

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月23日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 高 野 由 奈

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 8月20日から 令和 8年 8月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 3日 午前10時00分 和歌山地方裁判所御坊支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月24日 午前10時00分 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 7月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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）
1～3	4,050,000 3,240,000	一括	810,000	298,189	43,918
1	760,000				
2	760,000				
3	2,530,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 | |
| | 地 番 | 6 4 6 番 2 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 5 . 5 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 | |
| | 地 番 | 6 4 6 番 2 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 6 . 2 0 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 6 4 6 番地 2 3、
6 4 6 番地 2 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 4 6 番 2 3 | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 2 1 3 . 0 9 平方メートル
2 階 2 1 8 . 6 6 平方メートル
3 階 2 3 1 . 3 7 平方メートル
4 階 6 1 . 9 4 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 | |
| | 地 番 | 6 4 6 番 2 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 5 . 5 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 | |
| | 地 番 | 6 4 6 番 2 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 6 . 2 0 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 6 4 6 番地 2 3、
6 4 6 番地 2 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 4 6 番 2 3 | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 1 3 . 0 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 1 8 . 6 6 平方メートル |
| | | 3 階 | 2 3 1 . 3 7 平方メートル |
| | | 4 階 | 6 1 . 9 4 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1～3)

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 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 | |
| | 地 | 番 | 6 4 6 番 2 2 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 6 5. 5 8 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 | |
| | 地 | 番 | 6 4 6 番 2 3 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 6 6. 2 0 平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 6 4 6 番地 2 3、
6 4 6 番地 2 2 | |
| | 家屋 | 番号 | 6 4 6 番 2 3 | |
| | 種 | 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 | 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | |
| | 床 | 面 | 積 | |
| | | 1 階 | 2 1 3. 0 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 2 1 8. 6 6 平方メートル | |
| | | 3 階 | 2 3 1. 3 7 平方メートル | |
| | | 4 階 | 6 1. 9 4 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、2) ☐ 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:
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

屋上に「徳豊」という大きな看板があり、建物外階段途中に「日本料理 徳豊」「グルメ倶楽部 味感」と書かれた看板があった。

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) 本件土地は御坊市内の国道42号から少し東に入った所にある宅地で、物件1と物件2は一体となって物件3の建物の敷地となっている。物件1と物件2の境界は定かではない。物件1と物件2の形状は、それぞれ縦に長い長方形であり、いずれも南側が道路に面している。(写真1)
- (4) 東側と北側はブロック塀で仕切られている。東側隣地は病院の駐車場になっているが、ダクトや配管等がブロック塀から少しはみ出している可能性がある。(写真3)
- (5) 中庭部分に石灯籠が置かれていた。

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9～13枚目の図面記載のとおりである。本件建物は1つの建物ではあるが、東側の本館と西側の新館に分かれており、新館は平成6年に増築されている。本館が3階建て、新館が4階建てとなっている。新館の3階と4階は居宅となっており、その他は店舗である。1階と2階は相互に行き来できるようになっているが、3階と4階は行き来できない。ただし、新館の4階の階段途中のドアから3階の屋上に行き来できる通路がある。出入口は新館の1階と本館の1階と2階にある。(写真1)
- (2) 本館の北側に外階段が2つ設置されていて、地上から2階、3階から屋上に行けるようになっている。両階段の間には鉄製の梯子が設置されていた。(写真3)
- (3) 本館は昭和58年6月築、新館は平成6年6月築である。本館は築後約42年、新館は築後約31年が経過している。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、雨漏りはかなりひどい箇所もある。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 本館の南西角の外壁にひび割れができていた。(写真2)
 - ② 本館3階の外階段は経年劣化により鉄板が脆くなっており、危ない状態である。
 - ③ 新館2階の大広間にネズミが住み着いている可能性がある。
 - ④ 本館3階北側の和室にかなりひどい雨漏り跡があった。(写真14)
 - ⑤ 本館3階大広間にも雨漏り跡が多数あり、壁のクロスなども剥がれていた。(写真16～18)
 - ⑥ 新館3階居宅部分の和室の畳が傷んでいた。(写真27、28)
 - ⑦ 新館4階居宅部分の洋室の窓がひび割れていた。(写真37)
 - ⑧ 屋上の一部に水が溜まっていた。(写真39)
 - ⑨ 店舗部分には厨房機器や備品、居宅部分には家具類が多数残置されている。
- (4) 居宅部分4階は15年前から、3階は10年前から空き家である。店舗を完全に閉めたのは令和6年3月末である。

