

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 15 日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 前川 謙一郎

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 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分 和歌山地方裁判所新宮支部売却場 (2 階会議室)
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 和歌山地方裁判所新宮支部
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 15 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 和歌山県新宮市清水元一丁目

地 番 5 7 2 2 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 6 . 9 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目

地 番 5 7 2 2 番 1 0

地 目 雑種地

地 積 1 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目 5 7 2 2 番地 6

家屋 番号 5 7 2 2 番 6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 9 . 3 0 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 1 . 3 0 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 5月28日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 前川 謙一郎

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3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 和歌山県新宮市清水元一丁目
地 番 5 7 2 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 9 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目
地 番 5 7 2 2 番 1 0
地 目 雑種地
地 積 1 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目 5 7 2 2 番地 6
家屋 番号 5 7 2 2 番 6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 9 . 3 0 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 1 . 3 0 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第 3号
令和8年 2月12日受理
令和8年 **5**月**21**日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所新宮支部

執行官 板谷和生

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目
地 番 5 7 2 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 9 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目
地 番 5 7 2 2 番 1 0
地 目 雑種地
地 積 1 1 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目 5 7 2 2 番地 6
家屋 番号 5 7 2 2 番 6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 9 . 3 0 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和歌山県新宮市清水元1丁目5番85号		
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(B) 上記の者が下記建物を所有し、占有している。 ☒ 占有権原は使用借権と思われる		
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異なる ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約81.30㎡		
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	☒ 土地所有者A ☐ その他の者() 上記の者が居宅として使用し、占有している ☒ 占有権原は使用借権と思われる。		
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

表札等はなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、11枚目の土地建物位置関係図記載のとおりである。本件土地は地籍調査中であり、現況面積は若干広くなる可能性がある。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 物件1と物件2は物件3の建物の敷地となっている。物件2の地目は雑種地であるが、課税上は宅地となっている。物件3の建物は物件1上にしか建てられていないが、物件2上にはカーポートや網フェンスで囲まれた庭が存在していた。形状はどちらも台形状であり、北西側が道路に面している。物件1の北東側・南東側・北西側の一部にはブロック塀が設置されていた。(写真1、2)
- (4) 物件2の駐車場部分のコンクリートにひび割れがあった。(写真3)
- (5) 物件3の建物の玄関前にひび割れがあった。(写真4)

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10～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和47年8月築であり、築後約53年半が経過している。Aが居住し始めた平成11年頃に改築がされているようであるが、かなり古い建物なので劣化も進んでいる。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 1階のリビング・台所・和室及び2階洋室の床が傾いており、北東から東側に向かって下がっていた。
 - ② 玄関ホールやリビングの天井に雨漏り跡があった。(写真6)
 - ③ 1階和室の襖が破れ、大きな穴が開いていた。(写真10)
 - ④ 2階洋室の壁にひび割れがあった。(写真15)
- (3) 屋根に太陽熱温水器が設置されている。(写真2)

4 その他

本件建物では、約23年前に2階洋室で土地所有者Aの夫が自死している。特に事件性はないとのことである。

建物所有者Bは土地所有者Aの義母であり、お互いに賃料等のやり取りは無く、占有権原は使用借権と思われる。

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
土地所有者 A	この家は私の義母 B の名義になっていますが、30 年ぐらい前から私と家族で住んでいます。賃料等は支払っていません。かなり古い建物なので不具合部分も多少あります。詳細は執行官にお話ししたとおりですが、リビングと台所の床の傾きが気になります。原因はわかりません。 23 年ぐらい前に、私の夫がこの家の 2 階洋室で自死しました。入院先から退院したばかりでした。今も子供達には話していません。警察も来ていましたが特に事件性はないとのことでした。 この家に居住する前にリフォームをしています。この家は元々店舗だったようで、今の玄関は車庫で、リビングが店舗、2 階も和室が 2 部屋だったようです。 屋根上に太陽熱温水器が付いていますが、壊れています。カーポートは後付けだったと思います。南東側の物置部分は未登記で、元々トイレだったと聞いています。

