

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 5月22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 6月12日 午前 9時00分から 令和 8年 6月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月26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 7月17日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
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 5月22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 | 紀の川市南中字成木 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 紀の川市南中字成木 3 2 6 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 1 0 平方メートル
2階 4 5 . 5 4 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月13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】

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。

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 | 紀の川市南中字成木 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 紀の川市南中字成木 3 2 6 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 1 0 平方メートル
2階 4 5 . 5 4 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 68号
令和 7年11月 7日受理
令和 8年 1月 6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 | 紀の川市南中字成木 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 紀の川市南中字成木 3 2 6 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 1 0 平方メートル
2階 4 5 . 5 4 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 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 checked="" type="checkbox"/> 14条地図のとおり		
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、4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が異なる(<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 { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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	4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 { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> B(占有者) <input type="checkbox"/>)の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	5枚目の「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
表札表示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、ほぼ北側で道路に接する平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。
 - (3) 本件土地は、上記北側道路、東側(326番11)及び南側(326番13)の各隣地とはほぼ等高に接しているが、西側隣地(小学校)とは0.8~0.9メートル程度の高低差があり(本件土地のほうが高い。)、同高低差部分にコンクリート擁壁が設置されている(写真16)。同コンクリート擁壁の一部に、ひび割れが認められた。
 - (4) 本件土地内の北西端付近に、電柱及びその支線が設置されている(支線は上記コンクリート擁壁に設置されている。写真16)。
- 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8~10枚目の図面のとおりである(リビング・ダイニングの一部が吹き抜けになっている(写真5))。
 - (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、平成14年2月25日新築の建物で、築後24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、
 - ① 玄関扉が開閉しにくくなっている。
 - ② 階段上の天井クロスに、雨もりによると思われるしみが認められた(写真9)。
 - ③ 階段上の壁クロスと、2階南西側洋室のクローゼットの扉に、それぞれ凹損が認められた(写真10、12)。
 - ④ バルコニーの外壁に、腐食が認められた(写真15)。
 - ⑤ B(占有者)の陳述によると、
 - ・ シンク下の水道管が破裂して、台所やリビング・ダイニング、玄関ホールや和室の一部が水浸しになったことがあるとのことである。
 - ・ 日当たりが悪く、リビング等は昼間でも暗いとのことである。
 - ・ 隣が小学校なので、土埃がひどいのと、声がうるさい時があるとのことである。
 - ⑥ 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(但し、ガスの配管がそのまま残っている)。

