

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	920, 000 736, 000	一括	184, 000	30, 996	0
1	420, 000				
2	500, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 西牟婁郡上富田町市ノ瀬字両平野 | |
| | 地 番 | 1 3 6 9 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡上富田町市ノ瀬字両平野 1 3 6 9 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 9 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 3 . 0 0 平方メートル |
| | | 2階 | 6 3 . 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7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】

Aが占有している。同人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

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

1 所 在 西牟婁郡上富田町市ノ瀬字両平野
地 番 1369番7
地 目 宅地
地 積 165.31平方メートル

2 所 在 西牟婁郡上富田町市ノ瀬字両平野 1369番地7
家屋 番号 1369番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 63.00平方メートル
2階 63.00平方メートル

令和7年(ケ)第12号
令和8年 1月20日受理
令和8年 3月11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 | 西牟婁郡上富田町市ノ瀬字両平野 | | |
| | 地 番 | 1 3 6 9 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡上富田町市ノ瀬字両平野 1 3 6 9 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 9 番 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 3 . 0 0 平方メートル | |
| | | 2階 | 6 3 . 0 0 平方メートル | |

(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

所有者の苗字が記載された表札が玄関横の外壁に付けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、9枚目の建物図面（各階平面図）記載のとおりである。本件土地は地籍調査済みであるが、筆界未定のため法務局には地籍調査前の地積測量図しか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。
- (3) 本件土地は高台にある宅地で、畑や宅地が散在している集落の中に存在している。北東側と南東側が道路に面しているが、南東側とは段差があり、出入りできるのは北東側である。北東側道路は南から北に向かってやや下っている。西側にはため池があり、本件土地よりかなり低くなっている。現在、調整池とするための工事中である。（写真1、3）

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9年5月築であり、築後約29年が経過している。リフォームやメンテナンスはほとんどされてなく、かなり劣化が進んでいる。雨漏りやシロアリの兆候は見受けられなかったが、専門家による検査が必要と思われる。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 玄関前の敷石と建物の間にすき間ができていた。（写真2）
 - ② 2階西側の樋が変色していた。（写真4）
 - ③ ベランダの下端に穴が開いていた。（写真5）
 - ④ 外壁のサイディング目地にひび割れができていた。（写真6）
 - ⑤ 1階廊下やDKの床が傾いていて、全体的に東側に向かって下っていた。
 - ⑥ 1階和室の襖に破れ傷や補修跡などが多数あった。（写真10、11）
 - ⑦ DKのドアや壁に傷の補修跡が何か所かあった。（写真14）
 - ⑧ 2階洋室2のベランダ側の床にシミがついていた。（写真20）
- (3) 玄関周りの外壁のみ10年前に張替えがされている。
- (4) 1階DKと廊下の床の傾きについては、専門家による地盤調査等が必要と思われる。

4 その他

占有者Aは所有者の元妻であり、現在、子供たちと一緒に本件建物に居住している。賃料等のやり取りは無く、占有権原は使用借権と思われる。

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
占有者 A	私は所有者の元妻です。元夫と離婚後、子供たちと一緒にこの家に住み続けています。元夫の了解は得ています。賃料等は支払っていません。引っ越し先を探しているのですが、なかなか良いところが見つかりません。 この家のリフォーム等はしていませんが、10年ぐらい前に車をぶつけてしまい、玄関周りの外壁だけ張り直したことがあります。それ以外は手つかずで、いろいろと不具合はあります。特に1階のDKや廊下の床の傾きが顕著です。原因はよくわかりませんが、地盤強化の工事等をしていないので、それが原因かもしれません。その他の細かな不具合については執行官に説明したとおりです。 現在、本件土地西側のため池が工事中で、調整池になると聞いています。 この地域は水道料金が高く、月1万円以上かかることがあります。他の家の金額はわかりませんが、家族の人数等で変わると思います。 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 1 月 2 1 日 (水) 9 : 5 0 ~ 1 0 : 0 0	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
1 0 : 2 0 ~ 1 0 : 4 5	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 8 年 2 月 1 7 日 (火) 9 : 5 5 ~ 1 0 : 4 5	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 占有者A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
(5 枚目)

