

令和7年（ヌ）第5号（物件15、16）

注 意 書

- (1) 本件は先行事件令和6年（ケ）第9号の二重開始事件であり、現況調査報告書と評価書は先行事件のものを使用していますが、本件と先行事件で物件番号が相違していますのでご注意ください（物件番号の対応関係は次のとおり）。

先行事件〔6（ケ）9〕

本件〔7（ヌ）5〕

物件37 → → → 物件15

物件38 → → → 物件16

- (2) 本件において、先行事件の現況調査報告書について「現況調査補充書」が、先行事件の評価書について「補充評価書」が添付されていますので、あわせてご覧ください（本件の売却基準価額は補充評価書の金額となっています。）。
- (3) 物件明細書、現況調査補充書及び現況調査報告書で仮名Bとされている者はすべて同一の人物です。

現況調査補充書で仮名Aとされている者と現況調査報告書で仮名Aとされている者は別の人物です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 14 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 9 月 4 日から 令和 8 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 15 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	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 6 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 8 月 14 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）
15, 16	5,560,000 4,448,000	一括	1,112,000	127,524	0
15	2,750,000				
16	2,810,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|----|-------|------------------------------------|--|
| 15 | 所 在 | 東牟婁郡串本町串本字笠嶋谷 | |
| | 地 番 | 1557番19 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 880.71平方メートル | |
| 16 | 所 在 | 東牟婁郡串本町串本字笠嶋谷 1557番地19 | |
| | 家屋 番号 | 1557番19 | |
| | 種 類 | 従業員宿舎・事務所・倉庫・作業所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 484.08平方メートル
2階 438.88平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 事務所・倉庫・作業所・共同住宅 | |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 17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15, 16】

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16】

賃借権

範 囲 2階E号室

賃借人 B

期 限 令和9年8月31日

賃 料 月額4万円

敷 金 30万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号16】

上記2階E号室を除くその余の部分全部を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

- | | | | |
|----|-------|------------------------|--------------|
| 15 | 所 在 | 東牟婁郡串本町串本字笠嶋谷 | |
| | 地 番 | 1557番19 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 880.71平方メートル | |
| 16 | 所 在 | 東牟婁郡串本町串本字笠嶋谷 1557番地19 | |
| | 家屋 番号 | 1557番19 | |
| | 種 類 | 従業員宿舎・事務所・倉庫・作業所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 484.08平方メートル |
| | | 2階 | 438.88平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 事務所・倉庫・作業所・共同住宅 | |

令和 7 年（ヌ）第 5 号

令和 8 年 3 月 3 日提出

現況調査補充書

当庁令和 6 年（ケ）第 9 号担保不動産競売事件で提出した現況調査報告書について、別添のとおり補充調査報告をする。

（物件 1 5、1 6）

（令和 6 年（ケ）第 9 号物件 3 7、3 8）

和歌山地方裁判所田辺支部

執行官 板 谷 和 生

令和7年4月15日に井村太一執行官が提出した令和6年（ケ）第9号担保不動産競売事件の現況調査報告書における調査後の形状、占有関係その他の現況の変動について、当職が事件関係者からの聴取などにより調査した結果について下記のとおり報告する。

記

債務者代表者Aに現在の状況を聴取したところ、次のとおり述べた。

「1階の事務所については、令和7年9月に賃貸借契約が終了しました。現在は空室になっています。2階のA号室も令和7年11月に賃貸借契約が終了しました。現在は空室になっています。2階E号室のみを賃貸していて、その契約者や内容は特に変わっていません。他の部屋も空室になっています。1階のその他の部分についても変更はなく、当社の作業場として利用しています。」

2階A号室を借りていた串本食品株式会社の担当者とE号室賃借人のBさんの妻に聴取したところ、同様の回答であった。1階事務所の当事者とは連絡が取れなかったが、同事

務所には入居者募集の貼り紙がされており、ガラス越しに中の状況を確認したが、事務机などが置かれているだけであった。2階A号室の郵便受けにはチラシ等が溜まっており、電気は通電していなかった。

以上の聴取内容及び状況から、現在の占有関係その他の現況は別紙「占有者及び占有権原」記載のとおりである。

以 上

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
16	☐ 全部 ☒ 2階E号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平27・8・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万円 ☒ 敷 ☐ 保 30万円	共益費月額2500円 翌月分を前月末日まで
	B	☐ 倉 ☐ 他	自 7・9・1 至 9・8・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
16	☐ 全部 ☒ 上記以外全部	☒ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☒ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況は居宅・事務所・倉庫・作業所 事務所・居宅部分は空き家
	所有者	☐ 店 ☒ 倉 ☒ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 6 年 (ケ) 第 9 号
令和 6 年 5 月 28 日受理
令和 7 年 4 月 15 日提出

本現況調査報告書を
令和7年(又)第5号事件
(物件15、16)に使用した。

現況調査報告書

(物件 37、38)

和歌山地方裁判所田辺支部

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

37 所 在 東牟婁郡串本町串本字笠嶋谷
地 番 1557番19
地 目 宅地
地 積 880.71平方メートル

所有者 株式会社坂井組

38 所 在 東牟婁郡串本町串本字笠嶋谷 1557番地19
家屋 番号 1557番19
種 類 従業員宿舎・事務所・倉庫・作業所
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 484.08平方メートル
2階 438.88平方メートル

所有者 株式会社坂井組

不動産の表示	「物件目録（３７、３８）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件３７		
現況地目	☒ 宅地（物件３７） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ （物件　　）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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	接面道路については評価書参照 その余は、４枚目の「その他の事項」のとおり		
建物	物件３８		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所・倉庫・作業所・共同住宅 ☐ 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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所、倉庫、作業所、共同住宅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	４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 保管開始日 令和　年（　）第　号 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
38	☐ 全部 ☒ 1階事務所（27㎡） ----- A	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令01・06・01 ----- 自令04・06・01 至令07・05・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万5000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 4万5000円	共益費月額2500円 翌月分を前月末日まで
38	☐ 全部 ☒ 2階A号室 ----- 串本食品株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令01・09・01 ----- 自令05・09・01 至令07・08・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 10万円	共益費月額2500円 翌月分を前月末日まで 占有者の従業員4名が居住
38	☐ 全部 ☒ 2階E号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平27・08・27 ----- 自令05・09・01 至令07・08・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 30万円	共益費月額2500円 翌月分を前月末日まで
38	☐ 全部 ☒ 上記以外全部 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況は居宅・倉庫・作業所 居宅部分は空き家
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

建物の外壁に「総合建設業(株)坂井組資材倉庫」、「浄化槽管理会社(株)坂井組」と表示されている。

2 本件土地の状況等

- (1) 物件37土地の形状は、8枚目の図面とほぼ符合した。
- (2) 物件37土地は、南西側で道路に接する平坦地で、本件建物の敷地として利用されている（道路側の一部が駐車場として利用されている。）。
- (3) 物件37土地内の北西端付近に、引込みポールが設置されている（写真1、38）。
- (4) 物件37土地の北西端付近にコンクリートブロック塀が設置されている。同コンクリートブロック塀が南東側に傾いている（写真38）。

3 本件建物の状況等

- (1) 物件38建物の形状及び間取りは、概ね9～13枚目の図面のとおりである。
- (2) 物件38建物は、全部事項証明書によると、昭和45年8月11日新築、昭和61年4月10日一部取毀、昭和62年2月20日増築の建物で、新築時から55年近く、増築からは38年ほどが経過している。

調査時に目視等で確認したところ、特に顕著な不具合は確認できなかったが、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた（2階の各室は、増築後にリフォームされているように見受けられた。また、1階の出入口に近い北西側のトイレ（使っていないという部分）は、出入口の前に動産類が多く置かれていたため、内部の状況を確認することができなかった。）。

- (3) 物件38建物は、1階が事務所、倉庫及び作業所、2階が共同住宅（6室）になっている。占有状況及びその占有権原は、3枚目の「占有者及び占有権原」とおりである。

