

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡 田 亜 都 紗

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 5 月 22 日から 令和 7 年 5 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 5 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 19 日まで
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 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は、午前 10 時から正午までに限り受け付けます。	

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	7,140,000 5,712,000	一括	1,428,000	120,290	0
1	10,000				
2	10,000				
3	1,160,000				
4	5,960,000				



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川
地 番 4 8 7 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 0. 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川
地 番 4 8 9 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川
地 番 4 9 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 0. 6 6 平方メートル

所有者 A

4 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川 4 9 0 番地
1
家屋 番号 4 9 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 72.20平方メートル
 2階 51.44平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月13日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡 田 亜 都 紗

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川
地 番 4 8 7 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 0. 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

- 2 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川
地 番 4 8 9 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

- 3 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川
地 番 4 9 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 0. 6 6 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川 4 9 0 番地
1
家屋 番号 4 9 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	72.20平方メートル
	2階	51.44平方メートル

所有者 A



令和 6 年（ケ）第 5 号
令和 6 年 1 0 月 2 4 日受理
令和 6 年 1 2 月 **20** 日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所御坊支部

執行官 井 村 太 一

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川

地 番 4 8 7 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 0. 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1
- 2 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川

地 番 4 8 9 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1
- 3 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川

地 番 4 9 0 番 1

地 目 宅地

地 積 2 4 0. 6 6 平方メートル

所有者 A
- 4 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川 4 9 0 番地
1

家屋 番号 4 9 0 番 1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 2. 2 0 平方メートル
2 階 5 1. 4 4 平方メートル

所有者 A (/ 枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件1、2）」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			付近
土地	物件1、2（いずれも持分4分の1）			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1、2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ 14条地図のとおり			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「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			
その他の事項	接道関係については評価書参照 その余は、4枚目の「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			
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）			
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

不動産の表示	「物件目録（物件3、4）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ 14条地図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	接道関係については評価書参照 その余は、4枚目の「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「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	4枚目の「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

表札表示等は何ら存在しなかった。

2 本件各土地の状況等

- (1) 本件各土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。
- (2) 物件1土地及び物件2土地は、一体となって公衆用道路になっており、そのほぼ西側で県道に接している。
- (3) 物件3土地は、南西側で物件1土地及び物件2土地に接するほぼ平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。
- (4) 物件3土地内の南東側～東～北西側（物件1土地及び物件2土地、487番7土地に接しているところ以外の部分）に溝が設置されている（写真17）。
- (5) 目的外土地である487番7土地上にカーポートが設置されており、同土地と物件3土地が一体となって本件建物の敷地となっているような現況となっている（写真14）。同カーポートの一部が、物件3土地内にはみ出している。
- (6) 物件3土地内の北側に、物置が2棟設置されている（写真13）。西側の簡易物置は土地上に置いてあるだけなので動産と認定した。東側の物置は、基礎がなくアンカーボルトで留めてあるだけの構造で、土地への固着度が弱く比較的容易に移動可能な構造であったので工作物と認定した。

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8～10枚目の図面のとおりでである。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、平成30年7月24日新築の建物で、築後6年余が経過している。

