

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（BIT）（<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 3月28日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松本 篤郎

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 4月25日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 9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 5月30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 5月14日 午前10時00分から 令和 7年 5月14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 3月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件目録

- 1 所 在 和歌山市雄松町三丁目
地 番 40番2
地 目 宅地
地 積 613.30平方メートル
- 2 所 在 和歌山市雄松町三丁目 40番地2
家屋 番号 40番2
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 148.96平方メートル
2階 148.96平方メートル
(現況)
種 類 居宅
床 面 積 1階 約162.96平方メートル
2階 約154.96平方メートル
- 3 所 在 和歌山市雄松町三丁目 40番地2
家屋 番号 40番2の2
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 99.37平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約106.37平方メートル
2階 約108.37平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	車庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	93.50平方メートル



物件明細書

令和 6年 8月23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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

(1) 別紙附属建物間取図車庫1

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 別紙附属建物間取図車庫3

氏名不詳者Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(3) 上記(1)(2)以外の部分

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】

北側隣地(地番40番1)との間の境界が不明確である。

《 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 和歌山市雄松町三丁目
地 番 40番2
地 目 宅地
地 積 613.30平方メートル
- 2 所 在 和歌山市雄松町三丁目 40番地2
家屋 番号 40番2
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 148.96平方メートル
2階 148.96平方メートル
(現況)
種 類 居宅
床 面 積 1階 約162.96平方メートル
2階 約154.96平方メートル
- 3 所 在 和歌山市雄松町三丁目 40番地2
家屋 番号 40番2の2
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 99.37平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約106.37平方メートル
2階 約108.37平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 93.50平方メートル

別紙

附属建物間取図

車庫 6 シャッター	車庫 5 シャッター	車庫 4 シャッター	車庫 3 シャッター	車庫 2 シャッター	車庫 1 シャッター
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------



令和6年(ケ)第 6号
令和6年 3月 1日受理
令和6年 4月 12日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市雄松町三丁目
地 番 40番2
地 目 宅地
地 積 613.30平方メートル
- 2 所 在 和歌山市雄松町三丁目 40番地2
家屋 番号 40番2
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 148.96平方メートル
2階 148.96平方メートル
- 3 所 在 和歌山市雄松町三丁目 40番地2
家屋 番号 40番2の2
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 99.37平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 93.50平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
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(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(■主たる建物 □附属建物) ■種 類: 居宅 □構 造: ■床面積: 1階 約162.96㎡、2階 約154.96㎡
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(主たる建物) □その他の者() 上記の者が住居として使用し、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
(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(未実施)
土 地	/
現況地目	
形 状	
占有者及び占有関係	
下記以外の建物 (目的外建物)	
その他の事項	
建 物	物件3
種類・構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類 : <input type="checkbox"/> 構 造 : <input checked="" type="checkbox"/> 床面積 : 1階 約106.37㎡、2階 約108.37㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種 類 : 構 造 : 床面積 : </div>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A、B) 車庫の1番をA、3番をBが占有し、それ以外は建物所有者が占有している。 なお、主たる建物の共同住宅に賃借人はいない。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件3附属建物(車庫)関係)				
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画1番		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画3番	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述 (■所有者 ()) <input type="checkbox"/> 文書 ()		■陳述 (■所有者 ()) <input type="checkbox"/> 文書 ()	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	3年前ぐらい		2年前ぐらい	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金11000円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)		毎月 金13000円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円		<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	契約書なし		契約書なし	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

物件2の西側玄関横の壁に、所有者の苗字が記載された表札が付けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、8枚目の公図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は西側と東側が道路に面した、東西に長い長方形の土地である。北側隣地との間に塀などは建てられていない。南側隣地とは低いブロック塀と網フェンスで仕切られている。(写真1、40)
- (4) 物件3の主たる建物の南東側にバスケットゴールが置かれていた。(写真40、42)
- (5) 本件土地と北側隣地の40番1の土地との間の境界標が見当たらず、専門家による測量が必要と思われる。

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9～14枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 物件2の居宅は昭和56年10月築であり、築後約42年が経過しているが、15年前ぐらいに大規模リフォームをしている。元々、1階部分が倉庫で2階部分が居宅だったが、1階部分も居宅にリフォームされている。そのリフォームの際に東側部分が少し増築されている。その1年後ぐらいにも物件2と物件3の2階部分を繋げる部分の増築をしていて、また時期は不明であるが、2階トイレ3も増築されている。それぞれ未登記である。鉄骨造りで比較的堅固な建物ではあるが、経年によりそれなりに劣化はしている。主な不具合部分は下記のとおりである。シロアリの兆候はなかった。なお、本物件はオール電化住宅である。
 - ① 1階LDKの入口ドアに大きな傷があった。(写真7)
 - ② 1階脱衣所の天井に雨漏り跡があった。(写真10)
 - ③ 2階ベランダ1の北端にひび割れがあった。(写真13)
 - ④ 2階物干し場の南側部分のコンクリートにひび割れがあった。(写真25)
- (3) 物件3は昭和43年月日不詳築であり、築後約56年が経過している。共同住宅であるが、1年ぐらい前に最後の賃借人が退去してからは空き家となっている。それ以外の部屋は20年以上賃貸されていない。