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	「徳豊」というのは母が経営していた料理屋です。主に団体さんの宴会料理などを提供しており、私も手伝っていました。新館の1階店舗では姉夫婦が「味感」という割烹をしていましたが、既に閉店しています。令和5年11月に母が亡くなり、令和6年3月ですべて閉店しました。 2018年の台風による被害で雨漏りがするようになりました。特に本館の3階部分がひどかったです。当時、修理するお金が無かったので、修理したのは2年後で、屋上の防水塗装などを実施しました。 本館の東側の土地は病院の駐車場です。ダクトや配管等がはみ出ている可能性はありますが、これまでトラブルになったことはありません。 本館3階の外階段は鉄板が傷んできていて、屋上に上るのは危険な状態です。屋上には新館の4階からも行くことができます。 新館2階の大広間の畳が汚れている所があります。ネズミが住み着いている可能性があると思います。 かつて新館3階には姉家族、4階には私が住んでいましたが、私は15年前、姉家族は10年前に転居しました。それからは空き家になっています。 建物内には多数の備品類や家具などが残置されています。厨房機器には壊れている物もあると思います。できるだけ片づけるつもりですが、もし残っている物があれば、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。 本件建物の鍵は私が保管しています。

(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 1 1 日 (水) 9 : 18 ~ 9 : 30	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
〃 10 : 35 ~ 10 : 40	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
〃 10 : 55 ~ 11 : 02	御坊市役所	地籍等調査
令和 7 年 7 月 8 日 (火) 9 : 20 ~ 11 : 05	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 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。 ☐ 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)



イ 632-14
ロ 641-2
ハ 641-33
ニ 646-45

(座標値種別：測量成果) -78447.433



A4判に縮小

地番区域見出
湯川町財部

請求部分	所在	御坊市湯川町財部字深田				地番	646番22			
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19年3月			備付年月日(原図)	平成19年2月1日			補記事項		

(7 枚目)

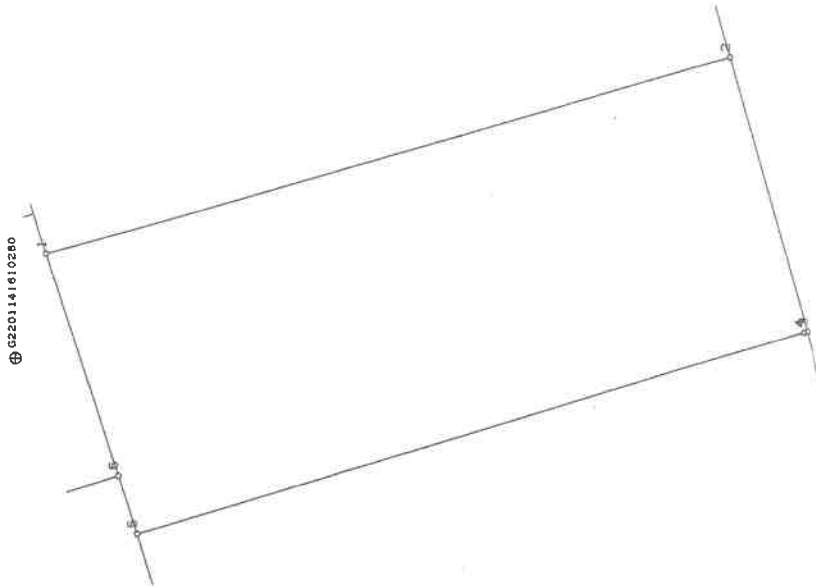


座標求積表 (世界測地系)

