

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 6 月 27 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 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 1 日 午前 10 時 00 分 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 22 日 午前 10 時 00 分 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 8 月 6 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 6 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 6 月 27 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	4,480,000 3,584,000		896,000	79,716	11,679



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県橋本市橋谷字中ノ坊 9 1 2 番地 2
 和歌山県橋本市橋谷字塙平 8 5 9 番地 3 8
 和歌山県橋本市矢倉脇字東善寺 2 8 7 番地 5

建物の名称 林間田園都市グリーンコート五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 橋谷 9 1 2 番 2 の 1 2 1 2

建物の名称 1 2 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 7 8 . 8 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 橋本市橋谷字中ノ坊 9 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 8 8 0 . 4 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 橋本市橋谷字塙平 8 5 9 番 3 8

地 目 宅地

地 積 2 1 6 7 . 9 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 橋本市矢倉脇字東善寺 2 8 7 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2218.84 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 橋本市三石台三丁目29番2

地 目 宅地

地 積 917.72 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1706345分の8160



※
め
の
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 27 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県橋本市橋谷字中ノ坊 912 番地 2
和歌山県橋本市橋谷字塙平 859 番地 38
和歌山県橋本市矢倉脇字東善寺 287 番地 5

建物の名称 林間田園都市グリーンコート五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 橋谷 912 番 2 の 1212

建物の名称 1212

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 78.80 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 橋本市橋谷字中ノ坊 912 番 2

地 目 宅地

地 積 2880.41 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 橋本市橋谷字塙平 859 番 38

地 目 宅地

地 積 2167.98 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 橋本市矢倉脇字東善寺 287 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2218.84 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 橋本市三石台三丁目29番2

地 目 宅地

地 積 917.72 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1706345分の8160



令和6年(ケ)第88号
令和7年 1月29日受理
令和7年 4月 4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 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県橋本市橋谷字中ノ坊 912 番地 2
和歌山県橋本市橋谷字塙平 859 番地 38
和歌山県橋本市矢倉脇字東善寺 287 番地 5

建物の名称 林間田園都市グリーンコート五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 橋谷 912 番 2 の 1212

建物の名称 1212

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 78.80 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 橋本市橋谷字中ノ坊 912 番 2

地 目 宅地

地 積 2880.41 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 橋本市橋谷字塙平 859 番 38

地 目 宅地

地 積 2167.98 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 橋本市矢倉脇字東善寺 287 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2218.84平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 橋本市三石台三丁目29番2

地 目 宅地

地 積 917.72平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1706345分の8160



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(未実施)	
建物	物件1	
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 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	毎月 管理費 金 9,870円 修繕積立金 金 16,320円	令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年11月分～7年1月分 計 375,724円 (管理費138,180円、修繕積立金237,544円)
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ 大阪南支店	
その他の事項	上記以外に水道料55,726円、駐車場費5,330円、住宅情報盤積立金15,000円、有線放送使用料6,000円、自治会費1,200円の滞納あり、その他別紙のとおり	
敷地権	符号1～4	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～4) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐ 枚目のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～4) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	その他の事項のとおり 敷地権割合 1706345分の8160	
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

所有者の苗字が記載された表札が玄関ドア横に取り付けられていた。

2 本件土地（敷地権）の状況等

- (1) 本件土地の形状は、17枚目の建物図面（各階平面図）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。本件マンションは山の中腹に建てられており、1階は駐車場や駐輪場になっていて、マンション入口やロビーなどは2階にある。
- (3) マンション入り口前に公園が設けられている。

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17～19枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成6年6月築で、築後約30年半が経過している。雨漏りやシロアリ等の兆候はなかった。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 洋室1のドアや壁に傷があり、タバコのヤニで汚れていた。（写真3～5）
 - ② 廊下の壁にいくつか傷や汚れがあった。（写真9、10）
 - ③ リビングの壁に傷があった。（写真13）
 - ④ 和室の襖や畳がかなり傷んでいる状態だった。（写真15、16）
- (3) キッチンのみ3～4年前にリフォームされていた。（写真11）

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
管理人	以前、所有者は駐車を借りていましたが、途中で解約しました。駐車場の滞納分は解約前のものです。駐車料金は場所によって違い、月6000円から9000円になります。
所有者の妻	現在、この居室には私たち家族が住んでいます。3～4年前にキッチンをリフォームしましたが、その他は手を付けていません。古い建物ですし、10年前まで猫を飼っていたので、壁や畳や襖なども傷だらけです。 このマンションは有線放送が流れているので、有線放送料も支払っています。 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

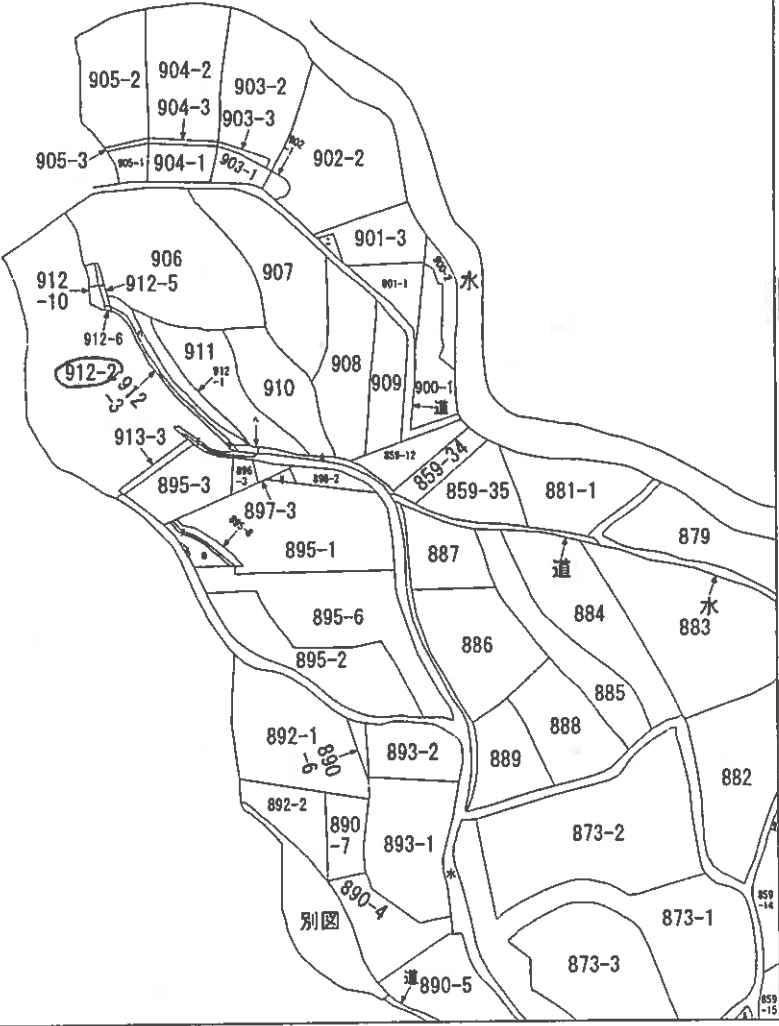
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 2月 4日 (火) 11:17～11:50	和歌山地方法務局 橋本支局	登記等調査
// 12:10～12:45	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影 管理人から聞き取り
令和 7年 3月 6日 (木) 15:00～15:35	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者の妻から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
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、解錠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。
- ☐ 令和 年 月 日

