

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

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 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部
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。なお、特別売却の買受申出日時は、上記特別売却実施期間中 (祝日を除く。) の午後 1 時から午後 3 時までです。

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, 2	8,880,000 7,104,000	一括	1,776,000	147,053	18,411
1	2,170,000				
2	6,710,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字墓田奥 |
| | 地 番 | 1 0 8 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 2 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字墓田奥 1 0 8 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 0 8 1 番 6 |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造ルーフィング葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 4 1 . 0 2 平方メートル
2階 1 4 5 . 7 2 平方メートル
3階 1 4 5 . 7 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 9 日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

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 2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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 | 西牟婁郡白浜町字墓田奥 |
| | 地 番 | 1081番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.94平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字墓田奥 1081番地6 |
| | 家屋 番号 | 1081番6 |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造ルーフィング葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 141.02平方メートル
2階 145.72平方メートル
3階 145.72平方メートル |

賃借権等目録

範囲 (号室)	賃借人 等	期 限	賃 料 (円/月額)	敷 金 (円)	返還敷金 (円)	備 考
101	A	令和8年11月15日	70,000	420,000	210,000	※左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
102	B					○同人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
103	(空室)					○本件所有者が占有している。
105	(空室)					○本件所有者が占有している。
201	(空室)					○本件所有者が占有している。
202	C	令和10年3月5日	29,800	40,000	40,000	※左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
203	D					○同人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
205	(空室)					○本件所有者が占有している。
206	E					○同人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
301	(空室)					○本件所有者が占有している。
302	(空室)					○本件所有者が占有している。
303	F	令和9年5月15日	30,000	420,000	294,000	※左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
305	G					○同人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
306	H					○同人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
備考欄の記載中、冒頭に“※”を付したものは「買受人が負担することとなる他人の権利」に関するものであり、同じく“○”を付したものは「物件の占有状況等に関する特記事項」に関するものである。						

令和8年(ケ)第 2号
令和8年 2月24日受理
令和8年 6月 2日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所田辺支部

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字墓田奥 |
| | 地 番 | 1 0 8 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 2 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字墓田奥 1 0 8 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 0 8 1 番 6 |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造ルーフィング葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 1 . 0 2 平方メートル
2 階 1 4 5 . 7 2 平方メートル
3 階 1 4 5 . 7 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(未実施)	
土 地	物件 1	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形 状	☐ 公図(14条1項地図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 枚目図面のとおり	
占有者及び占有関係	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() 上記の者が下記建物を所有し、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	「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	☒ 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 ☐ 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(A～H) 建物所有者が住居(空室)として、Aは店舗として、その他の者らは住居として、それぞれ使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(建物)									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
			占有開始	占有	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					他
2	☐ 全部 ☒ 103、105、 201、205、 301、302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空室として、占有している。	
	所有者		自 至	・ ・ ・ ・		☐ 敷 ☐ 保 円			
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2004・11・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000円	解約引き210,000円 メンタルクリニック として使用	
	A		自2024・11・16 至2026・11・15	☐ 転 ☐ 他		☒ 敷 ☐ 保 420,000円			
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2020・6・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円	安心サポート費用 毎月2,200円	
	B		自2024・6・20 至2026・6・19	☐ 転 ☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円			
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2016・3・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 29,800円		
	C		自2026・3・6 至2028・3・5	☐ 他		☒ 敷 ☐ 保 40,000円			
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2021・2・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円	安心サポート費用 毎月2,200円	
	D		自2025・2・2 至2027・2・1	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円			
2	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2019・11・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円	安心サポート費用 毎月2,200円	
	E		自2025・11・8 至2027・11・7	☐ 他		☐ 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

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(建物)									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 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	
2	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	1997・5・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	解約引き126,000円 契約時の賃料は 42,000円	
	F	自2025・5・16 至2027・5・15				☒ 敷 ☐ 保 420,000円			
2	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2019・1・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円	安心サポート費用 毎月2,160円 保証委託料 毎月 864円	
	G	自2025・1・25 至2027・1・24				☐ 敷 ☐ 保 円			
2	☐ 全部 ☒ 306号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2022・9・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円	安心サポート費用 毎月2,750円	
	H	自2024・9・8 至2026・9・7				☐ 敷 ☐ 保 円			
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
		自 至	・ ・ ・ ・	☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
		自 至	・ ・ ・ ・	☐ 転 ☐ 他			☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
		自 至	・ ・ ・ ・	☐ 転 ☐ 他			☐ 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

