

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 1 0 月 2 3 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 1 1 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	8,690,000 6,952,000	一括	1,738,000	71,134	18,128
1.	2,180,000				
2	6,510,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市秋月字瀬見田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市秋月字瀬見田 5 1 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 0 0 平方メートル
2 階 4 5. 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 2 5 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 | 和歌山市秋月字瀬見田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市秋月字瀬見田 5 1 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 0 0 平方メートル
2 階 4 5 . 0 0 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 5 号
令和 8 年 3 月 23 日受理
令和 8 年 7 月 6 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 | 和歌山市秋月字瀬見田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市秋月字瀬見田 5 1 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 0 0 平方メートル
2 階 4 5. 0 0 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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	接道関係については評価書参照 その余は、3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	☒ 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 (☐ 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 { 種類: ☐ ある { 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		
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	3枚目の「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
玄関扉横に表札があり、所有者の苗字が漢字及びローマ字で表示されている。
- 2 本件土地の状況等
 - (1) 本件土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。
 - (2) 本件土地は、ほぼ北～西側で道路に接する平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。
 - (3) 本件土地内の南東端に、簡易物置（動産）が設置されている。
 - (4) 本件土地内にある量水器ボックス（写真12）と雨水枡（写真13）の蓋が、それぞれ欠損している。
- 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24年3月14日新築の建物で、築後14年余が経過している。調査時に目視等で確認したところ、特に顕著な不具合は確認できなかったが、内外装や設備等で経年相当の劣化（床や壁クロスの汚れなど）が見受けられた。
 - (3) 本件建物は、オール電化住宅である。
 - (4) 調査時、本件建物内に小型犬が1匹いた。
- 4 調査時の状況等
 - (1) 本件建物は、送電中、水道も開栓されていた。
 - (2) 当職が令和8年4月27日に玄関扉へ貼付した立会要請書及び照会書在中の封筒は、同年5月15日の立入調査時にはなかった。
 - (3) 本件建物内には、多数の動産類が存在した。居間にあるテレビは点いたままで、同室の電気も点灯中であった。
 - (4) 所有者以外の第三者の占有を徴表するものは見受けられなかった。
 - (5) 以上の状況から、2枚目のとおり、所有者が本件建物を住居として使用し占有しているものと判断した。
- 5 当職は、「登記簿上の所有者以外の方で、本件物件に対して権利を主張される方は、速やかにその旨を書面で当職あて届け出てください。」旨を記載した書面を本件建物内に差し置いたが、本報告書提出時までにはその届け出はなかった。

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	(電話連絡要請書、立会要請書及び照会書を各投かん及び郵送等したが、まったく応答がなかった。) 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 8 年 3 月 2 5 日 (水) 1 6 : 0 0 ~ 1 6 : 1 5	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 8 年 3 月 2 6 日 (木) 9 : 5 5 ~ 1 0 : 1 0	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡 要請書を投かん、写真撮影
令和 8 年 3 月 2 6 日 (木) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 8 年 4 月 2 7 日 (月) 1 1 : 5 0 ~ 1 2 : 0 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 8 年 4 月 2 7 日 (月) : ~ :	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 8 年 5 月 1 5 日 (金) 1 1 : 0 0 ~ 1 1 : 3 5	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、所有者不立会、写 真撮影
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8 年 5 月 1 5 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。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地番区域見出

公用

登記年月日：平成23年5月20日

令和8年3月25日
和歌山地方方法務局

(7 枚目)

地積測量図

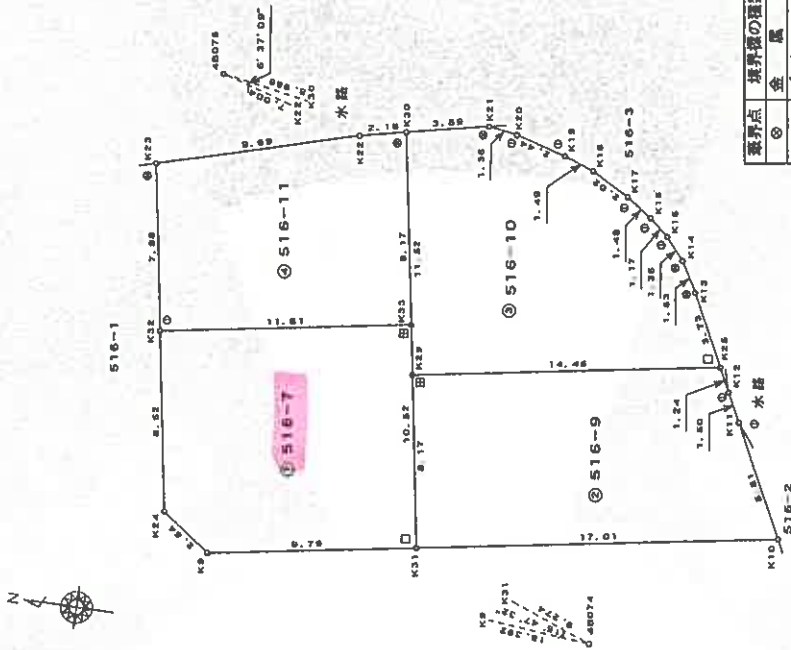
地番	516-7, 516-9 516-10, 516-11
土地の所在	和歌山市秋月字瀬見田

