

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 8 年 8 月 7 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 村上 綾子

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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 10 月 2 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
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 8 月 7 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	4, 100, 000 3, 280, 000	一括	820, 000	28, 570	7, 556
1	1, 060, 000				
2	3, 040, 000				



物 件 目 録

1 所 在 和歌山市松江東二丁目

地 番 870番88

地 目 宅地

地 積 115.71平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 和歌山市松江東二丁目 870番地88

家屋 番号 870番88

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 43.06平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 加藤 優衣

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 1】

本件所有者A及びBが占有している。

【物件番号 2】

本件所有者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。



※11※

物 件 目 録

1 所 在 和歌山市松江東二丁目
地 番 870番88
地 目 宅地
地 積 115.71平方メートル

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

2 所 在 和歌山市松江東二丁目 870番地88

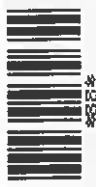
家屋 番号 870番88

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 43.06平方メートル

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2



令和 7 年（ケ）第 70 号
令和 8 年 1 月 27 日受理
令和 8 年 3 月 11 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 和歌山市松江東二丁目

地 番 870番88

地 目 宅地

地 積 115.71平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 和歌山市松江東二丁目 870番地88

家屋 番号 870番88

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 43.06平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和歌山市松江東二丁目4番6号		
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（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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（共有者）B ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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
玄関前の郵便受けに、所有者（共有者）らの苗字がローマ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、7、8枚目の図面とほぼ符合した（7枚目は、870番97土地を合筆する前の本件土地の形状で、その形状に、8枚目の870番97土地を合筆したのが、現在の本件土地の形状となる。）。
 - (2) 本件土地は、南東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。
- 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9～11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10年5月20日新築の建物で、築後28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 1階和室の天井の一部に、雨もりによると思われる相当程度の腐食が見受けられた（写真4）。
 - ② 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。

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
■ B (共有者) 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 共有者である A は、私の息子です。同人は、今はここに居住していません。 3 同人とは親子の間柄ですので、家賃等の金銭のやりとりはありません。 4 1 階の和室で雨もりがあります。本件建物を建ててしばらくした頃から、雨が強いときはバケツで受けている状態です。業者にも見てもらいましたが、原因がわからないと言われました。シロアリ被害はないと思います。 5 2007 年 (平成 29 年) くらいまで、10 年ほど室内で犬を飼っていました。それ以降はペット等を飼っていません。 6 オール電化ではありません。ソーラーパネル等也没有ありません。
■ A (共有者)	(電話連絡要請書を郵送したが、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 8 年 1 月 2 9 日 (木) 11:30~11:50	物件所在地	現場所在及び占有確認、B (共有者) と面談、写真撮影
令和 8 年 1 月 2 9 日 (木) : ~ :	当庁執行官室	A (共有者) に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 8 年 1 月 3 0 日 (金) 16:00~16:15	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 8 年 2 月 6 日 (金) 17:15~18:05	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、B (共有者) 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 () : ~ :		

