

お 知 ら せ

1 本件の入札時には、入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- (1) 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- (2) 住民票（入札者が個人の場合）（個人番号の記載がないもの）又は資格証明書（入札者が法人の場合）
- (3) 宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）

上記(1)及び(2)の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

入札書及び上記(1)の書面の書式は、不動産競売物件情報提供サイト（BIT）（<http://bit.sikkou.jp>）のトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

2 本件の入札時に提出する上記1(1)の書面（暴力団員等に該当しない旨の陳述書）の「陳述」欄「自己の計算において・・・ありません。」ののチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書9を参照の上、必ず別紙（自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項）も添付してください。

その他、入札に関するご不明な点は、当裁判所の執行官室にお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22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 8年 6月12日 午前 9時00分から 令和 8年 6月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月26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 8年 7月17日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
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 8年 5月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市内原字大垣内
地 番 967番2
地 目 宅地
地 積 991.76平方メートル
- 2 所 在 和歌山市内原字大垣内 967番地2
家屋 番号 967番2の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 89.43平方メートル
2階 134.15平方メートル
3階 134.15平方メートル
- 3 所 在 和歌山市内原字大垣内 967番地2
家屋 番号 967番2の3
種 類 共同住宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 165.62平方メートル
2階 149.05平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月27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】

別紙賃借権等目録(物件1)のとおり

【物件番号2】

別紙賃借権等目録(物件2)のとおり

【物件番号3】

別紙賃借権等目録(物件3)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1】

別紙賃借権等目録(物件1)のとおり

【物件番号2】

別紙賃借権等目録(物件2)のとおり

【物件番号3】

別紙賃借権等目録(物件3)のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

- 1 所 在 和歌山市内原字大垣内
地 番 967番2
地 目 宅地
地 積 991.76平方メートル
- 2 所 在 和歌山市内原字大垣内 967番地2
家屋 番号 967番2の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 89.43平方メートル
2階 134.15平方メートル
3階 134.15平方メートル
- 3 所 在 和歌山市内原字大垣内 967番地2
家屋 番号 967番2の3
種 類 共同住宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 165.62平方メートル
2階 149.05平方メートル



令和7年(ケ)第58号
令和7年10月9日受理
令和8年2月13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 | 和歌山市内原字大垣内 |
| | 地番 | 967番2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 991.76平方メートル |
| 2 | 所在 | 和歌山市内原字大垣内 967番地2 |
| | 家屋番号 | 967番2の2 |
| | 種類 | 共同住宅 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床面積 | 1階 89.43平方メートル
2階 134.15平方メートル
3階 134.15平方メートル |
| 3 | 所在 | 和歌山市内原字大垣内 967番地2 |
| | 家屋番号 | 967番2の3 |
| | 種類 | 共同住宅 |
| | 構造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 165.62平方メートル
2階 149.05平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土 地	物件 1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input type="checkbox"/> 公図(14条1項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 枚目図面のとおり
占有者及び占有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 上記の者が下記各建物を所有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" 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
建 物	物件 2
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 { 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 上記の者らが共同住宅として使用し、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 { 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 checked="" 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
(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土 地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input type="checkbox"/> 公図(14条1項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 枚目図面(国土調査前の地積測量図)のとおり
占有者及び占有関係	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が下記建物(物件3)を共有し、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 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
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<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	■ない <input type="checkbox"/> ある { 種 類: 構 造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 ■その他の者 上記の者らが共同住宅として使用し、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 <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	■ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（駐車場）

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 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
			現在の契約					
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画1	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	2020・10・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 10,000円※ (税込)	賃貸借契約書提示あり（ただし 条項部分なし） 占有者はI・202号室と 同一 ※賃料は区画1と3の合算 額を記載している。
	C	自2025・10・1 至2026・9・30				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画2	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	2017・9・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 type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,500円 (税込)	賃貸借契約書提示あり 合意更新条項あり 更新状況及び現在の契約期間は 不明 契約書にI・302号室の賃貸 借契約に付随し同契約の終了と 同時に本契約も終了するとの記 載あり 契約締結時の貸主は前所有者
	E	自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画3	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	2018・3・22	<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 10,000円※ (税込)	賃貸借契約書提示あり（ただし 条項部分なし） 更新状況及び現在の契約期間は 不明 契約書にI・202号室の賃貸 借契約に付随し同契約の終了と 同時に本契約も終了するとの記 載あり 契約締結時の貸主は前所有者 ※賃料は区画1と3の合算額を 記載している。
	C	自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画5	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/>所 <input type="checkbox"/>賃 <input type="checkbox"/>使 <input type="checkbox"/>転 <input type="checkbox"/>他	<input type="checkbox"/>所 <input type="checkbox"/>務 <input type="checkbox"/>借 <input type="checkbox"/>他	<input type="checkbox"/>合 <input type="checkbox"/>自 <input type="checkbox"/>法	<input type="checkbox"/>月 <input type="checkbox"/>年 円	I・102号室の賃貸 借契約に含まれてい る。
	B	自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/>敷 <input type="checkbox"/>保 円		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画6	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/>所 <input type="checkbox"/>賃 <input type="checkbox"/>使 <input type="checkbox"/>転 <input type="checkbox"/>他	<input type="checkbox"/>所 <input type="checkbox"/>務 <input type="checkbox"/>借 <input type="checkbox"/>他	<input type="checkbox"/>合 <input type="checkbox"/>自 <input type="checkbox"/>法	<input type="checkbox"/>月 <input type="checkbox"/>年 円	I・102号室の賃貸 借契約に含まれてい る。
	B	自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/>敷 <input type="checkbox"/>保 円		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画7	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	2013・3・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 type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 1,000円	賃貸借契約書提示あり 契約書の賃料額に税込・税別の 記載なし 合意更新条項あり 更新状況及び現在の契約期間は 不明 占有者はI・303号室と同一 契約締結時の貸主は前所有者
	F	自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

- | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅 | 事：事務所 | 店：店舗 | 倉：倉庫 | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権 | 賃：賃借権 | 使：使用借権 | 転：転借権 | 他：その他の権利 |
| 貸主 | 所：所有者 | 務：債務者 | 借：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（駐車場）

