

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 23 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 11 月 13 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
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 9 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	13,980,000 11,184,000	一括	2,796,000	179,476	45,705
1	4,240,000				
2	6,440,000				
3	2,380,000				
4	920,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 |
| | 地 番 | 5 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 2. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 |
| | 地 番 | 5 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 2. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 5 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付平家建 |
| | 床 面 積 | 8 0. 2 0 平方メートル
地下 1 階 8 0. 9 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫・作業場・事務所 |
| 4 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 5 2 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8. 8 0 平方メートル |



物 件 目 録

2 階 72.99 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺 3 階建

床 面 積	1 階	88.80 平方メートル
	2 階	72.99 平方メートル
	3 階	約 13 平方メートル

※
の
り
※

物 件 明 細 書

令和 8年 8月 17日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 加藤 優衣

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 4】

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 | 岩出市金池字貴能地 |
| | 地 番 | 5 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 2. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 |
| | 地 番 | 5 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 2. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 5 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付平家建 |
| | 床 面 積 | 8 0. 2 0 平方メートル
地下 1 階 8 0. 9 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫・作業場・事務所 |
| 4 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 5 2 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8. 8 0 平方メートル |



物 件 目 録

2 階 72.99 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1 階 88.80 平方メートル
2 階 72.99 平方メートル
3 階 約13 平方メートル



令和8年(ケ)第1号
令和8年2月4日受理
令和8年6月/2日提出

現況調査報告書

(物件1～4)

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 岩出市金池字貴能地 |
| | 地 | 番 | 5 2 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 0 2. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 岩出市金池字貴能地 |
| | 地 | 番 | 5 2 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 6 2. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 岩出市金池字貴能地 5 2 3 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 5 2 3 番 1 |
| | 種 | 類 | 倉庫 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付平家建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | | 8 0. 2 0 平方メートル |
| | | | 地下1階 8 0. 9 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 岩出市金池字貴能地 5 2 4 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 5 2 4 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 8 8. 8 0 平方メートル |
| | | 2階 | 7 2. 9 9 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
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 ☐ 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
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4
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:木造スレート葺3階建 ☒ 床面積:1階 88.80㎡ 2階 72.99㎡ 3階 約13㎡
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(破産管財人) ☐ その他の者() 上記の者が住居(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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

物件4の建物の門扉に所有者の苗字（アルファベット）が記載された表札が付けられていた。
物件2土地内の南側道路沿いに存在する看板2基に「（債務者の苗字）自動車」と記載されていた他、物件3の建物の壁面や扉、下屋工作物にも同様の表示がされていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は道路沿いの住宅や農地が混在する中に存在し、一体として本件各建物の敷地として使用されている。その形状は、概ね8枚目の公図（14条1項地図）のとおりであるものと思われる。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件一体の土地の出入口部分である南側前面道路の側溝にはグレーチングが設置されていた（写真3）。
- (4) 本件一体の土地の南側前面道路は東から西にかけて緩やかに傾斜しており、そこからつながる北東側の道路も南西から北東にかけて緩やかに傾斜していた。
- (5) 本件一体の土地の南西辺から北西辺にかけては擁壁状になっている。本件建物敷地部分がその周囲よりも高くなっていた（写真1、写真4）。その高低差は、最も高いところで、約2.3メートルであった。
- (6) 本件一体の土地の北西辺の一部及び北東辺（11枚目の土地建物位置関係図のピンク色部分）は溝状になっている（写真5～7）。北西辺に関しては、本件土地の外側にさらに水路が存在しているところ（写真5）、公図上は本件一体の土地の北西辺は「道+水」と接している。北東辺については、東側から見ると擁壁状になっており、溝部分と本件建物敷地部分に相当な高低差が存在した（写真7）。
- (7) 物件3建物の地下1階部分からの出入口部分は床版が設置されていた（写真4、5）。公図によれば、同部分は523-2（所有者：那賀郡岩出町、地目：公衆用道路、地積5.74㎡）の土地の一部ないし全部にあたるものと思われるが、詳細については測量などにより確認する必要がある。
- (8) 本件一体の土地の南東辺は河川の土手部分と接している。本件一体の土地と接している土手部分は舗装されており、側溝が存在した（写真8）。
- (9) 本件一体の土地上の物件3建物の南東側には下屋工作物が存在し、その下には軽自動車3台が置かれていた。車両照会の結果によると、内1台は本件所有者の所有、残り2台は本件所有者の配偶者の所有であった。同所には、その他にも廃タイヤやドラム缶、機械、犬小屋のほか複数の動産類が置かれていた（写真9）。
- (10) 上記下屋工作物の下や物件3の建物の前面には上記軽自動車の以外にもナンバープレートの外された自動車が合計14台置かれていた。
- (11) 物件2の土地の北側部分に電柱が存在した（写真10）。
- (12) 物件1土地上の物件4建物の北東側には下屋工作物が存在しており（写真11）、その床部分の舗装には多数の亀裂が見られた。
- (13) 本件一体の土地の南西部分と前面道路からの出入口部分に看板が存在した。

