

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。

和歌山地方裁判所民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28日
 和歌山地方裁判所民事部執行係
 裁判所書記官 松本 篤郎

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 7年 4月25日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 9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 7年 5月30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 7年 5月14日 午前10時00分から 令和 7年 5月14日 午後 0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 7年 3月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市杭ノ瀬字牛湊 |
| | 地 番 | 76番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市杭ノ瀬字牛湊 |
| | 地 番 | 76番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.66平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山市杭ノ瀬字牛湊 76番地17、76番地16 |
| | 家屋 番号 | 76番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.02平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 風呂・便所 |
| | 構 造 | ブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 12.81平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |



物件目録

床面積 10.47平方メートル

(現況)

種類 店舗



※
※
※

物件明細書

令和 7年 1月31日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 中森 一希

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1～3】

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】

隣地(地番76番2)との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番76番3及び76番4)への通行のため利用されている。

【物件番号1, 2】

北側目的外隣接地上の建物の一部が本件土地上に所在する可能性がある。

《 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 | 和歌山市杭ノ瀬字牛渕 |
| | 地 番 | 76番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市杭ノ瀬字牛渕 |
| | 地 番 | 76番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.66平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山市杭ノ瀬字牛渕 76番地17、76番地16 |
| | 家屋 番号 | 76番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.02平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 風呂・便所 |
| | 構 造 | ブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 12.81平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 10.47平方メートル

(現況)

種 類 店舗

令和6年(又)第15号
令和6年7月10日受理
令和6年11月1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 | 和歌山市杭ノ瀬字牛湊 |
| | 地 | 番 | 76番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 18.08平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和歌山市杭ノ瀬字牛湊 |
| | 地 | 番 | 76番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 102.66平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山市杭ノ瀬字牛湊 76番地17、76番地16 |
| | 家屋 | 番号 | 76番17 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 | 面積 | 39.02平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 | 号 | 1 |
| | 種 | 類 | 風呂・便所 |
| | 構 | 造 | ブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 | 面積 | 12.81平方メートル |
| | 符 | 号 | 2 |
| | 種 | 類 | 物置 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 10.47平方メートル



2

不動産の表示	「物件目録」のとおり
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項地区)のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □枚目図面のとおり ■地積測量図のとおり □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
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 ■附属建物符号 2) ■種 類: 店舗 □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

表札は見当たらなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は、住宅密集地の中に存在し、その形状は、概ね8枚目の地積測量図記載のとおりであると思われる。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は一体として、本件建物の敷地として利用されている。本件土地の西側に通路様の部分がある(写真6)。公図、地番図、航空写真などによれば、本件土地にこの通路が含まれている可能性があるものの、概測によってはその範囲は判然とせず、正確には専門家による調査・測量を要するものと思われる。
- (4) 西側通路様部分には排水溝が通っており、その中には給水管と思われる管が通っていた。これらは、近隣地のために利用されているものと思われる。通路様部分が本件土地に含まれるとすると、これらの権利関係が問題になるものと思われるが、詳細は不明である。
- (5) 本件土地内の南西角に「和歌山市」と記載されたカーブミラーが設置されている(写真6)。
- (6) 概測によると、本件土地の北側部分の一部に隣地に存在する建物の一部がはみ出しているように見受けられるが、その有無・範囲等については、専門家による調査等を要するものと思われる。
- (7) 本件土地は、北側に存在する76番3及び76番4の土地への通行のため利用されているものと思われる。

