

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（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 8年 4月10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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月12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 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月27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 4月10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 | 和歌山市木ノ本字谷河橋 |
| | 地 番 | 751番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市木ノ本字谷河橋 751番地13 |
| | 家屋 番号 | 751番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.31平方メートル
2階 45.83平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2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 | 和歌山市木ノ本字谷河橋 |
| | 地 番 | 751番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市木ノ本字谷河橋 751番地13 |
| | 家屋 番号 | 751番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.31平方メートル
2階 45.83平方メートル |



令和 7年(ケ)第 61号
令和 7年 9月29日受理
令和 7年11月21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 | 和歌山市木ノ本字谷河橋 |
| | 地 番 | 751番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市木ノ本字谷河橋 751番地13 |
| | 家屋 番号 | 751番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.31平方メートル
2階 45.83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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	接道関係については評価書参照 その余は、3枚目の「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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	3枚目の「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号]	保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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、確認できなかった。
- 2 本件土地の状況等
 - (1) 本件土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。
 - (2) 本件土地は、北東側で道路に接するやや不整形な平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 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8～11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17年2月25日新築の建物で、築後21年近くが経過している。
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては（動産類が多いため、詳細に確認することができなかった。）
 - ① 玄関のシューズクローゼットの扉が取り外されている（写真2）。
 - ② 2階階段上のホールや洋室内に、落書きが散見された（写真10）。
 - ③ 4枚目の「関係人の陳述等」のとおり
 - ④ 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2階上に、屋根裏収納が設置されている（写真11、12）。

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
■ 所有者の子の陳述の 要旨	<p>1 本件建物には、所有者と私たち家族が居住しています。誰にも貸していません。</p> <p>2 雨漏りはないと思います。シロアリは出たことがあって、業者に駆除してもらいました。</p> <p>3 主に2階ですが、壁クロス等に落書きや汚れ、凹損などがあります。</p> <p>4 オール電化住宅です。ソーラーパネル等はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