登記年月日：平成8年12月18日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

前 1369-1

後 新

302360

地 積 測 量 図

地 番 1369-1, 1369-7

土地の所在 西牟婁郡上富田町市ノ瀬寺岡平野

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

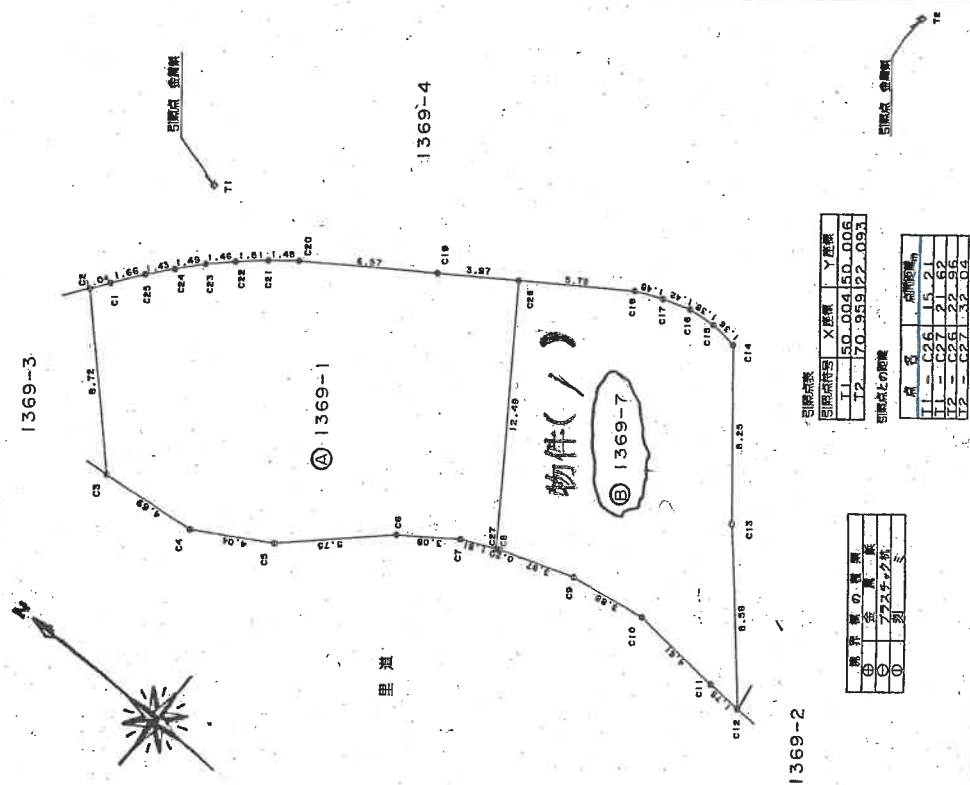
地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21	66.736	C16	49.613
C22	67.850	C17	50.252
C23	68.887	C18	51.698
C24	69.861	C28	56.298
C25	70.775		56.998
C1	71.760		
C2	72.355		
合 計 値		合 計 値	
面 積		面 積	
235.73 m ²		235.73 m ²	

地番 ① 1369-7		地番 ① 1369-7	
測点	X _n	測点	X _n
C3	66.061	C27	49.739
C4	61.413	C8	49.561
C5	57.960	C9	49.948
C6	53.838	C10	48.150
C7	51.364	C11	37.541
C27	49.739	C12	35.787
C26	56.998	C13	41.881
C19	60.232	C14	46.892
C20	65.591	C15	48.244
C21</			



測 点 名	X 座標	Y 座標
T1	50.004	50.006
T2	170.959	122.093

測 点 名	X 座標	Y 座標
T1	50.004	50.006
T2	170.959	122.093

作 製 者

平成8年12月18日(作製)

