

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 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 | 岩出市岡田字上野 |
| | 地 番 | 694番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩出市岡田字上野 694番地16 |
| | 家屋 番号 | 694番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 39.74平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月18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 | 岩出市岡田字上野 |
| | 地 番 | 694番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩出市岡田字上野 694番地16 |
| | 家屋 番号 | 694番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 39.74平方メートル |



令和7年(ケ)第72号
令和7年11月28日受理
令和8年1月28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 | 岩出市岡田字上野 |
| | 地 番 | 694番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩出市岡田字上野 694番地16 |
| | 家屋 番号 | 694番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 39.74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項地区)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が異なる(□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
表札等は見当たらなかった。
- 2 本件土地の状況等
 - (1) 本件土地は、住宅や自動車整備場、老人ホームなどが周囲に存在する一面に存在し、本件建物の敷地として使用されている。本件土地の周囲は北側を除き外壁ないしフェンスで囲まれており、その形状は概ね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) 本件土地と南側隣地との間には高低差が見受けられ、本件土地が高くなっていた。
- 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8～10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26年3月築であり、築後約12年が経過している。建物の南側の外壁に凹損が見られた(写真2)。室内には雨漏りやシロアリの兆候は見受けられなかった。なお、室内の壁面クロスに貼りなおした跡や剥がれている部分、落書きなどが見られたほか、居間の穴(写真6)や2階洋室のビス穴なども見受けられたものの、目視の範囲ではそのほかに大きな不具合部分は見られなかった。
 - (2) 本件建物はオール電化住宅である。
 - (3) 室内には小型犬が1匹飼育されていた。

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	<p>本件建物には私が家族と暮らしています。 本件建物はリフォームや増改築はしていません。大きな不具合はないと思います。 7, 8年くらい前から犬1匹は飼っています。 トイレの壁紙は一部はがして貼りなおしています。 ビス穴はカーテンレールを自分で設置した際にできたものです。 建物南側外壁の凹損は裏手にある施設の建物の一部が飛んできてぶつかった跡です。修繕を求めたりはしていません。 自治会などはありません。家を出た角の所にゴミステーションがあり、無償で使っています。 本件土地の南側隣地の一部が通路様になっています。以前は時々人が通っていましたが、最近はほとんど見かけません。</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11月28日(金) 13:00 ~ 13:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年12月1日(月) 14:15 ~ 14:30	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年12月1日(月) 14:50 ~ 15:00	岩出市役所	課税資料等調査
令和 7年12月9日(火) 11:10 ~ 11:20	物件所在地	所有者と面談
令和 7年12月16日(火) 10:00 ~ 10:34	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 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 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、解錠業者による解錠の上、建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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)

公 図

イ 689-1 △ 718-2
ロ 694-9 □ 720-9

(座標値種別：図上測定) -61371.160



A4判に縮小

地番区域見出
岡田

請求部	所在	岩出市岡田字上野				地番	694番16			
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)国調法19-5指定	種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：37-1
(1/1)

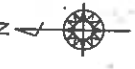
(6 枚目)

公用

登記年月日：平成26年1月20日

地積測量図

地番 694-14, -16
土地の所在 岩出市岡田字上野



求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n-1}	X _{n+1}-X_n-1}	X _{n+1}-Y_n-1}	Y _{n+1}-X_n-1}
694-14							
	KX18	-193188.453	-61429.298	-4.037	779901.784761		
	KX17	-193203.098	-61426.675	11.771	-2274193.666588		
	981-3989	-193200.889	-61417.527	14.909	-2889429.072301		
	KX4	-193199.195	-61411.756	4.307	-832108.922855		
	KP39	-193197.041	-61413.229	-0.216	41730.560656		
	KX7	-193196.162	-61411.962	0.765	-147795.063930		
	981-3995	-193195.228	-61412.455	-1.134	219063.368552		
	981-3994	-193193.665	-61413.116	-1.116	215410.847275		
	981-3993	-193192.061	-61413.570	-0.711	137589.569591		
	981-3992	-193190.884	-61413.827	-0.408	78821.680672		
	KP50	-193190.179	-61413.978	-0.572	110504.782388		
	KP28	-193187.841	-61414.399	-2.733	527982.369463		
	KP43	-193186.196	-61416.711	-8.239	1591661.068844		
	KP29	-193187.260	-61422.638	-12.687	2431648.041620		
			合計		-422.441642		
					211.2208210		
					211.22		

