

## 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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 和歌山県御坊市塩屋町北塩屋字錦菌                 |
|   | 地 番   | 739番99                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 106.95平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 和歌山県御坊市塩屋町北塩屋字錦菌739番地99          |
|   | 家屋 番号 | 739番99                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 69.28平方メートル<br>2階 61.25平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月22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

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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1】

隣地(地番739番98及び地番739番15)との境界が不明確である。

地番739番14を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地(地番739番98の一部、所有者A)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 和歌山県御坊市塩屋町北塩屋字錦菌                 |
|   | 地 番   | 739番99                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 106.95平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 和歌山県御坊市塩屋町北塩屋字錦菌739番地99          |
|   | 家屋 番号 | 739番99                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 69.28平方メートル<br>2階 61.25平方メートル |



令和7年(又)第 1号  
令和7年 9月 2日受理  
令和7年10月 30日提出

# 現況調査報告書

和歌山地方裁判所御坊支部

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県御坊市塩屋町北塩屋字錦菌  
地 番 739番99  
地 目 宅地  
地 積 106.95平方メートル
- 2 所 在 和歌山県御坊市塩屋町北塩屋字錦菌739番地99  
家屋 番号 739番99  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 69.28平方メートル  
2階 61.25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)
<b>土 地</b>	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( ) 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
<b>建 物</b>	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が異なる □種 類: □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( ) 上記の者が住居として使用し、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

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所在地	御坊市塩屋町北塩屋字錦菌
地番	739番98
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	162.09平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約6.8平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (所有者の妻の叔父A)
その他の事項	その他の事項のとおり
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> (建物所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 5年 2月24日
最初の契約等	契約日 年 月 日 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (所有者の妻の叔父A) 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	その他の事項のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

所有者及び家族の氏名が記載された表札が、郵便受けに付けられていた。

### 2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7枚目の公図記載のとおりである。地籍調査済みであり、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。
- (3) 本件土地は東から西に向かって上っている道路に面した宅地で、東側と北側が擁壁で囲まれた、南北に長い長方形の宅地である。道路との段差は、高いところで約80cm、低いところで約20cmである。(写真1、2)ただし、東側の境界は擁壁の下にある側溝の東端である。(写真2)西側には境界標が無く、そこに接している周辺土地所有者らとの確認が必要と思われる。(土地建物位置関係図参照)
- (4) 本件土地の南東端部分に浄化槽が埋められているが、点検や清掃のためには南側の739番15の土地を通させてもらう必要がある。これについても同土地所有者との交渉が必要である。(写真4)
- (5) 前面道路は個人の所有であり、本件土地を要役地とする通行地役権が設定されている。

### 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5年2月築であり、築後約32年半が経過している。以前シロアリを駆除したことがあり、7年前に藁をまいたということだが、現在は兆候が無かった。主な不具合部分は次のとおりである。
  - ① LDKの床板が割れている部分があった。(写真10)
  - ② LDKの床が傾き、やや南西側に下がっているようだった。
  - ③ 台所の換気扇下の壁が汚れていた。(写真12)
  - ④ 洗面所や1Fトイレの天井など、数か所に雨漏り跡があった。(写真13、15)
  - ⑤ 2F洋室3の床板に大きなシミがあった。(写真21)
  - ⑥ ベランダの手すりが一部壊れていて、応急措置をしていた。(写真23)
  - ⑦ 2Fトイレが壊れている。
- (3) 本件建物は、西側隣地の739番98の土地にややはみ出して建てられている。配水管などもはみ出して埋められている。両土地間に境界標はなく、東側境界標から計測したところ、40～50cmぐらいはみ出ていると思われる。また本件建物の壁と739番98の建物の壁はくっついて建てられているが、行き来できるようにはなっていない。同隣地所有者は所有者の親族であり、これまでは問題となっていなかったようだが、買受人は同人と話し合いをする必要がある。(写真3、土地建物位置関係図参照)
- (4) 1F和室1に神棚が設置されていた。(写真7)

