

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。

和歌山地方裁判所民事部執行係

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 00 分から 令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 19 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 10 月 10 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 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 8 月 15 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）
1～6	27,340,000 21,872,000	一括	5,468,000	258,719	67,601
1	12,000,000				
2	3,800,000				
3	2,870,000				
4	2,270,000				
5	1,050,000				
6	5,350,000				
</					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.14 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 244.46 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 83.14 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 65.82 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 30.46 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 和歌山市西浜一丁目 23 番地 17

家屋 番号 23 番 17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 124.76 平方メートル
2 階 69.40 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 18 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 ～ 6】

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 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 6】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 5】

本件土地は、売却対象外の土地（地番 2 3 番 5）への通行のため無償で利用されている。

【物件番号 6】

売却対象外の土地（地番 2 3 番 1 6）を通行のため無償で利用している。

《 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。

- 

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.14 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 244.46 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 83.14 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 65.82 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 30.46 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 和歌山市西浜一丁目 23 番地 17

家屋 番号 23 番 17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 124.76 平方メートル
2 階 69.40 平方メートル



令和6年(ヌ)第24号
令和6年10月8日受理
令和7年3月17日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.14 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 244.46 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 83.14 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 65.82 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 30.46 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 和歌山市西浜一丁目 23番地17

家屋 番号 23番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 124.76平方メートル
2階 69.40平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	和歌山市西浜一丁目3番1号			付近
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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 平成 年（）第 号] 保管開始日 平成 年 月 日			
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）			
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和歌山市西浜一丁目3番1号		
土地	物件2～5		
現況地目	☒ 宅地（物件2～5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 駐車場（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 物件2～4につき、上記の者が下記建物を所有し、占有している。 ☒ 物件5につき、23番16の土地（目的外土地）と一体として道路（通路）として使用されている。 ☐ 「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6		
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（ ） 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原（駐車場）									
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	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		種別
1	☐ 全部 ☒ 区画 2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	2024・ 5・ 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,000円	賃貸借契約書提示 あり 更新後の期間は1年間	
	自2024・ 5・ 1 至2026・ 4・ 30				☐ 敷 ☒ 保 8,000円				
1	☐ 全部 ☒ 区画 5	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	1993・ 8・ 14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,000円	現在の契約期間及び 更新種別は不明である。	
	自 . . 至 . .				☐ 敷 ☒ 保 8,000円				
1	☐ 全部 ☒ 区画 6	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	2023・ 4・ 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,000円	賃貸借契約書提示 あり 更新後の期間は1年間	
	自2023・ 4・ 1 至2025・ 3・ 31				☐ 敷 ☒ 保 8,000円				
1	☐ 全部 ☒ 区画 7	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	2022・ 7・ 4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,000円	現在の契約期間及び 更新種別は不明である。	
	自 . . 至 . .				☐ 敷 ☒ 保 8,000円				
1	☐ 全部 ☒ 区画 8	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	2024・ 6・ 8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,000円	賃貸借契約書提示 あり 更新後の期間は1年間	
	自2024・ 6・ 8 至2026・ 6・ 7				☐ 敷 ☒ 保 8,000円				
1	☐ 全部 ☐ 分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	自 . . 至 . .				☐ 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：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)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

本件建物北東側の門扉に債務者の苗字が記載された表札が付けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件各土地の形状は、11枚目の公図（法第14条1項）記載のとおりである。
- (2) 物件1は区画分けされた駐車場として使用されている。同駐車場には賃貸借仲介会社の看板が貼られていた。
- (3) 物件2～4は一体として、本件建物の敷地として使用されている。
- (4) 物件5は23番16の土地と一体として、物件2～4及び23番5の土地に出入りするための通路等として使用されている。
- (5) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (6) 物件1と物件2～4の間には塀が設けられている。
- (7) 物件1の北東部分に電柱（債務者によると通信会社の基地局）が存在している（写真2）。
- (8) 物件2北西部分にボイラー庫が存在した（写真4）。
- (9) 物件2南側にテラス屋根様の工作物が存在した（写真5）。
- (10) 物件2の南西部分にクーリングタワーが置かれていた（写真6）。
- (11) 物件3及び4の北側部分に屋根様の工作物が存在し（写真7）、その下には犬小屋様の工作物が存在した（写真8）。
- (12) 物件4の東側部分には、簡易物置が2個置かれていた（写真9、10）。
- (13) 物件4の南西部分に焼却炉が置かれていた（写真11）。
- (14) 本件建物の門扉と下屋が物件5と23番16の土地にまたがって設置されており（写真12）、境界標が門の内側に見受けられた（写真13）。
- (15) 物件5北側部分の汚水桝周辺のコンクリートが割れて、やや陥没していた（写真14）。

