

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月13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 3月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 4月10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 3月25日 午前10時00分から 令和 8年 3月25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 8年 2月13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	1, 920, 000 1, 536, 000	一括	384, 000	18, 056	非課税
1	1, 070, 000				
2	850, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市西田井字桑ノ本 |
| | 地 番 | 1 3 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8. 3 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市西田井字桑ノ本 1 3 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木骨防火造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 6 7平方メートル
2 階 3 7. 2 6平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 9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 | 和歌山市西田井字桑ノ本 |
| | 地 番 | 138番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 118.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市西田井字桑ノ本 138番地7 |
| | 家屋 番号 | 138番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木骨防火造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.67平方メートル
2階 37.26平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 49 号
令和 7 年 7 月 23 日受理
令和 7 年 8 月 **27** 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 | 和歌山市西田井字桑ノ本 |
| | 地 番 | 1 3 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市西田井字桑ノ本 1 3 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木骨防火造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 6 7 平方メートル
2 階 3 7. 2 6 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 ☒ 14条地図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	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			
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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居 (空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
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	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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

門柱に表札があり、所有者の苗字が漢字で表示されている（玄関横にも表札があるが、判読できなかった。）。

2 本件土地の状況等

(1) 本件土地の形状は、6枚目の図面とほぼ符合した。

(2) 本件土地は、東側で道路に接するほぼ平坦地（道路より若干高くなっている。）で、本件建物の敷地として利用されている。

(3) 本件土地内の北東側に、簡易物置（動産）が設置されている。

3 本件建物の状況等

(1) 本件建物の形状及び間取りは、概ね7～9枚目の図面のとおりである。

(2) 本件建物は、全部事項証明書によると、昭和52年3月30日新築の建物で、築後48年余が経過している。ダイニングキッチンや畳部分で床のたわみが散見されるほか、雨もりによると思われる天井板等のしみが見受けられるなど、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。

(3) 本件建物に居住等する場合は、点検・補修等が必要であると思料する。

(4) 本件建物の北東側及び北西側にそれぞれ下屋が、南側に下屋及びバルコニー（写真1）が設置されている。

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
■ 所有者の妹の陳述の 要旨	1 本件物件は、以前は所有者が居住していましたが、令和7年4月から、 同人は他所で居住しています。それ以降は誰も居住していません。 2 雨もりやシロアリ被害、その他の不具合があったかどうかは、私にはわ かりません。 3 ソーラーパネル等はありません。 4 周辺に農地等がありますが、本件建物が水害に遭ったとかは聞いていま せん。 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 2 5 日 (金) 11:00～11:15	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書在中の封筒を玄関扉に貼付、写真撮影
令和 7 年 7 月 2 5 日 (金) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 7 年 7 月 2 8 日 (月) 16:00～16:15	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 8 月 2 0 日 (水) 15:55～16:40	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者の妹立会い、同人から事情聴取、写真撮影
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、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



地番区域見出
西田井

請求部	所在	和歌山市西田井字桑ノ本				地番	138番7			
出力尺	1/500	精度区	甲三	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	平成28年3月			備付年月日(原図)	平成30年4月20日			補記事項		

これは地図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28日
和歌山地方法務局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

これは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28日 和歌山地方法務局

令和7年7月28日

和歌山地方方法務局

பாடிக்கம்

请求番号: 16-2

(7 枚目)

0720495

考
審
題
家

138 - 7

和歌山市西田井桑、本は8番地の7

面 面
圖 圖
平 平
階 階
物 物
建 建

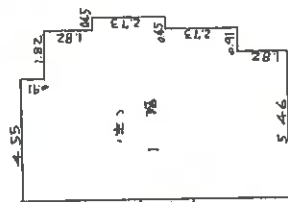
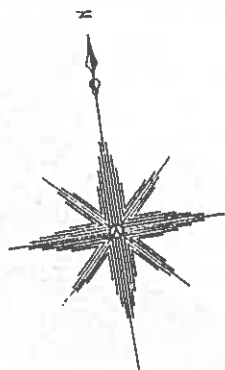
552-4.19

作製年月日
昭和 2 年 4 月 12 日

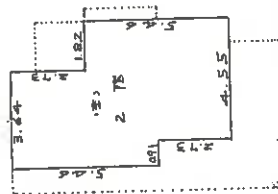
作製者

土地整理與全土

申請人



5.46	x	1.82	=	9.9372
2.37	x	4.45	=	1.2385
6.37	x	7.28	=	46.3736
0.91	x	4.55	=	4.1498
合計				61.6798
原積				61.67