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9～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件主建物は、登記記録によれば、昭和32年4月築であり、築後約68年が経過しており、全体的に経年による劣化がうかがわれた。建物内ではやや動物の臭いが感じられた。目視の範囲では、シロアリの兆候や雨漏りの跡は確認できなかったが、玄関扉の建付けが悪くなっているなどの不具合が見受けられた。
- (3) 主建物の南側外壁に街灯が設置されていた(写真11)。
- (4) 本件附属建物符号1は、登記記録によれば昭和51年築であり、築後約48年が経過している。目立った不具合箇所は以下の通りであるが、内部についてはかなりの劣化が見受けられることから、使用に際しては、点検や修繕を要するものと思われる。
 - ① 出入口付近の壁面が崩れかけていた(写真14)。
 - ② 複数個所の天井板に雨漏りによるものと思われる傷みが見られた(写真15)。
- (5) 本件附属建物符号1の北側には外階段が設置されており、屋上に太陽熱温水器が設置されていた(写真16)。
- (6) 本件附属建物符号2は、登記記録によれば昭和61年築であり、築後約38年が経過している。壁紙の汚れ等がみられ、劣化の程度は経年相当であるものと見受けられた。シロアリや雨漏りの兆候は見受けられなかった。なお、居住用に床が底上げされていた。
- (7) 北側隣地上の建物と本件主建物の間に下屋工作物が設置されており、それぞれの建物に接着されているように見受けられた(写真18)。

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
所有者の子	<p>本件建物の所有者は令和4年に死亡しており、相続人は相続放棄しています。</p> <p>本件建物は、令和3年くらいまで、私の姉が家族で住んでいましたが、それ以降は空き家になっています。</p> <p>主たる建物は、構造自体は古く100年くらい前の物で、別のところに建っていたものを現在の場所に移築したと聞いています。今は雨漏りしていないと思いますが、過去に修繕しているかもしれません。姉家族は室内で犬や猫を複数匹飼っていました。東側の隣地に本件主建物の屋根が一部はみ出していましたが、はみ出した部分は切ってもらいましたので、今ははみ出していません。</p> <p>附属建物符号1は、風呂の配管から水漏れしていると思います。壁が傷んでいるのはそのためで、崩れる可能性があると思います。屋上に電気温水器が載っていますが、これは所有者が設置したものです。トイレは汲み取り式です。</p> <p>附属建物符号2は、クリーニング店の店舗として建てられました。今は床を底上げして、居住用に使えるようにしています。</p> <p>北側隣地とそこに建っている建物は、所有者の兄の名義となっています。今はだれも住んでいません。北側の建物に出入りするためには本件土地を通る必要がありますが、何らかの取り決めをしていたという話は聞いていません。</p> <p>西側の通路様の部分について、本件土地の範囲はよくわかりませんが、この部分の先は親戚の土地になっているので、昔は通路として使用されていました。現在も通路として利用されているかどうかはわかりません。その親族との間で、通行料を支払いなどについて、何らかの取り決めをしていたという話も聞いたことはありません。</p> <p>本件土地の南西角に設置されているカーブミラーや主建物の南側に設置されている街灯は、市に頼んで設置したもので、市の所有物になります。こちらから頼んでつけてもらったもので、使用料を払ってもらったりはしていません。街灯の電気代は、負担していません。</p> <p>建物内の残置物は姉家族が不用品として置いていったものだと思います。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

