

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 1 5 日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 三宅 颯汰

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 2 月 1 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 和歌山地方裁判所新宮支部売却場 (2 階会議室)
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 和歌山地方裁判所新宮支部
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 3 3 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 1 月 1 5 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06年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～19	2,950,000 2,360,000	一括	590,000	104,157	0
1	70,000				
2	40,000				
3	120,000				
4	70,000				
5	170,000				
6	130,000				
7	240,000				
8	220,000				
9	40,000				
10	10,000				
11	50,000				
12	10,000				
13	10,000				
14	340,000				
15	20,000				
16	100,000				
17	30,000				
18	110,000				
19	1,170,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
 地 番 6 1 5 番 1
 地 目 田
 地 積 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
 地 番 6 1 5 番 4
 地 目 田
 地 積 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
 地 番 6 1 6 番 1
 地 目 畑
 地 積 1 6 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
 地 番 6 1 6 番 4



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 1 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 2 4 平方メートル

6 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 1 8 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 1 9 番

地 目 宅地

地 積 2 6 1 . 1 5 平方メートル

8 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 2 0 番



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 284 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 620 番 1

地 目 雑種地

地 積 40 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

10 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 621 番 1

地 目 雑種地

地 積 6.61 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

11 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 625 番 1

地 目 雑種地

地 積 66 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

1 2 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 2 5 番 4

地 目 雑種地

地 積 7. 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 3 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 2 8 番

地 目 ため池

地 積 6. 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 4 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 2 9 番 1

地 目 雑種地

地 積 3 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



11

物 件 目 録

15 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
地 番 630番
地 目 宅地
地 積 19.83平方メートル

16 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
地 番 631番8
地 目 雑種地
地 積 108平方メートル

(現況)

地 目 宅地

17 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
地 番 631番9
地 目 雑種地
地 積 28平方メートル

(現況)

地 目 宅地

18 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
地 番 649番4
地 目 雑種地
地 積 122平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地	目	宅地
19	所 在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地6 20番地、625番地1、616番地1、616番地 4、615番地1、615番地4、620番地1、6 21番地1
	家屋 番号	620番
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床 面 積	648.59平方メートル

(現況)

床 面 積	約656.59平方メートル
-------	---------------



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 19 日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 三宅 颯汰

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 19】

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

【物件番号 1 ～ 18】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 6 3 1 番 8）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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 19】

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 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
 地 番 6 1 5 番 1
 地 目 田
 地 積 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

- 2 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
 地 番 6 1 5 番 4
 地 目 田
 地 積 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

- 3 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
 地 番 6 1 6 番 1
 地 目 畑
 地 積 1 6 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

- 4 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
 地 番 6 1 6 番 4



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 1 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 2 4 平方メートル

6 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 1 8 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 1 9 番

地 目 宅地

地 積 2 6 1 . 1 5 平方メートル

8 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 2 0 番



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 284 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 620 番 1

地 目 雑種地

地 積 40 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

10 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 621 番 1

地 目 雑種地

地 積 6.61 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

11 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 625 番 1

地 目 雑種地

地 積 66 平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

1 2 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 2 5 番 4

地 目 雑種地

地 積 7. 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 3 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 2 8 番

地 目 ため池

地 積 6. 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 4 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 2 9 番 1

地 目 雑種地

地 積 3 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|-------------------------|
| 1 5 | 所 | 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地 |
| | 地 | 番 | 6 3 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 . 8 3 平方メートル |
| 1 6 | 所 | 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地 |
| | 地 | 番 | 6 3 1 番 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 8 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 1 7 | 所 | 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地 |
| | 地 | 番 | 6 3 1 番 9 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 8 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 1 8 | 所 | 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地 |
| | 地 | 番 | 6 4 9 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 2 2 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

19 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地6
20番地、625番地1、616番地1、616番地
4、615番地1、615番地4、620番地1、6
21番地1

家屋 番号 620番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 648.59平方メートル

(現況)

床 面 積 約656.59平方メートル



令和 6年(ケ)第 6号
令和 6年10月 9日受理
令和 7年 5月 29日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所新宮支部

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
6 1 5 番 1
田
9 5 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
6 1 5 番 4
田
5 2 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
6 1 6 番 1
畑
1 6 0 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
6 1 6 番 4
畑
9 1 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
6 1 8 番 1
宅地
1 7 9. 2 4 平方メートル |

物 件 目 録

6	所 地 地 地	在 番 目 積	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地 6 1 8 番 2 雑種地 1 3 5 平方メートル
7	所 地 地 地	在 番 目 積	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地 6 1 9 番 宅地 2 6 1 . 1 5 平方メートル
8	所 地 地 地	在 番 目 積	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地 6 2 0 番 雑種地 2 8 4 平方メートル
9	所 地 地 地	在 番 目 積	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地 6 2 0 番 1 雑種地 4 0 平方メートル
1 0	所 地 地	在 番 目	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地 6 2 1 番 1 雑種地

物 件 目 録

	地	積	6. 6 1 平方メートル
1 1	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	6 2 5 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	6 6 平方メートル
1 2	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	6 2 5 番 4
	地	目	雑種地
	地	積	7. 7 0 平方メートル
1 3	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	6 2 8 番
	地	目	ため池
	地	積	6. 6 1 平方メートル
1 4	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	6 2 9 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	3 7 0 平方メートル
1 5	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	6 3 0 番

物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	19.83 平方メートル
16	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	631 番 8
	地	目	雑種地
	地	積	108 平方メートル
17	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	631 番 9
	地	目	雑種地
	地	積	28 平方メートル
18	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	649 番 4
	地	目	雑種地
	地	積	122 平方メートル
19	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地 6 20 番地、625 番地 1、616 番地 1、616 番地 4、615 番地 1、615 番地 4、620 番地 1、6 21 番地 1
	家屋	番号	620 番
	種	類	工場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 6 4 8 . 5 9 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１～１８						
現 況 地 目	■宅地（物件１～１８） □公衆用道路（物件 ） □ 物件)						
形 状	□公図のとおり □建物図面（各階平面図）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 状 況	■土地所有者 □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 □「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	接面道路については評価書参照 その余は、８枚目の「その他の事項」のとおり						
建 物	物件１９						
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が異なる（■主である建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：約６５６．５９平方メートル						
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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を工場（空き家）として使用している □「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	８枚目の「その他の事項」のとおり						
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある 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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１～１８関係）	
所 在	東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地６３１番地８、６３１番地９、６１９番地、６２０番地１
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ ６３１番８
種類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	３８．０９平方メートル
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和４７年月日不詳 ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項	１　本件目的外建物の上記「所在」は、８枚目の「その他の事項」に記載のとおり、詳細が不明であるので、全部事項証明書のとおりであるとした。 ２　本件目的外建物の南西側に、下屋が設置されている（写真４）。 ３　本件目的外建物の所有者は、土地所有者と同一であるから、所在土地の占有権原は所有権である。 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

