

お 知 ら せ

1 本件の入札時には、入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- (1) 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- (2) 住民票（入札者が個人の場合）（個人番号の記載がないもの）又は資格証明書（入札者が法人の場合）
- (3) 宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）

上記(1)及び(2)の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

入札書及び上記(1)の書面の書式は、不動産競売物件情報提供サイト（B I T）（<http://bit.sikkou.jp>）のトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

2 本件の入札時に提出する上記 1 (1)の書面（暴力団員等に該当しない旨の陳述書）の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙（自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項）も添付してください。

その他、入札に関するご不明な点は、当裁判所の執行官室にお問い合わせください。

和歌山地方裁判所民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 7日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 太田 裕一

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28日 午前 9時00分から 令和 7年12月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月12日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 9日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月17日 午後 0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11月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1-1 所 在 和歌山県橋本市市脇五丁目

地 番 105番3

地 目 宅地

地 積 88.54平方メートル

1-2 所 在 和歌山県橋本市市脇五丁目

地 番 105番9

地 目 宅地

地 積 34.23平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 和歌山県橋本市市脇五丁目 105番地3

家屋 番号 105番3

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付4階建

床 面 積	1階	65.68平方メートル
	2階	65.68平方メートル
	3階	65.68平方メートル
	4階	9.22平方メートル
	地下1階	57.88平方メートル

(現況)

種 類 住居・店舗



物 件 明 細 書

令和 7年 9月11日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 中森 一希

1 不動産の表示

【物件番号1-1, 1-2, 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1-1, 1-2, 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】

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

【物件番号1-1, 1-2】

現況調査報告書及び評価書の物件目録記載の物件1の土地（所在：橋本市市脇五丁目、地番：105番3、地目：宅地、地積：111.60㎡）は現況調査時点及び評価時点以後に、物件1-1及び1-2に分筆された。

《 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

1-1 所 在 和歌山県橋本市市脇五丁目

地 番 105番3

地 目 宅地

地 積 88.54平方メートル

1-2 所 在 和歌山県橋本市市脇五丁目

地 番 105番9

地 目 宅地

地 積 34.23平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 和歌山県橋本市市脇五丁目 105番地3

家屋 番号 105番3

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付4階建

床 面 積 1階 65.68平方メートル

2階 65.68平方メートル

3階 65.68平方メートル

4階 9.22平方メートル

地下1階 57.88平方メートル

(現況)

種 類 住居・店舗



令和7年(ケ)第6号
令和7年3月4日受理
令和7年 6 月 / 8 日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県橋本市市脇五丁目
地 番 1 0 5 番 3
地 目 宅地
地 積 1 1 1 . 6 0 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県橋本市市脇五丁目 1 0 5 番地 3
家屋 番号 1 0 5 番 3
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 4 階建
床 面 積
1 階 6 5 . 6 8 平方メートル
2 階 6 5 . 6 8 平方メートル
3 階 6 5 . 6 8 平方メートル
4 階 9 . 2 2 平方メートル
地下 1 階 5 7 . 8 8 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和歌山県橋本市市脇五丁目5番20号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ （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 ☒ 外観上、歩行者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。		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：住居・店舗 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>	{	種類： 構造： 床面積：
{	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（ ） 上記の者が住居・店舗として使用し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>	{	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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

建物北側入り口付近にカラオケ店と思われる店名が記載されていた。
建物北西側に店舗名と思われる所有者の苗字の一部が記載された看板が存在した。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は国道に面した一面にあり、その形状は、概ね10枚目の土地建物位置関係図のとおりであるものと思われる。なお、地籍調査紙が複数確認できたところ、これらの位置関係に基づく本件土地の大きさは公簿面積よりも1割程度大きくなる可能性がある。
- (2) 本件土地の南側は本件建物の敷地となっている。本件土地の北側(土地建物位置関係図の斜線部分)は、歩行者等の自由な通行が認められ、北側国道わきの歩道様部分として使用されていた。同部分については、アスファルトないしコンクリート舗装されているものの周囲の他の歩道部分のような舗装はされていない(写真2、3)。なお、所有者及び橋本市役所担当者によると、本件土地は地籍調査済みであり、上記本件建物敷地部分と歩道様部分とに分筆される予定であるとのことである。
- (3) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (4) 本件土地の東側には複数の廃家電等の廃棄物が置かれていた(写真4)。
- (5) 建物北西側に存在する看板が本件土地内の歩道様部分上に存在しているように見受けられた。
- (6) 本件土地内北東に存在する植樹の枝葉が道路部分にはみ出していた(写真4)。

