

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 13 日から 令和 8 年 11 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 24 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 12 月 15 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 10 月 23 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	4,260,000 3,408,000	一括	852,000	38,997	10,149
1	1,650,000				
2	60,000				
3	2,550,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 田辺市芳養松原二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 6 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 2. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市芳養松原二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 6 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9. 2 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 田辺市芳養松原二丁目 1 4 6 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 2. 7 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4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

【物件番号1, 2】

田辺市芳養町字西炭竈1464番5を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 田辺市芳養松原二丁目
地 番 1 4 6 2 番
地 目 宅地
地 積 8 7 2. 6 7 平方メートル

2 所 在 田辺市芳養松原二丁目
地 番 1 4 6 3 番 4
地 目 宅地
地 積 3 9. 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 田辺市芳養松原二丁目 1 4 6 2 番地
家屋 番号 1 4 6 2 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 7 2. 7 2 平方メートル

令和8年(ケ)第6号
令和8年4月28日受理
令和8年 8 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 武 藤 隆

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 田辺市芳養松原二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 6 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 2. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市芳養松原二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 6 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9. 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田辺市芳養松原二丁目 1 4 6 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 2. 7 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	和歌山県田辺市芳養松原二丁目27番25号	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （ ）	
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 物件1につき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 ☒ 物件2につき、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： ☐ 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（ ） 上記の者が住居として使用し、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線路や民家などが存在する一画に存在する。物件1は本件建物の敷地として使用されている。物件2は物件1に接続する舗装された道路であり周囲の土地への通行のために使用されている。なお、課税資料によれば、物件2の現況地目は雑種地として課税されている。本件各土地の形状については、6枚目の公図(14条1項地図)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) 本件一体の土地の北側隣地(1449-1)は傾斜した山林になっており、同土地に存在する樹木の枝葉が本件土地にはみだしていた。同土地との境界部分は雑草が繁茂しており立ち入ることはできなかった。
- (4) 物件1土地の南西部分と思われる場所に電柱が存在した(写真3)。詳細な位置については、地籍調査成果等をもとにした測量等により確認する必要がある。
- (5) 物件1土地の南東部分に電柱(支線柱)が存在した(写真4)。
- (6) 物件1土地の本件建物の北東角部分に物置様の工作物が存在した(写真5)。
- (7) 物件1土地の東部分に物置様の工作物が存在した(写真6)。
- (8) 物件1土地上の本件建物中庭部分に灯籠が存在した(写真21)。
- (9) 物件1及び物件2の土地から公道に出るために1464番5の土地を通行する必要があるところ、全部事項証明書によるとそれぞれの土地に以下の登記事項が記載されている。

【登記の目的】

要役地役権

【権利者その他の事項】

承役地 田辺市芳養町字西炭竈1464番5

目的 通行

範囲 全部

平成10年2月12日登記

- (10) 登記記録によれば、昭和56年1月14日を登記の日付として1463番の土地を1463番1から1463番3の土地及び物件2の土地に分筆している。1463番1から1463番3の土地から公道に出るためには物件2の土地上を通行する必要があるように見受けられる。

3 本件建物の状況等

- (1) 本件建物の建物図面の交付を法務局に申請したところ、その交付を受けることはできなかった。現場の状況及び概測等によれば、本件建物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。土地建物の位置関係については、概測等により7枚目の土地建物位置関係図のとおりとしたが、正確な位置関係については専門家による調査等により確認する必要があるものと思われる。本件建物の建築年に関して、課税資料には「昭和7年」との記載が見られるが、全部事項証明書には新築年月日の記載がなく、所有者の陳述等によっても判然としなかった。建物内には雨漏り跡が見られたほか、複数個所に床のきしみやたわみなども感じられるなど全体的に老朽化がうかがわれた。シロアリの兆候もうかがえたため、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。目視等により確認できた顕著な不具合部分は以下のとおりである。
 - ① 台所の天井に雨漏りの跡が見られた(写真8)。
 - ② 和室3の畳が外されており、床板も外されていた(写真13)。
 - ③ トイレの壁に雨漏り跡があり壁が若干膨らんでいた(写真18)。
 - ④ 浴室の壁が破損していた(写真20)。
 - ⑤ 物置2と勝手口を隔てる壁が破損していた(写真24)。
 - ⑥ 物置1、2及び勝手口と中庭を仕切る扉が存在しなかった。
- (2) 和室1と縁側がクッションフロアになっていた。
- (3) 勝手口部分に井戸が存在した。
- (4) 土間部分に屋根裏にあがるための階段が設置されていた。

