

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（B I T）（<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 6 月 27 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 太田 裕一

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 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 1 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 8 月 22 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 8 月 6 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 6 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 6 月 27 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,050,000 1,640,000	一括	410,000	12,637	0
1	960,000				
2	1,090,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市西田井字村ノ内
 地 番 307番
 地 目 宅地
 地 積 309.30平方メートル

- 2 所 在 和歌山市西田井 307番地
 家屋 番号 14番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 63.63平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 約90平方メートル
 2階 約35平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 13.22平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 20.62平方メートル



物 件 目 録

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

(合体後の附属建物 1～3 の現況)

種 類 居宅・物置

床 面 積 約 80 平方メートル

4
4
4

物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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, 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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

- ・附属建物符号1乃至3は、合体して一棟の附属建物となっている。
- ・主建物と合体した附属建物は、仕切られてはいるがつながっている。

《 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 | 和歌山市西田井字村ノ内 |
| | 地 番 | 307番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 309.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市西田井 307番地 |
| | 家屋 番号 | 14番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 63.63平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約90平方メートル
2階 約35平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 13.22平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 20.62平方メートル |



物 件 目 録

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

(合体後の附属建物1～3の現況)

種 類 居宅・物置

床 面 積 約80平方メートル



令和6年(ヌ)第26号
令和6年11月15日受理
令和7年 3月 6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 和歌山市西田井字村ノ内

地 番 307 番

地 目 宅地

地 積 309.30 平方メートル

2 所 在 和歌山市西田井 307 番地

家屋 番号 14 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 63.63 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 13.22 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 20.62 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

(/ 枚目)

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
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) ☐ 種類: ☐ 構造: その他の事項のとおり ☐ 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・物置として使用し、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

債務者の氏名が記載された表札が門扉に付けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、6枚目の公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) 本件土地は北側が幅約2mの里道に面した宅地である。幅約1.5mの通路を通過して敷地に入ると中央に中庭があり、北側に主建物、東側と南側に附属建物が合体した附属建物が存在する。(写真1～4)
- (4) 土地と建物の位置関係は、7枚目の土地建物位置関係図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7～9枚目の図面記載のとおりである。なお、法務局に建物図面は備え付けられていなかった。
- (2) 主建物は築年不詳であり、昭和57年頃に2階部分が増築されている。附属建物は昭和49年築で築後約51年が経過している。附属建物は公簿記載の附属建物が合体した建物であり、それらを合体させたのが昭和49年と思われる。現在、主建物と附属建物も、仕切られてはいるがつながっている。公簿との違いは下記のとおりである。

◎主建物

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約90㎡、2階 約35㎡

◎合体後の附属建物

種類 居宅・物置

床面積 約80㎡

- (3) 本件建物の不具合部分は下記のとおりである。雨漏りやシロアリ等の兆候はなかった。
 - ① 主建物1階和室4の襖が古くなり、かなり破れていた。(写真13)
 - ② 主建物2階和室6の襖に大きな修復跡があった。(写真17)
 - ③ 附属建物の和室7の床にややへこむ部分があった。
 - ④ 同和室の襖にも大きな修復跡があった。(写真26)
- (4) 主建物の北側に下屋工作物が設置されていた。(写真8)

