

## お 知 ら せ

1 本件の入札時には、入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

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

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

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

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

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

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 3 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 1 1 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から<br>令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                      |
| 開札期日                                                                      | 日 時 令和 8 年 1 1 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 和歌山地方裁判所競売室                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                                | 日 時 令和 8 年 1 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                          | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規則 3 3 条)                                             | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。                                  |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 0 月 2 3 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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, 2 | 9, 790, 000<br>7, 832, 000 | 一括       | 1, 958, 000 | 76, 479  | 20, 748  |
| 1    | 3, 170, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 6, 620, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市西小二里一丁目  
地 番 5 5 5 番 1 0  
地 目 宅地  
地 積 1 7 0 . 4 3 平方メートル
- 2 所 在 和歌山市西小二里一丁目 5 5 5 番地 1 0  
家屋 番号 5 5 5 番 1 0  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根スレートぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 1 0 8 . 9 5 平方メートル  
2 階 8 2 . 4 3 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 25 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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

---

---

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   | 和歌山市西小二里一丁目                                    |
|   | 地 番   | 5 5 5 番 1 0                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 1 7 0 . 4 3 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 和歌山市西小二里一丁目 5 5 5 番地 1 0                       |
|   | 家屋 番号 | 5 5 5 番 1 0                                    |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                                          |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート・木造陸屋根スレートぶき 2 階建                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 0 8 . 9 5 平方メートル<br>2 階 8 2 . 4 3 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 2 号  
令和 8 年 3 月 13 日受理  
令和 8 年 7 月 7 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   | 和歌山市西小二里一丁目                                    |
|   | 地 番   | 5 5 5 番 1 0                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 1 7 0 . 4 3 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 和歌山市西小二里一丁目 5 5 5 番地 1 0                       |
|   | 家屋 番号 | 5 5 5 番 1 0                                    |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                                          |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート・木造陸屋根スレートぶき 2 階建                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 0 8 . 9 5 平方メートル<br>2 階 8 2 . 4 3 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 和歌山市西小二里一丁目5番15号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 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"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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 checked="" type="checkbox"/> ない<br><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         | 接道関係については評価書参照<br>その余は、3枚目の「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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居・店舗として使用している<br><input 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<br><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         | 3枚目の「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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 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 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

## そ の 他 の 事 項

- 1 表札等の表示  
玄関前の門柱に表札があり、所有者の苗字が漢字で表示されている。
- 2 本件土地の状況等
  - (1) 本件土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。
  - (2) 本件土地は、北側で道路に接する平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。
  - (3) 上記道路(555番1)が接する東側道路は路幅が狭く、午前7時から午後8時までは北向き一方通行となっている。
- 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8～10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49年4月10日新築、平成13年9月30日及び平成16年6月22日各増築の建物で、築後52年余が経過している。調査時に目視等で確認したところ、特に顕著な不具合は確認できなかったが、内外装や設備等で経年相当の劣化(店舗の床の腐食が顕著であった(写真3))が見受けられた。
  - (3) 1階の南東側の和室に、祭壇が設置されている。
  - (4) 2階ベランダに、簡易物置(動産)が設置されている(写真17)。

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<br>(当事者等との関係)                             | 陳述内容等                                                                                                                                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> 所有者の陳述の要旨 | 1 本件建物は、私が居住しています。誰にも貸していません。<br>2 2、3年くらい前に、シロアリの駆除をしました。また、同じ頃に雨も直しましたので、今のところ不具合はありません。<br>3 1階北側の店舗は、亡妻が美容室をしていました。<br><div style="text-align: right;">以 上</div> |

(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 8 年 3 月 1 6 日 (月)<br>1 2 : 4 5 ~ 1 3 : 0 0                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡<br>要請書を投かん、写真撮影  |
| 令和 8 年 3 月 1 6 日 (月)<br>1 6 : 1 5 ~ 1 6 : 3 0                                                                                                                                                                                                                                                     | 和歌山地方法務局    | 登記等調査                                 |
| 令和 8 年 3 月 1 6 日 (月)<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                     | 当庁執行官室      | 所有者に対し、電話連絡要請書を郵送                     |
| 令和 8 年 4 月 3 0 日 (木)<br>1 3 : 5 5 ~ 1 4 : 3 5                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 立入調査 (評価人同行)、所有者立会い、同<br>人から事情聴取、写真撮影 |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                       |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                       |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                       |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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<br>入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 |             |                                       |