(7 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

表札や看板表示等は、確認できなかった。

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（11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2、4、9、12、16～18の各土地は求積表あり、物件1、3、5、6の各土地は分筆残地計算のみ、が備え付けられているが（12～20枚目）、その余の各土地は備え付けられていない。

③ 地番図（22枚目）は、本件各土地の形状や境界、位置関係等が、現況とは一致していないように見受けられる。

(2) 上記各図面や関係人の陳述、現地の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」（23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。同図から概測すると、一体となった本件各土地の合計地積は、登記地積の合計より大きい可能性がある。

(3) 一体となった本件各土地は、南西側の道路よりは低く接しており、やや傾斜した進入路が設けられている（写真7、8）。その余はほぼ平坦地で、建物の敷地部分以外は、雑草が生えた砂利混じりの更地となっている。南西側の道路以外の境界は、大部分が隣地より若干高く接しているため、同高低差部分にコンクリート擁壁が設置されている（写真11など）。

(4) 一体となった本件各土地内には、本件建物のほか、目的外建物（7枚目）、小屋（工作物。基礎がなく、壁や屋根も一部欠落しているなど腐食が相当程度進んでいるため、建物とは認定できないと判断した。）、サイロ様の工作物、コンクリート製の工作物（焼却炉の基礎であるとのこと。）、電柱（2本）、井戸の汲み上げポンプ（作動するかどうかは不明）などがある。

(5) 物件1土地及び物件2土地の登記簿上の地目は「田」、物件3土地及び物件4土地の登記簿上の地目は「畑」になっているが、那智勝浦町農業委員会の回答書によると、上記4筆につき、いずれも平成3年12月3日に農地法第5条の農地転用許可がなされているとのことである。

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23、24枚目の図面のとおりである。

(2) 本件建物は、全部事項証明書によると、平成7年2月28日新築の建物で、築後30年余が経過している。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。

(3) 本件建物の屋根上に、おがくずを吸引して貯めておくサイロ（工作物）が設置されている。

(4) 本件建物の北端に物置が増築されている。同物置は施錠されているため、内部を確認することができなかった。

(5) 本件建物の南東側に下屋が設置されている（同下屋が屋根と一体になっているため、南東側の凹部分が一直線になっている。）。

(6) 本件建物の「所在」は、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、全部事項証明書のとおり（620番地、625番地1、616番地1、616番地4、615番地1、615番地4、620番地1、621番地1）であるとした。

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
■ 那智勝浦町農業委員会の回答の要旨	1 物件1～4土地について、農地法所定の地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利の設定については、何も権利設定されておられません。 2 物件1～4土地について、平成3年12月3日、農地法第5条の許可がなされています。
■ 所有者の陳述の要旨	1 本件建物は、以前は木材加工の工場でしたが、もう15、16年くらいは操業していません。ずっと空き家になっています。 2 屋根上の部屋のようになっているところは、おがくずを吸引して貯めておくサイロになっています。 3 物置を増築していますが、出入口の鍵をなくしていますので、開けることができません。内部は物置で間違いありません。 4 本件土地にある目的外建物も、本件建物と同様、長い間使っていません。同目的外建物については、適正価格で買受人に買い取ってもらえればと思っています。 5 写真番号6にあるコンクリート製の工作物は、焼却炉の基礎部分です。 6 本件物件内にある動産類について、必要なものがあれば令和7年2月末までに搬出します。 7 一体となった本件各土地は、道路に接しているところ以外は、大部分が隣地より高く接しているため、コンクリート擁壁が設置されています。その下が境界になっています。 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 6年10月10日(木) 16:15～16:30	和歌山地方法務局 新宮支局	登記等調査
令和 6年10月15日(火) : ~ :	当庁執行官室	那智勝浦町農業委員会に照会書を郵送
令和 6年10月23日(水) 15:15～15:40	那智勝浦町役場	課税台帳、地番図等調査
令和 6年10月23日(水) 16:10～16:30	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡 要請書在中の封筒を出入口扉に貼付、写真撮影
令和 6年10月23日(水) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 6年12月12日(木) 14:00～15:20	物件所在地	立入調査(評価人同行)、所有者立会い、同 人から事情聴取、写真撮影
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

登記年月日：平成3年9月10日

前 615-1
後) 615-1-4
新

昭 3 年 9 月 10 日登記

土地所在図
地積測量図

地 番 615-1-4

土地の所在 東牟婁郡智勝浦町大字八咫鏡野字和泉地

215153

② 615-4

$$10.10 \times 4.60 = 46.4600$$

$$10.10 \times 5.84 = 58.9840$$

$$\times \frac{1}{2} = 52.7220$$

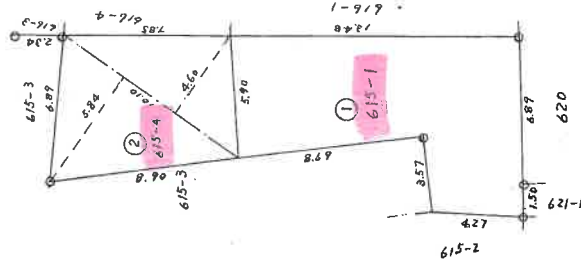
地積 52 m²

計 算 式

① 615-1

$$148.05045 - 52.7220 = 95.32845$$

地積 95 m²



0 印 73x73, 7 杭

作製者

申請人
堀託者

(平成 3 年 9 月 20 日製作)

A4判に縮小

1/250

登記年月日：平成3年9月10日

前 616-1
後 616-1-4
新

昭和33年9月10日登記

地番 616-1-4

土地所在図
土地積測量図

土地の所在

東牟婁郡智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

215156

② 616-4

$$\begin{aligned} 13.10 \times 6.14 &= 80.4340 \\ 13.10 \times 6.97 &= 91.3070 \\ 7.84 \times 0.91 &= 7.1344 \\ 7.85 \times 0.50 &= 3.9250 \\ &= 182.8004 \\ &\times \frac{1}{2} = 91.4002 \end{aligned}$$

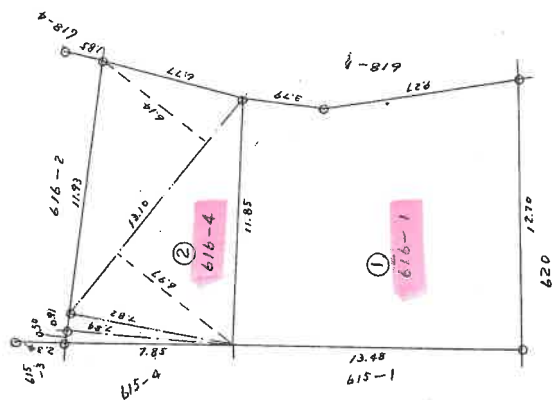
地積 91 m²

計 算 式

① 616-1

$$\begin{aligned} 252.03105 - 91.4002 \\ = 160.63085 \end{aligned}$$

地積 160 m²



0.772479杭

作製者

申請人
嘱託者

(平成33年8月20日製作)