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

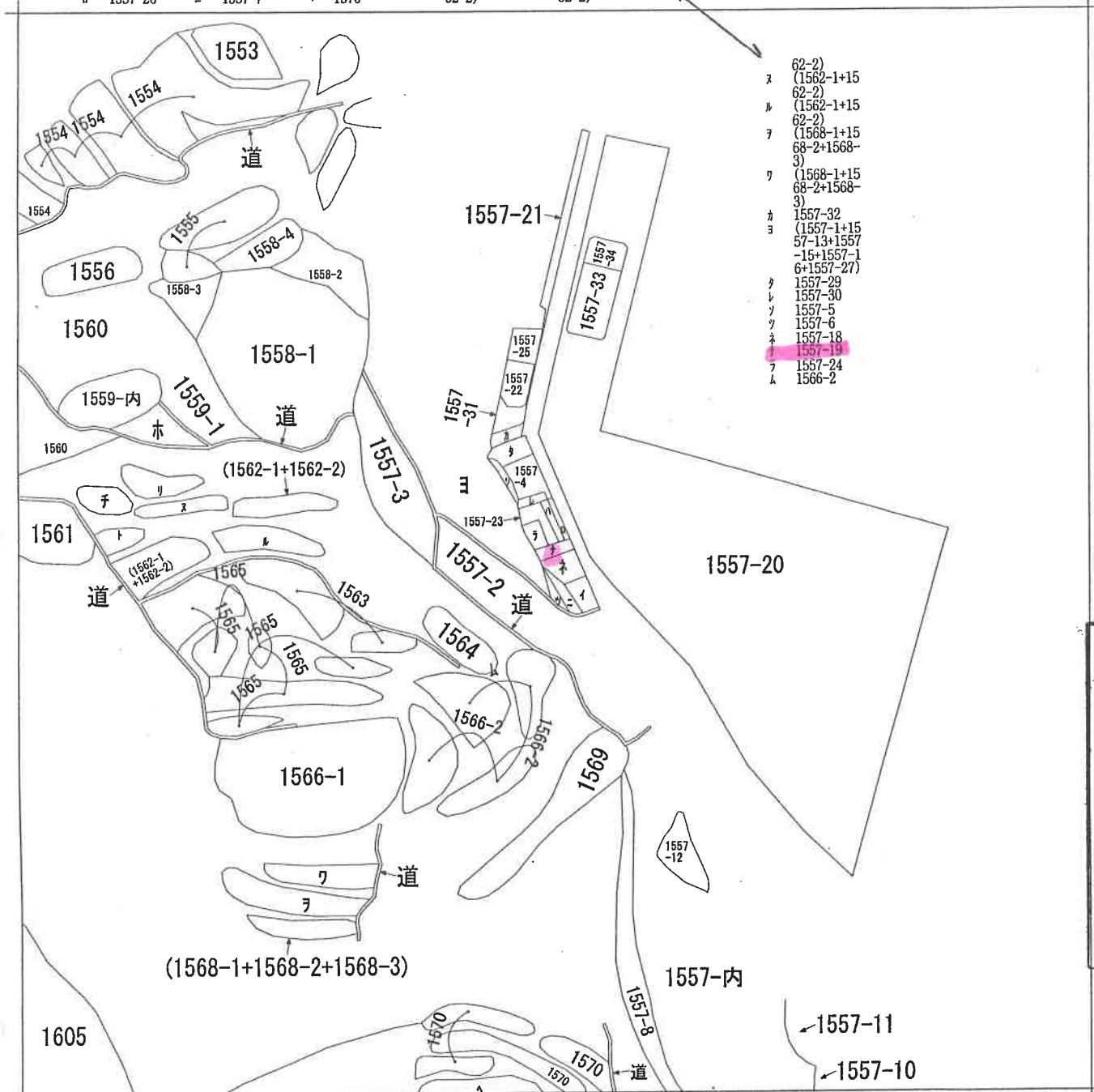
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者会社代表者の陳述の要旨	(令和7年2月12日及び同月25日の陳述) 1 1階の事務所、2階のA号室及びE号室は、それぞれ賃貸しています。占有者(賃借人)及び賃貸借契約の内容は、3枚目のとおりです。 2 1階の作業所及び倉庫は、当社が今も使っています。 3 2階のB号室、C号室、D号室及びF号室は、今は空き家になっています。誰にも貸していません。玄関の鍵はこちらで保管しています。 4 差押後に所有権が移転していますが、上記のとおりですので、当社が占有及び賃貸していることに変わりはありません。
■ 串本食品株式会社(A号室賃借人) 担当者の陳述の要旨	1 当社で2階のA号室を賃借し、当社の外国籍の従業員4名を居住させています。A号室の不具合とかはありません。 2 契約内容は、3枚目のとおりです。賃料の滞納はありません。
■ B(E号室賃借人)の陳述の要旨	1 2階のE号室を賃借しています。不具合は特にありません。 2 契約内容は、3枚目のとおりです。賃料の滞納はありません。
■ A(1階事務所賃借人)の陳述の要旨	1 1階の事務所部分を私の事務所として賃借しています。不具合は特にありません。 2 契約内容は、3枚目のとおりです。賃料の滞納はありません。
■ 所有者会社代表者の妻及び同社従業員の陳述の要旨	1 1階の倉庫及び作業所は、当社が使用しています。 2 1階のトイレのうち、出入口に近い北西側のトイレ1カ所は、長い間まったく使っていません。その余は、事務所と共用で使っています。 3 物件37土地内の北西端付近に引込みポールがあり、そのポールから北西側隣地上の建物へ電線等が引き込まれているとのことですが、同引込みポールが設置された経緯等はわかりません。現時点で、金銭のやりとりはありません。 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 5月31日 (金) 15:05～15:20	和歌山地方法務局 新宮支局	登記等調査 (全物件)
令和 6年 7月 9日 (火) 13:35～13:50	物件所在地	現場所在及び占有確認、写真撮影 (物件37、38)
令和 6年 7月 9日 (火) 16:20～16:30	串本町役場	地番図等調査 (全物件)
令和 7年 2月12日 (水) 11:35～11:45	串本町潮岬 (物件1～14)	所有者会社代表者と面談、同人から事情聴取 (物件37、38)
令和 7年 2月25日 (火) 15:00～15:15	串本町潮岬 (物件1～14)	所有者会社代表者と面談、同人から事情聴取 (物件37、38)
令和 7年 2月25日 (火) 15:30～16:00	物件所在地及びその付近	串本食品株式会社担当者と面談、E号室に電話連絡要請書を投かん (物件37、38)
令和 7年 3月25日 (火) 12:00～14:40	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、串本食品株式会社担当者、所有者会社代表者の妻及び同社従業員、A並びにB立会い、同人らから事情聴取、写真撮影 (物件37、38)
(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 1557-17 ハ 1557-28 ホ 1559-2 ト (1562-1+15 チ (1562-1+15 リ (1562-1+15
 1557-26 ニ 1557-7 ヘ 1570 62-2) ツ 62-2) つづく



- 62-2)
- ス (1562-1+15
- ル 62-2)
- 7 (1562-1+15
- 7 (1568-1+15
- 7 (1568-2+1568-3)
- 7 (1568-1+15
- 7 (1568-2+1568-3)
- ホ 1557-32
- コ (1557-1+15
- コ 57-13+1557
- コ -15+1557-1
- コ 6+1557-27)
- ケ 1557-29
- ケ 1557-30
- ケ 1557-5
- ケ 1557-6
- ネ 1557-18
- ナ 1557-19
- ナ 1557-24
- ム 1566-2

