

お 知 ら せ

1 本件の入札時には、入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- (1) 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- (2) 住民票（入札者が個人の場合）**（個人番号の記載がないもの）**又は資格証明書（入札者が法人の場合）
- (3) 宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）

上記(1)及び(2)の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

入札書及び上記(1)の書面の書式は、不動産競売物件情報提供サイト（B I T）（<http://bit.sikkou.jp>）のトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

2 本件の入札時に提出する上記1(1)の書面（暴力団員等に該当しない旨の陳述書）の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書9を参照の上、必ず別紙（自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項）も添付してください。

その他、入札に関するご不明な点は、当裁判所の執行官室にお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月27日
和歌山地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官 太田 裕一

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 7年 7月18日 午前 9時00分から 令和 7年 7月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 1日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 令和 7年 8月22日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 8月 6日 午前10時00分から 令和 7年 8月 6日 午後 0時00分まで
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 7年 6月27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）
2～7, 12, 13	24,450,000 19,560,000	一括	4,890,000	不明	不明
2	1,250,000				
3	1,790,000				
4	3,620,000				
5	8,810,000				
6	1,180,000				
7	1,860,000				
12	3,450,000				
13	2,490,000				
				</	



物 件 目 録

2 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番10

地 目 宅地

地 積 142.89平方メートル

共有者	A	持分336分の60
共有者	B	持分336分の60
共有者	C	持分336分の48
共有者	D	持分336分の60
共有者	E	持分336分の24
共有者	F	持分336分の24
共有者	G	持分336分の30
共有者	H	持分336分の15
共有者	I	持分336分の15

3 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番54

地 目 宅地

地 積 205.49平方メートル

共有者	A	持分336分の60
共有者	B	持分336分の60
共有者	C	持分336分の48
共有者	D	持分336分の60
共有者	E	持分336分の24
共有者	F	持分336分の24
共有者	G	持分336分の30
共有者	H	持分336分の15
共有者	I	持分336分の15

物 件 目 録

4 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦
地 番 1 4 3 7 番 5 8
地 目 宅地
地 積 4 1 5 . 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 3 6 分の 6 0.
共有者 B 持分 3 3 6 分の 6 0
共有者 C 持分 3 3 6 分の 4 8
共有者 D 持分 3 3 6 分の 6 0
共有者 E 持分 3 3 6 分の 2 4
共有者 F 持分 3 3 6 分の 2 4
共有者 G 持分 3 3 6 分の 3 0
共有者 H 持分 3 3 6 分の 1 5
共有者 I 持分 3 3 6 分の 1 5

5 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦 1 4 3 7 番地 5 8、1 4 3 7
番地 5 4

家屋 番号 1 4 3 7 番 5 8

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 3 7 4 . 8 3 平方メートル
2 階 3 6 8 . 3 5 平方メートル
3 階 2 4 4 . 0 9 平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所・店舗

物 件 目 録

共有者	A	持分336分の60
共有者	B	持分336分の60
共有者	C	持分336分の48
共有者	D	持分336分の60
共有者	E	持分336分の24
共有者	F	持分336分の24
共有者	G	持分336分の30
共有者	H	持分336分の15
共有者	I	持分336分の15

6 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦 1437番地58

家屋 番号 1437番58の1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 117.73平方メートル
2階 117.73平方メートル

所有者 野上木工株式会社

7 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番55

地 目 宅地

地 積 213.46平方メートル

所有者 野上木工株式会社

12 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番56

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 396.76平方メートル

所有者 野上木工株式会社

13 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦 1437番地56

家屋 番号 1437番56

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 104.76平方メートル

(現況)

種 類 店舗・倉庫

所有者 野上木工株式会社

物件明細書

令和 7年 6月 5日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 中森 一希

1 不動産の表示

【物件番号2～7, 12, 13】

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2～7, 12, 13】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

所有者亡Aの相続人及びB乃至I並びに野上木工株式会社が占有している。野上木工株式会社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号7, 12】

亡Aの相続人及びB乃至I並びに所有者野上木工株式会社が占有している。亡Aの相続人及びB乃至Iの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

野上木工株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号6, 13】

本件所有者野上木工株式会社が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号：1437番10、種類：居宅、床面積：13.22㎡）の登記が存在する。

【物件番号5, 6, 13】

物件5と物件6及び物件5と物件13がそれぞれ結合し、出入り可能な状態となっている。

《 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

2 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番10

地 目 宅地

地 積 142.89平方メートル

共有者	A	持分336分の60
共有者	B	持分336分の60
共有者	C	持分336分の48
共有者	D	持分336分の60
共有者	E	持分336分の24
共有者	F	持分336分の24
共有者	G	持分336分の30
共有者	H	持分336分の15
共有者	I	持分336分の15

3 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番54

地 目 宅地

地 積 205.49平方メートル

共有者	A	持分336分の60
共有者	B	持分336分の60
共有者	C	持分336分の48
共有者	D	持分336分の60
共有者	E	持分336分の24
共有者	F	持分336分の24
共有者	G	持分336分の30
共有者	H	持分336分の15
共有者	I	持分336分の15

物 件 目 録

4 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦
地 番 1 4 3 7 番 5 8
地 目 宅地
地 積 4 1 5 . 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 3 6 分の 6 0
共有者 B 持分 3 3 6 分の 6 0
共有者 C 持分 3 3 6 分の 4 8
共有者 D 持分 3 3 6 分の 6 0
共有者 E 持分 3 3 6 分の 2 4
共有者 F 持分 3 3 6 分の 2 4
共有者 G 持分 3 3 6 分の 3 0
共有者 H 持分 3 3 6 分の 1 5
共有者 I 持分 3 3 6 分の 1 5

5 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦 1 4 3 7 番地 5 8、1 4 3 7
番地 5 4

家屋 番号 1 4 3 7 番 5 8

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 3 7 4 . 8 3 平方メートル
2 階 3 6 8 . 3 5 平方メートル
3 階 2 4 4 . 0 9 平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所・店舗

物 件 目 録

共有者 A 持分336分の60
共有者 B 持分336分の60
共有者 C 持分336分の48
共有者 D 持分336分の60
共有者 E 持分336分の24
共有者 F 持分336分の24
共有者 G 持分336分の30
共有者 H 持分336分の15
共有者 I 持分336分の15

6 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦 1437番地58

家屋 番号 1437番58の1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 117.73平方メートル
2階 117.73平方メートル

所有者 野上木工株式会社

7 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番55

地 目 宅地

地 積 213.46平方メートル

所有者 野上木工株式会社

12 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番56

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 396.76平方メートル

所有者 野上木工株式会社

13 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦 1437番地56

家屋 番号 1437番56

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 104.76平方メートル

(現況)

種 類 店舗・倉庫

所有者 野上木工株式会社

令和6年(ケ)第27号
令和6年6月18日受理
令和6年(ケ)第50号
令和6年8月23日受理
令和7年4月15日提出

現況調査報告書

(物件2～7、12、13)

和歌山地方裁判所

執行官 武藤 隆

物 件 目 録

2 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番10

地 目 宅地

地 積 142.89平方メートル

共有者	A	持分336分の60
共有者	B	持分336分の60
共有者	C	持分336分の48
共有者	D	持分336分の60
共有者	E	持分336分の24
共有者	F	持分336分の24
共有者	G	持分336分の30
共有者	H	持分336分の15
共有者	I	持分336分の15

3 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番54

地 目 宅地

地 積 205.49平方メートル

共有者	A	持分336分の60
共有者	B	持分336分の60
共有者	C	持分336分の48
共有者	D	持分336分の60
共有者	E	持分336分の24
共有者	F	持分336分の24
共有者	G	持分336分の30
共有者	H	持分336分の15
共有者	I	持分336分の15

物 件 目 録

4 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦
地 番 1437番58
地 目 宅地
地 積 415.46平方メートル

共有者 A 持分336分の60
共有者 B 持分336分の60
共有者 C 持分336分の48
共有者 D 持分336分の60
共有者 E 持分336分の24
共有者 F 持分336分の24
共有者 G 持分336分の30
共有者 H 持分336分の15
共有者 I 持分336分の15

