

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24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 5月15日から 令和 8年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月16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 4月24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 目 録

- | | | |
|---|-----------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 田辺市中芳養字長屋谷 |
| | 地 番 | 199番79 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 338.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市中芳養字長屋谷 |
| | 地 番 | 199番77 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田辺市中芳養字長屋谷 |
| | 地 番 | 199番76 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.12平方メートル |
| 4 | 所 在 | 田辺市中芳養字長屋谷 199番地76 |
| | 家屋 番号 | 199番76 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.26平方メートル
2階 58.74平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 53.38平方メートル

物件明細書

令和 8年 3月17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1～4】
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1～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田辺市中芳養字長屋谷
199番79
宅地
338.40平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田辺市中芳養字長屋谷
199番77
宅地
242.73平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 田辺市中芳養字長屋谷
199番76
宅地
339.12平方メートル |
| 4 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
積 | 田辺市中芳養字長屋谷 199番地76
199番76
居宅
軽量鉄骨造瓦葺2階建
1階 81.26平方メートル
2階 58.74平方メートル |
| | | (未登記附属建物) | |
| | 種
構 | 類
造 | 倉庫
軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 53.38平方メートル

令和7年(ケ)第11号
令和7年12月22日受理
令和8年 2月 17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 板谷和生

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 田辺市中芳養字長屋谷 |
| | 地 番 | 199番79 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 338.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市中芳養字長屋谷 |
| | 地 番 | 199番77 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田辺市中芳養字長屋谷 |
| | 地 番 | 199番76 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.12平方メートル |
| 4 | 所 在 | 田辺市中芳養字長屋谷 199番地76 |
| | 家屋 番号 | 199番76 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.26平方メートル
2階 58.74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1～3
現況地目	■宅地(物件1～3) □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() 上記の者が物件3上に下記建物を所有し、占有している。 物件1と2は庭や駐車場として利用されている。 □「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4
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: 倉庫 構 造: 軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺平家建 床面積: 53.38㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者() 上記の者が居宅・倉庫(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

郵便受けに所有者の苗字が記載されていた。

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。地籍調査済みで、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) 本件土地は分譲地にある宅地で、建物図面では物件3上にしか建物が建てられていないが、物件1と2は庭や駐車場として利用されており、一体となって物件4の建物の敷地となっている。各物件間の境界は定かでない。(写真1、6、7)
- (4) 物件3の南西側に里道が存在しているが、市道との間にゴミ捨て場が設置されていて、現在は使用されていないものと思われる。なお、物件2と物件3の西側は本件土地より低く、急斜面になっていた。
- (5) 物件3の北端に、未登記附属建物の倉庫が建てられていた。(写真5)

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。
- (2) 本件建物は平成13年3月築であり、築後約25年が経過している。また、建物北側には未登記附属建物の倉庫が建てられていた。市役所の資料によると、本件建物と同時期に建てられたようである。雨漏り跡やシロアリの兆候は無かった。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 外壁の目地部分のカバーが剥がれ、いくつか外に飛び出していた。(写真3)
 - ② 北側外壁の一部に汚れが付いていた。(写真4)
 - ③ 室内で猫を7匹飼っていたようで、壁のあちこちに何か所も傷や補修跡があった。(写真11、19、24、25)
- (3) 建物西側に下屋があり、猫用の小屋として利用していたようである。また、建物内にはキャットタワーなどの動産類が多数残置されており、乱雑になっていた。(写真2)
- (4) LDKのサッシが取り換えられており、猫用の出入口が付けられていた。(写真13)
- (5) LDKの南側窓の外にウッドデッキが取り付けられていた。(写真1、6)
- (6) 倉庫の屋根の一部が割れ、天井の布張りが剥がれていた。また、倉庫の屋根が一部隣接地(199番85)にはみ出していると思われるが、同地の所有者は本件土地の所有者であった。(写真5)
- (7) 本件建物はオール電化住宅である。

