

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24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 8年 5月15日から 令和 8年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 8年 6月16日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部
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 8年 4月24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 目 録

- 1 所 在 西牟婁郡上富田町朝来字小黒水  
地 番 3 2 9 7 番 2  
地 目 宅地  
地 積 1 2 7 . 6 0 平方メートル
- 共有者A 持分2分の1  
共有者B 持分4分の1  
共有者C 持分4分の1
- 2 所 在 西牟婁郡上富田町朝来字小黒水 3 2 9 7 番地2  
家屋 番号 3 2 9 7 番 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 6 2 . 0 7 平方メートル  
2階 4 1 . 1 0 平方メートル
- 共有者A 持分2分の1  
共有者B 持分4分の1  
共有者C 持分4分の1

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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, 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 2】  
本件所有者A及びC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 西牟婁郡上富田町朝来字小黒水

地 番 3 2 9 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 2 7 . 6 0 平方メートル

共有者A 持分2分の1

共有者B 持分4分の1

共有者C 持分4分の1

2 所 在 西牟婁郡上富田町朝来字小黒水 3 2 9 7 番地2

家屋 番号 3 2 9 7 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 6 2 . 0 7 平方メートル

2階 4 1 . 1 0 平方メートル

共有者A 持分2分の1

共有者B 持分4分の1

共有者C 持分4分の1

令和7年(ケ)第10号  
令和7年12月22日受理  
令和8年 2月25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 板谷和生

物 件 目 録

1 所 在 西牟婁郡上富田町朝来字小黒水  
地 番 3 2 9 7 番 2  
地 目 宅地  
地 積 1 2 7 . 6 0 平方メートル  
共有者A 持分2分の1  
共有者B 持分4分の1  
共有者C 持分4分の1

2 所 在 西牟婁郡上富田町朝来字小黒水 3 2 9 7 番地2  
家屋 番号 3 2 9 7 番 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 6 2 . 0 7 平方メートル  
2階 4 1 . 1 0 平方メートル  
共有者A 持分2分の1  
共有者B 持分4分の1  
共有者C 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(未実施)
<b>土 地</b>	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	■土地共有者ら □その他の者( ) 上記の者ら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
<b>建 物</b>	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が異なる □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	■建物共有者AC □その他の者( ) 上記の者らが居宅として使用し、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

## その他の事項

### 1 表札等の表示

門柱に債務者らの苗字が記載された表札が埋め込まれていた。

### 2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、6枚目の公図記載のとおりである。地籍調査済みで、法務局に地積測量図は備え付けられていなかった。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は山の中腹にある宅地で、東西に長い台形状になっている。西側の狭い部分が約1.6m接道している。同接道部分の南側にも里道があり、西から東に向かって下っている。南側はコンクリートブロック擁壁となっており、数メートルの高低差がある。本件建物のバルコニー部分は同擁壁上部にはみ出しており、バルコニーを支えている鉄製の支柱がコンクリートブロック擁壁に固定されている。北側の3295番の土地は本件土地よりさらに数メートルほど高くなっている。(写真1、2、4、5、土地建物位置関係図参照)
- (4) 玄関前アプローチのコンクリートにひび割れがあった。(写真3)

### 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8～10枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成4年9月築であり、築後約33年半が経過している。雨漏り跡もあり、床がへこむ部分もあったのでシロアリの可能性もある。専門家による調査が必要と思われる。主な不具合部分は次のとおりである。
  - ① 1階和室2の天井に雨漏り跡があった。(写真11、12)
  - ② 同和室2の襖に破れの修復跡があった。(写真13)
  - ③ 台所の床に傷があり、その周辺及び洗面所の床もへこむ部分があった。(写真15)
  - ④ 2階和室3の物入の戸は階段側にあり、非常に出し入れが難しくなっていた。(写真18)
- (3) 建物南側にバルコニーが作られており、同部分は南側土地に約1.7mはみ出している。またそのバルコニー上に下屋が2か所設置されていた。(写真6、7)
- (4) 建物東側にも下屋が設置されていて、物置として使われていた。

