

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月23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 5月21日から 令和 8年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 4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 6月25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 4月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字吉原字長通
地 番 452番
地 目 宅地
地 積 928.26平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字吉原字長通452番地
家屋 番号 452番
種 類 事務所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 64.03平方メートル
2階 64.03平方メートル

(現況)

種 類 事務所・店舗
床 面 積 1階 約124.03平方メートル
2階 64.03平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 283.88平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15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1】

本件債務者B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。

【物件番号2】

本件所有者B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 和歌山県日高郡美浜町大字吉原字長通
地 番 4 5 2 番
地 目 宅地
地 積 9 2 8. 2 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字吉原字長通 4 5 2 番地
家屋 番号 4 5 2 番
種 類 事務所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
床 面 積 1階 6 4. 0 3 平方メートル
2階 6 4. 0 3 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・店舗
床 面 積 1階 約 1 2 4. 0 3 平方メートル
2階 6 4. 0 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 2 8 3. 8 8 平方メートル

所有者 B



222

令和 7年 (ケ) 第 1号
令和 7年 2月 27日 受理
令和 7年 5月 1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 井 村 太 一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字吉原字長通
地 番 4 5 2 番
地 目 宅地
地 積 9 2 8 . 2 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字吉原字長通 4 5 2 番地
家屋 番号 4 5 2 番
種 類 事務所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
床 面 積 1階 6 4 . 0 3 平方メートル
2階 6 4 . 0 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 2 8 3 . 8 8 平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 14条地図のとおり														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	接道関係については評価書参照 その余は、4枚目の「その他の事項」のとおり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 事務所・店舗 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約124.03平方メートル 2階 64.03平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所・店舗・作業所(いずれも空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	4枚目の「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者(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"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	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"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	5枚目の「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者は、本件債務者である。	

(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
本件主である建物の南側玄関扉に「ぬくもり建築工房吾建築」と、中央の玄関扉及び外壁に「LURE FISHING SHOP D's」などと表示されている。
- 2 本件土地の状況等
 - (1) 本件土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。
 - (2) 本件土地は、西～南西～南東側で道路に接するほぼ平坦地（四方の各隣地より若干高く接しているため、南西側の一部から（9枚目の「鉄板」と書かれているところ）からしか出入りすることができない。その余の高低差部分にはコンクリート擁壁が設置されている。）で、本件建物の敷地として利用されている。
 - (3) 本件土地上の南西端付近にコンテナ（動産）が（写真14）、西側に自動販売機（動産）が、それぞれ設置されている。
- 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枚目の図面のとおりである。
 - (2) 全部事項証明書によると、本件主である建物は平成27年1月20日新築、同附属建物は同年5月1日新築で、いずれも築後10年ほどが経過している。両建物とも、特に顕著な不具合は確認できなかったが、内外装や設備等で経年相当の劣化は見受けられた。
 - (3) 本件附属建物は、四隅がコンテナという構造になっている。
 - (4) 本件主である建物と附属建物の双方に、後付けでソーラーパネルが設置されている。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (建物所有者) の 陳述の要旨	<p>1 本件建物は、今はすべて空き家になっています。その占有者は私で間違いありません。</p> <p>2 本件主である建物は、令和2年頃に増築しました。</p> <p>3 主である建物も附属建物も、雨もりやシロアリ被害等はありませんし、その他の不具合もありません。</p> <p>4 どちらの建物にも、屋根上にソーラーパネルが設置されています。どちらも後付けです。</p> <p>5 本件土地の所有者Aは私の父です。親子の間柄ですので、地代等の金銭のやりとりはありません。無償で借りています。</p> <p>6 本件土地にあるコンテナは、私が設置したものです。</p> <p>7 本件土地にある自動販売機は、私の知り合いが設置しているものですので、近いうちに撤去します。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

