

## 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（BIT）（<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<br>令和 7年10月31日 午後 5時00分まで                                                                            |                                        |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年11月 7日 午前10時00分<br>和歌山地方裁判所競売室    |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年11月28日 午前10時00分<br>和歌山地方裁判所民事部執行係 |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年11月12日 午前10時00分から<br>令和 7年11月12日 午後 0時00分まで                                                                            |                                        |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 11,800,000<br>9,440,000 | 一括       | 2,360,000  | 115,721  | 17,836   |
| 1    | 1,970,000               |          |            |          |          |
| 2    | 9,830,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 橋本市高野口町向島字川尻                         |
|   | 地 番   | 104 番 82                             |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 174.02 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 橋本市高野口町向島字川尻 104 番地 82               |
|   | 家屋 番号 | 104 番 82                             |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                     |
|   | 床 面 積 | 1 階 57.96 平方メートル<br>2 階 57.13 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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, 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1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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   | 橋本市高野口町向島字川尻                         |
|   | 地 番   | 104 番 82                             |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 174.02 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 橋本市高野口町向島字川尻 104 番地 82               |
|   | 家屋 番号 | 104 番 82                             |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                     |
|   | 床 面 積 | 1 階 57.96 平方メートル<br>2 階 57.13 平方メートル |



令和7年(ケ)第30号  
令和7年5月28日受理  
令和7年8月14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 橋本市高野口町向島字川尻  
地 番 104番82  
地 目 宅地  
地 積 174.02平方メートル
- 2 所 在 橋本市高野口町向島字川尻 104番地82  
家屋 番号 104番82  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 57.96平方メートル  
2階 57.13平方メートル





(

## その他の事項

- 1 表札等の表示  
建物の玄関先の門柱には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、分譲地と思われる一画に存在し、本件建物の敷地として使用されている。本件土地の周囲は西側を除きブロック塀ないしフェンスで囲まれており、その形状は、概ね6枚目の公図(14条1項地図)のとおりであるものと思われる。
  - (2) 接道状況は評価書のとおり。
  - (3) 本件土地の東側の角で接している隣地はゴミ置場となっている(写真2)。
- 3 本件建物の状況等
  - (1) 本件各建物の形状及び間取りは、概ね11～13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3年9月築であり、築後約4年が経過している。目視等の範囲では雨漏り及びシロアリの兆候は見られず、その他目立った不具合部分は見当たらなかった。
  - (3) 本件建物はオール電化住宅である。
  - (4) 本件建物の屋根部分にはソーラーパネルが存在した。
  - (5) 洋室4については、所有者の配偶者が体調不良で就寝中とのことであったので、遠目から室内を確認した程度にとどめた。

