

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 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 8 年 4 月 2 日から 令和 8 年 4 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 4 月 16 日 午前 10 時 00 分 和歌山地方裁判所御坊支部売却場
売却決定 期 日 場 所	令和 8 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 分 和歌山地方裁判所御坊支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の指定する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 12 月 18 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）
1～6☆	3,770,000 3,016,000	一括	754,000	121,593	0
1	1,390,000				
2	270,000				
3	1,800,000				
4	110,000				
5	190,000				
6	10,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県御坊市熊野字釜屋 |
| | 地 番 | 9 7 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 0 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市熊野字釜屋 |
| | 地 番 | 9 7 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県御坊市熊野字釜屋 9 7 0 番地、9 7 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 7 0 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 4 5 . 0 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1 . 8 5 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫・車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |



物 件 目 録

	床 面 積	6 4 . 4 6 平方メートル
	符 号	3
	種 類	倉庫
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	6 5 . 6 0 平方メートル
☆ 4	所 在	和歌山県御坊市熊野字寺井
	地 番	9 7 8 番
	地 目	畑
	地 積	8 4 1 平方メートル
☆ 5	所 在	和歌山県御坊市熊野字寺井
	地 番	9 7 9 番
	地 目	畑
	地 積	1 4 1 1 平方メートル
6	所 在	和歌山県御坊市熊野字寺井
	地 番	9 7 9 番 1
	地 目	公衆用道路
	地 積	8 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10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

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4, 5】

本件所有者が占有している(畑部分)。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

【物件番号4, 5】

本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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 和歌山県御坊市熊野字釜屋
地 番 9 7 0 番
地 目 宅地
地 積 7 6 0 . 3 2 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県御坊市熊野字釜屋
地 番 9 7 1 番
地 目 宅地
地 積 1 4 5 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 和歌山県御坊市熊野字釜屋 9 7 0 番地、9 7 1 番地
家屋 番号 9 7 0 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 2 4 5 . 0 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 2 1 . 8 5 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫・車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 64.46 平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 65.60 平方メートル

4 所 在 和歌山県御坊市熊野字寺井

地 番 978 番

地 目 畑

地 積 841 平方メートル

5 所 在 和歌山県御坊市熊野字寺井

地 番 979 番

地 目 畑

地 積 1411 平方メートル

6 所 在 和歌山県御坊市熊野字寺井

地 番 979 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 85 平方メートル



令和 6 年 (ヌ) 第 6、7 号
令和 6 年 8 月 19 日受理 (6 号)
令和 6 年 10 月 3 日受理 (7 号)
令和 7 年 6 月 6 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 | 和歌山県御坊市熊野字釜屋 |
| | 地 番 | 9 7 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 0 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市熊野字釜屋 |
| | 地 番 | 9 7 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県御坊市熊野字釜屋 9 7 0 番地、9 7 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 7 0 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 4 5 . 0 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1 . 8 5 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫・車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 64.46平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 65.60平方メートル

4 所 在 和歌山県御坊市熊野字寺井

地 番 978番

地 目 畑

地 積 841平方メートル

5 所 在 和歌山県御坊市熊野字寺井

地 番 979番

地 目 畑

地 積 1411平方メートル

6 所 在 和歌山県御坊市熊野字寺井

地 番 979番1

地 目 公衆用道路

地 積 85平方メートル



不動産の表示	「物件目録（物件１～３）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件１、２		
現況地目	☒ 宅地（物件１、２） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ （物件　　）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ １４条地図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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	接面道路については評価書参照 その余は、６枚目の「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	☒ 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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本建物を住居・物置・倉庫・車庫として使用している ☐ 「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	６枚目の「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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件4、5）」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	付近
土地	物件4、5	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☒ 畑一部公衆用道路（物件4、5）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ 14条地図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が畑（休耕畑）の状態で占有している（畑部分） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 外観上、歩行者や自動車等の自由な通行が認められ、公衆用道路として利用されている（公衆用道路部分）	
その他の事項	6枚目の「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	
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）	
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件6）」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	付近
土地	物件6	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件6 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ 14条地図のとおり	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 外観上、歩行者や自動車等の自由な通行が認められ、公衆用道路として利用されている	
その他の事項	6枚目の「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	
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）	
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

