

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 場 所 令和 8年 5月26日 午前10時00分 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 6月16日 午前10時00分 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3.3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 田辺市下屋敷町
地 番 1番83
地 目 宅地
地 積 63.38平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 田辺市下屋敷町 1番地83、1番地82、1番地81
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
床 面 積 1階 104.19平方メートル
2階 112.49平方メートル
3階 112.49平方メートル
4階 89.99平方メートル
5階 12.19平方メートル
地下1階 42.78平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下屋敷町 1番83の1
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付4階建
床 面 積 1階 35.45平方メートル
2階 35.38平方メートル
3階 35.38平方メートル
4階 35.38平方メートル
地下1階 39.44平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約37.85平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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, 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

【物件番号2】

賃借権

範 囲 1階部分

賃借人 B

期 限 令和6年10月1日から令和8年9月30日まで(更新中)

賃 料 7万円(毎月10日限り当月分支払)

敷 金 130万円(返還額は賃料の2か月分を差し引いた分)

特 約 転貸可(要承諾)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

1階部分以外のその余の部分を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2】

本件建物(区分所有)と一棟の建物となっている売却対象外の専有部分の建物(家屋番号1番83の2)の間には隔壁がなく、階段部分などが共用されている。

《 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 田辺市下屋敷町
地 番 1番83
地 目 宅地
地 積 63.38平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 田辺市下屋敷町 1番地83、1番地82、1番地81

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付5階建

床 面 積 1階 104.19平方メートル
2階 112.49平方メートル
3階 112.49平方メートル
4階 89.99平方メートル
5階 12.19平方メートル
地下1階 42.78平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下屋敷町 1番83の1

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付4階建

床 面 積 1階 35.45平方メートル
2階 35.38平方メートル
3階 35.38平方メートル
4階 35.38平方メートル
地下1階 39.44平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約37.85平方メートル

令和7年(ケ)第 7号
令和7年 9月26日受理
令和7年12月 2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 田辺市下屋敷町
地 番 1番83
地 目 宅地
地 積 63.38平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 田辺市下屋敷町 1番地83、1番地82、1番地81
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
床 面 積 1階 104.19平方メートル
2階 112.49平方メートル
3階 112.49平方メートル
4階 89.99平方メートル
5階 12.19平方メートル
地下1階 42.78平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下屋敷町 1番83の1
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付4階建
床 面 積 1階 35.45平方メートル
2階 35.38平方メートル
3階 35.38平方メートル
4階 35.38平方メートル
地下1階 39.44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
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
建 物	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: 1階 約37.85㎡
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(B) 1階部分は、Bが店舗として使用し、占有している。 それ以外の部分は、建物所有者が店舗・事務所(いずれも空室)として占有している。 ■「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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分(階段除く)	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> その他	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 管理者A、 <input type="checkbox"/> 賃借人B) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 管理者A) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成 6年10月 1日	令和 3年10月 6日	
最初の契約等	契約日	平成 6年 9月29日	平成 年 月 日
	期間	平成 6年10月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成8年 9月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成 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
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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 令和 6年10月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 9月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成 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	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	
賃料・支払時期等	毎月 金7万円 (毎月10日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	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 checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 130万円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可(承諾要) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	契約書上の貸主はAの会社 敷金返還は家賃の2か月分を差し引いた分	管理しているのはA	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

1階の外壁等に「居酒屋あじみ」と記載された看板が付けられていた。その他の階のドア等には表札等はなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7枚目の公図(14条1項地図)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) 本件土地はビル等が立ち並ぶ市街地の一画で、1番81、1番82の土地と一体となって雑居ビル(第一大光ビル)の敷地となっている。各土地間の境界には境界標が埋め込まれていた。本件土地には、上記ビルの一部である別紙物件目録「専有部分の建物の表示」欄記載の建物が存在している。(写真1、建物図面等参照)

