

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 7 年 6 月 27 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 7 年 7 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 1 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 7 年 8 月 2 2 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 7 年 8 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 6 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 7 年 6 月 2 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,050,000 7,240,000	一括	1,810,000	92,211	13,991
1	1,520,000				
2	7,530,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県紀の川市西大井字波分 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県紀の川市西大井字波分 1 3 7 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 1 3 |
| | 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 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月23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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 和歌山県紀の川市西大井字波分 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県紀の川市西大井字波分 1 3 7 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 1 3 |
| | 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 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 平方メートル |



令和6年(ケ)第78号
令和6年12月12日受理
令和7年2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 和歌山県紀の川市西大井字波分
地 番 1 3 7 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 2 7 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県紀の川市西大井字波分 1 3 7 番地 1 3
家屋 番号 1 3 7 番 1 3
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 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 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
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 上記の者が住居として使用し、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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件2関係）		
占有範囲	■全部 □ 部分	
占有者	□債務者 ■A	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■占有者 ）の陳述 / □提示文書（回答書）の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □不明	
占有開始時期	令和 年 月 日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日
	期 間	令和 年 月 日 から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期 間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸 主	■所有者 □その他の者（ ）
当事者	借 主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 日限り 月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	□ない □ある（□敷金 金 万円 □保証金 金 円）	
特 約 等	□譲渡・転貸を認める □	
そ の 他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(3 枚目)

その他の事項

- 1 表札等の表示
建物北側に所有者の苗字（アルファベット）が記載されていた。
- 2 本件土地の状況等
 - (1) 本件土地は分譲宅地の一面にあり、本件建物の敷地となっている。その形状は、概ね7枚目の公図（14条1項地図）及び8枚目の地積測量図記載のとおりである。
 - (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
 - (3) 本件土地西側から南側にかけて幅約70cmの水路と接している（写真2）。この水路の泥揚場は本件土地から約80cm低い位置にある。
 - (4) 本件土地北西の駐車スペース部分に簡易物置が置かれていた（写真12）。
- 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12～14枚目の図面記載のとおりである。
 - (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば、令和元年6月築であり、築後約6年が経過しており、劣化の程度は経年相当であるものと思われる。目視の範囲では、シロアリの兆候や雨漏りは見当たらず、その他、大きな不具合部分は見当たらなかった。
 - (3) 本件建物はオール電化住宅である。
 - (4) 室内には、三匹の犬が飼育されており、やや動物のにおいがした。
- 4 その他
本件所有者に対し、立ち入り調査期日のお知らせを送付したが、何らの連絡もない。

