

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	3, 140, 000 2, 512, 000	一括	628, 000	23, 701	6, 980
1	1, 360, 000				
2	1, 780, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市加納字久門郷
地 番 272番4
地 目 宅地
地 積 121.52平方メートル
- 2 所 在 和歌山市加納字久門郷 272番地4
家屋 番号 272番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.94平方メートル
2階 29.64平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約93平方メートル
2階 29.64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 和歌山市加納字久門郷
地 番 272番4
地 目 宅地
地 積 121.52平方メートル

2 所 在 和歌山市加納字久門郷 272番地4
家屋 番号 272番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.94平方メートル
2階 29.64平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約93平方メートル
2階 29.64平方メートル



令和7年(ケ)第17号
令和7年3月27日受理
令和7年6月17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 | 和歌山市加納字久門郷 |
| | 地 番 | 2 7 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市加納字久門郷 2 7 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 7 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0. 9 4 平方メートル
2 階 2 9. 6 4 平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

本件建物の玄関に前所有者の氏名が記載された表札が存在した。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は住宅が密集する一画にあり、本件建物の敷地となっている。
- (2) 本件土地の周囲はコンクリートブロックで囲まれており、その形状は、概ね9枚目の建物図面のとおりでであると思われる。ただし、法務局に地積測量図の交付を請求したところ、分筆の際に作成されたものと思われる本件土地の求積の記載のない地積測量図が取得できたのみであった。この地積測量図と地番図における形状は異なっているように見受けられ、現地に境界標などを確認することもできなかった。また、上記コンクリートブロックで囲まれた部分の概測や図側によれば、公簿面積よりも30㎡程度大きい可能性もある。したがって、本件土地の形状や大きさについては判然とせず、専門家による調査、測量などを要するものと思われる。
- (3) 接道状況は評価書記載のとおりでである。
- (4) 本件土地建物内には多数の動産類が存在しており、本件土地の南西側（本件建物の裏手）は確認できなかった。
- (5) 目視によると、本件土地の上空に電線が通っているように見受けられる（写真2）。ただし、所有者の供述によれば、そのような認識はなく、電力会社とも何らのやり取りはしていないとのことである。
- (6) 敷地内の植樹の枝葉の一部が前面道路にはみ出しているように見受けられた。

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9～11枚目の図面記載のとおりでであるものと思われる。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば昭和45年12月築であり、昭和53年3月に増築、変更がされているところ、築後約54年が経過している。目視の範囲では、雨漏りの兆候は見当たらなかった。所有者によるとシロアリは見たことはないとのことであるが、洗面所や1階の廊下、その他複数の部屋の床が柔らかくなっており、専門家による調査を要するものと思われる。2階廊下の天井板の表面の剥離の他、障子の破れや建具の傷みは複数箇所で見られるなど、維持管理が不十分である状況がうかがえた。また、室内には多数の動産類が存在しているところ、特に和室2、和室3及び和室4については動産の量が多く床や壁面の状況が確認できなかった。
- (3) 和室2に神棚が存在した。
- (4) 2階廊下から屋根裏収納への出入口が存在した。
- (5) 本件建物の西側に未登記増築部分（物入1及び物入2・床面積合計約22㎡）が存在した。
- (6) 本件建物の南側に未登記増築部分（和室3・床面積約10㎡）が存在した。

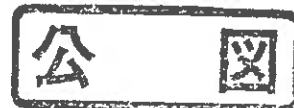
以 上

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	本件建物は私が住居として使用しています。 本件土地建物は父から相続しました。本件建物の建築や増築は前所有者である父が行いました。 本件建物について、雨漏りやシロアリは見たことはありません。洗面所の床が柔らかいのは、床下を支える木材が傷んでいるからだと思います。建物の維持管理は十分できているとは言えないと思います。 本件建物は、もともとは平家建でした。2階部分、西側の各物入部分、1階奥の和室3は後から増築しています。増築についての登記への反映状況などはわかりません。リフォームはしていないと思います。 2階の廊下から、平家だったころの屋根裏収納に行けます。ここはイタチと思われる小動物が入り込んでいるようで、私はしばらく入っていません。 本件土地の範囲は、外壁で囲まれた範囲ということでよいと思います。境界について周囲の所有者ともめたりしたことはありません。 本件土地の上を電線が通っているように見えるとのことですが、特に電力会社からそのような話をされたことはありませんし、土地の使用料を受け取ったりもしていません。 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3月31日(月) 16:00 ~ 16:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年4月1日(火) 15:05 ~ 15:28	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 7年4月10日(木) 9:50 ~ 10:00	和歌山市役所	課税資料等調査
令和 7年5月8日(木) 10:00 ~ 10:32	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
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、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。 ☐ 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)