A4判に縮小



A 串本
B 串本

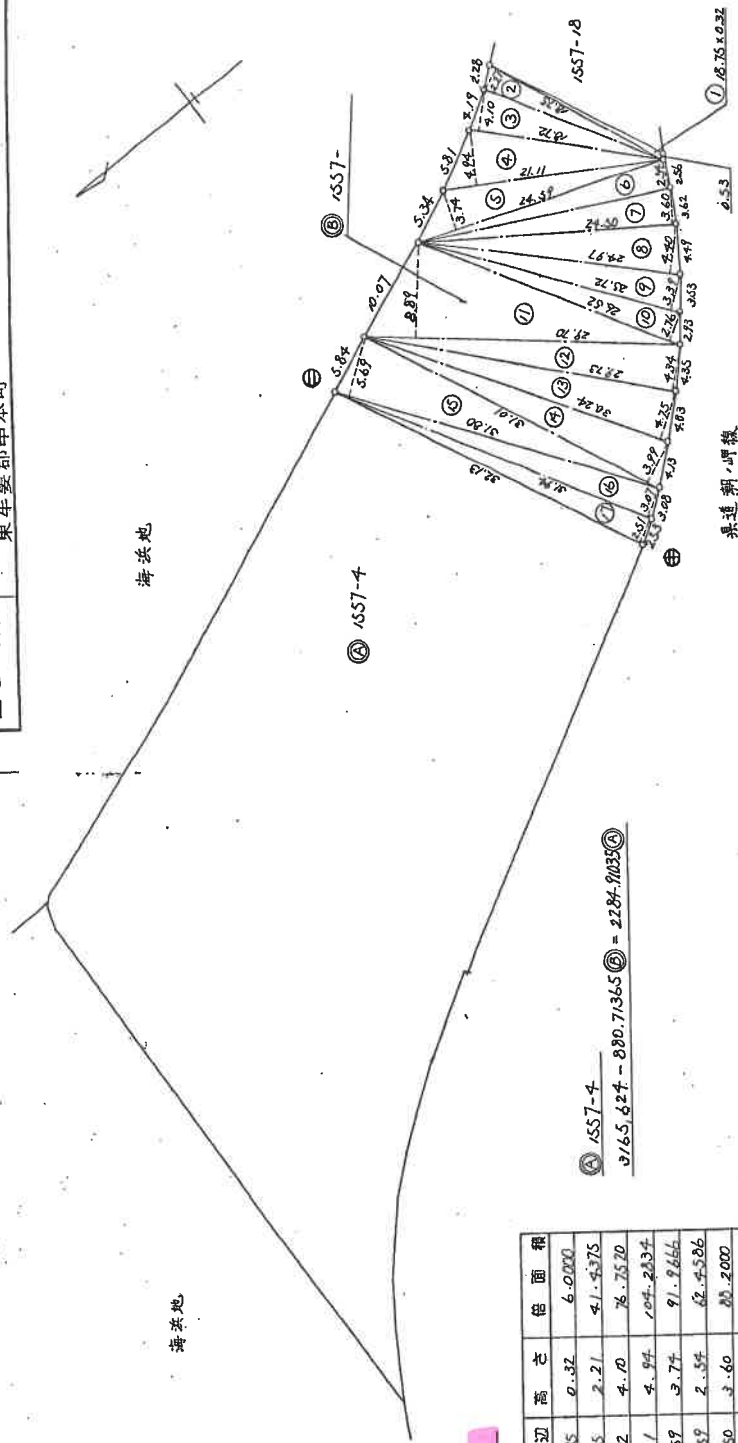
請求部	所在	東牟婁郡串本町串本字笠嶋谷				地番	1557番19			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	方位不明	

登記年月日：昭和60年3月13日

402926
前 1557-4
後 1557-4-19
新 1557-4-23
19

昭和60年3月13日登記
地積測量図

地番 ⑤ 1557-4-19
土地の所在 西条郡本町串本字笠嶋谷
東牟婁郡本町



番号	底辺	高さ	面積
1	18.75	0.32	6.0000
2	18.75	2.21	41.4375
3	18.72	4.10	76.7520
4	21.11	4.94	104.2834
5	24.59	3.74	91.9666
6	24.50	2.54	62.2506
7	24.50	3.60	88.2000
8	24.97	4.90	109.8680
9	25.72	3.39	87.1908
10	26.52	2.76	73.1952
11	29.70	8.89	264.0330
12	29.73	4.34	129.0282
13	30.24	4.75	143.6400
14	31.01	3.99	123.7299
15	31.80	5.69	180.9420
16	31.94	3.07	98.0558
17	32.13	2.51	80.6463
計			1761.4273
1/2			880.71365

⑤ 1557-4
0/65.624 - 080.71365 ⑤ = 2284.71035 ⑤

境界	境界線の種類
⑤	金 属 標
⑥	刻 記

昭和60年3月11日作製

縮尺 1/500

申請人

土地家屋調査士

作製者

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年3月7日

452198

各階平面図

昭和62年3月7日登記

建物図面図

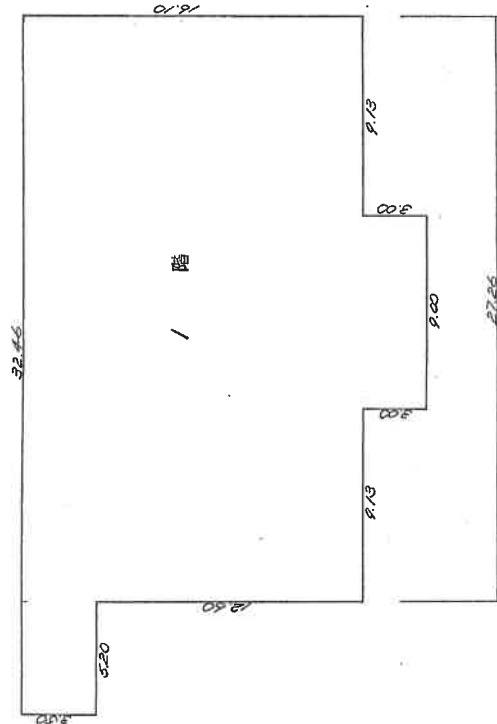
家屋番号

1557-19

東牟婁郡串本町

酒牟婁郡串本町串本字笠嶋谷 / 557番地 / 9

建物の所在



求積

5.20	×	3.50	=	18.2000
27.26	×	16.10	=	438.8860
9.00	×	3.00	=	27.0000
計				484.0860

床面積 484.08 m²

海浜地

1557-18

1557-19

1557-23

道

岸

土地家屋調査士

作製者

昭和62年3月3日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(土地家屋調査士会印)

A4判縮小

(1/2)

