

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（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 7 年 10 月 3 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 10 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 31 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 7 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 11 月 28 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 11 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 12 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 10 月 3 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 和歌山県岩出市中島字村前
地 番 43番22
地 目 宅地
地 積 166.27平方メートル
- 2 所 在 和歌山県岩出市中島字村前 43番地22
家屋 番号 43番22
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 72.61平方メートル
2階 68.33平方メートル

※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 8月12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 | 和歌山県岩出市中島字村前 |
| | 地 番 | 4 3 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県岩出市中島字村前 4 3 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 6 1 平方メートル
2 階 6 8 . 3 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第12号
令和7年 3月 6日受理
令和7年 5月 2日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県岩出市中島字村前 |
| | 地 番 | 4 3 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県岩出市中島字村前 4 3 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 6 1 平方メートル
2 階 6 8 . 3 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	(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(空き家)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

その他の事項

1 表札等の表示

表札等はなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、6枚目の公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) 本件土地は大規模分譲地の一画で、北側が道路に面している台形状の宅地である。建物東側が駐車場になっていて、カーポートが設置されていた。カーポートは屋根が割れるなどして、かなり傷んでいた。縦に2台ほど駐車できるようになっていて、ナンバーのない赤い普通自動車が一台放置されていた。(写真3)
- (4) 建物周りには蔦や雑草等が繁茂していた。(写真1～4)

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7～10枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成1年3月築であり、築後約36年が経過している。雨漏りやシロアリの兆候はなかった。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① カーポートや下屋の屋根が割れていた。(写真1～4)
 - ② 洗面脱衣室の天井に水漏れの補修跡があった。(写真8)
 - ③ リビング入口の敷居が傷ついていた。(写真13)
 - ④ 2階トイレが壊れている(洗面脱衣室水漏れの原因)
- (3) 建物内は動産類であふれかえり、衣類や家具類などが散乱している状態だった。

