

期間入札の公告

令和 8年 3月12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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字川関字中村丸山ノ前
地 番 1 4 2 0 番 3 0
地 目 宅地
地 積 1 5 8 . 8 2 平方メートル
- 2 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字川関字中村丸山ノ前
1 4 2 0 番地 3 0
家屋 番号 1 4 2 0 番 3 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 7 3 . 2 2 平方メートル
2階 5 8 . 0 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

【物件番号1, 2】

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。

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川関字中村丸山ノ前 |
| | 地 番 | 1 4 2 0 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字川関字中村丸山ノ前
1 4 2 0 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 0 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 2 2 平方メートル
2階 5 8 . 0 1 平方メートル |



令和7年(又)第3号

令和7年10月23日提出

現況調査補充書

令和7年6月26日に提出した現況調査報告書を、別添のとおり
訂正する。

和歌山地方裁判所新宮支部

執行官 板谷和生

当職は、令和7年6月26日に本件の現況調査報告書を提出したが、その後、事件関係者からの連絡により、亡債務者が本件建物内で自死していたことが判明した。よって、上記報告書の3枚目の「その他の事項」及び4枚目の「関係人の陳述」を別添のとおり訂正する。

その他の事項

1 表札等の表示

郵便受けに所有者の苗字が記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7～9枚目の地積測量図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は小規模分譲地の一面で、南西側が道路に面している、ほぼ正方形の宅地である。
(写真1)
- (4) 本件土地の南端付近にカーポートが設置されていた。(写真1)
- (5) 物件2の建物と上記カーポートの裏側には大きな下屋が作られていて、内部に簡易物置や大型のポリタンクなどが置かれていた。(写真2、3)
- (6) カーポート内には軽自動車が1台置かれていた。(写真1)

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10～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成4年3月築であり、築後約33年が経過している。雨漏りやシロアリの兆候はない。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 1階廊下の壁に補修した跡があった。(写真5)
 - ② 1階及び2階の床に一部傾きがあり、北側に向かって下がっていた。
 - ③ 2階洋室2の壁に補修跡があった。(写真18)
- (3) 本件建物はオール電化住宅である。建物北西側に使われていない温水器があった。
- (4) 屋根にソーラーパネルが取り付けられていた。
- (5) 3年前に外壁の塗りなおし、5年前にトイレの改装、10年前に玄関ドアの取り換えなどのリフォームを行っている。

4 その他

建物内には亡所有者の動産類がそのまま残っている。相続人らは相続放棄しているので処分には限界があり、それなりに残置されるものと思われる。

また、管轄警察署によると、本件債務者は本件建物内で自死したものと推定されている。

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
亡所有者の息子の妻	<p>この家には義母が一人で住んでいましたが、令和6年に亡くなったので、それからは空き家になっています。私たち家族が近所に住んでいるので鍵は管理しています。</p> <p>LDKの一部が事務所の様になっていますが、義母はマグロ加工業を営んでいたもので、そこで会計事務などをしていました。会社の方は清算したと思いますが、カーポートに置いてある軽自動車は仕事用だったと思います。処分できないか中古車屋さんにご相談してみます。</p> <p>建物の裏側に大きな下屋がありますが、これは仕事用ではなく私の夫の趣味用のスペースでした。</p> <p>リフォームは何度かしていると思います。3年前ぐらいに外壁の塗りなおし、5年前ぐらいにトイレの改装、10年前ぐらいに玄関ドアの取り換えなどを行っています。</p> <p>この家の雨漏りやシロアリについては聞いたことがありません。不具合部分については特になくは思っていたと思いますが、ご指摘があったとおり床が一部傾いているのがわかりました。原因はわかりません。あと、何か所か室内の壁に補修跡がありました。</p> <p>建物内には動産類がそのままになっています。相続放棄をしているので、弁護士に手を付けないように言われています。夫の物や家族の物についてはできるだけ片づけるつもりですが、残置されている物があったら、それら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。</p> <p>(6月12日聴取)</p> <p>令和6年8月29日の午前10時ごろに義母の会社の方から義母が出勤していないと電話があり、本件建物を訪ねたところ、義母が亡くなっているのを発見しました。警察の方からは自死として処理したと聞いています。</p> <p>(10月9日聴取)</p>

