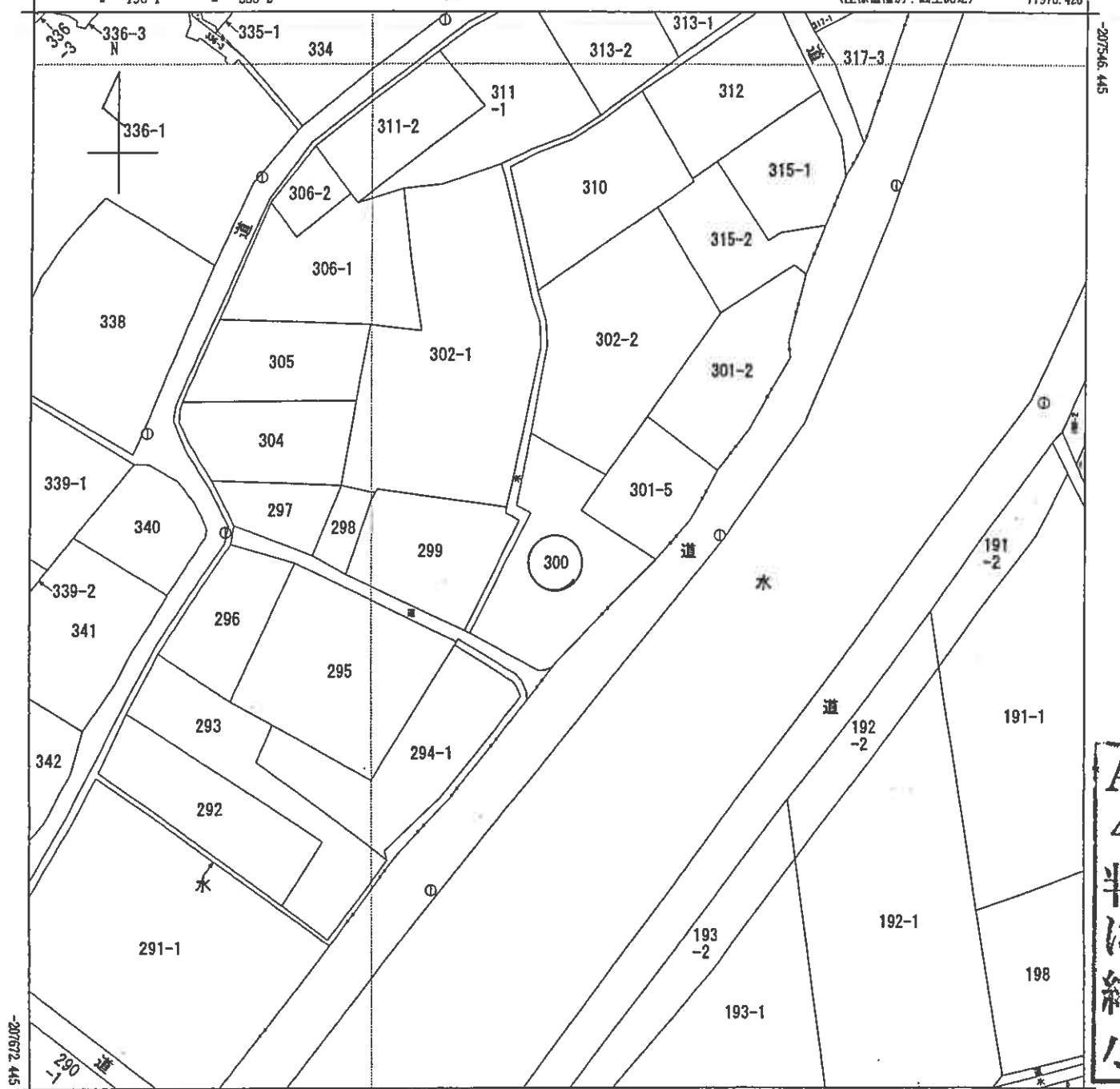
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)



1 190-1
2 196-1
3 406-2
4 335-2
5 334-1

(座標値種別：図上測定)