以上

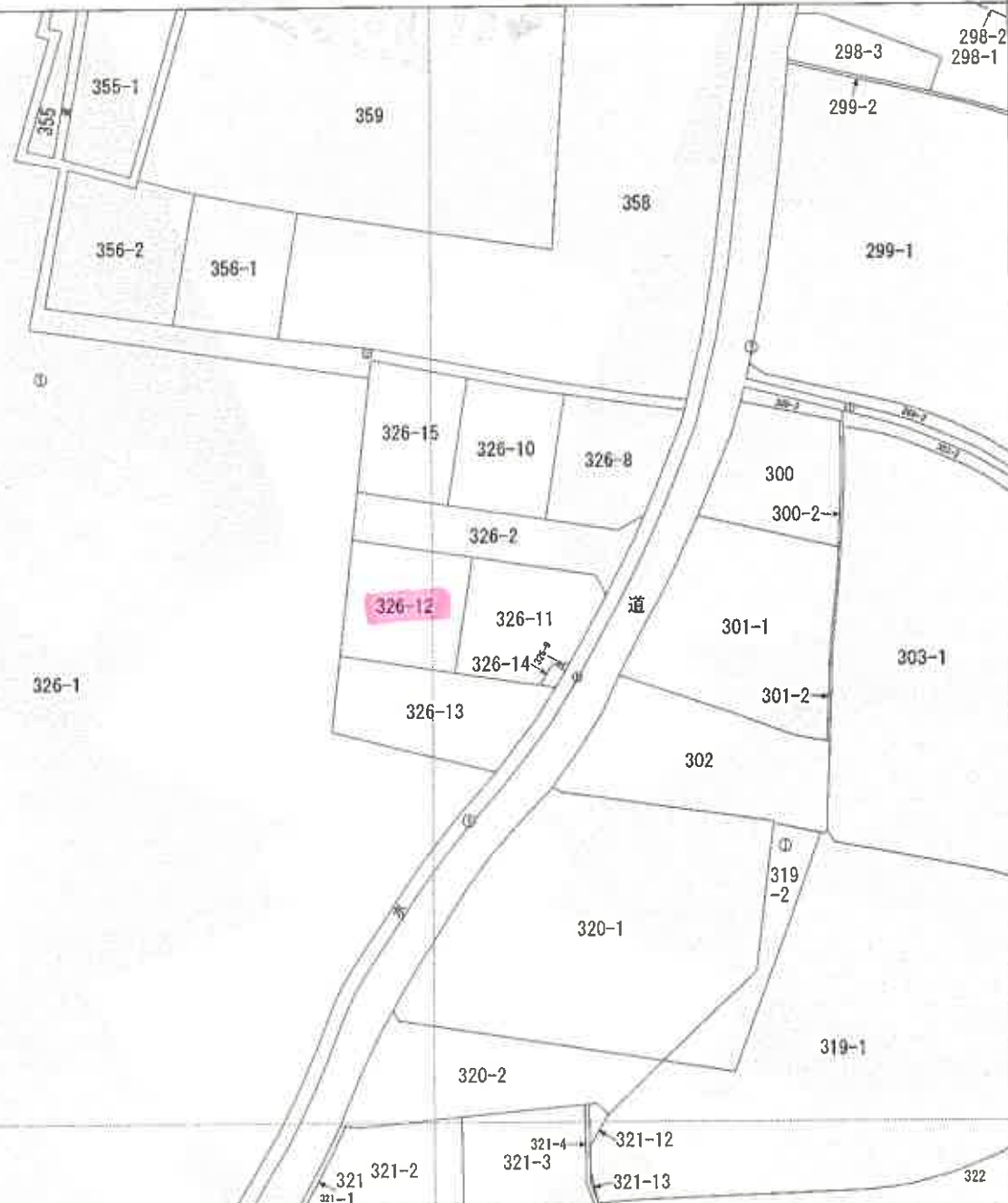
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (占有者) の陳述の要旨</p>	<p>1 本件建物には、私とその家族が居住しています。所有者は居住していません。所有者に賃料等は支払っていません。</p> <p>2 本件物件の不具合としては、</p> <p>(1) 令和7年7月18日に、私が帰宅したところ、シンク下の水道管が破裂していて、台所やリビング・ダイニング、玄関ホールや和室の一部が水浸しになっていました。破裂箇所は修理してもらい、後片付けは自分たちでやりました。</p> <p>(2) 玄関扉が開閉しにくくなっています。</p> <p>(3) 雨もりは、したことがあります。修理等はしていません。</p> <p>(4) 2階で、壁等の凹損が複数あります。</p> <p>(5) シロアリの駆除はしたことはありませんが、特にシロアリ被害を確認したことはありません。</p> <p>(6) 本件建物は、とにかく日当たりが悪いです。リビング・ダイニング等は昼間でも暗いまです。</p> <p>(7) 隣が小学校なので、土埃がひどいです。声がうるさい時もあります。</p> <p>(8) 本件建物内で、犬を1匹、猫を2匹飼っています。</p> <p>3 オール電化になっています。ソーラーパネル等はありません。</p> <p>4 敷地内に電柱があります。その敷地使用料は、所有者が受け取っています。</p> <p>5 自治会費は、半期で6000円だったと思います。</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11月 7日 (金) 16:45~17:00	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11月 7日 (金) : ~ :	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11月19日 (水) 14:15~14:30	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年11月27日 (木) 11:20~12:30	物件所在地	立入調査(評価人同行)、B(占有者)立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A4判に縮小

