

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（B I T）（<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 8 月 15 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 9 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 4 日 午後 0 時 0 0 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 3 3 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 8 月 1 5 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5～10	7,070,000 5,656,000	一括	1,414,000	53,758	18,137
5	2,420,000				
6	540,000				
7	130,000				
8	1,210,000				
9	1,510,000				
10	1,260,000				



物 件 目 録

5 所 在 和歌山市吹屋町三丁目
地 番 31番21
地 目 宅地
地 積 146.59平方メートル

共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

6 所 在 和歌山市吹屋町三丁目
地 番 31番32
地 目 宅地
地 積 32.47平方メートル

所有者 E

7 所 在 和歌山市吹屋町三丁目
地 番 31番33
地 目 宅地
地 積 7.81平方メートル

所有者 E

8 所 在 和歌山市吹屋町三丁目 40番地、31番地1
家屋 番号 18番3



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 46.28 平方メートル
2 階 19.83 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 49 平方メートル
2 階 約 43 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

9 所 在 和歌山市吹屋町三丁目 40 番地

家屋 番号 18 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 61.15 平方メートル
2 階 46.28 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

10 所 在 和歌山市吹屋町三丁目 31 番地 21、31 番地 33、
31 番地 32

家屋 番号 31 番 21

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 29.20平方メートル
2階 34.31平方メートル

所有者 E



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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5～10】

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5～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9】

Eが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号10】

本件所有者E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5】

隣地(地番31番22及び31番41)との境界が不明確である。

【物件番号5, 8, 9】

差押時の共有者らA～Dが相続放棄をした。

《 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

5 所 在 和歌山市吹屋町三丁目

地 番 31番21

地 目 宅地

地 積 146.59平方メートル

共有者 A 持分6分の2

共有者 B 持分6分の2

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

6 所 在 和歌山市吹屋町三丁目

地 番 31番32

地 目 宅地

地 積 32.47平方メートル

所有者 E

7 所 在 和歌山市吹屋町三丁目

地 番 31番33

地 目 宅地

地 積 7.81平方メートル

所有者 E

8 所 在 和歌山市吹屋町三丁目 40番地、31番地1

家屋 番号 18番3



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

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

(現況)

床 面 積 1 階 約 4 9 平方メートル
2 階 約 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

9 所 在 和歌山市吹屋町三丁目 4 0 番地

家屋 番号 1 8 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

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

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

1 0 所 在 和歌山市吹屋町三丁目 3 1 番地 2 1、3 1 番地 3 3、
3 1 番地 3 2

家屋 番号 3 1 番 2 1

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 29.20平方メートル
2階 34.31平方メートル

所有者 E



令和6年(ケ)第42号
令和6年 8月20日受理
令和6年11月12日提出

現況調査報告書

(物件番号5～10)

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

5 所 在 和歌山市吹屋町三丁目
地 番 3 1 番 2 1
地 目 宅地
地 積 1 4 6 . 5 9 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 2
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

6 所 在 和歌山市吹屋町三丁目
地 番 3 1 番 3 2
地 目 宅地
地 積 3 2 . 4 7 平方メートル
所有者 E

7 所 在 和歌山市吹屋町三丁目
地 番 3 1 番 3 3
地 目 宅地
地 積 7 . 8 1 平方メートル

所有者 E

物 件 目 録

8 所 在 和歌山市吹屋町三丁目 40番地、31番地1
 家屋 番号 18番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 46.28平方メートル
 2階 19.83平方メートル

共有者 A 持分6分の2
 共有者 B 持分6分の2
 共有者 C 持分6分の1
 共有者 D 持分6分の1

9 所 在 和歌山市吹屋町三丁目 40番地
 家屋 番号 18番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 61.15平方メートル
 2階 46.28平方メートル

共有者 A 持分6分の2
 共有者 B 持分6分の2
 共有者 C 持分6分の1
 共有者 D 持分6分の1

10 所 在 和歌山市吹屋町三丁目 31番地21、31番地33、
 31番地32
 家屋 番号 31番21
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 29.20平方メートル
 2階 34.31平方メートル

所有者 E

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 5 ～ 7		
現況地目	☒ 宅地 (物件 5 ～ 7) ☐ 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	☒ 土地共有者ら (物件 5) ☒ 土地所有者 E (物件 6、7) 物件 5 は、共有者らが物件 8、9 の建物を共有し、概ね占有している。 物件 6、7 は、所有者 E が物件 10 の建物を所有し、概ね占有している。 ☐ 「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 8 ～ 10		
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 (物件 9、10) ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (物件 8) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 1 階 : 約 49 m ² 、2 階 : 約 43 m ²		
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	☒ 所有者 E ☐ 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