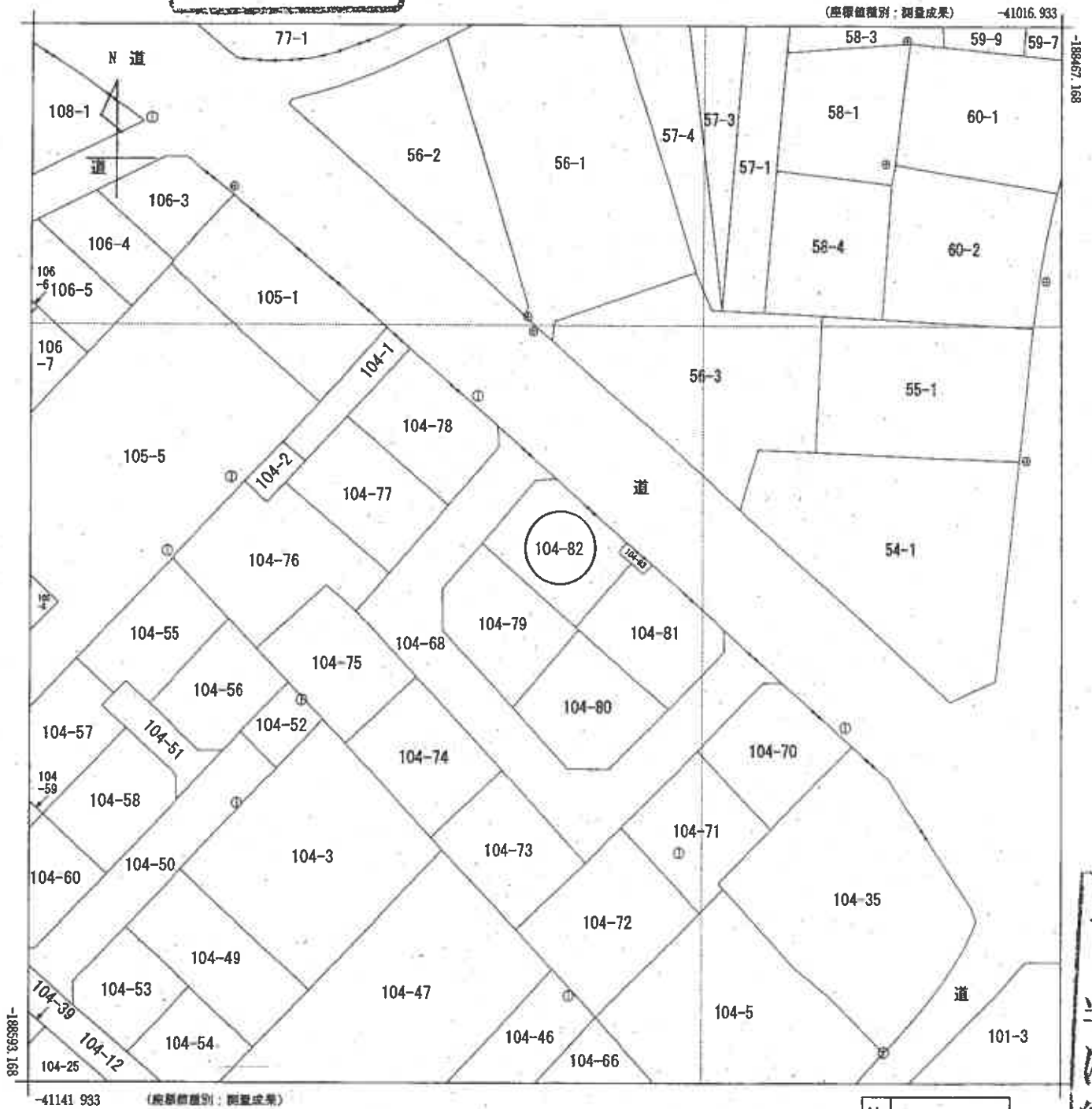
以 上

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 所有者               | <p>本件建物は私が家族とともに居住しています。</p> <p>本件建物はモデルルームを土地付きで購入しました。建物に不具合箇所はないと思います。リフォームや増築等はしていません。</p> <p>ソーラーパネルは家を建築した後にローンを組んで設置しました。ローンの支払いは終わっていません。ソーラーパネルで発電した電力については、電力会社との間で売電契約を結んでいます。</p> <p>体調を崩した配偶者が洋室4で寝ているので、洋室4への立入と写真撮影はやめてください。間取りについては、間取図の通りです。</p> <p>持ち出せなかった残置動産については、買受人において処分してください。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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5月30日(金)<br>15:20 ~ 15:30                                                                                                                                                                                                                    | 和歌山地方法務局橋本支局 | 登記等調査                      |
| 令和 7年5月30日(金)<br>15:35 ~ 15:45                                                                                                                                                                                                                    | 橋本市役所        | 課税資料調査                     |
| 令和 7年5月30日(金)<br>16:26 ~ 16:42                                                                                                                                                                                                                    | 物件所在地        | 現況及び占有調査、写真撮影              |
| 令和 7年6月30日(月)<br>13:52 ~ 14:12                                                                                                                                                                                                                    | 物件所在地        | 評価人と立入調査、写真撮影<br>所有者から聞き取り |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                             |              |                            |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                             |              |                            |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                             |              |                            |
| (特記事項)<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は施錠されていなかったため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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)



|       |       |              |    |         |           |    |              |      |    |     |
|-------|-------|--------------|----|---------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在    | 橋本市高野口町向島字川尻 |    |         |           | 地番 | 104番82       |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500 | 精度区分         | 甲三 | 座標系又は記号 | VI        | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 |       |              |    |         | 備付年月日(原図) |    |              | 補記事項 |    |     |

