

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。	

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市六十谷字君梅
 地 番 1 3 5 4 番 2 6
 地 目 宅地
 地 積 1 5 8. 0 9 平方メートル

- 2 所 在 和歌山市六十谷字平ノ上
 地 番 1 3 1 2 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 4. 3 6 平方メートル

- 3 所 在 和歌山市六十谷字君梅 1 3 5 4 番地 2 6
 家屋 番号 1 3 5 4 番 2 6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3. 9 3 平方メートル
 2 階 5 3. 9 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者並びにA及びBが占有している。A及びB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 和歌山市六十谷字君梅

地 番 1 3 5 4 番 2 6

地 目 宅地

地 積 1 5 8 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 和歌山市六十谷字平ノ上

地 番 1 3 1 2 番 2 1

地 目 宅地

地 積 4 . 3 6 平方メートル
- 3 所 在 和歌山市六十谷字君梅 1 3 5 4 番地 2 6

家屋 番号 1 3 5 4 番 2 6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 5 3 . 9 3 平方メートル
2階 5 3 . 9 3 平方メートル



令和7年(ケ)第38号
令和7年6月23日受理
令和7年8月19日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 武藤 隆

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市六十谷字君梅
 地 番 1 3 5 4 番 2 6
 地 目 宅地
 地 積 1 5 8 . 0 9 平方メートル

- 2 所 在 和歌山市六十谷字平ノ上
 地 番 1 3 1 2 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 4 . 3 6 平方メートル

- 3 所 在 和歌山市六十谷字君梅 1 3 5 4 番地 2 6
 家屋 番号 1 3 5 4 番 2 6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 5 3 . 9 3 平方メートル
 2階 5 3 . 9 3 平方メートル



その他の事項

- 1 表札等の表示
建物の玄関先の門柱に所有者の苗字（漢字及びアルファベット）が記載された表札が存在した。
- 2 本件土地の状況等
 - (1) 本件土地は、住宅街の一画に存在し、一体として本件建物の敷地として使用されている。その形状は、概ね6枚目及び7枚目の公図（いずれも14条1項地図）のとおりであるものと思われる。
 - (2) 接道状況は評価書のとおり。
 - (3) 前面道路及び本件土地西側駐車スペースと本件土地東側建物部分及び同南側庭部分の間には高低差があり、建物及び庭部分が高くなっていた。建物部分と前面道路の高低差は約1メートルほどであった。
 - (4) 本件土地西側駐車スペースにはカーポートが存在した（写真2）。
 - (5) 本件土地西側駐車スペースに簡易物置が置かれていた（写真3）。
 - (6) 本件土地西側駐車スペースのコンクリートに亀裂が見られた（写真4）。
- 3 本件建物の状況等
 - (1) 本件各建物の形状及び間取りは、概ね8～10枚目の図面記載のとおりである。
 - (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば、平成8年8月築であり、築後約29年が経過している。劣化の程度は経年相当と思われる。目視等の範囲では雨漏り及びシロアリの兆候は見られなかった。クロスの汚れや天井クロスの浮きなどは見られたが、その他に顕著な不具合部分は見つからなかった。

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
所有者	本件建物は私の次男であるBが住居として使用しています。また、長男であるAの荷物も置いてあります。かつては私も居住していましたが、今は別の場所で生活しています。なお、私は居住していないものの、鍵は持っています。今回の立入調査についてはBにも知らせています。 本件建物にシロアリや雨漏り、その他顕著な不具合箇所はないと思います。リフォームや増改築などはしていません。 駐車スペース及び前面道路と建物部分との間に高低差があるところ、建物は深基礎にしています。 過去に13年間ほど犬を飼っていたことがありました。基本的には屋外で飼育していましたが、夜だけは室内に入れていました。最近Aが帰省の折に飼っている猫を連れてくることがあります。 駐車スペース部分の門扉は自動で開閉する物を設置していますが、壊れています。修理は難しいと思います。 分譲宅地として購入しており、境界について近隣の方ともめたりしているといったことはありません。 以上

(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 7年6月23日(月) 15:30 ~ 15:40	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年6月25日(水) 14:50 ~ 15:05	和歌山市役所	戸籍・住民票、課税資料、地籍等 調査
令和 7年6月30日(月) 15:36 ~ 15:42	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年7月14日(月) 10:50 ~ 11:15	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聴取
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、施錠されていたので、所有者の了承を得て、借り受けた鍵で解錠し建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていなかったため、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。		