以上

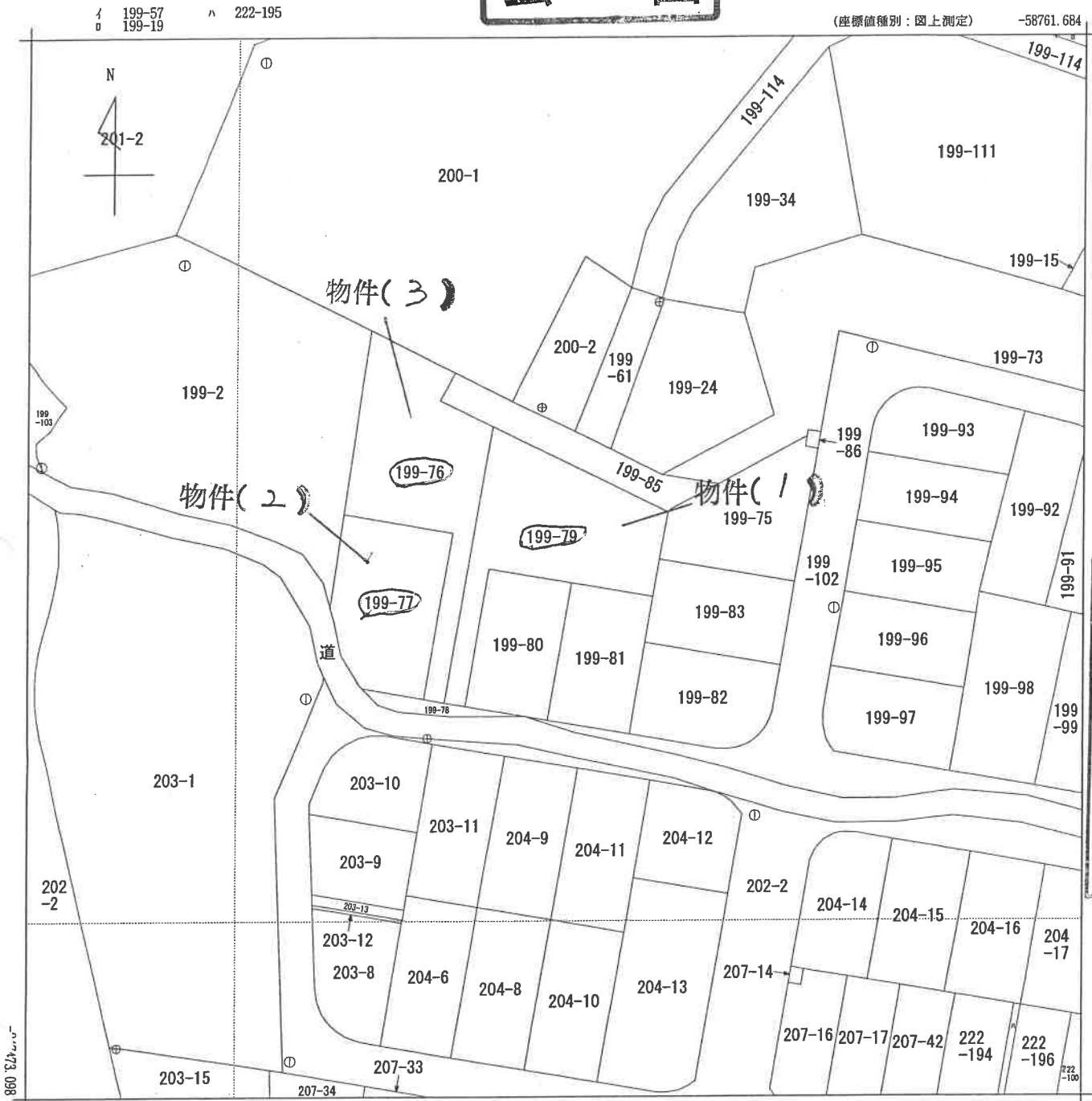
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	<p>本件建物はもう一年ぐらいは空き家です。調査に立ち会うことができないので、鍵は執行官に預けます。そちらで調査してください。鍵は返却してもらわなくても結構です。</p> <p>本件建物内で猫を7匹飼っていました。またキャットタワーや箆笥などの動産類がいくつか残置されていますが、これらはすべて不要品です。</p>

(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12月23日(火) 13:15 ~ 13:20	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
” 15:00 ~ 15:12	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
” 15:30 ~ 15:35	田辺市役所	地籍調査等
令和 8年 1月13日(火) 9:50 ~ 10:45	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 8年 2月 3日(火) 13:55 ~ 14:02	田辺市役所	名寄帳
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、解錠技術者に解錠させ、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
(5 枚目)

