

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡 田 亜 都 紗

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22日から 令和 8年 1月29日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 2月 5日 午前10時00分 和歌山地方裁判所御坊支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 2月26日 午前10時00分 和歌山地方裁判所御坊支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の指定する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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,110,000 888,000	一括	222,000	15,395	0
1	310,000				
2	210,000				
3	120,000				
4	470,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 |
| | 地 番 | 3 2 0 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 3 2 0 4 番地
1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 0 4 番 1 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9 . 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 |
| | 地 番 | 3 2 0 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 . 2 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 |
| | 地 番 | 3 2 0 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 3 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡 田 亜 都 紗

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

【物件番号3】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物2棟（種類：居宅，構造：木造瓦葺平家建，床面積：63.63㎡及び種類：居宅，構造：木造瓦葺平家建，床面積51.21㎡）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 不明

賃 料 年額20,000円

敷 金 不明

保証金 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号3204番1の2）が存在する。

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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 |
| | 地 番 | 3 2 0 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 3 2 0 4 番地
1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 0 4 番 1 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9 . 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 |
| | 地 番 | 3 2 0 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 . 2 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 |
| | 地 番 | 3 2 0 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 3 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第 3号
令和7年 5月15日受理
令和7年 7月15日提出

現況調査報告書

(物件1～4)

和歌山地方裁判所御坊支部

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 |
| | 地 | 番 | 3 2 0 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 3 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 3 2 0 4 番地 |
| | | | 1 |
| | 家屋 | 番号 | 3 2 0 4 番 1 の 3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 | 面 積 | 3 9 . 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 |
| | 地 | 番 | 3 2 0 4 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 3 . 2 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 |
| | 地 | 番 | 3 2 0 4 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 9 . 3 4 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、3、4		
現況地目	☒ 宅地(物件1、3、4) ☐ 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(A、B) 土地所有者が物件1上に物件2の建物を所有し、物件3上に目的外建物1、2を所有し、占有している。 Aは物件3及び同土地の目的外建物1、2を賃借して、占有している。 Bは物件4上に目的外建物3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 ☐ その他の者() 上記の者が住居(空き家)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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(土地)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☒ 全部 ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	物件2を所有して、 占有している。
	所有者							
3	☒ 全部 ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☒ 不明	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	Aの占有開始時期 は、少なくとも大正 4年より前 所有者は、目的外建 物1、2を所有して 占有している。
	A所有者							
4	☒ 全部 ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	1981・9・24 不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☒ 不明	☐ 月 ☒ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	目的外建物3(昭和 56年7月築)を所 有して占有してい る。
	B							
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅(地)	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈单独〉)

目的外建物の概況(1、2)	
所在地	日高郡印南町大字印南字川口3204番9
家屋番号	☐ ない(未登記) ■3204番2(未登記)
種類	■居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 作業場
構造	木造瓦葺平家建
床面積(概略)	63.63㎡(1) 51.21㎡(2) ※役場の資料による
所有者	■C ☐ 不明
建築時期	■明治25年築(1)、大正6年築(2) ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ■不明
その他の事項	1 本建物は誰が建てたものかは不明であるが、現在は上記所有者の所有物として課税されている。 2 本建物は1、2とも平家建てでAが居住占有している。土地建物所有者から賃借していて、賃料は土地建物合わせて月3000円である。占有開始時期は不明であるが、当事者の陳述や役場の資料からすると、最初の貸主は所有者の祖父で、借主も占有者の祖父と推定され、築年数などから考えても10年以上前からの賃貸借契約と思われる。 3 所有者の陳述によると、何度か改築等がされていると思われるが、詳細は不明である。

(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)

目的外建物の概況(3)	
所 在	日高郡印南町大字印南字川口3204番地1
家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ☒ 3204番1の2
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 作業場
構 造	木造セメント瓦葺2階建
床面積(概略)	1階 38.84㎡ 2階 38.84㎡
所 有 者	☒ B ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和56年7月築 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(現所有者の父) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本建物は現所有者の父親が建てたものである。平成25年に現所有者が相続により取得し、Bの家族が居住占有している。 2 建物敷地(物件4)は土地所有者から賃借していて、賃料は年2万円である。契約書等はなく、占有開始時期は不明であるが、当事者の陳述や建物登記簿や役場の資料からすると、少なくとも昭和56年9月にはBの家族が本件土地を賃借し居住していたものと思われる。

