

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。

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）
2～8	12,260,000 9,808,000	一括	2,452,000	289,990	不明
2	120,000				
3	50,000				
4	100,000				
5	3,260,000				
6	5,350,000				
7	950,000				
8	2,430,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 2 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市竹房字西平 |
| | 地 | 番 | 5 6 6 番 3 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市竹房字西平 |
| | 地 | 番 | 5 6 6 番 3 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市竹房字西平 |
| | 地 | 番 | 5 6 6 番 3 7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市竹房字三前平 |
| | 地 | 番 | 5 8 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 2 3 5 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市桃山町元字柳原 |
| | 地 | 番 | 5 4 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 3 0 7 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-----------------|
| 7 | 所 在 | 和歌山県紀の川市桃山町元字柳原 |
| | 地 番 | 5 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 4 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 和歌山県紀の川市桃山町元字柳原 |
| | 地 番 | 5 4 3 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 4 0 7 平方メートル |



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2～8】

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2～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～8】

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

- | | | |
|---|-----|-----------------|
| 2 | 所 在 | 和歌山県紀の川市竹房字西平 |
| | 地 番 | 5 6 6 番 3 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山県紀の川市竹房字西平 |
| | 地 番 | 5 6 6 番 3 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 和歌山県紀の川市竹房字西平 |
| | 地 番 | 5 6 6 番 3 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 和歌山県紀の川市竹房字三前平 |
| | 地 番 | 5 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 2 3 5 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 和歌山県紀の川市桃山町元字柳原 |
| | 地 番 | 5 4 3 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 3 0 7 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-----------------|
| 7 | 所 在 | 和歌山県紀の川市桃山町元字柳原 |
| | 地 番 | 5 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 4 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 和歌山県紀の川市桃山町元字柳原 |
| | 地 番 | 5 4 3 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 4 0 7 平方メートル |



328

令和 6年(ケ)第48号
令和 6年 9月13日受理
令和 7年 1月16日提出

現況調査報告書

(物件2～8)

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 2 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市竹房字西平 |
| | 地 | 番 | 5 6 6 番 3 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市竹房字西平 |
| | 地 | 番 | 5 6 6 番 3 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市竹房字西平 |
| | 地 | 番 | 5 6 6 番 3 7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市竹房字三前平 |
| | 地 | 番 | 5 8 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 2 3 5 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市桃山町元字柳原 |
| | 地 | 番 | 5 4 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 3 0 7 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-----------------|
| 7 | 所 在 | 和歌山県紀の川市桃山町元字柳原 |
| | 地 番 | 5 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 4 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 和歌山県紀の川市桃山町元字柳原 |
| | 地 番 | 5 4 3 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 4 0 7 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2～8
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件2～8) ☐ 山林 (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 ☐
占有者及び占有関係	☒ 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	☒ 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

本件土地は小高い山の間に存在する畑などに囲まれた雑種地群である。各土地の位置関係は31枚目の位置図記載のとおりである。中央部分にコンクリートで固められた目的外の道路様のものが存在し、南東から北西に向かって下っていた。(写真1、2)

コンクリートで舗装されているのは南東から中間部分ぐらいまでで、そこから北西端までは舗装されておらず雑草が生い茂っていた。(写真3、6、8)

物件5、7、8の北西側には北東から南西に向かってやや上っている道路があり、上記道路様のものとつながっている。ただ両道路がつながっている部分の境界等はあまりはっきりしていない。物件8の北側部分の道路には側溝があり、その周辺のコンクリートがやや白くなっている。その部分は物件8の一部と思われる。物件8の東端には排水用のU字溝が設置されていた。(写真10～12)

本件各物件の状態であるが、ほとんど手入れはされていないようで、全体的に雑草が生い茂り荒地の様になっていた。ところどころにガードレールやコンクリート製の資材様のものが置かれていたり、簡易トイレが設置されていたりした。(写真5、7、8)

物件5と物件7については他の物件よりも一段高くなっており、地目は雑種地であるが竹なども生えて山林の様になっていた。(写真4、9、10)

所有者と連絡が取れず、本件土地をどのような目的で取得し、どのように利用しようとしていたのかは定かでない。どの土地も放置されていて荒地のような状態になっている。周りの土地や本件各物件間の境界も定かでないため、専門家による調査が必要と思われる。

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
本件各土地の 前々所有者	本件各土地は私が所有していた土地ですが、事情があつて本件各土地を担保にして債権者からお金を借りていました。その後、債権者の担当者から連絡があり、理由はわかりませんが、本件各土地を現所有者に譲って欲しいという依頼がありました。そこで私の知り合いの前所有者を経由して現所有者に売買を原因とした移転登記をしたのですが、私は売買代金を一切受け取っていません。法的措置を執るつもりで、弁護士にも相談しています。現所有者とも連絡は取れません。

(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) 14:04~14:07	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年 9月24日 (火) 15:20~15:35	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) 13:05~13:25	紀の川市役所	地番図、地籍調査等
令和 6年11月27日 (水) 14:30~15:45	物件所在地	評価人と立入調査, 写真撮影 前々所有者から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☐ 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



566-16

(座標値単位：図上測定)

-58810.075



地区外

物件(2)

地区外

地区外

A
4
冊
小



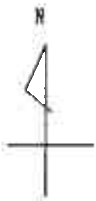
請求 部分	所在	紀の川市竹房字西平				地番	566番35			
出力 比率	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地図図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		



(座標値種別：図上測定)

-58846.334

-194702.119



地区外

物件(3)

566-36

物件(4)

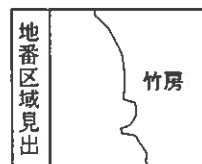
566-37

地区外

-194828.119

-58971.334

(座標値種別：図上測定)



A4判に縮小

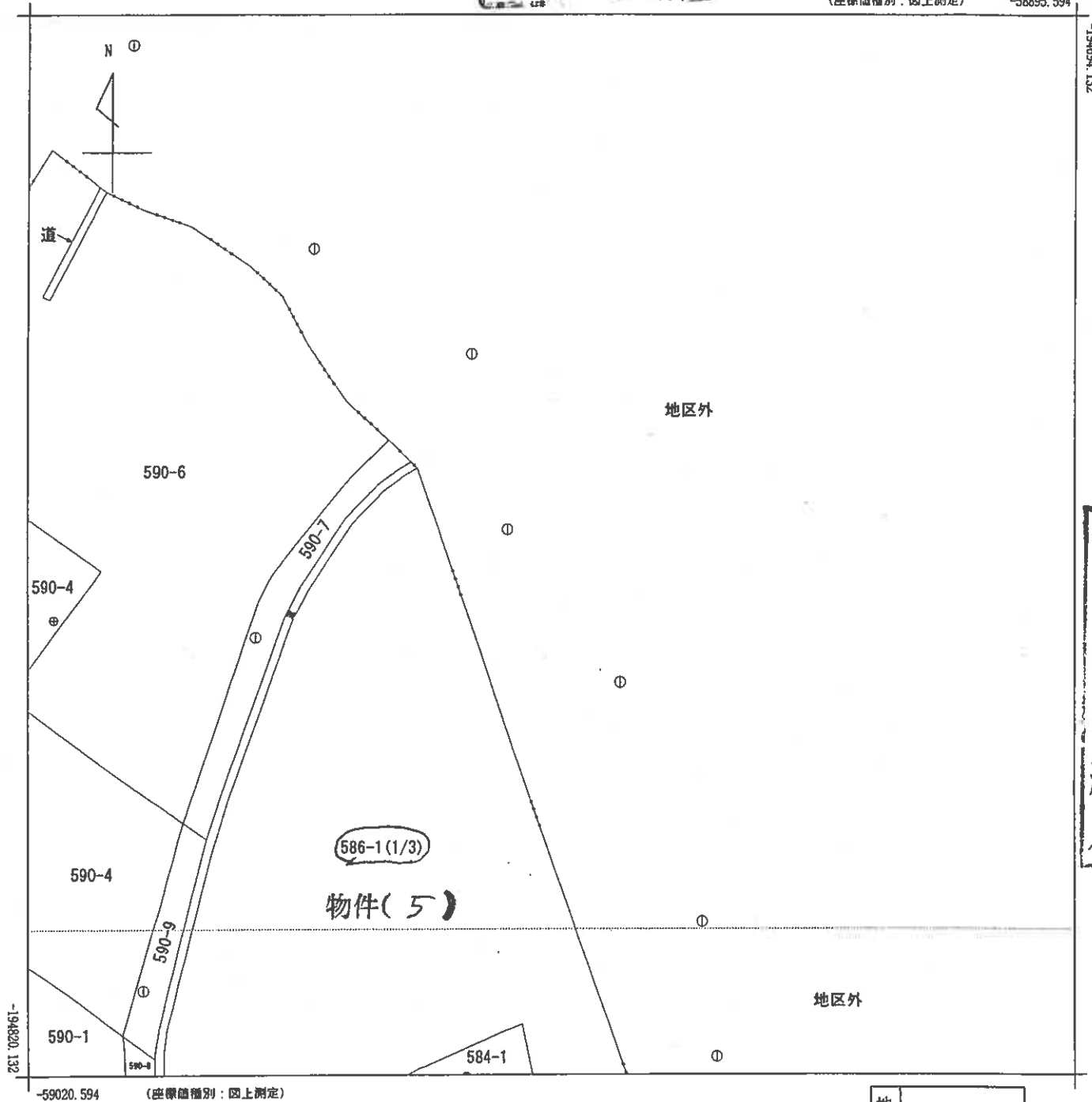
請求部	所在	紀の川市竹房字西平				地番	566番36			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		



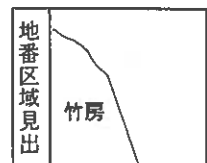
(座標値種別：図上測定)

