

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 場 所	令和 8年 4月16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 5月 7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 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 和歌山県御坊市湯川町財部字西新田

地 番 1097番8

地 目 宅地

地 積 132.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 和歌山県御坊市湯川町財部字西新田 1097番地8

家屋 番号 1097番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 58.21平方メートル

2階 46.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県御坊市湯川町財部字西新田

地 番 1097番8

地 目 宅地

地 積 132.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 和歌山県御坊市湯川町財部字西新田 1097番地8

家屋 番号 1097番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 58.21平方メートル

2階 46.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



22

令和7年(ケ)第 5号
令和7年 7月29日受理
令和7年 9月26日提出

現況調査報告書

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 和歌山県御坊市湯川町財部字西新田
地 番 1097番8
地 目 宅地
地 積 132.19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 和歌山県御坊市湯川町財部字西新田 1097番地8
家屋 番号 1097番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.21平方メートル
2階 46.57平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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	■土地共有者ら □その他の者() 上記の者らが下記建物を共有し、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	■建物共有者B □その他の者() 上記の者が住居として使用し、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。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は小規模分譲地の一画で、北東側が道路に面している。南側土地との間にはブロック塀があり、その中央部が境界と思われる。北側の土地とは段差があり、同土地の方がやや高くなっている。玄関前は空き地になっていて、普通自動車であれば2～3台ほど駐車できるスペースがある。(写真1)
- (4) 上記空地部分に浄化槽が埋められていた。(写真1)

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) 本件建物は平成13年4月築であり、築後約25年が経過している。雨漏りやシロアリの兆候はなかったが、それなりに劣化は進んでおり、専門家による調査が必要と思われる。不具合部分は次のとおりである。
 - ① 2階ベランダの外壁にひび割れがあった。(写真2)
 - ② 玄関横のルーバー窓のガラスが一部割れていた。(写真3)
 - ③ 和室の畳が一部傷ついていた。(写真6)
 - ④ 同和室の窓ガラスが割れていた。(写真7)
 - ⑤ 同和室の畳にへこむ部分があった。
 - ⑥ 流し台の排水管に水漏れがあった。(写真9)
 - ⑦ 備え付けのガスコンロが壊れていた。
 - ⑧ 温水器が壊れ、お湯が出なくなっていた。
 - ⑨ 2階洋室2の東側窓枠が歪み、窓ガラスにすき間ができていた。(写真15)
 - ⑩ 2階洋室3のクローゼットの扉の表面が傷ついていた。(写真17)

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
共有者B	共有者Aは私の姉です。姉は16年ほど前に家を出ていて、現在この家には私一人で住んでいます。賃料等は支払っていません。 不具合部分についてはいくつかあります。詳細は執行官にお伝えしたとおりです。

(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 8月 5日 (火) 10:40 ~ 10:45	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
" 10:50 ~ 10:55	御坊市役所	地籍調査等
" 11:05 ~ 11:20	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7年 9月 4日 (木) 14:50 ~ 15:40	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 共有者B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)		
<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)