（次頁へ続く）

そ の 他 の 事 項

3 本件建物の状況等

物件3について

- (1) 本件建物の形状及び間取りは、概ね9枚目、11～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和62年7月築であり、築後約39年が経過している。地下1階の壁面に水漏れ箇所がうかがわれた(写真19)ほか、亀裂なども見られた。建物内には動産類が多数存在しており、建物内の詳細については確認できなかった。
- (3) 本件建物は、1階が自動車整備用の作業場兼事務所となっており、地下1階は倉庫となっていた。各階に独立した出入口が存在した。1階から地下1階に降りるための階段が建物内には存在せず、行き来するためには外階段を利用する必要がある。
- (4) 1階の事務所には、事務用品などの動産類が存在していた(写真12)。
- (5) 1階の作業場には自動車整備用の工具類やタイヤなどの自動車部品等といった多数の動産類が存在した(写真15、16)。
- (6) 地下1階には、4台の農機が置かれていることが確認できたほか、中身の状況が判然としないドラム缶やナンバーの取り外された原動機付自転車、廃タイヤ等といった多数の動産類が存在した(写真17～19)。
- (7) 本件建物内のトイレは汲み取り式であるように見受けられた。

物件4について

- (1) 本件建物の形状及び間取りは、概ね10～11枚目、13枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成6年6月築であり、築後約32年が経過しているところ、外壁の目地のコーキングの傷みや基礎部分の亀裂などといった劣化が見られた。室内は壁面に亀裂が目立ったほか、建物に歪みが生じている可能性もあるため、建物の詳細な状況については専門家による調査を要するものとも思われる。なお、1階納戸や2階洋室1については、動産類が多数存在しており、内部の状況を確認できなかった。そのほか、目視等により確認できた不具合部分等は以下のとおりである。なお、立入調査時には確認できなかったが、所有者によれば1階和室の床の間部分に雨漏りが生じているとのことである。
 - ① リビング扉の床部分に擦り傷が見られた(写真22)。
 - ② 1階勝手口にむかう廊下部分の床に若干の歪みを感じられた。
 - ③ 1階勝手口前の扉の床部分に擦り傷が見られた(写真25)。
 - ④ 2階トイレ前の床に歪みを感じられた。
- (3) 2階廊下の天井部分に収納式の階段が存在し、この階段で屋根裏部分に上がることができた。同部分の天井は概測で1.5メートル以上あり、照明やエアコンなども取り付けられていた。この屋根裏部分については、登記記録に記載がなく、課税資料にも記載が見られなかったが、3階部分にあたるものとして3枚目の「種類・構造及び床面積の概略」を記載した。
- (4) 1階リビングに仏壇が置かれていた。
- (5) 風呂場は浴槽内にはやや汚れが見られた(写真27)ほか、天井にはカビが目立った(写真28)。
- (6) 室内はタバコのおいが感じられ、リビングやダイニングキッチンクロスは変色が見られた。若干の動物臭も感じられた。
- (7) 建物内には多数の動産が存在した。
- (8) 1階トイレ前扉に「トイレは2Fで」と記載された張り紙が貼られていた。

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
所有者の配偶者 (電話聞き取り)	所有者は施設に入所しているため、本件物件4には私が単身で居住しています。(令和8年2月10日聴取)
所有者 (電話聞き取り)	私自身は現在施設に入所中です。私は調査には立ち会えないので、破産申立代理人に預けている鍵を借りてもらって立入調査を実施してもらって構いません。 物件3の1階部分は車屋の事務所と整備用の作業場として使っていました。地階は主に農機具用の倉庫として使っていました。 物件3のトイレは汲み取り式です。 物件3内にある農業用機械はすべてまだ動くと思います。 物件3内にはガソリンやオイルなども残っていると思います。 物件4には配偶者が単身で居住していましたが、令和8年2月13日に物件4内の風呂場で亡くなっているのが発見され、以降はだれも住んでいません。死因は病死であり、事件性はないと聞いています。 物件4は建てた後リフォームや増築などはしていません。 物件4の屋根裏部屋は建てた当初からありました。屋根裏部屋という認識ですので登記に反映はさせていません。 物件4の床の間部分に若干の雨漏りがあったと思います。シロアリは見かけたことはありません。専門家に調査をしてもらったりしたことはありませんが、同建物には若干の歪みがあると思います。 物件4内では犬を飼っていました。多いときで2匹飼っており、12年間くらいは飼っていました。 私が住んでいた頃は1階のトイレは使えていました。今も使えると思います。 本件土地上に存在する電柱の土地使用料は受領しています。 本件土地上にある軽自動車は私名義のもの2台と配偶者名義のもの1台です。そのほかの車は廃車にしています。 物件内に存在する動産類の処遇については、破産管財人にお任せすることになると思いますが、私自身はこの自宅に戻りたいとも思っているため、破産申立代理人弁護士とも相談します。
所有者破産申立代理人 弁護士	当職が預かっている本件建物の鍵を貸しますので、立入調査を実施してもらって構いません。ただ、すべての鍵を預かっているわけではありません。開けられない部分もあると思います。すでに破産申立はしていますので、破産管財人が就任すると思います。
破産管財人 (電話聞き取り)	本件各物件は、当職が破産管財人として管財業務の一環として管理し占有しています。 本件敷地内にある廃車や軽自動車、物件3の内部にある農機などといった換価可能なものは換価する方向で進めています。なお、所有者の配偶者の財産に関しては遺産分割協議が進んでいますので、同人名義となっている軽自動車2台は撤去の見込みがあるかと思われます。
	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
(6 枚目)

