

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 24 日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 柏 木 辰 美

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 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 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 9 月 18 日から 令和 7 年 9 月 18 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 7 月 24 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

2 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 404番1

地 目 宅地

地 積 82.92平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

3 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 404番7

地 目 宅地

地 積 21.19平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

4 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 405番6

地 目 宅地

地 積 179.85平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

6 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元404番地1、405番地
6、404番地1先、405番地1

物 件 目 録

家屋 番号 404番1

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 118.07平方メートル
2階 106.29平方メートル

(現況)

種 類 店舗・倉庫

床 面 積 1階 約105平方メートル
2階 106.29平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約53平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 6 年 1 2 月 1 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 2 ～ 4, 6】

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 6】

共有者らが占有している。

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

2 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 4 0 4 番 1

地 目 宅地

地 積 8 2 . 9 2 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 5 分の 1

3 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 4 0 4 番 7

地 目 宅地

地 積 2 1 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 5 分の 1

4 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 4 0 5 番 6

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 5 分の 1

6 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元 4 0 4 番地 1、4 0 5 番地
6、4 0 4 番地 1 先、4 0 5 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号 404番1

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 118.07平方メートル
2階 106.29平方メートル

(現況)

種 類 店舗・倉庫

床 面 積 1階 約105平方メートル
2階 106.29平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約53平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1



令和 6 年 (ケ) 第 1 号
令和 6 年 7 月 25 日受理
令和 6 年 9 月 **20** 日提出

現況調査報告書

(物件 2 ～ 4、6)

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

2 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 404番1

地 目 宅地

地 積 82.92平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

3 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 404番7

地 目 宅地

地 積 21.19平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

4 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 405番6

地 目 宅地

地 積 179.85平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

6 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元404番地1、405番地
6、404番地1先、405番地1

家屋 番号 404番1

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 118.07平方メートル
2階 106.29平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録（物件2～4、6）」のとおり			
住居表示	（住居表示未実施）			
土地	物件2～4			
現況地目	■宅地（物件2～4） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ （物件　　）			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり（7～10枚目） ☐ 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（共有者）ら ☐ 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、3枚目の「その他の事項」のとおり			
建物	物件6			
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（■主である建物 ☐ 附属建物） ■種類：店舗・倉庫 ☐ 構造： ■床面積：1階　約105平方メートル 2階　106.29平方メートル			
物件目録にない附属建物	☐ ない ■ある　　┌ 種類：倉庫 ├ 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 └ 床面積：約53平方メートル			
占有者及び占有状況	■建物所有者（共有者）ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗・倉庫（いずれも空き家）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	3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

その他の事項

1 表札等の表示

本件主である建物の出入口付近に、「健友館 すこやか整体院」等と表示された看板が複数設置されている。

2 本件各土地の状況等

(1) 本件各土地の形状は、7～10枚目の図面とほぼ符合した。

(2) 本件各土地は、東側～北西側で道路に接するほぼ平坦地で、本件建物の敷地として一体的に利用されている。

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12～14枚目の図面のとおりである。

(2) 本件主である建物は、全部事項証明書によると、昭和57年4月20日新築の建物で、築後42年余が経過している。

調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、

① 建物の1階部分の内壁や床等に、汚れやしみなどが散見された(写真2～5)。

② 洋室の床に、きしみが認められた。

③ 浴室は、浴槽や水栓等が取り外された状態になっている(写真6)。

④ 2階事務室の天井板が、ほとんど欠落している(写真10)。

⑤ 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) 本件主である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) 本件主である建物のトイレは、くみ取り式である。

(5) 本件主である建物の西側にある倉庫は、未登記であり、課税台帳にも搭載されていない。同倉庫は、本件主である建物と同一の所有者(共有者)らのものであるとのことであり、本件主である建物に従属する建物であることから、未登記附属建物であるとした。

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
■ 所有者（共有者）A 代理人の陳述の要旨	1 本件建物は、接骨院として使っていた時期もありましたが、ずいぶん前から空き家になっています。誰も使用等していません。未登記の倉庫も同様です。同倉庫は、本件主である建物の所有者（共有者）らのものです。 2 立ち入り調査には立ち会えませんので、そちらで調査してください。 3 玄関の鍵を預けますので、それで解錠してください。
■ 所有者（共有者）B 及び同C	電話連絡要請書、立会要請書を各郵送したが、いずれも応答がなかった。 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

