

## 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   | 和歌山市手平四丁目  |
|   | 地 番   | 81番4   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 189.91平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 和歌山市手平四丁目 81番地4  |
|   | 家屋 番号 | 81番4   |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造ルーフィング葺4階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 96.15平方メートル<br>2階 96.15平方メートル<br>3階 96.15平方メートル<br>4階 75.54平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 3月 3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】  
なし  
【物件番号2】  
別紙賃借権等目録記載のとおり

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
別紙賃借権等目録記載のとおり

---

  - 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   | 和歌山市手平四丁目  |
|   | 地 番   | 81番4   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 189.91平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 和歌山市手平四丁目 81番地4  |
|   | 家屋 番号 | 81番4   |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造ルーフィング葺4階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 96.15平方メートル<br>2階 96.15平方メートル<br>3階 96.15平方メートル<br>4階 75.54平方メートル |



## 賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料 (円/月額)	保証金 (円)	敷金 (円)	特約	備考
1-A	A	2026.2.28	48,500	150,000		競売時、6か月以内の明渡し特約あり。保証金の引継ぎなし。	左記賃借権は最先の賃借権である。期間後の更新は買受人に対抗できる。
1-B	空室						本件所有者が占有している。
1-C	空室						本件所有者が占有している。
1-D	空室						本件所有者が占有している。
2-A	空室						本件所有者が占有している。
2-B	B					競売時、6か月以内の明渡し特約あり。	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か月間明渡しは猶予される。
2-C	C					競売時、6か月以内の明渡し特約あり。	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か月間明渡しは猶予される。
2-D	空室						本件所有者が占有している。
3-A	D					競売時、6か月以内の明渡し特約あり。	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か月間明渡しは猶予される。
3-B	空室						本件所有者が占有している。
3-C	空室						本件所有者が占有している。
3-D	E					競売時、6か月以内の明渡し特約あり。	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か月間明渡しは猶予される。
4-A	F					競売時、6か月以内の明渡し特約あり。	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か月間明渡しは猶予される。
4-B	空室						本件所有者が占有している。
4-C	G	定めなし	47,000				左記賃借権は最先の賃借権である。

令和6年(ケ)第53号  
令和6年 9月27日受理  
令和7年 1月22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   | 和歌山市手平四丁目  |
|   | 地 番   | 81番4   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 189.91平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 和歌山市手平四丁目 81番地4  |
|   | 家屋 番号 | 81番4   |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造ルーフィング葺4階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 96.15平方メートル<br>2階 96.15平方メートル<br>3階 96.15平方メートル<br>4階 75.54平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	和歌山市手平4丁目7-18
<b>土地</b>	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 □建物図面(各階平面図)のとおり □枚目図面のとおり ■地積測量図のとおり □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
<b>建物</b>	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異なる(□主たる建物 □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 ■その他の者(A~G) その他の者らが、各契約居室を住居として使用し、占有している その他の居室は建物所有者が空室として占有している。 ■「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

占有者及び占有権原(建物)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1-B~D、2-AD、 3-BC、4-B号室 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室として, 占有し ている。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1-A号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2006. 3. 1 自2024. 3. 1 至2026. 2. 28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 48,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 150,000円	競売時、6か月以内の 明渡し特約あり 保証金の引継ぎなし 駐車場契約あり
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2-B号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2018. 11. 15 自2020. 11. 15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	競売時、6か月以内の 明渡し特約あり
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2-C号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2016. 6. 11 自2018. 6. 11	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	競売時、6か月以内の 明渡し特約あり
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3-A D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2022. 2. 21 自2024. 2. 21	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	競売時、6か月以内の 明渡し特約あり
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3-D E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2019. 1. 1 自2021. 1. 1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	競売時、6か月以内の 明渡し特約あり