(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。

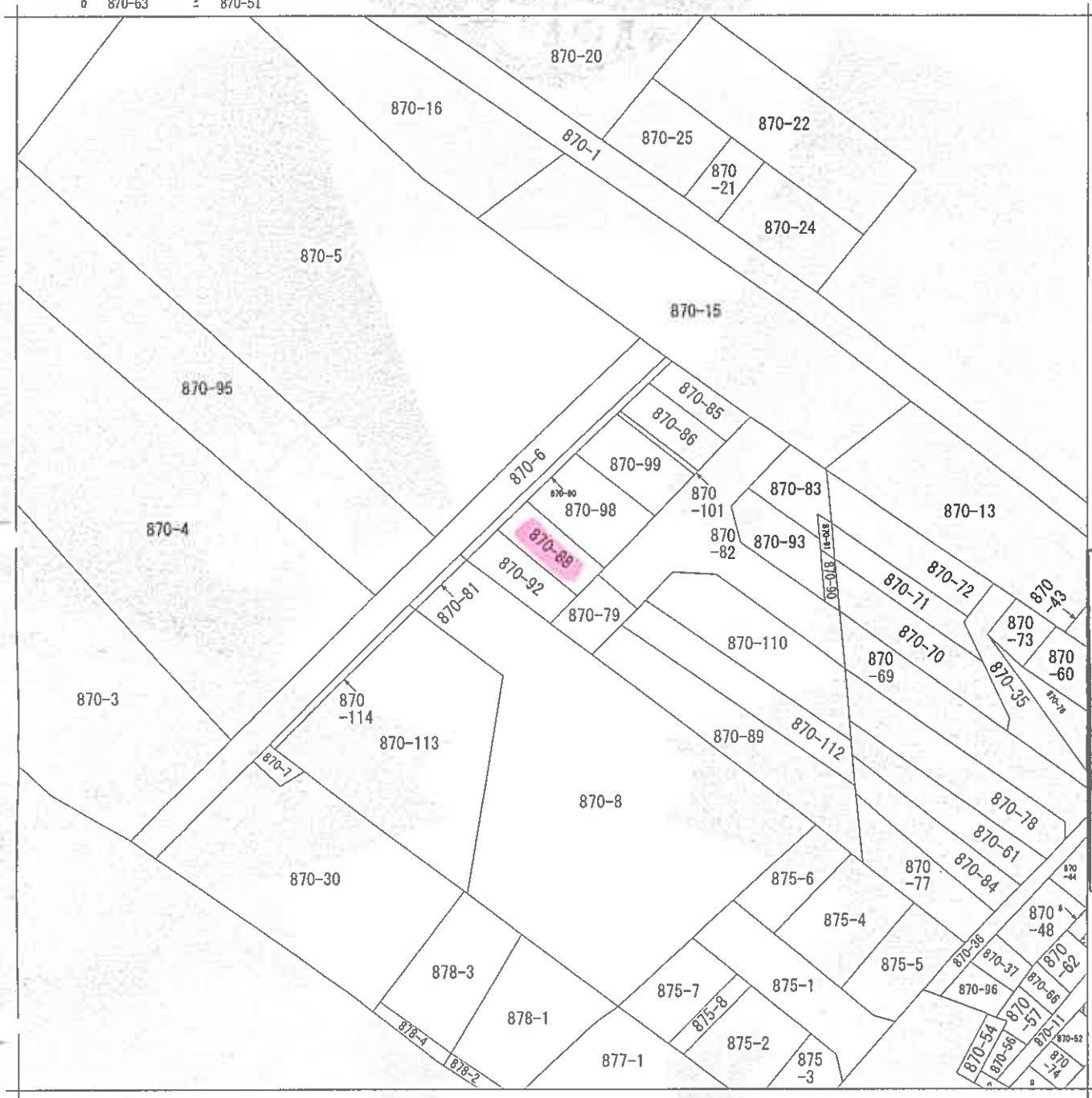
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

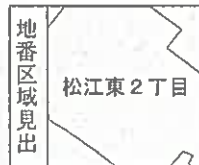
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 870-68 ハ 870-53 ホ 870-39
ロ 870-63 ニ 870-51



A4判に縮小

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	和歌山市松江東二丁目				地番	870番88			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月30日

和歌山地方務局

請求番号：3-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成8年9月17日

公用

0190446

0190446-88-92

地積測量図

地番

870-88-92

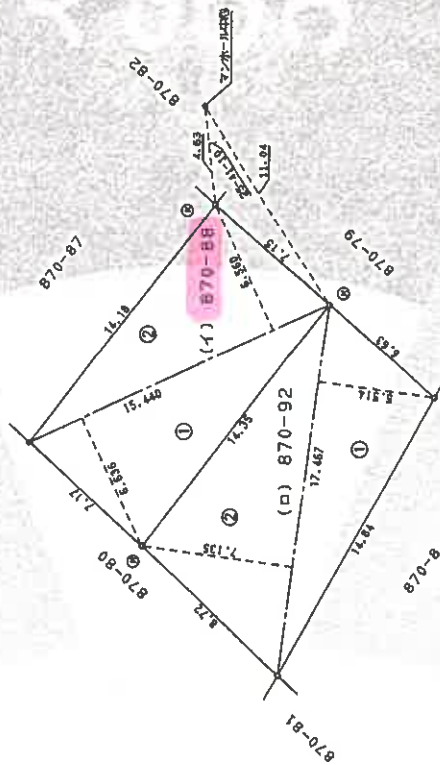
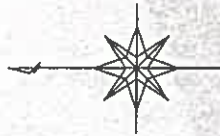
和歌山市松江東2丁目

土地の所在

三斜求積表

地番	(イ) 870-88	面積
1	15.440	6.636
2	15.440	6.560
	合計	13.196

地番	(ロ) 870-92	面積
1	17.467	5.514
2	17.467	7.135
	合計	12.650



境界線の種類	記号
台所等	①
倉庫等	②
コンクリート	③
築	④

製作者

(平成8年9月14日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成10年1月16日

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8年3月10日 和歌山地方裁判所

(8 枚目)

