

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。

和歌山地方裁判所民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 15 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 9 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 4 日 午後 0 時 0 0 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 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 7 年 8 月 1 5 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, 2	1, 750, 000 1, 400, 000	一括	350, 000	44, 539	12, 374
1	630, 000				
2	1, 120, 000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 和歌山市加太字荒毛

地 番 1108 番 76

地 目 畑

地 積 254 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 和歌山市加太字荒毛 1108 番地 76

家屋 番号 1108 番 76

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 105.63 平方メートル
2 階 58.82 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 113.63 平方メートル
2 階 58.82 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 10 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 15 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 16 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

【物件番号 1】

- ・ 本件土地の一部は通路として利用されている。
- ・ 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 和歌山市加太字荒毛

地 番 1108 番 76

地 目 畑

地 積 254 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 和歌山市加太字荒毛 1108 番地 76

家屋 番号 1108 番 76

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 105.63 平方メートル
2 階 58.82 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 113.63 平方メートル
2 階 58.82 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 10 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 約15平方メートル



令和6年(ヌ)第14号
令和6年6月28日受理
令和6年9月9日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市加太字荒毛
地 番 1108番76
地 目 畑
地 積 254平方メートル
- 2 所 在 和歌山市加太字荒毛 1108番地76
家屋 番号 1108番76
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 105.63平方メートル
2階 58.82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異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約 113.63 平方メートル 2階 58.82 平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある — 種類: 「その他の事項」のとおり 構造: 「その他の事項」のとおり 床面積: 「その他の事項」のとおり (2棟)		
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 — 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

敷地北側の門柱に所有者の亡父の苗字（漢字）が記載された表札が付けられていた。
玄関の軒先に所有者等の氏名が記載された表札が付けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は、幹線道路沿いの住宅密集地の中に存在しており、本件建物の敷地として利用されている。周辺道路は狭隘である。
- (2) 本件土地には、14条地図が備え付けられておらず、公図、地積測量図、建物図面は存在するものの、いずれの形状も一致していないように見受けられる。地番図や概測の結果も加味すると、本件土地の形状は概ね10枚目の土地建物位置関係図のとおりであるとは思われるが、正確な形状や境界を把握するためには、専門家による調査・測量を要する。
- (3) 本件地目は、登記記録上、畑となっているが、現況は宅地となっている。宅地として課税されており、非農地であるとの農業委員会の回答がある。
- (4) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (5) 本件土地の形状を踏まえると、北西角の隅切り部分が周囲の道路と一体として利用されているように見受けられる（写真1）。
- (6) 評価人において、和歌山市道路管理担当者に本件土地の周囲の道路管理状況を確認したところ、個人管理だと思われるとの回答であった。管理者及び道路部分の利用関係は不明である。
- (7) 本件土地につき、和歌山市農業委員会より以下の記載のある回答書が提出されている。
 - ① いかなる農地法上の権利設定もなされていない。
 - ② 農地転用許可済（昭和44年12月16日農地法第5条許可、許可番号8540号）。
- (8) 門扉の錠部分が破損していた（写真2）。
- (9) 本件土地南西部分に物干台が設置されており、土地に定着しているものと思われる（写真3）。

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9～12枚目の図面記載のとおりである。なお、建物の南側にサンルーム（概測約8㎡）が増築されていた（写真6）。
- (2) 玄関の軒先に下屋工作物が設置されていた（写真7）。
- (3) 本件建物の南西側に下屋工作物が設置されていた（写真8）。
- (4) 建物南東側に下屋工作物が設置されていた（写真9）。
- (5) 全部事項証明書によれば本件建物は昭和53年5月築であり、築後約46年が経過している。築後時間が経過しており、劣化が進んでいるように思われる。1階の複数の部屋や廊下の床面が柔らかくなっていることから、シロアリ被害が疑われる。その他、目視により確認した主な不具合部分は以下のとおりである。建物の正確な状態については、専門家による調査を要し、必要に応じて修繕を要するものと思われる。
 - ① 台所外壁の水道管に修繕跡があった（写真24）。
 - ② 1階洋室1入口ドアの建付けが悪くなっていた。
 - ③ 2階洋室2入口ドアの建付けが悪くなっていた。
 - ④ 2階階段の天井部分の板材がはがれていた（写真25）
 - ⑤ 2階和室4の天井一面に雨漏りを疑われる染みが見受けられた（写真26）
 - ⑥ 2階和室4からベランダに出るための雨戸が開かなかった。
 - ⑦ 2階和室5の天井に染み様の汚れが見受けられた（写真27）。
- (6) 建物敷地内に物件目録にない附属建物が2棟存在する。