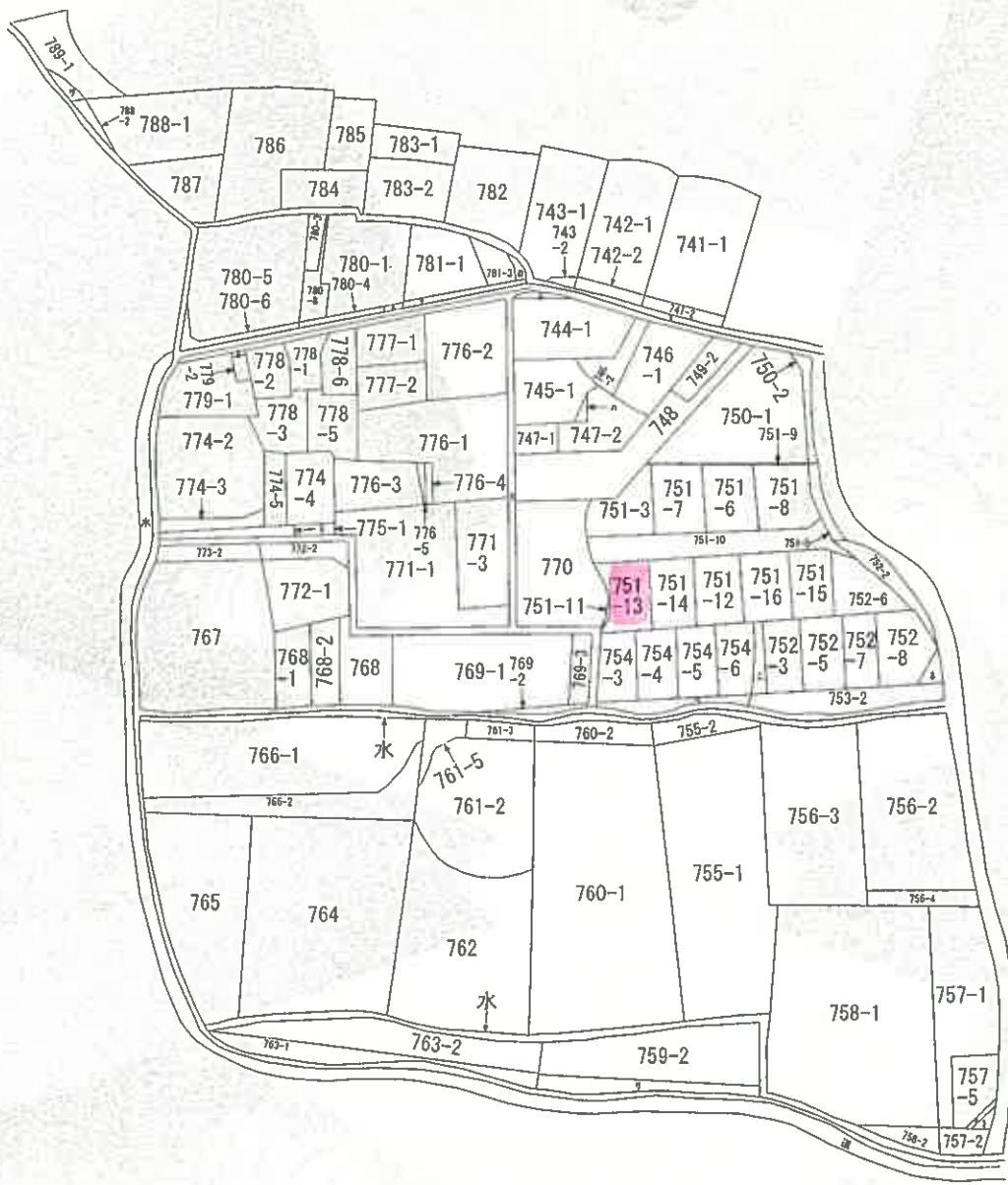
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月 1日 (水) 10:45~11:00	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書を投かん、写真撮影
令和 7年10月 1日 (水) 11:45~12:00	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年10月 1日 (水) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 7年10月20日 (月) 11:15~11:30	物件所在地	全戸不在、立会要請書及び照会書在中の封筒を玄関扉に貼付
令和 7年10月20日 (月) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、立会要請書及び照会書を郵送
令和 7年10月28日 (火) 9:55~10:25	物件所在地	立入調査(評価人同行)、所有者の子立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月28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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 744-2 ハ 745-2 * 753-3 | 757-3 | 759-1 ▲ 780-7
 0 781-4 ニ 752-1 * 754-2 757-4 水 つづく

3 781-2
 7 789-2
 * 779-3
 3 774-1
 7 水



A4判に縮小

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	和歌山市木ノ本字谷河橋				地番	751番13			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項	方位不明	

これは地図に準ずる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10月1日
和歌山地方法務局

請求番号：28-1
(1/2)

登記官

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成16年12月15日

0053947

前 751-12 後 新

平成16年12月15日登記
地積測量図

地番 751-12-13

土地の所在 和歌山市木ノ本字谷河橋

求積表

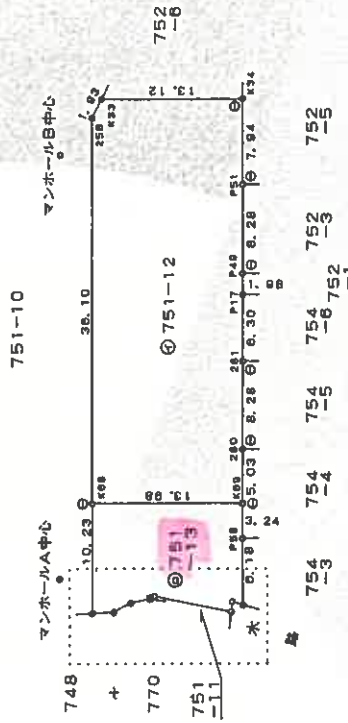
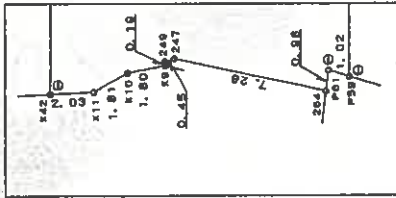
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_n)}
751-12	K33	117.590	133.245	5.080	597.3572	
	258	119.181	132.139	-32.848	-3929.7750	
	K68	136.201	100.297	-38.437	-5235.1578	
	K68	123.864	93.702	-2.181	-207.6701	
	281	121.489	88.136	11.735	1425.6734	
	281	117.574	105.437	12.862	1512.2398	
	P49	113.684	112.747	8.058	1029.3412	
	P51	108.759	120.054	14.312	1570.8708	
	K34	109.016	127.059	13.181	1398.4571	
				合計	-1057.9556	
				合計	528.6780	
				合計	528.67	
				合計	m ²	