求積表

地番	① 516-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K2		-196673.933	-73228.811	-10.416	2048948.033994
K4		-196675.387	-73237.208	10.031	1872850.808997
K9		-196677.710	-73236.842	0.043	-8457.141530
K31		-196687.364	-73237.165	12.052	-2370476.110828
K33		-196685.569	-73225.790	8.354	-1643111.243426
合計				合計	合計
				面積	面積
				122.327465	122.32

地番	② 516-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K10		-196704.123	-73234.254	8.091	-1591533.059193
K11		-196701.474	-73228.074	6.516	-1281708.804584
K12		-196700.791	-73227.738	2.441	-480146.630831
K25		-196700.226	-73226.633	-1.371	269676.008646
K29		-196845.970	-73229.109	-10.532	2071486.636040
K31		-196687.364	-73237.165	-5.145	1011956.487780
			合計		-267.360942
			合計面積		128.6804710
					128.68

地番	③ 516-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K25	-196700.226	-73226.633	5.799	-1140664.610574	
K13	-196698.528	-73223.310	4.739	-932154.324192	
K14	-196697.705	-73221.894	2.452	-482302.772660	
K15	-196696.821	-73220.888	1.798	-353660.884158	
K16	-196695.924	-73220.036	1.598	-314320.086552	
K17	-196694.699	-73219.260	1.780	-352083.511210	
K18	-196692.913	-73218.306	1.484	-291892.282892	
K19	-196691.512	-73217.776	1.197	-235438.739864	
K20	-196689.157	-73217.109	0.967	-170529.499119	
K21	-196687.809	-73216.908	-0.842	126273.573378	
K30	-196684.004	-73217.751	-12.200	2399544.848600	
K29	-196685.970	-73229.109	-8.882	1746964.765540	
合計			合計	-264.503503	
合計面積			合計面積	132.2517516	m ²



境界点の種類	境界線の種類
◎	金属板
□	プレート
田	プラスチック板
①	刻ミ (30mm)

作成者

土地家屋調査士

(平成23年5月17日作成)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/2)

請求番号：33-2

登記年月日：平成23年5月20日

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8年3月25日 和歌山地方建設局

地積測量図

516-7, 516-8,
516-10, 516-11

和歌山市秋月字瀬見田

地番

土地の所在

地番	④	516-11	NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _n	X _{n-1} -X _n	Y _{n-1} -Y _n	X _{n-1} -X _n
K23	-196672.571	-73220.942	-10.568	2082369.181748					
K32	-196673.933	-73226.811	-5.848	1150149.160184					
K33	-196685.569	-73226.790	11.060	-2175342.393140					
K30	-196684.004	-73217.751	8.567	-1684991.962268					
K22	-196681.872	-73215.223	-3.191	627611.953952					
				合計	-204.059924				
				合計面積	102.0299620				
				地積	102.02				

引張点	名称	X	Y	距離
48074	(地籍)	-196696.030	-73240.468	
48075	(地籍)	-196675.134	-73216.312	

基本三角点等に関する情報

測地系	世界測地系
基本三角点等の座標	世界測地系(座標系番号VI)
座標変換の方法	
座標点の名称	X Y
48073 (地籍)	-196670.574 -73254.210
48074 (地籍)	-196696.030 -73240.468
48075 (地籍)	-196675.134 -73216.312

(平成23年5月19日測量)

(日調連の)

作成者

土地家屋調査士

申請人

(平成23年5月17日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会利用)

A4判に縮小

縮尺

1/

登記年月日：平成24年3月19日

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8年3月25日 和歌山地方裁判所

登記官

(9 枚目)

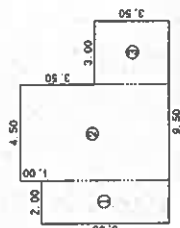
請求番号：33-3

各階平面図 建物図面

家屋番号 516番7

建物の所在 和歌山市秋月字瀬見田516番地7

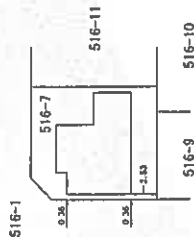
1階



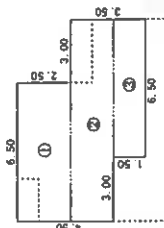
床面積

①	6.00 × 2.00	=	12.0000
②	7.00 × 4.50	=	31.5000
③	3.50 × 3.00	=	10.5000
			54.0000

