

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 場 所 令和 7年 9月 9日 午前10時00分 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月30日 午前10時00分 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）
1～5	6,210,000 4,968,000	一括	1,242,000	49,952	11,322
1	1,180,000				
2	2,590,000				
3	470,000				
4	390,000				
5	1,580,000				

物 件 目 録

1 所 在 田辺市明洋三丁目
地 番 2 2 5 7 番 2 7
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 7 4 平方メートル

2 所 在 田辺市明洋三丁目
地 番 2 2 5 7 番 1 8
地 目 雑種地
地 積 1 0 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 田辺市明洋三丁目
地 番 2 2 5 7 番 2 0
地 目 雑種地
地 積 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 田辺市明洋三丁目
地 番 2 2 5 7 番 3 1
地 目 雑種地
地 積 1 6 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 田辺市明洋三丁目 2257番地27

家屋 番号 2257番27

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 80.17平方メートル
2階 40.91平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

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 田辺市明洋三丁目
地 番 2 2 5 7 番 2 7
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 7 4 平方メートル

2 所 在 田辺市明洋三丁目
地 番 2 2 5 7 番 1 8
地 目 雑種地
地 積 1 0 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 田辺市明洋三丁目
地 番 2 2 5 7 番 2 0
地 目 雑種地
地 積 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 田辺市明洋三丁目
地 番 2 2 5 7 番 3 1
地 目 雑種地
地 積 1 6 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 田辺市明洋三丁目 2257番地27

家屋 番号 2257番27

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 80.17平方メートル
2階 40.91平方メートル

令和7年(ケ)第2号
令和7年 4月25日受理
令和7年 6月 3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 板谷和生

物 件 目 録

1 所 在 田辺市明洋三丁目
地 番 2 2 5 7 番 2 7
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 7 4 平方メートル

2 所 在 田辺市明洋三丁目
地 番 2 2 5 7 番 1 8
地 目 雑種地
地 積 1 0 5 平方メートル

3 所 在 田辺市明洋三丁目
地 番 2 2 5 7 番 2 0
地 目 雑種地
地 積 1 9 平方メートル

4 所 在 田辺市明洋三丁目
地 番 2 2 5 7 番 3 1
地 目 雑種地
地 積 1 6 平方メートル

物 件 目 録

5 所 在 田辺市明洋三丁目 2257番地27

家屋 番号 2257番27

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 80.17平方メートル
2階 40.91平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	田辺市明洋3丁目7番15号	
土地	物件1～4	
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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（ ） 物件1は、上記の者が下記建物を所有し、占有している。 物件2～4は、上記の者が空き地の状態で所有し、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5	
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

門柱に所有者の苗字が記載された表札が付いていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、9～12枚目の地積測量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。物件1は南東側、物件2～4は北西側が道路に面している。物件1は道路と等高であるが、物件2～4は道路より約1.1m高くなっている。北西部が斜面になっていて、そこが入口になっている。(写真1、3)
- (3) 本件土地は大規模分譲地の一画で、区画としては物件1の区画と物件2～4の区画に分かれている。物件2～4は一体となっていて、各土地間の境界は定かでない。それぞれの区画は縦に長い長方形の宅地である。両区画間には約1mの段差があり、物件1の方が高くなっている。物件1と物件2～4の間に、両土地を行き来するためのコンクリート製の階段が設置されていた。(写真1、3、6)
- (4) 物件1上には物件5の建物が建てられていた。物件2～4上にはカーポートと簡易物置が設置されていたが建物は建てられていなかった。ただ、物件5の浄化槽が埋められていた。(写真3～6)
- (5) 物件1と2257番24の土地との境目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13～15枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和60年2月築であり、築後約40年が経過している。ただし、約1年後の昭和61年3月に1階和室部分を増築している。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 犬走りにヒビが数か所入っていた。(写真2)
 - ② 玄関ホール天井に雨漏り跡があった。(写真8)
 - ③ 1階和室の畳に何か所か傷が付いていた。(写真10)
 - ④ 台所と洗面台の周りの床に、何か所かへこむ部分があった。(写真13)
 - ⑤ 2階階段ホールの天井に雨漏り跡があった。(写真15)
 - ⑥ 2階洋室の床が北東側に向かって下に傾いていた。また壁紙もあちこち剥がれていた。(写真16、17)
 - ⑦ 2階和室の畳がかなり傷んでいて、たわみがあったりシミが付いていた。また襖に穴が開いていた。(写真19、20)
 - ⑧ 2階洋室2のドアに穴が開いていた。(写真21)
 - ⑨ 下屋の屋根の波板が割れ、穴が開いていた。(写真23)
- (3) 1階リビングには、備え付けの家具や天井にシャンデリアが付けられる枠などが取り付けられていた。(写真11)