### 4 その他

上記のとおり、西側と南側の隣地所有者は本件土地建物所有者の親族である。建物のはみ出ている部分の占有権原は使用借権と思われる。また、東側擁壁の下にある側溝は本件土地に含まれるが、かなりの高低差があるため利用は難しく、実質的には739番83の所有者が使用・占有している。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
所有者	<p>近くに別の家があり、この家では私が夜に寝泊まりしているだけです。荷物はそれなりに残っていますが、徐々に片づけています。</p> <p>それなりに古い建物なので、いろいろと不具合部分があります。詳細は執行官にお伝えしたとおりです。雨漏りもしたことがありますし、シロアリも駆除したことがあります。現在はどちらもありません。</p> <p>本件建物は妻の父親に建ててもらったのですが、西側の739番98の土地に少しはみ出しています。水道管や排水溝もはみ出しています。賃料等は支払っていません。同土地の所有者は妻の叔父になります。父親が健在のときは特に何もトラブルは無かったのですが、最近排水の音や建物がはみ出ていることなどで苦情を言われることがあります。隣の建物と本件建物の壁もくっついているので、買受人は叔父と話し合いをしてもらう必要があると思います。</p> <p>南側の739番15の所有者も私の妻の親族です。境界についてはよくわかりませんが、確認してもらった方がいいと思います。それと浄化槽を本件土地の南東側に設置しているのですが、739番15の庭を通らせてもらわないと、点検や清掃ができないと思います。これについても交渉が必要になります。</p> <p>東側の擁壁の下に側溝があり、そこも本件土地に入ると思います。かなり高低差があるので、739番83の土地所有者が使用・占有しています。賃料等はもらっていません。特にトラブルもありません。</p> <p>前面道路も個人の所有ですが、通行することは問題ありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(調査経過用)