1/250

縮尺

A4判に縮小

登記年月日：平成4年1月18日

前 618-1 後 618-1-4 新

昭 4 年 1 月 18 日登記

土地積測量図

土地の所在 東 中 農 郡 那 智 勝 浦 町 大 字 八 尺 鏡 野 字 和 泉 地

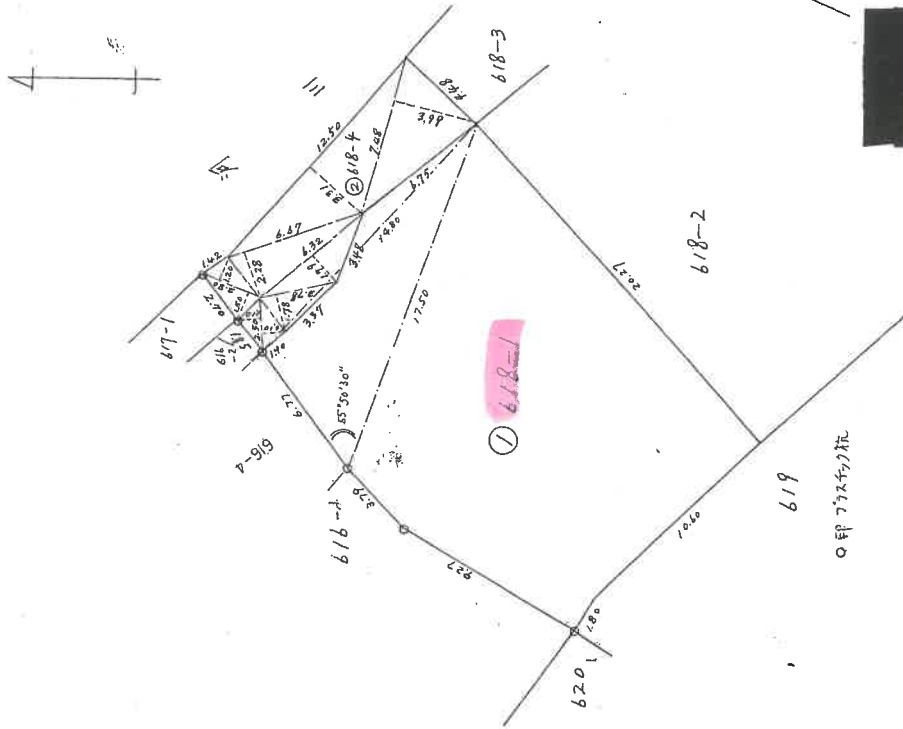
215158

② 618-4
 $7.48 \times 3.99 = 29.8452$
 $12.50 \times 3.31 = 41.3750$
 $6.67 \times 2.28 = 15.2076$
 $6.32 \times 1.79 = 11.3128$
 $3.78 \times 1.78 = 6.7284$
 $2.50 \times 1.10 = 2.7500$
 $2.50 \times 1.10 = 2.7500$
 $2.80 \times 1.50 = 4.2000$
 $2.80 \times 1.20 = 3.3600$
 117.5290

$\times \frac{1}{2} = 58.7645$
 地 積 58.76 m^2

計 算 式

① 618-1
 $238-58.7645 = 179.2355$
 地 積 179.23 m^2



作製者

(平成 3 年 9 月 2 日作製)

嘱託者

1/250

A4判に縮小

前 618
後 618-2-3

昭和4年1月18日登記

土地積地測量圖

土地の所在
東牟婁郡那智勝浦町大字八咫鏡野字和泉地

215157

② $618 - 3$

$7.00 \times 4.14 =$	28.9800
$9.21 \times 5.82 =$	53.6022
$13.8 \times 5.80 =$	75.8400
$9.57 \times 3.93 =$	37.6101
	196.0563

$\times 1 = 98.02815$

$$x \frac{1}{x} = 98.02815$$

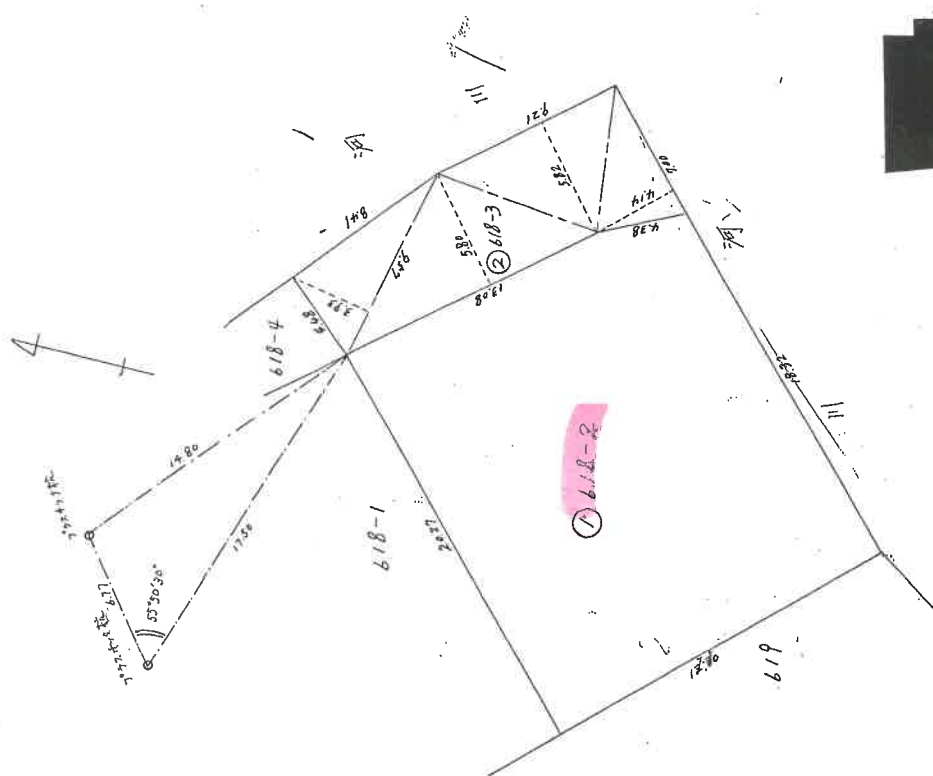
地積 98 m²

二
八
算
法

① 618-2

$$734 - 98.02815 = 135.97185$$

地積 135m²



作者

指託興

(平成 3 年 9 月 2 日作製)

