

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12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

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 1月16日から 令和 8年 1月23日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月27日 午前10時00分 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 2月17日 午前10時00分 和歌山地方裁判所田辺支部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月 3日 午後 1時00分から 令和 8年 2月 3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12月26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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 260, 000 1, 008, 000	一括	252, 000	31, 280	0
1	630, 000				
2	630, 000				

物 件 目 録

1 所 在 西牟婁郡白浜町庄川字五反切

地 番 340番2

地 目 宅地

地 積 166.57平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

2 所 在 西牟婁郡白浜町庄川字五反切 340番地2

家屋 番号 340番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 71.49平方メートル
2階 42.99平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

物 件 明 細 書

令和 7年10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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者（共有持分）と売却対象外の共有持分権者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 西牟婁郡白浜町庄川字五反切

地 番 340番2

地 目 宅地

地 積 166.57平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

2 所 在 西牟婁郡白浜町庄川字五反切 340番地2

家屋 番号 340番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 71.49平方メートル
2階 42.99平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

令和7年(ヌ)第 2号
令和7年 6月 4日受理
令和7年 8月13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 板谷和生

物 件 目 録

1 所 在 西牟婁郡白浜町庄川字五反切

地 番 340番2

地 目 宅地

地 積 166.57平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

2 所 在 西牟婁郡白浜町庄川字五反切 340番地2

家屋 番号 340番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 71.49平方メートル
2階 42.99平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

(2 枚目)

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、6枚目の公図記載のとおりである。同地域は地籍調査済みである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は古い小規模分譲地の一画で、北側と西側が町道に面している。南側は擁壁が作られていて、大きな水路が存在している。(写真1～4)
- (4) 本件土地の北西端に電柱及び西端に支線が立てられていた。(写真1、3)
- (5) 本件土地の北端にカーポートが設置されている。(写真2)
- (6) 本件土地の地下に土管が埋められている。(写真4)
- (7) 本件土地の南西側に350番2の土地があり、地目は「堤」となっている。その土地上に「露浦地区急傾斜地崩壊危険区域」と記載された表示杭があった。(写真5)

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8～10枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和54年7月築であり、築後約46年が経過している。不具合部分は次のとおりである。シロアリの兆候はない。
 - ① 電柱付近のコンクリート土台や浄化槽付近にひび割れの補修跡があった。(写真3)
 - ② 階段の壁に穴が数か所あった。(写真13)
 - ③ 2階廊下や階段付近の土壁に、シミが多数付いていた。(写真14)
 - ④ 和室3の畳にガムテープで補修した部分が数か所あった。(写真16)
 - ⑤ 和室4の押入の襖がかなり破れていた。(写真17)
 - ⑥ 1階床の間や2階廊下の床がブヨブヨで、かなりへこむ部分があった。
 - ⑦ 1階縁側の雨戸が動かなくなっている。
- (3) 本件建物はオール電化住宅である。

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
亡債務者Aの娘	私は亡債務者Aの娘です。1年前ぐらいまで、この家に住んでいました。この家の鍵は私が持っています。本件土地建物の3分の1の共有者は私の兄です。 元々はAがこの家を買って住んでいたのですが、諸事情から私たち家族がこの家を使っていました。現在、建物内に残っている動産類は私たち家族の物です。全て不要品なので、買受人に処分していただきたいと思っています。 雨漏りやシロアリは無いと思いますが、古い家なので調べてみないとわかりません。不具合部分についてはいくつかあります。詳細は執行官に説明したとおりです。本件土地の地下に土管が埋まっていることについては、特に深く考えていませんでした。あと、住んでいるときは猫を一匹飼っていました。 この家はオール電化です。12年前ぐらいに替えました。 敷地内に電柱と支線が立っています。電力会社からいくらか使用料をもらっていると思います。 この地区は共同アンテナを使用しているので、その使用料と区費と町内会費を合わせて、年間6000円から7000円ぐらい支払っていたと思います。

(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 7年 6月10日 (火) 14:05 ~ 14:15	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
〃 15:05 ~ 15:15	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
〃 15:32 ~ 15:38	白浜町役場 日置川事務所	地籍調査等
令和 7年 7月22日 (火) 13:20 ~ 14:10	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 亡債務者Aの娘から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
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たので、解錠業者に解錠させ、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)