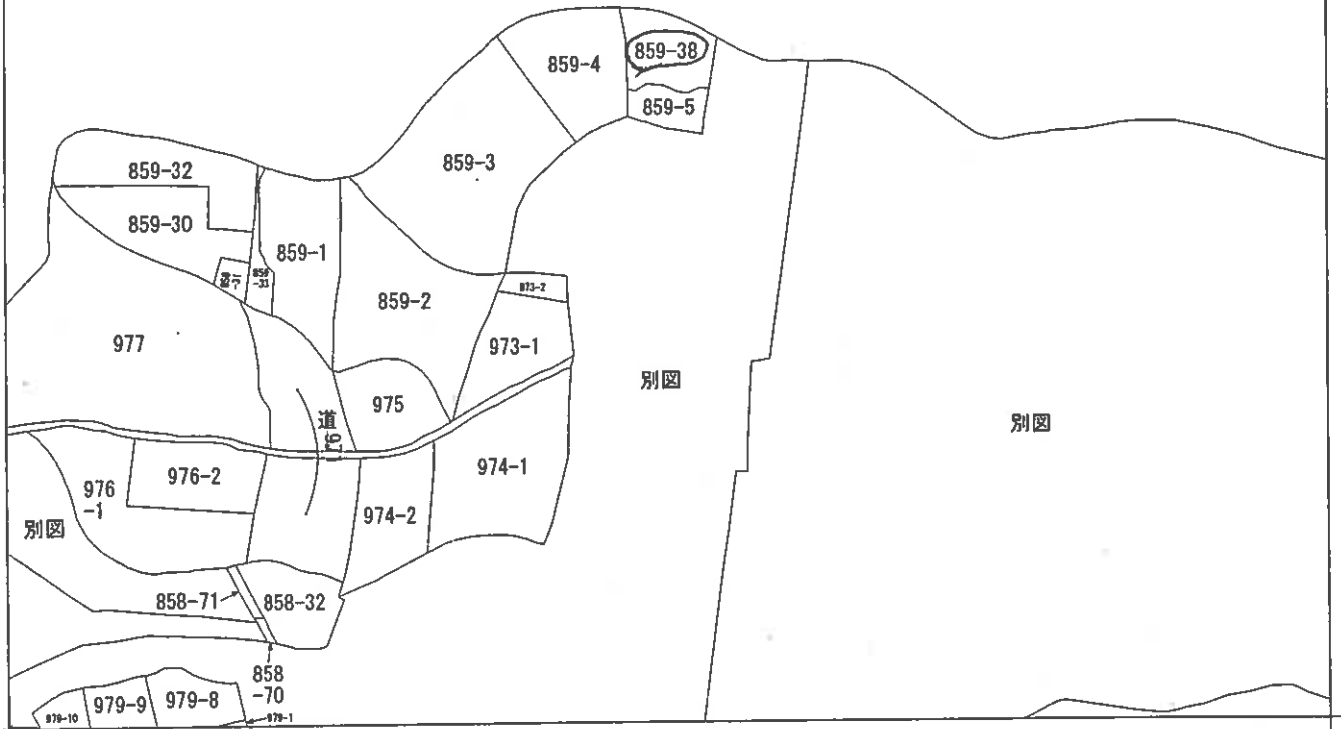
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A 4 別 小



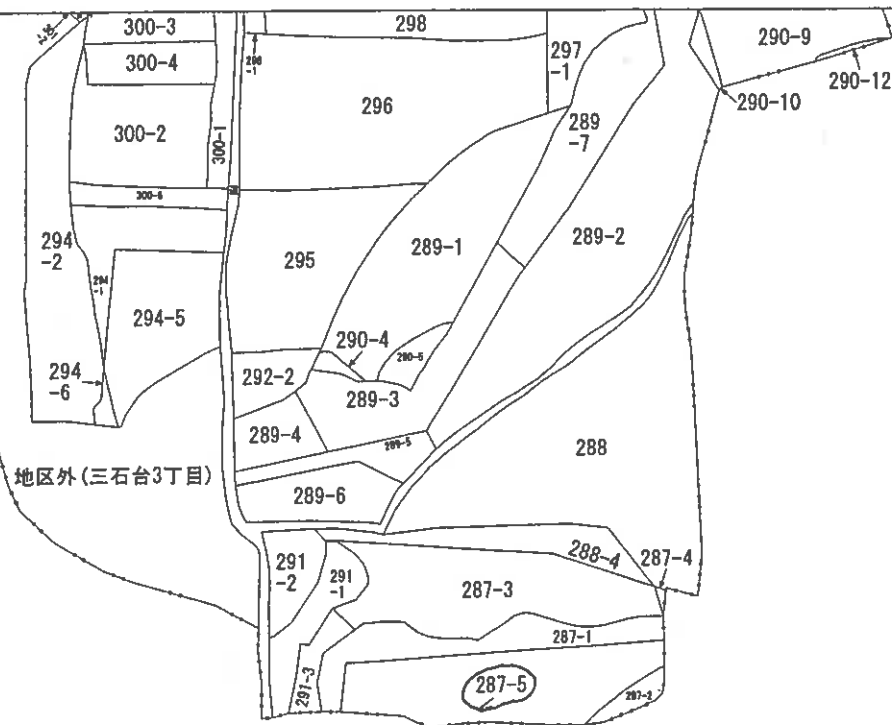
請求部	所在	橋本市橋谷字中ノ坊				地番	912番2			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	



請 求 部 分	所 在	橋本市橋谷字塙平				地 番	859番38			
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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	方位不明	

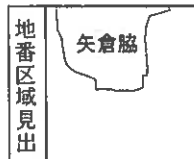


301-1
301-4



地区外(三石台3丁目)