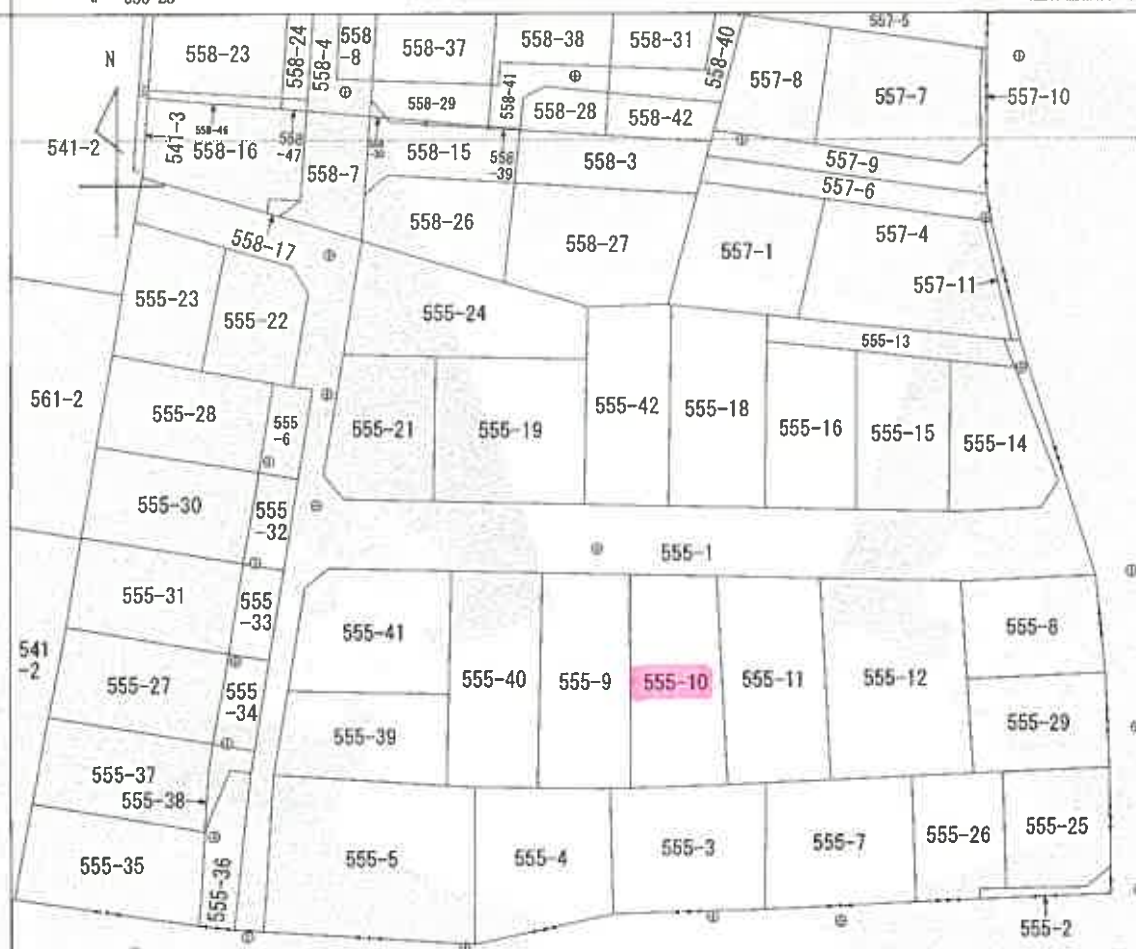
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

558-12  
558-25

(座標値種別：測量成果)

-77026.418

-198863.011



A4判に縮小

-77151.418

(座標値種別：測量成果)

地番  
区域見出

西小二里  
1丁目

|           |           |  |         |    |  |                 |            |  |     |                   |     |         |  |  |     |         |  |  |  |  |
|-----------|-----------|--|---------|----|--|-----------------|------------|--|-----|-------------------|-----|---------|--|--|-----|---------|--|--|--|--|
| 請 求 部 分   | 所 在       |  |         |    |  | 和歌山市西小二里一丁目     |            |  |     |                   | 地 番 | 555番10  |  |  |     |         |  |  |  |  |
| 出 力 縮 小 率 | 1/500     |  | 精 度 区 分 | 甲一 |  | 座標系番号又は記号       | VI         |  | 分 類 | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |     |         |  |  | 種 類 | 法務局作成地図 |  |  |  |  |
| 作 成 年 月 日 | 平成22年3月1日 |  |         |    |  | 備 付 年 月 日 (原 図) | 平成22年3月24日 |  |     |                   |     | 補 事 記 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3月16日