※ チェック項目の内容は次のとおり

- |      |         |         |         |          |           |
|------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| 占有状況 | 居: 居宅   | 事: 事務所  | 店: 店舗   | 倉: 倉庫    | 他: その他の状況 |
| 占有権原 | 所: 所有権  | 賃: 賃借権  | 使: 使用借権 | 転: 転借権   | 他: その他の権利 |
| 貸主   | 所: 所有者  | 務: 債務者  | 借: 賃借人  | 他: その他の者 |           |
| 更新種別 | 合: 合意更新 | 自: 自動更新 | 法: 法定更新 |          |           |
| 賃料   | 月: 毎月   | 年: 毎年   |         |          |           |
| 敷金等  | 敷: 敷金   | 保: 保証金  |         |          |           |

(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（建物）**

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4-A号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2020・3・7	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円	競売時、6か月以内の 明渡し特約あり
	F		自2022・3・7				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4-C号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2009・12・16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 47,000円	駐車場契約あり
	G		自2011・12・16				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
			自 .. 至 ..				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
			自 .. 至 ..				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
			自 .. 至 ..				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

外壁に「セレッソ宮前」と記載された看板が取り付けられていた。

### 2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、9枚目の地積測量図記載のとおりである。面積については残地計算になっていて、概測面積とほぼ一致した。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は東南角地であり、分筆した81番10の土地と合わせるとやや南北に長い長方形の宅地である。(写真1)
- (4) 建物南側には自動車2台分の駐車場がある。(写真1)
- (5) 本件土地の北西の突き出た部分に駐輪場が設置されていた。(写真2)
- (6) 建物東側に飲み物の自動販売機が設置されていた。(写真1)

### 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10～13枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成2年11月築であり、築後約34年が経過している。大きな不具合部分はなく、雨漏りやシロアリの兆候もない。細かな不具合については下記のとおりである。
  - ① 建物の犬走り部分に2か所ひび割れがあった。(写真3、4)
  - ② 1-Aのトイレの壁クロスが剥がれていた。また床の一部にへこむ場所があった。
  - ③ 2-Bのベランダの床にひび割れがあった。(写真12)
  - ④ 3-Aのガスコンロが壊れている。
  - ⑤ 4-Aの床が一部盛り上がっていた。風呂の蛇口がちゃんと閉まらない。
  - ⑥ 4-Bの窓ガラスが一部ひび割れていた。(写真28)
  - ⑦ 4-Cの窓ガラスが一部ひび割れていた。(写真33)
- (3) 4階の3部屋にだけロフトが付いている。(写真23、27、32)
- (4) 4-Cには家具類等はなかったが、賃借人は引き続き同居室を借り続ける意思を示しており、同人が住居(空室)として占有しているものと認定した。
- (5) 1-Dと2-Dは解錠できず、立入調査ができなかった。ベランダから内部を窺ったところ空室状態であった。
- (6) ベランダの亀裂や賃借人の供述などから、防水関係に問題がある可能性がある。専門家による検査が必要と思われる。

