

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 8 年 2 月 13 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 3 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 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 4 月 10 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 3 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 25 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 8 年 2 月 13 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 有田市港町字五軒屋

地 番 375番9

地 目 公衆用道路

地 積 138平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 有田市港町字五軒屋

地 番 375番8

地 目 宅地

地 積 129.00平方メートル

3 所 在 有田市港町字五軒屋 375番地8

家屋 番号 375番8

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 51.75平方メートル

2階 43.47平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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3】

本件所有者A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 有田市港町字五軒屋
 地 番 375番9
 地 目 公衆用道路
 地 積 138平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 有田市港町字五軒屋
 地 番 375番8
 地 目 宅地
 地 積 129.00平方メートル
- 3 所 在 有田市港町字五軒屋 375番地8
 家屋 番号 375番8
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 51.75平方メートル
 2階 43.47平方メートル



令和7年(ケ)第54号
令和7年 8月21日受理
令和7年10月17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 | 有田市港町字五軒屋 |
| | 地 番 | 375番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 138平方メートル |
| | 共有者 A 持分4分の1 | |
| 2 | 所 在 | 有田市港町字五軒屋 |
| | 地 番 | 375番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 有田市港町字五軒屋 375番地8 |
| | 家屋 番号 | 375番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 43.47平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

所有者の苗字がローマ字で記載された表札が、門柱に付けられていた。

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) 物件2は小規模分譲地の一画で、物件3の建物の敷地となっている。物件1の公衆用道路は、同分譲地の他の3区画の所有者との共有となっている。
- (4) 物件2の南西側部分に樹木があり、枝葉が少し西側の敷地にはみ出していた。(写真3)
- (5) 物件2の北東端部分と北側の375番12の土地の南東端にまたがって電柱が建てられていた。(写真1)
- (6) 物件2の南端に大型の簡易物置が設置されていた。(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29年8月築であり、築後約8年が経過している。雨漏り跡やシロアリの兆候はなかった。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 玄関の庇の横の外壁に、雨水等によるものと思われる汚れが付いていた。(写真2)
 - ② LDKの壁のクロスに、何か所か剥がれている箇所があった。(写真7、8)
 - ③ LDKの流し台の壁に穴が開き、テープで塞がれていた。(写真9)
 - ④ 2階洋室1の壁に大きな穴が開いていた。(写真14)
- (3) 建物内で猫を3匹飼っていた。
- (4) 建物内の各部屋や階段などに、多数の洋服等が山のように置かれていた。

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
所有者	この家には私と家族が住んでいます。居室や階段などに洋服等を多数置いているので、建物内はかなり雑然となっています。できるだけ片づけるつもりですが、もし残置されている動産があったら、それらは不要品なので買受人に処分していただきたいと思っています。 建物の不具合部分については執行官にお伝えしたとおりです。雨漏りやシロアリはありません。猫を3匹飼っているので、1階の壁などにクロスが剥がれたりしている部分が何か所かあります。 北側の土地と物件2の間に電柱が立っています。いくらかのお金が振り込まれていたと思います。 南西側の樹木の枝葉が隣地にはみ出ていることはわかっています。近いうちに切るつもりです。

(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 8月 22日 (金) 10:30 ~ 10:40	和歌山地方法務局	登記等調査
〃 11:15 ~ 11:25	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7年 10月 3日 (金) 10:00 ~ 10:50	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☐ 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。		

