

## 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（BIT）（<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。

和歌山地方裁判所民事部執行係

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月29日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 木岡 美香子

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 6年 4月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月10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 6年 5月31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 6年 5月15日 午前10時00分から 令和 6年 5月15日 午後 3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 6年 3月29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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	5,450,000 4,360,000	一括	1,090,000	77,500	11,853
1	1,100,000				
2	4,350,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 和歌山県橋本市高野口町小田字一本木                |
|   | 地 番   | 458番20                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 181.74平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 和歌山県橋本市高野口町小田字一本木458番地20         |
|   | 家屋 番号 | 458番20                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 59.78平方メートル<br>2階 52.93平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月 8日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 廣畑 克巳

- 
- 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  
【物件番号1, 2】  
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   | 和歌山県橋本市高野口町小田字一本木                |
|   | 地 番   | 458番20                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 181.74平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 和歌山県橋本市高野口町小田字一本木458番地20         |
|   | 家屋 番号 | 458番20                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 59.78平方メートル<br>2階 52.93平方メートル |



令和5年(ケ)第57号  
令和5年11月16日受理  
令和5年12月25日提出

# 現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 和歌山県橋本市高野口町小田字一本木                |
|   | 地 番   | 458番20                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 181.74平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 和歌山県橋本市高野口町小田字一本木458番地20         |
|   | 家屋 番号 | 458番20                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 59.78平方メートル<br>2階 52.93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)
<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(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
<b>建 物</b>	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 — 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

門柱に所有者の苗字が記載された表札が付けられていた。

### 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) 本件土地は南東側と西側が道路に面しているが、南東側の道路は本件土地より高くなっており、出入りはできない。
- (3) 本件土地の西側以外は低いコンクリートブロック塀と鉄製のフェンスで仕切られていた。玄関前の樹木が少し458番4の土地にはみ出していた。(写真1、3)
- (4) 本件土地の西南端に簡易物置が置かれていた。(写真3)
- (5) 駐車場の下に浄化槽が埋め込まれていた。

### 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22年7月築であり、築後約13年が経過している。状態は目視の範囲では経年劣化の範囲内であるが、建物内には動産類が散乱していてすべての箇所を確認することができなかった。主な不具合部分は下記のとおりである。雨漏りやシロアリの兆候はなかった。
  - ①屋根瓦が色あせて、まだら模様になっていた。(写真2)
  - ②1階トイレの鍵が丸ごと外されていた。(写真5)
  - ③1階トイレ横の壁が異常に汚れていた。(写真6)
- (3) 令和5年10月頃まで建物内で猫を1匹飼っていたようだが、建物に猫による傷等があるかどうかは確認できなかった。

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>本件建物には私が住んでいます。特に大きな不具合はありませんが、細かい不具合はあります。例えば、1階トイレのドアの鍵はありませんし、その横の壁も汚れています。雨漏りやシロアリはないと思います。今年の10月頃まで、建物内で猫を1匹飼っていました。特に傷等は無いと思います。</p> <p>御覧のとおり、建物内には動産類が散乱しています。少し前に役場の人たちに片づけてもらって、必要な物は和室、不要な物はリビングに置いてもらったのですが、2階にもたくさんの動産類が散乱しています。庭にもいろいろと動産類を置いています。体調も悪いので、一人ではとても片づけられません。娘と一緒に役場に相談に行きたいと思います。</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  
( 4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 5年11月17日(金) 13:20 ~ 13:30	橋本市役所	住民登録等調査
” 13:35 ~ 13:45	和歌山地方法務局 橋本支局	登記等調査
” 14:00 ~ 14:15	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 5年12月12日(火) 10:30 ~ 11:00	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
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。		
<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)



4 地区外

(座標値種別：測量成果)

-40306.316



A4判に縮小



請求部	所在	橋本市高野口町小田字一本木			地番	458番20			
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				備付年月日 (原図)			補記事項		

請求番号：7-1  
(1/1)

