

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 場 所	令和 7 年 11 月 7 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 11 月 28 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 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)
1～3	10,030,000 8,024,000	一括	2,006,000	不明	不明
1	1,780,000				
2	30,000				
3	8,220,000				
備考					



物件目録

- 1 所 在 和歌山市西小二里三丁目
地 番 1 5 8 9 番 4
地 目 宅地
地 積 1 4 0 . 8 6 平方メートル
- 2 所 在 和歌山市西小二里三丁目
地 番 1 5 8 9 番 1 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 5 平方メートル
- 3 所 在 和歌山市西小二里三丁目 1 5 8 9 番地 4
家屋 番号 1 5 8 9 番 4 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 5 0 . 1 0 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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市西小二里三丁目
 地 番 1 5 8 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 4 0 . 8 6 平方メートル

- 2 所 在 和歌山市西小二里三丁目
 地 番 1 5 8 9 番 1 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 5 平方メートル

- 3 所 在 和歌山市西小二里三丁目 1 5 8 9 番地 4
 家屋 番号 1 5 8 9 番 4 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
 2 階 5 0 . 1 0 平方メートル



令和7年(ケ)第10号
令和7年3月14日受理
令和7年5月22日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和歌山市西小二里三丁目 |
| | 地 番 | 1 5 8 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市西小二里三丁目 |
| | 地 番 | 1 5 8 9 番 1 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 和歌山市西小二里三丁目 1 5 8 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 9 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 5 0 . 1 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	和歌山市西小二里三丁目3番66号
土地	物件1、2
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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 ☐ 一枚目図面のとおり
占有者及び占有関係	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） 物件1につき、上記の者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 ☒ 物件2につき、外観上、歩行者や自動車等の自由な通行が認められ、公衆用道路として利用されている。
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3
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（ ） 上記の者が住居（空き家）として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
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

本件建物の西側の門柱に所有者の苗字が記載された表札が存在した。
郵便受けには、所有者宛の物を含む多数の郵便物が滞留していた。

2 本件土地の状況等

- (1) 物件1は本件建物の敷地となっている。西側を除きブロック塀で囲まれており、その形状は、概ね6枚目の公図(14条1項地図)のとおりである。
- (2) 物件2は物件1前面の公衆用道路の一部となっている。その形状は、概ね6枚目の公図(14条1項地図)のとおりであるものと思われるが、北西角の境界標が確認できたのみであり、その範囲については専門家による測量を要する。
- (3) 物件1の東側隣地の現況は畑となっていた。
- (4) 接道状況は評価書記載のとおりである。

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8~10枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によれば、平成30年6月築であり、築後約7年が経過している。目視の範囲では、シロアリの兆候や雨漏りは見当たらなかった。若干のクロスの黄ばみや風呂場の汚れ、排水のつまりによるものと思われる2階ベランダの水たまりが見られたが、そのほか目視によっては大きな不具合部分は見当たらなかった。
- (3) 1階リビングの壁面に床暖房の装置と思われるものが存在した。
- (4) 本件建物の南側に下屋工作物が存在した。

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
所有者	本件建物からは令和6年8月に退去しており、現在は空き家になっています。 本件建物について、雨漏りやシロアリは見たことはありません。リフォームもしていません。 1階LDKの床の3分の2くらいがガス式床暖房になっています。 住み始めてから3、4年くらいの間、室内で小型犬を飼育していました。 タバコは吸っていましたが、室内で吸っていたのは半年くらいの間だったと思います。 前面道路について、個人的に維持管理をしたり、所有者共同で維持管理をしていたといったことはありません。 以 上

