

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 0 日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 前川 謙一郎

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 0 月 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 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 令和 8 年 1 1 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 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 9 月 1 0 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	5, 260, 000 4, 208, 000	一括	1, 052, 000	47, 544	0
1	4, 260, 000				
2	1, 000, 000				

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県新宮市蜂伏

地 番 30 番

地 目 宅地

地 積 219.81 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 和歌山県新宮市蜂伏 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 75.35 平方メートル

2 階 57.96 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 28 日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 前川 謙一郎

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

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 和歌山県新宮市蜂伏

地 番 30 番

地 目 宅地

地 積 219.81 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 和歌山県新宮市蜂伏 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 75.35 平方メートル

2 階 57.96 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第1号
令和8年3月23日受理
令和8年6月25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 武 藤 隆

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県新宮市蜂伏

地 番 30 番

地 目 宅地

地 積 219.81 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 和歌山県新宮市蜂伏 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 75.35 平方メートル

2 階 57.96 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	和歌山県新宮市蜂伏5番25号
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	☒ 土地共有者A ☐ 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 ☐ 外観上、歩行者（や自動車）等の自由な通行が認められ、公衆用道路として利用されている
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が異なる（ ☐ 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A ☐ その他の者（ ） 上記の者が住居として使用し、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

本件土地の南西隅切り部分に存在する門柱にA及びBの苗字が記載された表札が付けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は住宅街の中に存在し、本件建物の敷地として使用されている。その形状は、6枚目の公図(14条1項地図)及び8枚目の地積測量図のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地の南西隅切り部分に門扉や門柱が存在し、出入口として使用されていた(写真1)。
- (4) 本件土地の南辺で接する道路は西から東にかけて傾斜していた。本件土地の南東部分の駐車スペースが本件建物の建っている部分から一段低くなっており、この駐車スペースの出入口部分は前面道路と等高であった(写真2)。
- (5) 本件土地の北西辺で接する道路は南西から北東にかけて傾斜しており、本件土地が高くなっていた(写真1、3)。
- (6) 本件土地と北東側の隣地(31番の土地)との間には高低差があり、本件土地が高くなっていた(写真3)。
- (7) 本件土地の南東部分の駐車スペースにカーポートが存在した。このカーポートの屋根部分が一部破損していた(写真2)。
- (8) 本件土地上には複数の簡易物置や犬小屋、その他複数の動産類が置かれていた(写真2～6)。
- (9) 本件土地の北西角部分に自治会名のシールが貼られた消火器のボックスが設置されていた(写真3)。
- (10) 本件土地内には雑草が繁茂しており、植樹も手入れが行き届いている様子がうかがわれなかった。

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と思われる。ただし、建物内には多数の動産類が存在しており、立ち入りが困難であった部屋などもあるため、室外からの目視状況やAからの聞き取りをもとに間取図を作成していることから、現状と異なる可能性がある。
- (2) 全部事項証明書によれば、本件建物は平成9年6月築であり、築後約29年が経過している。壁の塗り替えなどを試みている様子がうかがわれるが、雨漏り跡や破損箇所が見受けられ、メンテナンスは不十分であるように思われる。室内には多数の動産が存在しており、床や壁面の状態を確認できた範囲は限られていた。確認できた範囲ではシロアリの兆候はなかった。そのほかに目視の範囲で確認できた不具合部分は以下の通りである。
 - ① 外壁に塗りなおされた箇所が数か所あった(写真1～3)。
 - ② 雨樋が破損していた(写真3)。
 - ③ リビングの天井に雨漏り跡があった(写真9)。
 - ④ 廊下の壁紙に動物のものと思われる汚れがあった(写真13)。
 - ⑤ 風呂場の扉が外れかけていた。
- (3) 建物内には工具類をはじめ多数の動産類が存在した。
- (4) 和室2に仏壇が置かれていた。

