

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 8年 8月 7日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 村上 綾子

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 8月 28日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 11日 午前 10時00分 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 10月 2日 午前 10時00分 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 8月 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	3,380,000 2,704,000	一括	676,000	45,792	16,713
1	120,000				
2	70,000				
3	950,000				
4	1,790,000				
5	450,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市手平五丁目

地 番 66 番 11

地 目 宅地

地 積 16.42 平方メートル
- 2 所 在 和歌山市手平五丁目

地 番 66 番 17

地 目 宅地

地 積 8.85 平方メートル
- 3 所 在 和歌山市手平五丁目

地 番 69 番 9

地 目 宅地

地 積 98.41 平方メートル
- 4 所 在 和歌山市手平五丁目 69 番地 9、66 番地 1、66 番地 11、66 番地 17

家屋 番号 69 番 9

種 類 店舗・作業所・居宅

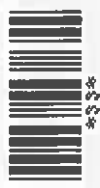
構 造 木・鉄骨造スレート葺陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 123.69 平方メートル
2 階 121.24 平方メートル
- 5 所 在 和歌山市手平五丁目



物 件 目 録

地 番	66番1
地 目	宅地
地 積	23.42平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 加藤 優衣

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者及び本件債務者が占有している。本件債務者の代表者は本件所有者である。

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 和歌山市手平五丁目
地 番 66番11
地 目 宅地
地 積 16.42平方メートル
- 2 所 在 和歌山市手平五丁目
地 番 66番17
地 目 宅地
地 積 8.85平方メートル
- 3 所 在 和歌山市手平五丁目
地 番 69番9
地 目 宅地
地 積 98.41平方メートル
- 4 所 在 和歌山市手平五丁目 69番地9、66番地1、66番地11、66番地17
家屋 番号 69番9
種 類 店舗・作業所・居宅
構 造 木・鉄骨造スレート葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 123.69平方メートル
2階 121.24平方メートル
- 5 所 在 和歌山市手平五丁目



物 件 目 録

地 番	66 番 1
地 目	宅地
地 積	23.42 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 66 号
令和 7 年 11 月 4 日受理
令和 8 年 5 月 29 日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 井 村 太 一

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市手平五丁目 |
| | 地 番 | 66番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市手平五丁目 |
| | 地 番 | 66番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.85平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山市手平五丁目 |
| | 地 番 | 69番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.41平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山市手平五丁目 69番地9、66番地1、66番地11、66番地17 |
| | 家屋 番号 | 69番9 |
| | 種 類 | 店舗・作業所・居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 123.69平方メートル
2階 121.24平方メートル |
| 5 | 所 在 | 和歌山市手平五丁目 |
| | 地 番 | 66番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 23.42平方メートル |



※22※

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和歌山市手平五丁目1番10号		
土地	物件1～3、5		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3、5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	接面道路については評価書参照 その余は、4枚目の「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本建物を店舗・作業所・住居（いずれも空き家）として使用している ☒ 「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	4枚目の「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 ☒ 現況図のとおり		

(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 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階全部、2階作業場	
占有者		☐ 債務者 ☒ 所有者	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 作業所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☐ 陳述() () ☐ 文書() ()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
契約等 当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 円 ☐ ある [金	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		占有者は債務者である。	

(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

本件建物の外壁に、「山下食料品店」等と表示されている。

2 本件各土地の状況等

- (1) 本件各土地の形状は、8～11枚目の図面とほぼ符合した。
- (2) 本件各土地は、本件建物の敷地として一体的に利用されている。
- (3) 一体となった本件各土地は、北側及び南東側で道路に接する不整形や平坦地である。
- (4) 南東側の歩道上に、鉄骨造の雨よけが設置されている(写真1)。同雨よけの一部が、一体となった本件各土地内にはみ出してきているように見受けられた(写真18)。
- (5) 現況や境界紙等から判断すると、物件1及び物件5土地のごく一部は、花壇や側溝として利用されている可能性がある。
- (6) 本件各土地は、法務局地図作成事業によって、令和8年3月16日に14条地図(7枚目)が備え置かれている。

