

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	7,610,000 6,088,000	一括	1,522,000	77,699	12,174
1	1,680,000				
2	5,930,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県岩出市西安上字村中 |
| | 地 番 | 2 1 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県岩出市西安上字村中 2 1 2 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 2 番 1 1 |
| | 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 4 0. 5 7 平方メートル
2 階 3 8. 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3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

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

【物件番号1】

地番212番13、212番15及び212番16を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 | 和歌山県岩出市西安上字村中 |
| | 地 番 | 2 1 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県岩出市西安上字村中 2 1 2 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 2 番 1 1 |
| | 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 4 0. 5 7 平方メートル
2 階 3 8. 9 2 平方メートル |



令和6年(ケ)第87号
令和7年 1月17日受理
令和7年 3月31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 | 和歌山県岩出市西安上字村中 | |
| | 地 番 | 2 1 2 番 1 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 5. 0 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県岩出市西安上字村中 2 1 2 番地 1 1 | |
| | 家屋 番号 | 2 1 2 番 1 1 | |
| | 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 | 4 0. 5 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 8. 9 2 平方メートル |



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: □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

表札等はなかった。

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) 本件土地は小規模分譲地の一画で、北東側と東側が道路に面している。ただ東側は段差があり、出入りできるのは北東側道路だけである。西側や南側は低いブロック塀と鉄フェンスで仕切られ、玄関前は駐車場になっている。(写真1、2)
- (4) 北東端の敷地内に電柱が立てられていた。(写真1)
- (5) 北側道路の212番13、同15、同16の土地には、本件土地を要役地とする通行その他の地役権が設定されている。
- (6) 東側隣地の212番9はゴミ置き場、212番10はホース格納箱置場として使われていた。(写真2)

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30年5月築であり、築後約6年半が経過している。特に不具合部分はなく、雨漏りやシロアリの兆候もない。ただ、2階洋室2のクロスがタバコのヤニで汚れていた。(写真11)
- (3) 玄関横のポストの鍵が掛かったままになっている。
- (4) 本件建物はオール電化住宅である。

