

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）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 8 月 1 5 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 9 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 4 日 午後 0 時 0 0 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 3 3 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 1 5 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	12,170,000 9,736,000	一括	2,434,000	188,926	43,632
1	9,800,000				
2	660,000				
3	360,000				
4	1,350,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 和歌山市吹屋町二丁目
地 番 22番10
地 目 宅地
地 積 343.66平方メートル

共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

2 所 在 和歌山市吹屋町二丁目 22番地10

家屋 番号 22番10

種 類 事務所・機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 11.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

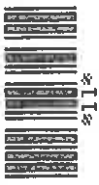
構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約43平方メートル

所有者 株式会社池宮石油店

3 所 在 和歌山市吹屋町二丁目 22番地10

家屋 番号 22番10の1



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 29.70 平方メートル

所有者 株式会社池宮石油店

4 所 在 和歌山市吹屋町二丁目 22 番地 10

家屋 番号 44 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 19.83 平方メートル
2 階 19.83 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件亡前所有者相続財産が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 4】

差押時の共有者らA～Dが相続放棄をした。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 和歌山市吹屋町二丁目
 地 番 22 番 10
 地 目 宅地
 地 積 343.66 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 2
 共有者 B 持分 6 分の 2
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 和歌山市吹屋町二丁目 22 番地 10
 家屋 番号 22 番 10
 種 類 事務所・機械室
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 11.00 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 約 43 平方メートル

所有者 株式会社池宮石油店

3 所 在 和歌山市吹屋町二丁目 22 番地 10
 家屋 番号 22 番 10 の 1



11

物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 29.70 平方メートル

所有者 株式会社池宮石油店

4 所 在 和歌山市吹屋町二丁目 22 番地 10

家屋 番号 44 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 19.83 平方メートル
2 階 19.83 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1



232

令和6年(ケ)第42号
令和6年 8月20日受理
令和6年11月20日提出

現況調査報告書

(物件1～4)

和歌山地方裁判所

執行官 板谷 和 生

物 件 目 録

1 所 在 和歌山市吹屋町二丁目
地 番 22 番 10
地 目 宅地
地 積 343.66 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 2
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 和歌山市吹屋町二丁目 22 番地 10
家屋 番号 22 番 10
種 類 事務所・機械室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 11.00 平方メートル

所有者 株式会社池宮石油店

3 所 在 和歌山市吹屋町二丁目 22 番地 10
家屋 番号 22 番 10 の 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 29.70 平方メートル

所有者 株式会社池宮石油店

4 所 在 和歌山市吹屋町二丁目 22 番地 10
家屋 番号 44 番 2

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 19.83 平方メートル
2 階 19.83 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (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 □ 枚目図面のとおり
占有者及び占有関係	■土地共有者ら □その他の者() 上記の者ら及び株式会社池宮石油店が下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件2～4
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が異なる(□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:車庫 構造:軽量鉄骨・コンクリートブロック造・スレート葺平家建 床面積:約43㎡
占有者及び占有状況	■物件4共有者ら ■その他の者(株式会社池宮石油店) 物件4は、共有者らが住居(空き家)として使用し、占有している。 物件2、3は、その他の者がガソリンスタンドの事務所・機械室・倉庫として使用し、占有している。
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
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
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

ブロック塀に「柵池宮石油店 吹屋町SS」と記載された看板が取り付けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、10枚目の土地建物位置関係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。
- (3) 本件土地はやや南北に長い長方形の土地で、東側と南側が道路に面している。(写真1)
- (4) 本件土地では昭和30年代からガソリンスタンドを営業していたが、令和6年3月頃に廃業している。地中にはガソリンタンクが4つ埋まっていて、詳細は下記のとおりである。
中のガソリン等はすべて抜き取り済みである。
 - ①レギュラーガソリン用(10キロ)
 - ②ハイオク用(6キロ)
 - ③軽油・灯油用(5キロ+5キロ)
 - ④廃タンク(5～6キロ)
- (5) 下記建物以外にも、キャノピー(給油用のひさし)や灯油の給油機・自動車修理用のジャッキアップ機などが設置されている。以前は洗車機なども設置されていたようであるが、現在は撤去されている。(写真1、2)
- (6) ポンプ室の配電盤に「井戸」の記載があったので、敷地内のどこかに井戸がある可能性がある。
- (7) 土壌汚染されている可能性があるので、専門家による検査が必要と思われる。

