

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, 2	1, 960, 000 1, 568, 000	一括	392, 000	54, 778	0
1	850, 000				
2	1, 110, 000				

物 件 目 録

1 所 在 西牟婁郡白浜町安宅字東之前
地 番 1 6 4 番 3
地 目 宅地
地 積 4 9 2 . 3 2 平方メートル

2 所 在 西牟婁郡白浜町安宅字東之前 1 6 4 番地 3
家屋 番号 1 6 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 6 4 . 7 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 4 5 . 5 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 14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 西牟婁郡白浜町安宅字東之前
地 番 1 6 4 番 3
地 目 宅地
地 積 4 9 2. 3 2 平方メートル
- 2 所 在 西牟婁郡白浜町安宅字東之前 1 6 4 番地 3
家屋 番号 1 6 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 6 4. 7 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 4 5. 5 5 平方メートル

令和7年(ケ)第 9号
令和7年12月16日受理
令和8年 4月 8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 | 西牟婁郡白浜町安宅字東之前 |
| | 地 番 | 1 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 2. 3 2平方メートル |
-
- | | | | |
|---|--------|------------------|------------|
| 2 | 所 在 | 西牟婁郡白浜町安宅字東之前 | 1 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 4 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 1 6 4. 7 9平方メートル | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 4 5. 5 5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 ☐ 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

所有者の苗字が記載された表札が玄関横に取り付けられていた。

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。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) 本件土地は河川近くの農地や住宅が散在している地域にある宅地で、周りは一般住居や農地に囲まれている。本件土地は東側と南側が道路に面しているが、道路部分よりは1mほど高くなっている。東側には出入口は無く、主に出入りしているのは南側である。北側にはブロック塀、東側と南側の一部にはコンクリート製の塀が作られていた。また南西端部分には自動車が出入りできるように、コンクリート製の斜面が作られていた。
(写真1、2)
- (4) 西側隣地(164番4)は空き地で、本件土地と同じ高さになっている。所有者は自分の家の土地と思っているようだが、調査したところ他人地であった。占有権原は不明であるが、本件所有者が廃車を置いたり、木を植えたりして占有していた。
- (5) 附属建物の北西側に多数の廃棄物が積み上げられていた。(写真4)
- (6) 建物西側にカーポートが設置されていた。(写真2)
- (7) 主たる建物と附属建物の間に下屋工作物が設置されていた。(写真3、17、21)

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。
- (2) 本件建物は昭和56年11月築であり、築後約45年が経過している。かなり古い建物であり、雨漏りやシロアリの可能性もある。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 玄関先の階段の敷石が一部割れていた。(写真5)
 - ② 台所の床にへこむ部分があった。
 - ③ 和室3の畳が一部破れ、ガムテープで補修していた。(写真11)
 - ④ 作業場1のドアが朽ちて、一部穴が開いていた。(写真19、20)
 - ⑤ 作業場2の天井に大きな穴が開いていた。(写真23)
 - ⑥ 玄関の天井にシミがあった。(写真25)