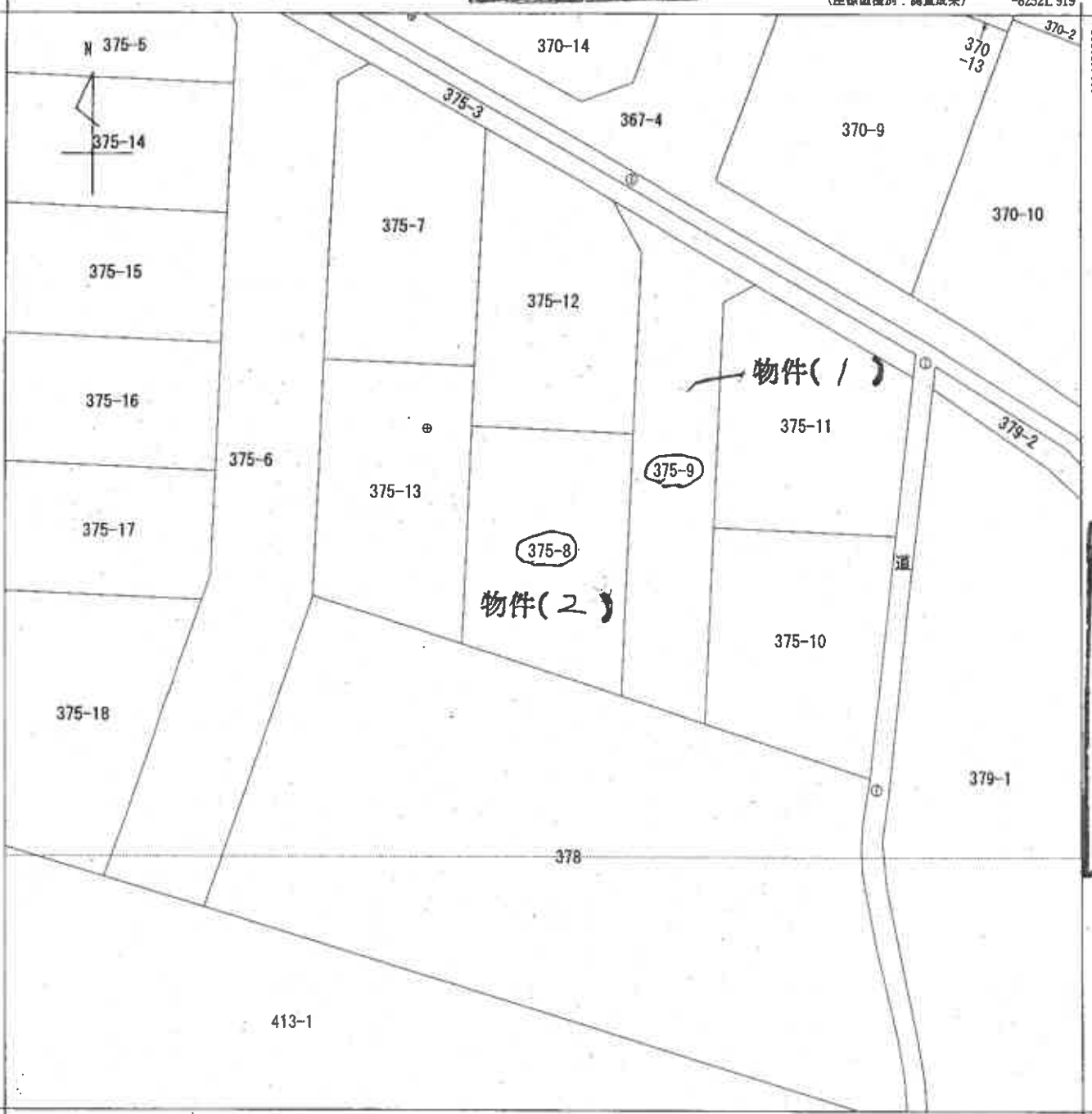
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

公 図

(座標値種別：測量成果)

-82521.919

-211639.069



-82584.419

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
港町

A4判に縮小

請求部分	所在地	有田市港町字五軒屋					地番	375番8		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系又は記号	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2月				備付年月日(原図)	令和2年3月12日		補記事項		

請求番号：17-3
(1/1)

(6 枚目)

