

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 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 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 26 日 午前 10 時 00 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 19 日 午前 10 時 00 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 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 1 月 15 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～9	15,880,000 12,704,000	一括	3,176,000	212,817	0
1	2,040,000				
2	500,000				
3	1,720,000				
4	620,000				
5	700,000				
6	2,160,000				
7	1,160,000				
8	970,000				
9	6,010,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県新宮市佐野一丁目
地 番 2 4 番
地 目 宅地
地 積 2 1 8 . 1 8 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県新宮市佐野一丁目 2 4 番地
家屋 番号 2 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 平方メートル
(現況)
種 類 共同住宅
床 面 積 1 階 約 8 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 和歌山県新宮市佐野一丁目
地 番 2 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 4 . 3 8 平方メートル
- 4 所 在 和歌山県新宮市佐野一丁目 2 5 番地 1
家屋 番号 2 5 番 1
種 類 共同住宅



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 84.30 平方メートル 2 階 84.30 平方メートル
5 所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
地 番	26 番 6
地 目	宅地
地 積	67.16 平方メートル
6 所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
地 番	5 番
地 目	宅地
地 積	462.80 平方メートル
7 所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
地 番	6 番 1
地 目	宅地
地 積	246.31 平方メートル
8 所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
地 番	18 番 2
地 目	宅地
地 積	207.06 平方メートル



11

物 件 目 録

9 所 在 和歌山県新宮市佐野一丁目 5 番地、6 番地 1、18 番地 2

家屋 番号 5 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 152.30 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・スレート葺平家建

床 面 積 約 163.30 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 69.60 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 74.60 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 2 5 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 ～ 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 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

3 軒のうち中央部分を A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。その余の部分は、本件所有者が占有している。

【物件番号 9】

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

【物件番号 1、3、5、8】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 1 9 番 4）への通行のため利用されている。

《 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 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 |
| | 地 番 | 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 2 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 8 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 |
| | 地 番 | 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 3 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 2 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |



11

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 84.30 平方メートル 2 階 84.30 平方メートル
5 所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
地 番	26 番 6
地 目	宅地
地 積	67.16 平方メートル
6 所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
地 番	5 番
地 目	宅地
地 積	462.80 平方メートル
7 所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
地 番	6 番 1
地 目	宅地
地 積	246.31 平方メートル
8 所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
地 番	18 番 2
地 目	宅地
地 積	207.06 平方メートル



11

物 件 目 録

9 所 在 和歌山県新宮市佐野一丁目 5 番地、6 番地 1、18 番地 2

家屋 番号 5 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 152.30 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・スレート葺平家建

床 面 積 約 163.30 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 69.60 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 74.60 平方メートル



令和 6 年 (ケ) 第 5 号
令和 6 年 8 月 8 日受理
令和 7 年 7 月 24 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 在 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 |
| | 地 番 | 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 2 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 |
| | 地 番 | 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 3 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 2 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 3 0 平方メートル
2 階 8 4 . 3 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 |

物 件 目 録

地	番	2 6 番 6
地	目	宅地
地	積	6 7. 1 6 平方メートル
6 所	在	和歌山県新宮市佐野一丁目
地	番	5 番
地	目	宅地
地	積	4 6 2. 8 0 平方メートル
7 所	在	和歌山県新宮市佐野一丁目
地	番	6 番 1
地	目	宅地
地	積	2 4 6. 3 1 平方メートル
8 所	在	和歌山県新宮市佐野一丁目
地	番	1 8 番 2
地	目	宅地
地	積	2 0 7. 0 6 平方メートル
9 所	在	和歌山県新宮市佐野一丁目 5 番地、6 番地 1、1 8 番地 2
家屋	番号	5 番の 2
種	類	居宅
構	造	木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 1 5 2 . 3 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6 9 . 6 0 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和歌山県新宮市佐野一丁目1番4号、同番53号及びその付近		
土地	物件1、3、5～8		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3、5～8） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物3棟を所有し、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、9枚目の「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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：共同住宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約83.00平方メートル 2階 63.00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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（共同住宅、すべて空き家）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、9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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

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	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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			
建物	物件4		
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(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 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	☒ 建物所有者(破産管財人) ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居(共同住宅)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、9枚目の「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

(6 枚目)

(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
4	☐ 全部 ☒ 3軒のうち中央部分 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・05・01頃 ----- 自 R 05. 05. 01 至 R 09. 04. 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 4万円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 20万円	毎月末日限り翌月分支払 駐車場1台分を含む 退去時、敷金は10万円返還
4	☐ 全部 ☒ その余 ----- 建物所有者（破産管財人）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況は、住居（共同 住宅、空き家）
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 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

表札表示等は、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（12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。同図によると、本件各土地の間に里道等が多数存在する。なお、物件7土地は、目的外土地である6番2土地（所有者は建設省（現在は国土交通省））とで一筆になっている。

② 地積測量図は、物件8土地は求積表あり、物件3、5、7各土地は分筆残地（いずれも残地計算なし）がそれぞれ備え付けられているが（13～16枚目）、物件1、6各土地は備え付けられていない。

③ 地番図（抜粋）は、20枚目のとおりである。

(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」（21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。上記「土地建物位置関係図」から概測すると、一体となった本件各土地の合計地積（里道や畦畔分を差し引いた地積）は、登記地積の合計と概ね一致するものと思われる。

なお、公図（12枚目）や地積測量図（13～16枚目）、建物図面（17～19枚目）、地番図（20枚目）からすると、一体となった本件各土地の中に、里道や畦畔が取り込まれている可能性があるが、里道や畦畔らしき外観は確認できなかった（評価人が新宮市に確認したところ、このあたりの地域では、里道の占用許可は取られていないとのことであった。）。

(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、本件各建物の「所在」は、それぞれ全部事項証明書のとおり、物件2建物は24番地（物件1）、物件4建物は25番地1（物件3）、物件9建物は5番地（物件6）、6番地1（物件7）及び18番地2（物件8）であるとした。

(4) 一体となった本件各土地は、北東側及び南東側で道路に接するほぼ平坦地で、本件各建物の敷地部分以外は、雑木や雑草等が生い茂った更地と未舗装の駐車スペースや通路等になっている（物件9主である建物の南東側は、雑木や雑草等が生い茂った状態となっているため、立ち入ることができなかったが（写真47、50）、見通せる範囲内に工作物等は確認できなかった。）。

(5) 一体となった本件各土地の北西側に、目的外土地となる19番4土地が隣接している。同土地及び同土地上建物の所有者は、いずれも本件各物件所有者と同一人で、同土地上建物の1階車庫は、一体となった本件各土地の一部を通らないと出入りすることができない形状になっている（写真48）。また、同建物に設置された下屋の一部が、一体となった本件土地内にはみ出してきているように見受けられた。

(6) 一体となった本件各土地内には、本件各建物のほか、電柱や自転車置き場等が設置されている。同自転車置き場は、基礎がなく簡易な構造となっているので、工作物と判断した（写真49）。

3 本件各建物の状況等

(1) 物件2建物の形状及び間取りは、概ね21、22枚目の図面のとおりである。

(2) 物件2建物は、全部事項証明書によると、昭和41年6月30日新築の建物で、築後59年ほどが経過している。雨もりによるとと思われる天井板や内壁等の腐食や（写真3、6）、床のたわみが散見されるなど、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4建物の形状及び間取りは、概ね18、21、23枚目の図面のとおりである。