地積測量図

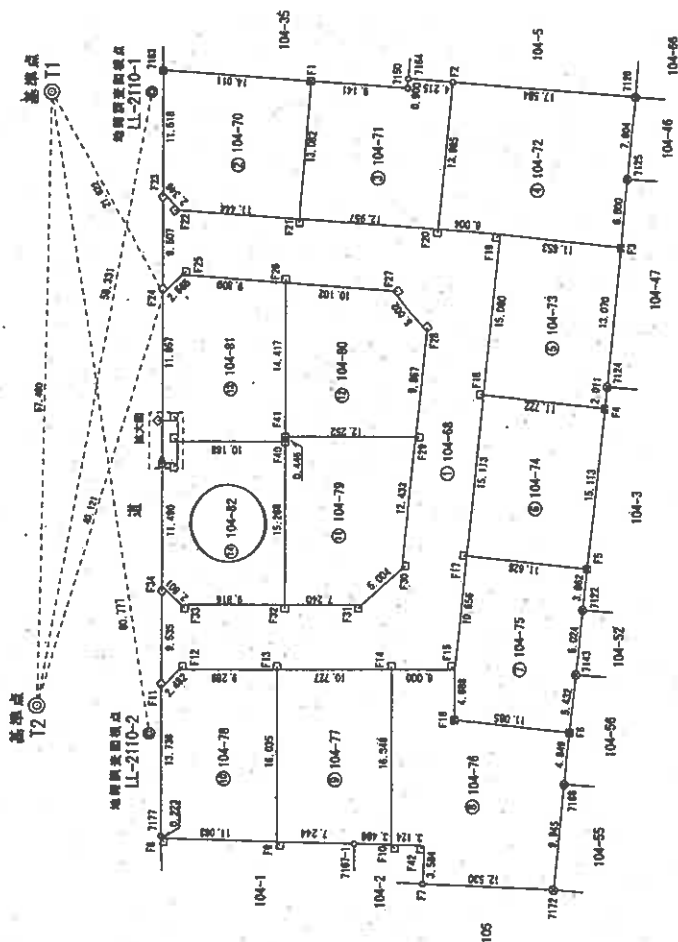
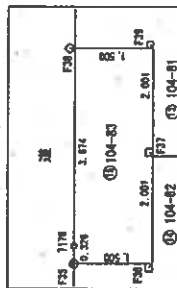
地番 104-68、  
104-70ないし104-83

土地の所在 橋本市高野口町向島字川尻

1/4



拡大図 1/100



| 境界点 | 境界線の種類   |
|-----|----------|
| ○   | 地籍調査境界線  |
| ×   | アスファルト舗装 |
| □   | アルミプレート  |
| △   | 金風板      |
| 田   | コンクリート杭  |

基準点表

| 点名 | X座標         | Y座標        |
|----|-------------|------------|
| T1 | -118854.054 | -41037.308 |
| T2 | -118850.363 | -41030.344 |

世界測地系 VI 系  
平成30年10月2日測量

地籍調査図根点

| 点名        | X座標         | Y座標        |
|-----------|-------------|------------|
| I1-2110-1 | -118850.916 | -41043.872 |
| I1-2110-2 | -118851.497 | -41039.311 |

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成30年10月2日作成)

地積測量図

104-68  
104-70ないし104-83

地番

土地の所在 橋本市高野口町向島字川尻

2/4

求積表

| 地番   | ① 104-68   | Xn         | Yn         | Xn · (Yn-1-Yn)  | 距離     |
|------|------------|------------|------------|-----------------|--------|
| F11  | -18515.55  | -18515.55  | -41085.692 | 1327244.567700  | 2.482  |
| F12  | -18517.527 | -18517.527 | -41085.692 | 1114515.619624  | 9.289  |
| F13  | -18524.523 | -18524.523 | -41092.604 | 2473253.217237  | 10.727 |
| F14  | -18532.619 | -18532.619 | -41099.642 | 2089145.493225  | 8.000  |
| F15  | -18537.148 | -18537.148 | -41103.578 | -828771.388380  | 10.556 |
| F17  | -18544.938 | -18544.938 | -41096.307 | -3315274.189792 | 15.113 |
| F18  | -18555.987 | -18555.987 | -41085.995 | -384630.444174  | 15.080 |
| F19  | -18567.012 | -18567.012 | -41075.705 | -274535.694720  | 8.004  |
| F20  | -18562.740 | -18562.740 | -41071.435 | -2542302.097570 | 12.957 |
| F21  | -18553.679 | -18553.679 | -41062.222 | -3271994.694329 | 11.444 |
| F22  | -18545.632 | -18545.632 | -41054.004 | -1976523.860258 | 2.346  |
| F23  | -18541.556 | -18541.556 | -41051.739 | 904001.004364   | 9.507  |
| F24  | -18539.705 | -18539.705 | -41058.903 | 1335235.359010  | 2.585  |
| F25  | -18541.869 | -18541.869 | -41058.621 | 1299619.103017  | 8.809  |
| F26  | -18546.787 | -18546.787 | -41065.794 | 2609061.991953  | 10.102 |
| F27  | -18555.870 | -18555.870 | -41072.880 | 2287741.831820  | 5.002  |
| F28  | -18555.779 | -18555.779 | -41077.862 | 2212701.867556  | 9.867  |
| F29  | -18548.556 | -18548.556 | -41084.715 | 2889143.376652  | 12.433 |
| F30  | -18534.467 | -18534.467 | -41093.199 | 1616160.311124  | 5.904  |
| F31  | -18534.463 | -18534.463 | -41093.287 | -878947.866506  | 7.240  |
| F32  | -18526.999 | -18526.999 | -41088.577 | -1709639.498810 | 9.816  |
| F33  | -18521.590 | -18521.590 | -41082.097 | -1701972.914520 | 2.601  |
| F34  | -18521.321 | -18521.321 | -41078.509 | 804255.469996   | 9.535  |
| 合計   |            |            |            | -1103.310286    |        |
| 合計面積 |            |            |            | 551.6551430     | ㎡      |
| 地積   |            |            |            | 551.65          | ㎡      |

