

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 令和 8 年 11 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	800,000 640,000	一括	160,000	14,461	0
1	370,000				
2	40,000				
3	390,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東牟婁郡串本町串本字沖之芝生 |
| | 地 番 | 2 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 0 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東牟婁郡串本町串本字沖之芝生 |
| | 地 番 | 2 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東牟婁郡串本町串本字沖之芝生 2 3 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 1 . 3 6 平方メートル
2階 4 6 . 2 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約 6 3 . 4 6 平方メートル
2階 4 6 . 2 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月29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】

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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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沖之芝生 |
| | 地 番 | 2 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 0 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東牟婁郡串本町串本字沖之芝生 |
| | 地 番 | 2 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東牟婁郡串本町串本字沖之芝生 2 3 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 1 . 3 6 平方メートル
2階 4 6 . 2 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約 6 3 . 4 6 平方メートル
2階 4 6 . 2 6 平方メートル |

令和8年(ケ)第7号
令和8年5月12日受理
令和8年 9 月10 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 武 藤 隆

物 件 目 録

- 1 所 在 東牟婁郡串本町串本字沖之芝生
 地 番 2 3 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 0 . 2 4 平方メートル

- 2 所 在 東牟婁郡串本町串本字沖之芝生
 地 番 2 3 9 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 4 6 平方メートル

- 3 所 在 東牟婁郡串本町串本字沖之芝生 2 3 9 番地 1
 家屋 番号 2 3 9 番 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1 . 3 6 平方メートル
 2 階 4 6 . 2 6 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、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 物件1につき、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 ☒ 物件2につき、外観上、歩行者や自動車等の自由な通行が認められ、公衆用道路として利用されている。	
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 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 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約63.46平方メートル 2階 46.26平方メートル	
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(A) 上記の者が住居として使用し、占有している ☒ Aの占有は使用借権によるものと思われる。	
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

表札等は見当たらなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件各土地は周囲に神社や民家などが見られる一面に存在する。物件1は本件建物の敷地として使用されている。物件2は公衆用道路であり、物件1の土地の前面道路の一部となっているものと思われる。おおよその位置関係については概ね6枚目の公図のとおりと思われるが、詳細については専門家による調査等を要する。なお、本件各土地について、法務局に地積測量図の交付を申請したが備え付けがなく交付を受けることはできなかった。
- (2) 物件1の土地について、地積測量図や14条1項地図といった公簿資料との照合による形状の確認ができなかった。その周囲は塀や側溝などで囲まれているように見受けられるところ、航空写真や建物図面、現場の状況等などから、物件1の土地の形状は概ね9枚目の土地建物位置関係図のとおりであることがうかがわれるが、正確な形状は判然としない。したがって、物件1の土地とその周囲の土地との境界は不明である。詳細は専門家による調査・測量等を要する。
- (3) 物件2の土地について、地積測量図や14条1項地図などの公簿資料との照合による形状の確認ができなかった。6枚目の公図や8枚目の建物図面を踏まえると里道などと一体となって物件1土地の前面道路を構成していることがうかがわれるが、現場に境界標等は見当たらず、その範囲を特定することはできなかった。したがって、物件2の土地とその周囲の土地との境界は不明である。上記公図や建物図面等を踏まえて、便宜上物件2の土地の形状は9枚目の土地建物位置関係図のとおりとしたが、現況道路のうち物件2が含まれる位置や規模は不明であり、詳細については専門家による調査・測量等を要する。
- (4) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (5) 物件1土地の北辺及び東辺のあたりについては、周囲の塀と本件建物外壁との間隔が非常に狭く、ほぼ接着している箇所もあることから、建物内の窓から見える範囲での状況確認しかできなかった。

