

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（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。

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 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 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 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 5月30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 5月14日 午前10時00分から 令和 7年 5月14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 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 目 録

- 1 所 在 和歌山県橋本市古佐田一丁目
 地 番 154番
 地 目 宅地
 地 積 39.66平方メートル
- 2 所 在 和歌山県橋本市古佐田一丁目
 地 番 154番1
 地 目 宅地
 地 積 23.14平方メートル
- 3 所 在 和歌山県橋本市古佐田一丁目
 地 番 154番2
 地 目 宅地
 地 積 9.91平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県橋本市古佐田一丁目 154番地、154番地1、154番地2、154番地3、154番地5、154番地6

構 造 鉄骨・木造瓦棒葺陸屋根4階建

床 面 積 1階 175.59平方メートル
 2階 177.21平方メートル
 3階 59.76平方メートル
 4階 18.77平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

| | |
|-------|----------------------------------|
| 家屋 番号 | 古佐田一丁目 154番 |
| 種 類 | 居宅・店舗 |
| 構 造 | 鉄骨造瓦棒葺・陸屋根2階建 |
| 床 面 積 | 1階 59.15平方メートル 2階 58.07平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月10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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

住居部分を所有者が、店舗部分を債務者がそれぞれ占有している。債務者の占有権原は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 和歌山県橋本市古佐田一丁目
 地 番 154番
 地 目 宅地
 地 積 39.66平方メートル

2 所 在 和歌山県橋本市古佐田一丁目
 地 番 154番1
 地 目 宅地
 地 積 23.14平方メートル

3 所 在 和歌山県橋本市古佐田一丁目
 地 番 154番2
 地 目 宅地
 地 積 9.91平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県橋本市古佐田一丁目 154番地、154番地1、154番地2、154番地3、154番地5、154番地6

構 造 鉄骨・木造瓦棒葺陸屋根4階建

床 面 積 1階 175.59平方メートル
 2階 177.21平方メートル
 3階 59.76平方メートル
 4階 18.77平方メートル

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

| | |
|-------|----------------------------------|
| 家屋 番号 | 古佐田一丁目 154番 |
| 種 類 | 居宅・店舗 |
| 構 造 | 鉄骨造瓦棒葺・陸屋根2階建 |
| 床 面 積 | 1階 59.15平方メートル 2階 58.07平方メートル |

令和6年(ケ)第60号
令和6年10月 3日受理
令和6年12月 10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 | 和歌山県橋本市古佐田一丁目 |
| | 地 番 | 154番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県橋本市古佐田一丁目 |
| | 地 番 | 154番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 23.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県橋本市古佐田一丁目 |
| | 地 番 | 154番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.91平方メートル |

4 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県橋本市古佐田一丁目 154番地、154番地1、154番地2、154番地3、154番地5、154番地6

構 造 鉄骨・木造瓦棒葺陸屋根4階建

床 面 積

| | |
|----|--------------|
| 1階 | 175.59平方メートル |
| 2階 | 177.21平方メートル |
| 3階 | 59.76平方メートル |
| 4階 | 18.77平方メートル |

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 古佐田一丁目 154番地
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造瓦棒葺・陸屋根2階建
床 面 積 1階 59.15平方メートル
2階 58.07平方メートル



| | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 橋本市古佐田1丁目7-4 |
| 土 地 | 物件1～3 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1～3) □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4 |
| 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(債務者) 債務者が店舗部分を空き店舗として、建物所有者が住居部分を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、8枚目の建物図面（各階平面図）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) 本件土地は橋本駅前の商店街の一面で、北側と西側が道路に面している。ただ、同商店街ではほとんどの店舗は営業しておらず、本件店舗も空き店舗である。（写真1）
- (4) 本件土地の北西端に電柱が立てられていた。（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8～9枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和43年8月築であり、築後約56年が経過している。本件建物は東隣の154番5の建物と一緒に建てられ、それぞれが区分所有建物となっている。
- (3) 本件建物はかなり古い建物で、住居部分は10年以上も空き家となっている。住居部分の劣化はひどく、特に2階には何か所も雨漏り跡があった。一部は天井に穴も開いていた。床も何か所かへこむ部分などがあり、シロアリの可能性もある。特に1階の和室1は床が明らかに沈んでおり、その上のガラス引戸が傾いていた。専門家による検査が必要と思われる。不具合部分は下記のとおりである。
 - ① 上記のとおり、ガラス引戸の開け閉めがしにくくなっていた。（写真8）
 - ② 2階和室2の畳の一部の色が変わっていた。（写真13）
 - ③ 2階和室3とその横の板間1の天井に雨漏り跡があった。（写真16、17）
 - ④ 2階和室4の天井に雨漏り跡があった。（写真19）
 - ⑤ 2階板間2の天井に穴が開いていた。（写真21）
 - ⑥ 屋上の床の防水塗装が一部剥がれてきていた。（写真23）
 - ⑦ 屋上への外階段の鉄板が一部ひび割れていた。（写真24）
- (4) 店舗部分は貸店舗となっていて、所有者の叔父が経営する米穀販売店として営業していたが、数年前に叔父が亡くなり現在は空き店舗となっている。ただ、備品や精米の機械などはそのまま設置されていて、叔母や従妹が時々利用している。店舗には水道やトイレがなく、住居部分の施設を利用している。店舗内に大きな神棚もあった。シャッターは電動シャッターである。特に不具合部分は見当たらなかった。（写真2～4）

