

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 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	14, 900, 000 11, 920, 000	一括	2, 980, 000	96, 555	14, 607
1	1, 390, 000				
2	13, 510, 000				



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県紀の川市打田字楽池

地 番 1105番11

地 目 宅地

地 積 171.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 和歌山県紀の川市打田字楽池 1105番地11

家屋 番号 1105番11

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 83.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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】

本件共有者A及びB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 和歌山県紀の川市打田字楽池

地 番 1105番11

地 目 宅地

地 積 171.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 和歌山県紀の川市打田字楽池 1105番地11

家屋 番号 1105番11

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 83.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第21号
令和7年4月16日受理
令和7年 6月27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 和歌山県紀の川市打田字楽池

地 番 1105番11

地 目 宅地

地 積 171.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 和歌山県紀の川市打田字楽池 1105番地11

家屋 番号 1105番11

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 83.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



(

(

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) 本件土地は国道に近い住宅や田畑が混在する区画の一面にあり、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(14条1項地図)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) 本件土地は西側の隣地よりも約30cm高くなっていた。
 - (4) 本件土地と北側隣地にまたがるように電柱が存在した(写真2)。なお、この電柱の支線は北側隣地上に存在した。評価人によると、電力会社と本件所有者との間では敷地利用に関して何らの取り決めもしていないとのことである。
 - (5) 本件土地南側に、雨水タンクが置かれていた(写真3)。
 - (6) 本件土地東側を除く庭部分にはシートが敷かれていた(写真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4年11月築であり、築後約3年が経過している。目視の範囲では、シロアリの兆候や雨漏りは見当たらなかった。その他、大きな不具合部分は見当たらなかった。
 - (3) 屋根にはソーラーパネルが存在した。
 - (4) 本件建物北側に、燃料電池発電ユニットが存在した(写真15)。

