

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 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	640,000 512,000	一括	128,000	不明	不明
1	140,000				
2	500,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 紀の川市粉河字西宅地
地 番 2189番4
地 目 宅地
地 積 214.08平方メートル

2 所 在 紀の川市粉河字西宅地 2189番地4
家屋 番号 2189番4
種 類 店舗・居宅・物置
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根瓦葺2階建
床 面 積 1階 170.56平方メートル
2階 139.57平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅
床 面 積 1階 約179.56平方メートル
2階 139.57平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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 紀の川市粉河字西宅地
 地 番 2189番4
 地 目 宅地
 地 積 214.08平方メートル

2 所 在 紀の川市粉河字西宅地 2189番地4
 家屋 番号 2189番4
 種 類 店舗・居宅・物置
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根瓦葺2階建
 床 面 積 1階 170.56平方メートル
 2階 139.57平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅
 床 面 積 1階 約179.56平方メートル
 2階 139.57平方メートル



令和7年(ケ)第75号
令和7年12月18日受理
令和8年3月10日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 武藤 隆

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 紀の川市粉河字西宅地 |
| | 地 番 | 2 1 8 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 紀の川市粉河字西宅地 2 1 8 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 8 9 番 4 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造陸屋根瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 0 . 5 6 平方メートル
2 階 1 3 9 . 5 7 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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 (破産管財人) ☐ その他の者 () 上記の者が下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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 2	
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 (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 店舗・居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約 179.56 平方メートル 2階 139.57 平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (破産管財人) ☐ その他の者 () 上記の者が店舗・住居 (いずれも空き家) 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 { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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

本件建物の正面に「寝具寝装専門店 たけせ」と記載された看板が掲げられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は寺院へと続く商店等の並ぶ道路沿いにあり、本件建物の敷地となっている。法務局からは6枚目の公図(14条1項地図)の他に7枚目～8枚目の閉鎖された国土調査実施前の地積測量図の交付を受けることができた。本件土地の形状については、14条1項地図の備え付けがあることから、概ね上記公図のとおりと考えざるを得ないと思われるものの、本件土地周囲の地籍調査鉅については、北東端の1か所のみが確認できただけであり、上記公図をもとにした概測によると、下記(3)～(7)などのような状況が見受けられ、関係人の陳述等には上記公図よりも上記地積測量図に合致する部分があるようにも思われた。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地の西側の一部が溝状になっている(写真3)。
- (4) 本件土地の排水設備と思われるパイプが南西側隣地(2189番5)上に設置されているように見受けられる(写真3)。
- (5) 概測によれば、10枚目の土地建物位置関係図の「2188番1所有者使用部分」について、北側隣地(2188番1)に存在する建物の一部分が本件土地にはみ出している可能性があるが、経緯や詳細は不明である。
- (6) 概測によれば、10枚目の土地建物位置関係図の「2189番1所有者使用部分」について、南東側隣地(2189番1)上に存在する建物のために設置されている電気温水器やエアコンの室外機が置かれている(写真4)ように見受けられるが、経緯や詳細は不明である。
- (7) 概測によれば、10枚目の土地建物位置関係図の「2190番2所有者使用部分」について、西側隣地(2190番2)建物の敷地となっている可能性があるが、経緯や詳細については不明である。

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枚目の図面記載のとおりである。なお、2枚目の「土地建物の位置関係」については、土地建物位置関係図のとおりとしたが、あくまで概測によるものであり、正確な位置関係については、専門家による調査等を要する。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書には建築年月日の記載がなく、法務局から取得した閉鎖登記簿や閉鎖図面等によっても建築年月日は判然としなかった。所有者によれば本件建物の原型は昭和43年頃建築したとのことであるが、詳細は不明である。外壁には亀裂が見られ、建物内も雨漏りや床・畳等が柔らかくなっている箇所が多数みられる。西側の居宅部分については、不具合箇所が多数みられることから、特に劣化が進んでいるものと思われるところ、シロアリ被害等を含む建物の状態を把握するためには専門家による点検・調査等が必要であるものと思われる。
- (3) 所有者によれば、本件建物は複数回の増減改築が繰り返されているとのことである。なお、公簿床面積と現況床面積が異なっているところ、一階西側部分約9平方メートルが増築されているものと思われる。
- (4) 本件建物の東側屋根には鋼板がかぶせられており、その上に太陽熱温水器が存在した(写真27)。
- (5) 本件建物の北西部分に下屋工作物(10枚目の土地建物位置関係図の「2188番1へはみだしている工作物」)が存在しており(写真6)、その内部に井戸が存在する。この工作物は北側隣地(2188番1)上にはみ出している。さらに、上記北側隣地の一部(10枚目の土地建物位置関係図の「通路部分」)がこの工作物への出入りのための通路として使用されている。なお、この通路には、北側隣地へ出入りするのための扉も存在した。
- (6) 店舗前の看板や底が前面の歩道部分にはみ出しているように見受けられる(写真2)。
- (7) この建物の底などが周囲の土地にはみ出している可能性がある。
- (8) 市役所で本件建物についての課税資料の交付を申請したところ、備え付けがないとのことで取得できなかった。
- (9) 建物内には相当量の動産が残置されていた。

