

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10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11月13日から 令和 8年11月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年11月24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12月15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10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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 910, 000 1, 528, 000	一括	382, 000	51, 873	0
1	1, 150, 000				
2	760, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 東牟婁郡串本町串本字岡地生
地 番 1007番1
地 目 宅地
地 積 155.37平方メートル

所有者 株式会社大畑商事

- 2 所 在 東牟婁郡串本町串本字岡地生 1007番地1
家屋 番号 1007番1の2
種 類 教習所
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 88.53平方メートル
2階 76.44平方メートル

(現況)

種 類 寄宿舍

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 2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】

転借人Bが占有している。転貸人株式会社大畑商事の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

占有者Bが改装費を支出した旨主張している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 東牟婁郡串本町串本字岡地生

地 番 1007番1

地 目 宅地

地 積 155.37平方メートル

所有者 株式会社大畑商事

2 所 在 東牟婁郡串本町串本字岡地生 1007番地1

家屋 番号 1007番1の2

種 類 教習所

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 88.53平方メートル
2階 76.44平方メートル

(現況)

種 類 寄宿舍

所有者 A

令和7年(ケ)第15号
令和8年 2月17日受理
令和8年 6月23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 東牟婁郡串本町串本字岡地生
地 番 1007番1
地 目 宅地
地 積 155.37平方メートル

所有者 株式会社大畑商事

2 所 在 東牟婁郡串本町串本字岡地生 1007番地1
家屋 番号 1007番1の2
種 類 教習所
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 88.53平方メートル
2階 76.44平方メートル

所有者 A

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 ☐ 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(A) 上記の者が下記建物を所有し、占有している。 ☒ 占有権原は使用借権と思われる。
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異なる ■種類：寄宿舍 □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ■その他の者(B) 上記の者が 寄宿舍 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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ (転借権)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 賃借人B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 寄宿舍 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B ()) ☒ 文書 (☒ 建物賃貸借契約書)	
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	
占有開始時期		平成29年 3月17日	
最初の 契約等	契約日	平成29年 3月17日	
	期間	平成29年 3月17日から ☒ 令和4年3月17日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 4年 3月18日から ☒ 令和9年3月17日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他 (☒ 大畑商事)	
当事者	借主	☒ 占有者B ☐ その他 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金2万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

郵便受けに「MARINE STAGE」と記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、9枚目の建物図面（各階平面図）記載のとおりである。法務局に地積測量図は備え付けられていなかった。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。西側以外の三方が道路に面していて、高低差はほぼ無い。西側には低いブロック塀が設置されていた。（写真1、2、5）
- (3) 本件土地は市街地にある、ほぼ長方形の宅地である。物件2の建物の敷地となっている。
- (4) 西側土地（1010番）上の建物が朽腐して、壁板の一部が本件土地に倒れて寄りかかっていた。（写真5）
- (5) 本件土地の北側部分に、軽自動車1台分ぐらいのスペースがあった。（写真1）

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) 本件建物は平成1年5月築であり、築後約37年が経過している。元々は学習塾として建てられたようであるが、現在の占有者が賃借（平成29年3月17日から）してから改装され、従業員の寄宿舎として利用されている。不具合部分は次のとおりである。
 - ① バルコニーの外壁に汚れや塗装の剥がれなどがあった。（写真2、3）
 - ② 南側外壁にへこみがあった。（写真4）
 - ③ 1階洋室やキッチンの床にへこむ部分が何か所かあった。
 - ④ 1階洋室2と2階洋室4の壁のクロスが一部剥がれていた。（写真11、13）
 - ⑤ 2階洋室4の窓枠に、雨によるシミがついていた。

4 その他

本件建物の賃貸借契約は、平成29年3月17日に株式会社大畑商事と賃借人Bとの間で締結されている。建物所有者であった同社代表者は既に亡くなっており、現在はその相続人であるAが本件建物の所有者となっている。亡代表者と株式会社大畑商事との間に特別な契約は無く、家賃収入も会社の収入として処理されているようである。Aもそのままの状態に相続しており、本件建物についての会社の占有権原は使用借権と思われる。よって、賃借人Bは(株)大畑商事から本件建物を転借していることになるとと思われる。

