

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。

和歌山地方裁判所民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月13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 3月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 4月10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 3月25日 午前10時00分から 令和 8年 3月25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 8年 2月13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	7,130,000 5,704,000	一括	1,426,000	62,641	13,356
1	3,320,000				
2	3,810,000				



物件目録

- 1 所 在 和歌山県橋本市高野口町名古曾字竹鼻
地 番 8 2 2 番 2
地 目 宅地
地 積 4 7 1 . 6 0 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県橋本市高野口町名古曾字竹鼻 8 2 2 番地 2
家屋 番号 8 2 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 3 . 9 9 平方メートル
2 階 3 8 . 6 2 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・物置
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 7 5 . 8 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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2】

賃借権ー①

範 囲 別紙建物間取図の附属建物のうち車庫1～3

賃借人 原田織物株式会社

期 限 定めなし

賃 料 月額21,000円(1区画につき月額7,000円)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権ー②

範 囲 別紙建物間取図の附属建物のうち車庫4

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額6,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

主建物及び別紙建物間取図の附属建物のうち物置部分を所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県橋本市高野口町名古曾字竹鼻
 地 番 8 2 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 7 1 . 6 0 平方メートル

2 所 在 和歌山県橋本市高野口町名古曾字竹鼻 8 2 2 番地 2
 家屋 番号 8 2 2 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 3 . 9 9 平方メートル
 2 階 3 8 . 6 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 7 5 . 8 9 平方メートル



建物間取図

(令和7年(ケ)19号)



令和7年(ケ)第19号
令和7年7月9日受理
令和7年9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 和歌山県橋本市高野口町名古曾字竹鼻
 地 番 8 2 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 7 1. 6 0 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県橋本市高野口町名古曾字竹鼻 8 2 2 番地 2
 家屋 番号 8 2 2 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 3. 9 9 平方メートル
 2 階 3 8. 6 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 7 5. 8 9 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
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 □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(相続財産) □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異なる(□主たる建物 □附属建物1) □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(相続財産) 上記の者が住居(空き家)(主建物及び附属建物物置部分)として使用し、占有している ■その他の者() 上記の者が車庫(附属建物車庫部分)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

占有者及び占有権原 (物件2附属建物 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 車庫1～3	☐ 全部 ☒ 車庫4
占有者		☐ 債務者 ☒ 原田織物株式会社	☐ 債務者 ☒ A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 車庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 車庫 ☐ 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 (☒ 占有者担当者 ()) ☐ 文書 ()	☒ 陳述 (☒ 占有者の配偶者 ()) ☐ 文書 ()
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借権 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		不明 (遅くとも昭和61年頃)	不明 (遅くとも平成7年頃)
最初の契約等	契約日	不明 (遅くとも昭和61年頃)	不明 (遅くとも平成7年頃)
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで年間 ☒ 期間の定めなし	平成 年 月 日から ☐ 平成 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで年間 ☐ 期間の定めなし	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期等		毎月 金 21,000円 (1区画につき7,000円) (毎月20日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	毎月 金 6,000円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 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		契約当時の貸主は、前所有者 (所有者の父)	契約当時の貸主は、前所有者 (所有者の父)
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

(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た。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件各土地は、住宅等及び工場等の混在する一面に存在し、本件建物の敷地として使用されている。その形状は、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) 本件土地と北側隣地(810番)との間に高低差があり、北側隣地が約1.3メートル高くなっていた。
- (4) 本件土地の北西部分に存在する工作物の一部が北側隣地(810番)にはみ出していた(写真4)。
- (5) 本件土地の北端は排水溝に接している(写真5)。地籍調査鉤の位置関係から、排水溝は北側隣地(810番)に含まれるように見受けられる。
- (6) 本件土地の北西部分に電柱が存在した(写真2)。
- (7) 本件主建物と附属建物との間にカーポートが存在した。このカーポートには軽トラックが置かれていた(写真6)。
- (8) 本件土地の南東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7)。