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8~11枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和54年1月築であり、築後約46年が経過している。かなり古い雑居ビルで、入居者は1階の居酒屋のみで、その他は空室となっている。
- (3) 1階の居酒屋は現在も営業しており、主に店舗と厨房に分かれている。平成6年9月から賃借しており、占有関係については3枚目の「占有者及び占有権原」記載のとおりである。出入口付近に未登記の「物入」が増築されていた。(写真2~7)
2階と3階は以前ダンススタジオを営業していたらしく、床は板張りになっていた。(写真10~17)
4階は事務室として使われていたらしく、スチール机や椅子などが放置されていた。(写真18~22)
屋上にはエアコンの室外機や配電盤などがあった。(写真23、24)
地下1階は以前スナックを営業していたらしく、カウンターやソファ、冷蔵庫などが置かれていた。(写真25~30)
階段部分は1番83-2の建物と共用になっていて、ちょうど中央部分が境界と思われるが、明確な区分はなかった。(写真8、9、23)
雨漏り跡やシロアリについては、古い建物なので専門家による検査が必要と思われる。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 4階事務室の天井のクロスが剥がれ、シミのようなものがあった。(写真20)
 - ② 同事務室の流し台が撤去され、その下の床がむき出しになっていた。(写真21)
 - ③ 地下1階の天井に穴が開いていて、その下のソファに粉のような物が落ちていた。(写真27、28)
- (4) 地下1階への出入口は、建物の北西側道路に面している。(写真1)
- (5) 本件建物と1番83-2の建物は4階建てであるが、1番83-3の建物は3階までしかなく、屋上には段差があった。

4 その他

本件建物所有者とは連絡が取れなかった。所有者から管理を任されているというAさん(本件建物の前々所有会社の代表者)が鍵を所有している。1階の居酒屋経営者Bは抵当権設定時より前から賃貸借契約を結んでいる。

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
管理者A	<p>本件不動産の所有会社から頼まれて、本件建物を管理しています。鍵は私が持っています。現在、1階部分を「居酒屋あじみ」に賃貸しているだけで、他の居室は空室です。</p> <p>「居酒屋あじみ」の賃料は私が受け取り、所有会社に送金しています。滞納はありませんが、コロナなどの影響により、契約当時の賃料より値下げをしています。最初は月13万2000円だったのですが、徐々に値下げをしたりして、現在は月7万円になっています。契約当時は私の会社が本件建物の所有者だったので、私が同賃貸借契約を結んだのですが、現在の所有者との間でも、賃料以外は同一条件で賃貸借契約が引き継がれています。</p> <p>本件の「一棟の建物」を建てた経緯ですが、1番83-2、1番83-3の所有者と話し合いをして、一緒に現在の建物を建てることになりました。そして区分所有という形にしたのです。現在、上記所有者らは建物を使っていません。</p> <p>本件建物と1番83-2の建物との間の階段は共同で使用していて、丁度中央部分が境界になると思います。特に使用料などのやり取りはありません。</p>
賃借人B	<p>平成6年9月から、本件建物の1階部分を賃借して「居酒屋あじみ」を経営しています。建物の所有者が変わっても、当初の契約のまま借り続けていますが、コロナなどで大変な時期があったので、賃料は下げてもらっています。平成22年頃から徐々に下げてもらい、現在は月7万円になっています。滞納はしていません。</p> <p>現在の所有者とは会ったことがありません。封筒か名刺をもらっただけで、賃料は従前どおり前々所有者代表者のAさんに渡しています。</p> <p>長い期間この建物で営業しているので、引き続き賃借させてもらえればと思っています。</p> <p>建物には特に不具合部分はないと思います。</p>

