

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 5月16日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 太田 裕一

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 6月 6日 午前 9時00分から 令和 7年 6月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月20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 7月11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 6月25日 午前10時00分から 令和 7年 6月25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 5月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	31,290,000 25,032,000	一括	6,258,000	1,218,877	293,928
1	4,470,000				
2	4,270,000				
3	22,550,000				

物 件 目 録

1. 所 在 和歌山市砂山南一丁目

地 番 7 番 1

地 目 宅地

地 積 435.55 平方メートル

共有者	A	持分 48 分の 3
共有者	B	持分 48 分の 3
共有者	C	持分 48 分の 2
共有者	D	持分 48 分の 2
共有者	E	持分 48 分の 2
共有者	F	持分 48 分の 6
共有者	G	持分 48 分の 3
共有者	H	持分 48 分の 3
共有者	I	持分 48 分の 12
共有者	J	持分 48 分の 12

2. 所 在 和歌山市砂山南一丁目

地 番 275 番

地 目 宅地

地 積 415.52 平方メートル

共有者	A	持分 48 分の 3
共有者	B	持分 48 分の 3
共有者	C	持分 48 分の 2
共有者	D	持分 48 分の 2
共有者	E	持分 48 分の 2
共有者	F	持分 48 分の 6
共有者	G	持分 48 分の 3
共有者	H	持分 48 分の 3
共有者	I	持分 48 分の 12
共有者	J	持分 48 分の 12

3. 所 在 和歌山市砂山南一丁目 7 番地 1、275 番地

家屋 番号 7 番 1

物 件 目 録

種 類 共同住宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	453.48平方メートル
	2階	386.52平方メートル
	3階	386.52平方メートル
	4階	386.52平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約461平方メートル
	2階	約394平方メートル
	3階	386.52平方メートル
	4階	386.52平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 洗濯場

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 7.93平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

共有者	A	持分48分の3
共有者	B	持分48分の3
共有者	C	持分48分の2
共有者	D	持分48分の2
共有者	E	持分48分の2
共有者	F	持分48分の6
共有者	G	持分48分の3
共有者	H	持分48分の3
共有者	I	持分48分の12
共有者	J	持分48分の12

物 件 明 細 書

令和 7年 4月14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, 2】

なし

【物件番号3】

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3】

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1～3】

差押時の共有者Cが相続放棄をしたため、A, B, D, E, F, G, H, I, Jが現在の所有者である。

《 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 和歌山市砂山南一丁目

地 番 7 番 1

地 目 宅地

地 積 435.55 平方メートル

共有者	A	持分 48 分の 3
共有者	B	持分 48 分の 3
共有者	C	持分 48 分の 2
共有者	D	持分 48 分の 2
共有者	E	持分 48 分の 2
共有者	F	持分 48 分の 6
共有者	G	持分 48 分の 3
共有者	H	持分 48 分の 3
共有者	I	持分 48 分の 12
共有者	J	持分 48 分の 12

2 所 在 和歌山市砂山南一丁目

地 番 275 番

地 目 宅地

地 積 415.52 平方メートル

共有者	A	持分 48 分の 3
共有者	B	持分 48 分の 3
共有者	C	持分 48 分の 2
共有者	D	持分 48 分の 2
共有者	E	持分 48 分の 2
共有者	F	持分 48 分の 6
共有者	G	持分 48 分の 3
共有者	H	持分 48 分の 3
共有者	I	持分 48 分の 12
共有者	J	持分 48 分の 12

3 所 在 和歌山市砂山南一丁目 7 番地 1、275 番地

家屋 番号 7 番 1

物 件 目 録

種 類 共同住宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	4 5 3 . 4 8 平方メートル
	2 階	3 8 6 . 5 2 平方メートル
	3 階	3 8 6 . 5 2 平方メートル
	4 階	3 8 6 . 5 2 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 4 6 1 平方メートル
	2 階	約 3 9 4 平方メートル
	3 階	3 8 6 . 5 2 平方メートル
	4 階	3 8 6 . 5 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 洗濯場

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 7 . 9 3 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

共有者	A	持分 4 8 分の 3
共有者	B	持分 4 8 分の 3
共有者	C	持分 4 8 分の 2
共有者	D	持分 4 8 分の 2
共有者	E	持分 4 8 分の 2
共有者	F	持分 4 8 分の 6
共有者	G	持分 4 8 分の 3
共有者	H	持分 4 8 分の 3
共有者	I	持分 4 8 分の 1 2
共有者	J	持分 4 8 分の 1 2

別紙 賃借権等目録							
範囲	賃借人等	期限	賃料等 (円/月額)	保証金 (円)	敷金 (円)	特約	備考
113	M						同人の占有権限は使用借権と認められる。
213	N						同人の占有権限は使用借権と認められる。
215	O						同人の占有権限は使用借権と認められる。
102	Q						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。
105	R						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	S						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。
111	T						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	U						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。
202	V						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。
205	W	定めなし	53,000	294,000		保証金の解約引147,000円との約定あり。	左記賃借権は最先の賃借権である。
207	X						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。
210	Y						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。
212	Z						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。

範囲	賃借人等	期限	賃料等 (円/月額)	保証金 (円)	敷金 (円)	特約	備考
305	AA						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。
306	BB						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。
308	CC						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。
310	DD						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。
311	EE						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。
315	FF						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。
上記を除く各室 (計16部屋)							本件所有者らが占有している。

令和6年(ケ)第32号
令和6年7月26日受理
令和6年11月26日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

1 所 在 和歌山市砂山南一丁目
 地 番 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 435.55 平方メートル

共有者 A 持分 48 分の 3
 共有者 B 持分 48 分の 3
 共有者 C 持分 48 分の 2
 共有者 D 持分 48 分の 2
 共有者 E 持分 48 分の 2
 共有者 F 持分 48 分の 6
 共有者 G 持分 48 分の 3
 共有者 H 持分 48 分の 3
 共有者 I 持分 48 分の 12
 共有者 J 持分 48 分の 12