その他の事項

1 表札等の表示

物件8の壁に郵便受けが取り付けられており、そこに「株式会社池宮石油店」と記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、11枚目の土地建物位置関係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) 物件5～7の土地は、一体となって物件8～10の建物の敷地として利用されており、各土地間の境界等は定かではない。各土地の位置関係は上記土地建物位置関係図記載のとおりである。(写真1、2)
- (4) 物件5の北側境界にはブロック塀が設置されているが、北側の31番22や31番41の土地との境界についての詳細は不明であり、そのブロック塀の外側にある井戸がどちらの土地にあるのかについても不明である。買受人は両土地所有者に確認する必要がある。(写真32)
- (5) 南西側の電柱及びその支柱については、電力会社が和歌山市と契約していることから、敷地外の道路に立てられているものと思われる。(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10～14枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 物件8と9の建物については、登記簿上は別の建物になっているが、現状は1階が行き来できる一つの建物となっている。市役所の帳簿では物件8が昭和29年築、物件9が昭和35年築となっている。また、両物件の所在地となっている「40番地」は、現在は存在しない地番となっている。両物件とも物件5の土地の上に建てられている。
- (3) 物件8については、1階北西側部分のトイレと2階部分が増築されている。2階部分の増築範囲は不明である。1階の南側をガソリンスタンドの事務所として使用し、その他の部分は物件9の1階部分と合わせて前所有者の住居として使用していた。2階は物件10とつながり、前所有者の長男家族の住居として使用されている。前所有者は亡くなったので、現在、物件8の1階部分と物件9は空き家となっている。また1階洋室1には神棚が設置されていた。(写真5)
- (4) 物件9の2階部分の和室は畳も取り外され、ほとんど使われていないようであった。全体的にかなり傷んでいて天井にシミなどもあり、雨漏りやシロアリ等の可能性もあるので、物件8と共に専門家による調査が必要と思われる。また実際の床面積は帳簿上の床面積より少し小さい可能性がある。さらに北東側の浴室等が31番9の土地にはみ出している可能性がある。(写真18～20、22)
- (5) 物件10の建物は平成3年12月築であり、築後32年以上が経過している。平成20年に増築及びリフォームがされ、物件8の2階とつながったようである。特に不具合部分は見受けられなかった。
- (6) 物件8と9の建物は上記のとおりかなり古い建物で、平成20年にリフォームされたと思われる物件8の2階部分を除いて、かなり劣化している。ただ、物件8と9の一階部分については、令和6年の初めころまで隣地にあるガソリンスタンドの事務所等として実際に使用されていたようである。何度か増改築やリフォームもされているようであるが、詳細は不明である。

4 その他

物件8の2階部分と10の建物には物件6、7、10の所有者Eが居住しているが、物件5の土地と物件8、9の建物の共有者らとの間に賃貸借契約や金銭のやり取り等はなく、占有権原は使用貸借と思われる。

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
物件6、7、10の所有者E	本件建物には私が住んでいます。物件8と9の建物はほとんど使っていませんが、時々換気はしています。物件10と物件8の2階部分はつながっているので、その部分を使用しています。物件10については10年ほど前にリビングで雨漏りがありましたが修理しました。それ以降、雨漏りやシロアリ等はないと思いますが、物件8と9についてはわかりません。古い建物なので不具合部分もたくさんあると思います。 物件8と9には「株式会社池宮石油店」という称号でガソリンスタンドを経営していた義父が住んでいました。物件8と9の1階部分はガソリンスタンドの事務所兼居宅として使っていましたが、義父は今年の初め頃に亡くなり、ガソリンスタンドも廃業しました。 物件5の土地と物件8と9の建物については義父の相続人らの共有名義になっているようですが、私と相続人らとの間に賃貸借契約やお金のやり取りはありません。 物件5の土地の北側の境界についてはよくわかりません。ブロック塀が設置されていますが、生前の義父の話ではもう少し北側寄りが境界だと言っていたので、ブロック塀の外側にある井戸も、もしかしたらこちらの井戸かもしれません。 南西側の電柱や支柱については敷地の外だと思います。電力会社からお金をもらっているという話も聞いたことはありません。 建物内の荷物についてはできるだけ片づけるつもりですが、もし残っている荷物があつたら、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。 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 8月 23日 (金) 9:53 ~ 10:00	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 6年 9月 9日 (月) 10:50 ~ 12:20	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者Eから聞き取り
令和 6年 9月 13日 (金) 15:35 ~ 15:40	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていなかったもので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

公

1 31-44
0 44-6

物件(6)

物件(7)

物件(5)

A
4
判
に
縮
小

地番区域見出

吹屋町
3丁目

請求部	所在	和歌山市吹屋町三丁目				地番	31番21			
出力縮	縮尺不明	精度区分		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	

