

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 3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10月24日 午前 9時00分から 令和 7年10月31日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 7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11月28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11月12日 午前10時00分から 令和 7年11月12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10月 3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	11,620,000 9,296,000	一括	2,324,000	153,421	23,128
1	1,550,000				
2	40,000				
3	10,030,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県紀の川市藤崎字宮ノ前
 地 番 379番6
 地 目 宅地
 地 積 260.11平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県紀の川市藤崎字宮ノ前
 地 番 379番5
 地 目 宅地
 地 積 4.57平方メートル

所有者 A

3 所 在 和歌山県紀の川市藤崎字宮ノ前 379番地6
 家屋 番号 379番6
 種 類 居宅
 構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建
 床 面 積 1階 82.15平方メートル
 2階 57.19平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 中森 一希

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】

本件共有者A及び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 和歌山県紀の川市藤崎字宮ノ前

地 番 379番6

地 目 宅地

地 積 260.11平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県紀の川市藤崎字宮ノ前

地 番 379番5

地 目 宅地

地 積 4.57平方メートル

所有者 A

3 所 在 和歌山県紀の川市藤崎字宮ノ前 379番地6

家屋 番号 379番6

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 82.15平方メートル
2階 57.19平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2



令和7年(ケ)第11号
令和7年3月12日受理
令和7年 6 月 9 日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県紀の川市藤崎字宮ノ前

地 番 379番6

地 目 宅地

地 積 260.11平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県紀の川市藤崎字宮ノ前

地 番 379番5

地 目 宅地

地 積 4.57平方メートル

所有者 A

3 所 在 和歌山県紀の川市藤崎字宮ノ前 379番地6

家屋 番号 379番6

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 82.15平方メートル
2階 57.19平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2

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、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(建物共有者B) 上記の者が下記建物を共有し、占有している。 ☒ その他の者の占有権原については、使用借権と認定した。
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	☒ 建物共有者 ☐ 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

その他の事項

- 1 表札等の表示
表札等は見当たらなかった。
- 2 本件土地の状況等
 - (1) 本件土地は住宅や田畑が混在する区画の一面にあり、一体として本件建物の敷地となっている。その形状は、概ね6枚目の公図(14条1項地図)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) 本件土地東部分にカーポートが存在した(写真1)。
 - (4) 本件土地南西部分に電柱とその支柱が存在した(写真1, 2)。
 - (5) 本件土地の西側及び北側はそれぞれ水路と接している(写真2, 4)。
 - (6) 本件土地内からのものと思われる排水桧が西側水路の泥揚場上に存在した(写真3)。
- 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枚目の図面記載のとおりである。
 - (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば、令和元年9月築であり、築後約6年が経過している。目視の範囲では、シロアリの兆候や雨漏りは見当たらなかった。Bの陳述によれば、24時間換気システムが故障しているとのことであった。その他、目視によっては大きな不具合部分は見当たらなかった。
 - (3) 室内には犬が一匹飼育されていた。
 - (4) 本件建物の南側にウッドデッキが存在した(写真21)。
- 4 その他
A及びBそれぞれに別の破産管財人が選任されている。

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
B	本件建物には私が配偶者であるAとともに住居として使用しています。Aは、仕事などの関係で、この家には週に1度くらい帰ってくるくらいです。建物退去の準備を進めています。 本件建物について、雨漏りやシロアリは見たことはありません。リフォームもしていません。 本件建物は24時間空調ですが、空調設備が故障しており、動いていません。修理には1～2万円くらいかかると聞いています。 本件建物は全館床暖房です。 本件建物はソーラーパネル一体型の屋根となっています。A名義で売電契約を結んでいます。 敷地内の電柱については、電力会社からAが土地使用料を受け取っていると思います。 本件土地の西側で接する水路上に排水桝が存在するとのことですが、この排水桝の設置経緯はわかりません。 令和3年ころから室内で犬を飼っています。多い時で4匹飼っていました。
紀の川市役所担当者	本件土地西側水路上に排水桝が存在するとのことですが、この水路上に占用許可及び施工承認の履歴は見当たりませんでした。
A破産管財人	A単独所有の本件土地上にA B共有の本件建物が存在しますが、Bによる本件土地の使用に関してA B間で何らかの利用権の設定はされていないと考えています。
	以上

