

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）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。

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 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 1 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 7 年 8 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 6 日 午後 0 時 00 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 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 7 年 6 月 27 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	11,030,000 8,824,000	一括	2,206,000	64,007	27,432
1	1,910,000				
2	9,120,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市加納字長池 |
| | 地 番 | 3 6 5 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市加納字長池 3 6 5 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 3 6 5 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 4 2. 2 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 廣畑 克巳

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 | 和歌山市加納字長池 |
| | 地 番 | 3 6 5 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市加納字長池 3 6 5 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 3 6 5 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |



令和6年(ケ)第82号
令和7年2月21日受理
令和7年4月//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 | 和歌山市加納字長池 |
| | 地 番 | 3 6 5 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市加納字長池 3 6 5 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 3 6 5 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 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 { 種類: ☐ ある { 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 { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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

建物北東側に設置された門柱に所有者の苗字（アルファベット）が記載された表札が存在した。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は分譲宅地と思われる一面にあり、本件建物の敷地となっている。本件土地の周囲は東側の道路に面している部分を除き、コンクリートブロックや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）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) 本件土地の北東端部分の隣地との境界と思われる部分に電柱が存在し、この電柱の支線は隣地内に存在した（写真2）。隣地居住者からは事情を聴取できず、本件所有者の陳述によっても、電柱の設置経緯は判然としなかった。この電柱の位置関係を確認するためには、電力会社への確認の他、専門家による調査を要するものと思われる。
- (4) 本件土地の西端部分が公図上は里道と接していたところ、現況は水路となっていた（写真3）。なお、本件土地は同水路の泥揚場部分よりも約0.8メートル高い位置にあった。

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7～9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3年5月築であり、築後約4年が経過している。目視の範囲では、目立った不具合部分は見当たらず、劣化の程度は経年相当であるものと思われる。シロアリや雨漏りの兆候は見受けられなかった。
- (3) 本件建物はオール電化住宅である。
- (4) 建物南西部分にウッドデッキが存在した（写真11）

以 上

(関係人の陳述等用)

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	本件建物は私が住居として使用しています。 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たことはありません。リフォームや増築をしたことはありません。 吹き抜けに設置しているシーリングファンの電気がつかないようです。 境界等について隣地の人ともめたりもしていません。 ウッドデッキは家を建てたときに一緒に設置しました。 隣地との境目に電柱があるとのことですが、設置の際に電力会社と契約を結んだ記憶はありませんし、土地の使用料を受け取ったりしたこともないと思います。 家の裏の水路が公図上は道となっているとのことですが、なぜそうなっているのかはわかりません。 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
(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 2 月 2 5 日 (火) 10 : 00 ~ 10 : 10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 2 月 2 5 日 (火) 11 : 00 ~ 11 : 10	和歌山市役所	課税資料等調査
令和 7 年 2 月 2 5 日 (火) 15 : 55 ~ 16 : 23	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7 年 3 月 3 日 (月) 14 : 10 ~ 14 : 15	和歌山市役所	戸籍等調査
令和 7 年 3 月 2 3 日 (日) 10 : 55 ~ 11 : 25	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) ☐ 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)



380-4
450-10
452-1
道

(座標値種別：測量成果)

-73161.829



-195002.394

-73286.829

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

加納

A4判に縮小

請 求 部 分	所 在 和歌山市加納字長池					地 番		365番43			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VI	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成31年3月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	令和3年2月2日			補 事 記 項		

請求番号：11-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

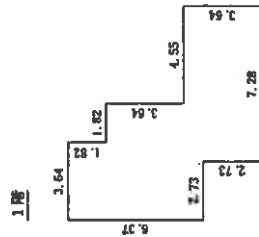
登記年月日：令和3年5月12日

各階平面図

建物図面

家屋番号 365-43

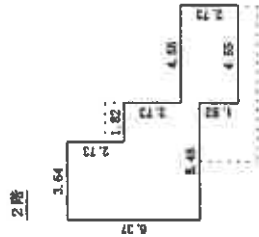
建物の所在 和歌山市加納字長池365番地43



求積表

3.64	×	1.82	=	6.62880
5.46	×	4.55	=	24.84300
2.73	×	2.73	=	7.45290
4.55	×	3.64	=	16.56200
計				55.48270

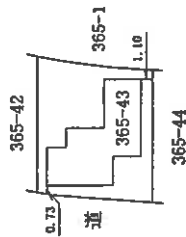
床面積 55.48 m²



求積表

3.64	×	2.73	=	9.93720
5.46	×	3.84	=	19.97440
4.55	×	2.73	=	12.42150
計				42.33310