A4
縮小

地番区域見出
加納

請求部	所在	和歌山市加納字久門郷				地番	272番4			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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)			補記事項	方位不明	

ヲ 263-25
ワ 263-26
エ 264-28
ヨ 264-31
タ 264-33
レ 264-34
フ 264-41
ク 264-42
ネ 264-46
ナ 264-47
ラ 水
ム 257-14
ウ 257-25
ノ 257-29
オ 257-31
カ 257-33
キ 257-38
マ 257-40
サ 264-29
フ 264-30
コ 267-35
エ 267-36
テ 267-39
ア 267-43
チ 267-46
キ 272-16
ユ 272-18
メ 272-20
ミ 257-41
シ 266-8
ヒ 278-2

登記年月日：昭和50年2月10日

前272-4

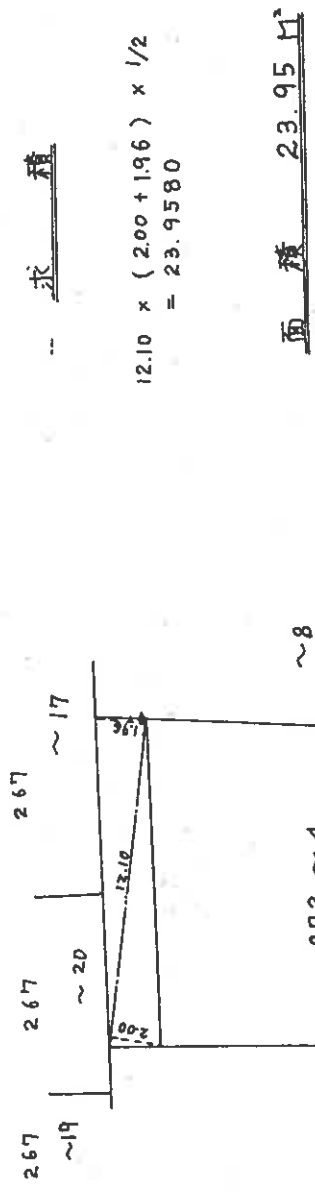
0040995 後新

50.2.10

地番	272-4 272 ~ 13
土地の所在	和歌山市加納字久門郷

地積測量図

昭和50年2月5日	製作
製作	者



A4判に縮小

(日国測9)

縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和53年4月3日

0633801 各階平面図

5.53.4.3

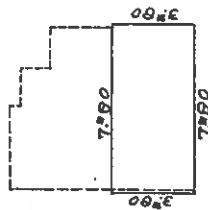
建築物図面

272番4

家屋番号

建物の所在 和歌山市加納字久門郷272番地の4

2階



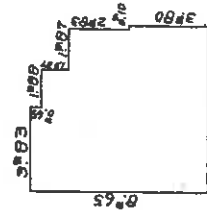
求積

$3.80 \times 7.80 = 29.64$

床面積

29.64 m^2

1階

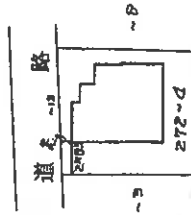
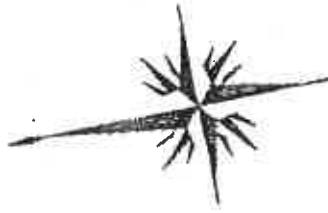


求積

$8.65 \times 3.83 = 33.1295$
 $8.00 \times 1.88 = 15.04$
 $6.63 \times 1.87 = 12.3981$
 $3.80 \times 0.10 = 0.38$
計 60.9476

床面積

60.94 m^2



A4用紙に縮小

作製者

土地家屋調査士

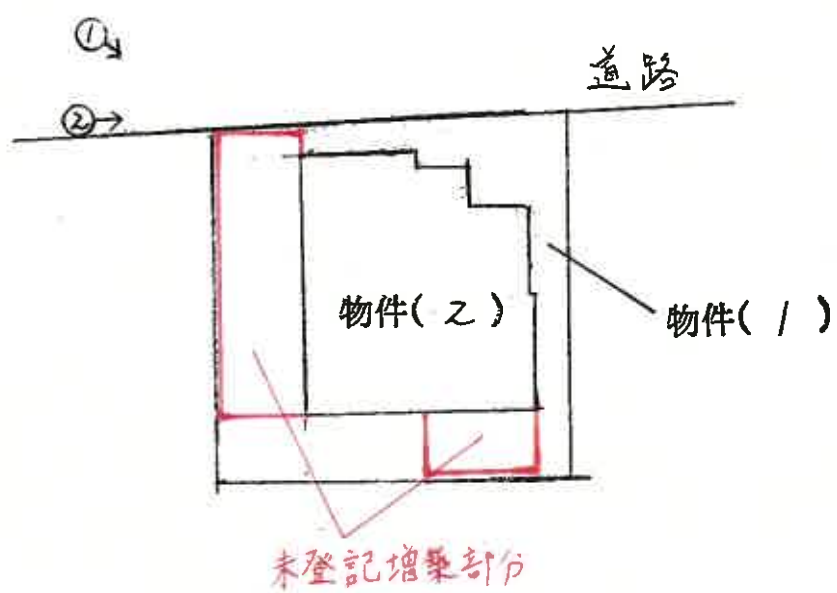
(昭和53年 3月31日)