全体的にかなり朽廃して危険な状態であり、そのまま利用することは困難と思われる。本物件も14年前ぐらいに1階の7号室と2階の物置場が増築されている。これらも未登記である。建物西側と東側にプロパン庫が設置されていた。(写真41)
- (4) 附属建物の車庫は6つに分けられており、仮番号として東側から順に1～6番とした。1番と3番の車庫が所有者の知人AとBに賃貸されている。契約書等はなく、Bについては氏名もわからなかった。鍵が掛けられていなかった5番と6番の車庫の中しか確認できなかった。(写真43、44)

北側隣地建物の壁や窓枠などがかなり傷んでいて、時々落ちてくることもあり、本件車庫の屋根に補修跡があった。

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
所有者	<p>物件2の建物には私が住んでいます。元々、1階が倉庫で2階が居宅の建物でしたが、15年ぐらい前に大規模リフォームをして、1階も居宅にしました。その際に増築がされています。増築部分は別紙間取図のとおりです。2階の増築部分は、その時ではなくもう少し後だったと思います。いずれも変更登記などはしていません。</p> <p>1階脱衣所の雨漏り以外には特に大きな不具合はありません。シロアリもないと思います。ただ、元が古い建物なので細かい不具合はあります。例えば、ベランダ1や物干し場のコンクリートにはひび割れがありますし、LDKのドアや床には傷も付いています。</p> <p>物件3の共同住宅には誰も住んでいません。1年前ぐらいに最後の賃借人が退去してからは空き家です。それ以外の部屋については20年以上誰にも貸していません。</p> <p>この物件も一部増築がされています。14年前ぐらいに父親が2階の物置場を作って物件2と物件3を繋げました。また時期ははっきりしませんが、1階の7号室も増築しています。いずれも物件2と同じく登記はしていないと思います。</p> <p>かなり古い建物なのであちこちが傷んでいます。外階段の一部も錆びて危険な状態です。建物内も天井に穴が開いていたり、ガラスも割れたままになっています。退去した人の動産類もそのままにしています。またこの建物はプロパンガスを使用していたので、プロパン庫を二つ設置しています。現在の状態では居住は難しいと思います。取り壊す必要があるかもしれません。</p> <p>車庫については、1番と3番を知人のAとBに貸しています。賃料は口座振込になっています。契約書はありません。競売に掛かることもまだ伝えていません。AとBの電話番号は知っているのですが、正確な名前や住所などは分かりません。それ以外の区画には私の荷物を置いたりしています。また、この車庫の屋根に補修跡がありますが、北隣の建物の外壁等が落ちてきたことが原因です。危険なので修復してくれるように何度か要望していますが、まだ直してくれていません。</p> <p>物件3と車庫の間にバスケットゴールを置いています。撤去できるかどうかはわかりません。物件2の建物内にある動産類は、子供たちにも相談してできるだけ片づけるつもりです。物件3の共同住宅については片づけるのは難しいです。車庫の賃借人には競売のことを伝えます。自分が置いている荷物もできるだけ片づけます。もし残置した物があれば、それらは不要品なので買受人に処分してもらいたいと思っています。</p> <p>本件土地と北隣の40番1の土地との境界ははっきりしませんが、以前は境界標があったと思うのですが、現在は見当たりません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(調査経過用)