-58895.594

-194694.132



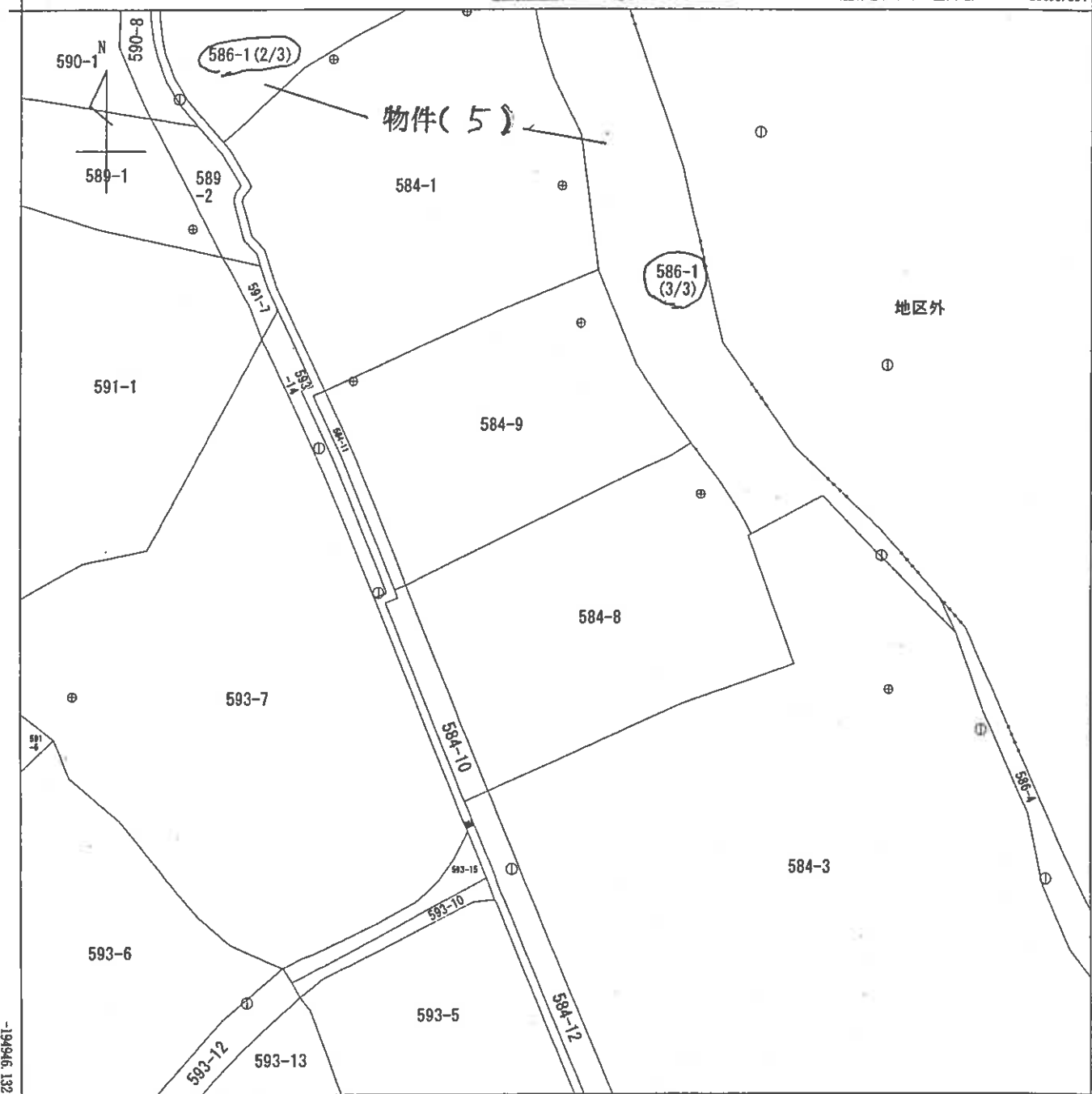
A4判に縮小



請 求 部 分	所 在 紀の川市竹房字三前平					地 番 586番1				
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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

公 図

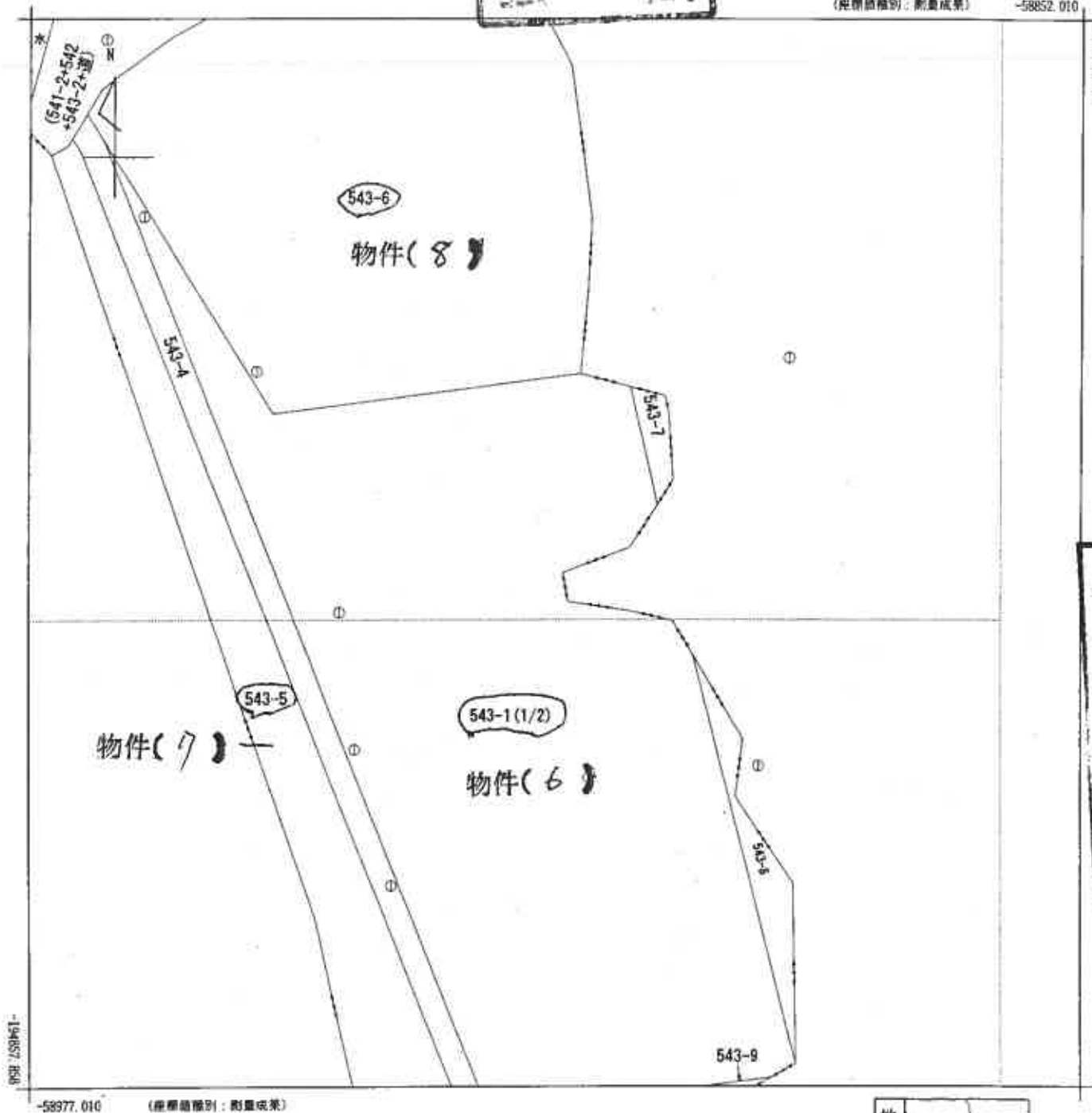
(座標値種別：図上測定) -58895.594



A4判に縮小

地番区域見出
竹房

請求部	所在	紀の川市竹房字三前平				地番	586番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		



A 4 冊に縮小

請求部	所在	紀の川市桃山町元字柳原				地番	543番1			
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					備付年月日(原図)			補記事項		



(座標値種別：測量成果)

-58881.488

-194617.161



物件(ク)

543-5
(2/2)

物件(カ)

543-1

543-8

543-10

543-4

A4判に縮小

-194943.161

-59006.488

(座標値種別：測量成果)



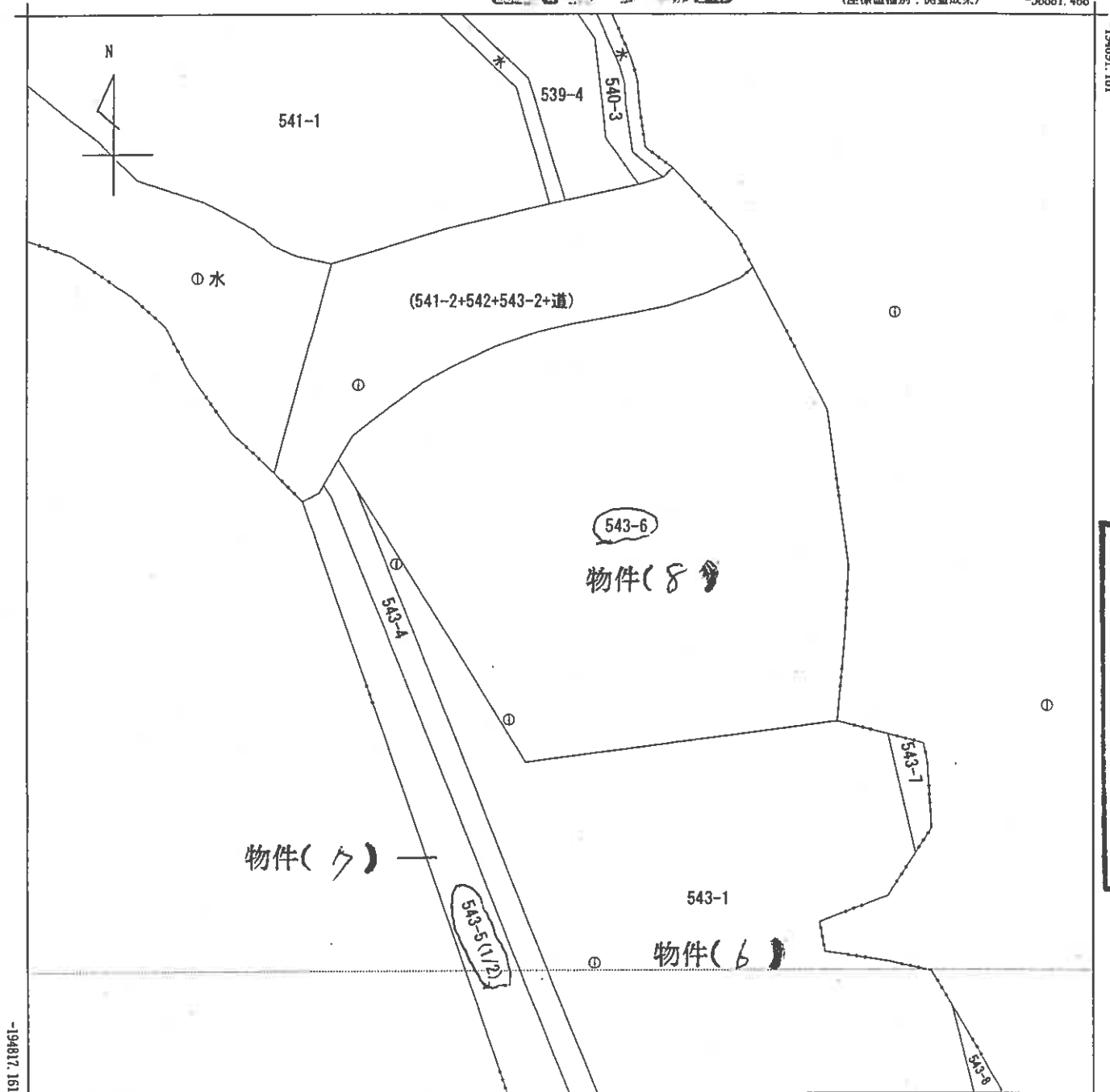
請求部	所在	紀の川市桃山町元字柳原				地番	543番5			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		



(座標値種別：測量成果)

-58881.488

-194691.161



A 4 判 に 縮 小

-59006.488

(座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在					紀の川市桃山町元字柳原		地 番		543番5										
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		甲三		座標系又は記号		VI		分類	地図(法第14条第1項)		種類		地籍図				
作 成 年 月 日							備 付 年 月 日 (原図)							補 記 事 項						

