

## 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   | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田   |
|   | 地 番   | 2640番1  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 414.14平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田   |
|   | 地 番   | 2640番4  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 465.19平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田 2640番地1   |
|   | 家屋 番号 | 2640番1  |
|   | 種 類   | 工場  |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根<br>4階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 128.31平方メートル<br>2階 325.04平方メートル<br>3階 325.04平方メートル<br>4階 264.42平方メートル  |
|   | (現況)  |   |
|   | 種 類   | 工場・事務所・店舗・車庫  |
|   | 床 面 積 | 1階 128.31平方メートル<br>2階 約345.04平方メートル<br>3階 325.04平方メートル<br>4階 264.42平方メートル |

## 物 件 目 録

4 所 在 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田 2640番地4

家屋 番号 2640番4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 206.40平方メートル  
2階 206.40平方メートル  
3階 206.40平方メートル  
4階 41.28平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

床 面 積 1階 約203.40平方メートル  
2階 206.40平方メートル  
3階 206.40平方メートル  
4階 41.28平方メートル

## 物件明細書

令和 7年 3月 7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1～4】

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

1階南側の倉庫2室部分を本件所有者が、その余の居宅部分を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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件建物4階変電室に高圧コンデンサー1台及び変圧器2台が存在する。高濃度PCBは含まれてはいないが、低濃度PCBの有無は不明である。

また、同室内には取り外されて使われていないコンデンサーないし変圧器が5、6台存在し、これらにPCBが含まれているかは不明である。

いずれも廃棄の際には法令に準拠した適正な処理が必要である。

### 《 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   | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田   |
|   | 地 番   | 2640番1  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 414.14平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田   |
|   | 地 番   | 2640番4  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 465.19平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田 2640番地1   |
|   | 家屋 番号 | 2640番1  |
|   | 種 類   | 工場  |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根<br>4階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 128.31平方メートル<br>2階 325.04平方メートル<br>3階 325.04平方メートル<br>4階 264.42平方メートル  |
|   | (現況)  |   |
|   | 種 類   | 工場・事務所・店舗・車庫  |
|   | 床 面 積 | 1階 128.31平方メートル<br>2階 約345.04平方メートル<br>3階 325.04平方メートル<br>4階 264.42平方メートル |

## 物 件 目 録

4 所 在 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田 2640番地4

家屋 番号 2640番4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 206.40平方メートル  
2階 206.40平方メートル  
3階 206.40平方メートル  
4階 41.28平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

床 面 積 1階 約203.40平方メートル  
2階 206.40平方メートル  
3階 206.40平方メートル  
4階 41.28平方メートル

令和 6年(ケ)第 14号  
令和 6年 9月11日受理  
令和 7年 1月 7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   | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田  |
|   | 地 番   | 2640番1   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 414.14平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田  |
|   | 地 番   | 2640番4   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 465.19平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田 2640番地1  |
|   | 家屋 番号 | 2640番1   |
|   | 種 類   | 工場   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート・鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺・陸屋根<br>4階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 128.31平方メートル<br>2階 325.04平方メートル<br>3階 325.04平方メートル<br>4階 264.42平方メートル |
| 4 | 所 在   | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田 2640番地4  |
|   | 家屋 番号 | 2640番4   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 206.40平方メートル<br>2階 206.40平方メートル<br>3階 206.40平方メートル<br>4階 41.28平方メートル  |

不動産の表示	「物件目録（物件1、3）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
<b>土地</b>	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 □
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	接面道路については評価書参照 その余は、5枚目の「その他の事項」のとおり
<b>建物</b>	物件3
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（■主である建物 □附属建物） ■種類：工場・事務所・店舗・車庫 □構造： ■床面積：2階 約345.04平方メートル 1階、3階及び4階は公簿上の記載とほぼ同一である
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 上記の者が本建物を工場・事務所・店舗・車庫として使用している □「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	5枚目の「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 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

不動産の表示	「物件目録（物件2、4）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
<b>土地</b>	物件2
現況地目	■宅地（物件2） □公衆用道路（物件 ） □ （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 □
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	接面道路については評価書参照 その余は、5枚目の「その他の事項」のとおり
<b>建物</b>	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が異なる（■主である建物 □附属建物） ■種類：居宅・倉庫 □構造： ■床面積：1階 約203.40平方メートル 2～4階は公簿上の記載とほぼ同一である
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（1階南側の倉庫2室） ■その他の者（その余の居宅部分） 上記の者が本建物を居宅・倉庫として使用している ■「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	5枚目の「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅部分 (1階南側の倉庫2室以外)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者会社代表者)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A (所有者会社代表者兼占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	6枚目の「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

( 4 枚目)

## その他の事項

## 1 表札等の表示

- (1) 物件3建物の外壁に「本舗松竹堂」、屋上に「鉛山せんべい」等と表示されている。
- (2) 物件4建物の外壁に、「KANAYAMA SEMBEI」等と表示されている。

## 2 本件各土地の状況等

- (1) 物件2土地は地積測量図が備え付けられているが、物件1土地は地積測量図が備え付けられていない。
- (2) 物件1土地の形状は、現地の状況等から考えると、ほぼ「土地建物位置関係図」(13枚目)のとおりであると思われるが、詳細は不明である。正確な形状や面積、境界等については、境界明示や専門家による測量等が必要である(概ね公簿面積程度はあると思われる。))。
- (3) 物件2土地の形状は、上記地積測量図(9枚目)とほぼ符合した。
- (4) 物件1土地は物件3建物の敷地、物件2土地は物件4建物の敷地として、それぞれ利用されている。
- (5) 物件3建物の2階部分と物件4建物の1階部分がほぼ等高に接しており、同部分で南西側の県道と接している。物件3建物の1階部分は南東側の道路から出入りするようになっている。
- (6) 物件1土地内の北端に外階段が設置されている。また、北東端付近に設置されているコンクリートブロック塀が、外向きに傾いてきている。

## 3 本件各建物の状況等

- (1) 物件3建物の形状及び間取りは、概ね14~17枚目の図面のとおりである。
- (2) 物件3建物は、全部事項証明書によると、昭和40年4月10日新築、昭和49年12月30日増築の建物で、築後60年近くが経過している。4階で雨もりによると思われる天井板の欠落があるほか(写真20)、外壁や内壁等の汚れやしみ、腐食等が顕著であるなど、内外装や設備等で相当程度の劣化が見受けられた。
- (3) 物件3建物1階のプロパン庫は、コンクリートブロックを積み上げただけの簡易な構造であるので、工作物と認定した。
- (4) 物件3建物内には、菓子製造のための機械類等が設置されているが、機械類はすべて置いてあるだけで、冷蔵庫や冷凍庫等も容易に撤去が可能であるとのことである。
- (5) 物件3建物4階の変電室内に、高圧コンデンサー1台と変圧器2台が設置されている。評価人によると、いずれも高濃度のPCBはないが、低濃度は検査をしないとわからないとのことである。また、上記3台のほか、取り外して使っていないコンデンサーか変圧器が5、6台放置されていて、これらにPCBがあるかどうかは不明であるとのことである(写真19)。
- (6) 物件4建物の形状及び間取りは、概ね18~21枚目の図面のとおりである。
- (7) 物件4建物は、全部事項証明書によると、昭和40年4月10日新築の建物で、築後60年近くが経過している。床板の腐食(写真30の中央部分のカーペットの下)や内壁のひび割れ(写真37)、雨もりによると思われる内装の腐食等が顕著であるなど、内外装や設備等で相当程度の劣化が見受けられた。
- (8) 物件4建物の屋上に、プレハブ小屋が2棟設置されている。どちらも基礎がなく置いてあるだけであるので、動産と認定した。
- (9) 物件3建物と物件4建物の間に、下屋が設置されている。
- (10) 両建物とも、アスベストの使用の有無については、建物の構造及び建築時期等により使用されている可能性は否定できない(所有者会社代表者も、わからないとのことである。))。
- (11) 両建物とも、使用・居住等する場合は、点検・補修等が相当程度必要であると思料する。

