

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 7 年 5 月 16 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 6 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 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 7 月 11 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 6 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 16 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	560,000 448,000	一括	112,000	4,513	非課税
1	340,000				
2	220,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県海南市下津町青枝字村ノ内
地 番 504番
地 目 宅地
地 積 371.14平方メートル
- 2 所 在 和歌山県海南市下津町青枝 504番地
家屋 番号 83番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 102.47平方メートル
(現況)
床 面 積 約138平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 19.83平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺平家建
床 面 積 29.75平方メートル
(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造瓦ぶき平家建
床 面 積	約2平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 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 中森 一希

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 和歌山県海南市下津町青枝字村ノ内
 地 番 504番
 地 目 宅地
 地 積 371.14平方メートル

- 2 所 在 和歌山県海南市下津町青枝 504番地
 家屋 番号 83番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 102.47平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約138平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 19.83平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺平家建
 床 面 積 29.75平方メートル
 (未登記附属建物)



11

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造瓦ぶき平家建
床 面 積	約2平方メートル



令和6年(ケ)第17号
令和6年 5月16日受理
令和6年 7月18日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県海南市下津町青枝字村ノ内
地 番 504 番
地 目 宅地
地 積 371.14 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県海南市下津町青枝 504 番地
家屋 番号 83 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 102.47 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 19.83 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺平家建
床 面 積 29.75 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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物)

(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

表札等はなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7枚目の土地建物位置関係図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地の敷地部分はほぼ平坦である。しかし、本件土地は山腹を切り開いた集落の中にあり、北側は石垣で固められていて段差があり、北側里道より3mぐらい高くなっていた。(写真19)
- (4) 符号2の倉庫の東側にカーポートが設置されていた。(写真3)
- (5) 水道メーターは東側隣地(505番)に設置されていた。

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7～8枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 課税台帳によると本件建物は昭和30年築であり、築後約69年が経過している。かなり古い建物で、かつ10年ほど空き家になっているということもあり、劣化がひどく朽廃状態である。特に主たる建物は、屋根が波打っていて、内部も柱が朽ちて天井が崩れてきていて、屋根にも穴が開いていたり、鴨居が傾いて障子戸が変形したりして、中に入るのも非常に危険で、とても住居として使用に耐える状態ではなかった。特に縁や洋室の屋根が崩れ、非常に危険な状態であった。また建物間取図には記載されていないが、主たる建物の北端の梯子からは、屋根裏部屋に上がることができる。中に入ることはできなかったが、動産類が多少置かれていた。(写真18)
- (3) 符号1の倉庫は主たる建物と結合していた。しかし、入口の戸が動かず、写真は撮れたものの中に入ることはできなかった。中には動産類が雑然と放置されていた。(写真2)
- (4) 符号2の倉庫は独立していて、北側の一部が補修されているようであった。また、梯子で中2階に上がることができるようになっていた。1階には動産類が放置されていたが、中2階には何も置かれていなかった。(写真4)
- (5) 北西側の未登記倉庫は主たる建物と結合していたが、建物が崩れて危険なため中に入ることができなかった。そのため外側から大きさを概測した。課税台帳によると別建物として課税されている。
- (6) 主たる建物の床面積は登記面積よりも35㎡ほど大きく、増築されている可能性があるが詳細は不明である。

4 その他

近隣居住者の供述によると、本件建物は10年前ぐらいから空き家で、所有者はほとんど来ないということだったが、建物内に所有者の物と思われる動産類が多数放置されていることから、現在も所有者が占有しているものと認定した。

以 上

(関係人の陳述等用)

