

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）（個人番号の記載がないもの）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。

和歌山地方裁判所民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 19 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 8 年 5 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 5 月 22 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 8 年 9 月 4 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 8 年 5 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 5 月 27 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 12 月 19 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）
1～5☆	1,180,000 944,000	一括	236,000	不明	不明
1	580,000				
2	350,000				
3	150,000				
4	70,000				
5	30,000				

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内
 地 番 166 番
 地 目 宅地
 地 積 1093.72 平方メートル

2 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野 166 番地
 家屋 番号 166 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 178.51 平方メートル

(現況)

床 面 積 約207 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 205.95 平方メートル
 2階 74.38 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺2階建



物件目録

床面積 1階 33.05平方メートル
2階 33.05平方メートル

(現況)

床面積 1階 約40平方メートル
2階 約40平方メートル

3 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 166番地

家屋番号 166番の1

種類 倉庫

構造 鉄骨造スレート葺2階建

床面積 1階 108.15平方メートル
2階 47.77平方メートル

☆4 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内

地番 167番1

地目 畑

地積 182平方メートル

(現況)

地目 雑種地、一部畑

5 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 167番地1

家屋番号 167番1

種類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.22 平方メートル



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 7年 4月11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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3, 5】

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 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内
 地 番 166 番
 地 目 宅地
 地 積 1093.72 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野 166 番地
 家屋 番号 166 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 178.51 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約207 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 205.95 平方メートル
 2階 74.38 平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 33.05 平方メートル
2 階 33.05 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 40 平方メートル
2 階 約 40 平方メートル

3 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 166 番地

家屋 番号 166 番の 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 108.15 平方メートル
2 階 47.77 平方メートル

4 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内

地 番 167 番 1

地 目 畑

地 積 182 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地、一部畑

5 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 167 番地 1

家屋 番号 167 番 1

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.22平方メートル



令和6年(ケ)第57号
令和6年11月 5日受理
令和7年 1月 31日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷 和 生

物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|--|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 | |
| | 地 番 | 1 6 6 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 9 3 . 7 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野 1 6 6 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 1 7 8 . 5 1 平方メートル | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 5 . 9 5 平方メートル
2 階 7 4 . 3 8 平方メートル | |
| | 符 号 | 2 | |
| | 種 類 | 倉庫 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 . 0 5 平方メートル
2 階 3 3 . 0 5 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 1 6 6 番地 | |



物 件 目 録

家屋 番号	166 番の 1
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 108.15 平方メートル 2 階 47.77 平方メートル
4 所 在	和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内
地 番	167 番 1
地 目	畑
地 積	182 平方メートル
5 所 在	和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 167 番 地 1
家屋 番号	167 番 1
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	16.22 平方メートル



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1、4											
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地、一部畑(物件4)											
形状	☒ 公図(14条1項地図)のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 枚目図面のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり											
占有者及び占有関係	☒ 土地所有者 □その他の者() 物件1は、上記の者が物件2、3の建物を所有し、占有している。 物件4は、上記の者が一部を畑として使用し、その他は物件5の建物敷地及び駐車場として使用し、占有している。											
下記以外の建物(目的外建物)	■ない。											
その他の事項	「その他の事項」のとおり											
建物	物件2、3、5											
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(■主たる建物 ■附属建物) 物件2の床面積は約207㎡、同符号2の床面積は1階2階とも各約40㎡ 符号1の物置は既に滅失して存在しない。											
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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	☒ 建物所有者 □その他の者() 上記の者が、物件2は住居(空き家)として、物件2の符号2と物件3は倉庫として、物件5は物置として使用し、占有している。											
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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>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	☐ 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