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17～19枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 全部事項証明書によれば、本件建物は昭和48年築であり、昭和61年に増築されている。築後約52年が経過しているところ、全体的に劣化が進んでいるように受けられる。債務者によれば、シロアリは見かけたことはないとのことであったが、室内の床の複数箇所が柔らかくなっているように感じられたため、専門家による調査を要するものと思われる。そのほか、目視により確認できた主な不具合部分は下記のとおりである。
 - ① 建物の基礎部分の複数箇所に破損箇所があった（写真15）。
 - ② 建物南側の庇が破損していた（写真16）。
 - ③ 室内複数箇所に、猫によるものと思われる壁紙の剥がれがあった（写真19）。
 - ④ 1階トイレの天井に水漏れが見受けられた。
 - ⑤ 複数の部屋に雨漏りの跡があり、雨漏りによるものと思われる壁材の剥がれ（写真26）や、天井板の破損箇所（写真29）などもあった。
 - ⑥ 外壁の塗装が剥がれていた箇所が数か所あった（写真30）。
- (3) 2階ベランダの一部がサンルームとなっていた（写真31）。
- (4) 本件建物の東側に下屋工作物が存在した（写真33）。
- (5) 本件建物の北側に下屋工作物が存在した（写真34）。
- (6) 室内には猫が一匹飼育されていた。
- (7) 本件建物内には多数の動産類が見受けられた。
- (8) 和室2については、債務者のきょうだいが在室中かつ就寝中であることを理由に入室を拒んだことから立ち入りできなかった。間取りは債務者の供述に基づいて作成した。

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
債務者	本件建物には私が家族とともに住んでいます。 建物の基礎部分の破損については、周囲の土地が開発された際の振動で生じたものだと思います。建物自体も古いので、不具合箇所がそれなりにあります。1階のトイレの水漏れについては、2階のトイレの配管に問題があることが原因だと思います。 昔、防蟻処理をしてもらったことがあります。今までに、シロアリを見たことはありません。 和室2はきょうだいが在室中であり、寝ていると思います。立入調査はしないでください。間取りは説明します。 ボイラー庫は本件建物を購入したころからありました。今は使っていません。 敷地内に井戸があり、昔は井戸水を使用していました。今は茶色く濁ってしまって使えません。井戸の場所をはっきりわかりません。もしかしたら、建物の下にあるかもしれません。 クーリングタワーは、以前使用していた冷房の室外機となります。今は使っていません。取り外しできるものではありませんが、そのまま置いてあります。 庭の焼却炉は、取り外して動かすことができると思います。焼却炉だけを買いたいという話もありました。 物置2個について、建築確認をとった形跡があるようですが、特に庭に固定などはしていないはずなので、動かすことはできると思います。 本件建物の敷地に出入りする際の通路の半分は他人の土地になります。使用に際して、特に取り決めをしたりはしていませんし、双方無償で使用しています。この他人の土地に本件建物の門扉がはみ出しており、本件建物の敷地として他人の土地を取り込んでいる形になります。この点について、土地所有者と取り決めをしたりはしていませんし、使用料を払ったりもしていません。土地所有者ともめたりしているということもありません。 駐車場は区画割りして貸しています。賃料は管理会社で取りまとめてから入金してもらっています。手元にある契約書の写しを提出します。 駐車場に設置された電柱には通信会社の中継機が設置されています。通信会社からは年に一回使用料が入金されています。 以 上

(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)

(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10月 8日 (火) 10:20 ~ 10:30	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年10月 9日 (水) 14:15 ~ 14:44	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 6年10月22日 (火) 11:10 ~ 11:20	和歌山市役所	地籍等調査
令和 6年10月29日 (火) : ~ :	当庁執行官室	管理会社に照会文書送付
令和 6年11月18日 (月) 14:50 ~ 16:22	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 債務者から聞き取り
令和 7年 1月14日 (火) 11:00 ~ 11:05	和歌山市役所	戸籍等調査
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ため、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
(8 枚目)

