

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 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	8,900,000 7,120,000	一括	1,780,000	88,440	21,751
1	2,200,000				
2	6,700,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市東長町五丁目 |
| | 地 番 | 60番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市東長町五丁目 60番地 |
| | 家屋 番号 | 60番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.50平方メートル
2階 38.50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 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】

本件所有者及び有限会社ワシン土地が占有している。有限会社ワシン土地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 | 和歌山市東長町五丁目 |
| | 地 番 | 60番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市東長町五丁目 60番地 |
| | 家屋 番号 | 60番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.50平方メートル
2階 38.50平方メートル |



令和7年(ケ)第34号
令和7年6月17日受理
令和7年8月18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 | 和歌山市東長町五丁目 |
| | 地 番 | 60番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市東長町五丁目 60番地 |
| | 家屋 番号 | 60番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.50平方メートル
2階 38.50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(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 ☐ 枚目図面のとおり
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	「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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 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(有限会社ワシン土地) 上記の者が事務所・住居として使用し、占有している ☒ その他の者の占有権原は使用借権であると思われる。
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	「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

本件建物の玄関先の門柱に所有者の苗字が記載された表札が存在した。
本件建物の壁面には「有限会社ワシン土地」と記載された看板が掲げられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は、周囲に住宅などが存在する一面にあり、本件建物の敷地として使用されている。法務局に本件土地の地積測量図の交付を申請したところ、交付を受けることはできなかった。本件土地の南東端に境界標が存在し、本件土地の北東端には境界標様の鉋が存在した。本件土地の形状は、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。
- (2) 接道状況は評価書のとおり。

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7～9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30年1月築であり、築後約7年が経過している。目視等の範囲では雨漏り及びシロアリの兆候は見受けられなかった。2階食堂・居間の換気口の周囲に雨水の吹込みと思われる汚れが見られた(写真9)が、その他に目立った不具合部分については見当たらなかった。
- (3) 室内にはたばこのにおいが感じられた。

4 その他

所有者及び有限会社ワシン土地に同一の破産管財人が選任されている。

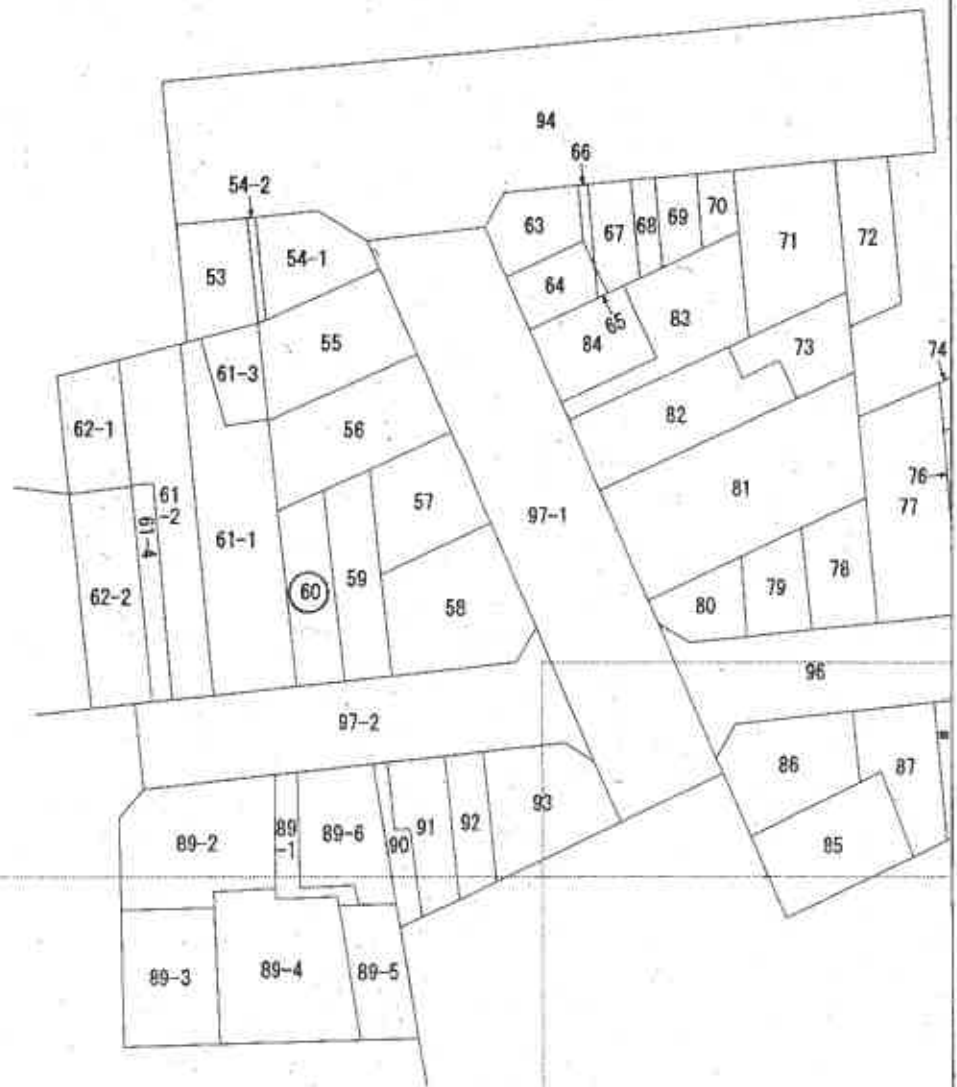
以 上

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	本件建物は、私の住居兼有限会社ワシン土地の事務所として使用しています。有限会社ワシン土地は私が代表者を務める会社です。有限会社ワシン土地と私の間で建物利用に関して何らかの取り決めをしたり金銭の授受をしたりということはありません。 リフォームや増築はしたことはありません。建物に不具合はないと思います。コンロはIHですが、給湯はガスを使用しています。 動物は飼ったことはありません。タバコは吸います。 西側の塀は隣地の所有物であり、この塀までが隣地所有者の土地だと思います。北側についても同様に塀までが隣地だと思っていますが、北東端の塀の外側に境界標様の紙があるなら北側の塀はこちらの所有物であり、そこまでが本件敷地内になるのかもしれませんが。詳細についてはっきりとはわかりませんが、土地の範囲としては公図のとおりだと思います。なお、境界等について周囲の土地所有者等ともめたことはありません。 私と有限会社ワシン土地は破産手続中です。破産管財人が選任されています。 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17日(火) 11:00 ~ 11:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年6月18日(水) 11:50 ~ 11:58	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年6月18日(水) 16:25 ~ 16:30	和歌山地方法務局	商業登記調査
令和 7年6月25日(水) 15:05 ~ 15:15	和歌山市役所	課税資料等調査
令和 7年7月17日(木) 9:58 ~ 10:22	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 7年8月6日(水) 13:45 ~ 13:50	当庁執行官室	破産管財人と電話面談
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もので、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)



-196678.942

-76976.386

(座標値単位：地上測定)

地番区域見出



A4判に縮小

請求 部分	所 在 和歌山市東長町五丁目					地 番 60番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系又 は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成2年5月3日				備 付 年 月 日 (原図)	平成2年5月7日			補 記 事 項	

登記年月日：平成30年1月18日

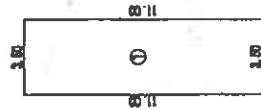
(7 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号	60番の2、
建物の所在	和歌山市東長町五丁目60番地

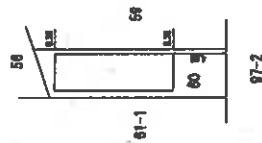
1階・2階(各階同型)



床面積

$$\textcircled{1} 11.00 \times 3.50 = 38.5000$$

床面積 38.50 m^2



A 4 判 に 縮 小

作製者

0 年 1 月 15 日 作成

(同業士会)