4 その他

本件土地建物は破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。

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
紀の川市役所担当者	本件建物については、現時点（令和7年12月23日現在）では課税されていません。一般的には、このような建物は役所で把握次第調査を行い、課税が必要とされれば、翌年度から課税することになると思います。
所有者	本件建物には私が家族と居住して、寝具店を営んでいました。令和7年6月末に退去しており、以降は空き家になっています。 本件土地建物はもともと借りていたものを平成11年に購入しました。今ある建物の原型は昭和43年頃に建てたもので、増減改築を何回か行っています。もともと本件土地と南東側隣地（2189番1）とにまたがって一体の建物が建っていましたが、南東側の土地上の建物部分は取り壊され、今は別の建物が建っています。 雨漏りが多いので、複数回補修しています。直近では5年くらい前に屋根に防水シートを敷いており、それ以降雨漏りは止まっています。 屋根に設置してある太陽熱温水器は使用できません。 本件建物の北西にある下屋工作物が北側隣地（2188番1）上にはみ出しています。ここにある井戸は昔本件土地の給水のために利用していました。この部分の使用については、特に使用料を支払ったりはしていません。 南東側隣地（2189番1）で使用されている電気温水器等が本件土地上に置かれているのではないかとのことですが、この部分は本件土地であるとの認識はありませんので、特に使用料を受け取ったりはしていません。 本件土地の西端はちょうど本件建物の増築部分の外壁までであり、そのさらに西の溝については、共同使用できる水路という認識です。したがって、西側隣地（2190番2）建物の敷地や北側隣地（2188番1）の建物が本件土地にはみ出しているといった認識はありません。国土調査の立会が私でしたが、その際に、本件土地西側の境界位置を確認した記憶はありません。 本件土地の排水設備であるパイプが南西側隣地（2189番5）を通っているのではないかとのことですが、もともとこの土地は本件土地と一体利用されていました。そもそも溝の部分は共同使用できる水路との認識であり、他の土地からのパイプも存在していると思います。売却により所有者は別々になりましたが、売却前からこの状態です。 建物内の残置動産類に関しては、私としては不要ですが、現在破産手続中ですので、その帰趨については、破産管財人に確認してください。
北側隣地（2188番1）所有者	本件建物の下屋工作物部分が当方の土地にはみ出していることは知っていましたが、賃料等の授受はありません。一方で、当方の建物の一部が本件土地にはみ出しているといった話は聞いたことはありません。なぜこのような状況になっているのか経緯は全く分かりません。もし本当にそうなのであれば、利用状況については現状のままとしておいてもらいたいです。
西側隣地（2190番2）所有者	本件土地の一部が当方の建物の敷地の一部になっている可能性があるとのことですが、そのような認識はありません。当方の土地の購入時点ですでに国土調査済みだったと思いますが、前所有者からそのような説明を受けたことはありません。なぜそのような状況になっているのかわかりません。
破産管財人	本件建物は現在空き家になっています。鍵は当職が管理しています（令和7年12月22日聴取）。 本件土地建物内の動産類については、換価価値はないものと考えていますので、現時点で換価の予定はありません（令和8年2月16日聴取）。 以上