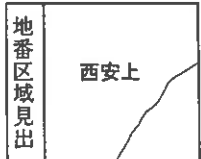
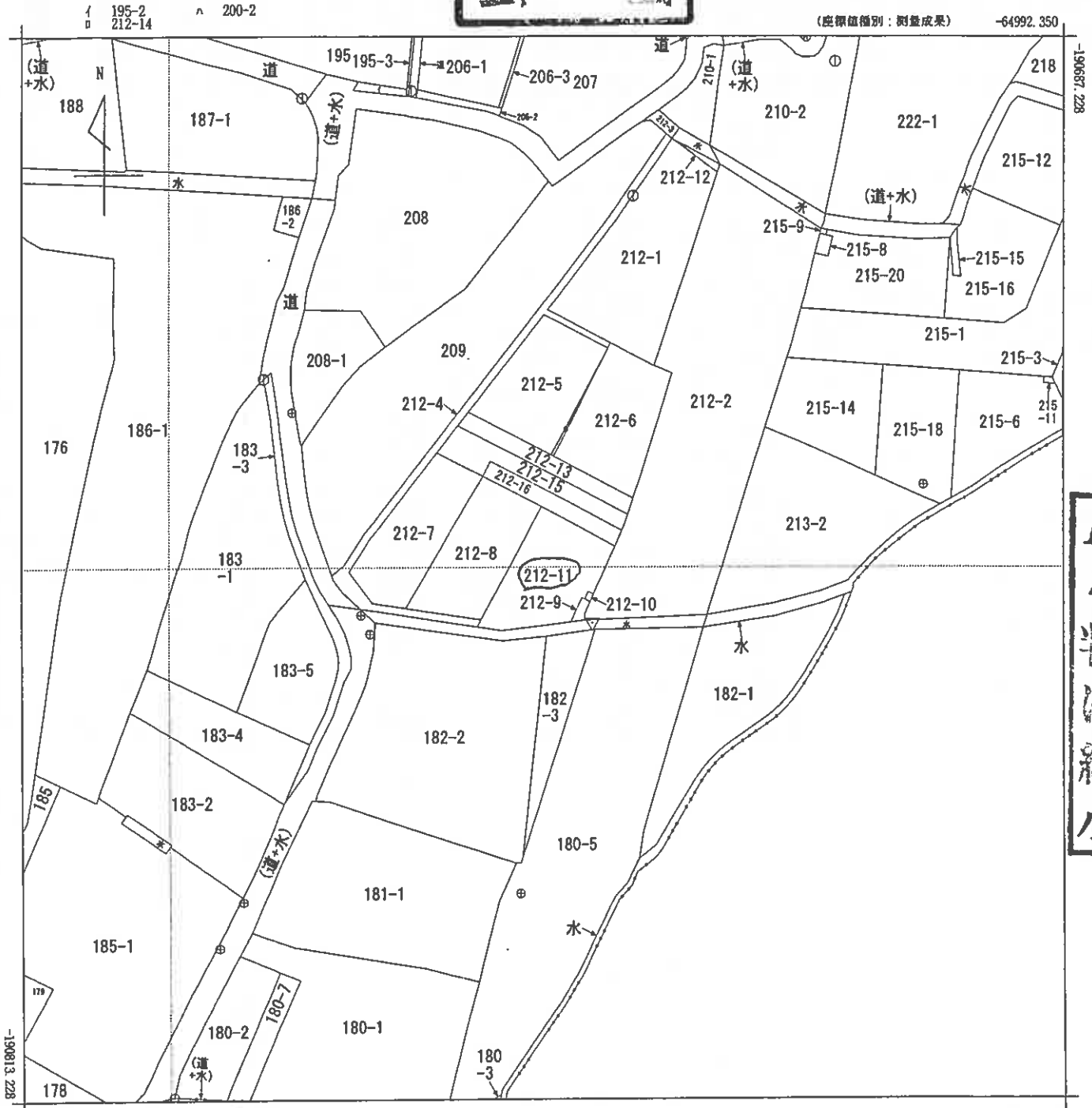
以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者の父	本件建物には誰も住んでいません。3か月ぐらい前に引っ越しました。中の荷物も残っていません。 本件建物には特に不具合部分はないと思います。ただ、2階洋室2のクロスがタバコのヤニで汚れています。この部屋だけです。あと、玄関横のポストのダイヤル鍵が掛かったままになっています。後で開け方を調べてお知らせします。 敷地内に電柱が立っていますが、使用料が支払われているかどうかはわかりません。 所有者は現在破産申し立てを検討中で、弁護士に相談しています。この家の鍵ももう不要なので執行官にお預けします。買受人に渡してください。

(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 2 0 日 (月) 11 : 30 ~ 11 : 40	和歌山地方法務局	登記等調査
〃 12 : 48 ~ 12 : 58	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7 年 2 月 4 日 (火) 9 : 55 ~ 10 : 17	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者の父から聞き取り
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)



請求部	所在	岩出市西安上字村中				地番	212番11			
出力縮	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					備付年月日(原図)			補記事項		