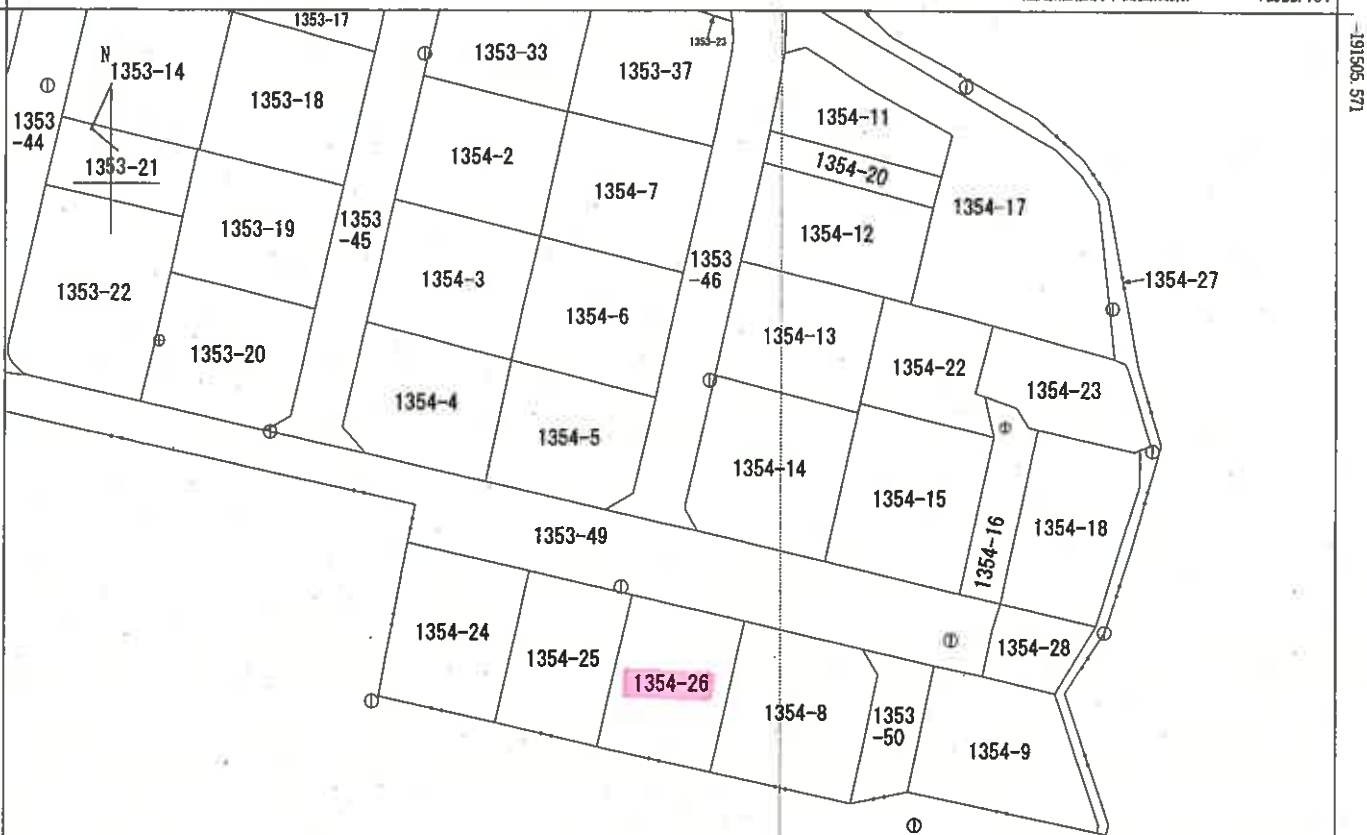
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

公 図

1353-13

(座標値種別：測量成果)

