

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 10 月 23 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 27 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 12 月 18 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 10 月 23 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）
1～4	31,870,000 25,496,000	一括	6,374,000	462,893	112,240
1	310,000				
2	2,350,000				
3	3,920,000				
4	25,290,000				

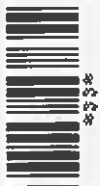


物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字向谷川 |
| | 地 番 | 3 4 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字向谷川 |
| | 地 番 | 3 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 6 . 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字高畑 |
| | 地 番 | 4 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 7 . 8 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字高畑 4 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 5 4 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 5 . 7 7 平方メートル
2 階 2 2 5 . 7 7 平方メートル
3 階 2 2 5 . 7 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類	プロパン庫
構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積	4. 1 1平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月30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1～4】

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, 3】

なし

【物件番号2】

別紙貸借権等目録(物件2, 3)のとおり

【物件番号4】

別紙貸借権等目録(物件4)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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2, 3】

別紙貸借権等目録(物件2, 3)のとおり

【物件番号4】

別紙貸借権等目録(物件4)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 | 和歌山市紀三井寺字向谷川 | |
| | 地 番 | 3 4 8 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 4 . 2 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字向谷川 | |
| | 地 番 | 3 5 2 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 9 6 . 6 9 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字高畑 | |
| | 地 番 | 4 5 4 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 5 7 . 8 5 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字高畑 4 5 4 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 4 5 4 番 1 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 5 . 7 7 平方メートル
2 階 2 2 5 . 7 7 平方メートル
3 階 2 2 5 . 7 7 平方メートル | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |



物 件 目 録

種 類	プロパン庫
構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積	4.11平方メートル



別紙 賃借権等目録 (物件2、3)							
範 囲	賃 借 人 等	期 限	賃料等 (円/月額)	保証金 (円)	敷金 (円)	特 約	備 考
A～E (物件2)	所有者						駐車場として使用されている。 本件所有者が占有している。
F (物件2)	k	令和9年5月31日	7,000	7,000			駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に對抗できない。
G (物件2)	所有者						駐車場として使用されている。 本件所有者が占有している。
H (物件3)	所有者						駐車場として使用されている。 本件所有者が占有している。

別紙 賃借権等目録 (物件4)

範囲	賃借人等	期限	賃料等 (円/月額)	保証金 (円)	敷金 (円)	特約	備考
101 a		令和9年5月31日	40,000	240,000			駐車場代込み 解約引18万円 左記賃借権は最先の賃 借権である。期間後の 更新は買受人に対抗す ることができる。
102 b		令和9年2月17日	47,000				共益費月額3千円 駐車場代込み 礼金4万円 左記賃借権は最先の賃 借権である。期間後の 更新は買受人に対抗す ることができる。
103 c		令和8年11月30日	42,000				共益費月額3千円 礼金4万円 左記賃借権は最先の賃 借権である。期間後の 更新は買受人に対抗す ることができる。
105 d		令和8年8月14日	50,000				共益費込み 駐車場代込み 左記賃借権は最先の賃 借権である。期間後の 更新は買受人に対抗す ることができる。

範囲	賃借人等	期限	賃料等(円/月額)	保証金(円)	敷金(円)	特約	備考
201	e	令和10年2月11日	40,000				礼金4万円 駐車場代込み 左記賃借権は最先の賃 借権である。期間後の 更新は買受人に対抗す ることができる。
202	f	令和9年1月25日	40,000		40,000		礼金4万円 駐車場代込み 左記賃借権は最先の賃 借権である。期間後の 更新は買受人に対抗す ることができる。
203	所有者						本件所有者が占有して いる。
205	g	令和9年2月18日	40,000				礼金4万円 共益費及び駐車場代込 み 左記賃借権は最先の賃 借権である。期間後の 更新は買受人に対抗す ることができる。
301	h	令和9年3月7日	42,000		80,000		共益費月額3千円 駐車場代込み 礼金4万円 左記賃借権は最先の賃 借権である。期間後の 更新は買受人に対抗す ることができる。

範 囲	賃 借 人 等	期 限	賃料等 (円/月額)	保 証 金 (円)	敷 金 (円)	特 約	備 考
302	i	令和9年3月20日	40,000		40000		駐車場代込み 礼金4万円 左記賃借権は最先の賃 借権である。期間後の賃 更新は買受人に対抗す ることができる。
303	所有者						本件所有者が占有して いる。
305	j	令和9年4月6日	40,000		40,000		駐車場代込み 礼金4万円 左記賃借権は最先の賃 借権である。期間後の賃 更新は買受人に対抗す ることができる。

令和 7 年（ケ）第 59 号
令和 7 年 10 月 9 日受理
令和 8 年 6 月 23 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 | 和歌山市紀三井寺字向谷川 |
| | 地 番 | 3 4 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4. 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字向谷川 |
| | 地 番 | 3 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 6. 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字高畑 |
| | 地 番 | 4 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 7. 8 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字高畑 4 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 5 4 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 5. 7 7 平方メートル
2 階 2 2 5. 7 7 平方メートル
3 階 2 2 5. 7 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | プロパン庫 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4. 1 1 平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件１、２）」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				付近
土地	物件１、２				
現況地目	☒ 宅地（物件１、２） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（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 ☐ １４条地図のとおり ☒ 現況図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（物件１、２） ☒ その他の者（物件２） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している（物件２） ☒ 上記の者が更地の状態で占有している（物件１） ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	７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〕				
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件 3、4）」のとおり	
住 居 表 示	（住居表示未実施）	
土 地	物件 3	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 3 ） ☐ 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	接道関係については評価書参照 その余は、7 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が異なる（ ☐ 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住居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	7 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	

（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									
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		
2	☐ 全部 ☒ 駐車区画A～E ----- 所有者（空き地）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況は駐車場	
2	☐ 全部 ☒ 駐車区画F ----- k	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H13・06・01 ----- 自 R08・06・01 至 R09・05・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7千円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 7千円	占有状況は駐車場 保証金は契約終了時に全 額返還	
2	☐ 全部 ☒ 駐車区画G ----- 所有者（空き地）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況は駐車場	
3	☐ 全部 ☒ 駐車区画H ----- 所有者（空き地）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況は駐車場	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
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 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	権原					債権
4	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- a	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R01・06・01 ----- 自R07・06・01 至R09・05・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 24万円	解約引18万円 駐車場代込み	
4	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- b	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・02・18 ----- 自R07・02・18 至R09・02・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万7000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 礼金 4万円	共益費月額3千円 駐車場代込み	
4	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- c	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・12・01 ----- 自R06・12・01 至R08・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万2000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 礼金 4万円	共益費月額3千円	
4	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- d	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・08・15 ----- 自R06・08・15 至R08・08・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5万円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費込み 駐車場代込み	
4	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- e	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R02・02・12 ----- 自R08・02・12 至R10・02・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 礼金 4万円	駐車場代込み	
4	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- f	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・01・26 ----- 自R07・01・26 至R09・01・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 4万円	礼金4万円 駐車場代込み	

