

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）
7	2,580,000 2,064,000		516,000	32,984	不明
		</			

物 件 目 録

7	所 在	海草郡紀美野町長谷字赤坂
	地 番	384番37
	地 目	宅地
	地 積	254.33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7】

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7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

7 所 在 海草郡紀美野町長谷字赤坂
地 番 384番37
地 目 宅地
地 積 254.33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7)

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

7	所 在	海草郡紀美野町長谷字赤坂
	地 番	384番37
	地 目	宅地
	地 積	254.33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7
現況地目	☒ 宅地 (物件7) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形状	☒ 公図 (14条1項地図) 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 ☐
占有者及び占有関係	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 外観上、歩行者 (や自動車) 等の自由な通行が認められ、公衆用道路として利用されている。 ☐
その他の事項	☒ 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
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)
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

本件土地上に表札等は見当たらなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は周囲に住宅等が見られる一画に存在している。本件土地上は舗装されている様子はなく雑草が生えていた。その形状は概ね6枚目の公図(14条1項地図)のとおりであるものと思われる。ただし、地籍調査鉋や境界標などが見当たらず、形状の再現には、専門家による測量を要するものと思われる。
- (2) 接道状況は評価書のとおりである。なお、公図によれば、本件土地の北側隣地及び西側道路部分の筆界が未定であるところ、登記調査によれば384-1の登記地目は公衆用道路(地積:1912㎡)、384-19の登記地目は宅地(地積:275.16㎡)となっていた。
- (3) 本件土地上には、切り株や大きめの石が複数見られた(写真2~5)。
- (4) 本件土地の南東部分に電柱とその支線が存在する(写真5)。
- (5) 本件土地と北側隣地との高低差について、概測をもとにした境界近辺に傾斜があり本件土地の方が低くなっていた(写真7)。
- (6) 本件土地の東側隣地(389-21)は水路(登記地目:用悪水路)となっている(写真8)。図側によるとその幅は1.5メートルほどであった。
- (7) 本件土地と上記東側隣地との間にはかなりの高低差があり擁壁様となっている(写真8)。概測で3メートルほど本件土地が高くなっている。

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

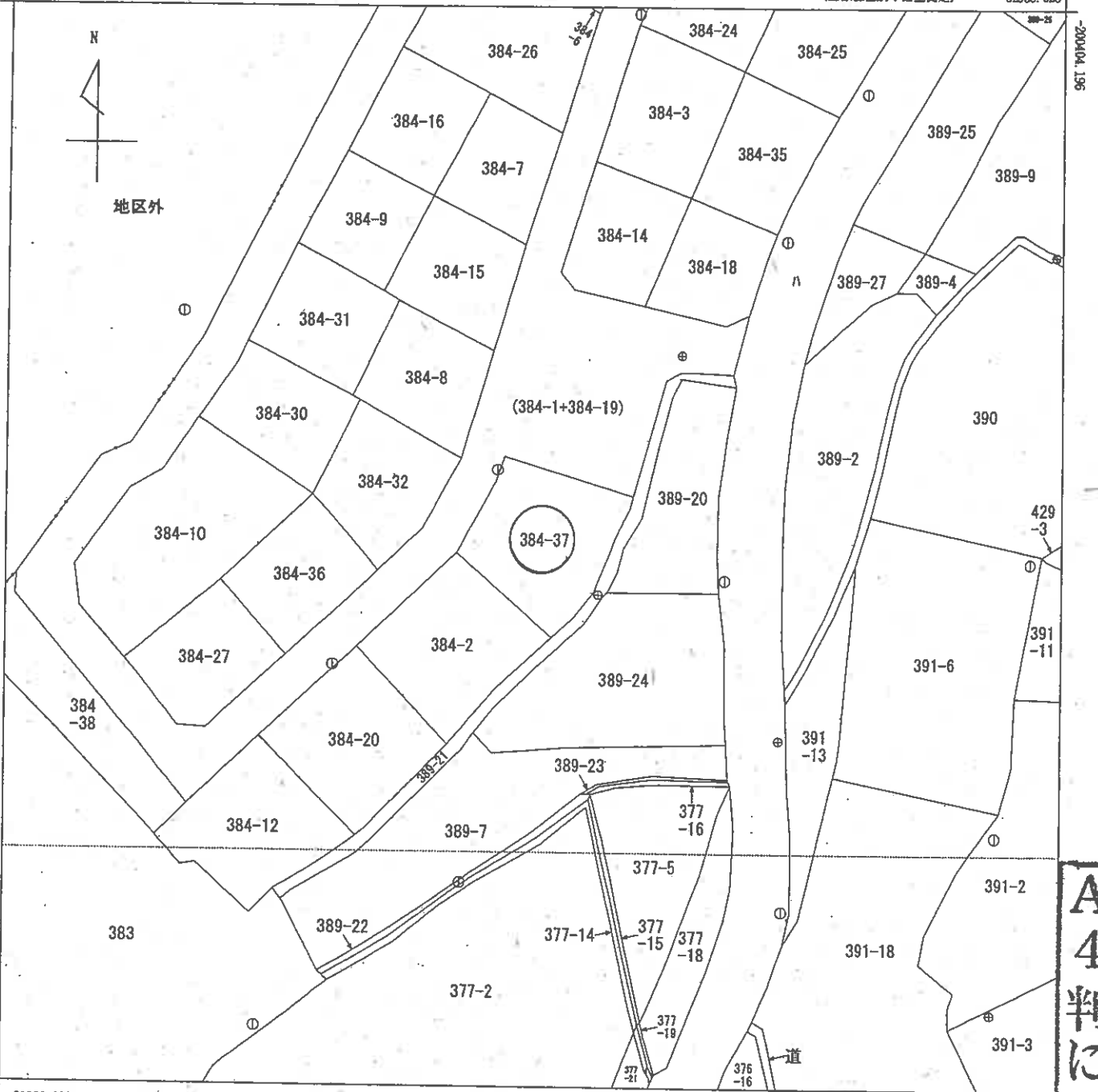
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	本件土地は売買により譲り受けました。譲り受けてから何かに利用したりはしていません。草刈りなどの維持管理は定期的に行っています。 本件土地については地籍調査が入っており、その形状は公図の通りだと思います。土地の範囲について、隣地所有者ともめたりはしていません。 境界標等が見当たらないようですが、南側隣地は隣家の壁までだと思います。東側は擁壁の下までが本件土地だと思います。北側の境界位置はわかりませんが、隣地の方が一段高くなっているので、その部分あたりが境界になるのではないかと思います。 本件土地上に存在する電柱及びその支線に関して、土地使用料を受領しています。 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 6月11日 (水) 11:15 ~ 11:20	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年 6月12日 (木) 11:45 ~ 11:55	紀美野町役場	地籍・課税資料等調査
令和 7年 6月12日 (木) 12:13 ~ 12:31	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年 7月16日 (水) 12:53 ~ 13:01	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

