

お 知 ら せ

1 本件の入札時には、入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- (1) 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- (2) 住民票（入札者が個人の場合）（個人番号の記載がないもの）又は資格証明書（入札者が法人の場合）
- (3) 宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）

上記(1)及び(2)の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

入札書及び上記(1)の書面の書式は、不動産競売物件情報提供サイト（B I T）（<http://bit.sikkou.jp>）のトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

2 本件の入札時に提出する上記 1 (1)の書面（暴力団員等に該当しない旨の陳述書）の「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙（自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項）も添付してください。

その他、入札に関するご不明な点は、当裁判所の執行官室にお問い合わせください。

和歌山地方裁判所民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 27 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 太田 裕一

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 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 1 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 6 日 午後 0 時 00 分まで
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 6 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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, 2	640,000 512,000	一括	128,000	52,541	不明
1	320,000				
2	320,000				

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県海南市下津町下津字宮ノ前 | | |
| | 地 番 | 1 5 4 5 番 1 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 7 . 5 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県海南市下津町下津字宮ノ前 1 5 4 5 番地 1 3 | | |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 5 番 1 3 | | |
| | 種 類 | 工場・倉庫 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 4 . 6 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 3 8 . 6 1 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 中森 一希

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 | 和歌山県海南市下津町下津字宮ノ前 | | |
| | 地 番 | 1 5 4 5 番 1 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 7. 5 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県海南市下津町下津字宮ノ前 1 5 4 5 番地 1 3 | | |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 5 番 1 3 | | |
| | 種 類 | 工場・倉庫 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 4. 6 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 3 8. 6 1 平方メートル | |



523

令和6年(ケ)第75号
令和6年12月12日受理
令和7年 3月 14日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷 和生

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県海南市下津町下津字宮ノ前 | | |
| | 地 番 | 1 5 4 5 番 1 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 7 . 5 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県海南市下津町下津字宮ノ前 1 5 4 5 番地 1 3 | | |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 5 番 1 3 | | |
| | 種 類 | 工場・倉庫 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 4 . 6 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 3 8 . 6 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
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(□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() 上記の者が工場・倉庫として使用し、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

入口付近の壁に「五」水産」という看板が付けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7枚目の地積測量図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は下津港沿いの宅地で、北西側には堤防及びその周辺道路等が存在していて、その先は海である。南東側が道路に面している。(写真1)
- (4) 本件土地南西側の1545番14の土地には、本件所有者が使用していた加工したシラス等を干すための鉄製の台枠が多数置かれていた。(写真1、2、5)

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61年2月築であり、築後約39年が経過している。主な不具合部分は下記のとおりである。
 - ① 北東側の外壁に取り付けられている煙突が湾曲していて、1545番12の土地に少しはみ出している。(写真3)
 - ② 北端に取り付けられているタンクが、少し道路側にはみ出している。(写真4)
 - ③ 南西側のコンクリート外壁の一部が少し膨らみ、少し亀裂が入っていた。(写真5)
 - ④ 南西側のトタン外壁の割れた部分を板で塞いでいた。(写真6、14)
 - ⑤ 北西側の出入口引戸が開け閉めしづらくなっている。
- (3) 本件建物では、しらす等の加工作業をしていて、ボイラーや大型の茹で釜などの機械が残置されていた。(写真11～13)
- (4) 建物内には、加工した商品等を保管するための大型冷蔵庫が2台、小型冷蔵庫が1台、大型冷凍庫が1台取り付けられていた。(写真9、18、19)
- (5) 1階から屋上にかけて大型のリフトが設置されていた。屋上の塔屋については、鍵が見当たらずシャッターが開けられなかった。(写真8、16、22)
- (6) 1の(4)と同様の鉄製の台枠が、屋上にも多数残置されていた。(写真21)

