

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 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 令和 7年 9月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月19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10月10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 9月24日 午前10時00分から 令和 7年 9月24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 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） 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	8,810,000 7,048,000	一括	1,762,000	150,923	不明
1	1,600,000				
2	7,210,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市楠本字竹山 |
| | 地 番 | 2 3 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5. 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市楠本字竹山 2 3 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 7 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5. 8 1 平方メートル
2 階 6 3. 0 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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 | 和歌山市楠本字竹山 |
| | 地 番 | 2 3 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5. 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市楠本字竹山 2 3 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 7 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5. 8 1 平方メートル
2 階 6 3. 0 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第 3号
令和7年 2月 7日受理
令和7年 4月 14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 | 和歌山市楠本字竹山 |
| | 地 番 | 2 3 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市楠本字竹山 2 3 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 7 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 8 1 平方メートル
2 階 6 3 . 0 8 平方メートル |



22

(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

北側入口と東側入口の外壁に「Liberty House」と記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、10枚目の建物図面（各階平面図）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) 本件土地は幹線道路の交差点付近にある土地で、北側・東側・西側が道路に面している。北側と東側には鉄製の柵が設置されており、出入りできるのは西側の道路からだけである。西側道路は南に向かってやや下っている。（写真1、2）
- (4) 本件土地の北側に水路があり、排水管が少しはみ出していた。評価人調査によると占用許可は得ているとのことであった。（写真5）
- (5) 建物の東側入口付近に井戸があった。（写真4）

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10～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成25年5月築であり、築後約12年が経過している。特に不具合部分は見当たらず、雨漏りやシロアリの兆候もなかった。ただ、屋根材は少し色が変わっていた。
- (3) 本件建物は事務所として使われていたので風呂がない。
- (4) 屋根裏部屋が設けられ、2階廊下には出入口があった。内部には椅子等が置かれていた。（写真13、14）
- (5) 南側隣家の壁が崩れ、本件建物の南側外壁にもたれかかっていた。（写真3）

以 上

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
破産管財人	本件建物の水道は全て井戸水で賄っています。ですから水道メーターはありません。

(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 7年 2月 10日 (月) 10:30 ~ 10:40	和歌山地方法務局	登記等調査
〃 11:30 ~ 11:50	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7年 2月 20日 (木) 14:00 ~ 15:00	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 破産管財人に聞き取り
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)

物件(/)

A 4 判 に 縮 小

地番区域見出
楠本

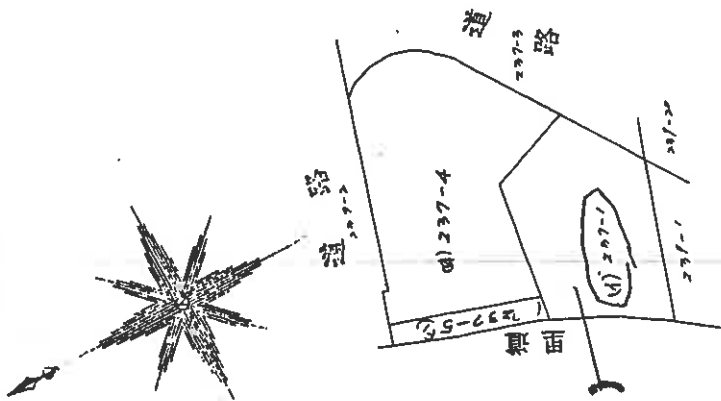
請 求 部 分	所 在	和歌山市楠本字竹山				地 番	237番1			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	方位不明	

