

期間入札の公告

令和 7年 2月27日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 山本美鈴

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 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 8日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部
特別売却 実施期間	令和 7年 5月15日から 令和 7年 5月15日まで
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 2月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、特別売却の買受申出は、午前10時から正午までに限り受け付けます。	



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県御坊市島字後川

地 番 342番20

地 目 宅地

地 積 79.32平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

5 所 在 和歌山県御坊市島字後川342番地20

家屋 番号 342番20

種 類 居宅・物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル

2階 34.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約57.98平方メートル

2階 34.78平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1



物件明細書

令和 6年12月19日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡田 亜都 紗

1 不動産の表示

【物件番号1, 5】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県御坊市島字後川

地 番 342番20

地 目 宅地

地 積 79.32平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

5 所 在 和歌山県御坊市島字後川342番地20

家屋 番号 342番20

種 類 居宅・物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル

2階 34.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約57.98平方メートル

2階 34.78平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1



令和 6年(ケ)第 1号
令和 6年 7月25日受理
令和 6年 9月20日提出

現況調査報告書

(物件1、5)

和歌山地方裁判所御坊支部

執行官 井 村 太 一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県御坊市島字後川

地 番 3 4 2 番 2 0

地 目 宅地

地 積 7 9 . 3 2 平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

5 所 在 和歌山県御坊市島字後川3 4 2 番地2 0

家屋 番号 3 4 2 番 2 0

種 類 居宅・物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 5 5 . 4 8 平方メートル

2階 3 4 . 7 8 平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1



不動産の表示	「物件目録（物件1、5）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者）ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	接道関係については評価書参照 その余は、3枚目の「その他の事項」のとおり		
建物	物件5		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約57.98平方メートル 2階 34.78平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類： <input type="checkbox"/> ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（共有者）ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・物置（いずれも空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	3枚目の「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 現況図のとおり		

(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

玄関上に表札プレートがあった。文字が薄くなり判読しにくくなっているが、共有者らの被相続人の氏名が漢字で表示されているのが読み取れた。

2 本件土地の状況等

(1) 本件土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。

(2) 本件土地は、南東側で道路に接する平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。

(3) 本件土地の北東側は、公図上は水路、地積測量図及び建物図面上は里道となっているが、同部分は里道（水路）様の現況にはなっていない。同里道（水路）の南西側の一部が、本件土地と一体になった敷地様になっているように見受けられた（同里道（水路）の半分を取り込んでいるような現況になっている。）。

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、10枚目の図面のとおりである。

(2) 本件建物は、全部事項証明書によると、昭和49年11月30日新築の建物で、築後50年近くが経過している。

調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、

① 建物全体で、雨もりによると思われる天井や床板等の腐食（欠落）、床のたわみ、内壁や外壁の汚れやしみ、腐食等が散見された（各写真）。特に浴室及びトイレ前の廊下の床板の腐食が顕著で、同部分に立ち入ることが危険であると判断したため、トイレ及び浴室の内部は確認できていない。