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	本件建物は私が住居として使用しています。 私は本件の家と土地を平成17年に購入しました。この建物がいつ建てられたかはわかりません。購入後に増改築などはしていませんが、内装は手を加えています。南側の和室二間を繋げてクッションフロアにしています。ほかにも縁側もクッションフロアにしています。 台所の雨漏りは修繕しましたので、今は雨漏りしていません。トイレに雨漏り跡がありますが、最近は雨漏りしていないと思います。 壁の破損はシロアリによるものではないかとのことですが、購入時にシロアリの一斉駆除はしています。 和室3の床板がむき出しになって、一部外れているのは、以前その場所でボヤがあったからです。修理ができずそのままになっています。 屋根裏スペースに養蚕室があります。土間から上がれます。 勝手口に井戸がありますが、今は塞いでおり使っていません。 下水ますが来ていますが、下水は使用していません。家の裏に浄化槽があります。 本件土地と北側隣地や東側隣地との境界に溝があります。境界の位置について周囲ともめたりということはありません。ですが裏の山林の枝葉がこちらの土地にかかっているため、何とかしてほしいと思っています。 電柱2本は本件土地内に立っています。土地使用料を受け取っています。 物件1土地の東側は家庭菜園として他人に使ってもらっています。土地の使用料などはもらっていません。 物件1土地の南側にはもともと池がありましたが埋め立てて整地しています。雨の日などには、水が浮いてきます。 近くを線路が通っており、電車が通過する際の音はかなり大きいと思います。 物件2の土地は周囲の住人も通路としても通行することもあります。特に通行料等はありません。また本件土地から出るのに1464番5の土地を通行していますが、通行料等を支払ったことはありません。
田辺市役所税務課 担当者	物件2の土地に関して、道路指定されているからといって、当然に課税地目が公衆用道路となるわけではありません。登記地目が公衆用道路に変更され、法務局から市役所にその旨の情報提供があれば、課税地目を変更することになるかと思っています。 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 5 月 7 日 (木) 11 : 30 ~ 11 : 40	和歌山地方法務局田辺支局	登記等調査
令和 8 年 5 月 7 日 (木) 13 : 50 ~ 14 : 00	田辺市役所	課税及び地籍調査資料等調査
令和 8 年 5 月 7 日 (木) 15 : 11 ~ 15 : 19	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 8 年 7 月 2 日 (木) 10 : 00 ~ 11 : 57	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 8 年 7 月 2 1 日 (火) 16 : 00 ~ 16 : 10	田辺市役所	田辺市役所税務課担当者から 聞き取り
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なかったのに、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)

