

## 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）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 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<br>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<br>場 所 和歌山地方裁判所競売室                                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年 5月30日 午前10時00分<br>場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 5月14日 午前10時00分から<br>令和 7年 5月14日 午後 0時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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。 |                                                                                                                             |



| 物件番号 | 売却基準価額 (円)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和6年度     |           |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                          |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 3,690,000<br>2,952,000   | 一括       | 738,000     | 46,405    | 11,777    |
| 1    | 1,380,000                |          |             |           |           |
| 2    | 2,310,000                |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市湊五丁目  
地 番 1202番23  
地 目 宅地  
地 積 132.24平方メートル
- 2 所 在 和歌山市湊五丁目 1202番地23  
家屋 番号 1202番23  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 70.00平方メートル  
2階 42.00平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 2月28日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 廣畑 克巳

- 
- 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 和歌山市湊五丁目  
地 番 1202番23  
地 目 宅地  
地 積 132.24平方メートル
- 2 所 在 和歌山市湊五丁目 1202番地23  
家屋 番号 1202番23  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 70.00平方メートル  
2階 42.00平方メートル



令和6年(ケ)第64号  
令和6年11月13日受理  
令和7年1月24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   | 和歌山市湊五丁目                         |
|   | 地 番   | 1202番23                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 132.24平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 和歌山市湊五丁目 1202番地23                |
|   | 家屋 番号 | 1202番23                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 70.00平方メートル<br>2階 42.00平方メートル |





|                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 住居表示           | 和歌山市湊五丁目12番5号                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>土 地</b>     | 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項地図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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( )<br>上記の者が下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>建 物</b>     | 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<br><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)<br><input type="checkbox"/> 種 類:<br><input type="checkbox"/> 構 造:<br><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:<br>— 構造:<br>— 床面積:                                                                                                                                                                     |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )<br>上記の者が住居として使用し、占有している<br><input 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<br><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<br>— 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

その他の事項

- 1 表札等の表示  
本件土地南東部分に存在する門柱に所有者の苗字が記載された表札があった。
- 2 本件土地の状況等
  - (1) 本件土地は紀の川河口付近に存在する分譲宅地の一画にあり、本件建物の敷地となっている。その形状は、概ね7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。
- 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8～10枚目の図面記載のとおりである。
  - (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば、平成13年2月築であり、築後約24年が経過しており、劣化の程度は経年相当であるものと思われる。目視の範囲では、シロアリの兆候や雨漏りはなかった。数か所のクロスの亀裂やベランダ底部分の亀裂(写真11)、外壁の目地の劣化などは見られたが、そのほかに目視の範囲では目立った不具合部分は見当たらなかった。
  - (3) 本件建物はオール電化住宅である。
  - (4) 台所の一画に神棚が存在した。
  - (5) 室内にはたばこのにおいがした。

