

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。	



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）
12～20☆	2,940,000 2,352,000	一括	588,000	15,815	0
12	130,000				
13	340,000				
14	490,000				
15	320,000				
16	1,230,000				
17	70,000				
18	40,000				
19	250,000				
20	70,000				



物 件 目 録

☆12	所	在	和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻
	地	番	2871番
	地	目	田
	地	積	241平方メートル
☆13	所	在	和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻
	地	番	2872番
	地	目	田
	地	積	413平方メートル
☆14	所	在	和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻
	地	番	2873番
	地	目	田
	地	積	591平方メートル
☆15	所	在	和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻
	地	番	2874番
	地	目	田
	地	積	388平方メートル
☆16	所	在	和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻
	地	番	2875番
	地	目	田
	地	積	1493平方メートル



物 件 目 録

- | | | | | |
|-----|----|----|----------------------------|-------------|
| 17 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 | |
| | 地 | 番 | 2876番1 | |
| | 地 | 目 | ため池 | |
| | 地 | 積 | 221平方メートル | |
| 18 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 | |
| | 地 | 番 | 2876番2 | |
| | 地 | 目 | 堤 | |
| | 地 | 積 | 108平方メートル | |
| ☆19 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 | |
| | 地 | 番 | 6158番2 | |
| | 地 | 目 | 田 | |
| | 地 | 積 | 303平方メートル | |
| 20 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻2871番地 | |
| | 家屋 | 番号 | 2871番 | |
| | 種 | 類 | 物置 | |
| | 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 | 51.28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12～20】

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12～20】

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 2 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 | 番 | 2 8 7 1 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 4 1 平方メートル |
| 1 3 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 | 番 | 2 8 7 2 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 4 1 3 平方メートル |
| 1 4 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 | 番 | 2 8 7 3 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 5 9 1 平方メートル |
| 1 5 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 | 番 | 2 8 7 4 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 8 8 平方メートル |
| 1 6 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 | 番 | 2 8 7 5 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 4 9 3 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | | |
|----|----|----|----------------------------|-------------|
| 17 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 | |
| | 地 | 番 | 2876番1 | |
| | 地 | 目 | ため池 | |
| | 地 | 積 | 221平方メートル | |
| 18 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 | |
| | 地 | 番 | 2876番2 | |
| | 地 | 目 | 堤 | |
| | 地 | 積 | 108平方メートル | |
| 19 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 | |
| | 地 | 番 | 6158番2 | |
| | 地 | 目 | 田 | |
| | 地 | 積 | 303平方メートル | |
| 20 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻2871番地 | |
| | 家屋 | 番号 | 2871番 | |
| | 種 | 類 | 物置 | |
| | 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 | 51.28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12～20)

和歌山地方裁判所御坊支部

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|----------------------|
| 1 2 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 | 番 | 2 8 7 1 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 4 1 平方メートル |
| 1 3 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 | 番 | 2 8 7 2 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 4 1 3 平方メートル |
| 1 4 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 | 番 | 2 8 7 3 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 5 9 1 平方メートル |
| 1 5 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 | 番 | 2 8 7 4 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 8 8 平方メートル |
| 1 6 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 | 番 | 2 8 7 5 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 4 9 3 平方メートル |



物 件 目 録

17 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻
地 番 2876番1
地 目 ため池
地 積 221平方メートル

18 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻
地 番 2876番2
地 目 堤
地 積 108平方メートル

19 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻
地 番 6158番2
地 目 田
地 積 303平方メートル

20 所 在 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻2871番地

家屋 番号 2871番

種 類 物置

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 51.28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12～19
現況地目	■田(物件12～16、19) ■ため池(物件17) ■堤(物件18)
形状	☒ 公図(14条1項地図)のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 枚目図面のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有関係	☒ 所有者 ☐ その他の者() 物件13～19は、上記の者が使用し、占有している。 物件12は、所有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20
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 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	☒ 所有者 ☐ その他の者() 上記の者が物置として使用し、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

