

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 場 所 令和 8 年 10 月 23 日 午前 10 時 00 分 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 13 日 午前 10 時 00 分 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）
5, 6	2, 230, 000 1, 784, 000	一括	446, 000	41, 984	5, 997
5	1, 420, 000				
6	810, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 5 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 |
| | 地 番 | 5 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 . 8 6 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 5 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 0 2 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 5 . 4 0 平方メートル |



岩出市
金池
字貴能地

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 5, 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

【物件番号 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

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

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 5 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 |
| | 地 番 | 5 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 . 8 6 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 岩出市金池字貴能地 5 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 0 2 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 5 . 4 0 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5、6)

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

- 5 所 在 岩出市金池字貴能地
地 番 5 0 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 3 . 8 6 平方メートル
- 6 所 在 岩出市金池字貴能地 5 0 2 番地 1
家屋 番号 5 0 2 番 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 6 5 . 4 0 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5
現況地目	☒ 宅地(物件5) ☐ 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(破産管財人) ☐ 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6
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) ☐ 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(破産管財人) ☐ その他の者() 上記の者が倉庫として使用し、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

本件土地建物には表札等の表示は見つからなかった。

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などが混在する中に存在し、本件建物の敷地として使用されている。その形状は、概ね6枚目の公図(14条1項地図)のとおりであると思われる。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地から北側道路への出入口部分にはグレーチングが設置されていた。
- (4) 本件土地の西側で接する里道は北から南にかけて傾斜しており、本件土地の南側で接する道路につながっている。その高低差は最も大きいところで約90cmであった。なお、公図によると、本件土地の南側は「道」や「(道+水)」との間に502-7の土地(所有名義人:那賀郡岩出町、地目:公衆用道路、地積:6.50㎡)が存在している。
- (5) 本件土地の東側外壁の外側に水路が存在する(写真3)。公図上も本件土地の東側は水路と接しているが、概測によれば、水路の一部を本件建物の敷地として取り込んでいる可能性がある。詳細については不明であり、専門家による調査・測量等を要するものと思われる。

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7枚目～9枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は全部事項証明書によれば昭和49年月日不詳築であり、築後約52年が経過している。外壁や鉄骨その他建物全体に錆が浮いており、劣化が見られる。
- (3) 本件建物内には、穀物の乾燥用と思われる大型の機械が置かれていた(写真5)。そのほかにも、農業用の機械や農機具、冷蔵庫など多数の動産類が置かれていた。
- (4) 本件建物には屋根裏スペースが存在し、同スペース内にも多数の動産類が置かれていた(写真7)。
- (5) 本件建物の南東側の庇が本件敷地外にはみ出しているように見受けられるが、詳細は不明である。

