

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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,760,000 8,608,000	一括	2,152,000	182,066	不明
1	110,000				
2	6,160,000				
3	4,490,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 海南市下津町丸田字三角
 地 番 194 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9.55 平方メートル

- 2 所 在 海南市下津町丸田字三角
 地 番 195 番 1
 地 目 宅地
 地 積 540.30 平方メートル

- 3 所 在 海南市下津町丸田字三角 195 番地 1
 家屋 番号 195 番 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺 2 階建
 床 面 積 1 階 192.90 平方メートル
 2 階 129.28 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 ボイラー室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 15.91 平方メートル
 (現況)
 種 類 物置



物 件 目 録

符 号	2
種 類	倉庫
構 造	鉄筋コンクリート造瓦葺2階建
床 面 積	1階 12.00平方メートル 2階 12.00平方メートル



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3】

本件所有者及び債務者が占有している。

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 海南市下津町丸田字三角

地 番 194 番 2

地 目 宅地

地 積 9.55 平方メートル

2 所 在 海南市下津町丸田字三角

地 番 195 番 1

地 目 宅地

地 積 540.30 平方メートル

3 所 在 海南市下津町丸田字三角 195 番地 1

家屋 番号 195 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺 2 階建

床 面 積 1 階 192.90 平方メートル
2 階 129.28 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 15.91 平方メートル

(現況)

種 類 物置



物 件 目 録

符 号	2
種 類	倉庫
構 造	鉄筋コンクリート造瓦葺2階建
床 面 積	1階 12.00平方メートル 2階 12.00平方メートル



222

令和7年(ケ)第36号
令和7年6月11日受理
令和7年 9 月 24 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 海南省下津町丸田字三角
地 番 194番2
地 目 宅地
地 積 9.55平方メートル
- 2 所 在 海南省下津町丸田字三角
地 番 195番1
地 目 宅地
地 積 540.30平方メートル
- 3 所 在 海南省下津町丸田字三角 195番地1
家屋 番号 195番1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺2階建
床 面 積 1階 192.90平方メートル
2階 129.28平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 ボイラー室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 15.91平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫



物件目録

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺2階建

床 面 積 1階 12.00平方メートル
2階 12.00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 ☒ 附属建物符号 1) ☒ 種類 : 物置 ☐ 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 (債務者会社) 上記の者が住居・事務所として使用し、占有している ☒ その他の者は本件債務者である。	
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

その他の事項

1 表札等の表示

建物の玄関先の門扉に所有者の苗字が記載された表札が存在し、郵便受けには債務者会社名が記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は、住宅及び田畑の混在する一面に存在し、一体として本件建物の敷地として使用されている。その形状は、概ね8枚目及び9枚目の各地積測量図のとおりであるものと思われる。
- (2) 接道状況は評価書のとおり。
- (3) 本件土地の南端は幅約3メートル、深さ約3メートルの水路と接している。本件土地の南東側出入口には間口約10メートルの床版が設置されていた(写真4)。
- (4) 本件土地の北側は里道が存在しており、本件土地部分は里道部分よりも約70センチメートル高くなっていた(写真5)。
- (5) 本件土地の東端には排水溝が存在した(写真6)。
- (6) 本件土地の東側にはカーポートが存在した(写真7)。
- (7) 本件土地の南西側は庭園様になっており、庭石や石灯籠などが存在した(写真8)。
- (8) 本件土地内にはコンクリートブロックなどの資材や木材その他多数の動産類が置かれていた。

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10～14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、昭和49年12月築であり、築後約51年が経過している。主建物について、目視等の範囲では雨漏りの兆候は見られなかった。経年数に比して、建物内の劣化の少ない箇所が見受けられ、所有者によればリフォームを実施しているとのことである。
- (3) 本件主建物2階の複数和室で若干畳が緩くなっている場所があるように感じられた。所有者によれば本件建物購入時に防蟻処理をしているとのことであるが、詳細については専門家による調査を要するものと思われる。
- (4) 本件主建物の複数個所のふすま等の建具や壁面に猫によるものと思われる傷みが見られた(写真13、写真19等)。
- (5) 本件主建物のダイニングに神棚が存在した。
- (6) 本件主建物の室内には複数の猫と一匹の犬が飼育されていた。
- (7) 本件附属建物符号1について、物置として使用されており、内部には多数の動産類が存在しているため、建物内の不具合箇所などの状況は判然としなかった。内部にボイラー設備は存在しないように思われた。
- (8) 本件附属建物符号2について、全部事項証明書によれば、昭和50年築となっており、築後約50年が経過している。倉庫として使用されており、内部には多数の動産類が存在しているため、建物内の不具合箇所などの状況は判然としなかった。目視により確認できた範囲では、経年数に比して劣化が少ないように思われたところ、所有者によればリフォームをしているとのことであった。

