

## 期間入札の公告

令和 8年 3月23日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹下昌利

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 8年 4月10日から<br>令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで |                                                                                                                                  |
| 開札期日                          | 日 時<br>場 所                              | 令和 8年 4月21日 午前10時00分<br>和歌山地方裁判所田辺支部開札場                                                                                          |
| 売却決定<br>期日                    | 日 時<br>場 所                              | 令和 8年 5月12日 午前10時00分<br>和歌山地方裁判所田辺支部                                                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法              |                                         | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 8年 3月23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日時は, 上記特別売却実施期間中(祝日を除く。)の午後1時から午後3時までです。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 西牟婁郡上富田町南紀の台                     |
|   | 地 番   | 1805番671                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 258.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西牟婁郡上富田町南紀の台                     |
|   | 地 番   | 1805番672                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 317.47平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 西牟婁郡上富田町南紀の台 1805番地671、1805番地672 |
|   | 家屋 番号 | 1805番671                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 79.40平方メートル<br>2階 72.17平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月15日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

- 
- 
- 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  
【物件番号1～3】  
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   | 西牟婁郡上富田町南紀の台                     |
|    | 地 番   | 1805番671                         |
|    | 地 目   | 宅地                               |
|    | 地 積   | 258.64平方メートル                     |
| 2  | 所 在   | 西牟婁郡上富田町南紀の台                     |
|    | 地 番   | 1805番672                         |
|    | 地 目   | 宅地                               |
|    | 地 積   | 317.47平方メートル                     |
| 3  | 所 在   | 西牟婁郡上富田町南紀の台 1805番地671、1805番地672 |
|    | 家屋 番号 | 1805番671                         |
|    | 種 類   | 居宅                               |
|    | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|    | 床 面 積 | 1階 79.40平方メートル<br>2階 72.17平方メートル |

令和7年(ケ)第 8号  
令和7年 9月19日受理  
令和7年11月19日提出

# 現況調査報告書

和歌山地方裁判所田辺支部

執行官 板谷和生

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 西牟婁郡上富田町南紀の台                     |
|   | 地 番   | 1805番671                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 258.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西牟婁郡上富田町南紀の台                     |
|   | 地 番   | 1805番672                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 317.47平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 西牟婁郡上富田町南紀の台 1805番地671、1805番地672 |
|   | 家屋 番号 | 1805番671                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 79.40平方メートル<br>2階 72.17平方メートル |

|                |                                                                              |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                   |
| 住居表示           | 西牟婁郡上富田町南紀の台27番1号                                                            |
| <b>土 地</b>     | 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(14条1項地図)のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□ 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( )<br>上記の者が下記建物を所有し、占有している。<br>□「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<br>□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                                                                 |
| <b>建 物</b>     | 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<br>□公簿上の記載と次の点異なる<br>□種 類:<br>□構 造:<br>□床面積:                 |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない □ある — 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                 |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者( )<br>上記の者が居宅として使用し、占有している<br>□「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<br>□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 — 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>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

道路側の塀に、債務者の苗字が記載された表札が付けられていた。

### 2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、10枚目の土地建物位置関係図記載のとおりである。地籍調査済みであるが、まだ公図には反映されていない。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。本件土地の東側の道路端には温泉管が埋められていて、その幅は約15～20cmである。したがって、実際の境界は現状の敷地よりも少し内側になる。同温泉管を管理しているのは「有限会社南紀の台」という会社であり、温泉を利用する場合は同社に申し込みが必要となる。費用は開栓料40万円、計量器1万8000円、温泉使用料毎月6000円（7トンまで、7トンを超える場合は1トンにつき600円増）となっている。
- (3) 本件土地は山を切り開いた大規模分譲地の一面にある宅地で、物件1と2は一体となって物件3の建物の敷地となっている。物件3は両土地にまたがるように建てられていて、その位置関係は土地建物位置関係図のとおりである。また、建物敷地部分と2か所の駐車場部分は平坦になっているが、その他の部分は雑木等が生い茂った急斜面になっており、西側の境界は東側道路よりもかなり低い位置にある。北側と西側には網フェンスが設置されている。（写真1～4、土地建物位置関係図参照）
- (4) 南側土地所有者に頼まれて、本件土地上の南側部分に風呂桶を置かせてあげている。

### 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9～11枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和61年築であり、築後約39年が経過しているが、平成28年6月に現所有者が本件建物を取得してから改築をしている。雨漏りやシロアリの兆候は無かった。主な不具合部分は次のとおりである。
  - ① 1階和室の畳にへこむ部分があった。
  - ② 岩風呂の天井ガラスが割れていた。（写真16）
  - ③ 2階南東側洋室の電動シャッターが壊れている。
- (3) 1階和室に神棚が設置されていた。（写真7）
- (4) 建物内で小型犬を2匹飼っていた。建物の壁や床などに傷は無かった。
- (5) 2階廊下上にロフトがあった。（写真17）