2 所 在 和歌山市砂山南一丁目
 地 番 275 番
 地 目 宅地
 地 積 415.52 平方メートル

共有者 A 持分 48 分の 3
 共有者 B 持分 48 分の 3
 共有者 C 持分 48 分の 2
 共有者 D 持分 48 分の 2
 共有者 E 持分 48 分の 2
 共有者 F 持分 48 分の 6
 共有者 G 持分 48 分の 3
 共有者 H 持分 48 分の 3
 共有者 I 持分 48 分の 12
 共有者 J 持分 48 分の 12

物 件 目 録

3 所 在 和歌山市砂山南一丁目 7 番地 1、275 番地

家屋 番号 7 番 1

種 類 共同住宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積

1 階	453.48 平方メートル
2 階	386.52 平方メートル
3 階	386.52 平方メートル
4 階	386.52 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 洗濯場

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 7.93 平方メートル

共有者	A	持分 48 分の 3
共有者	B	持分 48 分の 3
共有者	C	持分 48 分の 2
共有者	D	持分 48 分の 2
共有者	E	持分 48 分の 2
共有者	F	持分 48 分の 6
共有者	G	持分 48 分の 3
共有者	H	持分 48 分の 3
共有者	I	持分 48 分の 12
共有者	J	持分 48 分の 12

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和歌山市砂山南一丁目3番9号 レディスマンション砂山南		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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3		
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： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約461平方メートル 2階 約394平方メートル 3階 386.52平方メートル 4階 386.52平方メートル ☒ 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：倉庫 ☐ 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
 (3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

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 現在の契約	占有 権原	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	
3	☐ 全部 ☒ 113号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	M								
3	☐ 全部 ☒ 213号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	N								
3	☐ 全部 ☒ 215号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	O								
3	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・6・25 自 R5・6・25 至 R7・6・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃貸借契約書提示あり 共益費月3,000円 水道代月2,000円 契約書上の貸主はL	
	Q								
3	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・8・29 自 R5・8・29 至 R7・8・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☒ 保 70,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費月5,000円 水道代月3,000円 契約書上の貸主はK	
	R								
3	☐ 全部 ☒ 107号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉	H25・7・20 自 R5・7・20 至 R7・7・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃貸借契約書提示あり 水道代月3,000円 契約書上の貸主はK	
	S								

※ 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

(4 枚目)

占有者及び占有権原（建物）

物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 111号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉	H24・4・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	賃貸借契約書提示あり 賃料に水道代・共益費 込み 契約書上の貸主はK 占有者と面談できず 連絡等もなし
	T		自 R6・4・15 至 R8・4・14				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・7・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費月3,000円 水道代月2,000円 契約書上の貸主はL
	U		自 R5・7・1 至 R7・6・30				☒ 敷 ☐ 保 30,000円	
3	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費月2,000円 水道代月3,000円 契約書上の貸主はL
	V		自 R6・4・1 至 R8・3・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H3・5・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費月3,000円 水道代月3,000円 駐車場代月10,000円 契約書上の貸主はP 保証金の解約引147,000 円との約定あり
	W		自 H5・5・7 至 . .				☐ 敷 ☒ 保 294,000円	
3	☐ 全部 ☒ 207号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円	賃貸借契約書提示あり 水道代月2,000円 契約書上の貸主はL
	X		自 R5・8・25 至 R7・8・24				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 210号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・7・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費月3,000円 水道代月2,000円 契約書上の貸主はL
	Y		自 R6・7・1 至 R8・6・30				☒ 敷 ☐ 保 60,000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

（ 5枚目 ）

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 現在の契約	占有 権原	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	
3	□全部 ■212号室	■居 □事 □店 □倉	R1・9・14	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 30,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費月3,000円 水道代月2,000円 契約書上の貸主はL	
	Z		自 R5・9・14 至 R7・9・13				■敷 □保 30,000円		
3	□全部 ■305号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R1・7・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 30,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費月3,000円 水道代月2,000円 契約書上の貸主はL 占有者と面談できず 家賃滞納あり	
	AA		自 R5・7・1 至 R7・6・30				□敷 □保 円		
3	□全部 ■306号室	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・4・20	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 34,000円	賃貸借契約書提示あり 水道代月3,000円 契約書上の貸主はL	
	BB		自 H31・4・20 至 ..				■敷 □保 34,000円		
3	□全部 ■308号室	■居 □事 □店 □倉 □他	H27・10・21	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 30,000円	賃貸借契約書提示あり 賃料に共益費込み 水道代月3,000円 契約書上の貸主はL	
	CC		自 R5・10・21 至 R7・10・20				□敷 □保 円		
3	□全部 ■310号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・3・24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 30,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費月3,000円 水道代月2,000円 駐車場代月10,000円 契約書上の貸主はL	
	DD		自 R6・3・24 至 R8・3・33				□敷 □保 円		
3	□全部 ■311号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・3・29	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 30,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費月3,000円 水道代月2,000円 契約書上の貸主はL	
	EE		自 R6・3・29 至 R8・3・28				■敷 □保 30,000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 ）

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					
3	☐ 全部 ☒ 315号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・4・12	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	賃貸借契約書提示あり 水道代月3,000円 契約書上の貸主はK	
	自 R6・4・12 至 R8・4・11		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円				
3	☐ 全部 ☒ 上記を除く各室 （計16部屋）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	所有者らが住居（空き家）として占有している。	
	自 ・ ・ 至 ・ ・		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	自 ・ ・ 至 ・ ・		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	自 ・ ・ 至 ・ ・		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	自 ・ ・ 至 ・ ・		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 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
（ 7 枚目 ）