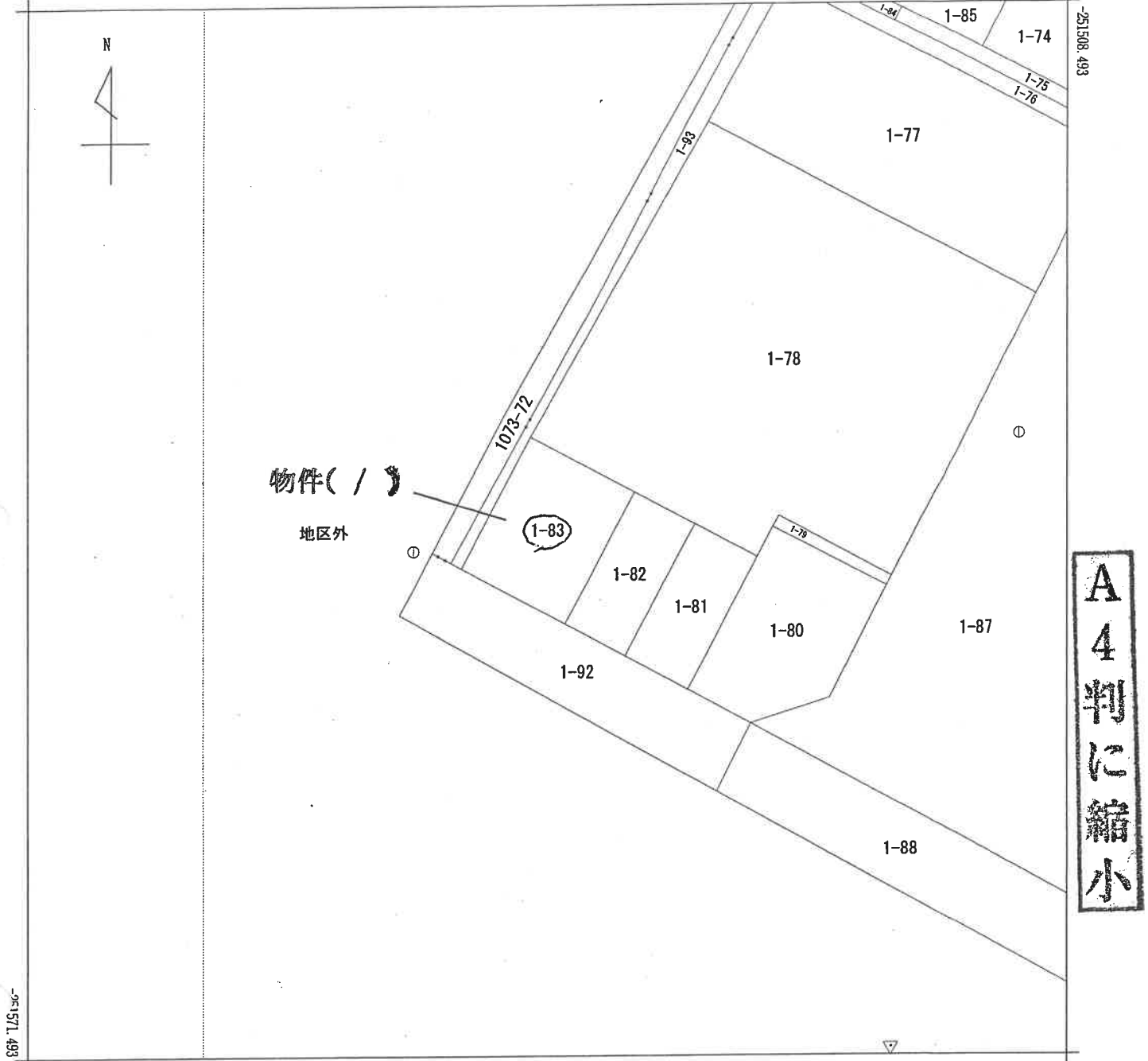
(調査経過用)

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 9月30日(火) 13:15 ~ 13:20	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
令和 7年10月 1日(水) 13:20 ~ 13:36	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7年10月15日(水) 14:30 ~ 15:50	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 管理者A、賃借人Bから聞き取り
令和 7年11月19日(水) 13:20 ~ 13:30	田辺市役所	都市計画図面
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。		

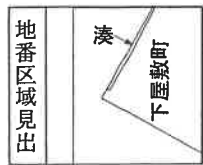
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

