

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 山 本 美 鈴

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 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内
 地 番 1 6 3 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 0 5 . 9 1 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内
 地 番 1 6 3 8 番 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 1 平方メートル

- 3 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 1 6 3 8 番地
 1
 家屋 番号 1 6 3 8 番 1
 種 類 居宅・倉庫
 構 造 木造瓦・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 1 0 8 . 1 6 平方メートル
 2階 2 0 . 4 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 8日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 山 本 美 鈴

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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。

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 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内
 地 番 1 6 3 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 0 5 . 9 1 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内
 地 番 1 6 3 8 番 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 1 平方メートル

- 3 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 1 6 3 8 番地
 1
 家屋 番号 1 6 3 8 番 1
 種 類 居宅・倉庫
 構 造 木造瓦・スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 8 . 1 6 平方メートル
 2 階 2 0 . 4 9 平方メートル



令和 5年(ケ)第 4号
令和 5年12月 4日受理
令和 6年 1月 22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 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5. 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 1 6 3 8 番地
1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 8. 1 6 平方メートル
2 階 2 0. 4 9 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		
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 ☒ 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：		
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・倉庫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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件2）」のとおり				
住 居 表 示	（住居表示未実施）				付 近
土 地	物件2				
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 外観上、歩行者や自動車等の自由な通行が認められ、公衆用道路として利用されている				
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]				
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）				
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

- (1) 玄関上に表札があり、所有者の氏名が漢字で表示されている。
- (2) 玄関横に看板がある。文字が薄くなり判読しにくくなっているが、「天理教美浜布教所」と読み取れた。
- (3) 玄関横の郵便受けに、「谷村住設建材店」と表示されている。

2 本件各土地の状況等

- (1) 本件各土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。
- (2) 物件2土地は、その南西側に隣接する1644番2土地等と一体となった公衆用道路の一部となっている(写真16)。
- (3) 物件1土地は、南西側で上記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。

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枚目の図面のとおりでである。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、昭和49年3月25日新築、昭和60年5月20日増築の建物で、築後50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(廊下を除く)で床にたわみを感じられた(北側洋室や台所等が顕著で、かなりたわむ箇所が複数あった。)
 - ② 階段上の壁クロスに、凹損が認められた(写真14)。
 - 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) 本件建物の住居部分の玄関は南側中央にあるため、本件土地内の南端のコンクリート敷きの犬走り部分を通らないと出入りできない(写真15。その南側の砂利敷きの更地は目的外土地となっている。本件所有者は同目的外土地を賃借して使用している。))。
- (5) 本件建物の1階南西側の和室に神棚が設置されている(写真4)。同室は、天理教美浜布教所となっているが、家族以外は参拝していないとのことであり、また、同神棚の所有権は本件所有者にあり退去時には持ち出すとのことであるから、同部分を含め、本件建物の占有者及び占有状況は、2枚目のとおり、所有者が住居・倉庫として使用し占有しているものとした。
- (6) 本件建物の東側に、下屋が設置されている。

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、私が使用しています。誰にも貸していません。私はここには居住していませんが、親族を居住させています。 2 雨漏りはありませんが、シロアリ被害はあると思います。以前、シロアリが出たことがあり、自分たちで薬を撒いたりしました。それ以来シロアリは見かけていません。 3 床のたわみがあちらこちらであります。今は、北側洋室と台所がひどい状態です。元々は廊下が一番ひどかったのですが、同部分はすべて張り替えて直しました。 4 本件建物の1階南西側の和室一室が、「天理教美浜布教所」となっています。昔は周辺に居住している信者の方々が出入りしていましたが、皆さん亡くなってしまい、今は誰も出入りしていません。参拝しているのは身内だけです。同布教所の占有者は私ですし、神棚等の所有者も私です。本件建物を明け渡さなければならないときは、神棚等は持って出ます。布教所になっていることによる賃料等の金銭の支払いはありません。 5 物件1土地の南側の更地を、同土地所有者から賃借して、駐車場や仕事関係の動産類の置き場所として使っています。 6 本件建物の南側のコンクリート敷きの犬走りの南端までが物件1土地です。南側隣地が使えないと、本件建物に出入りするのも狭い状態です。 7 南側隣地は、先代が本件土地購入後すぐくらいから借りています。賃料は月1万3000円です。 8 本件各土地は、海からはそう遠くないですが、海拔はそこそこありますので、浸水被害等に遭ったことはありません。 9 町の水道で、公共下水になっています。 10 郵便受けにある「谷村住設建材店」は、私が経営している建材店の屋号です。 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 5年12月 7日 (木) 10:50～11:00	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
令和 5年12月 7日 (木) 11:10～11:20	美浜町役場	一筆図形等調査
令和 5年12月 7日 (木) 11:30～11:45	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 5年12月 7日 (木) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 5年12月19日 (火) 10:40～11:15	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 () : ~ :		

