

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）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 7 年 10 月 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 7 年 10 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 31 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 7 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 7 年 11 月 28 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 12 日 午後 0 時 00 分まで
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 7 年 10 月 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	26,530,000 21,224,000	一括	5,306,000	254,913	41,284
1	6,190,000				
2	5,930,000				
3	14,410,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ヶ上
 地 番 78 番 1
 地 目 宅地
 地 積 964.96 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ヶ上 79 番地、78
 番地 1、80 番地
 家屋 番号 79 番
 種 類 共同住宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 70.39 平方メートル
 2 階 73.40 平方メートル

- 3 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ヶ上 80 番地
 家屋 番号 80 番
 種 類 共同住宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 188.87 平方メートル
 2 階 198.43 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 中森 一希

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

①101号室につき、本件所有者が占有している。

②102号室につき、Aが占有している。

③201号室につき、Bが占有している。

④202号室につき、Cが占有している。

上記②から④の各占有者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。

【物件番号3】

①103号室につき、株式会社東研サーモテックが占有補助者Dをして占有している。

②105号室につき、Eが占有している。

③106号室につき、Fが占有している。

④203号室につき、Gが占有している。

⑤205号室につき、Hが占有している。

⑥206号室につき、本件所有者が占有している。

上記①から⑤の各占有者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。

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 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ケ上
 地 番 78 番 1
 地 目 宅地
 地 積 964.96 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ケ上 79 番地、78
 番地 1、80 番地
 家屋 番号 79 番
 種 類 共同住宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 70.39 平方メートル
 2 階 73.40 平方メートル

- 3 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ケ上 80 番地
 家屋 番号 80 番
 種 類 共同住宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 188.87 平方メートル
 2 階 198.43 平方メートル



令和6年(ケ)第83号
令和7年1月7日受理
令和7年5月27日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

和歌山地方裁判所

執行官 武藤 隆

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ヶ上
 地 番 78 番 1
 地 目 宅地
 地 積 964.96 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ヶ上 79 番地、78
 番地 1、80 番地
 家屋 番号 79 番
 種 類 共同住宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 70.39 平方メートル
 2 階 73.40 平方メートル

- 3 所 在 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ヶ上 80 番地
 家屋 番号 80 番
 種 類 共同住宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 188.87 平方メートル
 2 階 198.43 平方メートル



C

C

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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3		
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種 類: 構 造: 床面積: </td> </tr> </table>	{	種 類: 構 造: 床面積:
{	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、住居として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">└</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>	└	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
└	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					
2	☐ 全部 ☒ 101号室 所有者	☒ 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	所有者が空室として、占有している。	
	A	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・29 自 R6・3・29 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 201号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・5・1 自 R6・5・1 至 R8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	重要事項説明書提示あり 共益費4,000円 駐車場代5,500円	
	C	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・5・1 自 R5・5・1 至 R7・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 103号室 株式会社東研サーモテック	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・6・15 自 R5・6・15 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	重要事項説明書提示あり 共益費4,000円 駐車場代5,000円 Dは占有補助者と認定した。	
	E	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19・6・15 自 R5・6・15 至 R7・6・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ☐ 敷 ☒ 保 354,000円 解約引きは最終家賃3か月分		

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

占有者及び占有権原（建物）									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見	
			現在の契約				敷金等		
3	☐ 全部 ☒ 106号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円	重要事項説明書提示あり 共益費4,000円 年10,000円の保証委託料の支払いを要する旨の特約あり	
	F		自 R4・11・14 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費4,000円 駐車場代（2台） 10,000円	
	G		自 R5・3・28 至 R7・3・27				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・5・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円	賃貸借契約書提示あり 共益費4,000円 駐車場代（2台） 10,000円	
	H		自 R5・5・1 至 R7・4・30				☐ 敷 ☒ 保 372,000円 解約引きは最終家賃3か月分		
3	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	所有者が空室として、 占有している。	
	所有者		自 . . 至 . .				☐ 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 . .				☐ 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

（ 5 枚目）

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

敷地内の門柱に、アパート名称が表示されていた。
各部屋の扉に部屋番号が貼られていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は住宅や田畑の混在する場所に存在し、その形状は、9枚目の公図（法第14条1項地図）のとおりである。
- (2) 本件土地の周囲は北側の道路に面する部分を除き、ブロック塀ないしフェンスで囲まれている。東側のフェンスの一部の外側が幅約80センチメートルのくぼみになっている（写真4、5）。地籍調査標の位置からすると、このくぼみまでが本件土地に含まれるものと思われる。
- (3) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (4) 本件敷地内の北東部分にサイクルポートが存在した（写真6）。サイクルポートには破損した原動機付自転車が置かれていた（写真7）。
- (5) 本件敷地内の北東端部分にゴミステーションが存在した（写真8）。
- (6) 本件敷地内のゴミステーションの隣に簡易物置が存在した（写真8）。
- (7) 本件敷地内北東端部分に電柱及びその支線が存在した（写真8、9）。
- (8) 本件土地のゴミステーションや駐輪場が存在する部分は北側道路よりも低くなっており、最も高低差があるところは約1.3メートルであった。
- (9) 本件土地の北側に存在する樹木の枝葉が前面道路に広範囲にはみ出していた（写真1）。

3 本件建物の状況等

- (1) 本件各建物の形状及び間取りは、概ね10～15枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 物件2の建物は平成19年2月築であり、築後約18年が経過している。建物内にはクロスの亀裂や汚れが多く見られた。また、壁面と天井や床との間のクロスの隙間も複数見られた。雨漏りやシロアリの兆候は見受けられなかった。主な不具合部分は下記のとおりである。
 - ① 101号室の壁面に書き込みが見られた（写真15、16）。
 - ② 102号室の玄関や窓枠、部屋の隅など複数箇所にカビ様の黒ずみが見られた（写真20～22）。
 - ③ 102号室のトイレの便器設置部分から水漏れが見られた。
 - ④ 201号室の洋室入り口扉の枠部分が破損していた（写真27）。
- (3) 物件2の101号室及び102号室には洋室部分にロフトが存在した（写真17）。
- (4) 物件2の201号室及び202号室は中2階スペースが存在し（写真24）、キッチン部分にロフトが存在した（写真26）。
- (5) 物件3の建物は平成19年2月築であり、築後約18年が経過している。建物内にはクロスの亀裂や汚れが多く見られた。また、壁面と天井や床との間のクロスの隙間も複数見られた。特にクロスの亀裂は2階の部屋で多く見られた。雨漏りの兆候は見受けられなかった。主な不具合部分は下記のとおりである。
 - ① 205号室の廊下壁面に穴が空いていた（写真39）。
 - ② 205号室はクロスの亀裂や汚れがほかの部屋に比べ多いように思われた。クロスの亀裂は深く長いものが目立った。
 - ③ 206号室の床材に緩い箇所が見受けられた。クッション材が緩くなっているものと思われるが、専門家の調査を要するものと思われる。
 - ④ 206号室はクロスの亀裂がほかの部屋に比べやや多いように思われた。