### 4 その他

所有者に何度か通知書を送付したが、連絡が取れなかった。

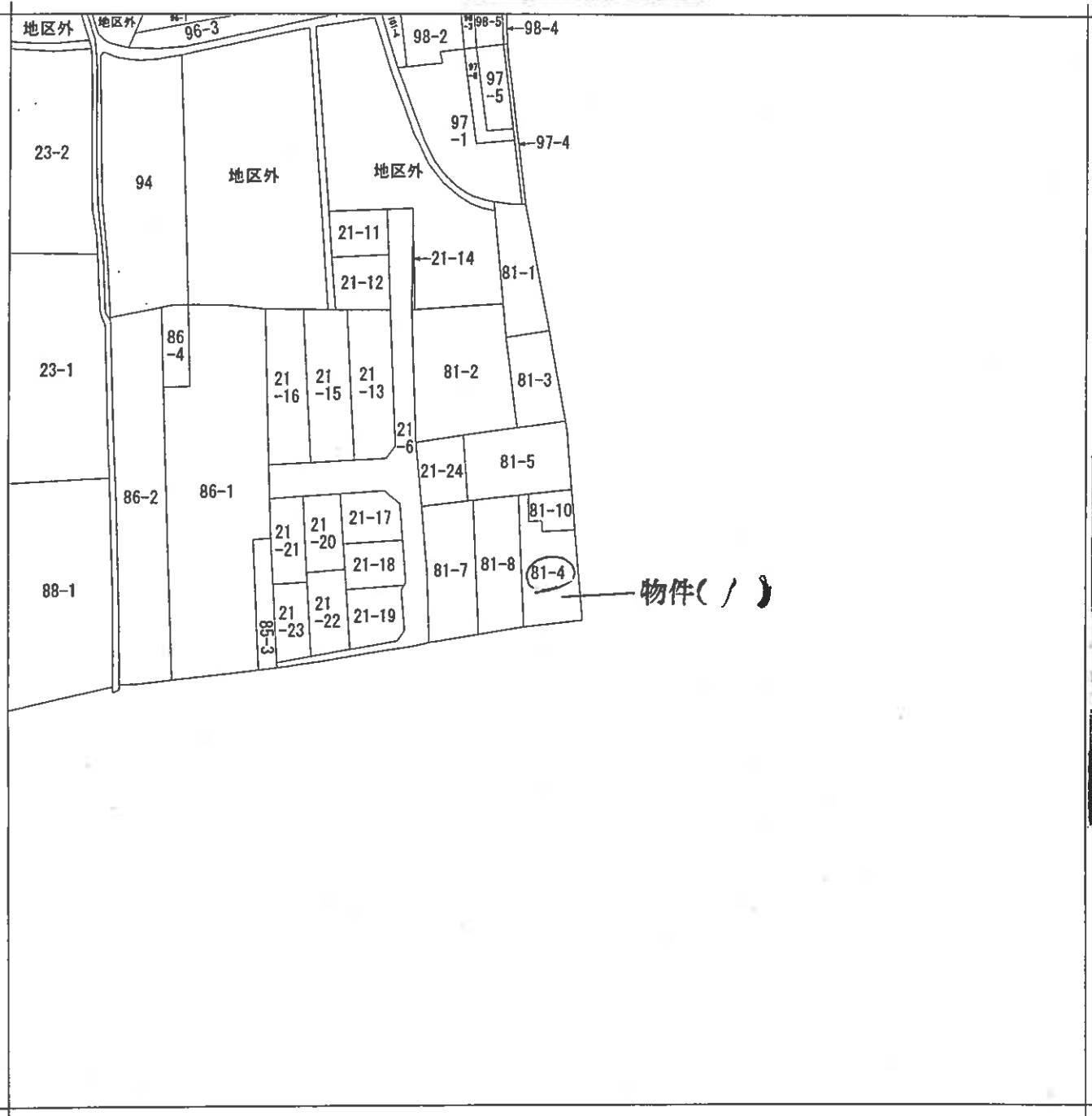
以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
管理会社担当者	建物所有者とはなかなか連絡が取れません。関係資料は送付します。
1-A 賃借人A	トイレのクロスが剥がれています。また居室の床の一部にへこむ部分があります。特に支障はないので修理を依頼したことはありません。駐車場を借りていますが、ここから少し離れた場所にある駐車場を使ってくれと言われていました。そこが誰の土地かはわかりません。
2-C 賃借人C	以前、ベランダの天井から水漏れしたことがありましたが、その後工事等はしてくれていません。
3-A 賃借人D	ガスコンロが壊れていて使えません。私はたまにしかここで寝泊まりしないので、特に修理は依頼していません。
4-A 賃借人F	なぜか居室の床の一部が盛り上がっています。特に支障はありません。あと、風呂のカーンの閉まりが悪いです。
4-C 賃借人G	現在、私は家庭の事情で実家に帰っていて、この部屋には住んでいません。ただ、いずれ和歌山に帰る予定なので、この部屋は引き続き借りる予定です。荷物はほとんどありませんが、家賃も支払っています。立入調査はしてもらって構いません。
	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 6年 9月30日(月) 11:00 ~ 11:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年10月 1日(火) 14:15 ~ 14:30	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 6年11月 6日(水) 17:30 ~ 18:10	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 (3-D、4-A)
令和 6年11月 7日(木) 9:30 ~ 9:55	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 (2-B、2-C)
令和 6年11月17日(日) 10:00 ~ 10:30	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 (1-A)
令和 6年11月29日(金) 12:25 ~ 13:35	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 (3-A、4-C、その他)
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月29日 目的物件は施錠されていたので、解錠業者に解錠させ立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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  
( 7 枚目)