A
4
町
地
籍
小



請求部	所在	橋本市矢倉脇字東善寺				地番	287番5		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	



(座標値種別：図上測定)

-36253.851

-181980.001



地区外

29-1

23-3

29-2

地区外

①

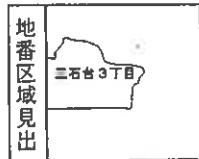
29-3

地区外

地区外

-36378.851

(座標値種別：図上測定)



A4判に縮小

請求部	所在	橋本市三石台三丁目				地番	29番2			
出力縮尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成1年8月8日				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成4年4月28日

60581

地積測量図

1/4

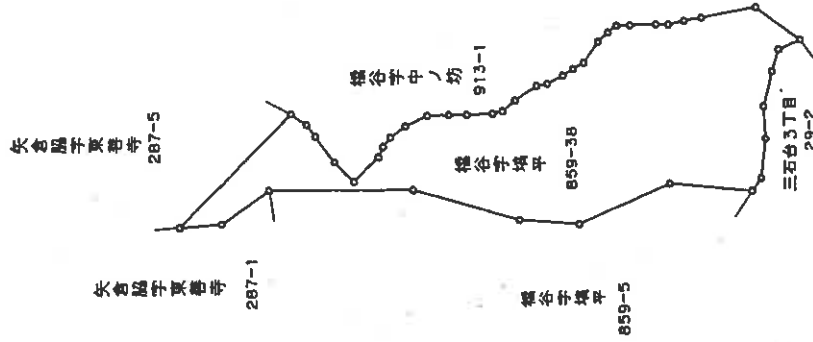
地番 859-38

土地の所在 橋本市橋谷字塙平

M 859-38

S-

H14.4.28



作製者

申請人

平成 3 年 2 月 28 日作製

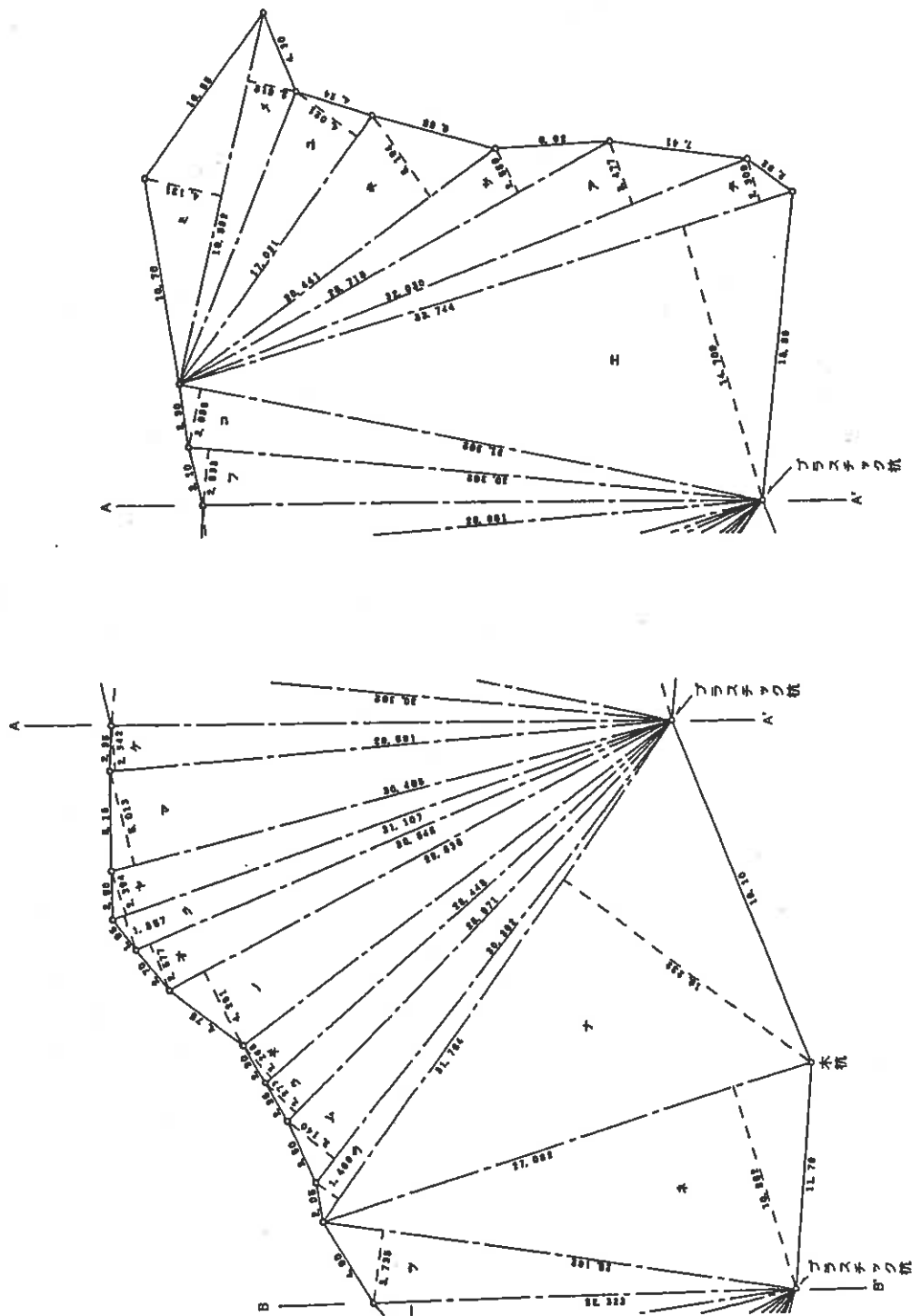
縮尺 1/1000

登記年月日：平成4年4月28日

60582

地積測量図 (2/4)

地番	859-38
土地の所在	橋本市橋谷字塙平



作製者

平成 3 年 2 月 28 日(作成)

申請人

縮尺 1/250

請求番号：4-6 (2/4)