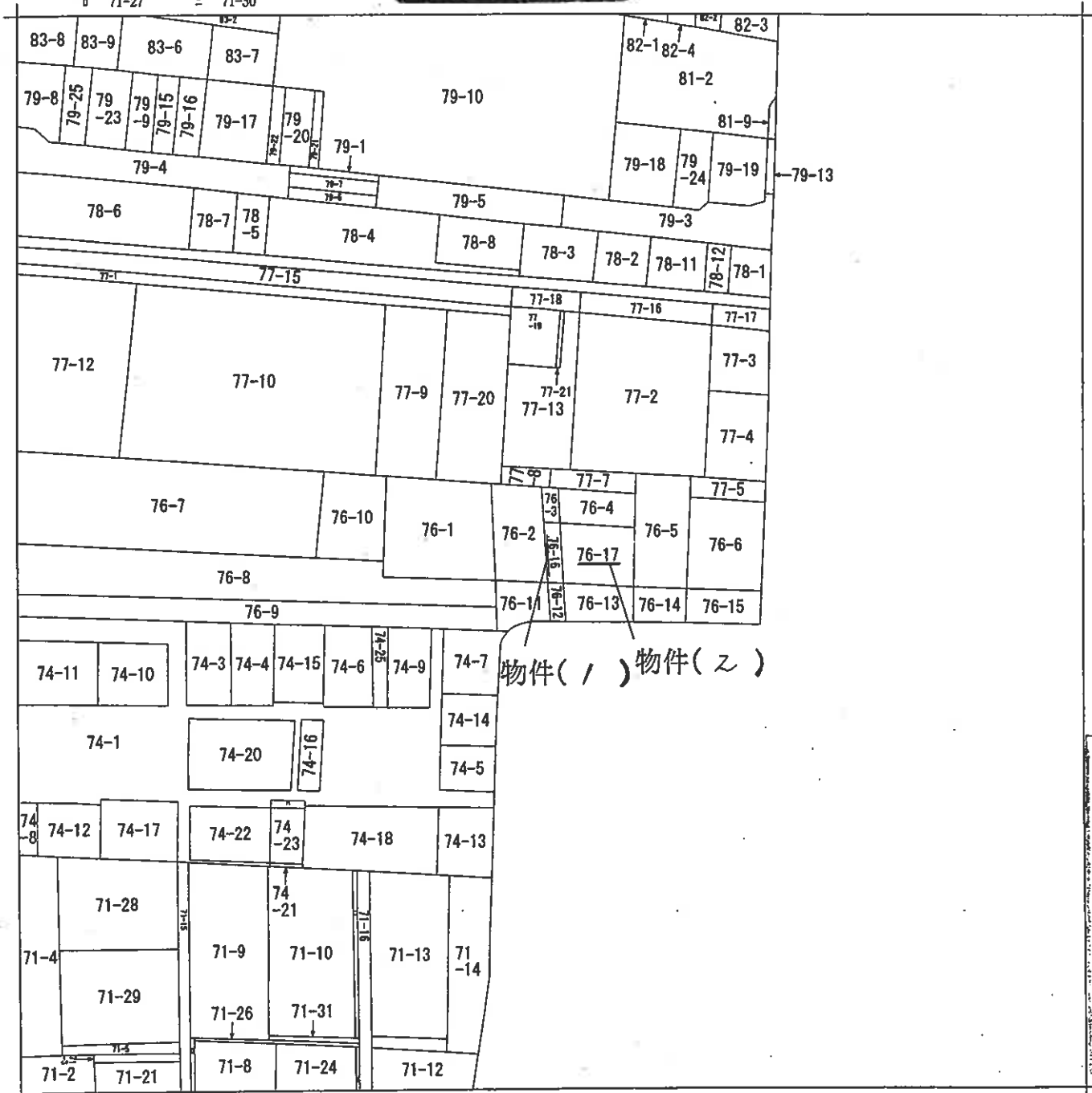
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 6年 7月 11日 (木) 15:00 ~ 15:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年 7月 18日 (木) 10:55 ~ 11:05	和歌山市役所	戸籍等調査、課税資料等調査
令和 6年 7月 18日 (木) 12:40 ~ 12:50	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和 6年 7月 31日 (水) 10:00 ~ 10:10	和歌山地方法務局	登記等追加調査
令和 6年 8月 21日 (水) 10:00 ~ 11:06	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者の子から聞き取り
令和 6年 10月 9日 (水) 11:00 ~ 11:05	和歌山地方法務局	登記等追加調査
令和 6年 10月 15日 (火) 11:00 ~ 11:05	和歌山地方法務局	登記等追加調査
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年8月21日 目的物件は施錠されていたので、技術者に解錠させ、立入調査を実施した。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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
(6 枚目)

公 図

1 71-25 2 74-24
 0 71-27 1 71-30



地番区域見出
 杭ノ瀬

請求部	所在	和歌山市杭ノ瀬字牛淵			地番	76番16			
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
 (1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和45年4月3日

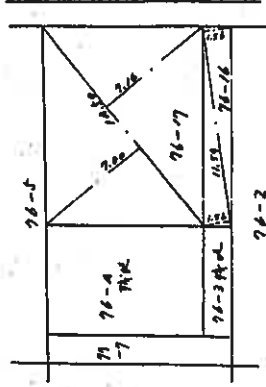
0962033

土地積地所測量図

地番	76-16, 76-17
土地の所在	和歌山県新宮市流瀬字午瀬

76-16
 前 76-3
 住新 76-3, 76-16 (545.43)
 76-17
 前 76-4
 住新 76-4, 76-17 (545.43)

N.



