

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 和歌山県橋本市清水字焼地藏
地 番 328番9
地 目 宅地
地 積 231.37平方メートル
- 2 所 在 和歌山県橋本市清水字焼地藏 328番地10、328番地9
家屋 番号 328番10
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル



物件明細書

令和 7年 2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

-
- 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 | 和歌山県橋本市清水字焼地藏 |
| | 地 番 | 328番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市清水字焼地藏 328番地10、328番地9 |
| | 家屋 番号 | 328番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル |



令和6年(ケ)第68号
令和6年11月5日受理
令和7年1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 | 和歌山県橋本市清水字焼地藏 |
| | 地 番 | 328番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市清水字焼地藏 328番地10、328番地9 |
| | 家屋 番号 | 328番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 57.96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項地区)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

建物南西側の門柱に所有者の苗字（アルファベット）が記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は田畑や住宅が混在する地域の一面にあり、本件建物の敷地となっている。
- (2) 本件土地の形状は、概ね6枚目の公図（14条1項地図）のとおりである。なお、本件土地南東側の道路と接している部分が約0.6mセットバックしている。
- (3) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (4) 本件土地中央部分には簡易物置が置かれていた。

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7～9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、平成20年2月築であり、築後約17年が経過している。壁紙の汚れ・破れ、ふすまの破れ・補修跡などが見られたが、劣化の程度は経年相当であるものと思われる。目視の範囲では、シロアリの兆候や雨漏りはなかった。目視により確認できた主な不具合箇所は以下の通りである。
 - ① 1階階段横の壁面がくり抜かれ棚状に加工されている（写真8）。
 - ② 洋室1の壁面に補修箇所があった（写真10）。
 - ③ 洋室2の壁紙が広範囲にわたってはがされていた（写真12）。
 - ④ 洋室1，洋室2のドアの表面がはがれていた（写真13）。
- (3) 本件建物はオール電化住宅である。
- (4) LDにキャットウォークが取り付けられていた。
- (5) 建物南部分にウッドデッキが存在した。
- (6) 複数匹の犬猫が飼育されており、室内は動物のおいがした。

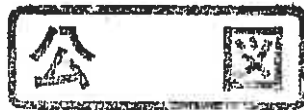
以上

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>本件建物は私が家族とともに居住しています。 シロアリや雨漏りを見たことはありません。 リフォームなどはしていません。 この建物の施工は住宅メーカーですが、実際に建築した大工は私の父であり、通常よりも断熱材が多く入っていると聞いています。躯体もしっかり作っていると思います。</p> <p>1階階段横の壁にある小さな棚は、壁に穴をあけてしまった部分を加工して作りました。洋室2の壁にも穴をあけてしまったので、応急的な補修をしました。洋室2の西側内壁の壁紙は4分の1ほどはがされています。2階廊下天井の火災報知器が壊れたので、外したままになっています。</p> <p>ウッドデッキはもともとあったものを私が作り直しました。 室内で犬2匹と猫3匹を飼っています。猫は3、4年前くらいから飼い始めましたが、犬はこの家に住み始めたころから継続して飼っています。LDのキャットウォークは後から設置しました。壁紙の汚れやドアの表面の剥がれなどは、ほとんどが動物によるものです。</p> <p>家族に喫煙者がいます。 本件土地はもともと2筆の土地でしたが、本件建物を建てた後、合筆しました。地籍調査には私が立ち会っており、特に境界についてもめたりもしていません。</p> <p>本件土地の東側隣地(328番1)は未舗装の通路のようになっていますが、私有地であり、道路ではありません。</p> <p>住み始めたころに、水利組合に協力金として10万円を支払いました。排水を流すなら支払う必要があるとのことでした。買受人が再度負担すべきものなのかどうかはわかりません。</p> <p>室内の残置動産は買受人において処分してもらって構いません。</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)

