

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 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 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 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10月10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 9月24日 午前10時00分から 令和 7年 9月24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 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） 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	5,470,000 4,376,000	一括	1,094,000	63,758	15,652
1	1,220,000				
2	190,000				
3	4,060,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市梅原字石ノ坪 |
| | 地 番 | 1 0 4 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市梅原字石ノ坪 |
| | 地 番 | 1 0 4 番 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 0 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山市梅原字石ノ坪 1 0 4 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 5 8 平方メートル
2 階 4 4 . 6 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 22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3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 和歌山市梅原字石ノ坪 |
| | 地 番 | 104番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市梅原字石ノ坪 |
| | 地 番 | 104番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山市梅原字石ノ坪 104番地41 |
| | 家屋 番号 | 104番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.58平方メートル
2階 44.66平方メートル |



令和7年(ケ)第4号
令和7年2月28日受理
令和7年4月24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 | 和歌山市梅原字石ノ坪 |
| | 地 番 | 1 0 4 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市梅原字石ノ坪 |
| | 地 番 | 1 0 4 番 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 0 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山市梅原字石ノ坪 1 0 4 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 5 8 平方メートル
2 階 4 4 . 6 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1、2
現況地目	■宅地(物件 1、2) □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 種類: □ある 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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■所有者 ■A (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (回答書) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日 から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 金 万円 ☐ 保証金 金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「関係人の陳述等」のとおり	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者は所有者の元配偶者である。関係人の陳述によれば、占有者は養育費の支払いに代えて本件建物に居住しており、所有者との間での金銭等のやり取りはないとのことである。以上の点を踏まえると、占有権原は使用借権と思われる。			

(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

本件建物玄関部分に占有者の苗字（漢字及びアルファベット併記）が記載された表札が存在した。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は分譲宅地と思われる一画にあり、一体として本件建物の敷地となっている。その形状は、概ね8～9枚目の地積測量図のとおりであると思われる。なお、物件1と物件2の間の境界については確認できなかった。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地の北側には簡易物置が置かれていた。
- (4) 本件土地の東側（本件建物の裏手）に壊れた洗濯機が置かれていた。

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10～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば、平成19年6月築であり、築後約18年が経過している。窓枠サッシの下部に外壁の汚れが複数箇所見られたほか、犬走部分に数か所亀裂が存在した。また、障子の破れやふすま・クロスの落書き、建具の傷などが複数箇所に見受けられた。目視の範囲では、シロアリの兆候や雨漏りは確認できなかった。そのほか、主な不具合部分は以下の通りである。
 - ① トイレの扉が外れかけていた（写真3）
 - ② 階段の手すり部分がはがれていた（写真4）
 - ③ LDKの壁面に2か所穴が空いており、内一か所は補修されていた（写真9、写真10）。
 - ④ 和室の畳に犬によるものと思われる傷みが見られた（写真12）。
 - ⑤ 洋室1の壁面に穴が空いていた（写真14）。
 - ⑥ 洋室2の壁面のクロスに張り替えた跡があった（写真17）。
 - ⑦ 洋室2の壁面に穴が空いていた（写真18）。
 - ⑧ 洋室3の壁面のクロスがはがされていた（写真20）。
 - ⑨ 洋室3の壁面のクロスに亀裂が見られた（写真21）
- (3) 本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されていた。
- (4) 2階バルコニー部分に下屋工作物が設置されていた。
- (5) 本件建物内に犬が一匹飼育されていた。