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9～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば、昭和45年7月築であり、昭和50年10月に一部取毀、変更、増築がなされている。築後約55年が経過しているところ、構造自体は堅固なものと思われるが、コンクリートの亀裂や雨漏りが複数箇所で見られ、クロスの剥がれや破れなども散見されるなど、維持管理等は十分には行われていないように見受けられた。1階ホール等部分は広範囲にわたり汚損・損壊しており、そのほかのフロアも多数箇所に汚損などが見受けられることから、専門家による大規模な点検・修繕が必要となるものと思われる。
- (3) 本件建物東側2階と3階部分の外壁及び屋上に合計3か所の貸看板スペースが存在した。
- (4) 建物内に料理用のリフトが設置されていた(写真11、25)。
- (5) 屋上にタンクが2台置かれていた。いずれも破損しているように見受けられた(写真50)。
- (6) 本件建物屋上に貸看板設置用の鉄骨枠が置かれていた(写真51)。
- (7) アスベストの使用状況については不明だが、目視の範囲ではその使用は確認できなかった。

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
所有者	本件建物は私が住居・店舗として使用しています。 昔は地階でカラオケ喫茶を、1階と2階で飲食店をしていましたが、今は地階のカラオケ喫茶だけを時々開けている状況です。 本件建物について、シロアリを見たことはありません。 本件建物は、建築当時は地階と1階部分だけでしたが、そのあと現在の形に増築しました。建物の基礎は当初から増築を踏まえて設計されています。 本件建物の排水は浄化槽を使用していますが、ポンプが故障しています。トイレは使えない状況ですので、修理するつもりです。なお、地階のホールから厨房へ入るところの床下に浄化槽が設置してありますが、その部分の床がかなり傷んでいるので通行には注意が必要です。 以前は屋上に給湯器がありましたが、壊れたため撤去しました。 増築した際に上階への給水のため屋上にタンクを設置しました。今は2台とも壊れており、地階から2階までの給水はできますが、3階への給水はできません。 建物内にはビルトインエアコンや料理を運ぶためのリフトがありますが、いずれも壊れていて動かないと思います。 1階の外階段は腐食しており、危険なので使用していません。 3階天井の雨漏り跡について、屋上の壁面に亀裂が生じているので、そこから雨水が侵入したのではないかと思います。 地階天井の雨漏りについては、雨どいが詰まったことで漏れた雨水が建物内に侵入してきたことが原因だと思います。屋上部分の雨どいに水が流れ込む部分にふたをして補修したため、今は流れこんでいません。 貸看板は、使用者がいれば利用料が発生します。今は使用希望者がいない状況です。そのため、金銭のやりとりはありません。 本件土地北側の建物敷地と車道との間の部分について、国道の拡幅工事を行う際に、国土交通省から買収の話を受けましたが、条件が折り合わなかったため、売却しませんでした。地籍調査の際に、役場に建物敷地部分とこの部分とを分筆してもらうように頼んでいます。この部分については、私は宅地だと考えていますので、地目は宅地のままで分筆してもらう予定です。なお、私としては、この部分は本件競売の対象外になるのではないかと考えています。 本件土地の西にある塀は隣地所有者の所有物です。ただし、その塀の下に排水管が通っており、この排水管の設置費用は、隣地所有者と共同で出費しました。
橋本市役所担当者	本件土地には地籍調査済みであり、本年（令和7年）の夏ごろまでに公図に反映されるのではないかと思います。その際に、本件土地は建物敷地部分と歩道様部分とに分筆される予定です。歩道様部分の予定地番は105番9です。
和歌山河川国道事務 所担当者	本件土地の歩道様部分については、道路区域の指定済みですが、供用開始の手续が完了していません。
有限会社ニシデ担当者	本件建物の3か所に所有者との間で屋外看板設置契約を締結しています。広告主がいる場合は、1か所につき年間12万円を所有者に対し支払うことになっています。現在は、広告主がいないため、所有者との合意に基づいて支払いを猶予してもらっています。契約書の写しを提出します。