【未登記附属建物1】

種類 : 物置
構造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 : 約10平方メートル

【未登記附属建物2】

種類 : 物置
構造 : 木造瓦ぶき平家建
床面積 : 約15平方メートル

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
所有者	私は本件建物に居住しています。 2階の天井の様子を見る限り、雨漏りがあるかもしれませんが、屋根の葺き替えなどの修繕はしていません。また、建築後しばらくしてから、壁の周囲に板を一枚分追加して補強工事をしています。また、1階トイレを3年ほど前に修繕しています。2階のトイレは水漏れの修理をしないと使えないと思います。台所外壁に沿わせてある水道管に水漏れがあったので、応急措置をしました。 1階の和室と廊下、ダイニングルームの床が柔らかくなっています。シロアリの兆候か、単なる劣化かはわかりません。だいたい昔に防蟻処理をしたことはあったように思います。 サンルームは、時期はわかりませんが、亡父が作りました。これ以外の増築やリフォームはありません。 庭にある2つの物置は未登記だと思います。小さい方は、本件建物と同時期に、大きい方は今から35年から40年くらい前にいずれも亡父が建てました。本件建物と一体として物置として使用しています。物干台は大きい方の物置と同じところに亡父が設置しました。 物干台の一部と大きい方の物置の庇が東側の隣地にはみだしていると思います。東側隣地の管理者は私の親戚なので、使用料金を払ったりしたことはありませんし、はみ出していることに文句を言われたこともありません。 家の中の荷物をすべて持ち出すことはできないと思います。残置物は買受人において処分してください。 本件土地の北西角の一部が道路の一部として利用されていることはわかっていたのですが、特にこの点について、誰かと協議したとかいう話は聞いたことはありませんし、使用料をもらったりもしていないと思います。このあたりの道路の管理者が誰であるかという話も聞いたことはありません。 以 上

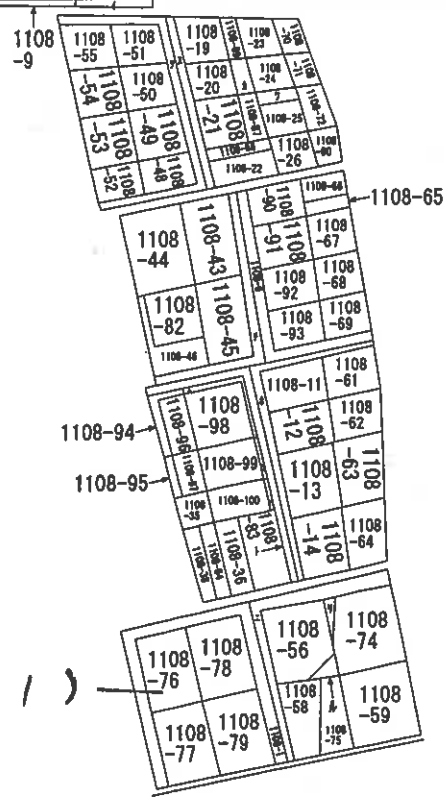
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(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 7月 1日 (月) 9:00 ~ 9:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年 7月 2日 (火) 10:50 ~ 11:05	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和 6年 7月 22日 (月) 9:55 ~ 10:05	和歌山市役所	租税関係調査
令和 6年 7月 22日 (月) 11:00 ~ 12:10	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 6年 9月 3日 (火) 16:00 ~ 16:10	和歌山市役所	戸籍等調査
令和 年 月 日 () : ~ :		
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。		

