

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 1 5 日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 三宅 颯汰

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 2 月 1 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 和歌山地方裁判所新宮支部売却場（2 階会議室）
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 和歌山地方裁判所新宮支部
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 月 1 5 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）
1～4	7,240,000 5,792,000	一括	1,448,000	62,076	0
1	1,020,000				
2	2,200,000				
3	1,460,000				
4	2,560,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県新宮市神倉四丁目
 地 番 1 2 5 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 3 . 3 5 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県新宮市神倉四丁目 1 2 5 0 番地 1、1 2 5 0 番地 3
 家屋 番号 1 2 5 0 番 1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 6 2 . 1 0 平方メートル
 2階 7 0 . 8 4 平方メートル

- 3 所 在 和歌山県新宮市神倉四丁目
 地 番 1 2 5 0 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 6 2 . 4 7 平方メートル

- 4 所 在 和歌山県新宮市神倉四丁目 1 2 5 0 番地 3
 家屋 番号 1 2 5 0 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4 4 . 1 4 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

床 面 積 約59.14平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約25平方メートル



物件明細書

令和 7年12月16日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 三宅 颯汰

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4】

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, 3】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 和歌山県新宮市神倉四丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 5 0 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 3 . 3 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県新宮市神倉四丁目 1 2 5 0 番地 1、1 2 5 0 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 0 番 1 | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 7 0 . 8 4 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 和歌山県新宮市神倉四丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 5 0 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 2 . 4 7 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 和歌山県新宮市神倉四丁目 1 2 5 0 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 0 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 4 4 . 1 4 平方メートル | |
| | (現況) | | |



物 件 目 録

床 面 積 約59.14平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約25平方メートル



令和7年(ケ)第 1号
令和7年 7月10日受理
令和7年10月 9日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所新宮支部

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県新宮市神倉四丁目
 地 番 1 2 5 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 3 . 3 5 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県新宮市神倉四丁目 1 2 5 0 番地 1、1 2 5 0 番地 3
 家屋 番号 1 2 5 0 番 1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
 2 階 7 0 . 8 4 平方メートル

- 3 所 在 和歌山県新宮市神倉四丁目
 地 番 1 2 5 0 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 6 2 . 4 7 平方メートル

- 4 所 在 和歌山県新宮市神倉四丁目 1 2 5 0 番地 3
 家屋 番号 1 2 5 0 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4 4 . 1 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	和歌山県新宮市神倉4丁目6番41号							
土地	物件1、3							
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☐ 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2、4							
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（物件2） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（物件4） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約59.14㎡							
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="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：木造鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：約25㎡</td> </tr> </table>		{	種類：物置	{	構造：木造鋼板葺平家建	{	床面積：約25㎡
{	種類：物置							
{	構造：木造鋼板葺平家建							
{	床面積：約25㎡							
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ） 上記の者が店舗・居宅（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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table> ☐ ある		{	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

表札等はなかったが、道路側外壁に「㈱ 浜商会」という表示がされていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、10枚目の土地建物位置関係図記載のとおりである。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) 本件土地は国道沿いにある宅地で、物件1と物件3は一体となって物件2と物件4の建物の敷地となっている。両物件の境界は定かでない。また道路に面している西側以外にはブロック塀が設置されているが、周辺物件との境界も定かではなく、周辺土地所有者らとの確認が必要と思われる。そういった状況から、実際の面積は登記簿面積よりもやや少ない可能性がある。(写真1～5、土地建物位置関係図参照)
- (4) 物件1の南西側ブロック部分に、少し南側隣地がはみ出て占有している可能性がある。(写真1)
- (5) 物件3の北東端が少し北側に出っ張っている可能性がある。(写真5)
- (6) 道路に面している西側部分は駐車場になっており、普通自動車なら4台分ぐらいのスペースがあった。その下地にひび割れが生じていた。(写真1、2)