以 上

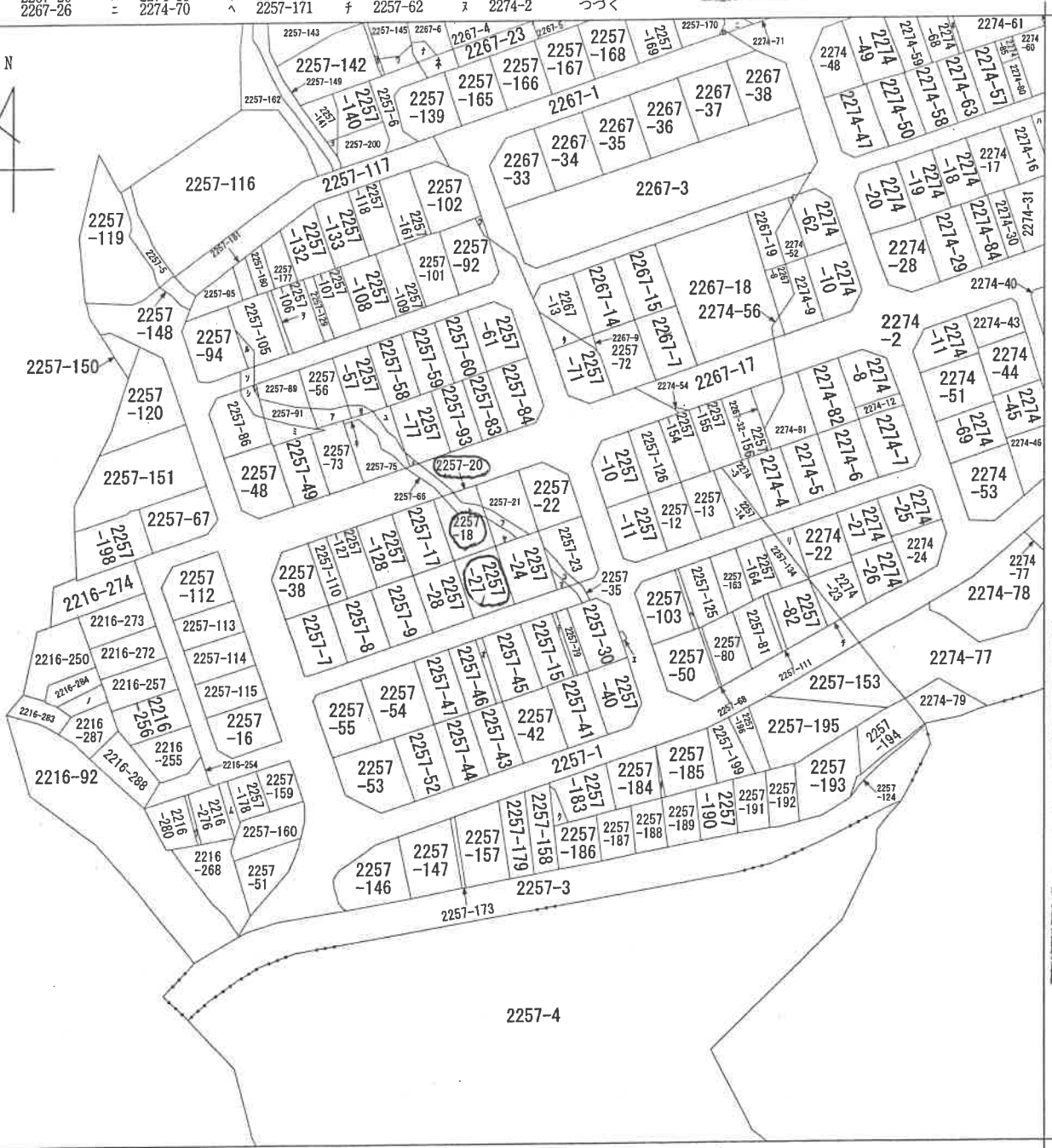
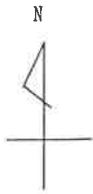
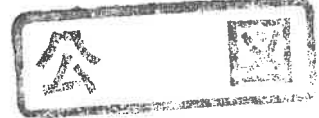
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	半年ほど前に引っ越し、現在、本件建物には誰も住んでいません。動産類も何も残っていません。 最初、物件1の土地を買って、その上に物件5の建物を建てましたが、1年後に物件1の南東側にあった駐車場を壊し、1階和室を増築しました。2年後に物件2～4の土地を購入し、駐車場等として使っています。5年後にはリビング等をリフォームし、家具などを備え付けました。 古い建物なので、いろいろと不具合部分があります。 いつ頃だったか忘れましたが、浄化槽の排水が詰まって逆流したことがあります。その影響で台所と洗面台の床の一部にへこむ部分があります。現在、浄化槽は物件3の場所にあります。 過去に雨漏りもしたことがあり、職人さんに見てもらったのですが、原因がわかりませんでした。しかし、その後雨漏りはしていません。雨漏り跡はその時のものだと思います。 シロアリについてはよくわかりません。 それ以外にも、2階の洋室1の床が傾いていたり、壁紙が剥がれていたりしています。和室の襖に穴が開いたり、畳も汚れていたりしています。他の部屋も同様に細かな不具合がたくさんあります。 リビングの掃き出し窓が二重になっているのは、防音のためです。 建物外についても、犬走りにひび割れがありますし、下屋のトタン屋根も割れています。 敷地内の電柱については、以前は幾らか使用料が振り込まれていたと思いますが、今は振り込まれていません。またその電柱からの引き込み線が2257番28の建物を経由して引き込まれています。いずれも理由はわかりません。