その他の事項

1 表札等の表示

各居室に表札等はなかったが、アパート入口の壁に「パールハイツ」と表示があり、また道路横の外壁に「白浜メンタルクリニック神経科」と記載のある看板が付けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、10枚目の土地建物位置関係図記載のとおりである。法務局に地積測量図は備え付けられていなかった。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。北西側が道路に面している。
- (3) 本件土地は南北に長い長方形の宅地で、物件2の建物の敷地となっている。南側には山があり、西側には空地があり、それぞれブロック塀で仕切られていた。北側と東側には仕切りがなかった。道路側の北東端と南西端に境界石が埋められていた。
(写真1、土地建物位置関係図参照)
- (4) 西側ブロック塀の中央付近に、所有者不明の原動機付自転車が1台放置されていた。
(写真2)

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9～13枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は共同住宅であるが、101号室だけが改装され、メンタルクリニックとして使用されている。昭和63年7月築であり、築後約37年半が経過している。各居室に雨漏り跡は無かったが、旧管理会社から階段部分に雨漏りがあるという情報があったので、専門家による検査が必要と思われる。シロアリの兆候は見受けられなかった。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 1階廊下の天井に小さな穴が開いていた。(写真3)
 - ② 102号室の壁のクロスがタバコのヤニでかなり汚れていた。また浴室の壁も汚れていた。(写真11、12)
 - ③ 103号室の床に軋みがあった。
 - ④ 105号室の玄関ドアが壊れていて、中に入ることができなかった。窓から確認すると床に傷があり、レンジフードが外れていた。(写真15、16)
 - ⑤ 202号室の床にへこむ場所が数か所あった。
 - ⑥ 203号室も同様に床がへこむ場所があった。またDKの天井に水漏れの補修跡があった。また洗面台にひび割れがあった。(写真24、25)
 - ⑦ 205号室の和室の壁クロスが一部剥がれていた。(写真28)
 - ⑧ 301号室の鍵が無く、立ち入ることができなかった。
 - ⑨ 303号室のDKの床に修復跡、レンジフード下の壁に汚れ、和室壁や襖にも汚れがあり、ベランダ側の窓にひびが入っていた。(写真36～41)
 - ⑩ 305号室の床にへこむ部分があり、また壁はタバコのヤニで汚れていた。
(写真42、44)
 - ⑪ 306号室の床にへこむ部分があった。