令和7年(又)第3号
令和7年 5月 8日受理
令和7年 6月 26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 板谷和生

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字川関字中村丸山ノ前 |
| | 地 番 | 1 4 2 0 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字川関字中村丸山ノ前
1 4 2 0 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 0 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 2 2 平方メートル
2階 5 8 . 0 1 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1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (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 □ 枚目図面のとおり
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(□主たる建物 □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 □その他の者() 上記の者が住居(空き家)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

郵便受けに所有者の苗字が記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7～9枚目の地積測量図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は小規模分譲地の一面で、南西側が道路に面している、ほぼ正方形の宅地である。
(写真1)
- (4) 本件土地の南端付近にカーポートが設置されていた。(写真1)
- (5) 物件2の建物と上記カーポートの裏側には大きな下屋が作られていて、内部に簡易物置や大型のポリタンクなどが置かれていた。(写真2、3)
- (6) カーポート内には軽自動車が1台置かれていた。(写真1)

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10～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成4年3月築であり、築後約33年が経過している。雨漏りやシロアリの兆候はない。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 1階廊下の壁に補修した跡があった。(写真5)
 - ② 1階及び2階の床に一部傾きがあり、北側に向かって下がっていた。
 - ③ 2階洋室2の壁に補修跡があった。(写真18)
- (3) 本件建物はオール電化住宅である。建物北西側に使われていない温水器があった。
- (4) 屋根にソーラーパネルが取り付けられていた。
- (5) 3年前に外壁の塗りなおし、5年前にトイレの改装、10年前に玄関ドアの取り換えなどのリフォームを行っている。

4 その他

建物内には亡所有者の動産類がそのまま残っている。相続人らは相続放棄しているので処分には限界があり、それなりに残置されるものと思われる。

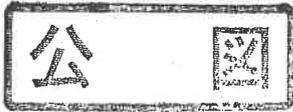
以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
亡所有者の息子の妻	<p>この家には義母が一人で住んでいましたが、令和6年に亡くなったので、それからは空き家になっています。私たち家族が近所に住んでいるので鍵は管理しています。</p> <p>LDKの一部が事務所の様になっていますが、義母はマグロ加工業を営んでいたもので、そこで会計事務などをしていました。会社の方は清算したと思いますが、カーポートに置いてある軽自動車は仕事用だったと思います。処分できないか中古車屋さんに相談してみます。</p> <p>建物の裏側に大きな下屋がありますが、これは仕事用ではなく私の夫の趣味用のスペースでした。</p> <p>リフォームは何度かしていると思います。3年前ぐらいに外壁の塗りなおし、5年前ぐらいにトイレの改装、10年前ぐらいに玄関ドアの取り換えなどを行っています。</p> <p>この家の雨漏りやシロアリについては聞いたことがありません。不具合部分については特になくは思っていたと思いますが、ご指摘があったとおり床が一部傾いているのがわかりました。原因はわかりません。あと、何か所か室内の壁に補修跡がありました。</p> <p>建物内には動産類がそのままになっています。相続放棄をしているので、弁護士に手を付けないように言われています。夫の物や家族の物についてはできるだけ片づけるつもりですが、残置されている物があつたら、それら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。</p>

