

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 紀の川市杉原字山添
 地 番 39番1
 地 目 宅地
 地 積 1176.00平方メートル

所有者 A

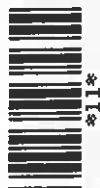
2 所 在 紀の川市杉原字山添
 地 番 39番4
 地 目 宅地
 地 積 498.15平方メートル

所有者 A

3 所 在 紀の川市杉原字山添 39番地4
 家屋 番号 39番4
 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 61.01平方メートル
 2階 61.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

4 所 在 紀の川市杉原字山添 39番地1、39番地4
 家屋 番号 39番1の1
 種 類 居宅・治療院



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 130.86平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 31.72平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 符 号 2

種 類 物置

構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 32.24平方メートル
 2階 32.24平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

所有者 B

5 所 在 紀の川市杉原字山添 39番地1

家屋 番号 39番1の2

種 類 老人福祉施設

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 134.09平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社グランエイジ



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

物件4敷地部分をBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

物件5敷地部分を債務者株式会社グランエイジが占有している。同人の占有権原

は使用借権と認められる。

その余の部分を所有者Aが占有している。

【物件番号2】

物件4敷地部分をBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

本件共有者A及び共有者Bが占有している。

【物件番号4】

本件所有者B及びAが占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

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

【物件番号1】

地籍図上筆界未定である。

《 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

構造 木造スレートぶき平家建
 床面積 130.86平方メートル

(附属建物)

符号 1
 種類 物置
 構造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床面積 31.72平方メートル

(現況)

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 符号 2
 種類 物置
 構造 鉄骨造スレートぶき2階建
 床面積 1階 32.24平方メートル
 2階 32.24平方メートル

(現況)

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

所有者 B

5 所在 紀の川市杉原字山添 39番地1

家屋番号 39番1の2
 種類 老人福祉施設
 構造 木造スレートぶき平家建
 床面積 134.09平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社グランエイジ



令和7年(ケ)第55号
令和7年8月29日受理
令和7年11月5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 紀の川市杉原字山添
地 番 39番1
地 目 宅地
地 積 1176.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 紀の川市杉原字山添
地 番 39番4
地 目 宅地
地 積 498.15平方メートル

所有者 A

3 所 在 紀の川市杉原字山添 39番地4
家屋 番号 39番4
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 61.01平方メートル
2階 61.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 紀の川市杉原字山添 39番地1、39番地4
家屋 番号 39番1の1
種 類 居宅・治療院



22

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 130.86平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 31.72平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 32.24平方メートル
2階 32.24平方メートル

所有者 B

5 所 在 紀の川市杉原字山添 39番地1

家屋 番号 39番1の2

種 類 老人福祉施設

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 134.09平方メートル

所有者 株式会社グランエイジ



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 ■12枚目図面(国土調査実施前の地積測量図)のとおり
占有者及び占有関係	■土地所有者A 上記の者が工作物(ビニールハウス)を設置し、占有している。 ■その他の者(B) 上記の者が下記建物(物件4)を所有し、占有している。 ■その他の者(株式会社グランエイジ) 上記の者が下記建物(物件5)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5
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() 上記の者が老人福祉施設として使用し、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
(3 枚目)

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 2
現況地目	■宅地(物件2) □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A 上記の者が下記建物(物件3)を共有し、占有している。 ■その他の者(B) 上記の者が下記建物(物件3)を共有し、占有している。 上記の者が下記建物(物件4)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 3
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:
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	■建物共有者 □その他の者() 上記の者らが居宅として使用し、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

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
現況地目	<input type="checkbox"/>宅地(物件) <input type="checkbox"/>公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/>公図(14条1項地図)のとおり <input 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"/>枚目図面(国土調査前の地積測量図)のとおり
占有者及び占有関係	<input type="checkbox"/>土地所有者 <input type="checkbox"/>その他の者() 上記の者が下記建物(物件3)を共有し、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 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	「その他の事項」のとおり
建物	物件4
種類・構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物1) 構造 ：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物2) 構造 ：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある $\left\{ \begin{array}{l} \text{種類：} \\ \text{構造：} \\ \text{床面積：} \end{array} \right.$
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(土地所有者A) 上記の者らが住宅・治療院・物置として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者の占有権原は使用借権である。
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	「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 $\left\{ \begin{array}{l} \text{地方裁判所 支部 令和 年()第 号} \\ \text{保管開始日 令和 年 月 日} \end{array} \right.$
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

占有者及び占有権原(土地)									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原			敷金等		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4敷地部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	B								
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件5敷地部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有者は債務者会社 である
	株式会社グランエイジ								
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 上記を除く部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	A								
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3敷地部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	A								
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3敷地部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	B								
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4敷地部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	B								

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

その他の事項

1 表札等の表示

本件土地内に「(Bの苗字) 整骨院」とデイサービスの施設名とが併記された看板が存在し、物件4の玄関前に「(Bの苗字) 整骨院」と記載された看板が、物件5の玄関前に上記デイサービス施設名が記載されたプレートがそれぞれ存在した。

