

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（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 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 令和 8 年 1 月 23 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 2 月 13 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,970,000 7,976,000	一括	1,994,000	89,058	21,577
1	1,970,000				
2	8,000,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市向字樋ノ口
 地 番 228番28
 地 目 宅地
 地 積 147.59平方メートル

- 2 所 在 和歌山市向字樋ノ口 228番地28
 家屋 番号 228番28
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 60.60平方メートル
 2階 52.29平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
 構 造 木もしくは軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約5平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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 和歌山市向字樋ノ口
 地 番 228 番 28
 地 目 宅地
 地 積 147.59 平方メートル

- 2 所 在 和歌山市向字樋ノ口 228 番地 28
 家屋 番号 228 番 28
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 60.60 平方メートル
 2 階 52.29 平方メートル

(未登記附属建物)

- | | |
|-------|------------------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木もしくは軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 約 5 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 46 号
令和 7 年 7 月 18 日受理
令和 7 年 9 月 2 日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 井 村 太 一

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市向字樋ノ口 |
| | 地 番 | 228番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市向字樋ノ口 228番地28 |
| | 家屋 番号 | 228番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.60平方メートル
2階 52.29平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

- 1 表札等の表示
玄関横に表札があり、所有者の苗字が漢字及びローマ字で表示されている。
- 2 本件土地の状況等
 - (1) 本件土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。
 - (2) 本件土地は、北～西側で道路に接する平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。
 - (3) 本件土地内の南西端に、南側隣地（228番27）とにまたがって電柱が設置されている（写真1、13）。
- 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。
 - (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、平成27年6月22日新築の建物で、築後10年余が経過している。
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、
 - ① 玄関ホールの壁クロスに、はがれが見受けられた（写真3）。
 - ② そのほか、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
 - (3) 本件建物は、オール電化住宅である。
 - (4) 本件建物の南側にウッドデッキが（写真13）、2階南東側にバルコニーが（写真12）、それぞれ設置されている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の陳述の要旨	1 本件建物は、私が居住しています。誰にも貸していません。 2 雨漏りやシロアリ被害はないと思います。その他の不具合も、特にありません。 3 オール電化住宅です。ソーラーパネル等はありません。 4 本件建物内で犬を1匹飼っています。ひっかき傷等はほとんどないと思います。 5 本件土地内の南側にある建物は、私が建てたものです。未登記です。本件建物の附属建物ということで構いません。元々は犬小屋として建てたのですが、今は物置として使っています。構造は、私にはわかりません。 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

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 2 2 日 (火) 1 5 : 4 5 ~ 1 6 : 0 0	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 7 月 2 3 日 (水) 1 4 : 4 5 ~ 1 5 : 0 0	物件所在地	現場所存在及び占有確認、所有者と面談、写真撮影
令和 7 年 8 月 6 日 (水) 1 4 : 5 0 ~ 1 5 : 3 0	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、所有者立会い、同 人から事情聴取、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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て臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月23日 和歌山地方法務局

產品知

(2 枚目)

請求番号：23-2

地積測量區

228-25, -27, -28

土地の所在 和歌山市向字樋ノ口

敬啟者

地 區	NO	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$\bar{X}_{n-1}$	$(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	663	193239	428	-78509	096	12.983
	662	193260	814	78595	234	-2509087.153724
	543	193259	515	-78594	568	14.528
	542	193253	576	78592	029	3.205
	541	193232	458	-78591	590	2.978
	664	193261	645	78591	271	-578509.149328
	665	193219	957	78608	148	-146485.363164
	570	193256	637	-78508	217	-16.558
						3939860.737910
						3274813.771322
						-18.946
						183201.603876
						-295.404475
				合 計		
				合 計	項 目	
					地 區	
						147.70
						147.7022378

地 名	口 228-27				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
665	-193249	957	-78508	148	-3097410.310798
664	-193251	845	-78591	271	-17.170
540	-193250	897	-78590	978	-131024.108166
539	-193248	997	-78590	593	0.978
538	-193243	947	-78589	658	0.963
666	-193243	247	-78589	630	-17.641
667	-193241	478	-78567	299	18.518
合 計				總 額	148.7055560
				備 用	147.70