-77976.426



A4判に縮小

地番区域見出
下津町丸田

請求部	所在	海安市下津町丸田字南内				地番	300番			
出力縮	1/500	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：35-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

0335357

⑨ ⑧ ⑤

地積測量図

H11.10.1

地番

⑨ 300

土地の所在

千葉県千葉市下津町

海南市下津町

測量図

表 積 算

地番	⑨ 300	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
17	-207966.420	-77788.349	1.162	-241656.980040		
6	-207970.819	-77780.120	9.169	-1906884.439411		
5	-207970.757	-77779.180	1.669	-347103.193433		
4	-207970.505	-77778.451	13.204	-2746042.548020		
3	-207957.943	-77765.976	3.229	-671496.197947		
220	-207952.300	-77775.222	-6.093	1267053.363900		
222	-207947.992	-77772.069	-5.891	1225021.620872		
25	-207942.915	-77781.113	-10.851	2256388.570665		
27	-207951.551	-77782.920	-0.429	89211.215379		
21	-207952.252	-77781.542	1.638	-340425.788776		
20	-207952.608	-77781.282	-6.807	1415553.402656		
		合計	面積	300.48	m ²	

立件年月日 平成11年10月1日
文件番号 第 3611 号

作製者

(平成 11 年 8 月 26 日 作製)

