

## 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 岡 田 亜 都 紗

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竹馬  
地 番 286番5  
地 目 宅地  
地 積 227.61平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 和歌山県御坊市島字竹馬286番地5  
家屋 番号 286番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 70.56平方メートル  
2階 44.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 車庫・倉庫  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 36.61平方メートル

共有者 A 持分4分の1



## 物件明細書

令和 7年 1月16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, 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

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

売却対象外の共有持分を有するB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, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

## 《 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竹馬  
地 番 286番5  
地 目 宅地  
地 積 227.61平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 和歌山県御坊市島字竹馬286番地5  
家屋 番号 286番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 70.56平方メートル  
2階 44.10平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫・倉庫  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 36.61平方メートル  
共有者 A 持分4分の1



令和 6年(ヌ)第 4号  
令和 6年 8月15日受理  
令和 6年11月**13**日提出

# 現況調査報告書

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竹馬  
地 番 286番5  
地 目 宅地  
地 積 227.61平方メートル  
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 和歌山県御坊市島字竹馬286番地5  
家屋 番号 286番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 70.56平方メートル  
2階 44.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 車庫・倉庫  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 36.61平方メートル  
共有者 A 持分4分の1



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)
<b>土地</b>	物件1 (持分4分の1)
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	□公図のとおり ■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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者(共有者ら) □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 □「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	接面道路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
<b>建物</b>	物件2 (持分4分の1)
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □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(共有者B) □その他の者 上記の者が本建物を住居・車庫・倉庫として使用している □「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	3枚目の「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 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 ■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  
門柱に表札があり、所有者（共有者A及びB）の苗字がひらがなで表示されている。
- 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（同図面は286番6土地を合筆する前のものである。）。
  - (2) 本件土地は、東～南側で道路に接する平坦地で、本件建物の敷地となっている。
  - (3) 本件土地の北西端で里道に接しており、同里道への出入口扉が設置されているが（写真13）、公図（6枚目）や地積測量図（7枚目）上は、同里道とは点で接しているだけである。
- 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8～11枚目の図面のとおりである。
  - (2) 本件主である建物は、全部事項証明書によると、平成5年6月20日新築の建物で、築後31年余が経過している。  
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、
    - ① 1階和室の天井に、雨漏りによると思われるしみが認められた（写真4）。
    - ② 玄関や階段下等の廊下で、床板のきしみが認められた。
    - ③ 1階の床板の複数箇所にビー玉を置いたところ、一部で若干の転がりが認められた（方向は一定ではない。）。
    - ④ 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) 本件主である建物の南側に、雨よけが設置されている。
  - (4) 本件附属建物は、全部事項証明書によると、平成5年月日不詳新築の建物で、築後31年ほどが経過している。  
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、南側のシャッターの西側の枠の一部とミラーが南側道路に、南東側の外壁の一部が南東側道路に、それぞれ数センチ程度はみ出しているように見受けられた。

