

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 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。



013

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）
1～3	5,810,000 4,648,000	一括	1,162,000	74,740	不明
1	3,460,000				
2	30,000				
3	2,320,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 有田郡有田川町大字賢字五反田 |
| | 地 番 | 30番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 573.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 有田郡有田川町大字賢字五反田 |
| | 地 番 | 30番2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 有田郡有田川町大字賢字五反田 30番地 |
| | 家屋 番号 | 30番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 178.23平方メートル
2階 61.10平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 倉庫(作業場) |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約49.17平方メートル
2階 約49.17平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

売却対象外の土地（地番31番2、34番2、26番2）を通行のため無償で利用している。

《 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 有田郡有田川町大字賢字五反田
 地 番 30 番
 地 目 宅地
 地 積 573.90 平方メートル

- 2 所 在 有田郡有田川町大字賢字五反田
 地 番 30 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 52 平方メートル

- 3 所 在 有田郡有田川町大字賢字五反田 30 番地
 家屋 番号 30 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 178.23 平方メートル
 2 階 61.10 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫 (作業場)
 構 造 鉄骨造亜鉛鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 49.17 平方メートル
 2 階 約 49.17 平方メートル



令和7年(ケ)第69号
令和7年11月19日受理
令和8年 1月27日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 有田郡有田川町大字賢字五反田 |
| | 地 番 | 30番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 573.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 有田郡有田川町大字賢字五反田 |
| | 地 番 | 30番2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 有田郡有田川町大字賢字五反田 30番地 |
| | 家屋 番号 | 30番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 178.23平方メートル
2階 61.10平方メートル |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	(未実施)											
土地	物件 1、2											
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ (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 ☐ その他の者 () 物件 1 は、上記の者が下記建物を所有し、占有している。 物件 2 は、公衆用道路として利用されている。 ☐ 「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が異なる ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:											
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">種類:</td> <td>倉庫 (作業場)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">構造:</td> <td>鉄骨造亜鉛鋼板葺 2 階建</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">床面積:</td> <td>1 階 約 49.17 m²、2 階 約 49.17 m²</td> </tr> </table>		種類:	倉庫 (作業場)	構造:	鉄骨造亜鉛鋼板葺 2 階建	床面積:	1 階 約 49.17 m ² 、2 階 約 49.17 m ²				
種類:	倉庫 (作業場)											
構造:	鉄骨造亜鉛鋼板葺 2 階建											
床面積:	1 階 約 49.17 m ² 、2 階 約 49.17 m ²											
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 () 上記の者が居宅・倉庫 (作業場) 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 — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年 () 第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">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	☐ 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

その他の事項

1 表札等の表示

表札等はなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、6枚目の公図記載のとおりである。本件土地は地籍調査済みで、法務局に地積測量図は備え付けられていなかった。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 物件1は山沿いにある宅地で、町道からは少し高い位置に存在している。物件1は、物件2と31番2の公衆用道路を介して町道に面している。31番2の土地は、登記簿上では第三者名義になっているが、本件土地所有者は自己が取得していると主張している。
(写真1～5、土地建物位置関係図参照)
- (4) 物件1には物件3の居宅と未登記附属建物の倉庫が建てられているが、倉庫が建てられている敷地と居宅が建てられている敷地には段差があり、居宅の敷地の方が少し高くなっている。
- (5) 物件3の南側に位置する34番2と26番2の土地は第三者名義の公衆用道路になっており、物件2の公衆用道路とつながっている。これらの土地を通して、物件3の玄関に行くことができる。(写真1)
- (6) 物件1の敷地内に簡易物置が2つ置かれていた。(写真2、3)

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8～13枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 物件3は平成11年8月築で、築後約27年半が経過している。雨漏りやシロアリの兆候はなかった。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 1階和室2の天井に布で塞いだ部分があった。(写真7)
 - ② 1階リビングの天窓部分にシミがついていた。(写真17)
 - ③ 2階和室の障子がかかなり汚れていた。(写真21)
- (3) 町役場の資料によると未登記建物の倉庫は昭和62年築となっていて、物件3の主建物より前に建てられている。現在は、家業であるミカンの選果場等として利用されていて、物件3の附属建物と認定した。1階が倉庫で、2階は作業所として利用されている。特に不具合部分は見当たらなかった。(写真26～29)

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
所有者	本件居宅には私と家族が住んでいます。未登記の倉庫が敷地内に建ててありますが、ミカンの選果作業や倉庫として使用しています。どちらも小さな不具合部分はあるかもしれませんが、雨漏りやシロアリなどはありません。1階和室2の天井については、私が天井をはがして不具合がないか調査した跡であり、不具合はありませんでした。リビングの天窓のシミについては、天窓を閉めるのを忘れていて汚れが付いたものです。2階和室の障子のシミも窓を開けていたからだと思います。 本件土地に出入りするためには31番2の土地を通る必要がありますが、同土地は亡くなった前所有者から私が買い取っています。売買契約書はあったと思いますが、どこにあるのかはわかりません。また、移転登記はしていません。現在は息子さんの名義になっていると聞きましたが、一度息子さんと話をしたいと思います。 本件土地の南側にある34番2と26番2の公衆用道路は第三者の名義になっています。所有者らは私が所有している物件2の土地を通らないとそこに行けませんし、私も物件3の建物の玄関に行くのには、上記道路を通らないと行けません。お互い様なので、地代等のやり取りはありません。私道のようなものです。

