

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（B I T）（<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。

和歌山地方裁判所民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 3 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 太田 裕一

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 7 年 10 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 31 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 7 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 7 年 11 月 28 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 7 年 11 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 12 日 午後 0 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 7 年 10 月 3 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）
9～14	1,480,000 1,184,000	一括	296,000	不明	不明
9	430,000				
10	390,000				
11	10,000				
12	10,000				
13	320,000				
14	320,000				



物 件 目 録

9 所 在 和歌山市相坂字菖蒲谷
地 番 4 2 4 番
地 目 雑種地
地 積 7 1 5 平方メートル

所有者 有限会社銀徳

1 0 所 在 和歌山市相坂字菖蒲谷
地 番 4 3 0 番 1
地 目 雑種地
地 積 6 4 4 平方メートル

所有者 有限会社銀徳

1 1 所 在 和歌山市相坂字菖蒲谷
地 番 4 7 5 番 7
地 目 宅地
地 積 1 3 . 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社Next innovation

1 2 所 在 和歌山市相坂字常森
地 番 3 2 2 番 2
地 目 山林



物 件 目 録

地 積 109 平方メートル

所有者 株式会社Next innovation

13 所 在 和歌山市相坂字城山

地 番 726 番 4

地 目 畑

地 積 2639 平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A

14 所 在 和歌山市相坂字城山

地 番 726 番 5

地 目 畑

地 積 2636 平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 中森 一希

1 不動産の表示

【物件番号 9 ～ 14】

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 13】

地役権

範 囲 送電線路線下両保安線の幅 12・00m 間の土地 418・77m²

要役地 和歌山市加納字長池 348 番 6

設定日 昭和 63 年 12 月 2 日

目 的 電線の支持物を除く電線路を施設することおよびその保守運営のための土地立入りもしくは通行の認容並びに当該電線路の最下垂時における電線の高さから 3・75m を控除した高さを超える建造物等の築造もしくは立竹木の育成禁止および爆発物可燃性を有する危険物の製造取扱貯蔵の禁止

【物件番号 14】

地役権

範 囲 送電線路線下両保安線間の土地 539・74m²

要役地 和歌山市加納字長池 348 番 6

設定日 平成 12 年 12 月 8 日

目 的 電線の支持物を除く電線路を設置（張替・増強等を含む）することおよびその保守運営のための土地立入りまたは通行もしくは使用の認容、当該電線路の最下垂時における電線の高さから 3・75m を控除した高さを超えた建造物および工作物の築造の禁止、爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱い・貯蔵の禁止、電線路に支障となる立竹木の生育その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9, 10】

本件所有者有限会社銀徳が占有している。

【物件番号11, 12】

本件所有者株式会社Next innovationが占有している。

【物件番号13, 14】

本件所有者A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13, 14】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

9 所 在 和歌山市相坂字菖蒲谷
地 番 4 2 4 番
地 目 雑種地
地 積 7 1 5 平方メートル

所有者 有限会社銀徳

1 0 所 在 和歌山市相坂字菖蒲谷
地 番 4 3 0 番 1
地 目 雑種地
地 積 6 4 4 平方メートル

所有者 有限会社銀徳

1 1 所 在 和歌山市相坂字菖蒲谷
地 番 4 7 5 番 7
地 目 宅地
地 積 1 3 . 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社Next innovation

1 2 所 在 和歌山市相坂字常森
地 番 3 2 2 番 2
地 目 山林



物 件 目 録

地 積 109 平方メートル

所有者 株式会社Next innovation

13 所 在 和歌山市相坂字城山

地 番 726 番 4

地 目 畑

地 積 2639 平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A

14 所 在 和歌山市相坂字城山

地 番 726 番 5

地 目 畑

地 積 2636 平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A



令和 6 年(ケ)第 4 8 号
令和 6 年 9 月 1 3 日受理
令和 7 年 3 月 7 日提出

現況調査報告書

(物件 9 ～ 1 4)

和歌山地方裁判所

執行官 板 谷 和 生

物 件 目 録

9 所 在 和歌山市相坂字菖蒲谷
地 番 4 2 4 番
地 目 雑種地
地 積 7 1 5 平方メートル

所有者 有限会社銀徳

1 0 所 在 和歌山市相坂字菖蒲谷
地 番 4 3 0 番 1
地 目 雑種地
地 積 6 4 4 平方メートル

所有者 有限会社銀徳

1 1 所 在 和歌山市相坂字菖蒲谷
地 番 4 7 5 番 7
地 目 宅地
地 積 1 3 . 1 9 平方メートル

所有者 株式会社Next innovation

1 2 所 在 和歌山市相坂字常森
地 番 3 2 2 番 2
地 目 山林
地 積 1 0 9 平方メートル

所有者 株式会社Next innovation



物 件 目 録

13 所 在 和歌山市相坂字城山
地 番 726番4
地 目 畑
地 積 2639平方メートル

所有者 A

14 所 在 和歌山市相坂字城山
地 番 726番5
地 目 畑
地 積 2636平方メートル

所有者 A



(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)
土地	物件9～14
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☒ 雑種地（物件9～11） ☒ 山林（物件12～14） ☐ ☐
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 ☐
占有者及び占有関係	☒ 物件11、12所有者、物件9、10所有者、物件13、14所有者A ☐ 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 ☒ 上記の者らが各土地を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	☒ 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
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

そ の 他 の 事 項

1 本件土地の状況

本件各土地はそれぞれ地目が違っているが、高速道路沿いに存在する小高い山のようにになっている部分の斜面などに位置する土地である。各土地には樹木や雑草等が生い茂っていて、すべての土地が雑種地又は山林のようにになっている。地籍調査は済んでいるが、現地では一部の境界標しか確認ができていない。役場資料の航空写真や地番図と公図を比較したところ、形状や面積はほぼ一致するものと思われる。各土地の位置関係は15枚目の位置図記載のとおりである。

物件9の土地にはN T Tの電柱が立てられていた。また同土地の境界付近に用途不明の土管が設置されていた。(写真5、6)

物件11は登記地目が「宅地」となっているが、現況は雑種地と認定した。(写真2)

物件12の北側の一部は平坦になっていたが、それ以外は南東に向かって上っている道路の法面になっていた。(写真8、9)