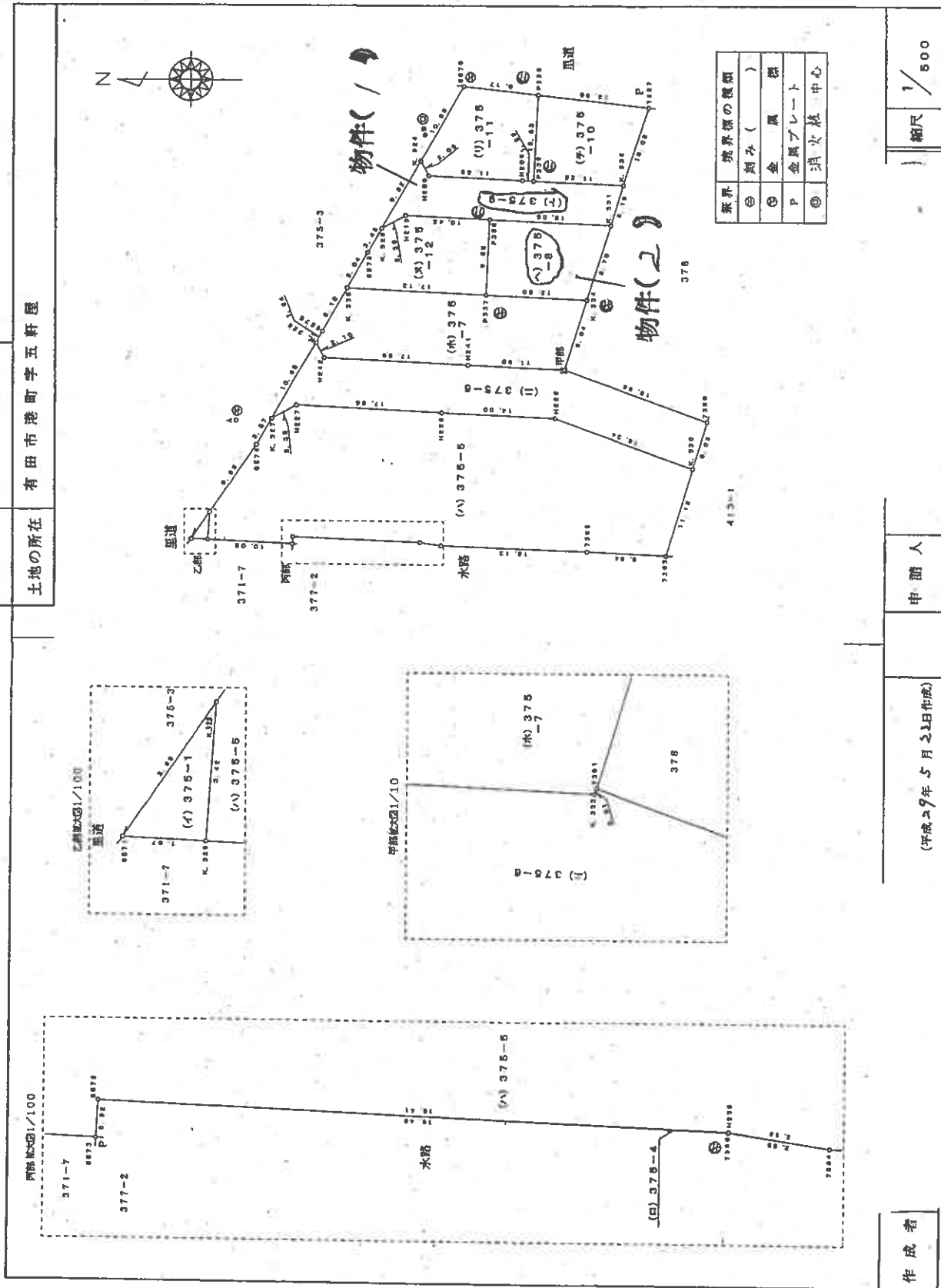
公用

登記年月日：令和2年6月26日

1/3

地積測量図

地番	375-1、-4～-12
土地の所在	有田市港町字五軒屋



申請人

作成者

A4判に縮小

(平成29年5月31日作成)

(和歌山県土地家屋調査士会)

請求番号：17-4

(7枚目)