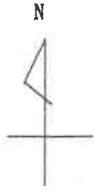


1094-2
1102-6

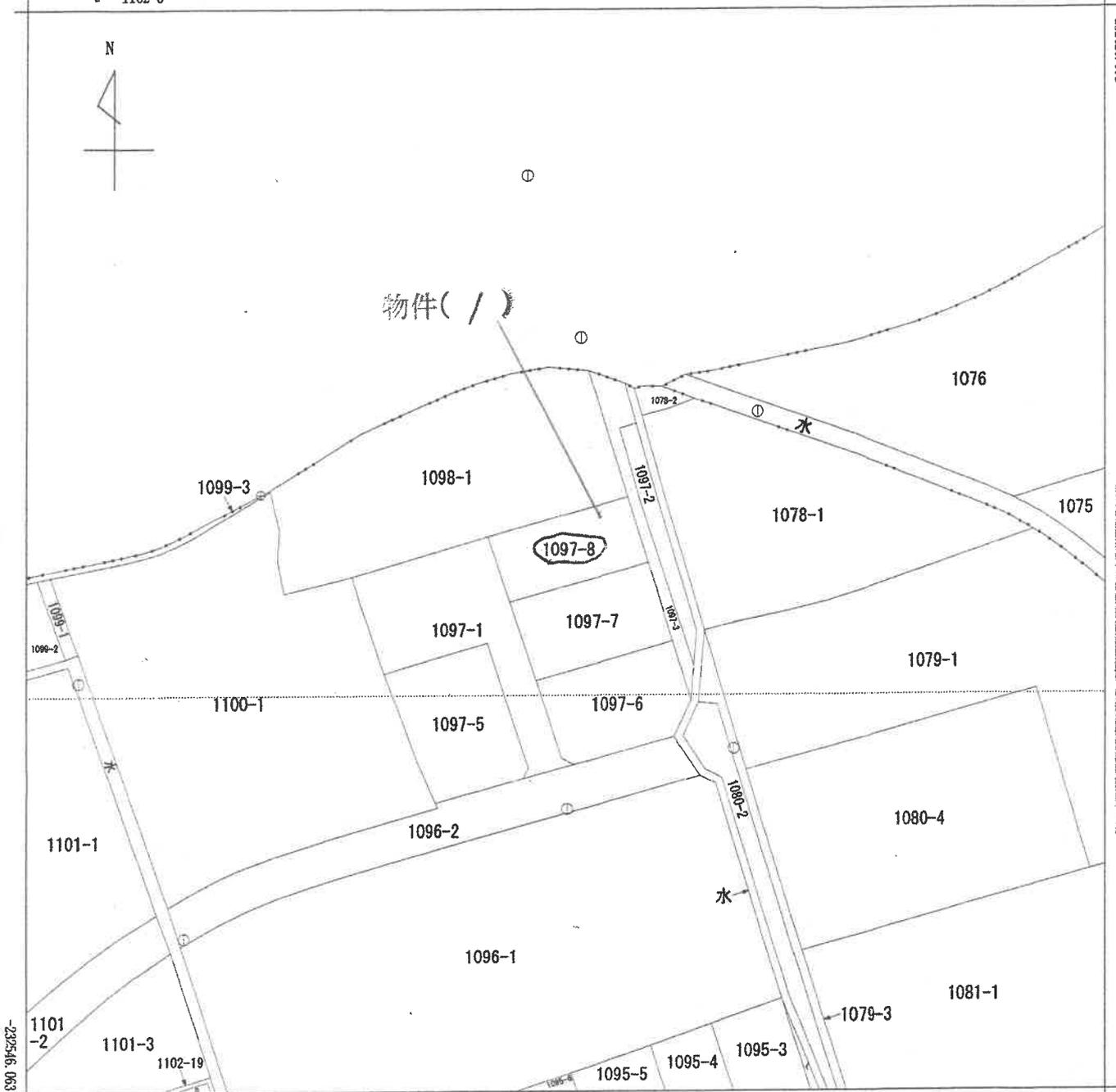
(座標値種別：測量成果)

-77185.747

-232420.063



物件(/)



-232546.063

-77310.747

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	御坊市湯川町財部字西新田				地番	1097番8			
出力尺	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21年3月			備付年月日(原図)	平成22年5月13日			補記事項		

請求番号：4-1
(1/1)

(6 枚目)

