

お 知 ら せ

1 本件の入札時には、入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- (1) 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- (2) 住民票（入札者が個人の場合）（個人番号の記載がないもの）又は資格証明書（入札者が法人の場合）
- (3) 宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）

上記(1)及び(2)の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

入札書及び上記(1)の書面の書式は、不動産競売物件情報提供サイト（B I T）（<http://bit.sikkou.jp>）のトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

2 本件の入札時に提出する上記 1 (1)の書面（暴力団員等に該当しない旨の陳述書）の「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙（自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項）も添付してください。

その他、入札に関するご不明な点は、当裁判所の執行官室にお問い合わせください。

和歌山地方裁判所民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 太田 裕一

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 7 年 6 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 0 時 00 分まで
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 7 年 5 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,970,000 3,176,000	一括	794,000	51,806	8,506
1	10,000				
2	1,130,000				
3	2,830,000				



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木
 地 番 962番4
 地 目 宅地
 地 積 0.79平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木
 地 番 962番1
 地 目 宅地
 地 積 392.05平方メートル

所有者 A

3 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木 962番地
 1
 家屋 番号 962番1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 61.35平方メートル
 2階 53.54平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 廣畑 克巳

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

【物件番号1～3】

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 和歌山県紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木
 地 番 9 6 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 0. 7 9 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木
 地 番 9 6 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 9 2. 0 5 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木 9 6 2 番地
 1
 家屋 番号 9 6 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1. 3 5 平方メートル
 2 階 5 3. 5 4 平方メートル
 所有者 A



令和6年(ケ)第72号
令和6年11月13日受理
令和7年 2月 / 〇 日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木
地 番 9 6 2 番 4
地 目 宅地
地 積 0. 7 9 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木
地 番 9 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 9 2. 0 5 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木 9 6 2 番地
1
家屋 番号 9 6 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 6 1. 3 5 平方メートル
2階 5 3. 5 4 平方メートル
所有者 A

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

(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

門扉に所有者の苗字が漢字で記載された表札が付けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、6枚目の公図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は小規模分譲地の一画で、いわゆる旗竿地である。962番3の土地と一緒に分譲された土地である。物件3には、公道から幅約3mの通路部分を通して出入りしている。公図では公道への出入り口付近に物件1の土地が存在するが、境界標等は見当たらず、その範囲は定かではない。登記上は宅地となっているが、公道(市道)に取り込まれている可能性もある。(写真4)
- (4) 西側には幅約2mの水路が存在している。コンクリート擁壁で囲まれており、本件土地より約1.6m低くなっている。(写真4)
- (5) 物件2の土地の南西端に電柱が立てられていた。(写真4)

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19年9月築であり、築後約17年が経過している。雨漏りやシロアリの兆候はなかった。細かな不具合部分は下記のとおりである。
 - ① 玄関ポーチの屋根に傷が付いていた。(写真2)
 - ② ベランダの外壁がかなり汚れていた。(写真3)
 - ③ 居間の壁に傷があった。(写真8)
 - ④ 2階洋室3の壁にシミやクラックがあった。(写真16)
- (3) 浴室は一部大理石で作られているが、その一部が東側基礎部分に露出していた。
- (4) 本件建物はオール電化住宅である。

