

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 場 所	令和 7年11月 7日 午前10時00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11月28日 午前10時00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）
1～3	3,030,000 2,424,000	一括	606,000	33,165	5,869
1	900,000				
2	460,000				
3	1,670,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県橋本市しらさぎ台 |
| | 地 番 | 7番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市しらさぎ台 |
| | 地 番 | 7番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県橋本市しらさぎ台 7番地10、7番地15 |
| | 家屋 番号 | 7番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.06平方メートル
2階 56.31平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約75.16平方メートル
2階 約59.81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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 和歌山県橋本市しらさぎ台 |
| | 地 番 | 7番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市しらさぎ台 |
| | 地 番 | 7番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県橋本市しらさぎ台 7番地10、7番地15 |
| | 家屋 番号 | 7番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.06平方メートル
2階 56.31平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約75.16平方メートル
2階 約59.81平方メートル |



令和7年(ケ)第 5号
令和7年 3月 5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 板谷 和 生

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県橋本市しらさぎ台 |
| | 地 番 | 7番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市しらさぎ台 |
| | 地 番 | 7番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県橋本市しらさぎ台 7番地10、7番地15 |
| | 家屋 番号 | 7番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.06平方メートル
2階 56.31平方メートル |



C

その他の事項

1 表札等の表示

門扉に所有者の苗字記載の表札、玄関横に「絵画教室」「アトリエ・K」と書かれた看板が取り付けられていた。

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、東側が道路に面したほぼ正方形の宅地である。道路は北から南に向かってやや下っている。北側、南側、西側の各土地とは段差があり、本件建物敷地部分から北は約0.8m高く、西は約1.6m高く、南は約0.7m低くなっている。それぞれコンクリート擁壁が作られている。(写真1)
- (4) 本件土地の南東部分に1台分の駐車場があり、カーポートが設置されていた。(写真1)

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) 本件建物は平成8年3月築であり、築後約29年が経過している。ただし、7年ぐらい前に増築リフォームされているが、登記はされていない。主な不具合部分は次のとおりである。シロアリの兆候はなかった。
 - ① 増築時に勝手口の位置が変わり、外の踏み石がずれてしまっている。(写真3)
 - ② 2階和室のふすまに穴が開き、応急処置をして塞いでいた。(写真16)
 - ③ 吹き抜け上部の天窓から水漏れがあり、跡が残っている。(写真20)
- (3) アトリエとして使われている洋室1の上部は吹き抜けになっていた。(写真6)
- (4) 階段の踊り場部分が、三方に向けて段差がある造りになっていた。(写真12)
- (5) 1階リビングは防音になっている。

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
所有者	この家には私が住んでいます。7年前ぐらいに増築とリフォームをしました。増築した部分は、1階の脱衣所や浴室と洋室1の物置、2階は吹き抜け部分などです。リフォームしたのは1階リビングやキッチンなどです。1階リビングには以前ピアノを置いていたので、防音設備が施されています。 玄関横に「絵画教室」とか「アトリエ・K」という看板を付けていますが、現在は知り合いの子供を一人教えているだけで、教室等はやっていません。 不具合部分については、上記増築時に勝手口の位置が変わったので、外の踏み石の位置とずれてしまったことと、2階和室の襖の穴、吹き抜けの天窓の水漏れぐらいです。 動産類がかなり多いので、できるだけ片づけるつもりではいますが、もし残置されている物があれば、それらは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。 近いうちに、破産申し立てを弁護士に相談する予定です。

(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 6 日 (木) 13 : 30 ~ 13 : 40	和歌山地方法務局 橋本支局	登記等調査
〃 13 : 44 ~ 14 : 00	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7 年 3 月 1 9 日 (水) 9 : 40 ~ 10 : 37	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)