(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 1 1 月 2 1 日 (金) 14 : 23 ~ 14 : 29	有田川町役場	地籍等調査
〃 14 : 45 ~ 15 : 05	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 7 年 1 1 月 2 5 日 (火) 9 : 00 ~ 9 : 10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 1 2 月 3 日 (水) 8 : 40 ~ 8 : 47	有田川町役場	名寄帳
令和 7 年 1 2 月 1 5 日 (月) 13 : 25 ~ 14 : 12	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(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、解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、立会人を立ち会わ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。		

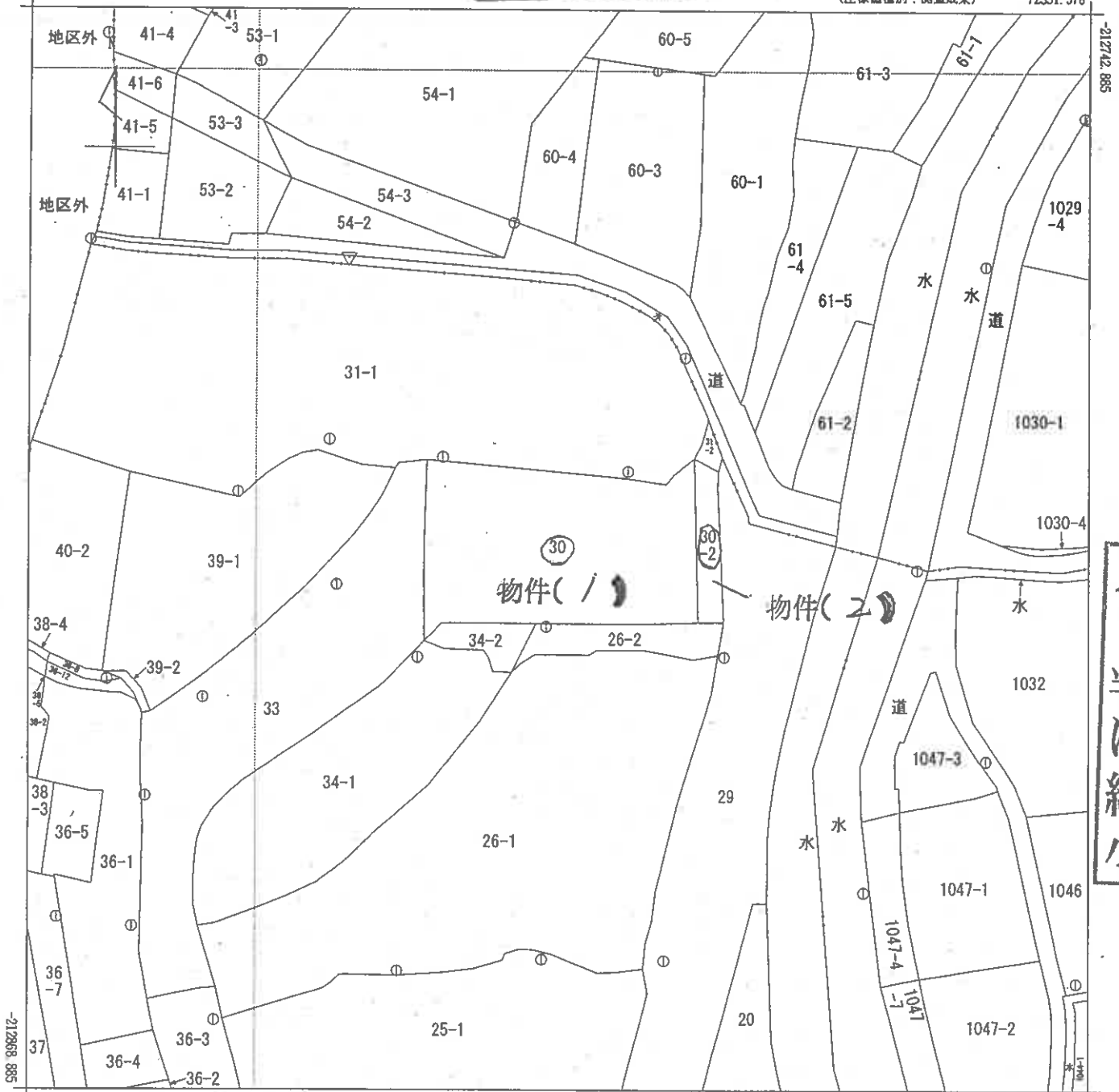
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

公 図

1029-1

(座標値種別：測量成果)

-72351.578



-72476.578

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
大字賢

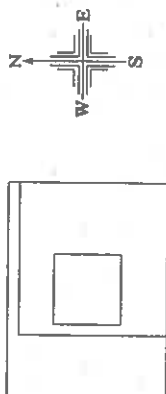
請求部	所在	有田郡有田川町大字賢字五反田				地番	30番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成18年12月18日				備付年月日(原図)	平成18年12月18日		補記事項		

請求番号：29-1

(1/1)

(6 枚目)

