

## 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）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

- |    |                  |                  |  |
|----|------------------|------------------|--|
| 6  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>6番4<br>宅地<br>31.52平方メートル  |
| 7  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>8番<br>宅地<br>425.19平方メートル  |
| 8  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>26番1<br>公衆用道路<br>60平方メートル |
| 9  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>27番1<br>宅地<br>19.91平方メートル |
| 10 | 所<br>地<br>地      | 在<br>番<br>目      | 和歌山市本町九丁目<br>27番2<br>宅地                |



物 件 目 録

地 積 34.38平方メートル

11 所 在 和歌山市本町九丁目 8番地、3番地2

家屋 番号 8番の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 173.88平方メートル  
2階 173.88平方メートル



※  
の  
※

## 物件明細書

令和 7年 3月 5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1～11】  
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1～10】  
なし  
【物件番号11】  
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11】  
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  
【物件番号1～10】  
各土地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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>3番1<br>公衆用道路<br>137平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>3番2<br>宅地<br>97.96平方メートル   |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>3番3<br>宅地<br>34.31平方メートル   |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>3番4<br>公衆用道路<br>1.99平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>6番1<br>公衆用道路<br>63平方メートル   |





物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 6  | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目    |
|    | 地 | 番 | 6番4          |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 31.52平方メートル  |
| 7  | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目    |
|    | 地 | 番 | 8番           |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 425.19平方メートル |
| 8  | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目    |
|    | 地 | 番 | 26番1         |
|    | 地 | 目 | 公衆用道路        |
|    | 地 | 積 | 60平方メートル     |
| 9  | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目    |
|    | 地 | 番 | 27番1         |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 19.91平方メートル  |
| 10 | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目    |
|    | 地 | 番 | 27番2         |
|    | 地 | 目 | 宅地           |



物 件 目 録

地 積 34.38平方メートル

11 所 在 和歌山市本町九丁目 8番地、3番地2

家屋 番号 8番の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 173.88平方メートル  
2階 173.88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
101							本件所有者が占有している。
203							本件所有者が占有している。
205							本件所有者が占有している。
102	A	定めなし	49,500				左記賃借権は最先の賃借権である。
103	B						同人が占有している。同人の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
105	C						同人が占有している。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。
106	D						同人が占有している。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。
107	ギャラクシー コーポレーション (株)	定めなし	51,400				左記賃借権は最先の賃借権である。
108	E						同人が占有している。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。
201	F	定めなし	55,560		45,000		左記賃借権は最先の賃借権である。
202	G	不明	不明	不明	不明	不明	同人が占有している。同人の賃借権は最先の抵当権設定登記より前であるか不明であるが、最先の賃借権である可能性を考慮して売却基準価額が定められている。
206	H						同人が占有している。同人の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

## 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
207	I						同人が占有している。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。
208	J						同人が占有している。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。

令和6年(ケ)第26号  
令和6年 6月27日受理  
令和6年10月18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 | 和歌山市本町九丁目   |
|   | 地 | 番 | 3番1         |
|   | 地 | 目 | 公衆用道路       |
|   | 地 | 積 | 137平方メートル   |
| 2 | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目   |
|   | 地 | 番 | 3番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 97.96平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目   |
|   | 地 | 番 | 3番3         |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 34.31平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目   |
|   | 地 | 番 | 3番4         |
|   | 地 | 目 | 公衆用道路       |
|   | 地 | 積 | 1.99平方メートル  |
| 5 | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目   |
|   | 地 | 番 | 6番1         |
|   | 地 | 目 | 公衆用道路       |
|   | 地 | 積 | 63平方メートル    |



物件目録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 6  | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目    |
|    | 地 | 番 | 6番4          |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 31.52平方メートル  |
| 7  | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目    |
|    | 地 | 番 | 8番           |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 425.19平方メートル |
| 8  | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目    |
|    | 地 | 番 | 26番1         |
|    | 地 | 目 | 公衆用道路        |
|    | 地 | 積 | 60平方メートル     |
| 9  | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目    |
|    | 地 | 番 | 27番1         |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 19.91平方メートル  |
| 10 | 所 | 在 | 和歌山市本町九丁目    |
|    | 地 | 番 | 27番2         |
|    | 地 | 目 | 宅地           |



物 件 目 録

地 積 34.38平方メートル

11 所 在 和歌山市本町九丁目 8番地、3番地2

家屋 番号 8番の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 173.88平方メートル  
2階 173.88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)						
<b>土 地</b>	物件1～10						
現況地目	■宅地(物件2、3、6、7、9、10) ■公衆用道路(物件1、4、5、8)						
形 状	<input type="checkbox"/> 公図(14条1項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 枚目図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり						
占有者及び占有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) 上記の者が下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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11						
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input 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 type="checkbox"/> 床面積:						
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種 類:		構 造:		床面積:
{	種 類:						
	構 造:						
	床面積:						
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～J) 101、203、205号室は建物所有者が住居(空室)として占有し、その他の居室は、その他の者らがそれぞれ住居・事務所として占有している。 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table>	{	地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号		保管開始日 令和 年 月 日		
{	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	<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(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	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101, 203 205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"/> 102号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2020.3. 自2022.3.	<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 49,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	契約書なし 駐車場賃借 差押あり
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2024.3.17 自2024.3.17 至2026.3.16	<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 51,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車場賃借
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2022.3.2 自2024.3.2 至2026.3.1	<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 46,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	契約者は 多喜建設(株) 差押あり
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2023.4.1 自2023.4.1 至2025.3.31	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 46,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	契約者は父親 差押あり
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107号室 ギャラクシー コーポレーション(株)	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2018.11.1 自2020.11.1	<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 51,400円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	契約書上の貸主は 前所有者 駐車場賃借 差押あり

※ 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：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

占有者及び占有権原（建物）

物件 番号	占有範囲		関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
	占有者	占有 状況	占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原			敷金等		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 108号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2022・8・27	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 46,000円	契約者は父親 差押あり	
	E		自2024・8・27 至2026・8・26				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2017・5・27	<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 55,560円	契約者は(株)ダイキ ンアプライドシス テムズ 駐車場賃借 差押あり	
	F		自2019・5・27				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 45,000円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明	<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 type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 不明	契約書なし 差押あり 会うことが できなかった	
	G		自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 不明		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2024・5・24	<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 53,500円	契約者は日鉄テッ クスエンジ(株)	
	H		自2024・5・24 至2026・5・23				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2021・12・19	<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 45,000円	契約者は(株)前川イ ンターテック 駐車場賃借 差押あり	
	I		自2023・12・19				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 208号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2022・12・23	<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 49,000円	駐車場賃借 差押あり	
	J		自2022・12・23 至2024・12・22				<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：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

