

令和7年（ヌ）第5号

注 意 書

- 1 本ファイルの売却対象物件は、物件番号1～14です。
- 2 本件は先行事件である令和6年（ケ）第9号の二重開始事件であり、現況調査報告書と評価書は先行事件のものを使用しています。
なお、本件と先行事件の物件番号は各物件について同一です。
- 3 上記先行事件の現況調査報告書について、本件における「現況調査補充書」が添付されていますので、あわせてご覧ください。

以 上

期間入札の公告

令和 8年 5月22日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹下昌利

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 6月12日から 令和 8年 6月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 6月23日 午前10時00分 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 7月14日 午前10時00分 和歌山地方裁判所田辺支部
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 5月22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日時は, 上記特別売却実施期間中(祝日を除く。)の午後1時から午後3時までです。

物 件 目 録

1 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 851番

地 目 山林

地 積 234平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 株式会社坂井組

2 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 852番

地 目 山林

地 積 244平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 株式会社坂井組

3 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 853番

地 目 山林

地 積 228平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 株式会社坂井組

物 件 目 録

4 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 858番1

地 目 山林

地 積 591平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 株式会社坂井組

5 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 859番1

地 目 山林

地 積 747平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 株式会社坂井組

6 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 863番1

地 目 山林

地 積 3232平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

物件目録

所有者 株式会社坂井組

7 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾 857番地2、854番地、855番地、856番地、857番地1、863番地1、854番地先

家屋 番号 857番2

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨木造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 192.80平方メートル
2階 86.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 413.99平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 28.20平方メートル

所有者 株式会社坂井組

8 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 854番

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 383.00平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 A

9 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 855番

地 目 宅地

地 積 350.00平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 A

10 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 856番

地 目 宅地

地 積 624.00平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 A

11 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

物 件 目 録

地 番 8 5 7 番 1

地 目 山林

地 積 3 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 物件 1 ～ 6 及び 8 ～ 1 3 全体で宅地一部山林

所有者 A

1 2 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 8 5 7 番 2

地 目 山林

地 積 6 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 物件 1 ～ 6 及び 8 ～ 1 3 全体で宅地一部山林

所有者 A

1 3 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 8 5 8 番 2

地 目 山林

地 積 6 7 8 平方メートル

(現況)

地 目 物件 1 ～ 6 及び 8 ～ 1 3 全体で宅地一部山林

所有者 A

物 件 目 録

14 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾 856番地、855番地、
857番地2

家屋 番号 856番

種 類 作業場

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 443.83平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 17日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

1 不動産の表示

【物件番号1～14】

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7】

賃借権

範 囲 主である建物2階部分

賃借人 B

期 限 令和8年4月30日

賃 料 月額6万円

保証金 30万円

特 約 退去時保証金は5万円引きで返還

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6, 8～13】

下記各建物の敷地となっているほか、本件各所有者が占有している。

【物件番号7】

主である建物2階部分を除くその余の部分を本件所有者Aが占有している。

【物件番号14】

株式会社坂井組が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同社の代表者は当該物件所有者である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～6, 8～13】

本件土地の一部は通路（私道）として利用されている。

《 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 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 8 5 1 番
地 目 山林
地 積 2 3 4 平方メートル
(現況)
地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林
所有者 株式会社坂井組
- 2 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 8 5 2 番
地 目 山林
地 積 2 4 4 平方メートル
(現況)
地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林
所有者 株式会社坂井組
- 3 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 8 5 3 番
地 目 山林
地 積 2 2 8 平方メートル
(現況)
地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林
所有者 株式会社坂井組

物 件 目 録

4 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 858番1

地 目 山林

地 積 591平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 株式会社坂井組

5 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 859番1

地 目 山林

地 積 747平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 株式会社坂井組

6 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 863番1

地 目 山林

地 積 3232平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

物件目録

所有者 株式会社坂井組

7 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾 857番地2、854番地、855番地、856番地、857番地1、863番地1、854番地先

家屋 番号 857番2

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨木造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 192.80平方メートル
2階 86.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 413.99平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 28.20平方メートル

所有者 株式会社坂井組

8 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 854番

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 383.00平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 A

9 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 855番

地 目 宅地

地 積 350.00平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 A

10 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 856番

地 目 宅地

地 積 624.00平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6及び8～13全体で宅地一部山林

所有者 A

11 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

物 件 目 録

地 番 8 5 7 番 1

地 目 山林

地 積 3 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 物件 1 ～ 6 及び 8 ～ 1 3 全体で宅地一部山林

所有者 A

1 2 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 8 5 7 番 2

地 目 山林

地 積 6 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 物件 1 ～ 6 及び 8 ～ 1 3 全体で宅地一部山林

所有者 A

1 3 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 8 5 8 番 2

地 目 山林

地 積 6 7 8 平方メートル

(現況)

地 目 物件 1 ～ 6 及び 8 ～ 1 3 全体で宅地一部山林

所有者 A

物 件 目 録

14 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾 856番地、855番地、
857番地2

家屋 番号 856番

種 類 作業場

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 443.83平方メートル

所有者 A

令和7年（ヌ）第5号

令和8年3月3日提出

現況調査補充書

当庁令和6年（ケ）第9号担保不動産競売事件で提出した現況調査報告書について、別添のとおり補充調査報告をする。

(物件1～14)

和歌山地方裁判所田辺支部

執行官 板谷和生

令和7年6月5日に井村太一執行官が提出した令和6年(ケ)第9号担保不動産競売事件の現況調査報告書における調査後の形状、占有関係その他の現況の変動について、当職が事件関係者からの聴取などにより調査した結果について下記のとおり報告する。

記

債務者代表者Aに現在の状況を聴取したところ、次のとおり述べた。

「令和7年3月頃に執行官が調査した時の状況と特に変化はありません。物件7の2階部分は現在もBさんに賃貸しています。契約内容の変更や賃料の滞納等はありません。Bさんは現在も病気の治療中ですが、仕事には行っています。夜勤仕事なので昼間は寝ています。」とのことであった。

以 上

物 件 目 録

1 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 851番

地 目 山林

地 積 234平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6、8～13全体で宅地一部山林

所有者 株式会社坂井組

2 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 852番

地 目 山林

地 積 244平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6、8～13全体で宅地一部山林

所有者 株式会社坂井組

3 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 853番

地 目 山林

地 積 228平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6、8～13全体で宅地一部山林

所有者 株式会社坂井組

物 件 目 録

4 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 858番1

地 目 山林

地 積 591平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6、8～13全体で宅地一部山林

所有者 株式会社坂井組

5 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 859番1

地 目 山林

地 積 747平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6、8～13全体で宅地一部山林

所有者 株式会社坂井組

6 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 863番1

地 目 山林

地 積 3232平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6、8～13全体で宅地一部山林

物 件 目 録

所有者 株式会社坂井組

7 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾 857番地2、854番地、855番地、856番地、857番地1、863番地1、854番地先

家屋 番号 857番2

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨木造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 192.80平方メートル
2階 86.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 413.99平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 28.20平方メートル

所有者 株式会社坂井組

8 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 854番

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 383.00平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6、8～13全体で宅地一部山林

所有者 A

9 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 855番

地 目 宅地

地 積 350.00平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6、8～13全体で宅地一部山林

所有者 A

10 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 856番

地 目 宅地

地 積 624.00平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6、8～13全体で宅地一部山林

所有者 A

11 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

物 件 目 録

地 番 857番1

地 目 山林

地 積 320平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6、8～13全体で宅地一部山林

所有者 A

12 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 857番2

地 目 山林

地 積 661平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6、8～13全体で宅地一部山林

所有者 A

13 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 858番2

地 目 山林

地 積 678平方メートル

(現況)

地 目 物件1～6、8～13全体で宅地一部山林

所有者 A

物 件 目 録

14 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾 856番地、855番地、
857番地2
家屋 番号 856番
種 類 作業場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 443.83平方メートル
所有者 A

令和 6年(ケ)第 9号
令和 6年 5月28日受理
令和 7年 6月 5日提出

本現況調査報告書を
令和7年(又)第5号事件
(物件1~14)に使用した。

現況調査報告書

(物件1~14)

和歌山地方裁判所田辺支部

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 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 851番
地 目 山林
地 積 234平方メートル

所有者 株式会社坂井組

2 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 852番
地 目 山林
地 積 244平方メートル

所有者 株式会社坂井組

3 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 853番
地 目 山林
地 積 228平方メートル

所有者 株式会社坂井組

4 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 858番1
地 目 山林
地 積 591平方メートル

所有者 株式会社坂井組

物 件 目 録

5 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 859番1
地 目 山林
地 積 747平方メートル

所有者 株式会社坂井組

6 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 863番1
地 目 山林
地 積 3232平方メートル

所有者 株式会社坂井組

7 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾 857番地2、854番
地、855番地、856番地、857番地1、863
番地1、854番地先

家屋 番号 857番2

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨木造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 192.80平方メートル
2階 86.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 413.99平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 28.20平方メートル

所有者 株式会社坂井組

8 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 854番

地 目 宅地

地 積 383.00平方メートル

所有者 A

9 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 855番

地 目 宅地

地 積 350.00平方メートル

所有者 A

10 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 856番

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 624.00平方メートル

所有者 A

11 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 857番1

地 目 山林

地 積 320平方メートル

所有者 A

12 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 857番2

地 目 山林

地 積 661平方メートル

所有者 A

13 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 858番2

地 目 山林

地 積 678平方メートル

所有者 A

14 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾 856番地、855番地、
857番地2

家屋 番号 856番

物 件 目 録

種 類 作業場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 443.83平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <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"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 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	
建物	物件14
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を作業場として使用している <input checked="" 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	9、10枚目の「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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