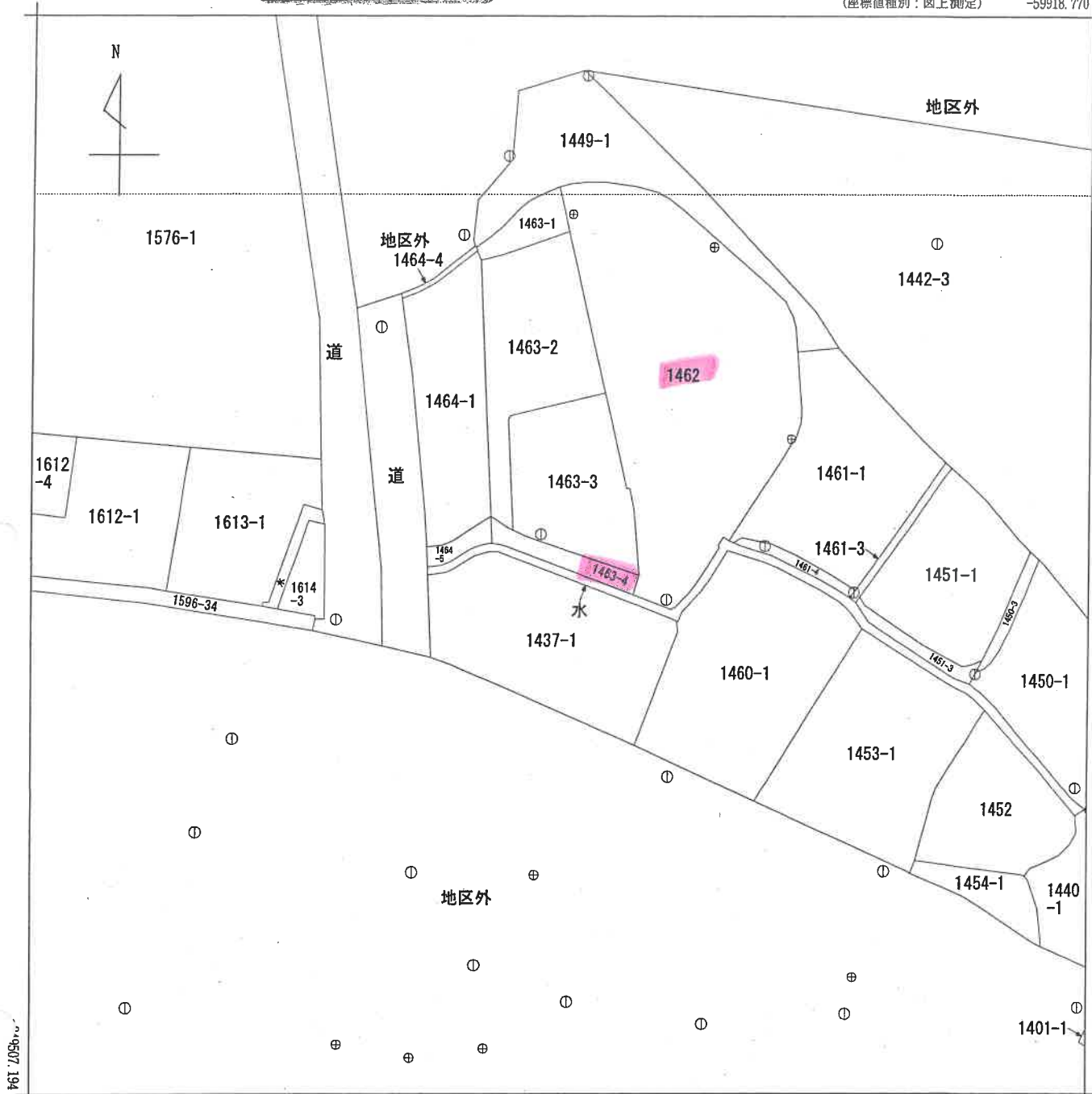
公 図

1442-1

(座標値種別：図上測定)

-59918.770

249381.194



A4判に縮小

-60043.770

(座標値種別：図上測定)



A 芳養松原2丁目
B 芳養町

請求部	所在	田辺市芳養松原二丁目				地番	1463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6年12月21日				備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：10-2
(1/1)