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8～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 物件2は築年不詳であり、昭和42年と昭和52年に増築変更等がされていることからして、少なくとも築後58年以上が経過しているものと思われる。雨漏り跡は無かったが、シロアリの兆候が見受けられた。不具合部分は次のとおりである。
 - ① 2階廊下の床にへこむ部分があり、少し西側に傾いていた。
 - ② 2階洋室1の天井に、シロアリによるものと思われる穴が何か所か開いていた。
 - ③ シャッターが錆びつき、上まで上がらない箇所があった。
- (3) 物件4は昭和41年12月築であり、築後約58年半が経過している。建物南側部分の洋室と東側部分の浴室が増築されている。増築時期は定かではないが、40年ぐらい前と思われる。さらに同時期に未登記附属建物の物置が作られている。雨漏り跡やシロアリの兆候は無かったが、古い建物なので専門家による検査が必要と思われる。不具合部分は次のとおりである。
 - ① 猫を飼っていたようで、和室1の襖にかなり傷が付いていた。(写真19)
 - ② 和室1や和室2の畳に傷が付いていた。(写真22)
 - ③ 未登記附属建物の物置は、屋根に穴が数か所開いていた。(写真26、27)
 - ④ 床がたわむ部分が何か所かあった。
- (4) 物件4の和室1に仏壇、和室2に神棚が設置されていた。
- (5) 物件2、物件4とも、建物内に多数の動産類が残置されていた。

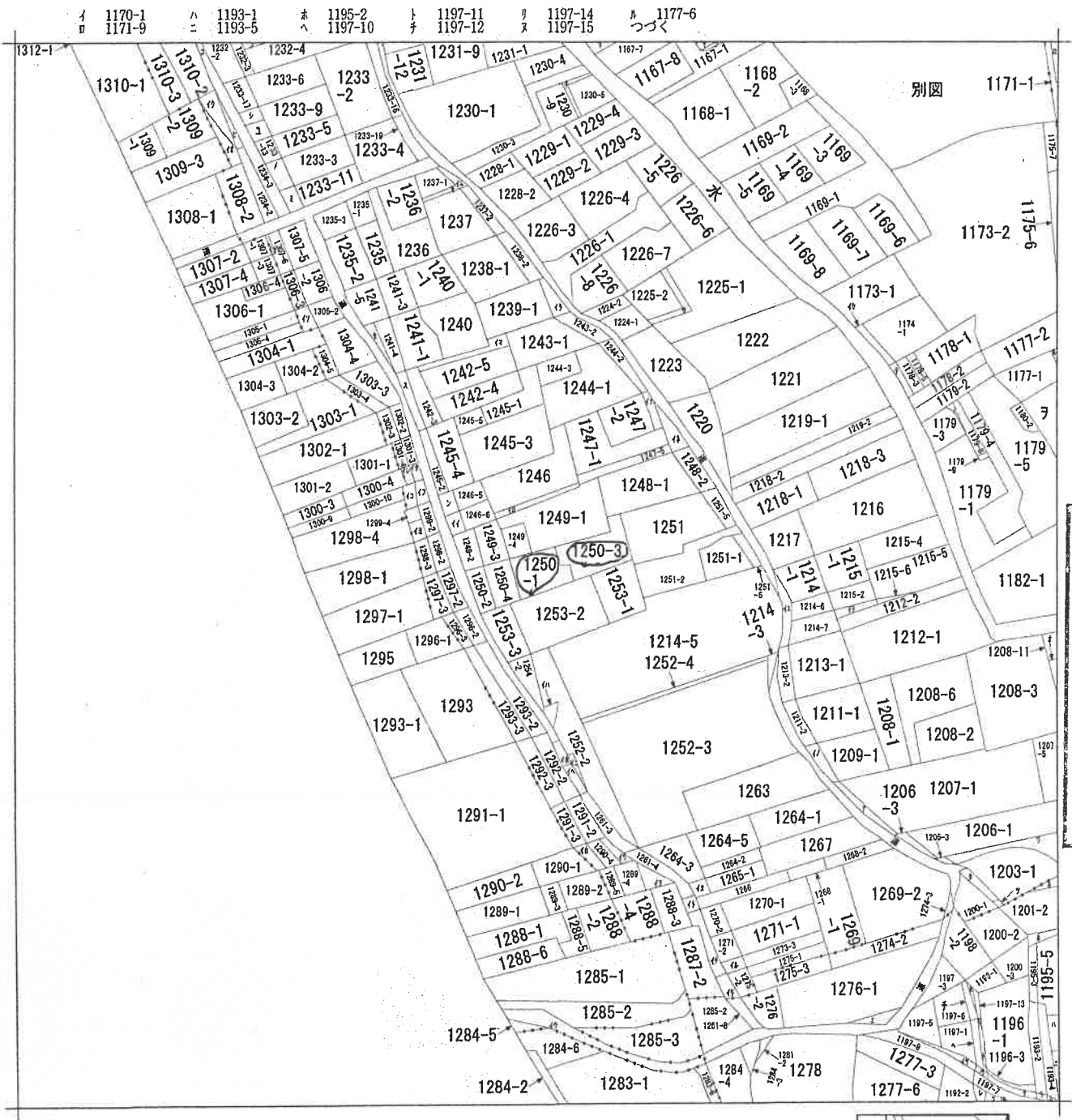
以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者の妻	夫は高齢で体調が悪く、調査に立ち会うことができません。裁判所の都合で調査してもらって結構です。 本件建物はもう10年ぐらい空き家になっています。時々、建物内を片づけに行っていますが、なかなか片付かず、まだかなりの量の動産類が残っています。できるだけ片づけますが、もし残置されている動産があったら、それらは不要品なので買受人に処分していただきたいと思っています。 物件2も物件4も古い建物なので、いろいろと不具合部分があります。詳細は執行官にお伝えしたとおりです。雨漏りはありませんでしたが、シロアリは何回か駆除したことがあります。あと、物件4では猫を1匹飼っていました。 物件4の増築時期については、はっきりしたことは覚えていませんが、40年ぐらい前だったと思います。未登記附属建物の物置についても同時期ぐらいに建てられたと思います。 物件3の土地の北東端の少し出っ張っている部分は、多分うちの土地だと思います。物件1の南西側ブロック辺りの土地についてはよくわかりません。