以 上

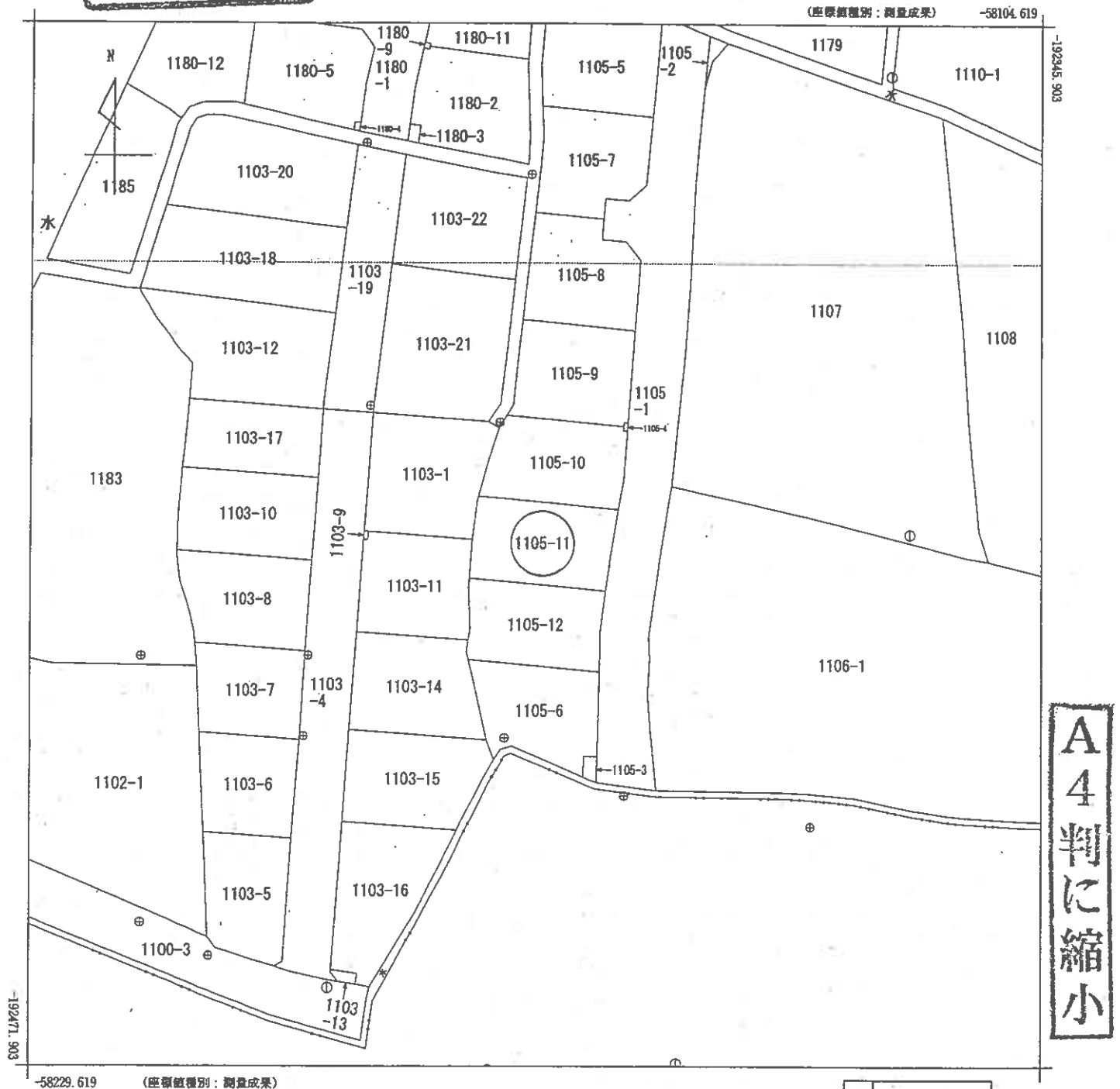
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A	本件建物は令和7年3月末から空き家になっています。時々私が入り出して荷物の整理などをしつつ寝泊まりすることもありますので、最低限の生活用品は残しています。 立入調査には立会できません。鍵を送りますので、調査を実施してもらって構いません。 本件建物には不具合部分はないと思います。増改築やリフォームもしていません。 風呂とキッチンの給湯はガスですが、コンロはIHになっています。 屋根のソーラーパネルは建物建築の際に一緒に設置しています。本件建物の建築工事の代金にソーラーパネルの費用も含まれており、住宅ローンも同様です。 ソーラーパネルで発電した電力に関して電力会社と売電契約を結んでいます。 本件土地と北側隣地とにまたがって電柱が存在するとのことですが、そのような認識はありませんでした。電力会社から土地使用料などの金銭のやり取りもないと思います。 本件土地の南側に設置してある雨水タンクは防災用です。 庭部分は雑草よけのシートが敷かれています。後々砂利などを敷こうと思っていました。 室内の動産類については極力持ち出すつもりですが、持ち出せなかった分については、買受人において処分してもらって構いません。 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 4 月 1 6 日 (水) 15 : 00 ~ 15 : 10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 4 月 1 7 日 (木) 11 : 05 ~ 11 : 20	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7 年 4 月 1 7 日 (木) 11 : 35 ~ 11 : 40	紀の川市役所	地籍等調査
令和 7 年 4 月 2 1 日 (月) 14 : 00 ~ 14 : 10	当庁執行官室	Aから電話聞き取り
令和 7 年 5 月 2 2 日 (木) 10 : 35 ~ 11 : 07	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 7 年 5 月 2 3 日 (金) 12 : 00 ~ 12 : 10	当庁執行官室	Aから電話聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 5 月 2 2 日 目的物件は、施錠されていたので、Aの許可を受け、借り受けた鍵を使用し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)

公 図



請 求 分	所 在	紀の川市打田字楽池				地 番	1105番11			
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)			種類 地籍図
作 成 年 月 日	平成27年3月9日			備 付 年 月 日 (原図)	平成30年7月18日			補 記 項		