表札等はなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7枚目の公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) 物件1はやや南北に長い長方形の宅地である。同土地には物件2、同符号2、物件3の建物が建てられている。物件2の符号1の物置は既に滅失していて存在しなかった。それ以外にも南端部分にカーポート、物件2の北側に下屋工作物が2つ作られていた。そのうちの一つには井戸が存在した。(写真1、14、22～25)
- (4) 物件4は里道を挟んで物件1の南側に位置している、やや東西に長い畑であるが、畑として使用されているのは西側の一部で、その他の部分はコンクリート敷きになっていて、物件5の物置の敷地及び駐車場として使用されている。また、東端部分には資材などが放置されていた。(写真32～34)
- (5) 物件1と物件4は被相続人が亡くなってから放置されていて、敷地には雑草や樹木が繁茂して荒れ地のようにになっている。また物件1には白い軽自動車1台、物件4には白い普通自動車1台が放置されている。いずれも被相続人名義である。(写真14、32)
- (6) 本件土地の樹木の枝等が、何か所か道路や隣地などにはみ出していた。

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8～13枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 物件2は符号2の倉庫も合わせ、いずれも築年不詳でかなり古い建物である。何度か増改築がされているようであるが詳細は不明である。(写真1、25)符号1の物置は滅失していた。(写真24)建物内には、被相続人所有のピアノや家具類などの動産類が多数放置されていた。(写真2～11)また、以前第三者に貸していたという建物西側の立ち入れなかった部分については、外から中の状況を窺ったところ、古いソファなどが残置され廃墟の様になっていた。(写真12、13)符号2の倉庫についても、多数の動産類がそのまま放置されていた。(写真26～31)なお、本件建物には風呂やトイレは設置されていない。雨漏りやシロアリの可能性があるので、専門家による検査が必要と思われる。
- (3) 物件3は2階建て倉庫となっているが、一部が大きな棚のような中2階になっている状態の建物である。出入口は2つあり、そのうちの1つが物件2の建物とつながっている。倉庫であるが、建物内には風呂とトイレが設置されている。(写真20、21)被相続人が経営していたという農業用肥料などの販売業で使っていた道具やフォークリフト・トラクターなどの大きな物も多数残置されていた。また被相続人個人の物と思われるバイクも4台ぐらい置かれていた。(写真15～19)
- (4) 物件5は物件4の土地上に建てられている物置である。こちらにも被相続人の物と思われる様々な動産類が多数残置されていた。(写真34、35)

4 その他

物件4は農地であるが、一部が家庭菜園のように使われているだけであり、駐車場や物件5の物置の敷地として使われている部分の方が大きい。里道を挟んでいるものの、被相続人によって物件1と一緒に利用されていた土地なので、すべて一括で売却するのが相当と思料する。