② 外壁の一部が、つた様の植物で覆われている（写真1）。

③ そのほか、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。

(3) 本件建物に居住等する場合は、点検・補修等が相当程度必要であると思料する。

(4) 本件建物のトイレは、くみ取り式である。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

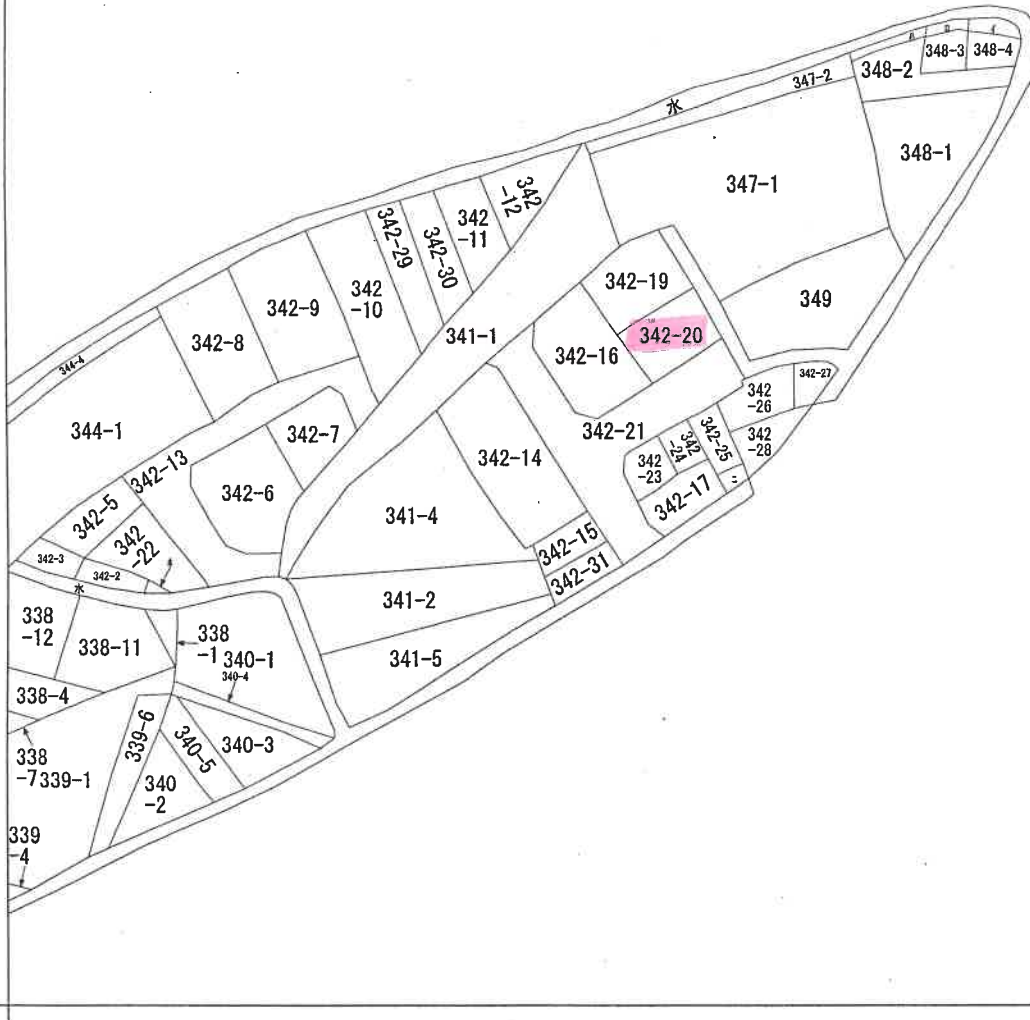
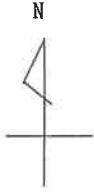
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者（共有者）A 代理人の陳述の要旨	1 本件建物は、元々は所有者（共有者）らの被相続人が居住していましたが、同人が亡くなった後はずっと空き家になっています。誰も居住等していません。 2 立ち入り調査には立ち会えませんので、そちらで調査してください。 3 玄関の鍵を預けますので、それで解錠してください。
■ 所有者（共有者）B 及び同C	電話連絡要請書、立会要請書を各郵送したが、いずれも応答がなかった。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8月 1日 (木) 9:30～9:35	当庁執行官室	所有者（共有者）A代理人から電話にて事情聴取（全物件）
令和 6年 8月 1日 (木) 11:00～11:15	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書在中の封筒を玄関扉に貼付、写真撮影（物件1、5）
令和 6年 8月 1日 (木) 11:45～12:00	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査（全物件）
令和 6年 8月 1日 (木) : ~ :	当庁執行官室	所有者（共有者）B及び同Cに対し、電話連絡要請書を各郵送（全物件）
令和 6年 8月19日 (月) : ~ :	当庁執行官室	所有者（共有者）B及び同Cに対し、立会要請書を各郵送（全物件）
令和 6年 8月27日 (火) 11:05～11:35	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者（共有者）ら不立会、写真撮影（物件1、5）
令和 年 月 日 () : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 8月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、所有者（共有者）A代理人から借用した合鍵（返還済み）で解錠して建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 348-7 ハ 348-5 ㇿ 342-4
 ロ 348-6 ニ 342-18