(4) 物件4建物は、全部事項証明書によると、昭和62年7月19日新築の建物で、築後38年ほどが経過している。一部に床のたわみが見受けられるなど、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。

(5) 物件4建物の1階北西側に、下屋（工作物）が設置されている。

（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

- (6) 物件9建物の形状及び間取りは、概ね21、24枚目の図面のとおりである（19枚目の建物図面は、主である建物と附属建物との位置関係も、現況とは一致していない。）。
- (7) 物件9建物は、全部事項証明書によると、主である建物が昭和51年8月13日新築、附属建物が同年9月30日新築で、どちらも築後49年ほどが経過している。一部に床のたわみが見受けられるなど、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
- (8) 物件9建物は、主である建物と附属建物が一部接続されており、内部で行き来できるようになっている。また、主である建物と附属建物の間に下屋（工作物）が設置されている。
- (9) 本件各建物に居住等する場合は、それぞれ点検・補修等が相当程度必要であると思料する。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 法務局担当者の陳述の要旨 ■ 破産者の陳述の要旨	物件9建物の家屋番号が「5番の2」になっているので、同土地に他の建物登記がないかとのことですが、他に建物登記は見当たりません。 (令和6年10月10日に聴取) 1 物件4建物は、総戸数3戸の共同住宅で、中央部分をAに賃貸しています。その余は空き家になっています。 2 物件2建物と物件4建物は、どちらも古い建物ですので、雨もりや床のたわみ等の不具合はあると思います。 3 物件9建物は、私が家族と居住しています。誰にも貸していません。 4 物件9建物は、顕著な不具合はないと思います。 5 物件9建物と南東側の国道との間は、雑木等が生い茂った状態で、立ち入ることができないと思います。国道側に門や門塀がある以外は、内部に工作物等はありません。 6 公図上、本件各土地の間に里道などがあることは知っていますが。現状の状態で、占用許可を取れとか使用を制限するなどと言われたことはありません。 (令和7年2月27日に聴取) 7 物件2建物も、総戸数3戸の共同住宅で、令和6年末まで北東端部分を賃貸していましたが、今は全室空き家になっています。
■ A（物件4建物中央部分の賃借人）の陳述の要旨	1 物件4建物の中央部分を私が賃借し、居住しています。 2 賃貸借契約の内容は、7枚目のとおりで間違いありません。 3 不具合は、特にはありません。
■ 破産管財人の陳述の要旨	1 本件物件については、現時点でも破産手続継続中で、まだ財団から放棄等はしていません。 2 当職が管財業務の一環として、破産者を居住させて占有しています。 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 8 月 8 日 (木) 13:10～13:30	新宮市役所	課税台帳及び地番図等調査
令和 6 年 8 月 8 日 (木) 13:50～14:15	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書を投かん、写真撮影
令和 6 年 8 月 8 日 (木) 16:15～16:30	和歌山地方法務局 新宮支局	登記等調査、担当者から事情聴取
令和 6 年 10 月 10 日 (木) 13:20～14:55	物件所在地	立入調査（A占有部分及び物件2建物北東端部分を除く。評価人同行）、破産者立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 7 年 2 月 27 日 (木) 16:25～16:35	物件所在地	物件4建物の中央部分の玄関扉に、立会要請書在中の封筒を貼付、破産者から電話にて事情聴取
令和 7 年 3 月 13 日 (木) 17:30～18:20	物件所在地	立入調査（A占有部分及び物件2建物北東端部分、評価人同行）、A（物件4建物中央部分の賃借人）立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 7 年 7 月 8 日 (火) 16:25～16:30	本庁執行官室	破産管財人から電話にて事情聴取
(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

イ 11-5 13-4 ハ 14-3 38 ホ 8-11 8-12 ト 道 リ 47-1



A4判に縮小

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	新宮市佐野一丁目				地番	24番			
出力縮尺	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	

請求番号：18-1
(1/1)

(12 枚目)

公用

登記年月日：昭和52年5月27日

地番 25-1-2

105639

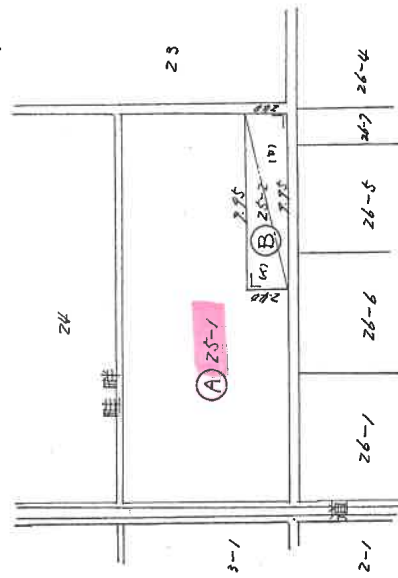
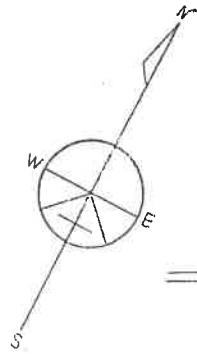
昭和52年5月27日登記

地積測量図

地番	25-1-2
土地の所在	新宮市佐野章土地

25-2
26-5
25-2
合筆 25-2

新宮市佐野章土地



求積表

(B) 25-2		
41	995 x 240	23,880
101	995 x 240	23,880
	合計	47,760
	1/2	23,880 m ²

製作年月日	昭和52年5月27日
製作者	土地家屋調査士

申請人	土地家屋調査士
-----	---------

縮尺	1/500
----	-------

(和歌山土地家屋調査士会)

A4判に縮小

A4判に縮小

地 積 測 量 図

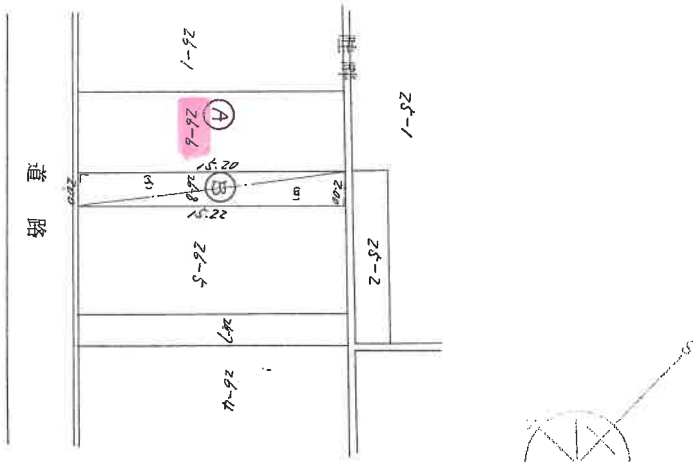
地 番

26-8

土地の所在

新宮市佐野字土地

佐野1丁目



求 積 表

B 26-8			
㎡	15.20 x 200		3040.00
㎡	15.22 x 200		3044.00
	計		6084.00
	1/2		3042.00

縮 尺

1/300

1/

(和歌山土地家屋調査士会)

作 製 年 月 日
昭和五十九年五月十六日

作 製 者
土地家屋調査士

申 請 人

昭和六十九年六月九日 除却

これは [redacted] しである。

昭和 6年8月8日

和歌山地方法務局新宮支局

登 記 官

【複写機により作成】

(14 枚目)

