

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 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 目 録

1 所 在 和歌山市紀三井寺字南谷川

地 番 380 番 3

地 目 宅地

地 積 169.59 平方メートル

2 所 在 和歌山市紀三井寺字南谷川 380 番地 3

家屋 番号 380 番 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 50.92 平方メートル
2 階 43.47 平方メートル

*
め
め
*

物 件 明 細 書

令和 7年 5月29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 和歌山市紀三井寺字南谷川
地 番 380 番 3
地 目 宅地
地 積 169.59 平方メートル

2 所 在 和歌山市紀三井寺字南谷川 380 番地 3
家屋 番号 380 番 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 50.92 平方メートル
2 階 43.47 平方メートル



令和6年(ケ)第77号
令和6年12月18日受理
令和7年3月6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 | 和歌山市紀三井寺字南谷川 |
| | 地 番 | 380番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字南谷川 380番地3 |
| | 家屋 番号 | 380番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 50.92平方メートル
2階 43.47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 □建物図面(各階平面図)のとおり □ 枚目図面のとお ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり
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

(2 枚目)

その他の事項

- 1 表札等の表示
建物南側に設置された門柱に所有者の苗字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。その形状は、概ね7枚目の地積測量図記載のとおりである。
 - (2) 本件土地の東側及び南側について、隣地との間に塀などは見当たらなかったが、コンクリートで仕切られていた(写真2)。北側隣地とはブロック塀で仕切られていた。
 - (3) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- 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。
 - (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば、令和2年10月築であり、築後約4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なく、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) 屋根にはソーラーパネルが設置されていた。

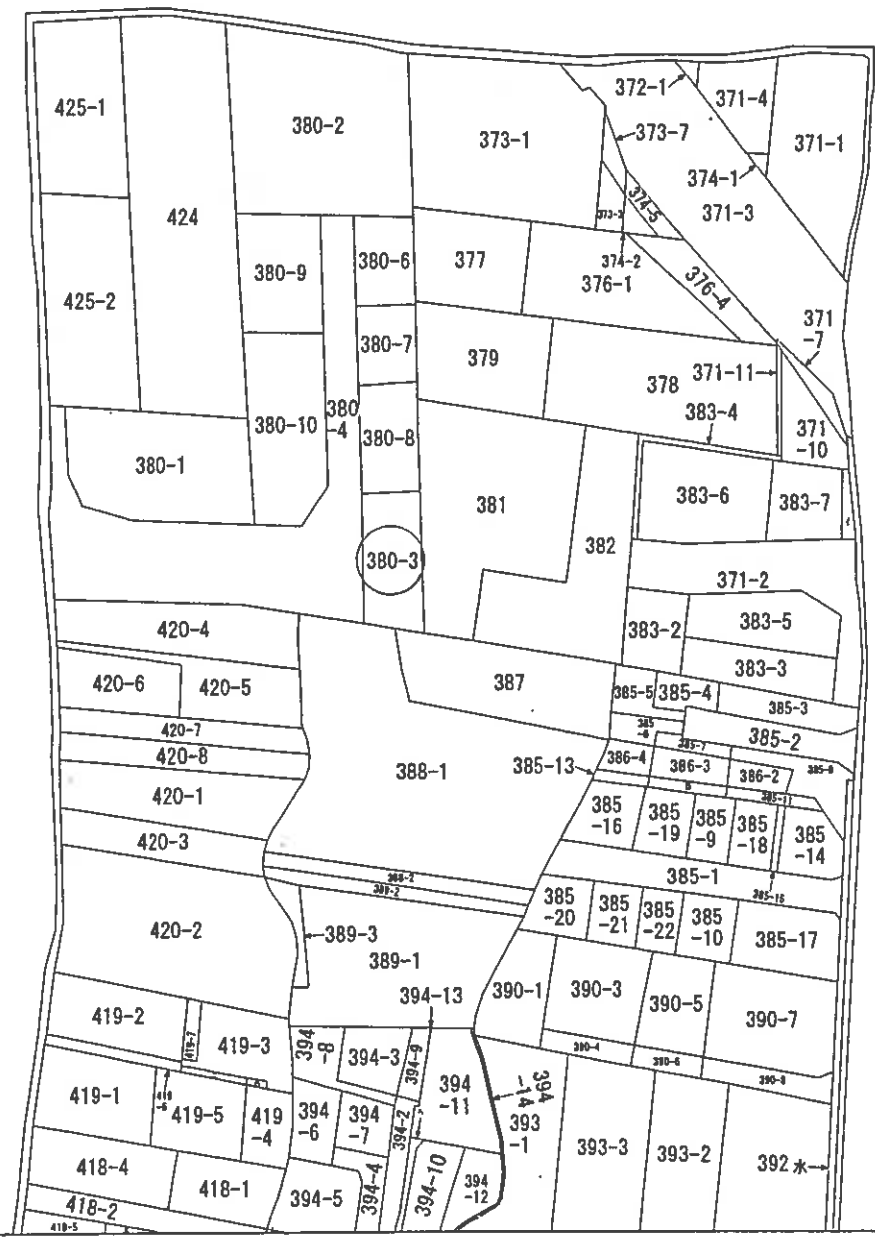
以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
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つかることはありません。リフォームをしたことはありません。 屋根のソーラーパネルは建物を建てた後にローンを組んで取り付けました。このローンはまだ残っています。ソーラーパネルで発電した電気は電力会社に売却しています。 居住者に喫煙者がいます。動物は飼ったことはありません。 境界等についてはもめていませんが、裏の畑の草が伸びてきたことがあり、苦情を言ったことがあります。それ以降は定期的に草刈りがされています。また、裏の畑から舞ってくる砂が多いので、洗濯物を外には干していません。 カラスが屋根に住みついているようで、物音がしたり、ベランダに糞害があります。何度か追い払おうとしましたが、うまくいきませんでした。 近くに線路があり、音や振動があります。住み始めた当初は気になりましたが、慣れました。 室内の動産類は、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ください。
破産管財人	本件土地建物については、破産財団から放棄しています。 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 6年12月18日(水) 11:45 ~ 11:55	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年12月18日(水) 13:05 ~ 13:10	当庁執行官室	破産管財人から電話聞き取り
令和 6年12月19日(木) 15:49 ~ 16:00	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7年1月14日(火) 10:00 ~ 10:10	和歌山市役所	課税資料等調査
令和 7年1月20日(月) 9:29 ~ 10:20	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
(5 枚目)



