

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。

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。	

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県岩出市中迫字池添

地 番 647番22

地 目 宅地

地 積 102.26平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2

2 所 在 和歌山県岩出市中迫字池添 647番地22

家屋 番号 647番22

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 51.84平方メートル
2階 36.45平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2



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】

本件共有者らA、B、C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 和歌山県岩出市中迫字池添

地 番 647番22

地 目 宅地

地 積 102.26平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2

2 所 在 和歌山県岩出市中迫字池添 647番地22

家屋 番号 647番22

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 51.84平方メートル

2階 36.45平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2



令和 7 年（ケ）第 18 号
令和 7 年 4 月 18 日受理
令和 7 年 6 月 9 日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 井 村 太 一

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県岩出市中迫字池添

地 番 647番22

地 目 宅地

地 積 102.26平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2

2 所 在 和歌山県岩出市中迫字池添 647番地22

家屋 番号 647番22

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 51.84平方メートル

2階 36.45平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2



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 ☒ 14条地図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (共有者) ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	接道関係については評価書参照 その余は、3枚目の「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 (☐ 主である建物 ☐ 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 (共有者) ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居 (空き家) として使用している ☐ 「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	3枚目の『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

その他の事項

- 1 表札等の表示
門柱に表札があり、前所有者の苗字が漢字で表示されている。
- 2 本件土地の状況等
 - (1) 本件土地の形状は、6枚目の図面とほぼ符合した。
 - (2) 本件土地は、西～南側で道路に接するほぼ平坦地（北西端の駐車場部分は道路とほぼ等高であるが、その余は道路より0.6メートル程度高くなっている。）で、本件建物の敷地として利用されている。
 - (3) 上記駐車場部分のコンクリートに、ひび割れが見受けられた（写真16）。同駐車場部分に、カーポートが設置されている（写真1）。
 - (4) 上記駐車場部分に、公共汚水栓が設置されている（写真16。ただし、宅内接続はしていないとのことである。）。
- 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7～9枚目の図面のとおりである。
 - (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、平成4年11月14日新築の建物で、築後33年近くが経過している。
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、
 - ① LDKの天井クロス（写真7）や壁クロス（写真8）に、それぞれひび割れが見受けられた。
 - ② 1階の和室の天井板に、雨もりによると思われるしみが見受けられた（写真4）。
 - ③ 建物内の複数箇所で、床にたわみが見受けられた。
 - ④ 南側の外壁に、ひび割れ（写真15）や浮きが見受けられた。
 - ⑤ そのほか、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
 - (3) 本件建物に居住等する場合は、点検・補修等が必要であると思料する。
- 4 調査時の状況等
 - (1) 本件建物は、送電が停止、水道及びガスも閉栓されていた。
 - (2) 当職が令和7年5月2日に玄関扉へ貼付した立会要請書及び照会書在中の封筒は、同月15日の立入調査時には、そのまま存在した。
 - (3) 本件建物内には、動産類がほとんどない状態であった。
 - (4) 所有者（共有者）ら以外の第三者の占有を徴表するものは見受けられなかった。
 - (5) 近隣居住者の陳述及び以上の状況から、2枚目のとおり、所有者（共有者）らが空き家の状態で本件建物を占有（共同占有）しているものと判断した。
- 5 当職は、「登記簿上の所有者以外の方で、本件物件に対して権利を主張される方は、速やかにその旨を書面で当職あて届け出てください。」旨を記載した書面を本件建物内に差し置いたが、本報告書提出時までにはその届け出はなかった。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者の陳述の要旨	1 本件建物は、以前は所有者（共有者）らが居住していましたが、ずいぶん前から空き家になっています。誰も居住していません。 2 表札にあるのは、それ以前の所有者の苗字です。その人は、所有者（共有者）らが居住する前に退去しています。
■ B（共有者）の回答の要旨	本件建物は、誰にも貸していません。
■ A（共有者）及びC（共有者）	（電話連絡要請書、立会要請書及び照会書を各郵送したが、いずれも応答がなかった。） 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 2 1 日 (月) 12:15～12:30	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書を投かん、写真撮影、近隣居住者から事情聴取
令和 7 年 4 月 2 1 日 (月) 16:40～16:55	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 4 月 2 1 日 (月) : ~ :	当庁執行官室	所有者（共有者）らに対し、電話連絡要請書を各郵送
令和 7 年 5 月 2 日 (金) 15:20～15:30	物件所在地	全戸不在、立会要請書及び照会書在中の封筒を玄関扉に貼付
令和 7 年 5 月 2 日 (金) : ~ :	当庁執行官室	所有者（共有者）らに対し、立会要請書及び照会書を各郵送
令和 7 年 5 月 1 5 日 (木) 13:30～14:15	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者（共有者）ら不立会、写真撮影
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 5 月 1 5 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠さ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



請求部	所在	岩出市中迫字池添					地番	647番22		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は 番号は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成26年3月			備付年月日 (原図)	平成26年11月17日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月21日
和歌山地方法務局

