

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 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)
1, 2	11,050,000 8,840,000	一括	2,210,000	59,795	17,083
1	2,060,000				
2	8,990,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県岩出市中島字葭原 |
| | 地 番 | 985番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県岩出市中島字葭原 985番地12 |
| | 家屋 番号 | 985番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.21平方メートル
2階 36.43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 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 | 和歌山県岩出市中島字葭原 |
| | 地 番 | 985番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県岩出市中島字葭原 985番地12 |
| | 家屋 番号 | 985番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.21平方メートル
2階 36.43平方メートル |



令和6年(ケ)第71号
令和6年11月22日受理
令和7年 2月13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 | 和歌山県岩出市中島字葭原 |
| | 地 番 | 985番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県岩出市中島字葭原 985番地12 |
| | 家屋 番号 | 985番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.21平方メートル
2階 36.43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(空き家)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、北側が道路に面し、南側は擁壁が作られていて、やや低い位置に畑があった。玄関前は駐車場になっていて、3台ほど駐車できるようになっている。(写真1)
- (4) 本件土地の北西端に電柱及び支線が立てられていた。(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) 本件建物は令和3年5月築であり、築後約3年半が経過している。特に大きな不具合部分はなく、雨漏りやシロアリの兆候もない。ただ、外壁に取り付けられている配管カバーが2か所ほどずれていた。(写真2)また、リビングの壁に若干の汚れが付いていた。
- (3) リビング上部天井が吹き抜けになっていた。(写真6)
- (4) 本件建物はオール電化住宅である。

4 その他

所有者に何度か通知書を送付したが、連絡はなかった。

以上

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	なし

(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11月22日(金) 11:00 ~ 11:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年11月25日(月) 10:45 ~ 11:00	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 6年12月27日(金) 12:55 ~ 13:25	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月27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)

公 図

1 985-9

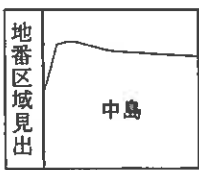
(座標値種別：図上測定)

-65056.380



A4判に縮小

-65181.380 (座標値種別：図上測定)



請 求 部 分	所 在 岩出市中島字霞原	地 番	985番12						
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 座 番 号 記 号	VI	分 類	地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項) 国 調 法 1 9-5 指 定	種 類	地 籍 図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項		

請求番号：20-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：令和2年6月15日

地積測量図

地番 985-12-38

土地の所在 岩出市中島宇波原



10000
1:5000

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
985-12					
	P1105	-192773.575	-65128.539	2.098	-404438.960350
	14300	-192776.549	-65126.438	14.110	-720037.106390
	P1391	-192779.693	-65112.429	9.199	-177387.616214
	P1392	-192785.174	-65111.240	-3.763	713911.661122
	1062	-192785.356	-65116.132	-11.296	2177477.461376
	P1136	-192762.945	-65122.536	-10.407	2066093.968515
				合計	-330.591841
				合計面積	165.269205
				地積	165.29

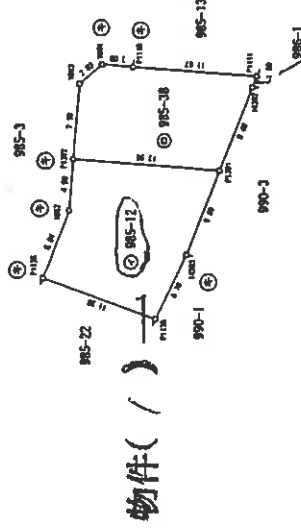
地番	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
985-38					
	P1391	-192779.693	-65112.429	6.636	-1279296.042748
	14302	-192782.764	-65104.604	6.837	-1703621.771458
	P1110	-192783.174	-65102.597	1.999	-365373.944026
	1064	-192771.545	-65102.605	1.246	-240193.345070
	1063	-192768.554	-65102.346	-1.559	300526.175686
	P1392	-192766.378	-65104.164	-8.894	1714464.165932
				合計	-274.774984
				合計面積	137.3671920
				地積	137.39

参照点

点番	座標点	角度	方位角	距離
T4	TI-251-3	0-00-00	150° 32' 48"	161.03
	P1136	340° 22' 43"	130° 55' 31"	53.29
	1063	332° 36' 02"	123° 10' 50"	70.05

測量地 岩出市測量所 第VI系

基本三角点の座標	国土地理院基準点	測量
既知点(印刷値)の名称	X座標	Y座標
T4	-192728.038	-65162.800
TI-251-3	-192768.766	-65093.616



令和2年6月12日測量

基準点	境界線の種類
①	金属
②	コンクリート製
③	コンクリート杭
④	コンクリート杭

作成者

申請人

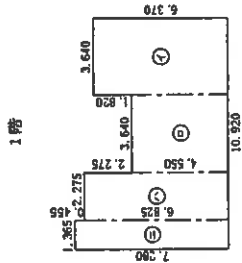
縮尺 1/500

(令和2年6月12日作成)

