

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。

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 10 月 3 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 10 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 31 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 7 日 午前 10 時 00 分 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 28 日 午前 10 時 00 分 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 11 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 12 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 10 月 3 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	1,320,000 1,056,000	一括	264,000	28,570	4,975
1	700,000				
2	620,000				



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県海南市重根字下椎原

地 番 1190番2

地 目 宅地

地 積 201.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 和歌山県海南市重根字下椎原 1190番地2

家屋 番号 1190番2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 81.13平方メートル
2階 38.02平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約43平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 30 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】

C が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 和歌山県海南市重根字下椎原

地 番 1190番2

地 目 宅地

地 積 201.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 和歌山県海南市重根字下椎原 1190番地2

家屋 番号 1190番2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 81.13平方メートル

2階 38.02平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約43平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和6年(ヌ)第31号
令和6年12月18日受理
令和7年 3月 / 8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 和歌山県海南市重根字下椎原

地 番 1190番2

地 目 宅地

地 積 201.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 和歌山県海南市重根字下椎原 1190番地2

家屋 番号 1190番2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 81.13平方メートル
2階 38.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1



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	☒ 土地共有者AB ☐ その他の者() 上記の者らが下記建物を共有し、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: 2階 約43㎡
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	☐ 建物共有者 ☒ その他の者(C) 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」は「その他の事項」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) 本件土地は北東側と南東側が道路に面している。北東側道路は本件土地より低くなっている、高いところで約70cmの段差があった。(写真1、2)
- (4) 本件土地建物はAとその長男Bの共有となっている。建物占有者Cは次男である。

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) 本件建物は昭和48年10月築であり、築後約51年半が経過している。古い建物なので、かなり劣化が激しい。主な不具合部分は下記のとおりである。
 - ① 玄関・2階和室3の壁などに何か所かひび割れがあった。(写真4、20)
 - ② 1階廊下の床と台所にへこみや剥がれ等があり、ガムテープで応急処置をしていた。(写真5)
 - ③ 1階和室1の天井・1階廊下の天井・2階和室3・2階屋上側廊下などに、雨漏り跡が何か所かあった。(写真7、11、21)
 - ④ 下屋の内壁の板が何か所か剥がれてきていた。(写真15)
 - ⑤ 2階洋室2の雨戸と床がかなり傷んでいた。(写真17)
- (3) 浴室前の廊下は一部張替がされていた。張替えした時期は不明である。(写真12)
- (4) 2階洋室2の屋上側が、約4.8㎡広くなっていた。
- (5) 建物南東側に下屋があり、南側は駐車場になっている。駐車場にも下屋のようなトタン屋根が付いている。(写真1、2)

4 その他

占有者Cは亡くなった共有者Aの次男である。本件建物に住むことについては、賃料等のやり取りもなく、長男Bの了解も得ているとのことなので、占有権原は使用借権と思われる。

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
占有者C	私は亡共有者Aの次男です。何年前だったかは忘れましたが、母親の面倒をみるために、妻と一緒に実家に帰ってきました。現在は私と妻の2人で暮らしています。母親が亡くなり、私は相続放棄をしました。ここに引き続き住むことについては、長男Bの了解は得ています。賃料等は支払っていません。 本件建物について特に大規模なリフォーム等はしていませんが、浴室前の廊下の床板を張り替えたのと、土間を現在の洋室1に替えました。それだけです。屋根や屋上の防水塗装の塗り替え等もやっていないので、雨漏りもします。床板や壁などもかなり傷んでいます。お金が掛かるので、ガムテープなどで応急処置をしています。 2階洋室2の床面積が図面より広いということですが、そこは最初から現在の状態だったと思います。父親が建てた家なので、詳しいことはわかりません。

(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12月23日(月) 13:10 ~ 13:20	和歌山地方法務局	登記等調査
〃 14:35 ~ 14:47	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年 1月17日(金) 9:55 ~ 11:00	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 占有者Cから聞き取り
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。 ☐ 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