建物に表札等はなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7枚目の公図記載のとおりである。本件土地はいずれも地籍調査済みで、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) 本件土地は山間の道路沿いにある農地で、物件12は道路とほぼ等高であった。物件13から物件19は上記道路よりも高い位置の山腹に存在し、物件17のため池に向けて徐々に高くなっていた。そこから下に水路が設けられており、それに沿って通路があった。ここ5～6年は耕作もされておらず、物件13～16及び19の田は雑草が繁茂していて、全て立ち入ることはできなかった。物件17のため池と物件18の堤も同様に荒れた状態であった。(写真1～16)
- (4) 物件12上には物件20の建物が建てられていて、一部はブロック塀で囲まれていた。登記地目では「田」になっているが、課税上は宅地となっている。評価人が農業委員会に問い合わせたところ「200㎡以下の農機具置き場等の建物が建てられていたとしても、その土地は農地とみなされる。税務課の判断とは異なる。」ということであった。(写真1～4)
- (5) 道路と物件13の境界付近に電柱が2本立っていたが、東側の電柱については、どちらの土地にあるのか判然としなかった。(写真5、7)

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57年築であり、築後約44年が経過している。かなり傷んでいて、屋根の半分は無かった。建物内部には農業に使われていたと思われる籠等が雑然と置かれていた。上記のとおり、屋根も半分壊れていて壁なども朽ちてきている建物なので、そのまま使用することは難しいと思われる。(写真1～4)

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
協立産業有限会社の 元従業員	私は所有者が経営していた協立産業有限会社の従業員でした。所有者は高齢で遠方に住んでいるので、私が案内します。 本件土地建物は所有者のものです。私や私の母親も使っていました。ただ、5～6年前からは耕作していません。 物件12の土地に物件20の物置が建てられています。かなり古い建物なので傷みがひどく、屋根も半分無くなっています。中の荷物も放置されています。一度片づけに来たことがあったのですが、スズメバチの巣が作られていてびっくりしたことがありました。今は撤去されています。 道路を挟んで南側は段田になっています。しばらく耕作していないので雑草が繁茂しています。これ以上放置しておくと雑木も生えてくると思います。上の方のため池や堤もかなり荒れている状態です。 物件13と道路付近に電柱が2本立てられています。詳しいことはわかりません。
川辺町周辺土地改良区 職員	本件土地はいずれも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 : 48 ~ 11 : 50	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
〃 14 : 00 ~ 14 : 15	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
〃 14 : 54 ~ 15 : 00	日高川町役場	地籍調査
令和 8 年 2 月 1 9 日 (木) 12 : 07 ~ 12 : 50	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 2 3 日 (木) 13 : 17 ~ 13 : 20	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 () : ~ :		
(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
(6 枚目)