(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)

その他の事項

1 表札等の表示

物件2、目的外建物1、2、3に表札等はなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、9枚目の公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) 本件土地は河川近くの宅地で、物件1は北側が幅1.5mほどの里道に面し、物件3、4は南側や西側が公道に面している。ただし、その南側道路とはかなりの段差があり、出入りすることができない。物件4は西側道路から出入りすることができるが、物件3は物件1または物件4の土地または3204番3の土地を経由しないと公道に出入りすることができない。(写真1)
- (4) 物件1の土地には物件2の建物が建てられている。(写真1、2、6)
- (5) 物件3の土地には、未登記の目的外建物1と2(3204-2)が建てられている。町役場税務課の資料によれば、同建物の所有者は本件土地所有者であり、目的外建物1は明治25年築、目的外建物2は大正6年築となっている。なお、本件土地と両目的外建物はAに賃貸されている。賃料は月3000円で、契約書は存在しない。また、目的外建物1の一部が東側隣地(3201番)にややはみ出していた。(写真1~4)
- (6) 物件4の土地には、同土地の賃借人Bが所有する目的外建物3(3204-1-2)が建てられている。登記簿では、同建物は昭和56年7月築となっている。賃料は年2万円で、契約書は存在しない。(写真1、2、5)

3 本件建物の状況等

- (1) 物件2の建物の形状及び間取りは、概ね12~14枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和56年12月築であり、築後約43年半が経過している。5年ぐらい前から空き家になっている。不具合部分は次のとおりである。
 - ① 和室1の畳の一部に、へこむ部分があった。
 - ② 和室1の襖に大きな破れがあった。(写真10)
 - ③ 和室1の天井に雨漏り跡があった。(写真11)

4 その他

目的外建物1と2にはAの家族が住んでいる。Aの陳述に基づいて、Aの父親の戸籍の附票を調べたところ、同人は大正4年に同一住所で生まれており、それ以前のAの祖父の代から同建物に居住していたことが判明した。

目的外建物3にはBの家族が住んでいる。同建物はBの父親が建てたもので、町役場の資料によれば、同人の家族(現所有者を含む)は昭和56年9月24日から現住所に居住している。

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	本件土地建物は親から相続で取得しました。物件1の土地には私所有の物件2の建物、物件3の土地には私所有の目的外建物1と2の建物、物件4の土地にはB所有の目的外建物3が建てられています。 物件2の建物には5年ぐらい前まで私が住んでいましたが、現在は空き家です。電気だけは通っていますが、荷物なども置いたままで現在は全く使っていません。 物件3の土地と目的外建物1と2はAさんに賃貸しています。私の祖父の代からになりますので、もうかなり長い期間貸していると思います。賃料は月3000円です。滞納はありません。契約書はありません。目的外建物1と2は私の所有ですが、ずっとAさんのご家族で使っているので、改装などもされていると思います。目的外建物1と2は未登記ですが、抵当権設定時には祖父は亡くなっていたので、父の所有になっていたと思います。 物件4の土地はBさんに賃貸しています。建物はBさんの名義です。こちらもBさんの親の代から貸しているので、かなり長い期間貸していると思います。賃料は年2万円です。滞納はありません。契約書はありません。
物件3 賃借人A	私の親の代からこの家に住んでいると聞いています。私はこの家で生まれました。役場で調べたところ、100年ぐらいから住んでいるかもしれません。賃料は月3000円で、帳面があったと思います。台所が一部東側隣地にはみ出ているとのことですが、トラブルになったことはありません。
物件4 賃借人Bの母	この家は私の夫が建てましたが、現在は娘の名義になっています。物件4の土地は家を建てた頃から借りています。賃料は当初年1万8000円でしたが、現在は年2万円です。帳面などはありません。

(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 5 月 2 0 日 (火) 8 : 4 0 ~ 8 : 4 5	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
" 1 5 : 4 0 ~ 1 6 : 0 1	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
" 1 6 : 3 0 ~ 1 6 : 3 8	印南町役場	地籍調査等
令和 7 年 6 月 1 7 日 (火) 9 : 5 0 ~ 9 : 5 5	同上	戸籍・地番図等
" 1 0 : 2 5 ~ 1 0 : 5 0	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
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。		