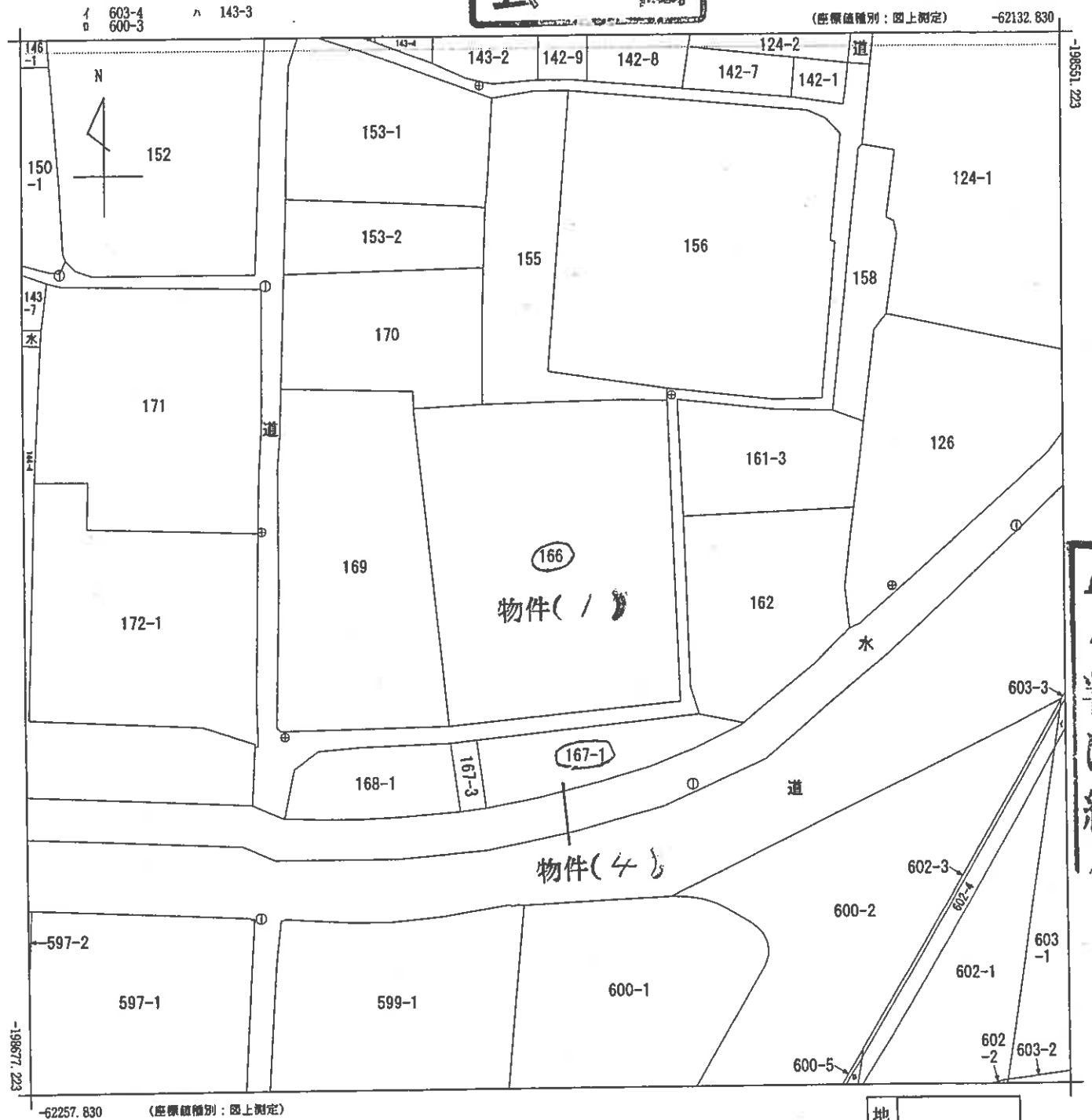
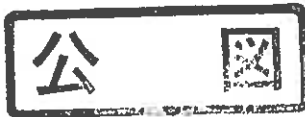
以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
被相続人の息子	本件土地や建物は亡くなった私の父が使用していました。父は物件2の建物に居住していました。元々は農家でしたが、晩年は農業用肥料などの販売業を営んでいました。物件3の倉庫にはその販売業用の資材などが多数残置されています。父の私物も多数あると思います。本件土地上や建物内にある動産類は全て父の所有物です。自動車なども全て父の所有物です。私たち家族は全員相続放棄したので、弁護士の指示で荷物には触らないようにしています。全て不要品なので、買受人に処分してもらいたいと思っています。 物件2の符号1の物置は滅失して存在しません。多分25年ぐらい前には滅失していたと思います。 物件2の西側部分は、以前誰かに貸していたと思いますが、いつ頃から空室状態になっているかはわかりません。 物件2はかなり古い建物なので、雨漏りやシロアリ等もあるかもしれません。この家を離れてからかなり経つので、詳しい状態はわかりません。
農業委員会担当者	物件4の土地は農地ですが、第2種農地になりますので申請時に図面等できちんと疎明してもらえれば、転用許可や適格証明なども出やすいと思われます。 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 1 1 月 5 日 (火) 14 : 40 ~ 14 : 50	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6 年 1 1 月 6 日 (水) 10 : 30 ~ 10 : 35	紀の川市役所	地籍等調査
〃 11 : 00 ~ 11 : 15	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 6 年 1 2 月 1 3 日 (金) 13 : 15 ~ 15 : 40	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 被相続人の息子から聞き取り
令和 7 年 1 月 2 3 日 (木) 10 : 40 ~ 10 : 50	当庁執行官室	農業委員会担当者から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(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
(6 枚目)



