

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。

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 場 所 令和 8年 9月 11日 午前 10時00分 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 10月 2日 午前 10時00分 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。	

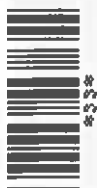


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,560,000 7,648,000	一括	1,912,000	134,541	不明
1	1,080,000				
2	1,000,000				
3	7,480,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 海南省野上中字土井 |
| | 地 番 | 3 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8. 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 海南省野上中字土井 |
| | 地 番 | 3 6 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 海南省野上中字土井 3 6 6 番地 2、3 6 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 6 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9. 0 3 平方メートル
2 階 6 6. 4 5 平方メートル
3 階 4 7. 2 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9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1, 2】

地籍図上筆界未定である。

《 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 海南市野上中字土井
 地 番 3 6 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 7 8 . 5 1 平方メートル

- 2 所 在 海南市野上中字土井
 地 番 3 6 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 4 5 平方メートル

- 3 所 在 海南市野上中字土井 3 6 6 番地 2、3 6 6 番地 1
 家屋 番号 3 6 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 8 9 . 0 3 平方メートル
 2 階 6 6 . 4 5 平方メートル
 3 階 4 7 . 2 1 平方メートル



令和7年(ケ)第79号
令和7年12月24日受理
令和8年 5月 7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 海南省野上中字土井
 地 番 366 番 1
 地 目 宅地
 地 積 178.51 平方メートル
- 2 所 在 海南省野上中字土井
 地 番 366 番 2
 地 目 宅地
 地 積 165.45 平方メートル
- 3 所 在 海南省野上中字土井 366 番地 2、366 番地 1
 家屋 番号 366 番 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積
 1 階 89.03 平方メートル
 2 階 66.45 平方メートル
 3 階 47.21 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、2
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☐ 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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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() 上記の者が住居(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 ☐ ある 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

本件建物玄関前の門柱に所有者と前占有者の苗字が併記された表札が存在した。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件各土地は商店や田畑、住宅等が混在する一面にあり、一体として本件建物の敷地となっている。
- (2) 本件土地の公図を申請したところ、6枚目の図面(14条1項地図)の交付を受けた。同図面によれば、本件土地を含む一帯が筆界未定となっているように見受けられる。本件各土地について、国土調査前の公図や地積測量図の交付を法務局に申請したところ7枚目ないし12枚目の図面の交付を受けた。本件建物の周囲は東側道路に面している部分を除きブロック塀で囲まれており、その形状は概ね13枚目の建物図面のとおりに思われる。その概測面積は建築確認概要書記載の建物敷地面積と概ね一致していたところ、この面積は本件各土地の公簿面積の合計よりも約1.3倍大きくなっている。以上より、2枚目記載の本件土地の形状については、さしあたり建物図面(各階平面図)のとおりとしたが、正確な形状等は判然とせず、本件各土地及び周囲の土地との境界位置については不明である。したがって、本件各土地の形状等については、専門家による調査・測量を要するとともに、筆界を確定するための手続なども採る必要があるものと思われる。
- (3) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (4) 本件土地と東側道路との間に側溝が存在するところ、同側溝の北側およそ半分ほどにはグレーチングが設置されていたが、残りの部分には鉄板が敷かれていた(写真1)。
- (5) 物件1の土地の東部分は駐車スペースとなっており、北東部分にカーポートが存在した(写真1)。駐車スペースと本件建物の存在する部分との間はブロック塀で仕切られていた。
- (6) 本件一体の土地の南側の辺から西側の辺にかけてブロック塀の外側は通路様になっておりさらにその外側に水路が存在した(写真2、写真4)。国土調査前の公図によれば、本件一体の土地の南側から西側にかけて里道と接しており、さらにその外側には水路が存在している。
- (7) 本件一体の土地の北西部分のブロック塀の外側に溝が存在した(写真3)。国土調査前の公図によれば、本件一体の土地の北西側は里道又は水路と隣接しているように見受けられるが、詳細は不明である。

