

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 場 所	令和 7年12月12日 午前10時00分 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月 9日 午前10時00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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,768,000 1,414,400	一括	353,600	不明	不明
1	1,304,000				
2	462,000				
3	2,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 有田郡湯浅町大字栖原字家中

地 番 909 番 1

地 目 宅地

地 積 497.77 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 有田郡湯浅町大字栖原字家中 909 番地 1

家屋 番号 909 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 109.02 平方メートル
2 階 82.11 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 114.02 平方メートル
2 階 82.11 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 68.80 平方メートル
2 階 68.80 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 76.80 平方メートル
2 階 68.80 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

3 所 在 有田郡湯浅町大字栖原字家中

地 番 9 0 9 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 10 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 2】

本件所有者 B 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 有田郡湯浅町大字栖原字家中

地 番 909番1

地 目 宅地

地 積 497.77平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 有田郡湯浅町大字栖原字家中 909番地1

家屋 番号 909番1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.02平方メートル

2階 82.11平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約114.02平方メートル

2階 82.11平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 68.80平方メートル

2階 68.80平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約76.80平方メートル

2階 68.80平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

3 所 在 有田郡湯浅町大字栖原字家中

地 番 909番3

地 目 公衆用道路

地 積 14平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第45号
令和7年7月14日受理
令和7年 9 月25日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

1 所 在 有田郡湯浅町大字栖原字家中

地 番 909番1

地 目 宅地

地 積 497.77平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 有田郡湯浅町大字栖原字家中 909番地1

家屋 番号 909番1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.02平方メートル
2階 82.11平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 68.80平方メートル
2階 68.80平方メートル

所有者 B

3 所 在 有田郡湯浅町大字栖原字家中

地 番 909番3

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 14平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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、3
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件3) □ (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	☒ 土地共有者B ☐ その他の者 物件1につき、上記の者が下記建物を所有し、占有している。 ☒ 物件3につき、外観上、歩行者等の自由な通行が認められ、公衆用道路として利用されている。 ☐ 「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) ■床面積: 1階 約114.02㎡ 2階 82.11㎡ ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ■附属建物) ■床面積: 1階 約76.80㎡ 2階 68.80㎡
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 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・倉庫・事務所として使用し、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

本件土地内及び本件附属建物に「(所有者の苗字)土地家屋調査士事務所」と記載された看板が存在した。また、本件建物の玄関先に存在する郵便受けにも同様の記載があった。郵便受け内には所有者宛の郵便物が存在した。

2 本件土地の状況等

- (1) 物件1の土地は、住宅等が見られる一面に存在し、本件建物の敷地として使用されている。また、物件3の土地は、物件1の土地の北側で接している道路部分の一部である。これらの土地の形状は、いずれも概ね8枚目の公図(14条1項地図)のとおりであるものと思われる。
- (2) 物件1南東の東側道路への出入口部分は道路との間でほぼ等高である。同土地の北東端に向けて高低差が生じており、物件1の北東端部分が約1メートル高くなっている。
- (3) 物件1と物件3との間で高低差が生じており、物件1が約1メートル高くなっている。
- (4) 物件1の土地の南端は公図上水路と接しているところ、この水路の北側は道路敷となっている。物件1とこの道路部分の間には高低差が生じており、物件1が約1メートル高くなっている。
- (5) 物件1の北西から南西の隣地と接している部分は排水溝になっている(写真5～8)。地籍調査ピンの位置関係からみると、物件1はこの排水溝の一部ないし全部を含むものと思われる。なお、この排水溝と本件建物敷地部分には高低差が存在する。
- (6) 接道状況は評価書のとおり。
- (7) 物件1南東部分に郵便ポストが存在した(写真9)。
- (8) 物件1南側の本件附属建物東側にカーポートが存在した(写真10)。
- (9) 物件1南側の本件附属建物東側に簡易物置が置かれていた(写真11)。