※ 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								
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
4	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- 所有者（空き家）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	
4	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- g	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・02・19 ----- 自 R07・02・19 至 R09・02・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 4万円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 礼金 4万円	共益費込み 駐車場代込み
4	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- h	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・03・08 ----- 自 R07・03・08 至 R09・03・07	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 4万2000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 8万円	共益費月額3千円 駐車場代込み 礼金4万円
4	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- i	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・03・21 ----- 自 R07・03・21 至 R09・03・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 4万円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 4万円	駐車場代込み 礼金4万円
4	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- 所有者（空き家）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	
4	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- j	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・04・07 ----- 自 R07・04・07 至 R09・04・06	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 4万円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 4万円	駐車場代込み 礼金4万円

※ 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

本件建物の外壁に、「CARROT VILLIA」と表示されている。

2 本件各土地の状況等

- (1) 本件各土地周辺は、現在、地籍調査が進められており（令和7年度に現地調査（一筆地調査）が完了し、令和8年度中に成果の閲覧が行われるとのこと。）、その手続完了後に地籍調査の結果が法務局へ送付されるとのことである。その後、同結果に基づいて登記記録の内容が改められ、14条地図が備え付けられる予定である。同手続により形状及び地積が変更される可能性がある。
- (2) 本件各土地の形状、地積、位置関係等については、前記地籍調査が手続中であるため、とりあえず現況図（17枚目）のとおりであるとした（同図の物件3土地の形状は、建物図面（15枚目）のとおりとした。物件1土地は地積測量図（13枚目）があるが、現況とは一致しないように思われる。物件2土地は地積測量図が備え付けられていない。物件3土地は分筆前の地積測量図（14枚目）しかない。その他、地番図（16枚目）を参考にした。）。
 - (3) 物件1土地は、北側で道路に接する緩やかな傾斜地で、物件2土地、及び物件3土地に出入りするための進入路のような形状となっている（写真31）。
 - (4) 物件2土地は、本件建物居住者等が利用する駐車場になっている。
 - (5) 物件3土地は、物件1土地及び物件2土地を通して北側道路から出入りする平坦地（北西端で道路に接しているが、高低差（道路より若干高くなっている）と金網塀があるため同所では出入りできない。）で、本件建物の敷地として利用されている（一部は居住者等が利用する駐車場になっている。）。
 - (6) 物件3土地内の北西端付近に貯水タンクが設置されている。同タンクの設置場所付近の舗装に、複数の陥没が見受けられた（写真33）。また、同土地内の南側に、雨よけのある駐輪場が2カ所設置されている。
 - (7) 本件各土地の公図（11、12枚目）によると、一体となった物件1及び物件2土地と物件3土地の間に里道が存在するが、里道らしき外観は確認できなかった（里道を取り込んだような形状となっている。）。なお、現場にある地籍調査の境界図等からすると、同所に里道があるような形状となっている。

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15、17、18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、平成9年1月20日新築の建物で、築後29年余が経過している。
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、8、9枚目の「関係人の陳述等」のとおりであった。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。また、西側に隣接するきくくに線の電車の通過音が相当程度気になった。
- (3) 本件所有者から事情聴取できなかったため、本件物件に関する情報や家賃等の滞納の有無等について確認することができなかった（各占有者に家賃等の滞納の有無について確認したが、滞納があるとの主張はなかった。）。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 合同会社WILL HOME 担当者の陳述の要旨	1 当社は、本件物件の管理業務等を担当していますが、家賃の收受等は所有者自らがやっているので、家賃等の滞納状況などはわかりません。 2 当社にある、本件物件入居者の賃貸借契約書の写しは提出しますが、それが現在の契約内容と一致しているかどうかはわかりません。 3 本件物件の駐車場は、各部屋に1台ずつ割り当てられていて、部屋番号と一致するところが駐車場所となっています。その余のA～Hはそれ以外で、駐車区画Fを近所の人に賃貸しているのは当社も把握していますが、それ以外はわかりません。
■ 101号室占有者の陳述の要旨	当室の不具合は、台所（写真4）と和室の壁クロスにそれぞれひび割れがあるのと、廊下の幅木がめくれてくるのでガムテープで補修しています（写真3）。裏（西側）がきのくに線の線路になっているので、電車の通過音が結構うるさいです。
■ 102号室占有者の陳述の要旨	不具合はその都度直してもらっているので、現在は、風呂のはめ込みがはずれやすいということくらいです。
■ 103号室占有者の陳述の要旨	室内の壁クロスに、はがれている箇所があります。
■ 105号室占有者の陳述の要旨	不具合は、今のところありません。
■ 201号室占有者の陳述の要旨	風呂場の戸が外れやすいのと、排水溝が汚いということくらいです。
■ 202号室占有者の陳述の要旨	床板から金属様の突起物が出ているところが複数あります。どうにもできず、その箇所にテープを貼っています（写真10）。また、換気口が開かなくなっています。風呂のカラン等から水がポタポタと漏れています。
■ 205号室占有者の陳述の要旨	不具合は、今のところありません。
■ 301号室占有者の陳述の要旨	不具合は、今のところありません。
■ 302号室占有者の陳述の要旨	室内でいたちを2匹飼っていますので、床板にひっかき傷が何カ所かあります。
■ 305号室占有者の陳述の要旨	不具合は、その都度直してもらっているので、今のところありません。
■ 駐車場F占有者の陳述の要旨	1 前所有者の頃から、私が駐車場Fを借りています。 2 入居者用のほか、AからHまで駐車場がありますが、借りているのは私