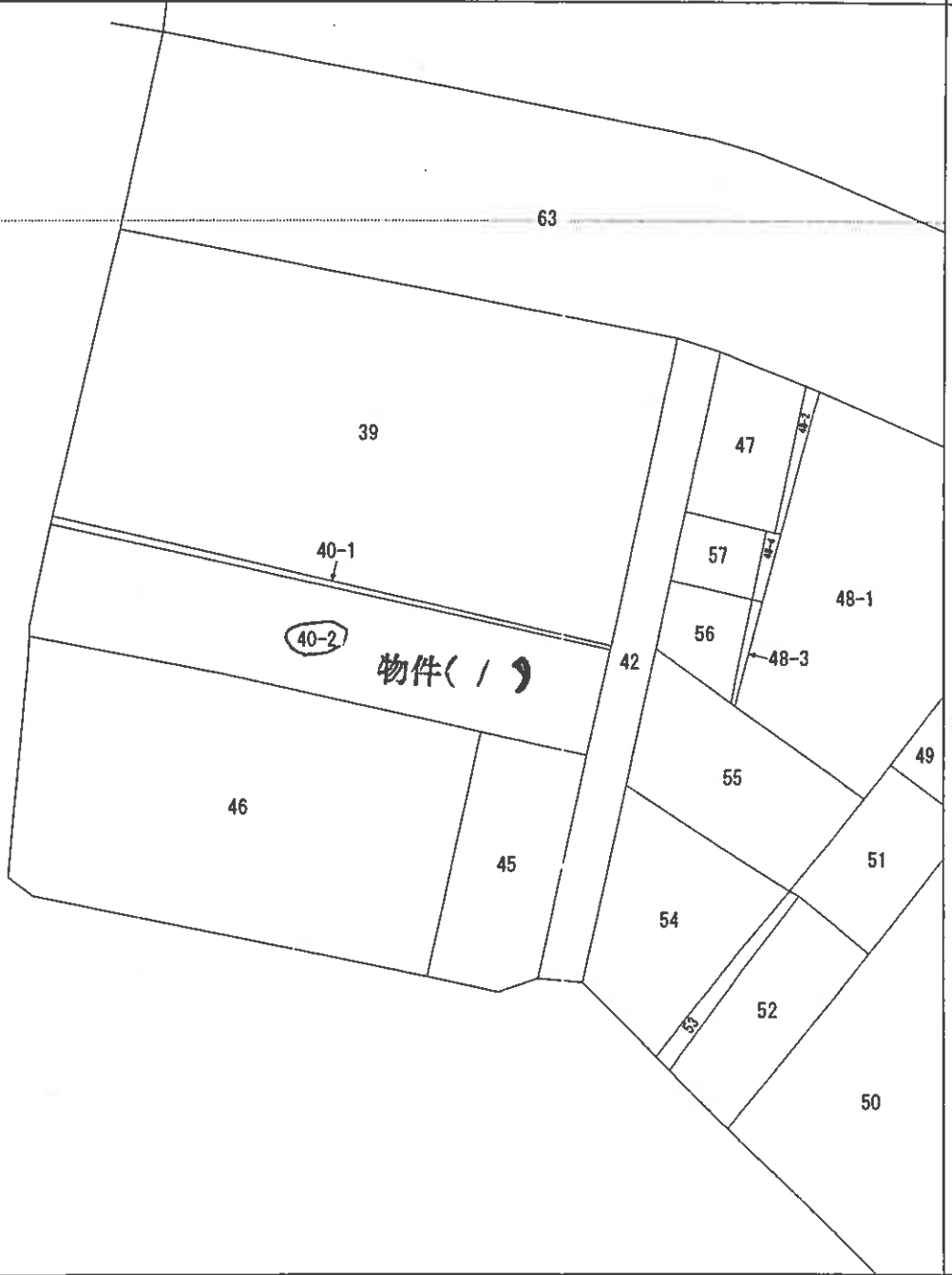
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 6年 3月 5日(火) 9:15 ~ 9:25	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年 3月 6日(水) 11:00 ~ 11:10	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 6年 3月 24日(日) 10:00 ~ 11:40	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 年 月 日() : ~ :		
令和 年 月 日() : ~ :		
令和 年 月 日() : ~ :		
令和 年 月 日() : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていなかったため、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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
(7 枚目)

公 図

(座標値種別：図上測定) -75429.247

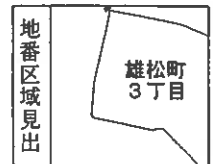
-196911.227



A 4 町 三 丁目 縮 小

-197037.227

-75554.247 (座標値種別：図上測定)



A 雄松町 3丁目

請 求 部 分	所 在 和歌山市雄松町三丁目	地 番	40番2						
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	VI	分 類	地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項)	種 類	土 地 区 画 整 理 所 在 図
作 成 年 月 日	平成1年1月15日			備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年1月17日		補 記 事 項		

登記年月日：昭和56年10月22日

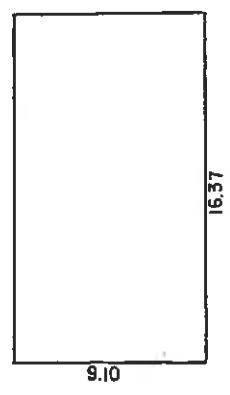
0621190 0995126
各階平面図

15611122

建物各階平面図

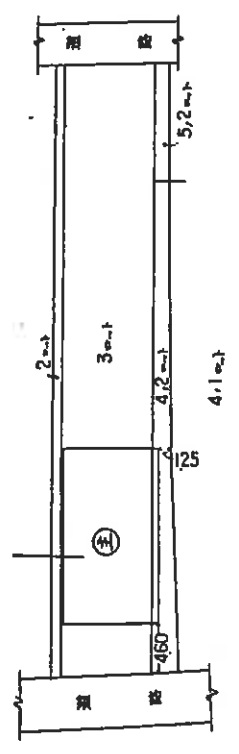
家屋番号	和歌山 2番2号
建物の所在	和歌山県和歌山市松岡町三丁目2番地2 和歌山県和歌山市松岡町三丁目2番地1 和歌山県和歌山市松岡町三丁目2番地2 和歌山県和歌山市松岡町三丁目2番地2