(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 8 年 2 月 4 日 (水) 11:00 ~ 11:05	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 8 年 2 月 9 日 (月) 12:34 ~ 12:56	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 8 年 2 月 9 日 (月) 13:30 ~ 13:40	岩出市役所	課税資料、地籍等調査
令和 8 年 2 月 10 日 (火) 11:00 ~ 11:05	当庁執行官室	所有者の配偶者から電話聞き取り
令和 8 年 2 月 17 日 (火) 11:00 ~ 11:10	当庁執行官室	所有者から電話聞き取り
令和 8 年 3 月 3 日 (火) 10:00 ~ 10:20	岩出市役所	戸籍等調査
令和 8 年 3 月 4 日 (水) : ~ :	当庁執行官室	岩出警察署に照会書送付 (令和 8 年 3 月 16 日回答書受領)
令和 8 年 3 月 17 日 (火) 14:00 ~ 14:10	所有者破産申立代理人 弁護士事務所	所有者破産申立代理人弁護士から 聞き取り
令和 8 年 3 月 24 日 (火) 14:00 ~ 15:55	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 8 年 3 月 30 日 (月) 15:00 ~ 15:36	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 8 年 5 月 1 日 (金) 13:00 ~ 13:05	当庁執行官室	所有者から電話聞き取り
令和 8 年 5 月 18 日 (月) 16:15 ~ 16:25	軽自動車検査協会和歌山事務所	車両照会
令和 8 年 5 月 22 日 (金) 16:15 ~ 16:20	当庁執行官室	破産管財人から電話聞き取り
(特記事項) ■ 令和 8 年 3 月 24 日 目的物件 (物件 3 の一階部分及び物件 4) は不在で施錠されていたので、借り受けた鍵を使用し 建物内に立ち入った。 ■ 令和 8 年 3 月 30 日 目的物件 (物件 3 の地下部分) は不在で施錠されていたので、解錠業者に解錠させて建物内に立 ち入った。		