(調査経過用)

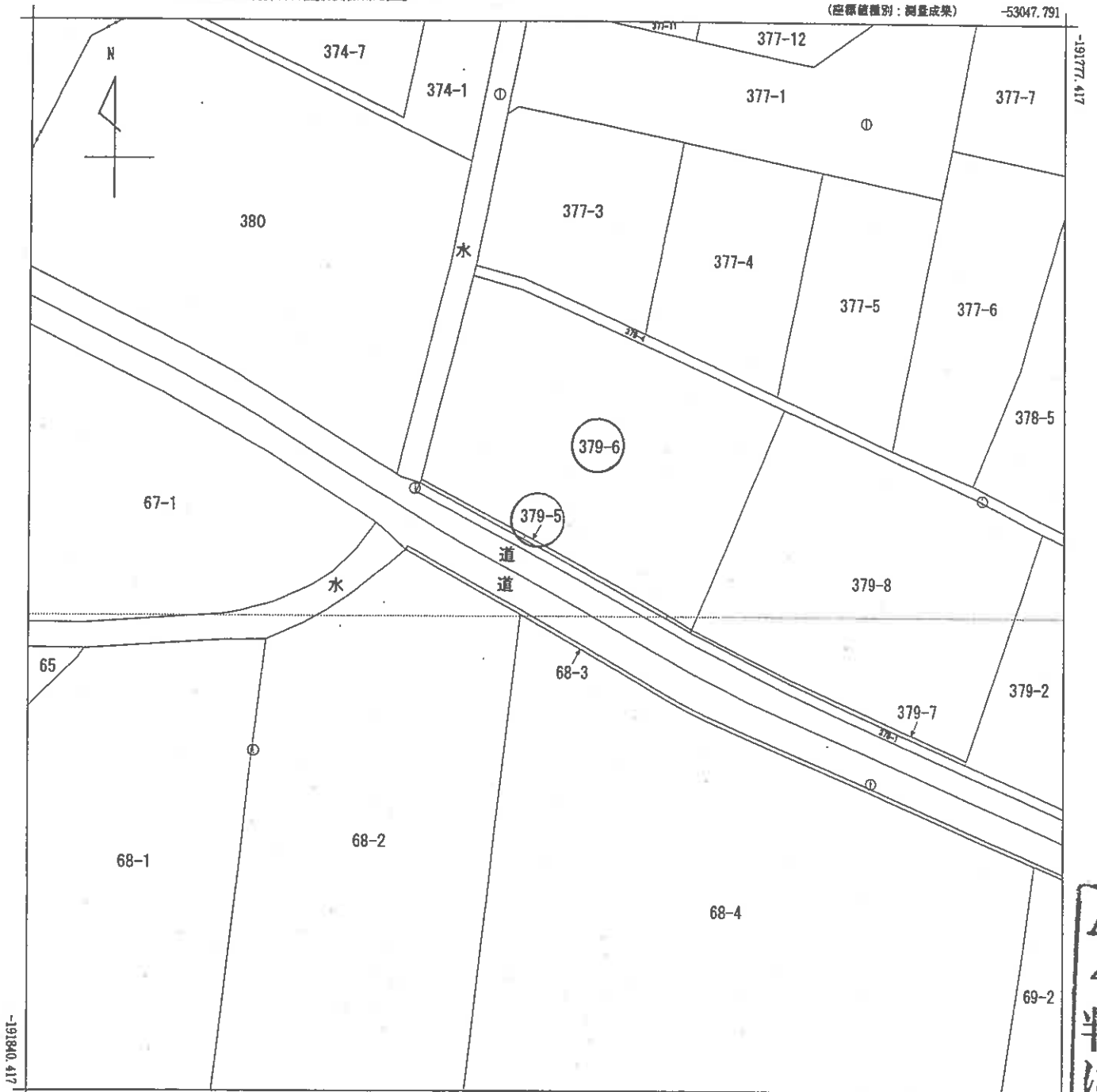
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年3月13日(木) 13:00 ~ 13:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年3月19日(水) 11:00 ~ 11:10	紀の川市役所	地籍及び課税資料等調査
令和 7年3月19日(水) 14:44 ~ 15:00	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 Bから聞き取り
令和 7年4月11日(金) 11:00 ~ 11:41	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 Bから聞き取り
令和 7年5月26日(月) 15:00 ~ 15:05	当庁執行官室	紀の川市役所担当者から電話聞き取り
令和 7年5月26日(月) 16:00 ~ 16:05	当庁執行官室	B破産管財人と電話面談
令和 7年5月28日(水) 11:00 ~ 11:05	当庁執行官室	A破産管財人から電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は、施錠されていたので、立会人立会いの下、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていなかったもので、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)



