

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 8 年 9 月 18 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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 23 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 11 月 13 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
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せん。
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 9 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,310,000 2,648,000	一括	662,000	63,813	不明
1	1,770,000				
2	1,540,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 有田市初島町里字下半田 |
| | 地 番 | 2102番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 243.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 有田市初島町里字下半田 2102番地1 |
| | 家屋 番号 | 2102番1の1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.38平方メートル
2階 79.87平方メートル |

※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 8年 5月14日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 加藤 優衣

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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件所有者代表者が占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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 | 有田市初島町里字下半田 |
| | 地 番 | 2 1 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 有田市初島町里字下半田 2 1 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 0 2 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6. 3 8 平方メートル
2 階 7 9. 8 7 平方メートル |



令和7年(ヌ)第15号
令和7年9月3日受理
令和7年10月9日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 武藤 隆

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 有田市初島町里字下半田 |
| | 地 番 | 2 1 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 有田市初島町里字下半田 2 1 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 0 2 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6. 3 8 平方メートル
2 階 7 9. 8 7 平方メートル |



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	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図(14条1項地図)のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □枚目図面のとり □地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有関係	■土地所有者 □その他の者 上記の者が下記建物を所有し、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	「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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種 類: □構 造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある — { 種 類: 構 造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者(所有者代表者) 上記の者が店舗・居宅(空き家)として使用し、占有している ■その他の者は、本件所有者会社の代表者である。
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある — { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 本件建物に飲食店名が記載されており、同様の記載のある案内看板が本件土地内に置かれていた。
- (2) 建物入口には、所有者会社名の記載されたプレートが貼られていた。
- (3) 郵便ポストには、所在地と債務者代表者個人の氏名が記載されていた。郵便ポスト内には郵便物が滞留しており、債務者会社宛の郵便物や債務者代表者個人宛の郵便物などが多数投函されていた。
- (4) 建物内には食品営業許可証が存在し、営業所の所在地欄には本件土地建物の所在地、営業所の名称欄には、上記飲食店名、氏名欄には債務者会社の名称が記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は、幹線道路沿いの周囲に住宅や店舗、工場などが見られる一面に存在し、本件建物の敷地として使用されている。本件土地の形状は概ね6枚目の公図(14条1項地図)のとおりであると思われる。
- (2) 接道状況は評価書のとおり。
- (3) 本件土地の周囲は東側を除き水路で囲まれており、水路は南側を除いて暗渠となっていた(写真2~4)。なお、公図によれば、暗渠部分については、道及び水路となっている。
- (4) 本件土地南部分に庭石が存在した(写真2)。
- (5) 本件土地北東部分に引き込み用ポールが存在した(写真4)。
- (6) 本件土地北東部分にダストボックスが置かれていた(写真4)。
- (7) 本件土地内にはシンクそのほか廃棄物と思われる動産類が多数置かれていた。
- (8) 本件土地東側の上空を電線が通っているように見受けられた。

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枚目の図面記載のとおりであると思われる。全部事項証明書によれば、昭和60年12月築であり、築後約40年が経過している。内部の改装がうかがわれるものの、ところどころに作業の粗さが見られ、クロスの剥がれや壁面ボードの亀裂なども複数見られた。そのほか、目視等により確認できた顕著な不具合部分等は以下のとおりである。シロアリ被害や雨漏りの状況については専門家の調査を要するものと思われる。
 - ① 1階店舗の角がソファの形に削られていた(写真7)。
 - ② 1階厨房の天井が破損していた(写真13)。
 - ③ 1階洗面脱衣の床が傷んでおり、緩みも見られた(写真15)。
 - ④ 2階洋室の壁に腐食が見られた(写真22)。
 - ⑤ 2階の天井板の一部が外されており、雨漏りの可能性がうかがわれた(写真24)。
- (2) 本件建物西側に下屋工作物が存在するところ、この一部が水路上にはみ出しているように見受けられる(写真3)。
- (3) 本件建物内西側に食品用エレベーターが存在した(写真11)。
- (4) 本件建物内には、調理器具や生活用品など多数の動産類が残置されていた。