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 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物2階部分 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R02・05・01 ----- 自R05・05・01 至R08・04・30	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6万円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 30万円	共益費月額2500円 毎月末日限り翌月分支払 退去時保証金は5万円引きで返還
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> その余 ----- 建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input checked="" 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	占有状況は、事務所・倉庫・車庫
14	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ----- 株式会社坂井組	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" 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 checked="" 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	占有状況は、作業場 占有者は債務者である
	<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	
	<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	
	<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 表札等の表示

- (1) 物件7主である建物及び物件14建物の外壁に、「株式会社坂井組」と表示されている。
- (2) 物件7主である建物の外階段下の郵便受けに、2階占有者であるBの氏名が漢字で表示されている。

2 本件各土地の状況等

- (1) 本件各土地の図面関係等については、以下のとおりである。

- ① 公図(13枚目)は、地図に準ずる図面で、本件各土地のおおよその位置や隣接関係がわかる程度である。
- ② 地積測量図は、物件4、5、12、13の各土地は求積表あり、物件11土地は分筆残地計算のみ、が備え付けられているが(14~17枚目)、その余の各土地は備え付けられていない。
- ③ 地番図(18枚目)は、物件1~3、8土地の地番の表示がなく、9~12土地も一体となっているなど、本件各土地の形状や位置関係等を確認することができない。

- (2) 上記各図面や関係人の陳述、現地状況などから考えると、一体となった本件各土地の形状は、ほぼ「土地建物位置関係図」(22枚目)のとおりであると思われるが、詳細は不明である(本件各土地間の位置関係やそれぞれの形状は、一部地積測量図はあるものの、不明な部分も多いため、一体となった全体の形状のみに止めた。)。本件各土地の正確な形状や面積、境界等については、境界明示や専門家による測量等が必要である。「土地建物位置関係図」(22枚目)から概測すると、一体となった本件各土地の合計地積は、登記地積の合計と概ね一致する。

なお、公図(13枚目)や地積測量図(14~17枚目)、建物図面(19~21枚目)からすると、一体となった本件各土地の中に、里道や水路が取り込まれている可能性がある(北側や南側の一部に水路が確認できたが(写真21、32、33など)、その余の水路や里道は確認できなかった(暗渠の可能性もある。))。

- (3) 上記(2)のとおり、本件各土地間の位置関係やそれぞれの形状が不明であるとしたので、

- ① 物件7建物の「所在」は、全部事項証明書から、857番地2、854番地、855番地、856番地、857番地1、863番地1であるとした。
- ② 物件14建物の「所在」は、全部事項証明書のとおり(856番地、855番地、857番地2)であるとした。

- (4) 一体となった本件各土地は、南側及び東側で道路に接するほぼ平坦地(宅地部分)で、建物の敷地部分以外は、雑草が生えた更地とアスファルト舗装がされた駐車場等になっている(写真1、26~31)。

- (5) 一体となった本件各土地内には、本件各建物のほか、車庫兼物置(写真19)、倉庫2棟(写真21~25)、焼却炉(写真20)、看板(写真26)、電柱(写真10、26等)、井戸2カ所(写真31は北側)、自動販売機(写真12)などがある。車庫兼物置及び倉庫2棟は、いずれも基礎がなく、壁や屋根も簡易な構造となっているため、建物とは認定できない(工作物)と判断した。

- (6) 一体となった本件各土地の一部が通路になっている(写真27)。同通路の先(西側)にはヘリポートなどがあるため、同ヘリポートを利用している者らが、無償で自由に同通路を通っている。

- (7) 物件1~6土地の所有者は、Aが代表者である株式会社坂井組、物件8~13土地の所有者はAとなっている。物件7建物の登記簿上の「所在」のうち、857番地2、854番地、855番地、856番地及び857番地1土地の所有者がAとなっているため、前記土地の物件7建物敷地部分の土地占有権原は使用借権である。その余の部分は、特に貸借関係もないことから、それぞれが建物の敷地及び更地の状態で占有しているものとした。

3 本件各建物の状況等

- (1) 物件7建物の形状及び間取りは、概ね19、20、22~24枚目の図面のとおりである。
- (2) 物件7建物は、全部事項証明書によると、主である建物が平成2年12月30日新築、平成10年12月16日構造変更、増築、附属建物番号1が平成7年6月30日新築、附属建物番号2が平成10年12月16日新築の建物で、築後27~35年ほどが経過している。特に顕著な不具合は

(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

- 確認できなかったが、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
- (3) 物件7主である建物には外階段が設置されている(写真12。2階の居宅部分へ出入りするには外階段を利用しなければならない(内部で1階と2階は行き来できない。))。
 - (4) 物件7主である建物の事務所に、神棚が設置されている。
 - (5) 物件14建物の形状及び間取りは、概ね21、22、25枚目の図面のとおりである。
 - (6) 物件14建物は、全部事項証明書によると、昭和54年6月30日新築、昭和60年7月10日増築、平成10年12月1日増築の建物で、築後46年ほどが経過している。特に顕著な不具合は確認できなかったが、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。

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
<p>■ A (所有者兼所有者会社代表者) の陳述の要旨</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件各建物は、株式会社坂井組の事務所と作業場になっています。ただし、物件7主である建物の2階部分は居宅になっており、同部分をBに賃貸しています。 2 株式会社坂井組は、今も仕事をしています。 3 本件各土地の所有者が、法人と個人になっていますが、土地について、どちらかが占有しているとかはありません。地代等の金銭のやり取りもありません。 4 本件土地内にある通路の先(西側)には、報道関係のヘリポートがあります。同ヘリポートに出入りするには、この通路部分を通らないと出入りできません。皆が自由に無償で通行しています。制限等はしていません。 5 一体となった本件各土地の境界は、18枚目の「現況図」の赤線で囲んだところで間違いありません。それぞれの土地の境界や形状まではわかりません。 6 差押後に所有権が移転していますが、当方が占有していることに変わりはありません。 7 本件土地内に井戸が二つあります。道路横の井戸は使っていませんが、奥の井戸は使っています。 8 写真20に写っているのは焼却炉です。今はもう使っていません。 9 南端付近に看板がありますが、設置料等はもらっていません。無償で設置しています。 10 一体となった本件土地内に、産業廃棄物等はありません。
<p>■ B (物件7主である建物2階の占有者) の陳述の要旨</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件7主である建物の2階の居宅部分を私が賃借し、家族で居住しています。 2 賃貸借契約の内容は、8枚目のおりで間違いありません。 3 以前に和室で雨もりがありました。シロアリ被害があるかどうかはわかりませんが、シロアリはよく飛んできます。 4 建物内で犬を3匹、猫を1匹飼っています。 <p style="text-align: right;">以上</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

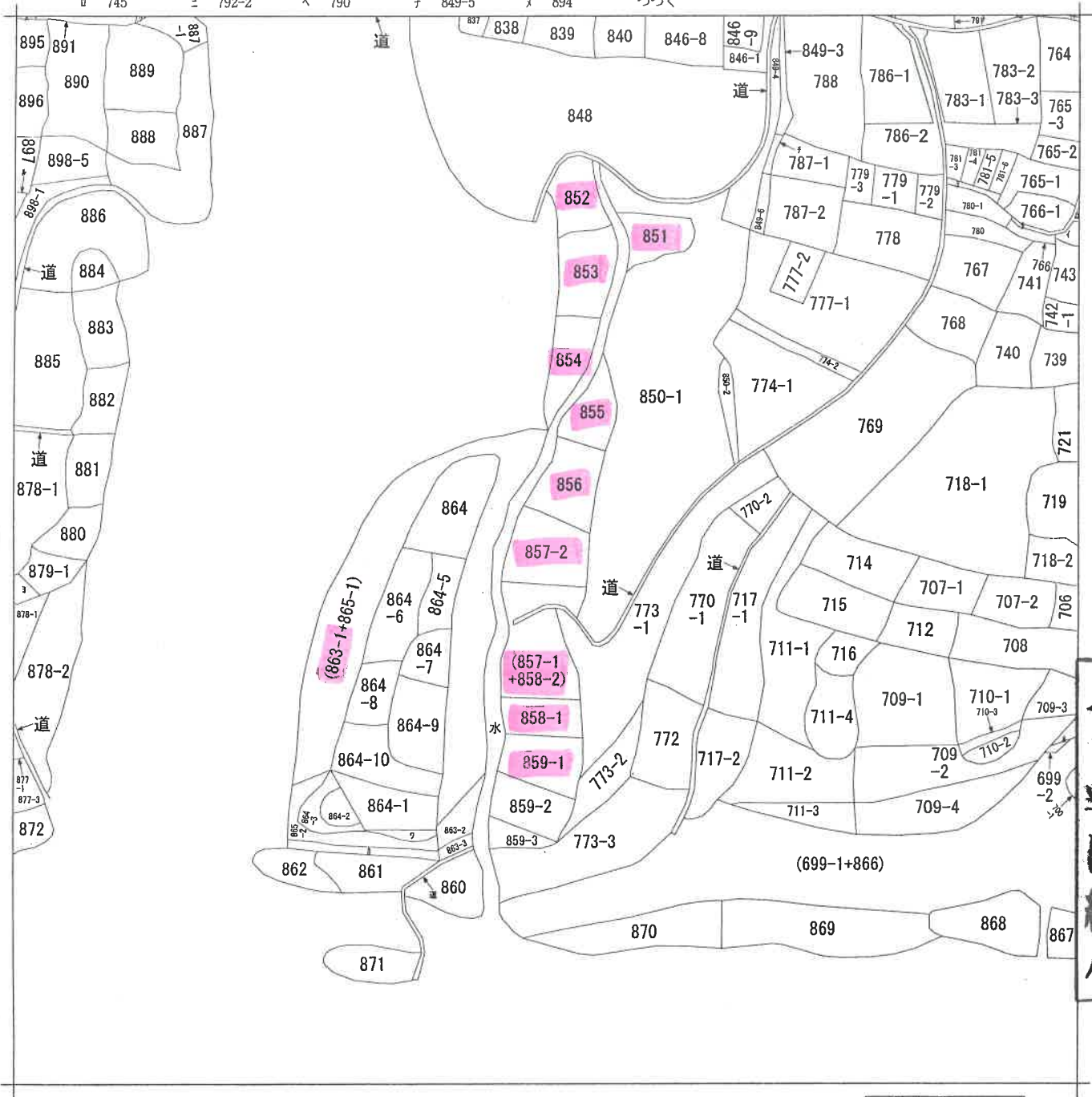
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 6年 5月31日 (金) 15:05～15:20	和歌山地方法務局 新宮支局	登記等調査 (全物件)
令和 6年 7月 9日 (火) 14:25～14:40	物件所在地	現場所在及び占有確認、写真撮影 (物件1～14)
令和 6年 7月 9日 (火) 16:20～16:30	串本町役場	地番図等調査 (全物件)
令和 6年 9月 3日 (火) 13:30～15:20	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、A (所有者兼所有者会社代表者) 立会い、同人から事情聴取、写真撮影 (物件1～14)
令和 7年 2月12日 (水) 11:30～11:35	物件所在地	A (所有者兼所有者会社代表者) と面談 (物件1～14)
令和 7年 2月25日 (火) 15:15～15:25	物件所在地	物件7主である建物2階の占有者に対し、電話連絡要請書を投かん (物件1～14)
令和 7年 3月25日 (火) 15:40～16:10	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、B (物件7主である建物2階の占有者) 立会い、同人から事情聴取、写真撮影 (物件1～14)
<p>(特記事項)</p> <p><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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