以上

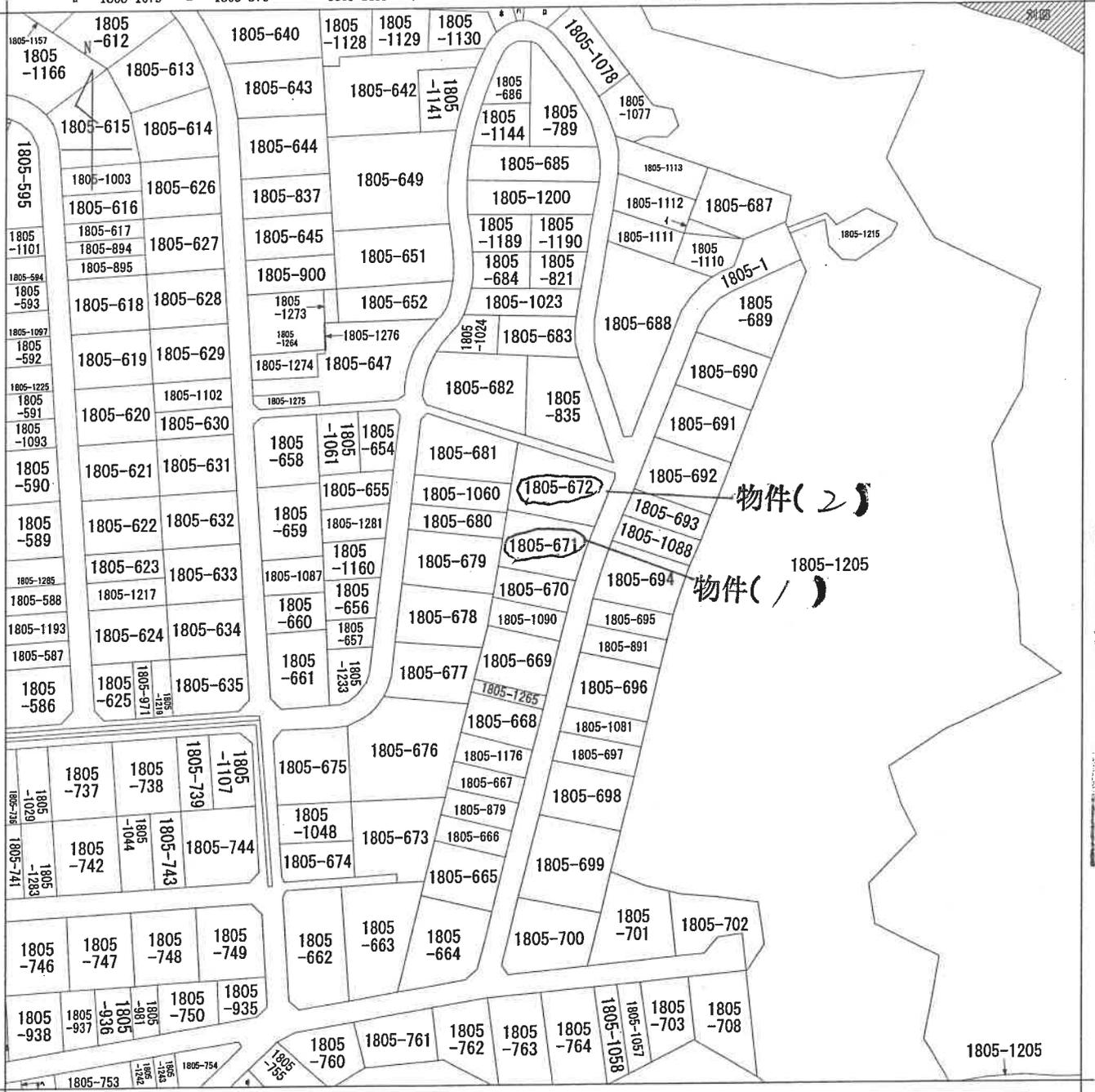
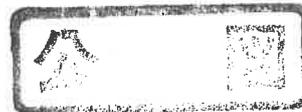
| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 所有者               | <p>この家には私たち家族が住んでいます。平成28年6月にこの家を買った時は、かなり建物が荒れた状態だったのですが、1階和室を除いて改築をしました。床板なども張り替えています。雨漏りやシロアリは無いと思います。多少不具合部分がありますが、詳細は執行官に述べたとおりです。</p> <p>本件土地の前面道路には温泉管が埋められています。その温泉管の分だけ実際の境界は本件土地の方に食い込んでいます。私は温泉を利用していませんが、前所有者が利用していたので、建物内への引き込み工事はされていると思います。</p> <p>建物内で小型犬を2匹飼っています。おむつを付けているので、家の中でおしっこをしたりすることはありません。傷なども特に無いと思います。</p> <p>引っ越すときはできるだけ片づけるつもりですが、残置物があれば、それらは不要品なので、買受人に処分していただきたいと思っています。</p> <p>本件土地は、建物敷地と駐車場を除いては斜面になっています。斜面部分は雑木等が繁茂していて使っていません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