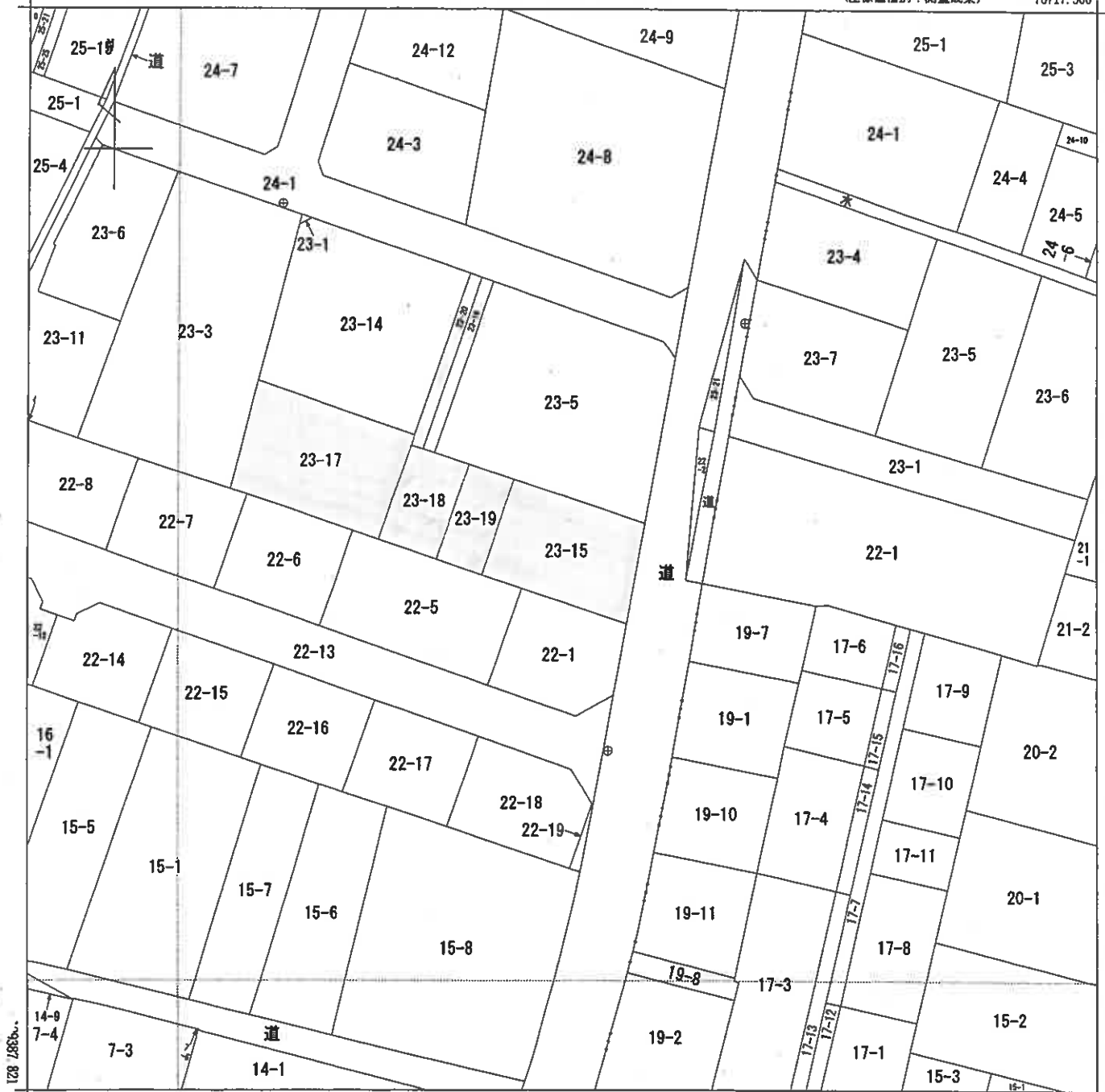


22-10
25-7

(座標値種別：測量成果)

-76717.500

-199261.821



-76842.500

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
西浜
1丁目
1丁目

A4半に縮小

請求部	所在	和歌山市西浜一丁目				地番	23番15			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：30-1
(1/1)

(9 枚目)

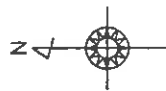
公用

登記年月日：平成25年3月8日

地積測量図

地番	23-15
土地の所在	和歌山市西浜一丁目

A4判に縮小



23023
㊦

座標求積表

地番	23-15			
点番号	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
B3185	-199316.441	-76785.769	457412.825933	
B3186	-199327.530	-76789.490	972308.522380	
B3336	-199329.103	-76784.807	435446.640497	
B3335	-199333.201	-76772.635	-578097.941550	
B3306	-199321.573	-76770.510	-1286673.747500	
		位面積	396.299560	
		面積	198.1498300	
		計	198.14	㎡

基準点座標一覧表

点番号	点の種類	X座標	Y座標
23H23	4級基準点	-199298.210	-76758.776
23H24	4級基準点	-199348.045	-76774.779



23024
㊦

境界線の種類	
(F) 鉄 板	
(B) プ レ ー ト	
(P) プラスチック板	
(C) コンクリート板	
(M) 鋼コンクリート	
(S) 石	

測量年月日 平成24年11月30日
[座標系:世界測地系 第VI系]

作業機関

(平成 25 年 3 月 1 日作成)

計画機関

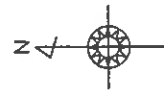
縮尺 1/500

登記年月日：平成25年3月8日

地積測量図

地番 23-17

土地の所在 和歌山市西浜一丁目



23H31

23H23

座標求積表

地番	23-17			
点番号	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
B3999	-199305.036	-76815.780	-317556.434520	
B4000	-199307.104	-76815.335	968193.086340	
B3416	-199317.640	-76819.003	859504.643570	
B3417	-199318.294	-76817.039	369413.140551	
B3338	-199322.449	-76804.614	396695.831310	
B3159	-199323.459	-76801.607	-770320.118210	
B3158	-199312.419	-76797.807	-938545.999347	
B3314	-199311.238	-76797.401	-566995.211583	
管面積			488.938111	
地積			244.4690555	
			244.46	㎡

基準点座標一覧表

点番号	点の種類	X座標	Y座標
23H23	4級基準点	-199298.210	-76756.776
23H31	4級基準点	-199284.369	-76813.001

測量年月日 平成24年11月30日
[座標系:世界測地系 第VI系]

境界線の種類				
(F)	金属標			
(R)	プレート			
(P)	プラスチック板			
(C)	コンクリート板			
(M)	銅コンクリート			
(S)	石			
	鉄			