和歌山地方方法務局

登記官

請求番号：24-1

(1/1)

( 6 枚目)

公用

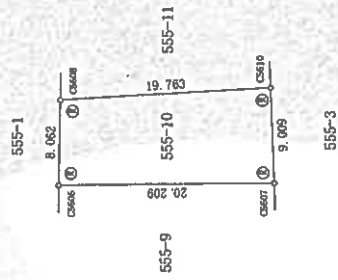
登記年月日：平成22年3月8日

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3月16日 和歌山地方裁判所

( 2 枚目)

地積測量図

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 555-10      |
| 土地の所在 | 和歌山市西小二里一丁目 |



座標求積表

| 地番    | 555-10         |                |                                  |                                  |                                  |   |
|-------|----------------|----------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| NO    | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> |   |
| C5606 | -198915.907    | -77093.456     | -7.988                           |                                  | 1588940.265116                   |   |
| C5607 | -198936.116    | -77093.384     | 9.076                            |                                  | -1805544.188816                  |   |
| C5610 | -198935.828    | -77084.380     | 7.988                            |                                  | -1589099.394064                  |   |
| C5608 | -198916.091    | -77085.396     | -9.076                           |                                  | 1805362.441916                   |   |
|       |                |                | 合計                               |                                  | -340.875848                      |   |
|       |                |                | 面積                               |                                  | 170.4379240                      |   |
|       |                |                | 地積                               |                                  | 170.43                           | ㎡ |

基準点座標一覧表

| 点番号   | 点の座標  | X座標         | Y座標        |
|-------|-------|-------------|------------|
| 20878 | 4 線量点 | -198950.955 | -77109.041 |
| 20876 | 4 線量点 | -198909.431 | -77122.938 |

| 境界線の種類       |
|--------------|
| (1) 金銭紙      |
| (2) プレート     |
| (3) プラスチック板  |
| (4) コンクリート板  |
| (5) 鋼みコンクリート |

(座標系:世界測地系)

作業概略

計画概略

縮尺 1/500

22年3月1日作製

A4判に縮小

登記年月日：平成23年10月12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3月16日 和歌山地方延務局

登記官

( 8 枚目)

請求番号：24-3

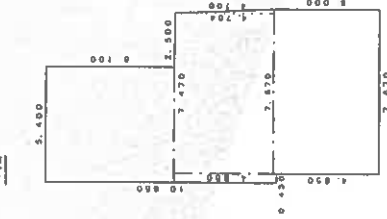
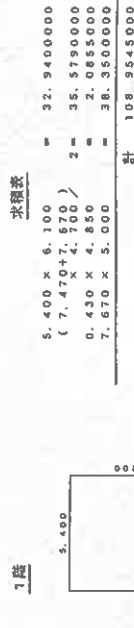
建築物平面図

地番 555番10

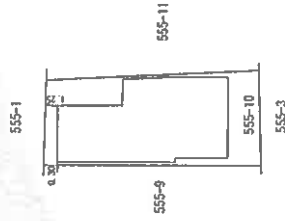
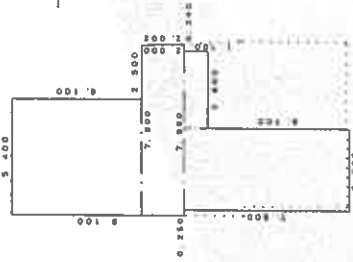
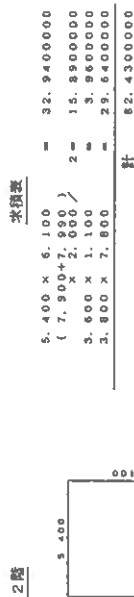
土地の所在 和歌山市西小二里一丁目555番地10

各階平面図

1階



2階



作成者

(平成23年9月30日作成)

