

期間入札の公告

令和 8年 2月26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 8年 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 8年 5月 7日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所御坊支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の指定する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 2月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県日高郡由良町大字里字田中
地 番 7 1 6 番 6
地 目 宅地
地 積 1 4 9 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県日高郡由良町大字里字田中 7 1 6 番地 6
家屋 番号 7 1 6 番 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 6 5 . 3 4 平方メートル
2階 6 5 . 3 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約 7 8 . 0 4 平方メートル
2階 6 5 . 3 4 平方メートル
- 3 所 在 和歌山県日高郡由良町大字里字田中
地 番 7 1 6 番 1 6
地 目 公衆用道路
地 積 3 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月25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1～3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

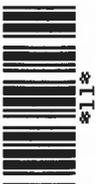
本件所有者が占有している。

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 和歌山県日高郡由良町大字里字田中
地 番 7 1 6 番 6
地 目 宅地
地 積 1 4 9 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県日高郡由良町大字里字田中 7 1 6 番地 6
家屋 番号 7 1 6 番 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 6 5 . 3 4 平方メートル
2階 6 5 . 3 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約 7 8 . 0 4 平方メートル
2階 6 5 . 3 4 平方メートル
- 3 所 在 和歌山県日高郡由良町大字里字田中
地 番 7 1 6 番 1 6
地 目 公衆用道路
地 積 3 1 平方メートル



令和7年(又)第 2号
令和7年 9月 2日受理
令和7年10月30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 板谷和生

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県日高郡由良町大字里字田中
地 番 7 1 6 番 6
地 目 宅地
地 積 1 4 9 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県日高郡由良町大字里字田中 7 1 6 番地 6
家屋 番号 7 1 6 番 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 5 . 3 4 平方メートル
2 階 6 5 . 3 4 平方メートル
- 3 所 在 和歌山県日高郡由良町大字里字田中
地 番 7 1 6 番 1 6
地 目 公衆用道路
地 積 3 1 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、3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(14条1項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 枚目図面のとおり
占有者及び占有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約78.04㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — 種類: — 構造: — 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が居宅(空き家)として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

家族の名前が書かれた表札が、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、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) 物件1は畑や田に囲まれた小規模分譲地にあるほぼ長方形の宅地である。分譲地前の公衆用道路は、各宅地を所有している者がその面している部分を所有している。物件3はその一部である。物件1の宅地の北西側の土地とはブロック塀で仕切られているが、南東側の土地とは、地面の一部にブロックが埋められているものの、塀などの仕切りは無い。なお、南東側の716番5の土地は空き地となっている。南西側の780番1の土地(田)と本件土地とは段差があり、田の方が少し低くなっている。コンクリート擁壁が作られ、その上に網フェンスが設置されていた。(写真1、3)
- (4) 物件1の地面のコンクリートで固められた部分にひび割れがあった。(写真2)

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枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和51年5月築で、築後約49年が経過している。昭和55年に2階和室2が増築され、その後10年前ぐらいには1階洋室2が増築されている。1階洋室2は未登記である。何度か増改築がされているようであるが、かなり古い建物なので不具合部分はいくつかある。雨漏りもシロアリもあるとのことである。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 建物南西側の基礎部分の上部鉄板に穴が開いていた。(写真4)
 - ② LDKや階段ホールなどの壁がタバコのヤニで汚れていた。(写真9、11)
 - ③ 洗面脱衣室の窓の庇が錆びついていた。(写真13)
 - ④ 2階和室2の天井に雨漏り跡、畳に傷や汚れなどが複数あった。(写真16～18)
 - ⑤ バルコニーの床板が朽ちてきていて、一部は割れて穴が開いていた。(写真19)
- (3) 1階洋室1の外側にウッドデッキが設置されていた。(写真1)
- (4) 建物の西端に下屋のような物置が作られていた。(写真3)

