

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。

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 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	3, 920, 000 3, 136, 000	一括	784, 000	44, 424	11, 711
1	1, 580, 000				
2	2, 340, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市和歌浦西二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 4 2 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市和歌浦西二丁目 1 3 4 2 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 2 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 5. 0 6 平方メートル
2階 5 0. 0 0 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 | 和歌山市和歌浦西二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 4 2 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市和歌浦西二丁目 1 3 4 2 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 2 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 5. 0 6 平方メートル
2階 5 0. 0 0 平方メートル |



334

令和7年(ケ)第53号
令和7年9月9日受理
令和7年10月29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 | 和歌山市和歌浦西二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 4 2 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市和歌浦西二丁目 1 3 4 2 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 2 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 5. 0 6 平方メートル
2階 5 0. 0 0 平方メートル |



C

(

(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

本件建物の玄関に前所有者Aの苗字が記載された表札が存在した。

本件建物の玄関前に郵便受けが存在し、Aの苗字（アルファベット）が表示されていた。郵便受けにはA宛の郵便物が滞留していた。

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）のとおりであると思われる。

(2) 接道状況は評価書のとおり。

(3) 本件土地の南西側は側溝のある通路様部分と接している（写真2）。同部分との間には高低差があり、本件土地が約40cm高くなっていた。なお、公図によれば、上記通路様部分は里道と水路になっている。

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8～10枚目の図面記載のとおりであると思われる。全部事項証明書によれば、平成12年4月築であり、築後約25年が経過している。目視等の範囲では、雨漏りやシロアリの兆候は見受けられなかった。2階洋室1や2階トイレの壁面のクロスに目立つ亀裂が見られたほか、確認できた顕著な不具合部分は以下のとおりである。

① 2階階段の上り切った部分につっぱり棒の跡と思われるクロスの剥がれが2か所見られた（写真10）。

② 2階洋室1の扉の下部に犬によるものと思われる傷みが見られた（写真11）。

③ 2階洋室2のクローゼットの建付けが悪くなっており、床に若干の歪みがあるように思われた。

(2) 本件建物はオール電化住宅である。

(3) 本件建物の屋根にはソーラーパネルが存在する。

(4) 本件建物の南東側に下屋工作物が存在した（写真3）。

(5) 本件建物2階ベランダ部分に下屋工作物が存在した。

(6) リビングダイニングに神棚が存在した。

(7) 本件建物内には、動産類が残置されていた。

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
B (前所有者Aの子)	本件土地建物はもともとAが所有しており、A夫婦と私の家族が令和6年9月まで居住していました。Aが死亡した際に、私とAの配偶者は相続放棄し、この家を出ました。今は空き家になっています。なお、現在の所有者もAの相続人にあたりませんが、この人物の行方はわかりません。 本件建物はもともとプロパンガスを使用していましたが、今はオール電化住宅です。排水は公共下水です。 屋根に乗っているソーラーパネルは、契約書によると平成15年頃にAが設置したものです。おそらくローンは払い終わっていると思います。詳しいことまではわかりませんが、発電した電力は家庭内使用の他、Aの名前で売電契約をしていると思います。 電気給湯器を5年くらい前に入れ替えました。この契約は私の名前でしており、今も月6100円支払っています。あと5年くらいは支払いが残っていると思いますので、買受人とは適正価額の支払いをお願いする方向で話がしたいです。 増改築はしていませんが、外壁や屋根の塗り替えを5年から3年くらい前に一度しています。 5年くらい前から多い時には犬を3匹室内で飼育していました。 自治会管理のゴミステーションがあり、これを使用するためには自治会に加入する必要があります。 室内外の残置物は、Aとその配偶者のものです。Aの配偶者のものについては、不要物ですので買受人において処分してもらっても差し支えありません。 本件建物の鍵は不要ですので、執行官に預けておきます。 以 上

(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9日(火) 11:15 ~ 11:30	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年9月9日(火) 15:40 ~ 15:55	和歌山市役所	住民票・課税資料等調査
令和 7年9月12日(金) 10:53 ~ 11:04	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年9月22日(月) 13:00 ~ 13:05	海南市役所	戸籍調査
令和 7年10月10日(金) 11:00 ~ 12:06	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 Bから聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和7年10月10日 目的物件は、施錠されていたので、Bから預かった鍵を使用し、建物内に立ち入った。 □ 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。 □ 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)



1 1313-15 1316-4 1561
2 1315-4 1558-1

(座標値種別：測量成果)