4 その他

店舗部分は債務者が占有している。所有者と債務者は親族であり、賃貸借契約や賃料等のやり取りはない。占有権原は使用借権と思われる。

以上

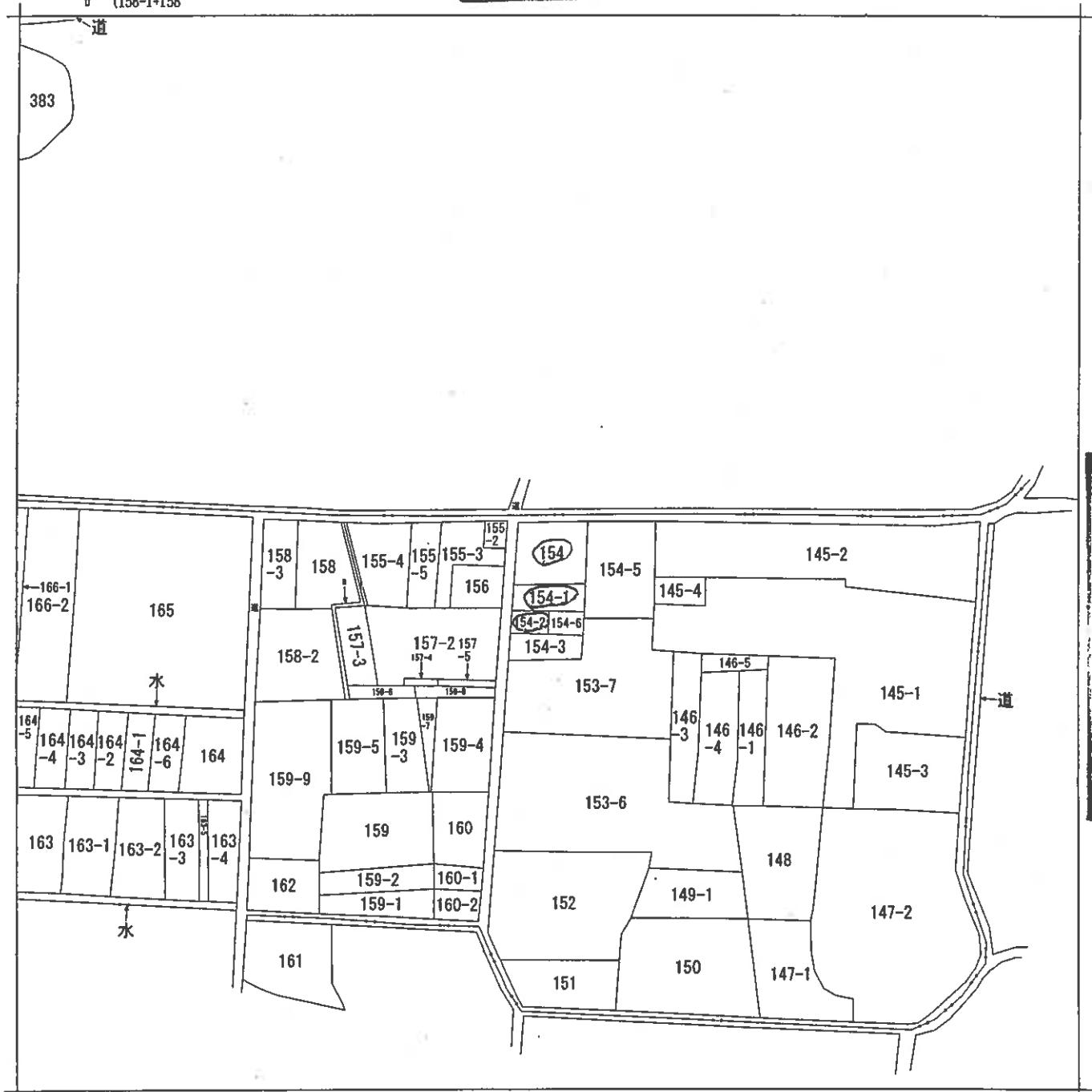
| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| 債務者 | <p>本件建物の店舗部分で夫が米穀販売店を営業していました。夫が亡くなったのでもう営業はしていませんが、時々、以前のお得意様に個人的に精米をしてあげたりしています。精米機はまだ十分動きます。店の備品もそのままになっています。できるだけ片づけるつもりですが、もし残っている物があれば、それらは不要品なので買受人に処分してもらいたいと思います。</p> <p>所有者との間には賃貸借契約や賃料のやり取りはありません。</p> |
| 所有者 | <p>本件建物が区分所有になっている理由は、私の父親と隣の154番5の建物の所有者の父親とが仲良しで、一緒に家を立てようという話しになったからだと聞いています。多分壁などは共有になっていると思います。</p> <p>店舗部分を他の人に貸し、住居部分には私たち家族が住んでいました。その後、叔父が米穀販売店を営業すると言うので、貸すことになりました。賃料等はもらっていません。その後、私たち家族は引っ越しましたので、住居部分は10年以上空き家になっています。叔父が亡くなった後は、その妻である債務者が店舗部分を占有しています。</p> <p>店舗部分に水道やトイレが無いので、住居部分の電気代や水道料金はずっと支払っています。今回、このようなことになったので、両方とも止めてもらおうと思っています。</p> <p>古い建物なので、かなり劣化しています。特に雨漏りがひどく、何か所も雨漏り跡があります。床がへこむところもあり、だいぶ修理が必要だと思います。</p> <p>住居部分の鍵は持っていますが、店舗部分の鍵は持っていません。店舗部分の鍵は債務者が持っています。</p> <p>本件土地に電柱が立てられていますが、NTTから定期的に使用料が支払われています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

| 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10月 7日(月) 12:10 ~ 12:20 | 和歌山地方法務局 橋本支局 | 登記等調査 |
| ” 12:30 ~ 12:45 | 物件所在地 | 現況及び占有調査、写真撮影 |
| 令和 6年11月12日(火) 13:25 ~ 14:45 | 物件所在地 | 評価人と立入調査、写真撮影 債務者・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) | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていなかったため、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |

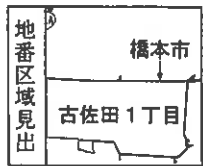
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



155-1
158-1+158 -4)



A
4
縮
小



A 橋本2丁目
B 古佐田2丁目
C 橋本市

| | | | | | | | |
|-------|------|-----------|-----------|----|----------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 橋本市古佐田一丁目 | | 地番 | 154番 | | |
| 出力縮尺 | 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 | |