公 図



A4判に縮小

地番区域見出
中芳養

請 求 部 分	所 在 田辺市中芳養字長屋谷	地 番	199番79						
出 力 縮 小 尺	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13年6月20日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

一筆図形 (世界測地系)

本図№52-4	地籍図番号
所在 199-76	中芳養 字長屋谷
地番 199-76	
地積 実測 : 339.1005035㎡	

番号	筆界点名	X座標	Y座標	辺長(m)
1	07307-19-11	-247425.879	-58839.792	19.999
2	07307-19-21	-247406.172	-58836.388	13.291
3	07307-19-17	-247403.902	-58849.484	16.453
4	07307-19-18	-247387.622	-58847.105	5.508
5	07307-11-138	-247382.170	-58846.324	11.306
6	07307-11-137	-247387.198	-58836.198	3.724
7	07307-19-19	-247390.482	-58837.953	6.988
8	07307-19-20	-247393.571	-58831.685	33.218
9	07307-19-10	-247426.306	-58837.331	2.498

所在 199-77	中芳養 字長屋谷
地番 199-77	
地積 実測 : 242.7152940㎡	

番号	筆界点名	X座標	Y座標	辺長(m)
2	07307-19-21	-247406.172	-58836.388	19.999
1	07307-19-11	-247425.879	-58839.792	7.550
10	07307-19-12	-247424.600	-58847.233	0.645
11	07307-19-13	-247424.137	-58847.682	4.067
12	07307-19-14	-247420.677	-58849.820	4.208
13	07307-19-15	-247416.562	-58850.688	1.563
14	07307-19-16	-247415.055	-58851.114	11.271
3	07307-19-17	-247403.902	-58849.484	13.291

所在 199-79	中芳養 字長屋谷
地番 199-79	
地積 実測 : 338.3987640㎡	

番号	筆界点名	X座標	Y座標	辺長(m)
15	07307-19-3	-247409.359	-58811.988	4.484
16	07307-19-4	-247413.777	-58812.752	9.786
17	07307-19-23	-247412.120	-58822.397	9.807
18	07307-19-22	-247410.458	-58832.062	16.509
19	07307-19-9	-247426.726	-58834.870	2.497
9	07307-19-10	-247426.306	-58837.331	33.218
8	07307-19-20	-247393.571	-58831.685	23.051
20	07307-19-24	-247403.746	-58811.001	5.699



(世界測地系)
 地籍調査成果は地籍調査完了時の内容です。
 その他の変動は反映していません。
 地籍調査時の座標系が日本測地系の場合は、
 世界測地系に変換した値を表示しています。
 令和7年12月23日 田辺市土地対策課

登記年月日：平成13年4月2日

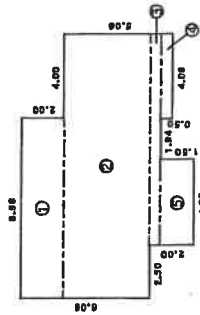
531284 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	199-76
建物の所在	田辺市中芳養字長屋谷199番地76

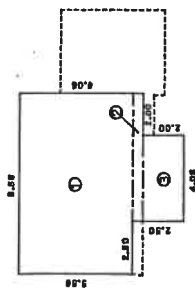
平成13年4月2日登記

1 階

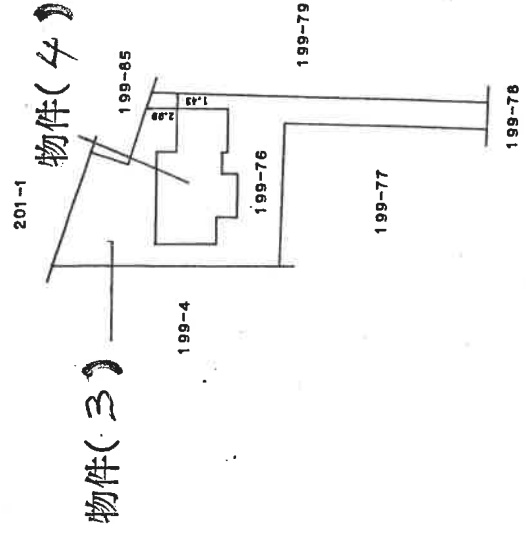


求積表		
1)	2.00 x 8.56 =	17.1200
2)	4.06 x 12.56 =	50.9936
3)	0.50 x 10.06 =	5.0300
4)	0.50 x 4.06 =	2.0300
5)	1.50 x 4.06 =	6.0900
合計		81.2636
床面積		81.26 m ²

