

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。	



913

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県橋本市高野口町大野字上知山
地 番 8 6 1 番 7
地 目 宅地
地 積 1 5 4 . 0 4 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県橋本市高野口町大野字上知山 8 6 1 番地 7
家屋 番号 8 6 1 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 5 . 8 8 平方メートル
2 階 3 3 . 8 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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 | 和歌山県橋本市高野口町大野字上知山 |
| | 地 番 | 8 6 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市高野口町大野字上知山 8 6 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 8 6 1 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 8 8 平方メートル
2 階 3 3 . 8 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第2号
令和7年2月10日受理
令和7年4月30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 | 和歌山県橋本市高野口町大野字上知山 |
| | 地 番 | 8 6 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市高野口町大野字上知山 8 6 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 8 6 1 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 8 8 平方メートル
2 階 3 3 . 8 1 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
表札等は見当たらなかった。
- 2 本件土地の状況等
 - (1) 本件土地は住宅や田畑が混在する河川堤防の南側の一面にあり、本件建物の敷地となっている。その形状は、概ね6枚目の公図のとおりである。
 - (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
 - (3) 本件土地の西側は水路と接しており、本件土地はこの水路の泥揚場から約1.5m高い位置にある(写真2)
 - (4) 本件土地南部分にはコンクリート製の水槽が存在した(写真3)。
 - (5) 本件土地の西側には簡易物置が置かれていた(写真4)。
 - (6) 本件土地東端に存在する塀の一部が破損していた(写真5)
- 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、昭和56年5月築であり、築後約44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。
- 4 その他
本件建物建築時及び最先の担保権設定時の本件土地所有者は本件建物所有者の母親とのことである。当時の本件土地に対する本件建物の占有権原は使用借権であるものと思われる。

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
債務者	私と所有者とはきょうだいになります。所有者と同居しています。所有者は立入調査の際は立ち会えないと思います。調査の実施については所有者に伝えておきます。鍵を開けておくので、調査してもらって構いません。 本件建物建築の際には、知り合いの大工や左官屋などに頼み、時間をかけて建てています。私も監督をしました。筋交いなどしっかり作ってあると思います。そのため、年月が経っても不具合が出にくいのではないかと思います。建築後リフォームはしていないと思います。
所有者	本件建物には8か月前まで私が居住していましたが、今は空き家になっています。体調を崩し、本件建物での生活が困難になったため現在は近くにある実家できょうだいである債務者と同居しています。 立入調査の実施については、債務者から聞いています。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ったことはありません。 庭の水槽は、私が作りました。水槽にはポンプも設置しており、空き家になった今でも、電気を通して動かしています。 本件建物建築時の本件土地の所有者は母親でした。その後私が相続しています。
伊都振興局担当者	本件土地の東側道路は市道認定されています。ただし、本件土地の南東角で接している転回部様の部分は市道認定されていません。この部分は私道となるものと思われます。なお、市道認定はされていませんが、位置指定道路の構成部分ではあります。 以上

(調査経過用)

