

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 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, 2	7, 730, 000 6, 184, 000	一括	1, 546, 000	70, 332	17, 418
1	1, 960, 000				
2 ,	5, 770, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市有家字寺田 |
| | 地 番 | 2 6 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市有家字寺田 2 6 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 6 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3. 0 6 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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 | 和歌山市有家字寺田 |
| | 地 番 | 2 6 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市有家字寺田 2 6 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 6 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3. 0 6 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第31号
令和7年 5月29日受理
令和7年 6月27日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市有家字寺田 |
| | 地 番 | 2 6 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市有家字寺田 2 6 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 6 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 0 6 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

郵便受けにローマ字で所有者の苗字が記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7枚目の地積測量図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は東西に長い分譲地の一画で、南側が道路に面した南北に長い長方形の宅地である。北側土地は田んぼになっていて、本件土地よりはだいぶ低くなっている。玄関前は自動車が2台置ける駐車場になっていて、カーポートが設置されている。(写真1)
- (4) 本件土地の東端中央付近に庭木が植えられていて、その庭木の枝葉が東側隣地にはみ出していた。(写真2)

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枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成25年1月築であり、築後約12年半が経過している。雨漏りやシロアリ
の兆候はない。不具合部分は次のとおりである。
 - ① 北側の外壁全体に苔のようなものが付いて汚れている。(写真3)
 - ② 和室の隅にカビのような汚れが付いていた。(写真6)
 - ③ 居間の隅にも上記②と同じような汚れが付いていた。(写真8)
- (3) 建物内で小型犬を4匹飼っていたようだが、和室の畳に少し傷があるぐらいで、壁などに大きな引っかき傷などはなかった。ただ、(2)②③の汚れは、ペットゲージを置いていたことが原因とのことである
- (4) 本件建物はオール電化住宅である。