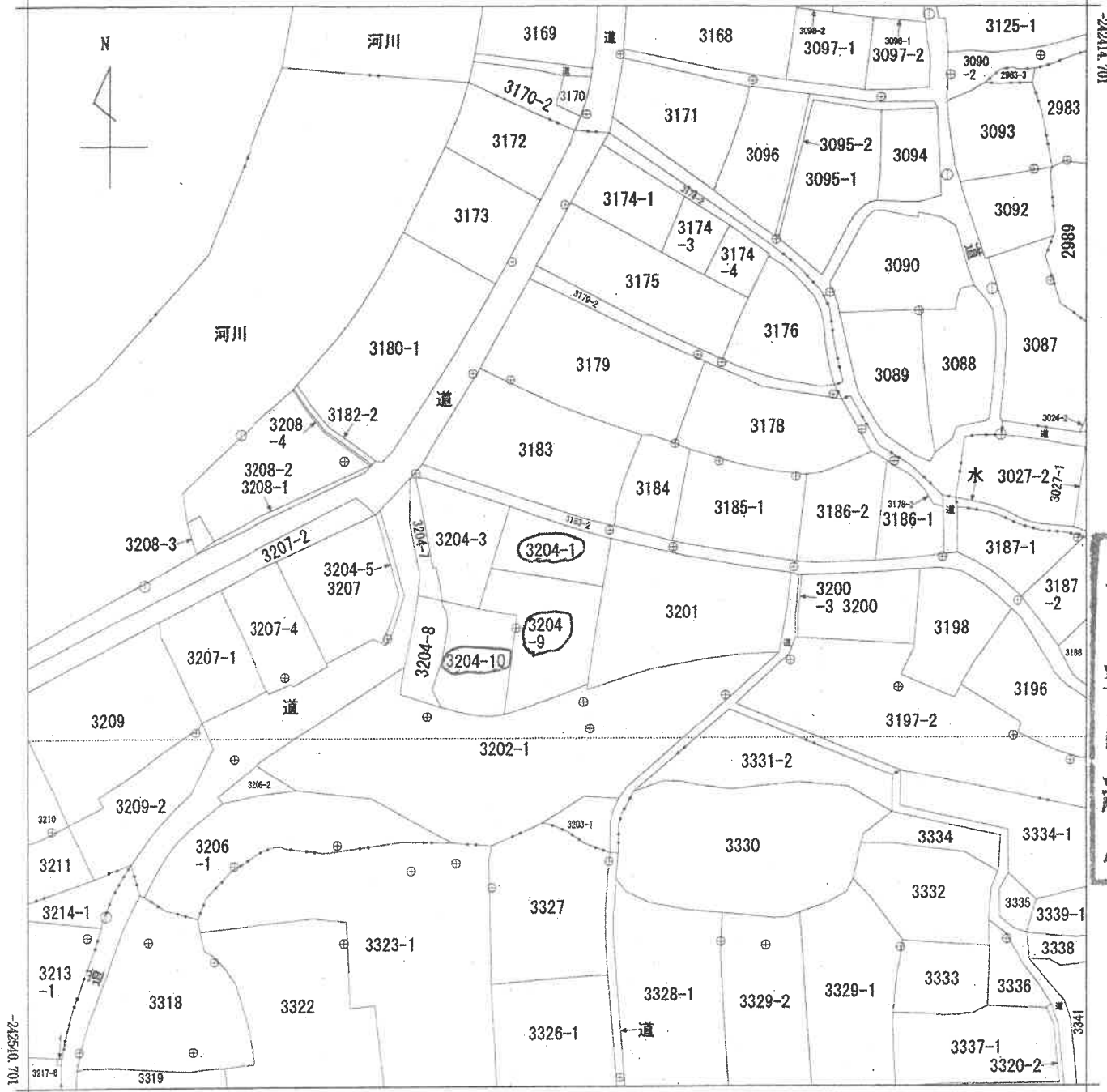
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

公 図

1 3217-5

(座標値種別：測量成果)

-72139.927



A4判に縮小

地番区域見出
大字印南

請 求 部 分	所 在					日高郡印南町大字印南字川口		地 番	3204番1					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分 区	甲三		座 標 系 番 号 又 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24年11月					備 付 年 月 日 (原 図)	平成26年2月7日					補 記 事 項		