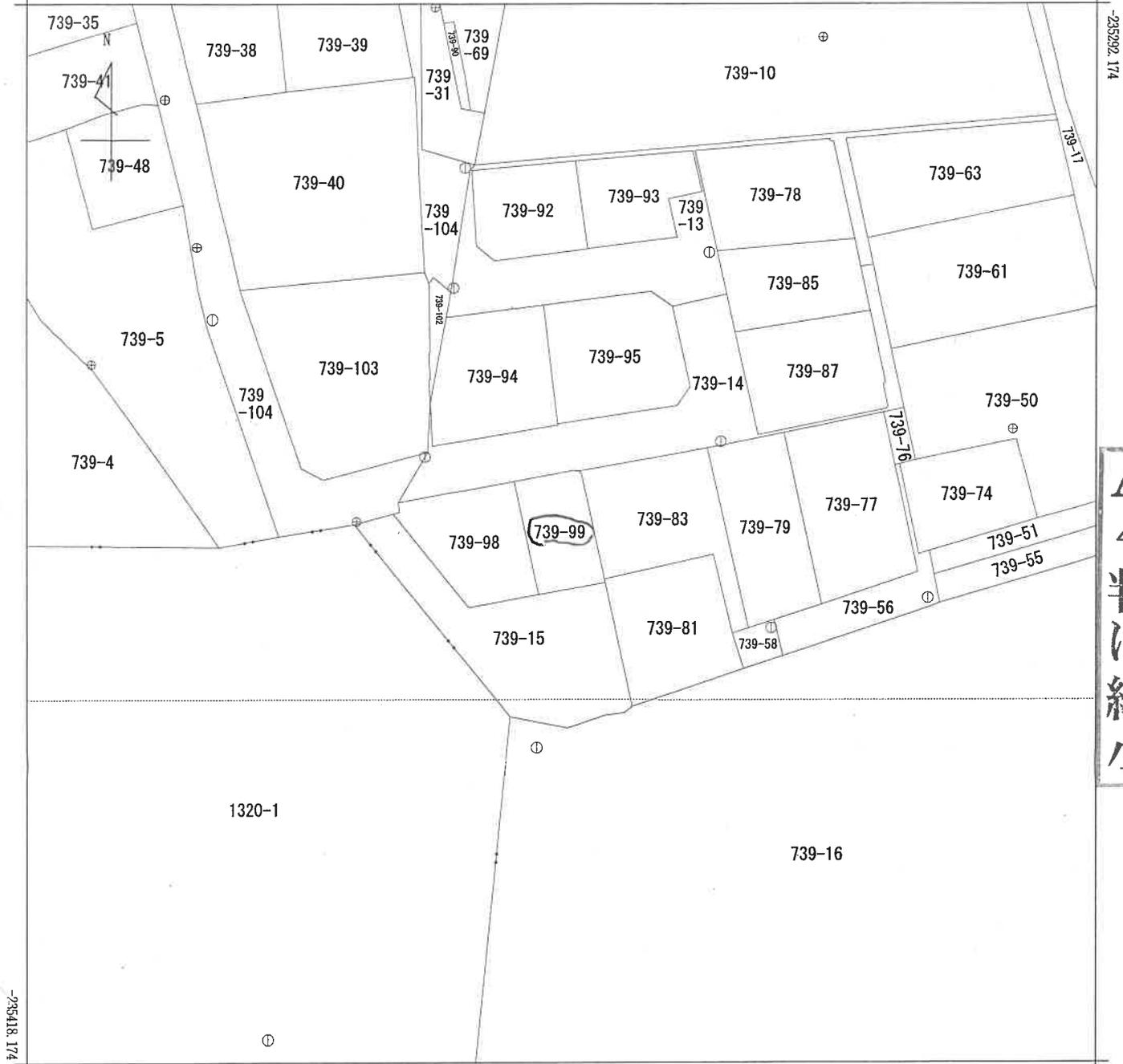
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年 9月 4日 (木) 12:10 ~ 12:25	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
” 12:35 ~ 12:45	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年 9月 17日 (水) 15:30 ~ 17:00	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 7年 10月 8日 (水) 9:44 ~ 9:53	御坊市役所	地籍調査等
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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)



(座標値種別：測量成果)

-77204.952



A4判に縮小

-77329.952

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	塩屋町北塩屋
--------	--------

請求部	所在	御坊市塩屋町北塩屋字錦菌				地番	739番99			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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29年3月			備付年月日(原図)	平成31年1月8日			補記事項		

請求番号：10-3

(1/1)

( 7 枚目)

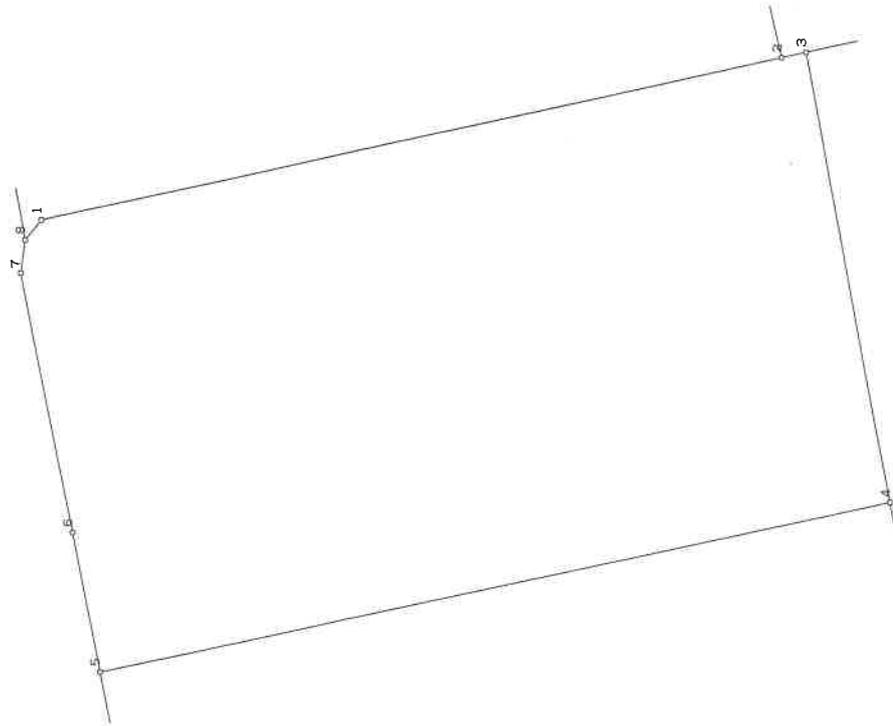
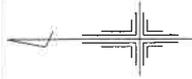
公用