(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 7 月 1 0 日 (木) 9 : 4 0 ~ 9 : 5 0	和歌山地方法務局 新宮支局	登記等調査
〃 1 3 : 1 5 ~ 1 3 : 2 0	新宮市役所	
〃 1 3 : 4 0 ~ 1 3 : 5 5	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7 年 8 月 2 8 日 (木) 1 3 : 1 5 ~ 1 4 : 4 5	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 7 年 9 月 2 9 日 (月) 1 5 : 2 0 ~ 1 5 : 3 0	当庁執行官室	所有者の妻から聞き取り
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、解錠業者に解錠させ、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)



A4判に縮小

請 求 部 分	所 在	新宮市神倉四丁目					地 番	1250番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系又は記号		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 事 記 項	方位不明	

請求番号：5-1
(1/2)

(6 枚目)

公用

1177-7
 1205-1
 1175-2
 1191-2
 1203-3
 1192-14
 1192-13
 1201-3
 1203-2
 1196-2
 1193-7
 1193-6
 1197-8
 1179-6
 1208-10
 1167-11
 1167-2
 1167-6
 1231-11
 1232-7
 1311-3
 1276-3
 1178-4
 1207-3
 1225-3
 1230-8
 1233-12
 1233-14
 1233-15
 1233-18
 1234-4
 1237-4
 1241-2
 1242-2
 1246-3
 1246-4
 1246-7
 1257-2
 1258-2
 1261-1
 1261-2
 1261-5
 1261-6
 1261-7
 1265-2
 1273-2
 1289-3
 1290-3
 1290-5
 1299-3
 1300-6
 1300-8
 1305-3
 1307-7
 1247-4
 1247-3
 1239-2
 1237-3
 道
 1209-2
 1309-4
 1309-3
 1197-4
 1242-1
 1174-3
 1300-5
 1300-7
 1214-2
 1215-3