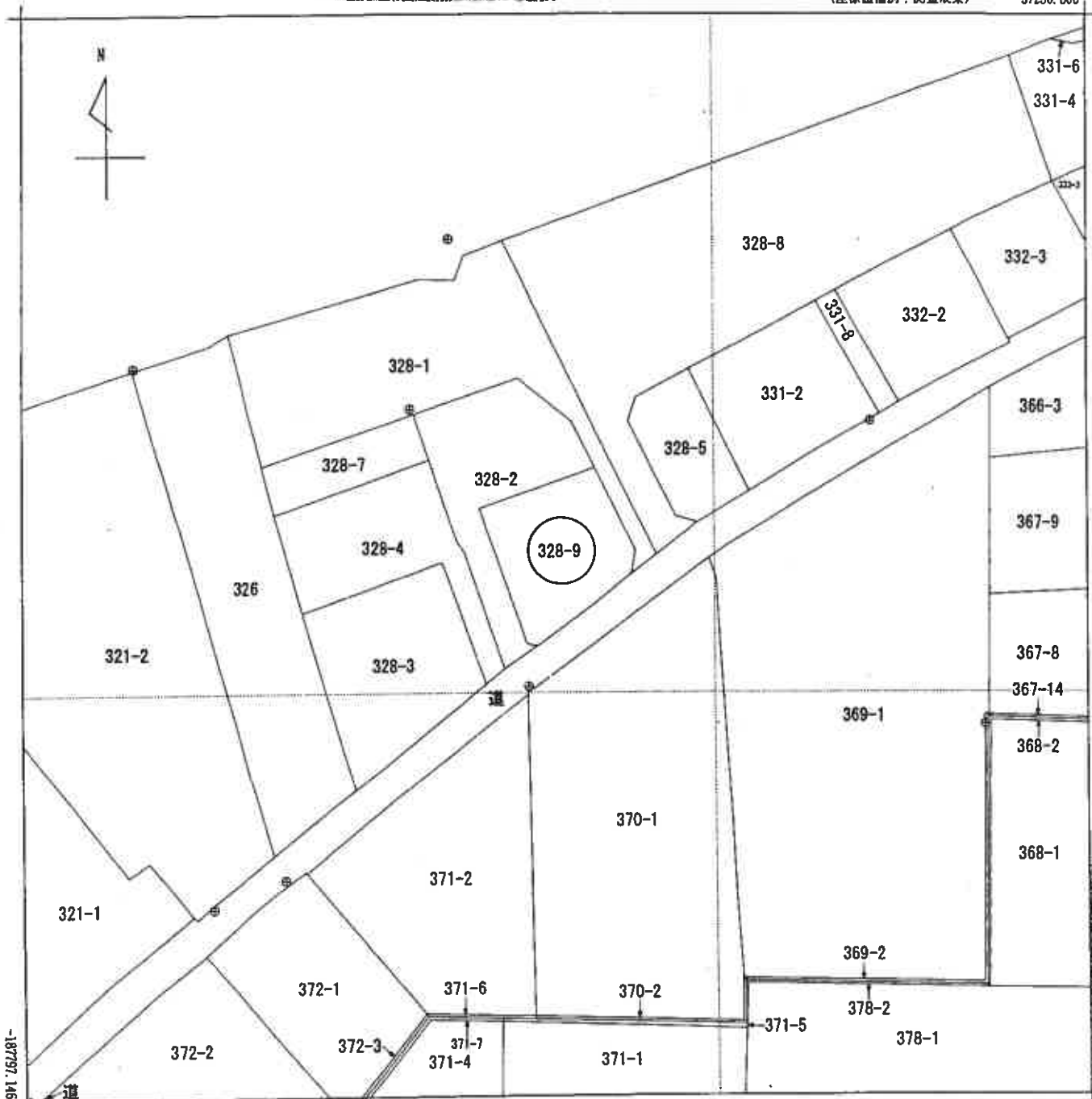
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 6年11月11日(月) 14:00 ~ 14:10	橋本市役所	地籍等、課税資料調査
〃 14:20 ~ 14:30	和歌山地方法務局橋本支局	登記等調査
〃 14:46 ~ 15:03	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 6年12月 5日(木) 12:55 ~ 13:27	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 年 月 日() : ~ :		
令和 年 月 日() : ~ :		
令和 年 月 日() : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は、施錠されていたので、立会人立会いの下、解錠技術者に解錠させて調査を実施した。		
<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)



