

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）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	3, 090, 000 2, 472, 000	一括	618, 000	34, 839	8, 876
1	940, 000				
2	2, 150, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市梅原字高田 |
| | 地 番 | 247番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市梅原字高田 247番地13 |
| | 家屋 番号 | 247番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.31平方メートル
2階 43.88平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 8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】

本件所有者及びAが占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

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 | 和歌山市梅原字高田 |
| | 地 番 | 247番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市梅原字高田 247番地13 |
| | 家屋 番号 | 247番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.31平方メートル
2階 43.88平方メートル |



令和7年(ケ)第37号
令和7年6月25日受理
令和7年8月6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 | 和歌山市梅原字高田 |
| | 地 番 | 247番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市梅原字高田 247番地13 |
| | 家屋 番号 | 247番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.31平方メートル
2階 43.88平方メートル |



C

その他の事項

1 表札等の表示

表札等は見当たらなかった。郵便物は若干滞留していた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は、住宅街の一面に存在し、本件建物の敷地として使用されている。その形状は、概ね7枚目の地積測量図のとおりであると思われる。
- (2) 接道状況は評価書のとおり。
- (3) 本件土地と北側道路の間に暗渠が存在した(写真2)。なお、公図上接している隣地(247-3)の地目は田となっている。
- (4) 本件土地の東側に簡易物置が置かれていた(写真3)。
- (5) 本件土地の北東側の隣地(247-1)は私道となっている。

3 本件建物の状況等

- (1) 本件各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、全部事項証明書によれば、平成12年7月築であり、築後約25年が経過している。外壁には汚れが目立ったほか、複数個所に亀裂が見受けられた。室内は1階部分や階段部分の壁紙に広範囲にわたって汚れが見られたほか(写真8、11)、1階廊下の天井などに亀裂も見られた。そのほか、目視の範囲では雨漏り及びシロアリの兆候は見られなかったが、洋室2に若干床が緩く感じられる箇所があった。
- (3) 室内には、動産類が残置されていた。

4 その他

- (1) 初回調査時に本件建物玄関ドアに差し置いた日程調整のお知らせが、評価人との立入調査実施時には玄関内に置かれていた。
- (2) 評価人との立入調査実施時に、所有者以外で本件不動産に対して権利を主張する場合は、速やかにその旨を書面で提出するように記載したお知らせを差し置いたが、報告書作成時点で何らの連絡もない。

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	本件建物は住居として使用していましたが、1年ほど前から空き家になっています。 調査の立会はできませんが、本件建物の鍵を渡しますので、調査を実施してもらって構いません。調査期日の事前の連絡も不要です。 家を出た時点で、シロアリや雨漏りはありませんでした。増築やリフォームなどもしていません。給排水その他目立った不具合はないと思います。 本件建物内では13年間くらい猫を一匹飼っていました。 本件建物の鍵は元配偶者Aも一本持っていますが、Aに鍵を渡した際に何か契約等を結んだりしたことはありませんし、賃料等ももらっていません。なお、Aが本件建物から転居した時期は私が転居した時期よりも前になります。 私自身の荷物については必要なものはすべて持ち出しています。Aや子供たちの荷物も室内にあると思いますが、必要な荷物があれば持ち出すように伝えておきます。 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6月25日(水) 14:00 ~ 14:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年6月25日(水) 15:15 ~ 15:25	和歌山市役所	戸籍・住民票調査
令和 7年6月27日(金) 10:37 ~ 10:53	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年7月4日(金) 13:35 ~ 13:45	所有者住所地	所有者から聴取
令和 7年7月9日(水) 13:30 ~ 14:05	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 7年7月10日(木) 15:00 ~ 15:05	和歌山市役所	住民票追加調査
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和7年7月9日 目的物件は、施錠されていたので、所有者の了承を得て、借り受けた鍵で解錠し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)



梅原

(6 枚目)