物件13と物件14の間の726番11の土地に鉄塔が立てられていたが、電線は張られていなかった。両土地には送電線路線下両保安線間の土地の範囲において地役権が設定されている。物件14東側の道路から同物件内部に入る通路が作られていたが、門扉が閉まっていた中に入ることができなかった。(写真11、12)

本件各土地について地籍調査は済んでいるものの、荒れ地の様になっていて境界が確認できない部分もあるため、専門家による調査が必要と思われる。

2 その他

物件13と物件14は登記地目が畑となっていたので農業委員会に照会したところ、現況は非農地であり、宅地転用許可を得る必要のない物件であるとの回答があった。よって、両物件については現況を山林と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者会社代表者 兼 物件13、14の 所有者A	本件土地を担保に債権者からお金を借りたことは間違いありません。 しばらく経ってから、債権者から本件土地を株式会社Next innovationの代表者に売ってほしいという依頼がありました。そして、物件11、12については知人を経由して同社に所有権移転登記をしています。ただ、売買代金は受け取っていません。これについては法的措置も検討しています。 物件9、10には同社の代表者名の売買予約の所有権移転請求権仮登記が付いています。整地して資材置き場にするという話を聞きましたが、詳しいことはわかりません。 物件13、14には上記代表者名で売買を原因とした条件付所有権移転仮登記が付いています。農地なので3条許可を得ることを条件にしていますが、同代表者は農業をしていないので許可を得るのは難しいと思います。現在、同代表者とは連絡が取れません。 物件13と14の間に鉄塔が立っていますが、5、6年前に電線は撤去したようです。電力会社がルートを変えたので必要なくなったのだと思います。
関西電力送配電(株) 担当者	物件13、14上の電線は既に撤去しています。同物件の地役権については、買受人から当社に抹消の申し入れをしていただく必要があります。

(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 9月20日 (金) 14:07~14:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年 9月24日 (火) 14:00~14:45	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 6年 9月26日 (木) 15:40~15:50	和歌山市役所	地番図、地籍調査等
令和 6年12月12日 (木) 12:50~14:15	物件所在地	評価人と立入調査, 写真撮影
令和 7年 1月 9日 (木) 16:00~16:07	当庁執行官室	債務者会社代表者から聞き取り
令和 7年 2月28日 (金) 10:45~11:00	当庁執行官室	地役権者から聞き取り
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、解錠技術者を同行した。 ☐ 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

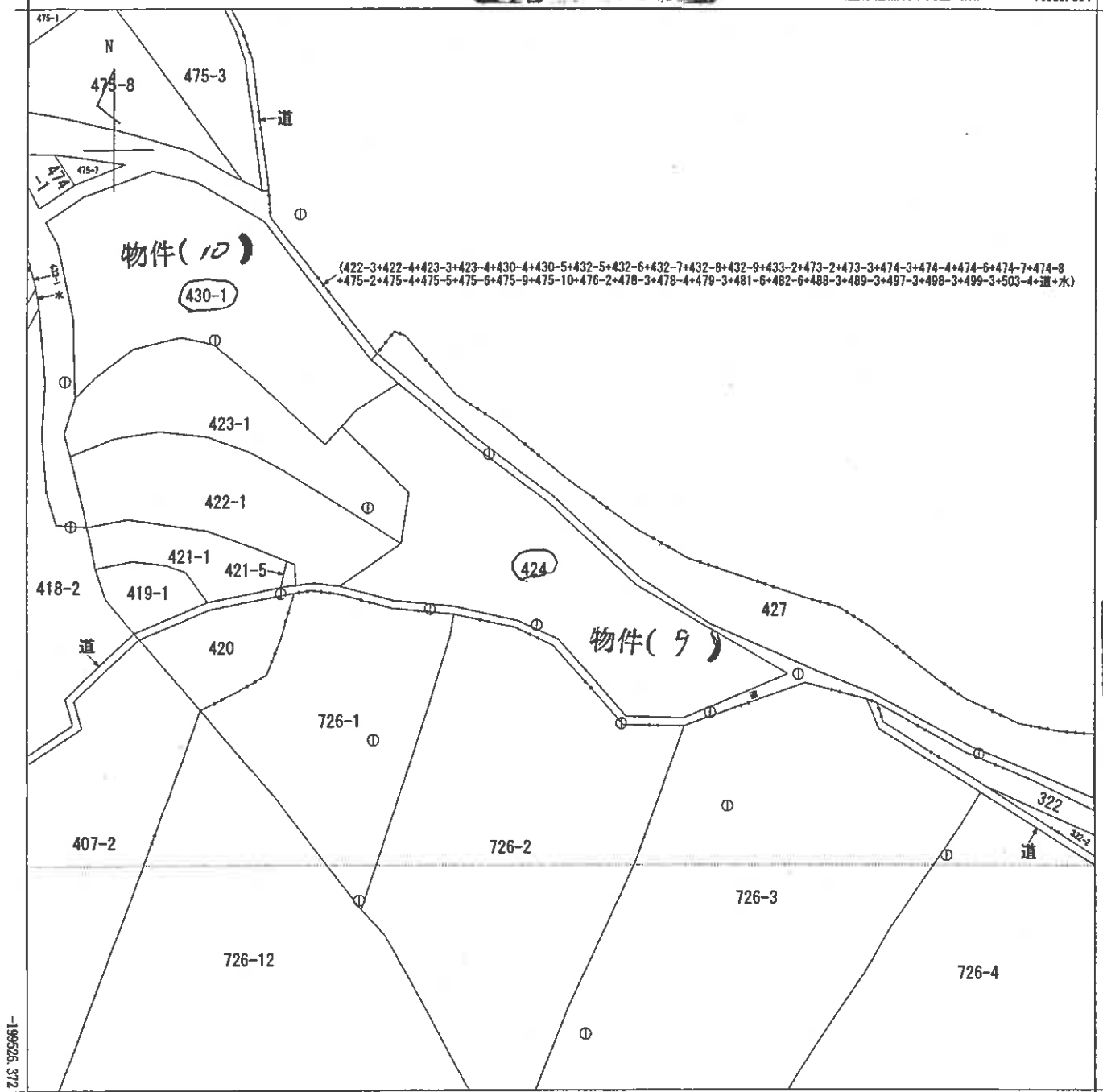


1 (道+水)