以 上

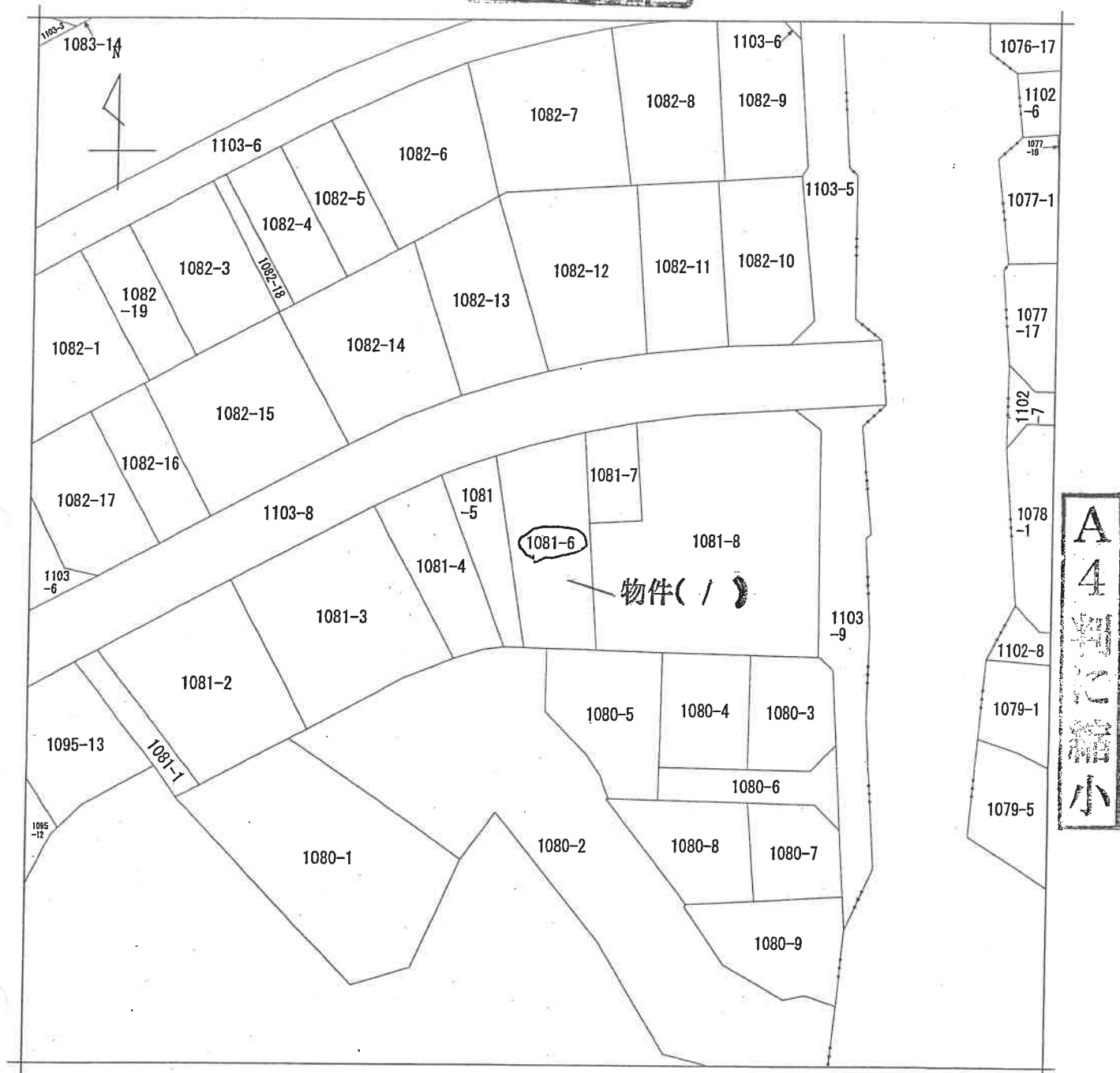
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
旧管理会社担当者	以前、本件アパートを管理していたことがあります。現所有者に変わった時にすべて現在の管理会社に引き継ぎました。その後は仲介もしていません。このアパートはメンテナンスが悪く、階段部分に雨漏りがしていました。多分、今でもしていると思います。
現管理会社担当者	このアパートは本社管理（岸和田店）になっているのですが、当社が現場に近いので鍵の管理やメンテナンスなどを担当しています。 105号室はドアが壊れていて、私たちも中に入れません。あと301号室の鍵が見当たらないので探してみます。古い建物なので不具合部分はそれなりにあると思います。 階段の雨漏りについては可能性があります。あと、雨の日は建物の南側の山からかなりの雨水が落ちてきます。ユニットバスに不具合がある部屋もありますが、ユニットが古すぎて交換できないのです。
101号室占有者A	101号室を借りてすぐに現在のクリニックに改装しました。以前は店舗だったと思います。特に不具合部分はありません。
102号室占有者B	仕事の関係で白浜に来ています。この部屋では寝るだけなので、特に不具合を感じたことは無いです。タバコを吸うので、壁は少し汚れています。
202号室占有者C	床にへこむ部分が何か所かあります。他には特にありません。
203号室占有者D	台所の天井から水漏れしたことがあります、それは直してもらいました。あとユニットの洗面台にひび割れがあります。それ以外に、床にへこむ部分もあります。
206号室占有者E の妻	夫はたまにしか帰ってきません。床が少しへこむ以外は、特に不具合部分はありません。
303号室占有者F	私は20年以上前からこの部屋に住んでいます。不具合はいくつかあります。台所の床板は自分で直しました。レンジフードの下の壁もかなり汚れています。また、和室の壁や襖も汚れています。ベランダ側のガラスも割れていて、テープで応急処置をしています。
305号室占有者G	床に少しへこむ部分があります。あと、タバコを吸うので壁がヤニで少し汚れています。また、家賃以外に年間1万円ぐらいのサポート費用というのを管理会社に支払っています。
306号室占有者H	床に少しへこむ部分がある以外、特に不具合部分はありません。
	以 上

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8 年 2 月 2 4 日 (火) 16 : 15 ~ 16 : 22	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
令和 8 年 3 月 3 日 (火) 13 : 40 ~ 13 : 50	白浜町役場	地番図、名寄帳
// 13 : 55 ~ 15 : 30	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 占有者らから聞き取り
令和 8 年 3 月 2 4 日 (火) 10 : 10 ~ 10 : 20	田辺市下万呂	現管理会社から聞き取り 鍵の受け取り
// 11 : 00 ~ 13 : 30 14 : 45 ~ 15 : 00	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 占有者らから聞き取り
// 15 : 40 ~ 15 : 50	田辺市下万呂	現管理会社担当者から聞き取り 鍵の返還
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

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

公 図



A 西牟婁郡白浜町
B 西牟婁郡白浜町

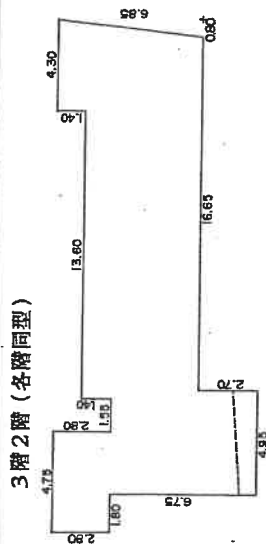
請求部	所在	西牟婁郡白浜町字基田奥					地番	1081番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

圖面
圖面
物階

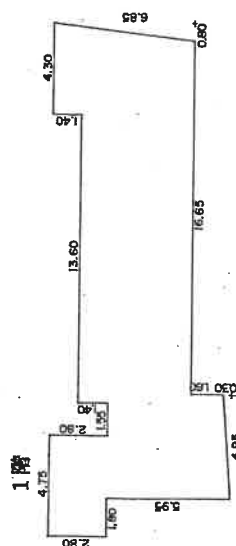
563. 7. 8.

