

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 1 3 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 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 2 5 日 午後 0 時 0 0 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 3 3 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 1 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 海南省下津町下津字宮ノ前
地 番 1580番
地 目 宅地
地 積 410.95平方メートル
- 2 所 在 海南省下津町下津字宮ノ前 1580番地
家屋 番号 1580番
種 類 居宅・工場・物置
構 造 木・鉄筋コンクリート・鉄骨造瓦葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 183.58平方メートル
2階 82.22平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約178.98平方メートル
2階 82.22平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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】

Aが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 海南省下津町下津字宮ノ前
 地 番 1580番
 地 目 宅地
 地 積 410.95平方メートル

- 2 所 在 海南省下津町下津字宮ノ前 1580番地
 家屋 番号 1580番
 種 類 居宅・工場・物置
 構 造 木・鉄筋コンクリート・鉄骨造瓦葺陸屋根2階建
 床 面 積 1階 183.58平方メートル
 2階 82.22平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約178.98平方メートル
 2階 82.22平方メートル



令和7年(ヌ)第12号
令和7年 7月22日受理
令和7年 9月 5日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷 和 生

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 海南省下津町下津字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1580番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 410.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海南省下津町下津字宮ノ前 1580番地 |
| | 家屋 番号 | 1580番 |
| | 種 類 | 居宅・工場・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート・鉄骨造瓦葺陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 183.58平方メートル
2階 82.22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 □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 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) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約 178.98㎡(北東部分減築)
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(亡所有者の妻A) 上記の者が居宅・工場・物置として使用し、占有している ■占有権原は配偶者短期居住権と思われる。
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

表札等はなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7枚目の建物図面（各階平面図）記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は入り組んだ住宅地の一画で、南側が道路に面している。ただ道路幅はかなり狭く、自動車が1台通るのがやっとである。それ以外の部分はブロック塀で囲まれていた。玄関前は駐車場になっていて、4台ほど駐車できるようになっていた。（写真1、2）
- (4) 上記駐車場の一部にカーポートが設置されていた。（写真1）
- (5) 上記駐車場に自動車が2台残置されていた。（写真1、2）
- (6) 敷地内の道路側に、街灯とカーブミラーが一緒になった物が立てられていた。（写真2）

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7～10枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物の木造母屋部分は昭和30年築であり、築後約70年が経過している。増築した鉄筋部分は昭和49年12月築で、築後51年が経過している。主な不具合部分は次のとおりである。シロアリの兆候はなかった。ただ、いずれも古い建物なので、専門家による検査が必要と思われる。
 - ① ベランダの軒下の塗装などが剥がれてきていた。（写真3）
 - ② 母屋の1階和室の鴨居が傾いていて、襖がきちんと閉まらない。（写真7）
 - ③ 同1階和室と増築部分の台所に神棚が設置されていた。（写真8、16）
 - ④ 同1階と2階の両方とも、畳や床にへこむ部分があった。
 - ⑤ 増築部分の事務室天井が剥がれて落ちてくるので、ビニールシートが張られていた。（写真18）
 - ⑥ 同工場には大型の精米機があり建物に固定されていた。またシャッターの一部が開かなくなっていた。（写真19）
 - ⑦ 同2階階段の壁にひび割れがあった。（写真20）
 - ⑧ 同2階北側和室に雨漏り跡があった。（写真22）
 - ⑨ 母屋2階の東側和室に大きな雨漏り跡があった。（写真27）
- (3) 母屋の1階物置の北側部分は、約4.6㎡分減築されている。（間取図参照）
- (4) 犬を1匹飼っている。建物内に傷などはなかった。