① 1階 2階各階図



床面積	16.37 x 9.10 = 148.9670
1階	148.96 m ²
2階	148.96 m ²

物件(2)



製作者	和歌山県建築士会
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

和55年10月21日作製

(和歌山県建築士会印紙)

A4 縮小

登記年月日：平成15年2月25日

0995127 平成15年2月25日登記

0021191

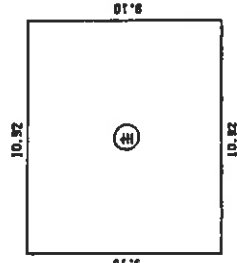
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 40番2の2

建物の所在 和歌山市雄松町三丁目40番地2

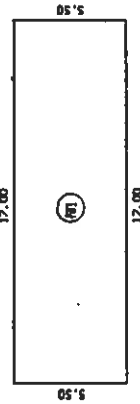
主たる階層 1階、2階(各階同型)



求積表

10.92 x 9.10 =	99.3720
床面積	99.37 [㎡]

附属建物符号1

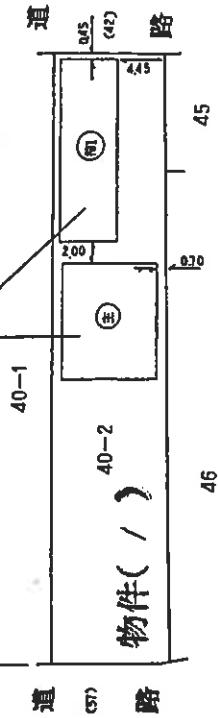


求積表

17.00 x 5.50 =	93.5000
床面積	93.50 [㎡]



物件(3)