4 その他

所有者に対し調査協力を依頼する文書を送付したが、連絡はなかった。

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
A	私は102号室を所有者から借りて居住しています。賃貸借契約書は手元に見当たりませんでした。契約は2年更新で更新の際に保証会社に2万円くらいを支払いました。 室内は結露が多く室内には黒いカビが発生しています。排水も詰まりがちです。便器の設置部分から水が漏れています。 令和5年12月頃に浴槽が破損し、修繕しています。修繕には77万円くらい必要でしたが、オーナーが修繕費用を全額出せないとのことで、やむを得ず約6分の1を私が自己負担しました。
B	私は201号室を所有者から借りて居住しています。賃貸借契約書は手元に見当たりませんでした。 洋室入り口のドア枠が破損して、取れかけています。建付けの悪くなっている窓もあります。冬場は結露が多いように思います。洋室の電球が切れているのですが、天井が高く自分では交換できません。
C	私は202号室を所有者から借りて居住しています。 トイレと洗面所の換気扇が壊れて動かなくなっています。特に汚したりしていないのに、広範囲にわたるクロスの汚れがあります。
D	私は103号室に居住しています。この部屋は、勤務先の会社が借主となって所有者との間で賃貸借契約を結んでいます。契約書の頭部分を提出します。賃料、共益費、駐車場代、電気代、水道代等の経費はすべて会社が支払っています。
E	私は105号室に居住しています。賃貸借契約書上の貸主は前所有者です。 部屋の排水は詰まりやすく、トイレもよく詰まります。雨の日など駐車場の水はけも悪いように思います。 玄関タイルが沈んでいたり、敷地内の樹木を剪定してくれなかったりと管理状況はよくないように思います。インターフォンの音量が小さくて聞こえにくいので、直してほしいです。 風呂場の壁と天井に隙間が空いていたので自分で直しました。
F	私は106号室を所有者から借りて居住しています。賃貸借契約書は手元に見当たりませんでした。契約更新の際に保証料として1～2万円くらいを支払った記憶があります。 部屋の排水が全体的にあまりよくないと思います。台所や風呂の水は流れにくく、トイレが詰まったこともありました。雨が降ると駐車場は水浸しになっています。扉などの建付けが悪い箇所もあります。
G	私は203号室を所有者から借りて居住しています。LDKの扉の建付けが悪くなっています。部品が廃盤になっており、修繕できないと聞いています。天井と壁との間にクロスの隙間があります。
H	私は205号室を所有者から借りて居住しています。室内はクロスの汚れや亀裂が目立つように思います。特段汚したりはしていませんので、接着剤が原因かもしれません。
	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
(7 枚目)

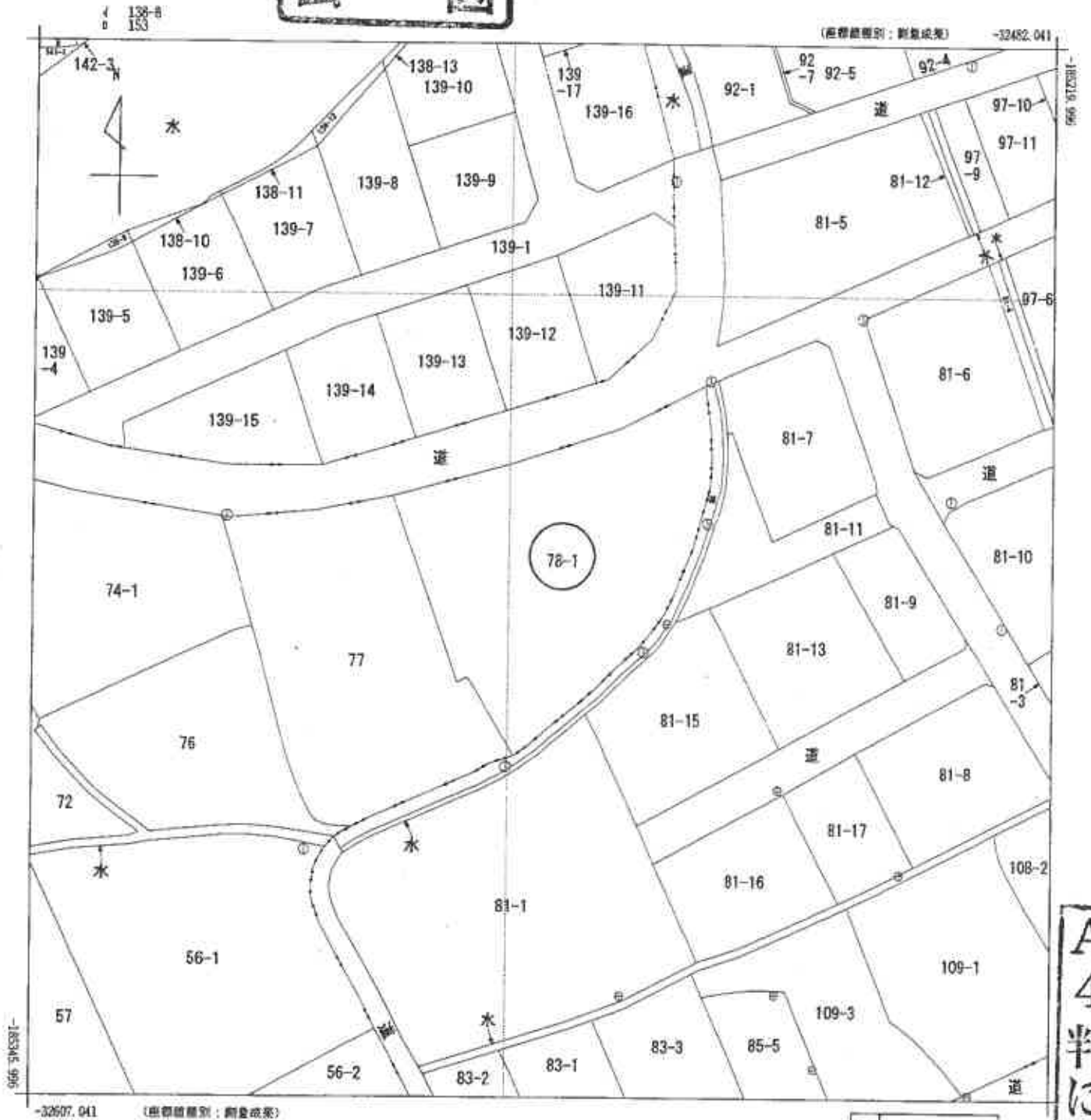
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 1 月 8 日 (水) 13:05 ~ 13:10	和歌山地方法務局橋本支局	登記等調査
令和 7 年 1 月 8 日 (水) 13:20 ~ 13:25	橋本市役所	地籍等調査、課税資料調査
令和 7 年 1 月 8 日 (水) 14:45 ~ 15:03	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7 年 1 月 20 日 (月) : ~ :	当庁執行官室	管理会社に照会書送付
令和 7 年 1 月 25 日 (土) 14:01 ~ 14:27	物件所在地	評価人と立入調査 (205号室)、 写真撮影、Hから聞き取り
令和 7 年 1 月 27 日 (月) 10:06 ~ 11:17	物件所在地	評価人と立入調査 (101号室、1 05号室、203号室、206号 室)、写真撮影、E及びGから聞き 取り
令和 7 年 2 月 7 日 (金) 10:02 ~ 11:06	物件所在地	評価人と立入調査 (201号室、2 02号室、103号室)、写真撮影、 B、C、Dから聞き取り
令和 7 年 2 月 8 日 (土) 15:53 ~ 16:24	物件所在地	評価人と立入調査 (106号室)、 写真撮影、Fから聞き取り
令和 7 年 3 月 4 日 (火) 12:59 ~ 13:21	物件所在地	評価人と立入調査 (102号室)、 写真撮影、Aから聞き取り
(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7年1月27日 目的物件のうち101号室及び206号室は不在で施錠されていたので、借り受けた鍵により解錠し居室内に立ち入った。 ☐ 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