物件3の玄関にA及びBの苗字が記載された表札が存在した。

物件2の南側の門柱に郵便受けが存在し、B宛の郵便物が大量に滞留していた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は、周囲に住宅や農地、商店などが点在する一面に存在し、一体として本件各建物の敷地として使用されている。
- (2) 物件1について、公図(14条1項地図)によると39-1、40、41-1、41-2、42-2、44-4、「道」、「水」が一体となっており、筆界が未確定の状態であると思われる。法務局に地積測量図の交付を申請したところ、交付を受けることはできなかったが、上記公図備え付け前の国土調査前の地積測量図の交付を申請したところ、12枚目の図面の交付を受けることができた。現場の状況等によれば、物件1の形状については、概ね12枚目の図面のとおりであるようにはうかがわれるが、詳細は不明であり、正確な形状や位置関係、面積、境界については、専門家による調査・測量や筆界の確定等の手続を要するものと思われる。
- (3) 物件2の形状は概ね11枚目の公図(14条1項地図)のとおりであると思われる。
- (4) 接道状況は評価書のとおり。
- (5) 本件各土地の北端は水路と接しており、物件2北西の水路部分には床版が設置されていた(写真5、7)。
- (6) 物件1土地の南東部分と物件2の南西部分にそれぞれ電柱が存在した(写真1、6)。
- (7) 物件1土地の南西部分にはサイクルポートが存在した(写真3)。
- (8) 物件1土地の北東部分にはビニールハウスが存在しており(写真12)、内部には多数の動産類が存在した。
- (9) 本件土地内の物件4主建物の南側と物件5建物の北側にそれぞれ井戸水くみ上げ用のポンプが存在した。
- (10) 物件1土地上の物件4建物と物件5建物の上に軽自動車が置かれていた。
- (11) 物件3建物、物件4主建物及び同附属建物の周囲には簡易物置の他多数の動産類が置かれていた(写真8、9、10)。
- (12) 物件1北東部分や物件2南西部分は雑草が繁茂しており立ち入ることができなかった。

3 本件建物の状況等

- (1) 物件3について
 - (ア) 本件建物の形状及び間取りは、概ね13枚目及び16～17枚目の図面記載のとおりであるものと思われる。全部事項証明書によれば、昭和59年9月築、平成10年月不詳に増築とあり、築後約41年が経過している。建物内は複数箇所に雨漏りが見られ、建物内部及び外壁部分には複数の亀裂が見られた。シロアリ被害の状況については、専門家による調査を要するものと思われる。目視等の範囲で確認できた顕著な不具合部分は以下の通りである。
 - ① 玄関の天井に複数の雨漏り跡が存在した(写真14)。
 - ② 和室2の畳が柔らかくなっていた。
 - ③ 台所の天井に雨漏り跡が存在した(写真16)。
 - ④ 台所の床が柔らかくなっていた。
 - ⑤ 和室3の天井に雨漏り跡が存在した(写真22)。
 - ⑥ 和室4の壁面に目立つ亀裂が存在した(写真24)。
 - (イ) 浴室への入口が封鎖されており、内部は確認できなかった(写真15)。
 - (ウ) 和室2に仏壇と神棚が存在した。
 - (エ) 物件3建物の北東部分から物件4主建物の北部分にかけて下屋工作物が存在し、さらにこの下屋内には工作物であるトイレが存在した(写真5、8～10等)。
 - (オ) バルコニー部分に太陽熱温水器が存在した(写真27)。
 - (カ) 本件建物内には、生活用品など多数の動産類が居住可能な状態で存在していた。

その他の事項

(2) 物件4について

(ア) 本件各建物の形状及び間取りは、概ね14枚目、16枚目及び18枚目の図面記載のとおりであるものと思われる。主たる建物について全部事項証明書によれば、平成15年11月築であり、築後約22年が経過している。雨漏りやシロアリの兆候は見当たらなかった。治療院部分に壁面クロスの亀裂部分が目立ったほか、目視等の範囲で確認できた顕著な不具合部分は以下のとおりである。

- ① 屋根の一部が破損していた(写真3)。
- ② キッチン天井に大きな亀裂が存在した(写真35)。

(イ) 本件主建物内には生活用品など多数の動産類が居住可能な状態で存在しており、治療院部分には施術用のベッドや大型の治療器具なども置かれていた。

(ウ) 本件附属建物符号1について、昭和61年築であり、築後約40年が経過している。目視の範囲では、雨漏りやシロアリの兆候は見当たらなかった。ただし、内部には多数の動産類が存在しており、床や壁面の詳細については確認できない箇所も見られた。

(エ) 本件附属建物符号2について、昭和59年築であり、築後約42年が経過している。目視の範囲では、雨漏りやシロアリの兆候は見当たらなかった。ただし、内部には多数の動産類が存在しており、床や壁面の詳細については確認できない箇所も見られた。

(オ) 本件附属建物符号1の北側に下屋工作物が存在した(写真4)。

(3) 物件5について

(ア) 本件建物の形状及び間取りは、概ね15～16枚目及び19枚目の図面記載のとおりであるものと思われる。全部事項証明書によれば、平成27年2月築であり、築後約11年が経過している。雨漏りやシロアリの兆候は見当たらず、屋根の一部が破損していたが(写真6)、その他に目視等の範囲では顕著な不具合部分は見当たらなかった。

(イ) 本件建物の北側及び南側に下屋工作物が存在した(写真6、12)。

4 その他

物件3の建物の玄関扉に調査協力を求める書面を差し置いたが、Bからは何らの連絡もない。また、立入調査後に、物件3の玄関扉に本件不動産に対し権利を主張する者は当職に対し書面で申し出を求める旨の書面を差し置いたが、本報告書提出時点までに何らの申し出もない。