請求部	所在	紀の川市貴志川町岸小野字南垣内				地番	166番			
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					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成12年3月15日

各 階 平 面 図 007335

建 物 平 面 図

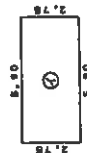
家 屋 番 号

167-1

建物の所在

那賀郡貴志町大字岸小野字南垣内167番地1

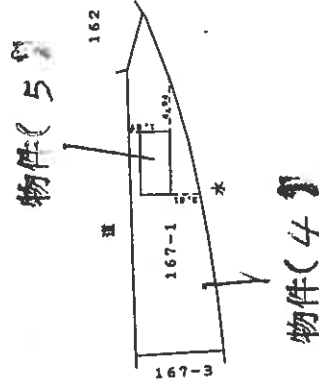
紀の川市貴志川町



家 屋 敷

① 5.90 × 2.75 = 16.2250

床面積 16.22 m²



作 製 者

(平成12年3月13日作成)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和63年11月28日

007334

各階平面図

建物平面図

166~1

家屋番号

建物の所在

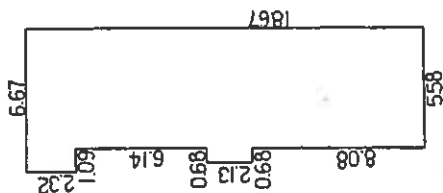
和歌山県東牟婁郡志摩町小野字南堀内 166番地

紀の川市貴志川町

1階 坪数

2.32 X 1.09 = 2.5288
2.13 X 0.68 = 1.4484
18.67 X 5.58 = 104.1786
コウガイ 108.1558

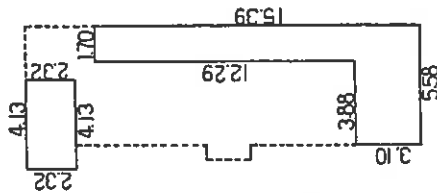
1階 坪数 108.15M²



2階 坪数

2.32 X 4.13 = 9.5816
3.10 X 3.88 = 12.0280
15.39 X 1.70 = 26.1630
コウガイ 47.7726

2階 坪数 47.77M²



N

170 154 155 165

物件(1)

169

0.25

物件(3)

0.50

166

作製者

昭和63年11月21日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

和歌山県土地家屋調査士会

請求番号：4-3

A 4 小

(9 枚目)

土地建物位置関係図



(10 枚目)

The floor plan shows a traditional Japanese residence with the following layout and features:

- Entrance (玄関):** Located at the bottom center, marked with a circle 2 and an upward arrow.
- Living Areas:**
 - 和室 1 (6帖):** Located at the bottom right, marked with a circle 4 and a rightward arrow.
 - 和室 2 (4帖):** Located in the middle right, marked with a circle 6 and a leftward arrow.
 - 和室 3 (6帖):** Located in the middle, marked with a circle 9 and a leftward arrow.
 - 和室 4 (6帖):** Located on the left side of the middle, marked with a circle 7 and an upward arrow.
 - 和室 5 (8帖):** Located in the top right, marked with a circle 11 and a leftward arrow.
 - 和室 6 (6帖):** Located in the top middle, marked with a circle 10 and a leftward arrow.
 - 和室 7 (3帖):** Located in the top left, marked with a circle 13 and a rightward arrow.
- Kitchen (台所兼食堂):** Located in the top right, marked with a circle 5 and an upward arrow.
- Other Rooms:**
 - 土間 (Doma):** Located in the middle right, marked with a circle 3 and a rightward arrow.
 - 板間 (Itadaki):** Located between the kitchen and the bottom right room.
 - 物入 (Mon'iro):** Storage rooms located near the top and middle.
 - 押入 (Oshi'iro):** Closets located near the top and middle.
 - タンス (Tansu):** A chest of drawers located in the top middle.
 - 仏間 (Fudo):** A room for a Buddhist altar, located in the top middle.
 - 縁側 (Engawa):** A veranda located at the bottom middle.
 - 床の間 (Tokonoma):** A room for a sliding door, located on the left side.
- Other Features:**
 - 出入口 (Dai'ryaku):** Entrance/Exit, located at the top right.
 - 食器棚 (Shokugubana):** A kitchen cabinet, located at the top right.
 - 立ち入りできなかった箇所 (主として和室と推定):** A note on the left side indicating that certain areas were not entered, likely the main living rooms.