4 その他

- (1) 初回臨場時に調査協力を求めるお知らせを玄関扉に挟み込んだが、立入調査時にはそのまゝの状態であった。また、調査期日を知らせる連絡文書を送付したところ、立入調査時には郵便ポスト内に存在した。
- (2) 立入調査時に、占有者に対し、何らかの権利を主張する場合は文書により主張されたい旨の文書を差し置いたが、報告書提出時点で何らの連絡もない。

以上

(関係人の陳述等用)

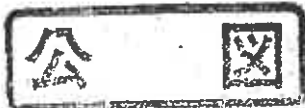
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣住民	本件建物には、夫婦とその子供が家族で生活しており、飲食店を営 っていました。飲食店は半年くらいしか営業していませんでした。この 家族は3年くらい前から姿を全く見ません。本件建物はそれ以来ずっと 空き家になっています。 上記家族が飲食店を始めた際に内装をやり替えていると思います。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(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 9 月 3 日 (水) 12 : 15 ~ 12 : 20	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 9 月 3 日 (水) 14 : 05 ~ 14 : 20	有田市役所	地籍・課税資料等調査 住民票調査
令和 7 年 9 月 3 日 (水) 14 : 33 ~ 15 : 00	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 近隣住民と面談
令和 7 年 9 月 22 日 (月) 9 : 56 ~ 10 : 55	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 近隣住民から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 9 月 22 日 目的物件は、施錠されていたので、立会人立会いの下、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていなかったなので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

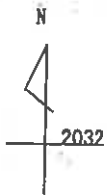
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



(座標値種別：測量成果)

-81634.061

-21132.182



2033

2103-1

2103-2

2036-3

2102-1

2102-2

2036-1

2034

2101-1

2101-2

2100-1

2045-3

-81696.561

(座標値種別：測量成果)

A4判に縮小

地番区域見出
初島町里

請求部	所在	有田市初島町里字下半田					地番	2102番1		
出力縮	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成24年9月12日				備考 付年月日 (原図)	平成24年12月3日			補記事項	

3102973

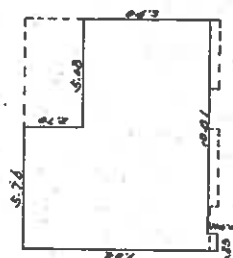
昭・平62年7月30日登記

建 物 圖 面 圖 面 圖 面

家屋番号 2102番1の1

有田市初島町里字下半田2102番地1

各階平面図



2 階 平 面 図

求積表

76 x 0.60 = 49.5260

02 5.90 = 29.9720

55 . 0.44 = 0.3652

29.8752 m

床面積 28.87㎡



1. 平方根

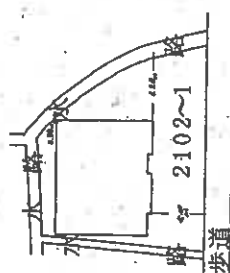
求 稽 表

12 K 268 = 184016

72	*	0.60	=	74.9920
----	---	------	---	---------

44 = 1362 + 3122 = 29826

26.38.2 m.

