

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 8 月 7 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 村上 綾子

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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 10 月 2 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 8 月 7 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 和歌山市永穂字船橋
地 番 594番
地 目 宅地
地 積 211.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 和歌山市永穂字船橋 594番地
家屋 番号 594番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 102.74平方メートル
2階 63.84平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

床 面 積 1階 約102.74平方メートル
2階 約101.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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】

本件所有者らが占有している。

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 和歌山市永穂字船橋

地 番 594番

地 目 宅地

地 積 211.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 和歌山市永穂字船橋 594番地

家屋 番号 594番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 102.74平方メートル
2階 63.84平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

床 面 積 1階 約102.74平方メートル
2階 約101.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7 年（ケ）第 78 号
令和 7 年 12 月 18 日受理
令和 8 年 3 月 3 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 和歌山市永穂字船橋
- 地 番 5 9 4 番
- 地 目 宅地
- 地 積 2 1 1 . 5 7 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 和歌山市永穂字船橋 5 9 4 番地
- 家屋 番号 5 9 4 番の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 0 2 . 7 4 平方メートル
2 階 6 3 . 8 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



22

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 ☒ 現況図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら ☐ 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	接道関係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が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅・店舗 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 102.74平方メートル 2階 約101.74平方メートル		
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	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居・店舗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 ☐ 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 ☒ 現況図のとおり		

(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

表札表示等は確認できなかった。

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、上記公図や建物図面（7枚目）、現地の状況などから考えると、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（上記建物図面では、北東端が隅切りの形状になっているが、現地の状況では、そのような形状になっているかどうかは判断できなかった。）。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) 本件土地は、ほぼ北側及び東側で道路に接する平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。
- (4) 本件土地内のほぼ北側に、下屋が設置されている（写真1）。

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56年11月26日新築の建物で、築後44年余が経過している。本件建物内には多数の動産類があったため、詳細に内部を確認することができなかったが、調査ができた範囲内でも、床のたわみが顕著に感じられるほか、内外装や設備等で相当程度の劣化が見受けられた。また、所有者Bの陳述によると、①水漏れがあるため風呂を利用することができない、②2階の洗面所の水が出ない、等の不具合があるとのことであった。
- (3) 本件建物に居住等する場合は、点検・補修等が相当程度必要であると思料する。
- (4) 航空写真等を確認すると、本件建物の屋根上に、太陽熱温水器らしきものが設置されているように見受けられるが、下からは確認できないので、詳細は不明である。
- (5) 本件建物の家屋番号が「594番の2」となっているため、他の建物登記がないか調査したところ、家屋番号「594番」の建物登記があったが、昭和56年9月19日取壊により、同年10月7日付けで閉鎖されていた。

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Bの陳述の要旨	1 本件建物は、私が居住しています。所有者Aは、私の母で、以前はここに居住していましたが、今は病院に入院しています。 2 所有者Aは物を捨てられない人だったので、家の中には多数の動産類があります。 3 本件建物の不具合としては、 ① 動産類が多いことと、 ② 風呂の排水が水漏れしているので、風呂が使えなくなっています。 ③ 2階の洗面台の水が出なくなっています。 ④ その他、建物全体で、いろいろと劣化していると思います。 ⑤ シロアリ被害は、確認していません。 4 道路側は店舗になっていますが、営業等はしていません。もう長い間物置になっています。 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12月19日 (金) 14:30～14:50	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書を投かん、写真撮影
令和 7年12月19日 (金) : ~ :	当庁執行官室	所有者らに対し、電話連絡要請書を郵送
令和 7年12月22日 (月) 11:45～12:00	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 8年 1月21日 (水) 13:15～14:30	物件所在地	立入調査(評価人同行)、所有者B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)