| 地番   | ① 104-70   | Xn         | Yn         | Xn · (Yn-1-Yn)  | 距離     |
|------|------------|------------|------------|-----------------|--------|
| F143 | -18553.129 | -18553.129 | -41043.060 | -242102.217328  | 11.519 |
| F144 | -18545.558 | -18545.558 | -41051.739 | 2978526.307344  | 2.316  |
| F22  | -18544.632 | -18544.632 | -41054.084 | 1979522.892254  | 11.444 |
| F21  | -18553.879 | -18553.879 | -41062.222 | -100095.853419  | 13.082 |
| F1   | -18562.981 | -18562.981 | -41053.023 | -3613243.841922 | 14.011 |
| 合計   |            |            |            | -351.443377     |        |
| 合計面積 |            |            |            | 175.7216885     | ㎡      |
| 地積   |            |            |            | 175.72          | ㎡      |

| 地番   | ① 104-71   | Xn         | Yn         | Xn · (Yn-1-Yn)  | 距離     |
|------|------------|------------|------------|-----------------|--------|
| F1   | -18562.981 | -18562.981 | -41053.023 | 506331.485719   | 13.082 |
| F21  | -18553.879 | -18553.879 | -41062.222 | 3471650.337748  | 12.957 |
| F20  | -18562.740 | -18562.740 | -41071.435 | -42225.720700   | 13.985 |
| F2   | -18573.014 | -18573.014 | -41061.892 | -2365271.314602 | 4.216  |
| F164 | -18570.952 | -18570.952 | -41058.892 | -448722.453188  | 0.800  |
| F160 | -18569.408 | -18569.408 | -41058.523 | -1108713.861421 | 9.141  |
| 合計   |            |            |            | -351.528444     |        |
| 合計面積 |            |            |            | 175.7832220     | ㎡      |
| 地積   |            |            |            | 175.78          | ㎡      |

| 地番   | ① 104-72   | Xn         | Yn         | Xn · (Yn-1-Yn)  | 距離     |
|------|------------|------------|------------|-----------------|--------|
| F2   | -18573.014 | -18573.014 | -41061.892 | -602350.424594  | 13.185 |
| F20  | -18572.740 | -18572.740 | -41071.435 | 2604417.811270  | 8.004  |
| F19  | -18567.012 | -18567.012 | -41075.705 | 2411583.516468  | 11.653 |
| F3   | -18574.984 | -18574.984 | -41084.224 | 764482.904356   | 6.500  |
| F125 | -18579.089 | -18579.089 | -41078.759 | -185175.386602  | 7.804  |
| F126 | -18585.368 | -18585.368 | -41074.408 | -3359454.770056 | 17.584 |
| 合計   |            |            |            | -494.342458     |        |
| 合計面積 |            |            |            | 248.1712280     | ㎡      |
| 地積   |            |            |            | 248.17          | ㎡      |

| 地番   | ① 104-73   | Xn         | Yn         | Xn · (Yn-1-Yn)  | 距離     |
|------|------------|------------|------------|-----------------|--------|
| F19  | -18567.012 | -18567.012 | -41075.705 | 333852.178253   | 15.080 |
| F18  | -18555.987 | -18555.987 | -41085.995 | 355166.914820   | 11.722 |
| F4   | -18553.985 | -18553.985 | -41084.545 | 1188782.075910  | 2.011  |
| F124 | -18565.064 | -18565.064 | -41083.201 | -1849955.463224 | 13.076 |
| F3   | -18574.984 | -18574.984 | -41084.224 | -3259307.870144 | 11.653 |
| 合計   |            |            |            | -352.884388     |        |
| 合計面積 |            |            |            | 176.4321320     | ㎡      |
| 地積   |            |            |            | 176.43          | ㎡      |

| 地番   | ① 104-74   | Xn         | Yn         | Xn · (Yn-1-Yn)  | 距離     |
|------|------------|------------|------------|-----------------|--------|
| F18  | -18555.987 | -18555.987 | -41085.995 | 328464.529354   | 15.113 |
| F17  | -18554.938 | -18554.938 | -41096.307 | -3547095.816584 | 11.629 |
| F5   | -18552.872 | -18552.872 | -41104.822 | -328459.810304  | 15.113 |
| F4   | -18553.985 | -18553.985 | -41084.565 | -3847654.246656 | 11.722 |
| 合計   |            |            |            | -352.904881     |        |
| 合計面積 |            |            |            | 178.4524455     | ㎡      |
| 地積   |            |            |            | 178.45          | ㎡      |

