

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 高 野 由 奈

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 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 10 月 8 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 4～6, 9	10, 840, 000 8, 672, 000	一括	2, 168, 000	157, 012	0
1	4, 290, 000				
2	1, 030, 000				
4	910, 000				
5	4, 040, 000				
6	110, 000				
9	460, 000				



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸
地 番 238番
地 目 宅地
地 積 877.17平方メートル

所有者 協立産業有限会社

2 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸238番地
家屋 番号 238番
種 類 作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 153.51平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 50.45平方メートル

符 号 2
種 類 休憩室
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 12.77平方メートル

符 号 3
種 類 物置



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 17.70 平方メートル

所有者 協立産業有限会社

4 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸

地 番 231 番

地 目 田

地 積 168 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

5 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸

地 番 235 番 1

地 目 雑種地

地 積 769 平方メートル

所有者 A

6 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸

地 番 235 番 2

地 目 用悪水路

地 積 21 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸235番地
1

家屋 番号 235番1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.34平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 6日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 水 田 朱 音

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 4～6, 9】

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1, 2】

本件所有者協立産業有限会社が占有している。

【物件番号4～6, 9】

本件所有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸
地 番 2 3 8 番
地 目 宅地
地 積 8 7 7 . 1 7 平方メートル

所有者 協立産業有限会社

- 2 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸 2 3 8 番地
家屋 番号 2 3 8 番
種 類 作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 5 3 . 5 1 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 5 0 . 4 5 平方メートル
符 号 2
種 類 休憩室
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 2 . 7 7 平方メートル
符 号 3
種 類 物置



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 17.70 平方メートル

所有者 協立産業有限会社

4 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸

地 番 231 番

地 目 田

地 積 168 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

5 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸

地 番 235 番 1

地 目 雑種地

地 積 769 平方メートル

所有者 A

6 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸

地 番 235 番 2

地 目 用悪水路

地 積 21 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸235番地
1

家屋 番号 235番1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.34平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第 1号
令和8年 1月29日受理
令和8年 **4**月**28**日提出

現況調査報告書

(物件1、2、4～6、9)

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 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸
地 番 238番
地 目 宅地
地 積 877.17平方メートル

所有者 協立産業有限会社

- 2 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸238番地
家屋 番号 238番
種 類 作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 153.51平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 50.45平方メートル
符 号 2
種 類 休憩室
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 12.77平方メートル
符 号 3
種 類 物置



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 17.70 平方メートル

所有者 協立産業有限会社

4 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸

地 番 231 番

地 目 田 (現況 雑種地)

地 積 168 平方メートル

所有者 A

5 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸

地 番 235 番 1

地 目 雑種地

地 積 769 平方メートル

所有者 A

6 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸

地 番 235 番 2

地 目 用悪水路

地 積 21 平方メートル

所有者 A

9 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸 235 番地
1

物 件 目 録

家屋 番号 235番1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.34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	(未実施)				
土地	物件 1、4～6				
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☒ 雑種地(物件 4、5) ☒ 用悪水路(物件 6)				
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	☒ 協立産業有限会社 ☒ その他の者(A) 上記の者らが下記建物をそれぞれ所有し、占有している。 なお、物件 4～6 の所有者 A は協立産業有限会社の代表者である。 ☐ 「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、9				
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：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 協立産業有限会社 ☒ その他の者(A) 上記会社が物件 2 を作業場等として、A が物件 9 を倉庫として、それぞれ使用し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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

表札等はなかったが、物件2の建物外壁に「KYORITSU」という表示がされていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、8枚目の公図記載のとおりである。本件土地は地籍調査済みで、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) 本件土地は町道沿いにある宅地・雑種地・用悪水路で構成される土地で、一体となって協立産業有限会社の敷地として利用されている。物件1は会社名義になっているが、物件4～6は同社代表者名義となっている。なお、物件4は登記地目上「田」となっているが、現状は埋め立てられていて雑種地となっている。農業委員会からも非農地との回答があった。また物件1の道路側の一部にはブロック塀があり、物件4は網フェンスで囲まれていたが、ほとんどの部分に仕切り等は無かった。また物件1と物件4～6の間には少し段差があり、物件4～6のほうが少し高くなっていた。(写真1～3、9)
- (4) 11枚目の土地建物位置関係図記載のとおり、本件土地には登記建物以外に多数の工作物等が作られ、簡易物置なども多数置かれている。大きさはさまざまであるが、いずれも簡易に撤去できる物と思われる。(各写真参照)
- (5) 物件2附属建物符号2の南側下屋の中に、井戸があった。(写真23)
- (6) 物件1の道路側敷地内に電柱が立てられていた。(写真9)

