

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 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 令和 7 年 11 月 7 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 11 月 28 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 570, 000 7, 656, 000	一括	1, 914, 000	93, 593	15, 214
1	2, 150, 000				
2	7, 420, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸宮字八岡
 地 番 990 番 91
 地 目 宅地
 地 積 353.39 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸宮字八岡 990 番地 91
 家屋 番号 990 番 91
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 39.74 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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】

A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

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 | 和歌山県紀の川市貴志川町岸宮字八岡 | |
| | 地 番 | 990番91 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 353.39平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県紀の川市貴志川町岸宮字八岡 990番地91 | |
| | 家屋 番号 | 990番91 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 39.74平方メートル |
| | | 2階 | 43.06平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 5 月 15 日受理
令和 7 年 7 月 16 日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 井 村 太 一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県紀の川市貴志川町岸宮字八岡 | | |
| | 地 番 | 990番91 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 353.39平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県紀の川市貴志川町岸宮字八岡 990番地91 | | |
| | 家屋 番号 | 990番91 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 39.74平方メートル | |
| | | 2階 | 43.06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) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ 14条地図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	接道関係については評価書参照 その余は、4枚目の「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 (□主である建物 □附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「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	4枚目の「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■所有者及び占有者の母)の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		5枚目の「関係人の陳述等」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

表札表示等は確認できなかった。

2 本件土地の状況等

(1) 本件土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。

(2) 本件土地内の東～南側はコンクリートブロック擁壁になっており、東～南側隣地とは相当程度の高低差がある(写真12)。

(3) 本件土地内のその余は、北東側で道路に接するほぼ平坦地で、本件建物の敷地として利用されている(一部がコンクリート敷きになっている。写真1、11)。

(4) 本件土地内の北東側に、電柱が設置されている(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8～10枚目の図面のとおりである。

(2) 本件建物は、全部事項証明書によると、令和3年2月5日新築の建物で、築後4年余が経過している。目視等では顕著な不具合は確認できなかったが、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。

(3) 本件建物は、オール電化住宅である。

(4) 本件建物の西側に、下屋(工作物)が設置されている(写真11)。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者及び占有者の母の陳述の要旨	1 本件建物は、所有者の弟であるAが居住しています。所有者は、今は居住していません。兄弟の間柄ですので、家賃等の金銭のやり取りはありません。無償で居住しています。 2 雨もりやシロアリ被害はありません。その他の不具合も、特にありません。 3 本件建物は、オール電化です。ソーラーパネルはありません。 以 上

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 5月16日 (金) 14:15～14:30	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年 5月19日 (月) 11:25～11:40	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書を投かん、写真撮影
令和 7年 5月19日 (月) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 7年 6月24日 (火) 13:00～13:15	物件所在地	全戸不在、立会要請書及び照会書在中の封筒を玄関扉に貼付
令和 7年 6月24日 (火) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、立会要請書及び照会書を郵送
令和 7年 7月14日 (月) 13:20～13:45	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者及び占有者の母立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 7月14日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

登記年月日：令和3年2月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月16日 和歌山地方方法務局

登記官

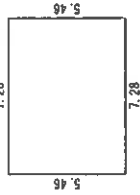
(8 枚目)

請求番号：54-2

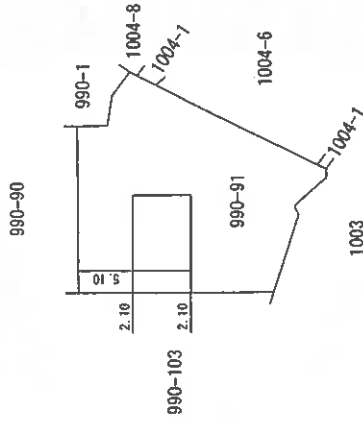
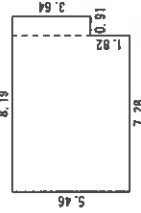
各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	990番91
建物の所在	紀の川市貴志川町岸宮字八幡990番地91

1階	求積表
7.28	$7.28 \times 5.46 = 39.7488$
5.46	床面積 39.74㎡



2階	求積表
8.19	$7.28 \times 5.46 = 39.7488$
5.46	$0.91 \times 3.64 = 3.3124$
	計 43.0612
	床面積 43.06㎡