(座標値種別：測量成果)

-70535.864

-199400.372



-199526.372

-70660.864

(座標値種別：測量成果)

A4判に縮小

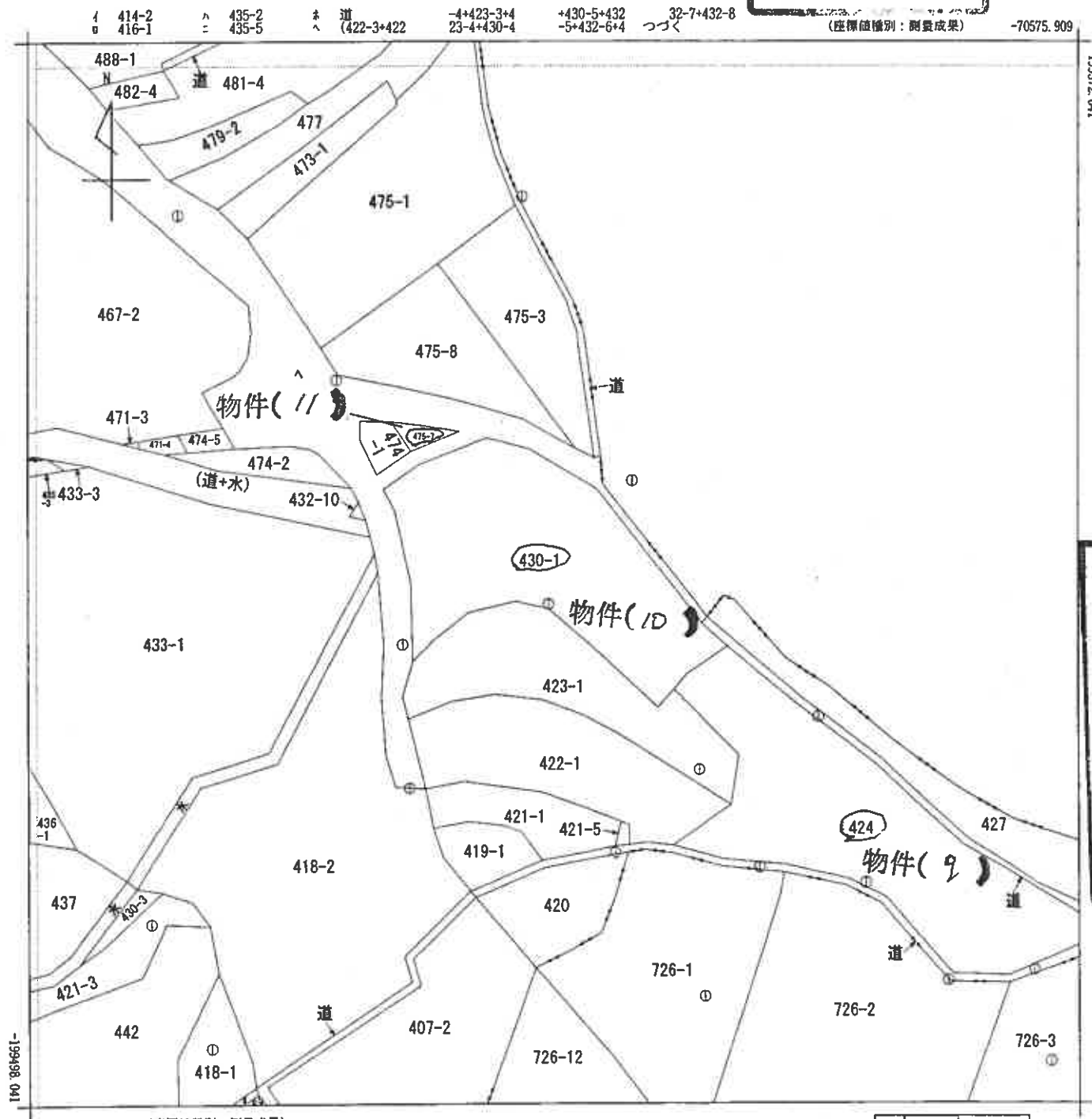


請 求 部	所 在					和歌山市相坂字菰蒲谷					地 番		424番					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		乙一		座 標 系 番 号 又 は 記 号		VI		分 類		地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類		地籍図	
作 成 年 月 日	平成23年1月							備 付 年 月 日 (原図)		平成25年7月5日					補 事 記 項			

請求番号：38-37
(1/1)