A4判に縮小

登記年月日：昭和53年2月8日

昭和53年2月8日登記

152723

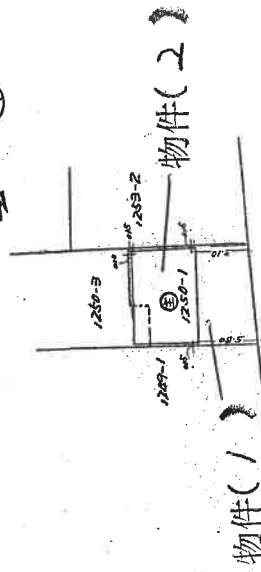
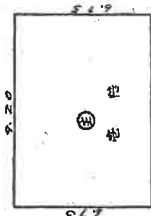
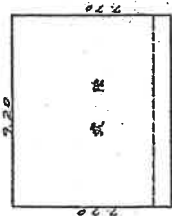
建築物平面図

家屋番号	1250-1
建物の所在	新宮市新宮字南木 1250番地01、1250番地03

神倉4丁目

求積表

⑤ 巻階			
6.75 x 9.20	÷	62.10 m ²	62.10 m ²
式階			
7.70 x 9.20		70.84 m ²	70.84 m ²



申請人

各階平面図 建築物平面図

(和歌山土地家屋調査士会)

縮尺 1/750 1/1500

登記年月日：昭和44年11月21日

建物図面 平成44年 11月 21日登記

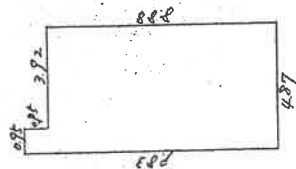
各階平面図

152724

家屋番号	1250-3
建物の所在	新宮市新宮字薩三沢 1250番地3 神倉4丁目

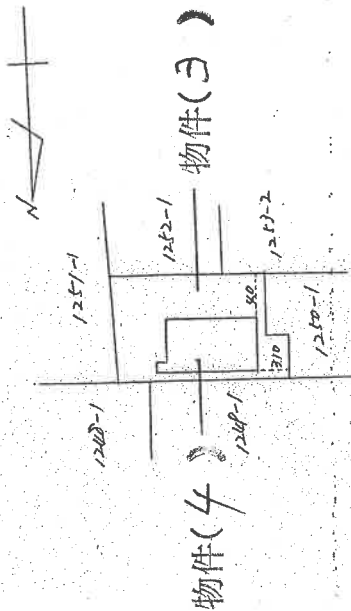
各階平面図

建物図面



北

$$\begin{aligned} 487 \times 392 &= 191,064 \\ 0.95 \times 191,064 &= 181,441 \\ \hline \text{坪面積} &44.14 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

