

## 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 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 00 分から<br>令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 9 月 19 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 和歌山地方裁判所競売室                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 10 月 10 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係                                                                     |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 24 日 午後 0 時 00 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 8 月 15 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 1,370,000<br>1,096,000 |          | 274,000    | 92,392   | 不明       |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 和歌山県有田市新堂字天神 178 番地

家屋 番号 178 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 105.00 平方メートル  
2 階 62.20 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月28日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 廣畑 克巳

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

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。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番178番の一部、所有者A）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

### 《 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 和歌山県有田市新堂字天神 178番地

家屋 番号 178番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 105.00平方メートル  
2階 62.20平方メートル



令和5年(ヌ)第23号  
令和5年12月 5日受理  
令和6年 2月 5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 和歌山県有田市新堂字天神 178番地  
家屋 番号 178番  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 105.00平方メートル  
2階 62.20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)                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>土 地</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 現況地目           | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                            |
| 形 状            | <input type="checkbox"/> 公図(14条1項地図)のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり<br><input type="checkbox"/> 校目図面のとり<br><input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                       |
| 占有者及び占有関係      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )<br>上記の者が下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>建 物</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 種類・構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種 類:<br><input type="checkbox"/> 構 造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 20px;">             種 類:<br/>             構 造:<br/>             床面積:           </div>                                                                              |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )<br>上記の者が住居として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 20px;">             地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>             保管開始日 令和 年 月 日           </div>                                                                           |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

表札等はなかった。

### 2 敷地の状況

本件建物の敷地は、債務者の母親名義になっている。敷地内には、本件建物以外に車庫が2棟と倉庫が1棟建てられていた。その配置は8枚目の土地建物位置関係図記載のとおりである。  
(写真2、3)

### 3 本件建物の状況等

- (1) 本件建物の形状及び間取りは、7～9枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成18年11月築であり、築後約17年が経過している。経年なりの劣化はあるが、大きな不具合は無いようである。小さな不具合については、下記記載のとおりである。なお、雨漏りやシロアリの兆候はなかった。
  - ①壁や天井に何か所かクラックがあった。(写真11、14)
  - ②1階と2階の洋室に壊れた網戸が置かれていた。(写真5、13)
  - ③浴室がかなり汚れていた。(写真9)
  - ④各居室には動産類が乱雑に散らばっていた。
- (3) 本件建物のコンクリート製の基礎はやや高く作られており、玄関に上がる階段も通常より少し高くなっていた。(写真1)
- (4) 本件建物はオール電化住宅である。

### 4 その他

債務者と敷地所有者の母親との間に賃貸借契約や賃料等のやり取りは無く、占有権原は使用借権と思われる。

以 上

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                   |
| 債務者               | 本件建物には私と家族が住んでいます。本件建物の敷地は母親名義になっていますが、賃貸借契約や賃料等のやり取りはありません。                            |
| 債務者の娘             | 本件建物には特に不具合はないと思います。天井や壁にいくつか亀裂があるようですが、それについてはわかりません。<br>室内に網戸が置かれていますが、壊れているので外しています。 |
|                   | 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 5 年 1 2 月 5 日 (火)<br>16 : 00 ~ 16 : 10                                                                                                                                                                                                | 和歌山地方法務局    | 登記等調査                        |
| 令和 5 年 1 2 月 6 日 (水)<br>13 : 10 ~ 13 : 20                                                                                                                                                                                                | 有田市役所       | 戸籍等調査                        |
| "<br>13 : 30 ~ 13 : 40                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地       | 現況及び占有調査, 写真撮影               |
| 令和 6 年 1 月 2 2 日 (月)<br>13 : 30 ~ 14 : 00                                                                                                                                                                                                | 物件所在地       | 敷地調査等                        |
| 令和 6 年 1 月 2 5 日 (木)<br>11 : 00 ~ 11 : 30                                                                                                                                                                                                | 物件所在地       | 評価人と立入調査、写真撮影<br>債務者の娘から聞き取り |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                    |             |                              |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                    |             |                              |
| (特記事項)<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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)

