

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 3 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 1 1 月 1 3 日から 令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 1 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 3 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）
1～3	550,000 440,000	一括	110,000	8,680	0
1	110,000				
2	210,000				
3	230,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 田辺市中辺路町近露字城ノ下切 |
| | 地 番 | 2 5 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市中辺路町近露字城ノ下切 |
| | 地 番 | 2 6 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 9 . 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田辺市中辺路町近露字城ノ下切 2 6 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 6 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦ぶき平家建 |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月30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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 田辺市中辺路町近露字城ノ下切 |
| | 地 番 | 2 5 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市中辺路町近露字城ノ下切 |
| | 地 番 | 2 6 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 9 . 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田辺市中辺路町近露字城ノ下切 2 6 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 6 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦ぶき平家建 |

令和8年(ヌ)第1号
令和8年4月1日受理
令和8年7月 16 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 武 藤 隆

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 田辺市中辺路町近露字城ノ下切 |
| | 地 番 | 2 5 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市中辺路町近露字城ノ下切 |
| | 地 番 | 2 6 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 9 . 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田辺市中辺路町近露字城ノ下切 2 6 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 6 . 0 0 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、2	
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2) ☐ 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 ☐ 外観上、歩行者(や自動車)等の自由な通行が認められ、公衆用道路として利用されている	
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 3	
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: 木造瓦ぶき平家建 ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
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(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 ☐ 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	

(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

本件土地建物に表札等は見当たらなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件各土地は周囲に民家や耕作地などが混在する一面に存在し、一体として本件建物の敷地として使用されている。本件各土地の形状については、概ね6枚目の公図(14条1項地図)のとおりであるものと思われる。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件一体の土地の南東辺で接する市道は北東から南西にかけて傾斜していた。この市道の本件一体の土地との高低差は大きいところで1メートル以上あるが、同市道の南西部分は本件一体の土地と等高であり、この部分で本件土地へと出入りできるようになっていた(写真1)。
- (4) 本件一体の土地の南東部分にあたる出入口付近は舗装されており、駐車スペースとなっていた(写真1)。
- (5) 本件一体の土地の南西辺は石垣になっておりその前面の市道よりも高くなっていた(写真1)。最も高いところで約1.6メートル程度であり、こちらから本件一体の土地への出入りは困難であるものと思われた。
- (6) 本件一体の土地とその隣地(261の土地及び265-1の土地)との間で高低差が見られたが(写真3)、評価人との立入調査時点では雑草等の繁茂により立ち入ることが困難であったため、詳細は確認できなかった。
- (7) 本件土地内に電柱が存在した(写真1)。
- (8) 本件建物の西側部分に汲み取り式トイレの便槽と思われる空洞が存在した(写真4)。
- (9) 本件一体の土地の西側に簡易物置が置かれていた(写真5)。
- (10) 本件建物の東側に朽廃の著しい下屋工作物が、本件建物の離れ家部分と簡易物置との間に破損した下屋工作物がそれぞれ存在した(写真6、7)。

3 本件建物の状況等

- (1) 本件建物について、法務局に建物図面等の交付を申請したところ、交付を受けることができなかった。登記記録には一個の建物として登記されているところ、課税資料によれば2個の建物として課税されているものと思われた。現場の状況によれば、母屋と離れ家が下屋で接続され、一棟の建物となっており、その形状及び間取りは、概ね7～8枚目の図面記載のとおりであるものと思われる。床面積については、概測によれば概ね公簿のとおりであるものと思われるが、建物図面等が確認できなかったことから、詳細については専門家による調査を要するものと思われる。また、所有者によれば、トイレは小便器部分と大便器部分に分かれているとのことであったが、大便器部分は扉を開けることができなかったため、確認できなかった。
- (2) 全部事項証明書によれば本件建物は昭和33年6月築であり、築後約68年が経過している。建物の維持管理がされている様子はうかがわれず、壁や天井板の破損や床が抜けている箇所が見られるなど建物の朽廃は進んでいるように見受けられた。床が緩くなっている箇所が散見され、シロアリによる被害もうかがわれるところ、建物の詳細な状況については、専門家による調査等を要するものと思われる。また、不具合部分が多数みられることから、大規模な点検・修繕を要するものと思われる。
- (3) 屋根の上に太陽熱温水器が存在した(写真3)。
- (4) 母屋と離れ家を接続する下屋部分の床が破損しており、板が渡してあった(写真18)。
- (5) 本件建物内には多数の動産類が残置されていた。