登記年月日：令和2年6月26日

2/3

地積測量図

375-1, -4-12

香

土地の所在 有田市港町字五軒屋

求積表

地番	NO	(二) 375-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
H227			-211839.737	-82571.269	0.948	-178838.67768
H226			-211857.383	-82572.064	-1.434	303510.68722
H228			-211871.373	-82572.893	-0.786	1432168.509716
K.330			-211888.682	-82578.830	-0.384	77054.62988
7390			-211890.417	-82573.657	12.084	-2560183.903198
7391			-211872.650	-82566.736	6.907	-1336018.772860
K.332			-211872.848	-82566.750	0.938	-113879.829210
H241			-211860.685	-82566.193	1.562	-288185.205580
H242			-211842.974	-82565.398	2.843	-599372.385588
K.338			-211841.950	-82565.583	-7.911	1889642.686450
K.337			-211836.777	-82572.909	-7.704	1630449.730068
合計				面積	地積	-623.387786
				合計	面積	311.058925
				合計	面積	311.69

地番	NO	(三) 375-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
6878			-211842.746	-82562.112	-5.780	1432837.811100
K.326			-211841.850	-82563.583	-3.280	694186.598000
H242			-211842.878	-82566.398	-2.843	599372.385588
K.333			-211860.688	-82566.198	-1.952	288185.205580
7391			-211872.648	-82566.750	-0.538	113879.829210
K.334			-211878.320	-82568.128	8.822	-1825040.728100
P337			-211878.320	-82567.657	9.179	-1942987.622280
K.338			-211882.826	-82567.778	1.383	-288379.802225
合計				面積	地積	-531.411784
				合計	面積	265.7058920
				合計	面積	265.70

地番	NO	(四) 375-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K.331			-211878.292	-82548.891	9.918	-2089435.300056
P336			-211868.248	-82548.210	-8.689	1834273.707188
P337			-211862.828	-82557.587	-9.912	2099271.898350
K.334			-211876.330	-82563.128	8.689	-1854378.223120
合計				面積	地積	-288.017658
				合計	面積	129.0088290
				合計	面積	129.00

地番	NO	(イ) 375-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K.328			-211829.513	-82564.423	0.094	-18893.174222
6871			-211827.318	-82567.744	-3.416	732707.390970
K.329			-211829.288	-82567.838	3.321	-702820.868448
合計				面積	地積	-5.748700
				合計	面積	3.3743500
				合計	面積	3.37

地番	NO	(ロ) 375-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
H238			-211854.810	-82568.000	0.984	-208268.333048
6872			-211839.408	-82567.401	-0.027	5714.284018
7388			-211854.799	-82568.027	-0.984	208268.333218
7394			-211857.362	-82568.385	0.027	-5714.748774
合計				面積	地積	-0.493882
				合計	面積	0.2477910
				合計	面積	0.24

地番	NO	(ハ) 375-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
H225			-211871.373	-82572.893	6.786	-1432168.509718
H226			-211857.383	-82572.064	1.434	-303510.687222
H227			-211839.737	-82571.269	-0.846	178838.67768
K.327			-211836.001	-82572.909	-4.864	1039401.283328
6874			-211829.513	-82578.123	-11.514	2436768.401514
K.328			-211829.288	-82584.423	-1.715	2479239.744795
K.329			-211839.359	-82587.838	-3.897	824718.335336
6873			-211839.408	-82587.401	0.437	-92488.388883
H236			-211854.810	-82588.000	-0.984	208268.333048
7384			-211857.362	-82588.385	-1.038	219377.027032
7388			-211876.487	-82589.038	-1.101	233084.711187
7383			-211825.425	-82589.488	10.206	-2180461.447850
K.330			-211882.826	-82578.830	16.793	-3584882.700808
合計				面積	地積	-1883.941302
				合計	面積	941.9708616
				合計	面積	941.97

作成者

(平成29年5月22日作成)

申請人

縮尺 1/

登記年月日：令和2年6月26日

3/3

地積測量図

地番 375-1-4-12

土地の所在 有田市港町字五軒屋

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K. 324	-211654.880	-82541.036	-0.547	1365702.038020
K. 325	-211649.881	-82548.381	-0.704	1418900.681424
H213	-211662.828	-82547.739	1.171	247848.461888
P336	-211663.248	-82548.210	-1.162	343836.081696
K. 331	-211678.232	-82548.891	4.269	-903442.950159
K. 332	-211679.885	-82543.942	5.402	-1188175.531870
P339	-211668.607	-82543.429	0.575	-121709.449026
H208	-211667.224	-82543.387	0.595	-125841.998280
H209	-211658.658	-82542.834	2.332	-493380.989783
合計				-378.891881
合計面積				138.2886788 m ²

