

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 令和 7年12月12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 8年 1月 9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, 2	2,160,000 1,728,000	一括	432,000	22,471	4,002
1	1,120,000				
2	1,040,000				



物 件 目 録

1 所 在 岩出市根来字小田

地 番 104 番 23

地 目 宅地

地 積 132.35 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 4

2 所 在 岩出市根来字小田 104 番地 23

家屋 番号 104 番 23

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 57.96 平方メートル

2 階 41.40 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 65.96 平方メートル

2 階 41.40 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 4



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, 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B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 岩出市根来字小田
 地 番 104番23
 地 目 宅地
 地 積 132.35平方メートル
 共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分5分の4

- 2 所 在 岩出市根来字小田 104番地23
 家屋 番号 104番23
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 41.40平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約65.96平方メートル
 2階 41.40平方メートル
 共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分5分の4



令和 7 年（ケ）第 28 号
令和 7 年 5 月 29 日受理
令和 7 年 7 月 17 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 岩出市根来字小田
地 番 104 番 23
地 目 宅地
地 積 132.35 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1
共有者 B 持分 5 分の 4
- 2 所 在 岩出市根来字小田 104 番地 23
家屋 番号 104 番 23
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 57.96 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1
共有者 B 持分 5 分の 4



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(共有者)ら □その他の者 上記の者が本土地上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、3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異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約65.96平方メートル 2階 41.40平方メートル					
物件目録にない附属建物	■ない { 種類: □ある { 構造: 床面積:					
占有者及び占有状況	■建物所有者(共有者)B □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	3枚目の「その他の事項」のとおり					
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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 ■現況図のとおり					

(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

玄関横に表札があり、ローマ字で表示された所有者（共有者）らの苗字のほか、「山本商会」と表示されている。

2 本件土地の状況等

(1) 本件土地の形状は、6枚目の図面とほぼ符合した。

(2) 本件土地は、北東側で道路に接するほぼ平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。

(3) 本件土地内の南東端付近に、簡易物置（動産）が設置されている。

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、9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10年1月10日新築の建物で、築後27年余が経過している。

調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、

① 洗面所の浴室前の床材が、一部欠落している（写真9）。

② 階段上及び2階洋室内の内壁に、凹損が複数見受けられた（写真12、15～17）。

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) 本件建物に居住等する場合は、点検・補修等が必要であると思料する。