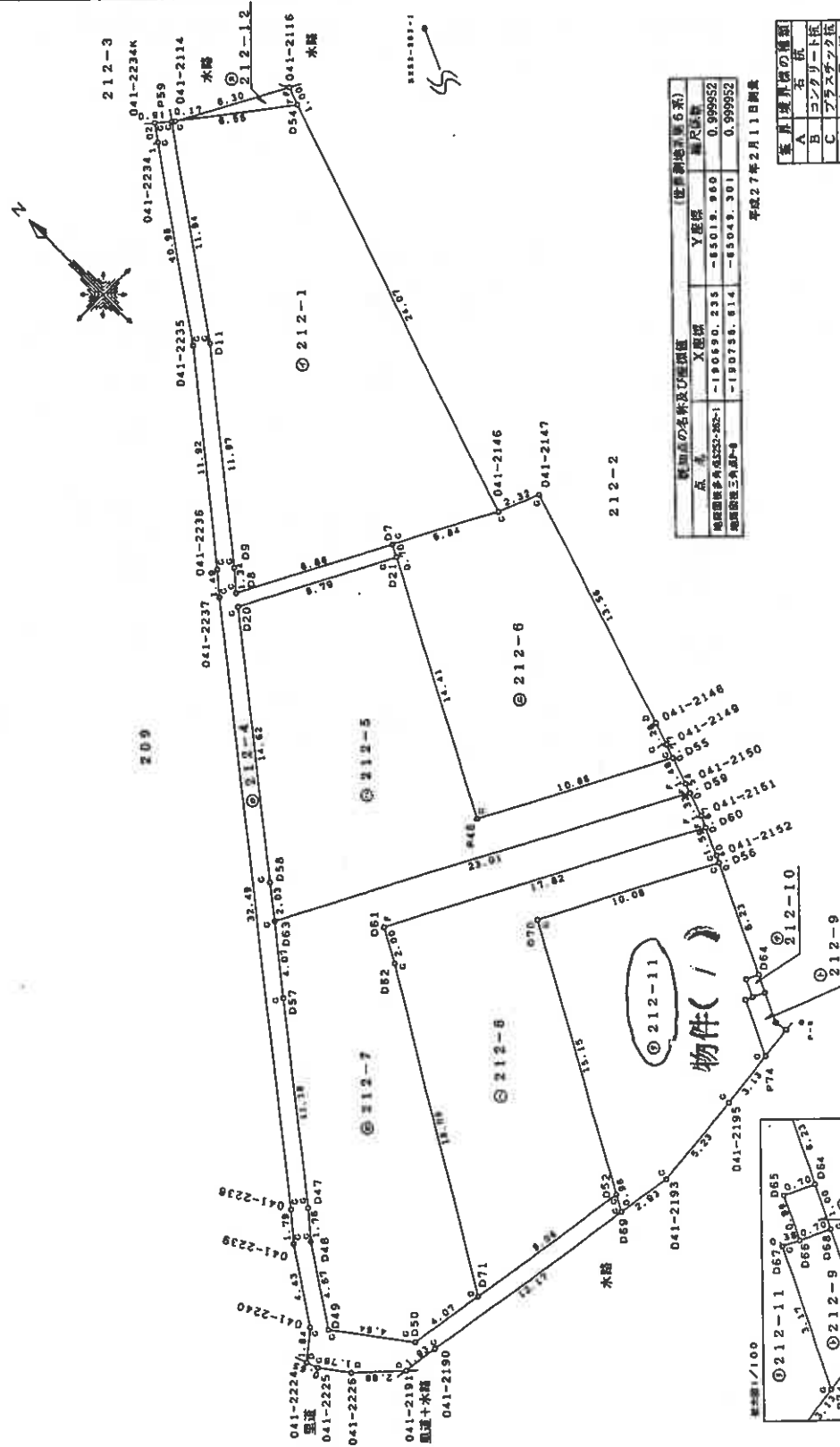
登記年月日：平成27年2月19日

地積測量図

地番 212-1、-4~-12

土地の所在 岩出市西安上字村中

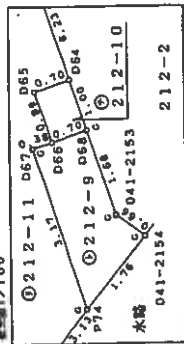
3-1



測量点の名称及び座標値 (世界測地系 6 次)			
点 号	Y 座標	X 座標	測 尺 係 数
地積測量多角点D52-D62-1	-190690.235	-85019.960	0.999952
地積測量三角点P-9	-190736.814	-85049.301	0.999952

平成27年2月11日測量

境界線の種類	
A	石 積
B	コンクリート杭
C	プラスチック杭
D	金 属 杭
E	合成樹脂杭
F	新
G	測 尺



作成者

(平成27年2月19日作成)

申請人

縮尺 1/250

(和歌山県土地家屋調査士会)

(1/3)

請求番号：4-2

A4 測 縮 小

(7 枚目)

