

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 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月21日 午前10時00分 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 5月12日 午前10時00分 和歌山地方裁判所田辺支部
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 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 西牟婁郡白浜町堅田字福田
地 番 491番2
地 目 宅地
地 積 472.36平方メートル
- 2 所 在 西牟婁郡白浜町堅田字福田491番地2
家屋 番号 491番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 92.78平方メートル
(現況)
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約99.22平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 37.00平方メートル
(現況)
種 類 物置
符 号 3

物 件 目 録

種 類 車庫・居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 77.22平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫・物置
床 面 積 約87.22平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月21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, 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, 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
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 西牟婁郡白浜町堅田字福田
地 番 491番2
地 目 宅地
地 積 472.36平方メートル
- 2 所 在 西牟婁郡白浜町堅田字福田491番地2
家屋 番号 491番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 92.78平方メートル
(現況)
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約99.22平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 37.00平方メートル
(現況)
種 類 物置
符 号 3

物 件 目 録

種 類	車庫・居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	77.22平方メートル
(現況)	
種 類	居宅・車庫・物置
床 面 積	約87.22平方メートル

令和7年(ケ)第3号
令和7年 7月 9日受理
令和7年 9月 17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 西牟婁郡白浜町堅田字福田
地 番 491番2
地 目 宅地
地 積 472.36平方メートル
- 2 所 在 西牟婁郡白浜町堅田字福田491番地2
家屋 番号 491番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 92.78平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 37.00平方メートル
符 号 3
種 類 車庫・居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 77.22平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
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(14条1項地図)のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □枚目図面のとおり ■地積測量図のとおり □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
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異なる 主である建物 ■種類：居宅・物置 ■構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ■床面積：約99.22㎡ 附属建物符号1 ■種類：物置 附属建物符号3 ■種類：居宅・車庫・物置 ■床面積：約87.22㎡
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() 上記の者が居宅・事務所・車庫として使用し、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 { 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

債務者所有者の氏名が記載された表札が玄関横に付けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、8～9枚目の地積測量図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は県道沿いにある台形状の宅地で、西側が道路に面し、その他の部分はブロック塀で囲まれている。北側には水路があった。(写真1)
- (4) 本件土地の東側部分は駐車場になっており、下屋が設置されていた。(写真18、22)
- (5) 浄化槽が埋まっているところのコンクリートにひび割れがあった。

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10～14枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和49年10月築であり、築後約50年が経過している。主な不具合部分は次のとおりである。かなり古い建物なので、雨漏りやシロアリについては専門家による検査が必要と思われる。
 - ① 玄関の天井に雨漏り跡があった。(写真4)
 - ② 和室1、和室2の畳にガムテープで補修した跡があった。(写真6、8)
 - ③ 風呂場出入口のタイルもガムテープで補修していた。(写真12)
 - ④ 台所の天井板が一部外れていた。(写真14)
 - ⑤ 雨戸の一部が開かなかった。
 - ⑥ 附属建物1の物置1の天井に雨漏り跡があり、クロスも剥がれ、穴も開いていた。(写真19、20)
 - ⑦ 附属建物3の車庫には大きな屋根裏収納があった。(写真24、25)
 - ⑧ 同建物3の居宅部分の壁や襖は、タバコのヤニで汚れていた。(写真30～32)
 - ⑨ 同建物3の物置の床の一部へこむ部分があった。
 - ⑩ 同物置の壁のクロスが一部剥がれていた。(写真35)
- (3) 主である建物の物置(約6.44㎡)と附属建物3の物置(約10㎡)が増築されているが、それぞれ未登記であった。(写真15、写真33～35)

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
所有者の妻	<p>この家には私たち家族が住んでいます。現在引っ越し先を探しているところです。</p> <p>古い家なので不具合部分はいくつかあります。詳細は執行官にお伝えしたとおりです。</p> <p>台所の床は2年前に張り替えました。天井板はこの家を買ったときから剥がれていました。現在、ボイラーからの配管が壊れ、流し台はお湯が出なくなっています。お風呂と洗面台は出ます。シロアリは無いと思いますが、床がへこむ場所はいくつかあります。</p> <p>附属建物1の物置については、2018年の台風で雨漏りするようになりました。屋根はすぐに直したのですが、天井はそのままになっています。</p> <p>主である建物と附属建物3の物置は増築しています。登記はしていません。</p> <p>荷物についてはできるだけ片づけるつもりですが、もし残っている物があれば、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>