請求番号: 6-4

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和48年10月2日

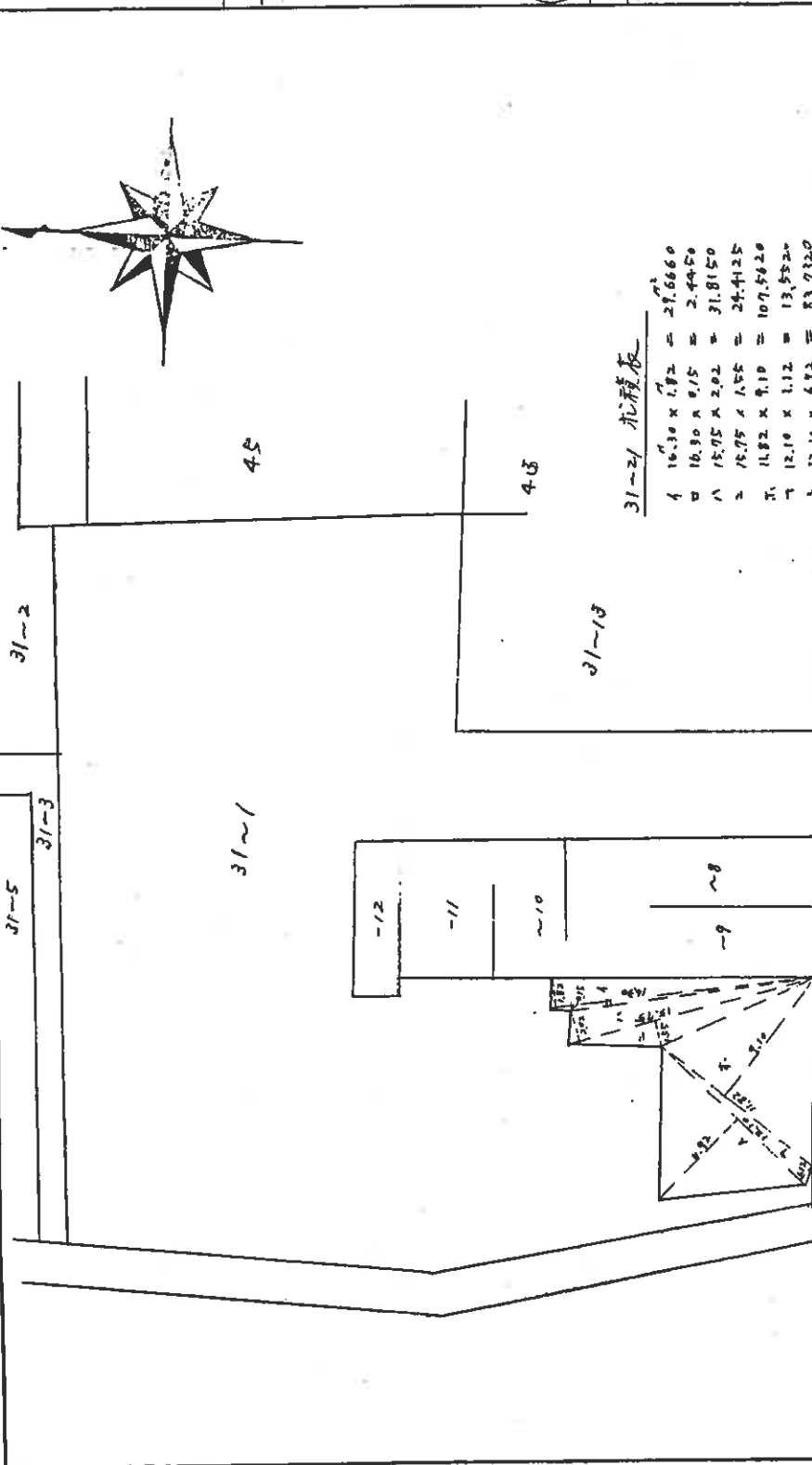
0173654

0131-1 (G)GP

地 積 測 量 図

地 番	31-21, 31-1
土地の所在	和歌山県 吹屋町 3丁目

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 49 年 9 月 29 日		



縮 尺 1/300

A4判に縮小

登記年月日：平成3年5月31日

0173664

(A) 31-1 (A) 31-2

H.3.5.31

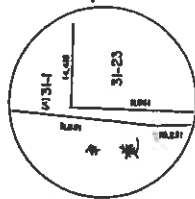
地積測量図

地番 31-1/31-32-33

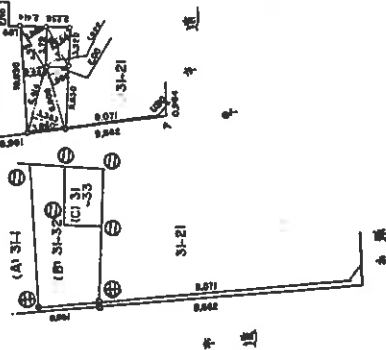
土地の所在 和歌山市吹屋町3丁目

地番	NO	底辺	三斜求積	面積	地積
(B) 31-32	1	6.008	1.982	11.907856	
	2	6.414	3.383	21.698562	
	3	10.030	2.225	22.316750	
	4	4.590	1.968	9.033120	
			合計	64.956288	
(C) 31-33	1	4.218	1.822	32.478140	32.47
	2	4.218	1.882	7.685196	
			合計	7.938276	
(A) 31-1			面積	15.623472	7.81
			公簿	7.817360	
			総計	1042.720000	
			残地	40.2898800	
				1002.4301200	1002.43