縮尺

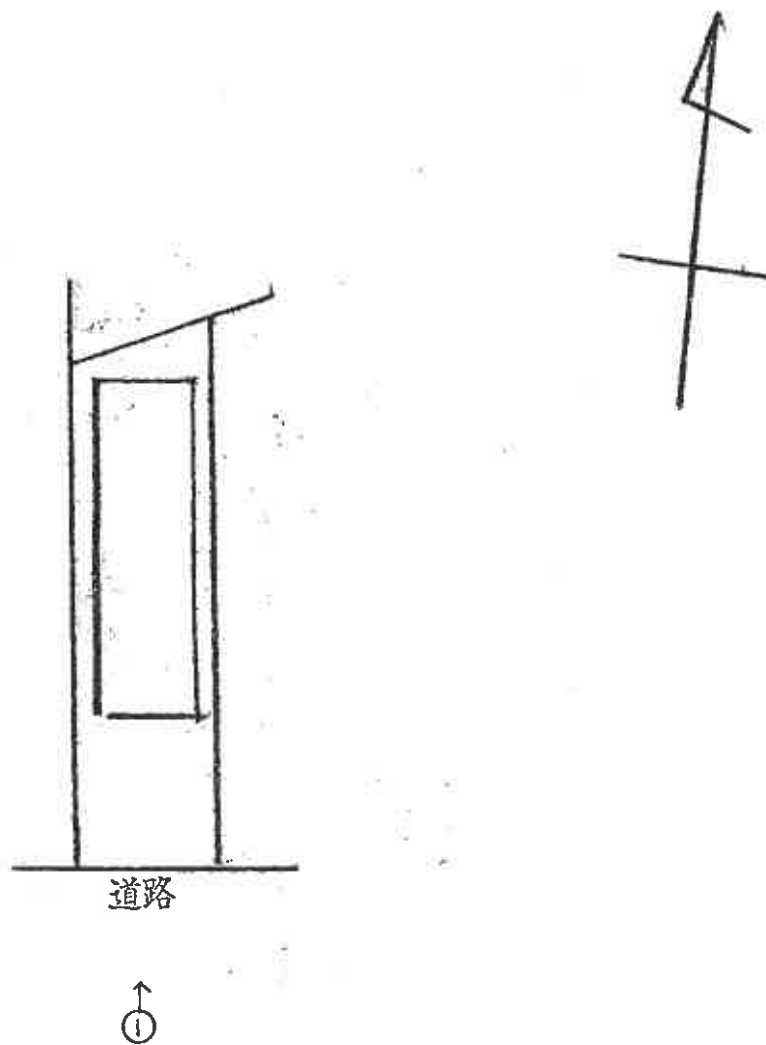
1/250

申請人

縮尺

1/500

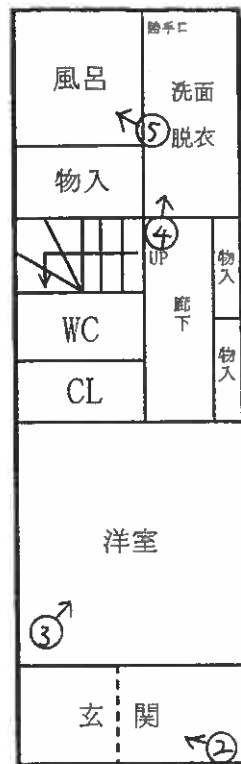
土地建物位置関係図



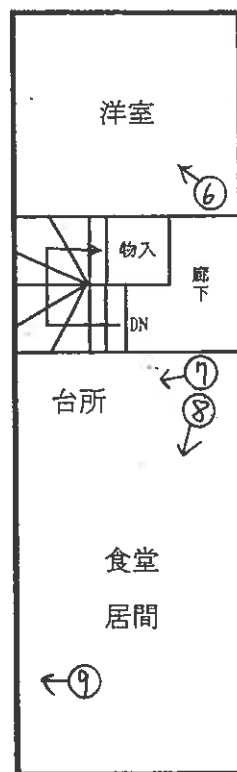
←○写真撮影位置・方向

(8 枚目)

建物間取図 (令和7年(ケ)34号)



1階



2階

⑩→バルコニー

←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 3 4 号
令和 7 年 7 月 1 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 2 7 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 印

第1 評価額

一括価格	
金8,900,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,200,000円
物件2（建物）	金6,700,000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	南海線「和歌山市」駅の南方・道路距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、共同住宅、店舗及び事務所等が混在する地域。 北東方には和歌山県庁、東方には和歌山県民文化会館が所在する。	
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 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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模78㎡16(登記記載)で、間口約4.5m、奥行約16.4～17.9mのほぼ長方形の平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1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。)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガス配管	有
	下 水 道	有
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)でも住宅等が所在していた模様であるが、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	特にない	

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30年1月11日新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメントかわらぶき 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水設備等 その他：特にない
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（一部事務所） 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	普 通
建物の利用状況	所有者が居宅として、占有者が一部を使用借権に基づき、各々占有使用している。（破産管財人が選任されている。）
特 記 事 項	特にない

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	111,000	0.94	78.16	1.00	8,160,000

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)-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $113,000\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/104 \times 100/99 \approx 111,000\text{円/㎡}$

◇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

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/99 = 100/99$

イ 個 別 格 差：方位 1.04、間口と奥行の関係 0.90（相乗積 0.94）
（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	77.00	0.51	6,680,000

ウ 現 価 率：経過年数8年、経済的残存耐用年数20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。
 $\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}20\text{年} / (\text{経過年数}8\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}20\text{年})\} \times (1-0.30) \approx 0.51$

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	8,160,000	0.55	法定地上権	4,490,000

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	8,160,000	－4,490,000		1.00	0.60	2,200,000
2	6,680,000	＋4,490,000	1.00	1.00	0.60	6,700,000
一 括 価 格 (合 計)						8,900,000

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)-5)

所 在：和歌山市南田辺丁27番

価 格：113,000円/㎡

位 置：南海線「和歌山市」駅の南方、道路距離約1.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6m市道

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：一般住宅のほかに事務所等が混在する住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）：5,600,164円

物件2（建物）：5,383,830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 建物図面写し・各階平面図写し

5 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市東長町五丁目 |
| | 地 番 | 60 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.16 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市東長町五丁目 60 番地 |
| | 家屋 番号 | 60 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 38.50 平方メートル
2 階 38.50 平方メートル |