座標求積表 (世界測地系)

No.	点名	X座標	Y座標	辺長
1	[1602-3165]	-235348.165	-77264.946	12.811
2	[1602-3156]	-235360.695	-77262.277	0.431
3	[A1602-0166]	-235361.117	-77262.187	7.805
4	[A1602-0167]	-235362.536	-77269.862	13.713
5	[A1602-0169]	-235349.124	-77272.717	2.455
6	[1602-3168]	-235348.678	-77270.303	4.539
7	[1602-3167]	-235347.813	-77265.847	0.565
8	[1602-3166]	-235347.889	-77265.287	0.439

計算面積  
 面積 106.95 ㎡  
 積数 32.4

この成果は、地籍調査終了時のデータであり、  
 その後の分合筆等には対応していません。



( 8 枚目 )

公用

登記年月日：平成5年3月11日

1000825

建物図面図  
各階平面図

各階平面図

家屋番号 739-99

建物の所在 御坊市塩屋町北塩屋字錦藪 739-99

1階平面図

求積表

イ	1.97	×	0.45	=	0.8865
ロ	6.89	×	5.97	=	41.1333
ハ	7.29	×	0.98	=	7.1442
ニ	6.89	×	2.92	=	20.1188
合計					69.2828
床面積					69.28m <sup>2</sup>

2階平面図

求積表

イ	6.89	×	8.89	=	61.2521
合計					61.2521
床面積					61.25m <sup>2</sup>

作製者

縮尺 1/250 ; 年 2月 27日 作製

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

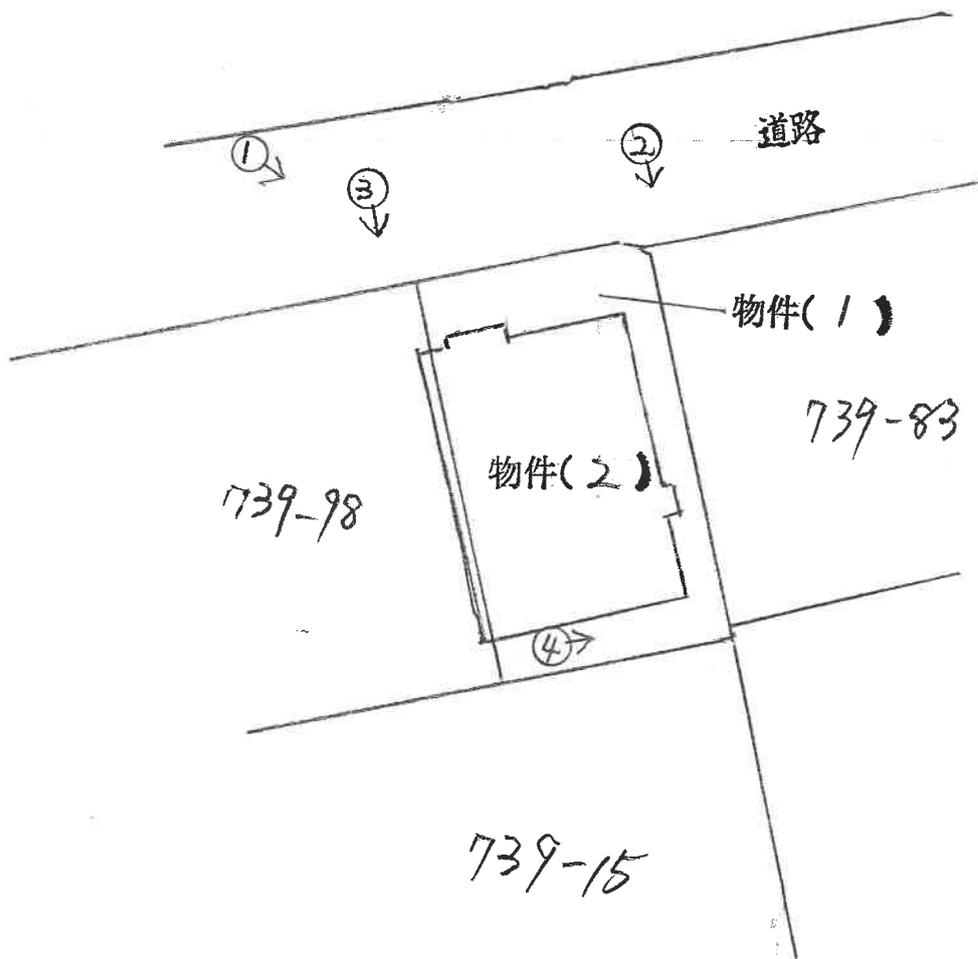
(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

