

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月27日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡 田 亜 都 紗

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 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 8日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部
特別売却 実施期間	令和 7年 5月15日から 令和 7年 5月15日まで
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 2月27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は, 午前10時から正午までに限り受け付けます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 5 1 6 番地 1 8、5
1 6 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 1 8 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 8 8 平方メートル
2 階 9 3 . 9 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 1 . 8 8 平方メートル
2 階 約 1 3 3 . 9 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |



令和 6年(ケ)第 3号
令和 6年(ヌ)第 5号

物 件 目 録

地 積 142.71平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月 9日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡 田 亜 都 紗

-
- 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
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号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 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 5 1 6 番地 1 8、5
1 6 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 1 8 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 8 8 平方メートル
2 階 9 3 . 9 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 1 . 8 8 平方メートル
2 階 約 1 3 3 . 9 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |



令和 6年(ケ)第 3号
令和 6年(ヌ)第 5号

物 件 目 録

地 積 142.71平方メートル



令和 6年(ケ)第 3号
令和 6年(ヌ)第 5号
令和 6年 8月15日受理
令和 6年11月13日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所御坊支部

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 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8. 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 5 1 6 番地 1 8、5
1 6 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 1 8 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1. 8 8 平方メートル
2 階 9 3. 9 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 7 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録（物件1～3）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件1、2
現況地目	■宅地（物件1、2） □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 ■14条地図のとおり
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3
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：1階 約111.88平方メートル 2階 約133.93平方メートル
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店舗（空き家）・住居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

不動産の表示	「物件目録（物件4）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		付近
土 地	物件4		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建 物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

- (1) 店舗部分の外壁に看板が複数あり、いずれも「梅寿し」等と表示されている。
- (2) 居宅部分の玄関横に表札があり、所有者の苗字が漢字及びローマ字で表示されている。

2 本件各土地の状況等

- (1) 物件1、2土地の形状は7枚目、物件4土地の形状は8枚目の各図面とほぼ符合した。
- (2) 物件1及び2土地は、ほぼ北側で、一部で床版(下部は御坊市所有の用悪水路)を介して道路に接する平坦地で、本件建物の敷地として利用されている(床版の占用許可は取っていないとのことである。)
- (3) 物件2土地内に電動井戸ポンプが設置されている(写真22)。
- (4) 物件4土地は、駐車場にも利用できる砂利敷きの空き地で、物件2土地を介して北側の道路から出入りできるようになっている(写真1、23)。

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、11枚目の図面のとおりである(店舗部分と居宅部分は内部で行き来できない構造になっている。)
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、昭和56年7月13日新築の建物で、築後43年余が経過している。特に顕著な不具合は確認できなかったが、外壁や内装等の汚れ(特に店舗部分)が顕著であるほか、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
- (3) 本件建物の2階東側部分にベランダが設置されている(写真1)。同ベランダに簡易物置(基礎がなく置いてあるだけなので、動産と認定した。)が設置されている。
- (4) 本件建物の屋根上に、ソーラーパネルが設置されている(同ソーラーパネルは後付けで、ローンが残っているとのことである。)
- (5) 本件建物のうち居宅部分は、オール電化住宅である。
- (6) 本件建物のうち店舗部分は、以前は債務者会社(所有者の子が代表者)が寿司店を営んでいたとのことであるが、令和5年10月頃に閉店し、それ以降は使用していないことや、換価価値のある動産類も残されていないことなどから、所有者が空き家で占有しているものと判断した。