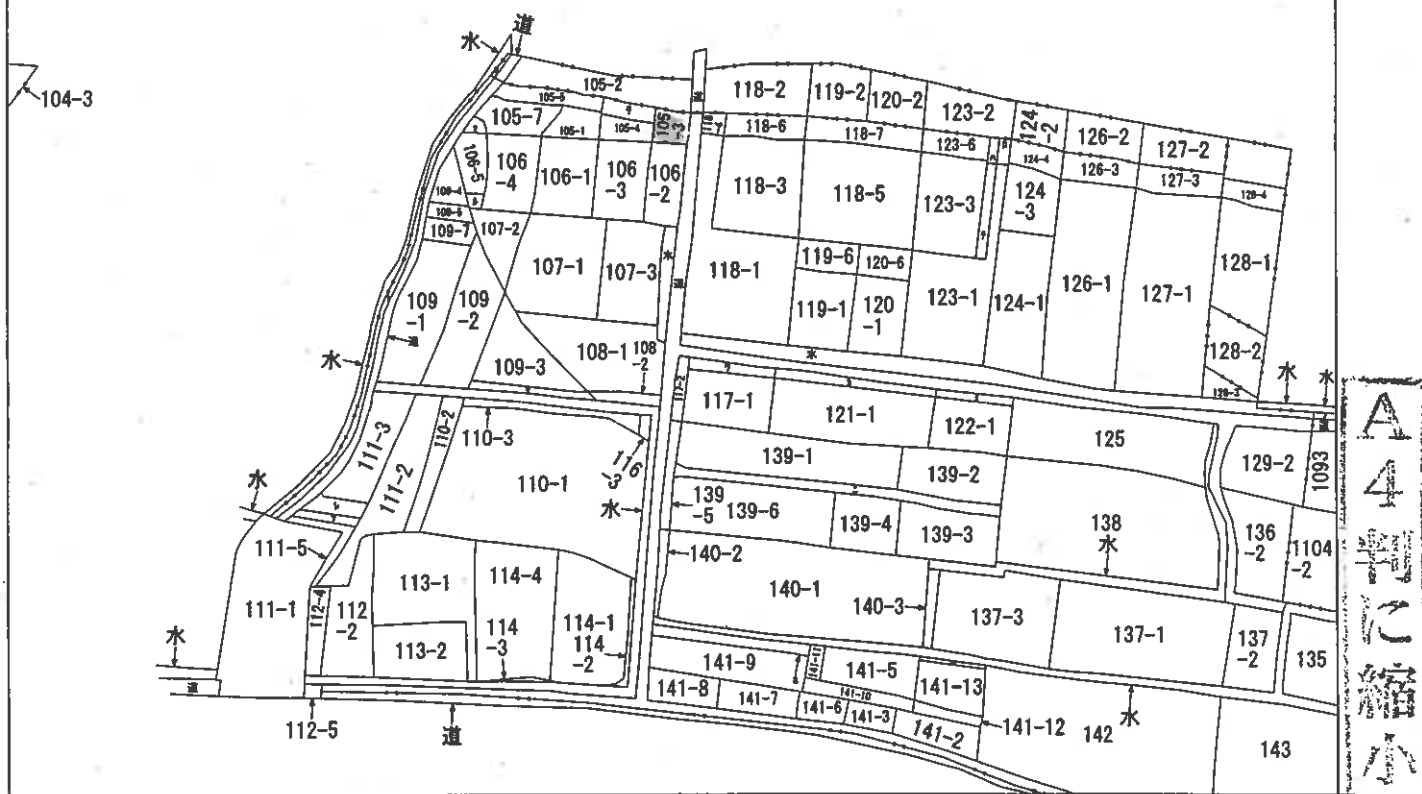
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(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3月10日(月) 11:00 ~ 11:10	和歌山地方法務局橋本支局	登記等調査
令和7年3月10日(月) 11:20 ~ 11:30	橋本市役所	課税資料等調査
令和7年3月10日(月) 14:30 ~ 14:42	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和7年4月8日(火) 10:00 ~ 11:27	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和7年4月8日(火) 13:00 ~ 13:20	橋本市役所	地籍等調査 橋本市役所担当者から聞き取り
令和7年5月7日(水) 10:00 ~ 10:10	和歌山河川国道事務所	和歌山河川国道事務所担当者から 聞き取り
令和7年5月15日(木) 13:40 ~ 13:50	当庁執行官室	有限会社ニシデ担当者から電話 聞き取り
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は、施錠されていたので、立会人立会いの下、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていなかったため、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
(5 枚目)