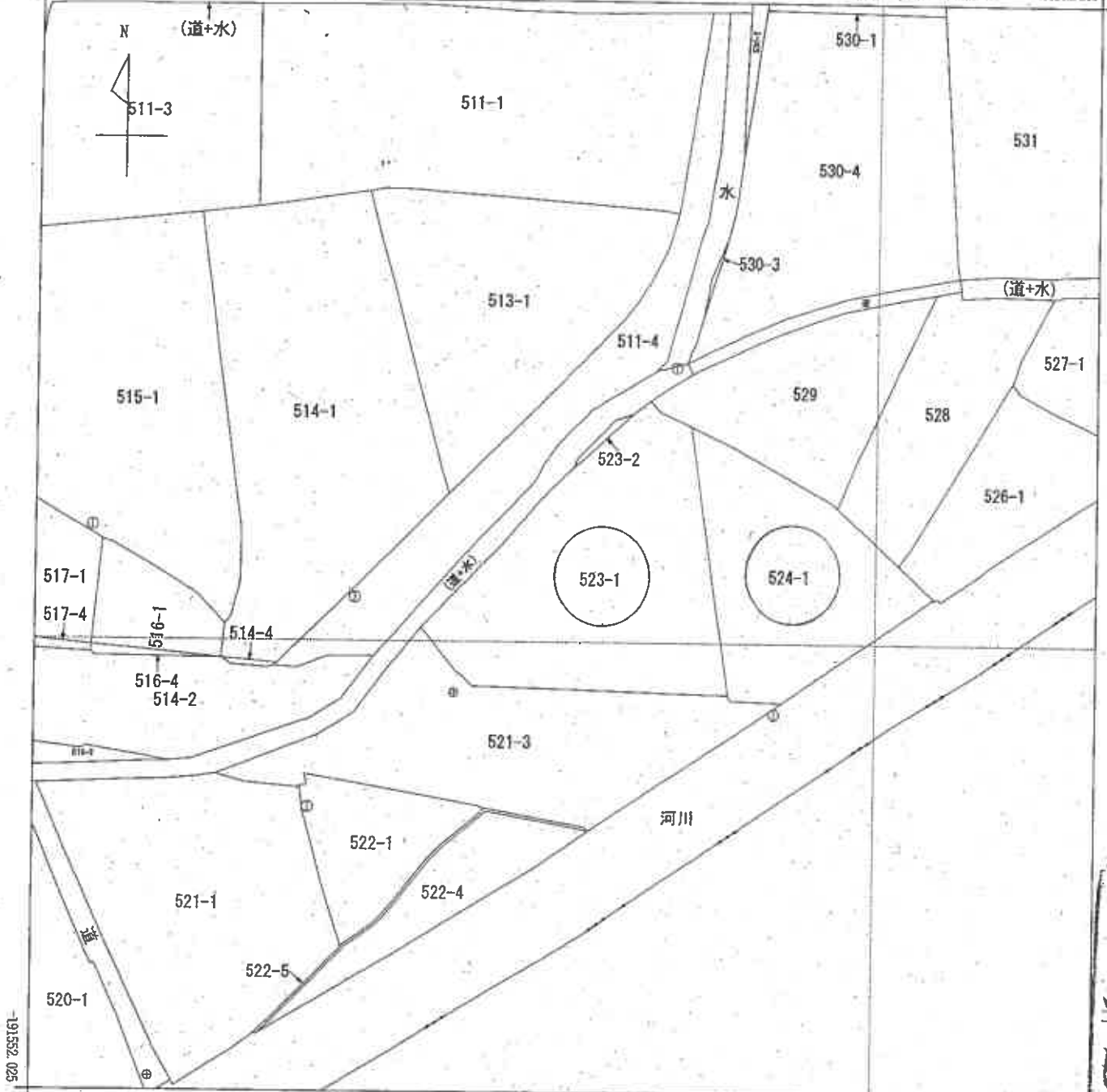
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

公 図

(座標値種別：測量成果)

-63248.286

-191485.025



地番区域見出

金池

A4判に縮小

請求部分	所在地	岩出市金池字貴能地					地番	523番1		
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19年2月				備付年月日(原図)	平成21年2月27日			補記事項	

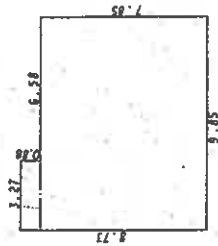
登記年月日：昭和63年1月8日

各階平面図 021355

建物各階平面図

家屋番号 523番1

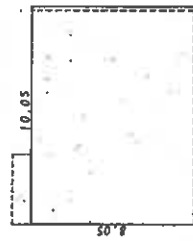
建物の所在 那賀郡岩出町大字金池字實能地523番地 / 岩出市



求積表

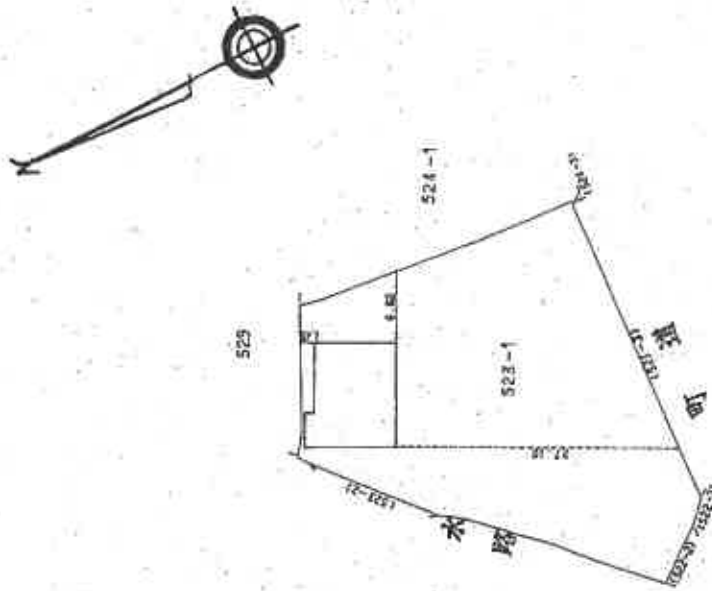
3.27	×	0.88	=	2.8776
9.85	×	7.85	=	77.3225
合 計				80.2001
床面積				80.20㎡

地下1階



求積表

10.05	×	8.05	=	80.9025
床面積				80.90㎡



作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺 1/500

年1月7日作製

(和歌山土地家屋調査士会館)

