

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

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 8 月 29 日から 令和 7 年 9 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 30 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 16 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 日 午後 3 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 8 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却の買受申出日時は、上記特別売却実施期間中 (祝日を除く。) の午後 1 時から午後 3 時までです。	

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	8,430,000 6,744,000	一括	1,686,000	73,581	0
1	2,600,000				
2	1,780,000				
3	1,800,000				
4	2,250,000				

物 件 目 録

1 所 在 西牟婁郡上富田町南紀の台

地 番 1805番82

地 目 山林

地 積 331平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 西牟婁郡上富田町南紀の台

地 番 1805番790

地 目 山林

地 積 112平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 西牟婁郡上富田町南紀の台

地 番 1805番1056

地 目 山林

地 積 113平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 西牟婁郡上富田町南紀の台 1805番地82

家屋 番号 1805番82

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 68.94平方メートル 2階 73.27平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月18日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

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2、3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

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

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 西牟婁郡上富田町南紀の台

地 番 1 8 0 5 番 8 2

地 目 山林

地 積 3 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 西牟婁郡上富田町南紀の台

地 番 1 8 0 5 番 7 9 0

地 目 山林

地 積 1 1 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 西牟婁郡上富田町南紀の台

地 番 1 8 0 5 番 1 0 5 6

地 目 山林

地 積 1 1 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 西牟婁郡上富田町南紀の台 1 8 0 5 番地 8 2

家屋 番号 1 8 0 5 番 8 2

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 68.94平方メートル
2階 73.27平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 2 月 19 日受理
令和 7 年 4 月 22 日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所田辺支部

執行官 井 村 太 一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 西牟婁郡上富田町南紀の台 |
| | 地 番 | 1805番82 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 331平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡上富田町南紀の台 |
| | 地 番 | 1805番790 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 112平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西牟婁郡上富田町南紀の台 |
| | 地 番 | 1805番1056 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 113平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西牟婁郡上富田町南紀の台 1805番地82 |
| | 家屋 番号 | 1805番82 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.94平方メートル
2階 73.27平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（１、４）」のとおり		
住居表示	和歌山県西牟婁郡上富田町南紀の台４１番２号		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	接道関係については評価書参照 その余は、４枚目の「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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「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	４枚目の「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

(3 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 門柱に表札があり、所有者の苗字が漢字で表示されている。
- (2) 玄関上に表札があり、所有者の被相続人の氏名が漢字で表示されている。

2 本件各土地の状況等

- (1) 物件1土地の形状は、11枚目の図面とほぼ符合した（同図面は、8枚目の地積測量図の、合筆前の「1805番82」と、それに合筆した、9枚目の地積測量図の「1805番83」のそれぞれの形状を合わせたものとなっている。）。
- (2) 物件1土地は、北側～東側で道路に接するほぼ平坦地（東側の道路は北向きの緩やかな傾斜になっているため、北側ほど高低差が大きくなっており、北側道路よりは1メートル以上高く接している。同高低差部分は、外階段があるほかは樹木が生い茂った状態になっている。）で、本件建物の敷地として利用されている（写真14、16）。
- (3) 物件1土地内の西側に、雨よけや犬小屋（工作物）、簡易物置（動産）等が設置されている（写真15）。
- (4) 物件2土地の形状は、9枚目の図面とほぼ符合した。
- (5) 物件2土地は、樹木や雑草等が生い茂った状態となっているため、立ち入ることができなかったが、見通せる範囲内に工作物等は確認できなかった（樹木等で覆われているため、詳細は確認できないが、北側道路よりは1メートル以上高く接しているように見受けられた。）。
- (6) 物件3土地の形状は、10枚目の図面とほぼ符合した。
- (7) 物件3土地は、南側で道路に接するほぼ平坦地で、南側の一部がコンクリート敷きの駐車場、その余は更地で、樹木等が植えられているほか、犬小屋（動産）などが設置されている（写真17、18）。
- (8) 本件各土地にある樹木の枝等が、四方の道路や隣地等にはみ出している（写真14～17）。
- (9) 現況が本件各土地のような形状となっている部分のうち、道路に接している幅15センチメートルほどは町道の一部になっており、同部分に温泉管が埋設されているとのことである。