請求部	所在	橋本市市脇五丁目				地番	105番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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)				補記事項	方位不明

ヲ 109-6
ワ 117-3
ハ 121-2
コ 122-2
ヲ 水
レ 111-6
ノ 111-4

登記年月日：昭和44年1月9日

公用

41082

地積測量図

地番 105-1, 0.3 ~ 3.10.3-4

土地の所在 岐阜市篠トト田

S44.1.9

M105-1S-

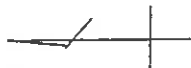
昭和四十五年十月五日
作製年月日

作製者

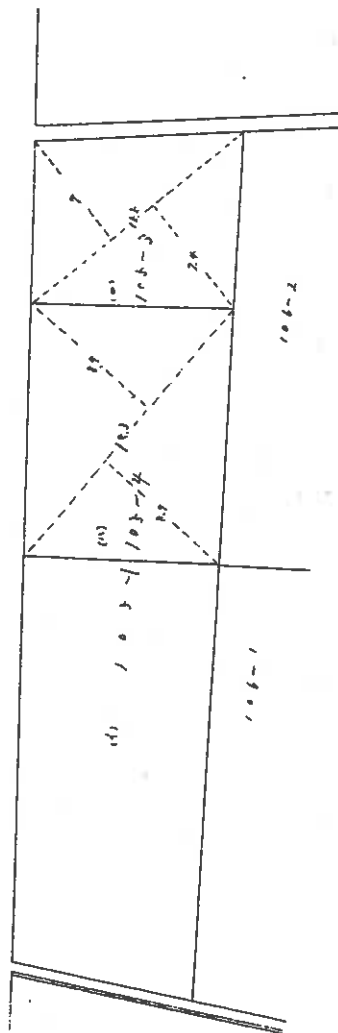
申請人

申請人

地積計算表



3.



地積計算表
(1) 105-3
105-2 (2+24) = 22.20
2除 11.10
(2) 105-4
105-1 (21+27) = 22.08
2除 11.04