登記年月日：昭和40年6月29日

前 6 後 6-1-2 新

105604

昭和40年 6月 29日 登記

地積測量図

地番	6-1-2
土地の所在地	和歌山県新宮市佐野1丁目
縮尺	$\frac{1}{100}$ 向

佐野1丁目

N ↑

6-2 求積

$$2.15 \times 0.25 = 0.5375$$

$$3.3 \times 0.25 = 0.8250$$

$$4.4 \times 0.25 = 1.1000$$

$$5.2 \times 0.20 = 1.0400$$

$$1.95 \times 0.15 = 0.2925$$

$$4.0 \times 0.2 = 0.8000$$

$$3.7 \times \left(\frac{0.1}{0.25}\right) = 0.3900$$

$$2.965$$

$$\frac{1}{2} = 2.4825$$

地積 27坪4合8勺

6

5

8-2



A4判に縮小

登記年月日：昭和44年4月15日

105635

18-1-2

18

昭和44年4月15日登記

土地積測量図

地番	18-1-2
土地の所在	佐野1丁目
作成年月日	昭和44年4月15日
作成者	土地家屋調査士
申請人	

18-1-2

18-4

18-1

18-2

18-3

18-4

18-5

18-6

18-7

18-8

18-9

18-10

18-11

18-12

18-13

18-14

18-15

18-16

18-17

18-18

18-19

18-20

18-21

18-22

18-23

18-24

18-25

18-26

18-27

18-28

18-29

18-30

18-31

18-32

18-33

18-34

18-35

18-36

18-37

18-38

18-39

18-40

18-41

18-42

18-43

18-44

18-45

18-46

18-47

18-48

18-49

18-50

18-51

18-52

18-53

18-54

18-55

18-56

18-57

18-58

18-59

18-60

18-61

18-62

18-63

18-64

18-65

18-66

18-67

18-68

18-69

18-70

18-71

18-72

18-73

18-74

18-75

18-76

18-77

18-78

18-79

18-80

18-81

18-82

18-83

18-84

18-85

18-86

18-87

18-88

18-89

18-90

18-91

18-92

18-93

18-94

18-95

18-96

18-97

18-98

18-99

18-100

区画	面積	合計
18-1	18.50	18.50
18-2	18.50	37.00
18-3	18.50	55.50
18-4	18.50	74.00
18-5	18.50	92.50
18-6	18.50	111.00
18-7	18.50	129.50
18-8	18.50	148.00
18-9	18.50	166.50
18-10	18.50	185.00
18-11	18.50	203.50
18-12	18.50	222.00
18-13	18.50	240.50
18-14	18.50	259.00
18-15	18.50	277.50
18-16	18.50	296.00
18-17	18.50	314.50
18-18	18.50	333.00
18-19	18.50	351.50
18-20	18.50	370.00
18-21	18.50	388.50
18-22	18.50	407.00
18-23	18.50	425.50
18-24	18.50	444.00
18-25	18.50	462.50
18-26	18.50	481.00
18-27	18.50	499.50
18-28	18.50	518.00
18-29	18.50	536.50
18-30	18.50	555.00
18-31	18.50	573.50
18-32	18.50	592.00
18-33	18.50	610.50
18-34	18.50	629.00
18-35	18.50	647.50
18-36	18.50	666.00
18-37	18.50	684.50
18-38	18.50	703.00
18-39	18.50	721.50
18-40	18.50	740.00
18-41	18.50	758.50
18-42	18.50	777.00
18-43	18.50	795.50
18-44	18.50	814.00
18-45	18.50	832.50
18-46	18.50	851.00
18-47	18.50	869.50
18-48	18.50	888.00
18-49	18.50	906.50
18-50	18.50	925.00
18-51	18.50	943.50
18-52	18.50	962.00
18-53	18.50	980.50
18-54	18.50	999.00
18-55	18.50	1017.50
18-56	18.50	1036.00
18-57	18.50	1054.50
18-58	18.50	1073.00
18-59	18.50	1091.50
18-60	18.50	1110.00
18-61	18.50	1128.50
18-62	18.50	1147.00
18-63	18.50	1165.50
18-64	18.50	1184.00
18-65	18.50	1202.50
18-66	18.50	1221.00
18-67	18.50	1239.50
18-68	18.50	1258.00
18-69	18.50	1276.50
18-70	18.50	1295.00
18-71	18.50	1313.50
18-72	18.50	1332.00
18-73	18.50	1350.50
18-74	18.50	1369.00
18-75	18.50	1387.50
18-76	18.50	1406.00
18-77	18.50	1424.50
18-78	18.50	1443.00
18-79	18.50	1461.50
18-80	18.50	1480.00
18-81	18.50	1498.50
18-82	18.50	1517.00
18-83	18.50	1535.50
18-84	18.50	1554.00
18-85	18.50	1572.50
18-86	18.50	1591.00
18-87	18.50	1609.50
18-88	18.50	1628.00
18-89	18.50	1646.50
18-90	18.50	1665.00
18-91	18.50	1683.50
18-92	18.50	1702.00
18-93	18.50	1720.50
18-94	18.50	1739.00
18-95	18.50	1757.50
18-96	18.50	1776.00
18-97	18.50	1794.50
18-98	18.50	1813.00
18-99	18.50	1831.50
18-100	18.50	1850.00

A4判に縮小

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和42年1月31日

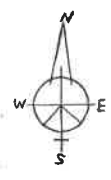
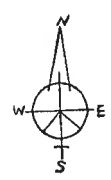
154222

昭和42年1月31日登記

建築物図面
各階平面図

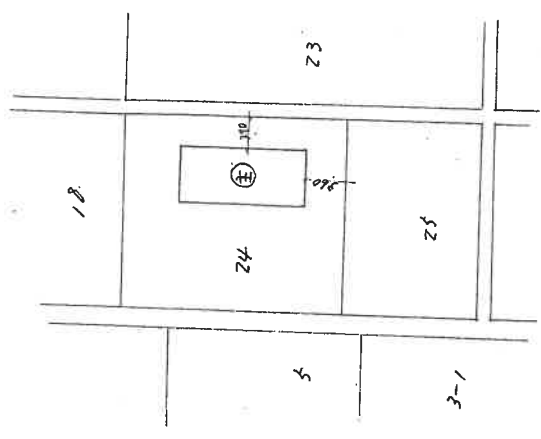
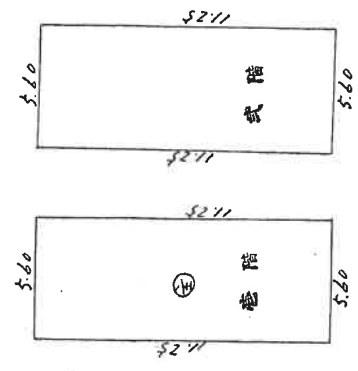
家屋番号	24
建物の所在	新宮市龍野字工段 24番地

佐野1丁目



求積表

巻階		m ²
5.60 x 11.25	63.00	m ²
5.60 x 11.25	63.00	m ²



各階平面図

建築物図面

作成年月日	昭和42年1月31日
作成者	佐野農機業
申請人	

A4判に縮小

縮尺 1/200 1/500

登記年月日：昭和62年8月4日

154223

各階平面図

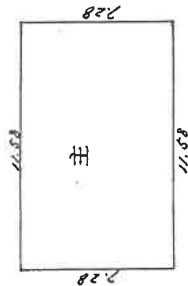
建築物各階平面図

昭和62年8月4日登記

家屋番号 25-1

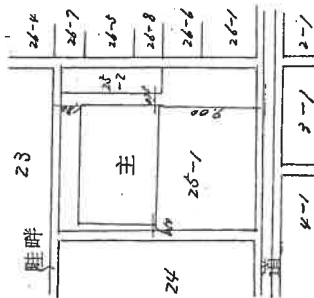
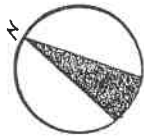
建築物の所在 新宮市佐野1丁目25番地1