No.	点名	X座標	Y座標	辺長
1	[A1-1087]	-232853.477	-78508.713	20.332
2	[A1-1602]	-232873.060	-78503.244	8.093
3	[A1-1587]	-232875.278	-78511.027	0.120
4	[01-5828]	-232875.183	-78511.080	19.973
5	[01-6296]	-232855.980	-78516.623	1.718
6	[01-6295]	-232855.465	-78514.984	6.579

計算面積
165.5816130 ㎡
50.1 坪

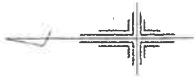
この成果は、地籍調査終了時のデータであり、
その後の分・合筆等には対応していません。



① G220220022-19-4

図根点の座標表 (世界測地系)

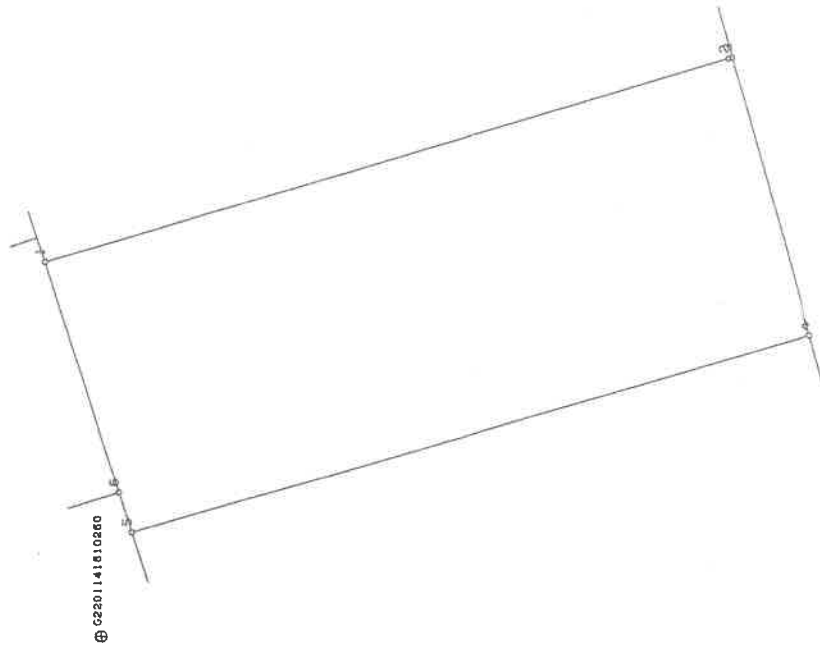
点名 X座標 Y座標
G2201141610280 -232852.618 -78511.656
C002220022-19-4 -232876.427 -78500.018



座標求積表 (世界測地系)

No.	点名	X座標	Y座標	辺長
1	[01-6298]	-232851.078	-78501.020	20.412
2	[01-5827]	-232870.695	-78495.380	0.120
3	[A1-1566]	-232870.810	-78495.347	8.211
4	[A1-1602]	-232873.060	-78503.244	20.332
5	[A1-1087]	-232853.477	-78508.713	1.196
6	[01-6297]	-232853.116	-78507.573	6.863
計算面積				166.2017780
面積				166.20 m ²
				50.3 坪

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。



① C0023C0022-19-4

図根点の座標表 (世界測地系)

点名	X座標	Y座標
G220141610260	-232852.618	-78511.656
C0022C0022-19-4	-232876.427	-78500.018

