

## 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 8 月 15 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 9 月 5 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |                                                 |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 9 月 19 日 午前 10 時 00 分<br>和歌山地方裁判所競売室     |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 10 月 10 日 午前 10 時 00 分<br>和歌山地方裁判所民事部執行係 |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 24 日 午後 0 時 00 分まで                                                             |                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8 月 15 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 7,460,000<br>5,968,000 | 一括       | 1,492,000  | 85,265   | 12,800   |
| 1    | 990,000                |          |            |          |          |
| 2    | 6,470,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            | </       |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町前田字久保

地 番 475 番 30

地 目 宅地

地 積 143.08 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町前田字久保 475 番地 30

家屋 番号 475 番 30

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 44.71 平方メートル  
2 階 37.26 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月12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, 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】

本件共有者らが占有している。

---

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 和歌山県紀の川市貴志川町前田字久保

地 番 475番30

地 目 宅地

地 積 143.08平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町前田字久保 475番地30

家屋 番号 475番30

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 44.71平方メートル

2階 37.26平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第85号  
令和7年1月31日受理  
令和7年4月 / 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 和歌山県紀の川市貴志川町前田字久保

地 番 4 7 5 番 3 0

地 目 宅地

地 積 1 4 3 . 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町前田字久保 4 7 5 番地 3  
0

家屋 番号 4 7 5 番 3 0

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 4 4 . 7 1 平方メートル  
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

|                |                                                                              |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 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(14条1項地図)のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□ 枚目図面のとおり |
| 占有者及び占有関係      | ■土地共有者 □その他の者( )<br>上記の者が下記建物を所有し、占有している。<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積:    |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                              |
| 占有者及び占有状況      | ■建物共有者 □その他の者( )<br>上記の者が住居(空き家)として使用し、占有している<br>□「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<br>□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<br>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  
表札等は見当たらなかった。
- 2 本件土地の状況等
  - (1) 本件土地は川沿いに並ぶ区画の一面であり、本件建物の敷地となっている。その形状は、概ね6枚目の公図(14条1項地図)のとおりである。
  - (2) 本件土地の北端部分は側溝様の水路と接しており、その泥揚場は本件土地よりも約2メートル低い位置にある(写真2)。
  - (3) 接道状況は評価書記載のとおりである。
  - (4) 本件土地の南東部分にカーポートが存在した。
  - (5) 本件土地の南西部分に電柱が存在した。
- 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、全部事項証明書によれば、令和2年1月築であり、築後約5年が経過している。目視の範囲では、シロアリの兆候や雨漏りの兆候は見受けられず、劣化の程度は経年相当であると思われる。
  - (3) 本件建物はオール電化住宅である。
  - (4) 本件建物の北側外壁面にビス留めの跡が複数存在した(写真13)。
  - (5) 本件建物の屋根にはソーラーパネルが設置されていた。
  - (6) 本件建物の南側にはウッドデッキが存在した(写真14)。
  - (7) 本件建物の北側には下屋工作物が存在した(写真15)。

以 上

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 共有者 A             | <p>本件建物には家族で住んでいましたが、令和6年8月頃に転居しました。時々出入りはしています。</p> <p>本件建物はもともとモデルハウスでした。壁紙の隙間等が多少あり、換気口から少し雨水の漏れた跡もありますが、建物自体に大きな不具合はないと思います。なお、吹き抜けに設置されているシーリングファンの羽根の表面がはがれているのと、2階の火災報知器2台が誤作動を起こすので、ビニール袋で覆っています。</p> <p>雨漏りやシロアリも見たことはありません。リフォームや増築をしたことはありません。</p> <p>本件建物を購入した後にローンを組んで、ソーラーパネルとパワコン、蓄電池を設置しました。その際にIH化してオール電化にしました。このローンはまだ残っています。発電した電力の余剰分を電力会社に買い取ってもらっています。</p> <p>破産申立の手続を弁護士に依頼しています。その弁護士によると、ソーラーパネルの売電関係等は管財人にその処理をお任せすることになると聞いています。</p> <p>室内で動物を飼ったことはありません。居住者に喫煙者もいません。</p> <p>敷地内の電柱について、電力会社と土地使用についての書面を作成しました。私の記憶では、土地の使用料を受け取ったことは一度しかなかったように思います。</p> <p>ごみ収集所が付近にあり、この収集所を利用するために自治会に加入しています。また、自治会費の他に区費の徴収もあります。区への加入は強制だと聞いています。</p> <p>大雨で一度裏の川が増水して、川の周りの道路まで水が来たことがありましたが、本件土地建物が水につかったということはありませんでした。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |

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

(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1月31日(金)<br>16:00 ~ 16:10                                                                                                                                                                                                                              | 和歌山地方法務局    | 登記等調査                       |
| 令和 7年2月3日(月)<br>13:00 ~ 13:10                                                                                                                                                                                                                               | 紀の川市役所      | 地積及び課税資料調査                  |
| 令和 7年2月3日(月)<br>13:53 ~ 14:18                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地       | 現況及び占有調査、写真撮影               |
| 令和 7年2月28日(金)<br>9:30 ~ 10:06                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地       | 評価人と立入調査、写真撮影<br>共有者Aから聞き取り |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                       |             |                             |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                       |             |                             |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                       |             |                             |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は、施錠されていたので、立会人立会いの下、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |             |                             |

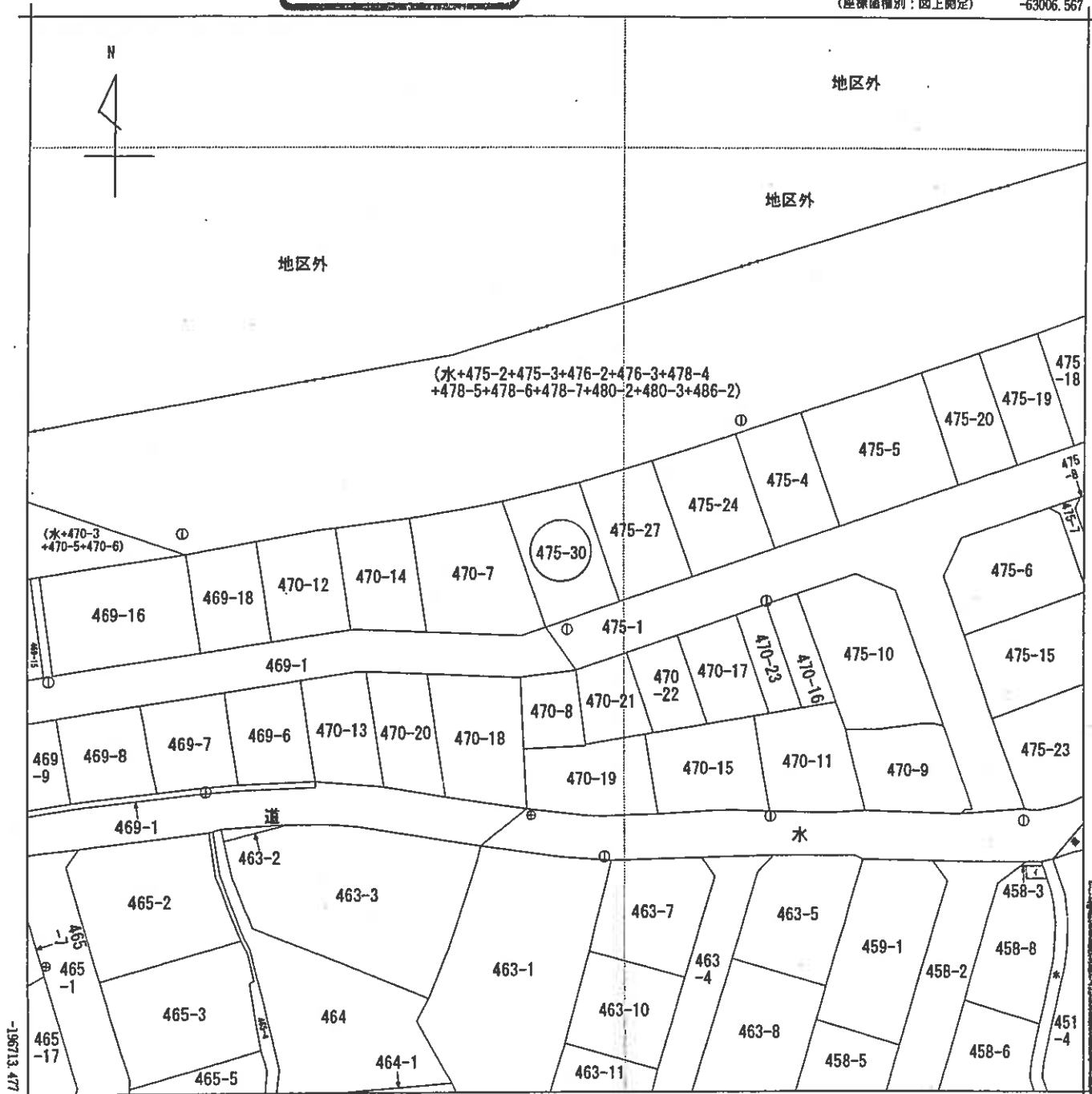
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