以 上

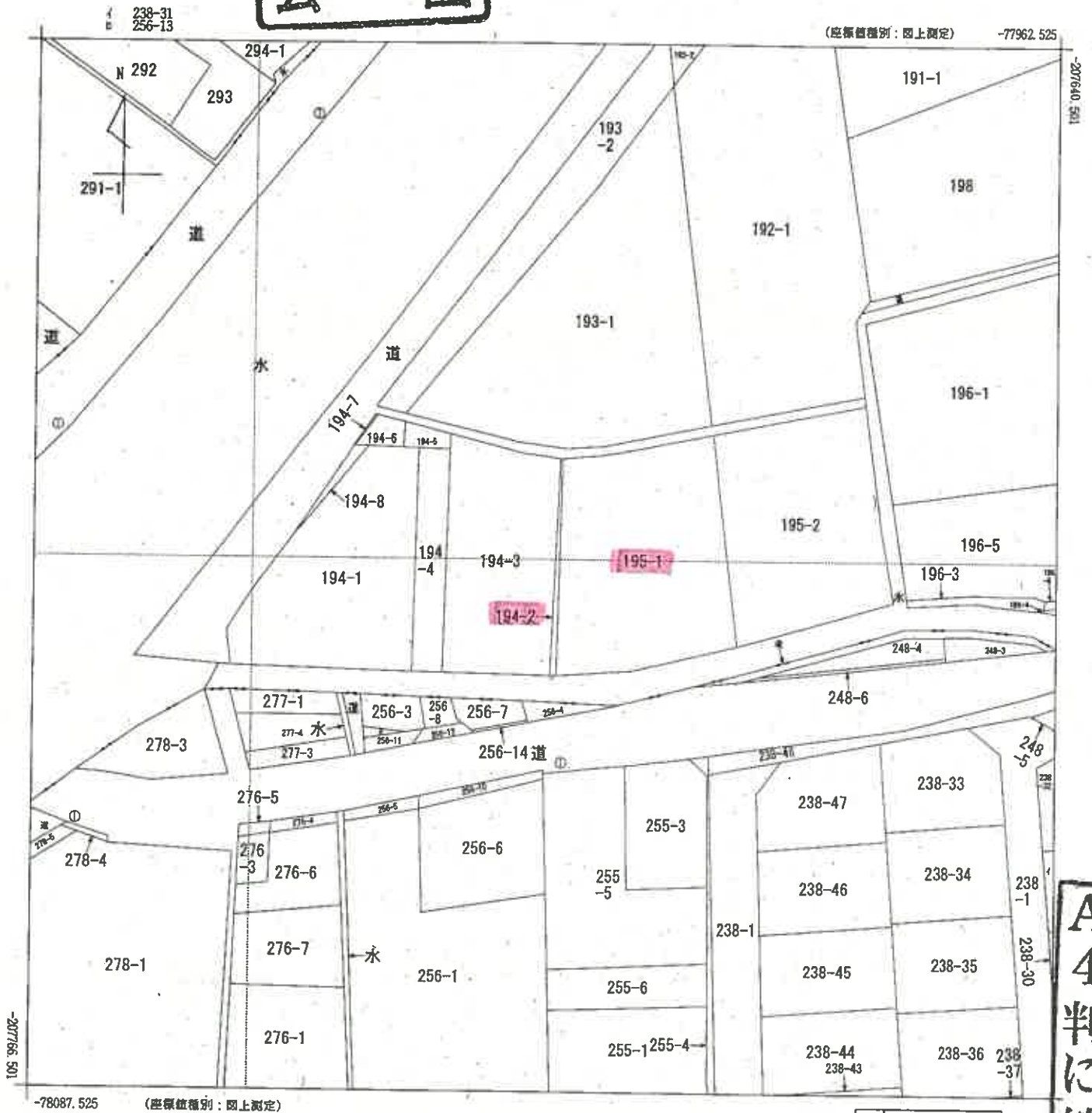
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	本件建物は私が家族とともに居住しています。債務者会社の事務所としても使用していますが、会社との間で賃貸借契約等は締結していません。 本件土地建物は競売で購入しました。主たる建物については、購入した際に防蟻処理をしており、収納や洋室、トイレ、風呂などのリフォームもしました。附属建物符号1については、外階段を設置し、屋上にフェンスなども設置しました。附属建物符号2については、扉を交換したり、内部の床や棚をやり替えるなどのリフォームをしています。 附属建物符号1はボイラー室としては使用しておらず、物置として使用しています。以前は風呂と台所の給湯をボイラー室で担っていましたが、現在はそれぞれ独立したボイラーで給湯しています。なお、台所のコンロはガスを使用しています。 犬や猫は本件土地建物の購入時から飼育しています。現在は猫5、6匹と犬1匹を室内で飼育しています。手入れをきちんとしているので、室内ににおいはしないと思います。 本件主建物内にビルトインの冷房がいくつかの部屋に設置してありますが、これらは動くと思います。 本件土地の東端には排水溝がありますが、この排水溝は東側隣地の所有者と半分ずつ持ち合っています。 物件1の土地については、もともと西側隣地に本件主建物の軒がはみ出していたため、はみ出していた部分の土地を分筆のうえ前所有者が譲り受けたと聞いています。本件土地と西側隣地との境界はそれぞれの塀の部分までであり、隣地所有者ともめたりはしていません。
海南市役所担当者	本件土地の南側水路上に架かっている床版について、占用許可の履歴は見当たりませんでした。買受人においては占用許可を取っていただく必要がありますので、当市役所の担当課にお問い合わせください。 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 6 月 1 1 日 (水) 11:00 ~ 11:05	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 6 月 1 2 日 (木) 11:00 ~ 11:10	海南市役所	地籍・課税資料等調査
令和 7 年 6 月 1 2 日 (木) 13:23 ~ 13:36	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7 年 6 月 1 8 日 (水) 16:25 ~ 16:30	和歌山地方法務局	商業登記記録調査
令和 7 年 7 月 1 6 日 (水) 9:51 ~ 10:53	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 7 年 7 月 1 6 日 (水) 14:00 ~ 14:10	海南市役所	海南市役所担当者から聞き取り
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もので、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