(座標値種別：図上測定) -54211.858



A4判に縮小

-259257.664

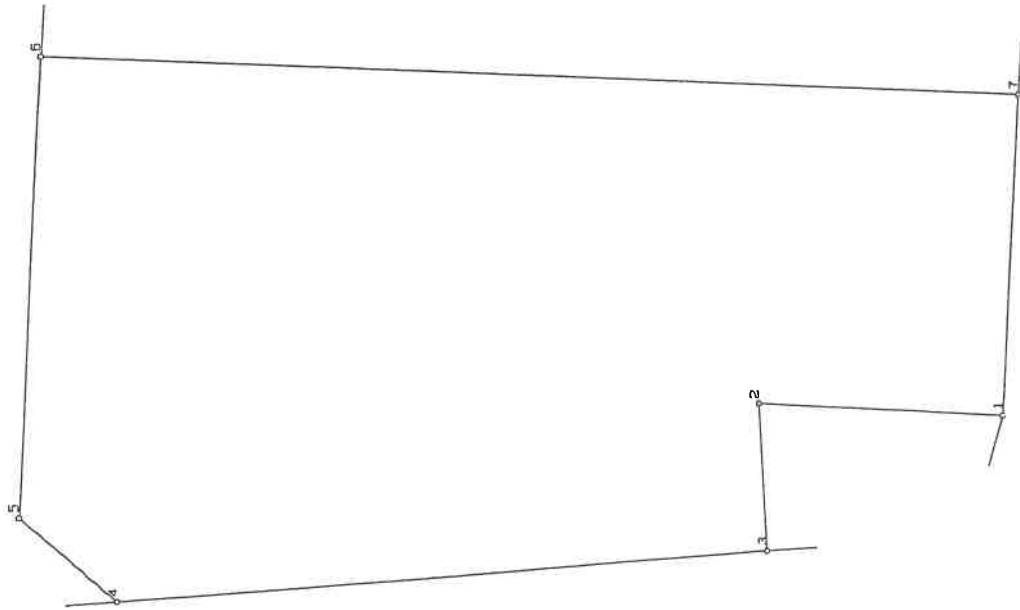
-259131.664

-54336.858 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	西牟婁郡白浜町庄川字五反切				地番	340番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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13年2月5日				備付年月日(原図)			補事項		

① P00W0002406



① W0020001101

作成者 白浜町

(令和 7年 6月10日作成)

所有者

縮尺 1 / 100

座 標 求 積 表 (日本測地系)

No.	点 名	X 座 標	Y 座 標	辺 長
1	[0-274	-259552.169	-54013.373	4.869
2	[0-275	-259547.306	-54013.130	2.825
3	[0-276	-259547.485	-54015.949	12.557
4	[0-270	-259534.964	-54016.901	2.475
5	[0-271	-259533.080	-54015.296	8.830
6	[0-272	-259533.415	-54006.472	19.034
7	[0-273	-259552.434	-54007.234	6.145

計算面積
面積 166.57 m²
坪 50.4

この写しは、国土調査法第17条第1項
の規定による、本閲覧時の書類である。

図根点の座標表 (日本測地系)

点 名	X 座 標	Y 座 標
P00W0002406	-259532.421	-54017.908
W0020001101	-259557.690	-54021.754

登記年月日：昭和54年7月26日

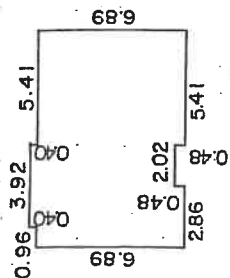
603881 各階平面図

家屋番号 340-2

建築物図面
各階平面図

建物の所在 西牟婁郡白浜町庄川字五反切340-2

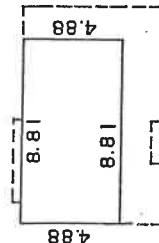
1 F



$6.89 \times 5.41 = 37.2749$
 $(6.89 - 0.48) \times 2.02 = 12.9482$
 $6.89 \times 2.86 = 19.7054$
 $3.92 \times 0.40 = 1.5680$
71.4965