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
債務者兼建物所有者 A	本件土地建物は、亡くなった私の夫が経営していた株式会社大畑商事が管理していました。夫が亡くなって建物は私が相続しました。会社が Bさんに建物を貸していることは知っていましたが、詳しい契約内容についてはわかりません。賃貸借契約書の写しを送らせてもらいます。夫と会社との間に特別な契約はありませんし、家賃収入も会社で処理されていると思います。私は高齢で調査に立ち会うことができませんので、Bさんに連絡してみてください。
賃借人 B	私は「MARINE STAGE」というダイビングの店を営んでいます。本件建物は平成29年3月17日から借りています。賃料の滞納はありません。元々学習塾として建てられた建物と聞いています。スタッフの寄宿舍として利用しようと考えていたので、借りてからすぐに改装しました。全て自分の費用で改装しました。 スタッフは常時住んでいる訳ではなく、シーズンになって手伝いに来てくれた時に寝泊まりする場所として借りています。 不具合部分は多少あります。詳細は執行官に述べたとおりです。 以 上

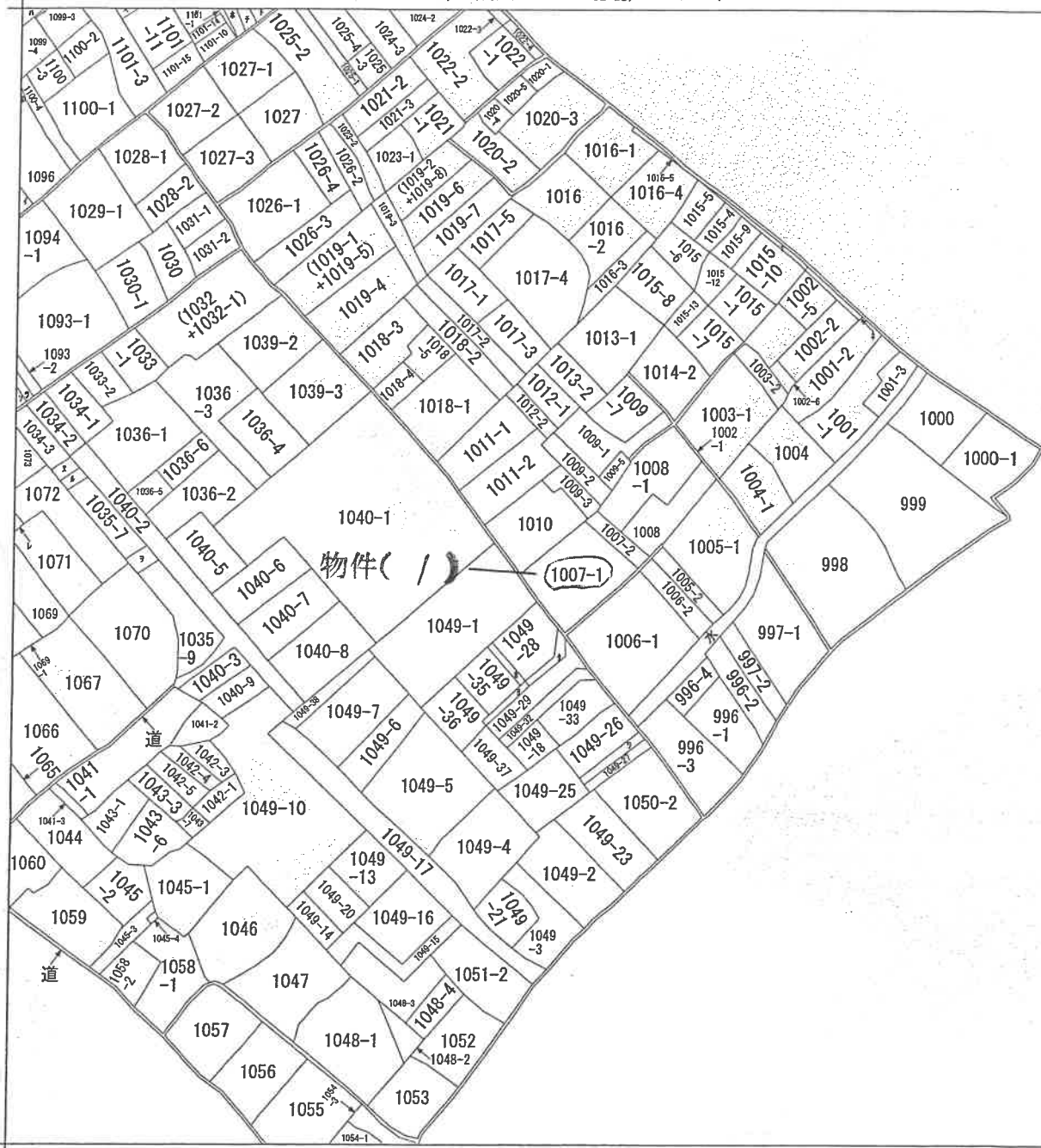
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8 年 2 月 1 8 日 (水) 10 : 00 ~ 10 : 10	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
令和 8 年 2 月 2 4 日 (火) 11 : 30 ~ 11 : 45	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 8 年 3 月 2 5 日 (水) 15 : 00 ~ 15 : 55	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 賃借人Bから聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(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、解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 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
(6 枚目)



