

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 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 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 4 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 3 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 2 5 日 午後 0 時 0 0 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 3 3 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 1 3 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, 390, 000 1, 112, 000	一括	278, 000	21, 162	3, 386
1	620, 000				
2	770, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 橋本市高野口町伏原字餅田 |
| | 地 番 | 9 2 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1. 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 橋本市高野口町伏原字餅田 9 2 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 9 2 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1. 0 3 平方メートル
2階 4 4. 5 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1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 | 橋本市高野口町伏原字餅田 |
| | 地 番 | 928番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 橋本市高野口町伏原字餅田 928番地7 |
| | 家屋 番号 | 928番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.03平方メートル
2階 44.55平方メートル |



令和 7年(ケ)第 48号
令和 7年 7月17日受理
令和 7年 8月28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 | 橋本市高野口町伏原字餅田 |
| | 地 番 | 9 2 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 橋本市高野口町伏原字餅田 9 2 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 9 2 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 0 3 平方メートル
2 階 4 4 . 5 5 平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 表札等の表示
玄関横に表札があり、所有者の苗字が漢字で表示されている。
- 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) 本件土地内の東側（道路側）に、公共汚水枥が設置されている（ただし、宅内接続はしていないとのことである。）
 - (4) 本件土地内の東端付近を電線が通過している。また、本件建物に引き込まれている電線が、北側隣地（928番6）の上空を通過している。
- 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、平成7年4月10日新築の建物で、築後30年余が経過している。
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、
 - ① 1階洋室の押入の扉が取り外されている（同扉が本件建物内にあるかどうかはわからないとのことである。）。
 - ② 2階の廊下部分で、ビー玉が北方向に転がった。
 - ③ 2階西側洋室の掃き出し窓の鍵が、開閉しにくくなっている。
 - ④ 外壁や犬走りにクラックが見受けられた。
 - ⑤ そのほか、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
 - (3) 本件建物のLDKに、神棚が設置されている。

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
■ 所有者の妻の陳述の 要旨	1 本件建物は、所有者と私たち家族が居住しています。誰にも貸していません。 2 本件建物に入居する前に、1階ですが、床や壁等をリフォームしました。 3 雨もりやシロアリ被害はありません。その他の不具合も、特にはありません。 4 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 5 ガスはプロパンです。ソーラーパネル等はありません。 6 個別浄化槽です。維持管理費用が年間に3万円くらいかかります。公共汚水枡が敷地内に設置されていますが、まだ宅内工事ができていません。 7 本件建物に引き込まれている電線が北側隣地の上空を通っているのですが、今までにトラブルになったことはありませんし、金銭等のやり取りもありません。 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 1 8 日 (金) 1 5 : 2 0 ~ 1 5 : 3 5	物件所在地	現場所在及び占有確認、所有者の妻と面談、写真撮影
令和 7 年 7 月 1 8 日 (金) 1 6 : 2 5 ~ 1 6 : 4 0	和歌山地方法務局 橋本支局	登記等調査
令和 7 年 7 月 3 1 日 (木) 1 3 : 2 0 ~ 1 4 : 1 0	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者の妻立会い、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 () : ~ :		
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
高野口町伏原

請求部	所在	橋本市高野口町伏原字餅田				地番	928番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載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
和歌山地方法務局橋本支局
登記官

請求番号: 6-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成7年4月12日

公用

27343

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 928-7

建物の所在 伊都郡高野口町大字伏原字餅田928-7

橋本市高野口町伏原

平成7年4月12日登記

1 階



求積

$$\begin{array}{l} \textcircled{1} \quad 11.70 \times 2.70 = 31.5900 \\ \textcircled{2} \quad 10.80 \times 1.80 = 19.4400 \\ \hline 51.0300 \end{array}$$

