

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 14 日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

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 9 月 4 日から 令和 8 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 15 日 午前 10 時 00 分 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 6 日 午前 10 時 00 分 和歌山地方裁判所田辺支部
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 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却の買受申出日時は、上記特別売却実施期間中 (祝日を除く。) の午後 1 時から午後 3 時までです。

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	13, 980, 000 11, 184, 000	一括	2, 796, 000	260, 456	37, 208
1	4, 530, 000				
2	9, 450, 000				

物 件 目 録

1 所 在 田辺市宝来町
 地 番 8 5 6 番 3 0
 地 目 宅地
 地 積 4 0 1. 3 2 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 田辺市宝来町 8 5 6 番地 3 0、8 5 6 番地 3 1、8
 5 6 番地 3 2、8 5 6 番地 3 3
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 7 9 4. 6 6 平方メートル
 2 階 7 7 0. 4 9 平方メートル
 3 階 1 3 3. 5 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宝来町 8 5 6 番 3 0
 建物の名称 I - 1
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 6 8. 0 6 平方メートル
 2 階 2 6 8. 0 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月17日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

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

【物件番号1】

本件土地の北西側の一部は道路(歩道部分)に含まれている。

《 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 田辺市宝来町

地 番 856番30

地 目 宅地

地 積 401.32平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 田辺市宝来町 856番地30、856番地31、856番地32、856番地33

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 794.66平方メートル
2階 770.49平方メートル
3階 133.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宝来町 856番30

建物の名称 I-1

種 類 店舗・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 268.06平方メートル
2階 268.06平方メートル

令和7年(ケ)第13号
令和8年 1月30日受理
令和8年 4月15日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所田辺支部

執行官 板谷和生

物 件 目 録

1 所 在 田辺市宝来町
 地 番 856番30
 地 目 宅地
 地 積 401.32平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 田辺市宝来町 856番地30、856番地31、856番地32、856番地33
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 794.66平方メートル
 2階 770.49平方メートル
 3階 133.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宝来町 856番30
 建物の名称 I-1
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 268.06平方メートル
 2階 268.06平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	田辺市宝来町19番1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（14条1項地図）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 ☐ 枚目図面のとおり
占有者及び占有関係	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） 上記の者が下記建物を所有し、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	「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 ☐ 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 ☐ その他の者（ ） 上記の者が店舗・倉庫として使用し、占有している ☐ 「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	「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

表札等はなかったが、国道側の出入口上部のテントに「株式会社畑上商店」と記載されていた。

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。本件土地は地籍調査済みである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は国道沿いにあり、南西側、北西側、北東側の三方を道路に囲まれた、長方形の宅地である。本件土地と南東側にある856番31、32、33の土地は、一体となって本件建物を含む一棟の建物(家屋番号 宝来町856番30～33)の敷地となっている。本件土地には856番30の区分所有建物だけが建てられている。ただし、北西側道路との境界標は、建物敷地より30cmぐらい外側の歩道部分に存在した。つまり敷地の一部が歩道になっていると思われる。(写真1、2)
- (4) 本件土地の北東側道路との間の敷地内に、電源が切られた清涼飲料水の自動販売機が2台設置されていた。張られていたシールには、債務者会社名が記載されていた。(写真3、4)
- (5) 本件土地の北東側道路に面して駐車場があった。缶ジュース等の空き缶が多数散乱していた。(写真3、5)

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) 本件建物は昭和45年5月築であり、築後約56年が経過している。かなり古い建物で、それなりに劣化が見られる。不具合部分は次のとおりである。
 - ① 外壁のトタン板が錆びついていた。(写真3、6)
 - ② 1階の天井板が一部変色していた。(写真11)
 - ③ 1階北東側のシャッター付近の天井に雨漏り跡があった。(写真16)
 - ④ 2階階段横の床に穴が開いており、板で塞がれていた。(写真18)
 - ⑤ 2階北西側の壁に何か所か穴が開いていた。(写真21)
 - ⑥ 2階のコンクリート床に何か所か補修した跡があった。(写真23)
 - ⑦ 2階の天井板が剥がれ、周りに雨漏り跡のようなものがあった。(写真24)
- (3) 建物内には商品や雑貨類が多数残置されていた。日付等を確認するとかなり古い物のようであった。(写真7、12、14、22)
- (4) 1階に大型冷蔵庫が2台置かれていた。(写真12、13、17)
- (5) 1階事務室内も乱雑になっていて、しばらく使われていないようであった。(写真9)
- (6) 南西側シャッターボックスが、道路に約15cmはみ出していた。(写真25)