(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 2 月 1 8 日 (木) 13 : 00 ~ 13 : 10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 1 2 月 2 2 日 (月) 10 : 40 ~ 10 : 45	当庁執行官室	破産管財人から電話聞き取り
令和 7 年 1 2 月 2 3 日 (火) 11 : 10 ~ 11 : 30	紀の川市役所	地籍及び課税資料等調査 市役所担当者から聞き取り
令和 7 年 1 2 月 2 3 日 (火) 11 : 57 ~ 12 : 11	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 8 年 1 月 2 1 日 (水) 13 : 00 ~ 15 : 14	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 8 年 1 月 2 3 日 (金) 15 : 00 ~ 15 : 51	物件所在地	評価人と土地のみにつき立入調査、 写真撮影 北側隣地 (2188 番 1) 所有者及 び西側隣地 (2190 番 2) 所有者 から聞き取り
令和 8 年 2 月 1 6 日 (月) 11 : 35 ~ 11 : 40	当庁執行官室	破産管財人から追加電話聞き取り
令和 8 年 2 月 1 7 日 (火) 11 : 00 ~ 11 : 05	和歌山地方法務局	登記等調査 (目的外土地)
令和 8 年 3 月 2 日 (月) 11 : 00 ~ 11 : 20	物件所在地	評価人と土地の再概測
(特記事項) ■ 令和 8 年 1 月 2 1 日 目的物件は施錠されていたので、破産管財人から借り受けた鍵で解錠し、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。		

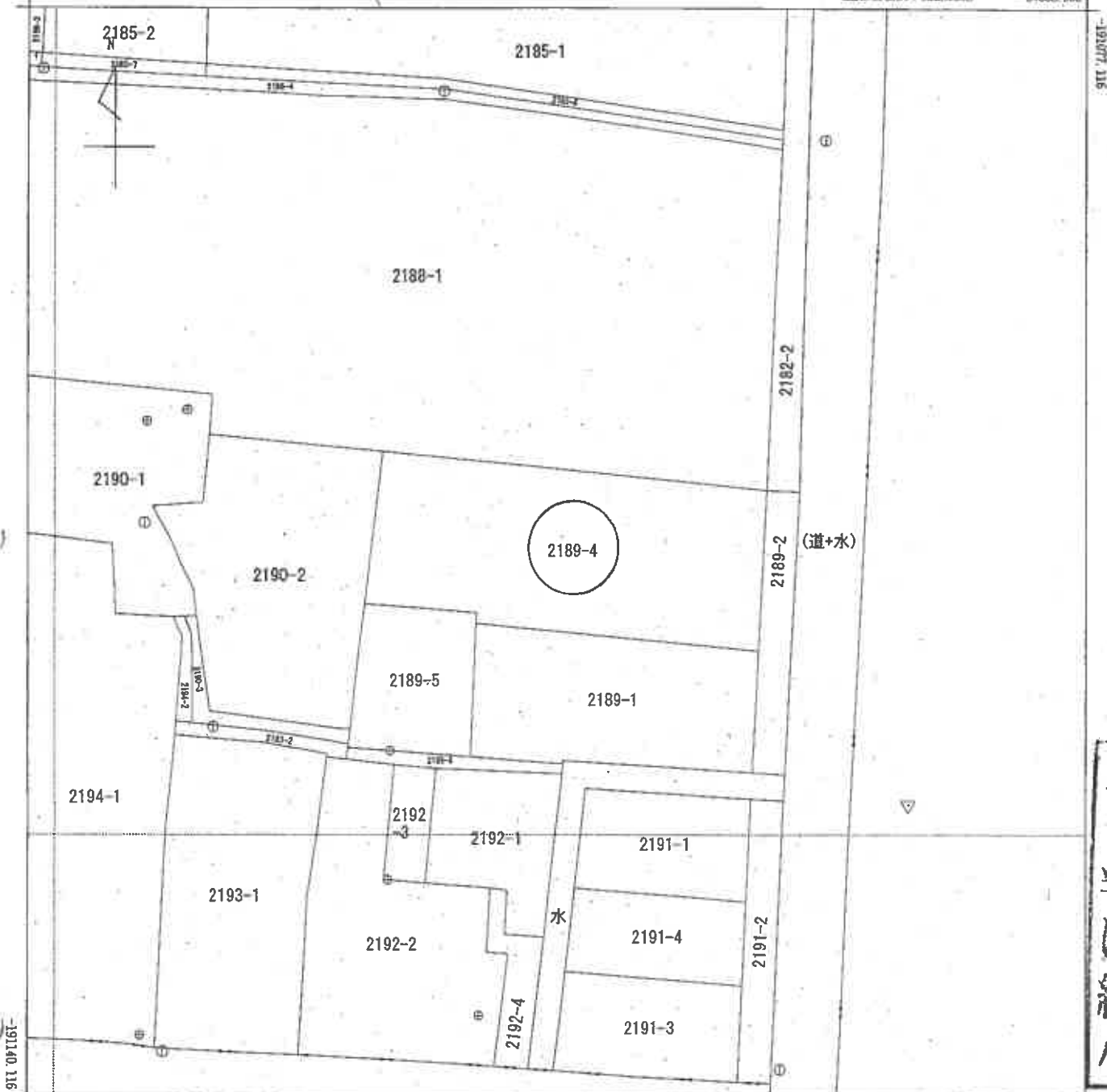
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

