

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 6月26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 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月31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 8月21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 6月26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 和歌山市粟字寺ノ前
地 番 105番3
地 目 宅地
地 積 235.76平方メートル
- 2 所 在 和歌山市粟字寺ノ前 105番地3
家屋 番号 105番3
種 類 居宅・工場
構 造 木・軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 169.38平方メートル
2階 54.15平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 20日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 加藤 優衣

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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件債務者A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 | 和歌山市粟字寺ノ前 |
| | 地 番 | 105番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 235.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市粟字寺ノ前 105番地3 |
| | 家屋 番号 | 105番3 |
| | 種 類 | 居宅・工場 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 169.38平方メートル
2階 54.15平方メートル |



令和 7年(ケ)第 63号
令和 7年11月18日受理
令和 8年 2月 4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 | 和歌山市粟字寺ノ前 |
| | 地 番 | 105番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 235.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市粟字寺ノ前 105番地3 |
| | 家屋 番号 | 105番3 |
| | 種 類 | 居宅・工場 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 169.38平方メートル
2階 54.15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	接面道路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 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 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・工場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 <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 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

(占有関係用〈単独〉)

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 checked="" type="checkbox"/> 債務者A <input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/> 工場
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> 占有者Aの亡子B (所有者) の妻の陳述 / <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
更新の種類別	<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 type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者は債務者である。	

(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

- (1) 玄関横に表札があり、B（所有者）の被相続人（前所有者）の氏名が漢字で表示されている。
- (2) その横に、「神路孝晃苑」と表示された看板がある。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、8枚目の図面とほぼ符合した。
- (2) 本件土地は、東側で道路、南側で通路に接するほぼ平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。
- (3) 本件土地の南東端は、コンクリートブロック塀が隅切りの形状になっているため、同隅切り部分が上記通路の一部になっている（写真1）。

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9～11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、昭和46年9月30日新築、昭和48月日不詳構造変更及び増築の建物で、築後54年余が経過している。
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、
 - ① 玄関や台所兼食堂、1階トイレなどで、雨もりによると思われる天井板等の腐食が多数箇所で見受けられた（写真3、4、6、7）。
 - ② 居住部分全体で、内壁のひび割れや床のたわみ等が散見された。
 - ③ 居住部分の外壁や陸屋根部分にある金属製フェンス等で、相当程度の腐食が見受けられた（写真1）。
 - ④ 工場の屋根材が、一部欠落している（写真15）。
 - 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) 本件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) 本件建物のトイレは、くみ取り式である。
- (5) 本件建物の1階西側洋室に神棚が、2階南西側和室に祭壇及び仏壇が、それぞれ設置されている。
- (6) 工場部分に、クレーン（動産）及び物入れ（工作物）が設置されている（写真14）。
- (7) 本件建物の南側に設置された電気の引込みポール等が、南側通路にはみ出しているように見受けられた（写真16）。
- (8) アスベストの使用の有無は、目視しうる範囲内では認められなかったが、詳細は不明である。