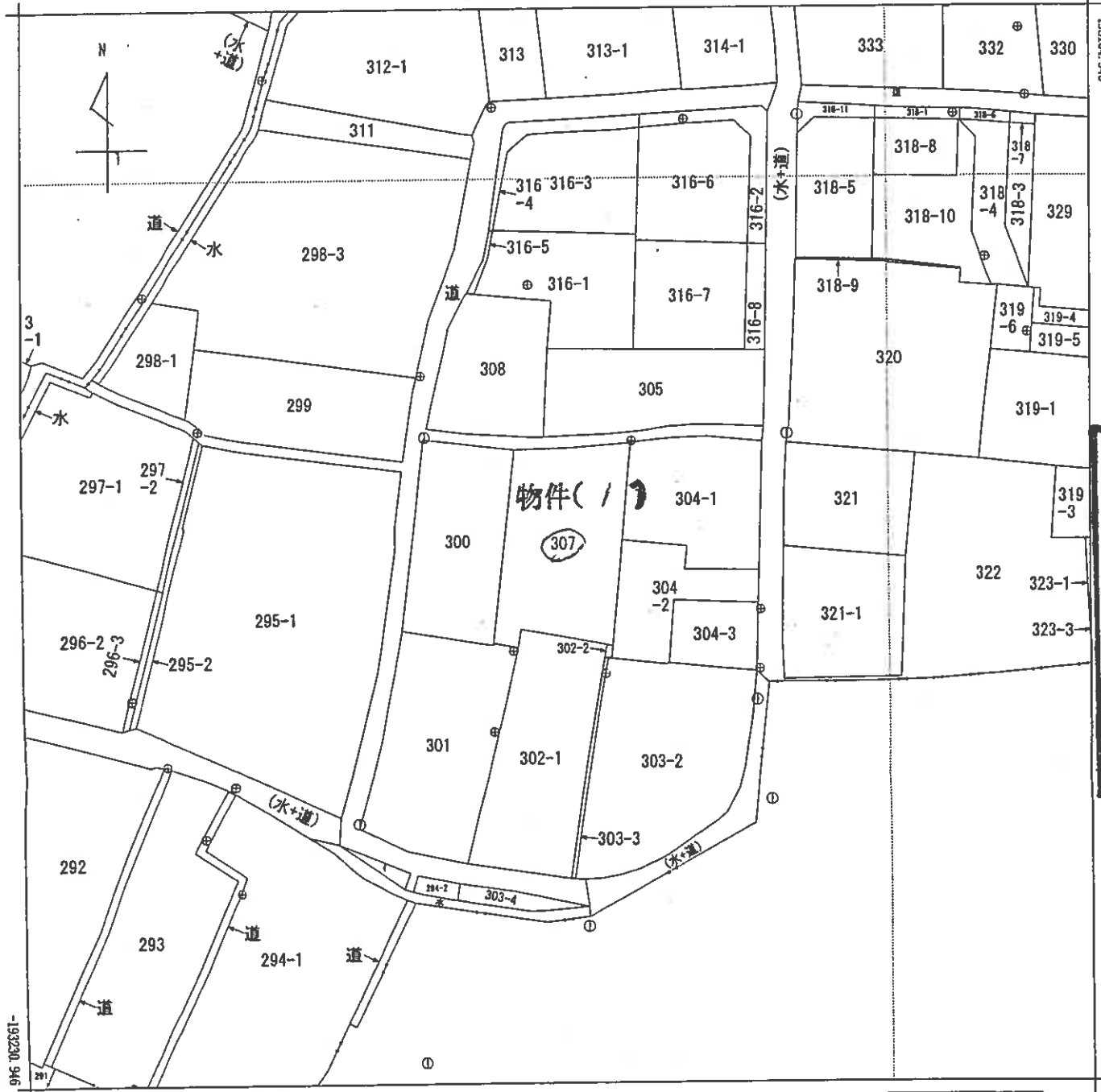
以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者	本件建物には私と妹が住んでいます。元々は主建物と離れの附属建物になっていましたが、昭和49年に離れの附属建物を合体させ、昭和57年に主建物の2階部分を増築しています。登記はしていません。 古い建物なので小さな不具合はあるかもしれませんが、雨漏りやシロアリなどの大きな不具合はないと思います。 建物内には動産類がたくさんあり、できるだけ片づけたいとは思いますが、体調もあまり良くないし、荷物を運ぶ手段もないので、どれだけ片づけられるかはわかりません。

(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 6 年 1 1 月 1 5 日 (金) 13 : 10 ~ 13 : 20	和歌山地方法務局	登記等調査
〃 13 : 40 ~ 14 : 50	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 6 年 1 2 月 2 0 日 (金) 12 : 30 ~ 14 : 00	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 7 年 3 月 4 日 (火) 10 : 27 ~ 10 : 35	和歌山市役所	築年等調査 (名寄帳)
令和 年 月 日 () : ~ :		
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。		

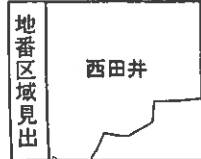
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