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

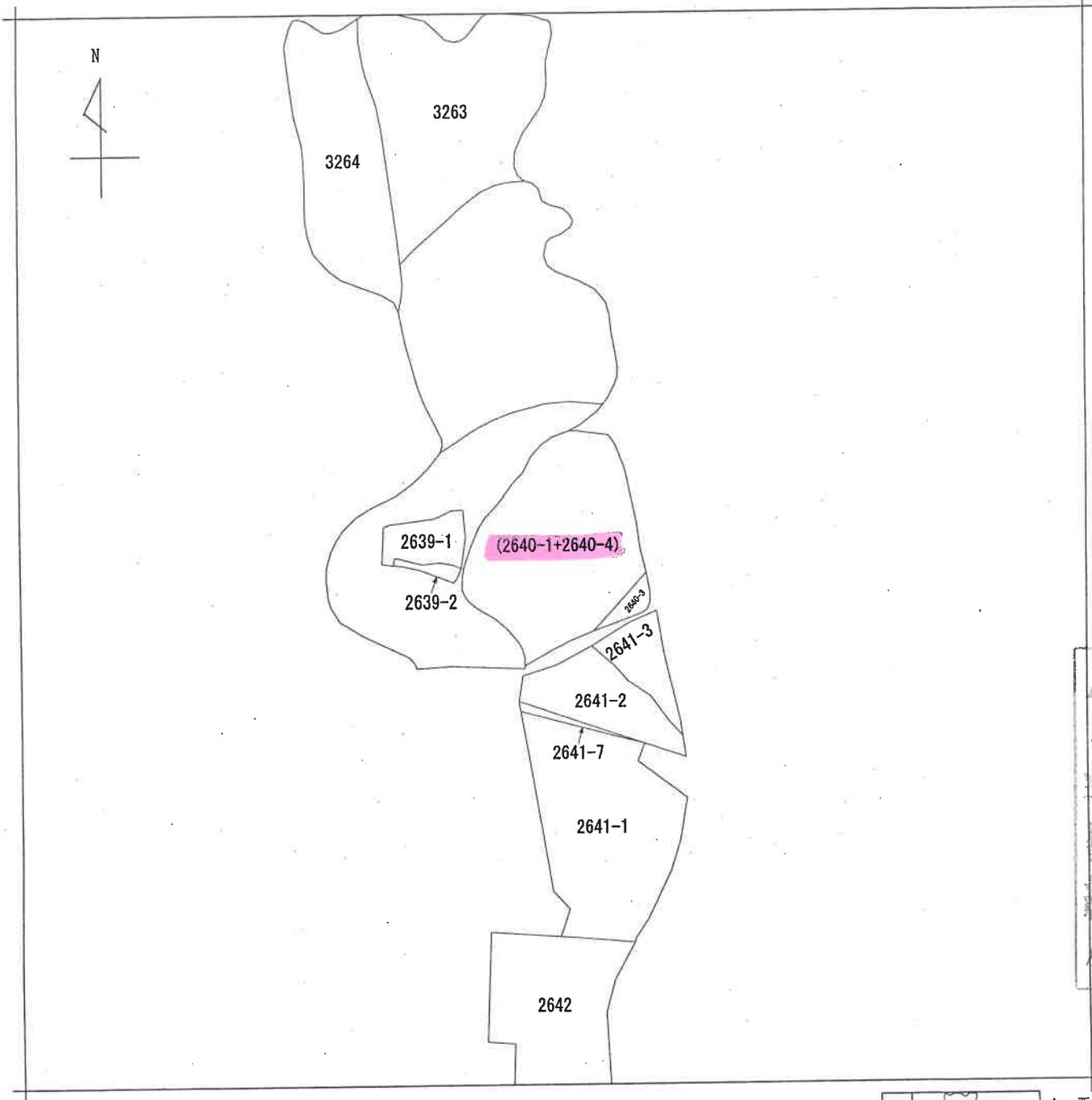
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者会社代表者兼占有者) の陳述の要旨</p>	<p>1 物件3建物は、菓子の製造販売のための工場と事務所、店舗等になっています。1階を駐車場、2階と3階を工場等として使用しています。</p> <p>2 同建物の4階は、今は使っていません。使っていない動産類の置き場になっています。雨もりがひどい箇所があり、雨水を溜めるための水槽等を置いています。北側にある物置場は、鍵を紛失したようで、開けることができません。</p> <p>3 同建物の1階と2階には、菓子の製造や包装のための機械類がありますが、固定されているものはありません。古いですが動くものばかりです。冷蔵庫や冷凍庫等は作り付けになっていますが、取り外しはできます。</p> <p>4 同建物4階の変電室の中に、今は使っていない変圧器とかを置いたままにしています。詳しいことはわかりませんが、PCBはあると思います。</p> <p>5 同建物の1階のプロパン庫は、前所有者がプロパン庫として作ったようですが、今は使っていません。</p> <p>6 物件4建物は、今は私たち家族が住んでいるだけですが、以前は住み込みの従業員の寄宿舎としても使っていました。</p> <p>7 同建物には雨もりやシロアリ被害があると思います。1階の廊下の床が一部抜けていますし、雨もりがしているところもあります。</p> <p>8 重油のボイラーがありますが、今は使っていません。重油は8割ほど残ったままになっていると思います。</p> <p>9 両建物とも、アスベストは、年代的には使っているかと思いますが、詳しいことはわかりません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

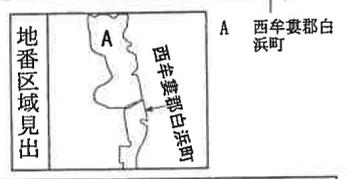
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 6年 9月17日 (火) 11:20~11:35	物件所在地	現場所在及び占有確認、A (所有者会社代表者兼占有者) と面談、写真撮影
令和 6年 9月17日 (火) 12:00~12:15	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
令和 6年10月20日 (日) 13:25~15:00	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、A (所有者会社代表者兼占有者) 立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。  <input type="checkbox"/> 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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月20日 休日執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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)



A4判に縮小



請求部分	所在	西牟婁郡白浜町字大浦上浜田			地番	2640番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は 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)			補事項	