4 その他

占有者は亡所有者の妻であり、賃料等の支払いはない。占有者は相続放棄をしており、占有権原は配偶者短期居住権と思われる。

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
占有者 A	私は亡所有者の妻です。この家には私が住んでいます。亡所有者はしらす加工業と米穀販売業を営んでいました。しらす加工の工場と店は別の場所にありました。この建物の南側部分の工場に大型の精米機が設置してあります。精米機は動きますが、店は閉めたのでほとんど使っていません。建物に固定しているので動かすこともできません。 昨年、急に夫が亡くなり、そのままこの家に住んでいます。この家が売られたら出ていくつもりです。建物内には動産類がたくさん置かれています。夫名義の自動車や原動機付自転車も残置されています。できるだけ片づけるつもりですが、残置されている物については不要品なので、買受人に処分してもらいたいと思っています。自動車等の処分については中古車屋さんに相談してみます。相続放棄をしているので、弁護士にもあまり手を付けないように言われています。 この家は元々は木造の母屋だけだったのですが、鉄筋で増築をしています。その時かどうかわかりませんが、母屋の1階物置の北側部分が減築されています。 どちらも古い建物なので、不具合部分は色々あります。詳細は執行官に説明したとおりです。雨漏りについては2018年の台風で屋根が傷み、屋根はすぐに直したのですが、天井の雨漏り跡はそのままになっています。屋上にも防水塗装をしました。シロアリは無いと思いますが、20年前に薬をまいてから何もしていないので、調べてみないとわかりません。 敷地内に街灯がありますが、その電気代は地域の会で支払ってくれています。 犬を1匹飼っています。それによる傷などは無いと思います。 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 7 年 7 月 2 5 日 (金) 11 : 20 ~ 11 : 30	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 7 月 2 8 日 (月) 11 : 10 ~ 11 : 25	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
〃 11 : 50 ~ 12 : 00	海南市役所	地番図
令和 7 年 8 月 2 3 日 (土) 9 : 50 ~ 10 : 40	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 7 年 8 月 2 6 日 (火) 8 : 30 ~ 8 : 40	海南市役所	名寄帳
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、解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、解錠業者に解錠させ、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
(5 枚目)

公 図

(座標値種別：図上測定) -79392.611



物件(/)

下津町下津

請求部	所 在	海南省下津町下津字宮ノ前				地 番	1580番			
出力縮	1/500	精度区	乙二	座標系又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備考 年月日 (原図)			補記事項		

(6 枚目)

公用

登録年月日：昭和50年7月2日

910645

建築物階平面図

850.7.2

家屋番号 1580	建築物の所在 海草郡下津町 海草郡下津町下津字意前・1580 海草郡下津町	作製年 昭和五十年六月	作製者 作製者	申請人
--------------	--	----------------	------------	-----

左図

面積
 $15.80 \times 1.580 = 24.964$
 $(15.80 - 0.45) \times (6.98 + 3.99) = 63.168$
 $(2.65 + 0.45 - 0.49) \times (5.98 + 2.99 + 1.99) = 22.7002$
 $2.99 \times (5.98 + 2.99 + 1.99 - 0.45) = 16.7711$
 $(15.80 - 0.45) \times (6.98 + 0.45 - 0.49) = 44.3980$
 $1.99 \times 1.580 = 3.1442$
 $2.65 \times 3.99 = 10.5825$
 $(11.80 - 10.64) \times 2.99 = 3.4574$
 $10.64 \times (4.97 - 0.45 - 0.49) = 42.2408$
 $0.49 \times (4.97 - 0.45) = 2.1956$
 $(13.6 + 1.63 - 0.49) \times 0.45 = 5.6925$
 $\text{計 } 122.50005$

右図

面積
 $15.80 \times 1.580 = 24.964$
 $(15.80 - 0.45) \times (6.98 + 3.99) = 63.168$
 $(2.65 + 0.45 - 0.49) \times (5.98 + 2.99 + 1.99) = 22.7002$
 $2.99 \times (5.98 + 2.99 + 1.99 - 0.45) = 16.7711$
 $(15.80 - 0.45) \times (6.98 + 0.45 - 0.49) = 44.3980$
 $1.99 \times 1.580 = 3.1442$
 $2.65 \times 3.99 = 10.5825$
 $(11.80 - 10.64) \times 2.99 = 3.4574$
 $10.64 \times (4.97 - 0.45 - 0.49) = 42.2408$
 $0.49 \times (4.97 - 0.45) = 2.1956$
 $(13.6 + 1.63 - 0.49) \times 0.45 = 5.6925$
 $\text{計 } 122.50005$

