

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10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

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11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月11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12月 4日から 令和 7年12月 4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10月 9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	1,260,000 1,008,000	一括	252,000	27,767	4,524
1	530,000				
2	730,000				



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県御坊市島字上三百歩

地 番 6 2 6 番 2 1

地 目 宅地

地 積 1 3 2 . 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 B 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 C 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 D 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 E 持分 4 0 分の 5

共有者 F 持分 2 0 分の 5

共有者 G 持分 6 0 分の 5

共有者 H 持分 6 0 分の 5

共有者 I 持分 6 0 分の 5

共有者 J 持分 1 2 0 分の 1 0

共有者 K 持分 1 2 0 分の 1 0

共有者 L 持分 1 2 0 分の 1 0

2 所 在 和歌山県御坊市島字上三百歩 6 2 6 番地 2 1

家屋 番号 6 2 6 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 2 1 平方メートル

2 階 4 1 . 3 4 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 3 2 0 分の 1 0
共有者	B	持分 3 2 0 分の 1 0
共有者	C	持分 3 2 0 分の 1 0
共有者	D	持分 3 2 0 分の 1 0
共有者	E	持分 4 0 分の 5
共有者	F	持分 2 0 分の 5
共有者	G	持分 6 0 分の 5
共有者	H	持分 6 0 分の 5
共有者	I	持分 6 0 分の 5
共有者	J	持分 1 2 0 分の 1 0
共有者	K	持分 1 2 0 分の 1 0
共有者	L	持分 1 2 0 分の 1 0



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者J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 和歌山県御坊市島字上三百歩

地 番 6 2 6 番 2 1

地 目 宅地

地 積 1 3 2 . 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 B 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 C 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 D 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 E 持分 4 0 分の 5

共有者 F 持分 2 0 分の 5

共有者 G 持分 6 0 分の 5

共有者 H 持分 6 0 分の 5

共有者 I 持分 6 0 分の 5

共有者 J 持分 1 2 0 分の 1 0

共有者 K 持分 1 2 0 分の 1 0

共有者 L 持分 1 2 0 分の 1 0

2 所 在 和歌山県御坊市島字上三百歩 6 2 6 番地 2 1

家屋 番号 6 2 6 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 2 1 平方メートル

2 階 4 1 . 3 4 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分320分の10
共有者	B	持分320分の10
共有者	C	持分320分の10
共有者	D	持分320分の10
共有者	E	持分40分の5
共有者	F	持分20分の5
共有者	G	持分60分の5
共有者	H	持分60分の5
共有者	I	持分60分の5
共有者	J	持分120分の10
共有者	K	持分120分の10
共有者	L	持分120分の10



22

令和 6 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 1 月 3 0 日受理
令和 7 年 4 月 **18** 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 和歌山県御坊市島字上三百歩

地 番 6 2 6 番 2 1

地 目 宅地

地 積 1 3 2 . 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 B 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 C 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 D 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 E 持分 4 0 分の 5

共有者 F 持分 2 0 分の 5

共有者 G 持分 6 0 分の 5

共有者 H 持分 6 0 分の 5

共有者 I 持分 6 0 分の 5

共有者 J 持分 1 2 0 分の 1 0

共有者 K 持分 1 2 0 分の 1 0

共有者 L 持分 1 2 0 分の 1 0

2 所 在 和歌山県御坊市島字上三百歩 6 2 6 番地 2 1

家屋 番号 6 2 6 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 2 1 平方メートル

2 階 4 1 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 B 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 C 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 D 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 E 持分 4 0 分の 5