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11～13枚目の図面のとおりである。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、昭和52年6月9日新築の建物で、築後48年ほどが経過している。
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、
 - ① 建物全体で、床や天井、壁クロスに汚れや腐食、はがれ、たわみなどが散見された（経年以上の劣化であると見受けられた。）。
 - ② 建物内部で動物臭が強く感じられた。
 - ③ そのほか、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
- (3) 本件建物に居住等する場合は、点検・補修等が相当程度必要であると思料する。
- (4) 2階ホール上に、ロフトが設置されている（写真13はロフト内部）。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の陳述の要旨	1 本件建物は、以前は私が居住していましたが、今は空き家になっています。誰にも貸していません。 2 雨漏りはないと思います。シロアリは定期的に検査を受けていたので、被害はないと思います。 3 本件建物内で犬猫を飼っていたので、内部の傷みがひどいと思います。最後に飼っていたのは秋田犬1匹、猫2匹ですが、多いときは地域猫を40匹ほど飼っていました。 4 温泉は、最初の頃は引いて利用していましたが、途中から利用を止めました。温泉管がそのまま使えるかどうかはわかりません。 5 物件2土地は、もう何年も立ち入っていませんし、何も手入れ等はしていません。ほったらかしの状態です。 6 物件3土地の駐車場部分は、今は誰にも貸していません。 7 本件物件に居住していて、自治会費以外に、管理費等の金銭などを請求されることはありませんでした。 8 ガスはプロパンで、ソーラーパネル等はありません。
■ 有限会社南紀の台担当者の陳述の要旨	1 当社は、「南紀の台」地内の各家庭や施設に温泉を供給をしてる会社です。 2 ほとんどの方は知らないと思いますが、「南紀の台」の各土地は、道路に接する部分の幅15センチメートルほどが町道の一部になっていて、そこに温泉管が通っています。 3 本件各土地も、同部分に温泉管が埋設されていますので、引込み工事をすれば温泉を利用することができます。泉質は炭酸水素塩泉で、入浴後は肌がすべすべになります。ただし、引き込んだ際は温度が下がっていますので、各家庭で沸かす必要があります。 4 温泉を開栓するには、すべて税込みで、温泉開栓料が44万円、計量器が1万9800円、同取付工事費が1万1000円の総計47万800円を当社に支払っていただく必要があります。また、引込み工事費は別途必要です。 5 月々の温泉使用料金は、7立方メートルまでが税込み6600円で、1立方メートル超過するごとに税込み660円が追加で必要となります。200リットルを30日入れると6立方メートルになりますので、通常は基本料金でまかなえると思います。 6 その他の詳細は、当社までお問い合わせください。 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

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 2月25日 (火) 13:30～13:50	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書を投かん、写真撮影
令和 7年 2月26日 (水) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 7年 3月26日 (水) 13:20～14:00	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 7年 3月26日 (水) 14:10～14:25	物件所在地付近	有限会社南紀の台担当者から事情聴取
令和 7年 3月26日 (水) 15:10～15:25	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

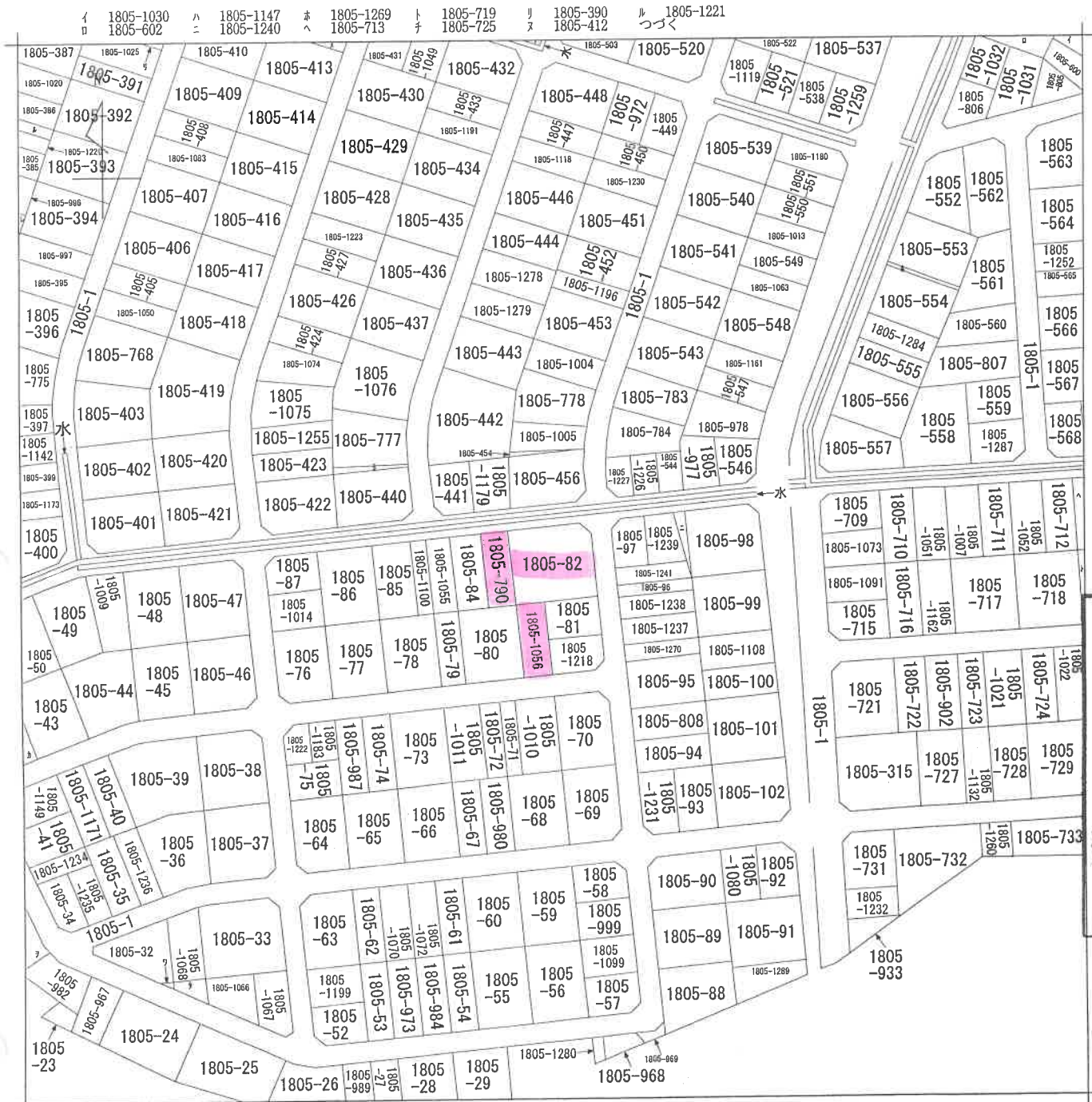
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