公用



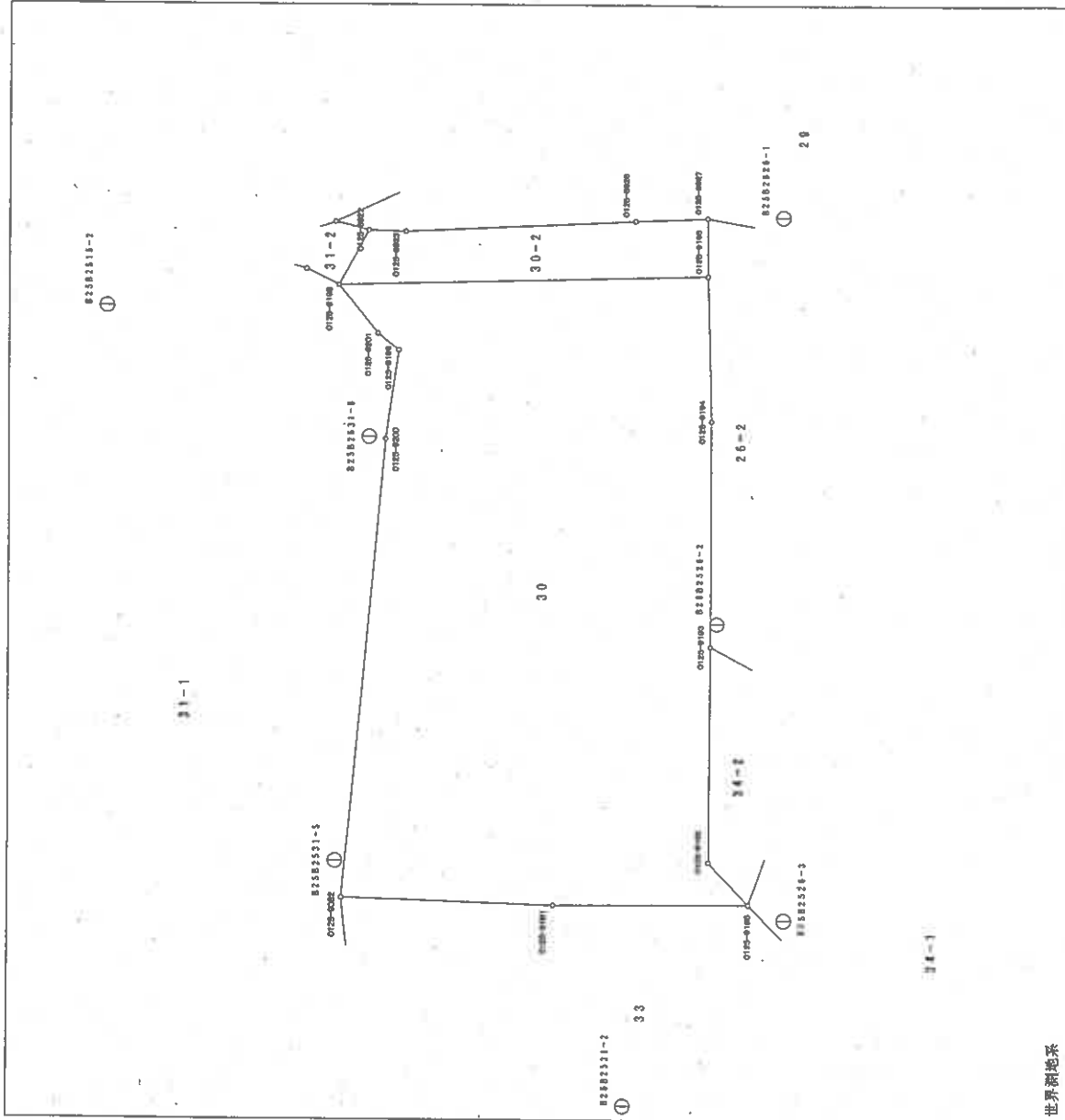
測量一覽表	
所在	大字賢字五反田
地番	30
登記地目	宅地
登記面積	573.90㎡
計算面積	573.9088570㎡

測量一覽表			
所在	大字賢字五反田	地番	30
区画	区画	区画	区画
0125-0100	-211810.498	-72395.011	11.932
0125-0101	-211811.356	-72394.442	3.812
0125-0102	-211814.344	-72397.855	3.013
0125-0103	-211795.170	-72398.331	19.180
0125-0104	-211796.657	-72395.510	3.213
0125-0105	-211798.580	-72395.580	1.914

測量一覽表	
所在	大字賢字五反田
地番	30-2
登記地目	公共用施設
登記面積	62㎡
計算面積	62.2889315㎡

測量一覽表			
所在	大字賢字五反田	地番	30-2
区画	区画	区画	区画
0125-0106	-211810.498	-72395.011	11.932
0125-0107	-211811.356	-72394.442	3.812
0125-0108	-211814.344	-72397.855	3.013
0125-0109	-211795.170	-72398.331	19.180
0125-0110	-211796.657	-72395.510	3.213
0125-0111	-211798.580	-72395.580	1.914

測量一覽表			
所在	大字賢字五反田	地番	30-2
区画	区画	区画	区画
0125-0112	-211810.498	-72395.011	11.932
0125-0113	-211811.356	-72394.442	3.812
0125-0114	-211814.344	-72397.855	3.013
0125-0115	-211795.170	-72398.331	19.180
0125-0116	-211796.657	-72395.510	3.213
0125-0117	-211798.580	-72395.580	1.914



