

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月26日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡 田 亜 都 紗

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 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月16日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部売却場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 8年 5月 7日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部 |
| 買受申出の保証の 提供方法 | 下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の指定する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 2月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

- 4 所 在 和歌山県日高郡由良町大字畑字小城
地 番 1 3 1 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 4 7 . 0 5 平方メートル
- 5 所 在 和歌山県日高郡由良町大字畑字小城 1 3 1 6 番地 3
家屋 番号 1 3 1 6 番 3 の 2
種 類 店舗
構 造 鉄骨造セメント瓦葺平家建
床 面 積 4 5 1 . 5 0 平方メートル
(現況)
種 類 店舗・居宅
床 面 積 約 3 2 8 . 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月25日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡 田 亜 都 紗

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号4】

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

- 4 所 在 和歌山県日高郡由良町大字畑字小城
地 番 1 3 1 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 4 7. 0 5 平方メートル
- 5 所 在 和歌山県日高郡由良町大字畑字小城 1 3 1 6 番地 3
家屋 番号 1 3 1 6 番 3 の 2
種 類 店舗
構 造 鉄骨造セメント瓦葺平家建
床 面 積 4 5 1. 5 0 平方メートル
(現況)
種 類 店舗・居宅
床 面 積 約 3 2 8. 5 0 平方メートル



令和7年(ケ)第 4号
令和7年 6月 5日受理
令和7年 9月 4日提出

現況調査報告書

(物件4、5)

和歌山地方裁判所御坊支部

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- 4 所 在 和歌山県日高郡由良町大字畑字小城
地 番 1 3 1 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 4 7 . 0 5 平方メートル
- 5 所 在 和歌山県日高郡由良町大字畑字小城 1 3 1 6 番地 3
家屋 番号 1 3 1 6 番 3 の 2
種 類 店舗
構 造 鉄骨造セメント瓦葺平家建
床 面 積 4 5 1 . 5 0 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 4 |
| 現況地目 | ■宅地(物件 4) □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() 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 5 |
| 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: 店舗・居宅 □構 造: ■床面積: 約 328.50㎡(中央部分は滅失) |
| 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() 上記の者が店舗・居宅(空き家)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

敷地の北西端に塔看板があり「マーキュリー めし亭」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、6枚目の公図記載のとおりである。なお、本件土地は地籍調査済みである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は山間地を走る国道沿いにある宅地で、北側が道路に面し、東側と南側にはコンクリート擁壁が作られていて平坦になっており、物件5の建物敷地になっている。ただ、南側の一部は同敷地よりもかなり低くなっており、西側の一部も石垣が作られて斜面になっている。南西側と西側については境界が判然としなかった。(写真1、2)
- (4) 土地建物位置関係図記載のとおり、居宅部分の南側は擁壁になっていて、鉄製の階段で下りられるようになっていいる。南側擁壁は同図面の点線部分である。(写真23、24)
- (5) 上記居宅部分の下側の擁壁の一部が部屋の様になっており、物置として使用されていた。擁壁の一部なので、建物ではなく工作物と認定した。(写真23～26)
- (6) 東側塀の一部にひび割れがあった。(写真3)
- (7) 本件土地の南東端に電柱が立てられていた。(写真22)

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8～10枚目の図面記載のとおりである。法務局備え付けの建物図面では1つの建物になっているが、現在は店舗部分と居宅部分に分かれている。所有者の説明によると、本件建物の中央部分は平成13年の店舗オープン前に取り壊されたとのことである。
- (2) 本件建物は昭和55年4月築であり、築後約45年が経過している。平成13年に改装はされているようだが、古い建物なのでかなり劣化はしている。シロアリの兆候はなかったが、専門家による検査が必要と思われる。主な不具合部分は下記のとおりである。
 - ① 店舗の前面ガラスの一部が割れてしまい、トタン板で修復している。(写真6)
 - ② 店舗の南西側基礎の一部にひび割れの補修跡があった。(写真4)
 - ③ 店舗の南側の軒下に穴が開いていた。(写真5)
 - ④ 厨房の南東側天井に雨漏り跡があった。(写真16)
 - ⑤ 建物の内外に動産類が多数放置されていた。
- (3) 水道は道路の反対側にある地域(畑区)の貯水タンクを利用させてもらっており、利用料として毎年3万8000円を支払っていた。滞納は無く、昨年閉店してから水は止められている。