以上

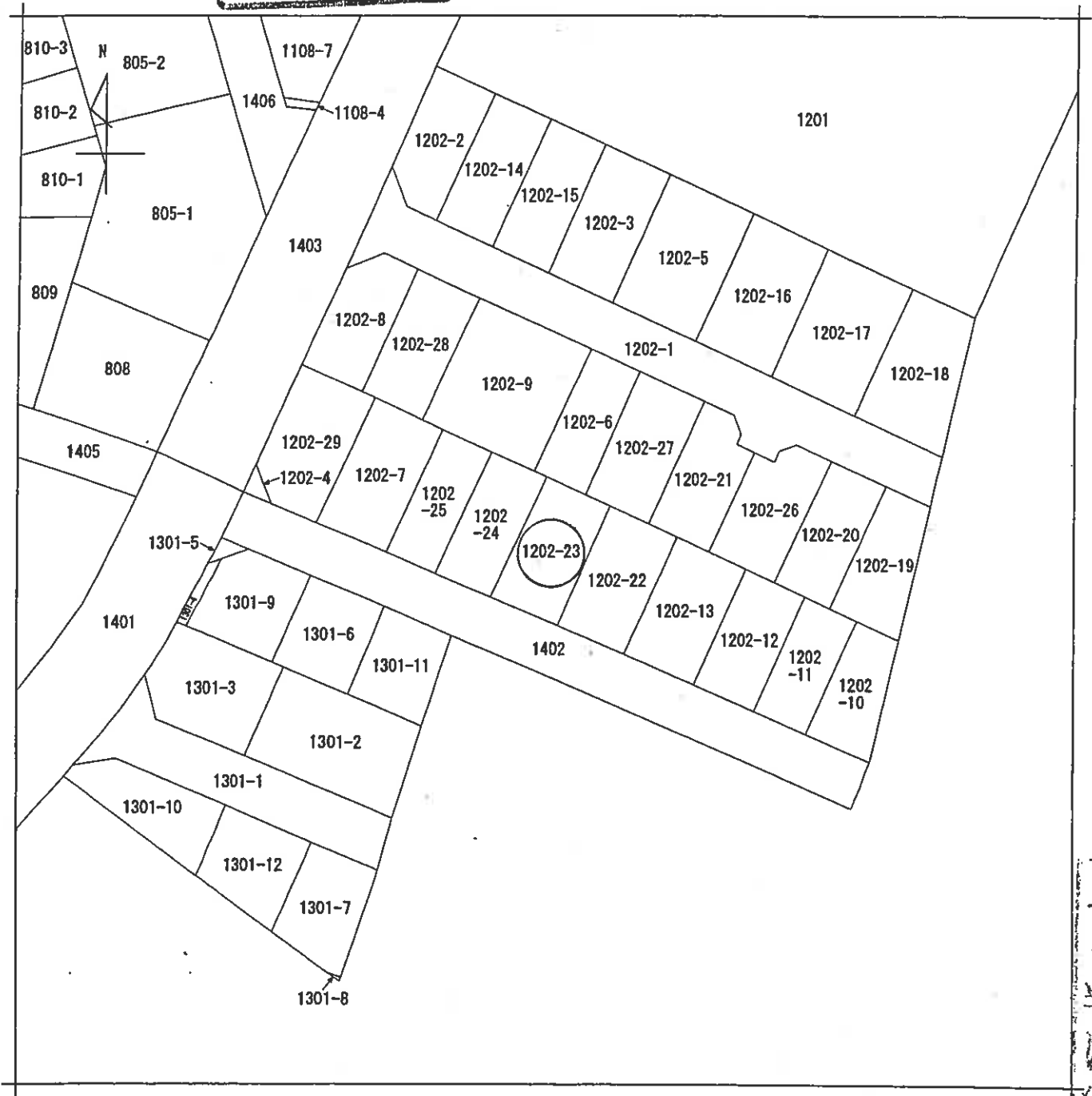
| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 所有者               | <p>本件建物は私が住居として使用しています。</p> <p>本件建物に大きな不具合箇所はないと思います。リフォームをしたことはありません。</p> <p>本件建物は注文住宅ですが、メーカーから外壁の目地のメンテナンスなどを受けたことはありません。屋根の塗り替えなどもした方がよいのかもしれませんが、特に今までにしたことはありません。</p> <p>電気温水器は本件建物建築当時から使っているものです。数年前に大規模断水があった際に業者に見てもらいましたが、現在も問題なく使えています。</p> <p>隣の住人から、裏庭に生えている南天の木のはみ出した部分は切ってよいかと聞かれたので、同意しています。周囲の住人とは境界について特にもめたりはしていません。</p> <p>今までに動物を飼ったことはありません。</p> <p>庭に猫が入ってくるので困っています。猫除けの薬等をまいたりもしているのですが、効果はありません。</p> <p>本件土地建物は海にとっても近い場所にありますが、今までに海水が上がってきたことはありません。</p> <p>室内の荷物については極力持ち出すつもりですが、持ち出せなかった分については、買受人の方で処分してもらって構いません。</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  
( 4 枚目)

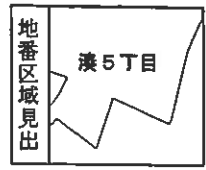
(調査経過用)

| 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11月14日(木)<br>11:00 ~ 11:10                                                     | 和歌山地方法務局 | 登記等調査                      |
| 令和 6年11月20日(水)<br>12:18 ~ 12:27                                                     | 物件所在地    | 現況及び占有調査, 写真撮影             |
| 令和 6年11月20日(水)<br>13:00 ~ 13:10                                                     | 和歌山市役所   | 課税資料等調査                    |
| 令和 6年12月25日(水)<br>13:21 ~ 14:07                                                     | 物件所在地    | 評価人と立入調査、写真撮影<br>所有者から聞き取り |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                               |          |                            |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                               |          |                            |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                               |          |                            |
| (特記事項)                                                                              |          |                            |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は、施錠されていたので、立会人立会いの下、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 |          |                            |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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<br>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 和歌山市淡五丁目 |      |  |               | 地番            | 1202番23  |  |      |           |
| 出力尺   | 1/500       | 精度区分 |  | 座標系<br>番号又は記号 | 分類            | 地図に準ずる図面 |  | 種類   | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 |             |      |  |               | 備付年月日<br>(原図) |          |  | 補記事項 |           |