請求番号: 6-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和48年12月22日

04962

専有部
家屋番号

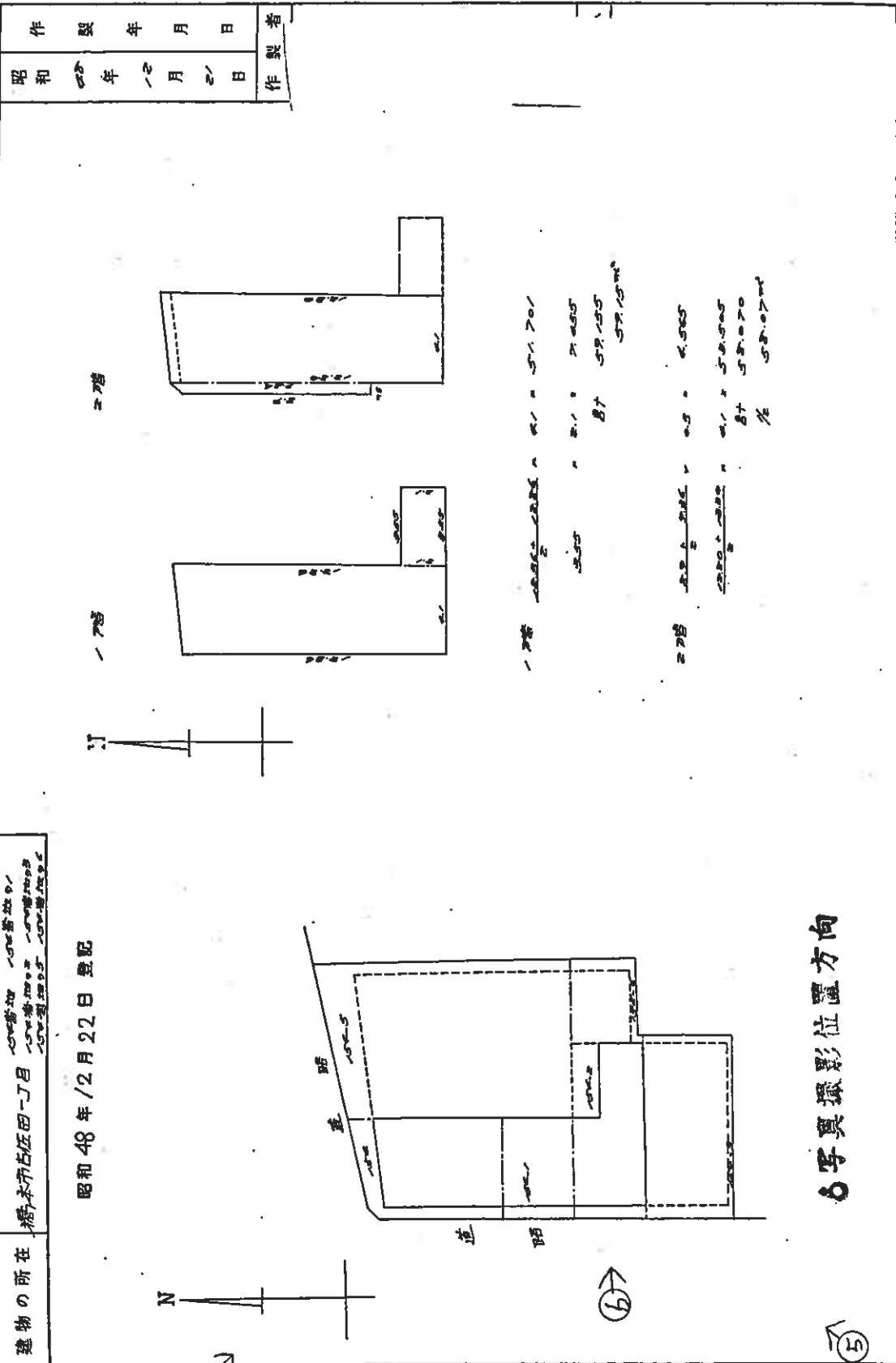
古庄町1丁目154

建物の所在
橋本市古庄町1丁目
154番地
154番地
154番地