A4判に縮小

524-1

教 歷 番 号

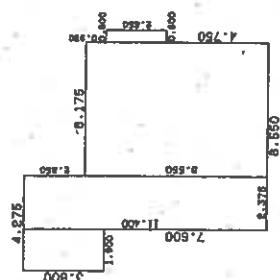
那賀郡岩出町大字金池字貴能地524番地1

建物の所在

市

H 6.9.19

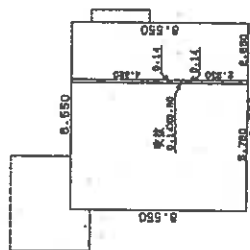
12



求積表

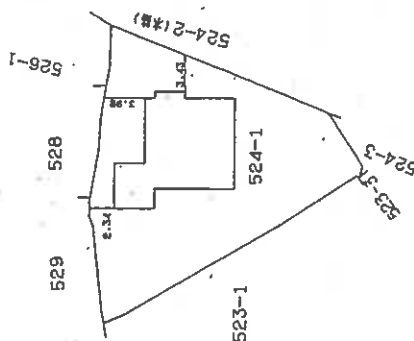
1.900	×	3.800	=	7.220000
2.375	×	11.400	=	27.075000
6.175	×	8.550	=	52.798250
0.600	×	2.850	=	1.710000
合 計				88.801250
東面數				88.80

2



求積表

5.760	×	8.550	=	49.248000
0.140	×	4.820	=	0.674800
0.140	×	2.930	=	0.410200
2.650	×	8.550	=	22.657500
合 計				72.990500
廣面積				72.99



作製者

(平成6年9月16日作製)

(和歌山県土地家屋調査士会)