-77016.717

-200414.710



1313-12 1313-13 1313-14 1312-7 1312-5 1311-3 1311-2 1311-8 1311-1 1311-12 1310-3 1309-7 1308-1 1560-3 1560 1559-1 1347-1 1346 1345-1 1344-1 1343 1343-1 1342-16 1342-15 1342-14 1342-18 1342-13 1342-12 1342-4 1342-5 1342-6 1342-7 1342-8 1342-9 1342-11 1342-10 1329-6 1329-5 1329-3 1329-1 1316-3 1316-2 1316-1 1320 1322-1 1333-4 1333-2 1333-1 1333-3 1328-2 1328-1 1328-6 1328-5 1328-4 1315-1 1325-3 1316-5 1314-2 1313-4

-77141.717 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出

和歌浦西
2丁目

A4判に縮小

請求部	所在	和歌山市和歌浦西二丁目					地番	1342番17		
出力縮	1/500	精度分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年3月31日				備付年月日(原図)	令和3年4月13日			補記事項	

請求番号：17-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：令和3年4月13日

地積測量図

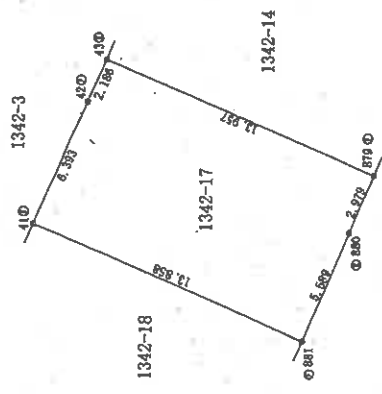
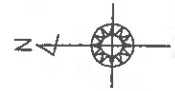
地番	1342-17
土地の所在	和歌山市和歌浦西二丁目

座標求積表

点番号	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
41	-200469.619	-77080.476	-792310.212804
42	-200472.107	-77074.587	256427.150949
43	-200472.946	-77072.568	1055431.746192
879	-200486.801	-77078.006	900348.188086
880	-200484.627	-77080.745	-263230.744175
881	-200482.386	-77085.866	-1156904.676923
		倍面積	-238.548680
		面積	119.2743400
		地積	119.27

基準点座標一覧表

点番号	点の種類	X座標	Y座標
1R203	4級基準点	-200512.635	-77050.875
1R204	4級基準点	-200481.644	-77044.838



境界線の種類	種類
(1)	金 網
(2)	フ レ ー ト
(3)	プラスチック板
(4)	コンクリート板
(5)	鋼管コンクリート
(6)	石

測量年月日 令和2年11月30日
[座標系:世界測地系 第VI系]

作業機関

(令和3年2月28日作成)

計画機関

縮尺 1/250

A4判に縮小

圖面階各

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

和歌山市和歌浦西二丁目1342-17

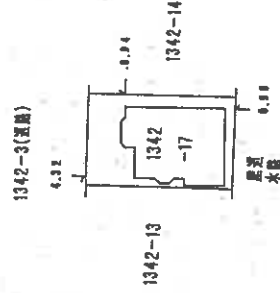


0.477 x	(0.855 + 1.910) / 2 =	0.683302
2.895 x	6.685 =	19.152525
0.400 x		
(7.940 + 8.040) / 2 =		3.136000
2.065 x	8.040 =	16.602600
0.400 x		
(6.040 + 7.640) / 2 =		3.136000
0.855 x	7.640 =	7.296200

束面磚 50.00 m² 50.00627

四 精 計 算 表	
$0.600 \times 3.820 =$	2.292000
$0.477 \times$	
$(0.955 + 1.910) / 2 =$	0.683302
$2.965 \times 8.595 =$	24.624675
$0.400 \times$	
$(0.550 + 9.950) / 2 =$	3.800000
$2.965 \times 9.950 =$	29.587500
$0.400 \times$	
$(0.950 + 9.550) / 2 =$	3.800000
$0.955 \times 9.550 =$	9.120250