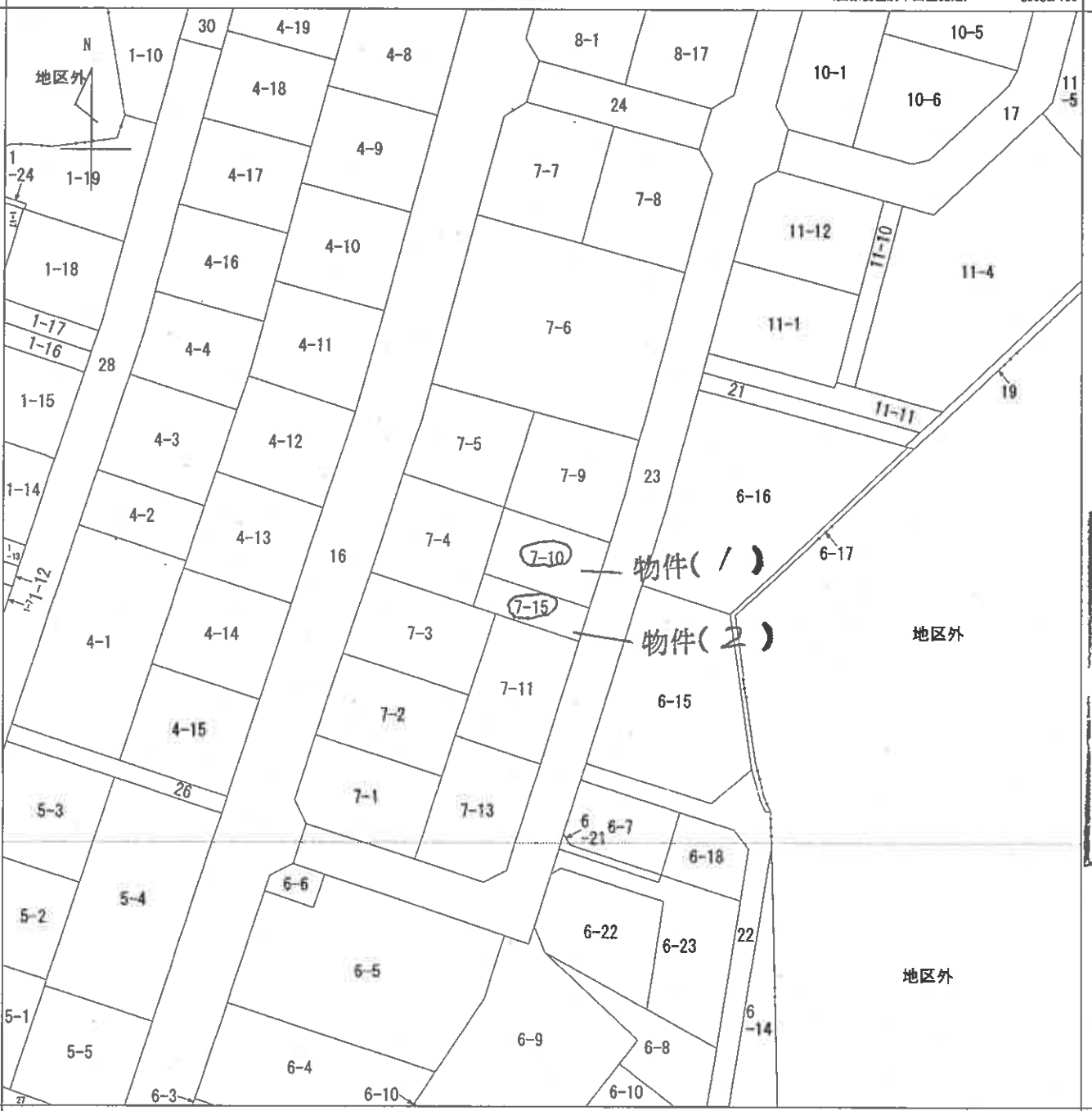
(座標値種別：図上測定)

-35638.760

-184307.393

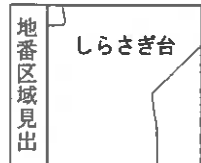
(

A4判に縮小



-35763.760

(座標値種別：図上測定)



請求部	所 在	橋本市しらさぎ台				地 番	7番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成7年3月15日				備付年月日(原図)	平成7年5月23日		補記事項		

17109

各階平面図

家屋番号 7番10

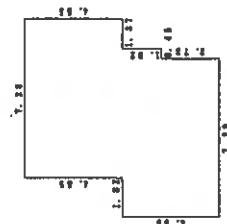
建物図面

建物の所在

橋本市しらさぎ台7番地10、7番地15

平成8年4月3日登記

1階



求積表

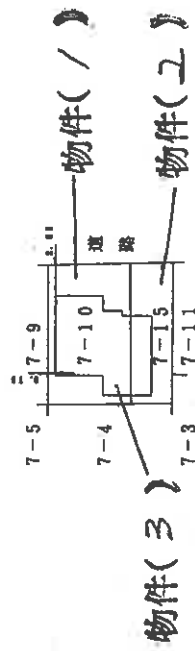
7.28 × 4.55 =	33.1240
7.73 × 1.82 =	14.0686
7.28 × 2.73 =	19.8744
合計	67.0670
床面積	67.06㎡