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12～14枚目の図面のとおりである。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、昭和32年6月10日新築、昭和40月10月20日増築、昭和46年2月1日増築の建物で、築後69年ほどが経過している。
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、
 - ① 建物全体で、内外壁のひび割れや壁クロスのはがれなどが散見された(写真15、17)。
 - ② 2階の南側半分程度で、床に置いたビー玉が南方向に転がった。
 - ③ 2階へ出入りするための外階段に、相当程度の腐食が見受けられた(写真18)。
 - ④ 屋上に上るためのはしごの腐食が進んでいるため、屋上の現況を確認することができなかった(エアコンや冷蔵庫等の室外機などがあるのは確認できた。写真1)。
 - ⑤ そのほか、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
- (3) 本件建物に居住等する場合は、点検・補修等が相当程度必要であると思料する。
- (4) 本件建物は、内部で1階と2階を行き来することができない(内階段がない。)。2階へ出入りするために、本件建物の南側に外階段が設置されている(写真1)。
- (5) 本件建物の1階店舗部分に、業務用冷凍庫(工作物。写真2、4)、同冷蔵庫及びショーケース等(いずれも動産。写真2、3、5～8)が設置されている。
- (6) アスベストの使用の有無は、目視しうる範囲内では認められなかったが、詳細は不明である。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者の陳述の要旨 ■ 所有者	1 本件建物には所有者が居住していましたが、令和7年2月頃に高齢のために施設に入ったと聞いています。施設名等は聞いていません。 2 本件建物は、それ以降は空き家になっています。 (電話連絡要請書、立会要請書及び照会書を各郵送したが、応答がなかった。) 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

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 11 月 5 日 (水) 14:00～14:20	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、近隣居住者から事情聴取、電話連絡要請書在中の封筒を玄関扉3カ所に貼付、写真撮影
令和 7 年 11 月 5 日 (水) 16:45～17:00	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 11 月 5 日 (水) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 7 年 11 月 20 日 (木) 15:10～15:25	物件所在地	全戸不在、立会要請書及び照会書在中の封筒を玄関扉3カ所に貼付
令和 7 年 11 月 20 日 (木) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、立会要請書及び照会書を郵送
令和 7 年 12 月 1 日 (月) 10:00～11:10	物件所在地	立入調査(評価人同行)、所有者不立会、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

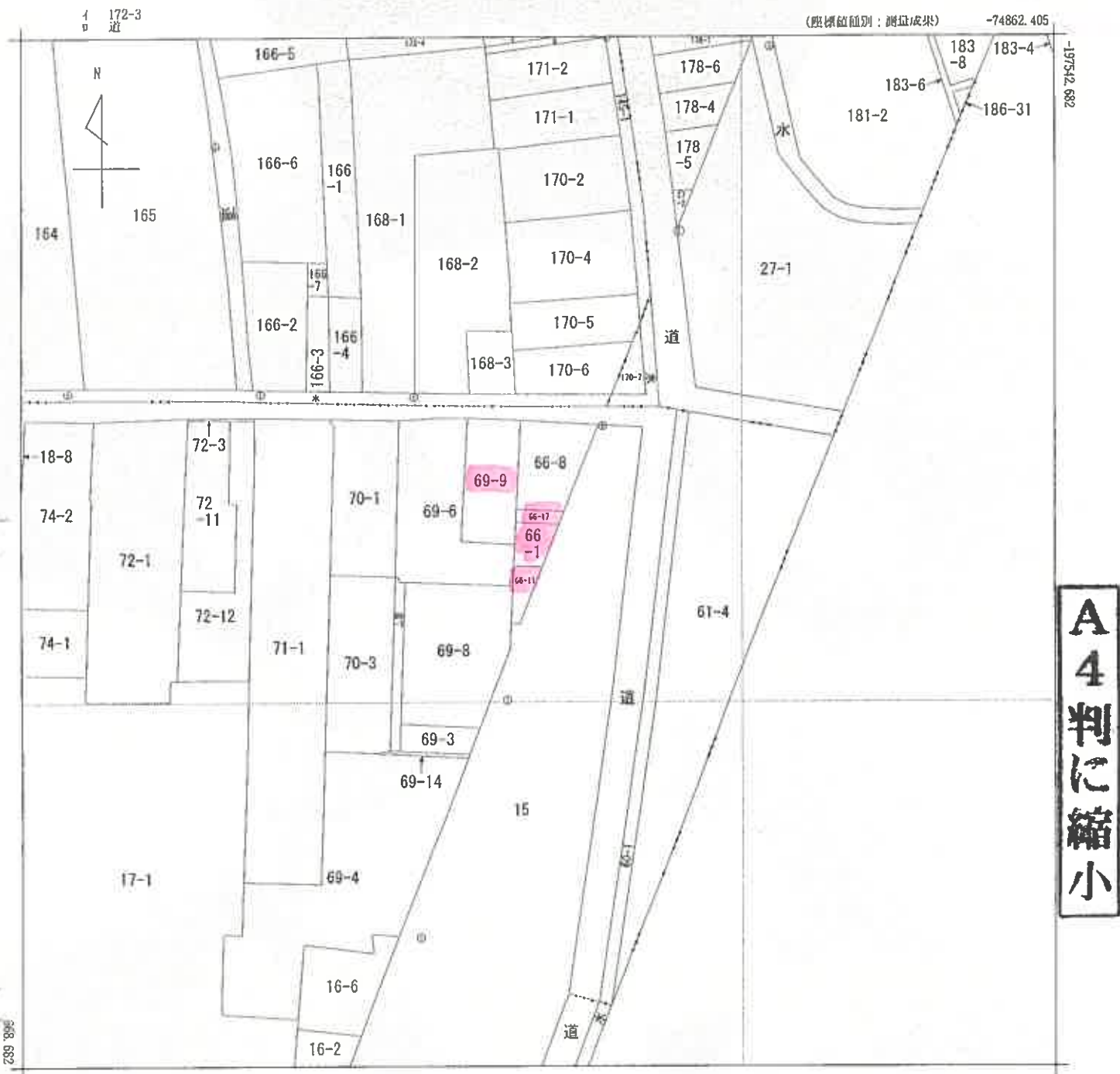
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 12 月 1 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠さ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



