

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月26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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 7日 午前10時00分 場 所 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 8年 2月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字和田字久保谷
地 番 2978番5
地 目 宅地
地 積 255.02平方メートル
- 2 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字和田字久保谷2978番地
5
家屋 番号 2978番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 102.91平方メートル
(現況)
不存在
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 18.03平方メートル
(現況)
不存在
符 号 2
種 類 居宅・物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 53.71平方メートル
2階 53.71平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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, 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

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 和歌山県日高郡美浜町大字和田字久保谷
地 番 2 9 7 8 番 5
地 目 宅地
地 積 2 5 5 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字和田字久保谷 2 9 7 8 番地
5
家屋 番号 2 9 7 8 番 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 2 . 9 1 平方メートル
(現況)
不存在
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 8 . 0 3 平方メートル
(現況)
不存在
符 号 2
種 類 居宅・物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 53.71平方メートル
2階 53.71平方メートル



令和7年(ケ)第 6号
令和7年 9月 2日受理
令和7年11月 7日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

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 和歌山県日高郡美浜町大字和田字久保谷
地 番 2978番5
地 目 宅地
地 積 255.02平方メートル

2 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字和田字久保谷2978番地
5

家屋 番号 2978番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 102.91平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 18.03平方メートル

符 号 2

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 53.71平方メートル
2階 53.71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。ただし、2階は床が抜けている部分も多く、実際の床面積は不明である。(附属建物符号2) ■物件2の主建物と附属建物符号1は既に滅失している。
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() 上記の者が物置として使用し、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

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。地籍調査済みで、法務局に地積測量図は備え付けられていなかった。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は河川沿いの道路に面した南北に長い台形状の宅地である。西側が道路に面していて、東側は隣地のコンクリート擁壁となっている。道路とはほぼ等高であるが、東側隣地は本件土地よりかなり高くなっている。(写真1～6)
- (4) 北西側と南西側の端に、電柱が立てられていた。北東側にはその支柱もあった。(写真1、2、5)
- (5) 本件土地には附属建物符号2の建物が建てられているが、それ以外の建物は既に滅失している。(写真1、4～6)
- (6) 本件土地の空地には多数の冷蔵庫等が放置されていた。(写真3)

3 本件建物の状況等

- (1) 2(5)記載のとおり、附属建物符号2以外の本件建物は既に滅失している。符号2の建物の形状及び間取りは、概ね8～11枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 符号2は昭和51年築であり、築後約50年が経過している。1階が物置で2階が居宅になっているが、2階の居宅部分は床板がないところも多く、床梁も下がってきていて危険であり、このままでは使用できないと思われる。実際に所有者も利用していない。雨漏りもして、シロアリにも食われている。全体的に劣化はひどく、このまま使用するのには危険と思われる。(写真7～15)
- (3) 階段部分は物が多数置かれていて上ることはできず、抜けた床の部分に脚立を掛けて2階に上っているようである。しかし、上記のとおり危険な状態なので、ほとんど利用されていない。(写真9)
- (4) 外壁のトタン板もかなり錆びついていた。(写真4～6)

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	<p>本件建物のうち、符号2の建物以外は25年前ぐらいに壊しました。残っている符号2の建物についても、2階の居宅部分の床が抜け、使える状態ではありません。物置として使用していますが、ほとんどは不要品です。必要な物は持ち出しますが、残置物は不要品なので買受人に処分してもらいたいと思っています。</p> <p>シロアリには大分やられています。2階の床梁も落ちてきているので、他の木などで支えている状態です。雨漏りもしていると思います。</p> <p>本件土地は川沿いにあるので、水に浸かったことがあります。今後も可能性はあると思います。</p> <p>本件土地は地籍調査済みです。建物図面と土地の形状が少し変わっていますが、これは25年前ぐらいに東側隣地の所有者に一部分筆したことと、また西側道路を広げるときに提供したからだと思います。東側法面の擁壁はその東側隣地所有者が作った物です。</p> <p>本件土地内に電柱が2本とその支柱が立てられています。いくらかお金は入っていたかもしれません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(調査経過用)