1005251

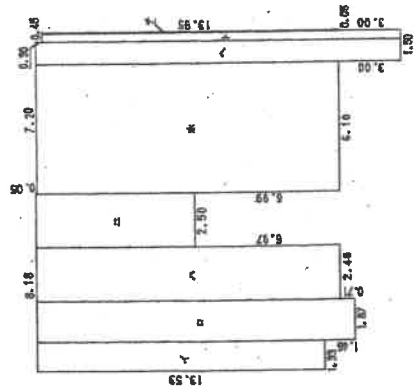
各階平面圖

建各階平面圖

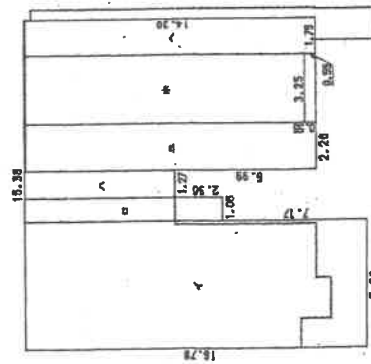
646-23

号番屋家

田 泉 孝 都	646-23
川 町 財 政 課	646-22
所 在 建 物	



イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	ナ	求積表
13.53	14.99	14.28	7.31	14.25	17.25	16.95	13.95	× 1.87
			7.31	6.10	6.10	0.40	0.05	× 1.9949
								= 28.0313
								= 35.4144
								= 18.2750
								= 86.3250
								= 18.9750
								= 6.7800
								= 0.6975
合計								213.0931
所定値								213.09m



求積表	
イ	15.78 × 5.83 = 97.8274
ロ	9.61 × 1.08 = 10.3788
ハ	7.31 × 1.27 = 9.2937
ニ	14.30 × 2.20 = 31.4600
ホ	13.75 × 3.25 = 44.6875
ヘ	14.30 × 1.75 = 25.0250
合計	218.5624
成積表	218.5624

[illegible]

作者

○年○(平)

總尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号: 8-1

A4判に縮小

登記年月日：平成6年10月7日

1005252

各 階 平 面 図

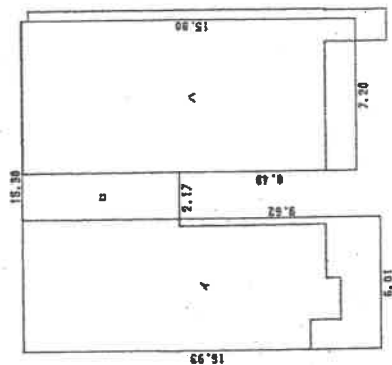
建 物 図 面

家 屋 番 号

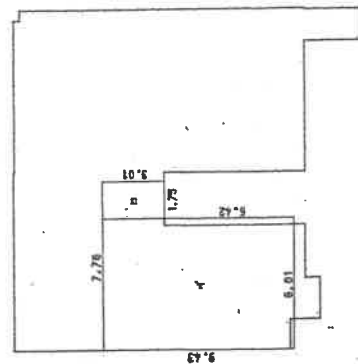
646-23

建物の所在
御坊市湯川町財部字深田 646-23
646-22

3階平面図



4階平面図



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/

(平成6年9月20日付)

(和歌山県土地家屋調査士会)

(2/2)