A4判に縮小

地番区域見出	手平 4丁目	一丁目
	手平 5丁目	二丁目

A 手平3丁目
B 手平1丁目

請求部分	所在 和歌山市手平五丁目					地番	66番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	令和8年1月27日			備付年月日(原図)	令和8年3月16日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月3日
和歌山地方法律局
登記官

請求番号: 24-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月3日 和歌山地方裁判所

令和8年4月3日

和歌山地方法務局

(8 枚目)

請求番号: 25-5

圖 4 堆積地

66-11

组
起

土地の所在
和歌山市手平5丁目[illegible][illegible]

系	点	量の書	著者の名	及	出版
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100

洲地系	世界洲地系(洲地成理2011)
理經系	VI系
理尺係數	0.99969
理年日白	令和7年12月12日

臨江府志

臨江府志

氏鑾

250

(令和8年1月27日作成)

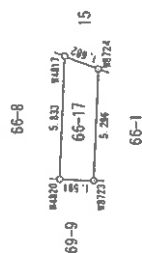
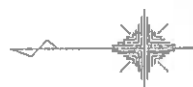
A4判に縮小

1980年4月3日

和歌山地方法務局

66-17

土地の所在
和歌山市手平5丁目



地 点	井 号	文 字 通 信 系 数 Y 延 度 (Y m)	延 度 值	地 界 线 勘 测	注 意 特 殊 情 况	备 考
	#4720	-197601.358	-74927.548		采新区	
	#4817	-197601.609	-74921.520		采新区	
	#7174	-197602.176	-74922.132		计算	
	#8723	-197602.948	-74927.424		计算	
	#4820	-197601.358	-74927.548		采新区	
方 法						
估 算 (m)						
误 差 (m)						
注 意 事 项						

測量の基礎		測量点の名称及び距離			
点名	点	点名	距離	点名	距離
世界 北緯三度	3012A	北緯三度	19689.514	北緯三度	17422.897
世界 北緯三度	3016A	北緯三度	19746.715	北緯三度	14930.349
世界 北緯三度	3021A	北緯三度	19746.715	北緯三度	14930.349
世界 北緯三度	3025A	北緯三度	19163.499	北緯三度	14944.602
世界 北緯三度	3025A	北緯三度	19163.499	北緯三度	14944.602
世界 北緯三度	3025A	北緯三度	19675.279	北緯三度	7519.111
世界 北緯三度	3108A	北緯三度	19676.640	北緯三度	7422.313
世界 北緯三度	30401	北緯三度	19639.338	北緯三度	7437.528
世界 北緯三度	3083A	北緯三度	19711.798	北緯三度	7457.407
世界 北緯三度	30816	北緯三度	19748.191	北緯三度	7467.120
世界 北緯三度	30833	北緯三度	19678.696	北緯三度	7424.649
世界 北緯三度	30840	北緯三度	19741.420	北緯三度	7467.810
世界 北緯三度	30941	北緯三度	19741.420	北緯三度	7467.810
世界 北緯三度	31042	北緯三度	19752.006	北緯三度	7490.687
世界 北緯三度	31042	北緯三度	19712.232	北緯三度	74951.886
世界 北緯三度	31042	北緯三度	19768.504	北緯三度	7494.124
世界 北緯三度	30046	北緯三度	19700.800	北緯三度	7505.641
世界 北緯三度	30047	北緯三度	19711.798	北緯三度	7519.735
世界 北緯三度	30047	北緯三度	19781.933	北緯三度	7208.011
世界 北緯三度	30061	北緯三度	19758.542	北緯三度	7208.011
世界 北緯三度	30061	北緯三度	19714.798	北緯三度	7245.411
世界 北緯三度	30061	北緯三度	19713.979	北緯三度	7245.411

酒類の生産		生産地点の名称及び記号		単位
酒名	生産地	点	名称	種類
純米酒	新潟県	470	又起橋	普通酒
世帯用	新潟県	59,471	-19,724.74	1.847
4割増	新潟県	59,471	-19,724.74	1.847
4割増	新潟県	59,471	-19,724.74	1.847