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	私は現在、本件建物の近くに居住しており、本件建物は現在空き家になっています。私は体調がよくないので調査への立会はできません。鍵を開けておくので、立入調査を実施してもらって構いません。建物は相当傷んでいるので、気を付けて調査してください。 (以上、令和8年4月23日聴取) 本件建物は空き家になってだいぶ経ちます。メンテナンスなどはしていません。もともとは母屋と離れでしたが、これらをつないで一棟の建物としています。 昭和60年頃よりも少し前くらいに台風で屋根に穴が空いたためふき替えています。もともとはスレート瓦でしたが今は瓦になっています。雨漏りはあると思いますし、壁が破損して外が見えている箇所もあります。床も相当傷んでおり、抜けている箇所もあります。シロアリの被害もあると思います。 トイレは汲み取り式です。便槽の蓋が壊れており、空洞が露出しています。 屋根の太陽熱温水器は壊れていて使えません。 地域の常会費として、年間4000円くらいを支払っています。田舎の集落なので、もし本件建物に居住するならば、常会には参加してもらう必要があると思います。 本件建物内の残置物は不用品です。買受人において処分してもらっても構わないと思います。ただし、破産申立も検討しているので、その関係で勝手に処分できなくなるかもしれません。 (以上、令和8年6月19日聴取) 以 上

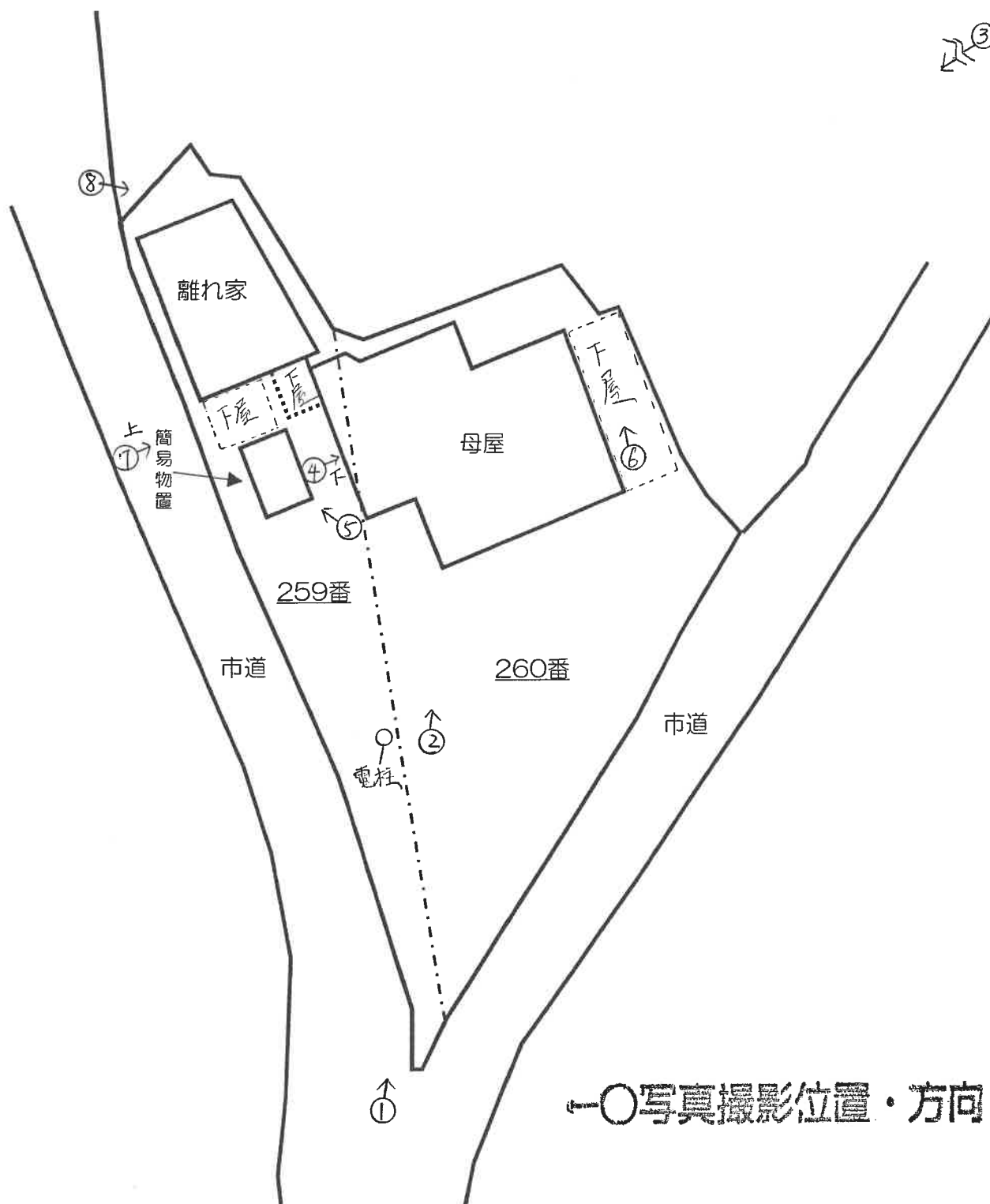
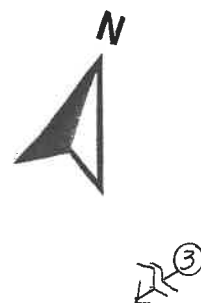
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8 年 4 月 7 日 (火) 11 : 20 ~ 11 : 30	和歌山地方法務局田辺支局	登記等調査
令和 8 年 4 月 7 日 (火) 11 : 50 ~ 12 : 00	田辺市役所	課税及び地籍調査資料等調査
令和 8 年 4 月 7 日 (火) 13 : 00 ~ 13 : 10	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 8 年 4 月 23 日 (木) 13 : 00 ~ 13 : 15	所有者住所地	所有者から聞き取り
令和 8 年 6 月 19 日 (金) 10 : 10 ~ 11 : 14	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 8 年 6 月 19 日 (金) 11 : 20 ~ 11 : 30	所有者住所地	所有者から聞き取り
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8年6月19日 目的物件は施錠されていなかったため、所有者の許可を得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)