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 1 日 (木) 9 : 3 0 ~ 9 : 3 5	当庁執行官室	所有者 (共有者) A 代理人から電話にて事情聴取 (全物件)
令和 6 年 8 月 1 日 (木) 1 1 : 2 0 ~ 1 1 : 3 5	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書在中の封筒を玄関扉に貼付、写真撮影 (物件 2 ~ 4、6)
令和 6 年 8 月 1 日 (木) 1 1 : 4 5 ~ 1 2 : 0 0	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査 (全物件)
令和 6 年 8 月 1 日 (木) : ~ :	当庁執行官室	所有者 (共有者) B 及び同 C に対し、電話連絡要請書を各郵送 (全物件)
令和 6 年 8 月 1 9 日 (月) : ~ :	当庁執行官室	所有者 (共有者) B 及び同 C に対し、立会要請書を各郵送 (全物件)
令和 6 年 8 月 2 7 日 (火) 1 0 : 3 0 ~ 1 1 : 0 0	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、所有者 (共有者) ら不立会、写真撮影 (物件 2 ~ 4、6)
令和 年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

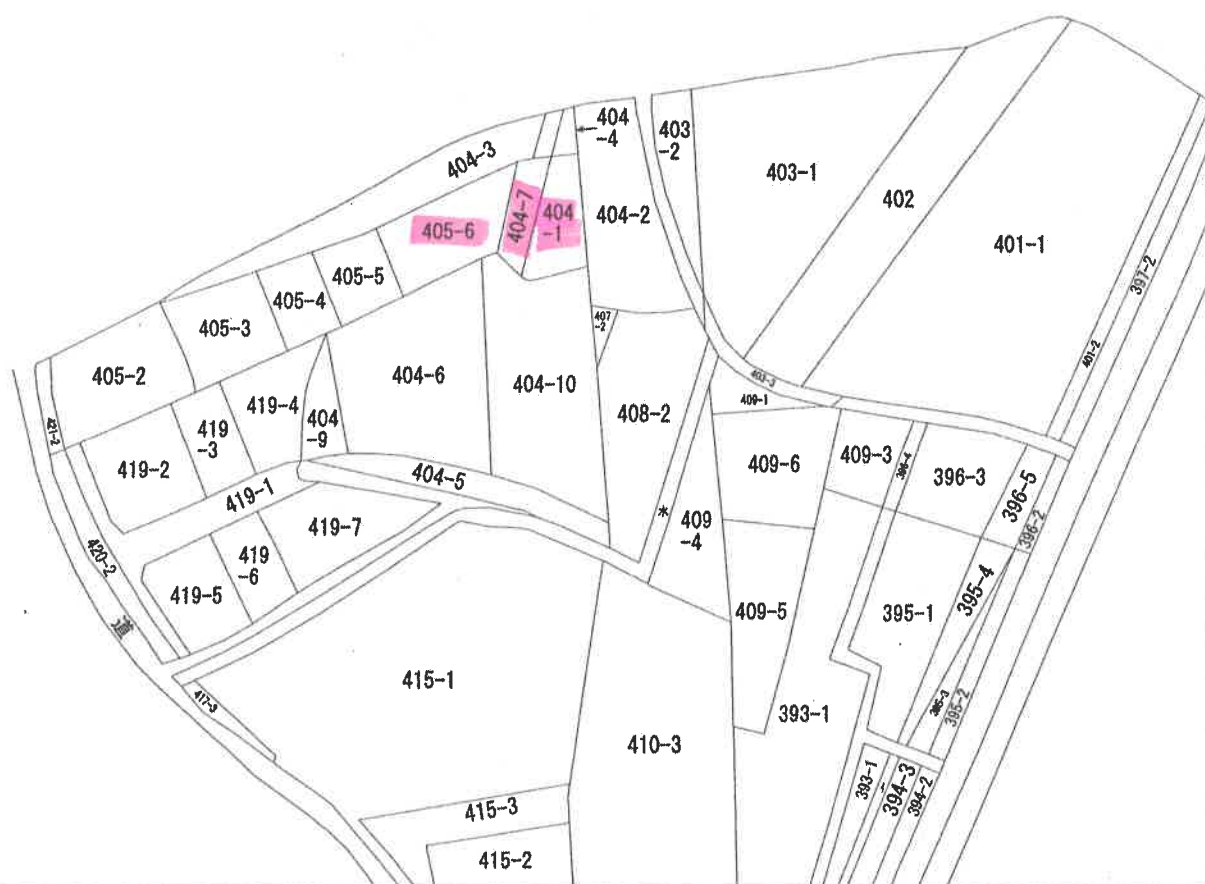
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☒ 令和 6 年 8 月 2 7 日
目的物件は不在で施錠されていたので、所有者 (共有者) A 代理人から借用した合鍵 (返還済み) で解錠して建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A4判に縮小



請求 部分	所 在 御坊市島字堤ノ元					地 番	404番1				
出力 縮 尺	縮尺不明	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)	平成7年1月31日			補 記 事 項		