求積表



一階			
11.58 x 7.28	84.3024		m ²
二階			
11.58 x 7.28	84.3024		m ²

一階}同型
二階}



土地家屋調査士

作製者

昭和62年8月 / 日作製

縮尺 1/250

申請人

尺 1/500

A4判に縮小

(和歌山土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和52年5月27日

昭和52年5月27日登記

154192

建物図面
各階平面図

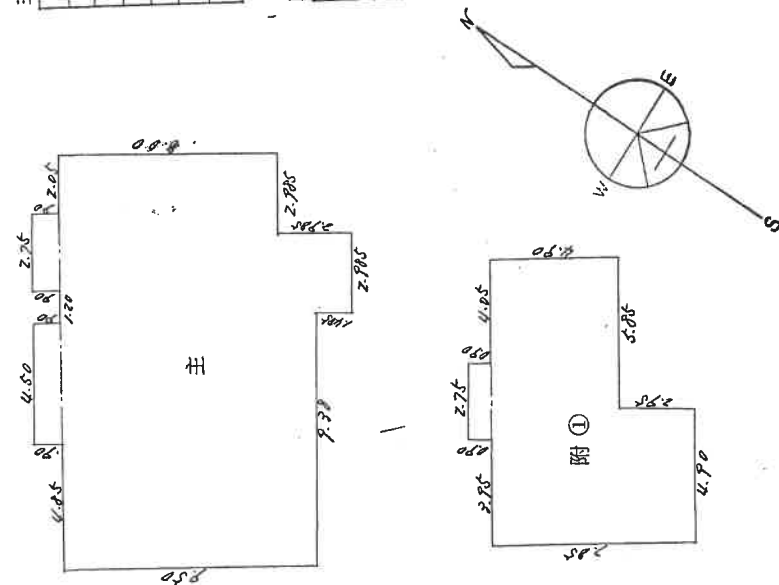
家屋番号	5-2
建物の所在	新宮市在野寺土地 新宮市在野寺土地 新宮市在野寺土地
番地	10422

求積表

主たる建物	面積
4.50 x 0.90	4.0500
2.75 x 0.90	2.4750
12.385 x 0.90	11.1465
2.785 x 0.90	2.5065
2.785 x 1.405	3.9127
合計	132.3052
＝	132.30

附属建物①

附属建物①	面積
2.75 x 0.90	2.4750
4.90 x 7.05	34.5450
5.85 x 4.90	28.6650
合計	65.6850
＝	65.68



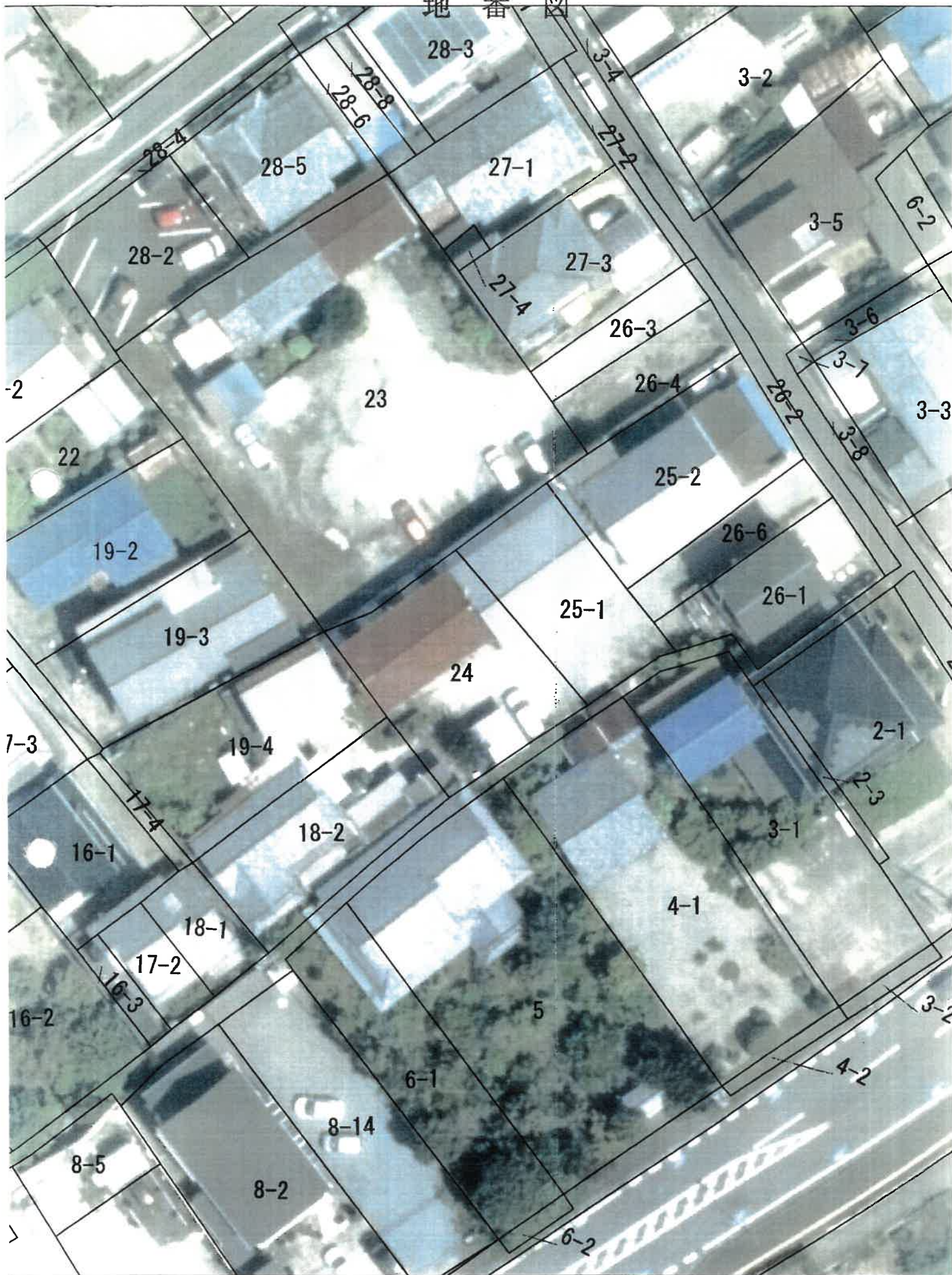
各階平面図

縮尺	1/200
縮尺	1/500

(和歌山土地家屋調査士会)