A4判に縮小



請求部	所在	和歌山市手平四丁目			地番	81番4		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は座番は記号	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

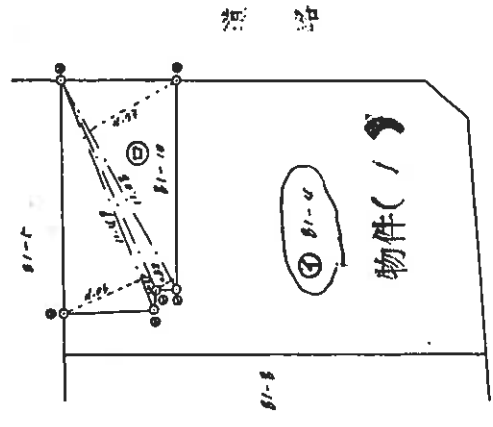
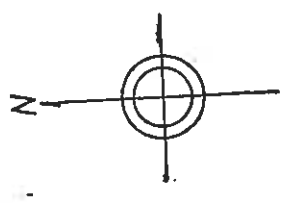


登記年月日：昭和55年6月10日

0121081

前 81-4 新 5.55 6.10 地積測量図

地番	81-10, 81-4
土地の所在	和歌山県新加



② 81-10 求積表

11.47	4.06	46.6294
11.47	0.37	4.4811
11.08	0.83	9.1964
11.08	4.77	52.4086
計		112.7155
1/2		56.3678
地積		56.3678 m <sup>2</sup>

① 81-4 登記簿上残地差引き計算  
 $206.25m^2 - ② = 181.91235m^2$   
 地積 181.91 m<sup>2</sup>

境界線の種別	
⑤ 測量	
⑥ プラスチック杭	
⑦ 金属杭	
⑧	
⑨	

作製者	申請人	縮尺	1/2500
(昭和55年6月10日作製)			
(和歌山土地家屋調査士会用品)			

A4 測 量 小

( 9 枚目 )

登記年月日：平成2年11月20日

0699494

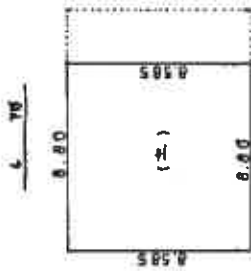
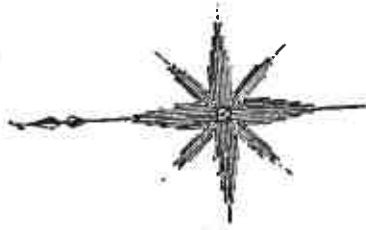
各階平面図

家屋番号 81-6

建物の所在 和歌山府平手町丁呂81番地4

建各階平面図

H.2.11.20



4階床積

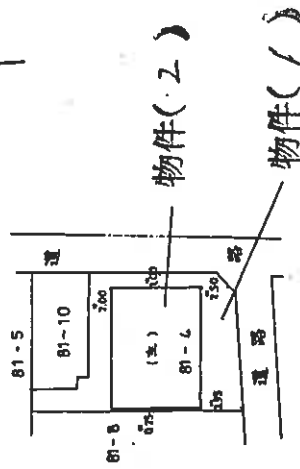
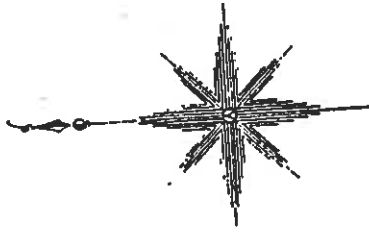
床面積  $8.80 \times 6.80 = 75.54 \text{ m}^2$

1階~3階(手摺廻廊)