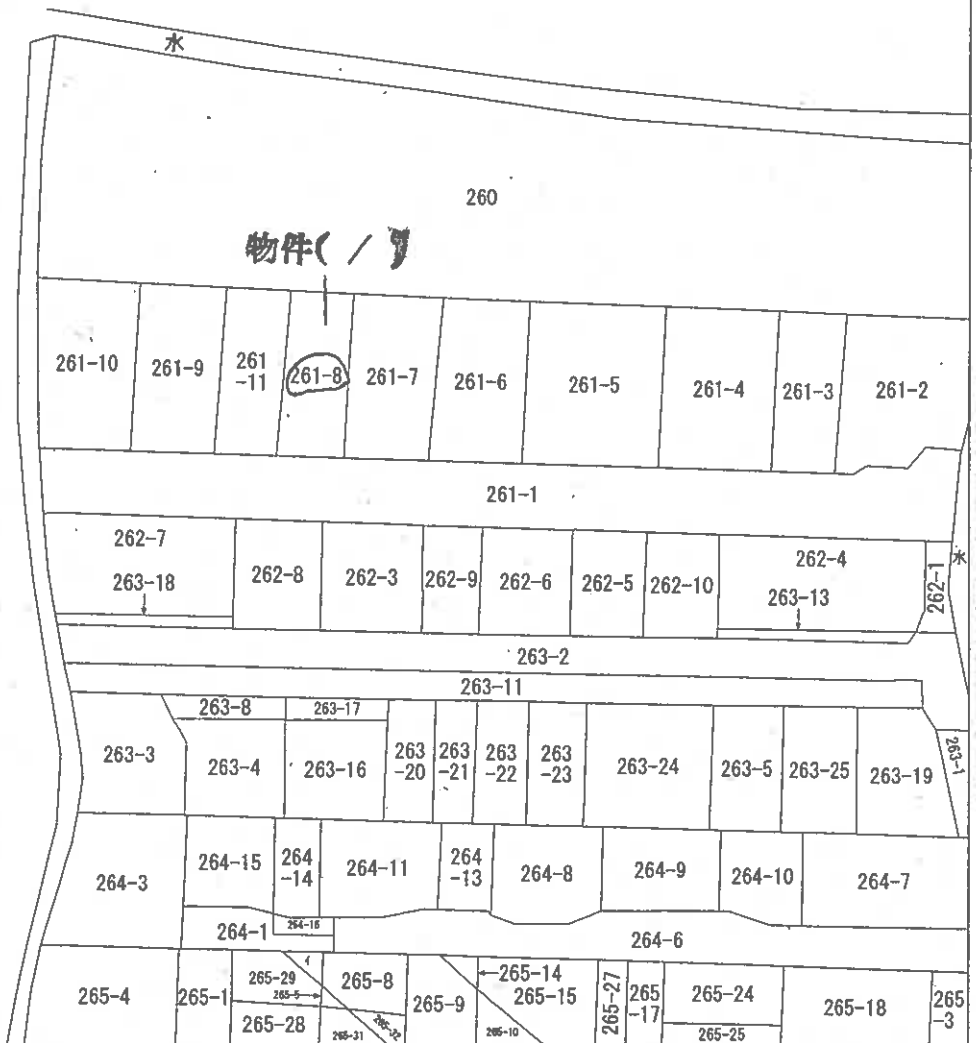
以 上

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（破産者）	この家は令和6年7月から空き家になっています。多少荷物は残っていますが、すべて不要品なので買受人に処分してもらいたいと思っています。 雨漏りやシロアリはありません。不具合部分と言えば、室内で小型犬を4匹飼っていたので、そのケージを置いていた部分が汚れていることと、少し畳に傷が付いていることぐらいだと思います。 この家を建てて1～2年ぐらいの時、2階洋室3の壁のクロスが粉をふいたようになり、業者に張り替えてもらったことがありました。また同時期に温水器の配管に支障があったので、取り替えてもらいました。 庭木が東側隣地にはみ出していますが、トラブルになったことはありません。
破産管財人	現在、破産者は生活保護を受けています。本件建物の鍵は私が管理しています。本件土地建物について財団放棄はしていませんが、破産手続きはまもなく終了する予定です。

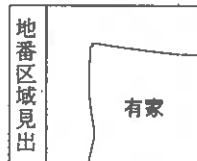
(調査経過用)

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 5月30日(金) 10:30 ~ 10:40	和歌山地方法務局	登記等調査
〃 10:52 ~ 11:03	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7年 6月20日(金) 13:55 ~ 14:30	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 破産者・管財人から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
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、解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、解錠業者に解錠させ、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判に縮小



請求部	所在	和歌山市有家字寺田				地番	261番8			
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	

登記年月日：平成24年7月13日

地積測量図

地番	261-8,-11
土地の所在	和歌山県有馬寺田

求積法

順番	NO	X	Y	Y _前 -Y _後 -1	X _前 -X _後 -1	Y _前 -Y _後 -1	X _前 -X _後 -1
1	P201	-15551.137	-1071.232	-5.351	106194.54830		
2	P220	-15533.777	-1071.459	4.912	-387355.00864		
3	K22	-15535.331	-1396.320	9.413	-185175.08163		
4	K21	-15549.711	-1394.254	-1.757	34544.14907		
5	P21	-15550.515	-1394.256	-1.111	141311.14182		
		合計面積		102.96 ㎡			

順番	NO	X	Y	Y _前 -Y _後 -1	X _前 -X _後 -1	Y _前 -Y _後 -1	X _前 -X _後 -1
1	P201	-15551.137	-1071.232	-5.351	95236.74076		
2	K23	-15553.066	-1397.306	-9.480	186710.66080		
3	K24	-15533.661	-1397.312	5.333	-92373.91279		
4	P20	-15533.661	-1397.463	9.480	-116355.15555		
		合計面積		102.96 ㎡			

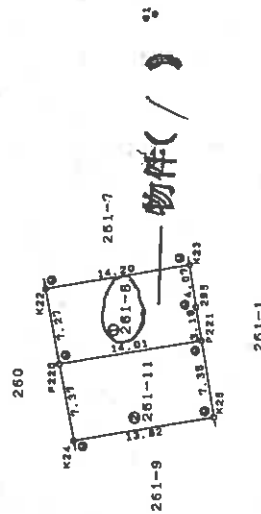
基本点の座標に関する情報				
座標系	世界測地系(第6次)			
座標変換の方法	座標変換			
既知点の名称	X	座標	Y	座標
49183	-156879.588		-73806.297	
34043	-156871.785		-73772.886	

引点表

G1	金属鉄	X座標	-155945.605
G2	金属鉄	Y座標	-73940.389
G2	金属鉄	X座標	-155941.038
G2	金属鉄	Y座標	-74005.279

境界点	G1	G2
P220	34.363	32.031
P221	31.173	35.511

平成24年7月13日世界測地系にて測量



境界点	境界線の種類
G1	金属鉄
G2	金属プレート
G3	コンクリート杭
G4	プラスチック杭
G5	木杭

作成者

(平成24年7月13日作成)