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100

登記年月日：昭和51年1月26日

00377

建築物平面図

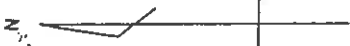
昭和51年1月26日登記

家屋番号	105-3
建築物の所在	橋本市市脇五丁目 105-3

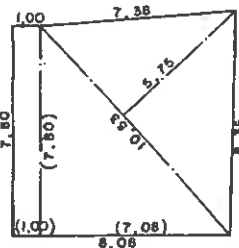
作製年月日
昭和51年1月20日

作製者

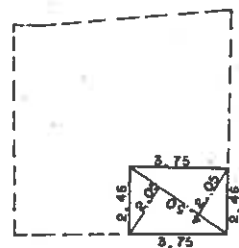
申請人



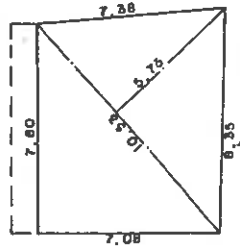
1階2段.3段間型



4段



地下1段

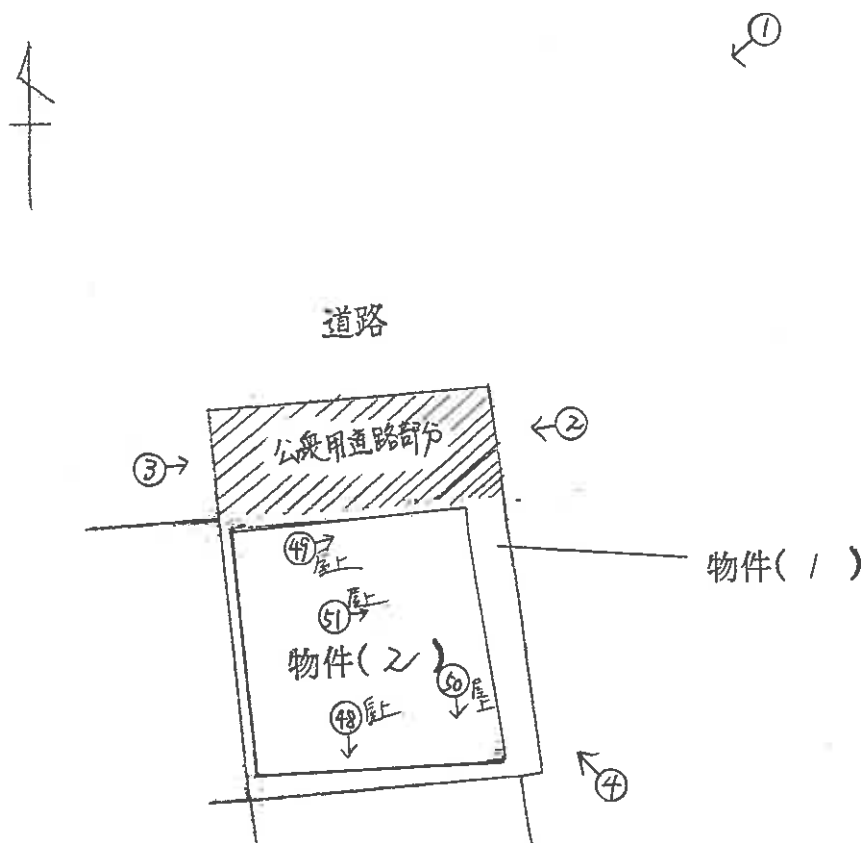


縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(和歌山土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図



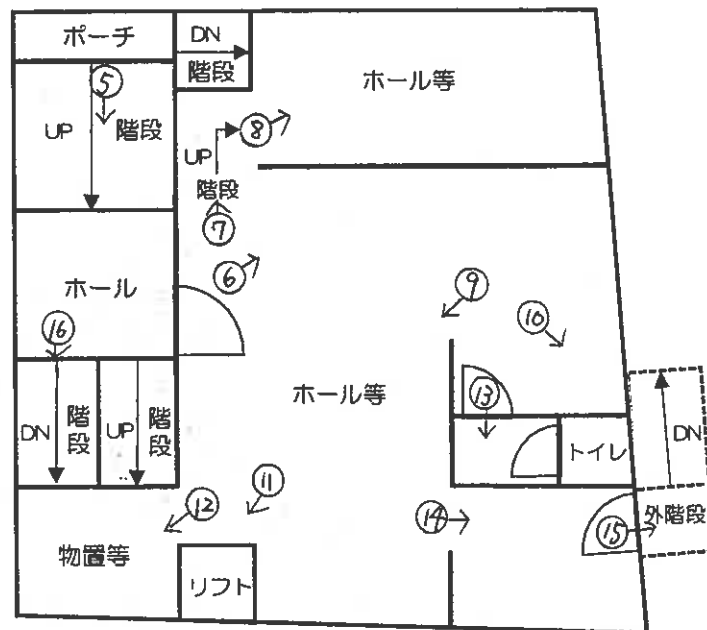
←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