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10～11枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 物件4は昭和32年築、物件2は昭和38年築、物件3は昭和43年築と、それぞれかなり古い建物なので、いずれもそれなりに傷んでいる。特に物件4は木造で、1階の西側の壁は壊れていて外のブロック塀が見えていた。また2階も雨漏りがひどく天井にも穴が開いていた。(写真12～14)
- (3) 物件2と物件3はコンクリート造りのため、物件4に比べれば劣化の程度は低く、特に不具合部分は見当たらなかった。市役所の課税台帳によれば、未登記建物の車庫は昭和38年に建築されている。物件2の建築時期と一致するので、同建物の附属建物と認定した。同附属建物内にはポンプ室と物置が設置されている。(写真7～9)
- (4) 物件4の1階物置や未登記建物内には廃タイヤが多数置かれていた。(写真9、11)

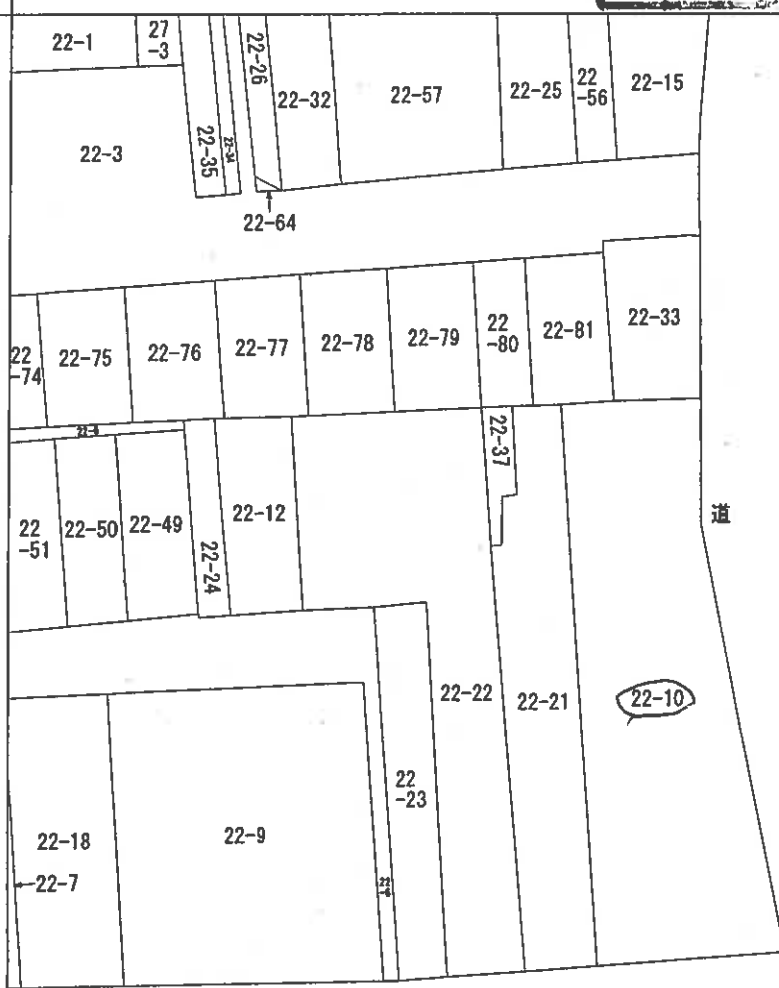
以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
物件2、3所有会社の取締役E (亡代表者の長男の嫁) 和歌山市役所 環境政策課職員	昭和30年代から令和6年3月ころまで、私の義父が本件土地建物でガソリンスタンドを経営していました。義父が今年の2月に亡くなったので廃業することになりました。私は取締役になっていますが、ガソリンスタンドの詳しいことはわかりません。廃業するにあたっては、私の義弟がほとんどの処理をしてくれました。 ガソリンスタンドなので地中にはガソリンタンクが埋まっています。4つのタンクがあって、中のガソリンはすべて抜き取りました。タンクを撤去するのには何百万円も必要だと聞いています。 廃タイヤもまだたくさん置いています。できるだけ処分するつもりですが、これもお金が掛かるので、どうなるかわかりません。 物件4の建物は一番古い建物なので、かなり傷んでいて危険な状態です。1階は壁が壊れていますし、2階は雨漏りで天井に穴が開いています。 未登記建物については、私が嫁に来た時にはあったと思います。詳しいことはよくわかりません。 敷地内のどこかに井戸があったと思いますが、私にはその場所はわかりません。洗車機も設置されていましたが、今は撤去しました。 昭和30年頃は有鉛ガソリンが使用されていたので、本件土地も土壌汚染されている可能性があります。ガソリンスタンドについては土壌汚染の調査や届出は義務付けられていないので、こちらでも把握はしていません。タンクを撤去して検査するかどうかは任意になります。 以 上