公 図

458-9

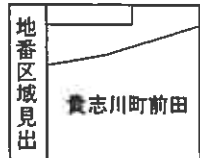
(座標値種別：図上測定)

-63006.567



-63131.567

(座標値種別：図上測定)



A  
4  
半に縮小

|       |       |               |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|-------|---------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在    | 紀の川市貴志川町前田字久保 |    |           |           | 地番 | 475番30       |      |    |     |
| 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 |       |               |    |           | 備付年月日(原図) |    |              | 補記事項 |    |     |

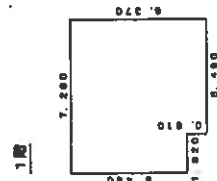
登記年月日：令和2年12月3日

各階平面図 建物図面

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 家屋番号  | 475番30               |
| 建物の所在 | 紀の川市貴志川町前田字久保475番地30 |

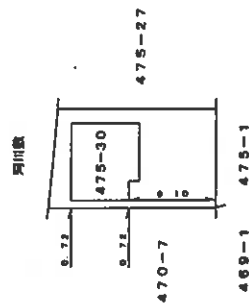
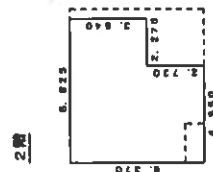
1階

|      |                           |
|------|---------------------------|
| 床面積  | 7.280 x 5.460 = 39.748800 |
| 延床面積 | 5.460 x 0.910 = 4.968600  |
| 計    | 44.717400                 |
| 床面積  | 44.71㎡                    |



2階

|      |                           |
|------|---------------------------|
| 床面積  | 4.550 x 6.370 = 28.983500 |
| 延床面積 | 2.275 x 3.640 = 8.281000  |
| 計    | 37.264500                 |
| 床面積  | 37.26㎡                    |