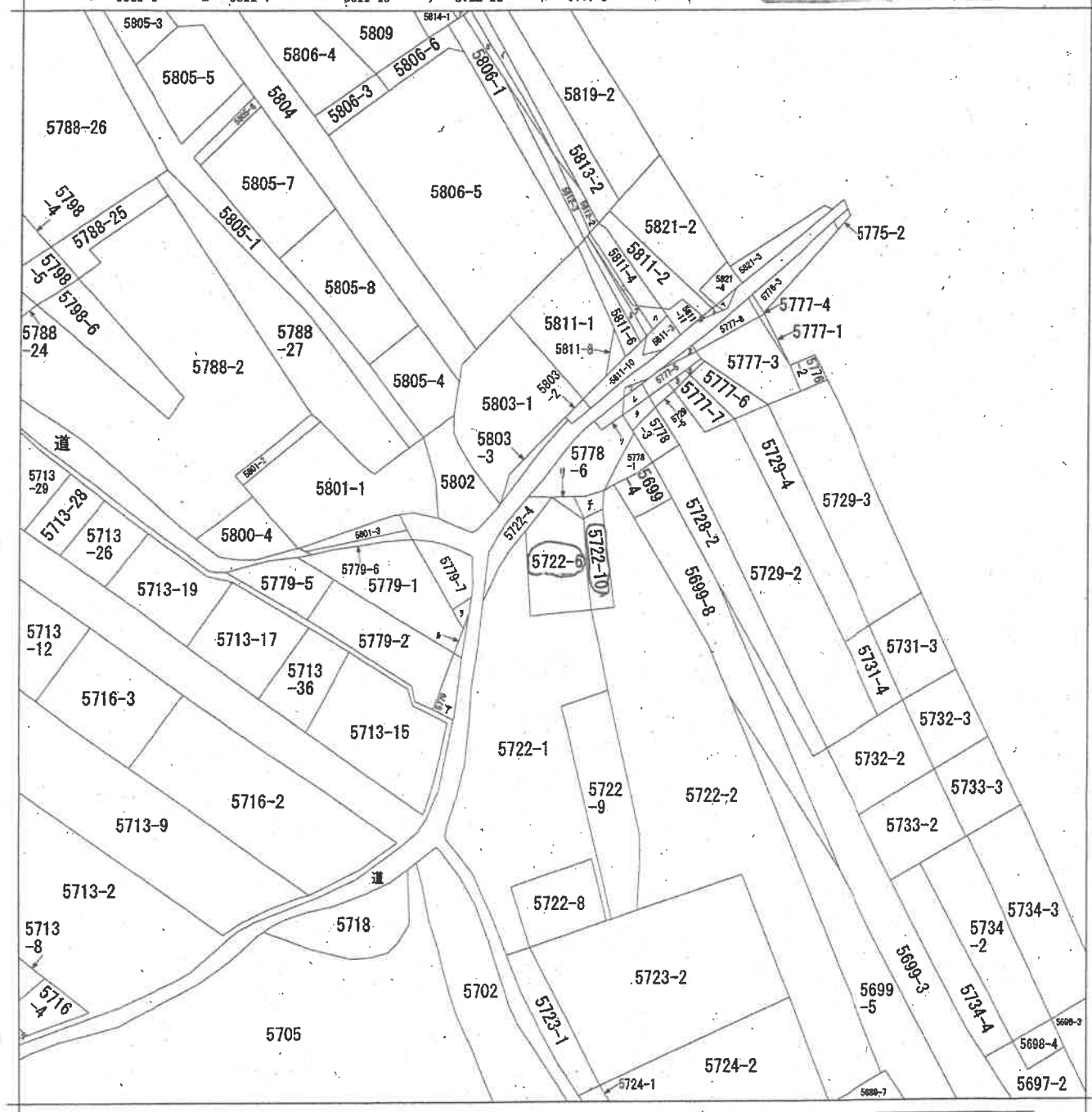
(調査経過用)

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 2 月 1 2 日 (木) 13 : 40 ~ 13 : 50	和歌山地方法務局 新宮支局	登記等調査
〃 13 : 55 ~ 14 : 20	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 8 年 3 月 2 6 日 (木) 13 : 20 ~ 14 : 15	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 土地所有者Aから聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
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、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)



イ 5813-1 ハ 5811-12 ホ 5811-14 ト 5811-9 ニ 5722-5 ノ 5779-3
ロ 5813-3 ニ 5811-7 ヘ 5811-15 テ 5722-11 ハ 5777-9 ツ 5779-3



A
4
地
籍
小

地番区域見出
清水元
1丁目

請求部	所在	新宮市清水元一丁目				地番	5722番6			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

ヲ 5779-8
ワ 5778-4
カ 5777-11
コ 5777-10
ク 5778-7
レ 5778-2
ソ 5778-5
ツ 5811-13
ネ 5811-5
ナ 5814-4
フ 5716-6