以 上

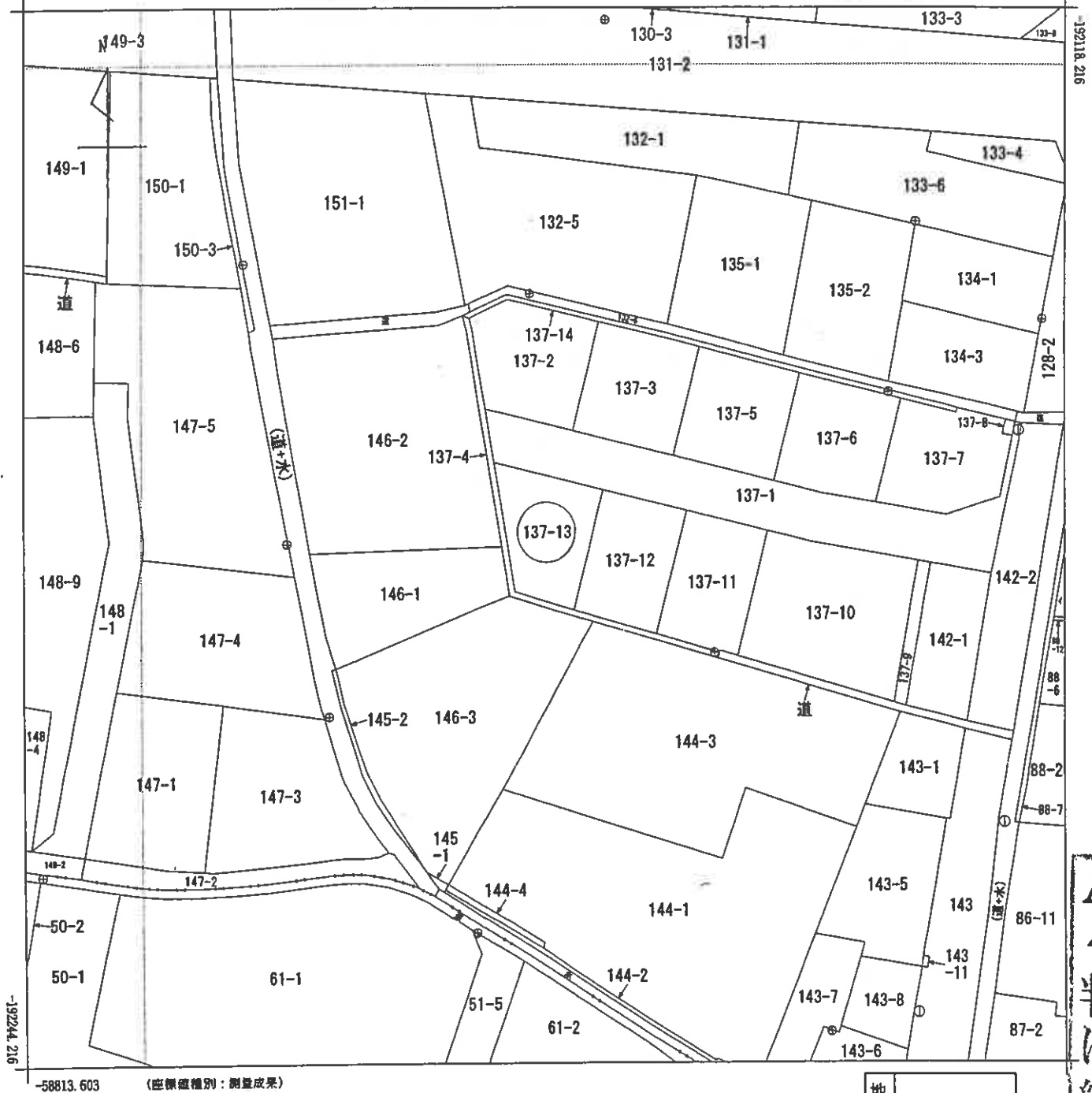
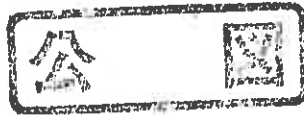
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A	私は本件所有者の元配偶者です。 本件所有者は1年半くらい前にこの家を出て行きましたので、今はここには住んでいません。所有者のもので残っているのは衣服くらいです。私は、本件所有者からこの家に住み続けてよいと言われたので、ここで家族と暮らしています。本件所有者との間で賃貸借契約書などは作成していませんし、家賃なども支払っていません。 本件建物に大きな不具合箇所はないと思います。雨漏りやシロアリも見つかったことはありません。リフォームをしたことはありません。 犬は入居当時から飼育しています。家族に喫煙者がいます。 室内の動産類や屋外の簡易物置などは、退去の際に持ち出す予定ですが、持ち出せなかったものについては、買受人において処分してもらって構いません。 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
(5 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 6年12月13日(金) 11:00 ~ 11:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年12月17日(火) 15:05 ~ 15:15	紀の川市役所	地積・課税資料等調査
令和 6年12月17日(火) 15:25 ~ 15:48	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影 Aから聞き取り
令和 7年1月18日(土) 9:55 ~ 10:15	物件所在地	評価人と立入調査, 写真撮影 Aから聞き取り
令和 7年 1月30日(木) 14:30 ~ 14:35	紀の川市役所	戸籍等調査
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は、施錠されていたので、立会人立会いの下、解錠技術者に解錠させて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もので、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
(6 枚目)