A4判に縮小

地番区域見出
 紀三井寺

請求部	所在	和歌山市紀三井寺字南谷川				地番	380番3			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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	

登記年月日：平成28年11月4日

地積測量図

地番 380-3, 380-5, 380-7, 380-8

土地の所在 和歌山市紀三井寺南谷川

求積表

地番	① 380-3	② 380-5	③ 380-7	④ 380-8
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K21	115.849	140.537	-14.845	-1720.241801
K15	114.537	140.832	0.293	33.77841
K16	104.741	151.082	15.082	1579.703762
K3	104.340	155.714	14.151	1485.191148
K22	116.327	155.481	-15.177	-1774.601075
			合計	-338.192129
			合計面積	169.5940645
			合計地積	169.59

地番	① 380-5	② 380-7	③ 380-8	④ 380-8
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K11	144.576	154.854	-15.018	-2171.452704
K14	142.839	138.589	-14.565	-2080.450035
K17	133.113	139.291	16.018	2132.204034
K18	134.218	154.807	14.565	1954.885170
			合計	-310.813035
			合計面積	155.4065175
			合計地積	155.40

地番	① 380-7	② 380-8	③ 380-8	④ 380-8
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K17	133.113	139.291	-14.773	-1966.478349
K19	125.395	134.834	15.856	1987.434320
K20	126.700	155.147	14.773	1871.731100
K18	134.218	154.807	-15.856	-2128.180808
			合計	-231.405537
			合計面積	115.7327685
			合計地積	115.73

地番	① 380-8	② 380-8	③ 380-8	④ 380-8
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K19	125.395	139.834	-14.810	-1834.942950
K21	115.849	140.537	15.647	1812.389303
K22	116.327	155.481	14.894	1741.744592
K4	119.403	155.433	-0.048	-11.701484
K12	123.472	155.383	-0.208	-35.298692
K20	126.700	155.147	-15.549	-1970.051300
			合計	-287.567541
			合計面積	148.7837705
			合計地積	148.78

計算点	境界線の種類	面積	Y
M4	マンホール4 (中心)	101.880	138.038
M5	マンホール5 (中心)	135.013	135.132

(任意点)

平成28年11月2日測量

作成者

(平成28年11月2日作成)

(和歌山県土地家屋調査士会)

申請人

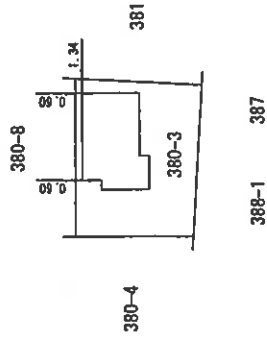
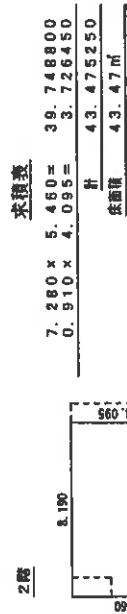
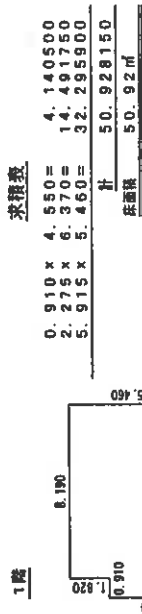
縮尺 1/250

A4 縮小

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号	380番3
建物の所在	和歌山市紀三井寺南谷川380番地3



(単位：㎡)

作成者

(令和2年10月27日作成)

縮尺 1/250

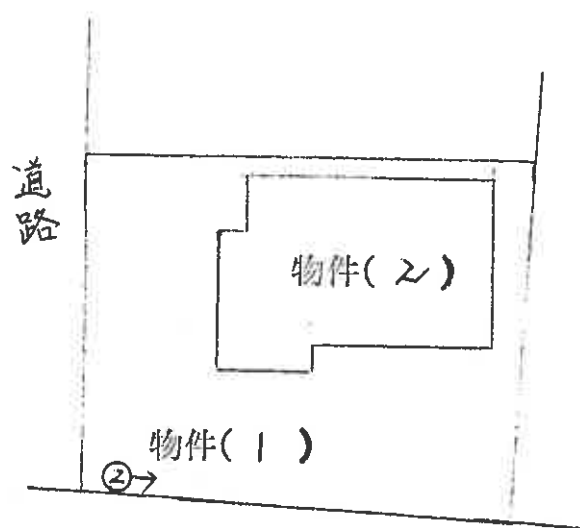
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



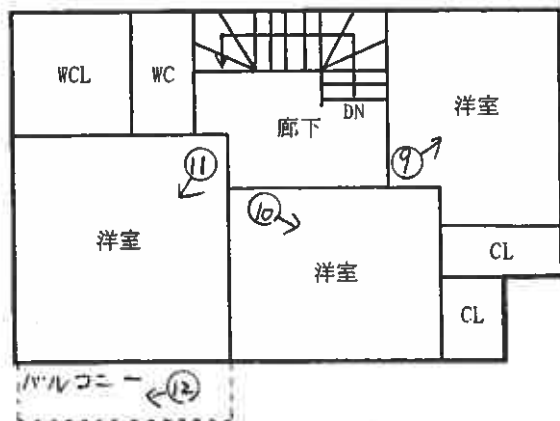
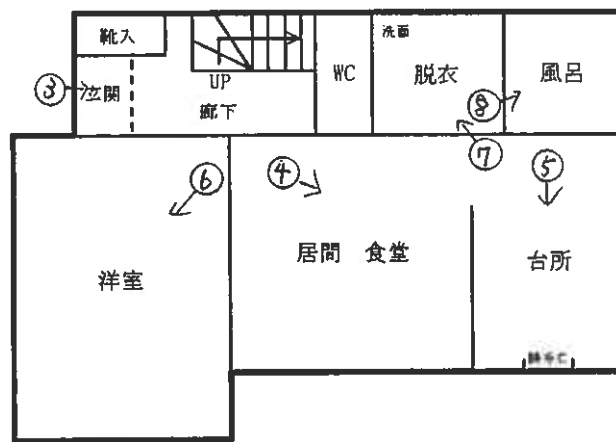
①



—○写真撮影位置・方向

(9 枚目)

建物間取図 (令和6年(ケ)77号)



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)



