

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月10日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

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31日から 令和 7年11月 7日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月11日 午前10時00分 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月 2日 午前10時00分 和歌山地方裁判所田辺支部
特別売却 実施期間	令和 7年11月18日 午後 1時00分から 令和 7年11月18日 午後 3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 7年10月10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日時は、上記特別売却実施期間中（祝日を除く。）の午後1時から午後3時までです。		

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	1, 230, 000 984, 000	一括	246, 000	31, 258	0
1	590, 000				
2	640, 000				

物 件 目 録

1 所 在 西牟婁郡白浜町田野井字谷畑
地 番 6 0 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 2 2. 4 1 平方メートル

2 所 在 西牟婁郡白浜町田野井字谷畑 6 0 6 番地 1
家屋 番号 6 0 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 5. 5 4 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 5. 5 4 平方メートル
2 階 約 1 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造平家建
床 面 積 約 5 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

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 西牟婁郡白浜町田野井字谷畑
地 番 6 0 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 2 2 . 4 1 平方メートル

2 所 在 西牟婁郡白浜町田野井字谷畑 6 0 6 番地 1
家屋 番号 6 0 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 5 . 5 4 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 5 . 5 4 平方メートル
2 階 約 1 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造平家建
床 面 積 約 5 2 平方メートル

令和7年(ケ)第 4号
令和7年 7月 1日受理
令和7年 8月 27日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所田辺支部

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町田野井字谷畑 |
| | 地 番 | 6 0 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 2 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町田野井字谷畑 6 0 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 0 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 5 . 5 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
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 ☐ 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 ☐ 枚目図面のとおり
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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:木造瓦葺2階建 ☒ 床面積:2階 約12㎡
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類:倉庫 構造:軽量鉄骨造平家建 床面積:約52㎡
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者() 上記の者が住居・倉庫(空き家)として使用し、占有している ☐ 「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	「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

その他の事項

1 表札等の表示

表札等はなかったが、郵便受けに所有者の夫の氏名が記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、6枚目の公図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は田や畑などに囲まれた地域の画で、縦に長いほぼ長方形の宅地である。北西側が道路に面している。道路に面している部分以外はブロック塀に囲まれている。
(写真1、3)
- (4) 建物が建てられている部分以外の敷地については、背の高さほどもある雑草が繁茂していて、ほとんど立ち入ることができなかった。(写真2、3)

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枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和57年10月築であり、築後約42年半が経過している。ただし、14年前の水害で床上浸水があり、その際にリフォームはされているようだが、どこをリフォームしているかは不明である。また、登記上は平家建であるが、現状では2階部分が増築されている。増築した2階部分は未登記である。雨漏りやシロアリの兆候はない。ただ、かなり古い建物なので、専門家による調査が必要と思われる。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 玄関の天井に傷があった。(写真5)
 - ② 縁側の床の一部にへこむ部分があった。
 - ③ 建物内にはベッド・ストーブ・家具類・衣装ケース等の動産類が多少残されていた。
- (3) 本件建物の南側には未登記附属建物の倉庫が建てられている。町役場税務課の資料によると、同倉庫は本件建物よりも古く昭和50年築となっていた。また、倉庫内部には部屋が作られていた。母屋と同様に小型冷蔵庫やその他の雑貨類も残置されていた。
(写真16～18)
- (4) 玄関前に波板製の下屋が付けられていた。(写真1、2)

4 その他

未登記倉庫については母屋よりも築年が古いようであるが、附属建物と認定した。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者の夫	私は所有者の夫です。現在、本件建物には誰も住んでいません。令和5年4月に引っ越しました。残っている荷物については不要品ですので、買受人に処分していただきたいと思います。 建物に特に不具合部分はないと思います。ただ、2011年の水害で川があふれて床上浸水に遭い、かなりの損害が出ましたが、保険が下りたのでリフォームをしました。川に水門ができたので、その後水害はありません。 2階部分は増築していますが、登記はしていません。増築した時期ははっきり覚えていませんが、水害の時にはもう増築していたので、15年以上は前だと思います。 倉庫についても未登記だと思います。これもいつ頃建てられたものかはわかりませんが、住み始めた時にはあったと思います。倉庫内部の部屋については、水害後に作りました。 もうこの建物に戻ることはありませんので、鍵については執行官にお預けします。買受人に渡してください。