登記年月日：平成25年11月12日

地積測量図

地番 566-A、566-35

土地の所在 紀の川市竹原字西平



求積表

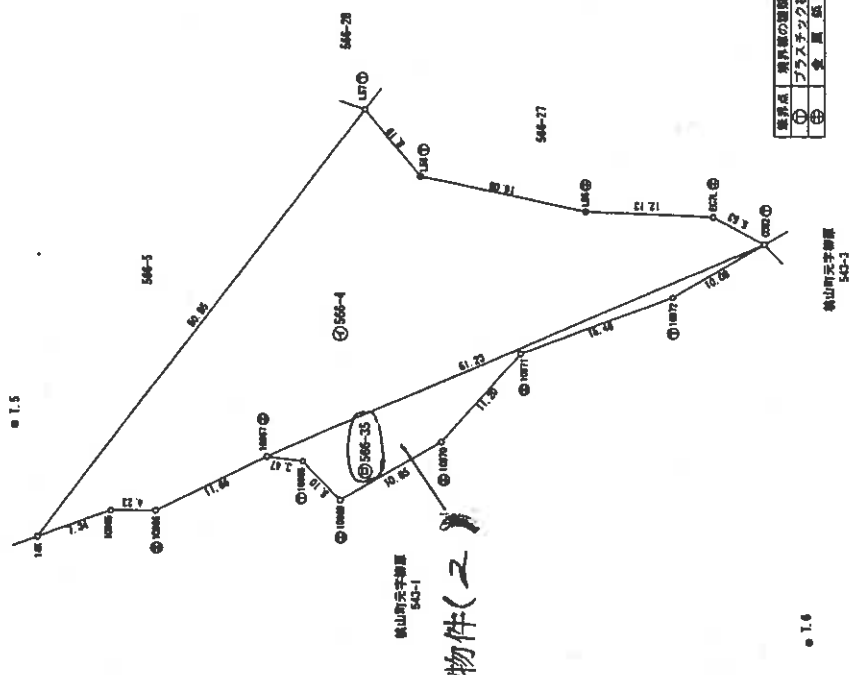
番	NO	566-4	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n-1} - Y _{n-1})	面積
	C052		-184957.264	-58850.880	-4386731.934144	5.53
	C071		-184952.410	-58857.924	-830118.008120	12.13
	L55		-184950.287	-58857.348	-780181.088584	18.08
	L58		-184934.581	-58853.922	-1808789.515072	8.18
	L57		-184928.438	-58847.558	8835008.210844	50.96
	14K		-184889.395	-58857.850	7389732.908952	7.34
	10865		-184905.220	-58855.818	-472645.401000	4.23
	10866		-184908.853	-58855.835	-893903.423544	11.88
	10867		-184910.059	-58850.470	-4864230.047390	51.23
			合計		-1879.789258	
			合計面積		939.389340	
					939.39	m ²

番	NO	566-35	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n-1} - Y _{n-1})	面積
	10867		-184920.058	-58850.470	3870326.961402	3.47
	10868		-184923.495	-58850.948	808983.288300	5.10
	10869		-184927.047	-58854.610	-338367.988357	10.88
	10870		-184935.458	-58876.208	-2871786.107054	11.20
	10871		-184943.919	-58876.904	-2847144.290841	18.48
	10872		-184958.837	-58896.828	-2013751.918988	10.08
	C052		-184957.264	-58850.880	2883503.180224	51.23
			合計		-244.228984	
			合計面積		122.1134920	

測点名	経度	X	Y
1	ラスチック	-184896.283	-58877.341
2	ラスチック	-184971.948	-58898.291

測点名	経度	緯度	角度
1	7.8	78.114	0° 00' 00"
2	7.8	23.870	381° 56' 37"
C052	72.923	331° 08' 18"	

・平成25年10月18日 測量開始 (6次) にて測量



作成者

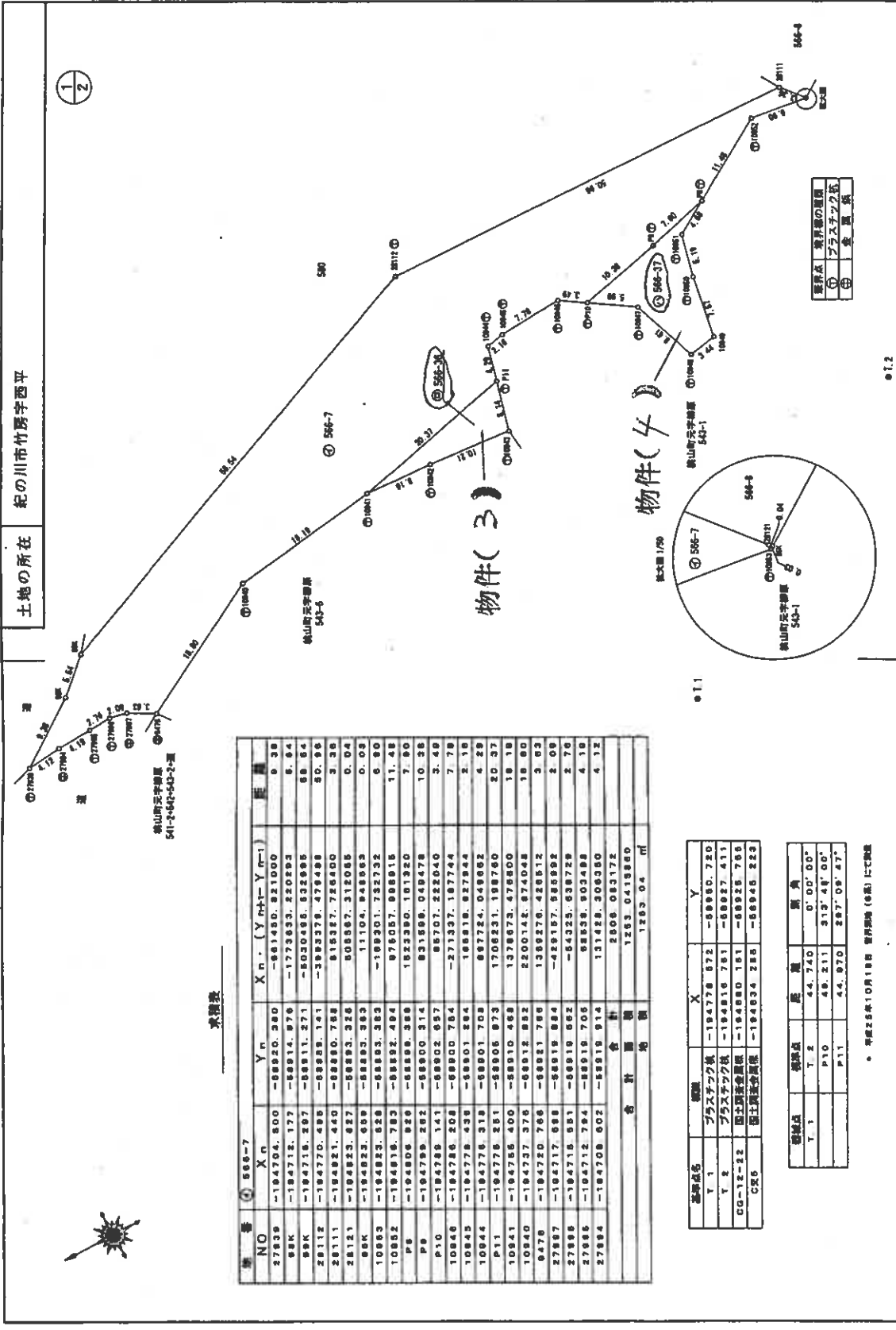
(平成25年10月21日作成)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

地番 566-7
566-36、566-37
土地の所在 紀の川市竹原字西平



求積表

地番	566-7	566-36	566-37	距離
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
2739	-194704.800	-88920.380	-881450.821000	0.38
58K	-194712.177	-88914.876	-1723633.220293	5.64
58K	-194715.297	-88911.271	-5030485.632895	58.64
28112	-194770.496	-88888.141	-3993378.478498	50.96
28111	-194821.440	-88880.768	81827.726400	3.38
28121	-194823.827	-88893.328	80897.312085	0.04
58K	-194823.989	-88893.383	11104.848983	0.03
10883	-194823.526	-88893.383	-198201.732732	0.80
10882	-194815.783	-88892.494	87057.888815	11.48
P8	-194806.826	-88896.388	1623390.191350	7.90
P8	-194799.282	-88900.314	831598.049478	10.38
P10	-194785.141	-88902.957	85707.222040	3.48
10846	-194786.208	-88900.784	-271337.197744	7.78
10843	-194778.438	-88901.884	168818.827844	2.18
10844	-194776.851	-88901.708	88724.048682	4.29
P11	-194776.851	-88906.973	1708231.198760	20.37
10841	-194765.400	-88910.468	1378673.476800	18.18
10840	-194737.378	-88912.882	2200148.874048	18.80
8478	-194720.766	-88921.788	1389276.428812	3.83
27887	-194717.988	-88919.844	-429157.985992	2.09
27888	-194715.951	-88919.692	-84325.638728	2.76
27886	-194712.784	-88916.706	88838.903488	4.18
27884	-194708.802	-88916.914	131428.306350	4.12
合計			2806.083172	
合計面積			1283.04 m ²	

測点名	経緯	X	Y
Y1	ブラスチック橋	-194778.872	-88980.720
Y2	ブラスチック橋	-194816.781	-88987.411
CG-12-22	国土調査所	-194880.181	-88925.768
CG6	国土調査所	-194934.285	-88945.223

測点	緯度	経度	角度
Y1	44.740	0.00.00°	
Y2	48.211	313.48.00°	
P10	44.970	287.08.47°	
P11	44.970	287.08.47°	

平成25年10月18日 測量所 (88) にて測定

作成者 (平成25年10月21日作成)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

番 556-7
556-36, 556-37

地 番

土地の所在 紀の川市竹屋字西平

2/2

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{mt} - Y _{mt-1})	面積
556-36	10641	-184788.400	-88910.488	977888.803200	8.16
	10642	-184783.860	-88910.884	284089.373800	10.21
	10643	-184773.726	-88911.824	-977888.878248	6.14
	P11	-184778.261	-88908.873	-284118.240368	20.37
		合計		-107.881402	
		合計面積		53.94 m ²	

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{mt} - Y _{mt-1})	面積
556-37	P10	-184789.141	-88902.867	-1082767.081010	10.38
	P8	-184789.262	-88900.314	-831988.048478	7.90
	P8	-184806.828	-88888.388	93807.324480	4.88
	10681	-184802.801	-88900.784	1458986.882074	8.19
	10680	-184801.782	-88905.862	2446736.134466	7.87
	10649	-184806.616	-88913.349	1820806.988840	3.44
	10648	-184797.228	-88913.977	-1446368.403060	6.61
	10647	-184794.173	-88906.924	-2208070.038360	6.98
		合計		292.787881	
		合計面積		101.38 m ²	

作成者

(平成25年10月21日作成)

申請人

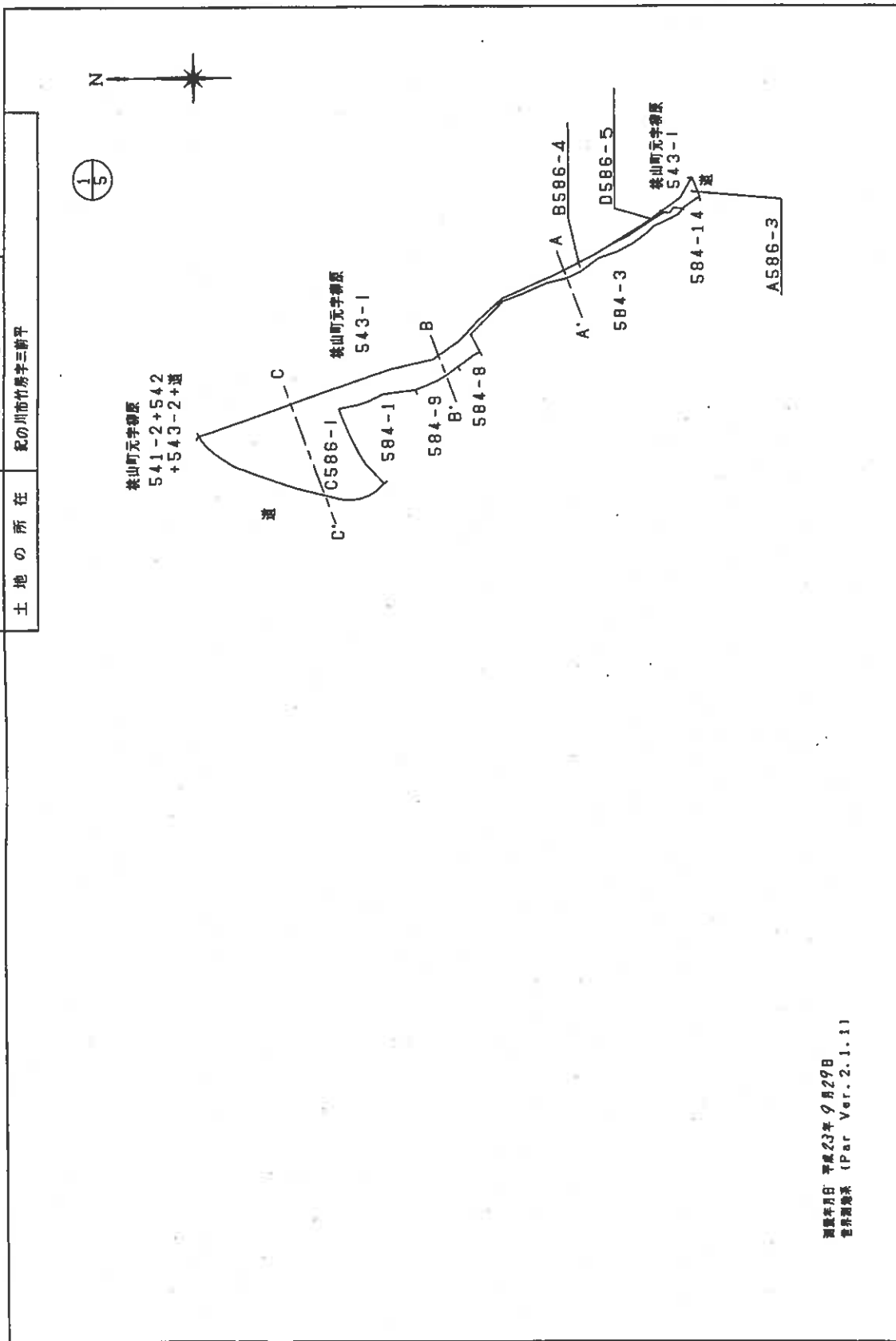
縮尺

1/

登記年月日：平成23年10月11日

土地所在図
地積測量図

地番	586-1・586-3 586-4・586-5
土地の所在	紀の川市竹馬字三軒平



測量年月日：平成23年9月29日
世界測地系 (Par Ver. 2.1.1)