面積 82.22 m²

(日 国 測 15)

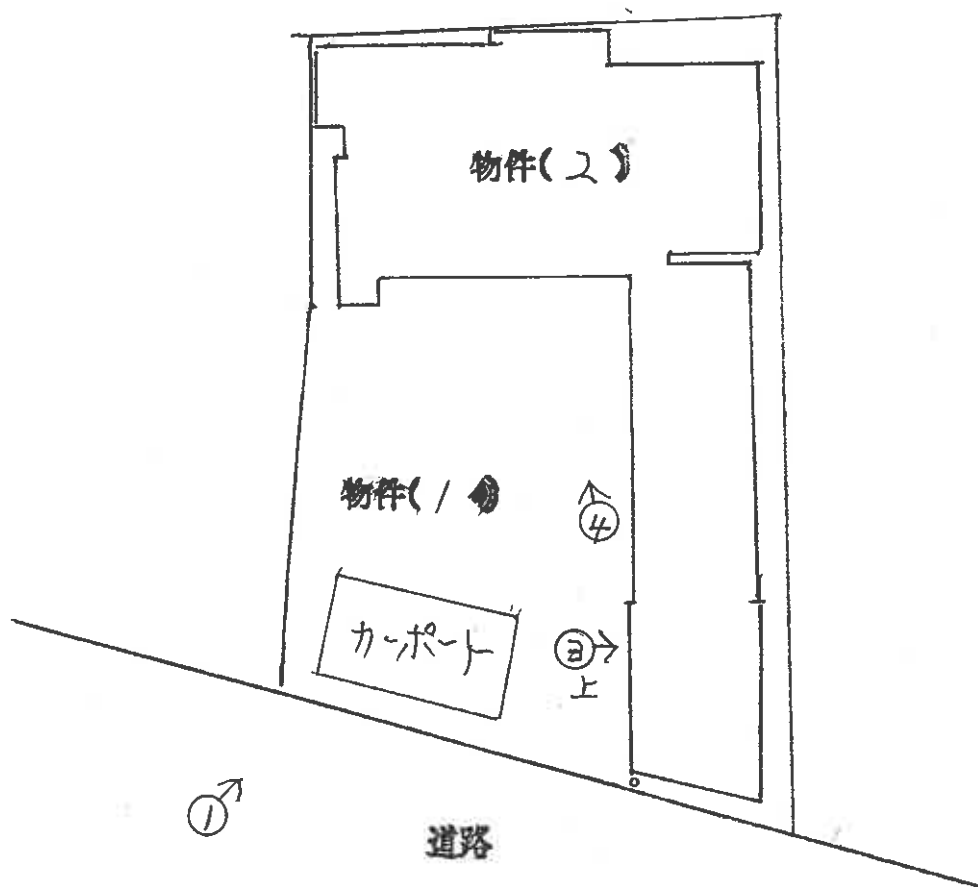
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/500
----	-------	-------