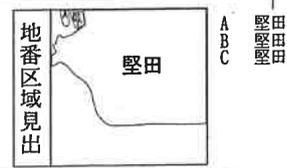
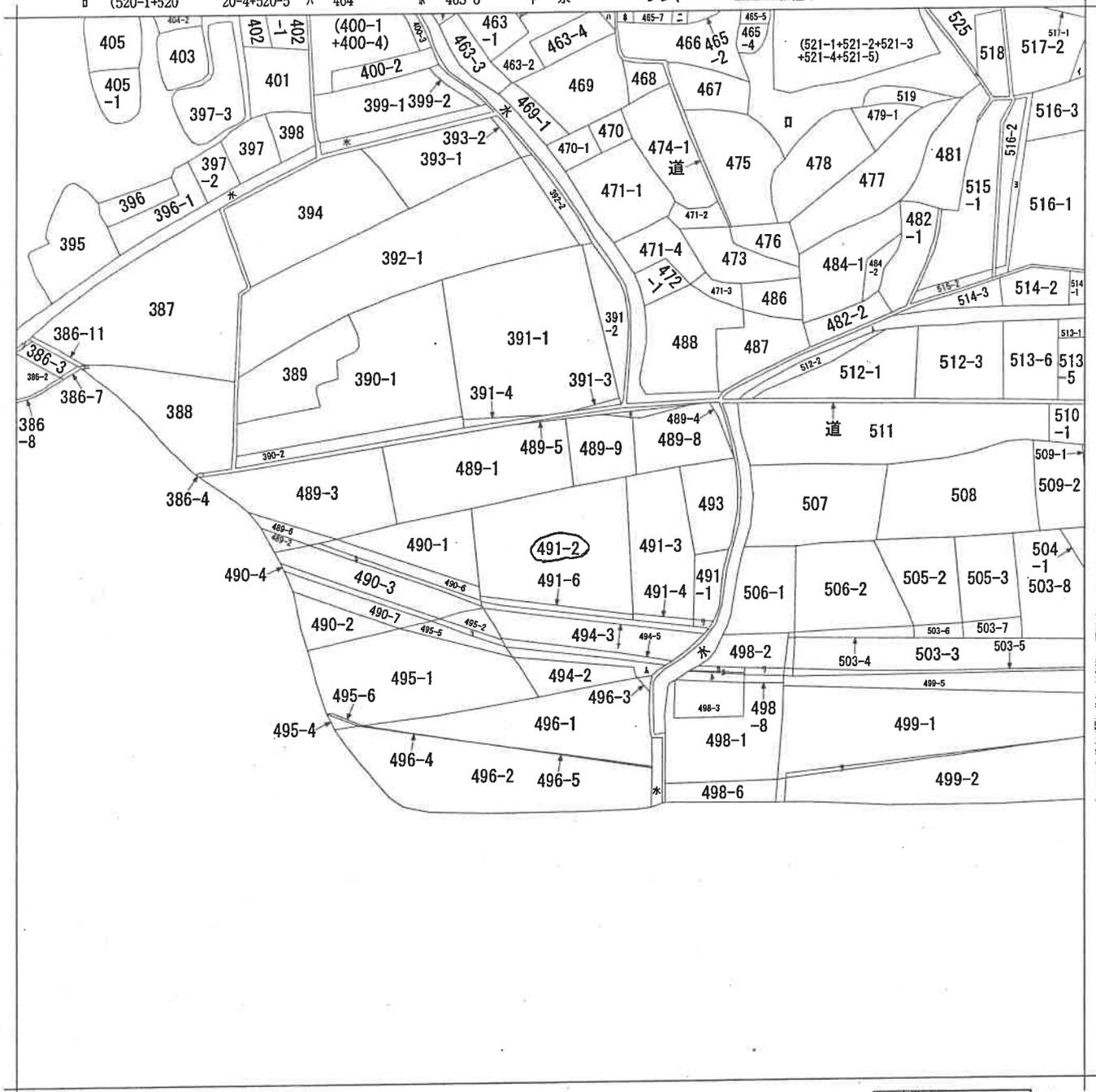
(調査経過用)