被代位者

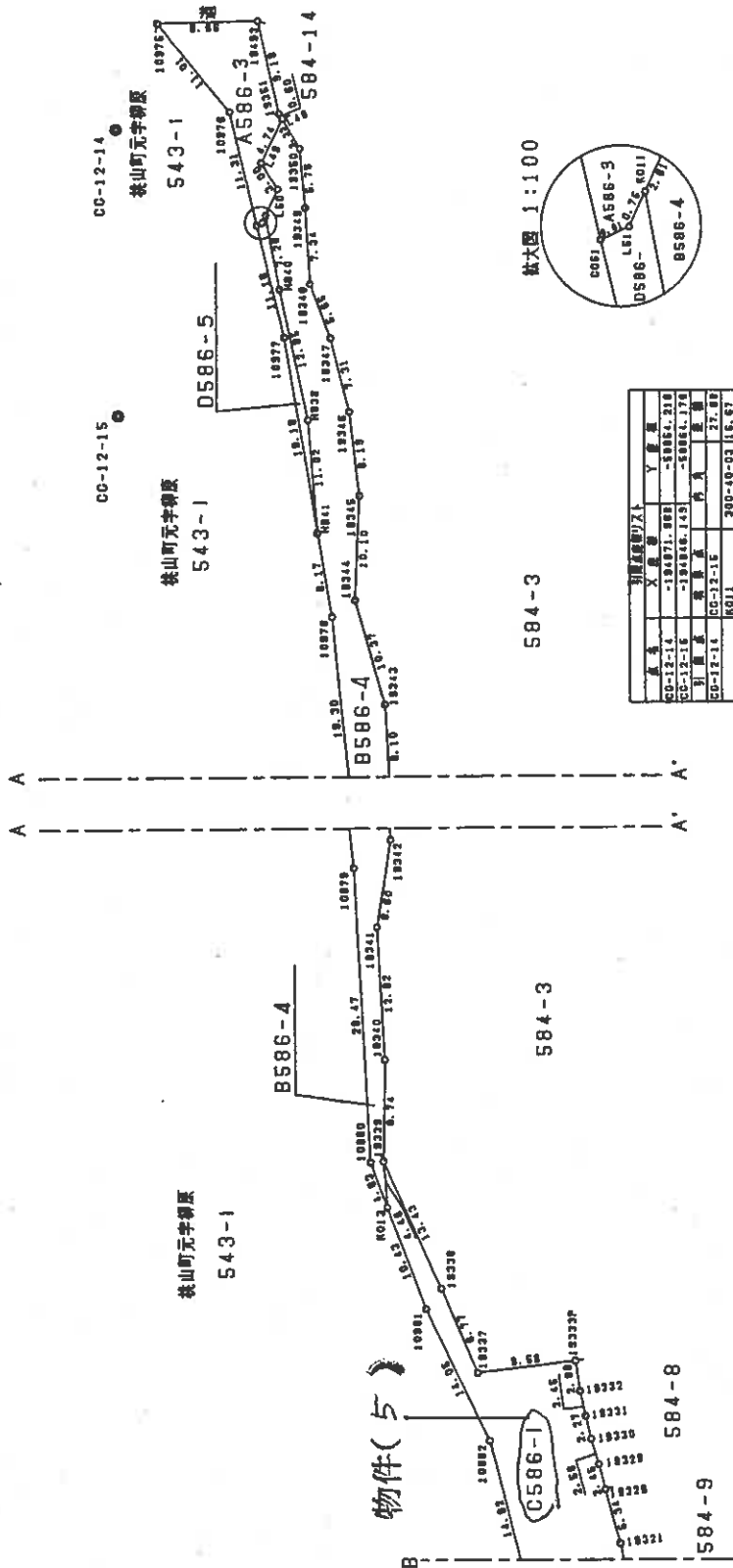
縮尺 1/2000

平成23年9月29日作製

A4 縮小

地積測量図

地番	586-1・586-3 586-4・586-5
土地の所在	紀の川市竹島字三割平



○	アラスチック板
□	プレート
△	旗

縮尺 1/500

被代位者

作製者

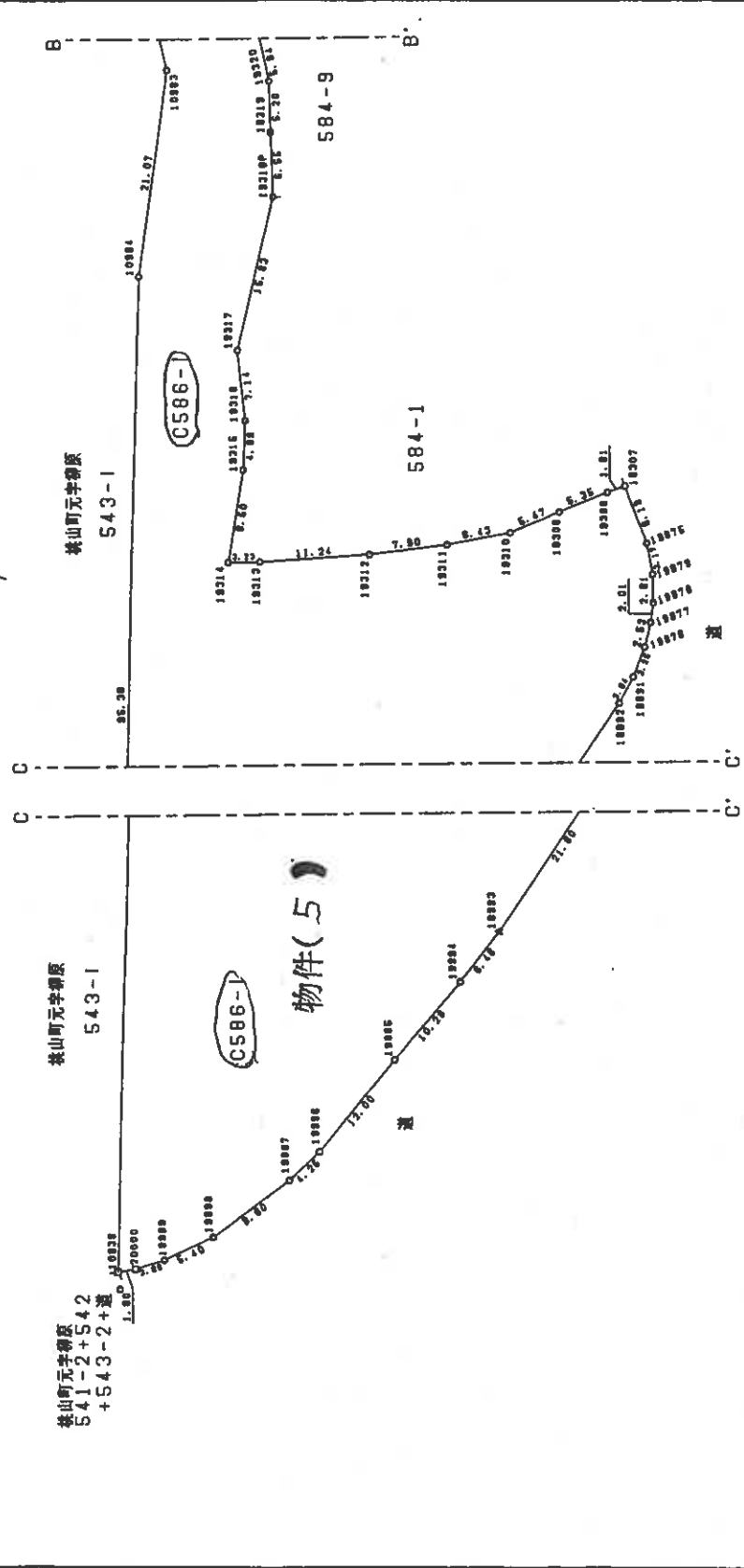
平成29年9月29日作製

測量年月日 平成29年9月29日
世界測深法 (Per Ver. 2.1.1)

A4判に縮小

地積測量図

地番	586-1・586-3 586-4・586-5
土地の所在	肥の川市竹馬字三前平



○	アラスチック板
□	プレート
△	旗

縮尺 1/500

被代位者

作製者

平成23年9月29日作製

測量年月日 平成23年9月29日
電算測量系 (Par Ver. 2.1.1)

登記年月日：平成23年10月11日

地積測量図

番 586-1・586-3
586-4・586-5

土地の所在 記の川市竹馬幸三郎平

座標求積表

點名	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
0939	-194747.924	-58974.811	-5264014.803249
7000	-194748.039	-58976.162	16233.183282
9998	-194750.685	-58976.600	337593.506400
9998	-194754.563	-58982.354	899825.630210
9997	-194762.550	-58987.677	996054.588600
9996	-194766.393	-58988.562	891391.271382
9995	-194777.661	-58993.603	1237508.935933
9994	-194787.340	-58997.102	935812.031924
9993	-194793.523	-58998.969	1611556.838235
9992	-194801.655	-59004.315	1124058.142528
9991	-194810.911	-59006.767	369133.758792
9976	-194820.911	-59004.763	340103.453932
9977	-194823.432	-59004.482	264162.876374
9978	-194825.388	-59004.027	270710.475876
9979	-194828.010	-59003.013	314663.068329
9975	-194830.721	-59001.376	433718.114976
9907	-194835.361	-58997.277	201988.691894
9908	-194834.143	-58995.811	-283651.858288
9909	-194830.553	-58991.849	-431879.326529
9910	-194826.822	-58987.849	-416572.189638
9911	-194823.491	-58982.344	-410912.025950
9912	-194819.857	-58976.329	-482477.166549
9913	-194816.310	-58966.055	-337103.219435
9914	-194814.140	-58962.048	480422.767104
9915	-194823.488	-58950.179	928567.35497
9916	-194828.193	-58956.615	655266.047110
9917	-194834.572	-58955.406	1301794.319886
9918P	-194850.274	-58953.387	1282787.784346
9919	-194856.330	-58950.883	640737.147377
9920	-194861.143	-58948.907	578052.982042
9921	-194866.136	-58945.682	547133.820324
9928	-194870.425	-58942.505	970571.528935
9929	-194872.423	-58941.081	236235.827278
9930	-194876.326	-58938.255	200404.903627
9931	-194878.326	-58936.926	334100.786526
9932	-194880.391	-58935.518	274840.759790
9933P	-194882.879	-58927.027	111254.226576
9937	-194882.879	-58920.844	932777.464684
9939	-194892.392	-58911.458	322716.968924
9940	-194898.357	-58913.365	-839182.015820
9991	-194890.524	-58920.253	-1034757.483186
9992	-194870.795	-58930.395	-1288748.808255
9993	-194858.655	-58938.894	-1577126.017118
9994	-194838.099	-58943.517	-6526874.509327
合 計			6471.587979
座 標 積			3235.993995
面 積			3235.99