作業機関

計画機関

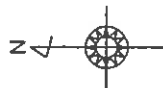
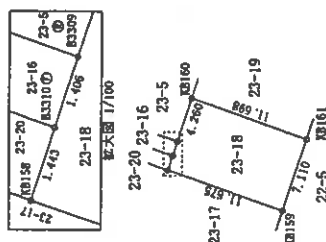
縮尺 1/500

(平成 25 年 3 月 1 日作成)

A 4 判に縮小

地積測量圖

地番	23-18
土地の所在	和歌山市西浜一丁

 $\oplus$ 23431

座標求積表

地 帶	23-18	$\bar{Y}_n$	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
庫 房	195312.419	-76797.807	813442.371744
KB158	199323.459	-76801.507	1021845.381135
KB159	199323.459	-76794.867	-675564.444959
KB161	199325.724	-76791.060	-953744.965200
KB160	199314.652	-76795.098	-137847.200910
B3309	199313.304	-76796.435	-67964.844975
B3310	199312.867	倍 面 積	166.296795
		地 積	83.1483975
			83.14

朱熹——歷代名賢

点番号	点の種類	X座標	Y座標
23H23	4級基準点	-199298.210	-76758.776
23H31	4級基準点	-199284.369	-76813.001

測量年月日 平成24年11月30日
[座標系:世界測地系 第VI系]

(F)	金属	境界線の種類
(R)	プレート	
(P)	プラスチック板	
(C)	コンクリート板	
(M)	鋼コンクリート	
(S)	石	板

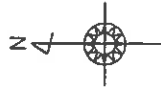
作業機関	(平成 25 年 3 月 1 日作成)	計画機関	縮尺	1 / 500
------	---------------------	------	----	---------

登記年月日：平成25年3月8日

地積測量図

地番	23-19
土地の所在	和歌山市西浜一丁目

A4判に縮小



23031
⊕

23023
⊕

座標求積表

地帯	23-19			
点番号	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
K3160	-199314.662	-76791.060	712851.40980	
K3161	-199325.724	-76794.867	988196.34656	
K3186	-199327.530	-76789.490	-712836.835670	
K3185	-199316.441	-76785.769	-988079.275492	
		倍面積	131.647374	
		面積	65.8236870	m ²
		地積	65.82	m ²

基準点座標一覽表

点番号	点の種類	X座標	Y座標
23H23	4級基準点	-199298.210	-76758.776
23H31	4級基準点	-199284.369	-76813.001

測量年月日 平成24年11月30日
[座標系:世界測地系 第VI系]

境界線の種類	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)	(L)	(M)	(N)
境界線の種類	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線

作業機関

(平成 25 年 3 月 1 日作成)

計画機関

縮尺 1/500

地積測量図

地番 23-20

土地の所在 和歌山市西浜一丁目

23030
⊕

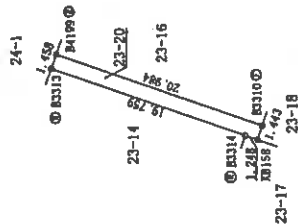


座標求積表

地番	23-20			
点番号	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
B4199	-199293.030	-76789.592	1559826.982296	
B3310	-199312.867	-76796.435	1489006.078215	
K8158	-199312.419	-76797.807	-125103.627603	
B3314	-199311.238	-76797.401	-1625580.370865	
B3313	-199292.554	-76790.971	-1398209.999968	
		付面積	-60.937925	
		面積	30.4689625	
		地積	30.46	㎡

基準点座標一覽表

点番号	点の種類	X座標	Y座標
23030	4 基準点	-199258.203	-76876.705
23031	4 基準点	-199284.369	-76813.001



23031
⊕

境界線の種類	境界線の種類
(F) 全 無 限	(F) 全 無 限
(B) プ レ ー ト	(B) プ レ ー ト
(P) プラスチック板	(P) プラスチック板
(C) コンクリート板	(C) コンクリート板
(M) 鋼管コンクリート	(M) 鋼管コンクリート
(S) 石	(S) 石

測量年月日 平成24年11月30日
[座標系:世界測地系 第VI系]

作業機関

計画機関

縮尺

1/500

(平成 25 年 3 月 1 日作成)

登記年月日：平成4年12月11日

0719787

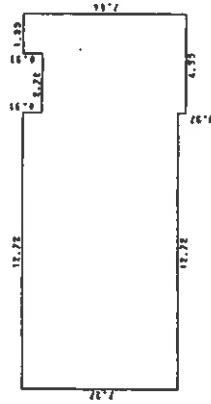
各階平面図

家屋番号 23-17

建物図、面、図
各階平面図

建物の所在 和歌山市西浜一丁目23番地17

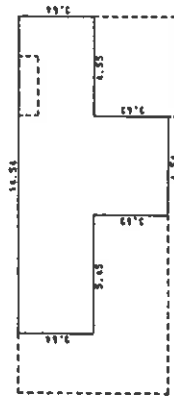
1 階



求積表

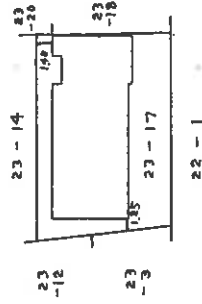
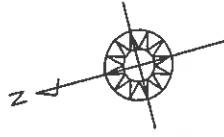
7.27 X 12.72	=	92.4744
6.73 X 2.72	=	18.3056
7.64 X 1.83	=	13.9812
合計		124.7612
床面積		124.76 m ²