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

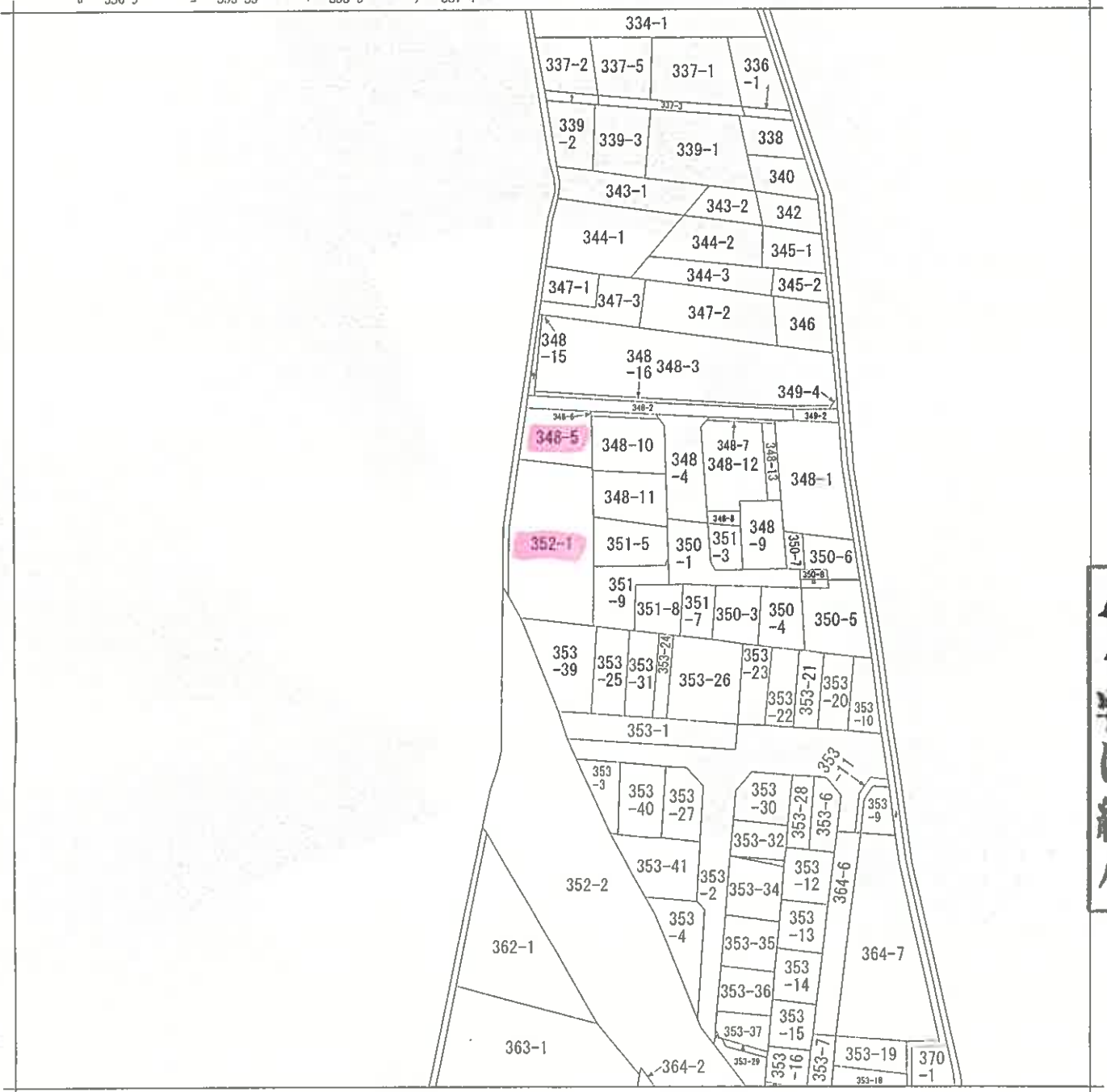
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 和歌山市役所地籍調査課担当者の陳述の要旨	ただだと思います。F以外にも、ときどき車が停まっていることがありますが、車が常時停まっていることはありません。 1 本件各土地は、現在、地籍調査の手続きが進められています。 2 進捗状況としては、令和7年度に現地調査を実施したばかりで、今は地籍図等を作成しているところです。このまま進めば令和8年11月頃に成果の閲覧を行う予定で、地籍調査の結果が登記所に送付され、登記簿が書き改められるのは、早くても来年度以降になる予定です。 3 また、本件各土地については、所有者から書類の提出等がなければ、3筆とも筆界未定になるかも知れません。 4 現地に境界鋸がありますが、境界が変わる可能性がありますので、ご注意ください。 5 一体となった物件1及び物件2土地と物件3土地の間には、里道があります。それは地籍調査後も変わらない予定です。
☒ 所有者	(電話連絡要請書及び照会書を各郵送したが、どちらも応答がなかった。) 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10月 9日 (木) : ~ :	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10月15日 (水) 16:15~16:30	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年10月21日 (火) 12:00~12:20	物件所在地	現場所在及び占有確認、写真撮影
令和 7年10月21日 (火) 14:25~14:40	和歌山市役所	地番図等調査
令和 7年10月22日 (水) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、照会書を郵送
令和 7年11月 7日 (金) 17:20~17:50	和歌山市南甚五兵衛丁	合同会社WILL HOME担当者から事情聴取
令和 7年11月11日 (火) 16:00~16:45	物件所在地	各占有者に対し、電話連絡要請書在中の封筒を投かん
令和 7年12月 2日 (火) 15:30~16:30	物件所在地	立入調査(評価人同行)、各占有者(102、201、203、303各室及び駐車場F)立会い、同人らから事情聴取、写真撮影
令和 7年12月 4日 (木) 16:00~19:10	物件所在地	立入調査(評価人同行)、各占有者(101、105、202、205、301、302及び305各室)立会い、同人らから事情聴取、写真撮影
令和 8年 1月 7日 (水) 9:50~10:10	物件所在地	立入調査(評価人同行)、103号室占有者立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 8年 6月 4日 (木) 11:20~11:25	当庁執行官室	和歌山市役所地籍調査課担当者から電話にて事情聴取
(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 年 月 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 7年12月 4日 休日・夜間執行許可の提示をした(302号室)。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 336-2 ハ 353-17 ホ 353-38 ト 水 ニ 348-14
ロ 350-9 ヒ 353-33 ヘ 353-5 フ 337-4



A4判に縮小

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
三井寺

請求部	所在	和歌山市紀三井寺字向谷川			地番	352番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月15日
和歌山地方法務局
登記官

