

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 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 5月 8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 5月15日から 令和 7年 5月15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 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	2,040,000 1,632,000	一括	408,000	25,865	4,445
1	740,000				
2	1,300,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字森崎 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字森崎 1 1 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 5 9 平方メートル
2階 2 9 . 7 7 平方メートル |



物件明細書

令和 6年12月23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, 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

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 | 和歌山県御坊市湯川町財部字森崎 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字森崎 1 1 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 5 9 平方メートル
2 階 2 9 . 7 7 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 4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

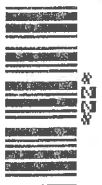
和歌山地方裁判所御坊支部

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 | 和歌山県御坊市湯川町財部字森崎 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字森崎 1 1 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 5 9 平方メートル
2階 2 9 . 7 7 平方メートル |



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <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 checked="" type="checkbox"/> 14条地図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	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														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
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; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <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	3枚目の「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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()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> </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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 現況図のとおり														

(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
表札表示等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、6枚目の図面とほぼ符合した。
 - (2) 本件土地は、ほぼ東側及び西側でそれぞれ道路に接する平坦地（道路より若干高く接しており、出入口付近は緩やかな傾斜になっている。その余は平坦地である。）で、本件建物の敷地として利用されている。
 - (3) 本件土地内の南側に、雨よけが設置されている。同雨よけの屋根材がすべて欠落している（写真1）。
 - (4) 本件土地の北側（本件建物の北側）に、本件物件で利用している電気温水器及び浄化槽が設置されているが、どちらも目的外土地である北側隣地（113番5）とにまたがって設置されている。本件物件を買い受けた場合は、どちらも本件土地内に設置し直す必要がある。また、本件建物の北側の軒や庇と、同北側隣地に設置されている雨よけの南端が重なっているため、双方または一方が他方の土地にはみ出していると思受けられた。
- 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、9枚目の図面のとおりである。
 - (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、昭和59年5月20日新築の建物で、築後40年余が経過している。
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、
 - ① 1階洋室の天井に、雨もりによると思われるしみが認められた（写真5）。
 - ② 2階のサッシの一部に、ゆがみがあるとのことである。
 - ③ そのほか、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
 - (3) 本件建物は、オール電化住宅である。