申 請 人

縮 尺 1/250

請求番号：2-2

(1/2)

A4判に縮小

(1) 令和3年11月25日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(18 枚目)

登記年月日：平成9年6月3日

802689

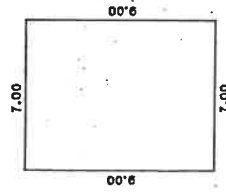
各階平面図

4.9.6.3

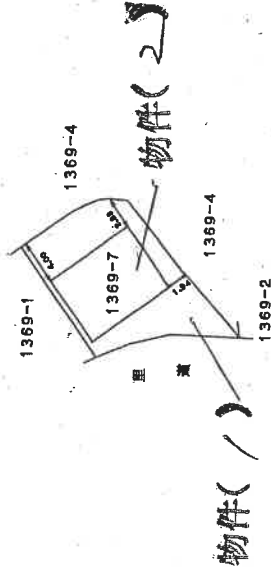
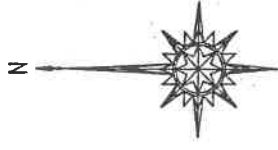
建物各階平面図

家屋番号	1369番7
建物の所在	西牟婁郡上富田町市ノ瀬字両平野1369番地7

1階 - 2階 (各階同型)



求積表
9.00 x 7.00 = 63.0000
床面積 63.00 m²



作製者

平成9年5月26日作製
(和歌山県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