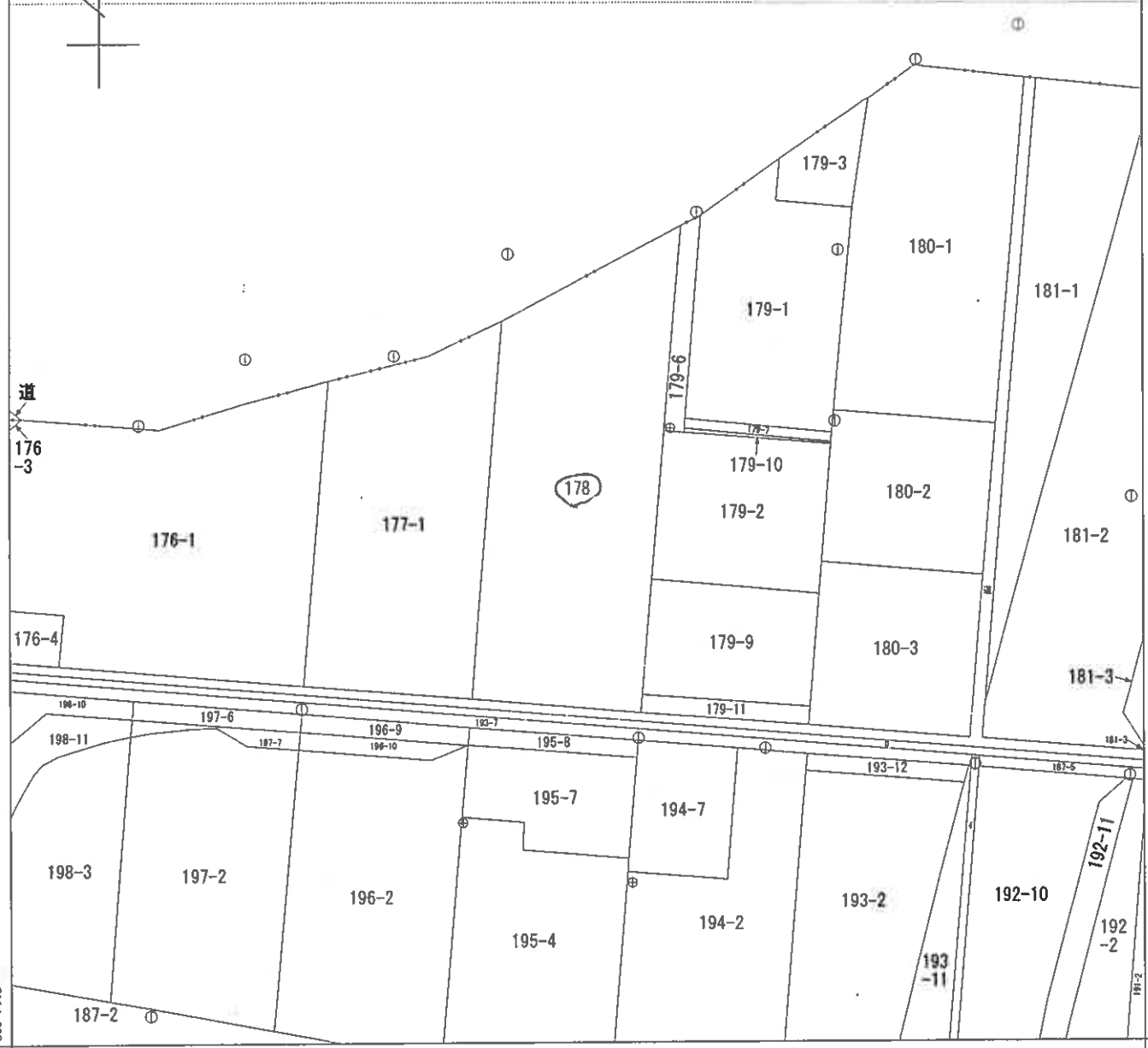


水道

(座標値種別：測量成果)

