

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 19 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 8 年 1 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 23 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 8 年 2 月 13 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 8 年 1 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 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 12 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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	2, 940, 000 2, 352, 000	一括	588, 000	33, 926	8, 692
1	1, 140, 000				
2	1, 800, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市善明寺字東谷 |
| | 地 番 | 508番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 118.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市善明寺字東谷 508番地25 |
| | 家屋 番号 | 508番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.43平方メートル
2階 44.82平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月19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】

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 | 和歌山市善明寺字東谷 |
| | 地 番 | 508番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 118.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市善明寺字東谷 508番地25 |
| | 家屋 番号 | 508番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.43平方メートル
2階 44.82平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 40 号
令和 7 年 7 月 9 日受理
令和 7 年 8 月 **26** 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 | 和歌山市善明寺字東谷 |
| | 地 番 | 508番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 118.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市善明寺字東谷 508番地25 |
| | 家屋 番号 | 508番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.43平方メートル
2階 44.82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、3 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	3 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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 門柱に表札があり、所有者の苗字がローマ字で表示されている。
- (2) 玄関横に表札があり、所有者の氏名が漢字で表示されている。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、6枚目の図面とほぼ符合した。
- (2) 本件土地は、西～南側で道路に接する緩やかな傾斜地で、本件建物の敷地として利用されている。
- (3) 本件土地上の樹木の枝等が、西側道路に大きくはみ出している（写真1）。
- (4) 本件土地内の南東側に、簡易物置（動産）が設置されている。

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枚目の図面のとおりである。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、平成12年11月3日新築の建物で、築後25年近くが経過している。

調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、

- ① 2階洋室の壁クロスに、はがれが見受けられた（写真9）。
 - ② 外壁の継ぎ目に、劣化によるひび割れ等が散見された。
 - ③ 玄関アプローチのタイルに、盛り上がりが見受けられた（写真13）。
 - ④ そのほか、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2階上に、ロフトが設置されている（写真12）。
 - (5) 本件建物の屋根上に、ドーマーが複数設置されている（写真1）。

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
■ 所有者の妻の陳述の要旨	1 本件建物には、所有者と私たち家族が居住しています。誰にも貸していません。 2 雨漏りやシロアリ被害はないと思います。その他の不具合も、特にありません。 3 オール電化住宅です。ソーラーパネル等はありません。 4 屋根上にドーマーがありますが、通気のためのものです。飾りのようなものです。部屋等がある訳ではありません。 5 本件建物内で猫を1匹飼っています。飼い始めて3、4年になります。それ以前は、7、8年前まで犬を2匹飼っていました。 6 玄関前にある樹木は、この物件を買ったときから植えられていました。今では根が張って、玄関アプローチのタイルが盛り上がってきています。また、季節になると、どんぐりのような木の実が道路に落ちてきます。自転車に乗った学生が前を通るので、掃除が大変です。 7 ここに住んでいて徴収されるのは、自治会費くらいです。自治会費は年3600円です。 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 7月10日 (木) 10:15～10:30	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 7月10日 (木) 13:40～13:55	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年 7月10日 (木) : ~ :	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 7月25日 (金) 9:50～10:40	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者の妻立会い、同人から事情聴取、写真撮影
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、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。