1/250

申請人

縮尺 1/500

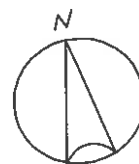
土地建物位置関係図



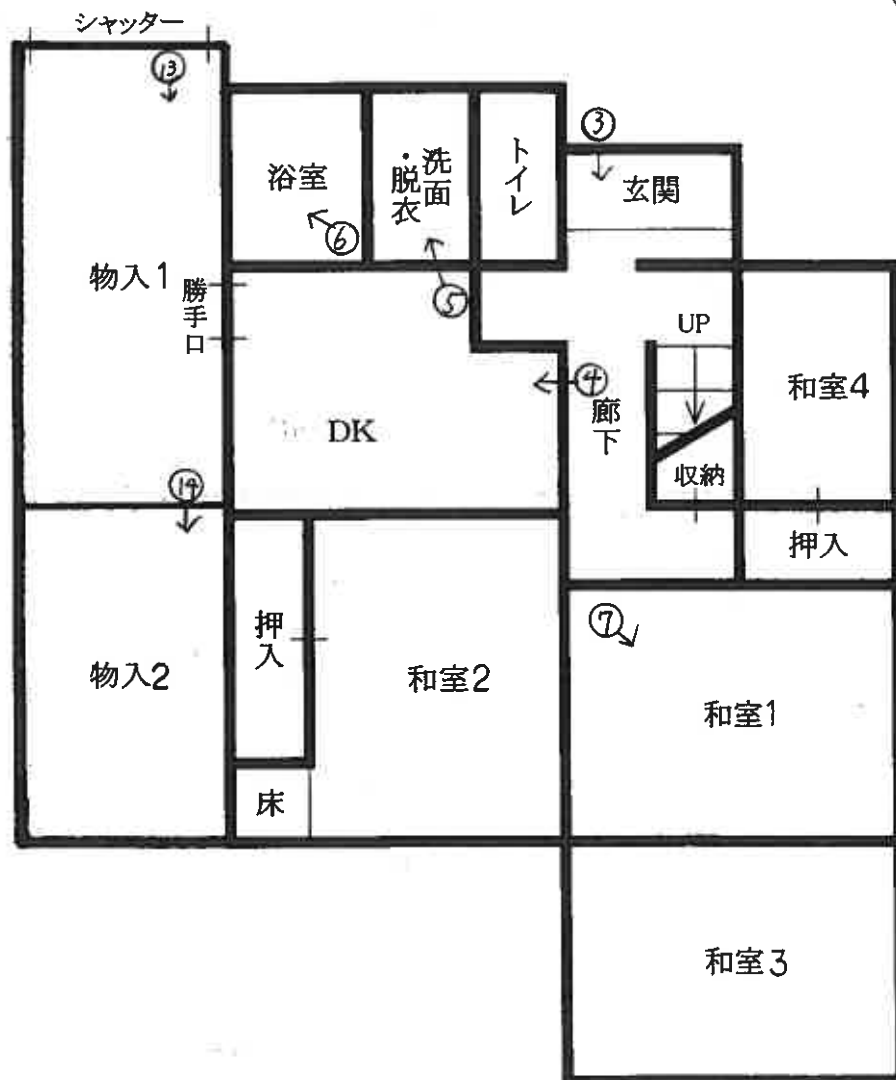
←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

