

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 8年 4月10日から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 8年 5月12日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部
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 3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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字白島 |
| | 地 番 | 1 1 7 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字白島 1 1 7 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 2 3 平方メートル
2階 3 8 . 7 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 西牟婁郡白浜町字白島 |
| | 地 番 | 1 1 7 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字白島 1 1 7 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 2 3 平方メートル
2階 3 8 . 7 9 平方メートル |

令和7年(ヌ)第 6号
令和7年 9月19日受理
令和7年 12月 10日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

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 | 西牟婁郡白浜町字白島 |
| | 地 番 | 1 1 7 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字白島 1 1 7 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 2 3 平方メートル
2階 3 8 . 7 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 1
現況地目	■宅地(物件1) □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
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 2
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 □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 ■その他の者(A) 上記の者が居宅として使用し、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

玄関横に占有者Aの苗字が記載された表札があった。また郵便受けに家族の氏名が記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、8枚目の地積測量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) 本件土地は住宅街の一画で、やや南北に長い台形状の宅地である。道路に面している北側にはブロック塀が設置されているが、その他には塀等はなく、境界標等も見当たらなかった。(写真1)
- (4) 上記ブロック塀の一部が壊れていた。(写真2)
- (5) 建物敷地は道路より少し高くなっているが、その敷地の北西端の擁壁がひび割れていた。(写真3)

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9～11枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和42年10月築であり、築後約58年が経過している。ただ、現在の占有者Aが入居した15年前にリフォームをしている。雨漏り跡やシロアリの兆候は無かったが、古い建物なので専門家による検査が必要と思われる。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 南側の軒先が1175番9の土地にはみ出している可能性がある。(写真4)
 - ② 外壁に小さなクラックが何か所かあった。(写真5)
 - ③ 玄関の壁に大きな傷がついていた。(写真7)
 - ④ LDKの入口付近の壁に、ベニヤ板を貼った補修跡があった。(写真9)
 - ⑤ 浴室の壁にカビのような汚れが付いていた。(写真12)
 - ⑥ 2階和室の襖に大きな穴が開いていた。(写真17)
- (3) LDKの壁に神棚が付けられていた。