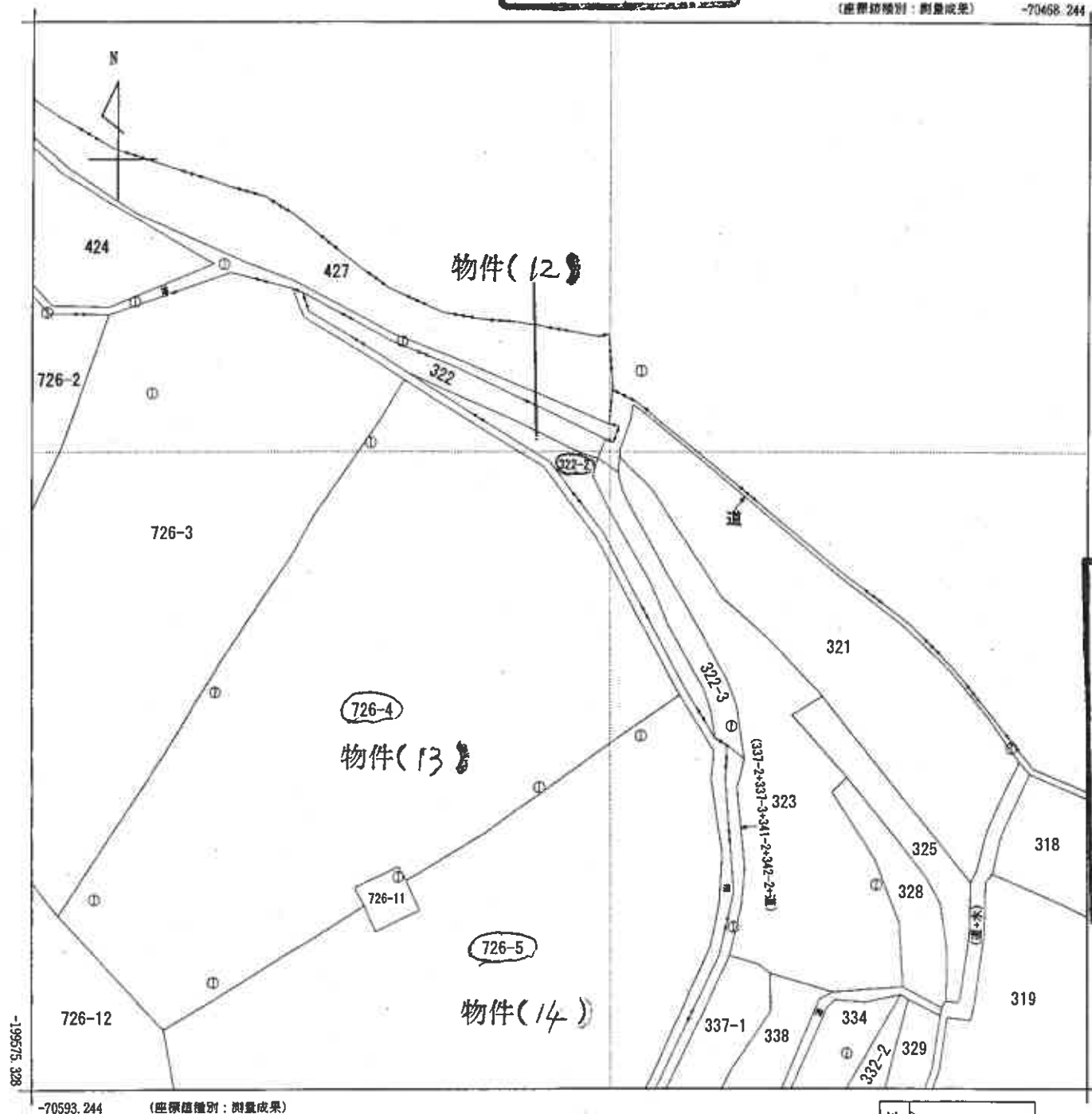
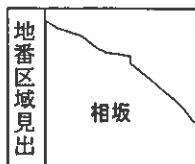
(7枚目)

公図

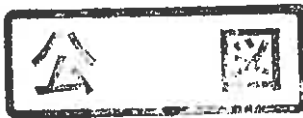


請求部	所在	和歌山市相坂字菰蒲谷					地番	430番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	平成23年1月				備付年月日(原図)	平成25年7月5日			補記事項		

(8 枚目)

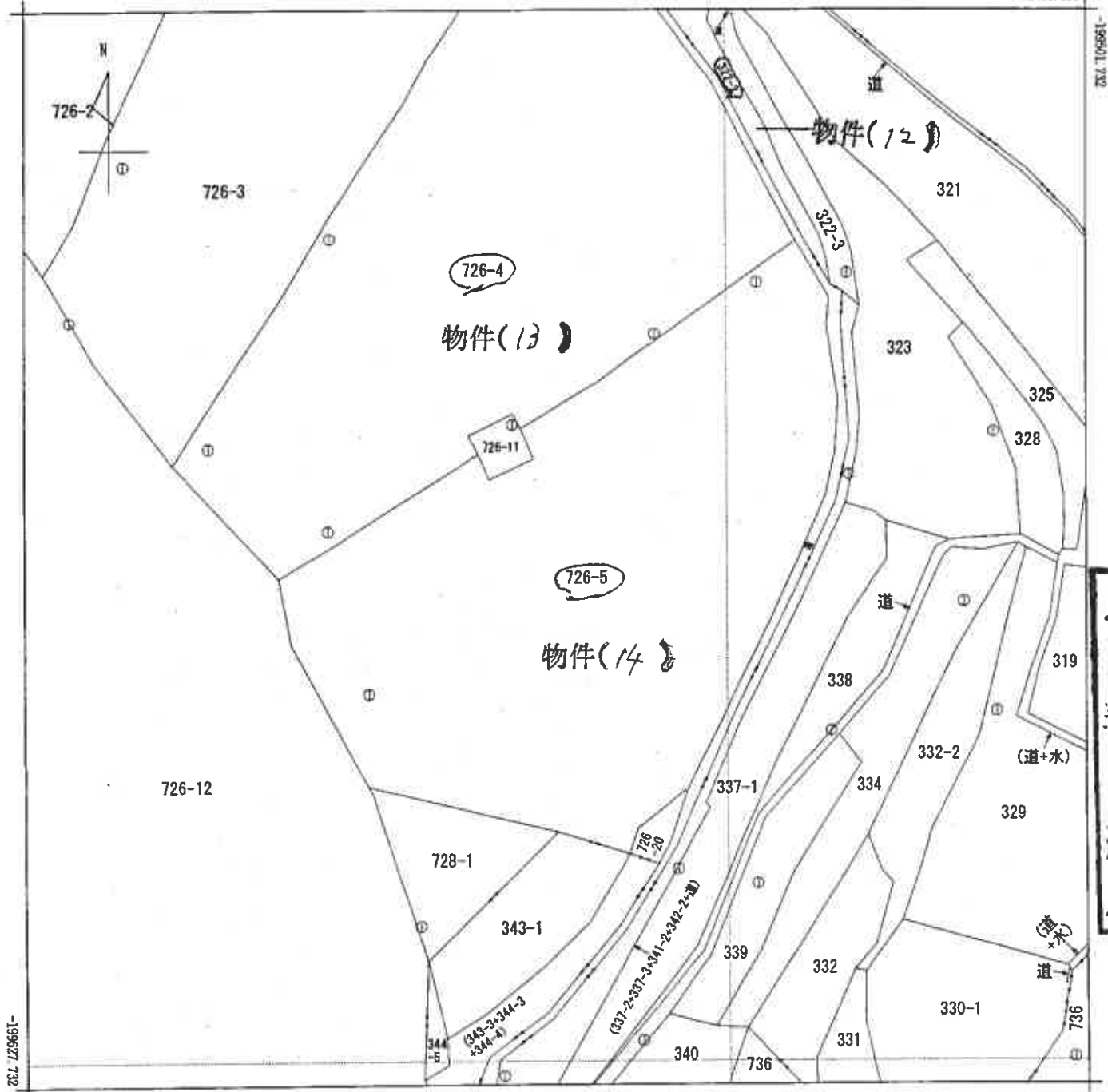
A
小

請求部	所在	和歌山市相坂字常森				地番	322番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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23年1月			備付年月日(原図)	平成25年7月5日			補記事項		



