

期間入札の公告

令和 8年 4月23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 5月21日から 令和 8年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 4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 6月25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 4月23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

5 所 在 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口
地 番 3208番2
地 目 宅地
地 積 179.20平方メートル



物件明細書

令和 7年10月27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5】

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5】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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

5 所 在 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口
地 番 3208番2
地 目 宅地
地 積 179.20平方メートル



令和 7年(ケ)第 3号

令和 7年 5月15日受理

令和 7年 7月15日提出

現況調査報告書

物件(5)

和歌山地方裁判所御坊支部

執行官 板谷 和生

物 件 目 録

5 所 在 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口
地 番 3208番2
地 目 宅地
地 積 179.20平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件5
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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"/>
占有者及び占有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A～D) <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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)	<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)
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 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

占有者及び占有権原(土地)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	貸主 権原	種別	敷金等		
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫その他	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	洗濯物干し場や駐車場として使用している。
	所有者							
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画1	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車場使用 亡父の頃から使用
	A		不明			不明		
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画2	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車場使用
	B		不明			不明		
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画3	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車場使用
	C		不明			不明		
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画4	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車場使用
	D		不明			不明		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 本件土地の状況

本件土地は河川沿いにある宅地であるが、建物は存在せず、駐車場として利用されている。南側が公道に面しており、コンクリートで固められた土地には、自動車の駐車区画割りとして白線が描かれていた。最大8台ぐらいは駐車できそうであるが、現在は所有者を含め、全部で5名が使用している。

本件土地の東端付近には所有者が建てた鉄板製の車庫が存在する。床はコンクリートで固められ、壁もそのコンクリートとくっついてはいるが、建物ではなく撤去することが容易な工作物と認定した。築年等は不明であるが、屋根に穴が開いていたり、壁がへこんでいたりしていて、それなりに劣化していると思われる。なお、同車庫については、本件土地東側の宅地（3208番4）と用悪水路（3182番2）にはみ出している可能性がある。両土地は本件土地と同様にコンクリートで固められており、宅地は印南町の所有地、用悪水路は国の所有地となっている。

所有者以外のA～D4名の占有権原は駐車場の賃貸借契約に基づく賃借権であるが、契約書は存在しない。賃料は毎月4000円である。いずれも占有開始時期は不明である。

2 その他

賃借人らの占有開始時期が不明のため、賃借権が買受人の引き受けになるかどうかは不明である。ただ、賃借人らの一部は現所有者の祖父の代からの賃借人ということであり、かなり長期にわたって賃借していることがうかがわれた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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>もともと本件土地には家が建っていましたが、私が小学生の頃（約45年～50年前ぐらい）に壊したと思います。それ以降は駐車場として使用しています。現在、私も使用していますが、それ以外に4人の人に賃貸しています。賃料は月4000円です。契約書は作っていませんし、契約日などもよくわかりません。一部の人については、私の祖父の時代から貸していると思います。</p> <p>土地にある車庫は私が建てたものです。いつ頃建てたかは覚えていません。それなりに劣化していて、屋根に穴が開いていたり、壁がへこんでいたりしています。また、ご指摘があったように、この車庫は少し東側の土地にはみ出していると思います。町役場からも指摘を受けたことがあります。いつでも撤去移動すると答えました。その後は何も言ってきてはいません。</p>
賃借人A	<p>本件土地の一部を、所有者から駐車場として借りています。私の父親の代から借りていると思います。</p>

(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 7年 5月20日(火) 8:45~8:50	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
〃 16:01~16:22	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影 賃借人Aから聞き取り
〃 16:38~16:45	印南町役場	地籍調査等
令和 7年 6月17日(火) 9:55~10:00	印南町役場	戸籍・地番図等調査
〃 10:50~11:25	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 () : ~ :		
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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