-79841.786

-211988.332

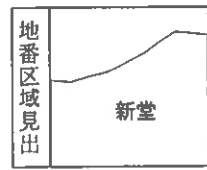


A4判に縮小

211.332

-79966.786

(座標値種別：測量成果)



|           |         |          |    |                   |                 |           |                   |      |         |     |
|-----------|---------|----------|----|-------------------|-----------------|-----------|-------------------|------|---------|-----|
| 請 求 部 分   | 所 在     | 有田市新堂字天神 |    |                   |                 |           | 地 番               | 178番 |         |     |
| 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 1 4 条第 1 項) |      | 種 類     | 地籍図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成28年3月 |          |    |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) | 平成30年2月7日 |                   |      | 補 事 記 項 |     |

請求番号：2-1  
(1/1)

( 6 枚目)

公用

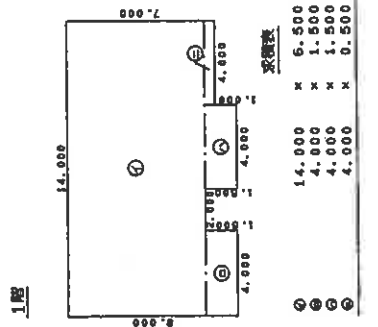
登記年月日：平成18年12月4日

平成 18 年 12 月 4 日 登記  
建物 図面 図面 3100865

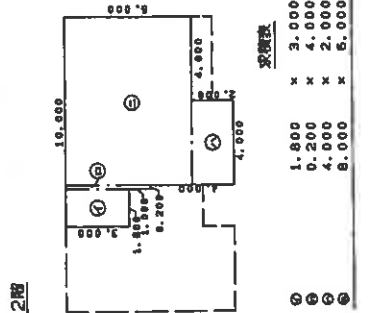
圖面階各

|       |           |
|-------|-----------|
| 家屋番号  | 178番      |
| 建物の所在 | 有田市新堂寺天神1 |

有田市新堂宇天神178番地

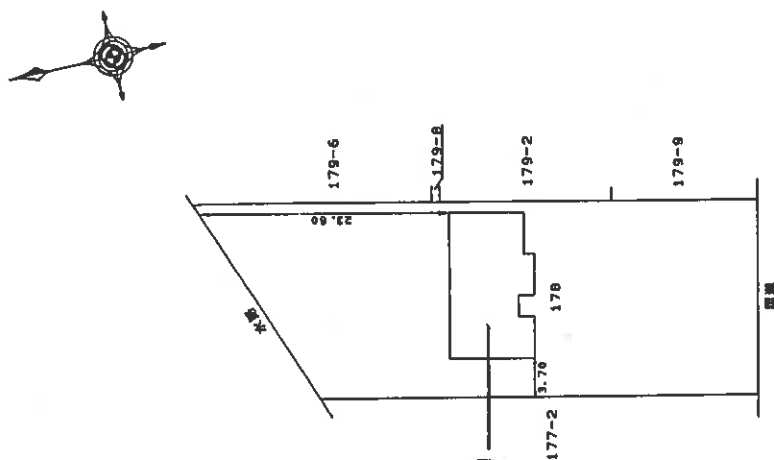


**床面積 105.00**



本書號 62.20 1

物件( )