A4判に縮小

$$\frac{1}{250}$$

登記年月日：平成6年4月26日

新 620-1

昭和6年4月26日登記

土地所在図
土地積測量図

地番 620-1

215159

土地の所在 東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

624-2
水路敷
613-2
621-1



地番	620-1	延	辺	高さ	積
1	24.27	0.86	20.8722		
2	24.27	0.91	22.0857		
3	21.09	0.92	19.4028		
4	21.05	0.91	19.1555		
計面積					81.5162
面積					40.7581
地積					40.75 m ²

620

625-1
630
629-1

筆界	境界標の種類
①	金 属 標
②	
③	
④	

関電電柱ヤタガノ2

619

NTT和泉1

作製者

土地家屋調査士

成る年々月23日作製

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士)

登記年月日：平成8年10月15日

前 併 前・後・新 1枚目と同様

昭和 8 年 10 月 15 日登記

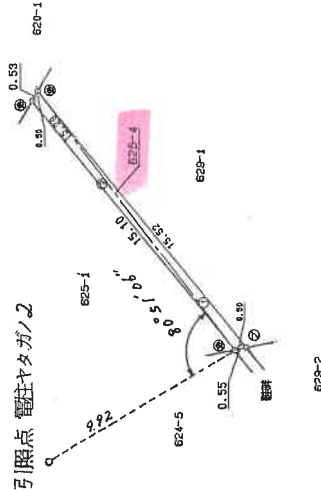
土地積測量図

2/2

215165

地 番 625-4

土地の所在 東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地



三 斜 求 積 表

地番	底辺	高さ	積
1	15.52	0.50	7.760000
2	15.29	0.50	7.645000
		延面積	15.405000
		面積	7.702500
		地積	7.70 m ²

境界	境界標の種類
⑦	プラスチック杭
⑧	金属標

作製者

土地家屋調査士

成 8 年 9 月 4 日作製

申請人

縮尺 1/250

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年11月2日

前 631-2 後 631-2-5 ~ -8 新

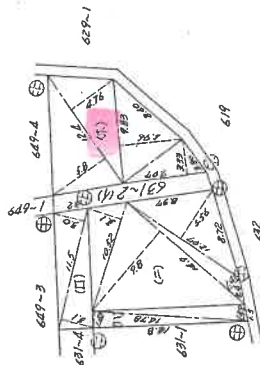
昭和56年11月2日登記

地積測量図

地番 631-2
631-5, ~6, ~7, ~8

土地の所在 東京都昭和三十九年八戸鏡野字和泉地

215167



631-2	327
(1) ~ 2	26.06475
(4) ~ 5	35.015
(1) ~ 6	22.0222
(2) ~ 7	135.8026
(4) ~ 8	108.03545

(1) 631-5	(2) 631-7	(4) 631-8
11.5 x 3.0 = 34.50	10.32 x 3.1 = 32.612	12.4 x 3.8 = 47.12
11.5 x 3.1 = 35.65	14.9 x 9.0 = 134.10	12.4 x 4.76 = 59.024
計 70.15	計 149.712	計 106.144
(1)(2)	(1)(2)	(1)(2)
35.075	12.87 x 5.66 = 72.132	7.97 x 3.33 = 26.5401
	計 271.6052	計 276.0709
(1)(2) 631-6	(1)(2)	(1)(2)
14.78 x 1.49 = 22.0222	135.8026 M2	108.03545 M2
14.78 x 1.49 = 22.0222		
計 44.0444		
(1)(2)	22.0222 M2	

境界	境界線の種類	面積
①		

申請人

1976年10月27日作製

土地家屋調査士

作製者

(和歌山土地家屋調査士)

A4判に縮小

1/500

登記年月日：平成7年5月22日

前 後 新 631-9

昭和7年5月22日登記

土地所在図
地積測量図

地 番 631-9

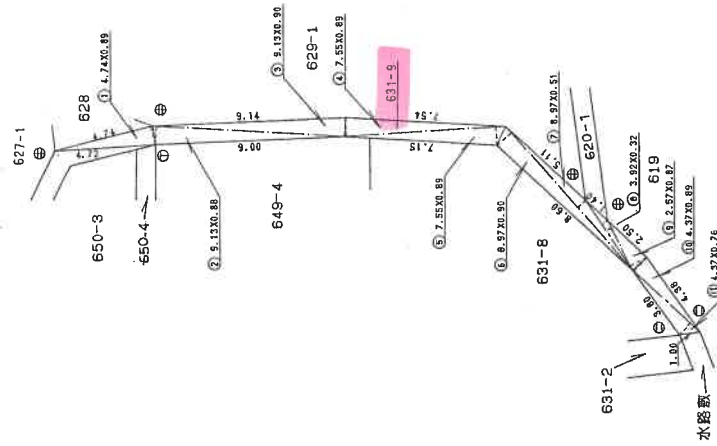
土地の所在 東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

215168



631-9				
地番	延	底	高	積
1	4.74	0.89		4.2186
2	9.13	0.88		8.0344
3	9.13	0.90		8.2170
4	7.55	0.89		6.7195
5	7.55	0.89		6.7195
6	8.97	0.90		8.0730
7	8.97	0.51		4.5747
8	3.92	0.32		1.2544
9	2.57	0.87		2.2359
10	4.37	0.89		3.8893
11	4.37	0.76		3.3212
延面積				57.2575
面積				28.62875
地積				28.62 m ²

境界線の種類	金 属 標
⊕	刻ミ ()
⊖	プラスチック杭
⊙	
⊗	



作 製 者

平成7年5月 / 日 作製

申 請 人

縮尺 1/250

A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士)

登記年月日：昭和56年11月2日

前 649-1 後 649-1-3-4 新

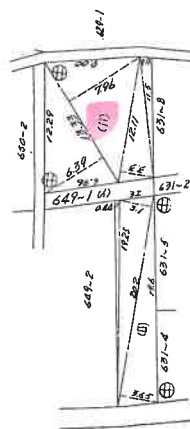
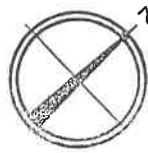
昭和56年11月2日登記

地 積 測 量 図

地 番 649-1, ~4,

土地の所在 東京都葛飾区新大塚八丁鏡野寺和泉址

215194



649-1	211.
(1) ~ 1	16.46825
(1) ~ 3	72.41
(1) ~ 4	122.12175

④ 649-3	
19.25 x 0.44 =	8.470
20.2 x 3.1 =	62.62
20.2 x 3.65 =	73.73
計	144.82
(1/2)	72.41112
① 649-4	
13.33 x 6.39 =	85.1787
13.33 x 7.96 =	106.1068
12.11 x 3.3 =	39.763
11.5 x 1.13 =	12.995
計	244.2435
(1/2)	122.12175112