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})
7227	-211682.974	-82534.346	11.133	-2395886.649642
P338	-211669.089	-82532.809	-9.093	1912890.338387
P339	-211668.607	-82543.429	-11.135	2388808.601731
K. 332	-211679.885	-82543.942	9.083	-1922988.399455
合計				-358.007879
合計面積				128.0039386 m ²

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P338	-211669.089	-82534.346	11.529	-2481498.838981
6579	-211659.971	-82531.809	-8.226	1741114.821440
K. 334	-211634.030	-82541.035	-11.034	2326397.518440
H209	-211635.858	-82542.834	-2.332	493380.989783
H208	-211687.224	-82543.387	-0.595	125841.998280
P339	-211682.974	-82543.429	10.588	-2334757.153706
合計				-361.866729
合計面積				130.7803643 m ²

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P336	-211663.248	-82545.210	9.818	-2078109.788864
H213	-211662.828	-82547.739	-1.171	247848.461888
K. 325	-211649.881	-82549.381	-4.850	977823.357820
6578	-211648.149	-82552.359	-7.394	1864928.413708
K. 326	-211645.703	-82556.775	-8.198	1100134.364194
P337	-211662.828	-82557.557	9.588	-1812592.096128
合計				-272.287881
合計面積				138.6338408 m ²

総計面積 2086.7158255 m²

申請人

(平成29年5月22日作成)

作成者

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

(3/3)

図案番号：17-4

座標値は世界測地系による。

平面直角座標系番号 6

(平成28年9月17日 測量)

(平成29年5月15日 測量)

引換点・境界点	経緯点	座標点
文蔵橋	-211632.581	-82555.181
文蔵橋	-82573.182	-82537.799
方向角 122°32'51"	距離 41.951	
境界点	距離 41.951	
K. 328	102°44'24"	11.874
K. 328	11°42'12"	13.413
K. 324	1°50'20"	38.976

基準点の種類	地籍多角図座標	X座標	Y座標
P23241	-211659.134	-82551.061	
P23P2321-1	-211648.627	-82548.325	
P23P2324-1	-211683.621	-82553.970	
P23P23448-2	-211687.599	-82558.291	

(9枚目)

登記年月日：平成29年8月9日

(10 枚目)

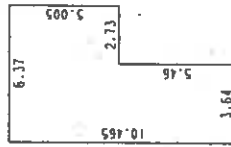
請求番号：17-5

各階平面図

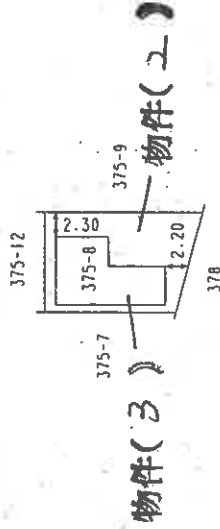
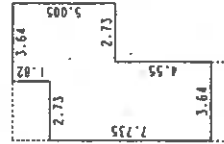
建物図面

家屋番号	375番8
建物の所在	有田市港町字五軒屋375番地8.

