

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28日
 和歌山地方裁判所民事部執行係
 裁判所書記官 松本 篤郎

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 4月25日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 9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 5月30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 5月14日 午前10時00分から 令和 7年 5月14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 3月28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 | 和歌山県海南市岡田字六拾石 |
| | 地 番 | 182番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県海南市岡田字六拾石182番地13 |
| | 家屋 番号 | 182番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.48平方メートル
2階 46.70平方メートル |



物件明細書

令和 6年10月 7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 | 和歌山県海南市岡田字六拾石 |
| | 地 番 | 182番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県海南市岡田字六拾石182番地13 |
| | 家屋 番号 | 182番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.48平方メートル
2階 46.70平方メートル |



令和6年(ケ)第29号
令和6年5月31日受理
令和6年8月22日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 武藤 隆

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県海南市岡田字六拾石 |
| | 地 番 | 182番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県海南市岡田字六拾石182番地13 |
| | 家屋 番号 | 182番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.48平方メートル
2階 46.70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 □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

表札等は見当たらなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は周囲に民家や工場、田畑の混在する分譲宅地の一角に存在し、その形状は6枚目の公図(14条1項地図)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) 本件土地北側は用水路を挟んで河川の堤防部分に接している。用水路は本件土地側の泥揚場の幅が約60cm、水路の幅が約60cmであった。なお、公図では本件土地の北側は河川に接しており、北東側の一部のみ182番9の土地(地積:0.23㎡、地目:用悪水路)と接しているが、この経緯については不明である。
- (4) 西側隣地を含む一帯は空き地であったが、その一角にソーラーパネルが複数設置されていた。
- (5) 本件土地の周囲は東側の一部を除きコンクリート製の壁で仕切られている。
- (6) 本件土地は、北側用水路及び西側隣地から高い位置にあり、西側隣地との高低差は概測で1メートル弱程度であった。
- (7) 本件土地の北西側のコンクリート製の壁に亀裂が見受けられた(写真2)。

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7~9枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 登記記録によれば、本件建物は平成8年7月築であり、築後約28年が経過しているところ、経年以上の著しい劣化が見受けられた。
- (3) 建物内では、多数匹の猫が飼育されており、強い獣臭がしていた。
- (4) リビングダイニングや台所、和室の天井からは多数のハエが付着したハエ取り紙がいくつもぶら下がっていた(写真7~9)。
- (5) 建物内の床は、かなりの部分が猫の毛や排泄物などで汚れており、手入れ等はなされていないように見受けられた。シロアリの兆候は確認できなかったものの、床材の状況を含め、詳細については専門家による調査を要する。
- (6) 建物内の壁は、破れ、はがれ、傷及び汚れが多数見られた。壁面に板が貼られているため状態を確認できない箇所もあったが、リビングダイニングや2階の廊下、洋室2など複数個所に穴が空いていた(写真7, 14, 16, 17)。
- (7) 障子やふすまなどの建具や、下駄箱・台所の戸棚などといった作り付けの家具等にも著しい汚損が見られた。各洋室や洗面所、トイレ、物入などの扉の建付けがいずれも悪くなっており、一度開けると閉じることができなかった。2階廊下からベランダへ出るためのドアが固着しており、開くことができなかった。
- (8) 1階和室の天井2か所に雨漏り跡があった(写真18, 19)。
- (9) 2階洋室2の物入れ部分の天井の一部がずれていた(写真20)。
- (10) 建物内の劣化が著しいため、専門家による詳細な調査、点検及び修繕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
所有者	<p>本件建物には私と家族が住んでいます。平成30年に引っ越してきました。</p> <p>住み始めてすぐに1階の和室で雨漏りがありましたが、知らないうちに雨漏りしなくなったので、補修などはしていません。</p> <p>リフォームや増築などはしていません。</p> <p>2階の廊下からベランダへ出る扉は開くことができません。</p> <p>シロアリは見たことがありませんし、防蟻処理などもしたことはありません。</p> <p>猫は10匹から20匹くらい飼っていると思いますが、正確な数はわかりません。</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)