2 階



求積表		
1)	5.56 x 8.56 =	47.5936
2)	0.50 x 6.06 =	3.0300
3)	2.00 x 4.06 =	8.1200
合計		58.7436
床面積		58.74 m ²



作製者

平成13年3月29日作製

縮尺 1/250

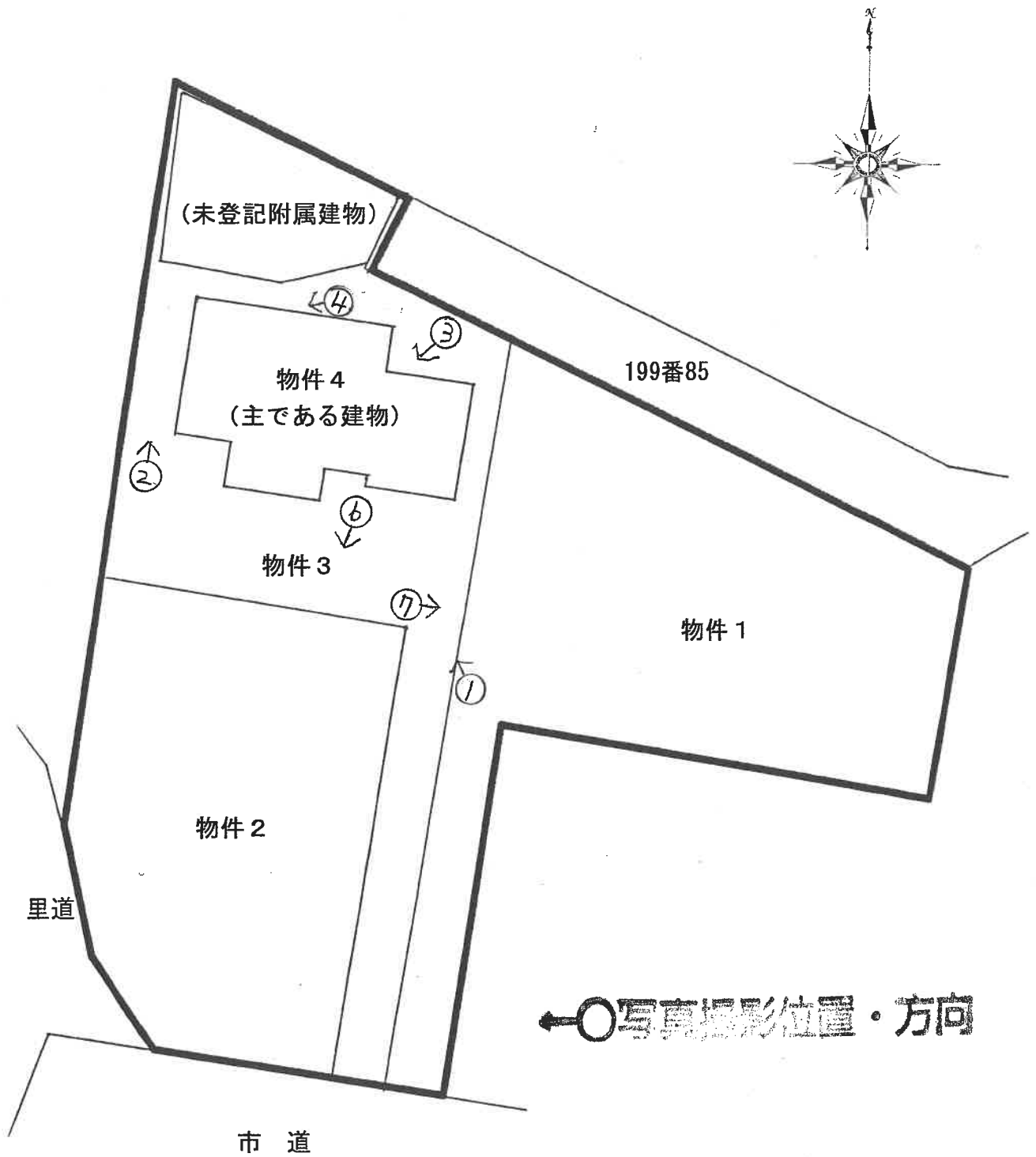