公 図

2186-5

(座標値種別：測量成果)

-54888.983



A4判に縮小

-54951.483

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
粉河

請求部	所在	紀の川市粉河字西宅地					地番	2189番4		
出力縮	1/250	精度区分	甲三	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成21年3月				備付年月日(原図)	平成25年8月6日			補記事項	

M2189-1 S-

068222

地積測量図

地番 2189-4、-1

土地の所在 那賀郡粉河町大字粉河字西宅地

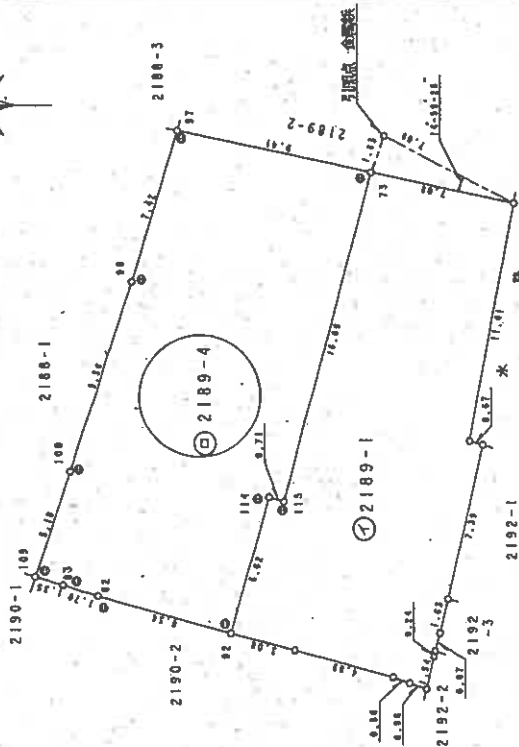
紀の川市

座標求積表

地番 別	② 2189-4	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1)Yn	座 積
115	123.095	114.056	-562.63248	16.00	
73	118.854	129.489	641.617995	9.41	
97	128.050	131.495	1490.758815	7.42	
90	130.191	124.387	535.368796	9.36	
100	133.158	115.504	532.473440	5.18	
109	134.801	118.584	38.262064	1.35	
83	133.504	110.182	-321.180530	1.70	
82	131.886	109.653	-867.793842	6.34	
92	125.590	107.871	-873.647229	6.52	
114	123.787	114.246	-285.043770	0.71	
		座 積	428.177491		
		座 積	214.0887455		
		地 積	214.08	m ²	

地番	① 2189-1	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1)Yn	座 積
公 積	590.4198140			214.0887455	
公 積				376.3310685	
公 積				376.33	m ²

境界線界線の種類	①	②	③	④
プラスチック杭	○	×	△	◇
金 属 杭	●	⊕	⊗	⊙
列ミコンクリート杭	□	⊞	⊠	⊡



(1) 平成25年8月6日
本図面は国土調査実施前表出図面である。

(8 枚目)