共有者 F 持分 2 0 分の 5

共有者 G 持分 6 0 分の 5

共有者 H 持分 6 0 分の 5

共有者 I 持分 6 0 分の 5

共有者 J 持分 1 2 0 分の 1 0

共有者 K 持分 1 2 0 分の 1 0

共有者 L 持分 1 2 0 分の 1 0

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」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		□公園のとおり ■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 □					
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 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(共有者) J □その他の者 上記の者が本建物を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		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
表札表示等は確認できなかった。
- 2 本件土地の状況等
 - (1) 本件土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。
 - (2) 本件土地は、北西側で道路に接する平坦地（道路より0.5メートル程度高く接しており、出入口付近は傾斜及び外階段になっている。その余は平坦地である。）で、本件建物の敷地として利用されている。
 - (3) 本件土地内の南東側に、電動井戸ポンプが設置されている（写真15）。
 - (4) 本件土地内の北西端付近を、電線が通過している。
- 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ある。
 - (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、昭和57年4月10日新築の建物で、築後43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 建物の1階全体で（台所と廊下が顕著）、床にたわみが認められた。
 - ② 1階洋室の内壁に、凹損が認められた（写真4）。
 - ③ 軒天の複数箇所に、腐食が認められた（写真14など）。
 - ④ 建物の北西側の基礎巾木の一部に、はがれ落ちが認められた（写真1、13）。
 - ⑤ 玄関にビー玉を置いたところ、道路に近いところに置いたビー玉が道路側に転がった（その余は転がらなかった。）。
 - ⑥ 4枚目の「関係人の陳述等」のとおり
 - ⑦ 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。

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
■ L (共有者) の陳述 の要旨	1 本件建物は、J (共有者) が居住しています。私は居住していません。 2 賃料等の金銭のやりとりはありません。
■ G (共有者)、F (共有者)、A (共有者) の 陳述の要旨	1 本件物件のことについては、私は何もわかりません。 2 賃料等の金銭のやりとりはありません。 3 立入調査には立ち会わないので、そちらで調査してください。
■ E (共有者) の子の 陳述の要旨	1 Eは、本件物件のことについては何もわかりません。 2 賃料等の金銭のやりとりはありません。 3 立入調査には立ち会わないので、そちらで調査してください。
■ J (共有者) の陳述 の要旨	1 本件建物は、私が居住しています。誰にも貸していません。 2 本件建物は、私を含め12名の共有になっていますが、他の共有者らに賃料等は支払っていません。 3 本件建物の不具合としては、 (1) 2、3年くらい前から、1階の床がたわんできました。 (2) 洗面所のパイプから水漏れしているので、最近は使っていません。トイレの小便器も使えません。 (3) 1階の洋室の内壁に凹損があります。 (4) 軒天が何カ所か腐食しています。 (5) 玄関や台所の道路側の一部が、道路側に傾いていると思います。そのためか、基礎の巾木が剥がれ落ちています。 4 上水道は敷設されていません。井戸水で生活しています。敷地内に電動井戸ポンプが設置されています。

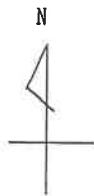
以 上

(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 7 年 1 月 3 0 日 (木) 1 4 : 4 5 ~ 1 5 : 0 0	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
令和 7 年 1 月 3 0 日 (木) 1 5 : 1 0 ~ 1 5 : 2 5	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡 要請書を投かん、写真撮影
令和 7 年 1 月 3 0 日 (木) : ~ :	当庁執行官室	所有者（共有者）らに対し、電話連絡要請書 を郵送
令和 7 年 2 月 3 日 (月) 1 4 : 3 0 ~ 1 4 : 3 5	本庁執行官室	L（共有者）から電話にて事情聴取
令和 7 年 2 月 3 日 (月) 1 6 : 2 0 ~ 1 6 : 2 5	本庁執行官室	G（共有者）から電話にて事情聴取
令和 7 年 2 月 4 日 (火) 1 0 : 1 5 ~ 1 0 : 2 0	田辺支部執行官室	E（共有者）の子から電話にて事情聴取
令和 7 年 2 月 4 日 (火) 1 1 : 3 5 ~ 1 1 : 4 0	田辺支部執行官室	F（共有者）から電話にて事情聴取
令和 7 年 2 月 1 2 日 (水) 1 6 : 1 0 ~ 1 6 : 1 5	田辺支部執行官室	A（共有者）から電話にて事情聴取
令和 7 年 3 月 2 4 日 (月) 1 4 : 5 0 ~ 1 5 : 5 0	物件所在地	立入調査（評価人同行）、J（共有者）及びK（共有 者）立会い、J（共有者）から事情聴取、写真撮影
(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