3 本件建物の状況等

- (1) 本件各建物の形状及び間取りは、概ね8~10枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件主建物は、全部事項証明書によれば、昭和47年築であり、築後約53年が経過している。築後相当年数が経過しており、それなりの老朽化がうかがわれる。目視の範囲ではシロアリの兆候は見られなかったが、2階の廊下の床にややたわみがあるように感じられた。そのほか目視により確認できた目立った不具合部分は以下のとおりである。
 - ① 1階和室1の天井に亀裂と染みが見られた(写真12)。
 - ② 1階和室3に雨漏り跡が見られた(写真15)。
- (3) 本件主建物の台所及び2階和室5に神棚が存在した。
- (4) 本件主建物はオール電化住宅である。
- (5) 本件主建物の北側及び南側に下屋工作物が存在した(写真8、9)。
- (6) 本件主建物内には、多数の動産類が残置されていた。
- (7) 本件附属建物は、全部事項証明書によれば、昭和48年築であり、築後約52年が経過している。4つに区画された車庫及び物置として使用されていた。建物内には自動車や多数の動産類があり、内部の詳細については確認できなかったが、目視の範囲では目立った不具合部分は見当たらなかった。

4 その他

- (1) 全部事項証明書によれば、本件建物の所有権保存登記は令和3年4月19日受付となっている。
- (2) 郵便受けに所有者及び所有者の父以外をあて名とした郵便物が見受けられたところ、関係人の陳述及び室内の状況より、占有状況については2枚目のとおりとし、上記の所有者以外の者については占有補助者とした。