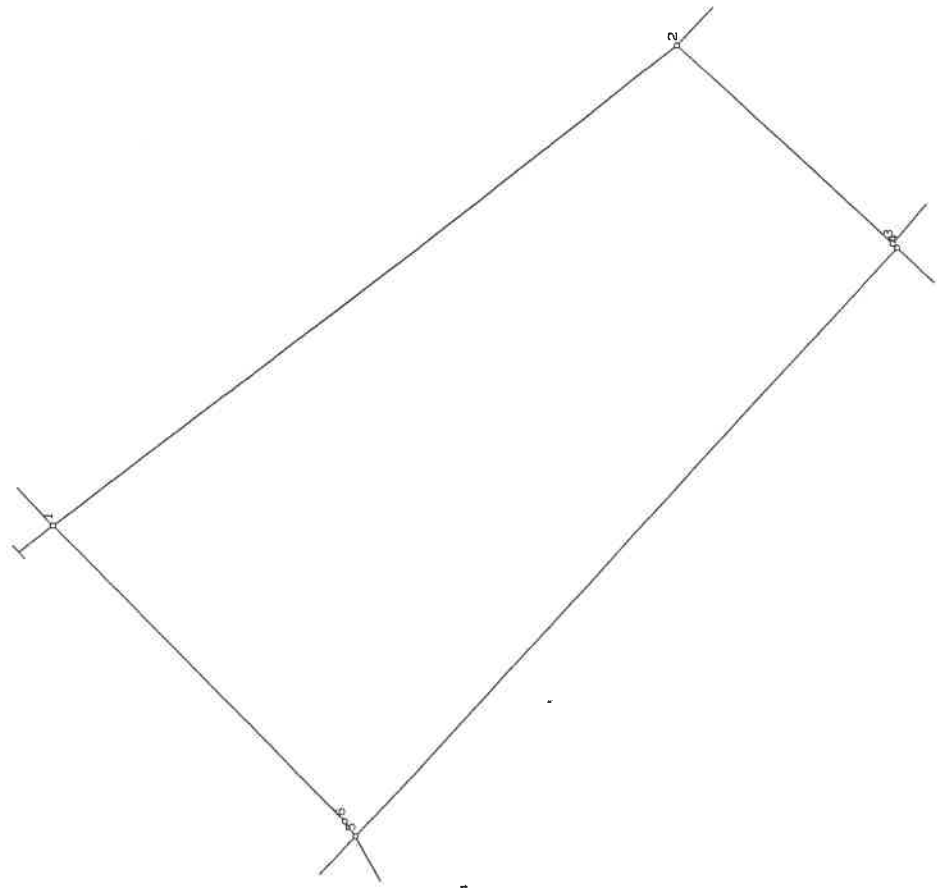
(調査経過用)

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 7 月 1 日 (火) 13 : 20 ~ 13 : 30	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
令和 7 年 7 月 2 日 (水) 13 : 15 ~ 13 : 25	白浜町役場 日置川事務所	地籍等調査
〃 13 : 45 ~ 14 : 00	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7 年 7 月 4 日 (金) 10 : 20 ~ 10 : 30	当庁執行官室	所有者の夫から聞き取り
令和 7 年 7 月 23 日 (水) 12 : 55 ~ 13 : 47	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
〃 14 : 20 ~ 14 : 25	白浜町役場	名寄帳取得
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☐ 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、解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、解錠業者に解錠させ、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)



⊕ D38D38207-4-



⓪ D38D38207-4

座標求積表 (世界測地系)