(特記事項)

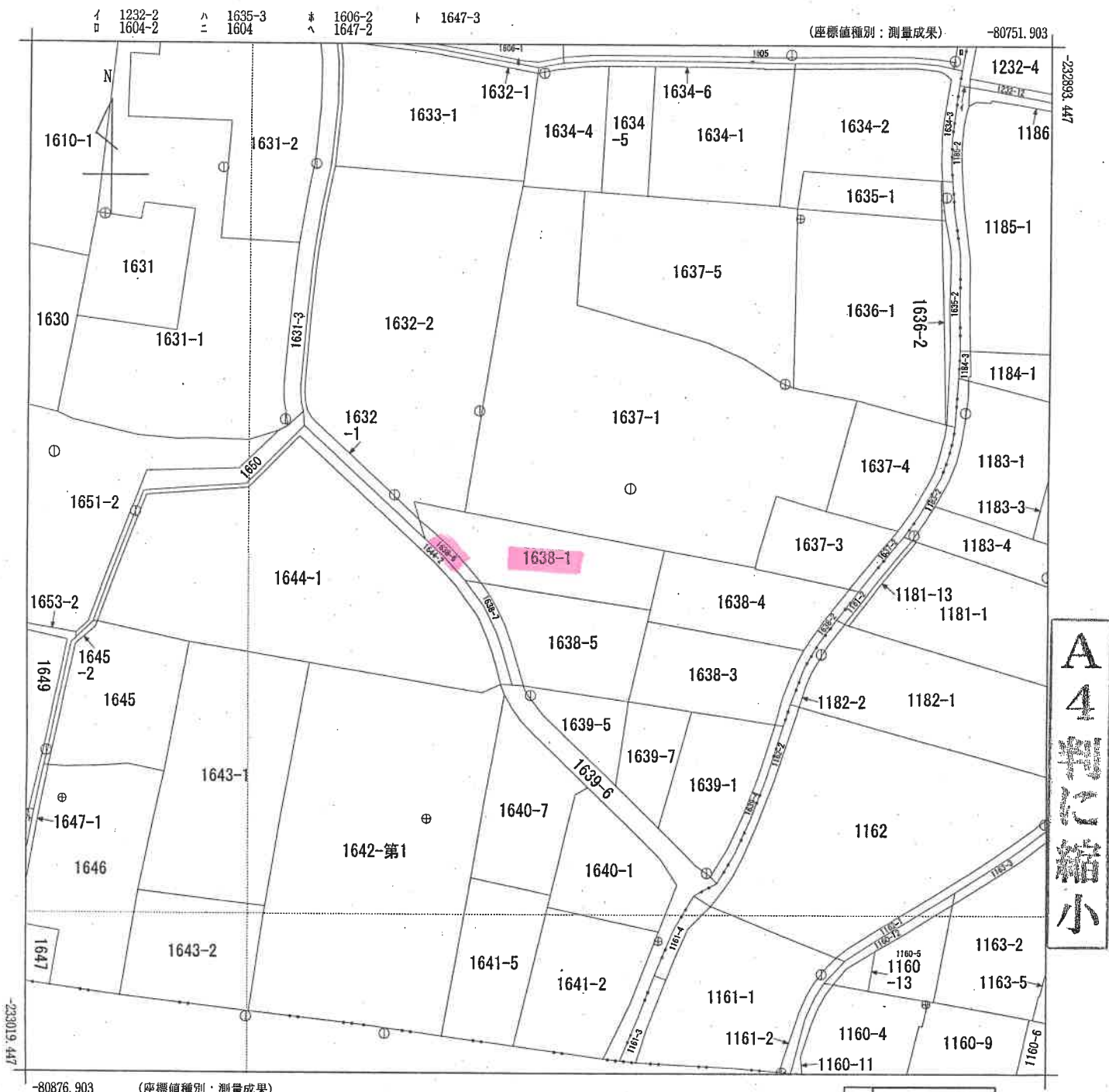
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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



