

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 8 日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡 田 亜 都 紗

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 1 月 2 2 日から 令和 8 年 1 月 2 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 2 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 和歌山地方裁判所御坊支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 2 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 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 7 年 1 2 月 1 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 680, 000 6, 144, 000	一括	1, 536, 000	184, 677	0
1	950, 000				
2	6, 730, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端 |
| | 地 | 番 | 3 5 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 7 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端 |
| | 地 | 番 | 3 5 5 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 4 8 . 3 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 2 9 日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡 田 亜 都 紗

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 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

【物件番号 1, 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 3 5 5 番の 1, 3 5 5 番の 2 及び 3 5 5 番 6）の登記が存在する。

《 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 | 和歌山県日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 7 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 8 . 3 5 平方メートル |



令和 6年(ヌ)第 8号
令和 6年11月14日受理
令和 7年 3月 6日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所御坊支部

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 | 和歌山県日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 7 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 8 . 3 5 平方メートル |



(土地用)

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)	付近
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (物件2) ☐ 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 ☒ 14条地図のとおり (物件1)	
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	接道関係については評価書参照 その余は、3枚目の「その他の事項」のとおり 以上	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 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 本件各土地の形状等
 - (1) 物件1土地の形状は6枚目、物件2土地の形状は7枚目の図面と、それぞれほぼ符合した。
 - (2) 本件各土地は、以前は工場等の敷地として利用されていた土地で、大部分はコンクリート敷きになっており、一部は雑草が生えた砂利混じりの更地になっている。物件2土地の北西端に、駐車場として利用されていたコンクリート敷き部分がある(写真4)。
 - (3) 一体となった本件各土地は、南東側で道路(県道)、北側及び西側で道路(北側は路幅が狭い)に接するほぼ平坦地(0.5メートル程度の高低差が見受けられた。)である(北側及び西側の各道路とはほぼ等高であるが、南東側の道路(県道)とは0~0.8メートル程度の高低差があるため(道路のほうが高い)、南東側は一部しか出入りすることができない。))。
 - (4) 一体となった本件各土地内の北西側に、電柱及び金網塀(写真4)、同南東側に溝(写真5)が、それぞれ設置されている。
 - (5) 一体となった本件各土地上に、以下の建物登記が存在する(登記が残っているだけで、各写真のとおり、現況は建物が存在しない。))。
 - ① 所 在 日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端355番地、355番地6
 家屋番号 355番の1
 種 類 事務所
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 40.67平方メートル
 2階 35.04平方メートル
 (所有者は、本件各土地所有者と同じ)
 - ② 所 在 日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端355番地
 家屋番号 355番の2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 52.06平方メートル
 (所有者は、本件各土地所有者と同じ)
 - ③ (主である建物)
 所 在 日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端355番地6、355番地
 家屋番号 355番6
 種 類 工場
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 687.02平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 集塵庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 16.22平方メートル
 2階 16.22平方メートル
 (所有者は、本件各土地所有者と同じ)