4 その他

最先の抵当権設定時点では本件土地と建物の所有名義人は異なっている。関係人の供述によれば、当時の土地利用権については使用借権であるものと思われる。

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
A	本件建物には私が居住しています。体調がすぐれないので、病院に行く時以外はほぼ寝たきりの状態です。Bは私のきょうだいですが、遠方におり、連絡は取りにくい状況です。 本件建物については、屋根の葺き替えやリフォーム、増改築はしていません。外壁の塗りなおしを途中まで自分でしましたが、体調を崩してしまって以降は止まってしまっています。 建物の目立った不具合といえば、リビングの雨漏りくらいではないかと思います。 床下は空気が通るように作ってあるので、シロアリはないと思います。 2階については、2年半前くらいから使っていません。 和室1の押入は2つあります。また、洋室2の奥の扉はクローゼットにつながっています。洋室1は1つの部屋をダンスや棚を間仕切りにして、区切っています。 自治会から頼まれて、消火器のボックスを設置しています。土地使用料のようなものは受け取っていません。 自治会費として、年間3600円くらいを支払っています。街灯の維持管理費などにあてられていると思います。自治会には強制加入になっているのではないかと思います。 過去に室内で大型犬を飼育していたことがあります。壁紙の汚れはそれによるものです。 室内にある工具類は知人から借りたものです。これらについては触らないでください。 本件建物を建てた時点での本件土地の所有名義人は母でした。母はすでに亡くなっています。母はこの家に住んでいましたし、親子ですので、当然賃料などの授受はありません。 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 8年 4月 9日 (木) 10:40 ~ 10:50	新宮市役所	課税資料等調査
令和 8年 4月 9日 (木) 11:55 ~ 12:00	和歌山地方法務局新宮支局	登記等調査
令和 8年 4月 9日 (木) 14:30 ~ 14:40	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 8年 5月 27日 (水) 13:00 ~ 13:57	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 Aから聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

■ 令和 8年 5月 27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た。

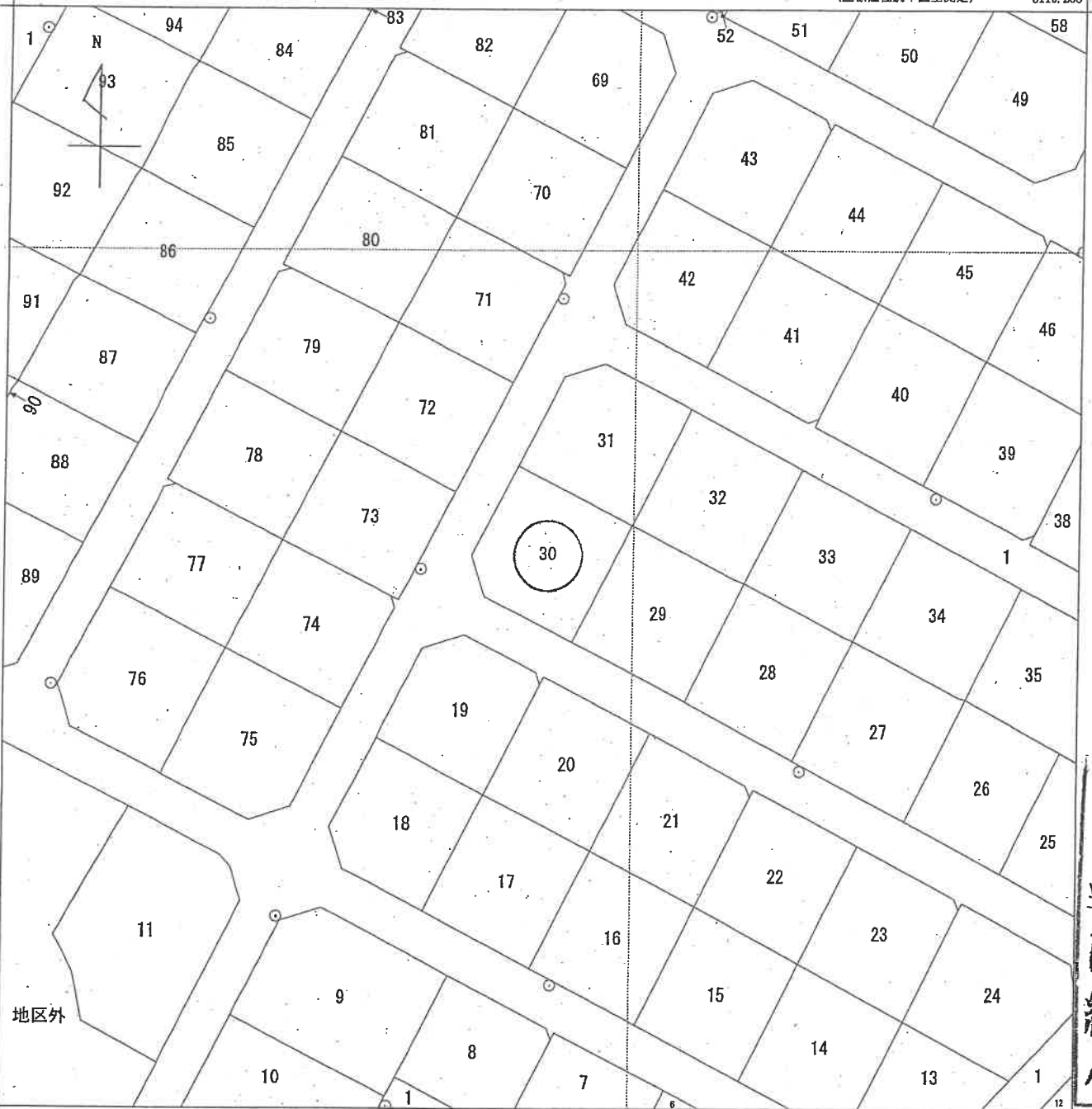
□ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていなかったため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□ 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