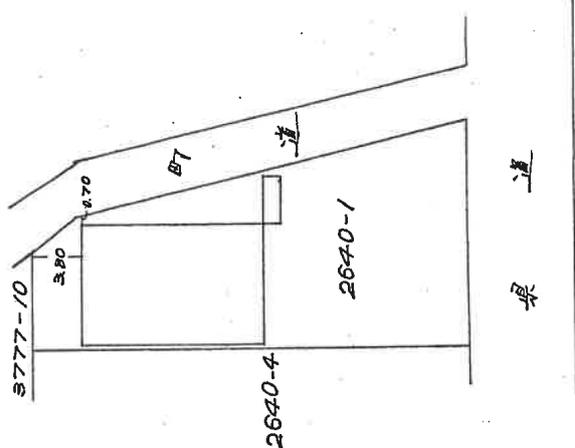
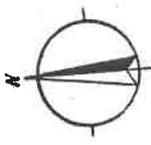
登記年月日：昭和50年3月25日

1550.3.26 1/2

建築物の図面

家屋番号	2640-1
建築物の所在	西牟婁郡白浜町中入浦上段田之640番地の1

昭和50年3月14日	製作年月日
製作者	調土 安家 土屋
申請人	[Redacted]



縮尺	1/400	土地所在図	建築物図	各階平面図
----	-------	-------	------	-------

A4  
 調土 安家 土屋  
 申請人

登記年月日：昭和50年3月25日

608924

各階平面図

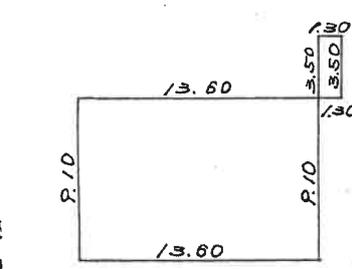
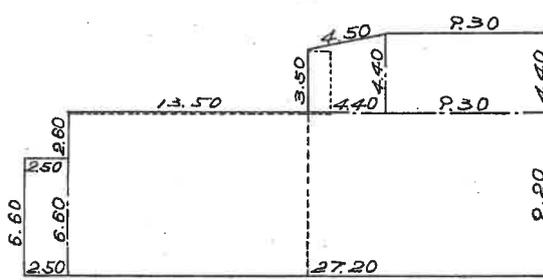
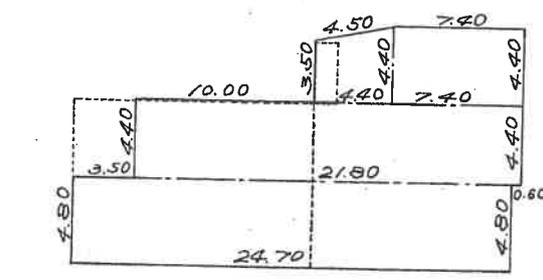
家屋番号 2640-1

建築物の所在 西牟婁郡白旗町字大瀬上浜田2640番地の1

昭和50年3月14日	製作年月日	調土 基盤 土屋	製作者	申請人
------------	-------	----------------	-----	-----

四階

式階・参階同型



13.60 x 9.10 = 123.7600	24.70 x 4.80 = 118.5600
1.30 x 3.50 = 4.5500	21.80 x 4.40 = 95.9200
128.3100	740 x 4.40 = 32.5600
	(3.50+4.40)x4.40x0.5 = 17.3800
	264.4200
128.31	264.42
	325.0400
	325.04

縮尺 1/500

土地所在図 建築物図 面  
地積測量図 各階平面図



A4

公用

登記年月日：昭和40年5月21日

608925

1540.5.21

建築物階平面図

家屋番号

2640-4

建物の所在

西牟婁郡白浜町字湊田2640番地04

昭和40年5月1日

製作者

土地区画調整工

申請人

面積計算

1階	21.50 x 9.60	206.40
2階	21.50 x 9.60	206.40
3階	21.50 x 9.60	206.40
4階	9.60 x 9.60	92.16
合計		660.84 (m²)

(土地区画調整工中岩彦三郎用紙)

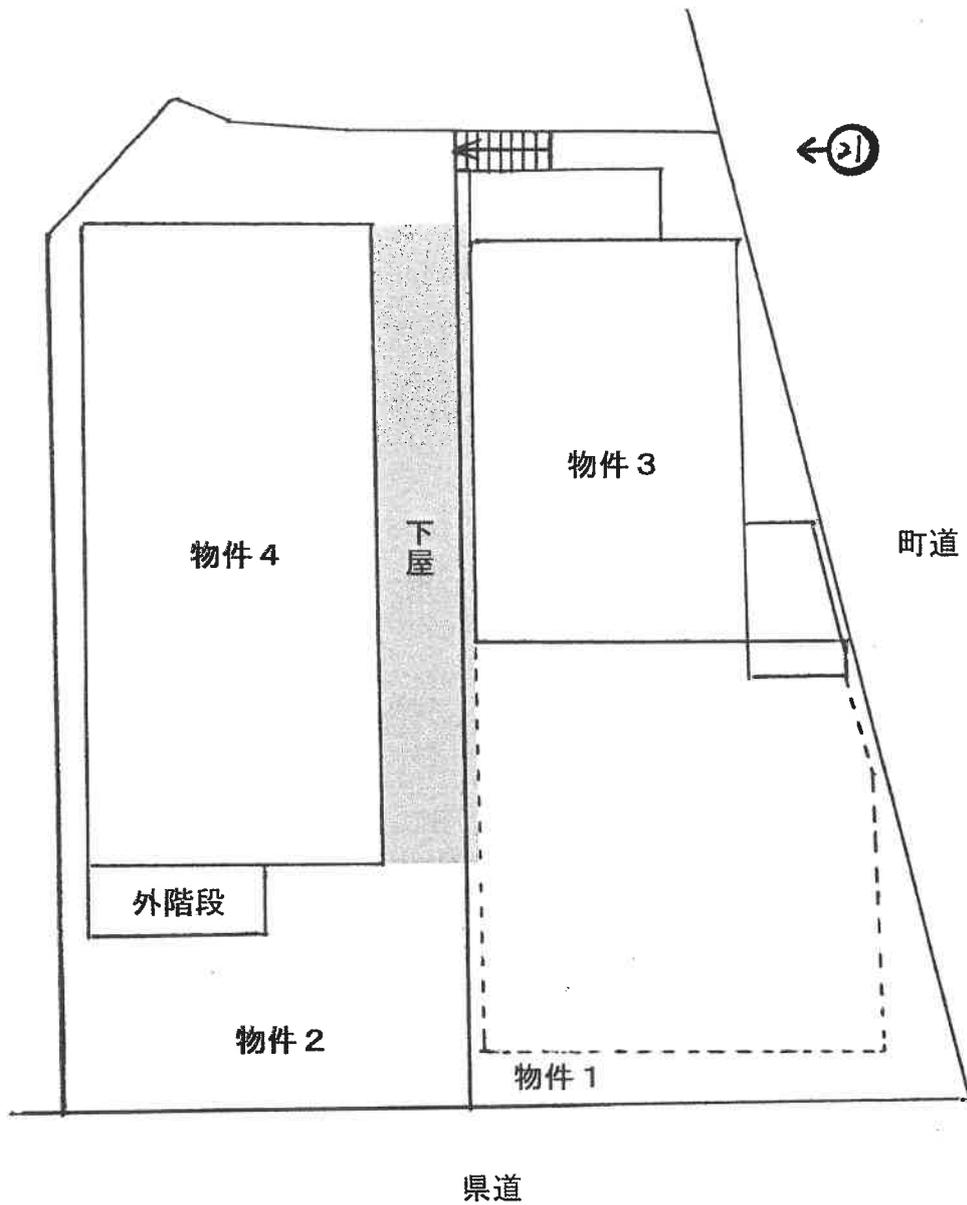
縮尺 1/300 1/600

A4用紙縮小

( 12 枚目)