(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 4 月 3 0 日 (水) 11 : 5 0 ~ 12 : 0 0	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
〃 14 : 1 0 ~ 14 : 2 5	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7 年 5 月 2 0 日 (火) 13 : 0 0 ~ 14 : 0 5	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 f 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
(6 枚目)

イ 2267-20 ハ 2274-15 ホ 2274-83 ト 2257-197 リ 2274-21 N 2257-100
 ロ 2267-26 ニ 2274-70 ヘ 2257-171 フ 2257-62 ス 2274-2 っづく



A4判に縮小

地番区域見出
 明洋3丁目
 上の山1丁目

請 求 部 分	所 在				田辺市明洋三丁目		地 番	2257番27				
出 力 縮 尺	1/1000		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			

請求番号：8-1
 (1/2)

(7 枚目)

公用



ヲ 2257-130
ワ 2257-144
カ 2257-174
コ 2257-201
ク 2257-70
レ 2257-88
ソ 2257-99
ツ 2267-12
ネ 2267-21
ナ 2267-27
ラ 2267-28
ム 2216-267
リ 2216-279
ノ 2216-282
オ 2257-172
ク 2257-182
ヤ 2257-19
マ 2257-25
シ 2257-31
フ 2257-32
コ 2257-34
エ 2257-37
テ 2257-39
フ 2257-63
サ 2257-64
キ 2257-65
ユ 2257-76
メ 2257-78
ミ 2257-87
シ 2257-90