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画8 所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" 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	令和7年11月末に占有者（I・203号室居住者）が退去 空き区画として所有者が占有しているものとした。
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画10 H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	2024・10・1 自2024・10・1 至2026・9・30	<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 6,600円 (税込) <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃貸借契約書提示あり 自動更新条項あり 占有者はII・B号室と同一
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画11 J	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	.. 自 .. 至 ..	<input type="checkbox"/>所 <input type="checkbox"/>賃 <input type="checkbox"/>使 <input type="checkbox"/>転 <input type="checkbox"/>他	<input type="checkbox"/>所 <input type="checkbox"/>務 <input type="checkbox"/>借 <input type="checkbox"/>他	<input type="checkbox"/>合 <input type="checkbox"/>自 <input type="checkbox"/>法	<input type="checkbox"/>月 <input type="checkbox"/>年 円 <input type="checkbox"/>敷 <input type="checkbox"/>保 円	II・D号室の賃貸借契約に含まれている。
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画12 G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	.. 自 .. 至 ..	<input type="checkbox"/>所 <input type="checkbox"/>賃 <input type="checkbox"/>使 <input type="checkbox"/>転 <input type="checkbox"/>他	<input type="checkbox"/>所 <input type="checkbox"/>務 <input type="checkbox"/>借 <input type="checkbox"/>他	<input type="checkbox"/>合 <input type="checkbox"/>自 <input type="checkbox"/>法	<input type="checkbox"/>月 <input type="checkbox"/>年 円 <input type="checkbox"/>敷 <input type="checkbox"/>保 円	占有者の陳述よりII・A号室の賃貸借契約に含まれているものとした。
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画13 所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" 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	管理会社から取得した資料によれば、通行妨げのため閉鎖しているとのこと。 空き区画として所有者が占有しているものとした。
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画15 D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	.. 自 .. 至 ..	<input type="checkbox"/>所 <input type="checkbox"/>賃 <input type="checkbox"/>使 <input type="checkbox"/>転 <input type="checkbox"/>他	<input type="checkbox"/>所 <input type="checkbox"/>務 <input type="checkbox"/>借 <input type="checkbox"/>他	<input type="checkbox"/>合 <input type="checkbox"/>自 <input type="checkbox"/>法	<input type="checkbox"/>月 <input type="checkbox"/>年 円 <input type="checkbox"/>敷 <input type="checkbox"/>保 円	I・301号室の賃貸借契約に含まれている。

※ 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
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画16	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	2025・2・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 type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,500円 (税込)	賃貸借契約書提示あり 占有者はⅡ・C号室と 同一 自動更新条項あり
	I		自2025・2・1 至2026・1・31	<input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画17	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	2024・12・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 type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6,600円 (税込)	賃貸借契約書提示あり 自動更新条項あり 管理会社から取得した資料 によると、占有者Hの 使用区画は18とのこと であったが、契約書の記 載より17とした。 占有者はⅡ・B号室と同 一
	H		自2024・12・1 至2026・11・30	<input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画18	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・	<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	区画17の記載参照 空き区画として所有者 占有とした。
	所有者		自 至	<input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画20	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	Ⅱ・C号室の賃貸借契約 に含まれている。
	I		自 至	<input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画21	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	占有者の陳述よりⅡ・ A号室の賃貸借契約に 含まれているものとし た。
	G		自 至	<input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画22	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	2022・4・17	<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 6,000円 (税別)	賃貸借契約書提示あり 合意更新条項あり 更新状況及び現在の契約期 間は不明 関係人の陳述を得られなかつ たため、管理会社から提供を 受けた資料により記載した。
	L		自 至	<input type="checkbox"/> 他		<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)

(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	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	
			現在の契約						
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> I・101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2017・11・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費 月5,000円 契約締結時の貸主は前 所有者 合意更新条項があるが 合意の事実が確認でき ないため更新種別は法 定更新とした。	
	A	自2019・11・20 至 . . .	<input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> I・102号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2009・4・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 45,000円	賃貸借契約書提示あり 賃料には共益費含む 駐車場代(区画5、6) 月10,000円 契約締結時の貸主は前 所有者	
	B	自2025・4・1 至2027・3・31	<input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> I・201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<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	空室として占有してい る。	
	所有者	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> I・202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2018・3・22	<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 40,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費 月5,000円 契約締結時の貸主は前所有 者 合意更新条項があるが合意の 事実が確認できないため更新 種別は法定更新とした。 駐車場2区画(区画1、3) 別途賃貸借契約あり	
	C	自2020・3・22 至 . . .	<input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> I・203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<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	管理会社によれば令和 7年11月末に前占有 者退去とのことであ る。 室内の状況も踏まえ所 有者が空室として占有 しているものとした。	
	所有者	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> I・301号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2020・7・20	<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 30,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費 月5,000円 駐車場代(区画15) 月5,000円 合意更新条項があるが 合意の事実が確認でき ないため更新種別は法 定更新とした。	
	D	自2022・7・20 至 . . .	<input type="checkbox"/> 他		<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

(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	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主 種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> I・302号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2017・1・20	<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	■月 □年 38,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費 月5,000円 契約締結時の貸主は前所有者 関係人の陳述を得られなかった ため、賃貸借契約書の記載に基 づいて記載した。 合意更新条項があるが合意の事実 が確認できないため更新種別は法 定更新とした。 駐車場1区画(区画2)分につき 別途賃貸借契約あり
	E		自2019・1・20 至 . . .	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> I・303号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2013・3・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 47,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費 月2,000円 契約締結時の貸主は前 所有者 駐車場1区画(区画 7)分につき別途賃貸 借契約あり
	F		自2025・3・24 至2027・3・23	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> II・A号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2023・4・頃	<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	■月 □年 55,000円	占有者によれば、賃料欄 は家賃、共益費、駐車場 代(区画12、21の2区画 分)の合算であるとのこ とであるが、詳細は不明 である。 更新種別は不明である。
	G		自2025・4頃 至 . . .	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> II・B号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2024・10・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 type="checkbox"/> 法	■月 □年 50,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費 月3,000円 駐車場2区画(区画1 0、17)分につき別途 賃貸借契約あり 合意更新条項あり
	H		自2024・10・1 至2026・9・30	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> II・C号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2020・6・30	<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	■月 □年 55,500円	賃貸借契約書提示あり 共益費 なし 駐車場代(区画20) 無料 駐車場1区画(区画16)分につ き別途賃貸借契約あり 合意更新条項があるが合意の事実 が確認できないため更新種別は法 定更新とした。
	I		自2022・7・1 至 . . .	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> II・D号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2013・7・25	<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	■月 □年 55,000円	賃貸借契約提示あり 占有者によれば、賃料欄は、賃料 減額後の家賃、共益費、駐車場代 (区画11)の合算とのことである が、詳細は不明である。 契約締結時の貸主は前所有者 合意更新条項があるが合意の事実 が確認できないため更新種別は法 定更新とした。
	J		自2015・7・25 至 . . .	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 53,000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

(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 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 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> II・E号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2019・2・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費 月5,000円
	K		自2025・2・24 至2027・2・23				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
			自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
			自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
			自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
			自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：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