A4判に縮小

-70276.041

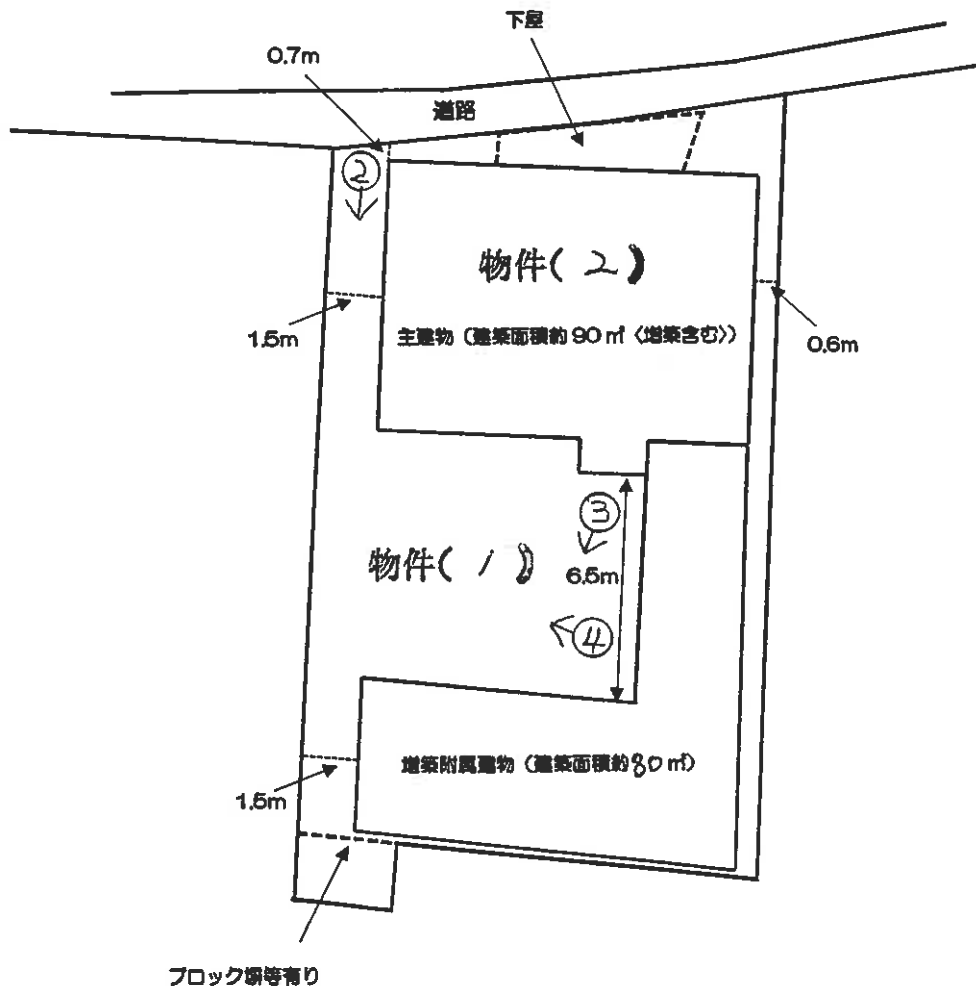
(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	和歌山市西田井字村ノ内					地番	307番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成28年3月				備付年月日(原図)	平成30年4月20日			補記事項	

