

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 12 月 19 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 8 年 1 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 23 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 8 年 2 月 13 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 8 年 1 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 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 12 月 19 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	10,010,000 8,008,000	一括	2,002,000	278,838	61,709
1	2,650,000				
2	7,360,000				



物 件 目 録

1 所 在 和歌山市木ノ本字梅ノ木

地 番 1 1 6 番 1

地 目 雑種地

地 積 1 7 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 和歌山市木ノ本字梅ノ木 1 1 6 番地 1

家屋 番号 1 1 6 番 1

種 類 寄宿舍・事務所・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建

床 面 積
 1 階 7 8 . 4 9 平方メートル
 2 階 7 9 . 6 0 平方メートル
 3 階 7 9 . 6 0 平方メートル
 4 階 7 5 . 4 8 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所・倉庫



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 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】

本件所有者、所有者会社代表者及びAが占有している。所有者会社代表者及びAの占有権原はそれぞれ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 和歌山市木ノ本字梅ノ木

地 番 1 1 6 番 1

地 目 雑種地

地 積 1 7 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 和歌山市木ノ本字梅ノ木 1 1 6 番地 1

家屋 番号 1 1 6 番 1

種 類 寄宿舍・事務所・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建

床 面 積
1 階 7 8 . 4 9 平方メートル
2 階 7 9 . 6 0 平方メートル
3 階 7 9 . 6 0 平方メートル
4 階 7 5 . 4 8 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所・倉庫



令和6年(ケ)第86号
令和7年1月29日受理
令和7年8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 和歌山市木ノ本字梅ノ木

地 番 116 番 1

地 目 雑種地

地 積 179 平方メートル

2 所 在 和歌山市木ノ本字梅ノ木 116 番地 1

家屋 番号 116 番 1

種 類 寄宿舍・事務所・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建

床 面 積
1 階 78.49 平方メートル
2 階 79.60 平方メートル
3 階 79.60 平方メートル
4 階 75.48 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(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)
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 □外観上、歩行者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異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種類: 居宅・事務所・倉庫 □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(所有者会社代表者及びA) 上記の者らが居宅・事務所・倉庫として使用し、占有している ■その他の者らの占有権原は、使用借権と認定した。
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

本件建物屋上には、所有者会社名の記載された看板が存在した。
本件建物北東側部分に門扉が存在し、所有者代表者の氏名が記載されていた。
本件建物の正面には「文化庁認定社団法人天然記念物紀州犬保存会総本部」と記載された看板が存在した。
本件建物2階の入口扉には、所有者会社名の他に「㈱フナイ」と記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は幹線道路に面した一面に存在する。周囲は北側を除きブロック塀で囲まれており、その形状は、概ね9枚目の建物図面のとおりにあるものと思われる。
- (2) 公図や建物図面等によれば、本件土地の南側は里道と接しているところ、現況では里道部分は確認できなかった。建物の敷地部分に上記里道が取り込まれているものと思われるが、詳細は不明である。
- (3) 法務局に対し本件土地の地積測量図を申請したところ、7枚目～8枚目の合筆前のものと思われる2筆の土地の地積測量図の交付を受けた。
- (4) 接道状況は評価書記載のとおりにある。
- (5) 初回調査時には敷地内に「社団法人日本犬保存会天然記念物紀州犬 和歌山」と記載されたマイクロバスが敷地内に置かれていたが、立入調査時には見当たらなかった。