求積表

76-16 $11.59 \times (1.56 + 1.56) \div 2 = 18.0804m^2$
 76-17 $14.50 \times (2.00 + 2.10) \div 2 = 192.66m^2$

作製年月日	昭和45年4月2日
作製者	
申請人	

A4判に縮小

(日 10)

縮尺	1/300
	1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和45年7月24日

0652003

家屋番号

~~76-17~~ 76-17

建各

建物の所在
和歌山県和歌山市杭瀬76-17
76-16

穿牛洞

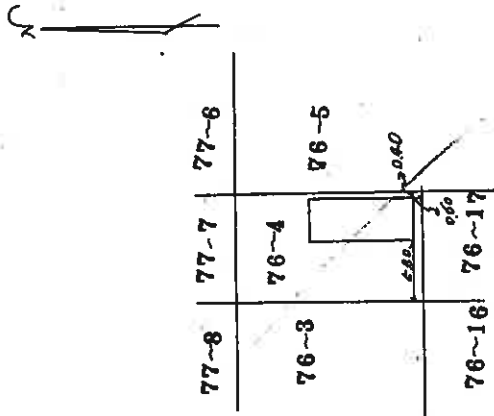
階平面図
物平面図
面図

395 7 24

作製年月日
昭和45年7月7日

作製者

申請人



$$3.95 \times 9.88 = 39.0260 \text{ m}^2$$

A4判に縮小

縮尺 1/200 1/500

(和歌山土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成11年1月22日

0652805

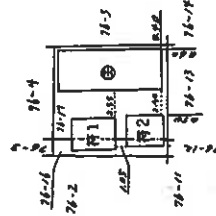
各階平面図

家屋番号 76-17

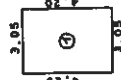
建築物の所在 和歌山市杭ノ瀬字牛淵76番地17、76番地16

建築物各階平面図

H11.1.22



附属建物(符1)



延床積

① 3.050 x 4.200 = 12.8100000

床面積 12.81㎡

附属建物(符2)



延床積

② 2.950 x 3.550 = 10.4725000

床面積 10.47㎡

A4判に縮小

作製者

平成11年1月18日作製

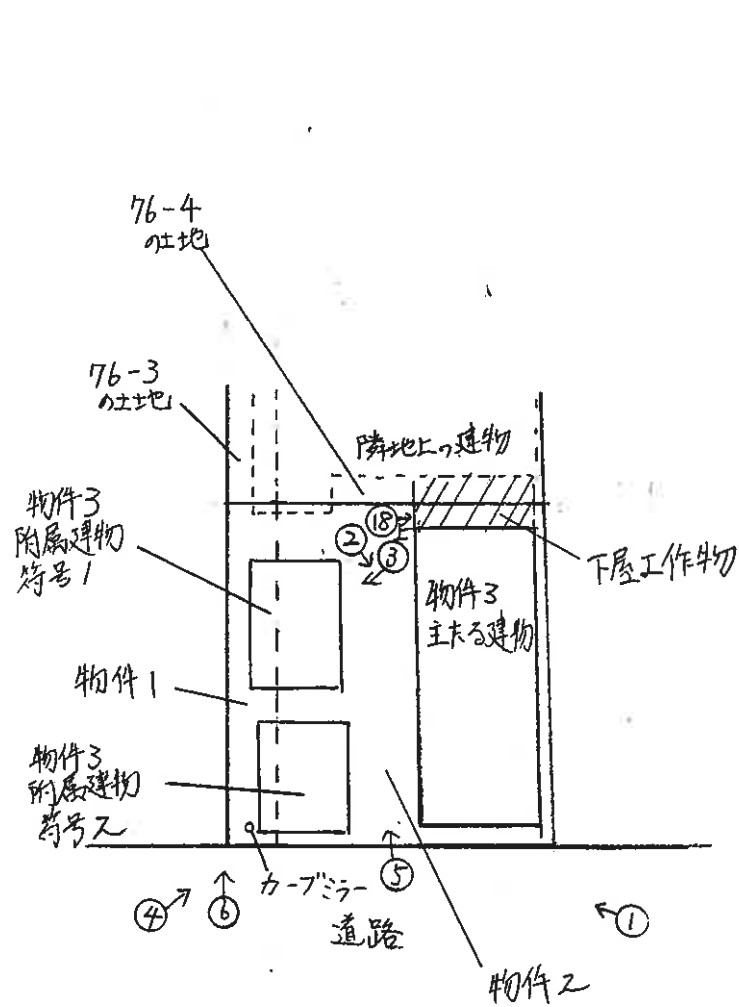
縮尺 1/250

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



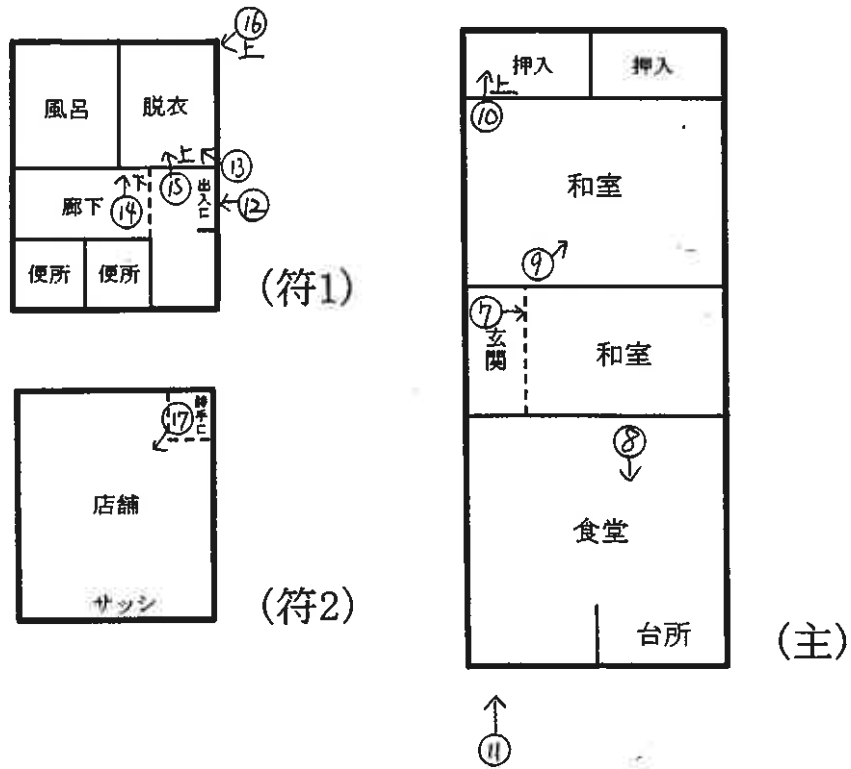
←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)

建物間取図

(令和6年(又)15号)

物件3



←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)



1



2

主たる建物



3

附属建物
符号1



4

附属建物
符号2



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和6年 (又) 第 15号
令和6年 8月21日 現地調査
令和6年11月 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



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,950,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 180,000円
物件2 (土地)	金 1,060,000円
物件3 (建物)	金 710,000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の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 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所家屋番 種号類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」 1	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」 2	店舗
番号	特 記 事 項		
1, 2	物件1, 2土地は一体利用され、一画地を形成している。		
3	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1，2）

位置・交通	JR紀勢本線「宮前」駅の東方・道路距離約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 その他の規制等	都市計画区域、市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 無 建基法22条(屋根)
画地条件	規模120㎡74(登記記載)で、昭和45年4月2日作成の地積測量図によると、間口約10.7m、奥行約11.3mのほぼ正方形の平坦地である。	
接面道路の状況	幅員約4.8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)が南側に等高に接面する。 また、幅員約1.3mのコンクリート舗装通路(建築基準法上の道路ではない)が西側に等高に所在する。当該コンクリート舗装通路のほぼ中央にはコンクリート及びグレーチングにより暗渠となった溝が南北に通じている。同溝内には北方の近隣住宅への給水管が通っている可能性がある。	
土地の利用状況等	所有者が物件3建物の敷地として占有使用している。(特別代理人が選任されている。) 南西角付近にカーブミラーが設置されている。 北西部には北側目的外隣接地上の建物の一部が所在する可能性がある。また、北側目的外隣接地への通行のために目的土地のほぼ中央部を南北に利用している模様である。	
供給処理施設	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無(汲取り)
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)でも住宅が所在していた模様であるが、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	目的土地のほか、隣接地の地積測量図及び現況並びに関係人の陳述からは目的土地の西側境界線が上記コンクリート舗装通路のどの位置になるか定かでないため、注意を要する。 西側通路は建築基準法上の道路ではないため、建物の建築及び道路後退の可能性等については担当課にて確認を要する。 上水道について、水道メーターは取り外されている。	