請求番号：2-3
(1/1)

(9 枚目)

公用

一筆図形

Z ⁵ -4-4	
所在	印南川口
地番	3204-1
地目	宅地
地積	実測：83.8265755㎡

番号	算界点名	X座標	Y座標	辺長(m)
1 B-761		-242476.762	-72195.342	5.715
2 B-68KK		-242482.392	-72196.322	0.311
3 B-787		-242482.341	-72196.829	9.062
4 B-754		-242480.864	-72205.570	3.995
5 B-67KK		-242480.213	-72209.512	7.538
6 B-756		-242473.011	-72207.287	1.390
7 B-755		-242473.464	-72205.973	2.404
8 B-758		-242474.315	-72203.725	3.960
9 B-759		-242475.512	-72199.950	4.374
10 B-760		-242476.697	-72195.740	0.403

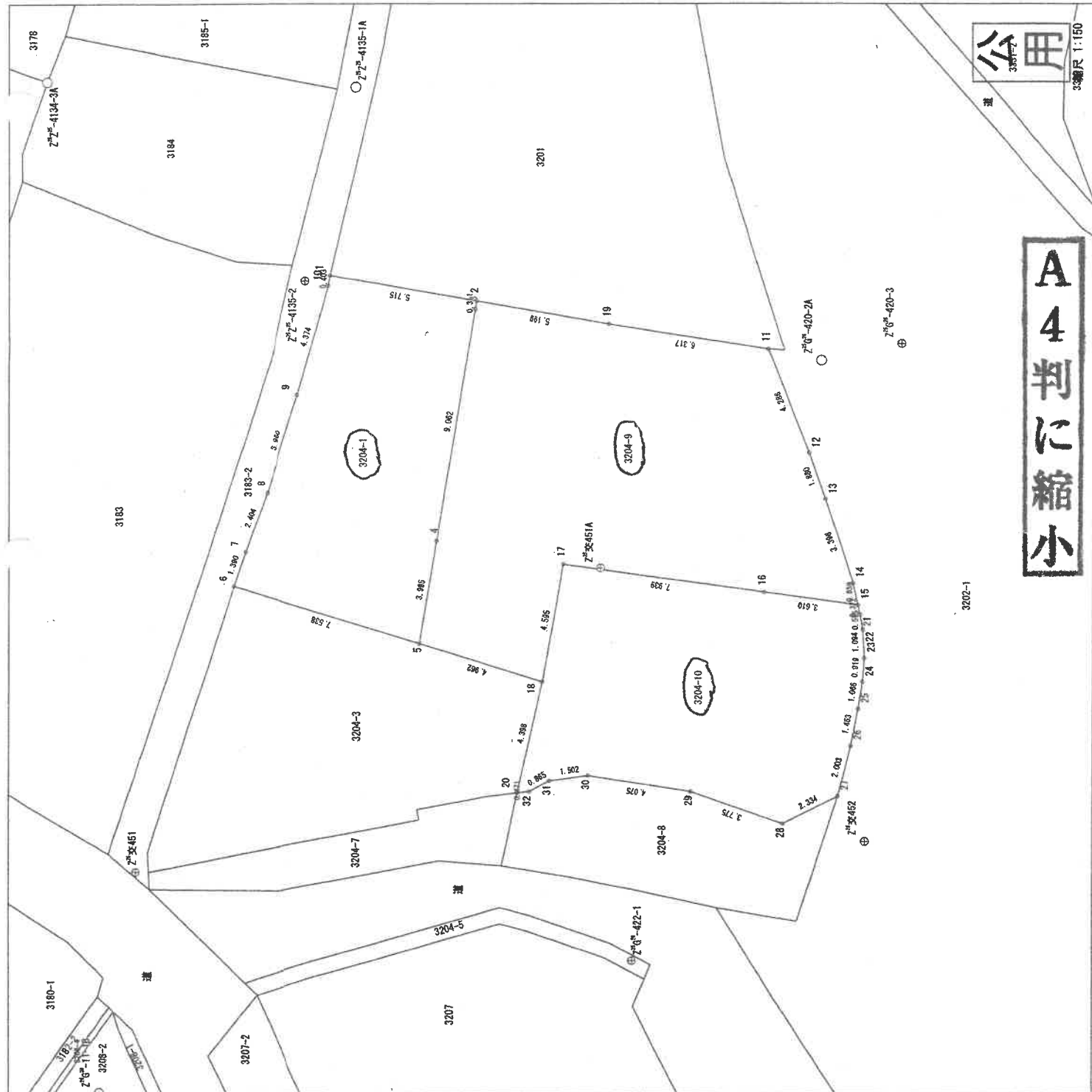
所在	印南川口
地番	3204-9
地目	宅地
地積	実測：153.2126320㎡