洲地系	世界洲地系(洲地或洲2011)
亚地系	VI系
跨尺低粒	0.99369
洲地系	令和7年12月12日

問 題 集

圖書集成

和 8 年 1 月 27 日作成)

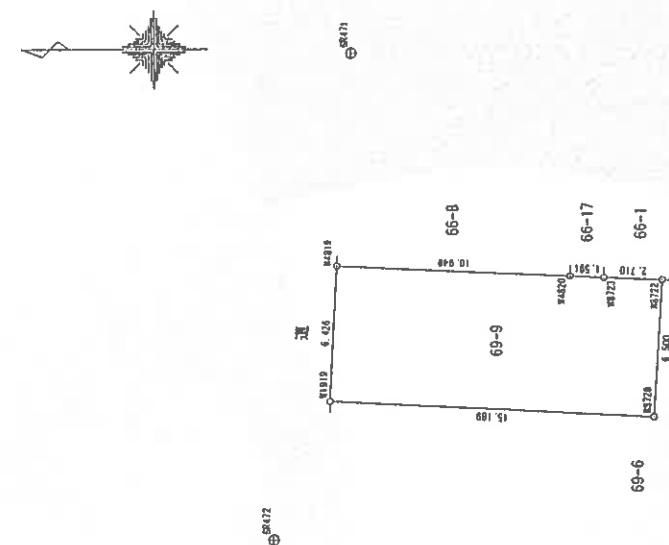
250
縮尺

A4判に縮小

請求番号: 25-6

1980年4月3日

地 番 69-9

土地の所在
和歌山市手平5丁目

地 点	年 度	93-9	境界項目	逐項特別 算入値	備 考
	W1919	-197500.066	点と距離	6.426	
	W4819	-197779.473		-74933.259	
	W4820	-197601.358		-74921.348	
	W8723	-197602.948		1.391	
	W8722	-197601.415		1.110	
	W8728	-197605.265		-74927.554	
	W8728	-197605.265		6.500	
	W1919	-197500.066		-74933.259	
地 面 積 (㎡)				計 算	
備 考				計 算	
				面・Z (1/1000(1 - Xp - T))	
				-196.82256	
				98.4111300	

測量の當地		定	點名		Y坐標	距離	
緯度	經度		緯度	經度		緯度	經度
世界	北區三角點	3035A	-17451.514	-17422.897	2,117	金屬	
世界	北區三角點	3036A	-17442.715	-17422.341	3,411	金屬	
世界	北區三角點	3021A	-19,441.11	-17455.541	1,795	金屬	
世界	北區三角點	3025A	-19762.698	-17461.107	3,521	金屬	
世界	北區三角點	3025A	-19785A.65	-17461.107	1,431	金屬	
世界	北區三角點	2006B	-195,61.27	-17119.115	2,830	金屬	
世界	北區三角點	3008B	-195,76.640	-17427.513	3,840	金屬	
世界	北區三角點	3008I	-195,76.640	-17437.526	3,699	金屬	
世界	北區三角點	3035A	-19711.759	-17467.407	2,516	金屬	
世界	北區三角點	3035S	-197,68.1	-17467.111	2,521	金屬	
世界	北區三角點	3038B	-196,78.1	-17455.429	2,111	金屬	
世界	北區三角點	3038B	-196,907.123	-17482.450	1,916	金屬	
世界	北區三角點	3041D	-197041.4	-17411.111	1,850	金屬	
世界	北區三角點	3041I	-197,283.901	-17411.111	1,744	金屬	
世界	北區三角點	3042	-197,567.006	-17407.697	1,723	金屬	
世界	北區三角點	3043A	-19,111.297	-174691.886	1,741	金屬	
世界	北區三角點	3044A	-197,188.554	-17506.641	2,631	金屬	
世界	北區三角點	3044B	-197,188.554	-17506.641	2,700	金屬	
世界	北區三角點	3047	-197,616.11	-17517.735	2,024	金屬	
世界	北區三角點	3048A	-197,781.933	-175206.013	1,713	金屬	
世界	北區三角點	3048B	-197,389.542	-17504.267	2,358	金屬	
世界	北區三角點	3538I	-197,814.919	-17532.011	1,782	金屬	
世界	北區三角點	3538I	-197,813.919	-17545A.155	2,093	金屬	

測 点	測 点 名	基 準 点 の 名 称	Y 座 標	測 点 名
測地 1 点	座標宮城	点	X 座標	Y 座標
世界 4 緯度点	6871	-19391.094	-74916.864	金沢 1 緯度点
世界 4 緯度点	6872	-17587.440	-74939.658	金沢 2 緯度点

时地系	世界洲地系(洲地成系2011)
区带系	VI系
阶段级数	0.99369
调查年月日	令和3年12月12日

問題製作

圖樣

縮尺

250

令和8年1月27日作成)

