

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11月 7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11月28日 午前 9時00分から 令和 7年12月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月12日 午前10時00分 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 1月 9日 午前10時00分 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12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月17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11月 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,240,000 4,992,000		1,248,000	115,477	24,745



物 件 目 録

1	所 在	和歌山市松江東四丁目
	地 番	1 1 8 7 番 7 7
	地 目	雑種地
	地 積	1 0 0 4 平方メートル



物件明細書

令和 7年 9月18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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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	和歌山市松江東四丁目
	地	番	1187番77
	地	目	雑種地
	地	積	1004平方メートル



令和7年(ケ)第27号
令和7年5月21日受理
令和7年8月7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	和歌山市松江東四丁目
	地	番	1187番77
	地	目	雑種地
	地	積	1004平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和歌山市松江東四丁目1-89		付近
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1 ） ☐ 山林（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 ☐ 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 ☐		
占有者及び占有関係	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 外観上、歩行者（や自動車）等の自由な通行が認められ、公衆用道路として利用されている。 ☐		
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 保管開始日 令和 年 月 日		
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）		
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

本件土地上に存在するコンテナに郵便受けが設置されており、郵便受けには所有者名が記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は周囲に住宅や工場などが見られる一面に存在する。本件土地はコンクリートと一部アスファルトで舗装されており、土地には移動式クレーンや鉄鋼加工機械等といった多数の動産類が置かれた作業場として使用されていた。
- (2) 本件土地は北西側を除きブロック塀やフェンスで囲まれており、周囲には複数の地籍調査鉆が確認できた。その形状は、概ね6枚目の公図(14条1項地図)の通りであるものと思われる。
- (3) 接道状況は評価書のとおり
- (4) 本件土地南側の道路に接している部分は、ブロック塀で仕切られており、本件土地が道路よりも約50センチメートル高い位置にあるように見受けられた。
- (5) 本件土地の出入口は北西部分にあり、前面の通路様部分と一体としてアスファルト舗装されていた(写真2)。
- (6) 本件土地の北西側で接する通路部分を横断する排水溝が存在した(写真2)。
- (7) 本件土地の北西端に電柱が存在した(写真3)。
- (8) 本件土地には、債務者会社名が記載された移動式のクレーンとそのレール2本が設置されていた(写真4～7)。2本のレールはそれぞれ本件土地上を南北に縦断しており、溝状にくり抜かれたコンクリート敷地上にボルトで固定されているように見受けられた。
- (9) 本件土地の西側には2基の大型のコンテナが置かれていた(写真8)。コンテナ内には多数の動産が存在した。
- (10) 本件土地の南東側には、簡易物置と冷蔵庫が置かれていた(写真9)。
- (11) 本件土地には鉄鋼加工用の機械類が多数置かれていた(写真12～18)。
- (12) 本件土地の南西側の隣地(1187-27)には小さな社が存在した。