登記年月日：平成1年5月30日

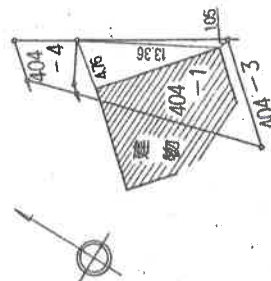
0006155

前 404-1

地積測量図

地番 404-4-1
土地の所在 柳坊市島字堤ノ元

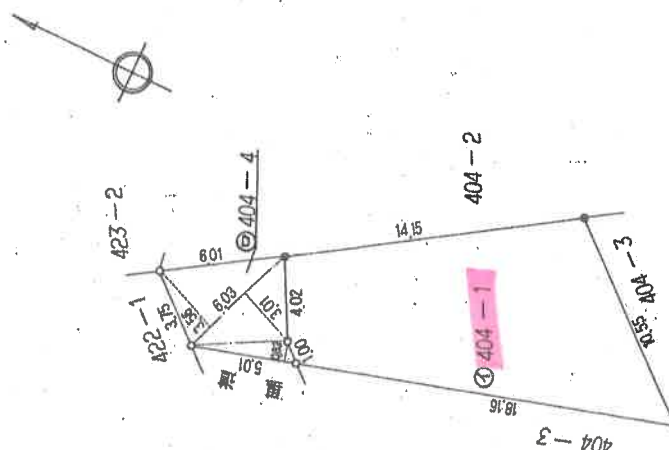
引照点図



** 方位角 方位角 **

方位	NO	方位	方位	方位
404-4	1	5.01	0.83	4.1583
	2	6.03	3.01	18.1503
	3	6.03	3.56	21.4668
			1/2	43.7754
				21.8877
404-1				104.8079
				21.8877
				82.9202

* 方位角 JEC N-2880 7°方位角 19-20°



境界	境界線の種類
④	金 属 板

被代位者

作製者

(平成元年 5月 15日作製)

購託者

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成1年6月6日

0006156

新 404-5, 404-6, 404-7, 404-10

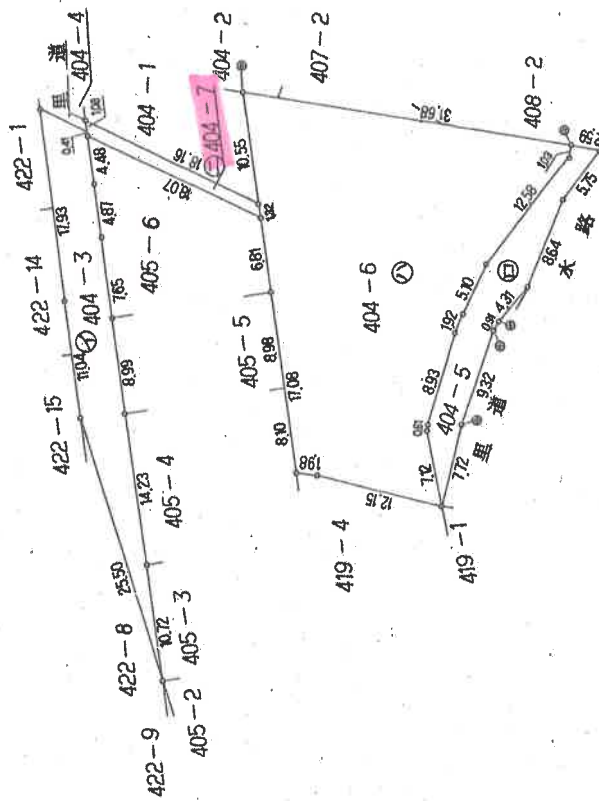
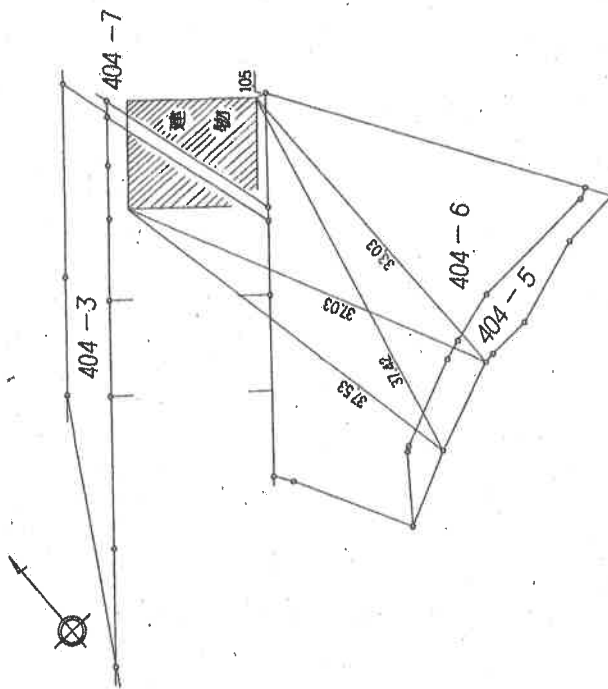
前 新