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 7月 15日 (火) 10:05 ~ 10:15	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
〃 10:30 ~ 10:40	白浜町役場	地番図等
〃 11:00 ~ 11:15	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年 7月 31日 (木) 13:15 ~ 14:05	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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、解錠技術者を同行した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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 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 517-3 (520-1+520-2+520-3+520-4+520-5)) 464 ニ 465-3 465-6 ト 道 水 チ 489-7 つづく



請求部分	所在	西牟婁郡白浜町堅田字福田		地番	491番2			
出力縮尺	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)			補記事項	方位不明

請求番号: 5-1
(1/2)

(6 枚目)

公用

リ 491-5
ヌ 498-10
ル 498-9
ヲ 499-7
ワ 498-4
カ 498-5
コ 516-6
タ 461-4
レ 461-4
ソ 386-10
フ 386-6
ネ 490-5
ナ 494-4
ラ 495-3
ム 494-6

A
4
特
記
縮
小

登記年月日：昭和58年11月9日

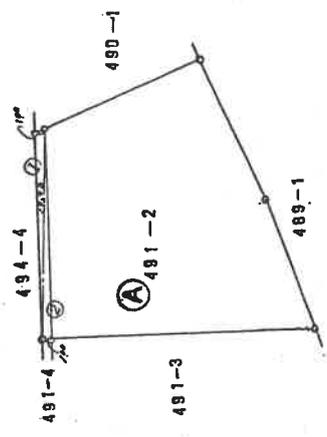
100925

前 491-2
491-2
491-8

（土地所在図）
地積測量図

土地の所在
西牟婁郡白浜町野田字桶田

58.11.9



② 求積表

底辺	高さ	作面積
①	19.74	1.00
②	19.70	1.00
計		39.400
2除		19.700

求積 $492.06 - 19.700 = 472.36$

地積 ① 491-2 472.36

② 491-8 19.70

製作者

(昭和58年10月11日作製)