A4判縮小

60583

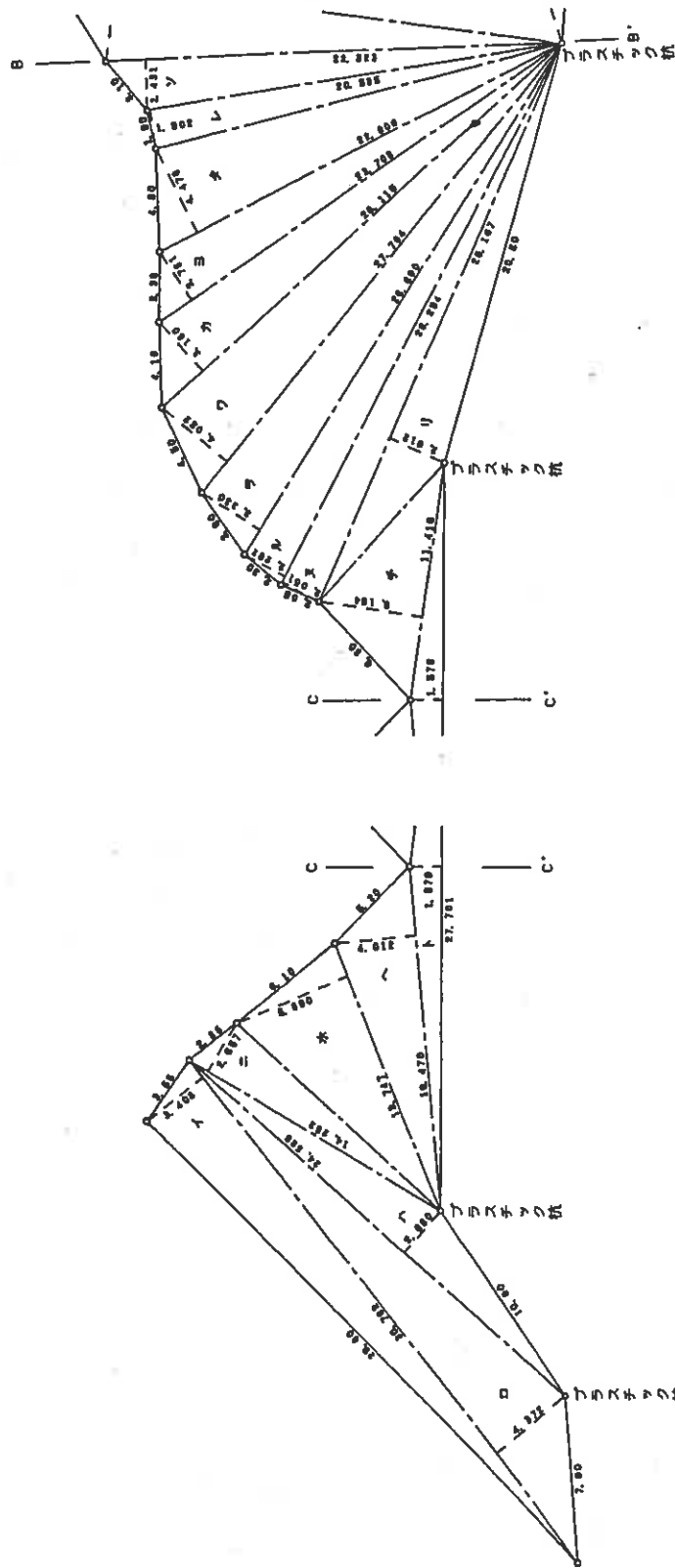
區
量
測
積
地

③ $\frac{3}{4}$

859-38

神
聖

平塚市橋谷字平塚



作者

平成 3 年 2 月 28 日作製)

申請人

縮尺	250
----	-----

請求番号：4-6

(3/4)

A

登記年月日：平成4年4月28日

60584

地積測量図

(4/4)

859-38

地番

橋本市橋谷字鳩平

土地の所在

三 斜 求 積 表

地番 NO.	859-38	辺 長	高 さ	積 算 積
イ	30.782	1.408	104.83886	
ロ	30.782	4.372	134.48144	
ハ	24.588	2.880	66.83880	
ニ	14.263	2.857	37.87021	
ホ	13.747	5.890	80.88830	
ヘ	18.470	4.012	68.07780	
ト	27.701	1.578	43.73987	
チ	11.418	5.154	58.83884	
リ	28.187	2.912	84.83430	
ヌ	28.254	2.051	58.98984	
ル	28.254	2.262	68.17248	
ヲ	28.880	3.330	98.20370	
ワ	27.704	4.082	113.08778	
カ	28.116	3.160	82.52340	
キ	23.708	2.781	65.93194	
ク	22.008	4.478	98.48858	
ケ	20.535	1.802	38.05757	
コ	22.323	2.431	54.28723	
サ	25.182	3.736	84.08212	
シ	27.092	10.862	294.27320	
ス	31.784	18.232	516.58328	
セ	31.784	1.489	48.68136	
ソ	30.362	3.140	95.33880	
ダ	28.971	2.273	65.95183	
デ	28.448	2.289	64.46318	
ト	28.838	4.291	128.02828	
チ	30.648	2.577	78.72218	
リ	31.107	1.857	57.78688	
ヌ	31.107	2.394	74.47018	
ル	30.486	5.013	152.72145	
ヲ	28.681	2.342	68.63832	
ワ	30.382	2.933	88.05178	
カ	31.382	3.088	97.08875	
キ	33.744	14.708	496.34048	
ク	33.744	2.308	77.91488	
ケ	32.030	3.477	111.36831	
コ	25.715	2.688	68.67813	
サ	20.441	5.184	106.17055	
シ	17.031	4.021	68.48185	
ス	18.582	2.812	51.17434	
セ	18.582	4.131	80.83452	
ソ			435.86010	
ダ			2187.88053	
デ			2187.88	