A4判に縮小

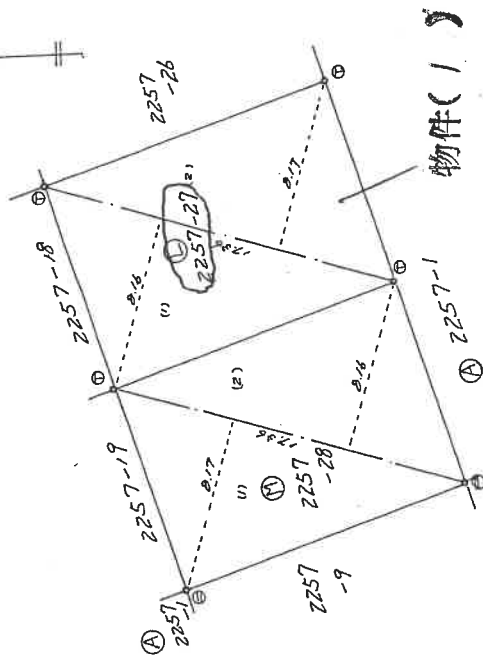
登記年月日：昭和59年8月23日

044531

前・後・新 1枚目と同様
地積測量図

地番	2257-27 2257-28
土地の所在	田辺市元町字東松原 明洋三丁目

** 計算式 2257-27 **				
面積	NO	計算式	面積	計算式
2257-27	1	17.36	8.16	141.6576
	2	17.36	8.17	141.8312
			1/2	283.4888
				141.7444
2257-28	1	17.36	8.17	141.8312
	2	17.36	8.16	141.6576
			1/2	283.4888
				141.7444



境界	境界線の種類
①	ガラスブロック
②	コンクリート

作製者

(昭和59年8月21日作製)

申請人

縮尺 1/250 m

(和歌山土地家屋調査士会用品)

(6/7)

請求番号：8-5

A4判に縮小

登記年月日：昭和59年8月23日

044527

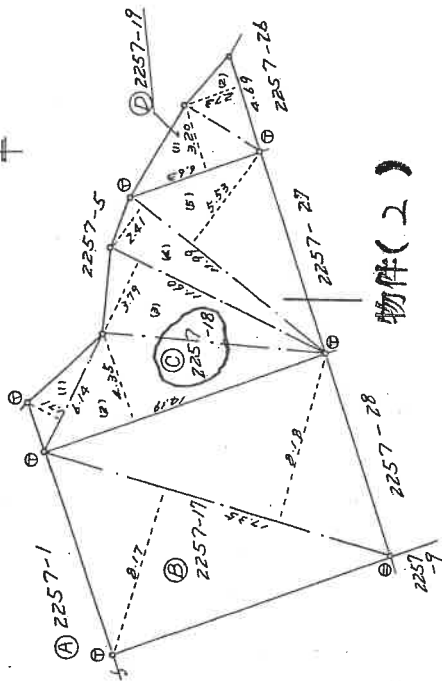
前・後 新 前・後 新 1枚目と同様
地 積 測 量 図 2/7

地 番 2257-17・2257-18
2257-19

土地の所在 田辺市元町字東松原 明洋三丁目

** サツジヤ キコウセキヒョウ **				
チハツ	NO	チハツ	サツ	ハツ
2257-17	1	17.35	8.17	141.7495
	2	17.35	8.18	141.9230
			5 1	283.6725
			1/2	141.8362
2257-18	1	6.14	1.71	10.4994
	2	14.19	4.35	61.7265
	3	11.60	3.79	43.9640
	4	11.99	2.41	28.8959
	5	11.99	5.53	66.3047
			5 1	211.3905
			1/2	105.6952
				105.69

** サツジヤ キコウセキヒョウ **				
チハツ	NO	チハツ	サツ	ハツ
2257-19	1	6.63	3.20	21.2160
	2	4.69	2.73	12.8037
			5 1	34.0197
			1/2	17.0098
				17.00



境界	境界線の種類
①	測量(6-11)
②	アラスチヤグ線

作製者

(昭和59年8月21日作製)