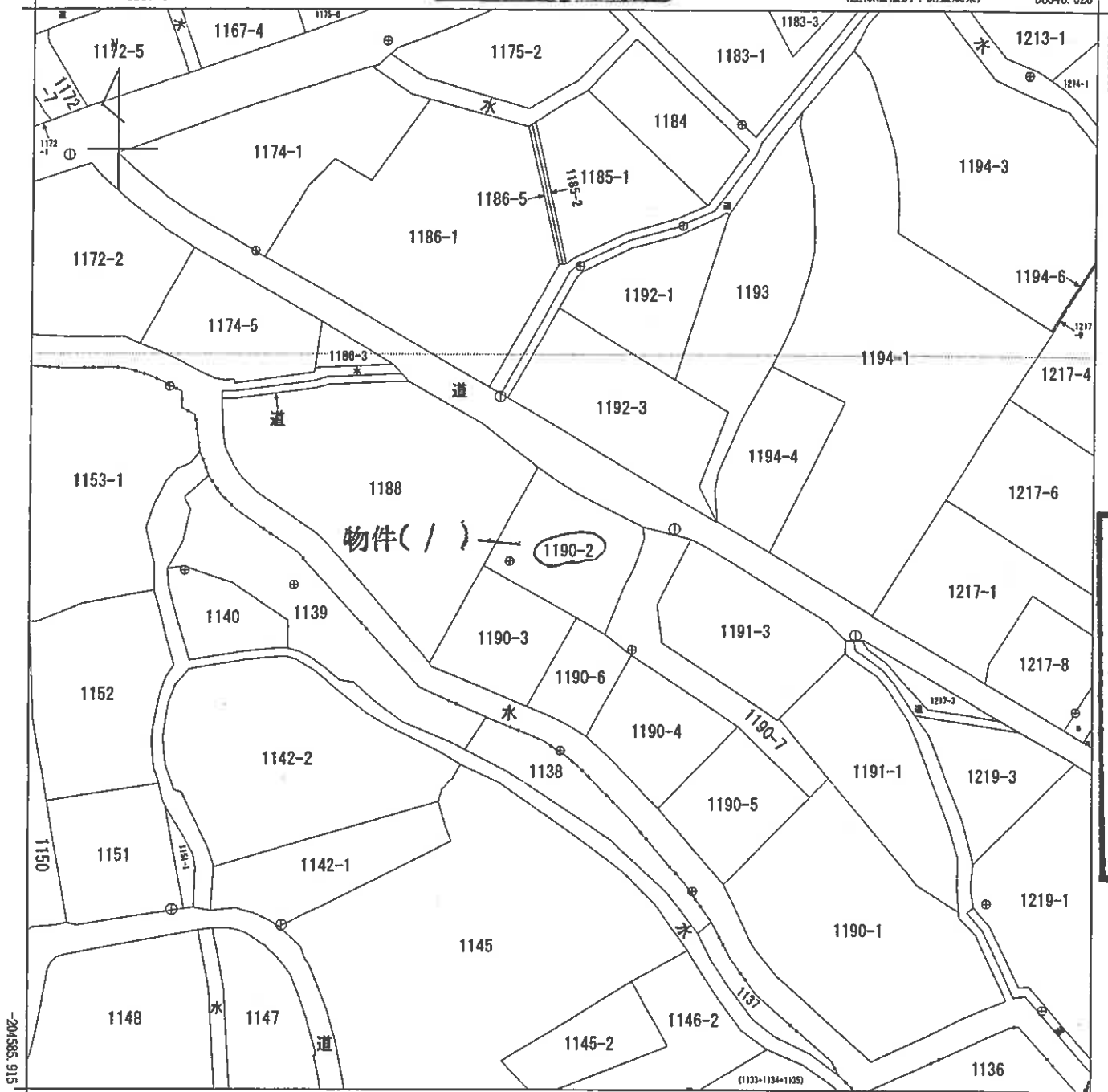


4 水 1217-4 八 1218-3

(座標値種別：測量成果)