土地建物位置関係図

〈令和6年(又)第26号〉

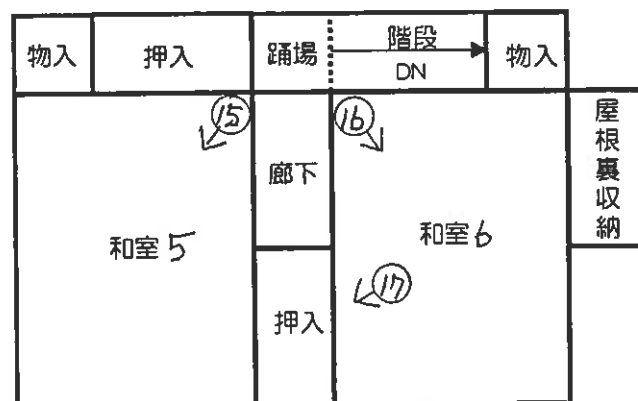
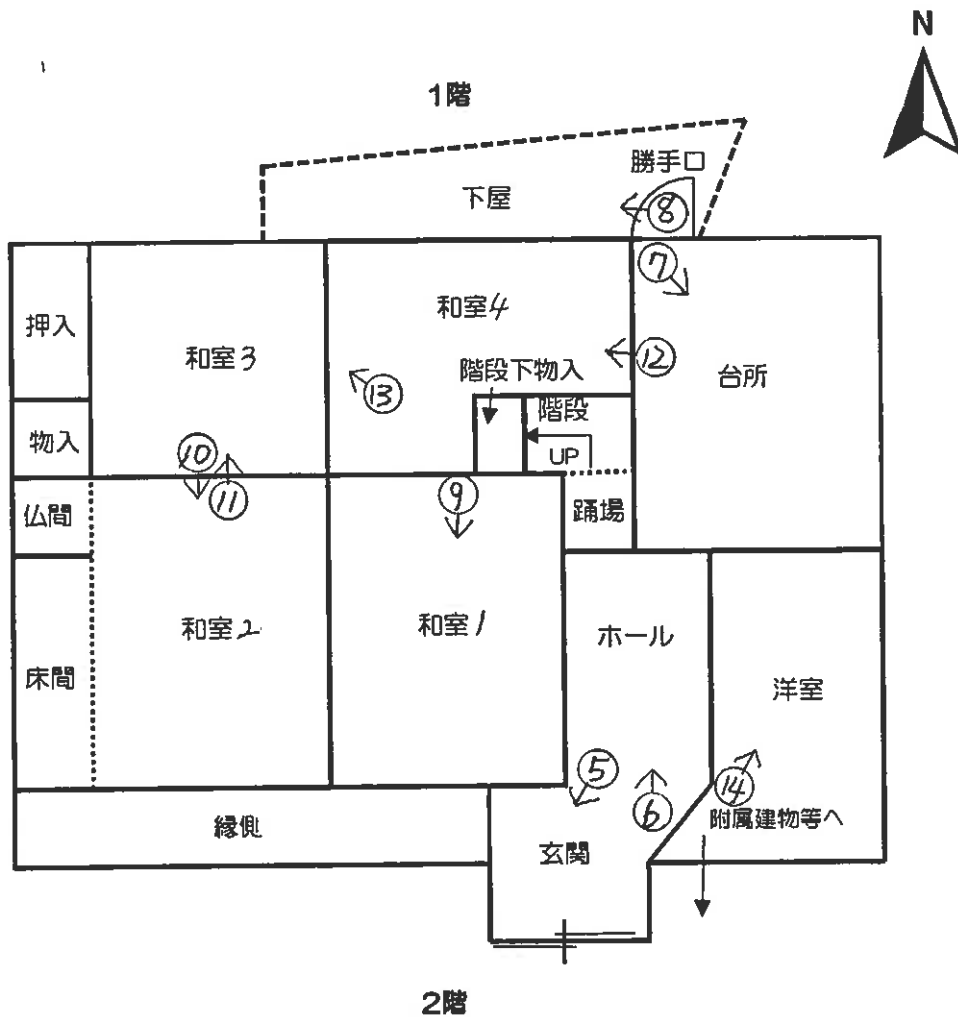


←○写真撮影位置・方向

(7 枚目)