(11 枚目)

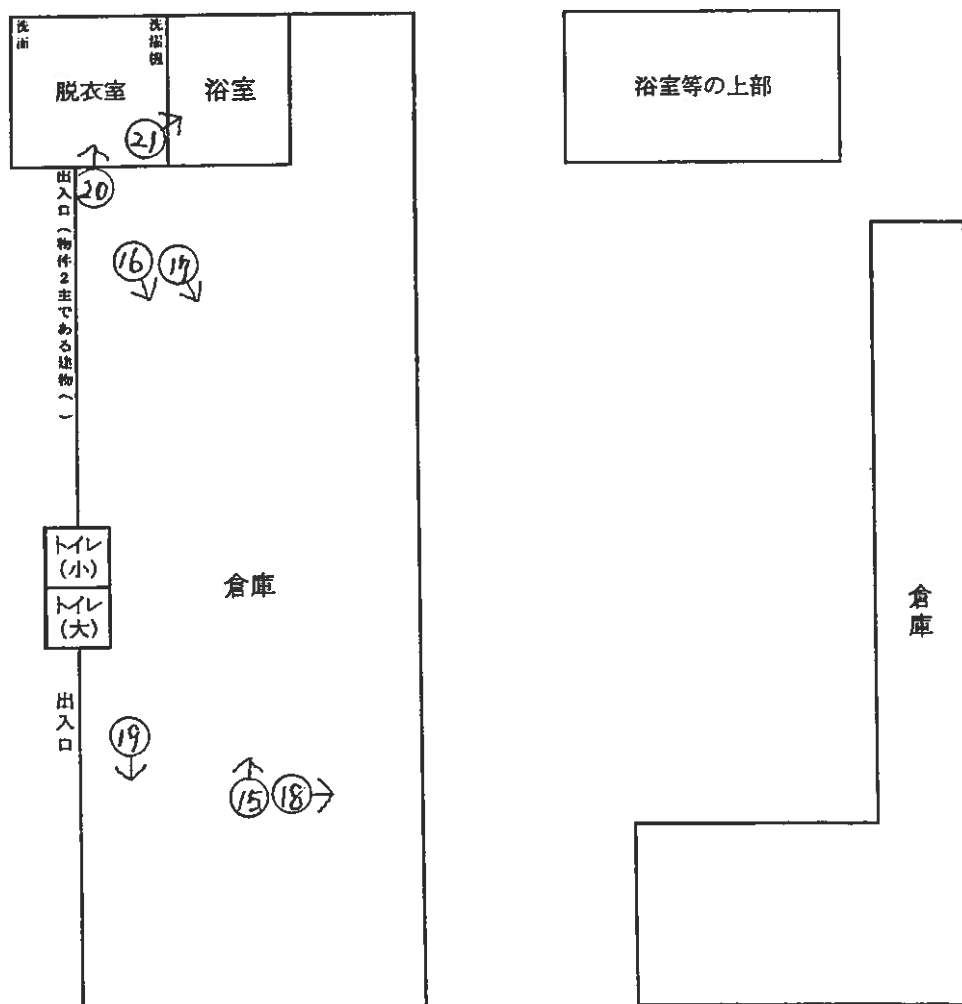
間
取
図



物件3

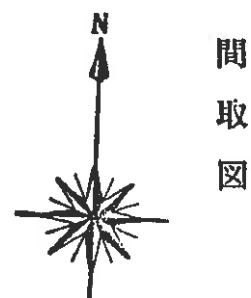
1階

2階

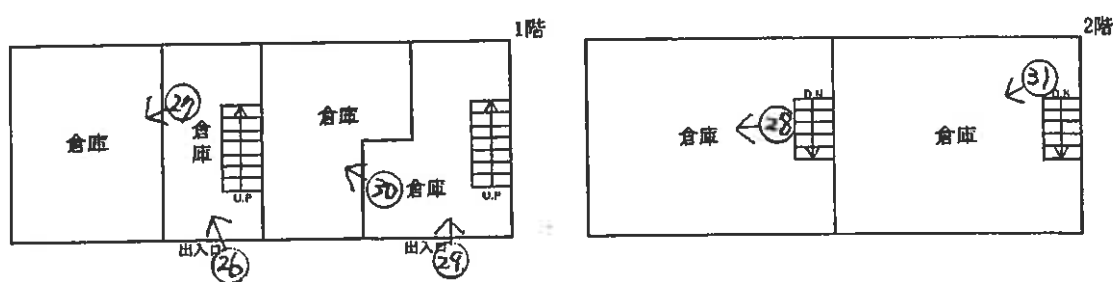


←○写真撮影位置・方向

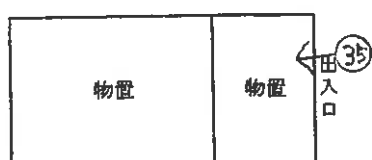
(12 枚目)



物件2
附属建物符号2



物件5



←○写真撮影位置・方向



1
物件2



2
玄関



3
土間



4
和室1



5
台所



6
和室2



7
和室3



8
広縁



9
和室4



10
和室5



11
和室6



12
立入でき
なかった
部屋



13 同上



14
物件3



15
内部



16 同上



17
バイク



18
トラクター



19
フォーク
リフト



20
脱衣室



21
浴室



22
下屋1



23
下屋2



24
滅失した
符号1の
建物跡



25
符号2



26
1F左側入口



27
1F倉庫



28
2F倉庫



29
1F右側入口



30
1F倉庫



31
2F倉庫



32
物件4
駐車場
部分



33
農地
部分



34
物件5



35
内部

求 意 見 書

佐 藤 健 殿

令和 7 年 9 月 25 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 10 月 / 日

評価人

佐 藤 健



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|----------------------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 | |
| | 地 番 | 1 6 6 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 9 3 . 7 2 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|--------|--|--|
| 2 | 所 在 | 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野 1 6 6 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 1 7 8 . 5 1 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 約 2 0 7 平方メートル | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 5 . 9 5 平方メートル
2 階 7 4 . 3 8 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 不存在 | | |
| | 符 号 | 2 | |