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。なお、主建物の形状について、現況は9枚目の建物図面及び各階平面図記載の形状とは異なるように見受けられた。床面積については公簿と大きく異なるものではないと思われるが、詳細については専門家による調査等を要する。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば、昭和49年築であり、築後約52年が経過している。築後相当年数が経過しているところ、全体的に老朽化がうかがわれた。
- (3) 本件主建物について、天井には雨漏りの跡が複数見受けられるとともに、複数箇所の床に緩みが見られた。シロアリ被害の有無について専門家の調査を要するものと思われる。そのほか、目視等により確認できた顕著な不具合部分等は以下のとおりである。
 - ① 1階玄関天井から壁にかけて広範囲に雨漏り箇所が見られた(写真12)。
 - ② 1階玄関部分の床が相当柔らかくなっており、廊下部分の床も柔らかくなっている箇所が複数見られた。廊下の床にはガムテープによる修繕跡も存在した(写真13)。
 - ③ 風呂場や1階トイレの壁などに傷みが見られた(写真16)。
 - ④ 和室2をはじめとして複数の部屋の天井に雨漏り箇所が見られた(写真22、24、25、27、33)。
 - ⑤ 2階廊下の床に音鳴りがした。
 - ⑥ 2階トイレの床部分が破損していた(写真28)。
 - ⑦ 洋室1の床が傷んでいた(写真32)。
 - ⑧ 洋室1の扉の建付けが悪くなっていた。
 - ⑨ 外壁の複数箇所に補修跡が見られるとともに、北側外壁には複数の亀裂が存在した(写真34)。
- (4) 本件主建物のLDK及び和室1に神棚が存在した。
- (5) 本件主建物の洋室1は2部屋だったものを1部屋に改装したことがうかがわれる。
- (6) 本件主建物の南側に電気温水器が見られた。

そ の 他 の 事 項

(7) 本件附属建物について、1階部分が事務所、2階部分が倉庫となっていた。1階部分についてはリフォームがうかがわれた。確認できた顕著な不具合部分は以下のとおりある。

① 北東側の扉の建付けが悪くなっていた。

② トイレの天井部分に雨漏り跡と思われる汚れが見られた(写真40)。

(8) 本件附属建物の北西トイレ部分約8㎡については未登記増築部分であると思われる。

4 その他

立入調査に際して共有者Bと日程調整を行い立会の承諾を受けたが、調査の際にBは現場に現れなかった。以降Bからは何らの連絡もない。

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
A	本件建物は、私とBの家族が住居として使用しています。Bは私の子になります。
B	本件建物は、私たち家族とAが住居として使用しています。附属建物は私の事務所兼倉庫として使用しています。8月19日の立入調査の予定ですが、急遽都合が悪くなったので、調査期日を変更してください。8月29日であれば調査に立ち会います。
	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
(6 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 7年7月16日(水) 16:30 ~ 16:35	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年7月17日(木) 13:09 ~ 13:23	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 Aから聞き取り
令和 7年7月17日(木) 14:10 ~ 14:20	湯浅町役場	地籍・課税資料等調査
令和 7年8月18日(月) 13:00 ~ 13:05	当庁執行官室	Bから電話聞き取り
令和 7年8月29日(金) 13:00 ~ 14:42	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和7年8月29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。		