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
C (債務者会社代表者)	<p>1 私はAの子であり、Bとはきょうだいです。</p> <p>2 物件3には、Bが家族で居住していました。もともとAも居住していたのでこの建物内にあるものは、AとBのものだと思います。物件4は、Aの住居兼Bの営む整骨院の診療所として使用していました。物件5は、債務者会社の運営するデイサービス施設として使用していました。私は、物件4、5の鍵は所持していますが、物件3の鍵の所在はわかりません。</p> <p>3 Aは令和6年7月末に転居しています。Aのもので必要なものは売却までに持ち出す予定です。物件5の施設運営は令和7年1月に終了しました。施設内の動産類は会社の物になります。会社債権者との関係もあるので、会社の物はその帰趨を検討しようと思います。</p> <p>4 整骨院の営業ができたのは令和6年8月までだと思います。少なくとも令和7年7月頃にBが物件3に出入りしていた様子がうかがえます。</p> <p>5 Aによると、土地購入時点における物件1土地の範囲についての認識は東端のフェンスとその基礎を含む部分までであるとのこと。ただし、その東側隣地である40番の土地の所有者の立会の確保ができなかったため公図上物件1の土地の筆界が未定となっているとも聞いていますので、筆界確定等の手続は難航するかもしれません。</p> <p>6 物件1土地の北東部分のビニールハウスはAが設置したものです。ビニールハウスとその周辺で家庭菜園をしていました。</p> <p>7 物件1土地上に置かれている軽自動車はBの関係者の所有物だと思います。この関係者はすでに亡くなっています。</p> <p>8 Aによると、物件1、2に存在するそれぞれの電柱については土地使用料が2年に1度振り込まれていた記憶があるものの、今も振り込まれているかどうかはわからないとのこと。</p> <p>9 本件土地の水道は井戸水を利用しています。Aによると、物件3と物件4の井戸は共用のようです。</p> <p>10 物件3の太陽熱温水器はAが設置したものです。ローンなどは残っていないと思います。ここで沸かしたお湯は、物件3と物件4の給湯に使われていると思います。なお、物件3の風呂場は使用されていません。</p> <p>11 物件3の増築箇所は洋室3の部分です。</p> <p>12 物件5内の風呂などのデイサービス施設の設備類は、使用することができるとは思いますが、そろそろ設備更新の時期になるので、価値はないと思います。</p> <p>13 物件5の敷地利用権については、使用貸借契約を締結した形になっています。契約書等は作成しましたが、手元にはありません。</p> <p>紀の川市役所担当者</p> <p>本件土地の北側の水路の一部に床版が存在するとのことですが、令和元年以降では法定外公共物の占用許可や施工承認の履歴は存在しません。令和元年以前については、記録が残っておらず確認できませんでした。</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
(9 枚目)

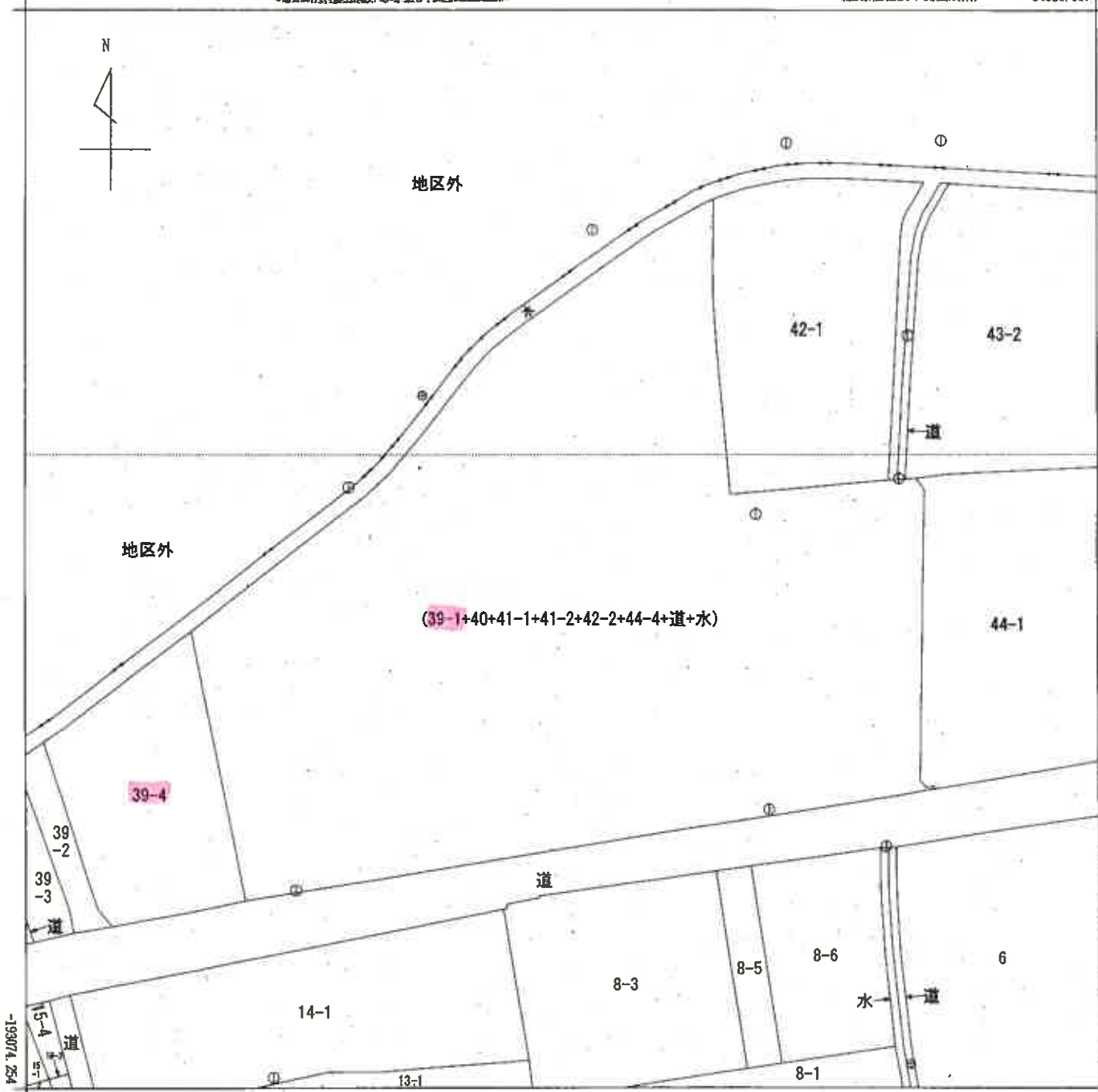
(調査経過用)