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 | <p>このドライブインは令和6年4月から使っていません。令和5年11月に母が亡くなり、その後も弁当を販売したりしていましたが、私一人では大変だったので、令和6年4月に閉めました。</p> <p>本件土地建物は母が購入して食堂を営業していて、私も手伝っていました。平成13年4月に店舗をオープンしたのですが、その時に建物中央部分を取り壊しました。ですから店舗部分と南側の居宅部分は、もともと一つの建物でした。居宅部分は母が使っていました。</p> <p>ここには公共の水道は無く、道路の反対側にある畑区の貯水タンクから水を引いています。利用料として毎年3万8000円を支払っていました。道路の占用許可についてはわかりません。同タンクを管理している人に聞いてください。</p> <p>古い建物なので不具合部分はいくつかあります。特に2018年の台風で屋根がめくれ上がり、雨漏りがするようになりました。屋根はすぐに直したのですが、建物内に雨漏り跡などは残っています。それ以外の不具合は執行官に話したとおります。</p> <p>店舗や居宅内、また敷地内にも備品等の動産類が多数置かれています。できるだけ片づけるつもりですが、もし残置されている物があれば、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> <p>本件建物の鍵は私が保管しています。 (7月14日聞き取り)</p> <p>先日、本件店舗の窓に野生の鳥が突っ込んできて、ガラスが割れてしまいました。応急処置として業者に頼んでトタン板で塞いでもらいました。中に散らばったガラスは掃除しました。 (8月8日聞き取り)</p> |
| 貯水タンク管理者 | <p>畑区の貯水タンクを管理していますが、このタンクを使用しているのは私と所有者だけでした。利用料は所有者が話したとおります。滞納は無く、昨年店を閉めてからはもらっていません。道路の占用許可についてですが、私の父が50年前ぐらいにしたものなので、現在資料などは残っていません。多分、手続きはしていると思いますが、詳しいことはわかりません。</p> |

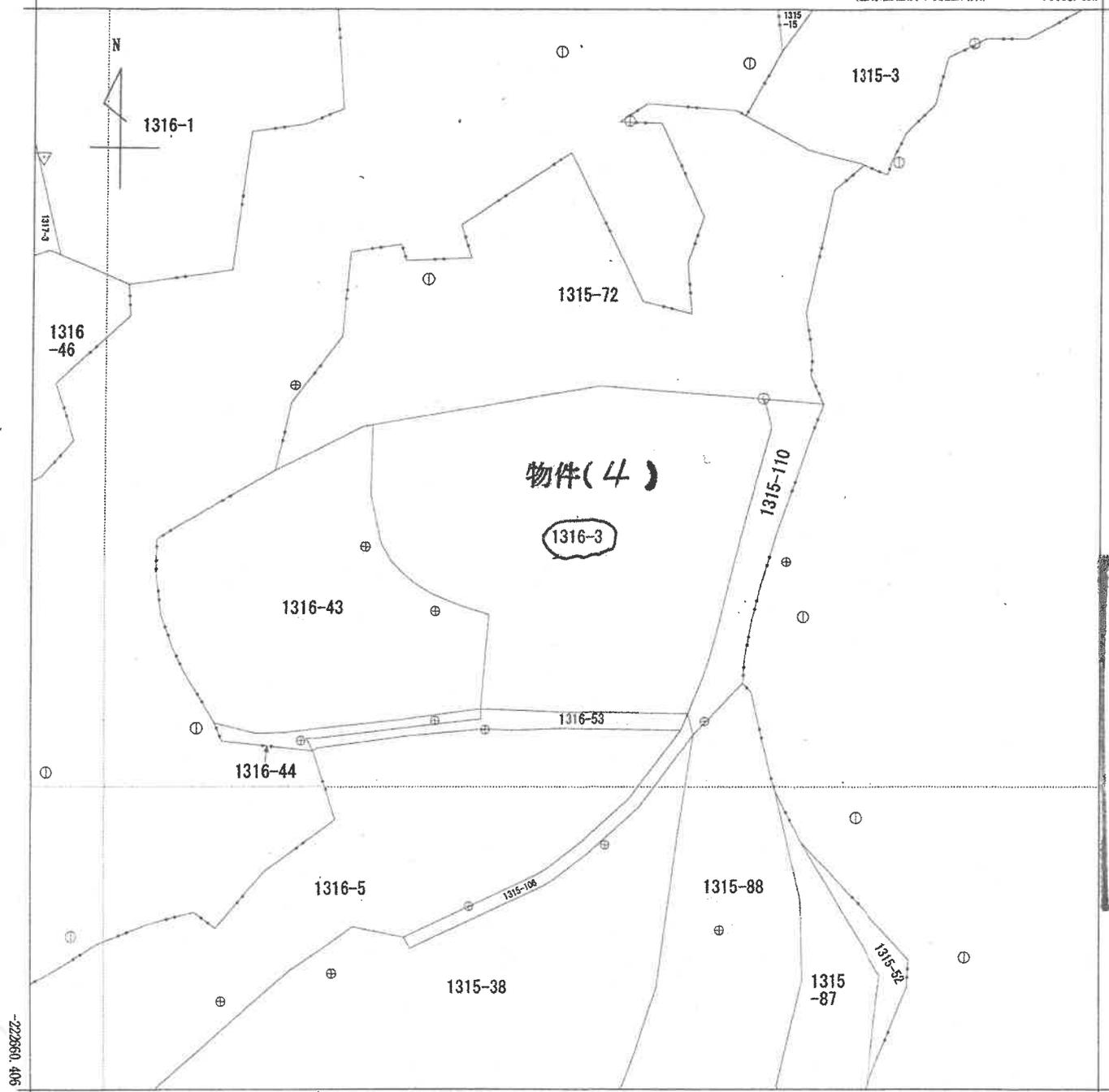
(調査経過用)