( 6 枚目)

## その他の事項

### 1 表札等の表示

各居室に表札等はなかったが、107号室のドアには占有者の会社名が記載された看板が貼り付けられていた。(写真14)

### 2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地全体の形状は、17枚目の土地建物位置関係図記載のとおりである。地積測量図が存在する土地の形状については、各地積測量図のとおりである。本件各土地の地目は宅地と公衆用道路に分かれているが、各土地間の境界等は定かではない。本件土地全体の面積合計はほぼ公簿面積と一致するが、各土地個々の面積については不明である。道路として使用されている部分の南側には白線が引かれており、その白線が道路部分と宅地部分の区分だと思われる。(写真1、2)
- (2) 宅地部分は物件11の建物敷地及び駐車場として利用されている。道路部分と同様に、各土地の境界等は定かではなく、一体となって利用されている。(写真3～6)
- (3) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (4) 宅地部分の北東側には駐輪場が設置されている。(写真4)
- (5) 道路部分には電柱が1本立てられていた。(写真1、2)

### 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16～18枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成17年6月築のアパートであり、築後約19年が経過している。特に大きな不具合はなく、雨漏りやシロアリの兆候もない。各居室で細かな不具合はあったようだが、現在はほとんどが修復されている。管理会社との契約は6月末に解除されており、現在は所有者が直接管理している状況である。ただ所有者との連絡は取りづらくなっているようである。
- (3) 屋根上にはソーラーパネルが設置されている。
- (4) 本件アパートには居室が14室(1階7室、2階7室)ある。101、203、205号室は空室となっている。107号室だけが会社の事務所として利用されていて、その他は住居となっている。詳細は「占有者及び占有権原」のとおりである。
- (5) 本件アパートの賃料は、103号室と206号室を除き、本件債権者による債権差押を受けている。

### 4 その他

本件所有者に調査協力の手紙を送ったが、連絡は取れなかった。契約書や鍵などは入手できず、供述も聴取できなかった。

107号室の会社は遠方で立会の協力が得られず、内部調査ができなかった。また205号室はダイヤル鍵で施錠されていて解錠できず、内部の調査ができなかった。205号室の電気やガスは止められており、隣室の占有者の供述などから空室と判断した。

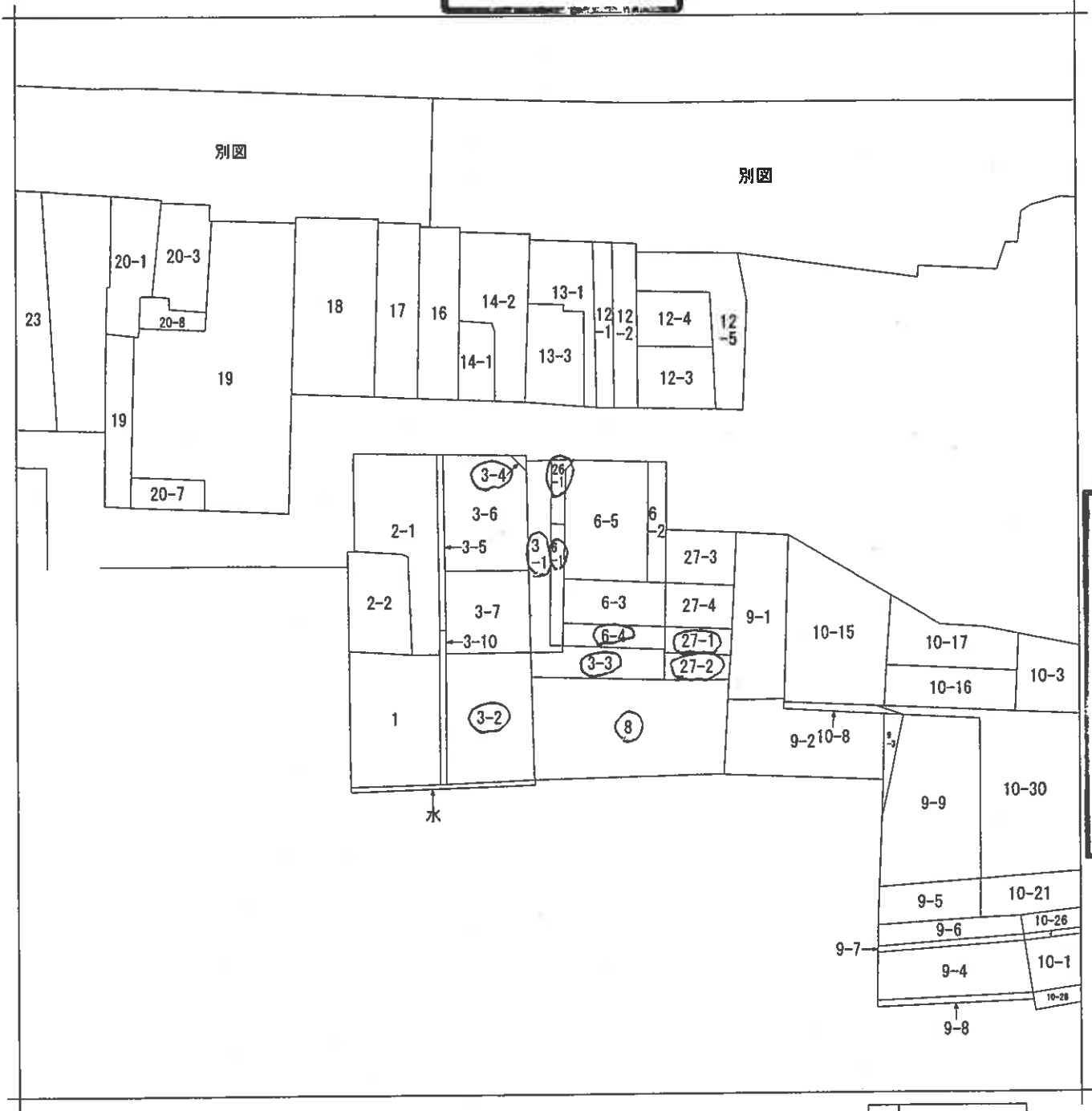
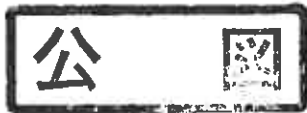
以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
前管理会社担当者	<p>令和6年6月末までは当社が本件アパートの管理をしていましたが、所有者代表者とは連絡が取れず、管理手数料等の支払いも滞っていたため、管理委託契約を解除しました。</p> <p>本件アパートの鍵や関係書類等は全て所有者に返還しましたので、当社はもう関係ありません。</p>
102号室居住者A	<p>賃貸借契約書が見当たりません。私が入居したのは2020年3月です。それと大阪地裁から賃料の差押えを受けています。この部屋には特に不具合部分はありません。</p>
107号室賃借会社担当者	<p>この部屋は当社が事務所として借りています。委託している業者が入りするだけで、誰も居住してはいません。賃料は差押を受けています。当社は遠方なので、調査に立ち会うことはできません。契約書は送付します。</p>
108号室居住者E	<p>以前、浴室のシャワーノズルが割れて交換してもらったことがあるのと、ウォシュレットが水漏れして修理してもらったことがあります。それ以外には特に不具合はありません。賃料の差押を受けています。</p>
201号室居住者F	<p>以前、洗濯をしていると下の101号室の住人からクレームを言われたことがありました。排水時にノック音がしてうるさいということでした。その後クレームは無く、修理してもらったのかどうかはわかりません。現在、101号室は空室だと思います。賃料の差押を受けています。</p>
206号室居住者H	<p>この部屋には特に不具合はありません。隣の205号室は人の出入りもないので空室だと思います。</p>
208号室居住者J	<p>1年ぐらい前に流し台の配水管とトイレのタンクを修理してもらいました。あと浴室のドアが閉まりにくいのですが、これは直してもらっていません。賃料の差押を受けています。</p>
	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 6月 28日 (金) 10:30 ~ 10:40	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年 7月 9日 (火) 13:50 ~ 14:07	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 6年 7月 24日 (水) 16:00 ~ 16:30	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 居住者から聞き取り
令和 6年 8月 3日 (土) 10:10 ~ 11:00	物件所在地	同上
令和 6年 8月 9日 (金) 9:25 ~ 9:35	物件所在地	同上
令和 6年 9月 2日 (月) 13:30 ~ 14:15	物件所在地	同上
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、立会人と解錠技術者を同行した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月 2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、立会人を立ち会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  
( 9 枚目)



