

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 10 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 10 月 31 日から 令和 7 年 11 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 11 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 12 月 2 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 11 月 18 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 18 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 10 月 10 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, 2	3, 220, 000 2, 576, 000	一括	644, 000	45, 038	0
1	630, 000				
2	2, 590, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 田辺市中辺路町栗栖川字野々田 |
| | 地 番 | 5 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市中辺路町栗栖川字野々田 5 2 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 2 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5. 4 3 平方メートル
2 階 7 7. 4 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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, 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】

Aが占有している。同人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

【物件番号2】

本件建物につき、その敷地の一部（地番523番1、地積98.05平方メートル）の敷地利用権はない（同敷地部分の賃借権者は本件建物の所有者とは異なる。）。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

【物件番号1】

本件土地上（分筆前を含む。）に現存しない建物（家屋番号522番1の1、522番1及び522番）の登記が存在する。

《 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 | 田辺市中辺路町栗栖川字野々田 |
| | 地 番 | 5 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市中辺路町栗栖川字野々田 5 2 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 2 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5. 4 3 平方メートル
2 階 7 7. 4 9 平方メートル |

令和7年(ヌ)第 1号
令和7年 5月27日受理
令和7年 8月 / 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 | 田辺市中辺路町栗栖川字野々田 |
| | 地 番 | 5 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 6 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市中辺路町栗栖川字野々田 5 2 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 2 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5. 4 3平方メートル
2 階 7 7. 4 9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(A) 上記の者が住居として使用し、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

目的外土地の概況			
所 在	田辺市中辺路町栗栖川字野々田		
地 番	5 2 3 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	9 8 . 0 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項	その他の事項記載のとおり		
☒ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ 占有者Aの娘)の陳述／ ☒ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成1年7月1日 (物件2の建物建築時)		
最 初 の 契 約 日	令和1年6月17日		
契 約 等 期 間	令和1年7月1日から、令和21年6月30日まで20年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	上記、最初の契約等記載のとおり		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (占有者A)		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 1 万円 (毎月末日限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☒ ある (□敷金 円 ☒ 保証金10万円)		
特 約 等	借主は、令和10年6月30日までに本件建物の所有名義を取得し、所有権移転登記を経由する。		
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 () 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号		
そ の 他	その他の事項記載のとおり		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7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) 本件土地は西側が道路に面し、東側に小さな水路がある、ほぼ真四角の形状の宅地である。南側の目的外土地(523番1)と一体となって、物件2の建物の敷地となっている。玄関前は駐車場になっていて、2台ほど駐車できるようになっている。(写真1、2、3)
- (4) 本件土地内には浄化槽や量水器がなく、目的外土地上に設置されている。
- (5) 本件土地(分筆前を含む)上には、下記のとおり現存しない建物登記が存在している。

①家屋番号522番1の1	木造杉皮葺平家建居宅	52.89㎡
②家屋番号522番1	木造木皮葺平家建居宅	33.05㎡
③家屋番号522番	木造瓦葺2階建居宅	1階46.28㎡ 2階23.14㎡

(※附属建物は省略)

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8～10枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成1年7月築であり、築後約36年が経過している。不具合部分は次のとおりである。なお、下記⑧の影響で過去に雨漏りしたことがあったようだが、目立った雨漏り跡はなかった。
 - ① 外壁がところどころ黒ずんで汚れていた。(写真1、3)
 - ② 1階LDK天井埋め込み式のエアコンが傾いていた。(写真6)
 - ③ 1階LDKの床板に大きな傷があった。(写真8)
 - ④ キッチンのガスコンロが取り外されていた。(写真9)
 - ⑤ キッチンの床下収納の蓋が傷んでいた。(写真10)
 - ⑥ 2階廊下の壁に亀裂及び修復跡があった。(写真17、18)
 - ⑦ 2階南西側洋室の床板に傷及び修復跡があった。(写真24)
 - ⑧ ベランダの防水シートがかなり劣化していた。(写真25、26)
- (3) 上記2(3)のとおり、本件建物は物件1と目的外土地とにまたがって建てられている。その位置関係は9枚目の土地建物位置関係図記載のとおりである。