請求番号：7-3

登記年月日：昭和62年3月7日

昭和62年3月7日登録
建物図面
各階平面図

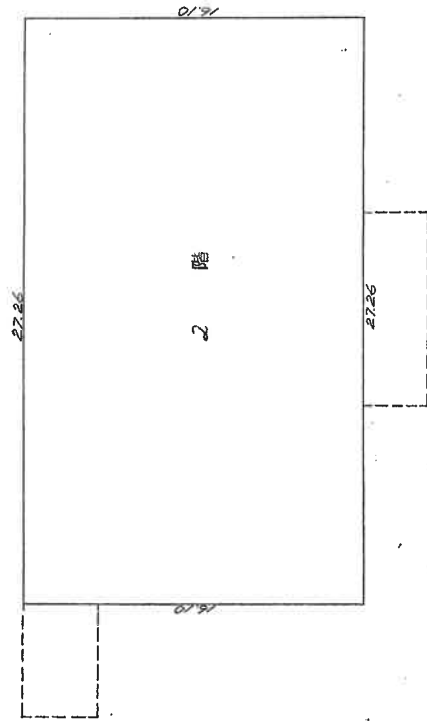
452199 各階平面図

家屋番号 1557-19

東牟婁郡串本町

西牟婁郡串本町串本字笠嶋谷 / 557番地 / 9

建物の所在



求積

$$27.26 \times 16.10 = 438.8860$$

床面積 438.88 m²

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

昭和62年3月3日作製

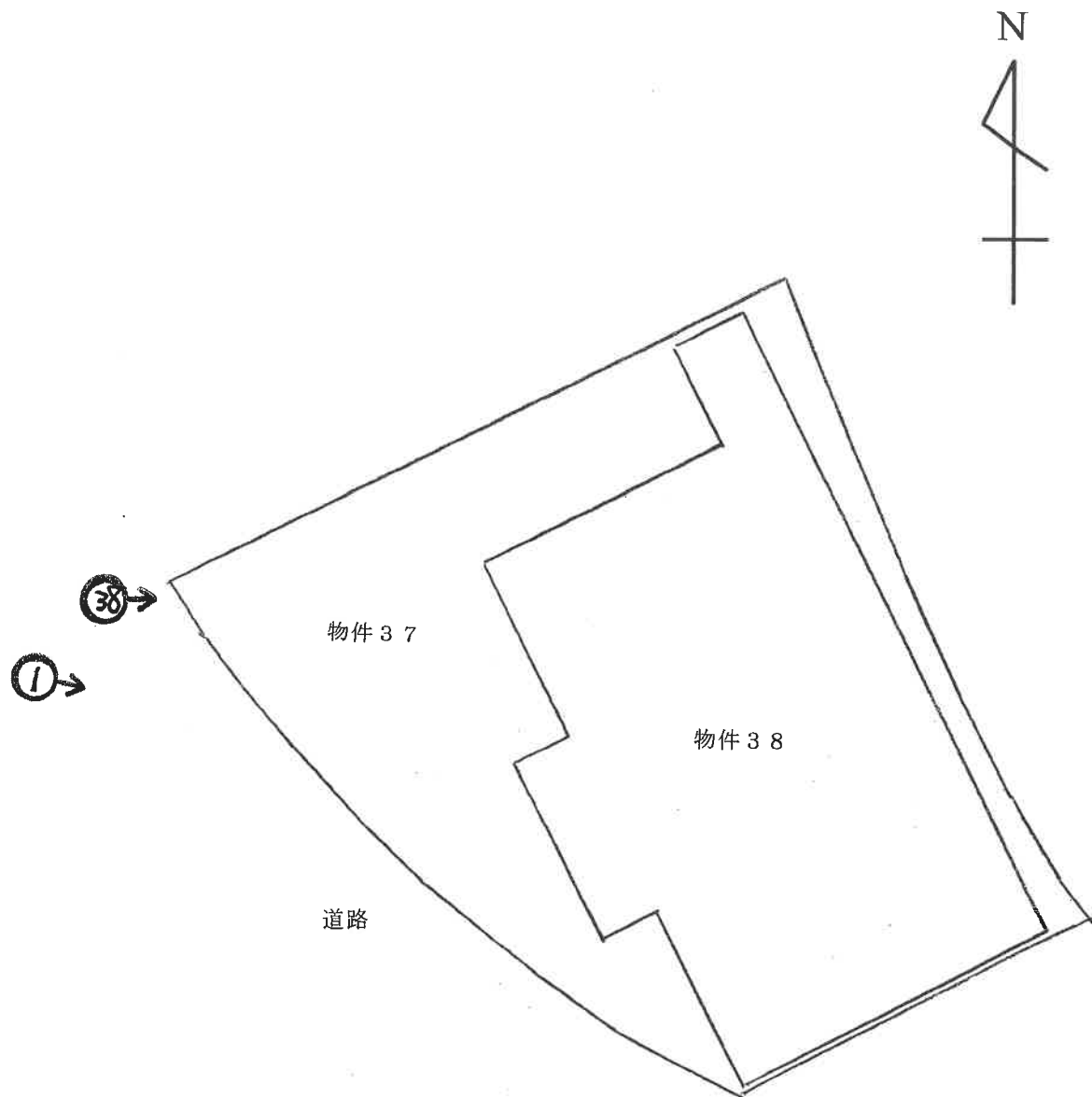
家屋調査士会用紙

A4判に縮小

(2/2)