A  
4  
判  
縮  
小



請求部分	所在	和歌山市本町九丁目			地番	3番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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

登記年月日：平成17年2月24日

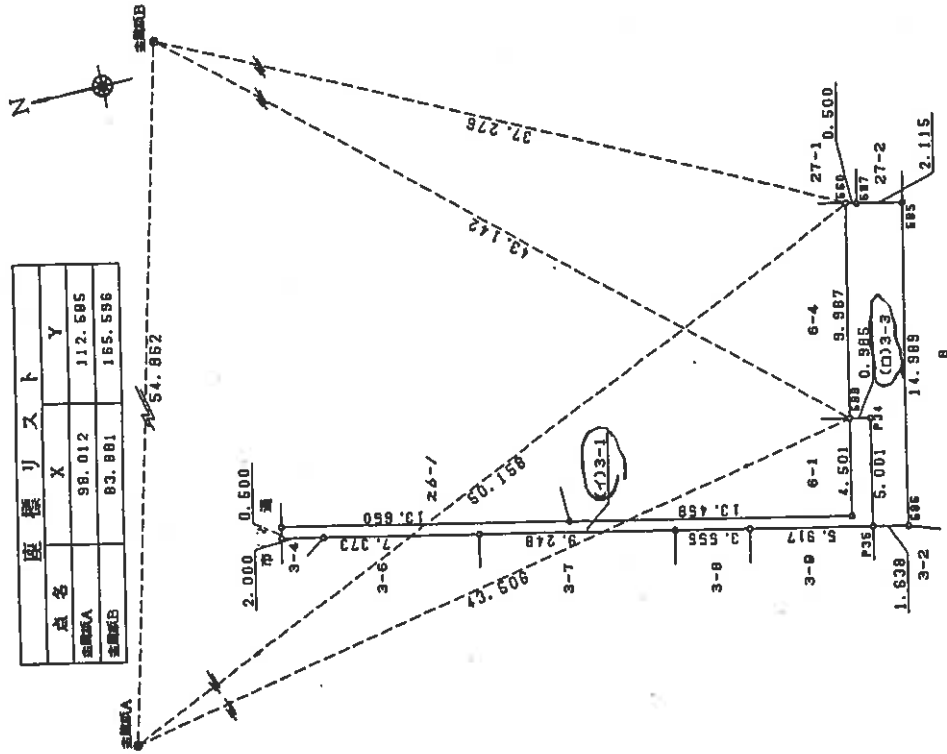
平成17年2月24日登記

地積測量図

地番 (四) 3-3, 3-1  
土地の所在 和歌山市本町九丁目

0182834

点名	X	Y
宗廟A	98.012	112.585
宗廟B	83.881	165.596



座標求積表

地番	(四)3-3	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
589	( )	58.471	130.731	1.179	164.131849
P34	( )	57.509	130.520	0.110	14.357200
P35	( )	58.681	125.635	-0.528	-66.335280
586	( )	56.981	125.284	-4.804	-601.864336
585	( )	53.777	138.926	-1.138	-158.375714
587	( )	55.842	140.375	2.553	358.387587
580	( )	56.330	140.486	2.628	368.337634
		倍面積		68.639000	
		倍面積		34.3195000	
		倍面積		34.31	
		倍面積		171.9000000	
		倍面積		34.3195000	
		倍面積		137.5805000	
		倍面積		137.58	

作製者

(平成17年2月7日作製)