土地所在図

地番 404-5, 404-6, 404-7, 404-10

土地の所在 御坊市島字堤ノ元

引照点図



境界 築界線の種類
⊕ 金 属 標

被代位者

作製者

(平成元年 6月 5日作製)

購託者

縮尺 1/500

A4判に縮小

(1/2)

請求番号：3-4

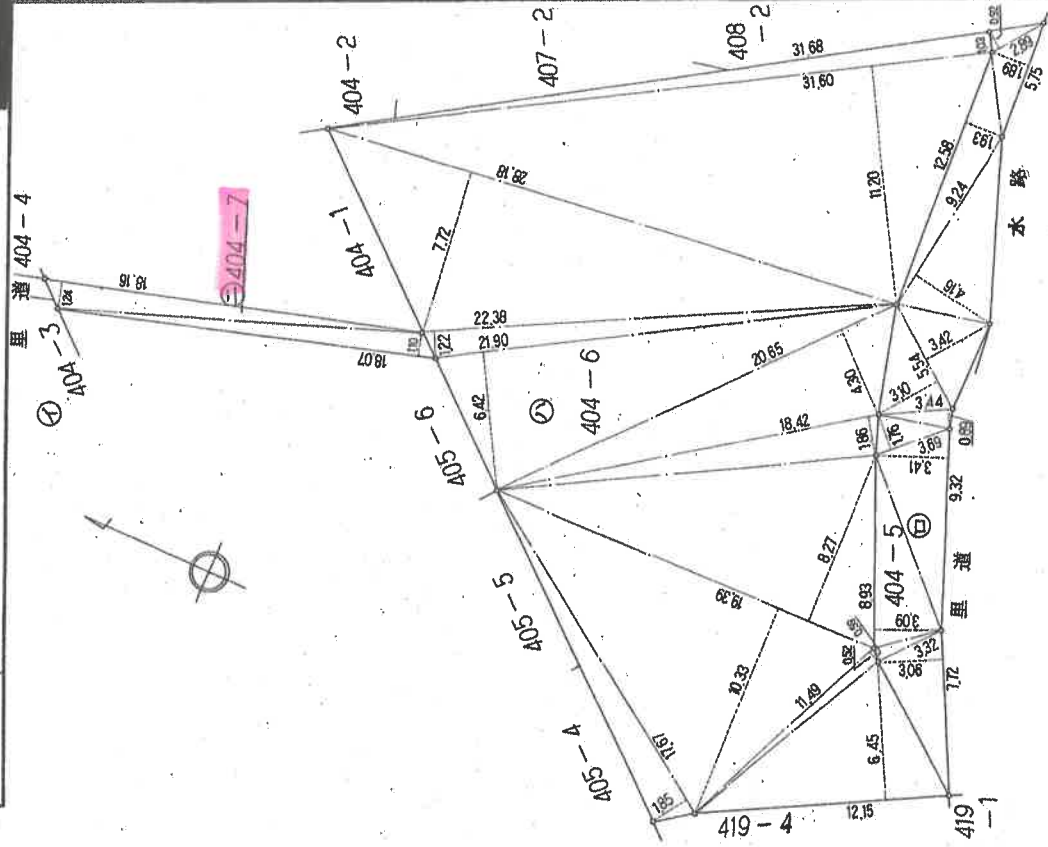
登記年月日：平成1年6月6日

0006157

前・後・新 1枚目と同様

地番 404-5, 404-6, 404-7 地積測量図

土地の所在 細坊市島字堤ノ元



** カラヤ キコセキヨウ **

ナマ	NO	ナマ	ナマ	ナマ	ナマ
404-5	1	7.72	3.06	23.6232	ナマ
	2	3.32	0.59	1.9588	
	3	8.93	3.09	27.5957	
	4	9.32	3.41	31.7812	
	5	3.69	1.76	6.4944	
	6	3.44	0.89	3.0616	
	7	5.54	3.10	17.1740	
	8	5.54	3.42	18.9468	
	9	9.24	4.16	38.4384	
	10	12.58	1.93	24.2794	
	11	5.75	1.89	10.8675	
	12	2.89	0.92	2.6588	
		ナマ	ナマ	206.8778	
		1/2	103.4389	103.43	
404-6	1	31.68	1.03	32.6304	
	2	31.60	11.20	353.9200	
	3	28.18	7.72	217.5696	
	4	22.38	1.22	27.3036	
	5	21.90	6.42	140.5980	
	6	20.65	4.30	88.7950	
	7	18.42	1.86	34.2612	
	8	19.39	8.27	160.3553	
	9	19.39	10.33	200.2987	
	10	11.49	0.52	5.9748	
	11	12.15	6.45	78.3675	
	12	17.67	1.85	32.6895	
		ナマ	1372.7436	686.37	
		1/2	686.3718		
404-7	1	18.16	1.24	22.5184	
	2	18.07	1.10	19.8770	
		ナマ	42.3954		
		1/2	21.1977	21.19	
404-3		ナマ	1032.6200		
		ナマ	811.0084		
		ナマ	221.6116	221.61	