請求番号：11-2

土地建物位置関係図 (概略)

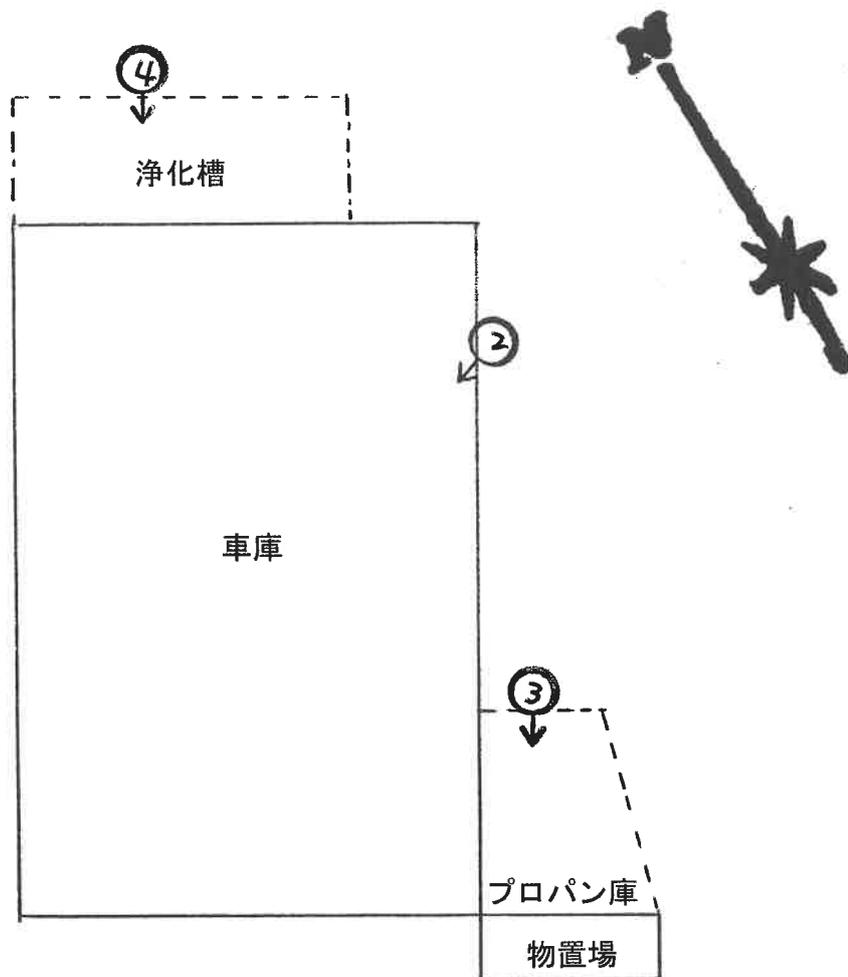


♂ 写真撮影位置方向



( 13 枚目)

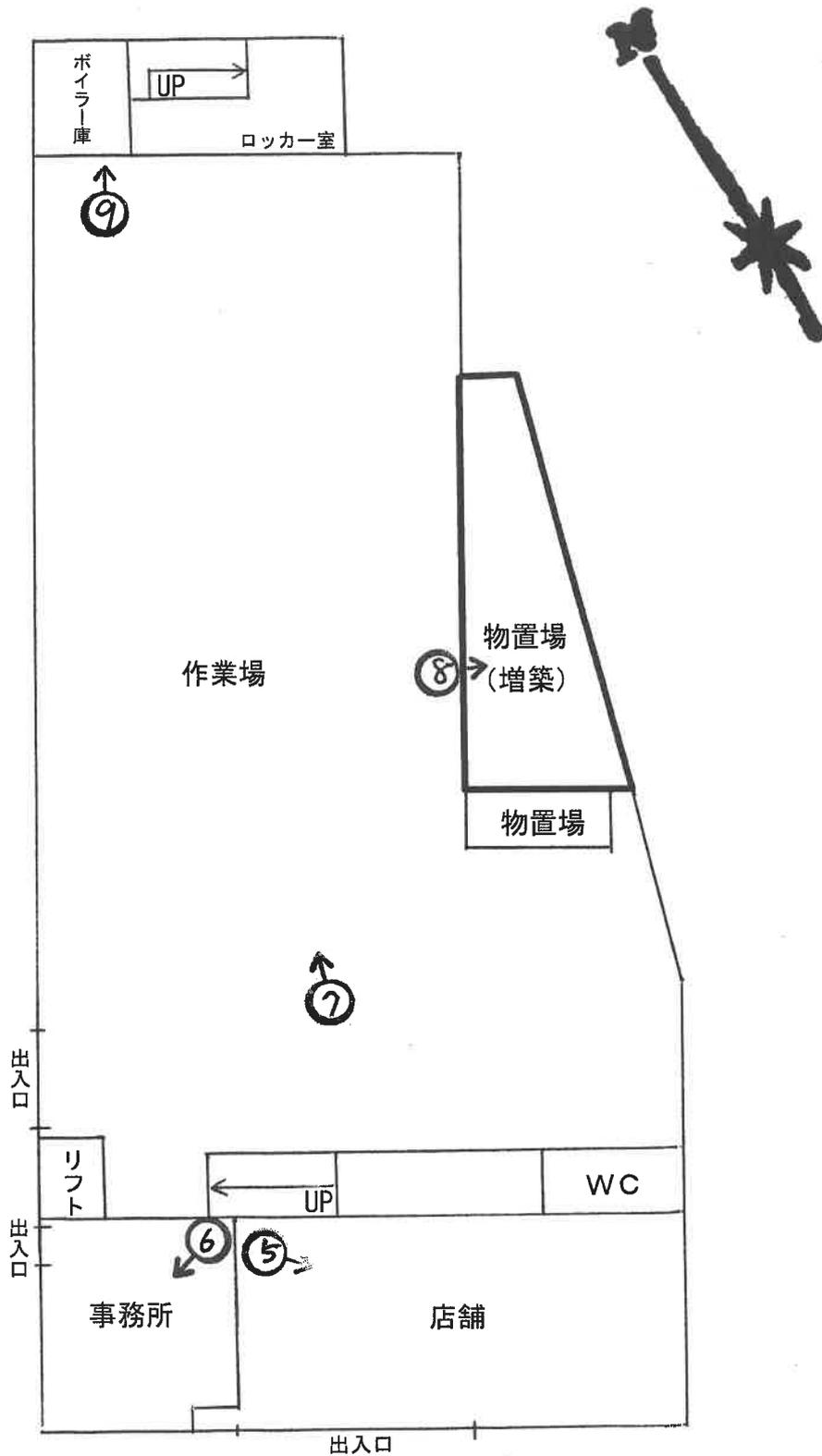
# 建物間取図 (物件3)