A4判に縮小

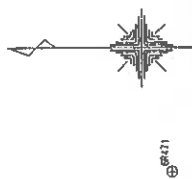
登記年月日：令和8年3月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月3日 和歌山地方方法務局

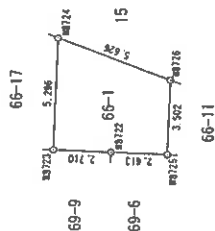
地積測量図

地番 66-1

土地の所在 和歌山市手平5丁目



66-1



66-1				
点	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	面積 (㎡)	備考
1	-191607.148	-74927.424	5.296	
2	-191607.111	-74922.132	5.626	
3	-191608.416	-74924.180	1.612	
4	-191608.266	-74927.679	2.613	
5	-191607.415	-74927.554	2.110	
6	-191602.948	-74927.414		
計			27.262	27 = Σ (Yn(Xn-1) - Xn(Yn-1))
面積 (㎡)			27.262	
面積 (坪)			8.44011	
面積 (㎡)			23.420055	

測量点の名称及び座標				
点名	X座標	Y座標	備考	
3013A	-116599.514	-74922.887	2.117	測量
3016A	-11121.115	-74980.349	3.419	測量
3017A	-197446.717	-74858.544	1.795	測量
3018A	-197462.696	-74856.234	1.511	測量
3026A	-191854.111	-74932.902	1.631	測量
3026B	-191854.111	-74932.902	1.631	測量
3040B	-196876.640	-74827.533	2.840	測量
3041B	-196508.338	-74378.526	3.069	測量
3041C	-197111.789	-74401.401	2.114	測量
3042	-197489.751	-74621.035	2.141	測量
3053B	-197567.006	-74607.601	1.133	測量
3053C	-197567.006	-74607.601	1.133	測量
30640	-197041.470	-74678.017	1.860	測量
30641	-197283.901	-74771.118	1.166	測量
30842	-197571.111	-74661.886	1.741	測量
30844	-197188.564	-74884.224	2.001	測量
30846	-197308.804	-75063.641	2.130	測量
30847	-197616.780	-75197.733	2.074	測量
30848	-197781.933	-75208.013	1.713	測量
30850	-197554.541	-75594.267	2.358	測量
30851	-197854.759	-75522.011	1.182	測量
30862	-197813.979	-75454.155	2.095	測量

測量点の名称及び座標				
点名	X座標	Y座標	備考	
66470	-197474.714	-74928.536	1.847	測量
66471	-197591.094	-74916.164	1.142	測量

測量点	世界測量点 (国境測量点)
測量点番号	0.95469
測量年月日	令和7年12月17日

作業機関

計画機関

縮尺

1/250

(令和8年1月27日作成)

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年12月23日

令和7年11月5日 和歌山地方事務所

(12 枚目)

0699854

各 階 平 面 図

5.62 12.23

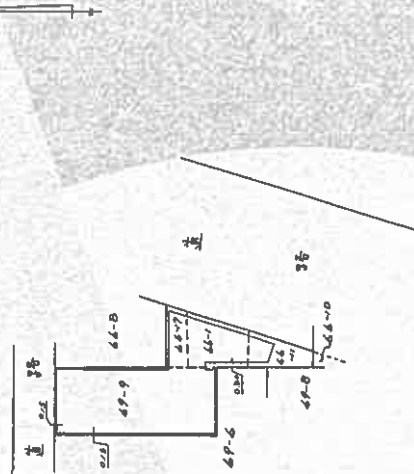
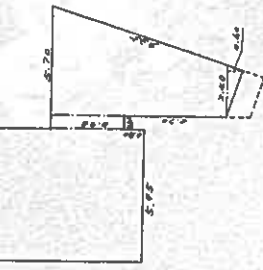
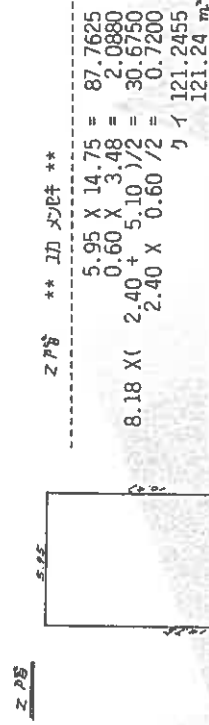
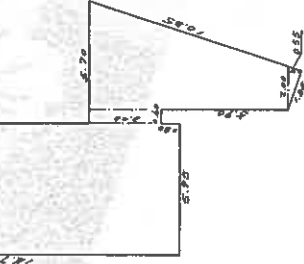
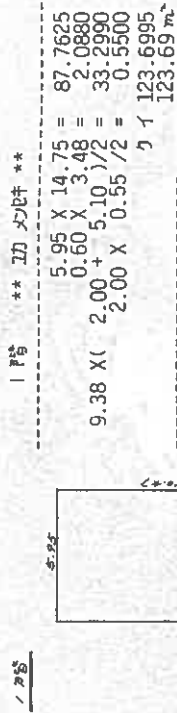
建 物 図 面
各 階 平 面 図

△9 階 9

家 屋 番 号

建物の所在

和歌山市手平5丁目△9番地9.△△番地1.△△番地11.△△番地17.