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9～14枚目の図面記載のとおりである。なお、物件2は会社名義、物件9は代表者名義となっている。
- (2) 物件2の主建物は平成3年6月築であり、築後約35年が経過している。附属建物については、符号1は平成25年11月築、符号2は平成21年2月築、符号3は昭和57年築となっている。いずれも特に目立った不具合部分は見当たらなかったが、経年劣化によりそれなりに傷んでおり、専門家による検査等が必要になると思われる。建物内はある程度片づけられてはいるものの、まだ多数の動産類が残置されていた。
主建物(写真8、14～18) 符号1(写真10、11) 符号2(写真19～22)
符号3(写真3、4)
- (3) 物件9は平成29年8月築であり、築後約8年半が経過している。特に不具合部分は見当たらなかった。(写真32、33)

4 その他

物件4の地目は「田」であるが、20年以上耕作されておらず、現況は雑種地と思われる。農業委員会も非農地という回答であり、本件会社敷地の一部として一括で売却するのが相当と思料する。

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
所有者会社の元従業員	私は協立産業有限会社の従業員でした。会社は半年前に事業停止しました。代表者は高齢で遠方に住んでいるので、主に私が建物内の片づけ等を担当しました。まだかなりの動産類が残置されていますが、ほとんどは不要品なので、買受人に処分してもらいたいと思っています。破産管財人にも問い合わせてください。 物件4は地目が「田」で農地になっているということですが、田として使っていたことはなく、既に埋め立てられていました。網フェンスで囲んでいるのは、飼っていた犬のドッグランとして使っていたからです。敷地内には多数の工作物が作られており、また簡易物置やキャンピングカーなどが置かれています。代表者はあまり自宅に帰らず、よくキャンピングカーで寝泊まりしていました。これらについても不要品ではありますが、破産管財人に聞いてください。 敷地内に変電設備がありますが、PCBが含まれているかどうかはわかりません。 建物については、古い建物なので劣化はしていると思います。ただ、雨漏りやシロアリなどの大きな不具合は無いと思います。
破産管財人	敷地内の工作物や動産類、また建物内の動産類については財団放棄する予定です。
農業委員会職員	物件4については20年以上耕作されていないことが確認できましたので、非農地証明が出ると思います。
川辺町周辺土地改良区職員	物件4は当改良区の管轄区域内ですが、所有者は組合員ではないので賦課金の滞納はありません。
	以 上

(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 5 日 (木) 11 : 40 ~ 11 : 42	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
〃 12 : 35 ~ 12 : 55	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
〃 14 : 30 ~ 14 : 36	日高川町役場	地籍調査
令和 8 年 2 月 1 9 日 (木) 10 : 00 ~ 10 : 55	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 元従業員・破産管財人から聞き取り
令和 8 年 3 月 1 9 日 (木) 13 : 10 ~ 13 : 20	当庁執行官室	農業委員会から聞き取り
令和 8 年 3 月 2 3 日 (月) 13 : 10 ~ 13 : 13	当庁執行官室	川辺町周辺土地改良区 担当者から聞き取り
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
(7 枚目)