(9 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

物件2の外壁に「クラウンハイツ内原」と記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は、周囲に住宅等が存在する一画に存在し、本件各建物の敷地及び敷地内駐車場として使用されている。現場には、地籍調査ピンが見受けられた。その形状は、概ね19枚目の土地建物位置関係図のとおりであり、その大きさは概ね公簿のとおりであるものと思われる。
- (2) 接道状況は評価書のとおり。
- (3) 本件土地内に貯水タンク及びプロパン庫と思われる工作物が存在する(写真3)
- (4) 本件土地内に電柱2本と支線が存在する(写真4)ところ、電柱が北東側隣地にはみ出している可能性があるが、詳細は不明である。
- (5) 本件土地の北東端部分の一部が前面道路の一部として舗装されているようにうかがわれるが、詳細は不明である。
- (6) 本件土地の北西端部分の一部について、隣地の塀がはみ出している可能性があるが詳細は不明である。
- (7) 本件土地の北東側隣地に存在する建物のテレビアンテナが本件土地にはみ出している可能性があるが(写真4)、詳細は不明である。

3 本件建物の状況等

(1) 物件2について

(ア) 本件建物の形状及び間取りは、概ね17枚目及び19～21枚目の図面記載のとおりであるものと思われる。全部事項証明書によれば、昭和59年10月築とあり、築後約41年が経過している。それなりの築年が経過しているところ、外壁や基礎部分には亀裂が目立つように思われた。目視の範囲では雨漏りやシロアリ被害の兆候については見当たらなかった。そのほか、確認できた範囲での目立った不具合部分は以下の通りである。なお、各占有者の陳述も参照されたい。

- ① I・102号室の和室の畳に傷んでいる箇所があった(写真9)。
- ② I・102号室のクロスに継ぎ目があり、貼り替えられている箇所が見受けられた(写真10)。占有者によれば、上階からの漏水があり修繕されているとのことである。
- ③ I・201号室の洋室の窓際に土ないし砂様のものが積もっていたが(写真18)、窓は閉まっており詳細は不明であった。
- ④ I・203号室の洋室の床に補修跡があった(写真32)。
- ⑤ I・302号室のベランダ部分は鳥の糞と思われる汚れが著しいように思われた。
- ⑥ I・303号室について台所や風呂場などの水回りの汚れが著しいように思われた。

(イ) 本件建物はペット飼育可能な物件として賃貸されている。

(2) 物件3について

(ア) 本件建物の形状及び間取りは、概ね18枚目、19枚目及び22枚目の図面記載のとおりであるものと思われる。全部事項証明書によれば、平成18年11月築とあり、築後約19年が経過している。クロスは継ぎ目が目立ち、ベランダの壁部分に傷みや汚れが見られたが、劣化の程度は概ね相応であるように思われた。目視の範囲では、雨漏りやシロアリ被害の兆候については見当たらず、そのほかにも顕著な不具合部分は見当たらなかった。

(イ) 本件建物はペット飼育可能な物件として賃貸されており、II・A号室及びII・B号室で犬が、II・D号室で猫がそれぞれ飼育されていた。

(ウ) 建物周囲の犬走部分に亀裂が見られた。

4 その他

所有者会社に対し、調査協力を依頼する文書や、賃貸借契約の内容に関する照会書を送付したところ、同代表者から一度連絡があり調査に協力するとのことであったが、報告書提出時点で上記照会書に対する回答書は提出されていない。

I・302号室について、立入調査時に、所有者以外で本件不動産に対して権利を主張する場合は速やかに書面を当職宛に提出されたい旨を記載した書面を差し置いたが、報告書提出時点で何らの連絡もない。

駐車場区画22の占有者に対し、照会書を送付したが、報告書提出時点で何らの連絡もない。

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
和歌山市役所担当者	本件土地については令和5年に地籍調査が入っています。閲覧手続等は完了しており、公図への反映を待っている状況です。
A	I・101号室に居住しています。契約書に合意更新条項があるとのことですが、賃貸人との間で、契約の更新手続をした記憶はありません。扉の建付けが悪い箇所があります。
B	I・102号室に居住しています。令和6年8月頃に上階から水漏れがあり、風呂場や廊下の壁板や床板を外して修繕をしてもらいました。2年くらい前に玄関のかぎを交換してもらいました。エアコンからの漏水で和室の畳が傷んでいます。
C	I・202号室に居住しています。契約書に合意更新条項があるとのことですが、賃貸人との間で、契約の更新手続をした記憶はありません。冬になるとトイレのパイプから水もれがします。令和6年8月頃に風呂場の給排水の点検・修理がありました。風呂場の扉の鍵に不具合があります。火災報知器も壊れています。
D	I・301号室に居住しています。契約書に合意更新条項があるとのことですが、賃貸人との間で、契約の更新手続をした記憶はありません。風呂場の換気扇が入居時点から壊れており、動きません。
F	I・303号室に居住しています。室内に不具合は特にありませんが、風呂場の排水が汚れで詰まっており、流れにくくなっています。ベランダによくハトがやって来ます。巣を作られたこともあります。
G	II・A号室に居住しています。賃貸借契約書は見つかりませんでした。契約期間は2年間ですので、契約更新はされているはずですが、更新手続をしたかどうかははっきりしません。家賃は月々5万5000円が引き落とされているはずで、共益費や駐車場代込みとの認識ですが内訳までは憶えていません。室内に気になる不具合箇所はありません。室内で犬を一匹飼育しています。
H	II・B号室に居住しています。室内で犬を一匹飼育しています。室内に気になる不具合箇所はありません。
I	II・C号室に居住しています。室内に気になる不具合箇所はありません。契約書に合意更新条項があるとのことですが、賃貸人との間で契約の更新手続をした記憶はありません。
J	II・D号室に居住しています。ベランダの排水に不具合があったので修理してもらったことがあります。契約書に合意更新条項があるとのことですが、賃貸人との間で契約の更新手続をした記憶はありません。また、3、4年前に賃料の減額をしてもらっています。減額後の賃料は共益費及び駐車場1区画分込みの値段です。内訳はわかりません。室内で猫を飼育しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11 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
K 管理会社担当者	<p>II・E号室に居住しています。脱衣所の電灯が点いたりつかなかったりします。原因はわかりませんが、エアコンを使用するとゴキブリが出ます。</p> <p>I・201号室は空室となっていますので、暗証番号が必要な鍵で施錠しています。I・203号室は令和7年11月末に退去予定です。退去後は、I・201号室と同様に暗証番号が必要な鍵で施錠します。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