申請人

縮尺

1/500

境界	境界線の種類
⑨	キザミ

JK21-7
下地測量図三ツ角点
X=208081.49
Y=77617.63

A4判に縮小

登記年月日：平成11年10月8日

(1) 919088

各階平面図

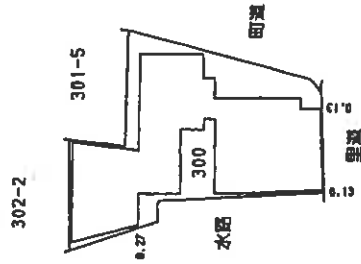
家屋番号 300

建築物図面
各階平面図

H11.10.8

建築物の所在
海老部干津町大字丸田字南内300

海南市下津町



作製者

平成11年10月2日作成

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/ 500

(新大阪県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成11年10月8日

H11.10.8

各階平面図

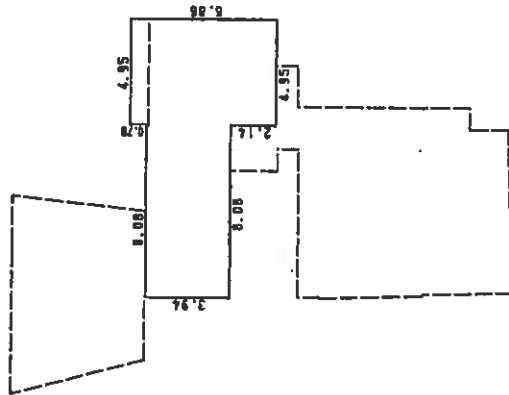
建物各階平面図

家屋番号 300

建物の所在 一畑平津町大字丸田字南内 300

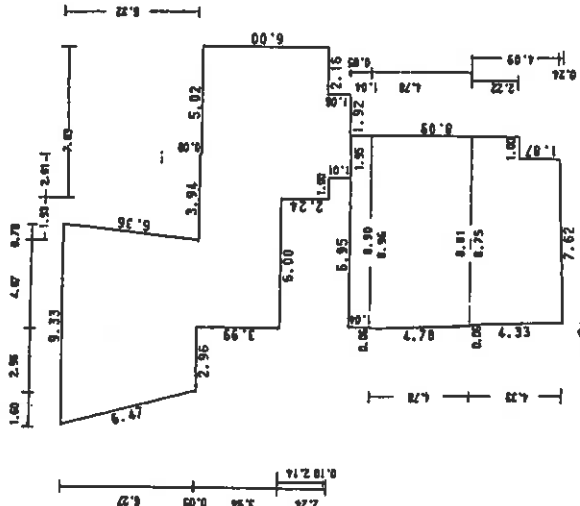
海南市下津町

2階平面図



求積表	
3.94 × 8.08	= 31.8352
6.06 × 4.95	= 33.9570
合計	65.7922
床面積	65.79m²

1階平面図



求積表	
12.96 × 2.96 + 1.50 × 6.27 / 2	= 23.5752
14.07 × 4.07 + 0.70 × 6.32 / 2	= 27.9344
3.94 × 6.00	= 23.6400
0.08 × 2.01	= 0.1608
6.00 × 7.03	= 42.1800
0.10 × 1.00	= 0.1000
1.06 × 1.92	= 2.0352
0.10 × 1.95	= 0.1950
1.04 × 8.90	= 9.2560
8.81 × 4.70 / 2	= 20.7005
0.13 × 4.33 / 2	= 0.28145
4.09 × 4.33 × 7.62 / 2	= 32.8802
2.22 × 1.00	= 2.2200
合計	208.09805
床面積	208.09m²