イ 1096-1 ハ 1099-2 ホ 1101-4 ト 1102-1 ヨ (1101-9+11 ヱ 1035-3
ロ 1097-6 ニ 1099-6 ヘ 1101-8 チ 1102-2 01-13) ツ づく



A4
測
に
縮
小

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	東牟婁郡串本町串本字岡地生				地番	1007番1			
出力縮尺	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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(和歌山地方法務局新宮支局管轄)

令和8年2月18日

和歌山地方法務局田辺支局

登記官

請求番号：2-1

(1/2)

(7 枚目)

公用

ル 1035-6
ヲ 1035-8
ワ 1049-24
カ 1049-30
ヨ 1049-31
タ 1049-34
レ 1074-3
ゾ 1092-1
ヅ 1092-2
ネ (1002-3+10
02-4)
ナ (1015-2+10
15-3)

A
4
判
に
縮
小

登記年月日：平成1年5月22日

公用

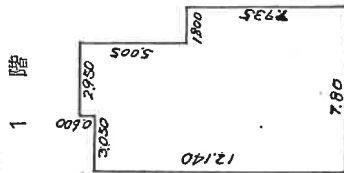
451601

各階平面図

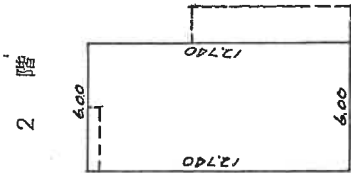
家屋番号 1007番1-2

昭和1年5月22日登記
建物図
各階平面図

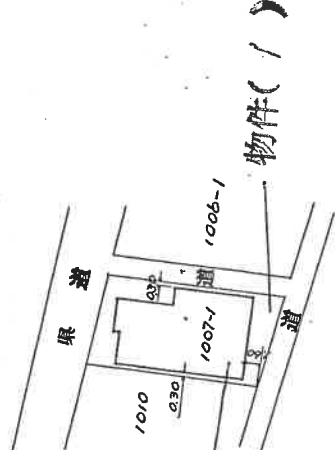
建物の所在
西牟婁郡串本町串本字岡地生1007番地の1
東牟婁郡串本町



$2,930 \times 0,600 = 11,702$
$6,000 \times 4,005 = 26,4300$
$2,800 \times 7,235 = 60,333$
合 計 = 88,533
床面積 = 88,533 ^{M2}



$12,740 \times 6,000 = 76,440$
床面積 = 76,440 ^{M2}



物件(2)

物件(1)

作製者

縮尺 1/250

和元年5月15日作製

申請人

縮尺 1/500

(和歌山土地家屋調査士会用紙)