以上

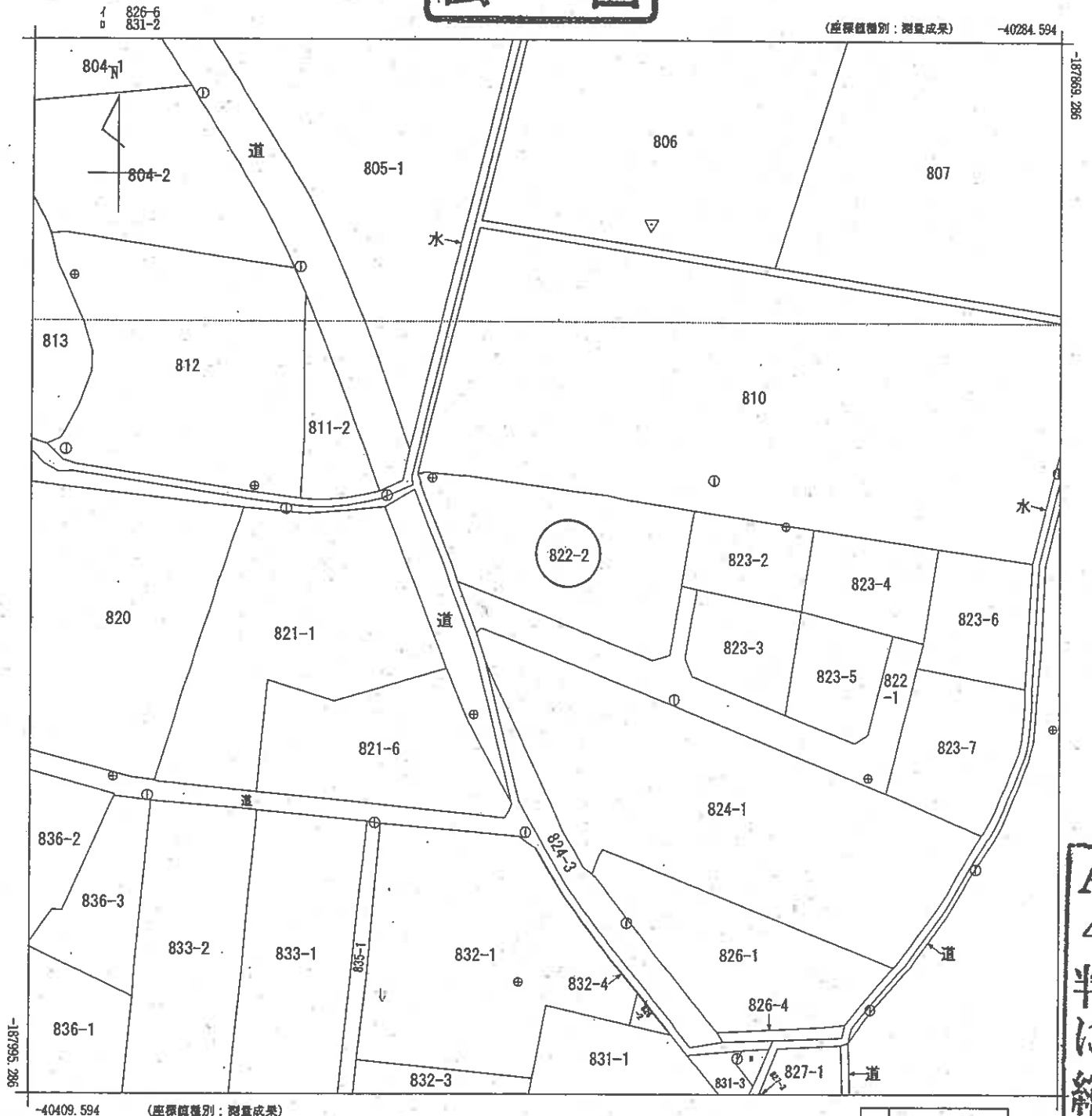
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者の配偶者	本件主たる建物は、所有者が住居として使用していました。また、附属建物の物置部分も所有者が使用していました。所有者は令和6年10月に亡くなっており、それ以降は空き家になっています。附属建物のガレージ(車庫)部分は賃貸しています。 もともとは所有者の父がこの土地建物を所有していましたが、所有者が相続により取得しました。 ガレージ部分の賃貸借は所有者の父が契約したもので契約書等もないため詳細については判然としませんが、少なくとも所有者が相続する以前から貸しており、条件は賃借人の言うとおりに思います。 所有者は亡くなる直前まで仕事をしており、この建物内に仕事仲間を間借りさせていました。所有者が亡くなった際に、その仕事仲間は退去しています。室内には所有者の物以外にこの仕事仲間の遺留物もあります。 私は相続放棄していますが、他に鍵を管理する人もいないので、私が鍵を保管しています。 所有者は防蟻処理はきちんとしていたので、シロアリはいないと思います。 敷地内にある軽トラックは所有者の名義になっていると思います。 敷地内の電柱については、電力会社から土地の使用料金を受領していたと思います。
原田織物株式会社 担当者	当社でガレージの北側3区画を賃借しています。借り始めた当初の建物所有者は、所有者の父でしたので、同人との間で賃貸借契約を締結しました。契約書等は作成していません。契約時期はかなり昔のことなので、はっきりとは覚えていませんが、少なくとも40年くらいは借りていると思います。なお、賃料の未払いはありません。買受人に対しては、継続して賃借することを希望します。
Aの配偶者	配偶者であるAがガレージの一番南の区画を賃借しています。借り始めた当初の建物所有者は、所有者の父でしたので、同人との間で賃貸借契約を締結しました。契約書等は作成していません。契約時期はかなり昔のことなので、はっきりとは覚えていませんが、少なくとも30年くらいは借りていると思います。なお、賃料の未払いはありません。買受人に対しては、継続して賃借することを希望します。 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 7年7月11日(金) 13:40 ~ 13:50	橋本市役所	地籍・課税資料等調査 戸籍等調査
令和 7年7月11日(金) 14:00 ~ 14:10	和歌山地方法務局橋本支局	登記等調査
令和 7年7月11日(金) 14:36 ~ 14:56	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 近隣住民と面談
令和 7年8月28日(木) 11:00 ~ 12:17	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者の配偶者、原田織物株式会社 担当者、Aの配偶者から聞き取り
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、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
高野口町名古屋