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
亡所有者の妻	夫は「五」水産（カネゴスイサン）」という屋号でシラス加工業を営んでいました。ところが、この度急に亡くなったことで、現在営業はしていません。ただ廃業手続はまだしていません。 本件建物はシラス加工工場として使っていました。シラスをゆでる機械やボイラーなどの機械が置かれています。大型の冷蔵庫や冷凍庫もあります。すべての機械等が動きますが、同業者でも欲しい人はいないと思います。処分するのにもお金が掛かるので、処分することはできません。 雨漏りやシロアリはないと思いますが、排水溝などを伝ってネズミが出てくることがあります。 北東側の煙突については、止めていた金具などが外れて湾曲し、少し隣地にはみ出しています。倒れてしまう可能性もあるかもしれません。 南西側の壁については、穴が開いたり曲がったりしているので、板で塞ぐなど応急処置をしています。 南西側の隣地にシラスを干すための鉄枠の台を置かせてもらっています。これらについては処分するつもりです。同様の台が屋上にもあります。
元従業員	亡くなった社長から、茹で釜にはアスベストが使われていると聞いたことがあります。

(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 6 年 1 2 月 1 2 日 (木) 11 : 00 ~ 11 : 10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6 年 1 2 月 1 6 日 (月) 12 : 05 ~ 12 : 15	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7 年 1 月 9 日 (木) 10 : 00 ~ 11 : 05	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 亡所有者の妻から聞き取り
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。 ☐ 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)



1530
1545-35

(座標値補正: 図上測定)

-79403.556



地区外

物件(/)

1545-13

地区外

1545-33

1546

1545-8
1545-7

1547

水

1550-1

1548

1545-9

1549

1550-3

1545-10

1545-11

1545-12

1545-13

1545-14

1551-2

道

1534

1531

1551-6

1551-5

1565-4

1556-2

1556-3

1556-1

1552

1551-1

1556-5

1551-7

1585-2

1586-2

1586-1

1566-4

1566-1

1566-2

1585-2

1557

A
4
町
下
津

-79528.556

(座標値補正: 図上測定)



請求部	所在	海南市下津町下津字宮ノ前				地番	1545番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和54年2月2日

0318112

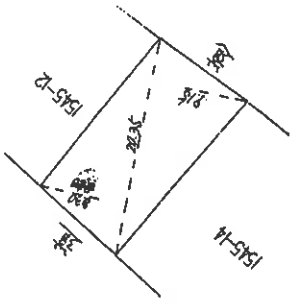
1545-13

地積測量図

地番	1545-13
土地の所在	和歌山県海草郡下津町大字(前)

海草市下津町

永積
 $2035 \times 830 = 168,905$
 $2035 \times 215 = 437,525$
 $\hline 365,105$
 $\frac{1}{2} 772,575$
 $\hline 177,63$



作製者 (昭和54年1月30日 作製)

代出
印
帳
簿
者

代表位置	縮尺	1/500
------	----	-------

登記年月日：昭和61年6月25日

561.6.25

910627

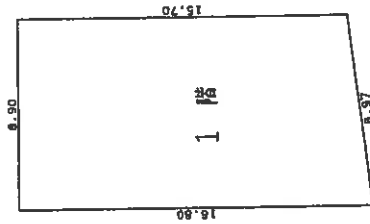
各階平面図

1545-13

建築物平面図

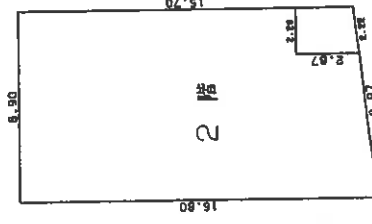
梅州市下津町大字下津字宮ノ前1545～13

梅州市下津町



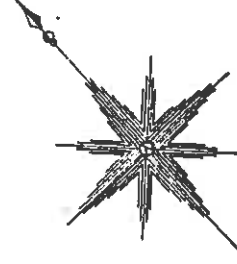
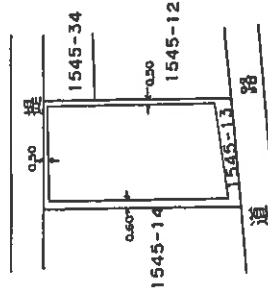
求積表