A4判に縮小

地番区域見出
西大井

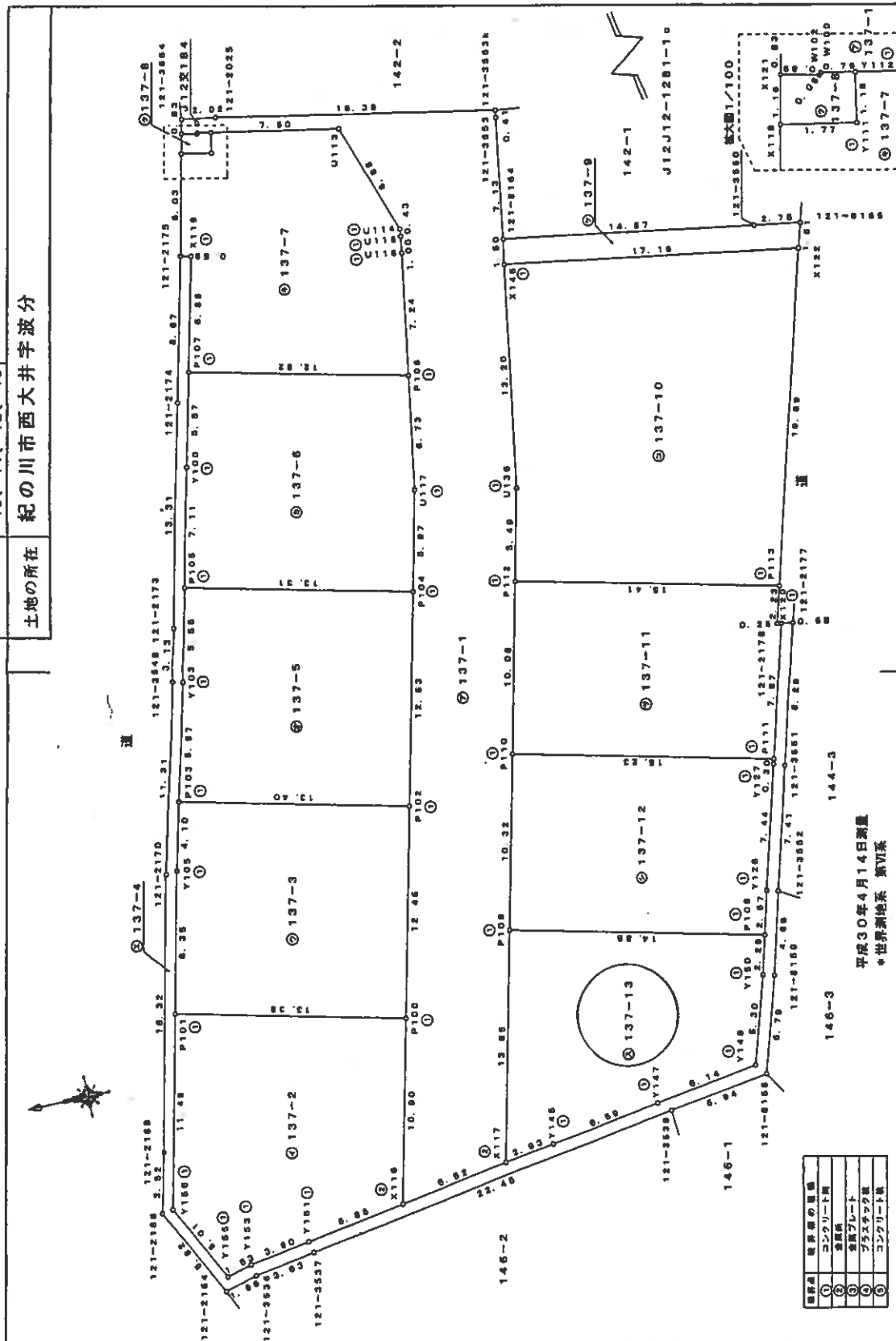
請求部	所在	紀の川市西大井字波分					地番	137番13		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年2月				備付年月日(原図)	平成27年3月23日			補記事項	

登記年月日：平成30年5月16日

地積測量図 ④

地番 137-1、-2、-3、-4
-5、-6、-7、-8、-9、
-10、-11、-12、-13

土地の所在 紀の川市西大井字波分



作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成30年 8月30日作成)

(和歌山県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年5月16日

2/4

地積測量図

137-1-2-3-9-4
-5-6-7-8-9-10-11-12-13

土地の所在 紀の川市西大井字波分

求積表

地番	137-3	X_n	Y_n	$Y_{n-1}-Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n-1}-Y_{n-1})$
P101		-192151.560	-57744.891	-11.388	218460.064960
P102		-192160.550	-57748.139	8.842	-1699154.318100
P103		-192171.573	-58136.049	15.341	-2948104.101383
P104		-192158.573	-58132.798	-0.724	139122.066652
P105		-192157.534	-58136.771	-12.093	2321761.058662
		合計		-334.460018	
		合計地積		167.2300095	
				167.23	m