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9～12枚目の図面記載のとおりにある。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば、平成9年12月築であり、築後約28年が経過している。構造自体は堅固なものと思われるが、壁紙の汚損や剥がれ、床材の傷、畳等の建具の汚損が複数見受けられ、雨漏りと思われる箇所も数か所見られた。また、1階倉庫のほか、複数の部屋で強い動物臭が感じられ、動物の毛などもところどころに付着していた。そのほか、目視により確認できた主な不具合部分は以下のとおりである。
 - ① 3階和室1の畳が焦げている(写真21)
 - ② 4階玄関頭上の点検口が水漏れにより破損している(写真24)。また、ここから漏れた水により玄関の床が傷んでいる(写真25)
 - ③ 4階和室3の複数個所の畳に穴が空いている(写真29, 写真30)
 - ④ 4階洋室1の壁面複数個所に穴が空いている(写真31～33)
- (3) 本件建物内はリフォームがうかがわれるが、詳細は不明である。
- (4) 立入調査の時点でエレベーターは稼働した。かご内は動物臭が感じられた。
- (5) 1階倉庫部分に犬が3匹飼育されていた。
- (6) 本件建物の北東部に外階段が設置されている。
- (7) 本件建物の南側に下屋工作物が存在した(写真4)。

4 その他

- (1) 所有者に宛てて、協力依頼の書類を送付したところ、所有者から手紙が届いた。
- (2) 本件建物の占有については、関係人の陳述及び立入調査の結果、2枚目のとおり認定した。

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
所有者会社代表者 (手紙の要旨)	調査期日の立会ができないが、鍵の保管者に連絡を取り対処させる。 必ず連絡する。
A	私は所有者会社代表者からこの建物の鍵を預かっており、鍵の管理と 飼い犬の世話を頼まれています。鍵の管理に際しては、何らかの契約を 交わしたということはありません。所有者会社代表者はこの建物に居住 していますが、事情により令和6年10月以降は遠方に行っています。 3、4年くらいしたら帰住すると思います。所有者会社代表者が不在の 間も、連絡は取っています。私は犬の世話も兼ねて、ほぼ毎日この建物 の様子も見に来ており、室内の片づけなどもしています。 所有者会社代表者は紀州犬飼育に関しての私の師匠に当たります。私 はこの建物には10年くらい前から出入りしており、2、3年くらいの 間はこの建物に居住していた期間もあります。 この建物の看板に書かれている「社団法人紀州犬保存会」はもともと ここにありましたが、一度解散して別の場所で、別団体である一般社団 法人紀州犬保存会として活動しています。私はこちらの団体の理事です。 昔は室内でたくさんの犬を飼育していましたが、現在この建物内で飼 育している犬は3頭です。いずれも所有者会社代表者個人の飼い犬です が、今は引き取り先を探している状況です。 私の知る限りでは、株式会社フナイという会社が、この建物で活動し ているところをみたことはありません。 本件建物の受水槽について、1階にある物の他に、屋上の看板の中に あるかもしれませんが、詳細はわかりません。キュービクルについては 見たことはありませんし、詳細はわかりません。2階の奥の部屋は雨漏 りしていたと思います。 浄化槽の利用状況や公共下水の接続状況まではわかりません。 3階の和室1の畳が広範囲で焦げています。 4階の玄関の天井の点検口は、漏水により朽ちてきています。水漏れ のため、床板部分も傷んできています。 4階の和室3の畳は犬が空けた穴や、エアコンからこぼれた水で傷ん でいます。 4階の洋室1の穴は犬が空けたものです。 ビルトインのエアコンは現在壊れていて動かないと思います。 エレベーターの保守点検はできていないと思います。立入調査後にエ レベーターが稼働しなくなりました。 以 上