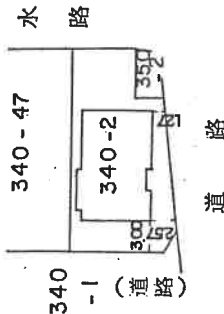
床面積 71.49 M²

2 F



$4.88 \times 8.81 = 42.9928$

床面積 42.99 M²



作製者

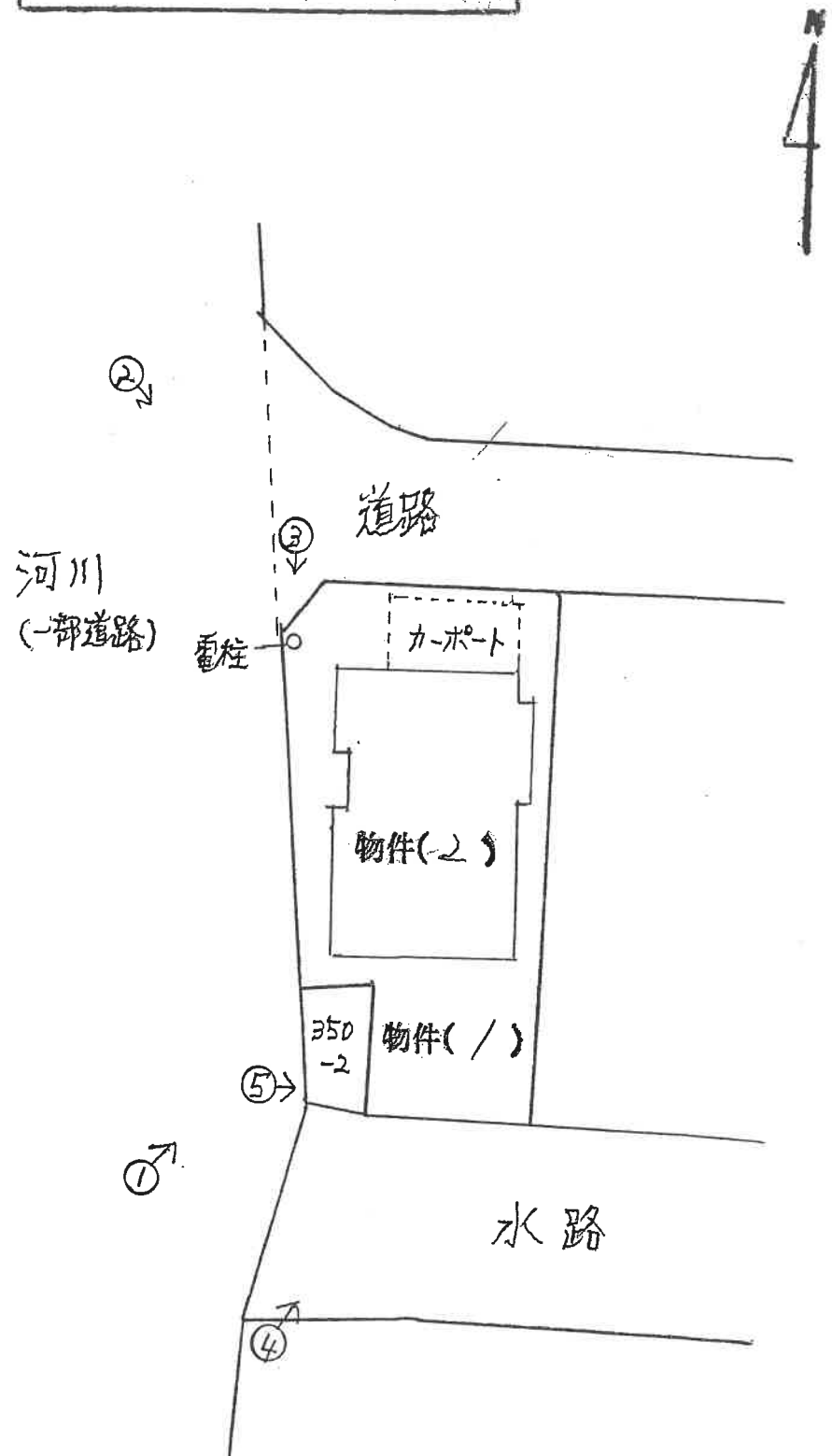
昭和54年7月19日作製

縮尺 1/250

申請人

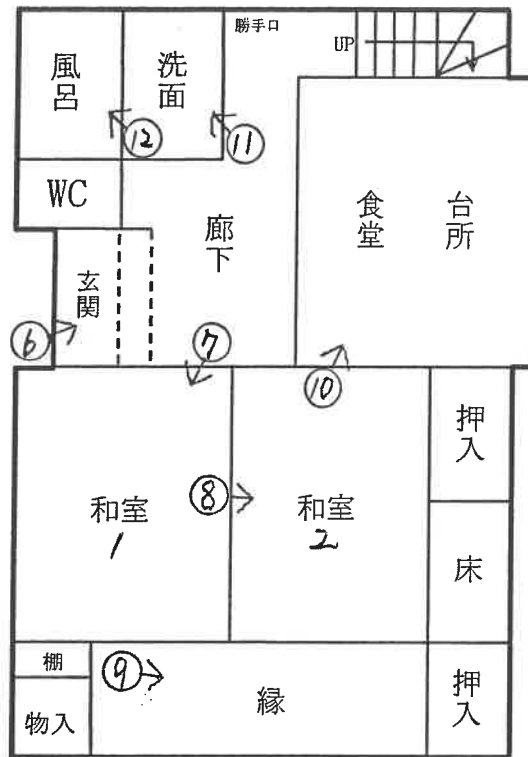
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