作製者

平成 3 年 2 月 28 日作成

申請人

縮尺

1/

登記年月日：昭和59年9月21日

65161

M287-1 S-

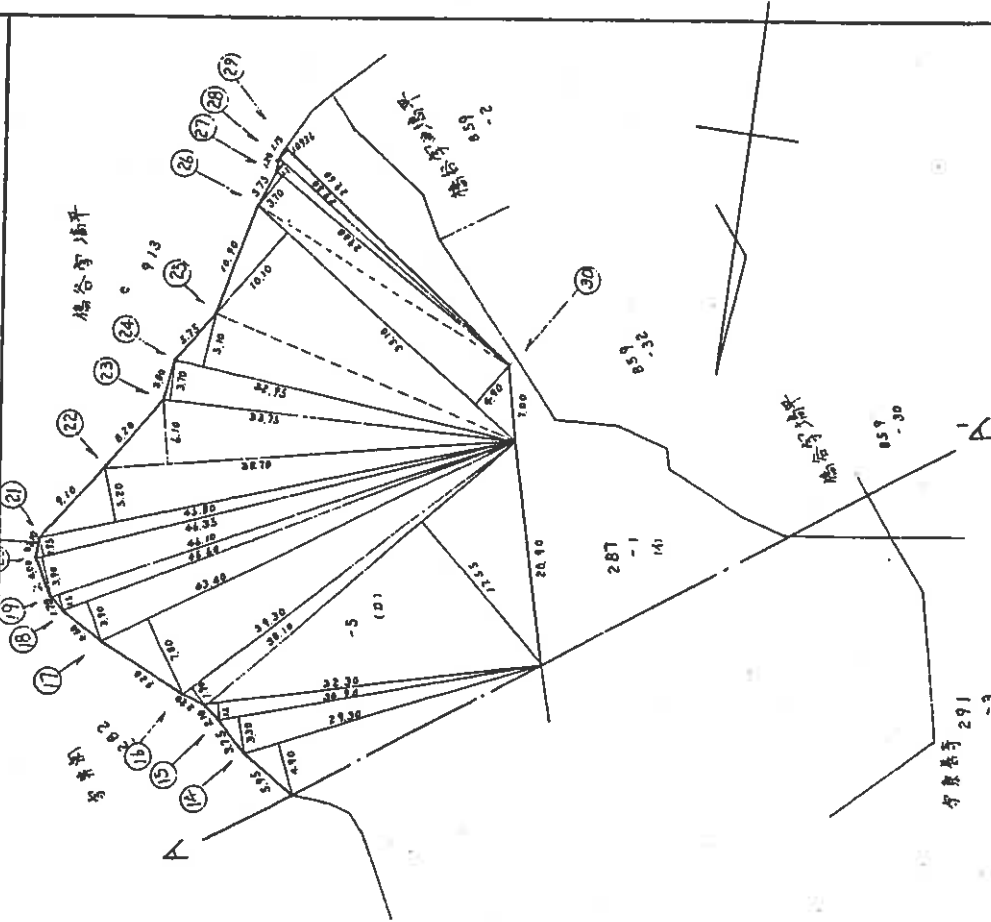
S59.9.21

地積測量図

1/5

地番 287-1(4)-5 (4)

土地の所在 橋本市矢倉脇東善寺



作製者

申請人

59年6月20日作製

縮尺 1/500

65162

地番 287-145-5 (D)

地積測量図

土地の所在 橋本市矢倉脇東善寺

求積 (イ) 287-1
460400 - (ロ) - 23851524

求積 (ロ) 287-5
3480 x 470 ÷ 2 = 817800
3600 x 545 ÷ 2 = 981000
3600 x 195 ÷ 2 = 351000
3600 x 225 ÷ 2 = 405000
3470 x 250 ÷ 2 = 433750
3210 x 155 ÷ 2 = 248775
3090 x 385 ÷ 2 = 594825
2710 x 670 ÷ 2 = 907850
2270 x 220 ÷ 2 = 249700
2370 x 180 ÷ 2 = 213300
2645 x 225 ÷ 2 = 297362
2930 x 490 ÷ 2 = 717850
3090 x 330 ÷ 2 = 507850
3230 x 160 ÷ 2 = 258400
3810 x 1755 ÷ 2 = 3343275
3930 x 190 ÷ 2 = 373350
4340 x 780 ÷ 2 = 1692600
4560 x 390 ÷ 2 = 889200
4610 x 160 ÷ 2 = 368800
4635 x 390 ÷ 2 = 903825
4580 x 195 ÷ 2 = 451912
4580 x 520 ÷ 2 = 1190800
3870 x 610 ÷ 2 = 1180350
3375 x 370 ÷ 2 = 624375
3295 x 510 ÷ 2 = 840225
3310 x 1010 ÷ 2 = 1671550
3310 x 490 ÷ 2 = 810950
2900 x 370 ÷ 2 = 536500
2950 x 110 ÷ 2 = 162250
2960 x 10936 ÷ 2 = 161852
22188476

地積

1. 2385^{m2}/5

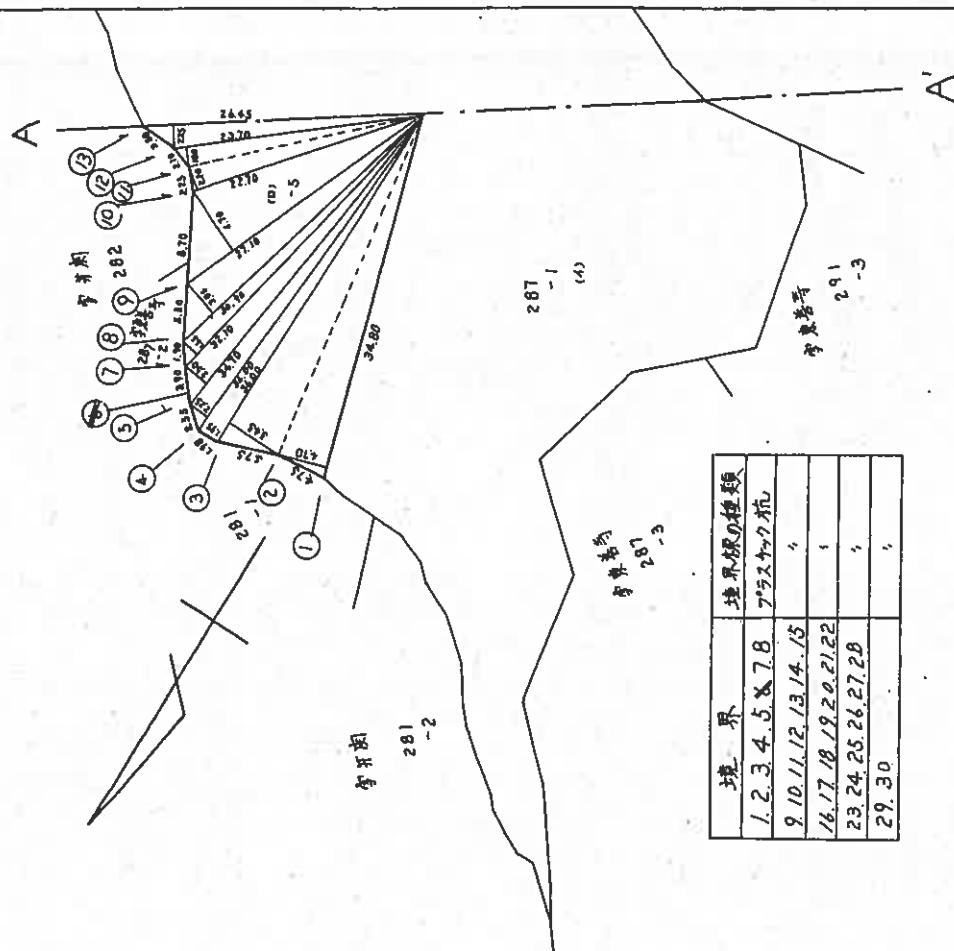
ロ 2218^{m2}84

作製者

申請人

昭和59年6月20日(算)