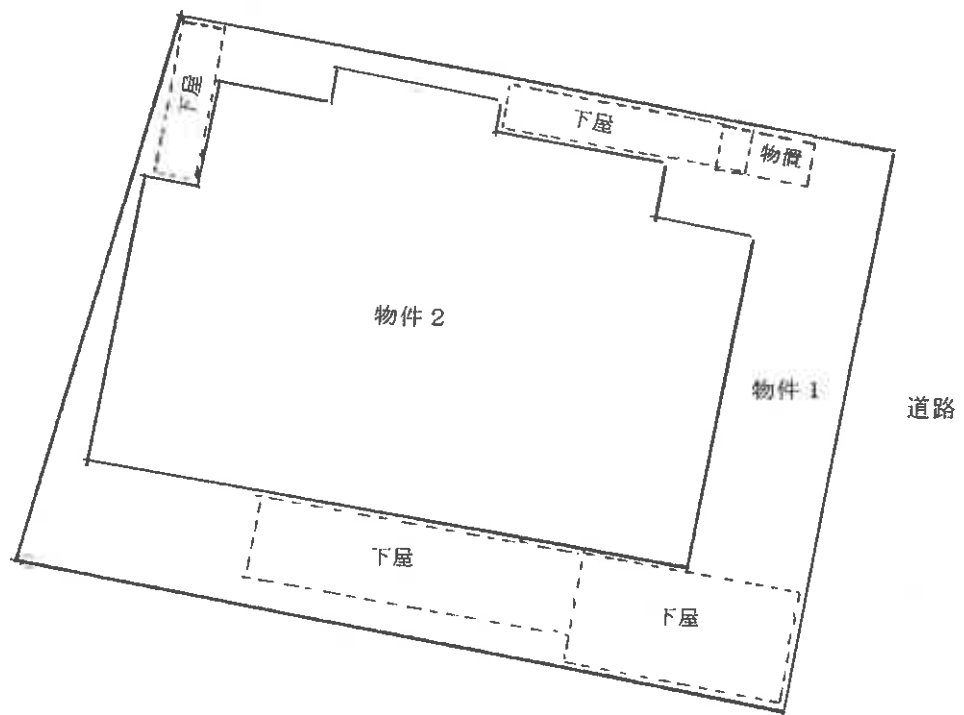


庄面	37	26
計	37	26
4.55	×	2.73
5.46	×	2.73
3.44	×	2.73
		12
		42
		15

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

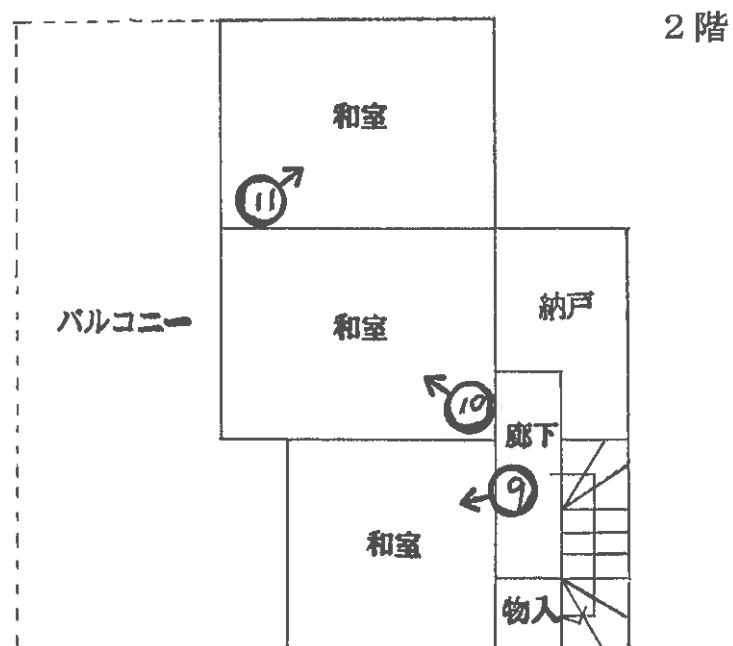
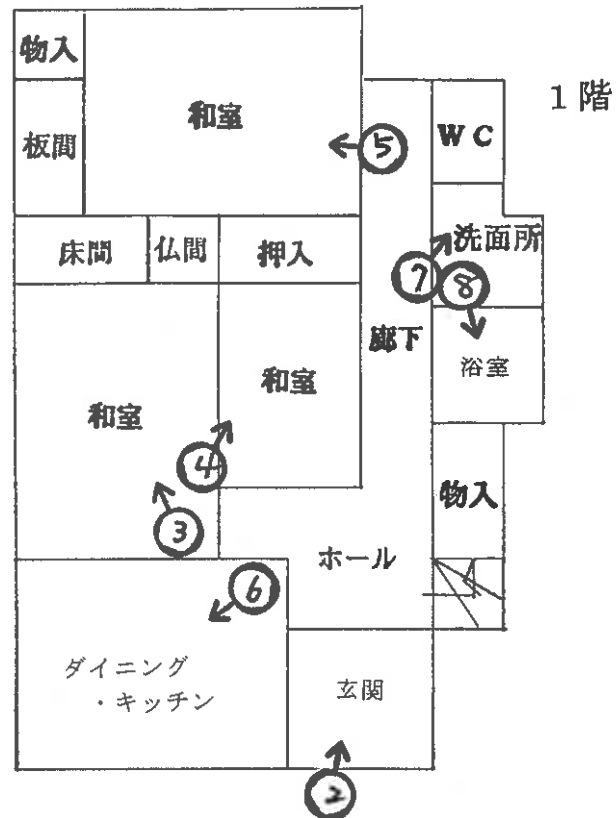
A4判に縮小