4 その他

債務者会社代表者に何度も手紙を出し、何度も電話を掛けたが、連絡を取ることができなかった。

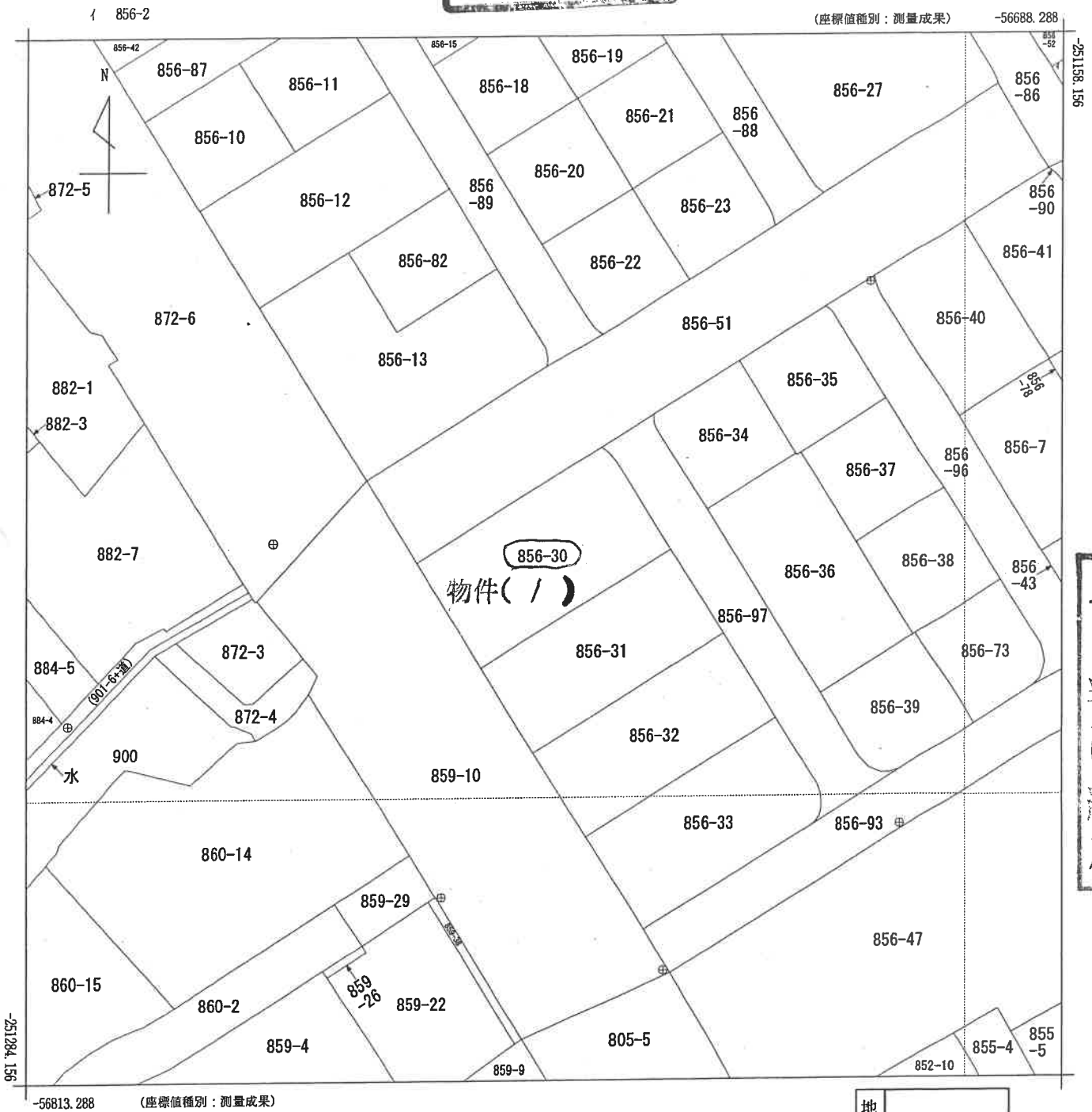
以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣区分所有者 (856番33)	本件建物から私のところの建物までは一つの建物となっていますが、856番30から33までのそれぞれが区分所有建物となっています。元々は卸売業者が集まって組合を作り、卸売団地を形成していたのです。以前は、本件建物だけでなく、道路を挟んで北西側にも卸売業者の建物がありました。 最初は土地建物を組合名義にしていたと思いますが、その後話し合っ て現在のような区分所有という形になりました。 区分所有建物の壁や柱は共用されているので、もし建物を建て替えたり壊したりする場合、隣の所有者に迷惑が掛からないようにしていただきたいですが、特に明確な取り決めがあるわけではありません。 もうかなり長いこと、本件所有者が本件建物に出入りしているのを見かけたことはありません。連絡先もわからない状態です。 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 8 年 2 月 3 日 (火) 10 : 50 ~ 11 : 00	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
” 14 : 13 ~ 14 : 30	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 8 年 3 月 1 8 日 (水) 13 : 30 ~ 14 : 30	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
” 15 : 15 ~ 15 : 25	当庁執行官室	近隣区分所有者から聞き取り
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 8 年 3 月 1 8 日 目的物件は施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、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)