4 その他

目的外土地は、占有者Aが土地所有者Bから月1万円の賃料で賃借している。賃貸借契約書も存在する。同賃貸借契約は占有者Aが令和10年6月30日までに本件建物の所有権を取得することが条件となっている。また、占有者Aが破産した場合や、本件建物が第三者名義になった場合にはBが契約解除できるといった内容も記載されている。

現時点では本件賃貸借契約は解除されていないが、本件競売によって所有者が変わった場合に引き続き賃貸借できるかどうかは不明である。買い取りも含めてBとの交渉が必要である。

なお、本件建物のAの占有権原については、使用借権と思われる。

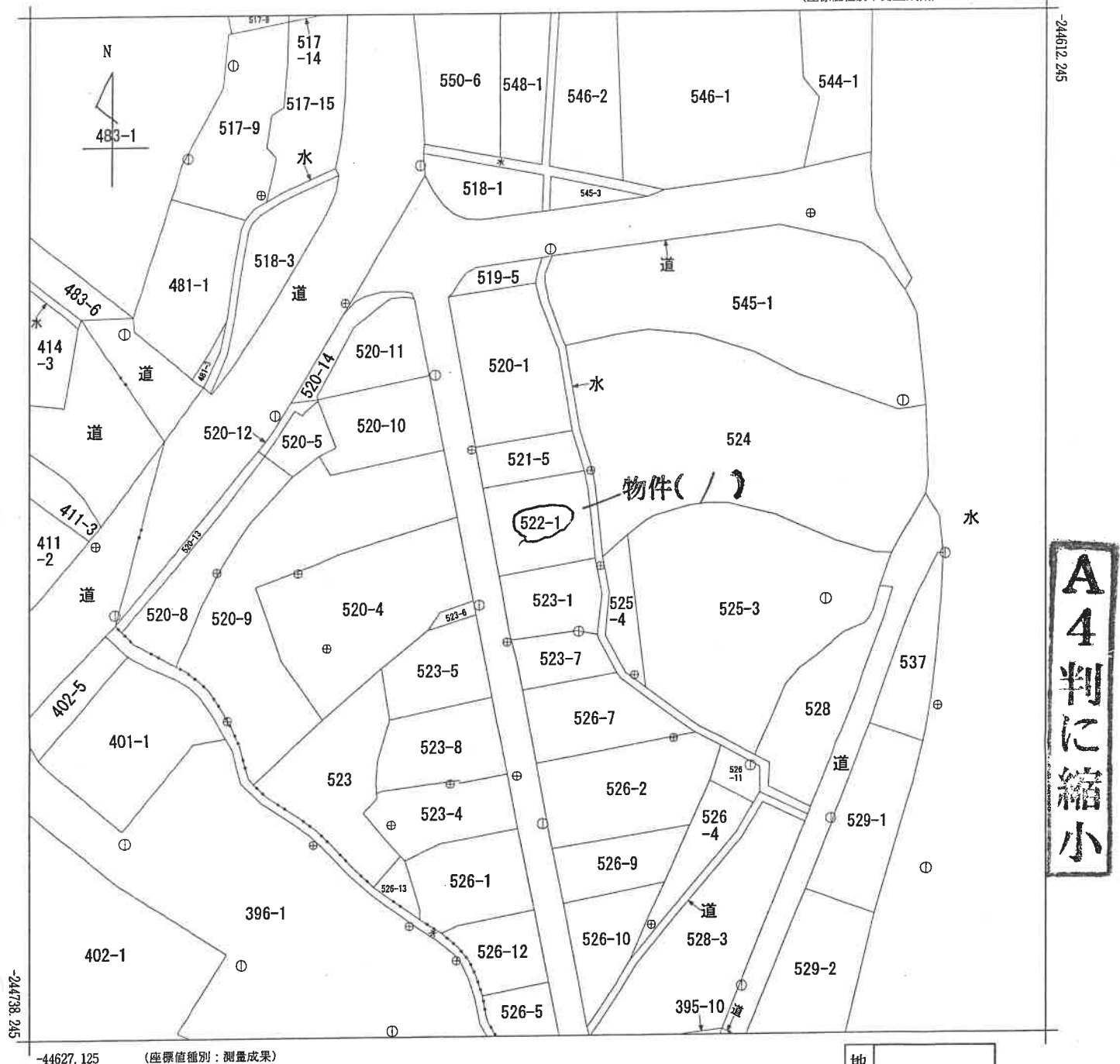
以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
占有者Aの娘	本件建物にはAが住んでいます。私はAの娘であり、本件土地建物所有者の伯母でもあります。本件土地建物はもともと私の弟が建てたのですが、弟の事業の関係で他人名義になっていました。ところが弟が急に亡くなったので、諸事情から本件土地建物を弟の息子である所有者名義にしました。Aと所有者はしばらく一緒に住んでいましたが、その後、所有者は家を出ました。 本件建物の不具合部分としては、ベランダの防水シートが劣化してきて雨漏りしたことがありました。リビングの天井などから漏れてきました。シロアリは見たことがありません。古い建物なので、他にも壁や床などに何か所か傷があります。キッチンのコンロは壊れたので取り外しました。 本件建物は南側隣地（５２３番１）にはみ出して建てられています。どうしてそうしたのかはわかりません。同隣地はAが所有者Bから賃借しています。買い取る話もしましたが断られました。月１万円の賃料を支払っています。滞納はありません。契約書を提出します。 (６月１７日聞き取り) 賃貸借契約時、本件建物が他人名義になっていたのも、契約書では令和１０年６月３０日までにAの名義にすることが条件となっています。また、競売申立てがあった場合、Aが破産した場合、建物名義を第三者に移転した場合などには貸主が契約解除できる旨の規定もあります。 実は本件土地建物の登記名義を弟の息子に変更した令和２年頃、Aは破産手続き中でした。そういった事情があったので、登記名義を弟の息子にしたのです。それらについては貸主のBさんに報告しています。弁護士を通して話をしてもらいました。そして今回の競売手続です。しかし、今のところBさんから契約解除のお話はありません。 (７月１６日聞き取り)