以 上

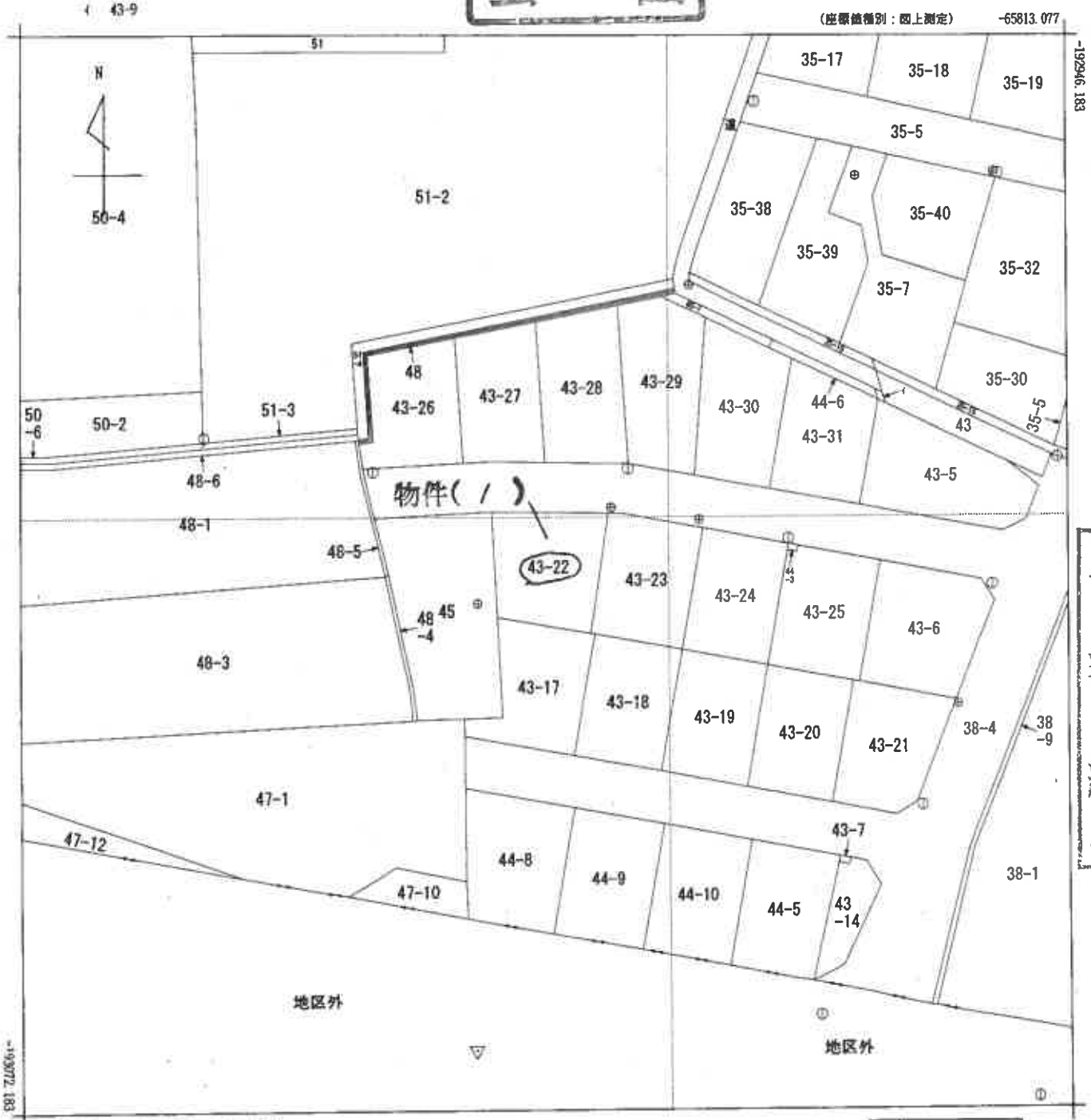
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	この建物には誰も住んでいません。私は10年ぐらい前に家を出ましたし、妻も5年前ぐらいに引っ越しました。それからは空き家になっています。建物内にはかなりの荷物が残っています。また駐車場にも自動車（No.なし）を1台置いています。これらは私たち家族の物ですが、処分するお金がありません。全て不要品なので、買受人に処分していただきたいと思っています。 建物の不具合部分についてはいくつかあります。まず、カーポートや下屋の屋根が壊れています。それから、7～8年前に2階トイレが壊れ、1階の洗面脱衣室に水漏れしたことがありました。とりあえず塞いで洗面脱衣室への水漏れはしなくなりましたが、2階トイレは修理していません。リビング入口の敷居にも細かい傷が付いています。雨漏りや白アリはないと思います。 ガスはプロパンガスですが、集中プロパン庫が近くにあったと思います。 現在、破産することを検討中です。

(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 3 月 7 日 (金) 11:00 ~ 11:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 3 月 10 日 (月) 10:47 ~ 11:03	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7 年 4 月 2 日 (水) 15:50 ~ 17:15	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 () : ~ :		
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、解錠技術者を同行した。		
☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、解錠業者に解錠させ、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)

公 図



A 4 判に縮小

地番区域見出
中島

請求部	所在	岩出市中島字村前					地番	43番22		
出力縮尺	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)国調法19-5指定		種類	地籍図
作成年月日					備考 付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成1年3月16日

037843

各階平面図

家屋番号 43番22

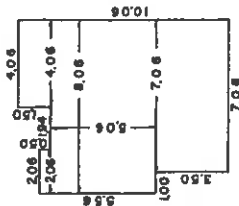
建物図面

建物の所在

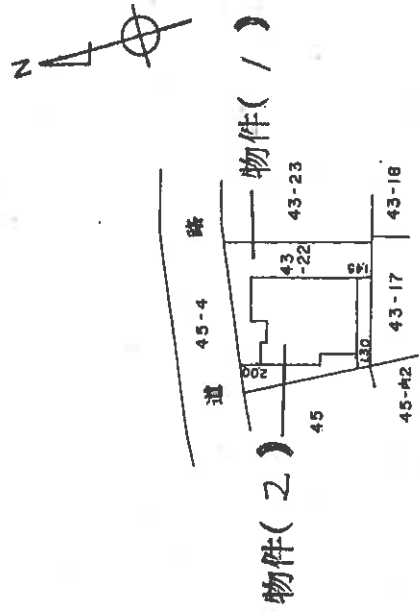
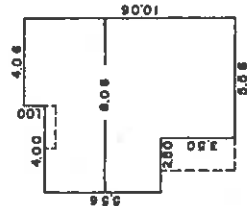
那覇郡岩山町大字中島字村前43番地22