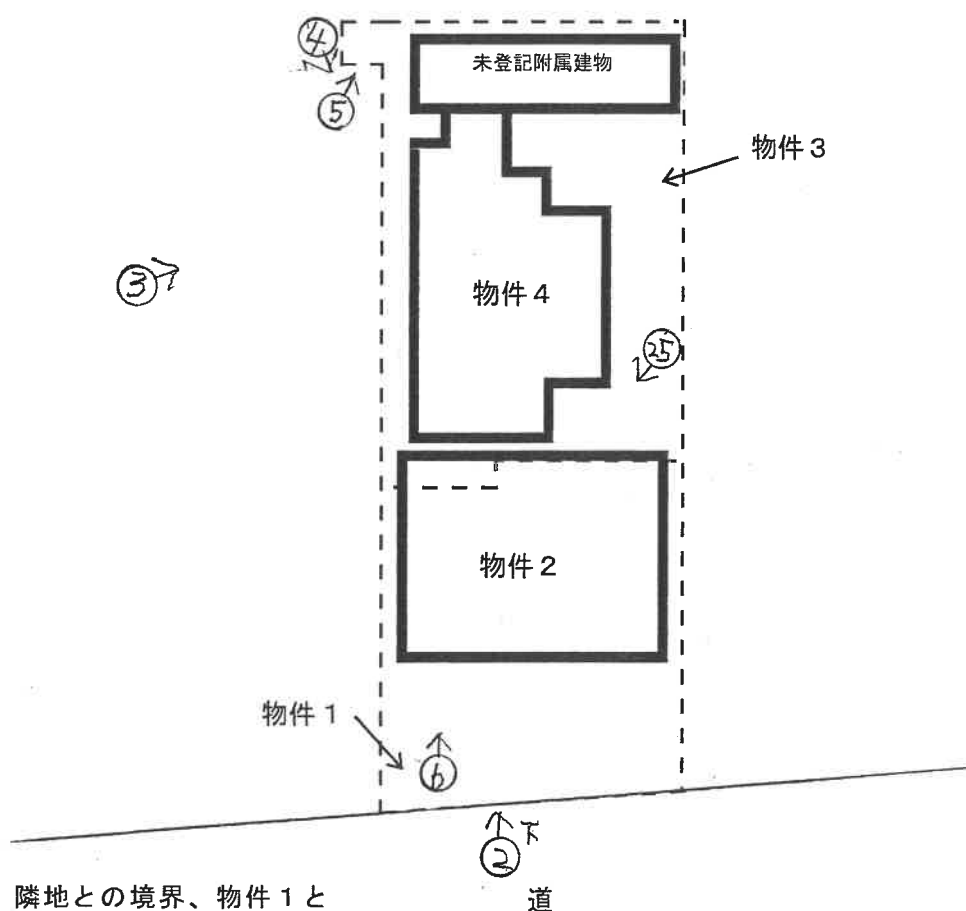
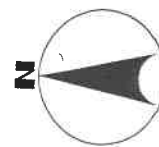


昭和44年 9月 20日	製作年月日
申請人	製作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



隣地との境界、物件 1 と物件 3 との境界、形状は判然とせず
建物、敷地等のだいたいの位置関係を示したものであり正確ではありません。

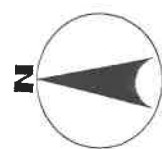
←○写真撮影位置・方向



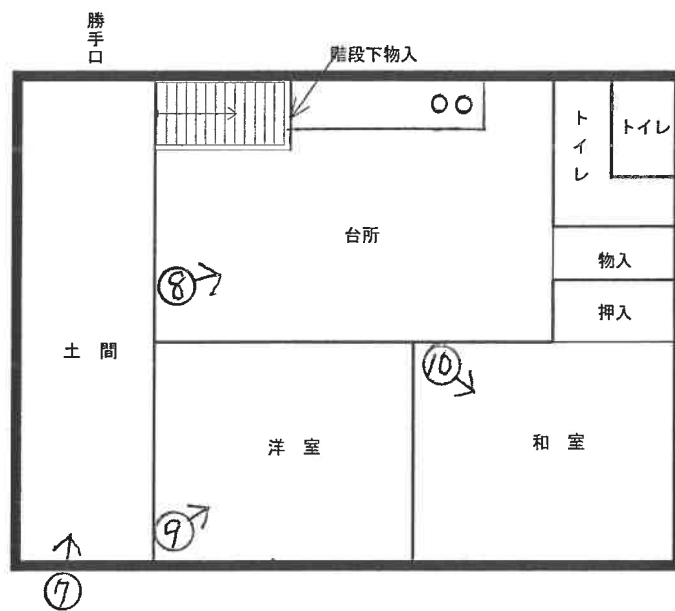
(1/D 枚目)

