

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	7, 590, 000 6, 072, 000	一括	1, 518, 000	89, 559	20, 769
1	1, 230, 000				
2	6, 360, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市松江東三丁目 |
| | 地 番 | 805番82 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市松江東三丁目 805番地82 |
| | 家屋 番号 | 805番82 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 52.99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】

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 | 和歌山市松江東三丁目 |
| | 地 番 | 805番82 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市松江東三丁目 805番地82 |
| | 家屋 番号 | 805番82 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 52.99平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 16 号
令和 7 年 4 月 16 日受理
令和 7 年 6 月 10 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 | 和歌山市松江東三丁目 |
| | 地 番 | 8 0 5 番 8 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市松江東三丁目 8 0 5 番地 8 2 |
| | 家屋 番号 | 8 0 5 番 8 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和歌山市松江東三丁目2番38-4号		
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 ☐ ある 種類： 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

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 (■所有者 ■A (占有者) ☐) 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 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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
玄関付近に表札があり、占有者（または所有者）の苗字が漢字及びローマ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、7枚目の図面とほぼ符合した。
 - (2) 本件土地は、ほぼ南側で道路に等高に接する平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 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、平成25年2月20日新築の建物で、築後12年以上が経過している。
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、
 - ① 玄関の下駄箱上の収納の底板が、下方向にたわんでいる（写真3）。
 - ② 外壁の複数箇所に、ひび割れ（写真で確認できない程度）が見受けられた。
 - ③ 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) 本件建物の屋上には塔屋（階段室のみ）があり、その余はルーフバルコニーになっている（写真13）。

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
■ 所有者の陳述の要旨 ■ A（占有者）の陳述の要旨	1 本件建物には、Aが居住しています。私は居住していません。 2 Aから家賃等の金銭はもらっていません。無償で居住しています。 3 立入調査には立ち会えないので、そちらで調査してください。 1 本件建物には、私たち家族が居住しています。所有者は、以前は居住していましたが、今は転居しています。家賃等は支払っていません。 2 雨漏りやシロアリ被害はないと思います。その他の不具合としては、玄関の下駄箱上の収納の底板が、物を入れすぎたせいで下方向にたわんでいます。他には特にありません。 3 オール電化住宅です。 4 屋根裏換気システムが付いていて、常に換気しています。 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 4 月 1 7 日 (木) 1 4 : 0 5 ~ 1 4 : 2 0	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 4 月 1 7 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 4 月 1 8 日 (金) 1 4 : 3 0 ~ 1 4 : 4 5	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 4 月 2 8 日 (月) 1 6 : 0 5 ~ 1 6 : 1 0	当庁執行官室	所有者から電話にて事情聴取
令和 7 年 5 月 1 3 日 (火) 1 6 : 5 0 ~ 1 7 : 3 0	物件所在地	立入調査(評価人同行)、A(占有者)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 () : ~ :		
(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。 ☐ 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

登記年月日：平成25年3月18日

公用

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4月18日 和歌山地方裁判所

登記官

(8 枚目)

請求番号：4-2

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

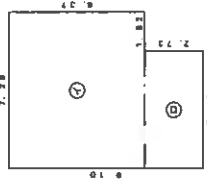
家 屋 番 号	805-82
建物の所在	和歌山市松江東三丁目805番地82

1 階

求積表

①	7.28	×	6.37	=	46.37360
②	5.46	×	2.73	=	14.90580
計					61.27940

床面積 61.27 m²

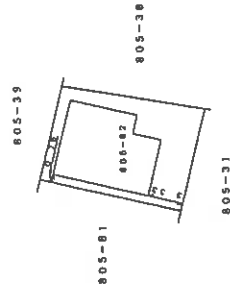
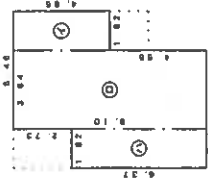


2 階

求積表

①	1.82	×	4.55	=	8.28100
②	3.64	×	9.10	=	33.12400
③	1.82	×	6.37	=	11.59340
計					52.99840