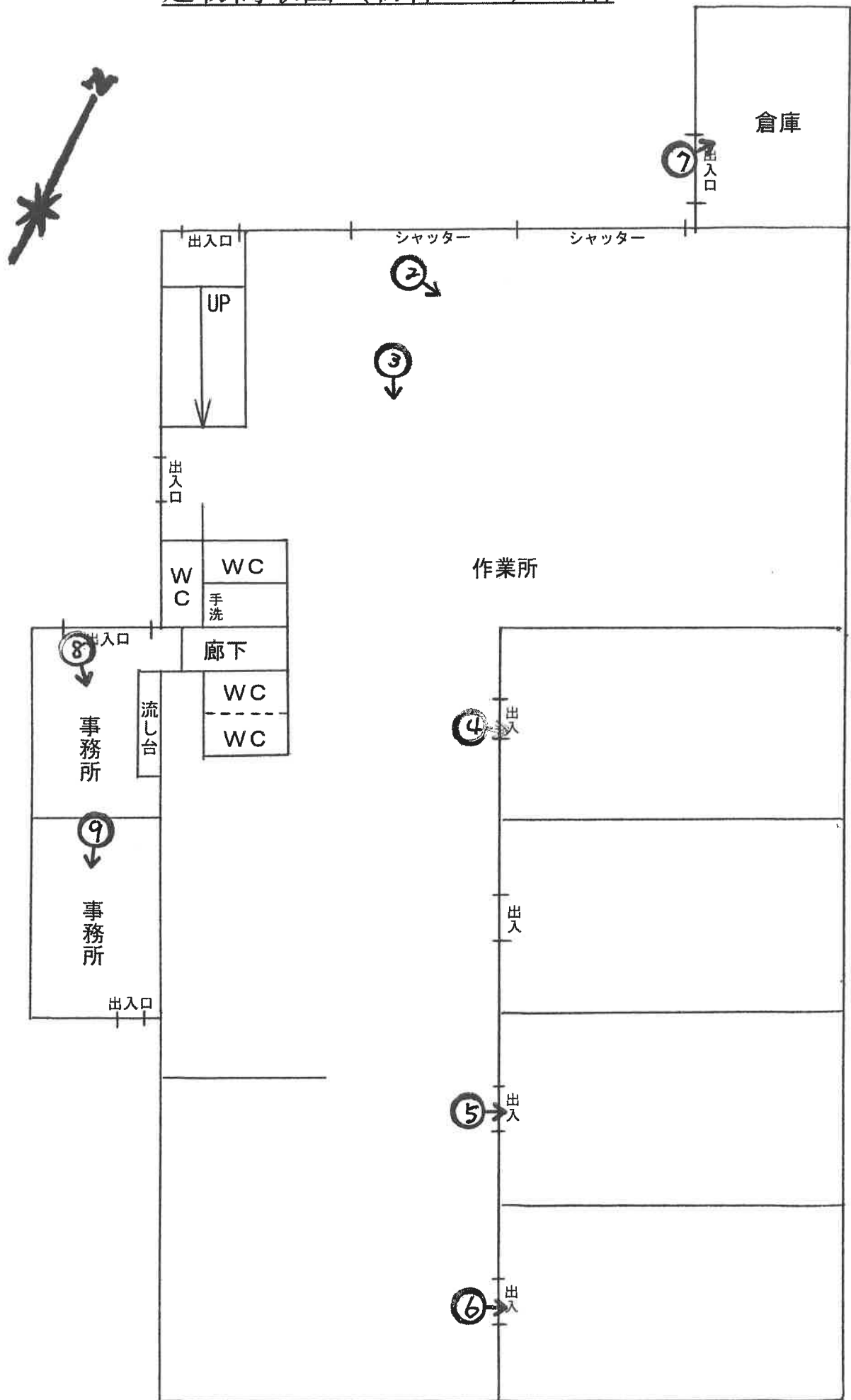
請求番号：7-3

現 況 図



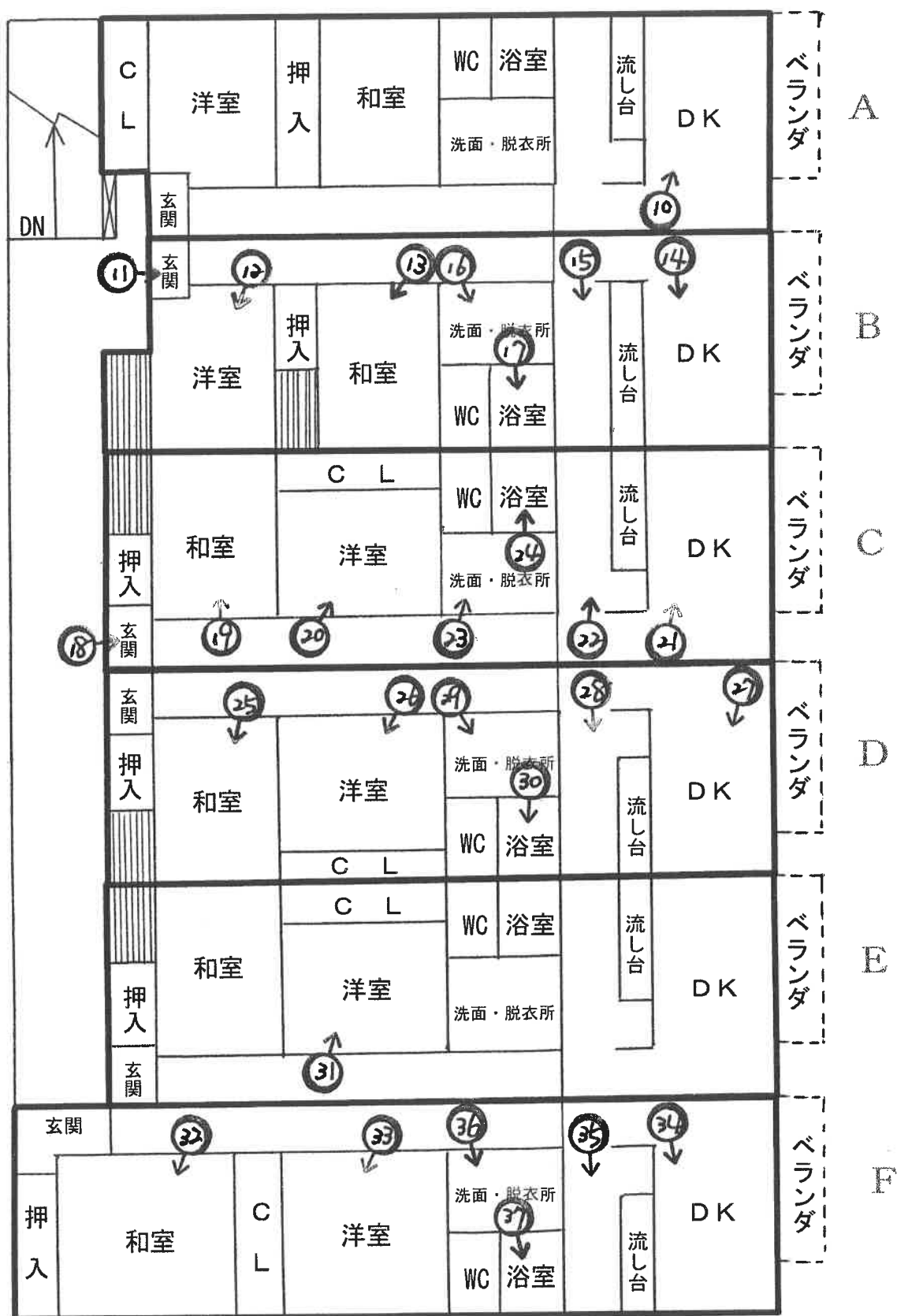
♂ 写真撮影位置方向

建物間取図（物件 3 8） 1 階



↑ 写真撮影位置方向

建物間取図（物件38）2階



☆ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

2階A号室



11

2階B号室



12



13



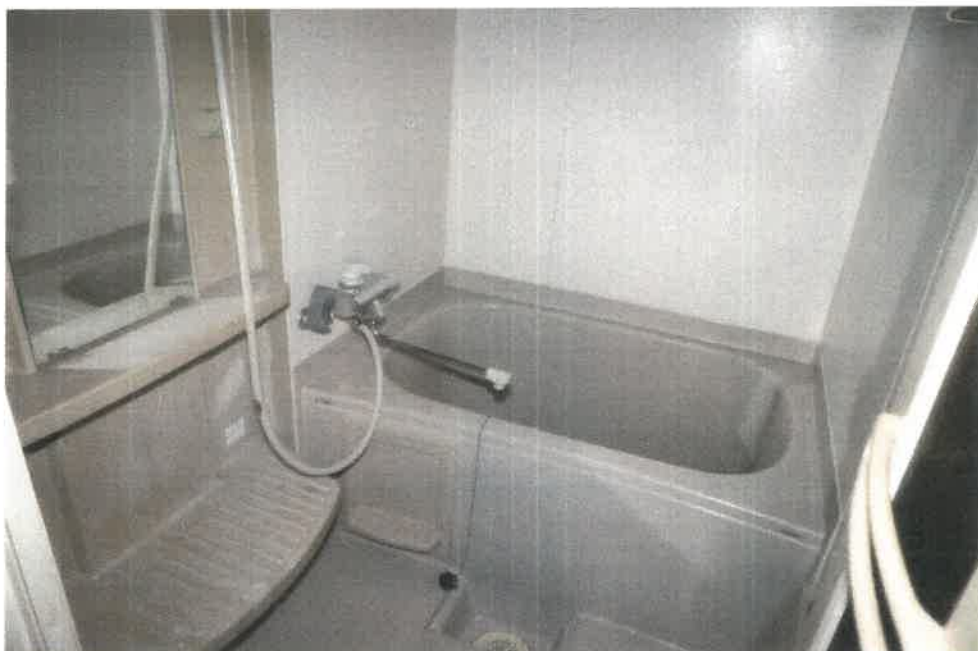
14



15



16



17



18

2階C号室



19



20



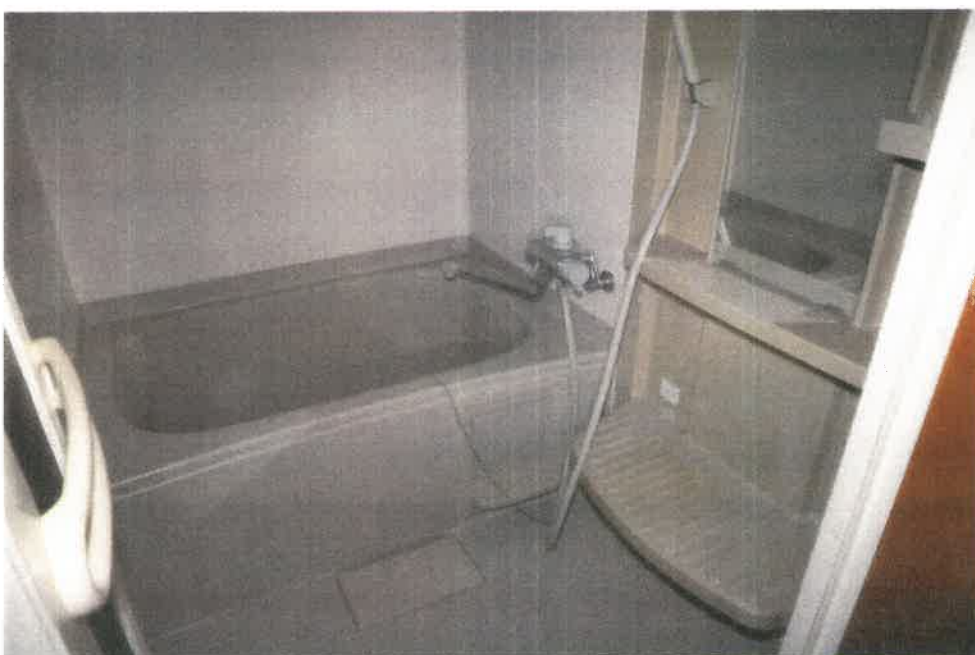
21



22



23



24



25

2階D号室



26



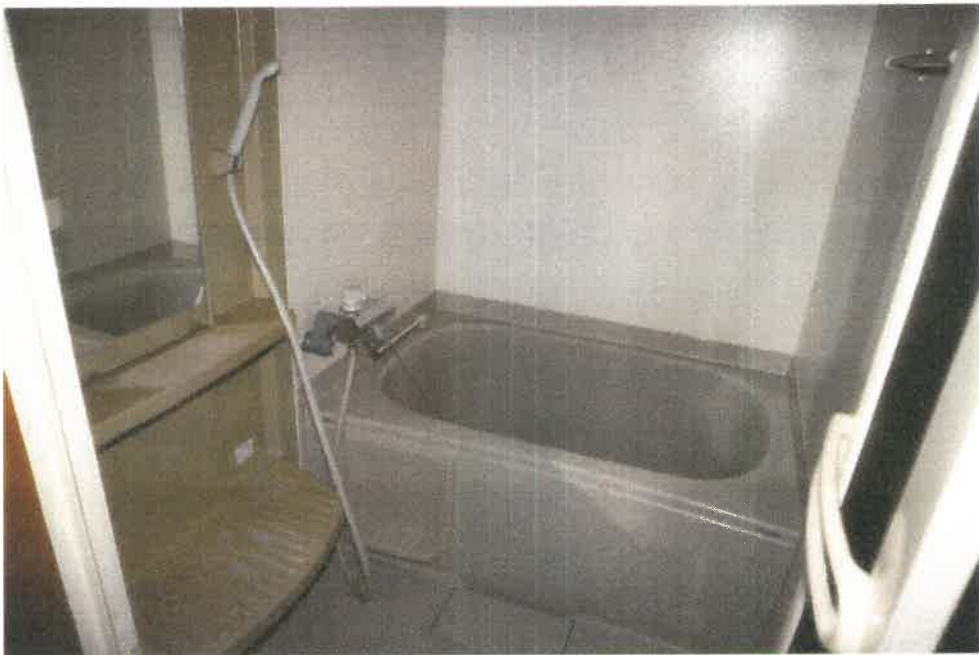
27



28



29



30



31

2階E号室



32

2階F号室



33



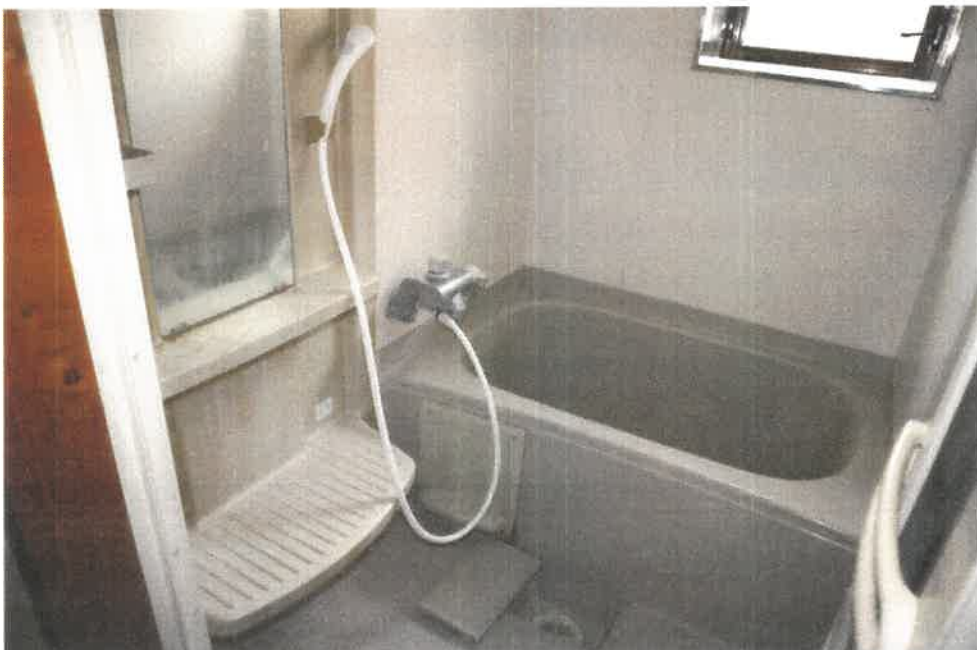
34



35



36



37



令和 7 年 (ヌ) 第 5 号

【物件 15・16】

令和 8 年 7 月 14 日 評 価

和歌山地方裁判所 田辺支部 御中

補 充 評 価 書

令和 6 年 (ケ) 第 9 号【物件 37・38】の担保不動産競売事件について、占有者及び占有権原 (賃貸借契約の終了) 及びその他市場性の変動があったため、補充評価書を提出致します。

評価人 不動産鑑定士

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金 5, 5 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 5 (土地)	金 2, 7 5 0, 0 0 0 円
物件 1 6 (建物)	金 2, 8 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 5 ・ 1 6 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合計価格である。
- 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 5 の内訳価格は物件 1 6 のための土地利用権等の価格を控除した価格であり、物件 1 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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
15	所在地 地目 地積 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	
16	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項
番号	特記事項		
	物件16の種類：事務所・倉庫・作業所・共同住宅		

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15）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「串本」駅の南方 道路距離約1.9km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	営業所や工場等のほか、一般住宅が混在した地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 300% なし 景観計画区域 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口約36.5m、奥行約27m、公簿地積880.71㎡の概ね台形状の 平坦地である。	
接面道路の状況	南西側が、幅員約10.5m(片側歩道含む)の舗装県道(建築基準 法第42条1項1号道路)と等高で接面する。 北東側の一部が、幅員約11.5mの舗装道路(建築基準法外道路) に対して約1m高で接面する。	
土地の利用状況等	物件16の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：なし	
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利 用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壤汚染 の可能性は低いと判断する。土壤汚染の有無については、土壤 汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特 記 事 項	①津波災害警戒区域及び土砂災害警戒区域に存している。 ②北西側に設置されたブロック塀に傾きが認められた。 ③本件土地内に引込ポールが設置されている。これは北西側隣 接地に電線を引き込むためのものと思われるが、関係人によ ると、金銭のやりとりはないとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況（物件16）

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8月11日新築 昭和61年4月10日一部取毀、変更 昭和62年2月20日増築 経 過 年 数：約56年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング・鋼板・波形スレート等 内 壁：クロス・合板等 天 井：石膏ボード・合板・クロス等 床：フローリング・畳・カーペット・コンクリート等 設 備：電気・給排水設備等 その他：————
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：事務所・倉庫・作業場・共同住宅 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	やや劣る