A4判に縮小



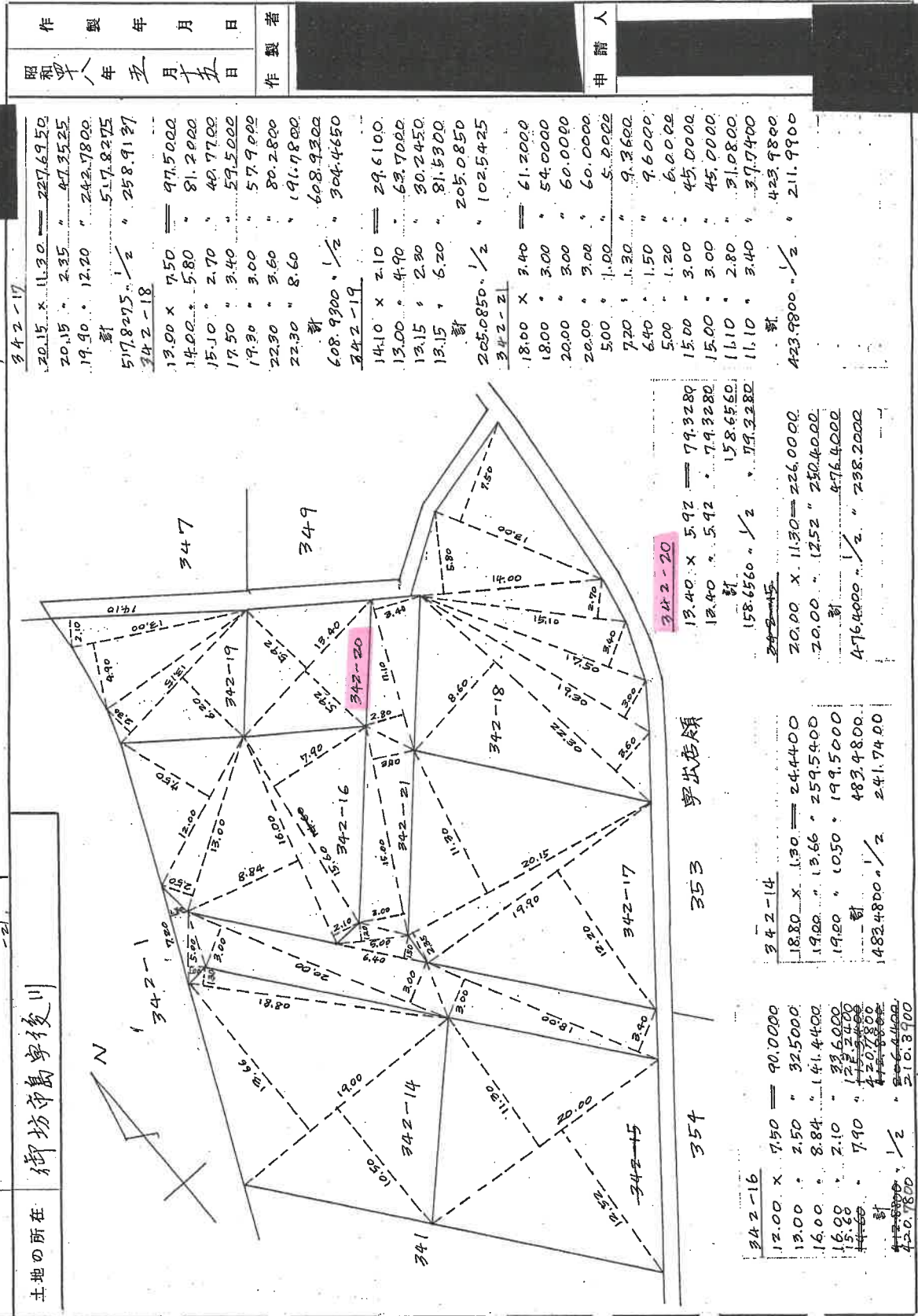
請求部分	所在 御坊市島字後川			地番	342番20			
出力縮尺	縮尺不明	精度分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)	平成7年1月31日		補事項	