調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、

- ① 居間・食堂の天井の一部に、しみが認められた（写真7）。
 - ② 居間・食堂の扉（写真6）及び2階南側洋室の内壁（写真11）に、凹損が複数認められた。
 - ③ 建物全体で、排泄臭が感じられた。
 - ④ そのほか、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
- (3) 本件物件の排水は、農業集落排水とのことである。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者が依頼している弁護士の陳述の要旨	1 私は、所有者の別件訴訟の代理人弁護士です。 2 本件建物は、以前は所有者らが居住していましたが、今は空き家になっています。 3 所有者が立ち入り調査に立ち会うことはできません。鍵を貸すことは可能ですので、そちらで調査してください。 4 本件物件を買い受けた方が希望すれば、本件所有者が所有している487番7土地及び同土地上のカーポートを、適正価格で売却する用意があります。
■ 近隣居住者の陳述の要旨	1 本件建物は、以前は所有者家族が居住していましたが、今は空き家になっています。 2 491番4土地は里道になっていますが、樹木や雑草等があるため、通れなくなっています。同里道と物件3土地の境界付近に溝がありますが、同溝は物件3土地内にあります。東側の溝も同様です。 3 物件1土地及び物件2土地は道路になっていて、通行等についてトラブルなどはありません。皆が自由に無償で通行しています。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6 年 11 月 6 日 (水) 13:30～13:45	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡 要請書在中の封筒を玄関扉に貼付、写真撮影
令和 6 年 11 月 6 日 (水) 14:45～15:00	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
令和 6 年 11 月 12 日 (火) 11:00～11:05	田辺支部執行官室	所有者が依頼している弁護士から電話にて事 情聴取
令和 6 年 12 月 4 日 (水) 15:00～16:00	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者不立会、近 隣居住者から事情聴取、写真撮影
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち 入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 6 年 12 月 4 日 目的物件は不在で施錠されていたので、上記弁護士から借りた鍵で解錠して建物内に立ち入った (鍵は返還済み)。		

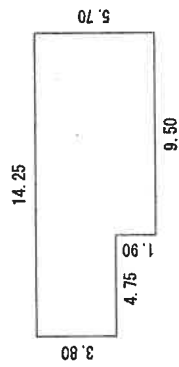
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成30年7月30日

各階平面図 建物図面

家屋番号	490番1
建物の所在	日高郡日高川町大字和佐字清水川490番地1

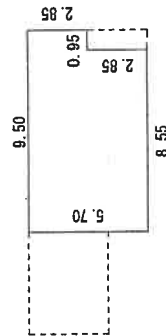
1階



求積表

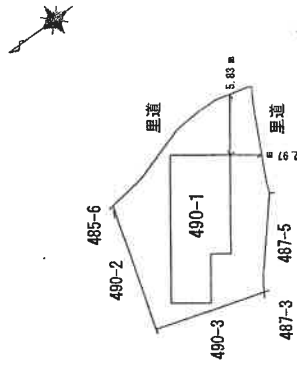
9.50×5.70	$=$	54.1500
4.75×3.80	$=$	18.0500
合計		72.2000
床面積		72.20 m ²

2階



求積表

0.95×2.85	$=$	2.7075
8.55×5.70	$=$	48.7350
合計		51.4425
床面積		51.44 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