1 階



2 階



作成者

平成29年8月9日作成

縮尺 1/250

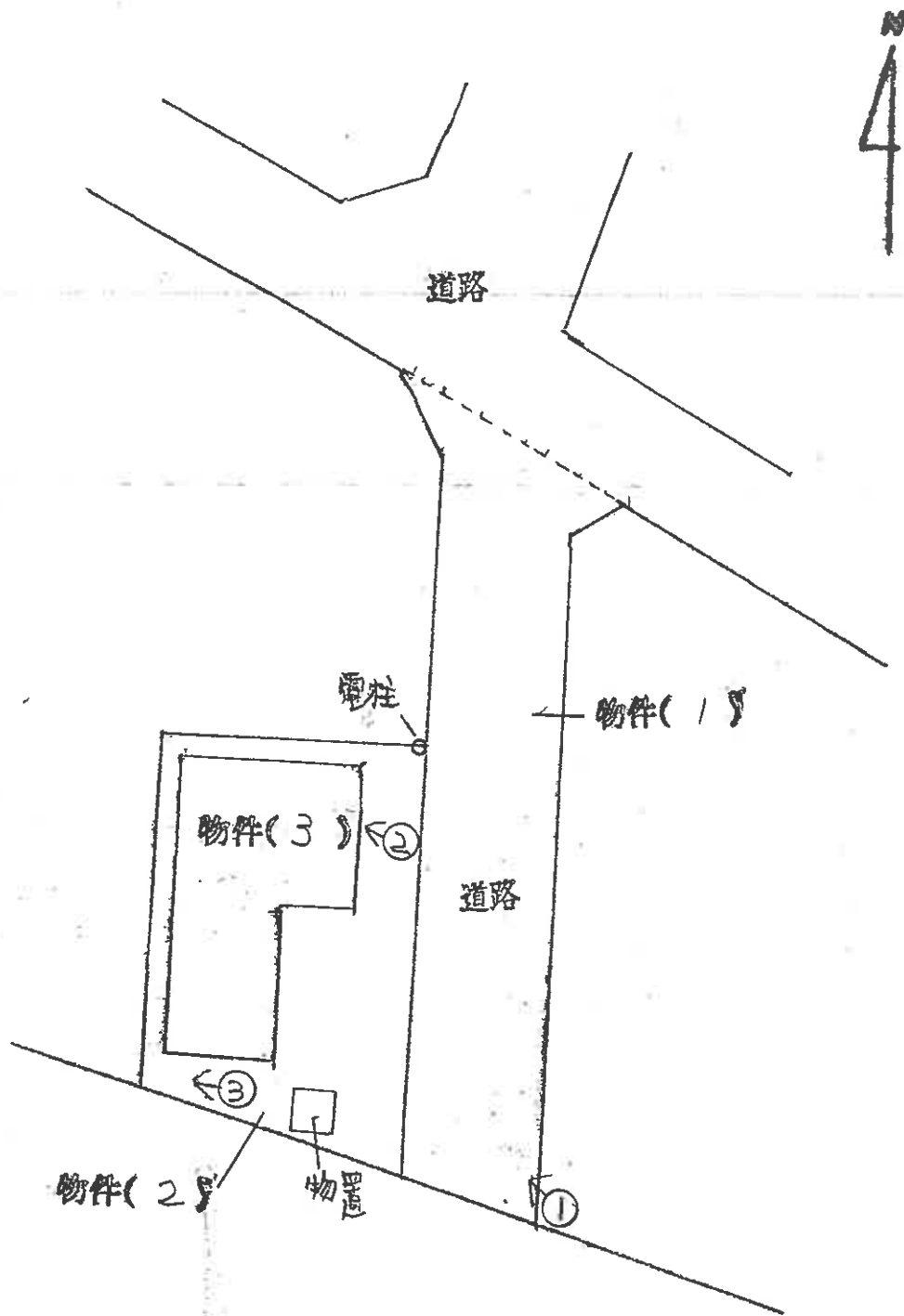
申請人

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



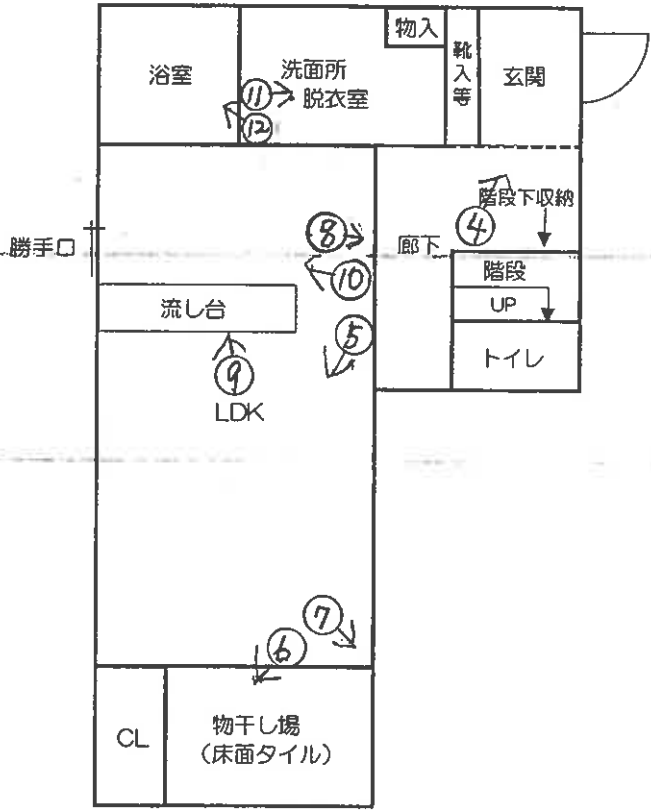
←○写真撮影位置・方向

(// 枚目)

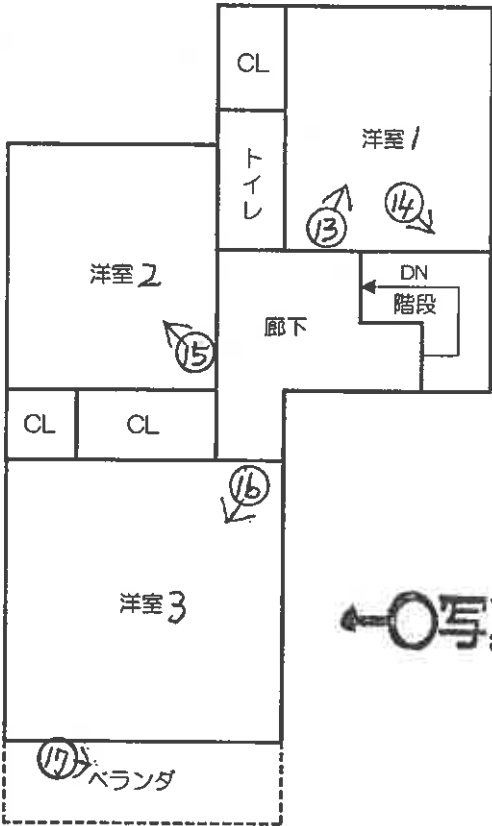
建 物 間 取 図
〈令和7年（ケ）第54号〉



1階



2階



←○写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

令和7年 (ケ) 第54号
令和7年10月3日 現地調査
令和7年10月9日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

一括価格		
金 6,970,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	40,000 円
物件2（土地）	金	790,000 円
物件3（建物）	金	6,140,000 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を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 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
番号	特 記 事 項		
	物件1土地（持分1/4）及び物件2土地は、一体として利用されている。		

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1～2）

位 置 ・ 交 通	JR 紀勢本線「箕島」駅の西方・道路距離約 2.1 km (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市の概ね西部に位置する分譲住宅や共同住宅等が混在する住宅地域である。周辺では分譲住宅等のほか農地や空地等も見られる。日常の生活利便性には特に難は無い。