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年11月27日

107024

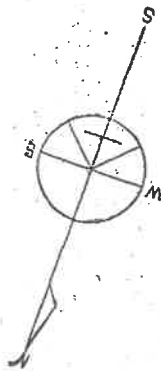
前 5722-1 後 5722-1-7
新 5722-1-6

昭和50年11月27日登記

地 積 測 量 図

地 番	5722-1-7
土地の所在	新宮市新宮寺内ノ界

請北元(丁)



求 積 表

⑤ 5722-7	
44	6.85 x 1.05
45	2.50 x 1.05
46	10.85 x 1.05
47	10.85 x 0.60
48	2.8 x 1.75
49	1.4 x 0.75
50	1.4 x 0.7

m

④ 5722-1

5722-3

市 道

里 道

5702

縮 尺	1/1500
	1/1

(和歌山土地家屋調査士会)

登記年月日：平成11年1月8日

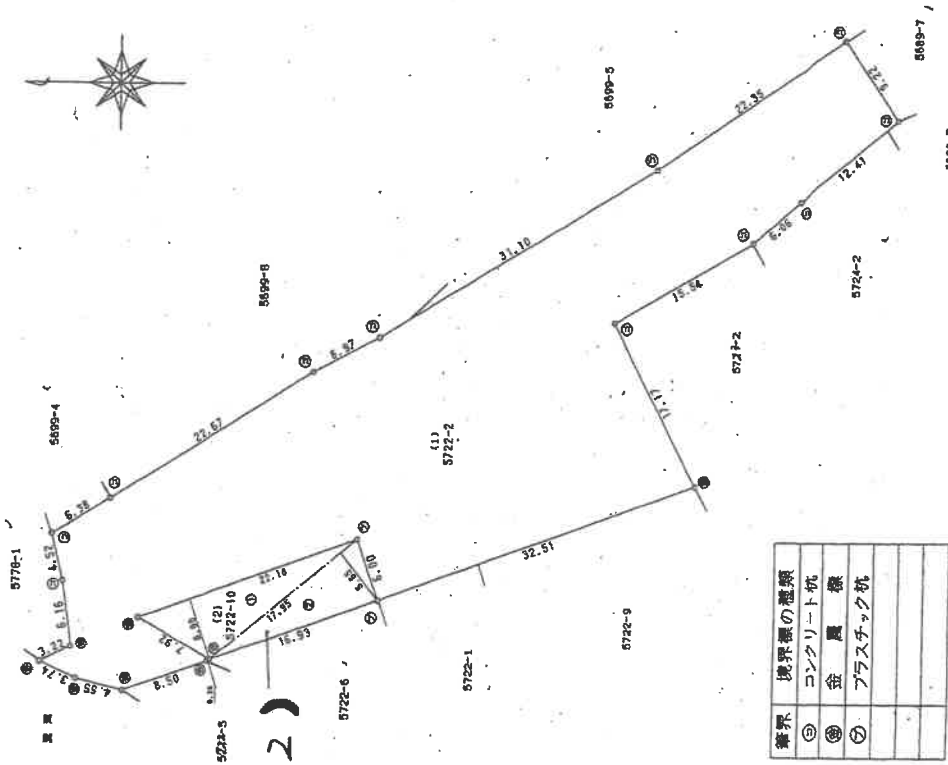
前 5722-2-2 後 5722-2-2-10
新 5722-2-2-10

107027

昭和 年 月 日登記

地積測量図

地番	5722-2-2 5722-10
土地の所在	新宮市清水元ノ丁目



三斜求積表

地番 (2)5722-10			
番	底辺	高さ	積
1	22.10	6.00	132.600000
2	17.95	5.66	101.597000
		部面積	234.197000
		積	117.098500
		地積	117.09 m ²

地番	(1)5722-2
公積	1624.000000
合算	117.098500
延面積	1506.901500
延面積	1506.90 m ²

境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金 属 標
③	プラスチック杭

作製者	申請人	縮尺 1/500
平成10年12月8日作製		

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：昭和47年12月20日

154838

昭和47年12月20日登記

建物階平面図

家屋番号	5722-6
建物の所在	新宮市新宮 市 5722番地6

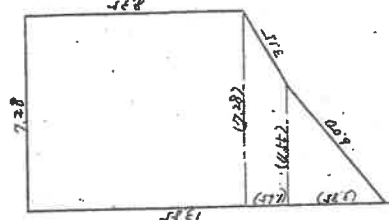
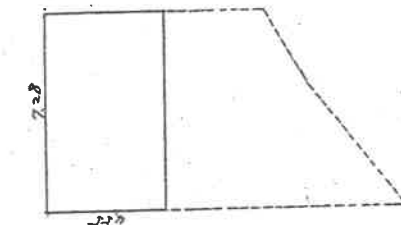
清水元1丁目