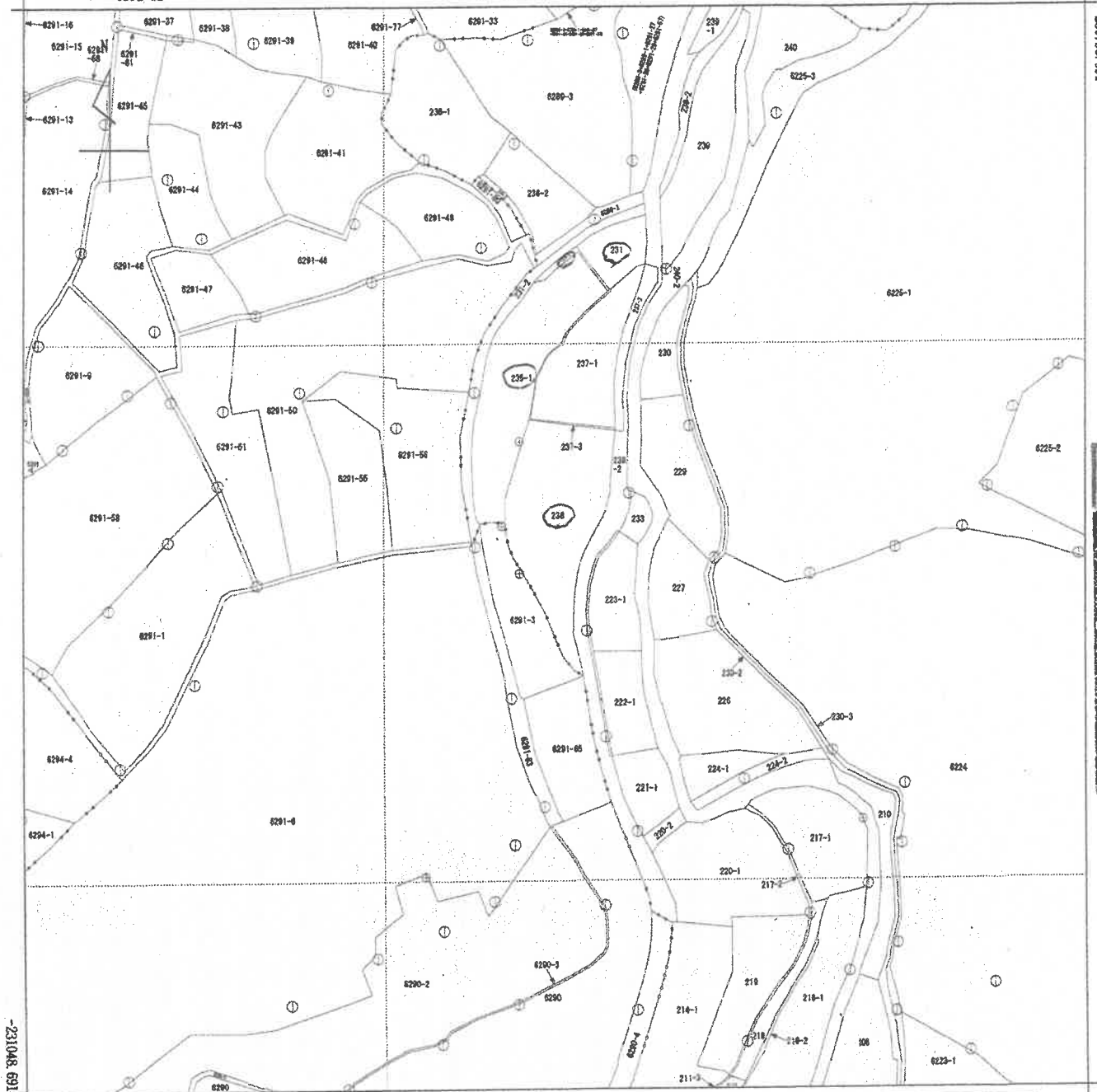


1 6291-42 222-2
0 6291-12

(座標値種別：測量成果)

-75083.676

-230796.691



A4
縮小

-231048.691

-75333.676

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

大字土生

請求部	所在	日高郡日高川町大字土生字花井戸				地番	238番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	平成21年3月			備付年月日(原図)	平成22年5月28日			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています

請求番号：7-1
(1/1)

