

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（BIT）（<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11月 7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11月28日 午前 9時00分から 令和 7年12月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月12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 8年 1月 9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12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月17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11月 7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	4, 240, 000 3, 392, 000	一括	848, 000	64, 277	16, 660
1	1, 640, 000				
2	2, 600, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市南甚五兵衛丁
地 番 69番
地 目 宅地
地 積 69.98平方メートル
- 2 所 在 和歌山市南甚五兵衛丁 69番地
家屋 番号 69番
種 類 居宅・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 45.54平方メートル
3階 45.54平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18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】

A及び株式会社宏和不動産が占有している。同人ら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 | 和歌山市南甚五兵衛丁 |
| | 地 番 | 69番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市南甚五兵衛丁 69番地 |
| | 家屋 番号 | 69番 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 45.54平方メートル
3階 45.54平方メートル |



令和7年(ケ)第24号
令和7年4月22日受理
令和7年8月4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 | 和歌山市南甚五兵衛丁 |
| | 地 番 | 69 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.98 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市南甚五兵衛丁 69 番地 |
| | 家屋 番号 | 69 番 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 45.54 平方メートル
2 階 45.54 平方メートル
3 階 45.54 平方メートル |



(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		■A □	□債務者 ■株式会社宏和不動産
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述 (□ ()) ■文書 (■Aからの回答書)	□陳述 (□ ()) ■文書 (■代表者Aからの回答書)
占有権原		□貸借権 □使用借 □転借 ■なし	□貸借権 □使用借 □転借 ■なし
占有開始時期		令和5年1月頃	令和 年 月 日
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 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	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	□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	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 ()	□所有者 □その他 ()
当事者	借主	□占有者 □その他 ()	□占有者 □その他 ()
賃料・支払時期等		毎金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	毎金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			
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	□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
		Aからの回答によれば、鍵の管理に際して何らの契約もないとのことであったが、所有者からのファクシミリ文書の趣旨も踏まえ、占有権原は黙示の使用貸借契約による使用借権であるものと思われる。	Aからの回答によれば、鍵の管理に際して何らの契約もないとのことであったが、所有者からのファクシミリ文書の趣旨も踏まえ、占有権原は黙示の使用貸借契約による使用借権であるものと思われる。なお、占有開始時期は不明である。

(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

本件建物の玄関に表札等は見当たらなかった。
本件建物の正面ガラス扉及び壁面に株式会社宏和不動産と記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は周囲に住宅等が存在する一面にあり、本件建物の敷地となっている。北側隣地には住宅が存在し、ブロック塀で仕切られている。東側から南側にかけての隣地は一体として駐車場となっている。本件土地の形状は、概ね7枚目の公図(14条1項地図)のとおりであると思われる。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件建物2階の物干用のポールが、東側隣地上にはみ出している可能性がある(写真2)。
- (4) 本件土地の北東部分に浄化槽のタンクが露出していた(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8～10枚目の図面のとおりであると思われる。ただし、本件建物の各階の形状がそれぞれ若干異なるように見受けられるところ、土地建物の位置関係や床面積などの詳細は専門家による調査等を要するものと思われる。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば平成1年1月築であり、築後約37年が経過している。ベランダ等には亀裂が複数見られ、畳がやや柔らかくなっている部屋が複数存在した。壁紙の剥がれや亀裂、修復された跡なども見受けられた。なお、リフォームされている可能性がうかがわれるが、詳細は不明である。その他、目視等により確認できた主な不具合部分は以下のとおりである。
 - ① 1階事務室の天井に雨漏り跡が存在した(写真6)。
 - ② 2階キッチンの床部分が破損していた(写真13)。
 - ③ 3階洋室2、3の扉の隅が切り取られていた(写真23、25)
 - ④ 3階洋室2の床が音鳴りしていた。
 - ⑤ 3階洋室3のクロスが全体的に汚れていた(写真24)。
 - ⑥ 3階ベランダの下部の壁面タイルが剥離していた(写真27)
- (3) 評価人によると、本件建物の建蔽率が上限を超過している可能性があるとのことである。詳細は評価書を参照されたい。