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

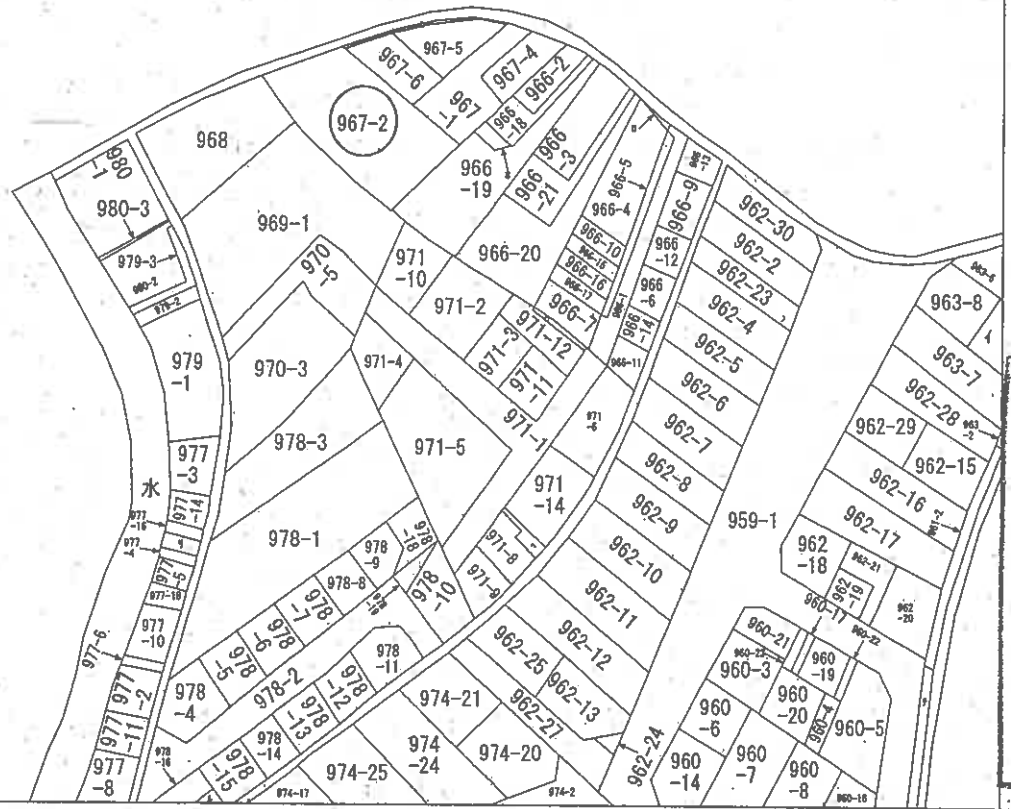
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年10月10日(金) 16:00 ~ 16:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年10月21日(火) 11:30 ~ 11:40	和歌山市役所	課税資料等調査
令和 7年10月22日(水) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し照会書送付
令和 7年10月28日(火) 11:41 ~ 12:40	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 I・203号室前占有者と面談
令和 7年10月28日(火) : ~ :	当庁執行官室	管理会社(合同会社ウィルホーム) に対し照会書送付
令和 7年10月28日(火) 14:05 ~ 14:10	当庁執行官室	和歌山市地籍調査担当者から電話 聞き取り
令和 7年11月4日(火) 14:10 ~ 14:15	和歌山市役所	地籍調査資料調査
令和 7年11月5日(水) 16:05 ~ 17:10	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 D、H、Iから聞き取り
令和 7年11月10日(月) 10:29 ~ 11:33	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 B、Gから聞き取り
令和 7年11月10日(月) 17:28 ~ 18:10	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 A、Jから聞き取り
令和 7年11月13日(木) 9:30 ~ 10:10	管理会社(合同会社ウィルホ ーム)事務所	管理会社担当者から聞き取り 資料収集
令和 7年11月14日(金) 15:30 ~ 16:26	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 C、Kから聞き取り
令和 7年12月2日(火) 13:30 ~ 13:58	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影

令和 7年12月 4日 (木) 13:30 ~ 13:43	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 Fから聞き取り
令和 7年12月12日 (金) : ~ :	当庁執行官室	Lに対し照会書送付
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項)		
<p>■ 令和7年12月2日 物件2のI・302号室は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて居室内に立ち入った。</p> <p>■ 令和7年12月2日 物件2のI・201号室及びI・203は施錠されていたので、管理会社から提供を受けた暗証番号により解錠し居室内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

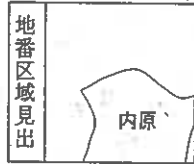
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(14 枚目)



イ 963-9 ハ 971-13 ホ 966-22 ト 960-9 テ 977-17 ニ 978-17
 ロ 966-8 ニ 967-3 ヘ 971-7 チ 960-2 テ 974-11



A4判に縮小



請求部	所在	和歌山市内原字大垣内			地番	967番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 番号 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)				補記事項	方位不明

