

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（B I T）（<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 8 月 7 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 村上 綾子

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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 10 月 2 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 8 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,910,000 2,328,000		582,000	98,035	14,005



物 件 目 録

1 所 在 橋本市あやの台一丁目 47番地1

家屋 番号 47番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 78.10平方メートル
2階 65.63平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 8 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件建物のために、その敷地（地番 4 7 番 1，所有者 A）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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

1 所 在 橋本市あやの台一丁目 47番地1

家屋 番号 47番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 78.10平方メートル
2階 65.63平方メートル



令和 7 年 (ヌ) 第 9 号
令和 7 年 6 月 13 日受理
令和 7 年 8 月 12 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 橋本市あやの台一丁目 47番地1
- 家屋 番号 47番1
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 78.10平方メートル
2階 65.63平方メートル

(建物用〈单独〉)

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)
建物	物件 1
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 (☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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	☒ 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
変換地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	橋本市あやの台一丁目		
地 番	47番1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	218.21平方メートル (☒ 全部 ☐)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
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		
☒ 関係人(☒ 建物所有者 ☒ 土地所有者A ☐)の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	5枚目の「関係人の陳述等」のとおり		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
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。
 - (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、平成21年2月17日新築の建物で、築後16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 1階LDKと和室の間の敷居及び柱に、しみが見受けられた(写真5)。
 - ② 1階LDKの天井に埋め込まれているスピーカーが、壊れていて使えない、修理ができない、とのことである。
 - ③ 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) 本件建物の南側に、ウッドデッキが設置されている(写真16)。
- 3 目的外土地の状況等
 - (1) 本目的外土地(47番1)の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。
 - (2) 本目的外土地は、緩やかな傾斜地にあり、建物敷地部分と南側～西側道路とは0.4～1.2メートル程度(本目的外土地のほうが高い。)、北側隣地(47番2)とは1.2メートル程度(本目的外土地のほうが高い。))の各高低差がある。道路との高低差部分にはコンクリートブロック擁壁や外階段が設置されている(写真1、17)。
 - (3) 本目的外土地の東側隣地(47番9)は、本目的外土地と所有者が同一人で、現況は、本目的外土地と一体的に利用されている庭のような形状の更地になっている。同東側隣地にカーポートが設置されている。また、南東側の外階段は、本目的外土地と同東側隣地とにまたがって設置されている(写真17)。