以上

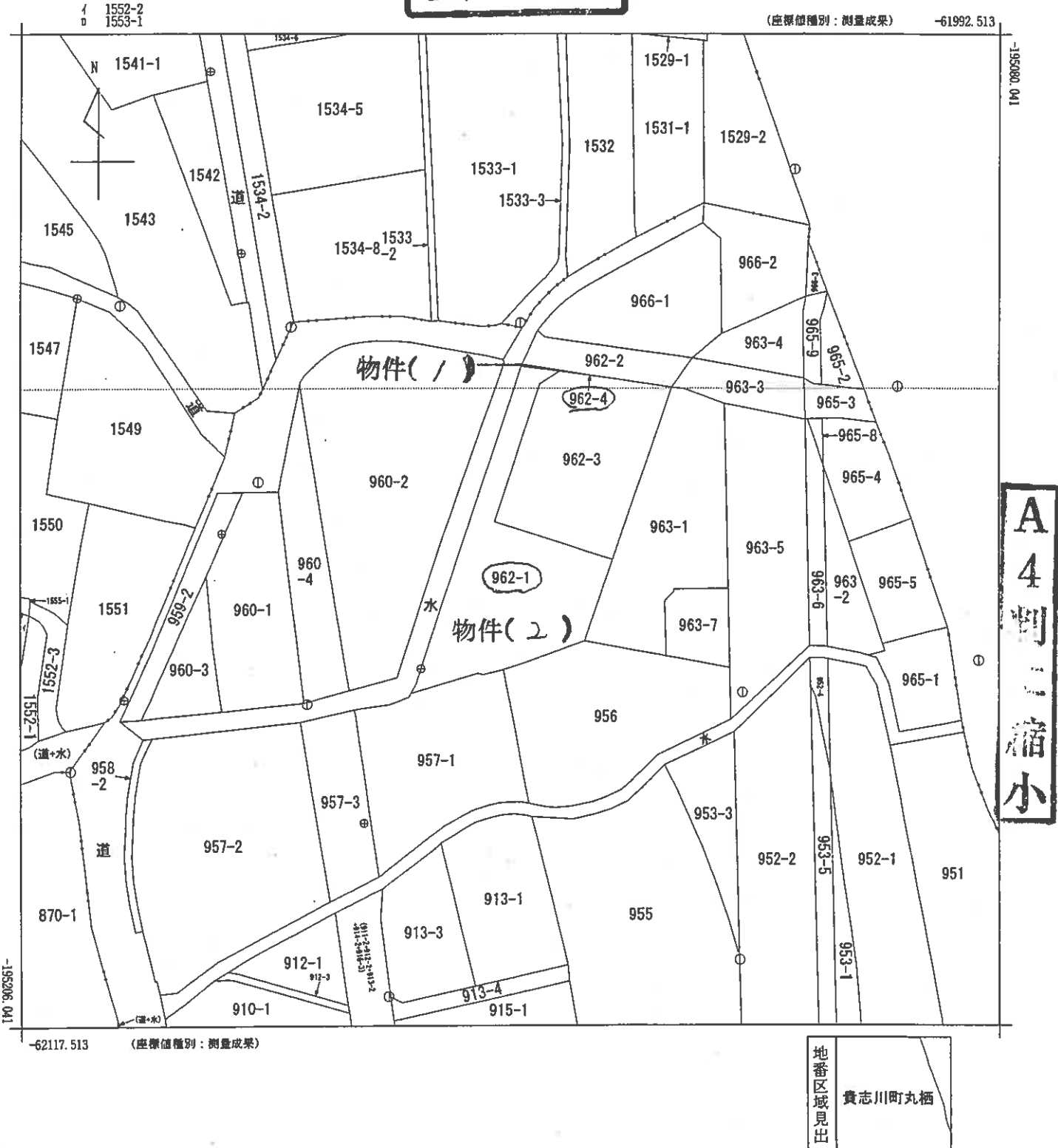
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	本件建物には私が住んでいます。この建物は元々モデルハウスだったものを購入しました。雨漏りやシロアリ等はありませんが、細かな不具合部分があります。 少し前の台風で玄関ポーチの屋根が一部壊れましたが、そのままにしています。またベランダの外壁が少し汚れています。 建物内の壁などにもシミやひび割れなどが何か所かあります。それと浴室は一部大理石で作られていて、その一部が外部に露出しているので冬などはとても寒いです。 物件1の土地は分筆した際の半端分だと思います。どこからどこまでというのはよくわかりません。 敷地内に電柱が立っていて、電力会社からお金が振り込まれていると思います。 現在、破産申立の準備中で、弁護士に相談しています。 以 上

(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 6 年 1 1 月 1 4 日 (木) 14 : 20 ~ 14 : 30	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6 年 1 1 月 1 8 日 (月) 10 : 58 ~ 11 : 10	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 6 年 1 2 月 5 日 (木) 13 : 35 ~ 14 : 35	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 () : ~ :		
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なかったなので、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)

公 図



請求部	所在	紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木				地番	962番1			
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)国調法19-5指定		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

平成19年8月21日登記

地積測量圖

地番	962-1.-3.-4
----	-------------

土地の所在

求精表

[illegible][illegible]