床面積 52.99 m²



土地家屋調査士

作 成 者

(平成25年 3月 7日作成)

縮尺

1/250

申 請 人

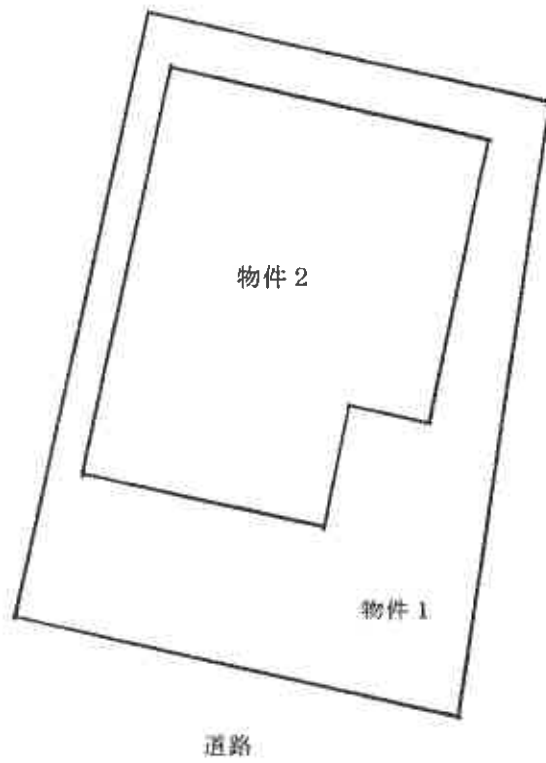
縮尺

1/500

A4判に縮小

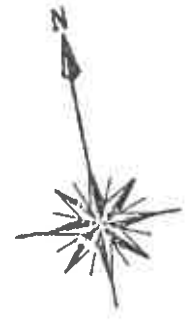
県土地家屋調査士会

現 況 図

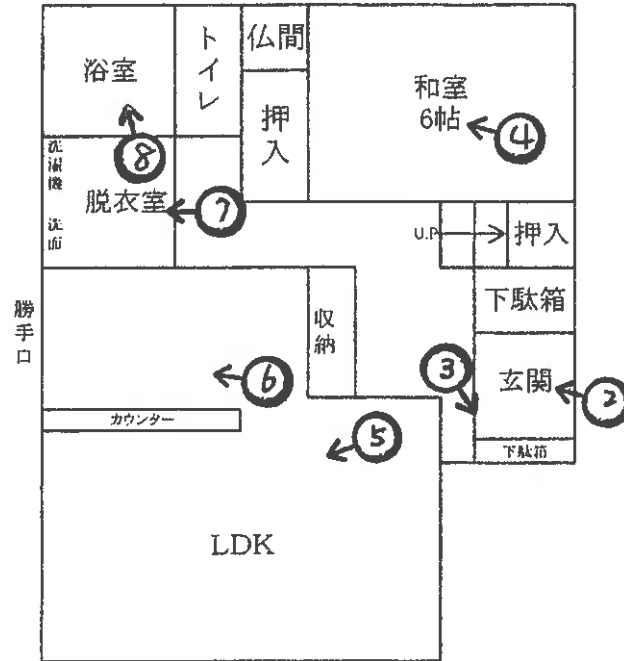


⦿ 写真撮影位置方向

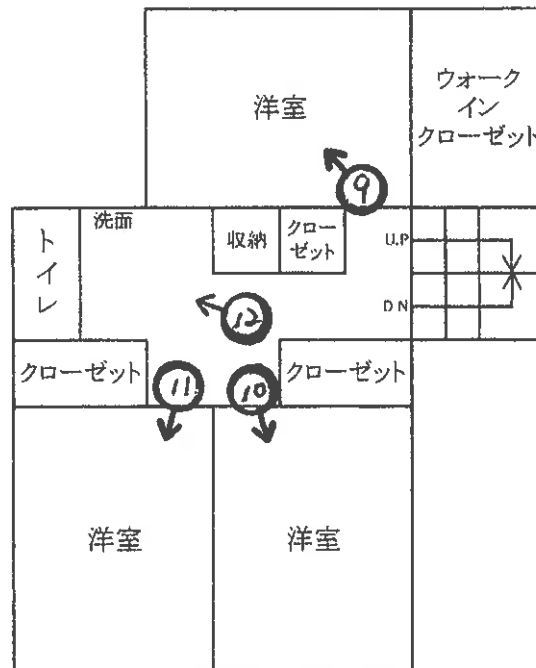
間取図



1階



2階



↑ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

ルーフバルコニー
の状況

令和 7年 (ケ) 第 16 号
令和 7年 5月13日 現地調査
令和 7年 6月12日 評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 健

第1 評価額

一括価格	
金 7,590,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,230,000 円
物件2 (建物)	金 6,360,000 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 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積		同左

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	南海加太線「中松江」駅東方・道路距離約400m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。 小学校は北西方約650m、主要商業施設は約1.5km以内に存する。
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：市街化区域 用 途 地 域：第1種住居地域 建 蔽 率：60% 容 積 率：200% 防 火 規 制：なし その他の規制：建築基準法第22条（屋根不燃区域）、居住誘導区域、洪水浸水想定区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：129.55㎡ 間 口：約10.0m 奥 行：約13.5m 形 状：ほぼ長方形 高 低 差：等高 地 勢：平坦
接面道路の状況	南 側：幅員約5.0m道路 建築基準法第42条1項2号
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅の敷地
供給処理施設	上 水 道：有り ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（平成21年）では、従前は農地であったと推定される。現地調査では土壌汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。
特 記 事 項	・上水道は分譲地内の本管から、個人管で引込みされている。 ・前面道路は和歌山市所有であるが市道ではなく、管理も行っていない。

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2月20日新築 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約13年
仕 様	構 造：木造 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディング 内 壁：クロス 天 井：クロス等 床：板張り等 設 備：電気、給水、オール電化等
床 面 積 （ 現 況 ）	第3目的物件欄記載の通り
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4LDK
品 等	普通
保守管理の状態	外壁の複数箇所にヒビ割れが見られ、玄関の下駄箱上部の収納の底板がたわんでおり、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・屋上に塔屋やルーフバルコニーが存する。

第5 評価額の算出の過程