請求番号：41-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成4年11月25日

公用

033460 各階平面図

建物図面図

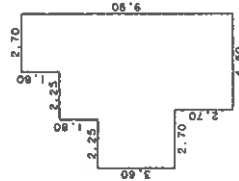
家屋番号 647-22

建物の所在 那賀郡岩出町大字中迫字池添647-22

岩出市

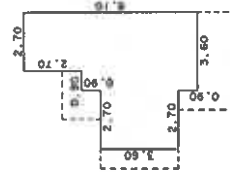
H 4 . 11 . 25

1 階

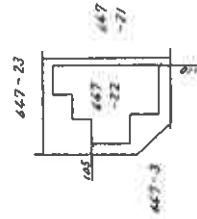


求積表		
3.60 X	2.25	= 8.1000
5.40 X	0.45	= 2.4300
8.10 X	1.80	= 14.5800
9.90 X	2.70	= 26.7300
合計		51.8400
床面積		51.84 ㎡

2 階



求積表		
3.60 X	2.70	= 9.7200
5.40 X	0.90	= 4.8600
8.10 X	2.70	= 21.8700
合計		36.4500
床面積		36.45 ㎡



作製者

士地師
家屋

平成4年11月14日(作製)

縮尺 1/250

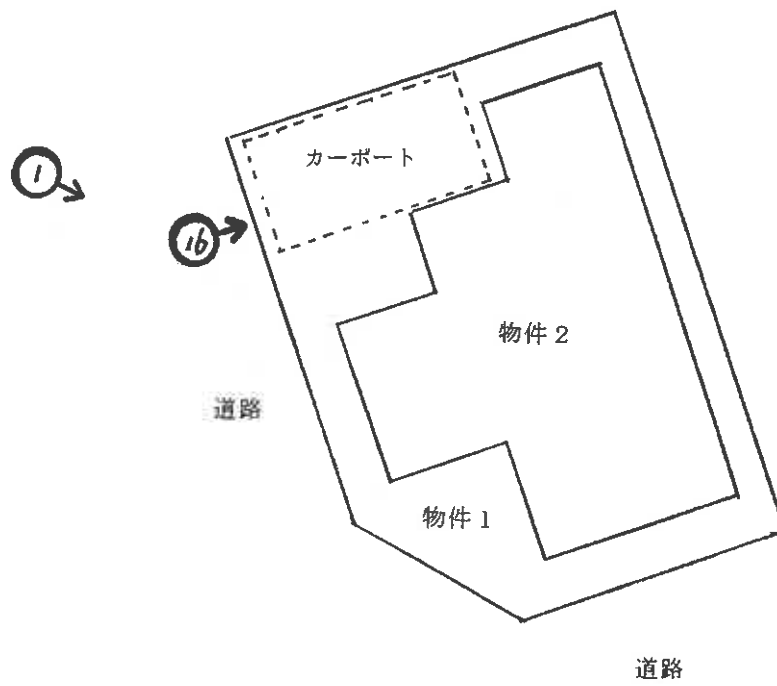
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：41-2