登記年月日：昭和37年8月13日

0022825

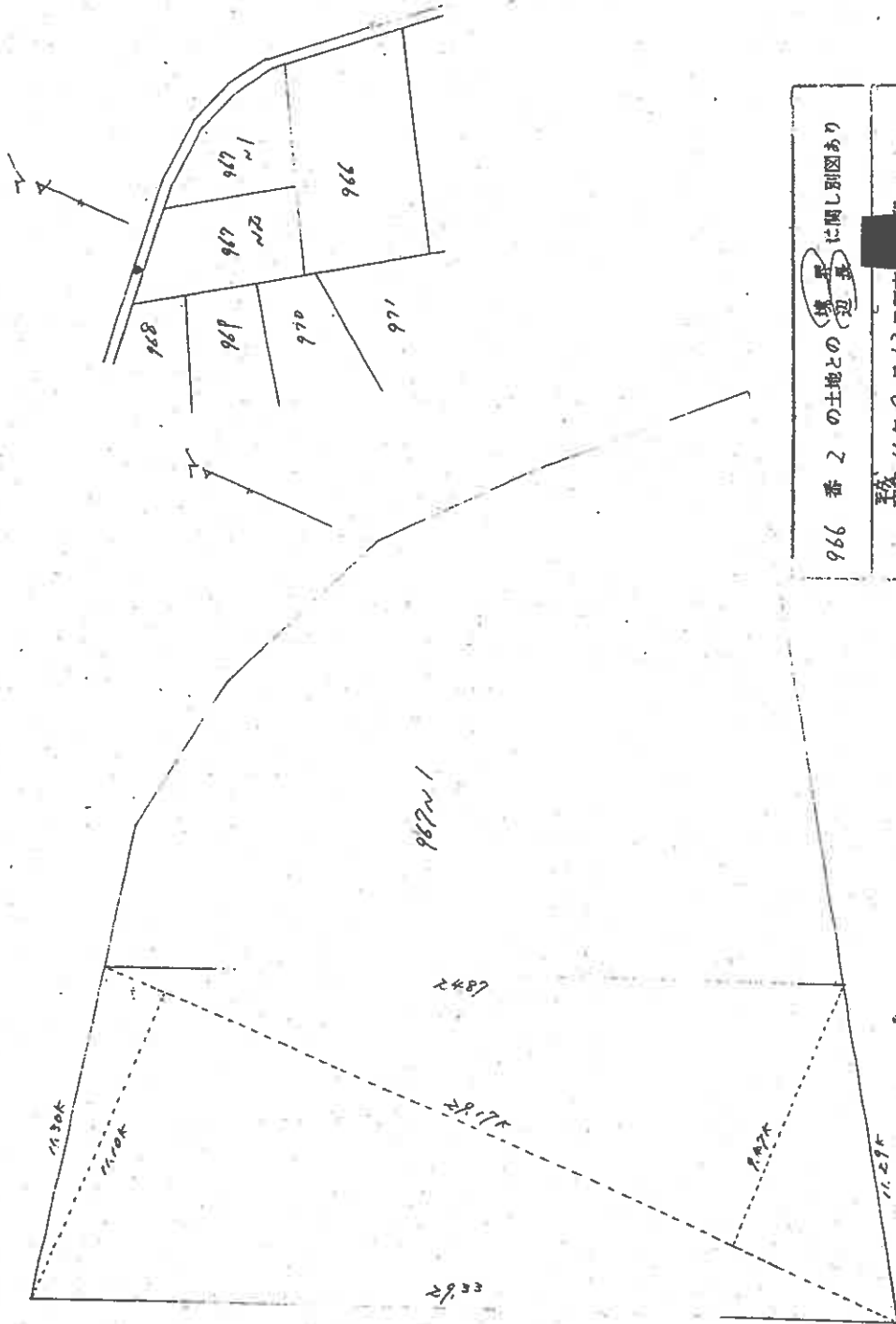
前 967 537.8.13

地 址 和歌山県和歌山市大塚 8.13

地 番	前 967 537.8.13
土地の所在	和歌山県和歌山市大塚

作製年月日	昭和37年 8 月 13 日
作製者	和歌山県測量部

A4判に縮小



966 番 2 の土地との (境界) に関し別図あり
昭和 11 年 9 月 13 日調査

和歌山土地家屋調査士会用紙

縮尺 1:200

登記年月日：昭和59年10月29日

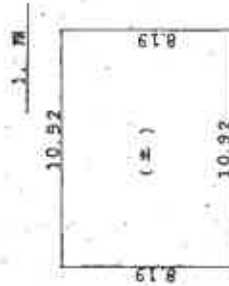
0514776

各階平面図



2階3西床積
 $16.38 \times 8.19 = 134.1522$

床面積 134.15



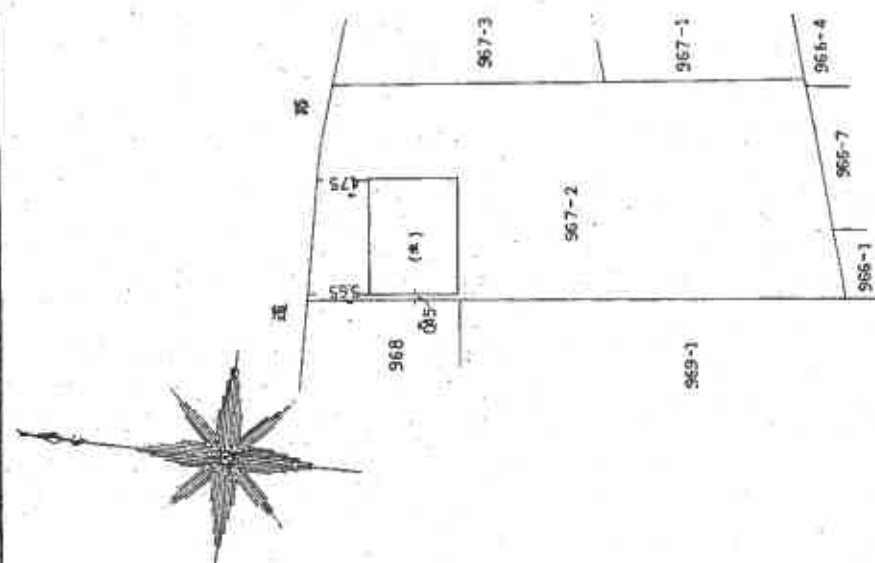
1階床積
 $10.92 \times 8.19 = 89.4348$

床面積 89.43

59.10.29
 建築物区画
 各階平面図

家屋番号 967-2-2

建築物の所在 和歌山市内原生大埋内967番地02



A4判に縮小

作製者

1959年10月23日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成18年11月16日

平成18年11月15日登記

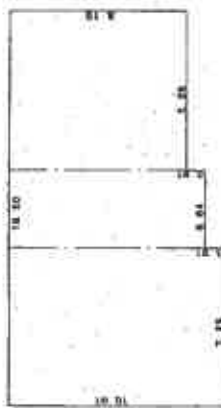
0614777

各階平面図

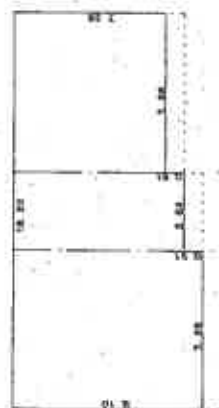
家屋番号
767号203

建築物図面
各階平面図

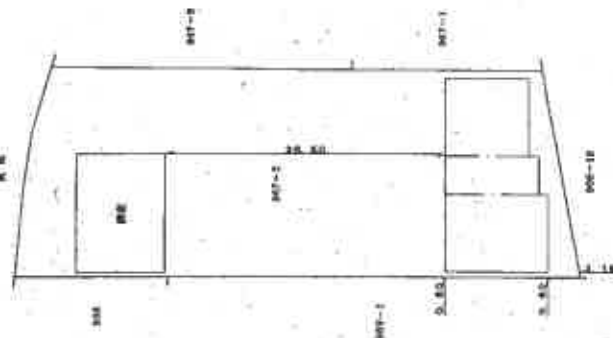
和歌山市内原字大垣内967番地2



10.01 x 7.26 = 72.87280
 9.10 x 3.64 = 33.12400
 7.28 x 5.10 = 37.12800
 合計 143.12480
 面積 143.1248㎡



9.10 x 7.26 = 66.24600
 9.10 x 3.64 = 33.11600
 7.28 x 7.28 = 52.99840
 合計 152.36040
 面積 152.3604㎡



