

## 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 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	6,800,000 5,440,000	一括	1,360,000	83,472	19,427
1	1,000,000				
2	5,800,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 和歌山市梅原字正作                        |
|   | 地 番   | 131番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 109.10平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 和歌山市梅原字正作 131番地7                 |
|   | 家屋 番号 | 131番7                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル<br>2階 39.74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 和歌山市梅原字正作  
地 番 131番7  
地 目 宅地  
地 積 109.10平方メートル
- 2 所 在 和歌山市梅原字正作 131番地7  
家屋 番号 131番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 44.71平方メートル  
2階 39.74平方メートル



令和6年(ケ)第67号  
令和6年11月12日受理  
令和7年 2月 3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   | 和歌山市梅原字正作                        |
|   | 地 番   | 131番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 109.10平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 和歌山市梅原字正作 131番地7                 |
|   | 家屋 番号 | 131番7                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル<br>2階 39.74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

玄関横に所有者の苗字が漢字で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、7枚目の地積測量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、やや南北に長い長方形の宅地である。北側と南側が道路に面しているが、南側の里道は本件土地よりだいぶ低くなっており、出入りすることはできない。(写真1)
- (4) 玄関前は駐車場になっていて、自動車2台ほどが駐車できるようになっている。(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8～11枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成30年6月築であり、築後約6年半が経過している。特に不具合部分はなく、雨漏りやシロアリの兆候もない。床や壁などの傷も見当たらなかった。所有者の物と思われる動産類が多少残置されていた。
- (3) 本件建物はオール電化住宅である。ただし、電気は止められていた。しかし、住民票もそのままになっていて、郵便物などが取り入れられている様子もあったので、所有者が居住している可能性はある。当職がドアに挟んでおいた手紙も、開封された状態でLDKに置かれていた。

### 4 その他

当職は、何度か手紙をドアに挟むなどして連絡を試みたが、所有者と連絡は取れなかった。所有者が出入りしていないか近隣居住者にも尋ねてみたが、わからないということだった。

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
近隣居住者	所有者が出入りしているかどうかについてはわかりません。

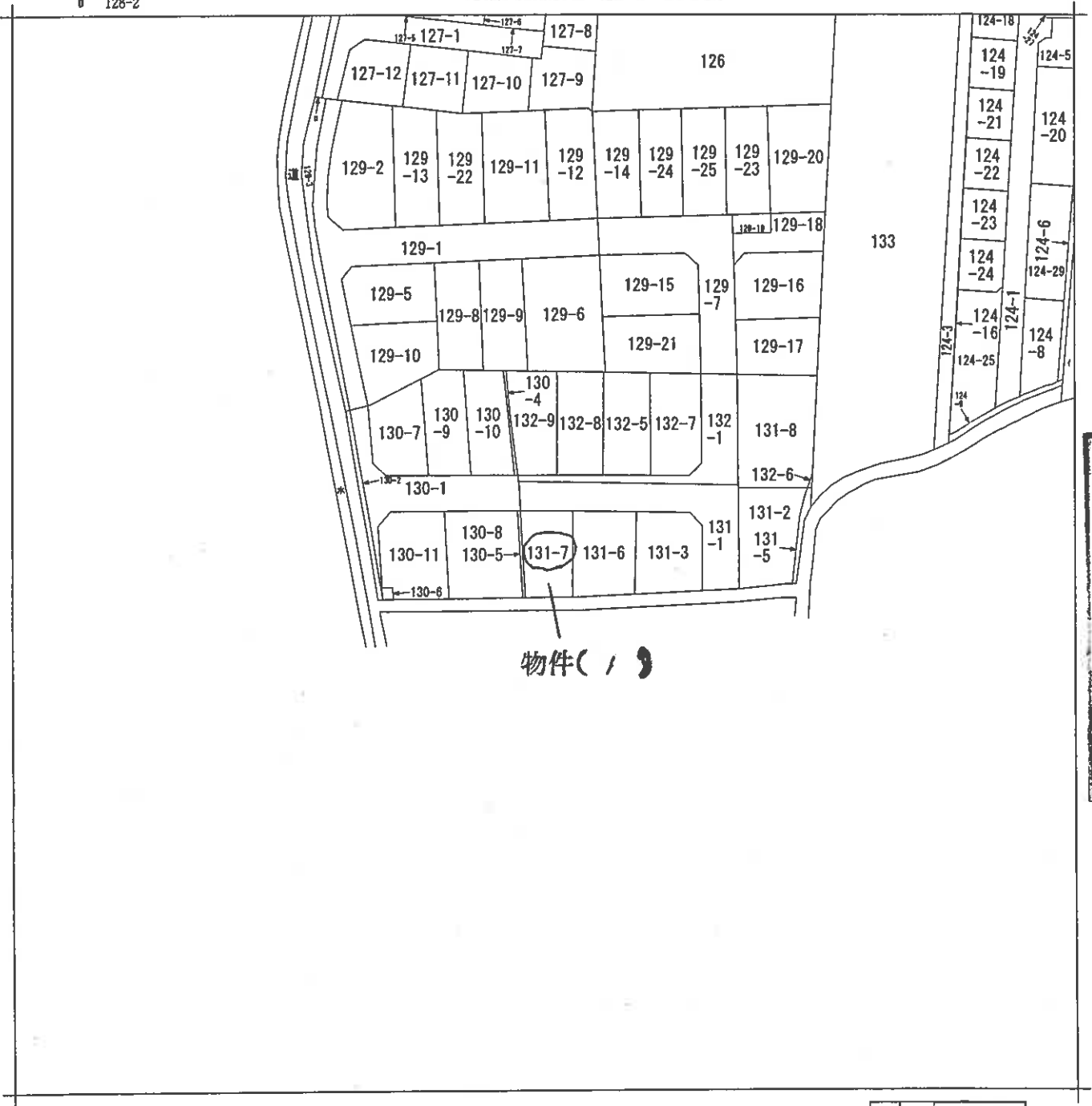
(調査経過用)