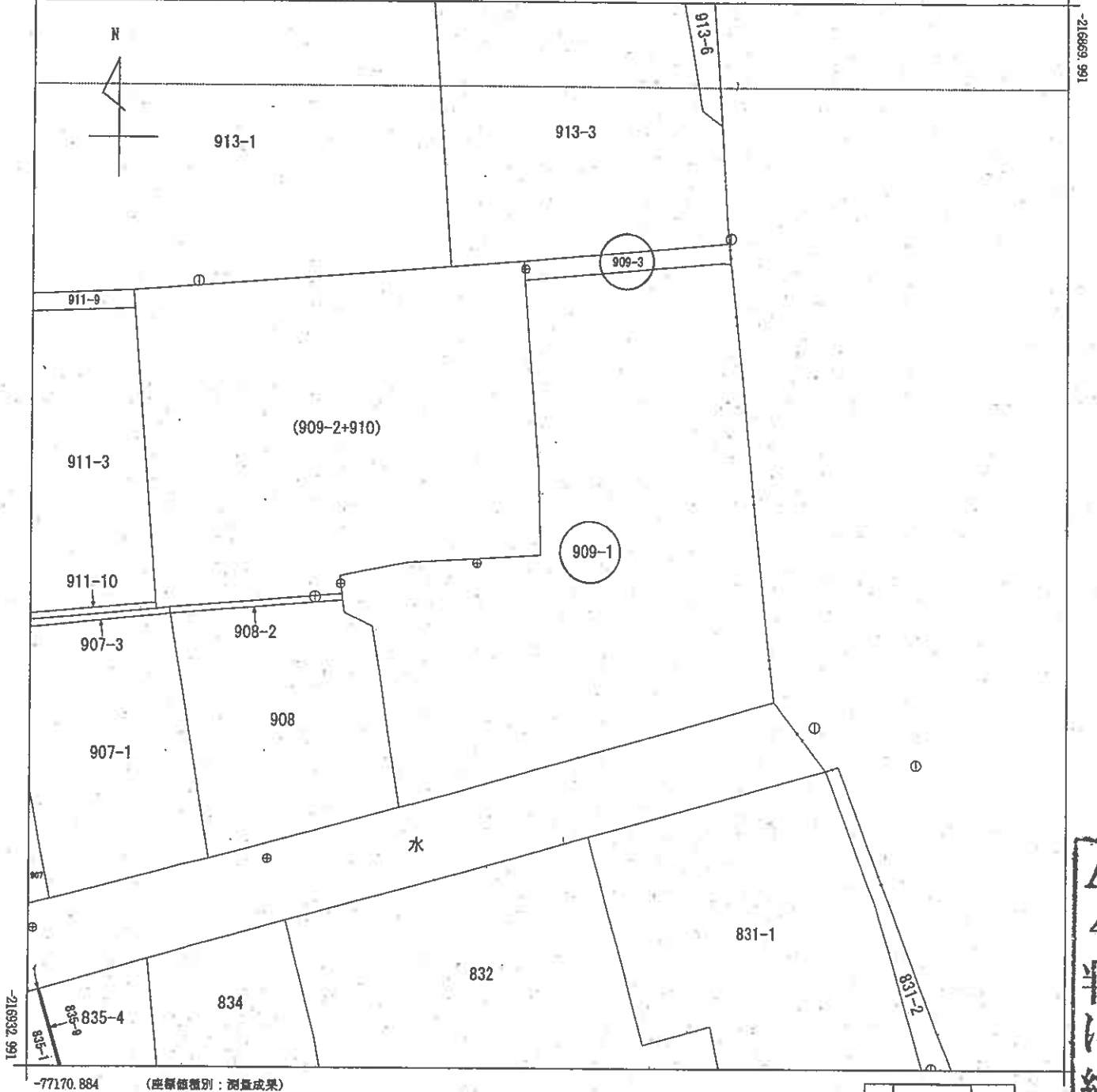
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

公 図

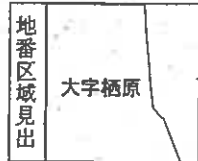
4 835-7

(座標値種別：測量成果)

-77108.384



A4判に縮小



請求部	所在	有田郡湯浅町大字栖原字家中				地番	909番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成20年2月			備付年月日(原図)	平成22年2月10日			補記事項		