15.70 × 8.90	=	139.73000
1.10 × 8.90 / 2	=	4.89500
合計		144.62500
床面積		144.62 m ²



求積表

15.70 × 8.90	=	139.73000
1.10 × 8.90 / 2	=	4.89500
合計		144.62500
床面積		144.62 m ²



作製者

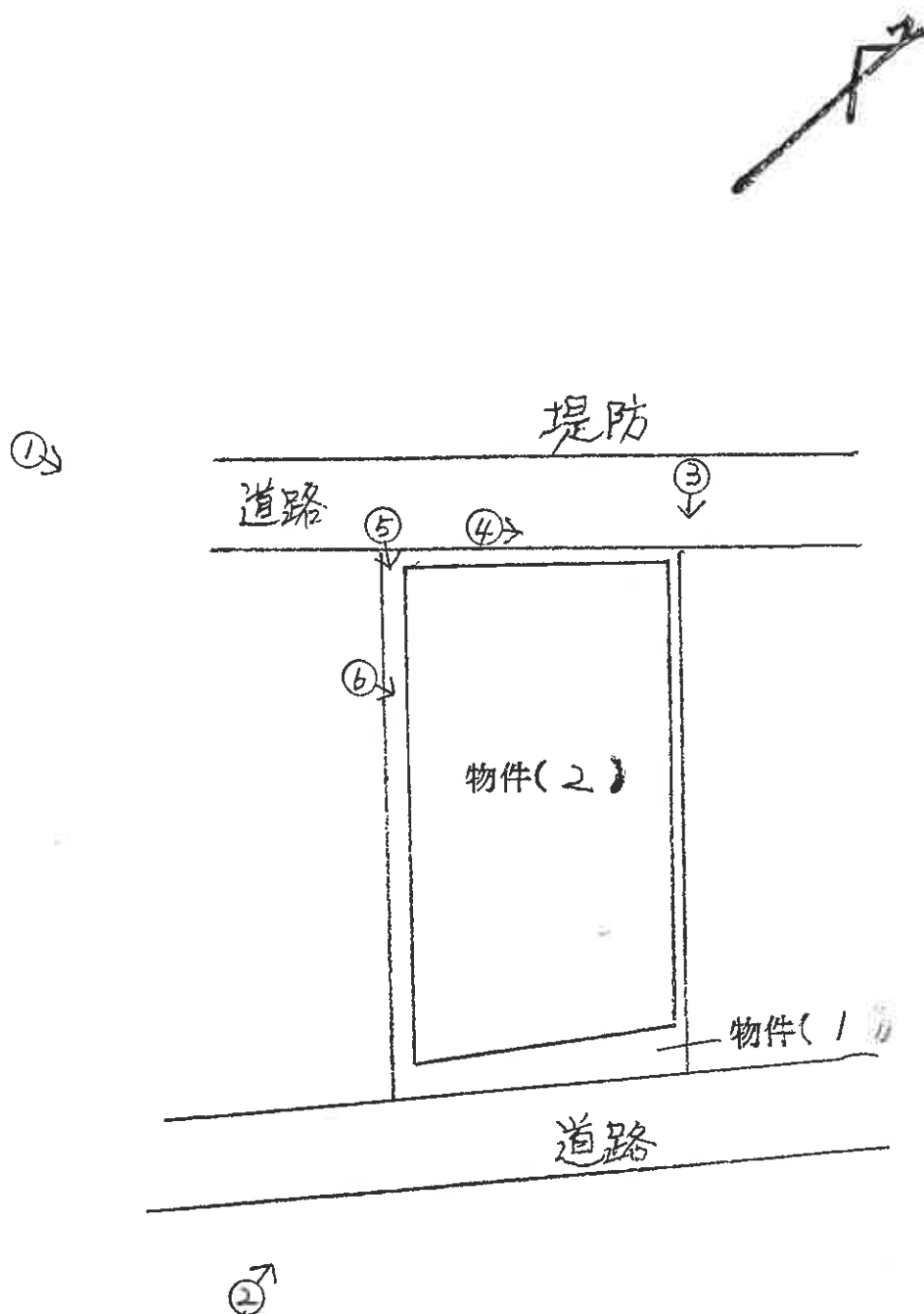
和61年6月21日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