被代位者

代位者

尺 1/500



登記年月日：昭和48年6月20日

100921

前 491

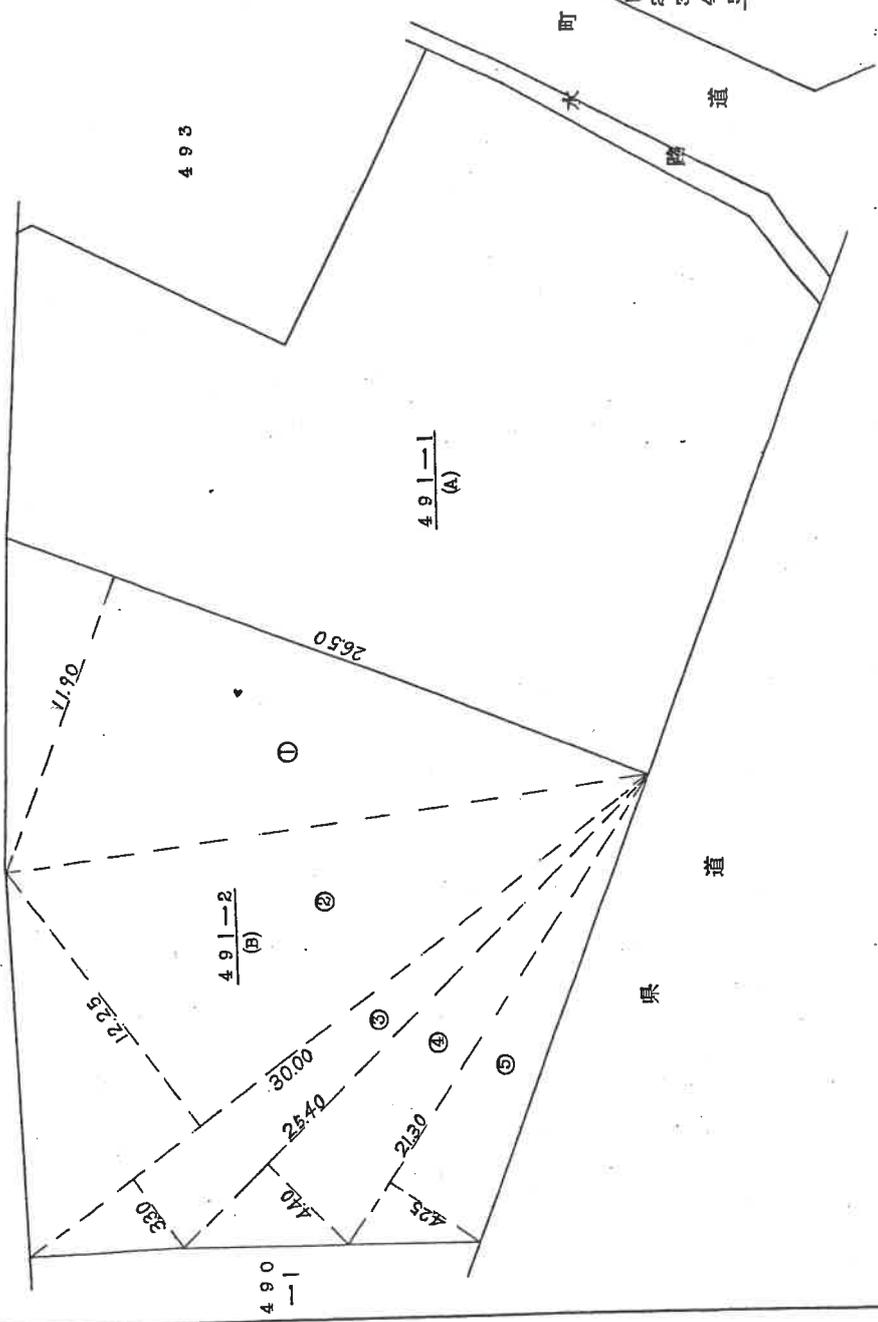


新 491-1, 491-2, 491-3, 491-6
地 積 測 量 図

地 番 491-1-2 491-1

土地の所在 西牟婁郡白浜町堅田字福田

489-1



作 製 年 月 日
昭 和 48 年 6 月 13 日

作 製 者
5
18
6
20

申 請 人

求 積

1	26.50 X 11.90 = 315.3500
2	30.00 X 12.25 = 367.5000
3	30.00 X 3.50 = 99.0000
4	25.40 X 4.40 = 111.7600
5	21.30 X 4.25 = 90.5250
計	984.1350
	984.135 X 1/2% = 492.0675
	492.0675

縮 尺 1/200

(和歌山土地家屋調査士会田辺支部)



登記年月日：平成5年5月13日

601483 各階平面図

家屋番号 491番2

建物図面 各階平面図

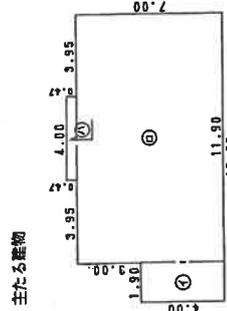
H5.5.13

建物の所在 西牟婁郡白浜町堅田字福田491番地の2

求積表

①	1.90 x 4.00 =	7.6000
②	11.90 x 7.00 =	83.3000
③	4.00 x 0.47 =	1.8800
計		92.7800

