

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月10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 8年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 8年 6月12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 8年 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月27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 8年 4月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 紀の川市深田字金剛谷 |
| | 地 番 | 222番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 紀の川市深田字金剛谷 222番地11 |
| | 家屋 番号 | 222番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2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 | 紀の川市深田字金剛谷 |
| | 地 番 | 222番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 紀の川市深田字金剛谷 222番地11 |
| | 家屋 番号 | 222番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和 7年(ケ)第 65号
令和 7年11月13日受理
令和 8年 1月 15日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

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 | 紀の川市深田字金剛谷 |
| | 地 番 | 2 2 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 紀の川市深田字金剛谷 2 2 2 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 6 . 3 7 平方メートル
2階 4 8 . 0 2 平方メートル |



22

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														
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 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 checked="" type="checkbox"/> 14条地図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input 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 type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" 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														

(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

表札表示等は確認できなかった。

2 本件土地の状況等

(1) 本件土地の形状は、6枚目の図面とほぼ符合した。

(2) 本件土地は、緩やかな傾斜地にある不整形なほぼ平坦地である。西～南東側道路とは0～0.9メートル程度（本件土地のほうが高い。）、北側隣地とは0.8メートル程度、東側隣地とは0.6メートル程度（どちらも本件土地のほうが低い。）の各高低差がある。各高低差部分にはコンクリート擁壁が設置されている（写真1、15）。

(3) 本件土地内の北西側駐車場部分に、コンクリート敷きの補修跡が見受けられた（写真15）。

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7～9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、平成8年4月3日新築の建物で、築後30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 玄関ホールの壁クロスに、剥がれが見受けられた（写真3）。

② LDKの床板に、コーティングの剥がれが見受けられた（写真6）。

③ 2階和室の天井に、しみが見受けられた（写真13）。

④ 2階南西側洋室の壁クロスと（写真11）、2階和室の内壁に（写真14）、それぞれ補修跡が見受けられた。

⑤ 2階階段上のホールにビー玉を置いたところ、緩やかに転がった（その他の部屋等は転がらなかった。）。

⑥ 外壁の塗装が、相当程度劣化しているように見受けられた（写真1）。

⑦ 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・補修等が必要であると思料する。

4 占有者及び占有状況

所有者の妹の陳述によると、以前は同人が居住していたが、令和7年9月に退去し、それ以降は空き家になっているとのことである。そうすると、本件建物内に残された動産類は同人のものであると思われるが、同人は、すでに退去済みである、同動産類は不要なものばかりで、買受人において処分してもらって構わないと述べていることなどから、同人の占有はすでになく、2枚目のとおり、所有者が空き家の状態で本件建物を占有しているものと判断した。