【1階】

↑ 写真撮影位置方向

# 建物間取図 (物件 3)



♂ 写真撮影位置方向

【2階】

( 15 枚目)

# 建物間取図 (物件3)

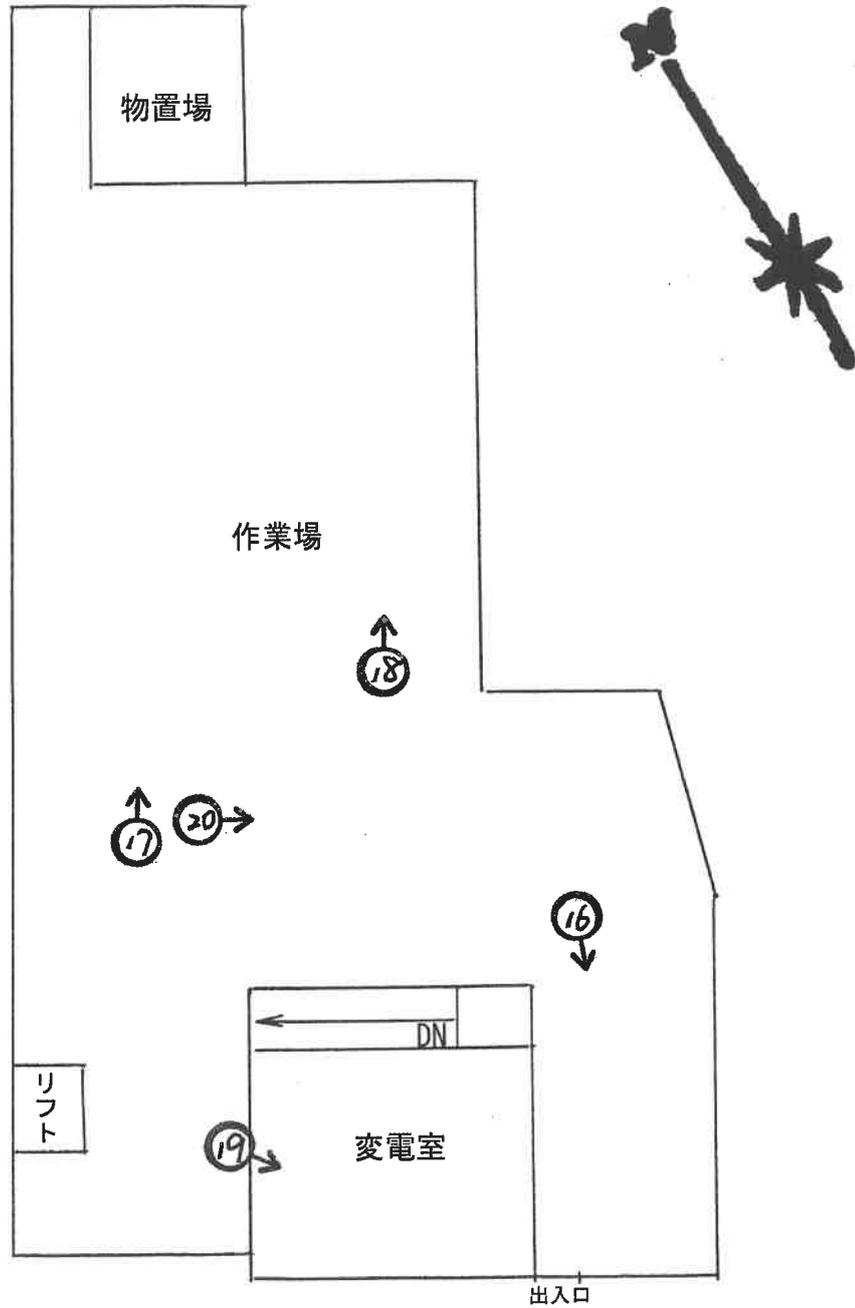


♂ 写真撮影位置方向

【3階】

( 16 枚目)

建物間取図（物件3）

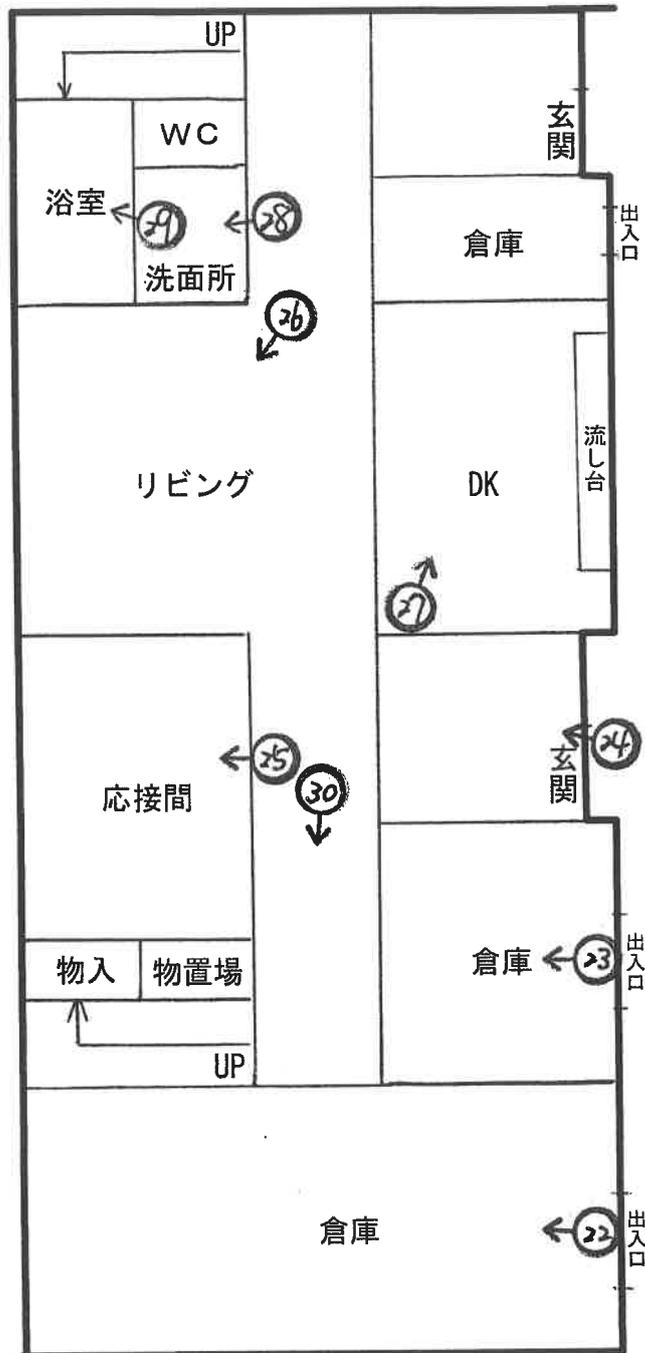


【4階】

⊗ 写真撮影位置方向

( 17 枚目)