申請人

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

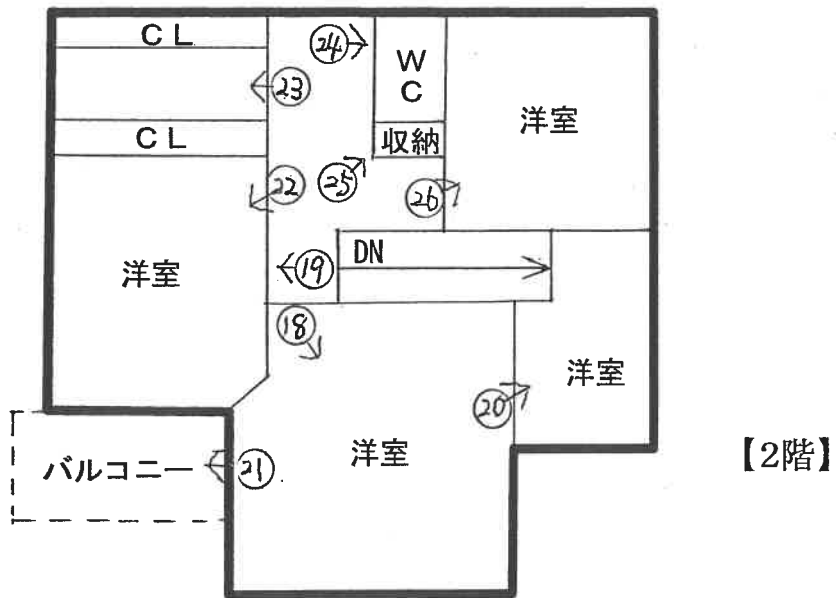
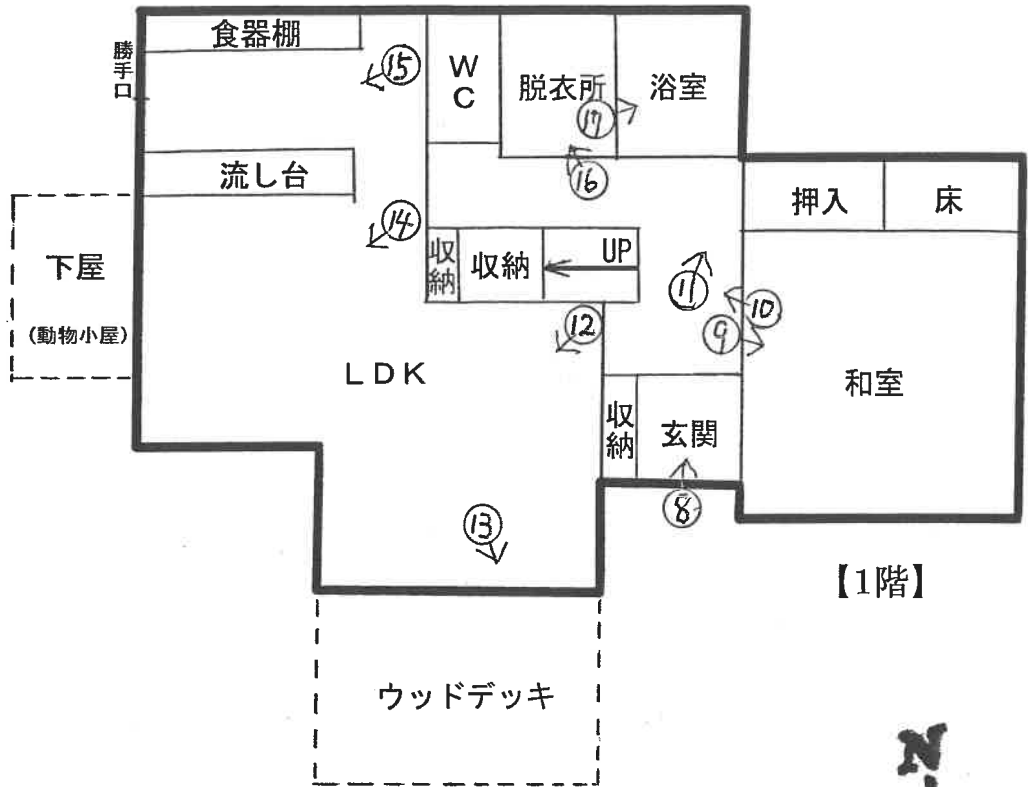
A4判に縮小