申請人

縮尺 1/250 m

A4判に縮小

登記年月日：昭和59年8月23日

前・後・新 1枚目と同様

044528

地積測量図

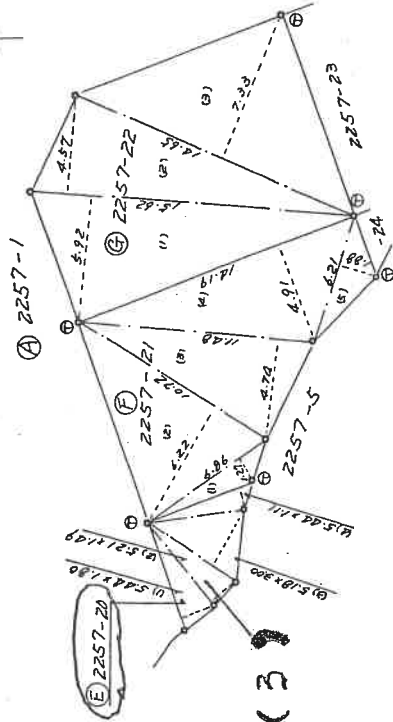
地番 2257-20・2257-21
2257-22

土地の所在 田辺市元町字東松原 明洋三丁目

※ サツヤ キノウキキヨウ ※

サツヤ	NO	サツヤ	ハツキ	サツヤ
2257-20	1	5.44	1.80	9.7920
	2	5.21	1.49	7.7629
	3	5.18	3.00	15.5400
	4	5.44	1.11	6.0384
			5.1	39.1333
			1/2	19.5666
2257-21	1	6.86	1.27	8.7122
	2	10.72	6.22	66.6784
	3	11.48	4.74	54.4132
	4	14.19	4.91	69.6729
	5	6.21	1.88	11.6748
			5.1	211.1535
			1/2	105.5767
2257-22	1	15.62	5.92	92.4704
	2	15.62	4.57	71.3834
	3	14.65	7.33	107.3845
			5.1	271.2383
			1/2	135.6191

物件(3)



境界	境界線の種類
①	プラスチック板

作製者

(昭和59年8月21日作製)

申請人

縮尺 1/250 m

(和歌山土地家屋調査士会用紙)

(3/7)

請求番号：8-5

A4 縮小

(1 枚目)

登記年月日：昭和59年8月23日

044534

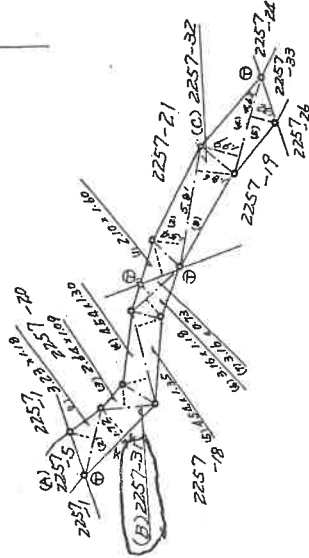
前・後・新 前・後・新 1枚目と同様

地 番 2257-31
2257-32 地 積 測 量 図 2/4

土地の所在 田辺市元町字栗松原 明洋三丁目

** サツシヤ キノウセキヒヨウ **					
チハツ	NO	デハツ	サツサ	ハツイセキ	サツキ
2257-31	1	3.23	1.18	3.8114	
	2	4.74	1.72	8.1528	
	3	2.64	1.09	2.8776	
	4	4.54	1.30	5.9020	
	5	4.54	1.35	6.1290	
	6	3.16	1.18	3.7288	
	7	3.16	0.73	2.3088	
2257-32			5 1	32.9084	
			1/2	16.4542	16.45
	1	2.10	1.60	3.3600	
	2	5.81	1.54	8.9474	
	3	5.81	1.86	10.8066	
	4	4.62	1.99	9.1938	
	5	4.62	1.32	6.0984	
			5 1	38.4062	
			1/2	19.2031	19.20

物件(4)



境界	境界線の種類
①	プラスチック板

作製者

(昭和59年8月21日作製)

申請人

縮尺 1/250m

(和歌山土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成18年11月30日

544466

各階平面図

家屋番号 2257-27

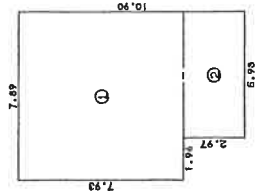
建物平面図

建物の所在

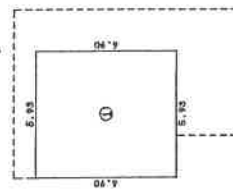
田辺市明洋三丁目2257番地27

平成十八年十一月二十九日登記

1階



2階



2257-17 2257-18 2257-19

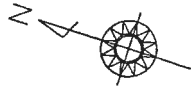
2257-28

2257-24

2257-27

2257-1
(減価)

物件(1) 物件(5)



作成者

(平成18年11月29日作成)