-72922.754



A4判に縮小



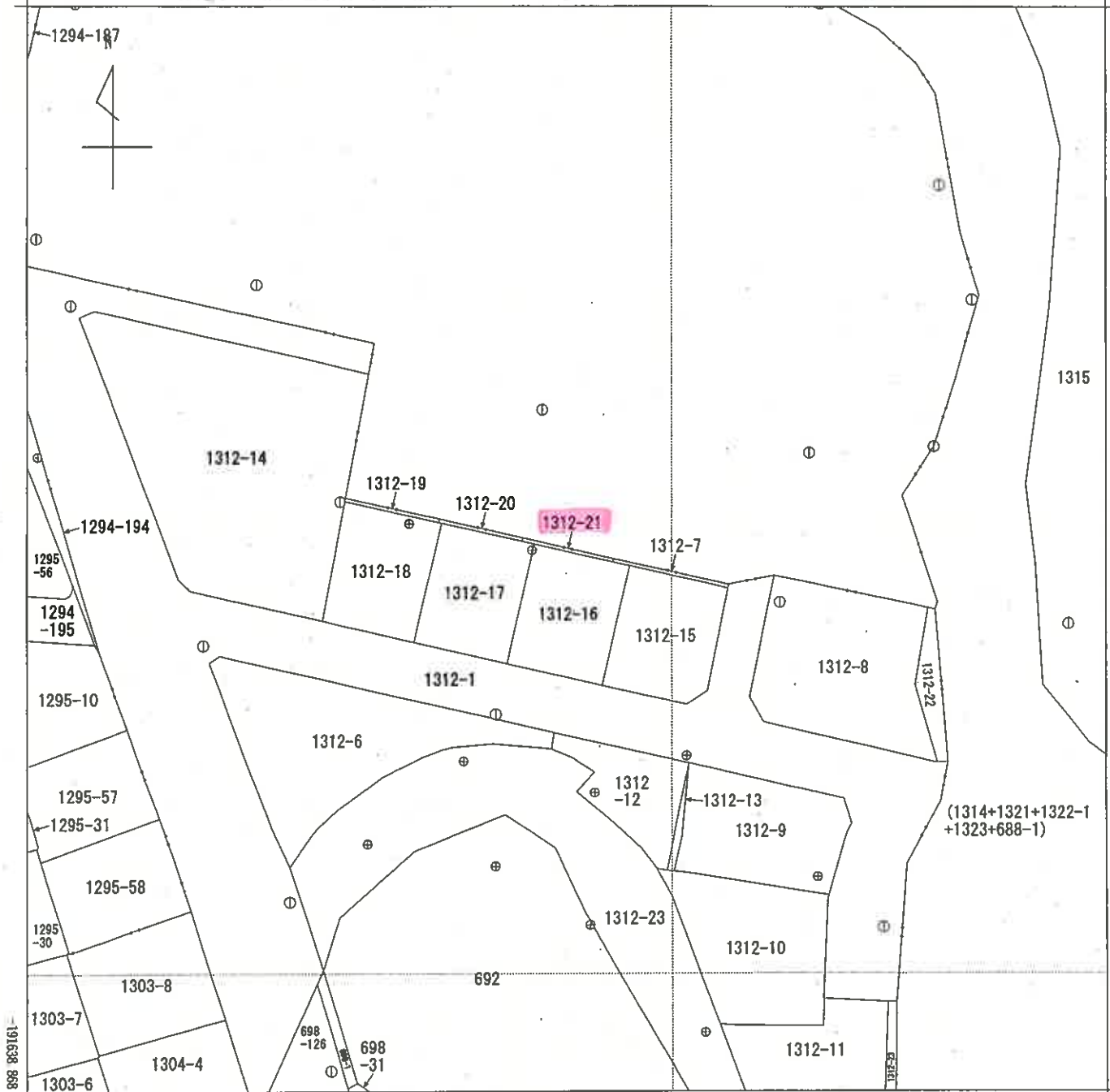
請求部	所在	和歌山市六十谷字君梅				地番	1354番26			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成23年3月				備付年月日(原図)	平成25年8月8日		補記事項		

公 図

(座標値種別：測量成果)

-72924.422

-191512.868



A4判に縮小



A 六十谷

請求部	所在	和歌山市六十谷字平ノ上				地番	1312番21			
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26年7月11日			補記事項		