1階~3階床積

床面積  $11.20 \times 6.80 = 96.152 \text{ m}^2$



作製者

2年11月19日作製

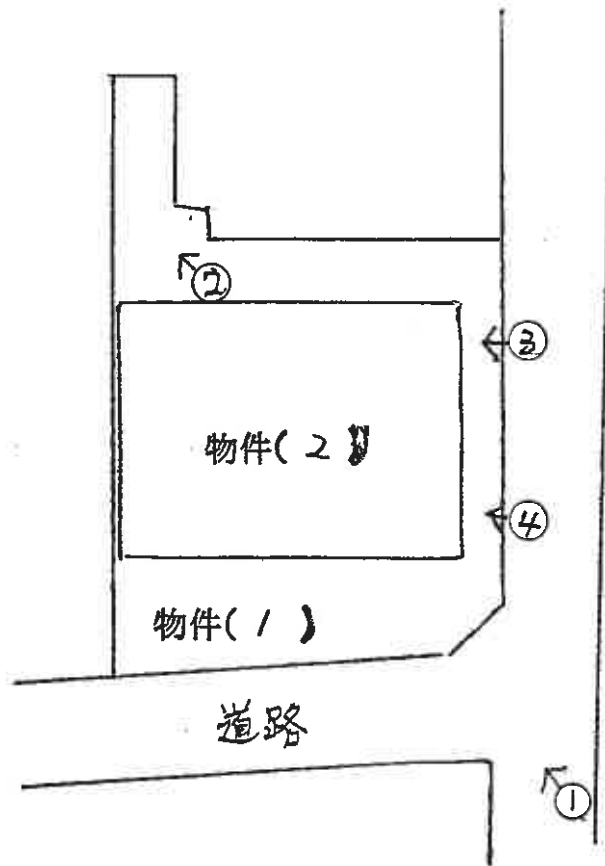
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(和歌山土地家屋調査士会用紙)

# 土地建物位置関係図



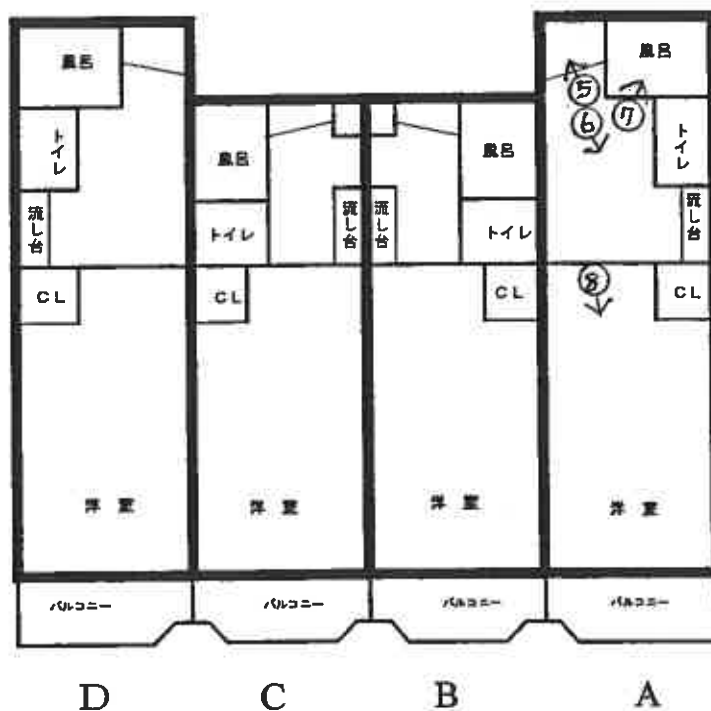
←○写真撮影位置・方向

( // 枚目)