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_n)}
751-13	K68	136.201	100.297	-2.437	-330.5588	
	K42	141.024	91.215	-9.898	-1395.8550	
	K11	139.185	90.389	-0.830	-115.5236	
	K10	131.374	90.445	-0.484	-67.6028	
	K9	135.651	88.905	-0.356	-48.2818	
	249	135.591	90.089	0.086	11.8908	
	247	135.145	88.981	-4.792	-647.0148	
	204	128.579	85.287	-3.884	-503.2848	
	P81	128.014	88.107	0.078	10.0831	
	P58	128.290	85.375	4.731	606.9400	
	P58	125.399	90.838	6.327	1044.1875	
	K69	123.804	93.702	8.450	1171.0200	
				合計	-264.5022	
				合計	133.25110	
				合計	132.25	
				合計	m ²	

合計面積 661.22890 m²

引張角	視準点	方向角	距離
マンホールA中心	K68	141°33'15"	7.05
マンホールB中心	K68	292°57'09"	32.78

拡大図 1/250



符号	表示内容
○	境界(コンクリート)
⊙	プラスチック杭
⊕	金属杭
⊖	金属プレート
田	コンクリート杭

製作者

土地家屋調査士

(和歌山県土地家屋調査士)

(平成16年12月14日作製)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月1日

和歌山地方事務所

登記官

公用

(7 枚田)