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成 30 年 10 月 2 日作成)

地積測量図

104-68,  
104-70ないし104-83

土地の所在  
橋本市高野口町向島字川尻

3/4

| 地番   | 104-70     |            |                    |        |                |
|------|------------|------------|--------------------|--------|----------------|
| NO   | Xn         | Yn         | Xn - (Yn-1 - Yn-1) | 距離     |                |
| F17  | -18544.938 | -41094.307 | -231721.728002     | 10.556 |                |
| F15  | -18537.148 | -41103.578 | 222000.551880      | 4.688  |                |
| F18  | -18534.072 | -41107.117 | 2194973.662224     | 11.065 |                |
| F8   | -18541.638 | -41115.221 | 830714.448216      | 5.432  |                |
| F143 | -18545.815 | -41111.523 | -146913.068925     | 6.024  |                |
| F122 | -18550.032 | -41107.426 | -126513.484480     | 3.862  |                |
| F5   | -18552.872 | -41104.888 | -2096519.38768     | 11.528 |                |
| 合計   |            |            | -352.862655        |        |                |
| 合計面積 |            |            | 178.4810275        |        | m <sup>2</sup> |

| 地番   | 104-76     |            |                    |        |                |
|------|------------|------------|--------------------|--------|----------------|
| NO   | Xn         | Yn         | Xn - (Yn-1 - Yn-1) | 距離     |                |
| F14  | -18572.819 | -41099.642 | 1558673.099600     | 16.348 |                |
| F10  | -18571.895 | -41111.979 | 2724895.470330     | 3.124  |                |
| F42  | -18574.193 | -41114.584 | 88844.666767       | 3.584  |                |
| F7   | -18571.727 | -41116.688 | 2115402.288667     | 12.530 |                |
| F12  | -18570.822 | -41125.317 | 343880.218228      | 9.945  |                |
| F169 | -18578.084 | -41118.522 | -1900480.48064     | 4.849  |                |
| F8   | -18571.636 | -41115.221 | -2190317.556540    | 11.085 |                |
| F18  | -18574.072 | -41107.717 | -2194913.666224    | 4.688  |                |
| F15  | -18577.148 | -41103.578 | -1469113.181300    | 6.000  |                |
| 合計   |            |            | -529.047476        |        |                |
| 合計面積 |            |            | 264.5377330        |        | m <sup>2</sup> |

| 地番     | 104-77     |            |                    |        |                |
|--------|------------|------------|--------------------|--------|----------------|
| NO     | Xn         | Yn         | Xn - (Yn-1 - Yn-1) | 距離     |                |
| F13    | -18574.523 | -41092.804 | 54416.708995       | 16.035 |                |
| F9     | -18574.903 | -41104.707 | 3207008.180635     | 7.244  |                |
| F167-1 | -18570.331 | -41105.616 | 1370912.579532     | 3.486  |                |
| F10    | -18571.895 | -41111.979 | -1880317.380750    | 16.346 |                |
| F14    | -18572.619 | -41095.842 | -9652819.493125    | 10.727 |                |
| 合計     |            |            | -347.370792        |        |                |
| 合計面積   |            |            | 173.6853960        |        | m <sup>2</sup> |

| 地番   | 104-78     |            |                    |        |                |
|------|------------|------------|--------------------|--------|----------------|
| NO   | Xn         | Yn         | Xn - (Yn-1 - Yn-1) | 距離     |                |
| F11  | -18515.050 | -41088.692 | 1862985.810950     | 13.738 |                |
| F177 | -18506.015 | -41097.042 | 1882706.285770     | 0.223  |                |
| F1   | -18505.847 | -41097.210 | 1444897.470555     | 11.063 |                |
| F9   | -18514.003 | -41104.707 | -862765.481810     | 18.035 |                |
| F13  | -18524.523 | -41092.804 | -3428129.925222    | 9.269  |                |
| F12  | -18517.527 | -41088.692 | -1114515.618624    | 2.482  |                |
| 合計   |            |            | -347.485399        |        |                |
| 合計面積 |            |            | 173.7401995        |        | m <sup>2</sup> |

