

## 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。

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 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 和歌山市松島字北垣内  
地 番 3番13  
地 目 宅地  
地 積 95.09平方メートル
- 2 所 在 和歌山市松島字北垣内 3番地13  
家屋 番号 3番13  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 49.68平方メートル  
2階 35.60平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約54.68平方メートル  
2階 35.60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 和歌山市松島字北垣内  
地 番 3番13  
地 目 宅地  
地 積 95.09平方メートル

2 所 在 和歌山市松島字北垣内 3番地13  
家屋 番号 3番13  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 49.68平方メートル  
2階 35.60平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約54.68平方メートル  
2階 35.60平方メートル



令和 7年(又)第 16号  
令和 7年 8月29日受理  
令和 7年10月 9日提出

# 現況調査報告書

(物件1、2)

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   | 和歌山市松島字北垣内                       |
|   | 地 番   | 3番13                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 95.09平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 和歌山市松島字北垣内 3番地13                 |
|   | 家屋 番号 | 3番13                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 35.60平方メートル |



不動産の表示	「物件目録（物件1、2）」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	接面道路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 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が異なる（ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約54.68平方メートル 2階 35.60平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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（空き家）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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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 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 checked="" type="checkbox"/> 現況図のとおり														

(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  
門柱に表札があり、所有者の苗字が漢字で表示されている。
- 2 本件土地の状況等
  - (1) 物件1土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。
  - (2) 物件1土地は、西側で道路に接するほぼ平坦地で、物件2建物の敷地として利用されている。
  - (3) 物件1土地内の北西側に、カーポートが設置されている(写真1)。
  - (4) 物件1土地内の南西側に、簡易物置(動産)が横倒しになった状態で置かれている(写真13)。
- 3 本件建物の状況等
  - (1) 物件2建物の形状及び間取りは、概ね9、10枚目の図面のとおりである。
  - (2) 物件2建物は、全部事項証明書によると、昭和55年7月1日新築の建物で、築後45年余が経過している。  
調査時に日視等で確認できた顕著な不具合としては、
    - ① 玄関で、上がり框に腐食があるほか(写真3)、相当程度の床のたわみが複数見受けられた。また、1階のその他の床にも、たわみが散見された。
    - ② 1階の洋室や増築部分で、ペットによる床等の腐食や汚れが見受けられた(写真4、6)。
    - ③ 洗面所の壁クロスが、一部剥がれている(写真8)。
    - ④ 建物全体で、動物臭が強く感じられた。
    - ⑤ 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) 物件2建物に居住等する場合は、点検・補修等が相当程度必要であると思料する。
  - (4) 物件2建物は、上水道が引き込まれておらず、井戸水を使用しているとのことである。同建物の南東側に、井戸水のくみ上げポンプが設置されている。