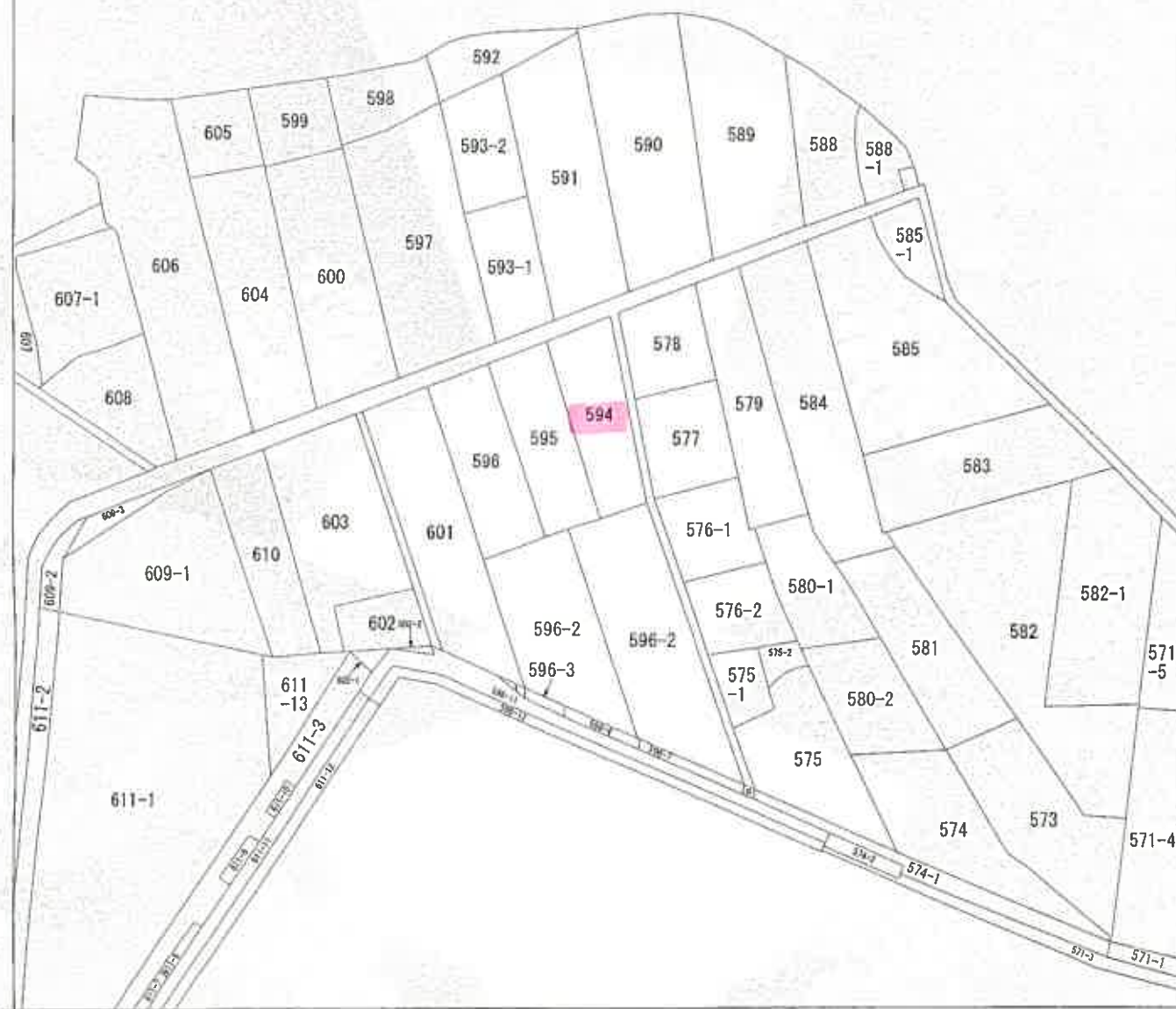
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。

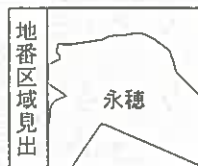
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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	和歌山市永穂字船橋				地番	594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12月22日