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

建物東側の壁面にマンション名が記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は住宅街の中にあり、その形状は、13枚目の公図（法第14条第1項）のとおりである。
- (2) 物件1、2は一体として本件建物の敷地として利用されている。
- (3) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (4) 建物入口に屋根状の工作物が存在した。
- (5) 敷地内の南側に駐輪場が2か所存在する（写真3、写真4）。駐輪場には、放置されたままと思われる自転車や原動機付自転車が複数台見受けられた。
- (6) 敷地内の南東角にゴミステーションが存在した（写真5）。
- (7) 敷地内の南側にフェンスで囲まれた一面があった。
- (8) 敷地内の南西角に貯水タンクが存在した（写真6）。

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14～18枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成元年3月築であり、築後約36年が経過している。鉄筋コンクリート造りの堅固な建物ではあるが、外壁や廊下、犬走部分の複数箇所に亀裂が見られる。その他にも、配管の異常による漏水の可能性がうかがわれること、一部の部屋で著しい朽廃が見られること、クロスか壁面かは判別できないものの多数の部屋の壁で亀裂が見られたことなどから、専門家による調査と修繕を要するものと思われる。
- (3) 建物の不具合は複数箇所に上るところであるが、特に目についた箇所については以下のとおりである。なお、これら以外にも複数の部屋でカビの発生やクロスの剥がれや汚れが見られ、給湯機が外されている部屋もあるなど十分なメンテナンスはなされていないように見受けられた。
 - ① 建物エントランス部分が入り口階段部分から浮き上がっており、補修されたものと思われる色の異なるタイルの箇所があった（写真7）。
 - ② 113号室入り口の階段部分や建物北側の一部が、犬走部分から浮き上がっているように見受けられた（写真8）。
 - ③ 101号室、111号室、112号室、205号室、213号室などのバルコニー側の窓ガラスが割れていた（写真15）。
 - ④ 113号室の複数の箇所で、漏水の跡やカビ、クロスの剥がれが見受けられた（写真21、写真24、写真25、写真28～写真30）。
 - ⑤ 113号室北側和室の天井と同押入部分が漏水とカビにより朽廃していた（写真26、写真27）。
 - ⑥ 1階物置内は2か所とも広範囲にカビが発生していた（写真34、写真35）。
 - ⑦ 105号室の壁面など広範囲にカビが発生していた（写真48）。
 - ⑧ 112号室のトイレの床面の広範囲にカビが発生するとともに、部屋の隅にカビの塊様のものが堆積していた（写真49）。
 - ⑨ 206号室の洋室とDKとの間の床から音鳴りがした。
 - ⑩ 215号室の玄関、キッチン、トイレ、洗面、浴室に大量のカビが発生しており、クロスの剥がれや建具の傷みなどが見られた（写真50、写真51）。
 - ⑪ 215号室の玄関の天井部分が崩れ落ちていた（写真52）。
 - ⑫ 隣接する302号室と303号室の壁面にハの字型に走る複数の亀裂があった（写真53、写真54）。
 - ⑬ 308号室の床面に雨漏りによるものと思われる染みがあった（写真55）。
 - ⑭ 311号室の天井に雨漏り跡があった（写真56）。
 - ⑮ 屋上の一部がブルーシートで覆われていた（写真57）。
- (4) 113号室の室内で犬が一匹飼育されていた。室内は、動物やカビのにおいが感じられた。

そ の 他 の 事 項

- (5) 111号室の占有者に対し、調査期日の立会を求めるお知らせを差し入れたが、何らの連絡もなかった。室内には、占有者宛の郵便物のほか、多数の動産が存在していた(写真58)。
- (6) 305号室には、若干の生活用品の他、冷蔵庫やマッサージチェアなどの動産が存在した(写真59, 写真60)。また、占有者宛の不在連絡票が複数存在した。居住の実態はうかがわれないが、Mの陳述や同人から提示を受けた賃貸借契約書、室内の状況等から占有者の占有を認定した。
- (7) 本件建物の屋上に貯水タンクが存在し、その予備ポンプからは漏水が見受けられた。
- (8) 建物西端の1階部分と2階部分に増築(各約8平方メートル)が見受けられた。
- (9) 本件建物1階部分は半地下になっており、空の缶や建築資材と思われる廃棄物、その他一般廃棄物、ガスボンベ、自転車などが複数置いてあった。

