

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。

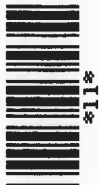
記

入札期間	令和 9 年 1 月 21 日から 令和 9 年 1 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 9 年 2 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 9 年 5 月 6 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。	



513

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）
3, 7, 8☆	410,000 328,000	一括	82,000	1,017	0
3	230,000				
7	40,000				
8	140,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------------|
| ☆3 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字土生字打谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 6 8 平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字土生字打谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 0 0 平方メートル |
| ☆8 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字土生字打谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 7 番 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 5 2 平方メートル |



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3, 7, 8】

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, 7, 8】

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 3 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字土生字打谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 6 8 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字土生字打谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 0 0 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字土生字打谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 7 番 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 5 2 平方メートル |



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3、7、8)

和歌山地方裁判所御坊支部

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 3 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字土生字打谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 6 8 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字土生字打谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 0 0 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字土生字打谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 7 番 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 5 2 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3、7、8
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑(物件3、7、8) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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 ☐
占有者及び占有関係	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が畑として使用し、占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
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
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)
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 本件土地の状況

本件土地は山の中腹から山頂に至るまでの傾斜地にある畑である。ただし、雑草や雑木もかなり生い茂っており、畑として利用されているのは一部である。ここしばらくは耕作されていないようで、かなり荒れた状態であった。畑部分は網やトタン板などで仕切られていた。境界標も一部では確認できたが、正確な範囲については不明である。しかし、地籍調査は済んでおり、案内人の供述や位置関係から、その形状や範囲はほぼ公図のとおりと思われる。

北側の道路からコンクリート敷の通路を上って行き、地面が土に変わった辺りから上部が物件7（写真3）、そこを經由し、東に向かって少し行くと網で仕切られた所の東側が物件8（写真4、5）、そこから南に上って段差がある所から南側が物件3と思われる。（写真6）コンクリート敷通路から上は獣道のようなところを歩く必要がある。結構急な斜面もあり、物件3に至るまでは少し大変な経路である。自動車やトラクターなどでは入って行けない農地である。（写真1、2）

物件7には平坦な部分もあったが、物件8は北側に下っている急斜面であった。物件3の段差上には平坦な部分もあり、農機具置き場と思われる小さな小屋があった。（写真7、8）

2 その他

なし

（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
協立産業有限会社の 元従業員	私は本件土地所有者が経営していた会社の従業員でした。ここの畑は私も使っていたので案内します。ただ、5～6年前ぐらいからは耕作していませんので、かなり荒れた状態になっています。 本件土地の西側にも通路があるのですが、そちらはかなり急になっていて上るのが大変です。物件7から物件8を経由して東側の通路を通る方が少し楽だと思います。 各畑は網やトタン板である程度仕切られています。正確な境界についてはよくわかりません。
川辺町周辺土地改良区 職員	本件農地は当区の管轄区域内ですが、所有者は当改良区の組合員ではありません。ですから賦課金の滞納も当然ありません。 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

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) 11:42 ~ 11:44	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
〃 13:10 ~ 13:35	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
〃 14:36 ~ 14:42	日高川町役場	地籍調査
令和 8年 2月 19日 (木) 11:15 ~ 11:38	物件所在地	評価人と立入調査, 写真撮影 元従業員から聞き取り
令和 8年 3月 23日 (月) 13:13 ~ 13:15	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 () : ~ :		
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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠さ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。 ☐		

