令和　7年（ヌ）第　　10号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　4月２４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　8年　5月１５日から 令和　8年　5月２２日　午後　5時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　5月２６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　8年　6月１６日　午前１０時００分 和歌山地方裁判所田辺支部
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２４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	3, 400, 000 2, 720, 000	一括	680, 000	67, 036	0
1	3, 000, 000				
2	400, 000				
備考					

物　件　目　録

１　所　　　在　　西牟婁郡上富田町朝来字樫ノ木

　　地　　　番　　３９６１番４

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　９１３．１４平方メートル

　　共有者Ａ持分２分の１

２　所　　　在　　西牟婁郡上富田町朝来字樫ノ木　３９６１番地５、３９６１番地４

　　家屋　番号　　３９６１番５

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１１７．４１平方メートル

　（附属建物）

　　符　　　号　　１

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　２３．４０平方メートル

　（現況）

　　床　面　積　　約２９平方メートル

　　共有者Ａ持分２分の１

令和　7年（ヌ）第　　10号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月17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1】
Cが一部を家庭菜園として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
【物件番号2】
本件所有者Aが占有している。売却対象外のBの共有持分に関する同人の占有権原は使用借権と認められる。

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　　西牟婁郡上富田町朝来字樫ノ木

　　地　　　番　　３９６１番４

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　９１３．１４平方メートル

　　共有者Ａ持分２分の１

２　所　　　在　　西牟婁郡上富田町朝来字樫ノ木　３９６１番地５、３９６１番地４

　　家屋　番号　　３９６１番５

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１１７．４１平方メートル

　（附属建物）

　　符　　　号　　１

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　２３．４０平方メートル

　（現況）

　　床　面　積　　約２９平方メートル

　　共有者Ａ持分２分の１

令和７年(ヌ)第１０号
令和７年１２月　５日受理
令和８年　２月 10 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

令和　７年（ヌ）第　　　１０号

物　件　目　録

１　所　　　在　　西牟妻郡上富田町朝来字樫ノ木

地　　　番　　３９６１番４

地　　　目　　宅地

地　　　積　　９１３．１４平方メートル

共有者Ａ持分２分の１

２　所　　　在　　西牟妻郡上富田町朝来字樫ノ木　３９６１番地５、３９６１番地４

家屋　番号　　３９６１番５

種　　　類　　居宅

構　　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１１７．４１平方メートル

（附属建物）

符　　　号　　１

種　　　類　　居宅

構　　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　２３．４０平方メートル

共有者Ａ持分２分の１

（土地・建物用）

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	■土地共有者ら　■その他の者（C） 上記の者らが下記建物を所有し，占有している。 一部をCが家庭菜園として耕作している。占有権原は使用借権と思われる。
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（附属建物符号１） □種　類： □構　造： ■床面積：約２９㎡
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	■建物共有者Ａ　□その他の者（　　） 上記の者が居宅として使用し、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
郵便受けに共有者Ａの氏名等が記載されていた。

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。本件土地は地籍調査済みであり、法務局に地積測量図は備え付けられていなかった。
（２） 接道状況は評価書記載のとおりである。
（３） 本件土地はやや南北に長い、少しいびつな形の宅地である。東側が道路に面していて、物件２の建物の敷地となっている。東側にはブロック塀、南側には生垣があったが、北側と西側には塀等は無かった。（写真１～４）
（４） 北東端部分に、物置兼犬小屋として使用されている工作物があった。小型犬が１匹飼われていた。（写真３）
（５） 本件土地の北西部分には家庭菜園程度の畑が作られていた。耕作者Ｃは共有者Ａの知人である。（写真４）
（６） 本件土地の上空を横切るように電線が通っていた。また、敷地内の樹木が東側道路と南側土地にはみ出していた。（写真１、２４）

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９～１１枚目の図面記載のとおりである。
（２） 本件建物は昭和４７年２月築であり、築後約５４年が経過している。建物がかなり傷んでおり、雨漏りやシロアリの兆候も見受けられた。専門家による検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 廊下、洋室、台所など、床に何か所かへこむ部分があり、ガムテープで応急処置がされていた。台所の床の一部がめくれあがっていた。（写真１８、１９）
② 浴室の壁の塗装が一部剥がれていた。（写真７）
③ 和室３の柱にシロアリの駆除跡があった。（写真１１）
④ 和室２の土壁にカビのようなものが付いていた。（写真１３）
⑤ 和室２の天井に雨漏り跡と思われるシミがあった。（写真１４）
⑥ 和室２と和室３の障子がかなり傷んでいた。（写真１５）
⑦ 符号１の居宅は現在使われておらず、天井にも穴が開いていた。動産類も山のように放置され、雑然としていた。（写真２２、２３）
（３）主たる建物と符号１の建物の間には波板で下屋が作られており物置の様になっていた。また、野良猫が数匹いた。（写真２１）