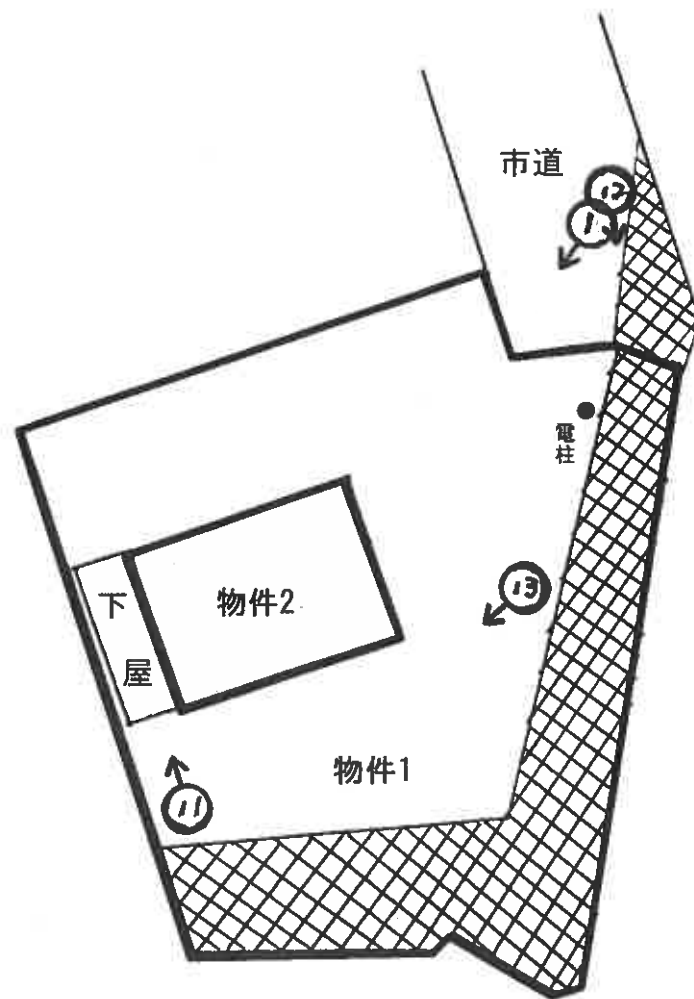


(単位：m)

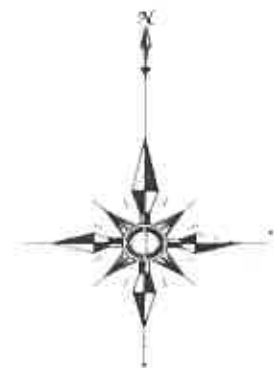
作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	----	-------

A4判に縮小

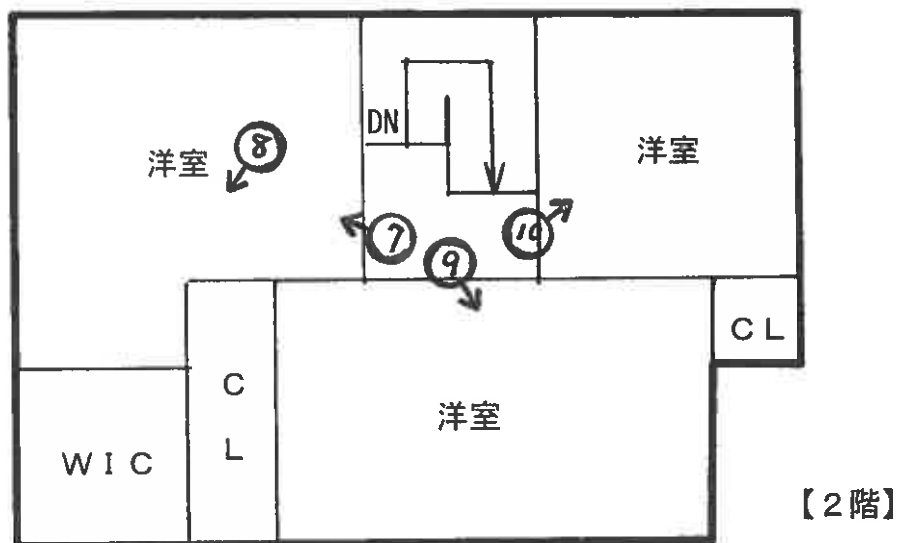
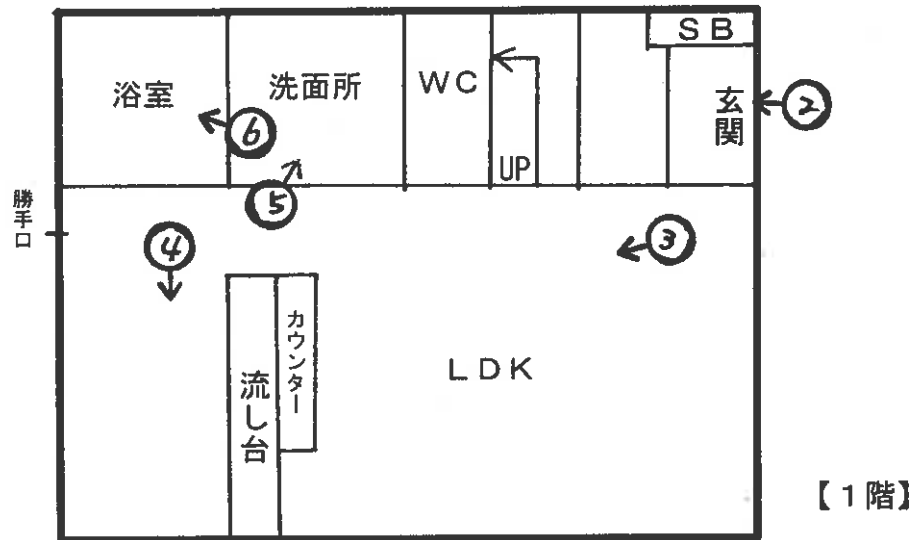
土地建物位置関係図