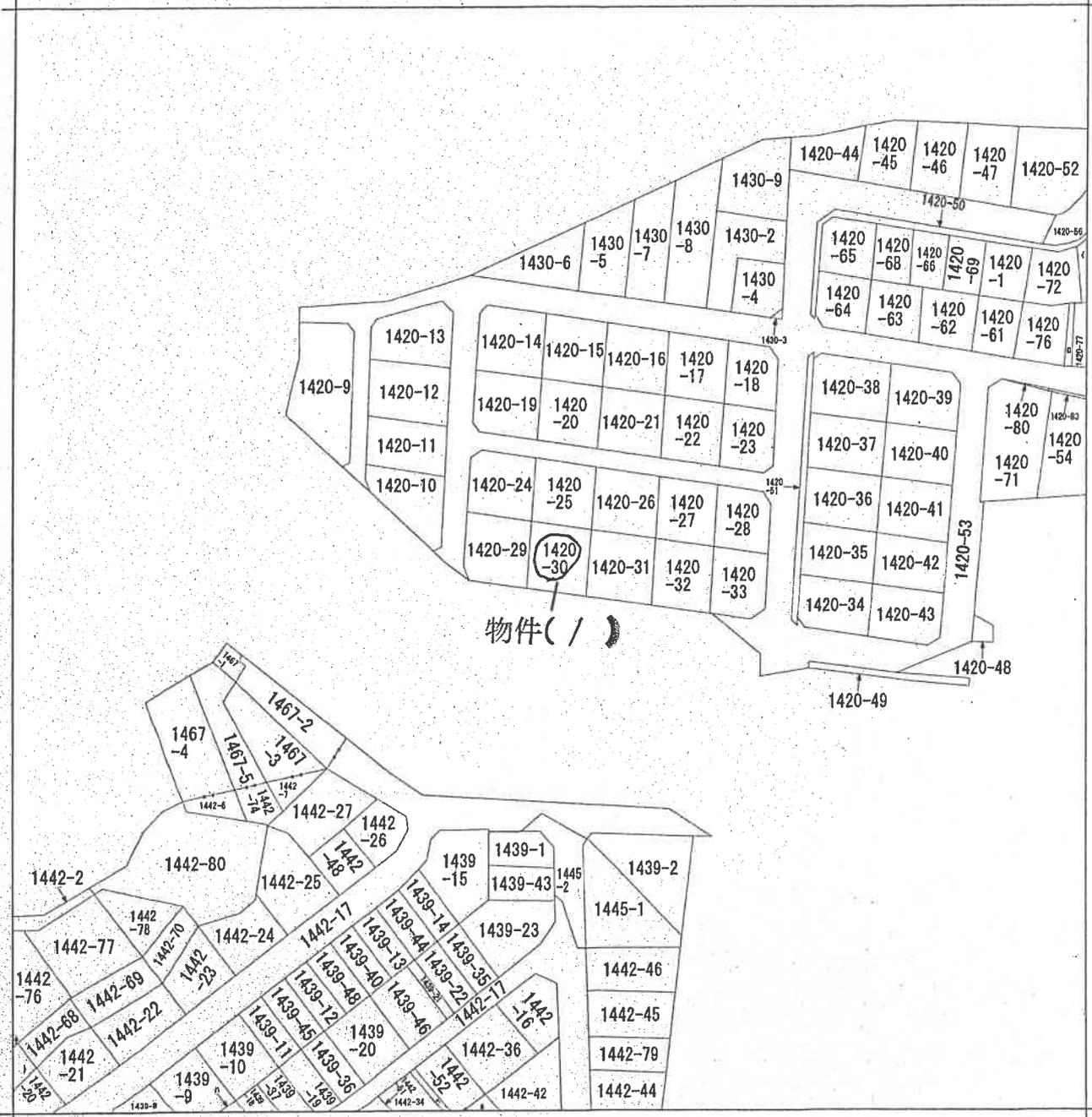
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年 5月 8日 (木) 10:35 ~ 10:45	和歌山地方法務局 新宮支局	登記等調査
” 11:00 ~ 11:15	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7年 6月 12日 (木) 13:25 ~ 14:05	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 亡所有者の息子の妻から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、解錠業者に解錠させ、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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
(5 枚目)



イ 1420-73 ハ 1439-17 ホ 1442-53 ト 1442-67
 ロ 1420-78 ニ 1442-41 ヘ 1442-55 チ 1442-75



A4判に縮小



請求部分	所在	東牟婁郡那智勝浦町大字川関字中村丸山ノ前			地番	1420番30	
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 その他
作成年月日	備付年月日 (原図)			補記事項	方位不明		