昭和48年/2月22日 登記

建築物各階平面図

1:100

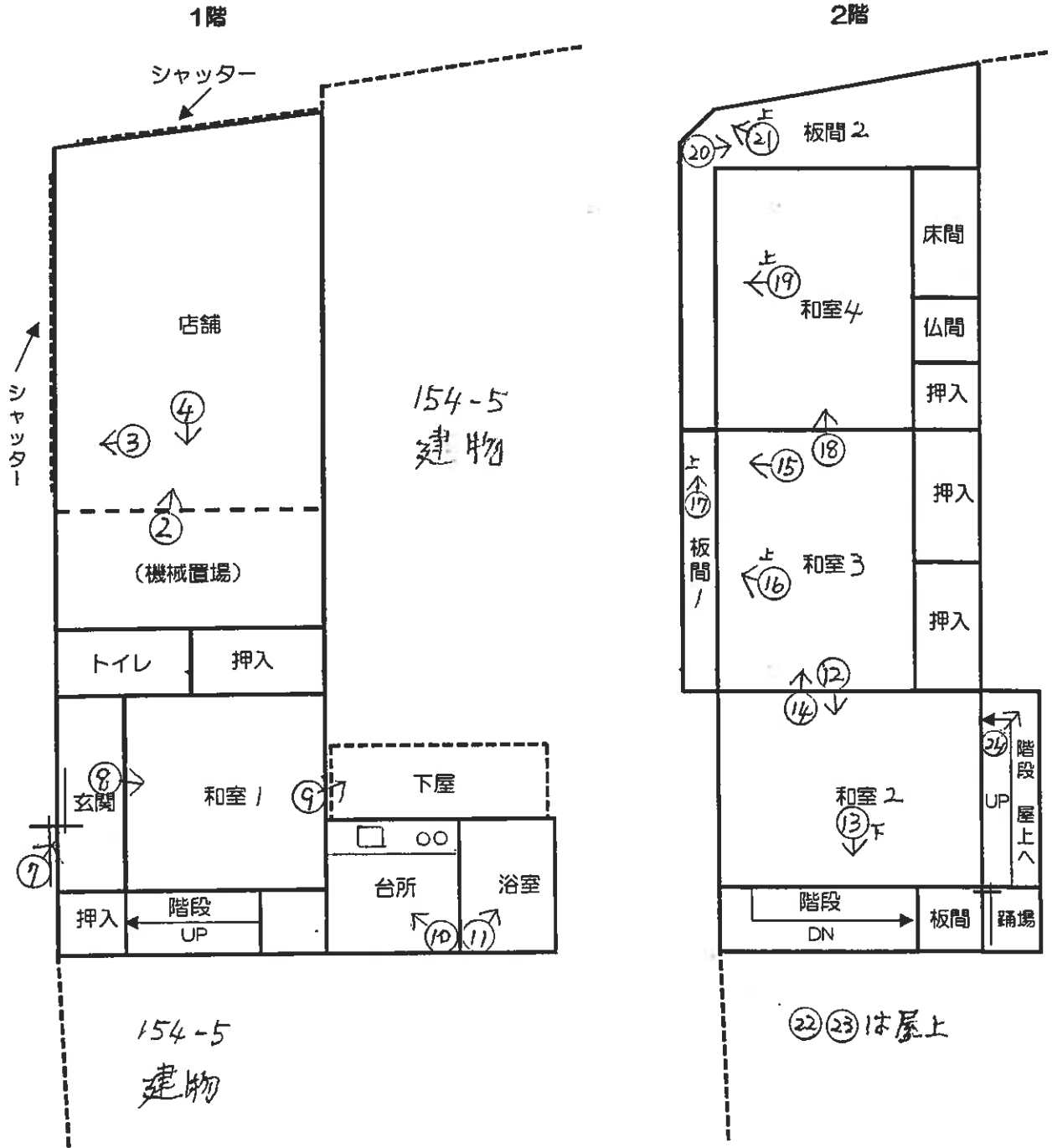


写真撮影位置方向

縮尺 1/200 1/2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物間取図
 〈令和6年(ケ)第60号〉