4 その他

占有者は亡所有者の息子で、15年前から家族で本件建物に住んでいる。既に相続放棄をしていて、賃料等のやり取りも無いので、占有権原は使用借権と思われる。

以上

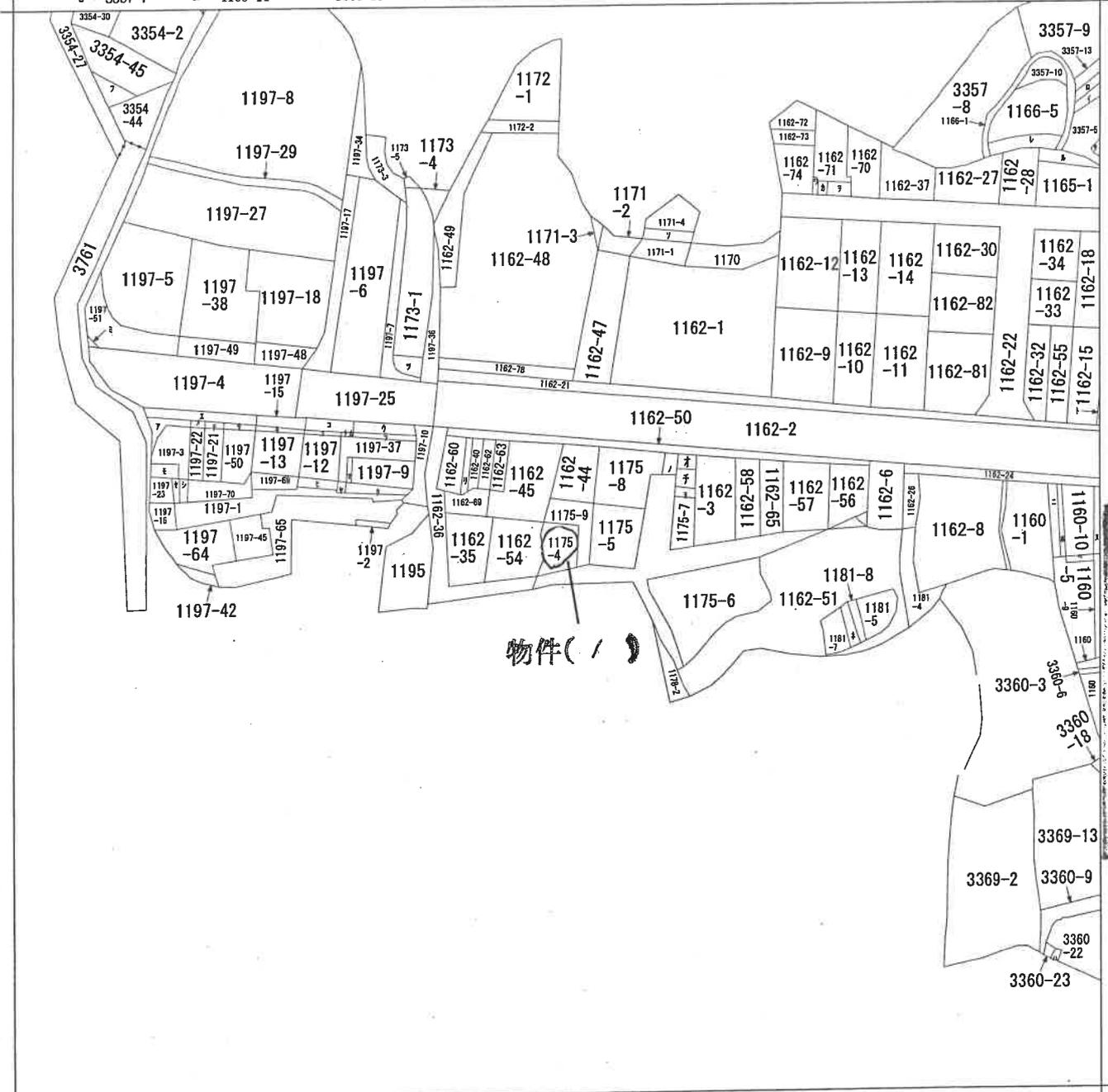
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
占有者A	<p>私は亡所有者の息子で、15年前から家族でこの家に住んでいます。入居する時、いろいろとリフォームをしました。10年前には、2階北側の物干し台を付けました。雨漏りやシロアリは無いと思います。ただ、古い家なので、現在、不具合部分は多少あります。詳細は執行官に説明したとおりです。</p> <p>この家はもともと祖父のものだったのですが、15年前ぐらいに住んでも良いと言われて住むようになったのです。賃料等は支払っていません。</p> <p>父が亡くなり、私は相続放棄をしています。引き続きこの家に住んでいます。競売で売られたら出ていかないといけない可能性があることはわかっています。今後、どうするかは検討します。</p>

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 9月30日(火) 13:25 ~ 13:28	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
〃 14:48 ~ 14:54	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7年10月21日(火) 15:05 ~ 15:37	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 占有者Aから聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

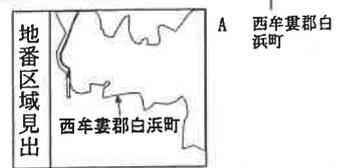
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



イ 3357-11 ハ 3369-14 ホ 1160-12 ト 1162-16 リ 1162-61 ル 1162-67
 ロ 3357-7 ニ 1160-11 ヘ 1160-13 チ 1162-43 ス 1162-64 ヅ つづく



A4 河川縮小



請求部	所在 西牟婁郡白浜町字白島	地番	1175番4				
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	方位不明		

請求番号 : 10-1
 (1/2)

(6 枚目)

公用

ヲ 1162-75
ワ 1162-76
カ 1162-77
コ 1162-80
タ 1165-3
レ 1166-3
ソ 1171-5
ツ 1173-2
ネ 1181-6
ナ 1197-57
ラ 1197-58
ム 1197-61
ウ 1197-59
ノ 1162-42
オ 1162-79
ク 1197-66
ヤ 1197-67
マ 1197-11
ケ 3354-4
フ 3354-1
コ 1197-14
エ 1197-24
テ 1197-35
ア 1197-52
サ 1197-53
キ 1197-54
ユ 1197-55
メ 1197-56
ミ 1197-28
シ 1197-71
ヒ 1197-68
モ 1197-40
セ 1197-72