以上

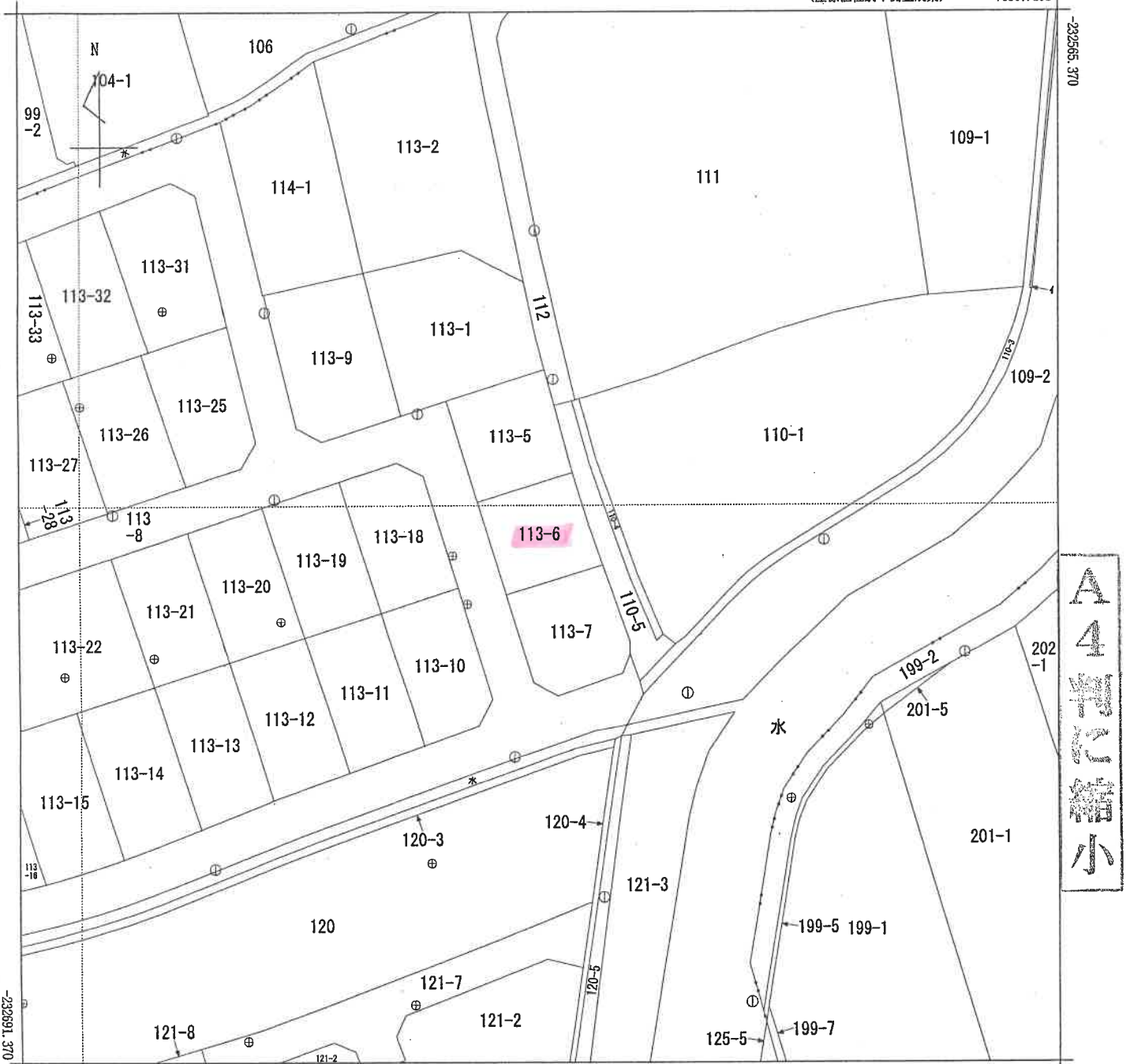
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の陳述の要旨	<p>1 本件建物は、今は空き家になっています。誰にも貸していません。</p> <p>2 雨もりやシロアリ被害はないと思います。本件物件の不具合としては、</p> <p>(1) 私が所有する北側隣地（113番5）内に、浄化槽と電気温水器が飛び出しています。</p> <p>(2) あとは、2階のサッシにゆがみがあります。</p> <p>3 浄化槽と電気温水器については、親族であったのではみ出しを黙認していましたが、競売で買い受けた場合はなんとかしてほしいと思います。</p> <p>4 立ち入り調査には立ち会えないので、そちらで調査してください。</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) 14:30~14:40	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書を投かん、写真撮影
令和 6年 9月19日 (木) 15:10~15:20	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
令和 6年10月17日 (木) 15:00~15:10	物件所在地	全戸不在、立会要請書及び照会書を投かん
令和 6年10月17日 (木) : ~ :	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10月18日 (金) 10:10~10:15	本庁執行官室	所有者から電話にて事情聴取
令和 6年10月31日 (木) 11:00~11:30	物件所在地	立入調査(評価人同行)、所有者不立会、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月31日 目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</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



A4 縮小

-78932.261

(座標値種別：測量成果)

地番 区域見出	湯川町財部
------------	-------

請求部	所在 御坊市湯川町財部字森崎	地番	113番6						
出力縮尺	1/500	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18年3月			備付年月日(原図)	平成19年2月1日		補事項		