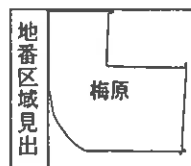
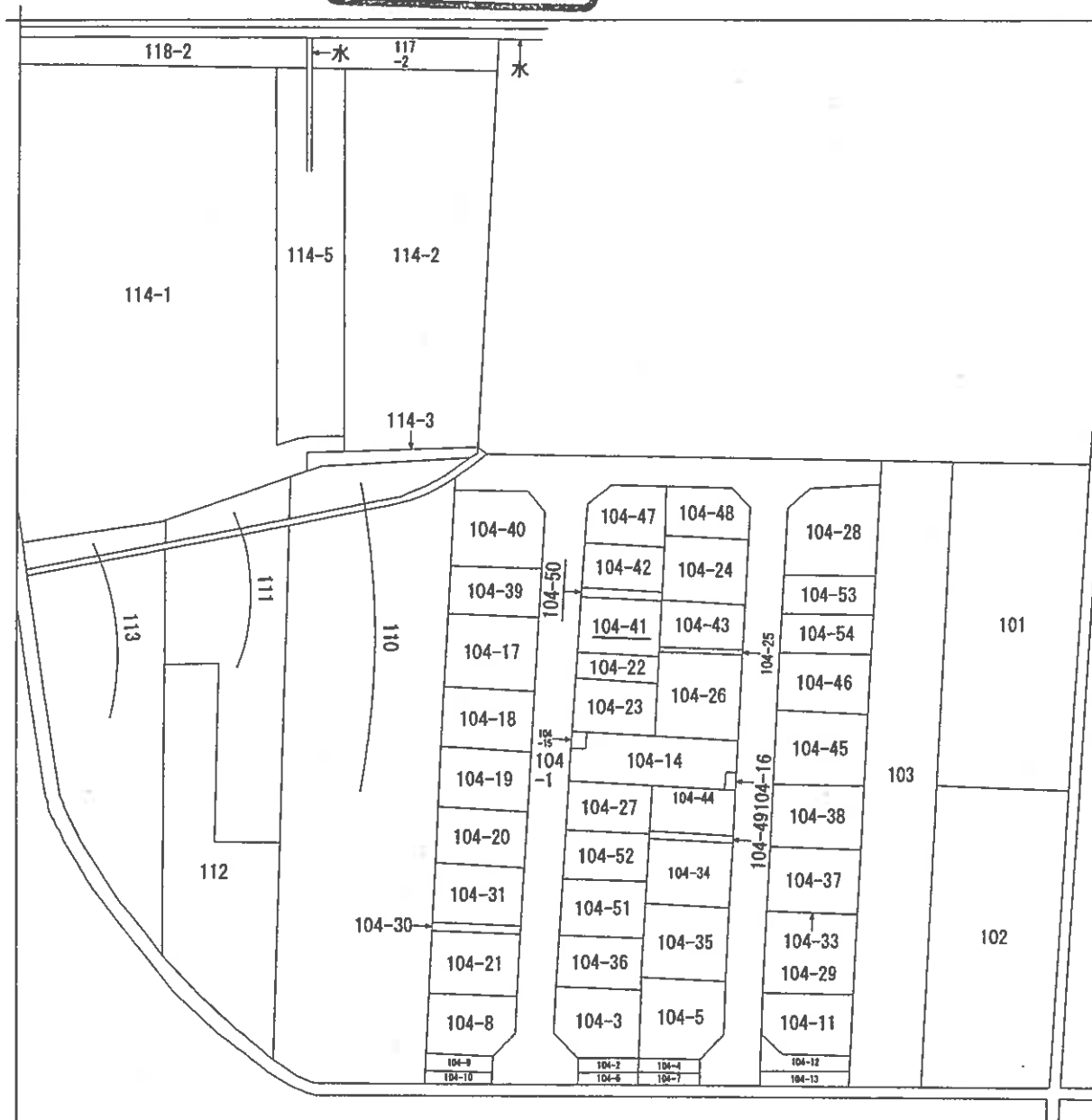
以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	1 私は10年くらい前から本件建物には居住していません。現在は、元配偶者が居住していると思います。離婚の際に、養育費を支払う代わりに本件建物に居住してよいとの約束をしました。賃料支払など実際のお金のやり取りはしていません。 2 ソーラーパネルについては、家を建築した後に別にローンを組んで設置しました。このローンは完済していません。ソーラーパネルの所有関係については覚えていません。また、発電した電力の一部については売電しており、この代金を受け取っています。ほかにもローンを組んで設置したものがあるかもしれませんが、よく覚えていません。
A (所有者の元配偶者)	1 本件建物は、私が住居として使用しています。 所有者との離婚の際に、養育費を支払ってもらい代わりに本件建物に居住してよいということで話ができています。賃料支払など実際のお金のやり取りはしていません。 2 本件建物に雨漏り箇所はないと思います。防蟻処理をしたことはありませんが、シロアリを見たことはありません。 3 ソーラーパネルは所有者がローンを組んで設置しました。ローンの支払状況や所有関係等はわかりません。売電契約も結んでいたようですが、こちらの内容も私にはわかりません。ソーラーパネル設置の際のローン契約書が手元にあります。これは私の物ではないので、家を出る際に置いていくつもりです。 ソーラーパネル設置の際に、風呂は電気給湯にしました。台所はガスです。 4 室内犬は3年くらい前から飼っています。 5 室内の荷物のうち私の物については、可能な限り持ち出します。持ち出せないものは買受人において処分してもらって構いません。なお、外に放置されている洗濯機と和室と洋室1にそれぞれ設置してあるエアコンは所有者の物なので、置いていきます。そのほか所有者の物があればそれらも置いていきます。 以 上