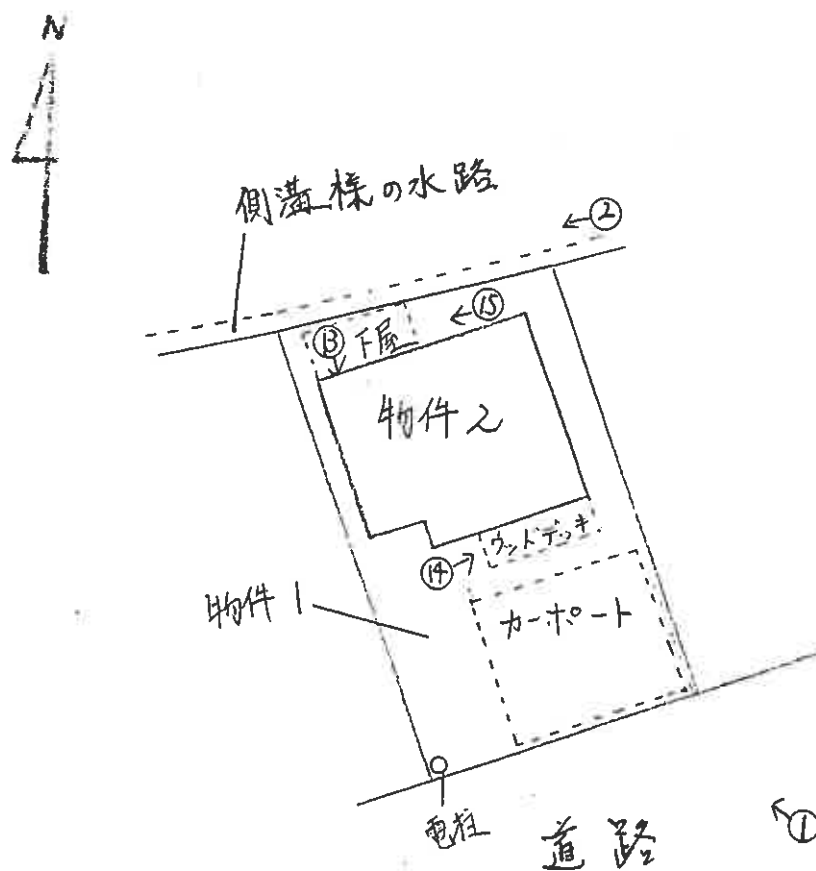
A4判に縮小

|     |     |    |       |
|-----|-----|----|-------|
| 作成者 | 申請人 | 縮尺 | 1/500 |
|     |     |    |       |

10 2 12 月 2 日 (作成)

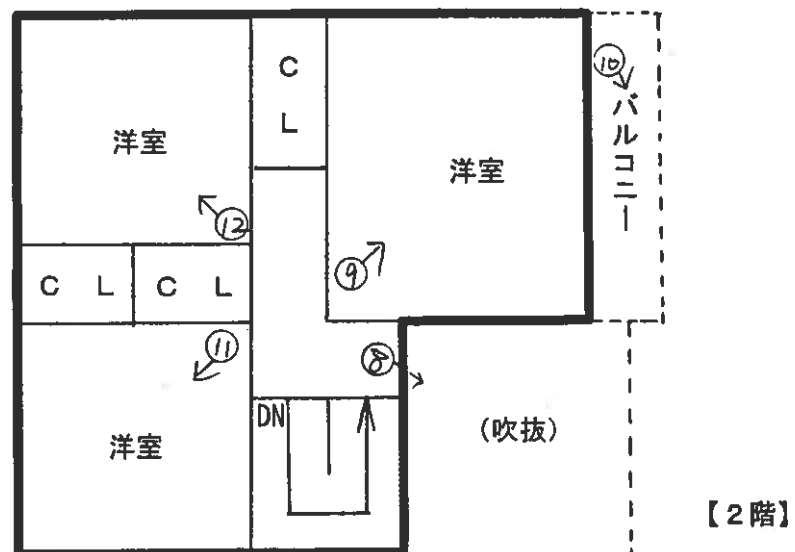
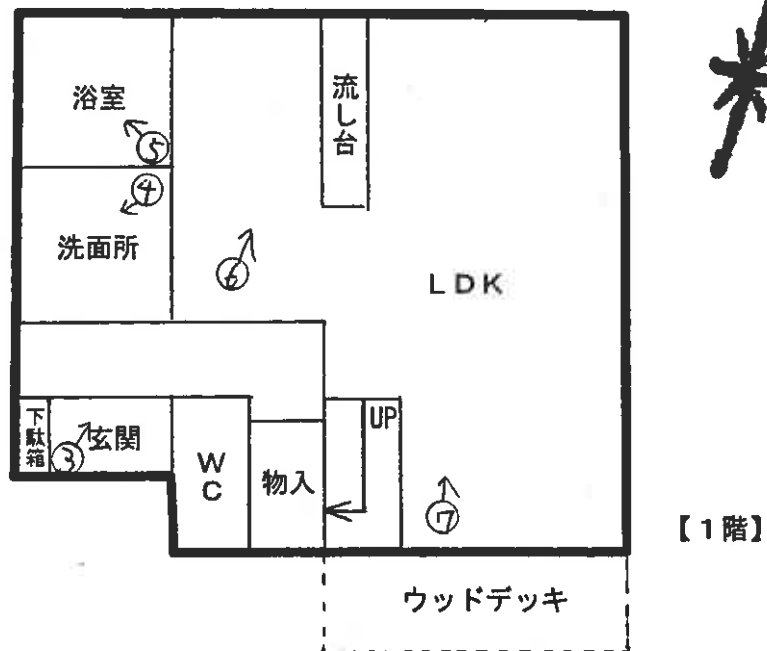
(和歌山県土地家屋調査士会)