請求番号：28-2

登記年月日：平成17年5月25日

0648923

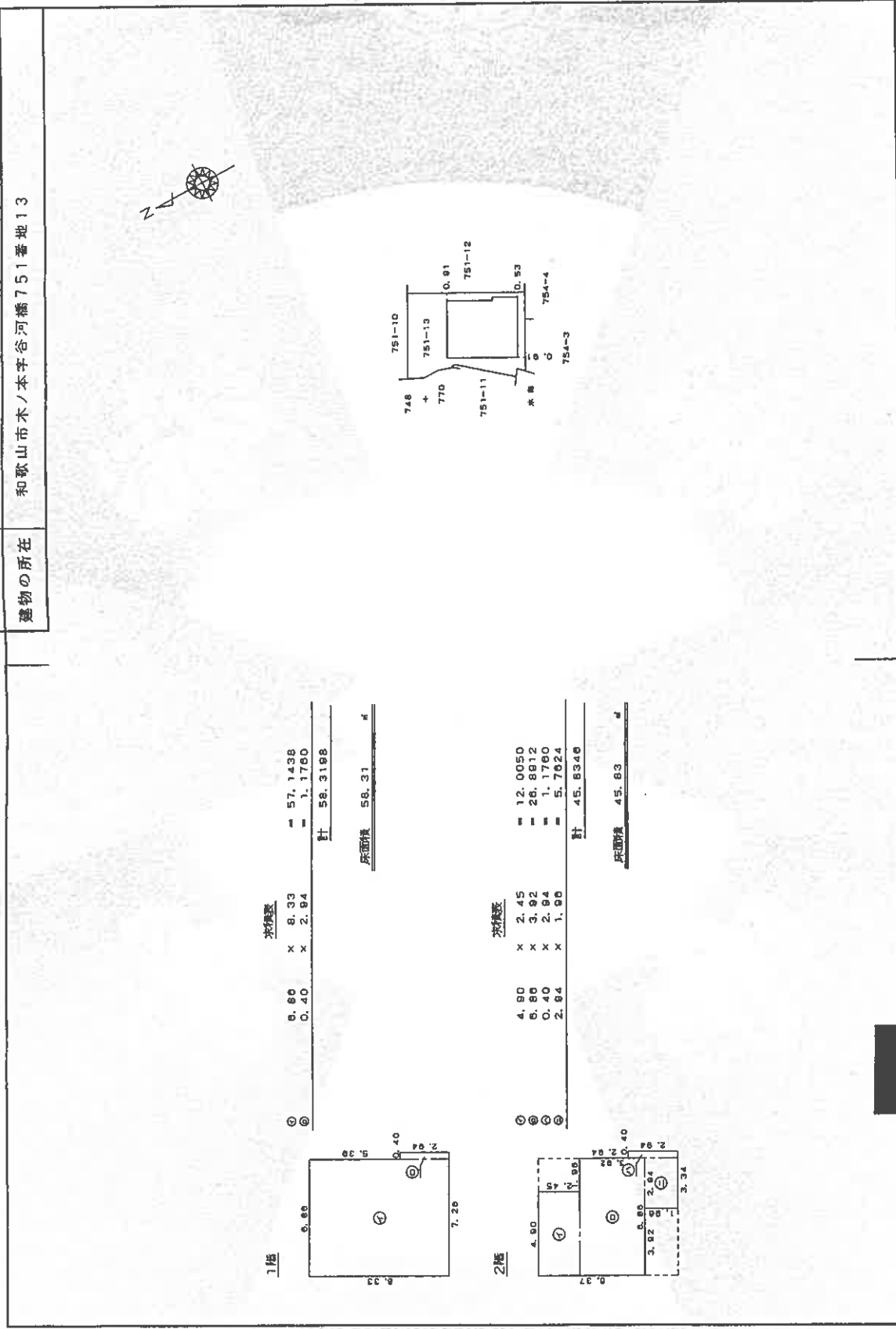
平成17年5月25日登記

建築物図面
各階平面図

家屋番号 751番13

建物の所在 和歌山市木ノ本字谷河橋751番地13

各階平面図



1階

床積算	
①	6.80 x 8.33 = 57.1438
②	0.40 x 2.94 = 1.1760
計 58.3198	
床面積 58.31 m ²	

2階

床積算	
①	4.80 x 2.45 = 12.0050
②	6.80 x 3.92 = 26.8812
③	0.40 x 2.94 = 1.1760
④	2.84 x 1.80 = 5.1024
計 45.8346	
床面積 45.83 m ²	

作製者

士洋家屋調査士

[Redacted]

平成17年5月25日作製

縮尺 1/250

申請人

[Redacted]