建物の利用状況	利用状況及び占有権原等の詳細については、現況調査補充書を参照。
特 記 事 項	①目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の被害は見当たらなかったが、実際の被害の有無については不明である。 ②目視の範囲では吹付アスベストは見当たらなかった。但し、建築時期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。アスベストの有無については、専門調査機関の分析調査が必要である。 ③関係人によると、1階北西側の出入口に近いトイレは汲み取り式で、使用していないようである。尚、ドア前に荷物が置かれていたため、トイレ内を確認することはできなかった。 ④外壁に錆が認められるほか、鉄骨が剥き出しになっている部分が存在した。 ⑤1階倉庫部分には多量の荷物が存在していたため、内部を確認することはできなかった。 ⑥2階廊下の窓の開閉が困難であった。 ⑦2階E号室の内壁クロスが黄ばんでいた。 ⑧2階F号室のキッチンの床面に汚れが見受けられた。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件15（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
15	11,800	1.00	880.71	0.90	9,353,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 新宮(県)9-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,800\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/142 & \div & 11,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/98 \times 100/103 \times 100/145 \times 100/97 \div 100/142$$

イ 個別格差：二方路1.00 形状1.00（相乗積：1.00）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有效使用からの乖離の程度等を考慮

② 物件16（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
16	130,000	922.96	0.03	3,600,000

ウ 現価率：経過年数56年、経済的残存耐用年数0年、観察減価40%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数56年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.40) = 0.03$$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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 5	9,353,000	0.35	法定地上権	3,274,000

②積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 の価格の控除 及び加算 (円) イ	積 算 価 格 (円) ア×イ＝ウ	構 成 比 (%)
1 5	9,353,000	-3,274,000	6,079,000	46.9
1 6	3,600,000	+3,274,000	6,874,000	53.1
積算価格 (合計)			12,953,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和8年7月現在）

物 件 概 要	用途：事務所・倉庫・作業所・共同住宅		築後年数 約56年
	賃貸戸数 9戸	入居戸数 1戸	空室率 約89%
家 賃	月額支払賃料 40,000円／月		年額支払賃料 480,000円
保証金	保証金総額 300,000円		要返還保証金 300,000円
	対支払家賃月数 約7.5ヶ月		対支払家賃月数 約7.5ヶ月

賃 貸 戸 数：事務所1戸、倉庫1戸、作業所1戸、共同住宅6戸

空 室 率：空室戸数／賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

要返還保証金については、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

2 収益価格の査定

収益価格は、年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料 (実際支払賃料) ア (円)	家賃等補正 イ	還元利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (千円未満四捨五入) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$ (円)
480,000	5.00	0.20	0.70	8,400,000

ア 年額支払賃料：「賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料。

イ 家賃等補正：賃料増減及び空室率等を考慮。

ウ 還元利回り：同種の収益物件の平均的な取引利回りを標準に、対象物件の属する地域、建物の用途別等を考慮。

エ その他補正：収益物件として継続使用するための補修の必要性等を考慮。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

収益用不動産であることを考慮した結果、積算価格と収益価格を以下のウエイトで考慮することが妥当であると判断し、調整後の価格を求めた。

積算価格(円) ア	割 合 イ	収益価格(円) ウ	割 合 エ	調整後の合計価格(円) (ア×イ) + (ウ×エ)
12,953,000	30%	8,400,000	70%	9,766,000