イ 624-2 ハ 625-5 ホ 625-9
ロ 625-3 ニ 626-40 ヘ 618-6



A4判に縮小



請求部	所在	御坊市島字上三百歩				地番	626番21			
出力縮	縮尺不明	精度区	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：昭和56年11月26日

0006482

前・後・新1枚目と同様

地積測量図

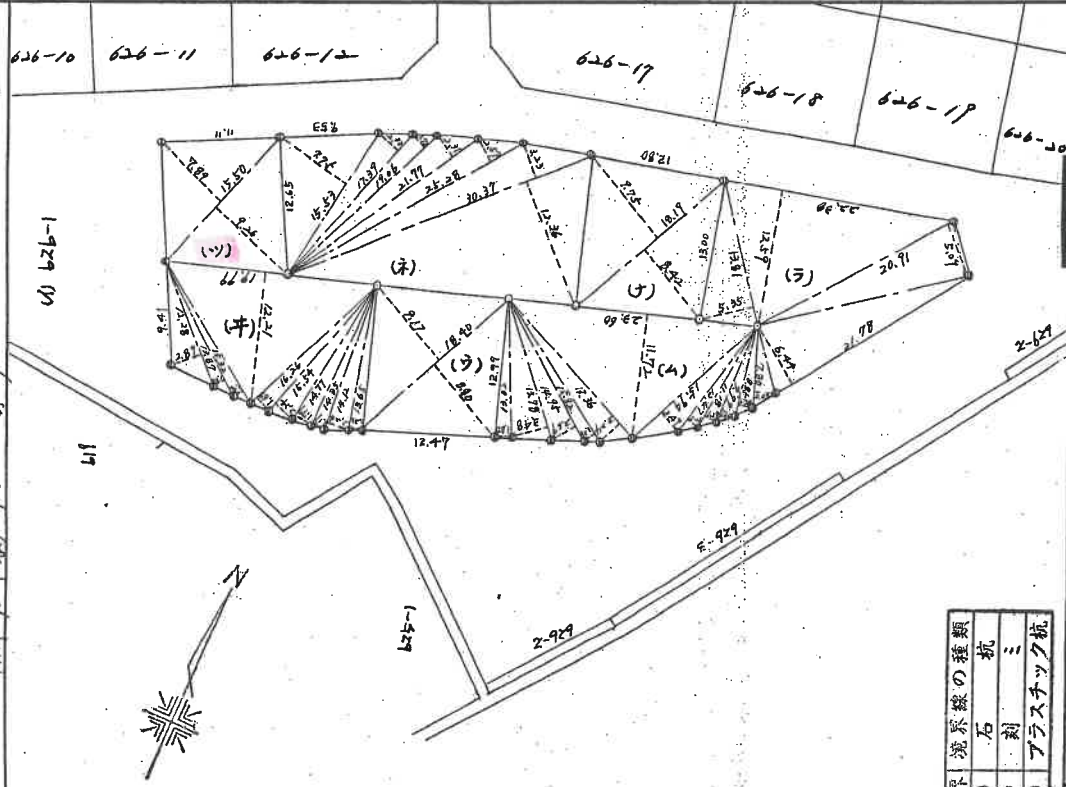
番 626-21, 22, 23, 24, 25, 26, 27

地 626-21, 22, 23, 24, 25, 26, 27

土地の所在 栃木市新井上三丁目

(1) 626-21	15.40 x 7.89 = 122.291
	15.40 x 9.26 = 142.53
	T0 = 264.821
	1/2 = 132.4105
(4) 626-23	18.19 x 9.94 = 180.7186
	18.19 x 9.42 = 171.3498
	T0 = 352.0684
	1/2 = 176.0342
(12) 626-24	9.84 x 1.38 = 13.5792
	9.99 x 1.33 = 13.2867
	11.18 x 1.29 = 14.4222
	12.47 x 1.24 = 15.4648
	15.94 x 2.47 = 39.3718
	23.60 x 1.72 = 40.592
	17.36 x 2.24 = 38.8864
	15.82 x 1.46 = 23.0972
	14.94 x 2.69 = 40.1866
	13.78 x 3.48 = 47.7544
	13.02 x 1.40 = 18.228
	T0 = 276.1301
	1/2 = 138.06505
(17) 626-26	18.40 x 8.80 = 161.92
	18.40 x 9.17 = 168.728
	T0 = 330.648
	1/2 = 165.324