現 況 図



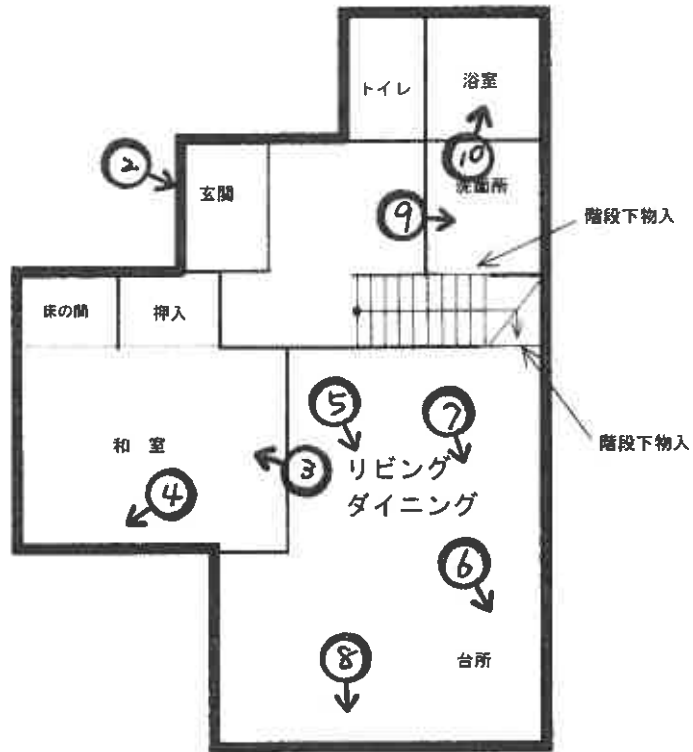
⊙ 写真撮影位置方向

建物間取図

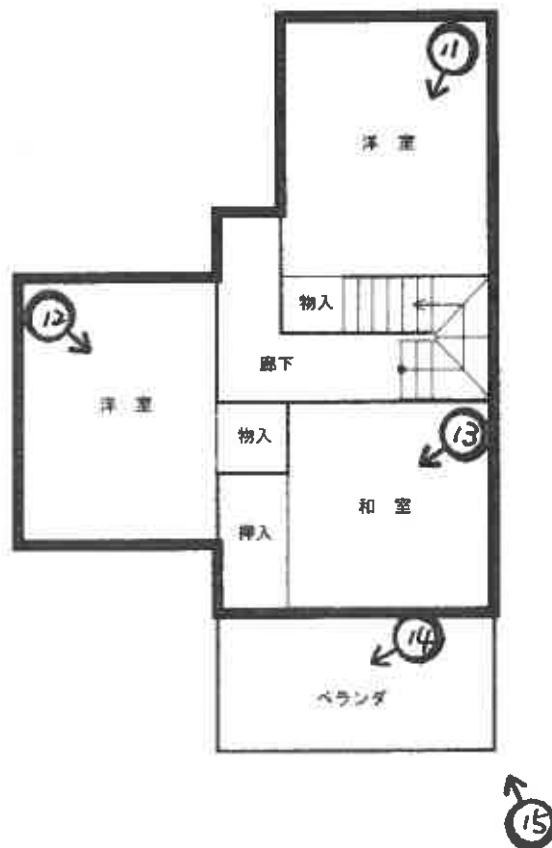
物件 2



1 階



2 階



↑ 写真撮影位置方向

(9 枚目)



1



2



3



4



5



6



7

←天井クロスのひび割れ



8



9



10



11



12



13



14



15



16

令和7年（ケ）第18号
令和7年5月15日現地調査
令和7年6月13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

船木 博央

第1 評価額

一括価格	
金2,590,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,530,000円
物件2（建物）	金1,060,000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、ほぼ登記事項と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	同左
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	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	J R和歌山線「岩出」駅の北方・道路距離約1.6 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	岩出市のほぼ中央部南東寄りに位置する一般住宅が建ち並ぶ既成の分譲住宅地域。系統は普通と判定した。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的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 用途指定なし 70% 200% 指定なし 景観計画区域、宅造規制区域
画 地 条 件	ほぼ整形の角地。間口約8.5m、奥行約12m程度。画地内について、駐車スペース部分は道路とほぼ平坦であるが、ほかは道路より高い。 登記面積102.26㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	・西側道路は約5.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）道路とほぼ等高～約0.6m高い。 ・南側道路は約5.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）道路とほぼ等高～約0.6m高い	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載の通り。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：道路に管あり	
土壌汚染等	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出・廃止届は出されていない。	
特記事項	・公共下水道は前面道路に管はあるが、接続はされていないためただちに利用することはできない。 ・基礎、駐車場コンクリート等にクラックがある。 ・駐車スペースにカーポートが設置されている。	

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）：平成4年11月14日新築 経過年数：32年7ヶ月 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：モルタル塗 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：板等 設備：電気、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：居宅。間取りについては『建物間取図』の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	・1階和室の天井に雨漏り痕のようなものがあつた。 シロアリ被害は確認できなかった。 上記被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において、被害が発生している可能性は否定できない。 ・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。 ・設備は使用可能かどうかの確認は行っていない。 ・外壁に割れや浮きがあつた。 ・ところどころ床がたわんだ。 ・内壁と天井の間に隙間がある部分があつた。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	37,000	1.09	102.26	0.95	3,918,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岩出（県）＝6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/101 \times 100/105 \approx 37,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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（1.01）

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 総合格差
 $100/98 \times 100/102 \times 100/105 \times 100/100 \approx 100/105$

イ個別格差：方位（1.04）、角地（1.05） 相乗積1.09

ウ地積：登記面積による。

エ建付減価補正：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
2	150,000	88.29	0.03	397,000

ウ現価率：・経過年数約32年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率40%（経過年数、損傷、汚損の程度等を考慮）、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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1-0.4) = 0.03$

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） （千円未満四捨五入） ア×イ÷ウ
1	3,918,000	0.35	法定地上権	1,371,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ）ア	土地利用権等価格の 控除及び加算（円） （2①ウ）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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	3,918,000	-1,371,000		1.00	0.60	1,530,000
2	397,000	+1,371,000	1.00	1.00	0.60	1,060,000
一括価格（合計）						2,590,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：不要と査定

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）＝6）

所在：岩出市中迫字外野43番26

価格：39,400円/㎡

位置：JR和歌山線「岩出」駅の北方 道路距離約1.3km

価格時点：令和6年7月1日

地積：143㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：西4m市道

用途地域等：非線引都市計画区域、用途指定なし（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既成の分譲住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）2,546,274円

物件2（建物）965,106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（A4に縮小）
- 4 地積測量図写（国土調査前）
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県岩出市中迫字池添

地 番 6 4 7 番 2 2

地 目 宅地

地 積 1 0 2 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2

2 所 在 和歌山県岩出市中迫字池添 6 4 7 番地 2 2

家屋 番号 6 4 7 番 2 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 5 1 . 8 4 平方メートル

2階 3 6 . 4 5 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の2