以上

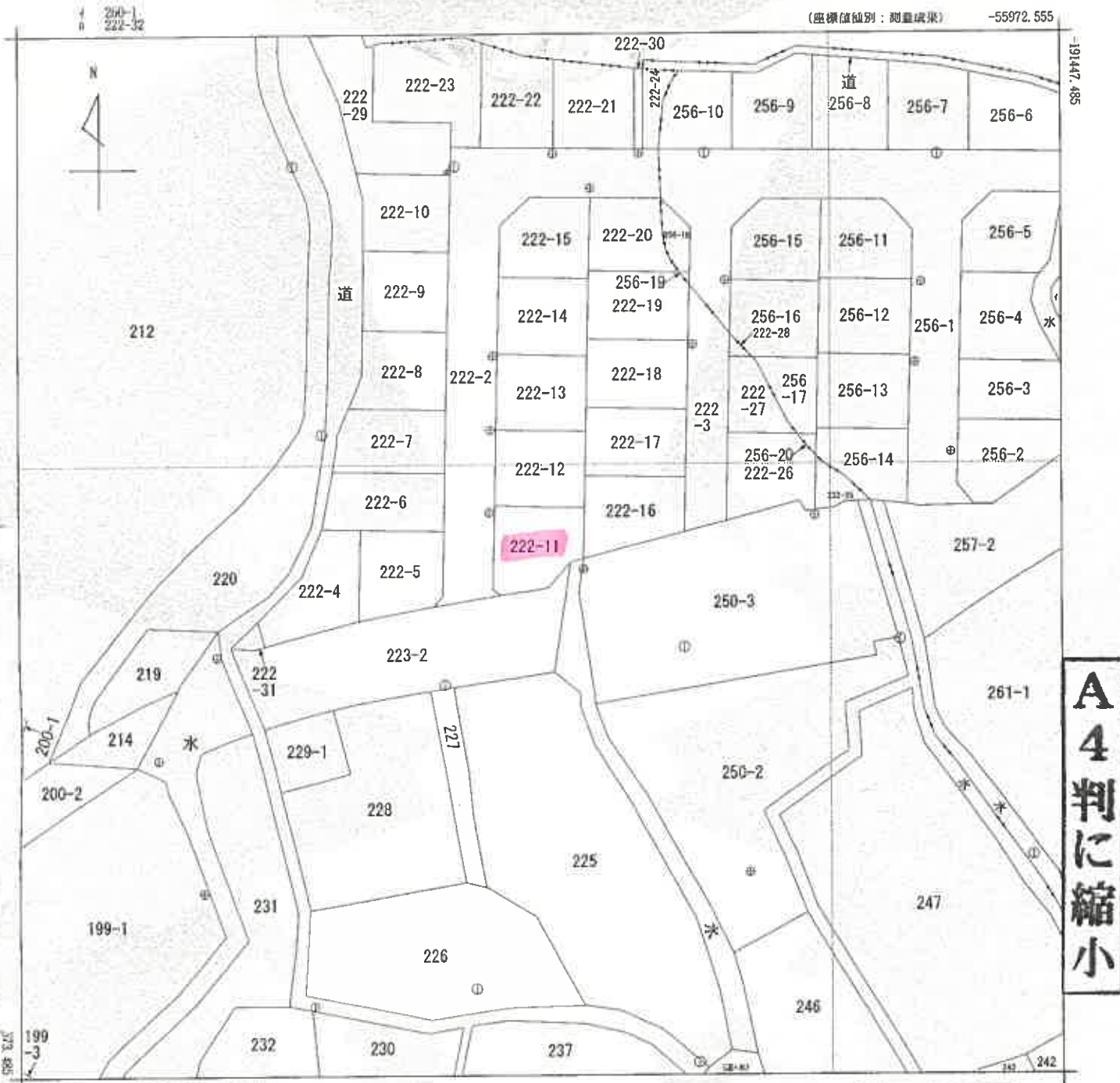
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者の陳述の要旨</p> <p>■ 所有者の妹の陳述の要旨</p>	<p>1 本件建物は、私も住んでいたことはありますが、最後に住んでいたのは私の妹です。私は、妹よりも先に転居していました。</p> <p>2 立入調査は、妹が立ち会います。</p> <p>1 本件建物には私が居住していましたが、令和7年9月に退去しました。それ以降は空き家になっています。</p> <p>2 所有者も、以前は居住していましたが、私より前に転居しています。</p> <p>3 退去の際、必要なものはすべて搬出しましたので、私の占有が残っていると主張することはありません。</p> <p>4 タンスや食器棚など、搬出できなかったものは残っていますが、不要なものばかりですので、買受人において処分してもらって構いません。</p> <p>5 本件建物は、全体的に古くはなっていますが、特に顕著な不具合というのは、2階和室の天井のしみと、2階のクロスや内壁に補修跡があるくらいです。雨もりやシロアリ被害等はなかったと思います。</p> <p>6 本件建物内で、犬を2匹、猫を1匹飼っていました。</p> <p>7 ソーラーパネル等はありません。</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 7年11月19日(水) 14:30~14:45	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年11月19日(水) 16:05~16:20	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書を投かん、写真撮影
令和 7年11月19日(水) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 7年11月21日(金) 16:05~16:10	当庁執行官室	所有者から電話にて事情聴取
令和 7年12月 8日(月) 9:50~10:25	物件所在地	立入調査(評価人同行)、所有者の妹立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 年 月 日() : ~ :		
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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



地番区域見出
深田

測 求 所 在	紀の川市深田字金剛谷				地 番	222番11			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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23年3月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成24年5月22日		補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月19日
和歌山地方務局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官



(6 枚目)

公用

登記年月日：平成8年4月19日

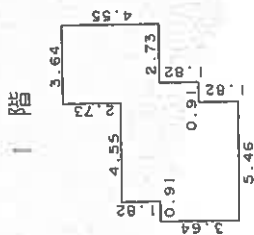
011201

各階平面図

家屋番号 222番11

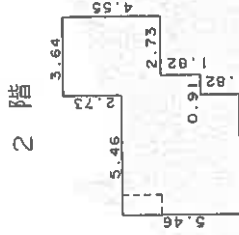
建物の所在 和歌山県新井町大字深田字金剛谷222番地11

紀の川市



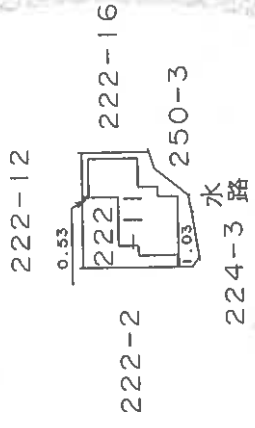
求積表

3.64 X 0.91 =	3.3124
5.46 X 4.55 =	24.8430
6.37 X 0.91 =	5.7967
4.55 X 2.73 =	12.4215
合計	46.3736
床面積	46.37 m ²



求積表

5.46 X 5.46 =	29.8116
6.37 X 0.91 =	5.7967
4.55 X 2.73 =	12.4215
合計	48.0298
床面積	48.02 m ²



製作者 土地調査士

年 4月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月19日 和歌山地方事務局 登記官

公用

(7 枚目)