### 4 その他

バルコニーがはみ出ている南側土地は公図上では道路となっているが、現状はコンクリートブロック擁壁と溝になっていた。占有権原については不明である。(写真1、4、5)

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
共有者C	<p>現在、この家には私と母のAが住んでいます。共有者Bは私の兄ですが、現在どこに住んでいるのかはわかりません。</p> <p>本件建物は亡くなった私の父が建てたものです。もう30年以上経つので、あちこちに不具合部分があります。不具合部分は執行官にお伝えしたとおりです。シロアリは見たことがありません。</p> <p>この建物のバルコニーが南側土地にはみ出ているということですが、詳しいことはわかりません。この家を建てた時からバルコニーはありました。私の子供の頃は下の擁壁や溝あたりに道があったように思いますが、はっきりと覚えていません。</p> <p>この家を出ても行くあてがありません。母も高齢ですし、私も収入が安定せず破産を検討しています。法テラスや役場の福祉課に相談したいと思えます。</p>

(調査経過用)

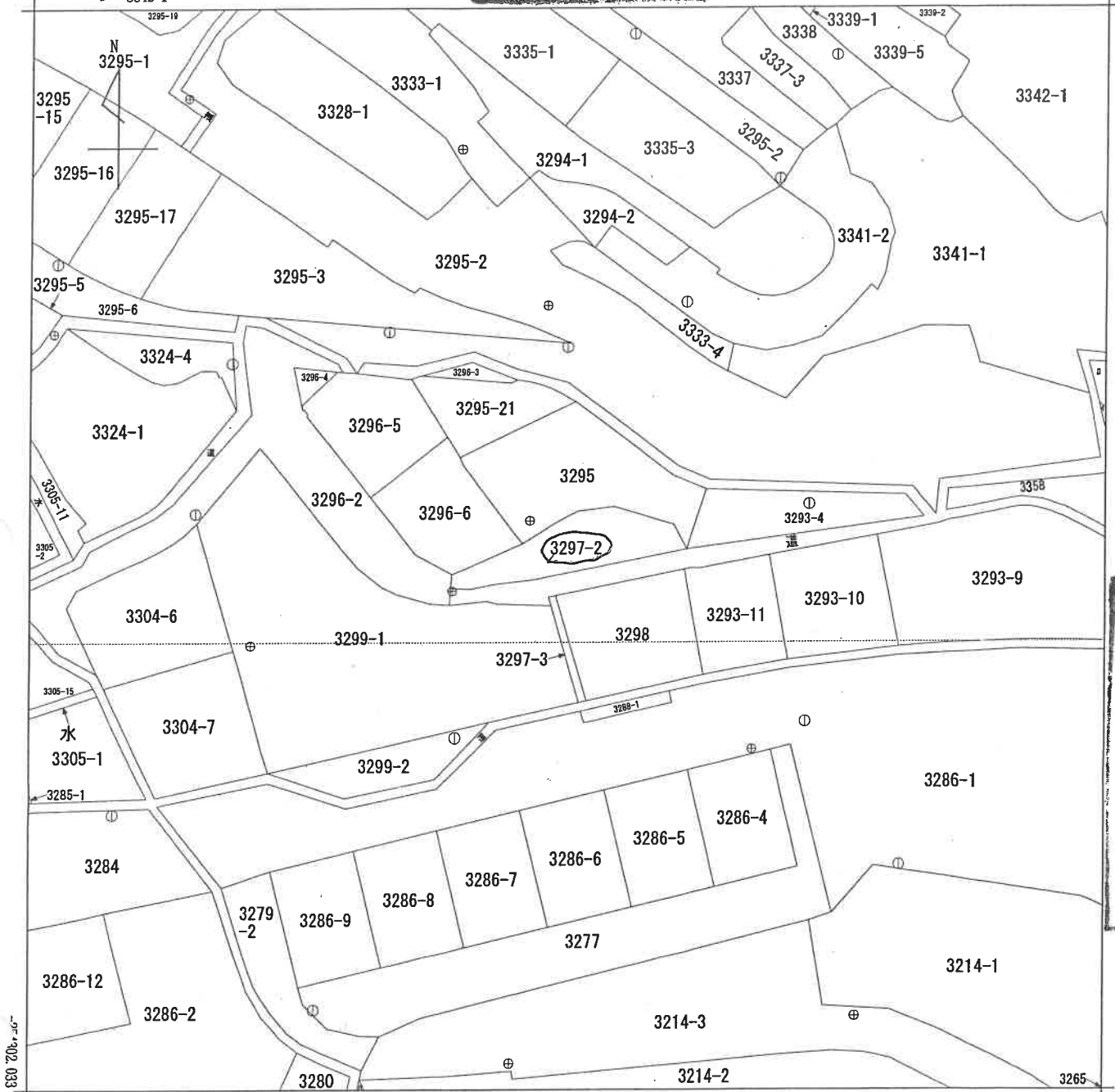
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年12月23日(火) 13:20 ~ 13:25	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
〃 13:40 ~ 14:24	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
〃 14:30 ~ 14:35	上富田町役場	地籍等調査
令和 8年 1月20日(火) 13:30 ~ 14:45	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 共有者Cから聞き取り
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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  
( 5 枚目)