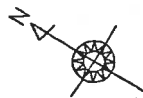
A
4
判
に
縮
小

地番区域見出
宝来町

請求部分	所在	田辺市宝来町				地番	856番30			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成21年3月3日				備付年月日(原図)			補事項		

番.856-30

町来宝市辺田



座 標 求 積 表		
地 番 点 番 号	Xn	Yn
856-30	-251207.882	-56743.757
88436	-251221.754	-56766.165
88437	-251234.430	-56756.323
88430	-251228.787	-56749.205
88429	-251220.299	-56735.412
88431	-251210.202	-56741.631
88432	-251209.542	-56742.078
88433	-251208.587	-56742.791
88434	-251208.207	-56743.262
	倍 面 積	802.655951
	面 積	401.3279755
	地 積	401.32

座標求積表

点番号	点の種類	X座標	Y座標
1A075	4級基準点	-251219.274	-56783.511
19H4037	4級基準点	-251262.051	-56763.225

表一覽一標座點彈基

境界標の種類	
	金 属 鉄
	ブ レ ー ト
	ブ ラ ス チ ャ ッ ク 杭
	コ ン ク リ ー ト 杭
	銅 線 (コンクリート)

作業機関

計画機関

[座標系:世界測地系]

(平成 21 年 3 月 1 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