# 土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

# 建物間取図



○写真撮影位置・方向

( 9 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



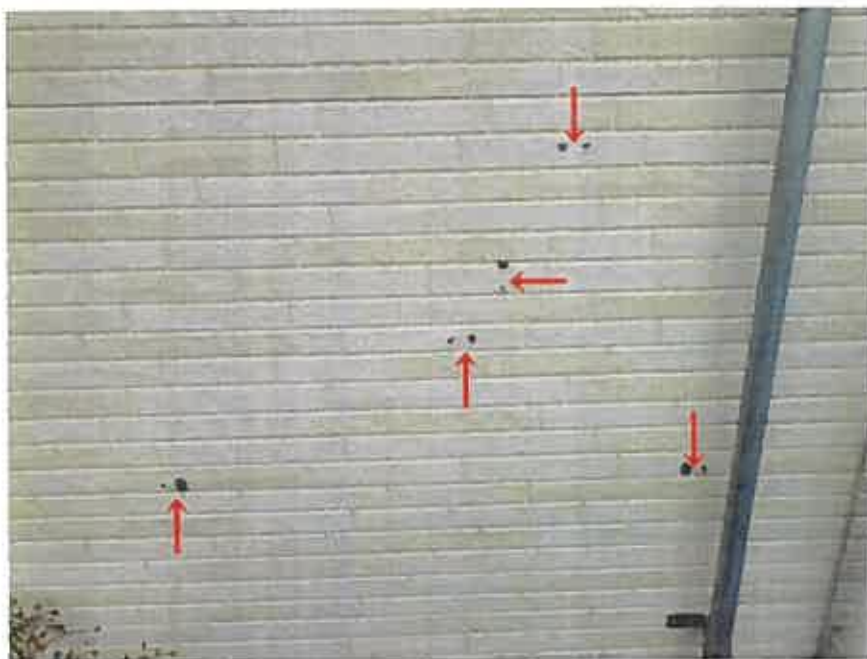
10



11



12



13  
ビス留め跡



14



15

令和 6 年 (ケ) 第 85 号  
令和 7 年 2 月 28 日 現地調査  
令和 7 年 3 月 29 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7,460,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金990,000円   |
| 物件2（建物）     | 金6,470,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>共 有 者           | 別添「物件目録」記載のとおり |     |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>共 有 者 | 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「貴志」駅の北方 道路距離約2.1km<br>(別添「位置図」参照)                                                                           |                                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅が建ち並ぶ既存の分譲住宅地域である。北側では丸田川(紀の川水系)が流れている。                                                                           |                                                                     |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                              | 非線引都市計画区域<br>無指定<br>70%<br>200%<br>なし<br>景観計画区域<br>特定用途制限地域(農住共生地区) |
| 画 地 条 件                                                         | 間口約9.3m、奥行約15m、公簿地積143.08㎡のほぼ整形画地で、地勢は平坦である。                                                                          |                                                                     |
| 接面道路の状況                                                         | 南側：幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)と等高で接面する。<br>北側：約2m低位置に、幅員約5m(側溝含む)の未舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)が存在する。尚、当該市道の道路台帳上の幅員も約5mである。 |                                                                     |
| 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    | <p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし（特記事項①）</p>                                                                                                                                                                                                    |
| 土 壌 汚 染 等 | <p>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。</p> <p>尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。</p>                                                                                                |
| 特 記 事 項   | <p>①当該地域では令和４年に公共下水道の供用開始がされており、本件土地内には枅も設置されているが、下水道には接続はされていないようである。受益者負担金等の詳細については、紀の川市役所で確認が必要である。</p> <p>②本件土地内南西端に電柱が存在する。</p> <p>③本件土地内にはカーポートが設置されている。</p> <p>④関係人によると、区費や自治会費が必要とのことである。</p> <p>⑤紀の川市ハザードマップによると、河川の氾濫による浸水想定区域内に存している。</p> |