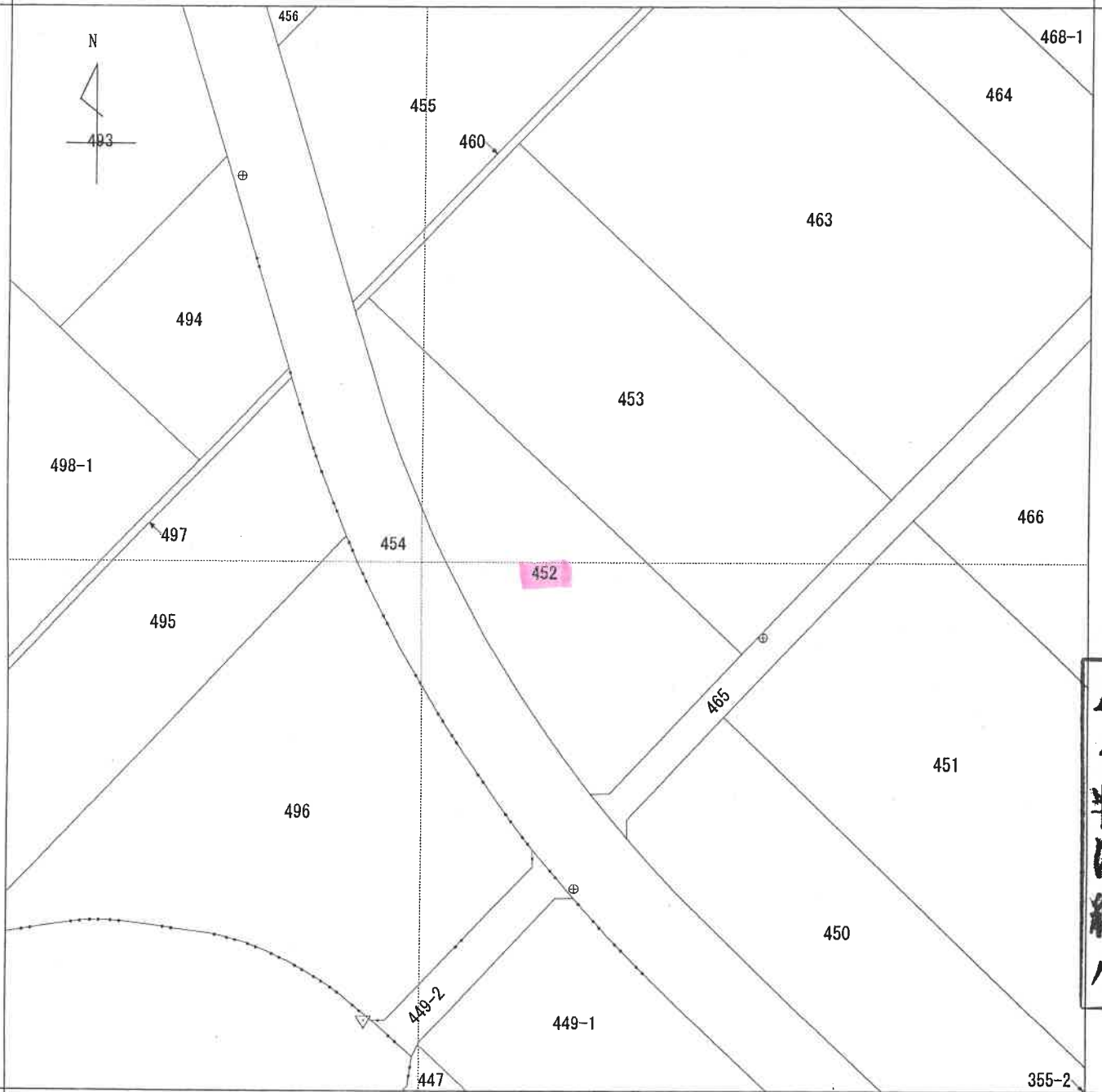
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年 3月 6日 (木) 11:15～11:30	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
令和 7年 3月 6日 (木) 11:45～12:00	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書在中の封筒を各玄関扉に貼付、写真撮影
令和 7年 3月 6日 (木) : ~ :	当庁執行官室	所有者らに対し、電話連絡要請書を郵送
令和 7年 4月 2日 (水) 13:15～13:50	物件所在地	立入調査（評価人同行）、B（建物所有者）立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠さ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。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：測量成果)

-79372.879

-232934.903



-79497.879

(座標値種別：測量成果)

A4判に縮小

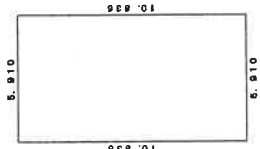
地番区域見出	大字吉原
--------	------

請求部	所在	日高郡美浜町大字吉原字長通				地番	452番			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成31年2月				備付年月日(原図)	令和3年2月16日			補事項	

登記年月日：平成28年8月17日

各階平面図

主たる建物1階2階(各階同型)