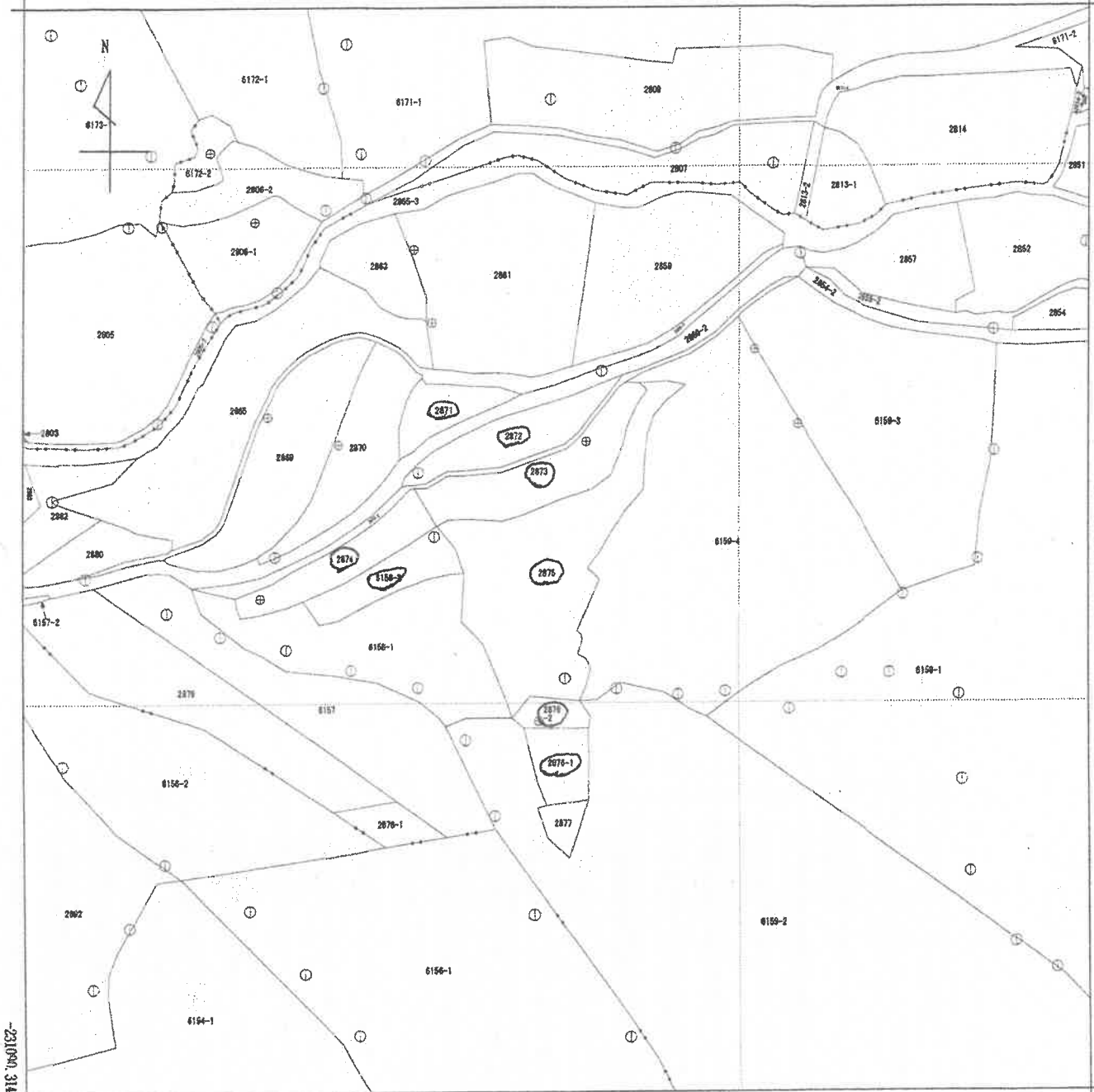
公

図

1 2805-3

(座標値種別：測量成果)

-73941.583



A4判に縮小

地番区域見出

大字小熊

請求部	所在	日高郡日高川町大字小熊字南大池尻				地番	2875番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成22年3月			備考付年月日(原図)	平成23年12月19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：7-6
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成30年4月24日

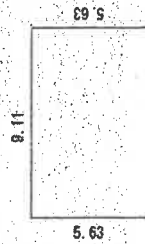
各階平面図

2871番

建物図面

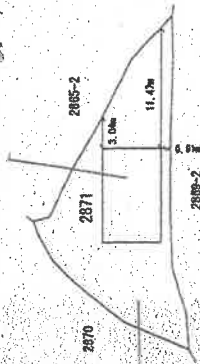
日高郡日高川町大字小瀬字南大池尻2871番地

建物の所在



求積表	
9.11 × 5.63	= 51.2893
合計	51.2893
床面積	51.28 m ²

物件(2D)



物件(1/2)