拡大図



拡大図



DT=6.6m
T=7 573~
T=4 601~

境界	境界線の種類
①	全 区 分
②	① 別 に (A~F)
③	
④	
⑤	
⑥	

作製者

平成 (昭和3年5月27日作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成30年5月11日

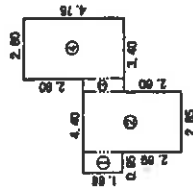
各階平面図

建物図面

家屋番号 31番21

建物の所在 和歌山市吹屋町三丁目 31番地21, 31番地33, 31番地32

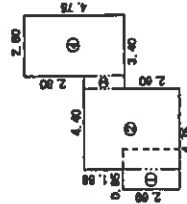
1階



①	②	③	④	⑤
1.85 x 0.95	=	1.7570		
4.55 x 2.85	=	12.9675		
1.95 x 0.60	=	1.1700		
4.75 x 2.80	=	13.3000		
				29.2045

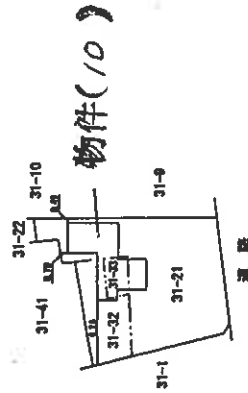
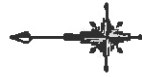
床面積 29.20 ㎡

2階



①	②	③	④	⑤
2.89 x 0.95	=	2.6555		
4.55 x 3.80	=	17.2900		
1.95 x 0.60	=	1.1700		
4.75 x 2.80	=	13.3000		
				34.3155

床面積 34.31 ㎡



作成者

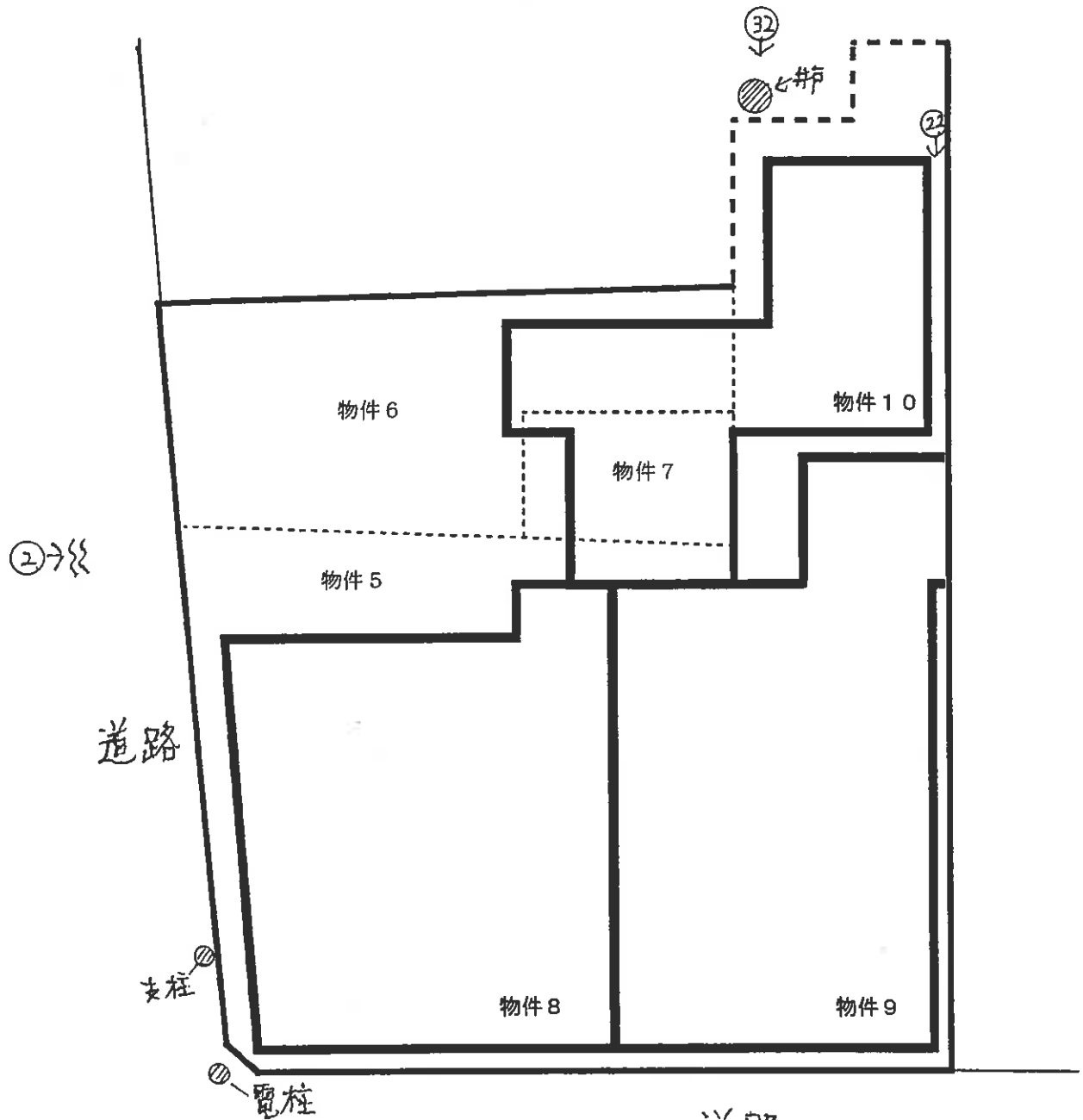
平成30年2月10日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