土地家屋調査士

作 製 者

(昭和62年11月25日作製)

縮尺 1/250

申請人

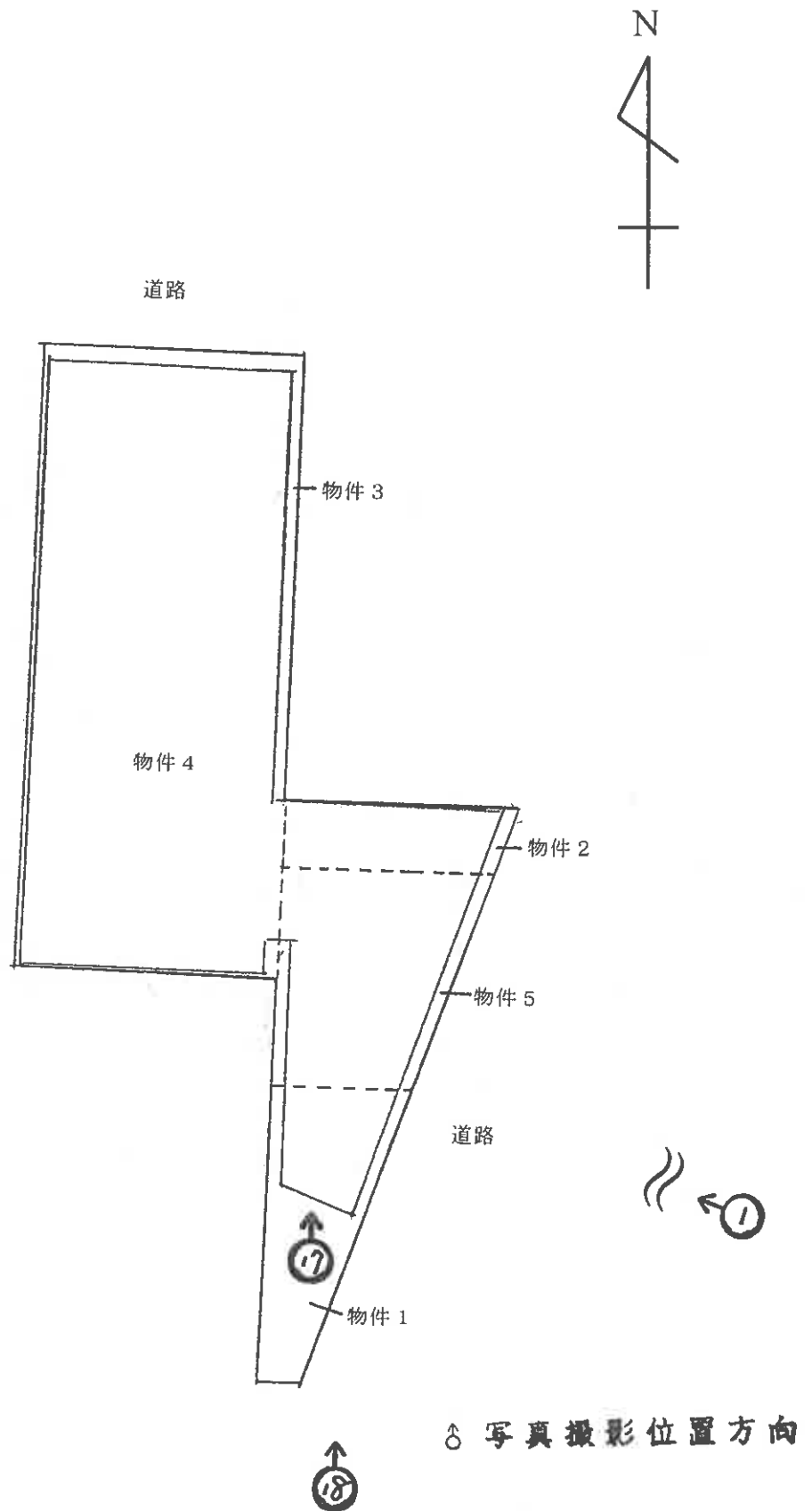
縮尺 1/500

A4判に縮小

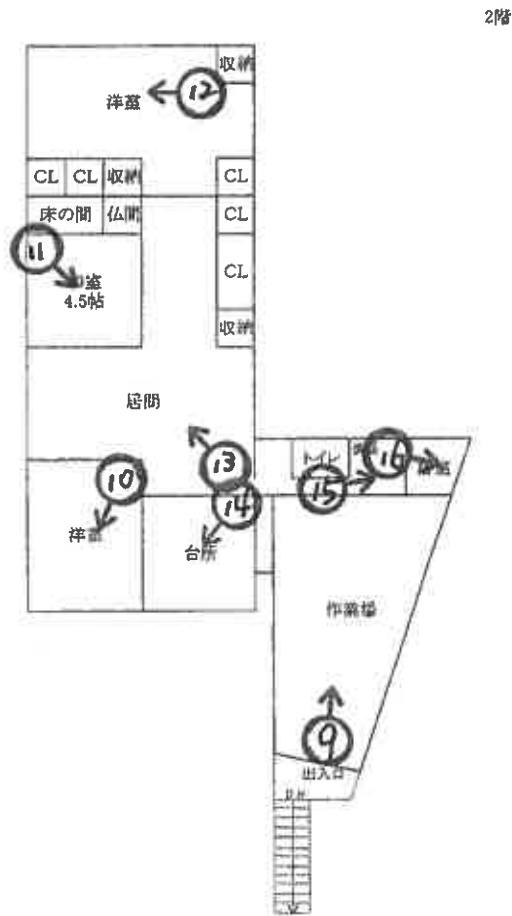
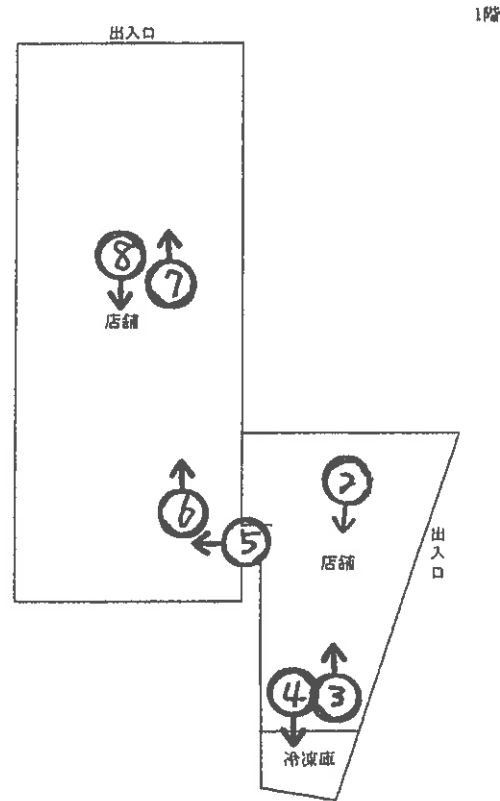
(和歌山土地家屋調査士会用紙)

請求番号：20-6

現 況 図



間取図



⦿ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和 7 年（ケ）第 6 6 号
令和 8 年 7 月 2 2 日 提 出

和歌山地方裁判所 御中

修 正 書

令和 8 年 5 月 2 8 日付評価書の 4 頁を別紙の通り修正させていただきます。

評価人 不動産鑑定士

佐藤 健

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1～3・5）

位 置 ・ 交 通	J R 紀勢本線「宮前」駅の北西方・道路距離約350m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域。 市役所は北西方約2.9km、J R 和歌山駅は北方約2.0km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：近隣商業地域 建 蔽 率：80% 容 積 率：300% 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）、都市機能誘導区域、居住誘導区域、津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、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：147.10㎡ 間 口：約14.9m 奥 行：約1.0～約12.3m 形 状：不整形 高 低 差：等高 地 勢：平坦
接面道路の状況	南 東 側：幅員約27.0m 県道 建築基準法第42条1項1号 北 側：幅員約3.0m 市道 建築基準法第42条2項
土地の利用状況等	対象地の利用状況：店舗・作業所・居宅の敷地
供給処理施設	上 水 道：有り ガ ス 配 管：なし 下 水 道：有り
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（昭和53年）では、ほぼ現在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	・物件1～3・5は物件4の敷地として一体で利用されている。 ・建替等にあたってはセットバックが必要となる。 ・物件1や5の一部は花壇や側溝として利用されている可能性がある。

令和 7 年 (ケ) 第 66 号
令和 7 年 12 月 1 日 現地調査
令和 8 年 5 月 28 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 3,380,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 120,000 円
物件2 (土地)	金 70,000 円
物件3 (土地)	金 950,000 円
物件4 (建物)	金 1,790,000 円
物件5 (土地)	金 450,000 円

1. 一括価格は、物件1～5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1～3・5の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3・5	所 在 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
4	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 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1～3・5）