本件主である建物の玄関上に表札があり、所有者の氏名が漢字で表示されている。

2 本件各土地の状況等

- (1) 本件各土地の形状は、9枚目の図面とほぼ符合した。
- (2) 物件1、2土地は、高台にあるほぼ平坦地で、本件建物の敷地として一体的に利用されている。
- (3) 物件4、5土地は、北側の一部が公衆用道路、その余は休耕畑になっている。休耕畑部分は、樹木等が生い茂った状態になっているため、立ち入って調査することができなかったが、内部に簡易物置(動産)や電柱、ビニールハウスの骨組みなどが確認できた(写真26～31)。また、南側隣地や西側隣地、休耕畑部分と公衆用道路部分の境の一部に高低差があり、同高低差部分にコンクリートブロック擁壁やコンクリート擁壁などが設置されている(写真28、29)。公衆用道路部分は、東側で987番土地(熊野神社所有の境内地)の道路部分、西側で物件1土地に接続されており、歩行者や自動車等が無償で自由に通行している(写真26～28)。
- (4) 一体となった物件4、5土地内に、売却対象外となる目的外土地(979番2)がある。
- (5) 物件6土地は、北側で987番土地(熊野神社所有の境内地)の道路部分、南側で1010番2土地(地目は公衆用道路)に接続されている公衆用道路で、歩行者や自動車等が無償で自由に通行している(写真30、31)。
- (6) 物件1、2土地へ出入りする道路は、現況では、
 - ① 南西側の南熊野交差点から北東方向に登っていく道路(写真25)
 - ② 東側の熊野神社の境内地から、物件4、5土地の道路部分を通る道路(写真26～28)
 - ③ 南熊野交差点から東に少し入ったところから、1010番2土地等や物件6土地、熊野神社の境内地、物件4、5の道路部分を通る道路(写真26～28、30、31)
 などがあるが、いずれも路幅が狭く(①と③は特に狭い)、個人所有地の一部が道路になっている箇所を通行する必要があるため、買受人が通行するには、同道路の土地所有者らの了解を得る必要があるものと思われる。

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10～13枚目の図面のとおりである。
- (2) 全部事項証明書によると、本件主である建物は平成4年5月日不詳新築、附属建物符号1は新築年等の記載なし、附属建物符号2は昭和50年月日不詳新築、附属建物符号3は平成3年月日不詳新築の各建物で、築後33～50年ほどが経過している。
立ち入り調査時に目視等で確認できた不具合としては、
 - ① 主である建物は、床板等の汚れや腐食などが顕著であった(写真6、7、11など)。
 - ② 附属建物符号2と3は、外壁等の腐食が顕著であるほか、雑草等に覆われている(写真20～25)。
 - 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) 主である建物の1階ダイニングキッチンの上に、屋根裏収納の出入口が存在した(写真17は屋根裏収納内部の状況)。
- (4) 本件主である建物は、オール電化住宅である。
- (5) 本件主である建物の1階ダイニングキッチン内に、神棚が設置されている。
- (6) 附属建物符号1の屋根上に、太陽熱温水器が設置されている(写真18)。
- (7) 本件建物の家屋番号が「970番の2」となっているため、他の建物登記がないか調査したところ、家屋番号「970番」の建物登記があったが、平成20年7月22日付けで閉鎖されていた(原因は平成3年月日不詳取壊し)。

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
■ 御坊市農業委員会の 回答の要旨	物件4、5土地について、農地法所定の地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃貸借若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可については、該当ありません。
■ 所有者の陳述の要旨	1 本件建物は、私が居住等しています。誰にも貸していません。 2 シロアリは、10年くらい前に点検・薬剤散布してもらいました。雨もりはありません。その余の不具合も、特にはありません。 3 附属建物符号1は、元々はボイラー室でしたが、オール電化にしたので、今は物置になっています。屋根上にある太陽熱温水器も使っていません。 4 附属建物符号2と3は、農機具小屋等として使っていましたが、農業を辞めてからはほとんど使っていません。農機具やコンテナ等が入ったままになっています。 5 物件4、5土地の畑は、元々はビニールハウスでピーマンなどを作っていました。10年前くらいから耕作しておらず、ほったらかしの状態です。 6 物件4、5土地の中にある979番2土地は、私の祖父の兄弟が所有する土地です。その人はアメリカに移住しています。消息はわかっていません。 7 畑で使う水は、名田周辺土地改良区の水道管が通っているのので、それを使っていました。新たに利用するには、入会金が15、6万円くらいいるのと、年間使用料が1反あたり1万8000円くらい必要です。 8 南西側から登ってくる道路は、他人地を通っているのので、買受人は使えないと思っておいたほうがいいです。途中にある938番土地は、私の所有ですが、買受人に売却するつもりはありません。 9 北東側に「熊野区若者広場」がありますが、そこに引き込まれている水道管が、本件各土地内の一部を通っています。敷地使用料等はもらっていません。無償です。 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