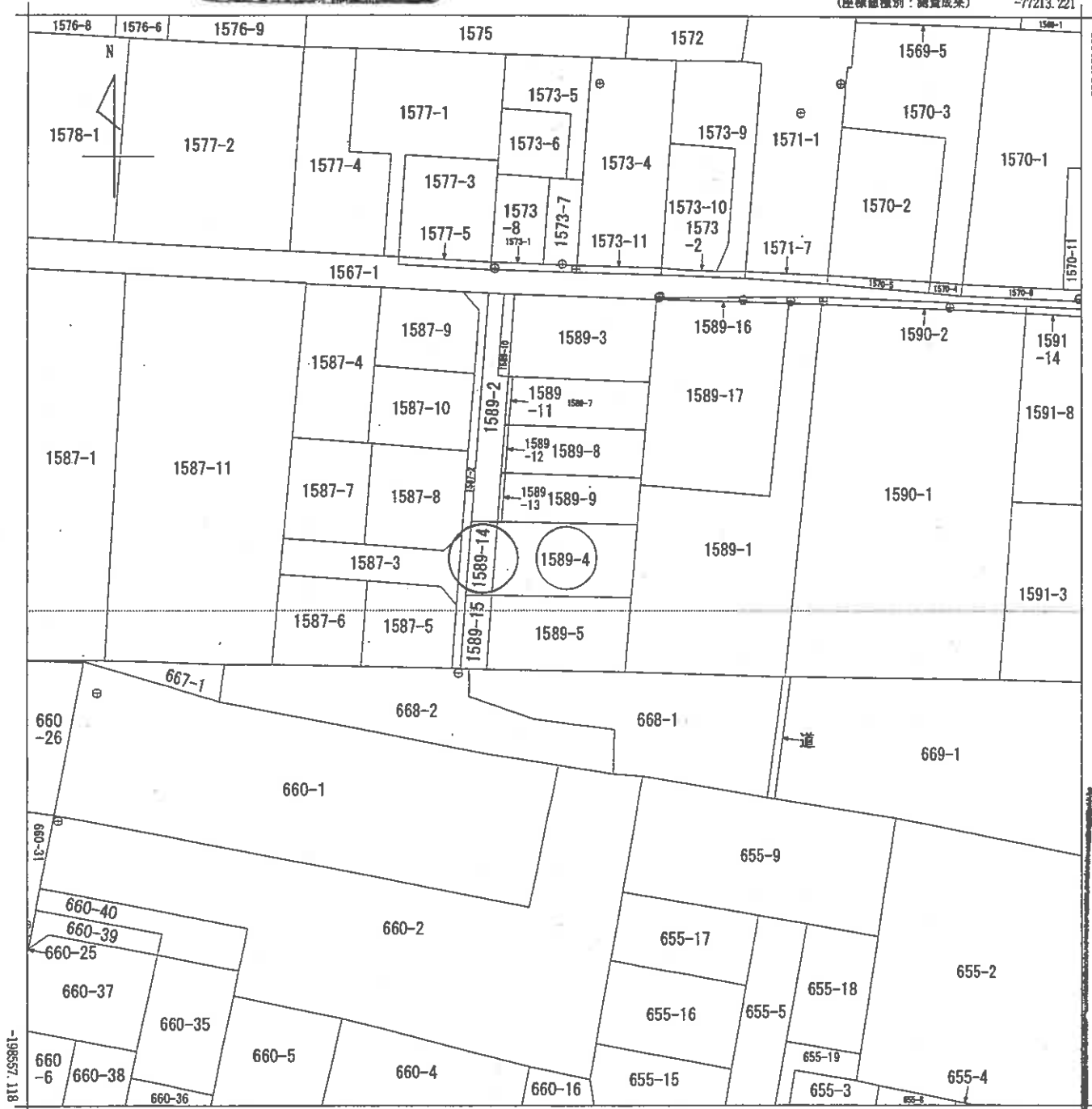
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年3月17日(月) 13:00 ~ 13:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年3月18日(火) 11:42 ~ 12:05	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7年3月18日(火) 13:00 ~ 13:10	和歌山市役所	課税資料等調査
令和 7年3月21日(金) 11:30 ~ 11:40	当庁執行官室	所有者から電話聞き取り
令和 7年4月15日(火) 15:30 ~ 15:40	和歌山地方法務局	登記等調査(登記申請中のため未取得であった分)
令和 7年4月16日(水) 10:03 ~ 10:19	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 7年4月24日(木) 16:30 ~ 16:35	当庁執行官室	所有者から電話聞き取り
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は、施錠されていたので、立会人立会いの下、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 目的物件は施錠されていなかったため、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
(5 枚目)

公 図

(座標値種別：測量成果) -77213.221



A4判に縮小

地番区域見出
西小二里3丁目

請求部	所在	和歌山市西小二里三丁目				地番	1589番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成22年3月1日			備付年月日(原図)	平成22年3月24日			補記事項		

地積測量図

地番	1589-4 1589-14
土地の所在	和歌山市西小二里三丁目

座標式積算表

地番	1589-4		
点番号	Xn	Yn	(X _n -1 - X _{n-2}) Y _n
23148	-198489.742	-77283.966	-840826.846844
23149	-198489.789	-77283.323	28799.383799
23150	-198489.643	-77287.108	878256.986458
23151	-198489.897	-77287.842	288227.088053
23152	-198489.372	-77284.328	-379229.499214
		係数	281.728900
		面積	140.864800
		地積	140.86 m ²