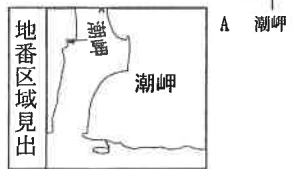
(12 枚目)

イ 744 ハ 761-4 ホ 699-3 ト 792-1 リ 892 № 898-2
 745 792-2 790 849-5 894 つづく

781-7
 864-4
 865-3
 879-2
 道



A4判に縮小



請求部	所在	東牟婁郡串本町潮岬字萩尾			地番	857番2		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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		

登記年月日：平成2年3月27日

403854

前 858-1

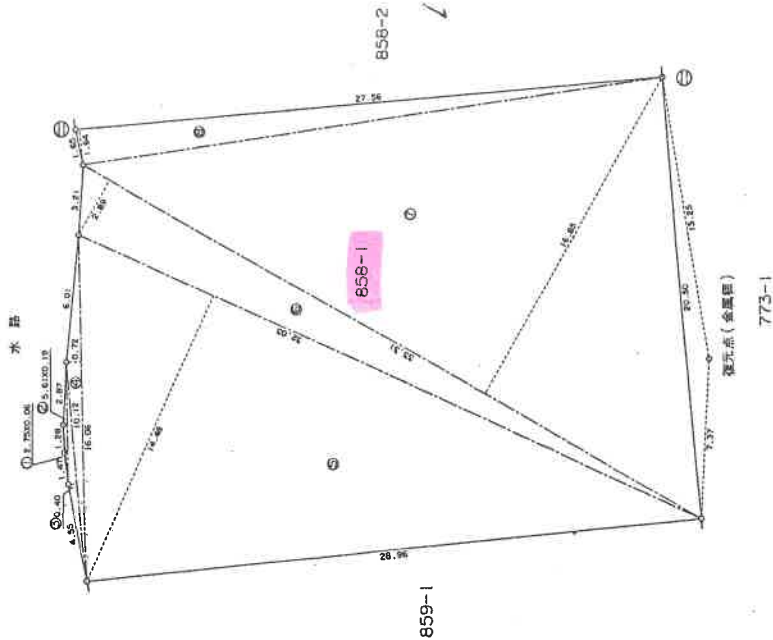
後 858-1
新

昭和2年3月27日登記

地積測量図

地番 858-1

土地の所在 東牟婁郡串本町
西牟婁郡串本町潮岬字萩尾



求 積 表

地番 符号	底辺	高さ	積面積
1	2.75	0.06	0.1650
2	5.61	0.19	1.0659
3	10.12	0.40	4.0480
4	16.06	0.72	11.5632
5	32.03	14.48	463.7944
6	33.31	2.89	96.2659
7	33.31	16.65	561.2735
8	27.56	1.64	45.1984
	合計		1183.3743
	面積		591.68715
	地積		591.68 m ²

作製者

土地家屋調査士

平成 2年 3月 16日 作製

申請人

縮尺 1/250

刻ミ (コンクリート)

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成2年3月27日

403856

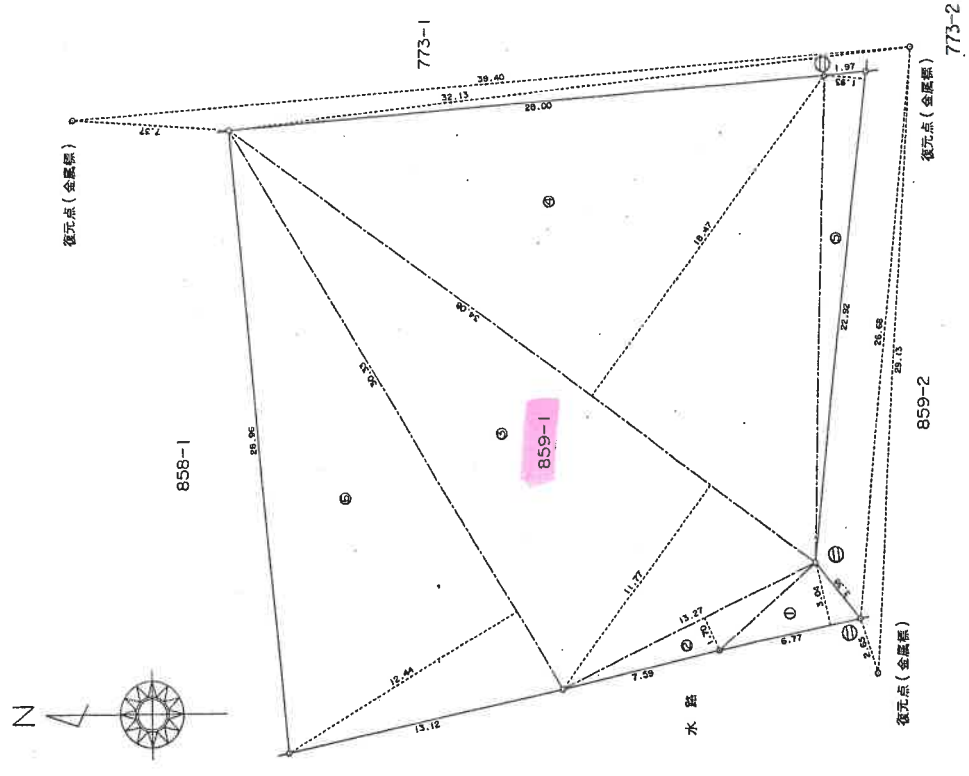
前 859-1 後 859-1

昭和2年3月27日登記

地積測量図

地番 859-1

土地の所在 東牟婁郡串本町 西牟婁郡串本町潮岬字菰尾



求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	6.77	3.04	20.5808
2	13.27	1.70	22.5590
3	34.08	11.77	401.1216
4	34.08	18.47	629.4576
5	22.92	1.93	44.2356
6	30.33	12.44	377.3052
合計			1495.2598
面積			747.62990
地積			747.62 m ²

作製者 土地家屋調査士

平成2年3月16日作製

申請人



縮尺 1/250

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判縮小

登記年月日：昭和58年9月12日

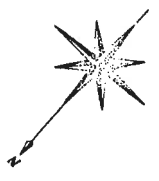
昭和58年9月12日登記

前 857-1 後) 857-1-2 新 403853

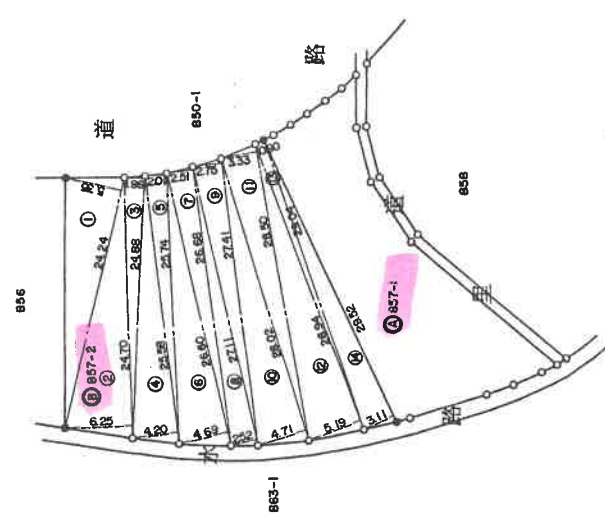
地積測量

地番 ③ 857-2

土地の所在 西牟婁郡中本町潮岬字萩尾
東牟婁郡中本町



符号	底辺	高さ	倍	面積	積
1	24.24	5.35		129.6840	
2	24.70	6.25		154.3750	
3	24.88	1.96		48.7648	
4	25.58	4.20		107.4360	
5	25.74	2.01		51.7374	
6	26.60	4.69		124.7540	
7	26.68	2.51		66.9668	
8	27.11	2.52		68.3172	
9	27.41	2.75		75.3775	
10	28.02	4.71		131.9742	
11	28.50	3.33		94.9050	
12	28.94	5.19		150.1986	
13	29.04	0.90		26.1360	
14	29.52	3.11		91.8072	
③ 857-2		計		1322.4337	
		地積		661.21685	