| 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 6月 11日 (水) 11:00 ~ 11:10 | 物件所在地 | 現況及び占有調査, 写真撮影 |
| 〃 10:40 ~ 10:45 | 和歌山地方法務局 御坊支局 | 登記等調査 |
| 令和 7年 7月 8日 (火) 8:30 ~ 8:40 | 由良町役場 | 地籍等調査 |
| 令和 7年 7月 14日 (月) 9:20 ~ 11:00 | 物件所在地 | 評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り |
| 令和 7年 8月 8日 (金) 10:00 ~ 10:10 | 当庁執行官室 | 所有者及び貯水タンク担当者 に聞き取り |
| 令和 7年 8月 14日 (木) 10:10 ~ 10:25 | 物件所在地 | ガラス破損状況等を調査 |
| 令和 年 月 日 () : ~ : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> | | |

(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)

公 図

(座標値種別：測量成果) -76883.462



A4判に縮小



| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|--------------|----|-----------|------------|----|--------------|-----|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 日高郡由良町大字畑字小城 | | | | 地番 | 1316番3 | | | |
| 出力縮 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | VI | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成26年3月 | | | 備付年月日(原図) | 平成28年4月27日 | | | 補事項 | | |

請求番号：8-3
(1/1)

(6 枚目)

公用

由良町一筆図形

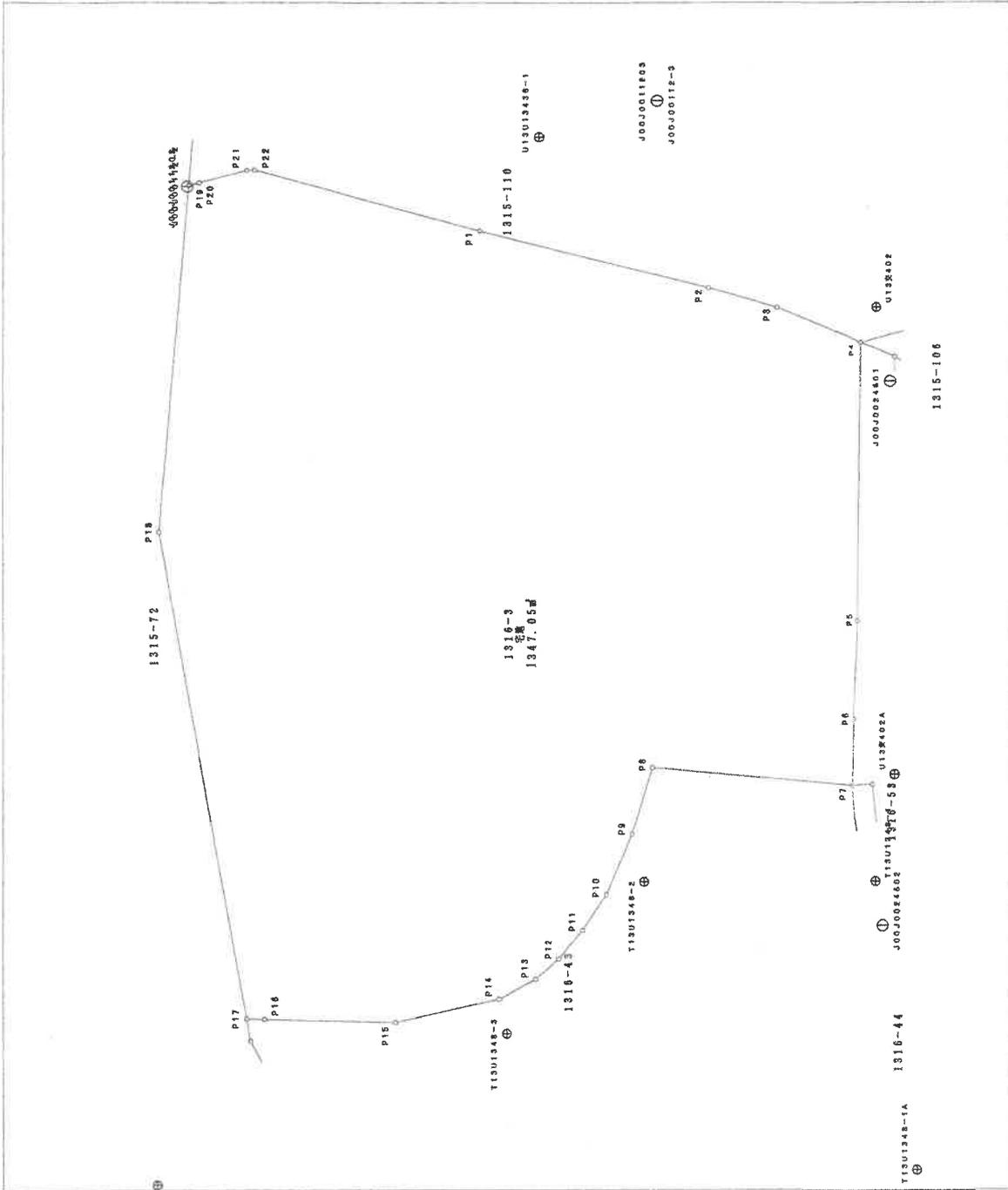
S=1:250

ページ1

| | |
|------|---------------|
| 第一筆数 | 大字領字小筆 |
| 所在 | 1316-3 |
| 筆数 | 宅地 |
| 筆地積 | 1347.05㎡ |
| 筆界積 | 1347.0548505㎡ |

| No. | X座標 | Y座標 | 距離(m) |
|-----|-------------|------------|--------|
| P1 | -226595.563 | -76925.983 | 12.689 |
| P2 | -226808.014 | -76929.110 | 12.857 |
| P3 | -226811.764 | -76930.178 | 3.800 |
| P4 | -226818.543 | -76932.140 | 5.166 |