床面積	55.06 m ²
	55.06 m ²



A 4 判に縮小

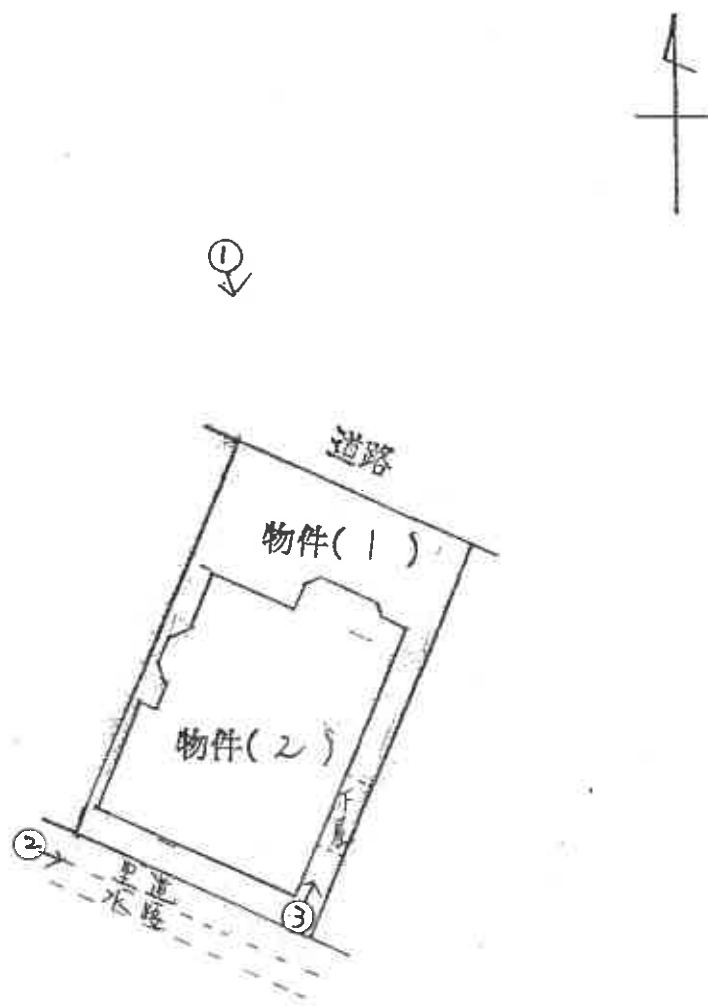
平成12年4月19日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

串 請 人

縮尺 $\frac{1}{500}$

土地建物位置関係図



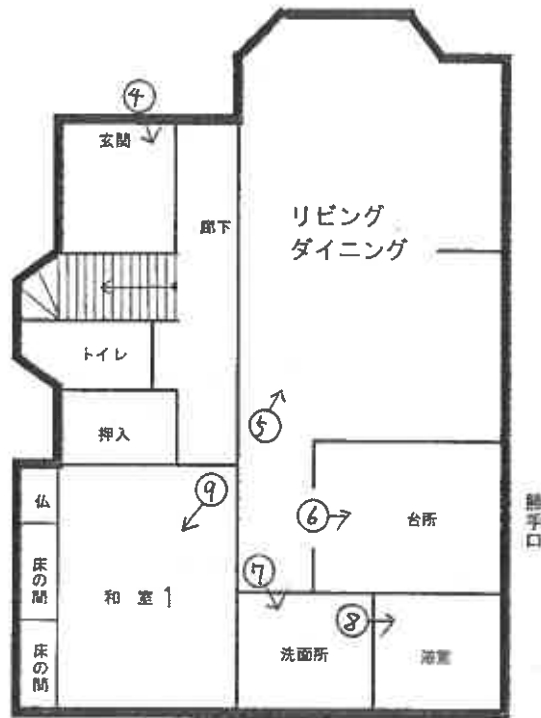
←○写真撮影位置・方向

建物間取図

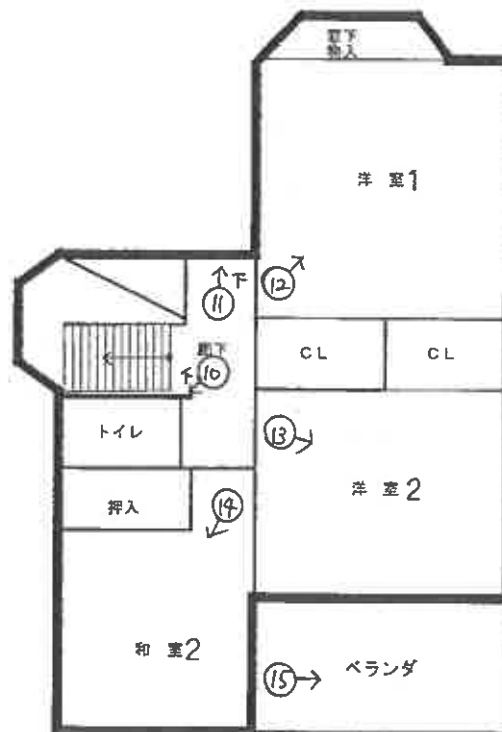
物件 2



1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)