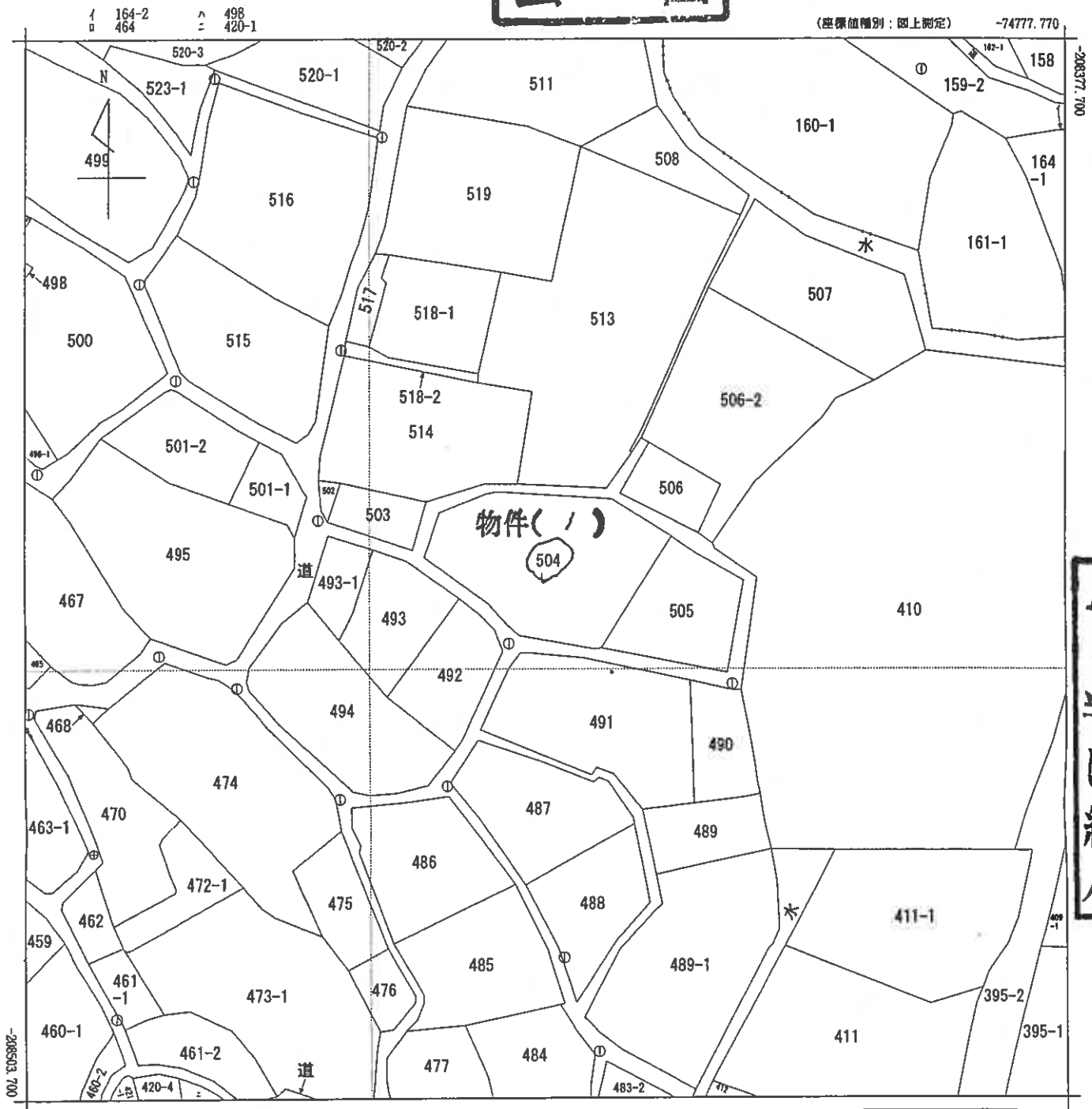
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣居住者	本件建物は所有者の両親が亡くなった後、誰かに貸していた時期もありましたが、ここ10年ぐらいは空き家になっています。所有者はほとんど来ることはありません。 建物がかなり傷んできて崩れる危険性があったので、知り合いの建築業者に取り壊した場合の費用を尋ねたことがあるのですが、かなりの高額でした。このままにしておくとは非常に危険だと思います。 この建物の水道メーターは東側隣地(505番)に設置されています。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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 6年 5月16日(木) 14:30 ~ 14:40	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年 5月20日(月) 13:44 ~ 13:56	海南市役所	課税台帳・地番図等調査
〃 14:25 ~ 14:39	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 6年 6月13日(木) 13:30 ~ 14:50	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 近隣居住者から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和 6年 6月13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なかったため、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
(5 枚目)