| | 種 類 | 倉庫 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |

物 件 目 録

床 面 積 1 階 33.05 平方メートル
2 階 33.05 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 40 平方メートル
2 階 約 40 平方メートル

3 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 166 番
地

家屋 番号 166 番の 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 108.15 平方メートル
2 階 47.77 平方メートル

☆ 4 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内

地 番 167 番 1

地 目 畑

地 積 182 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地、一部畑

5 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 167 番
地 1

家屋 番号 167 番 1

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造珪鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.22 平方メートル



※11※

(別紙)

[illegible]

令和 6年 (ケ) 第 57 号
令和 6年 12月 13日 現地調査
令和 7年 2月 3日 評価

和歌山地方裁判所 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 1,640,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	820,000 円
物件2（建物）	金	490,000 円
物件3（建物）	金	210,000 円
物件4（土地）	金	90,000 円
物件5（建物）	金	30,000 円

1. 一括価格は、物件1～5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・3のための、物件4の内訳価格は物件5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・3・5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・4	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	物件4:雑種地、一部畑
2・3・5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		特記事項参照
番号	特 記 事 項		
2	・ 物件2の附属建物符号1は滅失している。 ・ 現地で概測の結果、物件2主である建物の現況床面積は約207㎡、物件2附属建物符号2の現況床面積は1階約40㎡、2階約40㎡、延床面積約80㎡となっている。		

