

## 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 8年 4月10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 8年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 8年 6月12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 8年 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月27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 8年 4月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- 3 所 在 和歌山市有本字西新田  
地 番 719番17  
地 目 宅地  
地 積 211.61平方メートル
- 4 所 在 和歌山市有本字西新田 719番地17  
家屋 番号 719番17  
種 類 作業場・倉庫  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 122.57平方メートル  
2階 122.57平方メートル  
(現況)  
種 類 作業場・倉庫・居宅



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月21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3, 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3, 4】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
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

- 3 所 在 和歌山市有本字西新田  
地 番 719番17  
地 目 宅地  
地 積 211.61平方メートル
- 4 所 在 和歌山市有本字西新田 719番地17  
家屋 番号 719番17  
種 類 作業場・倉庫  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 122.57平方メートル  
2階 122.57平方メートル  
(現況)  
種 類 作業場・倉庫・居宅



令和 7年(ヌ)第 16号  
令和 7年 8月29日受理  
令和 7年10月15日提出

# 現況調査報告書

(物件3、4)

和歌山地方裁判所

執行官 井 村 太 一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 3 所 在 和歌山市有本字西新田  
地 番 719番17  
地 目 宅地  
地 積 211.61平方メートル
- 4 所 在 和歌山市有本字西新田 719番地17  
家屋 番号 719番17  
種 類 作業場・倉庫  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 122.57平方メートル  
2階 122.57平方メートル



\*22\*

不動産の表示	「物件目録（物件3、4）」のとおり														
住居表示	（住居表示未実施）														
土地	物件3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）														
その他の事項	接面道路については評価書参照 その余は、3枚目の「その他の事項」のとおり														
建物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：作業場・倉庫・居宅 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を作業場・倉庫・住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）														
その他の事項	3枚目の「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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  
物件4建物の出入口横に、「藤井商店」と書かれた看板が設置されている。
- 2 本件土地の状況等
  - (1) 物件3土地の形状は、7枚目の図面とほぼ符合した。
  - (2) 物件3土地は、ほぼ北～東側で道路に接する平坦地で、物件4建物の敷地として利用されている。
  - (3) 物件3土地内の南東側に、簡易物置（動産）及び地下水の汲み上げポンプ（今はもう動かないとのことである。）が、それぞれ設置されている（写真1、16）。
- 3 本件建物の状況等
  - (1) 物件4建物の形状及び間取りは、概ね8～10枚目の図面のとおりである。
  - (2) 物件4建物は、全部事項証明書によると、昭和61年9月15日新築の建物で、築後39年余が経過している。  
調査時に日視等で確認できた顕著な不具合としては、
    - ① 1階トイレの出入口扉の縦枠の下部に、腐食が見受けられた（写真5）。
    - ② 2階居室部分の床に、たわみが複数見受けられた。
    - ③ 2階ベランダ出入口扉のガラスに、ひび割れが見受けられた（写真13）。
    - ④ そのほか、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
  - (3) 物件4建物に居住等する場合は、点検・補修等が必要であると思料する。
  - (4) 物件4建物の2階作業場に、神棚が設置されている。

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
<p>■ 所有者の陳述の要旨</p>	<p>1 物件4建物は、私が経営している藤井商店の作業場兼倉庫です。靴等の縫製の一部などをしています。また、物件4建物の一部を改装して、私たち家族が居住しています。</p> <p>2 不具合としては、強い雨が降ると、壁の一部に雨水が染みてきます。ぼたぼたと落ちてくる程ではありません。また、以前、雨もりを直したことがあります。</p> <p>3 キュービクルはありません。PCBはありませんし、アスベストも使っていません。</p> <p>4 物件4建物の南東側の外に、地下水の汲み上げポンプがありますが、長い間使っていません。今はもう動かないと思います。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>