☐ 令和 年 月 日

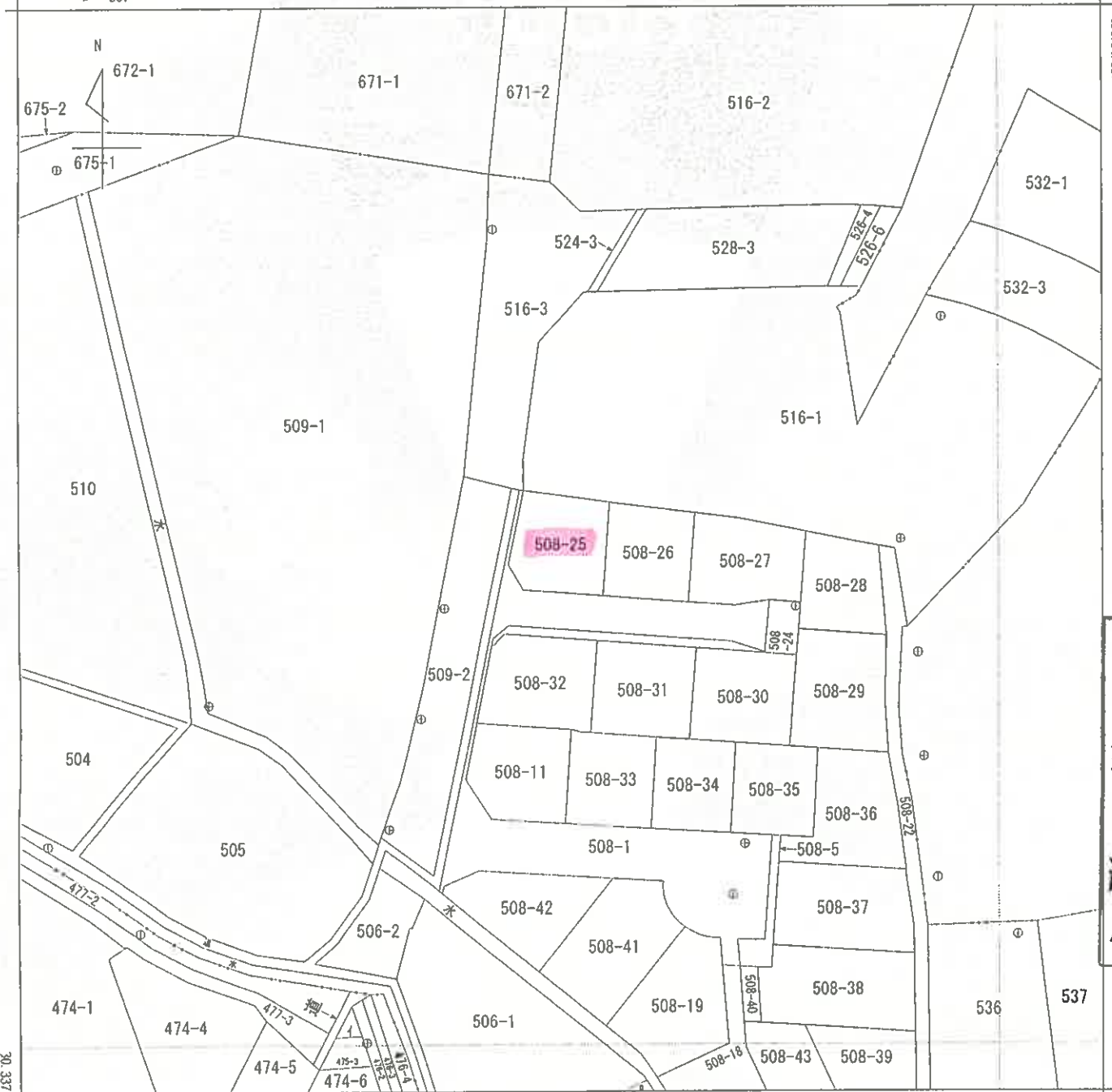
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

475-2
507

(座標値種別：測量成果)

-75238.248

-191754.337



A4判に縮小



測分	所在	和歌山市善明寺字東谷				地番	508番25			
出力	1/500	精度	区分	座標系	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成	平成31年3月	備付	年月日	(原図)	令和3年1月7日	補記	事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月10日
和歌山地方法務局
登記官

請求番号：36-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成12年11月7日

公用

0688894

各階平面図

建物各階平面図

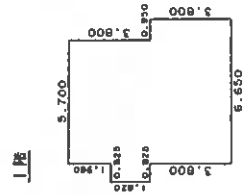
家屋番号

508番25

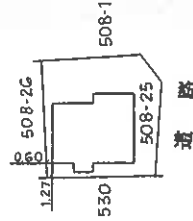
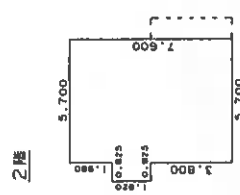
建物の所在