登記年月日：昭和52年5月9日

平成5年4月9日登記

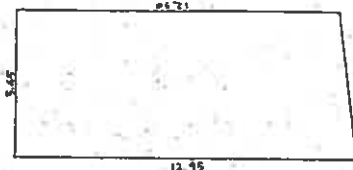
建築物階平面図

1100688

家屋番号	909-1
建物の所在	有田郡清成町大平新栄字家909-1

昭和52年5月4日	製作年月日
製作者	人

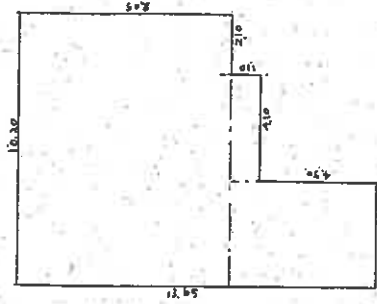
㊦ 1階平面図



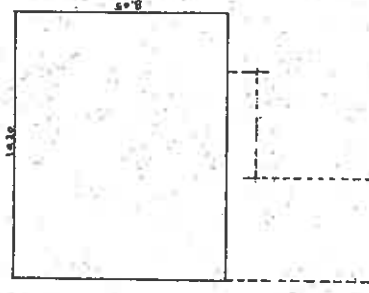
㊦ 2階平面図



㊦ 1階平面図



㊦ 2階平面図



建物図面

㊦ 1階床面積

$$\frac{5.45 \times 12.95}{2} = 35.425$$

$$\frac{5.45 \times 12.95}{2} = 35.425$$

$$= 70.85$$

㊦ 2階床面積

$$\frac{5.45 \times 12.95}{2} = 35.425$$

$$\frac{5.45 \times 12.95}{2} = 35.425$$

$$= 70.85$$

㊦ 1階床面積

$$\frac{10.20 \times 8.05}{2} = 41.11$$

$$\frac{4.10 \times 1.10}{2} = 2.25$$

$$\frac{4.00 \times 5.60}{2} = 11.20$$

$$= 54.56$$

㊦ 2階床面積

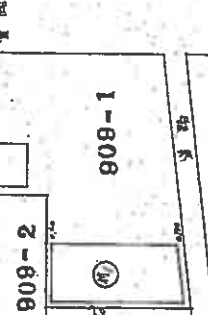
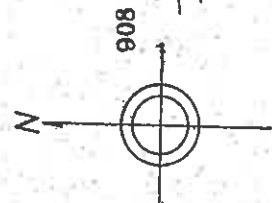
$$\frac{10.20 \times 8.05}{2} = 41.11$$