A4判に縮小

地番区域見出
下津町丸田

請求部	所在	海安市下津町丸田字三角				地番	194番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

登記年月日：昭和57年5月12日

0335214

5.47.5.12.1

地積測量図

地番 194-2, 194-3

土地の所在 海軍都千早野大塚丸田字三角

海南市下津町

昭和57年5月11日国土調査確認済

求積表(ア)

$$\begin{aligned} 26.53 \times 0.55 &= 14.5915 \\ 26.53 \times 0.17 &= 4.5101 \\ \hline \text{積面積} &19.1016 \end{aligned}$$

$$\text{二 除 } 9.5508$$

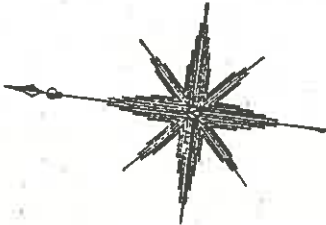
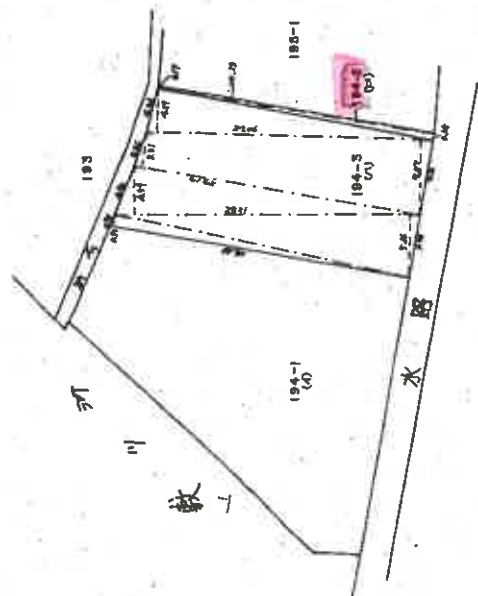
求積表(イ)

$$\begin{aligned} 29.43 \times 0.91 &= 26.7813 \\ 29.71 \times 5.66 &= 168.4956 \\ 29.71 \times 4.59 &= 136.3489 \\ 27.17 \times 3.31 &= 90.0427 \\ 27.06 \times 7.07 &= 191.3142 \\ 27.06 \times 4.17 &= 112.8402 \\ \hline \text{積面積} &714.2359 \end{aligned}$$

$$\text{二 除 } 357.11796$$

差地計算(ロ)

$$955.10625 - \{ (ア) + (イ) \} = 588.4375$$



地積表

(ロ) 194-1	588.4375
(ロ) 194-2	9.5501
(ロ) 194-3	357.1179

作製者

昭和57年5月7日作製

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(8 枚目)

(和歌山土地家屋調査士会館蔵)

登記年月日：昭和57年5月10日

0335213

557.5.00

地積測量図

地番 195-1

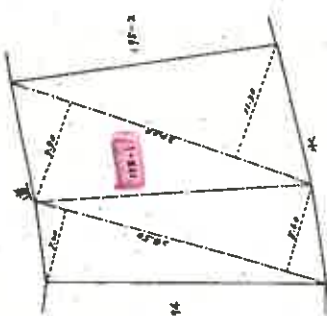
土地の所在 和歌山県海草郡下津町大字 九田字 三角

海南市下津町

1/41-2
31-4

求積表

28.50 x 7.00 = 199.50
28.50 x 0.60 = 17.10
30.00 x 7.90 = 237.00
30.00 x 11.30 = 339.00
計 1004.60
1/2 502.30



作成者

(昭和57年3月10日作製)

申出人

縮尺

1/500

A4判に縮小

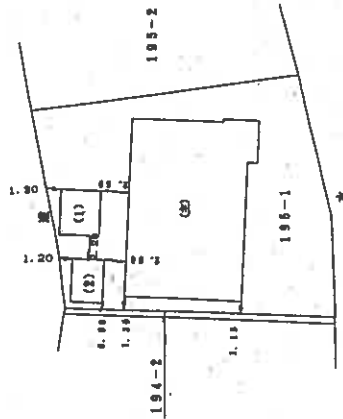
(9 枚目)

登記年月日：平成13年5月2日

平成13年5月2日登記
建物図面
各階平面図

919011 各階平面図

家屋番号	195-1
建物の所在	海老郡千津野大字丸田字三角195-1 海南市下津町



作製者

平成13年4月26日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

(10 枚目)

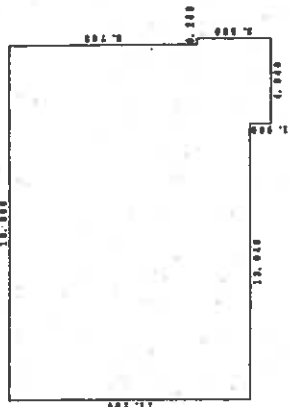
登記年月日：平成13年5月2日

平成13年5月2日登記
建物図面
各階平面図

919012 各階平面図

家屋番号	195-1
建物の所在	海田市干津町 海田市干津町大字丸田字三角195-1

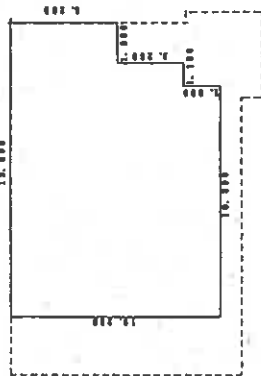
主たる建物
1階



求積表

16.800 x 11.200 = 188.160000
0.280 x 2.500 = 0.700000
4.040 x 1.000 = 4.040000
合計 192.900000
床面積 192.90㎡

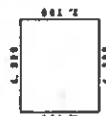
2階



求積表

5.200 x 3.000 = 15.600000
3.200 x 1.100 = 3.520000
10.200 x 10.800 = 110.160000
合計 129.280000
床面積 129.28㎡

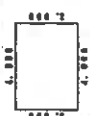
附属建物 符号 1



求積表

4.300 x 3.700 = 15.910000
床面積 15.91㎡

附属建物 符号 2
1階, 2階 (各階同型)