# 建物間取図 (物件 4)

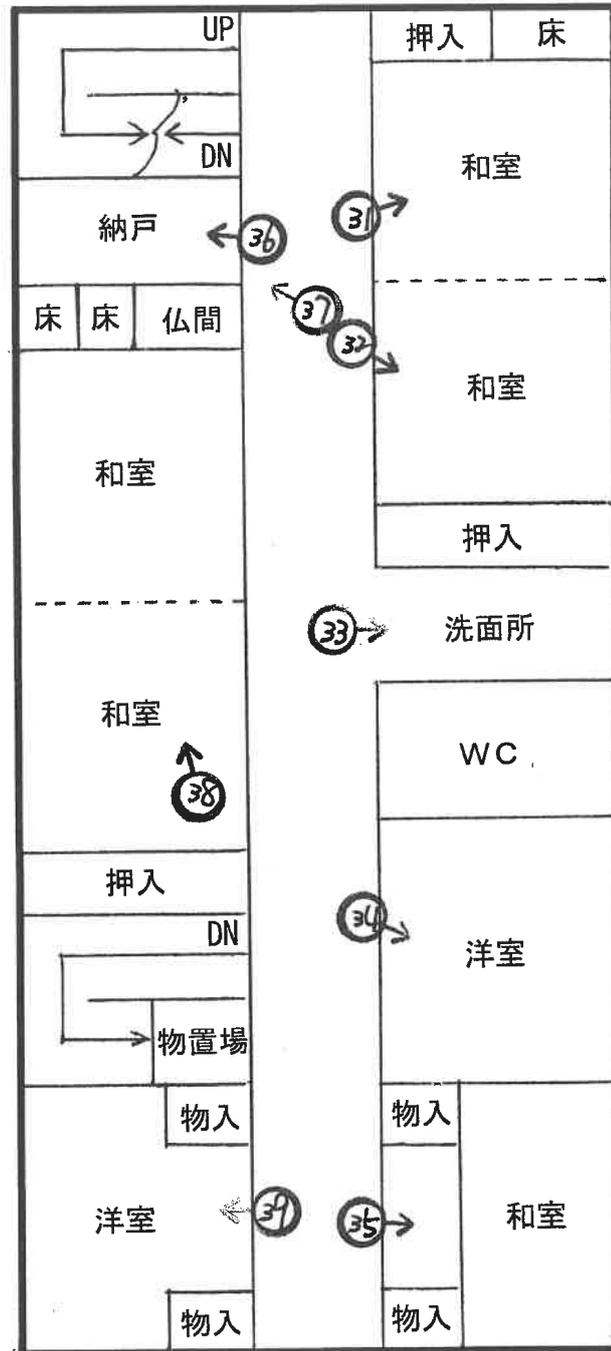


【1階】

♯ 写真撮影位置方向

( 18 枚目)

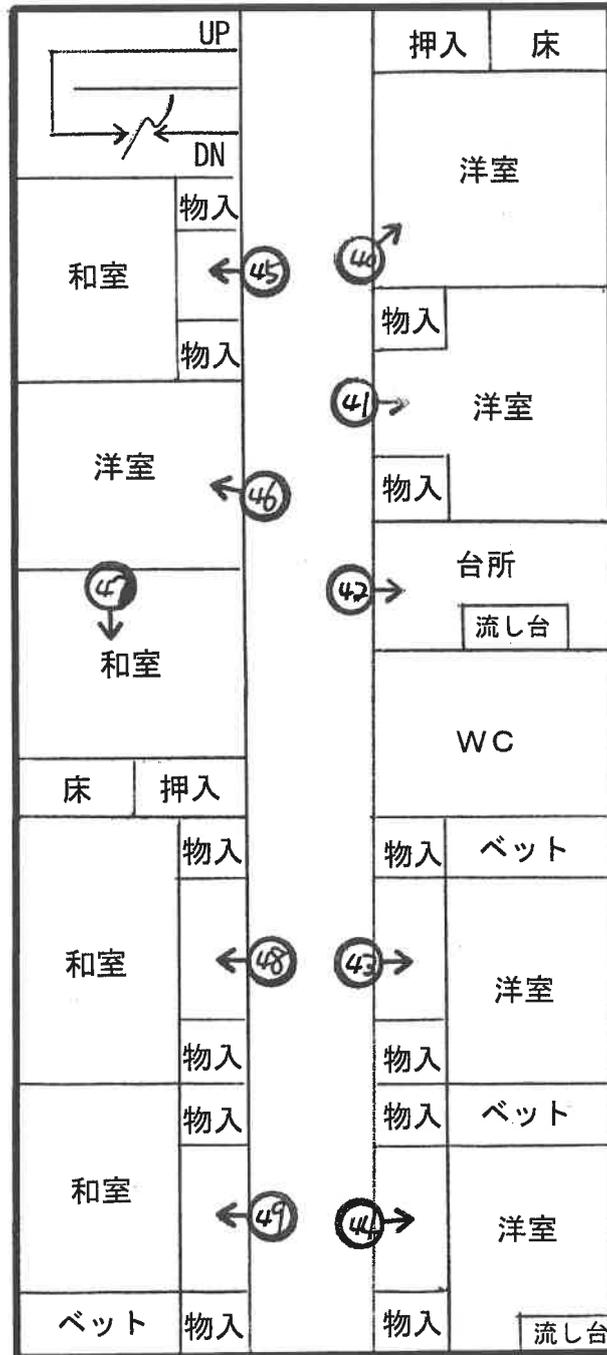
# 建物間取図 (物件 4)



【2階】

♂ 写真撮影位置方向

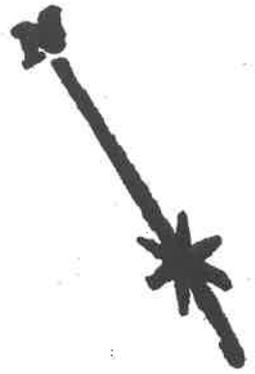
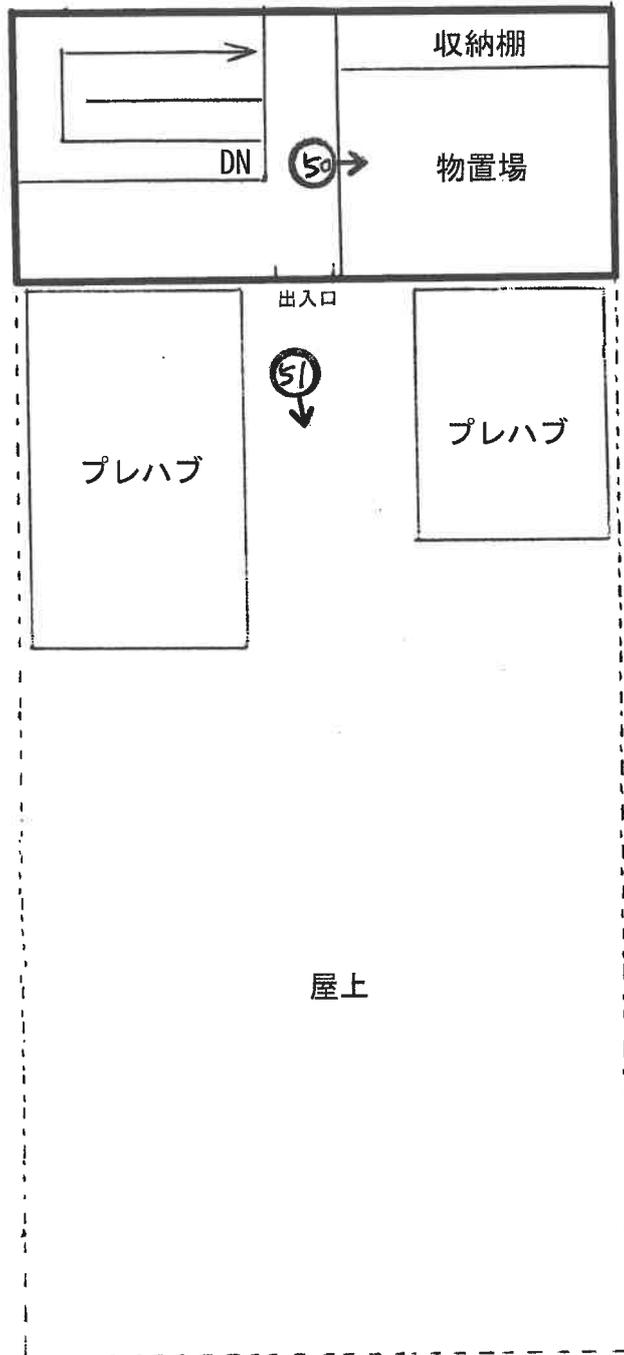
# 建物間取図 (物件 4)