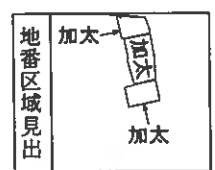
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

イ 1108-10 ハ 1108-102 ニ 1108-2 ホ 1108-3 ト 1108-4 テ 1108-5 ト 1108-57 ニ 1108-73
 □ 1108-101 ニ 1108-2 ハ 1108-37 ト 1108-5 テ 1108-7 つづく



物件(/)

A4判に縮小



請 求 部	所 在	和歌山市加太字荒毛					地 番	1108番76		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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 事 記 項	方位不明

登記年月日：昭和44年11月18日

0034947 544 11. 18

新 1108-1

地 積 測 量 図

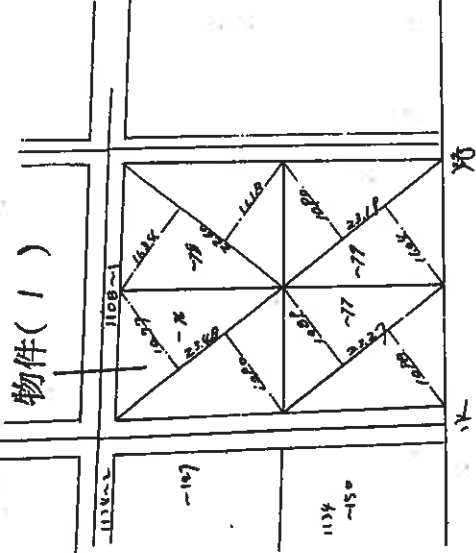
地 番 1108-1 1108-76 1108-77 1108-78 1108-79

土地の所在 利根小前町大宮荒毛

作 製 年 月 日
昭和 44 年 11 月 17 日
作 製 者

申 請 人

$$\begin{aligned} & \sim 76 \quad 2260 \times \frac{1118 + 1134}{2} = 254,476 \quad 254m^2 \\ & \sim 77 \quad 2248 \times \frac{1077 + 1080}{2} = 254,4058 \quad 254m^2 \\ & \sim 78 \quad 2319 \times \frac{1080 + 1104}{2} = 254,9743 \quad 254m^2 \\ & \sim 79 \quad 2327 \times \frac{1088 + 1089}{2} = 254,45745 \quad 254m^2 \end{aligned}$$