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
<p>■ 所有者の陳述の要旨</p>	<p>1 本件建物の居宅部分は、私が家族と居住しています。誰にも貸していません。</p> <p>2 同店舗部分は、私の長男が代表者である債務者会社が寿司店を営んでいましたが、令和5年10月頃に閉店し、それ以降は使用していません。また、長男もこの家には居住していません。</p> <p>3 本件建物の不具合は、特にありません。雨もりやシロアリ被害もありません。</p> <p>4 本件建物の屋根上にソーラーパネルを設置しています。同ソーラーパネルは後付けで、まだローンが残っています。所有権は私になっていると思います。</p> <p>5 10年くらい前だと思いますが、本件建物を改修しています。その際、居宅部分をオール電化にしたかったので、店舗部分とは内部で行き来できないようにしました。</p> <p>6 物件2土地内に電動井戸ポンプがありますが、今は使っていません。</p> <p>7 居宅部分と店舗部分で、電気は別になっていますが、水道は一緒のメーターになっています。</p> <p>8 道路側の床版は、本件建物を建てたときからそのまま変わっていません。占有許可を取っているかどうかはわかりませんが、今まで使用してきて何か言われたりしたことはありません。</p> <p>9 物件4土地は、寿司店をしていた時はお客様の駐車場として使っていましたが、今は家の車を駐車するくらいです。</p> <p>10 本件建物の居宅部分で猫1匹を飼っています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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 6年 8月15日 (木) 13:35~13:50	物件所在地	現場所在及び占有確認、所有者と面談、写真撮影
令和 6年 8月15日 (木) 16:30~16:45	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
令和 6年 9月18日 (水) 13:50~15:10	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 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠さ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。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公用

登記年月日：平成19年7月24日

0009230

前 516-8

平成19年7月24日登記

地番 516-8
516-37

地積測量図

土地の所在 御坊市湯川町財部字能田

P2

座標求積表

地番	A 516-8		座標		距離
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
126	-232534.934	-78342.057	-1344428.040177	0.40177	15.11
3834	-232520.415	-78346.256	-1054462.269504	3.11	3.11
0213	-232521.475	-78349.183	258238.907168	6.56	6.56
3809	-232523.711	-78355.357	1261599.603057	14.43	14.43
127	-232537.576	-78351.352	879337.223496	9.66	9.66
倍面積				285.434040	
地積				142.7170200	㎡

地番	B 516-37		座標		距離
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3768	-232552.039	-78337.110	-1364240.770650	17.80	17.80
126	-232534.934	-78342.057	-1133061.170391	9.66	9.66
127	-232537.576	-78351.352	1542738.120880	17.74	17.74
3808	-232554.624	-78346.427	1247980.235683	4.29	4.29
3778	-232553.505	-78342.284	-178228.696100	4.20	4.20
3767	-232552.349	-78338.241	-114843.861306	1.17	1.17
倍面積				343.858116	
地積				171.9290580	㎡

引照点表

P1	CF11-2	X座標	-232554.460
	(他国領多角点)	Y座標	-78338.494
P2	CF11-4	X座標	-232491.573
	(他国領多角点)	Y座標	-78357.235
境界点		点	距離
	P 1	P 2	
	126	19.84	45.94
	127	21.22	46.37

∴ 世界測地系にて測量している

境界	境界線の種類
⊕	金属標
⊗	プラスチック杭

地図番号
御 C22 12-1

縮尺 1/500

申請人

(平成19年7月24日作成)

土地家屋調査士

作成者

(和歌山県工務部地家屋調査士会)

小野代志

請求番号：7-2

(8 枚田)

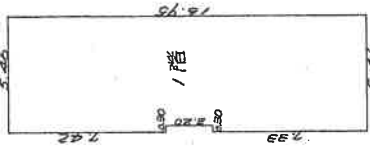
登記年月日：昭和56年7月14日

1005137

各階平面図

家屋番号	516~18
建物の所在	御坊市湯川町財部多能田 516~18 516~19

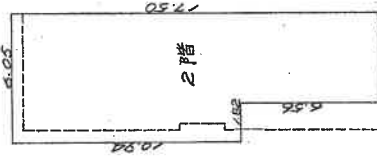
建物各階平面図



床積表

516	2.42	49.532
516	2.20	11.350
516	1.53	49.0218
		91.8870

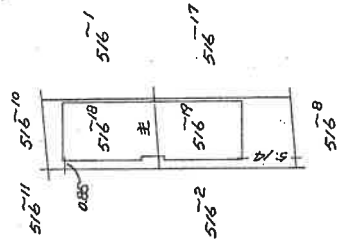
床面積 91.88 m²



床積表

516	10.94	85.1920
516	6.56	27.2488
		99.9308

床面積 99.93 m²



作製者

土地家屋調査士

(昭和56年7月6日作製)

