

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 23 日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

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 6 月 13 日から 令和 7 年 6 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 1 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 3 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 5 月 23 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日時は、上記特別売却実施期間中 (祝日を除く。) の午後 1 時から午後 3 時までです。	

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	840,000 672,000		168,000	9,554	0

物 件 目 録

1	所	在	日高郡みなべ町東岩代字田中
	地	番	598番
	地	目	宅地
	地	積	283.96平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号598番の1及びその余の未登記部分等を含めて下記の現況のもの）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

(建物の現況)

種 類 不明（居宅、作業所及び倉庫等と思われるが詳細不明）

構 造 木造等瓦・スレート葺・陸屋根2階建

床面積 1階 約147平方メートル

2階 不詳

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

亡A相続人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地には現存しない建物（家屋番号598番の2）の登記が存在する（同建物は、本件土地とは別の場所に存在するとのことである。）。

《 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	日高郡みなべ町東岩代字田中
	地	番	598番
	地	目	宅地
	地	積	283.96平方メートル

令和 6 年 (ヌ) 第 9 号
令和 6 年 11 月 19 日受理
令和 7 年 3 月 5 日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所田辺支部

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	日高郡みなべ町東岩代字田中
	地	番	5 9 8 番
	地	目	宅地
	地	積	2 8 3 . 9 6 平方メートル

(土地用)

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)	付 近
土 地	物件 1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 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 ☐	
そ の 他 の 事 項	5、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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■亡A相続人	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
1 建物所有者Aはすでに亡くなっており、その相続人が所有者になると思われる。 2 本件土地の全部事項証明書によると、本件土地についてはAから本件土地所有者へ、相続による所有権移転登記がなされているが、本件目的外建物については相続登記がなされていない。また、課税台帳も納税義務者はAのままになっている。 3 本件土地所有者以外に相続人がいる可能性があるため、土地所有者等から陳述を得ようとしたが、本報告書提出までに陳述を得ることができなかった。本件土地所有者が相続していれば、同人相続部分は所有権に基づく占有であるが、他に相続人がいるのであれば、その占有権原は不明とせざるを得ない。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	日高郡みなべ町東岩代字田中598番地
家 屋 番 号	■ない (未登記) ■598番の1
種 類	■不明 (居宅、作業所及び倉庫であると思われるが、詳細は不明である。)
構 造	木造等瓦・スレート葺・陸屋根2階建
床面積 (概略)	1階 約147平方メートル (概測による) 2階 不明
所 有 者	☐ 土地所有者 ■その他の者 (亡A相続人)) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ■不明 (詳細は5、6枚目の「その他の事項」のとおり)
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	5、6枚目の「その他の事項」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

目的外建物に設置された郵便受けに、所有者の苗字が漢字で表示されている。

2 本件土地の状況等

(1) 本件土地の形状は、9枚目の図面とほぼ符合した。

(2) 本件土地は、北西側で道路に接するほぼ平坦地で（道路より低く接している部分があるほか、道路側は緩やかな傾斜になっている。本件土地は道路よりやや低くなっている。）、本件目的外建物の敷地として利用されている。

(3) 本件土地の周囲四方に溝があり、残存している境界鋳（写真4、7）等からすると、溝の中央が境界になっていると思われる。

3 本件目的外建物の状況等

(1) 本件土地上の建物の登記を確認したところ、以下の2棟の建物登記が存在した。

①（主である建物）

所 在 日高郡みなべ町東岩代字田中598番地

家屋番号 598番の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 23.14平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.65平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3.30平方メートル

（所有者はA（本件土地の全部事項証明書では、同人は所有者の被相続人となっている。）。

新築日は記載されていないが、昭和21年受付の所有権移転登記がある。建物図面（各階平面図）は備え置かれていなかった。）

②（主である建物）

所 在 日高郡みなべ町東岩代字田中598番地

家屋番号 598番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 78.51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 67.76平方メートル

2階 26.44平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4.95平方メートル

（所有者はB。新築日は記載されていないが、昭和46年受付の所有権保存登記がある。建物図面（各階平面図）は備え置かれていなかった。）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

(2) みなべ町役場で課税台帳や公課証明書等を調査したところ、本件土地上にある建物は以下のとおりであった。

① 家屋種類 居宅

家屋構造 木造瓦葺平家建

課税床面積 60.94平方メートル

② 家屋種類 作業所

家屋構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

課税床面積 20.28平方メートル

(上記①、②につき、家屋番号記載なし、建築年は「S46」)

③ 家屋種類 倉庫

家屋構造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

課税床面積 39.60平方メートル

(課税台帳では、一階19.80平方メートル、一階以外19.80平方メートルとなっている。)

(家屋番号記載なし、建築年は「S41」)