請求番号：6-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和50年3月17日

前1420-1 後1420-1-9~43
新1420-26-44~47

昭和50年3月17日登記

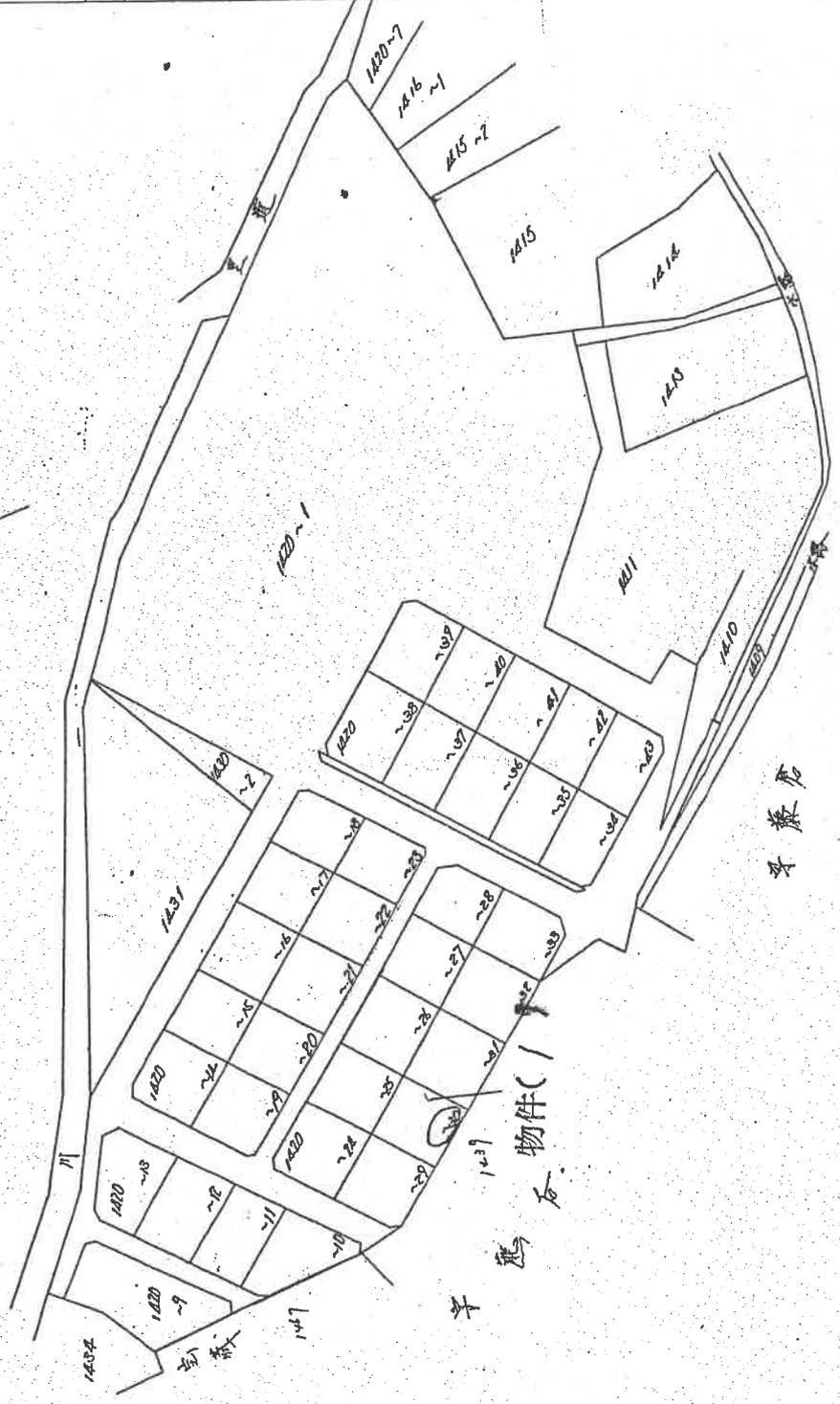
地積測量図

地番	1420-1-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43
土地の所在	東京都葛飾区新大塚1丁目1番地中村丸山号