A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

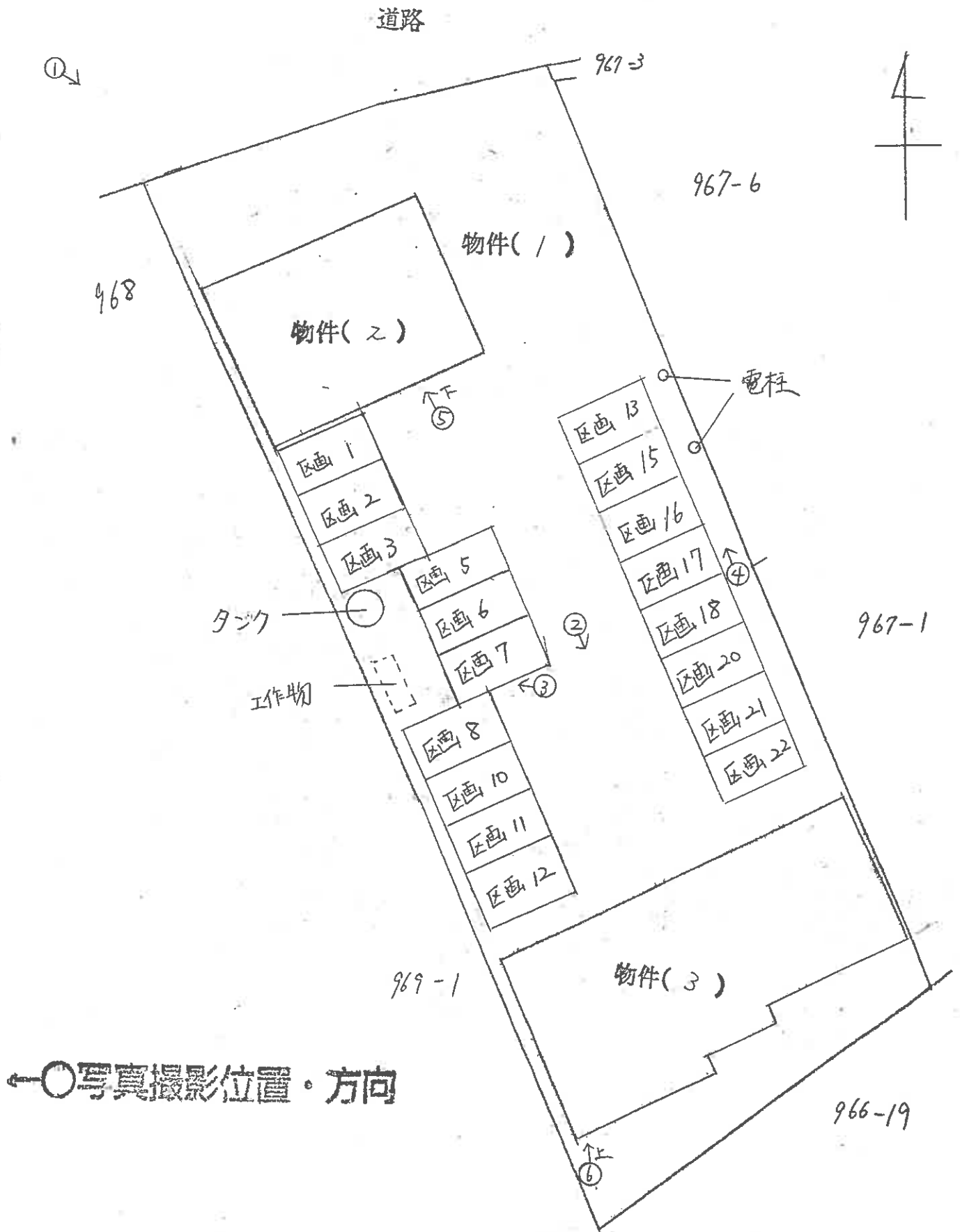
縮尺 1/250

平成18年11月15日(初)

作製者

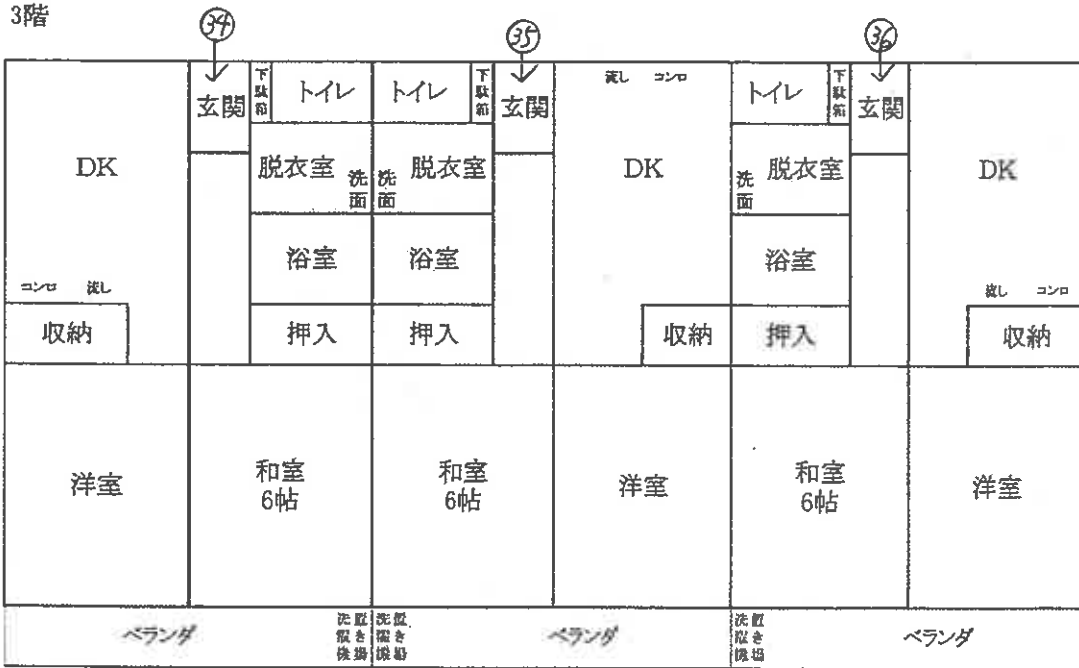
(和歌山県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