(座標値種別：図上測定) -3110.268



A4判に縮小

-3235.268 (座標値種別：図上測定)

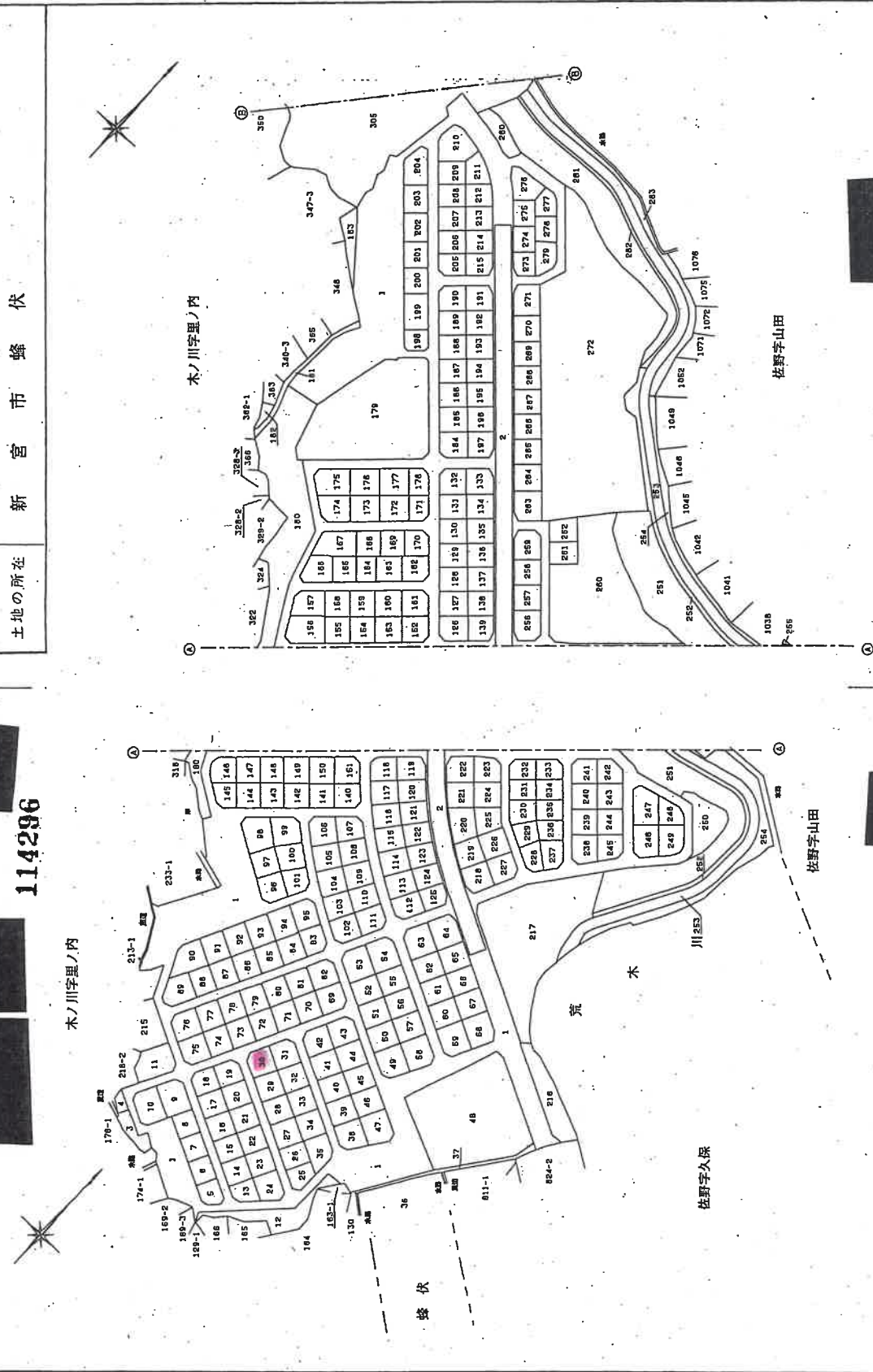
地番区域見出
蜂伏

請 求 部 分	所 在	新宮市蜂伏				地 番	30番			
出 力 尺	1/500	精 度 分	甲二	座標系 番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作 成 年月日	平成1年12月5日				備 付 年月日 (原図)	平成9年7月7日			補 記 事項	