登記年月日：昭和48年5月18日

0006043 前・後・新1枚目と同様

地積測量図 4/4

地番	342-14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21
土地の所在	御坊市島字後川



342-17	20.15 x 11.30 = 227.6950
	20.15 " 2.25 " 47.3525
	19.90 " 12.20 " 242.7800
計	517.8275 / 2 = 258.9137
342-18	13.00 x 7.50 = 97.5000
	14.00 " 5.80 " 81.2000
	15.10 " 2.70 " 40.7700
	17.50 " 3.40 " 57.5000
	19.30 " 3.00 " 57.9000
	22.30 " 3.60 " 80.2800
	22.30 " 8.60 " 191.9800
計	608.9300 / 2 = 304.4650
342-19	14.10 x 2.10 = 29.6100
	13.00 " 4.90 " 63.7000
	13.15 " 2.30 " 30.2450
	13.15 " 6.20 " 81.5300
計	205.0850 / 2 = 102.5425
342-20	18.00 x 3.40 = 61.2000
	18.00 " 3.00 " 54.0000
	22.00 " 3.00 " 66.0000
	20.00 " 3.00 " 60.0000
	5.00 " 1.00 " 5.0000
	7.20 " 1.30 " 9.3600
	6.40 " 1.50 " 9.6000
	5.00 " 1.20 " 6.0000
	15.00 " 3.00 " 45.0000
	15.00 " 3.00 " 45.0000
	11.10 " 2.80 " 31.0800
	11.10 " 3.40 " 37.7400
計	423.9800 / 2 = 211.9900

342-20	13.40 x 5.92 = 79.3280
	13.40 " 5.92 " 79.3280
計	158.6560 / 2 = 79.3280
342-21	20.00 x 11.30 = 226.0000
	20.00 " 12.52 " 250.4000
計	476.4000 / 2 = 238.2000

342-14	12.00 x 7.50 = 90.0000
	13.00 " 2.50 " 32.5000
	16.00 " 8.84 " 141.4400
	15.20 " 2.10 " 31.9200
	14.60 " 7.90 " 115.3400
計	410.1800 / 2 = 205.0900
342-15	18.80 x 1.30 = 24.4400
	19.00 " 13.66 " 259.5400
計	483.9800 / 2 = 241.9900