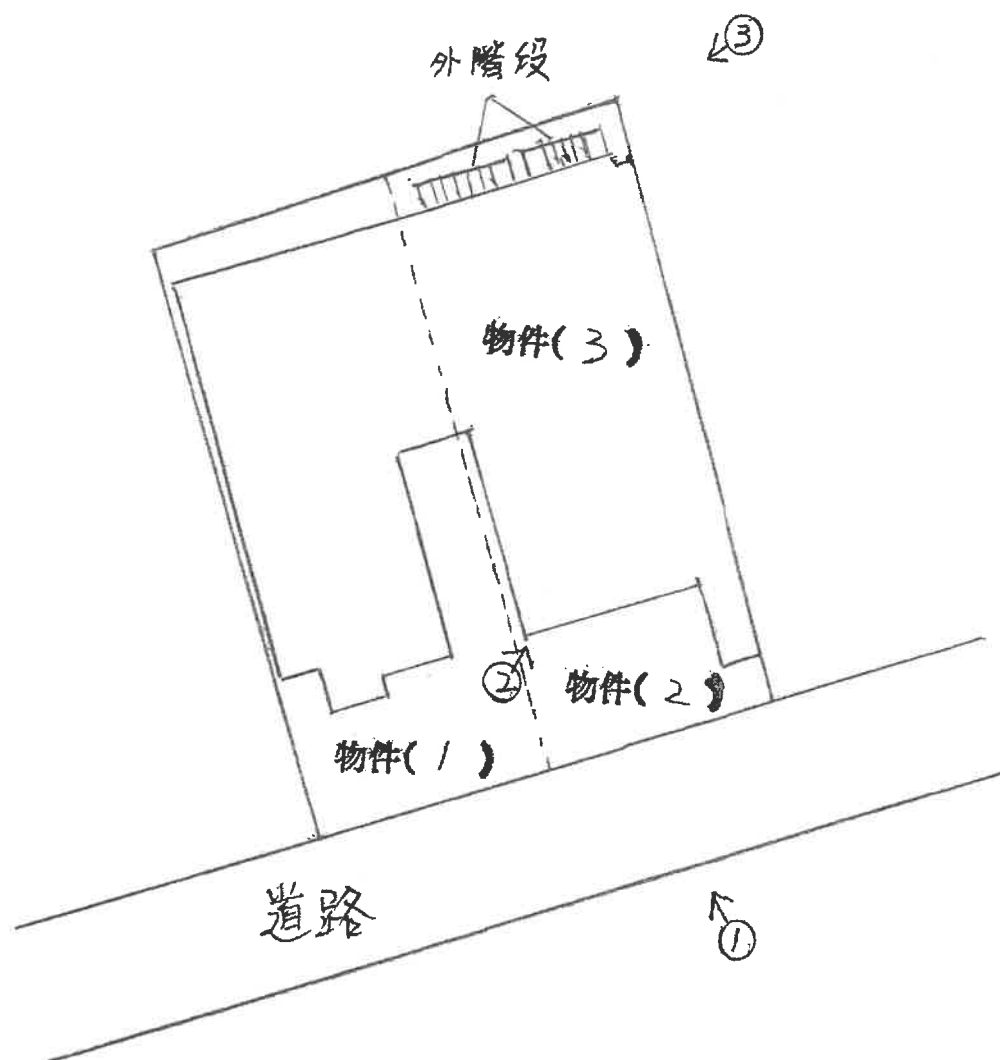
請求番号：8-1

A4判に縮小

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向



(校目)

建物間取図

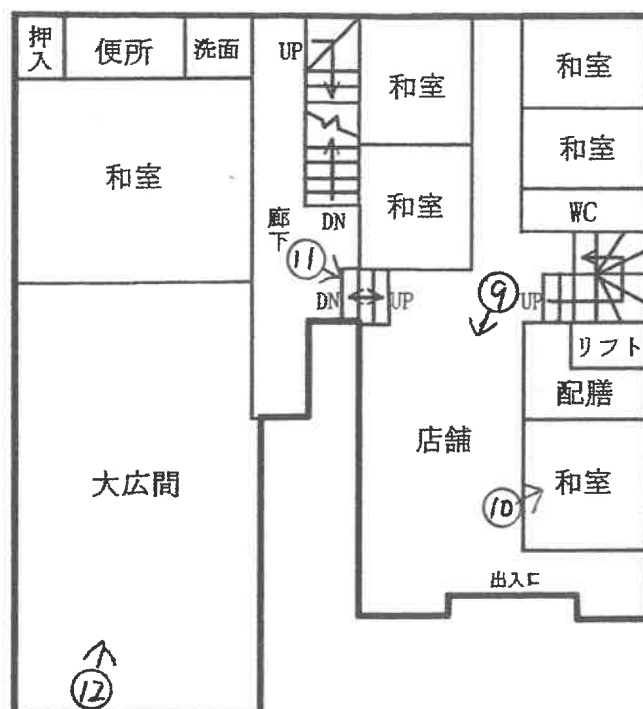
(令和7年(ケ)4号)