床面積 96.38 m²

国道42号線

面
区
物
建

作 甄 審

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

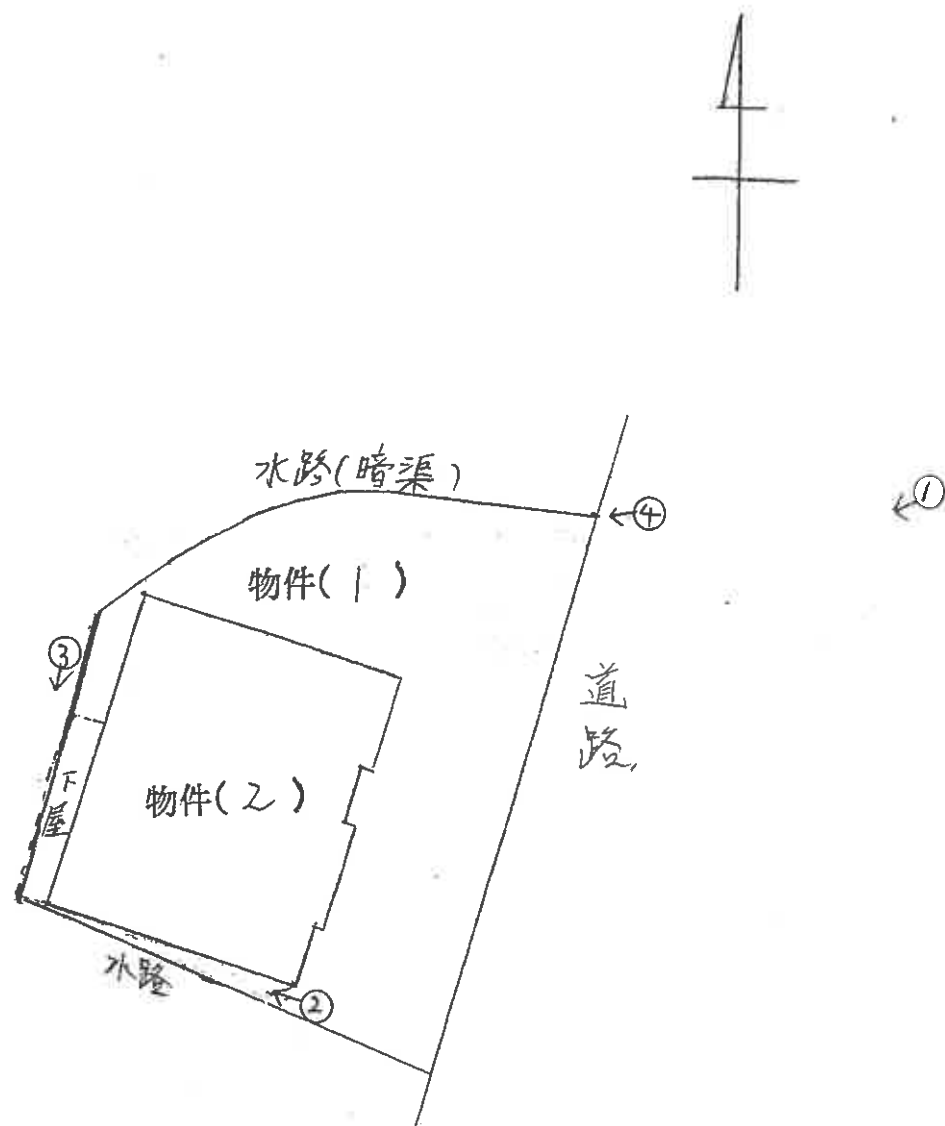
(昭和62年 6月30日作製)

(柏城山土地家屋調査士会用紙)

A 4 判に縮小

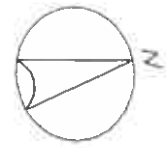
(7 枚目)