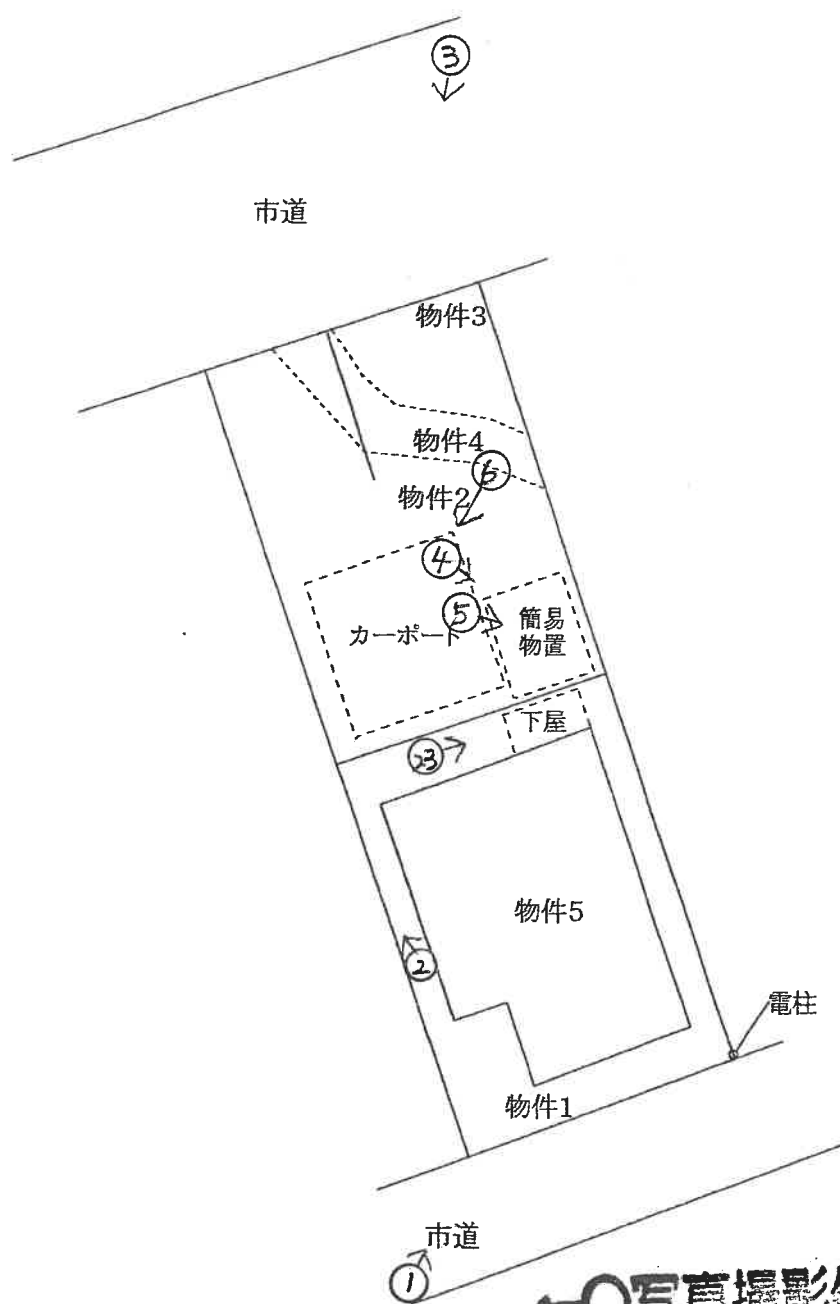
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図



←○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



18



19



20



21



22



23

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 5 月 2 0 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 日 評 価

和歌山地方裁判所
田辺支部 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

佐 藤 健

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,210,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,180,000 円
物件2 (土地)	金	2,590,000 円
物件3 (土地)	金	470,000 円
物件4 (土地)	金	390,000 円
物件5 (建物)	金	1,580,000 円

1. 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 ～ 4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件2～4:宅地
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		同左

