

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 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 目 録

1 所 在 和歌山市冬野字砂山
 地 番 2007番24
 地 目 宅地
 地 積 274.99平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市冬野字砂山 2007番地21、2007番地22、2007番地23、2007番地24
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 229.65平方メートル
 2階 126.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 冬野 2007番21の4
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・スレート葺2階建
 床 面 積 1階部分 45.22平方メートル
 2階部分 45.22平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建



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 和歌山市冬野字砂山
 地 番 2007番24
 地 目 宅地
 地 積 274.99平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市冬野字砂山 2007番地21、2007番地22、2007番地23、2007番地24
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 229.65平方メートル
 2階 126.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 冬野 2007番21の4
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・スレート葺2階建
 床 面 積 1階部分 45.22平方メートル
 2階部分 45.22平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建



令和 7 年（ケ）第 22 号
令和 7 年 4 月 16 日受理
令和 7 年 7 月 2 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 和歌山市冬野字砂山
 地 番 2007 番 24
 地 目 宅地
 地 積 274.99 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市冬野字砂山 2007 番地 21、2007 番地 22、2007 番地 23、2007 番地 24
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 229.65 平方メートル
 2 階 126.96 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 冬野 2007 番 21 の 4
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階部分 45.22 平方メートル
 2 階部分 45.22 平方メートル



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 ☐ 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: 鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建 ☐ 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 上記の者が本区分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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 門柱に表札があり、所有者の苗字が漢字で表示されている。
- (2) 玄関横に表札が2つあり、1つに所有者の氏名が漢字で、もう一つに「有限会社モール」と各表示されている。
- (3) 郵便受けに、所有者の苗字が漢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、6日の図面とほぼ符合した。
- (2) 本件土地内の北東端付近はコンクリート擁壁になっており、北東側隣地（溝）とは相当程度の高低差がある（写真14）。
- (3) 本件土地内のその余は、北西側で道路に接するほぼ平坦地で、本件建物の敷地となっている。
- (4) 本件土地内に車庫（屋根はあるが、周壁が一方の一部にしかないため、構築物と認定した。）及び簡易物置（動産）が設置されている（写真11）。なお、写真12にある境界紙からすると、同車庫の屋根の一部が、北西側の道路（2007番98）にはみ出しているものと思われる。

3 本件建物の状況等

- (1) 本件建物は、区分所有建物の一部になっており、2007番21～24土地にある4つの区分建物で一棟の建物となっている。本件建物は、上記4つの区分建物の北端に位置しており、その南側にある2007番23土地上の区分建物と接続されているが（写真9）、内部では行き来できない構造になっている。
- (2) 本件建物の形状及び間取りは、概ね7～9枚目の図面のとおりである。
- (3) 本件建物は、全部事項証明書によると、昭和47年11月24日新築、昭和61年11月23日増築の建物で、築後53年近くが経過している。目視等では顕著な不具合は確認できなかったが、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
- (4) 本件建物は、オール電化住宅である。
- (5) 本件建物の北東側に、物置場（本件建物の外壁を利用した簡易な造りであるので、工作物と認定した。）及びベランダが設置されている。
- (6) 本件建物内に、神棚が設置されている。