2 評価額の決定

前記で求めた調整後の合計価格から、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の価格を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 (円) オ	評 価 額 (万円未満四捨五入) (円) ア×イ×ウ×エーオ
1 5	9,766,000	46.9	1.00	0.60		2,750,000
1 6		53.1	1.00	0.60	300,000	2,810,000
一括価格（合計）						5,560,000

ウ 市 場 性 修 正：必要なし

エ 競 売 市 場 修 正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価：買受人の引受となる要返還保証金等を控除

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [新宮(県)9-1]

所 在：新宮市あけぼの5532番138外「あけぼの5-53」

価 格：16,800円/㎡

位 置：JR紀勢本線「新宮」駅の東方 道路距離約1.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,659㎡

供給処理施設：水道 ガス

接 面 街 路：東8m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 工業地域(建蔽率60% 容積率200%)

地 域 の 概 要：中小規模の工場、倉庫等が見られる工業地域

2 固定資産評価額 (令和6年度)

物件15 (土地) 6,957,609円

物件16 (建物) 4,300,297円

第7 附属資料

建物間取図

以 上

物 件 目 録

15 所 在 東牟婁郡串本町串本字笠嶋谷

地 番 1557番19

地 目 宅地

地 積 880.71平方メートル

16 所 在 東牟婁郡串本町串本字笠嶋谷 1557番地19

家屋 番号 1557番19

種 類 従業員宿舎・事務所・倉庫・作業所

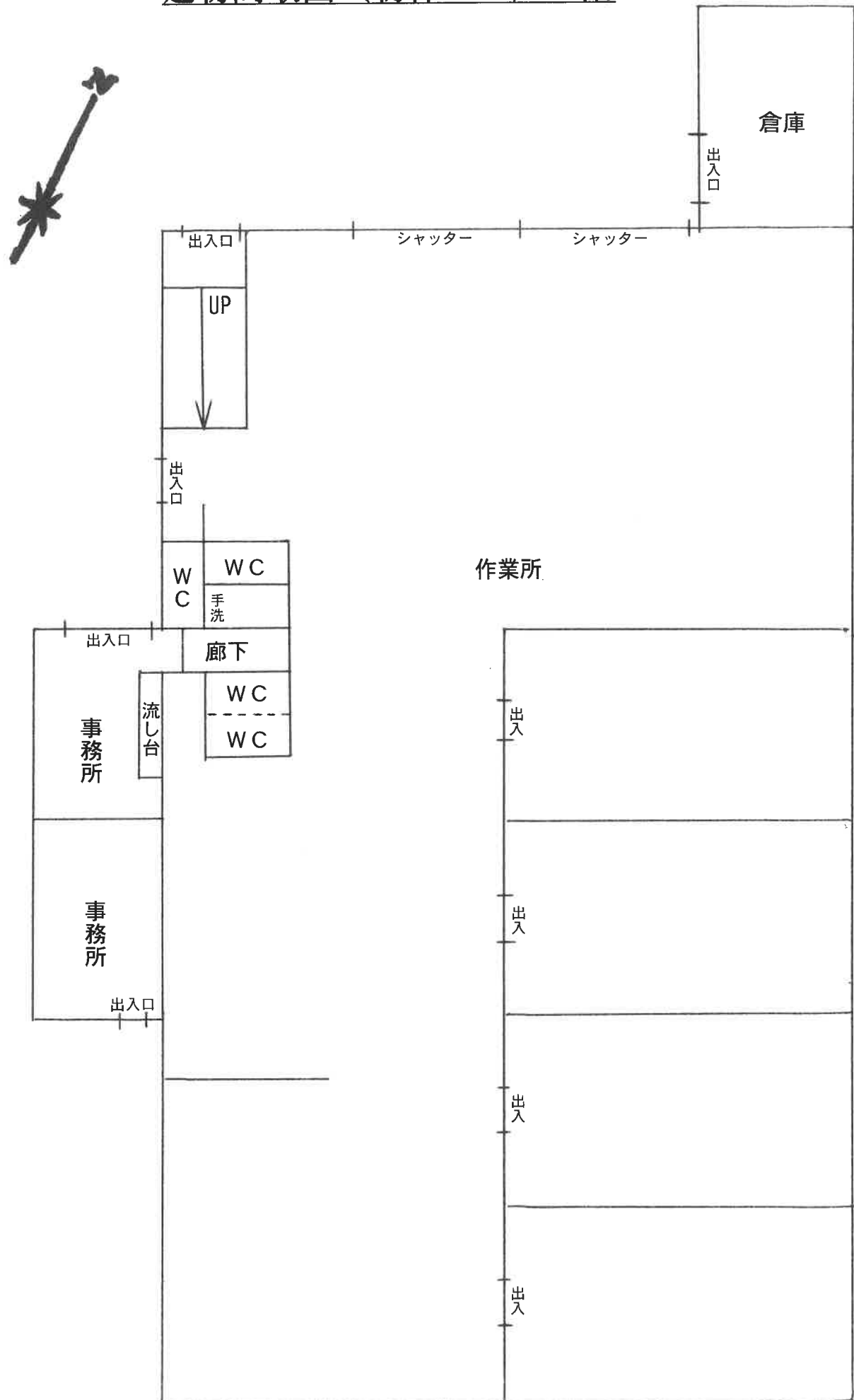
構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 484.08平方メートル
2階 438.88平方メートル

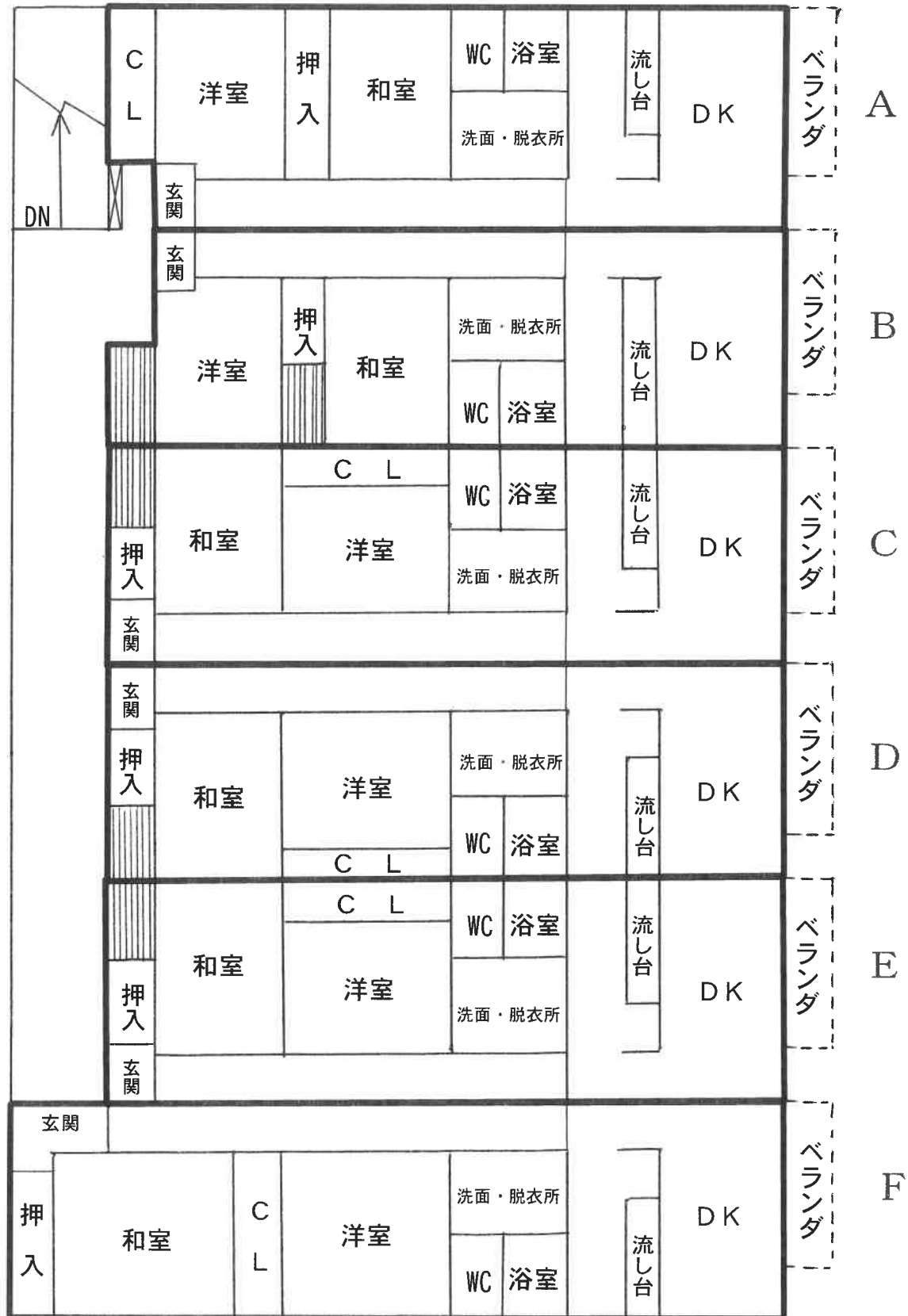
(現況)

