

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（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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月19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 8年 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月23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 2月13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 8年 1月28日 午前10時00分から 令和 8年 1月28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12月19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	2,620,000 2,096,000	一括	524,000	42,578	11,081
1	1,020,000				
2	1,600,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市黒田字流
地 番 94番15
地 目 宅地
地 積 52.56平方メートル

(仮換地指定地)
東和歌山第二地区土地区画整理事業区域内
9街区9画地
地積53.35平方メートル

- 2 所 在 和歌山市黒田字流 94番地15
家屋 番号 94番15の1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 36.45平方メートル
2階 31.95平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 19 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】

本件所有者の相続人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

土地区画整理で清算金を徴収される可能性がある。

《 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 和歌山市黒田字流

地 番 94 番 15

地 目 宅地

地 積 52.56 平方メートル

(仮換地指定地)

東和歌山第二地区土地区画整理事業区域内

9 街区 9 画地

地積 53.35 平方メートル

2 所 在 和歌山市黒田字流 94 番地 15

家屋 番号 94 番 15 の 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 36.45 平方メートル

2 階 31.95 平方メートル



現況調査報告書（補充）

令和7年10月10日

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

当庁令和6年（ケ）第52号事件について、先に提出した現況調査報告書を下記のとおり変更します。

記

- 1 同報告書2枚目の物件1の「占有者及び占有関係」欄を次のとおり変更する。

■土地所有者の相続人 □その他の者（ ）

上記の者が下記建物を所有し、占有している

- 2 同報告書2枚目の物件2の「占有者及び占有状況」欄を次のとおり変更する。

■建物所有者の相続人 □その他の者（ ）

上記の者が住居（空き家）として使用し、占有している

- 3 同報告書3枚目の「その他の事項」の「3 本件建物の状況等」欄に、次の事項を追加する。

（5）1階のDKに仏壇及び神棚が存在した。

（6）令和7年10月7日の立入調査の際に、1階洋室内に若干の腐敗臭のようなものが感じられた。同室内のベッド上の布団に染みが存在するとともに、床部分に汚れをふき取った跡のようなものが見られた。

- 4 同報告書3枚目の「その他の事項」に「4 その他」欄を加え、次の事項を追加する。

（1）令和7年2月3日（令和6年10月11日実施の立入調査後）に、本件建物内で所有者が死亡しているのが発見されたとのことである。

（2）戸籍調査を行ったところ、所有者の死亡日時は令和6年12月末頃と記載されていた。

- 5 同報告書4枚目の「関係人の陳述等」に、別紙1を追加する。
- 6 同報告書5枚目の「調査の経過」に、別紙2を追加する。

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
和歌山市地域包括支援 センター宮北担当者	1 令和6年11月25日に、所有者と連絡が取れないとの相談を受けた市の担当部署からの要請で所有者方を訪問しました。その際には何らの応答もありませんでした。 2 その後も何度か訪問しましたが、いずれも応答がありませんでした。 3 最後に訪問したのは、令和7年2月3日でした。この時も応答がなかったため、警察に通報したところ、本件建物内で所有者が亡くなっていたとのことでした。 4 本件建物内には入っていないので、室内の状況はわかりません。
所有者の兄	1 警察から所有者が本件建物内で死亡していたとの連絡を受けました。ベッドの上で死亡しており、死因は不審なものではないと聞いています。 2 所有者死亡後に本件建物内に立ち入りましたが、所有者の遺体のあった場所の周囲には著しい汚損などといった特に気になるような点はありませんでした。特殊清掃があったかどうかまではわかりません。 3 所有者死亡後は、本件建物は空き家になっています。 4 建物内には、所有者や母の持ち物が残されています。母のもので必要だと思われるものは持ち出しました。室内に残置されているものに必要なものはないと思います。 5 本件建物の鍵を預かっていますが、必要ありませんので、執行官に預けます。返却不要です。 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
(3 枚目)

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 9 月 9 日 (火) 16:00 ~ 16:10	和歌山市役所	戸籍等調査
令和 7 年 9 月 12 日 (金) 11:30 ~ 11:35	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7 年 9 月 17 日 (水) 16:00 ~ 16:10	和歌山市地域包括支援セン ター宮北	担当者から聞き取り
令和 7 年 9 月 18 日 (木) 14:50 ~ 15:00	当庁執行官室	所有者の兄から電話聞き取り
令和 7 年 10 月 7 日 (火) 16:00 ~ 16:15	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 7 年 10 月 8 日 (水) 10:50 ~ 10:55	当庁執行官室	和歌山東警察署担当者と電話面談
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 10 月 7 日 目的物件は不在で施錠されていたため、所有者の兄から提供を受けた鍵を使用し、建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたため、立会人を立ち会わせ、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 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
(4 枚目)