岩出市

1階



2階



作製者

平成
昭和元年3月14日作製

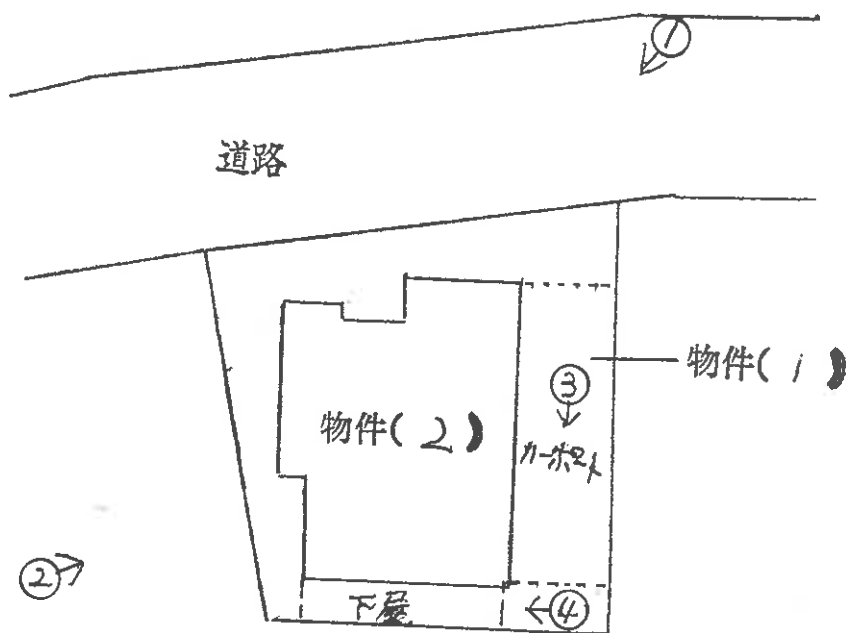
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

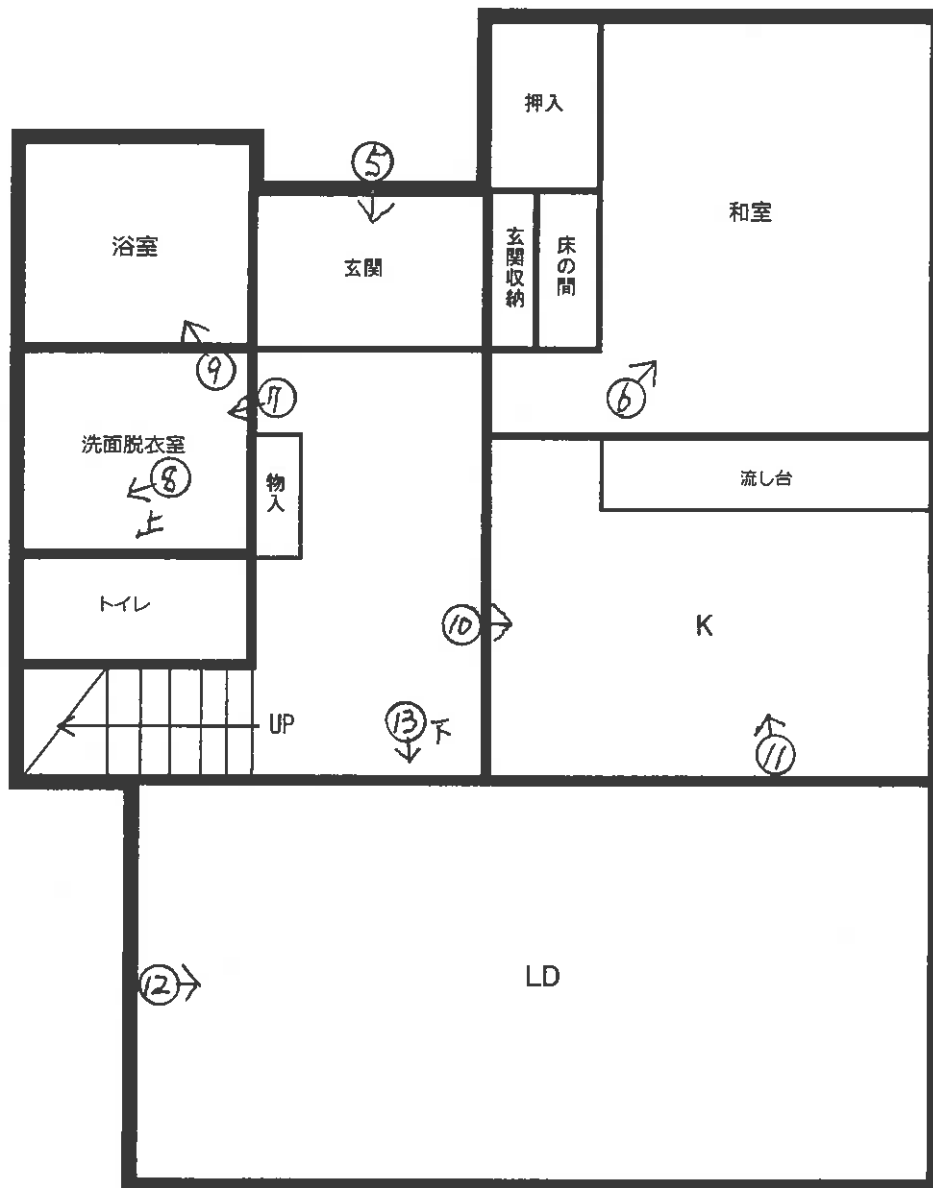
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