A4 判に縮小

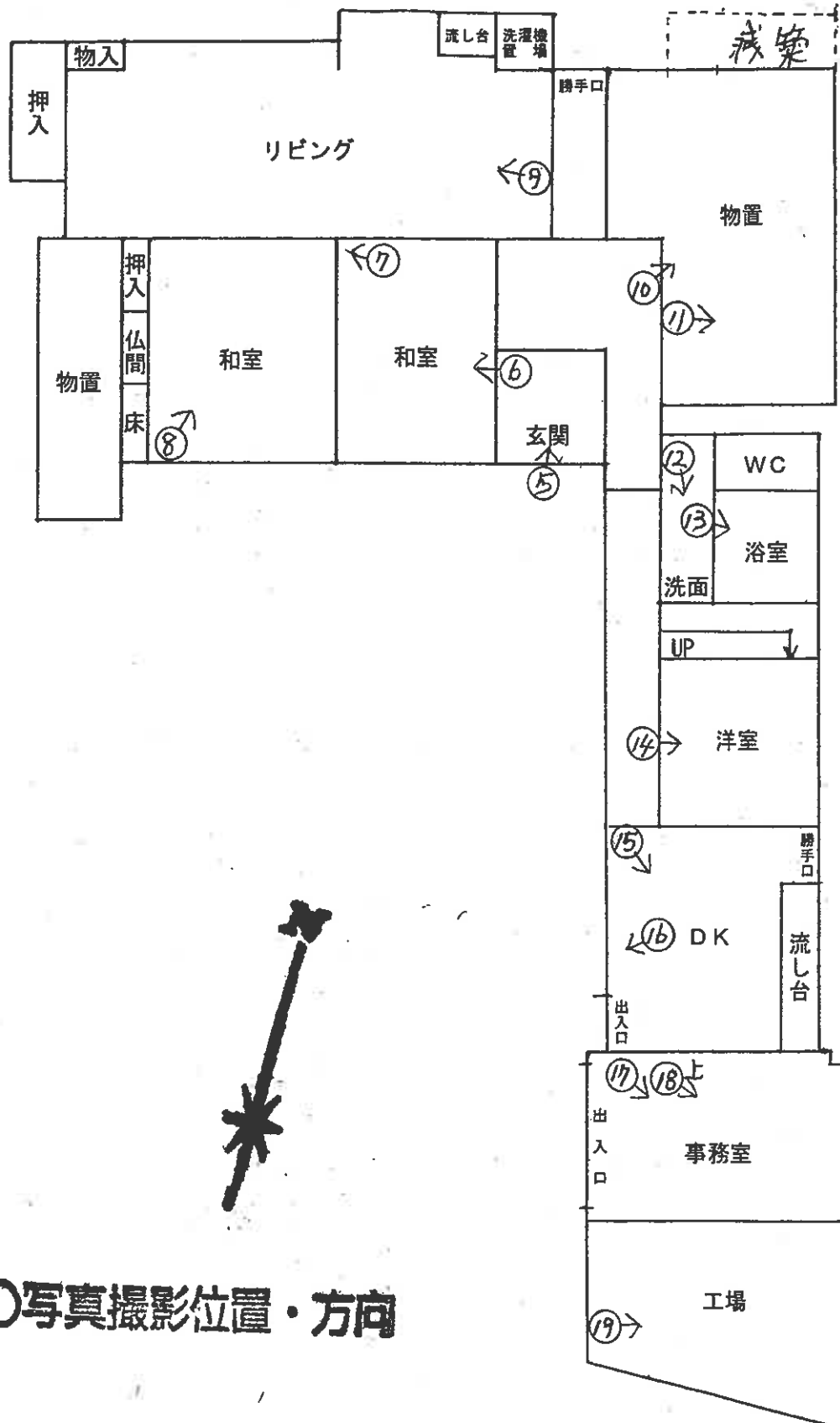
土地建物位置関係図

4



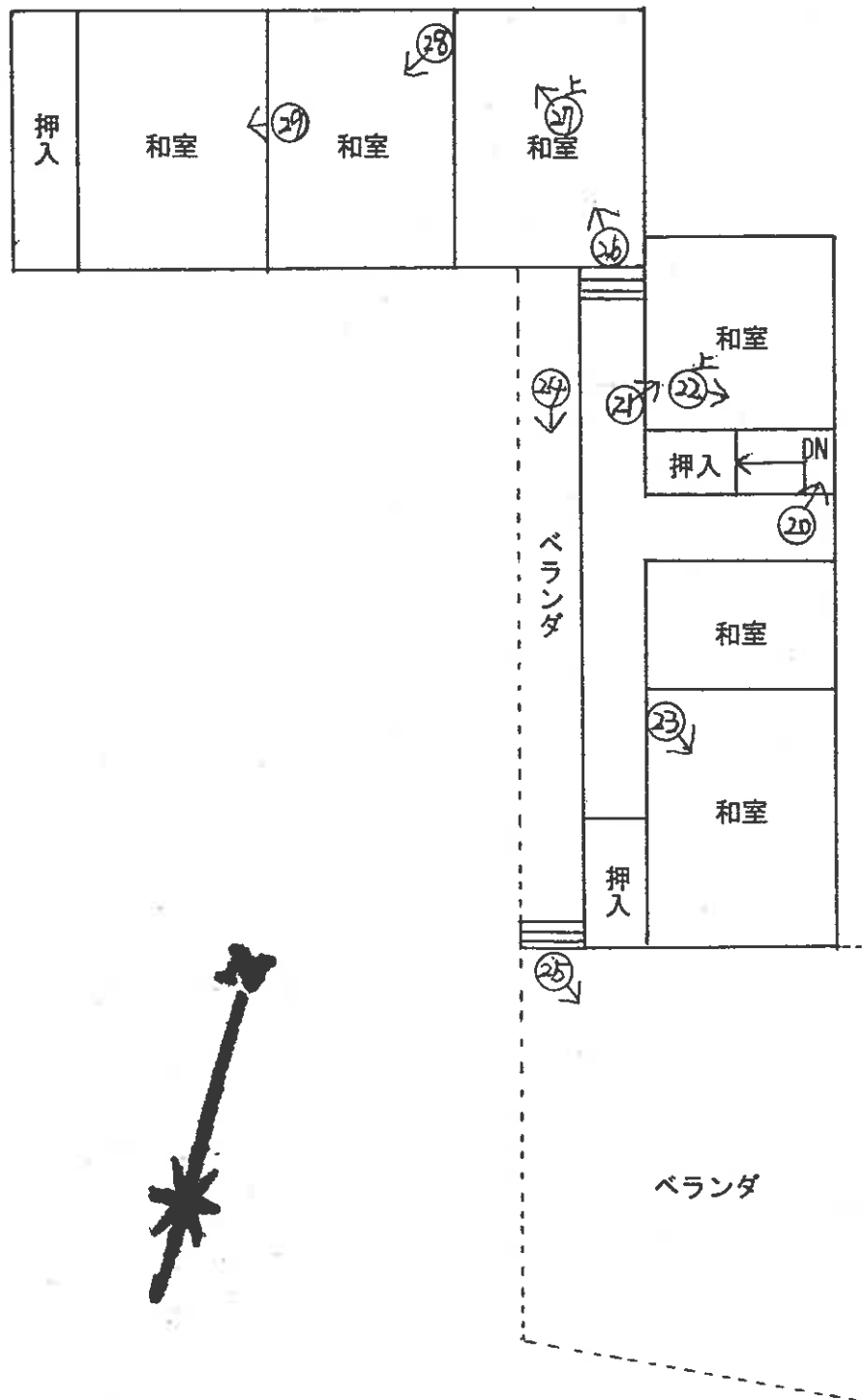
↑
②
●○写真撮影位置・方向

建物間取図（1階）



←○写真撮影位置・方向

建物間取図（2階）



←○写真撮影位置・方向

(/ 枚目)





4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29

求 意 見 書

藍 畑 幾 子 殿

令和 7年12月18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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年12月26日

評価人

藍 畑 幾 子



物件目録

- 1 所 在 海南省下津町下津字宮ノ前
地 番 1580番
地 目 宅地
地 積 410.95平方メートル

- 2 所 在 海南省下津町下津字宮ノ前 1580番地
家屋 番号 1580番
種 類 居宅・工場・物置
構 造 木・鉄筋コンクリート・鉄骨造瓦葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 183.58平方メートル
2階 82.22平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約178.98平方メートル
2階 82.22平方メートル



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,710,000	1,200,000	0
2	1,560,000	1,100,000	0
1, 2	3,270,000	2,300,000	一括
(備 考)			



令和 7 年 (又) 第 12 号
令和 7 年 8 月 23 日 現地調査
令和 7 年 9 月 6 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金3,270,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,710,000円
物件2（建物）	金1,560,000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の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 地番 地目 地積	別添「物件目録」記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項
番号	特記事項		
	1階に約4.6㎡の減築部分があり、延床面積を約261.20㎡と判断した。		