申請人

250

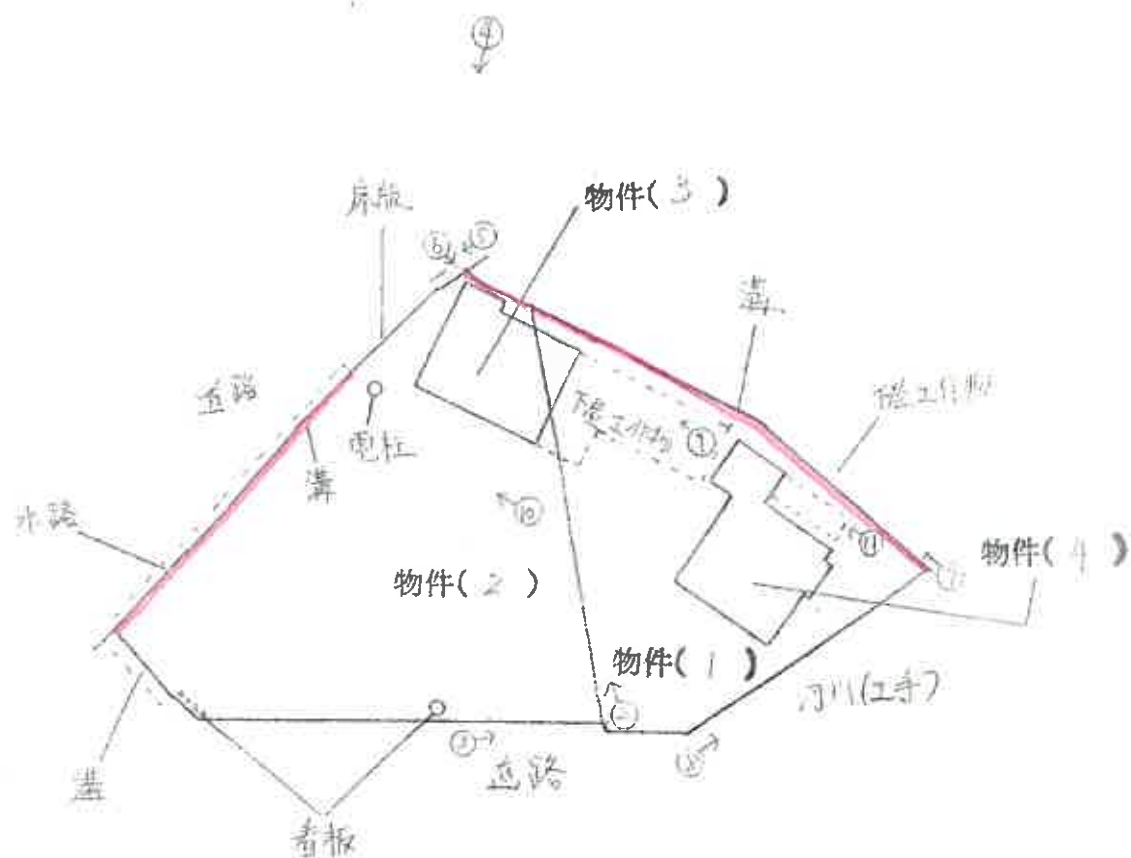
一、卷尺

氏經

509

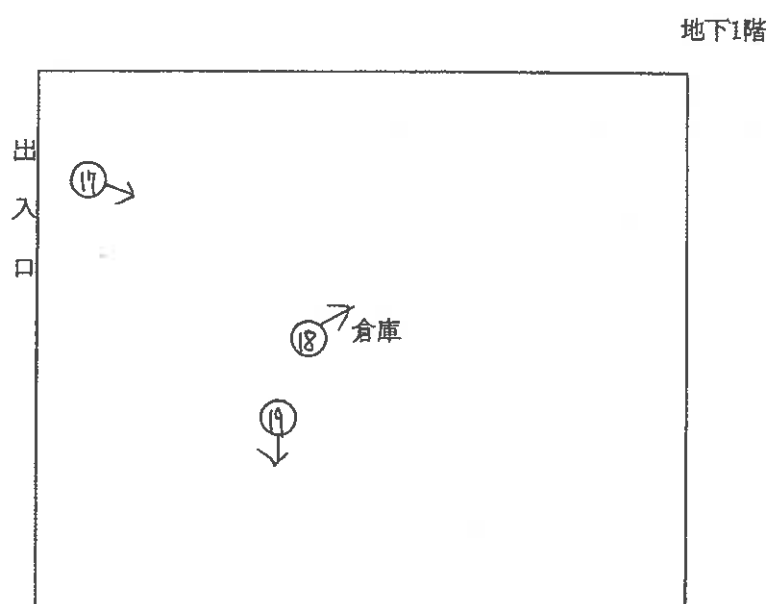
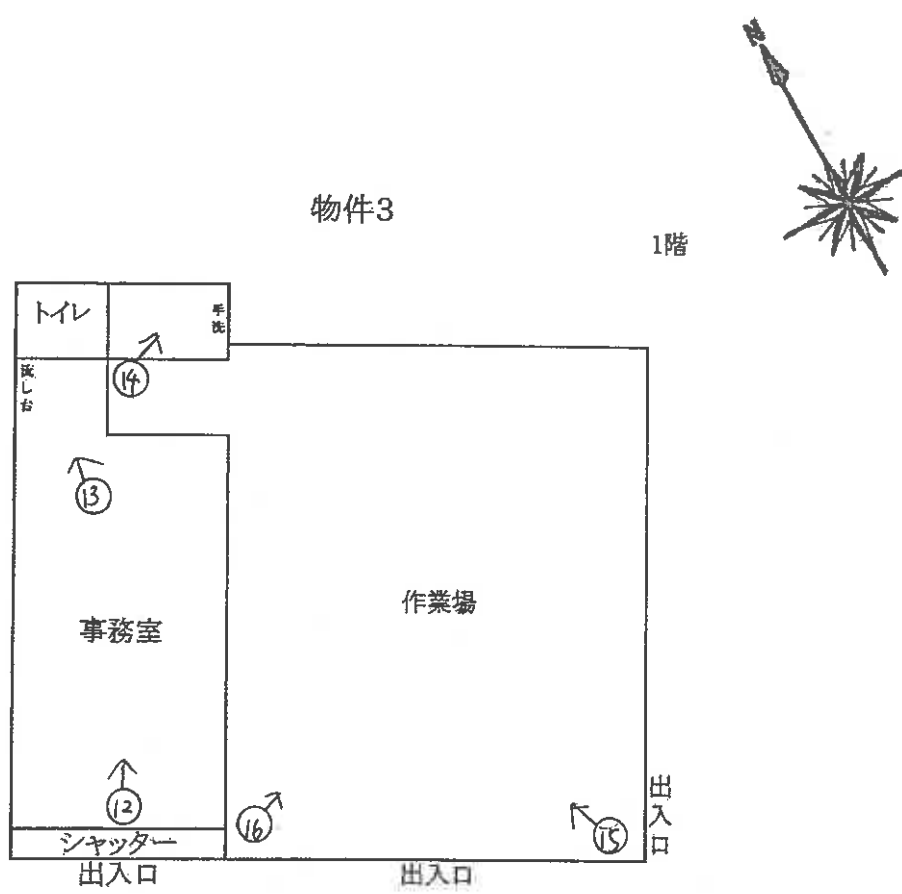
A 4 判に縮小