以 上

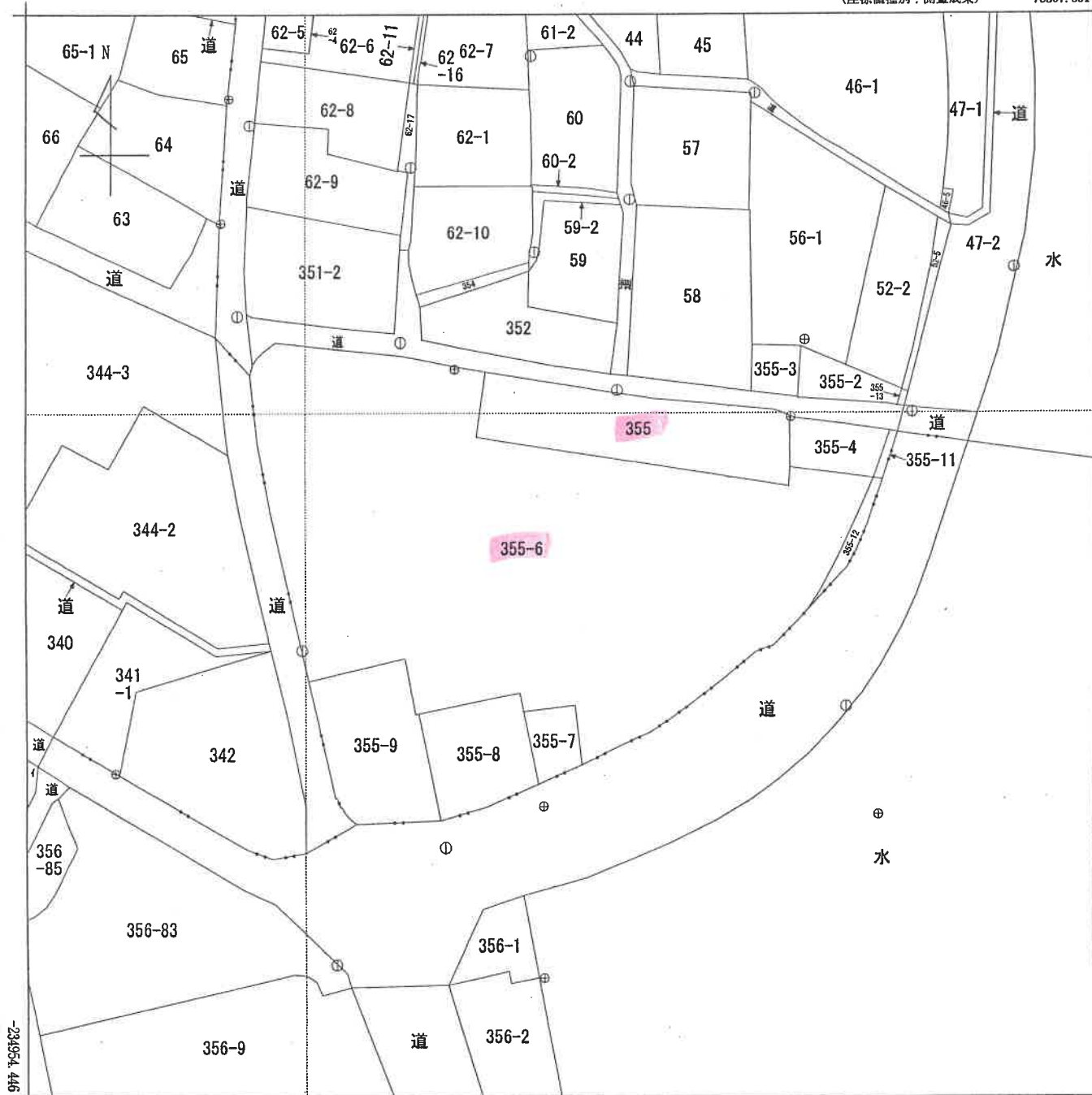
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者の陳述の 要旨	1 本件各土地は、元々は工場とかが建っていましたが、今は空き地になっていて、誰も使っていません。 2 北西端の駐車場部分は、近所の方2名が、1台ずつ自動車を駐車しています。ちゃんと借りて駐車していると思います。
■ 駐車場部分を賃借していた者の陳述の要旨	1 北西端の駐車場部分のうち一台分を、所有者から賃借して利用していましたが、所有者側から、令和6年12月末日をもって契約を解除する旨の話がありましたので、今年になってからは駐車していません。すでに他所を借りて駐車しています。 2 もう一人の方も他所に駐車しているようです。
■ 所有者元代表者の子の陳述の要旨	1 北西端の駐車場部分を2名の方に賃貸していましたが、令和6年12月末日以降は自動車を駐車しないように要請をし、両名ともに了解してもらいました。 2 上記のとおりですので、今年になってからは誰にも貸してません。 3 本件各土地の全部が、今は空き地になっています。 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11月21日(木) 11:30～11:50	物件所在地	現場所在及び占有確認、写真撮影、近隣居住者から事情聴取
令和 6年11月21日(木) 12:00～12:10	和歌山地方法務局 御坊支局	登記等調査
令和 7年 1月31日(金) 9:30～ 9:35	本庁執行官室	駐車場部分を賃借していた者から電話にて事情聴取
令和 7年 1月31日(金) 10:20～10:25	本庁執行官室	所有者元代表者の子から電話にて事情聴取
令和 7年 2月20日(木) 13:20～14:00	物件所在地	立入調査(評価人同行)、所有者不立会、写真撮影
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、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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A4判に縮小