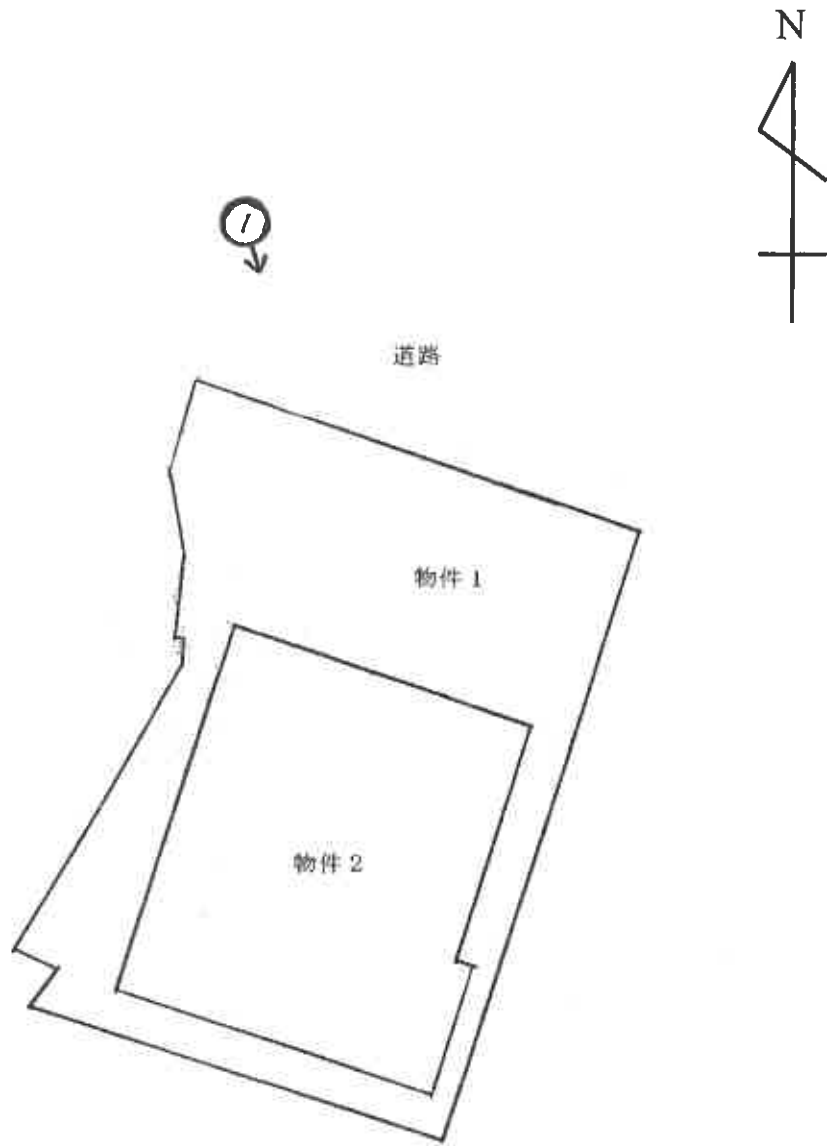
縮尺 1/500

A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を証明した複写面である。
令和7年10月1日 和歌山地方建設局 登記官