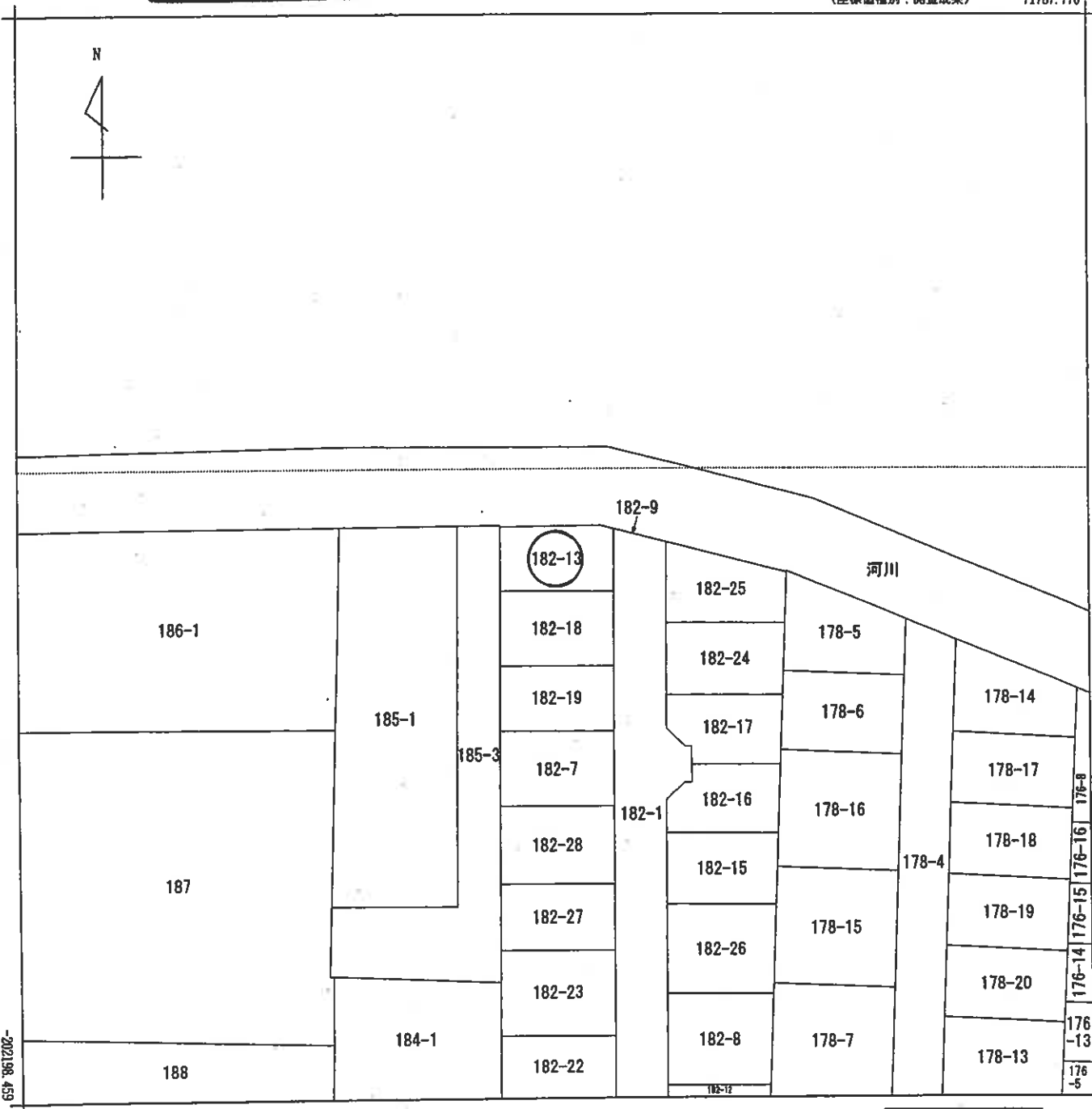
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 6年 6月 3日 (月) 10:00 ~ 10:05	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年 6月 7日 (金) 14:25 ~ 14:40	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 6年 6月 7日 (金) 15:10 ~ 15:20	海南市役所	地籍等調査
令和 6年 7月 11日 (木) 10:00 ~ 10:58	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項)		
<input 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

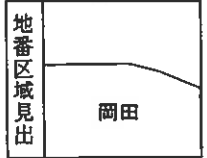
(座標値種別：測量成果) -71787.770

-202072.459



-71912.770 (座標値種別：測量成果)

A4判に縮小



請求分	所在	海南市岡田字六拾石				地番	182番13			
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3月			備付年月日(原図)	平成21年1月28日			補記事項		

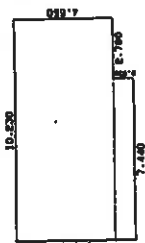
登記年月日：平成8年7月9日

7.8.7.9

建物図面
各階平面図

0902753 各階平面図

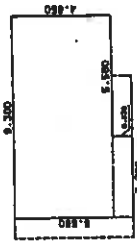
家屋番号	182番13
建物の所在	海南市岡田字六拾石182番地13



1 階

求積表

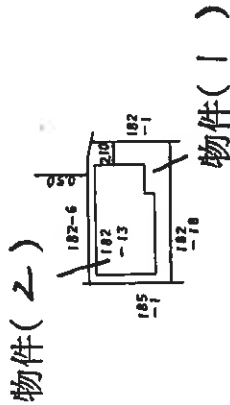
4.650 × 10.230 =	47.569500
0.930 × 7.440 =	6.919200
合計	54.488700
床面積	54.48 ㎡