登記年月日：令和3年5月6日

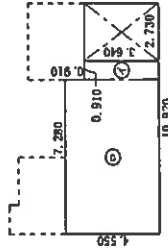
各階平面図 建物図面

家屋番号	985番12
建物の所在	岩出市中島字藪原985番地12



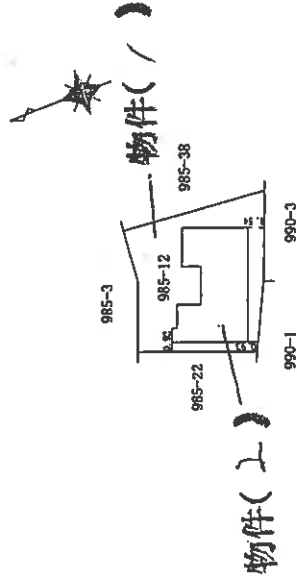
求積表

㉑	3.640 × 6.370	=	23.186600
㉒	3.640 × 4.550	=	16.562000
㉓	2.275 × 6.825	=	15.526875
㉔	2.275 × 7.280	=	16.562000
㉕	1.365 × 7.280	=	9.937200
合計			65.212875
床面積			65.21



求積表

㉖	7.280 × 7.280	=	53.006400
㉗	0.910 × 2.730	=	2.484300
合計			55.490700
床面積			55.49

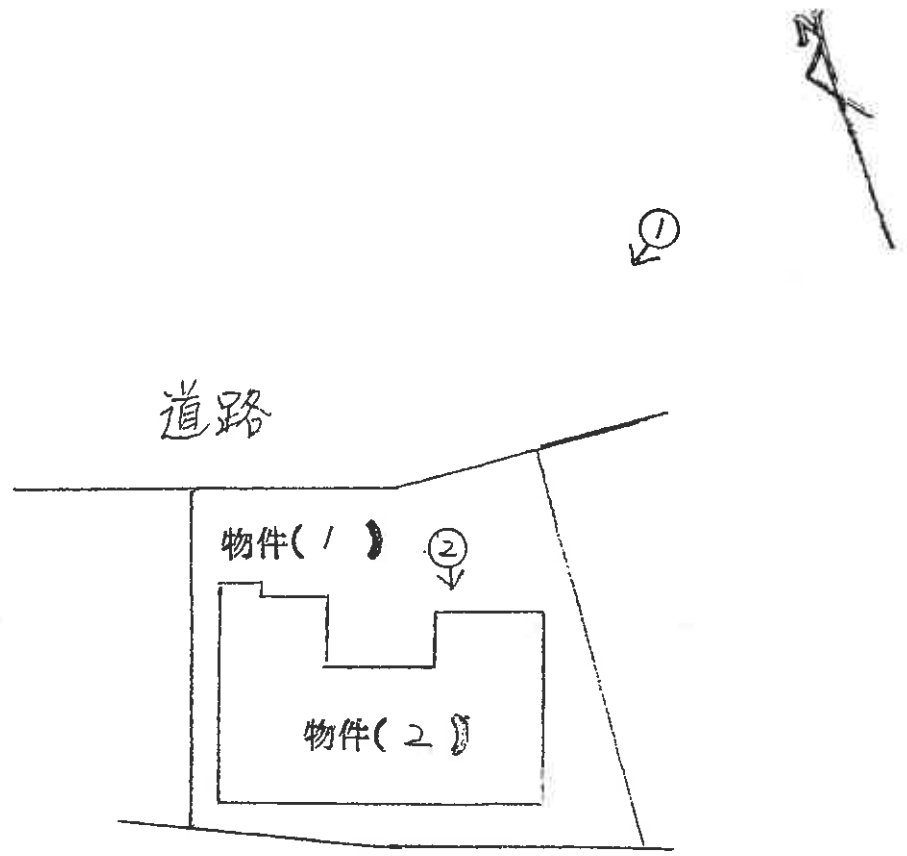


作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(令和3年5月6日作製)			

(8 枚目)

A4 縮小

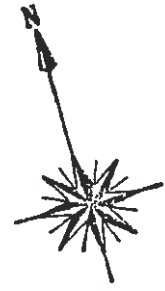
土地建物位置関係図



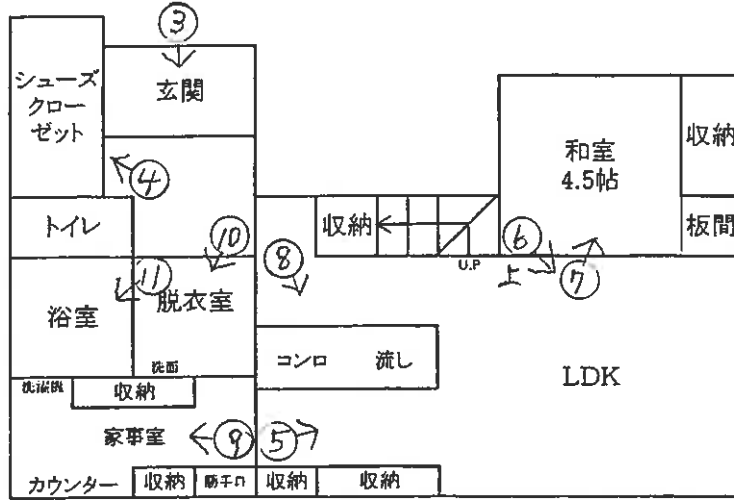
←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)