(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 9月 30日 (火)<br>13:35 ~ 13:50                                                  | 物件所在地            | 現況及び占有調査, 写真撮影             |
| 令和 7年 10月 7日 (火)<br>11:30 ~ 11:40                                                  | 和歌山地方法務局<br>田辺支局 | 登記等調査                      |
| 令和 7年 10月 30日 (木)<br>14:30 ~ 15:30                                                 | 物件所在地            | 評価人と立入調査、写真撮影<br>所有者から聞き取り |
| 令和 7年 11月 18日 (火)<br>11:35 ~ 11:41                                                 | 上富田町役場           | 地籍調査                       |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                              |                  |                            |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                              |                  |                            |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                              |                  |                            |
| (特記事項)                                                                             |                  |                            |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行した。           |                  |                            |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は施錠されていたので、解錠業者に解錠させ、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 |                  |                            |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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)

イ 1805-1192    ハ 1805-1133    ホ 1805-641    ト 1805-317    リ 1805-869  
 ロ 1805-1079    ニ 1805-576    ヘ 1805-1159    テ 1805-752



A4 縮小

物件(2)  
物件(1)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



|       |      |              |           |           |          |    |           |
|-------|------|--------------|-----------|-----------|----------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 西牟婁郡上富田町南紀の台 |           | 地番        | 1805番671 |    |           |
| 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) |          |    | 補記事項      |

請求番号: 5-3  
(1/1)

( 6 枚目 )

公用

登記年月日：昭和47年8月21日

306009

新

地番 1805-442-161

土地の所在 西牟婁郡上富田町御来村大字南紀の台

| 積算表                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 積算表                                                                                                                                                                                                                                                                           | 積算表                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1805-442 V<br>348-1230-060-4148<br>266 172-3478<br>256 180-2454<br>1805-443 V<br>289-1560-881-78273<br>1805-444 V<br>283-1335-881-65271<br>1805-445 V<br>2125-11028-10281<br>1805-444 分年<br>218.55 28<br>1805-447 分年<br>218.55 28<br>1805-448 V<br>218.55 28<br>1805-449 V<br>218.55 28<br>1805-477 分年<br>218.55 28 | 1805-471 求積表<br>187 377-88372<br>246 377-88372<br>233-105-111-3115<br>1805-472 V<br>245 305-22173<br>230-105-111-3115<br>1805-473 分年<br>245 218-1418<br>230-105-111-3115<br>1805-474 分年<br>241 200-8832<br>217-102-140-8835<br>1805-475 V<br>238 297-8832<br>216-102-140-8835 | 1805-476 V<br>215 702-151281<br>200 695-3416<br>200-1028-172-8832<br>1805-478 V<br>210 524-12378<br>200-1028-172-8832<br>1805-479 V<br>254.5 1120-10301<br>1805-480 分年<br>25.30-1120-10351<br>1805-481 V<br>180 095-1852<br>180-1280-828-5072 |