2 階



求積表

3.64 X 14.54	=	52.9256
3.63 X 4.54	=	16.4802
合計		69.4058
床面積		69.40 m ²



A 4 判に縮小

作製者

4年11月11日作製

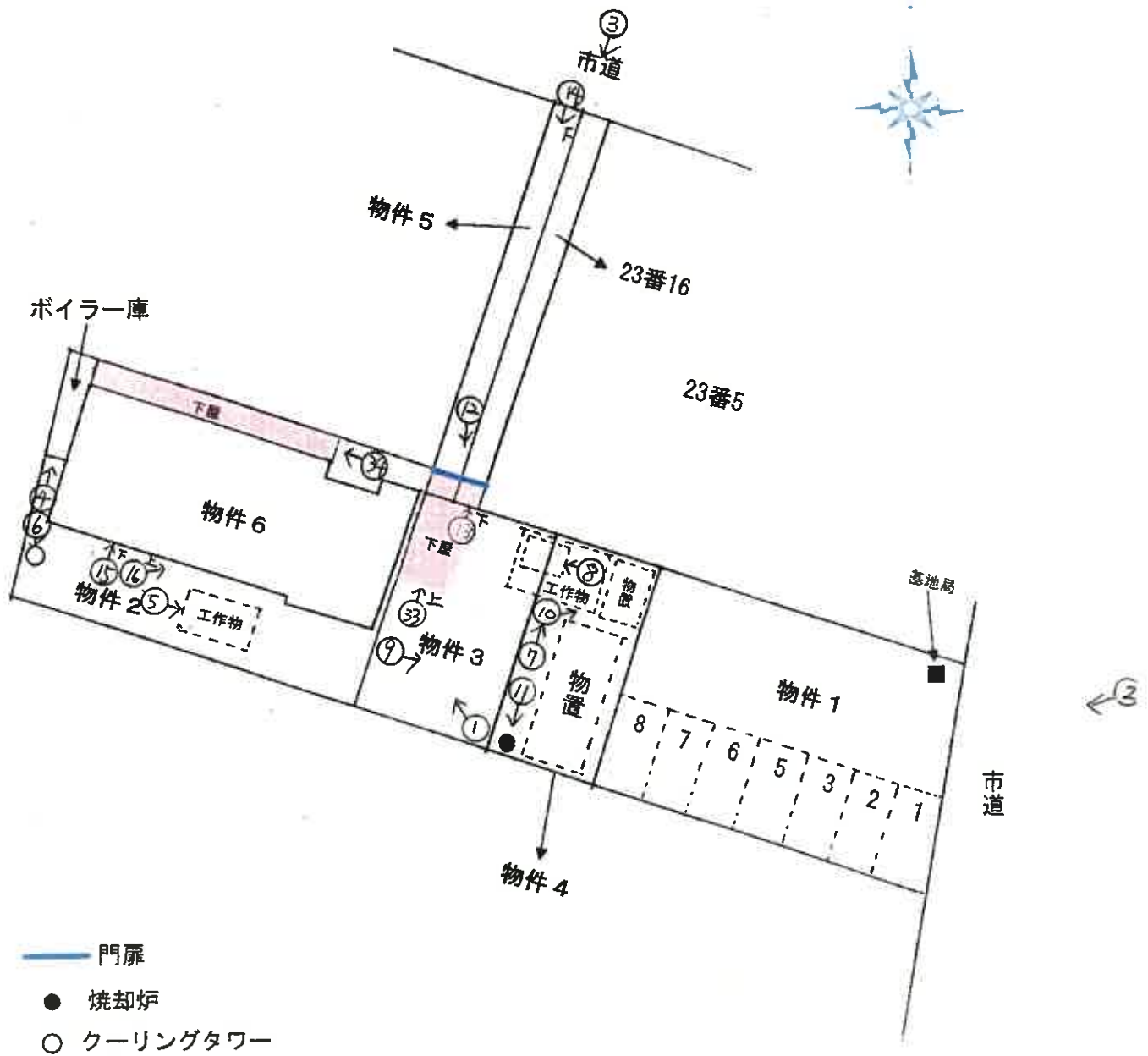
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