$$\frac{4.10 \times 1.10}{2} = 2.25$$

$$\frac{4.00 \times 5.60}{2} = 11.20$$

$$= 54.56$$

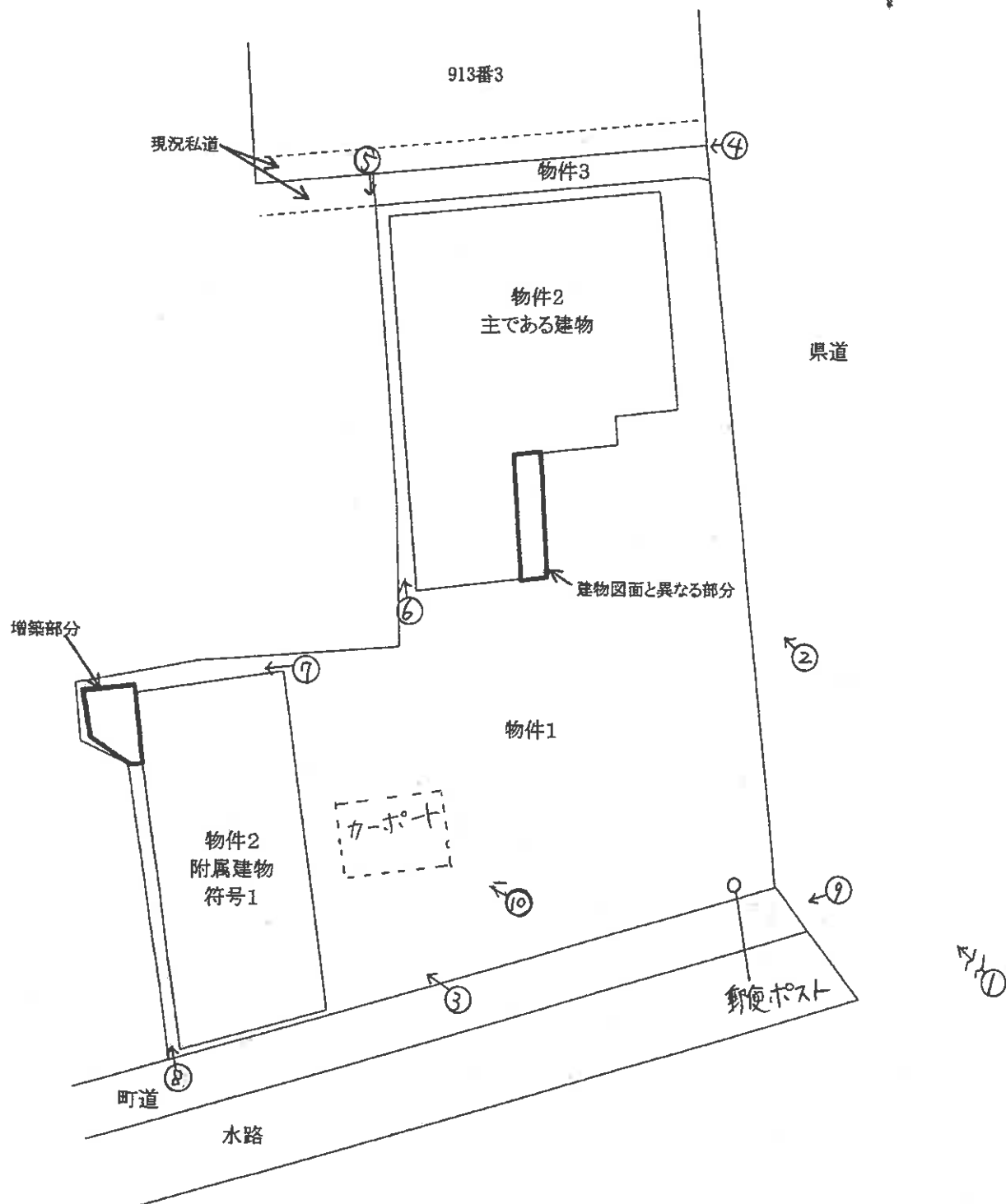
A4判に縮小



縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



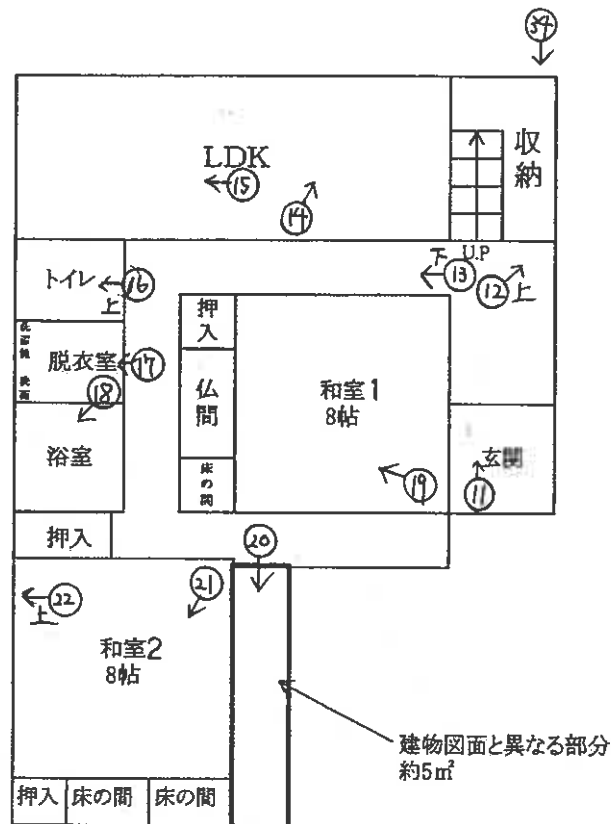
←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