前後・新1枚目と同様

114296

木ノ川字里ノ内



昭和 / 年 12 月 14 日 登記
地番 273-283, 287-289
291, 293, 298-301, 305
土地の所在 新宮市 蜂伏

地積測量図

2/338

作製者

申請人

縮尺

(平成元年12月5日作製)

2500

登記年月日：平成12年12月14日

前・後・新1次図と

地籍部

114329 新

昭和 / 年 12 月 14 日登記

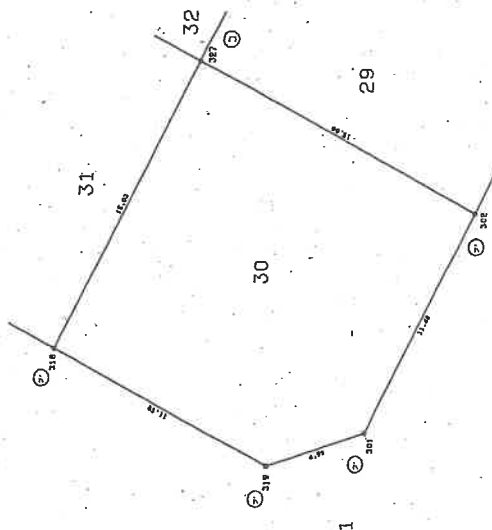
地番 / 30

地積測量図 35/318

土地の所在 新 宮 市 峰 伏



地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
30	318	()	-257624.836	-2913.584		
	319	()	-257635.050	-2918.859	11.50	318- 319
	301	()	-257639.796	-2917.329	4.99	319- 301
	302	()	-257645.047	-2907.125	11.48	301- 302
	327	()	-257631.657	-2900.190	15.08	302- 327
	318	()	-257624.836	-2913.584	15.03	327- 318
				倍積	439.6287	
				面積	219.81435	地積 219.81 ㎡



境界線の種類	コンクリート杭	金 属 杭	金 属 杭
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			
㉞			
㉟			
㊱			
㊲			
㊳			
㊴			
㊵			
㊶			
㊷			
㊸			
㊹			
㊺			
㊻			
㊼			
㊽			
㊾			
㊿			

申請人

12月 5日 (平成 12年 12月 5日)

作製者

縮尺 1/250

A4判に縮小

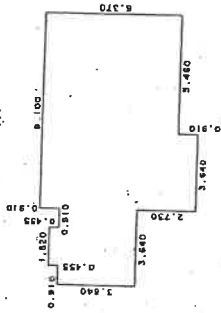
公用

登記年月日：平成9年6月25日

158895

各階平面図

1 階



求積表

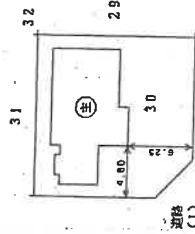
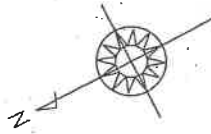
3.640	X	0.910	=	3.312400
4.095	X	1.820	=	7.452900
3.640	X	0.910	=	3.312400
7.280	X	3.640	=	26.499200
6.370	X	5.460	=	34.780200
合計				75.357100
床面積				75.35 m ²

2 階



求積表

6.370	X	9.100	=	57.967000
57.967000				
57.96				m ²



昭和9年6月25日登記

家屋番号 30

建物の所在 新宮市峰伏30番地

建物図面

作製者

9年6月23日作製

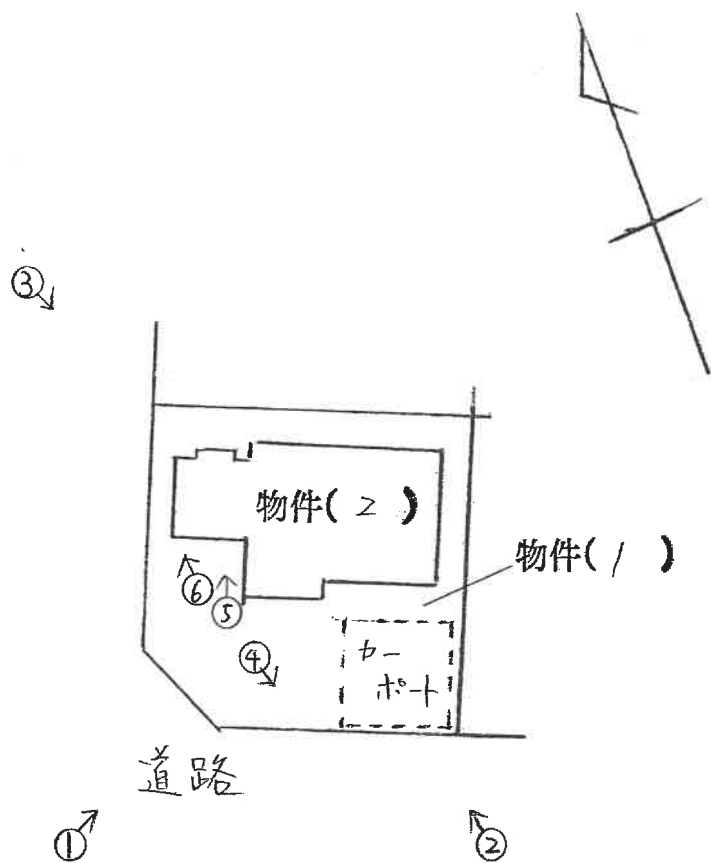
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

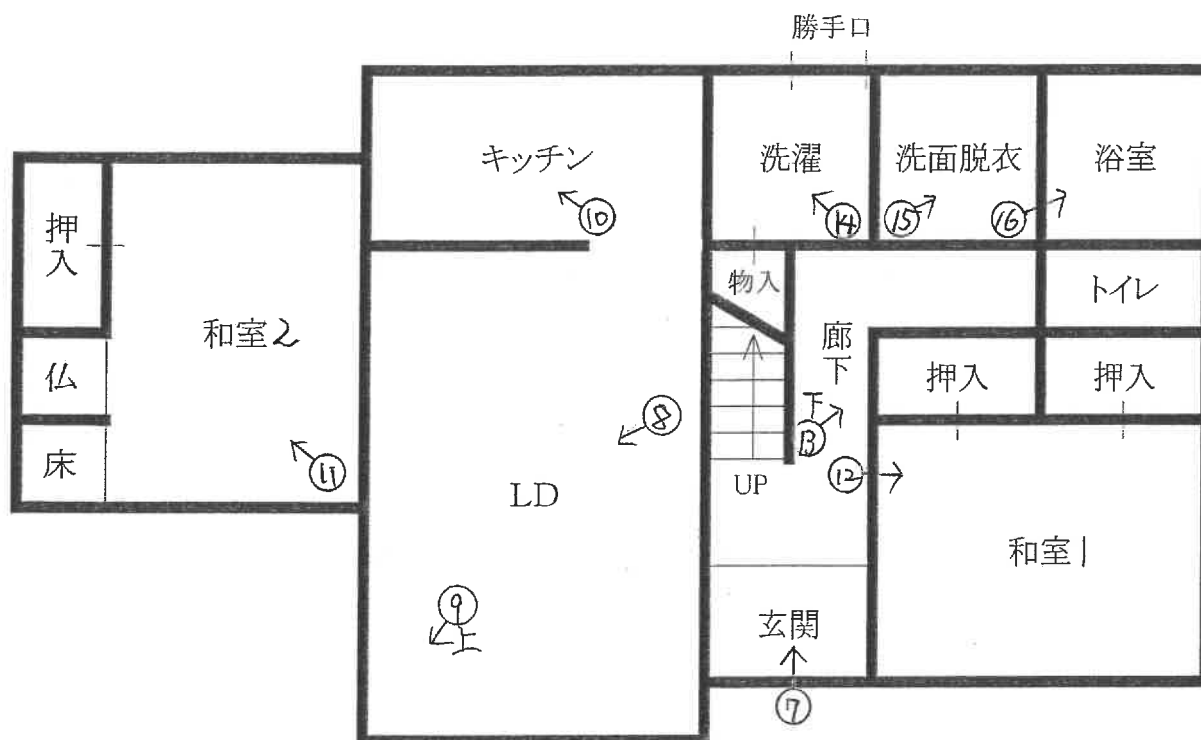
(和歌山県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