地番区域見出
大字和田

請求部	所在	日高郡美浜町大字和田字宮垣内				地番	1638番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	平成22年3月			備付 年月日 (原図)	平成23年11月22日			補記 事項		

登記年月日：平成3年6月4日

1302549

各階平面図

建物図面図

1638-1

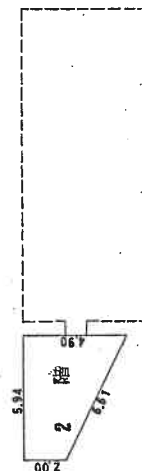
家屋番号

建物の所在
日高郡美浜町大字和田字宮垣内1638-1



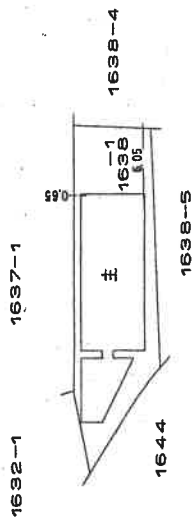
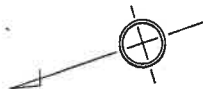
** 1カメタキ **

$$\begin{aligned} 5.94 \times (2.00 + 4.90) / 2 &= 20.4930 \\ 0.70 \times 0.99 &= 0.6930 \\ 14.57 \times 5.97 &= 86.9829 \\ \text{計} &108.1689 \\ &108.16 \end{aligned}$$



** 1カメタキ **

$$\begin{aligned} 5.94 \times (2.00 + 4.90) / 2 &= 20.4930 \\ \text{計} &20.4930 \\ &20.49 \end{aligned}$$



土地家屋調査士

作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

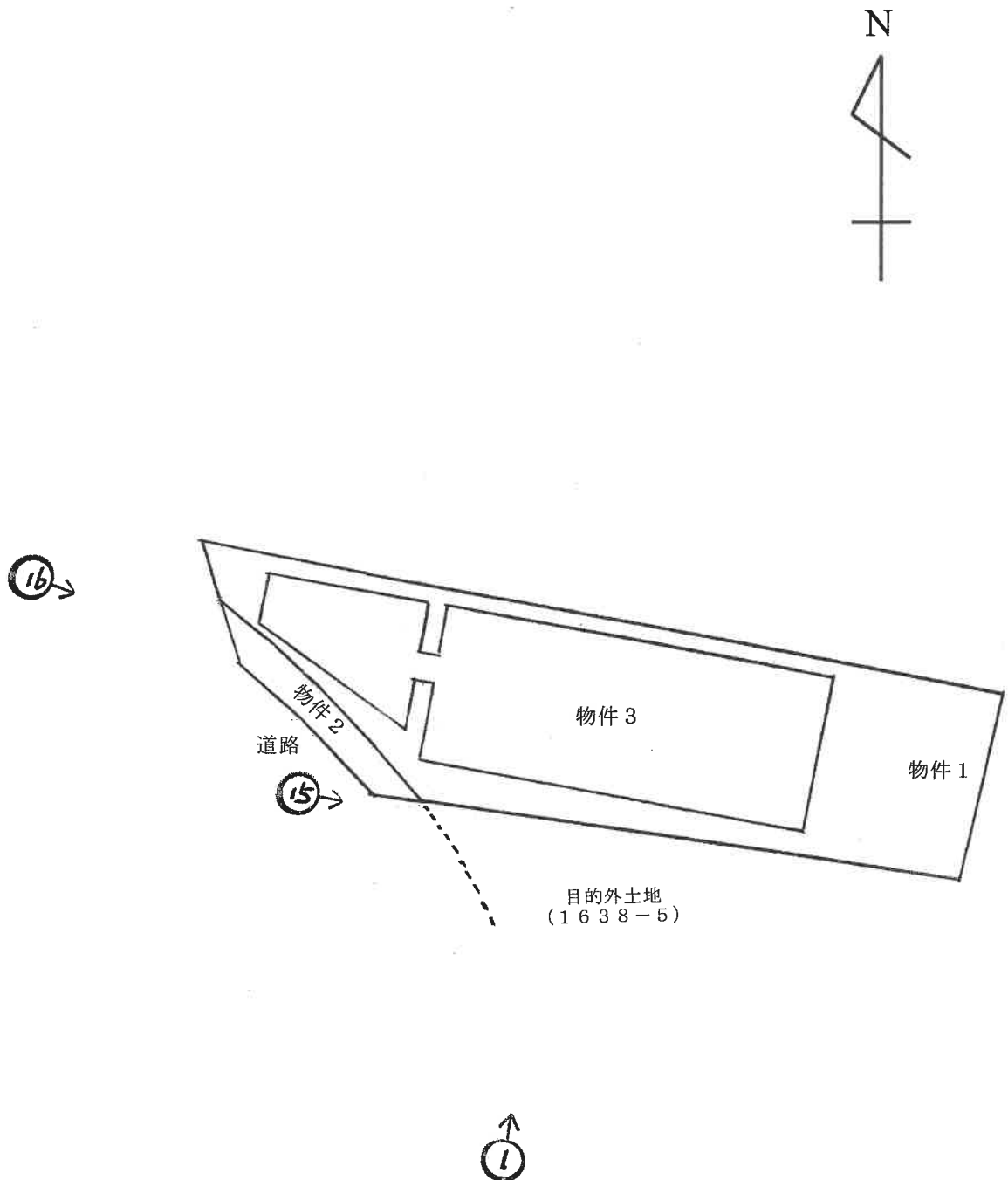
縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