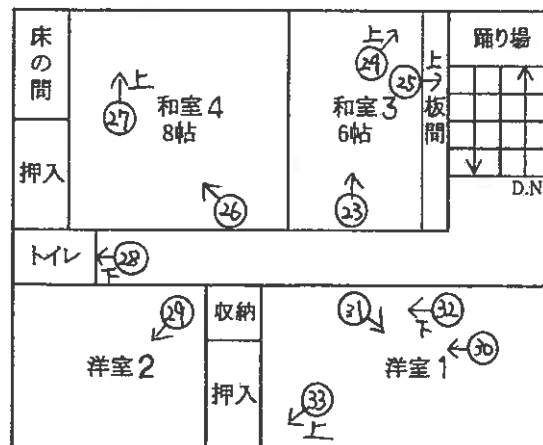
間取図

間取図

主である建物



2階



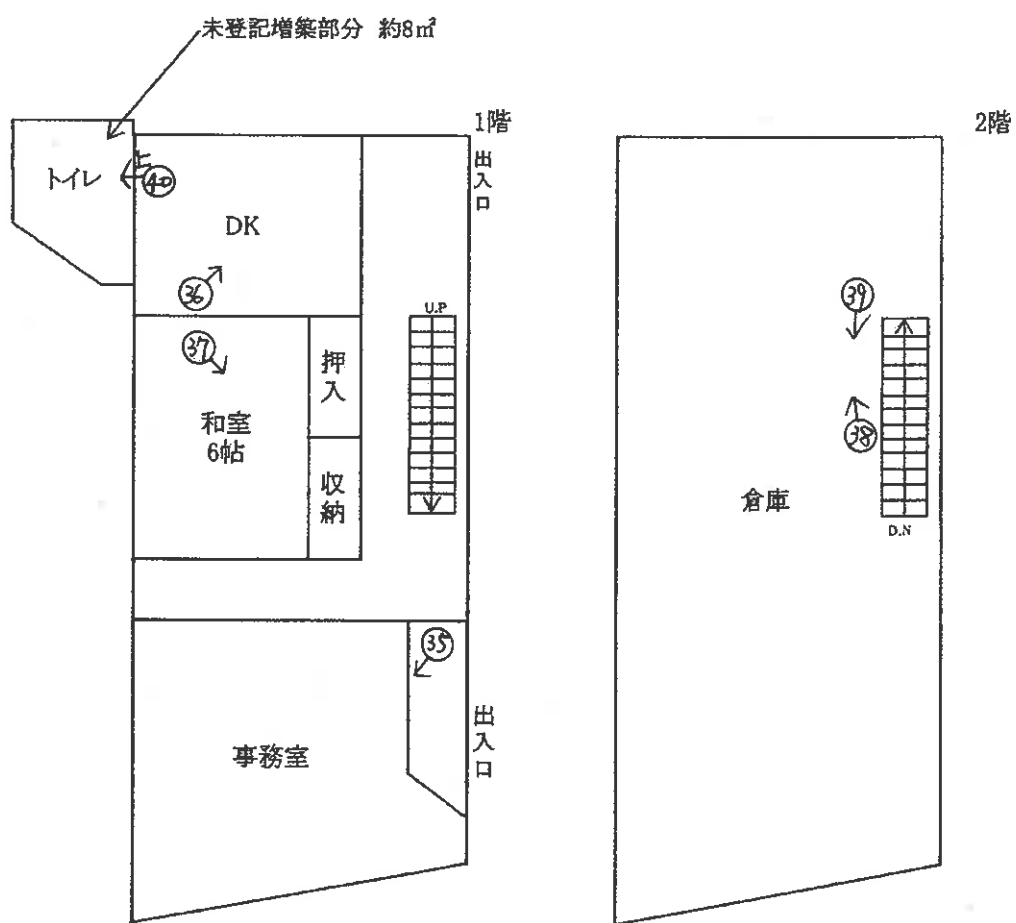
←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)