縮 尺 1 / 600

登記年月日：昭和53年5月30日

0632022

各階平面図

家屋番号 1108番76

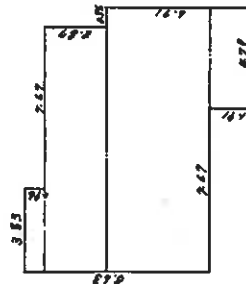
建物の所在 和歌山県加太市荒毛 1108番地776

建物図面

各階平面図

253、5、30

1 階



1階床積算

$$3.83 \times 11.50 = 44.045$$

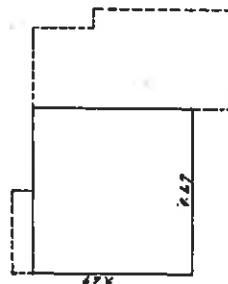
$$12.06 \times 4.80 = 57.888$$

$$4.79 \times 1.91 = 9.149$$

$$44.045 + 57.888 + 9.149 = 111.082$$

$$111.082 \text{ m}^2$$

2 階



2階床積算

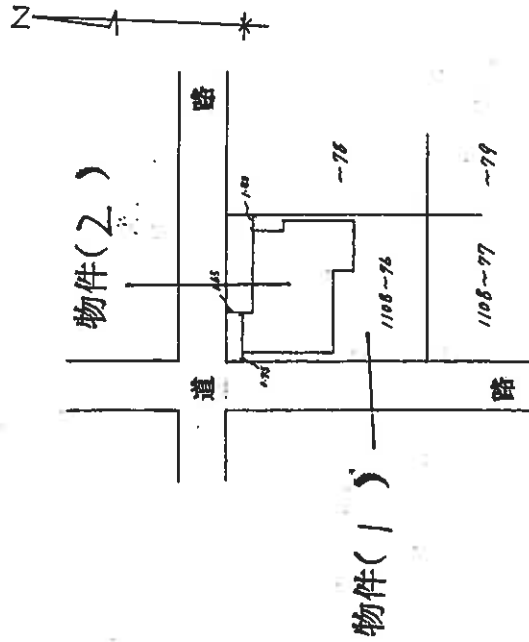
$$3.83 \times 11.50 = 44.045$$

$$12.06 \times 4.80 = 57.888$$

$$4.79 \times 1.91 = 9.149$$

$$44.045 + 57.888 + 9.149 = 111.082$$

$$111.082 \text{ m}^2$$



作製者

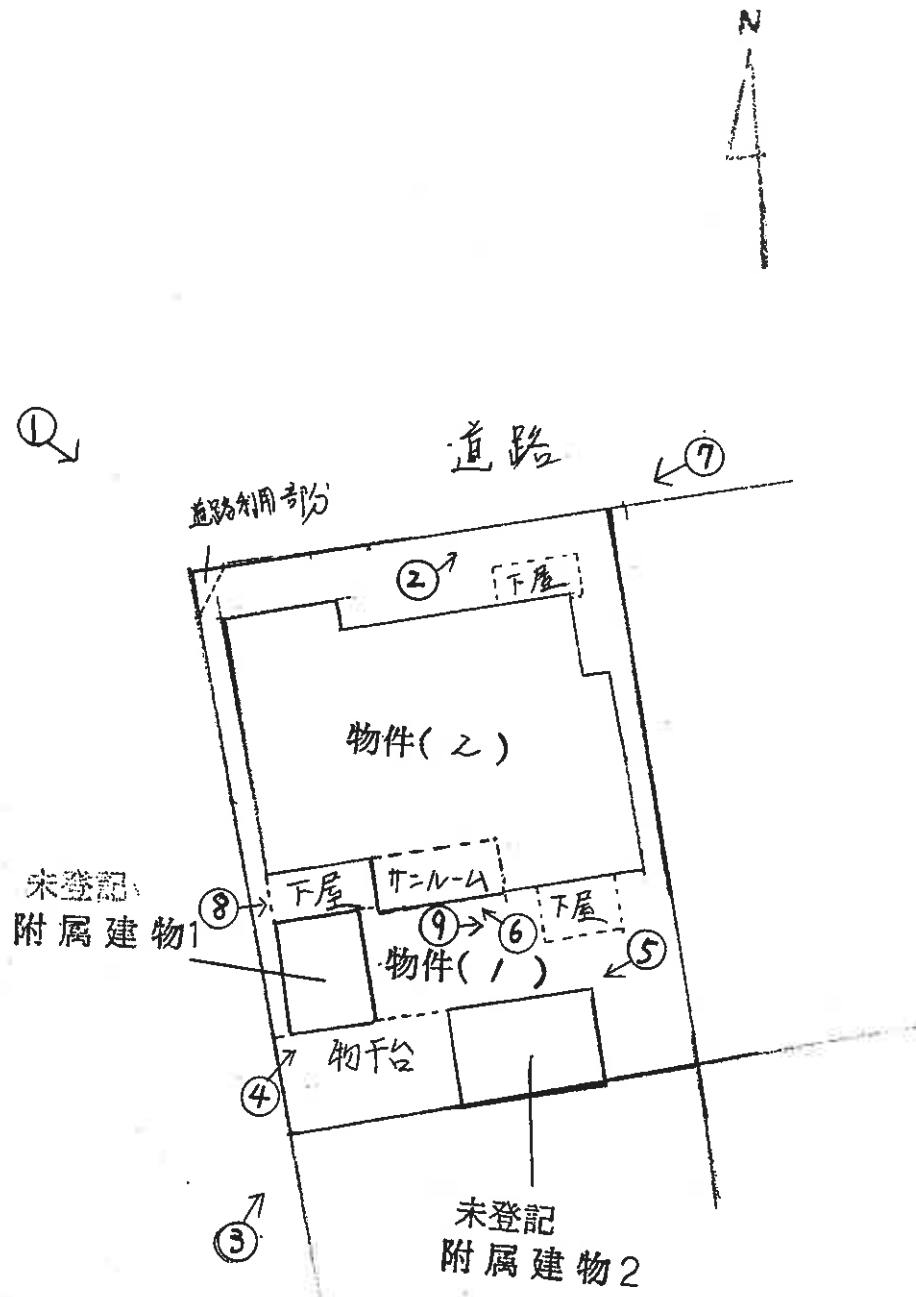
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