申請人

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

各階平面図

家屋番号 261-8

建物図面

建物の所在 和歌山市有家字寺田261番地8

1階

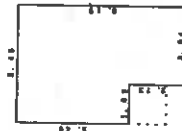


床面積

3.04	x	0.81	=	3.31240
8.46	x	7.28	=	39.74880
計				43.06120

床面積 43.06 m²

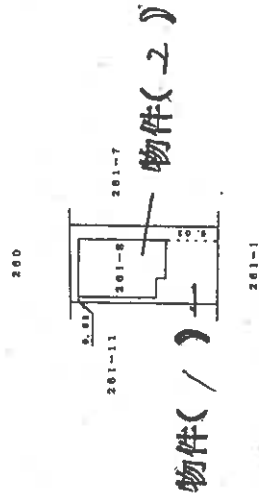
2階



床面積

3.04	x	2.73	=	9.97200
8.46	x	8.46	=	39.81000
計				39.74880

床面積 39.74 m²



作成者

平成25年 5月30日作成

申請人

縮尺 1/250

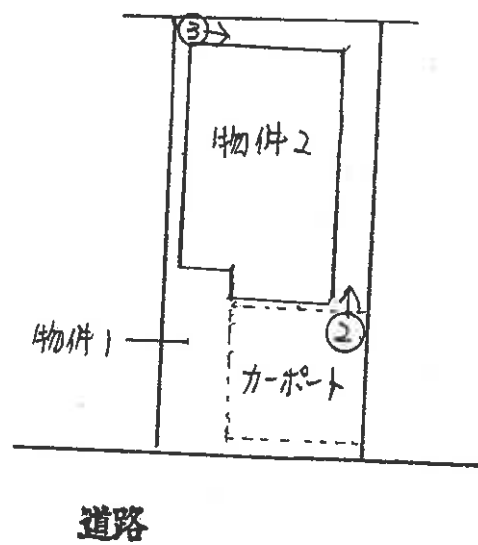
縮尺 1/500

A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士会)

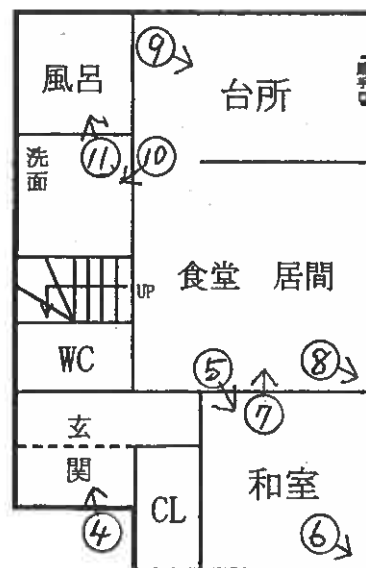
土地建物位置関係図

4



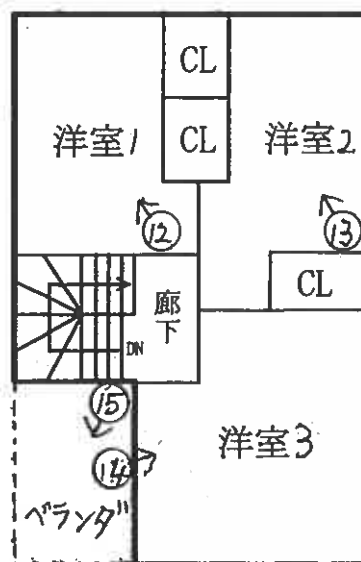
←○写真撮影位置・方向

建物間取図 (令和7年(ケ)31号)



1階

←○写真撮影位置・方向



2階

(10 枚目)