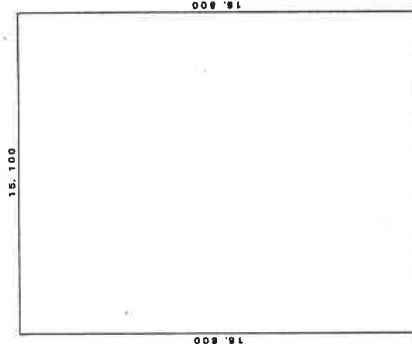


求積率

$$5.910 \times 10.935 = 64.034850$$

床面積 64.03 m²

附属建物(符号1)



求積率

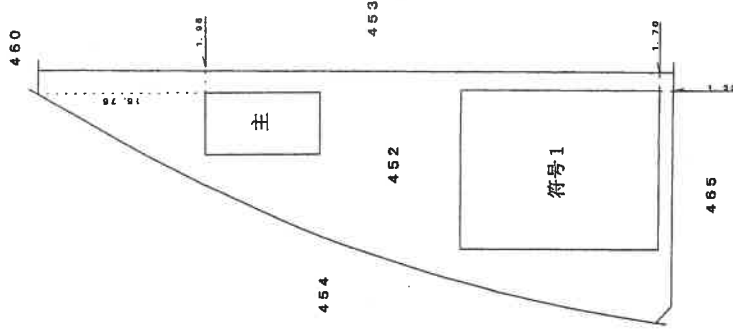
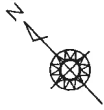
$$15.100 \times 18.800 = 283.880000$$