④ 家屋種類 便所

家屋構造 木造瓦葺平家建

課税床面積 5.41平方メートル(登記床面積は1.65平方メートル)

(家屋番号欄に「598-1」と記載あり。建築年欄は空欄。また、主である建物と思われる記載部分に上書き抹消線が引かれている(ただし、課税床面積は74.54平方メートルとなっている。))

(上記①～④の所有者はいずれもA(本件土地の全部事項証明書では、同人は所有者の被相続人となっている。))

(3) みなべ町役場で、上記(1)②の建物の所在を確認したところ、本件土地とは別のところにあるとのことであった。

(4) 上記の調査結果や関係人の陳述等により、本件土地上の目的外建物は、4枚目の「目的外建物の概況」に記載のとおりであると認定した。なお、上記(2)では4棟の建物になっているが、外観上は一体となっているような現況になっているため、10枚目の「土地建物位置関係図」のとおりの一棟の建物とした(建物内部に立ち入っていないので、各建物がどのように接続されているか、内部で行き来できない箇所があるか(独立した建物がいくつあるかなど)等は不明であるため。)

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
■ 近隣居住者の陳述の要旨	1 所有者は、今ここには居住していません。詳しい住所はわかりませんが、同じ町内の別の所で居住していると思います。ここにはまったく来ていないようです。 2 本件土地上の権利関係については、何もわかりません。
■ みなべ町役場税務課 担当者の陳述の要旨	1 本件土地上に建っている建物の課税台帳は、6枚目の「その他の事項」の3(2)のとおりです。 2 家屋番号「598番の2」の建物の課税台帳を確認したところ、同建物は別のところに建っているようになっていて、本件土地には建っていません。
■ Bの子の陳述の要旨	1 Bはすでに亡くなっています。 2 本件土地上にB所有の建物があるということを、Bから聞いたことはありません。そのような登記があることすら知りませんでした。 3 家屋番号598番の2の建物がどこに建っているかは、私にはわかりません。 4 本件土地所有者は、本件土地上の建物には居住していないようです。
■ 所有者	(電話連絡要請書、立会要請書及び照会書を、それぞれ郵送及び郵便受けに投かんしたが、いずれも応答がなかった(郵便受けに残ったままであると思われる。))。 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

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 2 月 3 日 (火) 1 4 : 0 0 ~ 1 4 : 1 5	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
令和 6 年 1 2 月 4 日 (水) 1 2 : 4 0 ~ 1 3 : 0 0	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、近隣居住者から事情聴取
令和 6 年 1 2 月 4 日 (水) : ~ :	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 1 2 月 2 4 日 (火) 1 7 : 4 0 ~ 1 7 : 5 0	物件所在地	全戸不在、立会要請書及び照会書在中の封筒を玄関扉 2 カ所に貼付
令和 6 年 1 2 月 2 4 日 (火) : ~ :	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 7 年 1 月 1 5 日 (水) 1 3 : 1 5 ~ 1 4 : 2 0	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 7 年 3 月 4 日 (火) 1 6 : 2 0 ~ 1 6 : 3 0	みなべ町役場税務課	課税台帳等調査
令和 7 年 3 月 4 日 (火) 1 8 : 1 0 ~ 1 8 : 2 0	物件所在地付近	B の子から事情聴取
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、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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