物件3



1階

←○写真撮影位置・方向



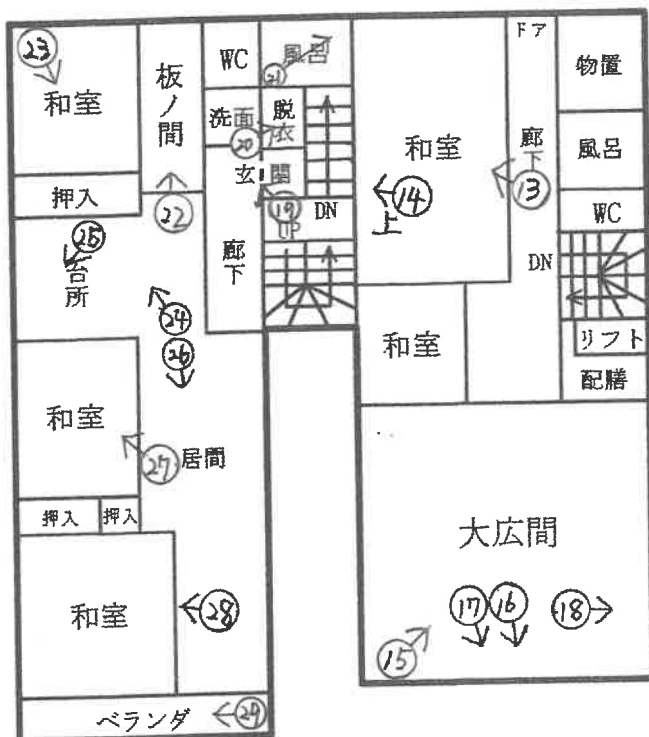
2階

(12 枚目)

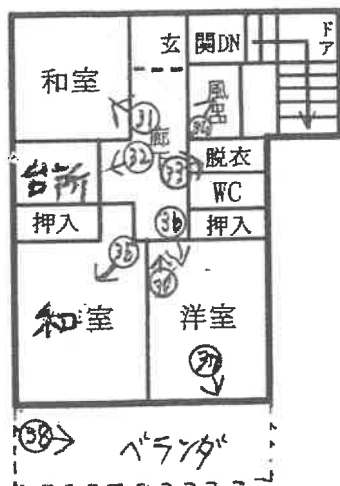
建物間取図

(令和7年(ケ)4号)

物件3



3階



←○写真撮影位置・方向

4階

(13 枚目)



1



2



3



4
1F



5



6



7



8



9
2F



10



11



12



13
3F



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30
4F



31



32



33



34



35



36



37



38



39
屋上

求 意 見 書

美濃部元秀 殿

令和 8年 5月 11日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 高野由奈

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、下記欄に記載をして提出してください。

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 5月 13日

評価人

美濃部元秀

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---|-------------------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 | | |
| | 地 番 | 6 4 6 番 2 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 6 5. 5 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 | | |
| | 地 番 | 6 4 6 番 2 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 6 6. 2 0 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 6 4 6 番地 2 3、
6 4 6 番地 2 2 | | |
| | 家屋 番号 | 6 4 6 番 2 3 | | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 1 3. 0 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 2 1 8. 6 6 平方メートル | |
| | | 3 階 | 2 3 1. 3 7 平方メートル | |
| | | 4 階 | 6 1. 9 4 平方メートル | |

(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 10 月 31 日 評 価

物件 1 ～ 3

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



第1 評価額

一括価格	
金5,770,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,080,000円
物件2（土地）	金1,080,000円
物件3（建物）	金3,610,000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1，2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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
1, 2	物件1, 2土地については一体利用され、一画地を形成している。		
3	特にない		