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）

位 置 ・ 交 通	和歌山電鐵貴志川線「貴志」駅の東方・道路距離約1.6km。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。 小学校は南西方約500m、主要商業施設は1.8km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：非線引都市計画区域 用 途 地 域：なし 建 蔽 率：70% 容 積 率：200% 防 火 規 制：なし その他の規制：特定用途制限地域（農住共生地区） 洪水浸水想定区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：1,093.72㎡ 間 口：約27.9m 奥 行：約36.2～38.2m 形 状：ほぼ長方形 高 低 差：ほぼ等高から約0.5m高い 地 勢：ほぼ平坦
接面道路の状況	南 側：幅員約1.7～2.0m 里道 建築基準法第42条2項(但し、1.8m未満の箇所は建築基準法上の道路ではない) 東 側：幅員約1.2m 里道 建築基準法上の道路ではない
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅、倉庫の敷地
供給処理施設	上 水 道：有り ガ ス 配 管：なし 下 水 道：汲取り
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（昭和52年）では、従前から現在の状態であったと推定される。現地調査では土壌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	・建替等にあたってはセットバックが必要となる。 ・物件2主である建物の北側に井戸と下屋工作物が存し、南東側にトラクター、軽自動車及びドラム缶等が残置されている。 ・樹木が西側隣地や南側里道にはみ出している。

2. 対象土地の概況及び利用状況等（物件4）

位 置 ・ 交 通	和歌山電鐵貴志川線「貴志」駅の東方・道路距離約1.6km。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。 小学校は南西方約500m、主要商業施設は1.8km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：非線引都市計画区域 用 途 地 域：なし 建 蔽 率：70% 容 積 率：200% 防 火 規 制：なし その他の規制：特定用途制限地域（農住共生地区） 洪水浸水想定区域、第2種農地
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：182㎡ 間 口：約26.9m 奥 行：約3.6～8.2m 形 状：不整形 高 低 差：ほぼ等高 地 勢：ほぼ平坦
接面道路の状況	北 側：幅員約1.7～2.0m 里道 建築基準法第42条2項(但し、1.8m未満の箇所は建築基準法上の道路ではない)
土地の利用状況等	対象地の利用状況：物置の敷地、雑種地、畑
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52年）では、従前は農地の状態であったと推定される。現地調査では土壌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	・転用等にあたって建物を再建築する場合には、セットバックが必要となる。 ・自動車や建設資材等が残置されている。

3. 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）：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：板張り等 内 壁：土壁等 天 井：板張り等 床：畳等 設 備：電気、給水等
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：間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	西側部分是一部崩壊しており、複数箇所に破損や雨漏り跡が見られる等、保守管理状態は相当劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・建築年月日は不詳であるが、現地調査の結果、経済的残存耐用年数はないものと判断した。 ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・西側部分是一部崩壊しており、東側とは繋がっておらず立ち入りできなかったが、主として和室と推定される。 ・動産類が多数残置されている。

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 : 不詳 経過年数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 漆喰等 内 壁 : 板張り 天 井 : 現し 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 間 取 り : 間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	外壁に亀裂や剥離、内部の複数箇所に破損や雨漏り跡も見られる等、保守管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 建築年月日は不詳であるが、現地調査の結果、経済的残存耐用年数はないものと判断した。 ・ 供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・ 動産類が多数残置されている。

4. 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46年3月日不詳新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：鋼板等 内 壁：現し等 天 井：現し等 床：モルタル等 設 備：電気、給水等
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：倉庫 間 取 り：間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	鉄骨に錆が見られる等、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・北西側で物件2とつながっており、浴室とトイレが設置されている。 ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・目視の範囲では吹付けアスベスト等は確認できなかったが、築年や構造等からアスベスト含有材の使用の可能性は否定できない。 ・バイクや農機具、冷蔵庫、タイヤ等が残置されている。 ・東側の軒が東側里道にはみ出している。

5. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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55年月日不詳新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板 内 壁：現し等 天 井：現し等 床：モルタル等 設 備：電気等
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：物置 間 取 り：間取図の通り
品 等	劣る
保守管理の状態	外壁に錆が見られる等、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・動産類が多数残置されている。 ・北側の軒が北側里道にはみ出している。

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1・4（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	12,500	0.73	1,093.72	0.30	2,994,000
4	12,500	0.24	182	0.50	273,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（紀の川（県）-1）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{126} & \div & 12,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.04（方位1.04）

◇地域格差：街路条件 100 / 115 × 接近条件 100 / 104 × 環境条件 100 / 105 × 行政条件 100 / 100 ÷ 格差率 100 / 126

イ 個別格差：物件1 0.73（方位1.04、準角地1.01、規模0.75、セットバック0.97、汲取り0.98、井戸0.98）

物件4 0.24（形状0.70、利用現況0.40、セットバック0.86）

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 2・3・5（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） (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	約207	0.01	352,000
附属建物 符号 2	110,000	約80	0.01	88,000
物件 2 の合計				440,000
3	110,000	155.92	0.01	172,000
5	90,000	16.22	0.01	15,000

ウ 現価率

（物件 2）

（主である建物）

経過年数 不詳、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

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

（附属建物符号 2）

経過年数 不詳、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

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

(物件3)

経過年数 54 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

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 54 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.01$$

(物件5)

経過年数 45 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

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 45 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.01$$

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	2,994,000	0.35	法定地上権	1,048,000
4	165,000 ※	0.35	法定地上権	58,000

※ 法定地上権の及ぶ範囲を現況畑(約72㎡)以外の部分とした。 $273,000円 \times \frac{110㎡}{182㎡} = 165,000円$

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) $\left(\begin{array}{l} 1 \text{ ①オ} \\ 1 \text{ ②エ} \end{array} \right)$ ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) (2 ①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	2,994,000	－ 1,048,000		0.70	0.60	820,000
2	440,000	＋ 729,000	1.00	0.70	0.60	490,000
3	172,000	＋ 319,000	1.00	0.70	0.60	210,000
4	273,000	－ 58,000		0.70	0.60	90,000
5	15,000	＋ 58,000	1.00	0.70	0.60	30,000
一 括 価 格 (合 計)						1,640,000

イ 物件2・3の物件1に対する土地利用権等価格については、建築面積の比により按分した。

$$\text{物件2} \quad 1,048,000円 \quad \times \quad \frac{\text{約}247㎡}{(\text{約}207㎡+\text{約}40㎡+108.15㎡)} \quad \rightleftharpoons \quad 729,000円$$

$$\text{物件3} \quad 1,048,000円 \quad \times \quad \frac{108.15㎡}{(\text{約}207㎡+\text{約}40㎡+108.15㎡)} \quad \rightleftharpoons \quad 319,000円$$

ウ 占有減価修正
必要なし

エ 市場性修正
残置物が存するため△30

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 (紀の川(県)-1)

所 在 : 紀の川市貴志川町井ノ口字中ノ場261番2
価 格 : 16,400円/㎡
位 置 : 和歌山電鐵貴志川線「貴志」駅の東方、道路距離約900mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 412㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側3.4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
(建蔽率 70% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅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	9,860,979円
物件2	115,007円
物件3	419,750円
物件4	205,775円
物件5	2,360円

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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|---------------------------------------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 | |
| | 地 番 | 166 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1093.72 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野 166 番地 | |
| | 家屋 番号 | 166 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 178.51 平方メートル | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 205.95 平方メートル
2 階 74.38 平方メートル | |
| | 符 号 | 2 | |
| | 種 類 | 倉庫 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 33.05 平方メートル
2 階 33.05 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 166 番地 | |



物 件 目 録

家屋 番号 166 番の 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 108.15 平方メートル
2 階 47.77 平方メートル

4 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内

地 番 167 番 1

地 目 畑

地 積 182 平方メートル

5 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸小野字南垣内 167 番
地 1

家屋 番号 167 番 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.22 平方メートル