登記年月日：令和4年3月31日

地積測量図

地番 1105-6, 1105-10, 1105-11
土地の所在 紀の川市打田字築池

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
1105-6	4732	-192433.396	-58171.123	-10.243	1971095.276228
	4731	-192433.791	-58172.411	-2.120	407959.636920
	1096	-192435.019	-58173.243	-1.767	340032.678573
	4729	-192432.065	-58174.178	-3.439	661775.934935
	4728	-192421.978	-58176.682	-2.281	438914.531818
	4727	-192420.829	-58176.459	0.432	-83125.711728
	4726	-192419.378	-58176.250	0.020	-3848.387650
	4725	-192414.317	-58176.439	-0.103	18818.374651
	P417	-192413.077	-58176.353	16.977	-3266596.808229
	P416	-192414.827	-58159.462	16.228	-3122504.556956
	C73	-192419.379	-58160.125	-1.041	200308.573539
	P384	-192434.614	-58160.503	-1.970	380250.797264
1105-10	P383	-192434.696	-58162.101	-1.665	320403.602340
	P382	-192437.062	-58162.168	-9.022	1736167.353804
	合計				651.584590
	合計面積				325.7922955
1105-11	P402	-192404.774	-58167.886	18.012	-3165594.789288
	C55	-192401.178	-58157.247	1.096	-210871.691088
	P390	-192395.270	-58156.789	-0.048	9234.972960
	C30	-192395.227	-58157.295	-0.467	89848.571009
	P404	-192394.717	-58157.256	-14.544	2798188.764048
	P405	-192393.360	-58171.859	-15.508	295536.570400
	1416	-192394.905	-58172.764	-2.161	415765.389705
	4721	-192398.728	-58174.000	-2.495	480034.829390
	P403	-192403.180	-58175.259	16.115	-3100577.245700
	合計				-334.664954
	合計面積				167.3324770
1105-11	P416	-192414.627	-58159.462	17.520	-3371104.265040
	C54	-192410.113	-58158.833	1.577	-302430.748201
	P402	-192404.774	-58157.855	-16.426	3160440.817724
	P403	-192403.180	-58175.259	-17.516	3370134.100880
	4722	-192403.683	-58175.401	-0.752	144687.559616
	4723	-192408.372	-58175.011	-0.643	123718.553196
	4724	-192408.619	-58176.044	-0.342	65903.747698
	P417	-192413.077	-58176.353	16.582	-3190593.642814
	合計				-343.836941
	合計面積				171.9184705
地合計面積		965.0432470 m ²			

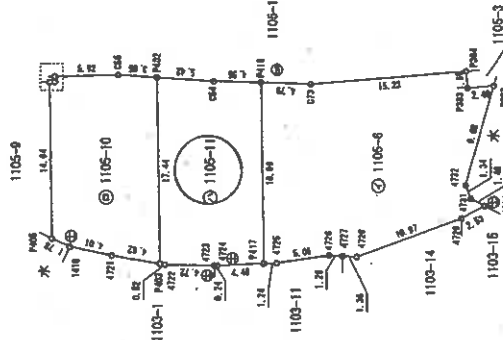
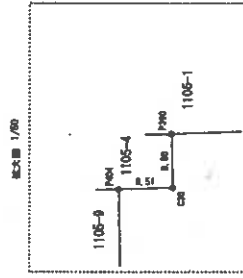
境界点	境界線の種類
④	金 属
⑤	金 属・ブチ付板
⑥	コンクリート杭
⑦	ブラスチック杭
⑧	鋼 杭 (コンクリート)

作成者

(令和4年3月28日作成)

申請人

縮尺 1/500



A 4 判に縮小

建物図面図

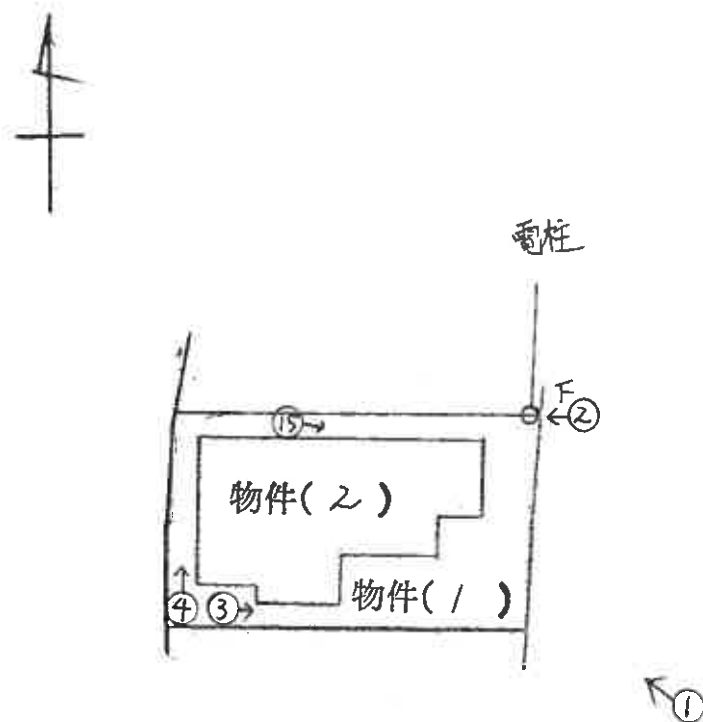
各階平面図

家屋番号	1105番11
建物の所在	紀の川市打田字染池1105番地11

作成者		(令和 4年11月27日作成)		縮尺	1 / 250	申請人	縮尺		1 / 500
1.3.450 2.275 1.620 4.205 2.230 0.910 3.910 528.9 求積表 6.670 x 6.825 = 45.522750 3.940 x 0.910 = 3.585400 4.705 x 5.460 = 25.689300 2.275 x 3.640 = 8.281000 計 83.078450 床面積 83.07㎡ 1103-1 1103-11 1105-10 1105-11 1105-12 1105-1 (道路) N									