以 上

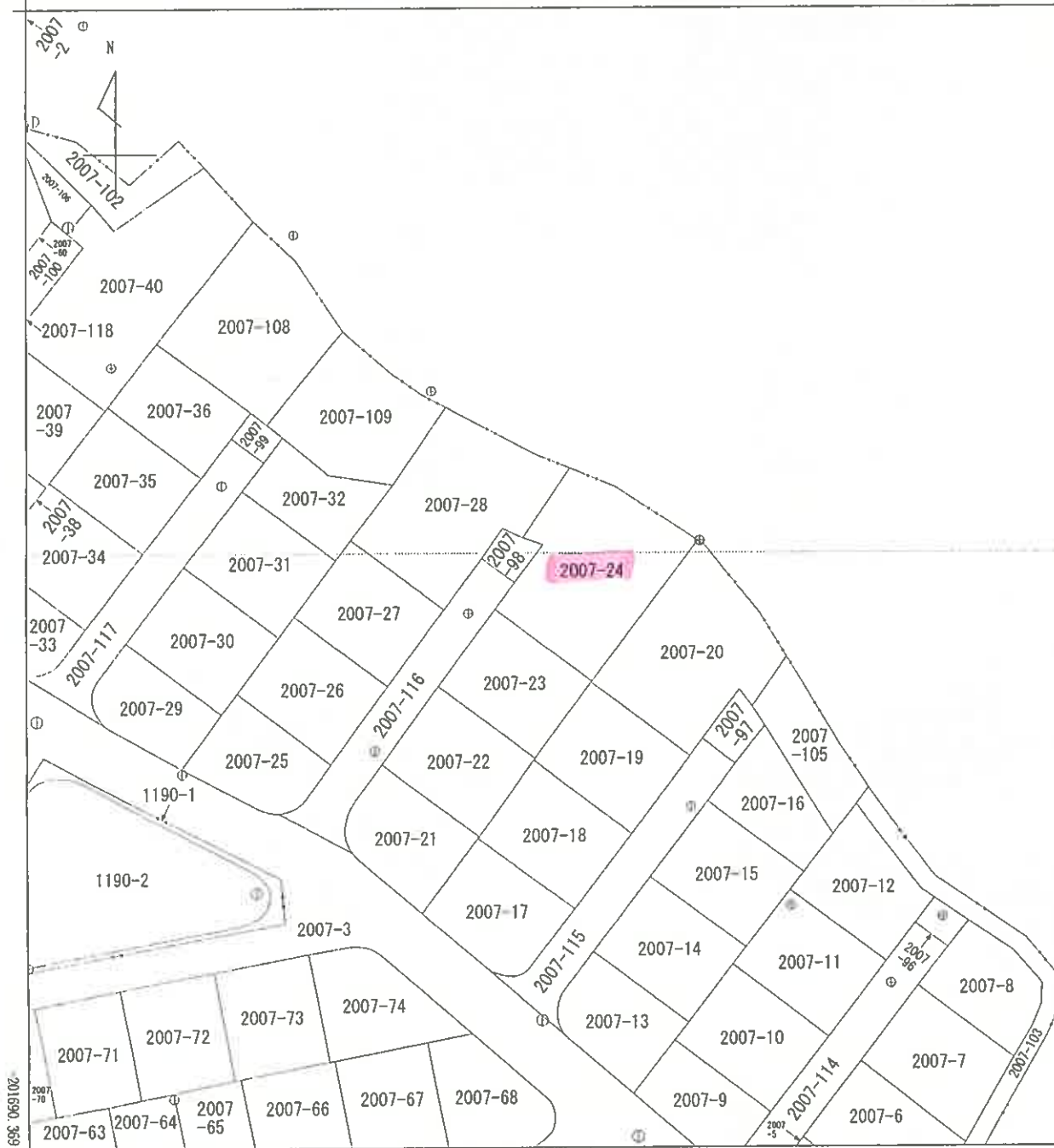
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 本件建物は、私たち家族が居住しています。誰にも貸していません。 2 雨もりやシロアリ被害はありません。その他の不具合も、特にありません。 3 本件物件を買った当初は、本件土地内の北東側は法面でした。その後に擁壁を造って盛り土をして、現在の形状にしました。 4 本件建物も、買ってすぐに増築しました。 5 本件建物は、オール電化です。ソーラーパネルはありません。ガスは集中プロパンです。 6 玄関横の表札にある「有限会社モール」は、私が代表者を務める会社です。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。 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 5 : 0 0 ~ 1 5 : 1 5	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 : 4 5 ~ 1 5 : 0 0	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 5 月 1 2 日 (月) 1 3 : 5 0 ~ 1 5 : 1 0	物件所在地	立入調査(評価人同行)、所有者立会い、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



A4判に縮小



部 求 分	所 在	和歌山市冬野字砂山				地 番	2007番24			
出 力 尺	1/500	精 度 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26年3月			備 付 年月日 (原図)	平成28年10月6日			補 記 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4月18日
和歌山地方方法務局

請求番号：3-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

公用

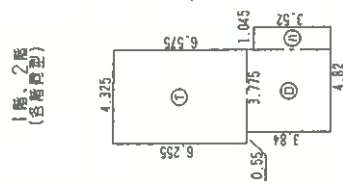
雜記

(7 枚目)