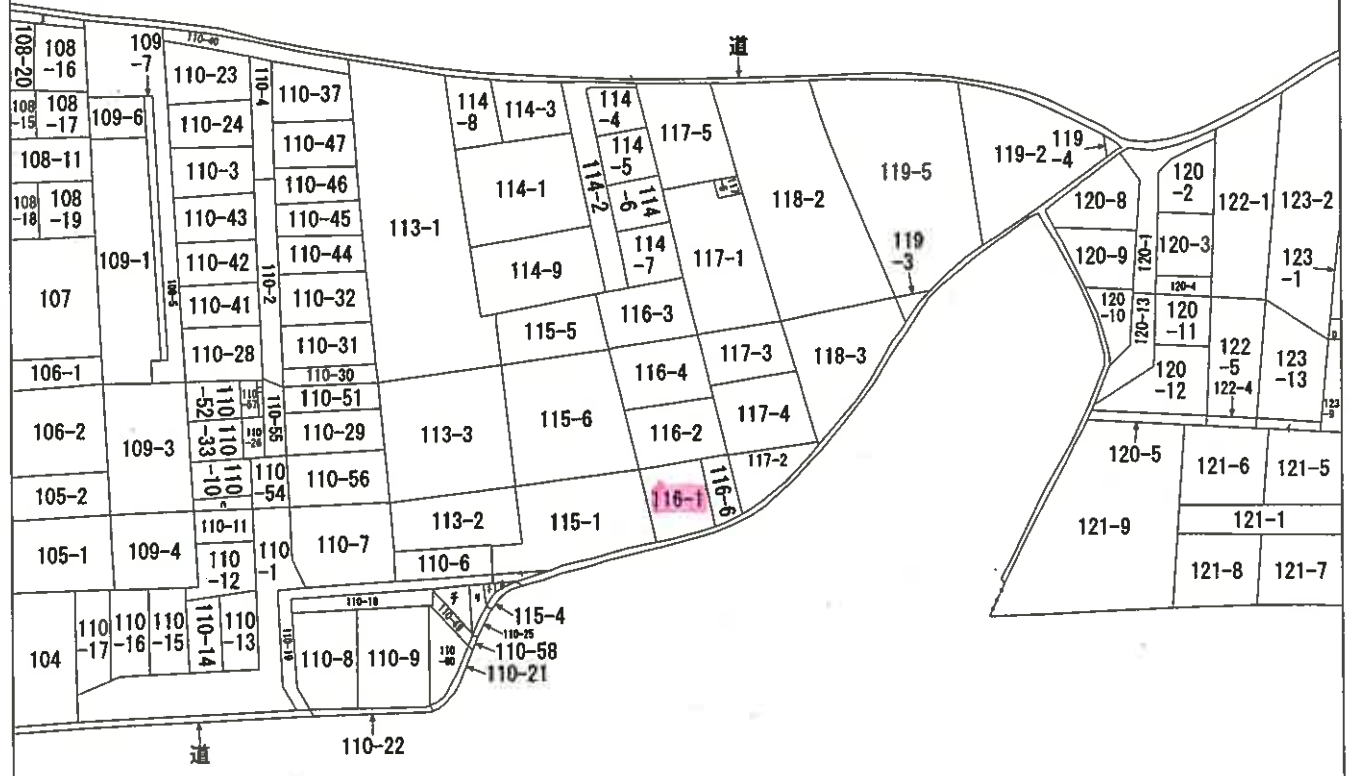
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(調査経過用)

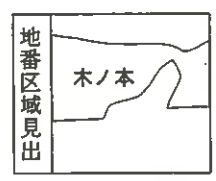
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月31日(金) 11:00 ~ 11:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和7年2月3日(月) 15:30 ~ 15:42	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和7年2月7日(金) 11:00 ~ 11:10	和歌山市役所	課税資料等調査
令和7年6月3日(火) 13:30 ~ 14:43	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 Aから聞き取り
令和7年6月23日(月) 13:00 ~ 13:20	和歌山地方法務局	商業登記調査
令和7年7月4日(金) 11:40 ~ 11:45	当庁執行官室	Aから電話聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 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。 ☐ 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)

イ 123-12 ハ 110-50 ホ 115-3 ト 110-48 ニ 110-20
ロ 123-3 ヒ 110-53 ヘ 115-2 テ 110-59 ノ 108-1



A4判に縮小



請求部	所在	和歌山市木ノ本字梅ノ木				地番	116番1		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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	