9-1801

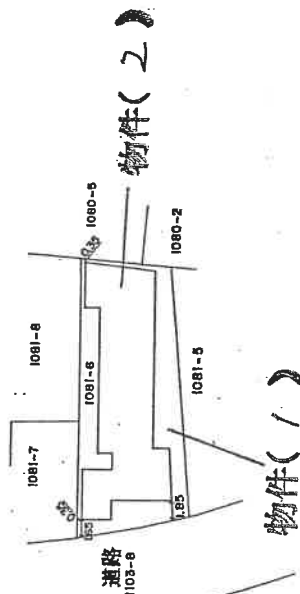
西牟婁郡白浜町字壹田奥1081番地6



求積表	
4.75	2.80
4.95	6.75
13.80	1.40
13.15	4.05
3.50	6.85
0.80	6.85÷2
合計	
13.3000	145.7250
33.4125	145.72 円
19.0400	
53.2575	
23.9750	
2.7400	



4.75	×	2.80	=	13.3000
4.95	×	5.55	=	27.6875
4.95	×	0.30	÷	0.7425
13.60	×	1.40	=	19.0400
13.15	×	4.05	=	53.2575
8.50	×	8.85	=	23.9850
0.80	×	8.85	÷	2.7400
合 計				141.0225
床面積				141.02 坪



作者

昭和83年7月7日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

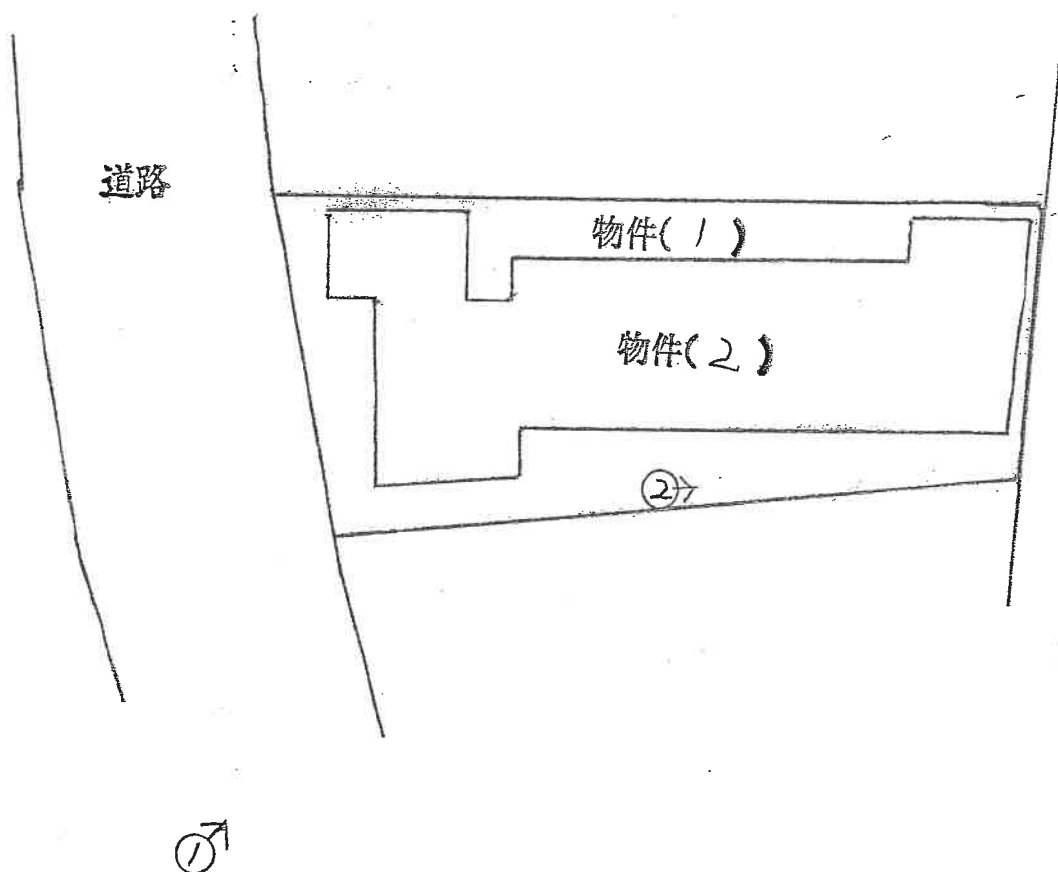
(和歌山土地家屋調査士会用紙)