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

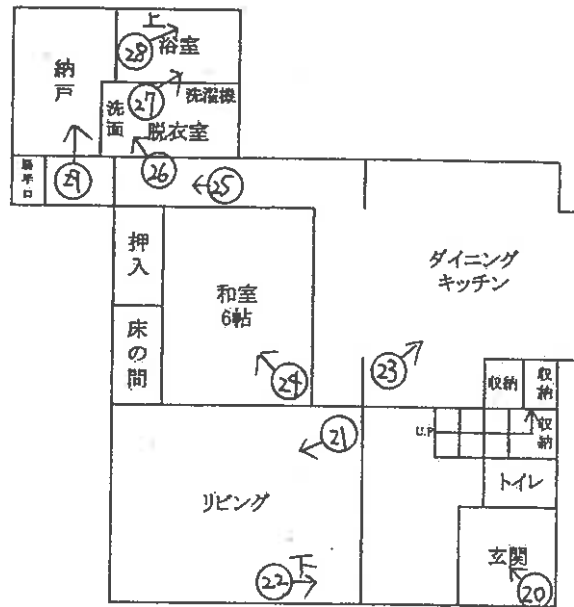
間取図



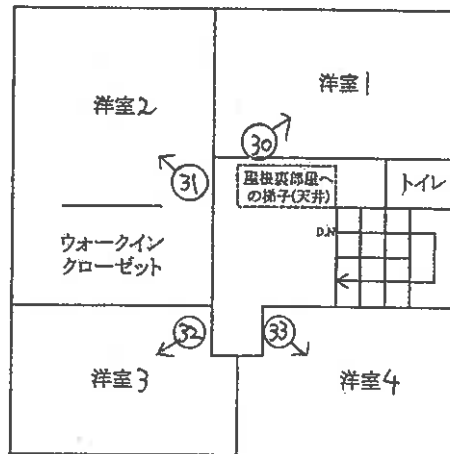
←○写真撮影位置・方向

物件4

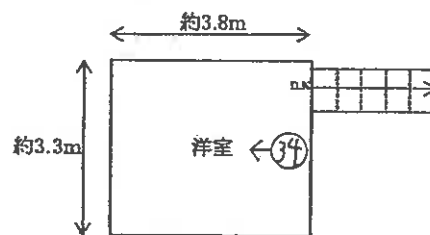
1階



2階



3階



未登記部分(約3.8m×約3.3m≒約13㎡)

←○写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



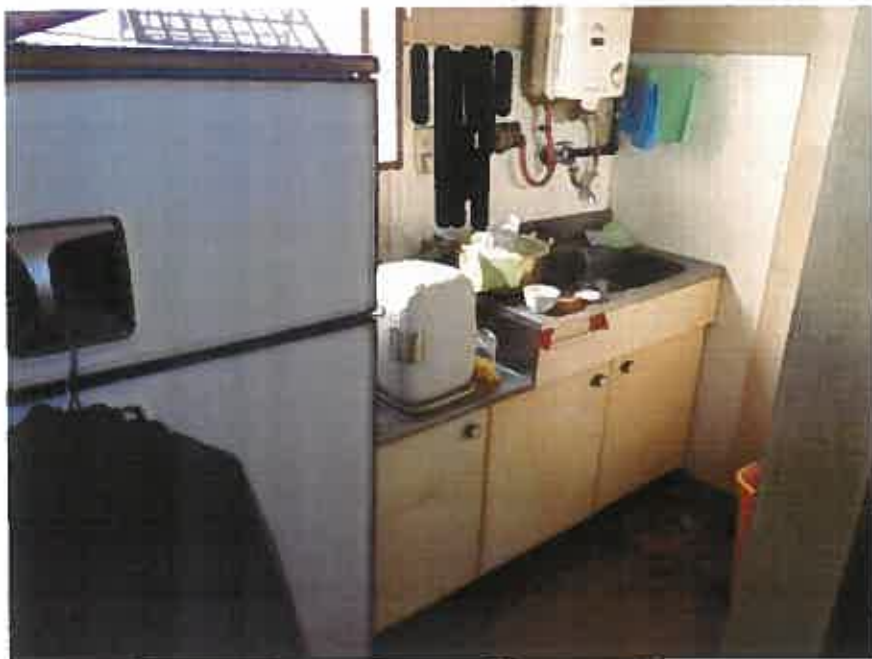
10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34

(物件1～4)
令和 8 年 (ケ) 第 1 号
令和 8 年 3 月 24 日 現地調査
令和 8 年 6 月 5 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 13,980,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,240,000 円
物件2 (土地)	金 6,440,000 円
物件3 (建物)	金 2,380,000 円
物件4 (建物)	金 920,000 円

1. 一括価格は、物件1～4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・4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・4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	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3・4	所在番号 家屋種類 構造 延床面積		特記事項参照
番 号	特 記 事 項		
3	種類は倉庫・作業場・事務所である。		
4	3階に未登記の洋室約13㎡が存するため、構造は木造スレート葺3階建、延床面積は約174.79㎡である。		