以 上

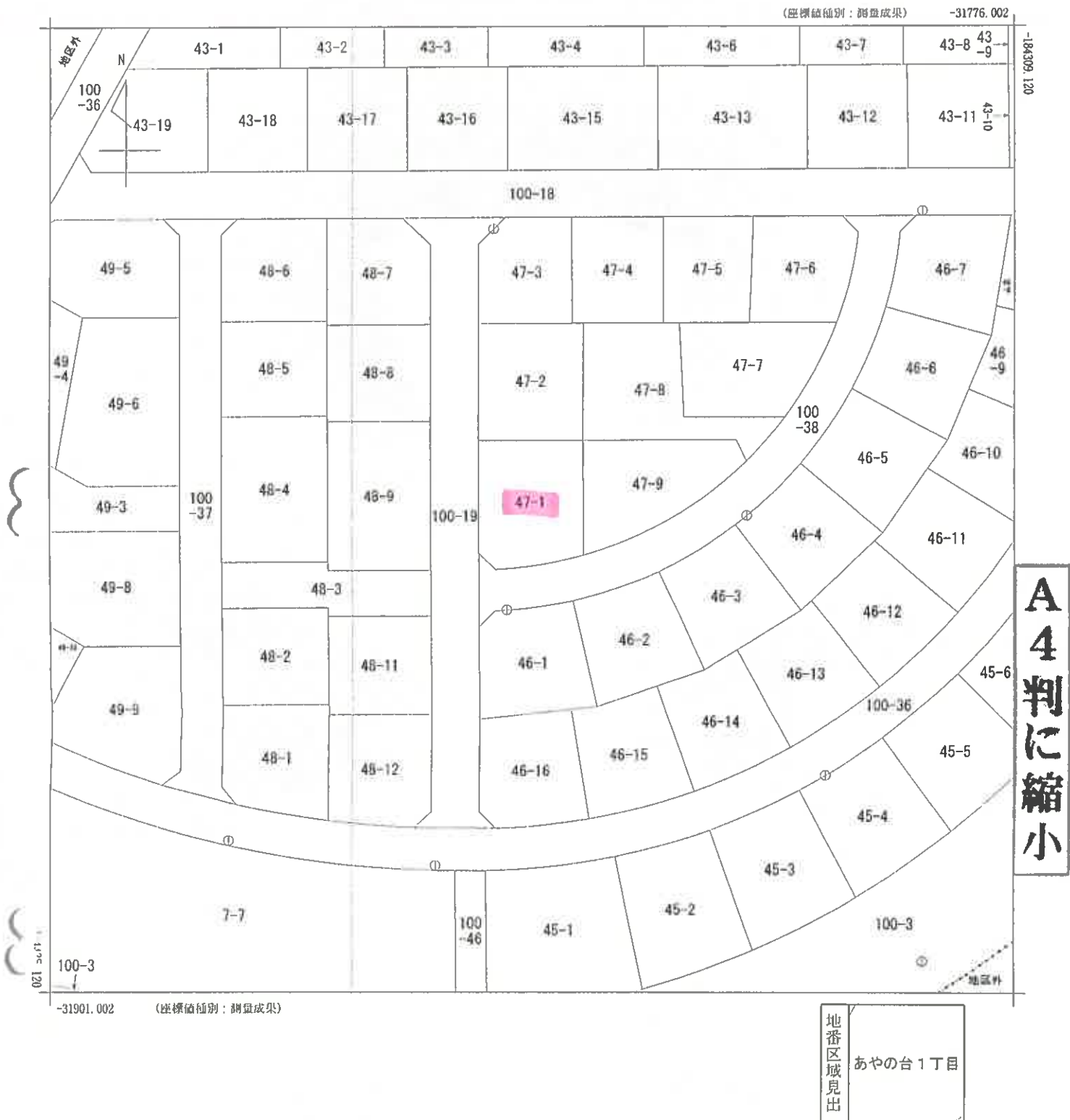
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 本件建物は、私が居住しています。誰にも貸していません。 2 本件建物は、雨もりやシロアリ被害はありません。ただ、本件建物を建ててから、防蟻対策等は一度もしていません。 3 その他の不具合としては、 (1) 1階LDKの天井に埋め込まれているスピーカーが、壊れていて使えません。修理ができないと聞いています。 (2) 1階LDKと和室の間の敷居及び柱にしみができています。雨もりではないとのことでした。原因はわからないそうです。 4 オール電化になっています。ソーラーパネル等は設置されていません。公共下水になっています。 5 本目的外土地の所有者は、私の父です。親子の間柄ですので、地代等の金銭のやりとりはありません。 6 また、東隣の47番9土地も父の所有で、カーポートを設置して、本目的外土地と一体的に利用しています。 7 あやの台には管理組合等はありません。徴収されるのは自治会費くらいです。自治会費は半年ごとに3000円です。
■ 目的外土地所有者Aの陳述等の要旨	1 本件建物の敷地となっている47番1土地と、東隣の47番9土地は、どちらも私の所有です。 2 建物所有者とは親子の間柄ですので、地代等の金銭のやりとりはありません。 3 本件建物の買受人が現れたとしても、本目的外土地等売ることはありませんし、貸すことも認めません。 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

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 6 月 1 7 日 (火) 1 5 : 4 5 ~ 1 6 : 0 0	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡 要請書在中の封筒を玄関扉に貼付、写真撮影
令和 7 年 6 月 1 7 日 (火) 1 6 : 4 0 ~ 1 6 : 5 5	和歌山地方法務局 橋本支局	登記等調査
令和 7 年 6 月 1 8 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 7 月 2 日 (水) 1 5 : 5 5 ~ 1 6 : 1 0	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 7 月 2 日 (水) : ~ :	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 7 月 2 日 (水) : ~ :	当庁執行官室	目的外土地所有者 A に対し、電話連絡要請書 を郵送
令和 7 年 7 月 1 4 日 (月) 1 5 : 2 0 ~ 1 7 : 0 0	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、所有者及び目的外 土地所有者 A 立会い、同人らから事情聴取、 写真撮影
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	橋本市あやの台一丁目				地番	47番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成13年6月11日		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6月17日