| 地番   | 104-79     |            |                    |        |                |
|------|------------|------------|--------------------|--------|----------------|
| NO   | Xn         | Yn         | Xn - (Yn-1 - Yn-1) | 距離     |                |
| F41  | -18539.309 | -41078.677 | -1451841.218509    | 0.448  |                |
| F40  | -18539.016 | -41077.014 | 2236072.726780     | 15.748 |                |
| F32  | -18538.999 | -41088.537 | 3087032.407277     | 7.290  |                |
| F31  | -18534.483 | -41087.287 | 878447.846588      | 6.804  |                |
| F30  | -18539.467 | -41093.199 | -1616180.311124    | 12.453 |                |
| F29  | -18548.556 | -41084.715 | -3115199.242232    | 12.252 |                |
| 合計   |            |            | -347.974072        |        |                |
| 合計面積 |            |            | 173.9874880        |        | m <sup>2</sup> |

| 地番   | 104-80     |            |                    |        |                |
|------|------------|------------|--------------------|--------|----------------|
| NO   | Xn         | Yn         | Xn - (Yn-1 - Yn-1) | 距離     |                |
| F26  | -18548.767 | -41065.786 | 697064.781589      | 14.417 |                |
| F41  | -18539.309 | -41078.677 | 3566975.188971     | 12.257 |                |
| F28  | -18548.558 | -41084.715 | -248055.880580     | 9.867  |                |
| F28  | -18545.770 | -41077.981 | -2212701.880950    | 6.002  |                |
| F27  | -18555.470 | -41072.180 | -2297741.831870    | 10.102 |                |
| 合計   |            |            | -347.448820        |        |                |
| 合計面積 |            |            | 173.9743100        |        | m <sup>2</sup> |

| 地番   | 104-81     |            |                    |        |                |
|------|------------|------------|--------------------|--------|----------------|
| NO   | Xn         | Yn         | Xn - (Yn-1 - Yn-1) | 距離     |                |
| F24  | -18538.305 | -41058.903 | 1700558.813115     | 11.857 |                |
| F38  | -18531.502 | -41057.838 | 1870044.037771     | 1.500  |                |
| F39  | -18532.842 | -41088.823 | 69833.343984       | 2.001  |                |
| F37  | -18531.326 | -41079.330 | 1544448.622592     | 10.168 |                |
| F40  | -18538.016 | -41077.014 | 1196857.194532     | 0.448  |                |
| F41  | -18539.309 | -41078.677 | -2115023.188381    | 14.417 |                |
| F26  | -18548.767 | -41065.786 | -3386778.783532    | 9.809  |                |
| F25  | -18541.869 | -41058.821 | -1299818.100017    | 2.965  |                |
| 合計   |            |            | -347.807887        |        |                |
| 合計面積 |            |            | 173.9018255        |        | m <sup>2</sup> |

作成者

(平成 30 年 10 月 2 日作成)

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成30年10月4日

( 10 枚目)

A 4 判に縮小

地 積 測 量 図

地 番  
104-68、  
104-70ないし104-83

土地の所在  
橋本市高野口町向島字川尻

4/4

| 地番  | ⑩ 104-68   | Xn         | Yn             | Xn・(Yn-1-Yn+1) | 距離 |
|-----|------------|------------|----------------|----------------|----|
| F40 | -18530.016 | -41077.014 | -342720.84312  | 10.188         |    |
| F37 | -18531.324 | -41070.330 | -375038.143376 | 2.001          |    |
| F36 | -18530.010 | -41071.838 | 86601.195230   | 1.900          |    |
| F35 | -18528.878 | -41070.853 | 144205.023139  | 11.490         |    |
| F34 | -18531.321 | -41078.509 | 211933.733324  | 2.601          |    |
| F33 | -18531.590 | -41082.097 | 1791972.914520 | 9.816          |    |
| F32 | -18528.999 | -41088.537 | -15292.901917  | 15.288         |    |
|     |            | 合計         | -348.043393    |                |    |
|     |            | 合計 面積      | 174.0216965    | m <sup>2</sup> |    |

| 地番  | ⑩ 104-83 | Xn         | Yn         | Xn・(Yn-1-Yn+1) | 距離             |
|-----|----------|------------|------------|----------------|----------------|
| F38 |          | -18531.509 | -41097.839 | 336528.743565  | 3.674          |
| F16 |          | -18529.093 | -41070.607 | 588415.215395  | 0.323          |
| F35 |          | -18528.878 | -41070.853 | 232074.048818  | 1.900          |
| F36 |          | -18530.010 | -41071.838 | -86601.195230  | 2.001          |
| F37 |          | -18531.328 | -41070.330 | -568610.479216 | 2.001          |
| F39 |          | -18532.642 | -41068.822 | -469823.343864 | 1.510          |
|     |          |            | 合計         | -12.010532     |                |
|     |          |            | 合計 面積      | 8.00           | m <sup>2</sup> |