登記年月日：昭和59年5月24日

1004946

各階平面図
建築物平面図

家屋番号	115~6
建物の所在	御坊市湯川町財部字森崎 115~6



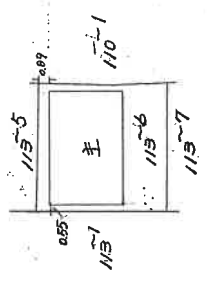
** 土カメシ井 **

10.62X 6.93 = 73.5966
73.5966
73.59



** 土カメシ井 **

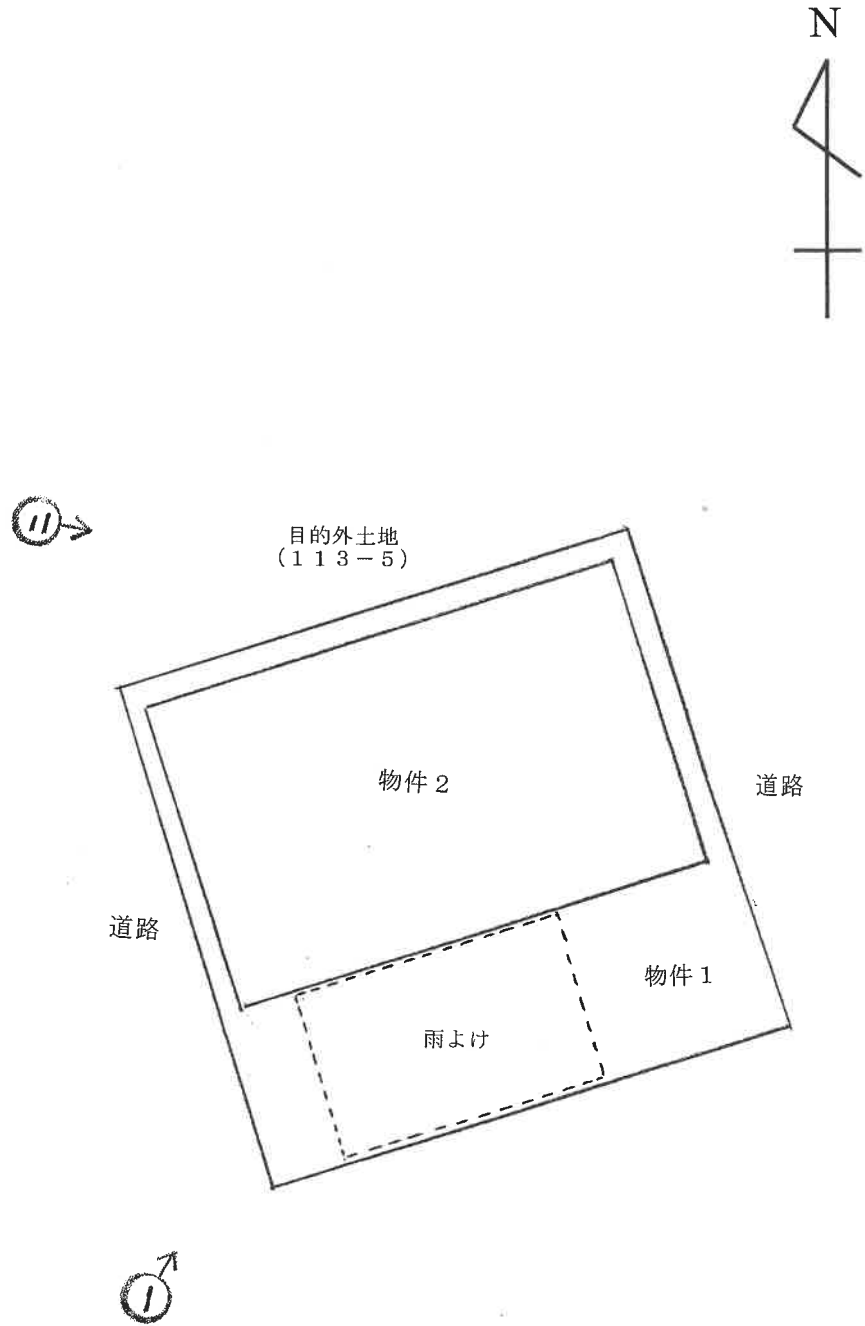
3.68X 0.95 = 3.4960
6.67X 3.94 = 26.2798
29.7758
29.77



