

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月29日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 木岡 美香子

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 6年 4月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月10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 6年 5月31日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月15日 午前10時00分から 令和 6年 5月15日 午後 3時00分まで
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 6年 3月29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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	5,730,000 4,584,000	一括	1,146,000	64,486	10,419
1	1,530,000				
2	4,200,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県橋本市東家六丁目 |
| | 地 番 | 309番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市東家六丁目309番地3 |
| | 家屋 番号 | 309番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年 7月14日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 田村 昇太

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 和歌山県橋本市東家六丁目 |
| | 地 番 | 309番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市東家六丁目309番地3 |
| | 家屋 番号 | 309番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和5年(ケ)第20号
令和5年 5月16日受理
令和5年 6月14日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県橋本市東家六丁目 |
| | 地 番 | 309番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市東家六丁目309番地3 |
| | 家屋 番号 | 309番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 49.68平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	橋本市東家6丁目4番22号
土 地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input type="checkbox"/> 公図(14条1項地区)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 枚目図面のとおり
占有者及び占有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) 上記の者が住居として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■ A (占有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (回答書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成19年 9月22日
最初の契約等	契約日 令和 年 月 日
	期間 令和 年 月 日 から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 金 万円 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有者Aは、本件建物を建てたときから現在に至るまで本件建物に居住している。所有者との間に金銭のやり取りはなく、契約等もない。占有権原は使用借権と認めるのが相当である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、9枚目の地積測量図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。西側道路との間には側溝があり、鉄板がその上に置かれていた。(写真1)
- (3) 本件土地は高さ50cmほどのコンクリート製擁壁で囲まれていた。南側里道との間の擁壁には一部ひび割れがあった。(写真1、2)
- (4) 駐車場には軽自動車3台置かれていたが、2台は車検切れであった。(写真1)

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10～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成19年9月築であり、築後15年以上が経過している。状態は経年劣化の範囲内であるが、特に手入れもされておらず、それなりに劣化が進んでいる。主な不具合部分は下記のとおりである。雨漏りやシロアリの兆候はなかった。
 - ①外壁の目地コーキングがほとんど剥がれていた。(写真3)
 - ②1階リビングや台所のクロスが、煙草のヤニなどで汚れていた。(写真5、7)
 - ③階段の床が汚れていた。
- (3) 建物内で小型犬を1匹飼っていた。

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
占有者A	<p>私は所有者の妻の母親です。本件建物には私と家族が住んでいます。所有者は、この家を建てて4～5年ぐらいは一緒に住んでいましたが、その後引っ越しました。そしてこの家の住宅ローンは、家賃代わりに私が支払っていました。所有者との間には、契約やお金のやり取りはありません。</p> <p>この家に大きな不具合はありませんが、建てて15年ぐらい経つので、それなりに劣化はしています。里道側の擁壁にもひびが入っていますし、建物の外壁の目地も剥がれてしまっています。建物内部についても、煙草を吸うので壁のクロスが汚れています。雨漏りやシロアリはないと思います。</p> <p>建物内で室内犬を1匹飼っています。特に壁や床などを汚したり傷つけたりはしていません。</p> <p>この建物のクローゼットにはすべてドアが付いていません。最初から付けませんでした。</p> <p>建物内はかなり荷物が多く、できるだけ処分はするつもりですが、もし残っている物があれば、それらは不要品なので、買受人に処分してもらいたいと思っています。駐車場に置いてある軽自動車のうち2台はもう乗っていないので処分するつもりです。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