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9～10枚目の図面記載のとおりである。全部事項証明書には新築年月日の記載がなく、本件建物の築年数は不明である。内装については、リフォームがされているが、雨漏り跡が見られたほか、複数個所に床のたわみなども感じられ、壁紙の剥がれや床や屋根の補修跡も見られるなど全体的に老朽化が進んでいるものと思われる。シロアリの兆候もうかがえたため、建物の詳細な状況については、専門家による調査等を要する。目視等により確認できた顕著な不具合部分は以下のとおりである。
 - ① 洋室1から廊下にかけて床に傾きが感じられた。
 - ② 1階北側の廊下の天井に雨漏り跡が存在した(写真9)。
 - ③ 階段に傾きが感じられた。
 - ④ 和室1の畳が柔らかくなっており、たわみも感じられた。
 - ⑤ 2階廊下の床が柔らかくなっており、たわみも感じられた。
 - ⑥ 和室2の押入に雨漏り様の染みが見受けられた(写真16)。
- (2) 本件建物は増改築が繰り返されていることがうかがわれることから、専門家の調査等により建物の面積等が変わる可能性がある。
- (3) 本件建物の北西端部分の約2.1平方メートルが未登記増築部分である。同増築箇所について、鍵が破損しており、立ち入ることができなかった。一部分について内部から目視したところ、電気温水器が設置されていたが(写真12)、詳細は不明である。