| P5 | -226816.353 | -76947.390 | 15.251 |
| P6 | -226816.123 | -76952.815 | 5.430 |
| P7 | -226815.984 | -76956.387 | 3.675 |
| P8 | -226804.953 | -76955.410 | 11.074 |
| P9 | -226800.828 | -76950.031 | 3.792 |
| P10 | -226802.432 | -76952.357 | 3.607 |
| P11 | -226801.147 | -76964.286 | 2.318 |
| P12 | -226599.845 | -76965.833 | 2.022 |
| P13 | -226598.592 | -76966.953 | 1.681 |
| P14 | -226596.592 | -76968.038 | 2.275 |
| P15 | -226590.044 | -76969.201 | 5.785 |
| P16 | -226583.825 | -76969.105 | 7.121 |
| P17 | -226582.900 | -76969.081 | 0.925 |
| P18 | -226578.259 | -76942.499 | 26.982 |
| P19 | -226578.825 | -76923.453 | 19.109 |
| P20 | -226580.367 | -76923.310 | 0.561 |
| P21 | -226582.915 | -76922.640 | 2.635 |
| P22 | -226583.324 | -76922.633 | 0.409 |

| No. | X座標 | Y座標 |
|-------------|-------------|------------|
| J00J0011202 | -226579.747 | -76923.543 |
| J00J0011203 | -226603.203 | -76816.882 |
| J00J00112-2 | -226579.747 | -76923.543 |
| J00J00112-3 | -226605.303 | -76918.882 |
| J00J0024801 | -226518.178 | -76934.286 |
| J00J0024802 | -226517.721 | -76964.066 |
| T13U1348-1 | -226517.335 | -76961.661 |
| T13U1348-1A | -226519.614 | -76977.349 |
| T13U1348-2 | -226504.499 | -76951.644 |
| T13U1348-3 | -226597.024 | -76959.888 |
| T13U1348-4 | -226578.183 | -76978.192 |
| U13U13486-1 | -226588.791 | -76920.847 |
| U132402 | -226517.413 | -76930.212 |
| U132402A | -226518.397 | -76955.846 |