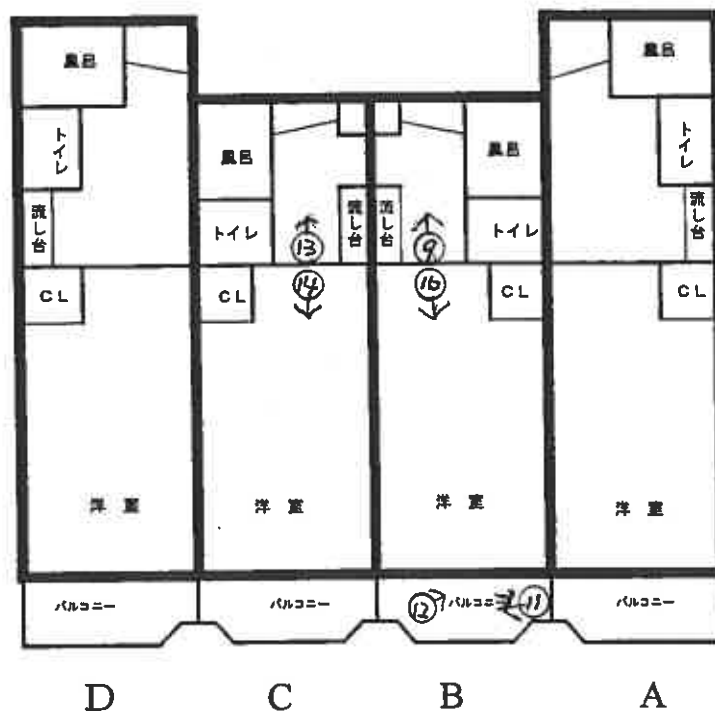
# 建物間取図



1階



2階



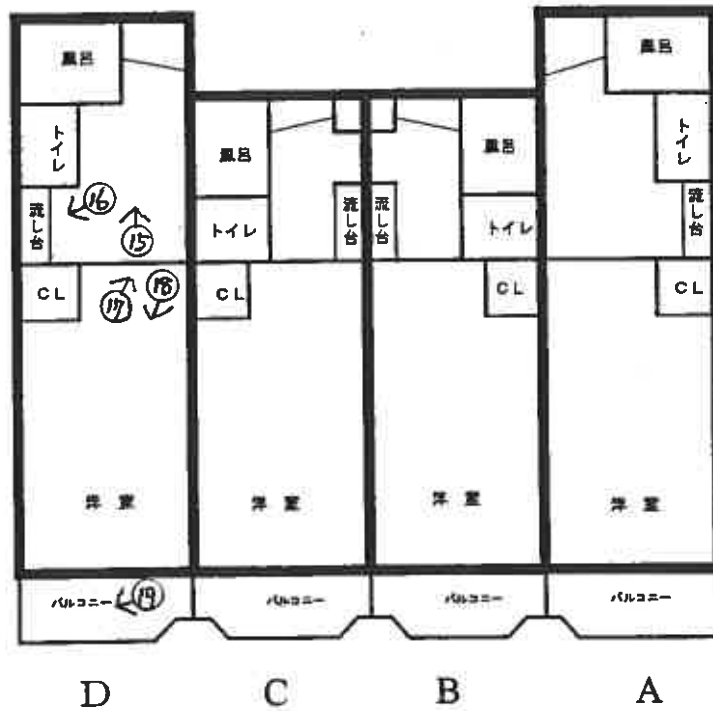
←○写真撮影位置・方向

( 12 枚目)

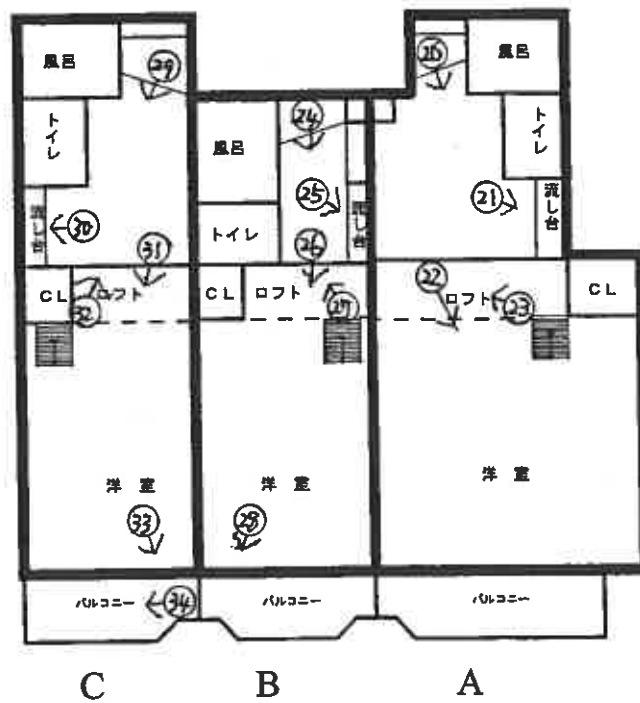
# 建物間取図



3階



4階



←○写真撮影位置・方向

( 13 枚目)