A 4 判 に 縮 小

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

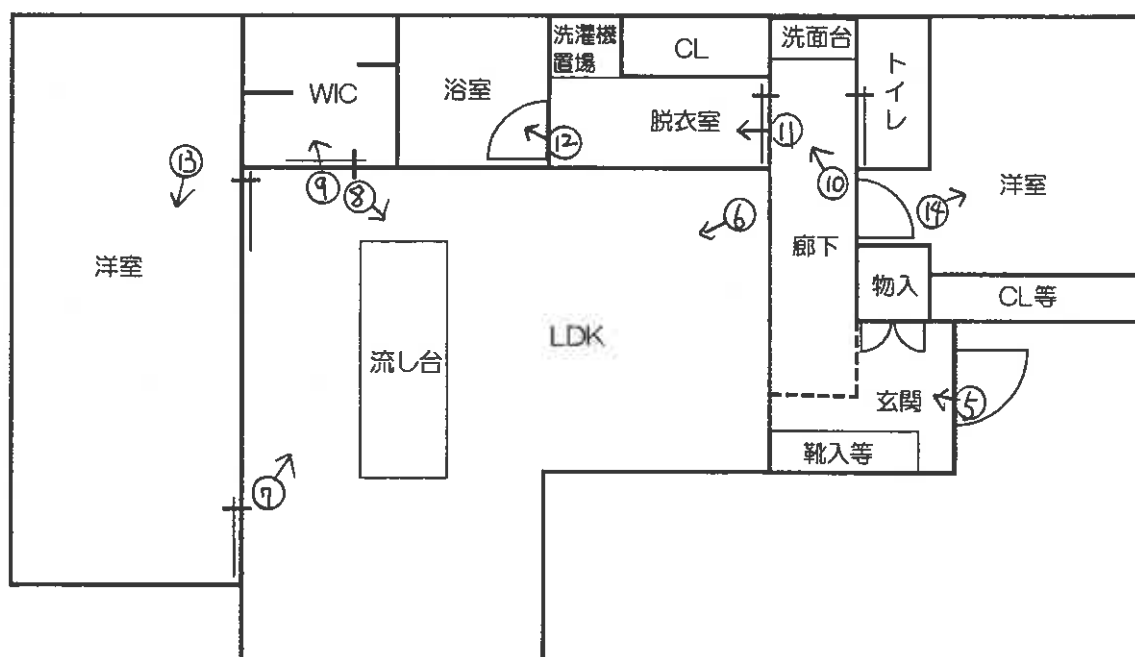
(9 枚目)

建 物 間 取 図

〈令和7年（ケ）第21号〉



1階



←○写真撮影位置・方向

（ 10 枚目）



1



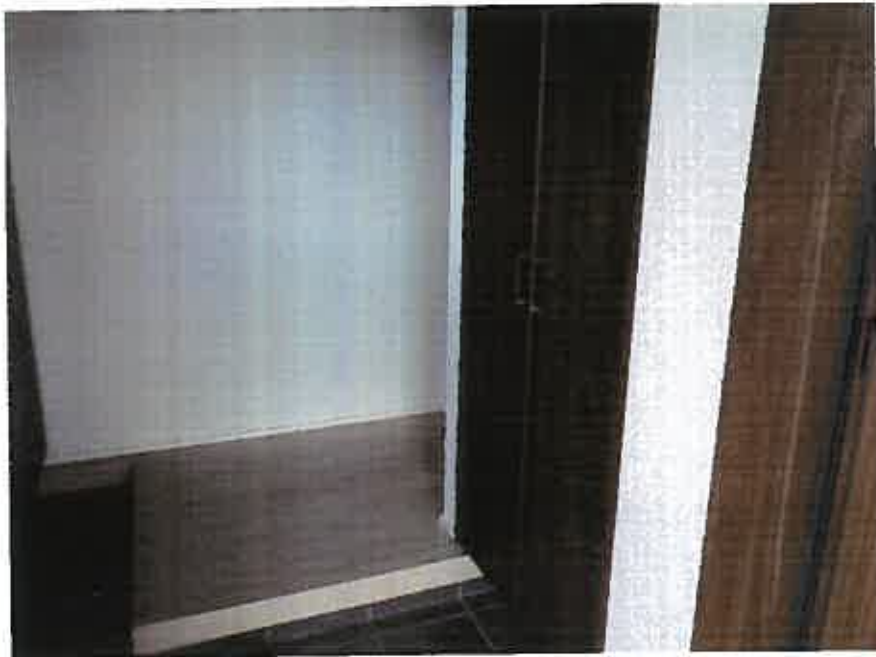
2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