④ 857-1
981.8181 - 661.21685 - 320.60125

境界	境界線の種類
④	金属標

作製者 土地家屋調査士

申請人

昭和58年9月11日作製

縮尺 1/500

A4判に縮小

(和歌山土地家屋調査士)

登記年月日：昭和60年5月30日

403855

前 858

後 858-1-2
新

地番 858-1
858-2

東牟婁郡串本町

土地の所在

潮山甲字萩尾

昭和60年5月30日登記
地積測量図

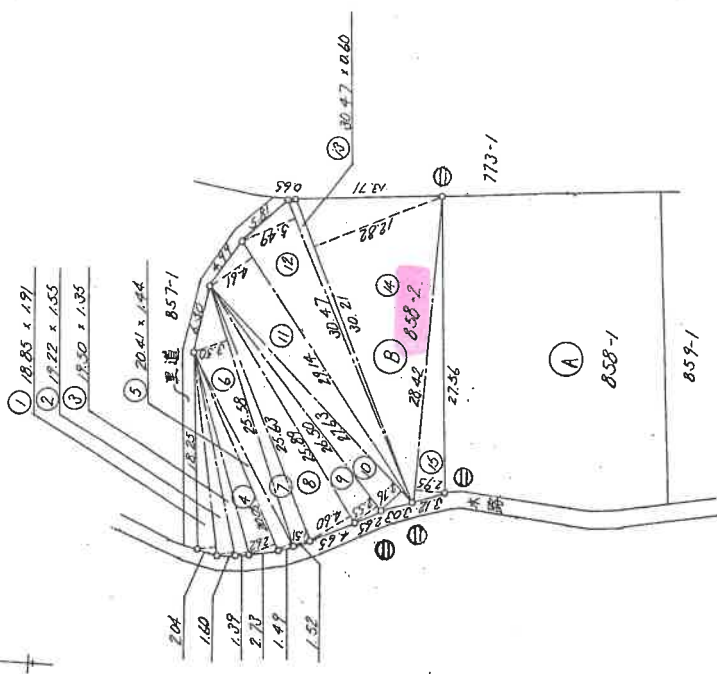
858-2

番号	底辺	高さ	倍面積
1	18.85	1.91	36.0035
2	19.22	1.55	29.7910
3	19.50	1.35	26.3250
4	20.05	2.62	52.5310
5	20.41	1.44	29.3904
6	25.58	3.50	89.5300
7	25.67	1.51	38.7013
8	25.87	4.60	118.9940
9	26.50	2.55	67.5750
10	27.67	2.76	76.2588
11	29.14	4.61	134.3354
12	30.47	5.49	167.2803
13	30.47	0.60	18.2820
14	30.21	12.87	387.2922
15	28.42	2.95	83.8390
計			1356.2289
面積			678.1144

地積 678 m²

858-1 858-2
700 - 678.1144 = 54.8855
地積 54 m²

境界	境界線の種類	刻ミ ()



作製者

土地家屋調査士

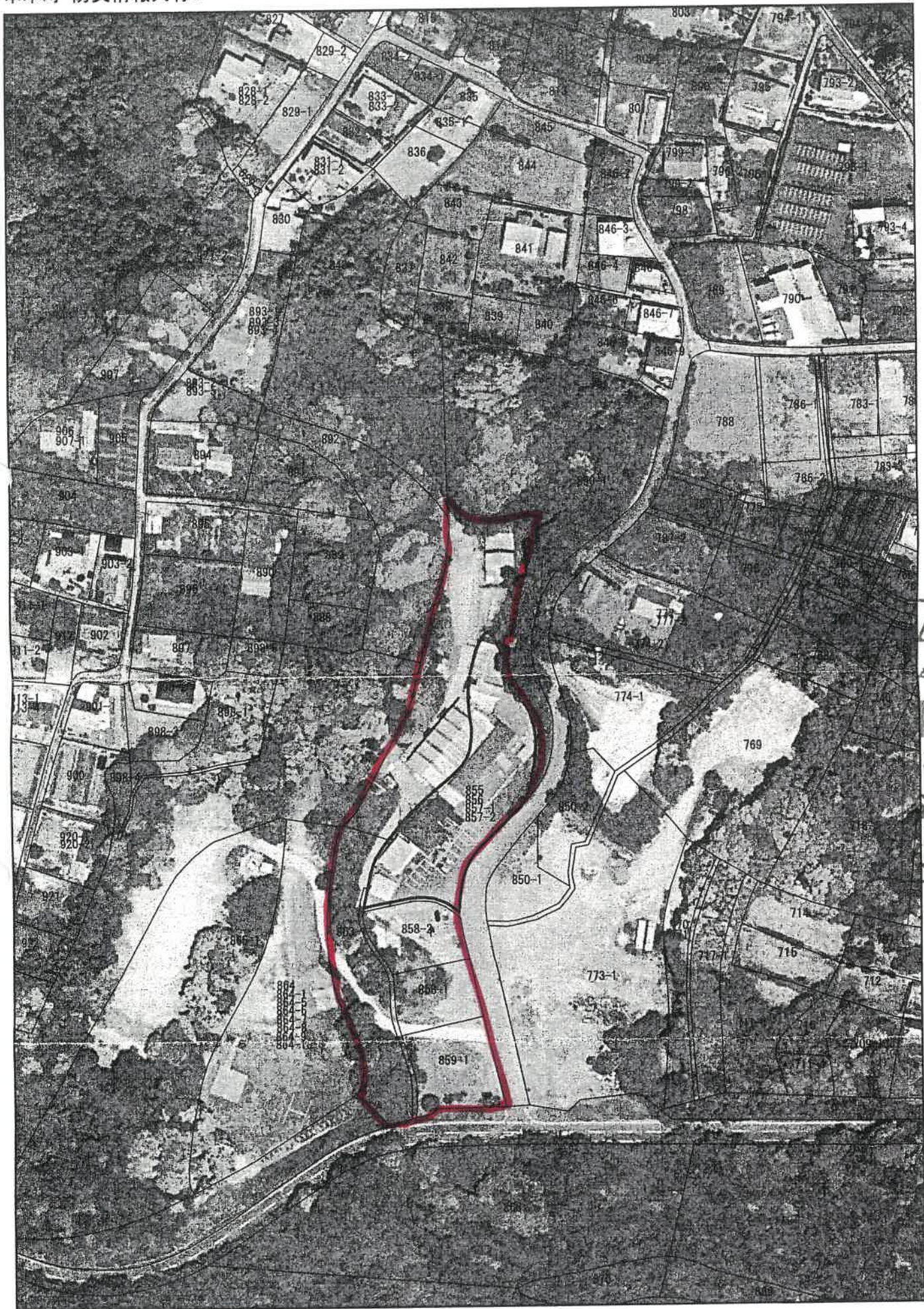
昭和60年5月28日作製

申請人

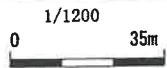
縮尺 1/500

A4判に縮小

(和歌山土地家屋調査士会)



A4例ご縮小



本参考図は、内容を証明するものや申請
その他の資料として用いることはできません。

(18 枚目)