A4判に縮小

各階平面図 015335

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

2189番4

那賀郡粉河町大字粉河字西宅地2189番地4

紀の川市

主たる建物

一 能

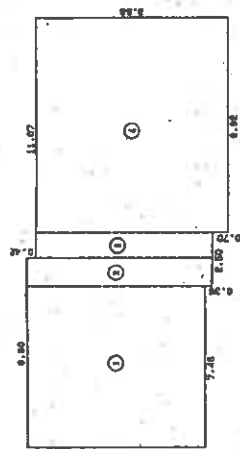
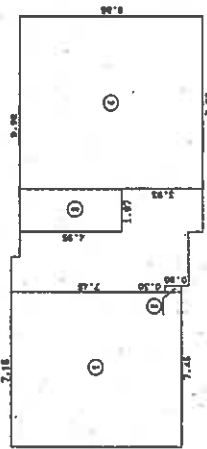


表
積
求

①	7.45	×	8.25	=	61.4825
①	1.35	×	8.60	=	11.6100
①	1.15	×	8.18	=	9.4070
①	9.92	×	8.88	=	88.0896
	合 計				170.5691
	床面積				170.56 m ²

2 症



表續

①	7.15	×	8.25	=	58.9875
②	0.30	×	0.80	=	0.2400
③	1.97	×	4.95	=	9.7515
④	7.95	×	8.88	=	70.5960
			合計		139.5750
			床面積		139.57 m ²