地番	1589-14			
点番号	Xn	Yn	(X _{n-1} - X _{n-2}) Y _n	
23148	-198489.488	-77289.707	-668216.718844	
23149	-198489.742	-77283.966	808209.840918	
23150	-198489.372	-77284.328	866258.301218	
23151	-198489.840	-77287.248	-808201.721742	
		係数	31.812378	
		面積	24.787680	
		地積	24.79 m ²	

起算点座標一覽表

点番号	点の座標	X	Y
20H23 4級基準点		-198507.142	-77288.228
20H14 4級基準点		-198460.388	-77284.020

境界線の種類	点番号
① 金	①
② フ	②
③ プラスチック板	③
④ コンクリート板	④
⑤ 鋼みコンクリート	⑤

〔座標系：世界測地系〕

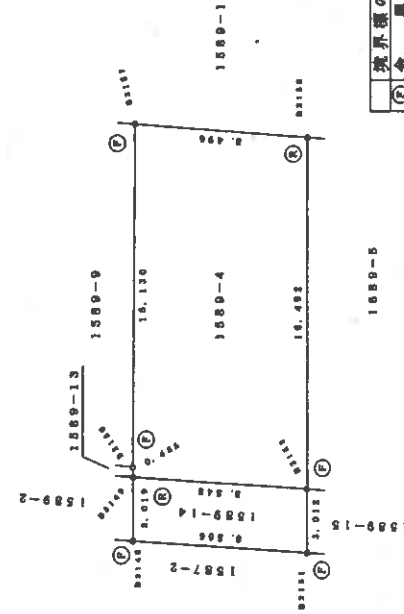
作業検印

月 1 日作製

計画検印

縮尺 1/250

A4判に縮小



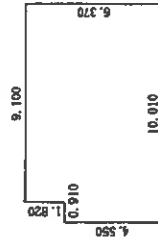
登記年月日：平成30年6月22日

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号	1589番4の2
建物の所在	和歌山市西小二里三丁目1589番地4

1 階

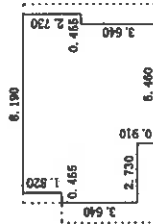


求積表

0.910	×	4.850	=	4.4135000
9.100	×	6.370	=	57.9670000
計				62.3805000

床面積 62.38 m²

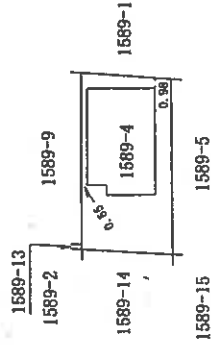
2 階



求積表

0.465	×	5.640	=	2.6226000
2.275	×	5.460	=	12.4215000
5.460	×	6.370	=	34.7802000
0.465	×	2.730	=	1.2694500
計				50.8937500