* 250/1 JEC M-2880 プリントアウト 3/19/2006

被代位者

作製者

(平成元年 6月)

編記者

縮尺

1/250

A4判に縮小

(2/2)

請求番号：3-4

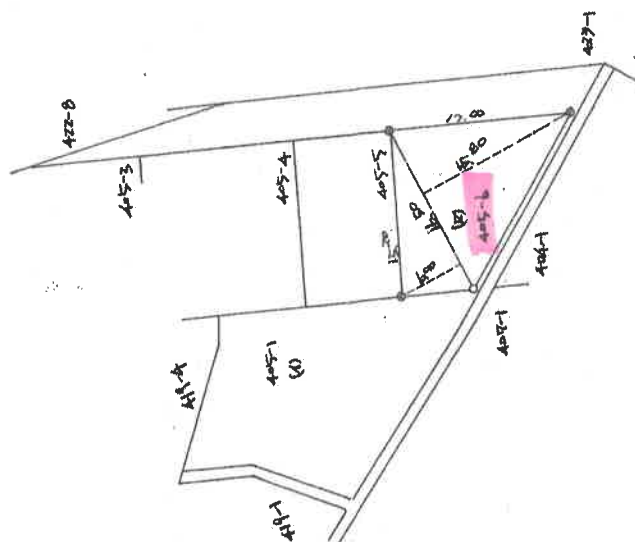
0006163

前 405-1 新 4043-1-5-6-7-405-6 地積測量圖

沂州市郵字號1天

番地

土地の所在


$$\begin{array}{r} 58 \text{ but } = 3 \\ 0.155 = 0.1 \\ 0.092 = 0.51 \times 0.41 \\ 0.66 = 0.9 \times 0.71 \end{array}$$

再求对数

筆界	境界線の種類
⊕	石杭
⊖	刺
⊕	ブラヌチック線

(4) 59.4°

(2) 179 85 2.

著作
製
著

人 誇 申

昭和七年五月一日作製)