土地建物位置関係図

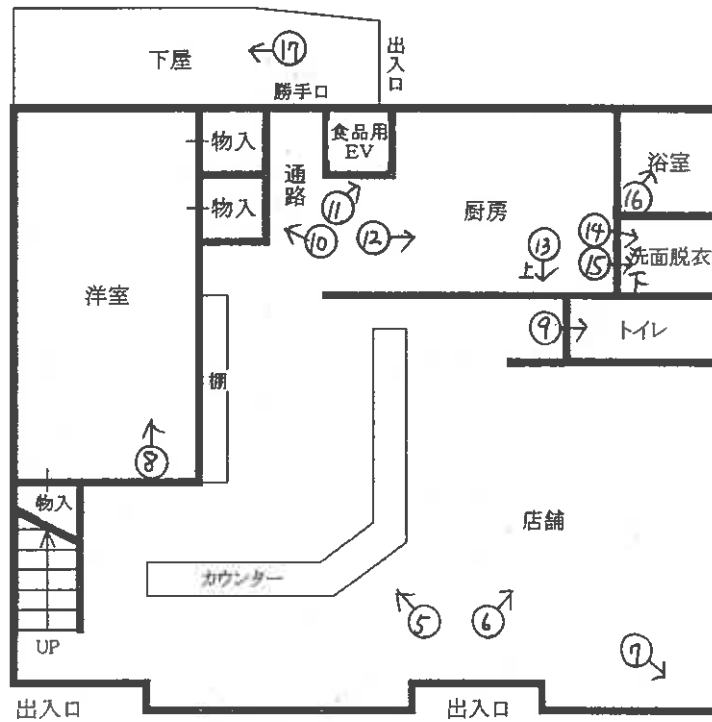


←○写真撮影位置・方向

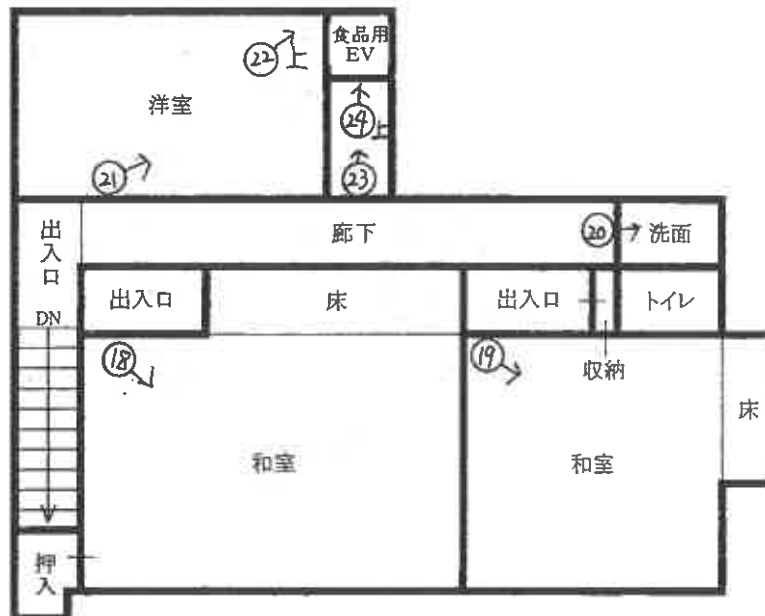
建物間取図



1F



2F



○写真撮影位置・方向

(9 枚目)



1



2

水路一



3

水路(暗渠)



4

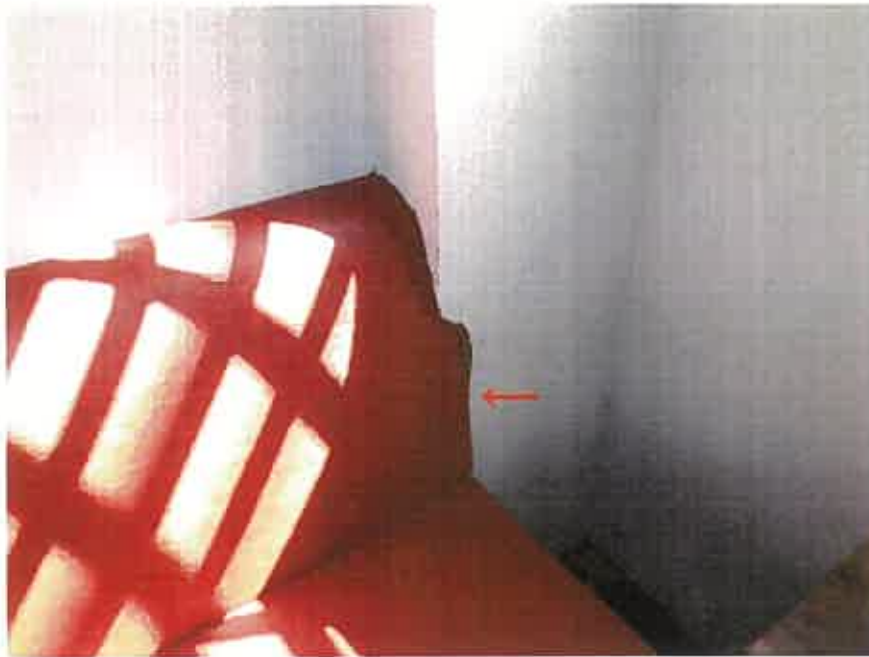
水路(暗渠)



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24

求 意 見 書

新 増 基 樹 殿

令和 8年 8月13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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 8年 8月18日
評価人