縮尺 1/300

A4判に縮小

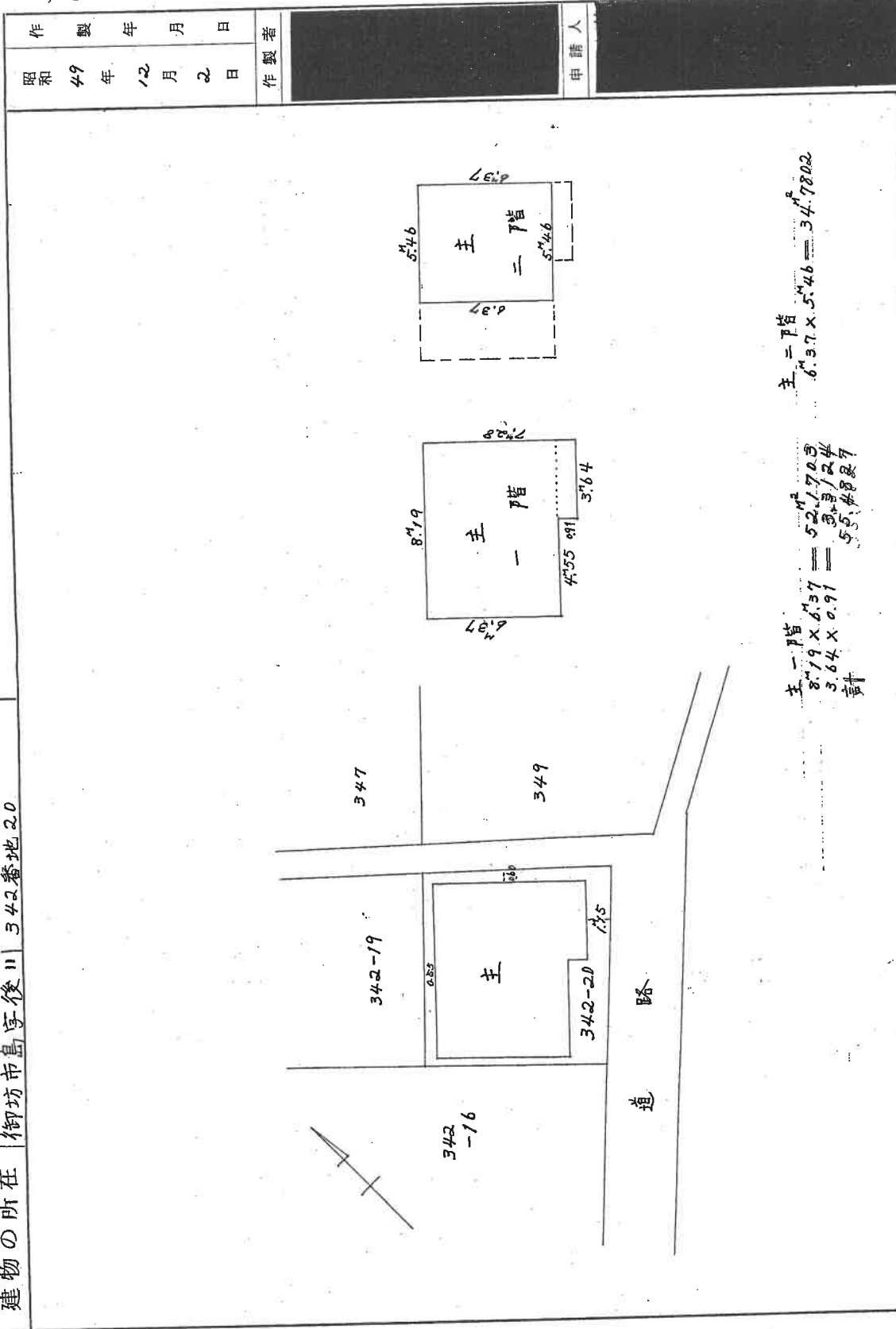
登記年月日：昭和49年12月3日

1002685

家屋番号 342.20

建築物図面 各階平面図

建築物の所在 御坊市島字後III 342番地20

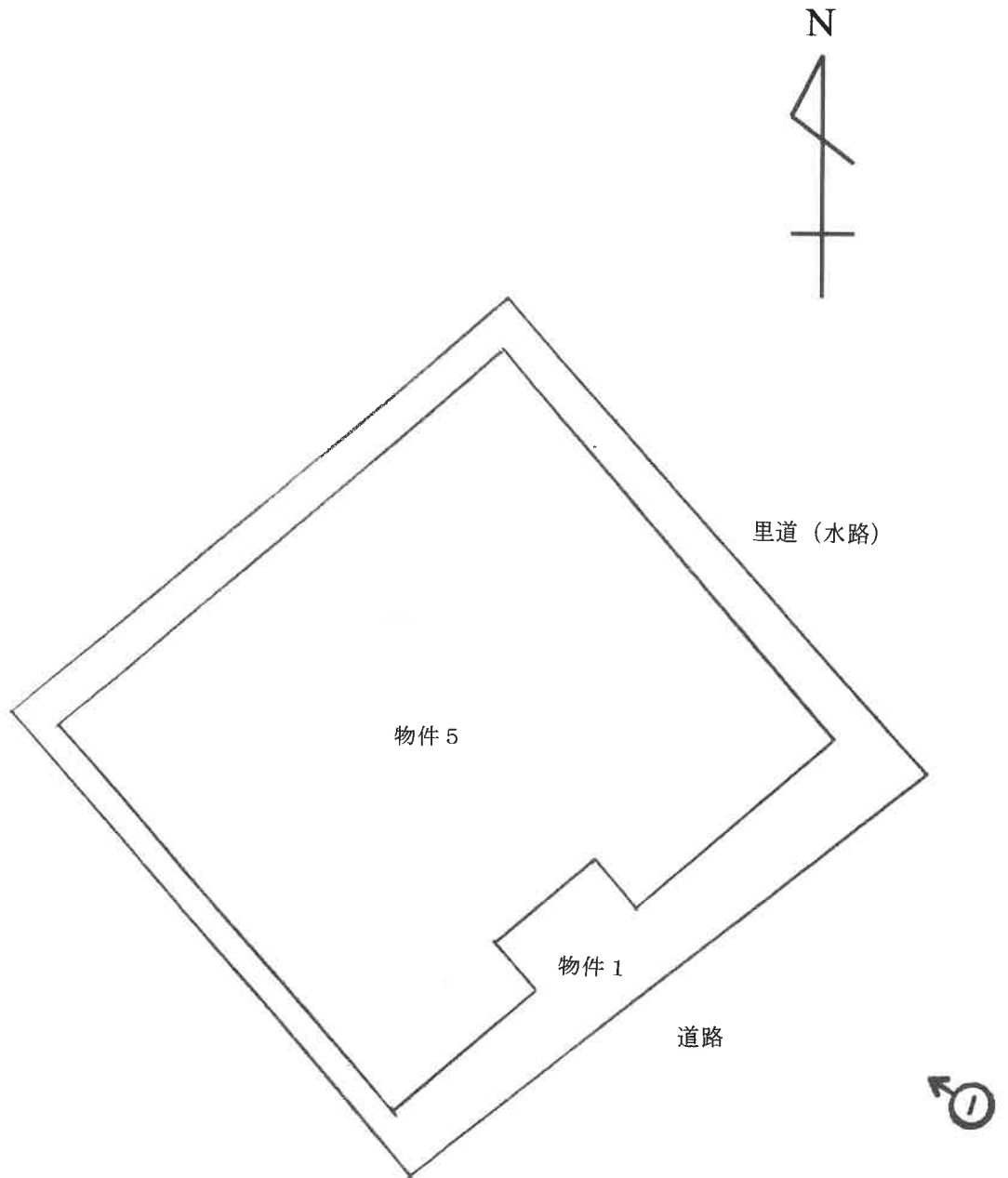