1



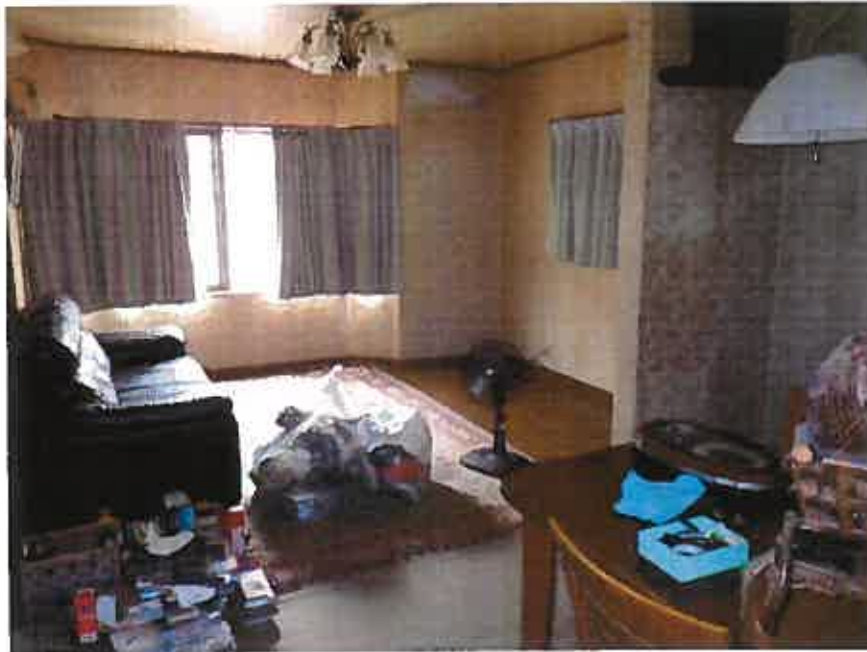
2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

令和7年（ケ）第53号
令和7年10月10日現地調査
令和7年10月22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3,920,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,580,000円
物件2（建物）	金2,340,000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き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		
1、2	住居表示「和歌浦西2-3-10」 給湯器が新設されているが、評価上考慮外とする。		

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	J R 紀勢本線「紀三井寺」駅の西方・道路距離約3.4 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	和歌山市南部の小規模に開発された住宅地域。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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 景観計画区域（和歌の浦景観重点地区）、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域（土石流、急傾斜）
画 地 条 件	ほぼ長方形の二方路地。間口約8.6m、奥行約13.9m。画地内はほぼ平坦である。 登記面積119.27㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	北東側道路は約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）道路とほぼ等高。 南西側道路は約0.7m舗装里道（建築基準法の道路ではない）道路より0.4m高い。	
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：あり	
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	・上水道管は私設管である。	

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12年4月18日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構造：木造 屋根：セメント瓦葺 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：板等 設備：電気等 その他：特にない
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	・雨漏り被害は確認できなかった。 ・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。 ・設備は使用可能かどうかの確認は行っていない。 ・屋根にソーラーパネルが設置されている。 ・調査時空き家の状態であったが、居住していた時には室内で犬を最大3匹飼育していたとのことであった。その時期に発生したと思われる扉や壁の傷みが見られた。 ・ところどころ内壁のクロスに亀裂が見られた。

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	50,300	1.03	119.27	0.95	5,870,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山－36

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $55,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/108 \approx 50,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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（1.03）

◇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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/108$

イ個別格差：方位（1.01）、二方路（1.02） 相乗積1.03

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	145,000	115.06	0.04	667,000

ウ現価率：・経過年数約25年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率30%（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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数25年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1-0.3) \approx 0.04$

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	5,870,000	0.55	法定地上権	3,229,000

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	5,870,000	-3,229,000		1.00	0.60	1,580,000
2	667,000	+3,229,000	1.00	1.00	0.60	2,340,000
一括価格（合計）						3,920,000

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（和歌山―36）

所在：和歌山市和歌浦南3丁目1681番15 住居表示「和歌浦南3-7-2」

価格：55,900円/㎡

位置：JR紀勢本線「紀三井寺」駅の西方 道路距離約2.4km

価格時点：令和7年1月1日

地積：180㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：南西5m市道

用途地域等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域（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住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）4,384,800円

物件2（建物）2,442,403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 地積測量図写

5 建物図面写・各階平面図写

6 建物間取図

7 現況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市和歌浦西二丁目
地 番 1342番17
地 目 宅地
地 積 119.27平方メートル
- 2 所 在 和歌山市和歌浦西二丁目 1342番地17
家屋 番号 1342番17
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 65.06平方メートル
2階 50.00平方メートル



22