

お 知 ら せ

1 本件の入札時には、入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- (1) 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- (2) 住民票（入札者が個人の場合）（個人番号の記載がないもの）又は資格証明書（入札者が法人の場合）
- (3) 宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）

上記(1)及び(2)の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

入札書及び上記(1)の書面の書式は、不動産競売物件情報提供サイト（BIT）（<http://bit.sikkou.jp>）のトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

2 本件の入札時に提出する上記1(1)の書面（暴力団員等に該当しない旨の陳述書）の「陳述」欄「自己の計算において・・・ありません。」ののチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書9を参照の上、必ず別紙（自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項）も添付してください。

その他、入札に関するご不明な点は、当裁判所の執行官室にお問い合わせください。

期間入札の公告

令和 6年 3月29日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 木岡 美香子

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 6年 4月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月10日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 令和 6年 5月31日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月15日 午前10時00分から 令和 6年 5月15日 午後 3時00分まで
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 6年 3月29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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～8	1,770,000 1,416,000	一括	354,000	46,556	6,648
1	10,000				
2	10,000				
3	50,000				
4	390,000				
5	540,000				
6	750,000				
7	10,000				
8	10,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
332番4
公衆用道路
1.89平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
332番5
公衆用道路
29平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
337番4
宅地
14.86平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
337番7
宅地
130.97平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
337番8
宅地
182.41平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 337番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 253.68平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 339番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 340番7 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 22平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年11月10日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 廣畑 克巳

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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, 7, 8】

地役権

範 囲 全部

要役地 橋本市賢堂字西ノ前337番2

設定日 平成12年3月1日設定

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～6】

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
332番4
公衆用道路
1.89平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
332番5
公衆用道路
29平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
337番4
宅地
14.86平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
337番7
宅地
130.97平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
337番8
宅地
182.41平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 337番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 253.68平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 339番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 340番7 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 22平方メートル |



令和 5年(ケ)第47号
令和 5年 8月29日受理
令和 5年10月 2日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
3 3 2 番 4
公衆用道路
1. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
3 3 2 番 5
公衆用道路
2 9 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
3 3 7 番 4
宅地
1 4. 8 6 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
3 3 7 番 7
宅地
1 3 0. 9 7 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
3 3 7 番 8
宅地
1 8 2. 4 1 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 337番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 253.68平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 339番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 340番7 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 22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1～8
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3～6) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1、2、7、8) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(14条1項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。(物件3～6) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> その他の事項のとおり
執行官保管の返処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 本件土地の状況

物件3～6（以下「本件宅地」という）は山腹の一部を分譲地として開発した土地であり、その他の物件はそこに至る道路を拡幅した部分の土地である。本件宅地は東西に長い形状で、一応平坦にならされていて、境界標はあるものの明確に区画割りはされておらず、外見上は一体となっていた。北側には擁壁が作られており、337番2の土地より高くなっていた。高いところでは約2.5mの高低差があった。（写真4～9）

また本件宅地は公道よりだいぶ高い位置に存在し、急斜面の道路を上る必要がある。公道からの入口部分は左右両方が隅切りされていて、向かって右側が物件1である。向かって左側（316番4）の土地は本件対象土地ではないが、所有者は本件土地所有者と同一である。物件2、7、8の土地も公道から宅地部分に至る道路の一部となっている。本件土地に至る道路は位置指定道路ではなく、また道路幅は約4mであった。（写真1～3）