地番	137-1	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
121-2554	-192167.751	-58683.718	-0.446	85706.810945	
X121	-192167.559	-58684.520	-1.026	197163.815534	
B102	-192168.432	-58694.744	-0.171	32860.801072	
B100	-192168.494	-58694.700	-0.117	22483.712628	
Y112	-192169.282	-58694.661	-1.637	318424.487134	
U113	-192176.614	-58696.357	-8.046	1546253.036244	
U114	-192178.706	-58702.907	-6.961	1341599.756016	
U115	-192178.972	-58703.338	-1.418	272701.535568	
U116	-192178.516	-58704.326	-8.125	1581450.447500	
P106	-192177.245	-58711.463	-13.764	2645127.600100	
U117	-192176.064	-58718.090	-12.428	2388364.123392	
P104	-192174.613	-58723.891	-17.959	3451263.874867	
P102	-192171.573	-58736.049	-24.248	4659776.302104	
P100	-192168.550	-58748.139	-22.666	4355692.354300	
X116	-192168.905	-58754.719	-9.586	1842102.365350	
X117	-192172.260	-58757.725	14.253	-2735189.057590	
P108	-192175.660	-58744.482	23.261	-4470186.027260	
P110	-192178.163	-58734.464	19.804	-3905696.340052	
P112	-192180.699	-58724.678	15.113	-2904425.543817	
U136	-192181.840	-58719.351	18.325	-3521734.050500	
X145	-192184.258	-58768.353	14.474	-2781574.950292	
121-4164	-192184.528	-58704.877	8.510	-1835490.341780	
121-3553	-192185.719	-58697.843	7.441	-1430053.927638	
121-3553B	-192185.787	-58697.436	3.760	-722618.593120	
121-2025	-192168.736	-58694.083	3.718	-714487.063484	
合計				-186.778288	
合計地積				398.399440	
				398.39	

地番	137-2	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
Y156	-192152.843	-58758.062	-15.687		3010458.591281
Y155	-192155.072	-58760.538	-4.108		78372.035776
Y153	-192156.962	-58760.170	0.940		-180827.138880
Y151	-192160.115	-58759.618	1.455		-279592.967225
X116	-192165.905	-58758.715	11.479		-2206872.423495
P100	-192168.550	-58748.139	13.824		-2545338.035000
P101	-192165.560	-58744.891	-2.923		1527448.501880
			合計		-350.455663
			合計地積		171.2279815
					175.22

平成30年4月14日測量
*世界測地系 第VI系

作成者

申請人

(平成30年 8月20日作成)

縮尺 1/

(和歌山県土地家屋調査士会)

地積測量區

137-1,-2,-3,-4
-5,-6,-7,-8,-9,-10,-11,-12,-13

分液井西大紀の川市

地 點	137-5	No	Y _{in}	Y _{re} -Y _{in} -t	No. (Y _{re} -t)-No. (t)
NO					
P103	-182156	173	-50322.39	-10.002	1821970.74165
P102	-182171	573	-50136.649	8.907	-1711672.200711
P104	-182174	613	-50723.091	15.387	-2956690.770231
P105	-182161	699	-50720.642	-2.156	413300.623044
Y103	-182100	338	-50728.041	-12.136	2320657.837666
合 計				合計	-334.463056
合 計				總 量	167.2315280
				地 點	167.2315280

地 帶	13-5	Σx	Σy	$\Sigma (x-y)$	$\Sigma x \cdot (\Sigma x - 1)$
NO					
P105		-1921.61	689	-56720.662	1945405.849171
P104		-1921.74	613	-56723.991	-484273.104636
U117		-1921.76	064	-56718.090	-2308364.123392
P107		-1921.77	245	-56711.463	-1871037.657220
P106		-1921.74	806	-56708.354	441786.888994
Y100		-1921.63	445	-56713.762	2365141.601060
				合計	-334.466123
				合計 總 誤	167.230615
				總 誤	167.23