登記年月日：平成8年8月28日

0774343

各階平面図

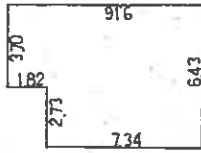
A4判に縮小

家屋番号 1354-26

建物各階平面図

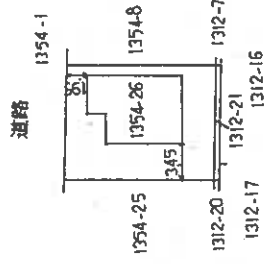
建物の所在 和歌山市六十谷字君梅1354番地26

1階、2階、各階同型



求積表	
370	916 = 33,8920
273	734 = 20,0382 m ²
	計 = 53,9302

床面積 53.93



作製者

9年8月28日作製

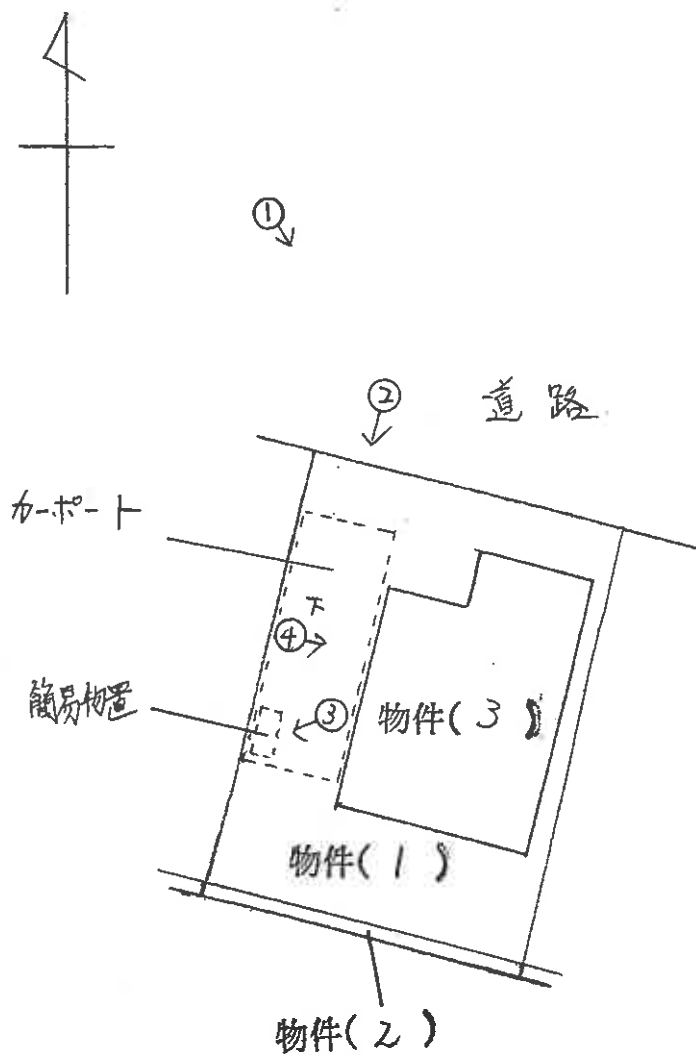
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