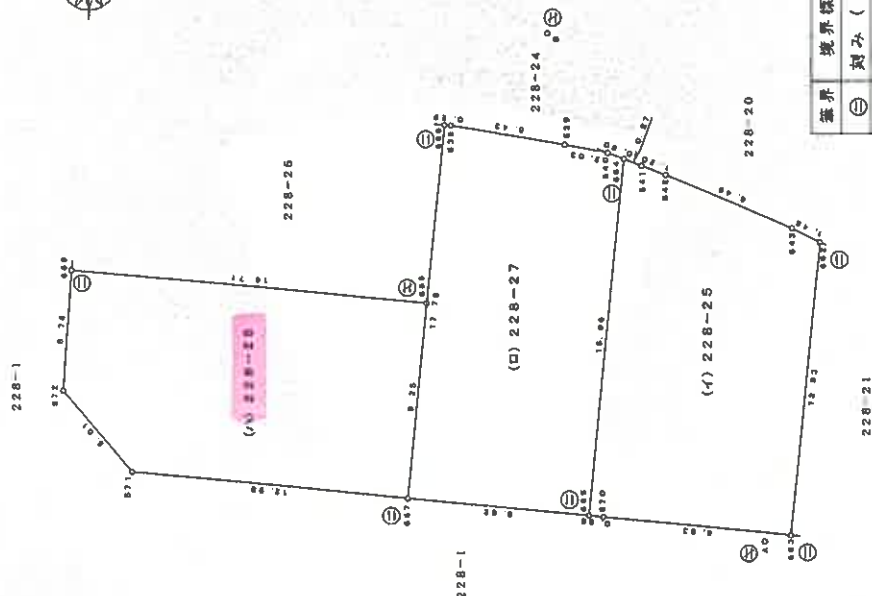
地 區	NO	(-) 118-23	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	668	-193228.772	-78596.426	-4.080	788561.143780	
	572	-193223.323	-78502.169	-9.381	1851291.819653	
	571	-193228.584	-78606.007	-5.130	991262.483020	
	667	-193241.479	-78667.299	7.918	-1530086.030722	
	669	-193242.400	-78598.089	10.873	-2101124.615200	
				合 計	-295.194479	
				合 計 面 積	147.5972398	
				備 註	14.450	

総合計面積	444.0050330 m ²
-------	----------------------------

座標値は世界測地系による。
平西直角座標系番号 6

引测点、境界点表	控制点A	铁锐点B
X坐标	-193238.191	-193548.065
Y坐标	-78609.392	-78585.369
方向角	67°13'44"	距离 26.192
境界点	测测角	距离
665	301°21'45"	8.327
666	98°18'50"	2.71