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
M	私は、前所有者亡Lの子になります。私たちきょうだいはいずれも相続放棄をしています。このマンションには、L死亡後も私と弟のN・Oがそのまま居住しており、事実上の管理をNとともにしています。いまのところ鍵の管理も私がしています。私は主に113号室を使用しています。 おそらく配管の異常が原因だと思うのですが、水漏れが発生しており113号室の北側和室の天井が傷んできています。また、DKの床部分は食洗器の水漏れで傷んでいます。 父であるKが所有者であったときに、1階の洋室と113号室を行き来するために1階部分と2階部分の西側部分の増築をしました。1階の洋室は父の代に事務所として使用していましたが、今は使用していません。 1階の物置2か所は湿気によりカビがひどい状況になっており、荷物も多いので、中を確認するのは難しいと思います。 1階の倉庫2か所には父が事業をしていた際の道具などが入っています。 本件物件が売却された場合には立ち退かなければいけないことは理解しています。 111号室の住人については、家賃の支払いはあるようですが、全く連絡が取れず居住しているのかどうかわからない状況です。 305号室の住人については、入居後1年くらい経過したところから、家賃が支払われていません。夜逃げ同然にいなくなり、現在は連絡も取れず、行方が分からなくなっています。荷物等は勝手に処分するわけにもいかないので、そのままにしています。
N	私は、213号室を主に使用しています。この部屋の給湯機の管が破裂し、漏水が発生した際に、113号室のDKにまで水漏れがありました。 215号室は弟であるOが主に使用しています。この部屋の天井が落ちていたり、大量のカビが発生しているのは、上階の漏水が原因ではないかと思いますが、詳しいことはわかりません。 屋上のブルーシートで覆われている部分は、308号室の雨漏りへの応急処置です。屋上全体の防水処理・メンテナンスについては、特殊な防水シートを使用しているため費用が掛かることから行えていません。 屋上部分に貯水タンクを設置していますが、当初の高さよりも1メートル低く設置されてしまったため、水圧が足りなくなり、3階の端の部屋まで水がいきません。今は、予備ポンプも使って水を送っている状況です。 1階の元ポンプ室には配電盤がありますが、これは浄化槽用のもので、現在は使っていません。 建物の東西の両端が浮いてきているようですが、正確な原因はわかりません。中心部分に加重がかかって下がったため、両端が浮いてきているのかもしれませんが。建物の歪みを体感したことはなく、住人からも苦情を受けたことはありません。 敷地内南側のフェンスで囲まれた部分は、ドッグランにするつもりでした。このフェンス内に井戸があり、以前は洗濯場への給水用に使用していましたが、現在は使っていません。 父が防水業を営んでいた際に使用していた溶剤や接着剤などの薬品 (次ページへ続く)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	が、駐車場の倉庫に残っています。駐車場内に廃棄されている一斗缶もそれらの薬品が入っていたものです。 附属建物は、洗濯場としては使っておらず、荷物などを入れています。
R	私は105号室に居住しています。部屋の湿度が高く、天井や床にカビが発生しています。トイレタンクの水漏れもあります。
S	私は107号室に居住しています。立入調査の日程が合わず、立ち会いはできませんが、鍵を開けて中を見てもらって構いません。
U	私は201号室に居住しています。トイレや物入のクロスの剥がれがあります。
V	私は202号室に居住しています。浴槽にひびが入っています。水漏れがあるかもしれないので、浴槽は使っていません。
W	私は205号室に居住しています。窓の網戸がはがれています。また、室外機の熱で窓ガラスにひびが入っています。トイレの換気扇も止まっていて回りません。私は、K・Lのさらに先代のPと賃貸借契約を締結しました。賃貸借の更新については、当初は毎年口頭で確認をしていましたが、契約書を作成したりはしていません。また、代替わりしてから、口頭の確認もしていません。家賃と水道代が契約時点から値上がりしています。
Y	私は210号室に居住しています。ガスコンロが劣化しており、着火しにくいです。また、網戸が動きません。バルコニーの排水も悪く、洗濯機の排水がたまりがちです。
BB	私は306号室に居住しています。昨年給湯機を交換してもらいました。蛇口からは水が少し漏れています。
CC	私は308号室に居住しています。1年ほど前に雨漏りがありました。屋上の防水処理を2度ほどしてもらい、今は雨漏りはありません。バルコニーの排水が悪く、洗濯機の排水がたまりがちです。
DD	私は310号室に居住しています。トイレで水漏れがあったので、修繕してもらいました。火災報知器も壊れていると思います。バルコニーの排水が悪く、洗濯機の排水がたまりがちです。
EE	私は311号室に居住しています。生活に支障があるほどではありませんが、室内に雨漏り箇所があります。
FF	私は315号室に居住しています。室内の複数箇所の壁にクラックがあります。風呂の蛇口の水がしっかり止まりません。
	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 7 月 2 9 日 (月) 10 : 00 ~ 10 : 05	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6 年 8 月 2 日 (金) 14 : 57 ~ 15 : 30	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影 Mから聞き取り
令和 6 年 8 月 8 日 (木) : ~ :	当庁執行官室	管理会社に照会文書送付
令和 6 年 8 月 2 7 日 (火) : ~ :	当庁執行官室	管理会社に照会文書送付
令和 6 年 8 月 2 7 日 (火) 15 : 45 ~ 15 : 55	和歌山市役所	地籍等調査
令和 6 年 9 月 6 日 (金) 17 : 40 ~ 18 : 17	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 占有者らから聞き取り
令和 6 年 9 月 1 2 日 (木) 12 : 15 ~ 17 : 07	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 M、N、占有者らから聞き取り
令和 6 年 1 0 月 1 日 (火) 15 : 30 ~ 17 : 03	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 Nから聞き取り

(特記事項)

- 令和6年9月12日
目的物件のうち、101号室、103号室、106号室、108号室、110号室、112号室、203号室、206号室、208号室、211号室、301号室から303号室、307号室、312号室、313号室は不在かつ無施錠であったところ、N立会いの下、立入調査を実施した。
- 令和6年9月12日
目的物件のうち、215号室及び305号室は不在かつ施錠されていたので、N立会いの下、Mが管理していた鍵を使用して解錠し、立入調査を実施した。
- 令和6年10月1日
目的物件のうち、107号室及び111号室は不在で施錠されていたため、立会人立会いの下、Mが管理していた鍵を使用して解錠し、立入調査を実施した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(12 枚目)

登記年月日：平成2年5月15日

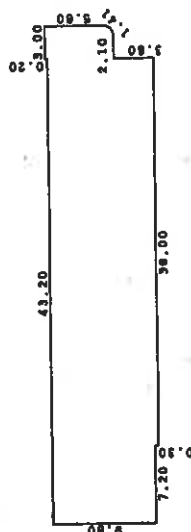
0686505

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	7-1
建物の所在	和歌山市砂山南1丁目7番地1 275番地

1 階

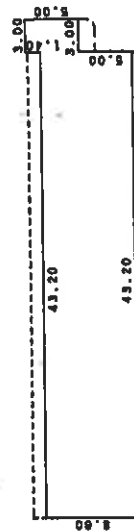


求積表

$W \times L$	$0.90 \times 4 =$	0.8361725
7.20×8.80	$=$	70.5600
36.00×10.10	$=$	363.6000
3.00×5.80	$=$	17.4000
2.10×0.90	$=$	1.8900
計		453.4861725