求積表

4.000 x 3.000 = 12.000000
床面積 12.00㎡

作製者

平成13年 4月26日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

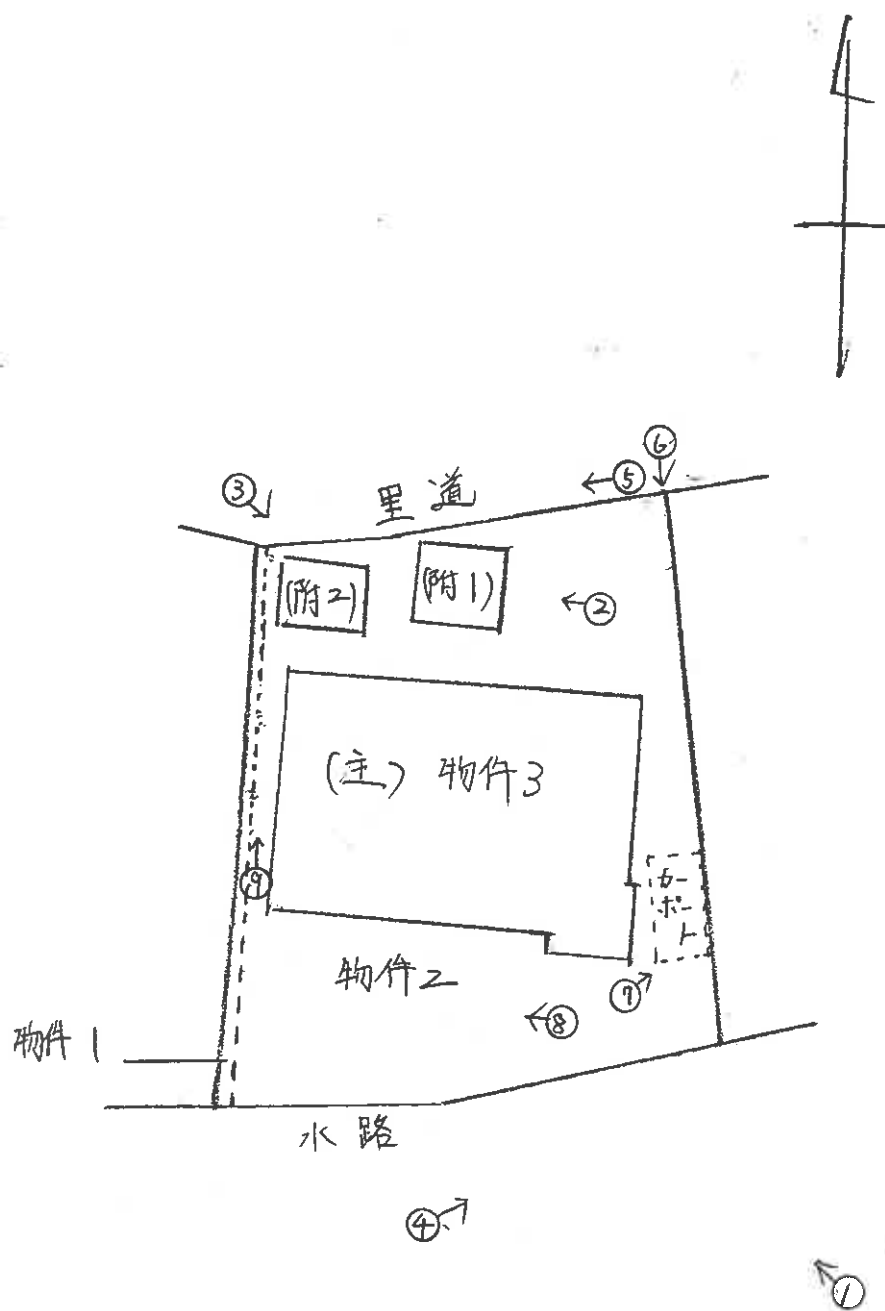
(海田市地家屋調査士会)

(2/2)