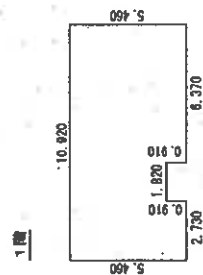
|        |                            |
|--------|----------------------------|
| 合 計 面積 | 204.5245190 m <sup>2</sup> |
|--------|----------------------------|

作成者

(平成 30 年 10 月 2 日作成)

申請人

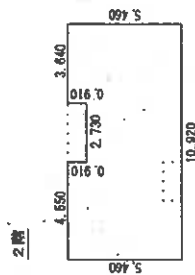
縮尺



便

救濟

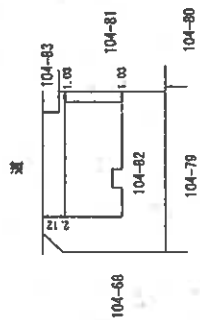
|                     |            |
|---------------------|------------|
| 10. 920 x' 4. 550 = | 49. 686000 |
| 2. 730 x 0. 810 =   | 2. 484300  |
| 6. 370 x 0. 910 =   | 5. 796700  |
| 計                   | 57. 967000 |
| 床面積                 | 57. 96㎡    |



**2階**

## 求機表

|                    |            |
|--------------------|------------|
| 4. 550 × 0. 910 =  | 4. 140500  |
| 10. 920 × 4. 550 = | 49. 686000 |
| 3. 640 × 0. 910 =  | 3. 312400  |
| 計                  | 57. 138900 |
| 床面積                | 57. 13㎡    |



類

作成者

(令和3年9月16日作成)

$$\frac{1}{250}$$

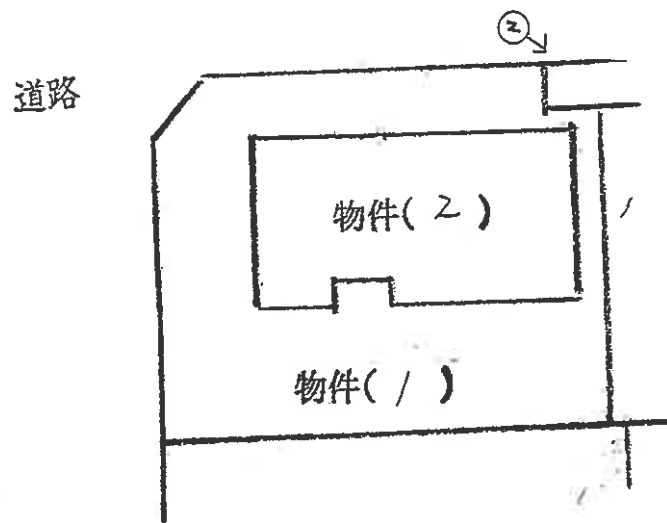
申請人

縮尺

~~500~~

## A 4 判に縮小

# 土地建物位置関係図

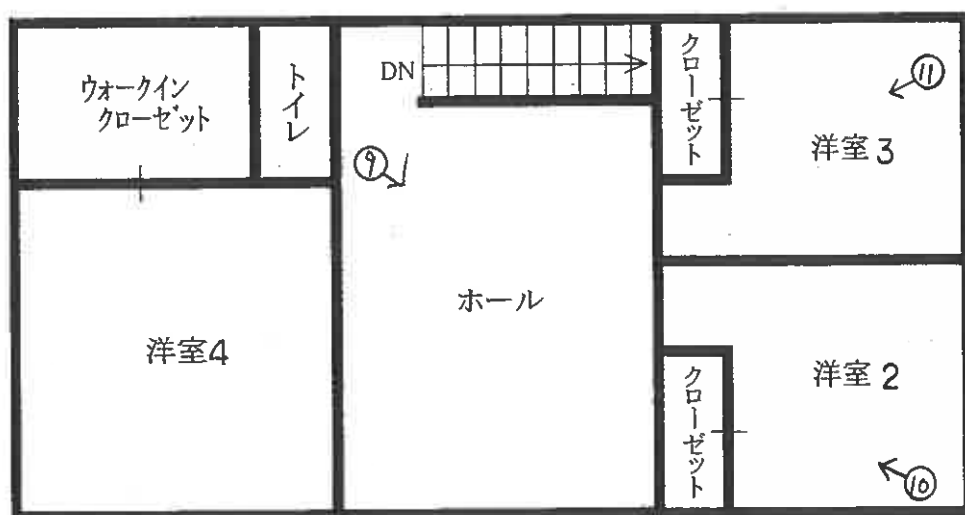


①

←○写真撮影位置・方向

( 12 枚目)