いずれの土地にも境界標が存在したが、物件6の西端部分のみ、雑草が繁茂していて境界標が確認できなかった。（写真8、9）

2 その他
なし

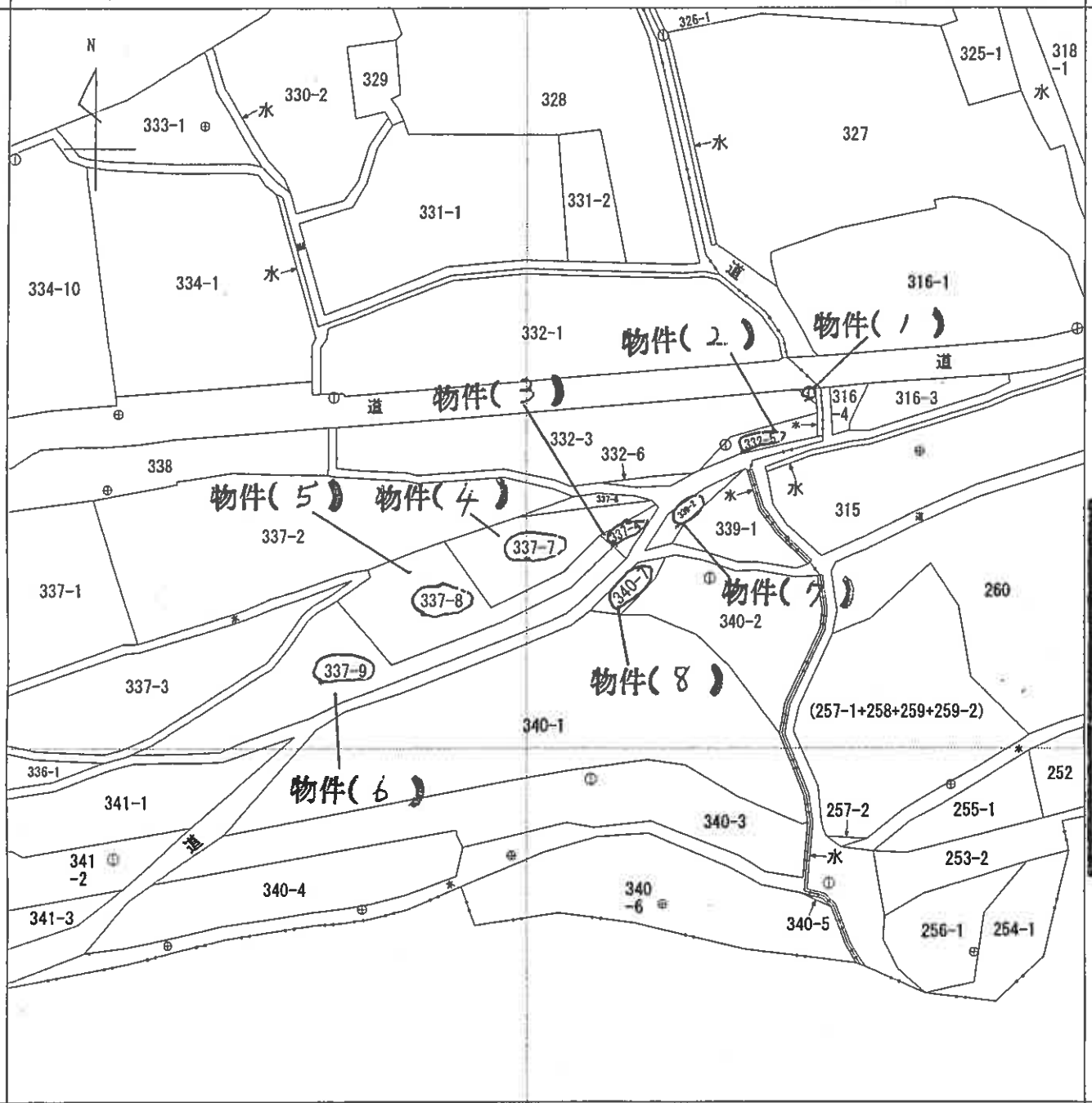
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者 不動産会社従業員	<p>本件土地の調査に立ち会うことができませんので、裁判所の都合で調査してもらって構いません。</p> <p>以前、所有者に頼まれて売却先を探していましたが、現在はもう担当していません。本件土地に当社の看板が立っていますが、これは撤去します。</p> <p>本件土地は紀の川の南側に位置していて、このあたりの土地はなかなか売却が難しいです。特に本件土地は北向きの斜面にあり、また公道からも急斜面を上ったところにあるので、条件が厳しいと思います。</p> <p>本件土地はもともと3区画で分譲する予定でしたが、道路が位置指定道路ではなく、道路幅も4mぐらいしかないため、現状では2区画でしか分譲できないと思います。</p> <p>給排水設備は上の宅地部分まで引かれています。各区画には引かれていません。すべて整備するにはそれなりのお金がかかると思います。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