床面積 283.88 m²

建物図面

家屋番号 452番

建物の所在 日高郡美浜町大字吉原字長通452番地



作成者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

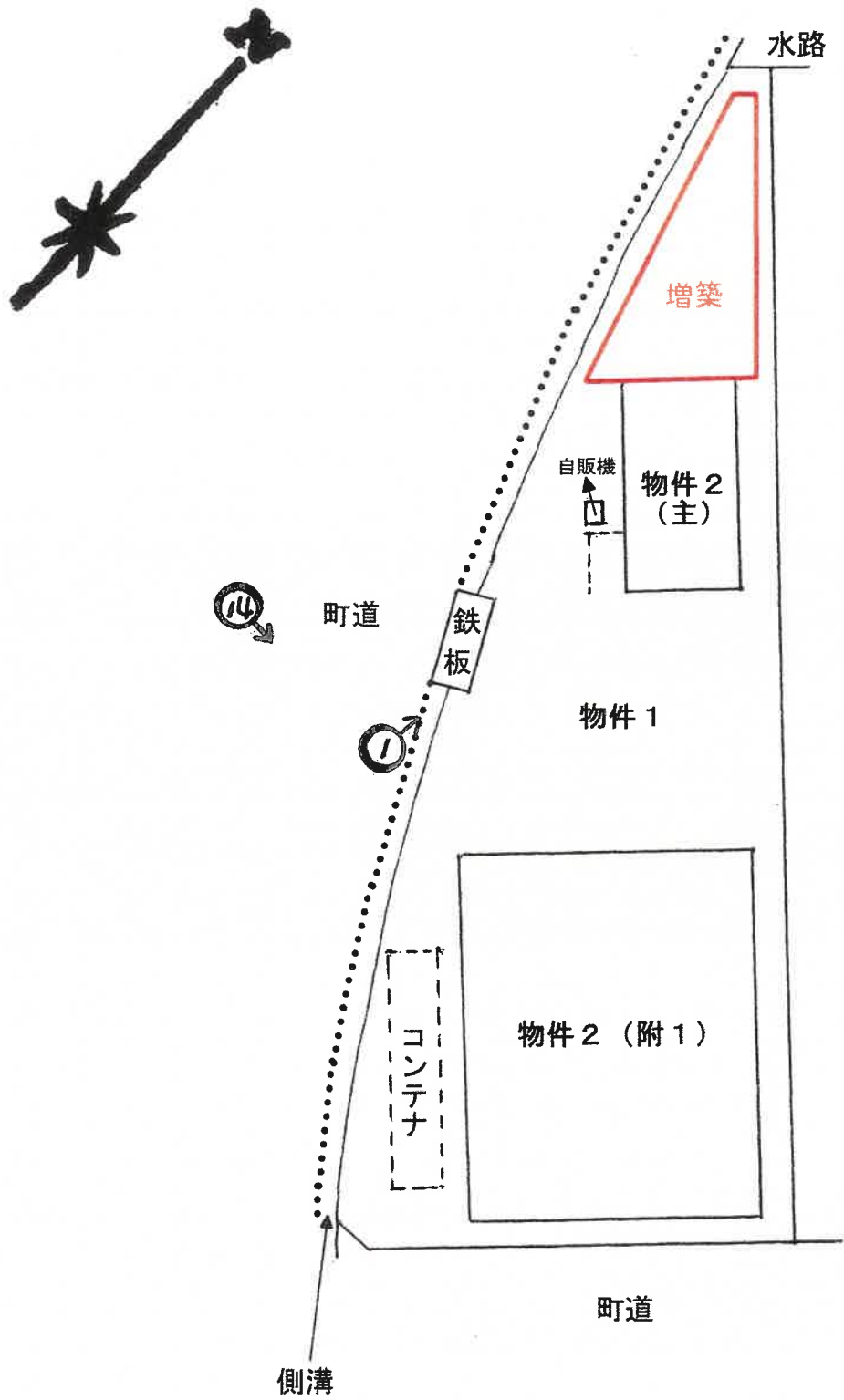
申請人

縮尺 1/500