站名	9 6 2 - 4				Y	Y ₀ -1	Y ₀ -2	Y ₀ -3	Y ₀ -4	Y ₀ -5	Y ₀ -6	Y ₀ -7	Y ₀ -8	Y ₀ -9	Y ₀ -10	Y ₀ -11	Y ₀ -12	Y ₀ -13	Y ₀ -14	Y ₀ -15	Y ₀ -16	Y ₀ -17	Y ₀ -18	Y ₀ -19	Y ₀ -20	Y ₀ -21	Y ₀ -22	Y ₀ -23	Y ₀ -24	Y ₀ -25	Y ₀ -26	Y ₀ -27	Y ₀ -28	Y ₀ -29	Y ₀ -30	Y ₀ -31	Y ₀ -32	Y ₀ -33	Y ₀ -34	Y ₀ -35	Y ₀ -36	Y ₀ -37	Y ₀ -38	Y ₀ -39	Y ₀ -40	Y ₀ -41	Y ₀ -42	Y ₀ -43	Y ₀ -44	Y ₀ -45	Y ₀ -46	Y ₀ -47	Y ₀ -48	Y ₀ -49	Y ₀ -50	Y ₀ -51	Y ₀ -52	Y ₀ -53	Y ₀ -54	Y ₀ -55	Y ₀ -56	Y ₀ -57	Y ₀ -58	Y ₀ -59	Y ₀ -60	Y ₀ -61	Y ₀ -62	Y ₀ -63	Y ₀ -64	Y ₀ -65	Y ₀ -66	Y ₀ -67	Y ₀ -68	Y ₀ -69	Y ₀ -70	Y ₀ -71	Y ₀ -72	Y ₀ -73	Y ₀ -74	Y ₀ -75	Y ₀ -76	Y ₀ -77	Y ₀ -78	Y ₀ -79	Y ₀ -80	Y ₀ -81	Y ₀ -82	Y ₀ -83	Y ₀ -84	Y ₀ -85	Y ₀ -86	Y ₀ -87	Y ₀ -88	Y ₀ -89	Y ₀ -90	Y ₀ -91	Y ₀ -92	Y ₀ -93	Y ₀ -94	Y ₀ -95	Y ₀ -96	Y ₀ -97	Y ₀ -98	Y ₀ -99	Y ₀ -100	Y ₀ -101	Y ₀ -102	Y ₀ -103	Y ₀ -104	Y ₀ -105	Y ₀ -106	Y ₀ -107	Y ₀ -108	Y ₀ -109	Y ₀ -110	Y ₀ -111	Y ₀ -112	Y ₀ -113	Y ₀ -114	Y ₀ -115	Y ₀ -116	Y ₀ -117	Y ₀ -118	Y ₀ -119	Y ₀ -120	Y ₀ -121	Y ₀ -122	Y ₀ -123	Y ₀ -124	Y ₀ -125	Y ₀ -126	Y ₀ -127	Y ₀ -128	Y ₀ -129	Y ₀ -130	Y ₀ -131	Y ₀ -132	Y ₀ -133	Y ₀ -134	Y ₀ -135	Y ₀ -136	Y ₀ -137	Y ₀ -138	Y ₀ -139	Y ₀ -140	Y ₀ -141	Y ₀ -142	Y ₀ -143	Y ₀ -144	Y ₀ -145	Y ₀ -146	Y ₀ -147	Y ₀ -148	Y ₀ -149	Y ₀ -150	Y ₀ -151	Y ₀ -152	Y ₀ -153	Y ₀ -154	Y ₀ -155	Y ₀ -156	Y ₀ -157	Y ₀ -158	Y ₀ -159	Y ₀ -160	Y ₀ -161	Y ₀ -162	Y ₀ -163	Y ₀ -164	Y ₀ -165	Y ₀ -166	Y ₀ -167	Y ₀ -168	Y ₀ -169	Y ₀ -170	Y ₀ -171	Y ₀ -172	Y ₀ -173	Y ₀ -174	Y ₀ -175	Y ₀ -176	Y ₀ -177	Y ₀ -178	Y ₀ -179	Y ₀ -180	Y ₀ -181	Y ₀ -182	Y ₀ -183	Y ₀ -184	Y ₀ -185	Y ₀ -186	Y ₀ -187	Y ₀ -188	Y ₀ -189	Y ₀ -190	Y ₀ -191	Y ₀ -192	Y ₀ -193	Y ₀ -194	Y ₀ -195	Y ₀ -196	Y ₀ -197	Y ₀ -198	Y ₀ -199	Y ₀ -200	Y ₀ -201	Y ₀ -202	Y ₀ -203	Y ₀ -204	Y ₀ -205	Y ₀ -206	Y ₀ -207	Y ₀ -208	Y ₀ -209	Y ₀ -210	Y ₀ -211	Y ₀ -212	Y ₀ -213	Y ₀ -214	Y ₀ -215	Y ₀ -216	Y ₀ -217	Y ₀ -218	Y ₀ -219	Y ₀ -220	Y ₀ -221	Y ₀ -222	Y ₀ -223	Y ₀ -224	Y ₀ -225	Y ₀ -226	Y ₀ -227	Y ₀ -228	Y ₀ -229	Y ₀ -230	Y ₀ -231	Y ₀ -232	Y ₀ -233	Y ₀ -234	Y ₀ -235	Y ₀ -236	Y ₀ -237	Y ₀ -238	Y ₀ -239	Y ₀ -240	Y ₀ -241	Y ₀ -242	Y ₀ -243	Y ₀ -244	Y ₀ -245	Y ₀ -246	Y ₀ -247	Y ₀ -248	Y ₀ -249	Y ₀ -250	Y ₀ -251	Y ₀ -252	Y ₀ -253	Y ₀ -254	Y ₀ -255	Y ₀ -256	Y ₀ -257	Y ₀ -258	Y ₀ -259	Y ₀ -260	Y ₀ -261	Y ₀ -262	Y ₀ -263	Y ₀ -264	Y ₀ -265	Y ₀ -266	Y ₀ -267	Y ₀ -268	Y ₀ -269	Y ₀ -270	