地積測量図

地番	212-1、-4~-12
土地の所在	岩出市西安上字

土地の所在
岩出市西安上字村中

求積表

地 名	212-1	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
D54	-190703.339	-65034.221	2.359	-449889.176701	
041-2114	-180699.412	-65039.467	-5.382	1026344.233284	
P59	-190699.300	-65039.803	-8.943	1324025.233909	
D11	-190709.112	-65046.410	-14.236	27114934.918432	
D8	-190718.505	-65053.839	-8.306	1584107.903830	
D9	-190719.820	-65054.716	8.818	-1300325.687360	
D6	-190723.486	-65047.021	12.890	-2458425.863440	
D7	-190726.182	-65041.826	12.800	-2441295.129600	
041-2146			合 計	-503.580355	
			名 計 面 積	251.7804276	
			地 積	251.78	亩

	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n '	Y _n (n'-1)
D21	-190724.	133	-65047.331	-1.151	219523.	477083
D20	-190720.	107	-65055.149	-16.814	3206767.	875080
D58	-180731.	640	-65004.145	-10.252	1953350.	727280
D63	-180733.	244	-65065.398	18.135	-3653495.	288820
D59	-180743.	873	-65044.890	20.530	-3927416.	345070
0.01-2150	-190743.	363	-65044.890	0.645	-123220.	212498
D55	-190741.	953	-65044.344	-9.187	1752336.	322211
P48	-180738.	915	-65053.995	-2.887	559731.	165105
			合計		-382.228817	
			各計差額		191.1148065	
			地價		181.11	m

號	番	②	212-4		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-1	(Yn+1-Yn-1) Xn-1
	NO		Xn					
	p59		-190598.300		-85039.603	6.103	-1103837.827600	
	041-22344		-190699.722		-85040.307	-1.287	245458.255214	
	041-22345		-190699.863		-85040.890	-6.826	1301715.217038	
	041-22346		-190700.576		-85047.123	-13.844	2920227.610942	
	041-2236		-190701.928		-85054.534	-8.389	1589116.339432	
	041-2237		-190719.065		-85058.502	-20.947	3354992.284355	
	041-2238		-190744.896		-85075.481	-21.140	4032342.973440	
	041-2239		-190748.070		-85078.642	-3.601	4686784.598070	
	041-2240		-190749.723		-85079.082	-3.871	7383392.371283	
	041-2224		-190750.945		-85080.613	-1.210	230868.843540	
	041-2225		-190751.587		-85080.292	1.298	-247214.017872	
	041-2226		-190752.979		-85079.217	3.190	-908502.003010	
	041-2195		-190754.941		-85077.102	4.030	-768742.122320	
	041-2196		-190758.213		-85078.187	13.941	-2378694.824333	
	041-2190		-190759.084		-85082.161	12.475	-2378694.822500	
	D68		-190757.084		-85082.712	-8.509	1623144.785106	
	D52		-190756.234		-85081.670	-12.983	2476570.334397	
	D71		-190764.859		-85075.695	-6.818	1300562.408320	
	D50		-190764.240		-85078.488	-0.221	42155.488342	
	D59		-190750.528		-85075.916	3.711	-707840.703109	
	D48		-190746.618		-85075.916	3.711	-1328241.484335	
	D37		-190745.272		-85074.777	8.013	-1788971.663300	
	D57		-190736.452		-85067.903	5.379	-7167878.520952	
	D63		-190733.244		-85065.398	5.258	-1956330.773380	
	D58		-190731.840		-85064.145	10.782	-3206877.879098	
	D20		-190720.107		-85035.148	16.814	-1548983.860825	
	D21		-190724.123		-85047.331	8.125	-1408493.917960	
	D7		-190723.496		-85047.021	-7.385	1300325.987360	
	D8		-190719.520		-85034.719	-6.818	-1584107.502530	
	D9		-190718.505		-85033.039	8.306	-2714493.918432	
	D11		-190709.112		-85046.410	14.236	-174.171400	
						合計	-174.171400	
						合計	8.03	