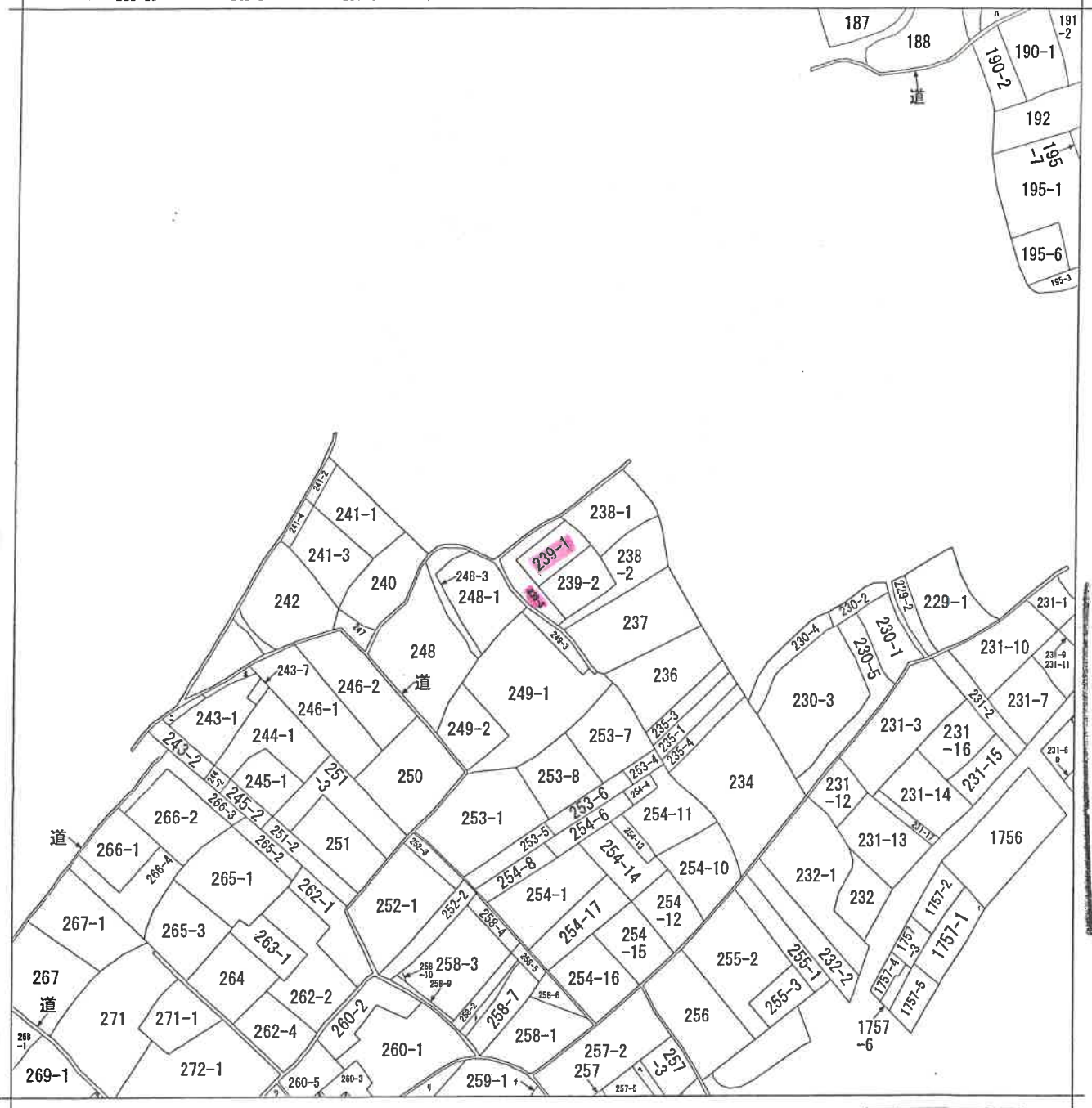
以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	本件建物はAが住居として使用しています。過去に居住していた時期もありましたが、現在は本件建物には居住していません。Aからは賃料等も受け取っていません。 本件建物は中古住宅として購入しました。 私が購入した時点ですでに増改築が繰り返されていたようです。購入時にリフォームをしようとしたのですが、建物の詳細な状況がわからないためこれ以上リフォームはできないと業者から言われました。 本件建物は傾いていると思います。 廊下の雨漏りについては5、6年前に直しています。 家じゅうの湿気がすごく、床下に水がたまるので、定期的にポンプで水抜きをしていました。 本件建物は隣の家の壁まで目いっぱい建てられています。私が購入した時点でそのような状況でした。 購入した時点で、物件2の公衆用道路の範囲については聞いていません。
A	本件建物は私が住居として使用しています。賃料等を支払ったりはしていません。今月中に退去する予定であり、荷物の搬出もほぼ終わっています。残置物は買受人において処分してもらって差し支えありませんが、所有者の物も若干あるとは思いますが、その処分に関しては所有者に確認してもらった方がよいのではないかと思います。 本件建物は湿気がひどく、建物にはかびも生えていると思います。 廊下の雨漏り跡については、5、6年前くらいに屋根に塗料を塗る形で応急処置をしました。それ以降雨漏りはありません。 和室2の押し入れに入れていた布団が濡れていたことがありました。雨漏りのせいではないかと思います。 本件建物は雨漏り跡もありますし、和室1の壁からは蜂の羽音のようなものも聞こえます。家鳴りもひどいです。 床がたわんでいる箇所も複数あります。2階の廊下は踏み抜かないように注意が必要だと思います。 羽アリも見かけます。シロアリの被害もあるのではないかと思います。 建物は歪んでいると思います。洋室1から廊下にかけてビー玉がいろいろな方向へ転がっていきまますし、階段も傾いているように思います。 増築部分は二区画に区切られていて、物入になっています。鍵が壊れており、中に入ることができません。うち一区画には電気温水器が置かれています。この電気温水器は建物の規模に比べて大型のようで、電気代がかさんでいるような気がします。 私自身はもめたりはしませんでした。前の所有者は北側の隣地にお住いの方との間で境界位置や生活の仕方などでもめていたと聞いています。
串本町建設課担当者	物件1土地の西側町道及び南側町道について時期や規模は不明ですが、拡張されたことがあったと聞いています。 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 5月13日(水) 11:50 ~ 12:00	和歌山地方法務局田辺支局	登記等調査
令和 8年 5月13日(水) 14:00 ~ 14:15	串本町役場	課税及び地籍調査資料等調査
令和 8年 5月13日(水) 14:38 ~ 14:50	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影 Aと面談
令和 8年 5月22日(金) 14:10 ~ 14:20	和歌山地方裁判所執行官室	所有者から電話聞き取り
令和 8年 7月27日(月) 13:40 ~ 14:50	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 Aから聞き取り
令和 8年 7月27日(月) 15:30 ~ 15:50	串本町役場	串本町建設課担当者から聞き取り
令和 8年 7月30日(木) 16:00 ~ 16:10	和歌山地方法務局新宮支局	登記等追加調査
(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なかったため、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)



A4判に縮小

(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沖之芝生				地番	239番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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5月13日
 和歌山地方法務局田辺支局
 登記官

請求番号: 5-1
 (1/2)



(6 枚目)