地 點	NO	λ_N	λ_n	Y_n	$Y_n - Y_{n-1}$	$\lambda_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$
	P107	-192164.806	-50709.354	-9.784		18901.4011804
	P108	-192177.245	-50311.463	4.028		-774089.842880
	U116	-192178.516	-50704.328	8.125		-156150.9042500
	U115	-192178.576	-50700.338	1.419		-272701.535568
	U114	-192178.726	-50702.907	6.961		-1341599.750616
	U113	-192176.614	-50696.351	8.046		-1545253.036244
	Y112	-192169.262	-50694.061	0.337		-64761.041284
	Y111	-192168.029	-50696.020	-0.902		154119.561258
	X110	-192167.293	-50695.663	-5.521		1060955.624653
121-2175		-192165.910	-50701.541	-4.016		1156070.114590
X119		-192166.485	-50701.079	-4.913		1306230.262305
				合 計		-339.729902
				合 計		169.8649010
				合 計		150.985

地 号	① 121-4	Kn	Ym-1-Ym-1	Kn · (Ym-1-Ym-1)
121-2166	-192152.214	-50756.141	-8.631	1684485.798034
121-2164	-192156.695	-50761.359	-4.712	806431.379904
121-2536	-192156.695	-50760.651	1.081	-207771.381295
121-2538	-192166.728	-50760.778	3.979	-784605.762018
121-2537	-192162.480	-50756.614	4.275	-8421500.102000
121-4158	-192168.363	-50758.000	8.293	-1220660.204659
121-4159	-192190.441	-50750.481	10.209	-1962068.911482
121-3552	-192181.416	-50745.454	11.805	-2262881.001980
121-3551	-192183.578	-50738.578	15.067	-2895379.590701
121-2171	-192185.854	-50730.573	8.071	-1551212.731834
121-2177	-192195.179	-50730.695	-7.430	1286010.176970
121-2178	-192192.839	-50738.151	-7.847	1508137.933303
121-2179	-192192.851	-50738.152	-7.450	1431836.379950
121-2180	-192190.778	-50745.007	-8.633	1851373.764474
121-2181	-192190.002	-50748.005	-8.689	901179.294496
121-2182	-192180.460	-50750.396	-7.270	1394721.374200
121-2183	-192187.847	-50755.355	-5.981	1148475.512907
121-2184	-192181.253	-50756.271	-1.918	369094.646369
121-2185	-192175.276	-50757.233	-1.440	2182499.766344
121-2186	-192172.350	-50757.235	-1.442	271112.520700
121-2187	-192165.905	-50759.115	-1.893	363730.058185
121-2188	-192160.115	-50759.618	-1.455	279592.967325
121-2189	-192156.592	-50760.170	-0.940	180627.158800
121-2190	-192155.072	-50760.558	4.108	-789373.035776
121-2191	-192152.843	-50764.062	15.647	-3000458.501281
121-2192	-192156.560	-50764.061	18.280	-3706468.596840
121-2193	-192151.524	-50766.773	12.093	-2323151.059662
121-2194	-192156.573	-50772.786	10.728	-2061092.853999
121-2195	-192160.336	-50776.047	12.138	-2332057.837698
121-2196	-192161.699	-50779.662	12.285	-2360706.472215
121-2197	-192163.445	-50781.762	12.308	-2365147.681060
121-2198	-192164.906	-50788.354	12.083	-2321827.350498
121-2199	-192166.465	-50794.679	6.813	-1309200.262205
121-2200	-192165.910	-50791.541	-8.267	1508355.577970
121-2175	-192163.776	-50790.946	-21.216	3063344.049218
121-2173	-192160.523	-50772.657	-15.952	3003344.094000
121-2548	-192159.756	-50725.099	-11.994	2689093.625464
121-2170	-192156.904	-50736.561	-28.830	5155559.734320
121-2171	-192153.094	-50752.728	-18.280	3709632.182628
121-2168			合 計	-115,272,658

平成30年4月14日測量
*世界測地系 第VI系

(平成30年8月20日作成)

(和歌山県土地家屋調査士会)

請求番号: 23-3 (3/4)

(3/4)

(10 枚目)