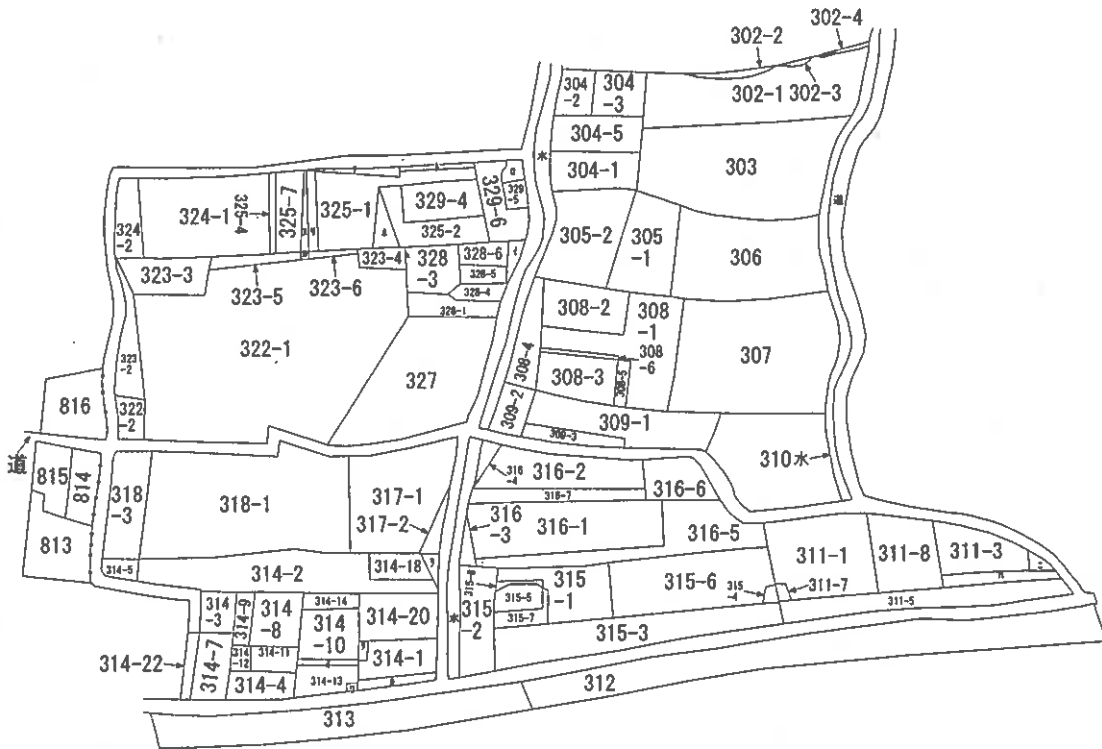
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 5年 5月 18日 (木) 10:45 ~ 10:55	和歌山地方法務局 橋本支局	登記等調査
" 11:10 ~ 11:40	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 占有者Aから聞き取り
令和 5年 6月 6日 (火) 15:00 ~ 15:50	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 占有者Aから聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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
(6 枚目)



イ 328-2 ハ 311-2 キ 325-6 ト 329-7 ノ 325-5 ニ 323-7
 オ 329-3 ニ 311-4 ヘ 328-7 フ 325-3 ハ 325-8 ツヅク



A4判二倍小



A 市脇5丁目

請求部	所在	橋本市東家六丁目			地番	309番3	
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)			補記事項	方位不明

請求番号: 6-1
(1/2)

(7 枚目)

公用

7 314-15
7 314-16
4 314-17
3 314-19
7 314-21

A
4
判
に
縮
小

登記年月日：平成7年4月12日

57089

地積測量図

地番 309-3, -1
土地の所在 橋本市東家六丁目

H 7, 4.12
H 309-7S



座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
00 309	-3		127.830	104.341	9.10	32-
	2		118.803	103.135	1.67	2-
	4		118.740	104.805	3.67	4-
	5		119.150	108.461	6.87	5-
	6		120.514	115.203	3.51	6-
	7		121.313	118.626	10.76	7-
	36		124.269	128.975	2.99	36-
	37		127.235	129.371	25.03	37-
	32		127.830	104.341		37-
		倍面積	330.581487		㎡ 地積	165 ㎡
		面積	165.2907435		㎡	
00 309	-1	公積	960.0000000		㎡	
		総計	165.2907435		㎡	
		残地	794.7092565		㎡	794 ㎡

*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



- 境界線の種類
- (ア) プラスチック杭
 - (イ) 鉄線
 - (ウ) 金属プレート
 - (エ) コンクリート杭
 - (オ) 鋼釘

製作者

(平成7年3月31日作製)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成19年9月25日

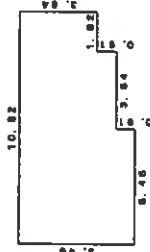
平成19年9月25日登記

10653
各階平面図

建築物図、
各階平面図

家屋番号	309番3
建物の所在	橋本市東家六丁目309番地3

1階



求積表

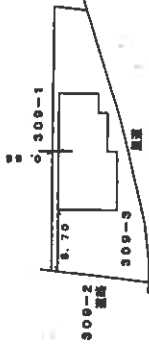
10.82 x 2.84	30.7488
8.10 x 0.91	7.3710
8.46 x 0.81	6.8526
合計	44.9724
床面積	44.9724