公 図

(座標値種別：図上測定) -57310.393



A4判に縮小



請 求 部 分	所 在	田 辺 市 下 屋 敷 町				地 番	1 番 8 3			
出 力 縮 小 尺 寸	1/250	精 度 区 分	甲 二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VI	分 類	地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項) 国 調 法 1 9-5 指 定		種 類	土 地 改 良 所 在 図
作 成 年 月 日	平 成 1 3 年 8 月 2 4 日			備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

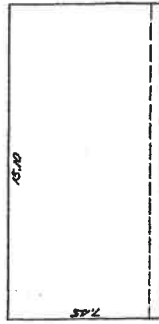
登記年月日：昭和54年2月14日

524083 各階平面図

一棟の建物



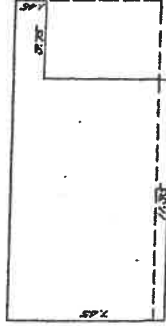
1 階
15.10 x 6.90 = 104.8900
床面積 104.8919



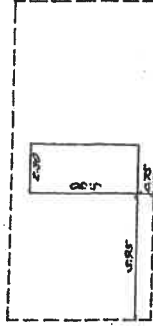
2 階
15.10 x 7.65 = 112.6950
床面積 112.6959



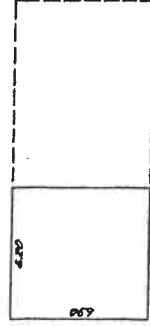
3 階
15.10 x 7.65 = 112.6950
床面積 112.6959



4 階
11.35 x 7.65 = 84.5575
8.75 x 1.45 = 12.6875
床面積 97.2450



5 階
2.90 x 5.00 = 14.5000
床面積 14.5019



地下 / 階
6.20 x 6.90 = 42.7800
床面積 42.7829

建物各階平面図

田辺市下屋敷町 1-83-1 1554.2 74

家屋番号

建物の所在

作製者

12日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年2月14日

N.54.2.14

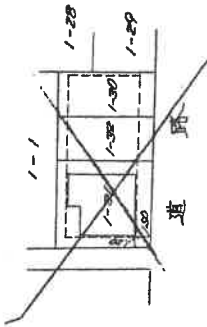
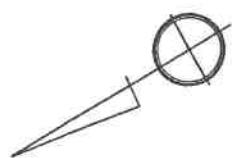
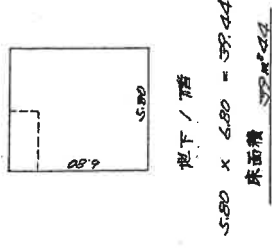
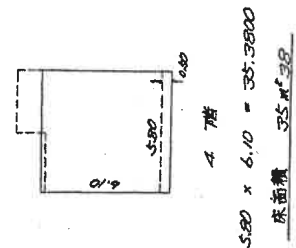
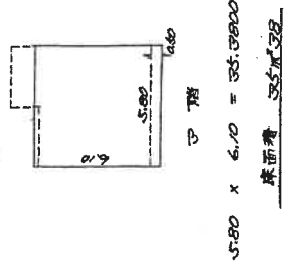
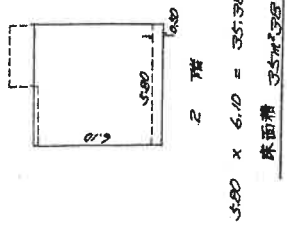
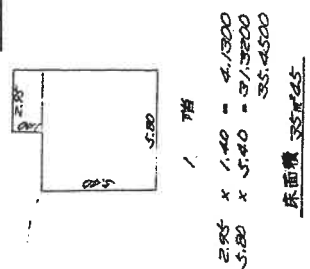
524084 各階平面図 建築物各階平面図

家屋番号 下屋敷町 1-82-1

建築物の所在 田辺市下屋敷町 1-82-1 番地

田辺市下屋敷町 1-82-1 番地 83.1 番地 82.1 番地 80.1

区分した建物



申請者 申請人

縮尺 1/250

(昭和54年2月14日作製)