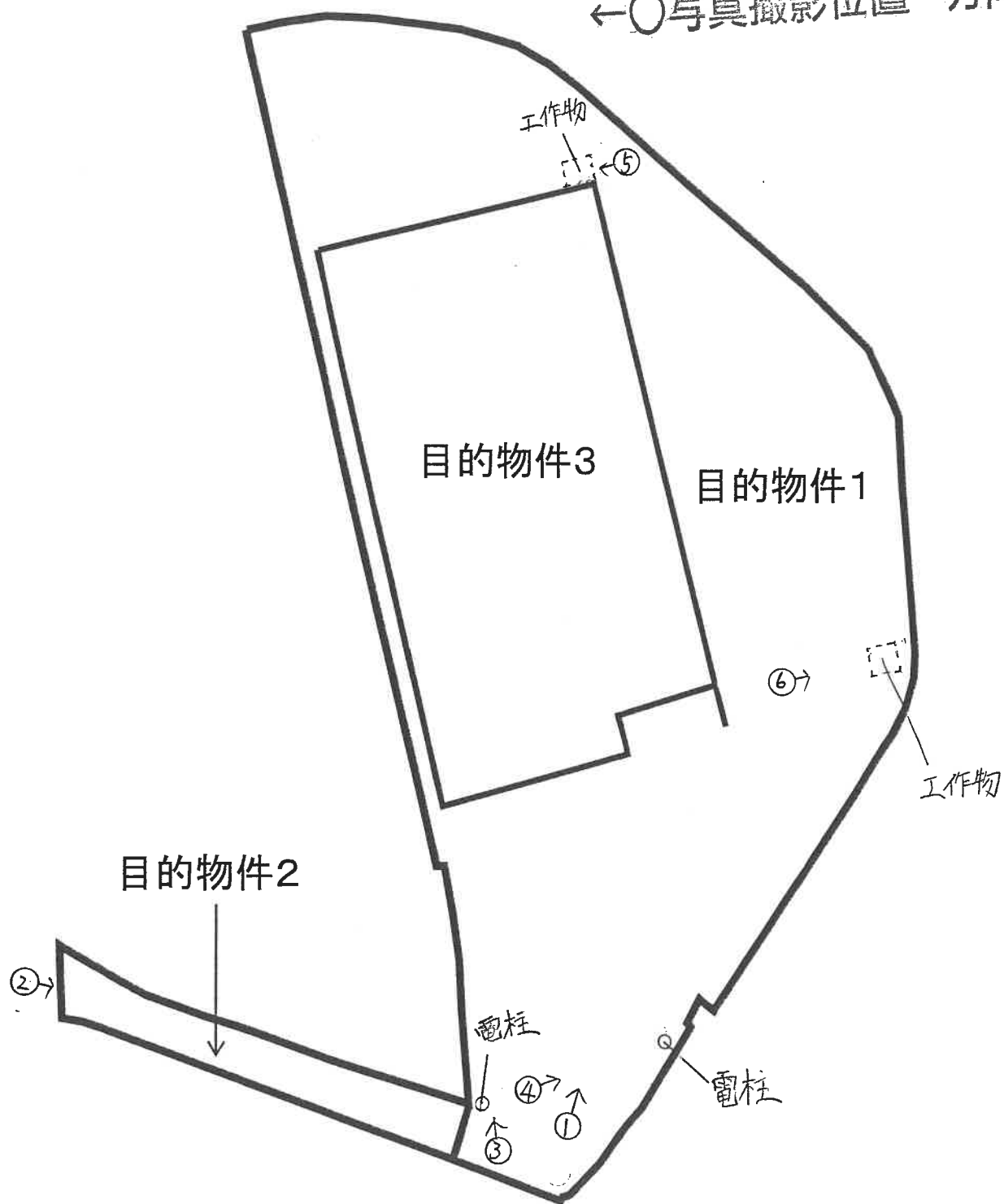
(6 枚目)