-68648.026

-204459.915



A4判に縮小

-204585.915

-68773.026

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

重根

請求部	所在	海南市重根字下椎原				地番	1190番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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28年3月			備付年月日(原図)	平成29年10月27日			補記事項		

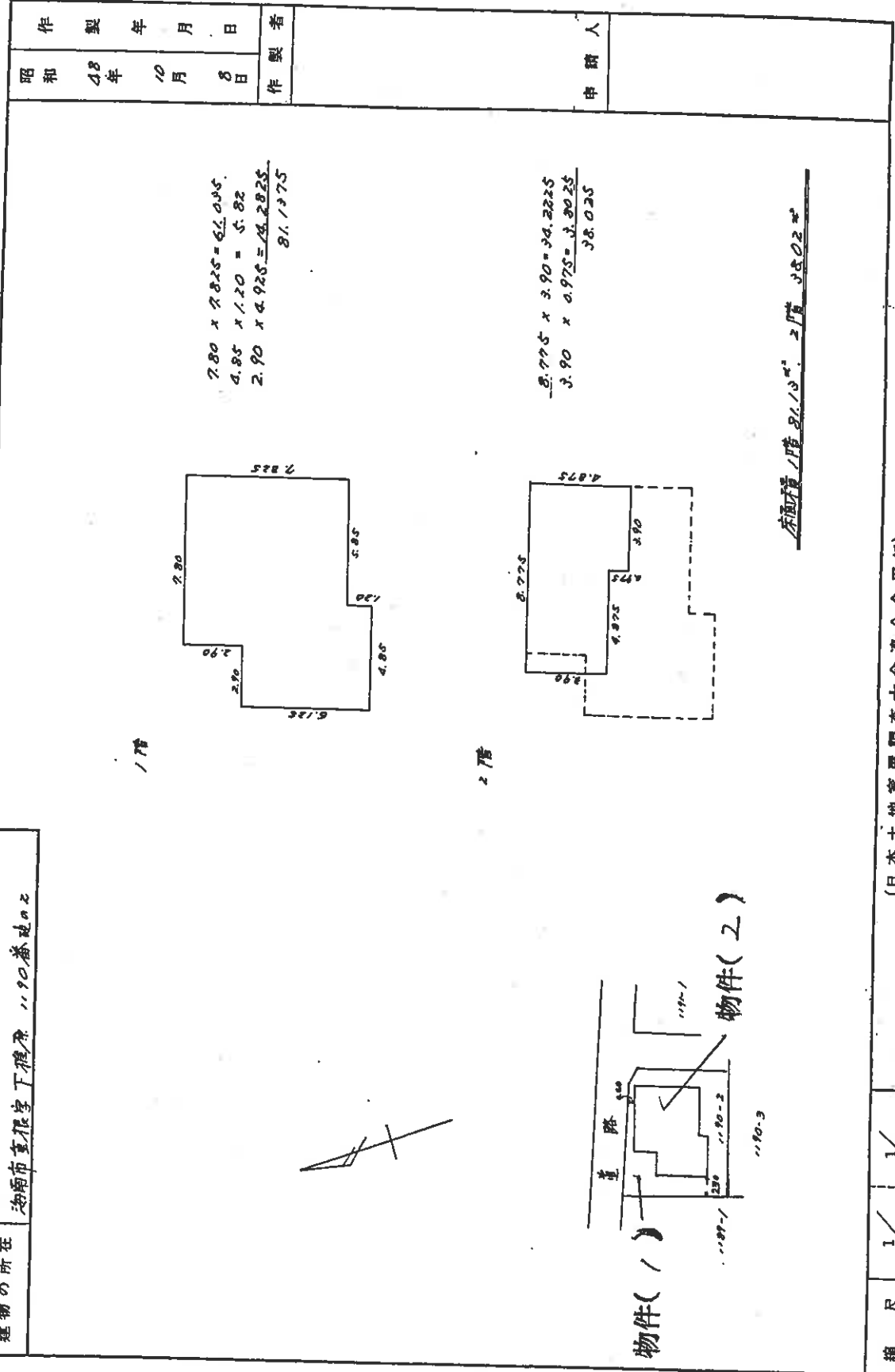
登記年月日：昭和48年10月11日

908823

家屋番号	1190 番 2
建物の所在	海田市重根字下雅原 1190 番地 02

建 各 階 平 面 図