(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 9月 2日 (火) 13:35~13:50	物件所在地	現場所在及び占有確認、所有者と面談、写真撮影 (物件3、4)
令和 7年 9月 2日 (火) 16:30~16:45	和歌山地方法務局	登記等調査 (全物件)
令和 7年 9月 16日 (火) 13:25~14:05	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、所有者立会い、同人から事情聴取、写真撮影 (物件3、4)
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 750-6    ハ 753-1    キ 721-9    ト 723-13    ニ 719-5    ネ 719-19  
 ロ 751-2    ニ 721-11    ケ 723-11    テ 726-10    ノ 719-12    ネ 719-15



A4判に縮小

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	和歌山市有本字西新田			地番	719番17		
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

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月2日  
和歌山地方方法務局

請求番号：34-2  
(1/1)

登記官

( 6 枚目)

公用

登記年月日：昭和61年6月12日

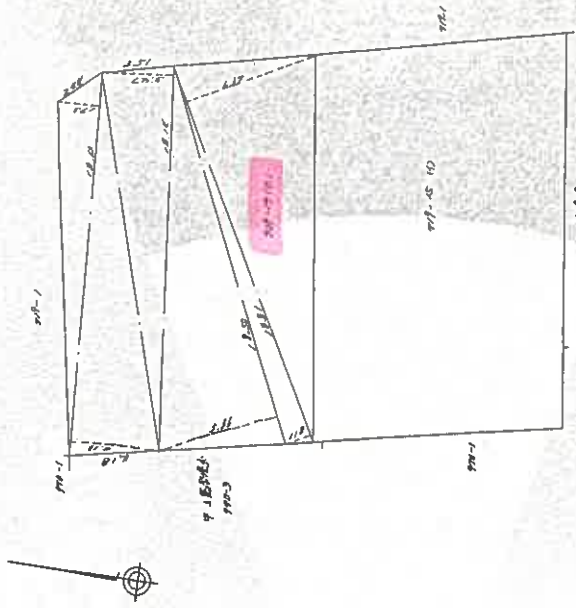
0006032

前ク719-15

地積測量図

番地 719-17、719-15

土地の所在 和歌山県有本町西新田



求積表

区画高さ	積面積
18.11	30.220
18.13	76.229
18.14	62.245
18.15	108.4100
18.11	22.2808
18.11	11.8127
合計	425.2371
①地積	211.6155
②地積	212.66 ㎡

登記簿上残地  
面積計算

$424.28706 - 211.61955 = 212.66751$

②地積 212.66 ㎡

作製者	土地家屋調査士	申請人	和歌山県有本町	縮尺	1/250
申請年月日	昭和61年6月7日	申請人	和歌山県有本町		

A4判に縮小

(和歌山土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和62年1月6日

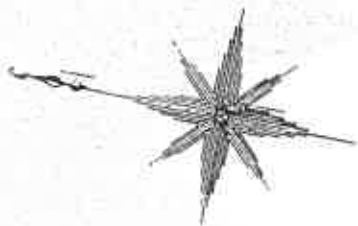
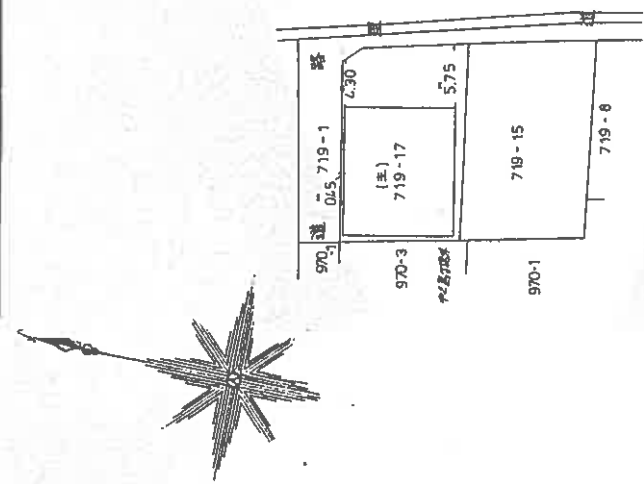
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月2日 和歌山地方支務局 登記官

( 8 枚目)