4 その他

所有者に対し、協力依頼の文書を送付したところ、本件建物の鍵は本件債務者(ただし、相続財産となっており相続財産清算人が選任されている。)の子が所持している旨のファクシミリによる連絡があるのみであった。立入調査日の連絡に合わせて、当職への連絡を依頼する文書を送付したが何らの連絡もない。

株式会社宏和不動産の履歴事項全部証明書によれば、本件土地建物の所在地が本店所在地となっていた。その元代表者は本件債務者であり、現代表者はAとなっていた。Aに対し、協力依頼の文書を送付したところ、本件建物の鍵が送付された。立入調査実施後に、鍵の返却とともに照会文書を送付したところ、同人から回答書の送付があった。

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
所有者 (送信文書の要旨)	競売開始決定の件について異議はない。 本件建物の鍵は、本件債務者の子が所持しているので、必要であれば、 同人から受け取られたい。 現場への立会はできない。
債務者相続財産清算人	当職は債務者の相続財産清算人です。債務者は、亡くなるまで株式会社 宏和不動産の代表者をしていました。亡くなった後はその子が同社の 代表者となっています。本件建物の鍵は同人が所持していると聞いてい ます。
近隣住民	少なくとも1年前からは、本件建物には誰も住んでおらず、営業がさ れている様子もない。月に1度くらいは男性が出入りしている。看板が 倒れてきた時に、この男性に撤去してもらったことがある。
A (書面回答の要旨)	債務者は令和5年1月に死亡するまで本件建物に居住していた。 債務者の死亡により、本件建物の鍵を管理するようになった。鍵の管 理に際しては、所有者との間で何らの契約もしていない。 本件建物の排水は浄化槽を使用している。 物干用のポールが、東側隣地上にはみ出していることによる隣地所有 者との紛争の有無その他本件土地建物に関する注意点については知らな い。 建物の不具合部分等についても知らない。
	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 4 月 2 2 日 (火) 16 : 00 ~ 16 : 10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 4 月 2 4 日 (木) 13 : 16 ~ 13 : 30	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7 年 4 月 2 4 日 (木) 13 : 40 ~ 13 : 50	和歌山市役所	課税資料等調査
令和 7 年 4 月 2 8 日 (月) 15 : 15 ~ 15 : 20	当庁執行官室	債務者相続財産清算人から電話聞き取り
令和 7 年 5 月 1 4 日 (水) 15 : 00 ~ 15 : 05	和歌山地方法務局	登記調査 (商業登記)
令和 7 年 5 月 3 0 日 (金) 10 : 00 ~ 10 : 59	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 近隣住民から聞き取り
令和 7 年 6 月 9 日 (月) : ~ :	当庁執行官室	A に対し照会書送付 (回答書返送令和 7 年 6 月 1 6 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 7 年 5 月 3 0 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)

