

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）
4, 5	1,500,000 1,200,000	一括	300,000	10,989	不明
4	920,000				
5	580,000				



物 件 目 録

4 所 在 海南省下津町丸田字佃
地 番 142番16
地 目 宅地
地 積 110.76平方メートル

5 所 在 海南省下津町丸田 142番地16
家屋 番号 238番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 40.64平方メートル
2階 25.19平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約53平方メートル
2階 25.19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月10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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者及び債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

四囲の境界が不明確である。

《 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

4 所 在 海南市下津町丸田字佃
地 番 1 4 2 番 1 6
地 目 宅地
地 積 1 1 0 . 7 6 平方メートル

5 所 在 海南市下津町丸田 1 4 2 番地 1 6
家屋 番号 2 3 8 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 6 4 平方メートル
2 階 2 5 . 1 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 3 平方メートル
2 階 2 5 . 1 9 平方メートル



令和7年(ケ)第36号
令和7年6月11日受理
令和7年9月24日提出

現況調査報告書

(物件4、5)

和歌山地方裁判所

執行官 武藤 隆

物件目録

- | | | |
|---|------|----------------------------------|
| 4 | 所在地 | 海南省海口市下津町丸田字佃 |
| | 地番 | 142番16 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 110.76平方メートル |
| 5 | 所在地 | 海南省海口市下津町丸田 142番地16 |
| | 家屋番号 | 238番 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 40.64平方メートル
2階 25.19平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

建物の玄関先の扉には債務者会社の名称が記載されたプレートが貼られており、郵便受けにはAの氏名が記載されていた。玄関には表札が存在し、所有者等の氏名が読み取れた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は、住宅等が密集する一面に存在し、本件建物の敷地として使用されている。
- (2) 法務局に対し、本件土地の地積測量図や本件建物の建物図面等を申請したところ交付を受けることができなかった。また、14条1項地図の備え付けもなかった。本件土地の周囲は東側を除きブロック塀で囲まれており、本件土地の南東角には境界を示したものと思われる赤色の着色が見られた。本件土地の形状については、現場の状況や海南市地籍調査担当部署にて取得した図面等によれば、概ね6枚目の公図のとおりであるものと思われるものの、詳細については専門家による調査・測量を要する。
- (3) 接道状況は評価書のとおり。
- (4) 本件土地の東側には井戸水くみ上げ用のポンプが見受けられた（写真2）
- (5) 本件土地の北側は水路と接している（写真3）。

3 本件建物の状況等

- (1) 法務局に対し、本件建物の建物図面等を申請したところ交付を受けることができなかった。土地建物の位置関係については、現場の状況や建物の形状等によれば、概ね7枚目の土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、詳細については専門家による調査等を要する。
- (2) 本件建物の形状及び間取りは、概ね8枚目の建物間取図記載のとおりである。
- (3) 本件建物1階北側洋室2及び物置部分の概測約12.35㎡が増築されており、当該部分は未登記であるものと思われる。なお、上記増築部分の外壁と本件土地北側のブロック塀は接着しているように見受けられた（写真3）。
- (4) 本件建物は、全部事項証明書によれば、昭和42年5月築であり、築後約58年が経過している。築後相当期間が経過しており全体的に老朽化が見られるが、1階洋間1部分の内装は経年に比してやや老朽化が軽度であり所有者によれば、リフォームされているとのことである。目視等の範囲では、雨漏り及びシロアリの兆候や大きな不具合部分については見当たらなかった。
- (5) 本件建物2階東側に物干し台が設置されていた（写真10）。

4 その他

本件建物の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述などから2枚目のとおりとし、Aについては占有補助者とした。