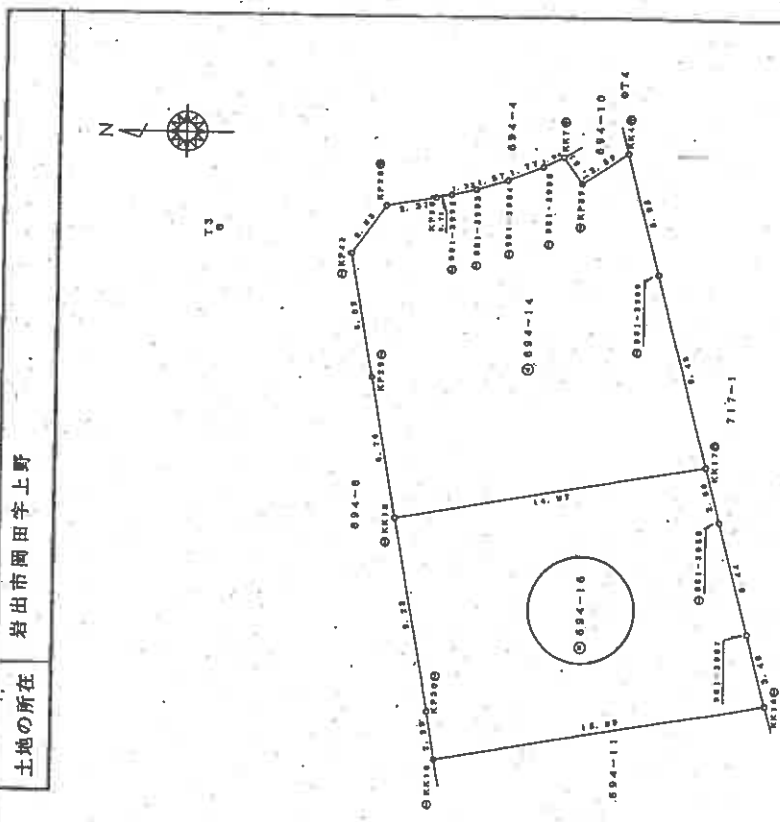
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n-1}	X _{n+1}-X_n-1}	X _{n+1}-Y_n-1}	Y _{n+1}-X_n-1}
694-16							
	KX15	-193206.127	-61437.849	6.148	-1187831.568796		
	981-3987	-193206.221	-61434.592	8.694	-1660406.566274		
	981-3988	-193203.777	-61429.255	7.827	-1512205.962579		
	KX17	-193203.098	-61426.676	-0.043	8397.33214		
	KX18	-193198.453	-61426.298	-11.713	2262816.349889		
	KP30	-193190.080	-61438.388	-11.952	2193053.788160		
	KX16	-193190.484	-61440.650	0.559	-104120.670876		
			合計		-354.700162		
					171.3500610		
					171.35		

基本三角点座標一覧

標高点の名称	X座標	Y座標	備考
IV-12-4	-193186.679	-61426.726	国土地院測量
IV-12-6	-193183.856	-61462.375	国土地院測量

別添点座標一覧

点番	X座標	Y座標	備考
T3	-193190.019	-61415.697	測量
T4	-193195.941	-61408.943	測量



境界標の種類

○	コンクリート刻み
④	木 風 旗
⊙	金属プレート
⊗	プラスチック旗

座標系：世界測地系 第VI系
測量日：平成26年1月9日

申請人 [Redacted]
縮尺 1/250

作成者 [Redacted]
(平成26年1月14日作成)
(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成26年3月25日