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

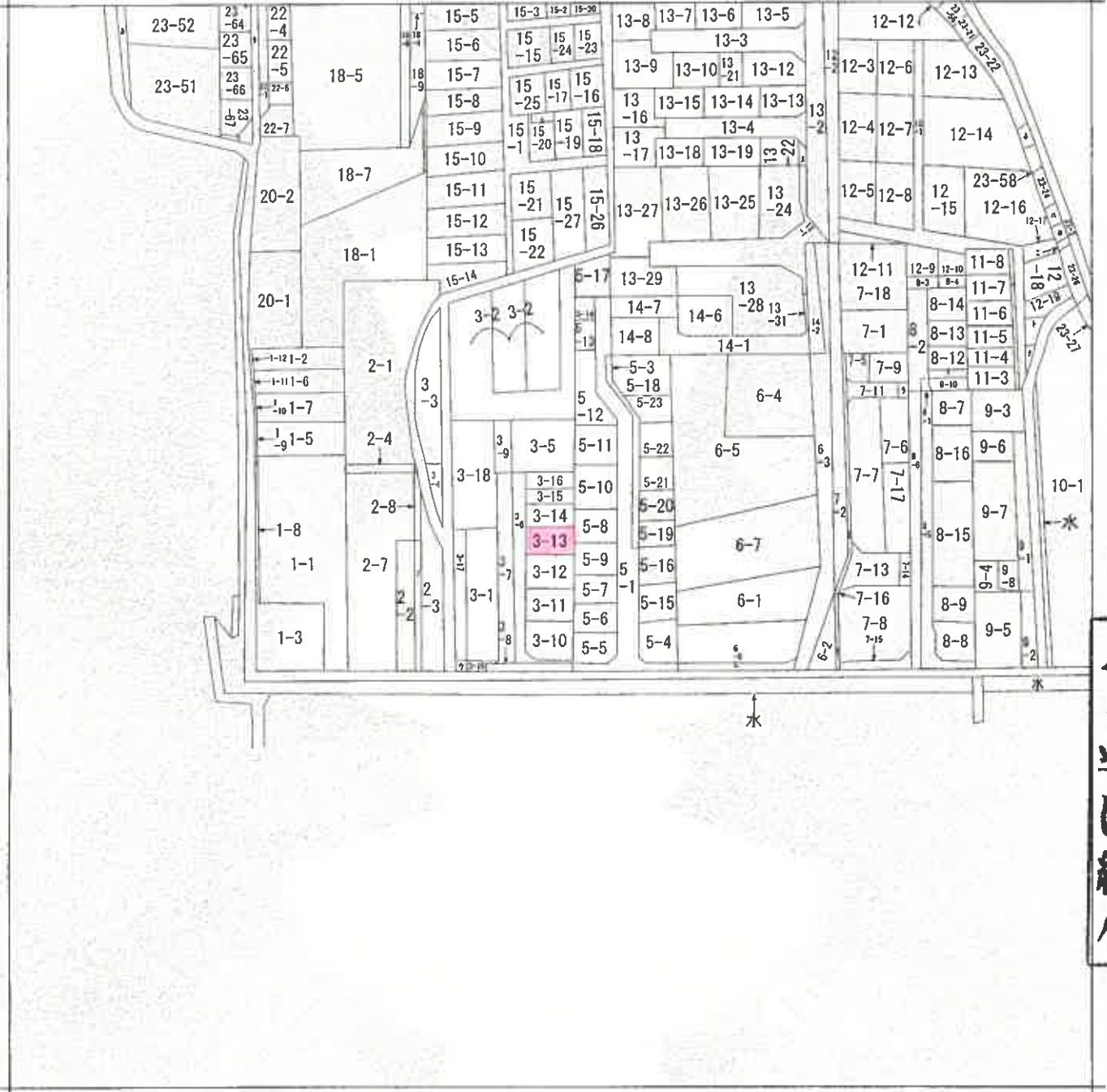
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の陳述の要旨	<p>1 物件2建物は、以前は私たち家族が居住していましたが、今は空き家になっています。</p> <p>2 物件2建物から転居したのは20年くらい前で、それ以降は誰も居住していませんが、建物内で猫を3匹飼っているのので、餌やり等には来ています。</p> <p>3 上水道は引き込んでいません。井戸水を使用しています。風呂は灯油です。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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 9月 2日 (火) 13:50~13:55	物件3、4所在地 (和歌山市有本)	所有者と面談 (物件1、2)
令和 7年 9月 2日 (火) 14:10~14:25	物件所在地	現場所在及び占有確認、写真撮影 (物件1、2)
令和 7年 9月 2日 (火) 16:30~16:45	和歌山地方法務局	登記等調査 (全物件)
令和 7年 9月16日 (火) 14:15~14:35	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 (物件1、2)
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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"/></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

イ 23-57    ハ 23-59    ヘ 23-23    ト 12-20    ヌ 8-11    ホ 15-28  
 ロ 23-60    ニ 23-25    ヘ 11-1    チ 12-21    フ 13-20    ツ づく



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。



制 求 部 分	所 在	和歌山市松島字北垣内			地 番	3番13		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 番 号 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 記 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9月2日  
和歌山地方法務局

請求番号：34-1  
(1/2)