４その他
本件土地建物はＡとＢの共有となっていて、実際に居住しているのはＡである。ＡとＢは兄妹であり、賃料等のやり取りはない。
土地の一部をＣが家庭菜園として耕作しているが、同じく賃料等のやり取りは無い。
いずれも占有権原は使用借権と思われる。

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
共有者Ａ	私は身体障碍者で足が悪く、車いす生活をしています。同居人に世話をしてもらっています。 この家は私の親の家でしたが、私と妹のＢが相続して共有名義になっています。妹は別の家で暮らしていて、この家は私が使っています。妹に賃料等は支払っていません。 かなり古い家なので、不具合部分は多々あります。詳細は執行官に説明したとおりです。以前、シロアリが出たので駆除したことがあります。それからは見ていませんが、他も食われている可能性はあります。床などもあちこちがへこんだりします。附属建物の居宅は現在使っていませんし、天井に穴が開いたりして、大変な状態になっています。 裏の物置で犬を１匹飼っています。下屋に野良猫が出入りしていますが、飼ってはいません。 裏の畑はもともと私が耕作していたのですが、このように足が悪くなったので作れなくなりました。すると知人のＣさんが使わせてほしいと言ってきたので使わせてあげています。地代等はもらっていません。 この家を出ても、行く当てがありません。町役場の福祉課にでも相談してみます。
占有者Ｃ	私は隣地（３９６１番１）所有者の親族です。Ａさんが畑を作っていなかったので、作らせてほしいと頼んで借りています。地代等は支払っていません。

（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12月　9日（火） 9：40　～　9：50	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
〃 13：15　～　13：20	上富田町役場	地籍等調査
〃 13：40　～　13：55	物件所在地	現況及び占有調査，写真撮影 共有者Aから聞き取り
令和　8年　1月14日（水） 13：15　～　14：45	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 共有者Aと占有者C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）