No.	点名	X座標	Y座標	辺長
1	[06001771]	-267061.952	-51454.137	30.013
2	[06001784]	-267085.864	-51435.999	11.282
3	[06001777]	-267094.151	-51443.655	0.240
4	[06001776]	-267094.318	-51443.827	30.684
5	[06001773]	-267073.286	-51466.169	0.718
6	[06001772]	-267072.895	-51465.567	15.824

計算面積	422.4156480
面積	422.41 m ²
坪数	127.8 坪

この写しは、国土調査法第17条第1項の規定による、本図覽時の書類である。

図根点の座標表 (世界測地系)

点名	X座標	Y座標
D38D38207-4-	-267058.456	-51451.353
D38D38207-4	-267077.564	-51496.363

A4判に縮小

圖面階各

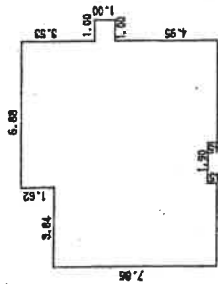
H. 8. 6. 19

建各階平面圖

家屋番号	606-1
------	-------

建物の所在
西牟婁郡日置川町大字田野井字谷畑606番地1

西牟婁郡白浜町



求積表				
7.86	×	3.84	=	30.1824
9.48	×	0.13	=	1.2324
9.03	×	1.90	=	17.1570
9.48	×	4.85	=	45.9780
1.00	×	1.00	=	1.0000
合計				95.5498
平均積				95.54 m ²

物件(2)

606-3

物件(一)