2階



求積表

1.82 × 1.82 =	3.3124
7.28 × 2.73 =	19.8744
7.28 × 4.55 =	33.1240
合計	56.3108
床面積	56.31㎡



作製者

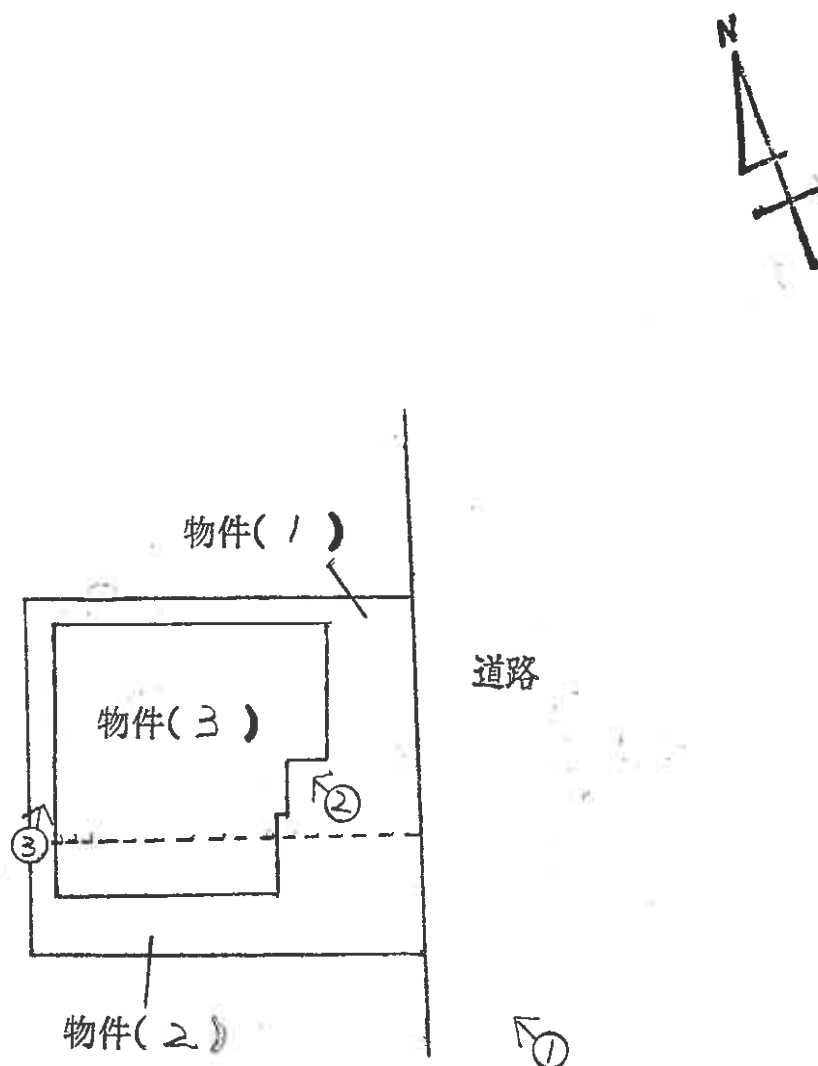
縮尺 1/250

申請人

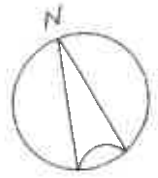
縮尺 1/500

A4判に縮小

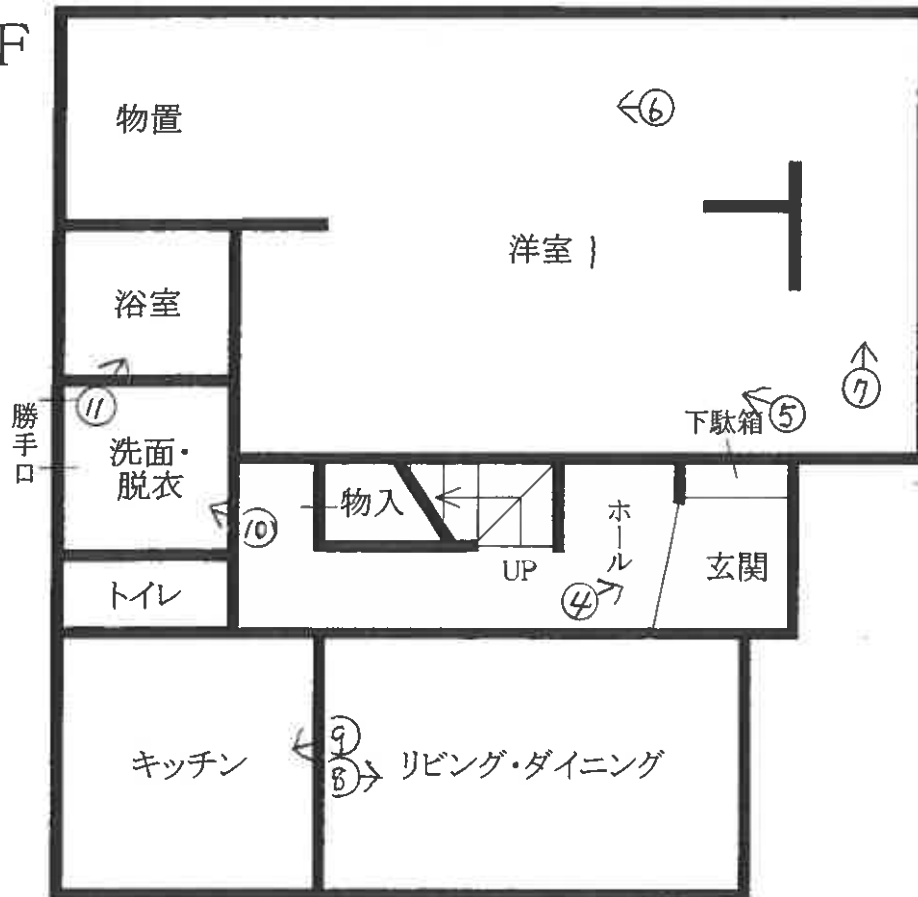
土地建物位置関係図



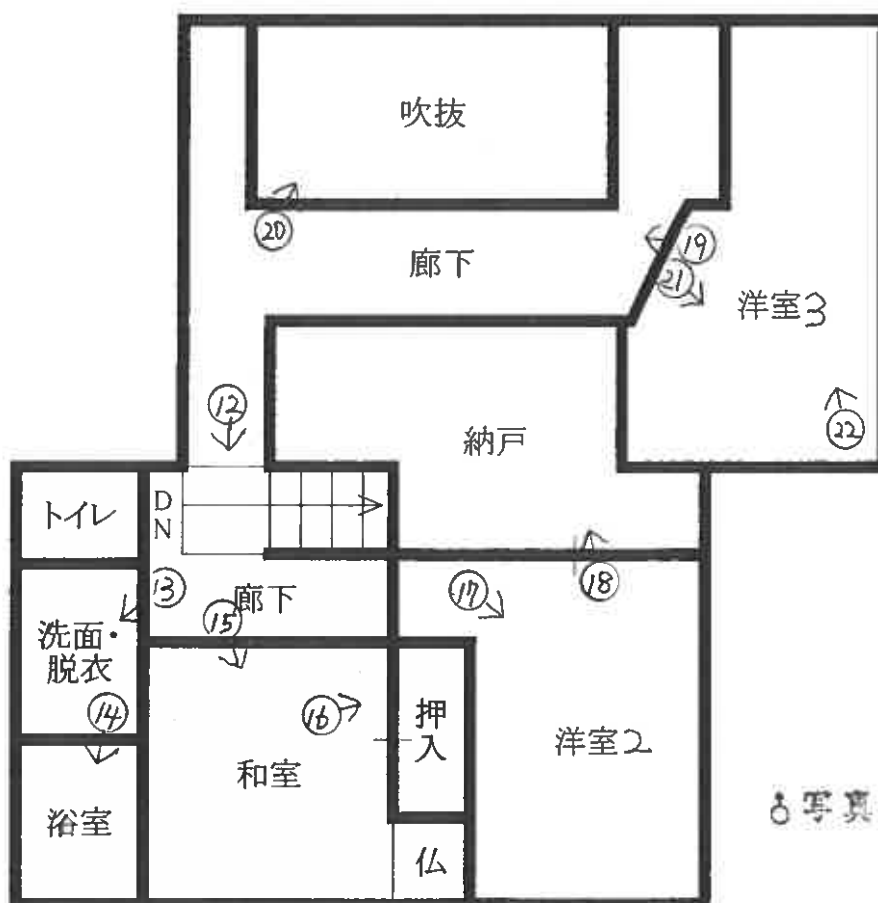
建物間取図



1F



2F



○写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22

令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 3 月 1 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 8 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 3, 0 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 4 6 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 6 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、瑕疵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	所在地番目積	別紙「物件目録」記載のとおり	左記と同じ
2	所在地番目積		
3	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		床面積: 1 階約 7 5 . 1 6 m ² 2 階約 5 9 . 8 1 m ²
番号	特 記 事 項		
1, 2	本件物件 1, 2 土地は一体となって、物件 3 建物の敷地として利用されている。		
3	本件物件 3 建物は、1 階(約 8 . 1 m ²)、2 階(約 1 . 3 m ² ・約 2 . 2 m ²)に増築部分が存在する。		

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1，2）

位置・交通	南海高野線「御幸辻」駅東方約1.5km（道路距離）（別添位置図参照）	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な分譲住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 建築基準法第22条（屋根不燃区域）・景観計画区域 ・宅地造成工事規制区域
画地条件	形状・規模：長方形・合計152.97㎡（公簿） 間口・奥行：間口約12.0m×奥行約13.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対し、北東端並びに南東端でほぼ等高、中央部で約0.5m高位で共に接面（南向傾斜地）。	