令和7年 (ケ) 第21号
令和7年5月22日 現地調査
令和7年6月16日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 14,900,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,390,000 円
物件2（建物）	金	13,510,000 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「打田」駅の南東方・道路距離約 550m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市の中心市街周辺に位置する周辺では農地も見られる比較的新しい分譲住宅地域である。最寄駅も徒歩圏内にあり、また南方至近の国道沿いには大規模商業施設が複数存し、生活利便性には比較的恵まれている。
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 非線引都市計画区域 用途地域 第2種住居地域 建 蔽 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無 その他の規制等 宅地造成等工事規制区域、建築基準法第22条適用区域、 浸水想定区域（紀の川市ハザードマップ）、 和歌山県景観条例
画 地 条 件	規 模： 171.91 m ² （登記面積は概ね正確と判断される。） 形 状： ほぼ長方形 間口奥行： 間口約 10.0m、奥行約 17.0m 地 勢： 概ね平坦 接面状況： 中間画地
接面道路の状況等	東側にて現況幅員約 6.2mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） に概ね等高に接面する。
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農地等であ 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本件土地は西側隣接地よりも約0.3m高くなっていた。 ③本件土地東側を除く庭部分にはシートが敷かれており、また南側には雨水タンクが置かれていた。 ④本件土地の北東端部分にて北側隣接地と跨るように電力会社所有の電柱が存在していた。なお、電柱設置のために電力会社が支払う敷地利用料に関する契約は取り交わされていない状況である。
---------	---

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 4 年 11 月 27 日新築 経過年数：約 3 年 経済的残存耐用年数：約 22 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺等 外 壁：モルタル等 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水設備等 その他：一部電化（台所 IH コンロ等、屋根備付ソーラーパネル有り）
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：優る 使用資材：優る 施工：優る
保守管理の状態	概ね普通
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本件建物の北側に、燃料電池発電ユニットが存在した。 ③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。 ④目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期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低いと推察されるが、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	20,300	1.02	171.91	1.00	3,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示： 紀の川-1

公示価格等 28,500 円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/135 ≒ 標準画地価格 20,300 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（南）+4

◇地域格差： 街路条件 100/96 × 接近条件 100/104 × 環境条件 100/131 × 行政条件 100/103 ≒ 格差率 100/135

イ 個別格差：方位（東）+2

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、現状の使用資材、施工の程度等を分析検討し、建物建築費の推移動向を考慮した当該仕様の標準的と判断される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	320,000	83.07	0.80	21,270,000

ウ 現価率

- ・経過年数約3年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価率10%（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及び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22年 ÷ (経過年数3年 + 経済的残存耐用年数22年)} × (1-0.10) ≒ 0.80

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	3,560,000	0.35	法定地上権	1,250,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円）	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円）	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額（円） （ア±イ）×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	3,560,000	-1,250,000		1.00	0.60	1,390,000
2	21,270,000	+1,250,000	1.00	1.00	0.60	13,510,000
一括価格（合計）						14,900,000

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 地価公示価格 紀の川-1

所 在：紀の川市打田字鳥池 1292 番 13

価 格：28,500 円/㎡

位 置：JR 和歌山線「打田」駅の南方、道路距離約 210m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：240 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南 4.2m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域。

2 固定資産評価額（令和 6 年度）

物件 1（土地）： 2,442,497 円

物件 2（建物）： 6,489,732 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 和歌山県紀の川市打田字楽池

地 番 1105番11

地 目 宅地

地 積 171.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 和歌山県紀の川市打田字楽池 1105番地11

家屋 番号 1105番11

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 83.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