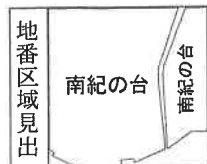
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	西牟婁郡上富田町南紀の台					地 番	1805番82		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月26日
和歌山地方務局田辺支局
登記官

請求番号：7-1
(1/2)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和46年6月29日

前後・新1枚目と同様
新

305929

地番
1805-76.-77-78.-79.-80.-81/
-82.-83.-84.-85.-86.-87

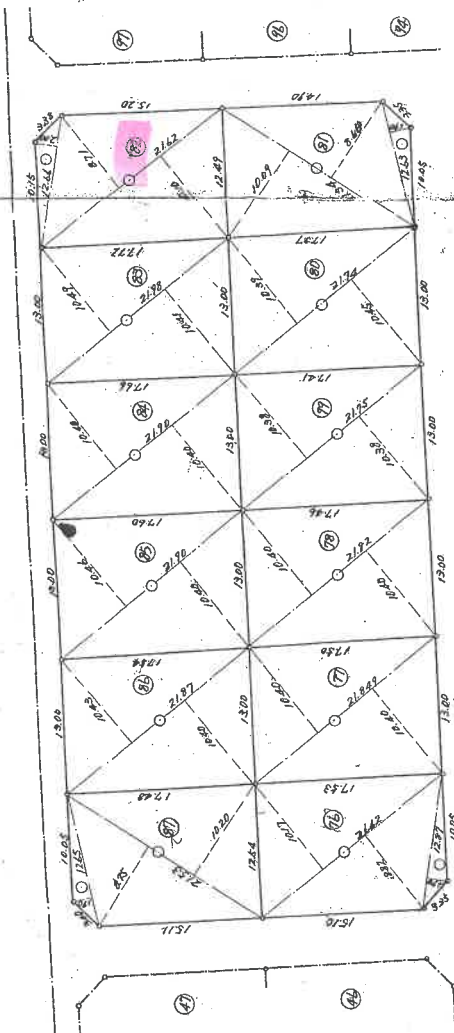
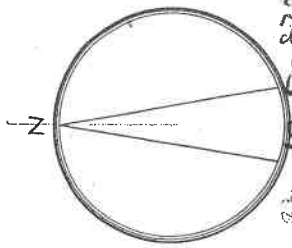
土地の所在
田舎基郡上富田町 南記の合

測量積地

製作年月日
昭和46年6月20日

製作者
家士
廣田 基

申請人



NO. 82-83

号	底面	面積	積
1	21.93	45.9	20.20
2	21.93	45.9	20.20
合計		91.8	40.40

NO. 84

号	底面	面積	積
1	21.93	45.9	20.20
2	21.93	45.9	20.20
合計		91.8	40.40

NO. 85

号	底面	面積	積
1	21.93	45.9	20.20
2	21.93	45.9	20.20
合計		91.8	40.40

NO. 86

号	底面	面積	積
1	21.93	45.9	20.20
2	21.93	45.9	20.20
合計		91.8	40.40

NO. 87

号	底面	面積	積
1	21.93	45.9	20.20
2	21.93	45.9	20.20
合計		91.8	40.40

NO. 78

号	底面	面積	積
1	21.93	45.9	20.20
2	21.93	45.9	20.20
合計		91.8	40.40

NO. 79

号	底面	面積	積
1	21.93	45.9	20.20
2	21.93	45.9	20.20
合計		91.8	40.40

NO. 80

号	底面	面積	積
1	21.93	45.9	20.20
2	21.93	45.9	20.20
合計		91.8	40.40

NO. 76

号	底面	面積	積
1	21.93	45.9	20.20
2	21.93	45.9	20.20
合計		91.8	40.40

NO. 77

号	底面	面積	積
1	21.93	45.9	20.20
2	21.93	45.9	20.20
合計		91.8	40.40

縮尺 1/500

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月26日 和歌山地方法務局田辺支局 登記官

登記年月日：昭和47年10月30日

公用

306040

前 1805-83

後 新 1805-82、1805-790

地番 1805-1805-83、790

土地の所在 西牟婁郡上富田町 田代の台

測量積地

昭和四十七年拾月二十八日

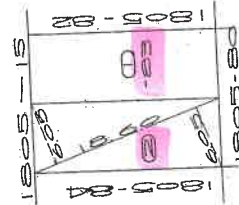
作製年月日

作製者

申請人

印

求積表

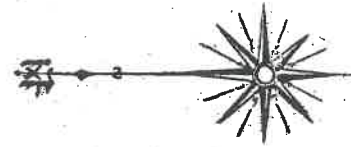


② 1805-790

$1860 \times (605 + 605) \times \frac{1}{2} = 112.53 \text{ m}^2$

① 1805-83

$229.00 \text{ m}^2 - 112.53 \text{ m}^2 = 116.47 \text{ m}^2$



(京華、大津地方技務局標準用紙)

A4判に縮小

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月26日

和歌山地方技務局田辺支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：7-5

登記年月日：昭和58年2月14日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月26日 和歌山地方事務所田辺支局

登記官

(10 枚目)

306241

1805-80
1805-1056

地番

土地の所在

西条郡上島田町 国紀の台 第6内巻

土地積量
所在図

求積表

④ 1805-80

$$226.5308 - 113.2131 = 113.3177$$

地積 113.31^{*}

⑤ 1805-1056

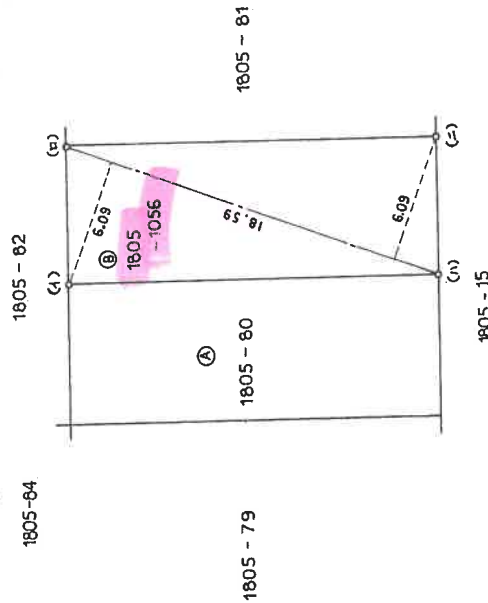
$$18.59 \times 6.09 = 113.2131$$

$$18.59 \times 6.09 = 113.2131$$

合計 226.4262

二除 113.2131

地積 113.21^{*}



境界線の種類
(1) (a) --- コンクリート杭
(2) (b) --- 刻

作製者

申請人

2月12日作製

縮尺 1/250

A4判に縮小

請求番号：7-7

登記年月日：昭和52年9月14日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月26日 和歌山地方事務局田辺支局

(11 枚目)