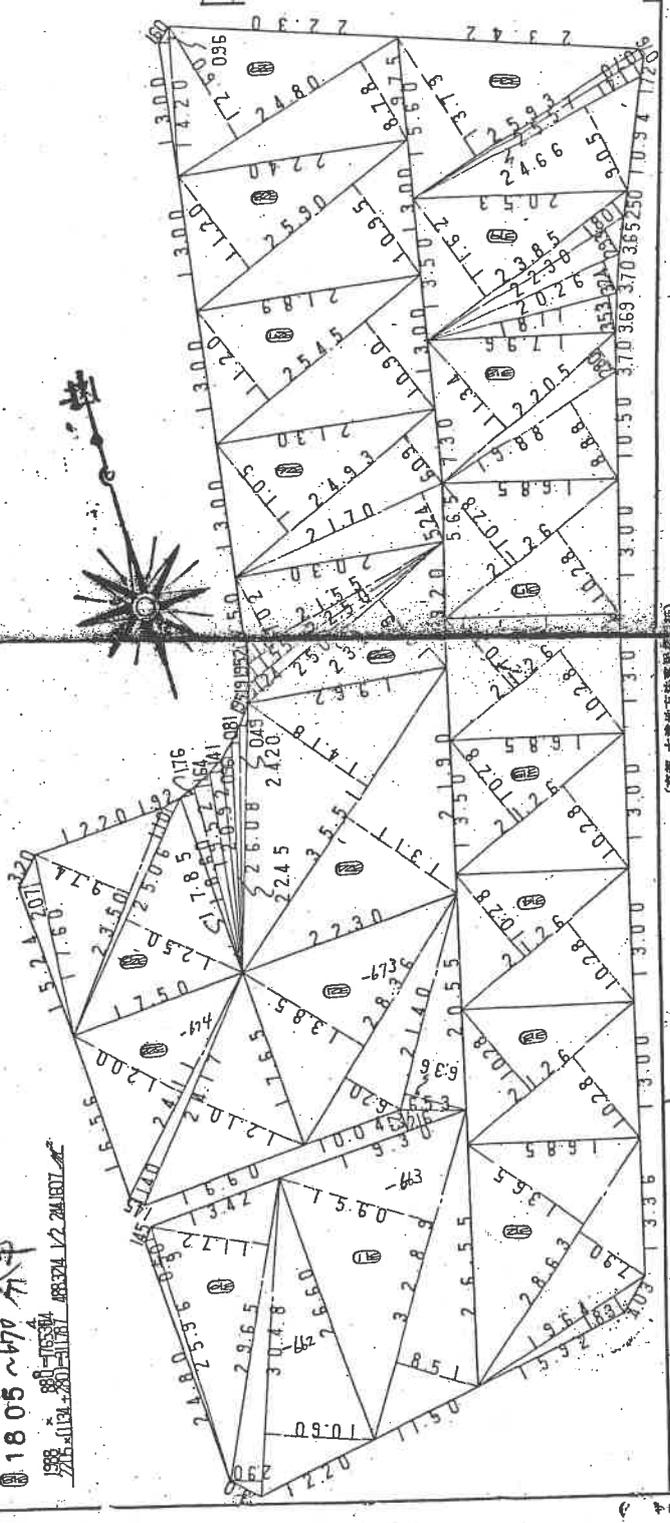
前後・新1枚目と同様

積算表

| 積算表                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1805-476 V<br>180 095-1852<br>180-1280-828-5072<br>1805-477 V<br>215 702-151281<br>200 695-3416<br>200-1028-172-8832<br>1805-478 V<br>210 524-12378<br>200-1028-172-8832<br>1805-479 V<br>254.5 1120-10301<br>1805-480 分年<br>25.30-1120-10351<br>1805-481 V<br>180 095-1852<br>180-1280-828-5072 |

製年月日  
昭和四七年八月廿九日

製者  
申請人



縮尺 1/500

(26/30)

A4 市 小

請求番号：5-4

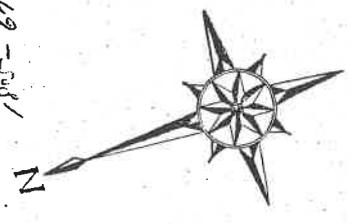
(7枚目)

地積測量図

地番 1805-994

土地の所在 山形県上郷郡田町朝来字天内谷

1805-671 合算



(B) 1805-994

$$20.02 \times 6.80 = 136.1360$$

$$20.02 \times 2.80 = 56.0560$$

$$18.99 \times 3.50 = 66.4650$$


---

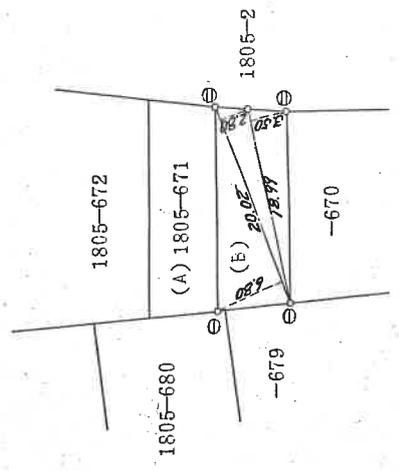

$$\#1 = 258.6570$$

$$\frac{1}{2} = 129.3285$$

面積計算

$$258.64415 - 129.3285 = 129.31565$$

$$(A) 1805-671 \dots\dots 129.31565$$



|    |         |
|----|---------|
| 境界 | 境界線の経緯  |
| ㊦  | コンクリート杭 |
| ㊧  | 刻ミ (側溝) |
|    |         |
|    |         |
|    |         |

縮尺 1/500

申請人

(昭和57年 6月30日作製)

A4

(和歌山土地家屋調査士会用紙)

作製者

昭和59年11月14日除却

登記年月日：平成26年7月15日

各階平面図

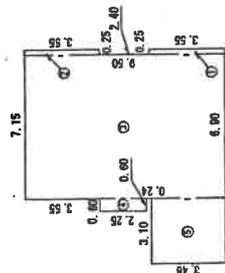
建築物平面図

家屋番号 1805番671

建物の所在

西牟婁郡上富田町南紀の台1805番地671、1805番地672

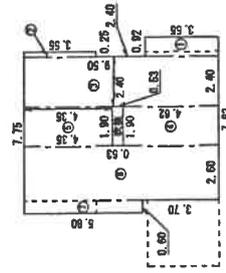
1階



求積表

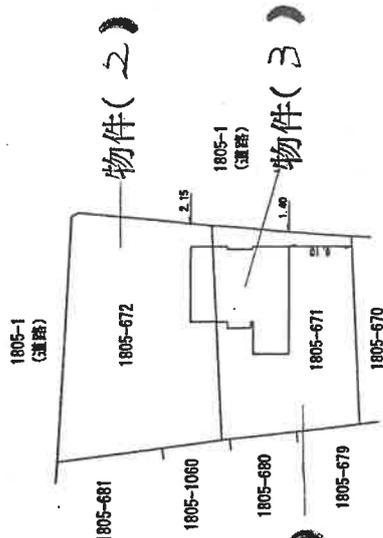
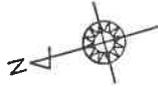
|     |             |   |                      |
|-----|-------------|---|----------------------|
| ①   | 0.25 x 3.55 | = | 0.8875               |
| ②   | 0.25 x 3.55 | = | 0.8875               |
| ③   | 6.90 x 0.50 | = | 65.5500              |
| ④   | 0.60 x 2.25 | = | 1.3500               |
| ⑤   | 3.10 x 3.46 | = | 10.7260              |
| 合計  |             |   | 79.4010              |
| 床面積 |             |   | 79.40 m <sup>2</sup> |

2階



求積表

|     |             |   |                      |
|-----|-------------|---|----------------------|
| ①   | 0.92 x 3.55 | = | 3.2660               |
| ②   | 0.25 x 3.55 | = | 0.8875               |
| ③   | 2.40 x 9.50 | = | 22.8000              |
| ④   | 1.90 x 4.62 | = | 8.7780               |
| ⑤   | 1.90 x 4.35 | = | 8.2650               |
| ⑥   | 2.60 x 9.50 | = | 24.7000              |
| ⑦   | 0.60 x 5.80 | = | 3.4800               |
| 合計  |             |   | 72.1765              |
| 床面積 |             |   | 72.17 m <sup>2</sup> |



(単位：m)

作成者

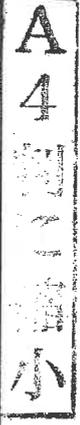
(平成26年 7月14日作成)

縮尺 1/250

申請人

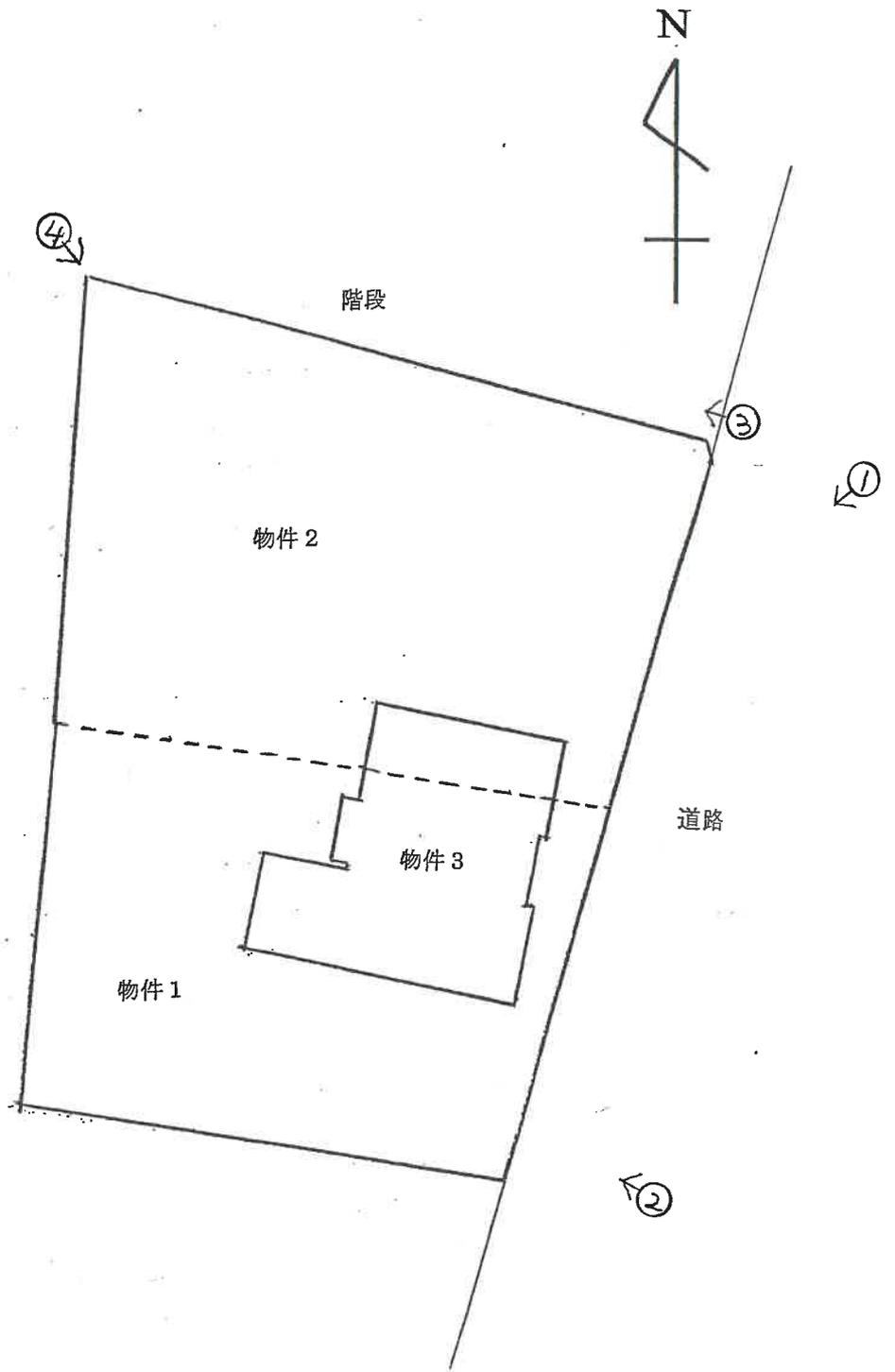
縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)



(9枚目)

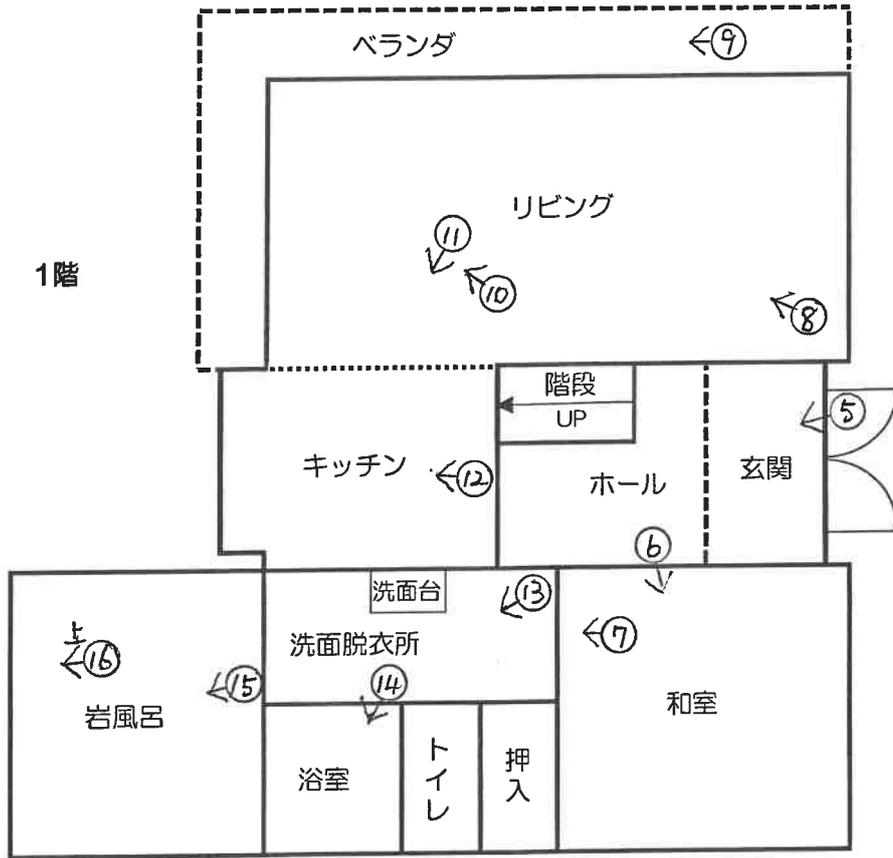
# 土地建物位置関係図



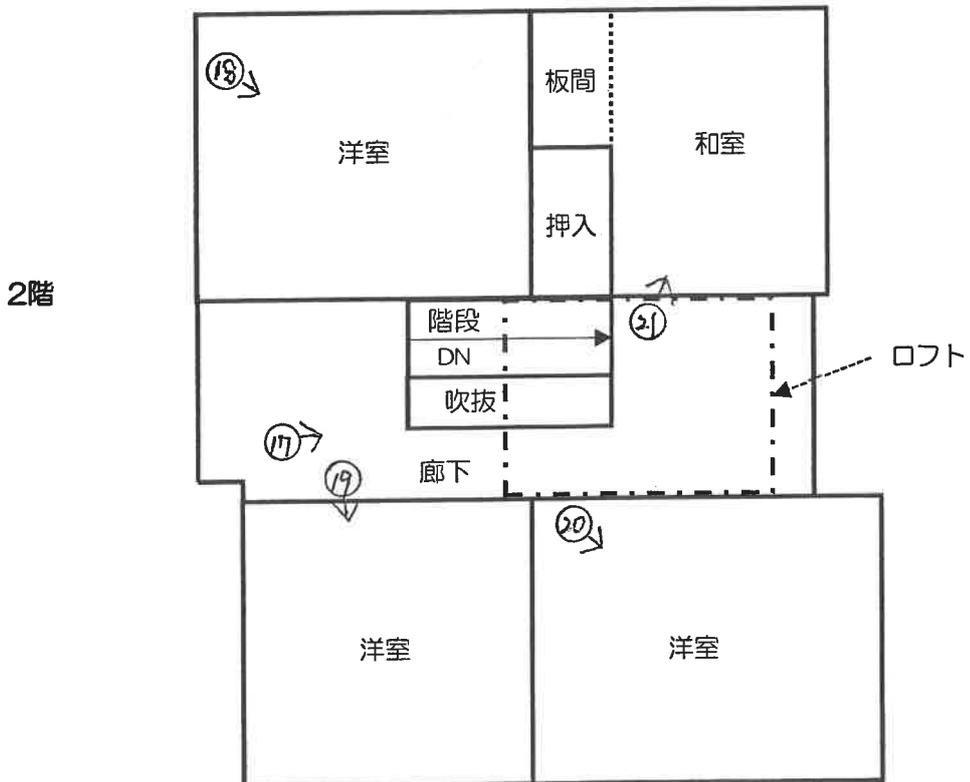
⊗ 写真撮影位置方向

# 建物間取図

〈令和7年(ケ)第8号〉



←○写真撮影位置・方向



( // 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21

令和7年 (ケ) 第8号  
令和7年10月30日 現地調査  
令和7年11月19日 評価

和歌山地方裁判所 田辺支部 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 6,010,000 円 |   |             |
| 内 訳 価 格       |   |             |
| 物件1 (土地)      | 金 | 1,310,000 円 |
| 物件2 (土地)      | 金 | 1,610,000 円 |
| 物件3 (建物)      | 金 | 3,090,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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、2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<br>地番<br>地目<br>地積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 「物件目録記載のとおり」 | 同左<br>”<br>(特記事項参照)<br>同左 |
| 2   | 所在地<br>地番<br>地目<br>地積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 「物件目録記載のとおり」 | 同左<br>”<br>(特記事項参照)<br>同左 |
| 3   | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 「物件目録記載のとおり」 | 同左<br><br>(特記事項参照)        |
| 番号  | 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                           |
| 1・2 | <p>①物件1土地及び物件2土地は、一体の敷地として利用されている。</p> <p>②物件3建物の敷地部分及びその北東側の駐車用部分並びに概ね南～南西側の更地部分（南東側にて舗装町道に接面）についてはほぼ平坦地（現地調査及び図面等に基づく概測により約200㎡と判断）であり、これら以外の部分は概ね西向きの急斜面となっているが、雑木や雑草等が繁茂しており立ち入ることは困難であった。</p> <p>③本件各土地の南東側町道と接面している間口部分の土地が幅約0.15m程度町道の一部となっており（実際の官民境界は現況よりも少し内側となる。）、同部分に温泉管が埋設されているとのことであるが、公図には反映されていないものの地籍調査は完了済みであり、現地調査による確認及び地籍調査入手資料に基づき判</p> |              |                           |

|   |                                                                                                                                                                                      |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | <p>断した結果、本件各土地の実際の面積は登記面積と比べそれぞれ多少の違いはあるが、合計面積では登記面積と概ね一致していることを確認した。</p> <p>④本件建物の登記床面積と固定資産公課証明書記載の課税床面積とに違いがあるが、現地確認による照合の結果、現況と合致する登記床面積が妥当であると判断した。</p> <p>⑤住居表示「南紀の台 27-1」</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）

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                   | JR紀勢本線「朝来」駅の北西方・道路距離約2.9km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 付近の状況                                   | 上富田町の西端に位置する丘陵地等に開発された一般住宅等が建ち並ぶ高台の既成分譲住宅地域である。津波災害への懸念もあり、高台に存する当該住宅地域の需要は比較的堅調である。                                                                                                                                                                                                                    |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個別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<br>用途地域 無指定<br>建蔽率 60%<br>容積率 200%<br>防火規制 無し<br>その他の規制等 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域(②特記事項参照)、和歌山県景観計画区域、                                                                                                                                                                                     |
| 画地条件                                    | ・物件1土地<br>規模：258.64㎡(実際の面積は登記面積より若干大きい)<br>・物件2土地<br>規模：317.47㎡(実際の面積は登記面積より若干小さい。)<br>・一体画地(合計地積576.11㎡(登記面積は概ね正確と判断される))<br>形状：略台形<br>間口奥行：間口約27.0m、奥行約23.4m(最深部)<br>地勢：建物の立地部分及びその北東側の駐車場部分並びにその南西側の部分(南東側にてそれぞれ舗装町道に接面)は、ほぼ平坦地(現地調査及び図面等に基づく概測により約200㎡と判断)であり、これら以外の部分は概ね北西向きの急斜面となっている。<br>接面状況：角地 |
| 接面道路の状況等                                | 南東側にて現況幅員約4.8mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面し、北東側にて現況幅員約2.0mの舗装町道(法定外道路)と物件2土地の概ね西向き斜面沿いに同傾斜でほぼ等高に接面する(概ねコンクリート階段となっている)。                                                                                                                                                                               |
| 土地の利用状況等                                | 対象地の利用状況：居宅の敷地                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 供給処理施設                                  | 上水道 有<br>ガス配管 無(プロパン)<br>下水道 無(浄化槽)                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土 壤 汚 染 等 | <p>①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。</p> <p>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分譲住宅地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。</p>                                                                                                                                                                                       |
| 特 記 事 項   | <p>①本件土地（物件 1 土地及び物件 2 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。</p> <p>②物件 1 土地の南西側部分が土砂災害警戒区域の範囲に含まれている。詳細については担当課への確認が必要である。</p> <p>③本件各土地の西向き急斜面部分は雑木や雑草等が繁茂しており、立ち入ることは困難であったが、目視できる範囲内において工作物等は確認されなかった。</p> <p>④本件各土地の南東側町道と接面している間口部分が、幅約 0.15m程度町道の一部となっており、同部分に温泉管が埋設されているとのことであった（温泉の引込工事及び使用料金等については現況調査報告書に記載）。</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61年月日不詳新築<br>経過年数：約39年<br>経済的残存耐用年数：約0年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 仕 様             | 構造：木造<br>屋根：スレートぶき等<br>外壁：モルタル等<br>内壁：クロス貼り等<br>天井：目透かし天井、クロス貼り等<br>床：フローリング、畳等<br>設備：電気、給排水設備等<br>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<br>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         | 概ね普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 特記事項            | <p>①本件建物は平成28年6月に一部を除き改装等が行われたとのことであるが、築後約39年が経過しており、目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応の劣化も見受けられ、その耐用年数は満了しているものと判断した。特に目立った不具合等としては以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1階和室の畳に凹む部分があった。</li> <li>・岩風呂の窓ガラスが割れていた。</li> <li>・2階南東側洋室の電動シャッターが壊れていた。</li> </ul> <p>②建物内の岩風呂は現在使用されていない。</p> <p>③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。</p> <p>④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。</p> |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準地価格<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|-----------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------|--------------------------|
| 1        | 27,900                            | 0.65           | 258.64                        | 0.85      | 3,990,000                |
| 2        | 27,900                            | 0.65           | 317.47                        | 0.85      | 4,890,000                |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示： 上富田-2