境界	境界線の種類
④	金 風 標

作 製 者

土地家屋調査士

昭和56年10月27日作製

申 請 人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成7年3月10日

昭和7年3月10日登記

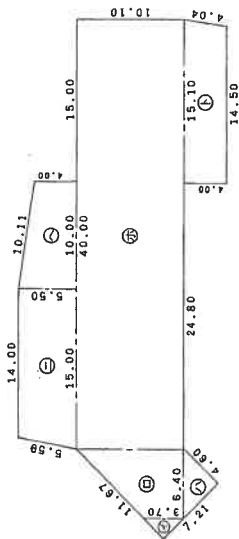
建築物図面
各階平面図

各階平面図

256359

家屋番号 620

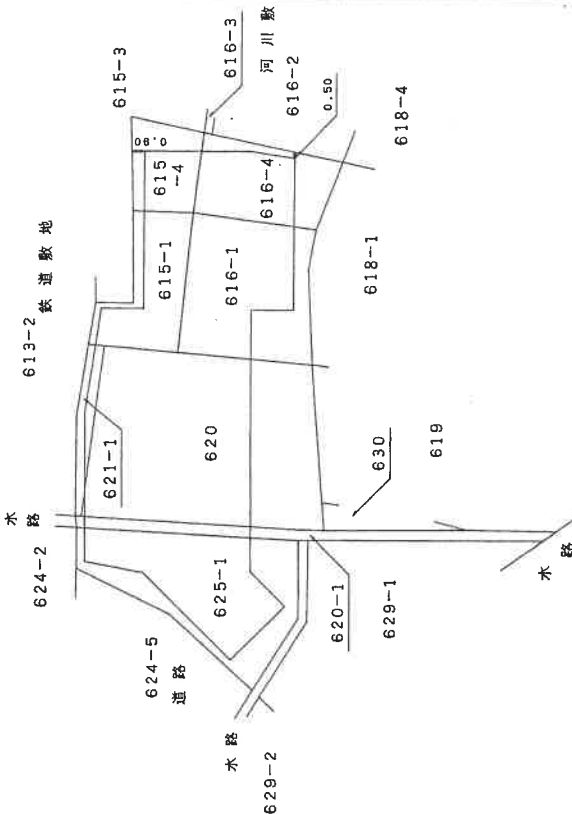
建物の所在
東牟婁郡智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地 620番地、625番地1、
616番地1、616番地4、615番地1、615番地4、620番地1、621番地1



床面積表

①	(3.70 + 10.10) × 2.62 / 2	=	3.43220
②	(4.80 + 14.00) × 6.40 / 2	=	44.16000
③	(15.00 + 14.00) × 4.59 / 2	=	10.55700
④	(4.00 + 10.10) × 5.50 / 2	=	79.75000
⑤	(4.00 + 10.10) × 10.10 / 2	=	40.00000
⑥	(5.50 + 4.00) × 10.00 / 2	=	47.50000
⑦	(15.10 + 14.50) × 4.00 / 2	=	59.20000
計			648.59920

床面積 648.59 m²



作製者

土地家屋調査士

8月8日作製

縮尺 1/500

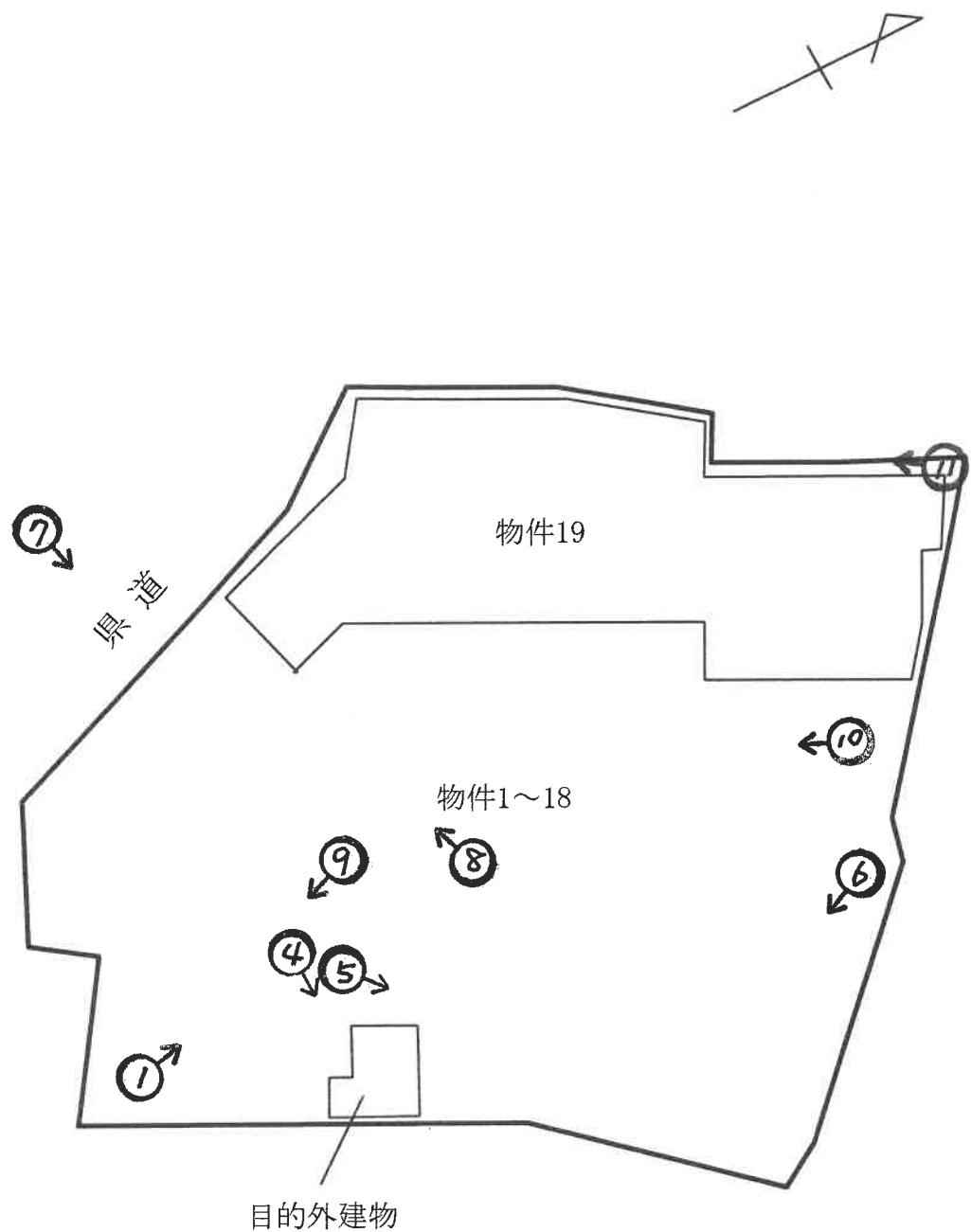
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図