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 非線引都市計画区域 用途地域 第1種住居地域 建 蔽 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無し その他の規制等 みかんの里特別用途地区、宅地造成等工事規制区域、 津波災害警戒区域、有田川水系ハザードマップ（浸水想定区域）
画 地 条 件	規 模： 物件1：(持分 1/4) 138 m ² （登記面積は概ね正確と判断される。） 物件2：129.00 m ² （登記面積は概ね正確と判断される。） 形 状： 物件1：(持分 1/4) 不整形 物件2： 台形 間口奥行： 物件1：(持分 1/4) 間口約 9.6m、奥行約 26.5m 物件2： 間口約 15.1m、奥行約 9.4m 地 勢： 概ね平坦 接面状況： 中間画地
接面道路の状況等	東側にて現況幅員約 5.0mの舗装私道（接道用の共有私有地）に概ね等高に接面する（特記事項②参照）。
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 ガス配管 無 下水道 無（浄化槽）
土 壌 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図（昭和 53 年頃）及び登記事項調査によれば、本件土地及びその周辺は農地等であった模様であり、担当部局への調査等においては、本件土地を含む周辺では特段の情報は無く、土壤汚染の有無は不明である。
特 記 事 項	①本件各土地の形状は、所轄法務局備付けの法第 14 条第 1 項地図と概ね一致した。 ②物件 3 建物の建築確認の際は、物件 1 土地の北側にて接する舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に接道するために物件 1 土地の一部分を敷