請求番号：55-6

A4判に縮小

土地建物位置関係図

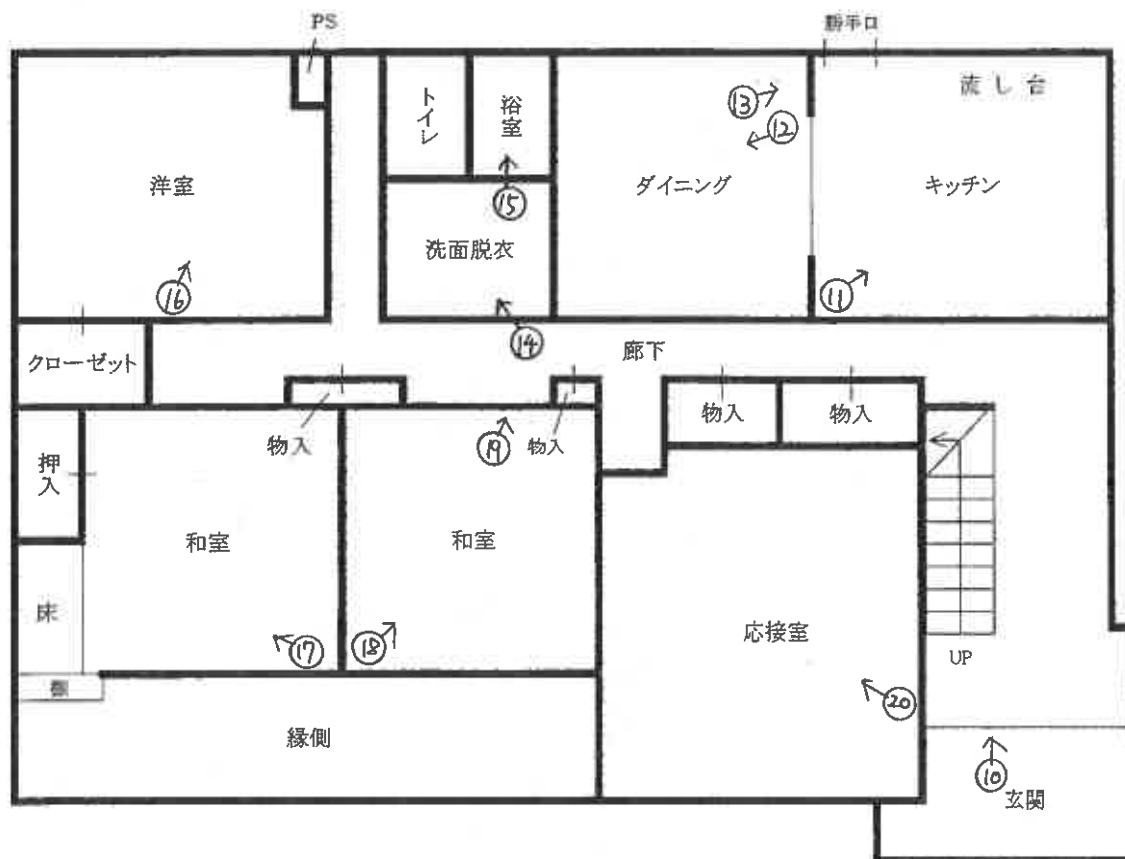


←○写真撮影位置・方向

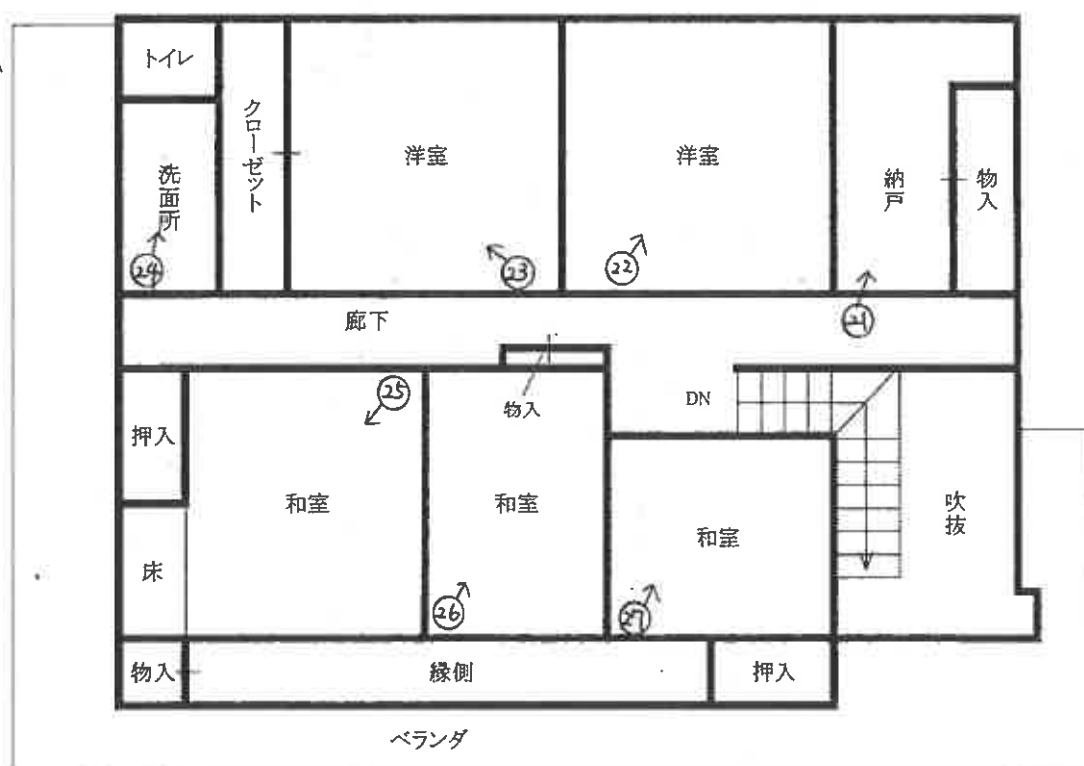
建物間取図 (物件3)