5 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦 1437番地58、1437番地54

家屋 番号 1437番58

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根3階建

床 面 積 1階 374.83平方メートル
2階 368.35平方メートル
3階 244.09平方メートル

令和 6年(ケ)第 27号
令和 6年(ケ)第 50号

物 件 目 録

共有者 A 持分336分の60
共有者 B 持分336分の60
共有者 C 持分336分の48
共有者 D 持分336分の60
共有者 E 持分336分の24
共有者 F 持分336分の24
共有者 G 持分336分の30
共有者 H 持分336分の15
共有者 I 持分336分の15

6 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦 1437番地58

家屋 番号 1437番58の1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 117.73平方メートル
2階 117.73平方メートル

所有者 野上木工株式会社

7 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番55

地 目 宅地

地 積 213.46平方メートル

所有者 野上木工株式会社

12 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番56

令和 6年(ケ)第 27号
令和 6年(ケ)第 50号

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 396.76平方メートル

所有者 野上木工株式会社

13 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦 1437番地56

家屋 番号 1437番56

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 104.76平方メートル

所有者 野上木工株式会社

(5 枚目)

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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() 上記の者が下記物件5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6		
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>	{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者() 上記の者が倉庫として使用し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>	{	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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

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
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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() 上記の者が下記物件13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13
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:店舗・倉庫 ☐ 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(破産管財人) ☐ その他の者() 上記の者が店舗・倉庫として使用し、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 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件2～4、7、12 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■亡A相続人及びB～I (Bにつき破産管財人)	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■B () □文書 (□ ()	
占有権原		□貸借権 ■使用借 (物件7、12) □転借 ■所有権 (物件2～4)	
占有開始時期		平成 年 月 日	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある □金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		Aは競売手続開始後に死亡している。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
		Bの陳述によれば、使用に関して所有者と占有者との間で何らの取り決めもなく、賃料等の支払等もないとのことであったので、上記の通り認定した。 Aの死亡により占有者はその相続人とした。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 □ 部分	
占有者		■野上木工株式会社 (破産管財人) □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■工場・事務所・店舗	
■関係人 (■B (建物共有者兼占有者代表者)) の陳述 / □提示文書 (回答書) の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □不明	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日 から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 金 万円 □保証金 金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
Bの陳述によれば、所有者と占有者との間で、使用に関して何らの取り決めもなく賃料等の支払等も行われていないとのことであったので、上記のとおり認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

物件5建物の正面入り口に掲げられたプレート及び建物壁面に設置された看板に「野上木工株式会社」と記載されていた。物件13の建物には「ヤマヨ家具ランド貸与事業所」と記載されていた。郵便受けには「野上木工株式会社」「ヤマヨ家具ランド」「ヤマヨ家具ランド貸与事業所」と記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 物件2～4、7、12は一体として、物件5、6、13の建物の敷地として利用されており、その形状は、概ね14枚目の公図（法第14条1項地図）のとおりである。
- (2) 本件各土地の間の境界標は確認できなかった。
- (3) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (4) 物件2土地上の物件6建物正面部分に焼却炉が設置されていた（写真4、写真5）
- (5) 物件4土地の中央あたりに簡易物置及び集塵機が設置されていた（写真4、写真6）。
- (6) 本件各土地について、評価人による役所の担当課への照会によれば、土壌汚染の履歴は見当たらないとのことであったが、土壌汚染の可能性は否定できないため、詳細については調査を要するものと思われる。
- (7) 本件土地上に存在する建物登記記録すべてを法務局に申請したところ、1437番地10を所在とする建物登記（家屋番号：1437番10、種類：居宅、床面積：13.22㎡）の登記簿謄本を取得したが、本件土地上に該当する建物は見当たらなかった。

3 本件建物の状況等

- (1) 物件5について
 - ① 本件建物の形状及び間取りは、概ね15枚目～16枚目、19枚目～22枚目の図面記載のとおりである。
 - ② 本件建物は、全部事項証明書によれば昭和28年5月築であり、築後約72年が経過している。なお、同証明書によれば、昭和45年10月に増築、一部取壊、附属建物合棟がされたのち、さらに昭和年月日不詳に一部取壊しがなされている。増改築部分については判然としないところ、築後相当の年数を経ている部分もあるものと思われる。構造自体は比較的堅固であるが、全体的に老朽化が見受けられる。
 - ③ 本件建物の内部を目視した範囲では、アスベストは確認できなかったが、詳細については専門家による点検・調査を要する物と思われる。
 - ④ 本件建物は、楽器製作のための木工工場の事務所・工場として使用されているほか、家具の展示販売場として使用されている。
 - ⑤ 本件建物内中央部分東側にクレーンエレベーターが設置されていた（写真16、31）。
 - ⑥ 本件建物内には、建物外に設置されている集塵機につながるダクトが通っていた（写真18）。
 - ⑦ 本件建物内の工場部分には、木工工作用の可動式の機械や材料、製品等が多数置かれていた。
 - ⑧ 本件建物内の展示場部分には、多数の家具類が置かれていた。
 - ⑨ 本件建物南側に存在する階段について、2階から3階に上がる階段は塞がれていた（写真30）
- (2) 物件6について
 - ① 本件建物の形状及び間取りは、概ね17枚目、19枚目、23枚目の図面記載のとおりである。
 - ② 本件建物は、全部事項証明書によれば、昭和56年1月築であり、築後約44年が経過している。鉄骨造りで比較的堅固な建物ではあるが、経年により相応の劣化が見受けられる。
 - ③ 本件建物は、物件5の建物と接着しており、主として倉庫として使用されている。
 - ④ 本件建物の内部を目視した範囲では、アスベストは確認できなかったが、詳細については専門家による点検・調査を要する物と思われる。
 - ⑤ 本件建物内には、若干の木工工作用の可動式の機械や多数の材料、製品等が置かれていた。
 - ⑥ 建物1階北側の作業場スペースには、塗装用の設備が設置されており、薬液が貯められていた（写真42）

その他の事項

(3) 物件13について

- ① 本件建物の形状及び間取りは、概ね18枚目～19枚目及び24枚目の図面記載のとおりである。
- ② 本件建物は、全部事項証明書によれば、昭和46年築であり、築後約54年が経過している。なお、同証明書によれば平成21年2月に増築されている。外観上増築部分は判然とせず、公簿上の築年数に比して、外観及び内装の劣化が少ないように見受けられる。
- ③ 本件建物は、物件5と接着しており、介護用品を取り扱う店舗と家具店の展示場兼倉庫として使用されている。
- ④ 本件建物の内部を目視した範囲では、アスベストは確認できなかったが、詳細については専門家による点検・調査を要する物と思われる。
- ⑤ 建物内の店舗部分には、介護用品が置かれていた。
- ⑥ 倉庫等部分には、多数の家具類が置かれていた。

(4) その他

- ① 本件各物件について、B及び野上木工株式会社の占有については、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。
- ② 物件5と物件6は合体しているように見受けられたが、詳細な構造については専門家による調査を要するものと思われる。
- ③ 物件5と物件13はその外壁が接着しているように見受けられた（写真8）。内部についてはそれぞれの外壁があるようにも見受けられたが（写真49）、目視の範囲ではそれ以上、隔壁の状態を確認することができなかった。その詳細な構造については、専門家による調査を要するものと思われる。