請求番号: 13-2

A4 子に産小

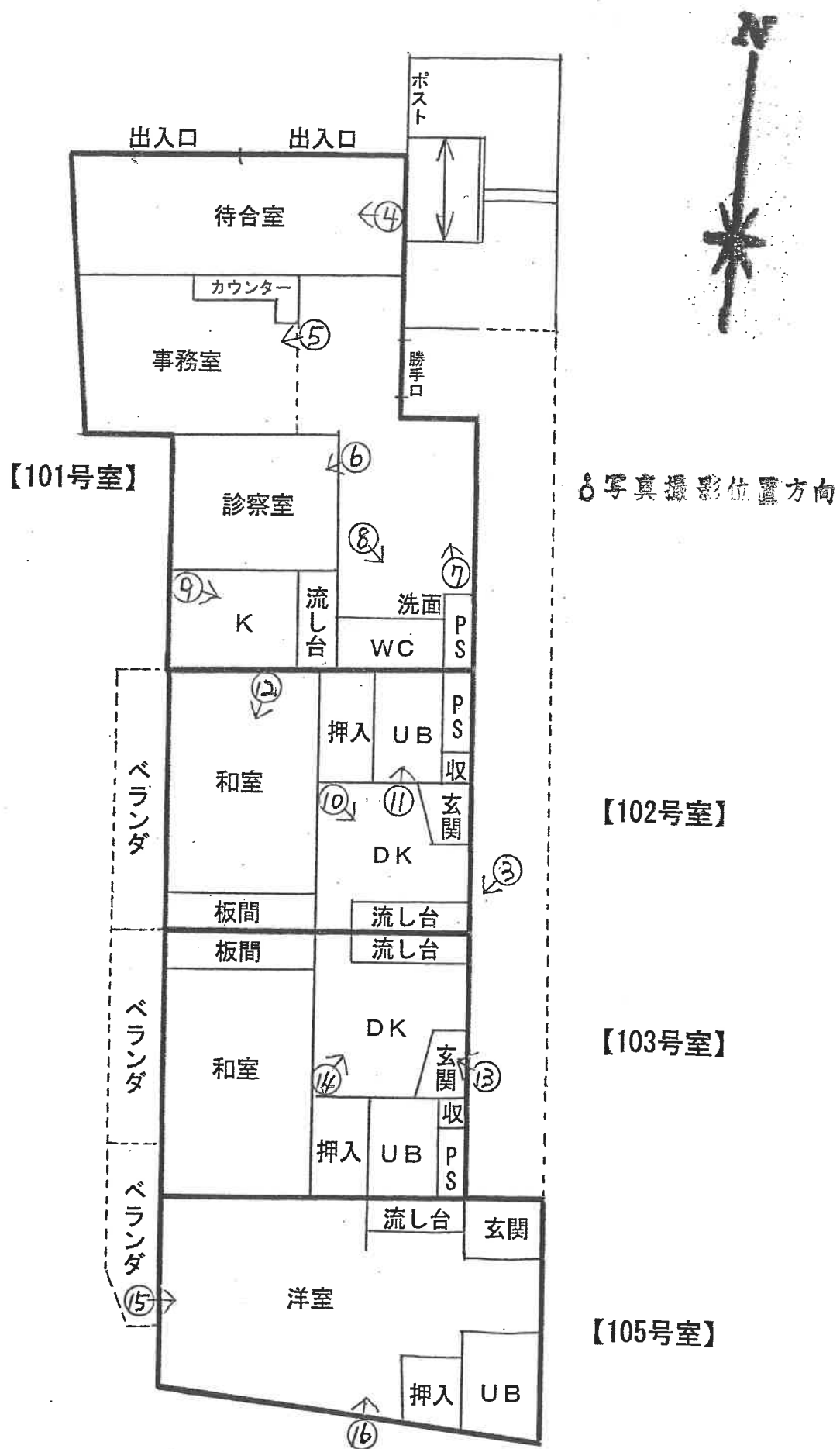
(9 枚目)