和歌山地方法務局

請求番号：17-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和56年12月3日

0706109

各 階 平 面 図

昭和56.12.3

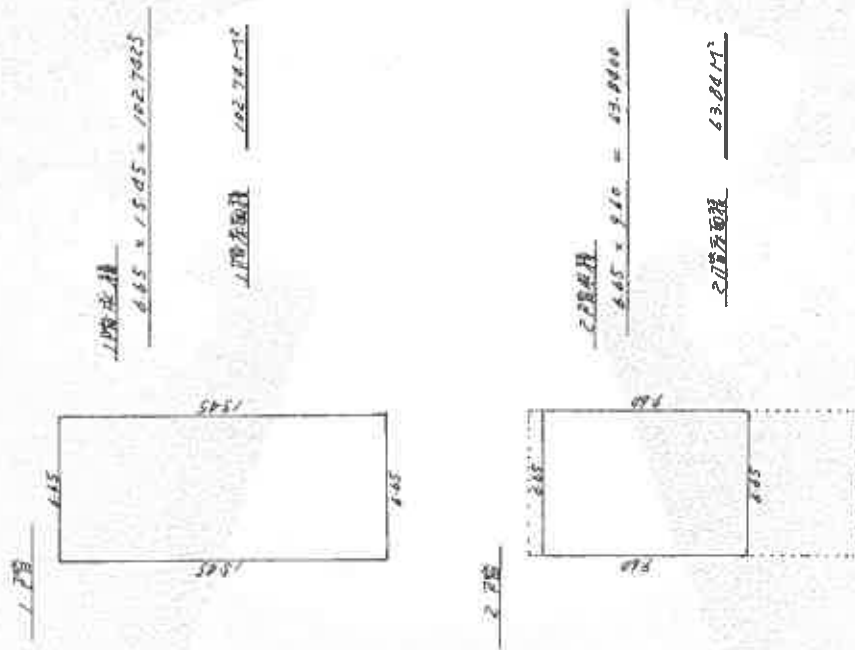
建 物 図 面

594-2

家 屋 番 号

和歌山市永穂字船橋594番地

建物の所在



土地家屋調査士

昭和56年12月 / 日 作製

縮尺 1/250

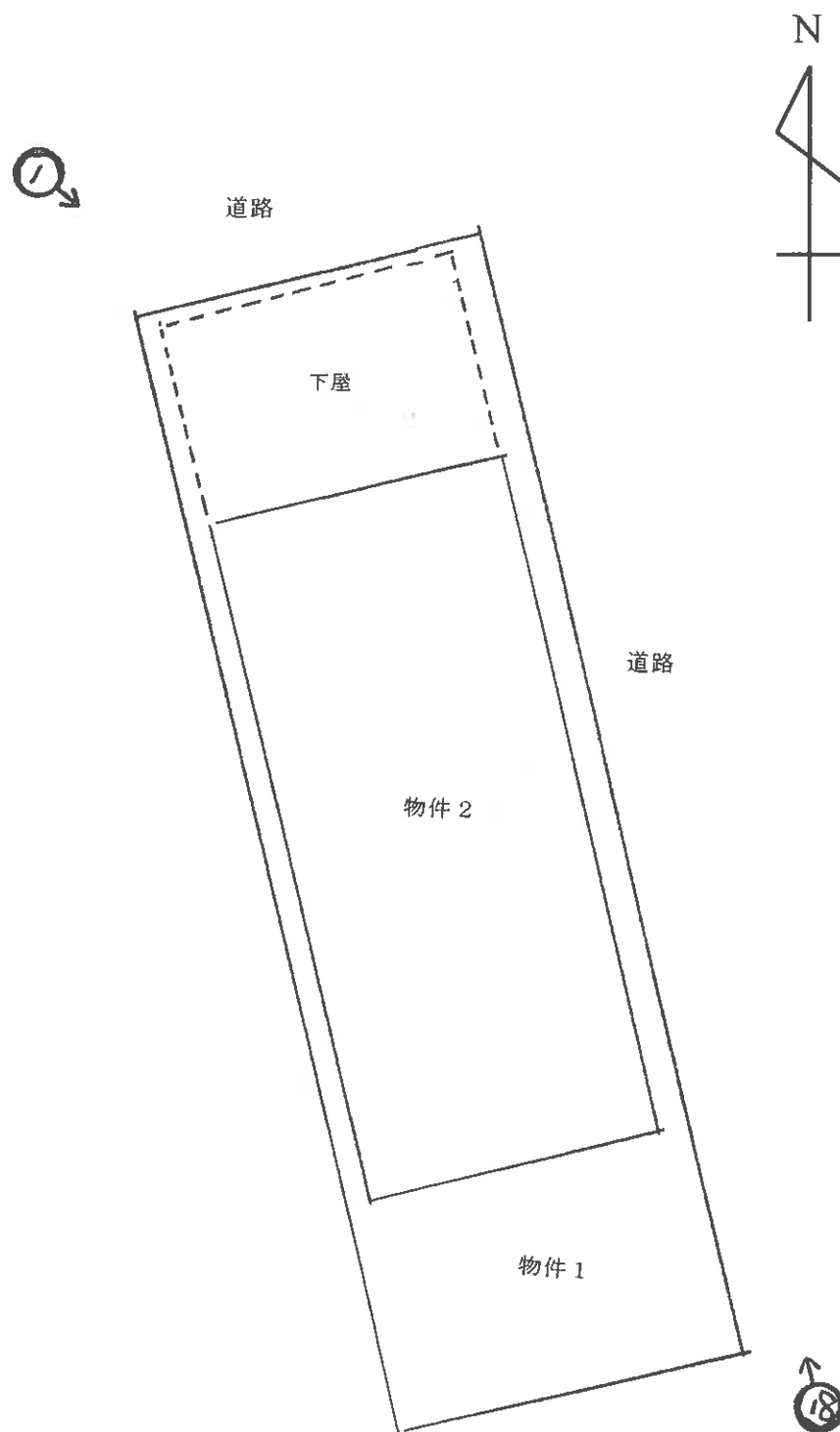
申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