Y ₀ -271	Y ₀ -272	Y ₀ -273	Y ₀ -274	Y ₀ -275	Y ₀ -276	Y ₀ -277	Y ₀ -278	Y ₀ -279	Y ₀ -280	Y ₀ -281	Y ₀ -282	Y ₀ -283	Y ₀ -284	Y ₀ -285	Y ₀ -286	Y ₀ -287	Y ₀ -288	Y ₀ -289	Y ₀ -290	Y ₀ -291	Y ₀ -292	Y ₀ -293	Y ₀ -294	Y ₀ -295	Y ₀ -296	Y ₀ -297	Y ₀ -298	Y ₀ -299	Y ₀ -300	Y ₀ -301	Y ₀ -302	Y ₀ -303	Y ₀ -304	Y ₀ -305	Y ₀ -306	Y ₀ -307	Y ₀ -308	Y ₀ -309	Y ₀ -310	Y ₀ -311	Y ₀ -312	Y ₀ -313	Y ₀ -314	Y ₀ -315	Y ₀ -316	Y ₀ -317	Y ₀ -318	Y ₀ -319	Y ₀ -320	Y ₀ -321	Y ₀ -322	Y ₀ -323	Y ₀ -324	Y ₀ -325	Y ₀ -326	Y ₀ -327	Y ₀ -328	Y ₀ -329	Y ₀ -330	Y ₀ -331	Y ₀ -332	Y ₀ -333	Y ₀ -334	Y ₀ -335	Y ₀ -336	Y ₀ -337	Y ₀ -338	Y ₀ -339	Y ₀ -340	Y ₀ -341	Y ₀ -342	Y ₀ -343	Y ₀ -344	Y ₀ -345	Y ₀ -346	Y ₀ -347	Y ₀ -348	Y ₀ -349	Y ₀ -350	Y ₀ -351	Y ₀ -352	Y ₀ -353	Y ₀ -354	Y ₀ -355	Y ₀ -356	Y ₀ -357	Y ₀ -358	Y ₀ -359	Y ₀ -360	Y ₀ -361	Y ₀ -362	Y ₀ -363	Y ₀ -364	Y ₀ -365	Y ₀ -366	Y ₀ -367	Y ₀ -368	Y ₀ -369	Y ₀ -370	Y ₀ -371	Y ₀ -372	Y ₀ -373	Y ₀ -374	Y ₀ -375	Y ₀ -376	Y ₀ -377	Y ₀ -378	Y ₀ -379	Y ₀ -380	Y ₀ -381	Y ₀ -382	Y ₀ -383	Y ₀ -384	Y ₀ -385	Y ₀ -386	Y ₀ -387	Y ₀ -388	Y ₀ -389	Y ₀ -390	Y ₀ -391	Y ₀ -392	Y ₀ -393	Y ₀ -394	Y ₀ -395	Y ₀ -396	Y ₀ -397	Y ₀ -398	Y ₀ -399	Y ₀ -400	Y ₀ -401	Y ₀ -402	Y ₀ -403	Y ₀ -404	Y ₀ -405	Y ₀ -406	Y ₀ -407	Y ₀ -408	Y ₀ -409	Y ₀ -410	Y ₀ -411	Y ₀ -412	Y ₀ -413	Y ₀ -414	Y ₀ -415	Y ₀ -416	Y ₀ -417	Y ₀ -418	Y ₀ -419	Y ₀ -420	Y ₀ -421	Y ₀ -422	Y ₀ -423	Y ₀ -424	Y ₀ -425	Y ₀ -426	Y ₀ -427	Y ₀ -428	Y ₀ -429	Y ₀ -430	Y ₀ -431	Y ₀ -432	Y ₀ -433	Y ₀ -434	Y ₀ -435	Y ₀ -436	Y ₀ -437	Y ₀ -438	Y ₀ -439	Y ₀ -440	Y ₀ -441	Y ₀ -442	Y ₀ -443	Y ₀ -444	Y ₀ -445	Y ₀ -446	Y ₀ -447	Y ₀ -448	Y ₀ -449	Y ₀ -450	Y ₀ -451	Y ₀ -452	Y ₀ -453	Y ₀ -454	Y ₀ -455	Y ₀ -456	Y ₀ -457	Y ₀ -458	Y ₀ -459	Y ₀ -460	Y ₀ -461	Y ₀ -462	Y ₀ -463	Y ₀ -464	Y ₀ -465	Y ₀ -466	Y ₀ -467	Y ₀ -468	Y ₀ -469	Y ₀ -470	Y ₀ -471	Y ₀ -472	Y ₀ -473	Y ₀ -474	Y ₀ -475	Y ₀ -476	Y ₀ -477	Y ₀ -478	Y ₀ -479	Y ₀ -480	Y ₀ -481	Y ₀ -482	Y ₀ -483	Y ₀ -484	Y ₀ -485	Y ₀ -486	Y ₀ -487	Y ₀ -488	Y ₀ -489	Y ₀ -490	Y ₀ -491	Y ₀ -492	Y ₀ -493	Y ₀ -494	Y ₀ -495	Y ₀ -496	Y ₀ -497	Y ₀ -498	Y ₀ -499	Y ₀ -500	Y ₀ -501	Y ₀ -502	Y ₀ -503	Y ₀ -504	Y ₀ -505	Y ₀ -506	Y ₀ -507	Y ₀ -508	Y ₀ -509	Y ₀ -510	Y ₀ -511	Y ₀ -512	Y ₀ -513	Y ₀ -514	Y ₀ -515	Y ₀ -516	Y ₀ -517	Y ₀ -518	Y ₀ -519	Y ₀ -520	Y ₀ -521	Y ₀ -522	Y ₀ -523	Y ₀ -524	Y ₀ -525	Y ₀ -526	Y ₀ -527	Y ₀ -528	Y ₀ -529	Y ₀ -530	Y ₀ -531	Y ₀ -532	Y ₀ -533	Y ₀ -534	Y ₀ -535	Y ₀ -536	Y ₀ -537	Y ₀ -538	Y ₀ -539	Y ₀ -540	Y ₀ -541	Y ₀ -542	Y ₀ -543	Y ₀ -544	Y ₀ -545	Y ₀ -546	Y ₀ -547	Y ₀ -548	Y ₀ -549	Y ₀ -550	Y ₀ -551	Y ₀ -552	Y ₀ -553	Y ₀ -554	Y ₀ -555	Y ₀ -556	Y ₀ -557	Y ₀ -558	Y ₀ -559	Y ₀ -560	Y ₀ -561	Y ₀ -562	Y ₀ -563	Y ₀ -564	Y ₀ -565	Y ₀ -566	Y ₀ -567	Y ₀ -568	Y ₀ -569	Y ₀ -570	Y ₀ -571	Y ₀ -572	Y ₀ -573	Y ₀ -574	Y ₀ -575	Y ₀ -576	Y ₀ -577	Y ₀ -578	Y ₀ -579	Y ₀ -580	Y ₀ -581	Y ₀ -582	Y ₀ -583	Y ₀ -584	Y ₀ -585	Y ₀ -586	Y ₀ -587	Y ₀ -588	Y ₀ -589	Y ₀ -590	Y ₀ -591	Y ₀ -592	Y ₀ -593	Y ₀ -594	Y ₀ -595	Y ₀ -596	Y ₀ -597	Y ₀ -598	Y ₀ -599	Y ₀ -600	Y ₀ -601	Y ₀ -602	Y ₀ -603	Y ₀ -604	Y ₀ -605	Y ₀ -606	Y ₀ -607	Y ₀ -608	Y ₀ -609	Y ₀ -610	Y ₀ -611	Y ₀ -612	Y ₀ -613	Y ₀ -614	Y ₀ -615	Y ₀ -616	Y ₀ -617	Y ₀ -618	Y ₀ -619	Y ₀ -620	Y ₀ -621	Y ₀ -622	Y ₀ -623	Y ₀ -624	Y ₀ -625	Y ₀ -626	Y ₀ -627	Y ₀ -628	Y ₀ -629	Y ₀ -630	Y ₀ -631	Y ₀ -632	Y ₀ -633	Y ₀ -634	Y ₀ -635	Y ₀ -636	Y ₀ -637	Y ₀ -638	Y ₀ -639	Y ₀ -640	Y ₀ -641	Y ₀ -642	Y ₀ -643	Y ₀ -644	Y ₀ -645	Y ₀ -646	Y ₀ -647	Y ₀ -648	Y ₀ -649	Y ₀ -650	Y ₀ -651	Y ₀ -652	Y ₀ -653	Y ₀ -654	Y ₀ -655	Y ₀ -656	Y ₀ -657	Y ₀ -658	Y ₀ -659	Y ₀ -660	Y ₀ -661	Y ₀ -662	Y ₀ -663	Y ₀ -664	Y ₀ -665	Y ₀ -666	Y ₀ -667	Y ₀ -668	Y ₀ -669	Y ₀ -670	Y ₀ -671	Y ₀ -672	Y ₀ -673	Y ₀ -674	Y ₀ -675	Y ₀ -676	Y ₀ -677	Y ₀ -678	Y ₀ -679	Y ₀ -680	Y ₀ -681	Y ₀ -682	Y ₀ -683	Y ₀ -684	Y ₀ -685	Y ₀ -686	Y ₀ -687	Y ₀ -688	Y ₀ -689	Y ₀ -690	Y ₀ -691	Y ₀ -692	Y ₀ -693	Y ₀ -694	Y ₀ -695	Y ₀ -696	Y ₀ -697	Y ₀ -698	Y ₀ -699	Y ₀ -700	Y ₀ -701	Y ₀ -702	Y ₀ -703	Y ₀ -704	Y ₀ -705	Y ₀ -706	Y ₀ -707	Y ₀ -708	Y ₀ -709	Y ₀ -710	Y ₀ -711	Y ₀ -712	Y ₀ -713	Y ₀ -714	Y ₀ -715	Y ₀ -716	Y ₀ -717	Y ₀ -718	Y ₀ -719	Y ₀ -720	Y ₀ -721	Y ₀ -722	Y ₀ -723	Y ₀ -724	Y ₀ -725	Y ₀ -726	Y ₀ -727	Y ₀ -728	Y ₀ -729	Y ₀ -730	Y ₀ -731	Y ₀ -732	Y ₀ -733	Y ₀ -734	Y ₀ -735	Y ₀ -736	Y ₀ -737	Y ₀ -738	Y ₀ -739	Y ₀ -740	Y ₀ -741	Y ₀ -742	Y ₀ -743	Y ₀ -744	Y ₀ -745	Y ₀ -746	Y ₀ -747	Y ₀ -748	Y ₀ -749	Y ₀ -750	Y ₀ -751	Y ₀ -752	Y ₀ -753	Y ₀ -754	Y ₀ -755	Y ₀ -756	Y ₀ -757	Y ₀ -758	Y ₀ -759	Y ₀ -760	Y ₀ -761	Y ₀ -762	Y ₀ -763	Y ₀ -764	Y ₀ -765	Y ₀ -766	Y ₀ -767	Y ₀ -768	Y ₀ -769	Y ₀ -770	Y ₀ -771	Y ₀ -772	Y ₀ -773	Y ₀ -774	Y ₀ -775	Y ₀ -776	Y ₀ -777	Y ₀ -778	Y ₀ -7
----	-----------	--	--	--	---	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-------------------