建物間取図

物件 2

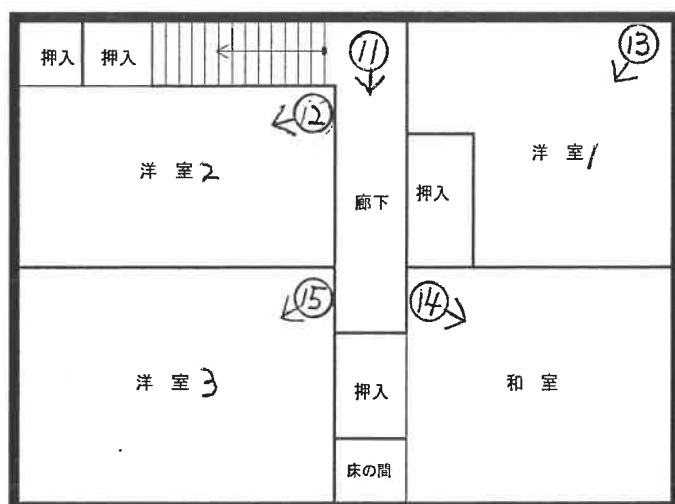


1 階



←○写真撮影位置・方向

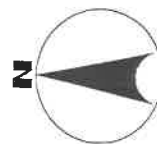
2 階



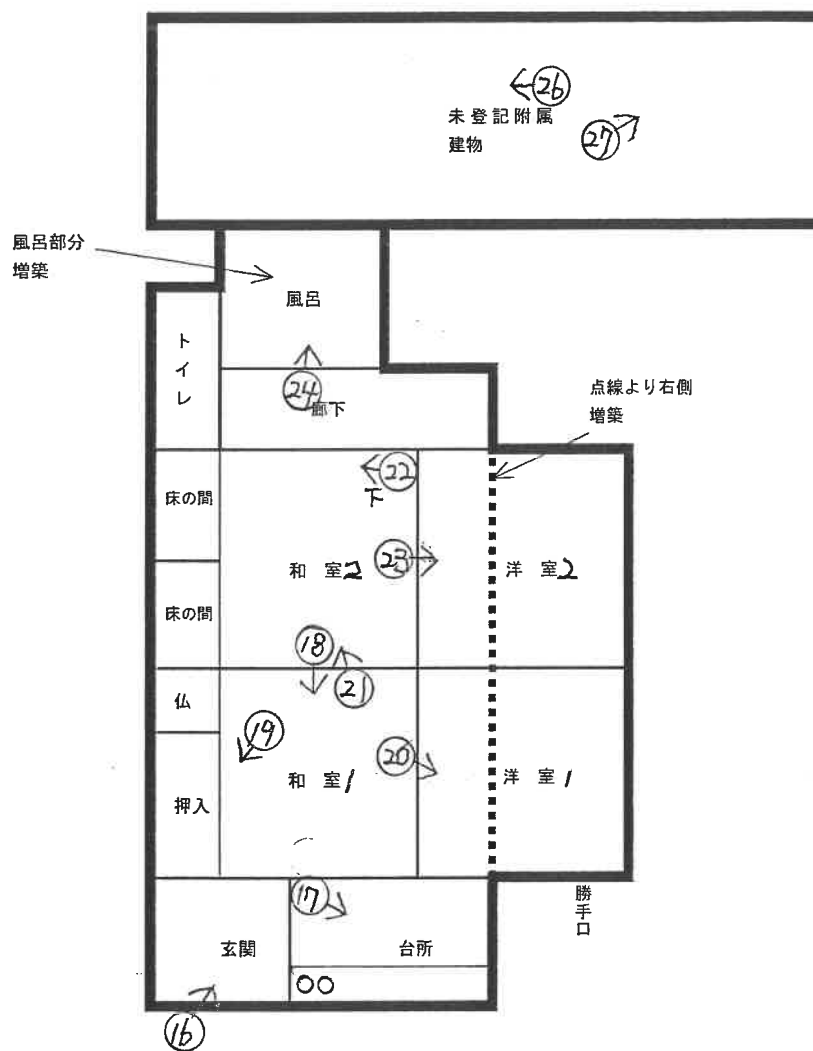
(// 枚目)