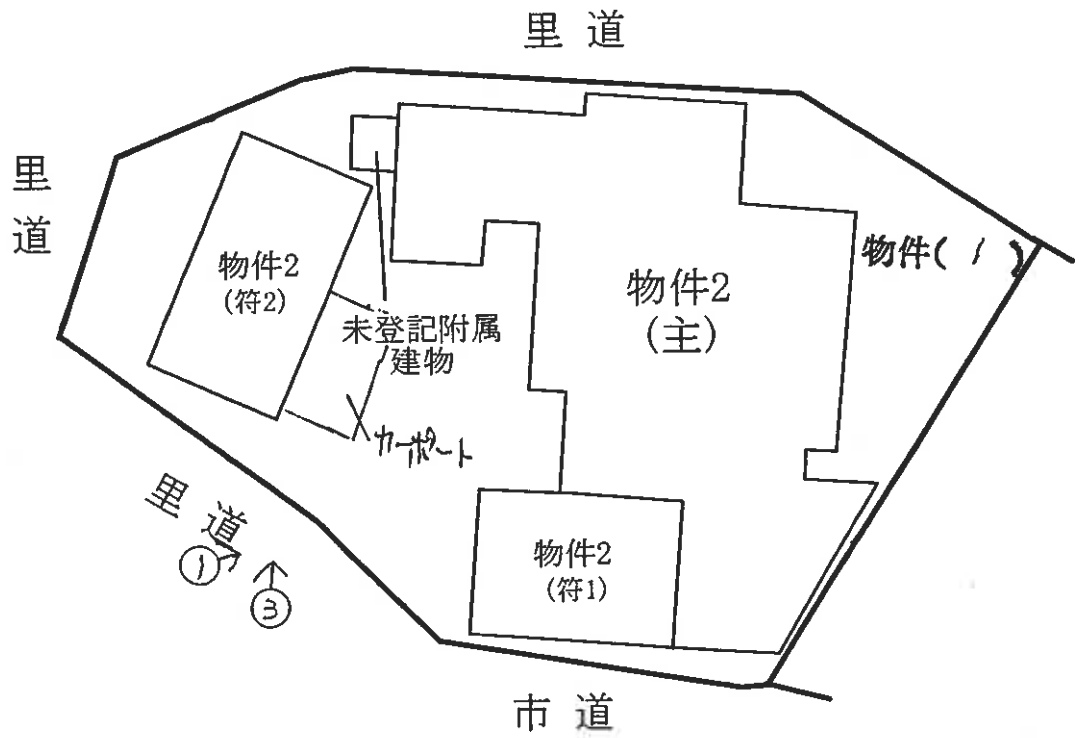
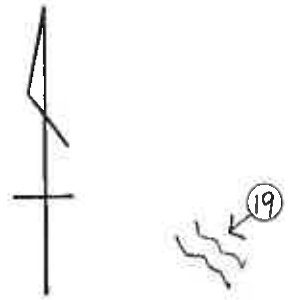
A4判に縮小

地番区域見出
下津町青枝

請求部	所在	海南市下津町青枝字村ノ内				地番	504番			
出力縮	1/500	精度区分		座標系 番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