(13) 626-22	14.63 x 7.74 = 113.2562
	17.89 x 2.33 = 40.6827
	19.06 x 1.72 = 32.7832
	21.97 x 2.31 = 50.7507
	24.28 x 2.47 = 60.0016
	30.37 x 3.23 = 98.0941
	30.37 x 1.23 = 37.4559
	T0 = 282.386
	1/2 = 141.193
(15) 626-24	13.81 x 5.54 = 76.5074
	22.38 x 12.49 = 279.7642
	20.91 x 4.07 = 85.1037
	21.28 x 6.44 = 137.0592
	7.80 x 2.03 = 15.834
	T0 = 498.2684
	1/2 = 249.1342
(18) 626-27	13.64 x 1.22 = 16.6408
	14.12 x 2.26 = 31.9112
	14.34 x 1.17 = 16.7778
	14.77 x 1.99 = 29.4923
	16.44 x 2.24 = 36.8256
	16.28 x 1.04 = 16.9312
	19.99 x 1.22 = 24.3878
	14.32 x 1.06 = 15.1792
	13.87 x 1.22 = 16.9214
	12.28 x 2.31 = 28.3668
	T0 = 244.0779
	1/2 = 122.03895



境界線の種類	境界線の種類
⊕ 石	⊖ 杭
⊖ 杭	⊕ プラスチック杭

被代位者

作製者

昭和 56 年 11 月 26 日作製

嘱託者

A4判に縮小

1002925

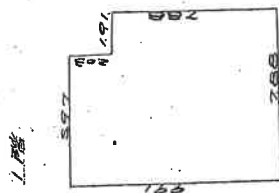
圖面平階各

建 物 面 圖

626-21..