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 紀勢本線「下津」駅の西方 道路距離約700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多いが、空き家も多く見受けられる。幅員は狭く、 街路の系統連続性が劣る既成住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 景観計画区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口約18m、奥行約22～27m、公簿地積410.95㎡の概ね台形状 の画地で、地勢は平坦である。	
接面道路の状況	南側：幅員約1.7～2.3mの舗装市道(建築基準法第42条2項道路) と等高～約0.4m高で接面する。(特記事項①)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：なし	
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利 用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壌汚染 の可能性は低いものと判断する。土壌汚染の有無については、 土壌汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特 記 事 項	①前面市道は建築基準法第42条2項道路であるため、セット バックが必要である。詳細については、和歌山県庁建築住宅 課で確認が必要である。 ②津波災害警戒区域に所在する。付近の看板では「海拔1m」と 表示されていた。 ③敷地内には街灯とカーブミラーが取り付けられたポールが設 置されているほか、カーポートも存在した。 ④自動車2台が残置されている。	

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49年12月28日変更、増築 経 過 年 数：特記事項① 経済的残存耐用年数：経過済
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋 根：瓦葺陸屋根 外 壁：鋼板・タイル・モルタル等 内 壁：繊維壁・合板・クロス等 天 井：合板・クロス・石膏ボード等 床：畳・合板等 設 備：電気・給排水設備等 その他： ——
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅・工場・物置 間 取 り：（別添建物間取図のとおり）
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る

建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	①変更、増築時から約51年経過している。尚、海南省市税務課によると、当該建物の建築年は昭和30年とのことであるため、建築時からすると約70年は経過しているものと思われる。 ②2階和室の天井に雨漏り跡が見受けられた。 ③目視の範囲では白蟻被害は見当たらなかったが、実際の被害の有無については不明である。 ④目視の範囲では吹付アスベストは見当たらなかった。但し、建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用の有無については、専門調査機関の分析調査が必要である。 ⑤室内で犬一匹が飼われていた。 ⑥1階の台所と和室には神棚が存在した。 ⑦室内の床面に撓みや傾きが感じられた。 ⑧1階工場内には精米機が存在した。又、工場内の壁面や天井は発泡スチロールで覆われており、西側のシャッターは開閉できない状態であった。 ⑨1階事務室の天井全体にはシートが張られていた。居住者によると、天井材が落ちてくるとのことである。 ⑩ベランダの軒天が劣化している。 ⑪建物内には原動機付自転車1台が残置されている。

第5 評価額算出の過程

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	建付地価格等（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	19,300	0.99	410.95	0.70	5,496,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 海南－3

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,900\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/101 & \times & 100/91 & \rightleftharpoons & 19,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位1.01

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/110 \times 100/97 \times 100/85 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/91$

イ 個別格差：方位1.04 形状1.00 規模0.95（相乗積：0.99）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮

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、建物の価額を求めた。

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 額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	約261.20	0.03	1,332,000

ウ 現価率：経過年数70年、経済的残存耐用年数0年、観察減価40%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数70年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.40) = 0.03$$

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	5,496,000	0.35	法定地上権	1,924,000

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 の価格の控除 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	5,496,000	-1,924,000	1.00	0.80	0.60	1,710,000
2	1,332,000	+1,924,000	1.00	0.80	0.60	1,560,000
一括価格（合計）						3,270,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：精米機等の残置物が存在するため、市場性の減退が認められる。

オ 競売市場修正：第2の評価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【海南－3】

所 在：海南市下津町方字北原411番

価 格：17,900円／㎡

位 置：JR紀勢本線「加茂郷」駅の西方 道路距離約1.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：500㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東約3.8m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 用途地域無指定(建蔽率70% 容積率200%)

地 域 の 概 要：大規模の農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地） 5,037,425円

物件2（建物） 1,793,152円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 海南省下津町下津字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1 5 8 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 0 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海南省下津町下津字宮ノ前 1 5 8 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 0 番 |
| | 種 類 | 居宅・工場・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート・鉄骨造瓦葺陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 3 . 5 8 平方メートル
2 階 8 2 . 2 2 平方メートル |



22