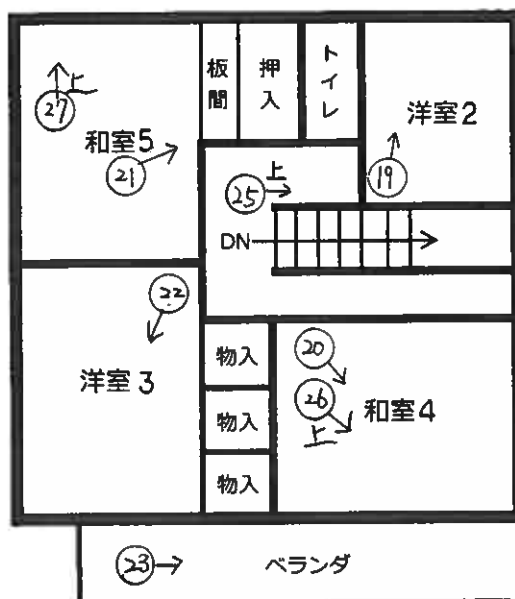
建物間取図



1F



2F



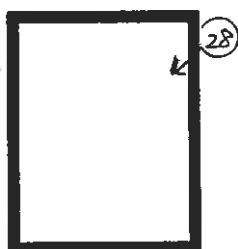
←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)

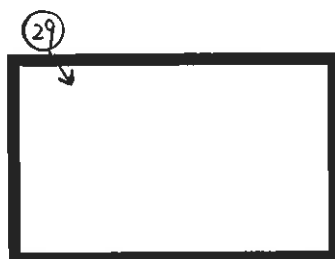
附属建物間取図



附属建物①



附属建物②



←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29

求 意 見 書

有 本 幸 男 殿

令和 7 年 6 月 26 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 6 月 30 日

評価人

有本 幸男



物 件 目 録

1 所 在 和歌山市加太字荒毛

地 番 1108番76

地 目 畑

地 積 254平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 和歌山市加太字荒毛 1108番地76

家屋 番号 1108番76

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 105.63平方メートル
2階 58.82平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約113.63平方メートル
2階 58.82平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約10平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 約15平方メートル



※11※

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	890,000	630,000	0
2	1,590,000	1,120,000	0
1, 2	2,480,000	1,750,000	一括
(備 考)			



求 意 見 書

有 本 幸 男 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 4 月 2 日

評価人

有本幸男



物 件 目 録

1 所 在 和歌山市加太字荒毛

地 番 1 1 0 8 番 7 6

地 目 畑

地 積 2 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 和歌山市加太字荒毛 1 1 0 8 番地 7 6

家屋 番号 1 1 0 8 番 7 6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1 階 1 0 5 . 6 3 平方メートル
2 階 5 8 . 8 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 1 3 . 6 3 平方メートル
2 階 5 8 . 8 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 1 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 1 5 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年(又) 第14号
令和6年7月22日現地調査
令和6年8月15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