建物間取図①

1F

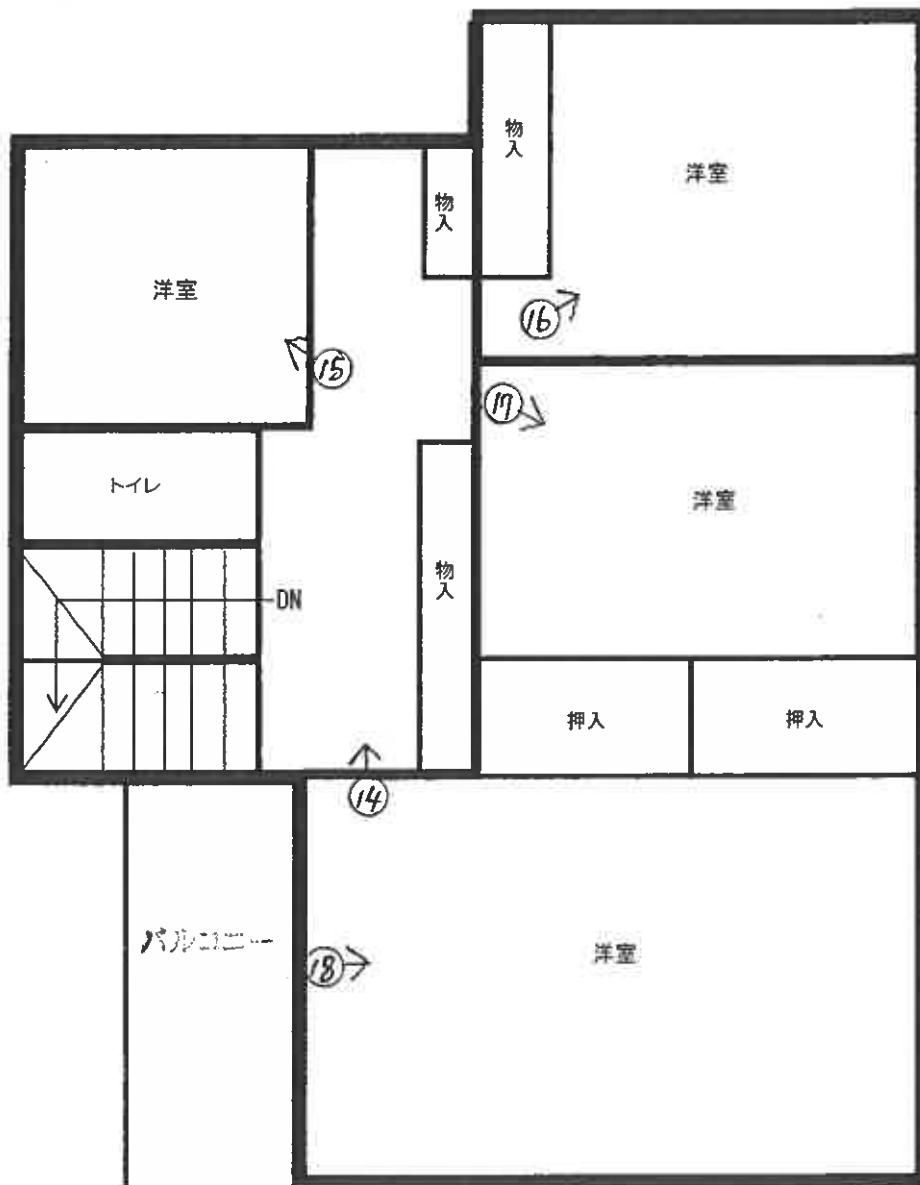


○写真撮影位置・方向

(9 枚目)