地番	212-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	X_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$
NO						
041-1149	-190741.218	-65044.103		0.959	-125938.462682	
041-1148	-190740.004	-65043.685		4.435	-845931.817740	
041-1147	-190737.050	-65039.693		3.859	-234551.585950	
041-1146	-190728.182	-65041.826		-7.333	1402409.818546	
D7	-190723.496	-65047.021		-8.505	1049832.845480	
D21	-190724.132	-65047.331		-8.874	1303810.103542	
F48	-190738.915	-85053.993		2.987	-558971.163105	
D85	-190741.953	-85044.344		9.892	-1889819.399076	
				合計	-239.865285	
				合 計	144.982625	
				地 積	144.98	

號 番	212-7	X_n	Y_n	$Y_{n+i}-Y_n$	X_{n+i}	$(Y_{n+i}-Y_n)-i$
D57	-190736.452	-85087.903	-85087.903	-8.379	1788917.183308	
D47	-190743.272	-85074.777	-85074.777	-8.013	1828441.804536	
D48	-190748.618	-85073.816	-85073.816	-3.711	707280.703109	
D49	-190750.528	-85078.488	-85078.488	0.221	-42158.885248	
D56	-190764.240	-85075.992	-85075.992	6.918	-1300582.408220	
D71	-190754.859	-85071.670	-85071.670	13.247	-3528429.817173	
D82	-190739.293	-85042.488	-85042.488	10.146	-1935240.866778	
D81	-190737.818	-85081.524	-85081.524	16.732	-3191420.451178	
D80	-190735.751	-85046.716	-85046.716	18.085	-3068148.494825	
D50	-190735.120	-85045.439	-85045.439	0.126	-138480.984380	
041-2151						
D59	-190743.873	-85044.980	-85044.980	-18.989	3807056.861207	
D03	-190732.244	-85045.388	-85045.388	-22.913	4370270.819772	
				各 計	-387.746876	
				合 計	193.8734880	
				總 復	193.87	

者成作

(平成27年2月19日作成)

人 類 學

縮尺

(和歌山県土地家屋調査士会)

(2/3)

請求番号: 4-2

A
4
判
に
縮
小

(8 枚目)

登記年月日：平成27年2月19日

3-3

地積測量図

212-1、-4--12

地番

土地の所在 岩出市西安上字村中

地番	NO	212-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	D62		-190739.293	-85082.448	-10.146	1932240.860778
	D71		-190764.859	-85071.670	-0.284	50358.282776
	D52		-190758.234	-85082.712	18.190	-3088243.428480
	D70		-190742.821	-85085.480	16.173	-3084885.211323
	D58		-190747.577	-85046.339	9.113	-1732882.869201
	041-2152		-190747.208	-85046.387	0.823	-158984.921144
	D60		-190743.751	-85045.718	-13.157	2891123.347897
	D61		-190737.918	-85051.524	-16.732	3191420.181176
				合計		-342.682541
				合計面積		171.3312703
				地		171.33

地番	212-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
P74	-190759.537	-85051.845	0.395	-75349.82115	
041-2154	-190756.315	-85050.195	1.632	-311314.205080	
041-2153	-190755.561	-85050.313	0.994	-113308.882824	
D68	-190754.136	-85049.501	0.071	-13543.543856	
D65	-190753.833	-85050.242	-0.859	188955.540837	
D67	-190753.688	-85050.580	-1.703	324853.486044	
			合計	-8.507044	
			合計面積	3.253220	m ²

地番	NO	212-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	D84	-190753.229	-85049.178	-0.219	41174.951151	
	D65	-190752.929	-85049.820	-1.064	202961.118456	
	D66	-190753.833	-85050.242	0.219	-41175.089427	
	D68	-190754.136	-85049.501	1.064	-202982.400704	
				合計	-1.418524	
				合計面積	0.7082620	
					0.70	

NO	212-11	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
D70	-190742.921	-85053.450	-16.173	2084885.261333	
D52	-190756.234	-85062.712	-7.831	1465198.923354	
D69	-190757.084	-85063.181	2.455	-498308.641220	
041-2153	-190757.536	-85060.257	8.195	-1546089.829280	
041-2155	-190756.831	-85058.058	8.312	-1585571.810472	
P74	-190756.537	-85051.945	4.486	-851918.694242	
D67	-190753.888	-85050.590	1.703	-324853.496804	
D66	-190753.823	-85050.242	0.770	-149880.451410	
D65	-190752.929	-85049.820	1.064	-202961.118456	
D64	-190753.229	-85049.178	3.281	-825881.344349	
D50	-190747.577	-85046.539	-6.302	1202091.230254	
			合計	-270.059092	
			合計面積	135.0233480	