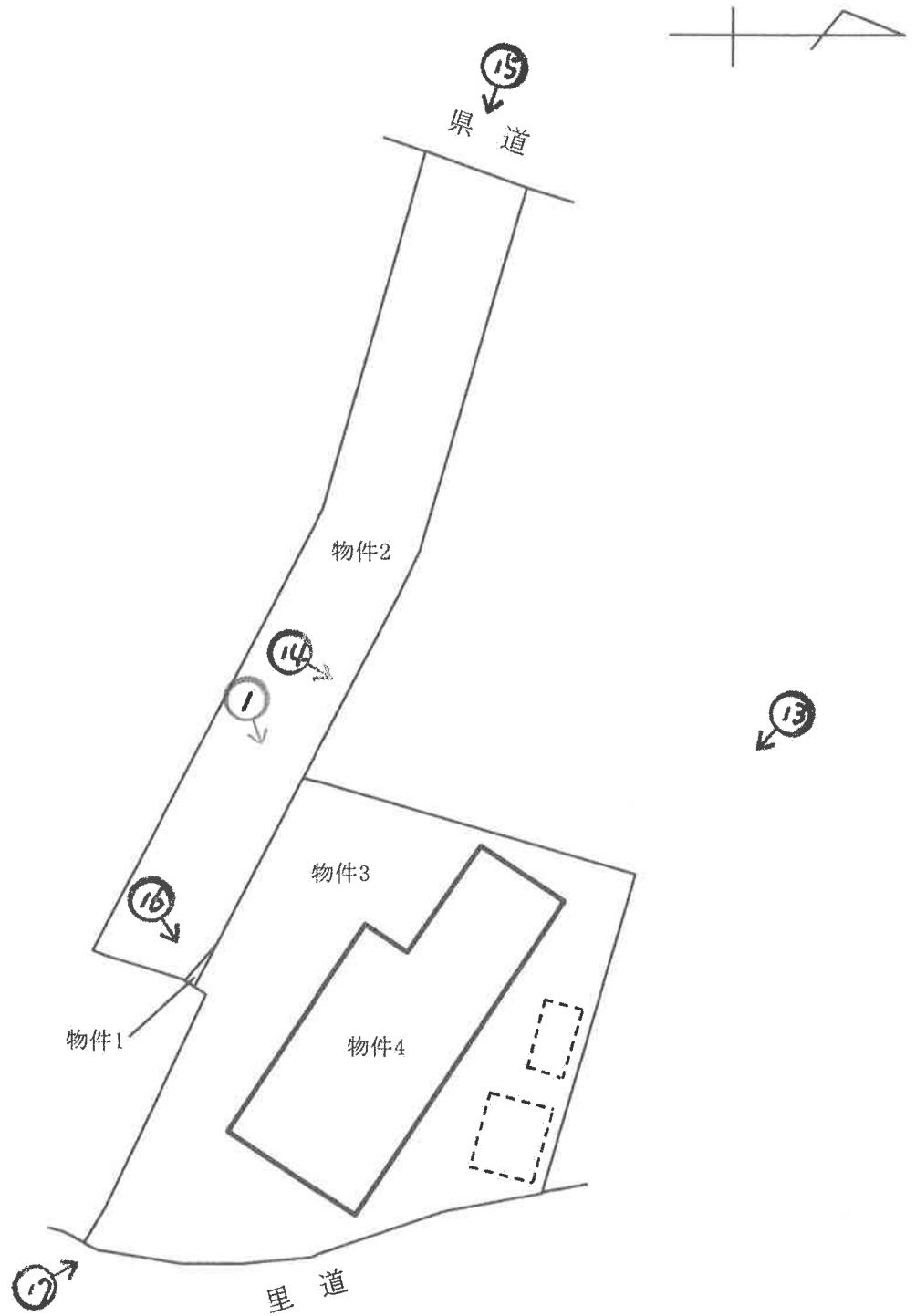
縮尺

500



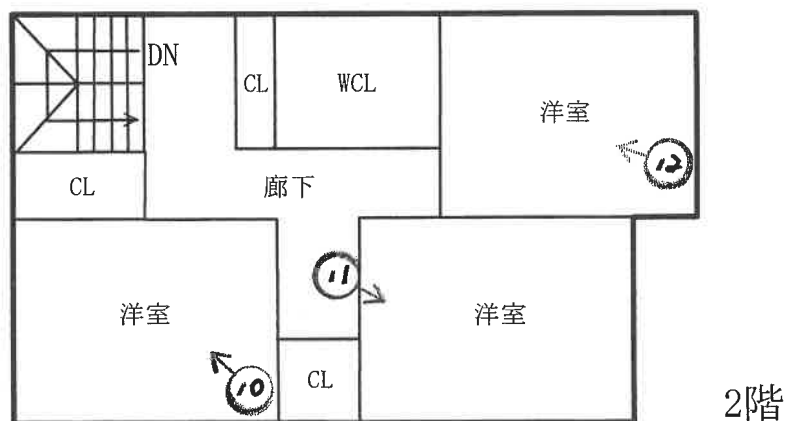
土地建物位置関係図

(令和6年(ケ)5号)



⧖ 写真撮影位置方向

A hand-drawn sketch of a line with a tick mark and a small triangle.



(10 枚目)



1



2



3



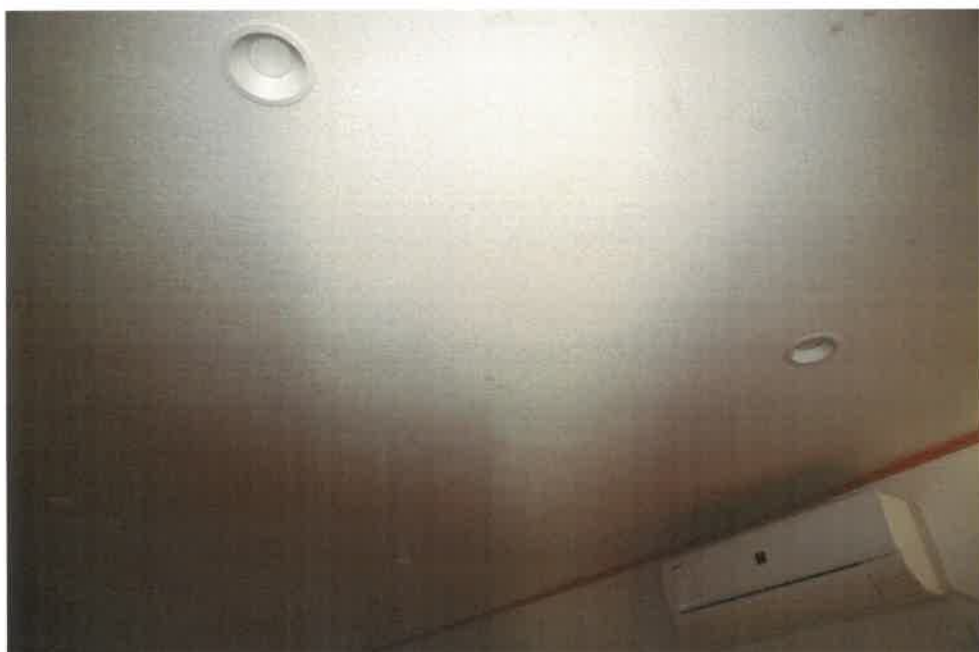
4



5



6



7

天井クロスのしみの
状況



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

令和6年（ケ）第 5号
令和6年12月4日 現地調査
令和7年1月16日 評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

美濃部 元秀 印

第1 評価額

一括価格	
金7,140,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（土地）	金1,160,000円
物件4（建物）	金5,960,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
1, 2	物件1, 2の土地については一体利用され、一画地を形成している。		
3	物件3の土地については目的外土地である同所487番7の宅地と一体利用され、一画地を形成している。		
4	特にない		

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	J R 紀勢本線「和佐」駅の北東方・道路距離約700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、共同住宅等が混在する地域。 東方至近には目的土地より低い休耕田が所在し、2級河川である別所川が南東方より北西方の日高川に流れ、西方至近には J R 紀勢本線が通じている。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等	都市計画区域外
画 地 条 件	規模130㎡49(登記記載)で、西側間口約4m、奥行延長約32mの概ね東西に長いほぼ長方形の平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約10.5m(片側歩道含)の舗装県道が西側に等高に接面する。 公図上、東端北部が長狭物である同所491番4(地目：公衆用道路、所有者：日高川町、町道ではない)の西端南部に接するが、当該目的外土地には雑草等が茂っており、通行はやや困難である。	
土地の利用状況等	共有者らが公衆用道路として占有使用している。 概ねアスファルト舗装された幅員約4mの私道であり、東端で行き止まりとなっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	無
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図(昭和55年頃)でも建物等がなく、登記事項調査並びに聴取などでも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。	
特 記 事 項	特になし	