←○写真撮影位置・方向



1
店舗側
全景



2
店舗
内部



3
神棚



4
精米機



本件建物→

←154-5建物

5
住居側
全景



6
住居
入口



7
玄関



8
和室1



9
下屋



10
台所



11
浴室



12 2F
和室2



13 同上
畳焼け



14 2F
和室3



15 同上
神棚



16 同上
雨漏り跡



17
板間1
雨漏り跡



18 2F
和室4



19 同上
雨漏り跡



20
板間2



21 同上
天井の
損傷



22
屋上

←154-5



23 同上
防水塗装
の状況



24
外階段の
ひび割れ

令和6年 (ケ) 第60号
令和6年11月12日 現地調査
令和6年12月6日 評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

(土地付区分所有建物)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

| 一 括 価 格 | | |
|-------------|---|-----------|
| 金 610,000 円 | | |
| 内 訳 価 格 | | |
| 物件1 (土地) | 金 | 100,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 | 60,000 円 |
| 物件3 (土地) | 金 | 20,000 円 |
| 物件4 (建物) | 金 | 430,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地目積 | 「物件目録記載のとおり」 | 同左 |
| 2 | 所在地 地目積 | 「物件目録記載のとおり」 | 同左 |
| 3 | 所在地 地目積 | 「物件目録記載のとおり」 | 同左 |
| | | | |

| | | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 4 | (一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 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 | | |
| 1～3 | <p>物件 1～3 土地は一体として利用されている。</p> <p>本件土地の形状及び規模については、信頼するに足る確認資料が所轄法務局備付の建物図面しか存在せず、当該確認資料に基づき現地概測を踏まえて、その照合を行った。現地概測の結果、各土地の一体としての合計面積は登記面積と概ねの一致をみたが、各土地それぞれの登記面積は建物図面に記載されている内容と必ずしも一致しない部分があり、したがって、正確には測量士等の専門家による確定測量等を要するものと判断する。</p> <p>本件においては、現時点では正確な確定測量が無いため登記面積を採用することとした。</p> | | |
| 4 | 住居表示：「古佐田 1 丁目 7-4」 | | |

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1～3）

| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|------|------|-----|-----|-----|------|------|---|---------|---------------|
| 位置・交通 | 南海高野線「橋本」駅の南西方・道路距離約140m (別添「位置図」参照) | | | | | | | | | | | | |
| 付近の状況 | 当市中心市街地に位置する旧来からの既成商業地域であり、街路条件に恵まれておらず、空き店舗等も散見され、衰退傾向にある地域である。 | | | | | | | | | | | | |
| 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) | <table> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>商業地域</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>その他の規制等</td> <td>建築基準法第22条適用区域</td> </tr> </table> | 都市計画区分 | 非線引都市計画区域 | 用途地域 | 商業地域 | 建蔽率 | 80% | 容積率 | 400% | 防火規制 | 無 | その他の規制等 | 建築基準法第22条適用区域 |
| 都市計画区分 | 非線引都市計画区域 | | | | | | | | | | | | |
| 用途地域 | 商業地域 | | | | | | | | | | | | |
| 建蔽率 | 80% | | | | | | | | | | | | |
| 容積率 | 400% | | | | | | | | | | | | |
| 防火規制 | 無 | | | | | | | | | | | | |
| その他の規制等 | 建築基準法第22条適用区域 | | | | | | | | | | | | |
| 画地条件 | <p>規模：72.71㎡（現地概測の結果、登記面積は概ね正確と判断される。）</p> <p>形状：不整形（現地確認、所轄法務局備付の建物図面に基づく。）</p> <p>間口奥行：間口約5.0m、奥行約13.0m</p> <p>地勢：概ね平坦である。</p> <p>接面状況：角地</p> | | | | | | | | | | | | |
| 接面道路の状況等 | 北側にて現況幅員約2.5mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に、西側にて現況幅員約1.8～2.0mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に、それぞれ概ね等高に接面する。 | | | | | | | | | | | | |
| 土地の利用状況等 | 対象地の利用状況：居宅・店舗の敷地 | | | | | | | | | | | | |
| 供給処理施設 | <p>上水道 有</p> <p>ガス配管 無し（プロパン）</p> <p>下水道 無し</p> | | | | | | | | | | | | |
| 土壌汚染等 | <p>①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。</p> <p>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宅地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。</p> | | | | | | | | | | | | |