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

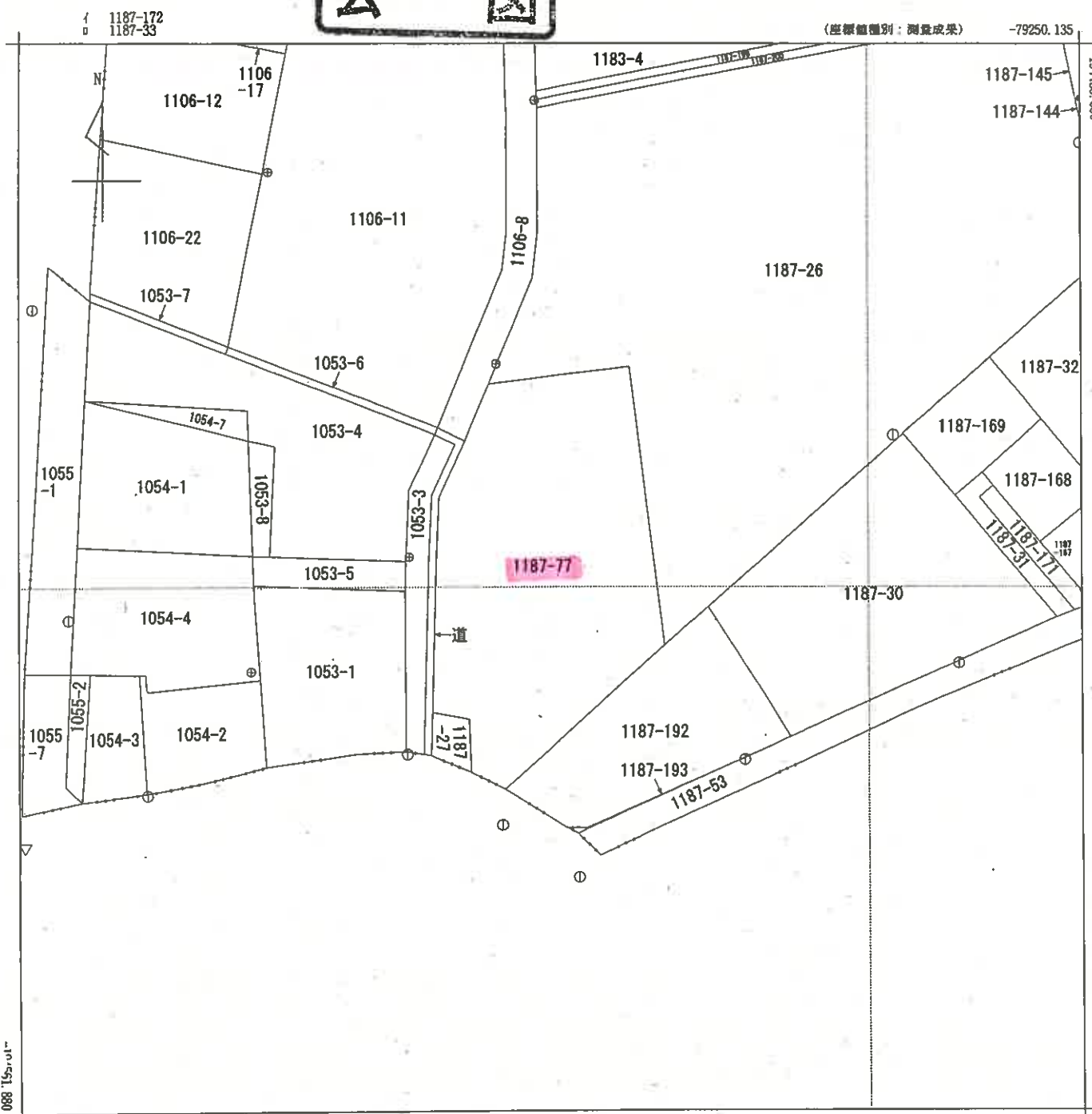
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者代表者	私は本件土地の所有者代表者であり、本件債務者代表者でもあります。所有者会社と債務者会社は別法人で、債務者会社は破産手続中です。 本件土地上のクレーンや鉄鋼加工機械類といった動産類は、いずれも所有者会社のものになります。クレーンには債務者名が記載されていますが、帳簿上は所有者会社のものであり、債務者会社に貸している状態でした。これらのものは、撤去しなければいけないことはわかっていますが、相当な撤去運搬費用が掛かるため実行できていません。可能であれば、買受人において買い取ってほしいです。なお、クレーンのレールはボルト等で留めてあるだけなので、撤去は可能だと思います。 本件土地は、以前はコンクリート関係の会社の土地だったと聞いています。購入した当時は土地の上にコンクリートのガラも見られ、一層くらいはコンクリートが埋まっていると思います。その上から、今のコンクリート舗装などを行っています。 本件土地からの出入りは北西側からしています。出入口と隣接する通路部分の舗装については、費用を出しています。 本件土地には排水設備はありませんが、金属加工の際に使用した水など土地から流れ出た廃水は北西側の通路を横断する排水溝に流れ込みます。この排水溝は自費で設置しました。 敷地内の電柱は、土地使用料を受け取っています。 敷地内にある冷蔵室は、壊れていて使えないと思います。現在は物置として使っています。
債務者破産管財人	当職は債務者会社の破産管財人です。本件土地上のクレーンや鉄鋼加工機械類などは、破産手続において換価の対象にしていません。 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 5 月 2 2 日 (木) 14 : 00 ~ 14 : 10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 5 月 2 3 日 (金) 11 : 30 ~ 11 : 40	和歌山市役所	地籍等調査
令和 7 年 5 月 2 3 日 (金) 15 : 07 ~ 15 : 33	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7 年 5 月 2 3 日 (金) 16 : 10 ~ 16 : 15	当庁執行官室	債務者破産管財人から聞き取り
令和 7 年 6 月 9 日 (月) 16 : 00 ~ 16 : 31	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者代表者から聞き取り
令和 7 年 7 月 1 0 日 (木) 15 : 30 ~ 15 : 35	和歌山市役所	課税資料等調査
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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図