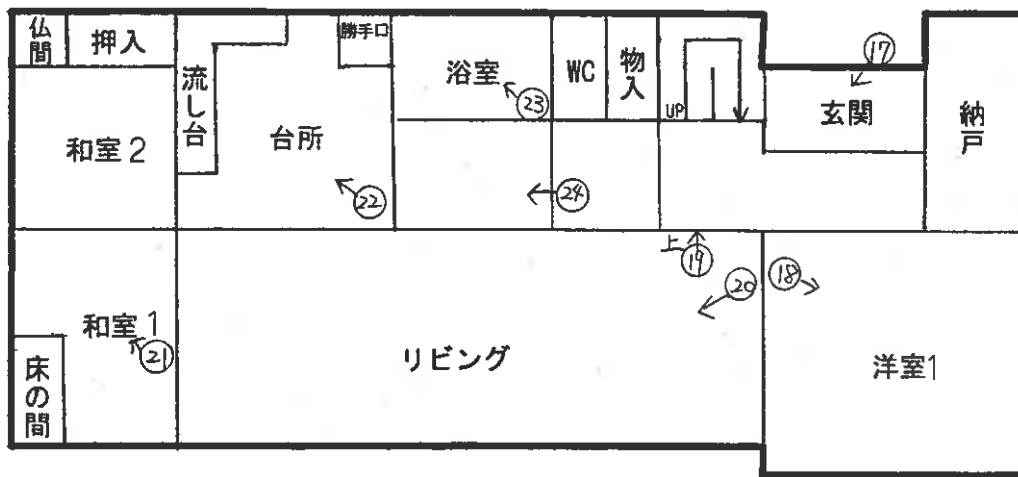
土地建物位置関係図



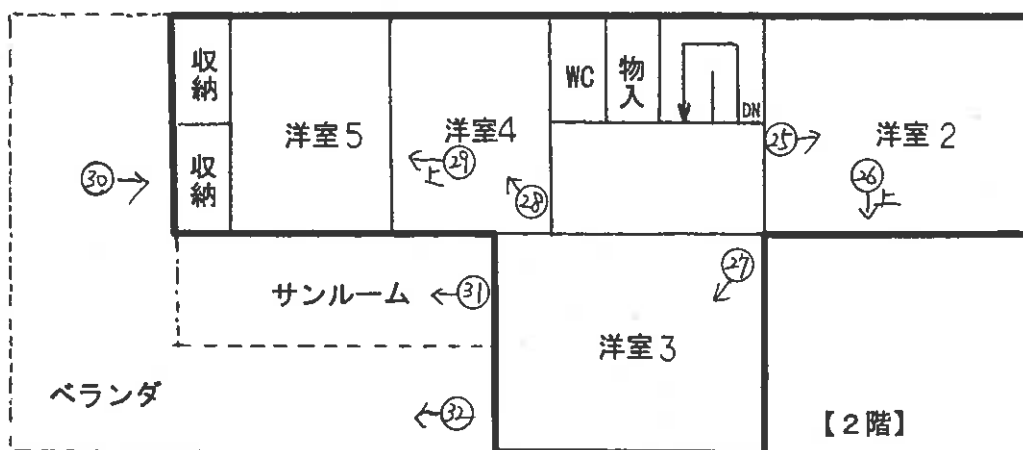
←○写真撮影位置・方向

(16 枚目)

建物間取図



【1階】



【2階】

←○写真撮影位置・方向

(17 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



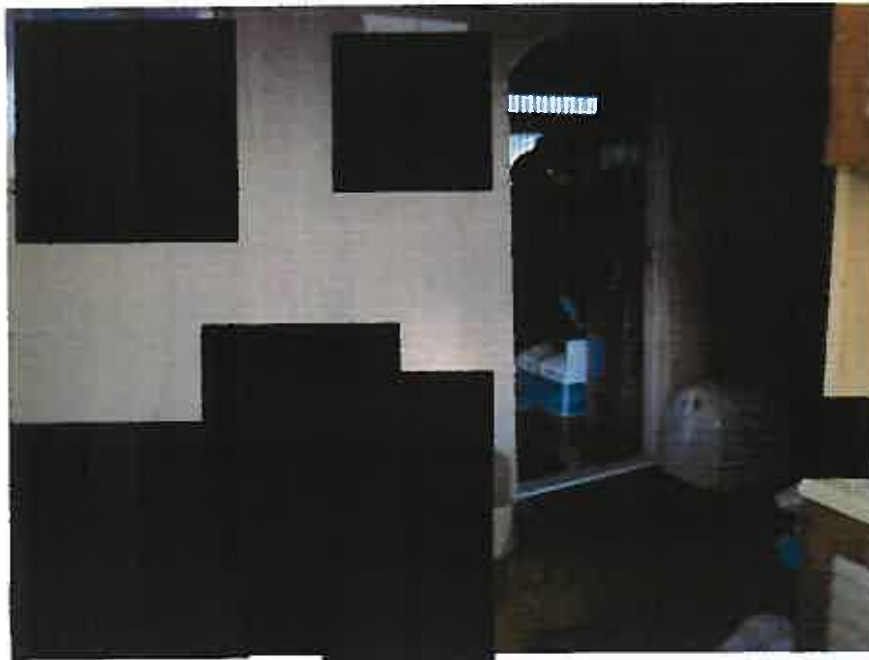
14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27