公用

土地建物位置関係図



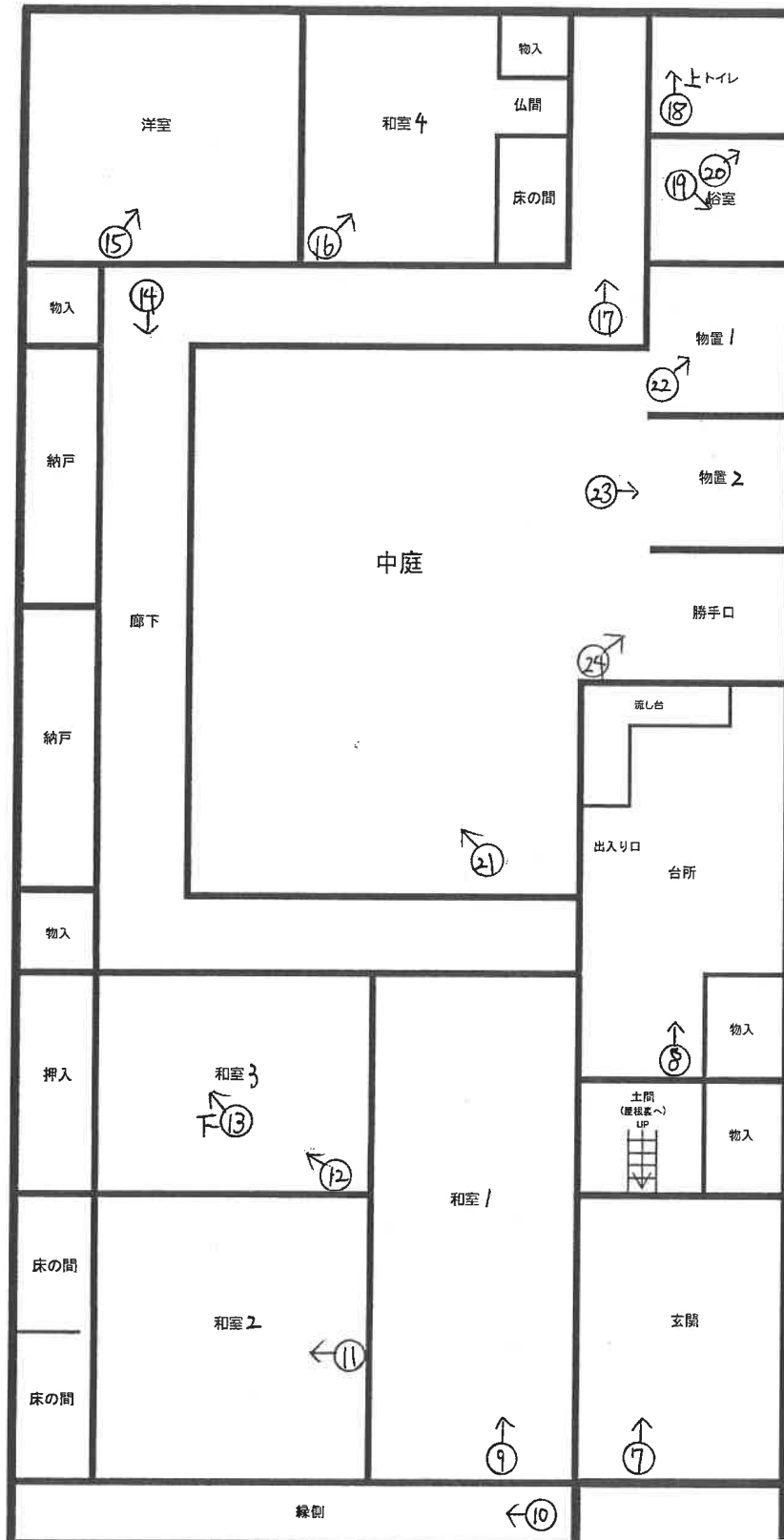
←○写真撮影位置・方向



建物間取図



←○写真撮影位置・方向





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24

令和8年(ケ) 第6号
令和8年 7月 2日現地調査
令和8年 8月18日評価

和歌山地方裁判所
田辺支部 御中

評 価 書

＜土地・建物用＞

評価人 不動産鑑定士

有本 幸男

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,650,000円
物件2（土地）	金 60,000円
物件3（建物）	金2,550,000円

- 1 一括価格は、物件1，2，3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	現況
1	所在地 地目 地積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
2	所在地 地目 地積	別紙「物件目録」記載の通り	公衆用道路
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
番号	特記事項		
2	(住居表示) 芳養松原2丁目27-25 物件2の現況は道路であるが、登記上の地目は「宅地」、課税地目は「雑種地」となっている点に留意されたい。 尚、債務者は当該道路について「特定の者」に限定して通行を許可している意思は無いとのことである。		

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「芳養」駅の北西方約450m（道路距離：徒歩測）	
付 近 の 状 況	海に近く、狭い道路沿いに戸建住宅等が見られる鉄道敷直下の集落地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% — 法22条区域 宅地造成規制区域 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	・物件①間口約2m、奥行約47m。形状は不整形、規模は872.67㎡。 ・物件②間口約3m、奥行約18m。形状は不整形、規模は39.24㎡。	
接面道路の状況	西側幅員約2m～3m舗装私道（建築基準法第42条2項道路） 当私道は、南側で水路に接する。	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件1は、物件3の敷地として利用されている。 物件2は、道路として利用されている。	
供 給 処 理 施	上 水 道	有り
	ガ ス	無し
	下水道	無し（汲み取り式）
土 壌 汚 染 等	①物件1、2は、専門機関による土壌汚染状況調査等が実施されていないため土壌汚染の有無については不明であるが、土壌汚染対策法に規定する指定区域に含まれず、有害物質使用特定施設の敷地でもない。 ②水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出・廃止届出もされていない。さらに、過去の住宅地図の閲覧等の調査を行ったが、土壌汚染が存在する端緒は認められなかった。 ③当該物件は、文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていない。	
特 記 事 項	①物件1は線路敷の直下に位置しており、列車の通行による騒音がある。北～東側で未舗装の傾斜地（山林）に接する。 ②沿岸部に比較的近く津波災害警戒区域内に位置する。その外、土砂災害警戒区域内、洪水浸水想定区域内にも位置する。 ③物件1の大半は舗装されておらず、菜園等がある。過去に敷地内の池を埋めたとのことである。大雨の時には、水が敷地に浮いてくるとのことである。 ④中庭があり、灯籠が所在する。中庭の管理は不十分である。 ⑤物件2の西側で接する私道（公衆用道路）を通行して、県道に至る。 物件2及び当該私道は、建築基準法第42条2項道路であり、建物再築時等においては、セットバックを要される。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