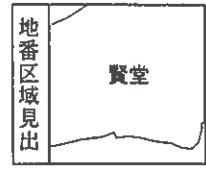
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 5年 9月 1日 (金) 11:15~11:25	和歌山地方法務局 橋本支局	登記等調査
〃 11:30~11:40	橋本市役所	地籍等調査
〃 12:10~12:40	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 5年 9月 7日 (木) 9:10~9:20	当庁執行官室	不動産会社従業員から聞き取り
令和 5年 9月 22日 (金) 13:26~13:46	物件所在地	評価人と立入調査, 写真撮影
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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

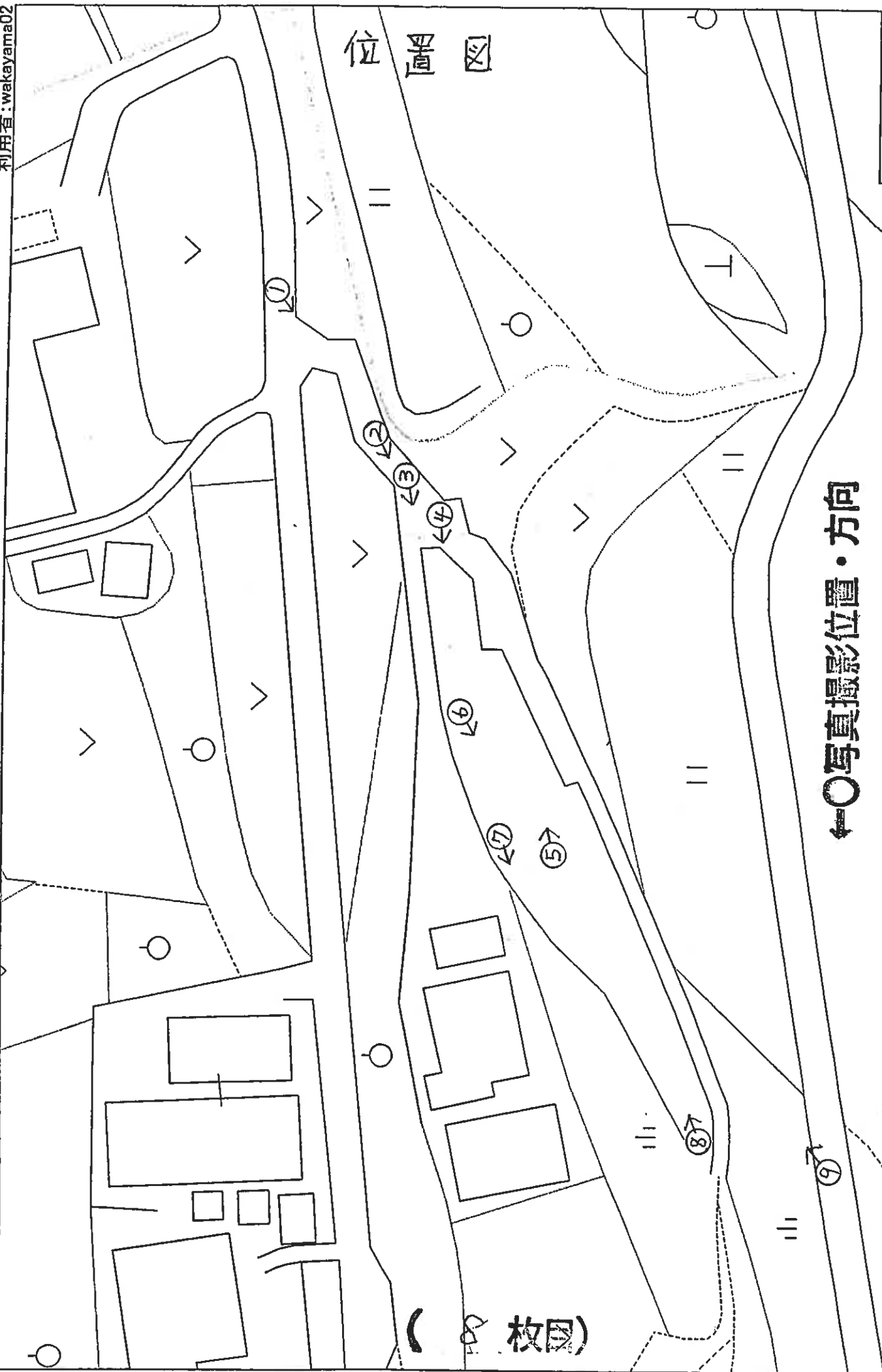


A4判に縮小



請求部	所在 橋本市賢堂字西ノ前				地番	337番7				
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28年2月			備付年月日(原図)	平成30年6月12日			補記事項		