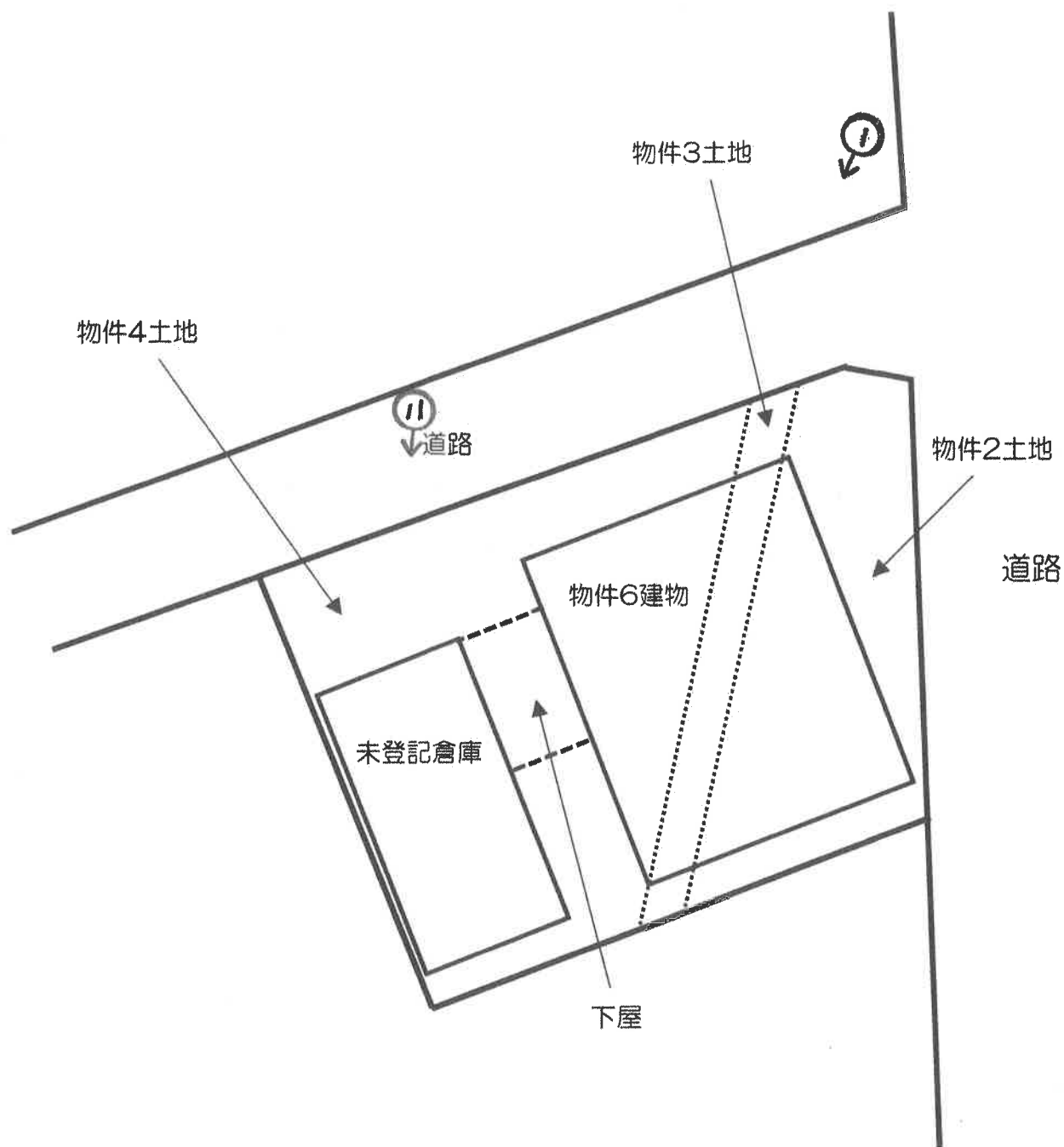
請求番号: 3-8

A4判に縮小

尺蠖

~~13~~

土地建物位置関係図 〈令和6年（ケ）第1号 物件6建物及び未登記倉庫〉

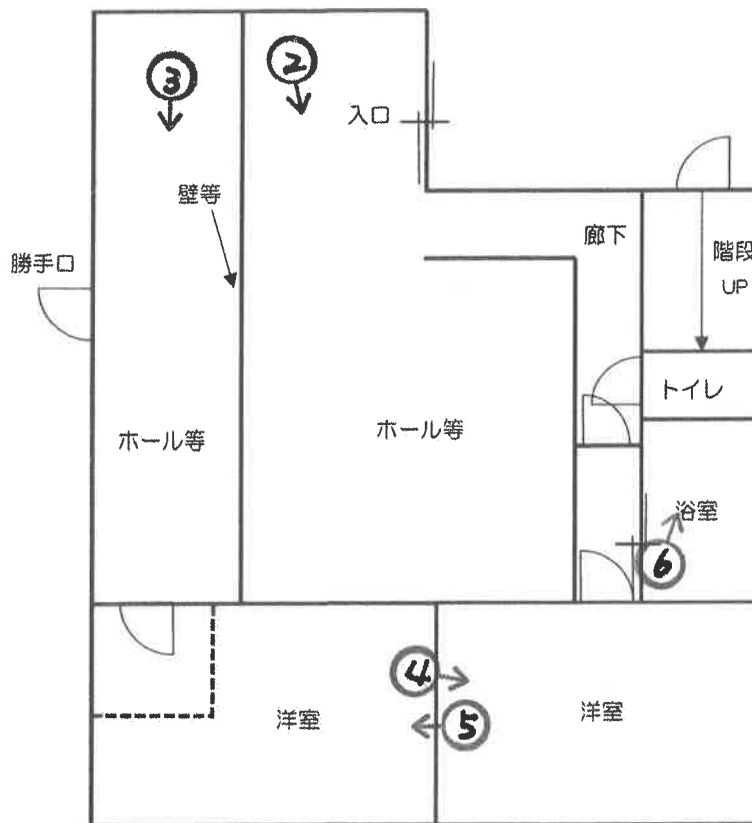


↑ 写真撮影位置方向

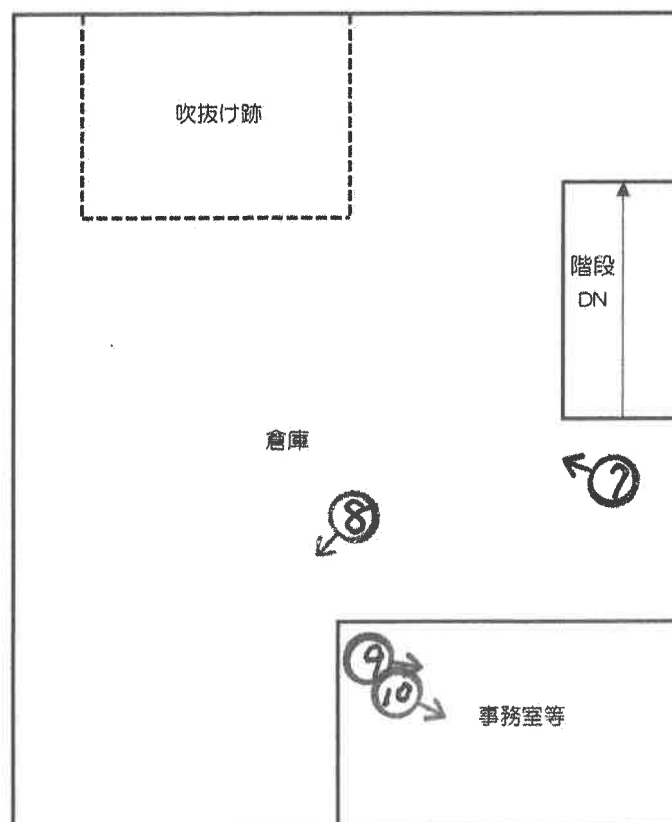
建 物 間 取 図 〈令和6年（ケ）第1号 物件6〉



1階



2階



(13 枚目)