地番区域見出
大字濱ノ瀬

請求部	所在	日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端				地番	355番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成20年3月			備付年月日(原図)	平成21年7月31日			補記事項		

登記年月日：平成21年1月6日

0300167

前 355-6 新

平成21年1月6日 登記

地 積 測 量 図 1/2

地 番 (イ) 355番6 (ロ) 355番12

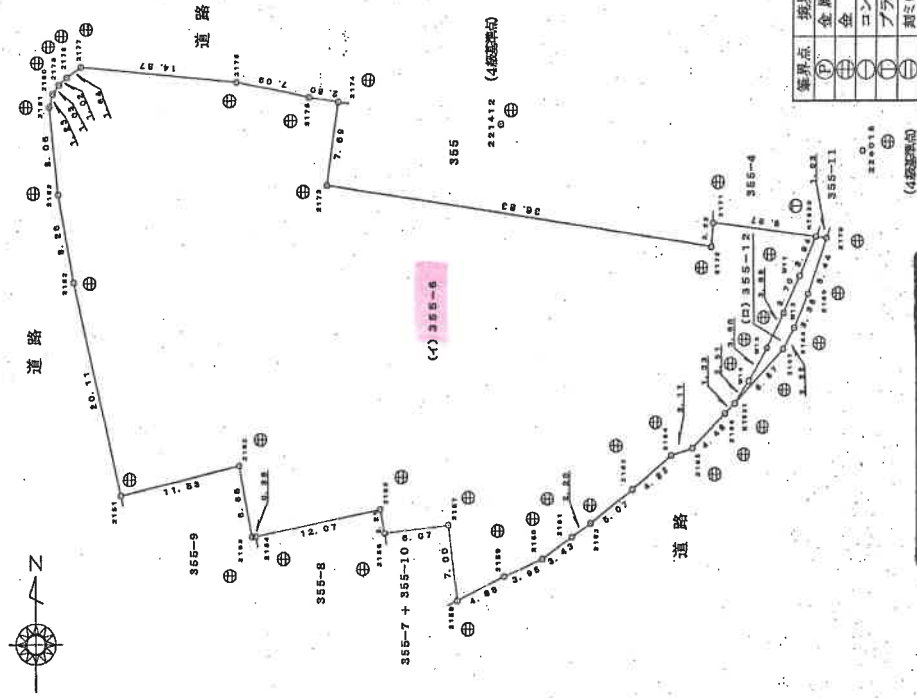
土地の所在 日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
224018	-224874.822	-78329.091	34.68	94° 12' 19"
221412	-224872.279	-78363.676	34.68	274° 12' 19"