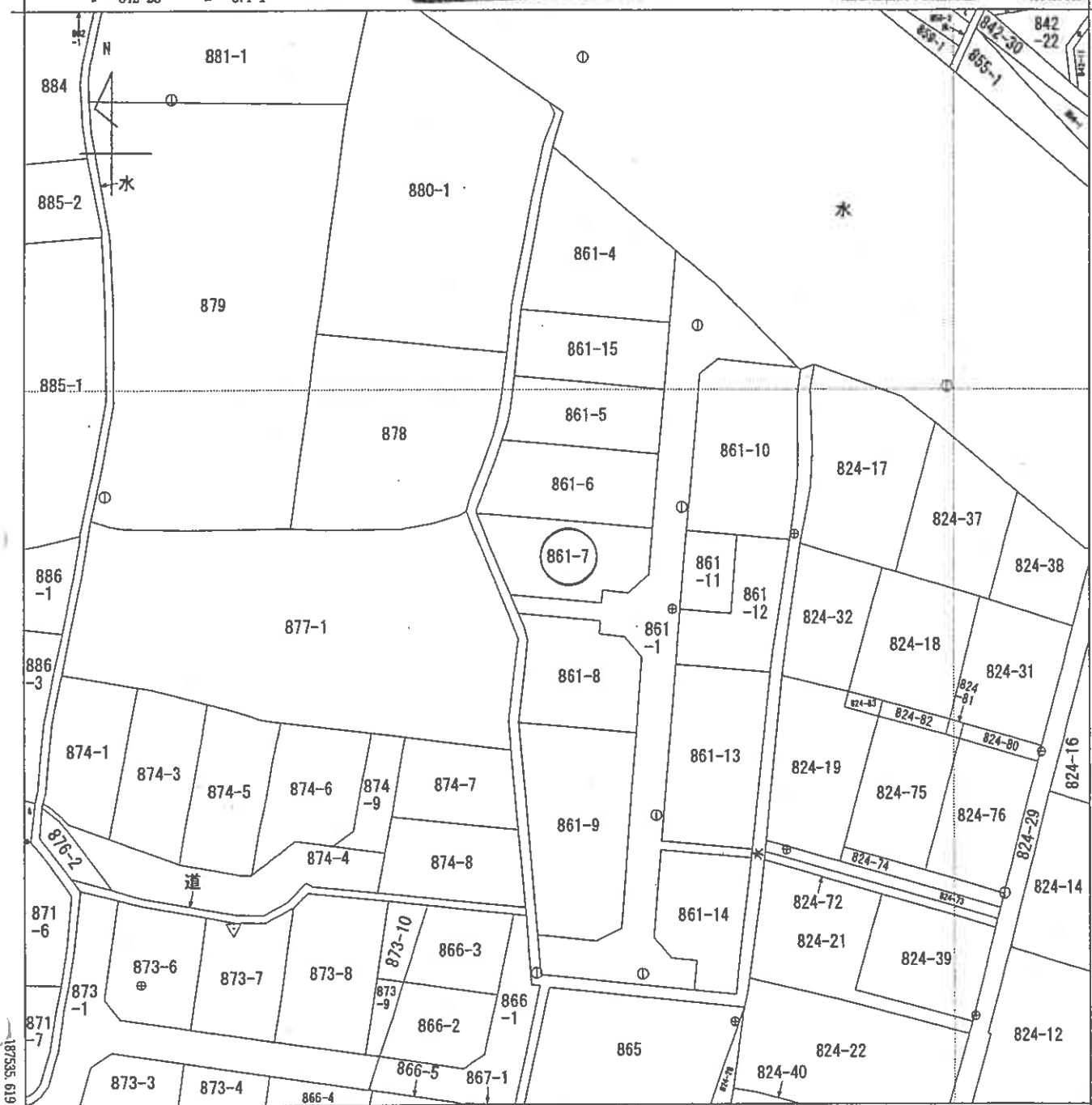
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年2月13日(木) 13:00 ~ 13:10	橋本市役所	地籍及び課税資料等調査
令和 7年2月13日(木) 13:20 ~ 13:30	和歌山地方法務局橋本支局	登記等調査
令和 7年2月13日(木) 14:12 ~ 14:25	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7年2月13日(木) 14:50 ~ 15:00	債務者方	債務者から聞き取り
令和 7年3月11日(火) 13:00 ~ 13:48	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者及び債務者から電話聞き取り
令和 7年4月23日(水) 9:50 ~ 9:55	当庁執行官室	伊都振興局担当者から電話聞き取り
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7年 3月11日 目的物件は施錠されていなかったため、所有者の許可を得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

イ 842-25 ハ 842-31 ニ 871-2
ロ 842-28 ヘ 871-1 ホ 871-2

(座標値単位：四上測定) -41045.085



-41170.085 (座標値単位：四上測定)

地番区域見出
高野口町大野

A4 縮小

請求部	所在	橋本市高野口町大野字上知山				地番	861番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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					備付年月日(原図)	平成6年2月7日		補記事項		