(座標値種別：測量成果)

-37230.860

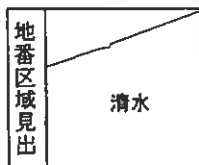


-187671.146

-187671.146

-37355.860

(座標値種別：測量成果)



A4判に縮小

請求部	所在	橋本市清水字焼地藏			地番	328番9	
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29年2月	備付年月日(原図)	令和2年4月30日	補記事項

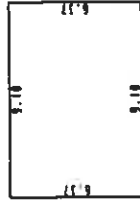
登記年月日：平成20年3月5日

建築物平面図

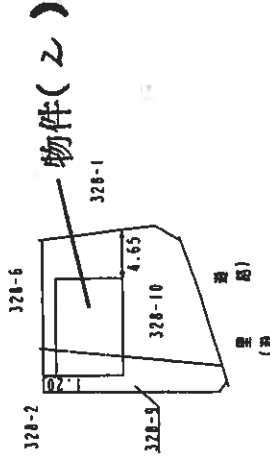
家屋番号	328-10
建築物の所在	橋本市洞水字焼地蔵328番地10、328番地9

各階平面図

1階、2階
(各階同型)



床面積	
9.10 x 6.37	= 57.9670
各階床面積	57.9670
床面積	57.9670



作製者

成20年3月4日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

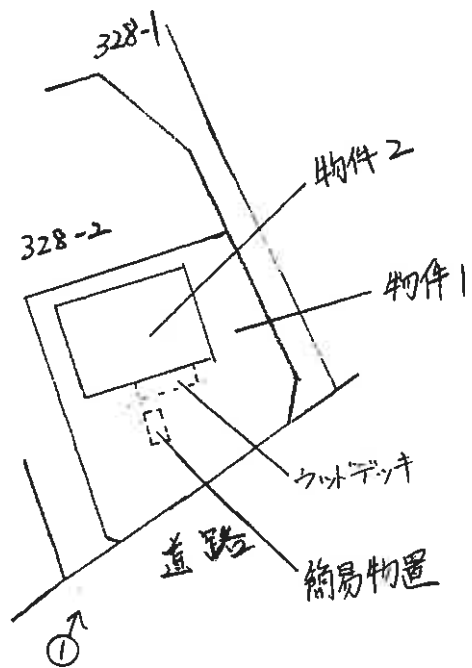
(和歌山県土地家屋調査士会)

縮小に準じたA4

(7枚目)