和歌山地方法務局橋本支局

請求番号：23-1

登記官

(1/1)

(2 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6月17日 和歌山地方法務局橋本支局

출처: 2008년

(8 枚目)

請求番号: 22-1

登記年月日：平成21年2月23日

圖面階各

47番1

美 國 華 人 志 願 軍

橋本市あやの台一丁目47番地1

各階物面圖

(收稿日期)

調查報告書番号 0900013

作者

調查士

年2月23日作成)

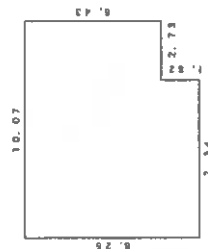
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

輪尺 $\frac{1}{500}$

A4判に縮小

1 磅

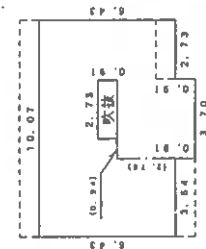


求積表

2.73	x	6.43	=	17.599
2.34	x	8.25	=	60.550
				78.109

床面積	78.10 m ²
-----	----------------------

2 随



求積表

10.07	X	6.43	=	64.7501
3.70	X	0.91	=	3.3670
2.73	X	0.91	=	2.4843
			計	65.6328

床面積 65.63 m²

47-2 47-8

100-19
道 路

47-9

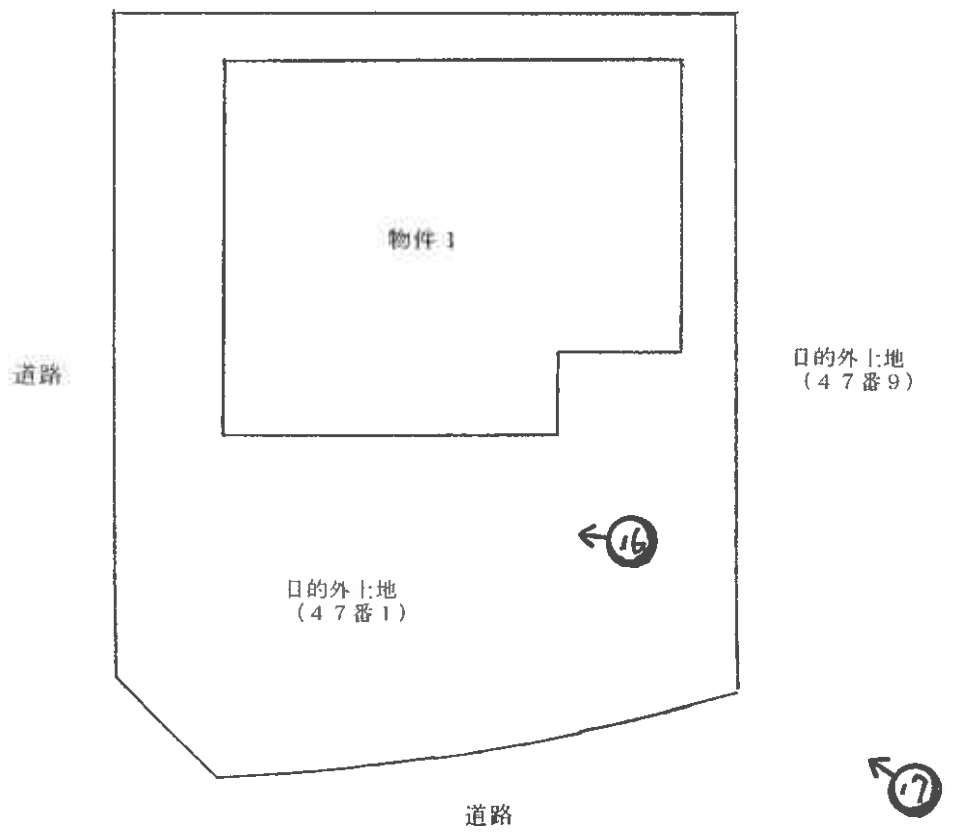
道路 100-38

47-1

47-1

47-1

現 況 図



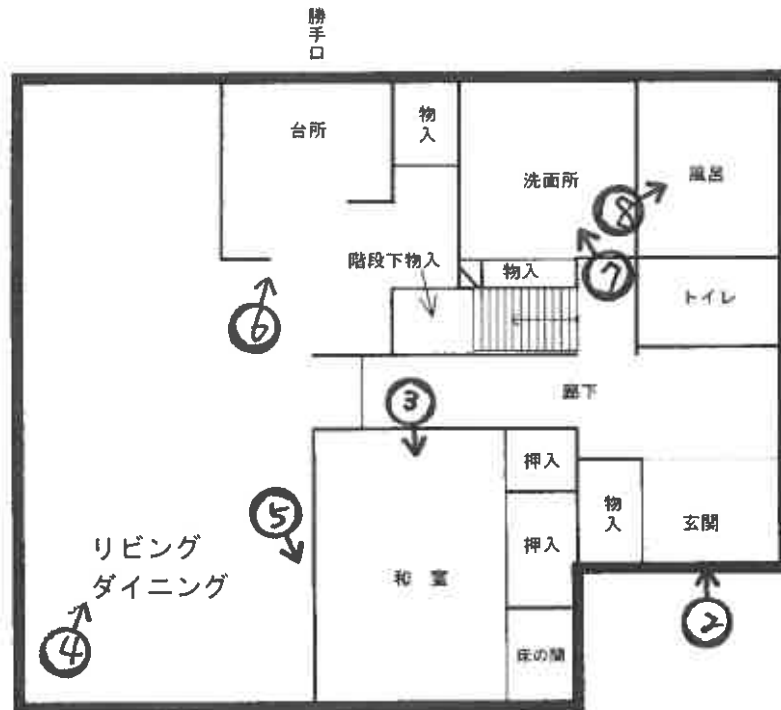
↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

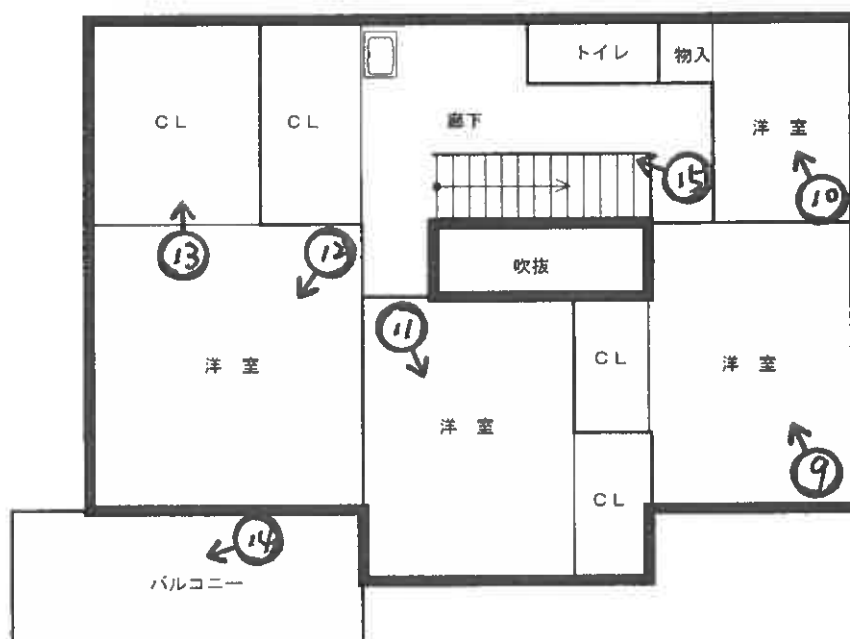
物件 1



1 階



2 階



⤴ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



求 意 見 書

船 木 博 央 殿

令和 8 年 5 月 28 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 6 月 8 日

評価人

船木 博央



物 件 目 録

1 所 在 橋本市あやの台一丁目 47 番地 1
家屋 番号 47 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 78.10 平方メートル
2 階 65.63 平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