(座標値種別：測量成果)

-53047.791



地番区域見出

藤崎

A4判に縮小

請求部	所在	紀の川市藤崎字宮ノ前				地番	379番5			
出力縮尺	1/250	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20年3月			備考付年月日(原図)	平成21年12月14日			補記事項		

登記年月日：平成24年10月30日

地積測量図

地番 379-5, -7

土地の所在 紀の川市藤崎字宮ノ前

求積表

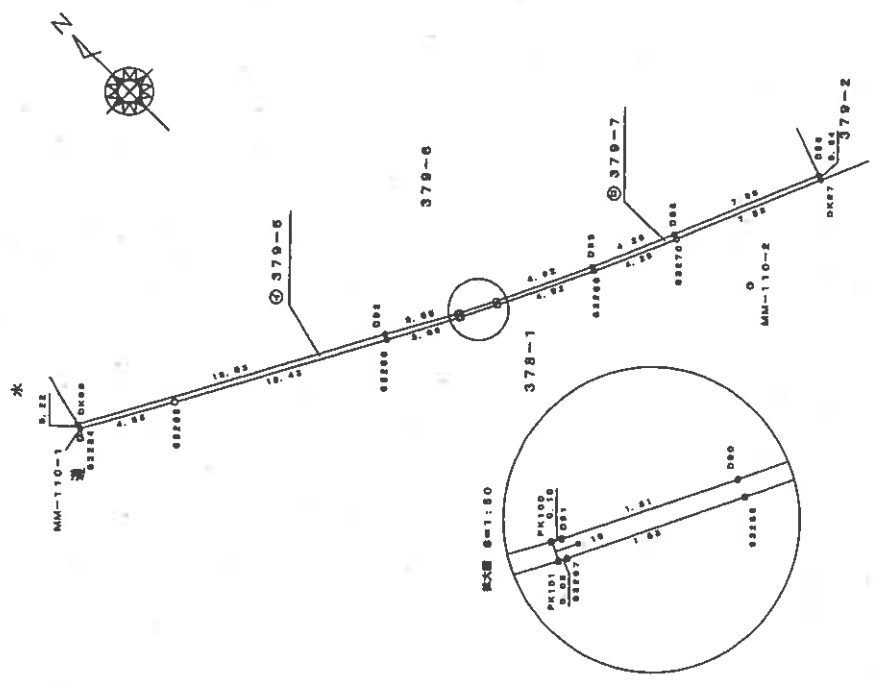
地番	⑤ 379-5	⑦ 379-7	⑤ 379-5	⑦ 379-7	⑤ 379-5	⑦ 379-7	⑤ 379-5	⑦ 379-7	⑤ 379-5	⑦ 379-7
NO	PK100	PK101	PK102	PK103	PK104	PK105	PK106	PK107	PK108	PK109
X	-191804.406	-191804.406	-191804.406	-191804.406	-191804.406	-191804.406	-191804.406	-191804.406	-191804.406	-191804.406
Y	-53007.190	-53007.190	-53007.190	-53007.190	-53007.190	-53007.190	-53007.190	-53007.190	-53007.190	-53007.190
Z	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988
面積	13.298	13.298	13.298	13.298	13.298	13.298	13.298	13.298	13.298	13.298
合計	13.298	13.298	13.298	13.298	13.298	13.298	13.298	13.298	13.298	13.298