昭和49年12月2日
 製作者
 申請人

A4判に縮小

縮尺 1/200

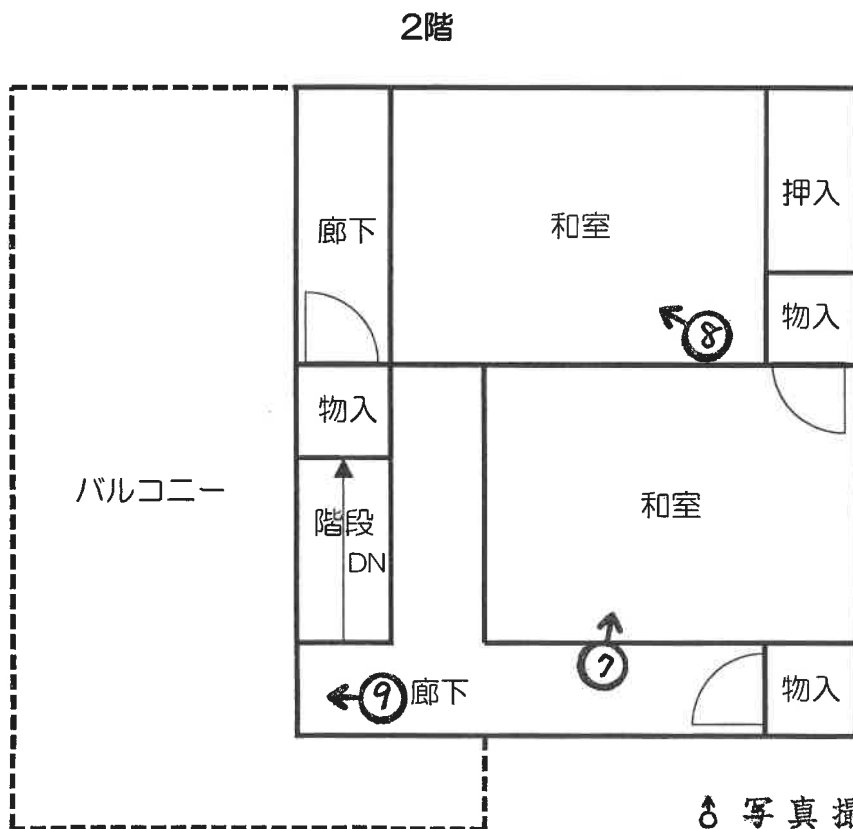
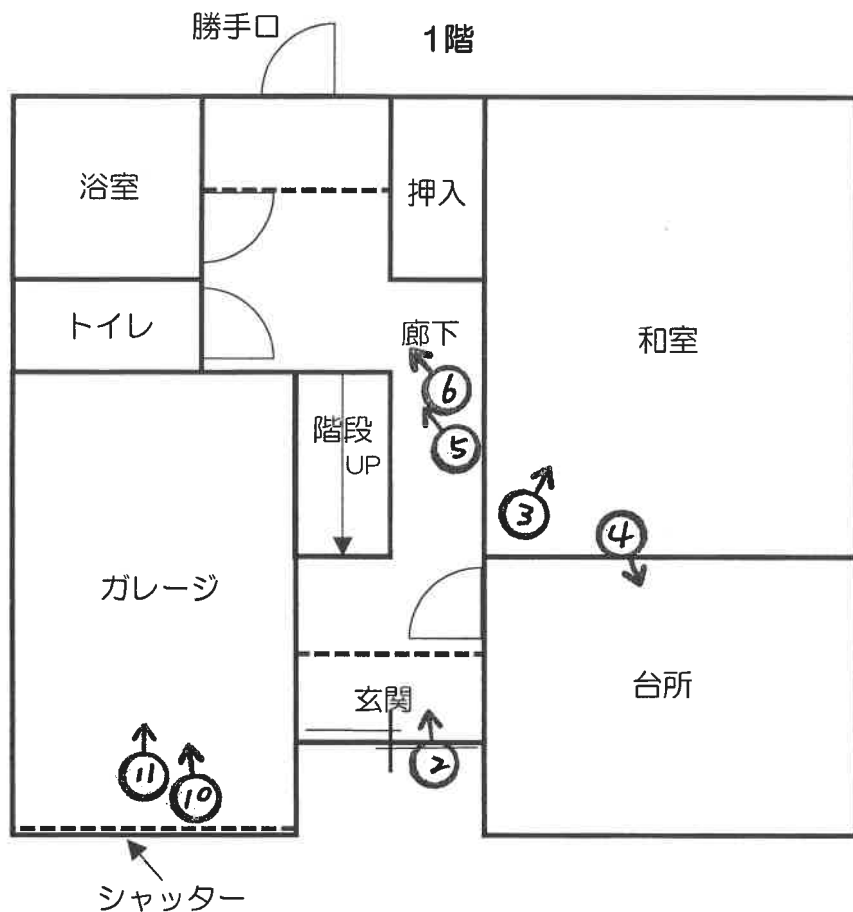
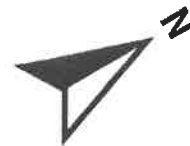
現 況 図