建 物 間 取 図

〈令和6年（又）第26号 主建物（1階増築有り、2階は増築）〉

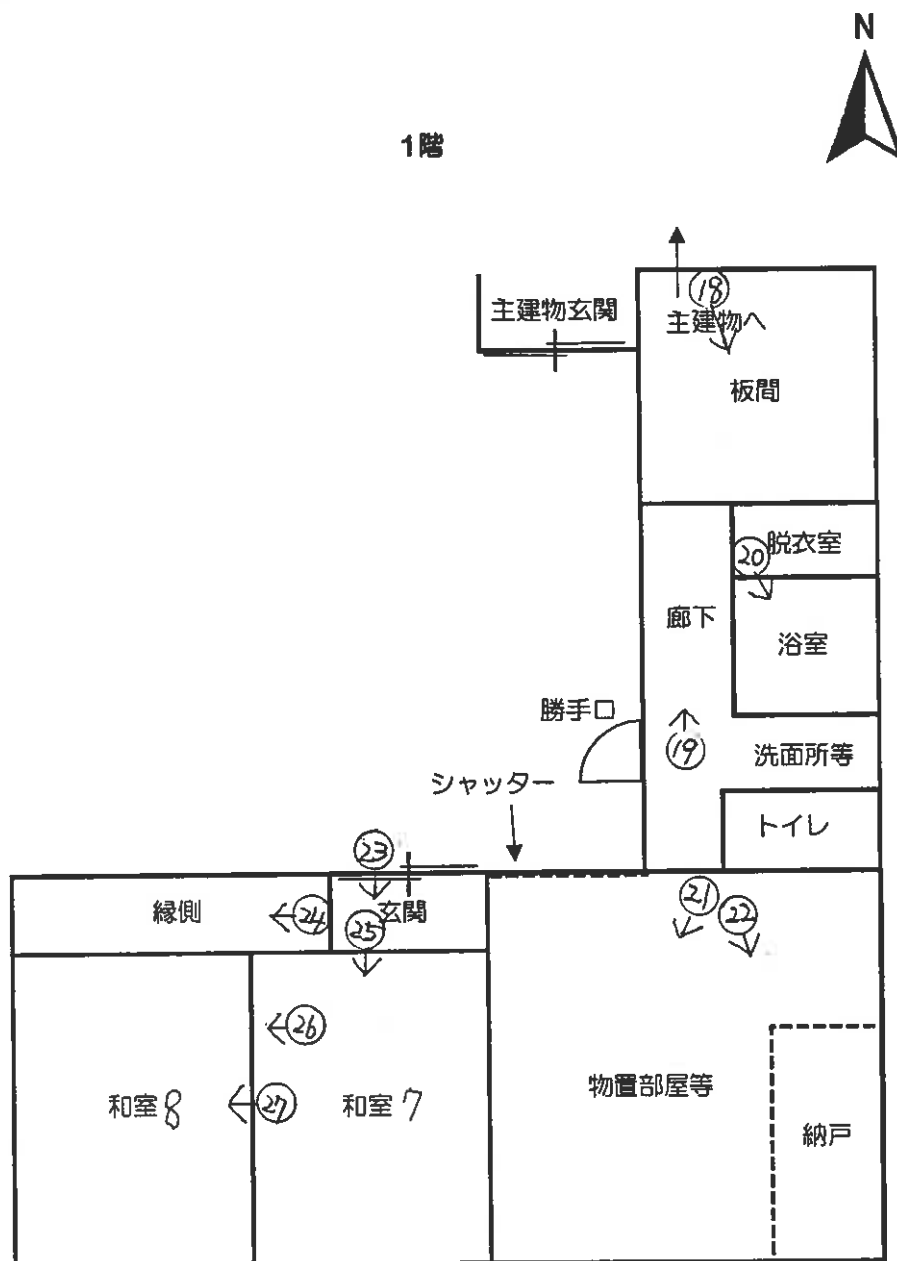


←○写真撮影位置・方向

(8 枚目)

建 物 間 取 図

〈令和6年（又）第26号 附属建物（未登記増築部分含む）〉



←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)