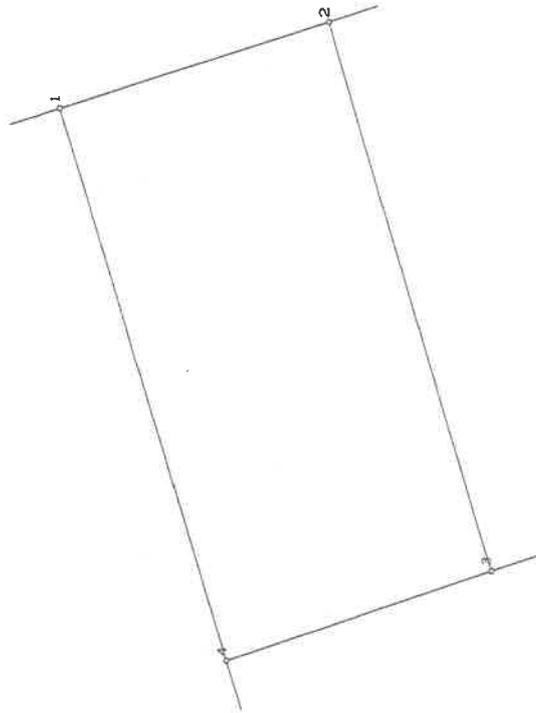
公用

座標求積表 (世界測地系)

No.	点名	X座標	Y座標	辺長
1	[02-1784	-232476.964	-77241.476	7.999
2	[02-1801	-232484.601	-77239.096	16.441
3	[02-1802	-232489.162	-77254.892	8.028
4	[02-1785	-232481.535	-77257.398	16.565

計算面積
132.1906260
面積
132.19
坪
40.0

この成果は、地籍調査終了時のデータであり、
其の後の分・台帳等には対応していません。



(枚目)

登記年月日：平成13年4月19日

1005775

各階平面図

平成13年4月19日

家屋番号

1097番8

建築物各階平面図

建築物の所在

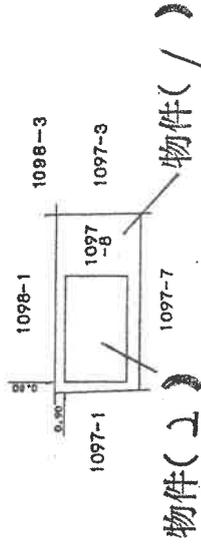
御坊市湯川町財部字西新田1097番地8



1階
床面積 58.21㎡
9.85 x 5.91 = 58.213500



2階
床面積 46.57㎡
7.88 x 5.91 = 46.570800



物件(1)

物件(2)

製作者

3年4月17日作成

縮尺 1/250

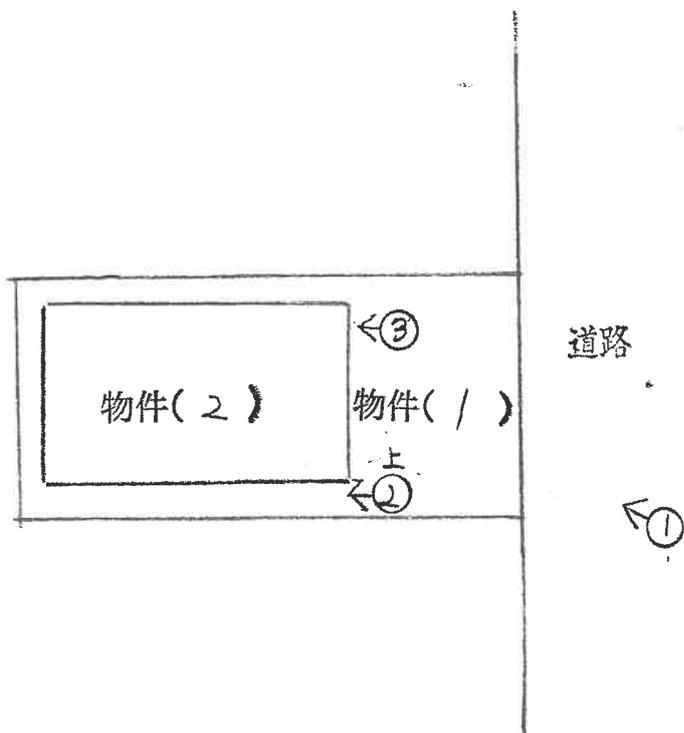
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