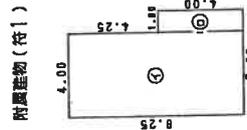
床面積 92.78㎡



求積表

④	4.00 x 8.25 =	33.0000
⑤	1.00 x 4.00 =	4.0000
計		37.0000

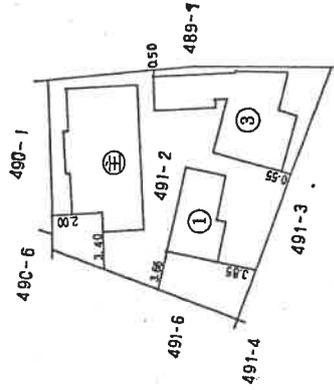
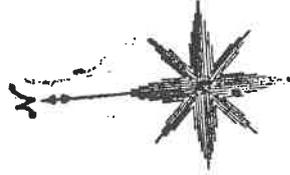
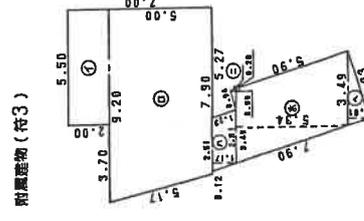
床面積 37.00㎡



求積表

⑥	5.50 x 2.00 / 2 =	11.0000
⑦	7.90 + 9.20 / 2 =	42.75000
⑧	2.51 x 1.17 / 2 =	2.93670
⑨	0.99 x 0.28 / 2 =	0.13860
⑩	3.49 + 3.49 / 2 =	18.53660
⑪	3.49 x 1.01 / 2 =	1.76245
計		77.22435

床面積 77.22㎡



製作者

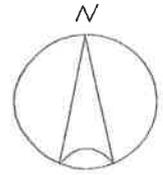
平成5年5月13日作成

縮尺 1/250

申請人

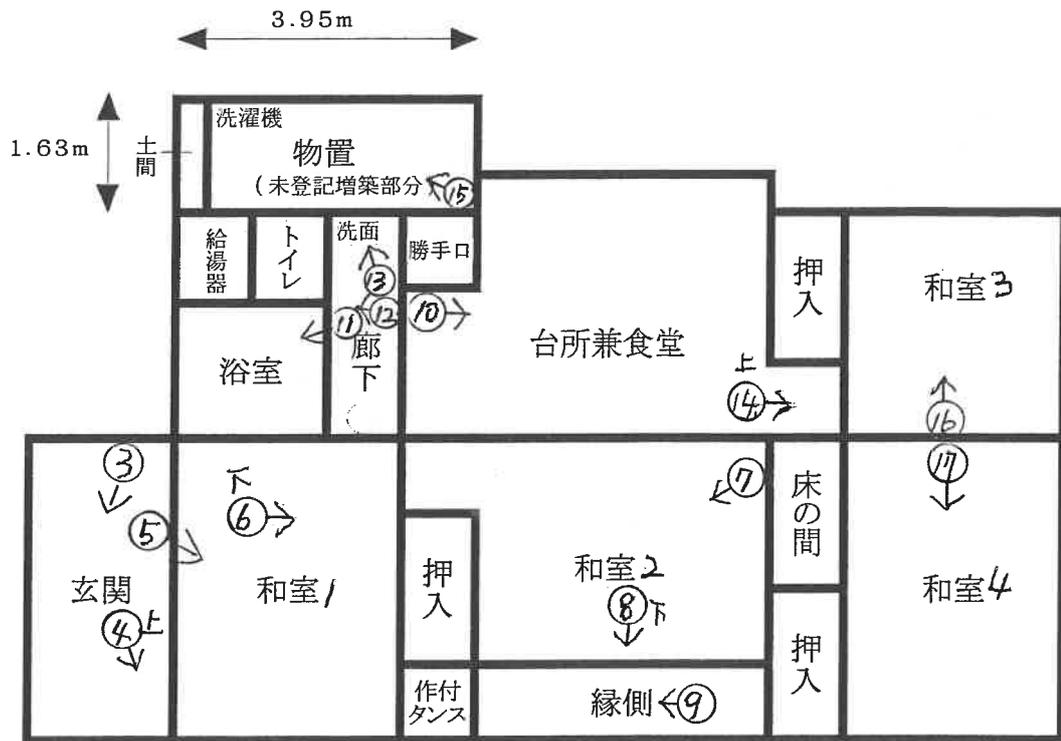
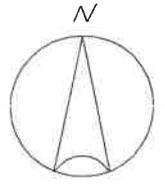
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



(// 枚目)