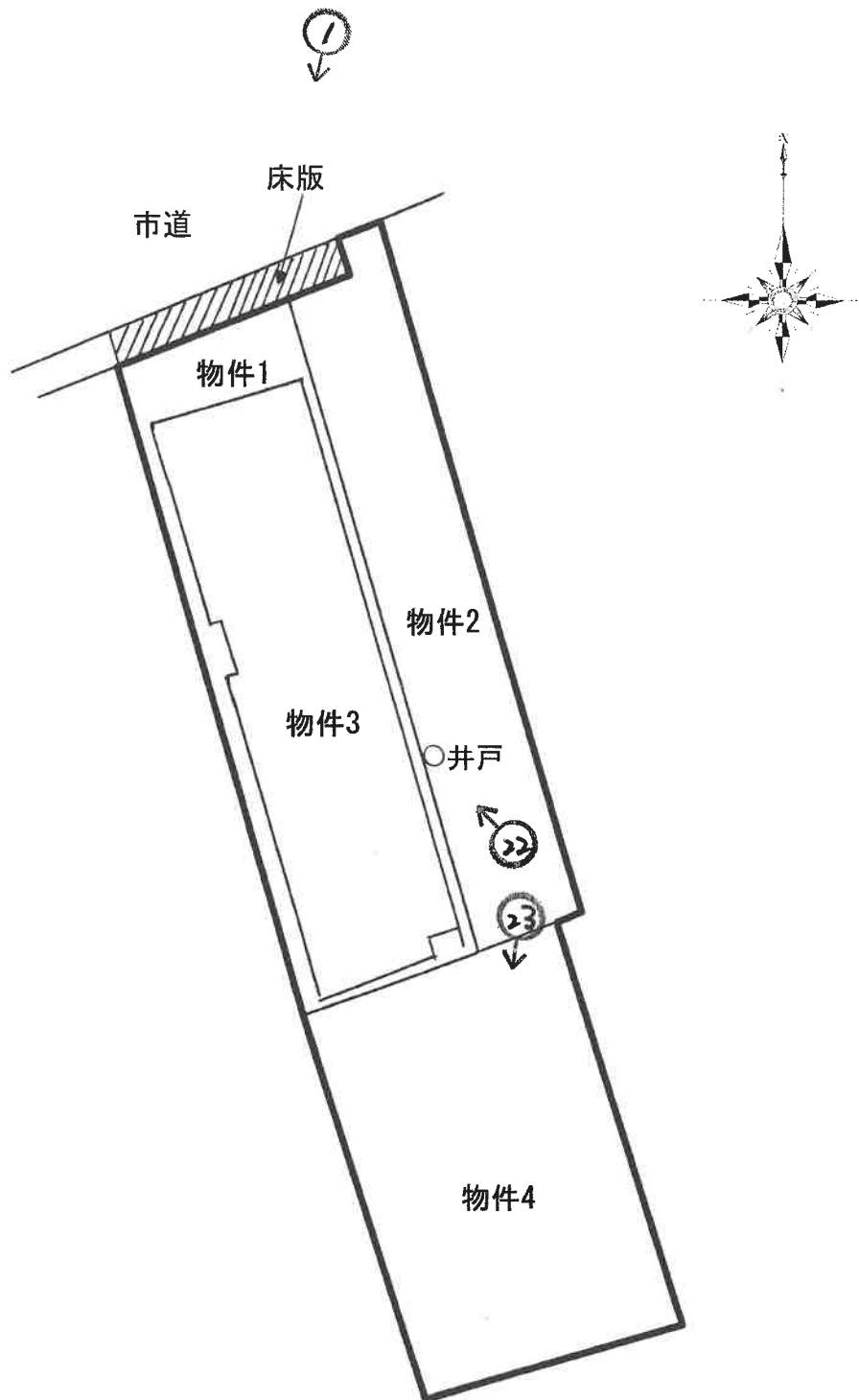
1/250

申請人

縮尺 1/500

御坊市湯川町財部多能田

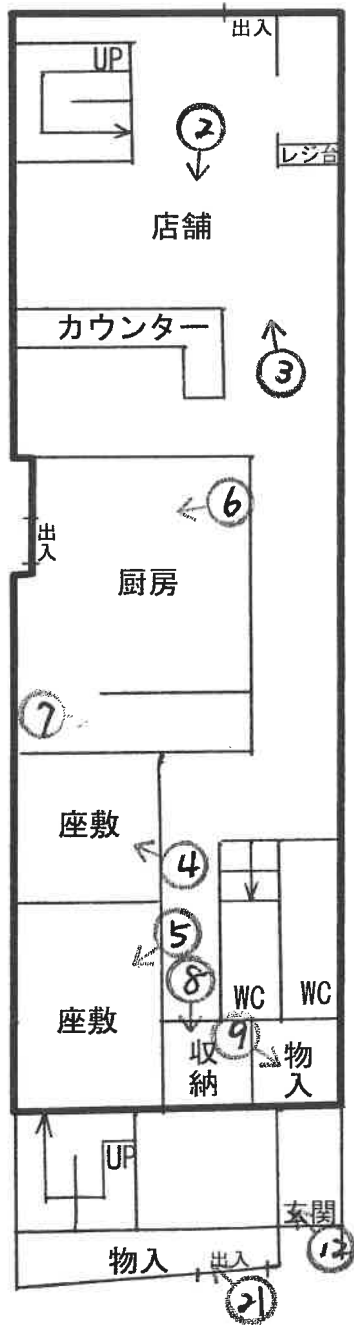