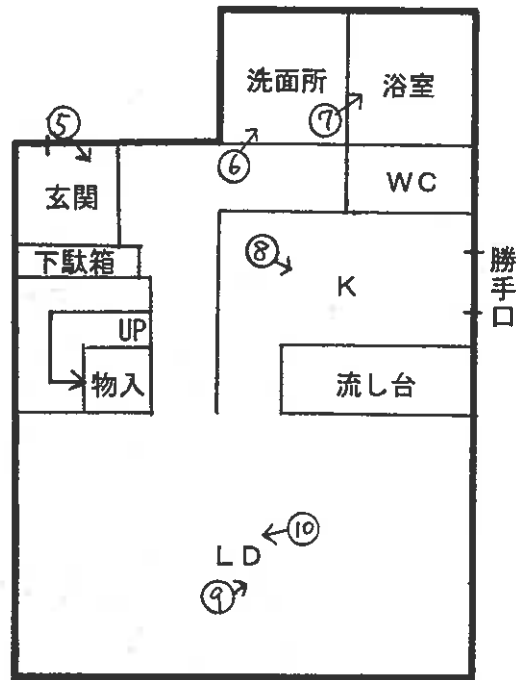
土地建物位置関係図



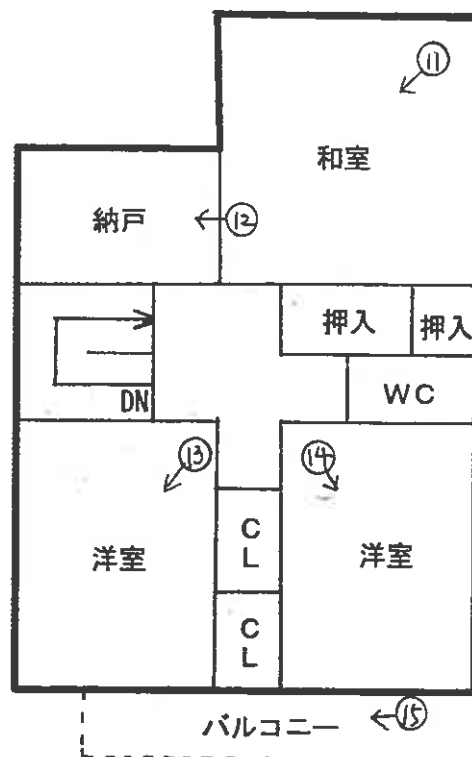
○写真撮影位置・方向

(9 枚目)

建物間取図



【1階】



【2階】

←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

令和 7 年 (ケ) 第 38 号
令和 7 年 7 月 14 日 現地調査
令和 7 年 8 月 15 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6,780,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,200,000円
物件2（土地）	金70,000円
物件3（建物）	金5,510,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3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3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 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
3	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・2）

位 置・交 通	J R 阪和線「六十谷」駅の北方 道路距離約1.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の大規模分譲住宅地域。	
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1種低層住居専用地域 50% 100% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口約10.8m、奥行約15m、公簿地積162.45㎡の長方形の画地である。敷地内には約0.6m～約1mの高低差がある。	
接面道路の状況	北側：幅員約7.3mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)と等高～約1m高で接面する。	
土地の利用状況等	物件1は物件3の建物の敷地として利用されているが、物件1・2は一画地を形成している。	
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	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、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、土壤汚染の可能性は低いものと判断する。土壤汚染の有無については、土壤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の指定はされていない。	
特 記 事 項	①カーポートが設置されている。尚、電動式のカーゲートは故障していて、手動で開閉している状態であった。 ②物置が存在した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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8年8月24日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス 天 井：クロス・合板 床：フローリング・畳 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。所有者からもそれらの被害はないと聴取した。 ②クロスの継ぎ目に多少の剥がれが見受けられた。 ③所有者によると、以前は犬を飼っていて、室内にも入っていたとのことである。又、最近はAが猫を連れてくることもあるようである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	29,600	1.00	158.09	0.95	4,445,000
2	29,600	1.00	4.36	0.95	123,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 48,300\text{円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/102 & \times 100/160 & \rightleftharpoons 29,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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1.02

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/100 \times 100/97 \times 100/160 \times 100/103 \rightleftharpoons 100/160$$

イ 個別格差：方位1.00

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3（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＝エ
3	250,000	107.86	0.25	6,741,000

ウ 現価率：経過年数29年、経済的残存耐用年数11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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}11\text{年} / (\text{経過年数}29\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}11\text{年})\} \times (1 - 0.20) \doteq 0.25$$

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	4, 445, 000	0. 55	法定地上権	2, 445, 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	4, 445, 000	-2, 445, 000	1. 00	1. 00	0. 60	1, 200, 000
2	123, 000	—	1. 00	1. 00	0. 60	70, 000
3	6, 741, 000	+2, 445, 000	1. 00	1. 00	0. 60	5, 510, 000
一括価格 (合計)						6, 780, 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 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) 3,166,719円

物件2 (土地) 87,368円

物件3 (建物) 2,541,994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 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市六十谷字君梅

地 番 1 3 5 4 番 2 6

地 目 宅地

地 積 1 5 8 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 和歌山市六十谷字平ノ上

地 番 1 3 1 2 番 2 1

地 目 宅地

地 積 4 . 3 6 平方メートル
- 3 所 在 和歌山市六十谷字君梅 1 3 5 4 番地 2 6

家屋 番号 1 3 5 4 番 2 6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 3 . 9 3 平方メートル
2 階 5 3 . 9 3 平方メートル