205524

作製年月日	
作製者	藤野五郎事務所

申請人



縮尺 1/1000

(和歌山土地家屋調査士会)

A4判に縮小

(1/10)

請求番号：6-2

登記年月日：昭和50年3月17日

前 後 新 前 後 新 1枚目と同様 地

昭和50年3月17日登記

248/2/10

地番	1A20-24 ~ 26 ~ 27 ~ 28 1A20-1 29 ~ 30 ~ 31 ~ 32 ~ 33	16.69 x 7.48 = 124.8412 16.69 x 3.86 = 64.4164 16.69 x 7.86 = 131.3734 計 1/2 310.5710 155.2855	18.36 x 8.66 = 158.9976 18.36 x 8.61 = 158.0776 計 1/2 317.0772 158.5386	18.30 x 8.63 = 158.6194 18.30 x 8.64 = 158.8032 計 1/2 317.4226 158.7113	18.30 x 8.63 = 157.9290 18.30 x 8.60 = 157.3800 計 1/2 315.3090 157.6545	18.34 x 8.65 = 158.6410 18.34 x 8.67 = 159.0078 計 1/2 317.6488 158.8244	16.37 x 7.68 = 125.7216 16.46 x 3.79 = 62.3834 16.46 x 7.26 = 119.4916 計 1/2 307.6045 153.8023
土地の所在	205531 栗峯郡利智郡藤崎町堀川町第廿九号前	24 (イ) 16.69 x 7.48 = 124.8412 (ロ) 16.69 x 3.86 = 64.4164 (ハ) 16.69 x 7.86 = 131.3734 計 1/2 310.5710 155.2855	27 (イ) 18.36 x 8.66 = 158.9976 (ロ) 18.36 x 8.61 = 158.0776 計 1/2 317.0772 158.5386	27 (イ) 18.36 x 8.63 = 158.6194 (ロ) 18.36 x 8.64 = 158.8032 計 1/2 317.4226 158.7113	27 (イ) 18.30 x 8.63 = 157.9290 (ロ) 18.30 x 8.60 = 157.3800 計 1/2 315.3090 157.6545	28 (イ) 18.34 x 8.65 = 158.6410 (ロ) 18.34 x 8.67 = 159.0078 計 1/2 317.6488 158.8244	28 (イ) 16.37 x 7.68 = 125.7216 (ロ) 16.46 x 3.79 = 62.3834 (ハ) 16.46 x 7.26 = 119.4916 計 1/2 307.6045 153.8023
製作年月日							
製作者							
申請人							

縮尺 1/

(8/10)

分譲行第4A

登記年月日：平成4年3月24日

昭和44年3月24日登記

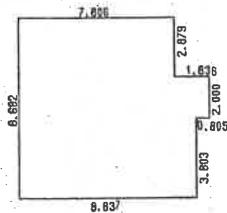
建築物各階平面図

252933

各階平面図

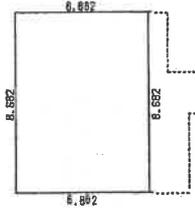
家屋番号 1420-30

建物の所在 東牟婁郡智勝浦町大字川関字中村丸山前1420番地30



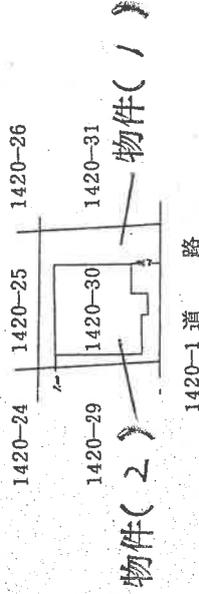
1階 求積表

8.637 × 3.603	=	32.846511
9.242 × 2.000	=	18.484000
7.606 × 2.879	=	21.897674
計		73.226185
床面積		73.22 m ²



2階 求積表

6.682 × 8.682	=	58.013124
計		58.013124
床面積		58.01 m ²



作製者

(平成4年3月20日作製)

(和歌山県土地家屋調査士会)