以上

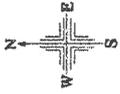
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	<p>今年の4月ぐらいに近くのアパートに引っ越したので、現在、この家には誰も住んでいません。シロアリがひどかったので引っ越したのです。</p> <p>建物内にはまだ動産類が残っています。できるだけ片づけますが、もし残っている物があれば、それらは不要品なので買受人に処分していただきたいと思っています。</p> <p>本件建物は何度か増改築をしています。昭和55年に2階和室を増築していますし、10年ぐらい前には1階洋室2を増築しています。洋室2については未登記です。それ以外にも何度か小さな手直しをしています。</p> <p>元が古い建物なので不具合部分はそれなりにあります。雨漏りやシロアリもあります。詳細は執行官に説明したとおりです。</p> <p>建物南西側の基礎の鉄板に穴が開いていて、もしかしたらそこから動物が入ってきて住み着いているかもしれません。</p> <p>2階のバルコニーも床板が傷み、危険な状態です。</p> <p>数年前に大雨が降り、この家も床下浸水になりました。その時、南西側の田との間の擁壁が崩れ、新しく作り直しました。</p> <p>宅地前の道路はこの分譲地所有者らの共有になっていて、私は物件3を所有しています。他の分譲地所有者らも、宅地の前の部分の道路を所有していると思います。</p>

(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 9月 4日 (木) 12:10 ~ 12:15	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
〃 16:08 ~ 16:20	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7年 9月 26日 (木) 10:30 ~ 11:40	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 7年 10月 8日 (木) 8:52 ~ 9:02	由良町役場	地籍等調査
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、解錠業者に解錠させ、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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)