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	36,500	1.01	129.55	0.95	4,537,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（和歌山(県)-16）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.9}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{131} & \rightleftharpoons & 36,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.01（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
 $100 / 104 \times 100 / 101 \times 100 / 125 \times 100 / 100 \rightleftharpoons 100 / 131$

※供給処理施設については環境条件で考慮している。

イ 個別格差：1.01（方位1.04、上水道0.97）

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地と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	215,000	114.26	0.33	8,107,000

ウ 現価率

経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 13 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 13 \text{ 年} / (\text{経過年数} 12 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 13 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.40) \rightleftharpoons 0.33$$

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	4,537,000	0.55	法定地上権	2,495,000

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	4,537,000	－ 2,495,000		1.00	0.60	1,230,000
2	8,107,000	＋ 2,495,000	1.00	1.00	0.60	6,360,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						7,590,000

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 地価公示価格等 (和歌山(県)-16)
所 在 : 和歌山市松江東4丁目1167番59「松江東4-7-37」
価 格 : 48,300円/㎡
位 置 : 南海加太線「東松江」駅の南方、道路距離約110mに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 133㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 北東側7m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種住居地域
(建蔽率 60% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域
- 2 固定資産評価額 (令和6年度)
物件1 3,155,060円
物件2 5,871,339円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近案内図
- 3 14条地図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市松江東三丁目 |
| | 地 番 | 805番82 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市松江東三丁目 805番地82 |
| | 家屋 番号 | 805番82 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 52.99平方メートル |