平成20年9月27日測量 世界測地系により作成

この写しは、地籍調査の成果である。

平成 21 年 1 月 5 日



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

作成者

土地家屋調査士

嘱託者
申請大

平成20年12月20日作成

(和歌山県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成21年1月6日

0300168

前・後・新 1枚目と同様

平成21年1月6日 登記

地番 (イ) 355番6
(ロ) 355番12

地積測量図 2/2

土地の所在 日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端

求積表

地番	(イ) 355-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
2166		-234898.944	-78342.398	4.053	-82046.420352
KT621		-234897.973	-78341.485	2.313	-543319.011549
W14		-234895.866	-78340.085	3.144	-738512.665894
W13		-234892.855	-78338.341	3.354	-787830.335670
W12		-234892.855	-78336.721	3.150	-739902.595150
W11		-234886.273	-78335.191	3.103	-728852.105119
KT620		-234882.654	-78333.628	-8.320	6865404.260148
2172		-234883.583	-78343.689	-36.556	8293884.310840
2173		-234877.812	-78340.067	-35.320	8393884.310840
2174		-234870.198	-78339.069	-1.708	401158.298184
2175		-234869.755	-78331.775	-9.710	2280585.321050
2176		-234868.323	-78338.719	-21.733	5104393.265759
2177		-234866.813	-78403.508	-16.121	3786287.892373
2178		-234867.772	-78404.840	-2.060	483927.610320
2179		-234868.455	-78405.568	-1.308	307207.878380
2180		-234869.323	-78406.148	-0.883	207369.821039
2181		-234870.523	-78406.451	0.578	-135755.162254
2182		-234878.534	-78405.570	2.349	-551729.876366
2183		-234886.665	-78404.102	5.914	-1399119.738810
2184		-234906.276	-78396.656	15.665	-3678906.813540
2185		-234903.624	-78388.437	12.440	-2922201.052560
2186		-234910.172	-78387.216	1.566	-367869.329352
2187		-234910.124	-78386.871	12.160	-2865507.107640
2188		-234907.654	-78375.056	12.244	-2876209.315576
2189		-234909.856	-78374.627	6.453	-1515873.900768
2190		-234909.122	-78368.603	6.838	-1608938.757982
2191		-234915.079	-78367.791	5.168	-1214046.296272
2192		-234913.677	-78363.435	7.959	-1869679.547043
2193		-234912.254	-78359.832	6.410	-1505707.543140
2194		-234910.282	-78357.025	4.595	-1079412.745790
2195		-234909.002	-78355.237	5.779	-1367599.122558
2196		-234905.883	-78351.246	7.700	-1808775.299100
2197		-234902.812	-78347.537	5.708	-1340895.250696
2198		-234902.143	-78345.538	5.139	-1207162.112877
合計					-4096.712996
合計面積					2048.35 ㎡

地番	(ロ) 355-12	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
2170		-234882.787	-78332.607	-0.745	174897.676315
2169		-234887.930	-78334.373	-3.099	727917.695070
2168		-234891.016	-78335.706	-2.405	-864912.933480
W14		-234892.963	-78336.778	-6.779	1357446.433177
KT621		-234897.973	-78341.485	-3.307	776807.596711
W14		-234895.886	-78340.065	3.144	-738512.665894
W13		-234892.855	-78338.341	3.354	-787830.335670
W12		-234886.273	-78335.191	3.103	-728852.105119
W11		-234882.654	-78333.628	2.594	-606936.777936
KT620					37.741294
合計					18.87 ㎡