| | |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特記事項 | <p>①本件土地の形状は現地確認の結果、所轄法務局備付けの建物図面と概ね一致した。</p> <p>②本件土地が北側及び西側にて接面する市道は建築基準法第42条2項道路となっており、セットバックが必要とされ、詳細については担当課での確認が必要である。</p> <p>③物件1～3土地、件外154番3、154番5、154番6の6筆の土地上に跨って建てられている1棟の建物のうち概ね北西側の専有部分が物件4である。</p> <p>④東側隣接地である154番5と154番6、南側隣接地である154番3とのそれぞれの境界沿いに柱と壁が跨っているものと推察され、物件1～3土地を独自に更地化するためには、柱と壁の物件1～3土地内部分の土地を隣接地所有者に譲る等の必要があると考えられることから、市場性に影響を与えているものと判断する。</p> <p>⑤物件1土地の北西端に、前面市道と跨って電気通信事業者の電柱が建てられている。</p> |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2 物件 4 建物の概況及び利用状況

(1) 1 棟の建物の概要

| 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）：昭和 43 年 8 月 1 日新築 昭和 59 年 10 月 6 日一部取毀 経過年数：約 56 年 経済的残存耐用年数：約 0 年 |
| 仕 様 | 構造：鉄骨・木造 屋根：瓦葺等 外壁：モルタル等 内壁：クロス貼り、板張り等（推定） 天井：竿縁天井等（推定） 床：フローリング、畳等（推定） 設備：電気、給排水設備等 その他：物件 4 部分以外は不明 |
| 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・店舗等 |
| 品 等 | 物件 4 部分以外は不明 |
| 保守管理の状態 | 物件 4 部分以外は不明 |
| 建物の利用状況 | 店舗併用住宅向きの設計と観察されるが、物件 4 部分以外の詳細は不明。 |
| 特記事項 | ①物件 4 建物は、物件 1～3 土地、件外 154 番 3、154 番 5、154 番 6 の 6 筆の土地に跨って建てられている当該 1 棟の建物のうち概ね北西側の専有部分である。 ②1 棟の建物は既存不適格建物である可能性がある（容積率超過等）が、現時点では不分明であり、詳細については担当課への確認が必要である。 |

(2) 物件 4 建物専有部分の概況及び利用状況

| | |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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）：昭和 43 年 8 月 1 日新築 経過年数：約 56 年 経済的残存耐用年数：約 0 年 |
| 仕 様 | 構造：鉄骨造 屋根：瓦葺葺、陸屋根等 外壁：モルタル等 内壁：クロス貼り、板張り等 天井：竿縁天井等 床：フローリング、畳等 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（空家）・店舗（空店舗） 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：普通 |
| 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 | <p>①本件建物は築後約 56 年が経過している古い建物で住居部分は 10 年以上も空家となっている。目視調査の結果、住居部分の劣化がひどく、特に 2 階は雨漏り跡が何か所も見られ、一部は天井に穴が開いていた。床も何か所か凹む部分等があり、白蟻の可能性も排除できない。1 階の和室は床が明らか沈んでおり、その上のガラス引き戸が傾いていた。したがって、築年が古く十分な維持管理が出来ていないと判断されるため、耐震強度等を含め専門家による調査が必要であると思料する。</p> <p>②店舗部分（現在空店舗で備品や精米機等が放置されている。）は債務者が占有している。所有者と債務者は親族であり、賃貸借契約等のやり取りは無く、占有権原は使用借権と判断される。</p> <p>③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。</p> |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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 | 40,500 | 0.61 | 39.66 | 0.60 | 590,000 |
| 2 | 40,500 | 0.61 | 23.14 | 0.60 | 340,000 |
| 3 | 40,500 | 0.61 | 9.91 | 0.60 | 150,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示： 橋本 5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,500 \text{ 円/㎡} \times 98.3/100 \times 100/100 \times 100/120 \approx 40,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：格差無し