※この資料は地籍調査等の成果に基づき作成した図面であり、現在の境界・登記情報と異なる場合があります。

A4判に縮小

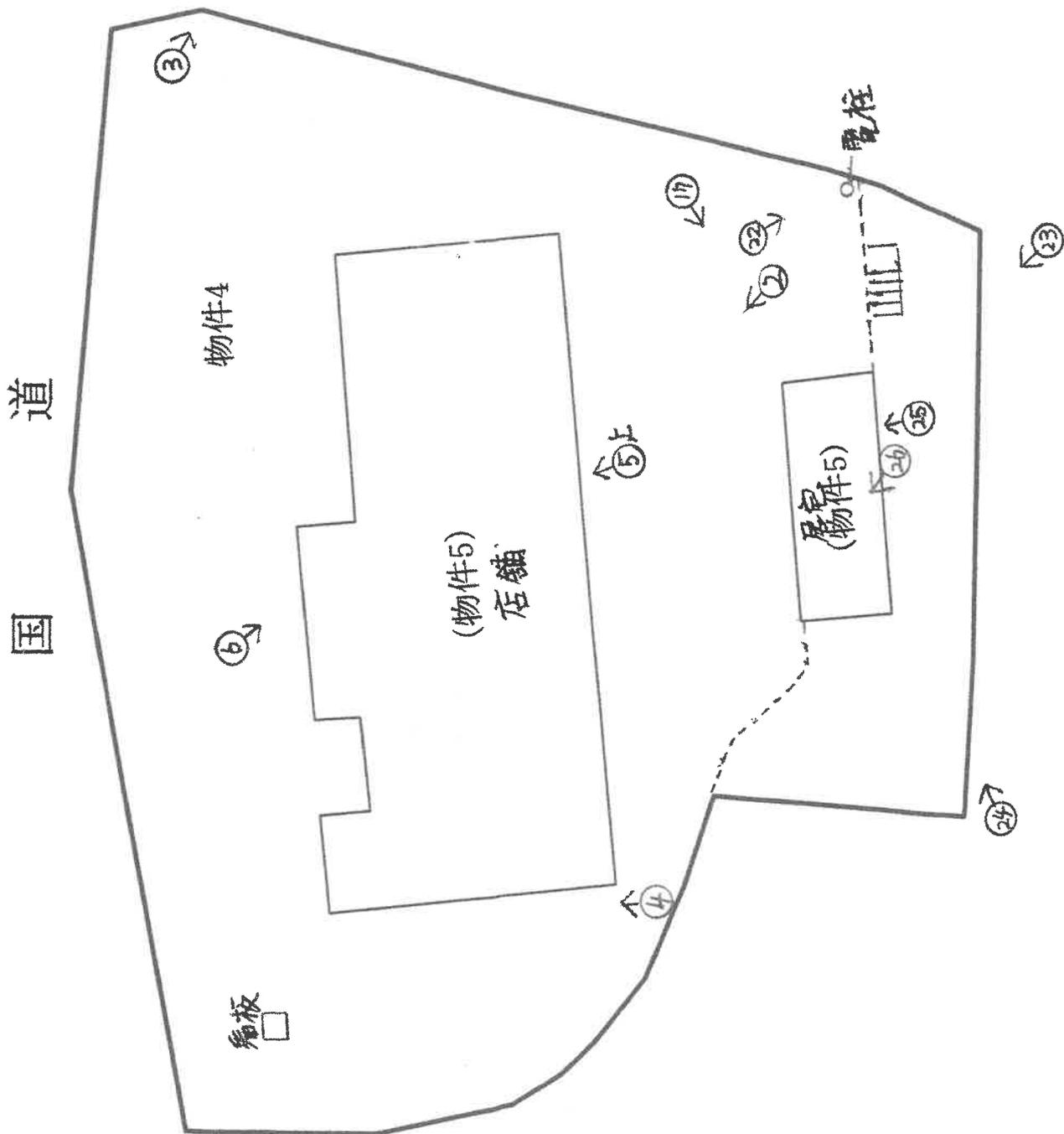
土地建物位置関係図

(令和7年(ケ)4号)