土地建物位置関係図

〈令和8年（又）第1号〉

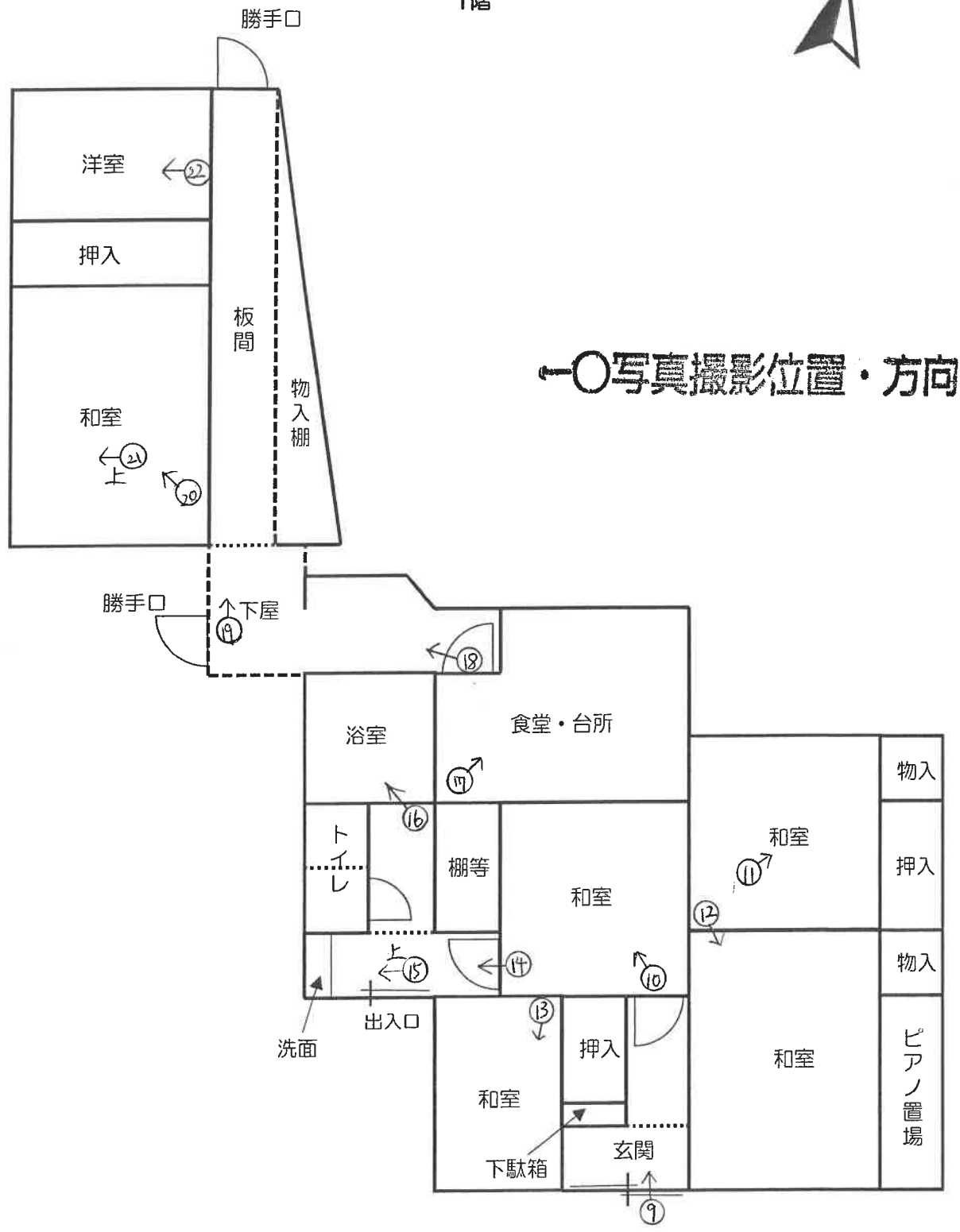


←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図
〈令和8年（又）第1号〉



1階



1



2



3





4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

←破損



16



17



18



19



20



21



22

令和8年 (ヌ) 第1号
令和8年 6月19日 現地調査
令和8年 7月 6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 550,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	110,000 円
物件 2 (土地)	金	210,000 円
物件 3 (建物)	金	230,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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 1～2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
3	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 同 左
番号	特 記 事 項		
1～2	物件1土地と物件2土地は、物件3建物の敷地として一体利用されている。		
3	本件建物は、登記記録においては一つの建物として登記されているが、現況では母屋と離れ家が下屋で接続され一棟の建物となっていた（課税資料によれば二つの建物として課税されている）。床面積については概測では概ね登記記録のとおりであると判断されるが、所轄法務局備付の建物図面等が存在しないため、詳細については専門家による調査が必要であるものと判断する。また、現況屋根は、登記記録とは異なり瓦葺であった。		

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1～2）

位 置 ・ 交 通	JR 紀勢本線「朝来」駅の北東方・道路距離約 30 k m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市郊外の山間部に位置し、周辺では農地や原野等が広がり熊野古道縁の民宿等も散在する既成集落地域である。