808-1

作者製

(平成8年6月4日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

请求编号: 13-2

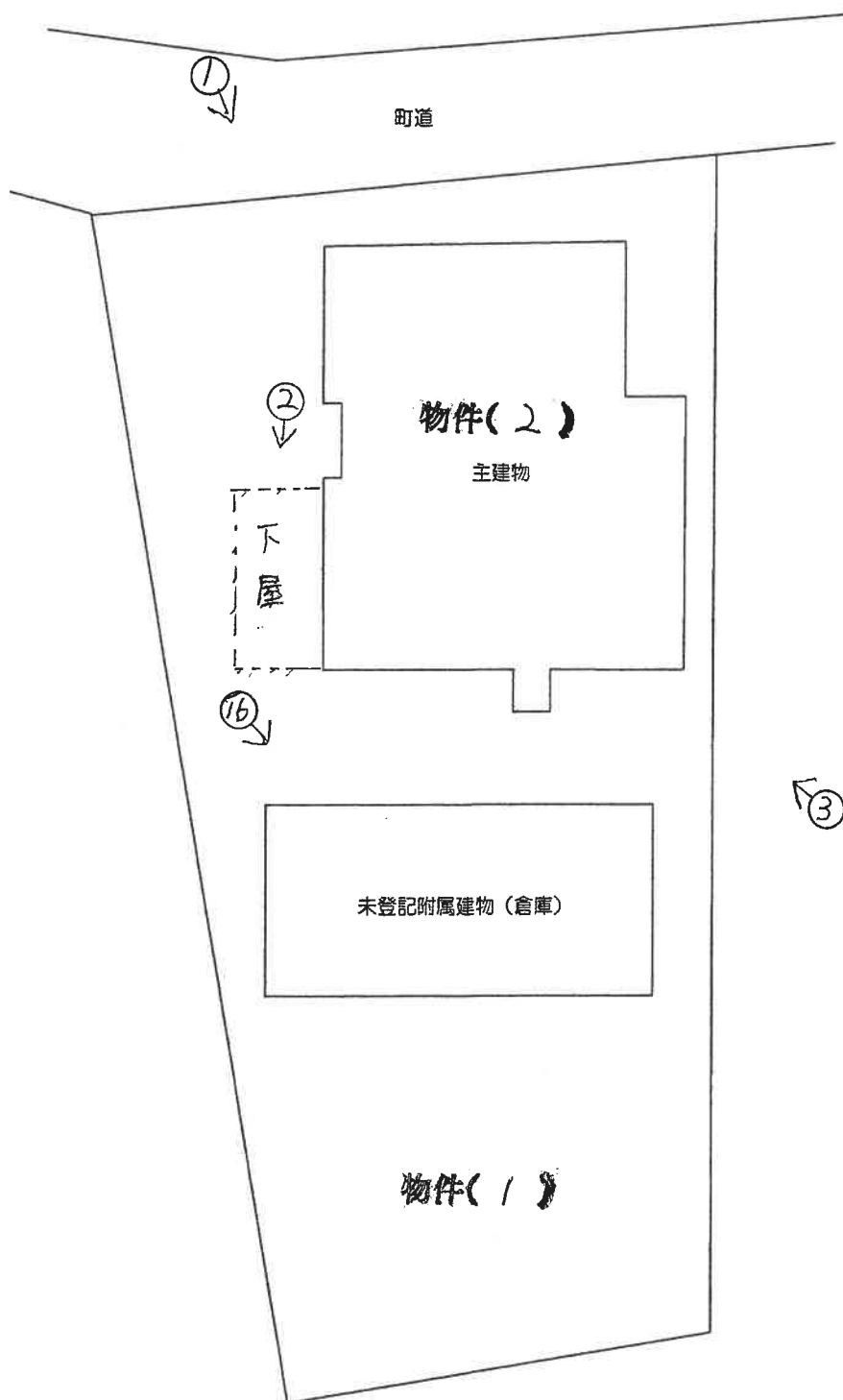
A
4
判
に
縮
小

土地建物位置関係図

〈令和7年(ケ)第4号〉



写真撮影位置・方向

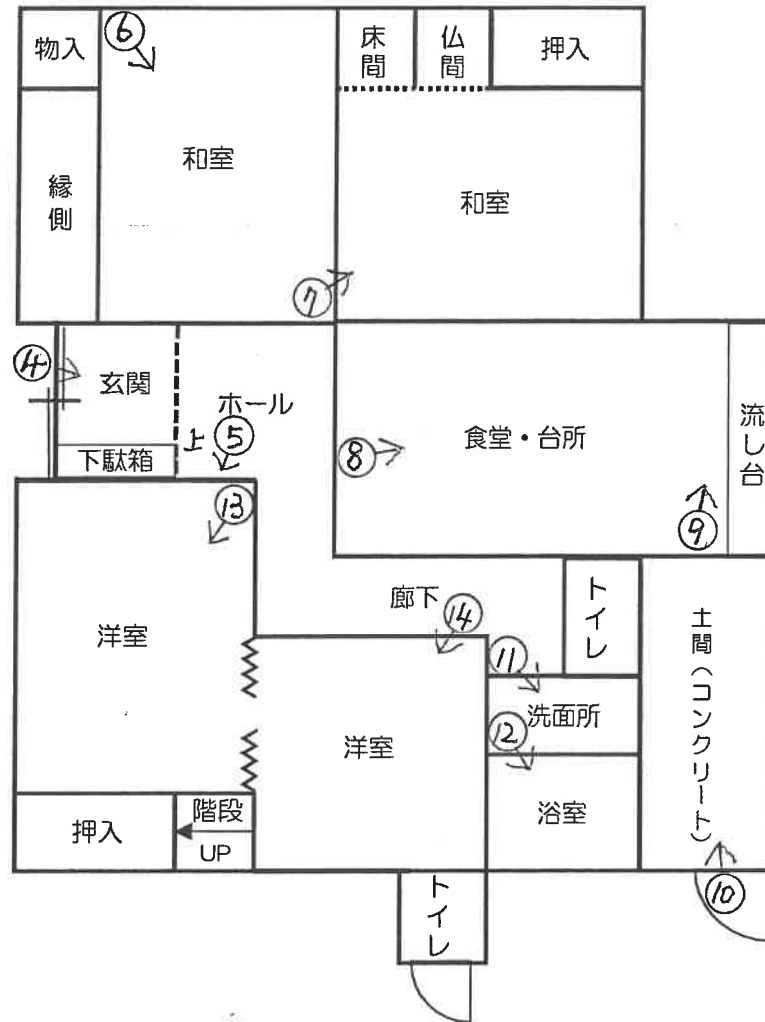


(9 枚目)