地番	⑤ 379-5	⑦ 379-7	⑤ 379-5	⑦ 379-7	⑤ 379-5	⑦ 379-7	⑤ 379-5	⑦ 379-7	⑤ 379-5	⑦ 379-7
NO	PK100	PK101	PK102	PK103	PK104	PK105	PK106	PK107	PK108	PK109
X	-191813.253	-191813.253	-191813.253	-191813.253	-191813.253	-191813.253	-191813.253	-191813.253	-191813.253	-191813.253
Y	-53070.536	-53070.536	-53070.536	-53070.536	-53070.536	-53070.536	-53070.536	-53070.536	-53070.536	-53070.536
Z	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988	-2550614.990988
面積	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
合計	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113

測量点	距離	方位角
MM-110-2	32.72	301° 53' 56"
MM-110-1	32.72	301° 53' 56"

測量点	距離	方位角
PK100	14.19	301° 53' 56"
PK101	14.19	301° 53' 56"

『世界測地系 W 平成24年10月30日測量』



境界線境界線の種類
⑤ 境界線
⑦ 境界線

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

(平成24年10月30日作成)

(和歌山県土地家屋調査士会)

登記年月日：令和1年9月27日

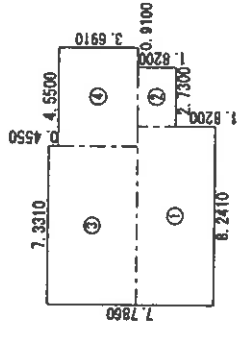
(9 枚目)

請求番号：28-5

各階平面図 建物図面 各階平面図

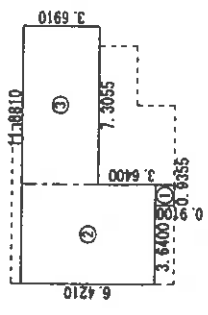
家屋番号	379番6
建物の所在	紀の川市藤崎字宮ノ前379番地6

1階

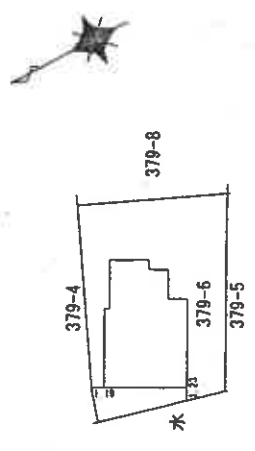


求積表	
①	8.2410 × 3.6400 = 29.99724000
②	2.7300 × 1.8200 = 4.96860000
③	7.3310 × 4.1460 = 30.39432600
④	4.5500 × 3.6910 = 16.79405000
合 計 82.15421600	
床面積 82.15 m ²	

2階



求積表	
①	0.9355 × 0.9100 = 0.85130500
②	4.5755 × 6.4210 = 29.37928550
③	7.3055 × 3.6910 = 26.96460050
合 計 57.19519100	
床面積 57.19 m ²	