4 その他

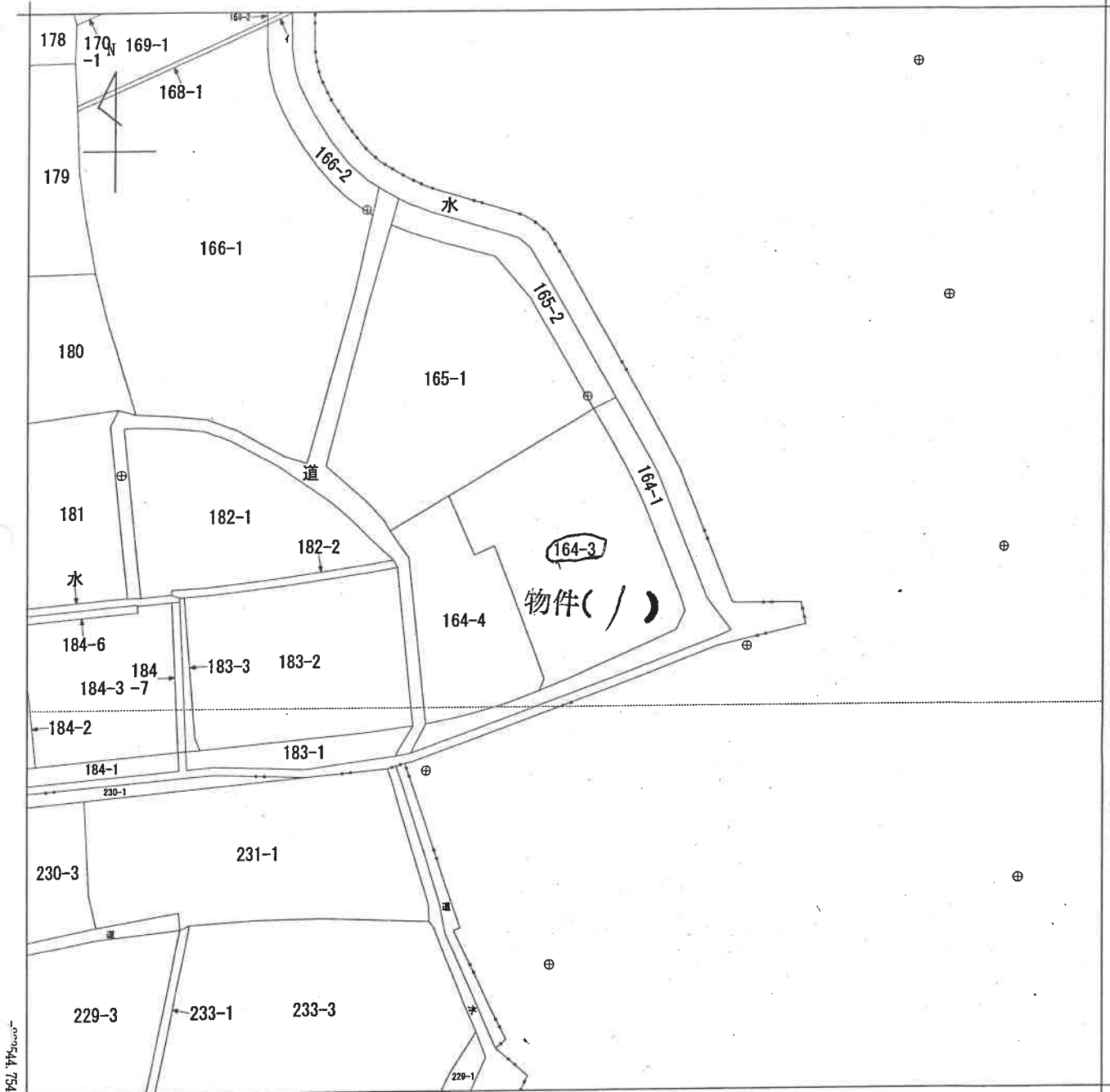
本件土地建物の調査をするにあたり、所有者はかなりの抵抗姿勢を見せた。警察官を同行し、時間をかけて説得して調査を終えたが、競売手続きについてあまり理解はできていないようであった。売却後の明渡しについても、かなりの困難を伴う可能性がある。

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	この家には私が住んでいます。この家は私の父親が建てたもので、私が相続しました。父親が県に借金をして、この家を担保に入れているということですが、権利証が私の手元にあるので、借金の返済は終わっていると思います。裁判所から競売の書類は届いていますが、納得はしていません。家を売る気はありませんので、調査をする必要は無いと思います。ただ、法律によって調査をすると言うのであれば仕方ありません。 雨漏りやシロアリはないと思いますが、詳細はよくわかりません。裏の作業所などにはあるかもしれません。父親が亡くなってからは、ほとんど使っていないのでよくわかりません。古い家なので、不具合部分は多少あります。 カーポートと隣の土地（164番4）に廃車した軽自動車を置いています。隣の土地はうちの土地だと聞いていますが、詳しいことはわかりません。 このあたりの地域は、かなり昔に川が氾濫し水が出たことがあるとは聞いていますが、最近はありません。

(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 1 2 月 1 7 日 (水) 10 : 52 ~ 11 : 00	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
〃 11 : 20 ~ 11 : 26	白浜町役場 日置川事務所	地籍調査
〃 11 : 40 ~ 11 : 55	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 8 年 2 月 1 8 日 (水) 14 : 00 ~ 15 : 00	物件所在地	所有者から聞き取り
令和 8 年 3 月 1 0 日 (火) 14 : 00 ~ 15 : 05	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 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 2 月 1 8 日・同 3 月 1 0 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会証人と解錠技術者を同行した。また、所有者の抵抗が予想されたので、警察官にも同行してもらった。 □ 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
(5 枚目)



