

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）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 5 月 16 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 太田 裕一

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 6 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 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 7 月 11 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 6 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 16 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	3,620,000 2,896,000		724,000	41,367	8,864
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市園部字柳谷口 |
| | 地 番 | 150番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.73平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月22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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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	和歌山市園部字柳谷口
	地	番	150番15
	地	目	宅地
	地	積	238.73平方メートル



令和 6年(ケ)第45号
令和 6年 9月11日受理
令和 6年12月/2日提出

現況調査報告書

(物件1)

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

1	所 在	和歌山市園部字柳谷口
	地 番	150番15
	地 目	宅地
	地 積	238.73平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(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 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林 （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 □
占有者及び占有関係	■土地所有者 □その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」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
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）
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 本件土地の状況

本件土地は東側が道路に面した東西に長いひょうたん型の宅地である。道路からの入口付近の段差はないが、そこから西に向かって斜面になっており、平坦な部分は道路より1 mほど高くなっている。北側は山林になっていて、石垣が作られている。西側の土地(150番11)とは網フェンスで仕切られている。南側の土地(150番7)との間には石垣やフェンスなどはなかったが、少し段差があって、その部分に境界杭が数本打ち込まれていた。同土地には建設中と思われる家屋が建っていた。(写真1、2、6)

本件土地は更地であるが、西南側に用途不明のコンクリート製の床のような正方形のものが設置されていた。その横に支柱があつて電気メーターが設置されていたが、通電はしていなかった。また北西側には建物の廃棄物と思われる廃材などが放置されていた。(写真3、4、5)

2 その他

債務者所有者の代表者に何度か通知をしたが、連絡はなかった。本店所在地にも行ってみたが、空き家であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

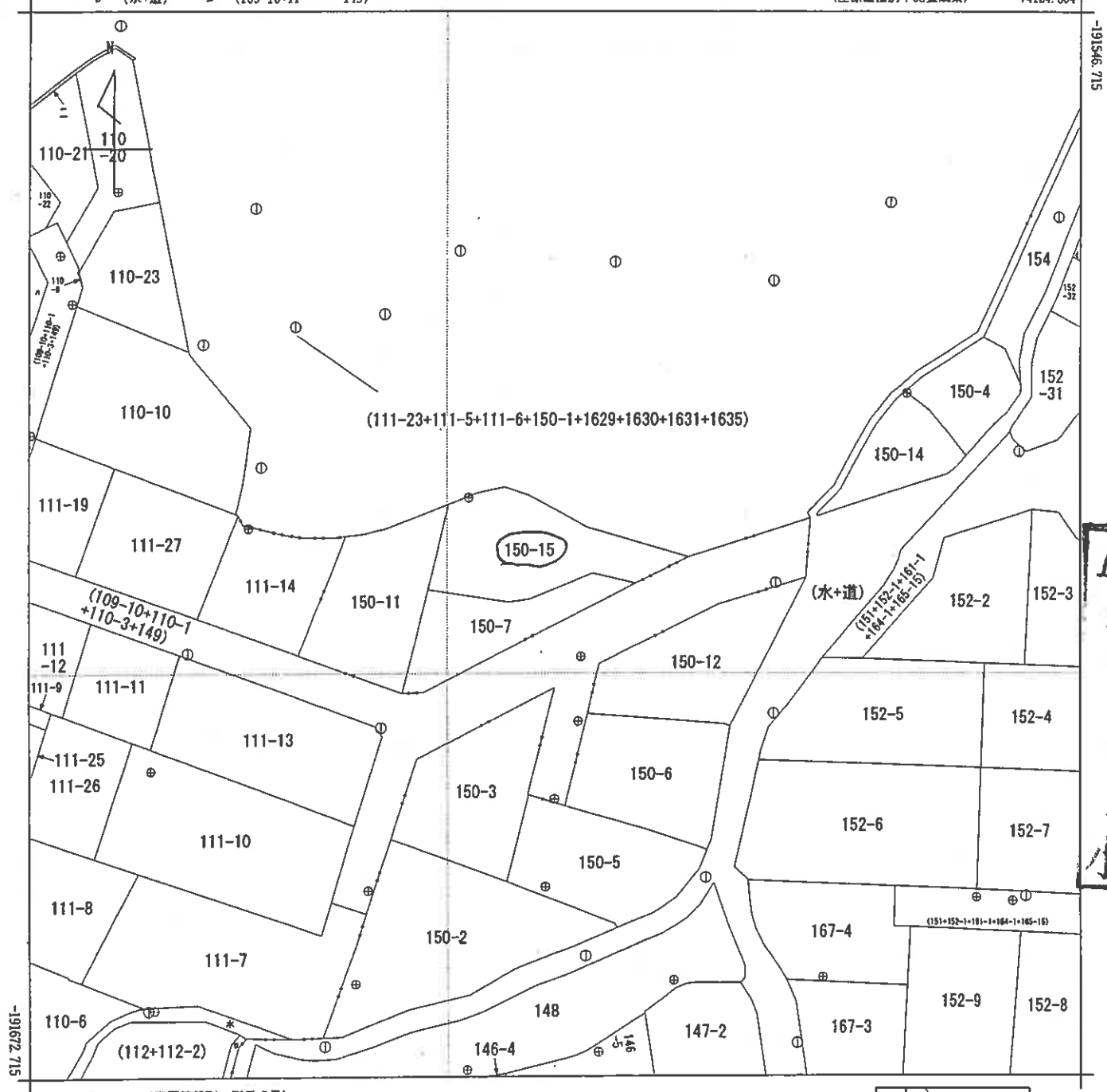
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 9月12日(木) 15:30~15:35	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年 9月13日(金) 14:20~14:32	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 6年11月 5日(火) 11:00~11:40	物件所在地	評価人と立入調査, 写真撮影
令和 年 月 日() : ~ :		
令和 年 月 日() : ~ :		
令和 年 月 日() : ~ :		
令和 年 月 日() : ~ :		
令和 年 月 日() : ~ :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