家屋番号

12-229 實上三番歩626-21

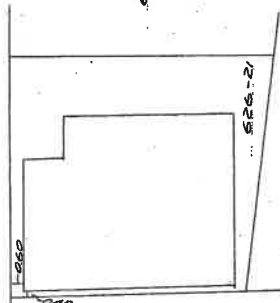


續編

5.97	x	2.03	=	12.1191
7.88	x	7.88	=	62.0944
				74.2135

床面積: $24.21 m^2$

道路



求 禮

597 x 6925 = 4134225
床面積: 41.34 m²

床面積: $41.34 m^2$

作者製

土地家屋調査士

昭和57年 三月

縮尺 $\frac{1}{250}$

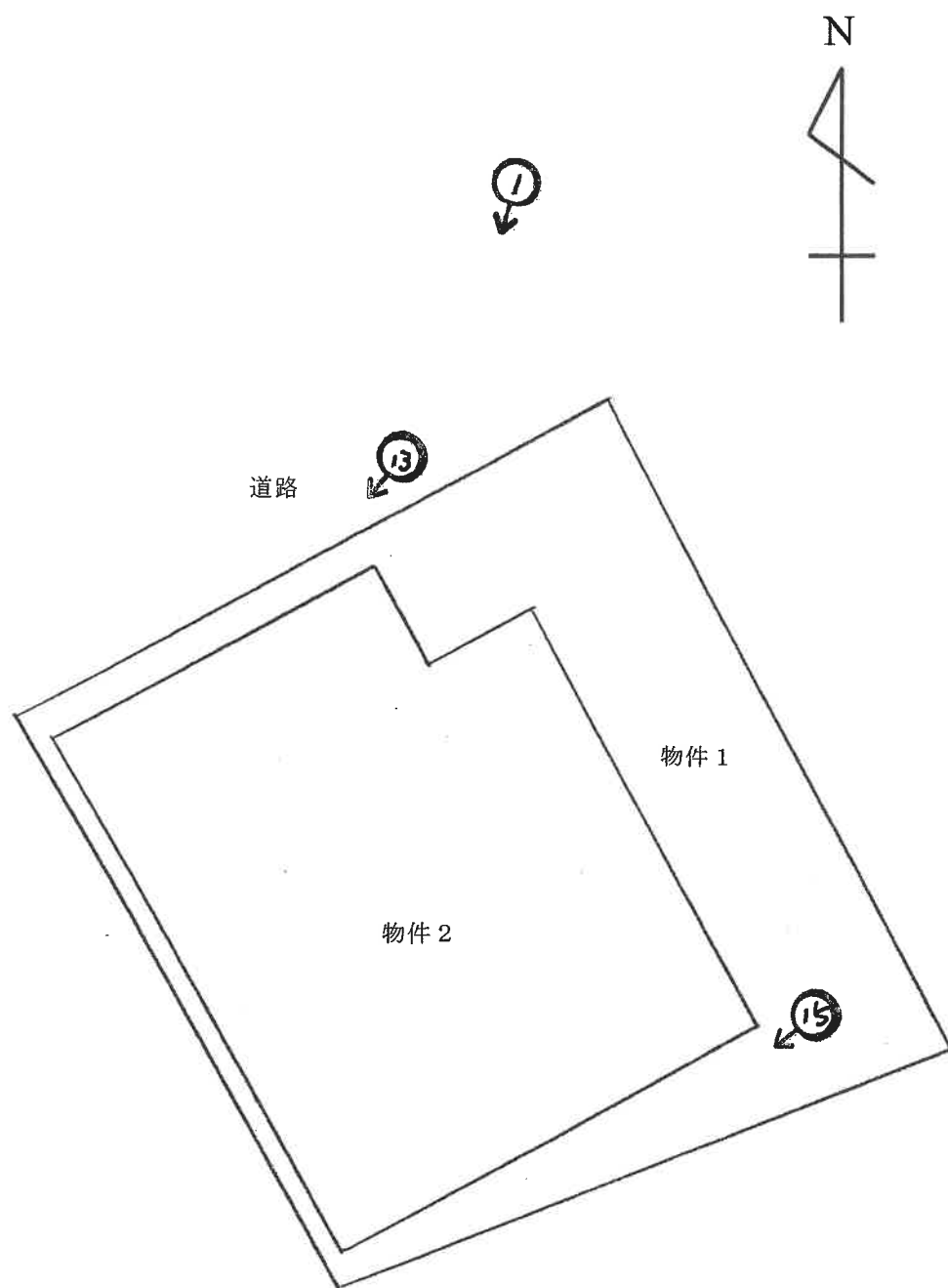
人 諱 申

縮尺 $\frac{1}{250}$

A4判に縮小

(和歌山土地家屋調査士会用紙)

現 況 図



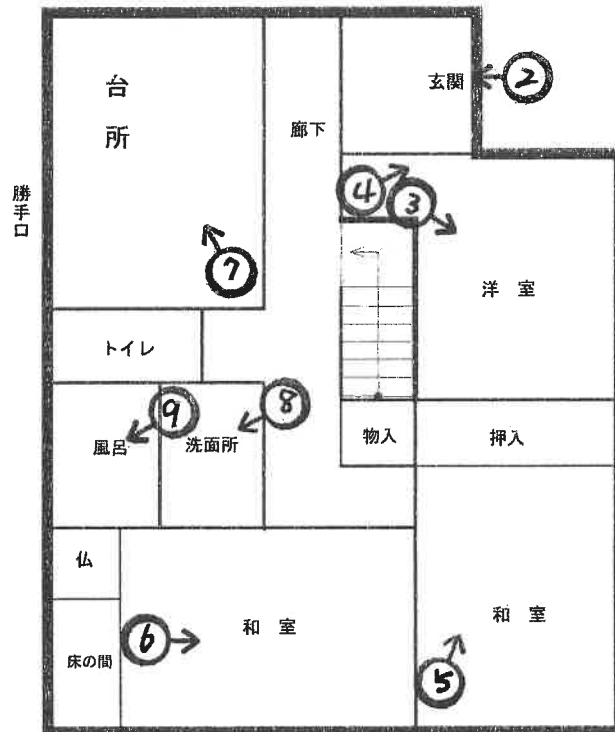
↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