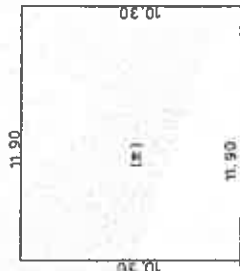
562.1.6  
建築物図面  
各階平面図

0604887 各階平面図

家屋番号	719-17
建物の所在	和歌山県有本町西新田 719番地・17



取上げ(各階同型)



1階-2階床積  
 $11.90 \times 10.30 = 122.5700$   
 床面積  $122.57$

作製者

土地家屋調査士

1971年12月24日作製

縮尺 1/250

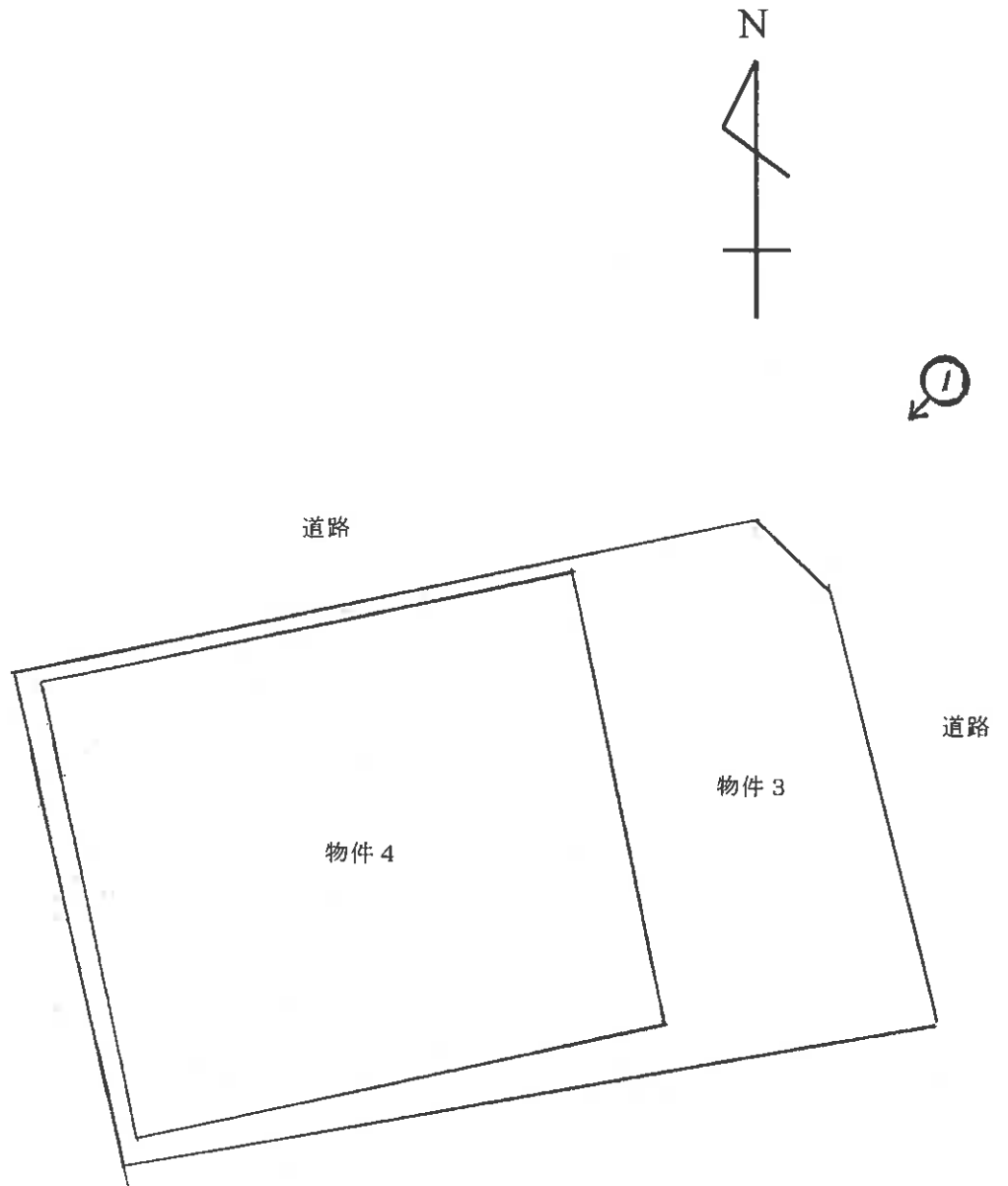
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