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 和歌山線「岩出」駅北西方・道路距離約4.1 k m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに住宅、店舗、事業所等の混在する地域。 国道24号は南西方約1.3 k m、市役所は約3.3 k m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 ぺ い 率：70% 容 積 率：200% 防 火 規 制：なし その他の規制：宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：1,264.69m ² 間 口：約36.4m(等高部分の間口約8m) 奥 行：約25.8m～約33.4m 形 状：不整形 高 低 差：南側市道と等高から約1.0m高く、北西側市道と等高から約2.3m高い 地 勢：ほぼ平坦
接面道路の状況	南 側：幅員約9.5～約11.0m 市道 建築基準法第42条1項1号 北 西 側：幅員約7.2m 市道 建築基準法第42条1項1号
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅・倉庫・作業場・事務所の敷地
供給処理施設	上 水 道：有り ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし(特記事項参照)
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図(昭和53年)では、従前は水田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	・ 物件 1、2 は物件 3、4 の敷地として、一体で利用されている。 ・ 下水道は宅内樹が存するものの建物と接続されておらず、物件 3 は汲取り、物件 4 は浄化槽である。 ・ 都市ガスは北西側市道に敷設されているものの引込はない。 ・ 北東側及び北西側の一部は側溝として利用している。 ・ 十数台の廃車、廃タイヤ及び廃家電等が残置されている。 ・ 次頁以降の建物の不具合が、地盤の状態に起因するのかは不明である。 ・ 物件 2 の北部に電柱が存する。 ・ 北西側の床版と南側のグレーチングの施工承認は取得しているものと推定される。
---------	--

2. 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62年7月19日新築 経過年数：約 39 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：鉄骨造 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、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・作業場・事務所 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、地下1階の南西側の壁面に亀裂があり水が染み出している等、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	・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ず、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・農業用機械、ドラム缶及び自動車部品等が多数残置されている。 ・南東側に下屋が存する。

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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6年6月18日新築 経過年数：約 32 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 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：6LDK+S
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、外壁、内壁及び下屋部分のモルタルに亀裂が多数が見られ、一部には雨漏りが生じているとの事であり、コーキングや複数箇所のフローリングの劣化も見られ、一部は歪みを感じられる等、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	・供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・北東側に下屋が存する。 ・一部の部屋には動産類が多数存し、内部の状況を確認できなかった。

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1・2（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	37,000	0.72	502.24	0.75	10,035,000
2	37,000	0.72	762.45	0.75	15,234,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（岩出(県) 5-1）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 64,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{174} & \div & 37,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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（台形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
 $100 / 100 \times 100 / 109 \times 100 / 160 \times 100 / 100 \div 100 / 174$

イ 個別格差：0.72（角地1.01、高低差等0.95、規模0.80、形状0.95、下水道0.99）

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・4（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
3	150,000	161.10	0.01	242,000
4	210,000	約174.79	0.01	367,000

ウ 現価率

（物件 3）

経過年数 39 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

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 39 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.01$$

（物件 4）

経過年数 32 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

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 32 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.01$$

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、下記の通り評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ	
1	10,035,000	0.47	0.35	法定地上権	物件 3	1,651,000
		0.53	0.10	場所的利益	物件 4	532,000
物件 1 の合 計					2,183,000	
2	15,234,000	0.47	0.35	法定地上権	物件 3	2,506,000
		0.53	0.10	場所的利益	物件 4	807,000
物件 2 の合 計					3,313,000	

イ 物件1・2に対する物件3・4の土地利用権の及ぶ範囲については、1階の建築面積の比により按分した。

$$\text{物件3} \quad \frac{80.20\text{m}^2}{169.00\text{m}^2} \div 0.47$$

$$\text{物件4} \quad \frac{88.80\text{m}^2}{169.00\text{m}^2} \div 0.53$$

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) 〔 1 ①オ 1 ②エ 〕 ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) (2 ①エ) 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	10,035,000	－ 2,183,000		0.90	0.60	4,240,000
2	15,234,000	－ 3,313,000		0.90	0.60	6,440,000
3	242,000	＋ 4,157,000	1.00	0.90	0.60	2,380,000
4	367,000	＋ 1,339,000	1.00	0.90	0.60	920,000
一 括 価 格 (合 計)						13,980,000

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 △ 1 0

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 (岩出(県) 5-1)
所 在 : 岩出市清水字千代364番4
価 格 : 64,500円/㎡
位 置 : JR和歌山線「岩出」駅の西方、道路距離約350mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 325㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側11m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 : 中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前の商業地域
- 2 固定資産評価額 (令和7年度)
物件1 12,980,392円
物件2 19,705,520円
物件3 868,152円
物件4 1,917,867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 | 岩出市金池字貴能地 |
| | 地 番 | 5 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 2. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 |
| | 地 番 | 5 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 2. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 5 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付平家建 |
| | 床 面 積 | 8 0. 2 0 平方メートル
地下 1 階 8 0. 9 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 5 2 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8. 8 0 平方メートル
2 階 7 2. 9 9 平方メートル |