(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 5月28日(水) 9:50 ~ 10:00	田辺市役所	地籍等調査
〃 10:10 ~ 10:20	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
〃 10:50 ~ 11:03	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年 6月17日(火) 15:45 ~ 16:42	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者の伯母から聞き取り
令和 7年 7月16日(水) 14:06 ~ 14:20	当庁執行官室	所有者の伯母から聞き取り
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
(6 枚目)



地番区域見出

請求部	所在	田辺市中辺路町栗栖川字野々田					地番	522番1		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成14年4月9日				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成1年10月24日

550910

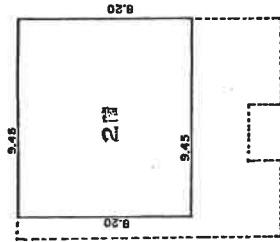
各階平面図

家屋番号

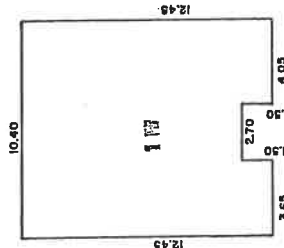
522-1-2

建物図面図
各階平面図

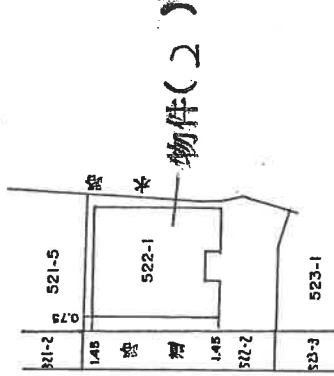
建物の所在
西条市中央路町字栗栖川522-1
田辺市中央路町



床面積
 $8.20 \times 9.45 = 77.4900$



$12.45 \times 3.65 = 45.4425$
 $10.95 \times 2.70 = 29.5650$
 $12.45 \times 4.05 = 50.4225$
床面積 125.4300