地番	212-12					
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$		
041-2116	-190702.388	-85032.903	-5.246	1000424.711710		
041-2114	-190698.412	-85039.467	-0.316	89642.413016		
054	-190703.339	-85034.221	8.564	-1061073.278196		
			合計	-8.253470		
			合計面積	3.1267350		
			地積	3.12		

作成者

(平成27年2月19日作成)

申請人

縮尺 1/

(和歌山県土地家屋調査士会)

(3/3)

請求番号：4-2

A4判に縮小

登記年月日：平成30年5月23日

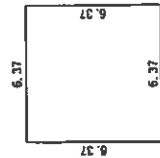
各階平面図

家屋番号 212-11

建物図面

建物の所在 岩出市西安上字村中212番地11

1階

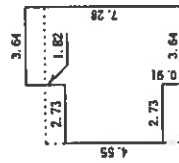


求積表

6.37 x 6.37 = 40.57690

床面積 40.57 m²

2階

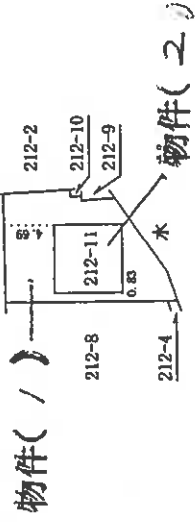


求積表

3.64 x 7.28 = 26.49920
2.73 x 4.55 = 12.42150

計 38.92070

床面積 38.92 m²



作成者

縮尺 1/250

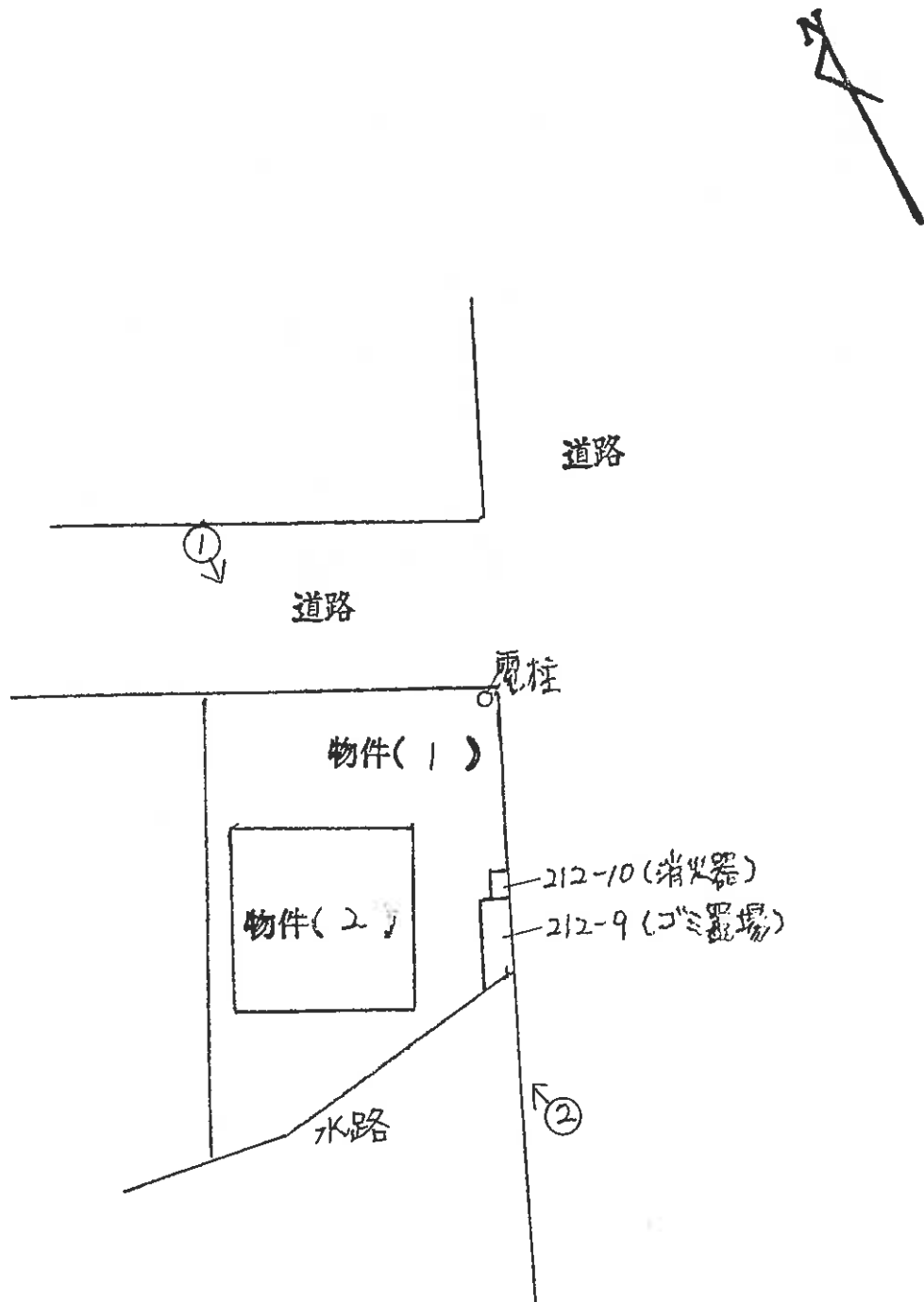
申請人

縮尺 1/500

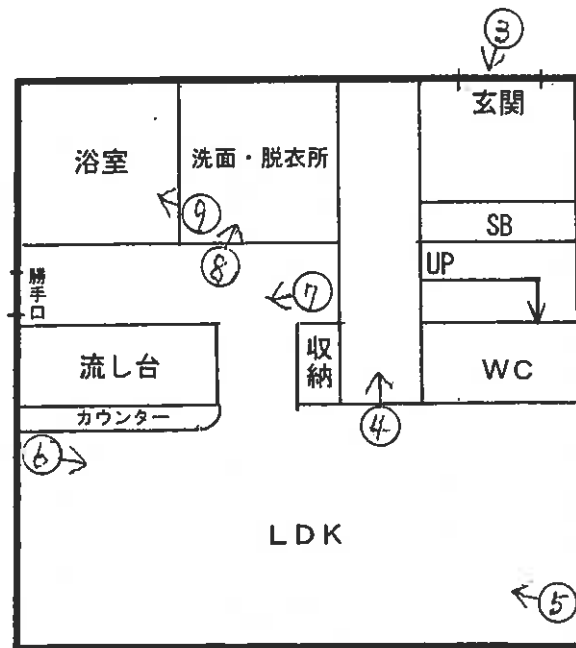
30年5月21日作成

A4判に縮小

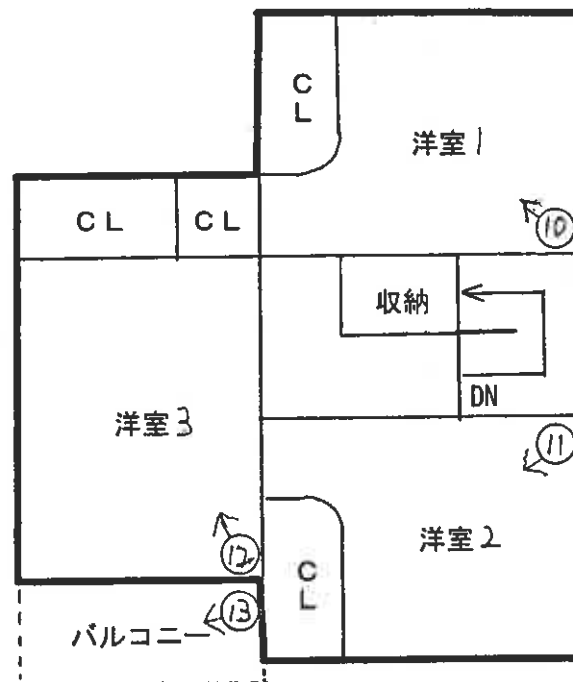
土地建物位置関係図



建物間取図



【1階】



【2階】

←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)