以上

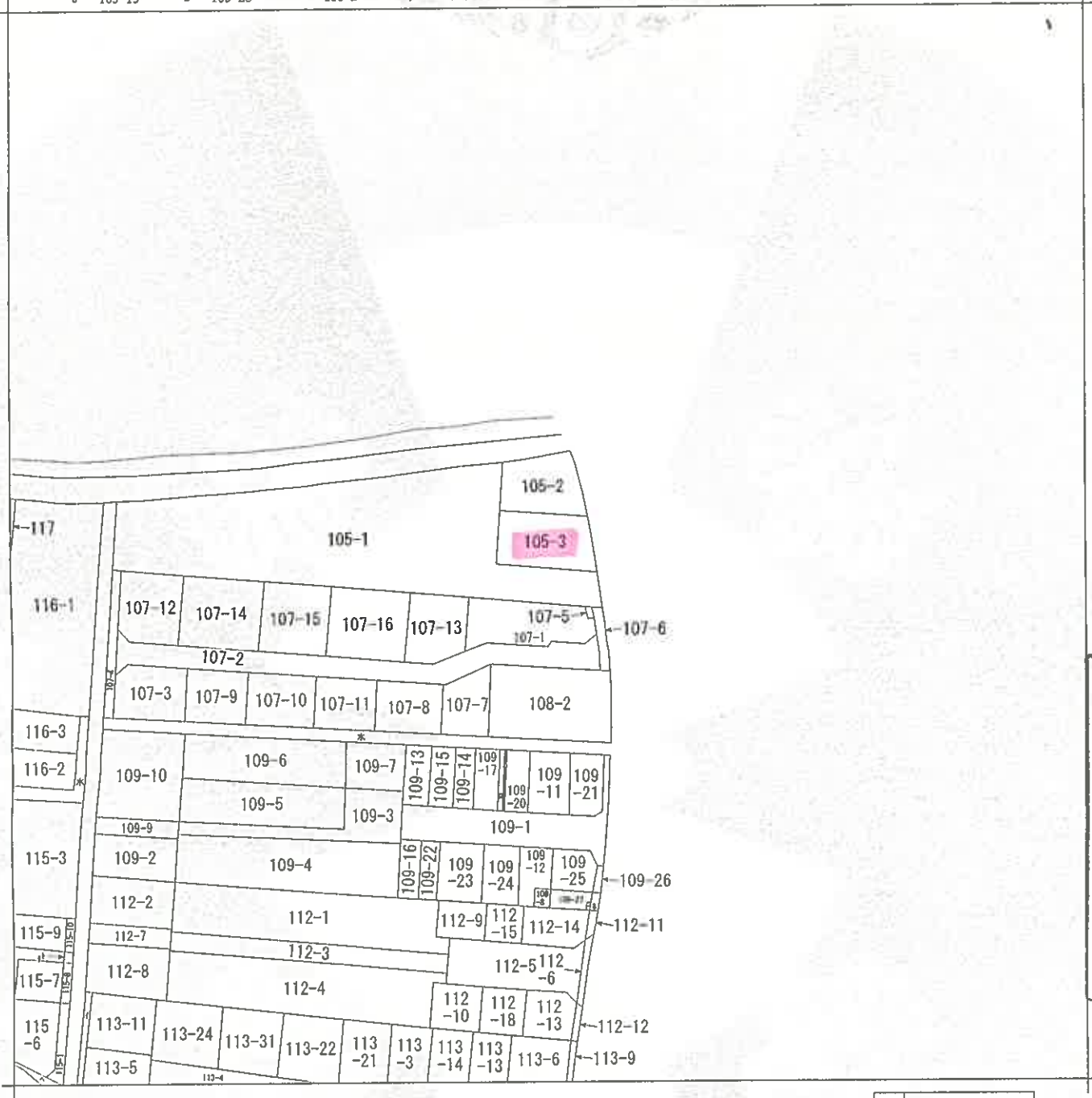
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 占有者Aの亡子B (所有者)の妻の陳述 の要旨</p>	<p>1 本件建物は、今はAが居住しています。Aは、本件建物の所有者である、私の亡き夫Bの母親です。家賃等の金銭のやりとりはありません。</p> <p>2 本件建物は、雨もりがひどく、台所などは、雨が降るとポトポトと雨水が落ちてくるため、それをバケツで受けている状態です。</p> <p>3 工場は、以前は鉄骨の加工工場でした。今はもう使っていません。</p> <p>4 玄関横の看板にある「神路幸晃苑」は、私の亡き夫の父親である前所有者が神路原神社からもらった位のようなものです。何かの団体を表示しているものではありません。建物内にある祭壇は同人が設置したものです。神路原神社の占有がある訳ではありません。</p> <p>5 建物内で犬を1匹飼っています。</p> <p>6 トイレは、くみとりです。</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

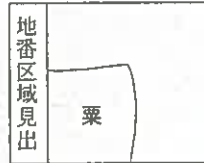
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年11月19日(水) 14:00~14:15	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年11月19日(水) 15:00~15:20	物件所在地	現場所在及び占有確認、占有者Aと面談、写真撮影
令和 8年 1月 7日(水) 14:45~15:35	物件所在地	立入調査(評価人同行)、占有者Aの亡子B(所有者)の妻立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 年 月 日() : ~ :		
令和 年 月 日() : ~ :		
令和 年 月 日() : ~ :		
令和 年 月 日() : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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"/>		

(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

(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	和歌山市栗字寺ノ前				地番	105番3				
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11月19日
 和歌山地方法務局

請求番号：6-1
 (1/1)