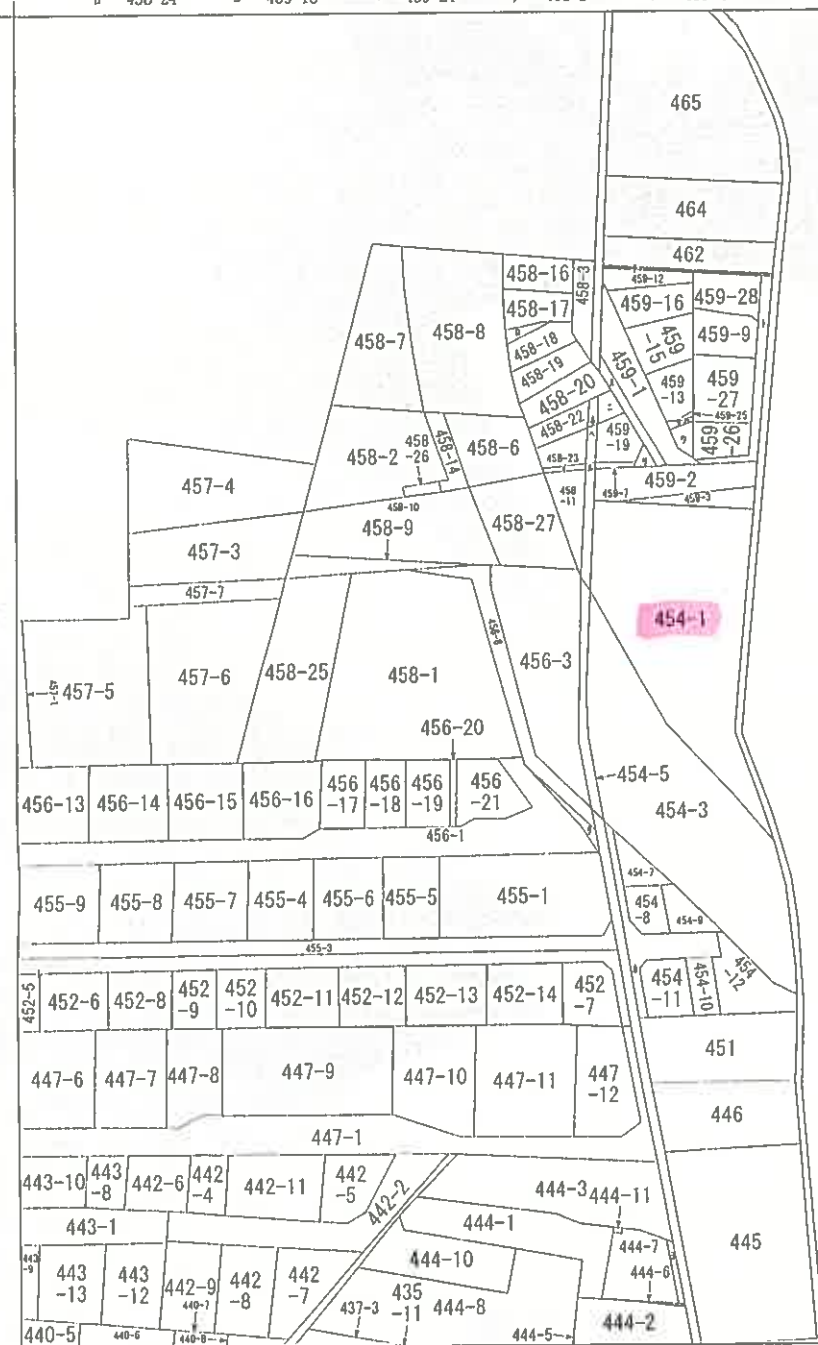
請求番号：24-2
(1/1)

(// 枚目)

公川

イ 458-15 ハ 459-14 ホ 459-23 ト 459-6 ニ 459-8 ヘ 459-17
ロ 458-24 ニ 459-18 ヘ 459-24 ト 461-2 ニ 459-4 ツ 459-17

フ 459-11
ワ 459-10
カ 454-2
コ 444-9
ク 456-5
ケ 452-3



A4判に縮小

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	和歌山市紀三井寺字高畑				地番	454番1			
出力	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月15日
和歌山地方法務局

請求番号：24-3

登記官

(1/2)

(12 枚目)

公用

登記年月日：昭和63年11月15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7年10月15日 和歌山地方裁判所

0055606

新 348-4 後新 348-5, 348-6, 348-7 地積測量図

地番 348-5, 348-6, 348-7

土地の所在 和歌山市紀三井寺字向谷川

求積表 348-5

底辺	高さ	倍面積
6.39	1.955	12.49245
11.155	1.89	21.08295
11.155	6.71	74.85005
合計		108.42545
2除		54.212725
(1)地積		54 m ²

求積表 348-6

底辺	高さ	倍面積
13.665	6.76	92.3754
14.43	3.33	48.0519
20.00	4.40	88.0000
20.00	10.099	201.9800
合計		430.4073
2除		215.20365
(1)地積		215 m ²

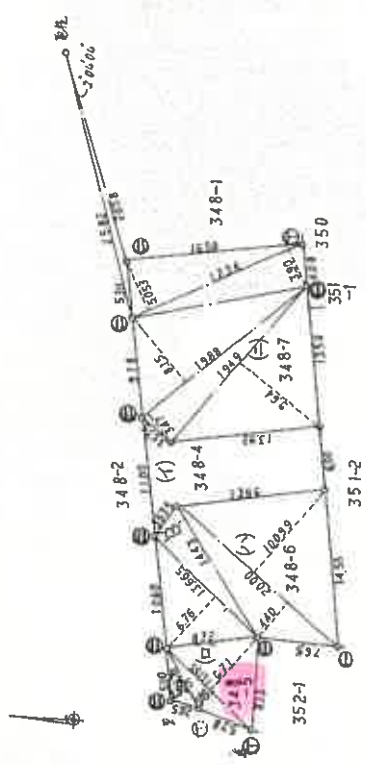
求積表 348-7

底辺	高さ	倍面積
17.34	5.053	87.61902
17.34	3.90	67.6260
19.88	8.15	162.0220
19.88	3.47	68.9836
19.49	9.64	187.8836
合計		574.13422
2除		287.06711
(1)地積		287 m ²

差引計算

66116311-54.212725-215.20365-287.06711=104.678825

(1)地積 / 04 m²



境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	アスチック杭
③	鋼杭 (鋼杭)
④	
⑤	

作製者 土地測量士

申請人 (昭和63年11月14日作製)