串本町役場税務課

14時58分

登記年月日：平成14年12月4日

452949

各階平面図

平成14年12月4日登記

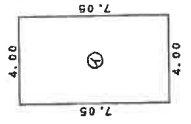
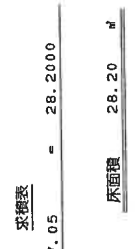
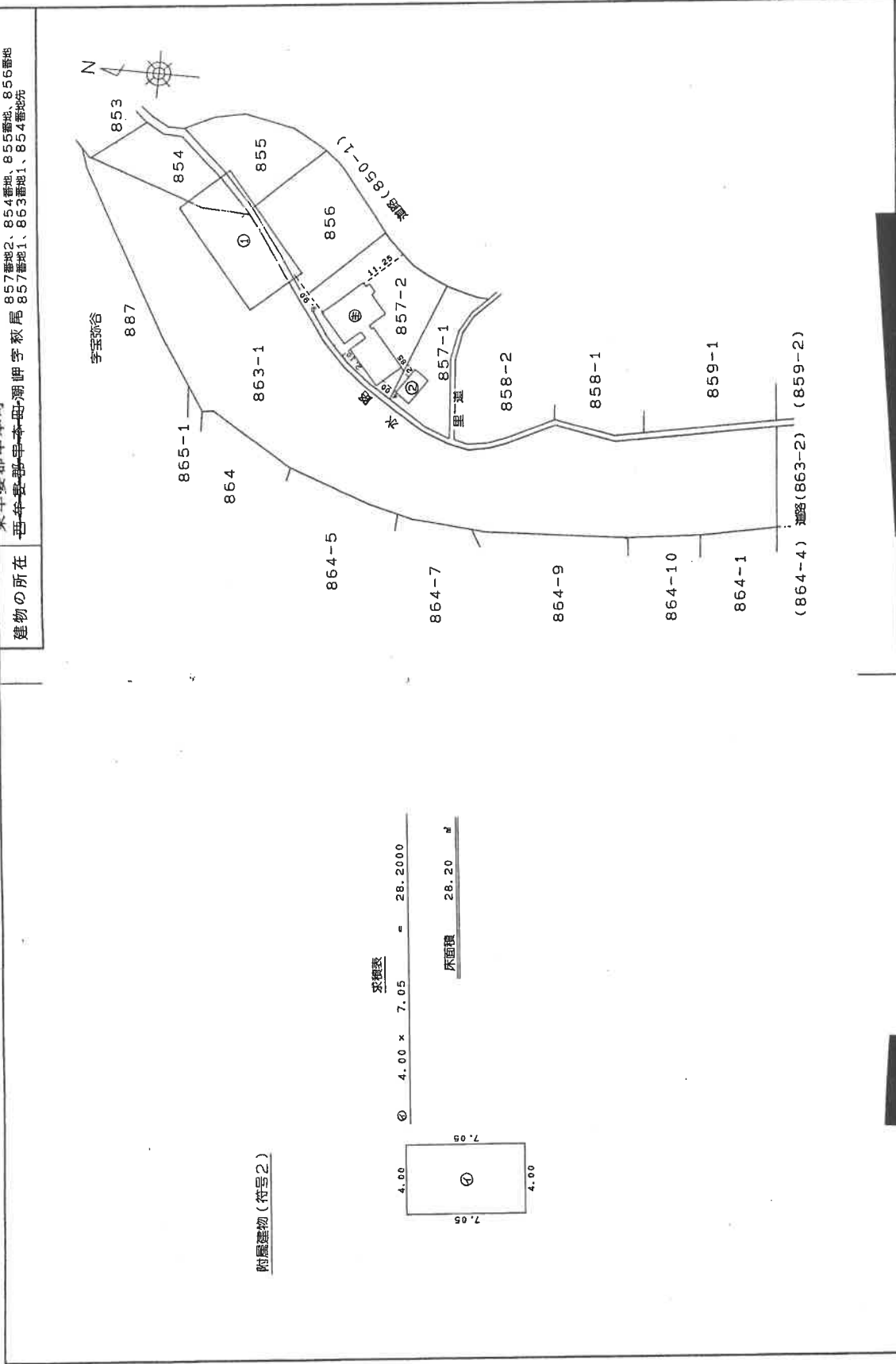
建築物各階平面図

家屋番号 857-2

東牟婁郡串本町

建物の所在

西牟婁郡串本町潮岬字萩尾 857番地2、854番地、855番地、856番地、857番地1、853番地1、854番地完



附属建物 (符号2)

製作者

土地家屋調査士

平成14年11月22日(作製)

(和歌山県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

A4判に縮小

登記年月日：平成14年12月4日

452948

各階平面図

家屋番号 856

建物の所在 東牟婁郡串本町 西牟婁郡串本町潮脚字秋尾856番地、855番地、857番地2

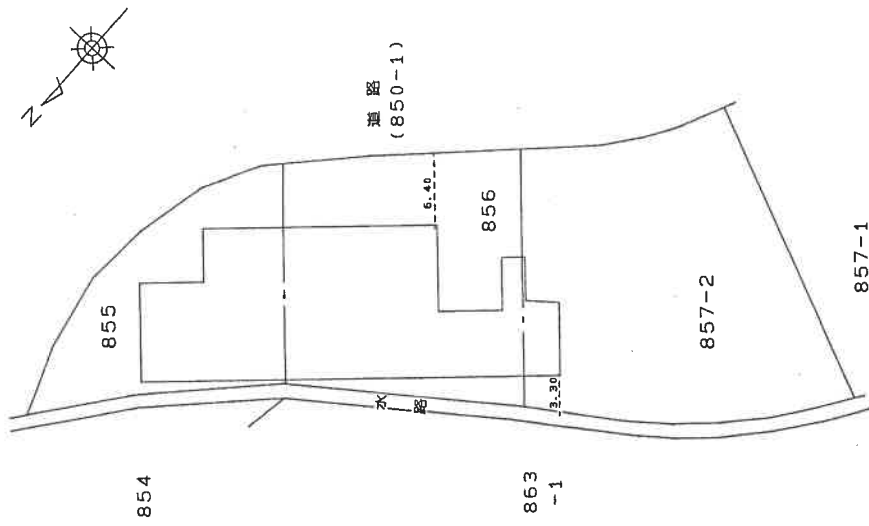
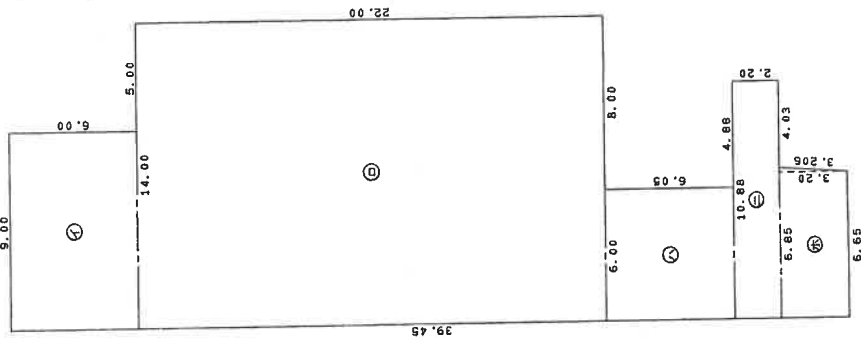
平成14年12月4日登記

各階平面図

求積表

㊶	9.00 x 6.00	=	54.0000
㊷	14.00 x 22.00	=	308.0000
㊸	6.00 x 6.05	=	36.3000
㊹	10.88 x 2.20	=	23.9360
㊺	(6.95 + 9.55) / 2	=	21.6000
計			443.8360

床面積 443.83 ㎡



作製者

土地調査士

14年11月22日作製

縮尺 1/250

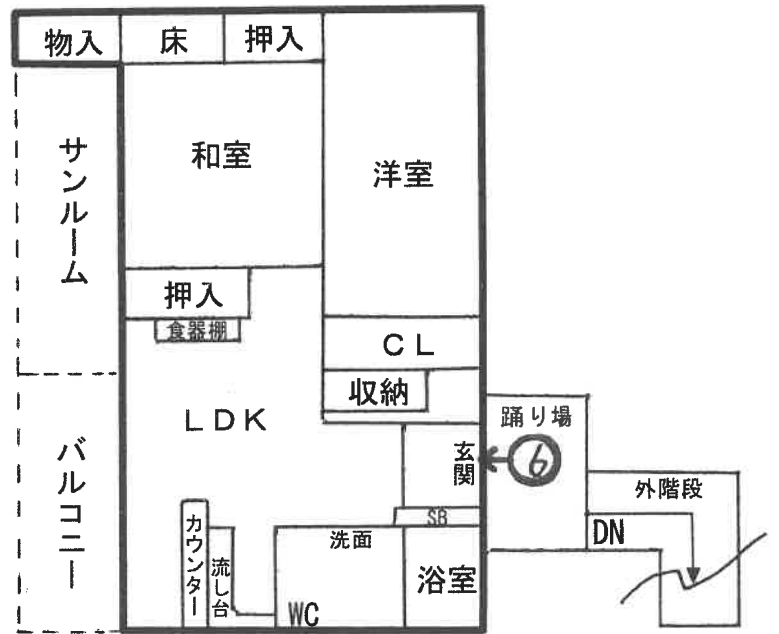
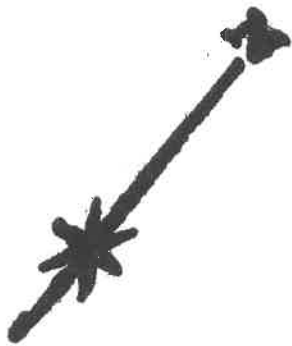
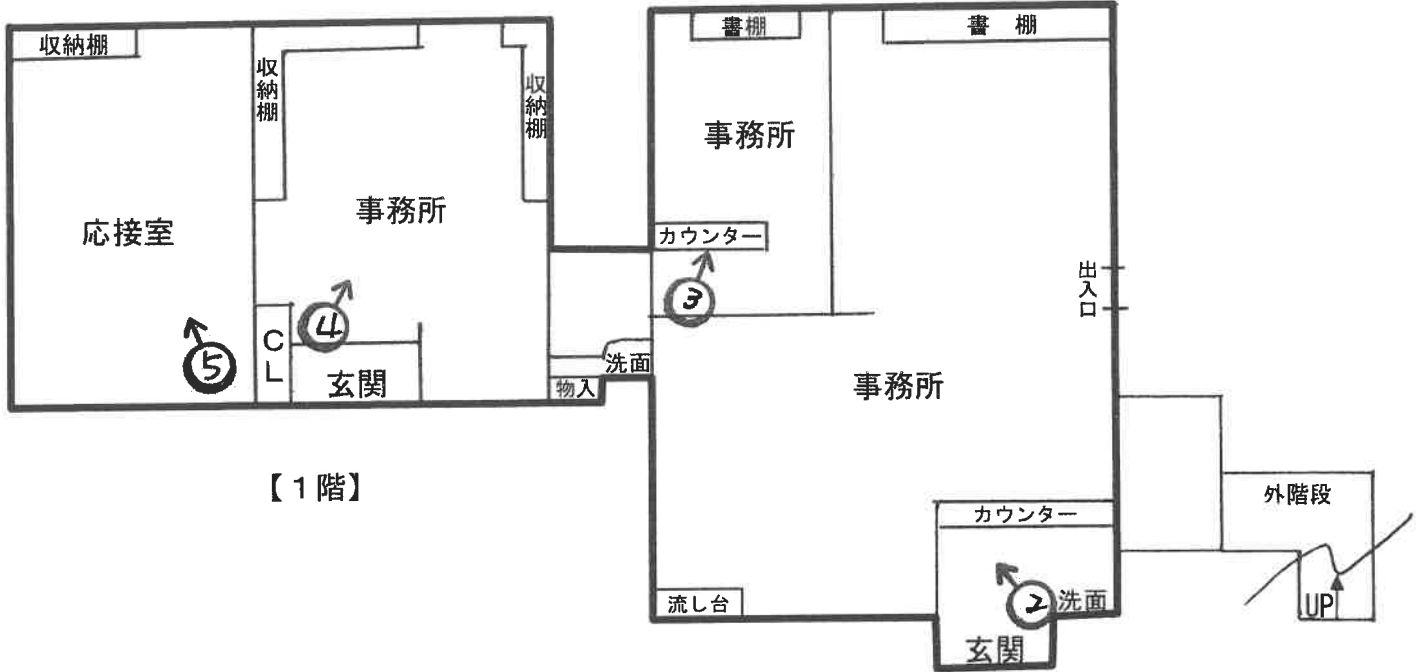
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