令和6年(ケ)第52号
令和6年 9月 6日受理
令和6年11月29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 | 和歌山市黒田字流 |
| | 地 番 | 94 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.56 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市黒田字流 94 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 94 番 15 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 36.45 平方メートル
2 階 31.95 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)
土地	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図(14条1項地図)のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■仮換地の指定あり、8枚目図面のとおり □地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり
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 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 □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

玄関横の郵便受けに所有者の氏名が記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は和歌山駅の東側に位置し、線路わきの区画の一面に存在する。14条1項地図や地積測量図は存在しない。仮換地の指定がされており、公図は仮換地指定前の位置を示しているものと思われる。仮換地の位置及び形状は、おおむね8枚目の「東和歌山第二地区土地区画整理事業『仮換地明細図』」のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 玄関前の汚水ます付近に歪みと亀裂が見られた(写真2)。
- (4) 掃き出し窓の前付近に廃家電と思われる動産が置かれていた。

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9～11枚目の図面記載のとおりである。なお、屋上に塔屋部分が存在する。
- (2) 本件建物は、仮換地上に存在する。
- (3) 登記記録によると、本件建物は昭和55年2月築であり、築後約45年が経過している。構造は鉄筋コンクリート造であり、それなりに堅牢であるものと思われるが、室内には雨漏りなどの劣化が複数個所に見受けられる。また、床部分が柔らかくなっている箇所も複数見受けられることから、シロアリや雨漏りの状況などの詳細について専門家による調査を要するものと思われる。目視等により確認できた顕著な不具合箇所は以下のとおりである。
 - ① 屋上及びベランダの防水材が剥離していた(写真10、写真11)。
 - ② 1階脱衣所前廊下の床、2階階段上り口の床、2階和室の畳、塔屋部分の床などが柔らかくなっていた。
 - ③ 2階階段の上り口右側窓付近に雨染みがあった(写真12)。
 - ④ 2階階段の上り口部分の壁が崩れていた(写真13)。
 - ⑤ 和室の天井に雨染みが見受けられた(写真14)。
 - ⑥ 2階洋室クローゼットに雨漏り箇所があった(写真15)。
 - ⑦ 塔屋部分に亀裂、同天井に雨染みがあった。
 - ⑧ 塔屋の底部分が破損していた(写真16)。
- (4) 本件建物の2階ベランダ部分に電気温水器が置かれていた。

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	本件建物は、平成17年に購入してから今に至るまで、私が住居として使用しています。 本件建物を購入した際に、一度だけDKの床にシロアリの処理をしたと思います。増築やリフォームはしていません。 電気温水器は、建物を購入した当時から設置されていました。 屋根の防水については定期的なメンテナンスが必要だとは思いますが、建物購入後一度も行っていないです。室内の雨染みはそれが原因ではないかと思っています。雨が降ると、建物2階の東側の壁が明らかに湿っています。また、2階洋室のクローゼットから明らかな雨漏りがしています。 本件土地は土地区画整理事業の対象地ということですが、市からなにか通知が来たという記憶はありません。負担金についても聞いたことはありません。
和歌山市土地区画整理事業担当課職員	本件土地は和歌山市の実施する土地区画整理事業の対象となっており、仮換地は東和歌山第二地区9街区9画地になります。地番はまだ決まっています。 本件土地については負担金を徴収する可能性がありますが、市による事業が継続中であり、その額についてはまだ決まっています。 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 6 年 9 月 1 0 日 (火) 9 : 0 0 ~ 9 : 1 0	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6 年 9 月 1 1 日 (水) 1 0 : 0 0 ~ 1 0 : 1 0	和歌山市役所	税務資料調査
令和 6 年 9 月 1 2 日 (木) 1 0 : 2 1 ~ 1 0 : 2 8	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 6 年 1 0 月 1 1 日 (金) 1 0 : 0 0 ~ 1 1 : 0 2	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 6 年 1 0 月 2 8 日 (月) 1 3 : 1 0 ~ 1 3 : 2 0	和歌山市役所	仮換地関係調査、和歌山市土地 区画整理事業担当課職員から聞き 取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和6年10月11日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたため、立会人を立ち会わせ、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 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)