A4判に縮小

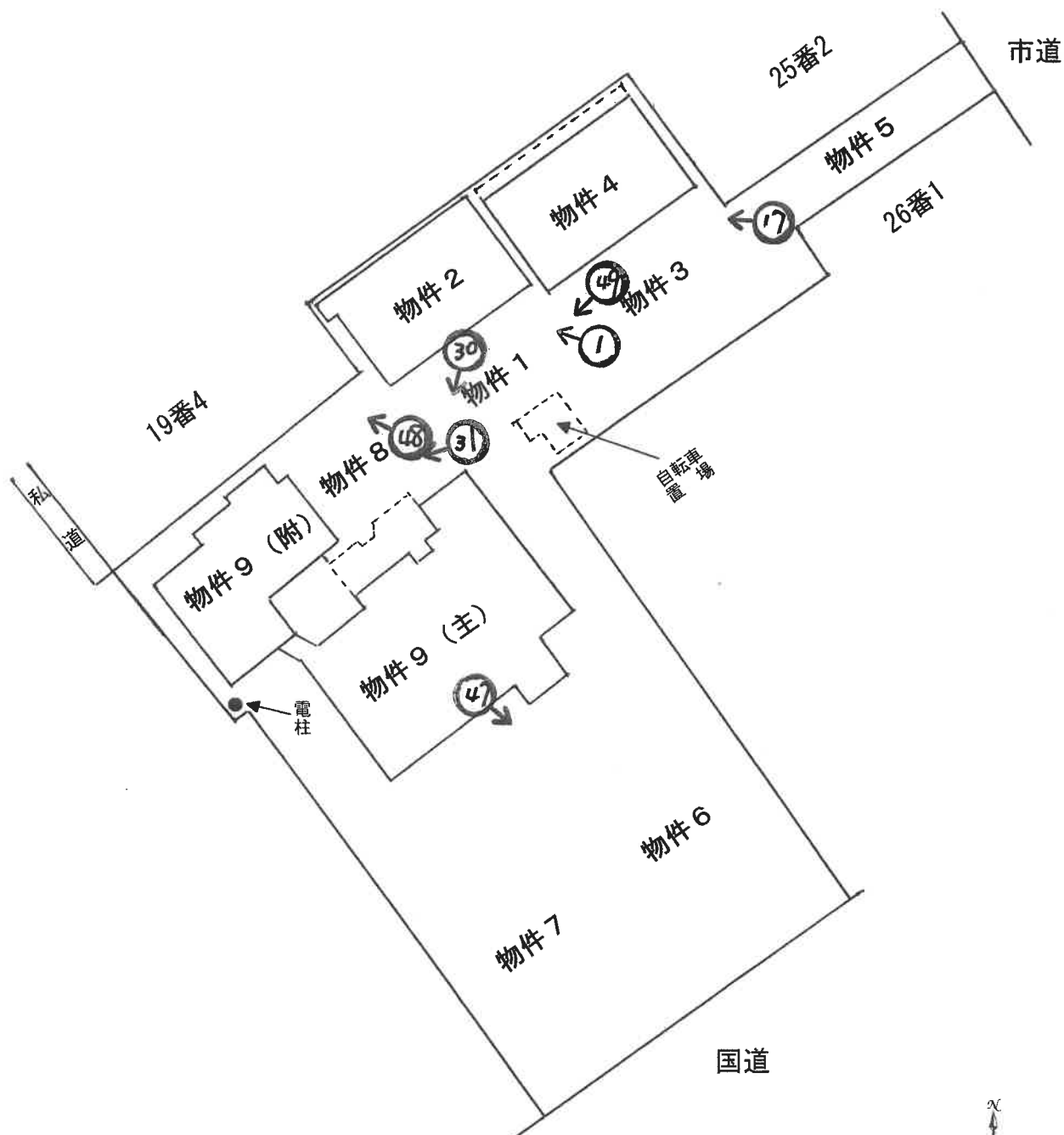
地 番 図



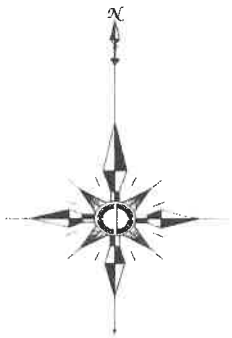
1/400

※この地番図・航空写真は、物件の所在及び位置を把握するための課税上の参考資料です
(20 枚目)

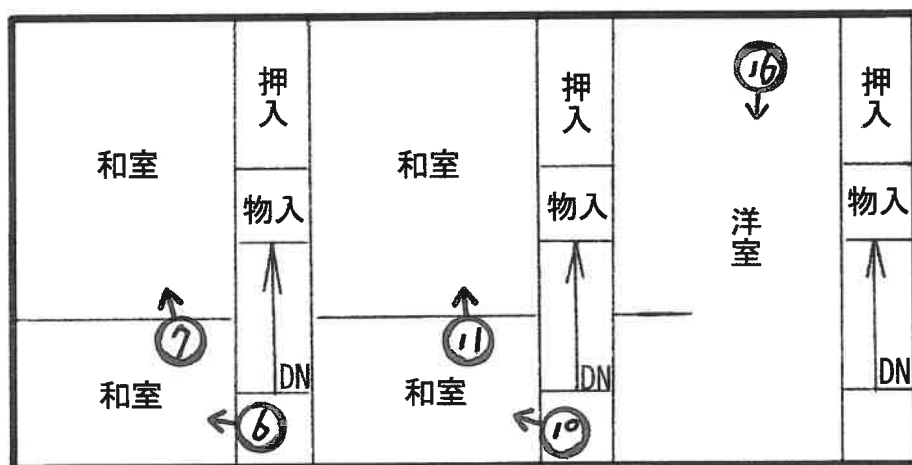
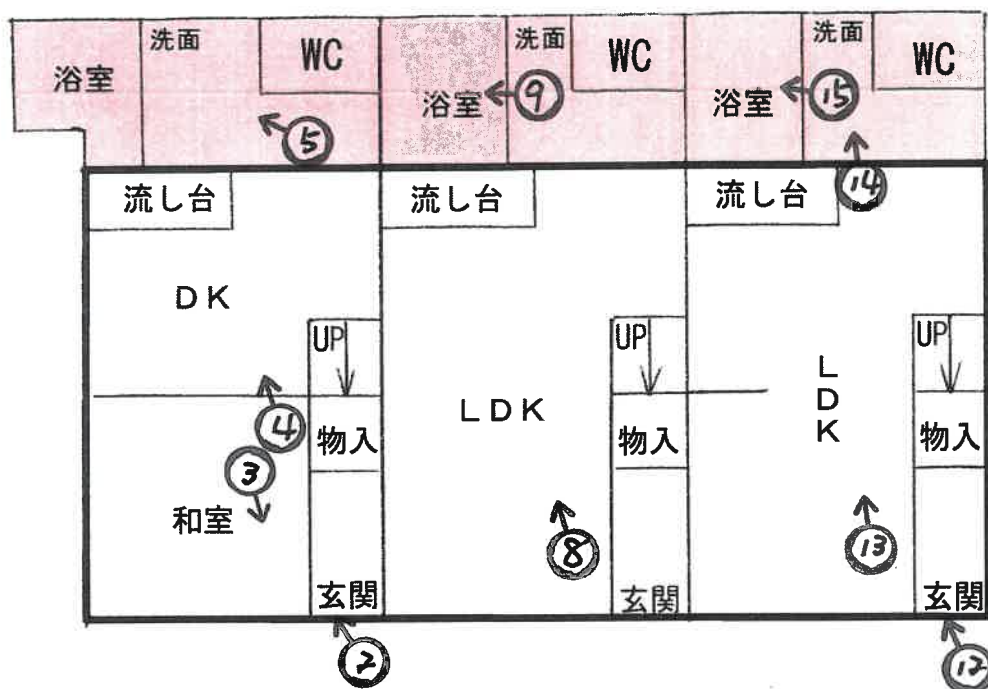
土地建物位置関係図（里道等を含む概略図）