0065031

N613.7
所在地積測量図

地番 237-1
土地の所在 和歌山市楠本字竹山

測量者



登記簿上残地差引き計算

237-1 523㎡ - (345.09145 + 32.02385) = 145.0047

- u) 237-1 地積 145㎡
- w) 237-4 地積 345㎡
- x) 237-5 地積 32㎡

作製者

代位
嘱託者

縮尺 1/500

0065032

前・後・新 1枚目と同様

地積測量図

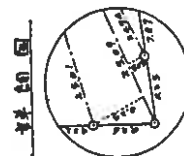
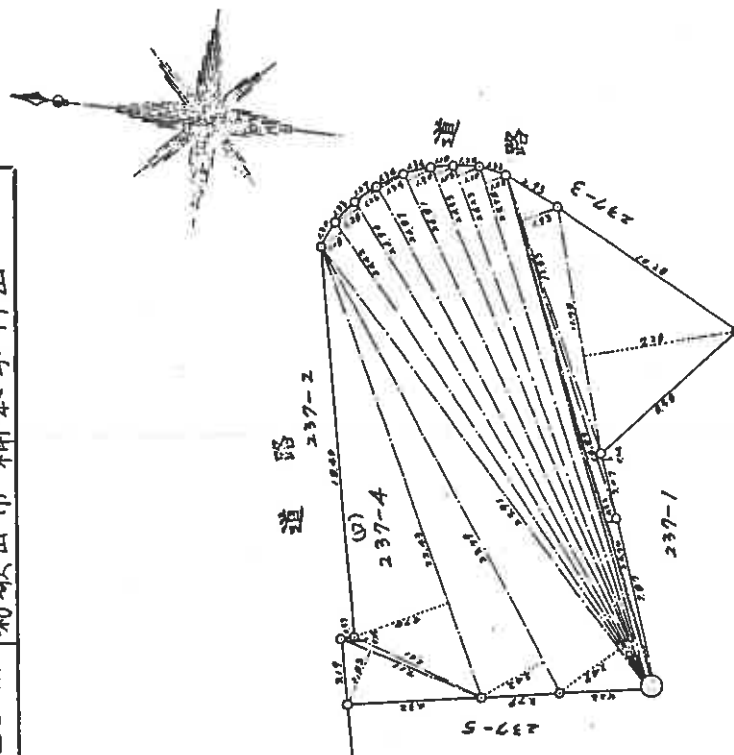
地番 237-4

土地の所在 初歌山市楠本字竹山

④ 237-4

求積表

底辺	高さ	積面積
21.1	2.83	20.213
21.1	1.25	1.775
22.43	4.70	105.4210
23.79	3.42	81.3618
25.91	3.49	90.4257
26.42	1.18	31.1754
26.76	1.28	34.2528
26.87	1.26	33.8562
26.87	1.34	36.0158
26.81	1.30	34.8520
26.53	1.05	27.8565
26.23	1.10	28.8520
25.78	1.06	27.3268
25.09	0.25	6.2725
25.09	0.05	1.2545
24.74	0.52	12.8048
16.89	0.24	4.0536
13.83	1.93	26.6719
11.76	7.28	85.7584
計		670.1829
2.48		345.0945
地積		345.09



代位
嘱託者

作業者

縮尺 1/250

0065033

261327 2/2

前・後・新 1枚目と同様

地積測量図

地番 237-5

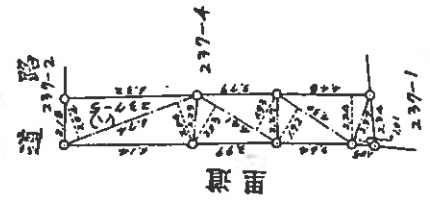
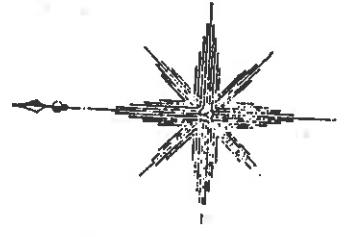
土地の所在 和歌山市楠本字竹山

237-5

求積表

底辺	高さ	倍面積
6.74	2.04	13.7496
6.74	2.04	13.7496
4.41	2.03	8.9523
4.41	1.93	8.5113
4.30	1.92	8.2560
4.48	2.24	10.0352
2.37	1.01	2.3937
	合計	65.6477
	2戸分	32.82385

地積 32㎡



作製者

代位
嘱託者

縮尺 1/250

(9 枚目)

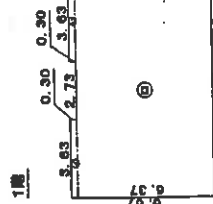
A4 制に縮小

登記年月日：平成25年5月24日

各階平面図

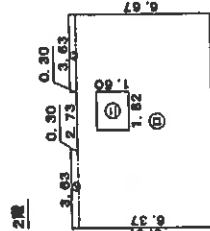
建物図面
各階平面図

家屋番号	237-1
建物の所在	和歌山市楠本字竹山237番地1



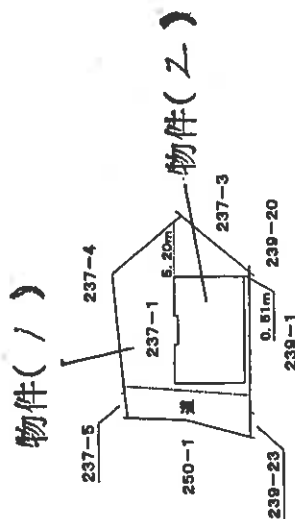
求積表		
⑦	3.93 x 0.30	= 1.0890
⑧	9.99 x 6.37	= 63.6363
⑨	3.93 x 0.30	= 1.0890
計		65.8143

床面積 65.81 m²



求積表		
⑦	3.93 x 0.30	= 1.0890
⑧	9.99 x 6.37	= 63.6363
⑨	3.93 x 0.30	= 1.0890
⑩	1.82 x 1.50	= 2.7300
計		63.0843