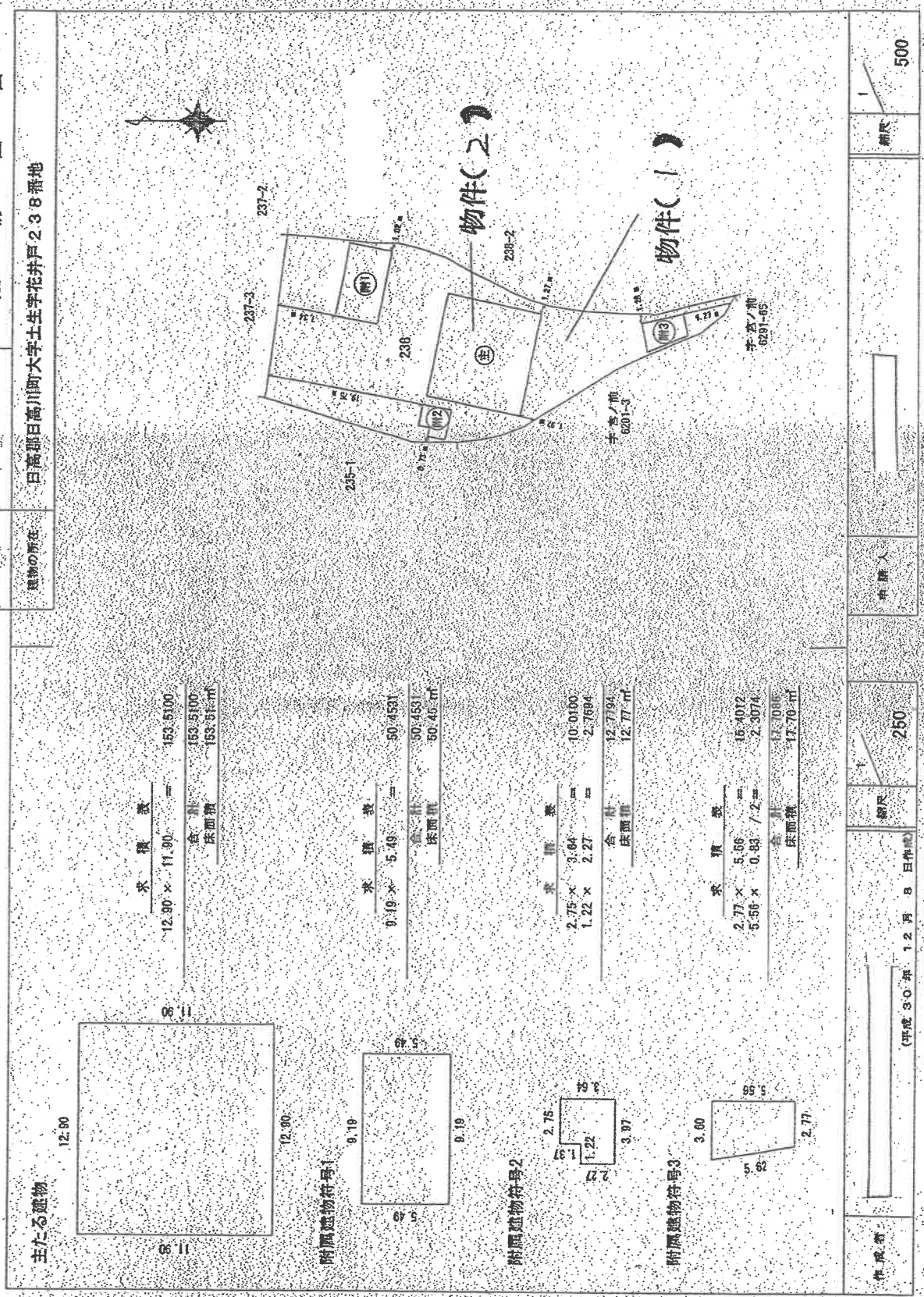
(8 枚目)

公用

登記年月日：平成30年12月17日

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号	238番
建物の所在	日高郡白高川町大字土生字花井戸238番地