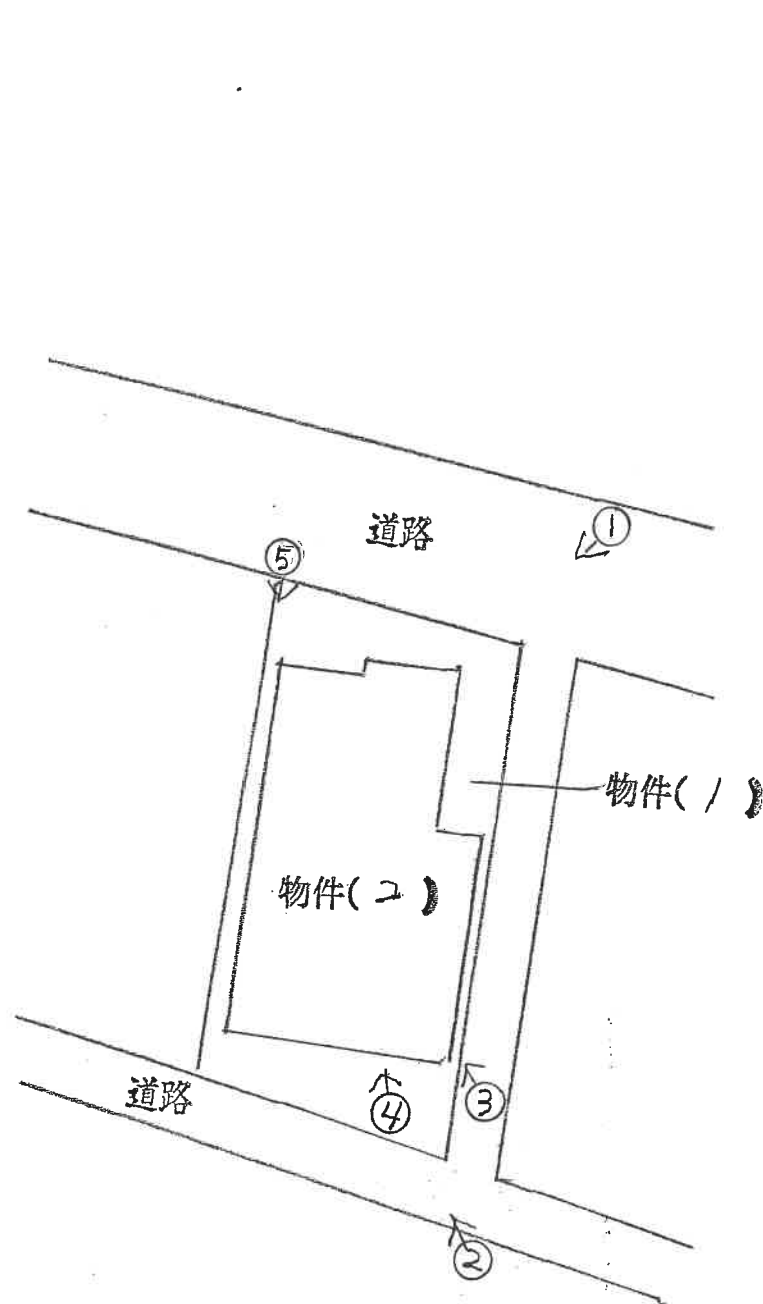
請求番号：2-2

A4
縮小

(9 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(和歌山地方方法務局 新宮支局管轄)
令和8年2月18日 和歌山地方方法務局田辺支局 登記官