測量年月日 平成23年9月29日
資料調製 (Per Ver. 2.1.1)

作製者

平成23年9月29日 作製

被代位者

縮尺

1/

(20 枚目)

地積測量図

番 586-1, 586-3
586-4, 586-5

土地の所在 紀の川市竹島字三軒平



座標求積表

地番 点名	D586-5			$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
H841	-194942.250	-58866.175		-389060.958225
H838	-194952.177	-58861.381		1220198.858163
H840	-194962.973	-58874.411		1002866.716974
H011	-194969.211	-58870.656		323141.030784
L51	-194968.462	-58870.601		-63885.050382
E051	-194968.029	-58870.176		-589746.563328
H977	-194958.784	-58876.455		-1517776.133445
積算値			38.900841	
積算値			19.4504206	
積算値			19.45	

総合計面積 3648.3538895 ㎡

測量年月日 平成23年9月29日
資料調製係 (Par Ver. 2.1.1)

作製者

被代位者

縮尺

1/

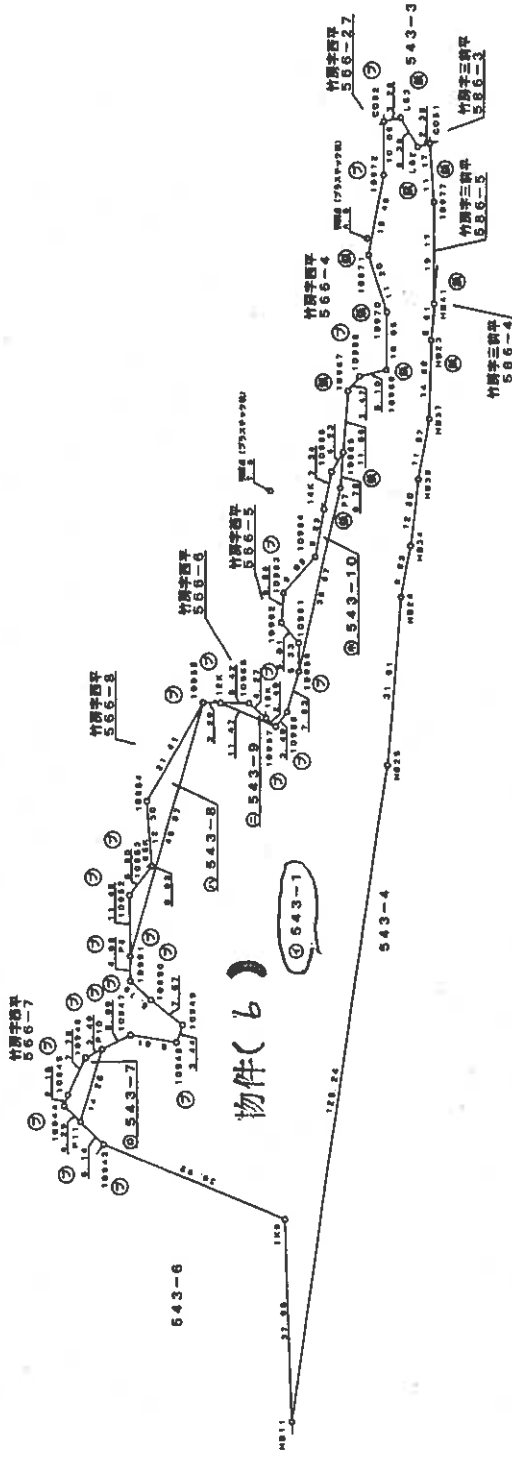
平成23年9月29日作成

地積測量図

地番 543-1
543-7ないし-10

土地の所在 紀の川市桃山町元字柳原

1/2



平成25年10月18日測量
地籍測量 第VI号

境界点	境界線の種類
①	金庫
②	金庫
③	コンクリート製み
④	プラスチック杭
⑤	コンクリート杭

作成者

(平成25年10月18日作成)

申請人

縮尺 1/1000

A4判に縮小

地積測量區

543-1.
543-7ないし-10

番地

所在地 川市桃山町元字標原

 $\frac{2}{2}$

求積表

地番	543-8	V_n	V_{n-1}	Y_{n-1}	$X_n \cdot (V_{n-1} - V_n)$
PA		-58398.388	-5.767		1270855.000242
10952		-194806.926	5.005		-979567.98915
10953		-194816.783	-58892.494		169301.73772
10953		-194827.628	-58893.363		-13364.51710
10954		-194827.454	-58891.363		-1390334.56760
10954		-194833.800	-58896.513		2313606.561650
10955		-194835.294	-58896.227		232.282939
合計				合計	116.1251495
				合計	116.12 ± 0.2

地 号	543-2	$K = \frac{V_{n+1} - V_n}{V_n}$	V_n	$V_{n+1} - V_n$	$K = \frac{V_{n+1} - V_n}{V_n}$
(M)					
10957	-194858.337	-53800.489	-8.935	1741069.241095	
188	-194858.786	-53858.037	6.639	-1275984.65974	
10956	-194859.556	-53853.830	8.835	-1741070.122600	
12K	-194856.906	-53889.102	-6.659	127552.137054	
			合 計	-23.410685	
			合 計 面 積	11.7053425	
				11.70	m ²

地 點	543-10	X_{11}	Y_{11}	$V_{m+1}-V_{m-1}$	$X_n \cdot (Y_{m+1}-Y_{m-1})$	$-Y_{m-1} \cdot (X_n - X_{n-1})$
10959		-194969.516	-58899.131	7.952	-1549602.391232	
P7		-194903.460	-58868.473	13.596	-2649907.442160	
10966		-194909.553	-58865.535	2.955	-57957.729115	
10965		-194905.320	-58885.518	-2.425	472845.401000	
146		-194938.396	-58887.902	-5.514	1074662.755544	
10964		-194909.635	-58891.020	-1.329	259008.391365	
10963		-194980.766	-58899.289	-0.665	127646.901730	
10962		-194875.748	-58891.687	-7.136	1390633.331728	
10961		-194874.119	-58896.425	-7.444	1450642.841836	
			合 計		-220.833304	
			合 計 面 積		110.4166520	
					110.41	m ²

引 取 点	支取点	支取額	Y 通 帳	期 間
T.5	-19,036.703	-19,077.341	プラスチック株	
A.6	-19,048.609	-58,666.072	プラスチック株	

支取点	支取額	方向	期 間
T.5	A.6	0-00-00	50.99
		154' 24' 25"	322' 04' 28"
	10062	151' 45' 18"	25.05
			19.59

[illegible]

地番	543-7	X	Y	V	Y^2	V^2	XY	X^2	$Y^2 - V^2$	$X^2 - Y^2$
PI0		-19478.251	-58905.873	0.949	-194841.713189					
10944		-194776.318	-58901.708	4.609	-807724.049652					
10945		-194778.436	-58901.264	0.954	-168318.627944					
10946		-194786.228	-58900.754	-1.393	271337.187744					
PI0		-194789.141	-58902.657	-5.119	957175.612779					
				合計	78.409718					
				合計	39.204590					
				地番	39.20					

作者

(平成21年10月18日作成)

人中

繪尺

(2/2)

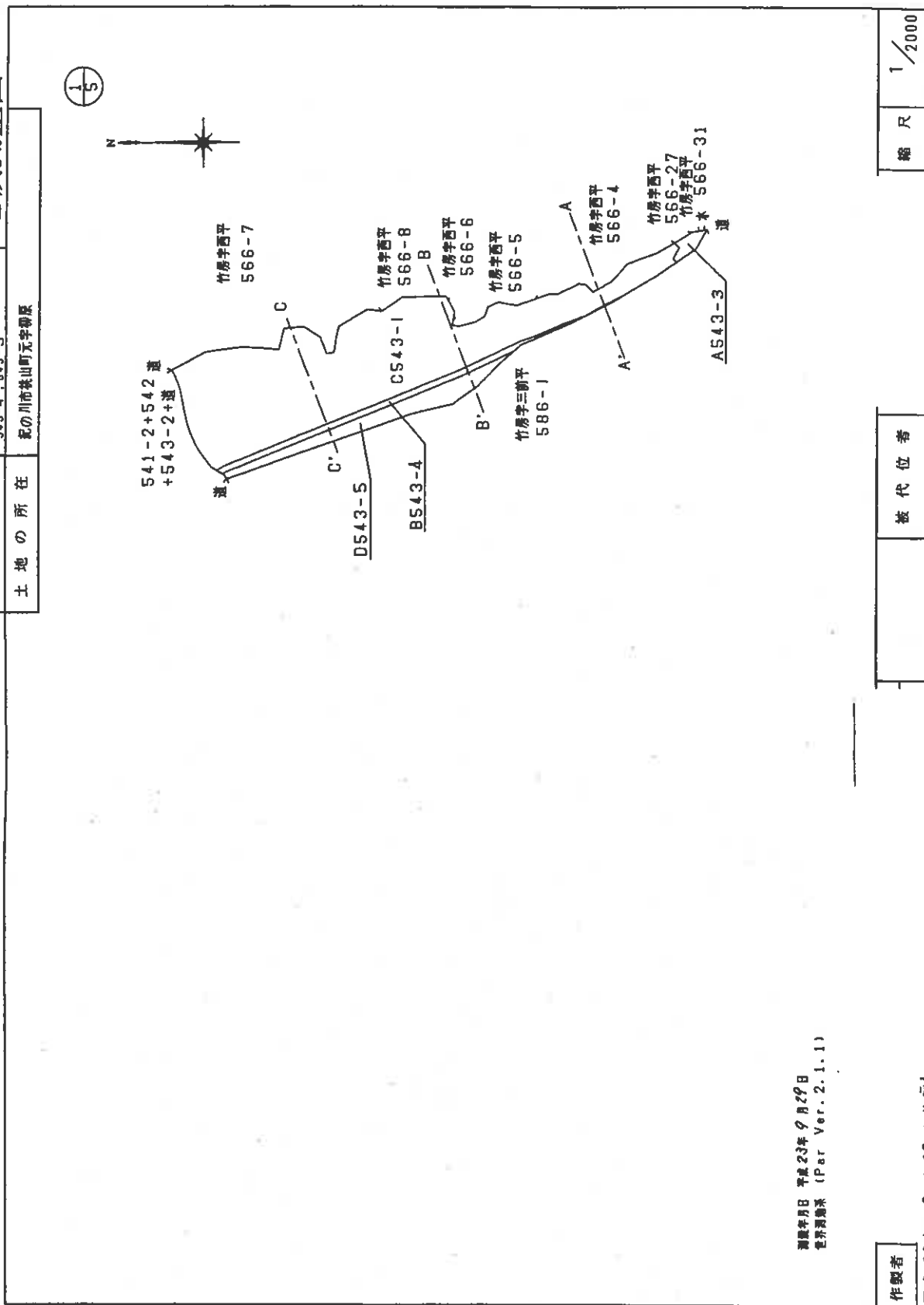
請求番号：38-34

A
4
判
に
縮
小

登記年月日：平成23年10月11日

土地所在図
地積測量図

地	番	543-1, 543-3 543-4, 543-5
土地の所在	記の川市箕山町元字柳原	



測量年月日 平成23年9月29日
世界測地系 (Par Ver. 2.1.1)