番号	算界点名	X座標	Y座標	辺長(m)
11 B-772		-242493.756	-72198.184	4.286
12 B-773		-242495.309	-72202.179	1.880
13 B-774		-242495.933	-72203.952	3.396
14 B-776		-242496.994	-72207.178	0.859
15 B-69KK		-242497.180	-72208.017	3.610
16 B-775		-242493.603	-72207.527	7.939
17 B-753		-242495.738	-72206.449	4.595
18 B-752		-242494.954	-72210.977	4.962
5 B-67KK		-242490.213	-72209.512	3.995
4 B-754		-242480.864	-72205.570	9.062
3 B-787		-242482.341	-72196.829	0.311
2 B-68KK		-242482.392	-72196.322	5.199
19 B-4938		-242487.514	-72197.214	6.317

所在	印南川口
地番	3204-10
地目	宅地
地積	実測：99.3431765㎡

番号	算界点名	X座標	Y座標	辺長(m)
20 B-K02		-242493.998	-72215.270	4.398
18 B-752		-242484.954	-72210.977	4.595
17 B-753		-242485.738	-72206.449	7.939
16 B-775		-242493.603	-72207.527	3.610
15 B-69KK		-242497.180	-72208.017	0.372
21 B-777		-242497.260	-72208.380	0.595
22 B-778		-242497.363	-72208.966	1.094
23 B-779		-242497.418	-72210.059	0.919
24 B-780		-242497.349	-72210.975	1.066
25 B-781		-242497.186	-72212.028	1.453
26 B-782		-242496.898	-72213.452	2.003
27 B-K03		-242496.395	-72215.391	2.334
28 B-K11		-242494.308	-72216.433	3.775
29 B-K10		-242490.735	-72215.210	4.075
30 B-K19		-242486.709	-72214.583	1.502
31 B-K18		-242485.222	-72214.794	0.865
32 B-K17		-242484.466	-72215.214	0.471

番号	種別	基準点名	X座標	Y座標
1	細部図根点	Z ⁵ -420-3	-242498.885	-72197.935
2	細部図根点	Z ⁵ -422-1	-242488.427	-72221.700
3	細部図根点	Z ⁵ -4135-2	-242475.791	-72195.542
4	細部図根点	Z ⁵ -451	-242469.144	-72218.290
5	細部図根点	Z ⁵ -451A	-242487.206	-72206.594
6	細部図根点	Z ⁵ -452	-242497.432	-72217.073



A4判に縮小

番号	類別	基準点名	X座標	Y座標
7	その他の図根点	Z ¹⁰ G-11-1B	-242467.715	-72226.787
8	その他の図根点	Z ¹⁰ G-420-2A	-242495.766	-72198.586
9	その他の図根点	Z ¹⁰ G-4134-3A	-242465.693	-72187.872
10	その他の図根点	Z ¹⁰ G-4135-1A	-242477.748	-72188.073

(// 枚目)

登記年月日：昭和57年3月31日

1100633

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 3204-1の3

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

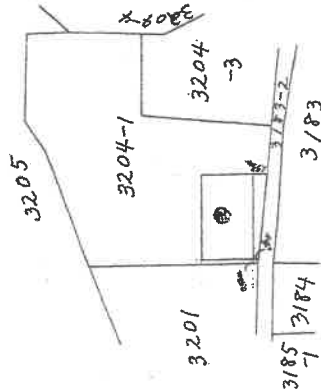
建物の所在 日高郡印南町大字印南字川口3204番地の1

54.
3.
31

物件(2)