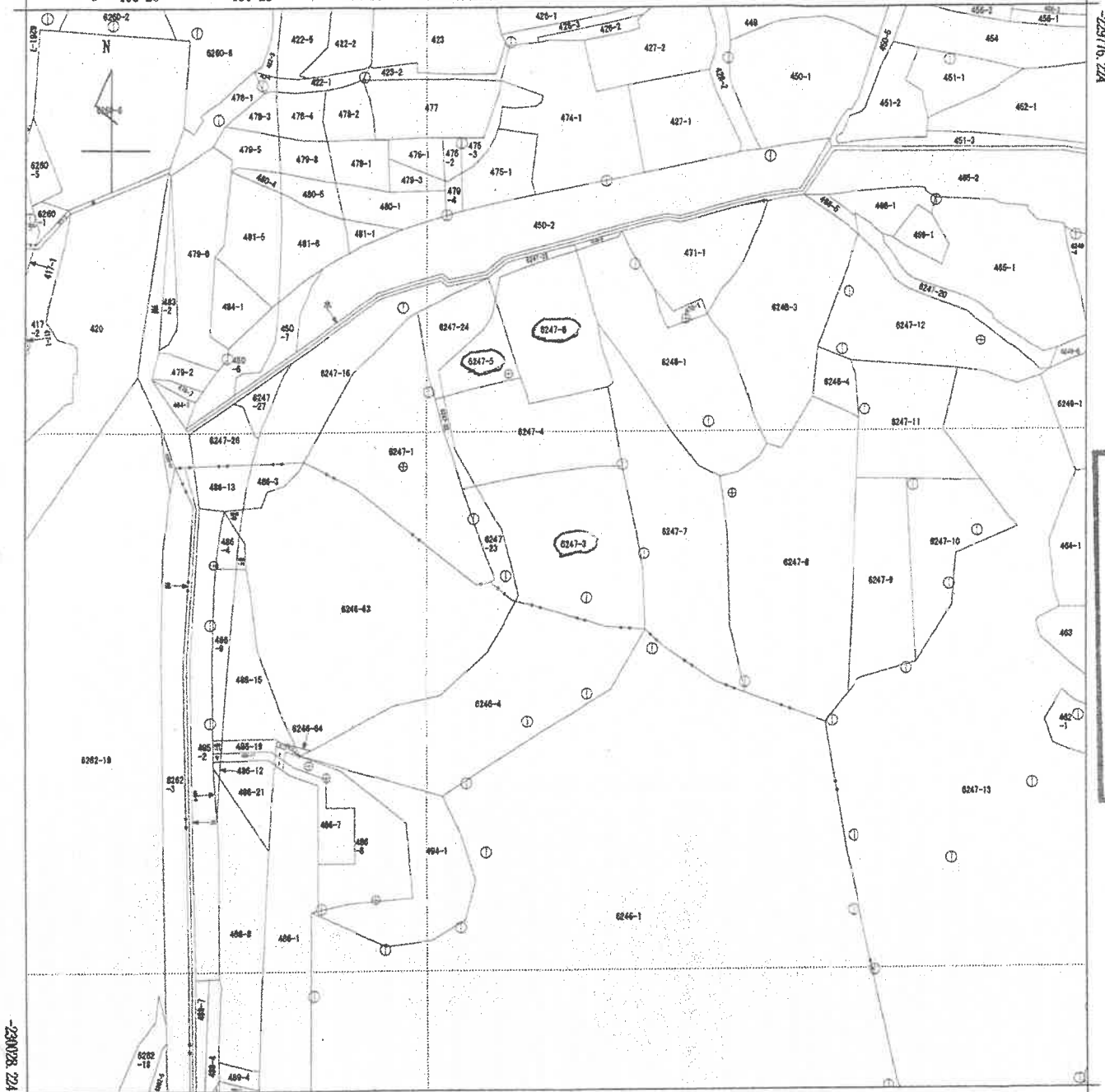
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



イ 471-2 ハ 486-25 ニ 地区外 ト 486-24 テ 486-27 ツ 417-4
ロ 486-20 ヒ 486-23 ヘ 486-16 チ 486-26 テ 486-18 づく

(座標値種別：測量成果)

-74393.665



A4 等に縮小

-230028.224

-74643.665

(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打谷					地番	6247番3		
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20年3月				備付年月日(原図)	平成21年5月18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：7-3
(1/2)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成28年3月11日

地積測量図

6247-6, 6247-25

土地の所在 日高郡日高町大字生打谷

求積表

番地	NO.	(イ) 6247-6	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
701-281	-239843.000	-74512.357	5.198	-1194719.037880		
701-282	-239849.930	-74509.958	3.081	-7104486.133630		
701-281	-239854.705	-74509.265	3.618	-8214374.328990		
701-280	-239888.449	-74506.399	1.871	-384101.821602		
701-285	-239884.882	-74507.595	-12.579	2881486.578978		
701-289	-239897.004	-74518.917	-15.012	4388297.978048		
701-287	-239899.846	-74529.107	-7.021	1787891.998266		
701-286	-239896.173	-74529.738	-1.932	444101.448138		
701-285	-239882.487	-74524.939	-7.174	1649032.481738		
11K31	-239844.140	-74533.912	-4.974	1143844.783280		
11K194	-239838.931	-74533.913	10.116	-2345050.828988		
11K103	-239838.495	-74533.796	17.889	-4104832.104208		
11K20	-239822.746	-74518.154	11.439	-2059066.781494		
合計				1305.316123		
合計				882.68		