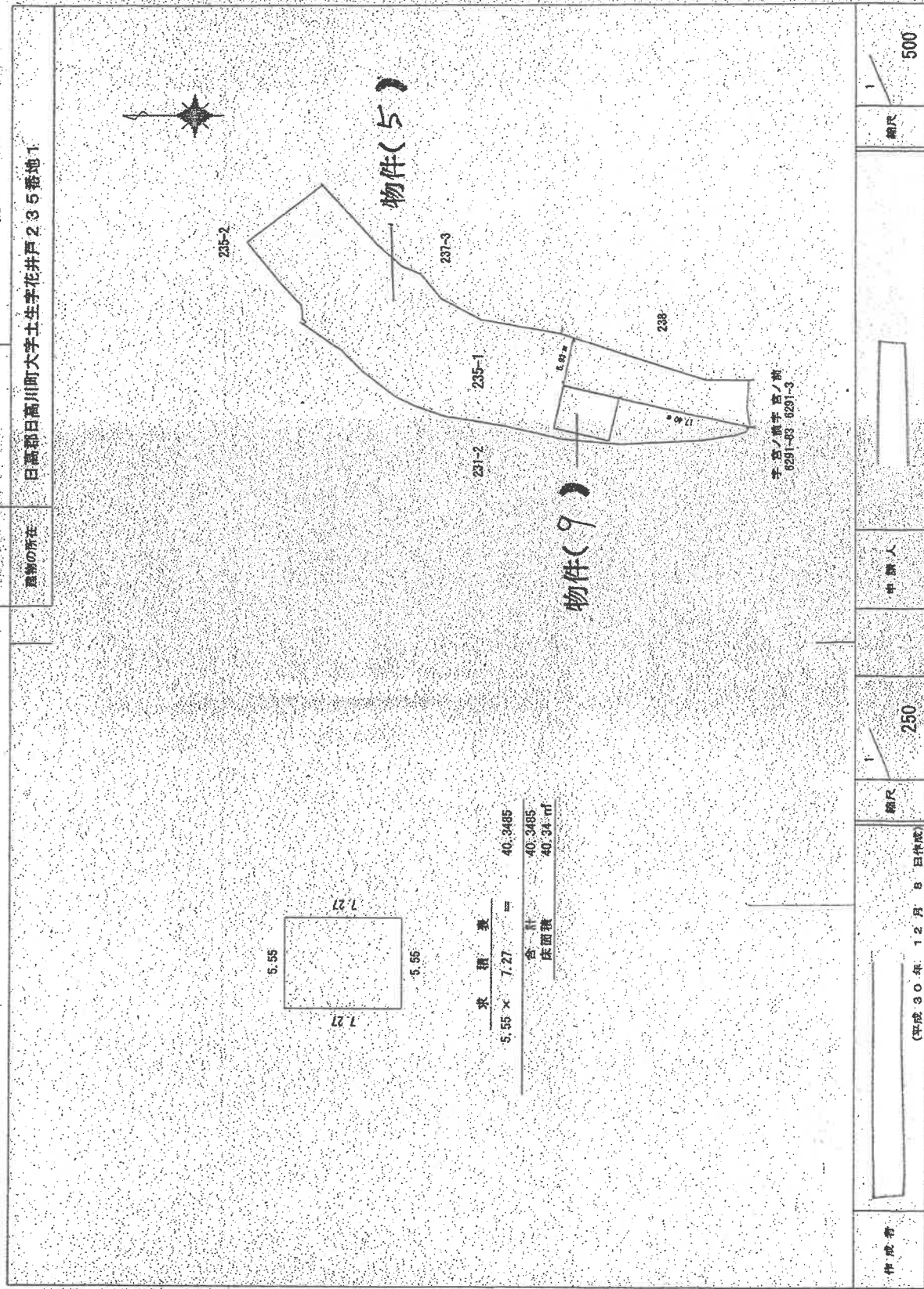
A4判に縮小

登記年月日：平成30年12月17日

各 階 平 面 図

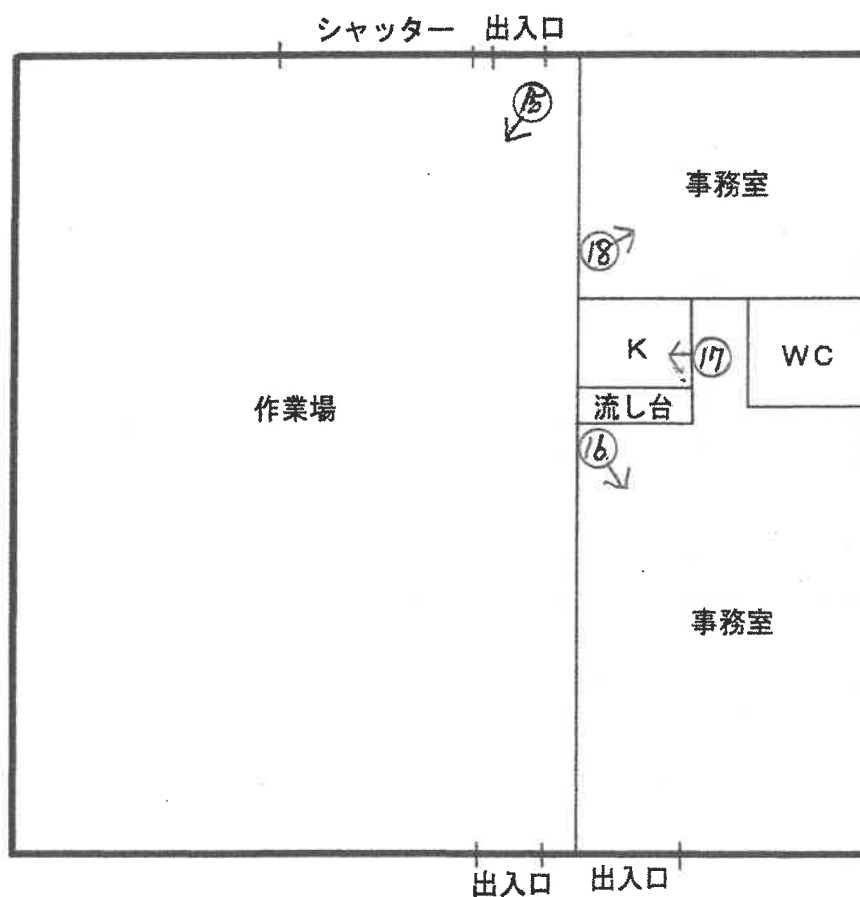
建 物 図 面

家 屋 番 号	235番1