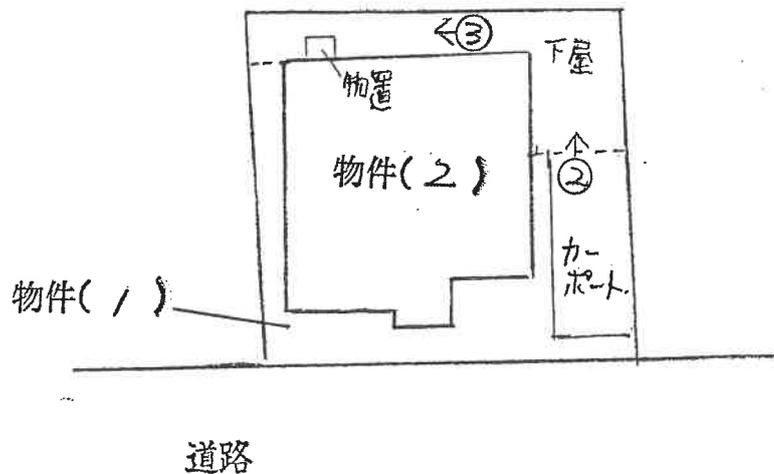
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



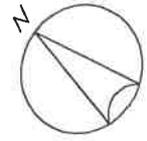
土地建物位置関係図



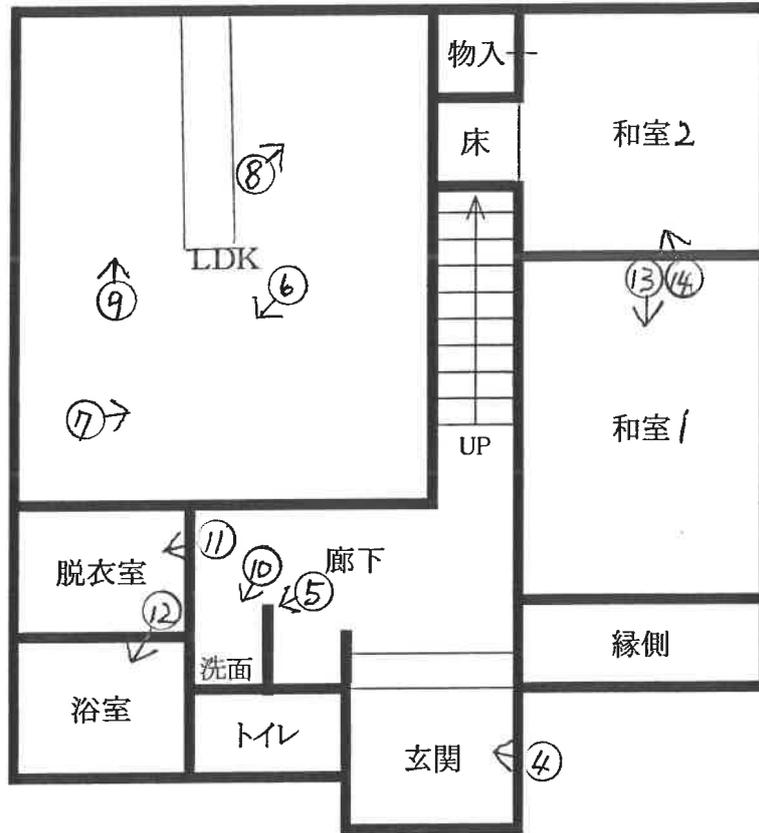
←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)