登記官



(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和45年10月27日

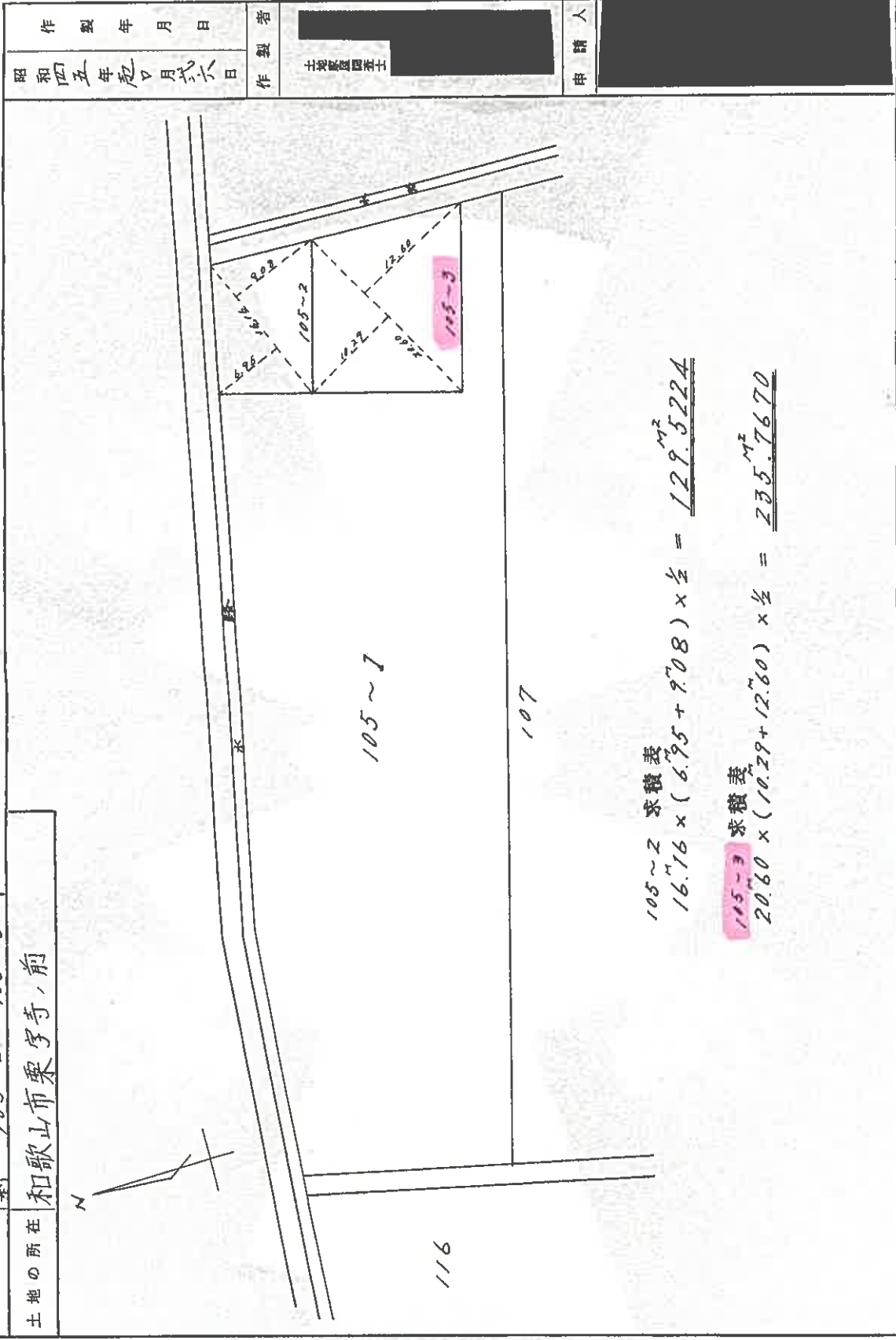
90006422

S. 45. 10. 27

(地 積 測 量 図)

前 105
後 105-1
新 105-2 105-3

土地の所在
和歌山市桑字寺前



製作年月日
昭和四五年起V月式六日

作者
土地測量師 王士

申請人

105-2 求積表
 $16.16 \times (6.795 + 9.08) \times \frac{1}{2} = 129.5224 \text{ M}^2$

105-3 求積表
 $20.60 \times (10.29 + 12.60) \times \frac{1}{2} = 235.7670 \text{ M}^2$