世界新地系

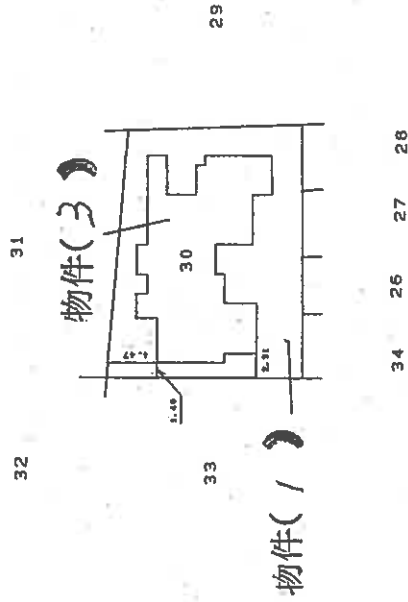
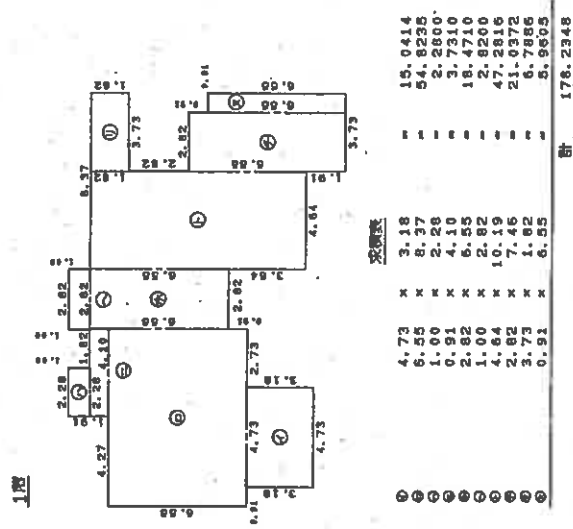
A4判に縮小

本地図は地籍管理用であり、法務局備え付けの14条地図とは異なる場合があります。

登記年月日：平成11年8月24日

2101284 図 階 平 面 図
建 物 各 階 平 面 図
昭和11年8月24日登記
家 屋 番 号 30
有田郡有田町
建物の所在
大字 五反田 30 番

各 階 平 面 図



作 製 者

成 年 月 日 作 製

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：29-3

A4判に縮小

登記年月日：平成11年8月24日

平成11年8月24日登記

2101285

建築物図面図
各階平面図

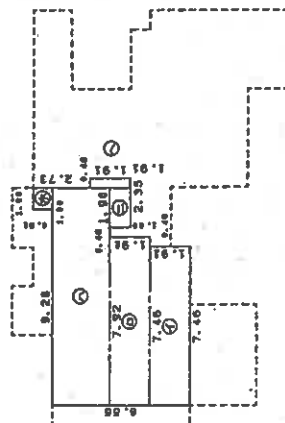
家屋番号 30

有田郡有田山町

建物の所在 有田郡吉備町大字貫字五反田30番

各階平面図

2階



各部屋	
①	1.91 x 7.46
②	1.91 x 7.92
③	2.73 x 10.28
④	1.00 x 1.90
⑤	0.91 x 1.00
⑥	0.45 x 1.91
計	
61.1037	