請求番号：21-1  
(1/1)

( 6 枚目 )

公用

登記年月日：平成12年10月16日

0194206

① 1202-7 ④ ⑤

H/2.10.16

地積測量図

地番  
202-7  
202-24-23

土地の所在  
和歌山市湊五丁目

求積表

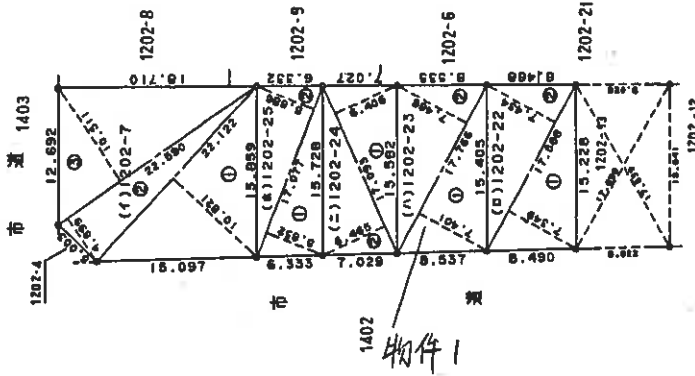
| 地番<br>行号 | 底辺     | 高さ     | 借面積         |
|----------|--------|--------|-------------|
| 1        | 22.122 | 10.821 | 239.582162  |
| 2        | 22.590 | 4.899  | 110.688410  |
| 3        | 22.590 | 10.511 | 237.443490  |
| 合計       |        |        | 587.494062  |
| 合計面積     |        |        | 293.7470310 |
| 地積       |        |        | 293.74      |

| 地番<br>行号 | 底辺     | 高さ    | 借面積         |
|----------|--------|-------|-------------|
| 1        | 17.588 | 7.349 | 129.254212  |
| 2        | 17.588 | 7.434 | 130.749192  |
| 合計       |        |       | 260.003404  |
| 合計面積     |        |       | 130.0017020 |
| 地積       |        |       | 130.00      |

| 地番<br>行号 | 底辺     | 高さ    | 借面積         |
|----------|--------|-------|-------------|
| 1        | 17.766 | 7.401 | 131.486166  |
| 2        | 17.766 | 7.486 | 132.996276  |
| 合計       |        |       | 264.482442  |
| 合計面積     |        |       | 132.2412210 |
| 地積       |        |       | 132.24      |

| 地番<br>行号 | 底辺     | 高さ    | 借面積         |
|----------|--------|-------|-------------|
| 1        | 17.093 | 6.406 | 109.497758  |
| 2        | 17.093 | 6.465 | 110.506245  |
| 合計       |        |       | 220.004003  |
| 合計面積     |        |       | 110.0020015 |
| 地積       |        |       | 110.00      |

| 地番<br>行号 | 底辺     | 高さ    | 借面積         |
|----------|--------|-------|-------------|
| 1        | 17.077 | 5.832 | 99.593064   |
| 2        | 17.077 | 5.880 | 100.412760  |
| 合計       |        |       | 200.005824  |
| 合計面積     |        |       | 100.0029120 |
| 地積       |        |       | 100.00      |



作製者

平成12年10月19日作製

申請人

全図 縦向きコンクリート

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年2月7日

H.13.2.7

建築物図面

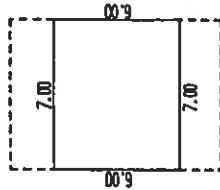
家屋番号 1202番23

建物の所在 和歌山県東牟婁郡日高町1202番地23

各階平面図

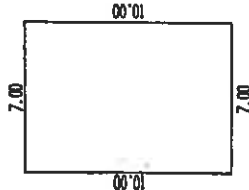
0758423

2階平面図



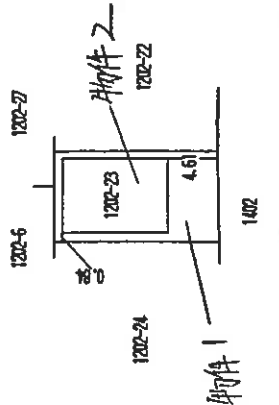
求積  
 $6.00 \times 7.00 = 42.0000$   
 床面積 42.00  $m^2$