基準点の種類	都市再生街区基準点
点名	Y座標
5B736	-193153.963
5B737	-193200.251
5B738	-193292.245
5B739	-193382.245
5B740	-193472.245
5B741	-193562.245
5B742	-193652.245
5B743	-193742.245
5B744	-193832.245
5B745	-193922.245
5B746	-194012.245
5B747	-194102.245
5B748	-194192.245
5B749	-194282.245
5B750	-194372.245
5B751	-194462.245
5B752	-194552.245
5B753	-194642.245
5B754	-194732.245
5B755	-194822.245
5B756	-194912.245
5B757	-195002.245
5B758	-195092.245
5B759	-195182.245
5B760	-195272.245
5B761	-195362.245
5B762	-195452.245
5B763	-195542.245
5B764	-195632.245
5B765	-195722.245
5B766	-195812.245
5B767	-195902.245
5B768	-195992.245
5B769	-196082.245
5B770	-196172.245
5B771	-196262.245
5B772	-196352.245
5B773	-196442.245
5B774	-196532.245
5B775	-196622.245
5B776	-196712.245
5B777	-196802.245
5B778	-196892.245
5B779	-196982.245
5B780	-197072.245
5B781	-197162.245
5B782	-197252.245
5B783	-197342.245
5B784	-197432.245
5B785	-197522.245
5B786	-197612.245
5B787	-197702.245
5B788	-197792.245
5B789	-197882.245
5B790	-197972.245
5B791	-198062.245
5B792	-198152.245
5B793	-198242.245
5B794	-198332.245
5B795	-198422.245
5B796	-198512.245
5B797	-198602.245
5B798	-198692.245
5B799	-198782.245
5B800	-198872.245
5B801	-198962.245
5B802	-199052.245
5B803	-199142.245
5B804	-199232.245
5B805	-199322.245
5B806	-199412.245
5B807	-199502.245
5B808	-199592.245
5B809	-199682.245
5B810	-199772.245
5B811	-199862.245
5B812	-199952.245
5B813	-200042.245
5B814	-200132.245
5B815	-200222.245
5B816	-200312.245
5B817	-200402.245
5B818	-200492.245
5B819	-200582.245
5B820	-200672.245
5B821	-200762.245
5B822	-200852.245
5B823	-200942.245
5B824	-201032.245
5B825	-201122.245
5B826	-201212.245
5B827	-201302.245
5B828	-201392.245
5B829	-201482.245
5B830	-201572.245
5B831	-201662.245
5B832	-201752.245
5B833	-201842.245
5B834	-201932.245
5B835	-202022.245
5B836	-202112.245
5B837	-202202.245
5B838	-202292.245
5B839	-202382.245
5B840	-202472.245
5B841	-202562.245
5B842	-202652.245
5B843	-202742.245
5B844	-202832.245
5B845	-202922.245
5B846	-203012.245
5B847	-203102.245
5B848	-203192.245
5B849	-203282.245
5B850	-203372.245
5B851	-203462.245
5B852	-203552.245
5B853	-203642.245
5B854	-2



養界	境界標の種類
①	刻み ()
②	金 属 標
	プラスチック抗

智 德 作

土地家屋調査士

(平成27年4月9日作成)

申請人

尺蠖

 $\frac{1}{250}$

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成27年6月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月23日 和歌山地方支務局

登記官

(8 枚目)

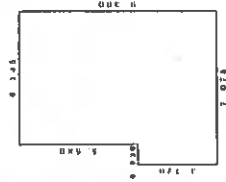
建物図面
各階平面図

家屋番号 228-28

建物の所在 和歌山市向字樋ノ口228番地28

各階平面図

1階

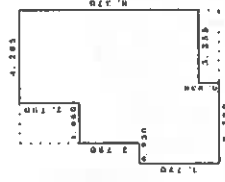


求積表

0.930 × 3.720	=	3.45960
6.145 × 0.930	=	57.14850
計		60.60810

床面積 60.60 m²

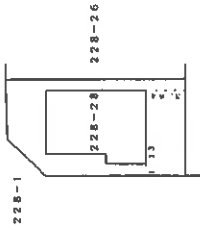
2階



求積表

4.285 × 2.790	=	11.95515
6.145 × 2.790	=	17.14455
7.075 × 2.790	=	19.73925
3.720 × 0.930	=	3.45960
計		52.29855