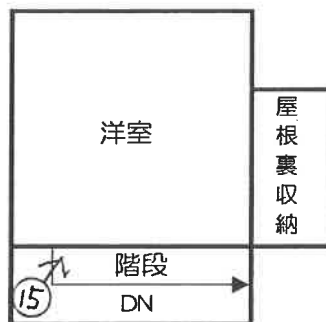
建物間取図 〈令和7年（ケ）第4号・主建物〉



1階



2階（未登記増築 床面積約12㎡）



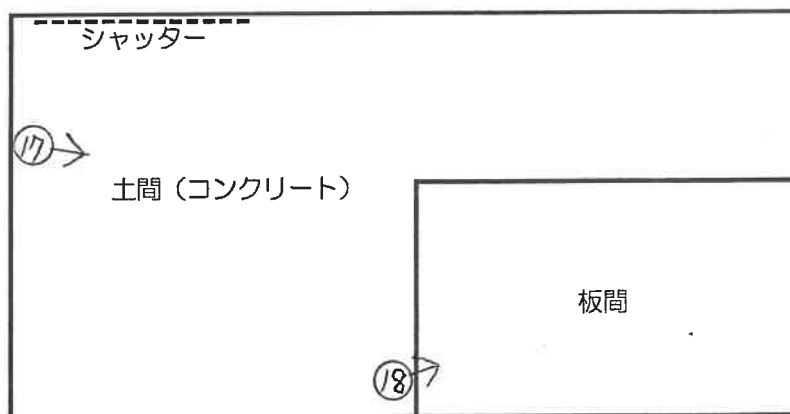
←○写真撮影位置・方向

（ /0 枚目）

建 物 間 取 図
〈令和7年（ケ）第4号・未登記附属建物〉



1階（床面積約52㎡）



←○写真撮影位置・方向

（ // 枚目）



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和7年 (ケ) 第4号
令和7年7月23日 現地調査
令和7年8月12日 評 価

和歌山地方裁判所 田辺支部 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 1,230,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	590,000 円
物件2（建物）	金	640,000 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 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 〃 〃 特記事項参照 〃
番号	特 記 事 項		
2	本件建物の南東側にて木造瓦葺2階部分が増築されており（未登記、現況床面積約12㎡）、増築時期については不明である。現況の延床面積については、107.54㎡である（登記床面積95.54㎡＋増築床面積12㎡）。 また、本件建物の南側には未登記の平家建倉庫が建てられている（現況床面積約52㎡〈現地概測及び町役場税務課資料記載数量に基づく。〉）。町役場税務課の資料によると、同倉庫は昭和50年築となっており本件建物よりも古い、場所的位置関係や同一所有者に属していること等から、本件建物の附属建物であると判断した。		

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「紀伊日置」駅の北西方・道路距離約 1.4 k m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市の南部に位置する農地等が広がる中に農家住宅等や事業所、倉庫等が散在する地域である。「日置川」周辺に存する集落地域であり、生活利便性には劣る地域である。
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 都市計画区域外 用 途 地 域 ー 建 蔽 率 ー 容 積 率 ー 防 火 規 制 ー その他の規制等 宅地造成等工事規制区域、 洪水ハザードマップ田野井地区（浸水想定区域）
画 地 条 件	規 模： 422.41 m ² （登記面積は概ね正確と判断される。） 形 状： ほぼ長方形 間口奥行： 間口約 16.6m、奥行約 30.0m 地 勢： 概ね平坦 接面状況： 中間画地
接面道路の状況等	北西側にて現況幅員約 3.5～4.5mの舗装町道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（特記事項②参照） ガス配管 無 下水道 無
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）では本件土地及びその周辺は農地等であった模様であり、現況周辺には資材置場等が存するが、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	①本件土地の形状は、所轄法務局備付けの 14 条 1 項地図と概ね一致した。 ②上水道は未使用の状態となっている（メーターは外されている）。詳細については、担当課への確認が必要である。 ③本件土地の町道に接面している一部以外はブロック塀に囲まれおり、また建物部分以外の敷地は殆どが雑草に覆われ立入りが困難であった。