(和歌山土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

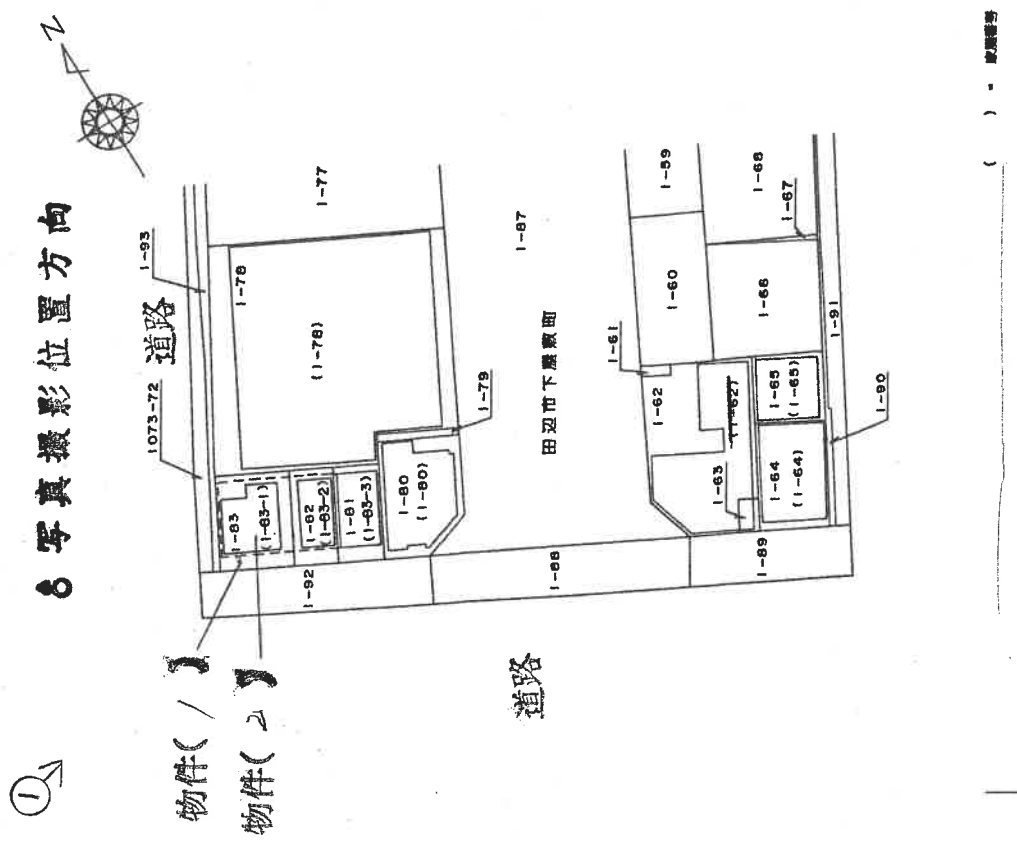
A4 縮小

登記年月日：平成13年8月24日

524064

建築物図面

家屋番号	別に記載
建築物の所在	別に記載



所在地番：田辺市下馬塚町1-83、1-82、1-81
家屋番号：1-83-1

所在地番：田辺市下馬塚町1-83、1-82、1-81
家屋番号：1-83-2

所在地番：田辺市下馬塚町1-83、1-82、1-81
家屋番号：1-83-3

所在地番：田辺市下馬塚町1-80
家屋番号：1-80

所在地番：田辺市下馬塚町1-78
家屋番号：1-78

所在地番：田辺市下馬塚町1-62、1-61、1-60
家屋番号：1-62

所在地番：田辺市下馬塚町1-64
家屋番号：1-64

所在地番：田辺市下馬塚町1-65
家屋番号：1-65

申請者

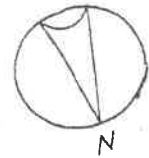
(平成13年8月24日作製)