床面積 61.10 ㎡

作製者

成年月日作製

縮尺 1/250

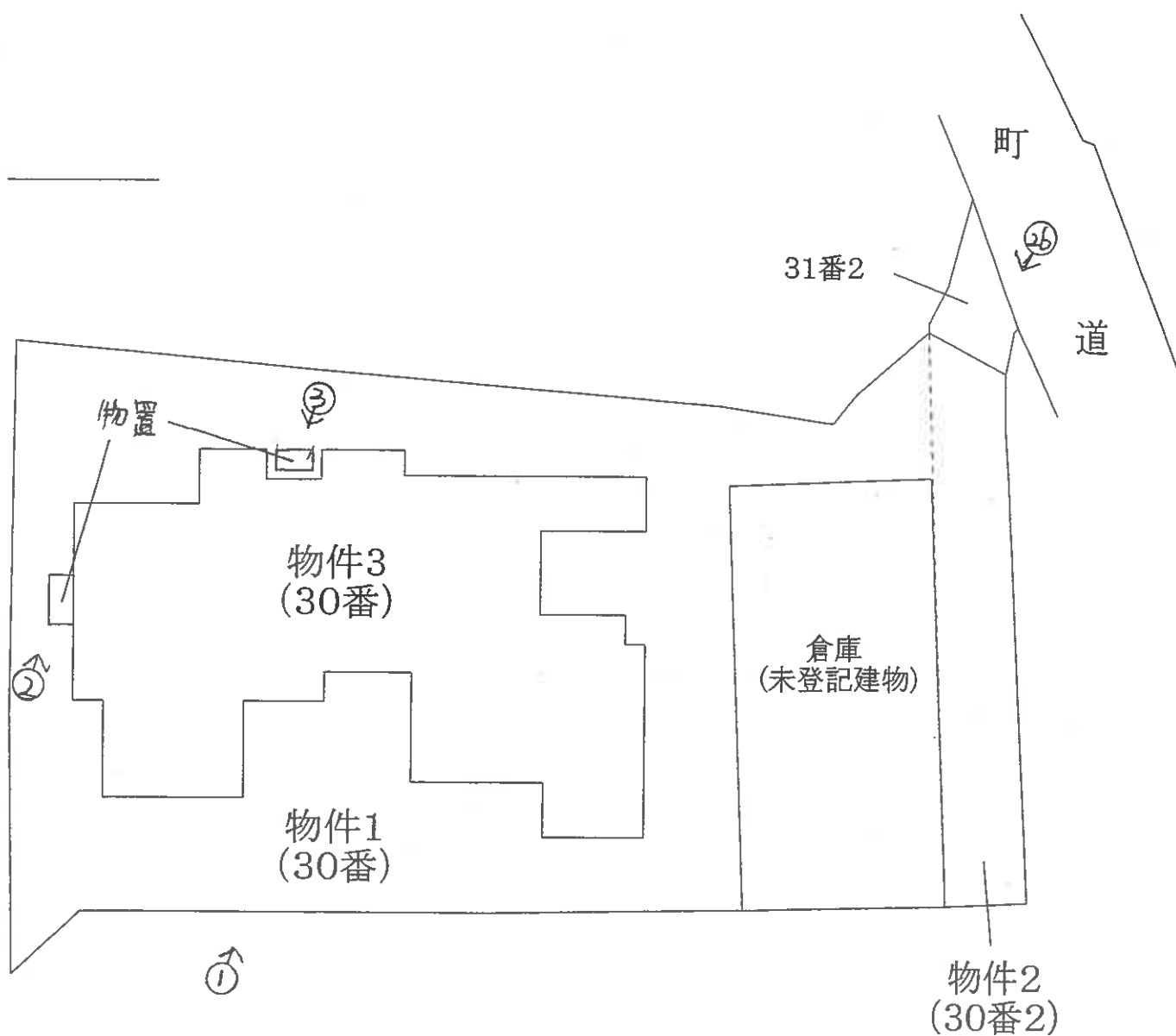
申請人

縮尺 1/250

(和歌山県土地家産調査士会) 6

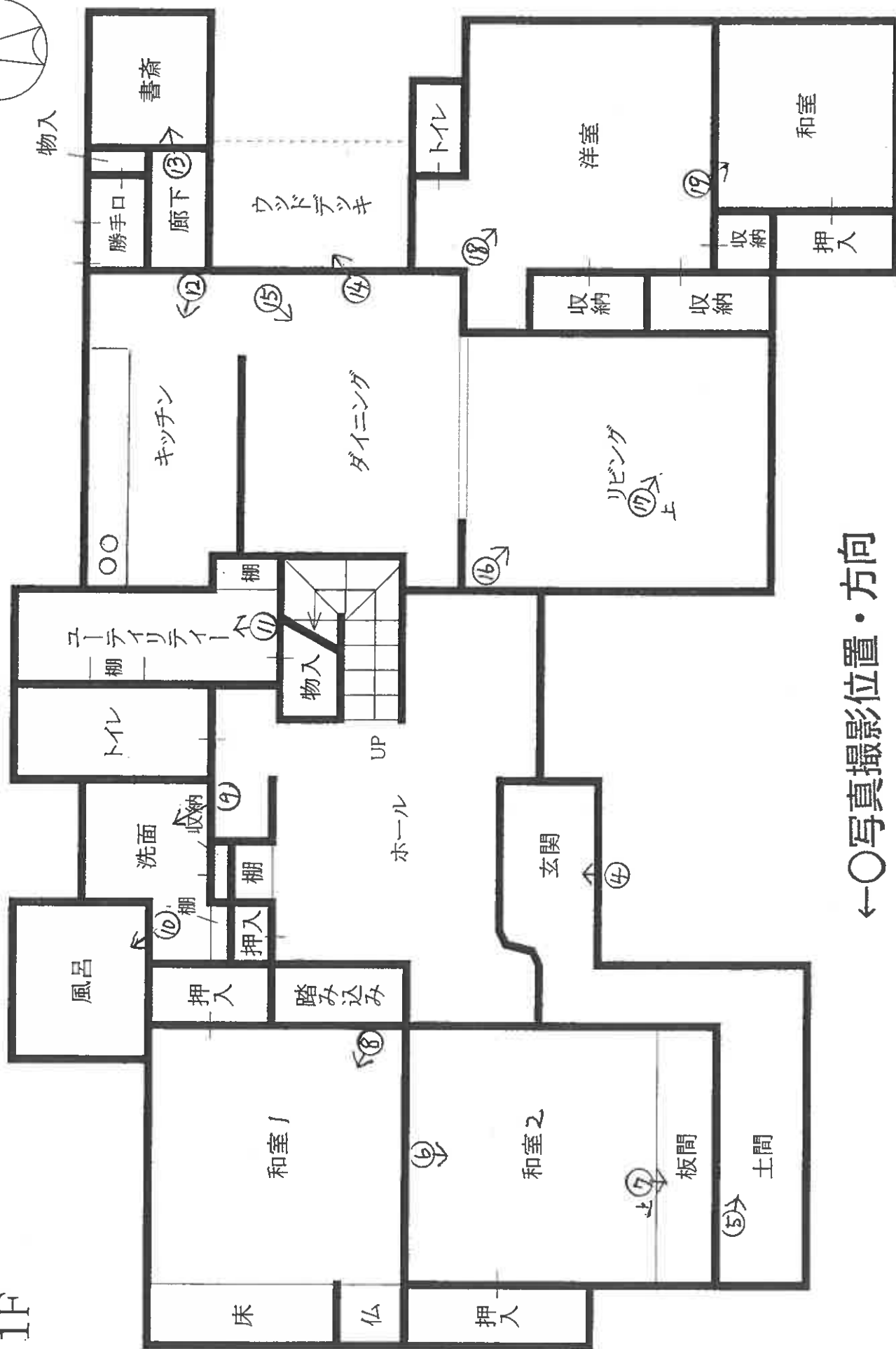
A4判に縮小

土地建物位置関係図



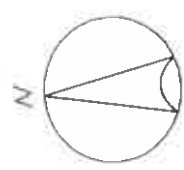
←○写真撮影位置・方向

物入

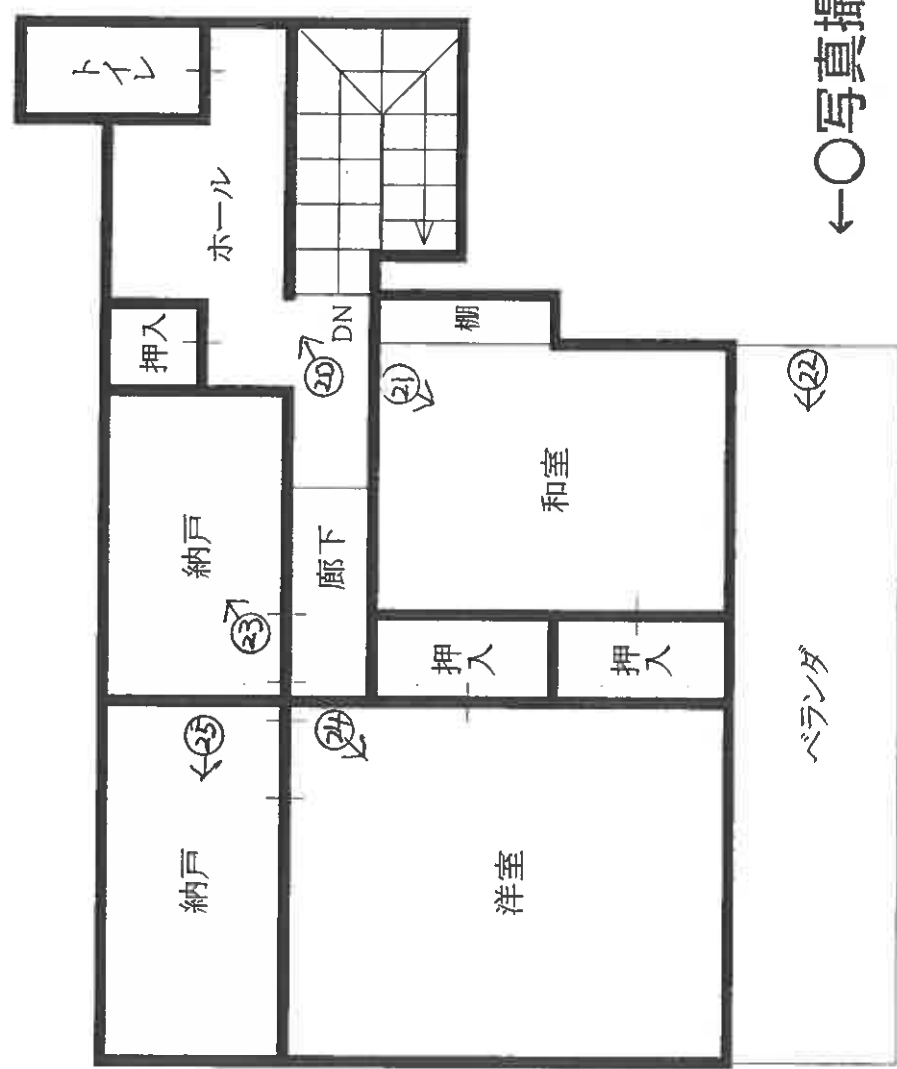


←○写真撮影位置・方向

建物間取図



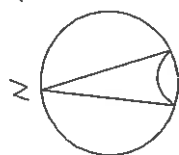
2F



←○写真撮影位置・方向

建物間取図

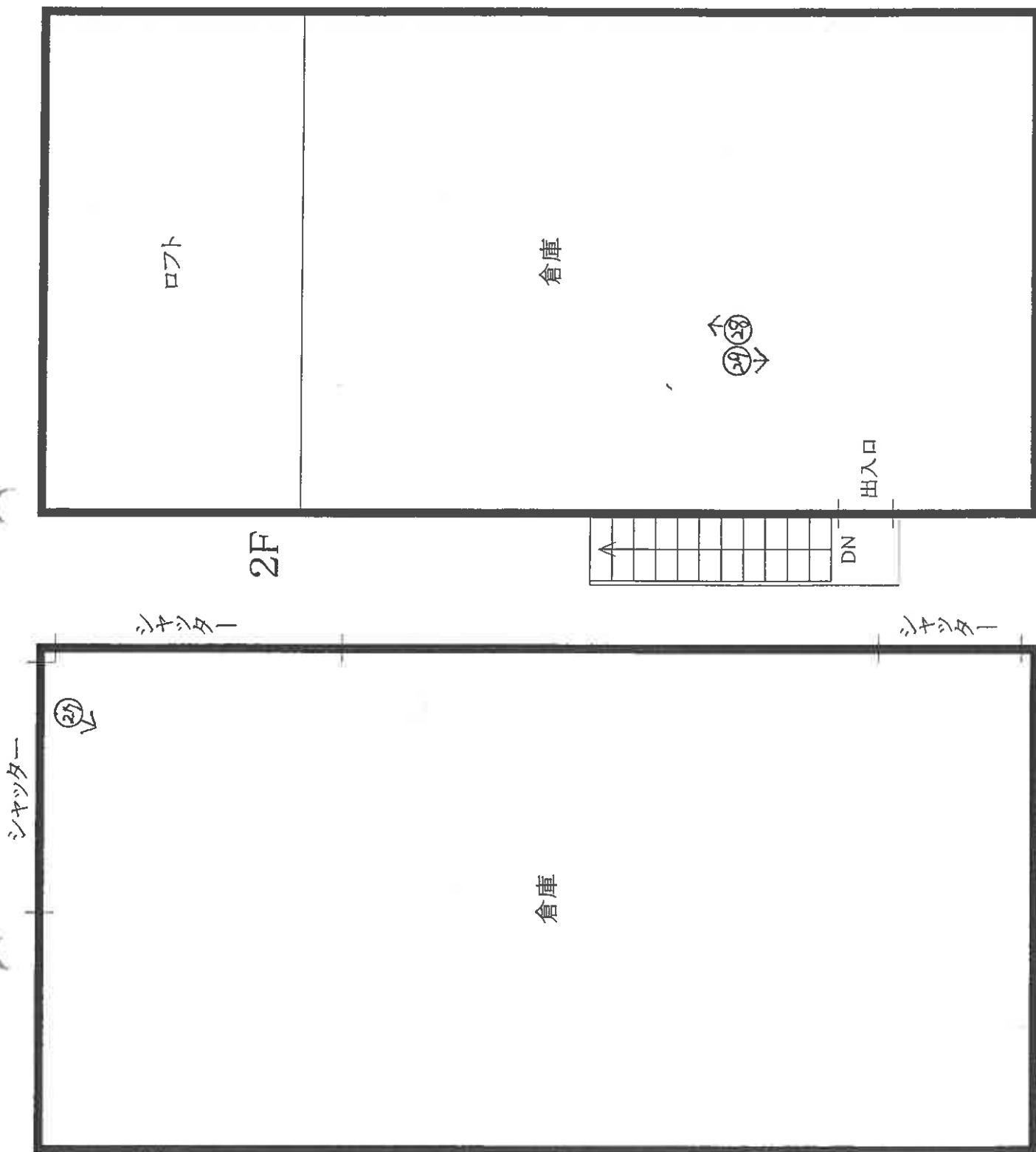
未登記建物



1F

(13 枚目)

←○写真撮影位置・方向





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29

令和 8 年 5 月 2 0 日

和歌山地方裁判所 御中

修 正 書

令和 8 年 1 月 2 6 日付で評価しました事件番号令和 7 年(ケ)第 6 9 号につき、別紙の通り修正をさせていただきましたので御報告を申し上げます。

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第1 評価額

一括価格	
金5,810,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,460,000円
物件2(土地)	金30,000円