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

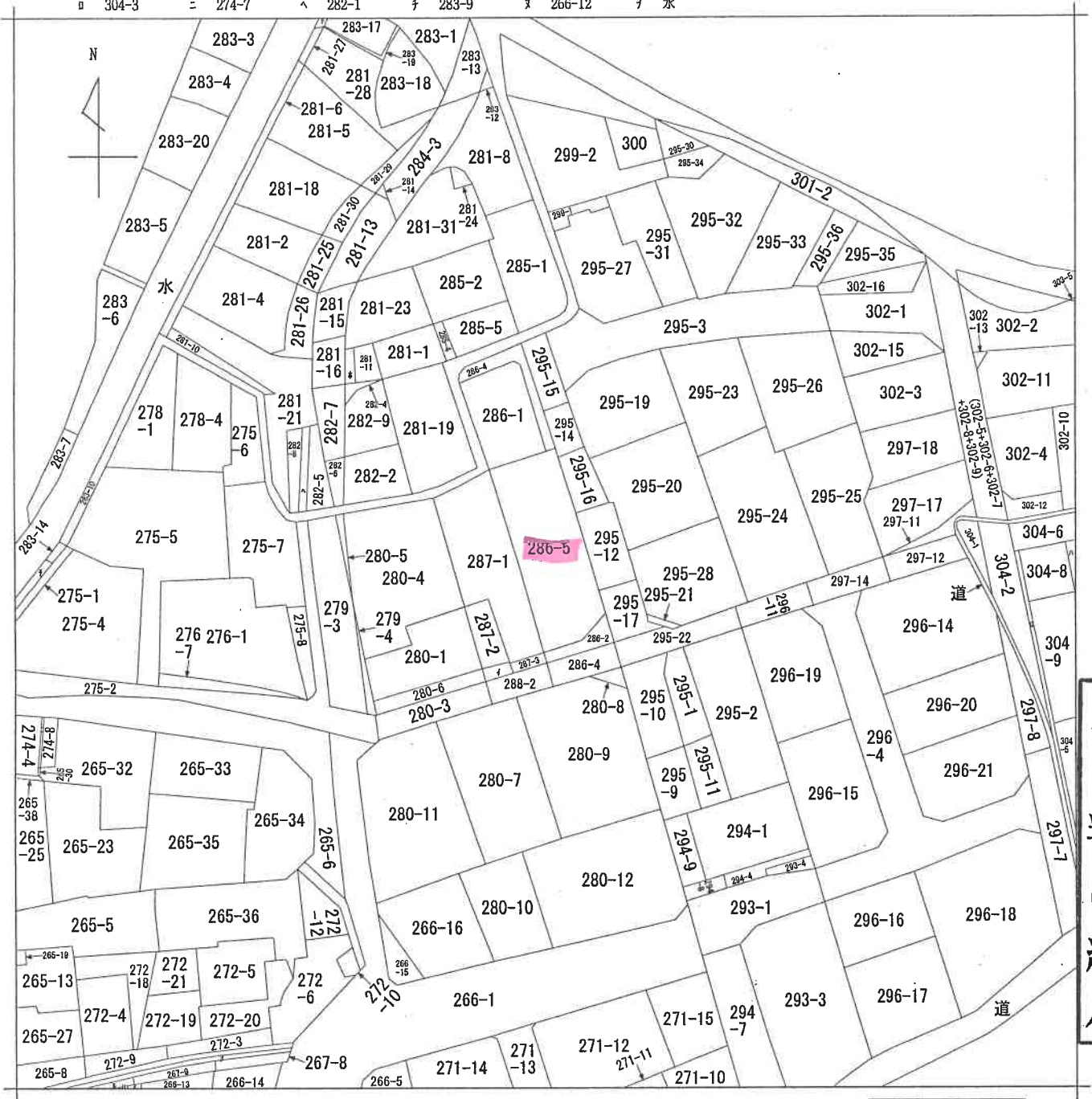
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者(共有者) Bの 陳述の要旨</p>	<p>1 本件建物は、私が居住しています。誰にも貸していません。また、共有者であるAもCも居住していません。</p> <p>2 共有者であるAとCとは親子の間柄ですので、家賃等の金銭のやりとりはありません。</p> <p>3 シロアリ被害はありません。本件主である建物の不具合としては、 (1) 何年か前の台風のとくに、1階の和室で雨漏りがありました。そこは修理したので、今は雨もりはありません。 (2) 玄関と階段下の廊下で、床のきしみがありません。</p> <p>4 本件建物内で犬を一匹飼っています。</p> <p>5 本件附属建物の外壁等が一部道路にはみ出しているとのことですが、南東側の外壁は、以前車が突っ込んできて外壁をやり直したところだと思います。そのほかは、私の亡夫が本件建物を購入したときのもので、それ以前のことはわかりません。</p> <p>6 北西端の里道に出るための扉も、私の亡夫が本件建物を購入したときからありました。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

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15日 (木) 14:15～14:30	物件所在地	現場所在及び占有確認、所有者 (共有者) B と面談、写真撮影
令和 6年 8月15日 (木) 16:45～17:00	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
令和 6年10月 2日 (水) 17:45～18:50	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、所有者 (共有者) B及びC立会い、同Bから事情聴取、写真撮 影
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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 287-4    ハ 304-7    キ 281-17    ト 283-1    リ 266-11    ヌ 266-4  
 ロ 304-3    ニ 274-7    ケ 282-1    チ 283-9    レ 266-12    フ 水