1
主建物



2
門扉



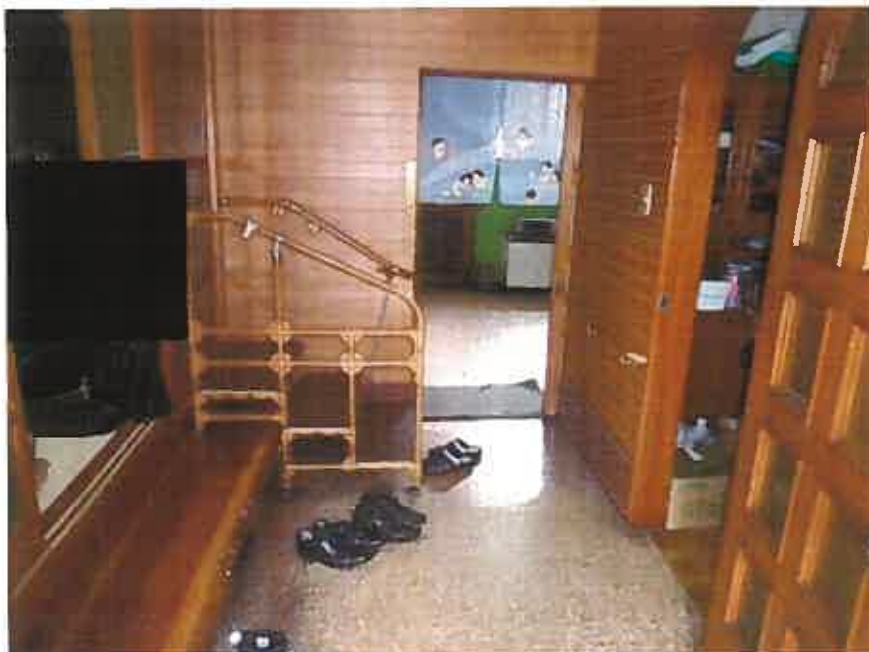
3
増築建物



4
中庭



5 主建物
玄関



6
ホール



7
台所



8
下屋



9
和室1



10
和室2



11
和室3



12
和室4



13 同上
襖の損傷



14
洋室



15
和室5



16
和室6



17 同上
襖の修復跡



18 附属建物
板間



19
廊下



20
浴室



21
物置



22 同上
納戸



23
玄関



24
縁側



25
和室7



26 同上
襖の修復跡



27
和室8

令和6年 (又) 第26号
令和6年12月20日 現地調査
令和7年2月20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

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 960,000 円
物件2（建物）	金 1,090,000 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を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き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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	同 左 特記事項参照 〃 同 左 特記事項参照 〃 同 左 特記事項参照 〃 同 左 特記事項参照 〃

番号	特 記 事 項
2	主建物は登記記録では平家建であるが、現況は2階建てに未登記増改築が為されており(昭和57年頃増改築、増築面積約35㎡)、また1階も未登記増築が認められる(増築年月日は不明で増築面積等については約26㎡〈現況床面積－登記床面積〉と判断され、現況の1階床面積は約90㎡である)。 また、各附属建物は現況では1棟の附属建物として増改築されている(現況床面積約80㎡、増改築年月日は昭和49年頃と判断される)。 現況、主建物と附属建物は仕切られてはいるものの、繋がった状態となっている。

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 阪和線「紀伊」駅の南西方・道路距離約 2.3 k m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市郊外の市街化調整区域内に存する旧来からの既成住宅地域であり、周辺では農地が広がる地域である。付近には市内を横貫する国道 24 号が配置されており、当該国道沿いには大規模商業施設が散見される。
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 市街化調整区域（特記事項②参照） 用途地域 — 建 蔽 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無し その他の規制等 建築基準法第 22 条適用区域、和歌山市景観条例、 紀の川洪水ハザードマップの浸水想定区域
画 地 条 件	規 模： 309.30 m ² （登記面積は概ね正確と判断される。） 形 状： ほぼ長方形 間口奥行： 間口約 13.5m、奥行約 23.5m 地 勢： 概ね平坦である。 接面状況： 中間画地
接面道路の状況等	北側にて現況幅員約 1.6mの舗装道路（建築基準法における法定外道路）に約 0m～0.5m高く接面する（特記事項参照③）。
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅の敷地
供給処理施設	上水道 有（特記事項参照④） ガス配管 無し 下水道 無し
土 壌 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地「西田井遺跡」に含まれる（特記事項参照⑤）。 ②旧住宅地図（昭和 54 年頃）によれば、本件土地及びその周辺は住宅地等であった模様であり、担当部局への調査及び登記事項調査等においては特段の情報は無く、土壌汚染の有無は不明である。