作製者

縮尺 1/250
1年9月10日作製

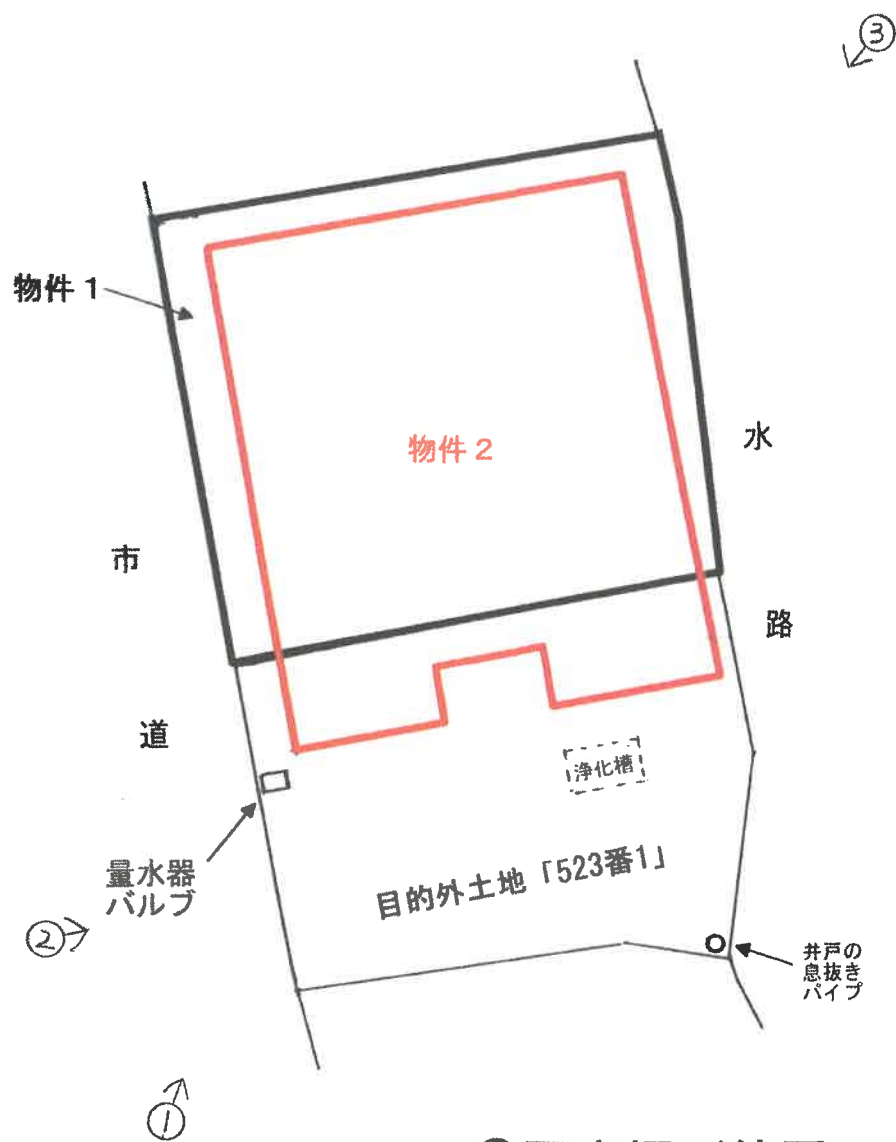
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(和歌山土地家屋調査士会用紙)