地番区域見出
南中

請求 部分	所在 紀の川市南中字成木					地番	326番12			
出力 縮尺	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月19日
和歌山地方法務局
登記官



登記年月日：平成15年2月10日

各階平面図

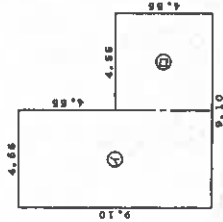
平成15年2月10日登記

建物平面図

那賀郡打田町大字成木326番地1.2

紀の川市

1階

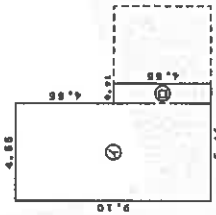


求積表

$$\begin{aligned} \text{① } 4.55 \times 9.10 &= 41.4050 \\ \text{② } 4.55 \times 4.55 &= 20.7025 \\ \hline \text{計 } 62.1075 \end{aligned}$$

床面積 62.10 m²

2階

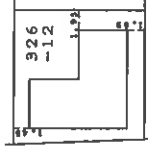


求積表

$$\begin{aligned} \text{① } 4.55 \times 9.10 &= 41.4050 \\ \text{② } 0.91 \times 4.55 &= 4.1405 \\ \hline \text{計 } 45.5455 \end{aligned}$$

床面積 45.54 m²

(連絡)
326-2



326-1

326-11

326-13



作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
登記番号	[Redacted]	作成日	平成15年2月10日(作製)	登記簿	[Redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士会)

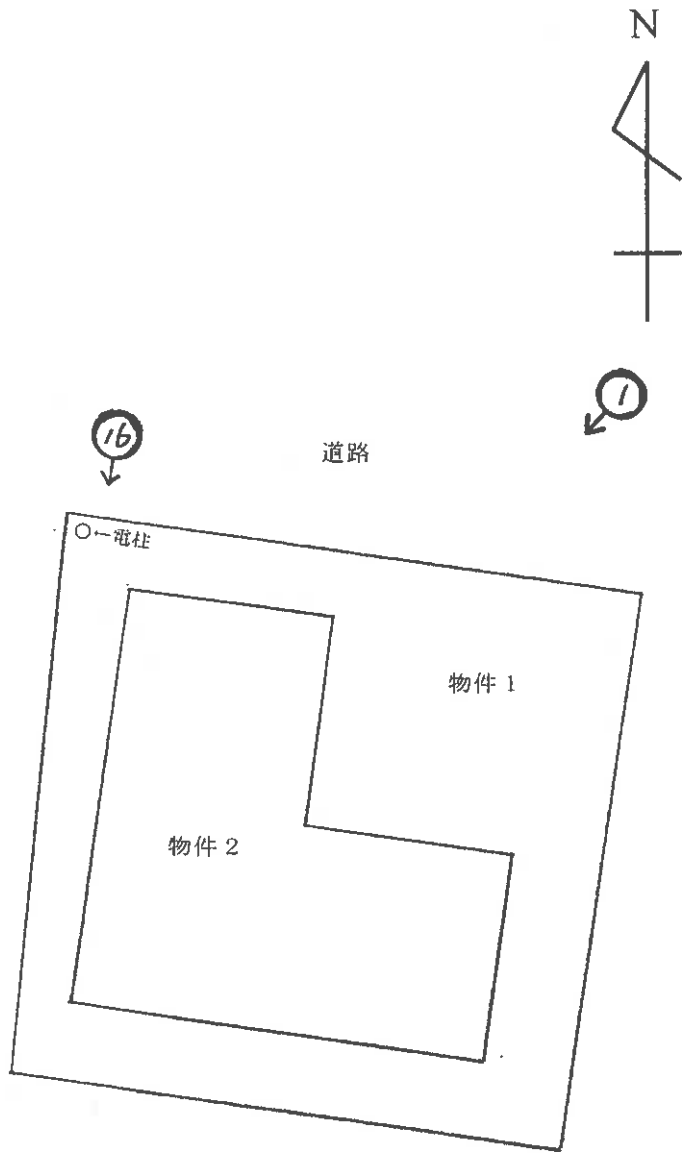
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月19日 和歌山地方方法務局 登記官