## 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2年1月12日新築<br>経過年数：約5年<br>経済的残存耐用年数：約25年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 仕 様             | 構 造：木造<br>屋 根：合金メッキ鋼板ぶき<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：クロス等<br>天 井：クロス等<br>床：フローリング等<br>設 備：電気・給排水設備等<br>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<br>間 取 り：（別添建物間取図のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 品 等             | 総 合：普通<br>使用資材：普通<br>施 工：普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 建物の利用状況         | 建物共有者が住居（空き家）として使用し、占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 特 記 事 項         | <p>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。関係人からもそれらの被害はないと聴取した。</p> <p>②建物の南側にはウッドデッキ、北側には下屋が設置されている。</p> <p>③屋根には後付けのソーラーパネルが設置されており、建物の壁面には蓄電池とパワーコンディショナが設置されていた。これらのローンがまだ残っているようであるため留意されたい。詳細については現況調査報告書を参照。</p> <p>④オール電化仕様の建物である。</p> <p>⑤関係人によると、2階の火災報知器2つが誤作動するようであり、ビニール袋で覆われていた。</p> <p>⑥吹抜の天井に設置されたシーリングファンの羽の表面が剥がれている。</p> <p>⑦関係人によると、当該建物は元々はモデルハウスであったとのことである。</p> |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建 付<br>減 価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| 1        | 18,000               | 1.04           | 143.08          | 0.95            | 2,545,000                |

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 紀の川-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 22,400\text{円}/\text{㎡} & \times 99/100 & \times 100/101 & \times 100/122 & \hat{=} 18,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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1.01

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/96 \times 100/106 \times 100/120 \times 100/100 \hat{=} 100/122$$

イ 個別格差：方位1.04 二方路1.00（相乗積：1.04）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有效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<br>番 号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 の 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------------|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 2          | 180,000             | 81.97              | 0.67     | 9,886,000              |

ウ 現価率：経過年数5年、経済的残存耐用年数25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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}25\text{年} / (\text{経過年数}5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}25\text{年})\} \times (1 - 0.20) \approx 0.67$$

## 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<br>番 号 | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ=ウ |
|------------|----------------|---------------|-------|-----------------------|
| 1          | 2,545,000      | 0.35          | 法定地上権 | 891,000               |

### ②内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の価格の控除<br>及び加算 (円)<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額 (円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------------|
| 1         | 2,545,000           | -891,000                          | 1.00             | 1.00            | 0.60             | 990,000                |
| 2         | 9,886,000           | +891,000                          | 1.00             | 1.00            | 0.60             | 6,470,000              |
| 一括価格 (合計) |                     |                                   |                  |                 |                  | 7,460,000              |

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 [紀の川-4]

所 在：紀の川市貴志川町長原字城山444番34

価 格：22,400円/㎡

位 置：和歌山電鐵貴志川線「甘露寺前」駅の北東方 道路距離約830m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：80㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東4.2m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 用途地域無指定（建蔽率70% 容積率200%）

特定用途制限地域（農住共生地区）

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ既存の分譲住宅地域

### 2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地） 1,860,040円

物件2（建物） 5,780,361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 和歌山県紀の川市貴志川町前田字久保

地 番 475 番 30

地 目 宅地

地 積 143.08 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町前田字久保 475 番地 30

家屋 番号 475 番 30

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 44.71 平方メートル  
2 階 37.26 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1