-49487.405

(座標値種別：測量成果)



請 求 分	所 在	西牟婁郡白浜町安宅字東之前				地 番	164番3			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 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	令和5年1月			備 付 年 月 日 (原 図)	令和7年6月11日			補 記 事 項		

登記年月日：平成7年2月27日

613891 各階平面図

H.7.2.27

建物図面図

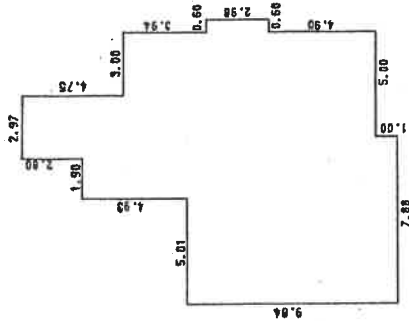
家屋番号

164-3

建物の所在

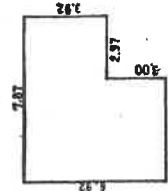
西牟婁郡白浜町

西牟婁郡白浜町大字安宅字第164-3



求積表

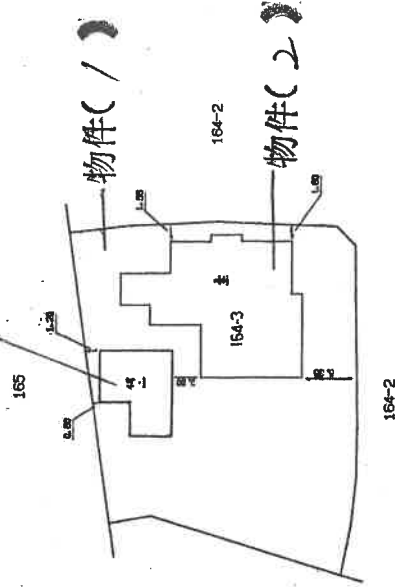
9.84	×	5.01	=	49.2984
14.77	×	1.90	=	28.0630
17.57	×	0.97	=	17.0429
16.57	×	2.00	=	33.1400
11.82	×	3.00	=	35.4600
2.98	×	0.60	=	1.7880
合計				164.7923
床面積				164.79m ²



求積表

3.92	×	2.97	=	11.6424
6.92	×	4.90	=	33.9080
合計				45.5504
床面積				45.55m ²

附属建物



作製者

(平成7年2月20日作成)