物件4, 5



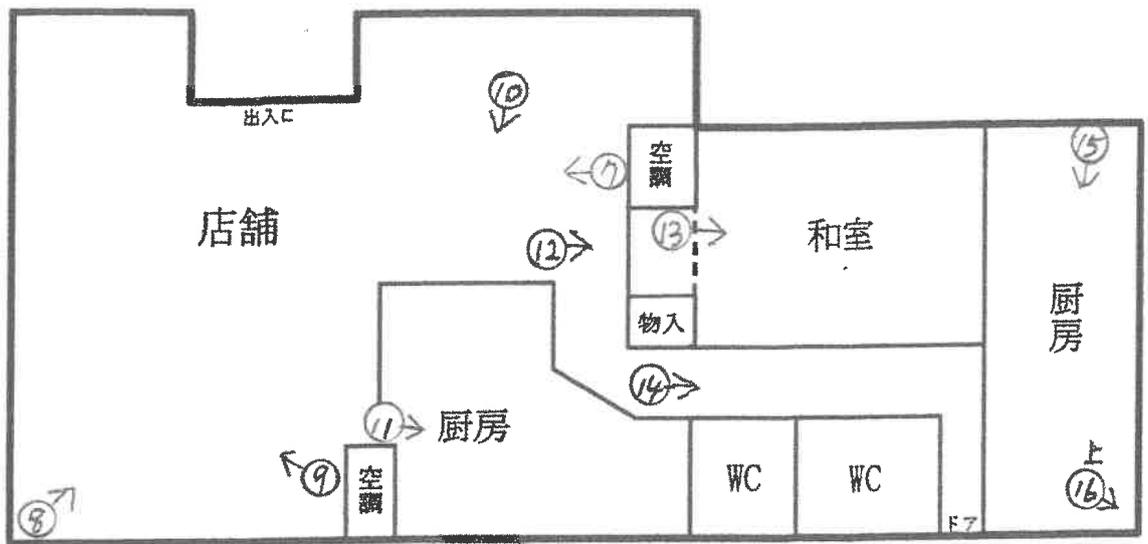
←○写真撮影位置・方向



建物間取図

(令和7年(ケ)4号)

物件5



←○写真撮影位置・方向



(10 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

令和7年（ケ）第 4号
令和7年 7月14日 現地調査
令和7年10月31日 評価

物件4, 5

和歌山地方裁判所
御坊支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

美濃部元秀 ⑩

第1 評価額

| | |
|---------------------|---------------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 5, 2 1 0, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 4 (土地) | 金 3, 1 1 0, 0 0 0 円 |
| 物件 5 (建物) | 金 2, 1 0 0, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件 4, 5 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 4 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 の内訳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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

| 番号 | 所在等 | 登 記 | 現 況 |
|----|---|--------------|-----------------------|
| 4 | 所在地 地目積 | 「物件目録記載のとおり」 | |
| 5 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 「物件目録記載のとおり」 | 店舗・居宅 約328.50㎡ |
| 番号 | 特 記 事 項 | | |
| 4 | 特にない | | |
| 5 | 一部が取り壊され、2か所に分かれているが、建物表示変更登記されていない模様であり、床面積は概測及び課税面積より上記のとおりとした。 | | |