種 類 事務所・倉庫・作業所・共同住宅

建物間取図（物件16）1階



建物間取図（物件16）2階



令和 6 年 (ケ) 第 9 号

【物件 37・38】

令和 7 年 3 月 25 日 現地調査

令和 7 年 4 月 10 日 評 価

本評価書を令和7年(又)第5号
事件(物件15,16)に使用した。

和歌山地方裁判所 田辺支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金5,940,000円	
内訳価格	
物件37（土地）	金3,000,000円
物件38（建物）	金2,940,000円

- 1 一括価格は、物件37・38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合計価格である。
- 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37の内訳価格は物件38のための土地利用権等の価格を控除した価格であり、物件38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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
37	所在地 地目 地積 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	
38	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項
番号	特記事項		
	物件38の種類：事務所・倉庫・作業所・共同住宅		

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37）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「串本」駅の南方 道路距離約1.9km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	営業所や工場等のほか、一般住宅が混在した地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 300% なし 景観計画区域 建築基準法第22条(屋根不燃区域)
画 地 条 件	間口約36.5m、奥行約27m、公簿地積880.71㎡の概ね台形状の 平坦地である。	
接面道路の状況	南西側が、幅員約10.5m(片側歩道含む)の舗装県道(建築基準 法第42条1項1号道路)と等高で接面する。 北東側の一部が、幅員約11.5mの舗装道路(建築基準法外道路) に対して約1m高で接面する。	
土地の利用状況等	物件38の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：なし	
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利 用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壌汚染 の可能性は低いと判断する。土壌汚染の有無については、土壌 汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特 記 事 項	①津波災害警戒区域及び土砂災害警戒区域に存している。 ②北西側に設置されたブロック塀に傾きが認められた。 ③本件土地内に引込ポールが設置されている。これは北西側隣 接地に電線を引き込むためのものと思われるが、関係人によ ると、金銭のやりとりはないとのことである。 ④登記情報によると、差押後に所有権が移転されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件３８）

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８月１１日新築 昭和６１年４月１０日一部取毀、変更 昭和６２年２月２０日増築 経 過 年 数：約５５年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング・鋼板・波形スレート等 内 壁：クロス・合板等 天 井：石膏ボード・合板・クロス等 床 ：フローリング・畳・カーペット・コンクリート等 設 備：電気・給排水設備等 その他： ———
床面積（現況）	第３項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・倉庫・作業場・共同住宅 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	やや劣る

建物の利用状況	利用状況及び占有権原等の詳細については、現況調査報告書を参照。
特記事項	①目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の被害は見当たらなかったが、実際の被害の有無については不明である。 ②目視の範囲では吹付アスベストは見当たらなかった。但し、建築時期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。アスベストの有無については、専門調査機関の分析調査が必要である。 ③関係人によると、1階北西側の出入口に近いトイレは汲み取り式で、使用していないようである。尚、ドア前に荷物が置かれていたため、トイレ内を確認することはできなかった。 ④外壁に錆が認められるほか、鉄骨が剥き出しになっている部分が存在した。 ⑤1階倉庫部分には多量の荷物が存在していたため、内部を確認することはできなかった。 ⑥2階廊下の窓の開閉が困難であった。 ⑦2階E号室の内壁クロスが黄ばんでいた。 ⑧2階F号室のキッチンの床面に汚れが見受けられた。 ⑨登記情報によると、差押後に所有権が移転されている。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件37（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
37	11,900	1.00	880.71	0.90	9,432,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 新宮(県)9-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/142 & \div & 11,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/98 \times 100/103 \times 100/145 \times 100/97 \div 100/142$$

イ 個別格差：二方路1.00 形状1.00（相乗積：1.00）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮

② 物件 38 (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
38	130,000	922.96	0.03	3,600,000

ウ 現価率：経過年数55年、経済的残存耐用年数0年、観察減価40%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数55年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.40) = 0.03$$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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
3 7	9,432,000	0.35	法定地上権	3,301,000

②積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 の価格の控除 及び加算 (円) イ	積 算 価 格 (円) ア×イ=ウ	構 成 比 (%)
3 7	9,432,000	-3,301,000	6,131,000	47.0
3 8	3,600,000	+3,301,000	6,901,000	53.0
積算価格 (合計)			13,032,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和7年4月現在）

物 件 概 要	用途：事務所・倉庫・作業所・共同住宅		築後年数 約55年
	賃貸戸数 9戸	入居戸数 3戸	空室率 約67%
家 賃	月額支払賃料 125,000円／月		年額支払賃料 1,500,000円
保証金	保証金総額 445,000		要返還保証金 445,000
	対支払家賃月数 約3.6ヶ月		対支払家賃月数 約3.6ヶ月

賃 貸 戸 数：事務所1戸、倉庫1戸、作業所1戸、共同住宅6戸

空 室 率：空室戸数／賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

要返還保証金については、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

2 収益価格の査定

収益価格は、年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料 (実際支払賃料) ア (円)	家賃等補正 イ	還元利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (千円未満四捨五入) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$ (円)
1,500,000	1.60	0.20	0.80	9,600,000

ア 年額支払賃料：「賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料。

イ 家賃等補正：賃料増減及び空室率等を考慮。

ウ 還元利回り：同種の収益物件の平均的な取引利回りを標準に、対象物件の属する地域、建物の用途別等を考慮。

エ その他補正：収益物件として継続使用するための補修の必要性等を考慮。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

収益用不動産であることを考慮した結果、積算価格と収益価格を以下のウエイトで考慮することが妥当であると判断し、調整後の価格を求めた。

積算価格(円) ア	割 合 イ	収益価格(円) ウ	割 合 エ	調整後の合計価格(円) (ア×イ)+(ウ×エ)
13,032,000	30%	9,600,000	70%	10,630,000

2 評価額の決定

前記で求めた調整後の合計価格から、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の価格を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 (円) オ	評 価 額 (万円未満四捨五入) (円) ア×イ×ウ×エーオ
3 7	10, 630, 000	47. 0	1. 00	0. 60		3, 000, 000
3 8		53. 0	1. 00	0. 60	445, 000	2, 940, 000
一括価格（合計）						5, 940, 000

ウ 市場性修正：必要なし

エ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価：買受人の引受となる要返還保証金等を控除

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [新宮(県)9-1]

所 在：新宮市あけぼの5532番138外「あけぼの5-53」
価 格：16,800円／㎡
位 置：J R紀勢本線「新宮」駅の東方 道路距離約1.3km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：1,659㎡
供給処理施設：水道 ガス
接 面 街 路：東8m市道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 工業地域(建蔽率60% 容積率200%)
地 域 の 概 要：中小規模の工場、倉庫等が見られる工業地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件37（土地） 6,957,609円

物件38（建物） 4,300,297円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

37 所 在 東牟婁郡串本町串本字笠嶋谷

地 番 1557番19

地 目 宅地

地 積 880.71平方メートル

所有者 株式会社坂井組

38 所 在 東牟婁郡串本町串本字笠嶋谷 1557番地19

家屋 番号 1557番19

種 類 従業員宿舎・事務所・倉庫・作業所

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 484.08平方メートル
2階 438.88平方メートル

所有者 株式会社坂井組