公 図

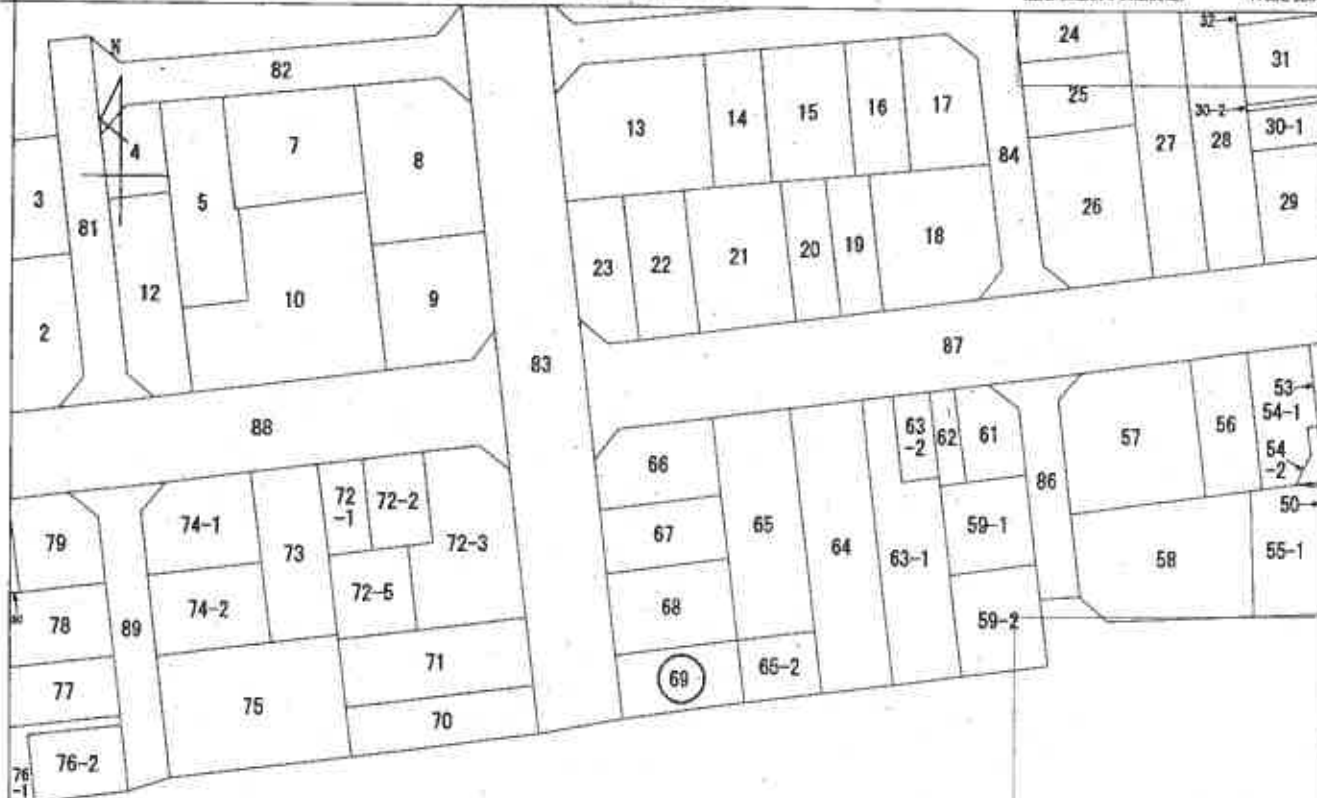
4 51
5 52

A 55-2

(原簿縮刷別：地上測定)

-77031.385

-190396.675



A4判に縮小

-77156.385

(原簿縮刷別：地上測定)

地番区域見出
南基五兵衛丁

請求 部分	所 在	和歌山市南基五兵衛丁				地 番	69番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成1年9月23日				備 付 年 月 日 (原図)	平成1年9月25日			補 記 事 項	

登記年月日：平成1年1月12日

0764082

各階平面図

5-69

建物各階平面図

H11.1.12

家屋番号

建物の所在

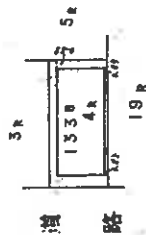
和歌山市南基五兵衛丁
(佐提花 雄奈元 111-5024-001)

1階 2階 3階 白 型



床面積

4.60 x 9.90 = 45.540
1階 45.54㎡
2階 45.54㎡
3階 45.54㎡



A4判に縮小

作製者

昭和元年1月10日作製

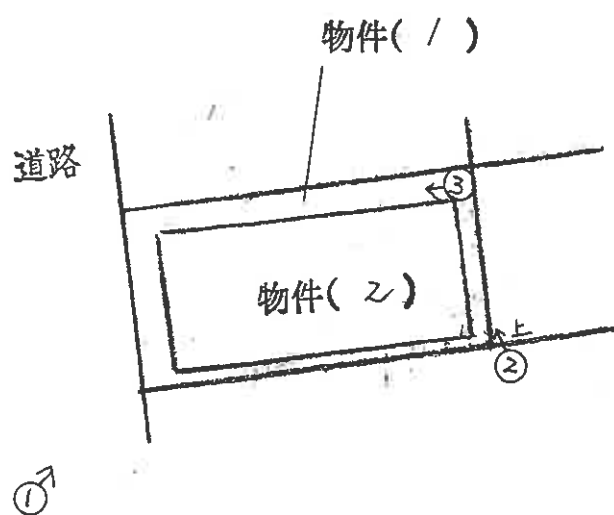
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