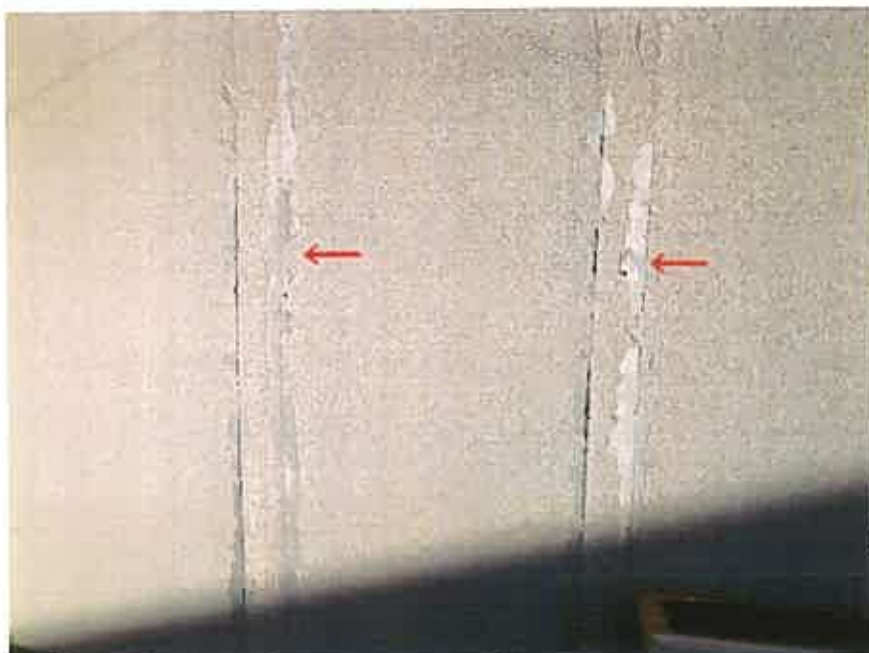


28



29

雨漏り跡
天井板破損



30

外壁塗装
剥がれ



31



32



33



令和 6 年 (又) 第 24 号

令和 6 年 11 月 18 日 現地調査

令和 7 年 3 月 15 日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

＜土地・建物用＞

評価人 不動産鑑定士

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金27,340,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金12,000,000円
物件2（土地）	金3,800,000円
物件3（土地）	金2,870,000円
物件4（土地）	金2,270,000円
物件5（土地）	金1,050,000円
物件6（建物）	金5,350,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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2の内訳価格は物件6のための土地利用権等の価格を控除した価格であり、物件6の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	

5	所在地 番目積	別添「物件目録」記載のとおり	
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	別添「物件目録」記載のとおり	
番号	特記事項		
	住居表示実施区域である。		

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1）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「紀三井寺」駅の北西方 道路距離約3.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅や共同住宅等が混在した閑静な住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 建築基準法第22条（屋根不燃区域） 居住誘導区域
画 地 条 件	間口約11.8m、奥行約17m、公簿地積198.14㎡の概ね整形な画地 地で、路面と等高の平坦地である。	
接面道路の状況	東側：幅員約7.9mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
土地の利用状況等	駐車場として利用されており、外構フェンスに不動産業者の看板 が取り付けられていた。占有者や占有権原については、現況 調査報告書を参照。	
供給処理施設	上 水 道：あり（特記事項①） ガス配管：なし（特記事項②） 下 水 道：なし（特記事項③）	
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利用 状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壤汚染 の可能性は低いものと判断される。土壤汚染の有無について は、土壤汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特 記 事 項	①和歌山市役所担当課の資料によると、物件1に引き込まれた 上水道が、物件6の建物へ供給されているようである。尚、 給水経路の詳細については不明である。 ②大阪ガスネットワークによると、物件1には都市ガスの引き 込みがされているとのことであるが、現況では引き込みを示 す鉋が確認できなかった。 ③和歌山市役所担当課によると、物件1には汚水枡が設置され ており、受益者負担金の支払いもされているが、下水道への 接続はされていないとのことである。 ④土地建物位置関係図のとおり、通信会社の基地局が存在す る。尚、この辺りに量水器と汚水枡が存在している。 ⑤物件1と物件4との間にはブロック塀が存在する。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件2～5）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「紀三井寺」駅の北西方 道路距離約3.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅や共同住宅等が混在した閑静な住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 建築基準法第22条（屋根不燃区域） 居住誘導区域
画 地 条 件	間口約1.5m、奥行約32.5m、合計公簿地積423.88㎡の袋地状 の画地で、路面と等高の平坦地である。	
接面道路の状況	北側：幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
土地の利用状況等	[物件2～4] 物件6の建物の敷地等として利用されている。 [物 件 5] 隣接地「23番16」と一体で、通路等として利用さ れている。	
供給処理施設	上 水 道：あり（特記事項①） ガス配管：なし（特記事項②） 下 水 道：なし（特記事項③）	