間取図



附属建物符号1



←○写真撮影位置・方向



1
全景



2
主たる建物



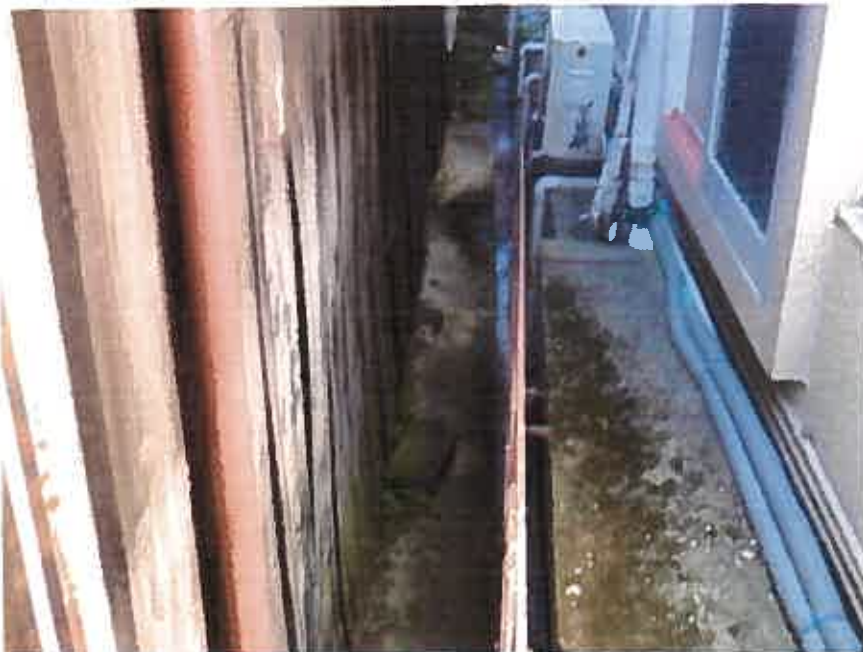
3
附属建物符号1



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

壁面の傷み



17



18



19



20



21



22



23



24

雨漏り跡



25



26



27
雨漏り跡



28



29



30



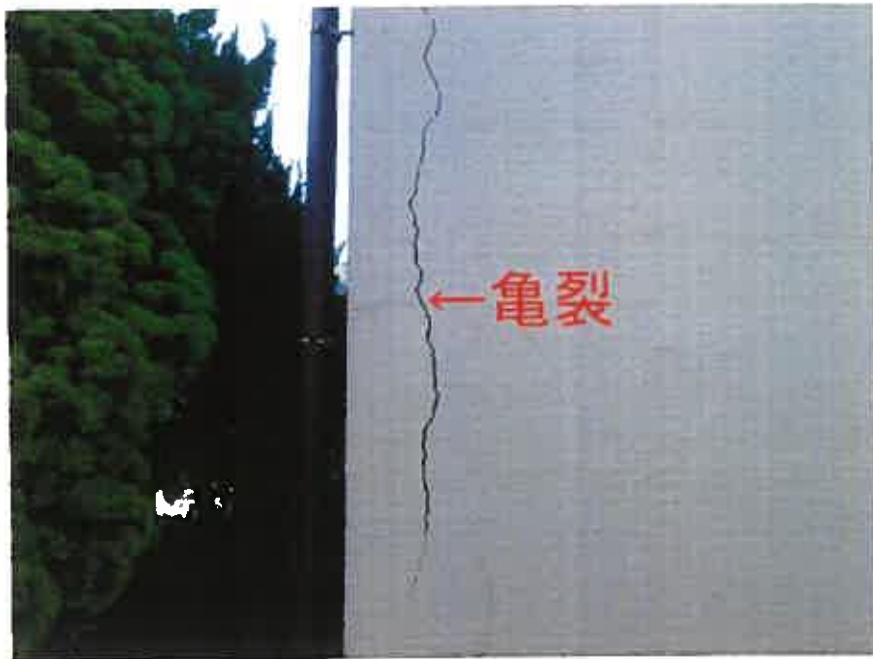
31



32



33



34



35



36



37



38



39



令和 7 年 (ケ) 第 45 号
令和 7 年 8 月 29 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 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 1,768,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,304,000 円
物件2 (建物)	金 462,000 円
物件3 (土地)	金 2,000 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・3	所在地 地目積	別紙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		特記事項参照
番号	特 記 事 項		
2	・主である建物の1階南西和室の東側約5㎡が建物図面より大きく、床面積は約114.02㎡、また附属建物符号1の1階北西側約8㎡が増築されており、床面積は約76.80㎡となっている。		