申請人

縮尺 1/250

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小



登記年月日：平成17年2月24日

平成18年3月6日補正簿7号3番と3番7号を合

平成17年2月24日登記

0182835

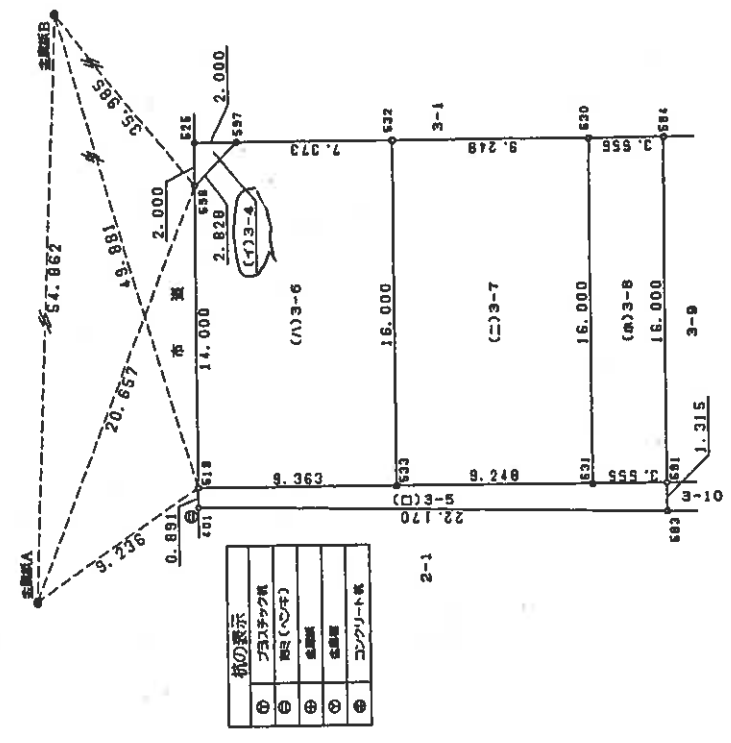
座標求積表

地名	種識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
598	( )	86.448	129.703	-1.954	-259.439682
597	( )	84.067	131.228	-0.427	-56.034356
525	( )	86.021	131.656	2.381	313.472936
		倍面積			3.988918
		面積			1.994459
		地積			1.99
地名	種識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
401	( )	89.631	115.156	-21.369	-2460.766584
583	( )	88.072	109.990	-21.841	-2402.291590
591	( )	87.750	111.275	3.190	354.957250
531	( )	71.262	112.037	12.506	1401.134722
533	( )	80.296	114.019	18.179	2072.751401
519	( )	89.441	116.026	8.335	1082.102710
		倍面積			48.895929
		面積			24.4479645
		地積			24.44
地名	種識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
532	( )	76.866	129.647	3.771	489.898837
587	( )	84.067	131.228	9.582	1257.426696
598	( )	86.448	129.703	5.374	697.023922
519	( )	89.441	116.026	-6.152	-713.791952
533	( )	80.296	114.019	-12.575	-1433.788925
		倍面積			295.768578
		面積			147.8842890
		地積			147.88
地名	種識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
531	( )	71.262	112.037	-12.463	-1396.317131
530	( )	67.833	127.665	5.504	715.434660
532	( )	76.866	129.647	12.463	1615.790561
533	( )	80.296	114.019	-5.504	-638.962476
		倍面積			295.945614
		面積			147.9728070
		地積			147.97
地名	種識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
531	( )	71.262	112.037	-0.043	-4.617551
591	( )	67.790	111.275	-6.901	-767.908775
584	( )	64.361	126.903	0.043	5.456829
530	( )	67.833	127.665	6.901	881.016165
		倍面積			113.746628
		面積			56.8733140
		地積			56.87

座標求積測量図

和歌山市本町九丁目

番 3-4-3-8



座標	X	Y
点名		
座標A	98.012	112.585
座標B	83.881	165.596

点の表示	説明
①	プロット角
②	角点(中心)
③	角点
④	角点
⑤	角点

製作者

(平成17年2月7日作製)

申請人

縮尺 1/250

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4 縮小

登記年月日：平成17年2月24日

平成17年2月24日登記

地積測量図

地番 6-1-6-4

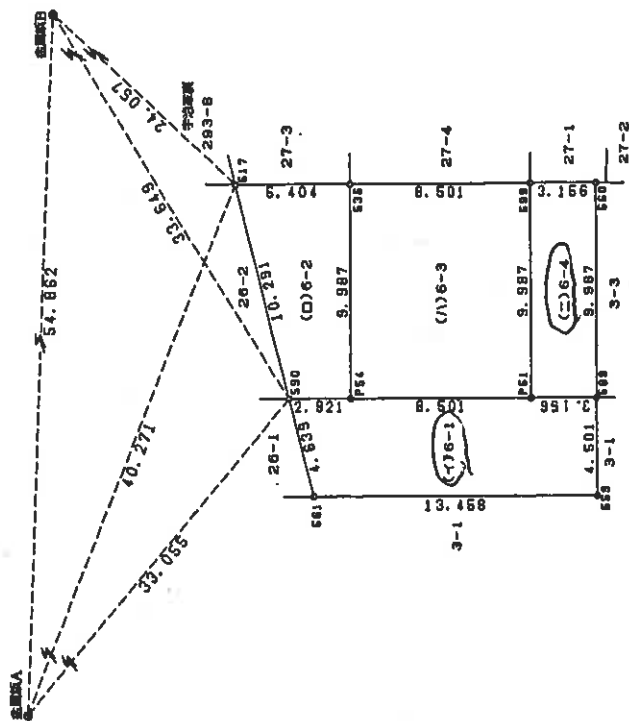
土地の所在 和歌山市本町九丁目

0182838

座標求積表

地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
551	( )	72.581	129.219	-13.274	-1715.253006
558	( )	58.436	126.334	-14.110	-1782.572740
589	( )	59.471	130.731	2.118	276.882568
P51	( )	61.554	131.408	11.386	1496.211488
P54	( )	68.857	133.230	11.156	1486.313880
590	( )	72.710	133.856	2.724	364.523744
			倍面積		326.211624
			面積		63.1058120
			地積		63.10
地番 (D)6-2					
地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
590	( )	72.710	133.856	-3.138	-420.040128
P54	( )	68.857	133.230	-4.994	-665.350620
S36	( )	67.716	142.885	3.138	448.686830
S17	( )	72.995	144.143	4.894	719.850142
			倍面積		93.146324
			面積		41.5731620
			地積		41.57
地番 (A)6-3					
地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
P54	( )	68.857	133.230	-6.162	-820.863260
P61	( )	61.664	131.408	-10.444	-1372.426152
S99	( )	59.413	141.163	6.162	865.846406
S36	( )	67.716	142.885	10.444	1483.335340
			倍面積		169.793334
			面積		84.8956670
			地積		84.89
地番 (二)6-4					
地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
P51	( )	61.554	131.408	-0.942	-123.786336
S89	( )	58.471	130.731	-6.224	-682.838744
S50	( )	56.330	140.486	0.942	132.337812
S99	( )	59.413	141.163	5.224	737.435512
			倍面積		63.048244
			面積		31.5241220
			地積		31.52

点名	X	Y
551	88.012	112.585
558	83.881	165.596



製作者

(平成17年2月17日作成)