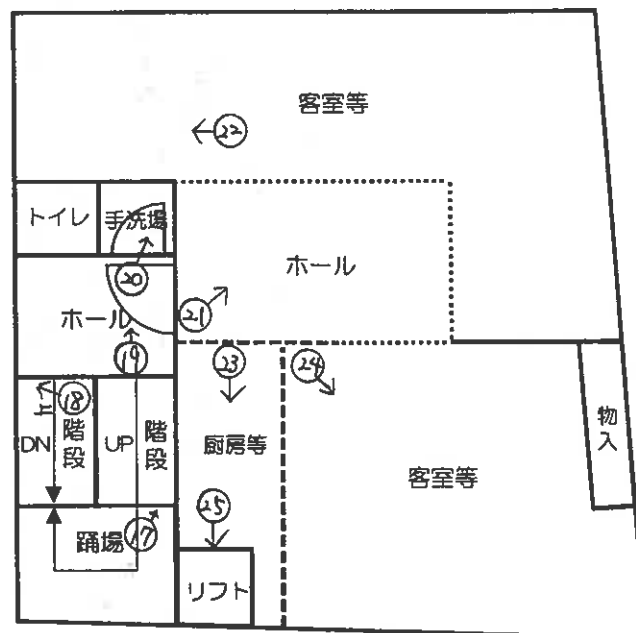
建 物 間 取 図 〈令和7年（ケ）第6号〉



1階



2階



←○写真撮影位置・方向

(11 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



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48

所有者
指摘の
漏水補
修箇所



49



50



51

令和7年(ケ)第6号
令和7年 8月29日

和歌山地方裁判所 御中

補 充 意 見 書

令和7年(ケ)第6号 不動産競売事件について、
令和7年6月19日付にて本件土地は二筆に分筆されるに至ったが、令和7年
6月16日付提出の評価書における当該評価額には影響はないものと判断する。

◇土地価格

内訳	540,000 円 (105 番 3)
	10,000 円 (105 番 9)
計	550,000 円

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

令和7年 (ケ) 第6号
令和7年4月8日 現地調査
令和7年5月28日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1,830,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	550,000 円
物件2（建物）	金	1,280,000 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を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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左 〃 特記事項参照 〃
2	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 〃
番号	特 記 事 項		
1	本件土地の南側は本件建物の敷地となっており、北側（土地建物位置関係図参照）は歩行者等の自由な通行が認められている国道の歩道様部分となっている。 また、本件土地は地籍調査済で上記本件建物敷地部分と歩道様部分とに分筆される予定とのことであり、現地調査では地籍調査鉤が複数確認され、現地確認による概測及び官公庁入手資料に基づき判断した結果、本件土地の全体面積は公簿面積よりも約10%大きく、歩道様部分の面積は本件土地全体の約28%相当であると判断した。 なお、当該歩道様部分には過去において都市計画道路事業（北側接面国道の拡幅工事）の際に、官公庁から買収の申し出があったが、条件の折り合いがつかなかったため売却されず、現在に至っているとのことである。 上記都市計画道路事業は過去において既に完了しており、現時点では当該歩道様部分は道路法における国道の範囲内としての位置づけにある（行政手段等により、歩道としての整備をする可能性はあるとのこと）。 詳細については、担当部署への確認が必要である。		
2	登記記録では建物の種類は店舗となっているが、現況では地階及び1～2階が店舗仕様となっており、3階は概ね居住用スペースとなっている。		

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1）

位 置 ・ 交 通	JR 和歌山線「橋本」駅の南西方・道路距離約 1.5 k m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市中心市街地を横貫する国道沿いに店舗事務所ビルや営業所等が建ち並び商業地域である。最寄駅からはやや距離を有するものの、国道と橋本バイパスが平面交差する交差点近くに位置しており、集積度は比較的高い。
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 商業地域 建 蔽 率 80% 容 積 率 400% 防 火 規 制 無 その他の規制等 宅地造成等工事規制区域、建築基準法第 22 条適用区域、 紀の川浸水想定区域（想定最大規模）
画 地 条 件	規 模： 111.60 m ² (実際の面積は登記面積よりも約 10%大きいと判断される。) 形 状： ほぼ長方形 間口奥行： 間口約 9.4m、奥行約 12.6m 地 勢： 概ね平坦 接面状況： 角地
接面道路の状況等	北側にて現況幅員約 18.0m（特記事項④参照）の舗装国道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に、東側にて現況幅員約 4.0m～4.5mの舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）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：住居・店舗の敷地
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 無（プロパンガス） 下水道 無（特記事項⑤参照）
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 54 年頃）によれば、本件土地及びその周辺は店舗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、土壌汚染の有無は不明である。