請求部	所在	橋本市高野口町名古屋字竹鼻				地番	822番2			
出力縮	1/500	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					備付年月日(原図)			補記事項		

(8 枚目)

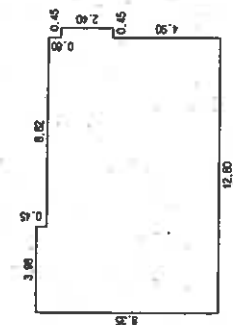
A 4判に縮小

面
圖
物
建

中
華
國
報

縣本縣野口町名古留村縣地2

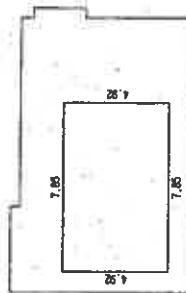
1. 認



求積表

3.98 ×	8.35	=	33.2330
8.82 ×	7.90	=	69.6780
0.45 ×	2.40	=	1.0800
合 計			103.9910
床面積			103.99 m ²

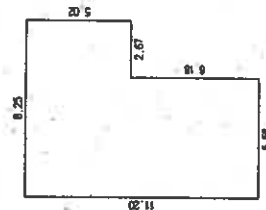
218



求積表

7.85 × 4.92 =	38.6220
合計	38.6220
床面積	38.62 ㎡

附属建物符号1



表續

5.58 ×	6.18	=	34.4844
8.25 ×	5.02	=	41.4150
合 計			75.8994
床面積			75.89 m ²

作 假 會

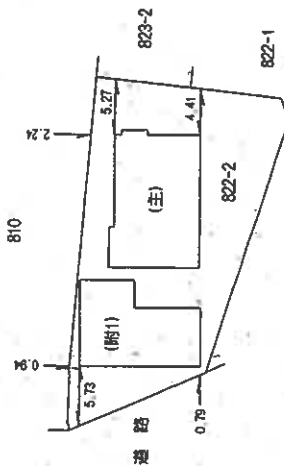
1993年4月10日

銀

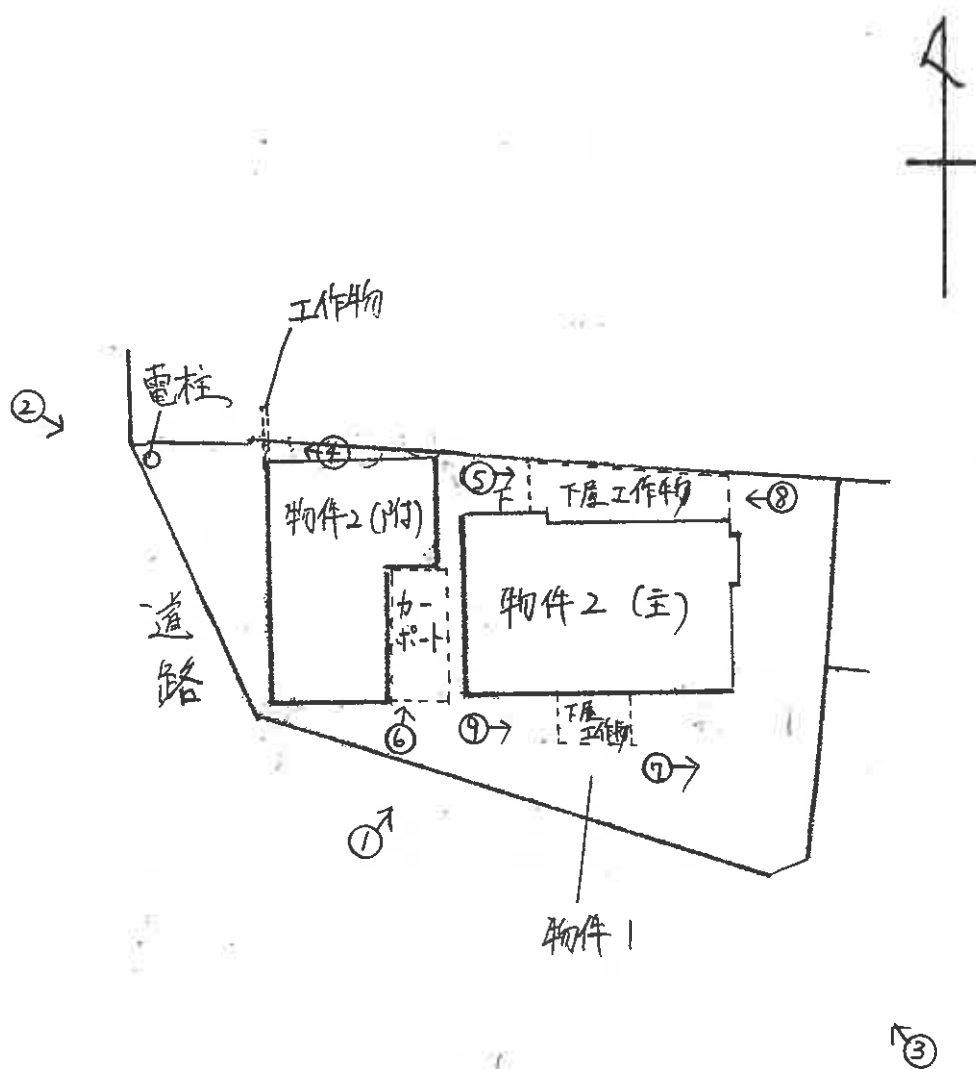
1 / 250

申請人

1 / 500

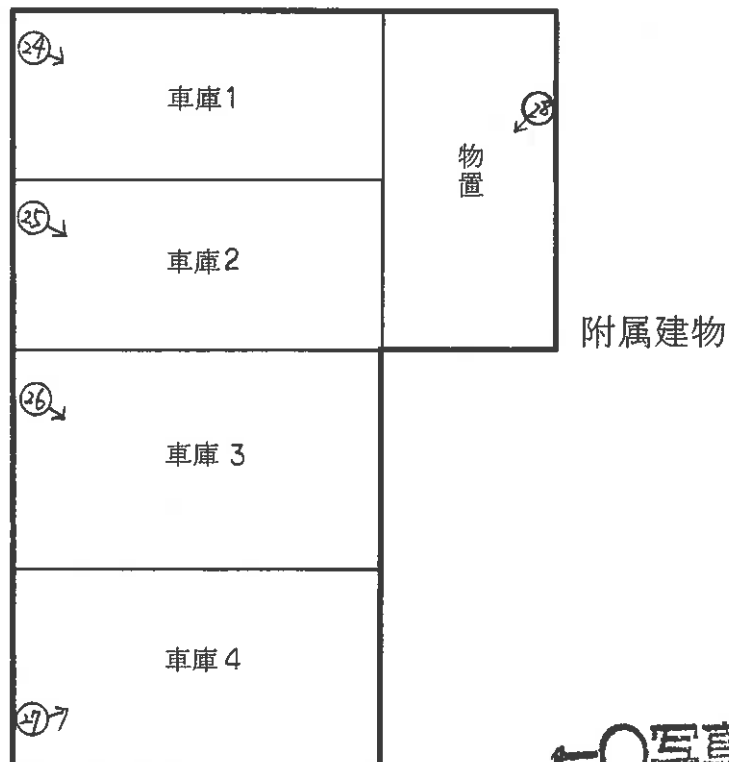
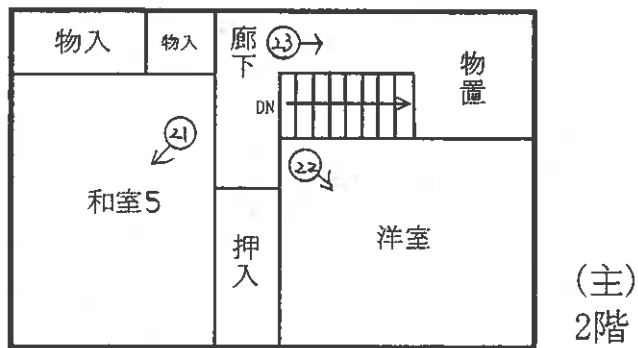
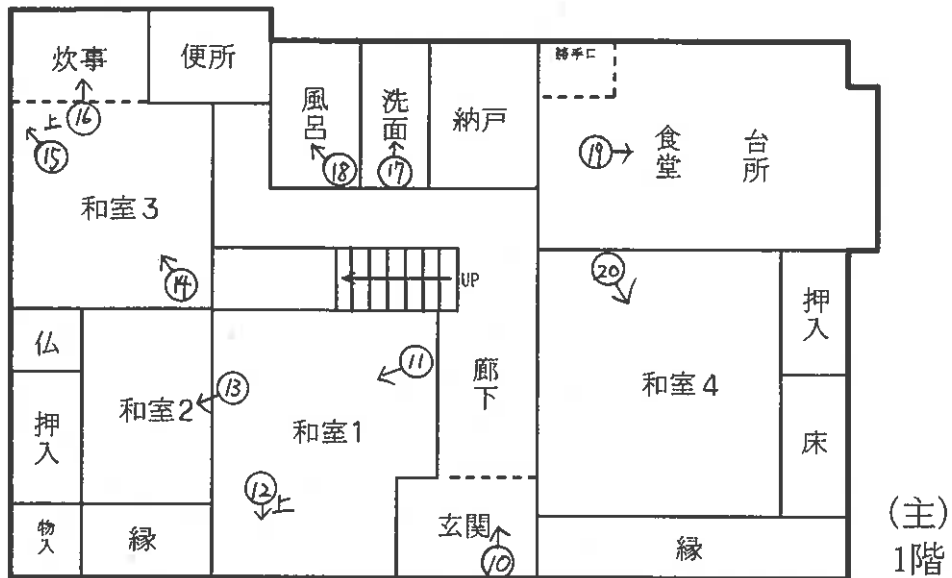


土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

建物間取図 (令和7年(ケ)19号)