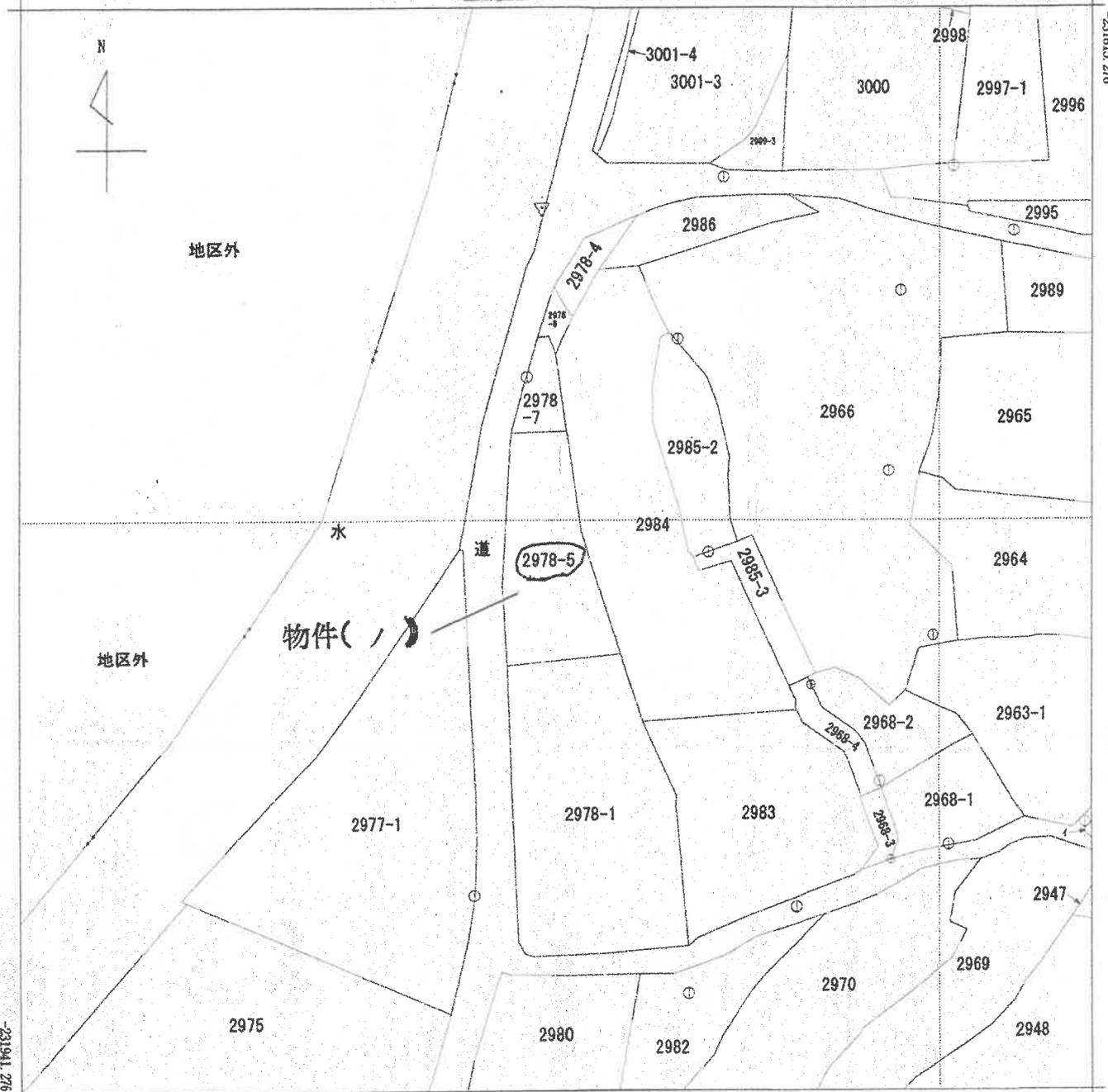
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年 9月 4日 (木) 12:10 ~ 12:18	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
〃 13:30 ~ 13:50	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 7年 9月 18日 (木) 13:20 ~ 14:00	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
〃 15:18 ~ 15:22	美浜町役場	名寄帳請求
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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、立会人を立ち合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)