4



5



6



7



8



9



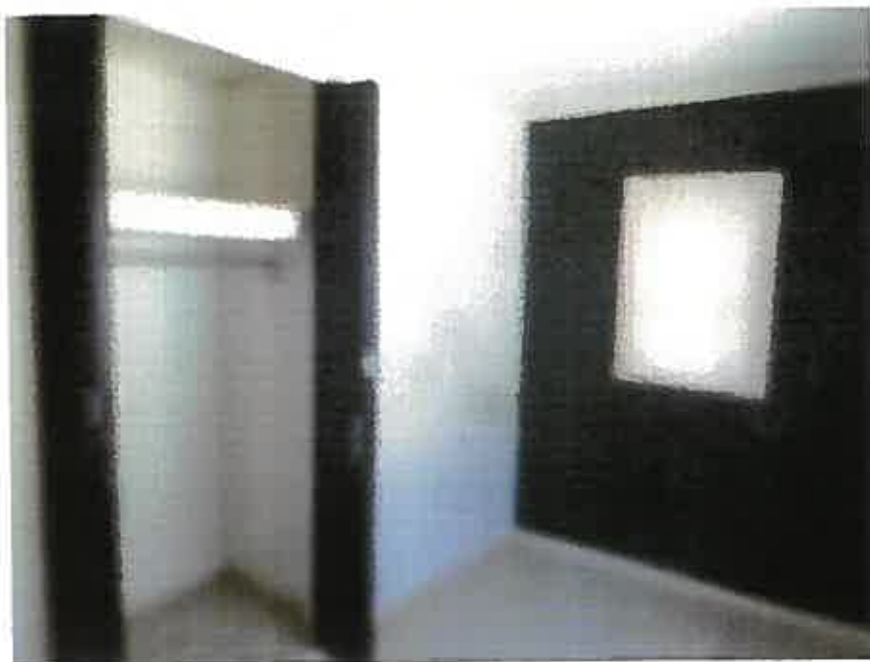
10



11



12



13



14



15

令和 7 年 (ケ) 第 31 号
令和 7 年 6 月 20 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

評 価 人 不動産鑑定士

美濃部 元秀



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7, 7 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5, 7 7 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の内訳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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
1	特にない		
2	特にない		

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	和歌山電鐵貴志川線「田中口」駅の南東方・道路距離約900m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 周辺には水田等の農地も幾分見られる。	
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 その他の規制等	都市計画区域、市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 無 宅地造成等工事規制区域、建基法22条(屋根)
画 地 条 件	規模102㎡56(登記記載)で、間口約7.3m、奥行約14mの長方形の 平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約6mの舗装私道(建築基準法第42条1項2号道路)が南側に等 高に接面する。	
土地の利用状況等	所有者が物件2建物の敷地として占有使用している。(破産管 財人が選任されている。) カーポートが設置されている。 北側の目的外隣接地は水田であり、目的土地より約1.2m低く、 境界部分にはコンクリート擁壁が設置されている。当該北側の水 田には生産緑地地区の標識が所在する。 東端の庭木の一部分が東側の目的外隣接地上にはみ出している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図 (昭和45年頃)では建物等がなく、登記事項調査並びに聴取など でも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。	
特 記 事 項	上水道については閉栓されている模様であり、上記接面道路に は都市ガス管が埋設され、目的土地に引き込まれている可能性が あるが、都市ガスは利用されていない。	

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1月23日新築 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備等 その他：ソーラーパネル、オール電化
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	普 通
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。（破産管財人が選任されている。）
特 記 事 項	関係人の陳述によると、目的建物内で小型犬を4匹飼っていたとのことであり、床や内壁の一部に汚れが認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	68,000	1.04	102.56	1.00	7,250,000

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)-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $70,700\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/106 \times 100/100 \div 68,000\text{円/㎡}$

◇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 1.04，二方路 1.02（相乗積 1.06）

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個 別 格 差：方位 1.04

（第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：最有効使用の状態にあり、必要なしと判断した。

(2) 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	82.80	0.40	5,630,000

ウ 現 価 率：経過年数12年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率30%、残価率5%

目的建物の現況等を考慮して、観察減価率を上記のとおり査定した。

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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}15\text{年} / (\text{経過年数}12\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}15\text{年})\} \times (1-0.30) \div 0.40$

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

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
1	7,250,000	0.55	法定地上権	3,990,000

② 内訳価格及び一括価格

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	7,250,000	-3,990,000		1.00	0.60	1,960,000
2	5,630,000	+3,990,000	1.00	1.00	0.60	5,770,000
一 括 価 格 (合 計)						7,730,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

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 地価調査価格（和歌山(県)-3）

所 在：和歌山市有家字寺田262番6

価 格：70,700円/㎡

位 置：和歌山電鐵貴志川線「田中口」駅の南東方、道路距離約900m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：206㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南6m道路、背面道

用 途 指 定 等：都市計画区域、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）：4,695,607円

物件2（建物）：4,241,145円

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 付近案内図

3 公図写し

4 地積測量図写し

5 建物図面写し・各階平面図写し

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市有家字寺田 |
| | 地 番 | 2 6 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市有家字寺田 2 6 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 6 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3. 0 6 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル |