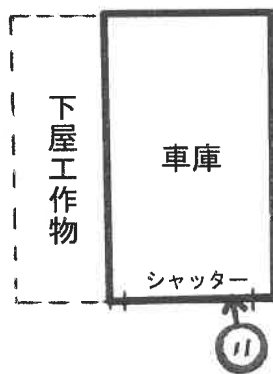
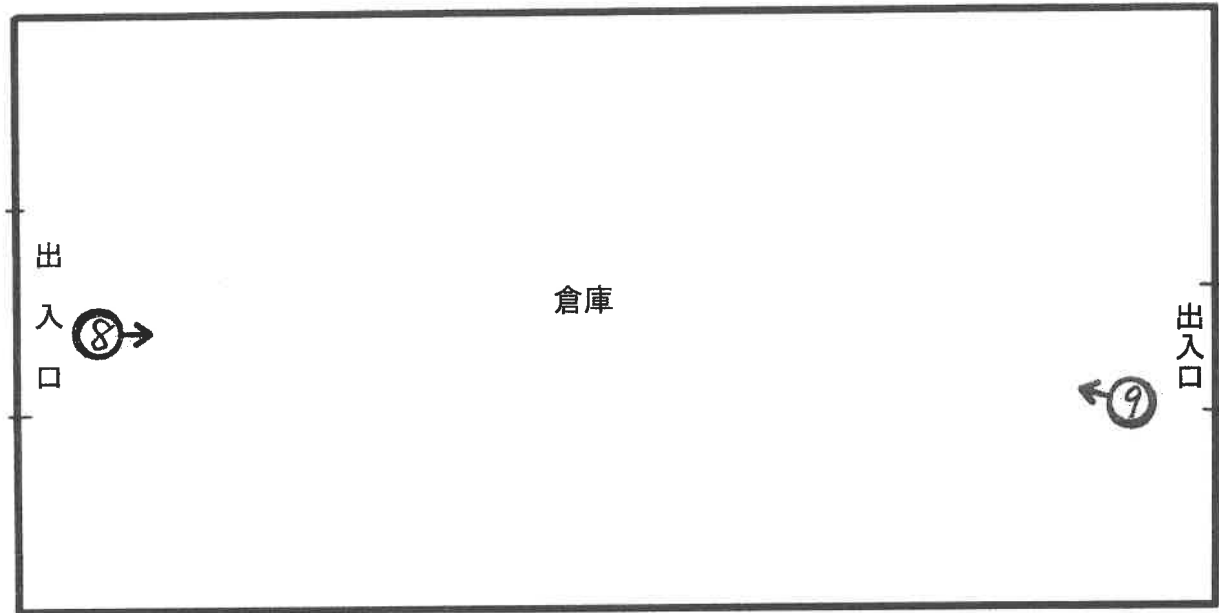
(和歌山県土地家屋調査士会)

建物間取図 (物件7 主である建物)



↑ 写真撮影位置方向

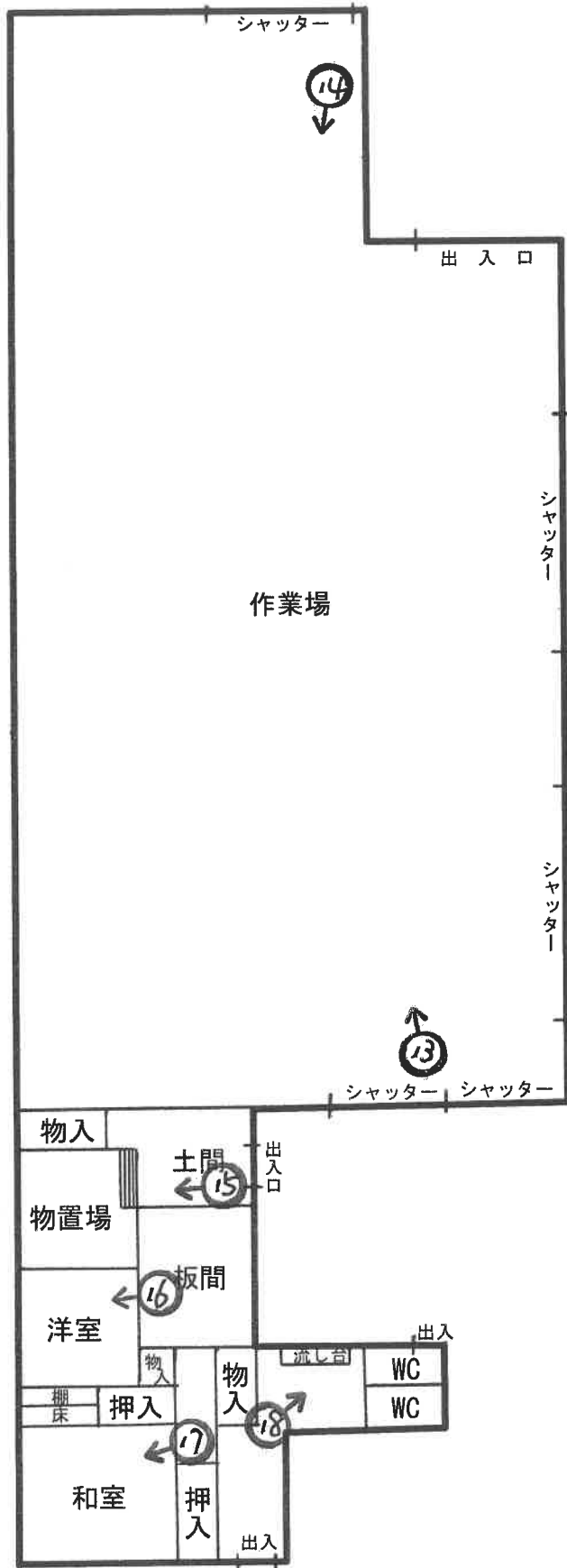
建物間取図 (物件7 附属建物 符号1)



建物間取図 (物件7 附属建物 符号2)

⊗ 写真撮影位置方向

建物間取図 (物件 1 4)