製作者

平成11年10月2日作成

縮尺 1/250

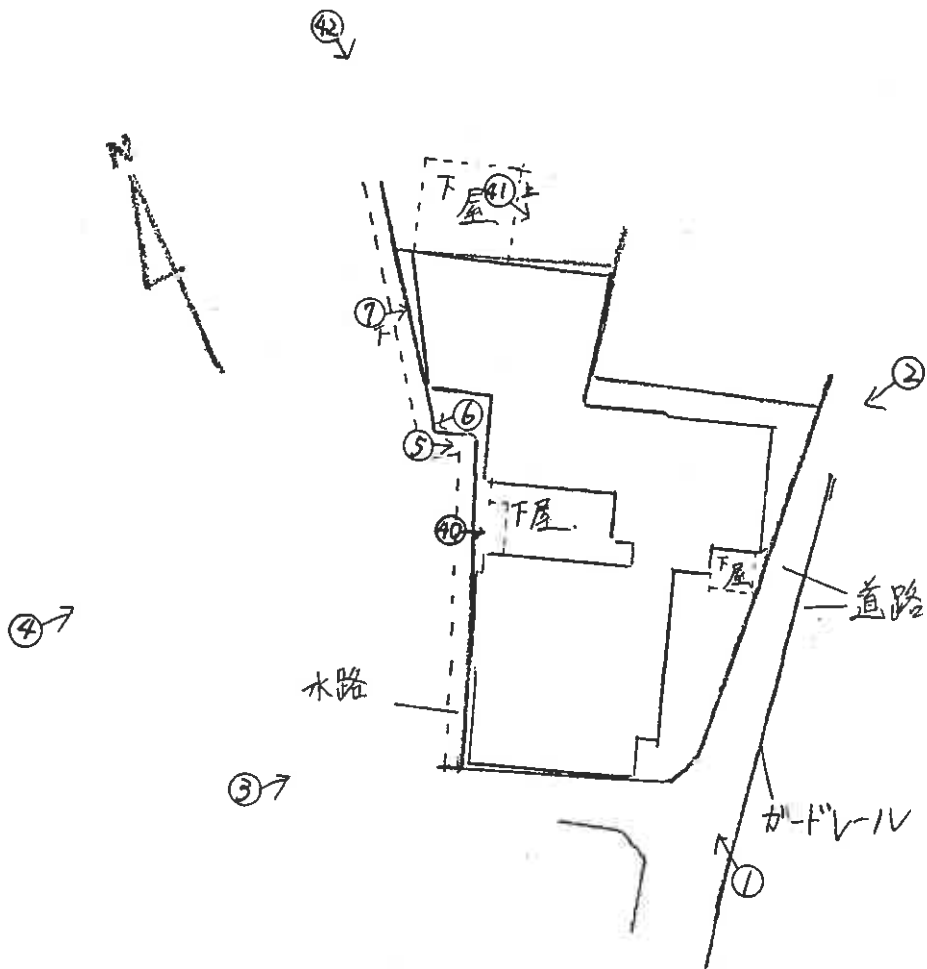
申請人

縮尺 1/250

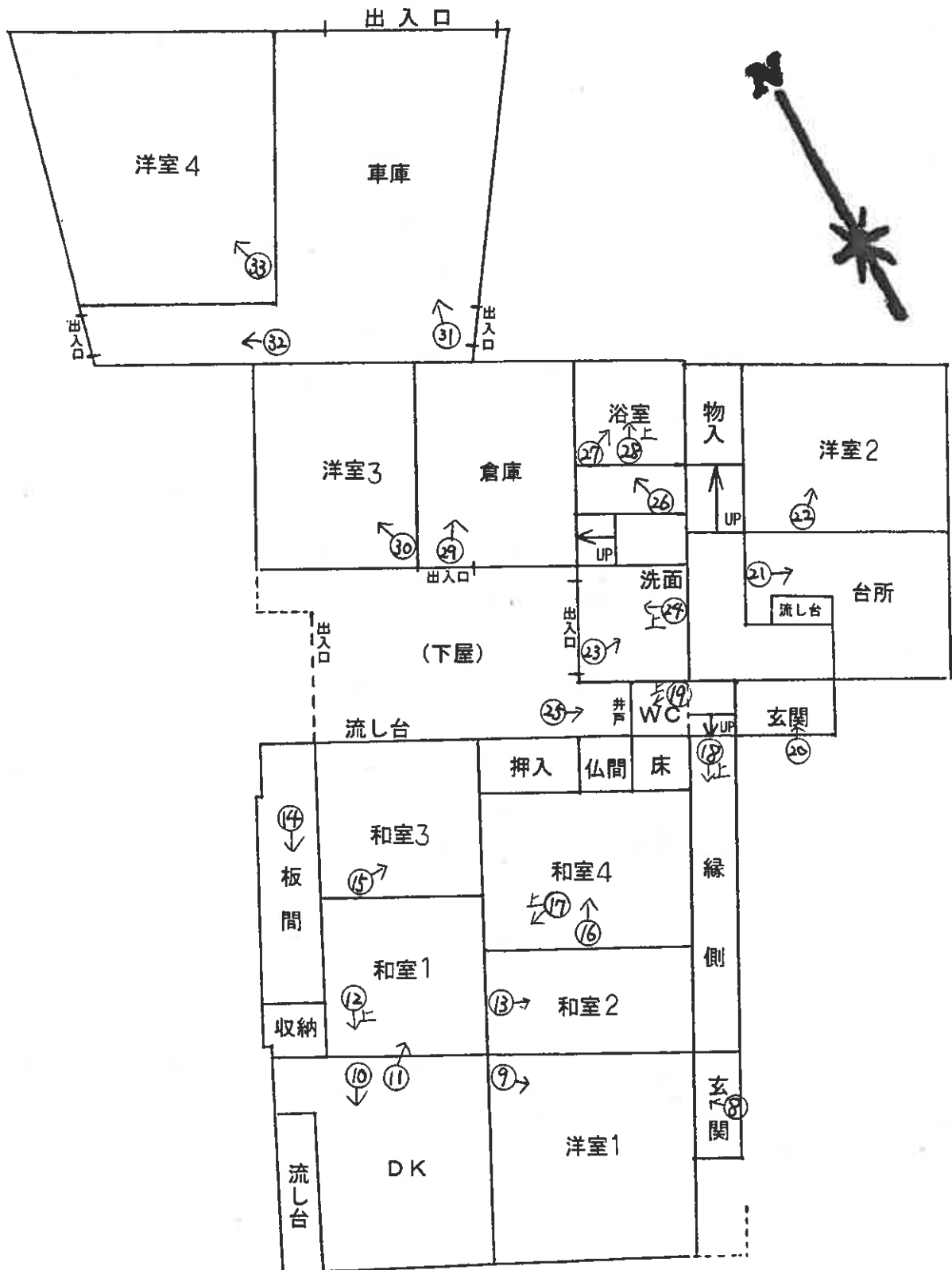
(和歌山県土地家屋調査士会)