現 況 図



Ⓐ 写真撮影位置方向

間 取 図



↑ 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49号
令和7年8月20日現地調査
令和7年9月20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

有本 幸男

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,920,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,070,000円
物件2（建物）	金850,000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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
番号	特 記 事 項		
1	①目的物件1は、調査時点において国土調査法に基づく不動産登記法第14条地図が作成されている。 ②間口及び奥行、形状、規模等について当該地図の記載内容と現地での調査結果を照合したところ、概ね合致した。		

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阪和線「紀伊」駅の南西方約2.2km（道路距離）	
付 近 の 状 況	農地が広がる中に開発された既成分譲住宅地域（西田井団地）	
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	市街化調整区域 記載無し 60％ 200％ ない 建築基準法第22条適用区域 宅地造成工事等規制区域
画 地 条 件	形 状：ほぼ長方形 規 模：118.30㎡ 間口・奥行：間口約9m×奥行約13m 地 勢：ほぼ平坦、下記道路に対してほぼ等高で接面 接 面 状 況：中間画地	
接面道路の状況	東側幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件2の敷地	
供 給 処 理 施	上 水 道	有り
	ガ ス	有り（但し、集中プロパンガス）
	下水道	無し（浄化槽使用）
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敷地の北東側に、簡易物置が設置されている。 ②敷地の南側、北東側及び北西側に下屋が設置されている。南側下屋の一部が破損している。 ③洪水浸水想定区域内に位置する。 ④普通自動車を駐車することは困難である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

（主たる建物）

区 分	主たる建物
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52年3月30日新築 経過年数：約48年 経済的残存耐用年数：既に満了している。
仕 様	構 造：木骨防火造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル等 内 壁：砂壁等 天 井：木板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：2階南側にベランダが設置されている
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添「間取図」のとおり
品 等	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	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	①ダイニングキッチンや和室の床に、撓みが幾つか見られた。天井には、水しみ跡が見られた。これらが、シロアリや雨漏りによるものかは、不明である。尚、不可視部分においてこれらの被害が及んでいる可能性は否定できない。専門家の調査を要するものと判断される。 ②目的建物についてのアスベスト使用は、目視可能な範囲では確認できなかった。建築時期・構造・種類等の要因を鑑みれば、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できないと思われる。正確には専門調査機関の調査分析等を要するものと判断される。 ③建蔽率規制を超過している可能性がある。正確には専門調査機関の調査等を要するものと判断される。 ④残置物が多く見られる。

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
1	31,600	1.02	118.30	0.8	3,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山－37

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$41,800\text{円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/102 \times 100/129 \approx 31,600\text{円/㎡}$$

◇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＋2（東）

◇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
 $100/113 \times 100/104 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/129$

イ 個別格差：①方位＋2（東）

②総合個別格差＝1.02

ウ 地 積：公簿面積による。

エ 建付減価：最有效使用との乖離の程度、更地化の難易の程度、建物と敷地の適応の状態、建物と環境との適合性、経過年数を考慮した。

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） ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	98.93	0.03	505,000

ウ 現価率：目的建物は、経済的残存耐用年数を満了しており、その経済価値は、残価率（3％）程度と判定される。

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
1	3,050,000	0.35	法定地上権	1,068,000

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
1	3,050,000	-1,068,000		0.90	0.6	1,070,000
2	505,000	+1,068,000	1.00	0.90	0.6	850,000
一括価格(合計)						1,920,000

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：残置物が存在することや車の駐車困難等による市場性の減退等を考慮した。

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－37）

所 在：和歌山県弘西字前芝356番20

価 格：41,800円/㎡

位 置：JR阪和線「紀伊」駅の南西方道路距離約680mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：142㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：小規模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（土地）2,678,391円

物件2（家屋）1,545,386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 地積測量図写

5 建物図面・各階平面図写

6 間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市西田井字桑ノ本 |
| | 地 番 | 1 3 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市西田井字桑ノ本 1 3 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木骨防火造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 6 7 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