床面積 $453.48m^2$

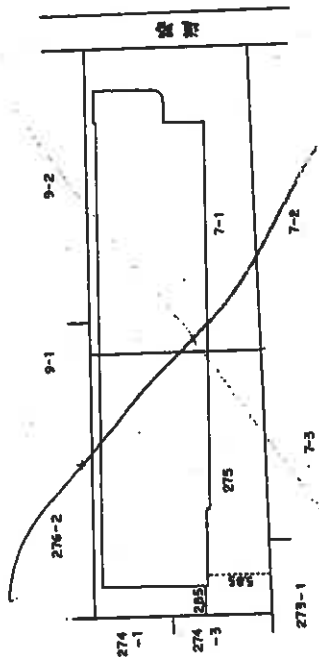
2階 3階 4階 (各階同型)



求積表

43.20×8.80	$=$	379.5360
3.00×5.80	$=$	17.4000
計		386.9360

床面積 $386.92m^2$



土地家屋調査士

作製者

平成2年5月14日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(14枚目)

登記年月日：平成5年9月2日

0686506

各階平面図

建物図面図

家屋番号

7番1

建物の所在

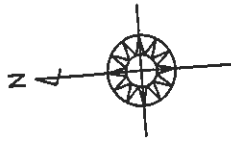
和歌山市砂山南1丁目7番地1.275番地

(附/)

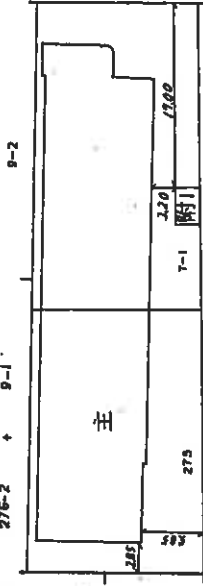


求積表

2.30 X 3.45	=	7.9350
床面積		7.93 ㎡



道路



土地家屋調査士

作製者

成 5年 9月 (日作製)

縮尺

1/250

申請人

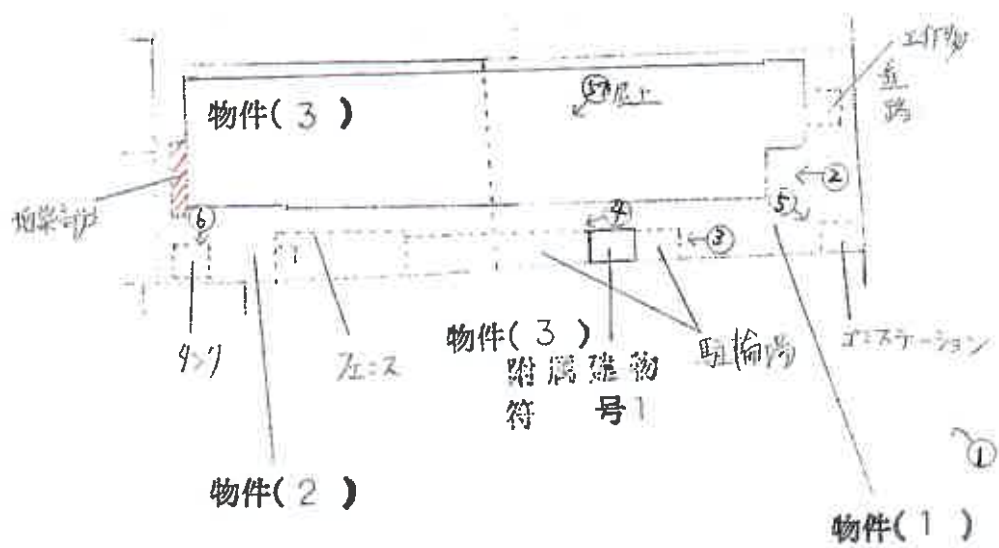
縮尺

1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図



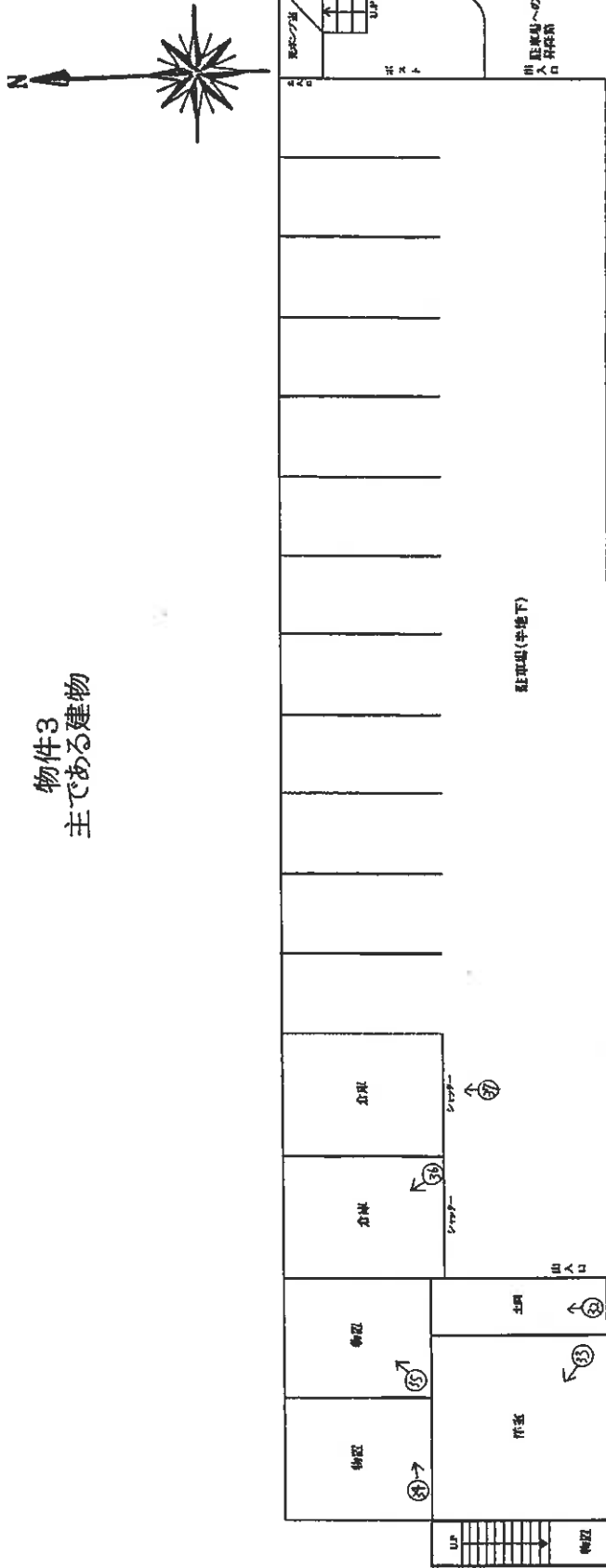
←○写真撮影位置・方向

(16 枚目)