建物間取図

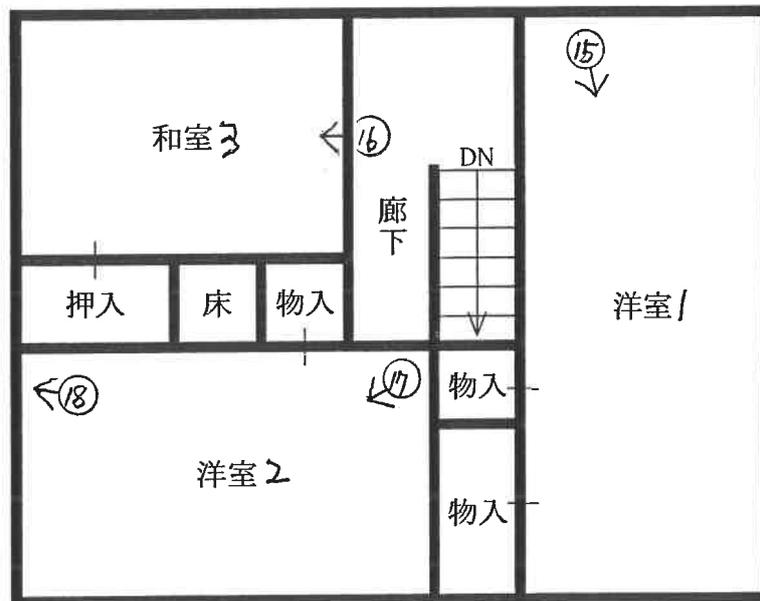


1F



←○写真撮影位置・方向

2F



(12 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和 7年 (又) 第 3 号
令和 7年11月 4日 補充評価

和歌山地方裁判所
新宮支部 御中

補 充 評 価 書

事件番号令和7年(又)第3号担保不動産競売事件について、事件関係者からの連絡により、亡債務者が本件建物内で自死していたことが判明したため、令和7年6月23日付提出の評価書を別紙の通り補充いたします。

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

□ 別紙（補充箇所）

【第1頁】

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 7 3 0, 0 0 0 円
物件2(建物)	金 9 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等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。

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2頁】

第3 目的物件

番号	所在等	登記記録上	現況
1	所在地積	別紙「物件目録」記載のとおり	左記と同じ
2	所在番号種類造積 家屋番号種類造積 種 類 造 積 構 造 積 床 面 積		
番号	特記事項		
1, 2	管轄警察署によると、本件債務者は本件建物内で自死したものと推定されている。		

特 記 事 項	<p>①雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、両方とも被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。</p> <p>②本件物件2建物の1階廊下の壁と2階洋室の壁に補修跡があった。</p> <p>③本件物件2建物の1階及び2階の床に一部北側に向かって傾きが認められた。</p> <p>④本件物件2建物は聴取によると、3年前に外壁の塗りなおし、5年前にトイレの改装、10年前に玄関ドアの取り替え等のリフォームがなされているようである。</p> <p>⑤本件物件2建物の屋根にソーラーパネルが取り付けられていた。</p> <p>⑥本件物件2建物内部には相当数の動産類が見受けられ、相続人らは相続放棄している状態であるため、処分には限界があるものと思料する。</p> <p>⑦管轄警察署によると、本件債務者は本件建物内で自死したものと推定されている。</p>
---------	---

【第6頁】

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（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	21,600	1.03	158.82	0.90	3,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 那智勝浦-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
 $24,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/101 \times 100/112 \div 21,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位北東向(1.01)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $92\% \times 106\% \times 115\% \times 100\% \div 112\%$

※規(比)準した地価公示地点には公共下水が整備されておらず、物件1には合併処理場が整備されているが、環境条件で考慮済である。

イ 個別格差：方位南西向(1.03)

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、
 -10%が適切と判断した。

②物件2（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。

(主である建物)

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=エ
2	175,000	131.23	0.04	919,000

ウ 現価率：経過年数33年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率20%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}33\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \}] \times (1 - 0.2) = 0.04$$

【第7頁】

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	3,180,000	0.45	法定地上権	1,431,000

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	3,180,000	-1,431,000	—	0.70	0.60	730,000
2	919,000	+1,431,000	—	0.70	0.60	990,000
一括価格 (合計)						1,720,000

ウ 占有減価修正:本件の場合不要。

エ 市場性修正:事故物件であることに起因する心理的な嫌悪感等に基づく減価を▲30%と査定。(残置物については通常の競売物件の範囲内であり、競売市場修正に含有するものとし、特段の減価は必要ないものと判断した)

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を考慮した。

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字川関字中村丸山ノ前 |
| | 地 番 | 1 4 2 0 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字川関字中村丸山ノ前
1 4 2 0 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 0 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 2 2 平方メートル
2階 5 8 . 0 1 平方メートル |