各階平面図

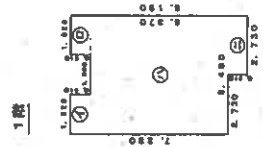
建物図面

694-16

家屋番号

岩出市岡田字上野694番地16

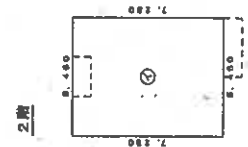
建物の所在



求積表

①	1.820	x	0.910	=	1.656200
②	1.820	x	0.910	=	1.656200
③	5.480	x	5.970	=	34.780200
④	2.730	x	0.910	=	2.484300
計					40.578900

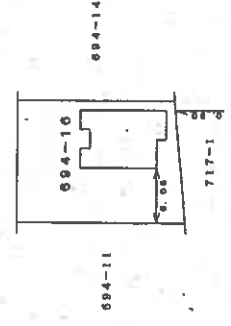
床面積 40.57 m²



求積表

①	5.480	x	7.280	=	39.748800
---	-------	---	-------	---	-----------

床面積 39.74 m²



A4判に縮小

作成者

平成26年3月20日作成

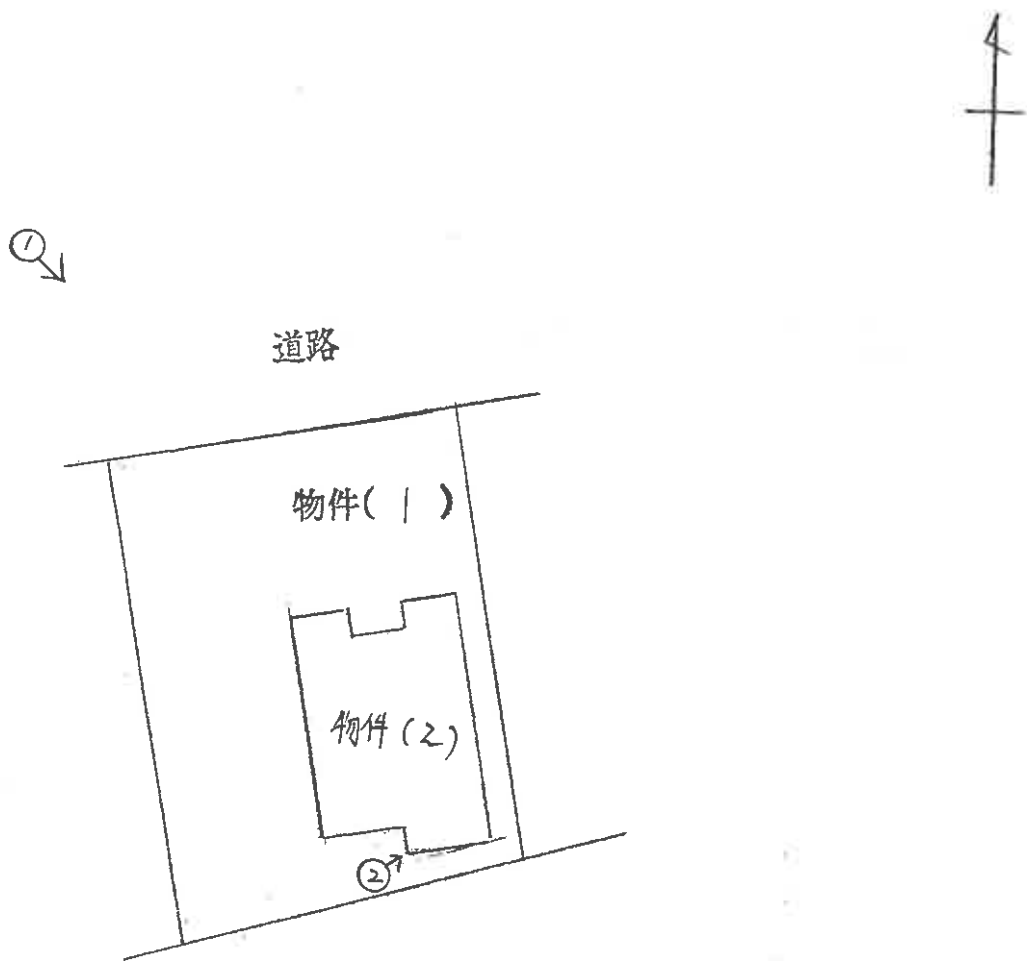
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