請求番号：10-4

( 9 枚目)

# 土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

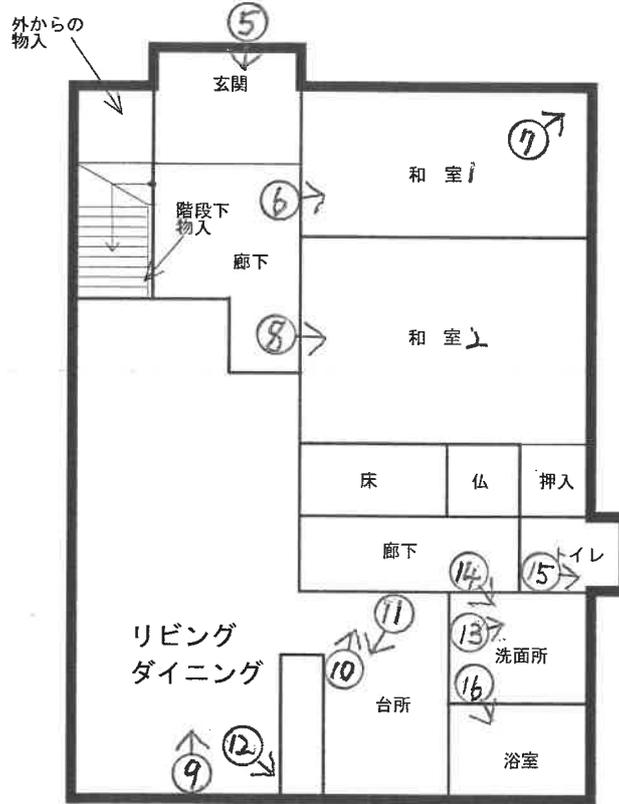
( 10 枚目)