床面積 54.00 m²



2階



床面積

①	2.50 × 6.50	=	16.2500
②	2.00 × 9.50	=	19.0000
③	1.50 × 6.50	=	9.7500
			45.0000

床面積 45.00 m²

土地家屋調査士

作成者

24年3月13日作成

縮尺 1/250

申請人

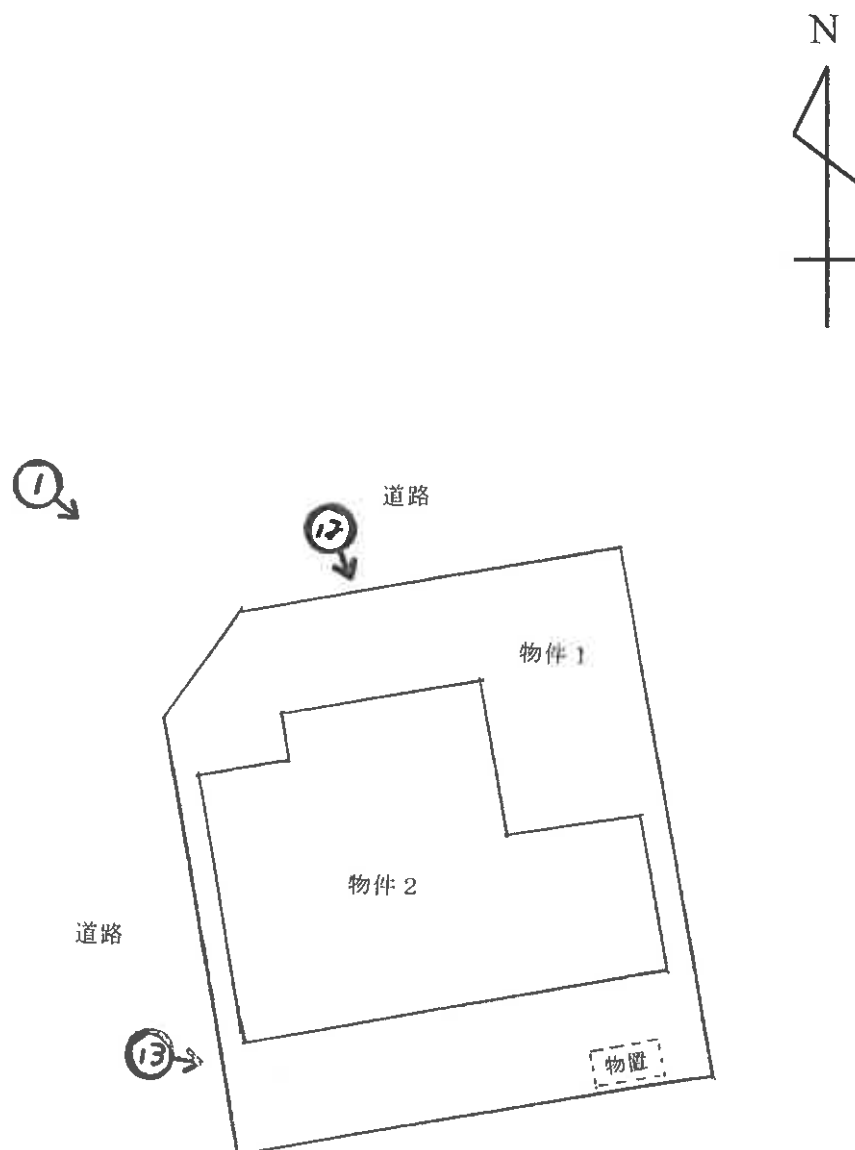
縮尺

1/500

(和歌山県) 家屋調査士会

A4判に縮小

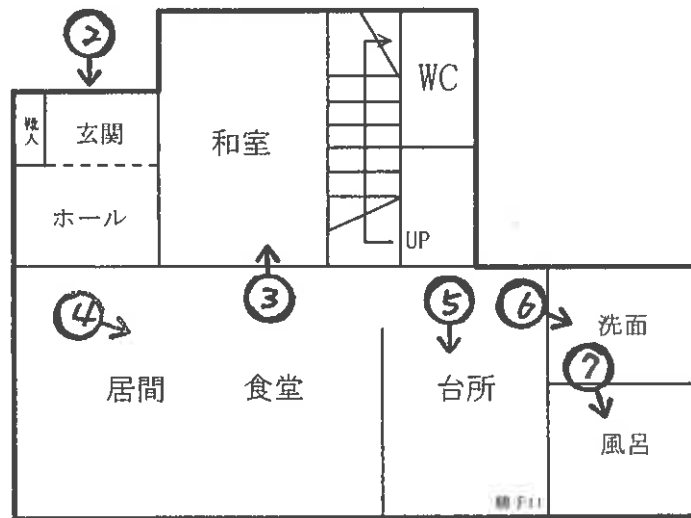
現 況 図



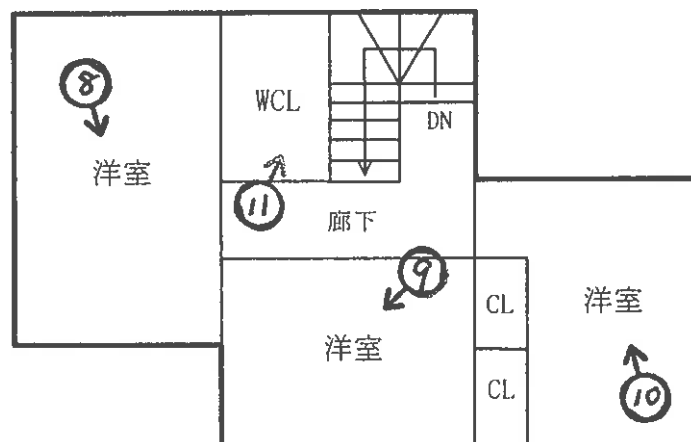
∘ 写真撮影位置方向

建物間取図

(令和8年(ケ)5号)



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

令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 5 月 1 5 日 現地調査
令和 8 年 7 月 2 1 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

美濃部 元秀 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,180,000 円
物件 2 (建物)	金 6,510,000 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 の内訳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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
1	特にない		
2	特にない		

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）

位 置 ・ 交 通	和歌山電鐵貴志川線「日前宮」駅の南東方・道路距離約550m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 北東方には市立小学校が所在する。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等	都市計画区域、市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 無 宅地造成等工事規制区域、建基法22条(屋根)、 埋蔵文化財包蔵地(「津秦Ⅱ遺跡」)
画 地 条 件	規模122㎡32(登記記載)で、北西角に隅切り部分がある西側間口 約9.8m、北側間口約8.5mのほぼ長方形の平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約5mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)が北側に等 高に接面し、幅員約3.2mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道 路)と幅員約1.8mの舗装市道(建築基準法第42条2項道路)及び幅員 約1mの舗装私道からなる現況幅員約6mの舗装道路が西側に等高に 接面する。 尚、北側私道は目的土地の東方至近で行き止まりとなっており、 西側道路は目的土地の北方至近で幅員約1.8mの舗装市道(建築 基準法第42条2項道路)のみとなっている。	
土地の利用状況等	所有者が物件2建物の敷地として占有使用している。 南東部に簡易物置が置かれている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図 (昭和45年頃)では建物等がなく、登記事項調査並びに聴取など でも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。	
特 記 事 項	量水器ボックスと雨水ますの蓋が欠損している。	

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）：平成24年3月14日新築 経 過 年 数：約14年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード、ガルバニウム鋼板 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 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
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	普 通
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として占有使用している。