① 写真撮影位置方向

建物間取図

〈令和6年（ケ）第1号 物件5〉



♁ 写真撮影位置方向

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



令和6年 (ケ) 第1号
令和6年8月27日 現地調査
令和6年9月13日 評価

和歌山地方裁判所 御坊支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 280,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	90,000 円
物件5 (建物)	金	190,000 円

- 1 一括価格は、物件1、5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を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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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き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	現況
1	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	同左 特記事項参照
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	同左 特記事項参照
番号	特記事項		
1	<p>本件土地の北東側は公図上では水路であり、地積測量図及び建物図面では里道となっているが現況では判然とせず、現地概測の結果では、当該里道（水路）の南西側の一部が本件土地と一体となって敷地部分となっている可能性が認められた。</p> <p>しかし、上記図面の作製年代は古く、また限定された可能な範囲内での現地概測であることから、その正確な詳細は不明であると判断せざるを得ない。したがって、本件では保守的観点から、公簿面積を採用することとした。</p> <p>なお、当該部分の正確な境界等については専門家による測量等が必要となると判断される。</p>		
5	<p>本件建物の1階南西側は現地概測の結果、未登記の増築部分（約2.5㎡）が存在しており（建物正面のシャッター部分）、1階の床面積は以下のとおりとなる。 公簿床面積 55.48㎡ + 増築部分約2.5㎡ = 約57.98㎡</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	紀州鉄道線「市役所前」駅の東方・道路距離約950m (別添「位置図」参照)
付近の状況	当市の中心市街周辺に位置する一般住宅等が建ち並ぶ旧来からの既成住宅地域である。住環境としては、やや雑然性を帯びている地域である。
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 非線引都市計画区域 用途地域 第2種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 防火規制 無 その他の規制等 建築基準法第22条適用区域、津波災害警戒区域
画地条件	規模：79.32㎡ 形状：ほぼ正方形 間口奥行：間口約9.0m、奥行約9.0m 地勢：概ね平坦 接面状況：中間画地(特記事項参照②)
接面道路の状況等	南東側にて現況幅員約3.8~5mの舗装市道(一部が建築基準法第42条1項1号道路(特記事項参照③))に概ね等高に接面する。
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅の敷地
供給処理施設	上水道 有(休止中) ガス配管 無 下水道 無(汲取り式)
土壌汚染等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図(昭和53年頃)によれば、本件土地及びその周辺は住宅地等であった模様であり、担当部局への調査及び登記事項調査等においては特段の情報は無く、土壌汚染の有無は不明である。