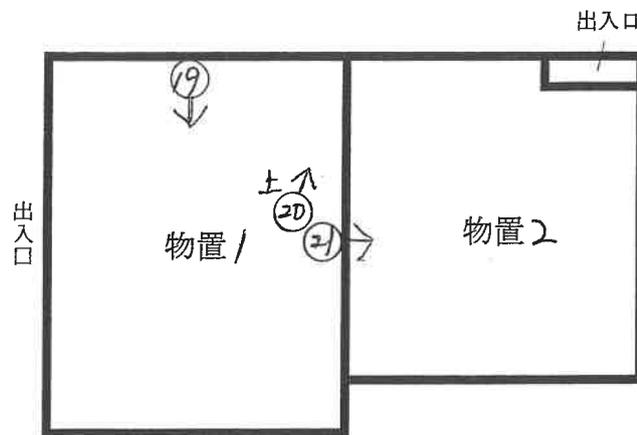
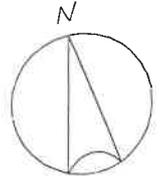
建物間取図 (物件2 主である建物)



←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)

建物間取図 (物件2 附属建物符号1)

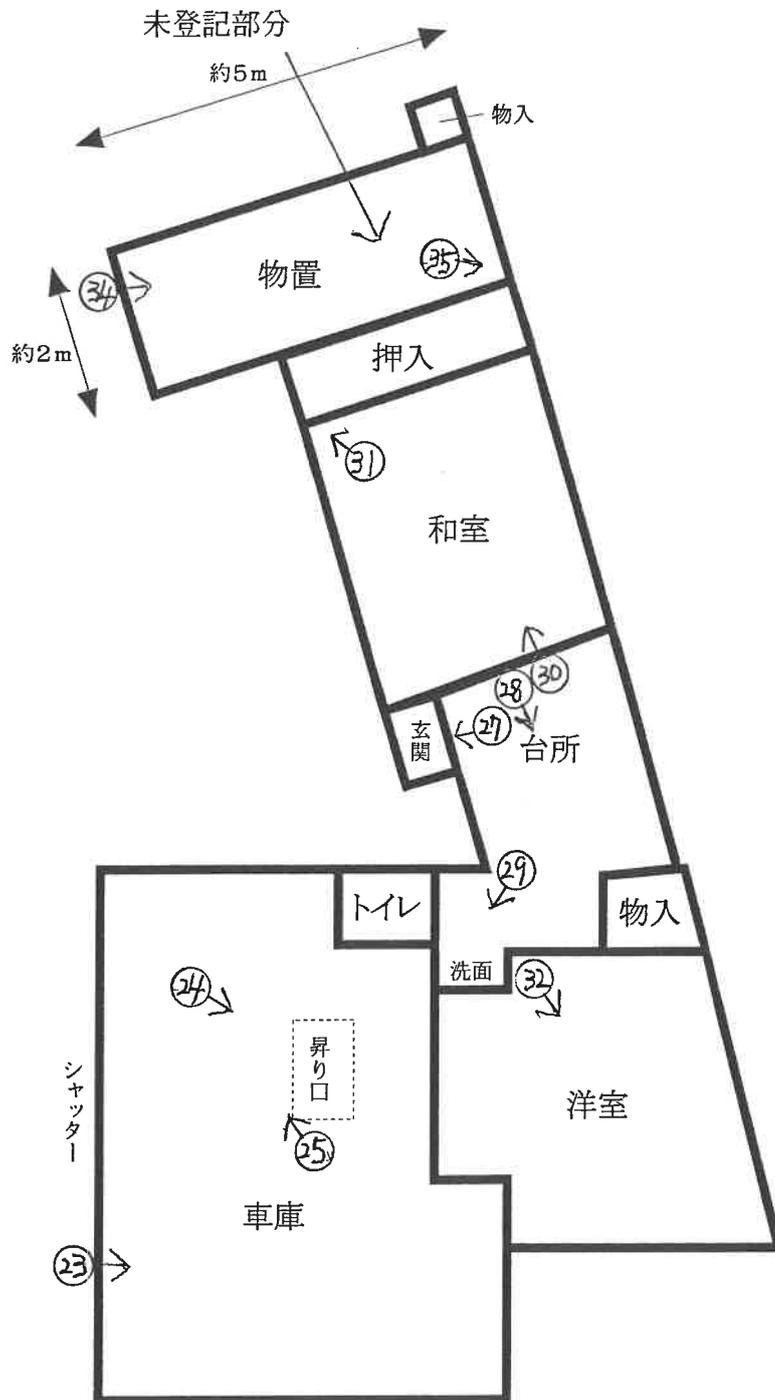
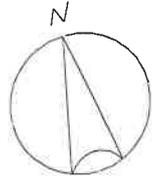