灰山県土地家屋調査士会

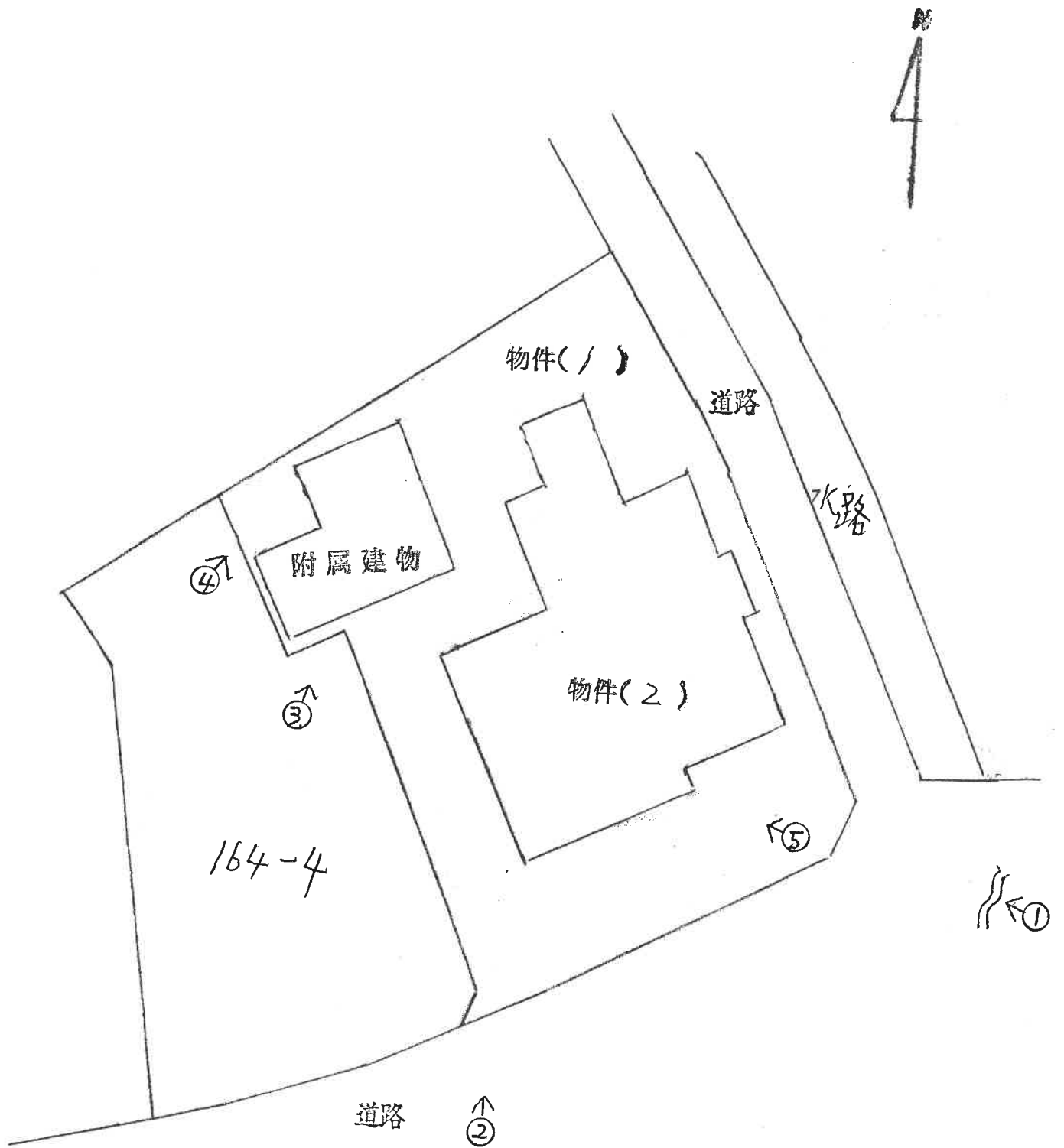
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