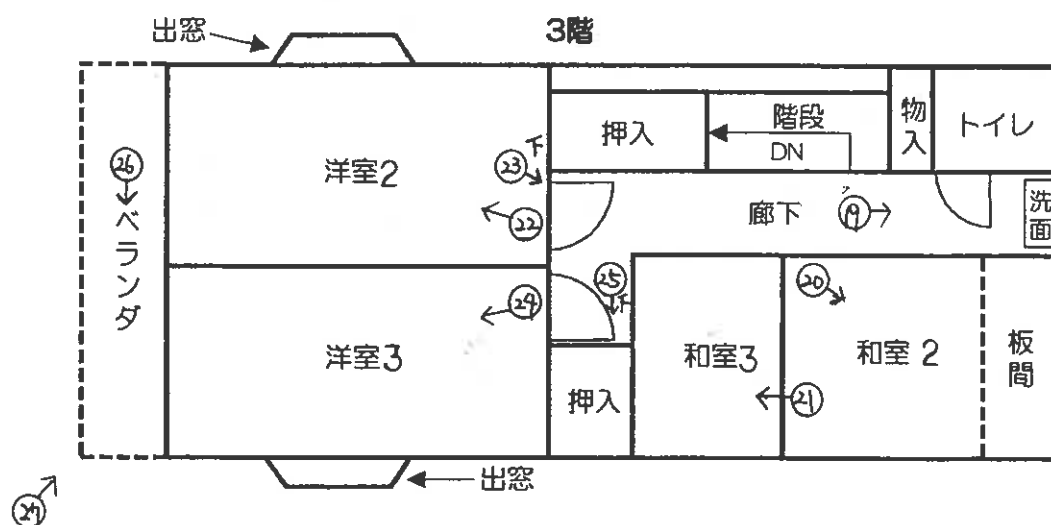
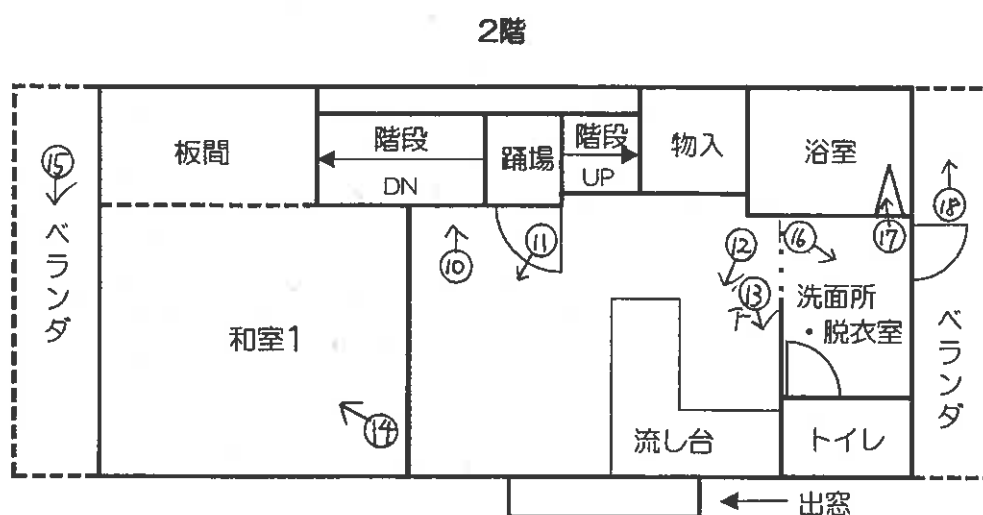
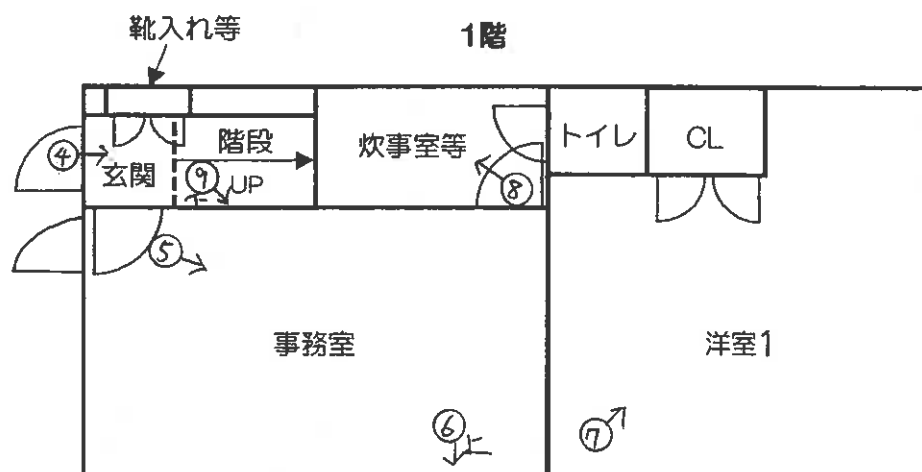
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