船 木 博 央 殿

令和 8 年 1 月 2 9 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 4 日

評価人

船木 博央



物 件 目 録

1 所 在 橋本市あやの台一丁目 47番地1

家屋 番号 47番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 78.10平方メートル
2階 65.63平方メートル



11

(別紙)

[illegible]

令和7年（ヌ）第9号
令和7年7月14日現地調査
令和7年8月19日評価

和歌山地方裁判所御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

船木 博央

第1 評価額

物件1（建物）	金5,920,000円
---------	-------------

1 物件1の価格は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 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		
	目的外土地である、あやの台1丁目47番1の東隣の47番9は47番1と所有者が同じで概ね一体的に利用されている。47番9は南西端で道路から建物に入るための階段が設置されているものの、全体としてはほぼ庭のような利用状況であるため建物敷地としては47番1のみと判断した。		

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（目的外土地）

位 置・交 通	J R 和歌山線「隅田」駅の北方・道路距離約2.1 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	橋本市東部に位置する大規模分譲住宅地域。傾斜地を造成した地域であるため、道路には勾配がついている部分が多い。系統は普通と判定した。	
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 第1種低層住居専用地域 50% 100% 指定なし 景観計画区域、宅造規制区域等
画 地 条 件	不整形の角地。間口約13.8m、奥行約16.5m程度。画地内は、道路と接している部分から建物が建っている部分にかけて法面となっている部分がある。それ以外は概ね平坦である。 登記面積218.21㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	・西側道路は約6.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）道路より約0.3～約1.2m高い。 ・南側道路は約5.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）道路より約1.2m高い。	
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：可（集中プロパン） 下水道：あり	
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	・自治会費 6ヶ月3,000円 ・土地建物は親子関係での所有であり、賃料授受や契約はなく、使用貸借と判断し評価を行った。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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21年2月17日新築 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：スレートぶき 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：換気浄化e f ※ ※空気清浄機的一种。居住者が掃除をすることはあるが、フィルターの交換や業者によるメンテナンスは行っていないとのことである。
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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	・1階LDKと和室の間の敷居及び柱にしみが見られた。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。 ・設備について、使用可能かどうかの確認は行っていない。 ・居住者の話ではオール電化住宅とのことであった。 ・リビングにある天井埋め込み式のスピーカーが壊れているが、専門業者でないと修理できないとのこと、使用できない状態である。 ・ところどころ天井と内壁の間に隙間がある部分があった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①目的外土地

目的外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
目的外土地 (47番1)	35,300	1.04	218.21	0.95	7,610,000

ア標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 橋本 (県) - 2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/104 \times 100/100 \div 35,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/100$

イ個別格差：方位 (1.04)、地勢等 (0.95)、角地 (1.05) 相乗積1.04

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1 (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
1	230,000	143.73	0.35	11,570,000

ウ現価率：・経過年数約16年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価率30% (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。

$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}14\text{年} / (\text{経過年数}16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}14\text{年})\} \times (1 - 0.3) \div 0.35$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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
目的外土地 （47番1）	7,610,000	0.10	使用借権	761,000

②評価額

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1②エ） ア	土地利用権等価格の 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	11,570,000	+761,000	1.00	0.80	0.60	5,920,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：土地利用権が使用借権である建物のみ売却であり、市場性が劣る（0.80）。

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（橋本（県）＝2）

所在：橋本市あやの台1丁目43番12

価格：36,500円/㎡

位置：JR和歌山線「隅田」駅の北方 道路距離約1.8km

価格時点：令和6年7月1日

地積：178㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：南6.2m市道

用途地域等：非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地域の概要：戸建住宅が建ち並ぶ大規模分譲住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（建物）7,002,522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（参考）

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 橋本市あやの台一丁目 47番地1

家屋 番号 47番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 78.10平方メートル
2階 65.63平方メートル



22