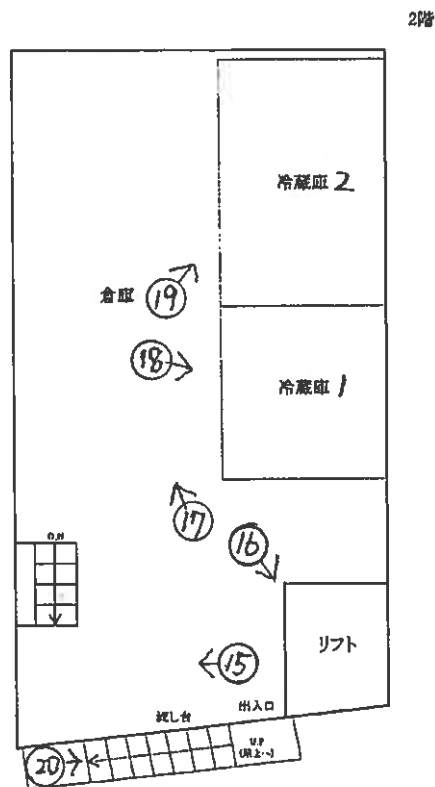
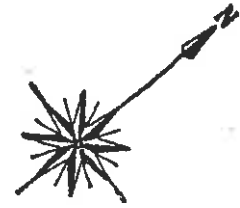
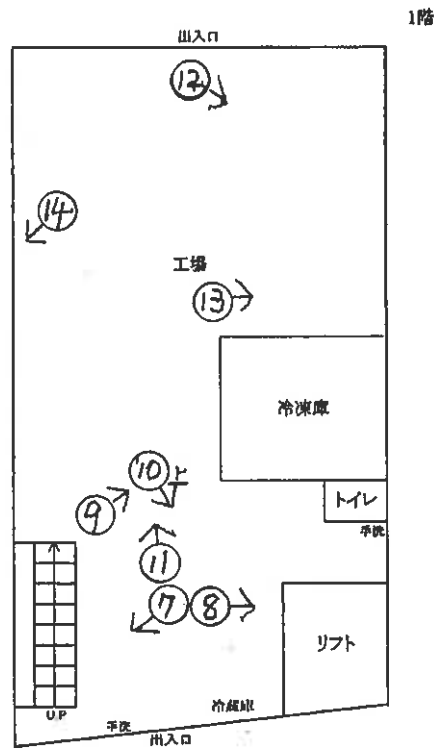
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)

間
取
図



㉑ ㉒ は屋上

←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)



1
全景



2 同上
南東側



3
煙突が
湾曲している
状況



4
タンクが
はみ出し
ている状況



5
外壁が
曲がって
いる
状況



6
トタンの穴を
塞いでいる
状況



7
1F階段
付近の
状況



8
1Fリフト



9
冷凍庫



10
中2階
物置



11 1F
作業場



12 同上



13 同上
ボイラー



14 同上
壁の穴を
塞いでいる
状況



15 2F
作業場



16 2F
リフト



17 2F
倉庫



18 2F
冷蔵庫1



19 2F
冷库2



20
屋上
外階段



21
屋上



22 同上
リフト

令和 6 年 (ケ) 第 75 号
令和 7 年 1 月 9 日 現地調査
令和 7 年 3 月 14 日 評 価

和歌山地方裁判所 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 640,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 320,000 円
物件2（建物）	金 320,000 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