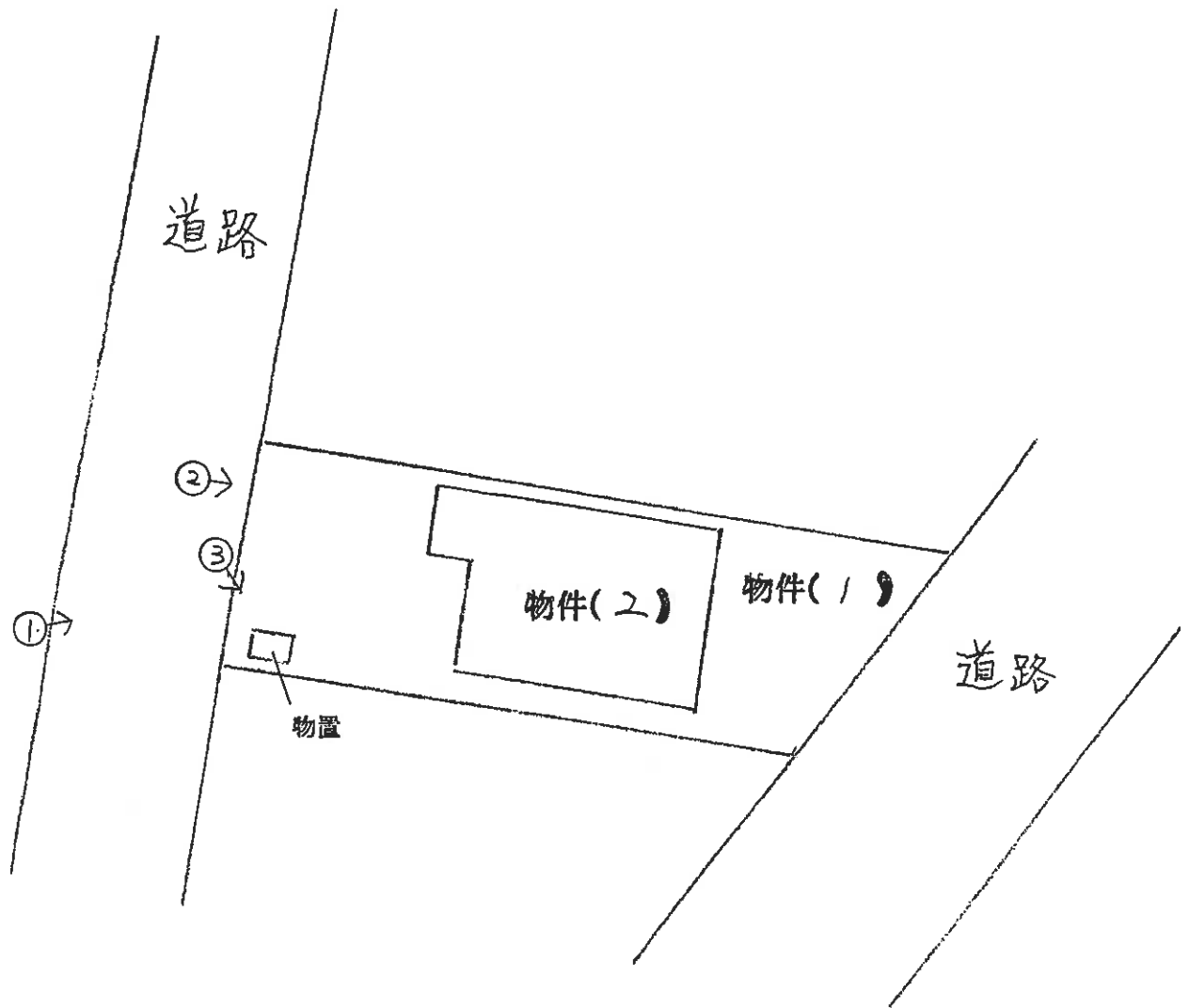
( 6 枚目 )

公用





# 土地建物位置関係図



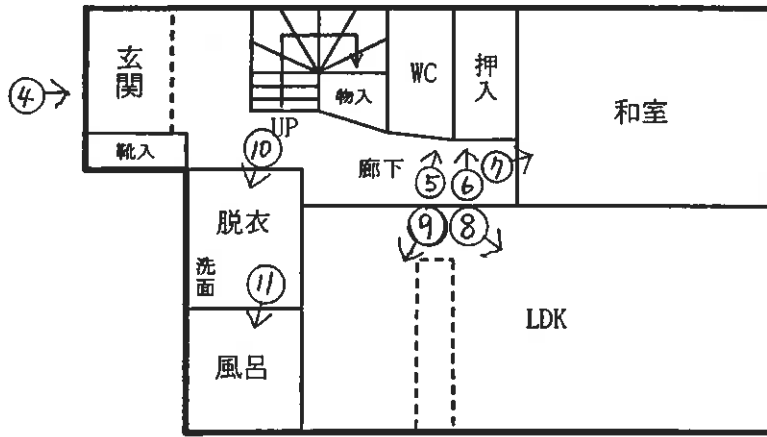
←○写真撮影位置・方向

( 9 枚目)



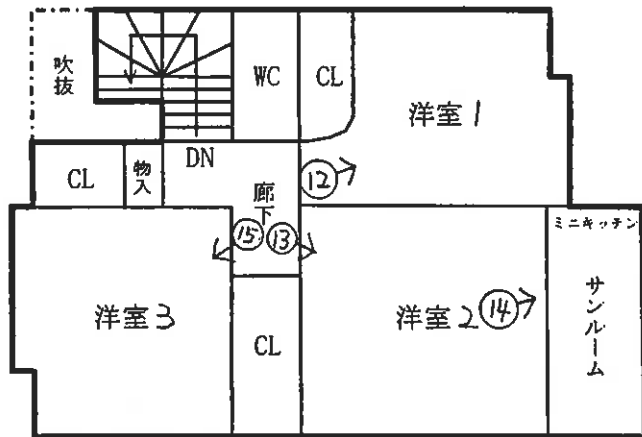
# 建物間取図

(令和5年(ケ)57号)