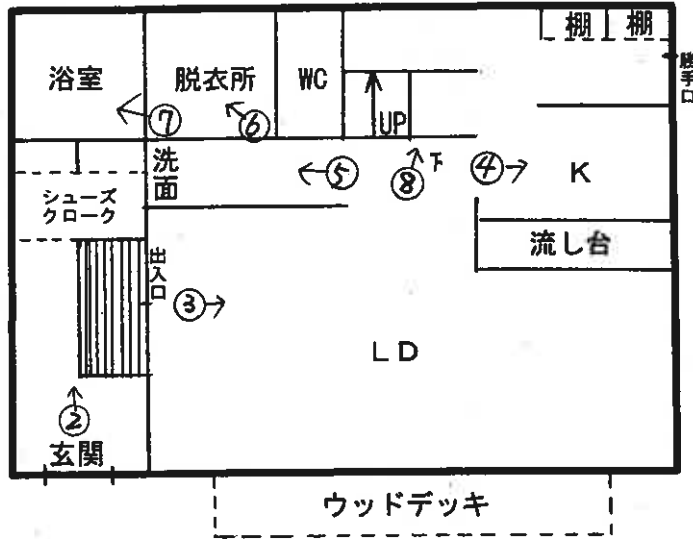
土地建物位置関係図



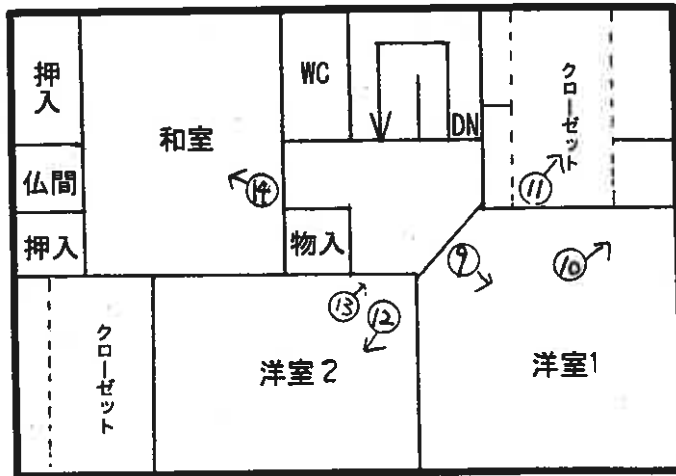
←○写真撮影位置・方向

(8 枚目)

建物間取図



【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

令和 6 年 (ケ) 第 68 号

令和 6 年 12 月 5 日 現地調査

令和 7 年 1 月 22 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金6,350,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,910,000円
物件2（建物）	金3,440,000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の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 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	別添「物件目録」記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	南海高野線「紀伊清水」駅の西方 道路距離約950m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が所在する住宅地域で、周辺では農地が見受けられる。	
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	非線引都市計画区域 無指定 60% 200% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 景観計画区域
画地条件	間口約14m、奥行約15.5m、公簿地積231.37㎡のほぼ台形状の画地で、路面と等高の平坦地である。	
接面道路の状況	南東側：幅員約3.1mの舗装市道(建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
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	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壌汚染の可能性は低いものと判断する。土壌汚染の有無については、土壌汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特記事項	①橋本市ハザードマップによると、紀の川浸水想定区域内に所在している。 ②前面道路は建築基準法第42条2項道路であるため、現況では約0.6m程度セットバックしているように見受けられた。 ③敷地内には物置が置かれていた。 ④現況調査報告書のとおり、水利組合への支払いに関して所有者からの陳述があったが、水利組合からの情報は得られなかった。	

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20年2月29日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約13年
仕様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：モルタル 内壁：クロス等 天井：クロス・合板等 床：畳・フローリング等 設備：電気・給排水設備等 その他：——
床面積(現況)	第3項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	建物所有者が住居として使用し、占有している。
特記事項	①目視の範囲では、雨漏りや白蟻の被害は見当たらなかった。所有者からも、それらの被害はないと聴取した。 ②所有者によると、室内で犬2匹、猫3匹を飼っているとのことである。室内では動物臭が感じられた。 ③1階台所付近の壁面や2階東側の洋室壁面では、陥没した穴の補修跡が見受けられた。 ④2階洋室の壁面クロスやドアシートに剥がれが見受けられた。 ⑤1階にウッドデッキが設置されている。 ⑥オール電化仕様の建物である。

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	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	24,500	1.00	231.37	0.95	5,385,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 橋本-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 28,800\text{円/m}^2 & \times 99/100 & \times 100/104 & \times 100/112 & \doteq & 24,500\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：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
 $100/106 \times 100/103 \times 100/103 \times 100/100 \doteq 100/112$

イ 個別格差：方位1.03 形状0.97（相乗積：1.00）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	160,000	115.92	0.28	5,193,000

ウ 現価率：経過年数17年、経済的残存耐用年数13年、観察減価40%、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。

$$(5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}13\text{年} / (\text{経過年数}17\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}13\text{年})) \times (1 - 0.40) \approx 0.28$$

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=ウ
1	5,385,000	0.10	場所的利益	539,000

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 の価格の控除 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	5,385,000	-539,000	1.00	1.00	0.60	2,910,000
2	5,193,000	+539,000	1.00	1.00	0.60	3,440,000
一括価格 (合計)						6,350,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2の評価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：28,800円/㎡

位 置：JR和歌山線「高野口駅」駅の南方 道路距離約1.2km

価 格 時 点：令和6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：非線引都市計画区域 用途地域無指定(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6年度)

物件1 (土地) 3,887,016円

物件2 (建物) 3,185,550円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・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 | 和歌山県橋本市清水字焼地藏 |
| | 地 番 | 328番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市清水字焼地藏 328番地10、328番地9 |
| | 家屋 番号 | 328番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル |

