

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12月19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 8年 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 2月13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 8年 1月28日 午前10時00分から 令和 8年 1月28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 12月19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	5,340,000 4,272,000		1,068,000	87,733	0



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市吐前字小久保
地 番 700番
地 目 雑種地
地 積 1828平方メートル
(現況)
地 目 雑種地一部宅地



物 件 明 細 書

令和 7年11月19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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 和歌山市吐前字小久保
地 番 700番
地 目 雑種地
地 積 1828平方メートル
(現況)
地 目 雑種地一部宅地



令和 7年（ケ）第 42号
令和 7年 7月15日受理
令和 7年10月29日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 井 村 太 一

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 和歌山市吐前字小久保
地 番 700番
地 目 雑種地
地 積 1828平方メートル



(土地用)

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)					付近
土地	物件1					
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☐ ☒ 雑種地一部宅地					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ 現況図のとおり					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（破産管財人） ☐ 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（工作物や動産等多数あり）の状態では占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	接面道路については評価書参照 その余は、3枚目の「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

南東側の金網フェンス及び南西側中央付近の作業場・倉庫の外壁に、それぞれ「(有)田中木材通商」と表示されている。

2 本件土地の状況等

(1) 本件土地は、地積測量図が備え付けられていない。公図(6枚目)は、地図に準ずる図面で、土地のおおよその位置や隣接関係がわかる程度である。

(2) 本件土地の形状は、上記公図や地番図(7枚目)、現地の状況等から考えると、ほぼ「現況図」(8枚目)のとおりであると思われるが、詳細は不明である。正確な形状や面積、境界等については、境界明示や専門家による測量等が必要である。

(3) 本件土地内には、事務所や作業場、倉庫、雨よけ、簡易物置、簡易トイレ、コンテナ及び焼却炉などがあるほか、木材等が多数置かれている。また、北西端付近に電柱が設置されている(写真17)。

① 法務局で確認したところ、本件土地上に、登記された建物はないとのことであった。また、和歌山市役所税務課で確認したところ、課税されている建物もないとのことであった。

② 事務所はプレハブハウスで、簡易な基礎しかなく、容易に取り外し・移動可能な程度の定着性しかない構造であるので、建築基準法上の建物ではないと判断した(写真5、6)。

③ 作業場・倉庫のうち、南西側中央部の一部は、基礎はないものの鉄骨製の柱で屋根もあるが、周壁が2方向しかないため、建築基準法上の建物ではないと判断した(写真9～11)。

④ その余の作業場や倉庫は、いずれも基礎がなく、かつ簡易な支柱等を利用して建てられていることなどから、そのすべてについて建築基準法上の建物ではないと判断した(写真11、12、15～17)。

⑤ 他に簡易物置、簡易トイレ、コンテナ及び焼却炉などがあるが、いずれも基礎がなく、本件土地上に置かれているだけであるので、いずれも動産であると判断した(写真3、4、8、13、14)。

(4) 本件土地の南東端に出入口があり、水路上のコンクリート製床版を介して道路に接している(写真1)。同床版については、水路の占用許可を取っていないとのことである(北西端にも出入口があり、同部分にもコンクリート製の床版があるが、こちらは占用許可等の必要はないとのことである。)。和歌山市役所耕地課によると、買受人は、占用許可の申請が必要であるとのことである。

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
■ 和歌山市役所税務課 担当者の陳述の要旨	本件土地には、課税されている建物はありません。
■ 所有者破産管財人の 陳述の要旨	(令和7年7月18日聴取) 1 本件土地は、当職が管財業務の一環として管理し占有しています。 2 破産者は、本件土地で、令和6年8月まで操業していました。 3 立入調査には立ち会えませんが、任意売却を依頼している不動産業者の 担当者に鍵を開けてもらいますので、そちらで調査してください。 (令和7年10月28日聴取) 4 本件土地は、現時点でも、当職が管財業務の一環として管理し占有しています。 5 本件土地内に木材等の動産類が残ったままになっています。換価を試み ましたが、換価ができませんでした。それらを含め、本件土地及び本件土 地上にあるすべてのものについて、財団放棄予定であるため、買受人にお いて処分してもらって差し支えありません。
■ 和歌山市役所用地課 及び耕地課各担当者の 陳述の要旨	1 本件土地の南東側の水路上に、出入りのためのコンクリート製床版が設 置されていますが、同床版の設置について、同水路の占用許可は出ていま せん。 2 本件土地の買受人は、上記占用許可の申請手続きが必要となります。 3 同申請手続きをするについて、耕地課との事前協議が必要ですので、ま ずは和歌山市役所8階の耕地課までお越し下さい。 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 7月18日 (金) 9:00～ 9:10	和歌山市役所 税務課	地番図等調査、担当者から事情聴取
令和 7年 7月18日 (金) 9:20～ 9:35	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年 7月18日 (金) 10:20～10:25	当庁執行官室	所有者破産管財人から電話にて事情聴取
令和 7年 7月18日 (金) 12:45～13:00	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、写真撮影
令和 7年 8月 5日 (火) 11:00～11:50	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者不立会、写真撮影
令和 7年10月24日 (金) 13:00～13:30	和歌山市役所 用地課及び耕地課	各担当者から事情聴取
令和 7年10月28日 (火) 9:30～ 9:35	当庁執行官室	所有者破産管財人から電話にて事情聴取
(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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