特 記 事 項	目的建物内に小型犬が1匹いた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	63,000	1.05	122.32	1.00	8,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 和歌山(県)-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $72,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/106 \times 100/110 \approx 63,000\text{円/㎡}$

◇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 1.04，二方路 1.02（相乗積 1.06）

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/103 \times 100/97 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/110$

イ 個 別 格 差：方位 1.01，角地 1.04（相乗積 1.05）

（第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：最有効使用の状態にあり、必要なしと判断した。

(2) 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	99.00	0.38	6,400,000

ウ 現 価 率：経過年数14年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率30%、残価率5%

目的建物の現況等を考慮して、観察減価率を上記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}15\text{年} / (\text{経過年数}14\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}15\text{年})\} \times (1-0.30) \approx 0.38$

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

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
1	8,090,000	0.55	法定地上権	4,450,000

② 内訳価格及び一括価格

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	8,090,000	-4,450,000		1.00	0.60	2,180,000
2	6,400,000	+4,450,000	1.00	1.00	0.60	6,510,000
一 括 価 格 (合 計)						8,690,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

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 参考価格資料

1 地価調査価格（和歌山(県)-3）

所 在：和歌山市有家字寺田262番6

価 格：72,000円/㎡

位 置：和歌山電鐵貴志川線「田中口」駅の南東方、道路距離約900m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：206㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南6m道路、背面道

用 途 指 定 等：都市計画区域、第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）：5,771,179円

物件2（建物）：4,119,198円

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 付近案内図

3 公図写し

4 地積測量図写し

5 建物図面写し・各階平面図写し

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市秋月字瀬見田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 3 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市秋月字瀬見田 5 1 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 0 0平方メートル
2 階 4 5. 0 0平方メートル |