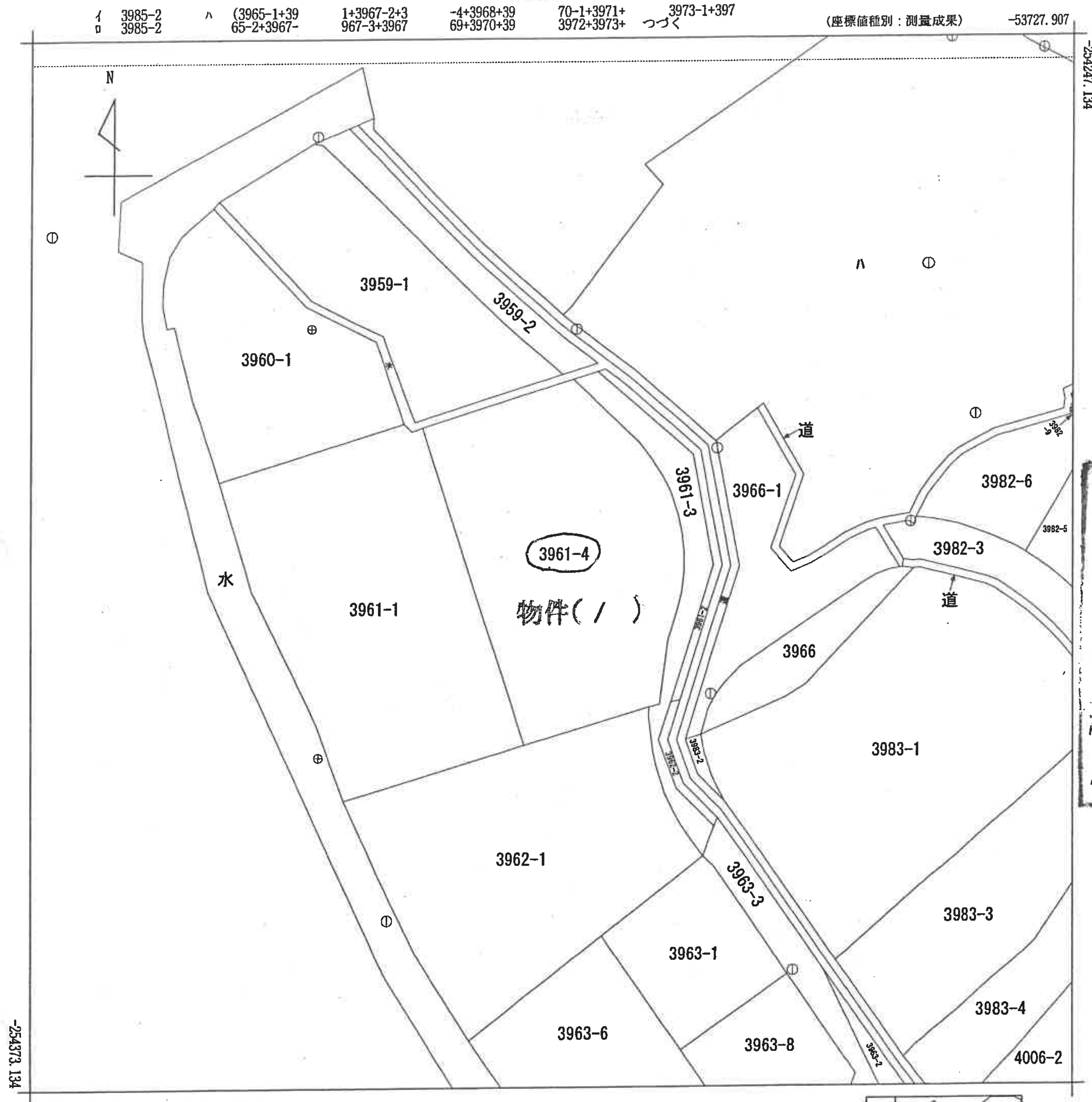
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者を同行した。

□　令和　　年　　月　　日
目的物件は施錠されていたので，解錠技術者に解錠させ、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

公図



A4判に縮小

請求部分	所在	西牟婁郡上富田町朝来字樫ノ木				地番	3961番4		
出力縮尺	1/500	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20年5月27日			備付年月日(原図)	平成20年6月18日	補記事項			

請求番号：7-1
(1/2)

(6 枚目)