床面積 42.33 m²



作成者

(令和3年5月12日作成)

縮尺 1/250

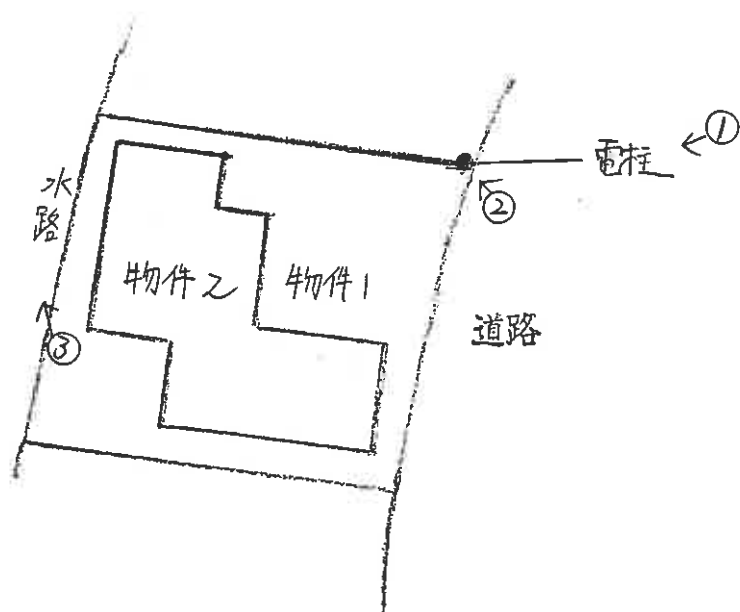
申請人

縮尺

1/500

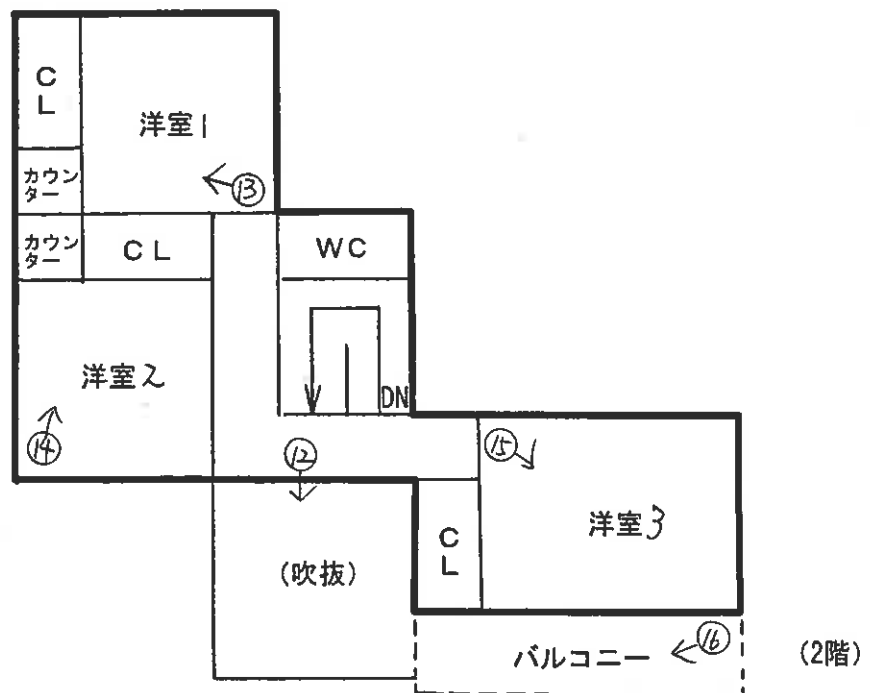
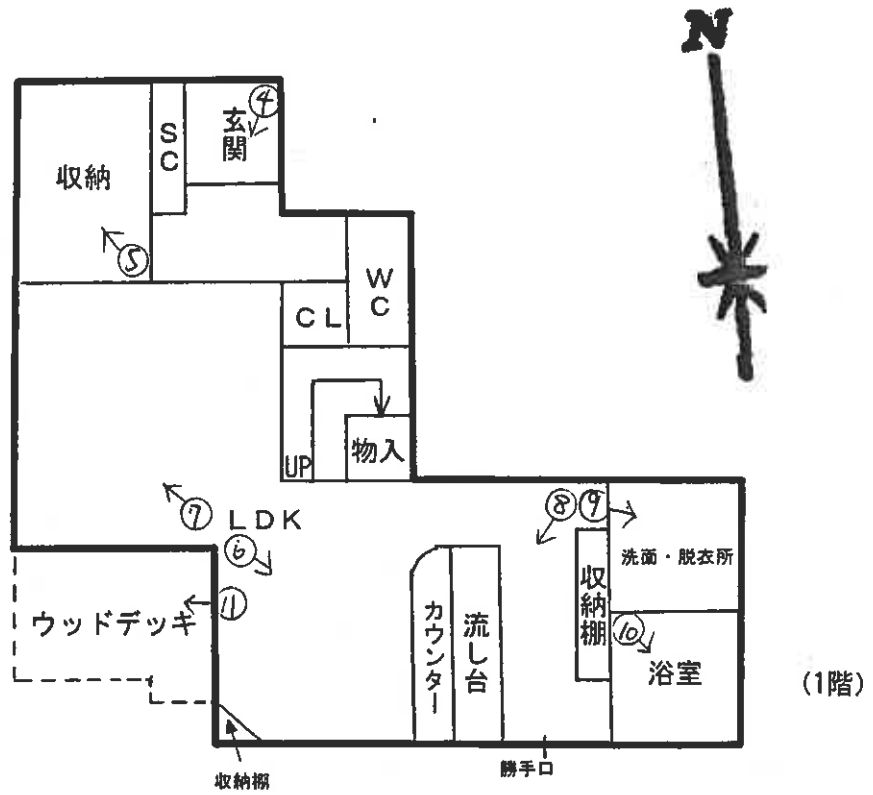
A4判に縮小