A4判に縮小



請求部	所在	御坊市島字竹馬		地番	286番5		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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	補記事項			

請求番号：8-1  
(1/1)

( 6 枚目)

公用

登記年月日：昭和57年1月6日

0005848

前 286-2 新 286-2-1-5

前 新

地積測量

地番 286-5, -6, -7

土地の所在 御坊布島字竹馬

(1) 286-5

$$17.00 \times (0.0 + 0.70) = 11.90$$

$$16.20 \times 0.50 = 8.10$$

$$15.40 \times 0.10 = 1.54$$

$$9.80 \times 2.70 = 26.46$$

$$\hline 61.00 = 28.00$$

$$\frac{1}{2} = 14.00$$

$$\hline 124.00 \text{ m}^2$$

(2) 286-6

$$9.25 \times 4.40 = 40.70$$

$$9.50 \times (0.70 + 0.20) = 8.55$$

$$10.40 \times 7.80 = 81.12$$

$$9.85 \times 3.70 = 36.44$$

$$9.10 \times 4.20 = 38.22$$

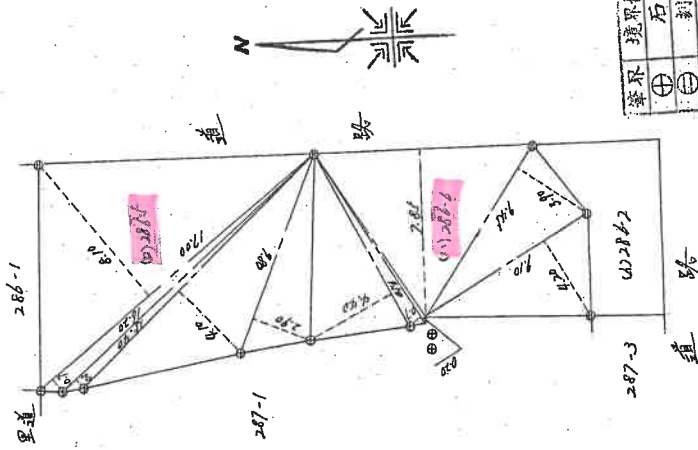
$$\hline 107.01 = 205.03$$

$$\frac{1}{2} = 102.51$$

$$\hline 102.51 \text{ m}^2$$

残地計算

$$281.27 - (124.00 + 102.51) = 54.76$$



境界	境界線の種類
⊕	石
⊖	割
	川

被代位者	[Redacted]
作製者	[Redacted]

(昭和56年12月14日作製)

原託者 [Redacted]

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成5年6月23日

(1) 平成25年1月16日  
建物図面別図あり  
平成25年1月16日登記

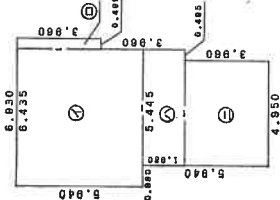
1002579

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 286-5

建物の所在 御坊市島字竹馬286番地5

1階

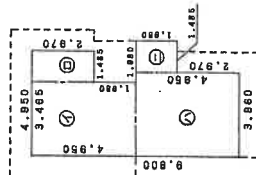


床積算

①	6.435 x 5.940 =	38.2239
②	0.495 x 3.960 =	1.9602
③	5.445 x 1.860 =	10.7811
④	4.950 x 3.960 =	19.6020
計		70.5672

床面積 70.56㎡

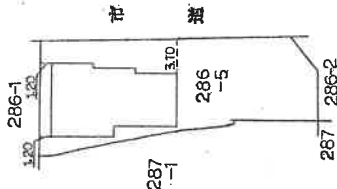
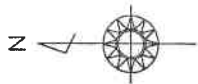
2階



床積算

①	3.465 x 4.950 =	17.1518
②	1.485 x 2.970 =	4.4105
③	3.960 x 4.950 =	19.6020
④	1.485 x 1.980 =	2.9403
計		44.1046