縮尺 1/400

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11月19日

和歌山地方事務所

登記官

公用

登記年月日：平成8年7月12日

H.8.7.12

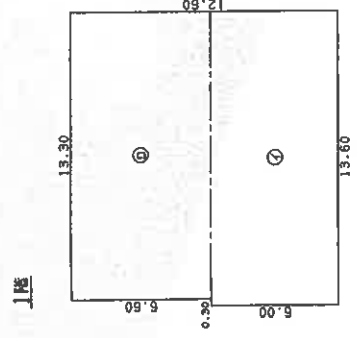
0605187各階平面図

建築物図面

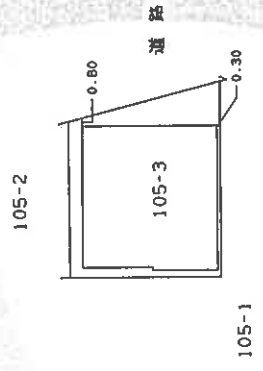
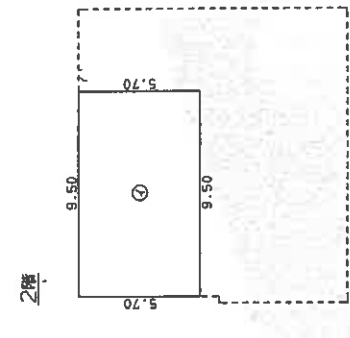
105-3 / 105-3

家屋番号	105-3
建物の所在	和歌山市粟字寺ノ前105-3

1階
 ① 13.50 x 6.00 = 81.6000
 ② 13.30 x 6.60 = 87.7800
 計 169.3800
 床面積 169.38㎡



2階
 ① 9.50 x 5.70 = 54.1500
 床面積 54.15㎡



製作者

土地家屋調査士

昭和8年7月11日(作製)

縮尺 1/250

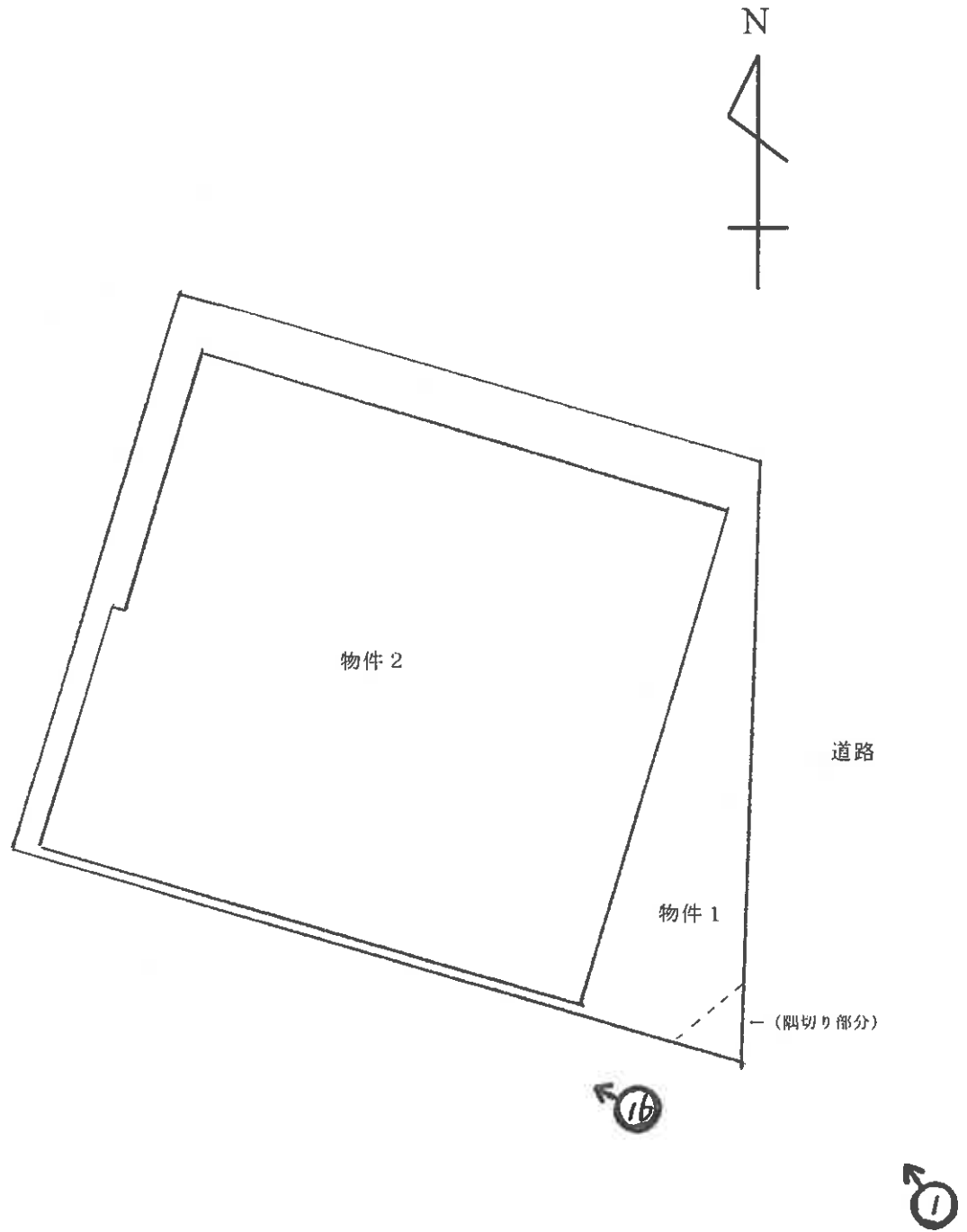
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小 (和歌山県土地家屋調査士会)