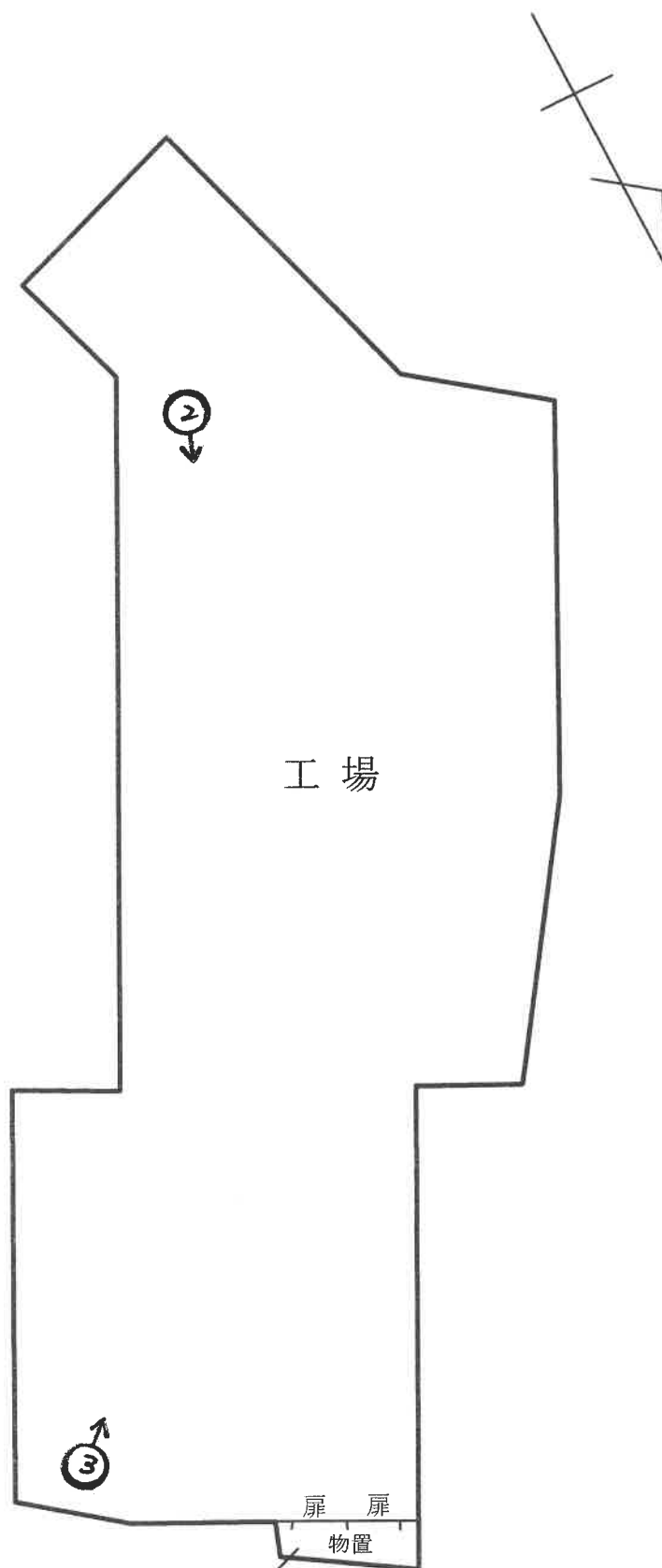
(令和6年(ケ)6号)



↑ 写真撮影位置方向

建 物 間 取 図

(令和6年(ケ)6号)



未登記増築部分

↑ 写真撮影位置方向

(24 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

求 意 見 書

美 濃 部 元 秀 殿

令和 7年10月29日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 三宅 颯汰

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 // 月 // 日

評価人

美濃部元秀

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
地 番 6 1 5 番 1
地 目 田
地 積 9 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
地 番 6 1 5 番 4
地 目 田
地 積 5 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
地 番 6 1 6 番 1
地 目 畑
地 積 1 6 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
地 番 6 1 6 番 4

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 1 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 2 4 平方メートル

6 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 1 8 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 1 9 番

地 目 宅地

地 積 2 6 1 . 1 5 平方メートル

8 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 2 0 番

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 284 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 620 番 1

地 目 雑種地

地 積 40 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

10 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 621 番 1

地 目 雑種地

地 積 6.61 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

11 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 625 番 1

地 目 雑種地

地 積 66 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

1 2 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 2 5 番 4

地 目 雑種地

地 積 7. 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 3 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 2 8 番

地 目 ため池

地 積 6. 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 4 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地

地 番 6 2 9 番 1

地 目 雑種地

地 積 3 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

15 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
地 番 630番
地 目 宅地
地 積 19.83平方メートル

16 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
地 番 631番8
地 目 雑種地
地 積 108平方メートル

(現況)

地 目 宅地

17 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
地 番 631番9
地 目 雑種地
地 積 28平方メートル

(現況)

地 目 宅地

18 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
地 番 649番4
地 目 雑種地
地 積 122平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

19 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地6
20番地、625番地1、616番地1、616番地
4、615番地1、615番地4、620番地1、6
21番地1

家屋 番号 620番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 648.59平方メートル

(現況)

床 面 積 約656.59平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	100,000	70,000	0
2	60,000	40,000	0
3	170,000	120,000	0
4	100,000	70,000	0
5	240,000	170,000	0
6	180,000	130,000	0
7	340,000	240,000	0
8	310,000	220,000	0
9	50,000	40,000	0
10	10,000	10,000	0
11	70,000	50,000	0
12	10,000	10,000	0
13	10,000	10,000	0
14	490,000	340,000	0
15	30,000	20,000	0
16	140,000	100,000	0
17	40,000	30,000	0
18	160,000	110,000	0
19	1,670,000	1,170,000	0
1～19	4,180,000	2,950,000	一括
(備 考)			



令和6年（ケ）第 6号
令和6年12月12日 現地調査
令和7年 6月25日 評価

和歌山地方裁判所
新宮支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

美濃部 元秀 印

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 100,000 円
物件 2 (土地)	金 60,000 円
物件 3 (土地)	金 170,000 円
物件 4 (土地)	金 100,000 円
物件 5 (土地)	金 240,000 円
物件 6 (土地)	金 180,000 円
物件 7 (土地)	金 340,000 円
物件 8 (土地)	金 310,000 円
物件 9 (土地)	金 50,000 円
物件 10 (土地)	金 10,000 円
物件 11 (土地)	金 70,000 円
物件 12 (土地)	金 10,000 円
物件 13 (土地)	金 10,000 円
物件 14 (土地)	金 490,000 円
物件 15 (土地)	金 30,000 円
物件 16 (土地)	金 140,000 円
物件 17 (土地)	金 40,000 円
物件 18 (土地)	金 160,000 円
物件 19 (建物)	金 1,670,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～19 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 1～18 の内訳価格は物件 19 及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 19 の内訳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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
5	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	