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 2 7 日 (火) 11:45～12:00	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
令和 6 年 8 月 2 7 日 (火) 12:20～12:35	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 8 月 2 7 日 (火) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 6 年 9 月 1 9 日 (木) 15:30～15:50	御坊市役所	地番図等調査
令和 6 年 1 0 月 3 日 (木) : ~ :	当庁執行官室	御坊市農業委員会に照会書を郵送
令和 6 年 1 0 月 8 日 (火) 16:45～17:00	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
令和 6 年 1 0 月 1 7 日 (木) 15:25～15:40	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 1 0 月 1 7 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 1 0 月 3 1 日 (木) 13:30～15:40	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者立会い、同 人から事情聴取、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

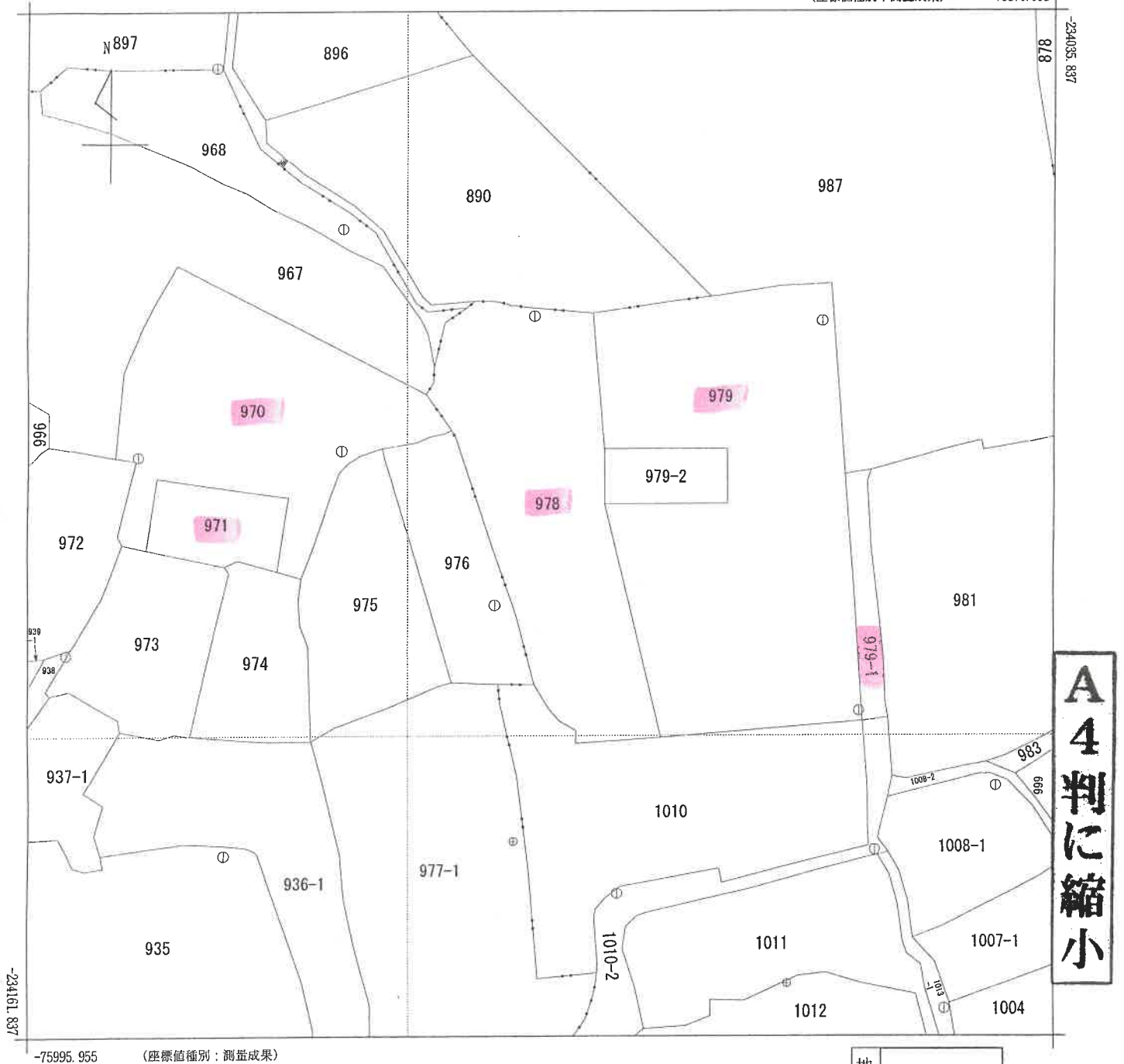
■ 令和 6 年 1 0 月 3 1 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち
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