イ 3359 ハ 3279-1  
0 3342-1

(座標値種別：測量成果) -54095.858



-254176.033

A4判に縮小

-54220.858

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
朝来

請求部	所在	西牟婁郡上富田町朝来字小黑水				地番	3297番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又 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18年1月5日			備付年月日 (原図)	平成18年1月13日			補記事項		

請求番号：9-5  
(1/1)

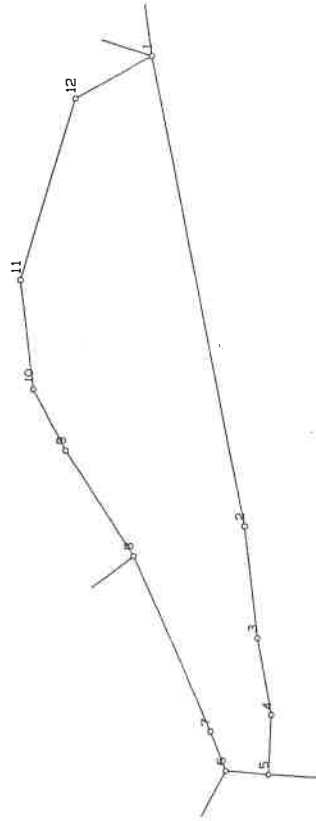
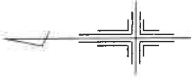
( 6 枚目 )

公用

座標求積表 (世界測地系)

No.	点名	X座標	Y座標	辺長
1	[2-52	-254239.207	-54144.627	18.297
2	[2-44	-254242.782	-54162.571	4.332
3	[5-25	-254243.276	-54166.875	2.977
4	[5-26	-254243.821	-54169.802	2.289
5	[5-27	-254243.717	-54172.089	1.632
6	[2-45	-254242.092	-54171.934	1.620
7	[2-46	-254241.500	-54170.426	7.343
8	[2-47	-254238.551	-54163.701	4.800
9	[2-48	-254235.985	-54159.645	2.641
10	[2-49	-254234.752	-54157.309	4.201
11	[2-50	-254234.245	-54153.139	7.237
12	[2-51	-254236.327	-54146.208	3.285