2階



求積表

10.82 x 2.84	30.7488
8.46 x 1.82	15.3972
合計	46.1460
床面積	46.1460



作成者

(平成19年 9月 11日作成)

申請人

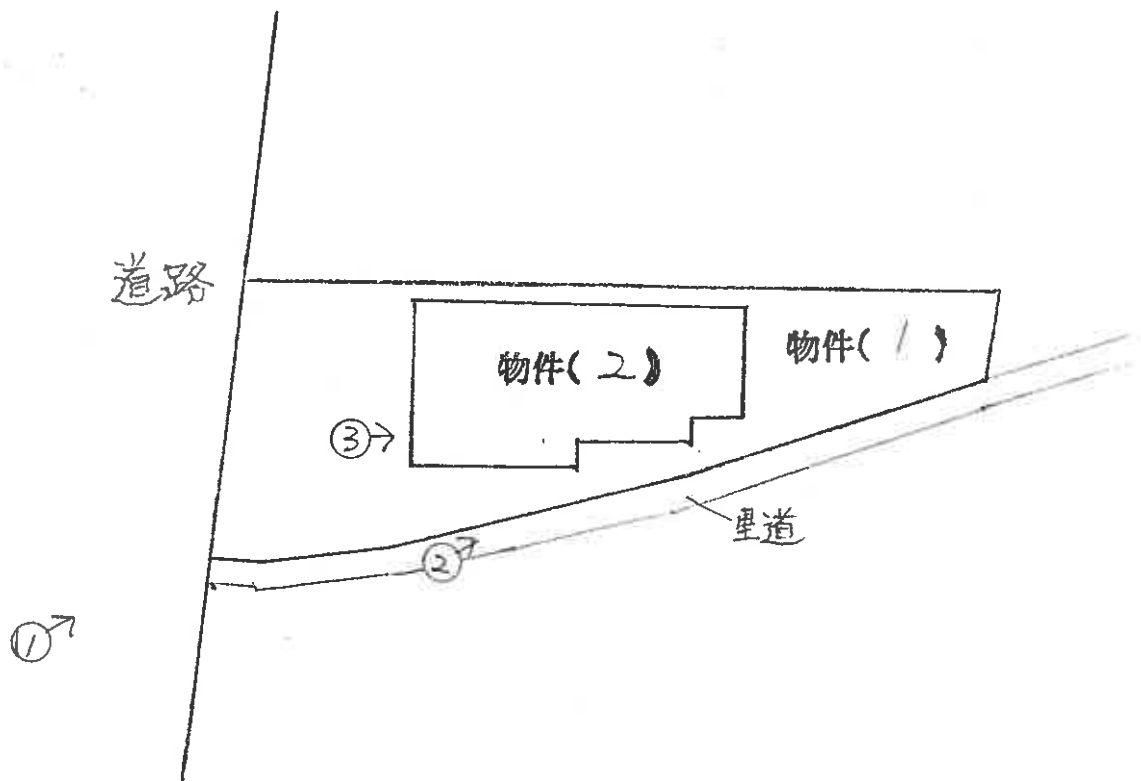
縮尺 1/250

縮尺 1/500

A4判に縮小

(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

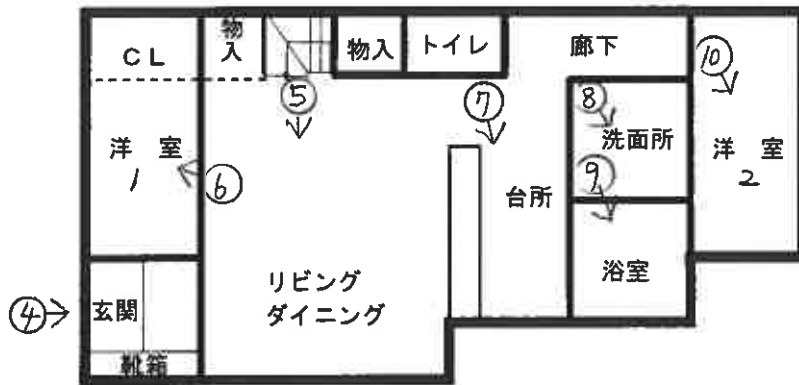
(// 枚目)

建物間取図

物件 2

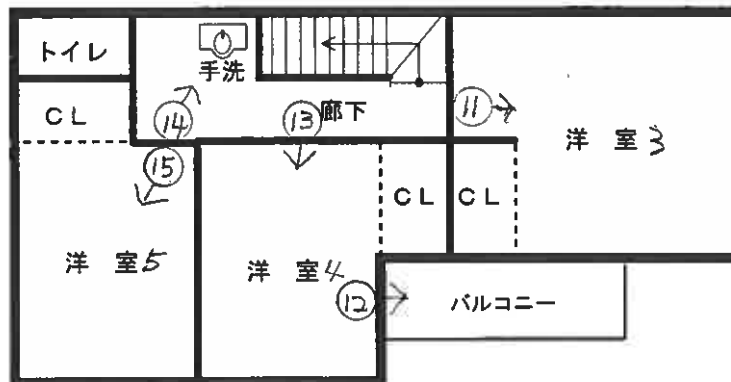


1階



←○写真撮影位置・方向

2階



(12 枚目)



1
全景



2
擁壁の
ひび割れ



3
外壁目地
の状況



4
玄関



5
リビング
ダイニング



6
洋室1



7
台所



8
洗面所



9
浴室



10
洋室2



11 2F
洋室3



12
バルコニー



13 2F
洋室4



14 2F
洗面台



15 2F
洋室5

令和5年(ケ)第20号
令和5年6月6日現地調査
令和5年6月19日評 価

和歌山地方裁判所御中

評 価 書
〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

船木博央

第1 評価額

一括価格	
金5,730,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,530,000円
物件2 (建物)	金4,200,000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。

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
番号	特 記 事 項		
1	住居表示「東家6-4-22」		

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	J R和歌山線・南海高野線「橋本」駅の南西方・道路距離約1.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	橋本市中央部に位置する共同住宅、駐車場、住宅等が見られる住宅地域。 系統は普通と判定した。	
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 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 景観計画区域、屋外広告物規制2種、法22条等
画地条件	やや不整形の角地。間口約9.1m、奥行約25m程度。画地内は、道路と接している部分から東へ向かうところでやや上っているが全体はほぼ平坦である。 登記面積は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・西側道路は約4.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）道路とほぼ等高。 ・南側道路は約1.0m舗装里道（建築基準法の道路ではない）道路より約50センチ高い。 	
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：前面道路に配管あり	
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・南側の里道との境界付近のコンクリート擁壁に隙間やクラックがある。 ・公共下水道は西側道路に管はあるが、建物と接続していない。 	

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19年9月22日新築 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：板等 設備：電気、給排水等 その他：特にない
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	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通り。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・雨漏り、シロアリ被害は確認できなかった。 上記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。 ・室内で犬を1匹飼育中である。 ・設備について、使用可能かどうかの確認は行っていない。 ・物件2は占有者Aが占有しているが、所有者とのあいだに賃料の授受はなく、契約もない。よって使用貸借と判断した。 ・外壁の目地コーキング（ゴム状素材）が概ねはがれていた。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	38,000	0.95	165.29	0.95	5,669,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 橋本（県）－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/94 \approx 38,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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（1.00）

◇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
 $100/96 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/94$

イ個別格差：方位（1.04）、形状（0.95）、角地（1.01）、奥行長大（0.95）
 相乗積（0.95）

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（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	102.67	0.27	3,881,000

ウ現価率：・経過年数約16年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率30%（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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}9\text{年} / (\text{経過年数}16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}9\text{年})\} \times (1-0.3) \approx 0.27$

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	5,669,000	0.55	法定地上権 (※)	3,118,000

※土地抵当権設定時は更地の状態であり厳密には法定地上権の要件を満たさないが、土地抵当権者の利益を害する恐れがないため法定地上権成立として評価を行った。

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	5,669,000	-3,118,000	/	1.00	0.60	1,530,000
2	3,881,000	+3,118,000	1.00	1.00	0.60	4,200,000
一括価格 (合計)						5,730,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：不要と査定

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（橋本（県）－7）

所在：橋本市市脇1丁目55番 住居表示「市脇1-6-11」

価格：36,000円/㎡

位置：JR和歌山線・南海高野線「橋本」駅の西方 道路距離約1.6km

価格時点：令和4年7月1日

地積：206㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：北3.5m市道

用途地域等：非線引都市計画区域、第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和5年度）

物件1（土地）3,623,817円

物件2（建物）4,002,264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（A4に縮小）
- 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 | 和歌山県橋本市東家六丁目 |
| | 地 番 | 309番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市東家六丁目309番地3 |
| | 家屋 番号 | 309番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 49.68平方メートル |