♂ 写真撮影位置方向



建物間取図（物件 2）

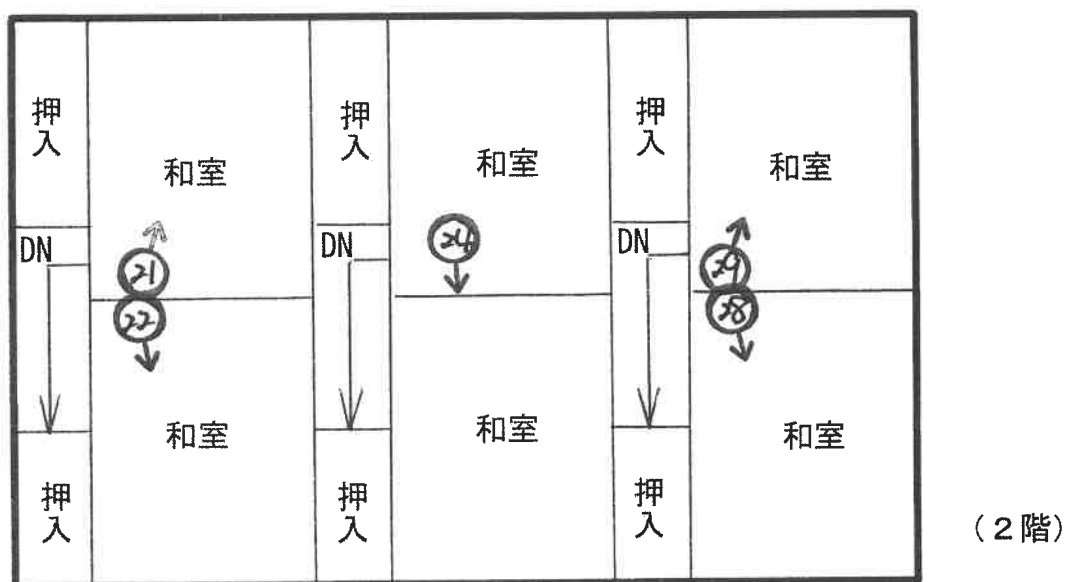
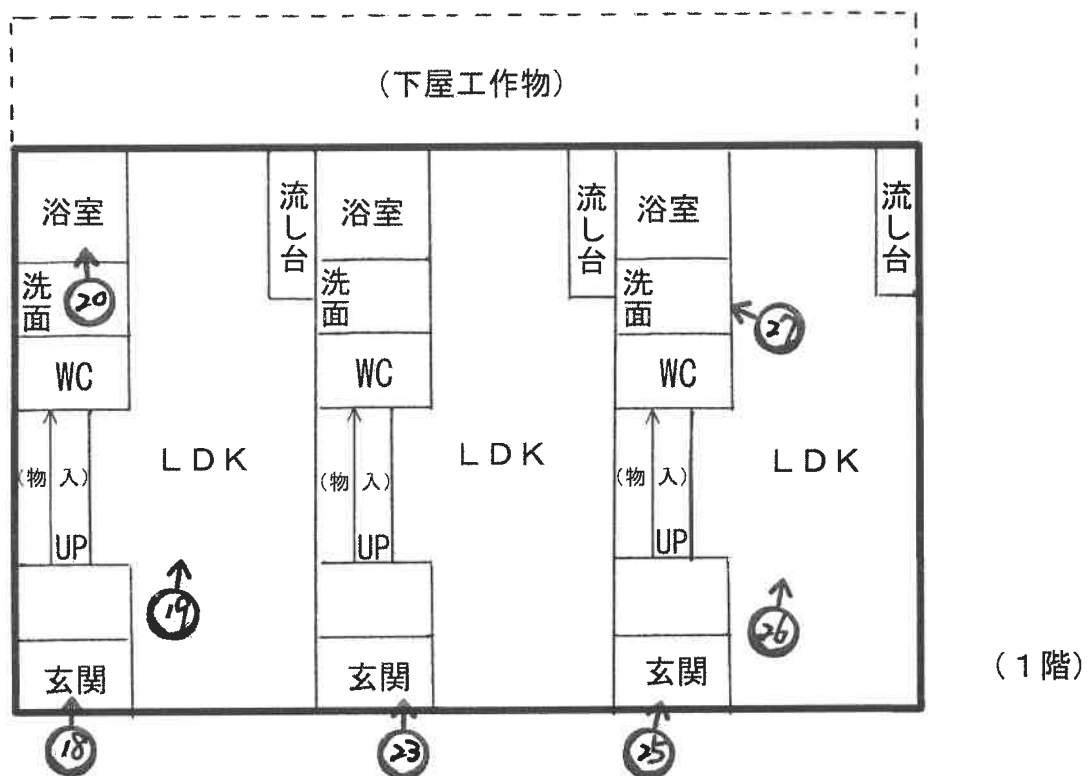


