

## 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（BIT）（<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 6月26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 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月31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 8月21日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
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 6月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 橋本市小峰台一丁目                        |
|   | 地 番   | 7番6                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 179.58平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 橋本市小峰台一丁目 7番地6                   |
|   | 家屋 番号 | 7番6                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 69.90平方メートル<br>2階 55.06平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 5月15日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 加藤 優衣

---

---

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

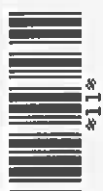
なし

### 《 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   | 橋本市小峰台一丁目                        |
|   | 地 番   | 7番6                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 179.58平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 橋本市小峰台一丁目 7番地6                   |
|   | 家屋 番号 | 7番6                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 69.90平方メートル<br>2階 55.06平方メートル |



令和7年(ケ)第56号  
令和7年9月19日受理  
令和7年12月16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   | 橋本市小峰台一丁目                        |
|   | 地 番   | 7番6                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 179.58平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 橋本市小峰台一丁目 7番地6                   |
|   | 家屋 番号 | 7番6                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 69.90平方メートル<br>2階 55.06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)
<b>土 地</b>	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
<b>建 物</b>	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( ) 上記の者が居宅として使用し、占有している □「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	「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氏名が記載された表札が存在した。

### 2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は、住宅街に存在し、本件建物の敷地として使用されている。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) 本件土地と東側隣地との間には高低差があり、本件土地が低くなっていた(写真2)。
- (4) 本件土地内の北東部分に簡易物置が存在した(写真3)。
- (5) 本件土地北西部分の駐車スペースのタイルが広範囲にわたってはがされているように見受けられた(写真4)。

### 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枚目の図面記載のとおりであるものと思われる。全部事項証明書によれば、平成4年11月築であり、築後約33年が経過している。目視等の範囲では、シロアリの兆候は見受けられなかった。室内には雨漏りの兆候は見られなかったが、屋根の軒部分の広範囲に雨染みや剥離、破損が見られたことから(写真5等)、詳細については専門家の調査を要するものと思われる。1階室内の壁面の広範囲にカビ様のシミが見られたほか壁紙の剥がれや破れが建物内全般に見られた。そのほかに確認できた不具合部分は以下のとおりである。
  - ① LDの床の一部に汚損が見られた(写真10)。
  - ② 洗面所の床の一部が剥離していた(写真13)。
  - ③ 洋室2の収納に油性インクで落書きがされていた(写真16)。
  - ④ 洋室2の壁面に大きな穴が空いており(写真17)、それ以外にも小さな穴が数か所存在した。
- (2) 本件建物はオール電化住宅であるものと思われるが、敷地内にはガスメーターが存在した。
- (3) 本件建物の東側に破損した下屋工作物が存在した(写真2)。
- (4) LDに動物飼育用のゲージが存在しており、室内で動物が飼育されていた可能性がある。

### 4 その他

本件土地建物は小峰台建築協定の協定区域内に存在する。橋本市のホームページによれば、協定の内容の問い合わせ先については同市建築住宅課に照会されたいとのことである。

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
所有者の元配偶者	<p>私は、本件建物に令和7年5月まで所有者とともに居住していました。私が転居した以降は、所有者が単身で居住していました。所有者は、現在は入院しています。退院できたとしても、帰住できる可能性は低いのではないかと思います。私が預かっている鍵を貸します。私は立入調査には立ち会いません。(10月16日電話聴取)</p> <p>建物内に雨漏りなどはないとは思いますが、手入れや修繕などはほとんどしていないと思います。日当たりが悪いので、カビなども発生するのだと思います。時期はわかりませんがガスからオール電化に変わっています。私の知る限りでは、1年間くらい室内で犬を飼っていた時期があったと思います。(12月10日電話聴取)</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