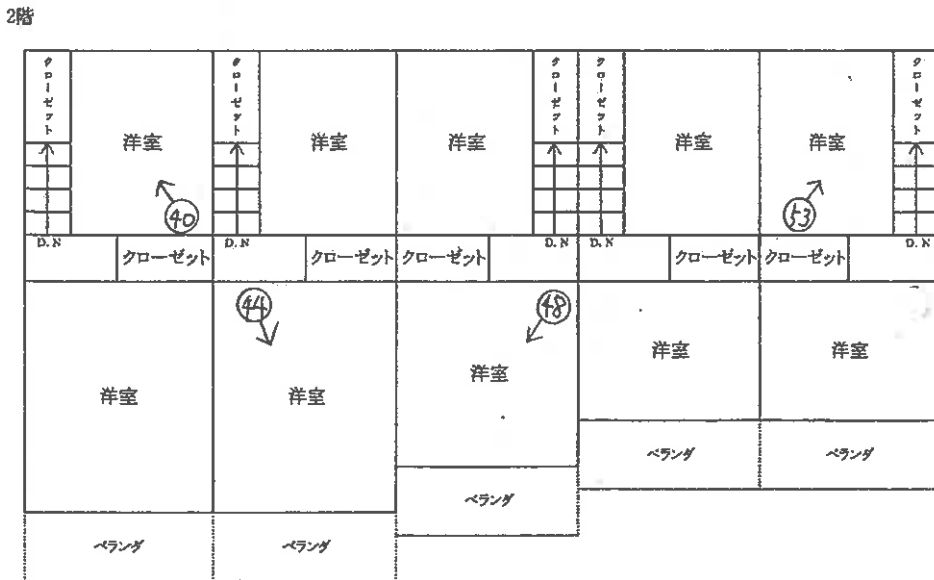
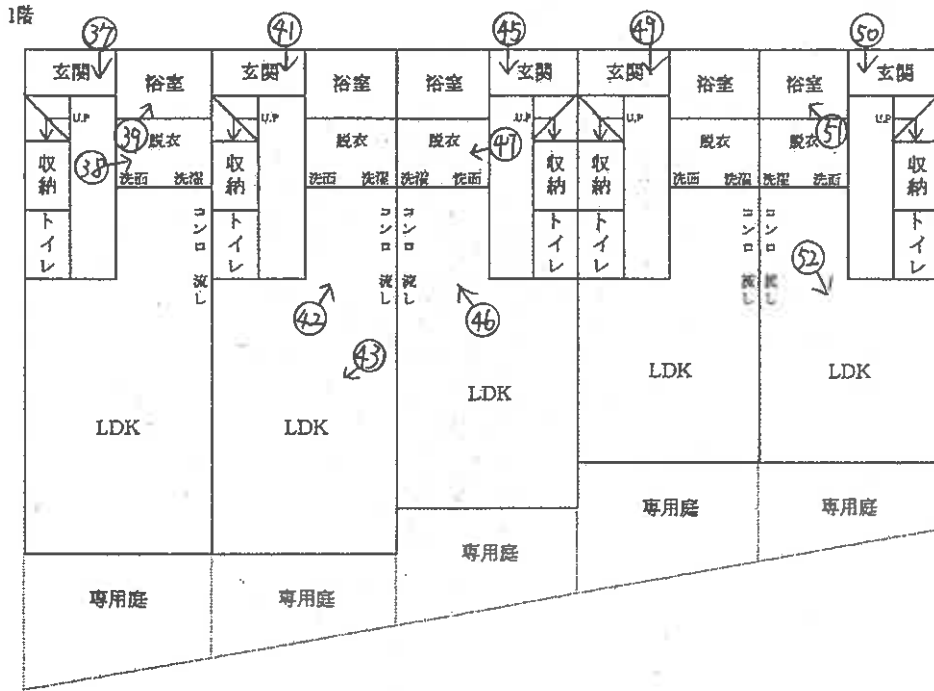
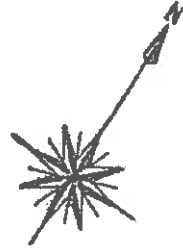
物件2



←○写真撮影位置・方向

間取図

物件3



←○写真撮影位置・方向



1

物件2



2

物件3



3



4



5



6



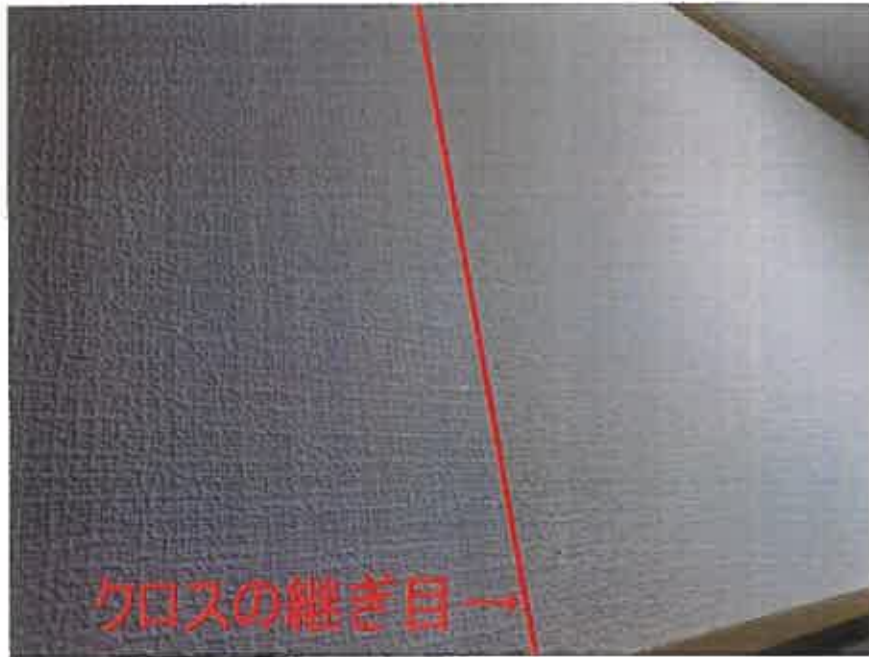
7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



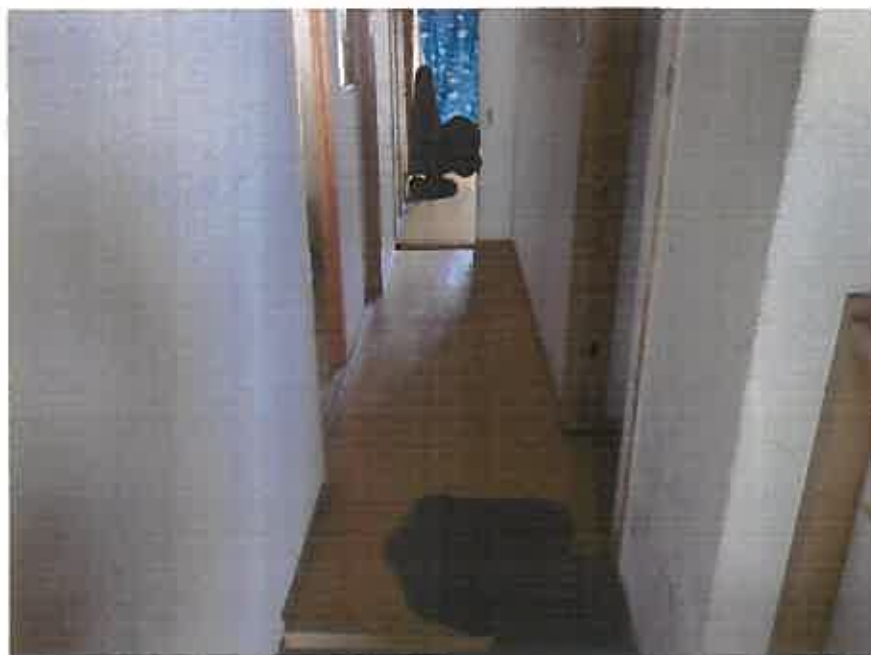
33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