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/107 \times 100/95 \times 100/118 \times 100/100 \approx 100/120$

イ 個別格差：①角地 +2 ②形状 -5 ③規模 -10 ④確定測量の必要性 -10

⑤セットバック -22 ⑥総合格差 -39 $\approx ① \times ② \times ③ \times ④ \times ⑤$ （相乗積）

※物件1～3土地一体としての個別格差を考慮した。

※セットバック面積を約16㎡と判定し、個別格差にて考慮した。

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4（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 |
|----------|---------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| 4 | 160,000 | 117.22 | 0.01 | 190,000 |

ウ 現価率

- ・経過年数約56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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} \div (\text{経過年数} 56 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年})\} \times (1-0.80) \approx 0.01$$

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） ア | 土地利用権等割合 イ | | 土地利用権等価格（円） ア×イ |
|----------|---------------|---------------|-------|--------------------|
| 1 | 590,000 | 0.65 | 法定地上権 | 380,000 |
| 2 | 340,000 | 0.65 | 法定地上権 | 220,000 |
| 3 | 150,000 | 0.65 | 法定地上権 | 100,000 |

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 | 590,000 | -380,000 | | 0.80 | 0.60 | 100,000 |
| 2 | 340,000 | -220,000 | | 0.80 | 0.60 | 60,000 |
| 3 | 150,000 | -100,000 | | 0.80 | 0.60 | 20,000 |
| 4 | 190,000 | +700,000 | 1.00 | 0.80 | 0.60 | 430,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 610,000 |

ウ 占有減価修正：物件4建物の店舗部分における使用借権は、借地借家法及び借家法の適用対象となっておらず、買受人に対抗できないことから、占有減価を考慮する必要は無いものと判定した。

エ 市場性修正：連棟式の堅固建物付き土地で、利用上の制約が強く、市場性の減退が認められ、特に-20%の市場性修正が必要であると判定した。

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 地価公示価格 橋本 5-1

所 在：橋本市東家4丁目41番3「東家4-17-8」

価 格：49,500円/㎡

位 置：南海高野線「橋本」駅の南西方、道路距離約520m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：110㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東7.0m市道

用途指定等：非線引都市計画区域

商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

地域の概要：小売店舗、飲食店等が多い駅に近い既成商業地域。

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）：1,170,472円

物件2（土地）：682,923円

物件3（土地）：292,470円

物件4（建物）：730,594円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図写し

4 建物図面写し

5 建物間取図

6 現況写真

以上

物件目録

1 所 在 和歌山県橋本市古佐田一丁目
地 番 154番
地 目 宅地
地 積 39.66平方メートル

2 所 在 和歌山県橋本市古佐田一丁目
地 番 154番1
地 目 宅地
地 積 23.14平方メートル

3 所 在 和歌山県橋本市古佐田一丁目
地 番 154番2
地 目 宅地
地 積 9.91平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県橋本市古佐田一丁目 154番地、154番地1、154番地2、154番地3、154番地5、154番地6

構 造 鉄骨・木造瓦棒葺陸屋根4階建

床 面 積 1階 175.59平方メートル
2階 177.21平方メートル
3階 59.76平方メートル
4階 18.77平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

| | |
|-------|----------------------------------|
| 家屋 番号 | 古佐田一丁目 154番 |
| 種 類 | 居宅・店舗 |
| 構 造 | 鉄骨造瓦棒葺・陸屋根2階建 |
| 床 面 積 | 1階 59.15平方メートル 2階 58.07平方メートル |