床面積 52.29 m²



土地家屋調査士

作成者

成27年 6月23日作成

縮尺 1/250

申請人

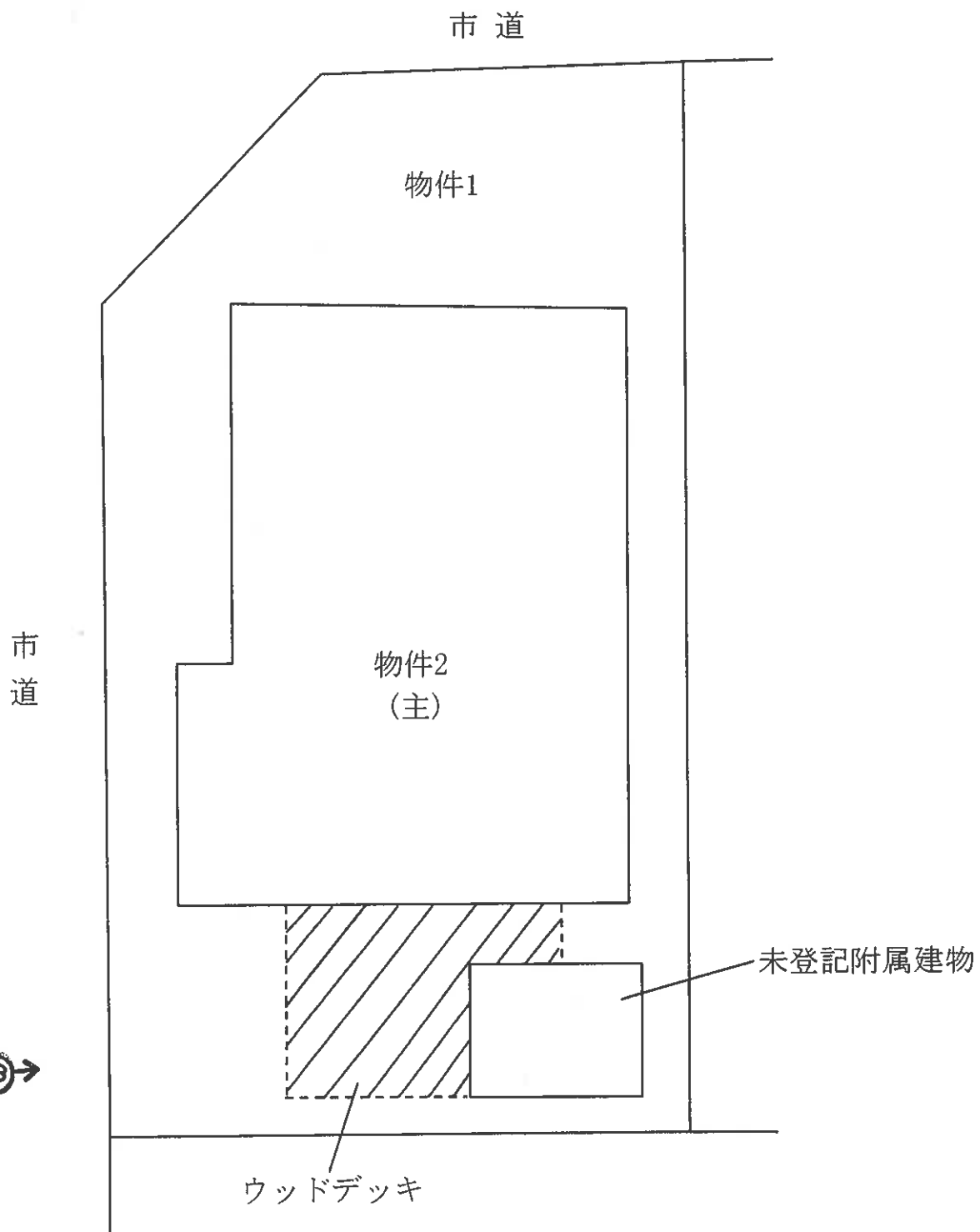
縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

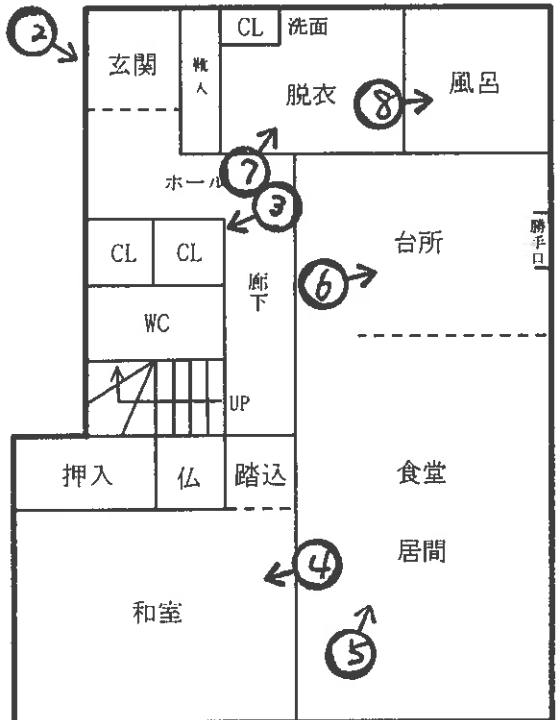
土地建物位置関係図

(令和7年(ケ)46号)