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13～16枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば、平成13年10月築であり、築後約24年が経過している。目視の範囲では、シロアリの兆候は見られなかった。壁面クロスには汚れや落書きなどが見られたほか、確認できた主な不具合部分は以下のとおりである。雨漏り跡が目立つことから建物の状況について専門家による調査を要するものと思われ、必要に応じて修繕が必要となる可能性がある。
 - ① 本件建物の西側部分に存在する下屋工作物が破損していた(写真4、写真5)
 - ② リビングに雨漏り跡が存在した(写真10)。
 - ③ 洗面所・脱衣所のブレーカーのカバーが外されていた(写真13)。
 - ④ 1階エレベーター横の壁面に穴が空いていた(写真16)。
 - ⑤ 洋室3に複数箇所の雨漏り跡が存在した(写真18、写真19)。
 - ⑥ 洋室4に雨漏り跡が存在した(写真21)。
 - ⑦ 3階ベランダの防水シートが劣化しているように見受けられた。なお、2階ベランダには防水シートが敷かれていないように見受けられた(写真24)。
- (3) 本件建物内にエレベーターが存在した(写真15)。
- (4) 3階廊下の天井に階段が収納されており、屋根裏物置が存在した(写真26)。屋根裏物置の複数箇所に雨染み様のものが見られた。
- (5) 本件建物はオール電化住宅であるものと思われる。

4 その他

所有者に対し、調査協力を求める書面を郵送したが、報告書提出時点で何らの連絡もない。

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
本件建物の前占有者 (電話聴取)	本件建物には私が家族で居住していましたが、令和7年9月末に退去しました。今はだれも住んでいません。 本件建物には平成21年から居住していました。居住当初は所有者も同居していましたが、しばらくして出て行きました。行先はわかりません。 居住に際して、3階ベランダの防水シートは塗りなおしました。この時点で雨漏り跡はあったように思います。外壁の塗り替えも一度実施しています。 ブレーカーのカバーが外れていますが、使用に問題はありませんでした。 入居開始時にはエレベーターは使えていましたが、一度停電になって以来壊れて使えなくなっています。 本件建物はオール電化住宅です。 居住している間は猫を一匹飼育していました。その他に小動物なども飼育していた時期があります。 本件建物に居住の際には自治会に加入する必要があると思います。年2回集金があり、上半期は自治会費の名目で数千円、下半期は溝の使用料や消防団の経費の名目で5000円くらいを支払っていました。 公図上本件土地の筆界が未定とのことですが、その経緯はわかりません。 建物内の必要なものは持ち出しました。残置物は、私としては不要なものばかりです。
北東側隣地(376-3)所有者	本件各土地と私の所有する土地を含む周囲の土地との筆界が公図上未定であるとのことですが、役所の担当者によると、本件土地の所有者と連絡が取れないため当方の土地を含む周囲の土地との筆界を確認できないとのことでした。 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 2 4 日 (水) 16 : 10 ~ 16 : 20	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 1 2 月 2 5 日 (木) 14 : 40 ~ 14 : 50	海南市役所	課税資料等調査
令和 7 年 1 2 月 2 5 日 (木) 15 : 05 ~ 15 : 20	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影 近隣住民と面談
令和 8 年 2 月 6 日 (金) 13 : 48 ~ 16 : 00	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 北東側隣地 (3 7 6 - 3) 所有者 から聞き取り
令和 8 年 2 月 1 2 日 (木) 10 : 00 ~ 10 : 10	当庁執行官室	本件建物の前占有者から 電話聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 2 月 6 日 目的物件は、施錠されていたので、立会人立会いの下、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていなかったため、所有者の許可を得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)