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 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等 土砂災害警戒区域、特定景観形成区域、 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模： 物件1土地 149.51 m ² (登記面積は概ね正確と判断される。) 物件2土地 279.28 m ² (登記面積は概ね正確と判断される。) 物件1～2 合計 428.79 m ² 形 状： 不整形（一体地） 間口奥行： 間口約 25.4m、奥行約 29.0m（一体地） 地 勢： 雑草等が繁茂しているため詳細は確認出来なかった。大部分は 概ね平坦であると判断されたが、物件2土地東端部分（物件3建 物の東側）には0.5～1.0mの段差が有り、東側隣接地にかけて傾 斜面になっていることが推察された。 接面状況： 角地
接面道路の状況等	南東側にて現況幅員約 3.4～3.7mの舗装市道に（特記事項②参照）約 0～ 1.0m以上低く接面し、西側にて現況幅員約 3.9～5.2mの舗装市道に約 0～ 1.6m高く接面する。
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③参照） ガス配管 無 下水道 無（汲取り式）
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 58 年頃）及び登記事項調査によれば、本件土地及びその 周辺は住宅地や農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、土壤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南東側接面市道は北東から南西にかけて傾斜しており、本件一体土地との高低差は大きいところで 1m 以上と推察（雑草雑木等が繁茂しており詳細確認は困難な状況）されるが、同市道の南西側部分は概ね等高となっており、この部分で本件一体土地への出入りが可能となっていた。 ③上水道は本件一体土地内への引き込みは完了しているが、家屋内への給水工事の申請は無いとのことであった。詳細については担当課への確認が必要である。 ④本件一体土地とその隣地（261 番土地及び 265 番 1 土地）との間で高低差が認められたが、現況は雑草等が繁茂しており詳細な確認は困難であった。 ⑤本件一体土地内に電信電話会社所有の電柱が存在していた。 ⑥本件建物（母屋部分）の西側に汲取り式トイレの便槽と思われる空洞が存在した。 ⑦本件一体土地の西側に簡易物置が置かれていた。 ⑧本件一体土地の南端部分はコンクリート舗装がされており、駐車スペースとしても使用可能であると判断された。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

（物件 3）

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 33 年 6 月 30 日新築 経 過 年 数：約 68 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺等 外 壁：木目調トタン外壁等 内 壁：板壁、砂壁等 天 井：竿縁天井等 床：フローリング、畳等 設 備：特記事項②参照 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： 空家 間 取 り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	総合：劣る 使用資材：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、建物の維持管理が為されている様子は無く、壁や天井の破損、床が抜けている等建物の老朽化・朽廃が著しいと判断された。また床が緩くなっている個所も散見され、雨漏り跡やシロアリによる被害も伺われた。建物の詳細な状況については専門家による調査等が必要であり、不具合部分が多数見受けられることから、大規模な点検や修繕を要するものと判断される。 ②上水道は現在使用されておらず、給水の権利がある状態である（分担金は不要）。詳細については担当課への確認が必要である。 ③トイレは小便器部分と大便器部分が分離しており、大便器部分は扉を開けることが出来ず、確認が困難であった。 ④本件建物の東側に朽廃が著しい下屋工作物があり、本件建物の離れ家部分と簡易物置との間に破損著しい下屋工作物がそれぞれ存在した。 ⑤屋根上に太陽熱温水器（破損しているとのこと）が存在した。 ⑥母屋と離れ家を接続する下屋部分の床が破損しており、板が掛けられていた。 ⑦本件建物内には多数の動産が残置されていた。 ⑧対象建物のアスベスト使用については、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1～2（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	4,380	0.78	149.51	0.60	310,000
2	4,380	0.78	279.28	0.60	570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査： 田辺（県）-6

公示価格等 8,100 円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/178 ÷ 標準画地価格 4,380 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、台形 0

◇地域格差：街路条件 100/100 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/178 × 行政条件 100/100 ÷ 格差率 100/178

イ 個別格差：①方位（南東）+3 ②角地 +2 ③形状等 -15 ④高低差 -3

⑤隣接地との状態（高低差等）-10

⑥総合格差 -22 ÷ ①×②×③×④×⑤（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3（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
3	135,000	76.00	0.01	100,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 68 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 80%（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%) × 経済的残存耐用年数 0 年 ÷ (経過年数 68 年 + 経済的残存耐用年数 0 年)} × (1-0.80) ÷ 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	310,000	0.35	法定地上権	110,000
2	570,000	0.35	法定地上権	200,000

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	310,000	－110,000		0.95	0.60	110,000
2	570,000	－200,000		0.95	0.60	210,000
3	100,000	＋310,000	1.00	0.95	0.60	230,000
一括価格（合計）						550,000

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 田辺（県）-6

所 在：田辺市中辺路町近露字北野 947 番

価 格：8,100 円/㎡

位 置：JR 紀勢本線「朝来」駅の北東方、道路距離約 30 k m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：229 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 4.0m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：住宅の中に店舗も見られる山間の既成集落地域。

2 固定資産評価額（令和 7 年度）

物件 1（土地）： 439,559 円

物件 2（土地）： 821,083 円

物件 2（建物）： 300,137 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 建物間取図

5 土地建物位置関係図

6 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 田辺市中辺路町近露字城ノ下切 |
| | 地 番 | 2 5 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市中辺路町近露字城ノ下切 |
| | 地 番 | 2 6 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 9 . 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田辺市中辺路町近露字城ノ下切 2 6 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 6 . 0 0 平方メートル |