土地建物位置関係図

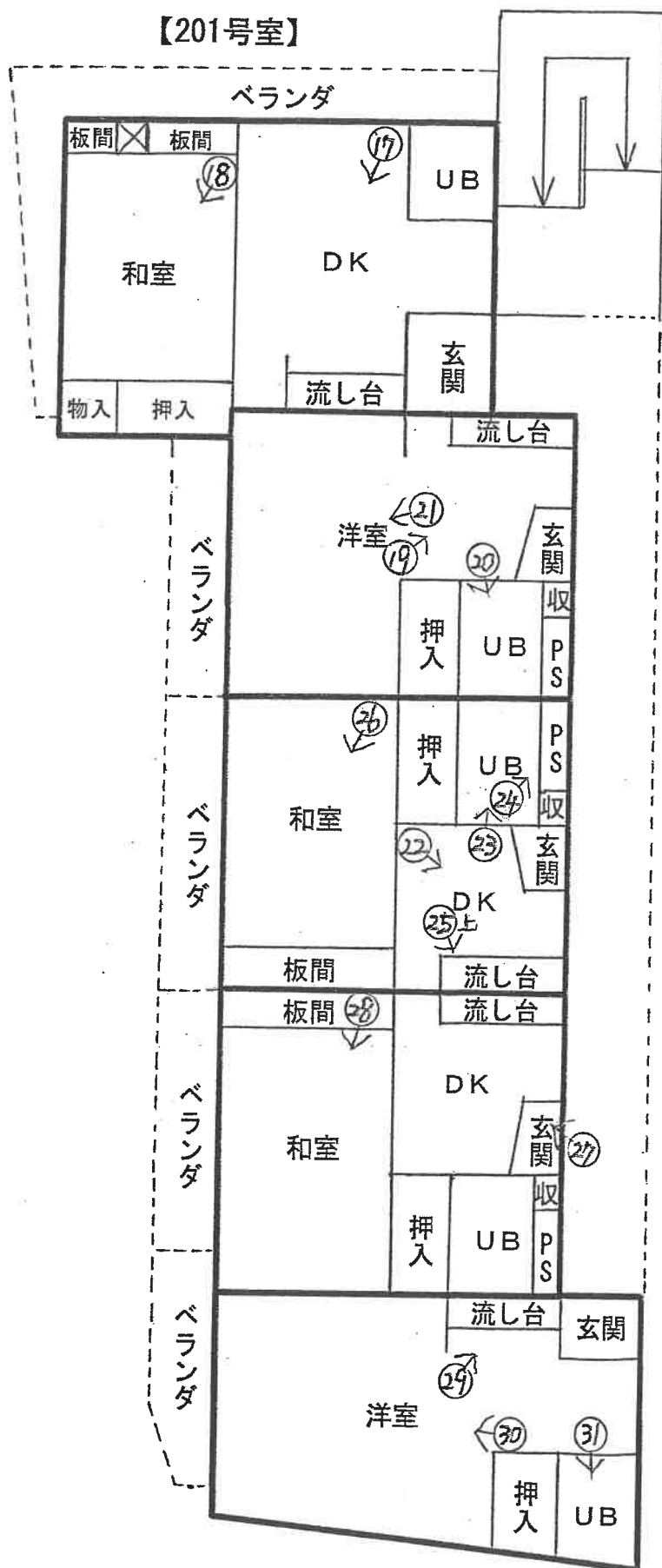


←○写真撮影位置・方向

建物間取図 (1階)