↑ 写真撮影位置方向

(25 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



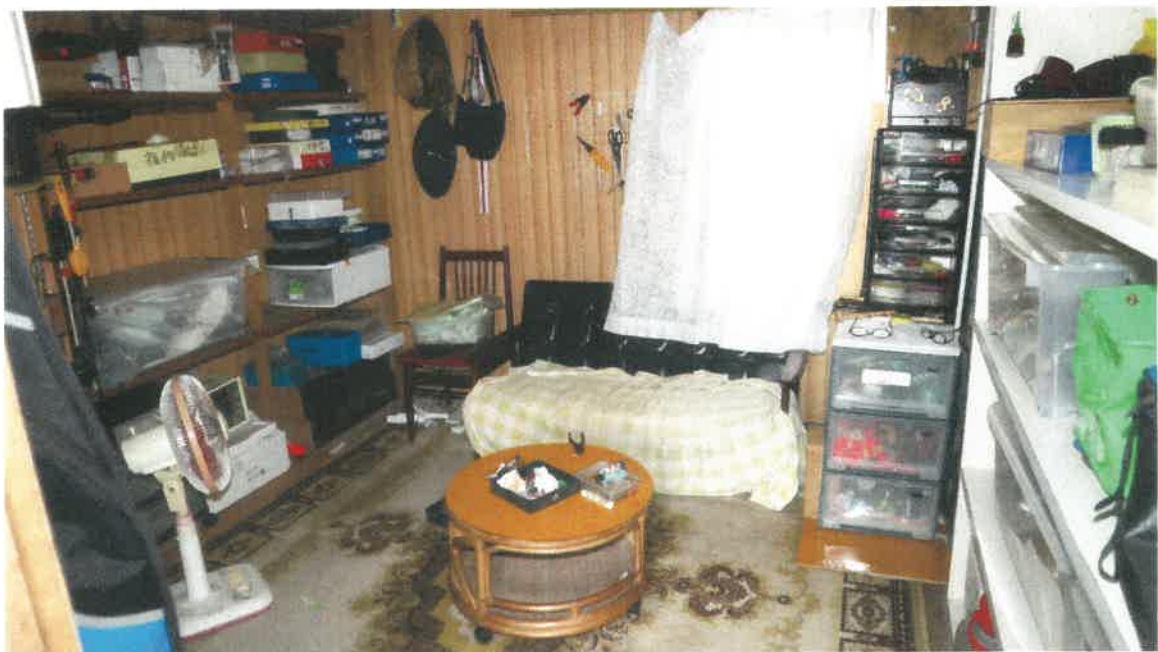
13



14



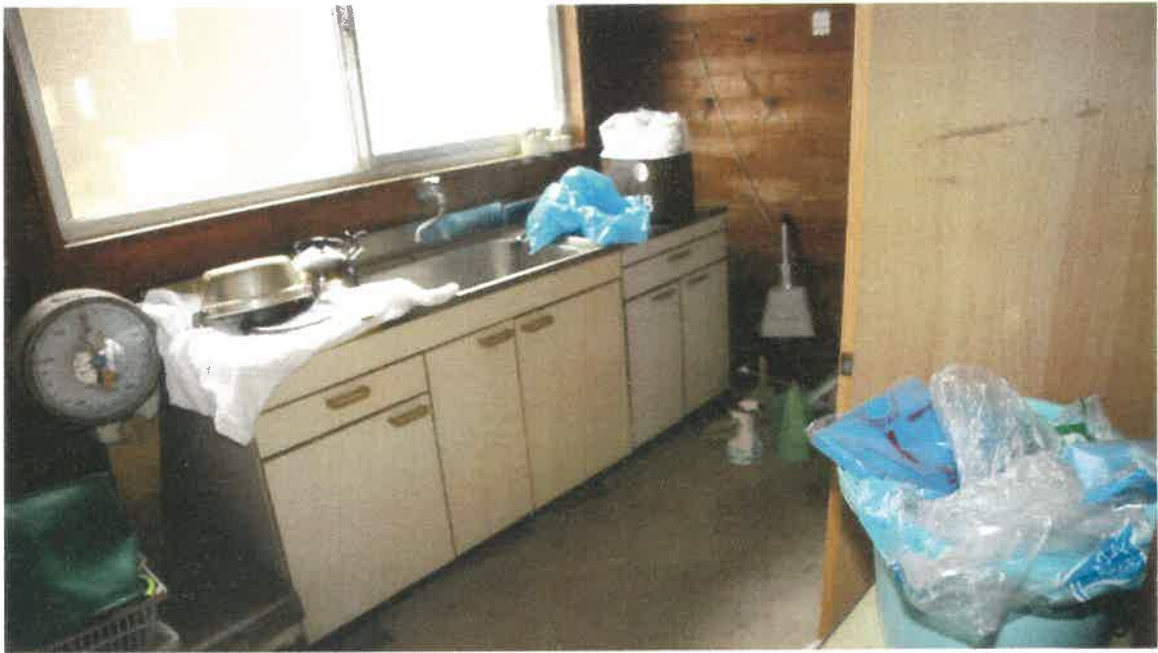
15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25

(34 枚目)



26



27



28



29



30



31



32



33

令和 6 年 (ケ) 第 9 号

【物件 1 ~ 14】

令和 6 年 9 月 3 日 現地調査

令和 7 年 3 月 25 日 現地調査

令和 7 年 6 月 6 日 評 価

本評価書を令和7年(又)第5号
事件(物件1~14)に使用した。

和歌山地方裁判所 田辺支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価額	
金39,630,000円	
評価額	
物件1 (土地)	金1,060,000円
物件2 (土地)	金1,110,000円
物件3 (土地)	金1,030,000円
物件4 (土地)	金2,680,000円
物件5 (土地)	金3,390,000円
物件6 (土地)	金13,980,000円
物件7 (建物)	金2,900,000円
物件8 (土地)	金1,560,000円
物件9 (土地)	金1,050,000円

物件10（土地）	金1,890,000円
物件11（土地）	金1,300,000円
物件12（土地）	金2,580,000円
物件13（土地）	金3,070,000円
物件14（建物）	金2,030,000円

- 1 一括価格は、物件1～14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6・8～12の内訳価格は、物件7・14のための土地利用権等の価格を控除した価格であり、物件7・14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	所在地番 地目積 地積者 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項① 特記事項②
2	所在地番 地目積 地積者 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項① 特記事項②
3	所在地番 地目積 地積者 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項① 特記事項②
4	所在地番 地目積 地積者 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項① 特記事項②

5	所在地番 地目積 地積者 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項① 特記事項②
6	所在地番 地目積 地積者 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項① 特記事項②
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	別添「物件目録」記載のとおり	
8	所在地番 地目積 地積者 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項① 特記事項②

9	所在地番 地地目 地地積 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項① 特記事項②
10	所在地番 地地目 地地積 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項① 特記事項②
11	所在地番 地地目 地地積 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項① 特記事項②
12	所在地番 地地目 地地積 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項① 特記事項②
13	所在地番 地地目 地地積 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項① 特記事項②

14	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	別添「物件目録」記載のとおり	
番号	特記事項		
<p>①全体としての現況地目は、「宅地一部山林」である。</p> <p>②地積測量図が備え付けられていない土地や、作製日の古い地積測量図が備え付けられている土地が含まれているため、各物件の正確な境界や面積については、専門家の測量が必要である。尚、関係人の陳述や各資料等に基づき作成した図面上で土地全体の面積を概測すると、概ね合計公簿面積程度と判断されるため、本件評価にあたっては公簿面積を採用した。</p> <p>③登記情報によると、差押後に所有権が移転されている。</p>			

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1～6、8～13）

位置・交通	J R紀勢本線「串本」駅の南方 道路距離約4.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	作業場や事務所のほか、雑種地や住宅等が見受けられる地域である。	
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	都市計画区域外 —— —— —— —— 景観計画区域 宅地造成工事規制区域 吉野熊野国立公園（特記事項①）
画地条件 (規模・形状等)	東西約50m、南北約200m、合計公簿地積8,292㎡の不整形画地。西側の山林部分以外は概ね平坦である。	
接面道路の状況	東側：幅員約9mの舗装町道 南側：幅員約12.5m [路側帯含む] の舗装県道 東牟婁振興局串本建設部によると、当該路側帯は道路区域に含まれるとのことである。	
土地の利用状況等	①本件土地は一体画地を形成しているが、敷地内には里道や水路が介在しているようである。現況では、一部の水路を除き不明であった。 ②物件6の一部及び物件8～12は、物件7・14の建物の敷地として利用されている。	

供給処理施設	上水道：あり[私設管]（特記事項④） ガス配管：なし 下水道：なし
土壌汚染等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はないが、敷地内に焼却炉があったため留意されたい。関係人によると、焼却炉は現在使用していないが、以前、木材チップを焼却していたとのことである。又、本件土地には産業廃棄物は埋めていないと聴取した。土壌汚染の有無については、土壌汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。
特記事項	<p>①本件土地の一部(南側)が吉野熊野国立公園(普通地域)に存している。詳細な区域や届出対象行為等については、吉野熊野国立公園管理事務所で確認が必要である。</p> <p>②本件土地の一部(山林部分)が、地域森林計画対象民有林に指定されている可能性がある。但し、境界等が判然としない部分があるため、確定はできない。</p> <p>③本件土地の一部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されている。</p> <p>④串本町水道課の資料によると、本件土地の中心部付近から北東方約150mの辺りに上水道本管が埋設されており、そこから本件土地に水道を引き込んでいるようである。</p> <p>⑤本件土地内には電柱が複数存在した。</p> <p>⑥土地建物位置関係図のとおり、本件土地内には焼却炉や井戸のほか、工作物等が存在する。</p> <p>⑦土地建物位置関係図のとおり、本件土地内には看板が設置されていた。この看板は潮岬地区にある宿泊施設の看板であり、関係人によると、設置料はもらっていないとのことであるため留意されたい。</p> <p>⑧西側隣接地へ行くための通路(幅約4m)が設置されているため留意されたい。当該事項についての関係人の陳述については、現況調査報告書を参照されたい。</p> <p>⑨関係人の陳述や各資料等により、概ねの土地の形状を土地建物位置関係図のとおり示したが、本件土地内には里道や水路が存在するほか、隣接地との境界が判然としない部分があるため、留意されたい。尚、串本町建設部によると、里道や水路の占用許可の申請はなされておらず、里道や水路の境界も不明であるとのことであった。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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2年12月30日新築 平成10年12月16日変更、増築 経 過 年 数：34年程度 経済的残存耐用年数：6年程度
仕 様	構 造：鉄骨木造 屋 根：セメント瓦亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：石膏ボード・クロス・合板等 床：フローリング等 設 備：電気・給排水設備等 その他：——
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：事務所・居宅 間取り：(別添建物間取図のとおり)
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	①1階事務所部分では、雨漏れ跡や白蟻被害が見受けられた。 又、神棚が存在した。 ②2階居宅部分の和室で、雨漏れ跡が見受けられた。又、賃借人によると、2階の踊り場付近で白蟻を見かけたことがあるとのことである。 ③賃借人が、2階居宅部分で犬3匹、猫1匹を飼っている。 ④浄化槽については、建物所有者と賃借人とが共同で使っているようである。

区 分	附属建物（符号1）
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7年6月30日新築 経 過 年 数：30年程度 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板 内 壁：なし 天 井：なし 床：コンクリート 設 備：電気 その他：——
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：（別添建物間取図のとおり）
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	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻被害は見受けられなかったが、実際の被害の有無については不明である。

区 分	附属建物（符号2）
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10年12月16日新築 経過年数：26年程度 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板 内 壁：なし 天 井：なし 床：コンクリート 設 備：なし その他：——
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：車庫 間取り：（別添建物間取図のとおり）
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	現況調査報告書のとおり
特記事項	①目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻被害は見受けられなかったが、実際の被害の有無については不明である。 ②南西側に下屋工作物が設置されている。

3 建物の概況及び利用状況（物件14）

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54年6月30日新築 昭和60年7月10日増築 平成10年12月1日増築 経 過 年 数：46年程度 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング・鋼板・合板等 内 壁：合板等（北東側部分は内壁材なし） 天 井：石膏ボード・合板等（北東側部分は天井材なし） 床：合板・畳・コンクリート等 設 備：電気・給排水設備等 その他：――
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：作業場 間 取 り：（別添建物間取図のとおり）
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	①南西側部分では雨漏れ跡が見受けられるほか、老朽化が認められた。 ②目視可能な範囲では白蟻被害は見当たらなかったが、実際の被害の有無については不明である。 ③目視の範囲では、吹付アスベストは見受けられなかった。但し、建築時期から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。アスベスト使用の有無については、専門調査期間の分析調査が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6・8～13（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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,800	0.63	234	0.90	1,964,000
2	14,800	0.63	244	0.90	2,048,000
3	14,800	0.63	228	0.90	1,913,000
4	14,800	0.63	591	0.90	4,959,000
5	14,800	0.63	747	0.90	6,269,000
6	14,800	0.63	3,232	0.90	27,122,000
8	14,800	0.63	383.00	0.90	3,214,000
9	14,800	0.63	350.00	0.90	2,937,000
10	14,800	0.63	624.00	0.90	5,236,000
11	14,800	0.63	320	0.90	2,685,000

1 2	14,800	0.63	661	0.90	5,547,000
1 3	14,800	0.63	678	0.90	5,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 串本(県) - 2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,300 \text{ 円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/163 & \doteq & 14,800 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：方位1.01 台形1.00（相乗積：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

$$100/96 \times 100/100 \times 100/170 \times 100/100 \doteq 100/163$$

イ 個別格差：規模過大0.80 形状0.90 地勢0.85 角地1.03（相乗積：0.63）

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮

② 物件7・14（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ	
7	主である建物	140,000	278.80	0.10	3,903,000
	附属建物(符号1)	60,000	413.99	0.04	994,000
	附属建物(符号2)	35,000	28.20	0.04	39,000
合 計				4,936,000	

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ	
14	主である建物	60,000	443.83	0.03	799,000

ウ 現価率

[物件7 主である建物]

経過年数34年、経済的残存耐用年数6年、観察減価50%、残価率5%。
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数6年} / (\text{経過年数34年} + \text{経済的残存耐用年数6年})\} \times (1 - 0.50) \doteq 0.10$$

[物件7 附属建物(符号1)]

経過年数30年、経済的残存耐用年数0年、観察減価30%、残価率5%。
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数30年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.04$$

[物件7 附属建物(符号2)]

経過年数26年、経済的残存耐用年数0年、観察減価30%、残価率5%。
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数26年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.04$$

[物件14 主である建物]

経過年数46年、経済的残存耐用年数0年、観察減価50%、残価率5%。
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数46年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.50) \doteq 0.03$$

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実施して、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
6	(*1)	3,526,000	0.35	法定地上権	1,234,000
8	(*2)	3,214,000	0.10	使用借権	321,000
9	(*3)	117,000	0.10	使用借権	12,000
		2,820,000	0.35	法定地上権	987,000
10	(*4)	419,000	0.10	使用借権	42,000
		4,817,000	0.35	法定地上権	1,686,000
11	(*5)	2,685,000	0.10	使用借権	269,000
12	(*6)	4,715,000	0.10	使用借権	472,000
		832,000	0.35	法定地上権	291,000

(*1) 物件7の法定地上権が及ぶ範囲を敷地の約13%と判断した。

$$27,122,000\text{円} \times \text{約}13\% \approx 3,526,000\text{円}$$

(*2) 物件7の使用借権が及ぶ範囲を敷地全体と判断した。

(*3) 物件7の使用借権が及ぶ範囲を敷地の約4%、物件14の法定地上権が及ぶ範囲を敷地の約96%と判断した。

$$2,937,000\text{円} \times \text{約}4\% \approx 117,000\text{円}$$

$$2,937,000\text{円} \times \text{約}96\% \approx 2,820,000\text{円}$$

(*4) 物件7の使用借権が及ぶ範囲を敷地の約8%、物件14の法定地上権が及ぶ範囲を敷地の約92%と判断した

$$5,236,000\text{円} \times \text{約}8\% \approx 419,000\text{円}$$

$$5,236,000\text{円} \times \text{約}92\% \approx 4,817,000\text{円}$$

(*5) 物件7の使用借権及ぶ範囲を敷地全体と判断した。

(*6) 物件7の使用借権が及ぶ範囲を敷地の約85%、物件14の法定地上権が及ぶ範囲を敷地の約15%と判断した

$$5,547,000\text{円} \times \text{約}85\% \approx 4,715,000\text{円}$$

$$5,547,000\text{円} \times \text{約}15\% \approx 832,000\text{円}$$

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 の価格の控除 及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	その他 の控除 (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	1,964,000	—	1.00	0.90	0.60	—	1,060,000
2	2,048,000	—	1.00	0.90	0.60	—	1,110,000
3	1,913,000	—	1.00	0.90	0.60	—	1,030,000
4	4,959,000	—	1.00	0.90	0.60	—	2,680,000
5	6,269,000	—	1.00	0.90	0.60	—	3,390,000
6	27,122,000	-1,234,000	1.00	0.90	0.60	—	13,980,000
7	4,936,000	+2,350,000	0.80	0.90	0.60	250,000	2,900,000
8	3,214,000	-321,000	1.00	0.90	0.60	—	1,560,000
9	2,937,000	-999,000	1.00	0.90	0.60	—	1,050,000
10	5,236,000	-1,728,000	1.00	0.90	0.60	—	1,890,000
11	2,685,000	-269,000	1.00	0.90	0.60	—	1,300,000

1 2	5,547,000	-763,000	1.00	0.90	0.60	—	2,580,000
1 3	5,690,000	—	1.00	0.90	0.60	—	3,070,000
1 4	799,000	+2,964,000	1.00	0.90	0.60	—	2,030,000
一括価格 (合計)							39,630,000

ウ 占有減価修正：物件7 (主である建物2階部分) の賃借権については、買受人に対抗できると判断した。

エ 市場性修正：里道や水路が介在するほか、境界等が判然としない部分がある。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除：保証金の返還額

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [串本(県) - 2]

所 在：東牟婁郡串本町潮岬字上地1703番1外
価 格：24,300円/m²
位 置：J R紀勢本線「串本」駅の南西方 道路距離約4.3km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：561m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西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) : 1,065円
物件 2 (土地) : 1,111円
物件 3 (土地) : 1,038円
物件 4 (土地) : 2,692円
物件 5 (土地) : 3,402円
物件 6 (土地) : 2,387,135円
物件 7 (建物) : 3,740,378円 (主である建物)
物件 7 (建物) : 3,790,564円 (符号1)
物件 7 (建物) : 未評価[税務課聴取] (符号2)
物件 8 (土地) : 3,404,870円
物件 9 (土地) : 3,111,500円
物件 10 (土地) : 5,547,360円
物件 11 (土地) : 1,457円
物件 12 (土地) : 5,876,290円
物件 13 (土地) : 3,088円
物件 14 (建物) : 1,676,119円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 851番
地 目 山林
地 積 234平方メートル

所有者 株式会社坂井組

2 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 852番
地 目 山林
地 積 244平方メートル

所有者 株式会社坂井組

3 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 853番
地 目 山林
地 積 228平方メートル

所有者 株式会社坂井組

4 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 858番1
地 目 山林
地 積 591平方メートル

所有者 株式会社坂井組

物 件 目 録

5 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 859番1
地 目 山林
地 積 747平方メートル

所有者 株式会社坂井組

6 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾
地 番 863番1
地 目 山林
地 積 3232平方メートル

所有者 株式会社坂井組

7 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾 857番地2、854番地、855番地、856番地、857番地1、863番地1、854番地先

家屋 番号 857番2

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨木造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 192.80平方メートル
2階 86.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 413.99平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 28.20平方メートル

所有者 株式会社坂井組

8 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 854番

地 目 宅地

地 積 383.00平方メートル

所有者 A

9 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 855番

地 目 宅地

地 積 350.00平方メートル

所有者 A

10 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 856番

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 624.00平方メートル

所有者 A

11 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 857番1

地 目 山林

地 積 320平方メートル

所有者 A

12 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 857番2

地 目 山林

地 積 661平方メートル

所有者 A

13 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾

地 番 858番2

地 目 山林

地 積 678平方メートル

所有者 A

14 所 在 東牟婁郡串本町潮岬字萩尾 856番地、855番地、
857番地2

家屋 番号 856番

物 件 目 録

種 類 作業場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 443.83平方メートル
所有者 A