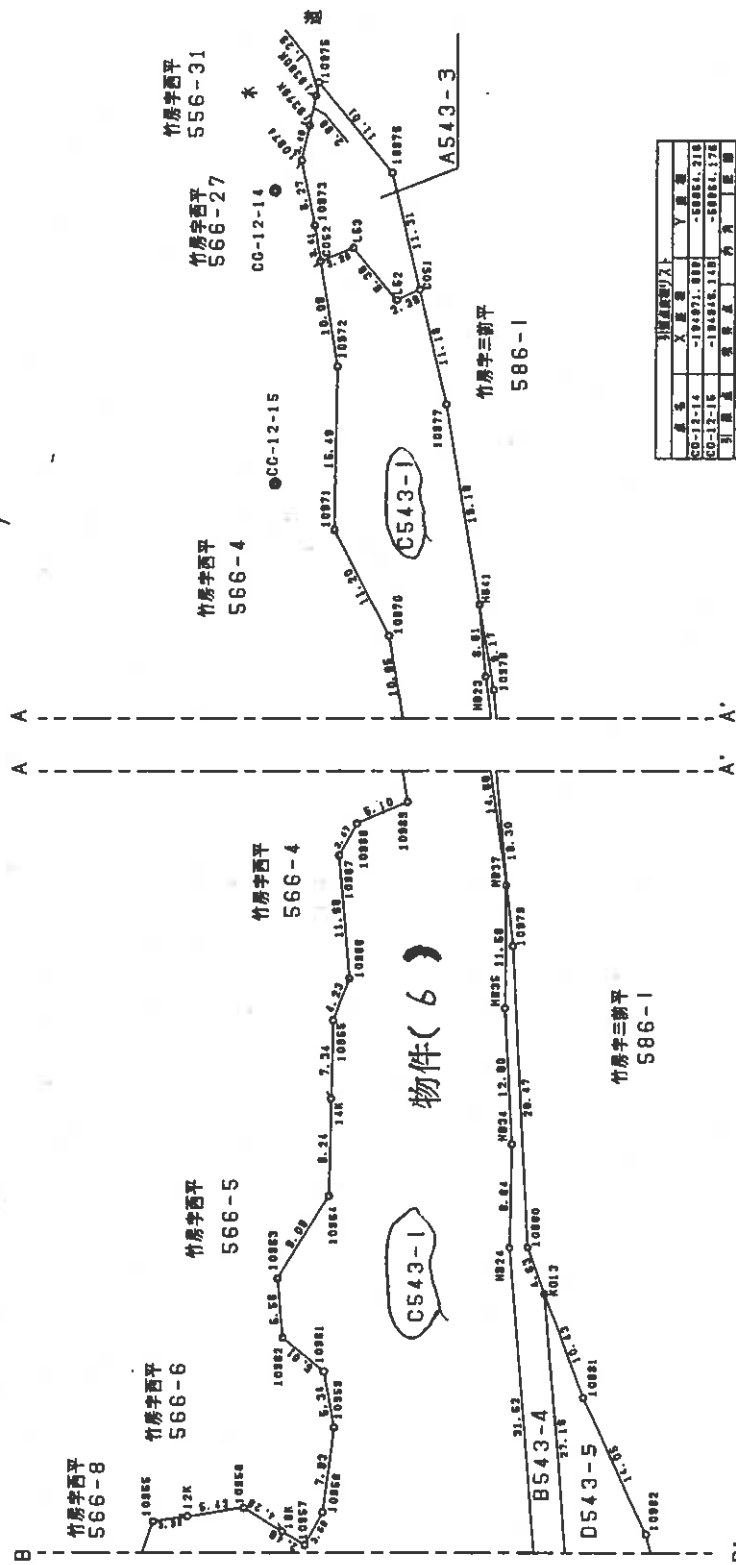
作製者

被代位者

平成23年9月29日 作製

地積測量図

地番	543-1、543-3 543-4、543-5
土地の所在	記の市栲山町元字柳原



計算結果リスト			
点名	X座標	Y座標	距離
CG-12-14	-194971.889	-50084.210	
CG-12-15	-194978.148	-50084.176	
引線点	測量点	内角	距離
CG-12-14	CG-12-15	27.89	
HB+1	331-01-06	43.85	

○	アラスチック板
□	フレート
△	板

測量年月日 平成23年 9 月 29 日
世界測系 (Par Ver. 2.1.1)

製作者

被代位者

縮尺 1/500

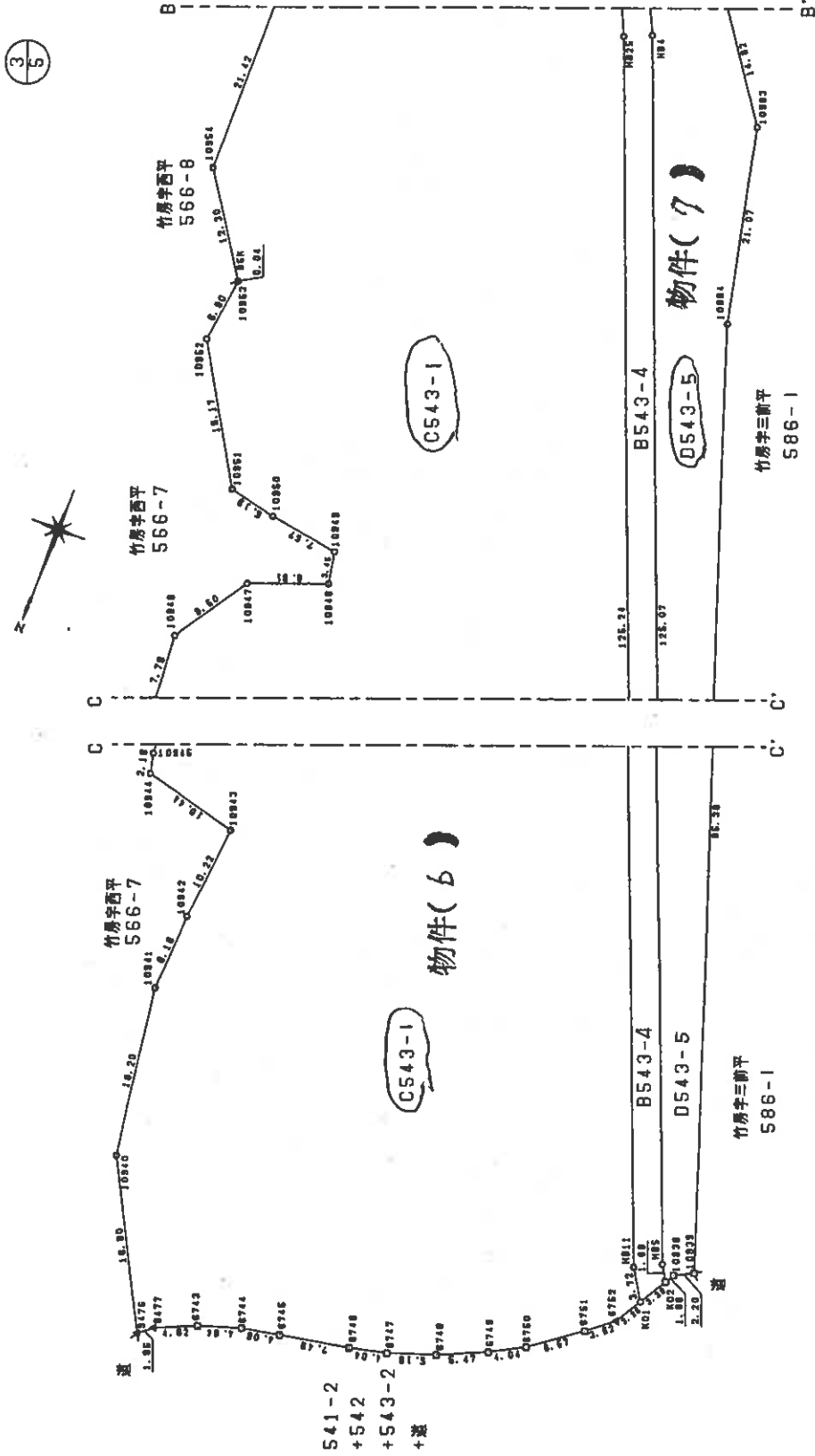
平成23年 9 月 29 日 作製

A4判に縮小

登記年月日：平成23年10月11日

地積測量図

地番	543-1, 543-3 543-4, 543-5
土地の所在	記の川市鞍山町元字柳原



測量年月日 平成23年 9月20日
世界測米 (Par Ver. 2.1.1)

作製者

平成23年 9月29日 作製

被代位者

縮尺 1/500

登記年月日：平成23年10月11日

地積測量図

地番	543-1, 543-3 543-4, 543-5
土地の所在	紀の川市箕山町元字柳原

座標求積表

測量点名	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
476	-194720.766	-58921.766	-908634.223508
477	-194721.937	-58923.216	17417.803376
743	-194723.777	-58927.453	133164.130334
744	-194725.215	-58931.868	131005.542564
745	-194726.000	-58935.848	126771.009048
746	-194727.366	-58943.210	124685.234850
747	-194728.285	-58947.148	152496.271876
748	-194729.953	-58952.053	231268.903919
749	-194732.208	-58957.042	217088.863022
750	-194734.144	-58960.585	342413.077680
751	-194738.016	-58968.896	360045.760976
752	-194740.250	-58968.749	286730.744588
801	-194743.048	-58970.400	351227.702400
811	-194746.206	-58968.441	705303.774401
825	-194862.609	-58922.218	851307.455802
824	-194891.195	-58908.705	222981.2301660
834	-194900.461	-58905.407	1236247.776709
835	-194912.182	-58900.252	1330615.592322
837	-194923.052	-58896.269	1405623.302246
823	-194936.116	-58889.137	1130553.652126
841	-194942.250	-58886.175	1324831.814900
10977	-194956.784	-58876.455	1517776.133445
1051	-194968.029	-58870.178	443081.127040
152	-194966.324	-58868.505	87243.124410
153	-194969.511	-58862.976	55331.196500
1052	-194967.264	-58860.580	-645936.004920
10972	-194968.537	-58865.629	-1370686.171255
10971	-194943.979	-58870.904	-1299751.818512
10970	-194936.459	-58879.208	-986942.749856
10969	-194927.047	-58884.510	-783380.084040
10968	-194923.495	-58880.949	-411519.962561
10967	-194920.058	-58880.470	-820811.612740
10966	-194908.553	-58885.535	-887855.014930
14K	-194906.320	-58885.518	-920713.254600
10964	-194898.396	-58887.960	-1038248.894160
10963	-194889.685	-58891.032	-920740.020793
10962	-194880.766	-58889.289	-820740.020793
10961	-194875.748	-58891.697	-391453.043489
10959	-194874.119	-58896.425	-367042.520600
10958	-194869.516	-58899.131	-724640.586527
10957	-194861.802	-58900.977	-658454.021983
10957	-194858.337	-58900.488	-177643.874824

測量年月日 平成23年9月29日
使用測量系 (Per Ver. 2.1.1)

作製者

平成23年9月29日作製

(4/5)

請求番号：39-35

A4判に縮小

座標求積表

測量点名	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
1052	-194967.264	-58860.580	-41261.266590
153	-194968.511	-58862.975	-55331.196500
152	-194966.324	-58860.505	-87243.124410
1061	-194968.029	-58870.178	651163.016736
10976	-194977.285	-58863.821	800014.123950
10975	-194982.979	-58854.334	254427.265882
19380K	-194981.708	-58854.533	-242421.821437
19379K	-194978.960	-58854.978	-365371.708632
10974	-194975.500	-58855.505	-508982.407240
10973	-194970.212	-58858.875	-401761.694500
計面積			231.206279
計面積			115.6031395
計面積			115.60