建物間取図（2階）



○写真撮影位置方向

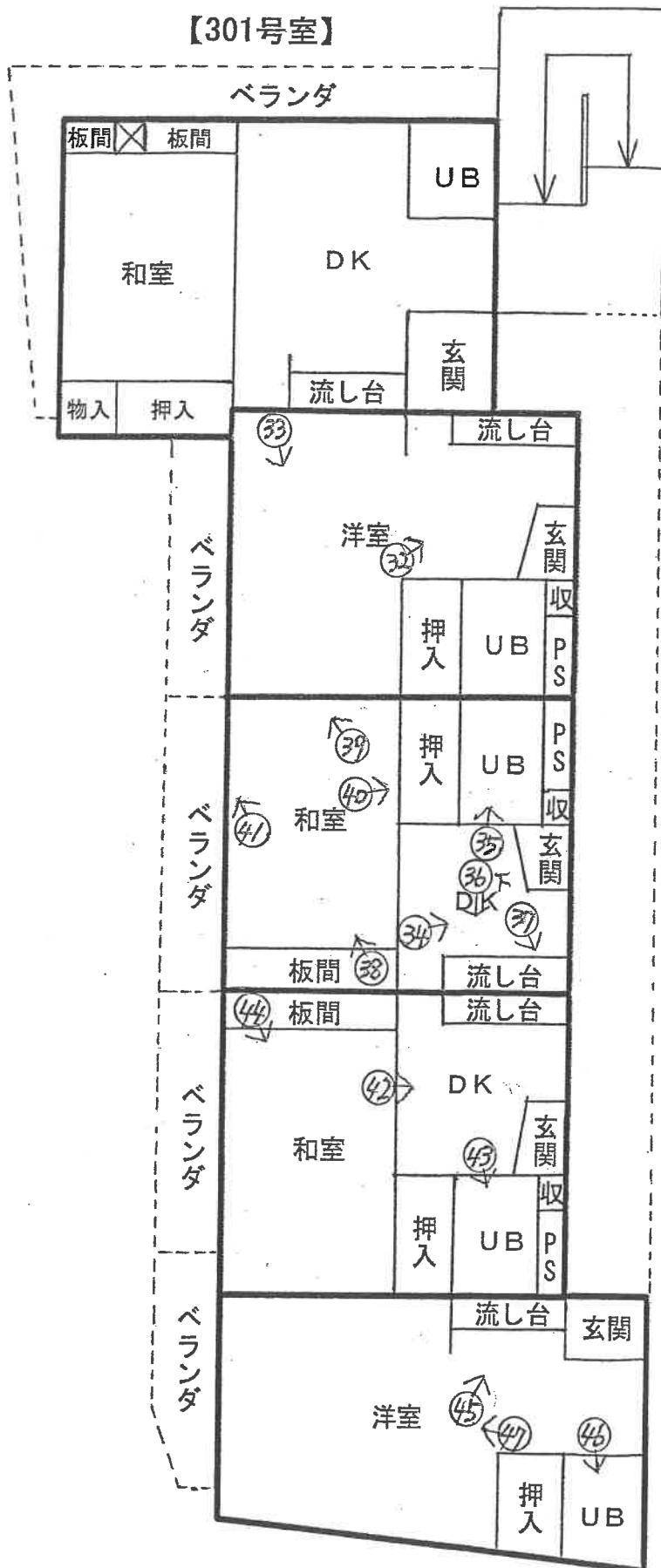
【202号室】

【203号室】

【205号室】

【206号室】

建物間取図（3階）



⊗ 写真撮影位置方向

【302号室】

【303号室】

【305号室】

【306号室】



1



2



3



4

101号室



5



6



7



8



9



10

102号室



11



12



13

103号室



14



15

105号室



16



17

201号室



18



19

202号室



20



21



22

203号室



23



24



25



26



27

205号室



28

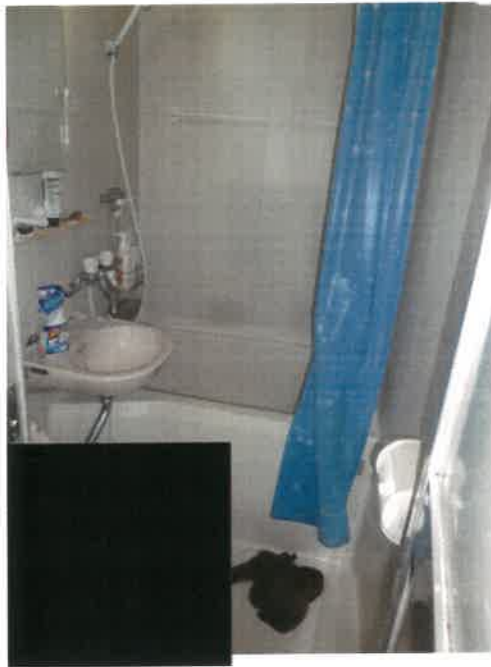


29

206号室



30



31



32

302号室



33



34

303号室



35



36



37



38



39



40



41



42

305号室



43



44



45

306号室



46



47

令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 3 月 24 日 現地調査
令和 8 年 5 月 26 日 評 価

和歌山地方裁判所 田辺支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金8,880,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,170,000円
物件2（建物）	金6,710,000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 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別添「物件目録」記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	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	J R 紀勢本線「白浜」駅の北西方 道路距離約4.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や共同住宅のほか、営業所等が混在する地域。	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% なし 建築基準法第22条（屋根不燃区域） 景観計画区域 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件	間口約11m、奥行約25m、公簿地積252.94㎡の概ね整形な画地で、路面とほぼ等高の平坦地である。	
接面道路の状況	北西側：幅員約8mの舗装町道(建築基準法第42条1項1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 ガス配管：なし 下 水 道：なし（特記事項①）	
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壤汚染の可能性は低いものと判断する。土壤汚染の有無については、土壤汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特 記 事 項	①前面道路に下水道管が埋設されているが、本件土地には接続されていない。 ②津波災害警戒区域に存している。 ③本件敷地内には、駐車場スペースはない。 ④敷地内に原動機付自転車が1台放置されている。	

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	建築年月日(登記記載)：昭和63年7月5日新築 経 過 年 数：約38年 経済的残存耐用年数：約 7年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：ALC等 内 壁：クロス等 天 井：クロス・合板・石膏ボード等 床 ：畳・フローリング・塩ビシート等 設 備：電気・給排水設備等 その他：_____
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅・店舗 間 取 り：(別添建物間取図のとおり)
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	利用状況及び占有権原等の詳細については、現況調査報告書を参照。