和歌山市善明寺字東谷508番地25

1階
求積表
0.825 x 1.820 = 1.5015
5.700 x 7.600 = 43.3200
0.950 x 3.800 = 3.6100
計 48.4315
床面積 48.43 m²



2階
求積表
0.825 x 1.820 = 1.5015
5.700 x 7.600 = 43.3200
計 44.8215
床面積 44.82 m²



土地家屋調査士

作製者

年11月6日作製

縮尺 1/250

申請人

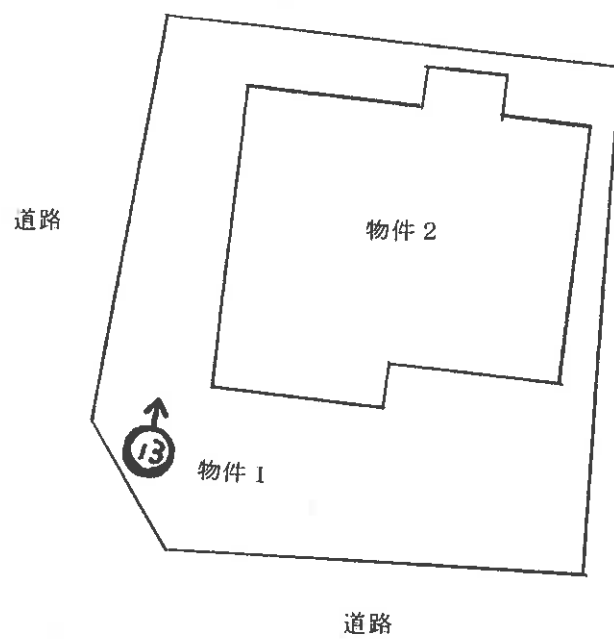
縮尺

1/500

A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士会)