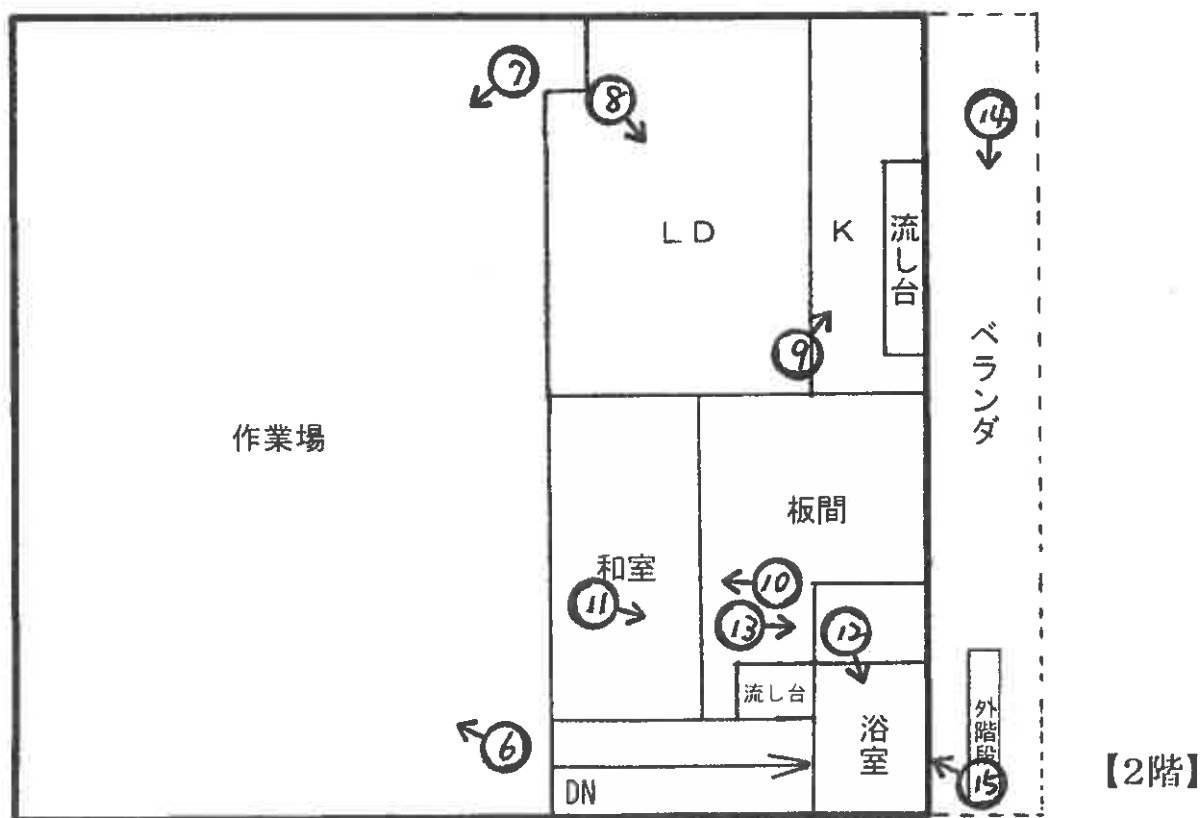