縮尺 1/250

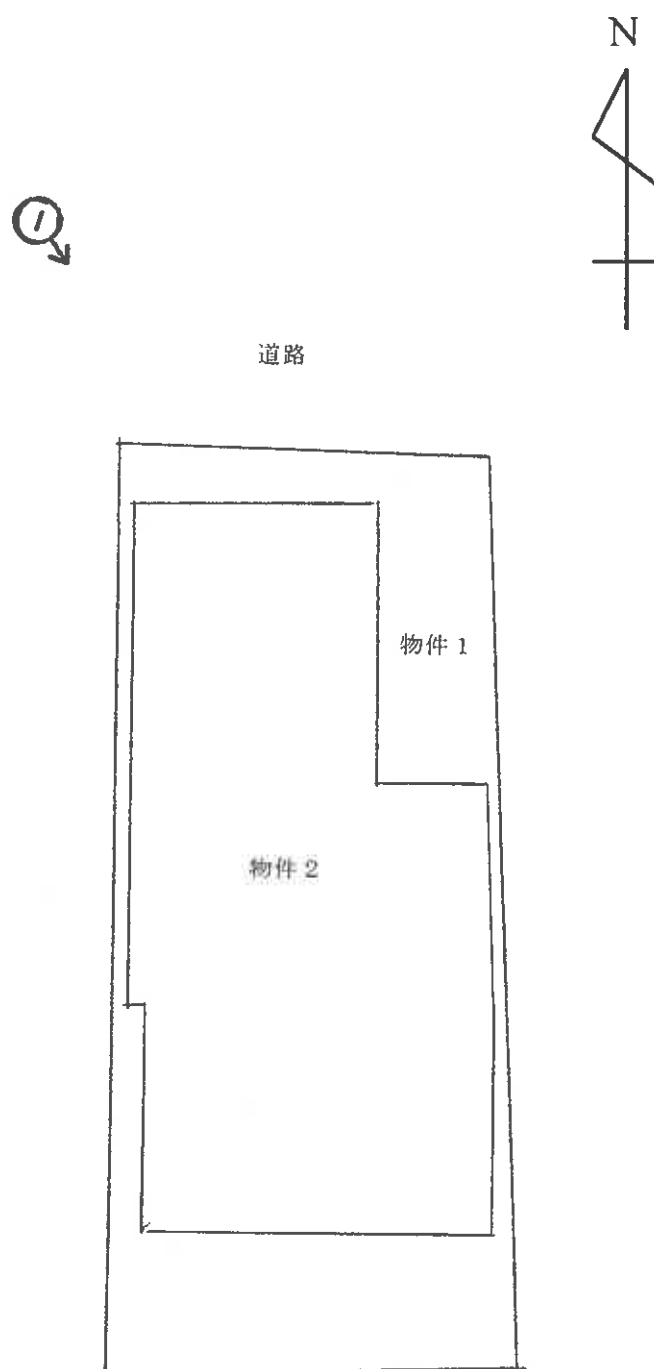
申請人

縮尺

1/500

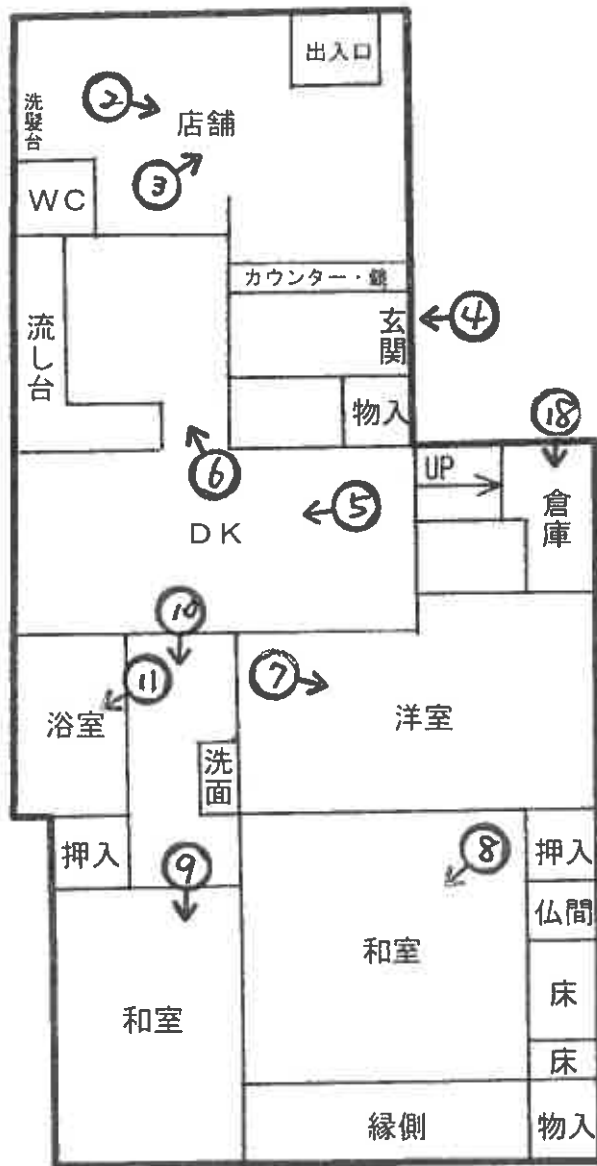
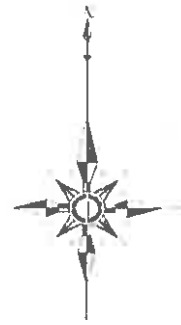
A4判に縮小