申請人

縮尺 1/250

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小



登記年月日：平成17年2月24日

0182867

平成17年2月24日登記

地積測量図

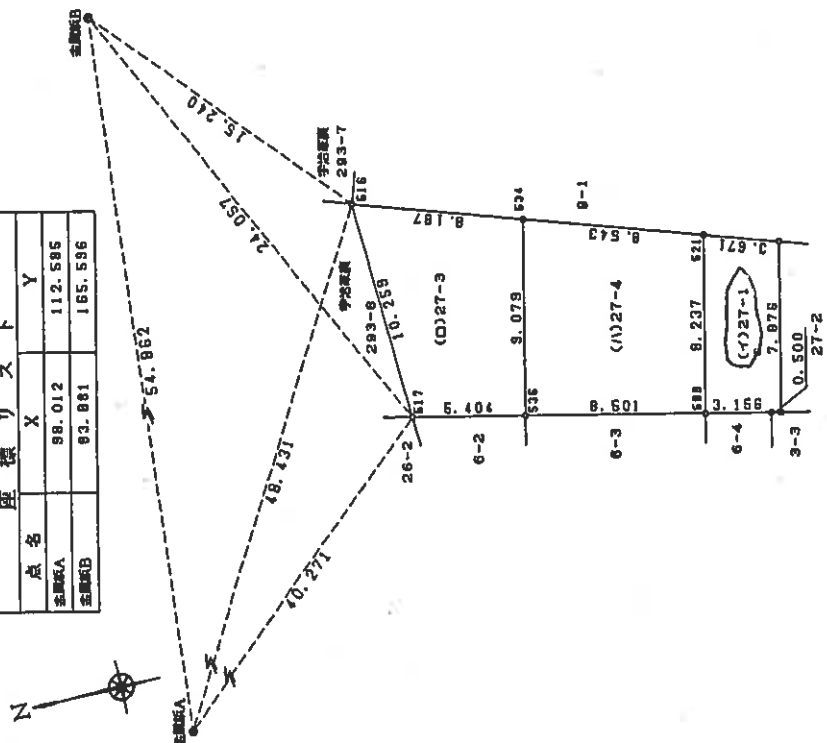
地番 27-3-4, 24 /

土地の所在 和歌山市本町九丁目

座標リスト	
点名	座標
517	98.012
536	93.881
521	112.586
534	165.596

座標求積表

地番	(D)27-3		$X_{n+1}-X_{n-1}$		$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$	
	点名	座標	X	Y	X	Y
(D)27-3	517	( )	72.985	144.143	-5.839	-841.650877
	536	( )	67.716	142.986	-7.225	-1033.068625
	534	( )	65.770	151.853	5.838	886.686667
	516	( )	73.555	154.387	7.225	1115.446075
			倍面積			127.398140
			面積			63.6990700
			面積			63.69
			面積			㎡
地番	(A)27-4		$X_{n+1}-X_{n-1}$		$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$	
	点名	座標	X	Y	X	Y
(A)27-4	536	( )	67.716	142.986	-6.357	-908.955645
	539	( )	58.413	141.163	-10.069	-1421.370247
	521	( )	57.647	149.209	6.357	848.521613
	534	( )	65.770	151.853	10.069	1529.007857
			倍面積			147.203578
			面積			73.6017890
			面積			73.60
			面積			㎡
			公積			157.2200000
			総計			137.3008590
			地積			18.8191410
			面積			18.81
			面積			㎡



製作者

(平成17年 月 / 日作製)

申請人

縮尺 1/250

(和歌山県土地家屋調査士会)

請求番号：43-18

A 4 縮小

登記年月日：平成17年6月6日

0747786

各階平面図

家屋番号 8の2

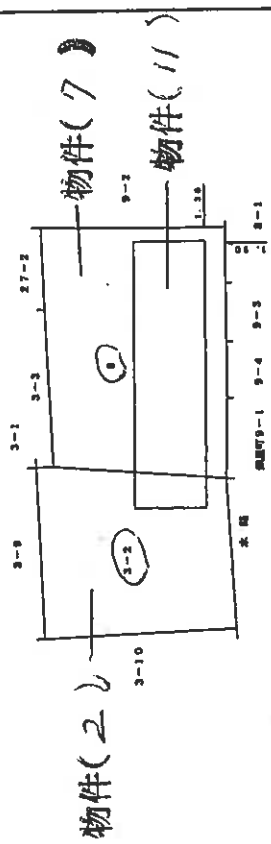
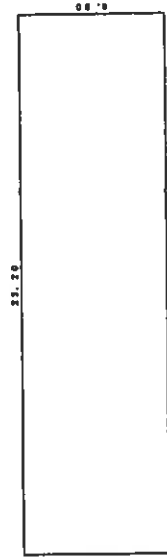
建物の所在

和歌山市本町9丁目8番地、3番地2

平成17年6月6日 建物 各階平面図



1階2階 (各階同型)



作製者

17年6月3日(作製)

縮尺 1/250

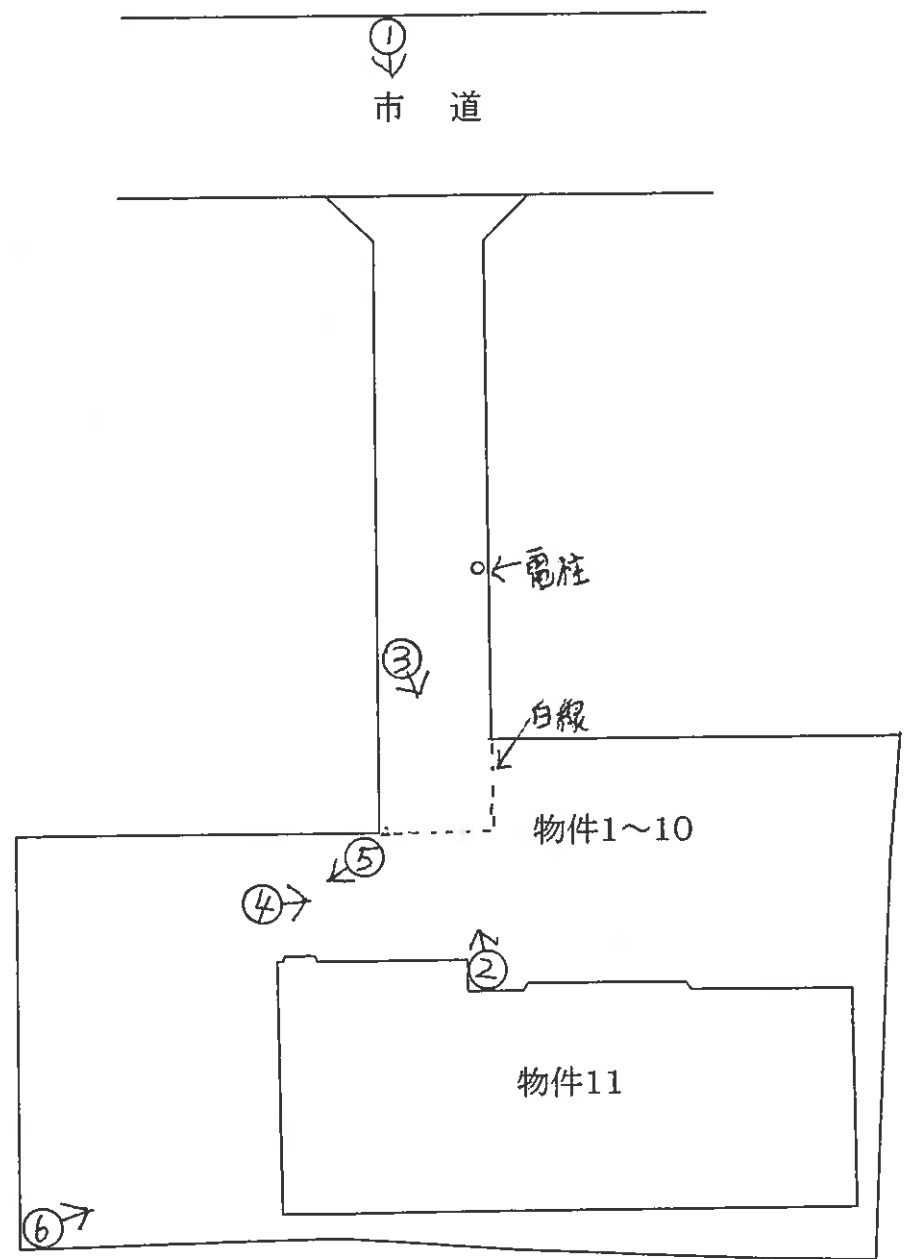
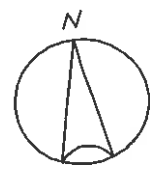
申請人