由良町一筆図形

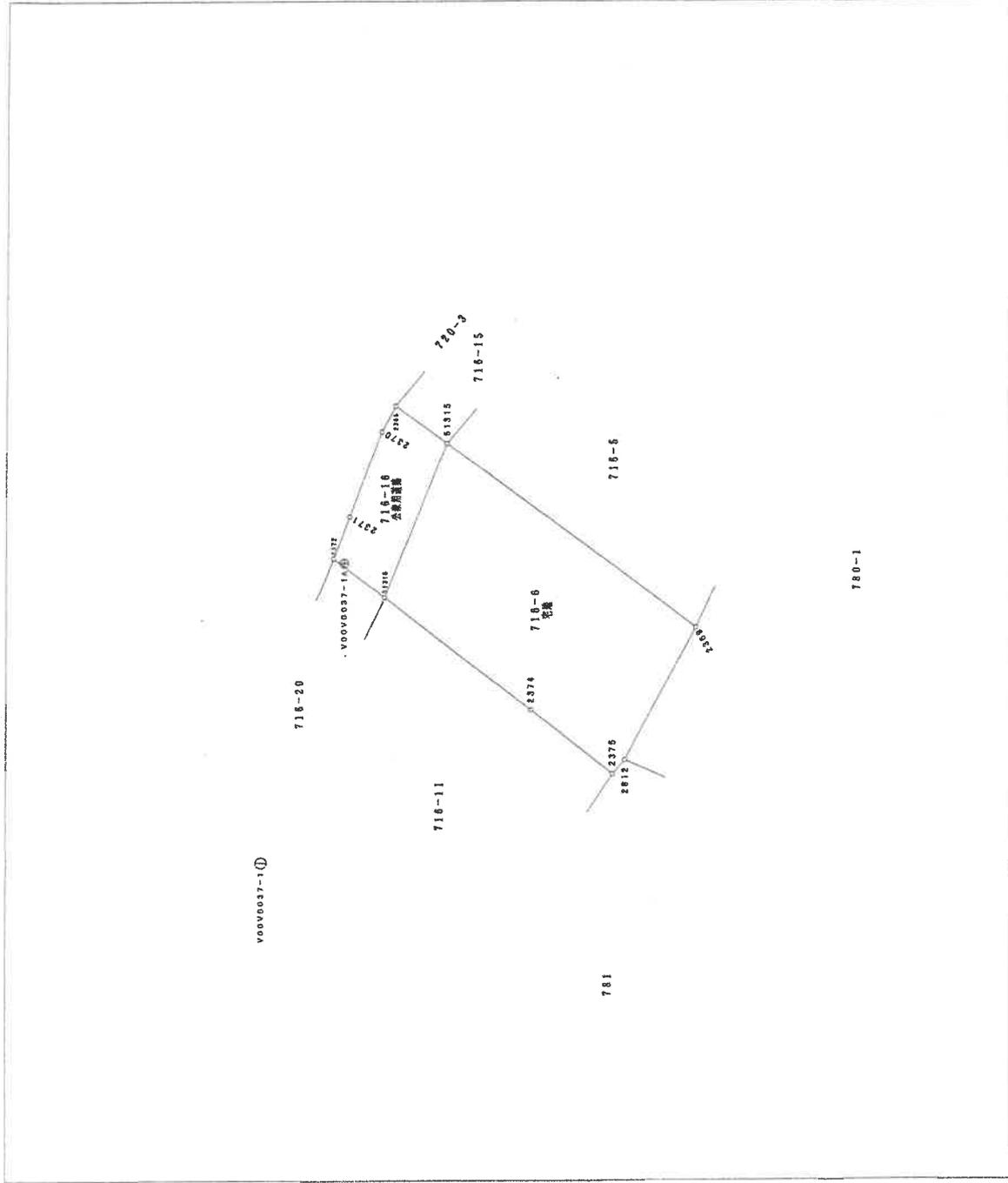


所在地	大字字田中
所在	716-6
地番	宅地
登記地目	宅地
登記面積	149.36㎡
計算面積	149.3645700㎡
所在地	大字字田中
所在	716-16
地番	公衆用道路
登記地目	公衆用道路
登記面積	31㎡
計算面積	31.40895155㎡

所在	大字字田中	地番	716-6	X座標	Y座標	深長(m)
51316				-225387.584	-80720.881	10.183
51315				-225390.995	-80712.405	9.137
2369				-225404.699	-80722.566	17.060
2372				-225400.736	-80729.895	6.323
2375				-225400.036	-80730.652	1.029
2374				-225395.609	-80727.149	5.661

所在	大字字田中	地番	716-16	X座標	Y座標	深長(m)
51316				-225387.584	-80720.881	9.137
2372				-225384.827	-80718.727	3.499
2371				-225385.701	-80716.416	2.471
2370				-225387.430	-80711.745	4.981
2365				-225388.184	-80710.319	1.613
51319				-225390.995	-80712.405	3.500

所在地番	X座標	Y座標	深長
V00V0037-1	-225380.847	-80735.453	0.000
V00V0037-1A	-225385.407	-80718.994	0.000



※この資料は地籍調査等の成果に基づき作成した図面であり、現在の境界・登記情報と異なる場合があります。



登記年月日：昭和55年12月3日

1401521

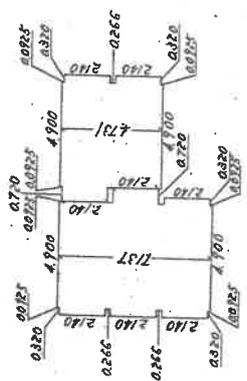
各階平面図

7/6番6

建物各階平面図

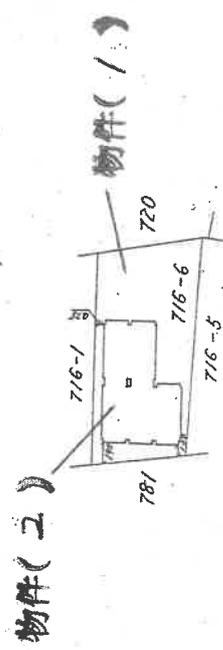
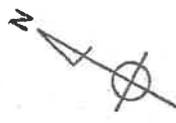
建物の所在 日高郡由良町大字里守田中7/6番地06

1階2階各階同型



4.900	x	7.37	=	34.971300		
4.900	x	4.731	=	23.181900		
0.920	x	2.140	x	2	=	3.981600
0.920	x	2.140	x	6	=	4.108800
				=	65.343600	
				=	65.34 m ²	