床面積 44.10㎡



作製者

大和建設株式会社

平成5年6月22日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

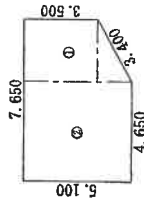
A4判に縮小

登記年月日：平成25年1月16日

各階平面図  
建築物各階平面図

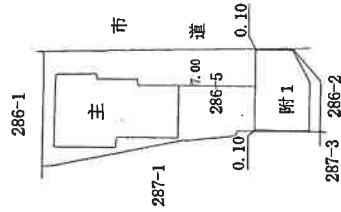
家屋番号 286-5  
 建物の所在 御坊市 島字 竹馬 286番地 5

附属建物符号 1



求積表

①	( 3.500 + 5.100 ) × 3.000 / 2	=12.900000
②	4.650 × 5.100	=23.715000
合計		36.615000
	床面積	36.61 m <sup>2</sup>



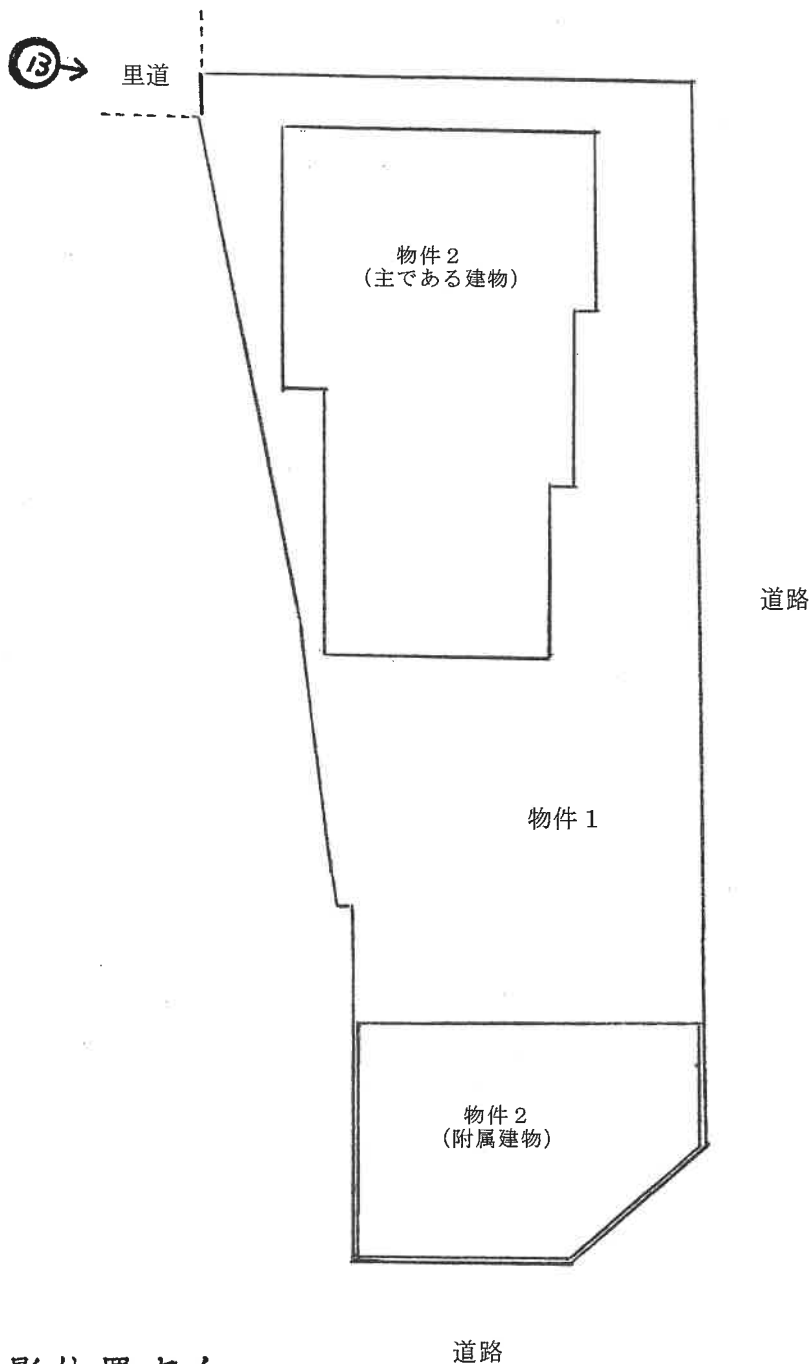
作成者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250	縮尺 1/500
----------------	-------------------	-------------	-------------