A4 縮小

土地建物位置関係図



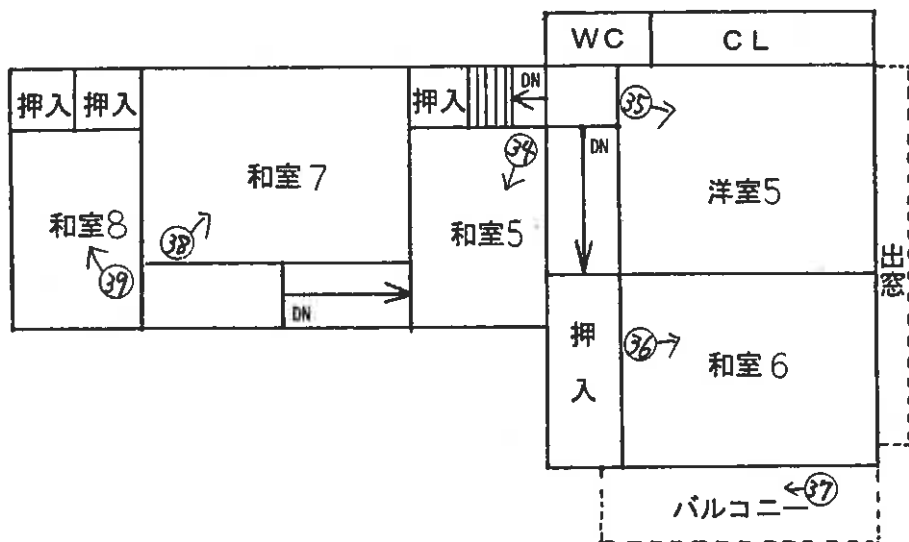
建物間取図（1階）



○写真撮影位置・方向

(13 枚目)

建物間取図（2階）



←○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

神棚



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28

↓ 隙間・補修跡



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42

求 意 見 書

藍 畑 幾 子 殿

令和 7 年 8 月 7 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 太田 裕一

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。

(3) その他

令和 7 年 8 月 14 日

評価人

藍 畑 幾 子



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県海南市下津町丸田字南内

地 番 300番

地 目 宅地

地 積 300.48平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 和歌山県海南市下津町丸田字南内 300番地

家屋 番号 300番

種 類 居宅・車庫・倉庫

構 造 木・鉄骨・コンクリートブロック造瓦・陸屋根セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 208.09平方メートル
2階 65.79平方メートル

所有者 B

(別紙)

[illegible]

令和 6 年 (ケ) 第 76 号
令和 7 年 1 月 15 日 現地調査
令和 7 年 3 月 27 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金2,240,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,100,000円
物件2（建物）	金1,140,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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合計価格である。
- 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等の価格を控除した価格であり、物件2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、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	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	別添『物件目録』記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	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

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「加茂郷」駅の西方 道路距離約850m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や農家住宅が混在した既成住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 景観計画区域
画 地 条 件	間口約9.3m、奥行約24m、公簿地積300.48㎡の不整形画地で、 地勢は平坦である。	
接面道路の状況	南西側：幅員約2m～約2.2mの舗装市道(建築基準法第42条2項 道路)と等高で接面する。(特記事項①) 南東側：幅員約1m～2.3mの舗装道路(建築基準法外道路)と等 高～約1.6m低で接面する。当該道路の勾配は約5度で ある。(特記事項②)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。土地の占有権原等 については、現況調査報告書を参照。	