床面積 50.89 m²



A 4 判 に 縮 小

作 成 者

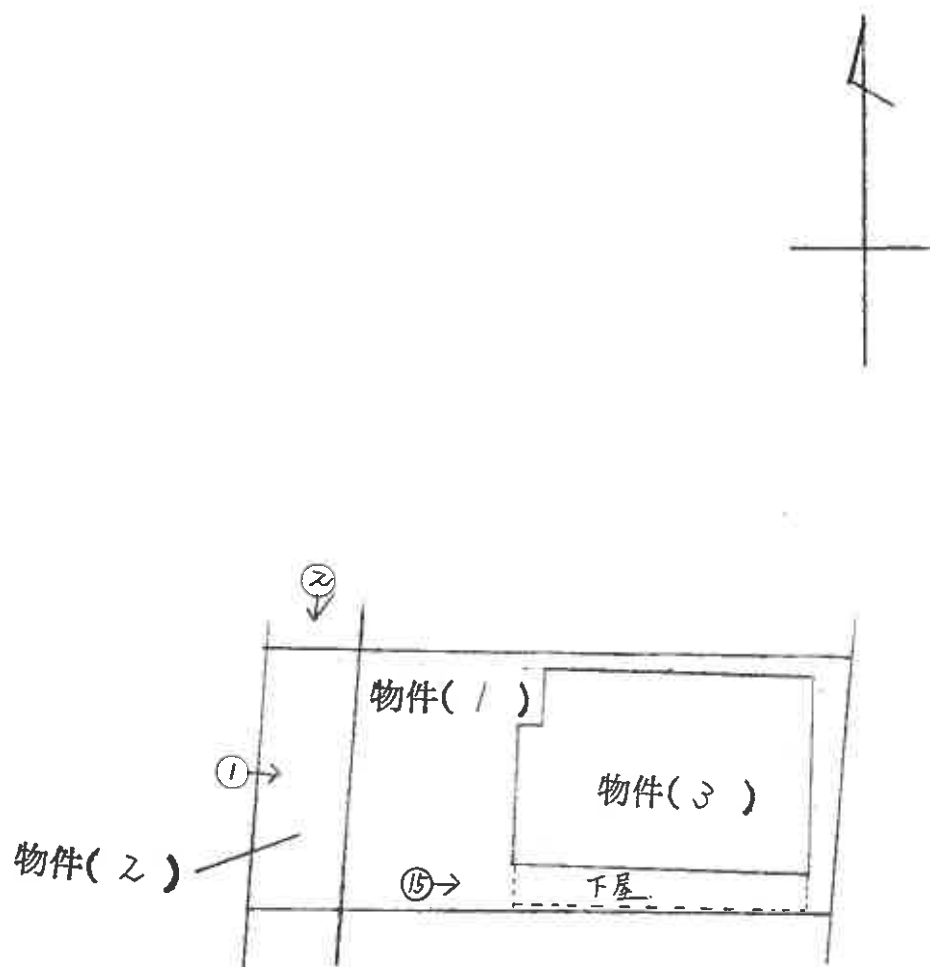
30 年 6 月 15 日作成

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

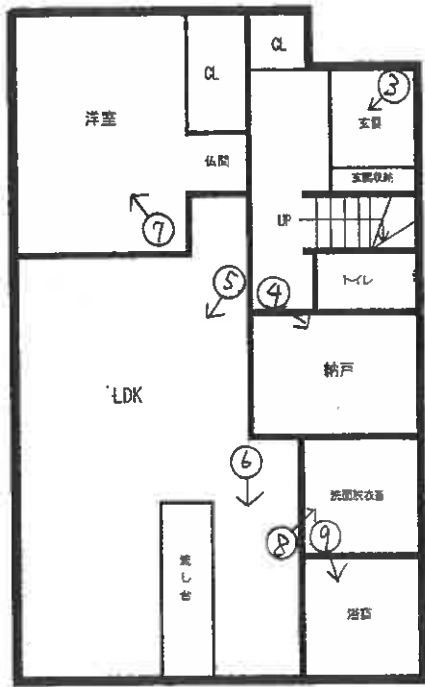
土地建物位置関係図



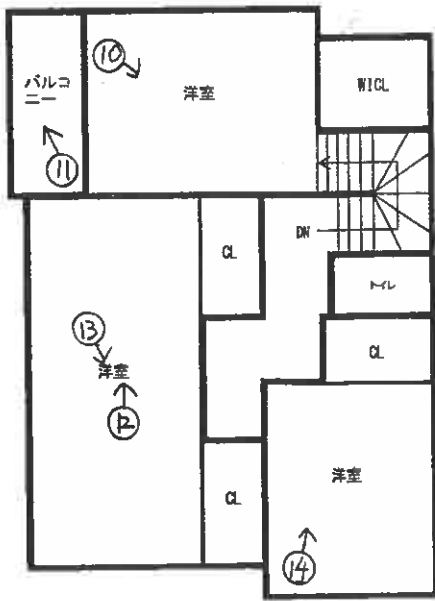
←○写真撮影位置・方向

建物間取図

1F



2F



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

令和7年(ケ) 第10号
令和7年4月16日現地調査
令和7年5月 1日評 価

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

有本 幸男

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,030,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,780,000円
物件2（土地）	金30,000円
物件3（建物）	金8,220,000円

- 1 一括価格は、物件1，2，3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

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	左記と同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
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	左記と同じ
番号	特 記 事 項		
1	※住居表示 和歌山市西小二里3-3-66		
2	目的物件2は、公衆用道路の一部である。現地にて当該物件の南西端の鉾等は確認できなかったが、位置・規模・形状等つき概測等を行った結果、公図及び地積測量図に記載された内容とほぼ一致するものと判断した。		