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14日(木) 15:10 ~ 15:20	和歌山地方法務局	登記等調査
” 15:30 ~ 15:40	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 近隣居住者から聞き取り
令和 6年11月15日(金) 10:30 ~ 10:40	和歌山市役所	住民票調査
令和 6年12月27日(金) 10:50 ~ 11:17	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 ( ) : ~ :		
(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)



119-40  
128-2



A  
4  
縮小



請求部	所在	和歌山市梅原字正作			地番	131番7		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明

請求番号：2-1  
(1/1)

( 6 枚目 )

公用

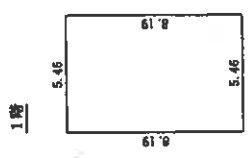


登記年月日：平成30年6月21日

建物図面

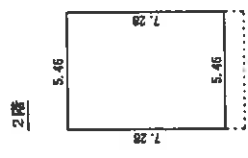
各階平面図

家屋番号 131-7  
 建物の所在 和歌山市梅原字正作131番地7



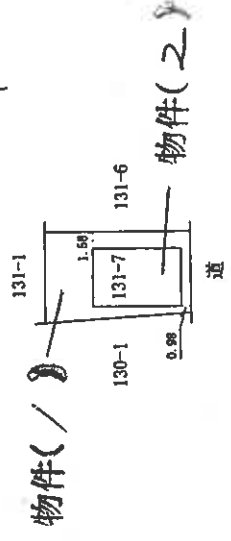
求積数  
 $5.46 \times 8.19 = 44.71740$

床面積 44.71 m<sup>2</sup>



求積数  
 $5.46 \times 7.28 = 39.74880$

床面積 39.74 m<sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250  
 平成30年6月20日作成