(8 枚目)

公 図



A4判に縮小

地番区域見出
隅田町中島

部 分	所 在	橋本市隅田町中島字岸ヶ上					地 番	78番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は記号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成21年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成24年12月4日			補 記 項	

登記年月日：平成19年2月15日

10752
各階平面図

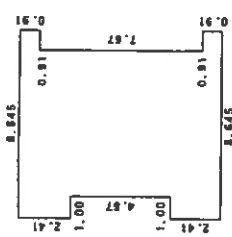
平成19年2月15日登記

建築物図面
各階平面図

家屋番号 79番

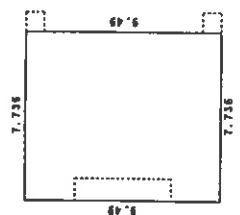
建物の所在 橋本市岡田町中島字岸ヶ上79番地、78番地1、80番地

1 階

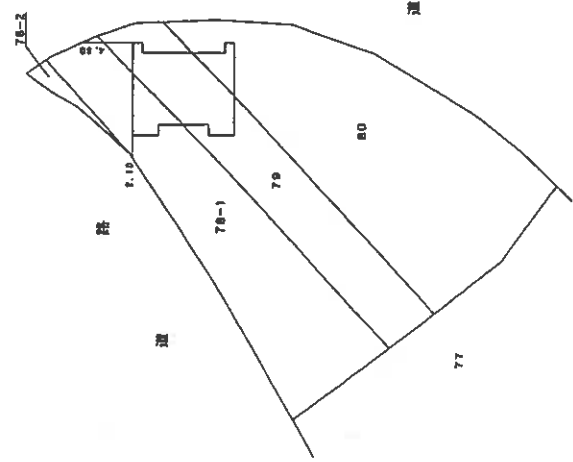


求 積 表	
1.000×2.410	$= 2.410000$
6.735×9.490	$= 63.915150$
0.910×0.910	$= 0.828100$
1.000×2.410	$= 2.410000$
0.910×0.910	$= 0.828100$
合 計 70.391350	
床面積 70.39 m ²	

2 階



求 積 表	
7.735×9.490	$= 73.405150$
合 計 73.405150	
床面積 73.40 m ²	



作成者

平成19年2月

縮尺

1/250

申請人

縮尺

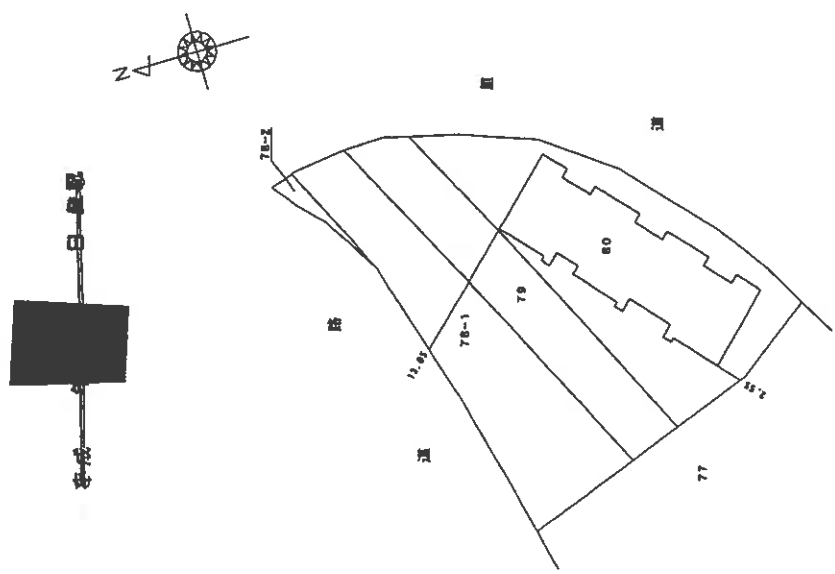
1/500

A4判に縮小

10753
各階平面図

平成19年2月15日登記第10753号
建物図面
各階平面図

家屋番号	80番
建物の所在	橋本市岡田町中島字岸ヶ上80番地



作成者	申請人	縮尺	1/500
[Redacted]		縮尺	1/500

(平成19年2月)

登記年月日：平成19年2月15日

10754

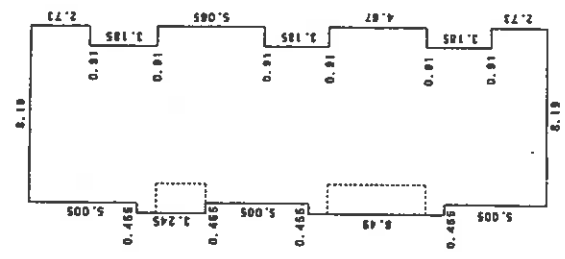
各階平面図

平成19年2月15日登記建物各階平面図

家屋番号 80番

建物の所在 橋本市岡田町中島字岸ヶ上80番地

2 階

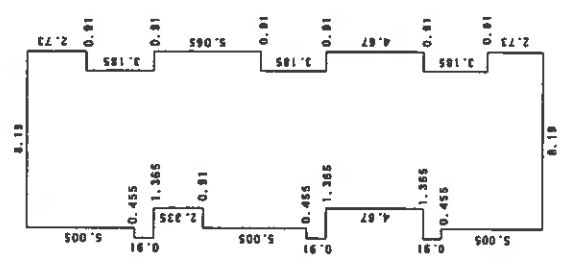


求積表

0.910 × 2.730	=	2.484300
0.910 × 4.670	=	4.248700
0.910 × 5.065	=	4.609150
0.910 × 2.730	=	2.484300
7.280 × 24.750	=	180.180000
0.455 × 6.490	=	2.952950
0.455 × 3.245	=	1.476475
合計		198.436675

床面積 198.43 m²

1 階



求積表

0.910 × 2.730	=	2.484300
0.910 × 4.670	=	4.248700
0.910 × 5.065	=	4.609150
0.910 × 2.730	=	2.484300
6.370 × 24.750	=	157.627500
0.910 × 5.915	=	5.382550
0.910 × 5.915	=	5.382550
0.455 × 0.910	=	0.414050
0.455 × 0.910	=	0.414050
合計		188.875050

床面積 188.87 m²

作成者

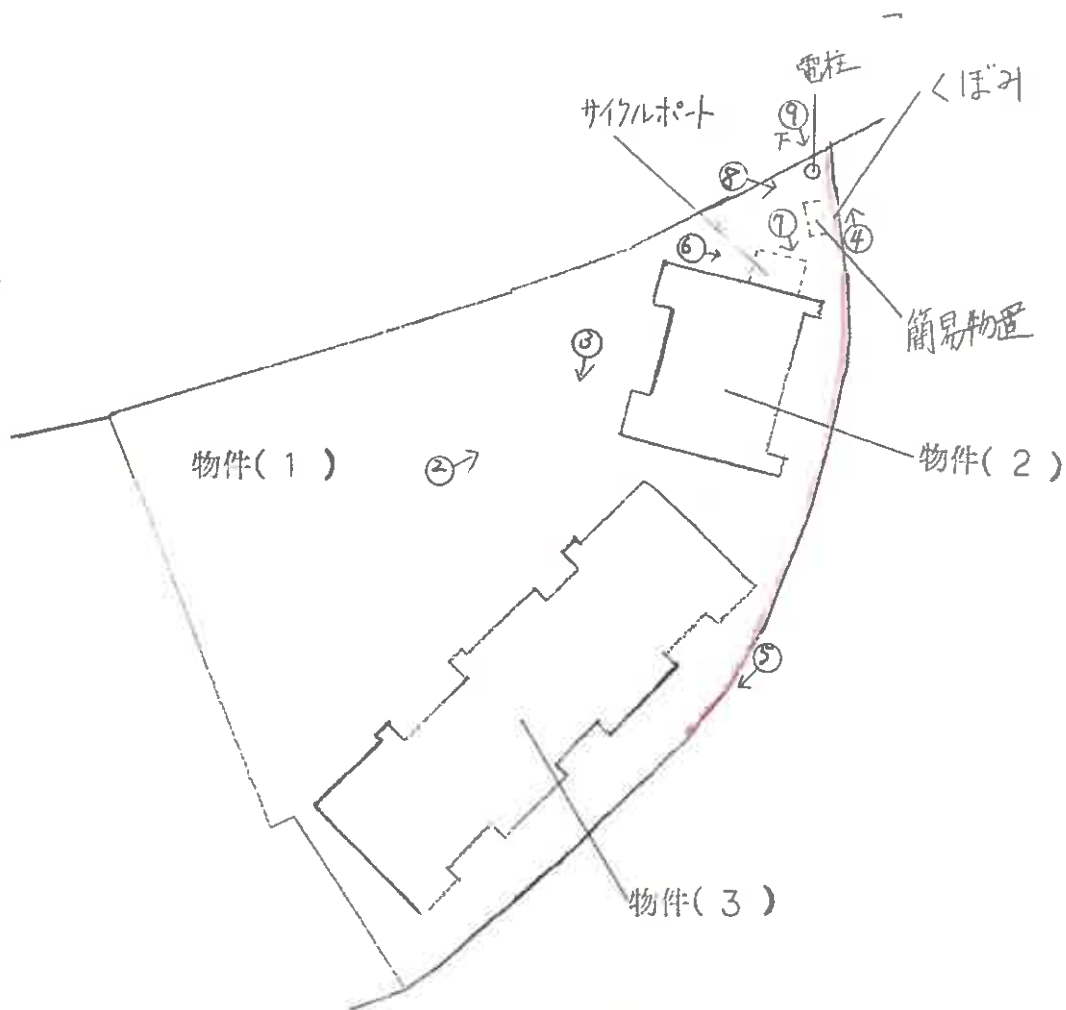
申請人

縮尺

1/250

1/250

土地建物図面

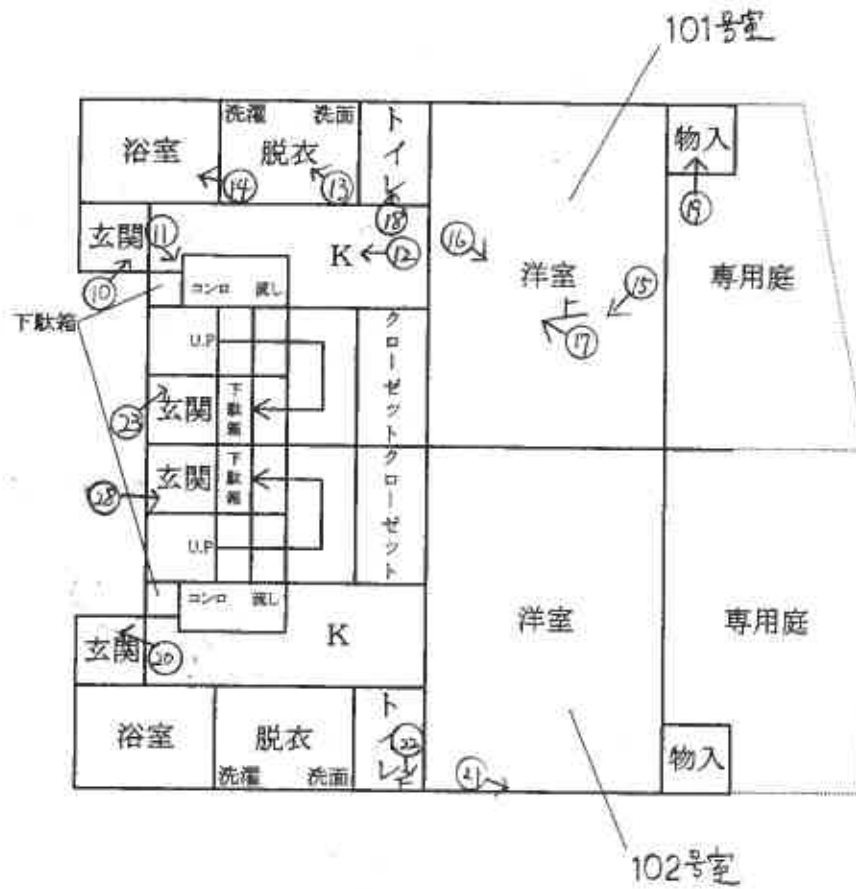


←○写真撮影位置・方向

(13 枚目)

間取図

物件2



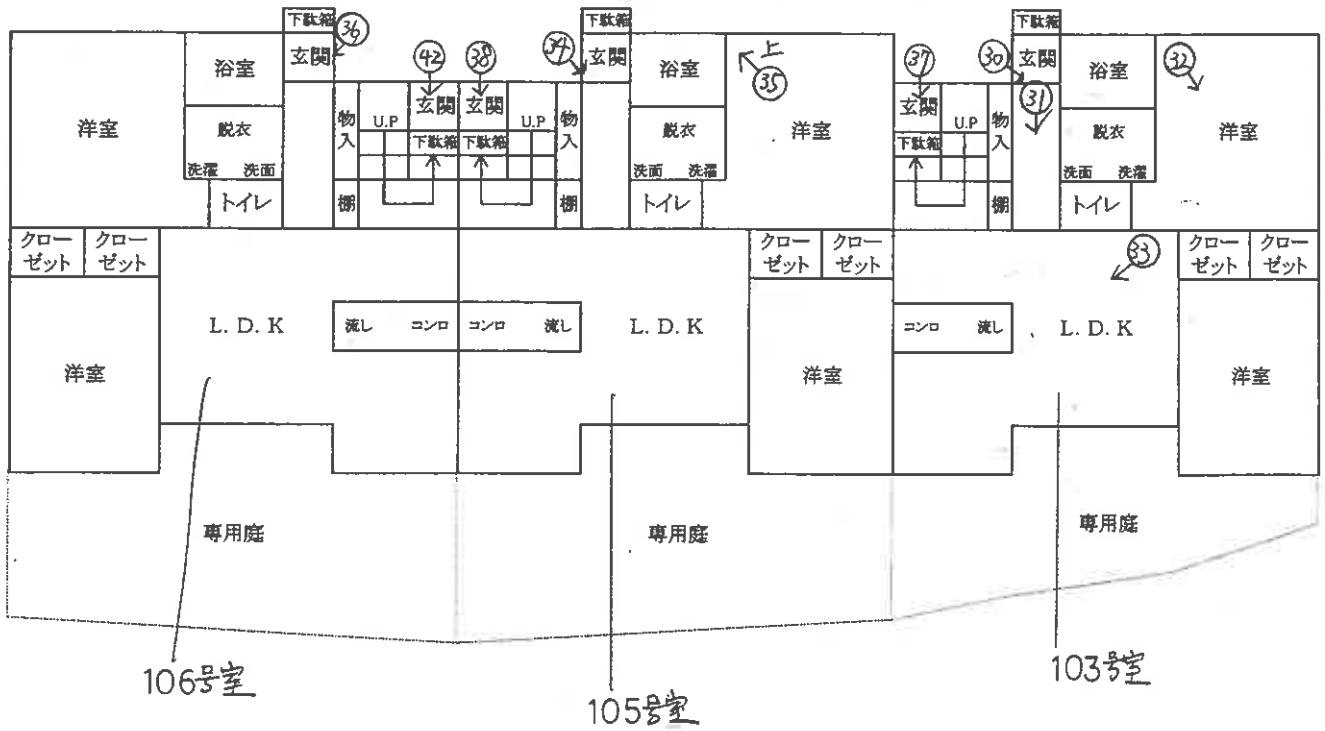
←○写真撮影位置・方向

(14 枚目)