1  
全景



2  
駐輪場



3  
犬走りの  
ひび割れ



4 同上



5 1-A  
玄関



6 同上  
流し台等



7 同上  
浴室



8 同上  
居室



9 2-B  
玄関  
流し台等





10 同上  
居室



11 同上  
バルコニー



12 同上  
バルコニー  
のひび割れ



13 2-C  
玄関  
流し台等



14 同上  
居室



15 3-D  
玄関等



16 同上  
流し台



17 同上  
ドアの傷



18 同上  
居室



19 同上  
バルコニー



20 4-A  
玄関等



21 同上  
流し台



22 同上  
居室



23 同上  
ロフト



24 4-B  
玄関等



25 同上  
流し台



26 同上  
居室



27 同上  
ロフト



28 同上  
窓のヒビ割れ



29 4-C  
玄関等



30 同上  
流し台



31 同上  
居室



32 同上  
ロフト



33 同上  
窓のヒビ割れ





34 同上  
バルコニー

令和6年(ケ)第53号  
令和6年11月06日現地調査  
令和6年11月07日現地調査  
令和6年11月17日現地調査  
令和6年11月29日現地調査  
令和7年1月22日評 価

和歌山地方裁判所御中

評 価 書  
〈収益物件〉

評価人 不動産鑑定士

船木 博夫

## 第1 評価額

一括価格	
金13,280,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,750,000円
物件2（建物）	金10,530,000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 番 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		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住居表示「手平4-7-18」</li> <li>・物件2は賃貸マンションである。最先順位の担保権に優先する賃借人がおりますので、賃貸条件や買受人の引受けとなるか等の詳細は現況調査報告書・物件明細書をご確認ください。</li> </ul>		

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紀勢本線「宮前」駅の北西方・道路距離約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	和歌山市内のほぼ中心部に位置する住宅地域。地勢はほぼ平坦、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 準工業地域 60% 200% なし 景観計画区域、紀の川・和田川浸水想定区域内
画地条件	不整形の角地。間口約13.5m、奥行約12.5m程度。画地内はほぼ平坦である。登記面積と概ね同程度と判断した。	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側道路は約3.7m舗装市道（建築基準法第42条2項、要セットバック）道路とほぼ等高に接する。</li> <li>・南側道路は約3.8m舗装市道（建築基準法第42条2項、要セットバック）道路とほぼ等高に接する。</li> </ul>	
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：前面道路に管あり      下水道：あり	
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。</li> <li>・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。</li> </ul>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的物件の北隣に道路状のものが見られるが、北の画地（81番5）が東の道路に出るための通路であり、本物件からは出入り出来ない。</li> <li>・車の駐車場は敷地内の南方に2台程度とめられるスペースがある。目的物件外で別途駐車場を借りている賃借人がいる。</li> <li>・目的物件内の東側に飲料の自動販売機が設置されている。</li> <li>・法務局備付けの地積測量図は残地計算のため、正確な規模、形状は専門家による調査が必要である。</li> <li>・プロパンガス庫と思われる物入れの扉が開かない。</li> </ul>	

## 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2年11月18日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構造：鉄骨造（4階建） 屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル等 内壁：モルタル塗、クロス等 天井：モルタル塗、ボード、クロス等 床：コンクリート、板等 設備：電気、給排水等 その他：エレベーターなし
床面積（現況）	別紙物件目録記載の通り。
現況用途等	用途：共同住宅。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	やや劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏り、シロアリ被害は目視では発見できなかった。 これら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。</li> <li>・アスベストは建築時期等からして資材に使用されている可能性は高い。</li> <li>・ベランダのコンクリートにヒビが入っている箇所が複数ある。</li> <li>・1～3階に4部屋、4階に3部屋あり、その内8室が空室である。 1-D、2-Dの部屋は解錠できず入れなかった。</li> <li>・1-Aの床がたわむ。4-Aは床の一部が盛り上がっている。</li> <li>・4階の3部屋にはロフトがある。</li> <li>・壁と天井の間に隙間がある部屋が複数ある。</li> <li>・複数の居室でガラスのひび割れがあった。</li> </ul>