←○写真撮影位置・方向

(13 枚目)

建物間取図

(物件2 附属建物符号3)



←○写真撮影位置・方向

(14 枚目)



1



2



3



4



5



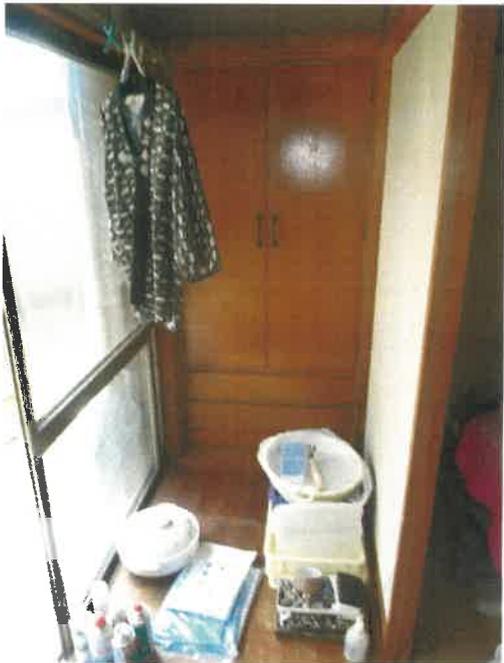
6



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

求 意 見 書

新增基樹 殿

令和 8年 2月 9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、ファクシミリ（FAX番号は送信書に記載しています）で回答してください。

なお、ファクシミリで回答する場合は、物件目録の添付は不要です。

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 8年 2月12日

評価人

新 增 基 樹

令和 7年 (ケ) 第 3 号
令和 7年 7月 31日 現地調査
令和 7年 9月 17日 評価

和歌山地方裁判所
田辺支部 御中

評 価 書
<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 1 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 6 2 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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	登記記録上	現況
1	所在地 地積	別紙「物件目録」記載のとおり	左記と同じ
2	所在番号 種別 構造 床面積		種類：居宅・物置 構造：木造瓦・亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 床面積：約99.22㎡
	(附属建物) 符号1 種別 構造 床面積		種類：物置
	符号3 種別 構造 床面積		種類：居宅・車庫・物置 床面積：約87.22㎡
番号	特記事項		
2	①主である建物の北西側に、木造亜鉛メッキ鋼板葺の未登記物置部分約6.44㎡が存在する。 ②附属建物符号3の北側に、木造スレート葺の未登記物置部分約10㎡が存在する。		

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紀勢本線「白浜」駅南方約950m(道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	県道沿いに住宅、併用住宅等のほか農地も介在する地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% — 建築基準法第22条(屋根不燃区域)・景観計画区域
画地条件	形状・規模：ほぼ台形・472.36㎡(公簿) 間口・奥行：間口約19.0m×奥行(中央部)約21.5m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対しほぼ等高に接面。	
接面道路の状況	北西側幅員約11.0m(両側歩道付)舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件2の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし(但し、浄化槽)
土壌汚染等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	
特記事項	①本件物件1土地の東部分は駐車場として利用されており、下屋が設置されていた。 ②本件物件1土地の浄化槽が埋まっている箇所の舗装面にひび割れがあった。	

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49年10月29日新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル、タイル張等 内 壁：ビニールクロス、繊維壁、土壁、合板張等 天 井：合板等 床：畳、板張等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	現況用途：居宅・物置 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
品 等	総 合：普通・使用資材：普通・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通り。
特 記 事 項	①雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、両方とも被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。 ②本件物件2建物のうち主である建物には、玄関の天井に雨漏り跡が、和室の畳や風呂場出入口のタイルに補修跡が、台所の天井板の一部に剥がれが、雨戸の一部が開かない等の不具合があった。