建物間取図

物件 4



1 階



←○写真撮影位置・方向

(12 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1号
令和7年8月28日現地調査
令和7年10月22日評 価

和歌山地方裁判所新宮支部御中

評 価 書
〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

船木 博央 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,020,000円
物件2（建物）	金2,200,000円
物件3（土地）	金1,460,000円
物件4（建物）	金2,560,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、3の内訳価格は物件2、4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、4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、ほぼ登記事項と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載の通り	同左
2	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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載の通り	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載の通り	約59.14m ²
番号	特 記 事 項		
1、3	地積測量図が備え付けられておらず、正確な位置、規模、形状等は専門家による測量が必要である。		
4			

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、3）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「新宮」駅の南西方・道路距離約1.4 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	新宮市中心部に位置する国道沿いの商業地域。 系統は良いと判定した。	
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 近隣商業地域 80% 300% 指定なし 立地適正化計画（都市機能誘導区域、居住誘導区域）、建築基準法第22条指定区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	物件1、3は一体的に利用されている。 間口約10m、奥行約27mのやや不整形の中間画地。ほぼ平坦の画地。現地概測や隣接地居住者の証言などによる物件1、3の合計面積はそれぞれの登記面積の合計よりやや少ない可能性はあるものの、確定資料がないため、評価上はそれぞれの登記面積を採用した。	
接面道路の状況	西側道路は約18m舗装国道（建築基準法第42条1項1号） 西側道路とほぼ等高。 都市計画道路（事業完了）	
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：なし 下水道：なし	
土壌汚染等	・周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。 ・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	・地積測量図が備え付けられておらず、隣地との境界、目的各土地の境界が判然としない。北東側は北側へ少し出っ張っている可能性がある。 ・近隣にはガス管が埋設されている道路が見られるが、目的物件付近の国道にはガス管が埋設されていなかった（新宮ガス株式会社よりヒアリング済）。 ・駐車スペース部分のコンクリート床は数カ所ひび割れが見られた。	

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）：建築時期不明、昭和42年12月1日変更、増築昭和52年11月30日一部取毀、昭和52年12月29日変更 経過年数：約58年以上 経済的残存耐用年数：ほぼなし
仕 様	構造：木造 屋根：瓦垂鉛メッキ鋼板葺 外壁：鋼板等 内壁：繊維壁等 天井：板等 床：畳、板等 設備：電気等 その他：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：店舗・居宅。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	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階南の物入れの天井に雨漏り痕のようなものがあつた。 ・2階南東洋室の天井あたりにシロアリ被害のような痕があり、その下の床やベッドに、粉状のもの（天井ボードの粉末か？）が積もっていた。 ・関係者の話では約10年前に一度シロアリ被害が発生したとの事であつた。 ・なお、雨漏り、シロアリ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。 ・廊下や床板がたわんでいる部分が複数ある。 ・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。 ・設備の動作確認は行っていない。 ・2階南東洋室でビー玉を置くと西に転がった（壁に接するまで転がりは止まらず）。

(物件4)

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41年12月25日新築 経過年数：約59年 経済的残存耐用年数：ほぼなし
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：鋼板等 内壁：繊維壁等 天井：板等 床：板等 設備：電気等 その他：特になし
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	やや劣る
保守管理の状態	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	・雨漏り、シロアリ被害は目視では発見できなかった。 なお、雨漏り、シロアリ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。 ・未登記附属建物と壁の一部が圧着している。 ・未登記増築により屋根等構造が一部変更されている可能性はある。

(物件4 未登記附属建物)