建物の所在	日高郡日高川町大字土生字花井戸235番地1



A4判に縮小

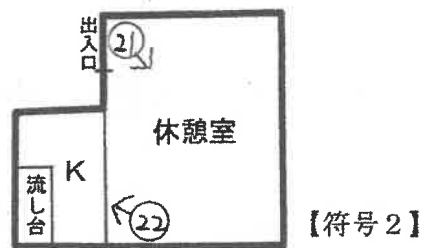
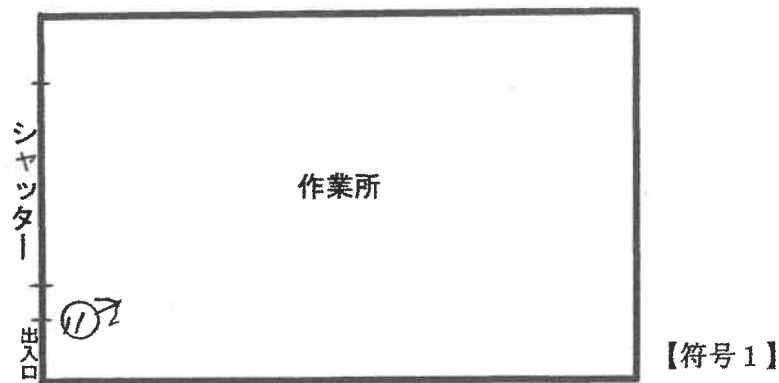
建物間取図（物件2 主である建物）