公用

A
4
判
に
縮
小

登記年月日：昭和55年12月13日

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5月13日 和歌山地方方法務局田辺支局

登記官

請求番号：5-3

451214

各階平面図

家屋番号

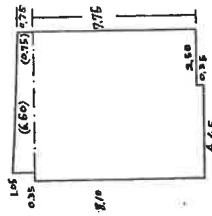
239-1

建物の所在

東牟婁郡串本町
西牟婁郡串本町本字沖之荒生 239番地の1

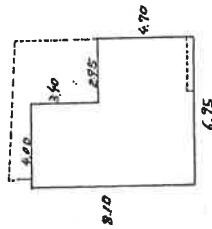
昭和55年12月13日登記
建物各階平面図

1 階

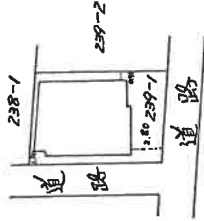


$$\begin{aligned} 4.45 \times 0.35 &= 1.5575 \\ 6.75 \times 7.75 &= 53.8625 \\ (10.5 + 0.75) \times (6.60 + 0.5) &= 5.9400 \\ &= 64.3600 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



$$\begin{aligned} 6.95 \times 4.70 &= 32.6650 \\ 4.00 \times 3.60 &= 13.6000 \\ &= 46.2650 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



A4 半に縮小

作製者

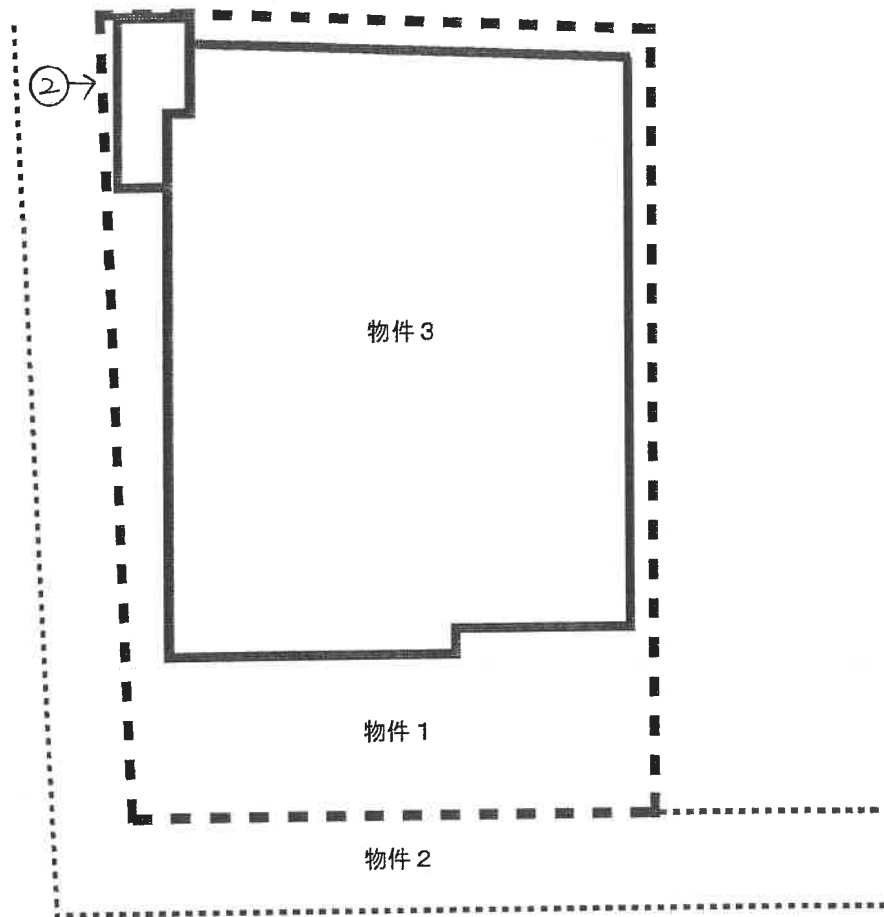
55年12月10日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