土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壤汚染の可能性は低いものと判断される。但し、土地建物位置関係図のとおり、敷地内に焼却炉があるため、留意されたい。土壤汚染の有無については、土壤汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。
特 記 事 項	①和歌山市役所担当課の資料によると、物件2～5への直接の上水道の引き込みはされていないが、物件1に引き込まれた上水道が、物件6の建物へ供給されているようである。尚、給水経路の詳細については不明である。 ②大阪ガスネットワークによると、本件土地には都市ガスの引き込みがされているとのことであったが、現況では引き込みを示す鉋が確認できなかった。尚、本件建物はプロパンガスを利用している。 ③和歌山市役所担当課によると、本件土地には汚水枡が設置されており、受益者負担金の支払いもされているが、下水道への接続はされていないとのことである。尚、設置されている汚水枡付近のコンクリートが割れて陥没していた。 ④土地建物位置関係図のとおり、工作物や物置等が存在する。 ⑤和歌山市役所担当課によると、本件土地は間口が2m未満であり、建築基準法の接道義務を満たしていないため、物件2～5単独では原則再築等はできないとのことである。尚、接道義務を満たす方法等の詳細については、担当課で確認されたい。 ⑥居住者によると、以前は井戸水を使っていたが、現在は井戸水が出なくなっていて、使っていないとのことである。又、設置されているクーリングタワーも、現在は使用していないとのことである。 ⑦土地建物位置関係図のとおり、隣接地「23番16」の一部に門扉と下屋の一部がはみ出しているため、注意されたい。 ⑧建物や物置周辺には雑草が繁茂していた。 ⑨物件4と物件1との間にはブロック塀が存在する。 ⑩物件5及び隣接地「23番16」の利用に関する居住者からの陳述があるため、現況調査報告書を参照されたい。

3 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和48年月日不詳新築 昭和61年月日不詳増築 経 過 年 数：52年程度 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル・タイル等 内 壁：クロス・合板等 天 井：合板・石膏ボード等 床：畳・合板・カーペット等 設 備：電気・給排水設備等 その他：————
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：(別添建物間取図のとおり)
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る

建物の利用状況	建物所有者が住居として使用し、占有している。
特記事項	① 2階洋室の天井に雨漏り跡が見受けられた。 ② 目視可能な範囲では白蟻の被害はないと思われる。居住者からも白蟻の被害はないと聴取した。 ③ 居住者によると、1階トイレの天井から漏水があるとのことである。又、トイレの配水管につまりがあるとのことである。 ④ 室内で猫1匹が飼われており、壁面クロスや階段のカーペット等に引っかき傷や剥がれ等が見受けられた。 ⑤ 1階リビングの床面に傾きを感じられるほか、床面全体に撓みを感じられた。 ⑥ 建物の基礎部分に、ひび割れや破損が見受けられた。 ⑦ 建築時期等から、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できないため、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。 ⑧ 和歌山市役所担当課によると、物置2個の建築計画概要書は存在するが、物件6建物の建築計画概要書は見当たらないとのことである。尚、当該物置は課税されていない。 ⑨ 1階北西側の和室には入室できなかった為、当該部分の間取りは居住者の陳述による。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ
1	110,000	1.02	198.14	22,231,000

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)－11

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 117,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/102 & \times & 100/105 & \rightleftharpoons & 110,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位1.02

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/101 \times 100/105 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/105$

イ 個別格差：方位1.02

ウ 地 積：公簿数量

② 物件2～5（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) ア×イ×ウ×エ
2	93,400	0.76	244.46	0.90	15,617,000
3	93,400	0.76	83.14	0.90	5,311,000
4	93,400	0.76	65.82	0.90	4,205,000
5	93,400	0.76	30.46	0.90	1,946,000

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)－11

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 117,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/102 & \times & 100/124 & \rightleftharpoons & 93,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位1.02

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/102 \times 100/101 \times 100/120 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/124$$

イ 個別格差：方位1.00 間口狭小(袋地)0.80 規模0.95（相乗積：0.76）

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮した。

③ 物件 6（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、建物の価額を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) ア×イ×ウ＝エ
6	170,000	194.16	0.04	1,320,000

ウ 現価率：経過年数52年、経済的残存耐用年数0年、観察減価30%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.04$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物 件 番 号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
2	15,617,000	0.55	法定地上権	8,589,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等 の価格の控除 及び加算（円） イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額（円） (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	22,231,000	———	1.00	0.90	0.60	12,000,000
2	15,617,000	-8,589,000	1.00	0.90	0.60	3,800,000
3	5,311,000	———	1.00	0.90	0.60	2,870,000
4	4,205,000	———	1.00	0.90	0.60	2,270,000
5	1,946,000	———	1.00	0.90	0.60	1,050,000
6	1,320,000	+8,589,000	1.00	0.90	0.60	5,350,000
一括価格（合計）						27,340,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件5及び隣接地「23番16」の利用に関して何らかの協議が必要となる可能性がある。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格〔和歌山(県)－11〕

所 在：和歌山市関戸1丁目83番10「関戸1-3-3」

価 格：117,000円/㎡

位 置：JR紀勢本線「紀三井寺」駅の北西方 道路距離約3.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：329㎡

形 状：長方形

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：東5.8m市道

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：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地） 14,801,058円

物件2（土地） 9,181,184円

物件3（土地） 3,122,488円

物件4（土地） 2,472,001円

物件5（土地） 1,143,986円

物件6（建物） 4,440,656円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図写

4 地積測量図写

5 建物図面・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

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.14 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 244.46 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 83.14 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 65.82 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 和歌山市西浜一丁目 |
| | 地 | 番 | 23 番 20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 30.46 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 和歌山市西浜一丁目 23 番地 17

家屋 番号 23 番 17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 124.76 平方メートル
2 階 69.40 平方メートル