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

A 4 縮小

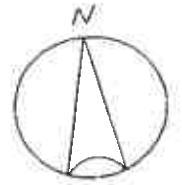
# 土地建物位置関係図



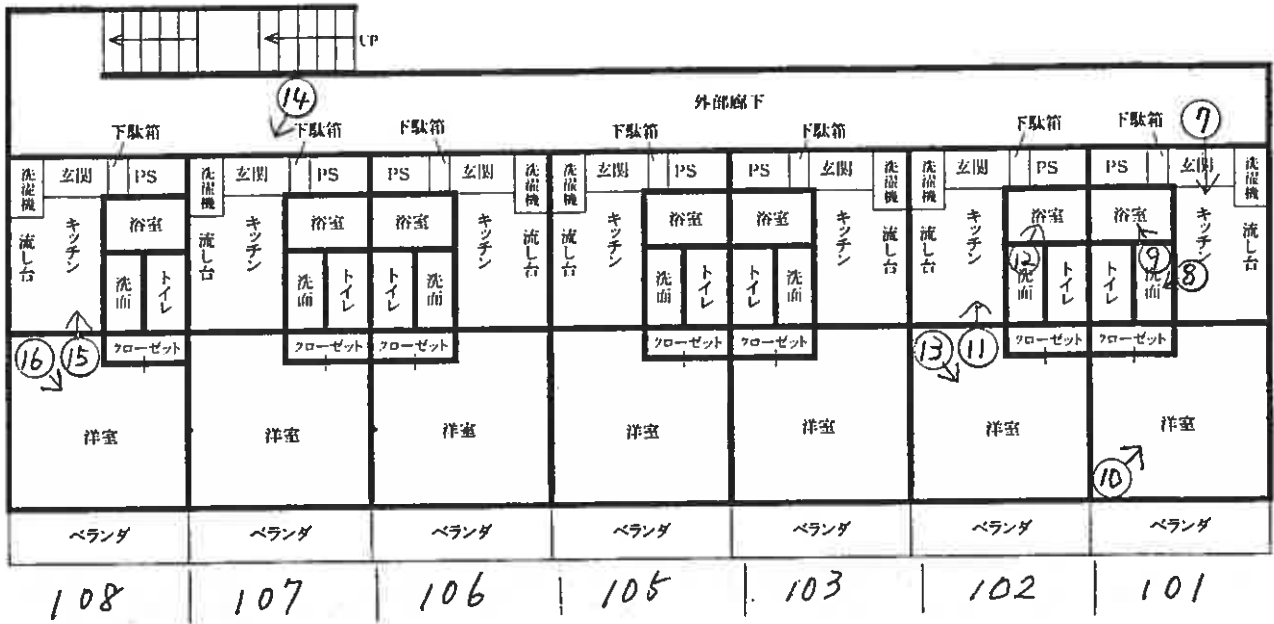
←○写真撮影位置・方向

( 17 枚目)

# 建物間取図

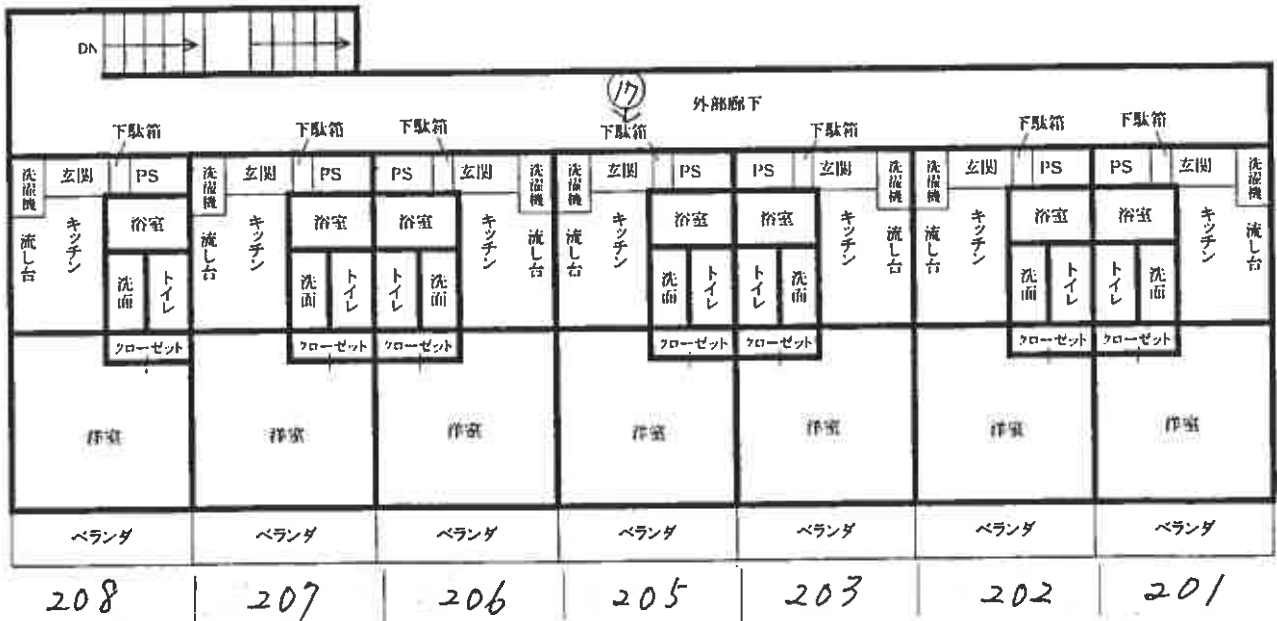


1F



←○写真撮影位置・方向

2F



( 18 枚目)