6	所在地 地地	在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地
7	所在地 地地	在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	
8	所在地 地地	在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地
9	所在地 地地	在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地
10	所在地 地地	在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地
11	所在地 地地	在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地
12	所在地 地地	在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地
13	所在地 地地	在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地
14	所在地 地地	在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地
15	所在地	在 番	「物件目録記載のとおり」	

	地 地	目 積		
1 6	所 地 地 地	在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地
1 7	所 地 地 地	在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地
1 8	所 地 地 地	在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地
1 9	所 家 種 構 床 面	在 番 号 類 造 積 面	「物件目録記載のとおり」	概測約656㎡59
番号	特 記 事 項			
1 1 8	物件1～18の土地は一体利用され一画地を形成している模様である。物件2, 4, 9, 12, 16～18の土地については地積測量図が存在し、物件1, 3, 5, 6の土地については残地の測量図が存在するが、その他の物件の地積測量図は存在せず、各々形状及び隣接土地との境界等が判然としない部分があり、測量を要するものと判断する。 入手した各種図面より作成した別添土地建物位置関係図を概測すると、地積は登記数量より大きい可能性がある。 登記上、物件7, 9, 16, 17の土地には、本件所有者が所有する昭和47年月日不詳新築、平成11年7月31日増築の下記目的外建物が所在する。 目的外建物 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建店舗 家屋番号：631番8 床面積：38㎡09 当該目的外建物は空店舗で、南西側に下屋が設置されている。			
1 9	増築により、登記事項と上記が異なる。 尚、本件においては物件19建物と目的外建物の所在する土地の地番は確定できないものとし、物件1～18の一体地に存するものとして評価する。			

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1～18）

位 置 ・ 交 通	J R 紀勢本線「下里」駅の南西方・道路距離約900m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家及び一般住宅のほか、工場、作業所等が見られる地域。 北東側には2級河川である太田川が流れ、北西側にはJ R 紀勢本線が通じている。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等	都市計画区域外 建基法6条1項3号(建築確認)・22条(屋根)、 土砂災害警戒区域(土石流)、津波災害警戒区域、 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模2,032㎡14(登記記載)で、南西一部に北東向き傾斜部分を含む概ね平坦な不整形地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約5.2～7mの舗装県道が南西側に等高乃至約1.6m高く接面する。	
土地の利用状況等	所有者が物件19建物及び前記目的外建物等の敷地として占有使用している。 南西部以外の境界付近にはコンクリート擁壁が設置されている。小屋(工作物)、サイロ様の工作物、コンクリート製の工作物、電柱(2本)及び井戸の汲み上げポンプ(作動状況は不明)等が所在する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 無
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図(昭和54年頃)でも製材所が所在していた模様であるが、登記事項調査並びに聴取などでも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。	
特 記 事 項	上水道メーターは目的外建物付近に所在する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件19）

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7年2月28日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：0年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：スレート、コンクリート等 床：コンクリート等 設備：特にない その他：特にない
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：工場 間取り：（別添「建物間取図」のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状況	劣 る
建物の利用状況	所有者が空家状態の工場として占有している。 建物内に材木等の動産類が所在する。
特 記 事 項	北東部の未登記増築部分である物置（概測約8㎡）の内部は確認できなかった。 水回りはない。 尚、吹付けアスベスト等の使用の有無については目視によっては確認できず、躯体である鉄骨が目視できる状態にあり、その可能性は低いものと思われる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～18）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	10,900	0.40	95	0.70	290,000
2	10,900	0.40	52	0.70	160,000
3	10,900	0.40	160	0.70	490,000
4	10,900	0.40	91	0.70	280,000
5	10,900	0.40	179.24	0.70	550,000
6	10,900	0.40	135	0.70	410,000
7	10,900	0.40	261.15	0.70	800,000
8	10,900	0.40	284	0.70	870,000
9	10,900	0.40	40	0.70	120,000
10	10,900	0.40	6.61	0.70	20,000
11	10,900	0.40	66	0.70	200,000
12	10,900	0.40	7.70	0.70	20,000
13	10,900	0.40	6.61	0.70	20,000
14	10,900	0.40	370	0.70	1,130,000
15	10,900	0.40	19.83	0.70	60,000
16	10,900	0.40	108	0.70	330,000
17	10,900	0.40	28	0.70	90,000
18	10,900	0.40	122	0.70	370,000
計					6,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 那智勝浦(県)-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/143 \div 10,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：な し

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/100 \times 100/110 \times 100/130 \times 100/100 = 100/143$

イ 個 別 格 差：規模 0.80，形状 0.70，接面道路との高低差 0.90，隣接不動産の状況 0.80
 （相乗積 0.40）
 （尚、方位については個別格差はないものと判断した。）
 （第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照）

ウ 地 積：登記数量による。
 （物件2，4，9，12，16～18の土地を除き、確定できる数量が他にないため、登記数量を採用する。）

エ 建 付 減 価：最有効使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮した。

（2）建物価格（物件19）

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、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
19	80,000	656.59	0.03	1,580,000

ウ 現 価 率：目的建物の現況及び経過年数のほか、経済的耐用年数が経過したと認められること等を考慮の上、上記のとおり査定した。

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

番号	建付地価格 (円) ア	建築面積比 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1 (物件19)	290,000	0.95	0.35	法定地上権	96,400
1 (目的外建物)	290,000	0.05	0.25	法定地上権	3,600
2 (物件19)	160,000	0.95	0.35	法定地上権	53,200
2 (目的外建物)	160,000	0.05	0.25	法定地上権	2,000
3 (物件19)	490,000	0.95	0.35	法定地上権	162,900
3 (目的外建物)	490,000	0.05	0.25	法定地上権	6,100
4 (物件19)	280,000	0.95	0.35	法定地上権	93,100
4 (目的外建物)	280,000	0.05	0.25	法定地上権	3,500
5 (物件19)	550,000	0.95	0.20	場所的利益	104,500
5 (目的外建物)	550,000	0.05	0.25	法定地上権	6,900
6 (物件19)	410,000	0.95	0.20	場所的利益	77,900
6 (目的外建物)	410,000	0.05	0.25	法定地上権	5,100
7 (物件19)	800,000	0.95	0.20	場所的利益	152,000
7 (目的外建物)	800,000	0.05	0.25	法定地上権	10,000
8 (物件19)	870,000	0.95	0.35	法定地上権	289,300
8 (目的外建物)	870,000	0.05	0.25	法定地上権	10,900
9 (物件19)	120,000	0.95	0.20	場所的利益	22,800
9 (目的外建物)	120,000	0.05	0.25	法定地上権	1,500
10 (物件19)	20,000	0.95	0.35	法定地上権	6,700
10 (目的外建物)	20,000	0.05	0.25	法定地上権	300
11 (物件19)	200,000	0.95	0.35	法定地上権	66,500
11 (目的外建物)	200,000	0.05	0.25	法定地上権	2,500
12 (物件19)	20,000	0.95	0.20	場所的利益	3,800
12 (目的外建物)	20,000	0.05	0.25	法定地上権	300
13 (物件19)	20,000	0.95	0.35	法定地上権	6,700
13 (目的外建物)	20,000	0.05	0.25	法定地上権	300