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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	56,900	1.03	189.91	0.95	10,574,000

ア標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 和歌山 (県) -9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $91,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/104 \times 100/154 \approx 56,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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 (1.04)

◇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  
 $100/102 \times 100/90 \times 100/168 \times 100/100 \approx 100/154$

イ個別格差：方位 (1.04)、角地 (1.03)、形状 (0.97)、セットバック (0.99) 相乗積1.03

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	363.99	0.17	12,376,000

ウ現価率：・経過年数約34年、経済的残存耐用年数約11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。

$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}11\text{年} / (\text{経過年数}34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}11\text{年})\} \times (1 - 0.4) \approx 0.17$

## 2 積算価格の査定

前記により求めた価格により、下記のとおり積算価格を求めた。

### 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	10,574,000	0.55	法定地上権	5,816,000

### ②積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ	構成比
1	10,574,000	-5,816,000	/	4,758,000	20.7%
2	12,376,000	+5,816,000	1.00	18,192,000	79.3%
積算価格 (合計)				22,950,000	100.0%

ウ占有減価修正：不要と査定



## II 収益価格の試算

### 1 賃貸借条件の概要

物件概要	用途 共同住宅		築後年数 約34年
	賃貸戸数15室	入居戸数7室	空室率 53.3%
家賃	月額支払賃料 290,500円		年額支払賃料 3,486,000円
保証金等	保証金等総額 150,000円		要返還保証金等 0円
	対支払家賃月数 約0.52ヶ月		対支払家賃月数 —

- ・空室率 空室戸数/賃貸戸数
- ・家賃・保証金等：現況調査報告書記載の額（共益費・駐車場代含む）。ただし 敷引がある契約について、敷引かれるであろう金額（借主に返還されない金額）については計上していない。
- ・要返還保証金等は、買受人の引受となる賃貸借にかかるものの合計である。

### 2 収益価格の査定

収益価格は、年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料 (円) ア	家賃等補正 イ	還元利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
3,486,000	1.1	0.18	1.00	21,303,000

イ家賃等補正：対象物件の属する地域及び類似地域における同種収益物件の平均的な家賃及び空室率等を考慮した。

ウ還元利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における同種収益物件の平均的な取引利回りを考慮した。

エその他補正：不要と査定。

### Ⅲ 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに各物件の積算価格構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 % イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の控 除減価 (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	22,126,500	20.7	1.00	0.60	/	2,750,000
2		79.3	1.00	0.60	-	10,530,000
一括価格 (合計)						13,280,000

#### ア調整後の合計価格

積算価格 割合 収益価格 割合

$$22,950,000円 \times 0.5 + 21,303,000円 \times 0.5 = 22,126,500円$$

イ構成比：積算価格比とした。

ウ市場性修正：不要と査定。

エ競売市場修正：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。

オその他の控除減価：不要と判断した。

### 第6 参考価格資料

#### 1 地価調査価格 (和歌山 (県) -9)

所在：和歌山市宇須2丁目354番28 住居表示：「宇須2-2-18」

価格：91,000円/㎡

位置：JR紀勢本線「宮前」駅の西方 道路距離約1.7km

価格時点：令和6年7月1日

地積：248㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：南4.2m市道

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：中小規模の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6年度)

物件1 (土地) 6,990,402円

物件2 (建物) 11,452,345円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近見取図
- 3 公図写
- 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

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市手平四丁目  
地 番 81番4  
地 目 宅地  
地 積 189.91平方メートル
- 2 所 在 和歌山市手平四丁目 81番地4  
家屋 番号 81番4  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造ルーフィング葺4階建
- 床 面 積  
1階 96.15平方メートル  
2階 96.15平方メートル  
3階 96.15平方メートル  
4階 75.54平方メートル