A 4 判に縮小

作者

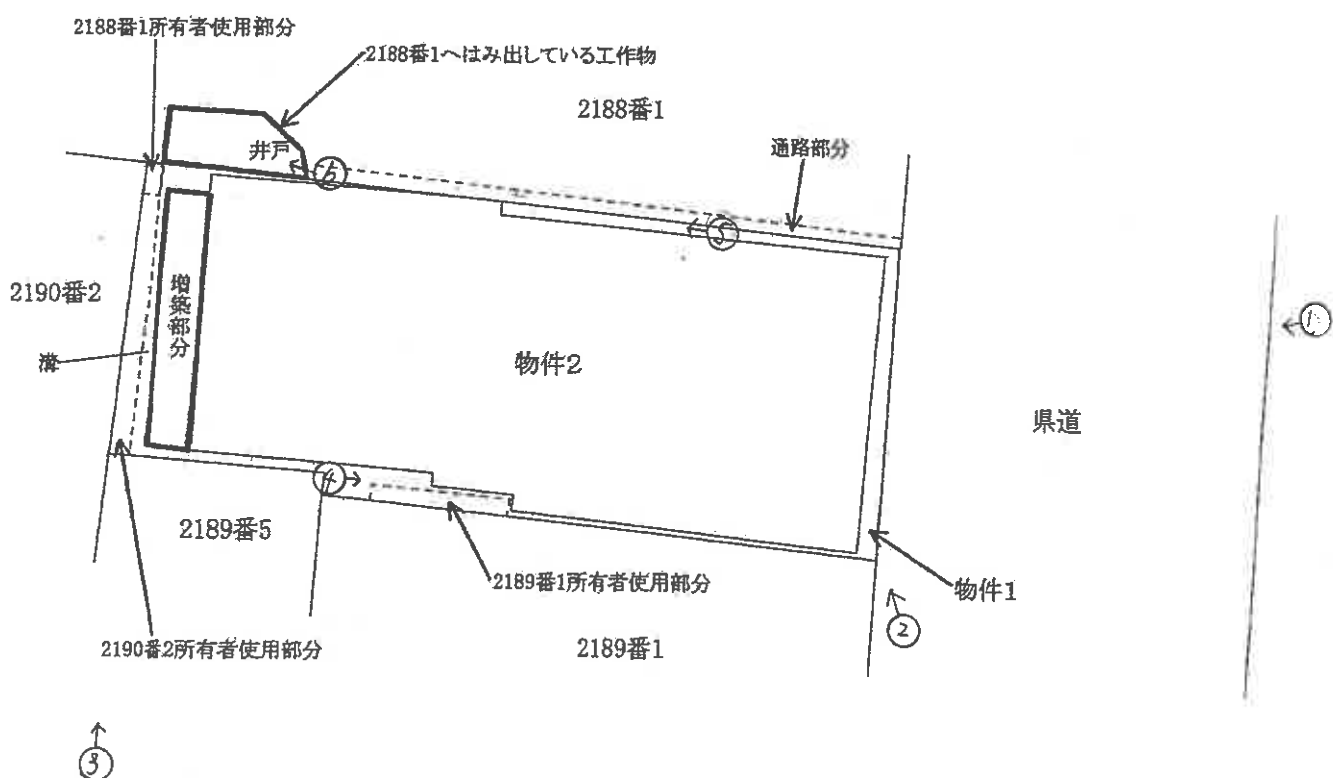
(平成 11 年 10 月 2

1/250

人 體 中

縮尺 1/500

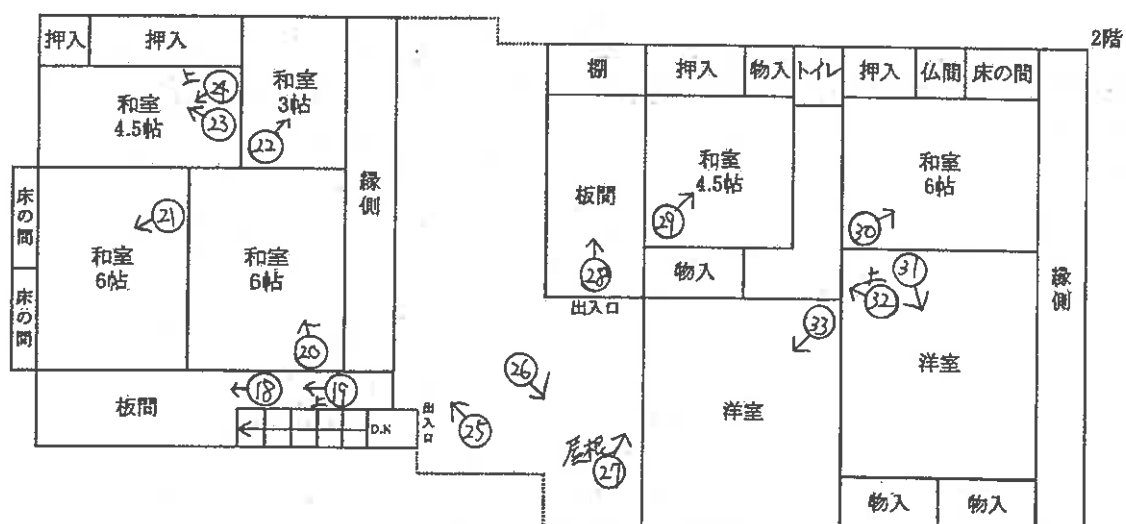
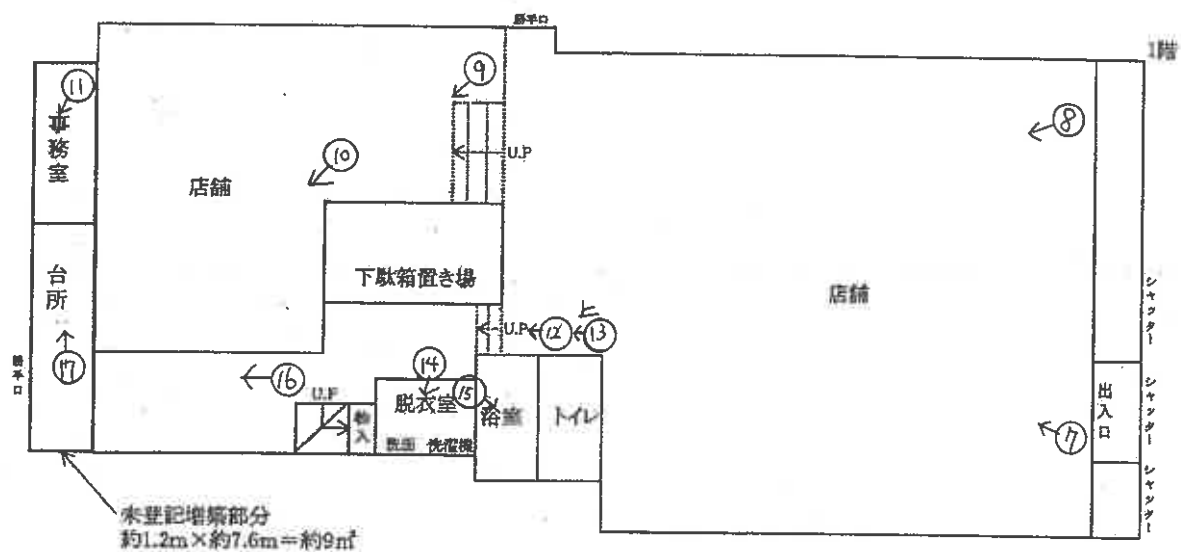
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