A4判に縮小

登記年月日：昭和40年12月4日

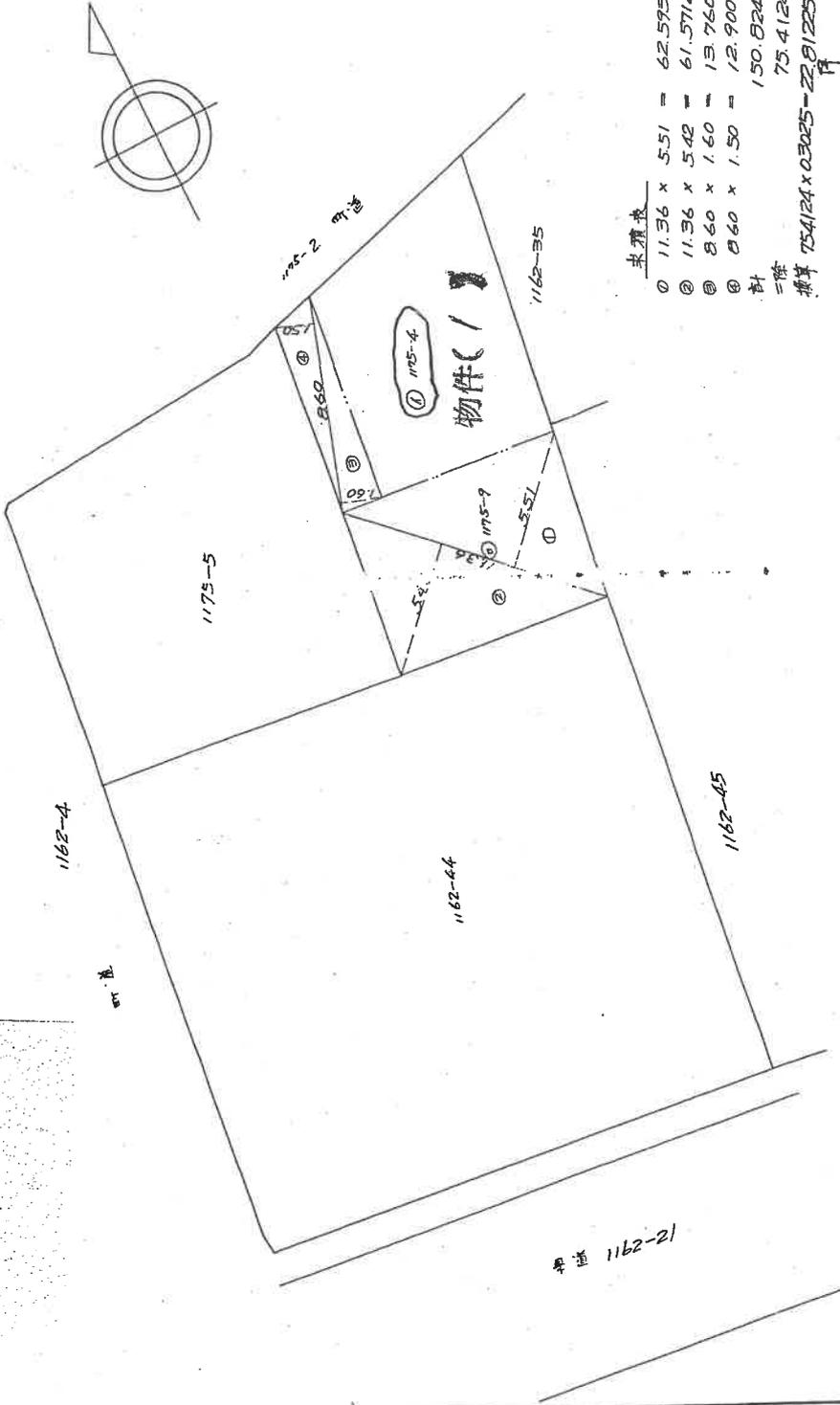
108954 前 1175-4

地番 1175-4
1175-4-9

土地の所在
岐阜県岐阜市白鳥町

地積測量図

1175-4 残地計算なし



求積表

①	11.36 x 5.51	=	62.5936
②	11.36 x 5.42	=	61.5712
③	8.60 x 1.60	=	13.7600
④	8.60 x 1.50	=	12.9000
計			150.8248
除			75.4124
積算			75.4124