# 現況図

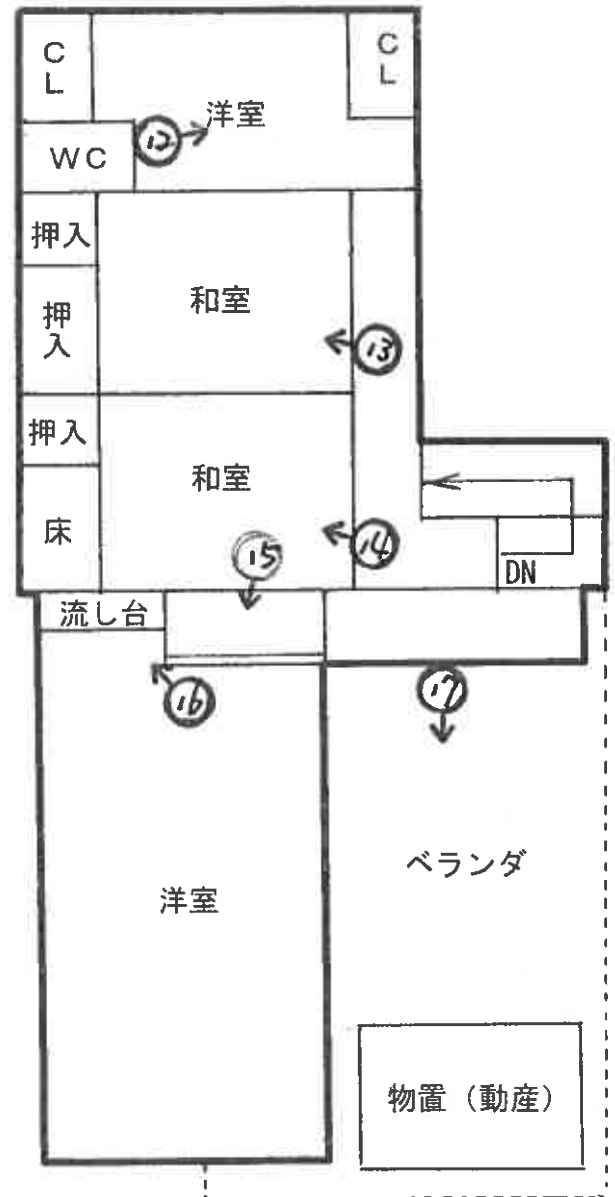


⦿ 写真撮影位置方向

# 建物間取図



【1階】



【2階】

↑ 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 8 年 (ケ) 第 2 号  
令和 8 年 4 月 30 日 現地調査  
令和 8 年 7 月 8 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9,790,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金3,170,000円 |
| 物件2（建物）     | 金6,620,000円 |

- 1 一括価格は、物件1・2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2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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別添「物件目録」記載のとおり |     |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 別添「物件目録」記載のとおり |     |
| 番号 | 特 記 事 項                            |                |     |
|    | 特になし                               |                |     |

#### 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                                                         | 私鉄 南海和歌山港線「和歌山港」駅の南東方 道路距離約3km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                           |                                                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅が建ち並ぶ既存の分譲住宅地域である。教育施設や商業施設等に比較的近く、利便性の良い住宅地域となっており、周辺では新規分譲地も見受けられる。                                                               |                                                                                     |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>建築基準法第22条(屋根不燃区域)<br>居住誘導区域<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 間口約8m、奥行約20m、公簿地積170.43㎡のほぼ長方形の画地で、路面と等高の平坦地である。                                                                                        |                                                                                     |
| 接面道路の状況                                                         | 北側：幅員約6.5mの舗装私道(建築基準法第42条1項2号道路)                                                                                                        |                                                                                     |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件2の建物の敷地として利用されている。                                                                                                                    |                                                                                     |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道：あり<br>ガス配管：あり<br>下 水 道：あり                                                                                                         |                                                                                     |
| 土 壌 汚 染 等                                                       | 水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出の履歴はなく、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、土壌汚染の可能性は低いものと判断する。土壌汚染の有無については、土壌汚染調査会社による調査が必要である。<br>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                                                         | 住居表示実施区域である。                                                                                                                            |                                                                                     |