縮尺 1/500

A4判に縮小

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7年10月15日 和歌山地方裁判所

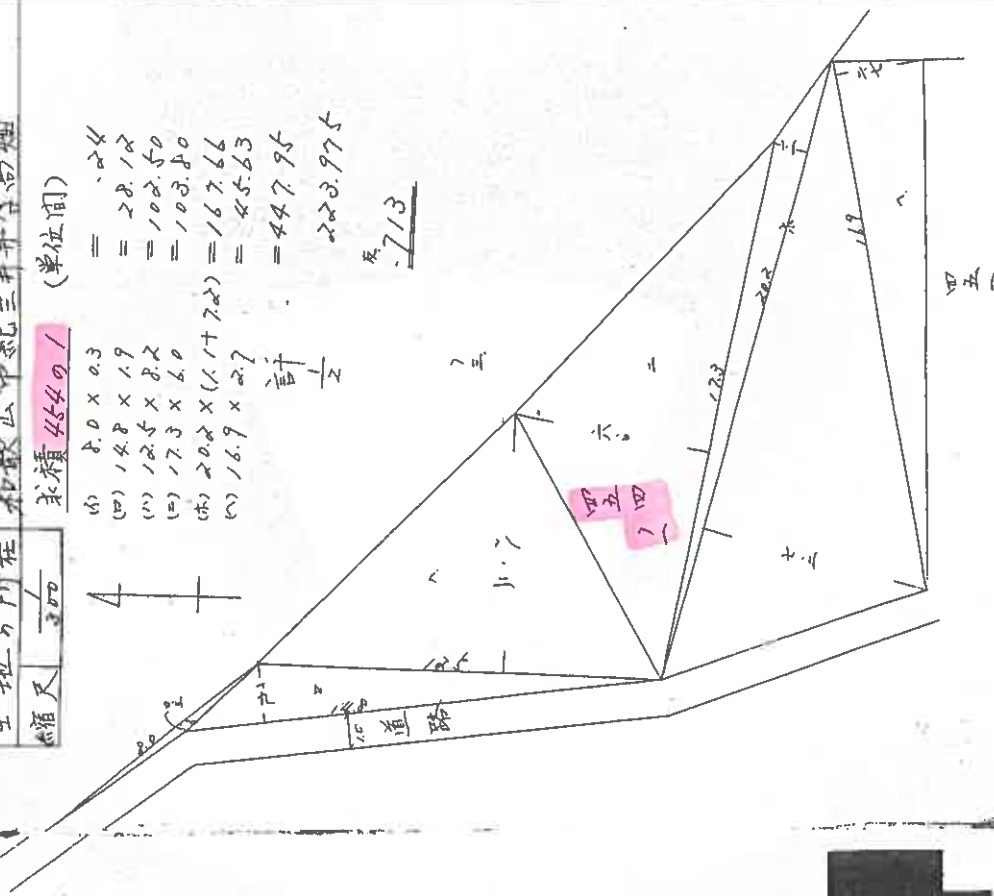
(14 枚目)

0055314

前 454-1 537.6.7
新 454-1, 454-3

地番	454-4 454-1	後 地積測量図
土地の所在	和歌山県紀三井寺町高畑	
縮尺	300	求積 454の1 (単位間)

- 4
- 8.0 x 0.3 = 2.4
 - 14.8 x 1.9 = 28.12
 - 12.5 x 8.2 = 102.50
 - 17.3 x 6.0 = 103.80
 - 20.2 x (1.1 + 7.2) = 167.66
 - 16.9 x 2.7 = 45.63
- 計 1/2 = 447.95
- 223.975
- 713



申請人
作製者
昭和37年6月5日

A4判に縮小

登記年月日：令和2年10月22日

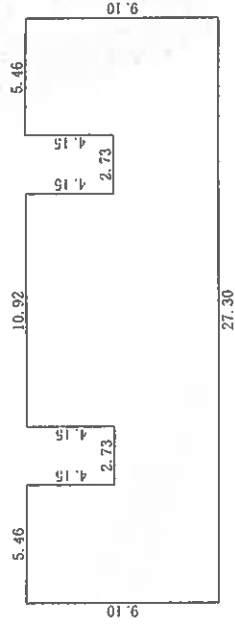
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月15日 和歌山地方事務所

(15 枚目)

各 階 平 面 図 建 物 図 面

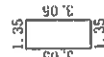
家 屋 番 号	454番1
建物の所在	和歌山市紀三井寺宇高畑454番地1

主たる建物
1階～3階
(各階同型)

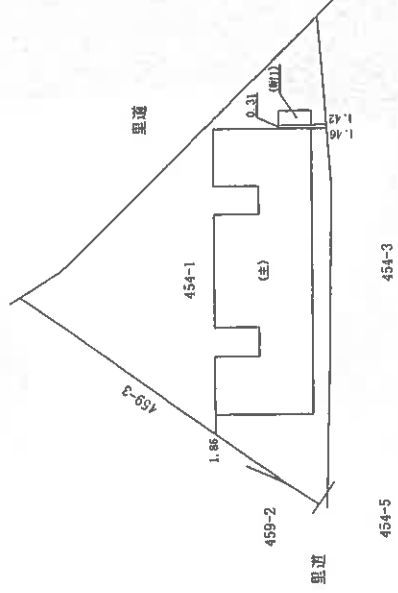


求 積 表		
5.46 × 9.10	=	49.6860
16.38 × 4.95	=	81.0810
5.46 × 9.10	=	49.6860
10.92 × 4.15	=	45.3180
合 計		225.7710
床面積		225.77 m ²

附属建物符号1



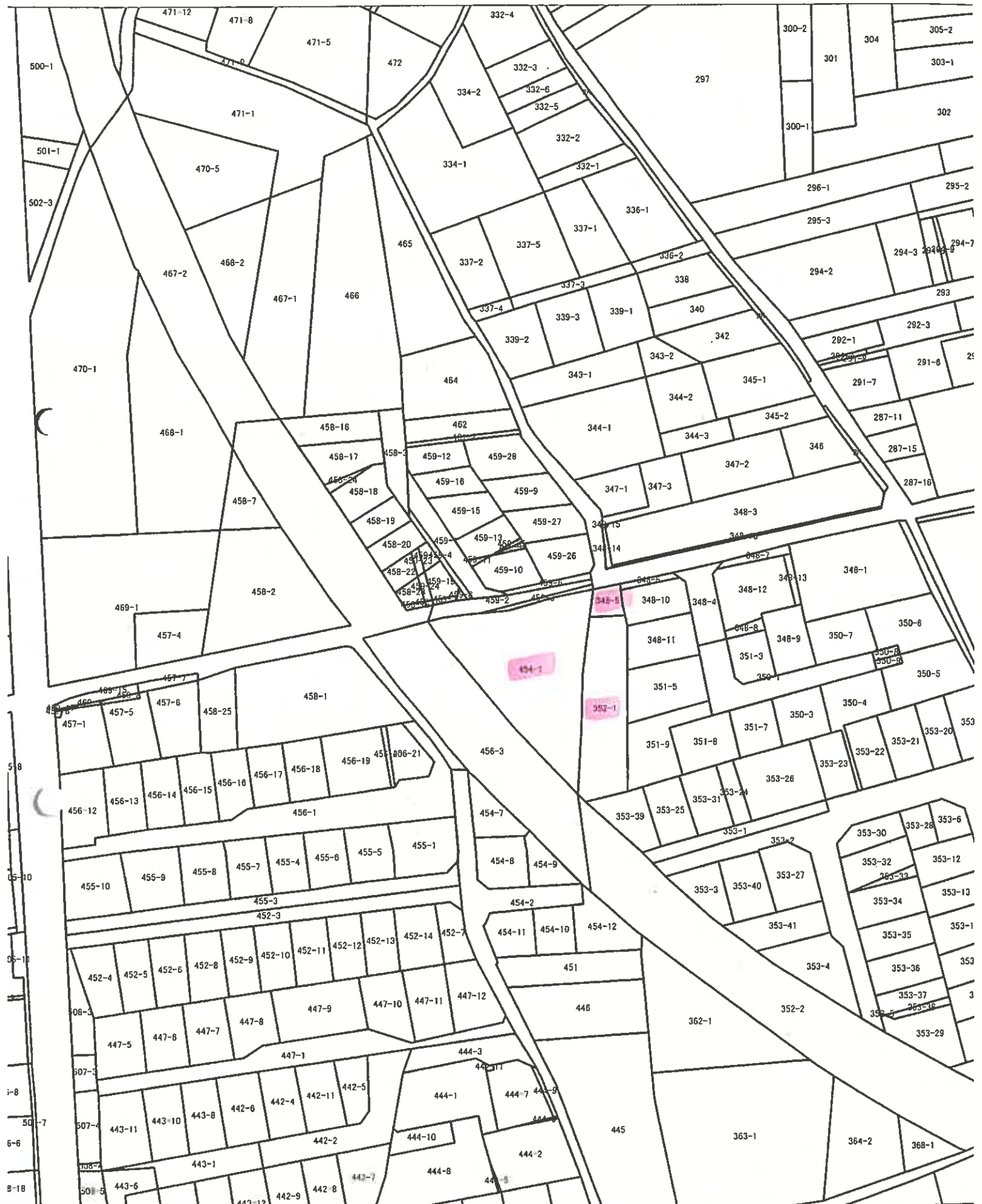
求 積 表		
1.35 × 3.05	=	4.1175
合 計		4.1175
床面積		4.11 m ²