単位 = m

製作者

平成15年2月17日作成

縮尺 1/250

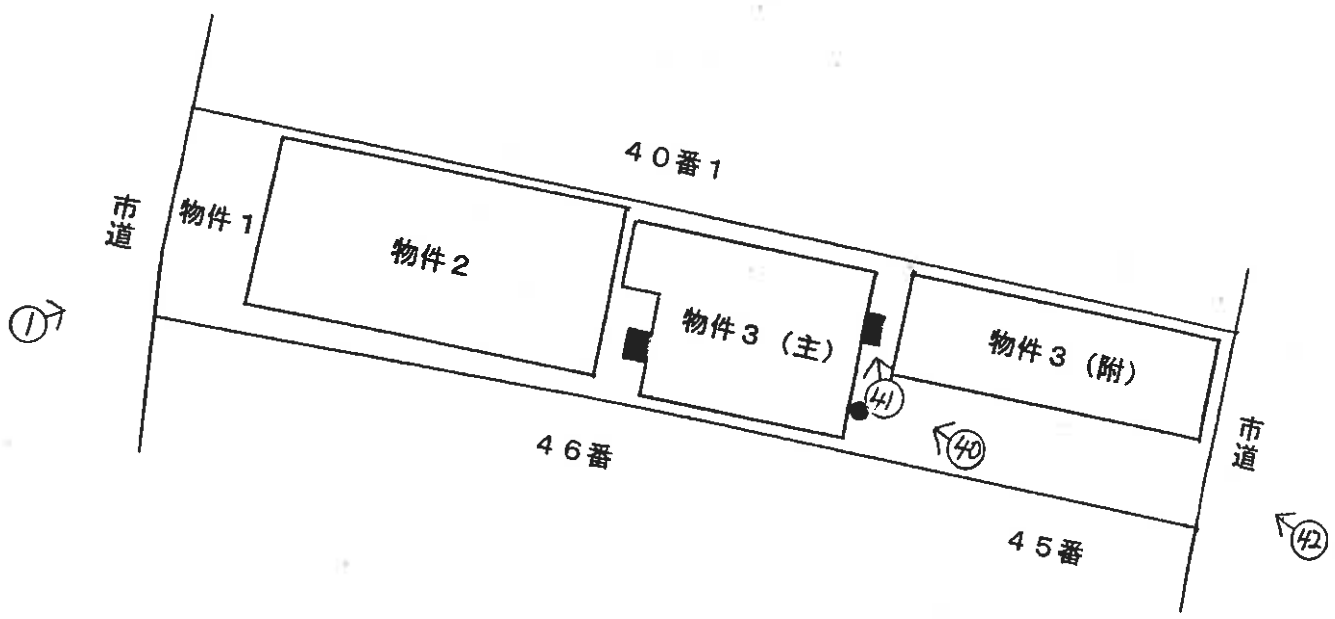
申請人

縮尺 1/500

A4判縮小

(和歌山県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

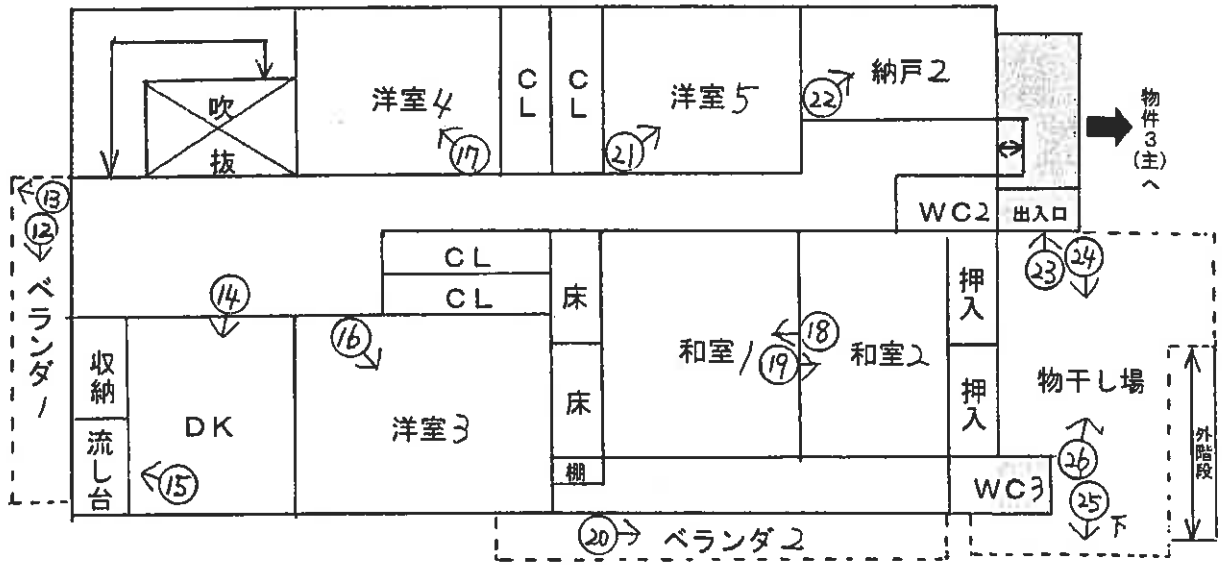
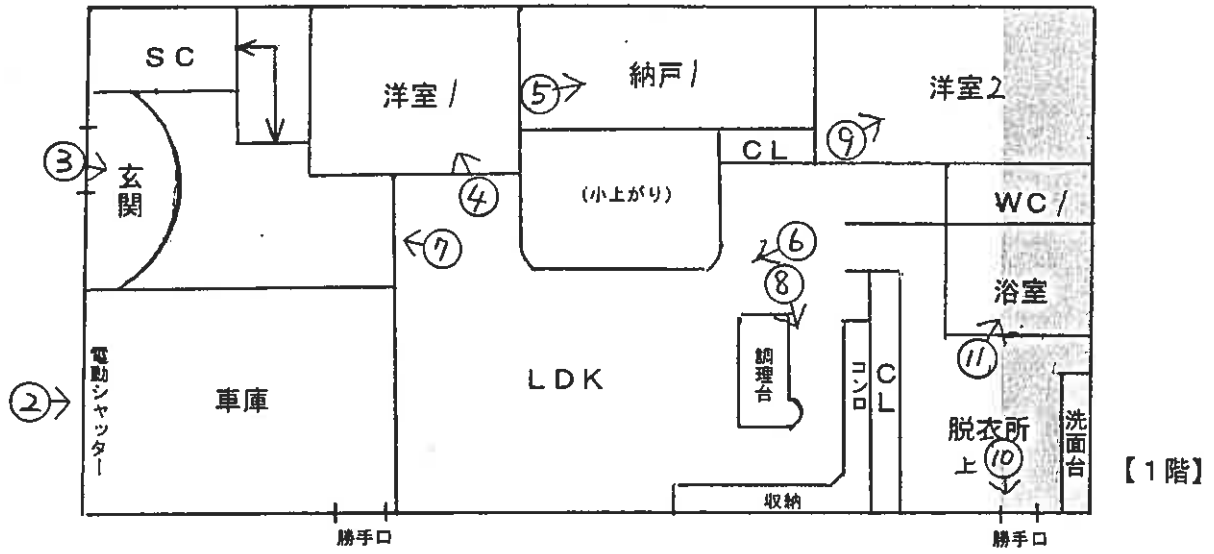


- 工作物
- バスケットゴール

←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)

建物間取図 (物件2)