地番区域見出

熊野

請求部	所在地	御坊市熊野字寺井					地番	978番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は 番号記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成20年3月				備付年月日 (原図)	平成21年7月6日		補記事項		

1000126

平成20年7月22日登記

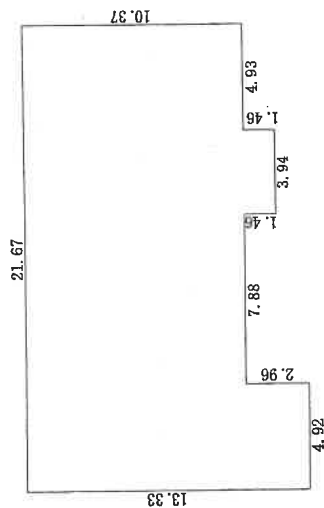
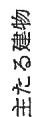
建 物 圖 面 平

圖面階各

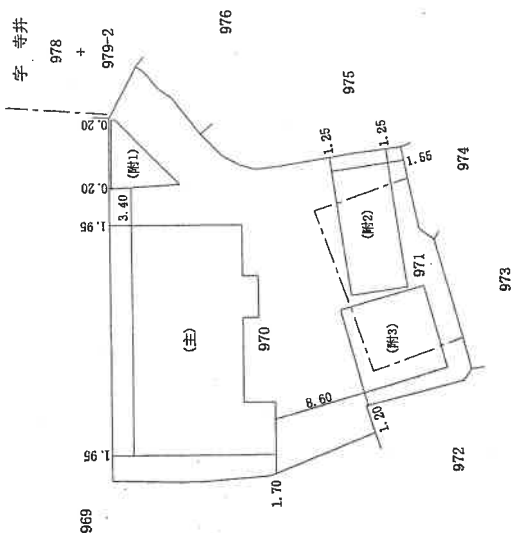
970 番の 2

 $\frac{1}{2}$

建築物の所在



求 积 表	
$4.92 \times$	$2.96 = 14.5632$
$3.94 \times$	$1.46 = 5.7524$
$21.67 \times$	$10.37 = 224.7179$
合 计 245.0335	
床面积 245.03 m ²	



土地家屋調査士

貳 20 年 7 月 16 日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士会)

 $(1/2)$

請求番号: 3-2

登記年月日：平成20年7月22日

1000127

平成20年7月22日登記

各階平面図

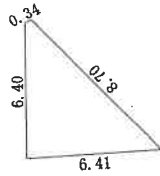
建築物各階平面図

2/2

家屋番号 970 番の 2

建物の所在 御坊市熊野字釜屋 970 番地、971 番地

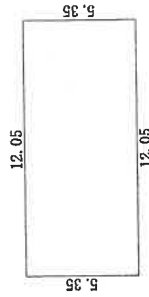
附属建物符号1



求積表

$$\begin{aligned} & (6.53 + 6.40) \times 0.30 / 2 = 1.9395 \\ & 6.53 \times 6.10 / 2 = 19.9165 \\ & \text{合計} \quad 21.8560 \\ & \text{床面積} \quad 21.85 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

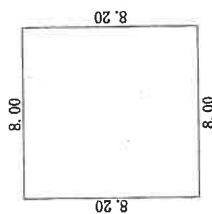
附属建物符号2



求積表

$$\begin{aligned} & 12.05 \times 5.35 = 64.4675 \\ & \text{合計} \quad 64.4675 \\ & \text{床面積} \quad 64.46 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

附属建物符号3



求積表

$$\begin{aligned} & 8.00 \times 8.20 = 65.6000 \\ & \text{合計} \quad 65.6000 \\ & \text{床面積} \quad 65.60 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