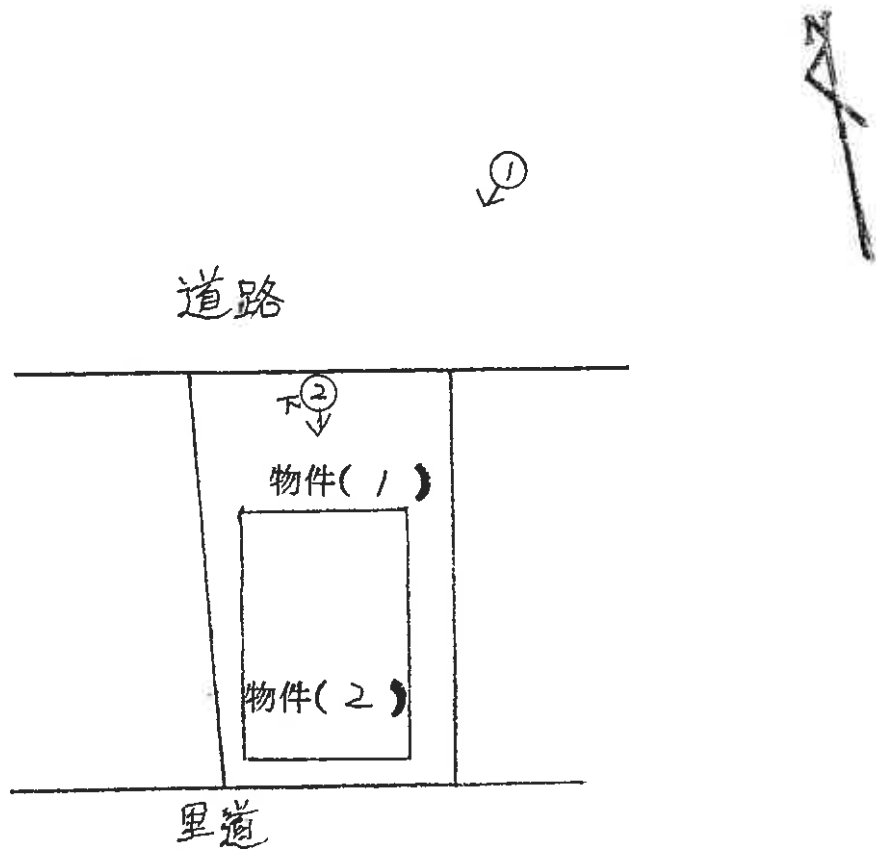
申請人

縮尺 1/500

( 8 枚目 )

A4判に縮小

# 土地建物位置関係図



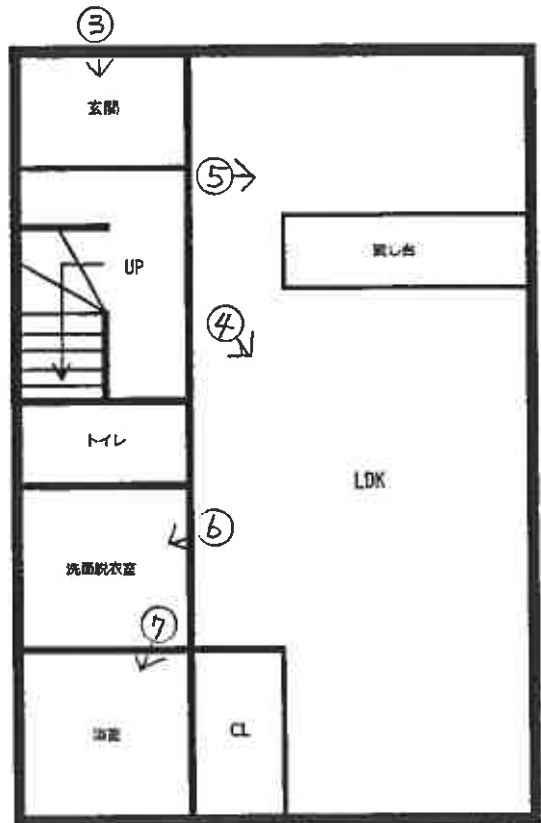
←○写真撮影位置・方向

( 9 枚目)



# 建物間取図①

1F

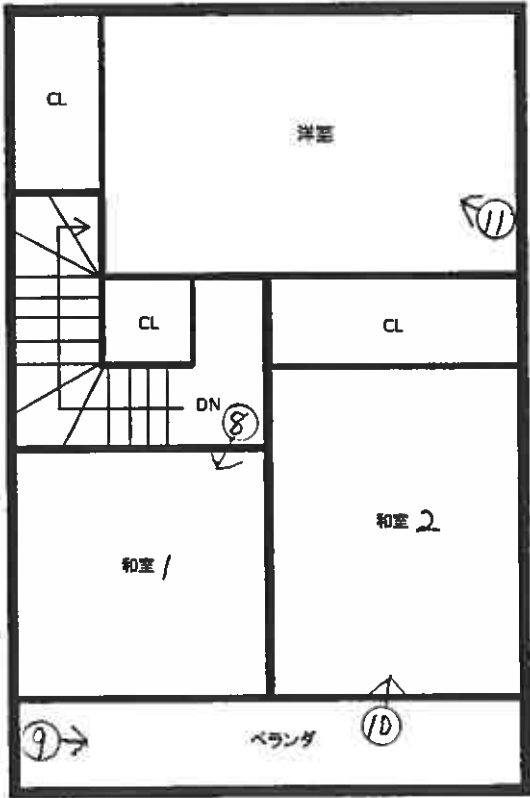


←○写真撮影位置・方向

( 10 枚目)

# 建物間取図②

2F



←○写真撮影位置・方向

( 11 枚目)



1  
全景



2  
駐車場  
ひび割れ



3  
玄関



4  
LDK



5  
キッチン



6  
洗面  
脱衣室



7  
浴室



8 2F  
和室1



9  
ベランダ



10 2F  
和室2



11 2F  
洋室

令和6年(ケ) 第67号  
令和6年12月27日現地調査  
令和7年 2月 4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