求 積 表
4.94 x 8.02 = 39.6188
床 面 積 39.61 坪



作 製 者

7年 3月29日 作製

縮 尺 1/250

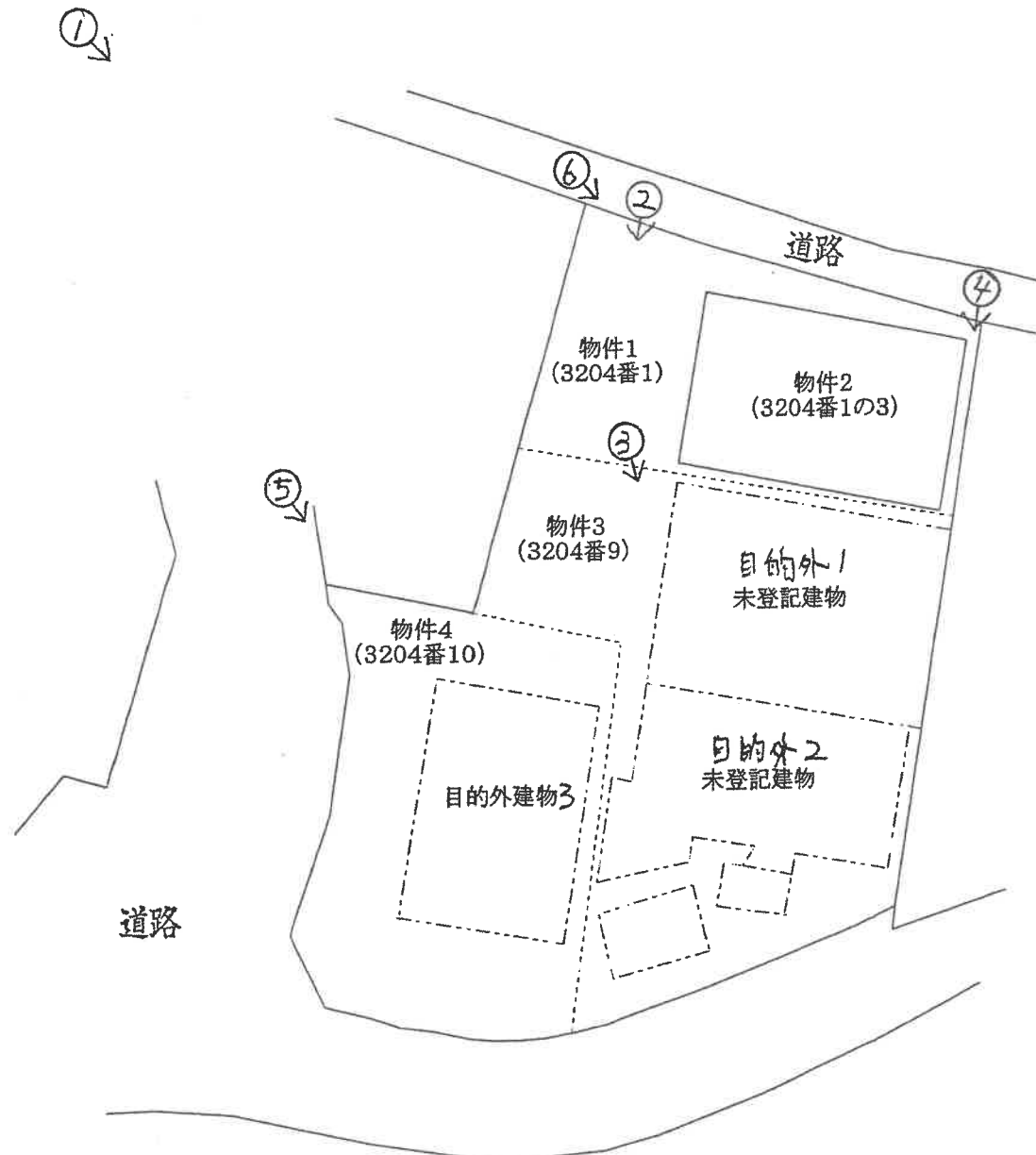
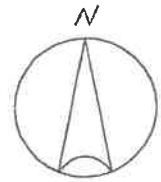
申 請 人

縮 尺 1/500

A4判に縮小

(新設山土地家屋調査士会用紙)