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9月1日(月) 16:00 ~ 16:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年9月2日(火) 11:40 ~ 12:15	紀の川市役所	地籍調査・課税資料等調査
令和 7年9月2日(火) 12:39 ~ 13:15	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9月30日(火) 10:30 ~ 13:15	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 Cから聞き取り
令和 7年10月14日(火) 10:40 ~ 10:45	当庁執行官室	紀の川市杉原区長と電話面談
令和 7年10月14日(火) 11:30 ~ 11:35	当庁執行官室	紀の川市役所担当者から電話聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年9月30日 物件3は、施錠されていたので、C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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 目的物件には、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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
(10 枚目)



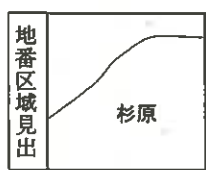
192948.254



(39-1+40+41-1+41-2+42-2+44-4+道+水)

A4判に縮小

-139074.254



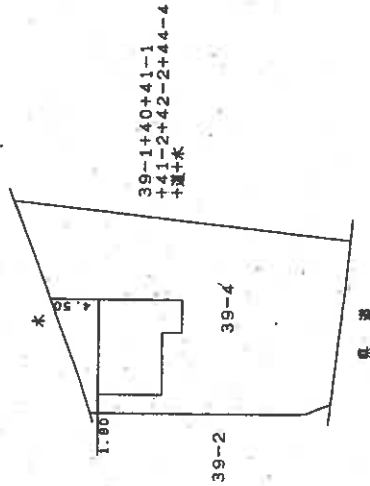
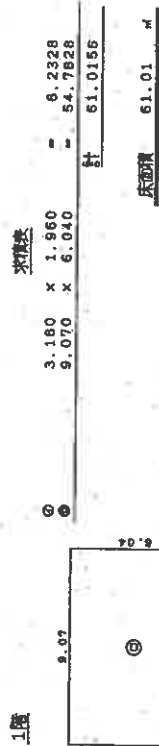
請求部	所在	紀の川市杉原字山添				地番	39番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成27年5月18日

建物各階平面図

各階平面図

家屋番号	39番4
建物の所在	紀の川市杉原字山添39番地4



A4判に縮小

作成者	■	縮尺	1/250
申請人	■	縮尺	1/500

27年5月14日作成

(和歌山県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成27年2月18日

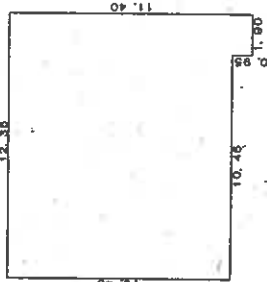
各階平面図

家屋番号 39番1の1

建物図面

建物の所在 紀の川市杉原字山森39番地1、39番地4

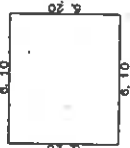
主たる建物



床面積表

1. 90 X 0.95 =	1. 8050
12.35 X 10.45 =	129.0575
合計	130.8625
床面積	130.86 m ²

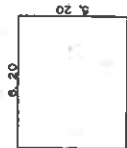
附属建物符号1



床面積表

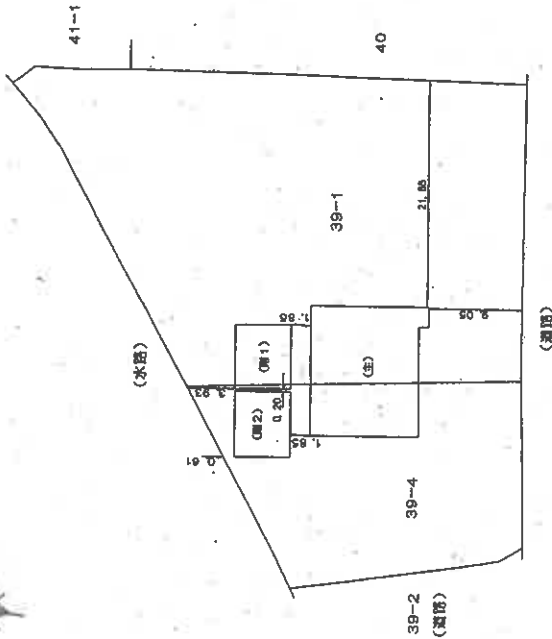
6.10 X 6.20 =	31.7200
合計	31.7200
床面積	31.72 m ²

附属建物符号2
1階、2階
(各階同型)