1階床面積 65.34 m² 2階床面積 65.34 m²



作製者

和55年11月26日作製

縮尺 1/250

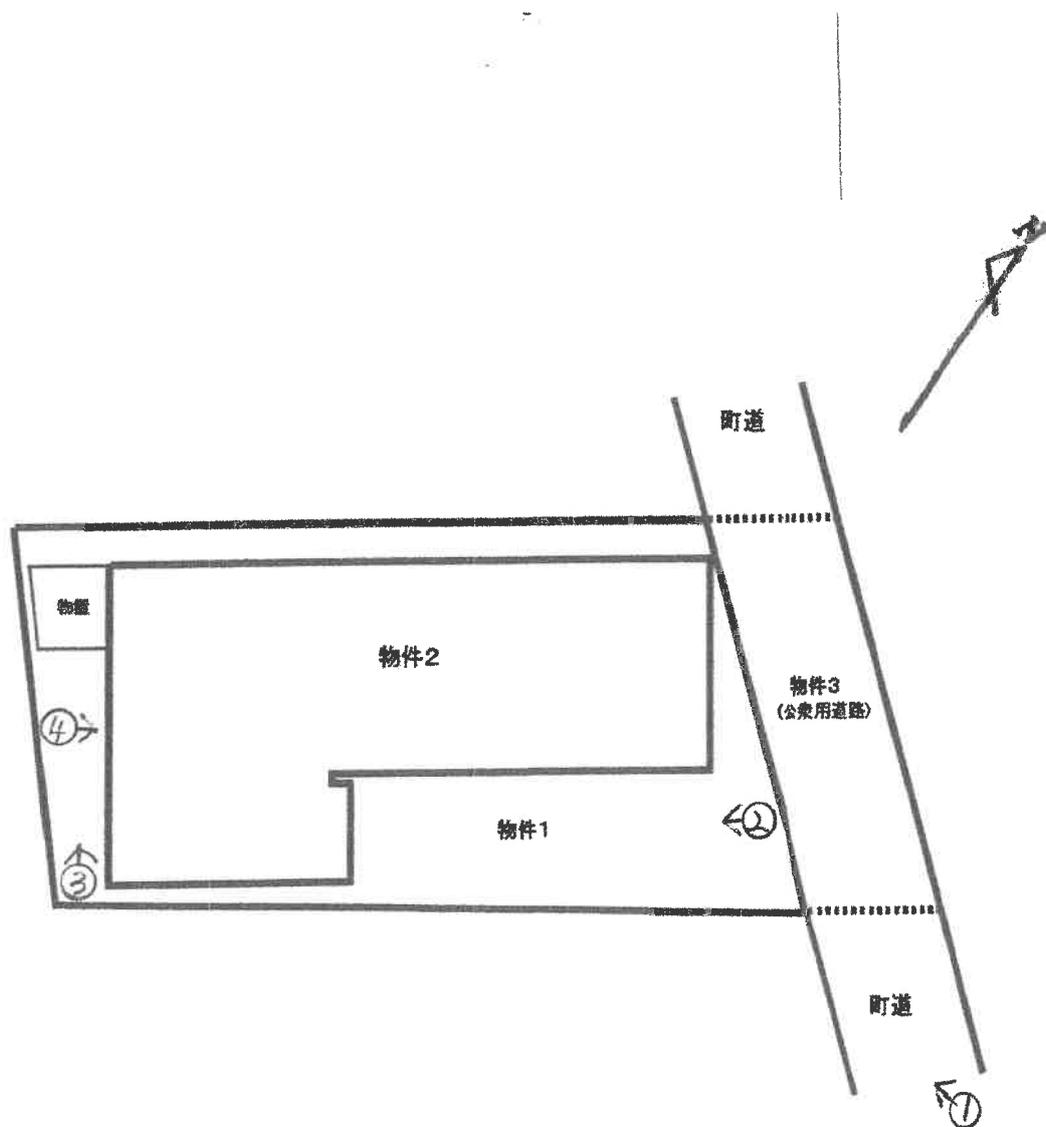
申請人

縮尺 1/500

(和歌山土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

土地建物位置関係図



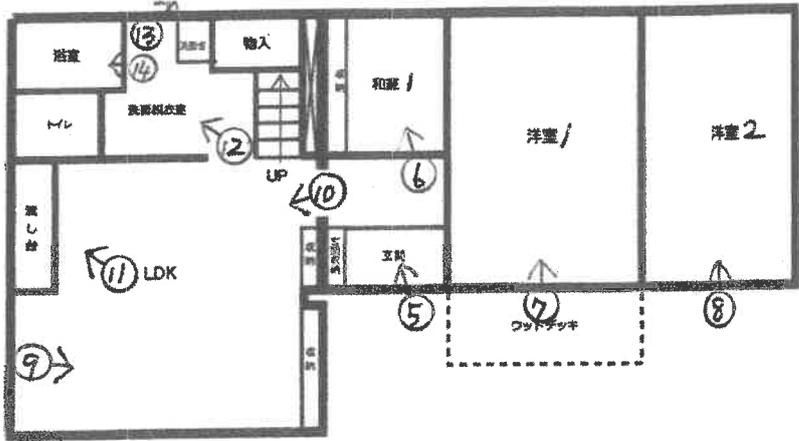
←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)

建物間取図

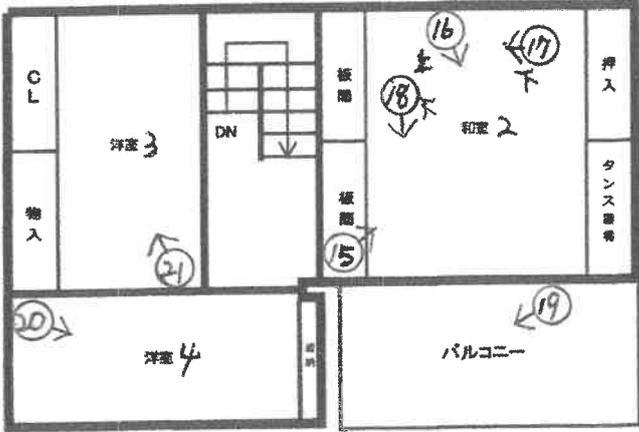


1F



←○写真撮影位置・方向

2F



(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21

令和7年 (又) 第 2号
令和7年 9月26日現地調査
令和7年10月29日評 価

和歌山地方裁判所
御坊支部 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1,430,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金540,000円
物件2 (建物)	金880,000円
物件3 (土地)	金10,000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		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	別紙「物件目録」記載の通り	床面積以外左記と同じ ※特記事項参照 1階:78.04m ²
3		別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
番号	特記事項		
2	1階北東側に未登記洋室が増築(約12.7m ²)されており、増築部分を含めた1階の床面積は約78.04m ² と概測された。正確な面積等は、専門家の調査を要するものと思われる。		
3	目的物件3の地目は公衆用道路である。由良町により、町道として管理されている。		