新 増 基 樹



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 有田市初島町里字下半田 |
| | 地 番 | 2 1 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 有田市初島町里字下半田 2 1 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 0 2 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 3 8 平方メートル
2 階 7 9 . 8 7 平方メートル |



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,520,000	1,770,000	1
2	2,200,000	1,540,000	1
1, 2	4,720,000	3,310,000	一括
(備 考)			



令和 7 年 (ヌ) 第 15 号
令和 7 年 9 月 22 日 現地調査
令和 7 年 10 月 7 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4,720,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,520,000円
物件2(建物)	金2,200,000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	所在地番目積	別紙「物件目録」記載のと おり	左記と同じ
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 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紀勢本線「初島」駅南方約900m（道路距離）（別添位置図参照）	
付近の状況	低層店舗等が建ち並ぶ郊外型路線商業地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% — 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：ほぼ整形・243.81㎡（公簿） 間口・奥行：間口約19.5m・奥行約16.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対し共にほぼ等高に接面。	
接面道路の状況	①東側幅員約12.6m舗装国道（建築基準法第42条1項1号道路） ②北～西側幅員約1.0m舗装里道・水路（建築基準法定外道路）	
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	なし（但し、浄化槽）
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	①上記道路②は現況暗渠となっている。 ②本件物件1土地の南部分には庭石が、北東部分には電気の引き込みポールが、北東部分にはダストボックスが、その他土地内には使わなくなったシンクそのほか廃棄物と思われる動産類が多数残置されていた。 ③本件物件1土地の東部分の上空を電線が通過しているように見受けられた。	

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）昭和60年12月12日新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード張、リシン吹付、ブロック等 内 壁：ビニールクロス張、石膏ボード、合板張、タイル等 天 井：ビニールクロス張、合板張等 床：フローリング、畳、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：－
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：店舗・居宅 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	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。 ②本件物件２建物の内部には改装された形跡があるが、その作業内容には粗さが認められ、クロスの剥がれや壁面ボードの亀裂などが複数見られた。 ③本件物件２建物の１階店舗の角がソファの形に削られていたほか、１階厨房の天井に破損が、１階洗面脱衣の床に傷み、緩みが、２階洋室の壁に腐食が、２階の天井板の一部に外された部分(過去に雨漏りの可能性)が見受けられた。 ④本件物件２建物の西側には下屋工作物が存在するが、その一部が前記接面道路②上に越境しているように見受けられた。 ⑤本件物件２建物の西側には食品用エレベーターが設置されていた。 ⑥本件物件２建物内には、調理器具や生活用品等、多数の動産が残置されていた。
---------	--

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	36,200	1.01	243.81	0.90	8,023,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

和歌山県地価調査 有田(県) 5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,200\text{円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 36,200\text{円/㎡}$

◇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：ない

◇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
 $96\% \times 104\% \times 100\% \times 105\% \div 105\%$

イ 個別格差：角地(1.01)

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、
 -10%が適切と判断した。

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 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=エ
2	260,000	176.25	0.01	458,000

ウ 現価率：経過年数40年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数40年} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.8) = 0.01$$

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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	8,023,000	0.45	法定地上権	3,610,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格の 控除及び加算（円） イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評価額（円） （ア＋イ）×ウ ×エ×オ
1	8,023,000	-3,610,000	—	0.95	0.60	2,520,000
2	458,000	+3,610,000	—	0.90	0.60	2,200,000
一括価格（合計）						4,720,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

エ 市場性修正：敷地内や建物内に動産が残置されていることによる市場性の減退の程度を考慮。（物件1：▲5%）（物件1：▲10%）

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 和歌山県地価調査基準地価格（有田(県)5-1）

所 在：有田市箕島字川田20番5

価 格：38,200円/㎡

位 置：JR紀勢本線「箕島」駅の南西方道路距離450mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：380㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南7.3市道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・商業地域

(建ぺい率80%，容積率400%)

地 域 の 概 要：店舗、事務所等が建ち並ぶ既成商業地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1(土地)6,244,773円

物件2(建物)3,026,438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 | 有田市初島町里字下半田 |
| | 地 番 | 2 1 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 有田市初島町里字下半田 2 1 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 0 2 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 3 8 平方メートル
2 階 7 9 . 8 7 平方メートル |