〈令和7年（ケ）第24号〉



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9

↓クロスの破れ



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27

令和7年 (ケ) 第24号
令和7年5月30日 現地調査
令和7年7月10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

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 4,240,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,640,000 円
物件2（建物）	金	2,600,000 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61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を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き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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	同 左 特記事項参照
番号	特 記 事 項		
2	①本件建物は平成1年初頭の築であるが、建築面積が当時の公法上の規制における建蔽率を超過している可能性が高い。 〔・当時の公法上の規制 住居地域（建蔽率60%、容積率200%） ・登記建築面積 $45.54 \text{ m}^2 > 41.988 \text{ m}^2$（＝地積 $69.98 \text{ m}^2 \times$ 建蔽率60%） ②本件建物の各階の形状は、現況において所轄法務局備付の建物図面とそれぞれ若干異なるように見受けられ（詳細は不明）、土地建物の位置関係や床面積等の詳細については専門家による調査等が必要になるものと判断する。 なお、本件では上記記述内容を踏まえ、本件建物の評価にあたっての評価数量は登記床面積を採用することとした。		

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	南海本線「和歌山市」駅の南西方・道路距離約 1.4 k m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市の中心市街地に位置する一般住宅のほか併用住宅も見られる熟成した住宅地域である。最寄駅にはやや距離を有するが、その立地条件から生活利便性には比較的恵まれている。
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 無 その他の規制等 宅地造成等工事規制区域、建築基準法第22条適用区域、 浸水想定区域（紀の川洪水ハザードマップ）特記事項②参照
画 地 条 件	規 模： 69.98 m ² （登記面積は概ね正確と判断される。） 形 状： ほぼ長方形 間口奥行： 間口約 5.8m、奥行約 12.0m 地 勢： 概ね平坦 接面状況： 中間画地
接面道路の状況等	西側にて現況幅員約 8.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） に概ね等高に接面する。
土地の利用状況等	対象地の利用状況： 居宅・事務所の敷地
供給処理施設	上水道 有（休栓中） ガス配管 有（休栓中） 下水道 有（現在未接続）特記事項③参照
土 壌 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図（昭和53年頃）によれば、本件土地及びその周辺は住宅地等であつた模様であり、担当部局への調査及び登記事項調査等においては特段の情報は無く、土壌汚染の有無は不明である。

特 記 事 項	①本件土地の形状は、所轄法務局備付けの14条1項地図と概ね一致した。 ②平成21年11月の豪雨による浸水実績（市確認箇所）のある範囲に含まれている。 ③公共下水道の供用開始の区域内ではあるが、現在未接続の状態であり、浄化槽を使用しているとのことであった。詳細については担当課への確認が必要である。 ④本件土地の北東部分に浄化槽のタンクが露出していた。 ⑤本件建物2階の物干し用のポールが、東側隣接地にはみ出している可能性が有る。
---------	---