平成28年8月3日作成

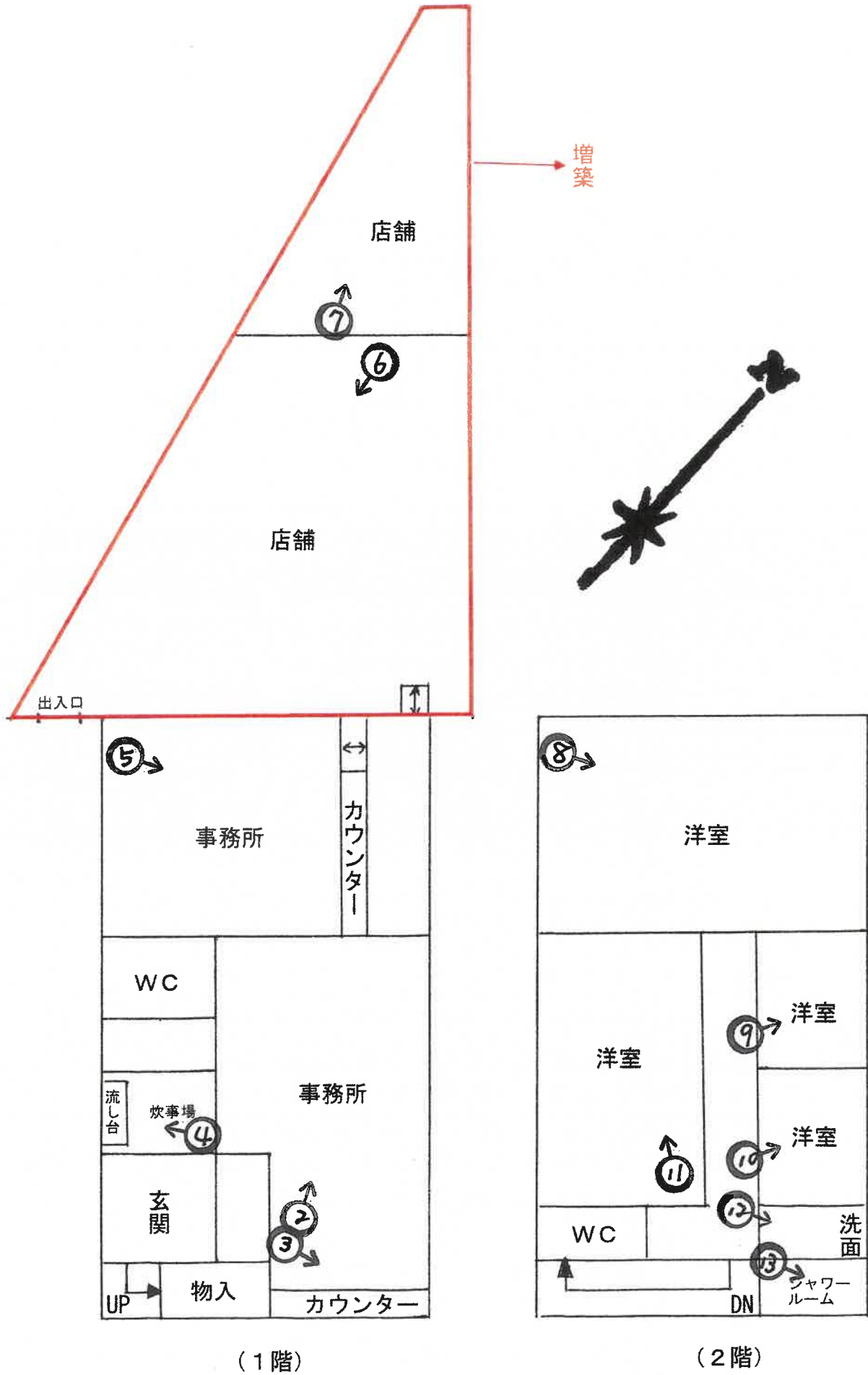
A4判に縮小

土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置方向

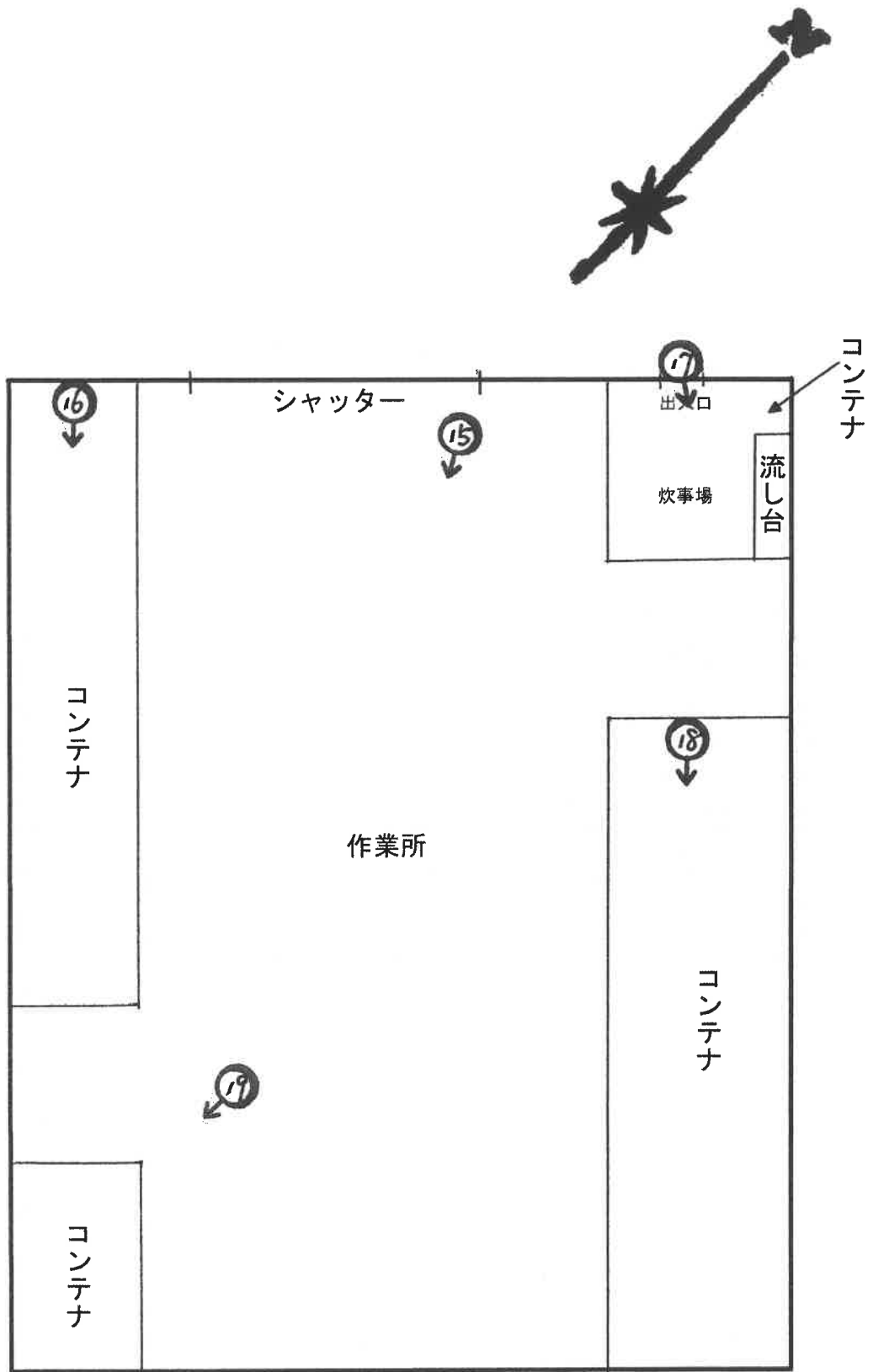
建物間取図(主である建物)