縮尺 1/500



境界	境界線の種類
1.2.3.4.5.7.8	ガラス板杭
9.10.11.12.13.14.15	イ
16.17.18.19.20.21.22	イ
23.24.25.26.27.28	イ
29.30	イ

A4判に縮小

登記年月日：平成5年7月21日

12105
各階平面図

家屋番号
橋谷
912番2の1212

建物図面
各階平面図

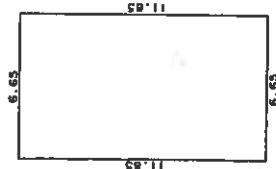
建物の所在
橋本市橋谷字中ノ坊912番地2・同市橋谷字平859番地38
同市矢倉廻字東巻寺287番地5

平成6年7月4日 登記

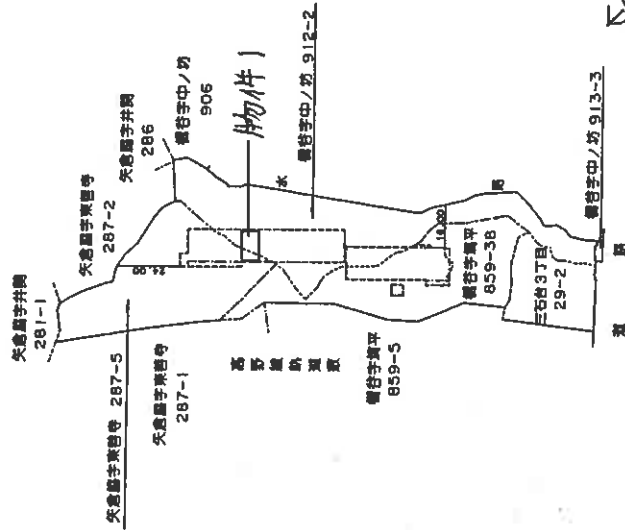
専有部分の建物

建物の存する部分12階

建物番号 1212



求積表
11.65 X 6.65 = 78.8025
78.8025
床面積 78.80 m²



8字真撮影位置方向

製作者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/2000

登記年月日：平成6年7月21日

11324

各階平面図

建物図面

家屋番号

橋本市橋谷字中ノ坊912番地2、岡市橋谷字橋平859番地38
岡市矢倉橋字東巻寺287番地5

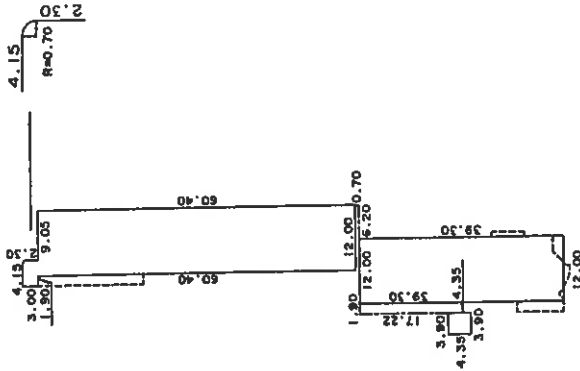
平成6年7月21日登記

1棟の建物

- 912-2-201~912-2-215
912-2-301~912-2-315
912-2-401~912-2-415
912-2-501~912-2-515
912-2-601~912-2-615
912-2-701~912-2-715
912-2-801~912-2-815
912-2-901~912-2-915
912-2-1001~912-2-1015
912-2-1101~912-2-1115
912-2-1201~912-2-1215
912-2-1301~912-2-1315
912-2-1401~912-2-1415

2階~14階
(各階同型)

拡大図



求積表

0.70 X 4.15	=	2.9050
2.30 X 4.85	=	11.1550
60.40 X 12.00	=	724.8000
3.14 X 0.70 ² X 1/4	=	0.3846
39.30 X 12.00	=	471.6000
4.35 X 3.90	=	16.9650
合計		1227.8096
床面積		1227.80 m ²

作製者

7/21(記)

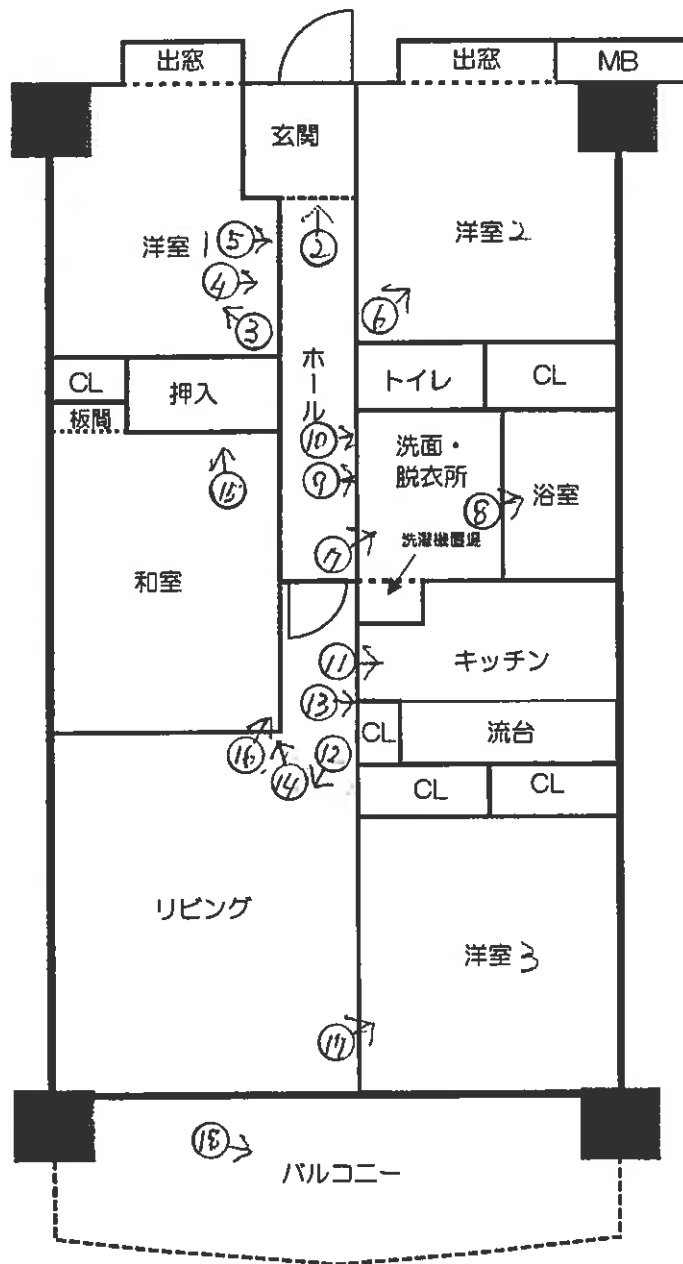
縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