現況図

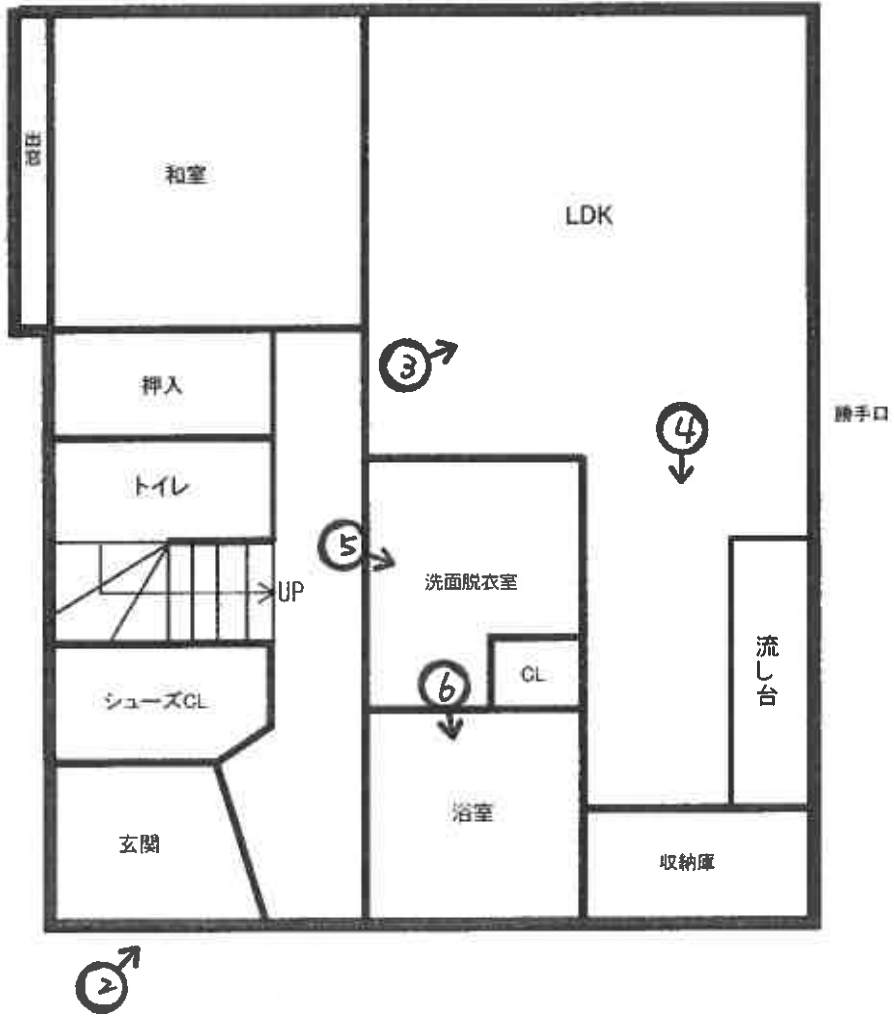


⊙ 写真撮影位置方向

建物間取図①



1F



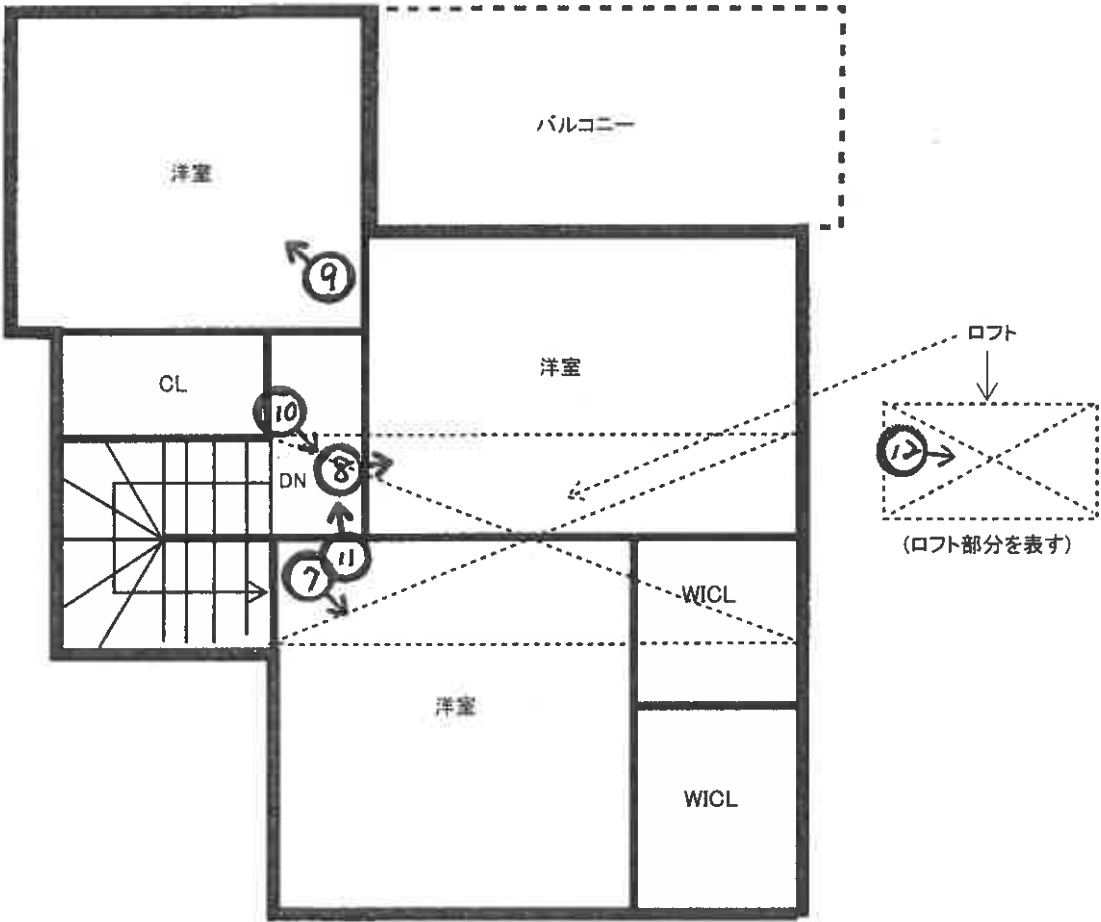
♂ 写真撮影位置方向

(10 枚目)

建物間取図②



2F



♂ 写真撮影位置方向

(11 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

(15 枚目)



11

屋根裏収納
の出入口



12

屋根裏収納
の内部

令和7年(ケ) 第61号
令和7年10月20日現地調査
令和7年11月25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

有本 幸男

第1 評価額

一括価格	
金3,230,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金720,000円
物件2 (建物)	金2,510,000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	現況
1	所在地 地番 地目 地積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
番号	特記事項		
1	<p>①目的物件1は、調査時点において、国土調査法に基づく地籍調査が、未実施であり、不動産登記法第14条地図は作成されておらず、平成16年12月に登記された地積測量図が、和歌山地方法務局に備え付けられている。</p> <p>②間口及び奥行、形状、規模等について、当該地積測量図の記載内容と現地での調査結果を照合したところ、概ね合致した。正確な規模等については専門家の調査等を要するものと思われる。</p>		