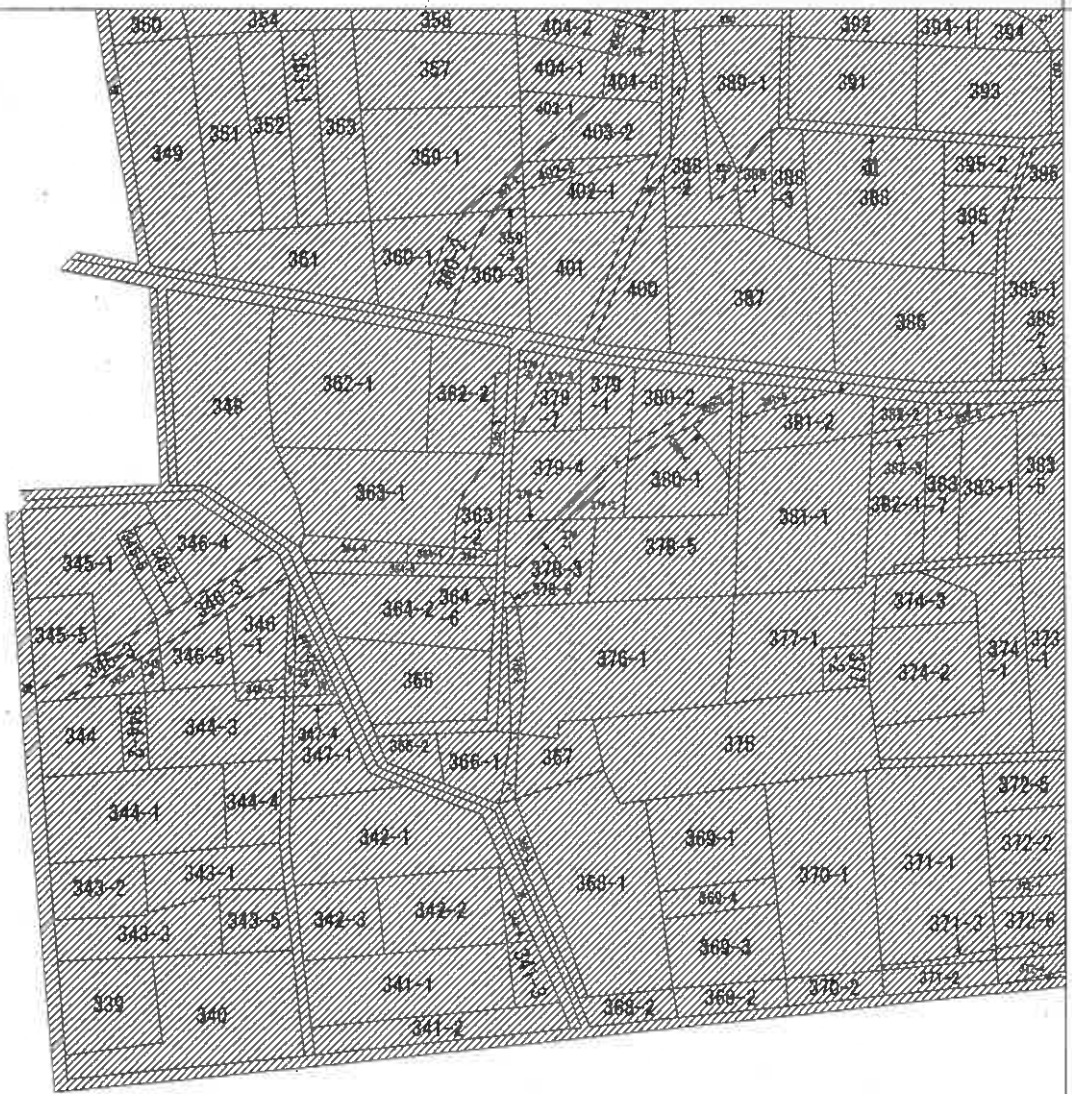
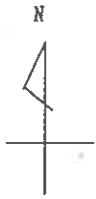


A4 縮小

地番区域見出
野上中

請求部	所在	海南市野上中字土井					地番	366番1		
出力縮	1/500	精度区	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	令和2年3月				備付年月日(原図)	令和4年1月25日			補記事項	

イ 388-4 ハ 405-2 ホ 372-3 ト 376-3 ニ 383-2 ノ 道
ロ 405-1 ヒ 366-3 ヘ 372-7 テ 379-3 ネ 383-6 づ



A4判に縮小

428-3

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出



A 野上中

請求部	所在	海南市野上中宇土井				地番	365番			
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		

A4判に縮小

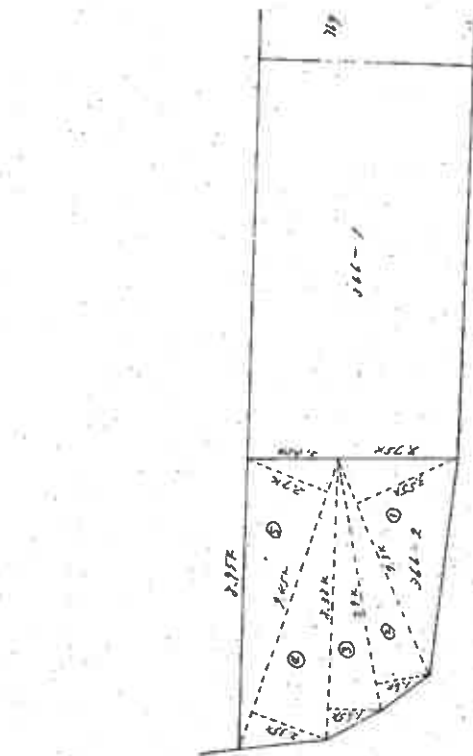
0325063 (M) 366 (9) (2)

地番	366-2, 366-1
土地の所在	海部市野上中宇土井

地積測量図

尺39, 4/22

作製年月日	昭和 39 年 4 月 22 日
作製者	中野人



$$\textcircled{1} \frac{7.3 \times 2.55}{2} = 12.9535$$

$$\textcircled{2} \frac{7.1 \times 1.1}{2} = 6.3200$$

$$\textcircled{3} \frac{5.35 \times 1.65}{2} = 6.9135$$

$$\textcircled{4} \frac{9.45 \times (2.35 + 2.2)}{2} = 23.2612$$

$$\frac{50.0532}{2} = 25.0266$$

地積 1畝20坪

縮尺	1/300
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小

(1) 令和4年1月25日
本図面は国土院在案前提出図面である。

A4判に縮小

(10 枚目)