座標求積表

測量点名	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
101	-194743.048	-58970.400	-14211.866400
102	-194745.965	-58972.121	265141.182073
185	-194747.581	-58971.131	5849158.077040
184	-194863.805	-58924.971	9296400.216916
1013	-194889.357	-58913.365	1651282.707585
10980	-194891.834	-58910.308	1740976.323244
10879	-194917.910	-58898.885	255444.642450
10978	-194935.204	-58890.317	1433390.315780
1841	-194942.260	-58886.175	53704.181600
1823	-194936.116	-58888.137	-1130553.652126
1837	-194923.052	-58896.269	-1408623.302246
1835	-194912.182	-58900.252	-1330615.592932
1834	-194900.461	-58905.407	-1238247.776709
1824	-194891.195	-58908.705	-222981.2301660
1825	-194862.609	-58922.218	-8543073.455602
1811	-194746.206	-58968.441	-7060325.774401
計面積			1033.933692
計面積			516.9668460
計面積			516.96

被代位者

縮尺

1/

登記年月日：平成23年10月11日

地積測量図

地番	543-1・543-3 543-4・543-5
土地の所在	紀の川市狭山町元字御原

5/5

座標求積表

測量点名	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
102	-194745.965	-58972.121	-39511.321070
1038	-194746.891	-58972.668	115527.456612
1039	-194747.924	-58974.811	5378897.345477
1084	-194838.098	-58943.517	6526874.580927
1083	-194858.655	-58938.894	1927125.017118
1082	-194870.795	-58930.385	1288748.808256
1081	-194880.524	-58920.253	1034757.483186
1013	-194888.357	-58913.365	-884972.549135
104	-194883.005	-58924.971	-8296400.216916
105	-194747.561	-58971.131	-6949158.077040
面積			1888.527114
面積			844.26 m ²
総計面積			9568.8217905 m ²

測量年月日 平成23年9月29日
世界測系 (Par Ver. 2.1.1)

作製者

平成23年9月29日作製

被代位者

縮尺 1/

10K	-194858.786	-58898.037	71795.707103
1056	-194859.556	-58893.830	-110720.400400
2K	-194858.906	-58888.102	-250985.352724
1055	-194855.294	-58886.227	-1355914.262902
10854	-194833.880	-58886.513	-1862874.838755
55K	-194823.659	-58883.363	-603774.757476
10853	-194823.628	-58883.383	-404950.901508
10852	-194816.783	-58882.494	-1220664.723138
10851	-194802.901	-58900.794	-884688.925880
10950	-194801.763	-58905.862	-131698.894670
10949	-194800.616	-58913.349	-267289.864413
10948	-194797.226	-58913.877	-379582.753811
10947	-194794.173	-58905.924	-649025.470632
10946	-194786.208	-58900.754	-928921.165698
10945	-194778.436	-58901.264	-502533.500950
10944	-194776.318	-58901.708	-277427.044680
10943	-194773.726	-58911.824	-752186.168832
10942	-194763.550	-58910.894	-1078601.043444
10941	-194755.400	-58910.468	-1541981.489900
10940	-194737.375	-58912.951	-2040391.144934
面積			15983.976496
面積			7991.9882480
面積			7491.89 m ²

(28 枚目)

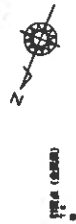
A4判に縮小

登記年月日：平成23年10月11日

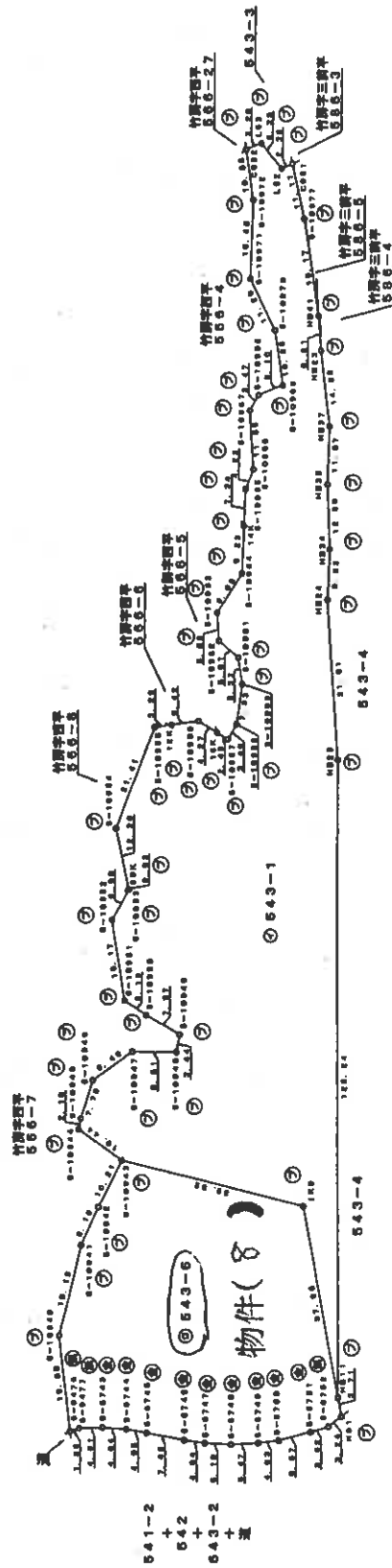
地 積 測 量 図

地 番	543-1.-6
土地の所在	紀の川市桃山町元字柳原

1/2



100m (328ft)



平成23年9月29日測量

測量点	境界線の種類
①	金 属
②	金 属
③	コンクリート製
④	コンクリート製
⑤	コンクリート製

作成者	申請人	縮尺	1/1000
(平成23年1月29日作成)			

A 4

区域测量

543-1. -8.

審
批

所在地 山梨県元町市桃山

$\frac{2}{2}$

求精夜

[illegible]

引照点

引調点	X座標	Y座標	標高
T4	-19469.7, 045	-58894.882	金剛山
T7	-194679.5, 033	-58890.008	金剛山

测站点	视站点	测角	方向角	距离
T4	T2	0-00-00	40° 15' 18"	22.63
	K01	188° 22' 48"	238° 39' 06"	88.42
	H011	195° 58' 22"	228° 14' 40"	88.47

地 带	⑤ 543-1	χ_n	Y_n	$Y_{n-1} - Y_n$	$\chi_n \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$	$-Y_{n-1} \cdot Y_n$
NO						
1011		-19474.4	206	-58903.441	26.225	-107178.25250
1025		-194862.600	-58922.210	59.746	-11640312.81124	
1024		-194891.185	-58908.705	16.811	-3276315.179145	
1024		-194900.461	-58905.407	8.453	-1641493.586333	
1025		-194912.162	-58900.282	9.118	-1781107.519116	
1037		-194922.052	-58898.269	11.115	-2166569.722900	
1043		-194936.116	-58896.137	10.064	-1947785.144004	
1041		-194942.250	-58898.175	12.862	-2472257.615920	
5-10977		-194958.794	-58876.455	15.999	-3119145.552116	
0051		-194968.029	-58870.176	7.900	-1548995.930550	
LS2		-194966.324	-58885.324	7.261	-1409552.499124	
LS3		-194969.311	-58882.975	7.623	-1545133.316675	
0052		-194971.344	-58880.540	-2.654	517443.118556	
5-10972		-194958.537	-58905.629	-10.324	2017751.635968	
5-10971		-194941.679	-58870.904	-13.579	2641744.290841	
5-10970		-194936.499	-58874.706	-12.706	2671797.107054	
5-10969		-194927.047	-58880.849	-1.741	338397.768920	
5-10968		-194923.495	-58880.849	4.140	-406861.690200	
5-10967		-194920.045	-58880.470	-4.384	803903.350544	
5-10966		-194900.553	-58885.535	-5.048	963903.425544	
5-10965		-194895.320	-58885.510	-2.425	477845.401000	
14K		-194896.796	-58881.796	-1.514	1074669.795544	
5-10964		-194890.685	-58891.032	-1.329	253008.391365	
5-10963		-194890.766	-58899.269	-0.665	127846.901720	
5-10961		-194874.748	-58891.687	-1.136	139563.337728	
5-10959		-194874.119	-58896.425	-7.444	1450562.841858	
5-10958		-194869.516	-58899.131	-4.352	867046.058332	
5-10957		-194851.802	-58900.977	-1.359	264622.327116	
5-10957		-194858.337	-58900.489	2.940	-571913.510790	
18K		-194858.796	-58898.037	8.659	-1297564.635974	
5-10956		-194859.556	-58893.830	8.935	-1741074.132960	
12K		-194856.906	-58898.127	7.603	-1481467.058318	
5-10955		-194856.294	-58896.227	2.589	-504480.356166	
5-10954		-194833.890	-58896.962	-12.555	2445736.134465	
BS1		-194823.659	-58931.363	-8.470	1330438.537390	
5-10953		-194822.628	-58993.363	0.009	-198301.732732	
5-10952		-194816.783	-58992.494	-7.411	1443767.178813	
5-10951		-194802.901	-58990.794	-13.368	2604125.180548	
5-10950		-194801.783	-58905.962	-12.555	1580006.998340	
5-10949		-194800.616	-58913.349	-7.425	1444398.403559	
5-10948		-194797.229	-58913.877	13.223	-2576783.346578	
5-10947		-194794.173	-58905.924	4.690	-907703.729280	
5-10946		-194794.206	-58900.794	-0.964	188418.827944	
5-10945		-194778.436	-58901.708	-10.560	2059317.813090	
5-10944		-194776.318	-58901.708	-10.560	2059317.813090	
5-10943		-194773.726	-58911.824	-46.735	9102759.046610	
100		-194778.443	-58948.443	-56.017	11027772.315304	
				合計	-11109.146883	
				合計	9584.574415	

音成作

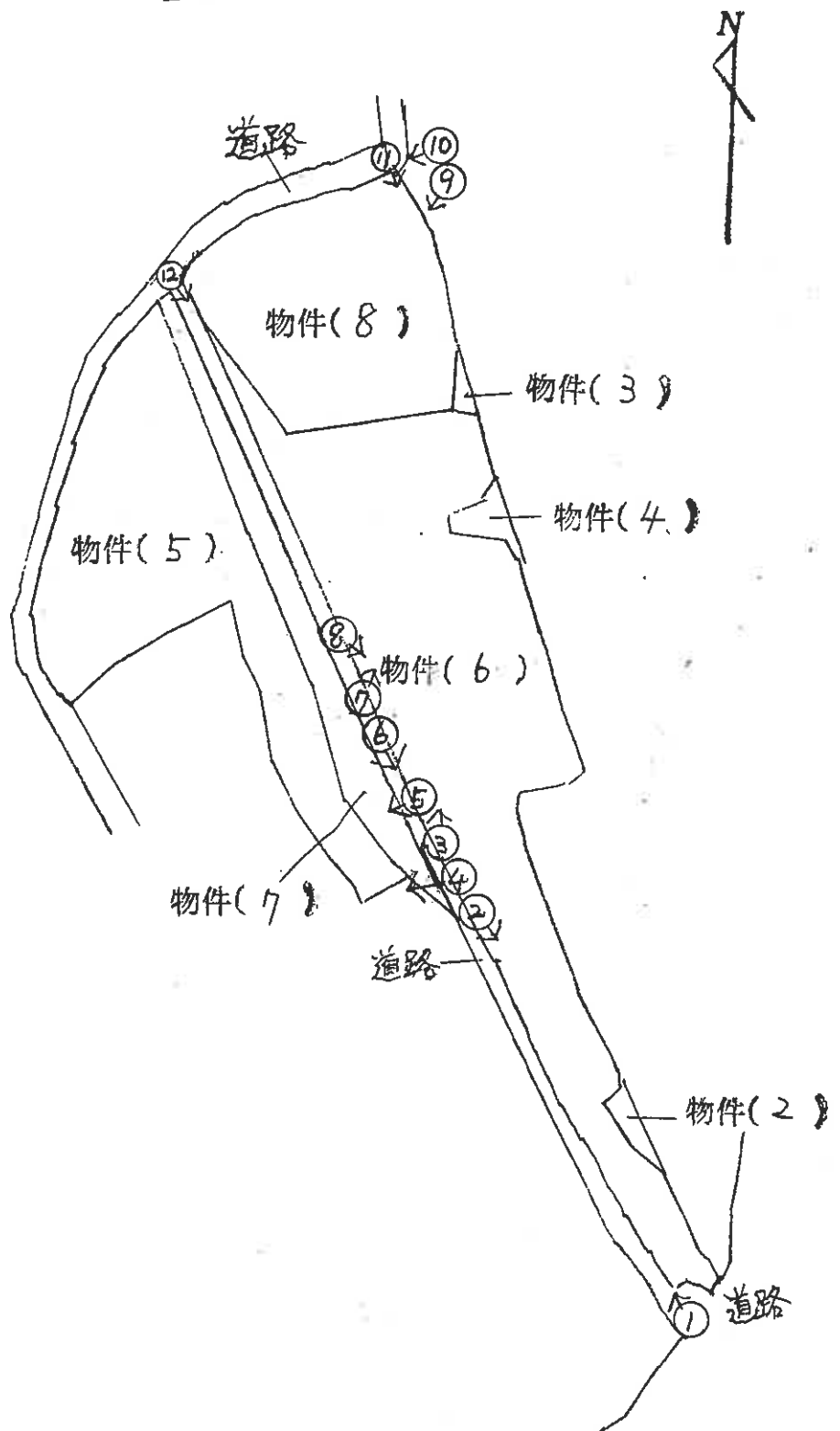
(平成23年9月29日作成)