作 成 者	土地家屋調査士	縮 尺	1/250	申 請 人	縮 尺	1/500
-------	---------	-----	-------	-------	-----	-------

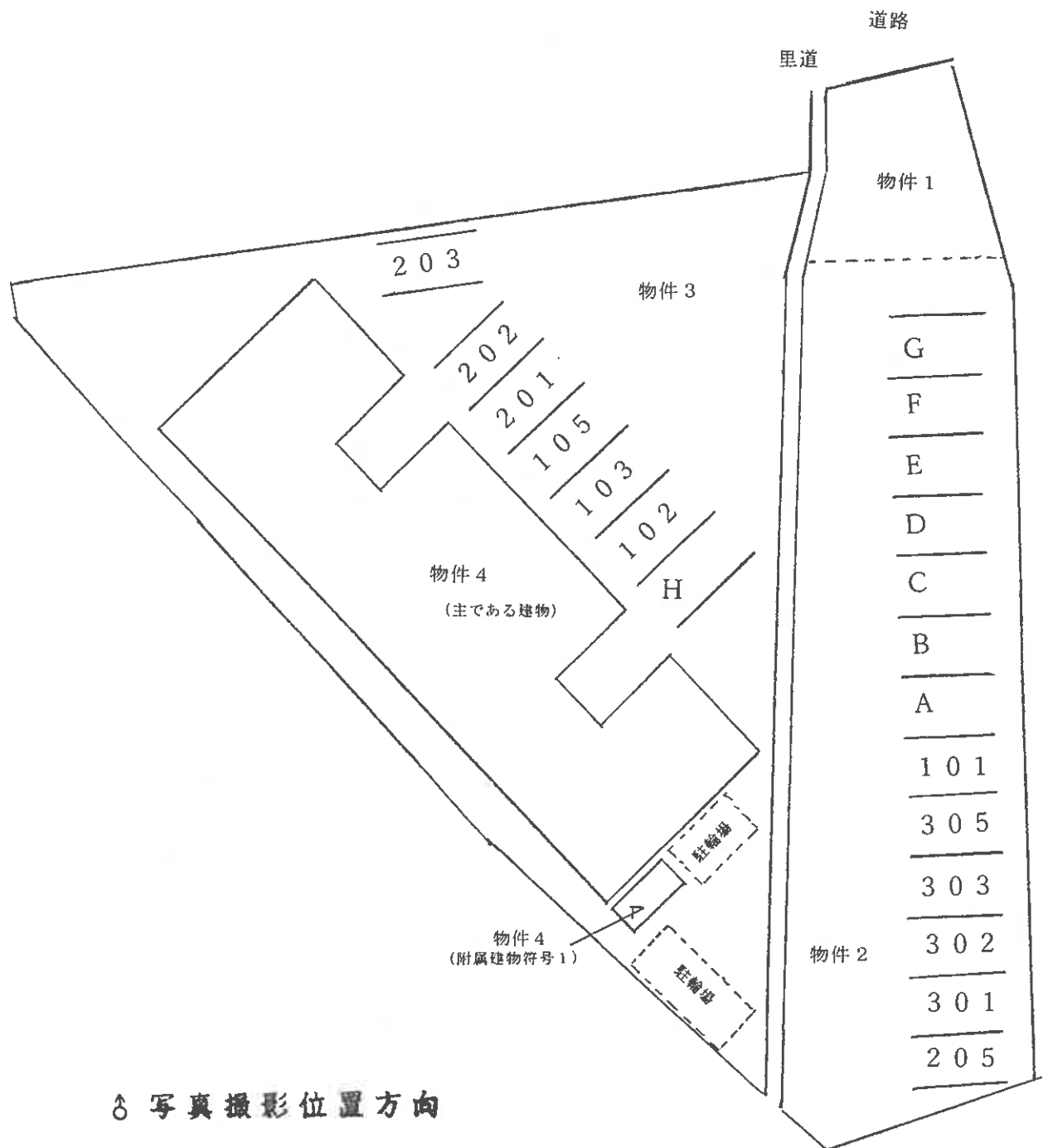
A4判に縮小

地 番 図 (抜 粋)