位置図



(8 枚図)

←○写真撮影位置・方向



1
公道
入口
周辺



2
道路
分岐
部分



3 同上



4
宅地
東端
部分



5 宅地
物件4, 5



6 宅地
物件
5、6



7
段差・擁壁
の状況

←337-2



8 宅地
西端
部分



9
宅地
全体

求 意 見 書

名 手 孝 和 殿

令和 6年 1月 25日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 木岡 美香子

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 6年 1月 30日
評価人

名 手 孝 和



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 332番4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1.89平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 332番5 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 29平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 337番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 14.86平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 337番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 130.97平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 337番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 182.41平方メートル |



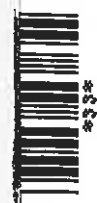
物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 337番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 253.68平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 339番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 | 番 | 340番7 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 22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	10,000	10,000	0
2	10,000	10,000	0
3	60,000	50,000	0
4	550,000	390,000	0
5	770,000	540,000	0
6	1,070,000	750,000	0
7	10,000	10,000	0
8	10,000	10,000	0
1～8	2,490,000	1,770,000	一括
(備 考)			



令和5年(ケ)第47号
令和5年9月22日現地調査
令和5年10月3日評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書
(土地)

評価人 不動産鑑定士

名手孝和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (土地)	金 60,000円
物件4 (土地)	金 550,000円
物件5 (土地)	金 770,000円
物件6 (土地)	金 1,070,000円
物件7 (土地)	金 10,000円
物件8 (土地)	金 10,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8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。

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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同 左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同 左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同 左
8	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同 左
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1～8）

位置・交通	<p>・南海高野線「紀伊清水」駅の東方道路距離約620m付近に位置する。（別添「位置図」参照）</p>	
付近の状況	<p>・一般住宅、農家住宅等が散在する中に、農地、雑種地等が多く残されている地域。地勢は北下がりであり、街路系統はやや劣る地域と判定した。</p>	
<p>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）</p>	<p>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</p>	<p>非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 70% 200% 指定無し 法22条（屋根不燃）区域 土砂災害警戒区域 ※対象地の南方で、土砂災害特別警戒区域に近接している。</p>
画地条件	<p>【対象地全体の概括】</p> <p>・物件1, 2, 7, 8が公衆用道路で、物件3, 4, 5, 6が宅地部分となった、不整形の画地である。画地内は地目が宅地部分はほぼ平坦であるが、公衆用道路部分は北東下がりの傾斜である。8筆合計登記面積654.81㎡、宅地部分の4筆合計は581.92㎡は国土調査済であり概ね正確とみられる。</p> <p>【物件3, 4, 5, 6宅地部分】</p> <p>・不整形の画地。南西方に鋭角で尖った、また北東側でも尖っており、北東－南西方向の最大長約66.5m、南北幅最大約13m程度。画地内は概ね平坦であるが、東端の物件3と物件4の東端ではやや低くなっている。</p> <p>・物件3東端から通路部分約30mを経て市道に出ることができる。</p> <p>【物件1, 2, 7, 8公衆用道路部分】</p> <p>・貫通または縁に隣接する元里道や件外隣地316番4と一体となって、公衆用道路として利用されて、市道から宅地部分への通路となっている。</p>	
接面道路の状況	<p>・北側を東西に通じる幅約2.8mの舗装された市道（建築基準法42条2項）に対して、物件1、元里道部分、件外隣地316番4を合わせた間口、幅約8mで接面している。</p> <p>・元の里道と地目公衆用道路の対象不動産の筆と一体で、間口から地目宅地の筆の部分に続く、宅地部分までは幅約4mのセメント舗装された通路が形成されている。この通路は建築基準法上の道路ではない。</p>	