人題母

尺蠖

A4判に縮小

位置図



←○写真撮影位置・方向

(3 / 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和6年 (ケ) 第 48号
令和6年 11月27日 現地調査
令和7年 1月20日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

(物件2～8)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 120,000 円
物件 3 (土地)	金 50,000 円
物件 4 (土地)	金 100,000 円
物件 5 (土地)	金 3,260,000 円
物件 6 (土地)	金 5,350,000 円
物件 7 (土地)	金 950,000 円
物件 8 (土地)	金 2,430,000 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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	同 左

8	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	同 左
番号	特 記 事 項		
2～4、 6、8	物件 2～4、6、8 の土地は、一画地を形成している。		
5、7	物件 5、7 の土地は、一画地を形成している。 ◇物件 2～4、6、8 の土地と物件 5、7 の土地との間には、公簿上では紀の川市所有の※用悪水路が介在している（現況では道路様のものとなっており、南東側から中間部分くらいまでコンクリート舗装され、そこから北西端までは未舗装で雑草が繁茂している。）。 本件では、物件 2～4、6、8 の土地と物件 5、7 の土地とは都市計画法での線引がほぼ異なっており、また地勢等の現況が大きく異なるため、それぞれ別画地としての評価を行った。 ※紀の川市桃山町元字柳原 543 番 4（用悪水路） 紀の川市竹房字三前平 586 番 4（用悪水路）		

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2～4、6、8）

位 置 ・ 交 通	JR 和歌山線「下井阪」駅の南方・道路距離約 4.3 k m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市の紀の川以南における丘陵地に位置する果樹園や雑種地、雑木林地等が広がる地域である。
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 非線引都市計画区域 (特記事項参照①) 用途地域 用途指定無し 建 蔽 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無し その他の規制 特定用途制限地域 (農住共生地区) 土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件	規 模 : 7,990 m ² (登記面積は概ね正確と判断される。) 形 状 : 不整形 間口奥行 : 間口約 53.0m、奥行約 255.0m 地 勢 : 本件土地北西側部分は概ね平坦となっており、概ね南東側は北西向きのやや緩やかな傾斜地となっている (特記事項参照②)。 接面状況 : 中間画地 (特記事項参照③)
接面道路の状況等	北側にて現況幅員約 3.0mの舗装市道 (法定外道路) に概ね等高に接面する中間画地である (特記事項参照③)。
土地の利用状況等	対象地の利用状況 : 本件土地は雑草が繁茂している状況で、一部コンクリート舗装された箇所が存在している (特記事項②参照)。
供給処理施設	上水道 引込可 (前面市道に配管は無い。特記事項参照④) ガス配管 無し 下水道 無し
土 壌 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地「百合山古墳群」に含まれる。詳細については担当課への確認が必要である。 ②旧住宅地図 (昭和 52 年頃) によれば、本件土地は溜池や原野等、その周辺は果樹園や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も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本件土地である物件2～4、6、8は大部分が非線引都市計画区域内に存しているが（以外の若干部分は都市計画区域外）、詳細については担当課にて確認が必要である。 また概ね全域が土砂災害警戒区域内に存しており、南東側一部が土砂災害特別警戒区域となっている。詳細については担当課にて確認が必要である。 なお、都市計画区域内で3,000㎡以上の開発行為は都市計画法第29条による許可が必要となるが、詳細については担当課にて確認が必要である。 ②物件8に北側にて接面する道路との間が側溝及びやや白地のコンクリートになっているが、当該部分は物件8の一部であると判断される。また物件6の南側の一部分が、物件8の南西側に接する用悪水路（現況道路様のもの）とともにやや白地のコンクリート舗装が施され、現況幅約5.5m～6.0mの道路様のものの一部となっている可能性が高い。 物件6にはガードレールやコンクリート製資材等が放置されていた。 ③物件6は南東側にて公簿地目が公衆用道路の筆（紀の川市桃山町元字柳原543番3、所有者紀の川市）に接しているが、当該筆は南東側の一部のみが市道の範囲となっており、これ以外の本件土地側の部分は市の管理外の道路様の部分（管理者の詳細は不明）となり、直接には市道に接面していないことから中間画地と判断した。 ④上水道については引込が可能（費用は自己負担）とのことであるが、詳細については担当課にて確認が必要である。 ⑤物件6の一部や物件8の大部分は以前溜池であったことから、現況道路様のものの地下に実際は水路が通っている可能性があるとの回答を得た（市役所担当課）。 ⑥地籍調査に基づく14条1項地図が作成されている地域であるが、周囲の隣接土地や本件各土地間の境界が現地確認において明確でない箇所が多々見受けられるため、専門家による調査が必要となる可能性が有る。 ⑦本件土地の形状は、所轄法務局備付けの法第14条1項地図及び地積測量図と概ね一致した。
---------	--

2 土地の概況及び利用状況等（物件 5、7）

位 置 ・ 交 通	JR 和歌山線「下井阪」駅の南東方・道路距離約 4.3 k m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当市の紀の川以南における丘陵地に位置する果樹園や雑種地、雑木林地等 が広がる地域である。
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 都市計画区域外 (特記事項参照①) 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制 一部土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規 模： 4,179 m ² (登記面積は概ね正確と判断される。) 形 状： 不整形 間口奥行： 間口約 90.0m、奥行約 115.0m 地 勢： 本件土地は大部分が概ね北から北東向きの比較的急な傾斜地と なっている。 接面状況： 中間画地
接面道路の状況等	概ね北西側にて現況幅員約 2.5～5.5mの舗装私道（本件土地側の里道部分 を一部含む）に概ね等高に接面する中間画地である。
土地の利用状況等	対象地の利用状況：雑木や竹等が繁茂し、山林の様相を呈している。
供 給 処 理 施 設	上水道 引込可（前面私道に配管は無い。特記事項参照②） 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「百合山古墳群」に含まれる。詳細については担 当課への確認が必要である。 ②旧住宅地図（昭和 52 年頃）によれば、本件土地は山林等、その周辺は溜 池、果樹園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 等においても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本件土地である物件 5、7 の一体画地は概ね大部分が都市計画区域外に位置しているが、このうち物件 7 が一部非線引都市計画区域内となっている可能性が高い。詳細については担当課にて確認が必要である。 また概ね北西側一部が土砂災害警戒区域内に存している（物件 5 の一部、物件 7 の多くの部分）。詳細については担当課にて確認が必要である。 なお、本件土地は前述のように大部分が都市計画区域外に位置しているが、確認適用地区内に存しており都市計画区域内と同じく建築確認が必要となる（接道義務等は適用外）。詳細については担当課で確認が必要である。 ②上水道については引込が可能（費用は自己負担、私道の場合は土地所有者の承諾が必要）とのことであるが、詳細については担当課にて確認が必要である。 ③地籍調査に基づく 14 条 1 項地図が作成されている地域であるが、周囲の隣接土地や本件各土地間の境界が現地確認において明確でない箇所が多々見受けられるため、専門家による調査が必要となる可能性が有る。 ④本件土地の形状は、所轄法務局備付けの法第 14 条 1 項地図及び地積測量図と概ね一致した。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

(物件2～4、6、8)

物件 番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	11,200	0.25	122		340,000
3	11,200	0.25	53		150,000
4	11,200	0.25	101		280,000
6	11,200	0.25	5,307		14,860,000
8	11,200	0.25	2,407		6,740,000

(物件5、7)

物件 番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ
5	11,200	0.25	3,235		9,060,000
7	11,200	0.25	944		2,640,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査： 紀の川 (県) -11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,300 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/104 \times 100/130 \approx 11,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位 (南) +4

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/101 \times 100/125 \times 100/100 \approx 100/130$

イ（物件 2～4、6、8）

個別格差：①規模 －45 ②形状 －13 ③地勢・地質・地盤等 －30

④法定外道路 －20 ⑤一部土砂災害特別警戒区域 －5

⑥総合格差 －75 $\div$ ① $\times$ ② $\times$ ③ $\times$ ④ $\times$ ⑤（相乗積）

（方位については、個別格差は無いものと判断した）

（物件 5、7）

個別格差：①規模 －40 ②形状 －25 ③地勢・地質・地盤等 －45

④総合格差 －75 $\div$ ① $\times$ ② $\times$ ③（相乗積）

（方位については、個別格差は無いものと判断した）

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：更地であるため補正不要。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市 場 性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア $\times$ イ $\times$ ウ $\times$ エ
2	340,000	1.00	0.60	0.60	120,000
3	150,000	1.00	0.60	0.60	50,000
4	280,000	1.00	0.60	0.60	100,000
5	9,060,000	1.00	0.60	0.60	3,260,000
6	14,860,000	1.00	0.60	0.60	5,350,000
7	2,640,000	1.00	0.60	0.60	950,000
8	6,740,000	1.00	0.60	0.60	2,430,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）					12,260,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：需要が少ない地域内に存する広大な土地であること、水道引込の実現可能性等の諸要因に基づく市場性の減退を総合的に考慮した。

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。

第6 価格参考資料

1 地価調査価格 紀の川（県）-11

所 在：紀の川市桃山町段新田字安多良 312 番

価 格：15,300 円/㎡

位 置：JR 和歌山線「下井阪」駅の南東方、道路距離約 3.7 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：983 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 5.0m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：中規模農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和 6 年度）

物件 2（土地）： 159,210 円

物件 3（土地）： 125,928 円

物件 4（土地）： 239,976 円

物件 5（土地）： 7,802,820 円

物件 6（土地）： 11,319,831 円

物件 7（土地）： 4,239,504 円

物件 8（土地）： 5,719,032 円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 法第 14 条第 1 項地図写し

4 土地所在図写し

5 地積測量図写し

6 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 2 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市竹房字西平 |
| | 地 | 番 | 5 6 6 番 3 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市竹房字西平 |
| | 地 | 番 | 5 6 6 番 3 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市竹房字西平 |
| | 地 | 番 | 5 6 6 番 3 7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市竹房字三前平 |
| | 地 | 番 | 5 8 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 2 3 5 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市桃山町元字柳原 |
| | 地 | 番 | 5 4 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 3 0 7 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 7 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市桃山町元字柳原 |
| | 地 | 番 | 5 4 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 4 4 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 和歌山県紀の川市桃山町元字柳原 |
| | 地 | 番 | 5 4 3 番 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 4 0 7 平方メートル |