物件3
主である建物

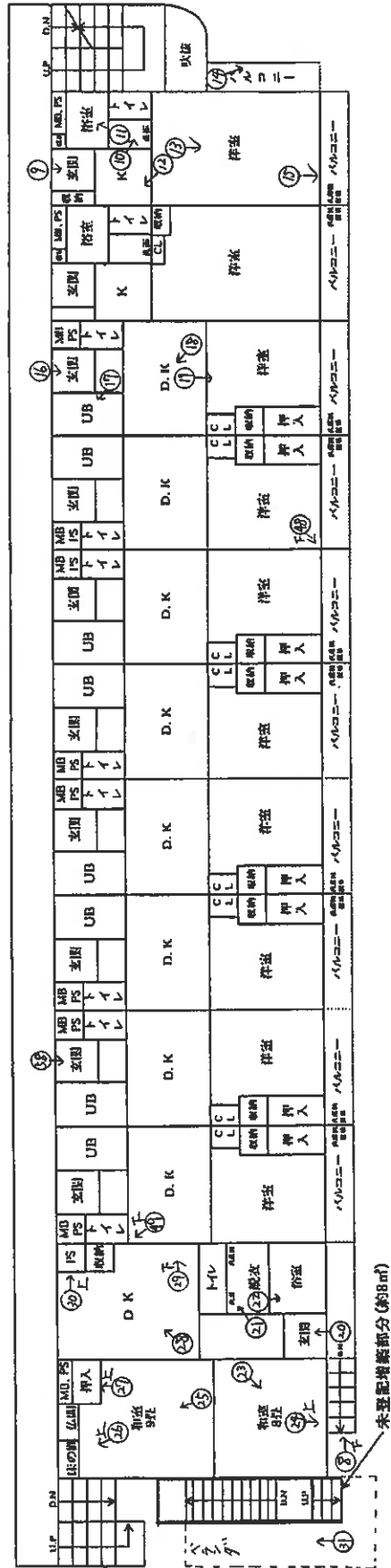
間取図

1階



未登記増築部分(約8㎡)

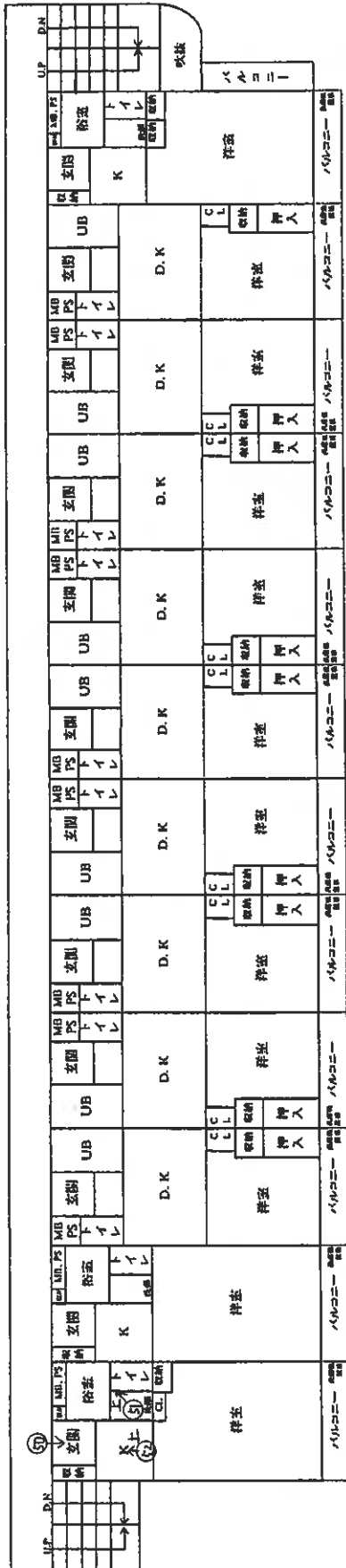
2階



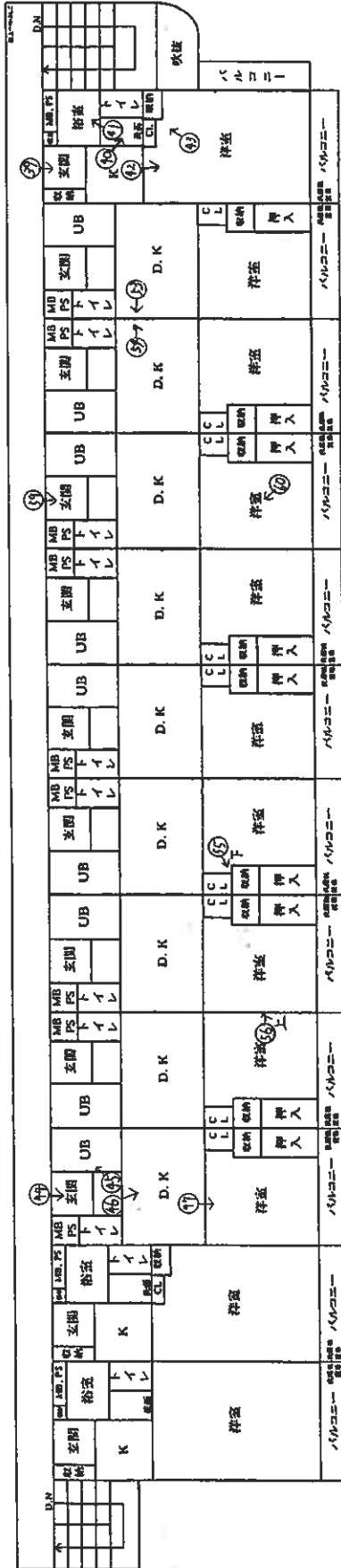
未登記増築部分(約8㎡)