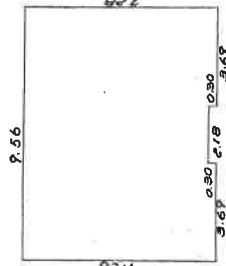
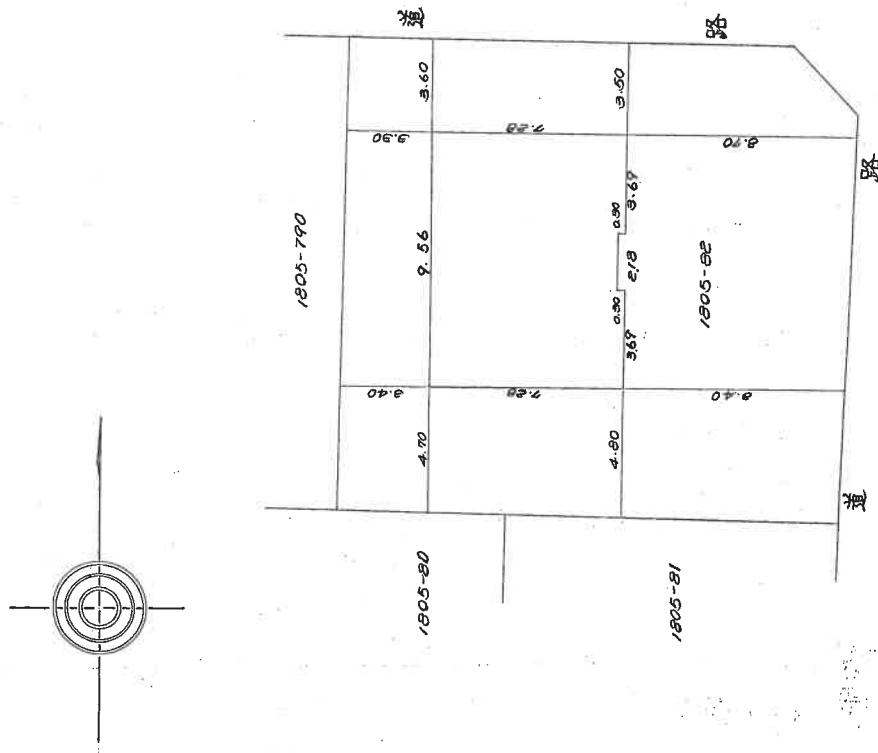
804420

1552-9-14

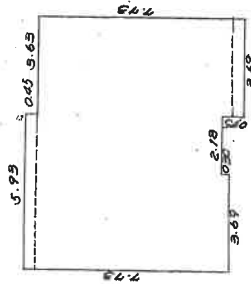
建築物平面図

家屋番号	1805-82
建物の所在	南紀の台 西牟婁郡上富田町朝来寺大字1805-82

製作年月日	昭和五十五年七月廿五日
製作者	
申請人	



$$1 \text{ 階床面積 } (9.56 \times 7.28) - (2.18 \times 0.30) = 68.9428 \\ = 68.94 \text{ m}^2$$



$$2 \text{ 階床面積 } (9.56 \times 7.28) - (2.18 \times 0.30) + (5.93 \times 0.45) \\ = 73.2718 \\ = 73.27 \text{ m}^2$$