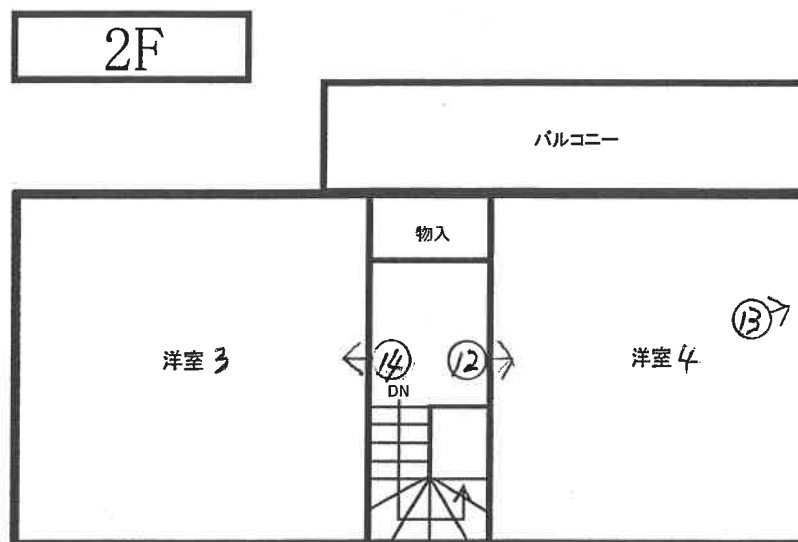
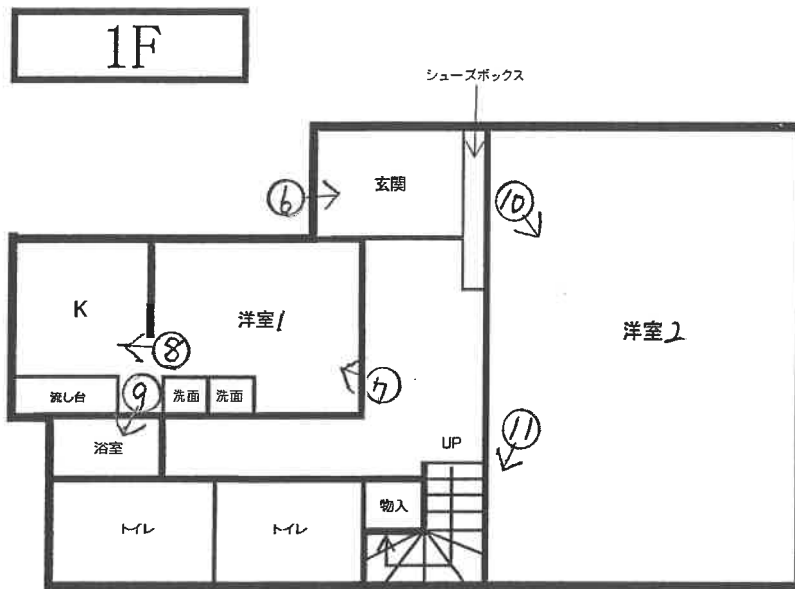
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

間取図



←○写真撮影位置・方向

(// 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

令和7年(ケ) 第15号
令和8年3月25日現地調査
令和8年4月25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、収益物件＞

評価人 不動産鑑定士

有本 幸男

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,910,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,150,000円
物件2（建物）	金760,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ 種類：寄宿舍
番号	特 記 事 項		
1	①目的物件1は、不動産登記法第14条地図及び法務局備付の地積測量図が作成されていない。よって、規模等は登記記載数量により評価を行う。 ②境界明示も含め、正確な地積や形状等について、専門家の調査を要するものと思われる。		

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「串本」駅の南西方約1.1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	狭い道路沿いに店舗、宿泊施設や住宅等が混在し、繁華性が乏しい旧来からの商店街	
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 ない 70% 300% 建築基準法第22条適用区域 宅地造成工事等規制区域 津波災害警戒区域
画 地 条 件	形 状：ほぼ長方形 規 模：155.37m ² 間口・奥行：間口約9m×奥行約17m（概測） 地 勢：ほぼ平坦、下記道路に対してほぼ等高で接面 接 面 状 況：中間画地	
接面道路の状況	北東側幅員約5m舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路） 南西側幅員約2m舗装町道（建築基準法第42条2項道路） 東側幅員約1.7m舗装町道（法定外道路）	
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	上 水 道	有り
	ガ ス	無し
	下水道	無し（浄化槽使用）
土 壌 汚 染 等	①目的物件は、専門機関による土壌汚染状況調査等が実施されていないため、土壌汚染の有無については不明であるが、土壌汚染対策法に規定する指定区域に含まれず、有害物質使用特定施設の敷地でもない。また水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出・廃止届も出されていない。さらに、過去の住宅地図の閲覧等の調査を行ったが、土壌汚染が存在する端緒は認められなかった。 ②文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていない。	
特 記 事 項	①西側建物の老朽化が進み、朽ちた外壁や屋根等が目的物件の敷地内に落下している。 ②目的物件の南西側道路は建築基準法第42条2項道路であるため、建物の再築時等においては、セットバックを要することになる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

(主たる建物)

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成1年5月2日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：既に満了している。
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング、亜鉛めっき鋼板等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：2階東側にバルコニーが設置されている
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：ダイビングスクールスタッフの宿泊所 間 取 り：別添「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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	①不具合や汚れ等は、現地調査報告書を参照されたい。 ②雨漏りやシロアリ被害については、目視可能な範囲において、確認できなかった。尚、上記被害については経過年数の程度により、不可視部分において被害が及んでいる可能性は否定できない。 ③目的建物についてのアスベスト使用は、目視可能な範囲では確認できなかった。建築時期・構造・種類等の要因を鑑みれば、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と思われる。正確には専門調査機関の調査分析等を要するものと判断される。 ④外壁の劣化が目立つ。 ⑤1階南西側の壁に圧痕が、見られる。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① (物件1)