登記年月日：昭和40年7月13日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

地番 366-1 366-1

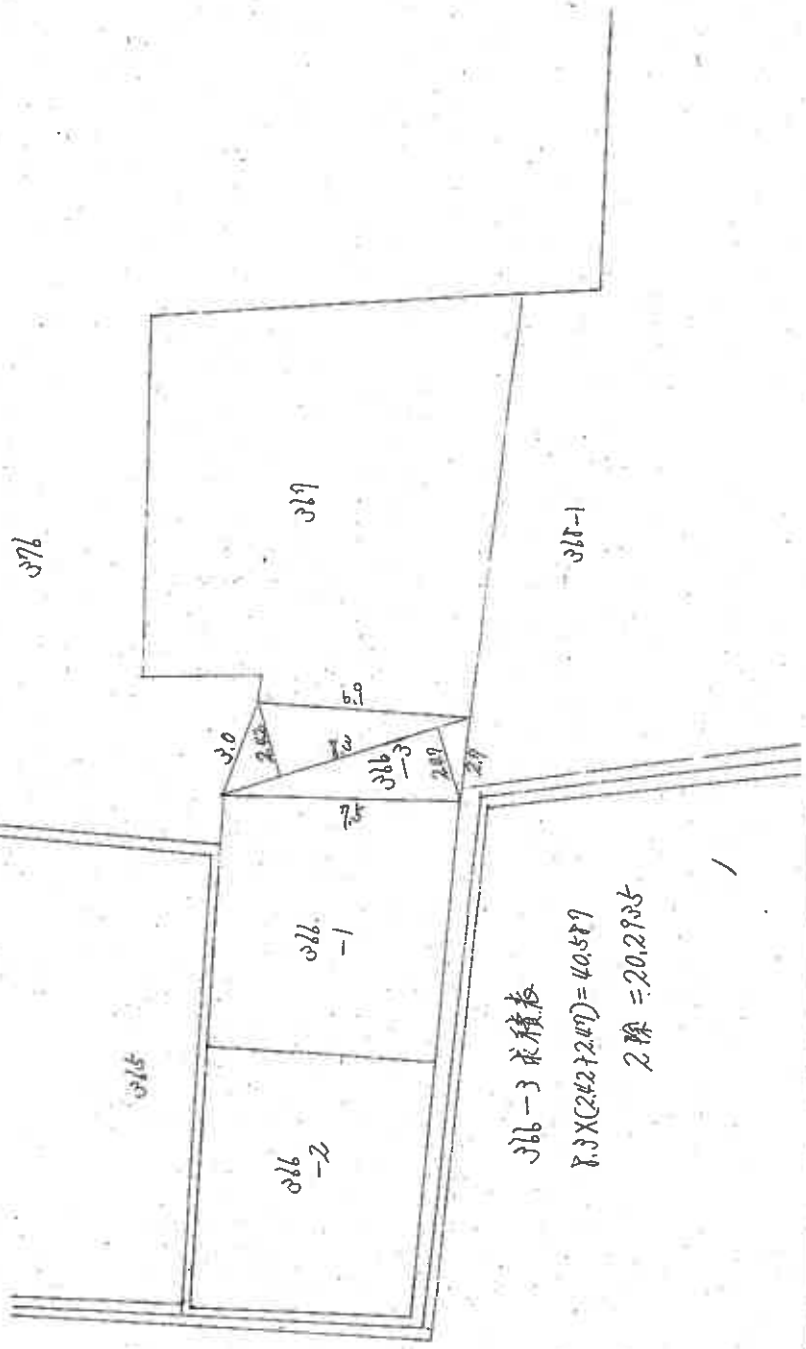
④、⑤

土地の所在 海部市豊上町字上平

地積測量図

540 7.13

作製年月日
昭和40年7月13日
作製者
[Redacted]



366-3 求積表
 $8.3 \times (2.42 + 2.07) = 40.589$
2除 = 20.2935

A4判に縮小

縮尺 300

(11 枚目)

(1) 令和4年1月25日
本欄面は国土調査実施前提出図面である。

A4判に縮小

(12 枚目)