土地 5～7
建物 8～10

土地と建物の大
体の位置を示し
たもの（正確で
はない）

道路

←○写真撮影位置・方向

①↑

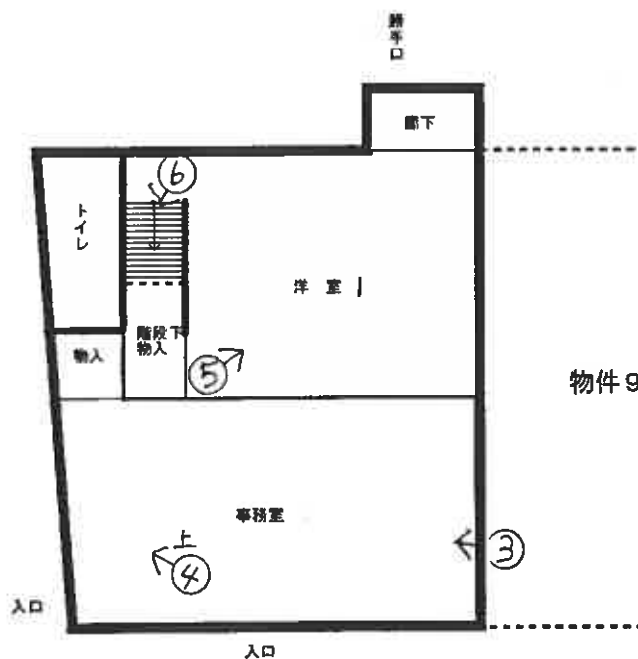
（ 71 枚目）

建物間取図

物件 8



1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

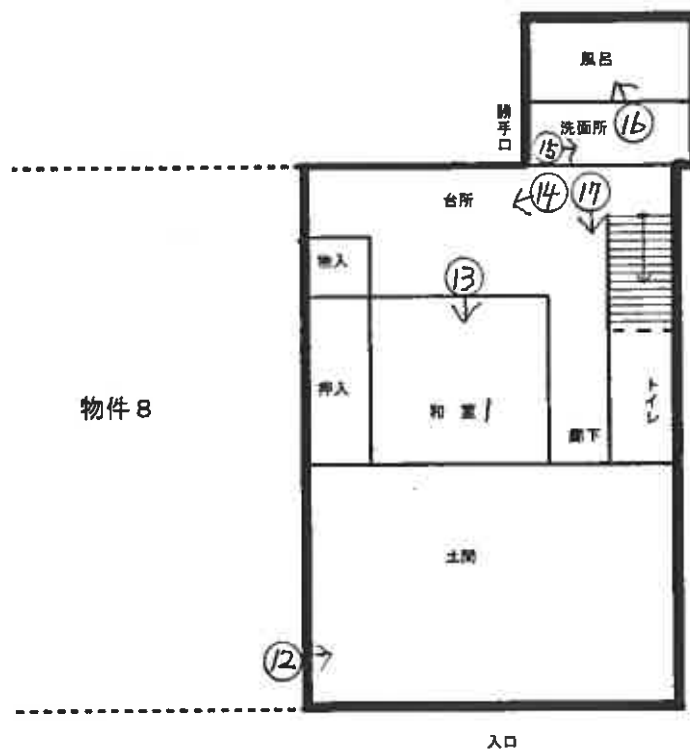
(12 枚目)

建物間取図

物件 9

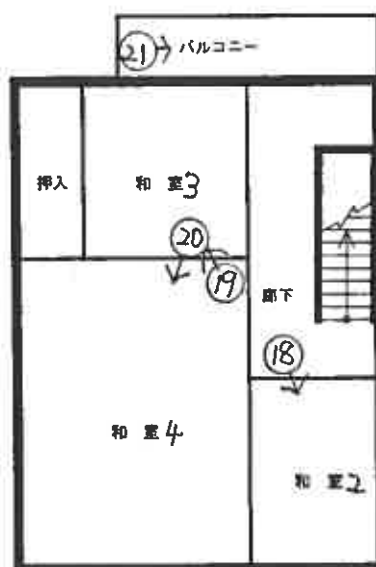


1 階



←○写真撮影位置・方向

2 階



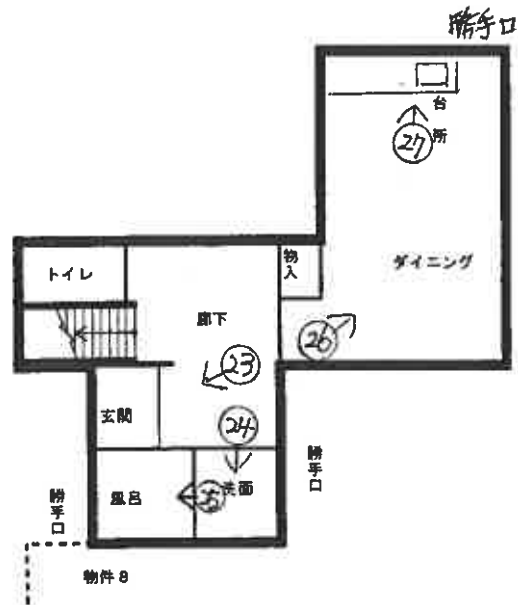
(13 枚目)