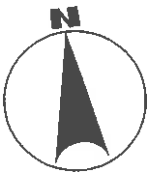
現 況 図



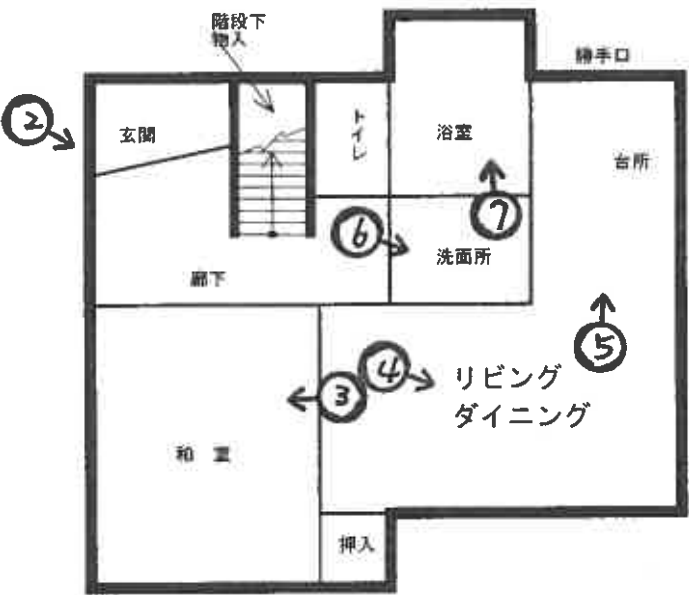
⤴ 写真撮影位置方向

建物間取図

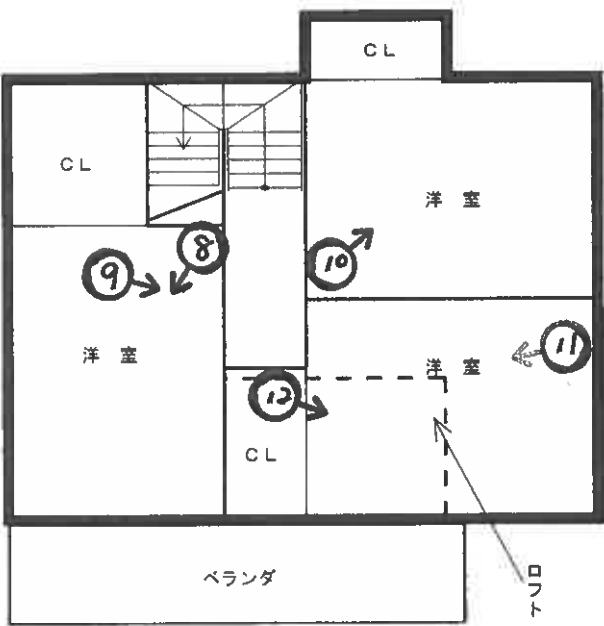
物件 2



1 階



2 階



♂ 写真撮影位置方向





2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

ロフト内部



13

玄関アプローチの
タイルの盛り上がり

令和7年（ケ）第40号
令和7年7月25日現地調査
令和7年8月27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 博央

第1 評価額

一括価格	
金2,940,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,140,000円
物件2（建物）	金1,800,000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

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 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	同左
番号	特 記 事 項		

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 阪和線「六十谷」駅の西方・道路距離約3.0 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	和歌山市の北部に位置する古い造成住宅地域。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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 景観計画区域、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	ほぼ整形の角地。間口約11.4m、奥行約11m程度。画地内はほぼ平坦である。 登記面積118.22㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	・西側道路は約6.9m舗装道路（建築基準法第42条1項3号）道路とほぼ等高～約0.4m低い。 ・南側道路は約5.2m舗装私道（建築基準法第42条1項2号）道路とほぼ等高～約0.4m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	・駐車スペースや犬走到にクラックが複数ある。 ・敷地内西部に植えられた木の根が張りだし、敷地のコンクリートのところどころが盛り上がっている。また、木の枝が道路に越境し、バス等の通行に影響を与えていることが考えられる。所有者の話では木は「どんぐり系」とのことで、2階屋根を越える程度の高さになっており、秋になると木の実が道路に多く転がり、自転車通行人が木の実を踏んで転びそうになることがあったとのことである。今後、和歌山市等から当該樹木の改善を求められる可能性はある。 ・南側道路に敷設されている上水道管は私設管である。	

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）：平成12年11月3日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構造：木造 屋根：セメント瓦葺 外壁：モルタル塗り 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：板等 設備：電気、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	・雨漏り、シロアリ被害は確認できなかった。 上記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、被害が発生している可能性は否定できない。 ・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。 ・設備は使用可能かどうかの確認は行っていない。 ・ドーマー（屋根から突きだした通気窓）が2つある。 ・外壁の継ぎ目には複数のひび割れがあった。 ・2階南東洋室の上部にロフトがある。 ・室内で猫を1匹飼育している。また、過去に犬を飼育しており、内壁にそれら動物のものと思われる引っかき傷があった。 ・自治会費は年間3,600円とのことであった。

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	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	34,600	1.09	118.22	0.95	4,236,000

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
 $48,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/137 \approx 34,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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 行政的条件 総合格差
 $100/100 \times 100/101 \times 100/136 \times 100/100 \approx 100/137$

イ個別格差：方位（1.04）、角地（1.05）

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。

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	180,000	93.25	0.04	671,000

ウ現価率：・経過年数約25年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率30%（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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}25\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1-0.3) \approx 0.04$

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	4,236,000	0.55	法定地上権	2,330,000

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	4,236,000	-2,330,000		1.00	0.60	1,140,000
2	671,000	+2,330,000	1.00	1.00	0.60	1,800,000
一括価格（合計）						2,940,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：不要と査定

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＝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

価格時点：令和7年1月1日

地積：260㎡

供給処理施設：水道・ガス

接面街路：東6m市道

用途地域等：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7年度）

物件1（土地）2,846,277円

物件2（建物）1,948,952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（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 | 和歌山市善明寺字東谷 |
| | 地 番 | 508番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 118.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市善明寺字東谷 508番地25 |
| | 家屋 番号 | 508番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.43平方メートル
2階 44.82平方メートル |