1190 10.11

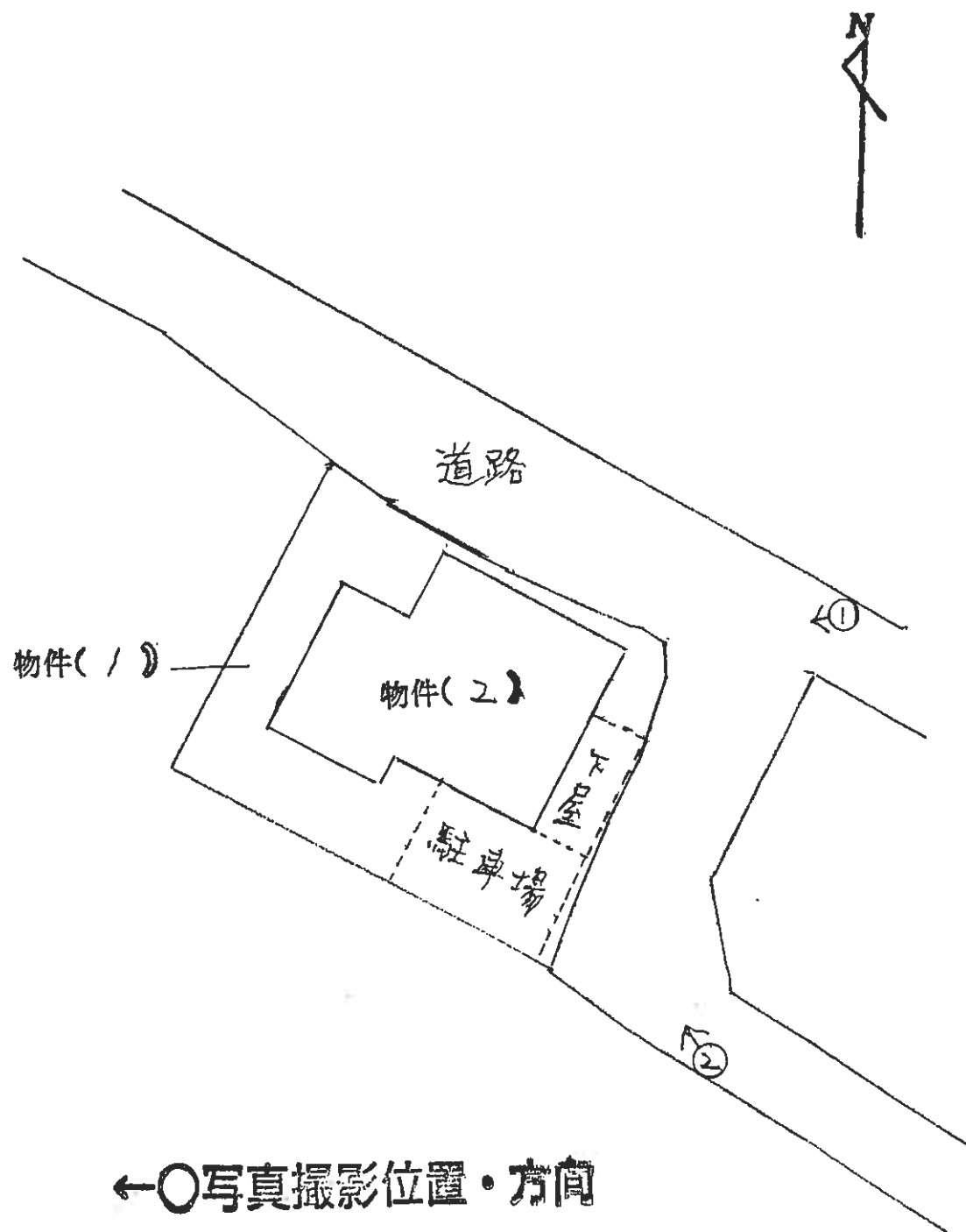


縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4 縮小

土地建物位置関係図



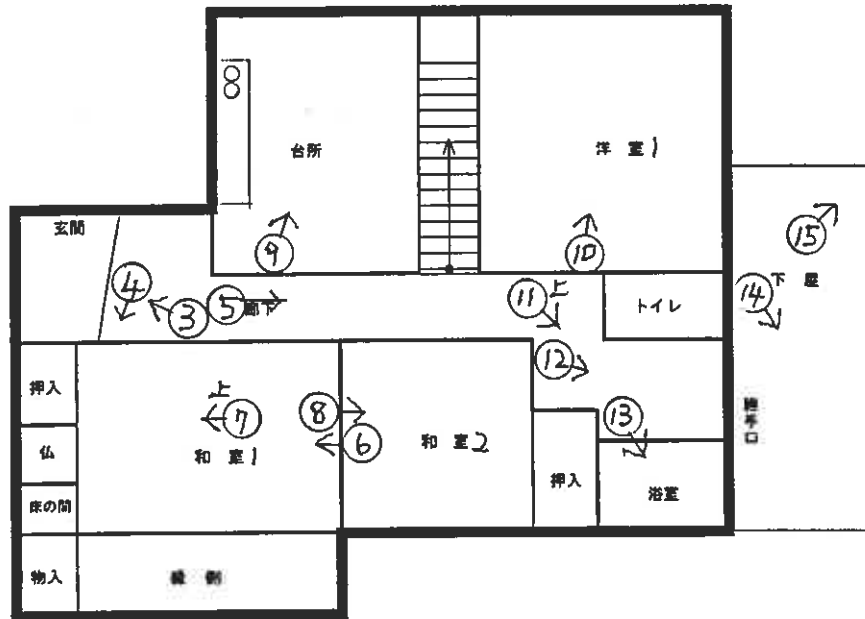
←○写真撮影位置・方向

建物間取図

物件 2

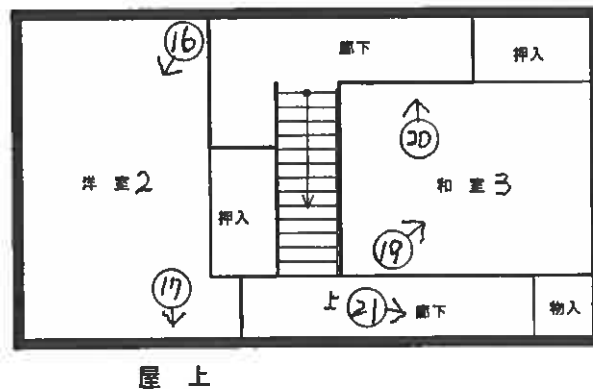


1 階



←○写真撮影位置・方向

2 階



屋 上

←○

(9 枚目)



1
全景



2 同上
(南東側)



3
玄関



4 同上
壁の
ひび割れ



5
廊下



6
和室1



7 同上
雨漏り跡



8
和室2



9
台所



10
洋室1



11
廊下の
天井の
雨漏り跡



12
勝手口
付近



13
浴室



14
下屋



15 同上
壁が一部
剥がれて
いる状況



16 2F
洋室2



17 同上
雨戸と
床の損傷



18
屋上



19 2F
和室3



20 同上
壁の
ひび割れ



21 2F
廊下
雨漏り跡

求 意 見 書

船 木 博 央 殿

令和 7年 8月 7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 8月 14日

評価人

船木 博央



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県海南市重根字下椎原

地 番 1190番2

地 目 宅地

地 積 201.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 和歌山県海南市重根字下椎原 1190番地2