登記書

和歌山県

地積測量図

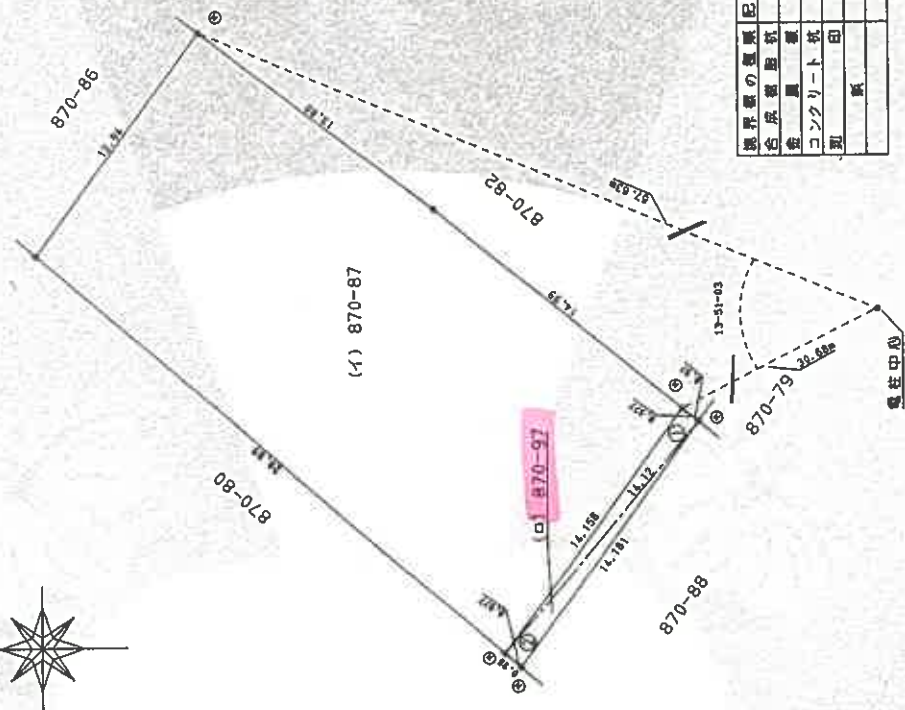
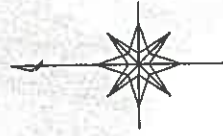
地番	870-97
土地の所在	和歌山市松江東2丁目

三斜求積表

地番	(1) 870-97	高さ	積
1	14.158	0.977	13.832366
2	14.181	0.977	13.854837
		平均値	27.687203
		面積	13.8436015
		換算	13.84 m ²

0.110
870-88に合算

地番	(1) 870-87	公積	面積
			407.898696
		合計	13.8436015
		換算	393.8550945
		地積	393.85 m ²



境界線の種類	記号
合成境界線	①
金コンクリート杭	②
釘	③
印	④
旗	⑤

作製者
土地家屋調査士

(平成10年1月14日作製)

申請人

縮尺 1/250

(和歌山県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成10年5月22日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月30日 和歌山地方裁判所

登記官

(9 枚目)

請求番号：3-2

0755064 各 階 平 面 図

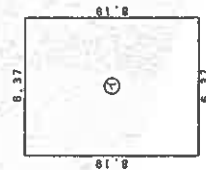
家屋番号 870-88

建物の所在 和歌山市松江東二丁目870番地88

建 物 図 面
各 階 平 面 図

H10.5.22

1階

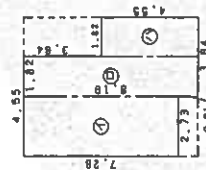


床面積

$$\textcircled{1} \quad 6.37 \times 8.19 = 52.1703000$$

床面積 52.17 m^2

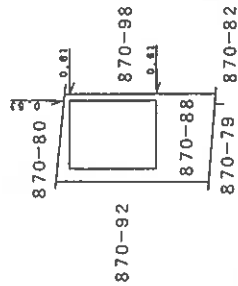
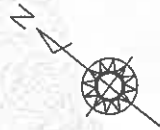
2階



床面積

$$\begin{aligned} \textcircled{2} \quad & 2.73 \times 7.28 = 19.874000 \\ \textcircled{3} \quad & 1.82 \times 8.19 = 14.9058000 \\ \textcircled{4} \quad & 1.82 \times 4.55 = 8.2810000 \\ \hline \text{計} \quad & 43.0612000 \end{aligned}$$

床面積 43.06 m^2



作 製 者

土地家屋調査士

(平成10年5月20日作製)