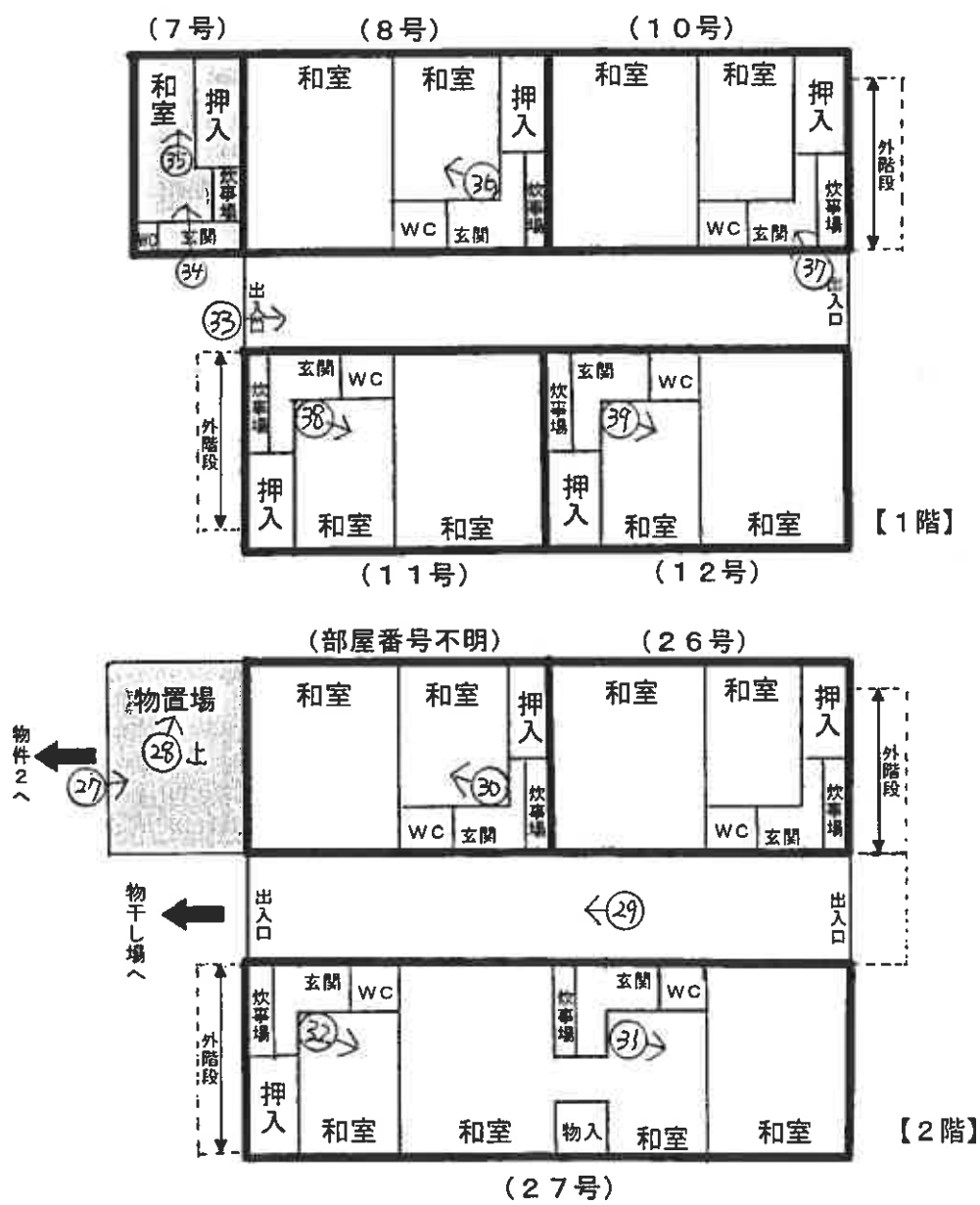
←○写真撮影位置・方向

 増築部分



(12 枚目)

建物間取図 (物件3 主である建物)

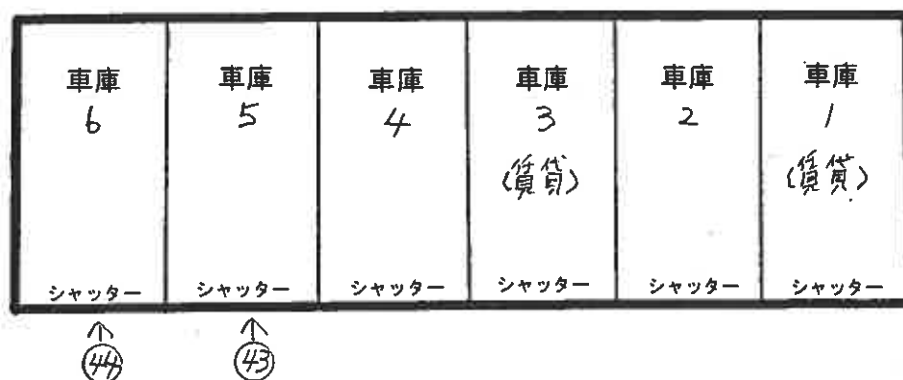


←○写真撮影位置・方向

■ 増築部分



建物間取図 (物件3 附属建物)