作製者

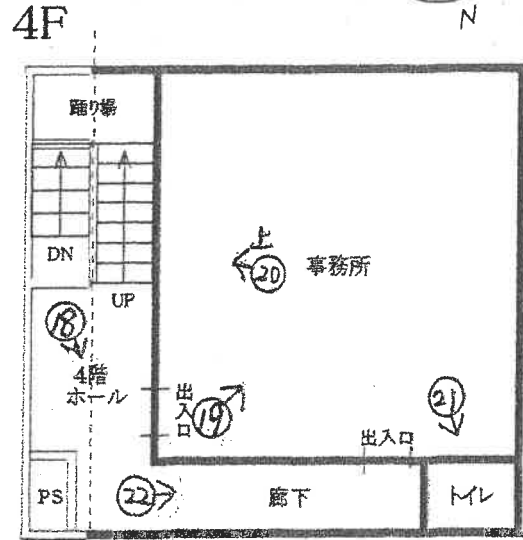
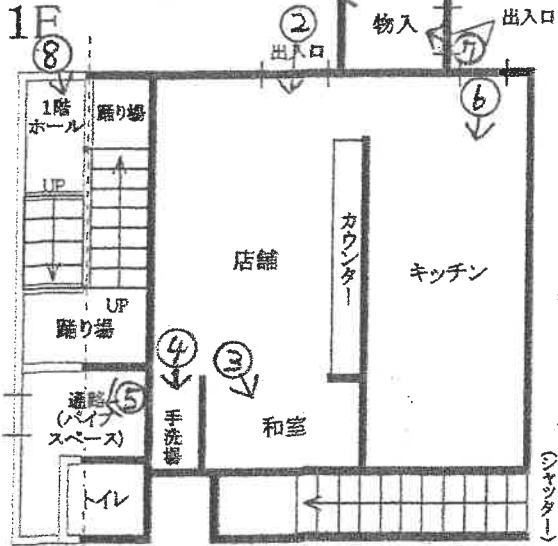
縮尺 500