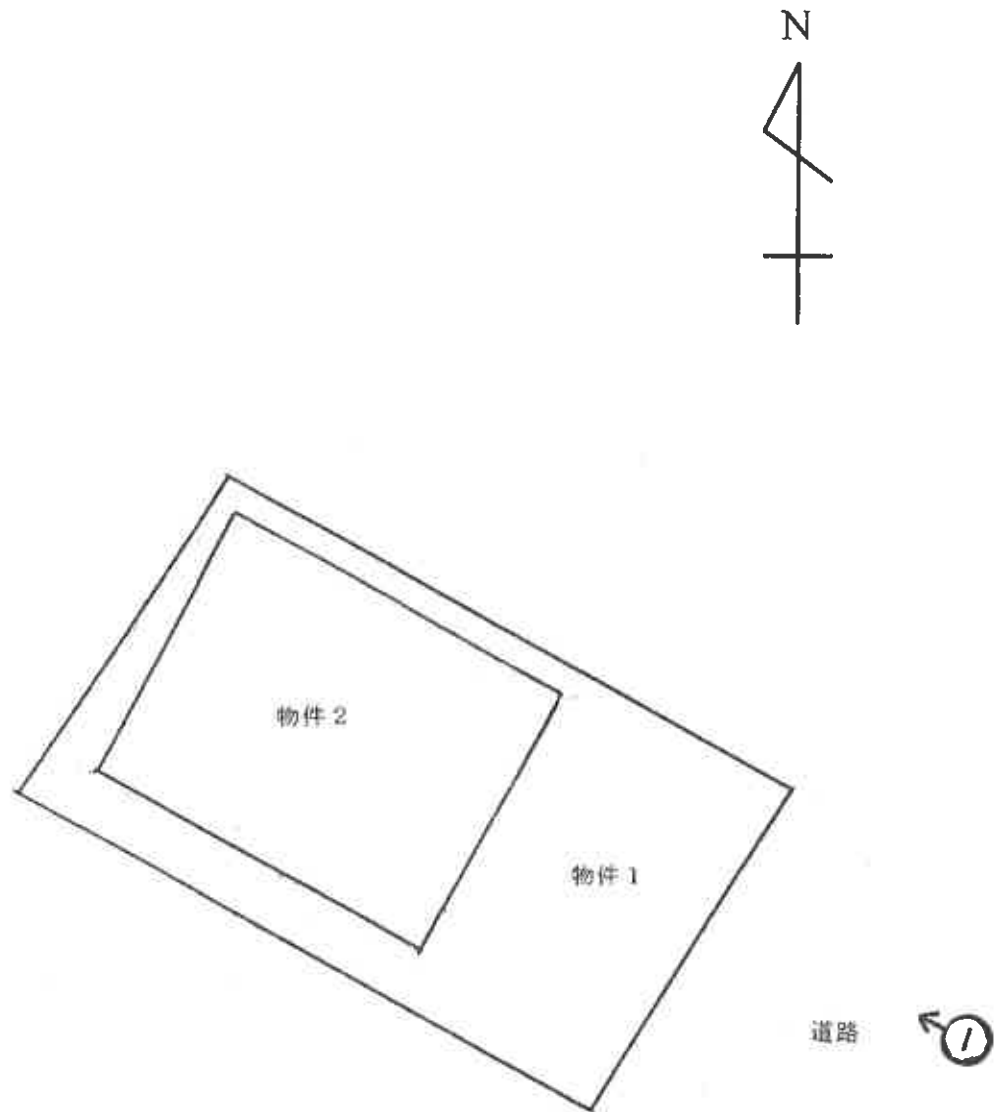
申 請 人

縮尺

1/500

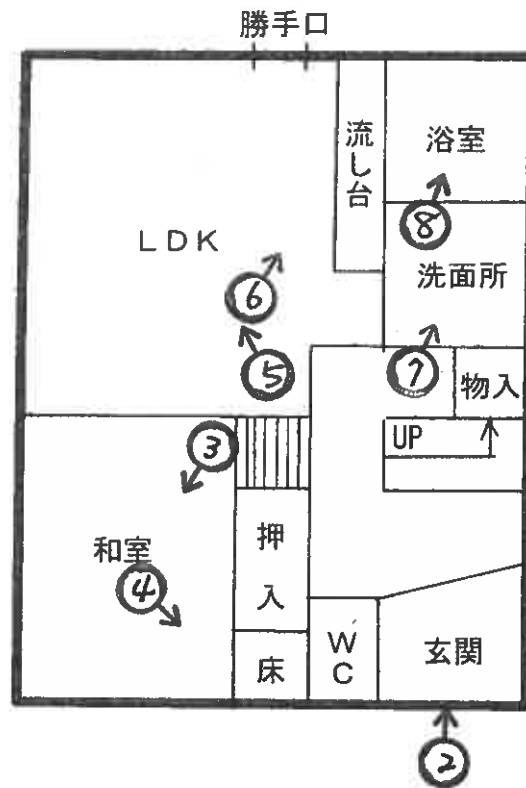
A4判に縮小

現 況 図

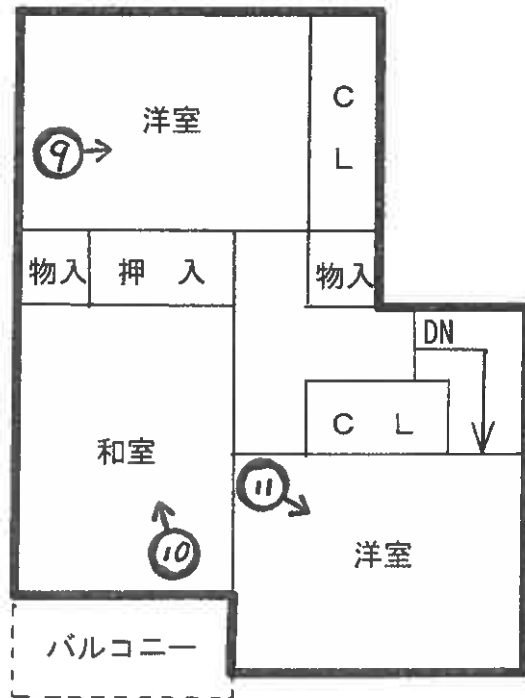


⌚ 写真撮影位置方向

建物間取図



【1階】



【2階】

○ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

令和 7 年 (ケ) 第 7 0 号

令和 8 年 2 月 6 日 現地調査

令和 8 年 3 月 1 2 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金4,100,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,060,000円
物件2（建物）	金3,040,000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合計価格である。
- 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の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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	別添「物件目録」記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	別添「物件目録」記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	南海加太線「中松江」駅の南東方 道路距離約750m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ既成の分譲住宅地域	
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 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% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口約8.1m、奥行約14.2m、公簿地積115.71㎡のほぼ長方形状 の画地で、路面と等高の平坦地である。	
接面道路の状況	南東側：幅員約6mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 下 水 道：なし	
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利用 状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壤汚染 の可能性は低いものと判断する。土壤汚染の有無については、 土壤汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特 記 事 項	①住居表示実施区域である。 ②西側には老人保健施設が所在している。	

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10年5月20日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス・合板等 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項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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	①目視可能な範囲では、白蟻の被害は見当たらなかった。居住者からもそれらの被害はないと聴取した。 ②バルコニーの下部にあたる1階和室では、天井材に雨漏りによる腐食が認められた。 ③居住者によると、以前は室内で犬を飼っていたとのことである。

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) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	34,600	1.03	115.71	0.95	3,917,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山－14