土地建物位置関係図

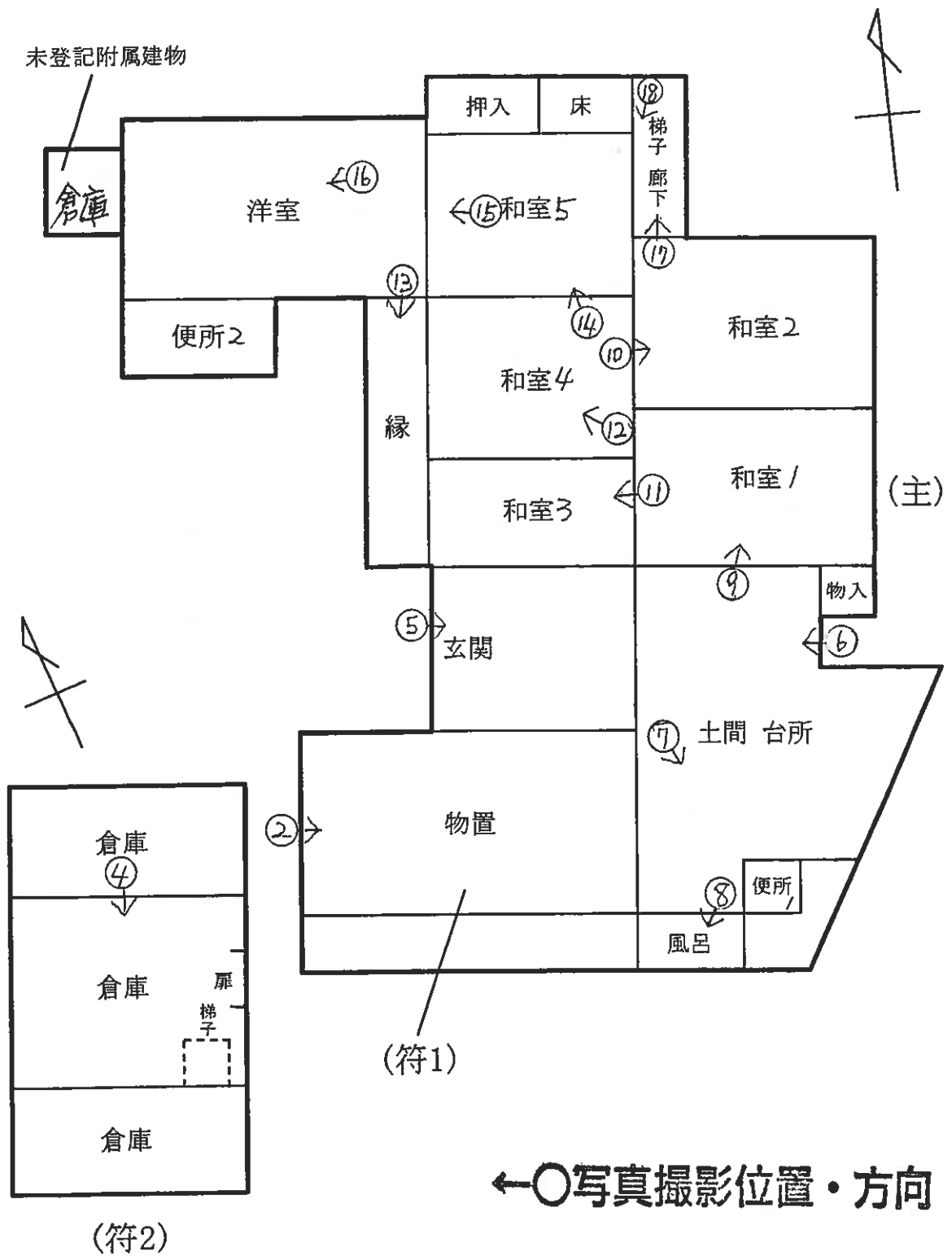
(令和6年(ケ)17号)



←○写真撮影位置・方向

(7 枚目)

建 物 間 取 図 (令和6年(ケ)17号)