合計面積

2067.227150 ㎡

この写しは、地籍調査の成果である。

平成 21 年 1 月 5 日

作成者

土地家屋調査士

平成 20 年 12 月 20 日作成

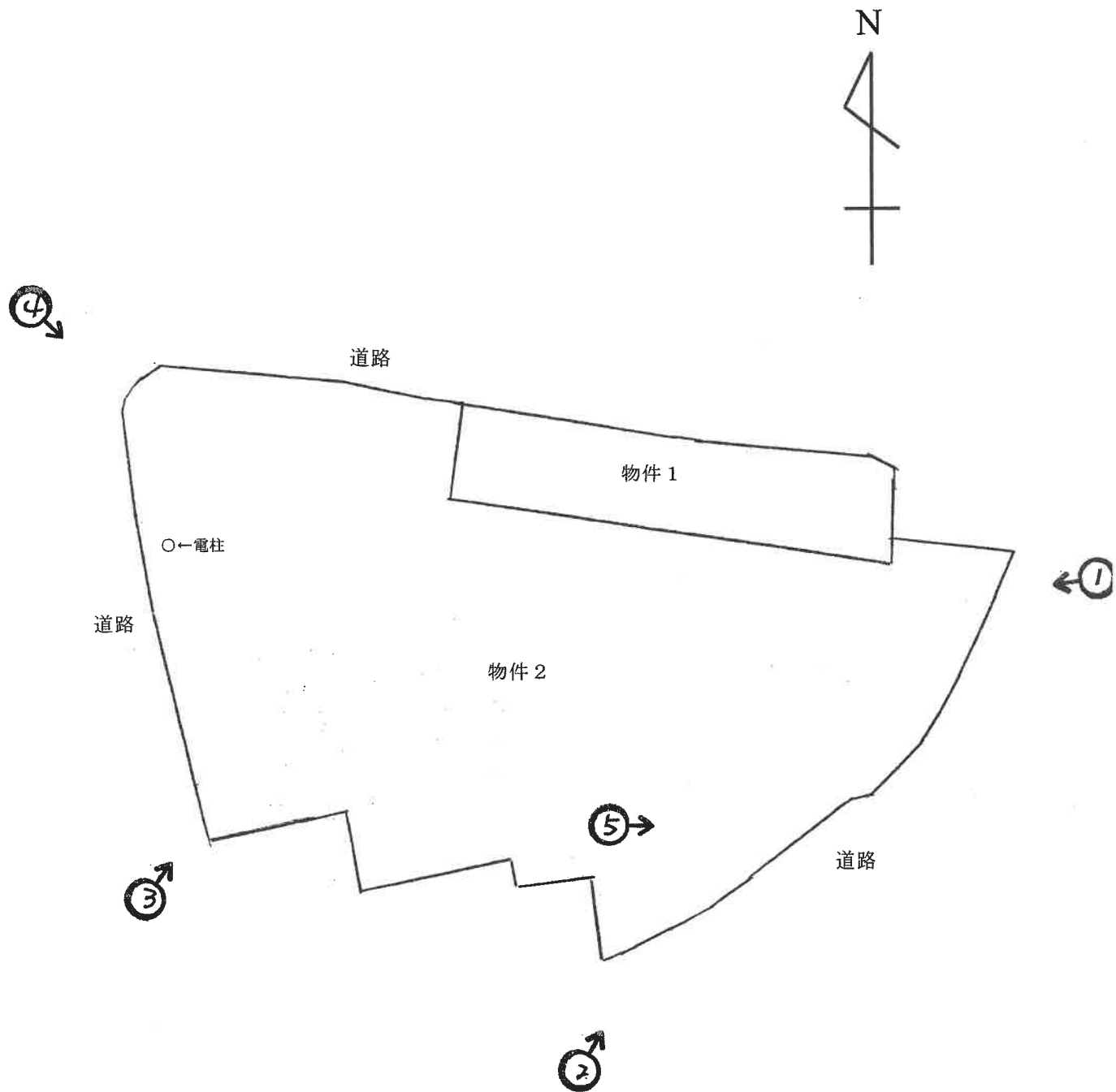
嘱托者
申請人

縮尺 1/

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

現 況 図



Ⓐ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5

求 意 見 書

渡 邊 勉 殿

令和 7年 9月22日

和歌山地方裁判所御坊支部

裁判所書記官 岡 田 亜 都 紗

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 9月26日

評価人

渡 邊 勉



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 7 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 8 . 3 5 平方メートル |



11

(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	1,350,000	950,000	0
2	9,620,000	6,730,000	0
1, 2	10,970,000	7,680,000	一括
(備 考)			



令和6年 (又) 第 8号
令和7年 2月20日 現地調査
令和7年 3月 4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

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 10,970,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,350,000 円
物件2（土地）	金	9,620,000 円

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き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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
番号	特 記 事 項		
1、2	本件各土地は一体として一画地を形成している。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1及び2）

位 置 ・ 交 通	紀州鉄道線「西御坊」駅の南方・道路距離約 900m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当町日高港沿岸部に位置する製材工場や、事業所のほか一般住宅も見られる旧来からの地域である。御坊市に近接しており、道路アクセスは比較的良好である。
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 非線引都市計画区域 用 途 地 域 指定無 建 蔽 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無し その他の規制 建築基準法 22 条適用区域、津波災害警戒区域 (特記事項②参照)
画 地 条 件	規 模： 物件 1： 287.67 m² (登記面積はほぼ正確と判断される。) 物件 2： 2,048.35 m² (登記面積はほぼ正確と判断される。) 計： 2,336.02 m² 形 状： 不整形 間口奥行： 間口約 49.0m、奥行約 65.0m (最深部) 地 勢： 建物跡等のコンクリート部分が概ね残存し、約 0.5m程度の段差が一部認められるものの、概ね平坦であると判断される (特記事項③参照)。 接面状況： 三方路画地
接面道路の状況等	南東側にて現況幅員約 9.0～13.0mの舗装県道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路) に約 0～0.8m低く接面し、北側にて現況幅員約 2.4mの舗装町道 (建築基準法第 42 条 2 項道路) に、西側にて現況幅員約 3.7mの舗装町道 (建築基準法第 42 条 2 項道路) にそれぞれ概ね等高に接面する (特記事項③参照)。
土地の利用状況等	対象地の利用状況：土地所有者が更地の状態で占有している。
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 無 下水道 有