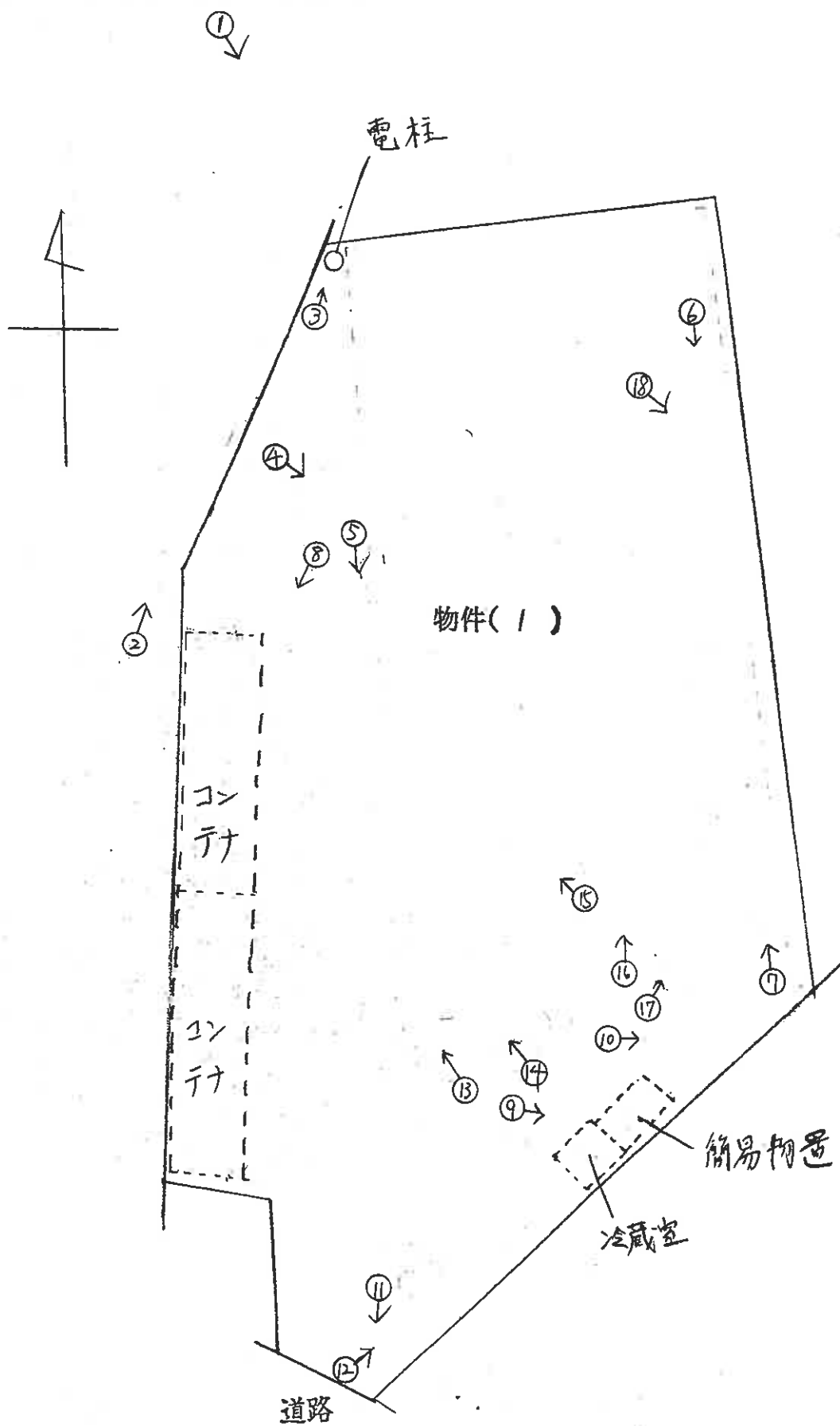


A4判に縮小

地番区域見出
松江東4丁目

請 求 部	所 在	和歌山市松江東四丁目					地 番	1187番77		
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	VI	分 類	地図(法第 1 4 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12月24日		補 記 事 項		

現況図



←○写真撮影位置・方向

(7 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和7年(ケ) 第27号
令和7年 6月 9日現地調査
令和7年 7月25日評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
<土地>

評価人 不動産鑑定士

有本 幸男

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件3	金6,240,000円

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙「物件目録」記載の通り	左記のとおり 左記のとおり 特記事項参照 左記のとおり
番号	特 記 事 項		
1	地目は登記上、「雑種地」となっているが、調査時において現況はコンクリート等で舗装された作業場であると思われる。		