公用

(8 枚目)

請求番号：14-2

現況図



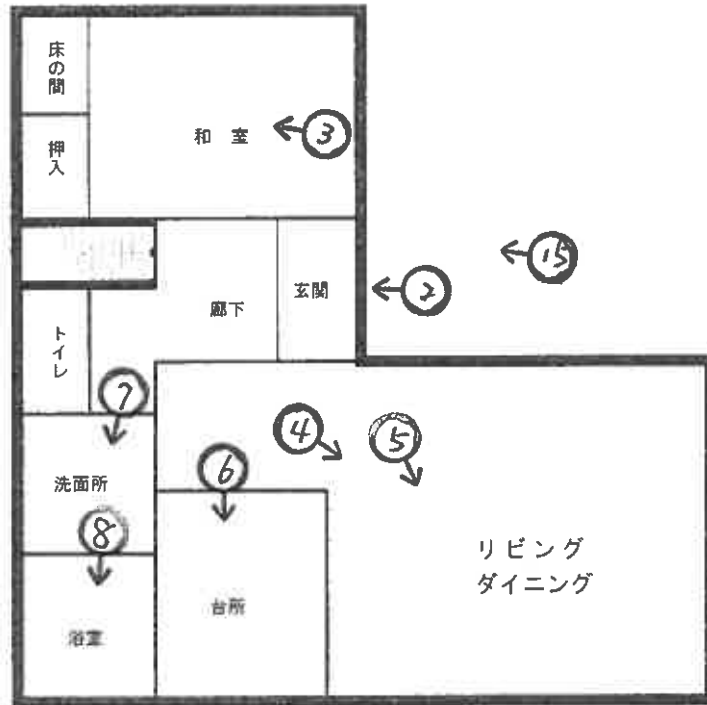
⊗ 写真撮影位置方向

建物間取図

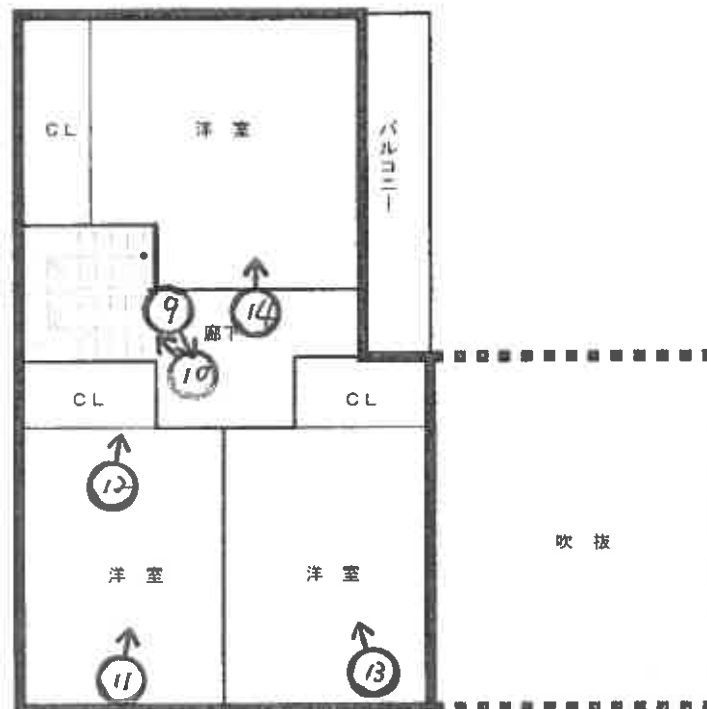
物件 2



1階



2階



♂ 写真撮影位置方向

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

(14 枚目)