(4) 本件建物は、オール電化住宅である。

(5) 本件建物の北側に設置されたエアコンの室外機が、北側隣地に一部はみ出している可能性があるように見受けられた（写真18）。

以 上

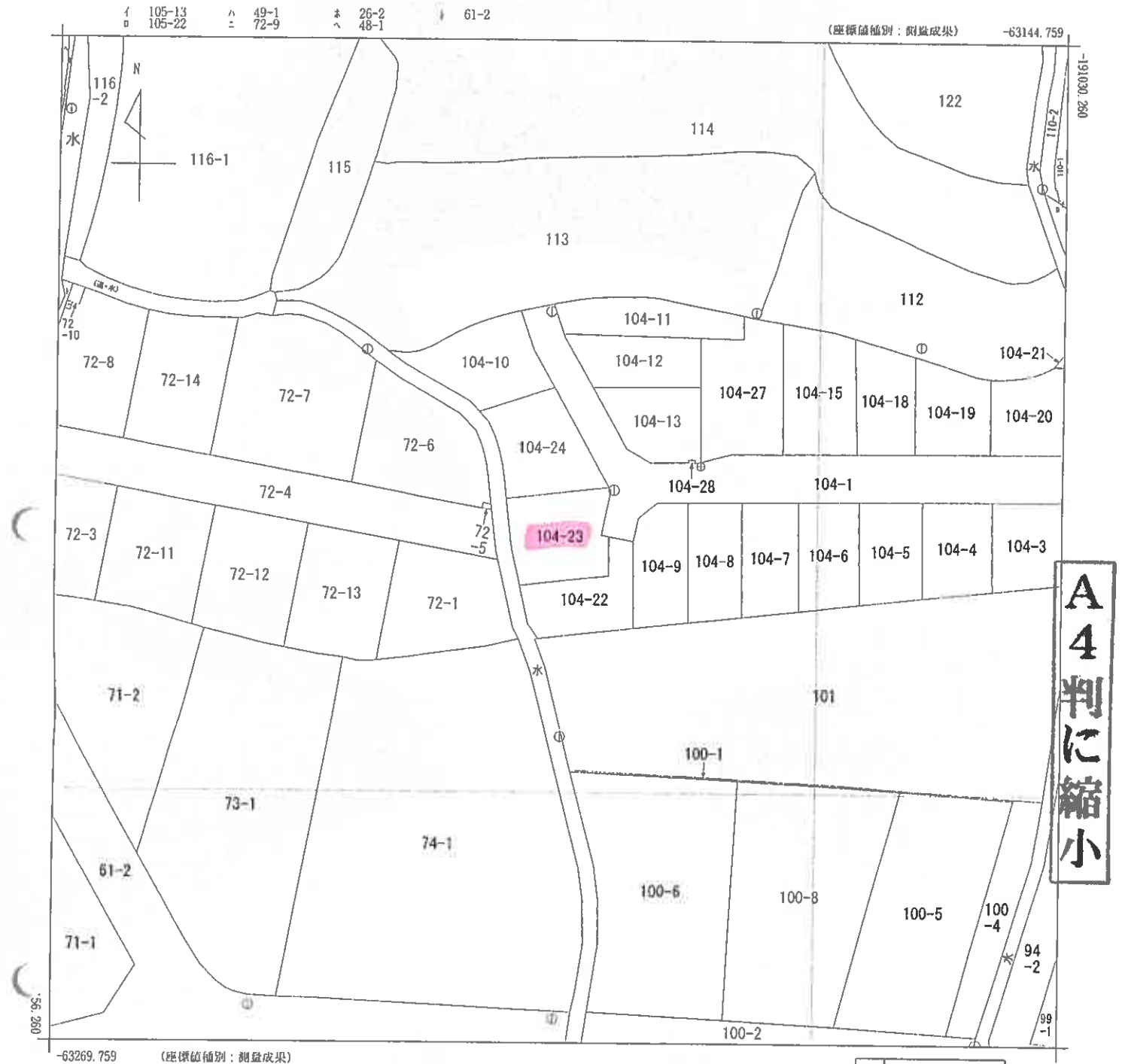
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者) の陳述の要旨	1 本件建物は、私が家族と居住しています。誰にも貸していません。 2 共有者であるAは、私の息子です。同人は、今はここに居住していません。 3 同人とは親子の間柄ですので、家賃等の金銭のやりとりはありません。 4 雨もりやシロアリ被害はありません。建設業を営んでいましたので、不具合があれば、その都度直したりしていました。現時点では、2階の内壁にいっぱい凹損があります。 5 1階を増築したのは、20年くらい前になると思います。 6 新築した当初、2年くらい本件建物内で猫2匹を飼っていました。それ以降はペットを飼っていません。 7 オール電化ですが、ソーラーパネル等はありません。公共下水になっています。 8 玄関横の表札にある「山本商会」は、私が経営していた建設業の屋号です。今は活動をしていないため、本件建物に対する占有はありません。
■ A (共有者)	(電話連絡要請書を郵送したが、応答がなかった。) 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

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 3 0 日 (金) 1 3 : 0 0 ~ 1 3 : 1 5	物件所在地	現場所在及び占有確認、B (共有者) と面談、 写真撮影
令和 7 年 5 月 3 0 日 (金) 1 6 : 3 0 ~ 1 6 : 4 5	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 5 月 3 0 日 (金) : ~ :	当庁執行官室	A (共有者) に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 7 年 6 月 1 7 日 (火) 1 3 : 5 0 ~ 1 4 : 4 0	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、B (共有者) 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 () : ~ :		
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所 在	岩出市根来字小田					地 番	104番23		
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	平成18年3月				備付年月日(原図)	平成21年9月3日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月30日
和歌山地方法務局

請求番号：20-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

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5月30日 和歌山地方法務局

성명: 김민준

(7 枚目)

請求番号：20-2

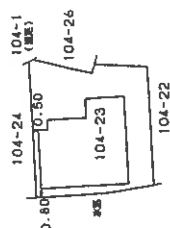
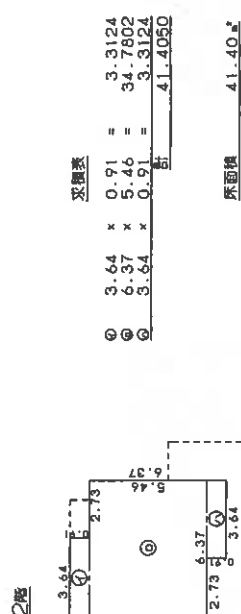
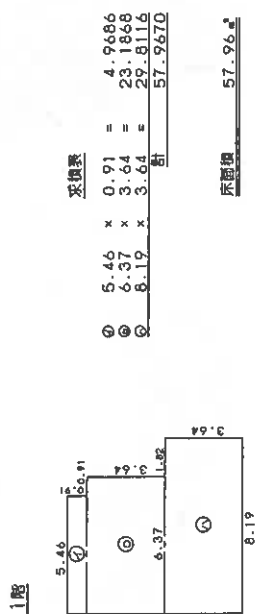
各階平面図 027394