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3）

位 置 ・ 交 通	私鉄南海加太線「東松江駅」駅の南西方約700m(道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅や工場等の外、農地等も散見される既成住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制等	市街化区域 準工業地域 60% 200% 無い 法22条区域 大規模集客制限施設
画 地 条 件	形状：不整形 規模：1,004m ² (公簿記載数量) 間口・奥行：間口約40m(西側)×奥行約25m ※南西側間口は約4m 地勢：ほぼ平坦、下記西側道路とは等高に接する	
接面道路の状況	西側幅員約3m舗装道路(建築基準法の道路ではない) 南西側幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1号1項)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：現況調査報告書に記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有り
	ガス配管	ない
	下水道	ない
土 壌 汚 染 等	①目的土地は、専門機関による土壌汚染状況調査等が実施されていないため、土壌汚染の有無については不明であるが、土壌汚染対策法に規定する指定区域に含まれず、有害物質使用特定施設の敷地でもない。 ②水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出・廃止届も出されていない。 ③一方、コンクリート業者の土地であったとの債務者の陳述も踏まえ、過去の住宅地図の閲覧等の調査を行ったところ、昭和53年の住宅地図に「東方コンクリート工業所」が目的物件の周辺に記載されていた。尚、当工業所は、平成20年の住宅地図には存在しなかった。土壌汚染の詳細等については、専門機関による調査等を要するものと思われる。 ④文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていない。	

特 記 事 項	①目的物件は、建築物の存在しないクレーンが存在する作業場であると思われる。現地の詳細は、現況調査報告書を参照されたい。地表の大半は、コンクリート舗装され、一部はアスファルト舗装されている。 ②目的物件上には、移動式クレーンの外、鉄鋼加工機械類、動産が収納されているコンテナ等多数の動産が存在する。 ③当該移動式クレーンのレールおよび移動のための溝が、南北に位置している。 ④債務者によれば、動産と判断される当該クレーンは、調査時において作動するとのことであったが、今後も正常な稼働をいつまで続けることができるかは不明である。 ⑤債務者の陳述によれば、コンクリートガラ等の地下埋設物が存在する可能性があるとのことである。 ⑥南西側で、和歌山市道(松江4号線)に接する。当市道より、目的物件は50cm程度高く位置しており、ブロック塀で進入が遮断されている。 当該市道は、幅員約4mの建築基準法上の道路であり、目的物件の南西側間口が5m程度であることから接道義務を満たし、建物の建築は可能であると思われる。正確には、特定行政庁等の判断を要するものと思われる。 ⑦西側道路は、旧里道や和歌山市所有地で構成されている幅員約3mの公道(地目は公衆用道路)である。当該道路は、建築基準法上の道路ではない。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の土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	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝ オ
1	27,900	0.53	1,004		14,846,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山・14

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/104 \times 100/98 \doteq 27,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋4（南）

◇地域格差：①交通接近条件±0（駅距離±0 駅格差±0）

②街路条件－2（幅員－2 系統及び連続性等±0）

③行政的条件±0 ④環境条件±0

⑤総合地域格差－2 $\doteq$ ①×②×③×④（相乗積）（100/98）

イ 個別格差：①規模大－30②建築基準法上の道路との接道状態－20

③形状－5④二方路±0

⑤総合個別格差－47 $\doteq$ ①×②×③×④（相乗積）：0.53

※規模が大きいこと等により方位格差は考慮しない

ウ 地 積：公簿地積による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

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
3	14,846,000		1.0	0.7	0.6	6,240,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要と判断した。

エ 市場性修正：クレーンの外、大型の残置物が大量に存在することや地下埋設物が存在する可能性があること等による市場性の減退を考慮した。

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 地価公示価格 和歌山－14

所 在：和歌山市松江東2丁目1074番2

住居表示：「松江東2－1－20」

価 格：28,700円/㎡

位 置：私鉄南海加太線「中松江駅」駅の南東方約750m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：402㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：南側3.5m舗装市道(建築基準法第42条2項道路)

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種住宅地域(建蔽率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：古くからの一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産評価額(令和7年度)

物件3(宅地) 11,783,455円

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 現況写真

以 上

物 件 目 録

1	所	在	和歌山市松江東四丁目
	地	番	1 1 8 7 番 7 7
	地	目	雑種地
	地	積	1 0 0 4 平方メートル