1
全景



2 同上
(南側)



3
玄関



4 1F
廊下



5
LDK



6 同上



7
キッチン



8
洗面
脱衣所



9
浴室



10 2F
洋室1



11 同上
洋室2



12 同上
洋室3



13 バルコニー

令和 6 年 (ケ) 第 87 号
令和 7 年 2 月 4 日 現地調査
令和 7 年 3 月 28 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金7,610,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,680,000円
物件2（建物）	金5,930,000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合計価格である。
- 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の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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別添「物件目録」記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	J R和歌山線「岩出」駅の北西方 道路距離約4.7km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模分譲住宅地域である。周辺では農家住宅や農地も見受けられる。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 景観計画区域
画 地 条 件	間口約10.1m、奥行約13.5m、公簿地積135.02㎡の不整形画地で、地勢は平坦である。	
接面道路の状況	北東側：幅員約6mの舗装私道(建築基準法外道路)と等高で接面する。 東 側：幅員約12.5m(両側歩道含む)の舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)と等高～約0.5m高で接面する。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
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	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、過去の航空写真、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壌汚染の可能性は低いと判断する。土壌汚染の有無については、土壌汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特 記 事 項	①本件土地内の北東側端に電柱がある。 ②本件土地の南東側隣接地「212番9及び212番10」は岩出市所有地であり、ごみ集積所とホース格納箱置場になっている。 ③岩出市が公表している「ため池ハザードマップ」によると、本件土地付近は大供池の想定浸水区域に存している。 ④全部事項証明書によると、乙区欄には本件土地を要役地とする以下の地役権が設定されている。 承役地：岩出市西安上字村中212番13、212番15、212番16 目 的：通行、排水、水道管・排水管・ガス管の埋設及び接続に伴う掘削並びにこれらの施設維持管理に伴う立ち入り 範 囲：全部	

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30年5月6日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約23年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメントかわらぶき 外 壁：ALC 内 壁：クロス等 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：――
床面積(現況)	第3項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	普通
建物の利用状況	建物所有者が住居(空き家)として使用し、占有している。
特記事項	①目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の被害は見受けられなかった。所有者からもそれらの被害はないと聴取した。 ②オール電化仕様の建物である。 ③2階南東側の洋室では、部屋全体のクロスが黄ばんでいた。 ④建物の裏側に浄化槽が設置されていた。

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	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格等（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	33,300	1.01	135.02	0.95	4,314,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岩出－201

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/113 & \rightleftharpoons & 33,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/113$

イ 個別格差：方位1.01 角地1.05 形状0.95（相乗積：1.01）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有效使用からの乖離の程度等を考慮

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 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＝エ
2	170,000	79.49	0.62	8,378,000

ウ 現価率：経過年数7年、経済的残存耐用年数23年、観察減価20%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}23\text{年} / (\text{経過年数}7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}23\text{年})\} \times (1 - 0.20) \doteq 0.62$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	4,314,000	0.35	法定地上権	1,510,000

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 の価格の控除 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	4,314,000	-1,510,000	1.00	1.00	0.60	1,680,000
2	8,378,000	+1,510,000	1.00	1.00	0.60	5,930,000
一括価格 (合計)						7,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2の評価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【岩出-201】

所 在：岩出市金池字荒神151番19

価 格：37,300円／㎡

位 置：JR和歌山線「岩出」駅の北西方 道路距離約4.2km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：北6m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 用途地域無指定(建蔽率70% 容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地） 3,224,277円

物件2（建物） 5,012,638円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図写

4 地積測量図写

5 建物図面・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 | 和歌山県岩出市西安上字村中 | | |
| | 地 番 | 2 1 2 番 1 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 5. 0 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県岩出市西安上字村中 2 1 2 番地 1 1 | | |
| | 家屋 番号 | 2 1 2 番 1 1 | | |
| | 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 | 4 0. 5 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 8. 9 2 平方メートル | |