作者

棉尺  $\frac{1}{250}$

人請申

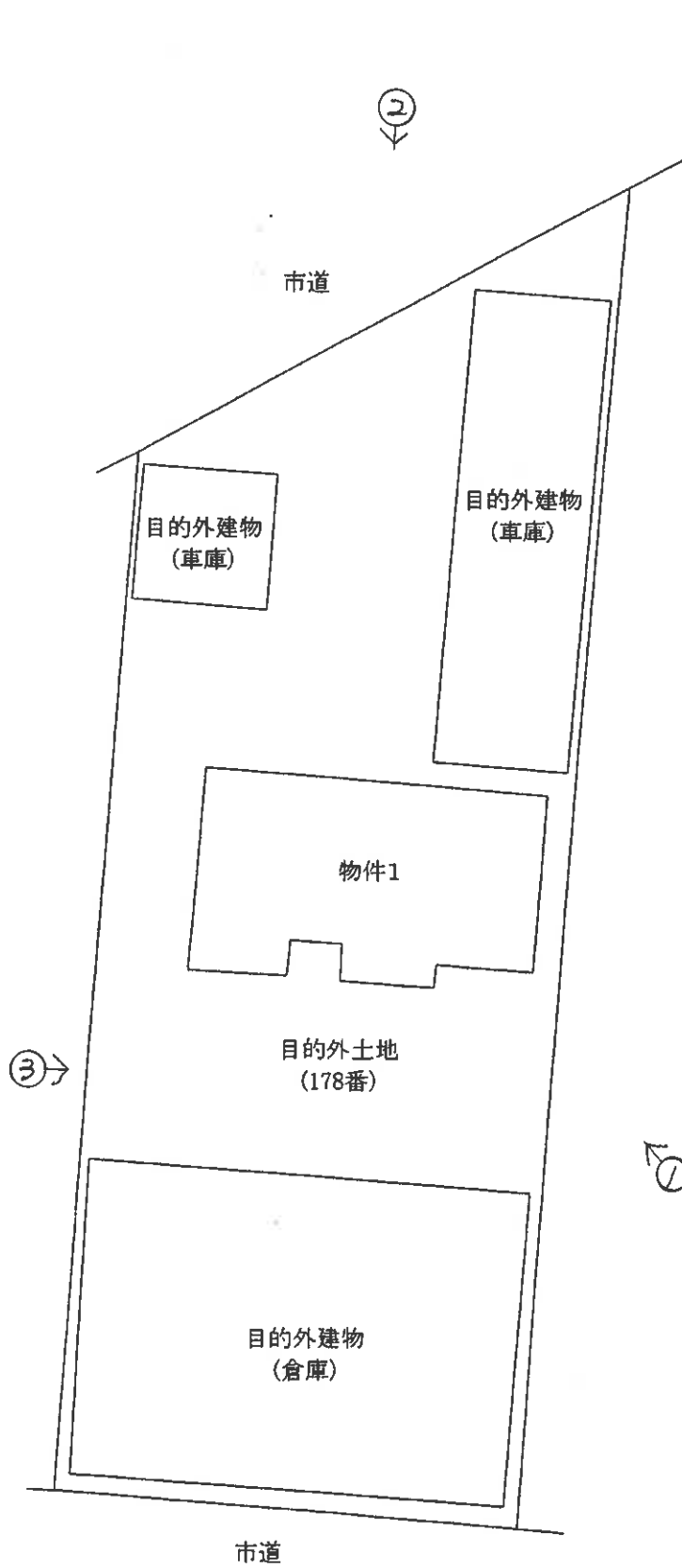
500  
1  
尺

(TAX/0 年/2月 2 日作製)

(和歌山県土地家屋調査士会)