物件3
主である建物

3階



4階



物件3
附属建物 符号1





1



2



3

物件3附属建物



4



5



6



7



8



9

101号室



10



11



12



13



14



15



16

103号室



17



18



19



20

113号室



21



22



23



24



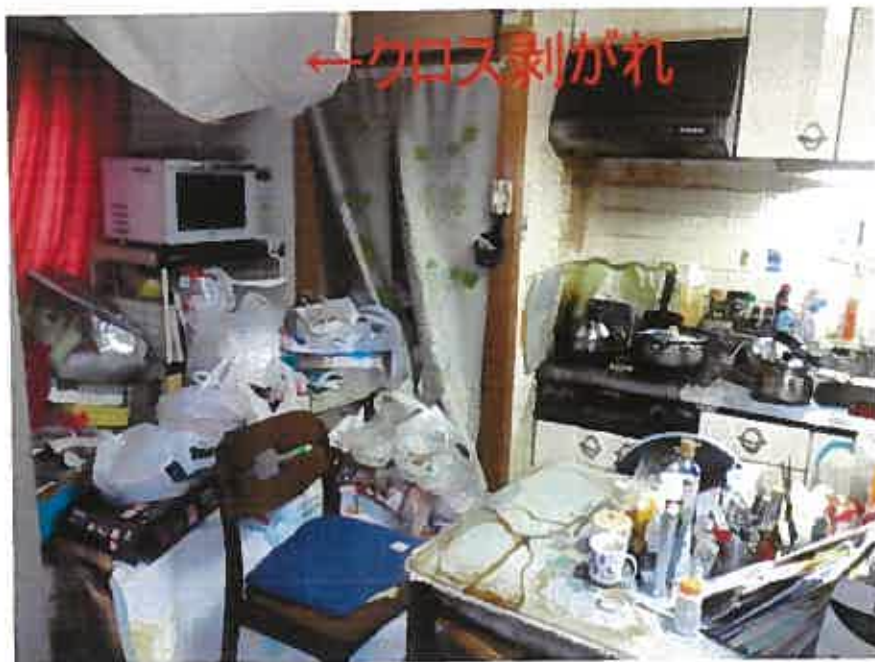
25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39

301号室



40



41



42



43



44

312号室



45



46



47



48

105号室



49

112号室

↑カビの塊様のもの



50

215号室



51



52



53

302号室



54

303号室



55

308号室

↑ 雨漏りによる染み



56

311号室

↑ 雨漏り跡



57



58

111号室



59

305号室



60



61

物件3附属建物
内部

(物件 1 ～ 3)
令和 6 年 (ケ) 第 3 2 号
令和 6 年 9 月 6 日 現地調査
令和 6 年 9 月 1 2 日 現地調査
令和 6 年 1 0 月 1 日 現地調査
令和 6 年 1 1 月 2 2 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

佐藤 健

第1 評価額

一括価格	
金 31,290,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,470,000 円
物件2 (土地)	金 4,270,000 円
物件3 (建物)	金 22,550,000 円

1. 一括価格は、物件1・2・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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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・2	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3	所在番号 家屋種類 構造 床面積		特記事項参照
番号	特 記 事 項		
3	主である建物1階及び2階の西側にそれぞれ約8㎡が増築され、1階の床面積は約461㎡、2階の床面積は約394㎡、延床面積1,628.04㎡となっている。 附属建物符号1の種類は倉庫である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	南海本線「和歌山市」駅の南方・道路距離約2.3km。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、共同住宅等が混在する既成住宅地域。 市役所は北方約2.0km、主要商業施設は約950m以内に存する。
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：市街化区域 用 途 地 域：第1種住居地域 建 ぺ い 率：60% 容 積 率：200% 防 火 規 制：なし その他の規制：建築基準法第22条（屋根不燃区域） ：居住誘導区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：851.07㎡ 間 口：約15.4m 奥 行：約52.8～53.3m 形 状：ほぼ長方形 高 低 差：等高 地 勢：平坦
接面道路の状況	東 側：幅員約3.3～3.7m 市道 建築基準法第42条2項
土地の利用状況等	対象地の利用状況：共同住宅、車庫、倉庫の敷地
供給処理施設	上 水 道：有り ガ ス 配 管：有り 下 水 道：有り
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（昭和53年）では、従前から宅地等であったと推定される。現地調査では土壌汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。
特 記 事 項	・物件1・2は物件3の敷地として一体で利用されている。 ・建築計画概要書ではセットバック済みである。 ・南側の駐輪場に自転車等が複数台残置されている。また、フェンスで囲まれた箇所に井戸がある。

2. 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）：平成1年3月31日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル等 内 壁：クロス 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給水等
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・車庫 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	一棟の建物では、外壁、廊下、天井及び犬走の多数箇所に亀裂や剥離が、東西端の基礎部分に亀裂や浮きが見られ、屋上の一部は雨漏り対策としてブルーシートで応急措置がされている。各部屋の不具合は現況調査報告書のとおりであるが、113号室と215号室は漏水による損傷がひどく、保守管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり、35室中16室を第三者に賃貸している。
特 記 事 項	・目視の範囲では吹付けアスベスト等は確認できなかったが、築年や構造等からアスベスト含有材の使用の可能性は否定できず、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・空室については供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・屋上に貯水タンクが存し、予備ポンプから水漏れが見られた。 ・1階部分は半地下になっており、その駐車場部分等に溶剤等の建設廃材、ガスボンベ及び自転車等が残置されている。 ・113号室の物置部分や倉庫等に残置物がある。