←○写真撮影位置・方向

1



主建物

2



附属建物

3





4



5



6



7



8



9



10



11



12

←亀裂と染み



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22

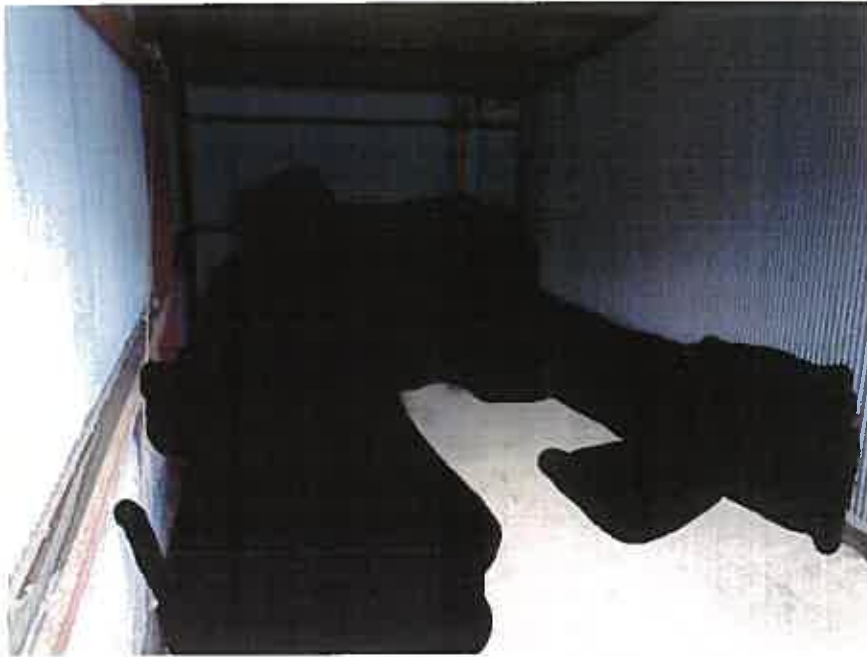


23



24

附属建物
車庫1



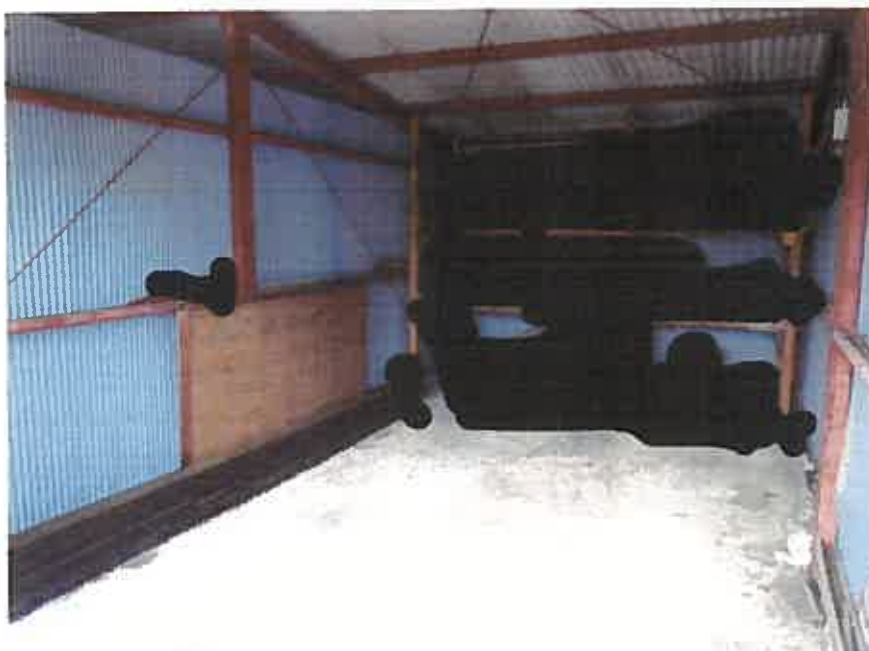
25

附属建物
車庫2



26

附属建物
車庫3



27

附属建物
車庫4



28

附属建物
物置

令和7年 (ケ) 第 19号
令和7年 8月28日 現地調査
令和7年10月31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 印

第1 評価額

一括価格	
金7,130,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,320,000円
物件2（建物）	金3,810,000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 地目積	「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」	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」 1	
番号	特 記 事 項		
1, 2	特にない		