←○写真撮影位置・方向

(14 枚目)



1
物件2



2
車庫



3
玄関



4
洋室1



5
納戸1



6
LDK



7 同上
入口ドア
の傷



8
キッチン



9
洋室2



10
脱衣所
雨漏り跡



11
浴室



12
ベランダ1



13 同上
ひび割れ



14
DK



15 同上
キッチン



16
洋室3



17
洋室4



18
和室1



19
和室2



20
ベランダ2



21
洋室5



22
納戸2



23
旧
洗濯場



24
物干し場



25 同上
ひび割れ



物件2→

←物件3

26
物件2と3
がつなが
っている
部分



27物件3
2F
物置場



28 同上
天井の穴



29 物件3
2F廊下



30 同上
部屋番
不明



31 同上
27号室



32 同上



33 物件3
1F廊下



34 同上
7号室



35 同上
天井の穴



36 同上
8号室



37 同上
10号室



38 同上
11号室



39 同上
12号室



40
物件3
全景



41 同上
工作物



42
物件3
附属
建物



43 同上
5番車庫



44 同上
6番車庫

物件目録

- 1 所 在 和歌山市雄松町三丁目
地 番 40番2
地 目 宅地
地 積 613.30平方メートル
- 2 所 在 和歌山市雄松町三丁目 40番地2
家屋 番号 40番2
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 148.96平方メートル
2階 148.96平方メートル
(現況)
種 類 居宅
床 面 積 1階 約162.96平方メートル
2階 約154.96平方メートル
- 3 所 在 和歌山市雄松町三丁目 40番地2
家屋 番号 40番2の2
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 99.37平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約106.37平方メートル
2階 約108.37平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	車庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	93.50平方メートル



求 意 見 書

藍 畑 幾 子 殿

令和 6年10月30日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松本 篤郎

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
- (2) 不相当である。

「
|
|
|
|
」

」
|
|
|
|
」

- (3) その他

「
|
|
|
|
」

」
|
|
|
|
」

令和 6 年 11 月 5 日

評価人 藍 畑 幾 子



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市雄松町三丁目
地 番 40番2
地 目 宅地
地 積 613.30平方メートル
- 2 所 在 和歌山市雄松町三丁目 40番地2
家屋 番号 40番2
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 148.96平方メートル
2階 148.96平方メートル
(現況)
種 類 居宅
床 面 積 1階 約162.96平方メートル
2階 約154.96平方メートル
- 3 所 在 和歌山市雄松町三丁目 40番地2
家屋 番号 40番2の2
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 99.37平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約106.37平方メートル
2階 約108.37平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	車庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	93.50平方メートル

令和 6 年 (ケ) 第 6 号

令和 6 年 3 月 24 日 現地調査

令和 6 年 4 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金22,100,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金7,920,000円
物件2 (建物)	金8,600,000円
物件3 (建物)	金5,580,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・3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・3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 地目 地積	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	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項①
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項②
番号	特記事項		
	<p>①物件2の1階には約14㎡、2階には約6㎡の増築部分があり、1階床面積を約162.96㎡、2階床面積を約154.96㎡と判断した。</p> <p>②物件3(主である建物)の1階には約7㎡、2階には約9㎡の増築部分があり、1階床面積を約106.37㎡、2階床面積を約108.37㎡と判断した。</p> <p>③上記増築部分は概測であるため、正確な面積については専門家の測量が必要である。</p>		

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「宮前」駅の北西方 道路距離約1.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	営業所や一般住宅、共同住宅等が混在した地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業地域 60% 200% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 居住誘導区域
画地条件	間口約11m、奥行約57m、公簿地積613.30㎡のほぼ長方形の画地で、路面と等高の平坦地である。	
接面道路の状況	西側：幅員約5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) 東側：幅員約4.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	物件2・3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：なし(特記事項①) 下水道：あり	
土壌汚染等	①水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、登記事項調査等でも格別の情報もないが、土壌汚染の有無は不明である。土壌汚染の有無については、土壌汚染調査会社による調査が必要である。尚、北側の土地「39番」についても水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出等はないが、土壌汚染物質が使用されることもある皮革工場が建っているため留意されたい。 ②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西側の市道にはガス管が埋設されているが、本件土地には引き込みがないようである。 ②和歌山市が公表しているハザードマップによると、本件土地は洪水や津波の浸水想定区域内に存する。 ③北側隣接地「40番1」との間の境界標が見当たらないため、注意されたい。 ④本件所有者によると、北側の隣接建物の壁や窓枠等が落ちてくることもあるようで、注意が必要である。	

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)：昭和56年10月18日新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル・鋼板等 内 壁：クロス等 天 井：クロス・合板等 床：フローリング・畳・コンクリート等 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	普通
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、白蟻の被害は確認できなかったが、実際の被害の有無については不明である。尚、本件所有者によると、脱衣所で雨漏りがあるようである。 ②本件所有者によると、約15年程前にリフォームをしたとのことである。 ③車庫のシャッターは電動式である。 ④オール電化仕様の建物である。 ⑤目視の範囲では吹付アスベストは見当たらなかったが、アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できないため、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。 ⑥2階部分で、物件3(主である建物)と行き来ができる。