♂ 写真撮影位置方向

(10 枚目)

建物間取図(附属建物 符号1)



↑ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



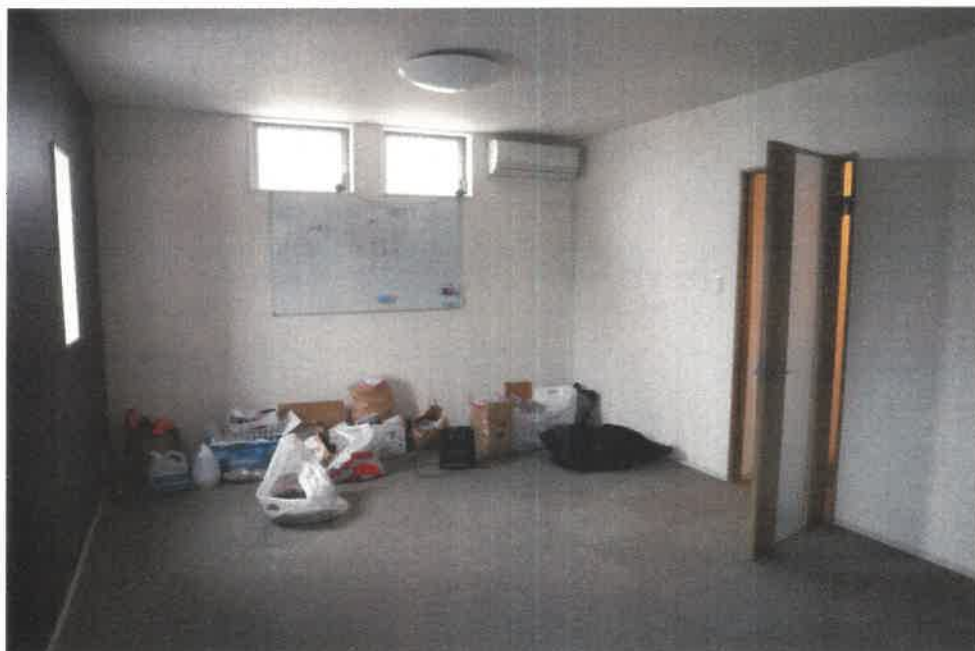
5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19

求 意 見 書

藍 畑 幾 子 殿

令和 8年 2月 12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 2月 17日

評価人 藍 畑 幾 子



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字吉原字長通
地 番 4 5 2 番
地 目 宅地
地 積 9 2 8 . 2 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字吉原字長通 4 5 2 番地
家屋 番号 4 5 2 番
種 類 事務所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 0 3 平方メートル
2 階 6 4 . 0 3 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・店舗
床 面 積 1 階 約 1 2 4 . 0 3 平方メートル
2 階 6 4 . 0 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 2 8 3 . 8 8 平方メートル

所有者 B





物 件 目 録

1 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字吉原字長通
 地 番 4 5 2 番
 地 目 宅地
 地 積 9 2 8 . 2 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字吉原字長通 4 5 2 番地
 家屋 番号 4 5 2 番
 種 類 事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 4 . 0 3 平方メートル
 2 階 6 4 . 0 3 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・店舗
 床 面 積 1 階 約 1 2 4 . 0 3 平方メートル
 2 階 6 4 . 0 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 2 8 3 . 8 8 平方メートル

所有者 B



令和 7 年 (ケ) 第 1 号

令和 7 年 4 月 2 日 現地調査

令和 7 年 5 月 2 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金20,470,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金9,010,000円
物件2（建物）	金11,460,000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合計価格である。
- 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の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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	事務所・店舗 特記事項
番号	特記事項		
	1階に約60㎡の増築部分が存在するため、1階床面積を約124.03㎡と査定した。尚、当該増築部分は課税の対象となっている。		