積算 75.4124 x 0.3025 = 22.812251

製作年月日
昭和40年1月1日

製作者

申請人

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

A4判に縮小

登記年月日：昭和42年11月1日

607677 5. 92. 11. 1

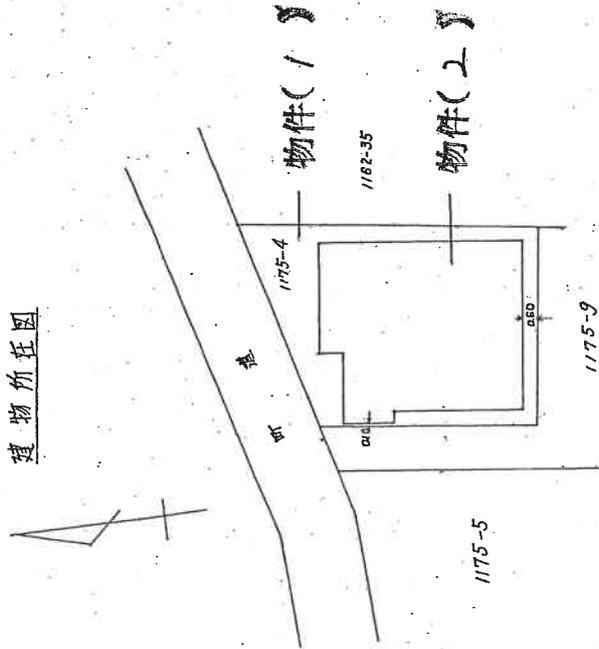
建物階平面図

家屋番号	1175-4
建物の所在	西牟婁郡白波町白島 1175-4

建物所在図

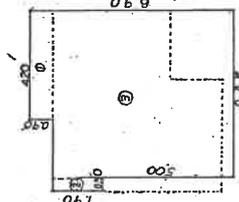
1階平面図

2階平面図



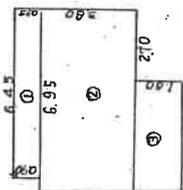
物件(1)

物件(2)