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4）

| | | |
|--|---|---|
| 位置・交通 | JR紀勢本線「紀伊由良」駅の北東方・道路距離約5km (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 山間の国道沿いに閉鎖された飲食店舗やみかんの直売所等が散在する地域。 周辺には雑木林が所在する。 | |
| 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 その他の規制等 | 都市計画区域外 建基法22条(屋根) |
| 画地条件 | 規模1,347㎡05(登記記載)で、間口約45mの不整形な画地で、南乃至南西の一部には低地も所在するが概ね平坦地である。 | |
| 接面道路の状況 | 幅員約10.5mの舗装国道42号の道路区域が北側に等高に接面する。また、幅員約5~6mの舗装私道が東側に等高乃至約2m低く、幅員約2mのコンクリート舗装私道が南側に等高乃至約5m低く各々接面する。 | |
| 土地の利用状況等 | 所有者が物件5建物の敷地として占有使用している。 南東端部に電柱が所在する。東乃至南側にはコンクリート擁壁が設置されており、物件5建物の基礎部分である南側擁壁の一部は物置となっている。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 | 無 |
| | ガス配管 | 無 |
| | 下水道 | 無 |
| 土壌汚染等 | 水質汚濁防止法に規定する特定施設(ちゅう房施設)の届出はあるが、土壌汚染対策法に指定する特定有害物質を使用等する特定施設ではない。尚、旧住宅地図(昭和55年頃)ではレストランが所在していた模様であるが、登記事項調査並びに聴取などでも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。 | |
| 特記事項 | 上水道は無く、水については国道の反対側の標高の高い位置にある貯水タンクより引込み利用していたとのことであり、目的土地には自動ろ過装置等が所在する。 但し、国道の管理者によると、当該給水に係る道路占用許可等の資料は見当たらず、配水の経路も不明とのことであり、注意を要する。 | |

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

| 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55年4月13日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：0年 |
| 仕 様 | 構造：鉄骨造 屋根：セメント瓦葺 外壁：モルタル吹付、亜鉛メッキ鋼板 内壁：クロス、ボード、板、モルタル等 天井：クロス、平板、ボード等 床：コンクリート、リノリウム、タイル、ビニールタイル等 設備：電気、排水設備等 その他：特になし |
| 床面積（現況） | 第3目的物件欄記載のとおり |
| 現況用途等 | 現況用途：店舗・居宅 間取り：（別添「建物間取図」のとおり） |
| 品 等 | 普 通 |
| 保守管理の状態 | やや劣る |
| 建物の利用状況 | 所有者が空店舗及び空家の状態で占有している。 目的建物内には動産類が多数残地されていた。 |
| 特 記 事 項 | 雨漏り跡や窓ガラスのひび割れ等不具合が多々認められる。 尚、吹付けアスベスト等の使用の有無については目視によっては確認できなかったが、建物の構造及び建築時期等より、使用されている可能性は否定できない。 |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件4)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 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 |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-----------------------------|
| 4 | 12,700 | 0.68 | 1,347.05 | 0.70 | 8,140,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 由良5-1

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$25,200\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/196 \doteq 12,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇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 : 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
 $100/100 \times 100/115 \times 100/170 \times 100/100 \doteq 100/196$
 (環境条件において、供給処理施設の状況を考慮した。)

イ 個 別 格 差 : 規模 0.80, 形状 0.83, 三方路 1.03 (相乗積 0.68)
 (高低差については個別格差はないものと判断した。)
 (第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 最有効使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮した。

(2) 建物価格 (物件5)

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、建物価格を求めた。

| 番 号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 5 | 210,000 | 328.50 | 0.03 | 2,070,000 |

ウ 現 価 率 : 目的建物の現況及び経過年数のほか、経済的耐用年数が経過したと認められること等を考慮の上、上記のとおり査定した。

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

| 番号 | 建付地価格 (円) ア | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ |
|----|-------------------|----------|-------|------------------------|
| | | イ | | |
| 4 | 8,140,000 | 0.25 | 法定地上権 | 2,040,000 |

土地利用権等割合は目的建物の現況等を考慮して上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 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 |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 4 | 8,140,000 | -2,040,000 | | 0.85 | 0.60 | 3,110,000 |
| 5 | 2,070,000 | +2,040,000 | 1.00 | 0.85 | 0.60 | 2,100,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 5,210,000 |

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：吹付けアスベスト等の使用の可能性を考慮した。

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（由良5-1）

所 在：日高郡由良町大字里字吉路437番2外

価 格：25,200円/m²

位 置：J R 紀勢本線「紀伊由良」駅の南西方、道路距離約180m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：269m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西11.7m国道

用 途 指 定 等：都市計画区域、無指定（建蔽率70%、容積率300%）

地 域 の 概 要：店舗、事務所等が混在する路線商業地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件4（土地）：8,761,213円

物件5（建物）：6,738,889円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 4 所 在 和歌山県日高郡由良町大字畑字小城
地 番 1 3 1 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 4 7 . 0 5 平方メートル
- 5 所 在 和歌山県日高郡由良町大字畑字小城 1 3 1 6 番地 3
家屋 番号 1 3 1 6 番 3 の 2
種 類 店舗
構 造 鉄骨造セメント瓦葺平家建
床 面 積 4 5 1 . 5 0 平方メートル

