

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 8 年 2 月 13 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 8 年 3 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 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 8 年 4 月 10 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 8 年 3 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 25 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 8 年 2 月 13 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 580, 000 2, 864, 000	一括	716, 000	47, 996	12, 181
1	1, 400, 000				
2	2, 180, 000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市有本字江田
地 番 190番3
地 目 宅地
地 積 123.63平方メートル
- 2 所 在 和歌山市有本字江田 190番地3
家屋 番号 190番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 63.76平方メートル
(現況)
種 類 居宅・店舗



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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 | 和歌山市有本字江田 |
| | 地 番 | 190番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市有本字江田 190番地3 |
| | 家屋 番号 | 190番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.41平方メートル
2階 63.76平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |



令和 7 年（ケ）第 50 号
令和 7 年 7 月 30 日受理
令和 7 年 10 月 7 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 | 和歌山市有本字江田 |
| | 地 番 | 190番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市有本字江田 190番地3 |
| | 家屋 番号 | 190番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.41平方メートル
2階 63.76平方メートル |



※22※

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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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：居宅・店舗 ☐ 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 上記の者が本建物を住居・店舗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 ☐ 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

- (1) 玄関横に表札があり、所有者の氏名が漢字で表示されている。
- (2) 本件建物の外壁等に、「ツボたけし」等と表示された整体院の看板が設置されている。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は、地積測量図が備え付けられていない。公図は、地図に準ずる図面で、土地のおおよその位置や隣接関係がわかる程度である。
- (2) 本件土地の形状は、上記各図面や現地の状況等から考えると、ほぼ「建物図面（各階平面図）」（7枚目）のとおりであると思われるが、詳細は不明である。正確な形状や面積、境界等については、境界明示や専門家による測量等が必要である。
- (3) 本件土地は、北西側で道路に接するほぼ平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。
- (4) 本件土地の南東側～南西側は水路になっており、水面部分とは若干の高低差がある（写真1、13）。

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17年2月2日新築の建物で、築後21年近くが経過している。目視等では顕著な不具合は確認できなかったが、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
- (3) 本件建物は、オール電化住宅である。

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
☒ 所有者の陳述の要旨	1 本件建物は、私が家族と居住しています。誰にも貸していません。 2 本件建物の一部を改装して、自宅で整体院を営んでいます。 3 本件建物の不具合は、特にありません。待合室に使っている玄関横の洋室で、時々床鳴りがすることくらいです。 4 オール電化になっています。ソーラーパネルはありません。 5 本件建物内で、犬を1匹飼っています。 6 裏が水路になっていますが、匂いとか虫で困ったことはありません。 7 今までに一度だけですが、大雨の時に駐車場まで浸水したことがあります。床上浸水をしたことはありません。 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 7 月 3 1 日 (木) 9 : 4 5 ~ 1 0 : 0 0	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 7 月 3 1 日 (木) 1 1 : 2 5 ~ 1 1 : 4 0	物件所在地	現場所在及び占有確認、所有者と面談、写真撮影
令和 7 年 8 月 2 2 日 (金) 1 0 : 0 0 ~ 1 0 : 5 0	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者立会い、同人から事情聴取、写真撮影
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 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。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月31日 和歌山地方法務局

附錄四

(7 枚目)

請求番号：4-2

建 筑 物 平 面 图

平成17年2月9日 登記

190番3

和歌山市有本字江田190番地3

各階平面圖

0603325

作者

（附註）8月27日

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

A4判に縮小

和歌山県土地家屋調査士会)

1 階

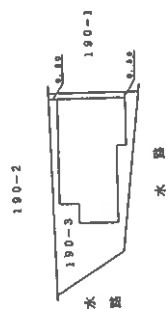


光	部	部
4.55 x 5.37	=	25.9895
1.82 x 3.64	=	6.6248
5.46 x 5.46	=	29.8116
		65.4129
		65.41 日