登記官



( 6 枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和54年9月14日

5.54 9.14

0191919

④ 3-6

地積測量図

地番 3-10-11-12-13-14-15

土地の所在 初歌山中松島町北垣内

3-10

1363 × 207 = 282,141

1616 × 390 = 630,240

1616 × 772 = 1,247,552

2) 2,159,933

107,99666

3-11

1495 × ( 672 + 661 ) × 1/2 = 98,32876

3-12

1458 × ( 157 + 158 ) × 1/2 = 11,7383

3-13

1482 × ( 615 + 654 ) × 1/2 = 95,0999

3-14

1425 × ( 612 + 651 ) × 1/2 = 93,65125

3-15

1424 × ( 658 + 647 ) × 1/2 = 91,93725

3-6

112 = ( 107,99666 + 98,32876 + 11,7383 + 95,0999 + 93,65125 + 91,93725 )

= 228,2622

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

(昭和54年9月10日作成)

A4判に縮小

初歌山土地家屋調査士(有限会社)

請求番号：34-3

( 7 枚目)

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9月2日

和歌山地方技術局

登記官

登記年月日：昭和55年11月20日

0756032

各階平面図

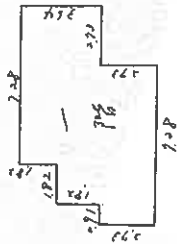
家屋番号 3~13

建築物図

建物の所在 和歌山県和歌山市北垣内3番地の13

55.11.20

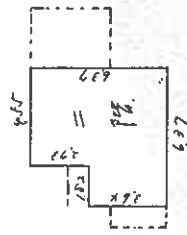
求積



$$\begin{aligned}
 3.64 \times 2.73 &= 9.9372 \\
 4.55 \times 6.37 &= 28.9835 \\
 4.55 \times 1.82 &= 8.2810 \\
 +) 2.77 \times 0.91 &= 2.5243 \\
 \hline
 &49.6860
 \end{aligned}$$

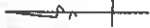
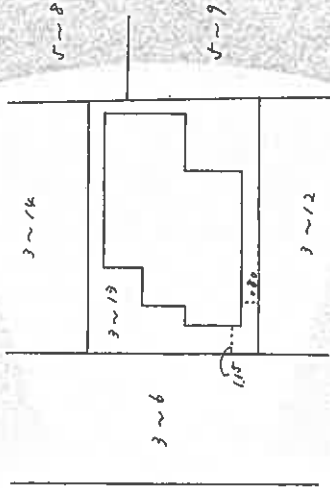
面積 49.68㎡

取積



$$\begin{aligned}
 4.55 \times 6.37 &= 28.9835 \\
 +) 3.64 \times 1.82 &= 6.6248 \\
 \hline
 &35.6083
 \end{aligned}$$

面積 35.60㎡



土地家屋調査士

作製者

昭和55年11月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

(和歌山土地家屋調査士会用品)