以 上

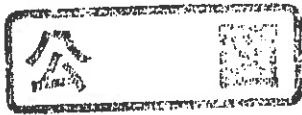
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
共有者B（野上木工株式会社代表者）	1 物件2～5は、もともと野上木工株式会社（以下「会社」という。）を経営していた父の所有でしたが、相続により現在の所有関係になっています。 物件2～4、7、12の土地は一体として、上記会社の敷地として利用していました。使用に関して何らの契約を結んだりはありませんし、賃料の支払いなどありません。利用し続けていることに対してほかの相続人から何かを言われたことはありません。 2 会社の経営は兄が引き継ぎました。そのあと私が継ぐことになりました。私が継いだ時期は定かではありませんが、平成10年ころではないかと思います。 3 会社は本年（令和6年）1月末頃までは稼働していましたが、今は全く稼働していません。会社と私個人については破産手続が開始されており、本物件はすべて破産管財人が管理をしていることになると思います。 4 敷地内の建物は、3棟存在していますが、いずれも接着しています。 5 物件13の建物について、もともとあったのは裏の倉庫部分だけだったところ、平成21年にその倉庫の構造を残したうえで店舗部分を加え、今の形に作りかえました。築年数よりも新しく見えるのはそのためだと思います。 6 建物内の機械類はすべて会社の所有になります。私が会社を継いだ時期からある物ばかりで、いつ頃購入したものかはわかりません。いずれも持ち出しが可能です。これらの機械類は、タンバリンを製作するための機械です。それ以外の用途に使用するのには難しいと思います。破産管財人が、買い受けてくれる人を探していると聞いています。 工場内にエレベーターもありますが、取り外そうと思えば取り外せるのではないかと思います。 工場の外にある集塵機と焼却炉については、取り外して運搬することも可能かとは思いますが、工場内を通るダクトとつながっており、かなりの費用が掛かると思います。 7 事務所や工場の内装は、私は手を加えていませんが、それ以前のことはわかりません。部屋ごとの仕切りは、亡くなった兄が行ったのだと思います。 8 工場内にある材料や製品は会社の物になります。 9 「ヤマヨ家具ランド」「ヤマヨ家具ランド貸与事業所」は会社の別部門になります。前者が家具を、後者が介護用品を取り扱っており、本件建物内の家具類や介護用品類は、会社の所有物になります。
破産管財人	1 当職がB及び会社の破産管財人になります。本件土地建物内に存在するB及び会社の動産類については、可能な限り換価する予定ですが、換価できなかった分については財団から放棄することになります。 2 また、工場に設置されている看板の一部が道路にはみ出しており、国に使用料を支払っています。国道事務所からは、看板を撤去して廃止の届け出を行えば、道路使用料は支払う必要がなくなると聞いています。 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
(12 枚目)

(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 6年 6月21日(金) 9:20 ~ 9:25	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年 6月25日(火) 12:00 ~ 12:24	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 6年 6月28日(金) 11:00 ~ 11:10	和歌山市役所	地籍等調査、課税資料調査
令和 6年 9月27日(金) 13:30 ~ 15:30	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 Bから聞き取り
令和 6年10月 2日(水) 10:00 ~ 10:10	和歌山地方法務局	登記等調査(併合分)
令和 7年 3月 5日(水) 16:00 ~ 16:05	当庁執行官室	破産管財人から電話聞き取り
令和 7年 4月 3日(木) 11:50 ~ 12:00	和歌山地方法務局	登記等調査(併合分・閉鎖登記)
(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なかったため、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。		

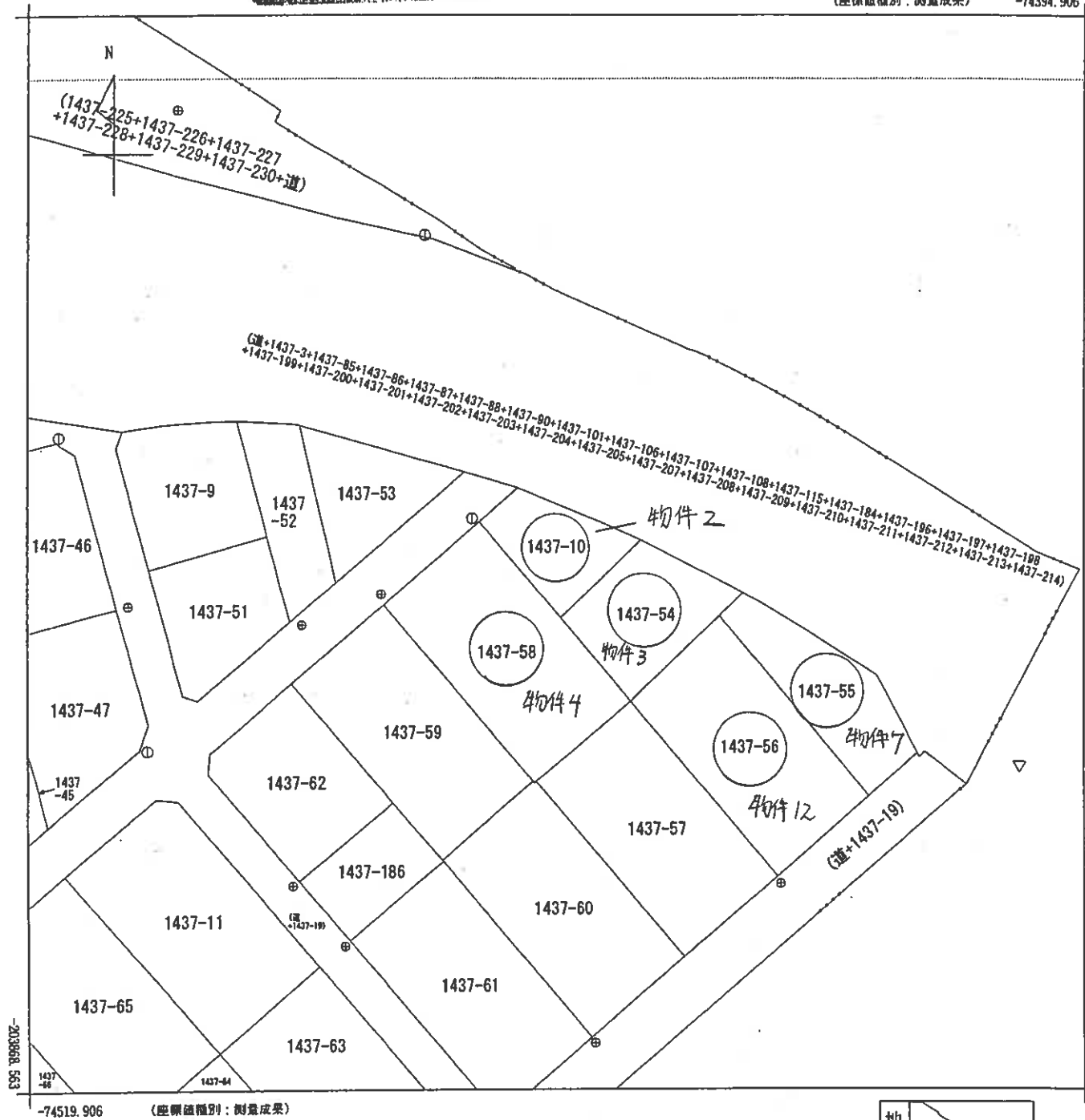
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(/3 枚目)



(座標値種別：測量成果)

-74394.906

-203742.563



A4判に縮小



請 求 部	所 在	和歌山市毛見字琴ノ浦					地 番	1437番10		
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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26年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成28年7月27日			補 記 事 項	

登記年月日：平成29年11月14日

各階平面図

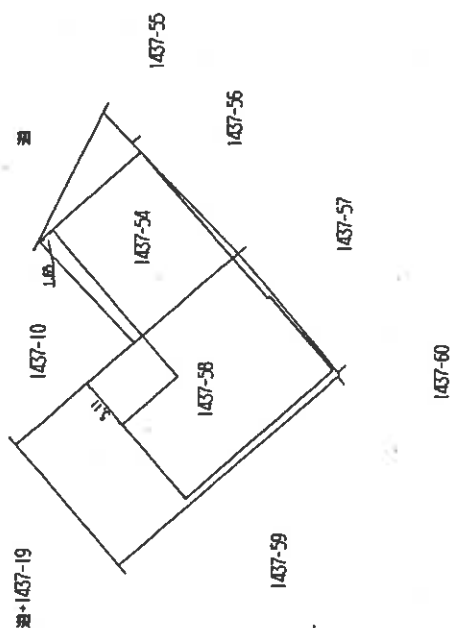
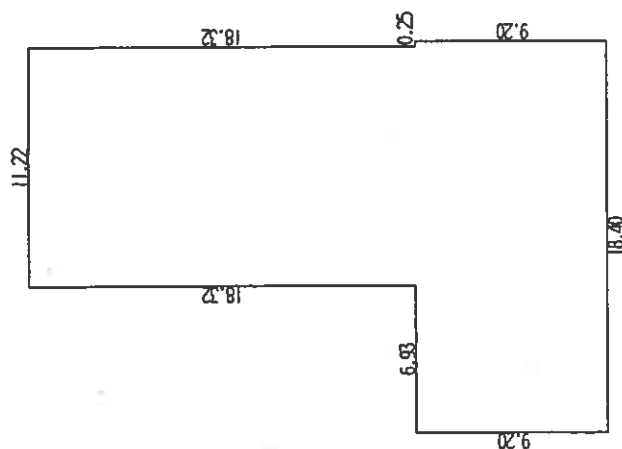
1437番58