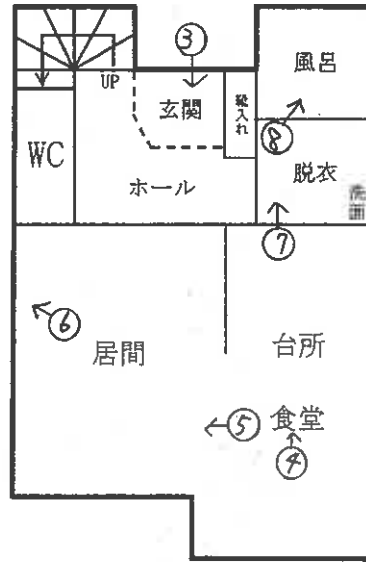
土地建物位置関係図



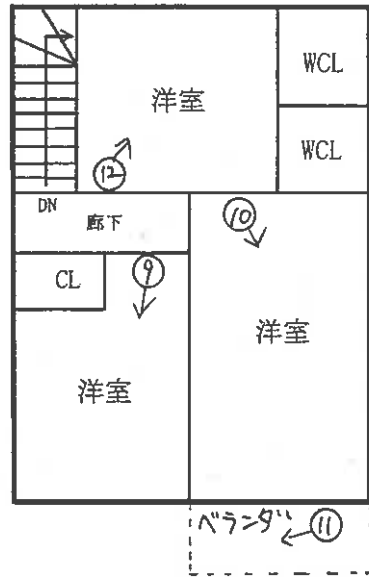
←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)

建物間取図 (令和7年(ケ)72号)



1階



2階

←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和7年 (ケ) 第 72号
令和7年12月16日 現地調査
令和8年 1月24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6,200,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,900,000円
物件2（建物）	金4,300,000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	JR和歌山線「岩出」駅の東方・道路距離約1.5km 同線「下井阪」駅の南西方・道路距離約1.5km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 周辺には水田等の農地のほか、自動車関連業の工場・店舗・事務所及び自動車置場等も所在する。	
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 無指定 70% 200% 無 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模177㎡35（登記記載）で、間口約11.5m、奥行約15mの長方形の平坦地である。	
接面道路の状況	幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）が北側に等高に接面する。尚、当該北側市道は目的土地の西方至近で行き止まりとなっている。	
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。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 無
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57年頃）では建物等がなく、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	公共下水道について、担当課によると、ますはあるが接続されておらず、接続可能となる時期は未定であるとのことであり、当該事項に係る詳細については担当課にて確認を要する。	

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26年3月19日新築 経 過 年 数：約12年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：ボード吹付 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：オール電化
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 間取り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	所有者が居宅として占有使用している。 室内で小型犬1匹が飼育されている。
特 記 事 項	内壁の一部に落書き等があり、南側外壁の極一部に損傷が認められる。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	27,500	1.00	177.35	1.00	4,880,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 紀の川(県)-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,200\text{円/m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/104 \approx 27,500\text{円/m}^2$

◇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
 $100/99 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \approx 100/104$

イ 個 別 格 差：なし

(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	80.31	0.40	5,460,000

ウ 現 価 率：経過年数12年、経済的残存耐用年数15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及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}15\text{年} / (\text{経過年数}12\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}15\text{年})\} \times (1 - 0.30) \approx 0.40$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	4,880,000	0.35	法定地上権	1,710,000

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	4,880,000	-1,710,000		1.00	0.60	1,900,000
2	5,460,000	+1,710,000	1.00	1.00	0.60	4,300,000
一 括 価 格 (合 計)						6,200,000

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（紀の川(県)-3)

所 在：紀の川市花野字宮脇92番30

価 格：29,200円/m²

位 置：JR和歌山線「打田」駅の南西方、道路距離約1.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：199m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東4m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域、第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）：3,529,265円

物件2（建物）：3,690,506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 地積測量図写し
- 5 建物図面写し・各階平面図写し
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩出市岡田字上野 |
| | 地 番 | 694番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩出市岡田字上野 694番地16 |
| | 家屋 番号 | 694番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 39.74平方メートル |