床面積 51.03㎡

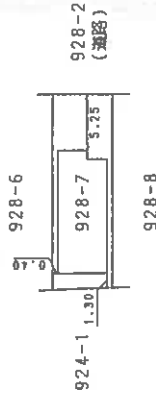
2 階



求積

$$\textcircled{1} \quad 9.90 \times 4.50 = 44.5500$$

床面積 44.55㎡



製作者

河内長野市西之山町20番14
土地家屋調査士 潮田 修

縮尺 4月 11日作成

縮尺 1/250

申請人

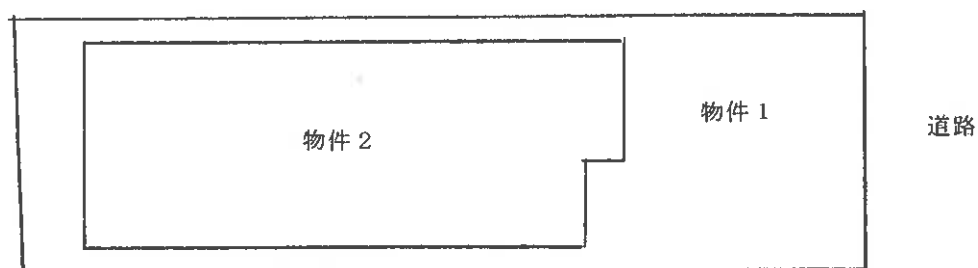
縮尺 1/500

A4判に縮小

原土地家屋調査士会

請求番号：6-2

現 況 図



⚐ 写真撮影位置方向

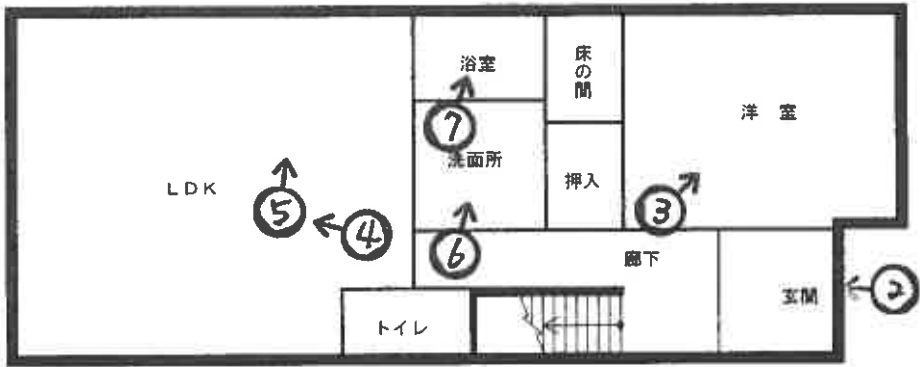
(8 枚目)

建物間取図

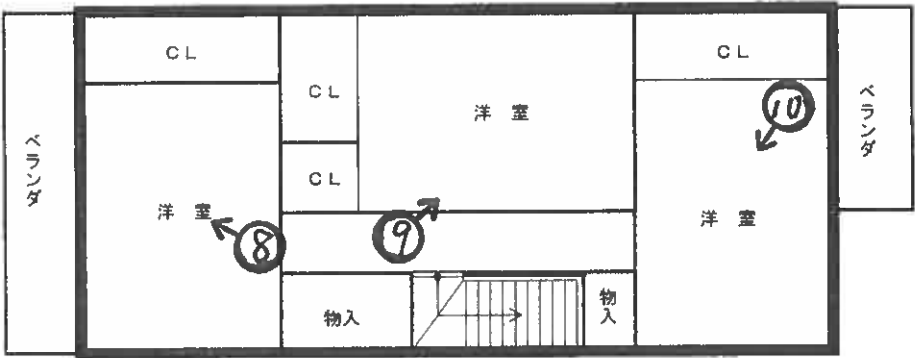
物件 2



1 階



2 階



○ 写真撮影位置方向





2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和7年（ケ）第48号
令和7年7月31日現地調査
令和7年9月2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

船木 博央

第1 評価額

一括価格	
金1,390,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金620,000円
物件2（建物）	金770,000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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項と同じ。

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	同左
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	同左
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1）

位 置・交 通	J R 和歌山線「紀伊山田」駅の南西方・道路距離約1.3 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	橋本市西部に位置する住宅地域。系統は普通と判定した。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 300% 指定なし 景観計画区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	ほぼ長方形の中間画地。間口約5.5m、奥行約18.5m程度。画地内はほぼ平坦である。 登記面積101.47㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	東側道路は約4.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）。 道路とほぼ等高。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載の通り。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：前面道路に管があるため引込み可能	
土壌汚染等	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出・廃止届は出されていない。	
特記事項	・駐車場や犬走りに複数のヒビが見られた。 ・敷地内西側の空地部分に自動車のタイヤのようなものが積み上げられていた。 ・電線が上空で越境している。	

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7年4月10日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：ほぼなし
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：モルタル塗り 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：板等 設備：電気、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：居宅。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	・雨漏り、シロアリ被害は確認できなかった。 上記被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において、被害が発生している可能性は否定できない。 ・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。 ・1階洋室の押入の扉が外されている。 ・2階の廊下部分でビー玉が北方向に転がったため、何らかの傾きが生じている可能性がある。 ・本件建物に居住するにあたり、1階の床や壁等をリフォームしたとのことであった。 ・2階西側洋室の窓の鍵が開閉しにくかった。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	20,100	0.97	101.47	0.95	1,879,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 橋本－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/104 \times 100/100 \div 20,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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 行政的条件 総合格差
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/100$

イ個別格差：方位（1.02）、間口狭小（0.95） 相乗積（0.97）

ウ地積：登記面積による。

エ建付減価補正：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
2	150,000	95.58	0.03	430,000

ウ現価率：・経過年数約30年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率40%（経過年数、損傷、汚損の程度等を考慮）、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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数30年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1-0.4) = 0.03$$

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） （千円未満四捨五入） ア×イ÷ウ
1	1,879,000	0.45	法定地上権	846,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ）ア	土地利用権等価格の 控除及び加算（円） （2①ウ）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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	1,879,000	-846,000		1.00	0.60	620,000
2	430,000	+846,000	1.00	1.00	0.60	770,000
一括価格（合計）						1,390,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：不要と査定

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（橋本－4）

所在：橋本市高野口町伏原字角門964番1

価格：21,000円/㎡

位置：JR和歌山線「紀伊山田」駅の南西方 道路距離約1.3km

価格時点：令和7年1月1日

地積：193㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：南4.5m市道

用途地域等：非線引都市計画区域、用途指定なし（建蔽率70%、容積率300%）

地域の概要：一般住宅のほか店舗等も見られる既成集落地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）1,089,584円

物件2（建物）1,330,060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（A4に縮小）
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 橋本市高野口町伏原字餅田

地 番 928番7

地 目 宅地

地 積 101.47平方メートル

2 所 在 橋本市高野口町伏原字餅田 928番地7

家屋 番号 928番7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 51.03平方メートル
2階 44.55平方メートル



22