床面積表

6.20 X 5.20 =	32.2400
合計	32.2400
床面積	32.24 m ²



作成者

縮尺 1/250
(平成27年2月18日作成)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

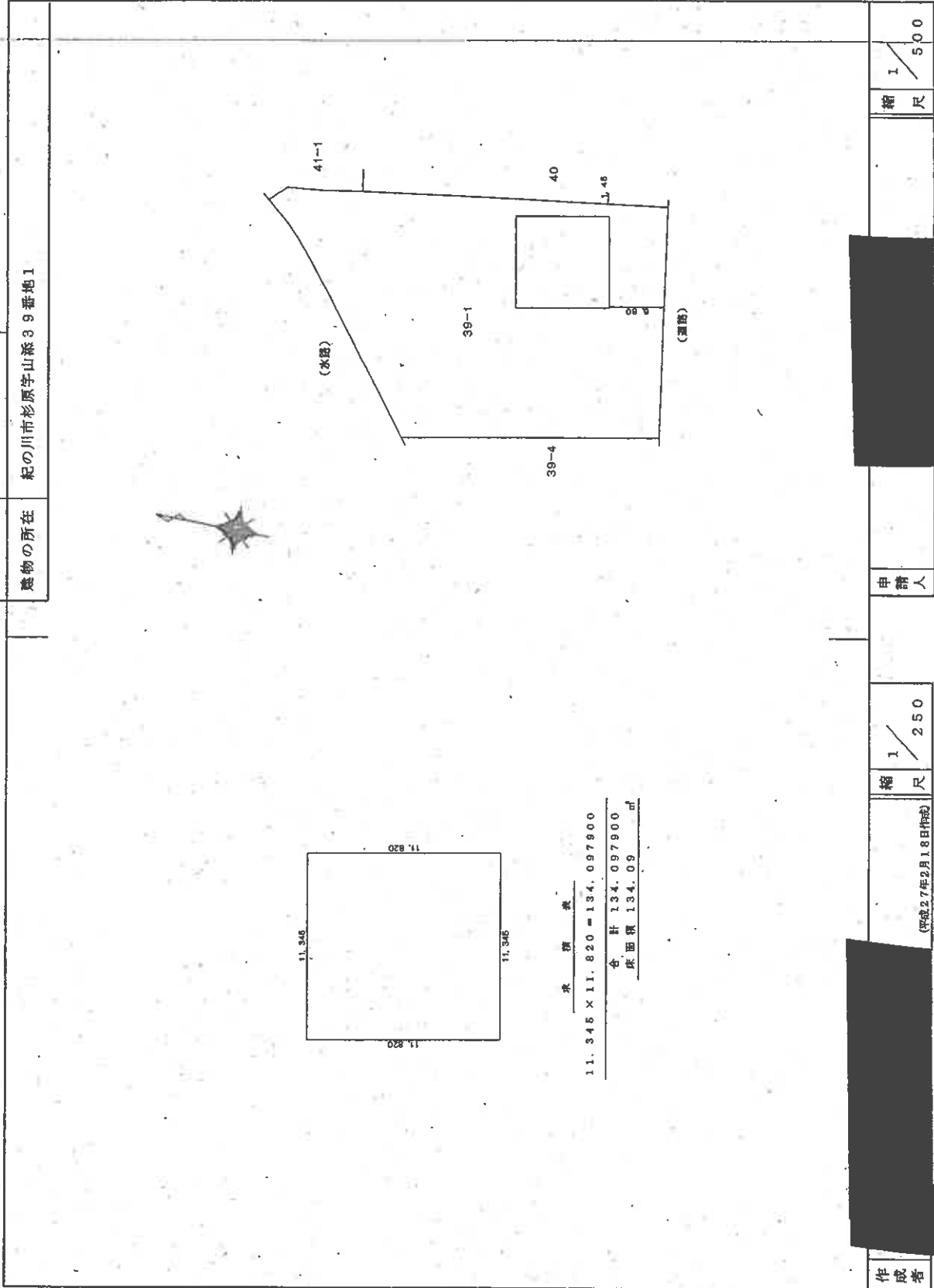
(14 枚目)