(附属建物 符号1)

区 分	附属建物
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51年 7月10日新築 経過年数 49年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル、亜鉛メッキ鋼板葺等 内 壁：ビニールクロス、合板張等 天 井：ビニールクロス、ボード張等 床 ：絨毯、ビニールタイル張、板張等 設 備：電気 その他：－
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	現況用途：物置 間取り：(附属資料建物間取図の通り)
品 等	総 合：普通・使用資材：普通・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通り。
特 記 事 項	①雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、両方とも被害は見あたらなかったものの、被履部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。 ②本件物件2建物のうち附属建物1の天井に雨漏り跡があり、クロスが剥がれ、穴が開いていた。

(附属建物 符号3)

区 分	附属建物
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62年10月 1日新築 経過年数 38年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: スレート葺 外 壁: サイディング等 内 壁: ビニールクロス等 天 井: 合板、ボード等 床 : 畳、フローリング等 設 備: 電気、給排水、衛生設備等 その他: -
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	現況用途: 居宅・車庫・物置 間取り: (附属資料建物間取図の通り)
品 等	総 合: 普通・使用資材: 普通・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通り。
特 記 事 項	①雨漏り及び白蟻による被害についても外観から、目視可能な範囲で調査を行った結果、両方とも被害は見あたらなかったものの、被履部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。 ②本件物件2建物のうち附属建物3の車庫には大きな屋根裏収納が、居宅部分に壁や襖にはタバコのヤニによる汚れが、物置の床の一部に凹みが、物置の壁のクロスの一部には剥がれがあった。

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	30,000	0.98	472.36	0.90	12,499,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 白浜-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
 $34,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.5/100 \times 100/103 \times 100/113 \div 30,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位南西向(1.03)

◇地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $90\% \times 100\% \times 125\% \times 100\% \div 113\%$

※規(比)準した地価公示地点には下水道が整備されており、物件1には整備されていないが、この点は環境条件で考慮済である。

イ 個別格差：方位北西向(1.01)×形状(0.97)÷0.98

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、
 -10%が適切と判断した。

②物件2（主である建物）

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
2	184,000	約99.22	0.01	183,000

ウ 現価率：経過年数50年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1 - 0.8) = 0.01$$

(附属建物)

符号	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
1	187,000	37.00	0.01	69,000

ウ 現価率：経過年数49年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数49年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.8) = 0.01$$

(附属建物)

符号	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	184,000	約87.22	0.01	160,000

ウ 現価率：経過年数38年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数38年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.8) = 0.01$$

(主である建物) (附属建物 符号1) (附属建物 符号3)

183,000円 + 69,000円 + 160,000円

= 412,000円

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	12,499,000	0.45	法定地上権	5,625,000

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
1	12,499,000	-5,625,000	—	1.00	0.60	4,120,000
2	412,000	+5,625,000	—	1.00	0.60	3,620,000
一括価格（合計）						7,740,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要

エ 市場性修正：本件の場合不要

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示（白浜－2）

所 在：西牟婁郡白浜町堅田字坂巻2760番44
価 格：34,800円/m²
位 置：JR紀勢本線「白浜」駅の南方道路距離約1.8kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：180m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西側5.2m町道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・第一種住居地域
（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）	9,299,823円
物件2（主である建物）	1,329,271円（但し、課税床面積92.78m ² ）
（附属建物1）	240,374円（但し、課税床面積20.00m ² ）
（附属建物1）	204,507円（但し、課税床面積16.78m ² ）
（附属建物3）	426,759円（但し、課税床面積53.75m ² ）
（附属建物3）	253,201円（但し、課税床面積23.47m ² ）

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図（参考）
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町堅田字福田 |
| | 地 番 | 491番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 472.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町堅田字福田491番地2 |
| | 家屋 番号 | 491番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 92.78平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 37.00平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 車庫・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 77.22平方メートル |