登記簿

A4

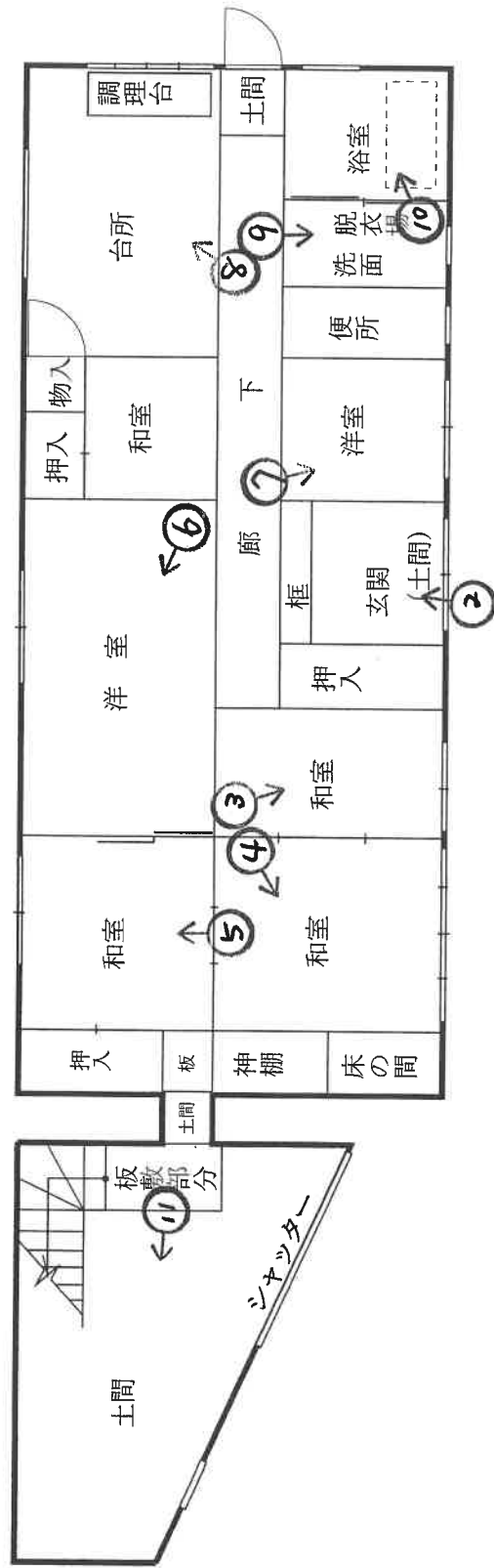
土地建物位置関係図



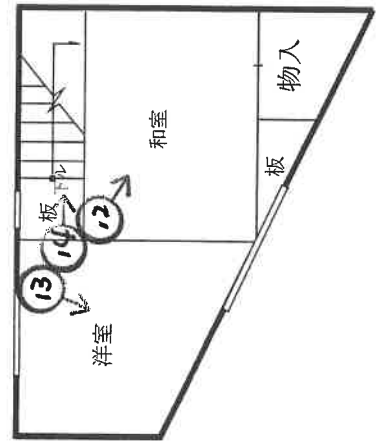
⦿ 写真撮影位置方向

間取図

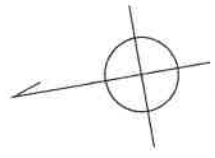
令和5年(ケ)第4号



1階



2階



写真撮影位置方向

作成縮尺 約1/10.0



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



求意見書

名手孝和殿

令和 6年12月19日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡田 亜都 絆

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意見書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

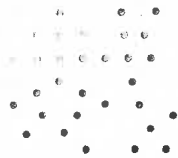
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年12月24日
評価人

名手孝和





物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 1 6 3 8 番地
1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 8 . 1 6 平方メートル
2 階 2 0 . 4 9 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

名 手 孝 和 殿

令和 6年 7月 5日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 山 本 美 鈴

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年 7月 9日

評価人

名 手 孝 和



16

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 . 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 1 6 3 8 番地
1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 8 . 1 6 平方メートル
2 階 2 0 . 4 9 平方メートル |



11

(別紙)

[illegible]

令和5年(ケ)第4号
令和5年12月9日現地調査
令和6年2月5日評価

和歌山地方裁判所 御坊支部 御中

評 価 書

(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

名手孝和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 790,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（建物）	金 850,000円

- 1 一括価格は、物件1,2,及び3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番 地目積	別紙物件目録記載のとおり	同 左
2	所在地番 地目積	別紙物件目録記載のとおり	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	同 左
番号	特 記 事 項		

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及び2を一体として）

位 置 ・ 交 通	・紀州鉄道線「市役所前」駅の北西方道路距離約2.9km ・熊野御坊南海バス「和田西」停留所の北方道路距離約160m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	・一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。地勢は概ね平坦であり、街路系統はやや劣る地域と判定した。	
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 — — — 指定なし 特になし
画 地 条 件	・物件1が宅地、物件2が公衆用道路になっているほぼ台形の画地。宅地部分の南西側間口約11m、奥行約25.3m程度。画地内はほぼ平坦であり、2筆合計登記面積216.91㎡（物件1：205.91㎡、物件2：11㎡）は概ね正確と見られる。	