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 28,700\text{円}/\text{㎡} & \times 99/100 & \times 100/104 & \times 100/79 & \rightleftharpoons 34,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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1.04

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/93 \times 100/100 \times 100/85 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/79$$

イ 個別格差：方位1.03

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有效使用からの乖離の程度等を考慮

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) ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	95.23	0.17	2,914,000

ウ 現価率：経過年数28年、経済的残存耐用年数7年、観察減価30％、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数7年} / (\text{経過年数28年} + \text{経済的残存耐用年数7年})\} \times (1 - 0.30) \div 0.17$$

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	3,917,000	0.55	法定地上権	2,154,000

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 の価格の控除 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	3,917,000	-2,154,000	1.00	1.00	0.60	1,060,000
2	2,914,000	+2,154,000	1.00	1.00	0.60	3,040,000
一括価格 (合計)						4,100,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2の評価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-14]

所 在：和歌山市松江東2丁目1074番2「松江東2-1-20」
価 格：28,700円/㎡
位 置：南海加太線「中松江」駅の南東方 道路距離約750m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：402㎡
供給処理施設：水道 ガス
接 面 街 路：南3.5m市道
用 途 指 定 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：古くからの一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1 (土地) 2,869,206円
物件2 (建物) 1,562,615円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写 (合筆前)
- 5 建物図面・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 和歌山市松江東二丁目

地 番 870番88

地 目 宅地

地 積 115.71平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 和歌山市松江東二丁目 870番地88

家屋 番号 870番88

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル

2階 43.06平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2