A4用紙に縮小

建物間取図

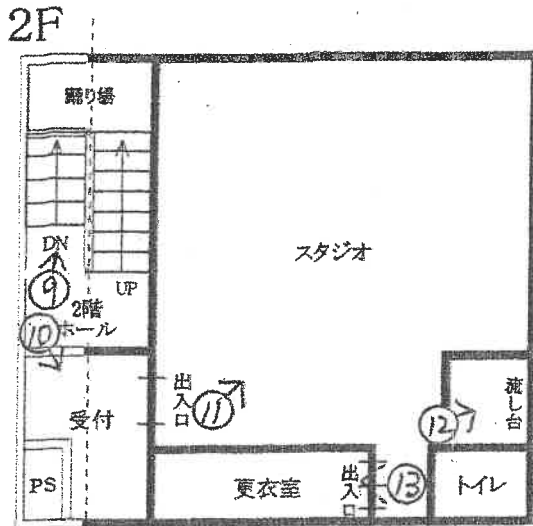


未登記増築部分
1.6×1.5=約2.4㎡

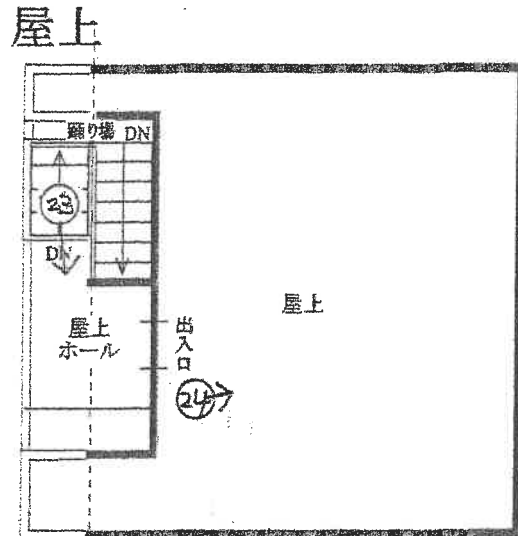


対象外建物

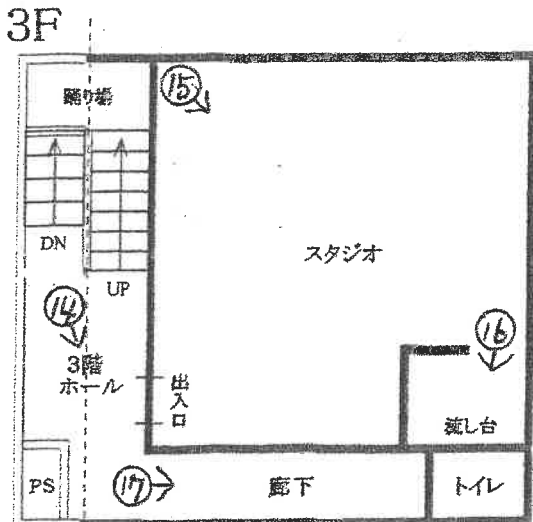
対象外建物



対象外建物

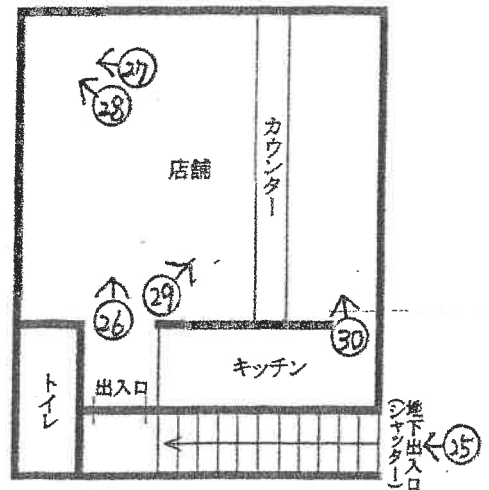


対象外建物



対象外建物

地下1F



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



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30

令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年10月15日 現地調査
令和 7年12月 3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

新增 基樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 1 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 9 5 0, 0 0 0 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

番号	所在等	登記記録上	現況
1	所在地 地積	別紙「物件目録」記載のと おり	左記と同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		床面積：1階…約37.85㎡
番号	特記事項		
1, 2	<p>①本件物件は賃貸物件である。</p> <p>②本件物件1土地は同所1番81と1番82の土地と一体となって雑居ビル(第一大光ビル)の敷地となっている。</p> <p>③本件物件2建物は同所1番83の2と1番83の3と一体となって上記雑居ビル(第一大光ビル)の建物の一部となっている。</p> <p>④本件物件2建物の南西壁に、未登記増築部分約2.4㎡が接続している。</p> <p>⑤本件物件2建物の1階は居酒屋が賃借しており、契約時に敷金として130万円が納められている。</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	JR紀勢本線「紀伊田辺」駅南西方約400m (道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	小規模店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% — 建築基準法第22条(屋根不燃区域)・景観計画区域
画地条件	形状・規模：ほぼ長方形・63.38㎡(公簿) 間口・奥行：南西側間口約7.0m×北西側間口約9.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対し共にほぼ等高に接面。	
接面道路の状況	①南西側幅員約8.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) ②北西側幅員約3.2m舗装市道(建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件2の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし(但し、浄化槽)
土壌汚染等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」として「田辺城下町遺跡」は含まれている。	
特記事項	①本件物件1土地は同所1番81と1番82の土地と一体となって雑居ビル(第一大光ビル)の敷地となっている。 ②本件物件1土地の北西側は幅員約3.2mの所謂2項道路が接続しているが、建築計画概要書によると本件物件2建物建築時にセットバックがなされているようである。	