1階

←○写真撮影位置・方向



2階

( 10 枚目)



1  
全景



2  
屋根の状態



3  
簡易物置



4  
玄関



5 1F  
トイレの  
鍵がない  
状況



6 1F  
廊下の  
壁の汚れ



7  
和室



8  
LDK



9  
台所



10  
脱衣所



11  
浴室



12 2F  
洋室1





13 2F  
洋室2



14 同上  
サンルーム



15 2F  
洋室3

令和5年 (ケ) 第 57号  
令和5年12月12日 現地調査  
令和6年 1月 9日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

美濃部 元秀 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,100,000 円
物件2 (建物)	金 4,350,000 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の内訳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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
1, 2	特にない		

#### 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和歌山線「高野口」駅の南方・道路距離約2.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 周辺には柑橘畑等の農地のほか、寺院及び墓地等も見られ、南方至近には紀の川が東西に流れている。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制等	都市計画区域 無指定 70% 300% 無 東端部：埋蔵文化財包蔵地（「小田遺跡」）
画地条件	規模181㎡74(登記記載)で、ほぼ長方形の平坦地である。	
接面道路の状況	幅員約6mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)が西側に等高に接面し、幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)が南東側に同市道の北西側道路区域(北西向き傾斜の法面土羽)部分を介して1.8m前後高く接面する。 西側私道は南方至近で行き止まりとなっている。尚、南東側市道から目的土地へは進入できない状況であり、同市道の幅員は南方至近でやや狭小となっている。	
土地の利用状況等	所有者が物件2建物の敷地として占有使用している。 北西部の庭木の一部が北側目的外隣接地上にはみ出している。 南西部に簡易物置が置かれている。	
供給処理施設	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
土壌汚染等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図(昭和60年頃)では織物工場等が所在していた模様であるが、登記事項調査並びに聴取などでも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。	
特記事項	特になし	

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22年7月23日新築 経過年数：約13年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構造：木造 屋根：セメントかわらぶき 外壁：ボード吹付 内壁：クロス等 天井：クロス、平板等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水設備等 その他：特になし
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	普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として占有使用している。 目的建物内には多数の動産類が置かれている。 令和5年10月頃まで建物内で猫1匹を飼っていたとのことである。
特 記 事 項	1階トイレのドアの鍵が外れている等の不具合が認められる。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	18,000	1.02	181.74	1.00	3,340,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 橋本-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $29,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99/100 \times 100/104 \times 100/153 \approx 18,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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 1.04

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率  
 $100/99 \times 100/103 \times 100/150 \times 100/100 \approx 100/153$

イ 個 別 格 差 : 方位 1.01, 二方路 1.01 (相乗積 1.02)

(第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 最有効使用の状態にあり、必要なしと判断した。

#### (2) 建物価格 (物件2)

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、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	112.71	0.34	5,750,000

ウ 現 価 率 : 経過年数13年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率40%、残価率5%

目的建物の現況等を考慮して、観察減価率を上記のとおり査定した。

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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}15\text{年} / (\text{経過年数}13\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}15\text{年})\} \times (1-0.40) \approx 0.34$

## 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

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	3,340,000	0.45	法定地上権	1,500,000

### ② 内訳価格及び一括価格

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	3,340,000	-1,500,000		1.00	0.60	1,100,000
2	5,750,000	+1,500,000	1.00	1.00	0.60	4,350,000
一括価格 (合計)						5,450,000

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 参考価格資料

### 1 地価公示価格（橋本-5）

所 在：橋本市高野口町向島字上嶋6番12

価 格：29,000円/㎡

位 置：JR和歌山線「高野口」駅の南方、道路距離約1.2km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：212㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南4m市道

用途指定等：都市計画区域、無指定（建蔽率70%、容積率300%）

地域の概要：一般住宅を中心とする小規模分譲住宅地域

### 2 固定資産評価額（令和5年度）

物件1（土地）：2,347,353円

物件2（建物）：5,144,545円

## 第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 付近案内図

3 公図写し

4 地積測量図写し

5 建物図面写し・各階平面図写し

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 和歌山県橋本市高野口町小田字一本木                |
|   | 地 番   | 458番20                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 181.74平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 和歌山県橋本市高野口町小田字一本木458番地20         |
|   | 家屋 番号 | 458番20                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 59.78平方メートル<br>2階 52.93平方メートル |