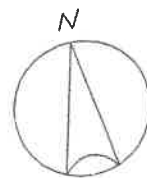
土地建物位置関係図



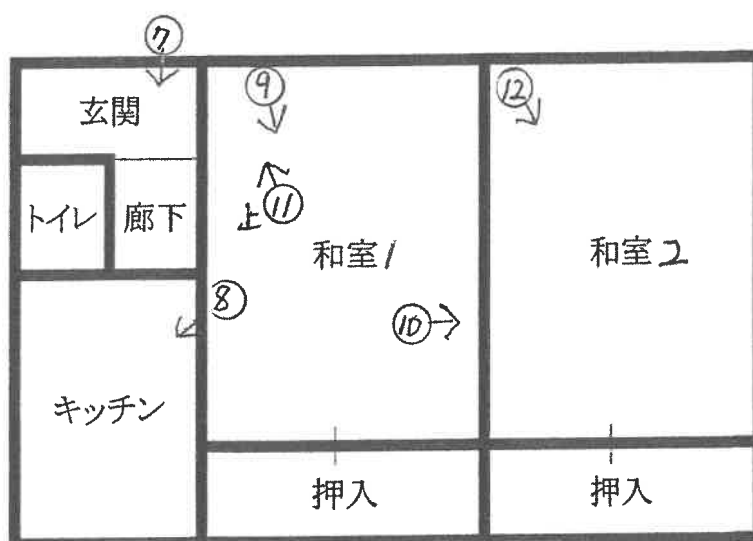
←○写真撮影位置・方向

(13 枚目)

建物間取図



物件(2)



←○写真撮影位置・方向

(14 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和 7 年 9 月 2 5 日

和歌山地方裁判所
御坊支部 御中

修 正 書

令和 7 年 7 月 1 1 日付で評価しました事件番号令和 7 年（ケ）
第 3 号（物件 1 ～ 4）につき、別紙の通り修正します。

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 2 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 4 7 0, 0 0 0 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、物件3・4は各々異なる目的外建物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。

特 記 事 項	①本件物件 1 土地には本件物件 2 建物が建てられている。 ②本件物件 3 土地には、共に本件物件 3 土地所有者が所有する、木造瓦葺平家建未登記目的外建物(明治25年築居宅(借家)・63.63㎡)並びに木造瓦葺平家建未登記目的外建物(大正6年築居宅(借家)・51.21㎡)の2棟が建てられている(賃料は3,000円/月)。 ③本件物件 4 土地には、本件物件 4 土地の借地人が所有する、木造セメント瓦葺2階建目的外建物(昭和56年7月築居宅・1階:38.84㎡・2階:38.84㎡)が建てられている(借地料は20,000円/年)。 ④本件物件 4 土地は、西側の町道を利用するためのコンクリート舗装された通路が設置されている。
---------	--

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	792,000	-277,000	—	1.00	0.60	310,000
2	72,000	+277,000	—	1.00	0.60	210,000
3	386,000	-135,000	1.00	0.80	0.60	120,000
4	1,407,000	-422,000	—	0.80	0.60	470,000
一括価格 (合計)						1,110,000

ウ 占有減価修正:【物件1,2】本件の場合不要。

【物件3,4】地域相場や個別の事情等を考量して概ね適正な賃料・地代を徴収しているものと判断した。

エ 市場性修正:【物件1,2】本件の場合不要。

【物件3,4】底地の市場性を考量し査定。

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を考慮した。

令和 7 年（ケ）第 3 号（物件 1～4）
令和 7 年 6 月 17 日 現地調査
令和 7 年 7 月 11 日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
＜土地・建物用＞

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 4 7 0, 0 0 0 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、物件3・4は各々異なる目的外建物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

番号	所 在 等	登記記録上	現 況
1	所在地番目積	別紙「物件目録」記載のと おり	左記と同じ
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		
3	所在地番目積		
4	所在地番目積		
番号	特 記 事 項		
1 3, 4	本件物件 1 土地には本件物件 2 建物が建てられている。 本件物件 3, 4 土地には、各々異なる目的外建物が建てられている。		

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1，3，4）

位置・交通	JR紀勢本線「印南」駅南方800m(道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 景観計画区域
画地条件	形状・規模：不整形・336.37㎡(公簿) 間口・奥行：間口約13.0m・奥行約23.5m 地勢：ほぼ平坦、下記道路①に対しほぼ等高に、②に対し約3.0m程度低位で共に接面。	
接面道路の状況	①北側幅員約1.5m舗装里道 ②西側から南側にかけて幅員約4.5m舗装町道	
土地の利用状況等	土地の利用状況：【物件1】物件2の敷地 【物件3，4】各々異なる目的外建物の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし(但し、汲み取り(物件2))
土 壌 汚 染 等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	