公用

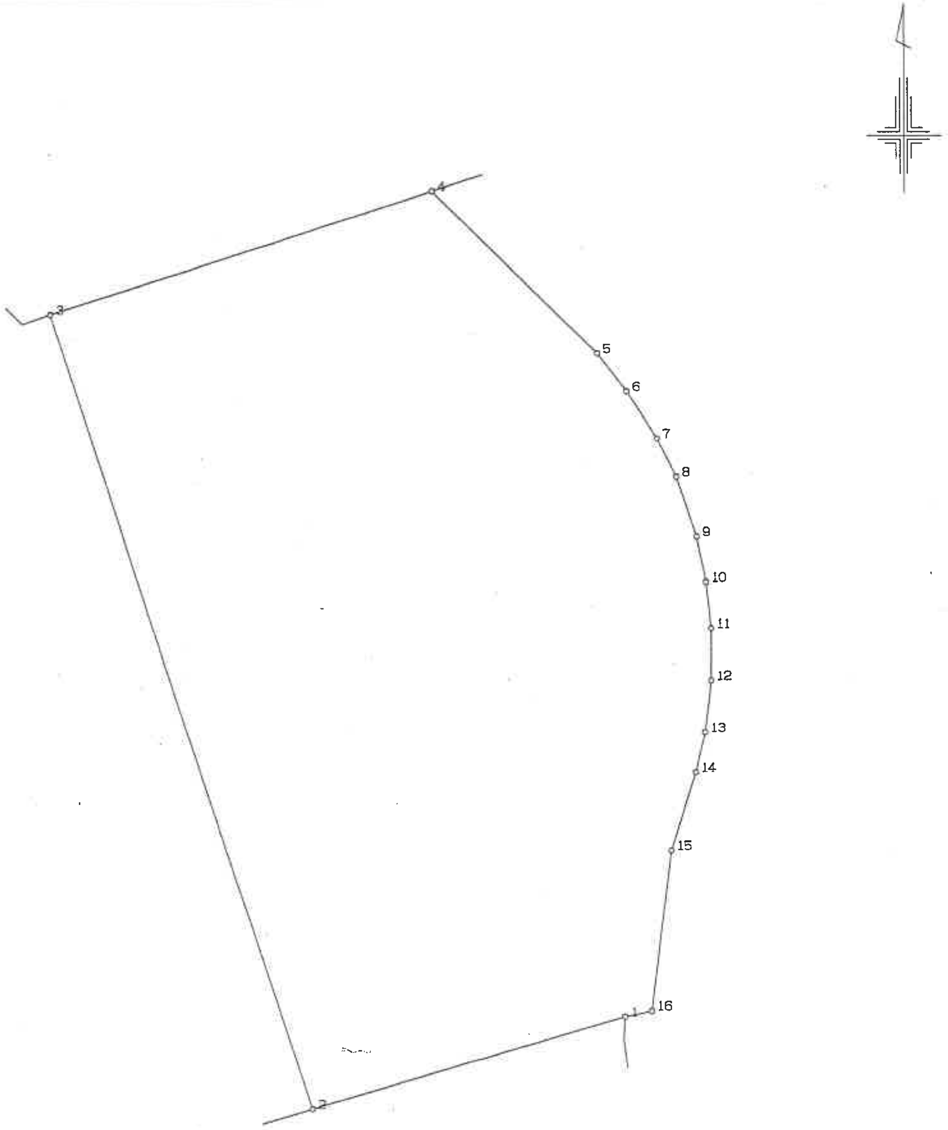
4+3975+397
5-1+3975-2
+3976+3976
-1+3976-2+
3976-3+397
7-2+3977-3
+3977-4+39
78+3980+39
81+3981-1+
3981-2+398
7-1+3987-2
+3987-3+39
87-4+3987-
5+3987-7+3
987-8+3988
-2+3988-3+
3988-4+398
9-1+3989-2
+3990-1+39
90-2+3990-
3+3991+405
0+4051-4+4
051-19+405
1-20+4052+
4052-1+405
2-2+4052-3
+道）

A4判に縮小

図面番号 E30 32-1

地積測量図

土地の所在 和歌山県西牟婁郡上富田町朝来字樫ノ木 3961-4



座標求積表 (世界測地系)

No.	点名	X座標	Y座標	辺長
1	[14-21]	-254327.638	-53778.886	15.480
2	[14-22]	-254332.055	-53793.722	40.023
3	[14-50]	-254293.978	-53806.049	19.027
4	[14-49]	-254288.213	-53787.916	10.920
5	[14-48]	-254295.851	-53780.112	2.297
6	[14-47]	-254297.674	-53778.715	2.645
7	[14-46]	-254299.899	-53777.284	2.038
8	[14-45]	-254301.729	-53776.386	2.957
9	[14-44]	-254304.534	-53775.449	2.194
10	[14-33]	-254306.682	-53775.004	2.190
11	[14-32]	-254308.860	-53774.773	2.512
12	[14-31]	-254311.372	-53774.765	2.525
13	[14-30]	-254313.880	-53775.058	1.965
14	[14-29]	-254315.792	-53775.512	3.969
15	[14-28]	-254319.589	-53776.669	7.835
16	[14-20]	-254327.365	-53777.626	1.289

計算面積	913.1494190	
面積	913.14	㎡
坪数	276.2	坪

作成者 上富田町地籍調査係 (令和 7年12月 9日 作成)