有本 幸男

第 1 評価額

一括価格	
金3,530,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金1,260,000円
物件 2 (建物)	金2,270,000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 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ 左記と同じ 宅地 左記と同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ 左記と同じ 左記と同じ 左記と同じ 主である建物:172.45㎡ (登記面積164.45㎡と概測約8㎡ であるサンルーム面積の合計) 付属建物①:約10㎡(概測) 付属建物②:約15㎡(概測)
番号	特記事項		
1	①物件1は、調査時点において国土調査法に基づく地籍調査が未実施であり、不動産登記法第14条地図は作成されていない。 昭和44年、地積測量図が作成されており、位置・形状・規模につき現地に概測等を行った結果、概ね測量図記載内容と一致したが、正確な規模等の詳細な状況等については、専門家による調査が必要と思われる。 ②登記上の地目は、畑となっているが、現況は宅地である。 ③北西端部分の一部が隅切りされている。 ④物件1上の南西方等に未登記の付属建物が2棟存在する。 正確な床面積等については、専門家による調査が必要と思われる。		

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）

位 置 ・ 交 通	私鉄南海加太線「加太」駅の南東方約700m(道路距離)	
付 近 の 状 況	海に近く街路条件に優れない郊外の既成住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 土砂災害警戒区域 建築基準法第22条適用区域
画 地 条 件	形 状：ほぼ長方形 規 模：254m ² 間口・奥行：間口約14m×奥行約19m 地 勢：ほぼ平坦、下記道路に対してほぼ等高で接面 接 面 状 況：中間画地	
接面道路の状況	北側幅員約4m舗装私道(建築基準法第42条1項3号道路) 西側幅員約4m舗装私道(建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件2の敷地	
供 給 処 理 施	上 水 道	有り
	ガ ス	無し
	下水道	無し(浄化槽使用)
土 壌 汚 染 等	①目的物件は、専門機関による土壌汚染状況調査等が実施されていないため、土壌汚染の有無については不明であるが、土壌汚染対策法に規定する指定区域に含まれず、有害物質使用特定施設の敷地でもない。 ②水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出・廃止届も出されていない。 ③文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていない。	
特 記 事 項	①北西端の一部が隅切りされているが、当該部分の正確な面積等については専門家等の調査を要するものと思われる。当該部分は、固定資産課税上非課税とされていないことに留意されたい。 ②南西側に、高さ約3.5mの階段がある物干し台が設置されている。 ③2棟の未登記付属建物(物置として使用)が存在する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

（主たる建物）

区 分	主たる建物
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53年5月15日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：既に満了している
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：ベランダ
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層：2階 現況用途：居宅 間 取 り：別添「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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 1階和室の床に撓みがあったが、雨漏りやシロアリによる被害は、目視可能な範囲では確認出来なかった。尚上記被害については経過年数や管理の程度により、不可視部分において被害が及んでいる可能性は否定できない。 ② 目的建物についてのアスベスト使用は、目視可能な範囲では確認できなかったが、建築時期・構造・種類等の要因を鑑みれば、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。 尚、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の調査分析等を要する。 ③ 目的物件の南側縁側に隣接して、概測面積約8㎡のサンルームが設置されていた（設置年数不明）。 ④ 新耐震基準（昭和56年改正）施行前に建築されている。耐震性等に留意する必要がある。 ⑤ 残置物が多く存在する。

(附属建物①)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：不明 経過年数：約40年以上経過しているものと思われる 経済的残存耐用年数：既に満了している
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：木板等 内 壁：不明 天 井：木板等 床：木版 設 備：電気設備等 その他：設備等の作動状況については不詳
概測面積	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層：平家 現況用途：物置 間 取 り：別添「附属建物間取図」のとおり
品 等	総合：劣 使用資材：劣 施工：劣
保守管理の状態	劣
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	①外壁等の劣化や破損等が多く見受けられた。 ②雨漏り、シロアリ被害は目視可能な範囲では確認出来なかったが、これらの被害については経過年数や管理の程度により、不可視部分において被害が及んでいる可能性は否定できない。 ③目的建物についてのアスベスト使用は、目視可能な範囲では確認できなかったが、建築時期・構造・種類等の要因を鑑みれば、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。 尚、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の調査分析等を要する。 ④当該附属建物の間口・奥行は、約3.6m×約2.8m(概測)であった。 ⑤物が多く置かれており、内壁や床の状況が確認できなかった。