建物間取図

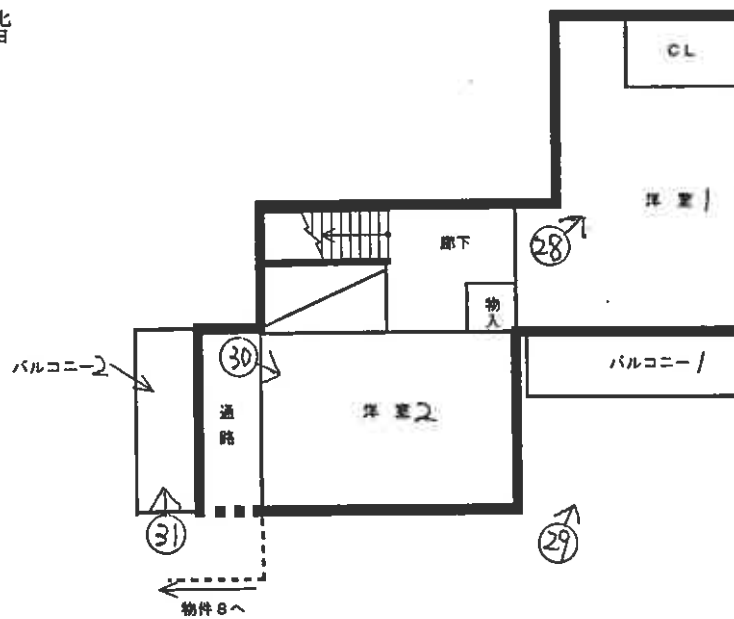
物件10



1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

(14 枚目)



1
全景



2 同上
(西側)



3 物件8
事務室



4 同上
天井の
シミ



5 同上
洋室1



6 同上
階段



7 同上
廊下
及び
物件10
への通路



8 同上
洋室2



9 同上
洋室3



10 同上
洋室4



11 同上
天井の
ひび割れ



12 物件9
土間



13 同上
和室1



14 同上
台所



15 同上
洗面所



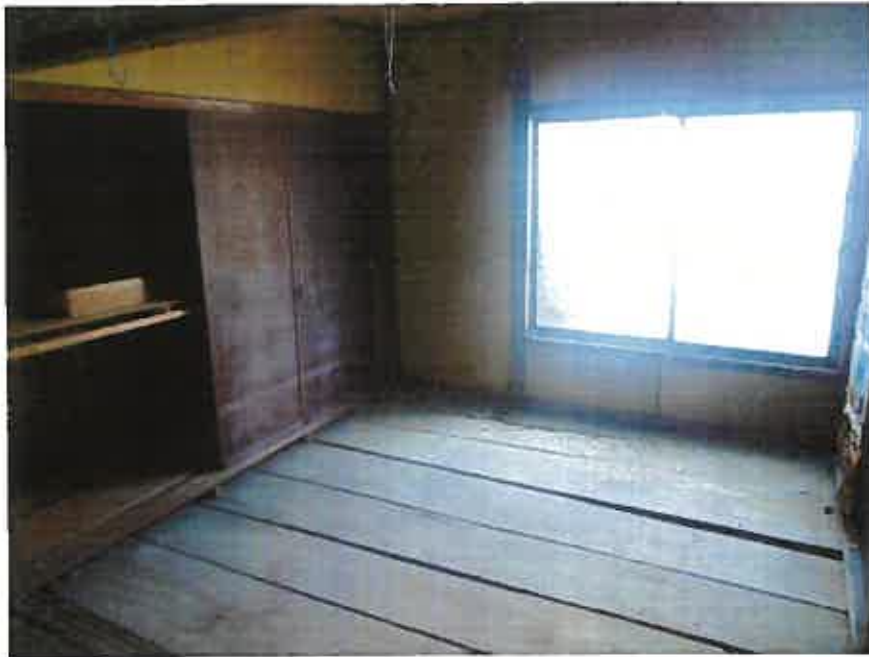
16 同上
浴室



17 同上
廊下
及び
階段



18 同上
2F
和室2



19 同上
和室3



20 同上
和室4



21 同上
バルコニー



22 同上
庇が隣家にはみ出している状況



23 物件10
玄関



24 同上
洗面所



25 同上
浴室



26 同上
ダイニング



27 同上
流し台



28 同上
洋室1



29 同上
バルコニー



30 同上
洋室2



31 同上
バルコニー2



32
井戸

令和6年(ケ)第42号
令和6年9月9日現地調査
令和6年11月29日評価
物件5～10

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

船木 博央

第1 評価額

一括価格	
金7,070,000円	
内訳価格	
物件5（土地）	金2,420,000円
物件6（土地）	金540,000円
物件7（土地）	金130,000円
物件8（建物）	金1,210,000円
物件9（建物）	金1,510,000円
物件10（建物）	金1,260,000円