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	私鉄南海加太線「中松江」駅の北東方約2km（道路距離）	
付近の状況	農地も多く見られる郊外の既成分譲住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% ない 建築基準法第22条適用区域 宅地造成工事等規制区域
画地条件	形状：不整形 規模：132.25㎡ 間口・奥行：間口約10m×奥行約14m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対してほぼ等高で接面 接面状況：中間画地	
接面道路の状況	北東側幅員約6m舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路）	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件2の敷地	
供給処理施	上水道	有
	ガス	無
	下水道	有
土壌汚染等	①目的物件は、専門機関による土壌汚染状況調査等が実施されていないため、土壌汚染の有無については不明であるが、土壌汚染対策法に規定する指定区域に含まれず、有害物質使用特定施設の敷地でもない。 また水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出・廃止届も出されていない。さらに、過去の住宅地図の閲覧等の調査を行ったが、土壌汚染が存在する端緒は認められなかった。 ②文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれている（木ノ本Ⅲ遺跡）。	
特記事項	①西側で水路に接する。 ②複数台の普通自動車が、駐車可能と思われる。 ③接面道路は、北西方で行止まりとなっている。 ④北方向数十メートル先に、土砂災害警戒区域が指定されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

(主たる建物)

区 分	主たる建物
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17年2月25日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント葺 外 壁：サイディング等 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、衛生設備等 オール電化 その他：2階南西側にバルコニーが設置されている 2階に屋根裏収納が設置されている
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添「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	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	<p>①過去に白蟻が発生したとのことである。目視では、白蟻被害や雨漏り等の痕跡は発見できなかった。不可視部分において、これらの被害が及んでいる可能性は否定できない。正確には、専門調査機関の調査分析等を要するものと判断される。</p> <p>②目的建物についてのアスベスト使用は、目視可能な範囲では確認できなかった。建築時期・構造・種類等の要因を鑑みれば、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と思われる。正確には専門調査機関の調査分析等を要するものと判断される。</p> <p>③残置物が多い。</p> <p>④詳細については、現地調査報告書を参照されたい。</p>

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ= オ
1	25,300	0.99	132.25	0.9	2,981,000

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）－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,400\text{円/m}^2 \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/108 \approx 25,300\text{円/m}^2$

◇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±0（北）

◇地域格差：交通接近条件 街路条件 行政的条件 環境条件 格 差 率
 $100/100 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/105 \approx 100/108$

イ 個別格差：①方位+1（北東） ②形状-2
 ③総合個別格差-1 \approx ①×②（相乗積）：0.99

ウ 地 積：公簿面積による。

エ 建付減価：最有効使用との乖離の程度、更地化の難易の程度、建物と敷地の適応の
 状態、建物と環境との適合性、経過年数を考慮した。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	104.14	0.17	3,010,000

ウ 現価率：経過年数20年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率30%、残価率5%
 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。

$(15\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経過年数}20\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5\text{年}))$
 $\times (1-0.3) \approx 0.17$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価 格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	2,981,000	0.55	法定地上権	1,640,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	2,981,000	-1,640,000		0.90	0.6	720,000
2	3,010,000	+1,640,000	1.00	0.90	0.6	2,510,000
一括価格(合計)						3,230,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要と判断した。

エ 市場性修正：残置物が多いことや白蟻が発生したことによる市場性の減退等を考慮した。

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) - 15

所 在：和歌山市木ノ本字岩ノ谷1450番50

価 格：27,400円/m²

位 置：私鉄南海加太線「八幡前」駅の北東方道路距離約2.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：145m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側6.0m舗装私道(建築基準法第42条1項2号道路)

用途指定等：市街化区域

第1種低層住居専用地域(建蔽率50%,容積率100%)

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の分譲住宅地域

2 固定資産評価額(令和7年度)

物件1(土地) 2,353,092円

物件2(家屋) 3,401,208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・各階平面図写

6 間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市木ノ本字谷河橋
地 番 751番13
地 目 宅地
地 積 132.25平方メートル
- 2 所 在 和歌山市木ノ本字谷河橋 751番地13
家屋 番号 751番13
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 58.31平方メートル
2階 45.83平方メートル