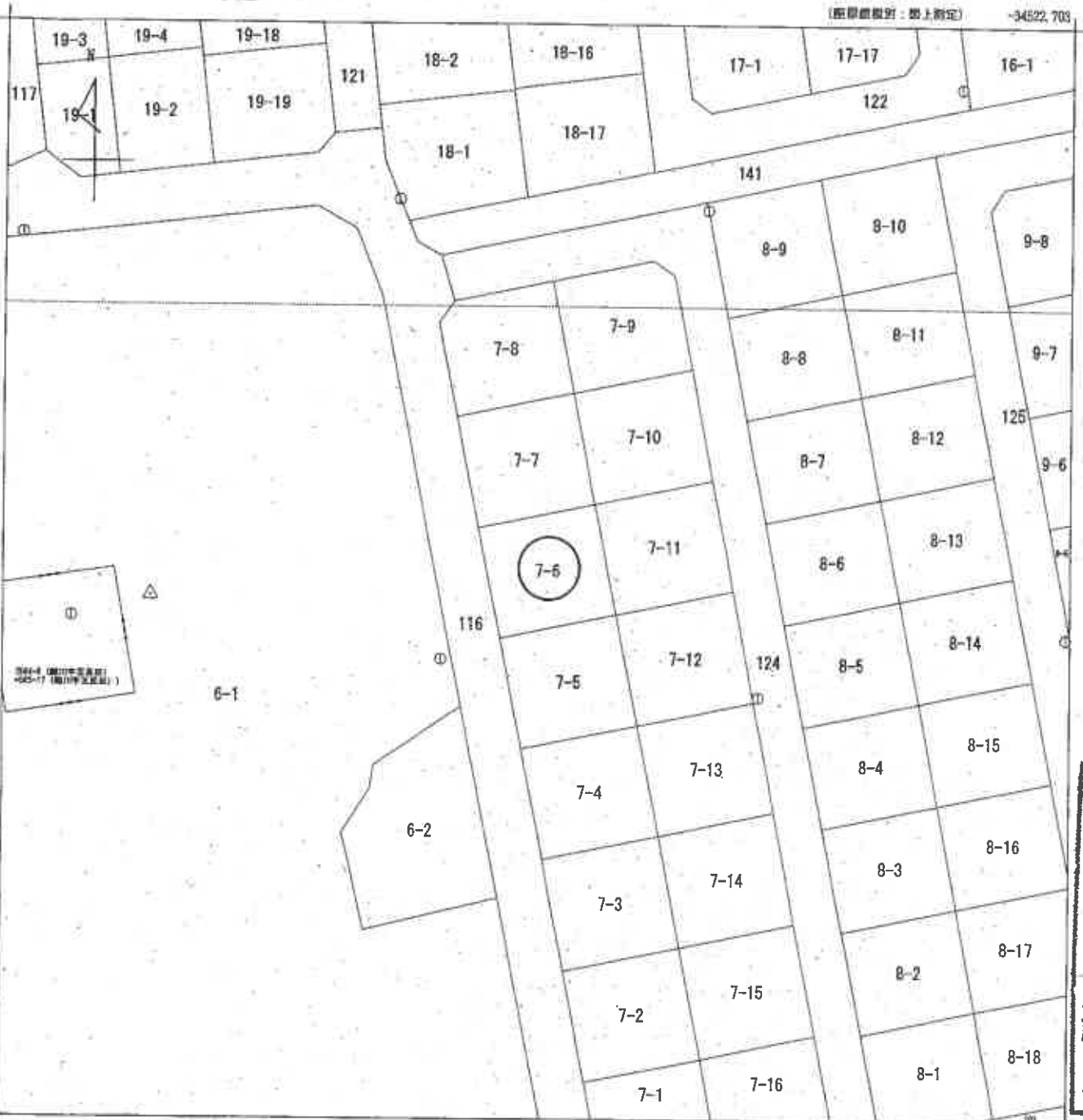
(調査経過用)

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9月24日(水) 13:50 ~ 14:00	橋本市役所	住民票・課税資料等調査
令和 7年9月24日(水) 14:10 ~ 14:20	和歌山地方法務局橋本支局	登記等調査
令和 7年9月24日(水) 14:40 ~ 14:56	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年10月16日(木) 9:40 ~ 9:50	当庁執行官室	所有者の元配偶者から電話聞き取り
令和 7年11月26日(水) 13:55 ~ 14:25	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 7年11月26日(水) 14:35 ~ 14:45	南海電気鉄道株式会社 不動産営業本部不動産部	地積測量図調査
令和 7年12月10日(水) 13:00 ~ 13:10	当庁執行官室	所有者の元配偶者から電話聞き取り
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年11月26日 目的物件は、施錠されていたので、立会人を立ち会わせて、所有者の元配偶者から預かった鍵を使用し、建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていなかったため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

# 公 図

(原簿巻別：地上測定) -34522, 703



A4判に縮小

-34547, 703 (原簿巻別：地上測定)