(調査経過用)

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 8 月 2 3 日 (金) 9 : 4 5 ~ 9 : 5 3	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 6 年 9 月 9 日 (月) 1 0 : 0 0 ~ 1 0 : 5 0	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有会社取締役から聞き取り
令和 6 年 9 月 1 3 日 (金) 1 5 : 3 0 ~ 1 5 : 3 5	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6 年 1 1 月 7 日 (木) 1 6 : 3 4 ~ 1 6 : 4 4	当庁執行官室	和歌山市役所環境政策課職員 から聞き取り
令和 6 年 1 1 月 1 8 日 (月) 1 5 : 1 8 ~ 1 5 : 2 3	和歌山市役所	課税台帳等調査
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 目的物件は施錠されていなかったもので、立会人を立ち会わ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
(6 枚目)



A4 縮小

地番区域見出
吹屋町
2丁目

請求部	所在	和歌山市吹屋町二丁目				地番	22番10			
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	

0739586

呼番屋家

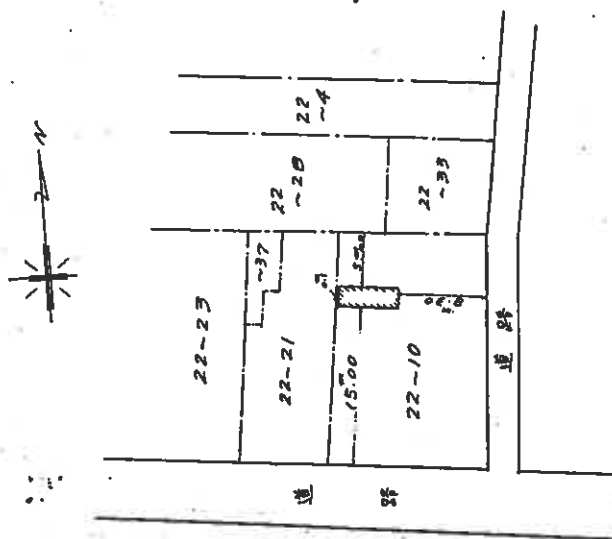
22-10

和歌山県吹屋町乙丁目22~10

各 階 平 面 圖 及 圖 象

838.10.7

昭和30年10月4日	作製者
作製年月日	



5.50
2.00

求積

$$5.500 \times 2.00 = 11.00 \text{ m}^2$$

和歌山土地家屋調査士会用紙

箱尺 $\frac{1}{200}$

縮又 $1/500$

請求番号: 6-2

A
4
集
仁
縮
小

登記年月日：昭和43年7月1日

0739587

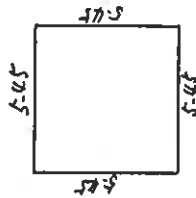
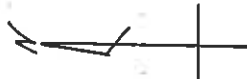
家屋番号	22-10-1
建物の所在	千葉県市川市2丁目22番地010