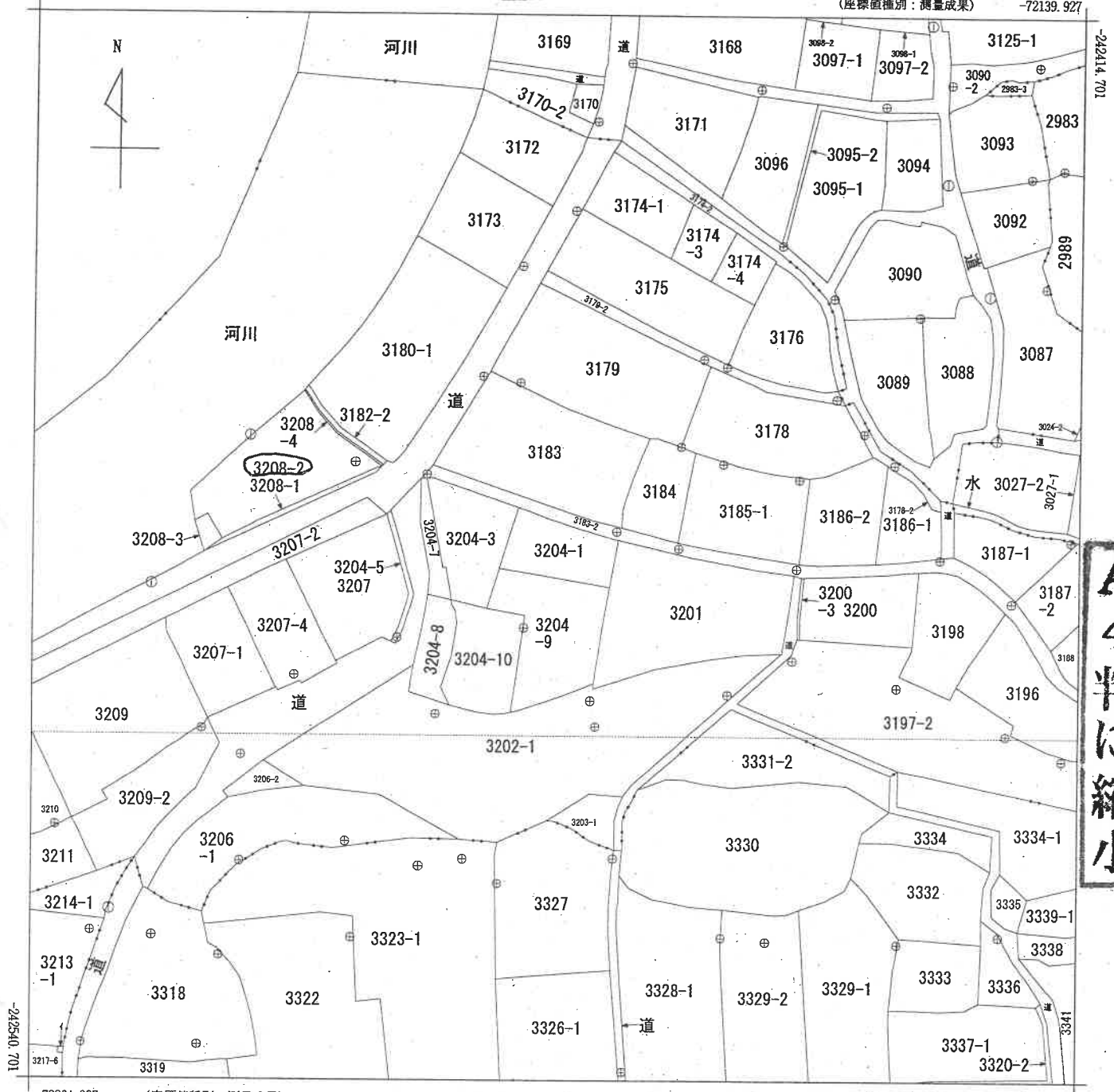
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図

4 3217-5

(座標値種別：測量成果)

-72139.927



A4判に縮小

地番区域見出
大字印南

請求分	所在 日高郡印南町大字印南字川口	地番	3204番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI
作成年月日	平成24年11月	備付年月日(原図)	平成26年2月7日		補記事項
分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	

請求番号：2-3
(1/1)

(7 枚目)