控制点	X 坐标	Y 坐标	高程
CC 1B-10	-185097.301	-62018.612	30.48
CC 1B-11	-185124.787	-62005.453	30.48

※世界系により計算。

作者

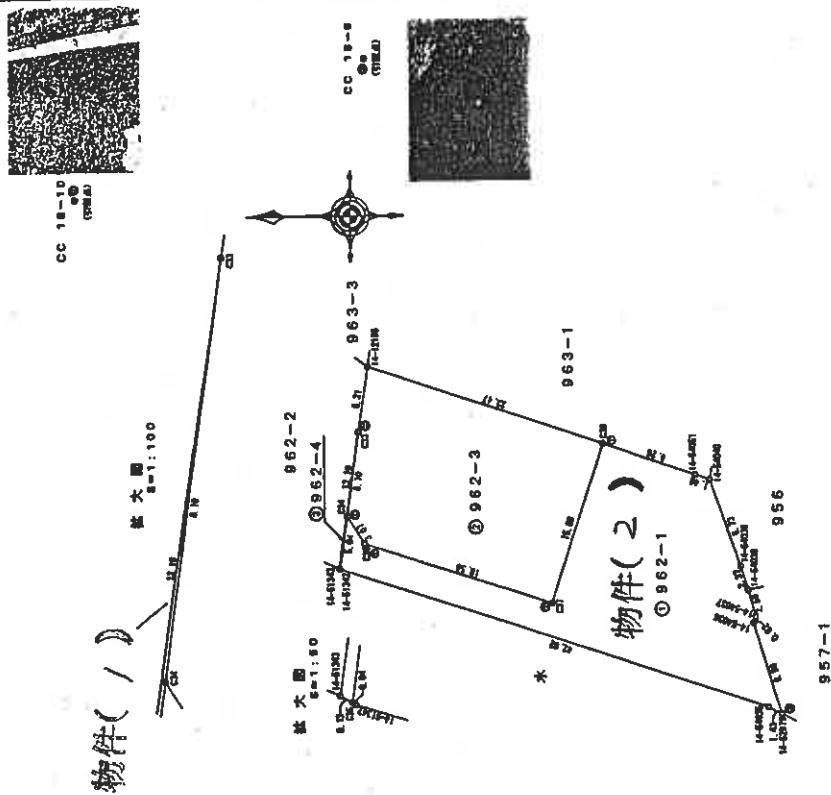
(平成19年8月17日作成)

(和歌山県土地家屋調査士会)

請求番号: 3-8

小

A



要見点	境界線の種類
①	プラスティック板
②	金属板
③	コンクリート板
④	割ミ(コンクリート)
⑤	プレート

縮尺 $\frac{1}{500}$

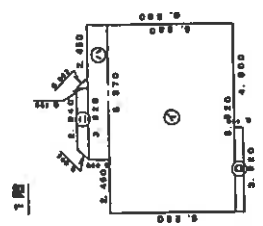
登記年月日：平成19年9月20日

各階020042図

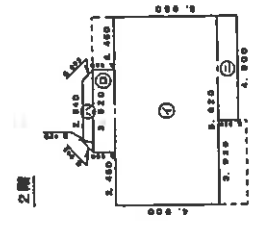
平成19年9月20日登記

建物図面
各階平面図

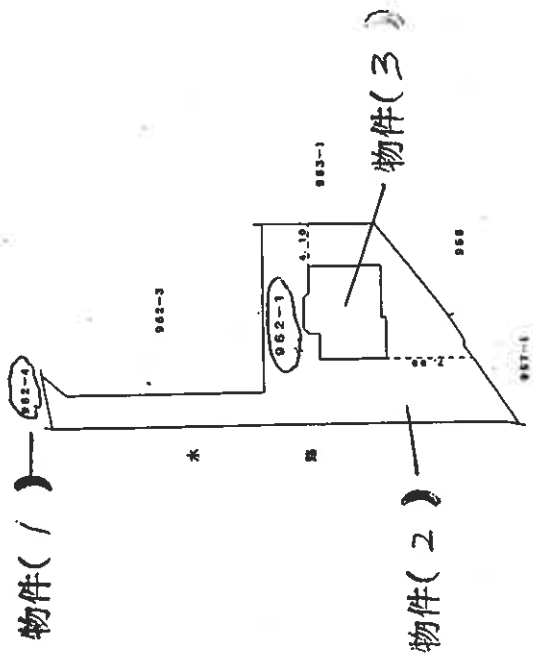
家屋番号	962-1
建物の所在	紀の川市黄志川町丸梧字藤ノ木962番地1



床面積	
①	8.620 × 5.490 = 47.12180
②	3.920 × 0.980 = 3.8416
③	6.370 × 0.980 = 6.2426
④	(2.940 + 3.920) × 0.490 / 2 = 1.68070
計 61.35290	
床面積 61.35 m ²	



床面積	
①	8.620 × 4.900 = 42.2180
②	3.920 × 0.980 = 3.8416
③	(2.940 + 3.920) × 0.490 / 2 = 1.68070
④	4.900 × 0.980 = 4.8020
計 52.54230	
床面積 52.54 m ²	