特 記 事 項	①目視可能な範囲では白蟻被害は見当たらなかったが、実際の被害の有無については不明である。 ②管理会社より雨漏りについての陳述があり、現況調査報告書を参照されたい。 ③目視の範囲では吹付アスベストは見受けられなかったが、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。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。 ④室内に洗濯機置き場はなく、居住者はベランダに洗濯機を設置していた。 ⑤1階廊下の天井に穴が開いていた。 ⑥外壁にクラックが認められる。 ⑦室内についての主な状況は以下のとおりである。 (103号室) DK床面に軋みが認められた。 (105号室) 洋室の床面全体に剥がれが認められた。 レンジフードが外れている。 玄関の鍵はかかっていないが、ドアが開かないため、室内には立ち入ることができなかった。間取図の作成や室内の状況は窓からの外観のみで確認を行った。 (202号室) DK床面に撓みが認められた。 (203号室) DK床面に撓みが認めらるほか、洗面台に割れが認められた。 (205号室) DK床面に撓みが認めらる。便器に割れが認められるほか、壁紙の継ぎ目に剥がれが認められた。 (206号室) ベランダの下部に穴が開いている。 (301号室) 部屋の鍵がないため室内には立ち入ることができなかった。間取図については、管理会社からの資料等を参考に作成した。 (303号室) DK床面に撓みが認められた。壁紙の継ぎ目に剥がれが認められるほか、DKの壁面には油污れが認められた。又、和室の窓ガラスに割れが認められる。 (305号室) DK床面に撓みが認められた。 (306号室) 洋室床面に撓みが認められた。
----------------	--

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（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	40,700	0.98	252.94	0.90	9,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示〔白浜-1〕

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \times & 100/92 & \doteq & 40,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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1.03

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/95 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/97 \doteq 100/92$$

イ 個別格差：方位1.01 間口奥行関係0.97（相乗積：0.98）

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 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
2	200,000	432.46	0.10	8,649,000

ウ 現価率：経過年数38年、経済的残存耐用年数7年、観察減価50%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}7\text{年} \div (\text{経過年数}38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}7\text{年})\} \times (1 - 0.50) \doteq 0.10$$

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加算し、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	9,080,000	0.55	法定地上権	4,994,000

②積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 の価格の控除 及び加算 (円) イ	積 算 価 格 (円) ア±イ=ウ	構 成 比 (%)
1	9,080,000	-4,994,000	4,086,000	23.0
2	8,649,000	+4,994,000	13,643,000	77.0
積算価格 (合計)			17,729,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和8年3月現在）

物 件 概 要	用途：共同住宅・店舗		築後年数 約38年
	賃貸戸数 14戸	入居戸数 8戸	空室率 約42.9%
家 賃	月額支払賃料 264,800円／月		年額支払賃料 3,177,600円
保証金	保証金総額 880,000円		要返還保証金 544,000円
	対支払家賃月数 約3.3カ月		対支払家賃月数 約2.1カ月

空 室 率：空室戸数／賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

要返還保証金については、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 (実際支払賃料) ア (円)	家賃等補正 イ	還元利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (千円未満四捨五入) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$ (円)
3,177,600	1.00	0.15	0.70	14,829,000

ア 年額支払賃料：「賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料。

イ 家賃等補正：賃料増減及び空室率等を考慮。

ウ 還元利回り：同種の収益物件の平均的な取引利回りを標準に、対象物件の属する地域、建物の用途別等を考慮。

エ その他補正：収益物件として継続使用するための補修の必要性等を考慮。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

収益用不動産であることを考慮した結果、積算価格と収益価格を以下のウエイトで考慮することが妥当であると判断し、調整後の価格を求めた。

積算価格 (円) ア	割 合 イ	収益価格 (円) ウ	割 合 エ	調整後の合計価格 (円) (ア×イ) + (ウ×エ)
17,729,000	30%	14,829,000	70%	15,699,000

2 評価額の決定

前記で求めた調整後の合計価格から、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 (円) オ	評 価 額 (万円未満四捨五入) (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	15,699,000	23.0	1.00	0.60		2,170,000
2		77.0	1.00	0.60	544,000	6,710,000
一括価格（合計）						8,880,000

ウ 市 場 性 修 正：必要なし

エ 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。

オ その他の控除減価：買受人の引受となる要返還保証金等を控除

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（白浜－1）

所 在：西牟婁郡白浜町字墓田奥1088番10
価 格：38,600円／m²
位 置：J R紀勢本線「白浜」駅の北西方 道路距離約4.9km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：147m²
供給処理施設：水道 下水
接 面 街 路：南西4m町道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
（建蔽率60％ 容積率200％）
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地） 6,023,513円
物件2（建物） 9,499,948円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字墓田奥 |
| | 地 番 | 1 0 8 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 2 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町字墓田奥 1 0 8 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 0 8 1 番 6 |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造ルーフィング葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 1 . 0 2 平方メートル
2 階 1 4 5 . 7 2 平方メートル
3 階 1 4 5 . 7 2 平方メートル |