公 司

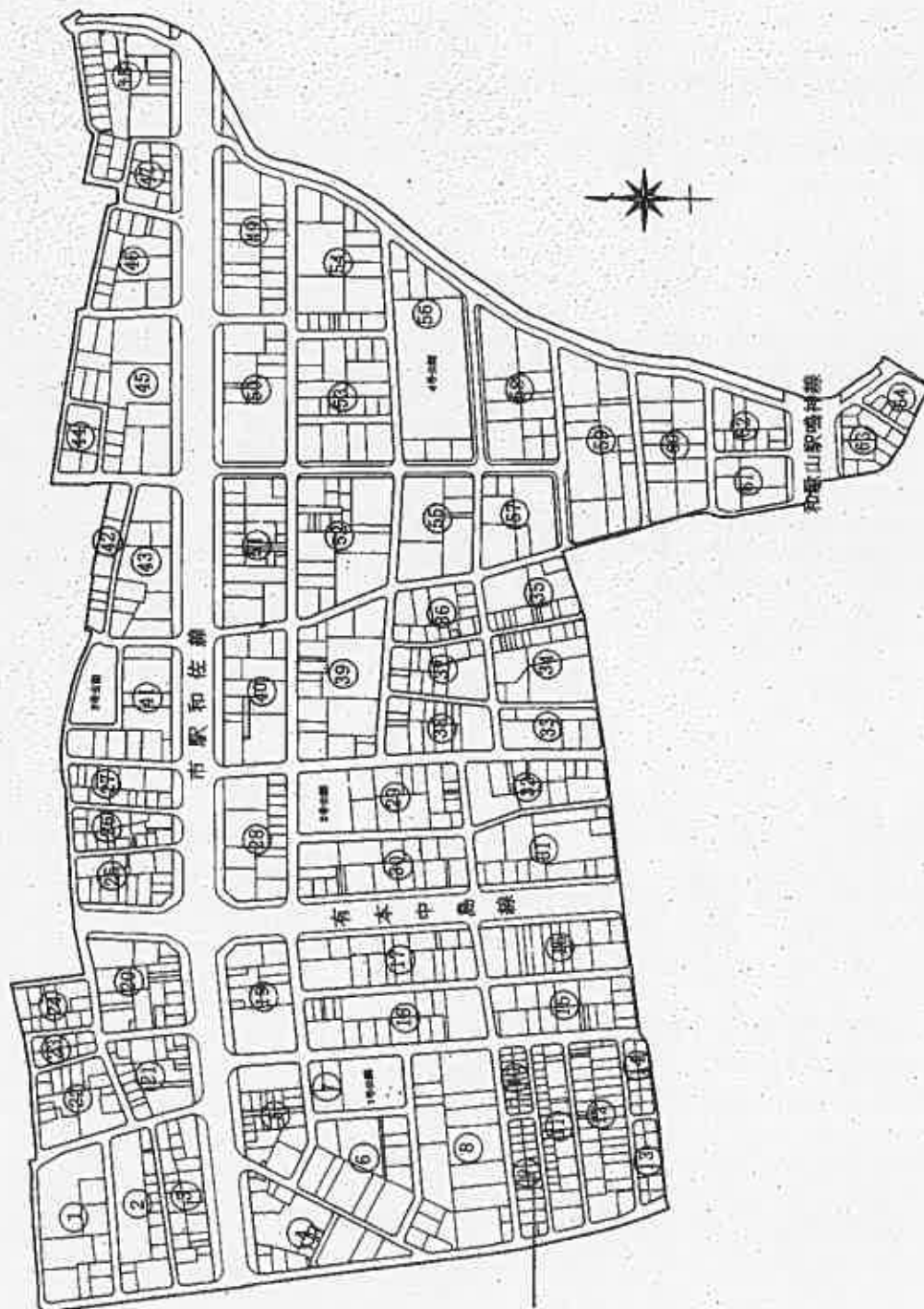


地番区域見出

(6 枚目)