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）

位置・交通	紀州鉄道線「市役所前」駅の北西方 道路距離約1.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や営業所等が散在する地域で、周辺では農地が多い。	
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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 建築基準法第22条（屋根不燃区域） 景観計画区域
画地条件	間口約63m、奥行約2m～約24m、公簿地積928.26㎡の不整形画地で、地勢は平坦である。	
接面道路の状況	南西側：幅員約8.7m（両側側溝含む）の舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）に対して、等高～約0.8m高で接面。 南東側：幅員約3.3mの舗装町道（建築基準法外道路）に対して、約0.6m高で接面する。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし	
土壌汚染等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、過去の航空写真、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壌汚染の可能性は低いと判断する。土壌汚染の有無については、土壌汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特記事項	①土地建物位置関係図のとおり、側溝部分には鉄板が敷かれており、敷地内には自動販売機や、コンテナが存在した。 ②美浜町が公表しているハザードマップによると、洪水により河川が氾濫した場合の浸水想定区域に指定されている。 ③津波災害警戒区域に存している。	

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27年1月20日新築 経 過 年 数：約10年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング・鋼板 内 壁：クロス・合板等 天 井：クロス等 床 ：カーペット・Pタイル等 設 備：電気・給排水設備 その他：————
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：事務所・店舗 間 取 り：(別添建物間取図のとおり)
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	建物所有者が事務所・店舗(空き家)として使用している。
特 記 事 項	①目視可能な範囲では、雨漏れや白蟻の被害は見当たらなかった。関係人からも、それらの被害はないと聴取した。 ②増築部分以外の屋根にソーラーパネルが設置されている。関係人によると後付けのソーラーパネルで、ローンは残っていないとのことである。 ③オール電化仕様の建物である。 ④課税資料によると、増築部分の建築年次は令和2年となっている。

区 分	附属建物（符号1）
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27年5月1日新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：鋼板 内 壁：なし 天 井：なし 床：コンクリート 設 備：電気・給排水設備 その他：—————
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：作業所 間取り：（別添建物間取図のとおり）
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	建物所有者が作業所（空き家）として使用している。
特記事項	①目視可能な範囲では、雨漏れや白蟻の被害は見当たらなかった。関係人からも、それらの被害はないと聴取した。 ②屋根全体にソーラーパネルが設置されていた。関係人によると後付けのソーラーパネルで、ローンが残っていないとのことである。 ③建物内にコンテナが設置されている。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,800	0.83	928.26	0.95	16,688,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 美浜(県) - 2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 26,600\text{円/m}^2 & \times 98/100 & \times 100/102 & \times 100/112 & \doteq & 22,800\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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1.02

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/99 \times 100/98 \times 100/115 \times 100/100 \doteq 100/112$$

イ 個別格差：規模0.90 形状0.90 角地1.02（相乗積：0.83）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有效使用からの乖離の程度等を考慮

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) ア×イ×ウ
2	主である建物	140,000	約188.06	0.43	11,321,000
	附属建物(符号1)	50,000	283.88	0.43	6,103,000
合 計					17,424,000

ウ 現価率

主である建物：経過年数10年、経済的残存耐用年数15年、観察減価30%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}15\text{年} / (\text{経過年数}10\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}15\text{年})\} \times (1 - 0.30) \approx 0.43$$

附 属 建 物：経過年数10年、経済的残存耐用年数15年、観察減価30%、残価率5%。
(符号1) 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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}15\text{年} / (\text{経過年数}10\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}15\text{年})\} \times (1 - 0.30) \approx 0.43$$

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

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	16,688,000	0.10	使用借権	1,669,000

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 の価格の控除 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	16,688,000	-1,669,000	1.00	1.00	0.60	9,010,000
2	17,424,000	+1,669,000	1.00	1.00	0.60	11,460,000
一括価格 (合計)						20,470,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2の評価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「美浜(県)－2」

所 在：日高郡美浜町大字吉原字大西547番14外

価 格：26,600円/㎡

位 置：紀州鉄道線「紀伊御坊」駅の西方 道路距離約1.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：191㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：東6m町道

用途指定等：非線引都市計画区域 用途地域無指定（建蔽率70% 容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅を中心とする住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地） 12,592,775円

物件2（建物） 6,506,737円（主である建物）

2,456,762円（主である建物の増築部分）

2,447,086円（附属建物 符号1）

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字吉原字長通
地 番 4 5 2 番
地 目 宅地
地 積 9 2 8 . 2 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 和歌山県日高郡美浜町大字吉原字長通 4 5 2 番地
家屋 番号 4 5 2 番
種 類 事務所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 0 3 平方メートル
2 階 6 4 . 0 3 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 2 8 3 . 8 8 平方メートル

所有者 B