⊙ 写真撮影位置方向



建物間取図



♂ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

令和 7 年 (ケ) 第 26 号

令和 7 年 7 月 14 日 現地調査

令和 7 年 7 月 18 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9,570,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,150,000円
物件2（建物）	金7,420,000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	和歌山電鐵貴志川線「甘露寺前」駅の北西方 道路距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 景観計画区域 特定用途制限地域（農住共生地区） 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	間口約5.5m、奥行約20m、公簿地積353.39㎡の不整形画地である。路面と等高の平坦地であるが、南側及び東側には5～6m程度の高さの擁壁が設置されている。	
接面道路の状況	北東側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する。但し、本件土地と接する部分の幅員は4m未満の部分があるため、セットバックが必要となる。詳細については、那賀振興局で確認が必要である。尚、セットバック面積が僅少と判断されるため、個別格差では減価を行わなかった。	
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（特記事項②） 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、過去の航空写真、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「八岡山城跡」に指定されている。
特 記 事 項	①本件敷地内に電柱が存在する。 ②当該地域では以前、簡易ガス事業法に基づく集中プロパン方式でガスを供給していたが、地域の人口減少やオール電化住宅の普及等が理由で、集中プロパンによる供給を廃止している。（ガス事業者より聴取）

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2月5日新築 経 過 年 数：約4年 経済的残存耐用年数：約26年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 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 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	①目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の被害は見当たらなかった。 ②オール電化仕様の建物である。 ③本件建物の西側に下屋が設置されている。

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
1	20,000	0.82	353.39	0.95	5,506,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 紀の川(県)－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 23,700\text{円}/\text{㎡} & \times 99/100 & \times 100/104 & \times 100/113 & \doteq 20,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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

$$100/100 \times 100/106 \times 100/110 \times 100/97 \doteq 100/113$$

イ 個別格差：方位1.01 形状0.95 規模1.00 間口狭小0.90 埋蔵文化財包蔵地0.95

（相乗積：0.82）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	82.80	0.70	10,433,000

ウ 現価率：経過年数4年、経済的残存耐用年数26年、観察減価20％、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}26\text{年} / \{ \text{経過年数}4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}26\text{年} \} \times (1 - 0.20) \simeq 0.70$$

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) ア×イ＝ウ
1	5,506,000	0.35	法定地上権	1,927,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 の価格の控除 及び加算 (円) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,506,000	-1,927,000	1.00	1.00	0.60	2,150,000
2	10,433,000	+1,927,000	1.00	1.00	0.60	7,420,000
一括価格 (合計)						9,570,000

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 地価調査価格 [紀の川(県) - 6]

所 在：紀の川市貴志川町長山字荒子谷277番758

価 格：23,700円/㎡

位 置：和歌山電鐵貴志川線「西山口」駅の北西方 道路距離約300m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：238㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：南7.5m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第2種低層住居専用地域

(建蔽率60% 容積率100%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の分譲住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1 (土地) 3,859,372円

物件2 (建物) 5,762,911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 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸宮字八岡
 地 番 990 番 91
 地 目 宅地
 地 積 353.39 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町岸宮字八岡 990 番地 91
 家屋 番号 990 番 91
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 39.74 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル