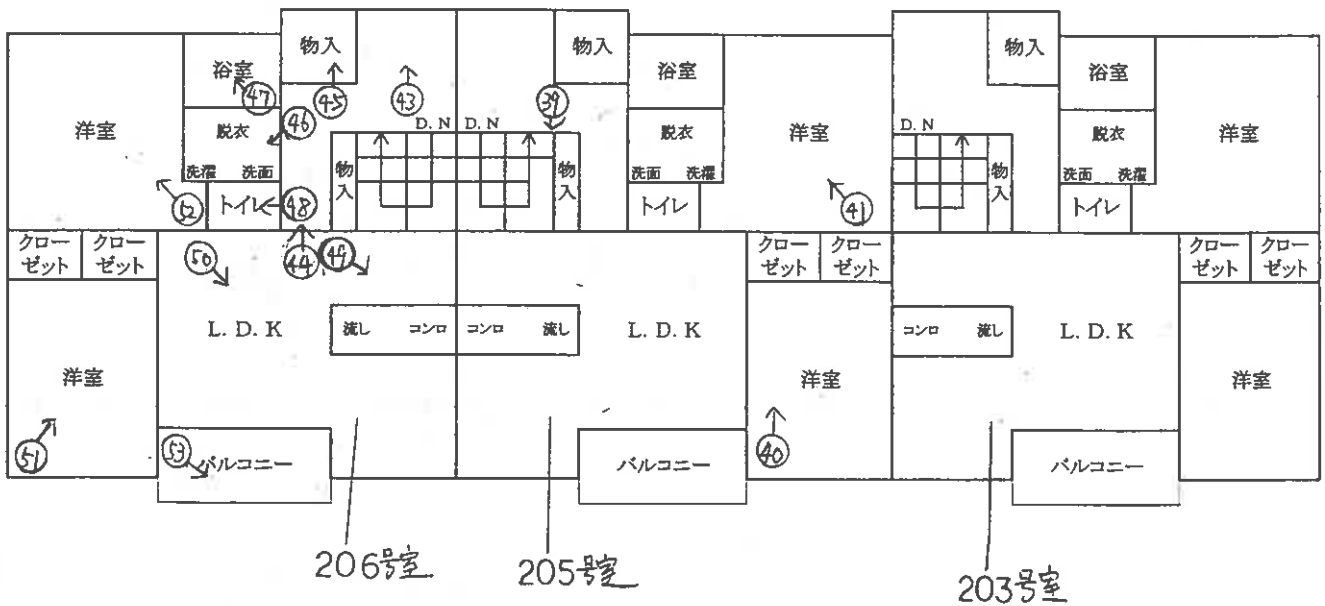
間取図

物件3

1階



2階



←○写真撮影位置・方向

(15 枚目)