- 1 一括価格は、物件5～10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5、6、7の内訳価格は物件8、9、10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8、9、10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
5	所在地 地目積	別紙物件目録記載の通り	同左
6	所在地 地目積	別紙物件目録記載の通り	同左
7	所在地 地目積	別紙物件目録記載の通り	同左
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載の通り	特記事項参照 床面積：1階約49㎡、2階約43㎡ 延約92㎡
9	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載の通り	特記事項参照
10	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載の通り	特記事項参照
番号	特 記 事 項		

5～7	4ページ及び現況調査報告書に記載のとおり、本件土地は境界について判然としない部分がある。
8～10	登記上物件8及び物件9の所在に「40番地」があるものの、昭和20年に合併され、現在は存在しない番地である。 各建物の厳密な場所（配置）が不明であるため、現況の所在は専門家による調査が必要である。 増改築が多数行われており、その時期や場所等に不明点がある。各建物の正確な位置、規模、形状等は専門家による調査が必要である。

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5～7）

位 置・交 通	J R 阪和線「和歌山」駅の南方・道路距離約1.2 k m わかやま電鐵貴志川線「田中口」駅の南西方・道路距離約750m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	和歌山市のほぼ中央部西寄りに位置する旧来からある商住混在地域。 系統は普通と判定した。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 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% 指定なし 景観計画区域、大規模集客施設制限地区、 紀の川・和田川浸水想定区域内
画 地 条 件	物件5から物件7は一体的に利用されている。 一体として間口約12.5m、奥行き約18mの不整形の角地。 3つの画地はいずれもほぼ平坦で、各物件について位置や規模を確定しにくい状況であったが、概ね登記面積程度は維持されている。	
接面道路の状況	南側道路は約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 道路と接する部分はほぼ等高。 西側道路は約3.4m舗装市道（建築基準法第42条2項道路） 道路と接する部分はほぼ等高。	

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（目的物件上の建物はプロパンガス使用） 下水道：あり
土壌汚染等	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出・廃止届は出されていない。
特記事項	・物件5から物件7には地積測量図が備え付けられているが、物件5の北端付近には直径80cm程度の井戸があり、その井戸が対象に含まれるかどうか判然としない。 ・南西部にコンクリート製電柱がななめに一本設置されている。 居住者の話では「電力会社等から電柱設置による土地使用料等をもらった覚えはない」とのことである。また、「その電柱がなければ、垂直に立っている隣の電柱が倒れてくる心配があると聞いたことがある」とも聴取した。 なお、電力会社によると、ななめの電柱は昭和39年ころ設置したもので、電力会社の所有であり、電柱の設置に関しては和歌山市と契約を行っているとのことであった。 ・物件9の北東側浴室、洗面所が東側に張り出し、隣地へ越境している可能性がある。 この付近に隣接地所有者の苗字が記載された張り紙があり、当該隣接地所有者がこの張り出した部分の土地の権利を主張する内容の張り紙であった。 ・電線が上空で越境している。

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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）：不明であるが、和歌山市固定資産名寄帳兼課税台帳によると昭和29年建築で、昭和30年より課税となっていた。 経過年数：約71年 経済的残存耐用年数：なし
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：モルタル塗等 内壁：クロス等 天井：ボード等 床：畳、板等 設備：電気等 その他：風呂、台所はない
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：居宅。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	・2階洋室の天井が変色しており雨漏り被害の可能性があるが詳細不明である。シロアリは目視では発見できなかった。 ・なお、雨漏り、シロアリ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。 ・天井クロスにヒビが入っているが、躯体に影響を及ぼしているかどうかは不明である。 ・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかった。 ・設備の動作確認は行っていない。 ・物件9と柱や屋根が共用されている部分がある。 ・隣接する物件9、物件10が改築されており床面積が増減されている可能性がある。・物件9と建物内1階で行き来可能である。

建物の概況及び利用状況（物件9）

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）：不明であるが、和歌山市固定資産名寄帳兼課税台帳によると昭和35年建築で、昭和36年より課税となっていた。 経過年数：約65年 経済的残存耐用年数：なし
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：モルタル塗等 内壁：ボード等 天井：ボード等 床：畳、板等 設備：電気等 その他：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：居宅。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	・天井等が変色しており雨漏り被害の可能性はあるが詳細不明である。シロアリは目視では発見できなかった。 ・なお、雨漏り、シロアリ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。 ・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかった。 ・設備の動作確認は行っていない。 ・物件8と柱や屋根が共用されている部分がある。 ・物件8と建物内1階で行き来可能である。 ・改築されており、登記面積よりやや小さくなっている可能性がある。