登記年月日：平成6年11月30日

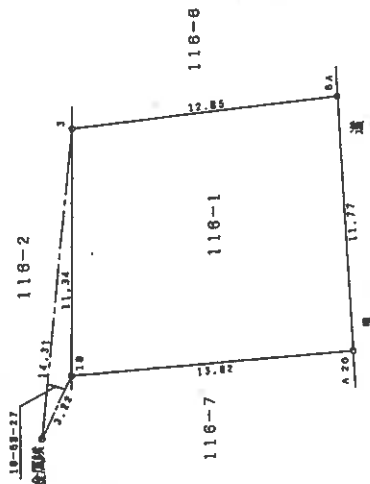
0052079

新 116-1

地 積 測 量 図

116-1

土地の所在 和歌山市木ノ本字梅ノ木



求積表

順番	116-1	X_n	Y_n	$X_{n+1}-Y_{n-1}$	$Y_n - (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO.					
3	98.483	114.230	-12.782	-12.782	-12.782
18	98.886	102.880	-10.288	-10.288	-10.288
20	98.004	103.834	12.782	12.782	12.782
6	98.218	116.882	10.288	10.288	10.288
合計					
面積					122.492760
地積					122.49 m ²

A 4 判 に 縮 小

A点一杭
その他一割み

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成 6 年 11 月 7 日作製)

(和歌山県土地家屋調査士会)

0052084

前 116-1 新 116-1

H6.11.2

地積別單

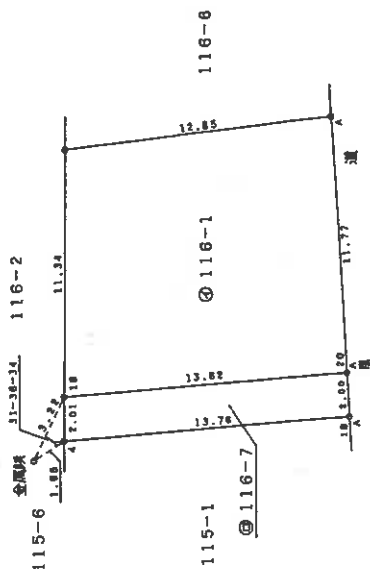
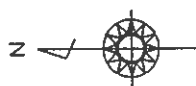
地 番	116-1.-74條
-----	------------

土地の所在

求積表

№	№	118-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
	19		88.888	102.860	-3.081	-100.761868
	18		88.609	150.833	-0.893	-83.871818
	17		84.881	191.817	3.081	258.674882
	20		88.004	103.834	0.933	81.008612
						-64.172712
						27.380890
						27.38 m.

地基	④ 116-1	设计面积	用地
公坪			
107.884330		27.388880	80.3748780
		协理	50.57 m ²



A点—杭
その他—刻み

A 4 判に縮小

和歌山

(平成6年10月3日作製)

申請人

1/250
縮尺

(利歌山県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成9年12月22日

0647074 -

各 階 平 面 図

1116番1

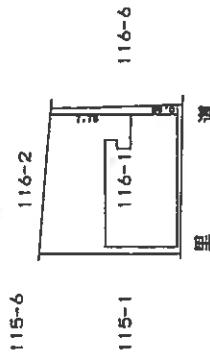
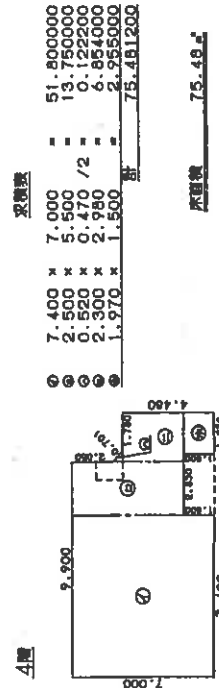
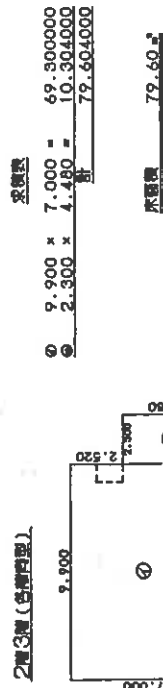
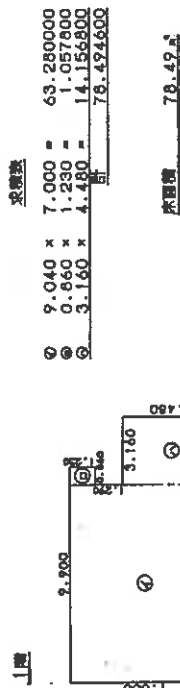
家屋番号