所有者

縮尺 1/250

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和47年9月4日

801810 S.47.9.4

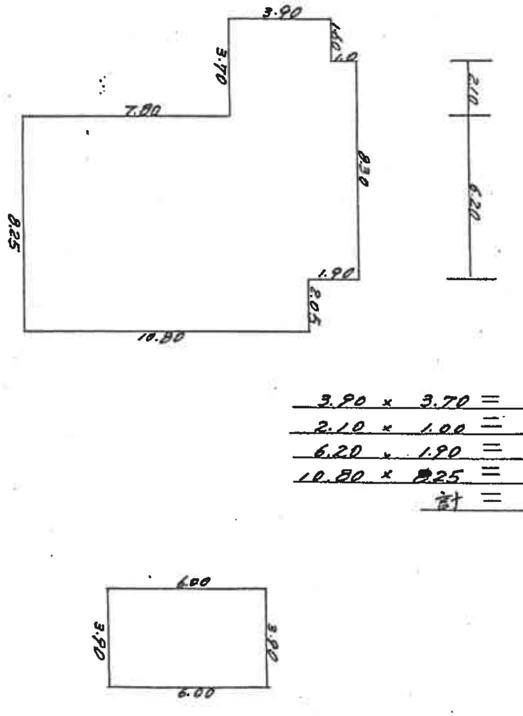
建物図面
各階平面図

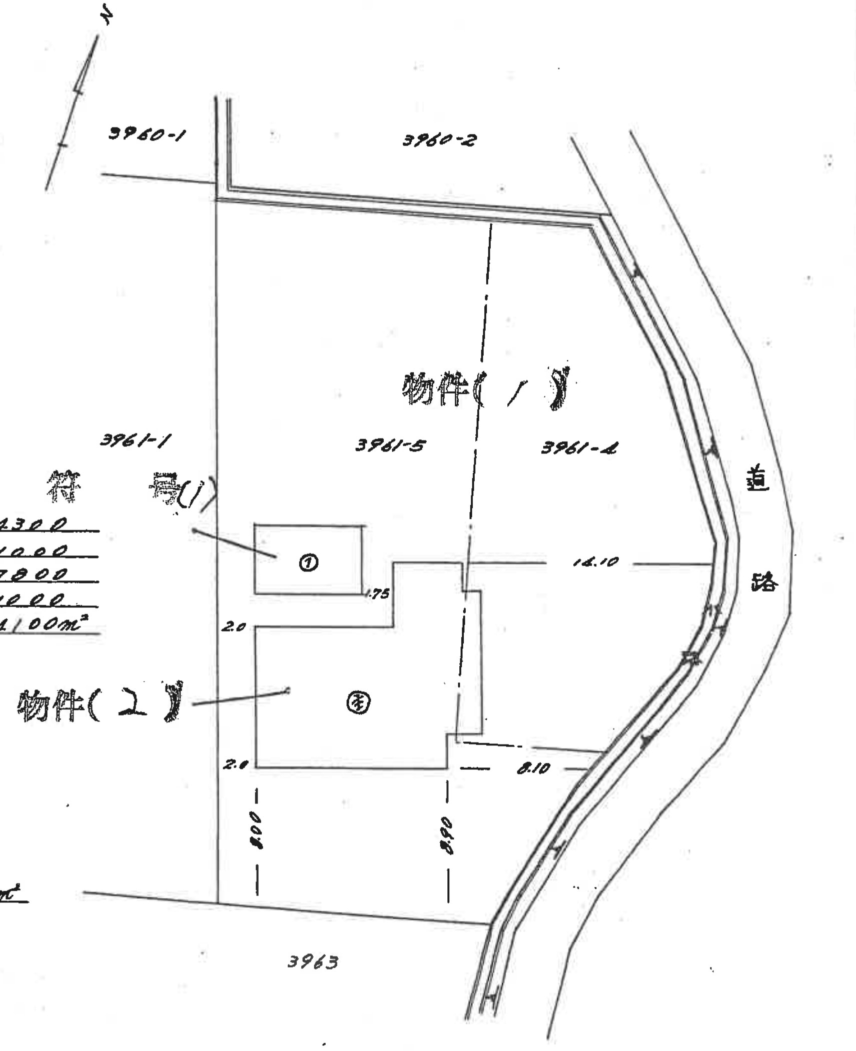
家屋番号	3961-5
建物の所在	西牟婁郡上富田町朝来字樫ノ木 3961-45 3961-54

昭和	47年	7月	14日	作製

作製者

申請人





3.90 × 3.70 = 14.4300
2.10 × 1.00 = 2.1000
6.20 × 1.90 = 11.7800
10.80 × 8.25 = 89.1000
計 = 117.4100㎡