番地	NO.	(ロ) 6247-25	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
701-284	-239859.014	-74536.553	2.836	-808385.640304		
701-283	-239835.493	-74831.276	19.978	-4691882.478154		
701-283P	-239831.848	-74818.976	18.122	-3706240.944090		
11K30	-239832.746	-74818.154	-3.231	1889456.004266		
11K103	-239838.495	-74532.796	-17.889	4104832.104208		
11K104	-239838.931	-74833.913	-10.116	2345050.828988		
11K31	-239844.140	-74833.912	-2.840	593904.115690		
合計				21.728213		
合計				48.9937598		

引張点	名	X	Y	距離
119119144-1	地籍図根多角点	-239824.301	-74549.303	
119119144-2	地籍図根多角点	-239816.308	-74508.049	

平成28年3月10日 世界測地系第6系にて測量

被相続人

申請人

申請人

申請人

作成者

(平成28年3月10日作成)

縮尺 1/500

境界点	境界点の地籍
①	金属プレート
②	金属プレート
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	鋼管(コンクリート)

A4判に縮小

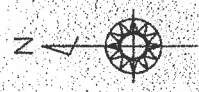
登記年月日：平成28年3月11日

地番 6247-5, 6247-24
土地の所在 日高郡日高川町大字土生字打谷

地積測量図

土地の所在 日高郡日高川町大字土生字打谷

1:192.19144-2



求積表

通番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
701-245	228883.487	-74828.039	2.753	-632811.489711		
701-244	-228863.038	-74831.189	-16.148	3332190.281798		
701-243	-228864.719	-74838.185	-14.818	3001195.408142		
11K22	-228866.830	-74846.877	-8.103	2092477.783490		
11H107	-228866.837	-74847.388	8.200	-2158092.775080		
11H106	-228861.018	-74836.597	13.744	-2928221.347804		
11H105	-228847.801	-74824.644	2.085	-617141.345888		
11K31	-228844.140	-74833.912	6.504	-1486138.130700		
合計				400.593868		
合計面積				200.1978240		
合計地積				200.19		㎡

通番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
701-249	-228845.887	-74853.045	8.068	-708170.402718		
701-248	-228844.284	-74846.820	6.868	-1828843.887104		
701-246	-228843.432	-74846.389	11.067	-2843677.181374		
701-244	-228839.014	-74836.853	11.477	-2637862.883878		
11K31	-228844.140	-74838.812	1.008	-231812.737590		
11H105	-228847.801	-74834.844	-2.888	617141.345888		
11H106	-228851.018	-74836.597	-13.744	2928221.347804		
11H107	-228860.837	-74847.388	-8.200	2158092.775080		
11K22	-228866.830	-74846.877	-0.725	186683.451750		
701-262	-228867.381	-74848.013	-3.711	858637.850891		
701-261	-228861.498	-74849.486	-4.032	928801.659338		
合計				481.783194		
合計面積				240.8945870		
合計地積				240.89		㎡

引張点	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
119119144-1	-228844.284	-74846.389	-228844.284	-74846.389	-74846.389
119119144-2	-228843.432	-74846.389	-228843.432	-74846.389	-74846.389

平成28年3月10日 世界測地系第6系にて測量

被相続人

申請人	申請人	申請人	申請人
-----	-----	-----	-----

測量点	境界線の種類
①	金属プレート
②	金属板
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	銅杭(コンクリート)

作成者

(平成28年3月10日作成)

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成28年3月11日

地積測量図

地番 6247-3, 6247-23

土地の所在 日高郡日高町大字土生字打谷

交換表

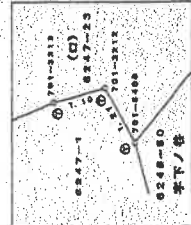
地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _n -1)
701-389	-22880.191	-74831.320	15.593	-2694356.490072	
701-387	-22880.774	-74832.804	15.874	-2849190.902176	
701-388	-22880.838	-74816.346	13.126	-3017455.128328	
701-369	-22888.266	-74809.740	11.172	-2568235.847752	
701-370	-22882.144	-74804.174	8.105	-1885202.883130	
701-372	-22888.547	-74801.835	3.404	-782584.441868	
701-373	-22889.369	-74800.770	2.232	-618128.591808	
701-374	-22890.492	-74799.403	1.897	-436194.512324	
701-375	-22891.304	-74798.873	-8.770	2016409.828880	
701-383	-22892.835	-74800.173	-20.949	-4816607.303115	
701-382	-22891.102	-74819.822	-21.091	-4849181.592882	
11K34	-22891.498	-74829.384	-8.783	2013441.574736	
11K13	-22891.191	-74828.576	-1.343	308773.418513	
11K11	-22890.889	-74830.407	-3.239	905594.409361	
11K10	-22889.842	-74832.514	-5.447	1382352.458744	
11K109	-22889.888	-74836.084	-6.844	1386477.370384	
11K33	-22887.897	-74838.486	4.834	-1111277.127328	
合計				1068.2604829	
合計				1068.26	m