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	J R 和歌山線「高野口」駅の南東方・道路距離約600m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に工場等が見られる既成住宅地域。 周辺には駐車場等も見られる。	
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 無指定 70% 300% 無 宅地造成等工事規制区域、 埋蔵文化財包蔵地（「名古屋Ⅱ遺跡」）
画 地 条 件	規模471㎡60(登記記載)で、西側間口約14m、南西側間口約25.5m のほぼ長方形の概ね平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約4.9mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)が西側に 等高に接面する。 また、幅員約4.2mの舗装道路が南西側に、幅員約2mの舗装道路 が東側南部に等高に接面する。尚、南西側及び東側道路は橋本市 所有の公衆用道路であるが、市道ではなく、建築基準法上の道路 でもない。当該橋本市所有の公衆用道路は東側及び東方至近で行 き止まりとなっている。	
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。(特別代 理人が選任されている。) 北側目的外隣接地は目的土地より約1.3m高く、境界付近にはコ ンクリート擁壁が設置されており、その下部には側溝が所在す る。北西角付近に電柱が所在する。目的建物の附属建物の南東側 にカーポートが所在し、軽トラックが置かれていた。また、南東 部の庭園には庭石や石灯籠などが存在する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図 (昭和60年頃)でも目的建物が所在していた模様であるが、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	南西側及び東側道路は建築基準法上の道路ではないため、建物 の建築及び道路後退の可能性等については担当課にて確認を要す 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47年月日不詳新築 経 過 年 数：約53年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：モルタル吹付、亜鉛メッキ鋼板 内 壁：綿壁、合板、土壁等 天 井：平板、クロス、ボード等 床：畳、フローリング等 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	やや劣る
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。（特別代理人が選任されている。）
特 記 事 項	1階北西部和室に雨漏り跡が、2階廊下にたわみが認められる。 2階和室に神棚が存在し、建物内には多数の動産類が残置されている。 南側及び北側に下屋工作物が接着している。

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48年月日不詳新築 経過年数: 約52年 経済的残存耐用年数: 約5年
仕 様	構 造: 軽量鉄骨造 屋 根: スレートぶき 外 壁: 亜鉛メッキ鋼板 床 : コンクリート 設 備: 電気 その他: 特にない
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: 車庫・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	所有者が北東部を物置として占有使用し、その他の部分を占有者が賃借権に基づき、車庫として占有使用している。(特別代理人が選任されている。) 賃貸借契約の概要は現況調査報告書のとおりである。
特 記 事 項	北西部分に存在する工作物の一部が、北側目的外隣接地上にはみ出している。

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	26,100	0.91	471.60	0.90	10,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 橋本(県)-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,100\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/100 \approx 26,100\text{円/㎡}$

◇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 1.04

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

イ 個 別 格 差：規模 0.85，方位 1.03，角地 1.04（相乗積 0.91）

（尚、三方路の効用はないものと判断した。）

（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：最有效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) 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	142.61	0.09	2,180,000
2(符1)	50,000	75.89	0.09	340,000
計				2,520,000

ウ 現 価 率：

物件 2 (主)

経過年数53年、経済的残存耐用年数5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。
 $\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経過年数}53\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5\text{年})\}$
 $\times (1 - 0.30) \approx 0.09$

物件 2 (符 1)

経過年数52年、経済的残存耐用年数5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。
 $\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経過年数}52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5\text{年})\}$
 $\times (1 - 0.30) \approx 0.09$

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	10,080,000	0.45	法定地上権	4,540,000

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	10,080,000	−4,540,000		1.00	0.60	3,320,000
2	2,520,000	+4,540,000		0.90	1.00	0.60
一 括 価 格 (合 計)						7,130,000

ウ 占有減価修正：物件 2 (符 1) の車庫部分について、抵当権設定前の長期賃借権と判断し、占有状況等を考慮した。

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（橋本(県)-6）

所 在：橋本市高野口町名古曾字竹鼻823番3

価 格：27,100円/㎡

位 置：JR和歌山線「高野口」駅の南東方、道路距離約600m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：149㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南4.2m道路、西側道

用 途 指 定 等：都市計画区域、無指定（建蔽率70%、容積率300%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に工場等が見られる既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）：8,391,518円

物件2（建物）：2,270,436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 建物図面写し・各階平面図写し
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県橋本市高野口町名古曾字竹鼻
 地 番 8 2 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 7 1. 6 0 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県橋本市高野口町名古曾字竹鼻 8 2 2 番地 2
 家屋 番号 8 2 2 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 3. 9 9 平方メートル
 2 階 3 8. 6 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 7 5. 8 9 平方メートル