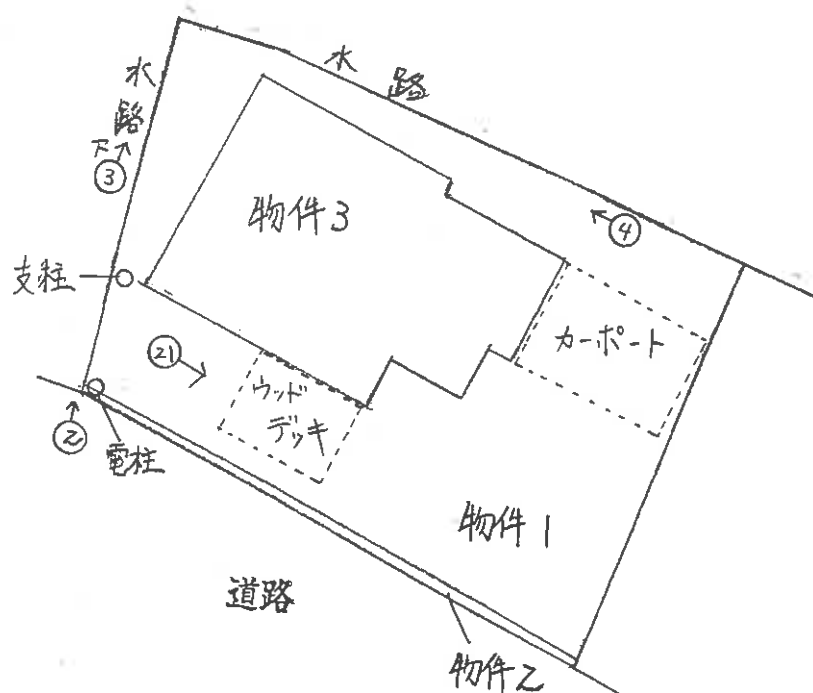


作成者	令和1年9月6日作成	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	------------	----	-------	-----	----	-------

A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士会)

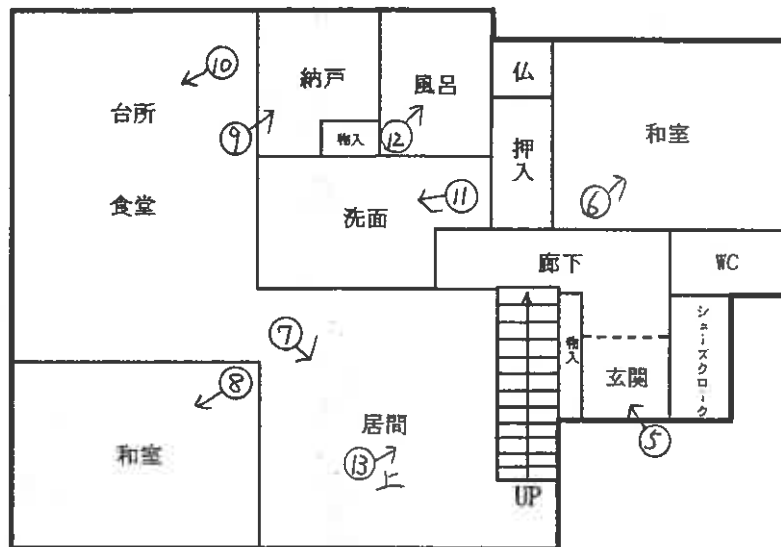
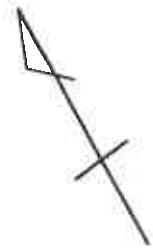
土地建物位置関係図



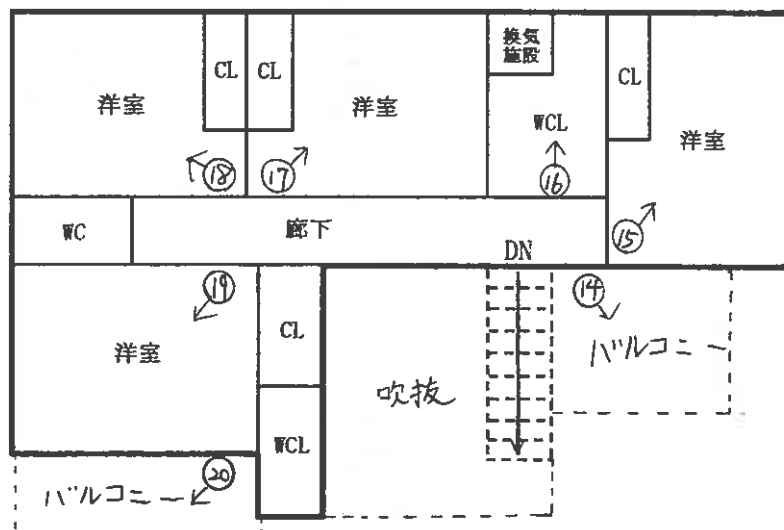
←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