建物図面

1/2

家屋番号 1437番58
建物の所在 和歌山市毛見字琴ノ浦1437番地58、1437番地54

1階



A4判に縮小

作成者

(平成 29 年 11 月 13 日作成)

縮尺

250

申請人

縮尺

500

登記年月日：平成29年11月14日

各階平面図

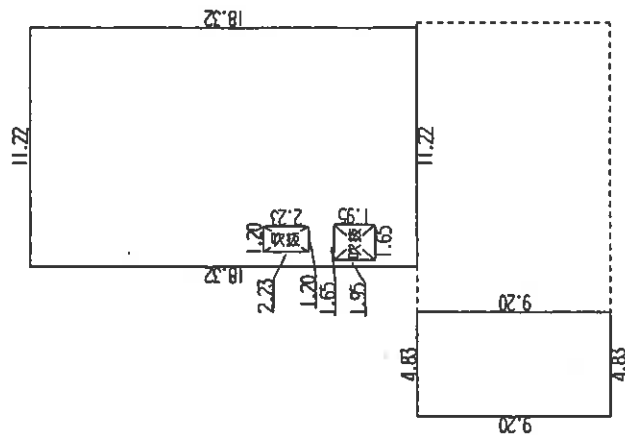
1437番58

各階平面図

2/2

和歌山市毛見字琴ノ浦1437番地58、1437番地54

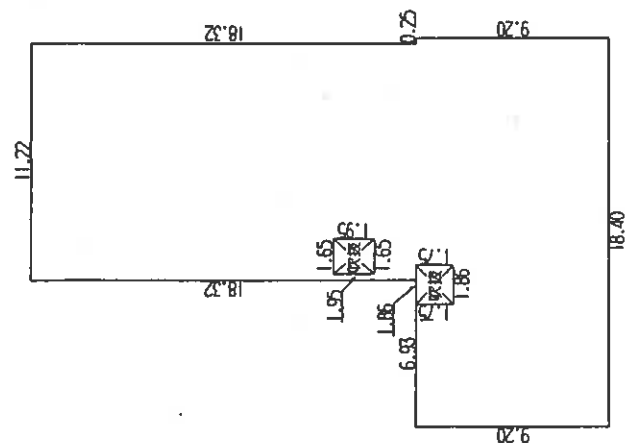
3階



求積表

9.27 × 18.32	=	169.8264
1.65 × 1.95	=	3.2175
0.07 × 14.42	=	1.0094
1.20 × 1.20	=	1.4400
1.20 × 10.99	=	13.1880
0.38 × 14.42	=	5.4796
0.30 × 18.32	=	5.4960
4.83 × 9.20	=	44.4360
合計		244.0929
床面積		244.09 m ²

2階



求積表

0.25 × 9.20	=	2.3000
9.27 × 27.52	=	255.1104
1.24 × 11.15	=	13.8260
1.65 × 14.42	=	23.7930
1.86 × 7.45	=	13.8570
0.41 × 1.95	=	0.7995
0.30 × 18.32	=	5.4960
5.78 × 9.20	=	53.1760
合計		368.3579
床面積		368.35 m ²

作製者

(平成 29 年 11 月 13 日作成)

申請人

縮尺

250

250

登記年月日：昭和58年4月17日

0658874

各階平面図

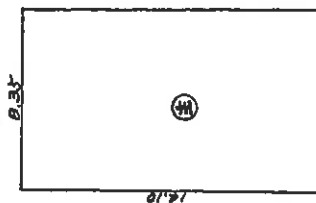
家屋番号 1437番5001

建築物図面(等)
各階平面図

建物の所在 和歌山県毛見字琴ノ浦1437番地050

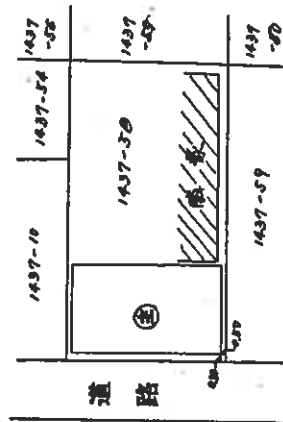


1階, 2階 (各階同型)



求積表

$$\begin{array}{r} 8.35 \times 16.10 = 117.795 \\ \hline \text{床面積} : 117.83 \text{ ㎡} \end{array}$$



作製者

(昭和58年4月4日作製)

縮尺 1/250M

申請人

縮尺 1/500M

(和歌山土地家屋調査士会印)

A4判に縮小

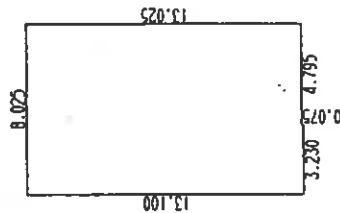
登記年月日：平成21年4月22日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
1437番56