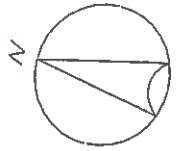
たもので権利関係の確認には使用できません

現 況 図

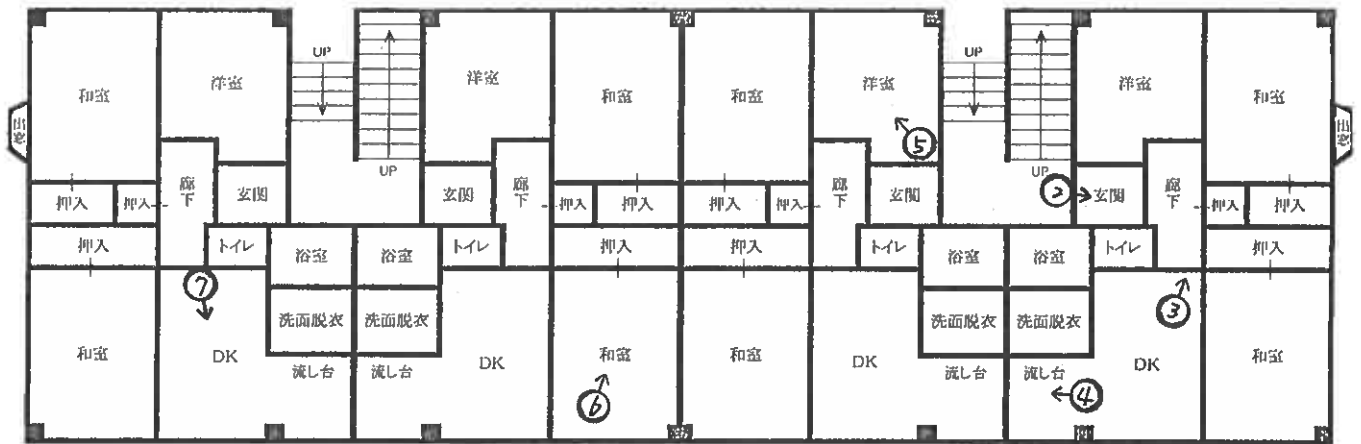


⚡ 写真撮影位置方向

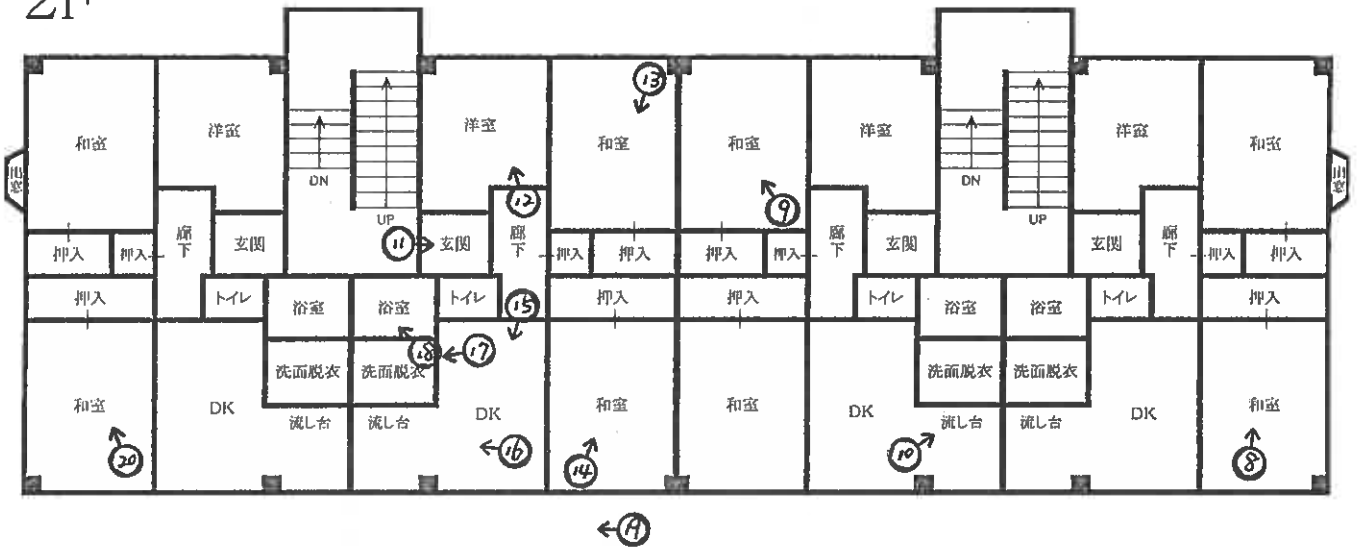
建物間取図



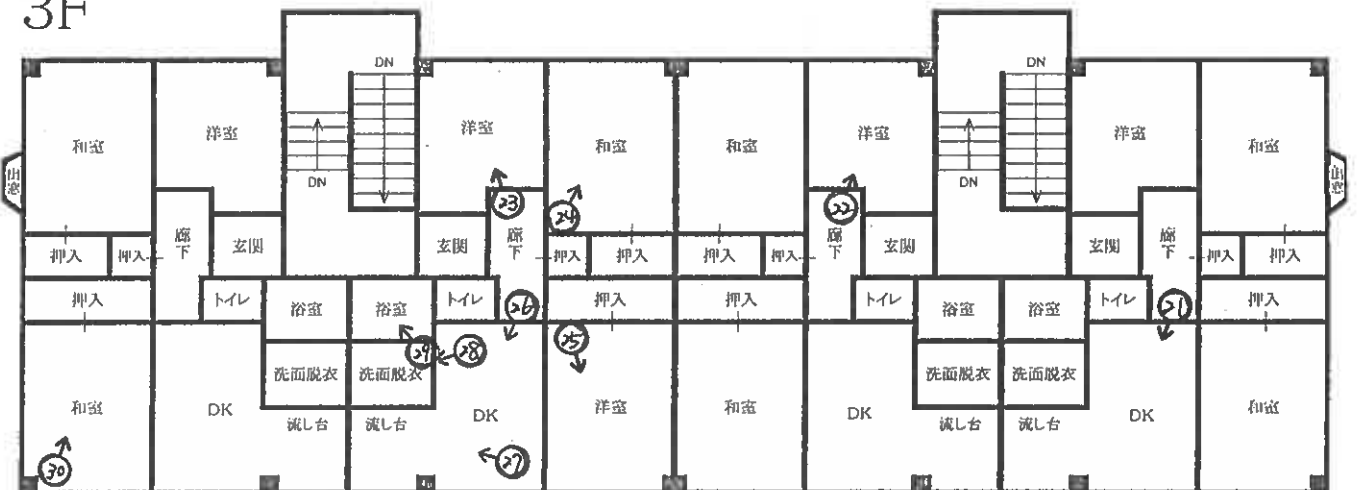
1F



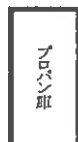
2F



3F



附属建物
(符号1)



↑ 写真撮影位置方向

(18 枚目)



1



2

101号室
(写真2~4)



3



4



5

102号室



6

103号室



7

105号室



8

201号室



9

202号室
(写真9、10)



10



11

203号室
(写真11~19)



12



13



14



15



16



17



18



19



20

205号室



21

301号室



22

302号室



23

303号室
(写真23～29)



24



25



26



27



28



29



30

305号室



31



32



33

令和 7 年 (ケ) 第 59 号
令和 7 年 12 月 2 日現地調査
令和 7 年 12 月 4 日 〃
令和 8 年 1 月 7 日 〃
令和 8 年 6 月 24 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

新增 基樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 31,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 310,000円
物件2(土地)	金 2,350,000円
物件3(土地)	金 3,920,000円
物件4(建物)	金 25,290,000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

番号	所 在 等	登記記録上	現 況
1	所在地番目積	別紙「物件目録」記載のとおり	左記と同じ
2	所在地番目積		
3	所在地番目積		
4	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		
	(附 属 建 物) 符 号 1 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
1～3	本件物件1～3土地は一体となって、物件4建物の敷地、駐車場として利用されている。		
4	本件物件4建物は賃貸物件である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位置・交通	JR紀勢本線「紀三井寺」駅南方約1.4km (道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅等が混在する地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域・市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 指定なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域)・景観計画区域
画地条件	形状・規模：不整形・合計1,108.75㎡(公簿) 間口・奥行：間口約6.5m、奥行(東辺)約42.5m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対し約1.0m高位で接面。	
接面道路の状況	北側幅員約3.5m舗装市道(建築基準法第42条2項)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件4の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし(但し、集中プロパン)
	下水道	あり
土壌汚染等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	