土地建物位置関係図



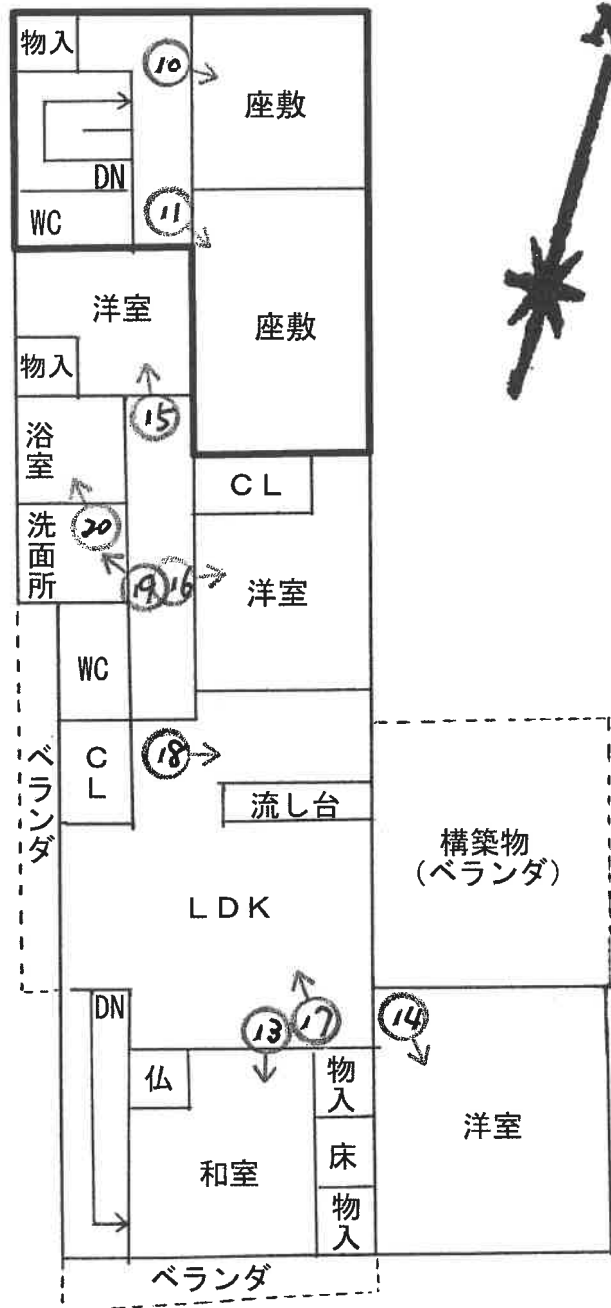
↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