特記事項	地として（旗竿状土地）、建築基準法上の接道義務を充足している。現在、物件1土地は共用私道の用に供されているため（持分1/4）、物件2に建物を再建築等する際には、他の持分権者の同意が必要になるものと判断される。但し建築基準法で法的に当該同意が必要というわけではなく、旗竿状土地の旗竿部分の取り方で、他の持分権者とのトラブルを防止するためである（この場合、建築基準法では同意があることが前提となっている）。なお、詳細については県担当課への確認が必要である。 ③物件2の南端にやや大型の簡易物置（動産）が設置されている。 ④物件2土地の北東端部分と北側隣接地375番12土地の南東端部分とに跨って電力会社所有の電柱が設置されている。
------	--

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）：平成29年8月9日新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約17年
仕様	構造：木造 屋根：セメントかわらぶき等 外壁：サイディング等 内壁：クロス貼り等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水設備等 その他：オール電化
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	概ね普通
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。特に目立った不具合等としては、玄関の庇の横の外壁に雨水等によるものと判断される汚れが認められた。1階LDKの壁のクロスがはがれている個所が複数あり、流し台の壁に穴が開いておりテープ等で塞がれていた。また2階北東側洋室の壁に大きな穴が開いていた。 ②本件建物内にてペットの猫が3匹飼われていた。 ③本件建物内には多数の洋服等が所せましと置かれていた。 ④目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻等による浸食被害は確認出来なかったが、実際の被害の有無については不明である。 ⑤目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期等から判断してアスベスト含有建材が使用されている可能性は低いと推察されるが、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1～2（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	共有持分 エ	建付減価 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,400	0.20	138.00	1/4		140,000
2	20,400	1.01	129.00	1/1	1.00	2,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査：有田（県）-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,200 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/102 \times 100/111 \approx 20,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位（東）+2

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/100 \times 100/108 \times 100/100 \approx 100/111$

イ 個別格差：物件1 共用私道減価 -80

物件2 ①方位（東）+2 ②行止り -1 ③台形 0

④総合格差 +1 $\approx$ ①×②×③（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 物件3（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
3	180,000	95.22	0.59	10,110,000

ウ 現価率

- ・経過年数約8年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率15%（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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 8 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年})\} \times (1-0.15) \approx 0.59$$

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	140,000	0.45	法定地上権	60,000
2	2,660,000	0.45	法定地上権	1,200,000

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	140,000	-60,000		0.90	0.60	40,000
2	2,660,000	-1,200,000		0.90	0.60	790,000
3	10,110,000	+1,260,000	1.00	0.90	0.60	6,140,000
一括価格（合計）						6,970,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：接道の状況及び残置物の存在等を考慮した。

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 価格参考資料

1 地価調査価格 有田（県）-4

所 在：有田市港町字葭原 793 番 46

価 格：23,200 円/㎡

位 置：JR 紀勢本線「箕島」駅の西方、道路距離約 2.2 k m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：298 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東 6.0m 市道

用 途 指 定 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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。

2 固定資産評価額（令和 7 年度）

物件 1（土地）： 非課税

物件 2（土地）： 1,850,622 円

物件 3（建物）： 6,097,008 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 地積測量図写し

5 建物図面写し

6 建物間取図

7 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 有田市港町字五軒屋

地 番 375番9

地 目 公衆用道路

地 積 138平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 有田市港町字五軒屋

地 番 375番8

地 目 宅地

地 積 129.00平方メートル

3 所 在 有田市港町字五軒屋 375番地8

家屋 番号 375番8

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 43.47平方メートル