土地家屋調査士	昭和59年5月	申請人	縮尺	1/500
作製者	(昭和 年 月)		縮尺	1/250

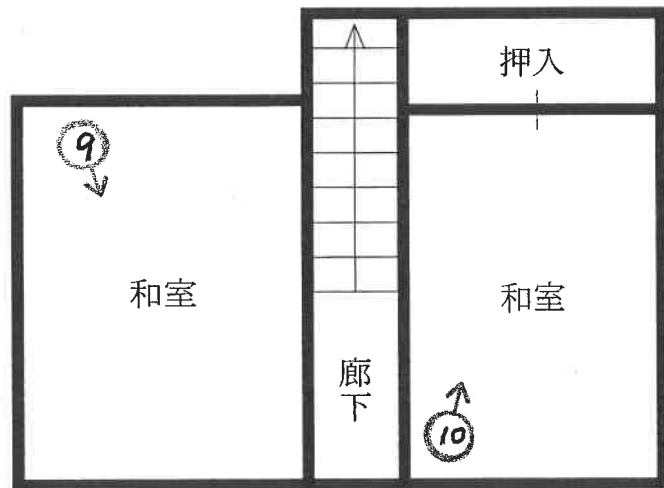
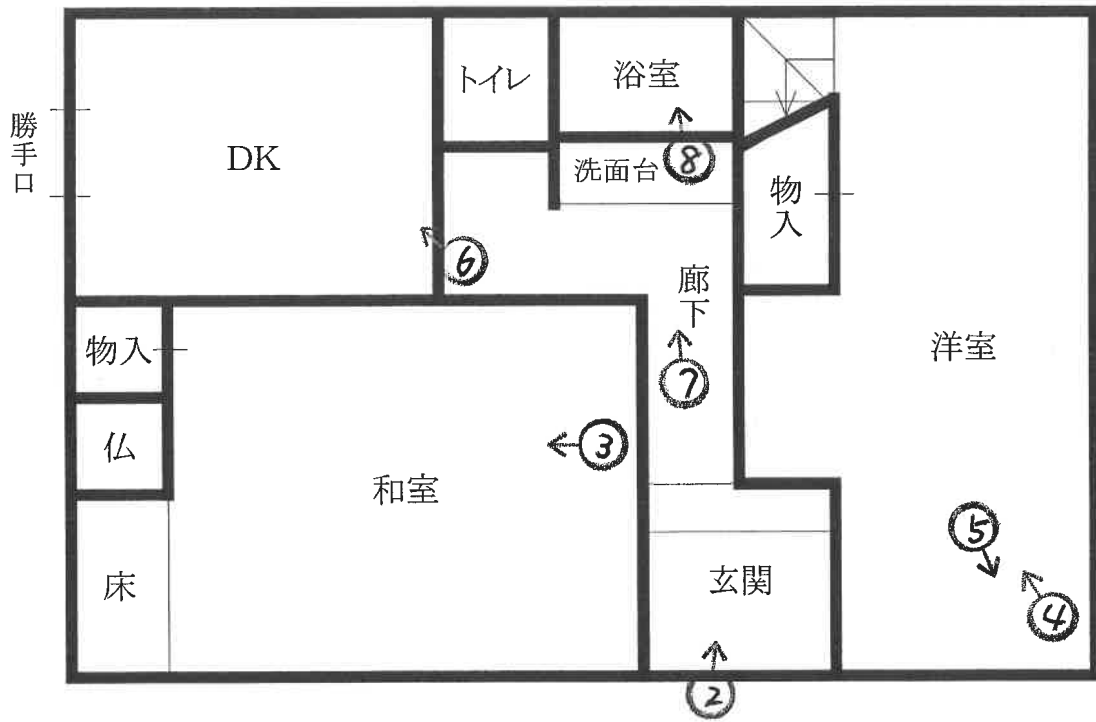
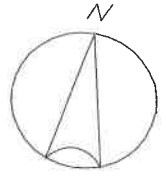
縮小
4
A