土地家屋調査士

平成20年7月16日作成

縮尺 1/250

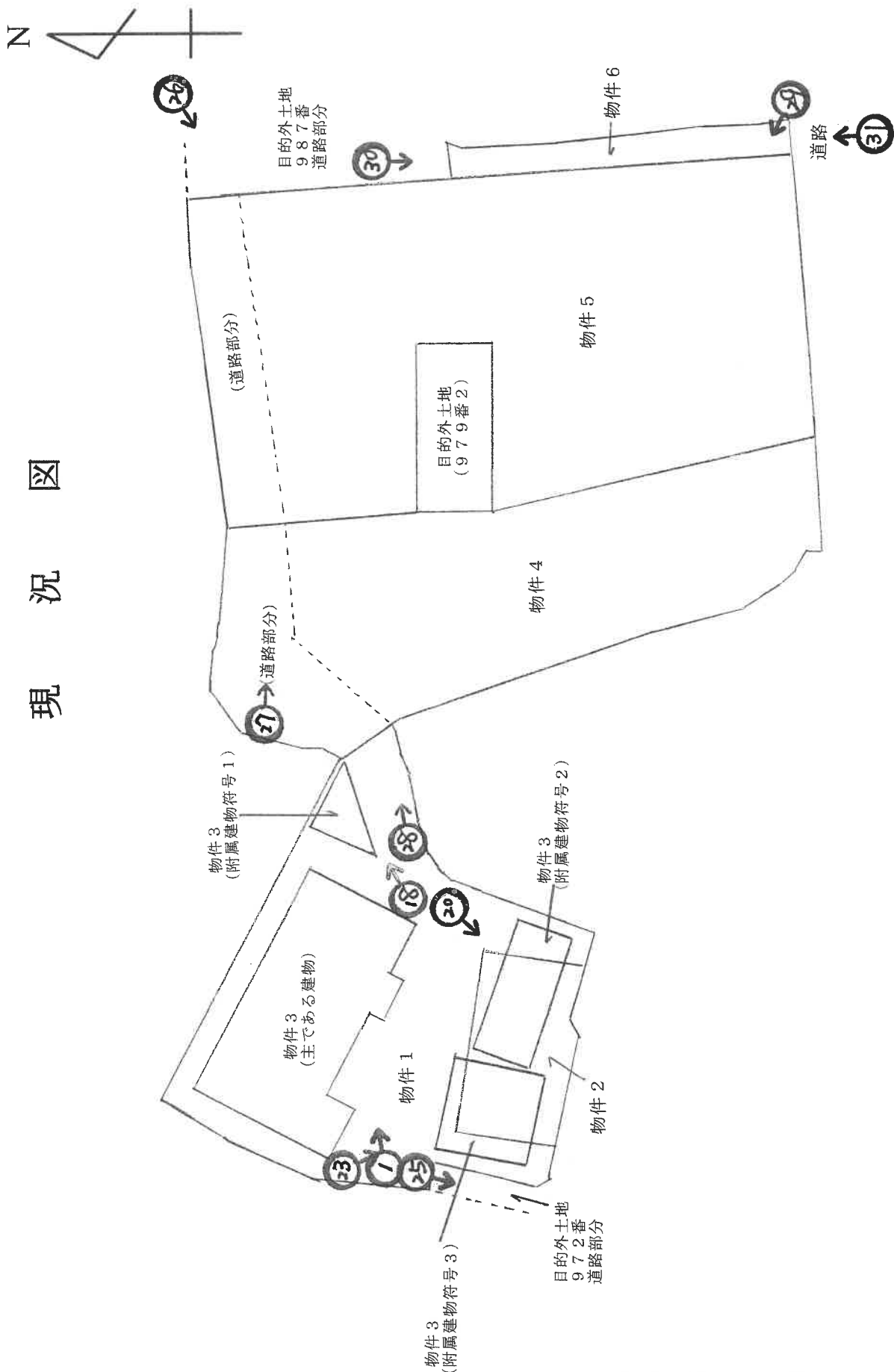
申請人

縮尺 1/250

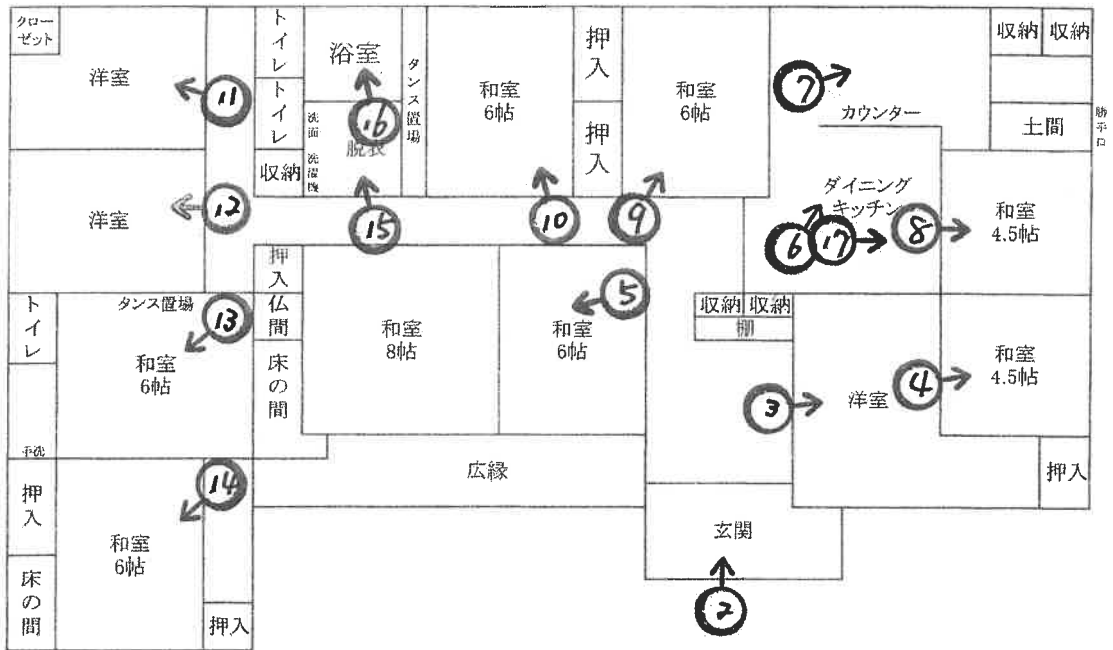
A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士会)

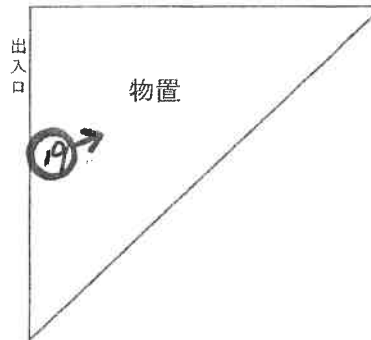
現況図



主である建物



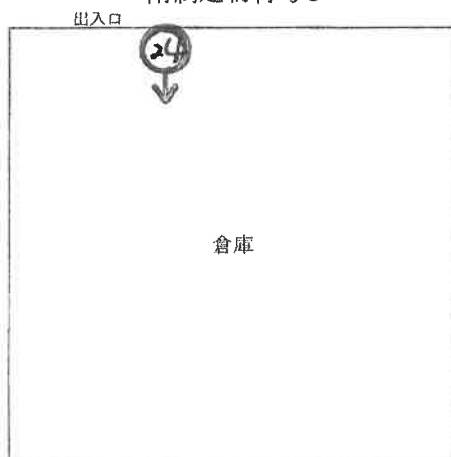
附属建物符号1



附属建物符号2



附属建物符号3



⦿ 写真撮影位置方向



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



28





29



30



31

令和 6 年 (又) 第 6 号
令和 6 年 (又) 第 7 号
令和 6 年 10 月 31 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 日 評 価

和歌山地方裁判所
御坊支部 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 健

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,390,000 円
物件2（土地）	金 270,000 円
物件3（建物）	金 1,800,000 円
物件4（土地）	金 110,000 円
物件5（土地）	金 190,000 円
物件6（土地）	金 10,000 円

1. 一括価格は、物件1～6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・2の内訳価格は物件3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、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・2 4～6	所 在 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件4・5:畑一部公衆用道路
3	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積		同左