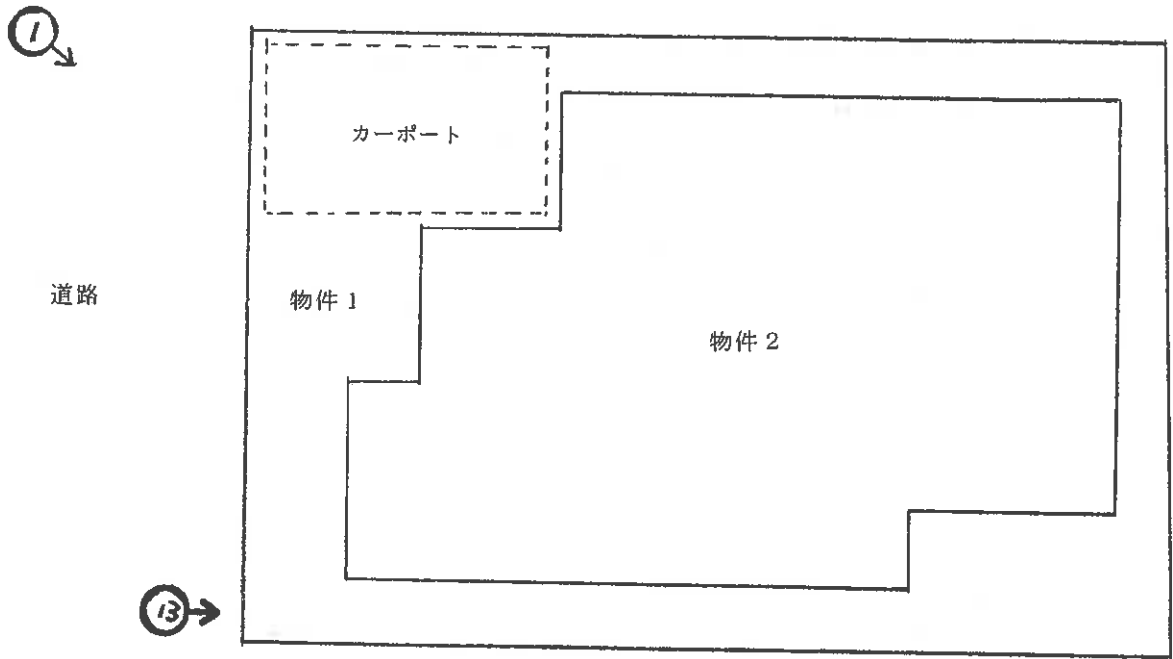
請求番号：34-5

( 8 枚目)

公用

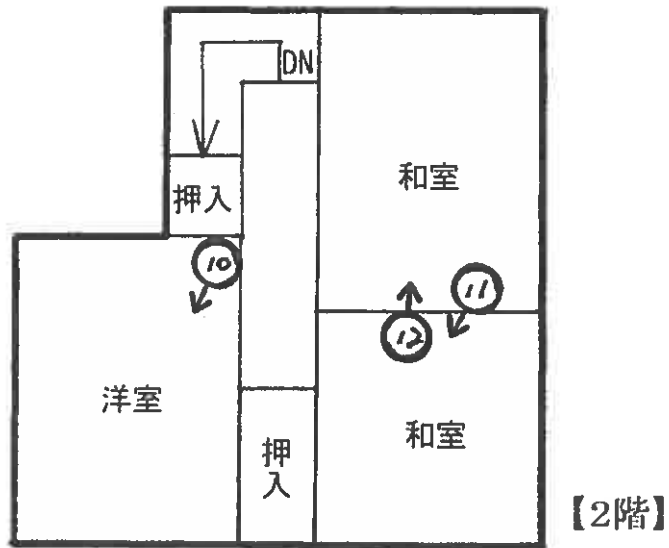
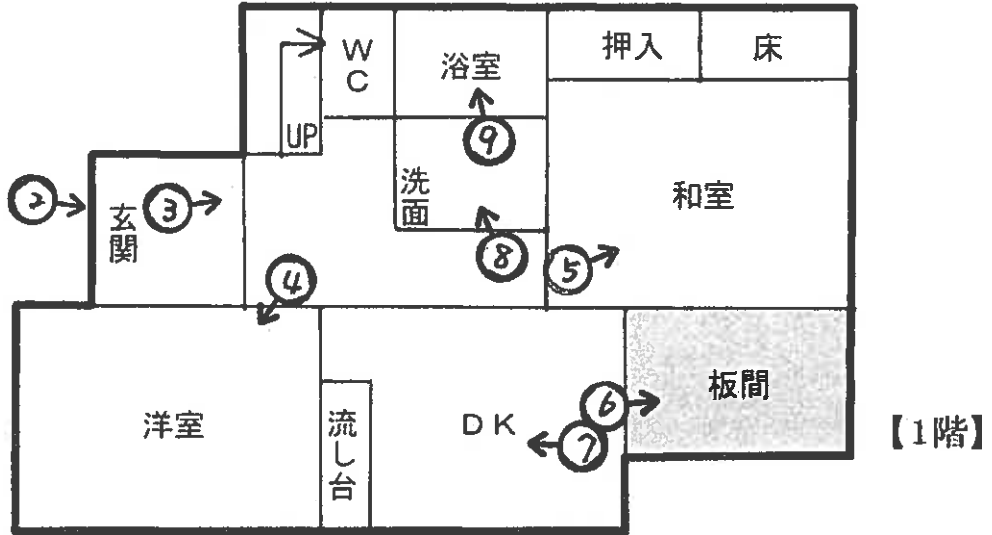
これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
令和7年9月2日 和歌山地方事務所 登記官