以 上

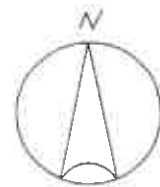
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	本件建物は私が代表者を務める債務者会社の寮として使用しています。従業員が居住しており、寮費として毎月1万5000円を徴収しています。賃貸借契約などはしていませんし、契約書也没有ありません。 この建物は昭和51年に購入し、私が居住していました。20年から25年くらいは住んでいたと思います。購入後に、1階北側部分の洋室2及び物置の増築と、2階の物干し台の設置をしました。増築部分は未登記だと思います。 1階の洋室1のリフォームは私がこの家を出た後に行いました。水道を引くこともできますが、井戸水を使用しています。 本件土地の境界について、周囲の住民ともめたりはしていません。
A	本件建物は債務者会社の寮であり、私が居住しています。ガス給湯器が点検時期を超えているため調子が悪いですが、その他に建物内に不具合部分はないと思います。 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11日(水) 11:05 ~ 11:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年6月12日(木) 11:10 ~ 11:20	海南市役所	地籍・課税資料等調査
令和 7年6月12日(木) 13:55 ~ 14:12	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 近隣住民と面談
令和 7年7月16日(水) 11:02 ~ 11:26	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者及びAから聞き取り
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、施錠されていたので、立会人立会いの下、解錠技術者に解錠させて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なので、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)

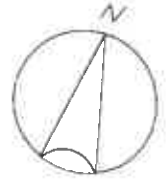
土地建物位置関係図 (物件4、5)



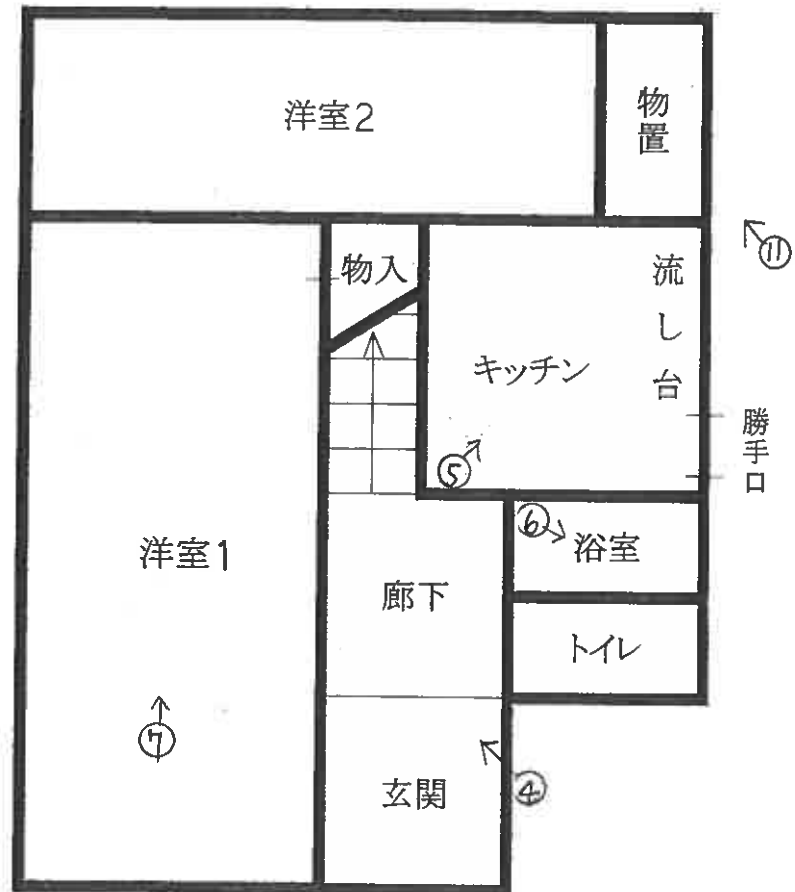
←○写真撮影位置・方向

(7 枚目)

建 物 間 取 図 (物件5)