(平成25年1月12日作成)

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

# 現況図



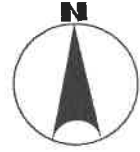
⊗ 写真撮影位置方向

( 10 枚目)

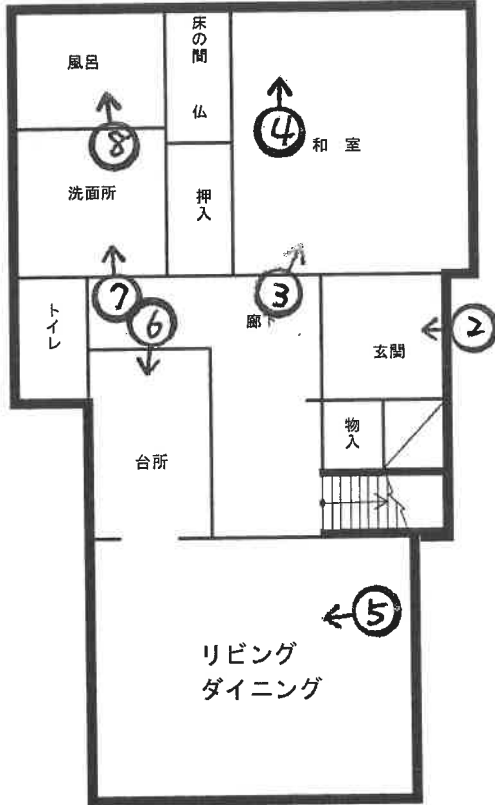




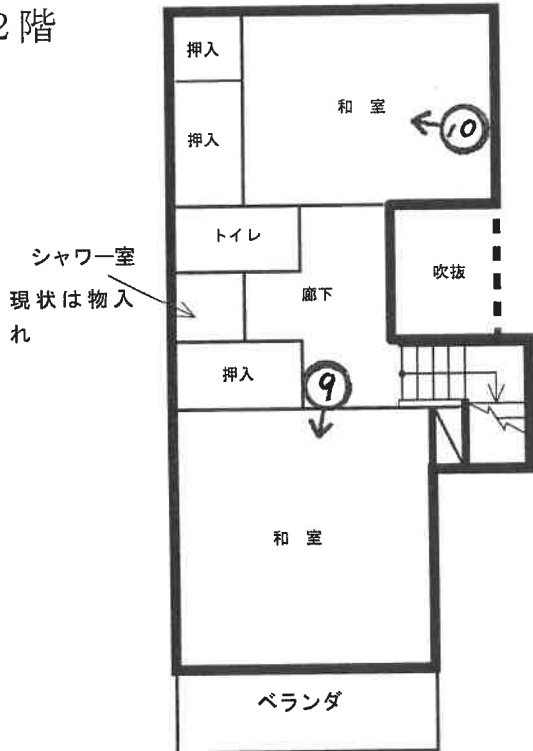
建物間取図  
物件 2



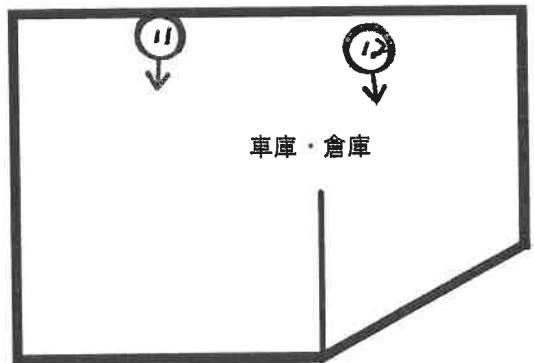
1階



2階



附属建物符号1



⊗ 写真撮影位置方向

( 11 枚目)





2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

令和6年(ヌ)第4号  
令和6年10月2日現地調査  
令和6年11月12日評価

和歌山地方裁判所御坊支部御中

評 価 書  
〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

船木 博央

## 第1 評価額

一括価格	
金770,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金310,000円
物件2（建物）	金460,000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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載の通り	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載の通り	同左
	(附属建物符号1) 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載の通り	同左
番号	特 記 事 項		
1、2	持分の評価である。		