家庭番号 104番23

建各階平面圖

・那賀郡岩出町大字根采字小田104番地23

市



申請人

縮尺 1/250

1月(2日作製)

作者

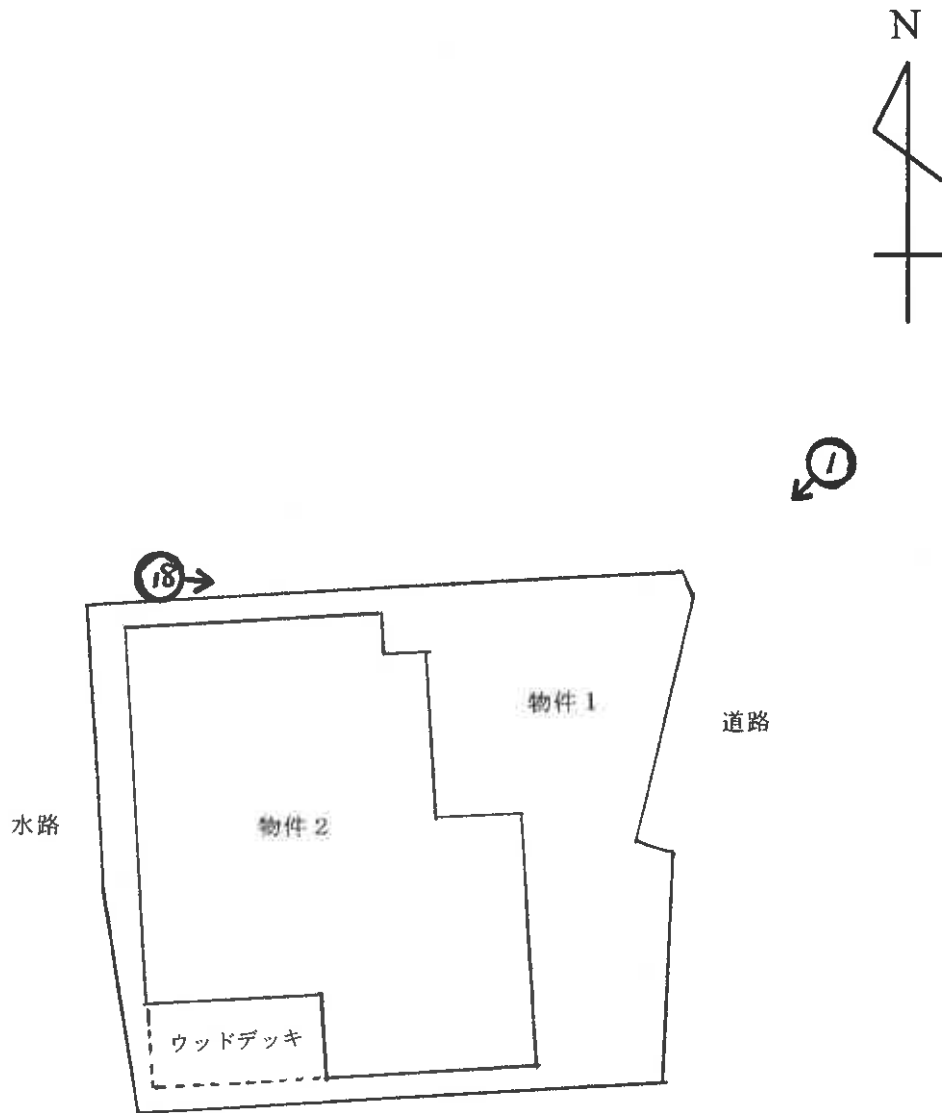
土地家屋調査士

(和歌山県調査士会)