供給処理施設	上水道：なし(特記事項③) ガス配管：なし 下水道：なし
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壤汚染の可能性は低いものと判断する。土壤汚染の有無については、土壤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南西側市道は建築基準法第42条2項道路であるため、セットバックが必要である。 ②海南市役所管理課によると、南東側道路(側道)は市道認定しておらず、県有地であるとのことである。 ③加茂川沿いの市道(幅員約4.5m)には上水道の本管が埋設されているようであるが、本件土地には上水道の引き込みはなく、井戸を利用しているようである。井戸の位置は建物間取図参照。上水道の引き込みの可否については、海南市役所水道部で確認されたい。 ④建物所有者によると、「301番2」「301番5」の土地上の建物からの排水が、本件土地の下を通過して西側の水路に流れているとのことである。 ⑤「302番1」「302番2」の土地所有者は本件土地所有者と同一である。これらの土地は、本件土地の売却により無道路地となるため、本件土地は通行の負担を負う可能性がある。 ⑥津波災害警戒区域に所在する。 ⑦海南市が公表している「水害ハザードマップ」によると、本件土地は浸水想定区域に指定されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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32年月日不詳、昭和40年月日不詳、平成11年4月8日変更、増築 経 過 年 数：約68年 経済的残存耐用年数：経過済
仕 様	構 造：木・鉄骨・コンクリートブロック造 屋 根：瓦・陸屋根セメント瓦葺 外 壁：サイディング・鋼板・モルタル等 内 壁：繊維壁・合板・クロス等 天 井：合板・クロス・石膏ボード等 床：畳・フローリング・コンクリート等 設 備：電気・給排水設備等 その他： ———
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅・車庫・倉庫 間 取 り：（別添建物間取図のとおり）
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る

建物の利用状況	建物所有者が住居・車庫・倉庫(空き家)として使用し、占有している。
特記事項	①建物所有者によると、雨漏りや白蟻の被害はないとのことである。但し、建物全体で床面の撓みを感じられたほか、天井部分に穴が開いている部分も見受けられたため、注意されたい。 ②目視の範囲では吹付アスベストは見当たらなかった。但し、建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用の有無については、専門調査機関の分析調査が必要である。 ③2階の和室部分で猫を飼っていたようであり、相当の汚れが見受けられたほか、動物臭も感じられた。 ④1階和室で神棚が存在した。 ⑤建具の開閉が困難であった。 ⑥残置物が存在した。 ⑦車庫部分の庇と車庫部分に接着して設置されている下屋工作物が、隣接地「302番2」上にはみ出して設置されている。尚、本件土地と当該隣接地の所有者は同一である。占有権原等の詳細については、現況調査報告書を参照。 ⑧車庫部分への車の出し入れは、周辺土地「302番2」「315番2」の一部を通行しないとできない。この点についての建物所有者の陳述があるため、現況調査報告書を参照されたい。 ⑨東側の1階～2階部分が、平成に入ってから変更・増築された部分と思われる。

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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,700	0.83	300.48	0.90	3,524,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 海南－3

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,900\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/113 & \rightleftharpoons & 15,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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1.01

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/110 \times 100/98 \times 100/105 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/113$

イ 個別格差：方位1.03 角地1.00 形状0.90 上水道0.90（相乗積：0.83）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有效使用からの乖離の程度等を考慮

② 物件2（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	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	140,000	273.88	0.03	1,150,000

ウ 現価率：経過年数68年、経済的残存耐用年数0年、観察減価40％、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数68年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.40) = 0.03$$

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	3,524,000	0.35	法定地上権	1,233,000

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 の価格の控除 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	3,524,000	-1,233,000	1.00	0.80	0.60	1,100,000
2	1,150,000	+1,233,000	1.00	0.80	0.60	1,140,000
一括価格 (合計)						2,240,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：残置物が存在するほか、下屋工作物が隣接地に越境している。(△10%)

排水や通行の負担を負う可能性がある。(△10%)

オ 競売市場修正：第2の評価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 地価公示価格〔海南－3〕

所 在：海南市下津町方字北原411番

価 格：17,900円／㎡

位 置：JR紀勢本線「加茂郷」駅の西方 道路距離約1.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：500㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東約3.8m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 用途無指定(建蔽率70% 容積率200%)

地 域 の 概 要：大規模の農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地） 3,231,061円

物件2（建物） 3,740,206円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

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 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県海南市下津町丸田字南内

地 番 300 番

地 目 宅地

地 積 300.48 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 和歌山県海南市下津町丸田字南内 300 番地

家屋 番号 300 番

種 類 居宅・車庫・倉庫

構 造 木・鉄骨・コンクリートブロック造瓦・陸屋根セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 208.09 平方メートル
2階 65.79 平方メートル

所有者 B