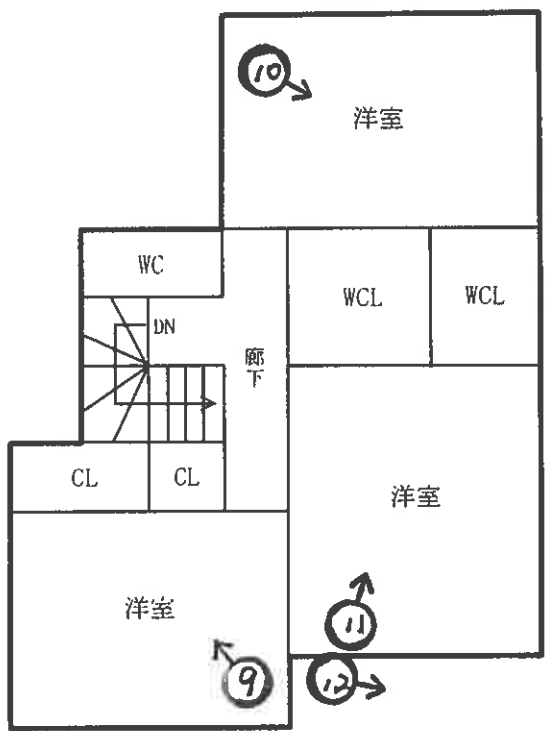


⚭ 写真撮影位置方向

建 物 間 取 図 (令和7年(ケ)46号)



未登記附属建物



⤴ 写真撮影位置方向





2



3



4



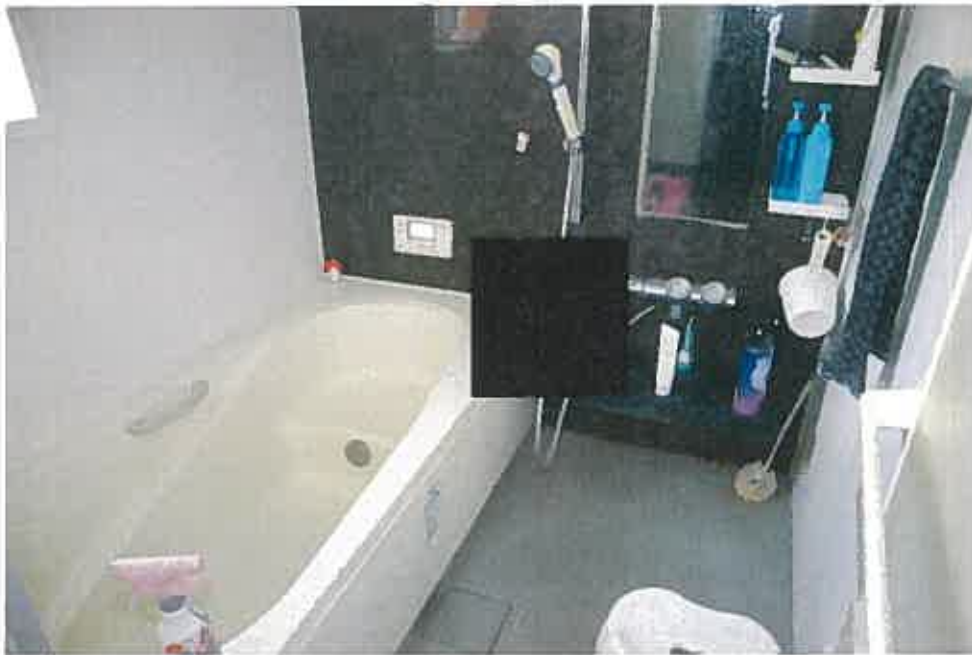
5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