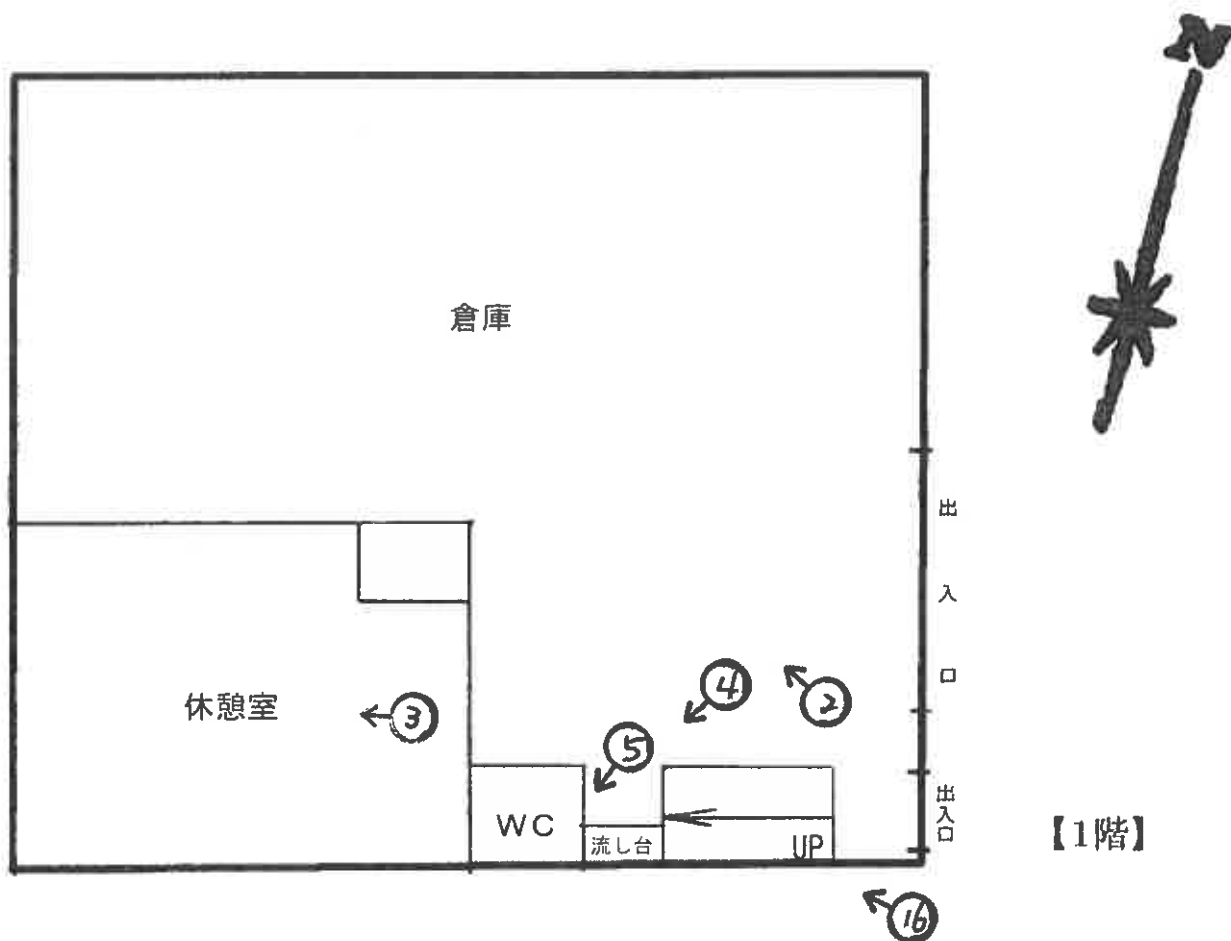
(和歌山土地家屋調査士会用品)