接面道路の状況	東側幅員約5.0m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3の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし（但し、集中プロパン）
	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	①本件物件1，2土地は一体となって、物件3建物の敷地として利用されている。 ②本件土地の南東部分は駐車場として接面道路と等高になるように掘削されており、その上にはカーポートが存在する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）平成 8年 3月24日新築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング張等 内 壁：ビニールクロス、ボード等 天 井：ビニールクロス、合板等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：－
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増築時に勝手口の位置が変わり、外部の踏み石とにズレが生じている。 ③2階和室の襖に穴が開いており、応急処理を施した後がある。 ④吹抜け上部の天窓から雨漏りがあり、跡が残っている。 ⑤1階リビングには防音が施されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1, 2 (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	29,400	1.02	101.38	0.90	2,736,000
2	29,400	1.02	51.59	0.90	1,392,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

和歌山県地価調査 橋本(県) - 3

公示価格等 29,700円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/99 ≒ 標準画地価格 29,400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：方位東向(1.02)

◇地域格差：街路条件 101% × 交通接近条件 98% × 環境条件 100% × ※行政条件 100% ≒ 格差率 99%

イ 個別格差：【物件1, 2】方位東向(1.02)

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、
—10%が適切と判断した。

②物件3 (主である建物)

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
3	173,000	約134.97	0.04	934,000

ウ 現価率：経過年数29年、経済的残存耐用年数0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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数29年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.2) = 0.04$$

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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	2,736,000	0.45	法定地上権	1,231,000
2	1,392,000	0.45	〃	626,000
合計				1,857,000

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	2,736,000	-1,231,000	—	1.00	0.60	900,000
2	1,392,000	-626,000	—	1.00	0.60	460,000
3	934,000	+1,857,000	—	1.00	0.60	1,670,000
一括価格（合計）						3,030,000

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 和歌山県地価調査価格（橋本(県)－3）

所 在：橋本市小峰台1丁目19番17
価 格：29,700円/㎡
位 置：南海高野線「林間田園都市」駅の道路距離約3.7kmに位置する。
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：167㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側5.4m市道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・第一種低層住居専用地域
(建ぺい率40%，容積率80%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な分譲住宅地域。

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1	2,250,636円
物件2	1,145,298円
物件3	1,803,031円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近見取図
- 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 | 和歌山県橋本市しらさぎ台 |
| | 地 番 | 7 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1. 3 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市しらさぎ台 |
| | 地 番 | 7 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1. 5 9平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県橋本市しらさぎ台 7 番地 1 0、7 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 7. 0 6平方メートル
2階 5 6. 3 1平方メートル |