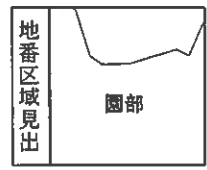


152-33 111-24 0-1+110-3+
D (水+道) 二 (109-10+11 149)

(座標値種別: 測量成果) -74124.304



A
1
小



請求部	所在	和歌山市園部字柳谷口				地番	150番15			
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24年3月			備付年月日(原図)	平成25年7月26日			補記事項		

請求番号: 9-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：令和3年7月5日

地積測量図

地番	150-7.-15
土地の所在	和歌山市園部字柳谷口

求積表

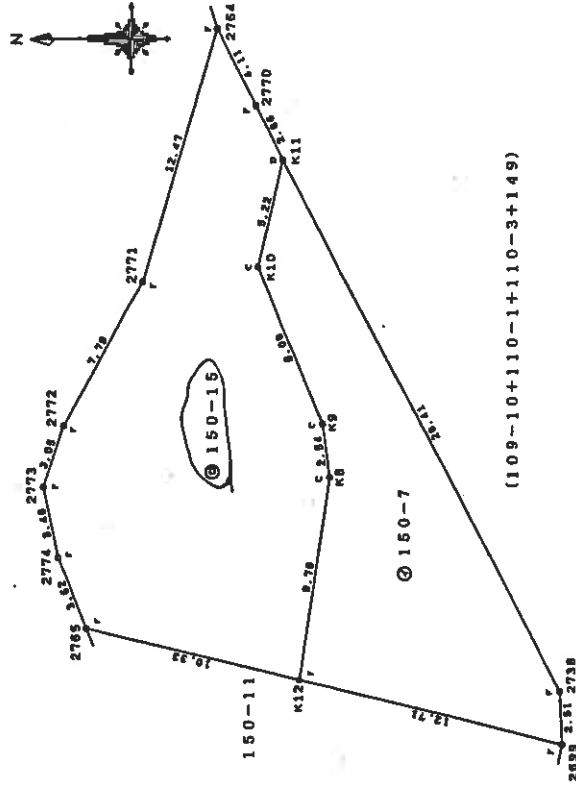
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
150-7	2699	-191827.347	-74202.342	-0.833	102137.375951
	2700	-191827.335	-74202.827	27.806	-8328395.896410
	K11	-191814.282	-74177.535	20.209	-3872323.024928
	K10	-191813.086	-74182.618	-12.551	2408881.722028
	K9	-191816.142	-74190.097	-10.003	1918736.268428
	K8	-191816.478	-74192.621	-12.187	2337148.182185
	K12	-191814.999	-74202.294	-12.721	2437334.402279
				合計	-313.970500
				合計面積	155.8822500 ㎡