特記事項	<p>①本件土地の形状は、所轄法務局備付けの地積測量図と概ね一致した。</p> <p>②本件土地の北東側は公図では水路、地積測量図及び建物図面では里道となっているが、現況では判然としなかった。</p> <p>③本件土地に南東側にて接面する市道については、担当課に確認したところ、接面間口東側の約2m相当の箇所（市道の幅員が5mの部分）までが建築基準法第42条1項1号道路となっているが、これより西の市道（市道の幅員が4m未満の部分）は建築基準法の道路ではないとのことであった。しかし、当該確認資料自体が古いことから、接道義務に関する接面間口の正確な判断には再調査等が必要となる可能性があり、詳細については担当課への確認が必要である。</p>
------	--

2 建物の概況及び利用状況

(物件5)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載）：昭和49年11月30日新築</p> <p>経過年数：約50年</p> <p>経済的残存耐用年数：約0年</p>
仕様	<p>構造：鉄骨造</p> <p>屋根：亜鉛メッキ鋼板葺等</p> <p>外壁：モルタル等</p> <p>内壁：クロス貼り等</p> <p>天井：板張り、クロス等</p> <p>床：フローリング、畳等</p> <p>設備：電気、給排水設備等</p> <p>その他：</p>
床面積（現況）	「第3 目的物件欄」記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途：居宅（空家）</p> <p>間取り：（別添「建物間取図」のとおり）</p>
品等	総合：やや劣る 使用資材：やや劣る 施工：普通
保守管理の状態	相当に劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	<p>①本件建物は目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応の劣化が見受けられるほか、雨漏りや腐食による天井や床板の破損、床板のたわみ、内壁や外壁の汚れや腐食等が所々に見受けられた。またトイレ及び浴室前の床板の腐食が著しいことから、当該部分の内部の確認が困難であった。また建物外壁は浸食等が多数見受けられ、その一部はツタ等の植物で覆われていた。</p> <p>②本件建物の1階には多数の残置物が確認された。</p> <p>③本件建物に居住する場合には、相当程度の点検及び補修等が必要になるものと判断される。</p> <p>④目視可能な範囲では、白蟻等による浸食被害は確認出来なかったが、実際の被害の有無については不明である。</p> <p>⑤対象建物のアスベスト使用については、目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できないため、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</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 番号	標準地価格 (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	17,200	0.93	79.32	0.30	380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査： 御坊（県）-3

公示価格等 20,100円/㎡ × 時点修正 98.2/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/115 ≒ 標準画地価格 17,200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（北）0

◇地域格差： 街路条件 100/100 × 接近条件 100/103 × 環境条件 100/112 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/115

イ 個別格差：①方位（南東）+3 ②規模（小）-5 ③一部境界不分明 -5

④総合格差 -7 ≒ ①×②×③（相乗積）

ウ 地 積：所轄法務局備付けの登記簿記載の数量による。

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 物件5（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原価法を併用して求めた減価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 (㎡) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	160,000	92.76	0.01	150,000

ウ 現価率

- ・経過年数約50年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率80%（経過年数及び管理の状況等を考慮して、減価率を査定）、残価率5%
- ・耐用年数に基づく方法及び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%) × 経済的残存耐用年数0年 ÷ (経過年数50年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1-0.80) ≒ 0.01

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	380,000	0.55	法定地上権	210,000

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	380,000	-210,000		0.90	0.60	90,000
5	150,000	+210,000	1.00	0.90	0.60	190,000
一括価格 (合計)						280,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正（物件 1、5）：接道要件の不透明性の程度、残置物の存在を考慮した。

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 価格参考資料

- 1 地価調査価格 御坊（県）-3
所 在：御坊市菌字東下野 801 番 4
価 格：20,100 円/㎡
位 置：紀州鉄道線「西御坊」駅の南東方、道路距離約 600m
価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日
地 積：178 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北 4.5m 市道
用途指定等：非線引都市計画区域
第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。

- 2 固定資産評価額（令和 6 年度）
物件 1（土地）： 938,672 円
物件 5（建物）： 696,236 円

第7 附属資料

- 1 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
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県御坊市島字後川
地 番 342番20
地 目 宅地
地 積 79.32平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
- 5 所 在 和歌山県御坊市島字後川342番地20
家屋 番号 342番20
種 類 居宅・物置
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 34.78平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1