計算面積	127.6027715
面積	127.60
坪数	38.6



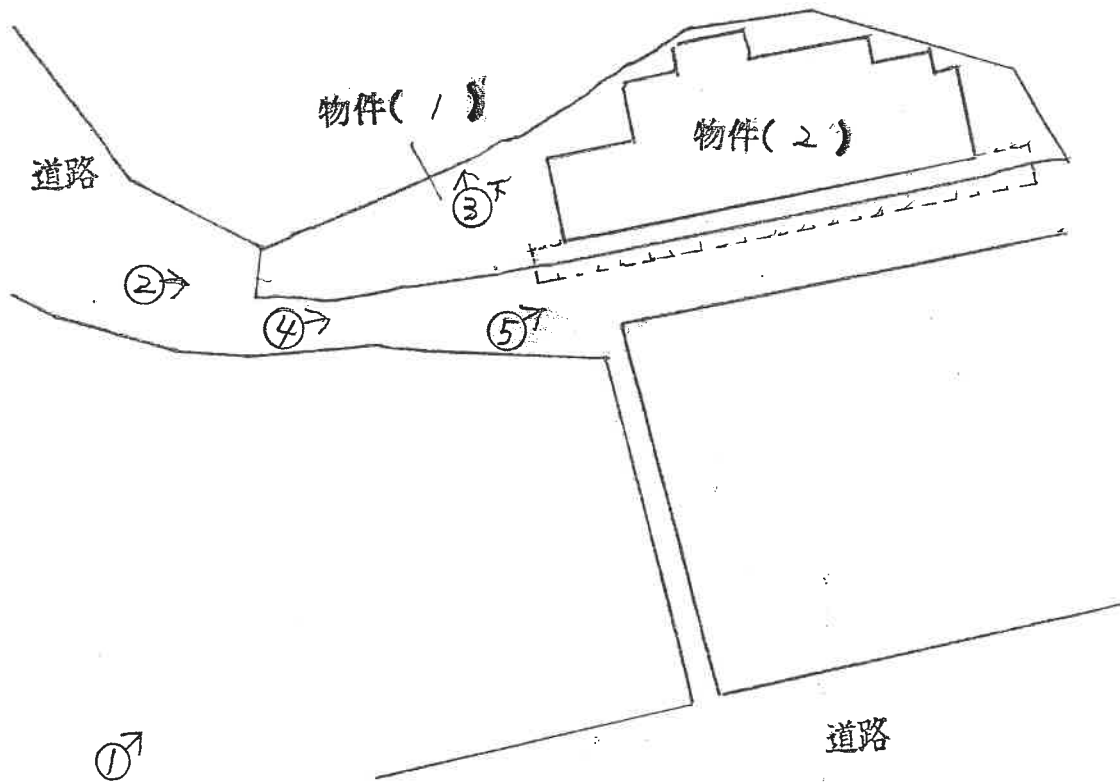
( 枚目 )