# 建物間取図



○写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

令和 7 年（ケ）第 30 号  
令和 7 年 6 月 30 日 現地調査  
令和 7 年 8 月 4 日 評価

和歌山地方裁判所 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 11, 800, 000 円 |                 |
| 内 訳 価 格          |                 |
| 物件1 (土地)         | 金 1, 970, 000 円 |
| 物件2 (建物)         | 金 9, 830, 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  | 所在地番<br>地地目積                          | 別紙「物件目録」記載のと<br>おり | 左記と同じ |
| 2  | 所 在 番<br>家 屋 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 |                    |       |
| 番号 | 特 記 事 項                               |                    |       |
|    |                                       |                    |       |

#### 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和歌山線「高野口」駅南西方約1.1km<br>(道路距離)(別添位置図参照)                                                                                                       |                                                                      |
| 付近の状況                                    | 一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。                                                                                                                               |                                                                      |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                | 非線引都市計画区域<br>用途無指定地域<br>70%<br>300%<br>—<br>景観計画区域・建築基準法第22条(屋根不燃区域) |
| 画地条件                                     | 形状・規模：ほぼ長方形・174.02㎡(公簿)<br>間口・奥行：間口約12.0m×奥行約15.5m<br>地勢：ほぼ平坦、下記道路に対しほぼ等高に接面。                                                                  |                                                                      |
| 接面道路の状況                                  | ①北東側幅員約12.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)<br>②北西側幅員約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)                                                                          |                                                                      |
| 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                                                                                                                                            | あり                                                                   |
| 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」には含まれない。 |                                                                      |
| 特記事項                                     | 本件物件1土地の東角はゴミ置き場と接している。                                                                                                                        |                                                                      |

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）令和 3年 9月16日新築<br>経過年数 約 4年<br>経済的残存耐用年数 約21年                                                                                                                                                                                                                       |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：合金メッキ鋼板ぶき<br>外 壁：サイディングボード張等<br>内 壁：ビニールクロス張、合板張等<br>天 井：ビニールクロス張、合板張等<br>床：フローリング、畳等<br>設 備：電気、給排水、衛生設備等<br>その他：オール電化                                                                                                                                          |
| 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：居宅<br>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                 | <p>①雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、両方とも被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。</p> <p>②本件物件2建物の屋根にはソーラーパネルが設置されており、建物所有者が本件物件2建物を建築した後にローンを組んで設置し、そのローンの支払は終わっていないこと、また当該ソーラーパネルで発電した電力については、電力会社との間で売電契約を結んでいるとの聴取を得ている。</p> |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|------------------------|
| 1        | 33,300               | 1.03      | 174.02         | 1.00      | 5,969,000              |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 橋本－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $28,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/104 \times 100/82 \div 33,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位南向(1.04)

◇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  
 $82\% \times 100\% \times 100\% \times 100\% = 82\%$

イ 個別格差：方位北東向(1.01)×角地(1.02)≒1.03

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：本件の場合不要と判断した。

#### 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。

（主である建物）

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2        | 175,000             | 115.09             | 0.68     | 13,696,000           |

ウ 現価率：経過年数4年、経済的残存耐用年数21年、観察減価率20%、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。

$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}21\text{年} / (\text{経過年数}4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}21\text{年}) \}] \times (1 - 0.2) \div 0.68$

## 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<br>番号 | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格（円）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|----------------------|
| 1        | 5,969,000     | 0.45          | 法定地上権 | 2,686,000            |

### ②内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>（円）<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算（円）<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額（円）<br>（ア＋イ）×ウ<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 5,969,000           | -2,686,000                  | —               | 1.00            | 0.60            | 1,970,000                 |
| 2        | 13,696,000          | +2,686,000                  | —               | 1.00            | 0.60            | 9,830,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                             |                 |                 |                 | 11,800,000                |

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

エ 市場性修正：本件の場合不要。

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を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示標準地価格（橋本－5）

所 在：橋本市高野口町向島字上嶋6番12

価 格：28,500円/㎡

位 置：JR和歌山線「高野口」駅の南方道路距離1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：212㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南4m市道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・用途無指定地域  
(建ぺい率70%，容積率300%)

地 域 の 概 要：一般住宅を中心とする小規模分譲住宅地域

### 2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）3,916,320円

物件2（建物）7,613,072円

## 第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 付近見取図

3 公図写

4 地積測量図写

5 建物図面写・各階平面図写

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 橋本市高野口町向島字川尻  
地 番 104番82  
地 目 宅地  
地 積 174.02平方メートル
- 2 所 在 橋本市高野口町向島字川尻 104番地82  
家屋 番号 104番82  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 57.96平方メートル  
2階 57.13平方メートル