イ 665-2 ハ 666-5 ホ 669-4 ト 669-7 ニ 671-4 ヘ 672-5
 666-7 666-6 669-5 669-8 671-7 つづく



A4判に縮小

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	和歌山市吐前字小久保			地番	700番		
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

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月18日

和歌山地方方法務局

登記官

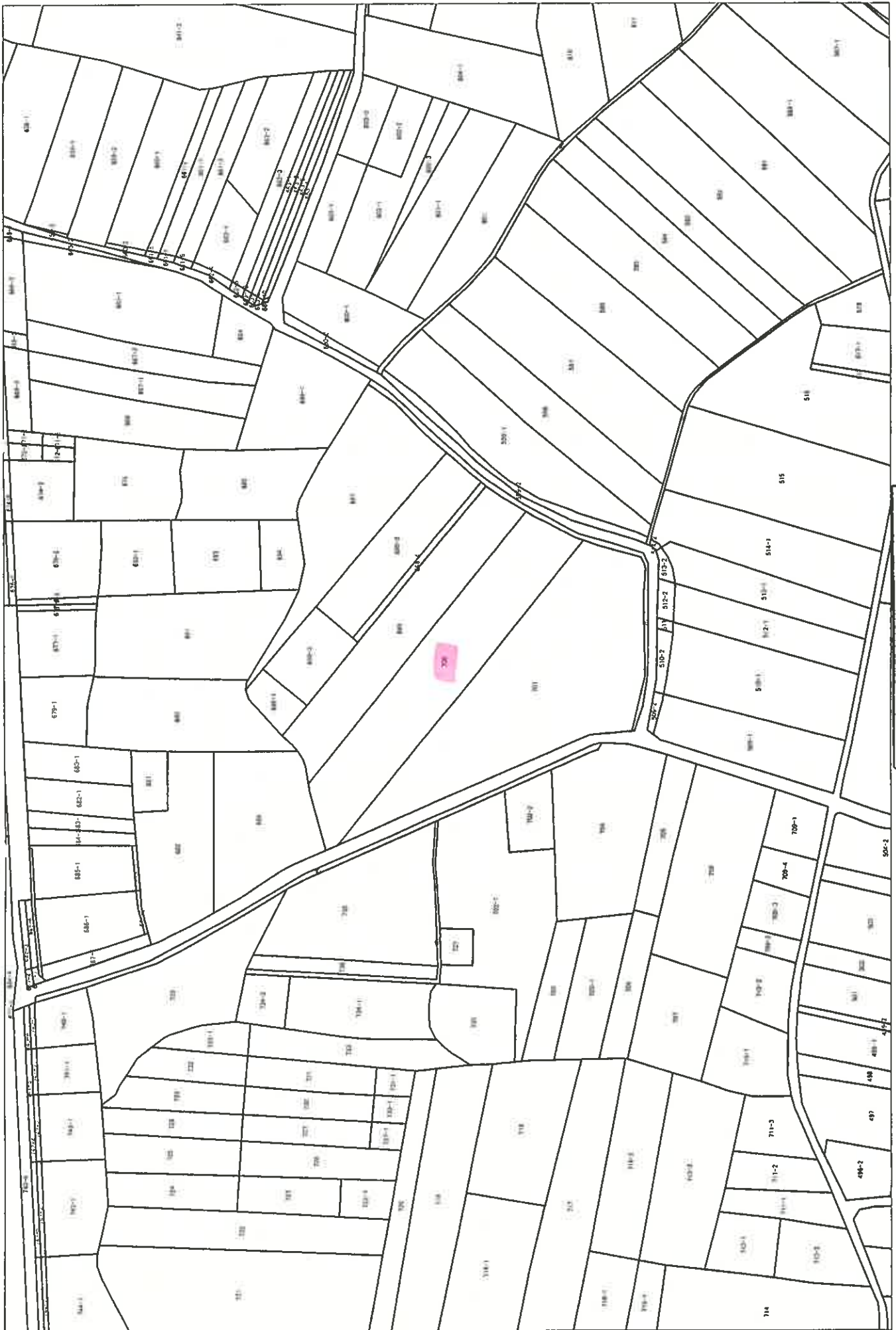
請求番号：8-1

(1/2)

(6 枚目)

公用

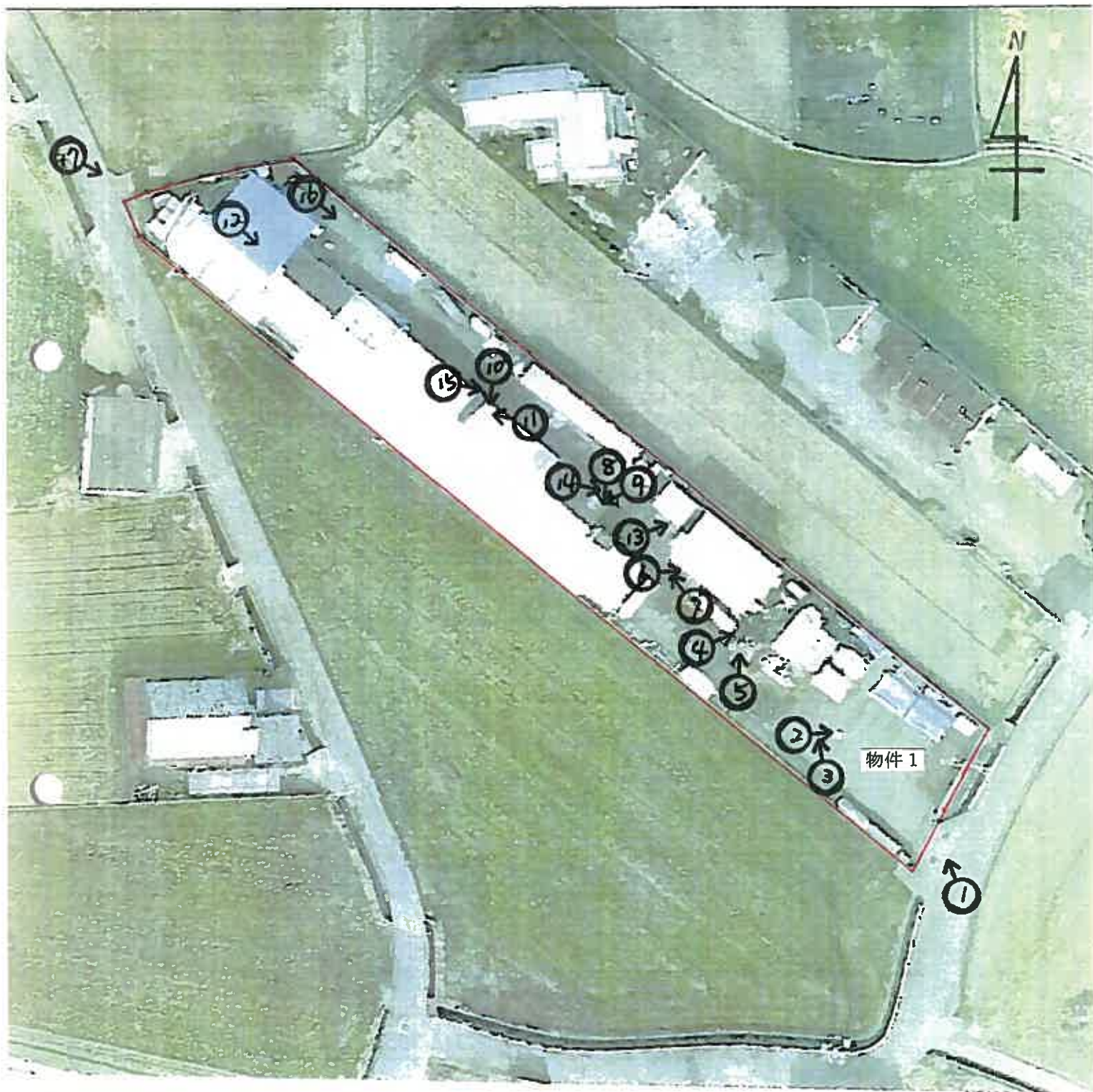
和歌山市



A4判に縮小

この図面は、地番の配置を示したもので権利関係の確認には使用できません

現 況 図



⊗ 写真撮影位置方向

(8 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

令和7年(ケ) 第42号
令和7年 8月 5日現地調査
令和7年 9月19日評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
<土地>

評価人 不動産鑑定士

有本 幸男

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金5,340,000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	現況
1	所在地 地目 地積	別紙「物件目録」記載の通り	左記のとおり 左記のとおり 特記事項参照 左記のとおり
番号	特記事項		
1	①本件の登記地目は「雑種地」であるが、和歌山市発行の目的物件に係る固定資産課税台帳登録事項証明書における課税地目は「雑種地」及び「宅地」となっている。どの部分を宅地と認定しているかは不明である。 ②一方現地調査において、目的物件上にプレハブ事務所が確認されたが、当該事務所建物の基礎はコンクリートで固定されていないので、不動産登記法上の建物とは判断せず評価を行う。		

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	JR和歌山線「布施屋」駅の南東方約1.1km(道路距離)	
付 近 の 状 況	農地が広がる中に工場や作業所等が散見される地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制等	市街化調整区域 記載無し 60% 200% 無い 法22条区域 宅地造成工事等規制区域
画 地 条 件	形状：不整形 規模：1,828㎡(公簿記載数量) 間口・奥行：間口約17m(南東側)×奥行約110m ※北西側間口は約2m 地勢：ほぼ平坦である。 ①下記南東側道路と床版を介して等高に接する。 ②下記西側道路より30cm程度高く接している。 ③下記北側道路より1m程度高く接している。	
接面道路の状況	南東側幅員約4.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 西側幅員約3.5m舗装市道(建築基準法第42条2項) 北側幅員約0.5m未舗装道路(法定外道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：現況調査報告書に記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	ない
	ガス配管	ない
	下水道	ない
土 壌 汚 染 等	①目的物件は、専門機関による土壌汚染状況調査等が実施されていないため、土壌汚染の有無については不明であるが、土壌汚染対策法に規定する指定区域に含まれず、有害物質使用特定施設の敷地でもない。また水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出・廃止届も出されていない。さらに、過去の住宅地図の閲覧等の調査を行ったが、土壌汚染が存在する端緒は認められなかった。 ②文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていない。	

特 記 事 項	①目的物件上には、事務所用構築物、物置用構築物、廃材等多くの動産が存在している。 廃材等の中にPCB等有害物質の存在は不明であった。正確には専門家等の調査を要するものと思われる。 ②南東側で、水路に接している。当該水路上に設けられた床版を介して、市道に接面している。債務者から、当該水路上に係る占有の申請がなされていないことを、和歌山市都市建設局建設総務部用地課にて確認した。 ③西端で、敷地の一部が市道に接している（公図上も旧里道に接している）。 ④北西端付近には、敷地内に電柱が設置されている。 ⑤北東側に、陸屋根のプレハブ鉄骨造事務所（縦約6m×横約9m）が設置されている。 南西側に、トタン屋根の資材置場（縦約6m×横約18m）が設置されている。 双方とも基礎が、コンクリートで固定されていない等の理由により動産であると判断した。 ⑥水道管の引込が無いことを、和歌山市企業局経営管理部営業課にて、確認した。 ⑦仮設トイレのようなものが見受けられた。 ⑧北東側及び南東側で接する田より、1m程度高低差がある（高く位置する）。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の土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	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝ オ
1	12,200	0.57	1,828		12,712,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山9-2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,700\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/156 \approx 12,200\text{円/㎡}$

◇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：必要無し

◇地域格差：交通接近条件 街路条件 行政的条件 環境条件 格差率
 $100/99 \times 100/110 \times 100/130 \times 100/110 \approx 100/156$

イ 個別格差：①規模大－30 ②間口・奥行の関係－15

③形状－5 ④三方路±0 ⑤セットバック±0

⑥総合個別格差－43 $\approx$ ①×②×③×④×⑤（相乗積）：0.57

ウ 地 積：公簿地積による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

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
1	12,712,000		1.0	0.7	0.6	5,340,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要と判断した。

エ 市場性修正：大型の残置物が大量に存在することによる市場性の減退を考慮した。

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 地価公示価格 和歌山9-2

所 在：和歌山市小倉字芝中294番38

価 格：18,700円/㎡

位 置：JR和歌山線「紀伊小倉」駅の北東方約1.4km(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：989㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側10.0m舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)

用 途 指 定 等：市街化区域

工業地域(建蔽率60%,容積率200%)

地 域 の 概 要：木工関連の中小工場が集積する工業地域

2 固定資産評価額(令和7年度)

物件1(雑種地) 8,432,885円(課税面積:1,779.00㎡)

(宅地) 519,555円(課税面積:49.00㎡)

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

1	所 在	和歌山市吐前字小久保
	地 番	7 0 0 番
	地 目	雑種地
	地 積	1 8 2 8 平方メートル