# 現 況 図



⊕ 写真撮影位置方向

建物間取図 (物件4)



♂ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

屋根上(屋上の状況)



16

( 16 枚目)

## 求 意 見 書

藍 畑 幾 子 殿

令和 8年 1月 29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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 2月 3日

評価人 藍 畑 幾 子



物 件 目 録

3 所 在 和歌山市有本字西新田  
地 番 719番17  
地 目 宅地  
地 積 211.61平方メートル

4 所 在 和歌山市有本字西新田 719番地17  
家屋 番号 719番17  
種 類 作業場・倉庫  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 122.57平方メートル  
2階 122.57平方メートル

(現況)

種 類 作業場・倉庫・居宅





令和 7 年 (又) 第 16 号

【物件 3・4】

令和 7 年 9 月 16 日 現地調査

令和 7 年 10 月 15 日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

<上地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

藍 畑 幾 子

## 第1 評価額

一括価格	
金8,510,000円	
内訳価格	
物件3 (土地)	金3,030,000円
物件4 (建物)	金5,480,000円

- 1 一括価格は、物件3・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合計価格である。
- 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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等の価格を控除した価格であり、物件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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
3	所在地 地目積	別添「物件目録」記載のとおり	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別添「物件目録」記載のとおり	作業場・倉庫・居宅
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3）

位置・交通	JR阪和線「紀伊中ノ島」駅の北西方 道路距離約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や共同住宅のほか、倉庫等が混在している地域。	
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 工業地域 60% 200% なし 建築基準法第22条(屋根不燃区域) 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口約18m、奥行約12m、公簿地積211.61㎡のほぼ長方形の画地で、路面と等高の平坦地である。	
接面道路の状況	北側：幅員約4mの舗装私道(建築基準法第42条1項3号道路) 東側：幅員約3.4mの舗装私道(建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	物件4の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし	
土壌汚染等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壌汚染の可能性は低いものと判断する。土壌汚染の有無については、土壌汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特記事項	①東側私道は建築基準法第42条2項道路であるため、セットバックが必要である。詳細については、和歌山市役所担当課で確認を要する。 ②敷地内に簡易物置が置かれていた。 ③敷地内には井戸ポンプが設置されているが、所有者によると、現在は使用していないとのことである。 ④紀の川洪水ハザードマップによると、本件土地は浸水想定区域に存している。	

2 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(登記記載)：昭和61年9月15日新築 経過年数：約39年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC 内 壁：パネル材・クロス等 天 井：パネル材・クロス等 床：コンクリート・合板・畳 設 備：電気・給排水設備等 その他：————
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：作業場・倉庫・居宅 間取り：（別添建物間取図のとおり）
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	①目視可能な範囲では、白蟻の被害はないものと思われたが、実際の被害の有無については不明である。尚、関係人によると、雨漏れはあるとのことである。 ②目視の範囲では吹付アスベストは見当たらなかった。但し、建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用の有無については、専門調査機関の分析調査が必要である。 ③建築後、2階の一部を居宅に改装したものである。所有者に改装時期を尋ねたが、詳細については不明であった。 ④作業場の床面に剥がれ等が見受けられた。 ⑤居宅部分の床面全体に撓みが認められた。 ⑥ベランダには、屋上へ上がるための外階段が設置されている。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件3（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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	54,200	1.03	211.61	0.95	11,223,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山-16

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 43,100\text{円/m}^2 & \times 100/100 & \times 100/102 & \times 100/78 & \cong & 54,200\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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1.02

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/100 \times 100/97 \times 100/80 \times 100/100 \cong 100/78$$

イ 個別格差：方位1.00 角地1.05 セットバック0.98（相乗積：1.03）

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮

② 物件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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
4	110,000	245.14	0.11	2,966,000

ウ 現価率：経過年数39年、経済的残存耐用年数6年、観察減価40%、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。

$$15\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数6年} / (\text{経過年数39年} + \text{経済的残存耐用年数6年}) \times (1 - 0.40) \doteq 0.11$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
3	11,223,000	0.55	法定地上権	6,173,000

### ②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 の価格の控除 及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
3	11,223,000	-6,173,000	1.00	1.00	0.60	3,030,000
4	2,966,000	+6,173,000	1.00	1.00	0.60	5,480,000
一括価格 (合計)						8,510,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2の評価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-16]

所 在：和歌山市有本字長丁221番44

価 格：43,100円/㎡

位 置：JR阪和線「紀伊中ノ島」駅の北東方 道路距離約1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：102㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東4m私道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建蔽率60% 容積率200%)

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件3 (土地) 8,159,681円

物件4 (建物) 2,138,032円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

- 3 所 在 和歌山市有本字西新田  
地 番 719番17  
地 目 宅地  
地 積 211.61平方メートル
- 4 所 在 和歌山市有本字西新田 719番地17  
家屋 番号 719番17  
種 類 作業場・倉庫  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 122.57平方メートル  
2階 122.57平方メートル