位 置 ・ 交 通	J R 紀勢本線「宮前」駅の北西方・道路距離約350m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域。 市役所は北西方約2.9km、J R 和歌山駅は北方約2.0km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：近隣商業地域 建 蔽 率：80% 容 積 率：300% 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）、都市機能誘導区域、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：147.10m ² 間 口：約14.9m 奥 行：約1.0～約12.3m 形 状：不整形 高 低 差：等高 地 勢：平坦
接面道路の状況	南 東 側：幅員約27.0m 県道 建築基準法第42条1項1号 北 側：幅員約3.0m 市道 建築基準法第42条2項
土地の利用状況等	対象地の利用状況：店舗・作業所・居宅の敷地
供給処理施設	上 水 道：有り ガ ス 配 管：なし 下 水 道：有り
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（昭和53年）では、ほぼ現在の状態であったと推定される。現地調査では土壤汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。
特 記 事 項	・物件1～3・5は物件4の敷地として一体で利用されている。 ・建替等にあたってはセットバックが必要となる。 ・物件1や5の一部は花壇や側溝として利用されている可能性がある。

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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32年6月10日新築 昭和40年10月20日増築、昭和46年2月1日増築 経過年数：約60年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木・鉄骨造 屋 根：スレート葺陸屋根 外 壁：モルタル等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：板張り等 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：店舗・作業所・居宅 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	外壁の一部や内壁の複数箇所に亀裂が見られ、2階の南側半分程度は南方へ傾いているものと推定される等、保守管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・経過年数の査定にあたっては、課税資料から昭和40年増築部分が過半を占めるため、同年増築時を基準とした。 ・目視の範囲では吹付けアスベスト等は確認できなかったが、築年や構造等から、アスベスト含有材の使用の可能性は否定できず、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・南東側の歩道上に鉄骨製の雨除け屋根が設置されているが、占用許可は取得していない。 ・業務用冷凍庫、冷蔵庫及びショーケース等が残置されている。 ・屋上への梯子が腐食の可能性があるので確認はできなかったが、目視の範囲では室外機と推定されるものが複数存した。

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1～3・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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	128,000	0.58	16.42	0.60	731,000
2	128,000	0.58	8.85	0.60	394,000
3	128,000	0.58	98.41	0.60	4,384,000
5	128,000	0.58	23.42	0.60	1,043,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（和歌山(県)5-17）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 130,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.7}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{100} & \div 128,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.02（二方路1.02）

◇地域格差： $\begin{array}{ccccc} \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格差率} \\ 100 / 100 & \times 100 / 97 & \times 100 / 103 & \times 100 / 100 & \div 100 / 100 \end{array}$
※供給処理施設については環境条件で考慮している。

イ 個別格差：0.58（二方路1.01、形状0.60、規模0.97、セットバック0.98）

ウ 地積：地籍調査後の登記数量による

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4（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
4	200,000	244.93	0.01	490,000

ウ 現価率

経過年数 60 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 60 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.01$$

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、下記の通り評価額を求めた。

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
1	731,000	0.65	法定地上権	475,000
2	394,000	0.65	法定地上権	256,000
3	4,384,000	0.55	法定地上権	2,411,000
5	1,043,000	0.10	場所的利益	104,000
合 計				3,246,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） 〔 1 ①オ 1 ②エ 〕 ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算（円） （ 2 ①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
1	731,000	－ 475,000		0.80	0.60	120,000
2	394,000	－ 256,000		0.80	0.60	70,000
3	4,384,000	－ 2,411,000		0.80	0.60	950,000
4	490,000	＋ 3,246,000	1.00	0.80	0.60	1,790,000
5	1,043,000	－ 104,000		0.80	0.60	450,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						3,380,000

ウ 占有減価修正
必要なし

エ 市場性修正
 残置物が存するため $\Delta 10$
 アスベスト含有材等の使用の可能性が否定できないため $\Delta 10$
 合計 $\Delta 20$

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 地価公示価格等 (和歌山(県)5-17)

所 在 : 和歌山市小雑賀3丁目140番16「小雑賀3-5-31」
価 格 : 130,000円／㎡
位 置 : JR紀勢本線「宮前」駅の南西方、道路距離約600mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 638㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側27m県道、背面道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域
近隣商業地域
(建蔽率 80% , 容積率 300%)
地 域 の 概 要 : 銀行、営業所、店舗等が混在する路線商業地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1	1,742,792円
物件2	938,974円
物件3	8,641,940円
物件4	969,659円
物件5	2,485,258円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近案内図
- 3 14条地図
- 4 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 | 和歌山市手平五丁目 |
| | 地 | 番 | 66番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 16.42平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和歌山市手平五丁目 |
| | 地 | 番 | 66番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8.85平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山市手平五丁目 |
| | 地 | 番 | 69番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 98.41平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 和歌山市手平五丁目 69番地9、66番地1、66番地11、66番地17 |
| | 家屋 | 番号 | 69番9 |
| | 種 | 類 | 店舗・作業所・居宅 |
| | 構 | 造 | 木・鉄骨造スレート葺陸屋根2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 123.69平方メートル |
| | | 2階 | 121.24平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 和歌山市手平五丁目 |
| | 地 | 番 | 66番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.42平方メートル |



22