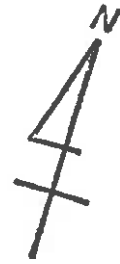
請求番号：17-2

現 況 図

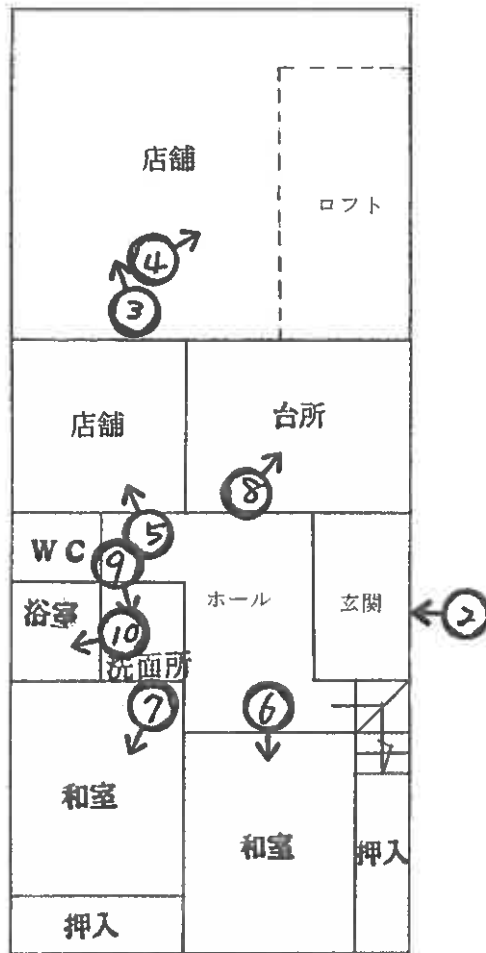


⌚ 写真撮影位置方向

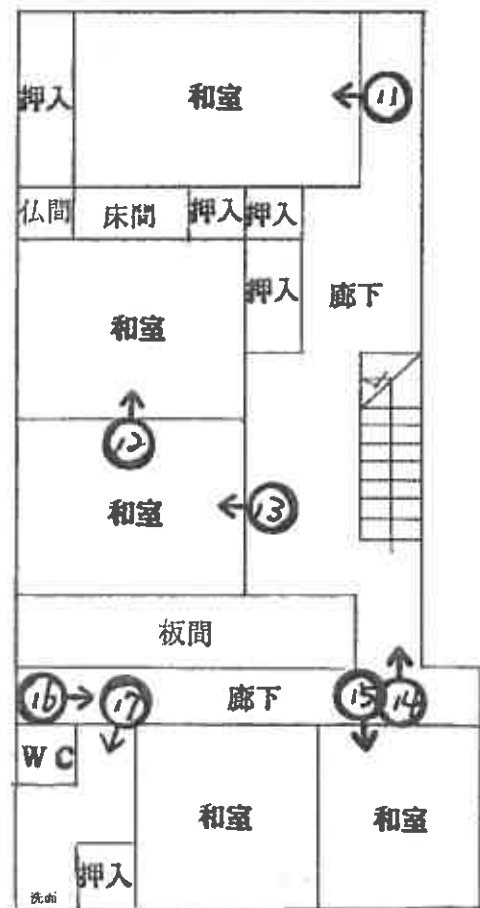
間 取 図



1 階



2 階



↑ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和7年(ケ) 第78号
令和8年1月21日現地調査
令和8年3月6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2,410,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,050,000円
物件2（建物）	金1,360,000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	居宅・店舗 合計床面積：204.48㎡ 増築により、2階現況 床面積を、101.74㎡と 概算。
番号	特 記 事 項		
1、2	①目的物件1は、不動産登記法第14条地図及び法務局備付の地積測量図が作成されていない。よって、規模等は登記記載数量により評価を行う。 ②目的物件2は、2階南側が増築されており、合計床面積を204.48㎡とする。 ③境界明示も含め、正確な地積や床面積等について専門家の調査を要するものと思われる。		

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2.4km(道路距離)	
付 近 の 状 況	農家住宅や一般住宅が混在し、周辺に農地が広がる郊外の既成住宅地域	
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	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：211.57㎡(登記記載数量) 間口・奥行：間口約7.5m(概測)×奥行約26m(概測) 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：角地	
接面道路の状況	北側幅員約5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) 東側幅員約2m舗装市道(法定外道路)	
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	無し
	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洪水浸水想定区域内に位置する。 ②建物図面等において北東端部分が隅切となっているが、当該部分及び東側市道との境界が判然としていない。 ③2階南側が増築され、北側に下屋が設置されており、当該部分の面積を含めると、建蔽率を超過する可能性が有る。	

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56年11月26日新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：既に満了している。
仕 様	構 造：木骨造 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 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：太陽光温水器らしきものが屋根に設置されている可能性が有る（航空写真等より）
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床の撓みが見られたが、シロアリによるものかは、不明である。雨漏りによる被害は、目視可能な範囲では確認出来なかった。尚、経過年数や管理の程度により、不可視部分において上記被害が発生している可能性は否定できない。正確には、耐震性等も含めて、専門可家の調査等を要すると思われる。 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。専門可家の調査等を要すると思われる。 ③建物全体で、劣化が進行している。 ④不具合や劣化の状況は、現地調査報告書を参考されたい。 ⑤2階の南側が増築されており、当階の現況床面積を101.74㎡と概算した。1階の登記面積102.74㎡と併せて、当該目的物件の現況床面積を合計204.48㎡とした。 ⑥残置物が多く見られ、不明な箇所があった。