接面道路の状況	・南西側で幅約2.5m（物件2部分含む）の舗装された町道に対し、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	・物件1は、土地所有者が、物件3の建物敷地として使用、占有している。物件2は、公衆の自由な通行がなされ公衆用道路として利用されている。 ・北側で一般住宅敷地及び雑種地に対し、東側で一般住宅敷地に対しやや低く隣接している。 ・南側で雑種地1638番5に対して、ほぼ等高に隣接している。この隣地を、物件1所有者が賃借して資材置場、駐車場として利用している。本件土地建物の出入りにも利用しており地代は月額13,000円である。賃貸借関係の始期は、物件1所有者の親が物件1を購入した後間もなく（昭和46年頃）と聴取した。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：あり（農業集落排水）	
土 壌 汚 染 等	・周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。 ・特段の情報もなく、土壤汚染の可能性はごく低いと見られ、評価上考慮しないものとする。	
特 記 事 項	・物件2土地は、その南西側に隣接する件外隣地1644番2と一体となった公衆用道路の一部となっている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
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49年3月25日新築 昭和60年5月20日変更、増築 経 過 年 数：約50年（新築時より） 経済的残存耐用年数：なし
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦・スレート葺 外 壁：ボード類、亜鉛メッキ鋼板 内 壁：ベニヤ板、クロス、塗り壁、磁器質タイル 天 井：石膏ボード、樹脂ボード、化粧合板 床：フローリング材、畳、長尺ビニールシート、磁器質タイル、土間コンクリート 設 備：電気、給排水 その他：シャッター
床面積（現況）	・登記延床面積128.65㎡。 ・増築部分は西側2階建部分と見られ、固定資産公課証明書では当初建築部分を72.13㎡、増築部分を41.30㎡と査定しているが、現況との照合により、登記延床面積を採用し、増築部分はそのうちの約41.30㎡と査定した。
現 況 用 途 等	現状用途：居宅・倉庫 間 取 り：附属資料「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
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	・建物所有者が、居宅・倉庫として使用し、占有している。
特 記 事 項	・雨漏りはないが、白蟻被害はあると思うと所有者から聴取した。 ・現地調査時において、特に目立った雨漏り、白蟻等の被害は確認されなかったが、経過年数と管理の程度により、不可視部分においてこれらの被害等が発生している可能性がある。 ・建物全体（廊下を除く）で床に撓みが生じている。また階段上の内壁クロスに損傷が認められた。 ・本建物に居住する場合は、点検や補修等が相当程度必要となる可能性がある。 ・物件3居室部分の玄関は南側中央にあり、物件1内のみでは南端の犬走り部分を通らないと出入りできない。南側目的外土地1638番5は物件1所有者により賃借されており、出入りにも使用されているが、使用できない場合、出入りに支障が出ると考えられる。 ・物件3東背面に下屋が付設されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（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) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	14,700	0.88	205.91	0.90	2,397,000
2	14,700	0.10	11	1.00	16,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 美浜（県）-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$17,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/121 \div 14,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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 0