11



12



13



14



15



16

令和7年(ケ)第68号
令和7年11月27日現地調査
令和8年1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

船木 博夫

第1 評価額

一括価格	
金2,020,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,060,000円
物件2 (建物)	金960,000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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載の通り	同左
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	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	JR和歌山線「打田」駅の北西方・道路距離約2.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	紀の川市の西部に位置する一般住宅が建ち並ぶ既成の分譲住宅地域。系統は行き止まりと判定した。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的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 用途指定なし 70% 200% 指定なし 景観計画区域、宅地造成工事規制区域、建築基準法第22条、特定用途制限地域（農住共生地区）。
画地条件	ほぼ正方形の中間画地。間口約12.5m、奥行約12m程度。画地内はほぼ平坦である。 登記面積150.27㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	・北側道路は約5.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）道路とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載の通り。	
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	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出・廃止届は出されていない。	
特記事項	・上水道管は前面道路からではなく小学校側から引き込んでいる。 ・北西端に電柱及び支線あり。 ・西側の土地は学校の敷地であり、その土地より約0.8から0.9m高い。 ・西側擁壁部分にクラックが見られた。 ・隣が小学校のため土埃が多いとのことであった。 ・コンクリート床部分にクラックが見られた。	

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）：平成14年2月25日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：板等 設備：電気、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：居宅。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	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通り。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・2階天井クロスに雨漏り痕と思われるシミがあった。 シロアリ被害は確認できなかった。 上記被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において、被害が発生している可能性は否定できない。 ・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。 ・設備は使用可能かどうかの確認は行っていない。 ・東側バルコニーの外壁が一部剥がれていた。 ・令和7年7月に大規模の水漏れが発生し、1階リビング、玄関ホール等が浸かったとのことであった。 ・玄関扉が開閉しにくかった。・内壁に猫の引っ掻き傷が複数あった。 ・2階南西の洋室のクローゼット扉に拳程度の穴があった。 ・2階南東の洋室のクローゼット扉が開閉しにくかった。 ・内壁クロスに浮きが見られた。・2階北側の洋室の天井に拳程度の穴があった。・建物内で犬と猫を飼育している。

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 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	19,000	1.00	150.27	0.95	2,712,000

ア標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 紀の川-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,500\text{円}/\text{m}^2 \times 101/100 \times 100/104 \times 100/146 \approx 19,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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 (1.04)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 総合格差
 $100/100 \times 100/115 \times 100/127 \times 100/100 \approx 100/146$

イ個別格差：方位 (1.00)

ウ地積：登記面積による。

エ建付減価補正：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ≒エ
2	150,000	107.64	0.04	646,000

ウ現価率：・経過年数約24年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価率50% (経過年数、損傷、汚損の程度等を考慮)、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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}1\text{年} / (\text{経過年数}24\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}1\text{年})\} \times (1-0.5) \approx 0.04$

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） （千円未満四捨五入） ア×イ≒ウ
1	2,712,000	0.35	法定地上権	949,000

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ウ）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	2,712,000	-949,000	/	1.00	0.60	1,060,000
2	646,000	+949,000	1.00	1.00	0.60	960,000
一括価格（合計）						2,020,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：不要と査定

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（紀の川-1）

所在：紀の川市打田字鳥池1292番13

価格：28,500円/㎡

位置：JR和歌山線「打田」駅の南方 道路距離約210m

価格時点：令和7年1月1日

地積：240㎡

供給処理施設：水道、下水

接面街路：南4.2m市道

用途地域等：非線引都市計画区域、近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に店舗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）1,863,348円

物件2（建物）1,991,102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（A4に縮小）
- 4 建物図面写・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 | 紀の川市南中字成木 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 紀の川市南中字成木 3 2 6 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 1 0 平方メートル
2階 4 5 . 5 4 平方メートル |



22