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	紀州鉄道「西御坊」駅の東方・道路距離約3.9km。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅等が見られる住宅地域。 小学校は北方約1.5km、主要商業施設は2.8km以内に存する。
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：都市計画区域外 用 途 地 域：なし 建 蔽 率：なし 容 積 率：なし 防 火 規 制：なし その他の規制：周知の埋蔵文化財包蔵地（熊野神社遺跡） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：905.32㎡ 間 口：約5.5m（東側） 奥 行：約21.9～40.2m 形 状：不整形 高 低 差：東側私道(物件4・5の一部)と等高から約2.0m低い、 南西側私道と等高から約2.0m高い 地 勢：間口部分から附属建物符号1の南西端付近までが概ね西方に下り傾斜になっているほかはほぼ平坦
接面道路の状況	南 西 側：幅員約2.5m 私道 東 側：幅員約5.5m 私道
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅、物置、倉庫、車庫の敷地
供給処理施設	上 水 道：有り ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（昭和54年）では、従前からほぼ現在の状態であったと推定される。現地調査では土壤汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。
特 記 事 項	・物件1・2は物件3の敷地として一体で利用されている。 ・南西側、東側とも市道に出るには目的外土地を利用しており、同土地所有者の了解を得る必要がある。 ・上水道は南方市道から目的外土地を経由して個人管で引き込んでいる。また、北東側広場のために地元財産区の水道管、物件4・5等のために土地改良区の水道管が物件1等を通過している。 ・廃タイヤや廃家電、収穫コンテナ等が存する。

2. 対象土地の概況及び利用状況等（物件4～6）

位 置 ・ 交 通	紀州鉄道「西御坊」駅の東方・道路距離約3.9km。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅等が見られる住宅地域。 小学校は北方約1.5km、主要商業施設は2.8km以内に存する。
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：都市計画区域外 用 途 地 域：なし 建 蔽 率：なし 容 積 率：なし 防 火 規 制：なし その他の規制：周知の埋蔵文化財包蔵地（熊野神社遺跡）、宅地造成等工事規制区域、農用地、第1種農地
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：2,252㎡(物件4・5) 間 口：約40.0m(北側) 奥 行：約41.0～49.0m 形 状：ほぼ台形 高 低 差：北側私道(物件4・5の一部)とほぼ等高、東側私道(物件6及び目的外土地)とほぼ等高から約1.9m高い 地 勢：物件4・5はほぼ平坦と推定
接面道路の状況	北 側：幅員約4.7～9.5m 私道 東 側：幅員約2.5m 私道
土地の利用状況等	対象地の利用状況：休耕畑、一部公衆用道路(物件4・5)、 公衆用道路(物件6)
供給処理施設	上 水 道：なし ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図(昭和54年)では、従前は農地の状態であったと推定される。現地調査では土壤汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。
特 記 事 項	・物件4・5は一体となって、北側の一部は物件1～3等への公衆用道路として利用され、残りの部分はビニールハウスの鉄骨等を残した休耕畑であるが、雑草等が繁茂し立入ることができなかった。14条地図上では中央付近に目的外土地が介在する。

3. 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）：平成4年5月日不詳新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：板張等 内 壁：土壁等 天 井：板張等 床：畳等 設 備：電気、給水、オール電化等
床 面 積 （ 現 況 ）	第3目的物件欄記載の通り
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：11DK
品 等	普通
保守管理の状態	浴室にカビ、床板には汚れ、トイレや台所に汚損も見られる等、保守管理状態はやや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ダイニングキッチン天井に屋根裏収納が存する。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成4年5月 日 不詳新築 経過年数 : 約33 年 経済的残存耐用年数 : 0 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル 内 壁 : モルタル 天 井 : モルタル 床 : モルタル 設 備 : 電気
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 : 物置 間 取 り : 間取図の通り
品 等	劣る
保守管理の状態	特に顕著な不具合はなく保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 太陽熱温水器は利用可能か不明である。 ・ 北側や南東側の外壁は外部の擁壁を利用している。 ・ 農業用廃材が残置されている。

区 分	附属建物符号 2
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50年月日不詳新築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：鋼板 内 壁：現し等 天 井：現し等 床：モルタル等 設 備：電気
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：倉庫・車庫 間 取 り：間取図の通り
品 等	やや劣る
保守管理の状態	外壁等に腐食、天井の一部に雨漏り跡が見られ、雑草が繁茂している等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・農機具、収穫コンテナ等が残置されている。