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年2月28日(金) 14:30 ~ 14:40	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年3月7日(金) 13:00 ~ 13:10	和歌山市役所	課税資料等調査
令和 7年3月11日(火) 10:52 ~ 10:58	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年3月24日(月) : ~ :	当庁執行官室	所有者から電話聞き取り
令和 7年3月25日(火) 13:10 ~ 13:15	和歌山市役所	戸籍等調査
令和 7年3月26日(水) 18:00 ~ 18:30	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 Aから聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は、施錠されていたので、立会人立会いの下、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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
(6 枚目)



A4判に縮小

請求部	所在	和歌山市梅原字石ノ坪				地番	104番41			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系 番号又は記号		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)			補記事項	方位不明	

0023483

平成18年12月20日登記

地積測量図

地番 104-22, -41, -42

土地の所在 和歌山市梅原字石ノ坪

前 104-22

求積表

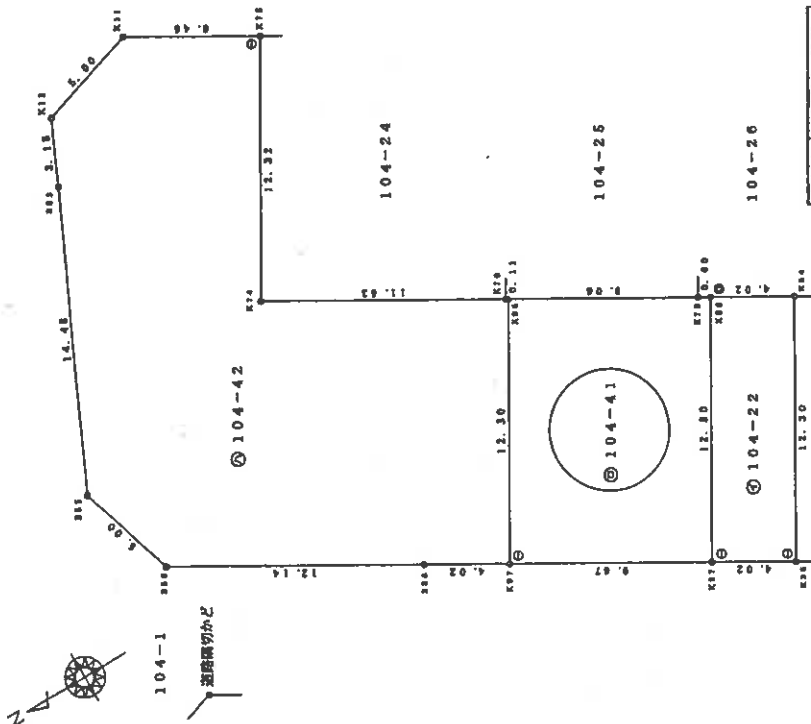
地番 ① 104-22				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K35	458.888	495.383	8.574	3934.334232
K34	452.636	505.998	12.615	5728.108880
K36	458.110	508.038	-8.574	-3910.681140
K37	482.342	497.424	-12.615	-5850.938010
合計				-99.182338
合計面積				49.59 ㎡

地番 ② 104-41				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K36	456.110	508.038	10.919	4980.265090
K75	458.630	505.343	4.889	2236.573740
K35	484.446	512.936	-6.019	-2785.613512
K37	470.679	502.324	-15.512	-7301.172648
K37	482.342	497.424	8.714	2841.823288
合計				-238.024142
合計面積				119.01 ㎡

地番 ③ 104-42				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K36	464.448	512.936	10.970	4986.669160
K76	464.547	512.934	8.899	2740.362753
K74	474.493	518.835	16.409	7814.425217
K75	488.280	529.483	13.909	6512.889260
K11	473.824	532.744	1.786	845.348854
K12	478.696	531.249	-4.367	-2090.028732
K35	479.903	528.377	-16.967	-7862.611201
K35	486.092	515.282	-17.881	-8591.811052
K36	484.624	510.486	-10.920	-5292.094080
K37	474.147	504.362	-8.172	-3874.728284
K37	470.679	502.324	8.634	4055.601746
合計				-106.085559
合計面積				383.042796