土地建物位置関係図



(9 枚目)

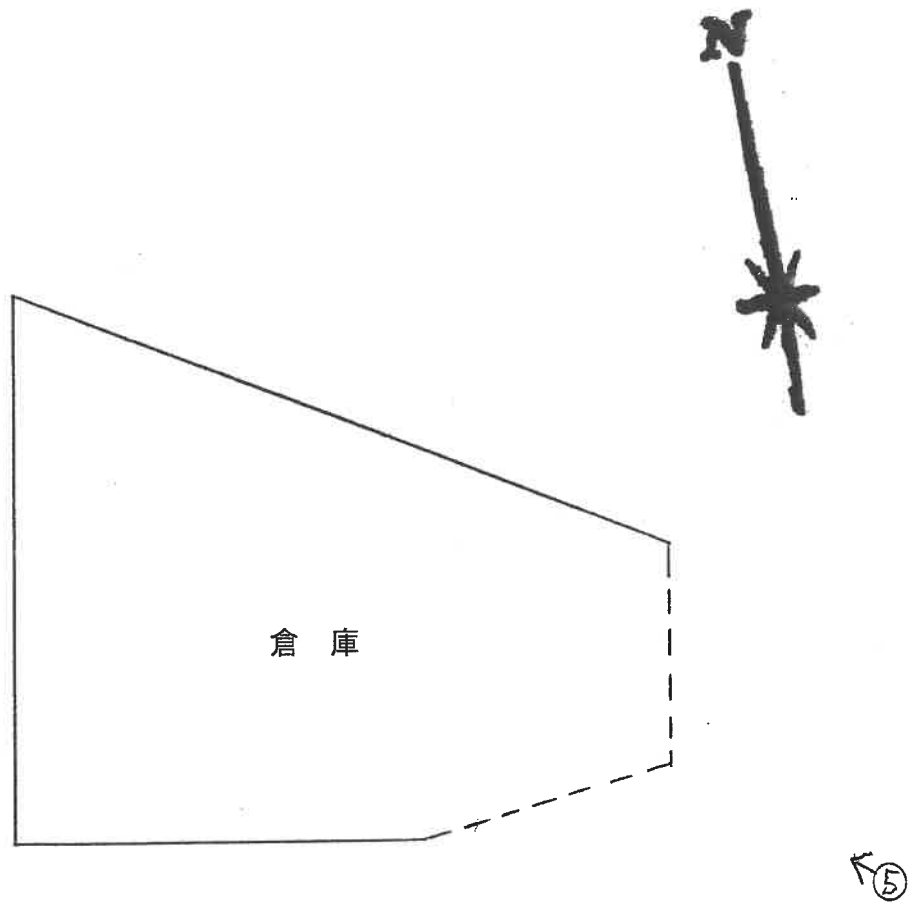
建物間取図（主である建物）



○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

建物間取図（未登記附属建物）



←○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



24



25



26

令和 7 年 (ケ) 第 11 号

令和 8 年 1 月 13 日 現地調査

令和 8 年 2 月 12 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金16,550,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金4,720,000円
物件2 (土地)	金3,380,000円
物件3 (土地)	金3,070,000円
物件4 (建物)	金5,380,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4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4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 地積	別添「物件目録」記載のとおり	
2	所在地 地積	別添「物件目録」記載のとおり	
3	所在地 地積	別添「物件目録」記載のとおり	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別添「物件目録」記載のとおり	
番号	特記事項		
	物件3の土地には、後記記載の未登記附属建物が存在する。		