A4判に縮小

1/500

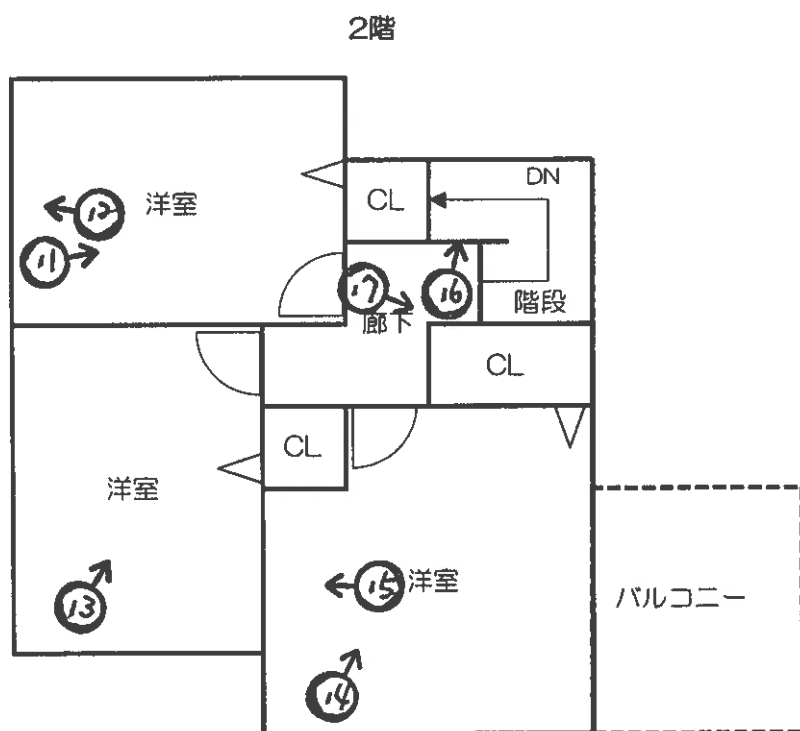
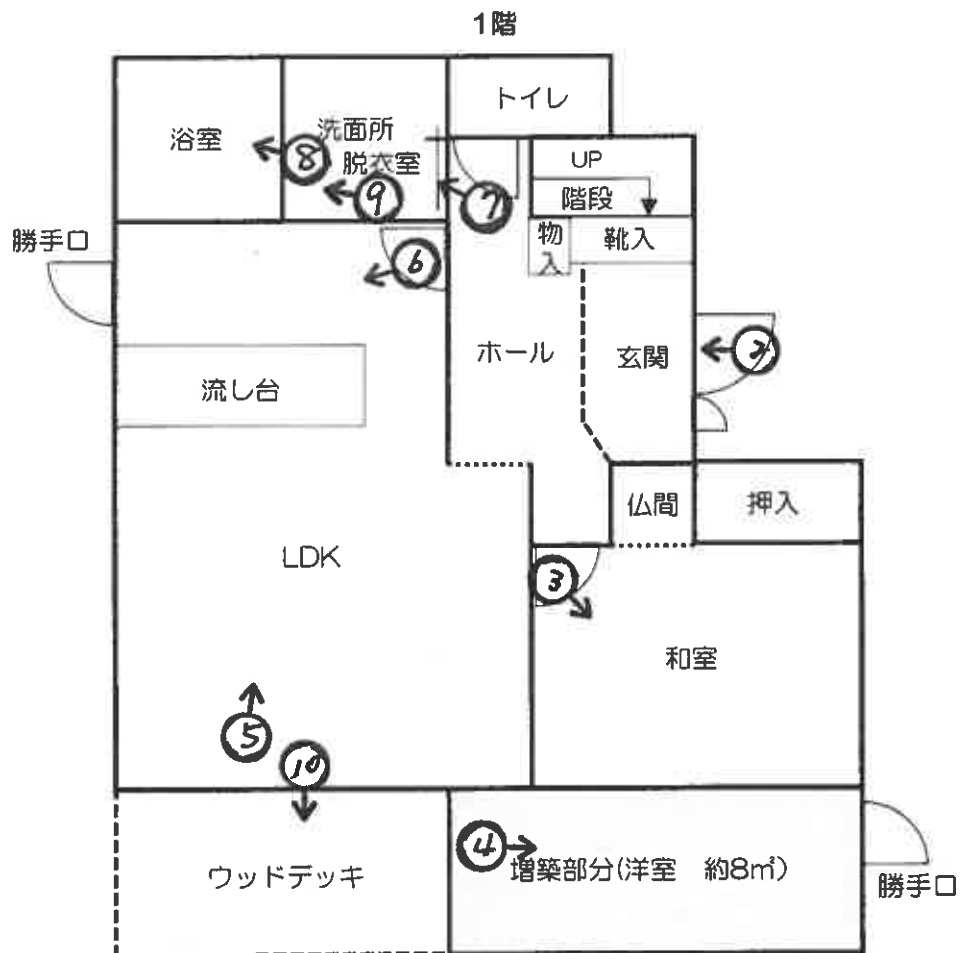
現 況 図



⦿ 写真撮影位置方向

建 物 間 取 図

〈令和7年（ケ）第28号〉



(9 枚目)