1



2



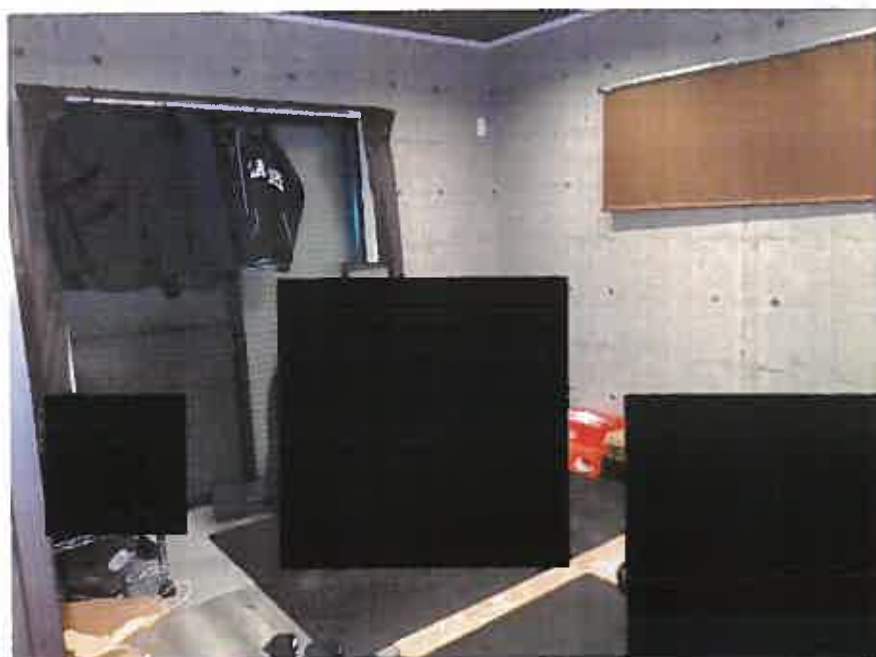
3



4



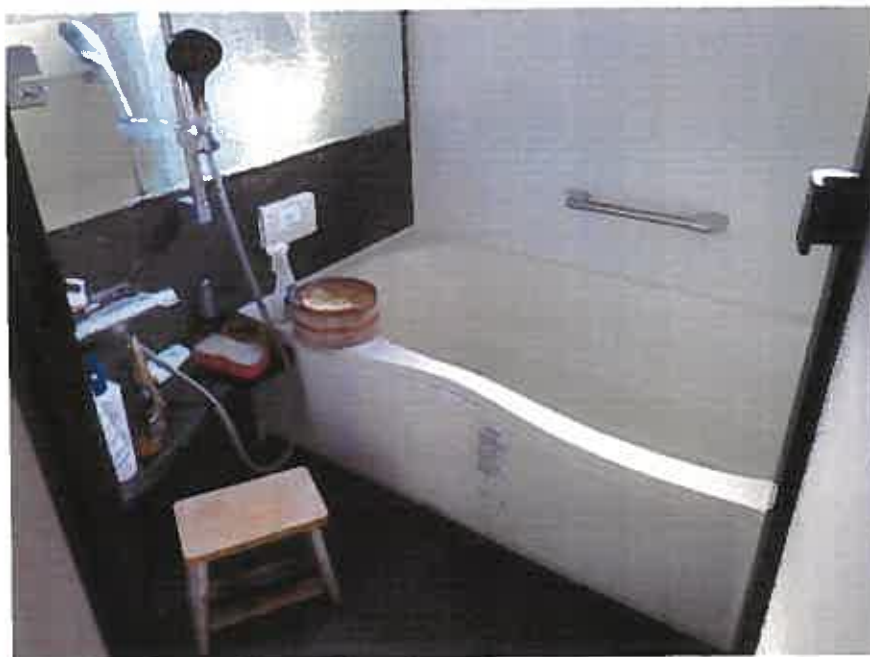
5



6



7



8



9



10



11



12

令和6年 (ケ) 第 77号
令和7年 1月20日 現地調査
令和7年 4月 9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 9,770,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,840,000 円
物件2 (建物)	金 7,930,000 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 地目 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	J R 紀勢本線「紀三井寺」駅の南方・道路距離約1.8km (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。 周辺には畑等の農地も幾分見られ、北東方至近にはJ R 紀勢本線が通じている。	
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、市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 無 建基法22条(屋根)
画 地 条 件	規模169㎡59(登記記載)で、間口約11m、奥行約15mのほぼ長方形の平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約6mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)が西側に等高に接面する。尚、当該私道は目的土地の西方約50m付近で幅員が狭小な舗装市道(建築基準法第42条2項道路)に接続されており、目的土地の北方約30m付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。 北側にはコンクリートブロック塀が所在し、南乃至東側の境界付近には目的土地の地面と概ね等高のコンクリートが設置されている。南乃至東側の目的外隣接地は休耕部分も見受けられる畑であり、目的土地より約0.5m高くなっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有(私設管) 無 有
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45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	特になし	

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2年10月25日新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約20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 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：ソーラーパネル、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
保守管理の状況	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。
特 記 事 項	関係人の陳述によると、カラスが屋根付近に住みついているようで、糞害等があるとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	39,800	1.01	169.59	1.00	6,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,600\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/107 \approx 39,800\text{円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/99 \times 100/98 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/107$

イ 個 別 格 差：方位 1.01

（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	94.39	0.59	9,470,000

ウ 現 価 率：経過年数4年、経済的残存耐用年数20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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}20\text{年} / (\text{経過年数}4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}20\text{年})\} \times (1-0.30) \approx 0.59$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,820,000	0.55	法定地上権	3,750,000

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	6,820,000	-3,750,000		1.00	0.60	1,840,000
2	9,470,000	+3,750,000	1.00	1.00	0.60	7,930,000
一 括 価 格 (合 計)						9,770,000

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 地価公示価格（和歌山-12）

所 在：和歌山市毛見字中地1058番2

価 格：42,600円/㎡

位 置：JR紀勢本線「紀三井寺」駅の南方、道路距離約2.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：310㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北4m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域、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：一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）：5,376,003円

物件2（建物）：6,594,400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 | 和歌山市紀三井寺字南谷川 |
| | 地 番 | 380 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.59 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字南谷川 380 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 380 番 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 50.92 平方メートル
2 階 43.47 平方メートル |