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及び3を一体として）

位置・交通	JR紀勢本線「紀伊由良」駅の南西方約850m(道路距離)	
付近の状況	農地が広がる中に、開発された小規模の既成分譲住宅地域	
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 記載無し 70% 200% 建築基準法第22条 宅地造成等工事規制区域
画地条件	<p>※地目及び現況とも、物件1が宅地、物件3が公衆用道路として一体利用されている。</p> <p>①宅地部分は、間口は約9m、奥行は約16.5m。形状はほぼ長方形であり、規模は149.36㎡。</p> <p>②公衆用道路部分は、町道の一部として、宅地部分の北東側で接しており、形状はほぼ長方形である。縦約3.6m・横約9mで、規模は約31㎡。</p> <p>③地勢はほぼ平坦、下記道路(目的物件③を含む)に対してほぼ等高で接面。</p> <p>④建築基準法第42条2項道路に接面し、セットバック(約1.8㎡)を要する。</p>	
接面道路の状況	北東側幅員約3.6m舗装町道(建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件1は、物件2の敷地として利用されている。 物件3は、町道の一部として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	なし
	下水道	あり
土壌汚染等	<p>①物件1、3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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
特記事項	<p>①1階の玄関脇に、劣化が進んだウッドデッキが設置されている。</p> <p>②債務者によると、数年前に発生した豪雨により、床下浸水による被害を受けたとのことである。その豪雨により、南西側の田との間の擁壁が崩れたため、補修を行ったとのことである。</p> <p>③セットバックに要する正確な後退距離や面積は、専門家の調査を要する。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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)：昭和51年5月20日新築 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ銅板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、木目等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：バルコニー
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：2階建 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<p>①昭和55年に2階の北東側バルコニーが南側に移設され、和室が増築されている。その10年後(債務者陳述)、1階北東側に未登記の洋室が、増築(約12.7㎡)されている。</p> <p>②当該未登記建物の建築面積が10㎡を超過するため、建築確認を要するものと思われるが、和歌山県の県土整備部都市住宅局建築住宅課にて確認したところ、当件に係る確認申請は出されていないとのことであった。又、物件1のセットバックがなされるべき部分に、増築部分の一部が建築されて、建築基準法に反している可能性がある点に留意されたい。正確には、専門家等の確認を要するものと思われる。</p> <p>③2階の増築された和室では、天井に水滲跡が見られた。また同室においてシロアリによると思われる被害跡が、畳に見られた。債務者によるシロアリ発生後、業者による駆除を行ったとのことであるが、目視出来ない箇所も含めて、家全体に被害が及んで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。</p> <p>④吹付アスベストの使用の有無は、目視可能な範囲において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。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。</p> <p>⑤物件の西側に、動産である物置が設置されている。</p> <p>⑥2階バルコニーの劣化が進み、利用に際しやや危険な状態にある。</p> <p>※上記以外の詳細については、現況調査報告書を参照されたい。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、3（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	13,100	0.98	149.36	0.90	1,726,000
3	13,100	0.05	31	1.0	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準価格

由良-2 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,700\text{円}/\text{m}^2 \times 99.0/100 \times 100/101 \times 100/125 \approx 13,100\text{円}/\text{m}^2$

◇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（西）

◇地域格差：①交通接近条件-3（最寄り駅からの距離-3 最寄り駅の性格±0）

②街路条件+3（幅員+1 系統等+2）

③行政的条件±0 ④環境条件+25

⑤総合格差+25 \approx ①×②×③×④（相乗積）1.25

イ 個別格差：物件1：①方位+1（北東）②間口と奥行のバランス-2

③セットバック-1

④総合個別格差-2 \approx ①×②×③（相乗積）：0.98

物件3：公衆用道路であること等を鑑みて個別格差を0.05と査定した。

ウ 地 積：公簿面積による。

エ 建付減価：最有効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	143.38	0.05	1,219,000

ウ 現価率：経過年数49年、経済的残存耐用年数1年、観察減価率30%、残価率5%を前提

a. 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。

$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}1\text{年} / (\text{経過年数}49\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}1\text{年})\} \times (1-0.3) \approx 0.05$

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=ウ
1	1,726,000	0.35	法定地上権	604,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	1,726,000	-604,000		0.8	0.6	540,000
2	1,219,000	+604,000	1.0	0.8	0.6	880,000
3	20,000			0.8	0.6	10,000
一括価格 (合計)						1,430,000

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：建物の保守管理が劣ることや建築基準法に反している可能性があること (セットバック違反) による、市場性の減退等を考慮した (-0.2)。

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（由良－2）

所 在：和歌山県日高郡由良町大字里字野手845番4
価 格：16,700円/m²
位 置：JR紀勢本線「紀伊由良」駅の南方道路距離約1.2km
に位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：265m²
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：西側4.5m舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)
南側に側道あり
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
用途地域記載無し
建蔽率70% 容積率200%
地 域 の 概 要：一般住宅、古いアパート等が混在する住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）1,313,173円
物件2（建物）1,872,605円
物件3（土地）非課税

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 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県日高郡由良町大字里字田中 |
| | 地 番 | 7 1 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県日高郡由良町大字里字田中 7 1 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 1 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 3 4 平方メートル
2 階 6 5 . 3 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県日高郡由良町大字里字田中 |
| | 地 番 | 7 1 6 番 1 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3 1 平方メートル |