公用

一筆図形

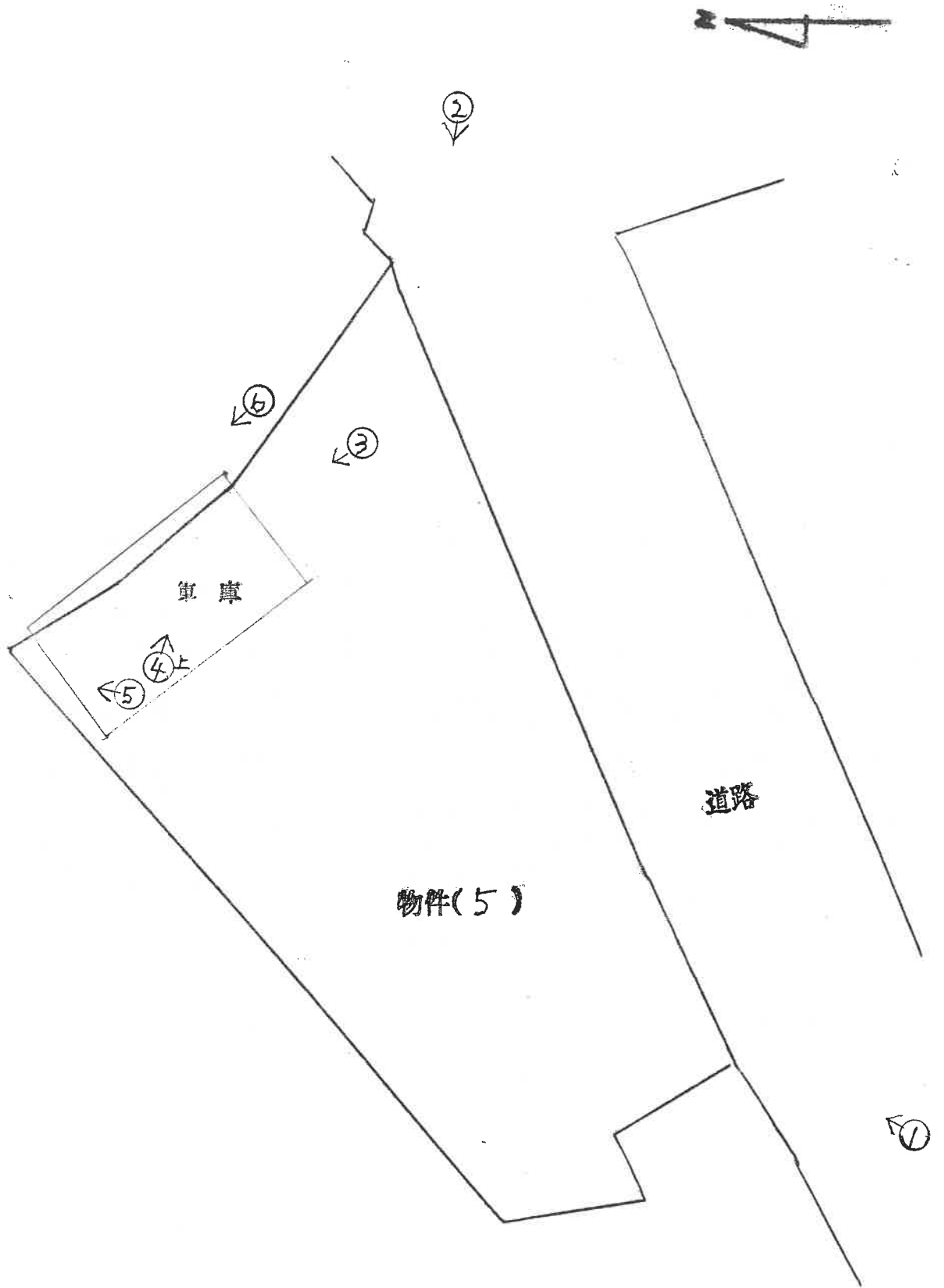
Z ⁵⁴ -4				
地籍図番号				
所在	印南川口			
地番	3208-2			
地目	宅地			
地積	実測：179.2064800㎡			
番号	境界点名	X座標	Y座標	辺長(m)
1	B-7894	-242459.347	-72232.973	2.918
2	B-7896	-242461.796	-72231.386	3.436
3	B-7897	-242464.387	-72229.130	4.218
4	B-7898	-242466.796	-72225.668	2.509
5	B-7899	-242468.267	-72223.636	0.711
6	B-7900	-242468.467	-72224.318	9.540
7	B-7726	-242472.369	-72233.024	5.543
8	B-7727	-242474.662	-72238.070	5.103
9	B-7728	-242476.951	-72242.631	3.391
10	B-7729	-242474.017	-72244.332	1.722
11	B-7730	-242474.851	-72245.838	3.546
12	B-7731	-242471.349	-72246.393	9.263
13	B-7732	-242465.053	-72239.599	8.744
番号	種別	基準点名	X座標	Y座標
1	地籍図極多角点	Z ⁵⁴ -11-2	-242464.645	-72239.390
2	その他の四角点	Z ⁵⁴ -11-1B	-242467.715	-72226.787



公田 縮尺 1:98

A4判に縮小

位置図



(9 枚目)



1



2



3



4



5



6



物 件 目 録

5	所	在	和歌山県日高郡印南町大字印南字川口
	地	番	3208番2
	地	目	宅地
	地	積	179.20平方メートル



令和 7年 9月25日

和歌山地方裁判所
御坊支部 御中

修正書

令和 7年 7月 7日付で評価しました事件番号令和7年（ケ）
第3号（物件5）につき、別紙の通り修正します。

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第1 評価額

評 価 額	
物件5(土地)	金2,430,000円

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	登記記録上	現 況
5	所 在 番 目 積 地 地 積	別紙「物件目録」記載のとおり	左記と同じ
特 記 事 項			
①本件物件5土地は駐車場として利用されており、所有者を含め5名が使用しているが、4名の賃借人らの占有開始時期は不明である。(賃料：4,000円/月) ②本件物件5土地の東端付近に所有者によりカラー鋼板仕様の車庫(工作物と認定)が存在するが、本件物件5土地の東隣の宅地(同所3208番4)とその東隣の用悪水路(3182番2)にはみ出している可能性がある。			