1  
公衆用  
道路部分



2 同上  
(南側)



3  
建物  
全景





4  
北側  
駐車場



5  
西側  
駐車場



6  
建物  
南西側



7  
101号室



8 同上



9 同上



10 同上



11  
102号室



12 同上



13 同上



14  
107号室



15  
108号室



16 同上



17  
205号室

令和 6年 (ケ) 第 26 号  
令和 6年 7月 24日 現地調査  
令和 6年 8月 3日 〃  
令和 6年 8月 9日 〃  
令和 6年 9月 2日 〃  
令和 6年 10月 17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

新增 基樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 35,410,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 110,000円
物件 2 (土地)	金 780,000円
物件 3 (土地)	金 280,000円
物件 4 (土地)	金 10,000円
物件 5 (土地)	金 40,000円
物件 6 (土地)	金 250,000円
物件 7 (土地)	金 3,400,000円
物件 8 (土地)	金 40,000円
物件 9 (土地)	金 140,000円
物件 10 (土地)	金 280,000円
物件 11 (建物)	金 30,080,000円

- 1 一括価格は、物件1～11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2, 3, 6, 7, 9, 10の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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

番号	所 在 等	登記記録上	現 況
1	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積	別紙「物件目録」記載のと おり	特記事項参照
2	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積		特記事項参照
3	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積		左記と同じ
4	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積		
5	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積		
6	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積		
7	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積		特記事項参照
8	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積		左記と同じ

番号	所在等	登記記録上	現況
9	所在地 地積	別紙「物件目録」記載のとおり	特記事項参照
10	所在地 地積		特記事項参照
11	所在番号 種類 構造 積床面積		左記と同じ
番号	特記事項		
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	本件各土地の地目は宅地と公衆用道路があるが、各土地の境界等は定かではないため、正確な形状や面積、境界等については、専門家による調査が必要である。特に物件7, 10土地は地積測量図がなく、物件1, 2, 9土地は地積測量図はあるものの、残地求積で求められていることから、概測ではあるが公簿面積と比して宅地部分は2割程度多く、道路部分は5割程度少ないものと思料する。		
2, 3, 6, 7, 9, 10, 11	本件物件2, 3, 6, 7, 9, 10土地は一体となって、物件11建物の敷地、駐車場として利用されている。		
1, 4, 5, 8	本件物件1, 4, 5, 8土地は一体となって、位置指定道路である公衆用道路として利用されている。		
11	本件物件11建物は賃貸物件である。		

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2, 3, 6, 7, 9, 10)

位置・交通	JR紀勢本線「紀和」駅西方約750m(道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅、作業所等が混在する住工混在地域。	
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	都市計画区域・市街化区域 準工業地域 60% 200% 指定なし 大規模集客施設制限地区・建築基準法第22条(屋根不燃区域)・景観計画区域
画地条件	形状・規模：ほぼ長方形・643.27㎡(公簿) 間口・奥行：間口約5.0m、東西約37.5m×奥行約22.0m 地勢：ほぼ平坦、下記本件物件1,4,5,8土地(公衆用道路)に対しほぼ等高で接面。	
接面道路の状況	北側幅員約5.0m舗装私道(建築基準法第42条1項5号)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件11の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし(但し、集中プロパン)
	下水道	あり
土壌汚染等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	
特記事項	①本件各土地の地目は宅地と公衆用道路があるが、各土地の境界等は定かではないため、正確な形状や面積、境界等については、専門家による調査が必要である。 ②本件物件2,3,6,7,9,10土地は一体となって、物件11建物の敷地、駐車場として利用されており、北東部分には駐輪場が設置されている。	

(物件 1, 4, 5, 8)

位置・交通	物件 2, 3, 6, 7, 9, 10 と同様。	
付近の状況	物件 2, 3, 6, 7, 9, 10 と同様。	
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	物件 2, 3, 6, 7, 9, 10 と同様。
画地条件	形状・規模：ほぼ長方形・261.99㎡(公簿) 間口・奥行：間口約9.0m、幅約5.0m×延長約30.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対しほぼ等高で接面。	
接面道路の状況	北側幅員約8.9m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：公衆用道路(位置指定道路)	
供給処理施設	上水道	—
	ガス配管	—
	下水道	—
土壌汚染等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	
特記事項	①本件各土地の地目は宅地と公衆用道路があるが、各土地の境界等は定かではないため、正確な形状や面積、境界等については、専門家による調査が必要である。 ②本件物件 1, 4, 5, 8 土地は一体となって、公衆用道路(位置指定道路)として利用されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件11）

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 6月 2日新築 経過年数 約19年 経済的残存耐用年数 26年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング張、吹付等 内 壁：ビニールクロス張、合板張等 天 井：ビニールクロス張、合板張等 床 : クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
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	現況調査報告書記載の通り。

<p>特 記 事 項</p>	<p>①雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、両方とも被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。</p> <p>②本件物件11建物は全室賃貸物件であり、101, 203, 205号室は空室、それ以外の居室は賃借権に基づき、借主(親族、従業員等関係者)が占有している。(詳細は現況調査報告書参照)</p> <p>③本件物件11建物は管理会社との契約が本年6月末で解除されており、現時点では所有者が直接管理している状態で、連絡が取りづらくなっているとの聴取があった。</p> <p>④本件物件11建物の屋根上にソーラーパネルが設置されている。</p> <p>⑤本件物件11建物の賃料は、103号室と206号室を除き、本件債権者による債権差押を受けている。</p> <p>⑥本件物件11建物の107号室と205号室は内部調査が出来なかった。</p>
----------------	---

## 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2, 3, 6, 7, 9, 10 (土地・宅地部分)

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) オ(ア×イ×ウ×エ)
2	59,400	0.78	97.96	0.90	4,085,000
3	59,400	0.78	34.31	0.90	1,431,000
6	59,400	0.78	31.52	0.90	1,314,000
7	59,400	0.78	425.19	0.90	17,730,000
9	59,400	0.78	19.91	0.90	830,000
10	59,400	0.78	34.38	0.90	1,434,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

和歌山県地価調査 和歌山(県) - 26

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $104,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/176 \div 59,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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(±0)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $108\% \times 102\% \times 160\% \times 100\% \div 176\%$