縮尺 1/500

申請人

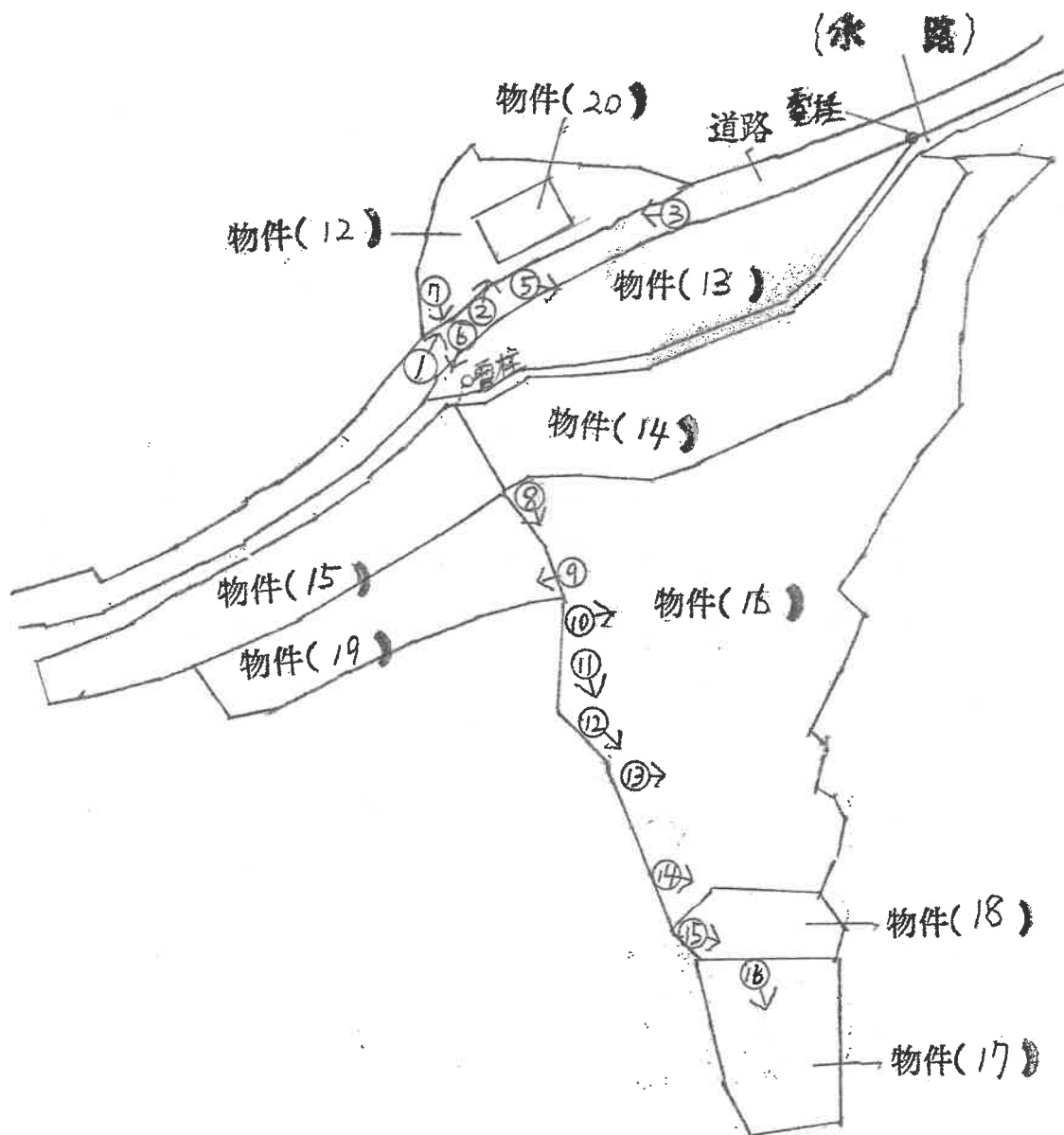
縮尺 1/250

作成者

(平成 30 年 4 月 24 日作成)

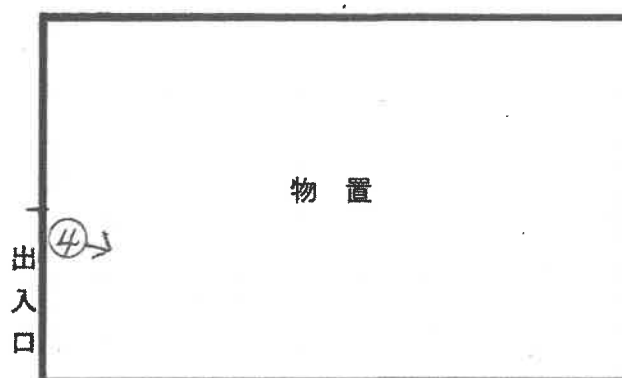
A4判に縮小

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

建物間取図 (物件20)