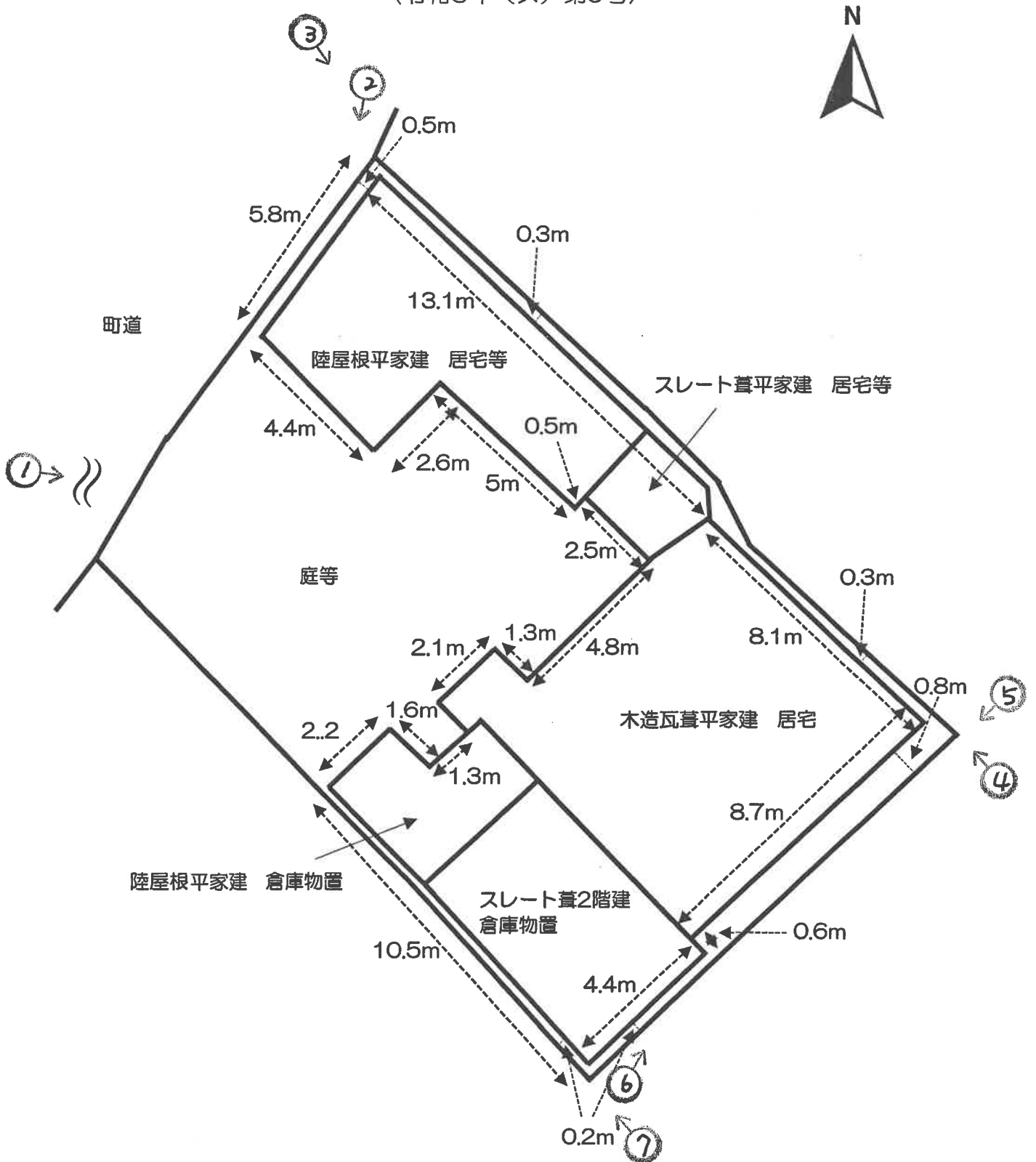
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