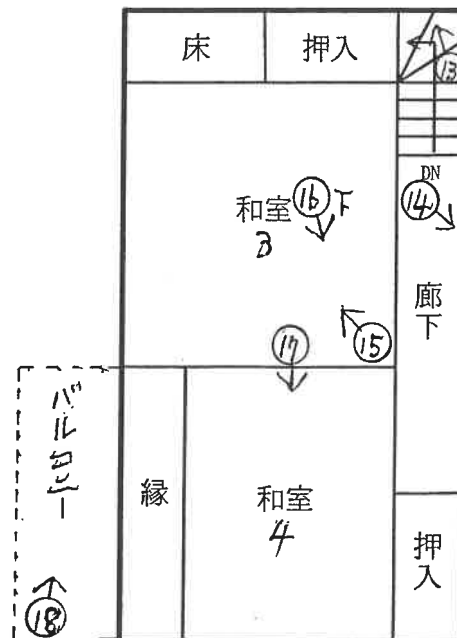
←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (令和7年(ヌ)2号)



1階

←○写真撮影位置・方向



2階

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和7年 (又) 第 2号
令和7年 7月22日 現地調査
令和7年10月10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

美濃部元秀 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 630,000 円
物件 2 (建物)	金 630,000 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2 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 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 の内訳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、ほぼ登記と同じ

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」	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
1, 2	特にない		

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	J R 紀勢本線「紀伊富田」駅の北東方・道路距離約4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。 尚、一部には更地も見られ、西側には2級河川である庄川が北方より南方へ流れている。 周辺には雑木林及び水田等の農地のほか、東方至近にため池が所在し、南側には幅員約4.5～5.3mの水路が東方のため池より西側の河川へ流れている。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等	準都市計画区域 無指定 60% 200% 無 特定用途制限地域(第1種地区)、 急傾斜地崩壊危険区域、宅地造成等工事規制区域、 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
画 地 条 件	規模166㎡57(登記記載)で、西側間口約12.5m、北側間口約8.8mの北西角に隅切り部分がある南西一部が欠けたほぼ長方形の概ね平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約5.5mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)が西側に等高乃至約0.8m低く、また幅員約4.8mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)が北側に等高乃至約0.4m低く接面する。	
土地の利用状況等	共有者らが物件2建物の敷地として占有使用している。(本件債務者の持分について特別代理人が選任されている。) 北西端に電柱及び西端にその支線が設置されている。 北端にカーポートが設置されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図(昭和52年頃)では建物等がなく、登記事項調査並びに聴取などでも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。	
特 記 事 項	コンクリート土台の一部に亀裂の補修跡が認められた。 南側水路より見ると、目的土地の地下に土管が埋設している可能性がある。	

2 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）：昭和54年7月17日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル吹付、石タイル、亜鉛メッキ鋼板 内 壁：土壁、塗壁等 天 井：平板、ボード等 床 ：畳、ビニールシート等 設 備：電気、給排水設備等 その他：オール電化
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	普 通
保守管理の状況	普 通
建物の利用状況	共有者らが空家の状態で占有している。（本件債務者の持分について特別代理人が選任されている。）
特 記 事 項	内壁に穴や床のたわみ等のほか、不具合が幾分、認められた。 関係人の陳述によると、昨年の夏ごろまで、室内で猫を1匹飼っていたとのことである。 共同アンテナ使用料等が必要とのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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) ア×イ×ウ×エ
1	15,600	1.05	166.57	0.80	2,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 白浜(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
 $26,400\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/164 \div 15,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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 1.03

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/100 \times 100/120 \times 100/130 \times 100/105 \div 100/164$

イ 個 別 格 差：方位 1.01, 角地 1.04（相乗積 1.05）

（接面道路との高低差については個別格差はないものと判断した。）

（第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：最有効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) 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	114.48	0.09	1,750,000

ウ 現 価 率：経過年数46年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率35%、残価率5%

目的建物の現況等を考慮して、観察減価率を上記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経過年数}46\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5\text{年})\} \times (1-0.35) \div 0.09$

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

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) ア×イ
1	2,180,000	0.10	場所的利益	220,000

本件においては法定地上権は成立しないが、場所的利益を考慮した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	持分 割合 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ× エ×オ×カ
1	2,180,000	-220,000		2/3	0.80	0.60	630,000
2	1,750,000	+220,000	1.00	2/3	0.80	0.60	630,000
一 括 価 格 (合 計)							1,260,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

オ 市場性修正：共有持分の売却であることの市場性を考慮した。

カ 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 地価調査価格（白浜(県)-1）

所 在：西牟婁郡白浜町栄字小山243番11外

価 格：26,400円/㎡

位 置：J R 紀勢本線「紀伊富田」駅の北方、道路距離約280m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：167㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西5m町道

用 途 指 定 等：準都市計画区域、無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が多く見られる既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）：2,037,484円

物件2（建物）：1,894,767円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 西牟婁郡白浜町庄川字五反切

地 番 340番2

地 目 宅地

地 積 166.57平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

2 所 在 西牟婁郡白浜町庄川字五反切 340番地2

家屋 番号 340番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 71.49平方メートル
2階 42.99平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2