地番区域見出  
A 小峰台1丁目

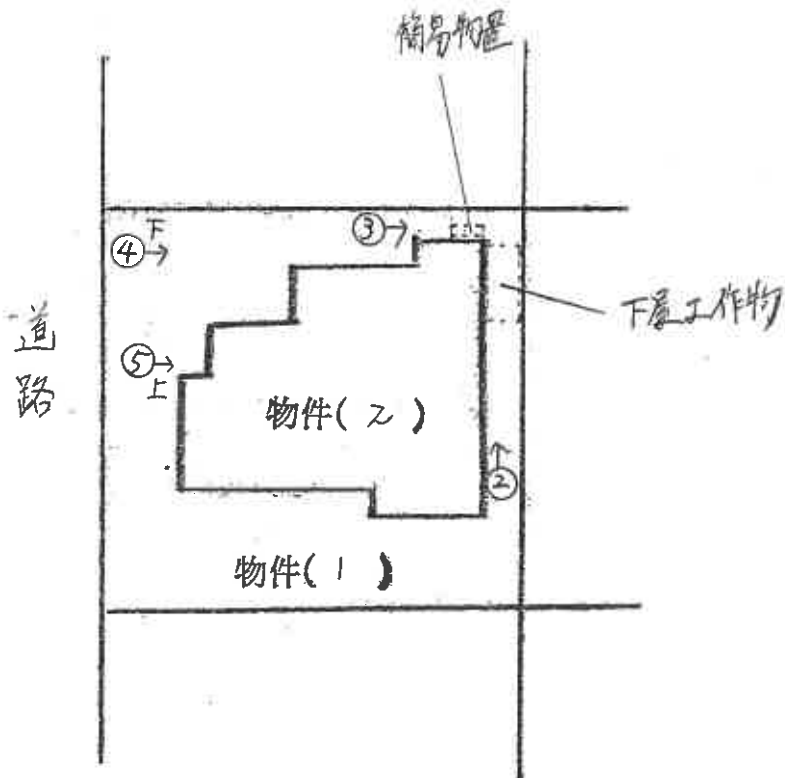
部	求	所 在	橋本市小峰台一丁目	地 番	7番6
出 縮	力 尺	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 座 番 号 記 号	VI
1/500				分 類	地図(法第14条第1項)
作 成 年 月 日				種 類	土地区画整理所在図
			備 付 年 月 日 (原 図)	補 記 項	
			平成3年11月12日		



# 土地建物位置関係図



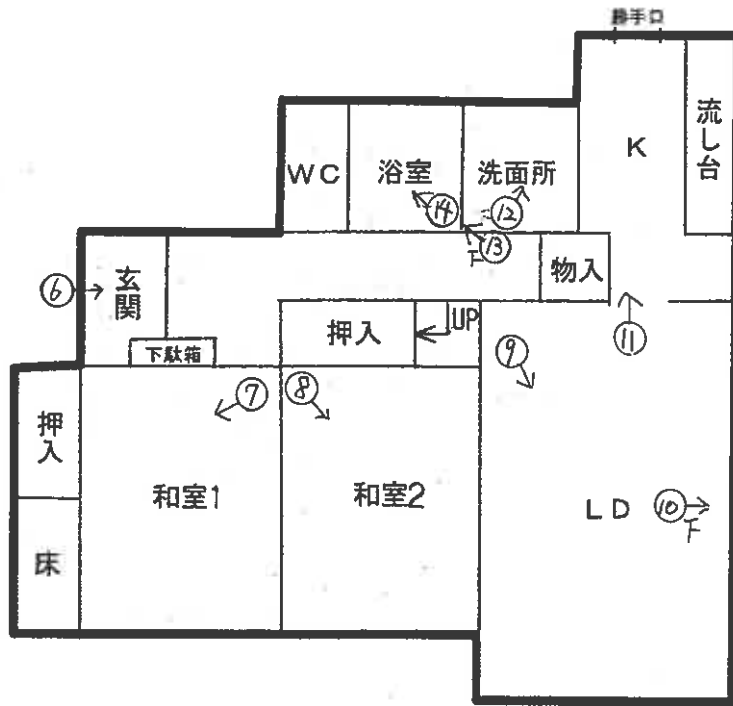
① ↘



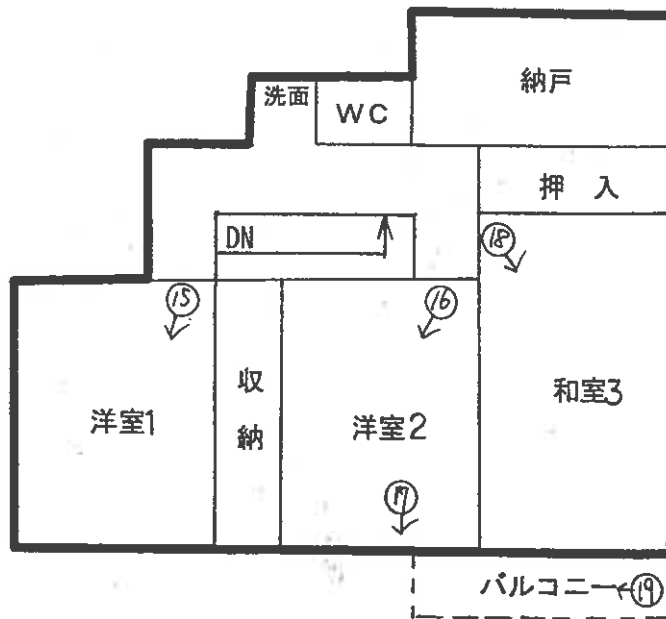
←○写真撮影位置・方向

( 8 枚目)