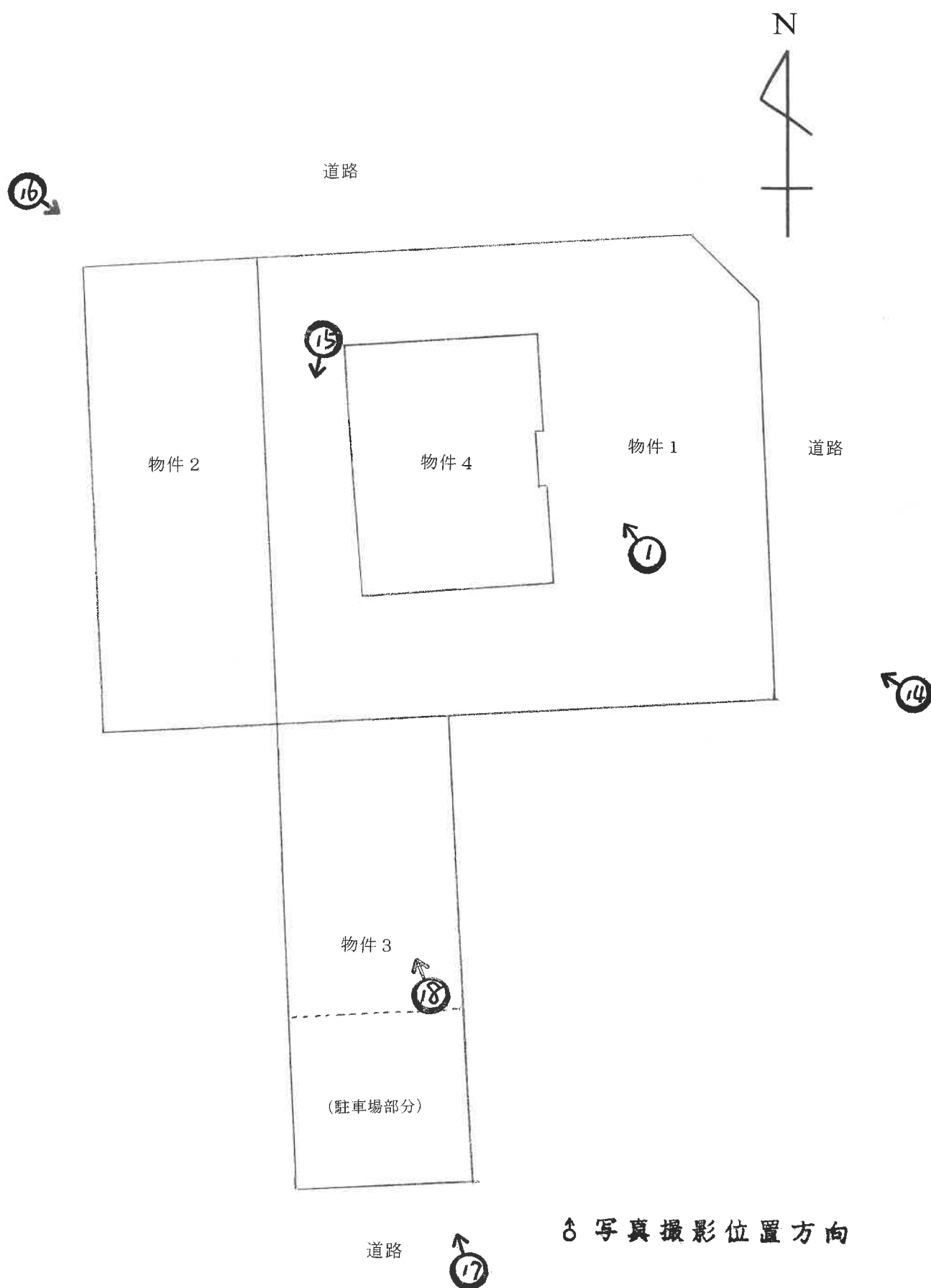
(和歌山土地家屋調査士会田辺支部用紙)

縮尺 1/200 1/200

A4判に縮小

請求番号：7-3

現況図



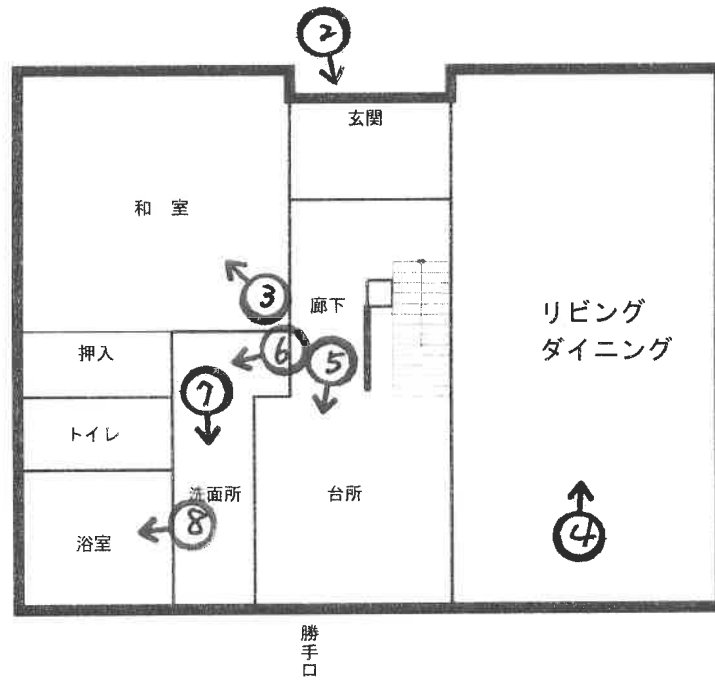
(12 枚目)