A  
4  
判  
縮  
小

# 土地建物位置関係図

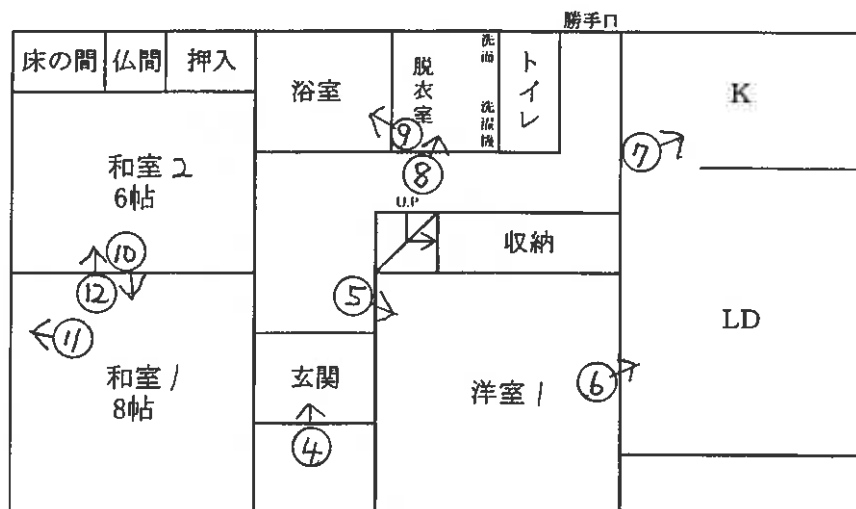


←○写真撮影位置・方向

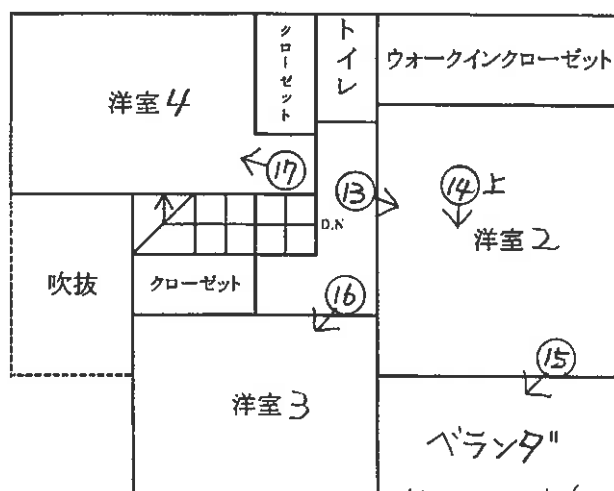
( 8 枚目)



1階



2階



←○写真撮影位置・方向

( 9 枚目)



1  
本件  
建物



2 車庫  
(目的外)



3 倉庫  
(目的外)



4 玄関



5  
洋室1



6  
リビング  
ダイニング



7  
キッチン



8  
脱衣室



9  
浴室



10  
和室1



11 同上  
壁の  
ひび割れ



12  
和室2



13 2F  
洋室2



14 同上  
天井の  
ひび割れ



15  
ベランダ



16 2F  
洋室3



17 2F  
洋室4

## 求 意 見 書

佐 藤 健 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 7 月 / 日  
評価人

佐藤 健

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県有田市新堂字天神 1 7 8 番地

家屋 番号 1 7 8 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

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

(別紙)

[illegible]

## 求 意 見 書

佐 藤 健 殿

令和 6 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 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 5 月 21 日

評価人

佐 藤 健



## 物 件 目 録

1 所 在 和歌山県有田市新堂字天神 178 番地

家屋 番号 178 番

種 類 居宅

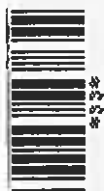
構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 105.00 平方メートル  
2 階 62.20 平方メートル



\*11\*

(別紙)

[illegible]

令和 5 年 (又) 第 23 号  
令和 6 年 1 月 25 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 5 日 評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書  
(建物)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 健

## 第1 評価額

| 評 価 額   |               |
|---------|---------------|
| 物件1（建物） | 金 2,780,000 円 |

- ・物件1の価格は敷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<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 別紙物件目録記載のとおり | 同左  |