地積測量図


 地番 137-1-2、-3、-4
 -5、-6、-7、-8、-9、
 -10、-11、-12、-13

土地の所在 紀の川市西大井字波分

地番	⑤ 137-12								
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)					
P108	-192175.000	-58744.482	-13.921	2517624.564880					
P109	-192196.000	-58744.005	-1.125	318212.561250					
P126	-192190.718	-58745.607	9.633	-1851373.764474					
P127	-192192.851	-58738.452	7.450	-1431836.739950					
P111	-192192.539	-58738.157	3.988	-764465.440732					
P110	-192178.163	-58734.464	-6.325	2215258.840915					
			合計	-310.557071					
			合計	185.276555					
			合計	155.27					

地番	⑤ 137-13								
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)					
X117	-192172.350	-58757.725	-12.791	2450076.528850					
Y165	-192175.253	-58757.273	1.448	-271269.765344					
Y147	-192181.776	-58756.277	3.918	-368004.646369					
Y148	-192187.847	-58755.355	5.901	-3140475.572007					
Y150	-192189.600	-58750.296	7.270	-1397217.374200					
P109	-192180.082	-58748.085	5.814	-1117593.197448					
P108	-192175.600	-58744.482	-9.840	1852573.344400					
			合計	-310.545317					
			合計	155.276585					
			合計	155.27					

 地積測量図 2127.6134890 m²

地番	地積				
137-1	388.38	m ²			
137-2	175.22	m ²			
137-3	167.23	m ²			
137-4	77.63	m ²			
137-5	167.23	m ²			
137-6	167.23	m ²			
137-7	169.88	m ²			
137-8	2.04	m ²			
137-9	28.90	m ²			
137-10	311.02	m ²			
137-11	166.27	m ²			
137-12	188.27	m ²			
137-13	185.27	m ²			

測量点	名称	X座標	Y座標
J12X184	国家経緯測図多角点	-192168.900	-58699.134
J12J12-1201-1	国家経緯測図多角点	-192218.420	-58695.888

測量点	名称	X座標	Y座標
J12X184	国家経緯測図多角点	-192168.900	-58699.134
J12X184	国家経緯測図多角点	-192218.420	-58695.888

 平成30年4月14日測量
 *世界測地系 第VI系

作成者

申請人

縮尺

(和歌山県土地家屋調査士会)

(平成30年 8月20日作成)

(4/4)

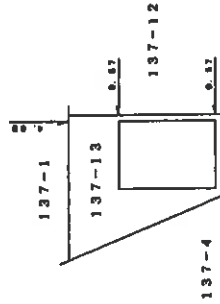
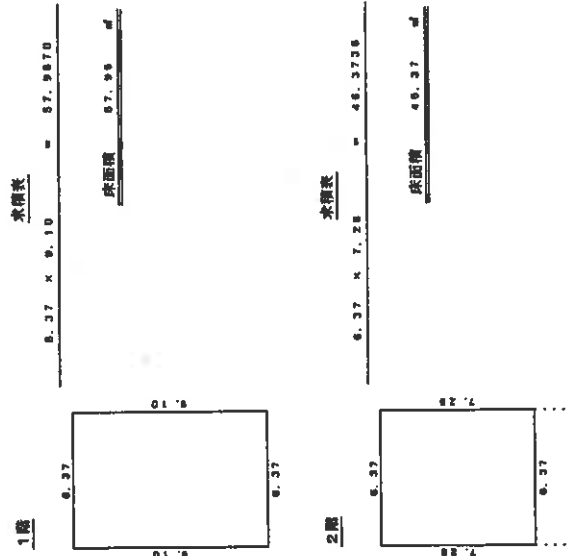
図案番号：23-3

A4判に縮小

登記年月日：令和1年6月14日

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号	137番13
建物の所在	紀の川市西大井字波分137番地13



作成者	和 年 月 日 (作成)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	--------------	----	-------	-----	----	-------

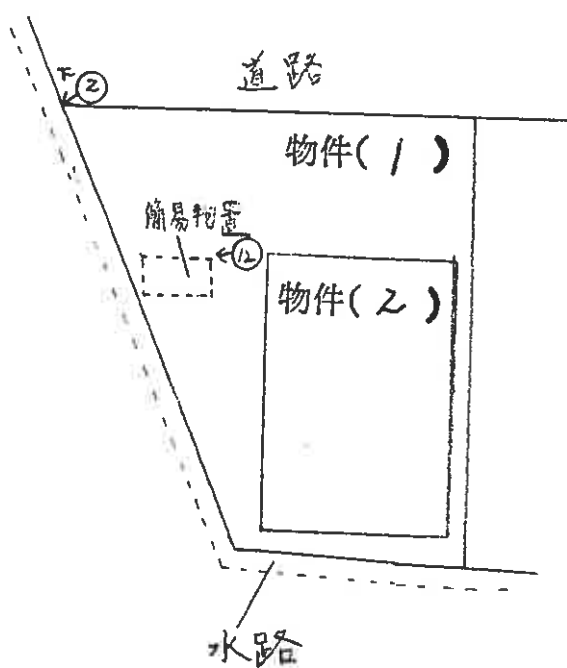
(和歌山県土地家屋調査士会)