特 記 事 項	①本件土地の形状は、現況調査報告書添付の土地建物位置関係図と概ね一致を確認した。 ②本件土地の東側には複数の廃家電等の廃棄物が置かれており、北東側に存する植樹の枝葉が東側接面市道にはみ出していた。 ③本件建物北西側に設置されている看板が本件土地内の歩道様部分上に存在していると見受けられた。 ④本件土地の歩道様部分を含む国道の幅員を記載。 ⑤公共下水道の供用開始区域内に位置しており公共柵も存在しているが、現在未接続の状態であり、浄化槽を使用しているものの故障しており、トイレが使えない状況である。詳細については担当課への確認が必要である。
---------	---

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 45 年 7 月 5 日新築 昭和 50 年 10 月 25 日一部取毀、変更、増築 経 過 年 数：約 55 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋 根：陸屋根等 外 壁：モルタル、タイル等 内 壁：フローリング、タイル等 天 井：フローリング、目透かし天井等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給水設備等 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：居宅・店舗 間 取 り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	総合：概ね普通 使用資材：概ね普通 施工：概ね普通
保守管理の状態	相当に劣る
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、築後約 55 年が経過していることから、構造自体は堅固建物ではあるがコンクリート亀裂や雨漏りが複数の箇所で見受けられ、クロスの剥がれや破れ等も目立っており、また地階の床下の浄化槽（故障中）設置部分の床がかなり傷んでおり、1 階ホール等部分は広範囲にわたって汚損・損壊し、その他の階も多くの箇所で汚損等が見られる等、維持管理等の状態は相当に劣っているものと判断される。したがって、専門家による大規模な点検や修繕が必要になるものと思料する。 ②目視可能な範囲では、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。 ③目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期、種類等から判断して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。 ④本件建物内に料理運搬用のリフトが設置されているが、故障により動作しないとのことであった。 ⑤本件建物の東側 2 階及び 3 階部分の外壁と屋上には合計 3 箇所の貸看板スペースが存在している。 ⑥屋上にタンクが 2 台置かれていたが、いずれも破損しているように見受けられた。 ⑦本件建物屋上には貸看板設置用の鉄骨枠が置かれていた。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

本件は、建物の現況用途において店舗仕様部分が過半を占めており、収益還元法を併用すべきではあるが、老朽化や機能的陳腐化が著しく、賃貸を想定することが不適当と判断されるため、収益還元法の適用は行わない。

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	79,800	0.82	111.6	0.45	3,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査： 橋本（県）5-1

公示価格等 79,800 円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/100 ≒ 標準画地価格 79,800 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：無し

◇地域格差： 街路条件 100/99 × 接近条件 100/101 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/100

イ 個別格差：①角地 +2 ②縄伸び +10 ③※私有公道敷地であることによる減価 -27

④総合格差 -18 ≒ ①×②×③（相乗積）

※私有公道敷地であることによる価値率を 0.05 と判断し、按分計算により本件土地全体に占める減価率を上記のとおり査定した。

{(歩道様部分面積割合 28%×0.05) + (建物敷地部分面積割合 72%×1.00) / 100%} - 1.00 ≒ -0.27

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：最有效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。

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
2	200,000	264.14	0.01	530,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 55 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 90%（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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 55 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年})\} \times (1-0.90) \approx 0.01$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	3,290,000	0.65	法定地上権	2,140,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円）	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円）	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額（円） （ア±イ）×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	3,290,000	-2,140,000		0.80	0.60	550,000
2	530,000	+2,140,000	1.00	0.80	0.60	1,280,000
一括価格（合計）						1,830,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：残置物の存在、建物の汚損状況等による市場性の減退を考慮した。

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 地価調査価格 橋本（県）5-1

所 在：橋本市東家6丁目338番5「東家6-1-1」

価 格：79,800円/㎡

位 置：JR和歌山「橋本」駅の南西方、道路距離約1.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：113㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北15.0m国道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

地 域 の 概 要：店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域。

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）：6,283,526円

物件2（建物）：2,638,749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 建物間取図

7 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県橋本市市脇五丁目

地 番 105番3

地 目 宅地

地 積 111.60平方メートル

2 所 在 和歌山県橋本市市脇五丁目 105番地3

家屋 番号 105番3

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付4階建

床 面 積	1階	65.68平方メートル
	2階	65.68平方メートル
	3階	65.68平方メートル
	4階	9.22平方メートル
	地下1階	57.88平方メートル