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1及び2を一体として）

位 置 ・ 交 通	私鉄南海和歌山港線「和歌山港」駅の南東方約3.5km（道路距離）	
付 近 の 状 況	幅員が狭く系統等が劣る道路沿いに小規模一般住宅が多く集積する地域で、周辺ではアパート等も見られる既成分譲住宅地域	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法第22条 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	※地目及び現況とも、物件1が宅地、物件2が公衆用道路として一体利用されている、ほぼ長方形の画地（合計面積165.86㎡）である。 ①宅地部分は、間口は約8.5m、奥行は約16m。形状はほぼ長方形であり、規模は140.86㎡。 ②公衆用道路部分は、宅地部分の西側で接しており、形状は縦長のほぼ長方形であり、規模は25㎡である。 ③地勢はほぼ平坦、下記道路（目的物件②を含む）に対してほぼ等高で接面。	
接面道路の状況	南東側幅員約4.0m舗装私道（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件1は、物件3の敷地として利用されている。 物件2は、道路の一部として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス	あり
	下 水 道	なし（浄化槽使用）
土 壌 汚 染 等	①物件1、2は、専門機関による土壌汚染状況調査等が実施されていないため土壌汚染の有無については不明であるが、土壌汚染対策法に規定する指定区域に含まれず、有害物質使用特定施設の敷地でもない。 ②水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出・廃止届出もされていない。さらに、過去の住宅地図の閲覧等の調査を行ったが、土壌汚染が存在する端緒は認められなかった。 ③当該物件は、文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていない。	
特 記 事 項	①敷地内には、車2台の駐車が可能であると思われる。 ②接面する道路は、建築基準法上の道路ではないため、再築等の際には特定行政庁の許可を要する。 ③洪水浸水想定区域内に位置する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成30年6月3日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約18年
仕 様	構 造：木骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：バルコニー
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添「間取図」のとおり
品 等	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	①雨漏りやシロアリによる被害は、目視可能な範囲では確認出来なかった。尚上記被害について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及んでいる可能性は否定できない。 ②目的建物についてのアスベスト使用は、目視可能な範囲では確認できなかった。建築時期・構造・種類等の要因を鑑みれば、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低いと思われるが、正確には専門調査機関の調査分析等を要するものと思われる。 ③物件の南側に下屋が設置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	64,500	1.01	140.86	0.90	8,259,000
2	64,500	0.05	25	1.0	81,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準価格

和歌山-30 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $89,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/138 \approx 64,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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±0（北）

◇地域格差：①交通接近条件+4（最寄り駅からの距離+4 最寄り駅の性格±0）

②街路条件+26（幅員+2 系統等+3 建基法上の道路+20）

③行政的条件±0 ④環境条件+5

⑤総合格差+38 $\approx$ ①×②×③×④（相乗積）

イ 個別格差：物件1：①方位+1（西）：1.01

物件2：公衆用道路であること等を鑑みて個別格差を0.05と査定した。

ウ 地 積：公簿面積による。

エ 建付減価：最も有効使用との乖離の程度、更地化の難易の程度、建物と敷地の適応の
状態、建物と環境との適合性、経過年数を考慮した。

② 物件3（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） ア×イ×ウ=エ
3	170,000	112.20	0.66	12,589,000

ウ 現価率：経過年数7年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率10%、残価率5%を前提

a. 耐用年数に基づく方法及b. 観察減価法を併用し、c. 現価率を下記のとおり査定した。

a. 耐用年数に基づく原価率

$(5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}18\text{年} / (\text{経過年数}7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}18\text{年})) \approx 0.73$

b. 観察減価法による減価率（設計、設備等の機能性、維持管理の状態、偶発的損傷等）

観察減価率を10%と判断した。

c. 現価率

現価率を0.66と査定した。

原価率： $0.73 \times (1-0.1) \approx 0.66$

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) ア×イ=ウ
1	8,259,000	0.55	法定地上権	4,542,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	8,259,000	-4,542,000		0.8	0.6	1,780,000
2	81,000			0.64	0.6	30,000
3	12,589,000	+4,542,000	1.00	0.8	0.6	8,220,000
一括価格 (合計)						10,030,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要と判断した。

エ 市場性修正：再築等に許可を要することに対する市場性の減退等を考慮した (-0.2)。

さらに物件2については、公衆用道路であることを考慮した (-0.2)。

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 地価公示価格（和歌山－30）

所 在：和歌山県和歌山市砂山南2丁目15番2

住 居 表 示：和歌山市砂山南2－5－24

価 格：89,000円/㎡

位 置：私鉄南海和歌山港線「和歌山港」駅の東方道路距離約1.9km
に位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：154㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート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）6,494,716円

物件2（土地）非課税

物件3（建物）7,043,889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 地積測量図写

5 建物図面・各階平面図写

6 間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市西小二里三丁目
地 番 1 5 8 9 番 4
地 目 宅地
地 積 1 4 0 . 8 6 平方メートル
- 2 所 在 和歌山市西小二里三丁目
地 番 1 5 8 9 番 1 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 5 平方メートル
- 3 所 在 和歌山市西小二里三丁目 1 5 8 9 番地 4
家屋 番号 1 5 8 9 番 4 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 5 0 . 1 0 平方メートル



22