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _n -1)
701-3214	-22802.783	-74836.891	-7.377	1873002.399074	
701-386	-22880.149	-74841.892	-1.867	488201.647853	
11K33	-22887.897	-74838.486	5.328	-1275118.068886	
11K109	-22889.888	-74836.084	6.844	-1380477.370384	
11K110	-22889.842	-74832.514	5.447	-1382352.458744	
11K111	-22890.889	-74830.407	3.239	-905594.409361	
11K13	-22891.191	-74828.576	1.343	-308773.418513	
11K34	-22891.498	-74829.384	-1.324	302329.903280	
701-3389	-22891.485	-74830.099	-6.836	1341728.450400	
701-3400	-22891.082	-74836.100	-5.942	986308.484404	
701-3312	-22860.488	-74834.041	0.783	-190478.833380	
701-3213	-22890.400	-74834.315	-3.650	580280.410000	
合計				280.222282	
合計				126.1611916	m

引当点	年	X	Y	面積
119L19262-1	地籍図緯多角点	-22890.501	-74492.186	
119L193106-6	地籍図緯多角点	-22892.788	-74497.138	

平成28年3月10日 世界測地系第5系にて測量

縮大図 1/100



被相続人	申請人
申請人	申請人
申請人	申請人
申請人	申請人

境界点	境界線の種類
①	金属プレート
②	金属棒
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	刺さりコンクリート