1 4 (物件 1 9)	1, 130, 000	0. 95	0. 20	場所的利益	214, 700
1 4 (目的外建物)	1, 130, 000	0. 05	0. 25	法定地上権	14, 100
1 5 (物件 1 9)	60, 000	0. 95	0. 20	場所的利益	11, 400
1 5 (目的外建物)	60, 000	0. 05	0. 25	法定地上権	800
1 6 (物件 1 9)	330, 000	0. 95	0. 20	場所的利益	62, 700
1 6 (目的外建物)	330, 000	0. 05	0. 25	法定地上権	4, 100
1 7 (物件 1 9)	90, 000	0. 95	0. 20	場所的利益	17, 100
1 7 (目的外建物)	90, 000	0. 05	0. 25	法定地上権	1, 100
1 8 (物件 1 9)	370, 000	0. 95	0. 20	場所的利益	70, 300
1 8 (目的外建物)	370, 000	0. 05	0. 25	法定地上権	4, 600

物件 1 9 建物及び目的外建物の土地利用権の及ぶ範囲を各建物の用途及び位置関係等から物件 1 ～ 1 8 土地の一体地と判断し、土地利用権等割合は各建物の現況等を考慮して上記のとおり査定した。

尚、物件 1 9 及び目的外建物の建付地価格を下記のとおり、建築面積比により案分した。

〈建築面積比〉

物件 1 9 : $656\text{m}^259 \div (656\text{m}^259 + 38\text{m}^209) \div 0. 95$

目的外建物 : $38\text{m}^209 \div (656\text{m}^259 + 38\text{m}^209) \div 0. 05$

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 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) カ (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	290,000	－100,000		0.90	0.60	100,000
2	160,000	－55,200		0.90	0.60	60,000
3	490,000	－169,000		0.90	0.60	170,000
4	280,000	－96,600		0.90	0.60	100,000
5	550,000	－111,400		0.90	0.60	240,000
6	410,000	－83,000		0.90	0.60	180,000
7	800,000	－162,000		0.90	0.60	340,000
8	870,000	－300,200		0.90	0.60	310,000
9	120,000	－24,300		0.90	0.60	50,000
10	20,000	－7,000		0.90	0.60	10,000
11	200,000	－69,000		0.90	0.60	70,000
12	20,000	－4,100		0.90	0.60	10,000
13	20,000	－7,000		0.90	0.60	10,000
14	1,130,000	－228,800		0.90	0.60	490,000
15	60,000	－12,200		0.90	0.60	30,000
16	330,000	－66,800		0.90	0.60	140,000
17	90,000	－18,200		0.90	0.60	40,000
18	370,000	－74,900		0.90	0.60	160,000
19	1,580,000	＋1,512,000	1.00	0.90	0.60	1,670,000
一 括 価 格 (合 計)						4,180,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：目的外建物が存する市場性を考慮した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（那智勝浦(県)-1）

所 在：東牟婁郡那智勝浦町大字下里字間所888番3

価 格：15,800円/㎡

位 置：J R 紀勢本線「下里」駅の南方、道路距離約280m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：173㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北5m県道

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県道沿いの既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件 1（土地）： 354,635円

物件 2（土地）： 158,365円

物件 3（土地）： 529,131円

物件 4（土地）： 228,157円

物件 5（土地）： 411,716円

物件 6（土地）： 351,303円

物件 7（土地）： 735,752円

物件 8（土地）： 949,784円

物件 9（土地）： 122,339円

物件 10（土地）： 24,675円

物件 11（土地）： 246,378円

物件 12（土地）： 20,120円

物件 13（土地）： 17,271円

物件 14（土地）： 966,810円

物件 15（土地）： 51,815円

物件 16（土地）： 403,164円

物件 17（土地）： 104,524円

物件 18（土地）： 318,786円

物件 19（建物）： 3,459,211円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し（一部土地所在図写し）
- 5 建物図面写し・各階平面図写し
- 6 建物間取図
- 7 土地建物位置関係図
- 8 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
6 1 5 番 1
田
9 5 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
6 1 5 番 4
田
5 2 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
6 1 6 番 1
畑
1 6 0 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
6 1 6 番 4
畑
9 1 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
6 1 8 番 1
宅地
1 7 9 . 2 4 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	6 1 8 番 2
	地	目	雑種地
	地	積	1 3 5 平方メートル
7	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	6 1 9 番
	地	目	宅地
	地	積	2 6 1. 1 5 平方メートル
8	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	6 2 0 番
	地	目	雑種地
	地	積	2 8 4 平方メートル
9	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	6 2 0 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	4 0 平方メートル
1 0	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	6 2 1 番 1
	地	目	雑種地

物 件 目 録

	地	積	6. 6 1 平方メートル
1 1	所 在		和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地 番		6 2 5 番 1
	地 目		雑種地
	地 積		6 6 平方メートル
1 2	所 在		和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地 番		6 2 5 番 4
	地 目		雑種地
	地 積		7. 7 0 平方メートル
1 3	所 在		和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地 番		6 2 8 番
	地 目		ため池
	地 積		6. 6 1 平方メートル
1 4	所 在		和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地 番		6 2 9 番 1
	地 目		雑種地
	地 積		3 7 0 平方メートル
1 5	所 在		和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地 番		6 3 0 番

物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	19.83 平方メートル
16	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	631 番 8
	地	目	雑種地
	地	積	108 平方メートル
17	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	631 番 9
	地	目	雑種地
	地	積	28 平方メートル
18	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地
	地	番	649 番 4
	地	目	雑種地
	地	積	122 平方メートル
19	所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字八尺鏡野字和泉地 6 20 番地、625 番地 1、616 番地 1、616 番地 4、615 番地 1、615 番地 4、620 番地 1、6 21 番地 1
	家屋	番号	620 番
	種	類	工場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 648.59平方メートル