太線 → 店舗部分



(1階)



(2階)

♯ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



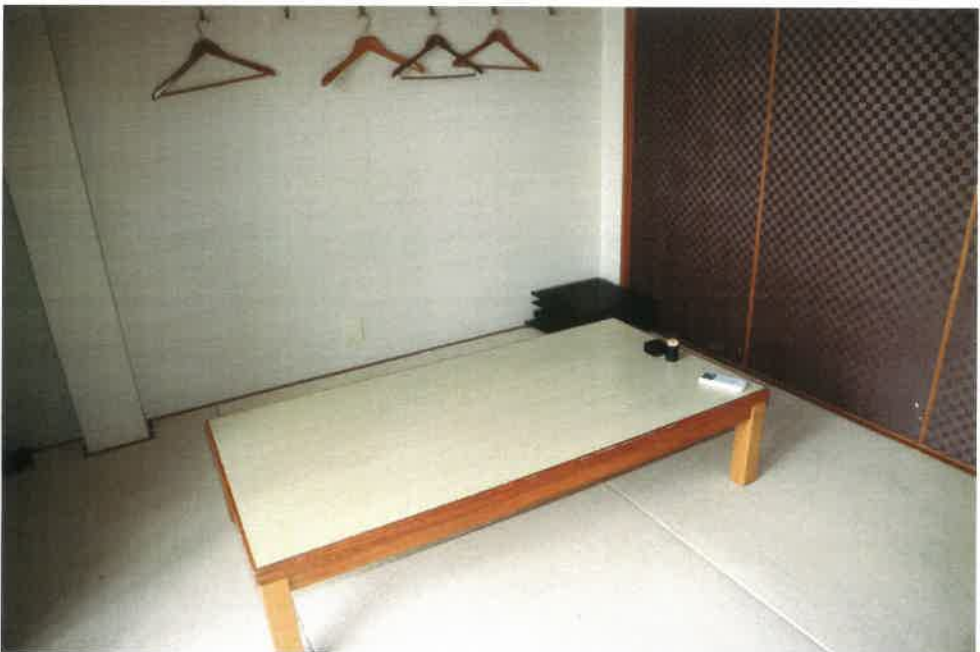
7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



令和 6 年 (ケ) 第 3 号

令和 6 年 (又) 第 5 号

令和 6 年 9 月 18 日 現地調査

令和 6 年 11 月 14 日 評 価

和歌山地方裁判所 御坊支部 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6,900,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金720,000円
物件2 (土地)	金440,000円
物件3 (建物)	金4,320,000円
物件4 (土地)	金1,420,000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・2の内訳価格は物件3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3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 地積	別添「物件目録」記載のとおり	
2	所在地 地積	別添「物件目録」記載のとおり	
3	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	特記事項
4	所在地 地積	別添「物件目録」記載のとおり	
番号	特記事項		
	<p>建物図面から判断すると、物件3の南側が増築されているように思われる。 1階南側に約20㎡、2階南側に約40㎡の増築部分があると判断し、1階床面積を約111.88㎡、2階床面積を約133.93㎡とした。尚、正確な床面積については、専門家の測量を要する。</p>		

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・2・4）

位置・交通	私鉄 紀州鉄道線「学門」駅の北西方 道路距離約850m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や店舗等のほか、農地が混在した地域である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 景観計画区域
画地条件	①間口約1.5m、奥行約39m、合計公簿地積401.16㎡の概ね整形な画地で、路面と等高の平坦地である。 ②物件1・2・4は一体となって一画地を形成している。	
接面道路の状況	北西側：幅員約5.4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3の建物の敷地として利用されている。 物件4は更地の状態にあり、駐車スペース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	