1
全景



2
物件2



3
物件3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

壁への書き込み ↑



16

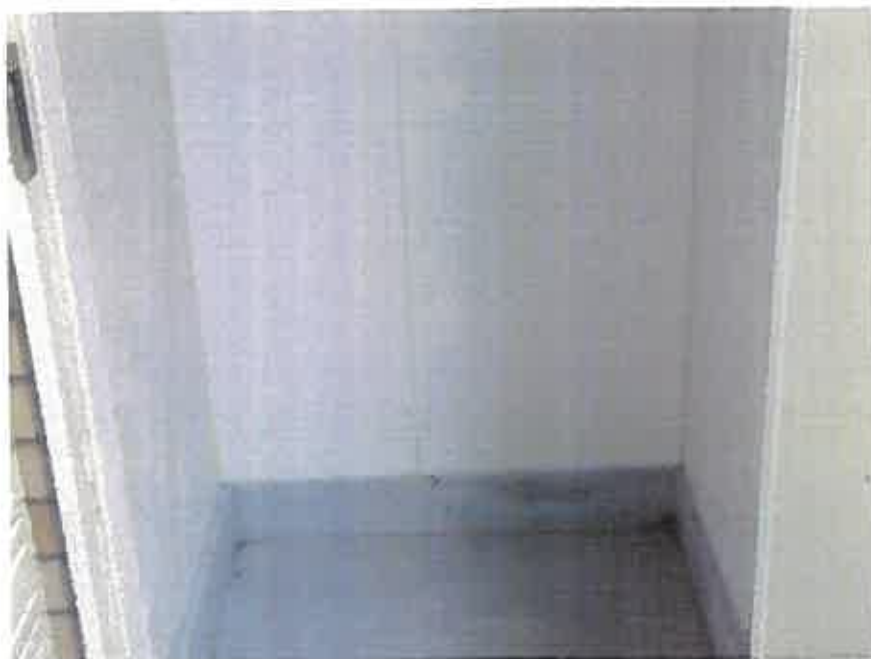


17

ロフト



18



19



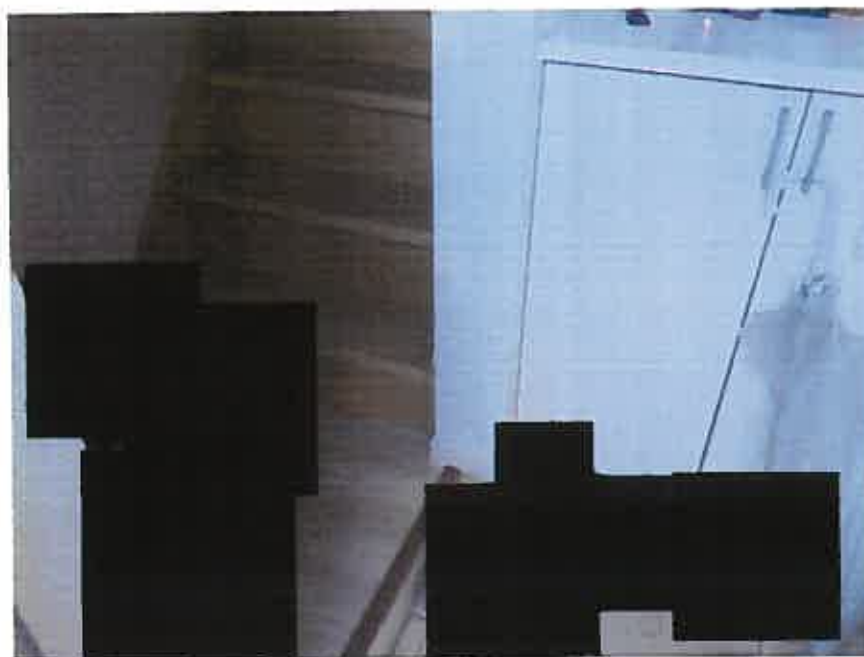
20



21



22



23



24



25



26

ロフト



27

↓ドア枠の破損



28



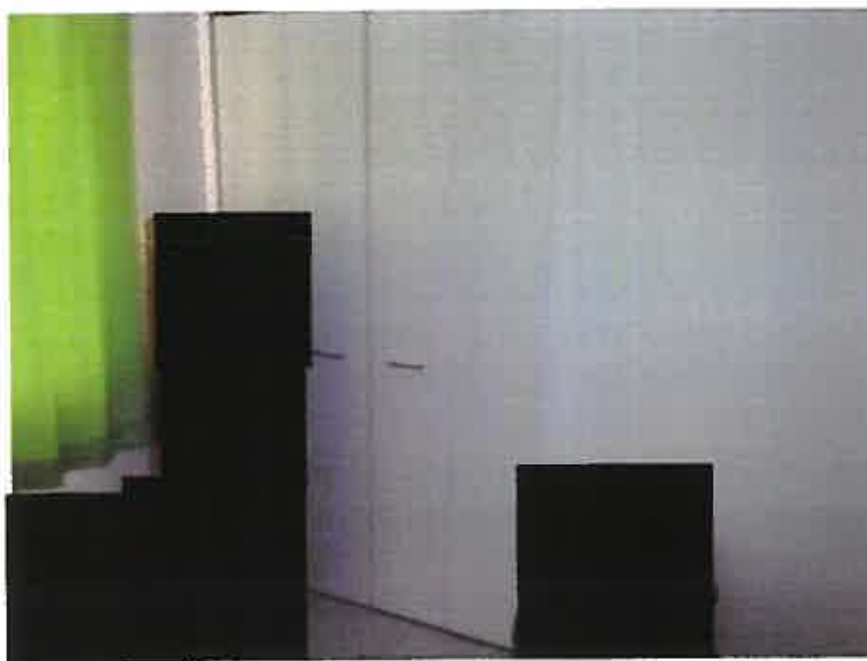
29



30



31



32



33



34



35



36



37



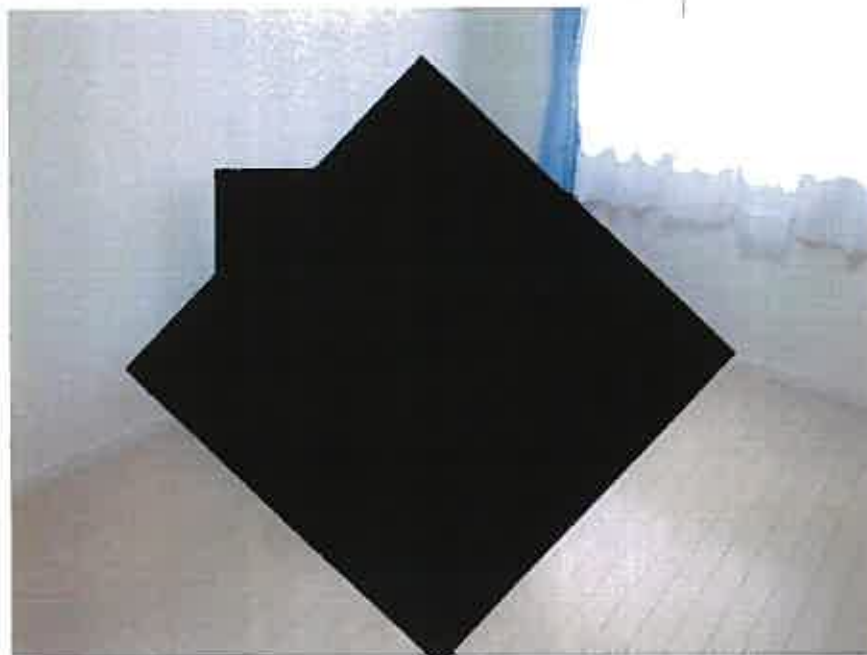
38



39



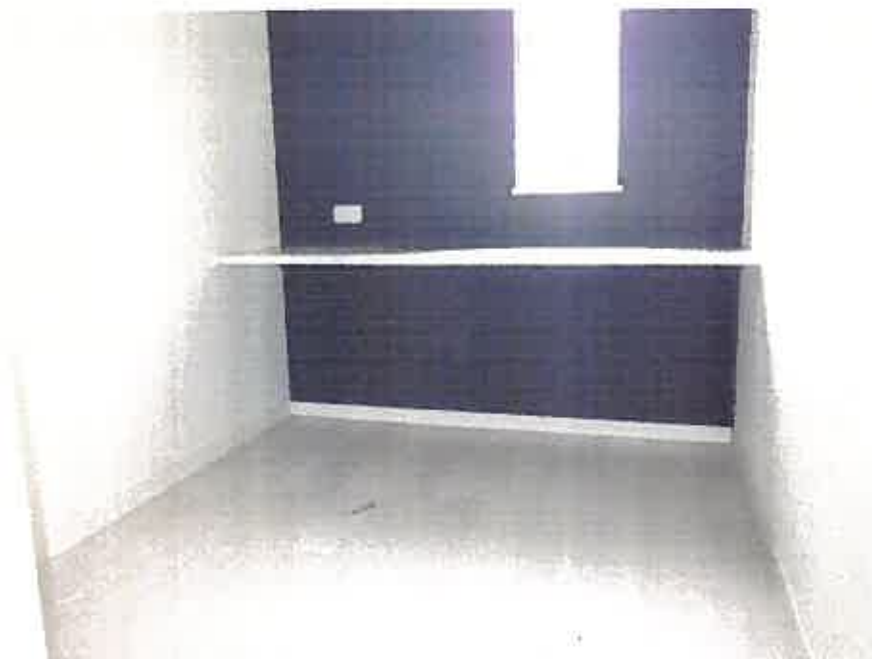
40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



52



53

			(物件 1 ～ 3)	
令和 6 年	(ケ) 第	8 3 号		
令和 7 年	1 月 2 5 日	現地調査		
令和 7 年	1 月 2 7 日	現地調査		
令和 7 年	2 月 7 日	現地調査		
令和 7 年	2 月 8 日	現地調査		
令和 7 年	3 月 4 日	現地調査		
令和 7 年	5 月 1 9 日	評 価		

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士
佐 藤 健

第1 評価額

一括価格	
金 26,530,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6,190,000 円
物件2（建物）	金 5,930,000 円
物件3（建物）	金 14,410,000 円

1. 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の内訳価格は物件2・3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2・3	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 造 面 積		同左

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 和歌山線「隅田」駅の西方・道路距離約1.1 k m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅のほか農地も介在する住宅地域。 小学校は北東方約550m、主要商業施設は約250m以内に存する。
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分：非線引都市計画区域 用 途 地 域：第1種住居地域 建 蔽 率：60% 容 積 率：200% 防 火 規 制：なし その他の規制：建築基準法第22条（屋根不燃区域） 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：964.96㎡ 間 口：約40.8m 奥 行：約12～約34.4m 形 状：不整形 高 低 差：北側市道と等高から約1.3m低く、東側～南東側里道とは約0.8m低い 地 勢：ほぼ平坦
接面道路の状況	北 側：幅員約6.0m 市道 建築基準法第42条1項1号 東 側～ 南 東 側：幅員約0.9～約1.3m 里道 建築基準法上の道路でない
土地の利用状況等	対象地の利用状況：共同住宅の敷地、駐車場
供給処理施設	上 水 道：有り ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（昭和54年）では、従前は農地であったと推定される。現地調査では土壌汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。