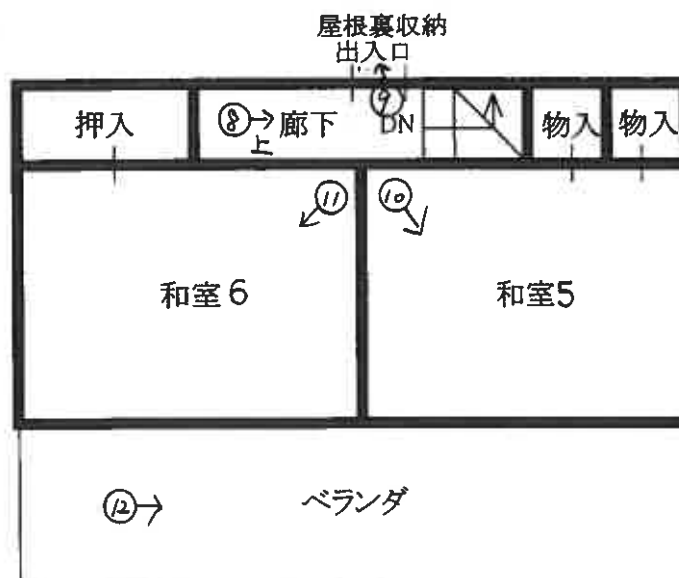
建物間取図



1F



2F



←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9

屋根裏
収納



10



11



12



13



14

令和 7 年（ケ）第 17 号
令和 7 年 5 月 8 日 現地調査
令和 7 年 6 月 6 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

新增 基樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 8 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

番号	所 在 等	登記記録上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙「物件目録」記載のと おり	左記と同じ 1階:約93㎡・2階29.64㎡
2	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
1	本件物件1土地は公簿面積より概ね30㎡程度大きい可能性がある。		
2	本件物件2建物の西部分(約22㎡)と南部分(約10㎡)に共に未登記増築部分が存在する。		

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	JR阪和線「紀伊中ノ島」駅北東方約1.6km (道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域・市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 建築基準法第22条(屋根不燃区域)・景観計画区域
画地条件	形状・規模：ほぼ正方形・121.52㎡(公簿) 間口・奥行：間口約12.0m×奥行約13.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対しほぼ等高に接面。	
接面道路の状況	北側幅員約4.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件2の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし(但し、浄化槽あり)
土 壌 汚 染 等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	

特 記 事 項	①本件物件1土地の正確な位置、形状、面積、境界等については判然としないことが多く、公的資料等では特定できなかったため、これらを特定するには、専門家による測量等が必要である。尚、本件物件1土地の地積は所有者や隣地使用者の陳述、公的資料等から判断して、公簿面積よりも概ね3割程度大きくなる可能性がある。 ②本件物件1土地の空地部分には多数の動産が残置されているため、本件物件1土地の南西部分は確認できなかった。 ③あくまで目視であるが、本件物件1土地の間口付近の上空に電線が通過しているように見受けられる。 ④本件物件1土地の敷地内の植樹の枝葉の一部が前面道路に越境しているように見受けられる。
---------	---

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）昭和45年12月11日新築 昭和53年 3月30日増築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付等 内 壁：ビニールクロス張、合板張等 天 井：ビニールクロス張、合板張等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
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	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①雨漏りによる被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、両方とも被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。 ②白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、床が腐食しているような箇所が複数見受けられたため、その可能性は否定できないものと思料する。 ③本件物件2建物の西部分（約22㎡）と南部分（約10㎡）に共に未登記増築部分が存在する。 ④本件物件2建物1階和室には神棚があり、2階廊下から屋根裏部屋への出入口が存在した。

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	45,400	1.30	121.52	0.70	5,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 和歌山－16

公示価格等 43,100円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/93 ≒ 標準画地価格 45,400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：方位東向(1.02)

◇地域格差： 街路条件 100% × 交通接近条件 103% × 環境条件 90% × 行政条件 100% ≒ 格差率 93%

イ 個別格差：方位北向(1.00)×縄延びの可能性(1.30)=1.30

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、
－30%が適切と判断した。

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。

（主である建物）

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
2	174,000	約122.64	0.01	213,000

ウ 現価率：経過年数54年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、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。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数54年} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.8) = 0.01$$

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	5,020,000	0.55	法定地上権	2,761,000

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	5,020,000	-2,761,000	－	1.00	0.60	1,360,000
2	213,000	+2,761,000	－	1.00	0.60	1,780,000
一括価格（合計）						3,140,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

エ 市場性修正：本件の場合不要。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（和歌山－16）

所 在：和歌山市有本字長丁221番44
価 格：43,100円/㎡
位 置：JR阪和線「紀伊中ノ島」駅の北東方道路距離1.1kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：102㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東4m私道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域・市街化区域・第一種住居地域
（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）3,803,576円
物件2（建物）594,070円（但し、課税面積59.53㎡）
465,054円（但し、課税面積29.64㎡）

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市加納字久門郷 |
| | 地 番 | 272番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市加納字久門郷 272番地4 |
| | 家屋 番号 | 272番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.94平方メートル
2階 29.64平方メートル |



22