特 記 事 項	①本件物件１～３土地は一体となって、物件４建物の敷地、駐車場として利用されており、北西部分には貯水タンク、南側には駐輪場やＬＰＧ 庫が設置されている。 ②本件物件２、３土地には明確な地積測量図が備え付けられていないため、正確な位置、形状、面積、境界等については判然としないことが多く、その他の公的資料等では特定できなかった。これらを特定するには、専門家による測量等が必要である。尚、本件物件１土地及び物件２土地と物件３土地との間に介在する里道についても同様である。
---------	--

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）平成 9 年 1 月 2 0 日新築 経過年数 約 2 9 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング張、吹付等 内 壁：ビニールクロス張、合板張等 天 井：ビニールクロス張、合板張等 床：クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：－
床面積（現況）	第 3 項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：（附属資料建物間取図の通り）
品 等	総 合：普通・使用資材：普通・施 工：普通
保守管理の状態	普通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、両方とも被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。 ②本件物件４建物は全室賃貸物件であり、203, 303号室は空室、それ以外の居室は賃借権に基づき、借主が占有している。（詳細は現況調査報告書参照） ③本件物件４建物の内外装や設備等で経年相当の劣化及び破損等が見受けられた。（詳細は現況調査報告書参照）

(附属建物符号1)

区 分	附属建物符号1
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 9年 1月20日新築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：スレート葺 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：コンクリートブロック 天 井：コンクリートブロック 床 ：コンクリート舗装 設 備：電気 その他：－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現 況 用 途 等	現況用途：プロパン庫 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
品 等	総 合：普通・使用資材：普通・施 工：普通
保守管理の状態	普 通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性についても完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかったものの、構造や建築年月日からその可能性は否定できないものと思料する。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

①物件1～3（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 率 エ	建付地価格(円) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	52,000	0.63	54.21	0.80	1,421,000
2	52,000	0.63	396.69	0.80	10,396,000
3	52,000	0.63	657.85	0.80	17,241,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山－25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,600\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/125 \div 52,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位西向(1.01)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $111\% \times 98\% \times 115\% \times 100\% \div 125\%$

イ 個別格差：規模(0.70)×形状(0.90)×セットバック(±0)=0.63

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、
 －20%が適切と判断した。

②物件4（主である建物）

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) ア×イ×ウ＝エ
4	329,000	677.31	0.15	33,425,000

ウ 現価率：経過年数29年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率20%、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。

$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経過年数}29\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5\text{年})\} \times (1 - 0.2) \div 0.15$

(附属建物)

附属 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) ア×イ×ウ=エ
1	70,000	4.11	0.04	12,000

ウ 現価率：経過年数29年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率20%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数29年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.2) = 0.04$$

(主である建物) (附属建物 符号1)

$$33,425,000\text{円} + 12,000\text{円} = 33,437,000\text{円}$$

2 積算価格の査定

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控除し、下記のとお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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	1,421,000	0.55	法定地上権	782,000
2	10,396,000	0.55	〃	5,718,000
3	17,241,000	0.55	〃	9,483,000
合 計				15,983,000

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	積算価格(円) (ア+イ) ウ	構成比(%) (小数点1位まで)
1	1,421,000	-782,000	639,000	1.0
2	10,396,000	-5,718,000	4,678,000	7.5
3	17,241,000	-9,483,000	7,758,000	12.5
4	33,437,000	+15,983,000	49,420,000	79.0
積算価格(合計)			62,495,000	約100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃料条件の概要(調査日現在)

物件概要	用途：共同住宅		空室率
	賃貸戸数(12戸)	入居戸数(10戸)	16.7%
	駐車台数(20台)	契約台数(10台)	50.0%
家賃	月額支払賃料(430,000円)		年額支払賃料(5,160,000円)
駐車場代	月額支払賃料(7,000円)		年額支払賃料(84,000円)
家賃保証金	保証金総額(720,000円)		要返還保証金(260,000円)
駐車場代保証金	保証金総額(7,000円)		要返還保証金(7,000円)

空室率：空室率については、概ね標準的な空室率と思われる。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。(家賃は共益費・駐車場代を含む。

(但し、駐車場代の消費税額は含まない。保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。)

要返還保証金：買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

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) (実際支払賃料) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ÷ウ×エ)
5,160,000	1.00	10%	1.00	51,600,000

ア 年額支払賃料：「Ⅰ 賃料条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正：家賃水準としては概ね標準的で、空室率も標準的であるので、補正は要しない。

ウ 粗利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、10%を採用した。

エ その他補正：本件の場合、その他の補正の必要はないものと判断した。

Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウエイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価(要返還保証金等)を考慮して評価額を求めた。

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(敷金等)(円) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ÷オ)
1	53,779,000	1.0%	0.98	0.60	2,600	310,000
2		7.5%	0.98	0.60	19,500	2,350,000
3		12.5%	0.98	0.60	32,500	3,920,000
4		79.0%	1.00	0.60	205,400	25,290,000
一括価格(合計)						31,870,000

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に20%、収益価格に80%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付け
積算価格	62,495,000	20%
収益価格	51,600,000	80%
調整後の価格	53,779,000	

ウ 市場性修正

物件1, 2, 3については、里道が介在することによる利用効率の低下、払下げに要する費用及び労力等を考量し査定。

エ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮の上、競売市場修正率を0.60と査定した。

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を構成比で除した額を各々控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（和歌山－25）

所 在：和歌山市内原字下浜930番22
価 格：65,600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8年1月1日
地 積：182㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側6.0m市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域・市街化区域・第1種中低層住居専用地域
（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（土地） 1,276,038円
物件2（土地） 9,337,619円
物件3（土地） 15,485,020円
物件4（建物） 28,643,104円

（但し、課税構造は鉄骨造着亜鉄板3階建）
71,100円（但し、課税構造はCBスレート平家建）

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 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 | 和歌山市紀三井寺字向谷川 | |
| | 地 番 | 3 4 8 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 4 . 2 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字向谷川 | |
| | 地 番 | 3 5 2 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 9 6 . 6 9 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字高畑 | |
| | 地 番 | 4 5 4 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 5 7 . 8 5 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 和歌山市紀三井寺字高畑 4 5 4 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 4 5 4 番 1 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 2 5 . 7 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 2 5 . 7 7 平方メートル |
| | | 3 階 | 2 2 5 . 7 7 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |



物 件 目 録

種 類	プロパン庫
構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積	4. 1 1平方メートル