國政圖

問取図



←○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



30



31



32



33

令和 7 年 (ケ) 第 7 5 号
令和 8 年 1 月 2 1 日 現地調査
令和 8 年 3 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 640,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 140,000 円
物件2（建物）	金 500,000 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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所在番号 家屋種類 構造 床面積		特記事項参照
番号	特 記 事 項		
2	・種類は店舗・居宅、床面積は1階西端部分約9㎡が増築されており約319.13㎡となる。		

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	J R 和歌山線「粉河」駅北方・道路距離約550m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	低層の小売店舗が多い既成商業地域。 市役所は西方約4.8km、国道24号は南方約1.0km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：非線引都市計画区域 用 途 地 域：なし 建 蔽 率：70% 容 積 率：200% 防 火 規 制：なし その他の規制：特定用途制限地域（農住共生地区） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：214.08㎡ 間 口：約9.3m 奥 行：約23.0～約23.6m 形 状：ほぼ長方形 高 低 差：等高 地 勢：平坦
接面道路の状況	東 側：幅員約12.0m県道 建築基準法第42条1項1号
土地の利用状況等	対象地の利用状況：店舗・居宅の敷地
供給処理施設	上 水 道：有り ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（昭和52年）では、従前からほぼ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	・現況調査報告書記載のとおり、14条地図と本件土地を含む周辺各土地所有者の境界の認識が乖離しているが、詳細は不明である。 ・北側隣接地(2188番1)の一部に工作物を設置し内部には井戸があるほか、通路としても使用している。また、排水パイプが南側隣接地(2189番5)を通っている可能性がある。一方、南側中央付近の一部は南側隣接地(2189番1)所有者の給湯器等が存し、西端の一部は西側隣接地(2190番2)の擁壁等として利用されている可能性がある。

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47年7月3日主たる建物に変更 昭和48年月日不詳変更、一部取毀、増築 経過年数：約53年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・木造 屋 根：陸屋根瓦葺 外 壁：モルタル等 内 壁：ボード等 天 井：ボード等 床：プラスチックタイル等 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：店舗・居宅 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	外壁の複数箇所に亀裂、天井の多数箇所に雨漏り跡が見られ、床が緩い箇所もある等、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	・経過年数の査定にあたっては増築部分が過半を占めるため、増築時を基準とした。 ・現状では法定建蔽率を超過しているものと推定される。 ・供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・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ず、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・陸屋根部分が鋼板で覆われており、その上に使用できない太陽熱温水器が存し、建物内には相当量の動産類が残置されている。 ・看板や庇の一部が東側県道へ、庇の一部が北側隣接地にはみ出している可能性がある。

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	34,500	0.90	214.08	0.10	665,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価公示（ 紀の川 5-2 ）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{98.9}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \div & 34,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.00

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 100 / 100$

イ 個別格差：0.90（利用現況0.90）

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	210,000	約319.13	0.01	670,000

ウ 現価率

経過年数 53 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

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 53 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.01$$

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	665,000	0.55	法定地上権	366,000

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	665,000	－ 366,000		0.80	0.60	140,000
2	670,000	＋ 366,000	1.00	0.80	0.60	500,000
一 括 価 格 (合 計)						640,000

ウ 占有減価修正

必要なし

エ 市場性修正

残置物が存するため $\Delta 10$

アスベスト含有材等の使用の可能性が否定できないため $\Delta 10$

合計 $\Delta 20$

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 (紀の川 5-2)
所 在 : 紀の川市粉河字西宅地2189番4
価 格 : 34,900円/㎡
位 置 : JR和歌山線「粉河」駅の北方、道路距離約550mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 214㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側12m県道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
(建蔽率 70% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 低層の小売店舗が多い既成商業地域

- 2 固定資産評価額 (令和7年度)
物件1 5,140,060円
物件2 台帳に登録なし

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 14条地図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 紀の川市粉河字西宅地 |
| | 地 番 | 2 1 8 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 紀の川市粉河字西宅地 2 1 8 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 8 9 番 4 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造陸屋根瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 0 . 5 6 平方メートル
2 階 1 3 9 . 5 7 平方メートル |