1F

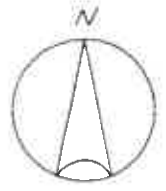


2F

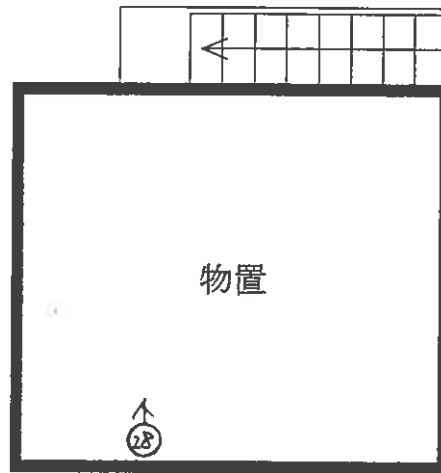


←○写真撮影位置・方向

建物間取図 (物件3)

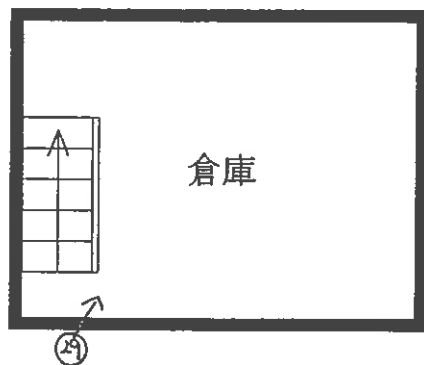


符号1

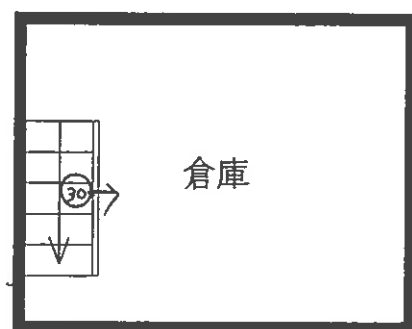


符号2

1F



2F



--○写真撮影位置・方向



1



2

附属建物
符号1



3

附属建物
符号2



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

壁紙の剥がれ



14



15



16



17



18



19

ふすまの傷み



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30

令和 7 年（ケ）第 36 号（物件 1、2、3）
令和 7 年 7 月 16 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 12 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

新增 基樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 110,000 円
物件2(土地)	金 6,160,000 円
物件3(建物)	金 4,490,000 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

番号	所 在 等	登記記録上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙「物件目録」記載のとおり	左記と同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 積 床 面 積		
	(附属建物) 符 号 1 種 類 構 造 積 床 面 積		種類：物置
	(附属建物) 符 号 2 種 類 構 造 積 床 面 積		左記と同じ
番号	特 記 事 項		
1, 2	本件物件1土地と物件2土地は一体として物件3建物の敷地として利用されている。		

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1，2）

位置・交通	JR紀勢本線「加茂郷」駅西方約650m（道路距離）（別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 70% 200% — 建築基準法第22条（屋根不燃区域）、景観計画区域
画地条件	形状・規模：ほぼ整形・549.85㎡（公簿） 間口・奥行：間口約23.5m×奥行約26.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対し、①は幅約3.0m、深さ約3.0mの水路を介してほぼ等高に位置し、②は約0.7m高位に位置する。	
接面道路の状況	①南側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） ②北側幅員約1.0m未舗装里道（建築基準法定外道路）	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件3の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし（但し、浄化槽あり）
土壌汚染等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	

特 記 事 項	①本件物件 1 土地の東端に排水溝、東部分にカーポートが存在する。 ②本件物件 1 土地の南西部分は庭石や石灯籠等が施された庭園様となっている。 ③本件物件 1 土地内にはコンクリートブロック等の資材や木材、その他の動産類が存置した状態であった。 ④海南市役所担当者によると、本件物件 1 土地の南方に位置する水路に架かっている床板については、占有許可の履歴が見当たらないため、買受人において占有許可を取得する必要があるとのことである。
---------	--