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1～3）

位置・交通	J R 紀勢本線「芳養」駅の北方 道路距離約3.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ郊外の分譲住宅地域	
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	準都市計画区域 無指定 60% 200% なし 景観計画区域 宅地造成等工事規制区域(既存盛土等)
画地条件	間口約12.5m、奥行約33.2m、合計公簿地積920.25㎡の不整形画地で、路面と等高～約1m高の概ね平坦地である。	
接面道路の状況	南側：幅員約5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) 南西側：幅員約0.5mの未舗装里道(建築基準法外道路)	
土地の利用状況等	物件4の建物の敷地として利用されているほか、庭や駐車スペース等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、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ものと判断する。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当該分譲住宅地域の北側には、解体所等の事業所が所在している。 ②本件土地内西側が土砂災害警戒区域に指定されている。	

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13年3月29日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス・桧板等 床：畳・フローリング等 設 備：電気・給排水設備等 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：居宅 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	①目視の範囲では雨漏りや白蟻被害は見当たらなかったが、実際の被害の有無については不明である。 ②室内には多くのキャットタワーやケージ等が残置されており、動物を飼っていた形跡がある。又、壁紙には補修跡や剥がれが見受けられるほか、ガラス窓にはペットドアが設置されていた。 ③供給処理設備の作動状況については、居住者から聞き取りを行えていないため留意されたい。 ④外壁の目地カバーに剥がれが見受けれる。 ⑤室内の壁紙が全体的に黄ばんでいる。 ⑥オール電化仕様の建物である。

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（税務課聴取）：平成13年頃 経 過 年 数：約25年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板 内 壁：なし 天 井：なし 床：コンクリート 設 備：なし その他：——
床面積（現況）	53.38㎡（課税面積）
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：（別添建物間取図のとおり）
品 等	総 合：やや劣る 使用資材：やや劣る 施 工：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	①目視の範囲では雨漏りや白蟻被害は見当たらなかったが、実際の被害の有無については不明である。 ②屋根材が、本件土地建物所有者が所有する目的外土地「199番85」上に若干張り出して設置されているように見受けられたため留意されたい。 ③課税の対象となっており、課税面積は現況とほぼ等しいと判断した。 ④屋根材の一部に剥がれが見受けられる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	32,600	0.75	338.40	0.95	7,860,000
2	32,600	0.75	242.73	0.95	5,638,000
3	32,600	0.75	339.12	0.95	7,877,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 田辺(県)－2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 48,600\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/102 & \times 100/146 & \doteq 32,600\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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
 $100/102 \times 100/99 \times 100/145 \times 100/100 \doteq 100/146$

イ 個別格差：方位1.04 形状0.90 規模過大0.80 角地1.00（相乗積：0.75）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮

② 物件4（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4(主)	190,000	140.00	0.23	6,118,000
4(附)	40,000	53.38	0.04	85,000
合 計				6,203,000

ウ 現価率

(主である建物)

経過年数25年、経済的残存耐用年数10年、観察減価30%、残価率5%。
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / (\text{経過年数}25\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}10\text{年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.23$$

(附属建物)

経過年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価30%、残価率5%。
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}25\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.04$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
3	7,877,000	0.35	法定地上権	2,757,000

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	7,860,000	—	1.00	1.00	0.60	4,720,000
2	5,638,000	—	1.00	1.00	0.60	3,380,000
3	7,877,000	-2,757,000	1.00	1.00	0.60	3,070,000
4	6,203,000	+2,757,000	1.00	1.00	0.60	5,380,000
一括価格 (合計)						16,550,000

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 [田辺(県) -2]

所 在：田辺市上秋津字中代1989番18

価 格：48,600円/㎡

位 置：JR紀勢本線「紀伊田辺」駅の北東方 道路距離約4.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：170㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東6m市道

用途指定等：準都市計画区域 用途地域無指定 (建蔽率60% 容積率200%)

地域の概要：一般住宅が多く、農地が散在する郊外の住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1 (土地) 5,226,926円

物件2 (土地) 3,749,207円

物件3 (土地) 5,238,047円

物件4 (建物) 2,715,310円 (主である建物)

物件4 (建物) 354,016円 (未登記附属建物)

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 | 田辺市中芳養字長屋谷 |
| | 地 番 | 199番79 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 338.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市中芳養字長屋谷 |
| | 地 番 | 199番77 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田辺市中芳養字長屋谷 |
| | 地 番 | 199番76 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.12平方メートル |
| 4 | 所 在 | 田辺市中芳養字長屋谷 199番地76 |
| | 家屋 番号 | 199番76 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.26平方メートル
2階 58.74平方メートル |