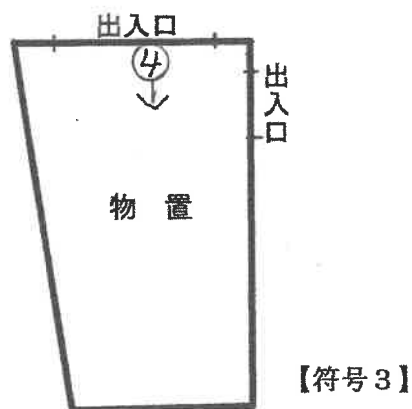
←○写真撮影位置・方向



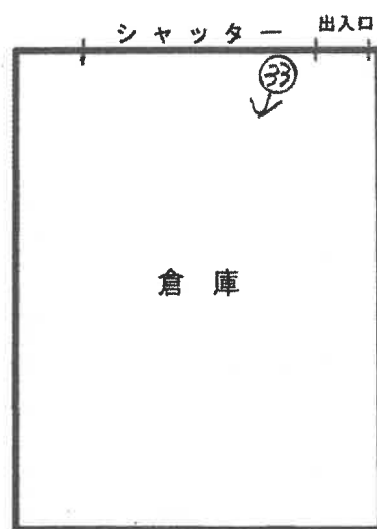
建物間取図（物件2 附属建物）



←○写真撮影位置・方向



建物間取図（物件9）



←○写真撮影位置・方向



（ 14 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



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38

令和 8 年 (ケ) 第 1 号

【物件 1・2・4～6・9】

令和 8 年 2 月 19 日 現地調査

令和 8 年 4 月 28 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金10,840,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,290,000円
物件2（建物）	金1,030,000円
物件4（土地）	金910,000円
物件5（土地）	金4,040,000円
物件6（土地）	金110,000円
物件9（建物）	金460,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・4～6・9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の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。
- 4 物件5の内訳価格は物件9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9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 地 積 所 有 者	別添「物件目録」記載のとおり	
2	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 符 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	別添「物件目録」記載のとおり	

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	雑種地
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	
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	
9	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		
	特になし		

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・4～6）

位 置・交 通	J R紀勢本線「道成寺」駅の北東方 道路距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅と営業所が散在する地域で、周辺では農地が見受けられる。	
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 宅地造成等工事規制区域 農業振興地域 第2種農地（物件4）
画 地 条 件	間口約59m、奥行約34m、公簿地積1,835.17㎡の不整形画地である。物件1と物件4～6の間には高低差があるが、各段は平坦地である。	
接面道路の状況	東 側：幅員約2.8～3mの舗装町道に対して、等高～約0.7m 高で接面。	
土地の利用状況等	物件2及び9の建物の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道：あり（私設管） ガス配管：なし 下 水 道：あり（農業集落排水）	

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く、過去の航空写真、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないが、敷地内には焼却炉があったため、土壤汚染については留意が必要である。土壤汚染の有無については、土壤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	①土地建物位置関係図のとおり、敷地内には工作物や物置、井戸等が存在した。 ②日高川町ため池ハザードマップによると、新池・穴池の浸水想定区域内に存している。 ③一部が土砂災害警戒区域に存している。 ④敷地内に存在する変電設備(キュービクル)について、関西電力保安協会に問い合わせを行ったところ、当該キュービクルの中にはコンデンサ1台と変圧器2台が入っており、この内、変圧器1台については低濃度PCBが含有されていないことが証明されているとのことであった。その他の変圧器やコンデンサについては検査をしないと分からないとのことである。廃棄の際には絶縁油のPCB分析を行い、法令に準拠した適正な処置が必要であり、又、処分期間も定められているため、注意を要する。 ⑤物件4の課税地目は「田」である。

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）：平成3年6月8日新築 経 過 年 数：約35年 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：サイディング・鋼板 内 壁：クロス・合板等 天 井：石膏ボード（事務室部分） 床 ：Pタイル等 設 備：電気・給排水設備 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	普通
建物の利用状況	所有者が空き家（作業場）の状態で占有している。
特 記 事 項	①目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の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。 ②目視の範囲では吹付アスベストは見当たらなかった。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、専門調査機関の分析調査が必要である。 ③作業場部分には天井材がない。

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 2 5 年 1 1 月日不詳新築 経 過 年 数：約 1 2 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：鋼板 内 壁：なし 天 井：ボード 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：作業所 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	所有者が空き家（作業所）の状態で占有している。
特 記 事 項	目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の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。

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 2 1 年 2 月日不詳新築 経 過 年 数：約 1 7 年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：垂鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：鋼板等 内 壁：クロス・合板 天 井：合板 床 ：ビニルシート 設 備：電気・給排水設備 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：休憩室 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	所有者が空き家（休憩室）の状態で占有している。
特 記 事 項	①天井に雨漏れと思われるシミが見受けられた。 ②目視可能な範囲では、白蟻の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。

区 分	附属建物（符号 3）
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 5 7 年月日不詳新築 経 過 年 数：約 4 4 年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：コンクリートブロック 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：物置 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	所有者が空き家（物置）の状態で占有している。
特 記 事 項	目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の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 建物の概況及び利用状況（物件9）