土地の概況及び利用状況等（物件３）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ紀勢本線「和佐」駅の北東方・道路距離約700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、共同住宅等が混在する地域。 東方至近には目的土地より低い休耕田が所在し、2級河川である別所川が南東方より北西方の日高川に流れ、西方至近にはＪＲ紀勢本線が通じている。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等	都市計画区域外
画 地 条 件	規模240㎡66(登記記載)で、南側西部の間口約9m、南北奥行約13mのやや不整形な概ね平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約4mの舗装私道が南側西部に等高に接面する。 公図上、南側東部が長狭物である同所491番4(地目：公衆用道路、所有者：日高川町、町道ではない)に接するが、当該目的外土地には雑草等が茂っており、通行はやや困難である。また、東側が未舗装の長狭物である同所字谷ノ口下1623番4(地目：公衆用道路、所有者：日高川町、町道ではない)に接する。	
土地の利用状況等	所有者が物件４建物の敷地として占有使用している。 目的土地の南端東部、東端及び北端部には幅員約0.4mのコンクリート製の側溝が設置されている。 北部に物置(動産)が2つ所在する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有(私設管)
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有(農業集落排水施設)
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図(昭和55年頃)でも建物等がなく、登記事項調査並びに聴取などでも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。	
特 記 事 項	目的土地は角地ではなく、二方路の効用であると判断した。 上水道については、担当課によると休止中とのことである。 目的外土地である同所487番7の宅地上のカーポートの一部が北西部にはみ出している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：平成30年7月24日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス等 天 井：クロス、平板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備等 その他：特になし
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	普 通
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。
特記事項	内壁及び建具等の一部に損傷が認められる。 目的建物内部でかなりの排泄臭がした。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1～3）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

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
1	13,700	0.01	0.49		100
2	13,700	0.01	130		17,800
3	13,700	1.00	240.66	1.00	3,297,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日高川(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
 $18,600\text{円/㎡} \times 99/100 \times 100/101 \times 100/133 \div 13,700\text{円/㎡}$

◇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 1.01

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/98 \times 100/113 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/133$

イ 個 別 格 差：物件1, 2

利用状況 0.01

物件3

形状 0.95, 方位 1.04, 二方路 1.01（相乗積 1.00）

（第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件3につき、最有効使用の状態にあり、必要なしと判断した。

(2) 建物価格（物件4）

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、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
4	170,000	123.64	0.47	9,878,800

ウ 現 価 率：経過年数6年、経済的残存耐用年数20年、観察減価率40%、残価率5%

目的建物の現況等を考慮して、観察減価率を上記のとおり査定した。

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。

$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}20\text{年} / (\text{経過年数}6\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}20\text{年})\} \times (1 - 0.40) \div 0.47$

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

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
3	3,297,000	0.35	法定地上権	1,154,000

② 内訳価格及び一括価格

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	持分 割合 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) キ (ア+イ)×ウ× エ×オ×カ
1	100		1.00	1/4	0.90	0.60	10,000
2	17,800		1.00	1/4	0.90	0.60	10,000
3	3,297,000	-1,154,000		1/1	0.90	0.60	1,160,000
4	9,878,800	+1,154,000	1.00	1/1	0.90	0.60	5,960,000
一 括 価 格 (合 計)							7,140,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

オ 市場性修正：目的外土地上のカーポートが越境している状況を考慮した。

カ 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。

キ 評 価 額：物件1，2：備忘価額とした。
物件3，4：万円未満を四捨五入した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（日高川(県)-2）

所 在：日高郡日高川町和佐字久保田665番7外
価 格：18,600円/㎡
位 置：JR紀勢本線「和佐」駅の北東方、道路距離約230m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：292㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西3.5m町道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）： 20円
物件2（土地）： 5,348円
物件3（土地）：2,602,015円
物件4（建物）：8,085,220円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し
- 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 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川
地 番 4 8 7 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 0. 4 9 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 2 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川
地 番 4 8 9 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 0 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 3 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川
地 番 4 9 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 0. 6 6 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字和佐字清水川 4 9 0 番地
1
家屋 番号 4 9 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	72.20平方メートル
	2階	51.44平方メートル

所有者 A



22