床面積 63.08 m²



作成者

平成 25 年 5 月 20 日作成

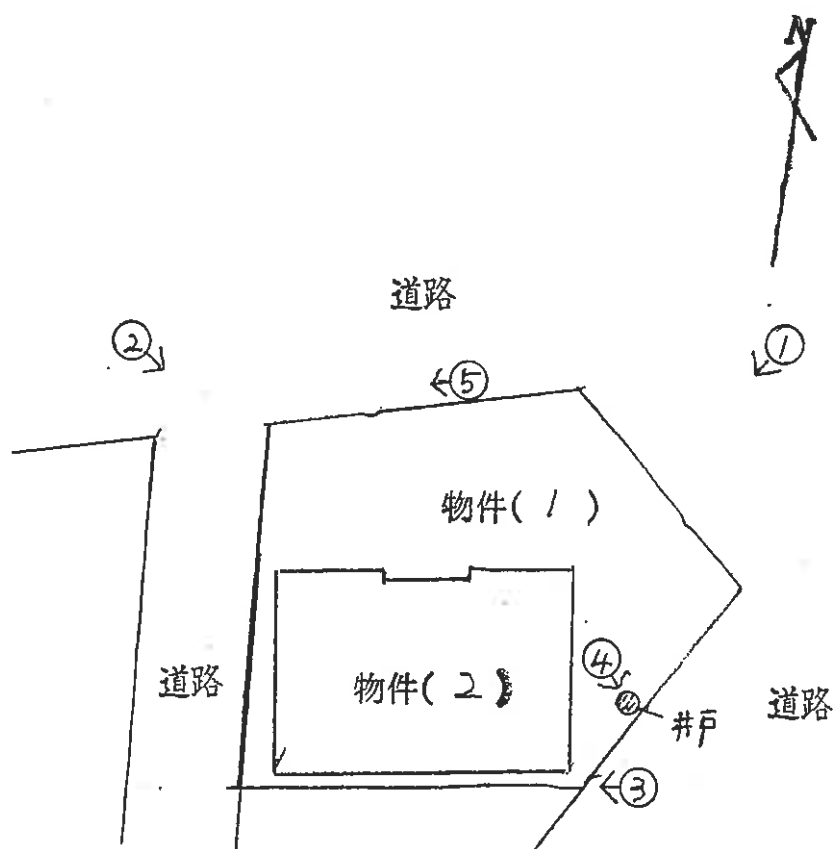
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

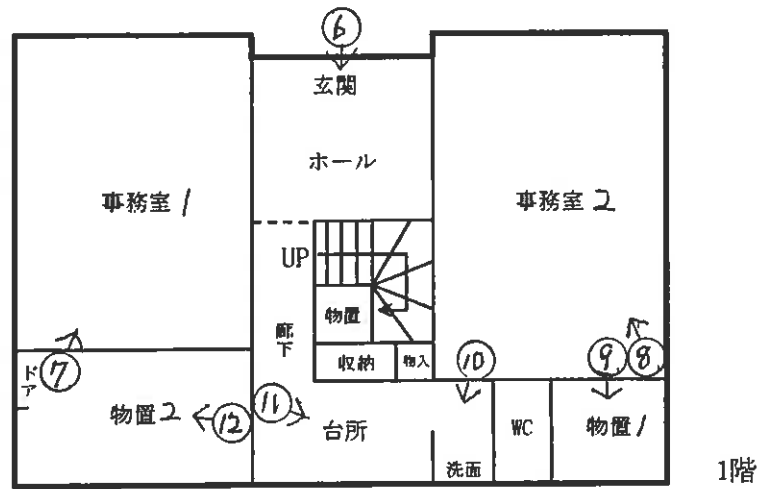
土地建物位置図



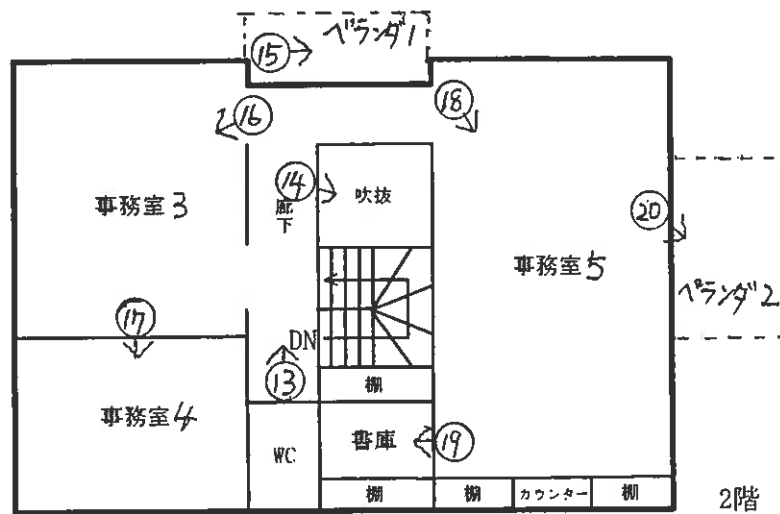
←○写真撮影位置・方向

(// 枚目)