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 | <p>建築年月日（登記記載）：昭和49年4月10日新築<br/> 平成13年9月30日増築<br/> 平成16年6月22日変更、増築</p> <p>経 過 年 数：約52年<br/> 経済的残存耐用年数：約8年</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 仕 様             | <p>構 造：鉄筋コンクリート・木造<br/> 屋 根：陸屋根スレートぶき<br/> 外 壁：モルタル・タイル等<br/> 内 壁：クロス等<br/> 天 井：クロス・合板等<br/> 床 ：フローリング・畳・ビニルシート等<br/> 設 備：電気・給排水設備等<br/> その他： ————</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 床面積（現況）         | 第3項目的物件欄記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 現 況 用 途 等       | <p>現況用途：居宅・店舗<br/> 間 取 り：（別添建物間取図のとおり）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 品 等             | <p>総 合：普通<br/> 使用資材：普通<br/> 施 工：普通</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項         | <p>①目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の被害は見当たらなかった。尚、居住者によると、数年前に白蟻駆除と雨漏れの修繕を行ったので、現在はそれらの被害はないとのことである。</p> <p>②ベランダに物置（動産）が置かれていた。</p> <p>③店舗部分は以前、美容室であったようである。</p> <p>④目視の範囲では吹付アスベストは見当たらなかったが、建築時期等からアスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できない。よって、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が必要である。</p> <p>⑤建蔽率を超過した建物となっているため留意されたい。</p> <p>⑥和歌山市建築指導課によると、新築時の建築計画概要書は存在するが、平成13年増築時以降のものは存在しないとのことであった。</p> <p>⑦各資料から判断すると、1階と2階の概ね南西側部分が増築された箇所であると推測される。</p> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------------|
| 1        | 72,400               | 1.00           | 170.43          | 0.95      | 11,722,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山－29

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 58,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \times & 100/77 & \doteq & 72,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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1.04

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/85 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 \doteq 100/77$$

イ 個別格差：方位1.00

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

② 物件2（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<br>番 号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 の 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|------------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------|
| 2          | 200,000             | 191.38             | 0.12     | 4,593,000                   |

ウ 現価率：経過年数52年、経済的残存耐用年数8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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}8\text{年} / (\text{経過年数}52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}8\text{年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.12$$

## 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<br>番 号 | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格（円）<br>ア×イ＝ウ |
|------------|---------------|---------------|-------|----------------------|
| 1          | 11,722,000    | 0.55          | 法定地上権 | 6,447,000            |

### ②内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>（円）<br>ア | 土地利用権等<br>の価格の控除<br>及び加算（円）<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額（円）<br>(ア±イ)×ウ×IXオ |
|----------|---------------------|----------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1        | 11,722,000          | -6,447,000                       | 1.00             | 1.00            | 0.60             | 3,170,000             |
| 2        | 4,593,000           | +6,447,000                       | 1.00             | 1.00            | 0.60             | 6,620,000             |
| 一括価格（合計） |                     |                                  |                  |                 |                  | 9,790,000             |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 地価公示価格 [和歌山-29]

所 在：和歌山市西小二里1丁目620番10「西小二里1-1-12」

価 格：58,000円/㎡

位 置：私鉄 南海和歌山港線「和歌山港」駅の南東方 道路距離約3.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：135㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：南2.3m私道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建蔽率60% 容積率200%)

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が多い既成住宅地域

### 2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地） 8,719,231円

物件2（建物） 4,009,781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 建物間取図

7 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                |
|---|-------|------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 和歌山市西小二里一丁目                                    |
|   | 地 番   | 5 5 5 番 1 0                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 1 7 0 . 4 3 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 和歌山市西小二里一丁目 5 5 5 番地 1 0                       |
|   | 家屋 番号 | 5 5 5 番 1 0                                    |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                                          |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート・木造陸屋根スレートぶき 2 階建                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 0 8 . 9 5 平方メートル<br>2 階 8 2 . 4 3 平方メートル |