建築物図面

各階平面図

H-9.12.22

建物の所在 和歌山市木ノ本字梅ノ木1116番地1



A4判に縮小

作製者

9年12月10日作成

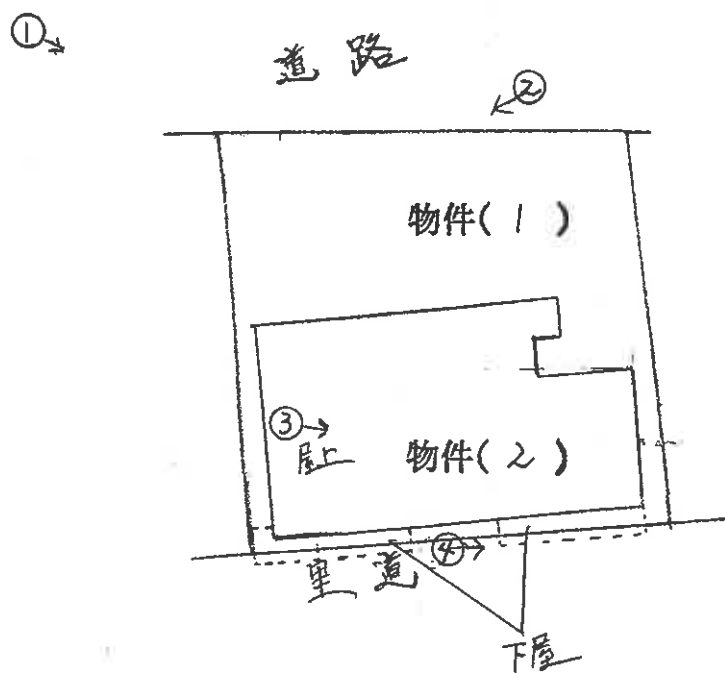
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

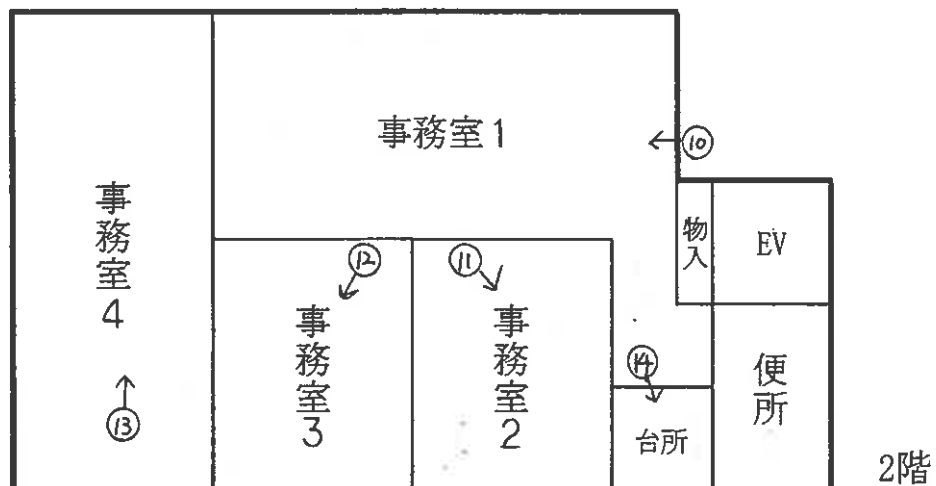
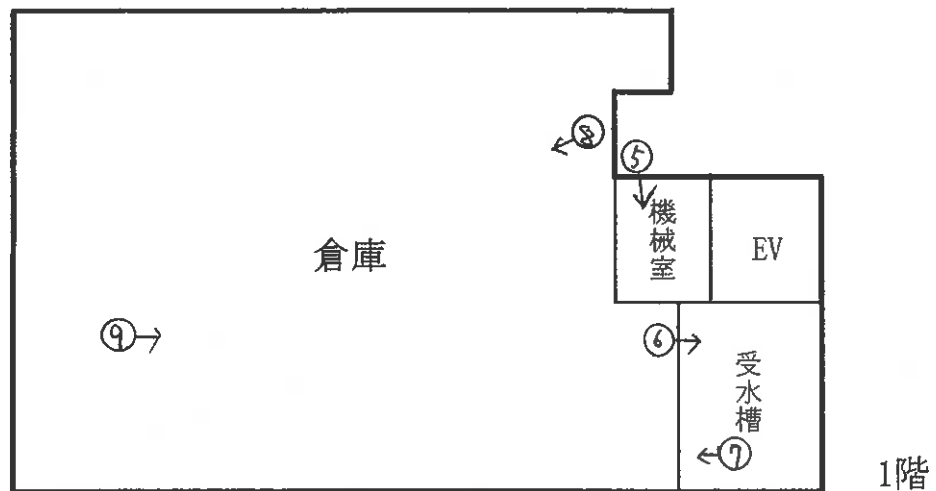
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(令和6年(ケ)86号)