登記年月日：平成12年7月18日

0615745

各階平面図

H12.7.18

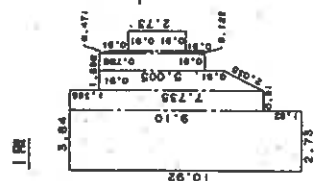
建物図面

247番13

家屋番号

建物の所在
和歌山市梅原字高田247番地13

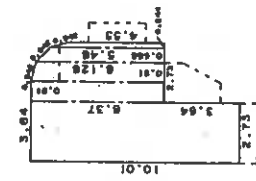
1階



水廻り
2.730 x 10.920 = 29.8116
0.910 x 9.100 = 8.2810
7.735 x 0.910 / 2 = 3.51075
0.788 x 5.005 = 3.9439
5.005 x 0.122 / 2 = 0.308286
0.910 x 2.730 = 2.4843
計 51.31441

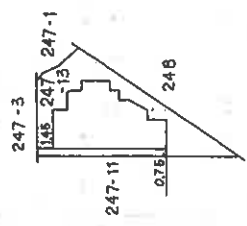
床面積 51.31㎡

2階



水廻り
2.730 x 10.010 = 27.3273
0.910 x 6.370 = 5.7967
6.370 x 6.126 / 2 = 19.51185
5.460 x 0.666 / 2 = 1.8231
5.460 x 0.244 / 2 = 0.66972
計 43.86904

床面積 43.88㎡



A4判に縮小

作製者

年 7月17日作成

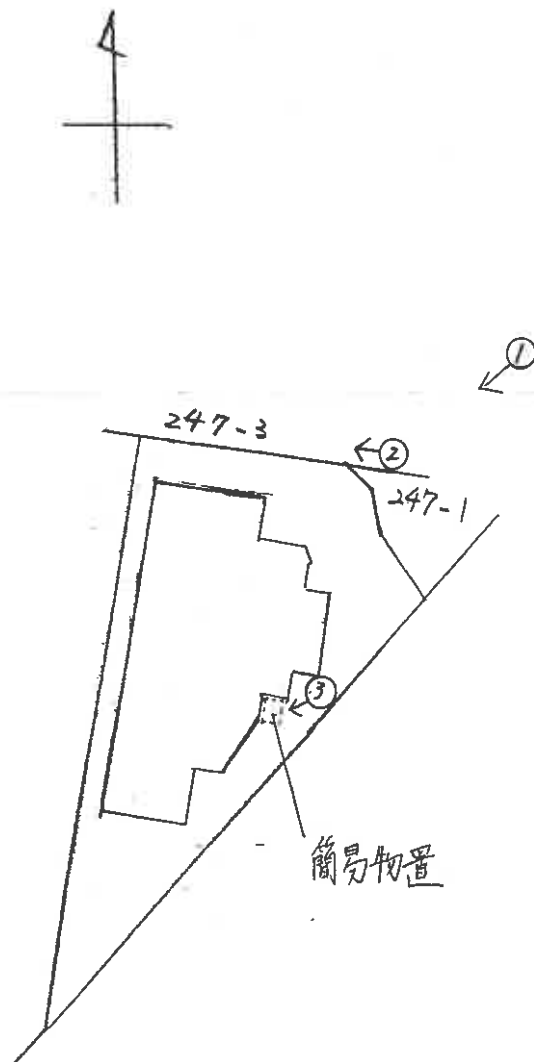
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



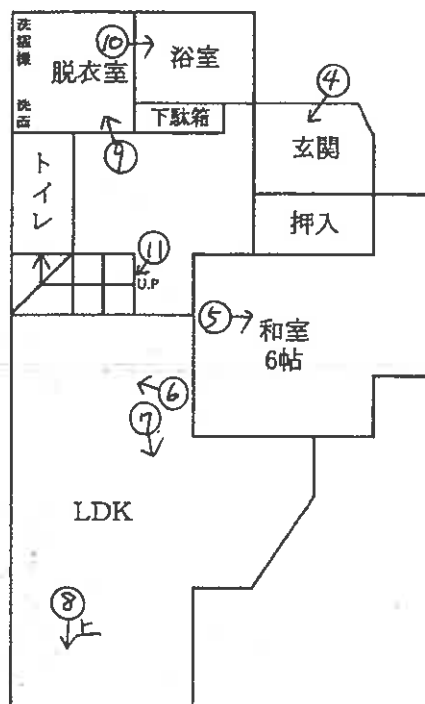
一〇写真撮影位置・方向

(9 枚目)