1階平面図



求積  
 $10.00 \times 7.00 = 70.0000$   
 床面積 70.00  $m^2$

建築物



A4判に縮小

土地家屋調査士

作製者

(平成13年2月)

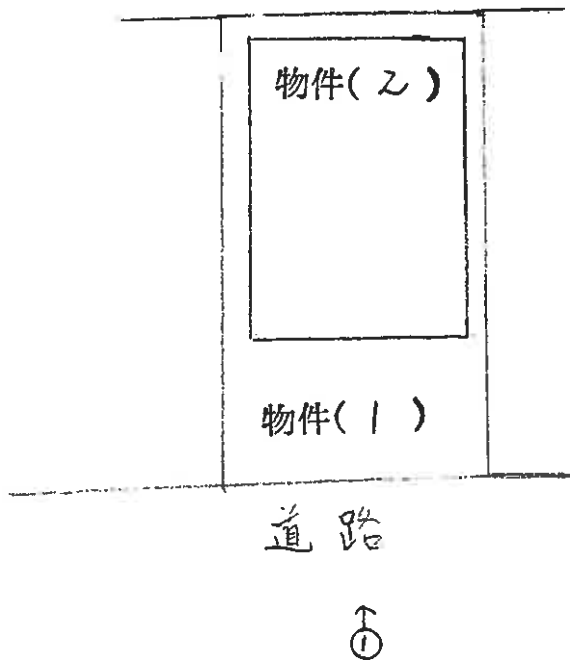
(和歌山県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



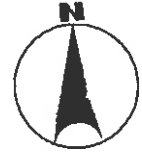
一〇写真撮影位置・方向

( 9 枚目)

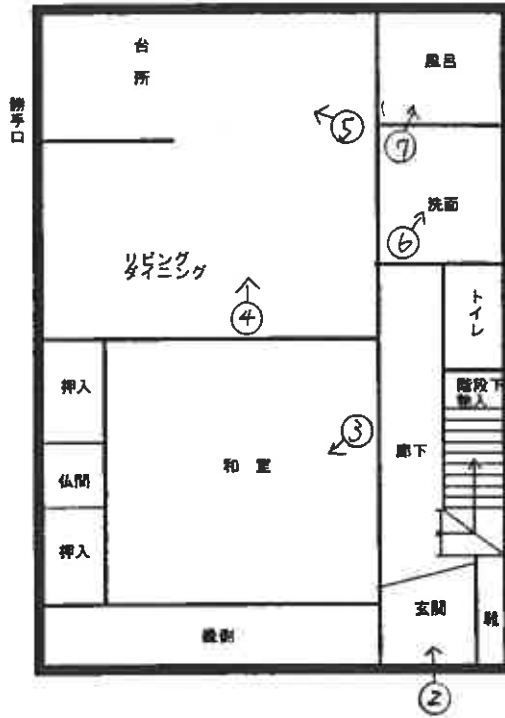


# 建物間取図

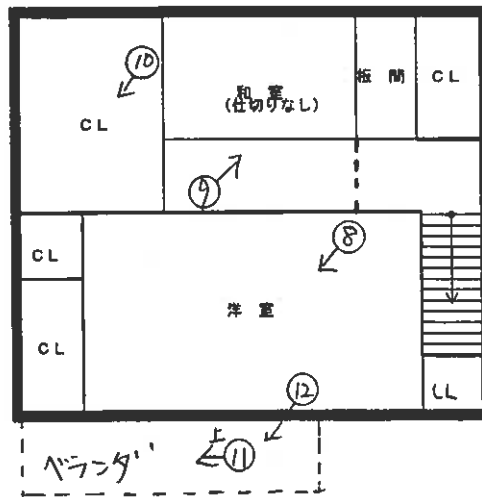
物件 2



1階



2階



←○写真撮影位置・方向

( / 6 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和6年(ケ)第64号  
令和6年12月25日現地調査  
令和7年1月21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3,690,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金1,380,000円 |
| 物件2（建物）     | 金2,310,000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<br>地目積                    | 別紙物件目録記載の通り | 同左  |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 別紙物件目録記載の通り | 同左  |
| 番号 | 特 記 事 項                       |             |     |
| 2  | 住居表示 「湊5-12-5」                |             |     |