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	21,200	0.96	155.37	0.9	2,846,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 串本(県)5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,500\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/139 \div 21,200\text{円/㎡}$

◇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：交通接近条件 街路条件 行政的条件 環境条件 格 差 率
 $100/105 \times 100/110 \times 100/100 \times 100/120 \div 100/139$

イ 個別格差：①三方路+1 ②セットバック-5

③総合個別格差-4 $\div$ ①×②(相乗積)：0.96

ウ 地 積：公簿面積による。

エ 建付減価：最有效使用との乖離の程度、更地化の難易の程度、建物と敷地の適応の状態、建物と環境との適合性、経過年数を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	164.97㎡	0.05	1,402,000

ウ 現価率：目的建物は、経済的残存耐用年数を満了しており、その経済価値は、残価率(5%)程度と判定される。

(2) 積算価格の判定

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て、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	2, 846, 000	0. 1	使用借権	285, 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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	2, 846, 000	-285, 000	2, 561, 000	60. 3%
2	1, 402, 000	+285, 000	1, 687, 000	39. 7%
積算価格 (合計)			4, 248, 000	100. 0%

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要

物件概要	用 途	貸 家	築後年数
	賃貸戸数 1 戸	入居戸数 1 戸	37年
家 賃	月額支払賃料 20,000円		年額支払賃料 240,000円
保証金	保証金等総額 0 円		返還保証金等 0 円

空室率：空室戸数／賃貸戸数

家賃・保証金：建物賃貸借契約書記載の額による。

上記契約において、建物の部分的な小修繕は、賃借人負担であることが明記されており、当該事情が家賃に反映されているものと思われる。

月額支払賃料は、共益費及び駐車場使用料込であると思われる。消費税に関しては、明記されていない。

(2) 収益価格の査定

総収益(円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収 益 価 格(円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ=オ
240,000円	2.0	13%	1.00	3,692,000円

ア. 総収益：年額支払賃料

イ. 家賃等補正：賃借人の故意・過失による損傷等を除き、建物の通常の修繕費は原則として賃貸人負担であるところ、本件においては賃借人負担として家賃を低く設定しているものと思われる。この点等を鑑み、通常の家賃等に補正した。

ウ. 粗利回り：目的物件の属する地域等における収益物件の平均的な取引利回りを参考に、建物の老朽化や維持管理の状態等を鑑み13%を採用した。

エ. その他の補正：不要と判断した。

3 評価額の判定

物件の特性に応じて、積算価格と収益価格をウエイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場性修正を施し、その他の控除減価(要返還保証金等)を考慮して、評価額を求めた。

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 性修正 エ	その他の控除 減価(敷金) (円) オ	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	3, 970, 000	60. 3	0. 8	0. 6		1, 150, 000
2		39. 7	0. 8	0. 6		760, 000
一 括 価 格(合 計)						1, 910, 000

ア 調整の理由：本来収益目的ではなく、自用目的で建築された物件を賃貸に供している事情を鑑み積算価格に50%、収益価格に50%のウエイト付けを施して調整した。

ウ 市場性修正：周辺環境、建物の老朽化、駐車スペースが限られることによる市場性の減退等を考慮した。

エ 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。

オ その他の控除減価：特に無い。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（串本（県）5-1）

所 在：和歌山県東牟婁郡串本町串本字中地生1735番91外
価 格：29,500円/㎡
位 置：JR紀勢本線「串本」駅の南方道路距離約650mに位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：301㎡（ほぼ長方形）
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側11.0m舗装国道（建築基準法第42条1項1号道路）背面道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
用 手 指 定 無 し（建蔽率70%, 容積率300%）
地 域 の 概 要：低層の事務所、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）2,315,013円

物件2（家屋）2,084,778円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 東牟婁郡串本町串本字岡地生
地 番 1007番1
地 目 宅地
地 積 155.37平方メートル

所有者 株式会社大畑商事

- 2 所 在 東牟婁郡串本町串本字岡地生 1007番地1
家屋 番号 1007番1の2
種 類 教習所
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 88.53平方メートル
2階 76.44平方メートル

所有者 A