区 分	附属建物符号 3
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3年月日不詳新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：ビニール波板 内 壁：現し 天 井：現し 床：モルタル 設 備：電気
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：倉庫 間 取 り：間取図の通り
品 等	劣る
保守管理の状態	外壁等に腐食、雑草が繁茂している等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・廃タイヤやドラム缶、農機具、収穫コンテナ等が残置されている。

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1・2・4～6（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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,900	0.65	760.32	0.65	4,465,000
2	13,900	0.65	145.00	0.65	852,000
4	13,900	0.02	841		234,000
5	13,900	0.02	1,411		392,000
6	13,900	0.01	85		12,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（御坊（県）-3）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{98.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{140} & \div & 13,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.00（方位1.00）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 104 \times 100 / 112 \times 100 / 120 \times 100 / 100 \div 100 / 140$

イ 個別格差：物件1・2 0.65（方位1.03、二方路1.01、形状0.85、規模0.80、道路付0.95、地勢0.97）

物件4 0.02（利用現況0.02）

物件5 0.02（利用現況0.02）

物件6 0.01（利用現況0.01）

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②物件3（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 3	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格（円） (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
主である 建物	240,000	245.03	0.03	1,764,000
附属建物 符号1	100,000	21.85	0.01	22,000
附属建物 符号2	100,000	64.46	0.01	64,000
附属建物 符号3	70,000	65.60	0.01	46,000
物件3の合計				1,896,000

ウ 現価率

（物件3）

（主である建物）

経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

{ 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 0 年 / (経過年数 33 年 + 経済的残存耐用年数 0 年) } × (1 - 観察減価 0.40) = 0.03

（附属建物符号1）

経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

{ 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 0 年 / (経過年数 33 年 + 経済的残存耐用年数 0 年) } × (1 - 観察減価 0.80) = 0.01

（附属建物符号2）

経過年数 50 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

{ 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 0 年 / (経過年数 50 年 + 経済的残存耐用年数 0 年) } × (1 - 観察減価 0.80) = 0.01

（附属建物符号3）

経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

{ 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 0 年 / (経過年数 34 年 + 経済的残存耐用年数 0 年) } × (1 - 観察減価 0.80) = 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） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	4,465,000	0.35	法定地上権	1,563,000
2	852,000	0.35	法定地上権	298,000
合 計				1,861,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) 〔1①オ〕 〔1②エ〕 ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) (2①ウ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,465,000	－ 1,563,000		0.80	0.60	1,390,000
2	852,000	－ 298,000		0.80	0.60	270,000
3	1,896,000	＋ 1,861,000	1.00	0.80	0.60	1,800,000
4	234,000			0.80	0.60	110,000
5	392,000			0.80	0.60	190,000
6	12,000			0.80	0.60	10,000
一 括 価 格 (合 計)						3,770,000

ウ 占有減価修正

必要なし

エ 市場性修正

農地が含まれているため △20

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 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (御坊(県)-3)
所 在 : 御坊市藺字東下野801番4
価 格 : 19,800円/㎡
位 置 : 紀州鉄道「西御坊」駅の南東方、道路距離約600mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 178㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域
(建蔽率 60% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般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 4,722,347円
物件2 900,595円
物件3 6,898,865円
物件4 44,573円
物件5 74,783円
物件6 非課税

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近案内図
- 3 14条地図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図
- 6 現況写真

以 上

令和 6 年 (又) 第

6 号

令和 6 年 (又) 第

7 号

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県御坊市熊野字釜屋
地 番 9 7 0 番
地 目 宅地
地 積 7 6 0 . 3 2 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県御坊市熊野字釜屋
地 番 9 7 1 番
地 目 宅地
地 積 1 4 5 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 和歌山県御坊市熊野字釜屋 9 7 0 番地、9 7 1 番地
家屋 番号 9 7 0 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 2 4 5 . 0 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 2 1 . 8 5 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫・車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

	床 面 積	6 4 . 4 6 平方メートル
	符 号	3
	種 類	倉庫
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	6 5 . 6 0 平方メートル
4	所 在	和歌山県御坊市熊野字寺井
	地 番	9 7 8 番
	地 目	畑
	地 積	8 4 1 平方メートル
5	所 在	和歌山県御坊市熊野字寺井
	地 番	9 7 9 番
	地 目	畑
	地 積	1 4 1 1 平方メートル
6	所 在	和歌山県御坊市熊野字寺井
	地 番	9 7 9 番 1
	地 目	公衆用道路
	地 積	8 5 平方メートル