水積表

①	4.20 X 0.90 =	3.78
②	0.50 X 1.90 =	0.95
③	6.45 X 6.90 =	44.505
計		49.235



水積表

①	6.45 X 0.95 =	6.1275
②	6.95 X 3.60 =	25.02
③	4.25 X 1.80 =	7.65
計		38.7975

作製年月日	昭和四十二年十月二十日
作製者	

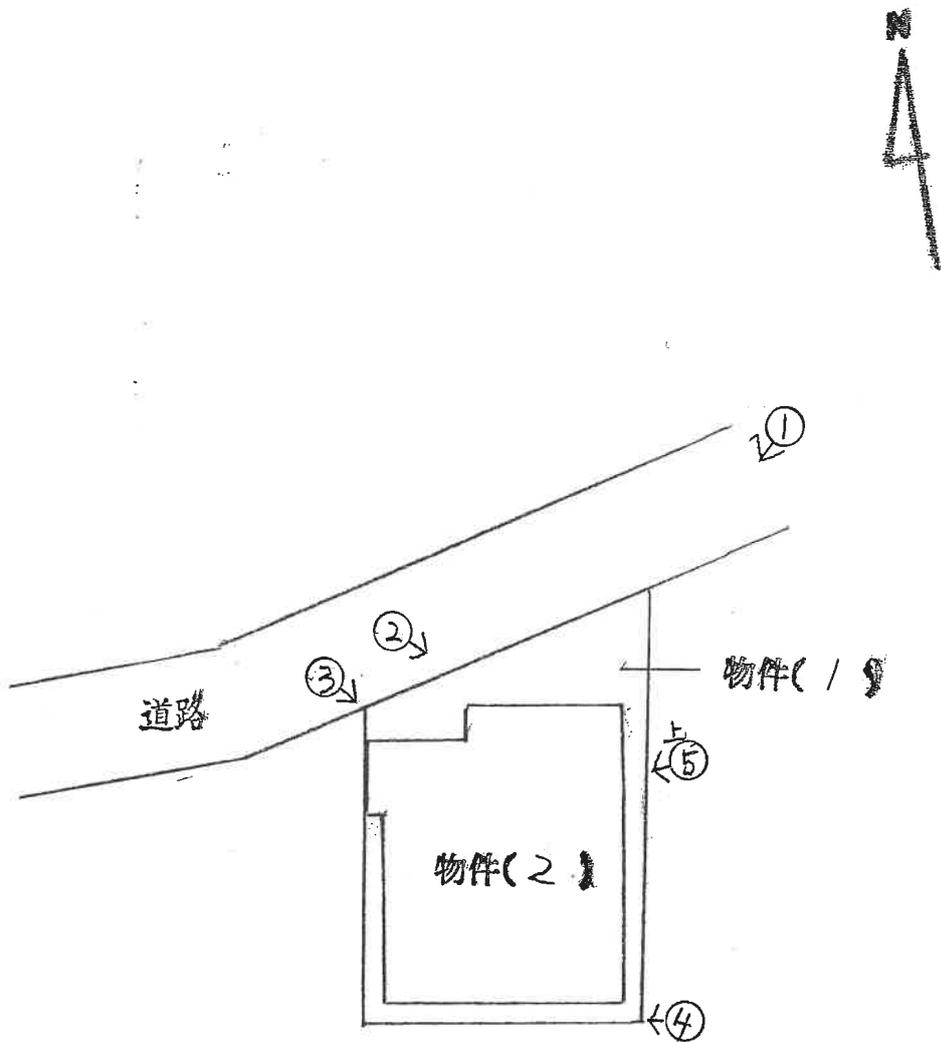
申請人	
-----	--

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
	1/200

A4判に縮小

土地建物位置関係図



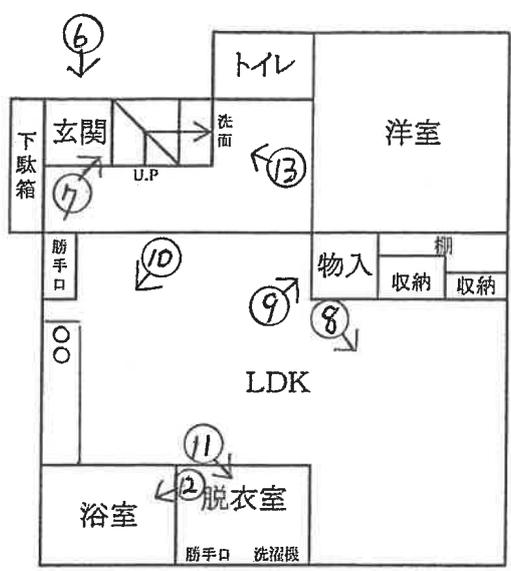
←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

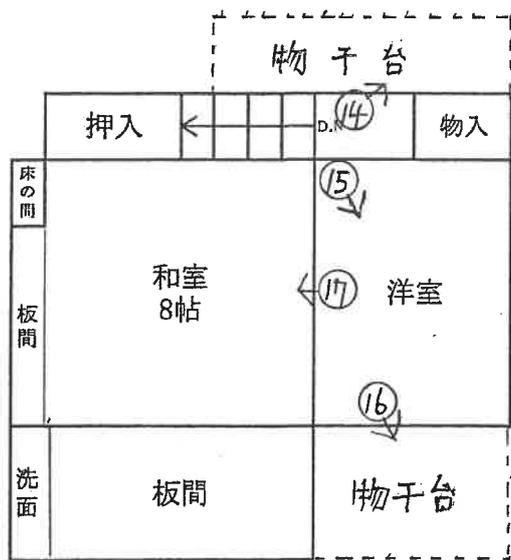
間取図



1階



2階



←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)