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

建物間取図



←○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

令和 6 年 (ケ) 第 8 2 号
令和 7 年 3 月 2 3 日 現地調査
令和 7 年 4 月 1 0 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11,030,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,910,000円
物件2（建物）	金9,120,000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	J R 紀勢本線「和歌山」駅の北東方 道路距離約2.6km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ比較的新しい分譲住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 居住誘導区域
画 地 条 件	間口約11.3m、奥行約12.3m、公簿地積138.85㎡の概ね整形な 画地で、路面と等高の平坦地である。	
接面道路の状況	東側：幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) 当該道路は南方で行き止まりとなっている。	
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：なし 下 水 道：なし	
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、土壤汚染 の可能性は低いものと判断する。土壤汚染の有無については、 土壤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本件土地と北側隣接地の境界付近に電柱が存在しているが、 居住者によると、土地の使用料は受け取っていないとのこと である。 ②公図上、西側は里道となっているが、現況は水路である。 ③紀の川洪水ハザードマップ及び内水ハザードマップによる と、本件土地は浸水想定区域に存している。	

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)：令和3年5月11日新築 経 過 年 数：約4年 経済的残存耐用年数：約21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメントかわらぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス 天 井：クロス 床：フローリング 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	普通
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用し、占有している。
特記事項	①目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の被害はないものと思われた。 ②居住者によると、吹抜の天井に取り付けられたシーリングファンの電気がつかないようである。 ③1階のトイレ、風呂場、洗面台に汚れが見受けられた。 ④オール電化仕様の建物である。 ⑤居住者によると、当該建物は元々はモデルルームであり、クロスの張り替えだけを行ったとのことである。

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	52,700	1.02	138.85	0.95	7,091,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山－35

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 69,500\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/132 & \hat{=} 52,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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1.00

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/100 \times 100/98 \times 100/135 \times 100/100 \hat{=} 100/132$$

イ 個別格差：方位1.02

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/㎡) 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	97.71	0.68	11,295,000

ウ 現価率：経過年数4年、経済的残存耐用年数21、観察減価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。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数21年} / (\text{経過年数4年} + \text{経済的残存耐用年数21年})] \times (1 - 0.20) \doteq 0.68$$

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	7,091,000	0.55	法定地上権	3,900,000

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	7,091,000	-3,900,000	1.00	1.00	0.60	1,910,000
2	11,295,000	+3,900,000	1.00	1.00	0.60	9,120,000
一括価格 (合計)						11,030,000

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 地価公示価格 [和歌山-35]

所 在：和歌山市鳴神字奥嶋797番6

価 格：69,500円/㎡

位 置：和歌山電鐵貴志川線「日前宮」駅の北東方 道路距離約1.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：139㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北6m道路

用 途 指 定 等：市街化区域 第1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郊外の住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地） 5,040,255円

物件2（建物） 7,464,006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 | 和歌山市加納字長池 |
| | 地 番 | 3 6 5 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市加納字長池 3 6 5 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 3 6 5 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |