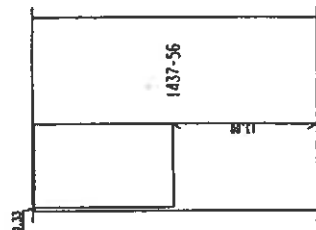
建物の所在
和歌山市毛見字琴ノ浦1437番地56



求積表

3.230 × 13.100	=42.313000
4.795 × 13.025	=62.454875
合計	104.767875
床面積	104.76 m ²

1437-54



1437-57

1437-55

1437-56

1437-54

作成者

1年4月20日作成

縮尺

1/250

申請人

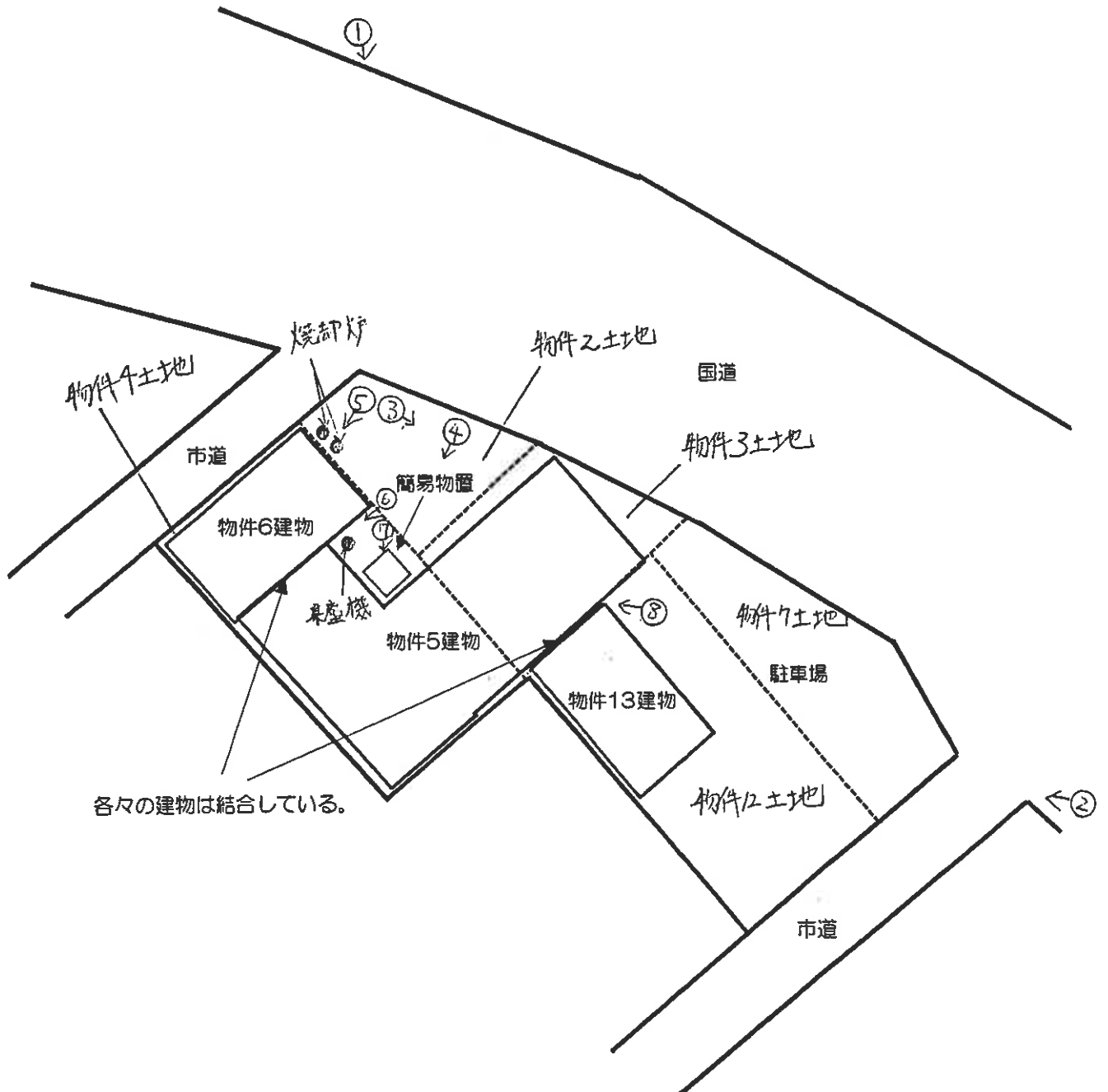
縮尺

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
(令和6年(ケ)第27号)

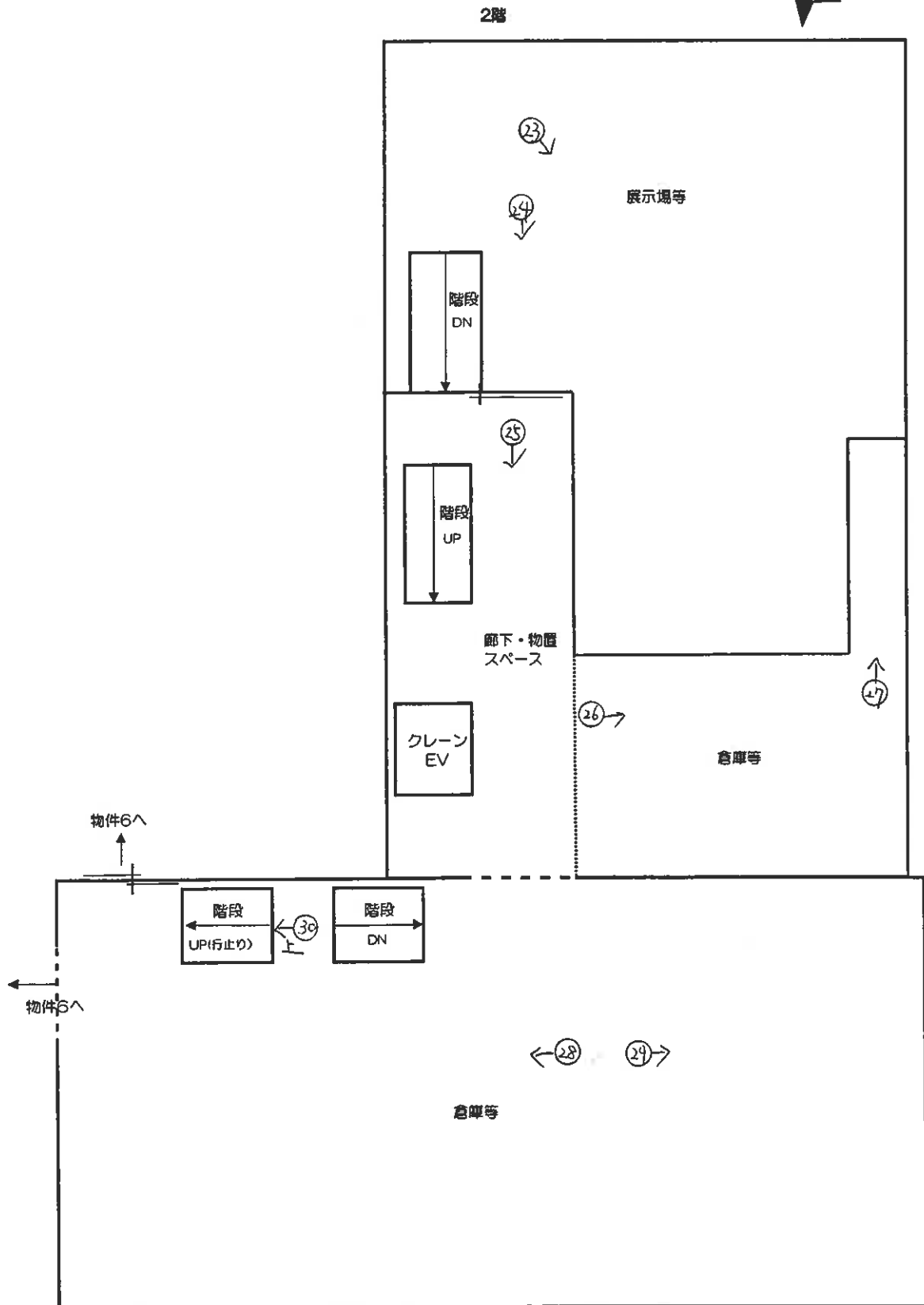


←○写真撮影位置・方向

(19 枚目)

(20 枚目)

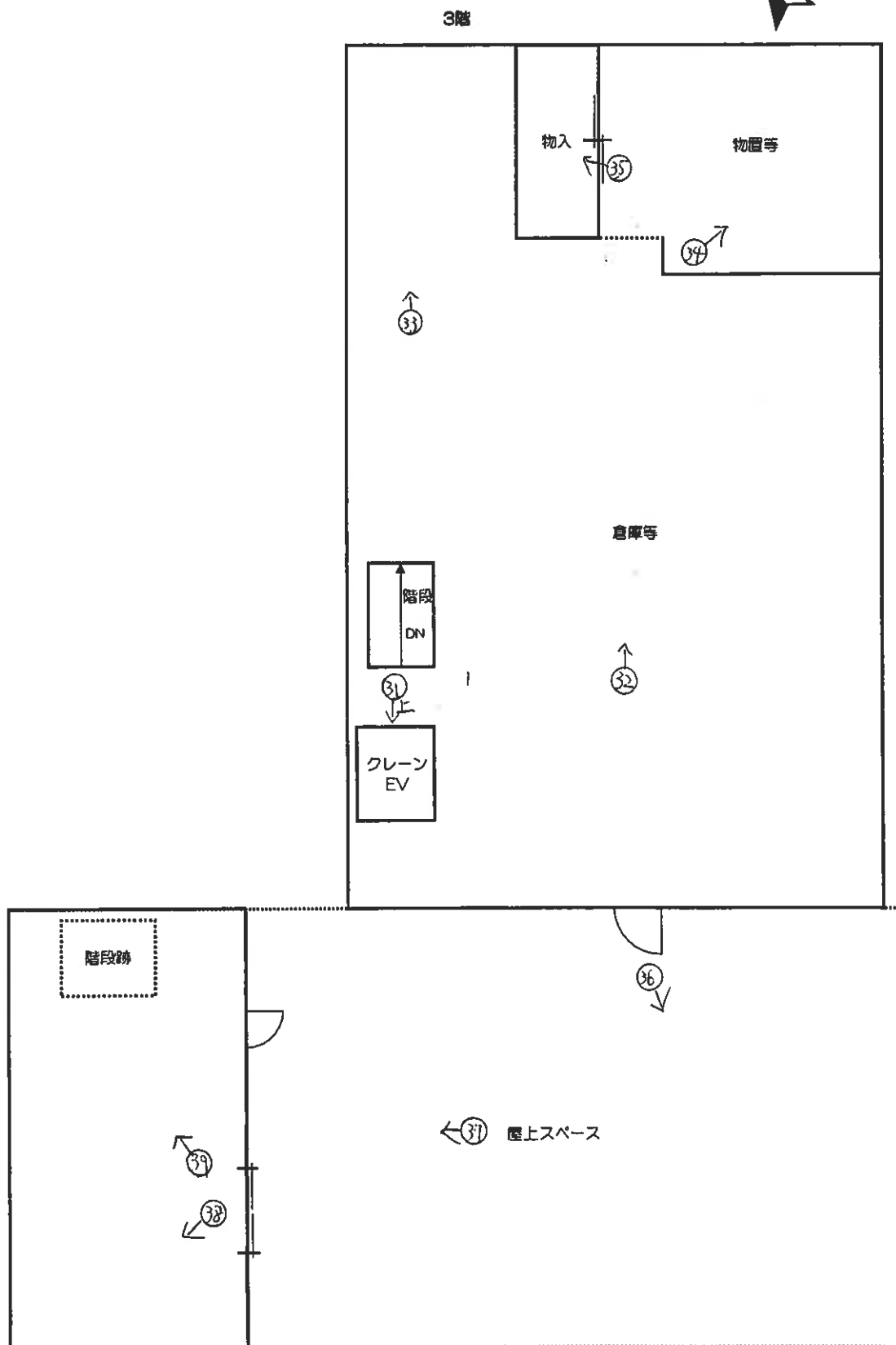
建 物 間 取 図
 (令和6年(ケ)第27号・物件5)



←○写真撮影位置・方向

(21 枚目)

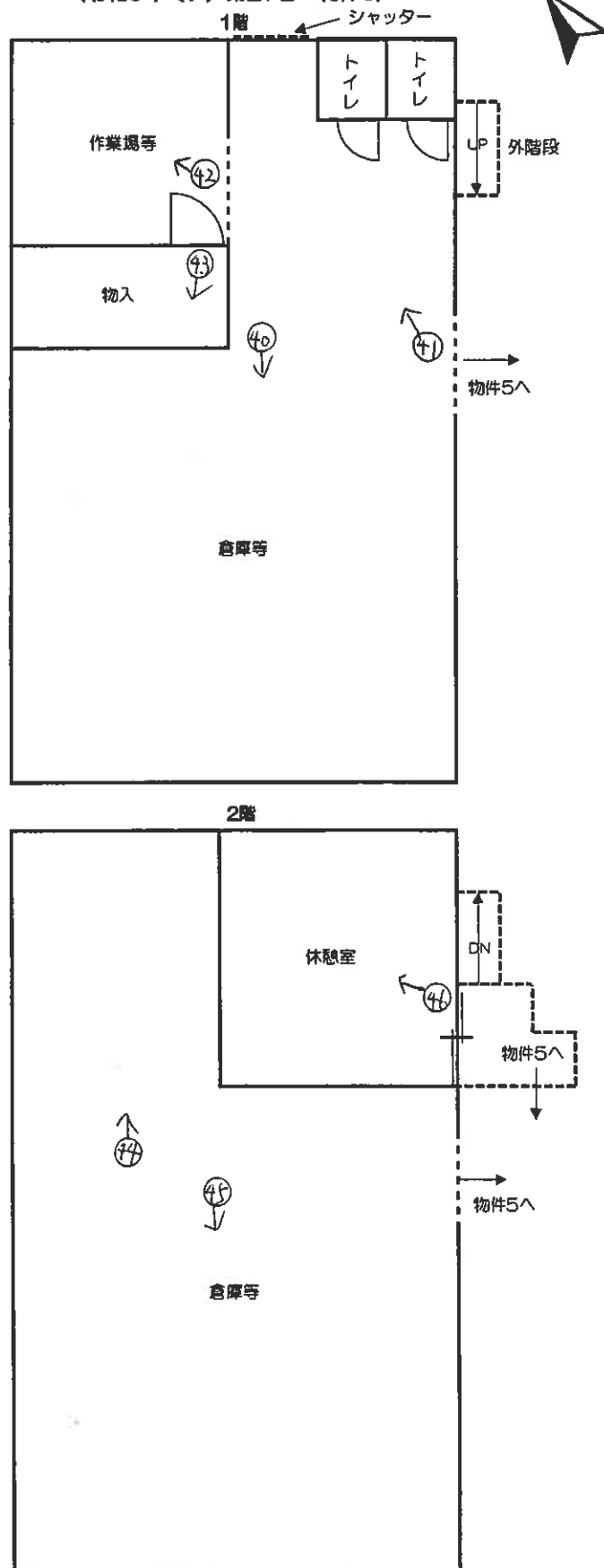
建 物 間 取 図
 〈令和6年（ケ）第27号・物件5〉



←○写真撮影位置・方向

(22 枚目)

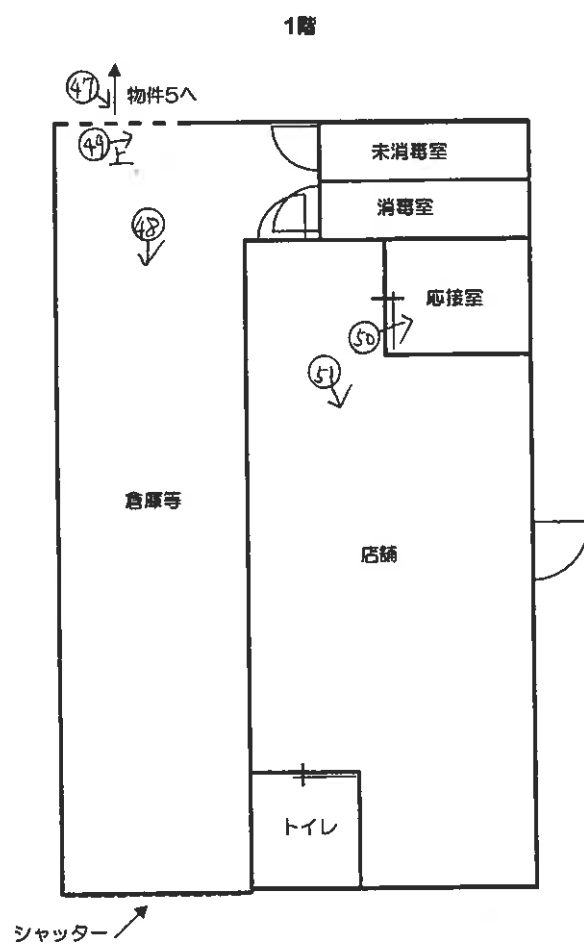
建 物 間 取 図
 (令和6年(ケ)第27号・物件6)



←○写真撮影位置・方向

(23 枚目)

建物間取図
 〈令和6年（ケ）第27号・物件13〉



←○写真撮影位置・方向

(24 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



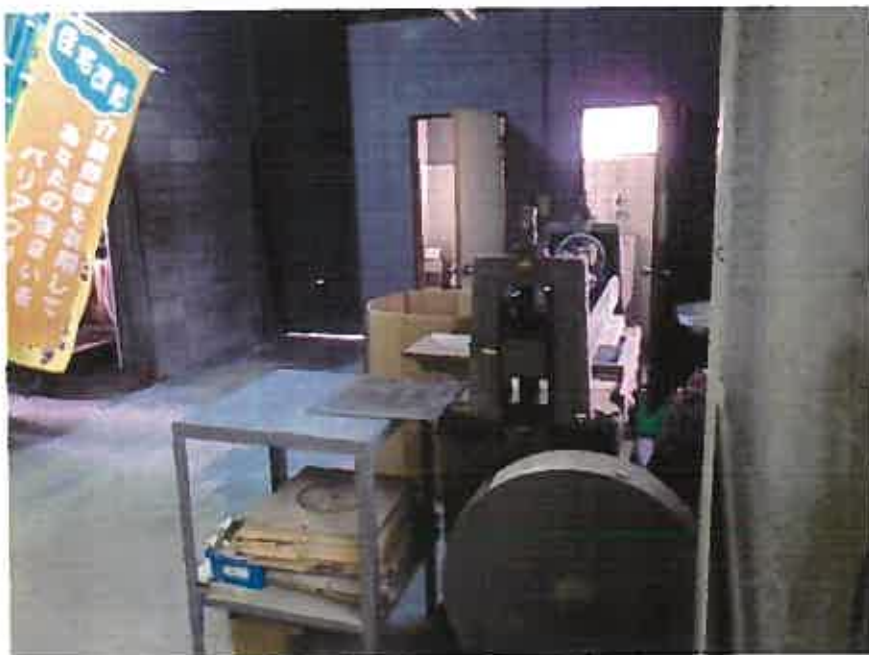
38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51

令和6年 (ケ) 第27号
令和6年 (ケ) 第50号
令和6年 9月27日 現地調査
令和7年 3月15日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 2～7、12、13)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 24,450,000 円		
内 訳 価 格		
物件 2 (土地)	金	1,250,000 円
物件 3 (土地)	金	1,790,000 円
物件 4 (土地)	金	3,620,000 円
物件 5 (建物)	金	8,810,000 円
物件 6 (建物)	金	1,180,000 円
物件 7 (土地)	金	1,860,000 円
物件 12 (土地)	金	3,450,000 円
物件 13 (建物)	金	2,490,000 円

- 1 一括価格は、物件 2～7、12、13 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 2～4、7、12 の内訳価格は物件 5、6、13 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5、6、13 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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
5	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 特記事項参照 同 左

6	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 特記事項参照 同 左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
12	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
13	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 特記事項参照 同 左

番号	特 記 事 項
2～4、 7、12	物件 2～4 土地及び物件 7 土地並びに物件 12 土地は、一体として 1 画地を形成している。
5	登記記録では工場・事務所となっているが、現況は工場・事務所・店舗となっている。また、登記記録では独立した建物であるが物件 6 及び物件 13 と結合し、出入り可能な状態となっている。 また、物件 6 建物正面部分に存する焼却炉や物件 4 土地の北東側中央部に存する集塵機や簡易物置については、場所的關係の観点や物件 5 建物の経済的効用を全うさせる働きを有する等の観点から、物件 5 建物の工場部分との一体性が認められる。したがって、本件では当該設置物等を本件建物の従物と判断した。
6	登記記録では独立した建物であるが、物件 5 と結合し出入り可能な状態となっている。
13	登記記録では店舗となっているが、現況は店舗・倉庫となっている。 また、登記記録では独立した建物であるが物件 5 と結合し、出入り可能な状態となっている。
5、6	物件 5 建物と物件 6 建物は合体しているようにも見受けられたが、詳細な構造等については専門家による調査が必要になるものと判断される。
5、13	物件 5 建物と物件 13 建物の外壁は外部から見て接着しているように見受けられたが、目視の範囲では接合部内部の確認が困難であったことから、その詳細な構造については、専門家による調査・測量が必要になるものと判断される。

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2～4、7、12）

位 置 ・ 交 通	JR 紀勢本線「海南」駅の北西方・道路距離約 2.5 k m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市と隣接市との市境付近に位置し、国道沿いに沿道型店舗や営業所等が見られる地域である。主要幹線道路沿いに存することから、道路アクセスでは比較的優位な地域である。
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 市街化区域 用途地域 近隣商業地域 建 蔽 率 80% 容 積 率 300% 防 火 規 制 無 その他の規制等 宅地造成工事規制区域、建築基準法第 22 条適用区域、土砂災害警戒区域（土石流）
画 地 条 件	規 模：合計 1,374.06 m² 物件 2 142.89 m²（登記面積は概ね正確と判断される。） 物件 3 205.49 m²（同 上） 物件 4 415.46 m²（同 上） 物件 7 213.46 m²（同 上） 物件 12 396.76 m²（同 上） 形 状： 不整形 間口奥行： 間口約 55.0m、奥行約 30.0m（最深部） 地 勢： 概ね平坦である。 接面状況： 三方路
接面道路の状況等	北東側にて概ね現況幅員約 23.0mの舗装国道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に、北西側にて現況幅員約 5.5mの舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に、南東側にて現況幅員約 6.6mの舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に、それぞれ概ね等高に接面する。
土地の利用状況等	対象地の利用状況：工場・倉庫・事務所・店舗等の敷地
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 無（特記事項⑤参照） 下水道 有

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）によれば、本件土地は木材加工工場、その周辺は住宅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特段の情報は無いものの、土壌汚染の端緒が認められる。
特 記 事 項	①本件土地の形状は、所轄法務局備付けの 14 条 1 項地図と概ね一致した。 ②本件各土地間の境界標は確認できなかった。 ③物件 2 土地上の物件 6 建物正面部分に焼却炉が設置されていた。また物件 4 土地の北東側中央部には集塵機や簡易物置が設置されていた。 ④物件 2 土地を所在とする建物登記（家屋番号 1437 番 10、居宅、床面積 13.22 ㎡）が存しているが、現況では本件土地上に該当する建物の存在は認められなかった。 ⑤北東側に接面する国道の北側に主に工業用途に使用する高圧のガス埋設管（一般的な家庭や店舗では利用出来ない。）が存在する。但し、本件土地側には無いため、また主要幹線道路たる国道に埋設されているため、当該高圧ガス埋設管からの引込は事実上困難である。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 5)

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 28 年 5 月 10 日新築（特記事項②参照） 経 過 年 数：約 72 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき等 外 壁：金属サイディング、モルタル等 内 壁：鋼板、板壁等 天 井：ジプトーン、鋼板等 床：コンクリート、木板等 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：工場・事務所・店舗 間 取 り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	総合：劣る 使用資材：やや劣る 施工：やや劣る
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本件建物を野上木工株式会社が占有し使用しているが、本件においては当該占有権原を使用借権と判断した。 ②本件建物は昭和 45 年 10 月に変更、増築、一部取毀、附属建物合棟がされたのち、昭和年月日不詳に一部取壊しが為されている。また増改築部分については判然とせず、目視調査の結果、内外装や設備等での相当程度の老朽化が認められた。 ③本件建物中央部分東側にクリーンエレベーターが設置されていた。また、本件建物外に設置されている集塵機に繋がるダクトが通っていた。 ④本件建物の工場部分には木工用の可動式の機械や、材料、製品等が、展示場部分には家具類等が多数置かれていた。 ⑤本件建物南側に存する階段については、2 階から 3 階に上がる階は塞がれていた。 ⑥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つ

特 記 事 項	たが、実際の被害の有無については不明である。 ⑦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。
---------	--

(物件 6)

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 1 月 17 日新築 経 過 年 数：約 44 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根等 外 壁：金属サイディング等 内 壁：コンクリート、ボード壁等 天 井：鋼板等 床：コンクリート等 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：倉庫 間 取 り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	総合：やや劣る 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目視調査の結果、本件建物については内外装や設備等での経年相応程度の老朽化が認められた。 ②本件建物は物件 5 建物と結合しており、主として倉庫として使用されている。 ③本件建物内には、木工用の可動式機械や多数の材料、製品等が置かれていた。また本件建物 1 階北側の作業スペースには塗装用の設備が設置され、薬液が貯められていた。

特 記 事 項	④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。 ⑤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。
---------	---

(物件 13)

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 46 年月日不詳新築 経 過 年 数：約 54 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき等 外 壁：金属サイディング等 内 壁：クロス貼り、コンクリート等 天 井：クロス貼り、鋼板等 床：フローリング、コンクリート等 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：店舗・倉庫 間 取 り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	総合：やや劣る 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とおり。
特 記 事 項	①本件建物は登記記録によると平成 21 年 2 月に増築されているが、増築部分は不明瞭である。目視調査の結果、当該増築により内外装や設備の一部で経年相応の劣化がやや少なく、また特に目立った不具合等は認められなかったが、建物全体としての経済的耐用年数は満了しているものと判断した。 ②本件建物は物件 5 建物と結合しており、介護用品を取り扱う店舗（介護

特 記 事 項	用品が置かれていた。)と、家具店の展示場兼倉庫(多数の家具類等が置かれていた。)として使用されている。 ③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。 ④目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期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2～4、7、12（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
2	70,600	0.88	142.89	0.75	6,660,000
3	70,600	0.88	205.49	0.75	9,580,000
4	70,600	0.88	415.46	0.75	19,360,000
7	70,600	0.88	213.46	0.75	9,950,000
12	70,600	0.88	396.76	0.75	18,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査： 海南（県）5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $57,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/81 \approx 70,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：格差無し

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/105 \times 100/77 \times 100/103 \approx 100/81$

イ 個別格差：①形状 -10 ②規模 -7 ③三方路 +5

④総合格差 -12 $\approx$ ①×②×③（相乗積）

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 5、6、13（建物）

各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、各建物の価額を求めた。

（物件 5 建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額（円） ア×イ×ウ
5	120,000	987.27	0.02	2,370,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 72 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 60%（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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 72 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年})\} \times (1-0.60) \approx 0.02$$

（物件 6 建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額（円） ア×イ×ウ
6	160,000	235.46	0.02	750,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 44 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 60%（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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 44 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年})\} \times (1-0.60) \approx 0.02$$

（物件 13 建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額（円） ア×イ×ウ
13	140,000	104.76	0.05	730,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 54 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 0%（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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 54 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年})\} \times (1-0.00) \approx 0.05$$

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。

なお、物件5建物及び物件13建物については法定地上権が成立するが、物件6建物については土地・建物が抵当権設定時において同一所有者に帰属していないため、法定地上権は成立しない。したがって、物件6建物については当事者間における個別事情等を考慮して、使用貸借に基づく使用借権が成立するものと判断した。

また、それぞれの土地利用権等の範囲については、上記各建物の建築面積比率により求めるものとし、便宜上、各々の物件土地ごとに建築面積比率に基づく按分計算を行うことにより、各物件の土地利用権等価格を求めた。

・各建物の建築面積				
物件5建物	374.83 m ²	物件6建物	117.73 m ²	物件13建物 104.76 m ²
(各建物の建築面積合計 597.32 m ²)				

①-A 土地利用権等（法定地上権）価格

物件 番号	建付地価格（円）	建築面積比率按分	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
2	6,660,000	(374.83+104.76) /597.32	0.55	法定地上権	2,940,000
3	9,580,000	(374.83+104.76) /597.32	0.55	法定地上権	4,230,000
4	19,360,000	(374.83+104.76) /597.32	0.55	法定地上権	8,550,000
7	9,950,000	(374.83+104.76) /597.32	0.55	法定地上権	4,390,000
12	18,490,000	(374.83+104.76) /597.32	0.55	法定地上権	8,170,000

①-B 土地利用権等（使用借権）価格

物件 番号	建付地価格（円）	建築面積比率按分	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
2	6,660,000	117.73/597.32	0.20	使用借権	260,000
3	9,580,000	117.73/597.32	0.20	使用借権	380,000
4	19,360,000	117.73/597.32	0.20	使用借権	760,000
7	9,950,000	117.73/597.32	0.20	使用借権	390,000
12	18,490,000	117.73/597.32	0.20	使用借権	730,000

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
2	6,660,000	※1) -3,200,000		0.60	0.60	1,250,000
3	9,580,000	※1) -4,610,000		0.60	0.60	1,790,000
4	19,360,000	※1) -9,310,000		0.60	0.60	3,620,000
5	2,370,000	※2) +22,100,000	1.00	0.60	0.60	8,810,000
6	750,000	※2) +2,520,000	1.00	0.60	0.60	1,180,000
7	9,950,000	※1) -4,780,000		0.60	0.60	1,860,000
12	18,490,000	※1) -8,900,000		0.60	0.60	3,450,000
13	730,000	※2) +6,180,000	1.00	0.60	0.60	2,490,000
一括価格 (合計)						24,450,000

※1) 各物件土地から控除する土地利用権等価格の合計を記載。

※2) 物件5建物、物件6、物件13建物に加算する土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

土地利用権等（法定地上権）価格の合計 28,280,000 円

物件5建物の建築面積 374.83 m²

物件13建物の建築面積 104.76 m²

・物件5建物に加算する土地利用権等（法定地上権）価格〈建築面積按分〉

∴ 28,280,000 円 × 374.83 m² / (374.83 m² + 104.76 m²) ≒ 22,100,000 円

・物件13建物に加算する土地利用権等（法定地上権）価格〈建築面積按分〉

∴ 28,280,000 円 × 104.76 m² / (374.83 m² + 104.76 m²) ≒ 6,180,000 円

・物件6建物に加算する土地利用権等（使用借権）価格

前記における土地利用権等（使用借権）価格の合計 2,520,000 円

ウ 占有減価修正：物件5については使用借権が付着しているが、買受人たる新所有者に対抗できない権利であることから、特に考慮なしと判断した。

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性及び残置物の存在等を考慮した。

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 地価調査価格 海南（県）5-2

所 在：海南市船尾字東濱 186 番 56

価 格：57,200 円/㎡

位 置：JR 紀勢本線「海南」駅の北西方、道路距離約 1 k m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：140 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：北 14.0m 国道

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：中低層の店舗、医院等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産評価額（令和 6 年度）

物件 2（土地）： 6,909,667 円

物件 3（土地）： 9,936,787 円

物件 4（土地）： 20,090,211 円

物件 5（建物）： 5,053,615 円

物件 6（建物）： —

物件 7（土地）： 10,322,188 円

物件 12（土地）： 19,185,944 円

物件 13（建物）： 269,896 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 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以上

物 件 目 録

2 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番10

地 目 宅地

地 積 142.89平方メートル

共有者	A	持分336分の60
共有者	B	持分336分の60
共有者	C	持分336分の48
共有者	D	持分336分の60
共有者	E	持分336分の24
共有者	F	持分336分の24
共有者	G	持分336分の30
共有者	H	持分336分の15
共有者	I	持分336分の15

3 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番54

地 目 宅地

地 積 205.49平方メートル

共有者	A	持分336分の60
共有者	B	持分336分の60
共有者	C	持分336分の48
共有者	D	持分336分の60
共有者	E	持分336分の24
共有者	F	持分336分の24
共有者	G	持分336分の30
共有者	H	持分336分の15
共有者	I	持分336分の15

物 件 目 録

4 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1 4 3 7 番 5 8

地 目 宅地

地 積 4 1 5 . 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 3 6 分の 6 0

共有者 B 持分 3 3 6 分の 6 0

共有者 C 持分 3 3 6 分の 4 8

共有者 D 持分 3 3 6 分の 6 0

共有者 E 持分 3 3 6 分の 2 4

共有者 F 持分 3 3 6 分の 2 4

共有者 G 持分 3 3 6 分の 3 0

共有者 H 持分 3 3 6 分の 1 5

共有者 I 持分 3 3 6 分の 1 5

5 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦 1 4 3 7 番地 5 8、1 4 3 7
番地 5 4

家屋 番号 1 4 3 7 番 5 8

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 3 7 4 . 8 3 平方メートル

2 階 3 6 8 . 3 5 平方メートル

3 階 2 4 4 . 0 9 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 3/36 分の 6/36
共有者 B 持分 3/36 分の 6/36
共有者 C 持分 3/36 分の 4/36
共有者 D 持分 3/36 分の 6/36
共有者 E 持分 3/36 分の 2/36
共有者 F 持分 3/36 分の 2/36
共有者 G 持分 3/36 分の 3/36
共有者 H 持分 3/36 分の 1/36
共有者 I 持分 3/36 分の 1/36

6 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦 1437番地58

家屋 番号 1437番58の1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 117.73平方メートル
2階 117.73平方メートル

所有者 野上木工株式会社

7 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番55

地 目 宅地

地 積 213.46平方メートル

所有者 野上木工株式会社

12 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦

地 番 1437番56

令和 6年(ケ)第 27号

令和 6年(ケ)第 50号

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 396.76平方メートル

所有者 野上木工株式会社

13 所 在 和歌山市毛見字琴ノ浦 1437番地56

家屋 番号 1437番56

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 104.76平方メートル

所有者 野上木工株式会社