公用

和歌山都市計画事業東和歌山第二地区土地区画整理事業



A 4 に縮小



計画機関 和歌山市区画整理課

物件(1) NO.5
仮換地 ⑧

NO.12

⑮

NO.13

⑮

NO.7

⑫

縮尺 S = 1:500

凡	例
施行地区界	
街区番号	
換地・符号	
地界・辺長	
道	
水	



登記年月日：昭和55年3月10日

0656356 各階平面図

建物図面

家屋番号
94-15-1

建物の所在
和歌山市黒田字流94番地15

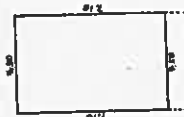
1 階平面図



$$8.10 \times 4.50 = 36.4500$$

床面積 36.45㎡

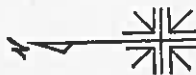
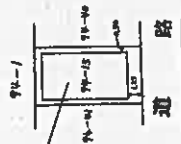
2 階平面図



$$7.10 \times 4.50 = 31.9500$$

床面積 31.95㎡

物件(ス)



作製者

(昭和55年3月5日作成)

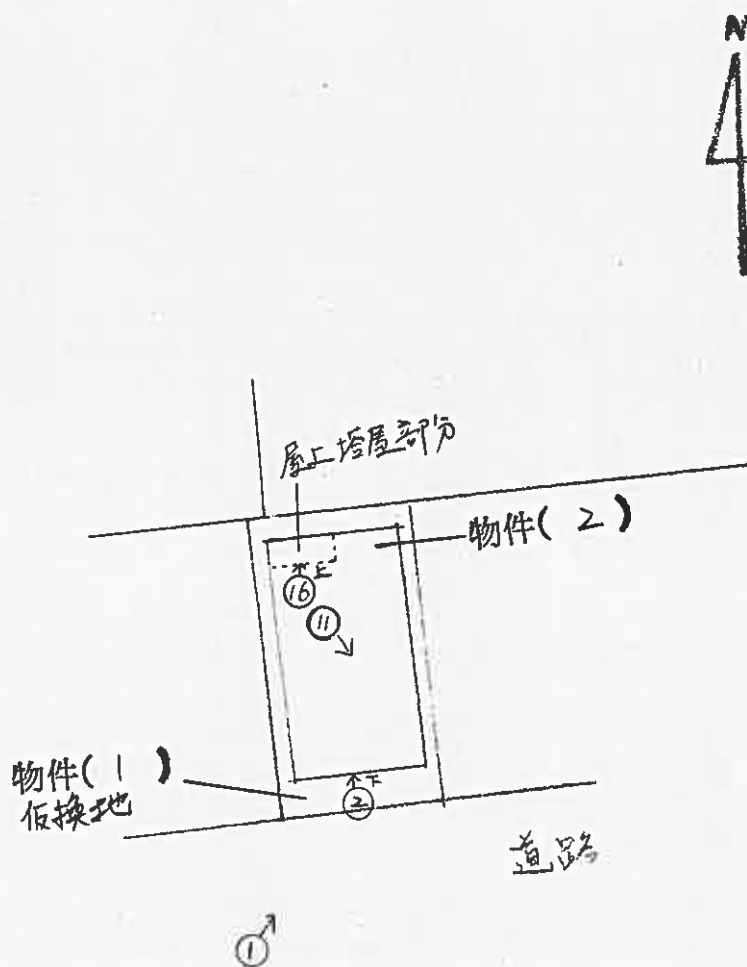
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4 縮小

土地建物位置関係図

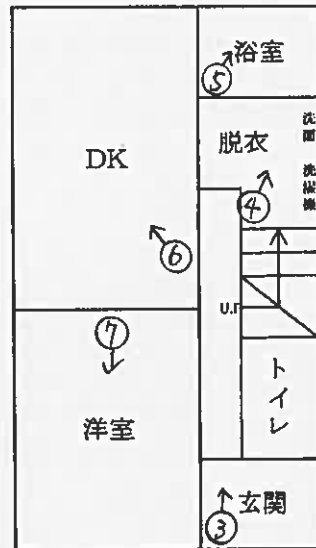


←○写真撮影位置・方向

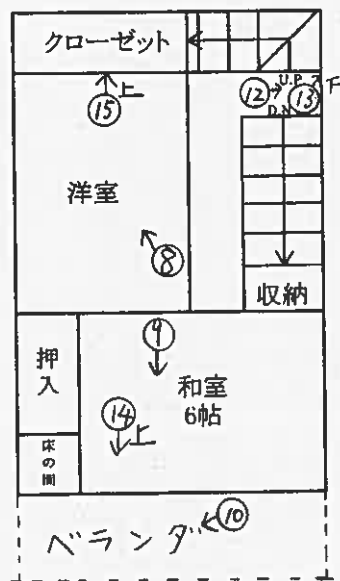
(10 枚目)