登記年月日：平成27年2月18日

各階平面図

建物図面

家屋番号	39番1の2
建物の所在	紀の川市杉原字山添39番地1



A4判に縮小

求積表

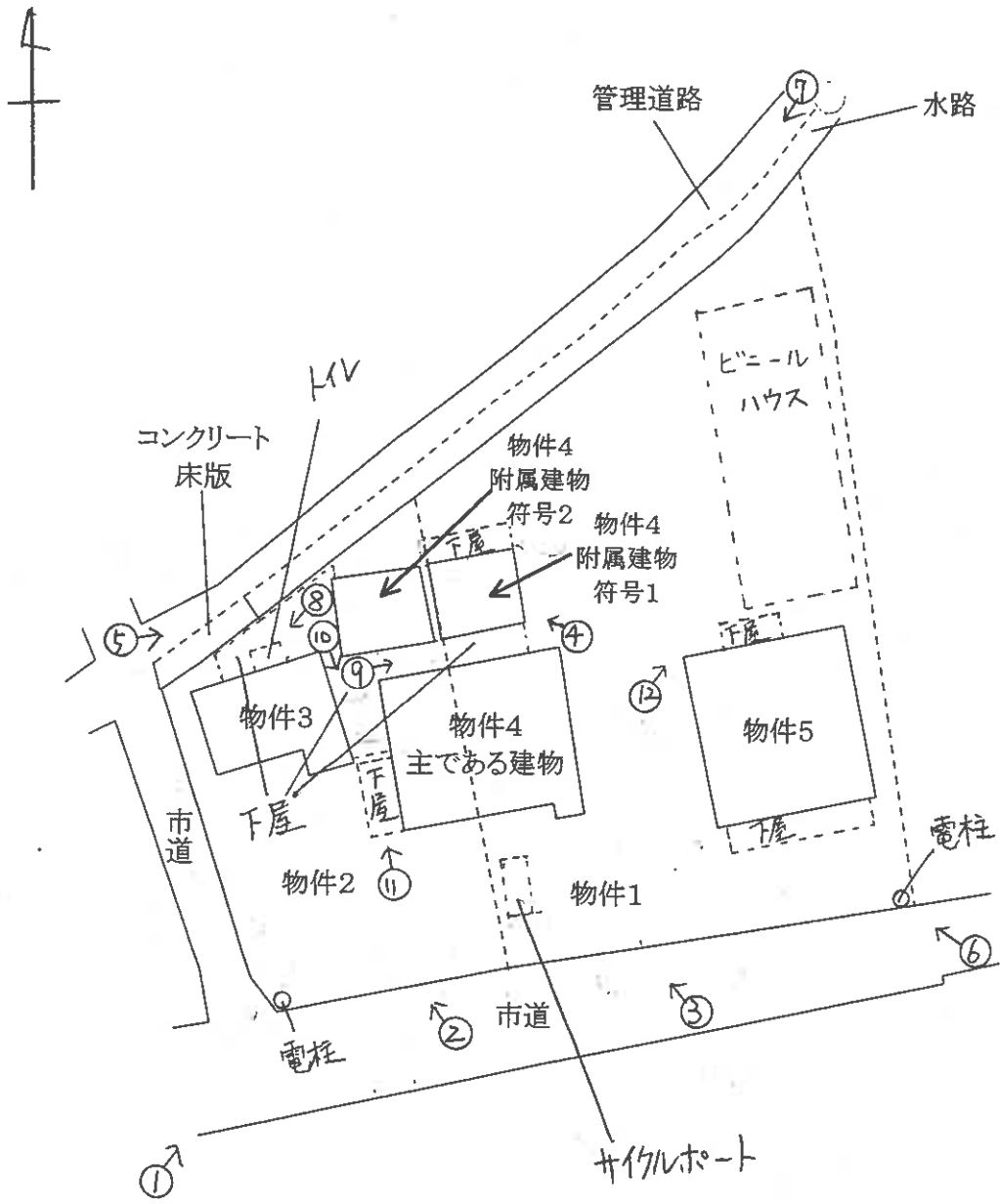
11.345 x 11.820 = 134.097900

合計 134.097900

床面積 134.09 m²

作成者		縮尺	1 / 250
申請人		縮尺	1 / 500

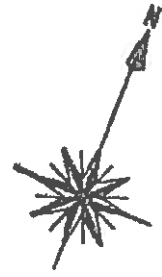
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

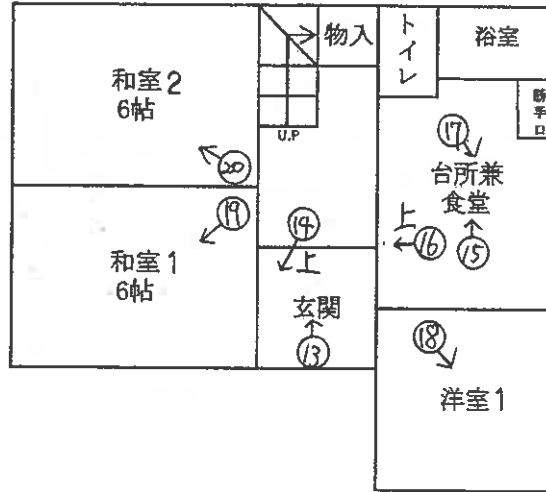
(16 枚目)

間取図

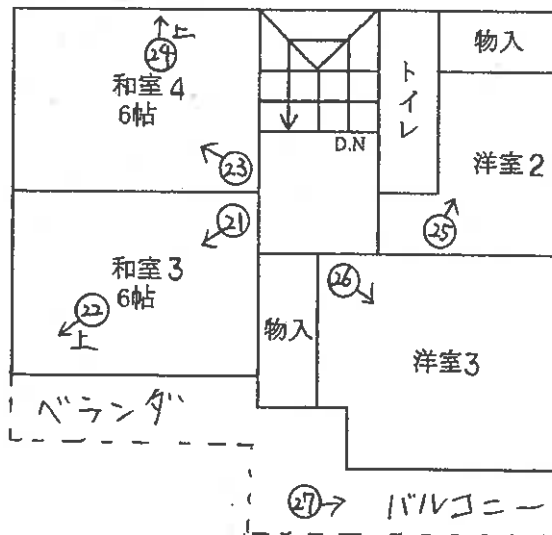


物件3

1階



2階

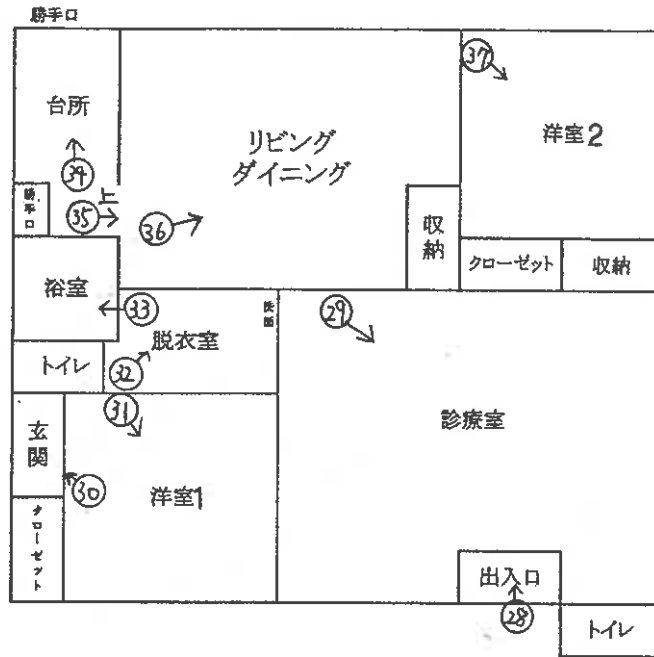


←○写真撮影位置・方向

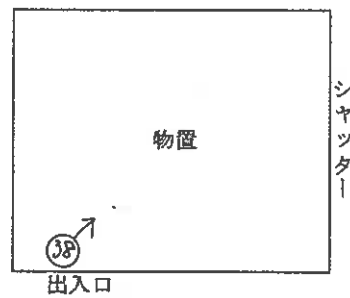
(17 枚目)