←○写真撮影位置・方向



1F

洋室1

廊下

洋室2

ベランダ

トイレ

クローゼット

物入

18 DN

19

20

1



2



3



↓ 雨樋破損

↑ 消火器のボックス



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20

令和 8 年 7 月 6 日

和歌山地方裁判所
新宮支部 御中

修 正 書

令和 8 年 6 月 1 5 日付で評価しました事件番号令和 8 年（ケ）
第 1 号につき、別紙の通り修正します。

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第1 評価額

一括価格	
金5,260,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,260,000円
物件2(建物)	金1,000,000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。

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	8,761,000	0.10	場所的利益	876,000

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	8,761,000	-876,000	－	0.90	0.60	4,260,000
2	981,000	+876,000	－	0.90	0.60	1,000,000
一括価格（合計）						5,260,000

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、物件1土地内並びに物件2建物内に相当量の残置物が存在することを鑑み、残置物の撤去・保管等に要する労力及び費用を考量し査定。

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。

令和 8 年 (ケ) 第 1 号
令和 8 年 5 月 27 日 現地調査
令和 8 年 6 月 15 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

新增 基樹

第1 評価額

一括価格	
金 5, 2 6 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2, 1 3 0, 0 0 0 円
物件2(建物)	金 3, 1 3 0, 0 0 0 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	所在地番目積	別紙「物件目録」記載のと おり	左記と同じ
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		

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	JR紀勢本線「紀伊佐野」駅西方約800m (道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ分譲住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 建築基準法第22条(屋根不燃区域)、景観計画区域
画地条件	形状・規模：ほぼ整形・219.81㎡(公簿) 間口・奥行：間口(南西側)約16.0m×奥行約15.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対し共にほぼ等高で接面。	
接面道路の状況	①南西側幅員約5.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） ②北西側幅員約5.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件2の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし（但し、集中浄化槽あり）
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土地の南東部分の駐車スペースに屋根の一部分が破損したカーポートが存在する。 ②本件物件1土地には複数個の簡易物置や犬小屋(共に動産と判定)、その他複数の動産が存在する。 ③本件物件1土地内には雑草が繁茂しており、植樹の手入れもなされていない状態である。	

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）平成 9 年 6 月 23 日新築 経過年数 約 29 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：サイディングボード張等 内 壁：ビニールクロス張、合板張等 天 井：ビニールクロス張、合板張等 床 ：フローリング、畳等 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：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	①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、被履部での被害の可能性については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。 ②本件物件2建物内には多数の動産類が存在していたため、一部立入りが困難な部屋等もあり、近景からの目視や所有者からの聞き取りをもとに調査せざるを得なかった。 ③本件物件2建外壁に一部塗り直された部分が、雨樋の破損が、リビングの天井に雨漏り跡が、廊下の壁紙に動物のものと思われる汚れが、風呂場の扉に破損が、和室には仏壇が、何れも認められた。

第5 評価額算出の過程

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,600	1.06	219.81	—	8,761,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 新宮－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
 $28,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/75 \div 37,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位東向(1.02)

◇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
 $100\% \times 100\% \times 75\% \times 100\% = 75\%$

イ 個別格差：方位南西向(1.03)×角地(1.03)÷1.06

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：本件の場合不要。

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。

（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
2	184,000	133.31	0.04	981,000

ウ 現価率：経過年数29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。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数29年} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.2) = 0.04$$

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	8,761,000	0.55	法定地上権	4,819,000

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	8,761,000	-4,819,000	—	0.90	0.60	2,130,000
2	981,000	+4,819,000	—	0.90	0.60	3,130,000
一括価格（合計）						5,260,000

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、物件1土地内並びに物件2建物内に相当量の残置物が存在することを鑑み、残置物の撤去・保管等に要する労力及び費用を考量し査定。

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（新宮－3）

所 在：新宮市三輪崎字岡崎1220番10
価 格：28,800円／㎡
位 置：JR紀勢本線「三輪崎」駅の西方道路距離800mに位置する。
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：165㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側4.7m私道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・第一種中高層住居専用地域
（建蔽率60％，容積率150％）
地 域 の 概 要：中規模戸建住宅が建ち並ぶ一般住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）6,090,275円
物件2（建物）2,063,142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 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県新宮市蜂伏

地 番 30 番

地 目 宅地

地 積 219.81 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 和歌山県新宮市蜂伏 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 75.35 平方メートル
2 階 57.96 平方メートル

所有者 A