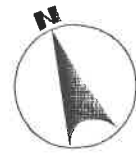
土地建物位置関係図



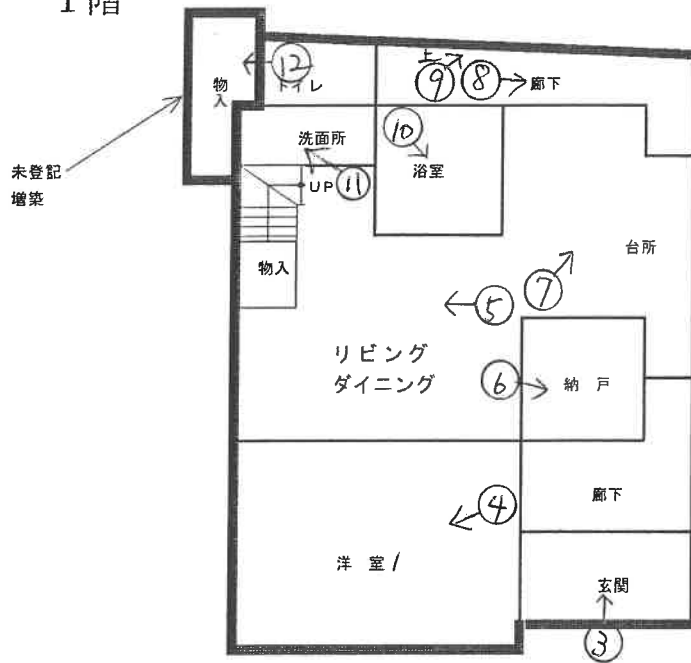
土地と建物
の大体の位
置を示した
ものであり
正確ではあ
りません

建物間取図

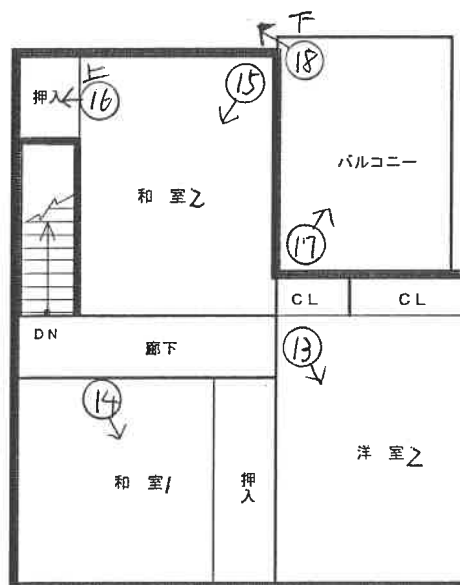
物件 3



1 階



2 階





1



2



3



4



5



6



7

↑ 床の補修跡



8



9

↓ 雨漏り跡



10



11



12



13

↓ 床の補修跡



14

↑ 壁紙の剥がれ



15



16



17



18

令和8年（ケ）第7号
令和8年7月27日現地調査
令和8年9月7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

船木 博央

第1 評価額

一 括 価 格	
金800,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金370,000円
物件2（土地）	金40,000円
物件3（建物）	金390,000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、ほぼ登記事項と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	1階63.46㎡ 2階46.26㎡ 延109.72㎡
番号	特 記 事 項		
1～3	物件1は概ね物件3の敷地と推測される。 物件2は概ね公衆用道路と推測される。 土地は地積測量図が備え付けられていない。町役場備付けの地番図と公図の形状も一致しない部分が見られる。物件1、2の境界や隣接地との境界は不明である。 評価にあたっては現地調査や役場へのヒアリング等より、物件1が物件3の建物敷地、物件2は里道や他地番と一体となった公衆用道路として評価額を算定した。 土地の正確な位置、規模等は専門家による調査が必要であり調査の結果面積等が変わるとみられる。 物件3の北西端において未登記増築があった。 物件3は増改築が繰り返されており、建物の正確な位置、規模等は専門家による調査が必要であり調査の結果建物の面積が変わるとみられる。		