【3階】

♂ 写真撮影位置方向

# 建物間取図 (物件 4)



【4階】

⊕ 写真撮影位置方向

( 2 / 枚目)



1



2

物件3建物  
(写真2~21)



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22

物件4建物  
(写真22~51)



23



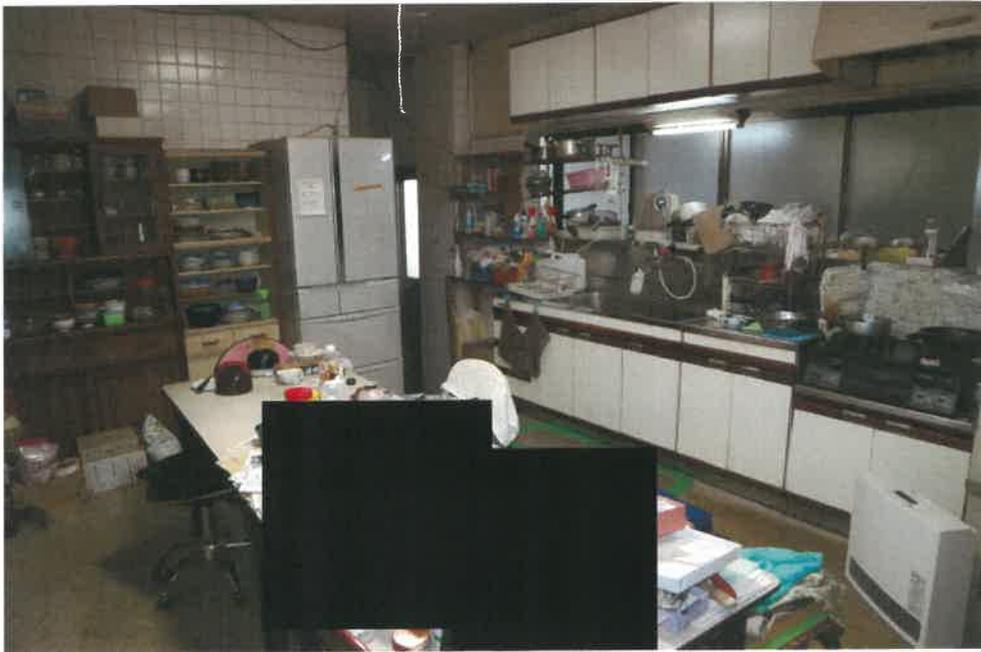
24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51

# 求 意 見 書

藍畑幾子 殿

令和 7年 9月19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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、ファクシミリ（FAX番号は送信書に記載しています）で回答してください。

なお、ファクシミリで回答する場合は、物件目録の添付は不要です。

# 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「  
|  
|  
|  
|  
」

(3) その他

「  
|  
|  
|  
|  
」

「  
|  
|  
|  
|  
」

令和 7年 9 月 22 日  
評価人 藍 畑 幾 子





## 求 意 見 書

藍畑幾子 殿

令和 7年 6月 3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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、ファクシミリ（FAX番号は送信書に記載しています）で回答してください。

なお、ファクシミリで回答する場合は、物件目録の添付は不要です。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
- (2) 不相当である。

〔 〕  
〔 〕  
(3) その他  
〔 〕  
〔 〕

令和 7年 6月 3日

評価人

藍 畑 幾 子





令和 6 年 (ケ) 第 1 4 号  
令和 6 年 1 0 月 2 0 日 現地調査  
令和 7 年 1 月 6 日 評 価

和歌山地方裁判所 田辺支部 御中

# 評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

藍 畑 幾 子

## 第1 評価額

一括価格	
金9,210,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,220,000円
物件2 (土地)	金1,370,000円
物件3 (建物)	金3,290,000円
物件4 (建物)	金3,330,000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の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	所在地 地目 地積	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項①
2	所在地 地目 地積	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項②
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別添「物件目録」記載のとおり	工場・事務所・店舗・車庫 特記事項③
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別添「物件目録」記載のとおり	居宅・倉庫 特記事項④

番号	特記事項
	<p>①物件1には地積測量図が備え付けられておらず、正確な境界や面積については専門家による測量が必要である。なお、現地調査及び各資料に基づき作成した図面上で土地面積を概測すると、概ね公簿面積程度と判断されるため、本件評価にあたっては公簿面積を採用した。</p> <p>②物件2には地積測量図が備え付けられているが、作製日が古いため、正確な境界や面積の確定については、再度専門家による測量が必要と思われる。尚、現地調査及び各資料に基づき作成した図面上で土地面積を概測すると、概ね公簿面積程度と判断される。</p> <p>③2階に約20㎡の増築部分があり、合計延床面積を約1,062.81㎡と判定した。</p> <p>④1階の現況床面積を約203.40㎡と判断し、合計延床面積を約657.48㎡と判定した。</p>

#### 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・2）

位置・交通	J R紀勢本線「白浜」駅の西方 道路距離約3.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗や営業所等が所在する県道沿いの商業地域。	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 宅地造成工事規制区域 景観計画区域
画地条件	物件1・2は一画地を形成しており、間口約30m、奥行約33m、公簿地積879.33㎡の概ね台形状の画地となっている。尚、敷地内には高低差が認められ、物件1の北東側が低くなっている。	
接面道路の状況	南西側：幅員約12.5m(片側歩道含む)の舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)と等高で接面する。 南東側：幅員約4.3mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)と等高～約2.5m高で接面する。	
土地の利用状況等	物件1は物件3の建物の敷地として利用されている。 物件2は物件4の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし	