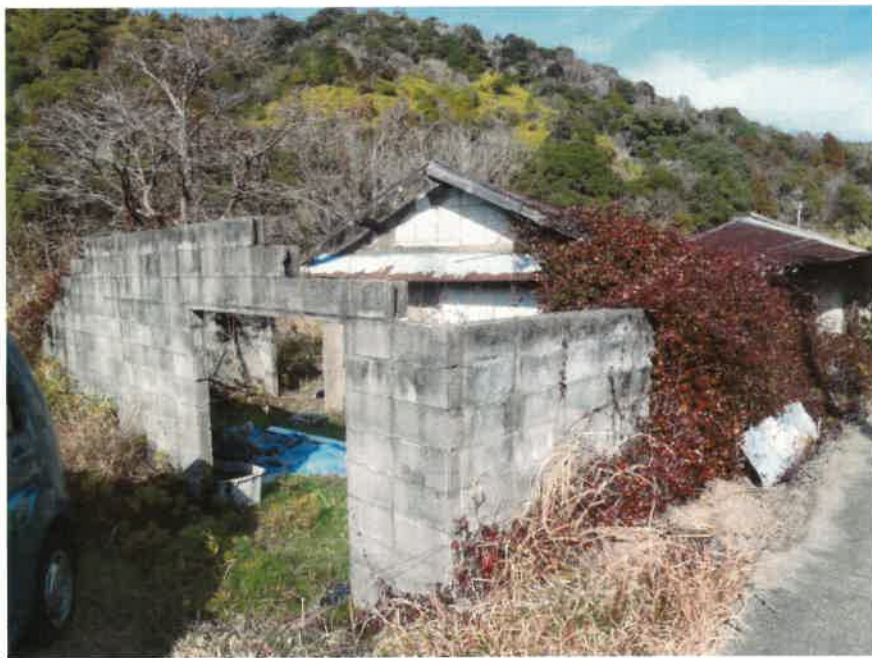
←○写真撮影位置・方向



(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

令和 8 年 (ケ) 第 1 号
【物件 12 ～ 20】

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2,940,000円	
評価額	
物件12(土地)	金130,000円
物件13(土地)	金340,000円
物件14(土地)	金490,000円
物件15(土地)	金320,000円
物件16(土地)	金1,230,000円
物件17(土地)	金70,000円
物件18(土地)	金40,000円
物件19(土地)	金250,000円
物件20(建物)	金70,000円

- 1 一括価格は、物件12～20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12の内訳価格は物件20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20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 2	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
1 3	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
1 4	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
1 5	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
1 6	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	

17	所在地 地積	在番 目積	別添「物件目録」記載のとおり	
18	所在地 地積	在番 目積	別添「物件目録」記載のとおり	
19	所在地 地積	在番 目積	別添「物件目録」記載のとおり	
20	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番 目積	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12）

位 置 ・ 交 通	J R 紀勢本線「道成寺」駅の東方 道路距離約2.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	平坦農地や棚田が見受けられる農地地域である。	
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 宅地造成等工事規制区域 農業振興地域・農用地区域 第1種農地
画 地 条 件	間口約32m、奥行約13m、公簿地積241㎡の不整形画地である。	
自 然 的 条 件	地勢：平坦 日照：普通 水量：普通 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：普通	
接 面 道 路	南側：幅員約2.3～2.5mの舗装町道と等高～約1m低で接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件20の建物の敷地として利用されている。	
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日高川町ため池ハザードマップによると、矢田大池の浸水想定区域内に存している。 ②課税地目は「宅地」となっている。 ③日高川町農業委員会によると、本件土地上の建物は200㎡未満の農業用施設と判断しており、農地法第4条の適用外で建築されているとのことである。よって、本件土地は農地であると判断しているとの回答を得た。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件13～19）