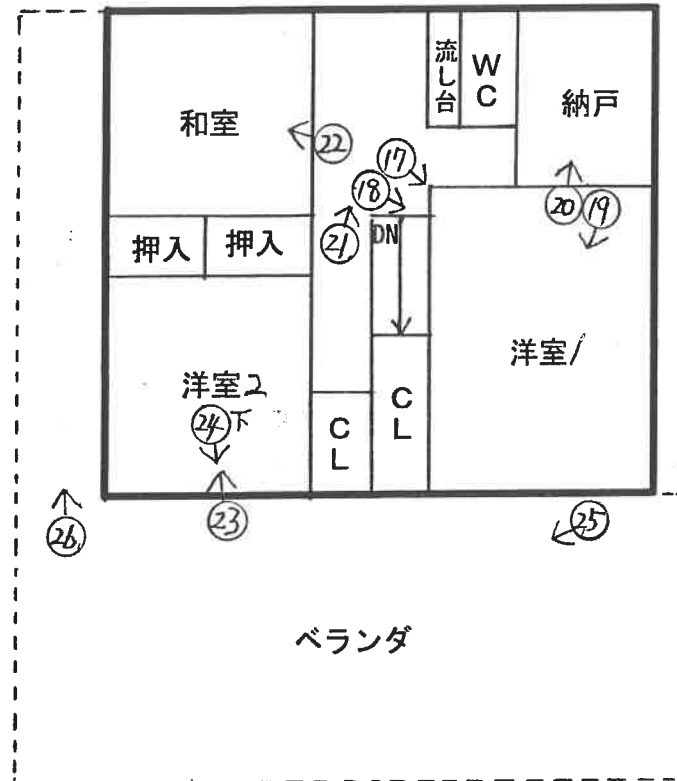
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

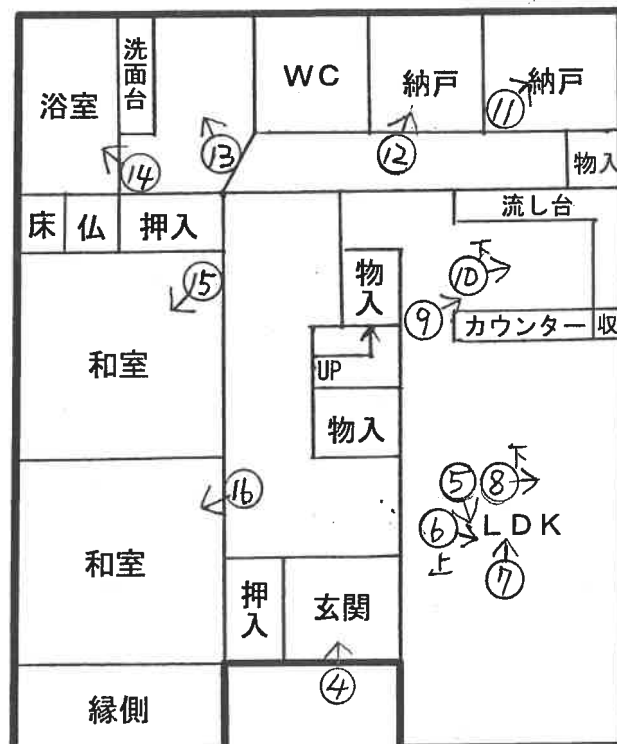


建物間取図



【2階】

←○写真撮影位置・方向



【1階】

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26

令和 7 年 (又) 第 1 号
令和 7 年 6 月 17 日 現地調査
令和 7 年 7 月 29 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金3,220,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金630,000円
物件2（建物）	金2,590,000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		
	本件建物は、下記の目的外土地に跨がって建っている。 ＊目的外土地の概要 所 在：田辺市中辺路町栗栖川字野々田 地 番：523番1 地 目：宅地 地 積：98.05m² 所有者：B		

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 紀勢本線「朝来」駅の北東方 道路距離約18km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い既成住宅地域である。	
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)	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	都市計画区域外 ———— ———— ———— ———— 景観計画区域 特定景観形成地域（特記事項①） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口約11m、奥行約12.5m、公簿地積134.65㎡の概ね整形画地で、路面とほぼ等高の平坦地である。	
接面道路の状況	西側：幅員約3.4mの舗装市道	
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（特記事項②） 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、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、土壤汚染の可能性は低いと思われる。土壤汚染の有無については、土壤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熊野参詣道(中辺路)特定景観形成地域の「その他の地域」に指定されている。 ②量水器とバルブは、目的外土地「523番1」に設置されている。 ③土砂災害警戒区域である。 ④本件土地(分筆前を含む)上には、物件2のほか、滅失したであろう建物の登記が残っている。	