⧿ 写真撮影位置方向

建 物 間 取 図
〈令和6年（ケ）第1号 未登記倉庫〉



1階



⦿ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



求 意 見 書

渡 邊 勉 殿

令和 7年 5月21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 7年 5月 26日

評価人

渡 邊 勉





物 件 目 録

2 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 4 0 4 番 1

地 目 宅地

地 積 8 2 . 9 2 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 5 分の 1

3 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 4 0 4 番 7

地 目 宅地

地 積 2 1 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 5 分の 1

4 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 4 0 5 番 6

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 5 分の 1

6 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元 4 0 4 番地 1、4 0 5 番地
6、4 0 4 番地 1 先、4 0 5 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号 404番1

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 118.07平方メートル
2階 106.29平方メートル

(現況)

種 類 店舗・倉庫

床 面 積 1階 約105平方メートル
2階 106.29平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約53平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1



(別紙)

[illegible]

令和6年 (ケ) 第1号
令和6年8月27日 現地調査
令和6年9月13日 評価

和歌山地方裁判所 御坊支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 4,580,000 円		
内 訳 価 格		
物件2（土地）	金	510,000 円
物件3（土地）	金	130,000 円
物件4（土地）	金	1,120,000 円
物件6（建物）	金	2,820,000 円

- 1 一括価格は、物件2～4、6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を内訳として算出した価格である。
- 3 物件2～4の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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き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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	同 左 特記事項参照 同 左 特記事項参照
番号	特 記 事 項		
2～4	本件各土地は、物件6建物の敷地として一体利用されている。		

6	・ 本件建物の公簿上の種類は「居宅・倉庫」となっているが、現況では「店舗・倉庫」となっている。 ・ 本件建物の1階北東端は、建物図面と異なりピロティ部分となっており、当該ピロティ部分の概測面積が約 13 m²であることから、これを1階公簿床面積から控除して、現況の床面積を約 105 m²と判断した。 ・ 本件建物の西側には鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺の未登記平家建倉庫が存しているが、当該未登記建物は、その場所的關係及び利用状況等から、本件建物である主である建物（家屋番号 404 番 1）に対して従物性が認められ、抵当権の効力が及ぶ未登記附属建物であると判断した。 種類：倉庫 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 53 m²（現地概測による）
---	--

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2～4）

位 置 ・ 交 通	紀州鉄道線「市役所前」駅の東方・道路距離約1.0km (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市の中心市街周辺に位置する一般住宅や低層の店舗併用住宅等が混在する幹線道路沿いの地域である。周辺では空地や農地等も見られ、繁華性は低い。
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2種住居地域 建 蔽 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無 その他の規制等 建築基準法第22条適用区域、津波災害警戒区域
画 地 条 件	規 模： 物件2 82.92㎡（登記面積は概ね正確と判断される。） 物件3 21.19㎡（同 上） 物件4 179.85㎡（同 上） 合計地積 283.96㎡ 形 状： ほぼ台形 間口奥行： 間口約14.2m、奥行約22.5m（一体画地の間口奥行を記載） 地 勢： 概ね平坦 接面状況： 角地
接面道路の状況等	東側にて現況幅員約18.0mの舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路）に約0.2m高く接面し、北西側にて現況幅員約4.0mの舗装道路（建築基準法の道路でない〈特記事項参照②〉）に概ね等高に接面する。
土地の利用状況等	対象地の利用状況：店舗（整体院）・倉庫の敷地
供給処理施設	上水道 有（休止中） ガス配管 無 下水道 無（汲取り式）
土 壌 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図（昭和53年頃）によれば、本件土地及びその周辺は住宅地等であった模様であり、担当部局への調査及び登記事項調査等においては特段の情報は無く、土壤汚染の有無は不明である。

特 記 事 項	①本件土地の形状は、所轄法務局備付けの地積測量図と概ね一致した。 ②北西側接面道路は建築基準法の道路ではないが、御坊市が管理する道路である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

(物件 6)