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 紀勢本線「芳養」駅の南東方・道路距離約1.4 k m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の分譲住宅地域。 小学校は北西方約1.4 k m、主要商業施設は約1.4 k m以内に存する。
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：非線引都市計画区域 用 途 地 域：第1種低層住居専用地域 建 蔽 率：60% 容 積 率：100% 防 火 規 制：なし その他の規制：建築基準法第22条（屋根不燃区域） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：281.74m ² 間 口：約10.0m 奥 行：約28.4m 形 状：長方形 高 低 差：南東側市道と等高、北西側市道とは等高から約1.1m高く、物件1は物件2～4より約1m高い。 地 勢：ほぼ平坦、但し物件2～4の北西部分は北西方向き下り傾斜の進入路となっている。
接面道路の状況	南 東 側：幅員約4m 市道 建築基準法第42条1項1号 北 西 側：幅員約9m 市道 建築基準法第42条1項1号
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅の敷地、駐車場等
供給処理施設	上 水 道：有り ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（昭和52年）では、従前は山林であったと推定される。現地調査では土壌汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。

特 記 事 項	・ 物件 2 ～ 4 は一体で物件 5 の駐車場として利用され、浄化槽も設置されており、階段で行き来できる。 ・ 上水道は北西側市道の本管からは引込みされていない。 ・ 物件 1 の南東端に電柱、北東側に下屋、南側に庭石や灯籠等、物件 2 ～ 4 にはカーポート、簡易物置(動産)が存する。 ・ 電気は南西側隣家を介して引込まれている。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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60年2月19日新築 昭和61年3月15日増築 経過年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：板張り等 設 備：電気、給水等
床 面 積 （ 現 況 ）	第3目的物件欄記載の通り
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：5DK
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、玄関付近や2階廊下の天井に雨漏り跡、洗面台付近の床の腐食、2階各洋室の床に傾きが見られ、DKや和室の床がたわむ等、保守管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・新築部分が過半を占めるため、経過年数の査定に当たっては新築時を基準とした。

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1～4（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	46,200	0.89	141.74	0.75	4,371,000
2	46,200	0.89	105		4,317,000
3	46,200	0.89	19		781,000
4	46,200	0.89	16		658,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（田辺（県）-3）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 49,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.5}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{106} \div 46,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.01（方位1.01）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 103 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 \div 100 / 106$

イ 個別格差：0.89（方位1.03、二方路1.05、高低差等0.85、規模0.97）

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②物件 5（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
5	190,000	121.08	0.01	230,000

ウ 現価率

経過年数 40 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

{ 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 0 年 / (経過年数 40 年 + 経済的残存耐用年数 0 年) } × (1 - 観察減価 0.80) = 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、下記の通り評価額を求めた。

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	4,371,000	0.55	法定地上権	2,404,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) 〔 1 ①オ 1 ②エ 〕 ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) (2 ①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	4,371,000	－ 2,404,000		1.00	0.60	1,180,000
2	4,317,000			1.00	0.60	2,590,000
3	781,000			1.00	0.60	470,000
4	658,000			1.00	0.60	390,000
5	230,000	＋ 2,404,000	1.00	1.00	0.60	1,580,000
一 括 価 格 (合 計)						6,210,000

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 地価公示価格等 (田辺(県)-3)
所 在 : 田辺市明洋2丁目3981番54「明洋2-6-18」
価 格 : 49,700円/㎡
位 置 : JR紀勢本線「芳養」駅の南東方、道路距離約1.2kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 169㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東側6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種中高層住居専用地域
(建蔽率 60% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産評価額 (令和7年度)
物件1 4,897,400円
物件2 3,627,960円
物件3 656,488円
物件4 552,832円
物件5 1,477,702円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近案内図
- 3 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|-------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 田辺市明洋三丁目 |
| | 地 | 番 | 2 2 5 7 番 2 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 1. 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 田辺市明洋三丁目 |
| | 地 | 番 | 2 2 5 7 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 田辺市明洋三丁目 |
| | 地 | 番 | 2 2 5 7 番 2 0 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 田辺市明洋三丁目 |
| | 地 | 番 | 2 2 5 7 番 3 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 田辺市明洋三丁目 2 2 5 7 番地 2 7 |
| | 家屋 | 番号 | 2 2 5 7 番 2 7 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	80.17平方メートル
	2階	40.91平方メートル