家屋 番号 1190番2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 81.13平方メートル
2階 38.02平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約43平方メートル

共有者 A 持分2分の1



(別紙)

[illegible]

令和6年（又）第31号
令和7年1月17日現地調査
令和7年3月14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 増央

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,000,000円
物件2（建物）	金880,000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	1階 81.13㎡（登記とおりの） 2階約43㎡ 延約124.13㎡
番号	特 記 事 項		
1、2	持分の評価である。		
2	建物図面と面積や形状が異なる。2階部分が登記事項証明書記載の面積より約5㎡ほど大きい。所有者の話では増築した覚えはないとのことであり、建築時からこのような状態であったと推測される。本件では現地で概測した面積を元に評価を行ったが、正確な規模、形状については専門家による調査が必要である。		

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	J R 紀勢本線「海南」駅の東方・道路距離約4.0 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	海南市のほぼ中央部に位置する既成住宅地域。地勢はほぼ平坦、系統は普通と判定した。	
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 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 宅造規制区域
画 地 条 件	ほぼ整形の角地。間口約14.3m、奥行約13m程度。画地内はほぼ平坦である。 登記面積201.59㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	・北東側道路は約4.8m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）道路とは等高～約0.7m高い。 幅員は均一ではなく、路線上には4m未満の部分が多く含まれる。その部分に関してはセットバックが必要となる。目的物件に関してはセットバック不要と判定した。 ・南東側道路は約4.4m舗装私道（建築基準法の道路ではない）道路とは等高～約0.7m高い。	
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	・海南市水道課によると目的物件が利用する水道（管）は南東側道路から引き込まれているとのことである。 ・東側の出入り口付近に設置されたコンクリート製スロープの一部が南東側道路（1190番7）へはみ出している。なお、1190番7の所有者は目的物件所有者とは別人名義であった。	

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）：昭和48年10月6日新築 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：モルタル塗等 内壁：繊維壁等 天井：板等 床：畳、板等 設備：電気、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	124.13㎡（概測面積）
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	・1階風呂場付近や縁側、2階和室等多くの場所で雨漏り痕が見られた。シロアリ被害は目視では確認出来なかった。これらの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及んでいる可能性がある。 ・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。 ・1階の廊下や台所の床はたわんでいた。 ・室内の壁の複数箇所ヒビが入っていた。 ・建物に居住しているのは土地・建物の所有者の親族である。賃料の授受はなく、占有権原は使用借権と判定した。

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	持分 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	36,700	1.08	201.59	0.95	1/2	3,795,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 海南－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/108 \approx 36,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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（1.00）

◇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
 $100/102 \times 100/104 \times 100/102 \times 100/100 \approx 100/108$

イ個別格差：方位（1.03）、角地（1.05） 相乗積1.08

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。
主である建物

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	210,000	124.13	0.01	1/2	130,000

ウ現価率（主である建物）：・経過年数約51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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}51\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1-0.8) = 0.01$

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	3,795,000	0.45	法定地上権	1,708,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①カ、1②オ）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	3,795,000	-1,708,000		0.80	0.60	1,000,000
2	130,000	+1,708,000	1.00	0.80	0.60	880,000
一括価格（合計）						1,880,000

ウ占有減価修正：不要と査定した。

エ市場性修正：持分の売却であるため市場性が劣る（0.80）。

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－6）

所在：海南市幡川字奥ノ谷307番3

価格：39,800円/㎡

位置：JR紀勢本線「海南」駅の東方 道路距離約2.0km

価格時点：令和6年1月1日

地積：140㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北5m市道

用途地域等：非線引都市計画区域、第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）5,323,991円

物件2（建物）3,187,171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（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 和歌山県海南市重根字下椎原

地 番 1190番2

地 目 宅地

地 積 201.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 和歌山県海南市重根字下椎原 1190番地2

家屋 番号 1190番2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 81.13平方メートル
2階 38.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1