1



2



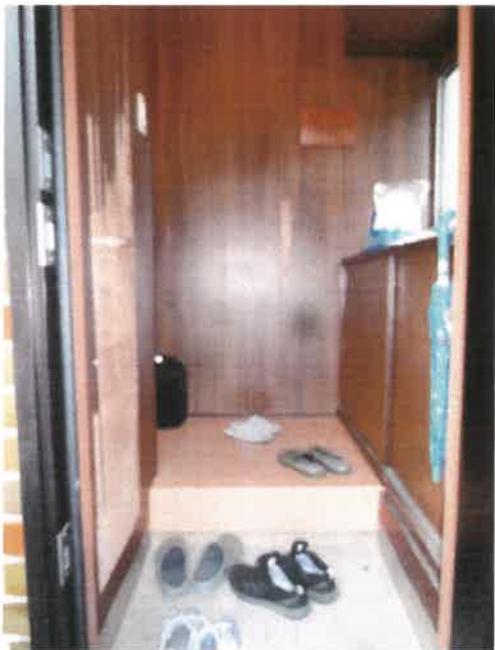
3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

(物件1・2)
令和 7年 (又) 第 6 号
令和 7年10月21日 現地調査
令和 7年12月15日 評価

和歌山地方裁判所
田辺支部 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 620,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 240,000 円
物件2 (建物)	金 380,000 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	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所在番号 家屋種類 構造 床面積		同左
番号	特記事項		
1	・地積測量図は残地図面であり、正確な数量及び境界等については専門家の測量等を要する。		

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	J R 紀勢本線「白浜」駅の北西方・道路距離約4.2 k m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	一般住宅等の建ち並ぶ既成住宅地域。 小学校は北西方約1.1 k m、主要商業施設は約900m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：商業地域 建蔽率：80% 容積率：400% 防火規制：なし その他の規制：建築基準法第22条（屋根不燃区域）、 津波災害警戒区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模、形状等)	規模：73.32㎡ 間口：約8.3m 奥行：約8.5～11.6m 形状：台形 高低差：約0.5m高い 地勢：ほぼ平坦
接面道路の状況	北側：幅員約2.6m 町道 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：居宅の敷地
供給処理施設	上水道：有り ガス配管：なし 下水道：なし
土壌汚染等	登記簿・過去の住宅地図（昭和54年）では、従前から宅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	・概測の結果、概ね登記数量程度であるため、登記数量を採用した。 ・建替等に当たってはセットバックが必要となる。 ・北西端付近のコンクリート擁壁等に亀裂が見られる。

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42年10月20日新築 経過年数：約58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：モルタル 内 壁：板張り等 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：3LDK
品 等	普通
保守管理の状態	東西の外壁に亀裂が複数箇所見られ、内壁の複数箇所に穴やクロスの破損があり、床の一部も緩い等、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	・軒先が南側隣接地(1175番9)にはみ出している可能性がある。

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1（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	26,600	0.90	73.32	0.50	878,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価公示（白浜-1）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 38,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.3}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{141} & \doteq & 26,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.03（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
 $100 / 112 \times 100 / 101 \times 100 / 125 \times 100 / 100 \doteq 100 / 141$

※供給処理施設については環境条件で考慮している。

イ 個別格差：0.90（方位1.00、形状0.98、セットバック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2（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	88.02	0.01	150,000

ウ 現価率

（物件2）

経過年数 58 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

$$\{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / (\text{経過年数} 58 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.80) = 0.01$$

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	878,000	0.55	法定地上権	483,000

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
1	878,000	－ 483,000	/	1.00	0.60	240,000
2	150,000	＋ 483,000	1.00	1.00	0.60	380,000
一 括 価 格 (合 計)						620,000

ウ 占有減価修正
必要なし

エ 市場性修正
必要なし

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 (白浜-1)
所 在 : 西牟婁郡白浜町字臺田奥1088番10
価 格 : 38,500円/㎡
位 置 : JR紀勢本線「白浜」駅の北西方、道路距離約4.9kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 147㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側4m町道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種中高層住居専用地域
(建蔽率 60% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産評価額 (令和7年度)
物件1 1,337,356円
物件2 667,105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 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字白島 |
| | 地 番 | 1 1 7 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字白島 1 1 7 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 2 3 平方メートル
2階 3 8 . 7 9 平方メートル |