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	紀州鉄道「学門」駅の北西方・道路距離約750m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、事業所等が建ち並ぶ近隣商業地域。 西方至近には国道42号が南北に通じている。	
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 準住居地域 60% 200% 無 建基法22条(屋根)、津波災害警戒区域、 埋蔵文化財包蔵地(「堅田遺跡」)
画 地 条 件	規模331㎡78(登記記載)で、間口約16.3m、奥行約20.3mの長方形 の平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約4.7mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)が南側に 等高に接面する。	
土地の利用状況等	所有者が物件3建物の敷地として占有使用している。 中庭に石灯籠が置かれている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガス配管	無
	下 水 道	無(一部汲取り)
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図 (昭和55年頃)では建物等がなく、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	上水道については、担当課によると、閉栓中とのことであり、 南東角付近に受水槽と加圧ポンプ等が所在する模様である。	

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）：昭和58年6月10日新築 平成6年6月30日増築、 平成6年10月3日種類・構造変更、増築 経 過 年 数：約42年（新築後） 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨・鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：ALCボード吹付 内 壁：合板、クロス、土壁、塗壁等 天 井：合板、クロス、平板等 床 ：コンクリート、ビニールタイル、畳、フローリング等 設 備：電気、給排水設備等 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
保守管理の状況	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。 店舗部分には厨房機器や備品が、居宅部分には家具類等が多数残地されていた。
特 記 事 項	東側外壁に接着しているダクトや配管等が東側隣接目的外土地にはみ出している可能性がある。 北側に鉄製の外階段等が設置されているが、一部は錆びついている。また、雨漏り跡や壁のひび割れ、内壁クロスの剥がれ、畳の損傷のほか、窓ガラスのひび割れ等不具合が多々認められ、一部にネズミ等が住み着いている可能性がある。 西部1階及び2階の便所は簡易水洗で汲取りであるが、その他は水洗で浄化槽を利用している模様である。 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。 使用建蔽率及び容積率が各々基準となる率を超えている模様であるため、注意を要する。

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1，2）

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
1	32,700	1.00	165.58	0.60	3,250,000
2	32,700	1.00	166.20	0.60	3,260,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 御坊(県)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
 $44,500\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/136 \div 32,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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
 $100/106 \times 100/105 \times 100/120 \times 100/102 \div 100/136$

イ 個 別 格 差：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。
 （建蔽率及び容積率超過も考慮）

(2) 建物価格（物件3）

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
3	220,000	725.06	0.03	4,790,000

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,250,000	0.35	法定地上権	1,140,000
2	3,260,000	0.35	法定地上権	1,140,000
計				2,280,000

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
1	3,250,000	-1,140,000		0.85	0.60	1,080,000
2	3,260,000	-1,140,000		0.85	0.60	1,080,000
3	4,790,000	+2,280,000	1.00	0.85	0.60	3,610,000
一 括 価 格 (合 計)						5,770,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：目的建物の設備の一部が目的外土地にはみ出している可能性及び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 地価調査価格（御坊(県)5-1)

所 在：御坊市藺字野田97番1外

価 格：44,500円/㎡

位 置：紀州鉄道「紀伊御坊」駅の北西方、道路距離約450m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：300㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北10m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域、近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）

地 域 の 概 要：店舗、営業所、一般住宅等が混在する商業地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）：3,957,362円

物件2（土地）：3,972,180円

物件3（建物）：17,863,313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 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 |
| | 地 番 | 6 4 6 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 |
| | 地 番 | 6 4 6 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6. 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県御坊市湯川町財部字深田 6 4 6 番地 2 3、
6 4 6 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 6 4 6 番 2 3 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 1 3. 0 9 平方メートル
2 階 2 1 8. 6 6 平方メートル
3 階 2 3 1. 3 7 平方メートル
4 階 6 1. 9 4 平方メートル |