各階平面図

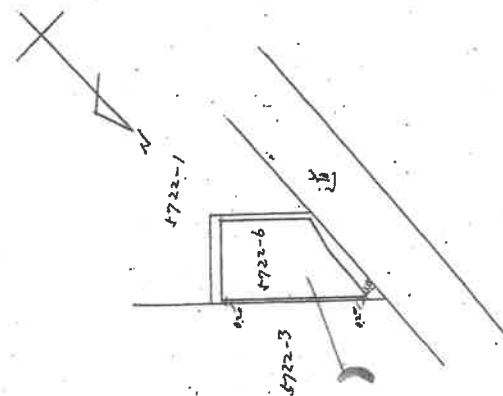
建築図面

二階

一階



物件(3)



$$\begin{aligned} 7.28 \times 8.35 &= 60.788 \\ (7.28 + 4.55) \times 4.55 / 2 &= 9.75975 \\ 4.55 \times 3.85 \times 1/2 &= 8.75875 \\ \hline \text{延床} &79.3065 \\ \text{床面積} &79.30 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$7.28 \times 4.55 = 33.124$$

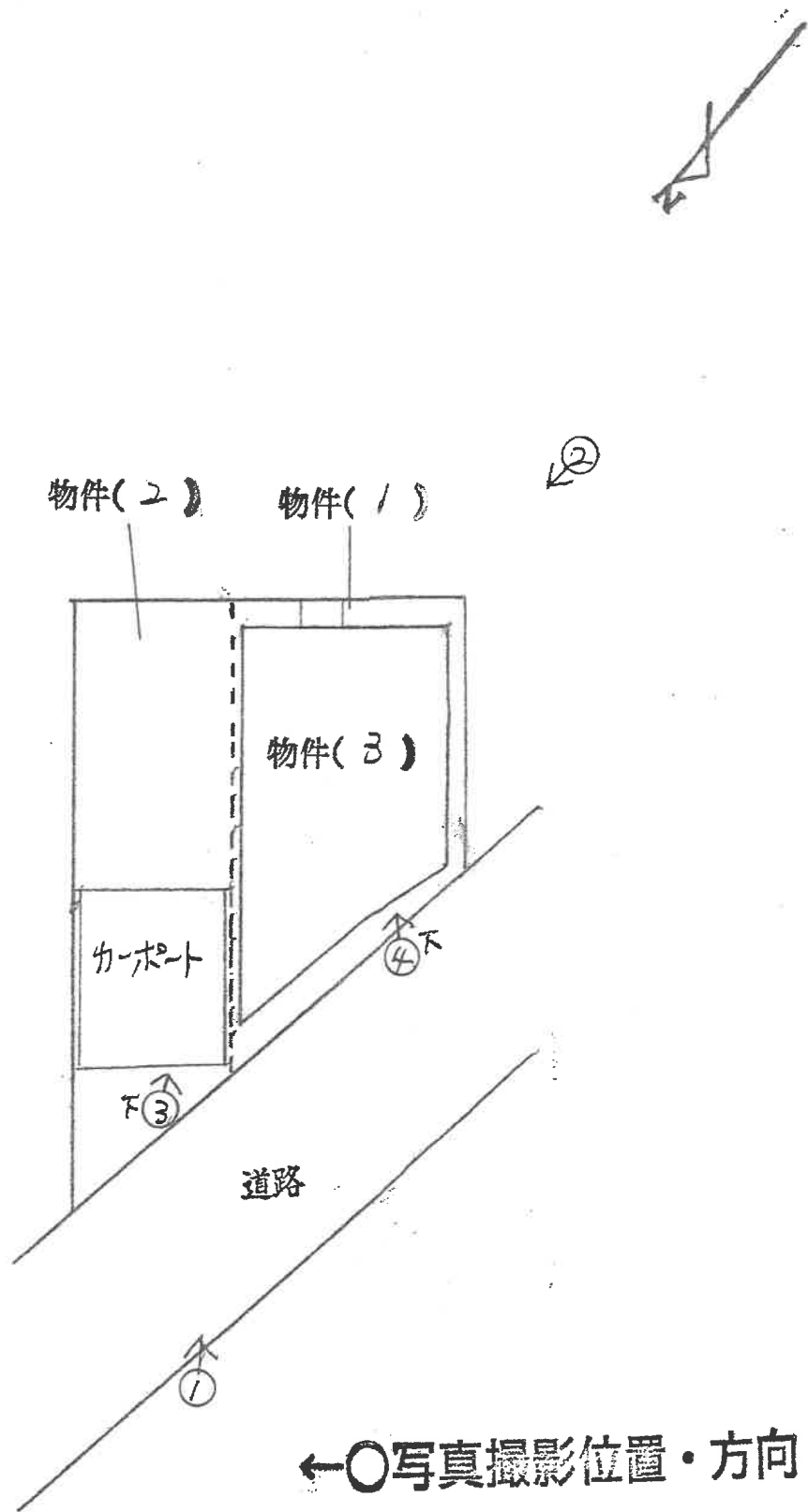
床面積 33.12 m²

(和歌山土地家屋調査士会 用紙)

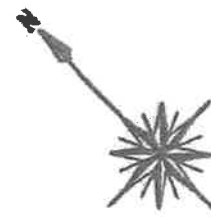
縮尺	1/200	1/100
----	-------	-------

A4判に縮小

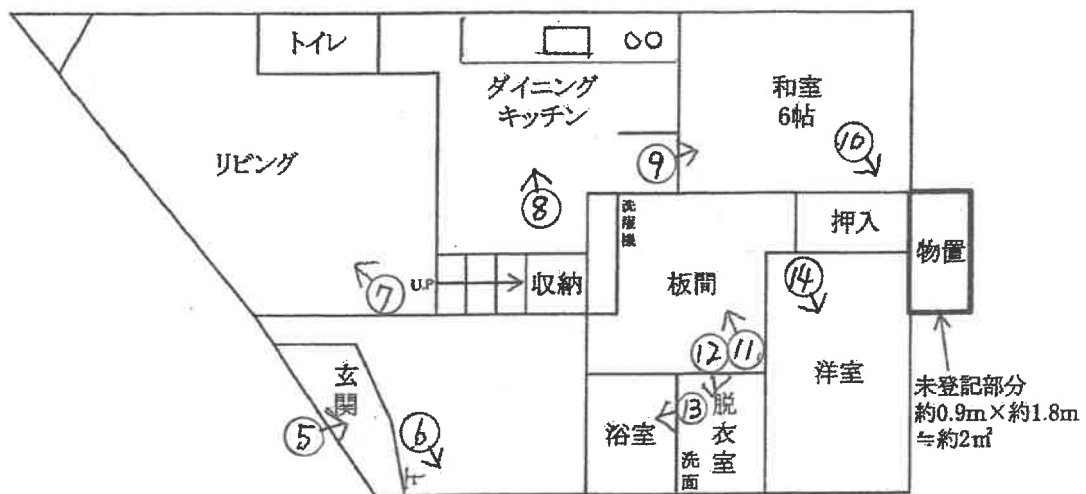
土地建物位置関係図



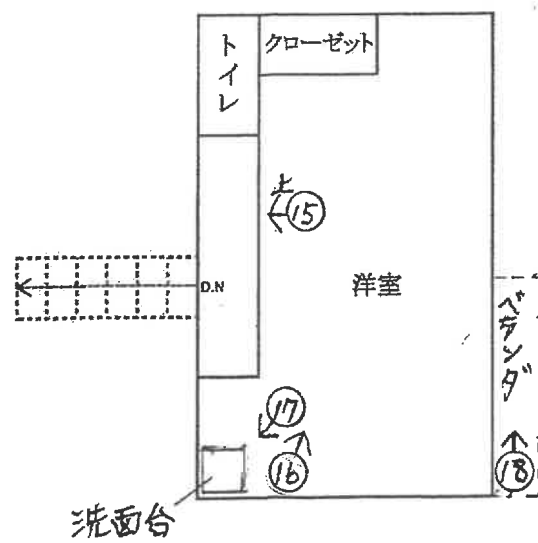
間取図



1階



2階



←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

求 意 見 書

佐 藤 健 殿

令和 8年 9月11日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 前川 謙一郎

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7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

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14日

評価人

佐 藤 健

(別紙)

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目

地 番 5 7 2 2 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 6 . 9 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目

地 番 5 7 2 2 番 1 0

地 目 雑種地

地 積 1 1 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目 5 7 2 2 番地 6

家屋 番号 5 7 2 2 番 6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 9 . 3 0 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