377-22 391-15 (道+361-2+ 361-3+375- 13+376-17+ 376-18+376 -19+376-20 +376-21+37 6-22+376-3 +377-10+37 7-11+377-8 つづく (座標値種別：図上測定) -62935.028



A4判に縮小

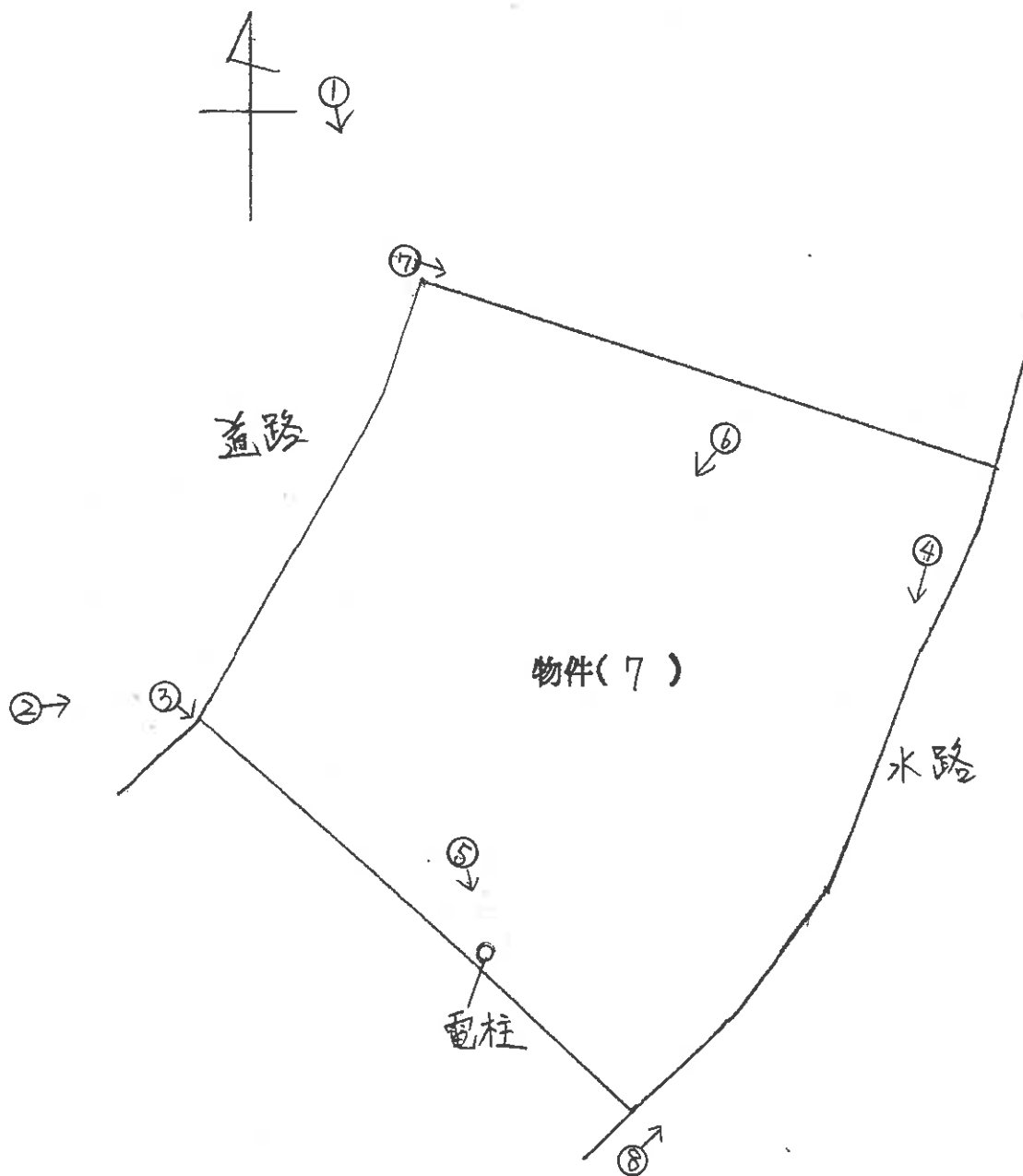
地番区域見出 長谷

請求部	所在	海草郡紀美野町長谷字赤坂				地番	384番37			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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					備考年月日(原図)			補記事項		

+377-9+378
-3+389-1+3
89-11+389-
12+389-13+
389-14+389
-15+389-16
+389-17+38
9-18+389-1
9+389-3+38
9-5+389-6+
391-7+393-
2+393-3+39
3-4+395-2+
396-2+397-
2+397-3+39
7-5+398-2+
398-3+407-
2)

A4判に縮小

現況図



←○写真撮影位置・方向

(8 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8

令和 7 年（ケ）第 36 号（物件 7）
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
<土地用>

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第1 評価額

評 価 額	
物件7(土地)	金2,580,000円

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
7	所在地 在番 地目 積	別紙「物件目録」記載のとおり	左記と同じ
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7）

位置・交通	わかやま電鐵貴志川線「貴志」駅南方約2.7km (道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存の分譲住宅地域。	
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	都市計画区域外 — — — — 景観計画区域
画地条件	形状・規模：ほぼ台・254.33㎡(公簿) 間口・奥行：間口約12.0m・奥行(中央部)約16.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路とほぼ等高に接面。	
接面道路の状況	北西側幅員約5.0m舗装私道	
土地の利用状況等	土地の利用状況：更地の状態で所有者が占有	
供給処理施設	上水道	引込可
	ガス配管	なし
	下水道	なし
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7土地は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7土地には切り株や大きめの石が複数見受けられた。 ③本件物件7土地と東側隣地との高低差は概ね3.0m程有しており、その部分には擁壁が施されている。 ④本件物件7土地の南東部分に電柱とその支線が存在する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件7（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
7	18,600	1.01	254.33	—	4,778,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 紀の川－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
 $20,300\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/104 \div 18,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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(1.04)

◇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
 $103\% \times 106\% \times 95\% \times 100\% \div 104\%$

イ 個別格差：方位(1.01)

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：本件の場合不要

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
7	4,778,000	—	0.90	0.60	2,580,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

エ 市場性修正：残置物が存在することによる減価(▲10%)を考量して査定。

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 和歌山県地価公示標準地価格（紀の川－8）

所 在：紀の川市貴志川町井ノ口字帆布625番5

価 格：20,300円/㎡

位 置：わかやま電鐵貴志川線「貴志」駅の南方道路距離約950mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側6.0m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ既存の分譲住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件7（土地） 3,365,740円

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 現況写真

以 上

物 件 目 録

7 所	在	海草郡紀美野町長谷字赤坂
地	番	384番37
地	目	宅地
地	積	254.33平方メートル