(座標値種別：測量成果)

-70482.338



A
4
小

地番区域見出
相坂

請 求 部	所 在	和歌山市相坂字城山					地 番	726番5		
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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23年1月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成25年7月5日			補 事 記 項	

本図に図面に因する変更内容を示す。

登記年月日：昭和63年12月8日 地役権図面番号：188

0931949

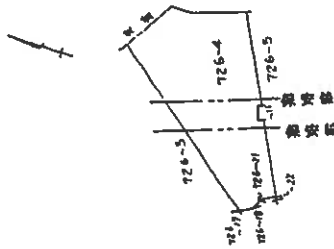
ふ.67.12.8

才43395号

地役権図面
188号

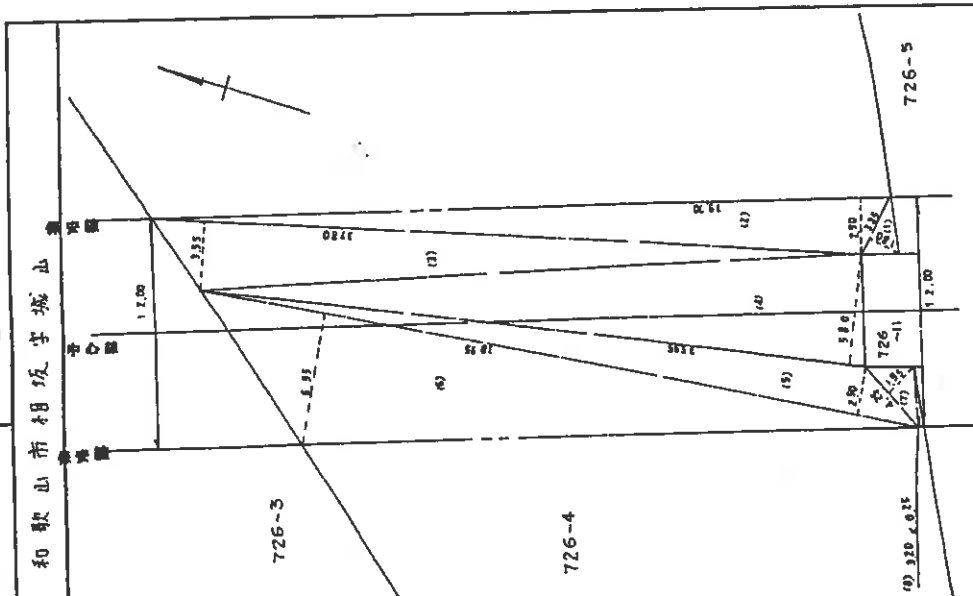
承役地番	726-4
承役地所在	和歌山県相坂字城山

地役権図面番号
188号
昭和63年12月8日
第四号



三斜求積表

地番 符号	726-4	高さ	積
1	3.35	1.80	6.0300
2	39.30	2.90	113.8700
3	37.80	3.55	134.1800
4	35.55	5.80	206.1900
5	38.95	2.50	97.3750
6	38.95	6.95	270.7025
7	4.25	1.95	8.2875
8	3.20	0.25	0.8000
合計		面積	837.5450
			㎡ 418.7725



地役権者

申請人

昭和63年
12月2日作製
縮尺 1/250

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

振替
金額

(1) 平成25年6月10日
本欄面は四十歳付実施前提出図面である。

振替
金額

(注) 下欄のあるものは非消事項であることを示す。

(2/2)

A
4
判
に
縮
小

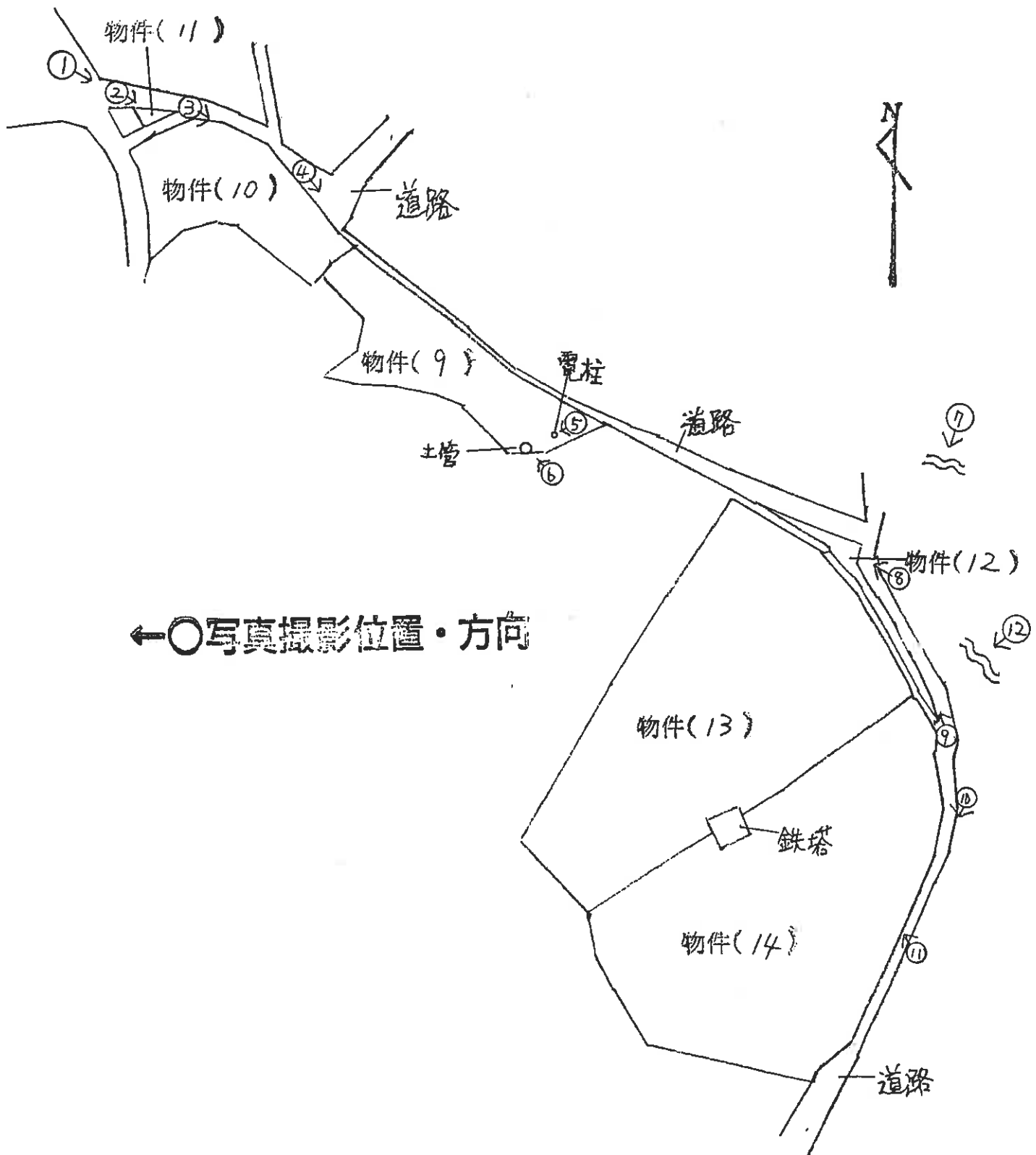
(1) 平成25年6月10日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(注) 下図のあるものは注記事項であることを示す。