← 附属建物1

1
本件
建物
正面



2
附属建物1
内部



附属建物2

3
附属
建物2



4 同上
内部



5
玄関



6
土間
台所



7
同上



8
浴室



9
和室1



10
和室2



11
和室3



12
和室4



13
縁



14
和室5



15 同上
天井が
崩れて
いる状況



16
洋室



17
屋根裏
への梯子



18
屋根裏
部屋



19 全景

求 意 見 書

美 濃 部 元 秀 殿

令和 7年 3月27日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松本 篤郎

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 3月28日

評価人

美濃部元秀



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県海南市下津町青枝字村ノ内

地 番 504 番

地 目 宅地

地 積 371.14 平方メートル

2 所 在 和歌山県海南市下津町青枝 504 番地

家屋 番号 83 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 102.47 平方メートル

(現況)

床 面 積 約138 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床 面 積 29.75 平方メートル

(未登記附属建物)



11

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造瓦ぶき平家建
床 面 積	約2平方メートル



※11

求 意 見 書

美 濃 部 元 秀 殿

令和 6年12月 5日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松本 篤郎

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年12月 9日

評価人

美濃部 元秀

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県海南市下津町青枝字村ノ内
地 番 504 番
地 目 宅地
地 積 371.14 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県海南市下津町青枝 504 番地
家屋 番号 83 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 102.47 平方メートル
(現況)
床 面 積 約138 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 19.83 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺平家建
床 面 積 29.75 平方メートル
(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 木造瓦ぶき平家建

床 面 積 約2平方メートル

令和6年 (ケ) 第 17号
令和6年 6月13日 現地調査
令和6年 8月 2日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

美濃部 元秀 印

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4 3 0, 0 0 0 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 6 1 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 の内訳価格は物件 2 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 の内訳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 5 8 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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	左記及び下記のほか、特記事項 記載の未登記附属建物が存す る。 約138㎡
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」 1	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」 2	
番号	特 記 事 項		
1	物件1土地の地積測量図は存在しない。		
2	物件2建物の建物図面・各階平面図は存在しない。 別添土地建物位置関係図に示すとおり、物件1土地の北西部に物件2建物の未登記附属建物が所在する。 未登記附属建物 木造瓦ぶき平家建倉庫 現況概測床面積 約2㎡		

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「加茂郷」駅の南東方・道路距離約4.2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅が建ち並ぶ農家集落地域。 周辺には柑橘畑等の農地のほか、寺院等も見られ、東方至近にはため池が所在する。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等	都市計画区域外 土砂災害警戒区域(土石流・地すべり)、 地すべり防止区域
画 地 条 件	規模371㎡14(登記記載)で、南側間口約10m、南西側間口約15m、 奥行約5.5～18mのやや不整形な概ね平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約1.6mのコンクリート舗装市道が南側に等高乃至約0.6m高 く接面し、幅員約1.4～1.7mのコンクリート舗装里道が南西側に等 高に接面する。また、幅員約1.2mのコンクリート舗装里道が概ね 北側に等高乃至約3m低く接面し、幅員約0.8mのコンクリート舗装 里道が西側に等高に接面する。	
土地の利用状況等	所有者が物件2建物の敷地として占有使用している。 東側隣接目的外土地は約0.5m低く、目的土地の東乃至北端部には 石積み擁壁が設置されている。物件2の附属建物符号2の東側に カーポートが設置されているが、一部に損傷が認められる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無(汲取り)
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図 (昭和59年頃)でも住宅が所在していた模様であるが、登記事項調 査並びに聴取などでも格別の情報もないので、汚染の有無などは 不明である。	
特 記 事 項	上水道について、給水管は共用管の可能性があり、メーターボ ックスは東側隣接目的外土地の南西部に所在し、水道メーターは 取り外されている。	