<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壤汚染の可能性は低いと判断する。土壤汚染の有無については、土壤汚染調査会社による調査が必要である。</p> <p>尚、白浜町教育委員会によると、南東端部分が周知の埋蔵文化財包蔵地(垣谷遺跡)に指定されているとのことであり、当該部分について土木工事等をする場合は、事前届出が必要とのことである。詳細については担当課で確認を要する。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>①津波災害警戒区域に存する。</p> <p>②本件土地の一部(南東側)が土砂災害警戒区域に存する。</p> <p>③北東側のブロック塀やコンクリート階段等に破損個所が認められた。</p>

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40年 4月10日新築 昭和49年12月30日変更、増築 経 過 年 数：約60年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外 壁：モルタル・タイル・鋼板等 内 壁：クロス・コンクリート等 天 井：合板・クロス・石膏ボード・パネル等 床 ：タイル・合板・Pタイル等 設 備：電気・給排水設備等 その他：————
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：工場・事務所・店舗・車庫 間 取 り：(別添建物間取図のとおり)
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり

<p>特 記 事 項</p>	<p>①作業場では菓子製造のための機械類等が見受けられた。</p> <p>②4階の天井部分に破損している箇所があり、雨漏りも認められた。</p> <p>③4階作業場には、大きな冷凍庫が置かれている。</p> <p>④4階には変電室が存在する。管理者に問い合わせたところ、当該変電室の中には高圧コンデンサー1台と変圧器2台が入っており、絶縁油に高濃度PCBは含有されてはいないが、低濃度PCBについては調査をしないと分からないとのことであった。又、当該変電室の中には、取り外して使っていないコンデンサーか変圧器が5、6台放置されているとのことであった。尚、これらについても高濃度PCBは含有されていないと思われるが、管理対象外であるため、詳細については不明とのことである。いずれも廃棄の際には絶縁油のPCB分析を行い、法令に準拠した適正な処理が必要であるため注意を要する。</p> <p>⑤目視の範囲では吹付アスベストは見当たらなかったが、建築時期や構造等から、使用の可能性は否定できないため留意を要する。又、アスベスト含有建材が使用されている可能性も否定できないため、アスベストの有無については専門調査機関の分析調査が必要である。</p> <p>⑥目視の範囲では白蟻被害は確認できなかったが、実際の被害の有無については不明である。</p> <p>⑦物件3の建物は、物件1の土地単独からすると、建ぺい率及び容積率を超過した建物となっている。</p>
----------------	---

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)：昭和40年 4月10日新築 経過年数：約60年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：モルタル・タイル等 内壁：合板・セメント・聚楽壁等 天井：合板・パネル等 床：畳・Pタイル・ビニルクロス・合板等 設備：電気・給排水設備等 その他：——
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅・倉庫 間取り：(別添建物間取図のとおり)
品等	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	①1階応接間、3階洋室等の天井に雨漏り跡が認められた。 ②1階廊下の床板が腐食で凹んでいた。 ③建物全体で床面に撓みが認められる。 ④4階屋上には、損傷の激しいプレハブ(動産)が2棟設置されていた。 ⑤南西側には外階段が設置されている。 ⑥本件建物の裏側(北東側)にボイラータンクが存在したが、関係人によると、重油が8割程残っているとのことである。 ⑦目視の範囲では吹付アスベストは見当たらなかったが、建築時期や構造等から、使用の可能性は否定できないため留意を要する。又、アスベスト含有建材が使用されている可能性も否定できないため、アスベストの有無については専門調査機関の分析調査が必要である。 ⑧目視の範囲では白蟻被害は確認できなかったが、現況調査報告書の関係人の陳述に留意されたい。

第5 評価額算出の過程

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	42,600	0.73	414.14	0.50	6,439,000
2	42,600	0.73	465.19	0.50	7,233,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 白浜5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 63,900\text{円/m}^2 & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/150 & = & 42,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：角地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  
 $100/100 \times 100/95 \times 100/150 \times 100/105 \approx 100/150$

イ 個別格差：角地1.03 形状1.00 規模0.75 敷地内高低差0.95（相乗積：0.73）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有效使用からの乖離の程度等を考慮

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
3	135,000	約1,062.81	0.03	4,304,000
4	200,000	約657.48	0.03	3,945,000

ウ 現価率

物件3：経過年数60年、経済的残存耐用年数0年、観察減価50%、残価率5%。  
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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}60\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1 - 0.50) \doteq 0.03$$

物件4：経過年数60年、経済的残存耐用年数0年、観察減価50%、残価率5%。  
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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}60\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1 - 0.50) \doteq 0.03$$

## 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) ア×イ=ウ
1	6,439,000	0.55	法定地上権	3,541,000
2	7,233,000	0.55	法定地上権	3,978,000

### ②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 の価格の控除 及び加算 (円) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,439,000	-3,541,000	1.00	0.70	0.60	1,220,000
2	7,233,000	-3,978,000	1.00	0.70	0.60	1,370,000
3	4,304,000	+3,541,000	1.00	0.70	0.60	3,290,000
4	3,945,000	+3,978,000	1.00	0.70	0.60	3,330,000
一括価格 (合計)						9,210,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：残置物等の処分費用が必要になる可能性があるため、市場性の減退が認められる。

オ 競売市場修正：第2の評価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 [白浜5-1]

所 在：西牟婁郡白浜町字浜通り3742番24外

価 格：63,900円/m<sup>2</sup>

位 置：JR紀勢本線「白浜」駅の西方 道路距離約4.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：139m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：南東12m県道、北東側道

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域(建蔽率80% 容積率400%)

地域の概要：小売や飲食の店舗、店舗併用住宅が多い商業地域

### 2 固定資産評価額 (令和6年度)

物件1 (土地) 8,433,132円

物件2 (土地) 9,472,663円

物件3 (建物) 10,867,872円

物件4 (建物) 6,094,852円

## 第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図写

4 地積測量図写

5 建物図面・各階平面図写

6 土地建物位置関係図

7 建物間取図

8 現況写真

以 上

## 物件目録

- |   |    |    |  |
|---|----|----|--|
| 1 | 所  | 在  | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田  |
|   | 地  | 番  | 2640番1   |
|   | 地  | 目  | 宅地   |
|   | 地  | 積  | 414.14平方メートル   |
| 2 | 所  | 在  | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田  |
|   | 地  | 番  | 2640番4   |
|   | 地  | 目  | 宅地   |
|   | 地  | 積  | 465.19平方メートル   |
| 3 | 所  | 在  | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田 2640番地1  |
|   | 家屋 | 番号 | 2640番1   |
|   | 種  | 類  | 工場   |
|   | 構  | 造  | 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根<br>4階建  |
|   | 床  | 面積 | 1階 128.31平方メートル<br>2階 325.04平方メートル<br>3階 325.04平方メートル<br>4階 264.42平方メートル |
| 4 | 所  | 在  | 西牟婁郡白浜町字大浦上浜田 2640番地4  |
|   | 家屋 | 番号 | 2640番4   |
|   | 種  | 類  | 居宅   |
|   | 構  | 造  | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  |
|   | 床  | 面積 | 1階 206.40平方メートル  |

物 件 目 録

2階	206.40平方メートル
3階	206.40平方メートル
4階	41.28平方メートル