登記年月日：平成13年10月7日

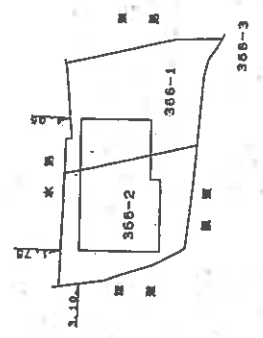
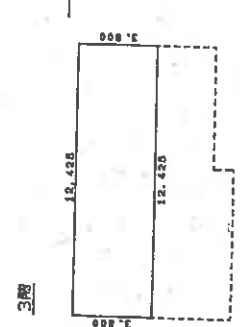
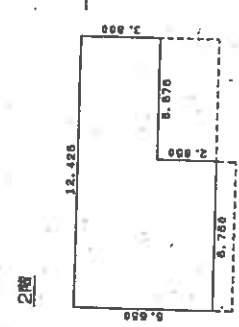
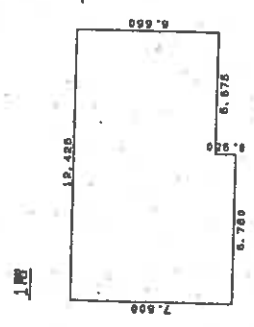
914470

各階平面図

平成13年10月7日登記

建物各階平面図

家屋番号	366番2
建物の所在	畑南市野上中芋土井366番地2、366番地1



作製者

3年10月14日作製

縮尺 1/250

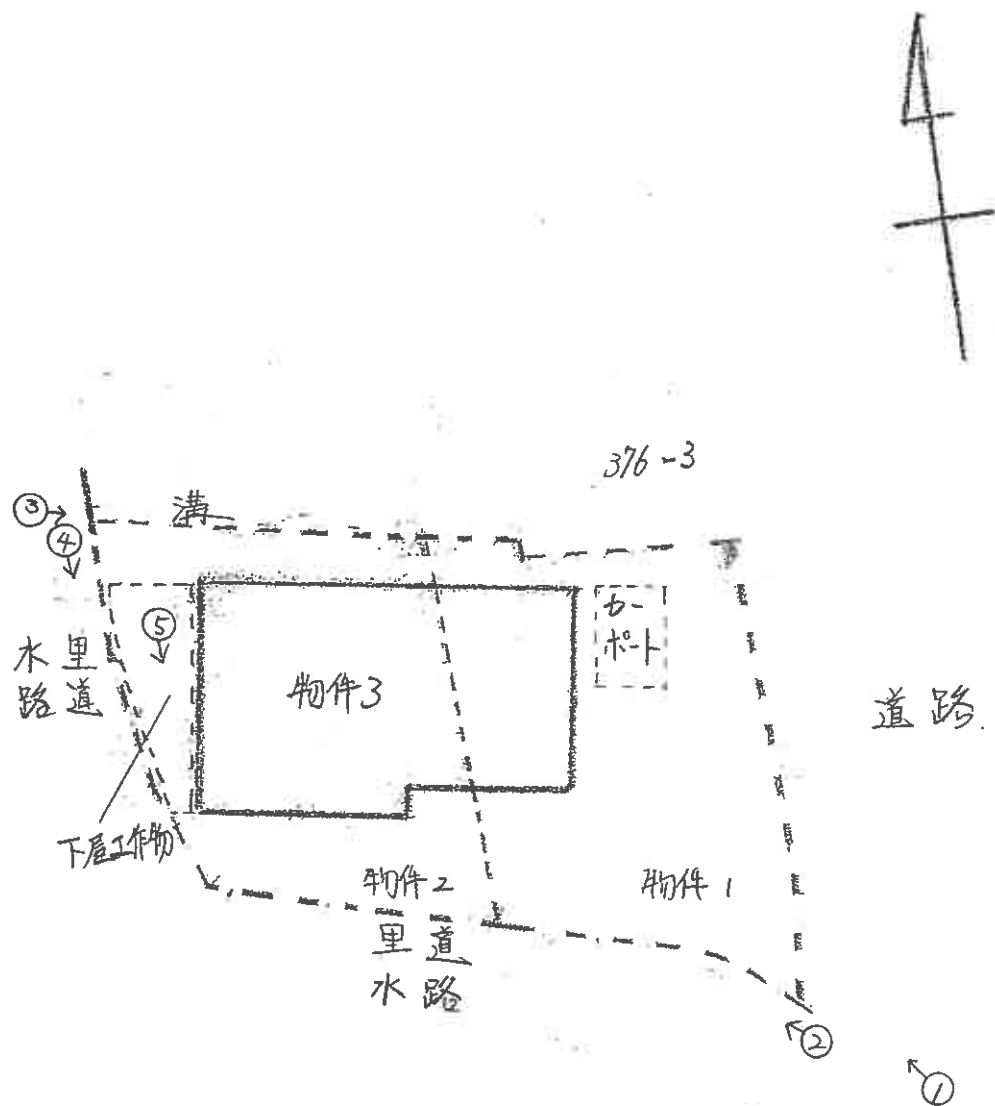
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土木建築調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