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                                   | 南海本線「和歌山市」駅の南西方・道路距離約3.4km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                |                                                              |
| 付近の状況                                   | 和歌山市西部の紀の川河口近くに位置する造成住宅地域。系統は普通と判定した。                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                           | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>指定なし<br>景観計画区域、紀の川浸水想定区域内 |
| 画地条件                                    | ほぼ長方形の中間画地。間口約8.5m、奥行約15.5m程度。画地内はほぼ平坦である。<br>登記面積132.24㎡は概ね正確とみられる。                                                                                                                                                                                                                     |                                                              |
| 接面道路の状況                                 | ・南側道路は約6m舗装市管理道路（建築基準法第42条1項3号）道路とほぼ等高                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |
| 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は含まれない。<br>・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"> <li>・添付している公図を見ると道路は南西方向のように見えるが他の地図や航空写真にて確認したところ、現実にはほぼ南方向である。その旨、法務局に連絡済みであるが、すぐの修正整備は困難とのことであった。</li> <li>・添付している地積測量図には道路種別は「市道」の表示があるが、市道認定はされていない。</li> <li>・昭和58年9月発行の住宅地図によると、目的物件を含む周辺土地一帯は川村工業（株）和歌山御膳松工場の記載がある。当時の工場形態等は不明である。</li> </ul> |                                                              |

## 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13年2月3日新築<br>経過年数：約24年<br>経済的残存耐用年数：約1年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 仕 様             | 構造：木造<br>屋根：スレート葺<br>外壁：サイディング<br>内壁：クロス等<br>天井：クロス等<br>床：板等<br>設備：電気等<br>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"> <li>・雨漏り被害は確認できなかった。</li> <li>シロアリ被害は確認できなかった。</li> <li>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。</li> <li>・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。</li> <li>・設備は使用可能かどうかの確認は行っていない。</li> <li>・外壁のサイディングの目地のコーキングは多くの箇所で剥がれたり、傷んだりしている。</li> <li>・ところどころ天井や壁に亀裂が入っている。</li> <li>・電気温水器があり、建物内はオール電化とのことである。</li> <li>・ベランダの底部分に亀裂がある。</li> </ul> |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別格差<br>イ | 地積 (㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ≒オ |
|----------|-------------------|-----------|-------------|-----------|--------------------------------------|
| 1        | 39,100            | 1.04      | 132.24      | 0.95      | 5,109,000                            |

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山-34

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $43,500\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 39,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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（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  
 $100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/110$

イ個別格差：方位（1.04）

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<br>番号 | 再調達原価(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ≒エ |
|----------|-----------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| 2        | 155,000         | 112.00          | 0.06     | 1,042,000                          |

ウ現価率：・経過年数約24年、経済的残存耐用年数約1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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}1\text{年} / (\text{経過年数}24\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}1\text{年})\} \times (1-0.3) \approx 0.06$

## 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<br>番号 | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ≒ウ |
|----------|----------------|---------------|-------|-------------------------------------|
| 1        | 5,109,000      | 0.55          | 法定地上権 | 2,810,000                           |

### ②内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ) ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>(2①ウ) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場修<br>正<br>オ | 評価額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1         | 5,109,000                     | -2,810,000                         | /               | 1.00           | 0.60            | 1,380,000                            |
| 2         | 1,042,000                     | +2,810,000                         | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 2,310,000                            |
| 一括価格 (合計) |                               |                                    |                 |                |                 | 3,690,000                            |

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 地価公示価格（和歌山-34）

所在：和歌山市湊1丁目2103番16 住居表示「湊1-5-26」

価格：43,500円/㎡

位置：南海加太線「東松江」駅の南東方 道路距離約2.6km

価格時点：令和6年1月1日

地積：373㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北6.2m市道

用途地域等：市街化区域、第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

### 2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）3,668,919円

物件2（建物）2,703,226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   | 和歌山市湊五丁目                         |
|   | 地 番   | 1202番23                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 132.24平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 和歌山市湊五丁目 1202番地23                |
|   | 家屋 番号 | 1202番23                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 70.00平方メートル<br>2階 42.00平方メートル |