現況図



3 写真撮影位置方向

建物間取図



↑ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



令和 6年(ケ)第 4 号
令和 6年10月31日 現地調査
令和 6年11月20日 評価

和歌山地方裁判所
御坊支部 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, 0 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 7 4 0, 0 0 0 円
物件2(建物)	金 1, 3 0 0, 0 0 0 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

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 家屋番号 種類 構造 床面積		
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「御坊」駅南西方約1.6km・紀州鉄道線「紀伊御坊」北西方約1.5km(道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。	
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：ほぼ正方形・138.55㎡(公簿) 間口・奥行：間口約12.0m×奥行約12.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対し共に若干高位で接面。	
接面道路の状況	①西側幅員約5.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) ②東側幅員約3.8m舗装道路(建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件2の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし(但し、単独浄化槽あり)
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」として「堅田遺跡」に指定されている。	

特 記 事 項	<p>①本件物件1土地の南部分に屋根材の全てが欠落した雨よけが設置されている。</p> <p>②本件物件1土地の北部分のほぼ中央付近に、本件物件2建物で利用されている電気温水器並びに浄化槽が設置されているが、共に北側隣地(同所113番5)の目的外土地と跨がって設置されているため、競落者はこれらを設置し直す必要があると思料する。</p> <p>③本件物件2建物の北部分の軒並びに庇が、上記北側隣地に設置されている雨よけの南端部分と抵触しているため、双方或いは一方が他方の土地にはみ出しているものと思料する。</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）昭和59年5月20日新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディングボード張等 内 壁：ビニールクロス張、合板張等 天 井：ビニールクロス張、合板張等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：オール電化
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	普 通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。 ②本件物件2建物の1階洋室の天井に雨漏りによると思われるしみが認められた。 ③本件物件2建物の2階のサッシの一部に歪みがあるとの聴取を受けている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（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 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,400	1.03	138.55	0.90	2,877,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 美浜-1

公示価格等 24,900円/㎡ × 時点修正 98/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/108 ≒ 標準画地価格 22,400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：方位西向(1.01)

◇地域格差： 街路条件 103% × 交通接近条件 105% × 環境条件 100% × 行政条件 100% ≒ 格差率 108%

※…規(比)準した地価公示等地点には下水道が整備されており、物件1には整備されていないが、この点は環境条件で考慮済である。

イ 個別格差：方位東向(1.02)×二方路(1.02)×セットバック要(0.99)≒1.03

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、経過年数等を考慮し、-10%が適切と判断した。

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。

(主である建物)

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	171,000	103.36	0.04	707,000

ウ 現価率：経過年数40年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率20%、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。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数40年} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.2) = 0.04$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,877,000	0.55	法定地上権	1,582,000

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	2,877,000	-1,582,000	—	0.95	0.60	740,000
2	707,000	+1,582,000	—	0.95	0.60	1,300,000
一括価格 (合計)						2,040,000

ウ 占有減価修正: 本件の場合不要。

エ 市場性修正: 北側隣地(同所113番5)との電気温水器並びに浄化槽の状態並びに軒、庇、雨よけ等の越境状態を考量して査定。

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（美浜－1）

所 在：日高郡美浜町大字田井字釜井戸285番3
価 格：24,900円/㎡
位 置：紀州鉄道「紀伊御坊」駅の西方道路距離900mに位置する。
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：162㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側6m町道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・用途無指定地域
（建ぺい率70%，容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅と農地等が混在する既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）2,252,823円
物件2（建物）1,472,074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 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字森崎 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字森崎 1 1 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 5 9 平方メートル
2 階 2 9 . 7 7 平方メートル |