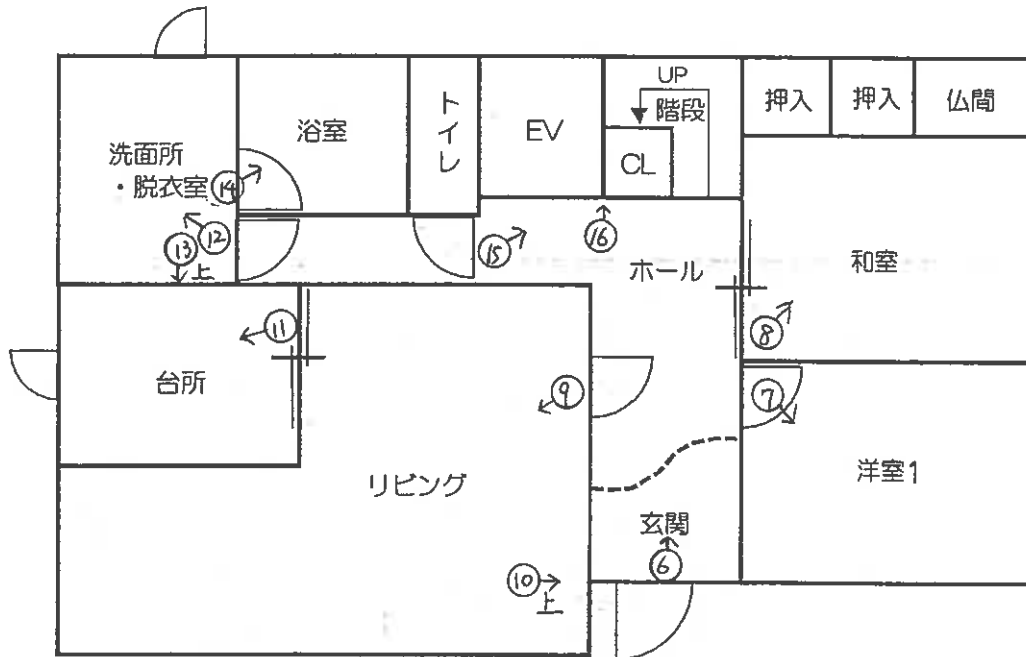


←○写真撮影位置・方向

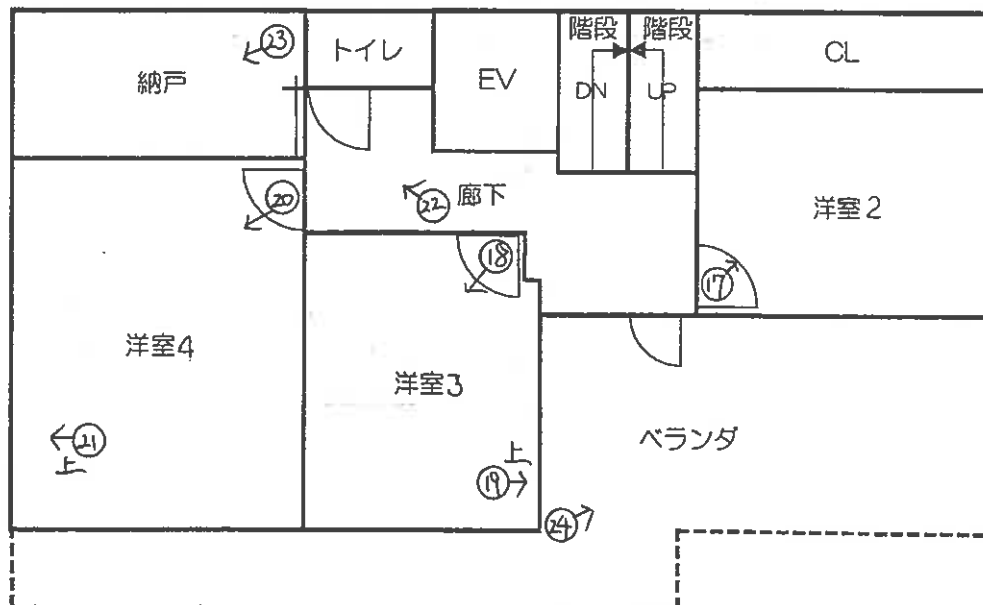
建物間取図 〈令和7年（ケ）第79号〉



1階



2階



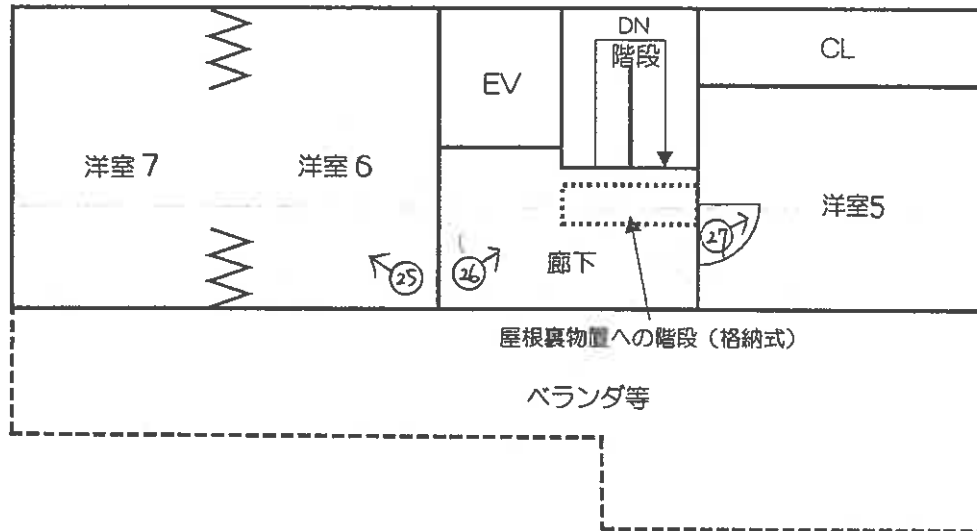
←○写真撮影位置・方向

(15 枚目)

建 物 間 取 図 〈令和7年（ケ）第79号〉



3階



←○写真撮影位置・方向

（ 16 枚目）



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

令和7年（ケ）第79号
令和8年2月6日 現地調査
令和8年3月2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

渡 邊 勉

第1 評価額

一括価格		
金 9,560,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	1,080,000 円
物件2（土地）	金	1,000,000 円
物件3（建物）	金	7,480,000 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を内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左 特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左 特記事項参照
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
番号	特 記 事 項		
1、2	本件各土地（一体として利用）は自治体の地籍調査時に筆界が不明と判断されたため、現時点では筆界未定地となっている（現時点では、各土地の形状や周辺地番との民境界及び前面道路等との官民境界が不明となっている。）。 また、各土地の登記記録による合計面積は 343.96 m²（物件1土地 178.51 m²、物件2土地 165.45 m²）となっており、現地概測による現況の概測面積より約3割程度大きい。なお、当該概測面積は官公庁備付の建築計画概要書における土地面積と概ね一致した。 したがって、本件各土地の正確な形状及び筆界等については専門家による調査・確定測量が必要になるものと判断される。		