#### 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（目的外土地）

|                                          |                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                | J R 紀勢本線「箕島」駅東方・道路距離約1.1km。<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                          |
| 付 近 の 状 況                                | 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。<br>小学校は西方約1.2km、主要商業施設は約600m以内に存する。                                                                                                                               |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域：準工業地域<br>建 蔽 率：60%<br>容 積 率：200%<br>防 火 規 制：なし<br>その他の規制：土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域、洪水浸水想定区域、居住誘導区域                                                                 |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                      | 規 模：892.07㎡<br>間 口：約22.3m<br>奥 行：約41.5～53.6m<br>形 状：台形<br>高 低 差：北西側は等高～約0.5m高い、南側は約0.4m高い<br>地 勢：ほぼ平坦                                                                               |
| 接面道路の状況                                  | 北 西 側：幅員約5.2～8m 市道 建築基準法第42条1項1号<br>南 側：幅員約3m 市道 建築基準法第42条2項                                                                                                                        |
| 土地の利用状況等                                 | 対象地の利用状況：居宅、倉庫、車庫の敷地                                                                                                                                                                |
| 供給処理施設                                   | 上 水 道：有り<br>ガ ス 配 管：なし<br>下 水 道：なし                                                                                                                                                  |
| 土 壌 汚 染 等                                | 登記簿・過去の住宅地図（昭和53年）では、従前は車庫であったと推定される。現地調査でも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                                  | ・南側市道の現況幅員は約5mの部分が多いものの、工事用道路の利用のためであり、現時点ではセットバックが必要である。<br>・目的外土地には物件1以外に未登記目的外建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建倉庫約207㎡と軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建車庫2棟合計約134㎡）が存する。<br>・北西側道路部分の内、約0.4mを宅地として取り込んでいる可能性がある。 |

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

| 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18年11月28日新築<br>経過年数：約17年<br>経済的残存耐用年数：約8年                                   |
| 仕 様              | 構 造：木造<br>屋 根：かわらぶき<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：クロス<br>天 井：クロス等<br>床：フローリング等<br>設 備：電気、給水、オール電化等 |
| 床 面 積<br>（ 現 況 ） | 第3目的物件欄記載の通り                                                                              |
| 現 況 用 途 等        | 現 況 用 途：居宅<br>間 取 り：6LDK                                                                  |
| 品 等              | 優る                                                                                        |
| 保守管理の状態          | 天井や内壁に多数の亀裂、浴室にはカビが見られる等、保守管理の状態はやや劣る。                                                    |
| 建物の利用状況          | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                            |
| 特 記 事 項          | ・物件1の敷地利用権は使用借権である。                                                                       |

## 第5 評価額の算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ①目的外土地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号  | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|-----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|--------------------------------------|
| 目的外<br>土地 | 29,200               | 0.75      | 892.07         | 0.65      | 12,699,000                           |

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価公示（有田 -1）

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$41,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{97.0}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{135} \div 29,200 \text{ 円/㎡}$$

◇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。

◇標準化補正：1.01（方位1.01）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100 / 94 \times 100 / 106 \times 100 / 135 \times 100 / 100 \div 100 / 135$

イ 個別格差：0.75（方位1.01、二方路1.02、形状0.98、規模0.75、セットバック0.99）

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1（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|------------------------------------|
| 1        | 180,000             | 167.20             | 0.21     | 6,320,000                          |

#### ウ 現価率

経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 8 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

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 17 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.40) \div 0.21$$

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、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<br>番号  | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 土地利用権等価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ＝ウ |
|-----------|---------------|---------------|------|------------------------------------|
| 目的外<br>土地 | 2,990,000     | 0.10          | 使用借権 | 299,000                            |

#### ア 建付地価格

※建付地価格は物件1と目的外建物の概測の建築面積比により按分した。

$$12,699,000円 \times \frac{105.00\text{m}^2}{(105.00\text{m}^2+207\text{m}^2+134\text{m}^2)} \approx 2,990,000円$$

### ②内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる<br>価格(円)<br>(1②エ)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|------------------------------|------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------------------|
| 1        | 6,320,000                    | + 299,000                                | 1.00            | 0.70           | 0.60            | 2,780,000                               |

#### ウ 占有減価修正

必要なし

#### エ 市場性修正

使用借権付建物のため △30

#### 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 地価公示価格等 ( 有田 -1 )  
所 在 : 有田市箕島字西平尾805番8  
価 格 : 41,000円/㎡  
位 置 : JR紀勢本線「箕島」駅の北西方、道路距離約550mに位置する  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 180㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 西側3.8m私道に接面  
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 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

- 2 固定資産評価額 (令和5年度)  
物件1 6,159,499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

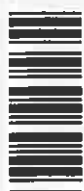
1 所 在 和歌山県有田市新堂字天神 178 番地

家屋 番号 178 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 105.00 平方メートル  
2 階 62.20 平方メートル



\*22\*