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「市役所前」駅の東方・道路距離約700m JR紀勢本線「御坊」駅の南方・道路距離約2.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	御坊市のほぼ中央部に位置する既成住宅地域。地勢はほぼ平坦、系統は普通と判定した。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 屋外広告物規制等
画地条件	やや不整形の三方路地。間口約23.7m、奥行約10m程度。画地内はほぼ平坦である。 登記面積227.61㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側道路は約7.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）道路と接する部分はほぼ等高</li> <li>・南東側道路は約7.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）道路と接する部分はほぼ等高 都市計画道路（大浜通線）で計画決定段階である。</li> <li>・北西側道路は約1.4m舗装及び未舗装里道（建築基準法の道路ではない）道路より約0.2m高い。</li> </ul>	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載の通り。	
供給処理施設	上水道：あり    ガス配管：なし    下水道：なし	
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。</li> <li>・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出・廃止届は出されていない。</li> </ul>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家の周りに敷いているコンクリートにクラックがある。</li> <li>・北西側里道と本物件の境界明示はされていない。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成5年6月20日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：ほぼ0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：モルタル塗等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：畳、板等 設備：電気、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	114.66㎡（登記と同じ）
現況用途等	用途：居宅。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階北側和室の天井及び2階南側和室の押入の天井に雨漏り痕のようなものが見られた。 シロアリ被害は目視では確認出来なかった。 これらの被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において被害が及んでいる可能性がある。</li> <li>・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかった。</li> <li>・1階の床の何カ所かでビー玉を置いたところ、若干の転がりが認められたが、その方向は一定ではなかった。</li> <li>・室内で犬を一匹飼育している。</li> </ul>

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成5年月日不詳新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：ほぼ0年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：鋼板 内壁：外壁と共用 天井：屋根と共用
床面積（現況）	36.61㎡（登記と同じ）
現況用途等	用途：車庫・倉庫。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏り痕、シロアリ被害は目視では確認出来なかった。 これらの被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において被害が及んでいる可能性がある。</li> <li>・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかった。</li> <li>・南から南東にかけて建物の壁の一部やミラーが道路へ越境している。</li> </ul>

## 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	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	24,900	1.07	227.61	0.95	1/4	1,440,000

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 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $19,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/79 \approx 24,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位（1.00）

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 総合格差  
 $100/96 \times 100/100 \times 100/82 \times 100/100 \approx 100/79$

イ個別格差：方位（1.03）、三方路地（1.05）、形状（0.99） 相乗積1.07

ウ地積：登記面積による。

エ建付減価補正：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

#### 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 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ≒オ
2	155,000	114.66	0.03	1/4	133,000

ウ現価率（主である建物）：・経過年数約31年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率40%（経過年数、損傷、汚損の程度等を考慮）、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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}31\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1-0.4) = 0.03$

附属建物符号 1

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ≒オ
附属建物 符号 1	80,000	36.61	0.04	1/4	29,000

ウ現価率(附属建物符号1) : ・経過年数約31年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率20%  
(経過年数、損傷、汚損の程度等を考慮)、残価率5%

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\{5\%+(1-5\%)\times\text{経済的残存耐用年数}0\text{年}/(\text{経過年数}31\text{年}+\text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\}\times(1-0.2) = 0.04$$

主である建物 附属建物符号1 合計  
133,000円 + 29,000円 = 162,000円

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ≒ウ
1	1,440,000	0.55	法定地上権	792,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,440,000	-792,000	/	0.80	0.60	310,000
2	162,000	+792,000	1.00	0.80	0.60	460,000
一括価格 (合計)						770,000

ウ占有減価修正：不要と査定した。

エ市場性修正：持分の売却であるため市場性が劣る (0.80)。

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（御坊（県）－3）

所在：御坊市藪字東下野801番4

価格：19,800円/㎡

位置：紀州鉄道「西御坊」駅の南東方 道路距離約600m

価格時点：令和6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

用途地域等：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）3,551,854円

物件2（建物）1,750,440円

147,098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（A4に縮小）
- 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 和歌山県御坊市島字竹馬  
地 番 286番5  
地 目 宅地  
地 積 227.61平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 和歌山県御坊市島字竹馬286番地5  
家屋 番号 286番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 70.56平方メートル  
2階 44.10平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫・倉庫  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 36.61平方メートル  
共有者 A 持分4分の1