♂ 写真撮影位置方向

1





2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和7年 (ケ) 第28号
令和7年6月17日 現地調査
令和7年7月10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

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2,160,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,120,000 円
物件2（建物）	金	1,040,000 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を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き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 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	同左 特記事項参照
番号	特記事項		
2	本件建物1階南東側には、未登記増築部分（債務者の陳述によれば約20年前に増築）が存しており、1階の現況床面積は約65.96㎡となっている。 〔未登記増築部分の面積 約8㎡（東西約4.5m、南北約1.8m）〕 〔1階現況床面積 約65.96㎡＝1階登記床面積57.96㎡＋約8㎡〕		

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 和歌山線「岩出」駅の北方・道路距離約 2.7k m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市の概ね中央部に位置する周辺では農地等が見られる既成の分譲住宅地域である。最寄駅にはやや距離を有するものの、周辺の幹線道路沿い等には日常利便施設等が複数存し、生活利便性については特に難は無い。
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 非線引都市計画区域 用途地域 指定無 建 蔽 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無 その他の規制等 宅地造成等工事規制区域、和歌山県景観条例
画 地 条 件	規 模 : 132.35 m ² (登記面積は概ね正確と判断される。) 形 状 : ほぼ整形 間口奥行 : 間口約 6.0m、奥行約 13.0m (最深部) 地 勢 : 概ね平坦 接面状況 : 中間画地
接面道路の状況等	東側にて現況幅員約 4.0～5.0mの舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に概ね等高に接面する。
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 ガス配管 無 下水道 有
土 壌 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図（昭和 53 年頃）によれば、本件土地及びその周辺は農地等であった模様であり、担当部局への調査及び登記事項調査等においては特段の情報は無く、土壌汚染の有無は不明である。
特 記 事 項	①本件土地の形状は、所轄法務局備付けの 14 条 1 項地図と概ね一致した。 ②本件土地内の南東端付近に簡易物置（動産）が設置されている。 ③西側にて水路（幅約 2.0m）に約 0.4m程度高く接している。

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10年1月10日新築 経 過 年 数：約27年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺等 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水設備等 その他：オール電化（ソーラーパネル無し）
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：居宅 間 取 り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	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	①本件建物は目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応の劣化が見受けられた。その他顕著な不具合としては、洗面所の浴室前の床材が一部欠落しており、また階段上及び2階洋室内において凹損が複数認められた。したがって、本件建物に居住等する場合は、点検・補修等が必要であるものと判断する。 ②本件建物内には生活具等の残置物が多数認められた。 ③本件建物の北側に設置されているエアコン室外機が、北側隣接地に一部はみ出している可能性が高いと判断された。 ④目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻等による浸食被害は確認出来なかったが、実際の被害の有無については不明である。 ⑤目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期、種類等から判断してアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できないため、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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	28,800	0.93	132.35	0.85	3,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査： 岩出（県）-3

公示価格等 41,900 円/㎡ × 時点修正 100.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/146 ≒ 標準画地価格 28,800 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（北）±0

◇地域格差： 街路条件 100/103 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/142 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/146

イ 個別格差：①方位（東）+2 ②間口狭小 -7 ③系統及び連続性 -2

④総合格差 -7 ≒ ①×②×③（相乗積）

ウ 地 積：所轄法務局備付けの登記簿記載の数量による。

エ 建付減価：最有効使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮した。

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原価法を併用して求めた減価率を乗じて、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) ア×イ×ウ
2	180,000	107.36	0.04	770,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 27 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 30%（経過年数及び管理の状況等を考慮して、減価率を査定）、残価率 5%
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 27 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年})\} \times (1-0.30) \div 0.04$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	3,010,000	0.35	法定地上権	1,050,000

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	3,010,000	-1,050,000		0.95	0.60	1,120,000
2	770,000	+1,050,000	1.00	0.95	0.60	1,040,000
一括価格（合計）						2,160,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：残置物の存在を考慮した。

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 価格参考資料

- 1 地価調査価格 岩出（県）-3
所 在：岩出市野上野字沼ノ上 221 番 19
価 格：41,900 円/㎡
位 置：JR 和歌山線「岩出」駅の北方、道路距離約 2.5 km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：143 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北 6.0m 市道
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率 70%、容積率 200%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。
- 2 固定資産評価額（令和 7 年度）
物件 1（土地）： 2,378,064 円
物件 2（建物）： 1,208,844 円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 14 条 1 項地図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面写し
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 岩出市根来字小田

地 番 104番23

地 目 宅地

地 積 132.35平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の4

2 所 在 岩出市根来字小田 104番地23

家屋 番号 104番23

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の4