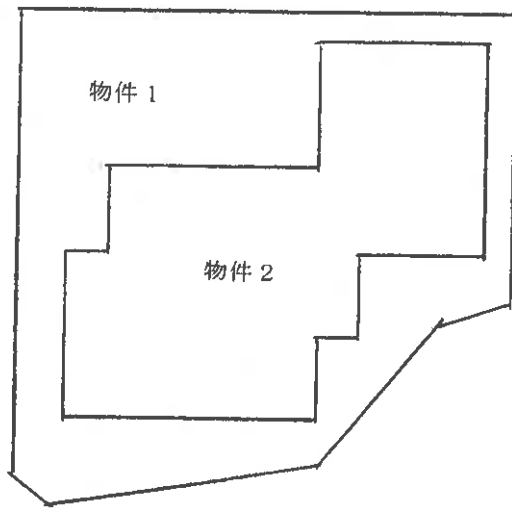
請求番号：7-2

48-4-19

現 況 図



道路



道路

⊙ 写真撮影位置方向

(8 枚目)





2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

令和7年 (ケ) 第65号
令和7年12月8日 現地調査
令和7年12月17日 評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1,400,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	650,000 円
物件2 (建物)	金	750,000 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
2	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
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「紀伊長田」駅の北方・道路距離約550m (別添「位置図」参照)
付近の状況	当市郊外に存する緩やかな傾斜地にある既成分譲住宅地域である。周辺では農地等が広がる地域で、最寄駅へは徒歩圏内にあるが、生活利便性にはやや劣る。
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 非線引都市計画区域 用途地域 無 建蔽率 70% 容積率 200% 防火規制 無し その他の規制等 特定用途制限地域（農住共生地区）、宅地造成等工事規制区域、既存盛土等
画地条件	規模：100.21㎡（登記面積は概ね正確と判断される。） 形状：やや不整形 間口奥行：間口約10.6m、奥行約10.7m 地勢：概ね平坦 接面状況：角地
接面道路の状況等	西側にて現況幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に約0～0.9m高く、概ね南東側にて現況幅員約10.5m～12.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に約0.9m高く、それぞれ接面する。
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 ガス配管 無（プロパン） 下水道 無（浄化槽）
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52年頃）及び登記事項調査によれば、本件土地及びその周辺は雑種地等であった模様であり、担当部局への調査等においては、本件土地を含む周辺で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	①本件土地の形状は、所轄法務局備付けの法第14条第1項地図と概ね一致した。 ②本件土地は北側隣接地より約0.8m、東側隣接地より約0.6m、それぞれ低くなっている。 ③本件土地の北西側駐車場部分に、コンクリート敷きの補修跡が存在した。

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8年4月3日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング外壁等 内壁：クロス貼り等 天井：クロス、目透かし天井等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水設備等 その他：
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	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	概ね普通
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た。特に目立った不具合等としては、玄関ホールの壁クロスやLDK床板のコーティングにそれぞれ剥がれが認められた。また2階和室にて天井のしみが認められ、南西側洋室の壁クロスや和室の内壁にそれぞれ補修跡が存在しており、階段上のホールにて床面の若干の傾きが認められた。そのほか外壁塗装の劣化がやや目立っていた。</p> <p>したがって、本件建物に居住等する場合には点検・補修等が必要になるものと判断される。</p> <p>②目視可能な範囲では、雨漏りや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>③目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期等から判断してアスベスト含有建材が使用されている可能性は低いと推察されるが、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	22,400	1.01	100.21	0.75	1,700,000

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) -9

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$21,800 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/104 \times 100/93 \approx 22,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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 (南) +4

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/100 \times 100/97 \times 100/96 \times 100/100 \approx 100/93$$

イ 個別格差：①方位 (南東) +3 ②形状 -5 ③角地 +3 ④高低差 0

⑤総合格差 1 \approx ①×②×③×④ (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
2	180,000	94.39	0.04	680,000

ウ 現価率

- ・経過年数約30年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率25% (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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} \div (\text{経過年数} 30 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年})\} \times (1-0.25) \approx 0.04$$

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	1,700,000	0.35	法定地上権	600,000

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	1,700,000	-600,000	/	0.98	0.60	650,000
2	680,000	+600,000	1.00	0.98	0.60	750,000
一括価格（合計）						1,400,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：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 紀の川（県）-9
所 在：紀の川市上田井字レイ佛 501 番 55
価 格：21,800 円/m²
位 置：JR 和歌山線「紀伊長田」駅の北西方、道路距離約 800m
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：208 m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南 6.0m 市道
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率 70%、容積率 200%）
地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。

- 2 固定資産評価額（令和 7 年度）
物件 1（土地）： 1,566,783 円
物件 2（建物）： 1,354,676 円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 14 条 1 項地図写し
- 4 建物図面写し
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 紀の川市深田字金剛谷 |
| | 地 番 | 222番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 紀の川市深田字金剛谷 222番地11 |
| | 家屋 番号 | 222番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 48.02平方メートル |