A 4 半 に 縮 小

土地建物位置関係図

4

①



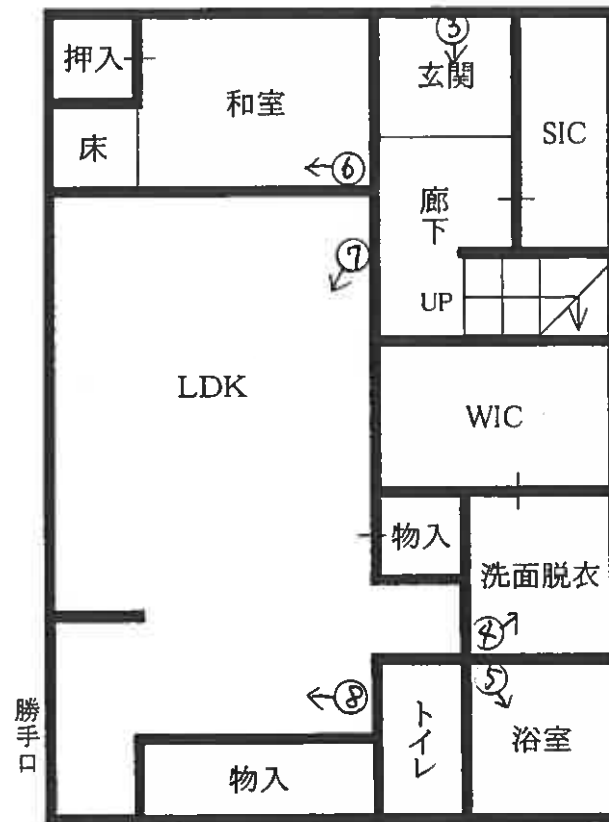
←○写真撮影位置・方向

(13 枚目)