令和 7年(又)第 3 号
令和 7年 6月12日 現地調査
令和 7年 6月23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

新增 基樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 0 5 0, 0 0 0 円
物件2(建物)	金 1, 4 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等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。

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

番号	所在等	登記記録上	現況
1	所在地 地積	別紙「物件目録」記載のと おり	左記と同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		
番号	特記事項		

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）

位置・交通	JR紀勢本線「那智」駅西方約1.0km(道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 70% 200% - 宅地造成工事規制区域・景観計画区域・建築基準法第22条(屋根不燃区域)
画地条件	形状・規模：ほぼ正方形・158.82㎡(公簿) 間口・奥行：間口約13.0m×奥行約12.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対しほぼ等高に接面。	
接面道路の状況	南西側幅員約6.9m舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件2の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし(但し、合併処理場あり)
土壌汚染等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	
特記事項	①本件物件1土地の南端付近にカーポートが設置されていた。 ②上記カーポートの奥には本件物件1土地の北東辺全面を利用して下屋が設置されており、内部には簡易物置や大型のポリタンク等が存在する。 ③本件物件1土地の北西辺のほぼ中央部に使用されていない温水器が存在する。	

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）平成 4年 3月19日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード張等 内 壁：ビニールクロス張、合板張等 天 井：ビニールクロス張、合板張等 床 : フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：オール電化
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：(附属資料建物間取図の通り)
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	現況調査報告書記載の通り。

特 記 事 項	<p>①雨漏り及び白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、両方とも被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。</p> <p>②本件物件2建物の1階廊下の壁と2階洋室の壁に補修跡があった。</p> <p>③本件物件2建物の1階及び2階の床に一部北側に向かって傾きが認められた。</p> <p>④本件物件2建物は聴取によると、3年前に外壁の塗りなおし、5年前にトイレの改装、10年前に玄関ドアの取り替え等のリフォームがなされているようである。</p> <p>⑤本件物件2建物の屋根にソーラーパネルが取り付けられていた。</p> <p>⑥本件物件2建物内部には相当数の動産類が見受けられ、相続人らは相続放棄している状態であるため、処分には限界があるものと思料する。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（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	21,600	1.03	158.82	0.90	3,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 那智勝浦-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
 $24,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/101 \times 100/112 \div 21,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位北東向(1.01)

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $92\% \times 106\% \times 115\% \times 100\% \div 112\%$

※規(比)準した地価公示地点には公共下水が整備されておらず、物件1には合併処理場が整備されているが、環境条件で考慮済である。

イ 個別格差：方位南西向(1.03)

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、-10%が適切と判断した。

②物件2（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。

（主である建物）

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=エ
2	175,000	131.23	0.04	919,000

ウ 現価率：経過年数33年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率20%、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。

$$[5\% + (1 - 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数0年} / (\text{経過年数33年} + \text{経済的残存耐用年数0年}) \}] \times (1 - 0.2) = 0.04$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,180,000	0.45	法定地上権	1,431,000

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	3,180,000	-1,431,000	—	1.00	0.60	1,050,000
2	919,000	+1,431,000	—	1.00	0.60	1,410,000
一括価格 (合計)						2,460,000

ウ 占有減価修正:本件の場合不要。

エ 市場性修正:本件の場合不要。(残置物については通常の競売物件の範囲内であり、競売市場修正に含有するものとし、特段の減価は必要ないものと判断した)

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地価格（那智勝浦－1）

所 在：東牟婁郡那智勝浦町大字天満字須崎749番5
価 格：24,500円/m²
位 置：JR紀勢本線「紀伊天満」駅の南東方道路距離500mに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：88m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東4m町道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・用途無指定地域
（建ぺい率70%，容積率300%）
地 域 の 概 要：小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）2,175,834円
物件2（建物）1,738,047円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字川関字中村丸山ノ前 |
| | 地 番 | 1 4 2 0 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字川関字中村丸山ノ前
1 4 2 0 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 0 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 2 2 平方メートル
2階 5 8 . 0 1 平方メートル |