请求番号: 10-2

A4 平に並小

登記年月日：昭和47年3月15日

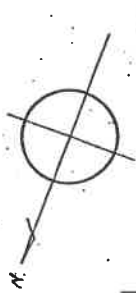
535071

家屋番号 856-30

建物の所在 田辺市湊町 856-30, 856-31, 856-32, 856-33

物 階 平 面 図

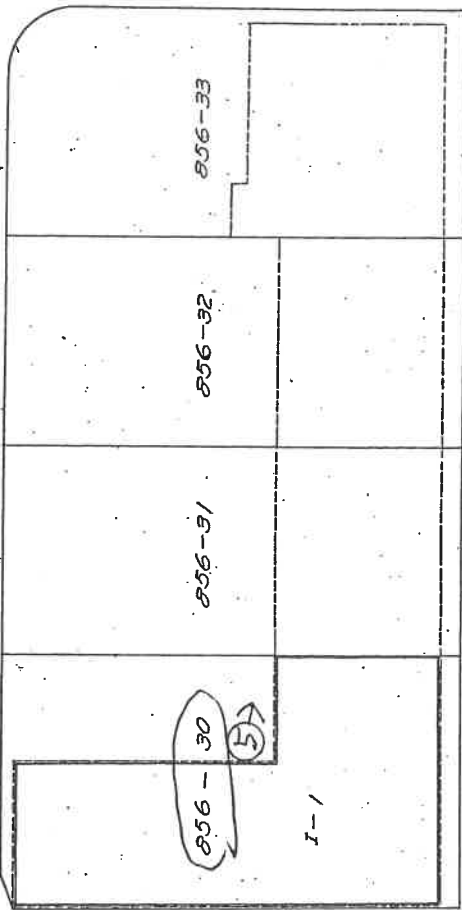
写真撮影位置方向



③

④

道



路 ⑤ →

②

国 道 42 号 線

①

縮 尺 1/300

土地家屋調査士 事務所 所用 紙

登記年月日：昭和47年3月15日

535072

家屋番号

1-1 856-30
860-7-3

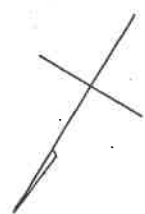
建物の所在

東京都港区
芝浦4-10-1
856-30 856-31
856-32 856-33

不分明物 I-1

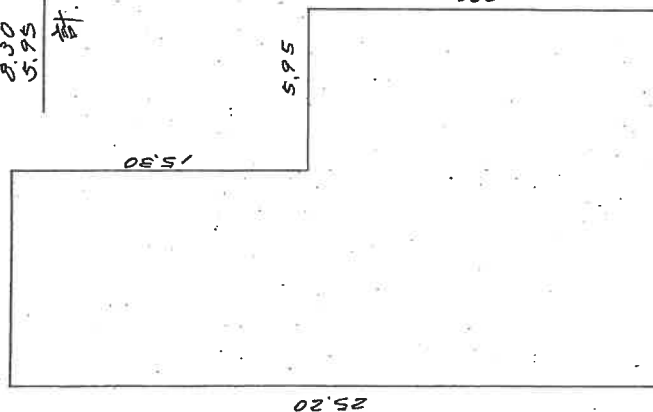
建築物各階平面図

作製年月日
昭和45年5月21日
作製者



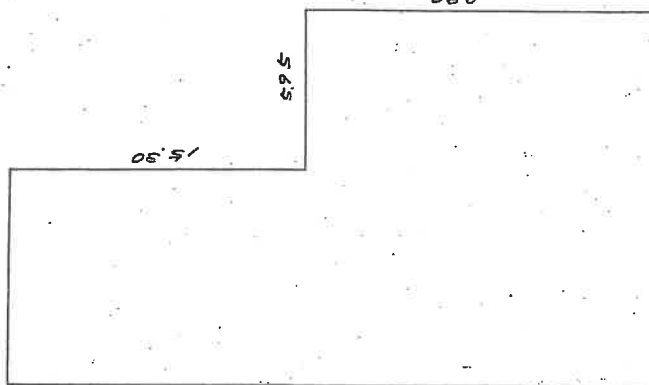
1 階

8.30



2 階

8.30



1階、2階図型

8.30 x 25.20 = 209.16
5.95 x 9.90 = 58.905

計 268.065 M²

縮尺

1/200

1/

土地家屋調査士

事務所用紙

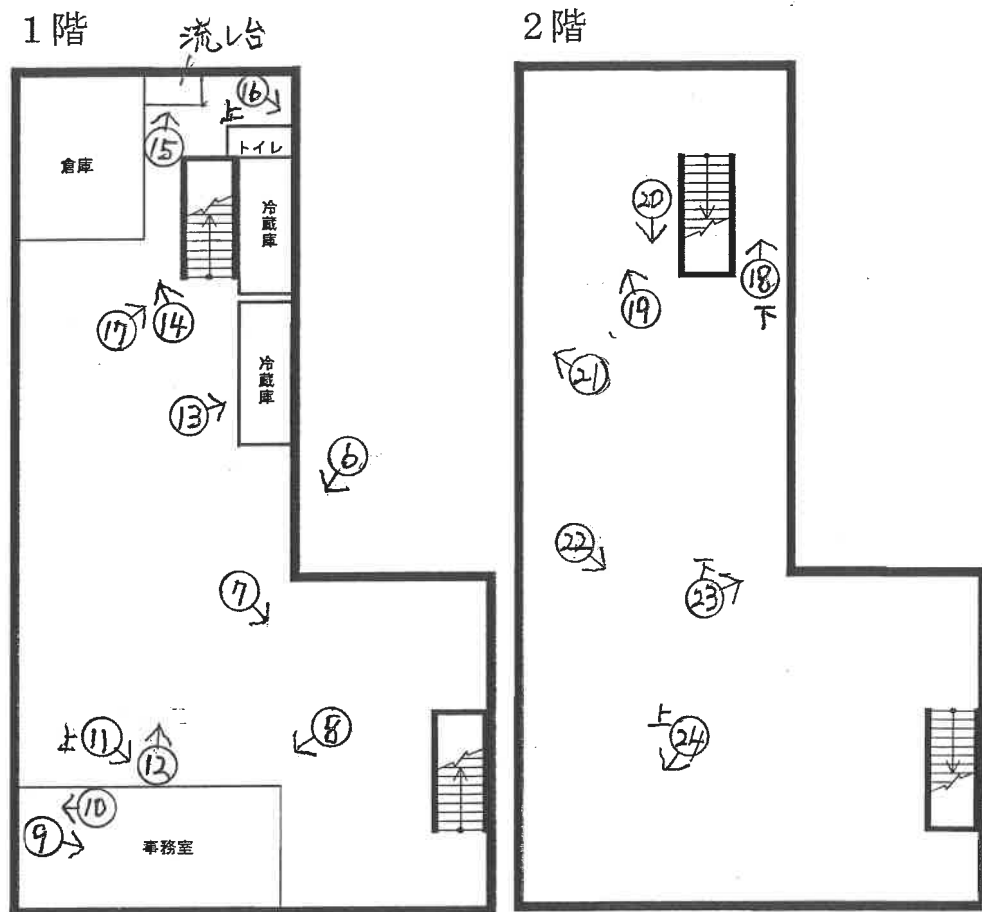
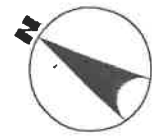
(2/2)