1階



2階



←○写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

屋上



12

←雨染み



13



14



15



16

塔屋底部分
の破損

令和 6 年 (ケ) 第 52 号
令和 7 年 10 月 7 日 現地調査
令和 7 年 10 月 16 日 評価

和歌山地方裁判所 御中

再 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 2,620,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,020,000 円
物件2（建物）	金 1,600,000 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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	特記事項欄参照
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		同左
番号	特 記 事 項		
1	現在事業中の東和歌山第二地区土地区画整理事業区域（仮換地9街区9画地、地積53.35㎡）に存し、令和8年3月末頃に換地処分がなされる予定であり、従前地の地積（52.56㎡）より若干大きくなるため清算金が徴収される可能性があるが、現時点では未定である。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 紀勢本線「和歌山」駅北方・道路距離約300m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	住宅、店舗、専門学校等が混在する商業地域。 小学校は北方約500m、主要商業施設は約300m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：商業地域 建 蔽 率：80% 容 積 率：400% 防 火 規 制：準防火地域 その他の規制：都市機能誘導区域、居住誘導区域、洪水浸水想定区域、周知の埋蔵文化財包蔵地「太田・黒田遺跡」、東和歌山第二地区土地区画整理事業区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：53.35㎡ 間 口：約5.4m 奥 行：約9.9m 形 状：ほぼ長方形 高 低 差：等高 地 勢：平坦
接面道路の状況	南 側：幅員約3.8m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：居宅の敷地
供給処理施設	上 水 道：有り ガ ス 配 管：なし 下 水 道：有り
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（昭和53年）では、従前から宅地の状態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	・道路指定では建基法第42条1項1号となっているが、認定幅員も3.8mであり、建替等に当たってはセットバックが必要となる。 ・都市ガスの配管は前面道路に埋設されているものの、引込みはされていない。 ・汚水枳付近のモルタルに亀裂が見られ、南西部に廃家電が残置されている。

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55年2月29日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル 内 壁：土壁等 天 井：板張り等 床：板張り等 設 備：電気、給水等
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：3DK
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、複数箇所に雨漏り跡等があり、塔屋部分の亀裂や破損及び屋上やベランダの防水材の剥離が見られる等、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	・屋上に上がる塔屋が存する。 ・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ない。 ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・ベランダの東端に電気温水器が設置されているが、オール電化ではない。 ・現状調査報告書記載内容から、孤独死があったと推定される。

第5 評価額の算出の過程

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	118,000	1.01	53.35	0.70	4,451,000

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5-4）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 142,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{122} & \rightleftharpoons 118,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.00 1

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 107 \times 100 / 99 \times 100 / 115 \times 100 / 100 \rightleftharpoons 100 / 122$

イ 個別格差：1.01（方位1.04、都市ガス0.98、セットバック0.99）

ウ 地積：仮換地数量による

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	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
2	250,000	68.40	0.04	684,000

ウ 現価率

経過年数 46 年、経済的残存耐用年数 4 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

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 4 \text{ 年} / (\text{経過年数} 46 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 4 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.65) \rightleftharpoons 0.04$$

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） 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	4,451,000	0.55 法定地上権	2,448,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） 〔1①オ 1②エ〕 ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算（円） （2①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	4,451,000	－ 2,448,000		0.85	0.60	1,020,000
2	684,000	＋ 2,448,000	1.00	0.85	0.60	1,600,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						2,620,000

ウ 占有減価修正
必要なし

エ 市場性修正
孤独死があったと推定されるため △10
残置物が存するため △5
合計 △15

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 5-4)
所 在 : 和歌山市黒田字流108番7(東和歌山第2、18街区10-1)
価 格 : 142,000円/㎡
位 置 : JR紀勢本線「和歌山」駅の北東方、道路距離約400mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 207㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域
商業地域、準防火地域
(建蔽率 80% , 容積率 400%)
地 域 の 概 要 : 医院、共同住宅、専門学校等が混在する商業地域
- 2 固定資産評価額 (令和7年度)
物件1 3,915,836円
物件2 2,388,724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 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 和歌山市黒田字流
地 番 94 番 15
地 目 宅地
地 積 52.56 平方メートル
(仮換地指定地)
東和歌山第二地区土地区画整理事業区域内
9 街区 9 画地
地積 53.35 平方メートル
- 2 所 在 和歌山市黒田字流 94 番地 15
家屋 番号 94 番 15 の 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 36.45 平方メートル
2 階 31.95 平方メートル