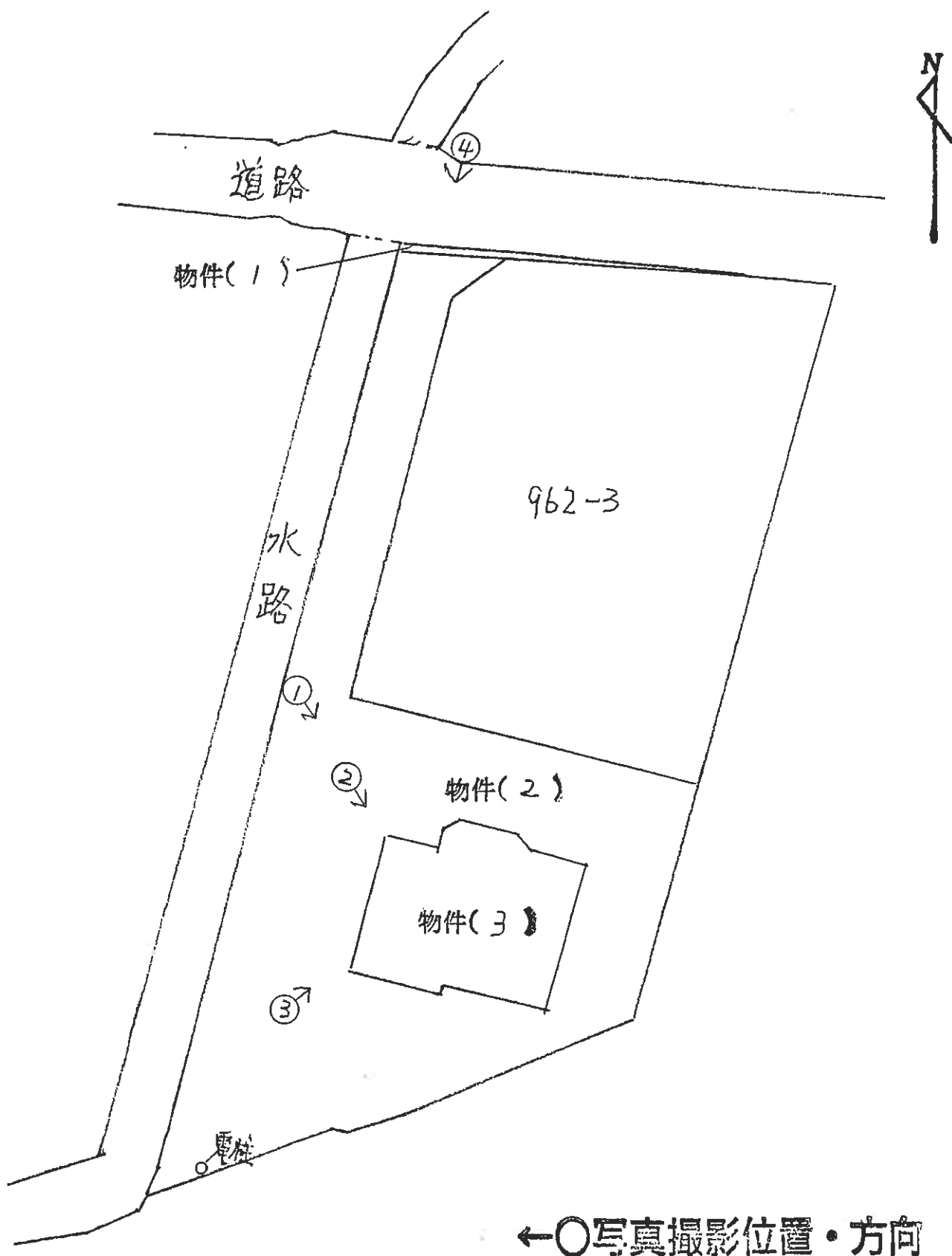


作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

19年9月20日作成

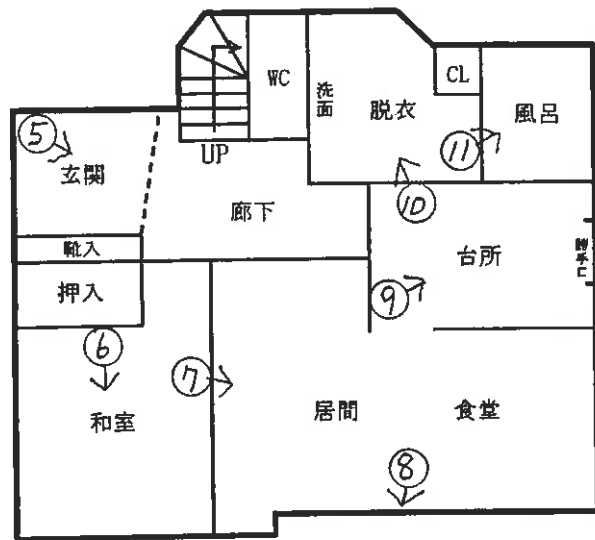
(和歌山県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



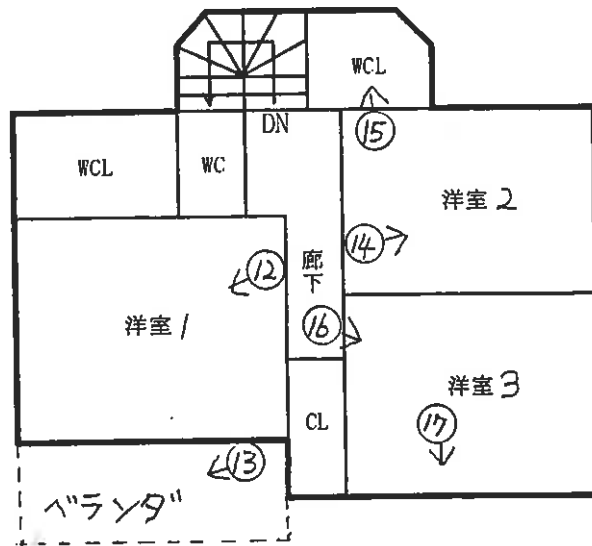
(9 枚目)