（主たる建物）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：不明（固定資産公課証明書に昭和7年築と記載） 経過年数：90年以上経過しているものと思われる 経済的残存耐用年数：既に満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：木材等 内 壁：砂壁等 天 井：クロス等 床 ：木材、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 プロパンガス その他：特にない
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層：平家 現況用途：居宅 間 取 り：別添「間取図」のとおり
品 等	総合：劣る 使用資材：普通 施工：普通
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全体的に老朽化がし、管理が不十分である。 ②複数の雨漏り跡や床の撓みが見られた。雨漏りや白蟻被害について調査を要するものと思われる。 ③目的建物についてのアスベスト使用は、目視可能な範囲では確認できなかった。建築時期・構造・種類等の要因を鑑みれば、アスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できない。正確には専門調査機関の調査分析等を要するものと思われる。 ④屋根裏に養蚕スペースがある。土間から屋根裏に昇る梯子が設置されている。 ⑤和室の一室は、床板がむき出しとなっており、一部の床がめくれ地盤が見える状態になっていた。

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	13,300	0.66	872.67	0.8	6,128,000
2	13,300	0.20	39.24	1.0	104,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 みなべ(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

$23,100\text{円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/102 \times 100/168 \approx 13,300\text{円/㎡}$

◇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+2(東)

◇地域格差：交通接近条件 街路条件 行政的条件 環境条件 格差率
 $100/88 \times 100/127 \times 100/100 \times 100/150 \approx 100/168$

イ 個別格差：[物件1]

①規模大-20②形状-3③線路敷近接-10④未舗装法面の直下-5

⑤規模が大きいため方位格差は無い

⑥総合個別格差-34 $\div$ ① $\times$ ② $\times$ ③ $\times$ ④(相乗積)：0.66

[物件2]

規模が小さく用途が限定される(道路)ことから、0.2と判断した。

ウ 地 積：公簿面積による。

エ 建付減価：最有效使用との乖離の程度、更地化の難易の程度、建物と敷地の適応の
 状態、建物と環境との適合性、経過年数を考慮した。

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) ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	172.72	0.03	881,000

ウ 現価率：目的建物は、経済的残存耐用年数を満了しており、その経済価値は、
 残価率(3%)程度と判定される。

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	6, 128, 000	0. 55	法定地上権	3, 370, 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	6, 128, 000	-3, 370, 000		1. 0	0. 6	1, 650, 000
2	104, 000	—		1. 0	0. 6	60, 000
3	881, 000	+3, 370, 000	1. 00	1. 0	0. 6	2, 550, 000
一括価格 (合計)						4, 260, 000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要と判断した。

エ 市場性修正： 本件の場合不要と判断した。

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 参考価格資料

1 地価調査価格（みなべ(県)－2）

所 在：和歌山県日高郡みなべ町堺字道筋483番5

価 格：23,100円/㎡

位 置：JR紀勢本線「南部」駅の南東方道路距離約2.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：179㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東側7m舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途指定無し(建蔽率70%，容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）7,760,654円

物件2（土地）82,247円

物件3（家屋）437,678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 間取図

5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|---------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 田辺市芳養松原二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 6 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 2 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田辺市芳養松原二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 6 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田辺市芳養松原二丁目 1 4 6 2 番地 |
| | 家屋 . 番号 | 1 4 6 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 2 . 7 2 平方メートル |