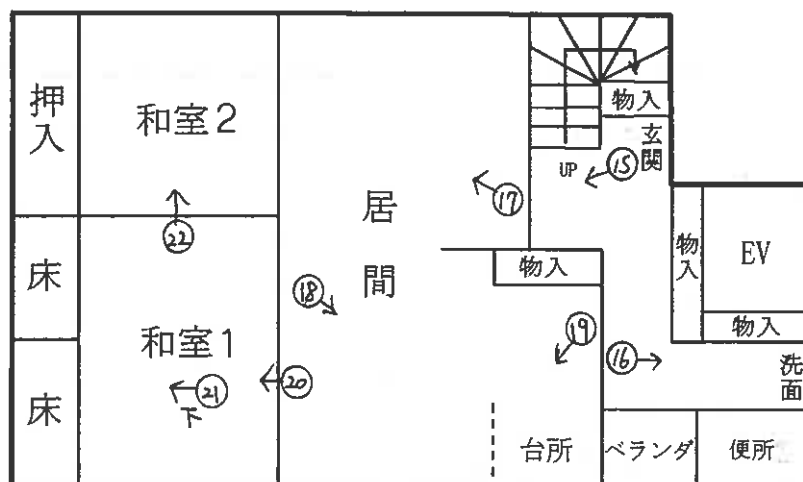


←○写真撮影位置・方向

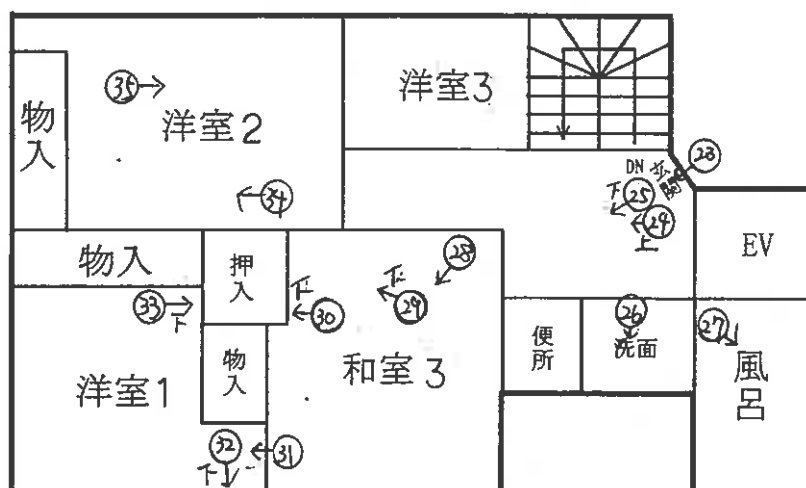
(11 枚目)