公示価格等 35,200円/m<sup>2</sup> × 時点修正 101.0/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/126 ÷ 標準画地価格 27,900円/m<sup>2</sup>

◇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（北東）+1

◇地域格差： 街路条件 100/100 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/126 × 行政条件 100/100 ÷ 格差率 100/126

イ 個別格差：①方位（南東）+3 ②角地 0 ③規模 -10 ④台形 0

⑤※1) 急斜面を含むことによる減価 -30

⑥総合格差 -35 ÷ ①×②×③×④×⑤（相乗積）

※1) 急斜面部分が過半を占めており、概ね西向傾斜であることから、財産評価基本通達の規定による補正率等を参考に上記のとおり格差率を査定した。

◇物件1土地及び物件2土地の一体画地としての個別格差を考慮した。

ウ 地 積：所轄法務局備付けの登記記録記載の数量による。

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。

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>(㎡)<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| 3        | 190,000             | 151.57             | 0.04            | 1,150,000          |

ウ 現価率

- ・経過年数約39年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率20%（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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} \div (\text{経過年数} 39 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年})\} \times (1-0.20) \doteq 0.04$$

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（物件1土地と物件2土地は一体利用されていることから、法定地上権の及ぶ範囲は当該一体利用地全体と判断した）。

① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ |
|----------|----------------|---------------|-------|---------------------|
| 1        | 3,990,000      | 0.45          | 法定地上権 | 1,800,000           |
| 2        | 4,890,000      | 0.45          | 法定地上権 | 2,200,000           |

② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額 (円)<br>(ア±イ) × ウ<br>× エ × オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------------|
| 1         | 3,990,000           | -1,800,000                      |                 | 1.00           | 0.60            | 1,310,000                       |
| 2         | 4,890,000           | -2,200,000                      |                 | 1.00           | 0.60            | 1,610,000                       |
| 3         | 1,150,000           | +4,000,000                      | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 3,090,000                       |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 6,010,000                       |

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

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 上富田-2  
所 在：西牟婁郡上富田町南紀の台 1805 番 490 「南紀の台 19-28」  
価 格：35,200 円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR 紀勢本線「朝来」駅の北西方、道路距離約 2.7 k m  
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日  
地 積：235 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：北東 4.8m 町道  
用途指定等：非線引都市計画区域、  
用途地域無指定（建蔽率 60%、容積率 200%）  
地 域 の 概 要：一般住宅と別荘等が混在する高台の住宅地域
  
- 2 固定資産評価額（令和 7 年度）  
物件 1（土地）： 4,518,958 円  
物件 2（土地）： 5,546,835 円  
物件 3（建物）： 2,805,598 円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し
- 4 土地所在図写し
- 5 地積測量図写し
- 6 建物図面写し
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以上

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 西牟婁郡上富田町南紀の台                     |
|   | 地 番   | 1805番671                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 258.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西牟婁郡上富田町南紀の台                     |
|   | 地 番   | 1805番672                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 317.47平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 西牟婁郡上富田町南紀の台 1805番地671、1805番地672 |
|   | 家屋 番号 | 1805番671                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 79.40平方メートル<br>2階 72.17平方メートル |