6.00 × 3.90 = 23.4000㎡

縮尺	1/200	1/300

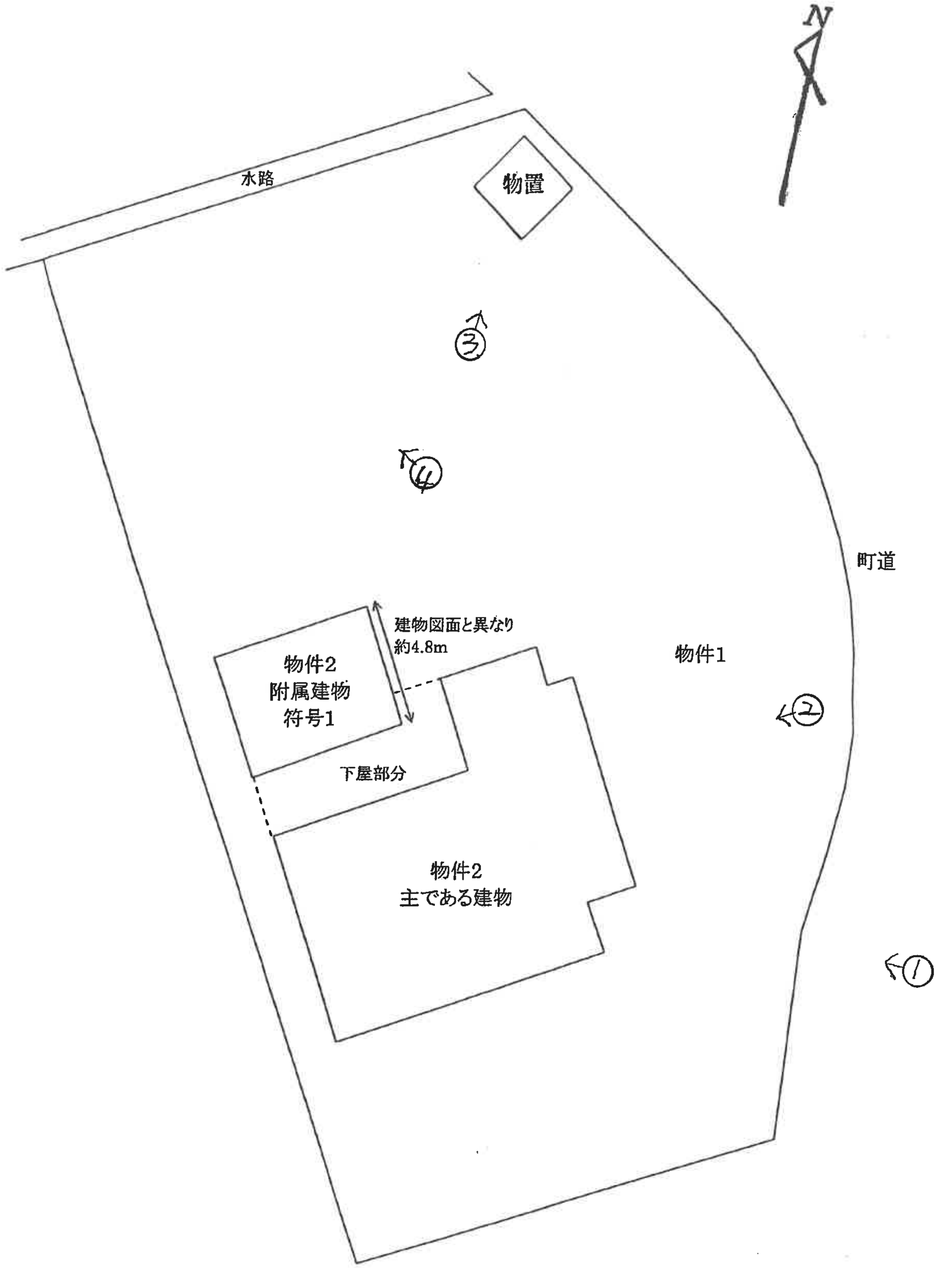
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：7-2

A4に縮小

(9 枚目)