有本 幸男

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金6,800,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,000,000円
物件2 (建物)	金5,800,000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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
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	左記と同じ
番号	特記事項		
1	<p>目的物件1については、国土調査が未実施であり14条地図は作成されていないが、現地にて位置・規模・形状等につき概測等を行った結果、地積測量図記載の内容と概ね一致した。</p> <p>尚、正確な規模等については、専門家の調査を要するものと思われる。</p>		

#### 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	私鉄南海加太線「中松江」駅の北方約1,600m（道路距離）	
付近の状況	市の中心部からはやや遠く、周辺には農地も見られる既成分譲住宅地域	
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	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 法22条区域 —
画地条件	形状：ほぼ長方形 規模：109.10㎡ 間口・奥行：間口約8.5m×奥行約13m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対してほぼ等高で接面 接面状況：中間画地	
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路）	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件2の敷地	
供給処理施	上水道	有り
	ガス	無し
	下水道	公共下水無し（浄化槽使用）
土壌汚染等	①目的物件は、専門機関による土壌汚染状況調査等が実施されていないため、土壌汚染の有無については不明であるが、土壌汚染対策法に規定する指定区域に含まれず、有害物質使用特定施設の敷地でもない。さらに過去の住宅地図の閲覧等の調査を行ったが、土壌汚染が存在する端緒は認められなかった。 ②水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出・廃止届も出されていない。 ③文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていない。	
特記事項	①南側で、幅員約2mの旧里道（法定外道路）と接する。当該道路は、目的物件より約1m程度低い状態にある。目的物件からの通路とする利用は困難である。 ②西側で、幅員約50cmの用悪水路（舗装済）と接する。登記上、所有者はアズマハウス株式会社となっている。 ③敷地内に乗用車2台の駐車は可能と思われる。 ④洪水浸水想定区域内に位置する。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

（主たる建物）

区 分	主たる建物
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30年6月3日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：18年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 オール電化 その他：ベランダあり
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層：2階建て 現況用途：居宅 間 取 り：別添「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	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	<p>①雨漏りやシロアリによる被害は、目視可能な範囲では確認出来なかった。尚上記被害について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及んでいる可能性は否定できない。</p> <p>②目的建物についてのアスベスト使用は、目視可能な範囲では確認できなかった。建築時期・構造・種類等の要因を鑑みれば、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低いと思われるが、正確には専門調査機関の調査分析等を要するものと思われる。</p> <p>③勝手口が無い建築となっている。</p> <p>④ごみや残置物が多少存在する。</p>

## 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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	39,800	1.00	109.10	0.95	4,125,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $47,200\text{円/m}^2 \times 99.6/100 \times 100/101 \times 100/117 \approx 39,800\text{円/m}^2$

◇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（北東）

◇地域格差：交通接近条件 街路条件 行政的条件 環境条件 格 差 率  
 $100/110 \times 100/97 \times 100/100 \times 100/110 \approx 100/117$

イ 個別格差：①方位：北±0

②総合個別格差±0≒：1.00

ウ 地 積：公簿面積による。

エ 建付減価：最有効使用との乖離の程度、更地化の難易の程度、建物と敷地の適応の状態、建物と環境との適合性、経過年数を考慮した。

#### 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	84.45	0.59	8,470,000

ウ 現価率：経過年数7年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率20%、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。

$(5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}18\text{年} / (\text{経過年数}7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}18\text{年})) \times (1-0.2) \approx 0.59$

## 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	4,125,000	0.55	法定地上権	2,269,000

### 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	4,125,000	-2,269,000	/	0.90	0.6	1,000,000
2	8,470,000	+2,269,000	1.00	0.90	0.6	5,800,000
一括価格(合計)						6,800,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要と判断した。

エ 市場性修正：ゴミや残置物等が存在することによる市場性の減退等を考慮した。

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 参考価格資料

### 1 地価公示価格（和歌山－8）

所 在：和歌山県和歌山市榎原字九鷹 1 1 1 番 3 5

価 格：47,200円/㎡

位 置：私鉄南海加太線「中松江」駅の北方道路距離約750mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：109㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東約6m舗装道路(建築基準法第42条1項2号道路)

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）3,081,354円

物件2（家屋）5,448,809円

## 第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 付近見取図

3 公図写

4 地積測量図写

5 建物図面・各階平面図写

6 間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 和歌山市梅原字正作                        |
|   | 地 番   | 131番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 109.10平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 和歌山市梅原字正作 131番地7                 |
|   | 家屋 番号 | 131番7                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル<br>2階 39.74平方メートル |