2 土地の概況及び利用状況等（目的外土地「523番1」）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「朝来」駅の北東方 道路距離約18km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い既成住宅地域である。	
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)	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	都市計画区域外 —— —— —— —— 景観計画区域 特定景観形成地域（特記事項①） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口約8m、奥行約12m、公簿地積98.05㎡の概ね整形画地で、路面とほぼ等高の平坦地である。	
接面道路の状況	西側：幅員約3.4mの舗装市道	
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（特記事項②） 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、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思われる。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熊野参詣道(中辺路)特定景観形成地域の「その他の地域」に指定されている。 ②量水器とバルブが設置されている。 ③浄化槽が設置されている。 ④井戸の息抜きパイプが存在した。 ⑤土砂災害警戒区域である。 ⑥借地人は建物所有者ではなくAである。尚、借地契約等の詳細については、現況調査報告書を参照。	

3 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1年7月1日新築 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺陸屋根 外 壁：モルタル 内 壁：クロス等 天 井：合板・クロス等 床 ：畳・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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	①関係人によると、ベランダの防水シートが劣化しているため、下階のリビングに雨漏れがあるようである。 ②目視可能な範囲では、白蟻被害は見当たらなかった。関係人からも白蟻被害はないと聴取した。 ③目視の範囲では、吹付アスベストは見当たらなかった。但し、建築時期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。アスベストの有無については、専門調査機関の分析調査が必要である。 ④1階LDKについては、床面に傷みときしみが認められた。又、備付のエアコンに傾きが認められ、故障しているようである。更に、流し台のコンロが外されていた。 ⑤2階については、南西側の洋室の床面が損傷しているほか、階段付近の壁面クロスに修繕跡が見受けられた。 ⑥外壁に黒ずみが認められた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）・目的外土地

目的土地及び目的外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) ア×イ×ウ×エ
1	15,700	1.01	134.65	0.95	2,028,000
目的外 土 地	15,700	1.01	98.05	0.95	1,477,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 田辺(県)－10

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 15,500\text{円}/\text{㎡} & \times 99/100 & \times 100/103 & \times 100/95 & \asymp 15,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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1.03

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/103 \times 100/100 \times 100/92 \times 100/100 \asymp 100/95$$

イ 個別格差：（物 件 1）方位1.01

（目的外土地）方位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	160,000	202.92	0.14	4,545,000

ウ 現価率：経過年数36年、経済的残存耐用年数9年、観察減価40％、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}9\text{年} / (\text{経過年数}36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}9\text{年})\} \times (1 - 0.40) \doteq 0.14$$

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	2,028,000	0.35	法定地上権	710,000
目的外土地	1,477,000	0.10	場所的利益(*)	148,000
合 計				858,000

(*) 対抗力のない借地権であると判断し、目的外土地の土地利用権等を「場所的
利益」とした。

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	2,028,000	-710,000	1.00	0.80	0.60	630,000
2	4,545,000	+858,000	1.00	0.80	0.60	2,590,000
一括価格 (合計)						3,220,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：借地に関する交渉等が必要となる。(△20%)

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 地価調査価格 [田辺(県)－10]

所 在：田辺市中辺路町栗栖川字神田338番3

価 格：15,500円／㎡

位 置：J R紀勢本線「朝来」駅の北東方 道路距離約18km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：173㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東4m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

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） 1,563,286円

物件2（建物） 2,957,038円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図写

4 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 田辺市中辺路町栗栖川字野々田 |
| | 地 番 | 5 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市中辺路町栗栖川字野々田 5 2 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 2 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5 . 4 3 平方メートル
2 階 7 7 . 4 9 平方メートル |