総合計面積 621.6460195 ㎡

測量点	測量点	方位角	距離	X座標	Y座標
K37	K37	186°17'09"	24.58	485.936	504.317
道路開切かど	K37	70°42'02"	9.28	489.273	488.680



境界点	境界線の種類
①	地籍(コンクリート)
②	地籍(コンクリート)
③	金属プレート
④	金属プレート
⑤	コンクリート杭

コンクリート杭

104-23

作成者

申請人

縮尺 1/250

平成18年12月20日作成

(和歌山県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成19年6月20日

0023489

平成19年6月20日登記

地積測量図

地番 104-42, -50 併

土地の所在 和歌山市椎原字石ノ坪

併 104-42



金属杭

求積表

併 ① 104-42					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K111	466.780	513.718	14.726	6869.078280	
K108	472.786	517.933	-6.503	-3074.627358	
K107	478.021	507.215	-13.471	-6462.891891	
38	474.147	504.362	-4.108	-1947.785878	
K112	472.011	503.107	9.356	4416.134916	
合 計				-200.003929	
合 計 面 積				100.0019645	㎡

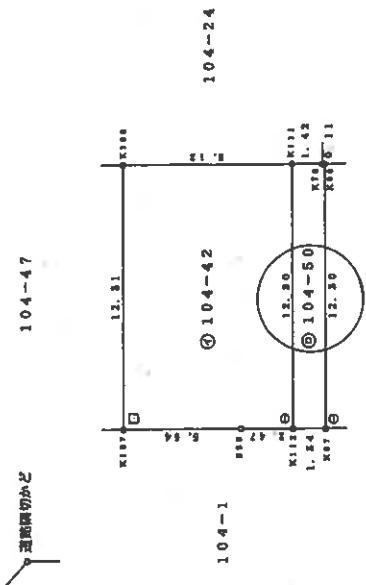
併 ② 104-50					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K97	470.670	502.324	8.828	4156.303881	
K96	464.446	512.936	10.670	4956.660160	
K76	464.547	512.984	0.782	363.276764	
K111	466.780	513.718	-8.887	-4602.168860	
K112	472.011	503.107	-11.394	-5376.093334	
合 計				-38.020389	
合 計 面 積				19.0101945	㎡

総合計面積	119.0121590 ㎡
-------	---------------

引取点	測量点	方位角	距離	X座標	Y座標
測量開始点	K112	184° 57' 56"	13.97	485.920	504.317
金属杭	K112	199° 30' 17"	23.88	494.616	511.114

(9 枚目)

境界点		境界線の種類
①	K112	鉄筋コンクリート
②	K112	ブラッチック杭
③	K112	金属板
④	K112	金属プレート
⑤	K112	コンクリート杭



作成者

(平成19年 6月20日作成)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成19年6月21日

0615385

圖面階各

平成19年8月21日 登記

104-41

和歌山市梅原字石ノ坪104番地41

建筑物平面图

作者

平成19年6月21日作成)

$$\frac{1}{250}$$

申請人

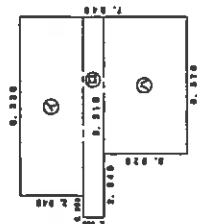
氏種

500

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

16



求種疫

①	9.20	x	2.940	=	24.90200
②	9.30	x	0.980	=	9.12300
③	6.30	x	3.920	=	24.97000
④					
					計 58.98400

床面積 60.58 m²

2階



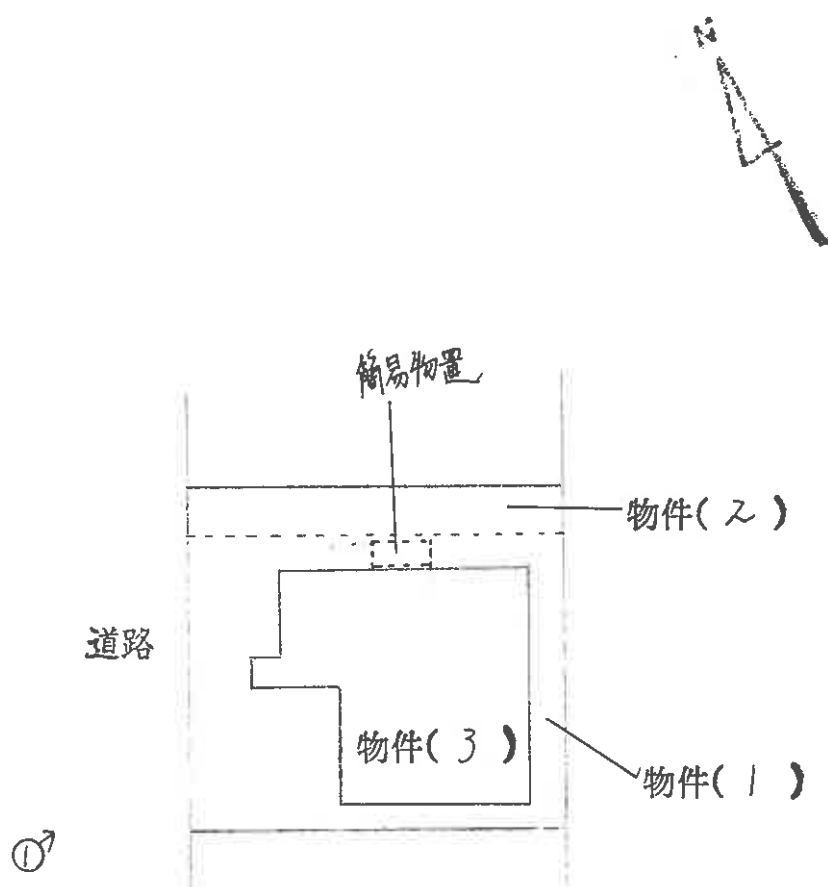
新華社

5	2,430	X	0.880	1	2,281.00
5	5,520	X	1.560	1	12,875.00
5	6,270	X	1.800	1	1,435.00
5	5,280	X	2.940	1	1,845.00
					4,408.00

床面積 44.66 m²

(10 枚目)

土地建物位置関係図



●○写真撮影位置・方向

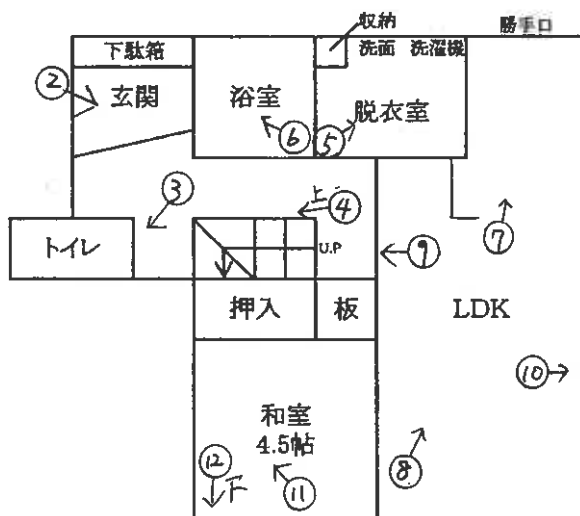
(11 枚目)

間取図

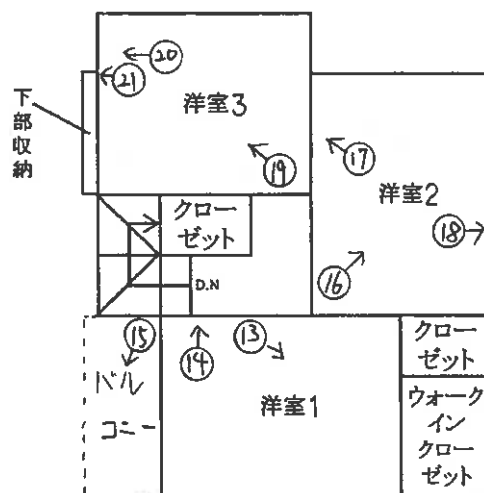
間取図



1階



2階



←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



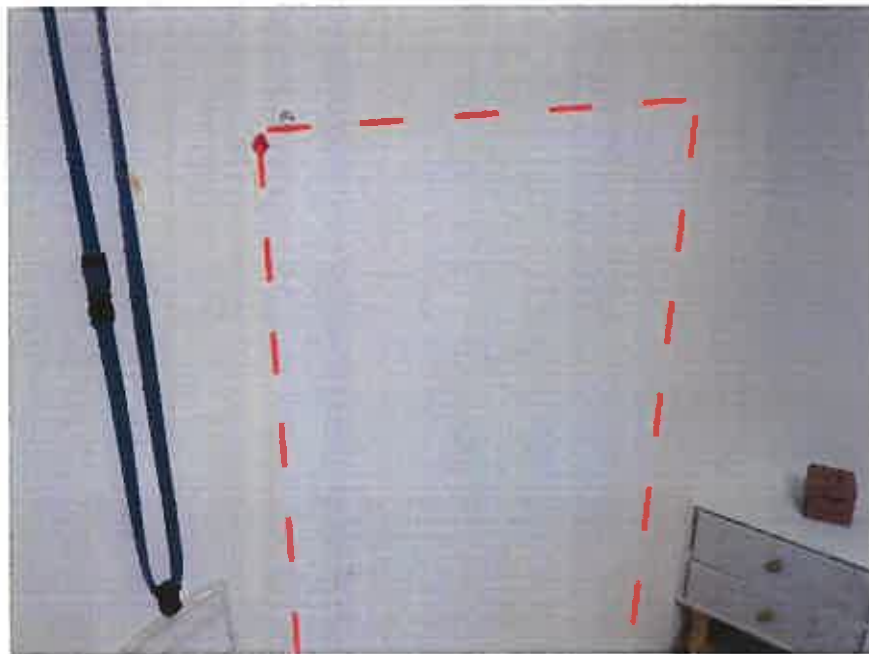
14



15



16



17



18



19



20



21

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 26 日 現地調査
令和 7 年 4 月 21 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 5,470,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,220,000 円
物件2 (土地)	金 190,000 円
物件3 (建物)	金 4,060,000 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・2の内訳価格は物件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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 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・2）

位 置 ・ 交 通	南海本線「和歌山大学前」駅の南西方・道路距離約2.3km。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	一般住宅の建ち並ぶ分譲住宅地域。 小学校は南東方約600m、主要商業施設は約2.1km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：市街化区域 用 途 地 域：第2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） 居住誘導区域 洪水浸水想定区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：138.02㎡ 間 口：約11.2m 奥 行：約12.3m 形 状：長方形 高 低 差：等高 地 勢：平坦
接面道路の状況	北 西 側：幅員約6.0m 市道 建築基準法第42条1項1号
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅の敷地
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53年）では、従前は工場の敷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	・物件1、2は物件3の敷地として一体で利用されている。 ・北側に簡易物置、東側に壊れた洗濯機が存する。

2. 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6月15日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメントかわらぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給水、ソーラーパネル等
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：居宅 間 取 り：4LDK
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、外壁の汚れ、犬走りの亀裂及び内壁等の多数の破損が見られる等、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。
特 記 事 項	・ソーラーパネルの契約内容については現況調査報告書記載のとおり。 ・台所はプロパンガスを利用している。 ・バルコニーに下屋が存する。

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1・2（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	41,600	1.01	119.01	0.95	4,750,000
2	41,600	1.01	19.01	0.95	759,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価公示（和歌山-15）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & \div & 41,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.00（方位1.00）

◇地域格差：街路条件 100 / 100 × 接近条件 100 / 101 × 環境条件 100 / 110 × 行政条件 100 / 100 ÷ 格差率 100 / 111

イ 個別格差：1.01（方位1.01）

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
3	180,000	103.24	0.22	4,088,000

ウ 現価率

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 7 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

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 7 \text{ 年} / (\text{経過年数} 18 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 7 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.30) \div 0.22$$

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） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	4,750,000	0.55	法定地上権	2,613,000
2	759,000	0.55	法定地上権	417,000
合 計				3,030,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) 〔 1 ①オ 1 ②エ 〕 ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) (2 ①ウ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,750,000	－ 2,613,000		0.95	0.60	1,220,000
2	759,000	－ 417,000		0.95	0.60	190,000
3	4,088,000	＋ 3,030,000	1.00	0.95	0.60	4,060,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						5,470,000

ウ 占有減価修正

買受人の引き受けにならないため必要ないものと判断した。

エ 市場性修正

ソーラーパネルの契約内容が不明であるため △ 5

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 (和歌山-15)
所 在 : 和歌山市向字高屋敷45番12
価 格 : 46,200円/㎡
位 置 : 南海加太線「東松江」駅の北東方、道路距離約2kmに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 104㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側6m私道に接面
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 : 中小規模の戸建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 3,432,510円
物件2 548,290円
物件3 3,890,723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 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市梅原字石ノ坪 |
| | 地 番 | 1 0 4 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市梅原字石ノ坪 |
| | 地 番 | 1 0 4 番 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9. 0 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山市梅原字石ノ坪 1 0 4 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 5 8 平方メートル
2 階 4 4. 6 6 平方メートル |



22