<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>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かったため、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。</p> <p>尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>①建築基準法上の道路である市道と接する部分は約1.5mで、2m未満となっているため、建築基準法の接道義務を満たしていない。しかし、現況は御坊市所有の用悪水路上にコンクリートの床版が設置されている(土地建物位置関係図参照)。</p> <p>②御坊市役所都市建設課によると、水路の占用許可をとっている形跡がないため、上記床版の設置者は不明であるとのことである。床版を付け替える等の際には、施工承認の申請をしてほしいとのことである。詳細については担当課で確認されたい。</p> <p>③日高振興局建築グループによると、建築基準法の接道義務が満たされていないが、水路の占用許可を得られれば、建築確認がおりると判断するとのことである。詳細については、担当課で確認が必要である。</p> <p>④土地建物位置関係図のとおり、井戸が存在した。居住者によると、主に店舗で使われていた井戸であるが、現在は使用していないとのことである。</p> <p>⑤津波災害警戒区域及び洪水浸水想定区域に所在している。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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56年7月13日新築 経過年数：43年程度 経済的残存耐用年数：7年程度
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディング・合板等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：畳・フローリング・コンクリート等 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：店舗・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	店舗部分：やや劣る 居宅部分：普通
建物の利用状況	建物所有者が店舗(空き家)・住居として使用している。

<p>特 記 事 項</p>	<p>①目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻被害は見当たらなかった。尚、居住者によると、それらの被害はないとのことである。</p> <p>②居宅部分で猫1匹が飼われており、2階のLDKの壁面クロスには、動物の引っ掻き傷が見受けられた。</p> <p>③目視の範囲では吹付アスベストは見当たらなかったが、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。アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>④屋根にソーラーパネルが設置されている。居住者によると、後付けのソーラーパネルで、ローンが残っているとのことである。当該事項についての関係人の陳述については、現況調査報告書を参照されたい。尚、残債務額や契約内容の詳細等が不明であるため留意されたい。</p> <p>⑤居住者によると、店舗と居宅部分の水道メーターは一緒であるが、電気については別メーターで、居宅部分はオール電化仕様のようなのである。</p> <p>⑥居住者によると、約10年程前に改修を行ったとのことである。</p> <p>⑦2階東側のベランダにはやや大きな物置(動産)が置かれていた。</p> <p>⑧店舗部分と居宅部分は内部で行き来ができない構造になっている。</p>
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・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/m ²) ア	個別格 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 等 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	29,800	0.73	160.29	0.95	3,313,000
2	29,800	0.73	98.16	0.95	2,029,000
4	29,800	0.73	142.71	0.95	2,949,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 御坊(県) - 2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 30,700\text{円/m}^2 & \times 99/100 & \times 100/102 & \times 100/100 & \doteq & 29,800\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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1.02

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$$

イ 個別格差：方位1.01 規模0.95 間口狭小0.80 奥行長大0.95（相乗積：0.73）

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮した。

② 物件3（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	190,000	約245.81	0.13	6,072,000

ウ 現価率：経過年数43年、経済的残存耐用年数7年、観察減価30%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数7年} / (\text{経過年数43年} + \text{経済的残存耐用年数7年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.13$$

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	3,313,000	0.55	法定地上権	1,822,000
2	2,029,000	0.55	法定地上権	1,116,000
合 計				2,938,000

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	3,313,000	-1,822,000	—	0.80	0.60	720,000
2	2,029,000	-1,116,000	—	0.80	0.60	440,000
3	6,072,000	+2,938,000	1.00	0.80	0.60	4,320,000
4	2,949,000	—	—	0.80	0.60	1,420,000
一括価格 (合計)						6,900,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：契約内容の詳細等が不明のソーラーパネルが設置されている。

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 [御坊(県) - 2]

所 在：御坊市湯川町財部字藪田504番1外
価 格：30,700円/m²
位 置：私鉄 紀州鉄道線「学門」駅の北西方 道路距離約1km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：327m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東5m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 用途無指定
(建蔽率70% 容積率200%)
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6年度)

物件1 (土地)	2,346,485円
物件2 (土地)	1,436,964円
物件3 (建物)	3,166,669円
物件4 (土地)	2,089,131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 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 5 1 6 番地 1 8、5
1 6 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 1 8 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 8 8 平方メートル
2 階 9 3 . 9 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字能田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2 . 7 1 平方メートル |