# 土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

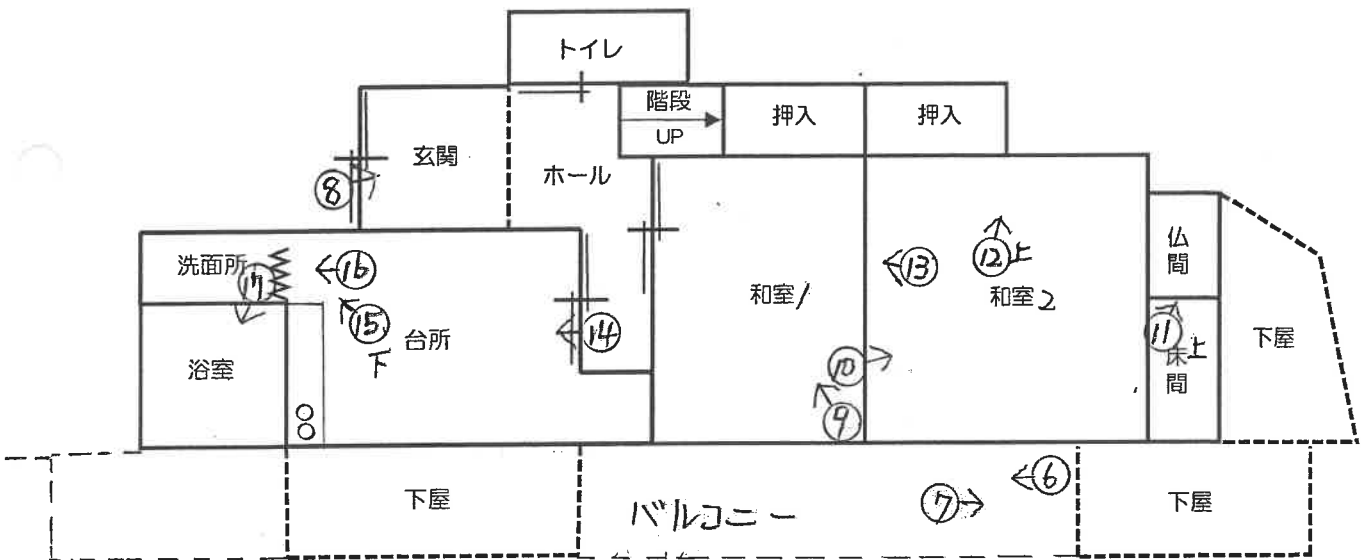


(9 枚目)

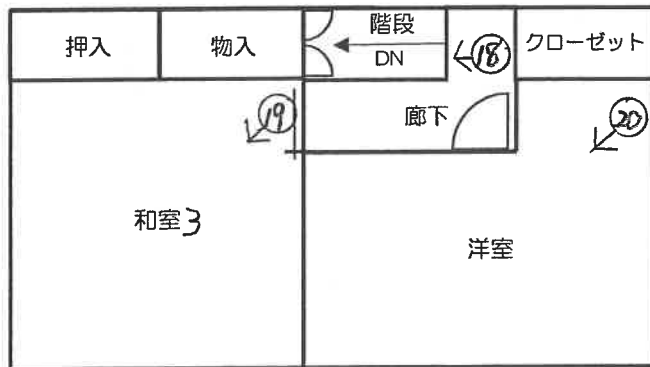
建物間取図  
 (令和7年(ケ)第10号)



1階



2階



○写真撮影位置・方向

( 10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20

令和7年 (ケ) 第10号  
令和8年1月20日 現地調査  
令和8年2月16日 評価

和歌山地方裁判所 田辺支部 御中

評 価 書  
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

## 第1 評価額

一 括 価 格		
金 660,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	250,000 円
物件2 (建物)	金	410,000 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を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	「物件目録記載のとおり」	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	同左
番号	特記事項		

#### 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」駅の北方・道路距離約1.6km (別添「位置図」参照)
付近の状況	当町西部のやや郊外に位置する低山地中腹の既成住宅地域である。周辺では一般住宅等のほか空地等も見られる。最寄駅へはやや距離を有する。
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 非線引都市計画区域 用途地域 無 建蔽率 60% 容積率 200% 防火規制 無し その他の規制等 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画地条件	規模：127.60㎡(登記面積は概ね正確と判断される。) 形状：不整形 間口奥行：間口約1.6m、奥行約27.5m 地勢：概ね平坦 接面状況：準角地
接面道路の状況等	西側にて現況幅員約2.5mの舗装町道(建築基準法第42条2項道路)に概ね等高に、南側にて現況幅員約1.1~1.6mの舗装道路(東向き傾斜のコンクリート階段状等、建築基準法の法定外道路)に約0~4.0m高く接面する(特記事項②参照)。
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅の敷地
供給処理施設	上水道 有(特記事項③参照) ガス配管 無(プロパン) 下水道 無(浄化槽)
土壌汚染等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図(昭和54年頃)及び登記事項調査によれば、本件土地及びその周辺は宅地等であった模様であり、担当部局への調査等においては、本件土地を含む周辺では特段の情報は無く、土壌汚染の有無は不明である。

特記事項	<p>①本件土地の形状は、所轄法務局備付けの法第14条第1項地図と概ね一致した。</p> <p>②本件土地は、西側接面道路（建築基準法第42条2項道路）に2m以上接していないので（現況約1.6m）、原則は建物の再建築等は不可である。但し、救済措置として、43条2項の申請を行うことも可能（本件の場合、南側にて接面する道路（法定外道路）との接道等も含めて）ではあるが、認められるかどうかは未知数である。詳細については担当課への確認が必要である。</p> <p>なお、本件建物新築当時は都市計画区域外であったが、平成8年7月より非線引都市計画区域となり現在に至っている。</p> <p>③引込は個人管（口径不明）であり、詳細については担当課への確認が必要である。</p> <p>④南側はコンクリートブロック擁壁となっており、約0～4.0mの高低差がある。本件建物のバルコニー部分は同擁壁上部にはみ出しており、バルコニーを支える鉄製の支柱がコンクリートブロック擁壁に固定されている。北側隣接地3295番の土地は本件土地より概ね2.5mほど高くなっている。</p> <p>また、当該バルコニー部分がはみ出ている南側土地は法第14条第1項地図では「道」となっているが、現状はコンクリートブロック擁壁と溝になっていた。なお、占有権原については不明である。</p>
------	---