間取図

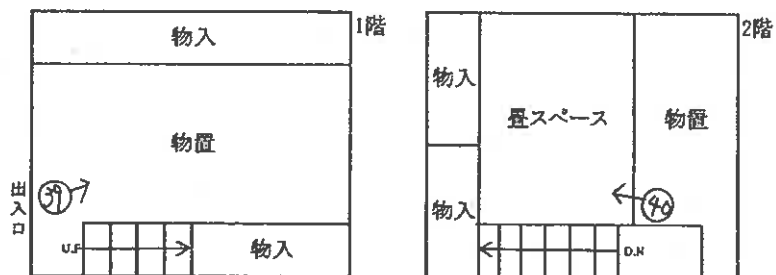
物件4
主である建物



附属建物符号1

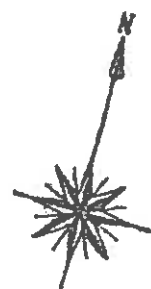


附属建物符号2

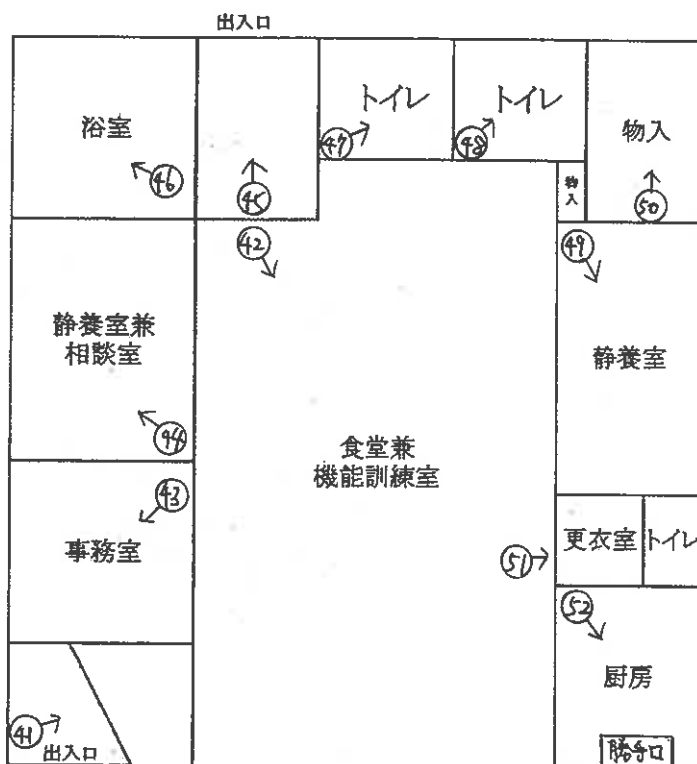


←○写真撮影位置・方向

間取図



物件5



一〇写真撮影位置・方向

(19 枚目)



1
全景



2
物件3



3
物件4
主建物



4
物件4
附属建物
符号1



5



6
物件5



7



8



9



10



11



12

ビニールハウス





13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



52

令和 7年 (ケ) 第 55 号
令和 7年 9月30日 現地調査
令和 7年 11月 7日 評価

和歌山地方裁判所 御中

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 15,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,080,000 円
物件2 (土地)	金 2,060,000 円
物件3 (建物)	金 1,110,000 円
物件4 (建物)	金 1,880,000 円
物件5 (建物)	金 4,730,000 円

1. 一括価格は、物件1～5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・2の内訳価格は物件3～5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～5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・2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3・4・5	所在番号 家屋種類 構造 床面積		物件4:特記事項参照
番号	特記事項		
1	国土調査による筆界未定地であり、正確な数量及び境界等については専門家の測量等を要する。		
4	附属建物符号1は軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺、附属建物符号2は鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺である。		

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・2)

位置・交通	J R和歌山「粉河」駅の南方・道路距離約2.2km。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	農地の中に農家住宅、事業所等の見られる地域。 小学校は南西方約350m、主要商業施設は約1.7km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：非線引都市計画区域 用途地域：なし 建ぺい率：70% 容積率：200% 防火規制：なし その他の規制：特定用途制限地域(農住共生地区) 洪水浸水想定区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模、形状等)	規模：1,674.15㎡ 間口：約44m 奥行：約23m～約49m 形状：ほぼ台形 高低差：等高 地勢：ほぼ平坦
接面道路の状況	南側：幅員約7m 市道 建築基準法第42条1項1号 西側：幅員約3～4m 市道 建築基準法上の道路でない
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅・老人福祉施設・治療院・物置の敷地
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：なし
土壌汚染等	登記簿・過去の住宅地図(昭和52年)では、従前は農地であったと推定される。現地調査では土壌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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1は物件4及び物件5の敷地として、物件2は物件3及び物件4の敷地として利用されている。 ・ 物件1は概測の結果、閉鎖された地積測量図と概ね合致しているため、登記数量を採用した。 ・ 当該地域は上水道の布設がなく井戸を利用している。 ・ 物件1の北東部分や物件2の南西部分は、雑草等が繁茂し立入ることができなかったが、物件1の北東部分にビニールハウスが存する。 ・ 上記ビニールハウス内や物件1の中央付近には、廃家電や軽自動車1台等の多数の動産が残置されている。 ・ 物件1の南東端付近と物件2の南西端付近に電柱が存する。 ・ 物件2の北西側の水路に床版が設置されているが、許可等の経緯は不明である。 ・ 物件2の西側部分の上空を電線が通過している。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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59年9月27日新築 平成10年月日不詳増築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：約9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：畳等 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：7DK
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、複数箇所の天井に雨漏り跡、内壁や外壁の複数箇所に亀裂が見られる等、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	<ul style="list-style-type: none"> ・経過年数の査定にあたっては新築部分が過半を占めるため、新築時を基準とした。 ・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ず、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・浴室への入り口が封鎖されており、立ち入ることができなかった。 ・北東側に下屋が存し、下屋内に工作物であるトイレが存する。 ・バルコニーに太陽熱温水器が存するが、利用可能かどうか不明である。 ・多数の動産類が残置されている。 ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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15年11月日不詳新築 経過年数：約 22 年 経済的残存耐用年数：約 8 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス 天 井：クロス 床：フローリング等 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・治療院 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、屋根のスレートの一部が破損しており、台所とLDの間の天井には大きな亀裂、治療室の複数箇所にも亀裂が見られる等、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・北側に下屋が存する。 ・多数の動産類や治療器具等が残置されている。

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 : 昭和61年月日不詳新築 経過年数 : 約40年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 鋼板 内 壁 : 現し 天 井 : 現し 床 : モルタル 設 備 : 電気、給水
床 面 積 (現 況)	第3項目的物件欄記載の通り
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、多数の動産類のため床や壁面の一部が確認できなかったが、目視の範囲では特に顕著な不具合はなく、保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・経過年数の査定にあたっては月日不詳であるため、保守的に判断した。 ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・北側に下屋が存在する。