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
150-15	2770	-191812.976	-74174.985	6.222	-1192215.828872
	2784	-191811.125	-74171.314	-8.505	1591532.004350
	2771	-191807.835	-74183.291	-10.828	3607588.581780
	2772	-191803.812	-74180.142	-8.755	1688098.181580
	2773	-191802.933	-74192.040	-6.281	1205374.177322
	2774	-191803.681	-74198.433	-6.772	1297539.892392
	2785	-191804.987	-74199.818	-3.681	1122988.711887
	K12	-191814.999	-74202.294	2.187	-1378053.147803
	K8	-191816.478	-74192.621	12.187	-2337148.182186
	K9	-191816.142	-74190.097	10.003	-1918736.268428
	K10	-191813.086	-74182.618	12.551	-2408881.722028
	K11	-191814.282	-74177.535	7.632	-1482591.814506
				合計	-477.372807
				合計面積	238.7264035 ㎡

F075223

既知点の名称	X座標	Y座標	(世界測地系6米)
F075223-1	-191831.433	-74207.558	地籍調査多角点
F075223	-191827.552	-74230.782	地籍調査多角点

令和3年7月3日測量



境界・境界線の種類	石	杭
A	コンクリート杭	
B	プラスチック杭	
C	金属杭	
D	金属杭	
E	金属杭	
F	金属杭	
G	金属杭	

作成者

(令和3年7月3日作成)