2 階

求積表

4.650 × 9.300 =	43.245000
0.930 × 3.720 =	3.459600
合計	46.704600
床面積	46.70 ㎡



物件(2)

物件(1)

作製者

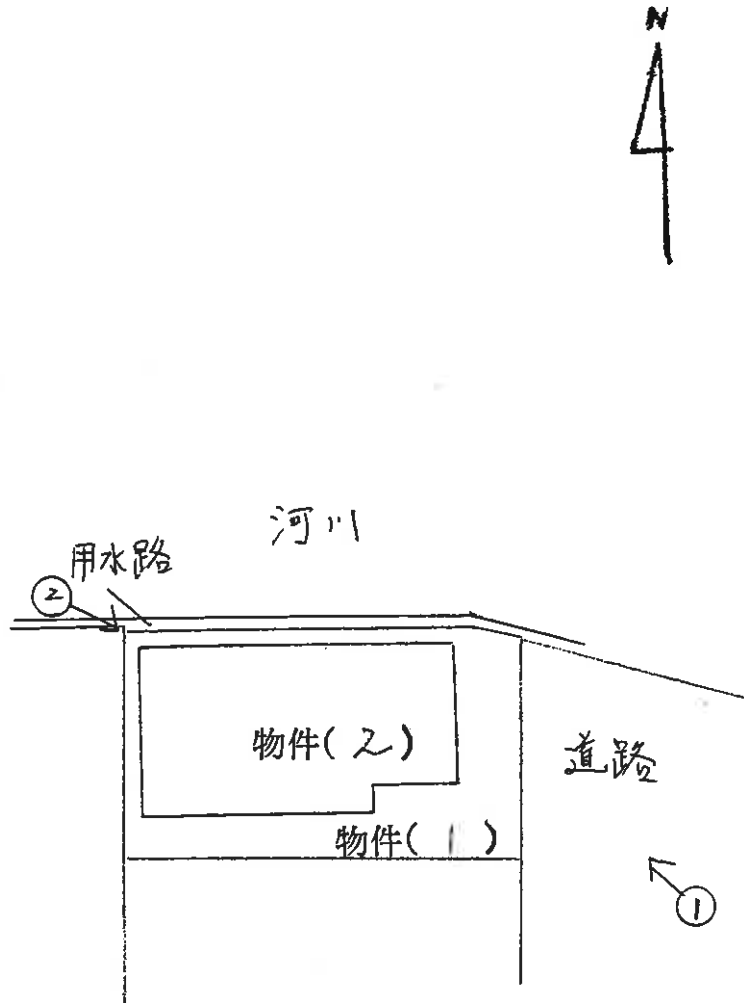
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

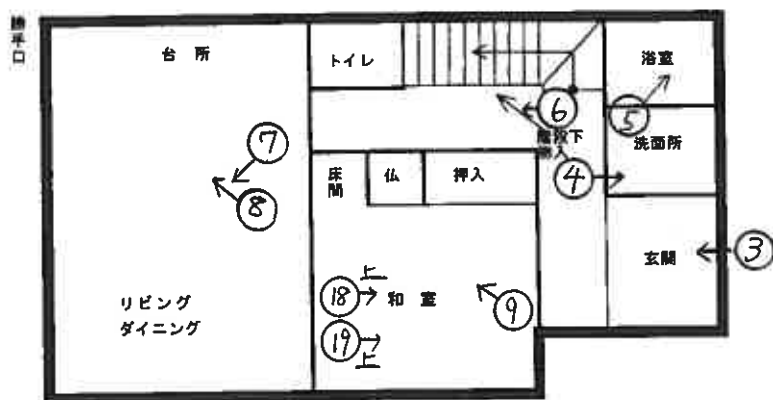
(8 枚目)