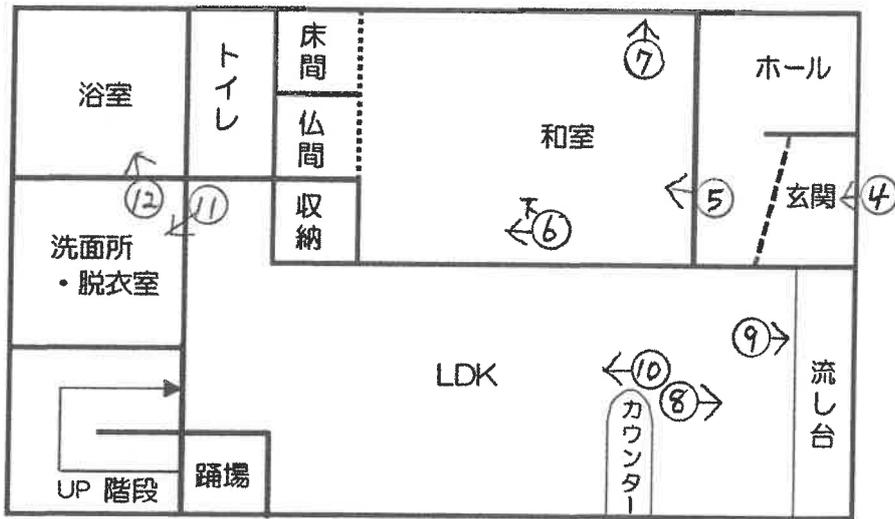
(9 枚目)

建物間取図

〈令和7年(ケ)第5号〉

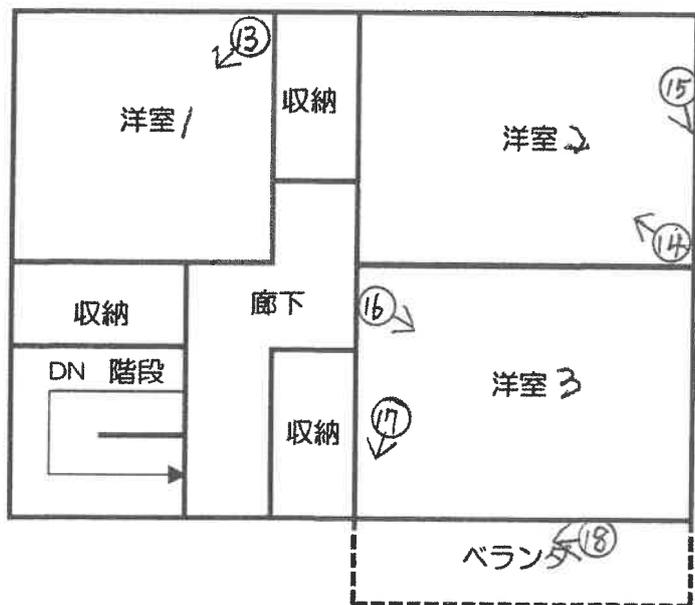


1階



←○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 (ケ) 第5号

令和7年 9月 4日 現地調査

令和7年 10月 20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

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1,650,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	550,000 円
物件2 (建物)	金	1,100,000 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を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	現況
1	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	同左
番号	特記事項		

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	JR 紀勢本線「御坊」駅の南東方・道路距離約 1,100m (別添「位置図」参照)
付近の状況	当市の中心市街地付近に位置する幹線道路沿い背後の住宅地域である。周辺では農地等が見られる中に戸建住宅等が建ち並ぶ地域で、付近に配置された幹線道路沿いにはスーパー等も見られ生活利便性は比較的良好である。
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 無 建蔽率 70% 容積率 200% 防火規制 無し その他の規制等 宅地造成等工事規制区域、建築基準法第 22 条適用区域、津波災害警戒区域、浸水想定区域（御坊市洪水ハザードマップ）
画地条件	規模： 132.19 m ² （登記面積は概ね正確と判断される。） 形状： ほぼ長方形 間口奥行： 間口約 7.8m、奥行約 16.5m 地勢： 概ね平坦 接面状況： 中間画地
接面道路の状況等	北東側にて現況幅員約 3.2mの舗装市道（建築基準法第 42 条 2 項道路）に概ね等高に接面する（特記事項②参照）。
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 ガス配管 無 下水道 無（浄化槽）
土壌汚染等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図（昭和 54 年頃）及び登記事項調査によれば、本件土地及びその周辺は農地等であった模様であり、担当部局への調査等においては、本件土地を含む周辺では特段の情報は無く、土壌汚染の有無は不明である。