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	和歌山電鐵貴志川線「貴志」駅の南西方・道路距離約 6.9 km (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市郊外に存する一般住宅、事業所、倉庫等が混在する地域である。周辺では農地等も見られる地域で、最寄駅へは距離を有するが、南方至近に配置された地域を概ね横貫する国道沿いに複数の大型店舗が存している。
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 無 建 蔽 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無し その他の規制等 建築基準法第 22 条指定区域、宅地造成等工事規制区域、 貴志川水系洪水ハザードマップ浸水想定区域
画 地 条 件 (一体地として)	規 模： 登記面積 343.96 m ² (物件 1 及び 2 の合計面積) (登記面積は現況面積より約 3 割程度大きいと判断される。) 形 状： やや不整形 間口奥行： 間口約 15.0m、奥行約 21.0m 地 勢： 概ね平坦 接面状況： 準三方路 (現況)
接面道路の状況等	東側にて現況幅員約 5.8～6.3m (側溝等を含む) の舗装市道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路) に概ね等高に接面する (特記事項②参照)。 また、南西側と西側にて幅約 0.9m のコンクリート舗装の通路 (特記事項③参照) に約 0.2～0.4m 高く接面している。
土地の利用状況等	対象地の利用状況： 居宅の敷地
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 無 下水道 無 (浄化槽)
土 壌 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図 (昭和 52 年頃) 及び登記事項調査によれば、本件土地及びその周辺は概ねマット工場等 (周辺には製材所あり) であった模様であるが、担当部局への調査等においては、本件土地を含む周辺では特段の情報は無く、また、現況において比較的近傍に給油所が存在することから、もらい土壌汚染の可能性も無いとはいえないが、土壌汚染の有無は不明である。