建物間取図②

2F



←○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



16



17



18

令和7年(ケ) 第12号
令和7年4月 2日現地調査
令和7年4月29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2,500,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金1,200,000円
物件 2 (建物)	金1,300,000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 6 1 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 5 8 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	左記と同じ
番号	特 記 事 項		
	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	JR和歌山線「岩出」駅の西方約3.7km（道路距離）	
付 近 の 状 況	河川にも近く、周辺には農地も多く見られる郊外の既成分譲住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途規制なし 70% 200% — 建築基準法第22条適用区域
画 地 条 件	形 状：ほぼ台形 規 模：166.27㎡ 間口・奥行：間口約14m×奥行約13m 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：中間画地	
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 西方向で行止りとなっている。	
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	ない（但し、集中プロパンガス）
	下水道	あり
土 壌 汚 染 等	①物件1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。 ②水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出・廃止届出もされていない。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。 ③当該物件は、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紀の川に沿う県道134号線から、北方向の低地に下っていくエリア内に位置する。 ③約100m西方向に工場が所在する。騒音に留意する必要がある。 ④敷地内及び周辺に雑草等が生育したまま放置されており、管理が不十分な状態である。	

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）：平成1年3月11日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：既に満了しているものと判断する。
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：バルコニーあり
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階建て 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雨漏りやシロアリによる被害は、目視可能な範囲では確認出来なかった。尚上記被害について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及んでいる可能性は否定できない。 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。建築時期等を鑑みれば、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。正確には専門調査機関の調査分析等を要するものと思われる。 ③電気は止まっており、供給処理施設の作動は未確認である。 ④2階トイレの配管が壊れて、1階洗面脱衣室の天井から水漏れしたとのことである（天井に簡易な処理がなされている）。 ⑤残置物が多く、衣類等が廊下等に山積みのままである。 ⑥建物の東側にカーポート兼下屋が設置されており、この屋根の大半が劣化等により無くなっている。当該カーポートの下に、車が一台放置されている（ナンバー無し、作動は不明）。 ⑦2階の廊下は、備え付け物入の配置等により1階に比べ幅員がやや狭い箇所がある点に、留意されたい。 ⑧建物外部に集中プロパンガスに係る設備（メーター等含めて）は見当たらなかった。撤去した可能性もあるので留意されたい。

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	34,200	0.97	166.27	0.8	4,413,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岩出(県)-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
 $41,200\text{円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/120 \approx 34,200\text{円/㎡}$

◇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：方位±0（北）

◇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
 $100/109 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/107 \approx 100/120$

イ 個別格差：①方位±0（北）②形状-3

③総合個別格差-3 $\approx$ ①×②（相乗積）：0.97

ウ 地 積：公簿面積による。

エ 建付減価：最有效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	220,000	140.94	0.05	1,550,000

ウ 現価率：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
 (5%)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	4,413,000	0.35	法定地上権	1,545,000

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	4,413,000	－1,545,000		0.70	0.6	1,200,000
2	1,550,000	＋1,545,000	1.00	0.70	0.6	1,300,000
一括価格(合計)						2,500,000

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：保守管理の状態、大量残置物の発生可能性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（岩出（県）－2）

所 在：和歌山県岩出市荊本字境溝244番14

価 格：41,200円/㎡

位 置：JR和歌山線「岩出」駅の北西方道路距離約2.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：133㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途規制なし

（建蔽率70%，容積率200%）

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）3,990,480円

物件2（家屋）1,486,285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 | 和歌山県岩出市中島字村前 |
| | 地 番 | 43番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県岩出市中島字村前 43番地22 |
| | 家屋 番号 | 43番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.61平方メートル
2階 68.33平方メートル |