## 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）：平成4年9月30日新築 経 過 年 数：約33年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺等 外 壁：板張り外壁等 内 壁：クロス貼り、聚楽壁等 天 井：クロス、目透かし天井等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備等 その他：
床面積（現況）	「第3 目的物件欄」記載のとおり

現況用途等	現況用途： 居宅 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<p>①本件建物は目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応の劣化が見受けられた。また、主な不具合部分については以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1階和室の天井に雨漏り跡があり、襖に破れの修復跡があった。</li> <li>・台所の床に傷があり、その周辺及び洗面所の床も凹む部分があった。</li> <li>・2階和室の物入の戸が階段側にあり、非常に出し入れが難しくなっていた。</li> </ul> <p>以上、雨漏り跡や床が凹む部分が認められることから白蟻等の可能性があり、専門家による調査が必要であるものと判断される。</p> <p>②建物南側にバルコニーが作られており、同部分は南側土地に約1.7mはみ出している。また当該バルコニー上に下屋が2箇所設置され、建物の東側にも下屋（物置用）が設置されていた。</p> <p>③目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期、種類等から判断して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ため、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	標準地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,000	0.65	127.60	0.70	990,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査： 上富田 (県) -2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $27,000 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/103 \times 100/154 \div 17,000 \text{ 円/㎡}$

◇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) +3

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/111 \times 100/109 \times 100/127 \times 100/100 \div 100/154$

イ 個別格差：①方位 (西) +1 ②形状 -20 ③間口奥行きの関係 -20

④準角地 ±0

⑤総合格差 -35  $\div$  ①×②×③×④ (相乗積)

※建物再建築等の困難性については市場性修正にて考慮した。

ウ 地 積：所轄法務局備付けの登記簿記載の数量による。

エ 建付減価：最有効使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮した。

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原価法を併用して求めた減価率を乗じて、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
2	170,000	103.17	0.04	700,000

ウ 現価率

- ・経過年数約33年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率30% (経過年数及び管理の状況等を考慮して、減価率を査定)、残価率5%
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} \div (\text{経過年数} 33 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年})\} \times (1-0.30) \div 0.04$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	990,000	0.35	法定地上権	350,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	990,000	-350,000	/	0.65	0.60	250,000
2	700,000	+350,000	1.00	0.65	0.60	410,000
一括価格 (合計)						660,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：建物再建築等の困難性及び隣接地への越境の可能性を考慮

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 価格参考資料

- 1 地価調査価格 上富田（県）-2  
所 在：西牟婁郡上富田町朝来字馬ノ谷 2323 番 22  
価 格：27,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR 紀勢本線「朝来」駅の北方、道路距離約 750m  
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日  
地 積：99 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南西 7.5m 町道  
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率 60%、容積率 200%）  
地域の概要：小規模一般住宅が多い分譲住宅地域。
  
- 2 固定資産評価額（令和 7 年度）  
物件 1（土地）： 911,064 円  
物件 2（建物）： 1,762,360 円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 14 条 1 項地図写し
- 4 建物図面写し
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 西牟婁郡上富田町朝来字小黒水

地 番 3 2 9 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 2 7 . 6 0 平方メートル

共有者A 持分2分の1

共有者B 持分4分の1

共有者C 持分4分の1

2 所 在 西牟婁郡上富田町朝来字小黒水 3 2 9 7 番地2

家屋 番号 3 2 9 7 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 6 2 . 0 7 平方メートル

2階 4 1 . 1 0 平方メートル

共有者A 持分2分の1

共有者B 持分4分の1

共有者C 持分4分の1