令和 7 年 (ケ) 第 46 号
令和 7 年 8 月 6 日 現地調査
令和 7 年 9 月 27 日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

美濃部 元秀



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 9,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,970,000 円
物件 2 (建物)	金 8,000,000 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 の内訳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、ほぼ登記と同じ

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」	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	左記のほか、下記特記事項記載 の未登記附属建物が存する。
番号	特 記 事 項		
1	特にない		
2	別添土地建物位置関係図に示すとおり、物件1土地の南東部に物件2建物の未登記附属建物が所在する。 未登記附属建物：木もしくは軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建物置 現況概測床面積 約5㎡		

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	南海加太線「東松江」駅の北東方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、共同住宅等が混在する地域。 南乃至西側には路線商業地域が形成されている。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等	都市計画区域、市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 無 宅地造成等工事規制区域、建基法22条(屋根)
画 地 条 件	規模147㎡59(登記記載)で、北西角に隅切り部分がある西側間口 約13m、北側間口約5.8mのほぼ長方形の平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)が西及び北 側に各々等高に接面する。	
土地の利用状況等	所有者が物件2建物の敷地として占有使用している。 南西角付近に電柱が所在する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 (下記特記事項参照) 無
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設(旅館業の用に供する施設) の廃止届出はあるが、土壤汚染対策法に指定する有害物質使用特 定施設ではなく、旧住宅地図(昭和45年頃)では建物等がなく、登 記事項調査並びに聴取などでも格別の情報もないので、汚染の有 無などは不明である。	
特 記 事 項	上記北側接面道路には都市ガス管が埋設されているが、都市ガ スは利用されていない。	

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27年6月22日新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード、ボード吹付 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備等 その他：オール電化
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 間取り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	普 通
保守管理の状況	普 通
建物の利用状況	所有者が居宅として占有使用している。 室内で小犬1匹が飼われている。
特 記 事 項	玄関ホールの内壁クロスが一部剥がれていた。 南側にウッドデッキが接着している。

区 分	未 登 記 附 属 建 物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：年月日不詳新築 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：木もしくは軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：ビニールシート等 設 備：電気 その他：特になし
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：物置 間 取 り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	所有者が物置として占有使用している。
特 記 事 項	西側及び北側西部にウッドデッキが接着している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	46,700	1.06	147.59	1.00	7,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 和歌山(県)-30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,200\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 46,700\text{円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/100 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 = 100/99$

イ 個 別 格 差：方位 1.01, 角地 1.05（相乗積 1.06）

（第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：最有効使用の状態にあり、必要なしと判断した。

(2) 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2(主)	170,000	112.89	0.48	9,210,000
2(未-附)	150,000	5	0.15	110,000
計				9,320,000

ウ 現 価 率

物件2(主)：経過年数10年、経済的残存耐用年数20年、観察減価率30%、残価率5%

目的建物の現況等を考慮して、観察減価率を上記のとおり査定した。

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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}20\text{年} / (\text{経過年数}10\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}20\text{年})\} \times (1-0.30) \approx 0.48$

物件2(未-附)：目的建物の現況等を考慮の上、上記のとおり査定した。

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

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
1	7,310,000	0.55	法定地上権	4,020,000

② 内訳価格及び一括価格

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	7,310,000	-4,020,000		1.00	0.60	1,970,000
2	9,320,000	+4,020,000	1.00	1.00	0.60	8,000,000
一 括 価 格 (合 計)						9,970,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

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 参考価格資料

1 地価調査価格（和歌山(県)-30）

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

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：104㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北6m私道

用 途 指 定 等：都市計画区域、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7年度）

物件1（土地）：4,987,916円

物件2（建物）：5,530,005円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面写し・各階平面図写し
- 6 建物間取図
- 7 土地建物位置関係図
- 8 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市向字樋ノ口 |
| | 地 番 | 228番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市向字樋ノ口 228番地28 |
| | 家屋 番号 | 228番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.60平方メートル
2階 52.29平方メートル |