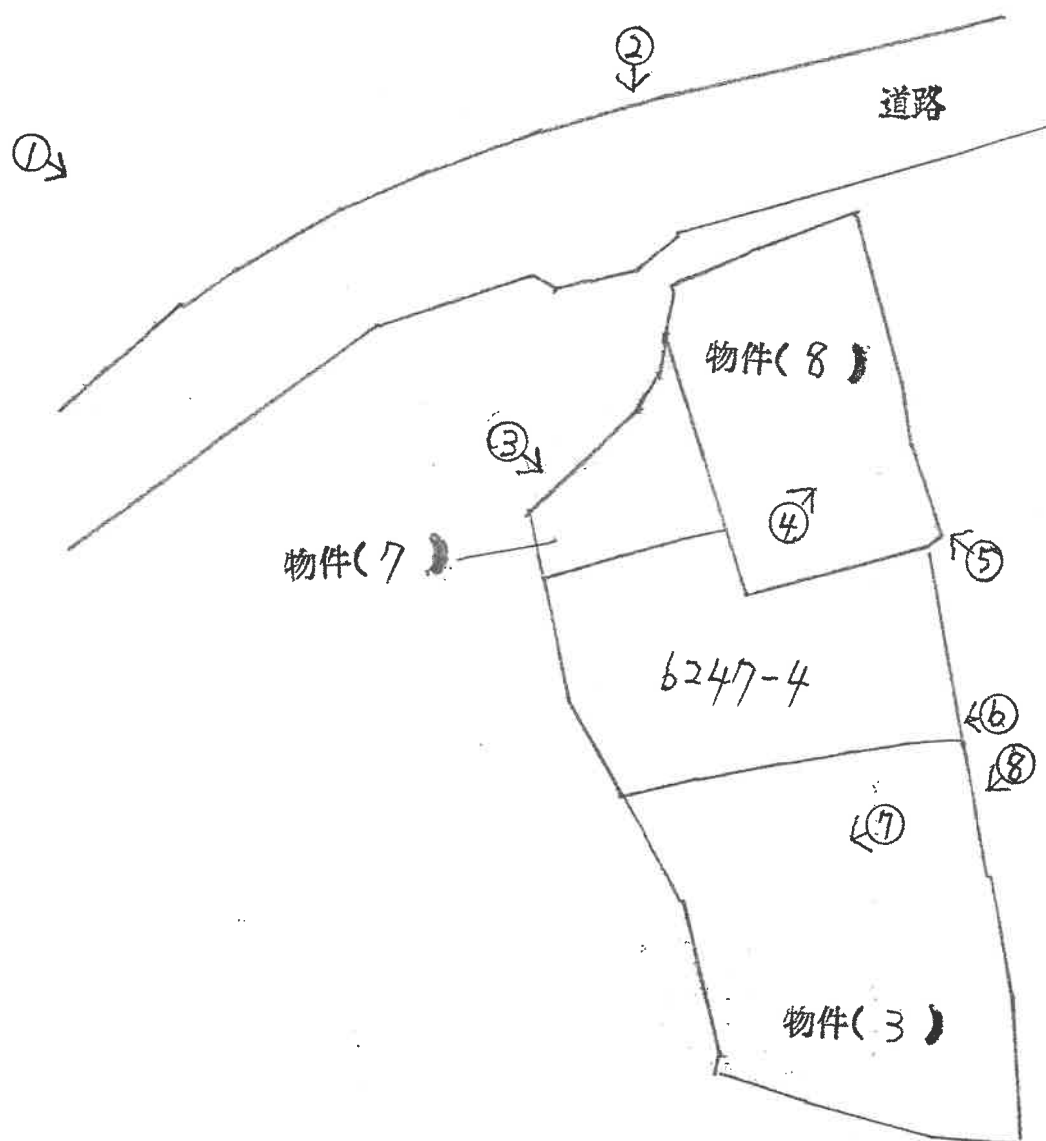
作成者

縮尺 1/500

(平成28年3月10日現在)

A4判に縮小

位置図



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8

令和 8 年 (ケ) 第 1 号
【物件 3・7・8】

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

評価人 不動産鑑定士

藍 畑 幾 子

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 4 1 0 , 0 0 0 円	
評 価 額	
物件 3 (土地)	金 2 3 0 , 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 4 0 , 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 1 4 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 3・7・8 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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。

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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
8	所 在 地 番 地 目 地 積	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3）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「道成寺」駅の北東方 道路距離約3.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	標高約200mの山麓に拓かれた農地地域。	
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 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
画 地 条 件	東西約30m、南北約35m、公簿地積1,068㎡の概ね台形状 の画地である。	
自 然 的 条 件	地勢：平坦乃至傾斜地 日照：普通 水量：普通 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：やや劣る	
接 面 道 路	西側隣接地「6247-23」は和歌山県所有の公衆用道路とな っている。おそらく県道の法面部分や未舗装通路等と思わ れるが、立ち入りできず、現況確認ができなかった。	
土 地 の 利 用 状 況 等	所有者が畑の状態で占有している。	
土 壌 汚 染 等	周辺土地の利用状況、過去の住宅地図や航空写真、登記事 項調査等でも格別の情報もないため、土壌汚染の可能性は 低いものと判断する。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	①中央付近に小屋が建っていた。 ②北向き傾斜地に拓かれた段々状の農地で、各段は平坦乃 至傾斜地である。尚、ほぼ耕作されておらず、雑草や立 木等が繁茂していた。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件7・8）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「道成寺」駅の北東方 道路距離約3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	標高約200mの山麓に拓かれた農地地域。	
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 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
画 地 条 件	東西約39m、南北約31m、公簿地積852㎡の不整形画地である。	
自 然 的 条 件	地勢：平坦乃至傾斜地 日照：普通 水量：普通 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：やや劣る	
接 面 道 路	北側が幅員約12.5m(片側歩道含む)の舗装県道に接面する。尚、北西側隣接地「6247-24」は和歌山県所有の公衆用道路となっている。おそらく県道の法面部分や未舗装通路等と思われるが、立ち入りできず、現況確認ができなかった。	
土 地 の 利 用 状 況 等	所有者が畑の状態で占有している。	
土 壌 汚 染 等	周辺土地の利用状況、過去の住宅地図や航空写真、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壌汚染の可能性は低いものと判断する。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	①北向き傾斜地に拓かれた段々状の農地で、各段は平坦乃至傾斜地である。尚、ほぼ耕作されておらず、雑草や立木等が繁茂していた。 ②敷地内北側には、舗装された進入路が設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件3・7・8（土地）

目的土地の土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	土地価格(円) ア×イ×ウ＝エ
3	500	0.90	1,068	481,000
7	500	0.90	200	90,000
8	500	0.90	652	293,000

ア 標準画地価格：規準とすべき標準地等がないため、取引事例等を参考に判定した。

イ 個別格差：【物件3】形状1.00 休耕田0.95 道路の状態0.95
(相乗積：0.90)

【物件7・8】形状0.95 休耕田0.95 (相乗積：0.90)

ウ 地 積：公簿数量

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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
3	481,000	1.00	0.80	0.60	230,000
7	90,000	1.00	0.80	0.60	40,000
8	293,000	1.00	0.80	0.60	140,000
合 計					410,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：農地の市場性を考慮

エ 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

固定資産評価額（令和7年度）

物件 3（土地）： 40,465円

物件 7（土地）： 7,577円

物件 8（土地）： 24,703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 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 3 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字土生字打谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 6 8 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字土生字打谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 0 0 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字土生字打谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 7 番 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 5 2 平方メートル |