土地建物位置関係図

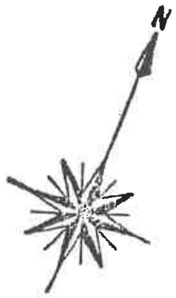


←○写真撮影位置・方向

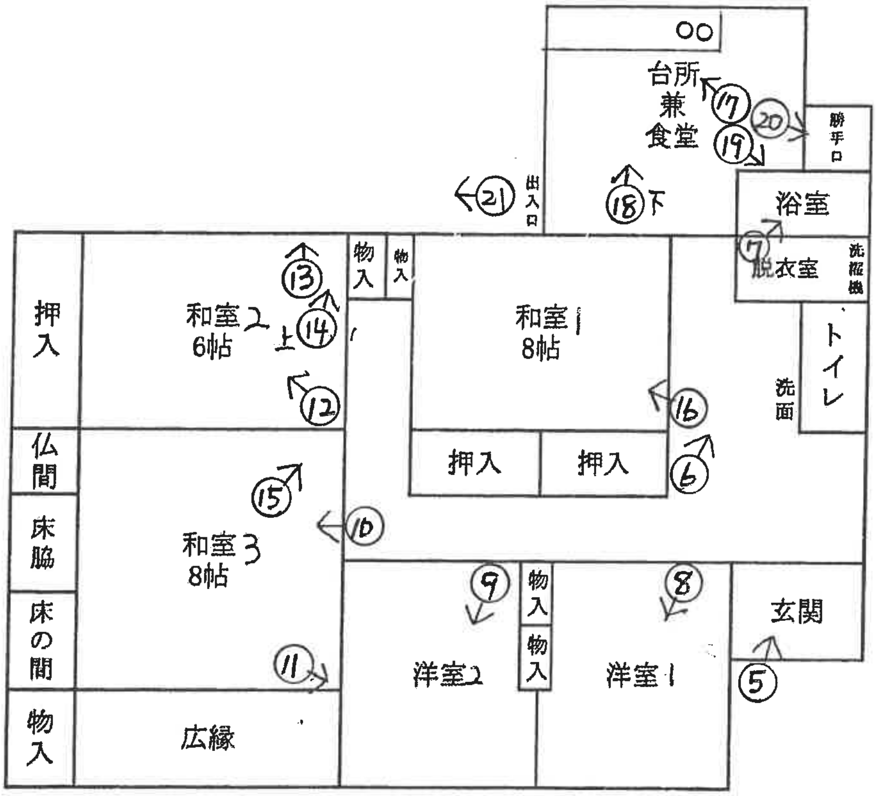
（ 10 枚目）

24

間取図

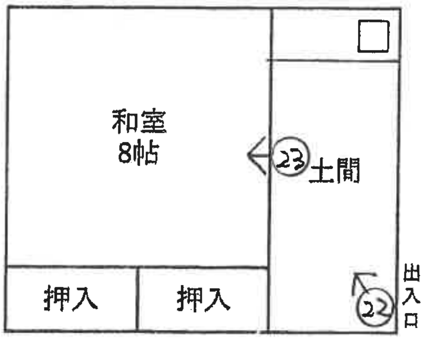


主である建物



←○写真撮影位置・方向

附属建物　符号1



（ 11 枚目）

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

[redacted]

17

18

19

20

21

22

23

24

令和　７年　（ヌ）第　　１０　号
令和　８年　１月１４日　現地調査
令和　８年　２月　９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
佐藤 健

第１　評価額

一　括　価　格	
金　　3,400,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　3,000,000 円
物件２（建物）	金　　400,000 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合計価格である。

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、ほぼ登記記載と同じ。

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とおり	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		特記事項参照

番号	特　記　事　項
2	・附属建物符号１の現況床面積は、約29㎡である。

第４　目的物件の位置・環境等

１．対象土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通	ＪＲ紀勢本線「朝来」駅北方・道路距離約1.4ｋｍ。 （別添「位置図」参照）
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。 小学校は南方約1.2ｋｍ、主要商業施設は約1.5ｋｍ以内に存する。
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 ： なし 建ぺい率 ： 60% 容積率 ： 200% 防火規制 ： なし その他の規制 ： 洪水浸水想定区域、宅地造成等工事規制区域 急傾斜地崩壊危険区域に隣接している。
画地条件 （規模、形状等）	規模 ： 913.14㎡ 間口 ： 約44.0m 奥行 ： 約16.8～19.0m 形状 ： やや不整形 高低差 ： ほぼ等高 地勢 ： ほぼ平坦
接面道路の状況	東側 ： 幅員約5.7～7.9m　町道　建築基準法第42条1項1号
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 ： 有り ガス配管 ： なし 下水道 ： なし
土壌汚染等	登記簿・過去の住宅地図（昭和54年）では、従前から宅地であったと推定される。現地調査では土壌汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。
特記事項	・北東端部分に物置兼犬小屋（工作物）、北西部分に家庭菜園（第三者に無償で貸借）が存する。 ・東側の上空を電線が通過している。 ・樹木の枝が南側隣地や東側町道にはみ出している。