建物間取図

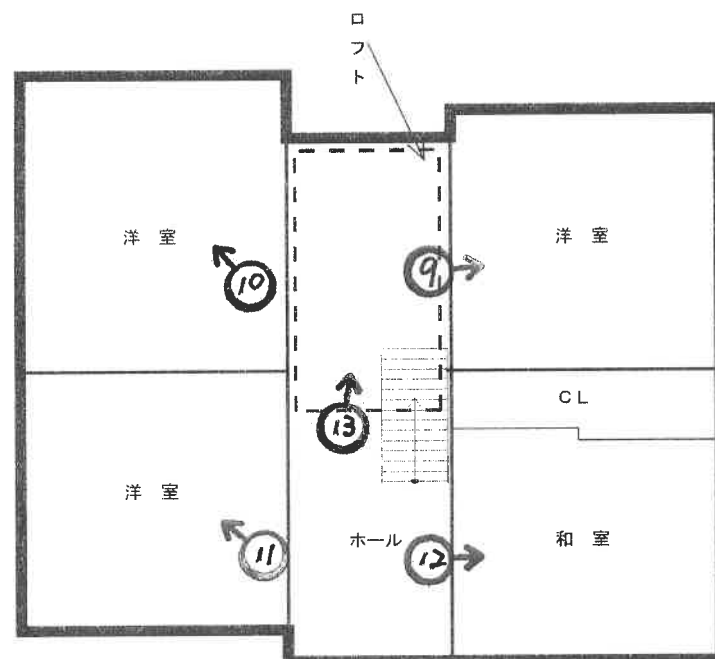
物件 4



1 階



2 階



⤴ 写真撮影位置方向

(13 枚目)



1



2



3



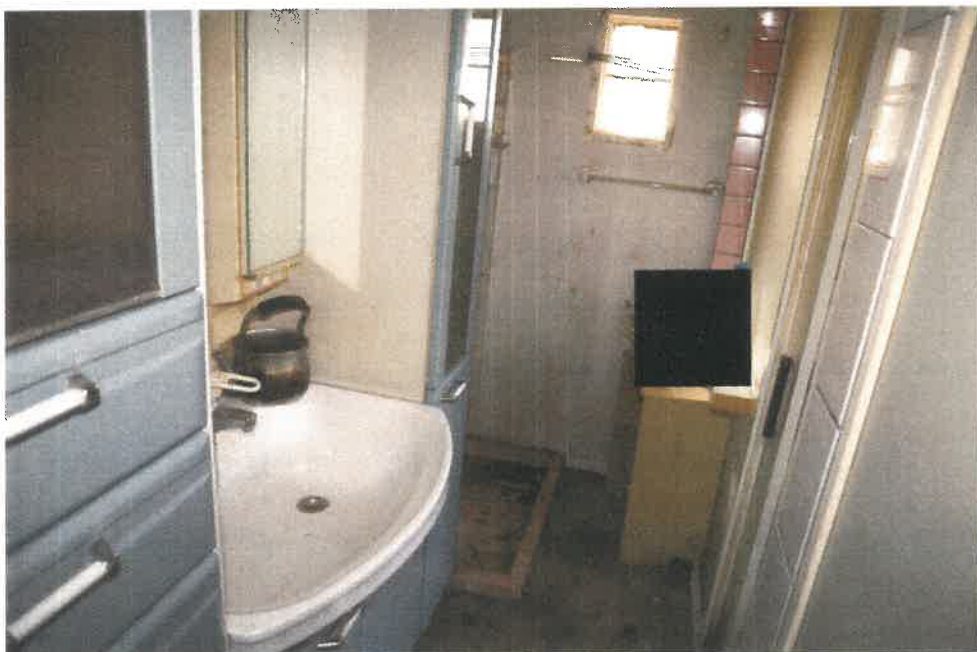
4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和7年（ケ）第1号
令和7年3月26日現地調査
令和7年4月23日評価

和歌山地方裁判所田辺支部御中

評 価 書
〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

船木 博央

第1 評価額

一括価格	
金8,430,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,600,000円
物件2（土地）	金1,780,000円
物件3（土地）	金1,800,000円
物件4（建物）	金2,250,000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、ほぼ登記事項と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 積	別紙物件目録記載の通り	宅地
2	所在地 地目 積	別紙物件目録記載の通り	宅地
3	所在地 地目 積	別紙物件目録記載の通り	宅地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載の通り	同左
番号	特 記 事 項		
1～3	登記地目は山林であるが、現況宅地である。 住居表示「南紀の台41-2」 温泉引込み可能である。温泉を供給している会社から取り寄せた温泉分析書によると泉質：ナトリウム－炭酸水素塩・塩化物温泉（低張性弱アルカリ性温泉）となっていた。 造成住宅団地の一角にあり、物件1～3はそれぞれ単独で利用できなくはないが、物件2及び物件3はそれぞれ、間口が6.4～6.5m程度しかなく、目的物件地域の住宅地事情を勘案すると、車の複数台使用に対応するための駐車スペースが必要であること等から、物件1～3は一体利用として評価することが妥当と判断した。 但し、建付減価及び土地利用権等価格の控除については、利用状況を勘案して物件1のみと判断した。		