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・3）

位 置 ・ 交 通	J R 紀勢本線「湯浅」駅の北西方・道路距離約2.3 k m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	県道沿いに一般住宅等のほか農協施設等も見られる住宅地域。 小学校は北方約400m、主要商業施設は約1.7 k m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：非線引都市計画区域 用 途 地 域：なし 建 蔽 率：70% 容 積 率：200% 防 火 規 制：なし その他の規制：津波災害警戒区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：497.77m ² (物件1) 間 口：約26.0m 奥 行：約12.7～25.5m 形 状：不整形 高 低 差：東側県道及び南側町道と等高から約1.0m高く、北側私道と約1.0m高い 地 勢：ほぼ平坦
接面道路の状況	東 側：幅員約6.7～8.5m県道 建築基準法第42条1項1号 南 側：幅員約1.8～2.4m町道 建築基準法第42条2項 北 側：幅員約2.0m私道(物件3及び913番3の一部) 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・事務所の敷地(物件1) 公衆用道路(物件3)
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52年)では、従前から現況とほぼ同一であったと推定される。現地調査では土壤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	・建替えにあたってはセットバックが必要である。 ・南東の出入り口部分のコンクリート敷の一部が東側県道へはみ出しており、敷地内には郵便ポストが存する。 ・北西側から南西側の一部は排水溝になっている。 ・庭石、カーポート及び簡易物置が存する。

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）：昭和49年3月15日新築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル 内 壁：板張り等 天 井：板張り等 床：板張り等 設 備：電気、給水、オール電化等
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：6LDK
品 等	普通
保守管理の状態	北側の外壁の複数個所に亀裂、建物内部の随所に雨漏り跡が見られ、床も緩い箇所が多い等、保守管理状態は相当劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・目視の範囲では吹付けアスベスト等は確認できなかったが、築年や構造等からアスベスト含有材の使用の可能性は否定できず、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。

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（登記記載）：昭和49年3月15日新築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレートぶき 外 壁：鋼板等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：板張り等 設 備：電気、給水等
床 面 積 （ 現 況 ）	第3項目的物件欄記載の通り
現 況 用 途 等	現 況 用 途：倉庫・事務所 間 取 り：間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	外壁に錆、トイレの天井に雨漏り跡が見られ、北東側の扉の建付けが悪い等、保守管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・目視の範囲では吹付けアスベスト等は確認できなかったが、築年や構造等からアスベスト含有材の使用の可能性は否定できず、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1・3（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	21,000	0.77	497.77	0.30	2,415,000
3	21,000	0.01	14		3,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（湯浅（県）-2）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 18,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.9}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{84} & \rightleftharpoons 21,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.03（方位1.03）

◇地域格差：街路条件 100 / 97 × 接近条件 100 / 102 × 環境条件 100 / 85 × 行政条件 100 / 100 ≒ 100 / 84

イ 個別格差：物件1 0.77（方位1.02、三方路1.03、形状0.95、規模0.90、
セットバック0.88、高低差0.98）
物件3 0.01（利用現況0.01）

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 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 2	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
主である 建物	180,000	約196.13	0.01	353,000
附属建物 符号 1	120,000	約145.60	0.01	175,000
物件 2 の合計				528,000

ウ 現価率

（物件 2）

（主である建物）

経過年数 52 年、経済的残存耐用年数 0 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

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 52 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.01$$

（附属建物符号 1）

経過年数 52 年、経済的残存耐用年数 0 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

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 52 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.01$$

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、下記の通り評価額を求めた。

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	2,415,000	0.10 場所的利益	242,000

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） （千円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	2,415,000	－ 242,000		1.00	0.60	1,304,000
2	528,000	＋ 242,000	1.00	1.00	0.60	462,000
3	3,000			1.00	0.60	2,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						1,768,000

ウ 占有減価修正
必要なし

エ 市場性修正
必要なし

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 (湯浅(県)-2)
所 在 : 有田郡湯浅町大字栖原字矢田池尻312番3外
価 格 : 18,200円/㎡
位 置 : JR紀勢本線「湯浅」駅の北西方、道路距離約2.0kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 341㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側5.5m町道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
(建蔽率 70% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ既成集落地域
- 2 固定資産評価額 (令和7年度)
物件1 6,858,624円
物件2 2,936,190円
物件3 非課税

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 有田郡湯浅町大字栖原字家中

地 番 909 番 1

地 目 宅地

地 積 497.77 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 有田郡湯浅町大字栖原字家中 909 番地 1

家屋 番号 909 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 109.02 平方メートル

2 階 82.11 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 68.80 平方メートル

2 階 68.80 平方メートル

所有者 B

3 所 在 有田郡湯浅町大字栖原字家中

地 番 909 番 3

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 14平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