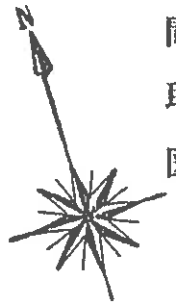
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。令和7年11月19日 和歌山地方庁務局 登記官

現況図

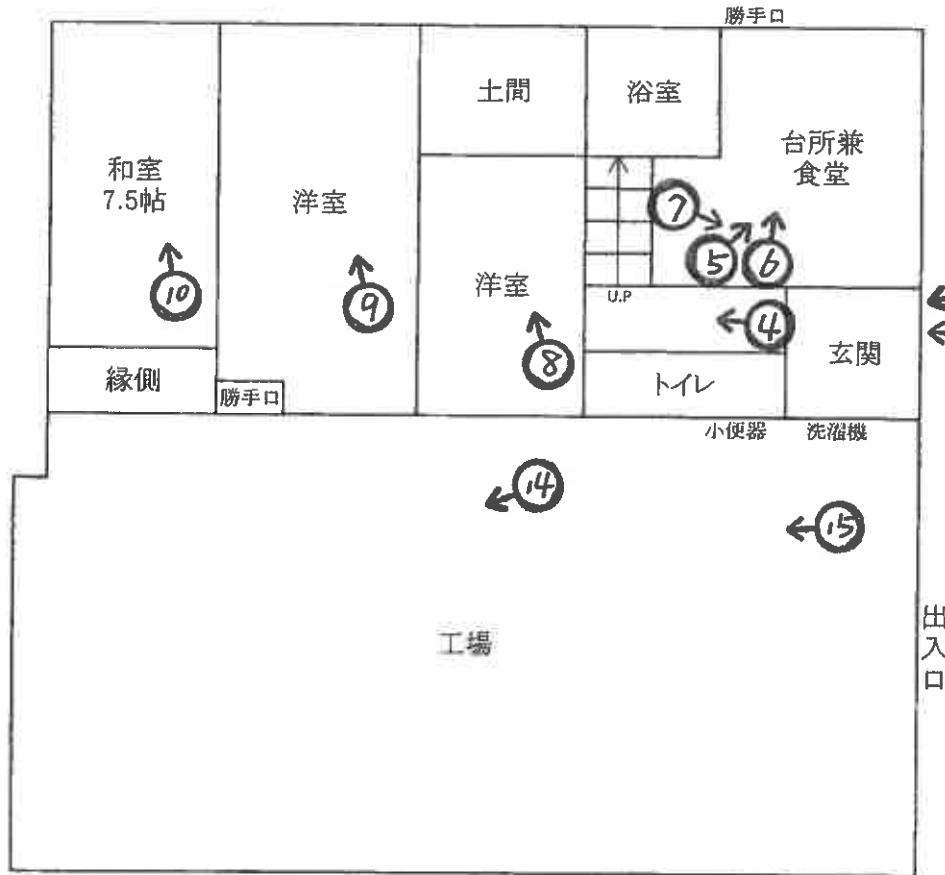


♂ 写真撮影位置方向

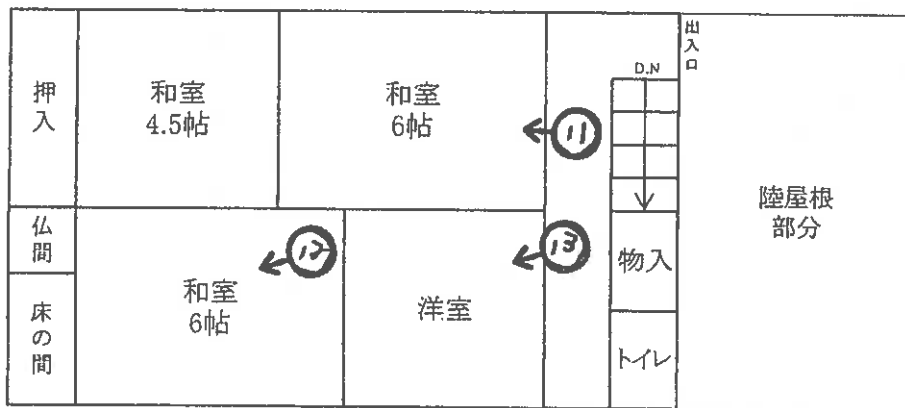
(10 枚目)



1階



2階



♂ 写真撮影位置方向







5



6



7



8



9



10

(15 枚目)



11



12



13



14



15



16

令和 7年 (ケ) 第 63 号
令和 8年 1月 7日 現地調査
令和 8年 2月 9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 4,300,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,840,000 円
物件2 (建物)	金 2,460,000 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 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 積床面積		同左

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）

位置・交通	南海本線「紀ノ川」駅南東方・道路距離約1.4km。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。 小学校は北方約1.1km、主要商業施設は約800m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：市街化区域 用途地域：準住居地域 建蔽率：60% 容積率：200% 防火規制：なし その他の規制：建築基準法第22条（屋根不燃区域）、居住誘導区域、津波浸水想定区域、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：235.76㎡ 間口：約14.6m 奥行：約14.8～約18.3m 形状：台形 高低差：等高 地勢：平坦
接面道路の状況	東側：幅員約3.5m市道 建築基準法第42条2項 南側：幅員約4.0m私道 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・工場の敷地
供給処理施設	上水道：有り ガス配管：なし 下水道：汲取り
土壌汚染等	登記簿・過去の住宅地図（昭和53年）では、従前から現在の状態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	・南東端の一部が隅切り部分として道路に供されている。

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46年9月30日新築 昭和48年月日不詳変更、増築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木・軽量鉄骨造 屋 根：スレート・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 外 壁：モルタル等 内 壁：土壁等 天 井：土壁等 床：板張り等 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・工場 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	外壁の複数箇所に腐食、内壁の複数箇所にヒビ割れ、天井の複数箇所に雨漏り跡が見られ、床が緩い箇所もあり、工場部分の屋根材の一部が欠落している等、保守管理の状態は相当劣る。
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登記等から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ない。 ・現状では建蔽率を超過している。 ・工場部分にクレーン(動産)や物入(工作物)が存する。 ・南側の電気の引込柱等が南側道路(105番1の一部)へはみ出しており、電気の引込線も上記上空を通過している。