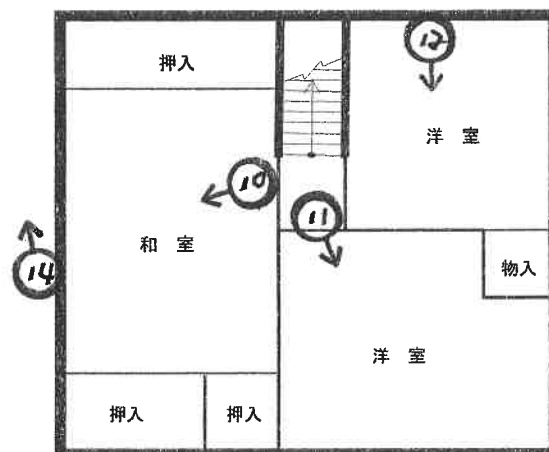
物件 2



1 階



2 階



↑ 写真撮影位置方向

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



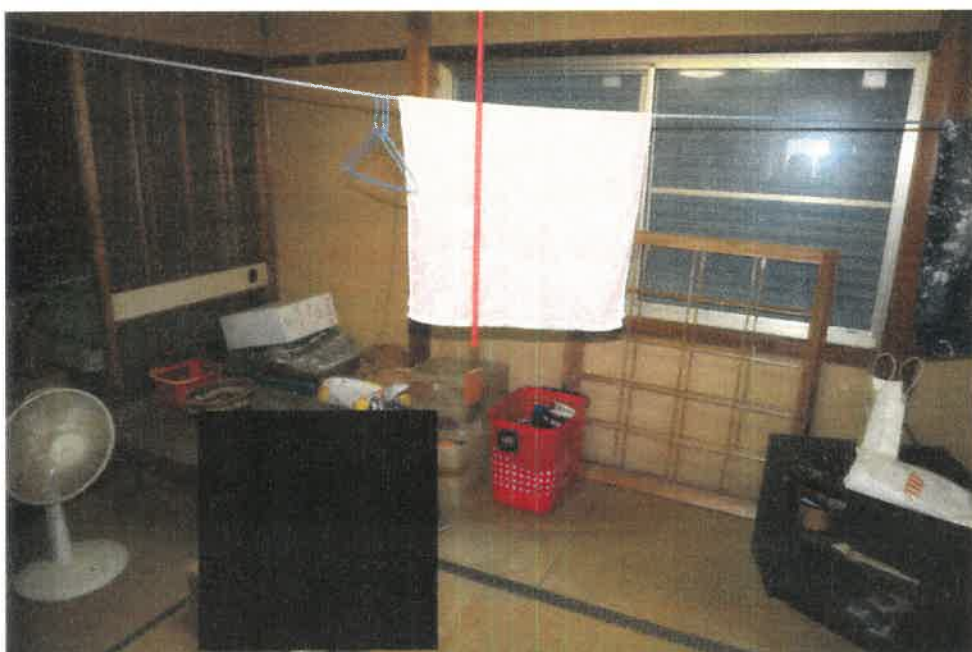
7



8



9



10



11



12



13



14



15

令和6年（ケ）第6号
令和7年3月24日現地調査
令和7年4月21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

船木 博央

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金530,000円
物件2（建物）	金730,000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、ほぼ登記事項と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載の通り	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）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「御坊」駅の南方・道路距離約1.9 k m 紀州鉄道線「学門」駅の東方・道路距離約1.2 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	御坊市のほぼ中央部に位置する古い造成住宅地域。系統は普通と判定した。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的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 用途指定なし 70% 200% 指定なし 景観計画区域、津波災害警戒区域
画 地 条 件	ほぼ台形の間画地。間口約11.1m、奥行約12m程度。道路付近でやや段差があるが、画地内はほぼ平坦である。 登記面積132.91㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	・北西側道路は約5.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）道路とほぼ等高～0.5m高い。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載の通り。	
供給処理施設	上水道：可能 ガス配管：なし 下水道：なし	
土壌汚染等	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出・廃止届は出されていない。	
特記事項	・上水道について目的物件では上水道を使わずに井戸を使用しているが、過去に引き込まれた履歴があるため、可能とした。 ・公図上西隣は空地のように区画割されていないような土地に見える。その点、御坊市役所で確認したところ、市有地のため分筆していないとのことであった。 ・南東端に電動井戸ポンプが設置されている。 ・上空で電線が越境している。	