特 記 事 項	<p>①本件土地の形状は、所轄法務局備付けの法第 14 条第 1 項地図と概ね一致した。</p> <p>②接面道路の有効幅員は約 3.2mであるが、北東側に水路（幅約 0.6m）があり、特定行政庁では当該水路も含めて 42 条 2 項道路と認定しており、建築基準法上の幅員は約 3.8mとなる。したがって、セットバックは当幅員の中心線より各々2mの後退となる。詳細については担当課への確認が必要である。</p> <p>③北側隣接土地とは段差があり、同土地の方がやや高くなっている。</p>
---------	--

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）：平成 13 年 4 月 17 日新築 経 過 年 数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺等 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス、目透かし天井等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備等 その他：
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	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項

①本件建物は目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応以上の劣化が見受けられ、専門家による調査が必要であると判断されるが、特に目立った不具合等としては以下のとおりである。

- ・玄関横のルーバー窓のガラスが一部割れていた。
- ・和室の畳が一部傷ついており、また凹む部分があった。
- ・同和室の窓ガラスが割れていた。
- ・流し台の排水管に水漏れがあり、備え付けのガスコンロが壊れていた。また温水器が壊れ、お湯が出なくなっていた。
- ・2階洋室の東側窓枠が歪み、窓ガラスに隙間ができており、また2階ベランダの外壁にひび割れがあった。 等

②目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻等による浸食被害は確認出来なかったが、実際の被害の有無については不明である。

③目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期、種類等から判断してアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できないため、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

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	19,400	1.00	132.19	0.80	2,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示： 御坊-3

公示価格等 28,100円/㎡ × 時点修正 99.2/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/142 ≒ 標準画地価格 19,400円/㎡

◇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（西）+1

◇地域格差： 街路条件 100/106 × 接近条件 100/107 × 環境条件 100/125 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/142

イ 個別格差：①方位（北東）+1 ②※セットバック -1

③総合格差 0 ≒ ①×②（相乗積）

※セットバックにともなう減価率の査定

（本件土地側後退距離 0.1m×間口 7.8m）/本件土地面積 132.19㎡ ≒ 0.01

ウ 地 積：所轄法務局備付けの登記簿記載の数量による。

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 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原価法を併用して求めた減価率を乗じて、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) ア×イ×ウ
2	170,000	104.78	0.04	710,000

ウ 現価率

- ・経過年数約25年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率25%（経過年数及び管理の状況等を考慮して、減価率を査定）、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%) × 経済的残存耐用年数0年 ÷ (経過年数25年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1-0.25) ≒ 0.04

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,050,000	0.55	法定地上権	1,130,000

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	2,050,000	-1,130,000	/	1.00	0.60	550,000
2	710,000	+1,130,000	1.00	1.00	0.60	1,100,000
一括価格 (合計)						1,650,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

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 価格参考資料

1 地価公示価格 御坊-3

所 在：御坊市湯川町小松原字中ノ坪 156 番 1

価 格：28,100 円/㎡

位 置：JR 紀勢本線「御坊」駅の南東方、道路距離約 550m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：219 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西 4.7m 県道

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：一般住宅等の中に空地も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）： 1,783,243 円

物件 2（建物）： 1,629,422 円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 14 条 1 項地図写し

4 建物図面写し

5 建物間取図

6 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県御坊市湯川町財部字西新田
地 番 1097番8
地 目 宅地
地 積 132.19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 和歌山県御坊市湯川町財部字西新田 1097番地8
家屋 番号 1097番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.21平方メートル
2階 46.57平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