建 物 間 取 図

(令和6年(ケ)86号)



3階



4階

←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)



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

令和6年 (ケ) 第 86号
令和7年 6月 3日 現地調査
令和7年 7月 28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 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 10,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,650,000 円
物件 2 (建物)	金 7,360,000 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」	宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	居宅・事務所・倉庫
番号	特 記 事 項		
1	特にない		
2	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）

位 置 ・ 交 通	南海加太線「八幡前」駅の北東方・道路距離約850m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに店舗・事務所のほか、一般住宅乃至共同住宅等が見られる地域。 西方至近には労災病院が所在する。	
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 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 準住居地域 60% 200% 無 宅地造成等工事規制区域、建基法22条(屋根)
画 地 条 件	規模179㎡(登記記載)で、間口約13.4m、奥行約12.5～13.5mのほぼ正方形の平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約25mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)が北側に等高に接面する。 また、南側にも里道(建築基準法上の道路ではない)が所在する模様であるが、目的土地と一体となって利用されている可能性がある。	
土地の利用状況等	所有者が物件2建物の敷地として占有使用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
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)では建物等がなく、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	南側里道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、目的建物内1階南東部に受水槽が所在する。尚、高置水槽が設置されているか否かは不明である。 上記接面道路には都市ガスパ이프が埋設されているが、都市ガスは利用されていない。 公共下水道については、担当課によると、受益者負担金は支払済みであるが未接続であり、浄化槽を利用していることになっているが、詳細は不明であるとのことで注意を要する。	

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12月6日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：ALCボード吹付 内 壁：合板、クロス、塗壁等 天 井：クロス等 床：コンクリート、リノリウム、カーペット、畳、フローリング等 設 備：電気、給排水設備等 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・事務所・倉庫 間取り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	普 通
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	所有者及びその他の者らが居宅・事務所・倉庫として占有使用している。尚、その他の者らは現況調査報告書のとおりであり、その占有権原は使用借権である。 1階倉庫部分に犬が3匹飼育されていた。 南側に下屋（工作物）が接着している。
特 記 事 項	北東部に鉄製の外階段が設置されている。 現地調査時点ではエレベーターは稼働していたが、その後は稼働しなくなったとのことである。 その他、雨漏り跡や畳の焦げ跡等損傷箇所や汚れ等が相当認められた。 尚、吹付けアスベスト等の使用の有無については確認できず、躯体である鉄部が目視できる状態にある。

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）

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/㎡) 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	60,800	1.00	179	0.90	9,790,000

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)5-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $71,800\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/118 \approx 60,800\text{円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/107 \approx 100/118$

イ 個 別 格 差：なし

(尚、一方路の効用に留まるものと判断した。)

(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2）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	313.17	0.11	6,890,000

ウ 現 価 率：経過年数28年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率45%、残価率5%

目的建物の現況等を考慮して、観察減価率を上記のとおり査定した。

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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経過年数}28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5\text{年})\} \times (1-0.45) \approx 0.11$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,790,000	0.55	法定地上権	5,380,000

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	9,790,000	-5,380,000		1.00	0.60	2,650,000
2	6,890,000	+5,380,000	1.00	1.00	0.60	7,360,000
一 括 価 格 (合 計)						10,010,000

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 参考価格資料

1 地価調査価格（和歌山(県)5-12)

所 在：和歌山市次郎丸字塩ノ口84番4

価 格：71,800円/㎡

位 置：南海加太線「東松江」駅の北東方、道路距離約1.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：2,147㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：北西25m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域、近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）

地 域 の 概 要：中規模小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）：7,834,525円

物件2（建物）：16,522,126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 | 和歌山市木ノ本字梅ノ木 |
| | 地 番 | 1 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市木ノ本字梅ノ木 1 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 寄宿舍・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 4 9 平方メートル
2 階 7 9 . 6 0 平方メートル
3 階 7 9 . 6 0 平方メートル
4 階 7 5 . 4 8 平方メートル |