# 建物間取図

物件 2

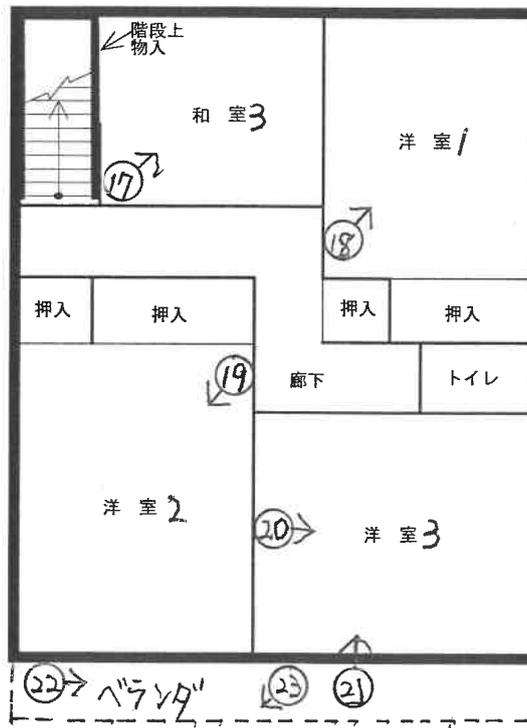


1階



2階

○写真撮影位置・方向



( // 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



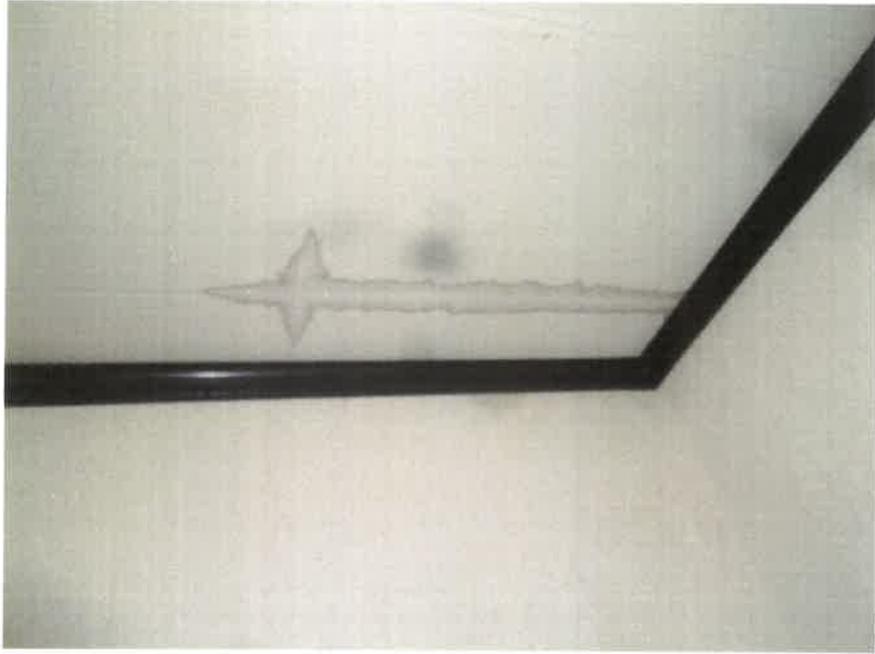
10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23

令和7年(又)第1号  
令和7年9月17日現地調査  
令和7年11月1日評 価

和歌山地方裁判所御坊支部御中

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980,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金580,000円
物件2（建物）	金400,000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

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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載の通り	同左
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	同左
番号	特 記 事 項		
1、2	<p>本件建物は西側隣接地にはみ出して建てられている（建築時からみ出していたかどうかは不明）。</p> <p>本件土地は平成3年12月に739番15から分筆されているが、平成31年の地籍調査時に面積が2.15㎡（約2%）小さくなっている。</p> <p>おなじく739番15から分筆された、本件土地と隣接する739番15、739番98も同様に地籍調査によって面積が数㎡（約2%）小さくなっている。</p> <p>地籍調査が行われているにもかかわらず、上記2つの土地と本件土地との境界には境界ピンが打ちこまれていない。</p> <p>これらのことから当事者同士で何らかの話合いにより境界を決め、それによって建物の隣地越境等が生じた可能性があるが、役所調査及び本物件所有者の話では確定的な答えは導くことができなかった。</p> <p>現状は親戚同士のため、苦情を言われることがあるものの目立ったトラブルはないようであるが、今後所有者が変更すると話合いが必要であるし、場合によってはトラブルに発展する可能性がある。</p>		