(附属建物②)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：不明 経過年数：約40年以上経過していると思われる 経済的残存耐用年数：既に満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：不明 天 井：木板等 床：木板等 設 備：電気設備等 その他：設備等の作動状況については不詳
概測面積	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層：平家 現況用途：物置 間 取 り：別添「附属建物間取図」のとおり
品 等	総合：劣 使用資材：劣 施工：劣
保守管理の状態	劣
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	①雨漏り、シロアリ被害は目視可能な範囲では確認出来なかったが、これらの被害については経過年数や管理の程度により、不可視部分において被害が及んでいる可能性は否定できない。 ②目的建物についてのアスベスト使用は、目視可能な範囲では確認できなかったが、建築時期・構造・種類等の要因を鑑みれば、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。 尚、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の調査分析等を要する。 ③物が多く置かれており、内壁や床の状況が確認できなかった。 ④当該附属建物の間口・奥行は、約3.1m×約4.9mであった(概測)。

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 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	25,000	1.02	254	0.9	5,829,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,100\text{円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/104 \times 100/80 \rightleftharpoons 25,000\text{円/㎡}$

◇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：方位＋4（南）

◇地域格差：交通接近条件 街路条件 行政的条件 環境条件 格 差 率
 $100/99 \times 100/90 \times 100/100 \times 100/90 \rightleftharpoons 100/80$

イ 個別格差：①方位＋1（西）②角地＋1

③総合個別格差＋2＝①×②（相乗積）：1.02

ウ 地 積：公簿面積による。

エ 建付減価：最有效使用との乖離の程度、更地化の難易の程度、建物と敷地の適応の状態
 建物と環境との適合性、経過年数を考慮した。

② 物件2（建物）

（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
2	170,000	172.45	0.05	1,466,000

ウ 現価率：目的建物は、経済的残存耐用年数を満了しており、その経済価値は、
 残価率（5％）程度と判定される。

(附属建物①)

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	100,000	約 10	0.03	30,000

ウ 現価率：目的建物は、経済的残存耐用年数を満了しており、その経済価値は、残価率(3%)程度と判定される。

(附属建物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	80,000	約 15	0.03	36,000

ウ 現価率：目的建物は、経済的残存耐用年数を満了しており、その経済価値は、残価率(3%)程度と判定される。

(合計額)

(主である建物) 1,466,000 円 + (附属建物①) 30,000 円 + (附属建物②) 36,000 円
=1,532,000 円

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 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	5,829,000	0.55	法定地上権	3,206,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	5,829,000	-3,206,000		0.8	0.6	1,260,000
2	1,532,000	+3,206,000	1.00	0.8	0.6	2,270,000
一括価格 (合計)						3,530,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要と判断した。

エ 市場性修正：以下①～③の事情により市場性が劣ることを考慮して修正した。

- ①主たる建物の経済的耐用年数が既に満了して劣化が進んでいること
- ②劣化した2棟の未登記付属建物が存在すること
- ③残置物が多いこと

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 地価公示価格（和歌山ー7）

所 在：和歌山県和歌山市加太字南仲町1294番2

価 格：21,100円/㎡

位 置：私鉄南海加太線「加太」駅の西方道路距離約750mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：111㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側2.5m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）

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：一般住宅等が密集する既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）4,667,872円

物件2（家屋）2,238,068円

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 地積測量図写

5 建物図面・各階平面図写

6 間取図 附属建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市加太字荒毛 |
| | 地 番 | 1 1 0 8 番 7 6 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市加太字荒毛 1 1 0 8 番地 7 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 8 番 7 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 6 3 平方メートル
2 階 5 8 . 8 2 平方メートル |