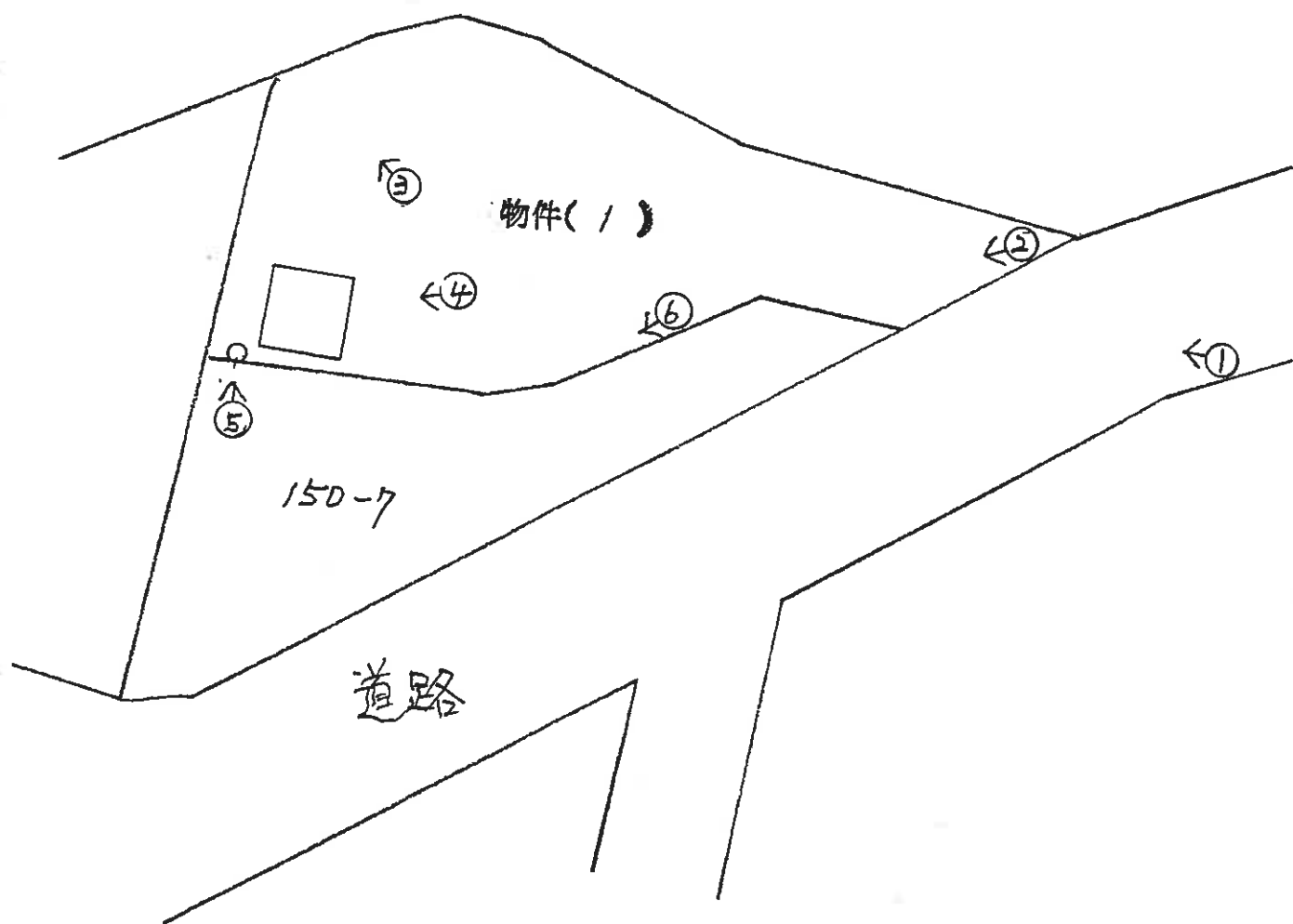
申請人

縮尺 1/250

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判

位置図





1
全景



2
150-7の
土地との
段差
(境界)



3
廃棄物



4
用途不明
の
コンク
リート



5
支柱に
付けられた
電気メーター



6
隣地
建物

令和 6 年（ケ）第 4 5 号（物件 1）
令和 6 年 1 1 月 5 日 現地調査
令和 6 年 1 2 月 1 3 日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
＜土地用＞

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第1 評価額

評 価 額	
物件1(土地)	金3,620,000円

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	登記記録上	現 況
1	所在地 番目積	別紙「物件目録」記載のとおり	左記と同じ
特 記 事 項			
本件物件1土地の西南部分に用途不明の正形状のコンクリート製の床のようなものが設置されており、その横に通電されていない電気メーターが設置された支柱が存在する。(何れも工作物と認定)			

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阪和線「六十谷」駅北西方約2.1km（道路距離）（別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ高台の分譲住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域・市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% — 景観計画区域・建築基準法第22条（屋根不燃区域） ・宅地造成工事規制区域
面地条件	形状・規模：不整形・238.73㎡（公簿） 間口・奥行：間口約7.0、奥行最長約29.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路にほぼ等高で接面（特記事項参照）。	
接面道路の状況	南東側幅員約6.0m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：更地。	
供給処理施設	上水道	引込可
	ガス配管	なし（但し、約80m先には有）
	下水道	なし
土 壌 汚 染 等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	
特 記 事 項	①本件物件1土地の西南部分に用途不明の正形状のコンクリート製の床のようなものが設置されており、その横に通電されていない電気メーターが設置された支柱が存在する。（何れも工作物と認定） ②本件物件1土地は道路との段差はほぼないが、次第に西に向かって上り傾斜を有しており、平坦部分は道路より約1.0m程度高くなっている。	

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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	31,200	0.81	238.73	—	6,033,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,300\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/152 \approx 31,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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(1.02)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100\% \times 100\% \times 145\% \times 105\% \approx 152\%$

イ 個別格差：形状(0.90)×地勢等(0.90)≈0.81

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：本件の場合不要

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,033,000	—	1.00	0.60	3,620,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

エ 市場性修正：本件の場合不要。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（和歌山－1）

所 在：和歌山市園部字下田出596番54

価 格：48,300円/㎡

位 置：JR阪和線「六十谷」駅の西方道路距離約2.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：260㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：東側6m市道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域・市街化区域・第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地） 4,221,220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

5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1	所	在	和歌山市園部字柳谷口
	地	番	1 5 0 番 1 5
	地	目	宅地
	地	積	2 3 8 . 7 3 平方メートル