以 上

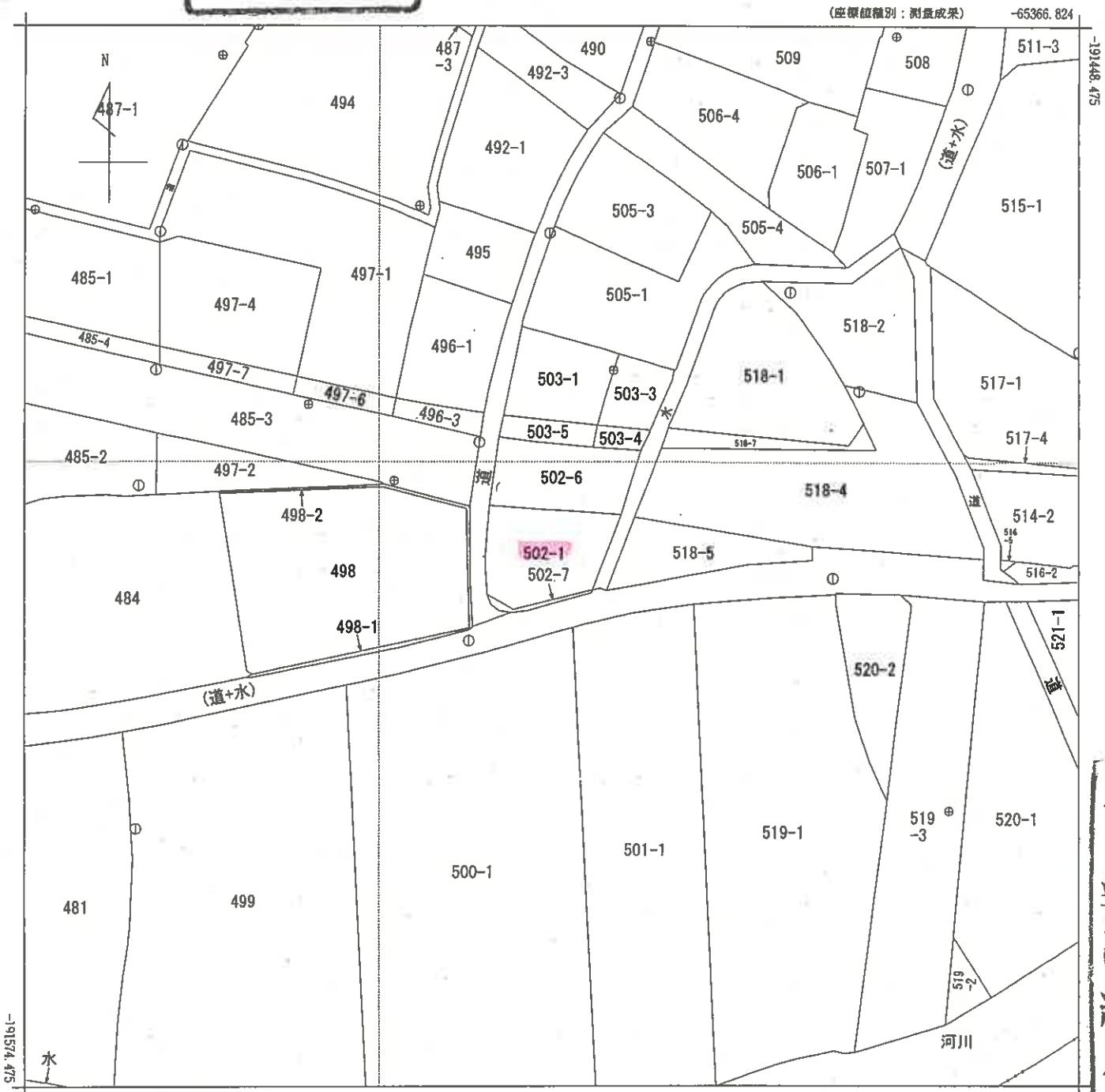
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者 (電話聞き取り)	本件建物は農機具用の倉庫として使用しています。 本件物件内の機械類はいずれも動くと思います。穀物乾燥用の大型機械の撤去については、専門業者への依頼が必要であり、それなりの費用がかかると思います。 本件建物の水道は道を挟んだ母屋から引いてきています。この母屋の土地建物の名義は祖父名義になっていると思います。 地籍調査の際の立会が私がしましたが、東側の水路の一部を本件土地が取り込んでいるかどうかについては、憶えていません。 物件内に存在する動産類の処遇については、破産管財人にお任せすることになると思いますが、私自身は使えるものはまだ使いたいと考えているので、破産申立代理人弁護士とも相談します。
破産管財人弁護士 (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。 大型機械を含めた物件内の動産類の換価は進んでいませんので、将来的には財団から放棄する可能性があります。 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 8 年 2 月 4 日 (水) 11:05 ~ 11:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 8 年 2 月 9 日 (月) 13:00 ~ 13:07	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) 13:40 ~ 13:45	岩出市役所	課税資料、地籍等調査
令和 8 年 2 月 17 日 (火) 11:10 ~ 11:15	当庁執行官室	所有者から電話聞き取り
令和 8 年 3 月 24 日 (月) 13:25 ~ 13:50	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) 13:05 ~ 13:10	当庁執行官室	所有者から電話聞き取り
令和 8 年 5 月 22 日 (金) 16:20 ~ 16:25	当庁執行官室	破産管財人から電話聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☒ 令和 8 年 3 月 24 日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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
(5 枚目)

公 図



A4判に縮小

地番区域見出
金池

請求部	所在	岩出市金池字寶能地				地番	502番1			
出力縮	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：平成21年12月16日

建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号	502番1
建物の所在	岩出市金池字東地502番地1