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 57 年 10 月 10 日新築 経過年数：約 43 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺等 外 壁：化粧合板等 内 壁：塗り壁等 天 井：目透かし天井、ジプトーン等 床：フローリング、畳、コンクリート等 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：やや劣る 使用資材：やや劣る 施工：やや劣る
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とおり。
特 記 事 項	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。また約 14 年前の水害による床上浸水があり、その際にリフォームされているようだが、その詳細は不明である。その他主な不具合としては、玄関の天井に傷が認められ、縁側の床の一部に凹む部分があった。また建物内には生活機器・用具等の動産類の残置物が多少残されていた。 本件建物は相当数の経年を経ており、専門家による調査が必要であると判断する。 ②玄関前に波板製の下屋が設置されていた。 ③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。 ④目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期、種類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。

(物件 2)

区 分	附属建物
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 50 年頃築（町役場税務課資料による。） 経 過 年 数：約 50 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺等 外 壁：波型スレート等 内 壁：波型スレート、板張り等 天 井：ボード、ジプトーン等 床：コンクリート、フローリング等 設 備：不詳 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：倉庫 間 取 り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	総合：劣る 使用資材：やや劣る 施工：やや劣る
保守管理の状態	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	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。倉庫内部には部屋が造られており（構築時期不明）、主たる建物と同様に、生活機器・用具等が残置されていた。 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。 ③目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期、種類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。

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	6,260	1.01	422.41	0.60	1,600,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示： 白浜-3

公示価格等 12,800 円/㎡ × 時点修正 99.2/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/195 ≒ 標準画地価格 6,260 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 100/101 × 接近条件 100/97 × 環境条件 100/199 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/195

イ 個別格差：方位（北西）+1

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（主建物及び附属建物）

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。

（主建物）

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
2（主建物）	150,000	107.54	0.03	480,000

ウ 現価率

- ・経過年数約43年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率35%（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43年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1-0.35) ≒ 0.03

(附属建物)

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
2 (附属建物))	90,000	52	0.02	90,000

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 55% (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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 27 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年})\} \times (1-0.55) \div 0.02$$

(物件 2 建物価格合計＝主建物価格＋附属建物価格)

物件番号	主建物価格 (円) ア	附属建物価格 (円) イ	建物価格 合計 (円) ア＋イ
2	480,000	90,000	570,000

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	1,600,000	0.35	法定地上権	560,000

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	1,600,000	－560,000		0.95	0.60	590,000
2	570,000	＋560,000	1.00	0.95	0.60	640,000
一括価格（合計）						1,230,000

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 地価公示価格 白浜-3

所 在：西牟婁郡白浜町日置字海蔵寺前 169 番 6

価 格：12,800 円/㎡

位 置：JR 紀勢本線「紀伊日置」駅の南西方、道路距離約 3.0 k m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：132 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 4.0m 町道

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：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 7 年度）

物件 1（土地） 1,844,664 円

物件 2（主建物） 1,763,478 円

物件 2（附属建物） 661,399 円（未登記）

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 土地建物位置関係図

7 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町田野井字谷畑 |
| | 地 番 | 606番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 422.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町田野井字谷畑 606番地1 |
| | 家屋 番号 | 606番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 95.54平方メートル |