家屋番号	冬野2007番21の4
------	-------------

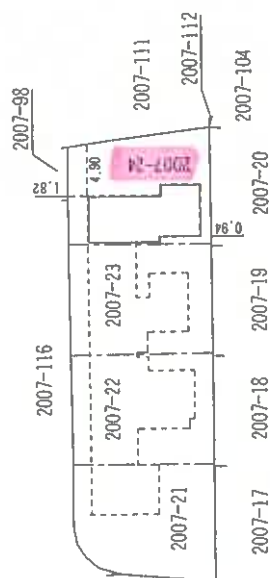
建 物 面 网
各 階 平 面 网

建物の所在	2007年度	2008年度	2009年度
和歌山市冬野字砂山	2007年度	2008年度	2009年度
	22	22	22



(各階、2階)

①	4,325 ×	6,755	=	27,052875
②	3 775 ×	3,840	=	14,496000
③	1 045 ×	3,520	=	3 678400
合 計				45 227275
床面積				45.22 m ²

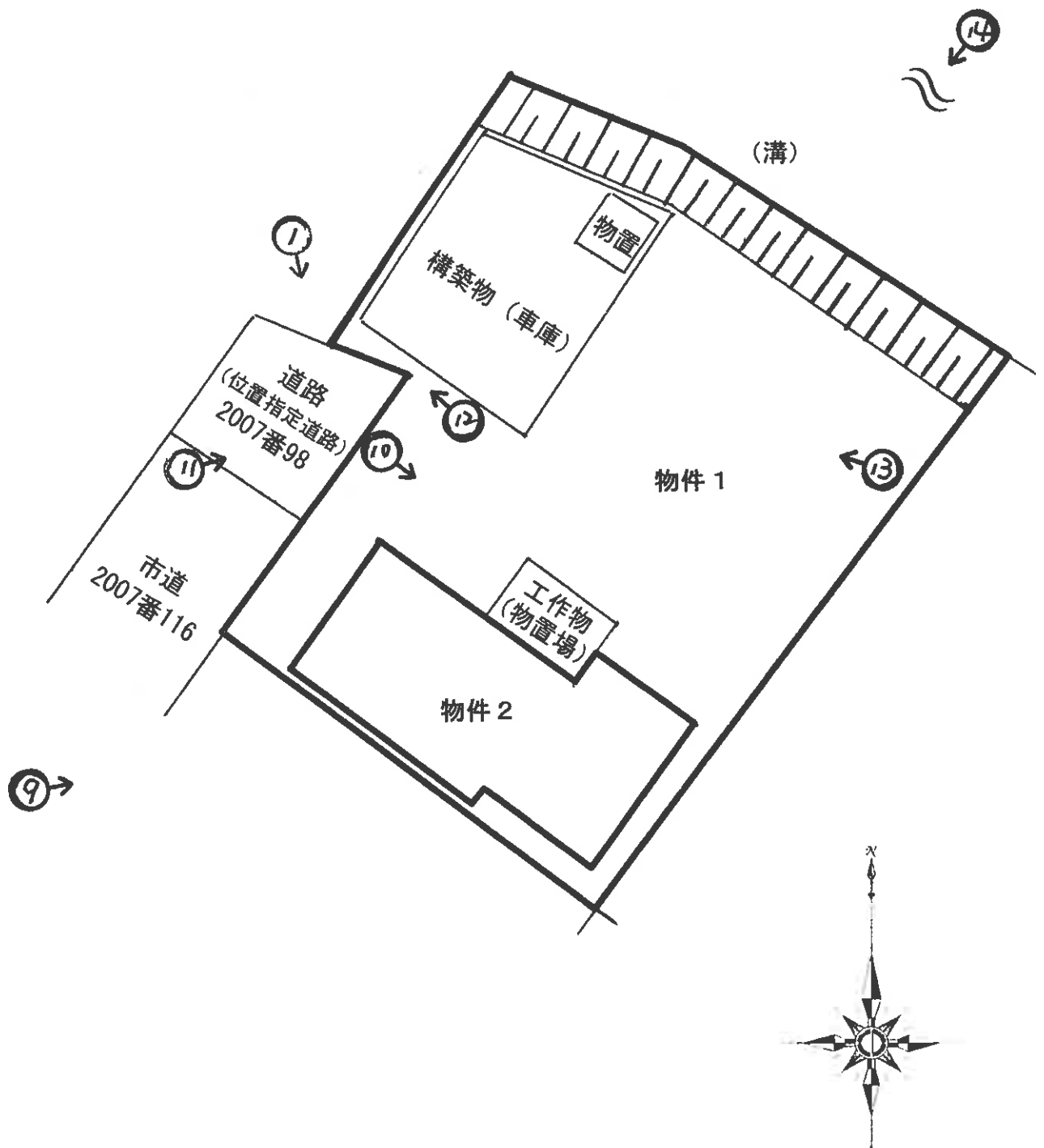


作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	--	----	-------

A4判に縮小

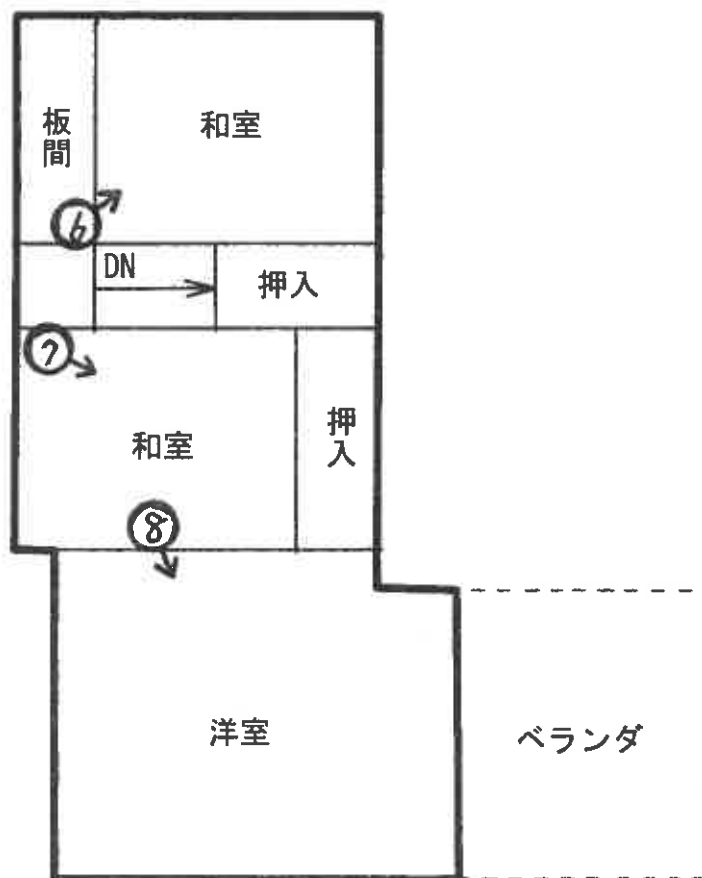
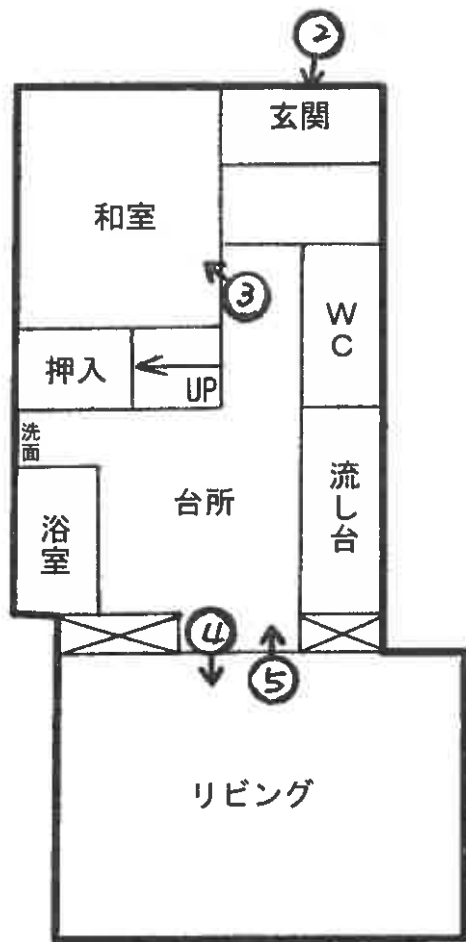
地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