位置・交通	J R 紀勢本線「道成寺」駅の東方 道路距離約2.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	平坦農地や棚田が見受けられる農地地域である。	
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 宅地造成等工事規制区域 農業振興地域 農用地区域（物件15・19） 第1種農地
画地条件	東西約110m、南北約90m、公簿地積3,517㎡の不整形画地である。	
自然的条件	地勢：概ね平坦地 日照：普通 水量：普通 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：普通	
接面道路	北側：幅員約2.3～2.5mの舗装町道と約1～1.5m高で接面。	
土地の利用状況等	所有者が田及びため池・堤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物件13～16・19は、緩やかな傾斜地に拓かれた段々状の農地で、各段は概ね平坦である。尚、耕作はされておらず、雑草等が繁茂していた。 ②公図上、物件13と14及び物件15と町道との間には水路が介在しているが、現況は不明であった。 ③物件13の東方及び西方には電柱が存在したが、東方の電柱が本件土地内に存するか否かは判然としなかった。	

3 建物の概況及び利用状況（物件20）

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57年月日不詳新築 経過年数：約44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：コンクリート 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：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	劣る
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	屋根は朽ちて崩壊しており、朽廃状態である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件12（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
12	2,000	0.95	241	0.90	412,000

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：形状0.95

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20（建物）

経済的残存耐用年数及び建物の現況から10,000円（備忘価格）とした。

③ 物件 13～19（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
13	2,000	0.86	413	710,000
14	2,000	0.86	591	1,017,000
15	2,000	0.86	388	667,000
16	2,000	0.86	1,493	2,568,000
17	2,000	0.35	221	155,000
18	2,000	0.35	108	76,000
19	2,000	0.86	303	521,000

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13～16・19】地勢0.95 形状0.95 休耕田0.95
(相乗積：0.86)

【物件17・18】ため池及び堤0.35

ウ 地 積：公簿数量

2 評価額の判定

I 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 2	412, 000	0. 35	法定地上権	144, 000

②内訳価格及び合計価格

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 2	412, 000	-144, 000	1. 00	0. 80	0. 60	130, 000
2 0	10, 000	+144, 000	1. 00	0. 80	0. 60	70, 000
合 計						200, 000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：農地の市場性を考慮

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。

Ⅱ 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
1 3	710,000	1.00	0.80	0.60	340,000
1 4	1,017,000	1.00	0.80	0.60	490,000
1 5	667,000	1.00	0.80	0.60	320,000
1 6	2,568,000	1.00	0.80	0.60	1,230,000
1 7	155,000	1.00	0.80	0.60	70,000
1 8	76,000	1.00	0.80	0.60	40,000
1 9	521,000	1.00	0.80	0.60	250,000
合 計					2,740,000

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 1 2（土地）：	1, 273, 203円
物件 1 3（土地）：	36, 427円
物件 1 4（土地）：	42, 968円
物件 1 5（土地）：	26, 319円
物件 1 6（土地）：	101, 277円
物件 1 7（土地）：	10, 705円
物件 1 8（土地）：	5, 231円
物件 1 9（土地）：	22, 619円
物件 2 0（建物）：	9, 139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 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|-----|-----|----------------------|
| 1 2 | 所 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 番 | 2 8 7 1 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 2 4 1 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 番 | 2 8 7 2 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 4 1 3 平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 番 | 2 8 7 3 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 5 9 1 平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 番 | 2 8 7 4 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 3 8 8 平方メートル |
| 1 6 | 所 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 番 | 2 8 7 5 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 4 9 3 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------|
| 17 | 所 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 番 | 2876番1 |
| | 地 目 | ため池 |
| | 地 積 | 221平方メートル |
| 18 | 所 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 番 | 2876番2 |
| | 地 目 | 堤 |
| | 地 積 | 108平方メートル |
| 19 | 所 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻 |
| | 地 番 | 6158番2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 303平方メートル |
| 20 | 所 在 | 和歌山県日高郡日高川町大字小熊字南大池尻2871番地 |
| | 家屋 番号 | 2871番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 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 | 51.28平方メートル |