建各階平面図

543.7.1

建物図面

各階平面図



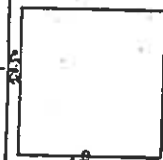
求積

$$5.45 \times 5.45 = 29.7025$$

$$\underline{29.70 \text{ m}^2}$$

22-28

22-23



22-21

22-10

道路

道路

申請人

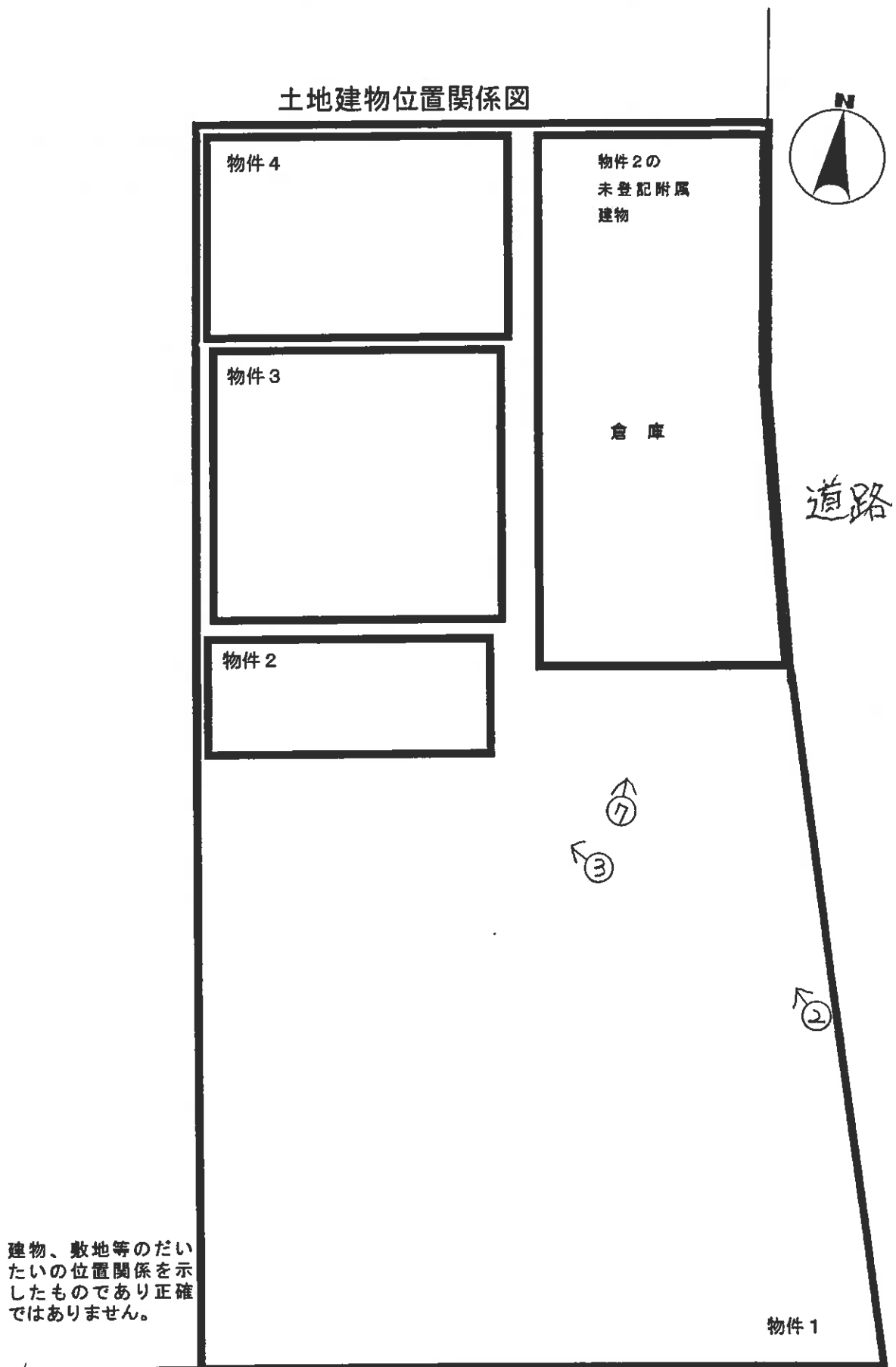
作製者	昭和43年6月26日
作製年月日	

縮尺	1/200	1/200
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小

土地建物位置関係図



道路

←○写真撮影位置・方向

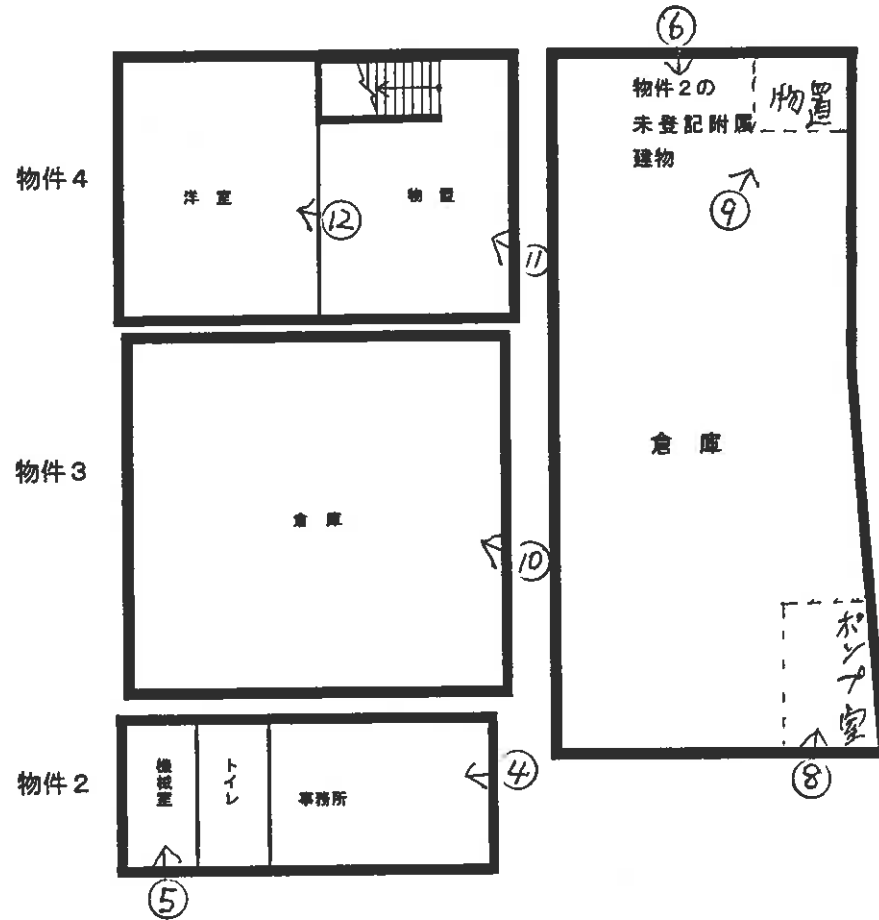
(10 枚目)

①

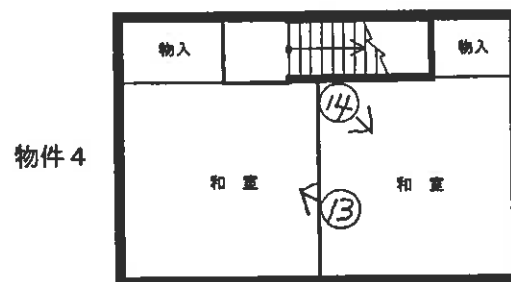
建物間取図



1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)



1
全景



2
建物等



3
物件2



4 同上
事務所



5 同上
機械室



6 同上
未登記
附属建物



7 同上
ポンプ室



8 同上
内部



9 同上
物置



10
物件3
倉庫



11
物件4
物置



12 同上
洋室



13 同上
2F和室1



14 同上
2F和室2

令和6年(ケ)第42号
令和6年9月9日現地調査
令和6年12月10日評価
物件1～4

和歌山地方裁判所御中

評 価 書
〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

鈴木 博央

第1 評価額

一括価格	
金12,170,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金9,800,000円
物件2（建物）	金660,000円
物件3（建物）	金360,000円
物件4（建物）	金1,350,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2、3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、3、4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項と同じ。