特 記 事 項	①本件土地の形状は所轄法務局備付けの14条第1項地図と概ね一致した。 ②本件土地は市街化調整区域内における立地規準による建築物の立地が緩和される区域には入っていない。詳細については担当課への確認が必要である。 ③本件土地が接面する道路は建築基準法の法定外道路（建物建築不可）であるが、建築基準法第43条2項2号による救済措置があり、詳細については担当課への確認が必要である。 ④対象土地の前面道路に埋設されている水道管は私設管とのことであった。詳細については担当課において確認が必要である。 ⑤本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に含まれている。詳細については担当課への確認が必要である。
---------	--

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）：不詳新築 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺等 外 壁：板張り等 内 壁：漆喰等 天 井：目透かし天井等 床：畳、フローリング板等 設 備：電気、給排水設備等 その他：
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	総合：普通 使用資材：普通 施工：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とおり。

特 記 事 項	①本件建物は目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応の劣化が見受けられた。また、不具合部分として、1階和室の襖が古くなり破損しており、2階和室の襖にも大きな修復跡があった。 ②建物北側に下屋工作物が設置されていた。 ③対象建物のアスベスト使用については、目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できないため、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
---------	---

(物件 2)

区 分	附属建物（現況は1棟の建物となっている。）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（固定資産名寄帳記載）：昭和49年築 経 過 年 数：約51年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺等 外 壁：板張り等 内 壁：漆喰等 天 井：格子天井等 床：畳、フローリング板等 設 備：電気、給排水設備等 その他：
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・物置 間 取 り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	総合：やや劣る 使用資材：やや劣る 施工：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とおり。

特 記 事 項	①本件建物は目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応の劣化が見受けられた。また、不具合部分として、和室の床にやや凹む部分があり、襖にも大きな修復跡があった。 ②対象建物のアスベスト使用については、目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できないため、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
---------	---

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
1	21,700	0.62	309.30	0.70	2,910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査：和歌山（県）-24

公示価格等 24,600 円/㎡ × 時点修正 99.8/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/109 ≒ 標準画地価格 21,700 円/㎡

◇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（南）+4

◇地域格差：街路条件 100/108 × 接近条件 100/101 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/109

イ 個別格差：①方位（北）0 ②法定外道路に接面 -30 ③街路の幅員 -11

④高低差 0

③総合格差 -38 ≒ ①×②×③×④（相乗積）

ウ 地 積：所轄法務局備付けの登記簿記載の数量による。

エ 建付減価：最有效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 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原価法を併用して求めた減価率を乗じて、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) ア×イ×ウ
2（主建物）	165,000	125	0.02	410,000
2（附属建物）	130,000	80	0.01	100,000
合 計				510,000

ウ 物件 2 主建物の現価率（増築部分を含む）

- ・経過年数約不詳年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 60%（経過年数及び管理の状況等を考慮して、減価率を査定）、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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 0 年} \div (\text{経過年数不詳年} + \text{経済的残存耐用年数 0 年})\} \times (1-0.60) \approx 0.02$$

物件 2 附属建物等の現価率（増築部分を含む）

- ・経過年数約 51 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 80%（経過年数及び管理の状況等を考慮して、減価率を査定）、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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 0 年} \div (\text{経過年数 51 年} + \text{経済的残存耐用年数 0 年})\} \times (1-0.80) \approx 0.01$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	2,910,000	0.45	法定地上権	1,310,000

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	2,910,000	-1,310,000		1.00	0.60	960,000
2	510,000	+1,310,000	1.00	1.00	0.60	1,090,000
一括価格（合計）						2,050,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

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 価格参考資料

1 地価調査価格 和歌山（県）-24

所 在：和歌山市田屋字辻堂 473 番

価 格：24,600 円/㎡

位 置：JR 阪和線「六十谷」駅の南東方、道路距離約 2.3 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：697 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 4.5m 市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：農家住宅及び一般住宅が混在する住宅地域。

2 固定資産評価額（令和 6 年度）

物件 1（土地）： 3,774,474 円

物件 2（主建物）： 51,313 円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 14 条 1 項地図写し

4 建物間取図

5 土地建物位置関係図

6 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市西田井字村ノ内 |
| | 地 番 | 307番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 309.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市西田井 307番地 |
| | 家屋 番号 | 14番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 63.63平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 13.22平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 20.62平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 19.83平方メートル