◇地域格差： 交通接近条件±0（最寄駅からの距離-2、最寄駅の性格+2）①

街路条件+5（幅員+5、系統±0）②

行政的条件±0③

環境条件+15④

総合格差+21⑤ $\div ① \times ② \times ③ \times ④$ （相乗計算）

イ 個別格差：【物件1】 方位+3⑥

形状-5⑦

間口奥行比率大-10⑧

総合格差-12⑨ $\div ⑥ \times ⑦ \times ⑧$ （相乗計算）

【物件2】 公衆用道路として利用されている-90

ウ 地 積：登記面積による。

エ 建付減価補正率：物件1について、最有効使用からの乖離の程度を基準に査定した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
3	130,000	128.65	0.02	334,000

ウ 現価率

・経過年数約50年、経済的残存耐用年数なし、観察減価率60%（経過年数、管理の程度等を考慮して、相当大きな減価率を査定）、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。

増築部分も含め全体に経済的残存耐用年数約0年であるため、

現価率 $\div$ 残価率5% $\times (1-0.6) \div 0.02$

として、当初建築部分と増築部分について現価率に差は設けなかった。

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	2,397,000	0.45	法定地上権	1,079,000

イ 土地利用権等割合

土地利用の権原は、法定地上権が成立すると判定して、その価格の建付地価格に対する割合を、近隣地域の特性、周辺の土地利用状況等により、45%と決定した。

②内訳価格及び一括価格（占有減価修正後）

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	2,397,000	-1,079,000	1.00	1.00	0.60	790,000
2	16,000	±0	1.00	1.00	0.60	10,000
3	334,000	+1,079,000	1.00	1.00	0.60	850,000
一括評価(合計)						1,650,000

※評価額は1万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：不要と査定

エ 市場性修正：不要と査定

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 地価調査価格 美浜（県）-1

所 在：日高郡美浜町大字和田字宮垣内1589番3

価 格：17,900円／㎡

位 置：JR紀勢本線「御坊」駅の西方道路距離約3.8km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：238㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北3m町道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模一般住宅及び農家住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（土地） 1,764,236円

物件2（土地） 非課税

物件3（建物） 686,933円

第7 附属資料の表示

位置図

近隣案内図

地図（法第14条第1項）写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

間取図

土地建物位置関係図兼写真説明図

現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字和田字宮垣内 1 6 3 8 番地
1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 8 . 1 6 平方メートル
2 階 2 0 . 4 9 平方メートル |