建物間取図

〈令和6年(ケ)第88号〉



←○写真撮影位置・方向



1
全景



2
玄関



3
洋室1



4 同上
ドアの傷



5 同上
壁の傷



6
洋室2



7
洗面
脱衣所



8
浴室



9
廊下の
壁の傷



10 同上



11
キッチン



12
リビング



13 同上
壁の傷



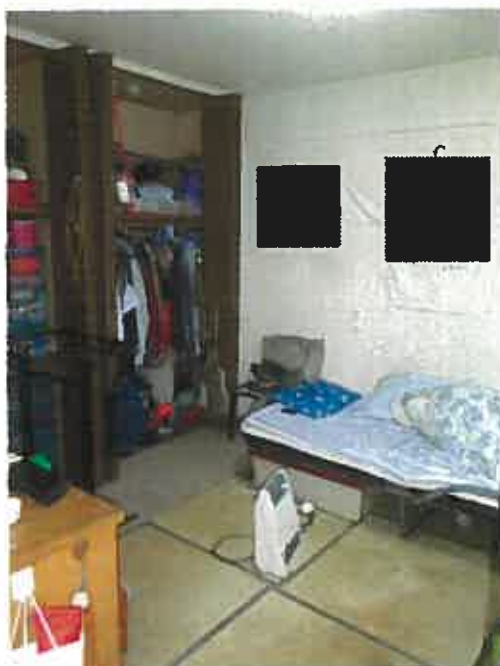
14
和室



15 同上
襖の傷



16 同上
畳の傷



17
洋室3



18
バルコニー

令和6年 (ケ) 第88号
令和7年 3月6日 現地調査
令和7年 3月26日 評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

(敷地権〈所有権〉付区分所有建物)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 4,480,000 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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的で ある土地の表示) 土 地 の 符 号1 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号2 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号3 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号4 所在及び地番 地 目 地 積	「別紙物件目録記載のとおり」	同 左

	(敷地権の表示) 土地の符号1・2・3・4 敷地権の種類 敷地権の割合	「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

位 置 ・ 交 通	南海高野線「林間田園都市」駅の北東方・道路距離約 500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	橋本市北部郊外に位置する南海高野線軌道敷き付近のマンション等が見られる地域で、周辺では農地等が見られる (特記事項②参照)	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 (特記事項③参照) 無し 70% 400% 無し 宅地造成工事規制区域、建築基準法第 22 条適用区域、 北西端の一部が土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規 模：土地の符号 1 2,880.41 m² (特記事項④参照) 土地の符号 2 2,167.98 m² (") 土地の符号 3 2,218.84 m² (") 土地の符号 4 917.72 m² (") 合 計 8,184.95 m² 形 状： 不整形 間口奥行： 間口約 34.0m、奥行約 210.0m (最深部) 地 勢： 敷地内には段差や一部傾斜が認められる (特記事項⑤参照) 接面状況： 中間画地	
接面道路の状況等	南西側にて現況幅員約 20.0mの舗装国道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路) と約 0~3.0m高く接面している (特記事項⑤参照)。	
土地の利用状況等	対象地の利用状況：マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上水道 有り ガス配管 無し (集中プロパン) 下水道 有り	
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、本件土地は山林、農地等であった模様であり、担当部局への調査及び登記事項調査等においては「土地の符号 4」に「第 72 号し尿処理施設の届け出」があったとのことであるが、土壌汚染の有無は不明である (特記事項⑥参照)。	

特 記 事 項	①本件土地の形状は所轄法務局備付けの建物図面と概ね一致した。 ②本件マンションは概ね東向きの傾斜地に建設されている。 ③南側の一部分が第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）である。詳細については担当課への確認が必要である。 ④所轄法務局備付の地積測量図（土地の符号 2 及び 3）、14 条 1 項地図（土地の符号 4）、その他建築計画概要書等から照合判断した結果、登記面積は概ね正確であると判断した。 ⑤本件マンションは傾斜地に建設されていることから、敷地内には概ね 3m 程度の段差や、一部傾斜が認められる。当敷地と南側接面国道は駐車場出入口と敷地内通路にて概ね等高に接面しており、敷地内通路は北への登り勾配となってマンション入口（マンション 2 階に位置する）へと通じている。マンション 1 階は駐車場や駐輪場となっており、入り口前に公園が設置されている。 ⑥「土地の符号 4」に「第 72 号し尿処理施設の届け出」がなされているが、公共下水道に接続（平成 21 年 7 月、供用開始案内平成 21 年 6 月）される以前に浄化槽が設置されていたためと判断される。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	林間田園都市グリーンコート五番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数 205 戸)
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 6 年 6 月 7 日新築 経 過 年 数 : 31 年 経済的残存耐用年数 : 19 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 14 階建 建築面積 : 1,843.70 m ² 延床面積 : 20,628.87 m ²
仕様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル等
設備等	エレベータ 2 基、駐車場 (敷地内 205 台)
建物の品等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : 林間田園都市グリーンコート五番館管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社長谷工コミュニティ大阪南支店 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通
積 立 金	142,797,690 (令和 6 年 8 月 31 日現在)
特 記 事 項	実施時期が確定している大規模修繕計画は無い。

(2) 専有部分の概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	12 階 1212 号室 主要開口部の方位 : 東向き
現 況 床 面 積	78.80 m ² (登記面積)

間 取 り	4LDK（バルコニー付き）
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：電気、給排水等 その他：有線放送（有料）
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費：9,870 円（月額） 修繕積立金：16,320 円（月額） 滞納額：375,724 円（R5 年 11 月分～R7 年 1 月分）〈特記事項④参照〉 内訳 管理費 138,180 円 修繕積立金 237,544 円
専有部分の 利用状況等	建物所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	①目視調査等の範囲では雨漏りやシロアリ等の兆候は確認されなかった。 ②洋室のドアや壁に傷があり、タバコのヤニが付着していた。また廊下の壁やリビングの壁にいくつかの傷等が散見され、和室の襖や畳がかなり傷んでいた。 なお、キッチンが約 3～4 年前にリフォームされたとのことであった。 ③現在駐車場は解約している状態である。 ④上記以外に水道料 55,726 円、駐車場使用料 5,330 円、住宅情報盤積立金 15,000 円、有線放送使用料 6,000 円、自治会費 1,200 円の滞納有り。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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原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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
265,000	78.80	0.33	6,891,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