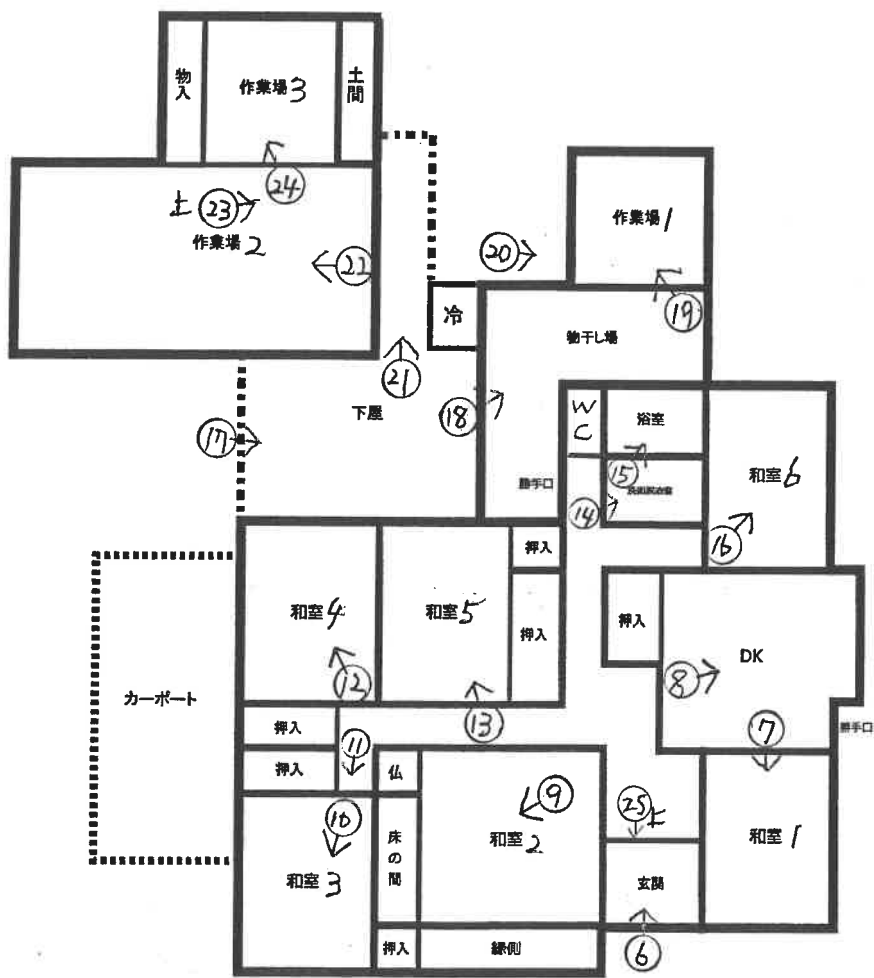
A4 別紙小

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



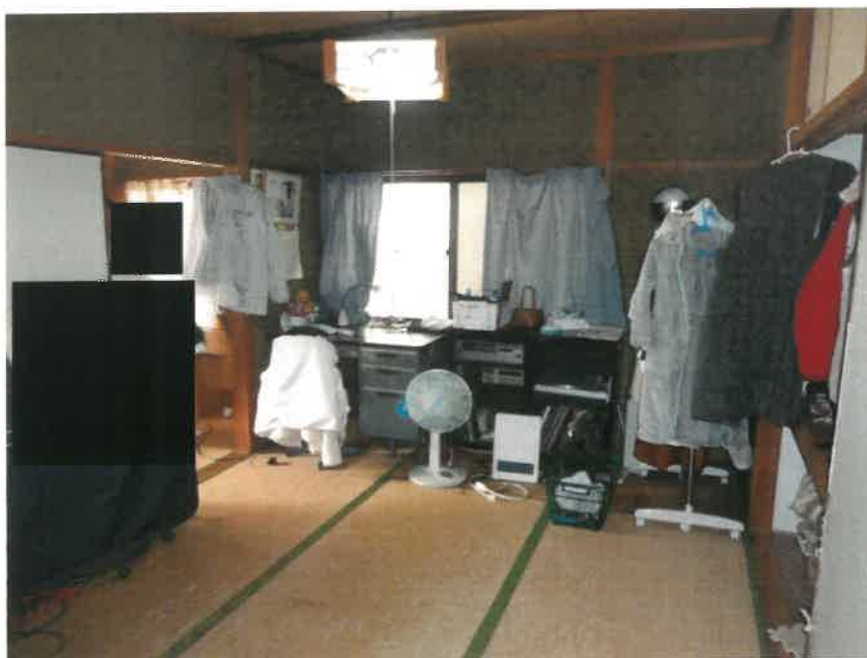
10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25

令和 7年 (ケ) 第

9号

求 意 見 書

有本幸男 殿

令和 8年 9月15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10日以内に、ファクシミリ（FAX番号は送信書に記載しています）で回答してください。

なお、ファクシミリで回答する場合は、物件目録の添付は不要です。

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 9 月 25 日

評価人

有本 幸男

(別紙)

[illegible]

令和7年(ケ) 第9号
令和8年3月10日現地調査
令和8年4月17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2,800,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,220,000円
物件2（建物）	金1,580,000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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (付属建物) 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		
1	①目的物件1は、調査時点において国土調査法に基づく不動産登記法第14条地図が作成されている。		
	②現地にて位置・規模・形状等につき概測等を行った結果、公図記載の内容と概ね一致した。		
2	③付属建物が、一棟存在している。		
	④目的物件2は、過去に増築され(年次不明)、増築後の面積によって、新築時の床面積として数量表示されているものと推測される。 この点を踏まえ、物件2の床面積は、物件目録と登記及び現況において、相違は無いものと判断する。		

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）

位 置 ・ 交 通	JR紀勢本線「紀伊日置」駅の南東方約1.6km（道路距離）	
付 近 の 状 況	白浜町の郊外に位置し、農地が多く見られる旧来からの農家集落地域	
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 用途指定無し 70% 200% ない 建築基準法第22条適用区域 宅地造成工事等規制区域 洪水浸水想定区域内
画 地 条 件	形 状：不整形 規 模：492.32㎡ 間口・奥行：間口約18m×奥行約26m 地 勢：ほぼ平坦、下記道路に対して約1m高く接面 接 面 状 況：角地	
接面道路の状況	南東側幅員約4m舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路） 北東側幅員約3m舗装町道（建築基準法第42条1項2号道路）	
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	上 水 道	有り
	ガ ス	無い
	下 水 道	無い
土 壌 汚 染 等	①目的物件は、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。また水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出・廃止届も出されていない。 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。 ②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北西側は農地となっており、目的物件より約1m低くなっている。 ②物件西側の164番4は、平成8年に分筆されるまでは、目的物件と同一の地番であった。 ③周辺には、土砂災害警戒区域が見られる。 ④北東側道路は建築基準法第42条2項道路であるため、セットバックを要する物件である。	