特 記 事 項	・前面道路に上水道はないものの、北東方本管から私設管で引き込んでいる。 ・北東端付近に電柱及び支線、ごみ置き場、簡易物置（動産）、自転車置き場が存し、自転車置き場には原動機付自転車が残置されている。 ・北側の樹木の枝等が北側市道にはみ出している。 ・物件 2、3 の内壁の亀裂等が地盤沈下の影響かは不明である。
---------	--

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	建築年月日（登記記載）：平成19年2月11日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス 天 井：クロス 床：フローリング 設 備：電気、給水等
床 面 積 （ 現 況 ）	第3目的物件欄記載の通り
現 況 用 途 等	現 況 用 途：共同住宅 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、クロスの亀裂、汚れ及び隙間が多数見られるほか、一部の部屋ではカビ、トイレの水漏れ、扉の枠部分の破損及び換気扇の故障がある等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり、4室中3室を第三者に賃貸している。
特 記 事 項	・空室の供給処理設備等については作動確認は行っていない。 ・各部屋にロフトが存する。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成19年2月11日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス 天 井：クロス 床：フローリング 設 備：電気、給水等
床 面 積 （ 現 況 ）	第3目的物件欄記載の通り
現 況 用 途 等	現 況 用 途：共同住宅 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、クロスの亀裂、汚れ及び隙間が多数見られるほか、物件2に比べ排水のつまりの苦情が多く、クロスの亀裂はかなり目立つ部分も多いこと等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり、6室中5室を第三者に賃貸している。
特 記 事 項	・空室の供給処理設備等については作動確認は行っていない。

第5 価額の算出の過程

1. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

①物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,400	0.78	964.96	0.95	16,017,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（橋本（県）-1）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 24,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{106} & \div 22,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：1.03（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
 $100 / 98 \times 100 / 100 \times 100 / 108 \times 100 / 100 \div 100 / 106$

※供給処理施設については環境条件で考慮している。

イ 個別格差：0.78（方位1.00、角地1.00、形状0.95、規模0.80、私設管1.03）

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②物件 2・3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格（円） (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	210,000	143.79	0.28	8,455,000
3	200,000	387.30	0.26	20,140,000

ウ 現価率

（物件 2）

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 12 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 18 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.35) \rightleftharpoons 0.28$$

（物件 3）

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 12 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 18 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.40) \rightleftharpoons 0.26$$

2. 積算価格の査定

前記により求めた価格により、下記の通り積算価格を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	16,017,000	0.35	法定地上権	5,606,000

②積算価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） 〔1①オ〕 〔1②エ〕 ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算（円） （2①ウ） イ	占有減 価修正 ウ	積算価格 （円） （ア±イ）×ウ＝エ	構成比
1	16,017,000	－ 5,606,000		10,411,000	23.33%
2	8,455,000	＋ 1,514,000	1.00	9,969,000	22.35%
3	20,140,000	＋ 4,092,000	1.00	24,232,000	54.32%
積 算 価 格 （ 合 計 ）				44,612,000	100%

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

$$\text{物件2} \quad 5,606,000\text{円} \quad \times \frac{73.40\text{m}^2}{(73.40\text{m}^2+198.43\text{m}^2)} \div 1,514,000\text{円}$$

$$\text{物件3} \quad 5,606,000\text{円} \quad \times \frac{198.43\text{m}^2}{(73.40\text{m}^2+198.43\text{m}^2)} \div 4,092,000\text{円}$$

Ⅱ. 収益価格の試算

1. 賃貸借条件の概要（令和7年5月現在）

物件概要	用途	共同住宅	築後年数 18 年
	賃貸戸数 10 室	入居戸数 8 室	空室率 20 %
家賃	月額支払賃料 514,500 円/月		年額支払賃料 6,174,000 円
保証金等	保証金等総額 726,000 円		要返還保証金等 0 円
	対支払家賃月数 1.4 か月		対支払家賃月数 0 か月

空室率 : 空室戸数／賃貸戸数

家賃・保証金等 : 現況調査報告書記載の額による（共益費・駐車場代等含む）。
但し要返還保証金等は、買受人の引受となる賃貸借にかかるものの合計である。

2. 収益価格の査定

収益価格は、年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料 (円) ア	家賃等補正 イ	還元利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ＝オ
6,174,000	1.00	0.14	1.00	44,100,000

イ 家賃等補正 : 対象物件の属する地域及び類似地域における同種収益物件の平均的な家賃及び空室率等を考慮した。

ウ 還元利回り : 対象物件の属する地域及び類似地域における同種収益物件の平均的な取引利回りを採用した。

エ その他補正 : 必要なし

Ⅲ. 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計 価格（円） ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控除 減価（円） オ	評価額（円） （万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エーオ
1	44,202,000	23.33%	1.00	0.60		6,190,000
2		22.35%	1.00	0.60	0	5,930,000
3		54.32%	1.00	0.60	0	14,410,000
一 括 価 格（合 計）						26,530,000

ア 調整後の合計価格

積算価格 割合 収益価格 割合
 $44,612,000 \text{ 円} \times 0.2 + 44,100,000 \text{ 円} \times 0.8 \approx 44,202,000 \text{ 円}$

ウ 市場性修正

必要なし

エ 競売市場修正

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価

必要なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (橋本(県) -1)
所 在 : 橋本市隅田町中島字谷田139番6外
価 格 : 24,500円/㎡
位 置 : JR和歌山線「隅田」駅の西方、道路距離約1.1kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 184㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域
(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分譲住宅地域

- 2 固定資産評価額 (令和6年度)
物件1 14,605,634円
物件2 5,732,370円
物件3 10,041,531円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
2 附近案内図
3 14条地図
4 建物図面・各階平面図
5 間取図
6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ヶ上 |
| | 地 番 | 78 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 964.96 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ヶ上 79 番地、78 番地 1、80 番地 |
| | 家屋 番号 | 79 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 70.39 平方メートル
2 階 73.40 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県橋本市隅田町中島字岸ヶ上 80 番地 |
| | 家屋 番号 | 80 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 188.87 平方メートル
2 階 198.43 平方メートル |