土 壤 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図（昭和 54 年頃）によれば、本件土地及びその周辺は製材工場等となっていた模様であり、担当部局への調査及び登記事項調査等において特段の情報は無いものの、土壤汚染の端緒が認められる。
特 記 事 項	①本件土地の形状は、所轄法務局備付けの法第 14 条 1 項地図とほぼ一致した。 ②令和 7 年 4 月より、宅地造成工事規制区域に指定される可能性有り。 ③本件各土地は、以前は工場等の敷地として利用されていた土地で、大部分はコンクリート敷きになっており、一部は雑草が生えた砂利混じりの更地になっている。物件2土地の北西端に、駐車場として利用されていたコンクリート敷き部分がある。 また、一体となった本件土地内の北西側に電柱（電力会社所有）及び金網塀、同南東側に溝が、それぞれ設置されている。 ④一体となった本件各土地上に、以下の建物登記が存在する（登記が残っているのみで、現況は建物が存在していない。）。 ア. 所在日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端355番地、355番地6 家屋番号355番の1 種類 事務所 構造 木造瓦葺2階建 床面積 1階40.67㎡ 2階35.04㎡ (所有者は、本件各土地所有者と同じ) イ. 所在日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端355番地 家屋番号355番の2 種類 物置 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 52.06㎡ (所有者は、本件各土地所有者と同じ) ウ. (主である建物) 所在日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端355番地6、355番地 家屋番号355番6 種類 工場 構造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 687.02㎡ (附属建物) 符号 1 種類 集塵庫 構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

特 記 事 項	床面積 1階16.22㎡ 2階16.22㎡ (所有者は、本件各土地所有者と同じ)
---------	--

第5 評価額算出の過程

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	占有減価 修正率 カ	評価額 (円) キ ＝ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
1	16,200	0.69	287.67	0.70	0.60	1.00	1,350,000
2	16,200	0.69	2,048.35	0.70	0.60	1.00	9,620,000
一 括 評 価 (合 計)							10,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査： 御坊（県）9-1

公示価格等 17,700 円/㎡ × 時点修正 99.6/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/109 ≒ 標準画地価格 16,200 円/㎡

◇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：形状 ±0

◇地域格差： 街路条件 100/97 × 接近条件 100/102 × 環境条件 100/110 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/109

イ 個別格差：①三方路 +3 ②形状 -10 ③※セットバック -2

④規模 -20 ⑤地勢等 -5 ⑥高低差 0

⑦総合格差 -31 ≒ ①×②×③×④×⑤×⑥（相乗積）

※セットバック面積を概測により約 53 ㎡と判断し、土地の面積（物件 1、2 の面積合計）に対する割合として査定を行った。

ウ 地 積：登記数量による

エ 市 場 性 修 正：土壤汚染の可能性により、上記のとおりと判断した。

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等を考慮した。

カ 占有減価修正：必要なしと判断した。

第6 価格参考資料

1 地価調査価格 御坊（県）9-1

所 在：御坊市名屋字川端 176 番 4

価 格：17,700 円/㎡

位 置：紀州鉄道線「西御坊」駅の南東方、道路距離約 750m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：646 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北 6.0m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

準工業地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：木材関連の工場、倉庫等が混在する工業地域

2 固定資産評価額（令和 6 年度）

物件 1（土地）： 2,320,633 円

物件 2（土地）： 16,524,039 円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 14 条 1 項地図写し

4 地積測量図写し（物件 2）

5 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
| 1 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端 |
| | 地 | 番 | 3 5 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 7. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和歌山県日高郡美浜町大字濱ノ瀬字下東端 |
| | 地 | 番 | 3 5 5 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 4 8. 3 5 平方メートル |