# 建物間取図



【1階】



【2階】

←○写真撮影位置・方向

( 9 枚目)

1



2



3





4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19

(

(

令和 7 年 (ケ) 第 56号

令和 7 年 11 月 26 日 現地調査

令和 7 年 12 月 12 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

藍 畑 幾 子

## 第1 評価額

一括価格	
金4,950,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,350,000円
物件2（建物）	金3,600,000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合計価格である。
- 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の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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	別添「物件目録」記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

#### 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	南海高野線「林間田園都市」駅の南東方 道路距離約3.7km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ閑静な分譲住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 景観計画区域 宅地造成等工事規制区域(既存盛土等) 小峰台建築協定
画地条件	間口約13m、奥行約13.8m、公簿地積179.58㎡のほぼ正方形の画地で、路面と等高の平坦地である。	
接面道路の状況	西側：幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり(集中プロパン) 下水道：あり	
土壌汚染等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壌汚染の可能性は低いものと判断する。土壌汚染の有無については、土壌汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特記事項	①ガス事業者によると、集中プロパンの引き込みはあるが、長年利用していないようであるため、供給再開の際には設備の点検等が必要になるとのことである。 ②敷地内に物置が置かれていた。 ③駐車スペースのタイルの一部が剥がされていた。	

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4年11月5日新築 経 過 年 数：約33年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル 内 壁：クロス等 天 井：クロス・合板等 床：畳・フローリング等 設 備：電気・給排水設備等 その他：——
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：(別添建物間取図のとおり)
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり

<p>特記事項</p>	<p>①目視の範囲では、白蟻被害は見当たらなかったが、実際の被害の有無については不明である。</p> <p>②室内では雨漏り跡は見当たらなかったが、2階軒天に雨染みや剥がれが見受けられた。</p> <p>③リビングにペット用のケージが置かれており、動物を飼っていた形跡がある。尚、リビングの建具に動物によるものと思われる引っ掻き傷が見受けられた。</p> <p>④洗面所の床面やリビングのコンセントに破損箇所があった。</p> <p>⑤1階和室の壁面全体にカビと思われるものが発生していた。</p> <p>⑥2階洋室の壁面に陥没跡が見受けられた。</p> <p>⑦壁面クロス各所に、汚れや破れ、継ぎ目の剥がれが見受けられた。</p> <p>⑧床下換気口から音が聞こえており、換気扇が設置されている可能性がある。</p> <p>⑨集中プロパンの引き込みはあるが使用しておらず、オール電化仕様の建物である。</p> <p>⑩供給処理設備の作動状況については、居住者から聞き取りを行えていないため留意されたい。</p> <p>⑪東側に設置されている下屋が破損していた。</p> <p>⑫建築時期から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。アスベスト使用の有無については、専門調査機関の分析調査が必要である。</p>
-------------	--

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	29,100	1.01	179.58	0.95	5,014,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 橋本(県) - 3

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 29,700\text{円/m}^2 & \times 100/100 & \times 100/102 & \times 100/100 & \doteq & 29,100\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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1.02

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差：方位1.01

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	124.96	0.13	3,249,000

ウ 現価率：経過年数33年、経済的残存耐用年数7年、観察減価40%、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。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}7\text{年} / (\text{経過年数}33\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}7\text{年})] \times (1 - 0.40) \doteq 0.13$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	5,014,000	0.55	法定地上権	2,758,000

### 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 の価格の控除 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	5,014,000	-2,758,000	1.00	1.00	0.60	1,350,000
2	3,249,000	+2,758,000	1.00	1.00	0.60	3,600,000
一括価格 (合計)						4,950,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2の評価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 [橋本(県) - 3]

所 在：橋本市小峰台1丁目19番17

価 格：29,700円/㎡

位 置：南海高野線「林間田園都市」駅の南東方 道路距離約3.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：167㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：東5.4m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域

(建蔽率40% 容積率80%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な分譲住宅地域

### 2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1 (土地) 3,699,348円

物件2 (建物) 2,076,588円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・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   | 橋本市小峰台一丁目                        |
|   | 地 番   | 7番6                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 179.58平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 橋本市小峰台一丁目 7番地6                   |
|   | 家屋 番号 | 7番6                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 69.90平方メートル<br>2階 55.06平方メートル |