公 図

1 2962

(座標値種別：測量成果) -79431.950



A4判に縮小

地番区域見出
大字和田

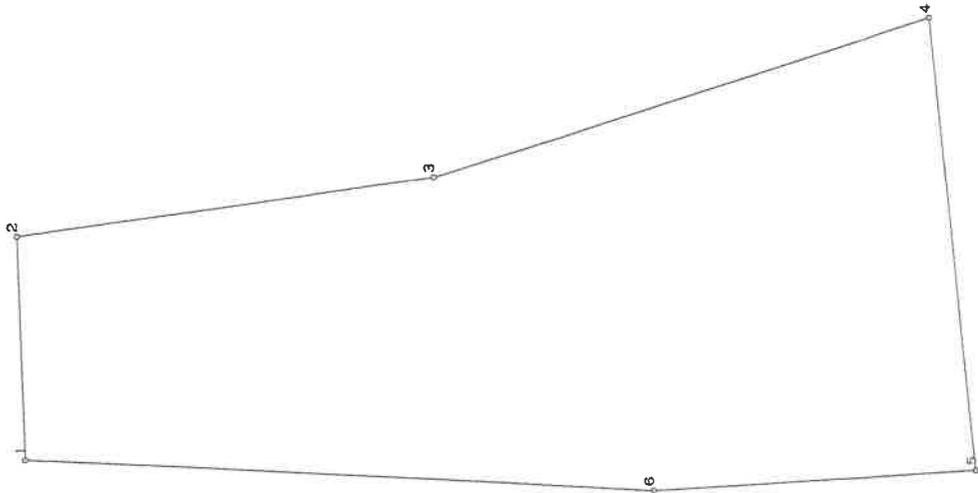
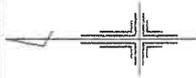
請求部	所在	日高郡美浜町大字和田字久保谷				地番	2978番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成19年2月			備付年月日(原図)	平成16年6月7日			補記事項		

請求番号：10-5
(1/1)

(6 枚目)

公用

① E21E21113-12



① E21E21226-2

座標求積表 (世界測地系)

No.	点名	X座標	Y座標	辺長
1	[06-1164]	-231864.790	-79500.219	6.405
2	[06-1299]	-231864.581	-79493.817	11.821
3	[06-1298]	-231876.292	-79492.210	15.028
4	[06-1309]	-231890.617	-79487.669	13.066
5	[06-1308]	-231891.971	-79500.665	9.401
6	[06-1165]	-231882.587	-79501.232	17.826

計算面積	255.026555
面積	255.02
坪数	77.1

この数値には法的根拠はありません。

図根点の座標表 (世界測地系)

点名	X座標	Y座標
E21E21226-2	-231878.708	-79477.470
E21E21113-12	-231868.240	-79498.377



(7 枚目)

登記年月日：昭和63年3月25日

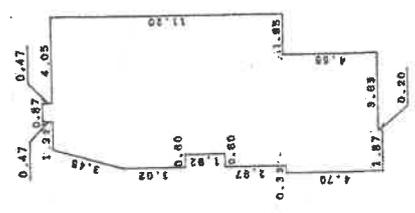
1302868

建築物各階平面図

各階平面図

家屋番号	297885
建築物の所在	日高郡美浜町大字和田字久保谷2978番地5

主



求積表

0.47 x 0.47	=	0.2209
0.47 x 0.87	=	0.4089
(6.24 + 7.12) x 3.34 / 2	=	22.31200
3.02 x 7.12	=	21.5024
1.92 x 6.52	=	12.5184
2.82 x 7.12	=	20.0784
0.05 x 5.17	=	0.2585
4.50 x 5.50	=	24.7500
0.20 x 1.87	=	0.3740
計		102.813800

床面積 102.91 m²

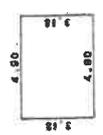
附属建物 符号2 (各階同型)



求積表

5.69 x 9.44	=	53.7136
床面積		53.71 m ²

附属建物 符号1



求積表

3.68 x 4.90	=	18.0320
床面積		18.03 m ²

作製者

(昭和63年 3月 14日 作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

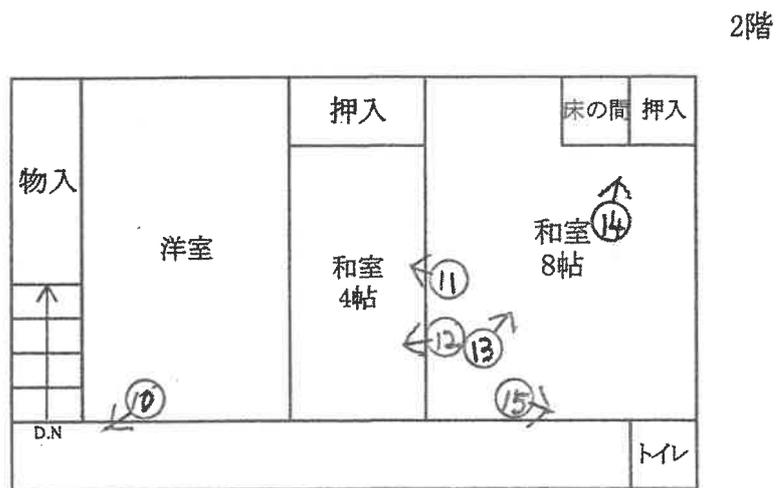
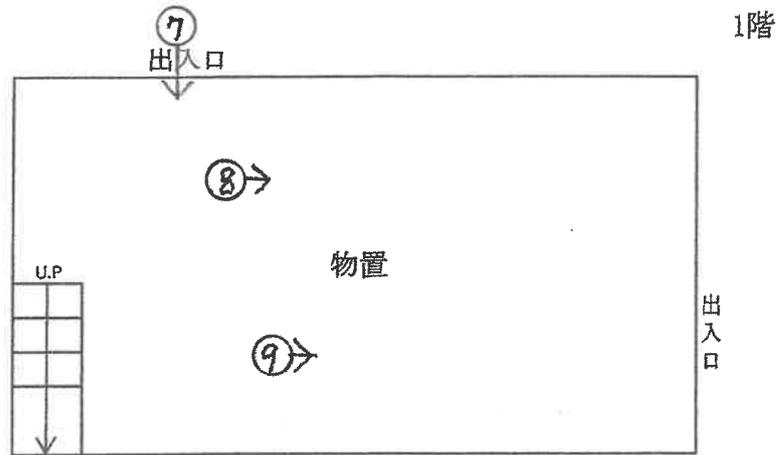