1F



2F



←○写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



7



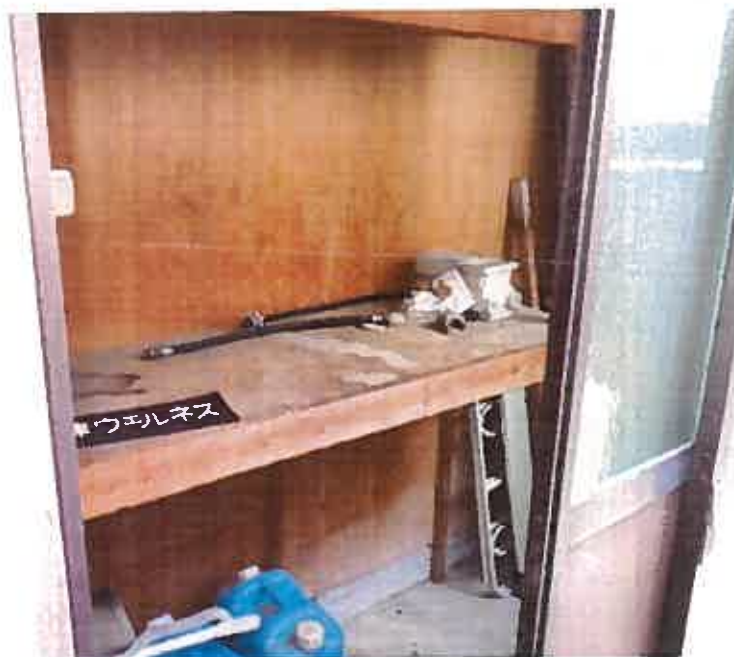
8



9



10



11

令和 7 年（ケ）第 36 号（物件 4, 5）
令和 7 年 7 月 16 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 12 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

新增 基樹

第1 評価額

一括価格	
金1,500,000円	
内訳価格	
物件4(土地)	金920,000円
物件5(建物)	金580,000円

- 1 一括価格は、物件4、5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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

番号	所 在 等	登記記録上	現 況
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙「物件目録」記載のと おり	左記と同じ
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		1 階：約 5 3 m ²
番号	特 記 事 項		

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4）

位置・交通	JR紀勢本線「加茂郷」駅北西方約230m (道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 70% 200% — 建築基準法第22条(屋根不燃区域)、景観計画区域
画地条件	形状・規模：ほぼ長方形・110.76㎡(公簿) 間口・奥行：間口約8.5m×奥行約12.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対し約0.2m高位で接面。	
接面道路の状況	南側幅員約2.0m舗装市道(建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件5の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし(但し、浄化槽あり)
土 壌 汚 染 等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	
特 記 事 項	①本件物件4土地は14条地図や地積測量図等が存在せず、正確な位置、形状、面積、境界等については判然としないことが多く、その他の公的資料等では特定できなかったため、これらを特定するには、専門家による測量等が必要である。 ②本件物件4土地の東部分に地下水くみ上げ用のポンプが存在する。 ③本件物件4土地の北側で水路に面している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）昭和42年 5月25日新築 経過年数 約58年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル、リシン吹付、板張等 内 壁：聚楽壁、合板張等 天 井：ビニールクロス張、合板張、杉板張等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
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	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、両方とも被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。 ②本件物件2建物の1階洋室及び物置部分の概測約12.35㎡が増築（未登記）されている。 ③本件物件2建物の2階東部分に物干し台が設置されていた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件4（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
4	29,500	0.96	110.76	0.75	2,353,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査価格 海南（県）－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,000\text{円}/\text{㎡} \times 98/100 \times 100/100 \times 100/133 \div 29,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位北向(1.00)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $131\% \times 97\% \times 105\% \times 100\% \div 133\%$

イ 個別格差：方位南向(1.04)×セットバック要(0.92)÷0.96

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、
 －25%が適切と判断した。

②物件5（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。

（主である建物）

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=エ
5	176,000	約78.18	0.01	138,000

ウ 現価率：経過年数58年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、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。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数58年} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.8) = 0.01$$

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
4	2,353,000	0.35	法定地上権	824,000

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
4	2,353,000	-824,000	－	1.00	0.60	920,000
5	138,000	+824,000	－	1.00	0.60	580,000
一括価格（合計）						1,500,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

エ 市場性修正：本件の場合不要。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 和歌山県地価調査価格（海南(県)－8）

所 在：海南市下津町丸田字佃128番4

価 格：40,000円/㎡

位 置：JR紀勢本線「加茂郷」駅の北西方道路距離500mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：164㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北4.5m市道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・用途無指定地域
(建ぺい率70%，容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、長屋住宅等が混在する既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件4（土地）2,384,330円

物件5（建物）387,609円（但し、課税面積65.83㎡）

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 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 4 所 在 海南省下津町丸田字佃
地 番 142番16
地 目 宅地
地 積 110.76平方メートル
- 5 所 在 海南省下津町丸田 142番地16
家屋 番号 238番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 40.64平方メートル
2階 25.19平方メートル