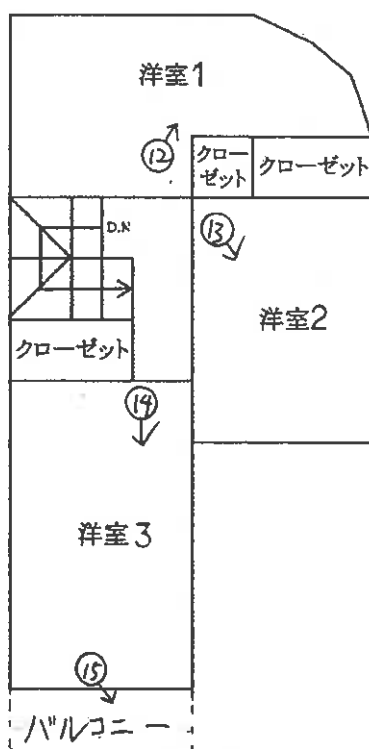
間取図



1階



2階



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8

壁紙の汚れ



9



10



11



12



13



14



15

令和 7 年 (ケ) 第 37 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 8 月 4 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

佐藤 健

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 940,000 円
物件2（建物）	金 2,150,000 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	別紙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		同左

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	南海加太線「東松江」駅北方・道路距離約1.7km。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。 小学校は東方約450m、主要商業施設は約800m以内に存する。
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：市街化区域 用 途 地 域：第1種低層住居専用地域 建 蔽 率：50% 容 積 率：100% 防 火 規 制：なし その他の規制：建築基準法第22条（屋根不燃区域）、居住誘導区域、津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：114.16㎡ 間 口：約6.9m 奥 行：約9m～約19.6m 形 状：不整形 高 低 差：等高 地 勢：平坦
接面道路の状況	北 側：幅員約8.2m(暗渠水路を含む)道路等 建築基準法第42条1項2号
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：有り ガ ス 配 管：有り 下 水 道：なし
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（平成8年）では、従前は農地であったと推定される。現地調査では土壌汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。
特 記 事 項	・上水道は不動産業者の私設管である。 ・前面道路(一部は和歌山市所有であるが市道ではなく、管理も行っていない。)のうち、直接接するのは幅約2.2mの暗渠水路(登記上は建設省所有)で、これを介して幅員6.0mの前記道路に接することで建築確認を取得している。 ・北東側の一部が前面道路から続く幅員約9.5m(暗渠水路を含む)の私道等(建築基準法の道路ではない)に接しているものの、効用増は認められない。 ・東側に簡易物置が存する。

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12年7月13日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル 内 壁：クロス 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給水等
床 面 積 （ 現 況 ）	第3目的物件欄記載の通り
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4LDK
品 等	普通
保守管理の状態	外壁の複数箇所に汚れやヒビ割れ、内壁の多数箇所に汚れ及び廊下の天井等に亀裂が見られる等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・供給処理設備等については作動確認は行っていない。

第5 評価額の算出の過程

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	40,000	0.80	114.16	0.95	3,470,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価公示（和歌山-8）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 47,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.8}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{116} & \div & 40,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.01（方位1.01）

◇地域格差： $\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} & & \text{格差率} \\ 100/98 & \times & 100/108 & \times & 100/107 & \times & 100/102 & \div & 100/116 \end{array}$

※供給処理施設については環境条件で考慮している。

イ 個別格差：0.80（方位1.00、形状0.80）

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	220,000	95.19	0.08	1,675,000

ウ 現価率

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 25 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.60) \div 0.08$$

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） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	3,470,000	0.55	法定地上権	1,909,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) 〔1①オ 1②エ〕 ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) (2①ウ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,470,000	－ 1,909,000		1.00	0.60	940,000
2	1,675,000	＋ 1,909,000	1.00	1.00	0.60	2,150,000
一 括 価 格 (合 計)						3,090,000

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 地価公示価格等 (和歌山 -8)
所 在 : 和歌山市榎原字九鷹111番35
価 格 : 47,000円/㎡
位 置 : 南海加太線「中松江」駅の北方、道路距離約750mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 109㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側6m道路に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種中高層住居専用地域
(建蔽率 60% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産評価額 (令和7年度)
物件1 2,823,507円
物件2 2,017,985円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近案内図
- 3 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市梅原字高田 |
| | 地 番 | 2 4 7 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市梅原字高田 2 4 7 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 2 4 7 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 1 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