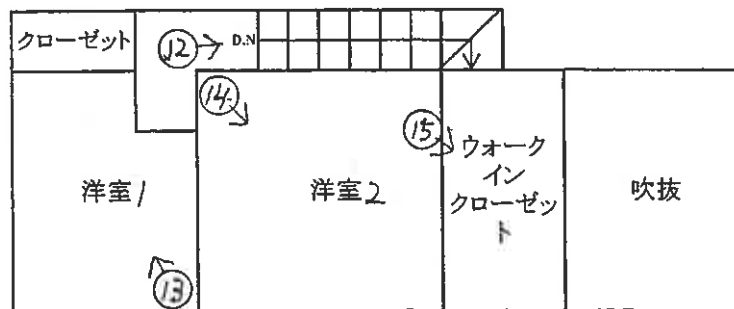
間取図



1階



2階



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)



1
全景



2
配管カバー
のずれ



3
玄関



4
シューズ
クローゼット



5
LDK



6 同上
吹抜け



7
和室



8
キッチン



9
家事室



10
脱衣室



11
浴室



12
階段



13
洋室1



14
洋室2



15
WIC

令和 6年 (ケ) 第 71 号
令和 6年 12月 27日 現地調査
令和 7年 2月 12日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 健

第1 評価額

一括価格	
金 11,050,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,060,000 円
物件2 (建物)	金 8,990,000 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 地積	別紙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		同左

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R和歌山線「岩出」駅北西方・道路距離約3.2 k m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	国道背後に一般住宅が建ち並ぶ新興の分譲住宅地域。 小学校は北方約1.0 k m、主要商業施設は約450m以内に存する。
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：なし 建蔽率：70% 容積率：200% 防火規制：なし その他の規制：洪水浸水想定区域
画地条件 (規模、形状等)	規模：165.29㎡ 間口：約11.7m 奥行：約11.4～約14.0m 形状：ほぼ台形 高低差：等高 地勢：平坦
接面道路の状況	北側：幅員約6.0m市道 建築基準法第42条1項1号
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：有り ガス配管：なし 下水道：有り
土壌汚染等	登記簿・過去の住宅地図（昭和53年）では、従前は農地であったと推定される。現地調査では土壌汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。
特記事項	・北西端に電柱と支線が存する。

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）：令和3年5月2日新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス 天 井：クロス 床：フローリング等 設 備：オール電化、電気、給水等
床 面 積 （ 現 況 ）	第3目的物件欄記載の通り
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：3LDK
品 等	普通
保守管理の状態	LDKの壁クロスに傷や汚れが数ヶ所見られるほかは、特に顕著な不具合はなく保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・供給処理設備等の作動確認は行っていない。

第5 評価額の算出の過程

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	34,400	0.98	165.29	0.95	5,294,000

ア 標準画地価格の査定 (公示価格等からの規準)

地価調査 (岩出(県)-2)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 41,200 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.1}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & \rightleftharpoons & 34,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 1.00 (方位1.00)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 115 \times 100 / 100 \rightleftharpoons 100 / 120$

※供給処理施設については環境条件で考慮している。

イ 個別格差 : 0.98 (方位1.00、形状0.98)

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 建物と敷地と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	190,000	101.64	0.68	13,132,000

ウ 現価率

経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 21 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 21 \text{ 年} / (\text{経過年数} 4 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 21 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \rightleftharpoons 0.68$$

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	5,294,000	0.35	法定地上権	1,853,000

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	5,294,000	－ 1,853,000	/	1.00	0.60	2,060,000
2	13,132,000	＋ 1,853,000	1.00	1.00	0.60	8,990,000
一括価格 (合計)						11,050,000

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 地価公示価格等 (岩出(県) -2)
所 在 : 岩出市荊本字境溝244番14
価 格 : 41,200円/m²
位 置 : JR和歌山線「岩出」駅の北西方、道路距離約2.2Kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 133m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6m市道に接面
用途指定等 : 非線引都市計画区域
(建蔽率 70% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

- 2 固定資産評価額 (令和6年度)
物件1 3,512,743円
物件2 7,371,228円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近案内図
- 3 14条地図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県岩出市中島字葭原
- 地 番 985番12
- 地 目 宅地
- 地 積 165.29平方メートル

- 2 所 在 和歌山県岩出市中島字葭原 985番地12
- 家屋 番号 985番12
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 65.21平方メートル
2階 36.43平方メートル