所有者 B

(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 3 月 26 日 現地調査
令和 8 年 5 月 7 日 評 価

和歌山地方裁判所
新宮支部 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 健

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,240,000 円
物件2（土地）	金 1,350,000 円
物件3（建物）	金 370,000 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合計価格である。

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・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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1・2	所在地積	別紙物件目録記載のとおり	物件2:宅地
3	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1・2	・地積測量図は存するものの物件1は古い年代のもので、物件2と共に境界標等が見当たらないが、現在地籍調査が行われており、測量の成果は令和9年3月末頃反映予定で、地積はわずかに大きくなる可能性がある。		
3	・1階床面積は南東側約2㎡が未登記であり、約81.30㎡となる。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象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「新宮」駅の南東方・道路距離約800m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	一般住宅、事業所及び駐車場等が混在する地域。 小学校は南東方約500m、主要商業施設は約700m以内に存する。
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：非線引都市計画区域 用 途 地 域：準工業地域 建 蔽 率：60% 容 積 率：200% 防 火 規 制：なし その他の規制：建築基準法第22条（屋根不燃区域）、宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域、洪水浸水想定区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：223.91㎡ 間 口：約18.2m 奥 行：約10.7m～約22.1m 形 状：台形 高 低 差：等高 地 勢：平坦
接面道路の状況	北 西 側：幅員約6.5～約7.7m 市道 建築基準法第42条1項1号
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：有り ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（昭和52年）では、現況に近い宅地等であったと推定される。現地調査では土壌汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。
特 記 事 項	・物件1・2は物件3の敷地として一体で利用されている。 ・地籍調査が行われており、地積がわずかに大きくなる可能性があるが、安全性の見地から規模は登記面積を採用し、間口と奥行は地籍調査参考図面によった。 ・北側の一部にカーポートが設置されており、モルタルの複数箇所に亀裂が見られる。

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47年8月31日新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板瓦葺 外 壁：鋼板等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給水等
床 面 積 （ 現 況 ）	第3目的物件欄記載の通り
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：3LDK
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、1階玄関ホールやリビングの天井に雨漏り跡が見られ、壁面や玄関前等には複数の亀裂が見られ、1階から2階の北東側の床が北東方から東方に傾いている等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・未登記の物置(約2㎡)が南東側に存する。 ・現状調査報告書記載のとおり、過去に建物内で不自然死があった。 ・屋根に太陽熱温水器が設置されているが、使用できない。

第5 評価額の算出の過程

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	40,700	0.94	106.91	0.80	3,272,000
2	40,700	0.94	117	0.80	3,581,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（新宮(県)-2）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.6}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{99} & \div & 40,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：1.01（方位1.01）

◇地域格差： $\frac{100}{98} \times \frac{100}{96} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{100} \div \frac{100}{99}$ 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

イ 個別格差：0.94（方位1.01、形状0.93）

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	165,000	約114.42	0.01	189,000

ウ 現価率

経過年数 54 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数 } 54 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.01$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	3,272,000	0.10	使用借権	327,000
2	3,581,000	0.10	使用借権	358,000
合 計				685,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) $\left(\begin{array}{l} 1 \text{ ①オ} \\ 1 \text{ ②エ} \end{array} \right)$ ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) (2 ①ウ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,272,000	－ 327,000		0.70	0.60	1,240,000
2	3,581,000	－ 358,000		0.70	0.60	1,350,000
3	189,000	＋ 685,000	1.00	0.70	0.60	370,000
一 括 価 格 (合 計)						2,960,000

ウ 占有減価修正
必要なし

エ 市場性修正
事故物件のため △30

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 地価公示価格等 (新宮(県)-2)
所 在 : 新宮市橋本2丁目3939番10「橋本2-12-19」
価 格 : 40,900円/㎡
位 置 : JR紀勢本線「新宮」駅の南西方、道路距離約1.7kmに位置する
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西側5.0m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第2種住居地域
(建蔽率 60% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、共同住宅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 2,693,169円
物件2 2,947,347円
物件3 1,013,415円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近案内図
- 3 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目

地 番 5 7 2 2 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 6 . 9 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目

地 番 5 7 2 2 番 1 0

地 目 雑種地

地 積 1 1 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 和歌山県新宮市清水元一丁目 5 7 2 2 番地 6

家屋 番号 5 7 2 2 番 6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 9 . 3 0 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

所有者 B