登記年月日：昭和56年5月25日

20151

各階平面図

建物図面図
各階平面図

861~7

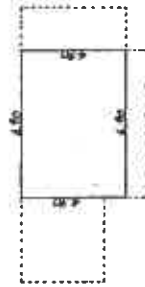
家屋番号

伊都郡高野日町大字大野字上知山861番地の7

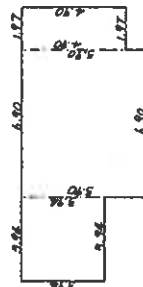
建物の所在

橋本市高野口町大野

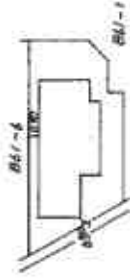
昭和56年5月25日登記



$$\begin{array}{r} 2F \\ \hline 4.90 \times 4.90 = 24.01 \end{array}$$



$$\begin{array}{r} 1F \\ \hline 3.94 \times 3.94 = 15.5231 \\ 5.90 \times 6.90 = 40.71 \\ 4.90 \times 1.97 = 9.653 \\ \hline \text{計 } 65.886 \end{array}$$



A4判に縮小

作製者

昭和56年5月20日作製

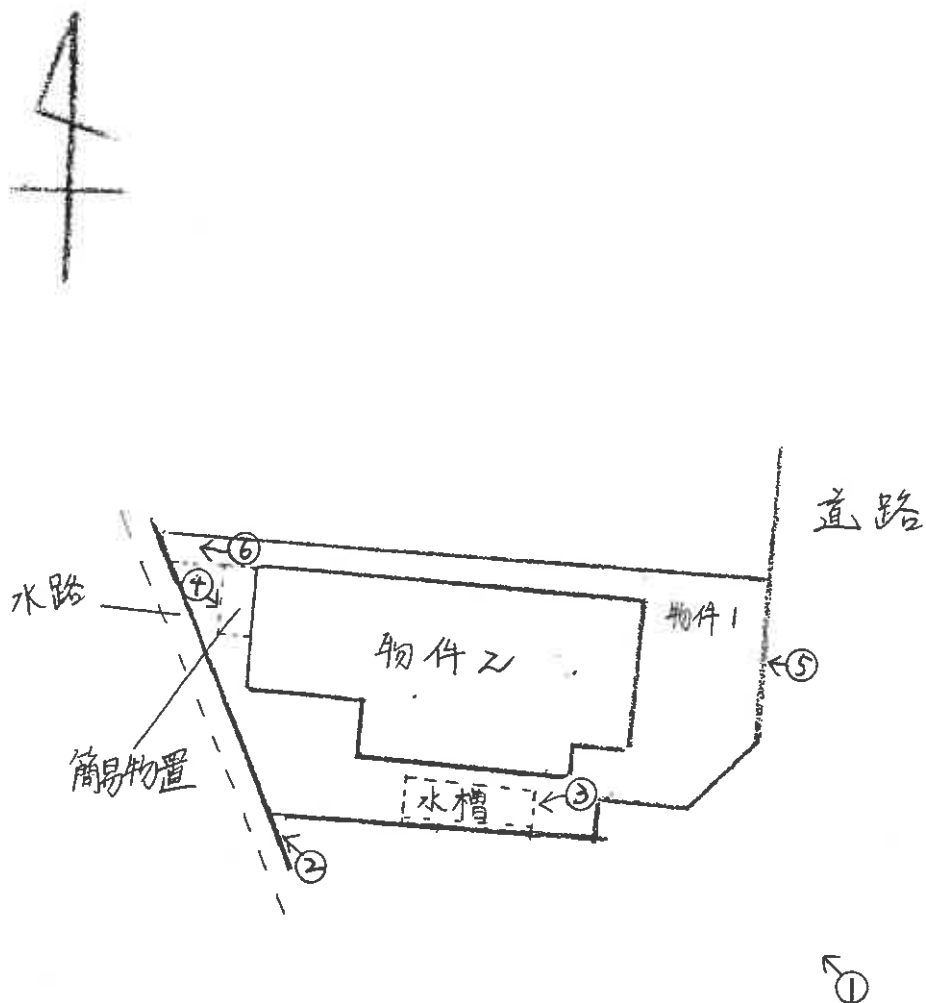
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(和歌山土地家屋調査士会印紙)