特 記 事 項	①本件一体地の形状は、所轄法務局備付けの建物図面と概ね一致した。 ②物件 1 土地と前面道路との間に幅約 0.6mの側溝等が介在しているが、筆界未定のため水路であるのか、道路側溝であるのか詳細は不明である（国土調査前の公図では水路等はなく、また官公庁備付の建築計画概要書では道路側溝の扱いであった。）。 ③国土調査前の公図によれば、里道となっていた。 ④本件一体地の北西部分におけるブロック塀の外側に溝が存在しており、国土調査前の公図によれば、本件一体地の北西側は里道等と隣接していると思受けられるが、その詳細は不明である。 ⑤物件 1 土地の東側部分は駐車スペースで、北東部分にはカーポートが存在しており、当該駐車スペースと本件建物が存在する部分との間はブロック塀に仕切られていた。
---------	---

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 13 年 10 月 14 日新築 経 過 年 数：約 24 年 経済的残存耐用年数：約 11 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング外壁等 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス、目透かし天井等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備等 その他：オール電化（太陽光パネル無し）
床面積（現況）	「第 3 目的物件欄」記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	総合：普通 使用資材：普通 施工：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とおり。
特 記 事 項	①本件建物は目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応の劣化が見受けられた他、特に目立った不具合等としては、屋内の複数個所に雨漏り跡が存在したほか、壁面クロスに汚れや落書き等が認められた。また、3階廊下部分の天井に収納階段があり屋根裏物置が存在したが、複数個所に雨漏り様のものが確認された。 なお、屋内には家庭用エレベーター1基（1階部分の横の壁面に穴が開いていた。）が設置されているものの、故障しているとのことであった（関係人の陳述等）。 したがって、本件建物に居住等する場合には専門家等による点検・補修等が必要になるものと判断される。 ②目視可能な範囲では、白蟻等による浸食被害は確認出来なかったが、実際の被害の有無については不明である。 ③目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期等から判断してアスベスト含有建材が使用されている可能性は低いと推察されるが、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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
1	27,400	0.67	178.51	0.85	2,790,000
2	27,400	0.67	165.45	0.85	2,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示： 海南-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/77 \approx 27,400 \text{ 円/㎡}$

◇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（西）+1

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/99 \times 100/80 \times 100/100 \approx 100/77$

イ 個別格差：①方位（東）+2 ②形状 -5 ③準三方路 0 ④筆界未定地 -10

⑤縄縮み -23 … [(概測面積 1.00/登記面積 1.30) - 1.00] × 100 ≈ -23

⑥総合格差 -33 ≈ ①×②×③×④×⑤（相乗積） ※一体地としての格差を考慮

ウ 地 積：所轄法務局備付けの登記簿記載の数量による。

エ 建付減価：最有効使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮した。

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原価法を併用して求めた減価率を乗じて、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) ア×イ×ウ
3	230,000	202.69	0.23	10,720,000

ウ 現価率

・経過年数約 24 年、経済的残存耐用年数約 11 年、観察減価率 35%（経過年数及び管理の状況等を考慮して、減価率を査定）、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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 24 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年})\} \times (1-0.35) \approx 0.23$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	2,790,000	0.35	法定地上権	980,000
2	2,580,000	0.35	法定地上権	900,000

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	2,790,000	－980,000		0.99	0.60	1,080,000
2	2,580,000	－900,000		0.99	0.60	1,000,000
3	10,720,000	+1,880,000	1.00	0.99	0.60	7,480,000
一括価格（合計）						9,560,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：残置物の存在を考慮した。

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 価格参考資料

1 地価公示価格 海南-8

所 在：海南市溝ノ口字宮ノ前 26 番 6

価 格：21,300 円/㎡

位 置：和歌山電鐵貴志川線「貴志」駅の南西方、道路距離約 7.5 k m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：248 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西 4.5m 市道

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：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域。

2 固定資産評価額（令和 7 年度）

物件 1（土地）： 3,236,743 円

物件 2（土地）： 2,999,939 円

物件 3（建物）： 8,135,703 円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 14 条 1 項地図写し

4 建物図面写し

5 建物間取図

6 現況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 海南市野上中字土井
 地 番 366 番 1
 地 目 宅地
 地 積 178.51 平方メートル

- 2 所 在 海南市野上中字土井
 地 番 366 番 2
 地 目 宅地
 地 積 165.45 平方メートル

- 3 所 在 海南市野上中字土井 366 番地 2、366 番地 1
 家屋 番号 366 番 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積

1 階	89.03 平方メートル
2 階	66.45 平方メートル
3 階	47.21 平方メートル