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(課税台帳記載): 昭和30年新築 経 過 年 数: 約69年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 瓦葺 外 壁: 亜鉛メッキ鋼板、漆喰、板等 内 壁: 土壁、合板等 天 井: 平板、板等 床 : 土間、畳、カーペット、コンクリート等 設 備: 電気、給水設備等 その他: 特になし
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途: 居宅 間 取 り: (別添「建物間取図」のとおり)
品 等	やや劣る
保守管理の状況	劣 る
建物の利用状況	所有者が動産類を残置し、空家の状態で占有している。
特 記 事 項	北部に中2階があり、廊下上の梯子で出入りできるようである。 南西側が附属建物符号1に、西側が未登記附属建物に接着している。但し、内部で各々行き来できるか否かは不明である。 全体的に損傷が激しく、現状では居住できる状態ではない。

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(課税台帳記載): 昭和30年新築 経 過 年 数: 約69年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 瓦葺 外 壁: 亜鉛メッキ鋼板等 床 : 土間等 設 備: 電気等 その他: 特になし
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途: 物置 間 取 り: (別添「建物間取図」のとおり)
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	所有者が動産類を残置し、空家の状態で占有している。
特 記 事 項	現地調査時、内部に立ち入ることができなかった。 北乃至東側が主である建物に接着している。但し、内部で各々行き来できるか否かは不明である。 全体的に損傷が激しく、現状では使用できる状態ではないと思われる。

区 分	附 属 建 物 符 号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(課税台帳記載): 昭和30年新築 経 過 年 数: 約69年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造: 土蔵造 屋 根: 瓦葺 外 壁: 亜鉛メッキ鋼板、漆喰等 内 壁: 土壁等 天 井: 板等 床 : 板、土間等 設 備: 電気等 その他: 特にない
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途: 倉庫 間 取 り: (別添「建物間取図」のとおり)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	所有者が動産類を残置し、空家の状態で占有している。
特 記 事 項	中2階があり、梯子で出入りできるようになっている。

区 分	未 登 記 附 属 建 物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(課税台帳記載): 昭和30年新築 経 過 年 数: 約69年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 瓦ぶき 外 壁: 亜鉛メッキ鋼板、板等 設 備: 不明 その他: 特にない
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途: 倉庫 間 取 り: (別添「建物間取図」のとおり)
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	現地調査時、内部に立ち入ることができなかった。 東側が主である建物に接着している。但し、内部で各々行き来できるか否かは不明である。 全体的に損傷が激しく、現状では使用できる状態ではないと思われる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	10,800	0.76	371.14	0.50	1,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 海南(県)-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,800\text{円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/236 \approx 10,800\text{円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/150 \times 100/105 \times 100/150 \times 100/100 \approx 100/236$

イ 個 別 格 差：形状 0.90，方位 1.04，三方路 1.02，
 地勢（接面道路との高低差も考慮）0.80（相乗積 0.76）
 （第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照）

ウ 地 積：登記数量による。
 （確定できる数量が他にないため、登記数量を採用する。）

エ 建 付 減 価：最有効使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2(主)	180,000	138	0.01	250,000
2(符1)	90,000	19.83	0.01	20,000
2(符2)	100,000	29.75	0.02	60,000
2(未-附)	180,000	2	0.01	10,000
計				340,000

ウ 現 価 率：目的建物の現況及び経過年数のほか、経済的耐用年数が経過したと認められること等を考慮の上、上記のとおり査定した。

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

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
1	1,520,000	0.25	法定地上権	380,000

土地利用権等割合は、目的建物の現況を考慮して上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,520,000	-380,000		1.00	0.60	680,000
2	340,000	+380,000	1.00	1.00	0.60	430,000
一 括 価 格 (合 計)						1,110,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（海南(県)-3）

所 在：海南市下津町中字横手67番1

価 格：25,800円/㎡

位 置：JR紀勢本線「加茂郷」駅の東方、道路距離約1.8km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：358㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北5.5m県道

用 途 指 定 等：都市計画区域、無指定（建蔽率70%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、店舗併用住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）：1,071,852円

物件2（建物）：125,434円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県海南市下津町青枝字村ノ内 |
| | 地 番 | 5 0 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 1. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県海南市下津町青枝 5 0 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 8 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2. 4 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9. 8 3 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 9. 7 5 平方メートル |