土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)



←○写真撮影位置・方向

(// 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

(物件1・2)
令和 7年 (ケ) 第 6 号
令和 7年 9月18日 現地調査
令和 7年11月21日 評価

和歌山地方裁判所
御坊支部 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 910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 560,000 円
物件2 (建物)	金 350,000 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		特記事項参照
番号	特記事項		
2	・主である建物及び附属建物符号1は約25年前頃に取り壊されて存在しないため、評価不能である。		

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「御坊」駅の西方・道路距離約2.5 k m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	農家住宅等が建ち並ぶ中に、農地も見られる住宅地域。 小学校は南西方約2.0 k m、主要商業施設は1.9 k m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：都市計画区域外 用途地域：なし 建蔽率：なし 容積率：なし 防火規制：なし その他の規制：急傾斜地崩壊危険区域、宅地造成等工事規制区域。 津波災害警戒区域、洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）にも隣接している。
画地条件 (規模、形状等)	規模：255.02㎡ 間口：約27.2m 奥行：約6.4～13.1m 形状：ほぼ台形 高低差：等高 地勢：平坦
接面道路の状況	西側：幅員約3.5～約4.5m 町道
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅、物置の敷地
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	・北西端と南西端に電柱、北東端に支柱が存する。 ・瓦、廃家電及びコンテナ等が残置されている。

区 分	附属建物符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和51年月日不詳新築 経過年数 : 約50年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 鋼板 内 壁 : 土壁等 天 井 : 板張り等 床 : モルタル等 設 備 : 電気、給水等
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・物置 間 取 り : 間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、複数箇所に雨漏り跡があり、2階の居宅部分へは白蟻被害等により階段や洋室の床等が崩落し、その他の部分も相当朽ちて立入り不可能である等、保守管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・農業用資材等の残置物が存する可能性がある。

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	13,000	0.96	255.02	0.60	1,910,000

ア 標準画地価格の査定 (公示価格等からの規準)

地価調査 (美浜(県)-1)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{132} & \div & 13,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 1.00 (方位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
 $100 / 94 \times 100 / 97 \times 100 / 145 \times 100 / 100 \div 100 / 132$
 ※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 : 0.96 (方位1.01、形状0.95)

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				
附属建物 符号2	110,000	107.42	0.01	118,000

ウ 現価率

(物件2)

(附属建物符号2)

経過年数 50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及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 50 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.01$$

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	1,910,000	0.35	法定地上権	669,000

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	1,910,000	－ 669,000	/	0.75	0.60	560,000
2	118,000	＋ 669,000	1.00	0.75	0.60	350,000
一 括 価 格 (合 計)						910,000

ウ 占有減価修正
必要なし

エ 市場性修正
残置物があるため △25

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 (美浜(県)-1)
所 在 : 日高郡美浜町大字和田字宮垣内1589番3
価 格 : 17,300円/㎡
位 置 : 紀州鉄道「市役所前」駅の北西方、道路距離約3.2kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 238㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側3.0m町道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅及び農家住宅が多い既成住宅地域

- 2 固定資産評価額 (令和7年度)
物件1 2,109,525円
物件2 非課税

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 14条地図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字和田字久保谷
- 地 番 2978番5
- 地 目 宅地
- 地 積 255.02平方メートル

- 2 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字和田字久保谷2978番地
5
- 家屋 番号 2978番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 102.91平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 物置
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 18.03平方メートル
- 符 号 2
- 種 類 居宅・物置
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 53.71平方メートル
2階 53.71平方メートル