土地建物位置関係図

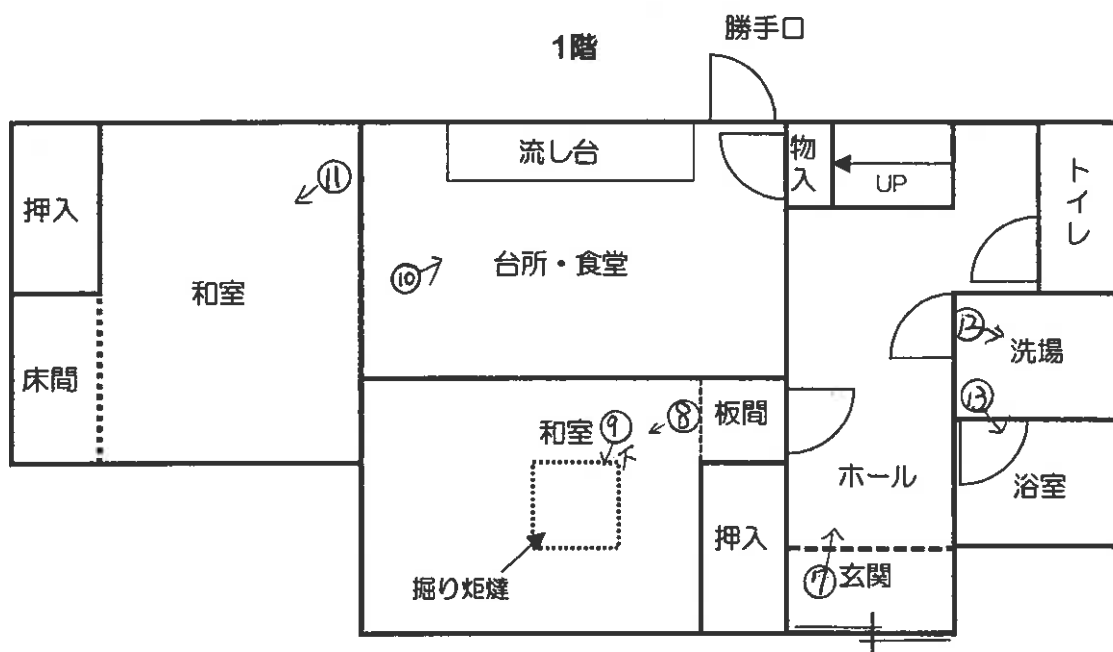


←○写真撮影位置・方向

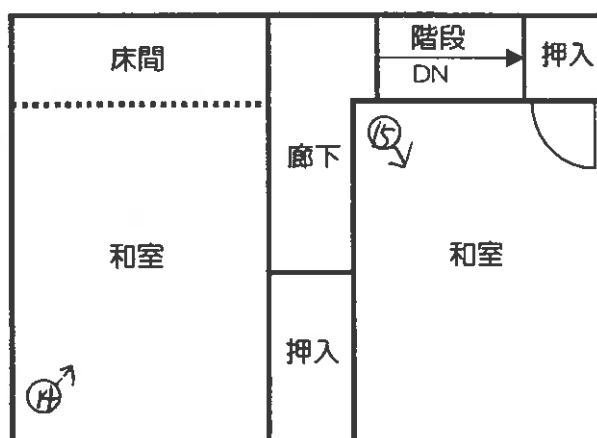
(8 枚目)

建 物 間 取 図

〈令和7年（ケ）第2号〉



2階



○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

令和7年 (ケ) 第2号
令和7年3月11日 現地調査
令和7年4月13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

渡 邊 勉

第1 評価額

一括 価 格		
金 1,980,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,420,000 円
物件2（建物）	金	560,000 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を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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
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「高野口」駅の北西方・道路距離約 450m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市郊外の田原川堤防の南側に位置する周辺では農地等が広がる既成住宅地域である。郊外に位置するものの、旧高野口町中心市街周辺に位置しており、生活利便性に特に難は無い。
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 非線引都市計画区域 用途地域 無指定 建 蔽 率 70% 容 積 率 300% 防 火 規 制 無 その他の規制等 和歌山県景観条例
画 地 条 件	規 模: 154.04 m ² (登記面積は概ね正確と判断される。) 形 状: ほぼ台形 間口奥行: 間口約 9.0m、奥行約 20.6m 地 勢: 概ね平坦 接面状況: 角地
接面道路の状況等	東側にて現況幅員約 4.0mの舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に、南側にて現況幅員約 2.0m～5.0mの舗装私道（建築基準法における法定外道路）に概ね等高に接面する（特記事項②参照）。
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅の敷地
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 無（プロパンガス） 下水道 有
土 壌 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図（昭和 52 年頃）によれば、本件土地及びその周辺は空地等であった模様であり、担当部局への調査及び登記事項調査等においては特段の情報は無く、土壌汚染の有無は不明である。