請求番号：10-3

A4判に縮小

建物間取図

物件 2



←○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



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25

令和7年（ケ）第13号
令和8年3月18日現地調査
令和8年5月1日評 価

和歌山地方裁判所田辺支部御中

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13,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,530,000円
物件2（建物）	金9,450,000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 地目 地積	別紙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	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
2	目的建物は連棟式建物の最も北側に位置する。 一棟の建物の表示は物件目録に記載がある。		

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）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「紀伊田辺」駅の東方・道路距離約820m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	飲食店、小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域。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 商業地域 80% 400% 指定なし 宅地造成工事規制区域等
画 地 条 件	ほぼ長方形の三方路地（一棟の建物全体で見ると四方路地）。 間口約14.9m、奥行約26.4m。画地内はほぼ平坦である。 登記面積401.32㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	南西側道路は約19.5m舗装国道（建築基準法第42条1項1号） 北西側道路は約12m舗装市道（建築基準法第42条1項1号） 北東側道路は約6.3m舗装市道（建築基準法第42条1項1号） いずれの道路ともほぼ等高で接する。	
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	・地積測量図と現地を照合すると北西側の一部（幅約30センチ程度）はアスファルト舗装され、歩道（市道）部分に含まれている。 ・敷地内北東部に自動販売機2台が設置されている。 ・大量の空き缶が放置されている。 ・隣地との境界のブロック塀や地面のコンクリートにはところどころ亀裂が見られた。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物（専有部分の建物）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和45年5月20日新築 経過年数：約56年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：鋼板 内壁：ボード等 天井：ボード等 床：コンクリート等 設備：電気等 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：店舗・倉庫。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	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	・1階北東部及び2階に雨漏り痕と思われるシミがあった。 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。 ・柱、屋根は共用のため建て替え等に関し、隣接建物所有者とは協議や配慮が必要となろう。 ・目的建物の2階の南西側の一部（概ねシャッターの収納部分）が国道に空中で越境している。 ・1階に巨大な冷蔵庫が2台設置されている。 ・2階の天井ボードの一部が剥がれている。 ・2階階段横の床に穴があいていて板を敷いているので、通行には注意が必要である。壁の一部に穴があいていて光がもれている。 ・北東部の屋根に拡声器が設置されている。 ・敷地内、建物内の各種設備が利用出来るかどうかは不明である。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	71,500	0.99	401.32	0.95	26,987,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 田辺（県）5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $73,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/102 \div 71,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：なし

◇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
 $100/100 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/102$

イ個別格差：三方路（1.05）、規模大（0.95）、道路負担（0.99） 相乗積0.99

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	200,000	536.12	0.02	2,144,000

ウ現価率：・経過年数約56年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率60%（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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}56\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1-0.6) = 0.02$$

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	26,987,000	0.65	法定地上権	17,542,000

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	その他の 控除減価 （敷金 等）カ	評価額（円） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ ーカ
1	26,987,000	-17,542,000		0.80	0.60		4,530,000
2	2,144,000	+17,542,000	1.00	0.80	0.60	0	9,450,000
一括価格（合計）							13,980,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：経済的耐用年数が満了した連棟式建物のため市場性が劣る（0.80）。

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。

カその他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（田辺（県）5－3）

所在：田辺市宝来町814番2 住居表示「宝来町14－24」

価格：73,000円/㎡

位置：JR紀勢本線「紀伊田辺」駅の東方 道路距離約550m

価格時点：令和7年7月1日

地積：171㎡

供給処理施設：水道

接面街路：西19.6m国道

用途地域等：非線引都市計画区域、商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

地域の概要：飲食店、小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産評価額（令和8年度）

物件1（土地）22,890,088円

物件2（建物）98,500円

物件2（建物）2,483,863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

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