# 現 況 図



⊙ 写真撮影位置方向

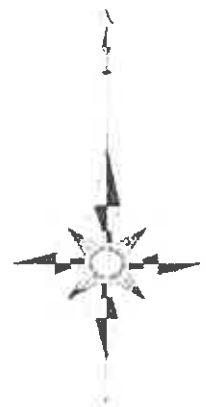
# 建物間取図 (物件2)



♂ 写真撮影位置方向

→ 増築

( 10 枚目)





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

## 求 意 見 書

藍 畑 幾 子 殿

令和 8年 1月29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 8年 2月 3日

評価人

藍 畑 幾 子



## 物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市松島字北垣内  
地 番 3番13  
地 目 宅地  
地 積 95.09平方メートル
- 2 所 在 和歌山市松島字北垣内 3番地13  
家屋 番号 3番13  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 49.68平方メートル  
2階 35.60平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約54.68平方メートル  
2階 35.60平方メートル





令和 7 年 (又) 第 16 号

【物件 1・2】

令和 7 年 9 月 16 日 現地調査

令和 7 年 10 月 10 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2,320,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金920,000円
物件2（建物）	金1,400,000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 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5㎡の増築部分があり、延床面積を約90.28㎡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 阪和線「紀伊中ノ島」駅の北東方 道路距離約2.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	前面道路沿いには小規模一般住宅や駐車場が所在しており、周辺では共同住宅も見受けられる住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口約8m、奥行約12m、公簿地積95.09㎡の長形状の画地で、路面と等高の平坦地である。	
接面道路の状況	西側：幅員約6.2mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路) 当該道路は北方で行き止まりとなっている。	
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：なし(特記事項①) 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前面道路に上水道管は埋設されているが、本件土地には引き込みがなされておらず、井戸水を利用していようである。 尚、本件敷地内には井戸ポンプが存在した。 ②敷地内にはカーポートが設置されているほか、簡易物置が横たわるようにして放置されていた。 ③紀の川洪水ハザードマップによると、本件土地は浸水想定区域に存している。	

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55年7月1日新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス・聚楽壁 天 井：クロス・合板・石膏ボード 床：畳・クッションフロア 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 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	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目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の被害はないものと思われた。関係人によると、玄関付近の天井のシミは雨漏れではないとのことである。 ②建物内で猫3匹が飼われているようで、室内に汚れが見受けられた。特に1階洋室での動物臭がきつかった。 ③長年居住されていないようで、建物全体で床面の撓みを感じられ、障子紙の破れや壁紙の剥がれ等も見受けられた。又、供給処理設備についても劣化等の可能性があり、留意が必要である。 ④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。

## 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(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	40,600	0.98	95.09	0.90	3,405,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山-16

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 43,100\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/102 & \times 100/104 & \cong & 40,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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1.02

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/96 \times 100/108 \times 100/100 \times 100/100 \cong 100/104$$

イ 個別格差：方位1.01 上水道0.97（相乗積算：0.98）

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	約90.28	0.03	460,000

ウ 現価率：経過年数45年、経済的残存耐用年数0年、観察減価50%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数45年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.50) \approx 0.03$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	3,405,000	0.55	法定地上権	1,873,000

### 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 の価格の控除 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	3,405,000	-1,873,000	1.00	1.00	0.60	920,000
2	460,000	+1,873,000	1.00	1.00	0.60	1,400,000
一括価格 (合計)						2,320,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 [和歌山-16]

所 在：和歌山市有本字長丁221番44

価 格：43,100円/㎡

位 置：JR阪和線「紀伊中ノ島」駅の北東方 道路距離約1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：102㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東4m私道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建蔽率60% 容積率200%)

地 域 の 概 要：小規模一般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 (土地) 2,582,644円

物件2 (建物) 1,257,255円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 和歌山市松島字北垣内                       |
|   | 地 番   | 3番13                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 95.09平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 和歌山市松島字北垣内 3番地13                 |
|   | 家屋 番号 | 3番13                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 35.60平方メートル |