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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)：昭和43年月日不詳新築 経 過 年 数：約56年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル 内 壁：合板等 天 井：合板 床：畳・コンクリート 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：共同住宅 間取り：(別添建物間取図のとおり)
品 等	総 合：やや劣る 使用資材：やや劣る 施 工：やや劣る
保守管理の状態	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、雨漏りや白蟻の被害は確認できなかったが、建物の状態からそれらの被害の可能性は否定できない。 ②床全体に撓みが認められる等、建物全体で腐食や老朽化が認められる。又、鉄製の外階段には朽ちている部分もあり、上り下りする際には注意が必要である。 ③共同住宅であるが、建物の状態から収益性は認められない建物であると判断した。 ④アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できないため、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。 ⑤2階部分で、物件2と行き来ができる。 ⑥本件建物には風呂場がない。 ⑦土地建物位置関係図のとおり、本件建物の周辺には工作物(プロパン庫)やバスケットゴールが設置されている。

区 分	附属建物（符号1）
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56年月日不詳新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板 内 壁：鋼板 天 井：鋼板 床：コンクリート 設 備：電気 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：車庫 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	利用状況及び占有権原等の詳細については、現況調査報告書を参照。尚、占有者の名前等が不明の部分もあるため、留意されたい。
特記事項	①目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の被害は確認できなかったが、実際の被害の有無については不明である。 ②目視の範囲では、吹付アスベストやアスベスト含有建材の使用はないものと思われる。 ③外壁やシャッターに錆が認められた。 ④本件所有者によると、北側の隣接建物の外壁等が屋根に落下してきたため、屋根材を部分的に修繕してもらったとのことである。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	69,900	0.76	613.30	0.90	29,323,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 96,700\text{円/m}^2 & \times 100/100 & \times 100/101 & \times 100/137 & \approx 69,900\text{円/m}^2 & \end{array}$$

◇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1.01

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/98 \times 100/140 \times 100/100 \approx 100/137$

イ 個別格差：方位1.01 二方路1.05 間口奥行関係0.80 規模0.90（相乗積：0.76）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮

② 物件 2・3 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ	
2	主である建物	140,000	約317.92	0.16	7,121,000

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ	
3	主である建物	120,000	約214.74	0.01	258,000
	附属建物(符号1)	40,000	93.50	0.03	112,000
合 計				370,000	

ウ 現価率

[物件 2 主である建物]

経過年数42年、経済的残存耐用年数8年、観察減価20%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}8\text{年} / (\text{経過年数}42\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}8\text{年})\} \times (1 - 0.20) \doteq 0.16$$

[物件 3 主である建物]

経過年数56年、経済的残存耐用年数0年、観察減価90%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}56\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1 - 0.90) \doteq 0.01$$

[物件 3 附属建物]

経過年数43年、経済的残存耐用年数0年、観察減価50%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1 - 0.50) \doteq 0.03$$

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) ア×イ=ウ
1	29,323,000	0.55	法定地上権	16,128,000

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×IXオ
1	29,323,000	-16,128,000	1.00	1.00	0.60	7,920,000
2	7,121,000	(注) +7,204,000	1.00	1.00	0.60	8,600,000
3	370,000	(注) +8,924,000	1.00	1.00	0.60	5,580,000
一括価格 (合計)						22,100,000

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。

(注) 土地利用権等価格を建築面積比で按分

$16,128,000円 \times 約162.96m^2 / (約162.96m^2 + 約108.37m^2 + 93.50m^2) \doteq 7,204,000円$

$16,128,000円 \times (約108.37m^2 + 93.50m^2) / (約162.96m^2 + 約108.37m^2 + 93.50m^2) \doteq 8,924,000円$

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 [和歌山-5]

所 在：和歌山市鷹匠町4丁目10番2

価 格：96,700円/㎡

位 置：JR紀勢本線「宮前」駅の北西方 道路距離約1.9km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：西5m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建ぺい率60% 容積率200%)

地域の概要：中規模住宅、アパート等の混在する既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和5年度）

物件1（土地） 20,559,042円

物件2（建物） 5,524,172円

物件3（建物） 1,089,888円 [主である建物]

物件3（建物） 458,196円 [附属建物]

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市雄松町三丁目
地 番 40番2
地 目 宅地
地 積 613.30平方メートル
- 2 所 在 和歌山市雄松町三丁目 40番地2
家屋 番号 40番2
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 148.96平方メートル
2階 148.96平方メートル
- 3 所 在 和歌山市雄松町三丁目 40番地2
家屋 番号 40番2の2
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 99.37平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 93.50平方メートル