2 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）：昭和57年4月10日新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：板等 内壁：クロス等 天井：板等 床：板、畳等 設備：電気等 その他：特になし
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：居宅。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	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通り。
特記事項	・雨漏り被害は確認できなかった。 ・シロアリ被害は確認できなかった。 ・上記被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において、被害が発生している可能性は否定できない。 ・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかった。 ・設備は使用可能かどうかの確認は行っていない。 ・台所や1階廊下等で床がたわむ。体重をかけるのを躊躇するほどたわむ箇所もあるため、シロアリ等害虫被害が疑われる。 ・基礎の化粧仕上が剥がれている。 ・軒天井が破損している。 ・玄関付近でビー玉をそっと置くと、道路方向に転がった。 ・居住者の話では洗面所のパイプから水もれしていてトイレの小便器が使用できないとのことであった。

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	17,000	1.01	132.91	0.95	2,168,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 御坊-1

公示価格等 27,000円/㎡ × 時点修正 99.6/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/155 × 標準画地価格
 $\div 17,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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（1.02）

◇地域格差： 街路条件 100/99 × 交通接近条件 100/101 × 環境条件 100/155 × 行政的条件 100/100 × 総合格差
 $\div 100/155$

イ個別格差：方位（1.01）

ウ地積：登記面積による。

エ建付減価補正：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
2	140,000	115.55	0.01	162,000

ウ現価率：・経過年数約43年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率80%（経過年数、損傷、汚損の程度等を考慮）、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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1-0.8) = 0.01$

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） （千円未満四捨五入） ア×イ÷ウ
1	2,168,000	0.55	法定地上権	1,192,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ）ア	土地利用権等価格の 控除及び加算（円） （2①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	2,168,000	-1,192,000		0.90	0.60	530,000
2	162,000	+1,192,000	1.00	0.90	0.60	730,000
一括価格（合計）						1,260,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：経済的耐用年数が満了している建物の売却であり市場性が劣る（0.90）。

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（御坊－1）

所在：御坊市島字牛河73番12

価格：27,000円/㎡

位置：紀州鉄道線「学門」駅の南東方 道路距離約280m

価格時点：令和7年1月1日

地積：198㎡

供給処理施設：水道

接面街路：東4.5m市道

用途地域等：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：中規模住宅の中に寄宿舍等が見られる住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）1,674,666円

物件2（建物）1,704,323円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近見取図
- 3 公図写
- 4 土地所在図写・地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県御坊市島字上三百歩

地 番 6 2 6 番 2 1

地 目 宅地

地 積 1 3 2 . 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 B 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 C 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 D 持分 3 2 0 分の 1 0

共有者 E 持分 4 0 分の 5

共有者 F 持分 2 0 分の 5

共有者 G 持分 6 0 分の 5

共有者 H 持分 6 0 分の 5

共有者 I 持分 6 0 分の 5

共有者 J 持分 1 2 0 分の 1 0

共有者 K 持分 1 2 0 分の 1 0

共有者 L 持分 1 2 0 分の 1 0

2 所 在 和歌山県御坊市島字上三百歩 6 2 6 番地 2 1

家屋 番号 6 2 6 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 2 1 平方メートル
2 階 4 1 . 3 4 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 3 2 0 分の 1 0
共有者	B	持分 3 2 0 分の 1 0
共有者	C	持分 3 2 0 分の 1 0
共有者	D	持分 3 2 0 分の 1 0
共有者	E	持分 4 0 分の 5
共有者	F	持分 2 0 分の 5
共有者	G	持分 6 0 分の 5
共有者	H	持分 6 0 分の 5
共有者	I	持分 6 0 分の 5
共有者	J	持分 1 2 0 分の 1 0
共有者	K	持分 1 2 0 分の 1 0
共有者	L	持分 1 2 0 分の 1 0