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）：平成1年3月31日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：スレート葺 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：現し 天 井：板張り 床：モルタル 設 備：電気、給水（井戸）等
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：倉庫 間 取 り：間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	特に顕著な不具合は見られず、保守管理状態は普通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・供給処理設備等の作動確認は行っていない。

第5 評価額の算出の過程

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

①物件1・2（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	87,700	0.67	435.55	0.90	23,033,000
2	87,700	0.67	415.52	0.90	21,974,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（和歌山(県)-29）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$93,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.5}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{105} \div 87,700 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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

◇ 標準化補正 : 1.02 (方位1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 100 = 100 / 105$

イ 個別格差 : 0.67 (方位1.02、奥行長大0.95、規模0.70、セットバック0.99)

ウ 地積 : 登記数量

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②物件 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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格（円） (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	ア	イ	ウ	
主である 建物	190,000	約1,628.04	0.09	27,839,000
附属建物 符号 1	100,000	7.93	0.01	8,000
物件 3 の合計				27,847,000

ウ 現価率

（物件 3）

（主である建物）

経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 14 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

{ 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 14 年 / (経過年数 36 年 + 経済的残存耐用年数 14 年) } × (1 - 観察減価 0.70) ≒ 0.09

（附属建物符号 1）

経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

{ 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 0 年 / (経過年数 36 年 + 経済的残存耐用年数 0 年) } × (1 - 観察減価 0.80) = 0.01

2. 積算価格の査定

前記により求めた価格により、下記の通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	23,033,000	0.55	法定地上権	12,668,000
2	21,974,000	0.55	法定地上権	12,086,000
合 計				24,754,000

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	23,033,000	－ 12,668,000		10,365,000	14.23%
2	21,974,000	－ 12,086,000		9,888,000	13.57%
3	27,847,000	＋ 24,754,000	1.00	52,601,000	72.20%
積 算 価 格 （ 合 計 ）				72,854,000	100%

ウ 占有減価修正
必要なし

Ⅱ. 収益価格の試算

1. 賃貸借条件の概要（令和6年11月現在）

物件概要	用途 共同住宅		築後年数 36 年
	賃貸戸数 32 室	入居戸数 16 室	空室率 50 %
家賃	月額支払賃料 591,000 円/月		年額支払賃料 7,092,000 円
保証金等	保証金等総額 578,000 円		要返還保証金等 147,000 円
	対支払家賃月数 約 1 か月		対支払家賃月数 約 0.2 か月

空室率 : 空室戸数／賃貸戸数（親族が使用している部分は賃貸戸数に含んでいない）

家賃・保証金等 : 現況調査報告書記載の額による（共益費・駐車場代を含むが、111号室は水道代を3,000円とみなして控除した。）
但し要返還保証金等は、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) $ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
7,092,000	1.20	0.12	0.75	53,190,000

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採用した。

エ その他補正 : 維持管理の状態等を考慮

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の構成比により、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×エーオ
1	55,156,000	14.23%	0.95	0.60		4,470,000
2		13.57%	0.95	0.60		4,270,000
3		72.20%	0.95	0.60	147,000	22,550,000
一 括 価 格（合 計）						31,290,000

ア 調整後の合計価格

積算価格 割合 収益価格 割合
 $72,854,000 \text{ 円} \times 0.1 + 53,190,000 \text{ 円} \times 0.9 \rightleftharpoons 55,156,000 \text{ 円}$

ウ 市場性修正

残置物等があるため △5

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

買受人の引受けとなる保証金等を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (和歌山(県)-29)

所 在 : 和歌山市小松原6丁目5番67 (小松原6-6-7)
価 格 : 93,500円/㎡
位 置 : 南海本線「和歌山市」駅の南方、道路距離約2.5kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 217㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側3.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種中高層住居専用地域
(建蔽率 60% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模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	19,063,122円
物件2	18,186,553円
物件3	76,149,301円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近案内図
- 3 14条地図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山市砂山南一丁目

地 番 7 番 1

地 目 宅地

地 積 435.55 平方メートル

共有者	A	持分 48 分の 3
共有者	B	持分 48 分の 3
共有者	C	持分 48 分の 2
共有者	D	持分 48 分の 2
共有者	E	持分 48 分の 2
共有者	F	持分 48 分の 6
共有者	G	持分 48 分の 3
共有者	H	持分 48 分の 3
共有者	I	持分 48 分の 12
共有者	J	持分 48 分の 12

2 所 在 和歌山市砂山南一丁目

地 番 275 番

地 目 宅地

地 積 415.52 平方メートル

共有者	A	持分 48 分の 3
共有者	B	持分 48 分の 3
共有者	C	持分 48 分の 2
共有者	D	持分 48 分の 2
共有者	E	持分 48 分の 2
共有者	F	持分 48 分の 6
共有者	G	持分 48 分の 3
共有者	H	持分 48 分の 3
共有者	I	持分 48 分の 12
共有者	J	持分 48 分の 12

物 件 目 録

3 所 在 和歌山市砂山南一丁目 7 番地 1、2 7 5 番地

家屋 番号 7 番 1

種 類 共同住宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	4 5 3 . 4 8 平方メートル
	2 階	3 8 6 . 5 2 平方メートル
	3 階	3 8 6 . 5 2 平方メートル
	4 階	3 8 6 . 5 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 洗濯場

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 7 . 9 3 平方メートル

共有者	A	持分 4 8 分の 3
共有者	B	持分 4 8 分の 3
共有者	C	持分 4 8 分の 2
共有者	D	持分 4 8 分の 2
共有者	E	持分 4 8 分の 2
共有者	F	持分 4 8 分の 6
共有者	G	持分 4 8 分の 3
共有者	H	持分 4 8 分の 3
共有者	I	持分 4 8 分の 1 2
共有者	J	持分 4 8 分の 1 2