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）昭和54年1月10日新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC板張等 内 壁：ビニールクロス、合板張等 天 井：合板等 床 ：ビニールタイル、板張等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	現況用途：店舗・事務所 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
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	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①雨漏り及び白蟻による被害については、構造や建築年月日からその可能性は否定できないため、その可能性は完全に否定できないものと思料するが、これらを特定するには、専門家による調査等が必要である。 ②本件物件2建物は同所1番83の2と1番83の3と一体となって上記雑居ビル（第一大光ビル）の建物の一部となっている。 ③本件物件2建物の南西壁に、未登記増築部分約2.4㎡が接続している。 ④その他事項は現況調査報告書記載の通りである。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	55,900	1.03	63.38	0.85	3,102,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 田辺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
 $65,200\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/116 \approx 55,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：本件の場合不要(1.00)

◇地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $101\% \times 100\% \times 115\% \times 100\% \approx 116\%$

イ 個別格差：角地(1.03)

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、
 -15%が適切と判断した。

②物件2（主である建物）

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=エ
2	250,000	約183.43	0.01	459,000

ウ 現価率：経過年数46年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、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。
 $\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}46\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1 - 0.8) = 0.01$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	3,102,000	0.65	法定地上権	2,016,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点1位まで)
1	3,102,000	-2,016,000	1,086,000	30.5
2	459,000	+2,016,000	2,475,000	69.5
積算価格 (合計)			3,561,000	100.0

II 収益価格の試算

1 賃料条件の概要(調査日現在)

物件概要	用途：店舗・事務所		空室率
	賃貸戸数(4戸)	入居戸数(1戸)	25.0%
家賃	月額支払賃料(70,000円)		年額支払賃料(840,000円)
家賃保証金	保証金総額(1,300,000円)		要返還保証金(1,160,000円)

空室率：空室率については、概ね標準的な空室率と思われる。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。(保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。)

要返還保証金：買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。(敷金預り証には、家賃の2ヶ月分控除残額を返却と記載されているが、契約時点の家賃の2ヶ月分か、現時点での家賃の2ヶ月分か不明であるため、安全性の見地から現時点での家賃を基に算定した。)

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料(円) (実際支払賃料) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ÷ウ×エ)
840,000	1.00	12%	1.00	7,000,000

ア 年額支払賃料：「I 賃料条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正：家賃水準としては概ね標準的で、空室率も標準的であるので、補正は要しない。

ウ 粗利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、12%を採用した。

エ その他補正：本件の場合、その他の補正の必要はないものと判断した。

III 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウエイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性格修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の合計 価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の控除減 価(敷金等)(円) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ÷オ)
1	6,312,000	30.5%	1.00	0.60	—	1,160,000
2		69.5%	0.80	0.60	1,160,000	950,000
一括価格(合計)						2,110,000

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に20%、収益価格に80%のウエイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウエイト付け
積算価格	3,561,000	20%
収益価格	7,000,000	80%
調整後の価格	6,312,000	

ウ 市場性修正

本件物件2建物は現状では同所1番83の2の建物との間に障壁が存在せず、共同で相互の階段を使用する様式であるため、競落の際、同所1番83の2の建物の階段を使用するための権利を得るか、建物の構造変更をするか、何らかの対処をせざるを得ないことによる可能性等を考慮した。

エ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮の上、競売市場修正率を0.60と決定した。

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示（田辺5-1）

所 在：田辺市下屋敷町21番6
価 格：65,200円/㎡
位 置：JR紀勢本線「紀伊田辺」駅の南西方道路距離約400mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：111㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側9.0m市道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・商業地域
(建ぺい率80%，容積率400%)

地 域 の 概 要：小規模小売店舗等が建ち並ぶ中心に近い商業地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地） 2,565,178円

物件2（主である建物） 3,598,530円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面・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 田辺市下屋敷町
地 番 1番83
地 目 宅地
地 積 63.38平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 田辺市下屋敷町 1番地83、1番地82、1番地81
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
床 面 積 1階 104.19平方メートル
2階 112.49平方メートル
3階 112.49平方メートル
4階 89.99平方メートル
5階 12.19平方メートル
地下1階 42.78平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下屋敷町 1番83の1
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付4階建
床 面 積 1階 35.45平方メートル
2階 35.38平方メートル
3階 35.38平方メートル
4階 35.38平方メートル
地下1階 39.44平方メートル