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、2）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「串本」駅の南西方・道路距離約400m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	串本町中心部の旧来からある住宅地域。系統はやや劣ると判定した。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的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 用途指定なし 70% 300% 指定なし 建築基準法第22条、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域（急傾斜）、津波災害警戒区域
画 地 条 件	物件1：ほぼ台形の角地。間口約7.8m、奥行約12m程度。画地内は概ね平坦地である。 物件2：位置、形状、規模が判然としない公衆用道路。公図等から判断すると東西約19m、南北不明。舗装あり。 物件1、物件2共に境界が判然としないが、利用現況等からすると、物件1の規模は概ね登記面積程度は維持されているものと判断した。 物件2はほかの土地や里道と一体的に利用されている模様。 評価上はいずれも登記面積を採用することとした。	
接面道路の状況	南側約3.8m舗装町道（建築基準法第42条2項） 西側約2.7m舗装町道（建築基準法第42条2項） いずれの道路ともほぼ等高から約0.3m高で接している。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり ガス：なし 下水道：なし	
土壌汚染等	・周知の埋蔵文化財包蔵地（矢ノ熊遺跡）に含まれる。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出・廃止届は出されていない。	
特記事項	・物件2は車や歩行者が自由に通行していた。 ・西側・南側町道については時期や規模は不明であるが、拡張されたようである。 ・北西端において物件3が増築され、また、東側は建物間隔が狭いため北辺、東辺の状況を目視で確認することができなかった。	

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）：不明、昭和55年12月10日増築、変更 経過年数：（増築時より）約46年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構造：鉄骨・コンクリートブロック造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：板等 設備：電気等
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	用途：居宅。間取りについては「建物間取図」のとおり。
品 等	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とおり。
特記事項	・2階和室等で雨漏りあとが見られた。 ・2～3年前に室内からシロアリを見たことがあるとのことであった。 経過年数や管理の程度により、不可視部分において雨漏りやシロアリ被害が発生している可能性は否定できない。 ・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が使用建材等にアスベストが使用されている可能性は否定できない。 ・北西部が北側隣地へ越境している可能性があるが、確認できなかった。 ・室内の複数箇所床がたわんだ。 ・室内でビー玉を置くと方向は定まらず転がり、床や階段でやや傾きを感じた。 ・居住者の話で1階和室の壁からハチの羽音がするとのことであった。 また、湿気が多く床下に水が溜まるので定期的にポンプで水を抜いていたとのことであった。 ・北西端の未登記増築部分は鍵が破損して立入りできなかった。 室内から確認できた範囲では電気温水器のようなものが見えた。

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 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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	19,200	0.99	90.24	0.90	1,544,000
2	19,200	0.10	46	—	88,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 串本ー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
 $19,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/104 \times 100/98 \div 19,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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（1.04）

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 総合格差
 $100/99 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/98$

イ個別格差：物件1 方位（1.04）、角地（1.02）、セットバック（0.93） 相乗積0.99
 物件2 公衆用道路（0.10）

ウ地積：登記面積による。

エ建付減価補正：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
3	180,000	109.72	0.01	197,000

ウ現価率：・経過年数約46年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率80%（経過年数、損傷、汚損の程度等を考慮）、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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}46\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1-0.8) = 0.01$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）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） （千円未満四捨五入） ア×イ÷ウ
1	1,544,000	0.45	法定地上権	695,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ）ア	土地利用権等価格の 控除及び加算（円） （2①ウ）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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	1,544,000	-695,000		0.72	0.60	370,000
2	88,000	—		0.72	0.60	40,000
3	197,000	+695,000	1.00	0.72	0.60	390,000
一括価格（合計）						800,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：保守管理状態が劣る経済的耐用年数の満了した建物及びその敷地並びに公衆用道路であり、市場性が劣る（0.80）。

本物件の位置、範囲、規模並びに隣地との境界が判然としない（0.90）。

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 参考価格資料

1 地価公示価格（串本－1）

所在：東牟婁郡串本町串本字沖之芝生245番1

価格：19,800円/㎡

位置：JR紀勢本線「串本」駅の南西方 道路距離約500m

価格時点：令和8年1月1日

地積：201㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南3.5m町道

用途地域等：非線引都市計画区域（建蔽率70%、容積率300%）

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和8年度）

物件1（土地）1,173,120円

物件2（土地）0円

物件3（建物）331,109円

物件3（建物）506,395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
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以上