- ・経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 19 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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 19 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 31 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 19 \text{ 年})\} \times (1-0.20) \approx 0.33$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割 合 オ	敷地権の 種 類 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ＝キ
49,500	0.57	8,184.95	0.95	8160/1706345	1.00	1,049,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 橋本（県）-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,500 \text{ 円/}\text{m}^2 \times & 100.3/100 & \times & 100/102 & \times & 100/134 & \rightleftharpoons & 49,500 \text{ 円/}\text{m}^2 \end{array}$$

◇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（東）+2

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇地域格差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} & & \text{格差率} \\ & 100/97 & \times & 100/103 & \times & 100/138 & \times & 100/97 & \rightleftharpoons & 100/134 \end{array}$$

イ 個別格差：

①形状 -10 ②規模 -25 ③間口奥行の関係 -10 ④鉄道軌道敷隣接 -2

⑤地勢 -5

◇方位格差は無いものと判断した。

⑥総合格差 -43 $\rightleftharpoons$ ①×②×③×④×⑤（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：最有効使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮した。

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

3 積算（敷地権付建物の価格）

建物価格（円） ア	敷地権価格（円） イ	個別格差 （階層・位置・品等程度） ウ	積算価格（円） （ア＋イ）×ウ＝エ
6,891,000	1,049,000	1.05	8,337,000

ウ 個別格差：

①階層 1.05 ②位置 1.00 ③管理の状態等 1.00

③総合格差 1.05 $\rightleftharpoons$ ①×②×③

Ⅱ 比準価格の試算

- 1 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（基準階中間）専有部分の1㎡当りの比準価格を査定した。

番 号	A	B
所 在	橋本市隅田町河瀬	橋本市三石台1丁目
構 造	RC 造	SRC 造
階	3 階 / 11 階	11 階 / 14 階
面 積	約 62 ㎡	約 88 ㎡
建築時期	平成 7 年 2 月	平成 4 年 2 月
価格時点	令和 5 年 5 月	令和 3 年 11 月
取引形態	競落	競落
事例価格	57,100 円/㎡	95,800 円/㎡

(比準表)

番 号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補 正 エ	地域品等 比 較 オ	建物品等 比 較 カ	試 算 価 格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
A	57,100	$\frac{100}{87}$	$\frac{96.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{69}$	$\frac{100}{100}$	94,100
B	95,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{93.0}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	91,100
イ 事 情 補 正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。							㎡当り比準価格
ウ 時 点 修 正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。							92,600
エ 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。							
オ 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。							
カ 建物品等比較：建物のグレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。							

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ=エ
92,600	1.05	78.80	7,662,000

イ個別格差：積算価格を求める際に13ウで求めた個別格差率と同一である。

Ⅲ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法による価格を以下のとおり求めた。

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に合致する内容が、実現するものとは限らない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目期末 有効純収益 イ	最 終 還 元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ=エ	複 利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
626 千円 (15.9 %)	429 千円	10.0 %	4,290 千円	0.77218	3,313 千円 (84.1 %)	3,939 千円 (100 %)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	900	900	900	900
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	900	900	900	900
	空室損失	-90	-90	-90	-90
	貸倒損失	-27	-27	-27	-27
	有効総収益	783	783	783	783
イ 総費用	維持管理費	142	142	142	142
	修繕費	111	111	111	111
	公租公課	91	91	91	91
	損害保険料	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	354	354	354	354
	資本的支出	501	0	0	0
	総費用合計	855	354	354	354
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		39%	39%	39%	39%
エ 有効純収益		-72	429	429	429
オ 複利現価率 (割引率 9.0 %)		0.91743	0.84168	0.77218	
カ 有効純収益の現価		-66	361	331	

ア、イ：総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃地等を参考に、想定に基づいて行うものである。また、調査日以降発生した物件の現状変更及び社会・地域的な変化等については考慮していない。

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

本件においては、物件の個別性を反映した積算価格と市場の実勢を反映した比準価格を中心に、収益性を反映した収益価格を比較考量して調整した。

(①40%、②40%、③20%の加重平均値を中心に調整)

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (率) イ	試 算 価 格 (円) ア×イ=ウ
① 積 算 価 格	8,337,000	1.00	8,337,000
② 比 準 価 格	7,662,000	1.00	7,662,000
③ 収 益 価 格			3,939,000
④ 調整後の価格	7,187,000		

イ 占有減価修正：必要なしと判断した。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エーオ (万円未満四捨五入)
7,187,000	1.00	0.70	0.89	0	4,480,000

イ 市場性修正：必要なしと判断した。

ウ 競売市場性修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：調査時点の管理費及び修繕積立金の滞納相当額に、調査時点から6ヶ月間に発生すべき両者の額を合計した額を競売市場修正後の金額（ア×イ×ウ）で除した割合0.11を1から減じ、エとして控除する。

オ その他の控除減価（敷金等）：必要なしと判断した。

第6 価格参考資料

1 地価調査価格 橋本（県）-5

所 在：橋本市三石台3丁目9番2

価 格：67,500円/㎡

位 置：南海高野線「林間田園都市」駅の北西方、道路距離約320m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：200㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東6.0m市道

用途指定等：非線引都市計画区域

第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な分譲住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

土地（符号1） 64,373,015円（持分8160/1706345）

土地（符号2） 48,451,231円（持分8160/1706345）

土地（符号3） 49,587,878円（持分8160/1706345）

土地（符号4） 20,509,720円（持分8160/1706345）

建物（対象専有部分） 5,548,259円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図写し、14条1項地図写し

4 地積測量図写し

4 建物図面・各階平面図写し

5 間取図

6 写真

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県橋本市橋谷字中ノ坊 912 番地 2
和歌山県橋本市橋谷字塙平 859 番地 38
和歌山県橋本市矢倉脇字東善寺 287 番地 5

建物の名称 林間田園都市グリーンコート五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 橋谷 912 番 2 の 1212

建物の名称 1212

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 78.80 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 橋本市橋谷字中ノ坊 912 番 2

地 目 宅地

地 積 2880.41 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 橋本市橋谷字塙平 859 番 38

地 目 宅地

地 積 2167.98 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 橋本市矢倉脇字東善寺 287 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2218.84 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 橋本市三石台三丁目29番2

地 目 宅地

地 積 917.72 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1706345分の8160