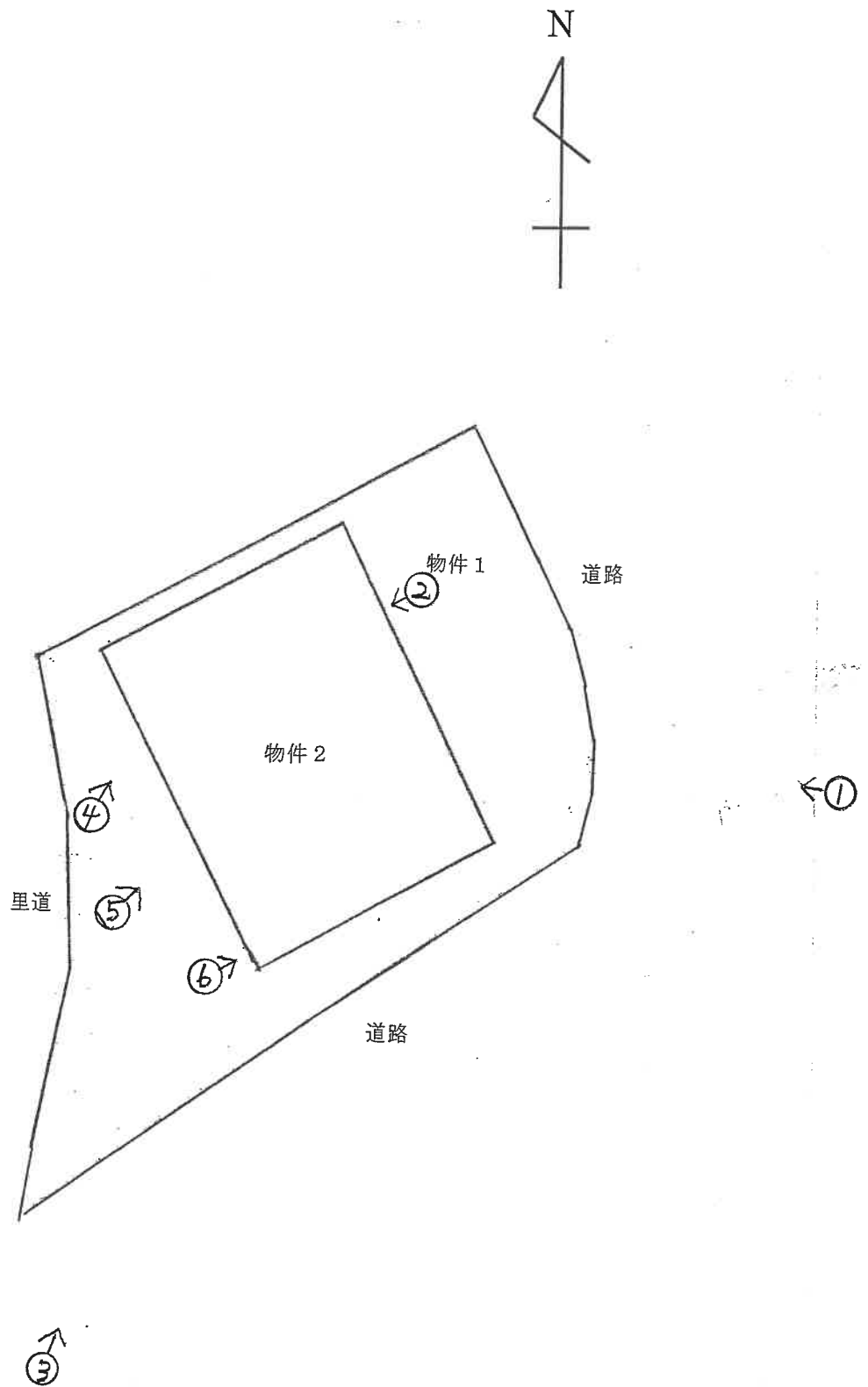
申請人

縮尺 1/500

請求番号：2-3

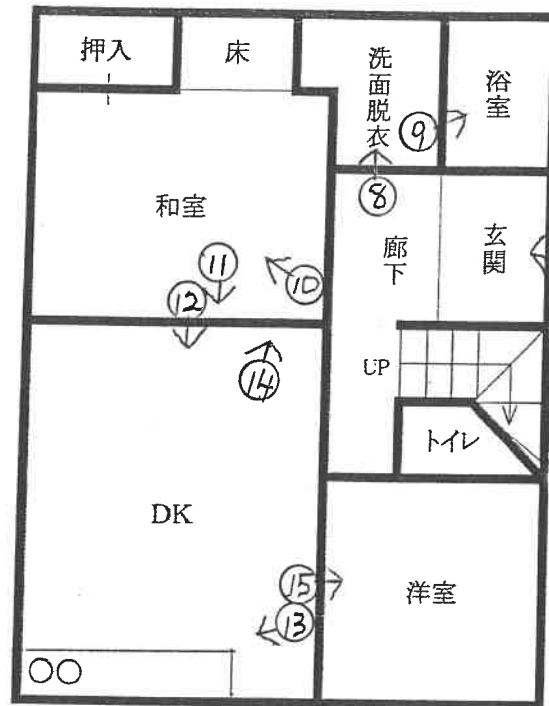
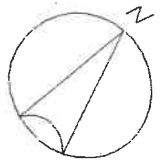
A4判に縮小

土地建物位置関係図

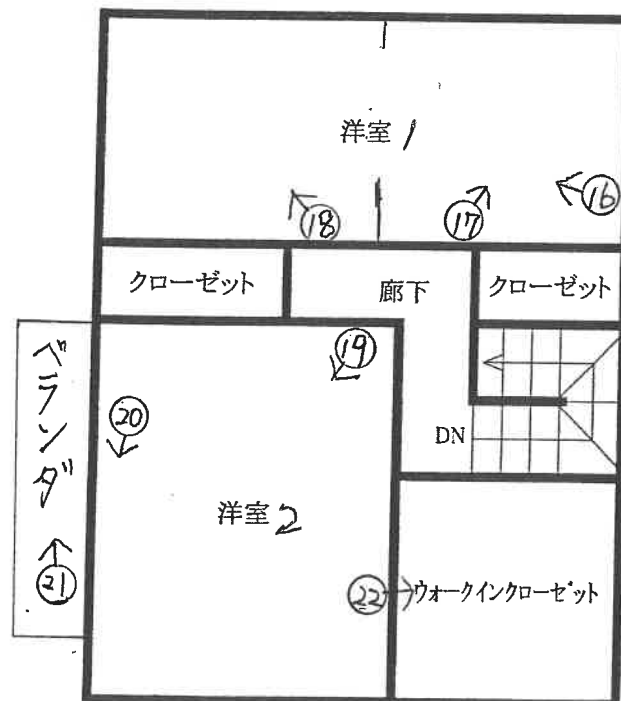


↑ 写真撮影位置方向

建物間取図



○写真撮影位置・方向



(// 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22

求 意 見 書

新增基樹 殿

令和 8年 9月16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10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 9月17日