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5)

位置・交通	JR紀勢本線「印南」駅南方約800m(道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ河口付近に所在する既成住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — — 景観計画区域
画地条件	形状・規模：やや不整形・179.20㎡(公簿) 間口・奥行：間口約22.0m、奥行最長(東辺)約13.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路にほぼ等高で接面。	
接面道路の状況	南側幅員約5.7m舗装町道	
土地の利用状況等	土地の利用状況：貸し駐車場として利用	
供給処理施設	上水道	引込可
	ガス配管	なし
	下水道	なし
土壌汚染等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	
特記事項	①本件物件5土地は駐車場として利用されており、所有者を含め5名が使用してるが、4名の賃借人らの占有開始時期は不明である。 (賃料：4,000円/月) ②本件物件5土地の東端付近に所有者によりカラー鋼板仕様の車庫(工作物と認定)が存在するが、本件物件5土地の東隣の宅地(同所3208番4)とその東隣の用悪水路(3182番2)にはみ出している可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件5（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
5	22,800	0.99	179.20	—	4,045,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 印南(県)－1

公示価格等 18,700円/㎡ × 時点修正 99/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/79 ≒ 標準画地価格 22,800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(1.03)×角地(1.00)＝1.03

◇地域格差： 街路条件 92% × 交通接近条件 107% × 環境条件 80% × 行政条件 100% ≒ 格差率 79%

イ 個別格差：方位(1.04)×形状(0.95)≒0.99

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：本件の場合不要

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
5	4,045,000	—	1.00	0.60	2,430,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

エ 市場性修正：本件の場合不要。

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を考慮した。

令和 7年 (ケ) 第 3号 (物件5)
令和 7年 6月 17日 現地調査
令和 7年 7月 7日 評 価

和歌山地方裁判所
御坊支部 御中

評 価 書
<土地用>

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第1 評価額

評 価 額	
物件5(土地)	金2,430,000円

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	登記記録上	現 況
5	所 在 番 地 目 地 積	別紙「物件目録」記載のと おり	左記と同じ
特 記 事 項			
①本件物件5土地は駐車場として利用されており、所有者を含め5名が使用しているが、4名の借借人らの占有開始時期が不明のため、賃借権が買受人の引き受けになるか否かは不明である。(賃料：4,000円/月)			
②本件物件5土地の東端付近に所有者によりカラー鋼板仕様の車庫(工作物と認定)が存在するが、本件物件5土地の東隣の宅地(同所3208番4)とその東隣の用悪水路(3182番2)にはみ出している可能性がある。			

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5）

位置・交通	JR紀勢本線「印南」駅南方約800m(道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ河口付近に所在する既成住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 景観計画区域
画地条件	形状・規模：やや不整形・179.20㎡(公簿) 間口・奥行：間口約22.0m、奥行最長(東辺)約13.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路にほぼ等高で接面。	
接面道路の状況	南側幅員約5.7m舗装町道	
土地の利用状況等	土地の利用状況：貸し駐車場として利用	
供給処理施設	上水道	引込可
	ガス配管	なし
	下水道	なし
土壌汚染等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	
特記事項	①本件物件5土地は駐車場として利用されており、所有者を含め5名が使用しているが、4名の借入人らの占有開始時期が不明のため、賃借権が買受人の引き受けになるか否かは不明である。(賃料：4,000円/月) ②本件物件5土地の東端付近に所有者によりカラー鋼板仕様の車庫(工作物と認定)が存在するが、本件物件5土地の東隣の宅地(同所3208番4)とその東隣の用悪水路(3182番2)にはみ出している可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件5（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
5	22,800	0.99	179.20	—	4,045,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 印南(県)－1

公示価格等 18,700円/㎡ × 時点修正 99/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/79 ≒ 標準画地価格 22,800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(1.03)×角地(1.00)＝1.03

◇地域格差： 街路条件 92% × 交通接近条件 107% × 環境条件 80% × 行政条件 100% ≒ 格差率 79%

イ 個別格差：方位(1.04)×形状(0.95)≒0.99

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：本件の場合不要

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
5	4,045,000	—	1.00	0.60	2,430,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

(仮に現賃借人が引き受けとなっても適正な賃料が設定されていると判断したため)

エ 市場性修正：本件の場合不要。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 和歌山県地価調査基準地価格（印南(県)－1）

所 在：日高郡印南町大字島田字嶋田北側984番

価 格：18,700円/㎡

位 置：JR紀勢本線「切目」駅の北西方道路距離約100mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：253㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側3.5m町道、北西側道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅の中に店舗等も点在する既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件5（土地） 2,709,324円

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 現況写真

以 上

物 件 目 録

5 所 在 和歌山県日高郡印南町大字印南字川口
地 番 3208番2
地 目 宅地
地 積 179.20平方メートル