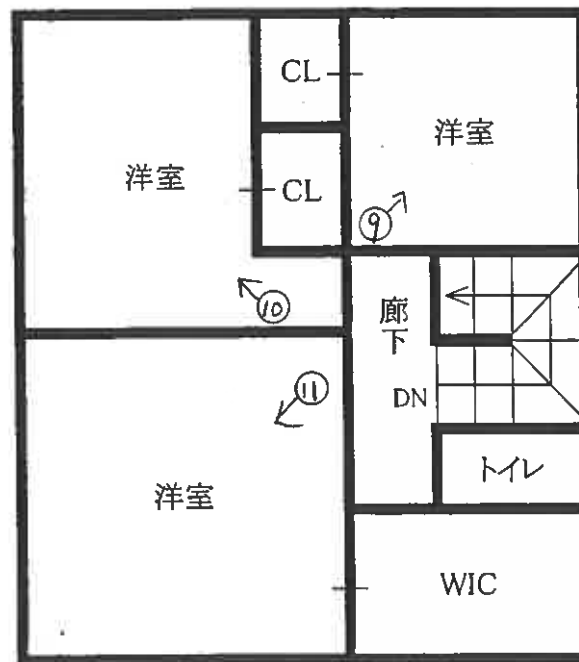
建物間取図



1F



2F



←○写真撮影位置・方向

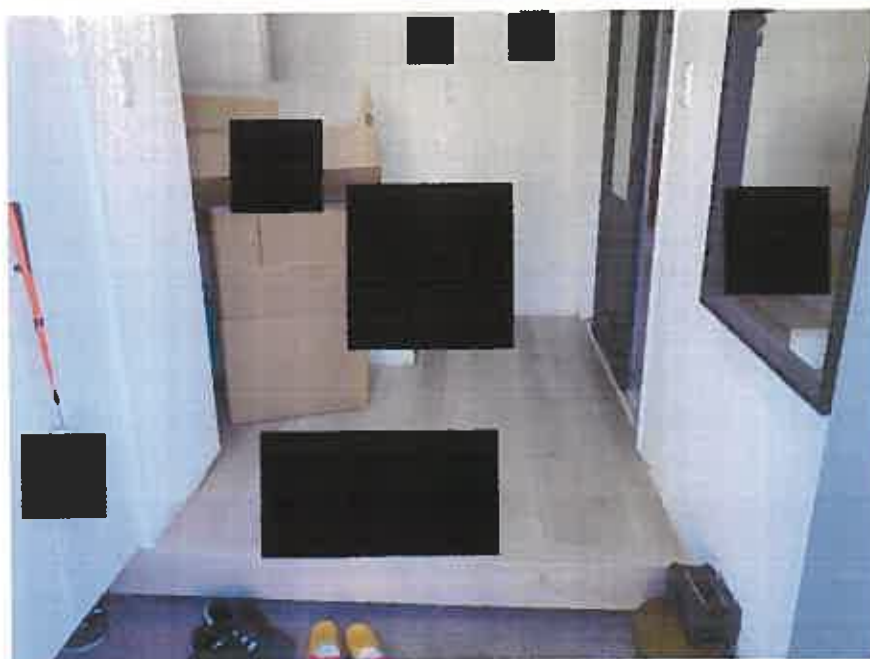
(14 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和 6 年（ケ）第 78 号
令和 7 年 1 月 18 日 現地調査
令和 7 年 2 月 25 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

新增 基樹

第1 評価額

一括価格	
金 9, 0 5 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円
物件2(建物)	金 7, 5 3 0, 0 0 0 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	登記記録上	現 況
1	所在地積	別紙「物件目録」記載のと おり	左記と同じ
2	所在番号 家屋番号 種類 構造 床面積		
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	JR和歌山線「打田」駅北西方約290m（道路距離）（別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% — 建築基準法第22条（屋根不燃区域）、景観計画区域
画地条件	形状・規模：ほぼ台形・155.27㎡（公簿） 間口・奥行：間口約13.5m・奥行約15.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対しほぼ等高に接面。	
接面道路の状況	北側幅員約6.0m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	土地の利用状況：物件2の敷地	
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	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	
特記事項	本件物件1土地の北西部分の駐車スペースに簡易物置が置かれていた。	

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）令和 元年6月9日新築 経過年数 約 6年 経済的残存耐用年数 19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード張等 内 壁：ビニールクロス張、合板張等 天 井：ビニールクロス張、合板張等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：オール電化
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
品 等	総 合：普通・使用資材：普通・施 工：普通
保守管理の状態	普 通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、両方とも被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。 ②本件物件2建物内では3匹の犬が飼育されていた。

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	25,100	1.00	155.27	1.00	3,897,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 紀の川－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/79 \div 25,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位北向(1.00)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $95\% \times 88\% \times 95\% \times 100\% \div 79\%$

※規(比)準した地価公示地点には下水道が整備されておらず、物件1には整備されているが、環境条件で考慮済である。

イ 個別格差：方位北向(1.00)

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：本件の場合不要。

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。

（主である建物）

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	173,000	104.33	0.62	11,190,000

ウ 現価率：経過年数6年、経済的残存耐用年数19年、観察減価率20%、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。

$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}19\text{年} / (\text{経過年数}6\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}19\text{年}) \}] \times (1 - 0.2) \div 0.62$

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	3,897,000	0.35	法定地上権	1,364,000

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	3,897,000	-1,364,000	－	1.00	0.60	1,520,000
2	11,190,000	+1,364,000	－	1.00	0.60	7,530,000
一括価格（合計）						9,050,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

エ 市場性修正：本件の場合不要。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（紀の川－2）

所 在：紀の川市北大井字一ノ戸397番2外
価 格：19,800円/㎡
位 置：JR和歌山線「打田」駅の北方道路距離1.5kmに位置する。
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：231㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北4m市道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・用途無指定地域
（建ぺい率70%，容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）2,456,992円
物件2（建物）6,177,079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 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 | 和歌山県紀の川市西大井字波分 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県紀の川市西大井字波分 1 3 7 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 1 3 |
| | 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 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |