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 1 年 1 月 10 日新築 経過年数：約 37 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： 陸屋根等 外 壁 ： タイル、ALC 等 内 壁 ： クロス貼り、塗り壁等 天 井 ： クロス貼り、目透かし天井等 床 ： コンクリート、フローリング、畳等 設 備 ： 電気、給排水設備等 その他：
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・事務所 間 取 り ： （別添「建物間取図」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	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	①本件建物は目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応の劣化が見受けられるほか、ベランダ等には複数の亀裂や畳が柔くなっている部屋が複数存在した。また壁紙の剥がれや亀裂、修復された跡が散見された。またリフォームされた可能性が認められるが、詳細は不明である。その他、目視等により確認された主な不具合は以下のとおりである。 ・1階事務室の天井に雨漏り跡が認められた。 ・2階台所の床部分が破損していた。 ・3階洋室の扉の隅が切り取られており、クロスの汚れが認められる部屋等があった。 ・3階ベランダの下部の壁面タイルが剥離していた。 ②本件建物には、以下の占有者が存在する。 <table border="1" data-bbox="496 712 1433 949"> <tr> <td>占有範囲：全部</td><td>占有範囲：全部</td></tr> <tr> <td>占有者：個人</td><td>占有者：法人</td></tr> <tr> <td>占有状況：居宅・事務所</td><td>占有状況：居宅・事務所</td></tr> <tr> <td>占有権原：無し</td><td>占有権原：無し</td></tr> <tr> <td>占有開始時期：令和5年1月頃</td><td>占有開始時期：不明</td></tr> </table> 上記内容、占有者からの契約関係はないとの回答等を踏まえて、占有権原は黙示の使用貸借契約による使用借権であるものと判断した。 ③目視可能な範囲では、白蟻等による浸食被害は確認出来なかったが、実際の被害の有無については不明である。 ④目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期、種類等から判断して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ため、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	占有範囲：全部	占有範囲：全部	占有者：個人	占有者：法人	占有状況：居宅・事務所	占有状況：居宅・事務所	占有権原：無し	占有権原：無し	占有開始時期：令和5年1月頃	占有開始時期：不明
占有範囲：全部	占有範囲：全部										
占有者：個人	占有者：法人										
占有状況：居宅・事務所	占有状況：居宅・事務所										
占有権原：無し	占有権原：無し										
占有開始時期：令和5年1月頃	占有開始時期：不明										

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	128,000	0.94	69.98	0.85	7,160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示： 和歌山-20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $127,000 \text{ 円/㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 128,000 \text{ 円/㎡}$

◇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（北）±0

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

イ 個別格差：①方位（西）+1 ②下水道未接続 -2 ③規模 -5

④総合格差 -6 $\approx$ ①×②×③（相乗積）

ウ 地 積：所轄法務局備付けの登記簿記載の数値による。

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 物件2（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原価法を併用して求めた減価率を乗じて、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
2	210,000	136.62	0.04	1,150,000

ウ 現価率

・経過年数約37年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率30%（経過年数及び管理の状況等を考慮して、減価率を査定）、残価率5%

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} \div (\text{経過年数} 37 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年})\} \times (1-0.30) \approx 0.04$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	7,160,000	0.55	法定地上権	3,940,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円）	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円）	占有減価 修正	市 場 性 修正	競売市場 修正	評価額（円） （ア±イ）×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	7,160,000	-3,940,000		0.85	0.60	1,640,000
2	1,150,000	+3,940,000	1.00	0.85	0.60	2,600,000
一括価格（合計）						4,240,000

ウ 占有減価修正：使用借権は買受人に対抗できないことから、必要なしと判断した。

エ 市場性修正：違法建築の可能性等を考慮した。

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 価格参考資料

1 地価公示価格 和歌山-20

所 在：和歌山市西長町2丁目38番

価 格：127,000 円/㎡

位 置：南海本線「和歌山市」駅の南西方、道路距離約1.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：264 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北8.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域。

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）：5,774,189 円

物件2（建物）：3,628,882 円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 14条1項地図写し

4 建物図面写し

5 建物間取図

6 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市南甚五兵衛丁 |
| | 地 番 | 69番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市南甚五兵衛丁 69番地 |
| | 家屋 番号 | 69番 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 45.54平方メートル
3階 45.54平方メートル |