評価人

新 増 基 樹

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

新增基樹 殿

令和 8年 6月25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 6月25日

評価人 新 増 基 樹

(別紙)

[illegible]

令和 7 年（ケ）第 12 号
令和 8 年 2 月 17 日 現地調査
令和 8 年 3 月 6 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 1, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 1 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 番 地 目 地 積	別紙「物件目録」記載のと おり	左記と同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		

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「朝来」駅北東方約6.3km（道路距離）（別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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	都市計画区域外 — — — — 景観計画区域・土砂災害警戒区域（急傾斜崩壊）
画地条件	形状・規模：ほぼ整形・165.31㎡（公簿） 間口・奥行：間口約11.5m×奥行約17.0m 地勢：ほぼ平坦 下記道路①に対し、北端でほぼ等高、東端で約1.0m低位で接面。 下記道路②に対し、東端で約1.0m低位で、南端で約0.8m低位で接面	
接面道路の状況	①北東側幅員約5.0m舗装町道 ②南東側幅員約5.0m舗装町道	
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	あり（但し、農業集落排水）
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」として「文珠山遺跡」に含まれる。	
特記事項	本件物件1土地の形状や面積、位置関係等は、ほぼ国土調査実施前に提出された地積測量図のとおりと思料するが、詳細は専門家による測量等が必要である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）平成 9 年 5 月 1 4 日新築 経過年数 約 2 9 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：サイディングボード張等 内 壁：ビニールクロス張・ボード張等 天 井：クロス張・板張等 床：フローリング、畳、ビニールタイル等 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 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	普通。
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建物全体で床に若干の傾きが、玄関扉と玄関ポーチとの間に隙間が、共に認められた。 ③その他事項は現況調査報告書記載の通りである。

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	15,000	0.98	165.31	0.90	2,187,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

和歌山県地価調査 田辺(県)－8

公示価格等 16,800円/㎡ × 時点修正 99.5/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/108 ÷ 標準画地価格 15,000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：方位南東向(1.03)

◇地域格差：街路条件 100% × 交通接近条件 98% × 環境条件 110% × 行政条件 100% ÷ 格差率 108%

※…規(比)準した地価公示等地点には下水道が整備しておらず、物件1には農業集落排水が整備されているが、この点は環境条件で考慮済である。

イ 個別格差：方位南東向(1.03)×高低差(0.95)÷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。

（主である建物）

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	183,000	126.00	0.04	922,000

ウ 現価率：経過年数29年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率25%、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%) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数29年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.25) ÷ 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	2,187,000	0.35	法定地上権	765,000

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	2,187,000	-765,000	—	1.00	0.60	850,000
2	922,000	+765,000	—	1.00	0.60	1,010,000
一括価格（合計）						1,860,000

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 和歌山県地価調査価格（田辺（県）－8）

所 在：田辺市鮎川字下附519番13
価 格：16,800円／m²
位 置：JR紀勢本線「朝来」駅の北東方道路距離8.0kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：179m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東側5.0m市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：一般住宅が多い区画整然とした既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 1,600,531円
物件2 1,947,343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 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

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 西牟婁郡上富田町市ノ瀬字両平野 | | |
| | 地 番 | 1369番7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 165.31平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡上富田町市ノ瀬字両平野 1369番地7 | | |
| | 家屋 番号 | 1369番7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 63.00平方メートル | |
| | | 2階 | 63.00平方メートル | |