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝ オ
1	24,500	0.96	211.57	0.8	3,981,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 和歌山(県)-24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$24,400\text{円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/104 \times 100/95 \approx 24,500\text{円/㎡}$

◇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：

◇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

$100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 100/95$

イ 個別格差：①方位格差無し±0（北）②角地+1 ③間口・奥行の関係－5

④総合個別格差－4 $\approx$ ①×②×③（相乗積）：0.96

ウ 地 積：公簿面積による。

エ 建付減価：最有効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	204.48	0.03	1,043,000

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	3,981,000	0.45	法定地上権	1,791,000

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	3,981,000	-1,791,000		0.80	0.6	1,050,000
2	1,043,000	+1,791,000	1.00	0.80	0.6	1,360,000
一括価格(合計)						2,410,000

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：残置物が大量に存在すること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 地価調査価格（和歌山（県）－24）

所 在：和歌山県和歌山市田屋字辻堂473番

価 格：24,400円/㎡

位 置：JR阪和線「六十谷」駅の南東方道路距離約2.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：697㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側4.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）

用 途 指 定 等：市街化調整区域

用途指定無し（建蔽率60%, 容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅及び一般住宅が混在する住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）3,697,611円

物件2（家屋）2,562,607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 建物図面・各階平面図写

5 間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市永穂字船橋
- 地 番 594 番
- 地 目 宅地
- 地 積 211.57 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 和歌山市永穂字船橋 594 番地
- 家屋 番号 594 番の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 102.74 平方メートル
2 階 63.84 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