本階図

10.30 X 6.35 = 65.4090

床面積 65.40 m²



A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

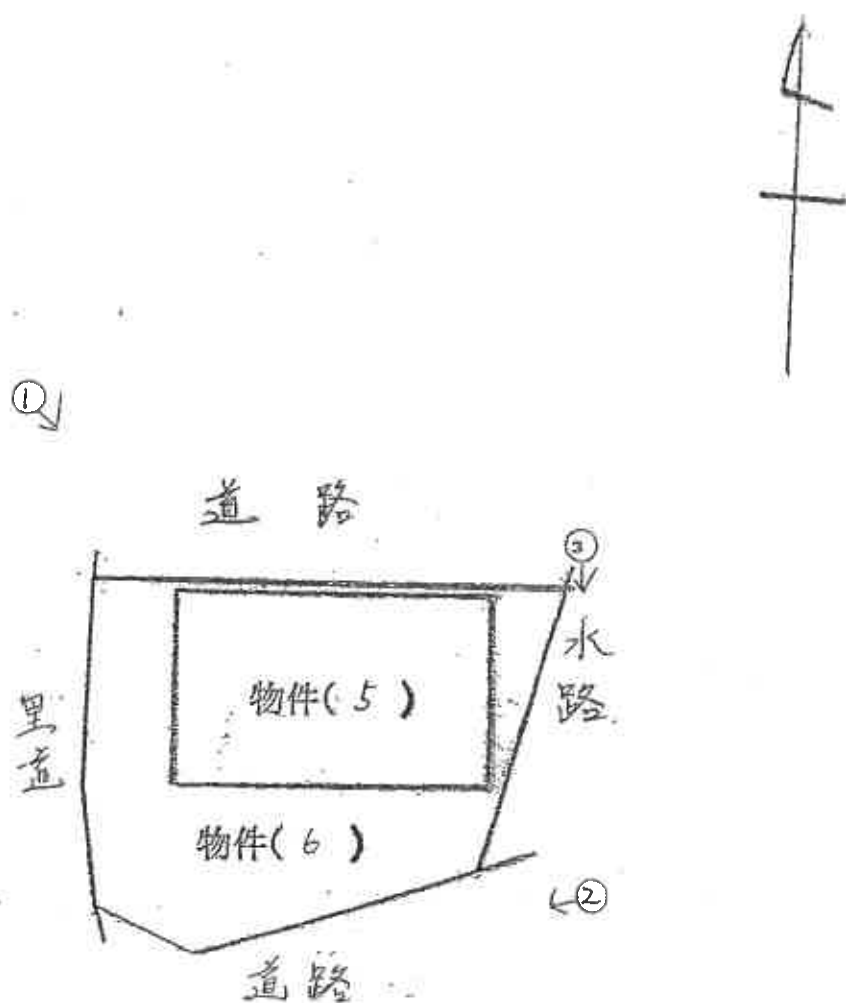
縮尺 1/250

作成者

平成21年12月9日作成

(日本工務株式会社建築部)

土地建物位置関係図

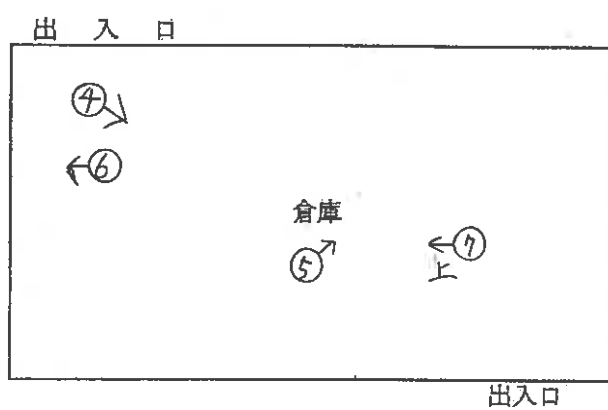


←○写真撮影位置・方向

間取図



物件6



←○写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



(物件 5・6)
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 2,230,000 円	
内訳価格	
物件5（土地）	金 1,420,000 円
物件6（建物）	金 810,000 円

1. 一括価格は、物件5・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5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
5	所 在 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
6	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5）

位 置 ・ 交 通	J R 和歌山線「岩出」駅北西方・道路距離約4.2 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1.2 k m、市役所は約3.4 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 蔽 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：153.86㎡ 間 口：約15.7m 奥 行：約9.7～約12.0m 形 状：ほぼ台形 高 低 差：北側市道と等高、西側市道と等高～約0.9m高く、南側市道と約0.8～約0.9m高い 地 勢：平坦
接面道路の状況	北 側：幅員約10.0m 市道 建築基準法第42条1項1号 西 側：幅員約1.6～約2.2m 市道 建築基準法上の道路でない 南 側：幅員約2.1m 市道 建築基準法第42条2項
土地の利用状況等	対象地の利用状況：倉庫の敷地
供給処理施設	上 水 道：なし（特記事項参照） ガ ス 配 管：なし（特記事項参照） 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、ほぼ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	・上水道は前面道路に敷設されているものの水道メーターがなく、北方の母屋から引き込まれているとの事であるが、詳細は不明である。 ・下水道と都市ガスは北側市道に敷設されているものの引込はない。 ・建替等にあたってはセットバックが必要となる。 ・東側の水路敷の一部を取り込んでいる可能性があり、ブロック塀や樹木等が同部分や南側市道にはみ出している。

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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49年月日不詳新築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレートぶき 外 壁：鋼板 内 壁：現し 天 井：現し 床：モルタル 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：間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	外壁の広範囲に錆が見られる等、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	・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。 ・農業用機械や農具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5（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
5	37,000	0.89	153.86	0.80	4,053,000

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）

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

◇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： $\begin{array}{ccccc} \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格差率} \\ 100 / 100 & \times 100 / 109 & \times 100 / 160 & \times 100 / 100 & \approx 100 / 174 \end{array}$

イ 個別格差：0.89（三方路1.00、形状0.98、セットバック0.99、上下水道0.92）

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6（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
6	120,000	65.40	0.01	78,000

ウ 現価率

経過年数 52 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

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 52 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.01$$

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
5	4,053,000	0.35	法定地上権	1,419,000

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
5	4,053,000	－ 1,419,000		0.90	0.60	1,420,000
6	78,000	＋ 1,419,000	1.00	0.90	0.60	810,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						2,230,000

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 △10

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5 3,940,046円
物件6 281,052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

- 5 所 在 岩出市金池字貴能地
地 番 5 0 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 3 . 8 6 平方メートル
- 6 所 在 岩出市金池字貴能地 5 0 2 番地 1
家屋 番号 5 0 2 番 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 6 5 . 4 0 平方メートル