物件3(建物)	金2,320,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3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き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。

(未登記附属建物)

附属 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) ア×イ×ウ=エ
—	100,000	約98.34	0.04	393,000

ウ 現価率：経過年数38年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率20%、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。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数38年} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.2) = 0.04$$

(主である建物)

(未登記附属建物)

$$2,834,000 \text{円} + 393,000 \text{円} = 3,227,000 \text{円}$$

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) ア×イ=ウ
1	6,403,000	0.10	場所的利益	640,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) 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) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	6,403,000	-640,000	—	1.00	0.60	3,460,000
2	46,000	—	—	1.00	0.60	30,000
3	3,227,000	+640,000	—	1.00	0.60	2,320,000
一括価格 (合計)						5,810,000

令和 7 年（ケ）第 69 号
令和 7 年 12 月 15 日 現地調査
令和 8 年 1 月 26 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

新增 基樹

第1 評価額

一括価格	
金5,810,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,500,000円
物件2(土地)	金30,000円
物件3(建物)	金3,280,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3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

番号	所 在 等	登記記録上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙「物件目録」記載のと おり	左記と同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物有 (特記事項参照)
番号	特 記 事 項		
1, 3	本件物件1土地には、本件物件3建物の東側に併設するように鉄骨造 亜鉛鋼板葺2階建未登記倉庫(作業場)(1階:約49.17㎡、2階約4 9.17㎡、昭和62年新築と推測)が存在する。		