附2

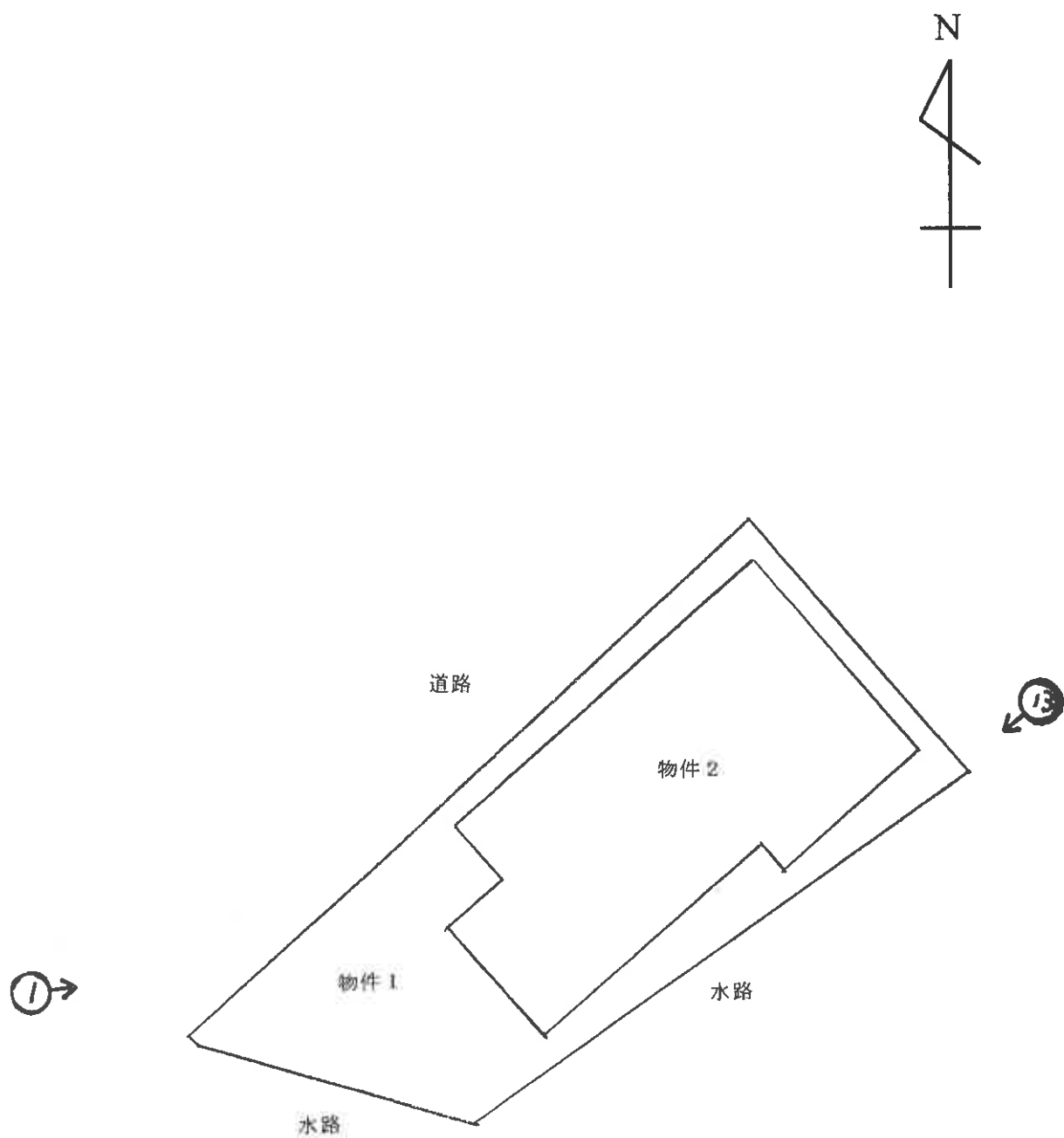


4.55 x	5.37	=	24.9895
5.37 x	5.45	=	29.47802
合 計			537637



(單位: mm)

現 況 図



⚡ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

令和7年（ケ）第50号
令和7年8月22日現地調査
令和7年10月9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3,580,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,400,000円
物件2（建物）	金2,180,000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 地番 地目 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	居宅・店舗
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阪和線「紀伊中ノ島」駅の北東方・道路距離約1.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	和歌山市の西部に位置する周辺に農地が見られる既成住宅地域。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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 紀の川浸水想定区域内、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	不整形の中間画地。間口約18.7m、奥行約8.5m（最大）程度。 画地内はほぼ平坦である。 登記面積123.63㎡と現況は概ね同程度とみられる。	
接面道路の状況	・北西側道路は約6.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号） 道路とほぼ等高。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし	
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	・目的物件の南東～南西は幅約1.5mの水路である。 ・上空で電線が目的物件内へ越境している。 ・駐車スペースのコンクリートにヒビがはいっている。 ・背面は幅約1.5mの水路である。	

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）：平成17年2月2日新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：モルタル塗り 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目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	用途：居宅・店舗。間取りについては「建物間取図」のとおり。
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とおり。
特記事項	・雨漏り、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。 ・室内で犬を一匹飼育している。 ・天井と内壁の間にとりどころ隙間があいている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（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	46,000	0.96	123.63	0.95	5,187,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山＝16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/102 \times 100/92 \approx 46,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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（1.02）

◇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
 $100/94 \times 100/100 \times 100/98 \times 100/100 \approx 100/92$

イ個別格差：方位（1.01）、形状（0.95） 相乗積0.96

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	129.17	0.04	775,000

ウ現価率：・経過年数約21年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率30%（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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}21\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1-0.3) \approx 0.04$

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） （千円未満四捨五入） ア×イ÷ウ
1	5,187,000	0.55	法定地上権	2,853,000

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	5,187,000	-2,853,000		1.00	0.60	1,400,000
2	775,000	+2,853,000	1.00	1.00	0.60	2,180,000
一括価格（合計）						3,580,000

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 地価公示価格（和歌山－16）

所在：和歌山市有本字長丁221番44

価格：43,100円/㎡

位置：JR阪和線「紀伊中ノ島」駅の北東方 道路距離約1.1km

価格時点：令和7年1月1日

地積：102㎡

供給処理施設：水道

接面街路：東4m私道

用途地域等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）3,793,586円

物件2（建物）2,796,110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

4 建物図面写・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 | 和歌山市有本字江田 |
| | 地 番 | 190番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市有本字江田 190番地3 |
| | 家屋 番号 | 190番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.41平方メートル
2階 63.76平方メートル |



22