第5 評価額の算出の過程

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	40,800	1.01	235.76	0.70	6,801,000

ア 標準画地価格の査定 (公示価格等からの規準)

地価調査 (和歌山(県)-8)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 45,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{99.6}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{109} & \doteq & 40,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 1.02 (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
 $100 / 103 \times 100 / 106 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \doteq 100 / 109$

イ 個別格差 : 1.01 (方位1.02、角地1.03、形状0.98、汲取り0.98)

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	160,000	223.53	0.01	358,000

ウ 現価率

経過年数 54 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

$$\{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} / (\text{経過年数} 54 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.80) = 0.01$$

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	6,801,000	0.55	法定地上権	3,741,000

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	6,801,000	- 3,741,000	/	1.00	0.60	1,840,000
2	358,000	+ 3,741,000	1.00	1.00	0.60	2,460,000
一 括 価 格 (合 計)						4,300,000

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 (和歌山(県)-8)
所 在 : 和歌山市粟字重道ノ坪181番27
価 格 : 45,500円/㎡
位 置 : 南海本線「紀ノ川」駅の南東方、道路距離約450mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 88㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側4m道路に接面
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 : 一般住宅が建ち並ぶ既成の分譲住宅地域

- 2 固定資産評価額 (令和7年度)
物件1 6,698,817円
物件2 2,641,370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 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市粟字寺ノ前 |
| | 地 番 | 105番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 235.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市粟字寺ノ前 105番地3 |
| | 家屋 番号 | 105番3 |
| | 種 類 | 居宅・工場 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 169.38平方メートル
2階 54.15平方メートル |