建物の概況及び利用状況（物件１０）

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：平成3年12月4日新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：なし
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：畳、板等 設備：電気等 その他：特になし
床面積（現況）	第３目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：居宅。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	普通
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	・居住者の話ではリビング天井で雨漏りがあったが約10年前に補修済みとのことであった。 ・シロアリは目視では発見できなかった。 なお、雨漏り、シロアリ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。 ・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかった。 ・平成20年に増改築を行い、物件８と建物内で行き来できるようにしている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件5～7（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
5	99,800	1.00	146.59	0.85	12,435,000
6	99,800	1.00	32.47	0.85	2,754,000
7	99,800	1.00	7.81	0.85	663,000

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）－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $137,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/138 \div 99,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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（1.00）

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 総合格差
 $100/100 \times 100/102 \times 100/135 \times 100/100 \div 100/138$

イ個別格差：物件5～7（一体） 方位（1.04）、角地（1.03）、形状（0.95）、
 セットバック（0.98） 相乗積1.00

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 8～10（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
8	120,000	92	0.01	110,000
9	120,000	107.43	0.01	129,000
10	140,000	63.51	0.03	267,000

ウ現価率（物件 8、9）：目的建物の現況及び経済的耐用年数が経過したと認められること等を考慮のうえ、上記の如く査定した。

ウ現価率（物件 10）：・経過年数約 33 年、経済的残存耐用年数約 0 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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / (\text{経過年数} 33 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年})\} \times (1-0.4) = 0.03$$

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) (千円未満四捨五入) ア×イ≒ウ
5	12,435,000	0.55	法定地上権	6,839,000
6	2,754,000	0.55	法定地上権	1,515,000
7	663,000	0.55	法定地上権	365,000

物件 8、9、10 がそれぞれどの土地をどれ位建物敷地として利用しているかは判然としないが、利用状況、地積測量図、土地建物位置関係図等を参考に概ね物件 5 上に物件 8、9 の全て、さらに物件 10 の一部が存し、物件 6、7 上には物件 10 のみがあるものとして土地利用権等価格を加算することとした。

物件5からの土地利用権等価格の加算にあたっては、物件8、9については建築面積比によることとした。

物件10については物件5を占有していると思われる部分を概測した面積（約14㎡）とした。

物件8へ加算される額： $49 / (49 + 61.15 + 14) \approx 0.3947$ $6,839,000 \times 0.3947 \approx 2,699,400$ 円

物件9へ加算される額： $61.15 / (49 + 61.15 + 14) \approx 0.4925$ $6,839,000 \times 0.4925 \approx 3,368,200$ 円

物件10へ加算される額： $14 / (49 + 61.15 + 14) \approx 0.1128$ $6,839,000 \times 0.1128 \approx 771,400$ 円

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場修 正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
5	12,435,000	-6,839,000		0.72	0.60	2,420,000
6	2,754,000	-1,515,000		0.72	0.60	540,000
7	663,000	-365,000		0.72	0.60	130,000
8	110,000	+2,699,400	1.00	0.72	0.60	1,210,000
9	129,000	+3,368,200	1.00	0.72	0.60	1,510,000
10	267,000	+2,651,400 (内訳 1,515,000 + 365,000 + 771,400)	1.00	0.72	0.60	1,260,000
一括価格 (合計)						7,070,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：柱や屋根が共用された経済的耐用年数が満了した建物及びその敷地の売却であるため市場性が劣る（0.80）。境界不明瞭（0.90）。

オ競売市場修正：第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（和歌山（県）＝7）

所在：和歌山市太田字神ノ畔152番

価格：137,000円/㎡

位置：わかやま電鐵貴志川線「日前宮」駅の北西方道路距離約500m

価格時点：令和6年7月1日

地積：410㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：北6.0m市道

用途地域等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、共同住宅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5（土地）10,384,435円

物件6（土地）2,300,174円

物件7（土地）553,260円

物件8（建物）338,772円

物件9（建物）215,388円

物件10（建物）1,029,046円

50,632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 土地建物位置関係図

7 建物間取図

8 現況写真

以上

物 件 目 録

5 所 在 和歌山市吹屋町三丁目
地 番 31 番 21
地 目 宅地
地 積 146.59 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

6 所 在 和歌山市吹屋町三丁目
地 番 31 番 32
地 目 宅地
地 積 32.47 平方メートル
所有者 E

7 所 在 和歌山市吹屋町三丁目
地 番 31 番 33
地 目 宅地
地 積 7.81 平方メートル

所有者 E

物 件 目 録

8 所 在 和歌山市吹屋町三丁目 40 番地、31 番地 1
家屋 番号 18 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 46.28 平方メートル
2 階 19.83 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 2
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

9 所 在 和歌山市吹屋町三丁目 40 番地
家屋 番号 18 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 61.15 平方メートル
2 階 46.28 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 2
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

10 所 在 和歌山市吹屋町三丁目 31 番地 21、31 番地 33、
31 番地 32
家屋 番号 31 番 21
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 29.20 平方メートル
2 階 34.31 平方メートル

所有者 E