〈令和6年（又）第9号〉



↑ 写真撮影位置方向



1



2



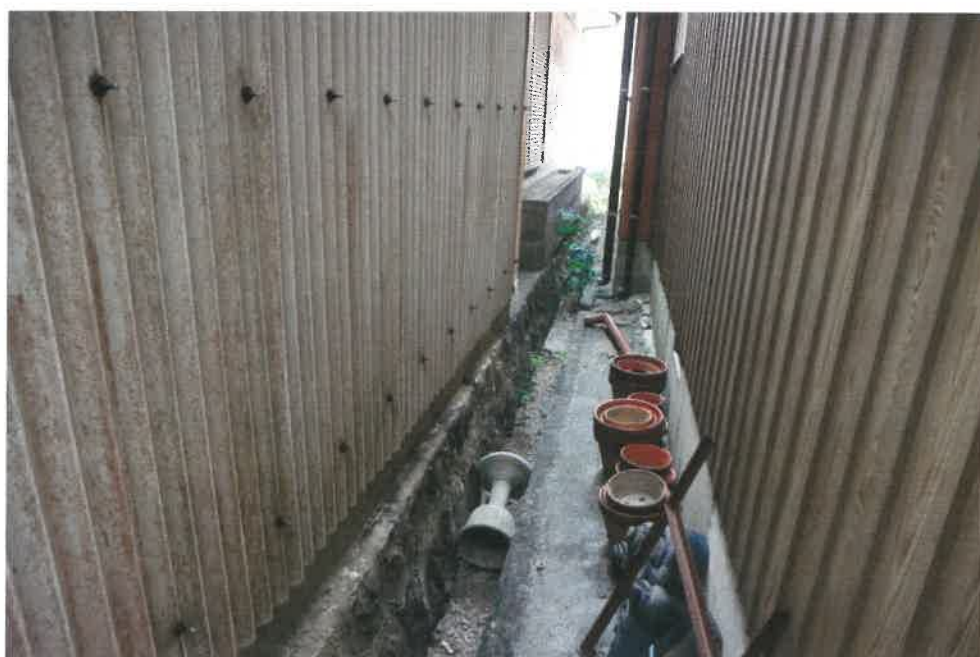
3



4



5



6



7

令和6年 (又) 第 9号
令和7年 1月15日 現地調査
令和7年 2月28日 評 価

和歌山地方裁判所 田辺支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 840,000 円

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き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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
番号	特 記 事 項		
1	本件土地上に、土地所有者が下記目的外建物①を所有し、占有している。 ①家屋番号 598 番の 1（築年月日 不詳） 主建物 木造瓦葺平家建居宅 床面積 23.14 m² 附属建物 木造瓦葺平家建便所 " 1.65 m² " 木造瓦葺平家建居宅 " 3.30 m² 上記は登記記録によるものであるが、未登記の増改築等（時期は不詳）が為されているものと判断され、現況は異なっている。 目的外建物は一体となり 1 棟の建物の現況（内部で行き来できるかどうか等は不明）であり、その種類は居宅、作業所及び倉庫等と推察されるが詳細は不明であり、構造は木造等瓦葺・スレート葺・陸屋根 2 階建の建物である。床面積については、1 階は約 147 m²（現地概測等による）、2 階は不詳となっている。 また、本件土地には他に下記目的外建物②の登記記録が存在するが、管轄役場での聴取によれば、当該目的外建物は本件土地とは別の場所にあるとのことであった。 ②家屋番号 598 番の 2（築年月日 不詳） 主建物 木造瓦葺平家建居宅 床面積 78.51 m² 附属建物 木造瓦葺 2 階建物置 " 1 階 67.76 m² " 2 階 26.44 m² " 木造瓦葺平家建便所 " 4.95 m²		

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「岩代」駅の北東方・道路距離約 750m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当町郊外の国道付近に位置する農地等が広がる中に農家等が見られる住宅地域である。周辺にはスーパー等の日常利便施設はほぼ見受けられず、生活利便性に劣る地域である。
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 ー 建 蔽 率 ー 容 積 率 ー 防 火 規 制 無し その他の規制 津波災害警戒区域
画 地 条 件	規 模 : 283.96 m ² (登記面積はほぼ正確と判断される。) 形 状 : ほぼ長方形 間口奥行 : 間口約 13.4m、奥行約 22.0m 地 勢 : 概ね平坦である。 接面状況 : 中間画地
接面道路の状況等	北西側にて現況幅員約 8.0mの舗装町道に、約 0～1.1m低く接面する中間画地である。
土地の利用状況等	対象地の利用状況 : 目的外建物(木造2階建住宅等)の敷地の用に供されている。
供給処理施設	上水道 有(特記事項③参照) ガス配管 無 下水道 有(農業集落排水)
土 壌 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図(昭和52年頃)によれば、本件土地及びその周辺は住宅地及び農地等となっていた模様であり、担当部局への調査及び登記事項調査等においても特段の情報は無いものの、土壌汚染の有無は不明である。
特 記 事 項	①本件土地の形状は所轄法務局備付けの法第14条1項地図とほぼ一致した。 ②本件土地の周囲四方に溝が存在し、残存している境界鉤等から察するに溝の中央が境界であると判断される。 ③私設管による引込であり、詳細については担当課への確認が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ
1	17,100	0.98	283.96	0.65	3,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査： みなべ（県）-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/70 \div 17,100 \text{ 円/㎡}$

◇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（南東）+3 角地 0

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/98 \times 100/74 \times 100/100 \div 100/70$

イ 個別格差：①方位 +1 ②高低差 -3

③総合格差 -2 $\div$ ①×②（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：最有效使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格について土地利用権等割合相当を控除し、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 土地利用権等割合の査定

本件目的外建物は本件土地所有者に相続登記が為されておらず、本件土地所有者以外に相続人が存在する可能性を払拭できない状況ではあるが、本件土地所有者単独相続は勿論のこと、仮に他の相続人との共同相続であったとしても法定地上権が成立するとの趣旨に鑑みれば、本件では法定地上権の成立が妥当であると判断し、当該土地利用権等割合を35%と査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等割合 の控除 イ	市 場 性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ
1	3,090,000	(1.00－0.35)	0.70	0.60	840,000

ウ 市 場 性 修 正：土地利用権等付着の土地（底地）はクローズマーケットであり、市場流通性に劣ることから、市場性修正を上記のとおり考慮した。

エ 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 価格参考資料

1 地価調査価格 みなべ（県）-1

所 在：日高郡みなべ町東岩代字丸山 2045 番

価 格：12,300 円/㎡

位 置：JR 紀勢本線「岩代」駅の北東方、道路距離約 900m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：385 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東 3.8m 町道、南西側道

用途指定等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農地の中に農家住宅が散在する農村集落地域

2 固定資産評価額（令和 6 年度）

物件 1（土地）： 3,160,474 円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 14 条 1 項地図写し

4 土地建物位置関係図

5 現況写真

以上

物 件 目 録

1	所	在	日高郡みなべ町東岩代字田中
	地	番	598番
	地	目	宅地
	地	積	283.96平方メートル