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）昭和49年12月20日新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：モルタル、タイル張、石板張・ガラスキューブ等 内 壁：ビニールクロス張、聚楽壁、合板張、タイル張、石張等 天 井：ビニールクロス張、合板張等 床 ：フローリング、畳、絨毯、板張、化粧板等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：－
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：居宅 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
品 等	総 合：中位の上・使用資材：中位の上・施 工：普通
保守管理の状態	普 通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①雨漏りによる被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性についても完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかったものの、構造や建築年月日からその可能性は否定できないものと思料する。 ②白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、所有者から防蟻処理が施されているとの陳述を得ているが、床が緩くなっているような箇所が複数見受けられたため、その可能性は否定できないものと思料する。 ③本件物件3建物には複数リフォームした箇所が見受けられた。 ④本件物件3建物では複数の猫と一匹の犬が飼育されており、複数箇所の建具や壁面に傷が見受けられた。 ⑤本件物件3建物のダイニングに神棚が存在した。

(附属建物符号1)

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） 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：コンクリートブロック 天 井：コンクリートブロック 床 ：コンクリート舗装 設 備：電気 その他：－
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：物置 間取り：(附属資料建物間取図の通り)
品 等	総 合：普通・使用資材：普通・施 工：普通
保守管理の状態	普 通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性についても完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかったものの、構造や建築年月日からその可能性は否定できないものと思料する。

(附属建物符号2)

区 分	附属建物符号2
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50年月日不詳新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：瓦葺 外 壁：漆喰等 内 壁：合板等 天 井：合板等 床 ：コンクリート舗装 設 備：電気 その他：－
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 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
品 等	総 合：普通・使用資材：普通・施 工：普通
保守管理の状態	普 通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性についても完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかったものの、構造や建築年月日からその可能性は否定できないものと思料する。

第5 評価額算出の過程

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	36,200	0.95	9.55	0.85	279,000
2	36,200	0.95	540.30	0.85	15,794,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 海南5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,500\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/108 = 36,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的(1.00)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100\% \times 108\% \times 100\% \times 100\% = 108\%$

イ 個別格差：方位南向(1.04)×二方路(1.01)×規模(0.95)×水路介在(0.95)÷0.95

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、
 -15%が適切と判断した。

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。

(主である建物)

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
3	553,000	322.18	0.01	1,782,000

ウ 現価率：経過年数51年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数51年} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.8) = 0.01$$

(附属建物)

附属 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
1	70,000	15.91	0.01	11,000

ウ 現価率：経過年数不詳、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数不詳} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.8) = 0.01$$

(附属建物)

附属 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	300,000	24.00	0.01	72,000

ウ 現価率：経過年数50年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数50年} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.8) = 0.01$$

(主である建物)

(附属建物 符号1)

(附属建物 符号2)

1, 782, 000円 + 11, 000円 + 72, 000円

= 1, 865, 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	279,000	0.35	法定地上権	98,000
2	15,794,000	0.35	〃	5,528,000
合計				5,626,000

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	279,000	-98,000	—	1.00	0.60	110,000
2	15,794,000	-5,528,000	—	1.00	0.60	6,160,000
3	1,865,000	+5,626,000	—	1.00	0.60	4,490,000
一括価格（合計）						10,760,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

エ 市場性修正：本件の場合不要。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（海南5-2）

所 在：海南市下津町黒田字川畑55番1
価 格：39,500円/㎡
位 置：JR紀勢本線「加茂郷」駅の北西方道路距離160mに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：126㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東側6.0m県道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・用途無指定地域
（建ぺい率70%，容積率200%）
地 域 の 概 要：低層の小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）	229,639円
物件2（土地）	12,992,053円
物件3（主である建物）	8,995,326円
（附属建物符号1）	131,406円
（附属建物符号2）	272,474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 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物件目録

- 1 所 在 海南省下津町丸田字三角
地 番 194番2
地 目 宅地
地 積 9.55平方メートル
- 2 所 在 海南省下津町丸田字三角
地 番 195番1
地 目 宅地
地 積 540.30平方メートル
- 3 所 在 海南省下津町丸田字三角 195番地1
家屋 番号 195番1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺2階建
床 面 積 1階 192.90平方メートル
2階 129.28平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 ボイラー室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 15.91平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺2階建

床 面 積 1階 12.00平方メートル
2階 12.00平方メートル