(2/2)

A
4
割
に
縮
小

位置図



(15 枚目)



1



2



3



4

←物件10

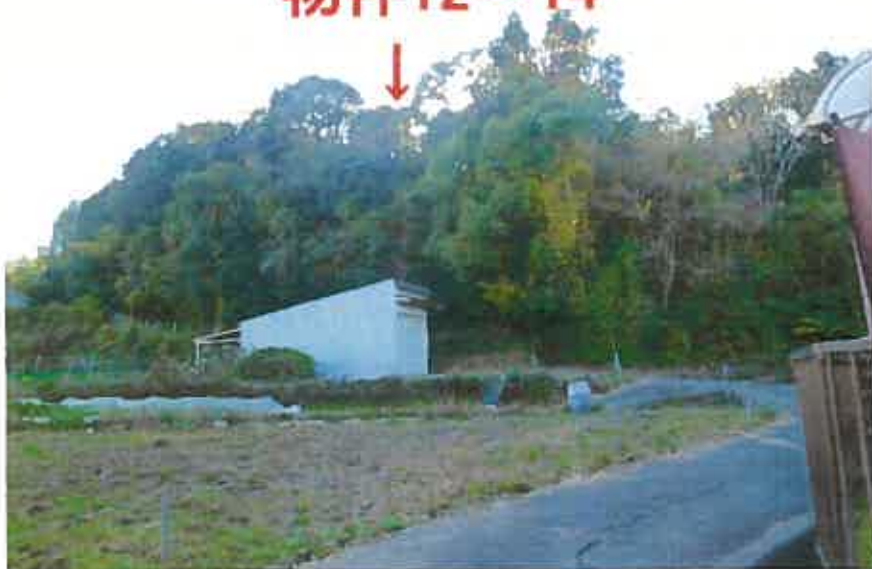


5 物件9
電柱



6 同上
用途不明
の土管

物件12~14



7

←物件13

↑
物件12



8

←物件12



9



10

← 物件14



11

物件14



12

鉄塔

令和6年 (ケ) 第48号
令和6年12月12日 現地調査
令和7年 2月28日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

(物件9～14)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1,480,000 円		
内 訳 価 格		
物件 9 (土地)	金	430,000 円
物件 10 (土地)	金	390,000 円
物件 11 (土地)	金	10,000 円
物件 12 (土地)	金	10,000 円
物件 13 (土地)	金	320,000 円
物件 14 (土地)	金	320,000 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
9	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
10	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
11	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左 特記事項参照 同 左
12	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左

13	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	同 左 特記事項参照 同 左
14	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	同 左 特記事項参照 同 左
番号	特 記 事 項		
11	本件土地は登記地目が宅地となっているが、現況は雑種地と認定した。		
9、10	本件各土地は一体として一画地を形成している。		
13、14	本件各土地は一体として一画地を形成している。 また、登記地目は畑となっているが農業委員会に照会したところ、現況は非農地であり、農地法の宅地転用許可を得る必要のない物件であるとの回答を得た。 したがって、本件各土地の現況を山林と認定した。		

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9、10 〈雑種地〉）

位 置 ・ 交 通	和歌山電鐵貴志川線「吉礼」駅の南西方・道路距離約700m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	和歌山市郊外に位置する市街化調整区域内における高速道路近くの農地や山林が広がる中に分譲住宅が見られる地域である。
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 市街化調整区域（特記事項②参照） 用途地域 ー 建 蔽 率 60% 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、宅地造成工事規制区域、 地域森林計画対象民有林（特記事項③参照）
画 地 条 件	規 模： 物件9： 715㎡（登記面積はほぼ正確と判断される。） 物件10： 644㎡（登記面積はほぼ正確と判断される。） 計： 1,359㎡ 形 状： 不整形 間口奥行： 間口約34.0m、奥行約29.0m（最深部） 地 勢： 概ね北東向きの傾斜部分や段差等が存在するものと推察される (特記事項④参照)。 接面状況： 中間画地
接面道路の状況等	概ね北東側にて現況幅員約3.2～4.0mの舗装市道（幅員が3.2mの市道は建築基準法第42条2項道路、幅員が4.0mの市道は建築基準法第42条1項1号道路）に約0～1.0m高く接面する（特記事項⑤参照）。
土地の利用状況等	対象地の利用状況：土地所有者が雑種地の状態で占有している。
供給処理施設	上水道 無（特記事項⑥参照） ガス配管 無 下水道 無
土 壌 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53年頃）によれば、本件土地及びその周辺は農地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、土壌汚染の有無は不明である。