建物間取図 (令和7年(ケ)11号)



1階



2階



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21

令和 7 年 (ケ) 第 1 1 号
令和 7 年 4 月 1 1 日 現地調査
令和 7 年 5 月 3 0 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 11,620,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,550,000 円
物件2（土地）	金 40,000 円
物件3（建物）	金 10,030,000 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	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地番 地目積	「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, 2	物件1, 2の土地は一面地を形成するが、物件2土地は物件1土地上の外構フェンスより接面道路側に所在する模様である。		
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	J R 和歌山線「名手」駅の南西方・道路距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道の背後に一般住宅のほか、農家住宅等が見られる地域。 周辺には野菜畑等の農地も見られる。 北乃至西側に水路が所在する。	
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 特定用途制限地域(農住共生地区)
画 地 条 件	規模264㎡68(登記記載)で、間口約18.5m、奥行約12.5～14.4mの ほぼ長方形の平坦地である。	
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)が南西側に等 高に接面する。	
土地の利用状況等	共有者らが物件3建物の敷地として占有使用している。 東部にカーポートが所在し、西角付近に電柱とその支柱が所在 する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
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46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	南西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。 目的土地内からのものと思われる排水ますが、西側水路の泥揚 場に存在する。	

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）：令和1年9月2日新築 経 過 年 数：約6年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ソーラーパネルぶき 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 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、床暖房
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
保守管理の状況	普 通
建物の利用状況	共有者ら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、全室床暖房で、室内において小型犬を飼っているとのことであり、また換気システムにエラーがあるとのことである。

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	14,800	1.03	260.11	1.00	3,970,000
2	14,800	1.03	4.57		70,000

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)-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,600\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/121 \approx 14,800\text{円/㎡}$

◇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
 $100/100 \times 100/110 \times 100/110 \times 100/100 = 100/121$
 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：方位 1.03

（目的外土地に排水ますが所在する可能性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：最有効使用の状態にあり、必要なしと判断した。

(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	200,000	139.34	0.55	15,330,000

ウ 現 価 率：経過年数6年、経済的残存耐用年数20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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}20\text{年} / (\text{経過年数}6\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}20\text{年})\} \times (1-0.30) \approx 0.55$

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	3,970,000	0.35	法定地上権	1,390,000

物件3建物の土地利用権等の及ぶ範囲は物件1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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,970,000	-1,390,000		1.00	0.60	1,550,000
2	70,000		1.00	1.00	0.60	40,000
3	15,330,000	+1,390,000	1.00	1.00	0.60	10,030,000
一 括 価 格 (合 計)						11,620,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

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（紀の川(県)-10）

所 在：紀の川市名手西野字杉ノ森271番2

価 格：18,600円/㎡

位 置：JR和歌山線「名手」駅の南方、道路距離約370m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：517㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南3.2m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：中規模一般住宅の多い既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）：2,871,614円

物件2（土地）：50,452円

物件3（建物）：10,352,767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 和歌山県紀の川市藤崎字宮ノ前

地 番 379 番 6

地 目 宅地

地 積 260.11 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県紀の川市藤崎字宮ノ前

地 番 379 番 5

地 目 宅地

地 積 4.57 平方メートル

所有者 A

3 所 在 和歌山県紀の川市藤崎字宮ノ前 379 番地 6

家屋 番号 379 番 6

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建

床 面 積 1 階 82.15 平方メートル
2 階 57.19 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 8

共有者 B 持分 10 分の 2