特 記 事 項	①本件物件 1 土地には本件物件 2 建物が建てられている。 ②本件物件 3 土地には、共に本件物件 3 土地所有者が所有する、木造瓦葺平家建未登記目的外建物(明治25年築居宅・63.63㎡)並びに木造瓦葺平家建未登記目的外建物(大正6年築居宅(借家)・51.21㎡)の2棟が建てられている(賃料は3,000円/月)。 ③本件物件 4 土地には、本件物件 4 土地の借地人が所有する、木造セメント瓦葺 2 階建未登記目的外建物(昭和56年7月築居宅・1階:38.84㎡・2階:38.84㎡)が建てられている(借地料は20,000円/年)。 ④本件物件 4 土地は、西側の町道を利用するためのコンクリート舗装された通路が設置されている。
---------	---

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56年12月25日新築 経 過 年 数 約43年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：合板張、カラー鋼板張、タイル張等 内 壁：合板張、聚楽壁、繊維壁等 天 井：ボード張、合板張等 床：フローリング、畳、ビニールタイル等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：－
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載の通り。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：(附属資料建物間取図の通り)
品 等	総 合：普通・使用資材：普通・施 工：普通
保守管理の状態	普 通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。 ②本件物件2建物の畳の一部に凹みが、襖に大きな破れが、天井に雨漏り跡があった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1, 3, 4 (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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,600	1.00	83.82	0.75	792,000
3	12,600	1.00	153.21	0.20	386,000
4	18,700	1.01	99.34	0.75	1,407,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

和歌山県地価調査価格 印南(県) - 1

【物件1, 3】 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,700\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/103 \times 100/143 \div 12,600\text{円}/\text{㎡}$

【物件4】 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,700\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/103 \times 100/96 \div 18,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位南西向(1.03)×角地(1.00)=1.03

◇地域格差【物件1, 3】 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $138\% \times 109\% \times 95\% \times 100\% \div 143\%$

【物件4】 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $93\% \times 109\% \times 95\% \times 100\% \div 96\%$

イ 個別格差：【物件1, 3】 方位北向(1.00)

【物件4】 方位西向(1.01)角地(1.00)=1.01

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、
 物件1, 4を-25%、物件3を-80%が適切と判断した。

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2】（主である建物）

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) ア×イ×ウ＝エ
2	181,000	39.61	0.01	72,000

ウ 現価率：経過年数43年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、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。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数43年} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.8) = 0.01$$

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) ア×イ＝ウ
1	792,000	0.35	法定地上権	277,000
3	386,000	0.35	法定地上権	135,000
4	1,407,000	0.30	借地権	422,000

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	792,000	-277,000	—	1.00	0.60	310,000
2	72,000	+277,000	—	1.00	0.60	210,000
3	386,000	-135,000	1.00	1.00	0.60	150,000
4	1,407,000	-422,000	—	0.80	0.60	470,000
一括価格 (合計)						1,140,000

ウ 占有減価修正：【物件1, 2】本件の場合不要。

【物件3, 4】地域相場や個別の事情等を考量して概ね適正な賃料・地代を徴収しているものと判断した。

エ 市場性修正：【物件1, 2, 3】本件の場合不要。

【物件4】底地の市場性を考量し査定。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 和歌山県地価調査価格（印南（県）－1）

所 在：日高郡印南町大字島田字嶋田北側984番
価 格：18,700円／m²
位 置：JR紀勢本線「切目」駅の北西方道路距離100mに位置する。
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：253m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西3.5m町道、北西側道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：一般住宅の中に店舗等も点在する既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地） 570,311円
物件2（建物） 563,657円（但し、課税面積38.80m²）
物件3（土地）1,042,440円
物件4（土地） 675,909円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 |
| | 地 番 | 3 2 0 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 3 2 0 4 番地
1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 0 4 番 1 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9. 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 |
| | 地 番 | 3 2 0 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3. 2 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口 |
| | 地 番 | 3 2 0 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9. 3 4 平方メートル |