木造鋼板葺平家建 概測約25㎡ 用途：物置 保守管理の状態：劣る
 屋根：鋼板 外壁：鋼板 内壁：外壁と共用 天井：屋根と共用 床：コンクリート
 建築時期は不明であるが、主たる建物と同程度に相当古いものと推定され、経済的残存耐用年数はほぼないものと判断した。経過年数の計算は主である建物と同年の建築時期とした。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1、3（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	60,800	0.98	113.35	0.90	6,078,000
3	60,800	0.98	162.47	0.90	8,713,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 新宮（県）5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/104 \div 60,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：格差なし

◇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
 $100/100 \times 100/103 \times 100/101 \times 100/100 \div 100/104$

イ個別格差：形状（0.98） 物件1、3は一体評価のため個別格差は同じ値

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2、4（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	140,000	132.94	0.01	186,000
4（主）	140,000	59.14	0.01	83,000
4（未登記附属建物）	100,000	25	0.01	25,000

ウ現価率：

物件 2：・経過年数約58年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率80%（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。

$$\{5\%+(1-5\%)\times\text{経済的残存耐用年数0年}/(\text{経過年数58年}+\text{経済的残存耐用年数0年})\}\times(1-0.8)=0.01$$

物件 4（主）：・経過年数約59年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率80%（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。

$$\{5\%+(1-5\%)\times\text{経済的残存耐用年数0年}/(\text{経過年数59年}+\text{経済的残存耐用年数0年})\}\times(1-0.8)=0.01$$

物件 4（附）：・経過年数約59年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率80%（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。

$$\{5\%+(1-5\%)\times\text{経済的残存耐用年数0年}/(\text{経過年数59年}+\text{経済的残存耐用年数0年})\}\times(1-0.8)=0.01$$

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	6,078,000	0.65	法定地上権	3,951,000
3	8,713,000	0.65	法定地上権	5,663,000
合計				9,614,000

物件 1 と物件 3 の境界が判然とせず、物件 2 及び物件 4 がどの位置に建っているか特定できないため物件 2 と物件 4（附属建物含む）の建築面積比により加算されるべき土地利用権等価格を算定した。

- ・物件 2 に加算される土地利用権等価格

$$9,614,000 \times 70.84\text{m}^2 / (70.84\text{m}^2 + 59.14\text{m}^2 + 25\text{m}^2) \div 4,394,000$$

- ・物件 4 に加算される土地利用権等価格

$$9,614,000 \times 84.14\text{m}^2 / (70.84\text{m}^2 + 59.14\text{m}^2 + 25\text{m}^2) \div 5,220,000$$

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	6,078,000	-3,951,000		0.80	0.60	1,020,000
2	186,000	+4,394,000	1.00	0.80	0.60	2,200,000
3	8,713,000	-5,663,000		0.80	0.60	1,460,000
4	108,000 (※) ※主83,000＋ 附25,000	+5,220,000	1.00	0.80	0.60	2,560,000
一括価格 (合計)						7,240,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：境界不明瞭かつ耐用年数が満了した古い建物が存在する (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 (新宮 (県) 5-1)

所在：新宮市千穂1丁目833番3外 「住居表示 千穂1-1-45」

価格：63,500円/㎡

位置：JR紀勢本線「新宮」駅の西方道路距離約780m

価格時点：令和7年7月1日

地積：175㎡

供給処理施設：水道・ガス

接面街路：東18m国道

用途地域等：非線引都市計画区域、近隣商業地域 (建蔽率80%、容積率300%)

地域の概要：低層小売店舗が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1 (土地) 4,783,143円

物件2 (建物) 1,503,150円

物件3 (土地) 6,855,909円

物件4 (建物) 162,261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 | 和歌山県新宮市神倉四丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 . 3 5 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 和歌山県新宮市神倉四丁目 1 2 5 0 番地 1、1 2 5 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 0 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 7 0 . 8 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 3 | 所 在 | 和歌山県新宮市神倉四丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 4 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 4 | 所 在 | 和歌山県新宮市神倉四丁目 1 2 5 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 4 . 1 4 平方メートル |