区 分	附属建物符号2
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59年月日不詳新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板 内 壁：現し 天 井：現し 床：モルタル等 設 備：電気
床 面 積 （ 現 況 ）	第3項目的物件欄記載の通り
現況用途等	現況用途：物置 間 取 り：間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、多数の動産類のため床や壁面の一部が確認できなかったが、目視の範囲では特に顕著な不具合はなく、保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・経過年数の査定にあたっては月日不詳であるため、保守的に判断した。 ・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ず、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。

4. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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2月18日新築 経過年数：約11年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス 天 井：クロス等 床：プラスチックタイル 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：老人福祉施設 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、屋根のスレートの一部破損以外は顕著な不具合は見られず、保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・北側及び南側に下屋が存する。

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1・2（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	16,000	0.80	1,176.00	0.90	13,548,000
2	16,000	0.80	498.15	0.90	5,739,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（紀の川(県)-7）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 17,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.8}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{103} & \cong 16,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.03（方位1.03）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 98 \times 100 / 102 \times 100 / 103 \times 100 / 100 \cong 100 / 103$

※供給処理施設については環境条件で考慮している。

イ 個別格差：0.80（方位1.04、角地1.01、規模0.80、形状0.95）

ウ 地積：登記数量による

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3～5（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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	220,000	122.77	0.04	1,080,000
4 主である 建物	190,000	130.86	0.12	2,984,000
附属建物 符号1	70,000	31.72	0.03	67,000
附属建物 符号2	100,000	64.48	0.03	193,000
物件4の合計				3,244,000
5	180,000	134.09	0.39	9,413,000

ウ 現価率

(物件3)

経過年数 41 年、経済的残存耐用年数 9 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

$$\{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 9 \text{ 年} / (\text{経過年数} 41 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 9 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.80) \doteq 0.04$$

(物件4)

(主である建物)

経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 8 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

$$\{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 8 \text{ 年} / (\text{経過年数} 22 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 8 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.60) \doteq 0.12$$

(附属建物符号1)

経過年数 40 年、経済的残存耐用年数 0 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

$$\{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / (\text{経過年数} 40 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.40) = 0.03$$

(附属建物符号2)

経過年数 42 年、経済的残存耐用年数 0 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

$$\{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / (\text{経過年数} 42 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.40) = 0.03$$

(物件5)

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 19 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

$$\{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 19 \text{ 年} / (\text{経過年数} 11 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 19 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.40) \doteq 0.39$$

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、下記の通り評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ	
1	13,548,000	0.33	0.10	使用借権	物件4	447,000
		0.32	0.10	使用借権	物件5	434,000
物件1の合計						881,000
2	5,739,000	0.61	0.35	法定地上権	物件3	1,225,000
		0.39	0.10	使用借権	物件4	224,000
物件2の合計						1,449,000

イ 物件1・2に対する物件3～5の土地利用権の及ぶ範囲については、利用状況を勘案した概測面積の比により按分した。

・物件1に対する物件4・5の土地利用権の及ぶ範囲

$$\text{物件4} \quad \frac{\text{約}390\text{m}^2}{1,176.00\text{m}^2} \div 0.33$$

$$\text{物件5} \quad \frac{\text{約}371\text{m}^2}{1,176.00\text{m}^2} \div 0.32$$

・物件2に対する物件3・4の土地利用権の及ぶ範囲

$$\text{物件3} \quad \frac{\text{約}304\text{m}^2}{498.15\text{m}^2} \div 0.61$$

$$\text{物件4} \quad \frac{\text{約}194.15\text{m}^2}{498.15\text{m}^2} \div 0.39$$

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エ) 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	13,548,000	－ 881,000		0.80	0.60	6,080,000
2	5,739,000	－ 1,449,000		0.80	0.60	2,060,000
3	1,080,000	＋ 1,225,000	1.00	0.80	0.60	1,110,000
4	3,244,000	＋ 671,000	1.00	0.80	0.60	1,880,000
5	9,413,000	＋ 434,000	1.00	0.80	0.60	4,730,000
一 括 価 格 (合 計)						15,860,000

ウ 占有減価修正
必要なし

エ 市場性修正
老人福祉施設を含む大規模な複合不動産のため △15
残置物が存するため等 △5
合計 △20

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 (紀の川(県) -7)
所 在 : 紀の川市荒見字大岩764番1
価 格 : 17,000円/㎡
位 置 : JR和歌山線「粉河」駅の南東方、道路距離約1.7kmに位置する
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 244㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側5m市道に接面
用途指定等 : 非線引都市計画区域
(建蔽率 70% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の戸建住宅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 11,234,328円
物件2 4,758,826円
物件3 5,193,956円
物件4 2,221,309円
物件5 8,476,926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 14条地区
- 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 紀の川市杉原字山添
 地 番 39番1
 地 目 宅地
 地 積 1176.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 紀の川市杉原字山添
 地 番 39番4
 地 目 宅地
 地 積 498.15平方メートル

所有者 A

3 所 在 紀の川市杉原字山添 39番地4
 家屋 番号 39番4
 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 61.01平方メートル
 2階 61.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

4 所 在 紀の川市杉原字山添 39番地1、39番地4
 家屋 番号 39番1の1
 種 類 居宅・治療院



物件目録

構造 木造スレートぶき平家建
床面積 130.86平方メートル
(附属建物)
符号 1
種類 物置
構造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床面積 31.72平方メートル
符号 2
種類 物置
構造 鉄骨造スレートぶき2階建
床面積 1階 32.24平方メートル
2階 32.24平方メートル

所有者 B

5 所在 紀の川市杉原字山添 39番地1
家屋番号 39番1の2
種類 老人福祉施設
構造 木造スレートぶき平家建
床面積 134.09平方メートル

所有者 株式会社グランエイジ