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56年11月1日新築 経過年数：約44年 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、垂鉛メッキ鋼板葺 外 壁：板張等 内 壁：塗壁等 天 井：化粧合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：西側にカーポートが設置されている
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：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：別添「間取図」のとおり
品 等	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	利用状況、占有権原については現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	①雨漏りによるものか不明であるが玄関の天井部分に、小さな水しみ跡のような形跡がみられた。 ②台所の床にへこみがあった。 ③上記①を除き、雨漏りやシロアリ被害については、目視可能な範囲において、確認できなかった。尚、上記被害については経過年数の程度により、不可視部分において被害が及んでいる可能性は否定できない。 ④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が使用されている可能性は否定できないと思われる。正確には専門調査機関の調査分析等を要するものと判断される。 ⑤目的物件北側の作業場は、外壁材等から判断して、増築されたものと推測される。登記上、増築後の合計床面積を持って、新築時の床面積とされているものと思われる。正確には、専門家の調査を要するものと思われる。 ⑥当該作業場の劣化が目立つ。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	付属建物(符号1)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和56年11月1日新築 経過年数：約44年 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：スレート葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 内 壁：木材(内壁が無い箇所もある) 天 井：木材 床：木材 コンクリート 設 備：電気 その他：特に無い
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：平家建 現況用途：作業場として使用していたと思われる。 間 取 り：別添「間取図」のとおり
品 等	総合：劣る 使用資材：劣る 施工：劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	利用状況、占有権原については現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	①雨漏りやシロアリ被害については、目視可能な範囲において、確認できなかった。尚、上記被害については経過年数の程度により、不可視部分において被害が及んでいる可能性は否定できない。 ②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が使用されている可能性は否定できないと思われる。正確には専門調査機関の調査分析等を要するものと判断される。 ③天井や壁に穴が開いたまま放置されており、保守管理が十分になされていない状況にある。

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	8,950	0.99	492.32	0.9	3,926,000

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 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700\text{円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/104 \times 100/136 \approx 8,950\text{円/㎡}$

◇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＋4（南）

◇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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/140 \approx 100/136$

イ 個別格差：①方位＋3（南東）②角地＋2 ③不整形－1 ④セットバック－5

⑤総合個別格差－1 $\approx$ ①×②×③×④（相乗積）：0.99

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	主である建物	220,000	164.79	0.05	1,813,000
	付属建物	70,000	45.55	0.03	96,000
合 計					1,909,000

ウ 現価率：主である建物は、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（5％）程度と判定される。

付属建物は、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	3,926,000	0.35	法定地上権	1,374,000

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	3,926,000	-1,374,000		0.80	0.6	1,220,000
2	1,909,000	+1,374,000	1.00	0.80	0.6	1,580,000
一括価格(合計)						2,800,000

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：売却後の明渡しについて、かなりの困難を伴う可能性が有ることや建物の管理が不十分であることによる市場性の減退等を考慮した。

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 参考価格資料

1 地価公示価格（白浜－3）

所 在：和歌山県西牟婁郡白浜町日置字海蔵寺前169番6
価 格：12,700円/㎡
位 置：JR紀勢本線「紀伊日置」駅の南西方道路距離約3.0kmに位置する。
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：132㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側4.0m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：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）2,962,699円
物件2（家屋）2,943,031円（主である建物）
182,726円（付属建物）

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 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図
- 6 写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 西牟婁郡白浜町安宅字東之前
地 番 1 6 4 番 3
地 目 宅地
地 積 4 9 2 . 3 2 平方メートル

2 所 在 西牟婁郡白浜町安宅字東之前 1 6 4 番地 3
家屋 番号 1 6 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 6 4 . 7 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 4 5 . 5 5 平方メートル