イ 個別格差：規模(0.65)×縄伸び率(1.20)=0.78

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、  
 -10%が適切と判断した。

②物件1, 4, 5, 8 (土地・道路部分)  
 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) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	64,100	0.03	137.00	—	263,000
4	64,100	0.03	1.99	—	4,000
5	64,100	0.03	63.00	—	121,000
8	64,100	0.03	60.00	—	115,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

和歌山県地価調査 和歌山(県) - 26

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $104,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/163 \approx 64,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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(±0)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100\% \times 102\% \times 160\% \times 100\% \approx 163\%$

イ 個別格差：公衆用道路(0.05)×縮み率(0.50)≈0.03

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：本件の場合、不要

③物件11 (主である建物)

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
11	335,000	347.76	0.48	55,920,000

ウ 現価率：経過年数19年、経済的残存耐用年数26年、観察減価率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。  
 $\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}26\text{年} / (\text{経過年数}19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}26\text{年})\} \times (1 - 0.2) \approx 0.48$



## 2 積算価格の査定

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控除し、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
2	4,085,000	0.55	法定地上権	2,247,000
3	1,431,000	0.55	〃	787,000
6	1,314,000	0.55	〃	723,000
7	17,730,000	0.55	〃	9,752,000
9	830,000	0.55	〃	457,000
10	1,434,000	0.55	〃	789,000
合 計				14,755,000

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	積算価格(円) (ア+イ) ウ	構成比(%) (小数点1位まで)
1	263,000	—	260,000	0.3
2	4,085,000	-2,247,000	1,840,000	2.2
3	1,431,000	-787,000	640,000	0.8
4	4,000	—	※10,000	0.0
5	121,000	—	120,000	0.1
6	1,314,000	-723,000	590,000	0.7
7	17,730,000	-9,752,000	7,980,000	9.6
8	115,000	—	120,000	0.1
9	830,000	-457,000	370,000	0.4
10	1,434,000	-789,000	650,000	0.8
11	55,920,000	+14,755,000	70,680,000	84.9
積算価格(合計)			83,260,000	約100.0

※ 物件4に関しては、備忘価格として査定した。

## II 収益価格の試算

### 1 賃料条件の概要(調査日現在)

物件概要	用途：共同住宅		空室率
	賃貸戸数(14戸)	入居戸数(11戸)	21.4%
家賃	月額支払賃料(442,500円)		年額支払賃料(5,310,000円)
保証金	保証金総額(45,000円)		要返還保証金(45,000円)
	対支払家賃月額(約0.1ヶ月)		対支払家賃年額(約0.8ヶ月)

空室率：空室率については、概ね標準的な空室率と思われる。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。(家賃は共益費・駐車場代を含む。  
(但し、駐車場代の消費税額は含まない。207号室の駐車場代は推定。)保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。)

要返還保証金：買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

### 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) (実際支払賃料) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ÷ウ×エ)
5,310,000	1.00	10%	1.00	53,100,000

ア 年額支払賃料：「I 賃料条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正：家賃水準としては概ね標準的で、空室率も標準的であるので、補正は要しない。

ウ 粗利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、10%を採用した。

エ その他補正：本件の場合、その他の補正の必要はないものと判断した。

### Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウエイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価(要返還保証金等)を考慮して評価額を求めた。

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(敷金等)(円) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	59,132,000	0.3%	1.00	0.60	135	110,000
2		2.2%	1.00	0.60	990	780,000
3		0.8%	1.00	0.60	360	280,000
4		0.0%	1.00	0.60	0	※10,000
5		0.1%	1.00	0.60	45	40,000
6		0.7%	1.00	0.60	315	250,000
7		9.6%	1.00	0.60	4,320	3,400,000
8		0.1%	1.00	0.60	45	40,000
9		0.4%	1.00	0.60	180	140,000
10		0.8%	1.00	0.60	360	280,000
11		84.9%	1.00	0.60	38,205	30,080,000
一括価格(合計)						35,410,000

※ 物件4に関しては、備忘価格として査定した。

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に20%、収益価格に80%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付け
積算価格	83,260,000	20%
収益価格	53,100,000	80%
調整後の価格	59,132,000	

ウ 市場性修正

本件の場合不要と判断した。

エ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮の上、競売市場修正率を0.60と決定した。

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する。

## 第6 参考価格資料

### 1 和歌山県地価調査価格（和歌山(県)－26）

所 在：和歌山市中之島字東垣内1897番外  
価 格：104,000円/㎡  
位 置：JR紀勢本線「紀和」駅の南方道路距離約500mに位置する。  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：173㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北側8.0m市道に接面  
用 途 指 定 等：都市計画区域・市街化区域・第2種住居地域  
(建ぺい率60%、容積率200%)・準防火地域  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、店舗等が混在する既成住宅地域

### 2 固定資産評価額（令和6年度）

物件 1 (土地)	0円	(但し、課税地目：その他、公衆用道路につき非課税)
物件 2 (土地)	3,618,642円	
物件 3 (土地)	1,267,411円	
物件 4 (土地)	0円	(但し、課税地目：その他、公衆用道路につき非課税)
物件 5 (土地)	0円	(但し、課税地目：その他、公衆用道路につき非課税)
物件 6 (土地)	1,164,348円	
物件 7 (土地)	15,706,518円	
物件 8 (土地)	0円	(但し、課税地目：その他、公衆用道路につき非課税)
物件 9 (土地)	735,475円	
物件 10 (土地)	1,269,997円	
物件 11 (建物)	17,469,213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
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 土地建物位置関係図
- 8 現況写真

以 上

物 件 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>3番1<br>公衆用道路<br>137平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>3番2<br>宅地<br>97.96平方メートル   |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>3番3<br>宅地<br>34.31平方メートル   |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>3番4<br>公衆用道路<br>1.99平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>6番1<br>公衆用道路<br>63平方メートル   |



## 物 件 目 録

- |    |                  |                  |  |
|----|------------------|------------------|--|
| 6  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>6番4<br>宅地<br>31.52平方メートル  |
| 7  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>8番<br>宅地<br>425.19平方メートル  |
| 8  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>26番1<br>公衆用道路<br>60平方メートル |
| 9  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 和歌山市本町九丁目<br>27番1<br>宅地<br>19.91平方メートル |
| 10 | 所<br>地<br>地      | 在<br>番<br>目      | 和歌山市本町九丁目<br>27番2<br>宅地                |





物 件 目 録

地 積 34.38平方メートル

11 所 在 和歌山市本町九丁目 8番地、3番地2

家屋 番号 8番の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 173.88平方メートル  
2階 173.88平方メートル