建物間取図

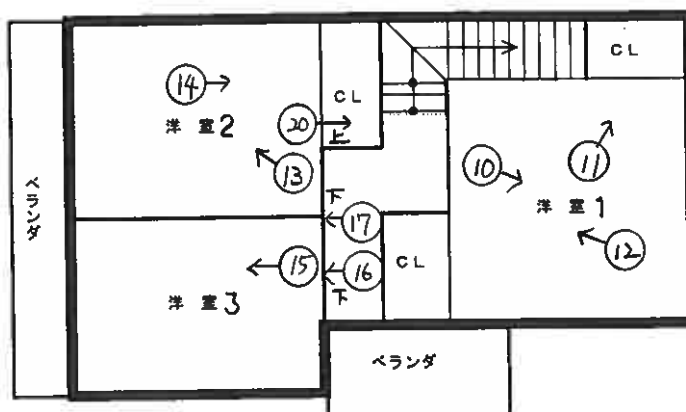
物件 2



1階



2階



←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20

求 意 見 書

船 木 博 央 殿

令和 7年 1月 29日
和歌山地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官 松本 篤郎

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
- ② 不相当である。

「
|
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

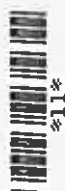
令和 7年 2月 6日

評価人 船木 博央



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県海南市岡田字六拾石 |
| | 地 番 | 182番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県海南市岡田字六拾石182番地13 |
| | 家屋 番号 | 182番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.48平方メートル
2階 46.70平方メートル |



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	880,000	620,000	0
2	800,000	560,000	0
1, 2	1,680,000	1,180,000	一括
(備 考)			



令和6年(ケ)第29号
令和6年7月11日現地調査
令和6年7月30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

船木 博央

第1 評価額

一括価格	
金1,680,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金880,000円
物件2 (建物)	金800,000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、ほぼ登記事項と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載の通り	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載の通り	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「黒江」駅の北東方・道路距離約1.7km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	海南市北部に位置するやや古い造成住宅地域。系統は行き止まりと判定した。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% 指定なし 亀の川浸水想定区域内。
画地条件	ほぼ整形の中間画地。間口約7.3m、奥行約13.2m程度。画地内はほぼ平坦である。 登記面積100.60㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	・東側道路は約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）道路とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載の通り。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし	
土壌汚染等	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出・廃止届は出されていない。	
特記事項	・北西部の背面ブロック擁壁にクラックがある。 ・周辺には水路や農地が多く見られる。	

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）：平成8年7月4日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構造：木造 屋根：セメント瓦葺 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：板等 設備：電気、給排水等 その他：特にない
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：居宅。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・1階の和室の天井に雨漏り痕のようなものが見られた。 シロアリ被害は確認できなかった。 上記被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において、被害が発生している可能性は否定できない。 ・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかった。 ・設備は使用可能かどうかの確認は行っていないが、建具の汚損、破損は多く見られた。 ・玄関扉が開閉しにくく、室内の汚損は激しい。 ・室内で猫を数十匹飼育しているようである。猫か他の動物と思われる排泄物が室内に多数放置されており、室内は異臭を放っていた。押入に穴を開けて押入の中にも猫が出入りできるようにしている。 ・内壁が破損し、補修の板を張っている箇所が複数ある。 ・クロスが破れその下地も傷んでいる箇所が多数見られた。 ・2階洋室のクローゼット内部の天井が外れていた。

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	30,400	1.02	100.60	0.95	2,963,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 海南-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,600\text{円}/\text{m}^2 \times 99.0/100 \times 100/101 \times 100/76 \approx 30,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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 (1.01)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 総合格差
 $100/87 \times 100/109 \times 100/80 \times 100/100 \approx 100/76$

イ個別格差：方位 (1.02)

ウ地積：登記面積による。

エ建付減価補正：建物と敷地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	140,000	101.18	0.01	142,000

ウ現価率：・経過年数約28年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率80%（経過年数、損傷、汚損の程度等を考慮）、残価率5%

・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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1 - 0.8) = 0.01$$

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) (千円未満四捨五入) ア×イ≒ウ
1	2,963,000	0.45	法定地上権	1,333,000

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	2,963,000	-1,333,000	/	0.90	0.60	880,000
2	142,000	+1,333,000	1.00	0.90	0.60	800,000
一括価格 (合計)						1,680,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：室内の汚損、破損が激しく不動産全体としての市場性が特に劣ると判断した。

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（海南-7）

所在：海南市岡田字南山崎771番1

価格：23,600円/㎡

位置：JR紀勢本線「黒江」駅の東方 道路距離約800m

価格時点：令和6年1月1日

地積：586㎡

供給処理施設：水道

接面街路：西2m市道

用途地域等：非線引都市計画区域、用途指定なし（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）2,068,738円

物件2（建物）1,843,836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（A4に縮小）
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県海南市岡田字六拾石 |
| | 地 番 | 182番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県海南市岡田字六拾石182番地13 |
| | 家屋 番号 | 182番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.48平方メートル
2階 46.70平方メートル |