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29年8月3日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：鋼板 内 壁：なし 天 井：ボード 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	所有者が空き家(倉庫)の状態で占有している。
特 記 事 項	目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・4～6（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	17,700	0.71	877.17	0.80	8,819,000
4	17,700	0.71	168	0.80	1,689,000
5	17,700	0.71	769	0.80	7,731,000
6	17,700	0.71	21	0.80	211,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日高川(県)－1

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 22,800\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/103 & \times 100/125 & \div 17,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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1.03

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/110 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/125$$

イ 個別格差：規模0.80 形状0.95 用悪水路含む0.99 地勢0.95（相乗積：0.71）

ウ 地積：公簿数量

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 2・9（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
2	主である建物	90,000	153.51	0.04	553,000
	附属建物(符号1)	50,000	50.45	0.17	429,000
	附属建物(符号2)	50,000	12.77	0.04	26,000
	附属建物(符号3)	30,000	17.70	0.04	21,000
合 計					1,029,000

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
9	主である建物	50,000	40.34	0.30	605,000

ウ 現価率

【物件 2】

主である建物：経過年数35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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数35年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.04$$

附 属 建 物：経過年数12年、経済的残存耐用年数3年、観察減価30%、残価率5%。

(符号 1) 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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数3年} / (\text{経過年数12年} + \text{経済的残存耐用年数3年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.17$$

附 属 建 物：経過年数17年、経済的残存耐用年数0年、観察減価30%、残価率5%。

(符号 2) 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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数17年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.04$$

附 属 建 物：経過年数44年、経済的残存耐用年数0年、観察減価30%、残価率5%。

(符号 3) 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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数44年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.04$$

【物件 9】

主である建物：経過年数9年、経済的残存耐用年数6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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数6年} / (\text{経過年数9年} + \text{経済的残存耐用年数6年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.30$$

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) ア×イ=ウ
1	8,819,000	0.10	場所的利益	882,000
5	(*)704,000	0.35	法定地上権	246,000

(*) 物件 9 建物の敷土地利用権の及ぶ範囲を約70㎡と判断して、以下のとおり査定した。
 $7,731,000円 \times 70㎡ \div 769㎡ \doteq 704,000円$

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,819,000	-882,000	1.00	0.90	0.60	4,290,000
2	1,029,000	+882,000	1.00	0.90	0.60	1,030,000
4	1,689,000	——	1.00	0.90	0.60	910,000
5	7,731,000	-246,000	1.00	0.90	0.60	4,040,000
6	211,000	——	1.00	0.90	0.60	110,000
9	605,000	+246,000	1.00	0.90	0.60	460,000
一括価格 (合計)						10,840,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：工作物等の残置物が存在する。

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [日高川(県) -1]

所 在：日高郡日高川町大字小熊字法徳寺2357番9

価 格：22,800円/㎡

位 置：J R紀勢本線「道成寺」駅の東方 道路距離約1.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：150㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東5.8m私道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに空地も見られる既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）： 9,906,757円

物件2（建物）： 1,586,208円（主である建物）

： 798,741円（附属建物 符号1）

： 252,937円（附属建物 符号2）

： 161,782円（附属建物 符号3）

物件4（土地）： 10,348円

物件5（土地）： 1,031,229円

物件6（土地）： 711円

物件9（建物）： 748,813円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図写

4 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸
地 番 2 3 8 番
地 目 宅地
地 積 8 7 7 . 1 7 平方メートル

所有者 協立産業有限会社

- 2 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸 2 3 8 番地
家屋 番号 2 3 8 番
種 類 作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 5 3 . 5 1 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 5 0 . 4 5 平方メートル
符 号 2
種 類 休憩室
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 2 . 7 7 平方メートル
符 号 3
種 類 物置



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 17.70 平方メートル

所有者 協立産業有限会社

4 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸

地 番 231 番

地 目 田

地 積 168 平方メートル

所有者 A

5 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸

地 番 235 番 1

地 目 雑種地

地 積 769 平方メートル

所有者 A

6 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸

地 番 235 番 2

地 目 用悪水路

地 積 21 平方メートル

所有者 A

9 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字土生字花井戸 235 番地
1



物 件 目 録

家屋 番号 235番1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.34平方メートル

所有者 A