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本件土地は市条例による市街化調整区域内における立地規準（開発行為等の緩和）の適用範囲に入っていない。したがって、詳細については担当課への確認が必要である。 ③本件土地は地域森林計画対象民有林対象区域内に存している。詳細については担当課への確認が必要である。 ④平坦部分は一部存在するものの、概ね北東向きの傾斜部分や段差等が存在するものと推察されるが、現況は樹木や雑草等が繁茂しており、正確な判断は困難であった。 ⑤概ね物件 10 土地に接面する市道のうち、幅員が 4.0 未満の部分は建築基準法第 42 条 2 項道路となるが、本件土地側には幅約 1.0m の側溝があり、セットバックは本件土地の向い側の一方後退になるとのことであり、本件土地側のセットバックは不要との回答を得た（市役所担当課）。詳細については担当課へ確認が必要である。 また、当該市道は物件 9 土地の北東側にも存在することになっているが、現況は雑草等に覆われており確認不可能な状態となっている。当該市道は建築基準法の道路ではない。 ⑥物件 10 土地の前面道路には上水道の私設管が埋設されているが、当該私設管からの引込は困難であるとの回答を得た（市役所担当課）。また以外にも周辺の分譲住宅のための私設管が付近に存在するが、当該私設管からの引込が可能か否かについては不明であり、詳細については担当課への確認が必要である。したがって、本件では保守的見地から上記のとおりと判断した。 ⑦物件 9 土地には、電信電話会社の電柱が立てられていた。また同土地の境界付近に用途不明の土管が設置されていた。 ⑧本件各土地は地籍調査が済んでいるものの、荒れ地の様相を呈し境界が確認困難な部分もあるため、専門家による調査が必要と判断される。
---------	--

2 土地の概況及び利用状況等（物件 11 （雑種地））

位 置 ・ 交 通	和歌山電鐵貴志川線「吉礼」駅の南西方・道路距離約 700m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	和歌山市郊外に位置する市街化調整区域内における高速道路近くの農地や山林が広がる中に分譲住宅が見られる地域である。
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 市街化調整区域（特記事項②参照） 用途地域 ー 建 蔽 率 60% 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、宅地造成工事規制区域、
画 地 条 件	規 模： 物件 11： 13.19 m ² （登記面積はほぼ正確と判断される。） 形 状： 不整形 間口奥行： 間口約 8.0m、奥行約 3.0m（最深部） 地 勢： 概ね平坦である。 接面状況： 中間画地
接面道路の状況等	概ね北側にて現況幅員約 3.5～4.0mの舗装市道（幅員が 4.0m未満の部分は建築基準法第 42 条 2 項道路、幅員が約 4.0mの部分は建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に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：土地所有者が雑種地の状態で占有している。
供給処理施設	上水道 無（特記事項④参照） ガス配管 無 下水道 無
土 壌 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 53 年頃）によれば、本件土地及びその周辺は農地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、土壌汚染の有無は不明である。

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本件土地は市条例による市街化調整区域内における立地規準（開発行為等の緩和）の適用範囲に入っていない。したがって、詳細については担当課への確認が必要である。 ③接面する市道のうち、幅員が 4.0 未満の部分は建築基準法第 42 条 2 項道路となるが、本件土地側には幅約 1.0m の側溝があり、セットバックは本件土地の向い側の一方後退になるとのことであり、本件土地側のセットバックは不要との回答を得た（市役所担当課）。詳細については担当課へ確認が必要である。 ④物件 11 土地の前面道路には上水道の私設管が埋設されているが、当該私設管からの引込は困難であるとの回答を得た（市役所担当課）。詳細については担当課へ確認が必要である。
---------	---

3 土地の概況及び利用状況等（物件 12 （山林））

位 置 ・ 交 通	和歌山電鐵貴志川線「吉礼」駅の南西方・道路距離約 600m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	和歌山市郊外に位置する市街化調整区域内における高速道路近くの農地や山林が広がる中に分譲住宅が見られる地域である。	
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 森 林 法 自然公園法 保安林 開発許可 その他の規制	市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%） 地域森林計画対象民有林（特記事項②参照） 無し 無し 宅地造成工事規制区域 建築基準法 22 条適用区域
画 地 条 件	①規模：物件 12 109 m ² （登記面積はほぼ正確と判断される。） ②概ね北東向きの傾斜で地籍調査が行われている地域内に存するが、現況では境界及びその範囲が判然としない。 ③南北最大幅約 42m、東西幅約 35m程度（形状は不整形）	
自 然 的 条 件	【気象の状態】 日照：普通 気温：普通 降雨量：普通 風：普通 霧：普通 雪：少ない	【地勢の状態】 標 高：約 8m 傾 斜：不詳 傾斜の方位：概ね北東向き 傾斜の型：概ね平型 傾斜の位置：山麓
接 面 道 路	概ね北東側にて現況幅員約 2.0～2.5mの舗装市道に接面している。	
土地の利用状況等	土地所有者が雑木林の状態で占有している。	
土 壌 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 53 年頃）によれば、本件土地及びその周辺は農地・山林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、土壌汚染の有無は不明である。	

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本件土地は市条例による市街化調整区域内における立地規準（開発行為等の緩和）の適用範囲に入っていない。したがって、詳細については担当課への確認が必要である。 また、本件土地は地域森林計画対象民有林対象区域内に存している。詳細については担当課への確認が必要である。 ③本件土地の南西側に物件 13 土地及び物件 14 土地の一部との間に市道が存在することになっているが、現況は雑木や雑草等に覆われており判然としない状況である。 ④本件土地は地籍調査が済んでいるものの、荒れ地の様相を呈し境界が確認困難な部分もあるため、専門家による調査が必要と判断される。
---------	--