特 記 事 項	①本件土地の形状は、所轄法務局備付けの14条1項地図と概ね一致した。 ②本件土地東側にて接面する市道は、市道認定を受ける前は位置指定道路（建築基準法第42条1項5号道路）であったとのことであり、本件土地南東側の幅員約5.0mの部分及び隅切りの部分は、道路位置指定認定を受ける際の必要不可欠な道路転回部とのことであった。 なお、位置指定道路としての認定は現在も継続中であり、当該部分は当位置指定道路を構成する部分としての役割を有している。詳細については、担当課への確認が必要である。 ③本件土地の西側は水路と接しており、本件土地は当水路の泥揚場から約1.5m高い位置にある。 ④本件土地の南側部分にはコンクリート製のポンプ付き水槽（可動）が存しており、また西側にはプロパンガスボンベ置場と簡易設置の物置が存していた。 ⑤本件土地の東端の存する塀の一部が破損していた。
---------	--

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）：昭和56年5月18日新築 経 過 年 数：約44年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺等 外 壁：板張り、漆喰等 内 壁：聚楽壁、クロス貼り等 天 井：目透かし天井、クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備等 その他：
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	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とおり。
特 記 事 項	①本件建物は目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応の劣化が見受けられるものの、特に目立った不具合等は認められなかった。 ②目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻等による浸食被害は確認出来なかったが、実際の被害の有無については不明である。 ③目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期、種類等から判断して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ため、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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	22,700	1.00	154.04	0.75	2,620,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査： 橋本（県）-4

公示価格等 22,800 円/㎡ × 時点修正 99.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/100 ≒ 標準画地価格 22,700 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（北）±0

◇地域格差： 街路条件 100/100 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/100

イ 個別格差：①方位（東）+2 ②角地 +1 ③台形 -3

④総合格差 ±0 ≒ ①×②×③（相乗積）

ウ 地 積：所轄法務局備付けの登記簿記載の数量による。

エ 建付減価：最有効使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮した。

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原価法を併用して求めた減価率を乗じて、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
2	170,000	99.69	0.04	680,000

ウ 現価率

・経過年数約44年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率30%（経過年数及び管理の状況等を考慮して、減価率を査定）、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%) × 経済的残存耐用年数0年 ÷ (経過年数44年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1-0.30) ≒ 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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	2,620,000	0.10	※使用借権	260,000

※本件建物建築時及び最先の担保権設定時において、本件土地及び建物が同一所有者に帰属していなかったことから、当時の本件土地に対する本件建物（非堅固建物）の占有権原は使用借権であるものと判断され、土地利用権等割合を上記のとおりとした。

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	2,620,000	-260,000		1.00	0.60	1,420,000
2	680,000	+260,000	1.00	1.00	0.60	560,000
一括価格（合計）						1,980,000

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 価格参考資料

1 地価調査価格 橋本（県）-4

所 在：橋本市高野口町大野字上知山 867 番 3 外

価 格：22,800 円/㎡

位 置：JR 和歌山「高野口」駅の北西方、道路距離約 500m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：137 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北 4.0m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途地域指定無し（建蔽率 70%、容積率 300%）

地 域 の 概 要：中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）： 2,495,891 円

物件 2（建物）： 1,556,663 円

第 7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 14 条 1 項地図写し

4 建物図面写し

5 建物間取図

6 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県橋本市高野口町大野字上知山 |
| | 地 番 | 8 6 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市高野口町大野字上知山 8 6 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 8 6 1 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 8 8 平方メートル
2 階 3 3 . 8 1 平方メートル |