52



53

令和 7年 (ケ) 第 58 号
令和 7年 11月 5日 現地調査
令和 7年 11月 10日 現地調査
令和 7年 11月 14日 現地調査
令和 7年 12月 2日 現地調査
令和 7年 12月 4日 現地調査
令和 8年 2月 6日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 健

第1 評価額

一括価格	
金 32,310,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 7,700,000 円
物件2 (建物)	金 10,810,000 円
物件3 (建物)	金 13,800,000 円

1. 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2・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2・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	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2・3	所在番号 種類 構造 積床面積		同左

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）

位置・交通	J R 紀勢本線「黒江」駅の北西方・道路距離約2.1 km。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	一般住宅、共同住宅等の建ち並ぶ既成住宅地域。 小学校は南東方約900m、主要商業施設は約900m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種中高層住居専用地域 建蔽率：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、津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模、形状等)	規模：992.53㎡ 間口：約20m 奥行：約47.2～約53.7m 形状：ほぼ長方形 高低差：等高 地勢：ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側：幅員約4.0m 市道 建築基準法第42条1項1号
土地の利用状況等	対象地の利用状況：共同住宅の敷地
供給処理施設	上水道：有り ガス配管：なし 下水道：有り(特記事項参照)
土壌汚染等	登記簿・過去の住宅地図（昭和53年）から、宅地の状態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	<ul style="list-style-type: none"> ・地籍調査が行われており、令和8年度に登記に反映される予定であるため、規模、間口、奥行並びに形状については地籍調査図面等に基づき記載した。 ・北東端の一部は道路に供されている可能性がある。 ・北西端の隣地の塀の一部がはみ出している可能性がある。 ・北東側中央付近に電柱2本と支線、北西側中央付近にプロパン庫と貯水タンクが存する。 ・上記電柱の一部が北東側隣地にはみ出しており、北東側隣家のアンテナもはみ出している可能性がある。 ・物件3の西側犬走りに亀裂が見られる。 ・下水道には物件3は接続済みであるが、物件2は公共樹のみ設置され接続していない。
------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和59年10月21日新築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：約9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 床：クッションフロア等 設 備：電気、給水等
床 面 積 （ 現 況 ）	第3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：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、外壁等の複数箇所に亀裂が見られ、一部の部屋では上階からの水漏れで天井や壁面クロス及び床材を交換しており、汚れの多い部屋も見られる等、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり、8室中6室を第三者に賃貸している。
特 記 事 項	・空室の供給処理設備等については作動確認は行っていない。

3. 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18年11月1日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス 天 井：クロス 床：フローリング 設 備：電気、給水等
床 面 積 （ 現 況 ）	第3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：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、ベランダ壁面の一部に亀裂、内壁クロスに隙間や継ぎ目が見られる部屋がある以外は顕著な不具合はなく、保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり、5室中5室を第三者に賃貸している。
特 記 事 項	

第5 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（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	54,600	0.71	992.53	0.95	36,553,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価公示（和歌山-25）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 65,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.3}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{119} & \doteq 54,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.01（方位1.01）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 105 \times 100 / 103 \times 100 / 110 \times 100 / 100 \doteq 100 / 119$

イ 個別格差：0.71（方位1.01、規模0.70）

ウ 地積：地籍調査予定数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②物件 2・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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	230,000	357.73	0.15	12,342,000
3	200,000	314.67	0.32	20,139,000

ウ 現価率

(物件 2)

経過年数 41 年、経済的残存耐用年数 9 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

$$\{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 41 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \doteq 0.15$$

(物件 3)

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 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

$$\{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 19 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \doteq 0.32$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	36,553,000	0.55	法定地上権	20,104,000

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	36,553,000	- 20,104,000		16,449,000	23.8%
2	12,342,000	+ 10,696,000	1.00	23,038,000	33.4%
3	20,139,000	+ 9,408,000	1.00	29,547,000	42.8%
積算価格(合計)				69,034,000	100%

イ 物件2・3の物件1に対する土地利用権等価格については、延床面積の比により按分した。

$$\text{物件2} \quad 20,104,000\text{円} \times \frac{357.73\text{m}^2}{(357.73\text{m}^2+314.67\text{m}^2)} \approx 10,696,000\text{円}$$

$$\text{物件3} \quad 20,104,000\text{円} \times \frac{314.67\text{m}^2}{(357.73\text{m}^2+314.67\text{m}^2)} \approx 9,408,000\text{円}$$

II. 収益価格の試算

1. 賃貸借条件の概要（令和8年2月現在）

物件概要	用途	共同住宅	築後年数	41年、19年
	賃貸戸数 13室	入居戸数 11室	空室率 15.4%	
家賃	月額支払賃料 585,136円/月		年額支払賃料 7,021,632円	
保証金等	保証金等総額 53,000円		要返還保証金等 53,000円	
	対支払家賃月数 0.1か月		対支払家賃月数 0.1か月	

空室率 : 空室戸数 / 賃貸戸数

家賃・保証金等 : 現況調査報告書記載の額による（共益費・駐車場代等含む）。
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×イ÷ウ×エ=オ
7,021,632	1.00	0.14	1.00	50,155,000

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 : 必要なし

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	53,931,000	23.80%	1.00	0.60		7,700,000
2		33.40%	1.00	0.60	0	10,810,000
3		42.80%	1.00	0.60	53,000	13,800,000
一 括 価 格 (合 計)						32,310,000

ア 調整後の合計価格
 積算価格 割合 収益価格 割合
 69,034,000 円× 0.2 + 50,155,000 円× 0.8 ≒ 53,931,000 円

ウ 市場性修正
 必要なし

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
 必要なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (和歌山 -25)
 - 所 在 : 和歌山市内原字下浜930番22
 - 価 格 : 65,400円/㎡
 - 位 置 : JR紀勢本線「黒江」駅の西方、道路距離約1.9kmに位置する。
 - 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
 - 地 積 : 182㎡
 - 供給処理施設 : 水道、下水
 - 接 面 街 路 : 西側6m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7年度)
 - 物件1 27,914,076円
 - 物件2 14,432,693円
 - 物件3 10,769,945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 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

物件目録

- | | | |
|---|------|--|
| 1 | 所在 | 和歌山市内原字大垣内 |
| | 地番 | 967番2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 991.76平方メートル |
| 2 | 所在 | 和歌山市内原字大垣内 967番地2 |
| | 家屋番号 | 967番2の2 |
| | 種類 | 共同住宅 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床面積 | 1階 89.43平方メートル
2階 134.15平方メートル
3階 134.15平方メートル |
| 3 | 所在 | 和歌山市内原字大垣内 967番地2 |
| | 家屋番号 | 967番2の3 |
| | 種類 | 共同住宅 |
| | 構造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 165.62平方メートル
2階 149.05平方メートル |