4 土地の概況及び利用状況等（物件 13、14 山林）

位 置 ・ 交 通	和歌山電鐵貴志川線「吉礼」駅の南西方・道路距離約 650m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	和歌山市郊外に位置する市街化調整区域内における高速道路近くの農地や山林が広がる中に分譲住宅が見られる地域である。	
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 森 林 法 自然公園法 保安林 開発許可 その他の規制	市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%） 地域森林計画対象民有林（特記事項②参照） 無し 無し 宅地造成工事規制区域 建築基準法 22 条適用区域
画 地 条 件	①規模：物件 13 2,639 m²（登記面積はほぼ正確と判断される。） 物件 14 2,636 m²（登記面積はほぼ正確と判断される。） 計 5,275 m² ②概ね北向き～南東向きの傾斜で地籍調査が行われている地域内に存するが、現況では境界及びその範囲が判然としない。 ③南北最大幅約 110m、東西幅約 80m程度（形状はやや不整形）	
自 然 的 条 件	【気象の状態】 日 照：普通 気 温：普通 降雨量：普通 風：普通 霧：普通 雪：少ない	【地勢の状態】 標 高：約 8～25m 傾 斜：不詳 傾斜の方位：北向き～南東向き 傾斜の型：概ね平型 傾斜の位置：山腹
接 面 道 路	概ね東側にて現況幅員約 2.0～3.2mの舗装市道に接面している。	
土地の利用状況等	土地所有者が雑木林の状態で占有している。	
土 壌 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 53 年頃）によれば、本件土地及びその周辺は農地・山林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、土壌汚染の有無は不明である。	

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本件各土地は市条例による市街化調整区域内における立地規準（開発行為等の緩和）の適用範囲に入っていない。したがって、詳細については担当課への確認が必要である。 また、本件各土地は地域森林計画対象民有林対象区域内に存している。詳細については担当課への確認が必要である。 ③本件土地の北東側にも物件 12 土地との間に市道が存在することになっているが、現況は雑木や雑草等に覆われており判然としない状況である。 ④物件 13 土地と物件 14 土地との間の 726 番 11 土地に鉄塔が立てられているが、電線は張られていなかった。両土地には送電線路線下両保安線間の土地の範囲において地役権（承役地）が設定されている（物件 13 土地 418.77 ㎡、物件 14 土地 539.74 ㎡）。 物件 14 東側の市道から同物件内部に入る通路が作られていたが、門扉が閉まっていた内部に入ることが困難であった。 ⑤本件各土地は地籍調査が済んでいるものの、荒れ地の様相を呈し境界が確認困難な部分もあるため、専門家による調査が必要と判断される。
---------	---

目的土地の価格を次のとおり求めた。

一 括 評 価 (合 計)

(物件 9～物件 11)

ア 標準画地価格：目的物件に類似する地価公示標準地及び地価調査基準地の設定が無いため、周辺の取引事例等を参考として上記のとおり求めた。

イ 物件9、10の個別格差：①形状 -25 ②規模 -15 ③高低差 0
 ④間口奥行きの関係 -15 ⑤地勢等 -30 ⑥高速道路近接 -10
 ⑦総合格差 -66 ≒ ①×②×③×④×⑤×⑥（相乗積）
 （方位については本件土地の利用状況から考慮外と判断した）

物件11の個別格差：①形状 -35 ②規模 -30 ③高速道路近接 -5
 ④総合格差 -57 ≒ ①×②×③（相乗積）
 （方位については本件土地の利用状況から考慮外と判断した）

(物件 12～物件 14)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査： 和歌山 (県) 20-1

公示価格等 716 円/㎡ × 時点修正 99.2/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/133 ≒ 標準画地価格 534 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：標準的 ±0

◇地域格差：交通接近条件 100/115 × 自然的条件 100/105 × 宅地化条件 100/110 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/133

イ 物件 12 の個別格差：①形状 -50 ②規模 -50

③総合格差 -75 ≒ ①×② (相乗積)

物件 13、14 の個別格差：①※地役権 (承役地) が存することによる減価 -7

②物件 13 と物件 14 との間の目的外土地及び当該土地上の鉄塔の存在 (やや不整形も含む) -15

③高速道路近接 -20

④総合格差 -37 ≒ ①×②×③ (相乗積)

※承役地の減価率を-40 と査定し、一体土地全体での格差率を按分計算により以下のとおり求めた。

・一体土地 (物件 13、物件 14) の面積 5,275 ㎡

・一体土地 (物件 13、物件 14) における承役地の面積：418.77 ㎡+539.74 ㎡=958.51 ㎡

$\{1 - [958.51 \text{ ㎡} \times (1.00 - 40/100) + (5,275 \text{ ㎡} - 958.51 \text{ ㎡}) \times 100/100] / 5,275 \text{ ㎡}\} \times 100 \approx 7$

(物件 9～物件 14)

ウ 地 積：登記数量による

エ 市場性修正：飛地物件であること、雑種地や雑木林地が混在すること等による市場性の減退。

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

(物件 12～14)

1 地価調査価格 和歌山（県）20-1

所 在 : 和歌山市西庄字駒井谷 1163 番
価 格 : 10 アール当たり 716,000 円 (716 円/㎡)
位 置 : 南海加太線「西庄」駅の北方、道路距離約 2.1 km
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 54,290 ㎡
基準地の利用の現況 : 雑木林地
周辺土地の利用現況 : 標高 110m、傾斜 20 度の市街地に近接した雑木林地地域
公法上の規制 : 市街化調整区域、地域森林計画対象民有林
地域の特性 : 都市近郊林地

2 固定資産評価額（令和 6 年度）

物件 9（土地）: 541,561 円
物件 10（土地）: 487,783 円
物件 11（土地）: 11,103 円
物件 12（土地）: 2,103 円
物件 13（土地）: 67,822 円
物件 14（土地）: 67,745 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 地役権図面写し（物件 13、14）

5 現況写真

以上

物 件 目 録

9 所 在 和歌山市相坂字菖蒲谷
地 番 4 2 4 番
地 目 雑種地
地 積 7 1 5 平方メートル

所有者 有限会社銀徳

10 所 在 和歌山市相坂字菖蒲谷
地 番 4 3 0 番 1
地 目 雑種地
地 積 6 4 4 平方メートル

所有者 有限会社銀徳

11 所 在 和歌山市相坂字菖蒲谷
地 番 4 7 5 番 7
地 目 宅地
地 積 1 3 . 1 9 平方メートル

所有者 株式会社Next innovation

12 所 在 和歌山市相坂字常森
地 番 3 2 2 番 2
地 目 山林
地 積 1 0 9 平方メートル

所有者 株式会社Next innovation



物 件 目 録

13 所 在 和歌山市相坂字城山
地 番 726 番 4
地 目 畑
地 積 2639 平方メートル

所有者 A

14 所 在 和歌山市相坂字城山
地 番 726 番 5
地 目 畑
地 積 2636 平方メートル

所有者 A