増築部分

↑ 写真撮影位置方向



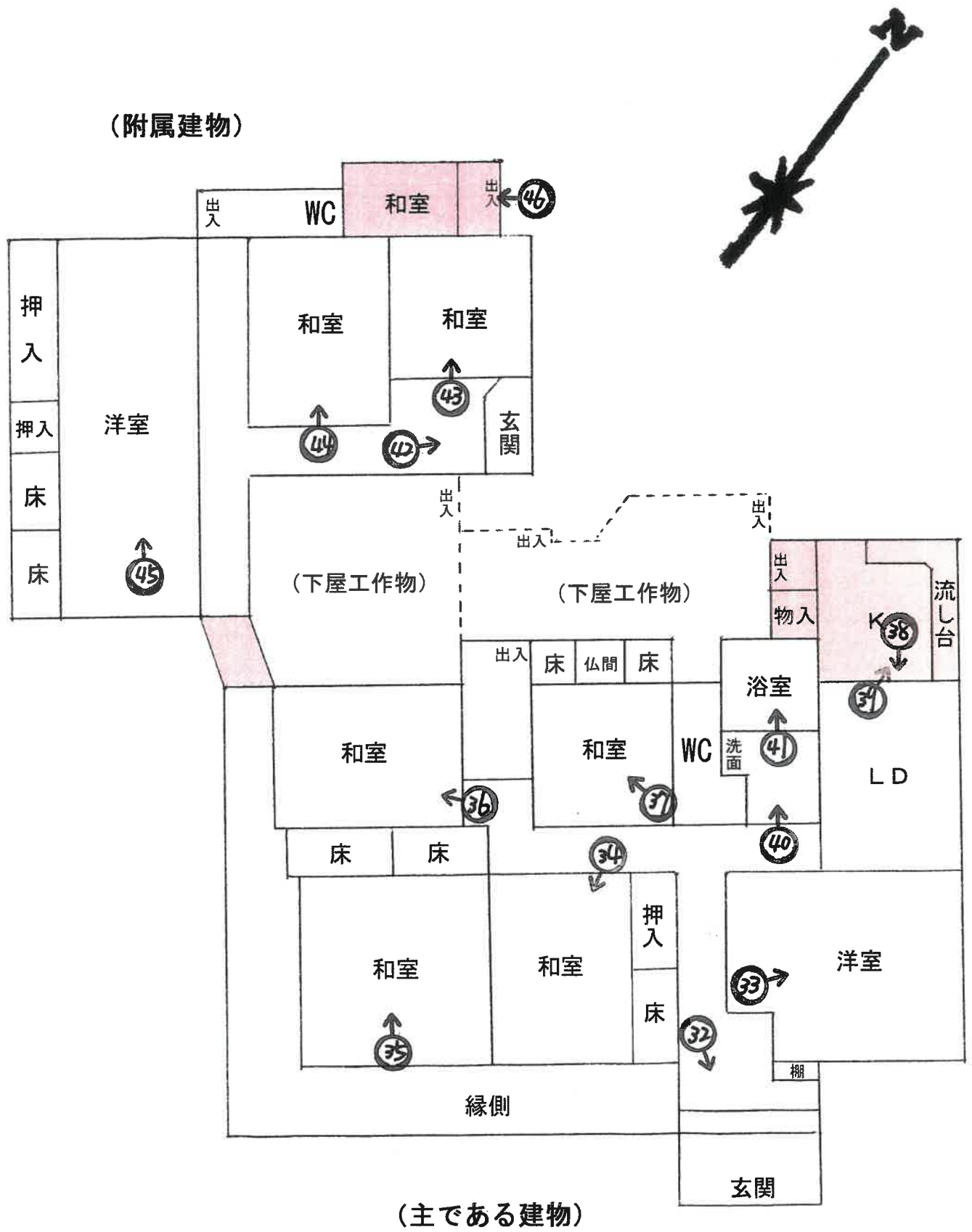
建物間取図（物件 4）



♂ 写真撮影位置方向



建物間取図（物件 9）





1

物件2建物
(写真1~16)



2



3



4



5



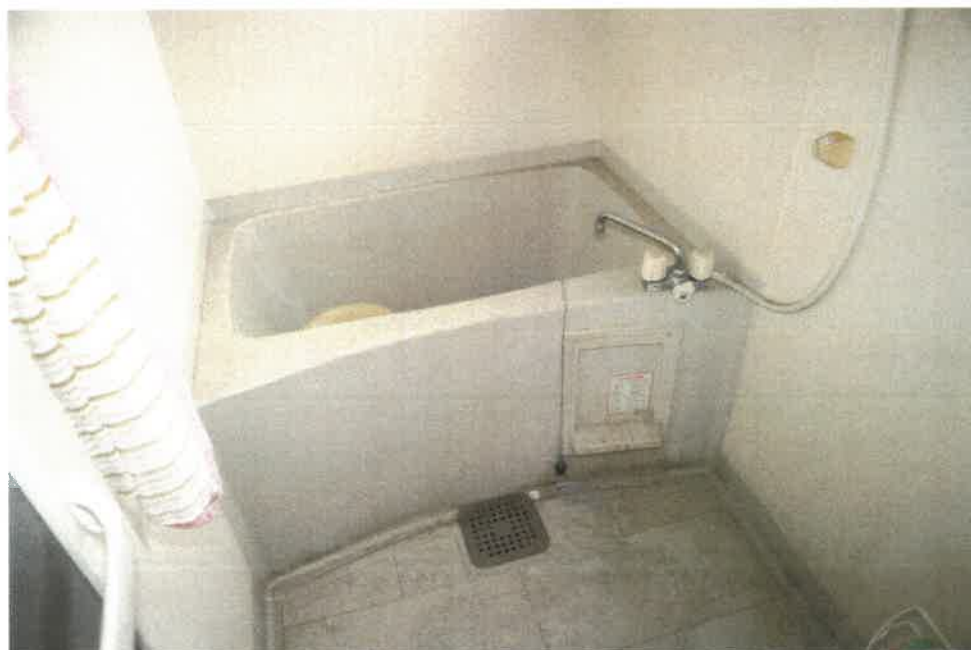
6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

物件4建物
(写真17～29)



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30

物件9建物
(写真30～46)



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50

求 意 見 書

藍 畑 幾 子 殿

令和 7年12月 4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

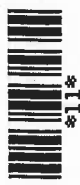
令和 7年12月 9日

評価人

藍 畑 幾 子

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県新宮市佐野一丁目
地 番 24番
地 目 宅地
地 積 218.18平方メートル
- 2 所 在 和歌山県新宮市佐野一丁目24番地
家屋 番号 24番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 63.00平方メートル
2階 63.00平方メートル
(現況)
種 類 共同住宅
床 面 積 1階 約83.00平方メートル
2階 63.00平方メートル
- 3 所 在 和歌山県新宮市佐野一丁目
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 184.38平方メートル
- 4 所 在 和歌山県新宮市佐野一丁目25番地1
家屋 番号 25番1
種 類 共同住宅



物 件 目 録

	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 84.30 平方メートル 2 階 84.30 平方メートル
5	所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
	地 番	26 番 6
	地 目	宅地
	地 積	67.16 平方メートル
6	所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
	地 番	5 番
	地 目	宅地
	地 積	462.80 平方メートル
7	所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
	地 番	6 番 1
	地 目	宅地
	地 積	246.31 平方メートル
8	所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
	地 番	18 番 2
	地 目	宅地
	地 積	207.06 平方メートル



11*

物 件 目 録

9 所 在 和歌山県新宮市佐野一丁目5番地、6番地1、18番地2

家屋 番号 5番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 152.30平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・スレート葺平家建

床 面 積 約163.30平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 69.60平方メートル

(現況)

床 面 積 約74.60平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6 年 (ケ) 第 5 号

令和 6 年 10 月 10 日 現地調査

令和 7 年 3 月 13 日 現地調査

令和 7 年 7 月 15 日 評価

和歌山地方裁判所 新宮支部 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 2 2, 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 9 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2, 4 6 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 8 8 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1, 0 0 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 3, 0 9 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 1, 6 5 0, 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 1, 3 8 0, 0 0 0 円
物件 9 (建物)	金 8, 5 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～9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・3・6～8の内訳価格は物件2・4・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2・4・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	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項①
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別添「物件目録」記載のとおり	共同住宅 特記事項②
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項①
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別添「物件目録」記載のとおり	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項①
6	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項①

7	所在地 地積	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項①
8	所在地 地積	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項①
9	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	別添「物件目録」記載のとおり	木造瓦・スレート葺平家建 特記事項③ 特記事項④
番号	特記事項		
	①物件8以外には地積測量図が備え付けられていない。現地調査に基づき図面上で概測すると、合計公簿面積より稍大きくなったが、各物件間や隣接土地との間に里道や畦畔が介在しているためと判断される。里道や畦畔を除くと、概ね合計公簿面積程度になるものと思われるが、正確な境界や面積の確定には専門家による測量等が必要である。 ②1階に増築部分約20㎡が存在し、合計延床面積を約146.00㎡と判断した。 ③増築部分約11㎡が存在し、床面積を約163.30㎡と判断した。 ④増築部分約5㎡が存在し、床面積を約74.60㎡と判断した。		