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47年2月1日新築 経過年数　：　約 54 年 経済的残存耐用年数　：　0 年
仕　　　様	構　造：木造 屋　根：瓦葺 外　壁：鋼板等 内　壁：板張り等 天　井：板張り等 床　：畳等 設　備：電気、給水等
床　面　積（現　況）	第３目的物件欄記載の通り
現況用途等	現況用途：居宅 間　取　り：５ＤＫ
品　　　等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、複数箇所の天井に雨漏り跡、洋室や廊下等の床が緩く、シロアリ駆除跡や各和室の障子に破損、ＤＫ南東の床にも破損が見られる等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・附属建物符号１との間に下屋が存し、廃家電や動産等が置かれている。

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　　　　　　：昭和47年2月1日新築 経過年数　　　　　　　：　約 54 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 外　　壁：鋼板 内　　壁：板張り 天　　井：板張り 床　　：畳等 設　　備：電気、給水等
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：居宅 間　取　り：１K
品　　　　等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、和室の天井の大部分に破損や雨漏り跡が見られる等、保守管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・供給処理設備等については作動確認は行っていない。 ・多数の動産類が存する。

第５　評価額の算出の過程

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）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
1	20,600	0.87	456.57	0.85	6,955,000

ア　標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査　（上富田（県）－　２）

公示価格等　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

$$27,000\ 円／㎡ \times \frac{99.6}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{127} \fallingdotseq 20,600\ 円／㎡$$

◇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　：1.03　（方位1.03）

◇地域格差　：　街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率

100／101　×100／105×　100　／120　×100／100 ≒ 100／127

※供給処理施設については環境条件で考慮している。

イ　個別格差　：0.87　（方位1.02、規模0.90、形状0.95）

ウ　地積　：登記数量に持分割合を乗じた

エ　建付減価　：建物と敷地と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。

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）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ＝エ
主である建物	180,000	58.71	0.01	106,000
附属建物符号1	160,000	約 14.50	0.01	23,000
合計				129,000

イ　現況延床面積：登記数量及び現況数量に持分割合を乗じた。

ウ　現価率

（物件２）

（主である建物）

経過年数　54　年、経済的残存耐用年数　0　年、残価率　5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

｛残価率5%＋（１－　0.05　）×経済的残存耐用年数　0　年／（経過年数　54　年＋経済的残存耐用年数　0　年）｝×（　1－　観察減価　0.80　）＝　0.01

（附属建物符号１）

経過年数　54　年、経済的残存耐用年数　0　年、残価率　5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

｛残価率5%＋（１－　0.05）×　経済的残存耐用年数　0　年／（経過年数　54　年＋経済的残存耐用年数　0　年）｝×（　1－　観察減価　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、下記の通り評価額を求めた。

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	6,955,000	0.10	場所的利益	696,000

物件番号	基礎となる価格(円) （1①オ 1②エ） 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	6,955,000	― 696,000	／	0.80	0.60	3,000,000
2	129,000	＋ 696,000	1.00	0.80	0.60	400,000
一括価格（合計）						3,400,000

ウ　占有減価修正
　　必要なし

エ　市場性修正
　　持分のみの売却のため　　　△２０

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 地価公示価格等 (　上富田(県)- 2　)

所在 : 西牟婁郡上富田町朝来字馬ノ谷2323番22
価格 : 27,000円／㎡
位置 : JR紀勢本線「朝来」駅の北方、道路距離約750mに位置する
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南西側7.5m町道に接面
用途指定等 : 非線引都市計画区域
(建蔽率 60% , 容積率 200%)
地域の概要 : 小規模一般住宅が多い分譲住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1 12,467,100円
物件2 1,087,755円

第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置図
2 附近案内図
3 14条地図
4 建物図面・各階平面図
5 間取図
6 現況写真

以上

別紙

令和　7年（ヌ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　西牟婁郡上富田町朝来字樫ノ木

地　　番　３９６１番４

地　　目　宅地

地　　積　９１３．１４平方メートル

共有者Ａ持分２分の１

2　所　　在　西牟婁郡上富田町朝来字樫ノ木　３９６１番地５、３９６１番地４

家屋　番号　３９６１番５

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　１１７．４１平方メートル

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　居宅

構　　造　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　２３．４０平方メートル

共有者Ａ持分２分の１