土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・全体として山腹を開発、分譲を企図して造成された土地であるが、地目が宅地（物件3, 4, 5, 6）の筆部分は、ほぼ平坦化された空地状態であり、筆どおしの境界は一部を除いて外見上不明である。ただし国土調査済みで、筆界は確定している。土地所有者が更地（登記地目は宅地）の状態に占有している。 ・公衆用道路部分の物件1, 2, 7, 8は、誰もが通行できる状態である。 ・北側で一般住宅敷地及び農地に対して最大約2.5m高く隣接している。南側は竹木林であり対象地の上方に位置する傾斜地となっている。
供給処理施設	<p>上水道：なし ガス配管：なし（プロパン） 下水道：なし（浄化槽）</p>
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ・水質汚濁防止法上の「特定施設」の届出・廃止届はされていない。 ・特段の情報もなく、有害化学物質での土壌汚染の可能性は低いと見られる。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・3区画で分譲する予定と見られる筆配置であるが、通路の幅等により2区画でないと位置指定道路に認定されないように見受けられる。 ・給排水管は宅地部分まで引かれているが、各画地には引き込まれていない。 ・北側市道には賢堂地区専用水道（井戸水）が通っているが、対象地内には接続されておらず、利用の可否も明確でない。 ・対象地の南側斜面上を東西に通る市道には橋本市の上水道が通っているが、20m以上離隔しており、引込みの可能性は現状では判断できない。 ・宅地部分に給水整備するには、相当の費用が必要になると思われる。

第5 評価額算出の過程

目的土地の評価額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	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) ア×イ×ウ×エ×オ ×カ
1	13,300	0.01	1.89	0.90	0.60	1.00	10,000
2	13,300	0.01	29	0.90	0.60	1.00	10,000
3	13,300	0.59	14.86	0.90	0.60	1.00	60,000
4	13,300	0.59	130.97	0.90	0.60	1.00	550,000
5	13,300	0.59	182.41	0.90	0.60	1.00	770,000
6	13,300	0.59	253.68	0.90	0.60	1.00	1,070,000
7	13,300	0.01	20	0.90	0.60	1.00	10,000
8	13,300	0.01	22	0.90	0.60	1.00	10,000
一括価格(合計)							2,490,000

※評価額は1万円未満四捨五入。物件1,2,7,8については備忘価格として一万円に切り上げる。

ア 標準画地価格(標準価格等からの規準)

地価調査 橋本(県) -8

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$13,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/103 \times 100/101 \approx 13,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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+3

◇地域格差: 交通接近条件-6(駅距離-6, 駅の種類±0)①

街路条件±0(幅員±0, 系統±0)②

行政的條件±0③

環境条件+7(供給処理施設格差+5を含む)④

総合格差+1⑤ = ①×②×③×④(相乗計算)

イ 個別格差:

【物件3,4,5,6宅地部分】形状-12⑥、接面条件(袋状地)-10⑦

画地の状態(周囲との高低差、利用の状況等)-25⑧

総合格差 -41⑨ = ⑥×⑦×⑧(相乗計算)

【物件1,2,7,8公衆用道路部分】公衆用道路として利用されている-99

ウ 地積: 登記面積

エ 市場性修正率: 傾斜地のうえ街路条件が劣り、需要不足として特に-10%の市場性修正が必要と判定した。

オ 競売市場修正率: 第2「評価の条件」に記載のとおり競売市場の特性に基づき、地域の市場動向も考慮して-40%と決定した。

カ 占有減価修正率: 不要と査定

第6 価格参考資料

1 地価調査価格 橋本（県）－8

所 在：橋本市恋野字中切2296番1

価 格：13,900円／㎡

位 置：JR和歌山線「隅田」駅の南東方道路距離約2000m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：336㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東2.8m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途地域指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（公衆用道路） 0円

物件2（公衆用道路） 0円

物件3（宅地） 121,320円

物件4（宅地） 1,069,271円

物件5（宅地） 1,489,240円

物件6（宅地） 2,071,106円

物件7（公衆用道路） 0円

物件8（公衆用道路） 0円

第7 附属資料の表示

位置図

近隣案内図

地図（法第14条第1項）写

土地建物位置関係図兼写真説明図

現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
3 3 2 番 4
公衆用道路
1. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
3 3 2 番 5
公衆用道路
2 9 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
3 3 7 番 4
宅地
1 4. 8 6 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
3 3 7 番 7
宅地
1 3 0. 9 7 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前
3 3 7 番 8
宅地
1 8 2. 4 1 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 6 | 所 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 番 | 337番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 253.68平方メートル |
| 7 | 所 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 番 | 339番2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 20平方メートル |
| 8 | 所 在 | 和歌山県橋本市賢堂字西ノ前 |
| | 地 番 | 340番7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 22平方メートル |