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)：昭和32年4月日不詳新築 経 過 年 数：約68年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 内 壁：クロス等 天 井：クロス、平板等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給水設備等 その他：特になし
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	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。
特記事項	床の一部にたわみが認められ、動産類が残置されている。 目的建物と北側目的外隣接地上の建物との間に下屋工作物が設置されており、各々の建物に接着している模様である。 目的建物内で猫や犬が飼われていたとのことである。

区 分	附 属 建 物 符 号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和51年月日不詳新築 経 過 年 数：約48年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：ブロック造 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート吹付 内 壁：土壁、タイル等 天 井：クロス等 床：タイル、コンクリート等 設 備：電気、給水設備等 その他：屋上に太陽熱温水器が設置されている。
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：風呂・便所 間取り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	所有者が風呂・便所として占有している。
特 記 事 項	雨漏り跡が認められ、屋上の太陽熱温水器は使用できないとのことである。 北側に鉄製の外階段が設置されているが、かなり錆びているため、利用困難であった。

区 分	附 属 建 物 符 号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和61年月日不詳新築 経 過 年 数：約38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：鋼板 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：ビニールシート等 設 備：電気 その他：特にない
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：店舗 間取り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	所有者が空店舗として占有している。
特 記 事 項	特にない

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, 2)

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	50,000	0.83	18.08	0.75	560,000
2	50,000	0.83	102.66	0.75	3,200,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 和歌山-23

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,000\text{円/m}^2 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/101 \approx 50,000\text{円/m}^2$

◇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 1.01

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/93 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/101$

イ 個別格差：方位 1.04, 通行権の負担の可能性 0.80 (相乗積 0.83)

(角地としての効用はなく、西側通路が建築基準法上の道路ではないことも考慮)

(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) 建物価格 (物件3)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3(主)	130,000	39.02	0.01	50,000
3(符1)	125,000	12.81	0.01	20,000
3(符2)	125,000	10.47	0.01	10,000
計				80,000

ウ 現 価 率：目的建物の現況及び経過年数のほか、経済的耐用年数が経過したと認められること等を考慮の上、上記のとおり査定した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	560,000	0.35	法定地上権	200,000
2	3,200,000	0.35	法定地上権	1,120,000
計				1,320,000

目的建物の現況を考慮して、法定地上権割合を査定した。

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	560,000	-200,000		0.85	0.60	180,000
2	3,200,000	-1,120,000		0.85	0.60	1,060,000
3	80,000	+1,320,000	1.00	0.85	0.60	710,000
一括価格 (合計)						1,950,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：目的土地の範囲が判然とせず、目的外建物等が所在する可能性を考慮した。

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 参考価格資料

1 地価公示価格（和歌山-23）

所 在：和歌山市田尻字仁ノコ田35番14

価 格：51,000円/㎡

位 置：JR紀勢本線「宮前」駅の南東方、道路距離約1.3km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：99㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西6m私道

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：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）： 676,644円

物件2（土地）：3,842,050円

物件3（建物）： 300,911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 | 和歌山市杭ノ瀬字牛渕 |
| | 地 番 | 76番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市杭ノ瀬字牛渕 |
| | 地 番 | 76番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.66平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山市杭ノ瀬字牛渕 76番地17、76番地16 |
| | 家屋 番号 | 76番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.02平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 風呂・便所 |
| | 構 造 | ブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 12.81平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 10.47平方メートル