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	J R 紀勢本線「朝来」駅の西方・道路距離約2.7 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	上富田町西部に位置する高台の大規模造成住宅団地の一角。傾斜地を開発した土地であるため坂が多い。系統は普通と判定した。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的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 用途指定なし 60% 200% 指定なし 景観計画区域、屋外広告物規制（第2種）
画 地 条 件	不整形の三方路地。間口約23m、奥行約35m程度。北側は等高部分はほぼなく、道路より約1m高い。東と南は道路付近ではほぼ等高であり、奥に行くと約1m高くなっている。登記面積はそれぞれ概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	北側道路は約4.9m舗装町道（建築基準法第42条1項1号）。道路より約1m高い。 東側道路は約4.9m舗装町道（建築基準法第42条1項1号）。道路とほぼ等高～約1m高い。 南側道路は約4.9m舗装町道（建築基準法第42条1項1号）。道路とほぼ等高～約1m高い。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載の通り。	
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	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出・廃止届は出されていない。	
特記事項	・町道の両端（幅約15 c m前後）には温泉管が通っている。所有者の話では当初温泉は引いていたが、現在引き込んでいないとのことで、管等が使用できるかどうか不明である。費用や引込み方法等の詳細は現況調査報告書に記載がある。 ・敷地内に雨よけ、犬小屋、物置が設置されている。 ・雑草雑木が繁茂し、管理状態が悪く、物件2を含め立ち入れない部分があった。・植栽の枝等が越境している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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52年6月9日新築 経過年数：約48年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：モルタル塗 内壁：クロス等 天井：ボード等 床：板等 設備：電気、給排水等 その他：温泉引込み可能
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：居宅。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	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通り。
特記事項	・全体的に室内の傷みが激しい。 ・2階天井から内壁にかけて雨漏り痕のようなものが見られたが、詳細不明である。シロアリ被害は確認できなかった。 上記被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において、被害が発生している可能性は否定できない。 ・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかった。 ・建物内で過去に犬や猫を飼育していた。猫は最大約40匹程度飼育していたとのことで、建物内は至るところで動物の糞尿が散乱しており、強い異臭がした。 ・2階にロフトがある。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	35,000	0.89	331	0.90	9,280,000
2	35,000	0.89	112	—	3,489,000
3	35,000	0.89	113	—	3,520,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 上富田－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/101 \times 100/100 \approx 35,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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（1.01）

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 総合格差
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/100$

イ個別格差：方位（1.04）、三方路（1.05）、規模（0.90）、形状（0.95）、地勢等（0.95）
 相乗積0.89

ウ地積：登記面積による。

エ建付減価補正：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
4	170,000	142.21	0.01	242,000

ウ現価率：・経過年数約48年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率80%（経過年数、損傷、汚損の程度等を考慮）、残価率5%

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}48\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1-0.8) = 0.01$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）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） （千円未満四捨五入） ア×イ÷ウ
1	9,280,000	0.45	法定地上権	4,176,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ）ア	土地利用権等価格の 控除及び加算（円） （2①ウ）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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	9,280,000	-4,176,000		0.85	0.60	2,600,000
2	3,489,000	—		0.85	0.60	1,780,000
3	3,520,000	—		0.85	0.60	1,800,000
4	242,000	+4,176,000	1.00	0.85	0.60	2,250,000
一括価格（合計）						8,430,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：土地及び建物の保守管理状態が悪く市場性が劣る（0.85）。

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 地価公示価格（上富田－2）

所在：西牟婁郡上富田町南紀の台1805番490 住居表示「南紀の台19－28」

価格：35,200円/㎡

位置：JR紀勢本線「朝来」駅の西方 道路距離約2.7km

価格時点：令和7年1月1日

地積：235㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北東4.8m町道

用途地域等：非線引都市計画区域、用途指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅と別荘等が混在する高台の住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）7,293,254円

物件2（土地）2,467,808円

物件3（土地）2,489,842円

物件4（建物）1,906,719円

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 付近見取図

3 公図写

4 土地所在図写、地積測量図写

5 建物図面写・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 | 西牟婁郡上富田町南紀の台 |
| | 地 番 | 1805番82 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 331平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡上富田町南紀の台 |
| | 地 番 | 1805番790 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 112平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西牟婁郡上富田町南紀の台 |
| | 地 番 | 1805番1056 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 113平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西牟婁郡上富田町南紀の台 1805番地82 |
| | 家屋 番号 | 1805番82 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.94平方メートル
2階 73.27平方メートル |