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通り	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載の通り	同左 (未登記附属建物) 種類：車庫 構造：軽量鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積（概測）：約43㎡
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載の通り	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載の通り	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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）

位 置・交 通	J R 阪和線「和歌山」駅の南方・道路距離約1.2 k m わかやま電鐵貴志川線「田中口」駅の南西方・道路距離約750m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	和歌山市のほぼ中央部西寄りに位置する旧来からある商住混在地域。 系統は普通と判定した。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 指定なし 景観計画区域、大規模集客施設制限地区、 紀の川・和田川浸水想定区域内
画 地 条 件	ほぼ整形の角地。間口約13.9m、奥行約28m、南側道路との出入り部分はほぼ平坦であるが、画地内は約20cm程度の段差がところどころある。また、物件2の南側に深さ約50cmのくぼみも見られた。 登記面積は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	南側道路は約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 道路と接する部分はほぼ等高。 東側道路は約3.4m舗装市道（建築基準法第42条2項道路） 道路と接する部分はほぼ等高。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載の通り。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：道路に配管あり 下水道：あり	
土壌汚染等	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出・廃止届は出されていない。 過去に目的物件内に設置されていた自動式車両洗浄施設は水質汚濁防止法の特定施設に該当するが、届出はなされていなかった。	
特記事項	・北東部に未登記建物がある。物件の構造や位置関係等から物件2の附属建物と認定した。 ・和歌山市消防局予防課の話では地下にガソリン・軽油タンクが（廃タンク	

を含め) 4個埋まっているとのことであった。

また同局の資料では給油所の完成検査年月日は昭和35年10月3日であった。

1975年(昭和50年)に無鉛化される以前のガソリンには鉛が含まれていた
ので何らかの形で土壤に鉛が流出している可能性はある。

また、そのほかの物質や油等も土壤に流出している可能性がある。

- ・ガソリンスタンド閉鎖後、目的物件上の各種機械はメンテナンスされていない模様である。
- ・目的物件内の東側に配電盤が複数あるが、その中に「井戸」と書かれたレバーがあるが、それは、敷地内のどこかにある井戸の水を利用するための装置であるとのこと。Eへ聴取したが井戸の場所は分からないとのことで、現地では残置物や開閉できない扉があり、また、足場も悪く井戸の場所を特定できなかった。
- ・下水道について和歌山市営業課で確認したところ、建物との接続工事申請の履歴はなかった。
- ・電線が上空で越境している。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和38年8月30日新築 経過年数：約61年 経済的残存耐用年数：なし
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：モルタル塗り 内壁：コンクリート 天井：ボード等 床：コンクリート 設備：電気等
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：事務所・機械室。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	・雨漏り、シロアリは目視では発見できなかった。 なお、雨漏り、シロアリ被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において、被害が発生している可能性は否定できない。 ・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかったが資材等にアスベストが使用されている可能性はある。 ・外壁にクラック複数あり。 ・設備の動作確認は行っていない。 ・トイレ部分には大量のタイヤが置かれていた。

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：不明であるが、和歌山市固定資産名寄帳兼課税台帳によると、昭和38年建築で、昭和39年に課税とのことであった。 経過年数：（主たる建物と同年新築として）約61年 経済的残存耐用年数：なし
仕 様	構造：軽量鉄骨・コンクリートブロック造 屋根：スレート葺 外壁：コンクリート等 内壁：外壁と共用 天井：屋根と共用等 床：コンクリート 設備：配電盤等
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：車庫。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	・壁が一部しかないので雨は入ってくる。 ・シロアリは目視では発見できなかった。 なお、雨漏り、シロアリ被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において、被害が発生している可能性は否定できない。 ・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかったが資材等にアスベストが使用されている可能性はある。 ・北東部と南東部にコンクリートブロックで仕切られた機械室のようなものがある。 ・設備の動作確認は行っていない。

建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和43年4月15日 経過年数：約56年 経済的残存耐用年数：なし
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：コンクリートブロック 内壁：外壁と共用 天井：屋根と共用 床：コンクリート 設備：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	用途：倉庫。間取りについては「建物間取図」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	・雨漏り、シロアリは目視では発見できなかった。 屋根と壁の間に隙間があるので、雨は入ってくる。 なお、雨漏り、シロアリ被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において、被害が発生している可能性は否定できない。 ・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかったが資材等にアスベストが使用されている可能性はある。 ・冷蔵庫等が置かれている。

建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不明であるが、和歌山市固定資産名寄帳兼課税台帳によると、昭和32年建築で、昭和33年に課税とのことであった。 経過年数：約68年 経済的残存耐用年数：なし
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：板等 内壁：板等 天井：板 床：板等 設備：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り。
現況用途等	居宅
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	・建物の老朽化、損傷が激しい。柱の一部が腐っている。 ・屋根の瓦が欠損している部分があり、室内は雨漏りが激しい。 ・シロアリは目視では発見できなかった。 ・なお、雨漏り、シロアリ被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において、被害が発生している可能性は否定できない。 ・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかったが資材等にアスベストが使用されている可能性はある。 ・自動車のタイヤが大量に保管されている。 ・設備の動作確認は行っていない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（土地）