#### 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	紀州鉄道線「西御坊」駅の南東方・道路距離約2.1km	
付近の状況	御坊市南部に位置する既成造成住宅地域。地勢は傾斜地を平坦にしている部分が多いため道路に勾配がある。系統はほぼ行き止まりと判定した。	
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% 200% 指定なし 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域（急傾斜）
画地条件	ほぼ長方形の中間画地。間口約8m、奥行約13.7m程度。画地内はほぼ平坦である。 登記面積106.95㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	・北側道路は約5m舗装私道（建築基準法の道路ではない） 道路より約20cm～約80cm高い。 東側画地と高低差が約2.5mある。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載の通り。	
供給処理施設	上水道：あり    ガス配管：なし    下水道：なし（前面道路に管あり）	
土壌汚染等	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南東部に設置されている浄化槽清掃のために、739番15の土地を通行利用しているとのことである。 また、当該土地上の建物の一部が目的物件に越境している可能性がある。これまでは親族だったためそれほど問題にはならなかったようであるが、今後はトラブルになる可能性がある。</li> <li>・目的土地周辺では下水道工事が既に行われているものの、目的土地には下水道が敷設されていない。</li> <li>・上水道の管が西側隣接地に埋設されている可能性が高い。</li> <li>・目的土地を要役地とする通行地役権が設定されている。</li> </ul>	

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5年2月24日新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：畳、板等 設備：電気、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：居宅。間取りについては「建物間取図」の通り。
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通り。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階の洗面所等複数箇所で雨漏り痕があった。 過去にシロアリが発生し、駆除したことがあるとのことであった。 これらの被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において更なる被害が及んでいる可能性がある。</li> <li>・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。</li> <li>・リビングでビー玉は配置すると、南西側に転がった。</li> <li>・1階トイレ付近の床がたわんだ。</li> <li>・天井と内壁のあいだに隙間があいている部分があった。</li> </ul>

## 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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	23,700	0.88	106.95	0.95	2,119,000

ア標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 御坊 (県) -3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $19,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/82 \approx 23,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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 (1.00)

◇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  
 $100/101 \times 100/101 \times 100/80 \times 100/100 \approx 100/82$

イ個別格差：方位 (1.00)、隣接地の利用状況 (0.90)、下水道施設 (0.98)  
 相乗積0.88

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
2	145,000	130.53	0.01	189,000

ウ現価率：・経過年数約33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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}33\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1-0.8) = 0.01$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については（目的建物が隣接地を利用している部分等を考慮して）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	2,119,000	0.35	法定地上権	742,000
隣接地を利用する部分	23,700円/㎡×6.8㎡（※）	0.10	使用借権	16,000
合計				758,000

※隣接地利用部分を約6.8㎡と査定した。

親族の土地を賃料の授受なく使用している状態であり、土地利用権は使用借権と判定した。  
なお標準画地価格は本件土地価格と同額と判断した。

### 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	2,119,000	-742,000		0.70	0.60	580,000
2	189,000	+758,000	1.00	0.70	0.60	400,000
一括価格（合計）						980,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：境界について不明瞭な点がある、隣接地に建物が越境している事などから市場性が劣る（0.70）。

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 地価調査価格（御坊（県）－3）

所在：御坊市菌字東下野801番4

価格：19,500円/㎡

位置：紀州鉄道線「西御坊」駅の南東方 道路距離約600m

価格時点：令和7年7月1日

地積：178㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北4.5m市道

用途地域等：非線引都市計画区域、第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）1,341,794円

物件2（建物）1,838,740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（A4に縮小）
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県御坊市塩屋町北塩屋字錦菌  
地 番 7 3 9 番 9 9  
地 目 宅地  
地 積 1 0 6 . 9 5 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県御坊市塩屋町北塩屋字錦菌 7 3 9 番地 9 9  
家屋 番号 7 3 9 番 9 9  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 6 9 . 2 8 平方メートル  
2 階 6 1 . 2 5 平方メートル