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・3・5～8）

位 置 ・ 交 通	J R 紀勢本線「紀伊佐野」駅の北東方 道路距離約1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や店舗等が混在する地域	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域・準住居地域 60% 200% なし 建築基準法第22条（屋根不燃区域） 景観計画区域 居住誘導区域 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	間口約24.5m、奥行約51m、合計公簿面積1,385.89㎡の不整形 画地で、路面と等高の平坦地。	
接面道路の状況	南東側：幅員約15.3m (両側歩道含む) の舗装国道 (建築基準法 第42条1項1号道路) 北東側：幅員約5mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	各物件間の境界は判然としないが、以下のとおり判断した。 ①物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。 ②物件3は物件4の建物の敷地として利用されている。 ③物件5は更地（進入路）として利用されている。 ④物件6～8は物件9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 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く、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住居表示実施区域である。 ②本件土地の一部が津波災害警戒区域に存する。 ③公図上、各物件間及び隣接土地との間には里道や畦畔が介在しているようであるが、現況は里道等の痕跡はなく、境界は判然としない。尚、新宮市役所都市建設課によると、この地域では里道の占用許可はとられていないとのことである。里道の払い下げ等の詳細については担当課で確認されたい。 ④物件６・７の南東部には雑草等が繁茂していて、立ち入ることができなかった。 ⑤隣接地「19番4」上には、登記簿上の種類が「居宅・車庫」である２階建の建物が存在する。当該目的外の土地建物の所有者は、本件土地建物の所有者と同一である。現況は、本件土地の一部を通らないと、当該目的外建物の１階車庫に車両を出し入れすることができない。又、当該目的外建物の下屋が、本件土地側にはみ出して設置されているようにも見受けられた。 ⑥本件土地上には、電柱や工作物(自転車置場)が存在する。

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)：昭和41年6月30日新築 経過年数：約59年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：鋼板・合板 内 壁：クロス・合板 天 井：石膏ボード 床：畳・合板等 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：共同住宅 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	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。 ②南西部屋1階和室の天井に、雨漏れによるものと思われるシミやクロスの剥がれが認められた。 ③中央部屋の2階和室床面に撓みを感じられた。 ④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ため、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を要する。 ⑤1階に増築部分がある。 ⑥外壁の鋼板に錆が認められる。

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

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62年7月19日新築 経過年数：約38年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：合板・聚楽壁 天 井：石膏ボード・合板等 床：畳・合板等 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：共同住宅 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	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北東側端部屋の1階床面全体に撓みが認められた。 ③1階部分に下屋が設置されている。 ④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ため、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を要する。

4 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)：昭和51年8月13日新築 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・スレート葺 外 壁：鋼板・板張り・漆喰等 内 壁：聚楽壁・合板等 天 井：石膏ボード・合板等 床 ：畳・合板等 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：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	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、雨漏りや白蟻の被害は見当たらなかった。居住者によると、それらの被害はないとのことである。 ②1階LDの床面に凹みが認められた。 ③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ため、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を要する。 ④増築部分が存在する。 ⑤附属建物と行き来ができる構造になっている。

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)：昭和 5 1 年 9 月 3 0 日新築 経 過 年 数：約 4 9 年 経済的残存耐用年数：経過済み
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：鋼板 内 壁：聚楽壁・合板等 天 井：合板等 床 ：畳・合板等 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：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	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、雨漏りや白蟻の被害は見当たらなかった。居住者によると、それらの被害はないとのことである。 ②外壁の鋼板には錆が認められる。 ③増築部分が存在する。 ④主である建物と行き来ができる構造になっている。 ⑤建物図面に記載されている本件附属建物の位置が、現況と相違している。 ⑥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ため、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を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3・5～8（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
1	39,300	0.70	218.18	0.90	5,402,000
3	39,300	0.70	184.38	0.90	4,565,000
5	39,300	0.70	67.16	0.90	1,663,000
6	39,300	0.70	462.80	0.90	11,458,000
7	39,300	0.70	246.31	0.90	6,098,000
8	39,300	0.70	207.06	0.90	5,127,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 新宮（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,100\text{円}/\text{㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/101 & \times & 100/100 & \div & 39,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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 角地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
 $100/95 \times 100/102 \times 100/103 \times 100/100 \div 100/100$

イ 個別格差：方位1.03 形状0.85 規模0.85 二方路1.05 里道等介在0.90
（相乗積：0.70）

ウ 地積：公簿面積

エ 建付減価：最有效使用からの乖離の程度等を考慮

② 物件 2・4・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/m ³) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	約146.00	0.03	657,000
4	150,000	168.60	0.04	1,012,000
9 (主)	200,000	約163.30	0.04	1,306,000
9 (附)	180,000	約74.60	0.04	537,000

ウ 現価率

物件 2：経過年数59年、経済的残存耐用年数0年、観察減価40%、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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数59年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.40) = 0.03$$

物件 4：経過年数38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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数38年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.30) \approx 0.04$$

物件 9（主である建物）

経過年数49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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数49年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.30) \approx 0.04$$

物件 9（附属建物 符号1）

経過年数49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。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数49年} + \text{経済的残存耐用年数0年})\} \times (1 - 0.30) \approx 0.04$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ＝ウ
1	5,402,000	0.10	場所的利益	540,000
3	4,565,000	0.10	場所的利益	457,000
6	11,458,000	0.55	法定地上権	6,302,000
7	6,098,000	0.55	法定地上権	3,354,000
8	5,127,000	0.55	法定地上権	2,820,000

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	5,402,000	-540,000	1.00	1.00	0.60	2,920,000
2	657,000	+540,000	1.00	1.00	0.60	720,000
3	4,565,000	-457,000	1.00	1.00	0.60	2,460,000
4	1,012,000	+457,000	1.00	1.00	0.60	880,000
5	1,663,000	—	1.00	1.00	0.60	1,000,000
6	11,458,000	-6,302,000	1.00	1.00	0.60	3,090,000
7	6,098,000	-3,354,000	1.00	1.00	0.60	1,650,000
8	5,127,000	-2,820,000	1.00	1.00	0.60	1,380,000
9	1,843,000	+12,476,000	1.00	1.00	0.60	8,590,000
一括価格（合計）						22,690,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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〔新宮(県)－3〕

所 在：新宮市佐野1丁目139番2外「佐野1-6-17」

価 格：40,100円／㎡

位 置：J R 紀勢本線「紀伊佐野」駅の北東方 道路距離約550m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西6.3m市道 南西側道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60% 容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、店舗等が混在する既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地） 4,007,312円

物件2（建物） 351,317円

物件3（土地） 3,386,507円

物件4（建物） 2,234,277円

物件5（土地） 1,233,527円

物件6（土地） 10,590,252円

物件7（土地） 5,636,311円

物件8（土地） 4,738,153円

物件9（建物） 4,701,876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 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 |
| | 地 番 | 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 2 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 |
| | 地 番 | 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 3 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 2 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 3 0 平方メートル
2 階 8 4 . 3 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 和歌山県新宮市佐野一丁目 |

物 件 目 録

	地 番	2 6 番 6
	地 目	宅地
	地 積	6 7. 1 6 平方メートル
6	所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
	地 番	5 番
	地 目	宅地
	地 積	4 6 2. 8 0 平方メートル
7	所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
	地 番	6 番 1
	地 目	宅地
	地 積	2 4 6. 3 1 平方メートル
8	所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目
	地 番	1 8 番 2
	地 目	宅地
	地 積	2 0 7. 0 6 平方メートル
9	所 在	和歌山県新宮市佐野一丁目 5 番地、6 番地 1、1 8 番地 2
	家屋 番号	5 番の 2
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 1 5 2 . 3 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6 9 . 6 0 平方メートル