写真撮影位置方向

建物間取図



⧫ 写真撮影位置方向

(9 枚目)





2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



令和 7 年 (ケ) 第 2 2 号
令和 7 年 5 月 1 2 日 現地調査
令和 7 年 7 月 7 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金4,470,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,250,000円
物件2（建物）	金2,220,000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の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 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項
番号	特 記 事 項		
	専有部分の建物の構造：鉄筋コンクリート・木造スレート葺2階建		

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 紀勢本線「黒江」駅の北方 道路距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅団地である。	
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	間口約8.9m、奥行約13.2m、公簿地積274.99㎡のやや不整形な画地で、路面と等高の平坦地である。	
接面道路の状況	北西側[2007番116]：幅員約4.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) 北西側[2007番98]：幅員約4.5mの舗装道路(建築基準法第42条1項5号道路)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり（但し、簡易ガスによる供給） 下 水 道：なし	
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壤汚染の可能性は低いものと判断する。土壤汚染の有無については、土壤汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特 記 事 項	①簡易ガスによる供給がなされている団地である。居住者によると、以前は簡易ガスを使用していたが、現在は使用していないとのことである。 ②土地建物位置関係図のとおり、敷地内には工作物(物置場)や構築物(車庫)のほか、物置が存在した。 ③前記車庫の屋根の一部が、隣接地「2007番98」にはみ出しているように見受けられたため注意されたい。 ④所有者によると、本件土地の北東部分は、土地建物購入後、擁壁を造って盛土造成をした部分であるとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	専有部分
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47年11月24日新築 昭和61年11月23日増築 経 過 年 数：約53年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル・サイディング等 内 壁：クロス・聚楽壁等 天 井：石膏ボード・合板等 床：フローリング・畳等 設 備：電気・給排水設備等 その他：――
床面積（現況）	第3項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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	①目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の被害はないものと思われた。居住者からもそれらの被害はないと聴取した。 ②目視の範囲では、吹付アスベストは見当たらなかった。但し、建築時期から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。アスベストの有無については、専門調査機関の分析調査が必要である。 ③オール電化仕様の建物である。 ④2階洋室に神棚が存在した。 ⑤本件建物は、区分所有法が適用された一棟の建物の専有部分であるため留意されたい。

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	29,600	0.93	274.99	0.90	6,813,000

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)－20

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,200\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/102 & \times & 100/76 & \asymp & 29,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位1.02

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/93 \times 100/96 \times 100/85 \times 100/100 \asymp 100/76$$

イ 個別格差：方位1.01 間口狭小0.95 形状0.97（相乗積：0.93）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有效使用からの乖離の程度等を考慮

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	190,000	90.44	0.04	687,000

ウ 現価率：経過年数53年、経済的残存耐用年数0年、観察減価30％、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数53年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.30) \approx 0.04$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	6,813,000	0.45	法定地上権	3,066,000

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 の価格の控除 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	6,813,000	-3,066,000	1.00	1.00	0.60	2,250,000
2	687,000	+3,006,000	1.00	1.00	0.60	2,220,000
一括価格 (合計)						4,470,000

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の評価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) - 20]

所 在：和歌山市朝日字荒毛1番2

価 格：23,200円/㎡

位 置：和歌山電鐵貴志川線「岡崎前」駅の南西方 道路距離約1.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：355㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東2.8m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域 用途地域無指定(建蔽率60% 容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在する集落地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地） 5,355,690円

物件2（建物） 1,318,455円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山市冬野字砂山
 地 番 2007番24
 地 目 宅地
 地 積 274.99平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市冬野字砂山 2007番地21、2007番地22、2007番地23、2007番地24

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・スレート葺2階建

床 面 積 1階 229.65平方メートル
 2階 126.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 冬野 2007番21の4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・スレート葺2階建

床 面 積 1階部分 45.22平方メートル
 2階部分 45.22平方メートル