目的土地の建付地価格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	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	99,800	1.05	343.66	0.70	25,208,000

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）－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $137,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/138 \approx 99,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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（1.00）

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 総合格差
 $100/100 \times 100/102 \times 100/135 \times 100/100 \approx 100/138$

イ個別格差： 方位（1.04）、角地（1.03）、セットバック（0.98） 相乗積1.05

ウ地積：登記面積による。

エ建付減価補正：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

②物件2、3、4（建物）

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減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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
2（主である建物）	120,000	11.00	0.01	13,000
2（未登記附属建物）	120,000	43	0.01	52,000
3	120,000	29.70	0.01	36,000
4	110,000	39.66	0.01	44,000

ウ現価率：

物件2（主、附）・経過年数約61年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率80%（経過年数、損

傷、汚損の程度等を考慮)、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。

$$\{5\%+(1-5\%)\times\text{経済的残存耐用年数0年}/(\text{経過年数61年}+\text{経済的残存耐用年数0年})\}\times(1-0.8)=0.01$$

物件3・経過年数約56年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率80%(経過年数、損傷、汚損の程度等を考慮)、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。

$$\{5\%+(1-5\%)\times\text{経済的残存耐用年数0年}/(\text{経過年数56年}+\text{経済的残存耐用年数0年})\}\times(1-0.8)=0.01$$

物件4・経過年数約68年、経済的残存耐用年数約0年、観察減価率80%(経過年数、損傷、汚損の程度等を考慮)、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。

$$\{5\%+(1-5\%)\times\text{経済的残存耐用年数0年}/(\text{経過年数68年}+\text{経済的残存耐用年数0年})\}\times(1-0.8)=0.01$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ≒ウ
1	25,208,000×0.8	0.10	使用借権	2,017,000
	25,208,000×0.2	0.55	法定地上権	2,773,000
	合計			4,790,000

物件4は法定地上権が成立するものと判断し、物件2及び附属建物並びに物件3の土地利用権は使用借権と判定した。

物件1全体の内、使用借権が適用される部分は概ね約8割、法定地上権が適用される部分は概ね約2割と判定した。

物件2、3の土地利用権等価格の加算にあたっては、建築面積比によることとした。

物件2へ加算される額：(主) $11.00/11.00+43+29.70 \div 0.131$

$$2,017,000 \times 0.131 = 264,000 \text{円}$$

(附) $43/11.00+43+29.70 \div 0.514$

$$2,017,000 \times 0.514 = 1,037,000 \text{円}$$

物件3へ加算される額： $29.70/11.00+43+29.70 \div 0.355$

$$2,017,000 \times 0.355 = 716,000 \text{円}$$

物件4へ加算される額： 2,773,000円

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場修 正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	25,208,000	-4,790,000		0.80	0.60	9,800,000
2	65,000	+1,301,000	1.00	0.80	0.60	660,000
3	36,000	+716,000	1.00	0.80	0.60	360,000
4	44,000	+2,773,000	1.00	0.80	0.60	1,350,000
一括価格 (合計)						12,170,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：経済的耐用年数の満了した土壌汚染の可能性のある特殊用途建物（ガソリンスタンド）及びその敷地の売却であるため市場性が劣る（0.80）。

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 参考価格資料

1 地価調査価格（和歌山（県）—7）

所在：和歌山市太田字神ノ畔152番

価格：137,000円/㎡

位置：わかやま電鐵貴志川線「日前宮」駅の北西方道路距離約500m

価格時点：令和6年7月1日

地積：410㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：北6.0m市道

用途地域等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地） 17,260,874円

6,300,000円

物件2（建物） 145,968円

未登記附属建物 116,074円

物件3（建物） 180,947円

物件4（建物） 112,064円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山市吹屋町二丁目
地 番 22 番 10
地 目 宅地
地 積 343.66 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 2
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 和歌山市吹屋町二丁目 22 番地 10

家屋 番号 22 番 10

種 類 事務所・機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 11.00 平方メートル

所有者 株式会社池宮石油店

3 所 在 和歌山市吹屋町二丁目 22 番地 10

家屋 番号 22 番 10 の 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 29.70 平方メートル

所有者 株式会社池宮石油店

4 所 在 和歌山市吹屋町二丁目 22 番地 10

家屋 番号 44 番 2

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 19.83 平方メートル
2 階 19.83 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1