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	所 在 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積		同左

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）

位 置 ・ 交 通	J R 紀勢本線「下津」駅西方・道路距離約800m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	港湾近くに漁業関連の施設と住宅等が混在する地域。 小学校は東方約1.6 k m、主要商業施設は約2.7 k m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：なし 建 蔽 率：70% 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） 津波災害警戒区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：177.55m ² 間 口：約10.0m 奥 行：約17.5～約18.6m 形 状：ほぼ長方形 高 低 差：南東側市道と等高から約0.3m高く、北西側市道と等高 地 勢：ほぼ平坦
接面道路の状況	南 東 側：幅員約3.3m市道 建築基準法第42条2項 北 西 側：幅員約2.7m市道 建築基準法第42条2項
土地の利用状況等	対象地の利用状況：工場、倉庫の敷地
供給処理施設	上 水 道：有り ガ ス 配 管：なし 下 水 道：汲取り
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図（昭和55年）では、従前から倉庫等の敷地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	・建替等にあたってはセットバックが必要となる。

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61年2月28日新築 経過年数：約39年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：鋼板等 内 壁：現し 天 井：現し 床：モルタル等 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：工場・倉庫 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	北西端付近の外壁に亀裂が見られ外側に膨らんでいる。また、犬走りの複数箇所にはヒビ割れ、建物内部の随所の鉄骨に錆が見られ、北西側の扉は開かない等、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	・供給処理設備等の作動確認は行っていない。 ・目視の範囲では確認できなかったが、北東端付近の釜にアスベストが使用されているとのことであり、その他にも築年や構造等からアスベスト含有材等の有害物質の使用の可能性がある、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・屋上に塔屋（シャッターが開かなかったため立ち入りができなかった）、南東端にリフトが存する。 ・北東側の煙突が隣地へ、北西側の軒やタンクの一部が市道にはみ出している。 ・法定建蔽率を超過している。 ・冷凍庫、冷蔵庫及び機械設備等は、搬出費用等を考慮すると経済的価値はない。

第5 評価額の算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1（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	22,100	0.94	177.55	0.75	2,766,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価公示（ 海南 -3 ）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 18,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{98.6}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{80} & \div 22,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 街路条件 100 / 104 × 接近条件 100 / 103 × 環境条件 100 / 75 × 行政条件 100 / 100 ÷ 100 / 80

イ 個別格差 : 0.94（方位1.03、二方路1.02、セットバック0.91、汲取り0.98）

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	140,000	283.23	0.02	793,000

ウ 現価率

経過年数 39 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

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 39 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.70) \div 0.02$$

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	2,766,000	0.35	法定地上権	968,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） 〔1①オ 1②エ〕 ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算（円） （2①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	2,766,000	－ 968,000		0.30	0.60	320,000
2	793,000	＋ 968,000	1.00	0.30	0.60	320,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						640,000

ウ 占有減価修正
必要なし

エ 市場性修正
 経済的価値がない機械設備等が存するため $\Delta 40$
 機械設備等にアスベスト等を使用している可能性があるため $\Delta 30$
 合計 $\Delta 70$

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 (海南 -3)
所 在 : 海南市下津町方字北原411番
価 格 : 18,100円/㎡
位 置 : JR紀勢本線「加茂郷」駅の西方、道路距離約1.2kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 500㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東側3.8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
(建蔽率 70% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 大規模の農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域
- 2 固定資産評価額 (令和6年度)
物件1 3,085,108円
物件2 1,593,468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 | 和歌山県海南市下津町下津字宮ノ前 | | |
| | 地 番 | 1 5 4 5 番 1 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 7 . 5 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 和歌山県海南市下津町下津字宮ノ前 1 5 4 5 番地 1 3 | | |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 5 番 1 3 | | |
| | 種 類 | 工場・倉庫 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 4 . 6 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 3 8 . 6 1 平方メートル | |