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 57 年 4 月 20 日新築 経 過 年 数：約 42 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺等 外 壁：トタン鋼板等 内 壁：1 階 クロス、板壁等 2 階 トタン鋼板、板壁等 天 井：1 階 ジプトーン、クロス貼り等 2 階 トタン鋼板、ジプトーン等 床：1 階 コンクリート、フローリング等 2 階 トタン鋼板等 設 備：電気、給排水設備等 その他：
床面積（現況）	「第 3 目的物件欄」記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：店舗（整体院）・倉庫 間 取 り：（別添「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
保守管理の状態	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	①本件建物は目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応の劣化が見受けられる以外に、1階の内壁や床等に汚れやシミが散見され、洋室の床に軋みが認められたほか、浴室は浴槽や水栓等が取り外された状態となっていた。また、2階事務室の天井が殆ど破損していた。 ②本件建物の2階には多数の残置物が確認された。 ③本件建物に居住等する場合には、相当程度の点検及び補修等が必要になるものと判断される。 ④目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻等による浸食被害は確認出来なかったが、実際の被害の有無については不明である。 ⑤対象建物のアスベスト使用については、目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期等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ため、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
---------	--

(未登記附属建物)

区 分	未登記倉庫
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：不詳新築 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺等 外 壁：トタン波板鋼板等 内 壁：トタン波板鋼板等 天 井：トタン波板鋼板等 床：コンクリート等 設 備：不詳 その他：
床面積（現況）	「第3 目的物件欄」記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：（別添「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
保守管理の状態	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	①本件建物は目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応の劣化が見受けられる以外に、内壁及び外壁等に錆等の腐食が認められ、コンクリート床面に浸食等が散見された。 ②目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻等による浸食被害は確認出来なかったが、実際の被害の有無については不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

③ 物件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
2	34,000	1.02	82.92	0.70	2,010,000
3	34,000	1.02	21.19	0.70	510,000
4	34,000	1.02	179.85	0.70	4,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示： 御坊 5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,500 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/174 \div 34,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：角地 0

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/104 \times 100/171 \times 100/100 \div 100/174$

イ 個別格差：①角地 +2 ②台形 0 ③高低差 0

④総合格差 +2 $\div$ ①×②×③（相乗積）

※一体画地としての個別格差率の査定を行った。

ウ 地 積：所轄法務局備付けの登記簿記載の数量による。

エ 建付減価：最有効使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮した。

④ 物件 6（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原価法を併用して求めた減価率を乗じて、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
6	175,000	211.29	0.03	1,110,000
未登記附 属建物	45,000	53.00	0.02	50,000
	合 計			1,160,000

ウ 現価率

〈主である建物〉

- ・経過年数約 42 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 50%（経過年数及び管理の状況等を考慮して、減価率を査定）、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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 42 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年})\} \times (1-0.50) \approx 0.03$$

〈未登記附属建物〉

- ・経過年数 不詳、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 70%（経過年数及び管理の状況等を考慮して、減価率を査定）、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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} \div (\text{経過年数不詳} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年})\} \times (1-0.70) \approx 0.02$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
2	2,010,000	0.55	法定地上権	1,110,000
3	510,000	0.55	法定地上権	280,000
4	4,370,000	0.55	法定地上権	2,400,000

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
2	2,010,000	－1,110,000		0.95	0.60	510,000
3	510,000	－280,000		0.95	0.60	130,000
4	4,370,000	－2,400,000		0.95	0.60	1,120,000
6	1,160,000	＋3,790,000	1.00	0.95	0.60	2,820,000
一括価格（合計）						4,580,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正（物件2～4、6）：残置物の存在を考慮した。

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 地価公示価格 御坊 5-2

所 在：御坊市湯川町財部字田之上 811 番 2

価 格：59,500 円/㎡

位 置：紀州鉄道線「学門」駅の北東方、道路距離約 700m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：904 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 12.0m 県道、東側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途指定無（建蔽率 70%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：低層の店舗、店舗兼住宅等が多い路線商業地域。

2 固定資産評価額（令和 6 年度）

物件 2（土地）： 1,942,483 円

物件 3（土地）： 496,396 円

物件 4（土地）： 4,213,166 円

物件 6（建物）： 1,808,282 円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図写し

4 地積測量図写し

5 建物図面写し

6 土地建物位置関係図（物件 2～4、物件 6）

7 建物間取図

8 現況写真

以上

物 件 目 録

2 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 4 0 4 番 1

地 目 宅地

地 積 8 2 . 9 2 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 5 分の 1

3 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 4 0 4 番 7

地 目 宅地

地 積 2 1 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 5 分の 1

4 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元

地 番 4 0 5 番 6

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 5 分の 1

6 所 在 和歌山県御坊市島字堤ノ元 4 0 4 番地 1、4 0 5 番地
6、4 0 4 番地 1 先、4 0 5 番地 1

物 件 目 録

家屋 番号 404 番 1

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 118.07 平方メートル
2 階 106.29 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 5 分の 1