建物間取図 (令和7年(ケ)3号)



←○写真撮影位置・方向



(12 枚目)



1
全景



2 同上
(西側)



3
南側隣家
との間の
状況



4
井戸



5
北側水路に
配水管が
出ている
状況



6
玄関
ホール



7
事務室1



8
事務室2



9
物置1



10
洗面



11
台所



12
物置2



13 2F
屋根裏収納
出入口



14 同上
内部



15
ベランダ1



16
事務室3



17
事務室4



18
事務室5



19
書庫



20
ベランダ2

令和7年 (ケ) 第 3号
令和7年 2月20日 現地調査
令和7年 5月 9日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

美濃部 元秀 印

第1 評 価 額

一括 価 格	
金 8, 8 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7, 2 1 0, 0 0 0 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 6 1 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 の内訳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 5 8 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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
1	特にない		
2	特にない		

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 和歌山線「布施屋」駅の北方・道路距離約2.1km J R 阪和線「紀伊」駅の南東方・道路距離約2.9km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに店舗、事務所等が見られる地域。 周辺には水田等の農地も見られる。	
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 その他の規制等	都市計画区域、市街化調整区域 無指定 60% 200% 無 建基法22条(屋根)、屋外広告物区域(第3種地域)
画 地 条 件	規模145㎡08(登記記載)で、北東角に隅切り部分がある西側間口 約12mの五角形状の平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)が西側に等 高乃至約0.7m低く接面し、幅員約16mの舗装県道(建築基準法第42 条1項1号道路)が東側に、また幅員約25mの舗装国道(建築基準法第 42条1項1号道路)が北側に各々等高に接面する。	
土地の利用状況等	所有者が物件2建物の敷地として占有使用している。(破産管 財人が選任されている。)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	無 無 無
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図 (昭和45年頃)では建物等がなく、登記事項調査並びに聴取など でも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。	
特 記 事 項	市街化調整区域に存するが、特定集落区域でもあり、建物の建 築及び用途等の詳細については担当課にて確認を要する。 上水道は引き込まれていないとのことであり、井戸を利用して いるようであるが、飲用については注意を要する。 排水については、北側国道の側溝の占用許可を受けて利用して いるようであり、占用料が必要であるため、注意を要する。	

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25年5月6日新築 経 過 年 数：約12年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：レンガ 内 壁：板、塗壁等 天 井：塗天井等 床 ：タイル、フローリング等 設 備：電気、排水設備等 その他：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：事務所 間 取 り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	普 通
保守管理の状況	普 通
建物の利用状況	所有者が事務所として占有使用している。（破産管財人が選任されている。）
特 記 事 項	南側隣接地上の目的外建物の壁が崩れ、目的建物の南側外壁に 接着していた。 屋根裏に小屋裏物置が存在する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	45,300	0.90	145.08	1.00	5,910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 和歌山(県)5-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $45,300\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 45,300\text{円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個 別 格 差：形状 0.95，三方路 1.05，供給処理施設の状態 0.90（相乗積 0.90）
（第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：最有効使用の状態にあり、必要なしと判断した。

(2) 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	128.89	0.40	8,760,000

ウ 現 価 率：経過年数12年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率30%、残価率5%
目的建物の現況等を考慮して、観察減価率を上記のとおり査定した。
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。
 $\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}15\text{年} / (\text{経過年数}12\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}15\text{年})\} \times (1-0.30) \doteq 0.40$

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

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
1	5,910,000	0.55	法定地上権	3,250,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 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	5,910,000	-3,250,000		1.00	0.60	1,600,000
2	8,760,000	+3,250,000	1.00	1.00	0.60	7,210,000
一括価格（合計）						8,810,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。
(目的外建物の壁が南側外壁に接着していることも考慮した。)

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 地価調査価格（和歌山(県)5-7)

所 在：和歌山市川辺字神ノ木193番1外

価 格：45,300円/㎡

位 置：JR和歌山線「布施屋」駅の北方、道路距離約2.7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：8,032㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西30m国道

用 途 指 定 等：都市計画区域、市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：国道沿いに大型商業店舗が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）：4,584,701円

物件2（建物）：7,570,938円

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 付近案内図

3 公図写し

4 土地所在図写し

5 地積測量図写し

6 建物図面写し・各階平面図写し

7 建物間取図

8 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市楠本字竹山 |
| | 地 番 | 2 3 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市楠本字竹山 2 3 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 7 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 8 1 平方メートル
2 階 6 3 . 0 8 平方メートル |