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1，2）

位置・交通	JR紀勢本線「藤並」駅北東方約3.9km(道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	中規模の農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — — 景観計画区域
画地条件	形状・規模：ほぼ整形・物件1:573.90㎡・物件2:52.00㎡(公簿) 間口・奥行：物件1:間口約19.0m×奥行約32.0m(物件2に面する) 物件2:間口約3.0m×奥行約19.0m(31番2に面する) 地勢：ほぼ平坦、物件1は物件2に対して、物件2は31番2に対して、 共にほぼ等高に位置するが、物件2は全体的に北下り傾斜を有している。	
接面道路の状況	①北東角幅員約3.2m舗装公衆用道路(31番2)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件1…物件3の敷地、物件2…公衆用道路	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし(但し、農業集落排水あり)
土 壌 汚 染 等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	

特 記 事 項	①本件物件 1 土地は周辺土地から少し高位に位置しており、本件物件 2 土地と同所 3 1 番 2 (共に公衆用道路)を介して町道に面している。(同所 3 1 番 2 の所有権については現況調査報告書参照) ②本件物件 1 には、本件物件 3 建物のほかに、未登記附属建物(前記特記事項参照)が建てられている。 ③本件物件 1 土地の南隣接地である、同所 3 4 番 2 と 2 6 番 2 の土地は第三者名義の公衆用道路であり、現時点ではこれらの土地を使用して、本件物件 3 建物の玄関にアクセスしている。 ④本件物件 1 土地内には簡易物置が 2 つ存在した。
---------	--

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）平成11年 8月21日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：ALC、タイル張等 内 壁：ビニールクロス張、聚楽壁等 天 井：ビニールクロス張、合板張等 床 ：フローリング、畳、板張、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：－
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：居宅 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
品 等	総 合：中位の上・使用資材：中位の上・施 工：普通
保守管理の状態	普 通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①雨漏り及び白蟻による被害については、構造や建築年月日からその可能性は否定できないため、その可能性は完全に否定できないものと思料するが、これらを特定するには、専門家による調査等が必要である。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかったものの、構造や建築年月日からその可能性は否定できないものと思料する。 ②本件物件3建物の1階和室の天井に布で塞いだ部分が、1階リビングに天窓部分にシミが、2階和室の障子にかなりの汚れが見受けられた。

(未登記附属建物)

区 分	未登記附属建物
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62年新築（推測） 経過年数 38年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛鋼板葺 外 壁：亜鉛鋼板 内 壁：" 天 井：" 床：コンクリート打ちっぱなし 設 備：電気 その他：－
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：倉庫（作業場） 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
品 等	総 合：普通・使用資材：普通・施 工：普通
保守管理の状態	普 通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性についても完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかったものの、構造や建築年月日からその可能性は否定できないものと思料する。

第5 評価額算出の過程

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	17,500	0.75	573.90	0.85	6,403,000
2	17,500	0.05	52.00	—	46,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 有田川-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
 $21,700\text{円}/\text{㎡} \times 98/100 \times 100/104 \times 100/117 \approx 17,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位南向(1.04)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100\% \times 100\% \times 130\% \times 90\% = 117\%$

イ 個別格差：物件1:接道状況(0.75) 物件2:公衆用道路(0.05)

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、
 -15%が適切と判断した。

②物件3 (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。

(主である建物)

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) ア×イ×ウ=エ
3	296,000	239.33	0.04	2,834,000

ウ 現価率：経過年数26年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率20%、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。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数26年} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.2) = 0.04$$

(未登記附属建物)

附属 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) ア×イ×ウ=エ
—	100,000	約98.34	0.04	393,000

ウ 現価率：経過年数38年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率20%、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。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数38年} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.2) = 0.04$$

(主である建物)

(未登記附属建物)

$$2,834,000 \text{円} + 393,000 \text{円} = 3,227,000 \text{円}$$

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) ア×イ=ウ
1	6,403,000	0.35	法定地上権	2,241,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) 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) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	6,403,000	-2,241,000	—	1.00	0.60	2,500,000
2	46,000	—	—	1.00	0.60	30,000
3	3,227,000	+2,241,000	—	1.00	0.60	3,280,000
一括価格 (合計)						5,810,000

- ウ 占有減価修正:本件の場合不要。
エ 市場性修正:本件の場合不要。
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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格(有田川-2)

所 在:有田郡有田川町大字角字早田220番
価 格:21,700円/㎡
位 置:JR紀勢本線「藤並」駅の北東方道路距離3.8kmに位置する。
価 格 時 点:令和7年1月1日
地 積:560㎡
供給処理施設:水道、下水
接 面 街 路:南側4.0m町道に接面
用 途 指 定 等:非線引都市計画区域・用途無指定地域
(建ぺい率70%,容積率200%)
地 域 の 概 要:中規模の農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産評価額(令和7年度)

物件1(土地)	5,077,654円
物件2(土地)	5,200円
物件3(主である建物)	3,941,062円
(未登記附属建物)	1,088,965円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 有田郡有田川町大字賢字五反田

地 番 30 番

地 目 宅地

地 積 573.90 平方メートル
- 2 所 在 有田郡有田川町大字賢字五反田

地 番 30 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 52 平方メートル
- 3 所 在 有田郡有田川町大字賢字五反田 30 番地

家屋 番号 30 番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 178.23 平方メートル
2 階 61.10 平方メートル