建物間取図 (令和6年(ケ)72号)



1階

←○写真撮影位置・方向



2階

(10 枚目)



1
全景



2
玄関
ポーチ
の屋根
損傷



3
ベランダの
壁の汚れ



4
公道
入口
付近



5
玄関



6
和室



7
居間
食堂



8 同上
壁の傷



9
キッチン



10
脱衣室



11
浴室



12 2F
洋室1



13
ベランダ



14
洋室2



15
WCL



16
洋室3



17 同上
壁の
シミと
クラック

令和6年（ケ）第72号
令和6年12月5日 現地調査
令和7年2月6日 評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

美濃部 元秀 印

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 9 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 1 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 8 3 0, 0 0 0 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 6 1 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 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 5 8 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 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	下記特記事項参照
2	所在地 番 目 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	物件1土地の登記及び課税の地目は宅地であるが、和歌山県の建築グループの担当者によると、物件2土地の前面道路のセットバック部分であり、現況市道内に存する可能性があるとのことである。 尚、本件土地にかかる筆界点は現地において認められなかった。		
2	特にない		
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	J R 和歌山線「船戸」駅の南東方・道路距離約2.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道の背後に一般住宅のほか、農家住宅等が見られる地域。 周辺には水田等の農地が所在する。西側には幅員約2m、深さ約1.6mの水路が所在する。	
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 無指定 70% 200% 無 土砂災害警戒区域(土石流)
画 地 条 件	物件1：規模0㎡79(登記記載)で、極端に細長い三角形の概ね平坦地と思われる。 物件2：規模392㎡05(登記記載)で、間口約5mの路地状部分の奥行が約20mで、有効宅地部分がほぼ台形の概ね平坦な袋地である。尚、間口は約5mであるが、一部に隅切り部分があるため、路地状部分の幅員は約3mである。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約3.8mの舗装市道(建築基準法第42条2項道路)が北側に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1：本件においては上記市道内に存するものとする。 物件2：所有者が物件3建物の敷地として占有使用している。目的土地の南西端部に電柱が所在する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 無
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	北側の接面道路は建築基準法第42条2項道路であるため、建物の建築及び道路後退の可能性等については担当課にて確認を要する。 下水道については、ますはあるが未接続であり、担当課によると接続時に受益者負担金が必要となるとのことである。	

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）：平成19年9月14日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメントかわらぶき 外 壁：ボード吹付、タイル等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、平板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備等 その他：オール電化
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：居宅 間取り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	所有者が居宅として占有使用している。
特 記 事 項	関係人の陳述によると、玄関上の屋根がわら1枚が破損しているとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1，2）

目的土地の建付地価格等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	11,700	0.10	0.79		900
2	11,700	0.70	392.05	0.90	2,889,800

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 紀の川(県)-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
 $16,400\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/135 \approx 11,700\text{円/㎡}$

◇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 1.04

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/100 \times 100/108 \times 100/125 \times 100/100 = 100/135$
 道路後退の可能性については街路条件にて考慮した。

イ 個 別 格 差：物件1

利用状況 0.10

物件2

袋地 0.70

（尚、方位については個別格差は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。

(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	170,000	114.89	0.19	3,710,900

ウ 現 価 率：経過年数17年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率30%、残価率5%

目的建物の現況等を考慮して、観察減価率を上記のとおり査定した。

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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経過年数}17\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5\text{年})\} \times (1-0.30) \approx 0.19$

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
2	2,889,800	0.35	法定地上権	1,011,400

物件3建物の土地利用権等の及ぶ範囲は物件2土地のみと判断し、当該土地利用権等割合は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	持分 割合 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) キ (ア+イ)×ウ× エ×オ×カ
1	900		1.00	1/2	1.00	0.60	10,000
2	2,889,800	-1,011,400		1/1	1.00	0.60	1,130,000
3	3,710,900	+1,011,400	1.00	1/1	1.00	0.60	2,830,000
一 括 価 格 (合 計)							3,970,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

オ 市場性修正：必要なしと判断した。

カ 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。

キ 評 価 額：物件1：備忘価額とした。
物件2，3：万円未満を四捨五入した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（紀の川(県)-1）

所 在：紀の川市貴志川町井ノ口字中ノ場261番2

価 格：16,400円/㎡

位 置：和歌山電鐵貴志川線「貴志」駅の南東方、道路距離約900m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：412㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南3.4m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域、無指定（建蔽率70%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）： 4,485円

物件2（土地）：2,226,059円

物件3（建物）：3,147,727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 地積測量図写し
- 5 建物図面写し・各階平面図写し
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木
地 番 9 6 2 番 4
地 目 宅地
地 積 0. 7 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木
地 番 9 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 9 2. 0 5 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 和歌山県紀の川市貴志川町丸栖字藤ノ木 9 6 2 番地
1
家屋 番号 9 6 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1. 3 5 平方メートル
2 階 5 3. 5 4 平方メートル
所有者 A