

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 8 年 8 月 7 日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 村上 綾子

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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 10 月 2 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
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 8 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

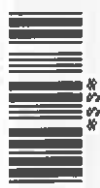


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15,640,000 12,512,000	一括	3,128,000	109,753	26,797
1	2,430,000				
2	13,210,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市善明寺字権現 |
| | 地 番 | 727番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市善明寺字権現 727番地20 |
| | 家屋 番号 | 727番20の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.75平方メートル
2階 61.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 加藤 優衣

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 | 和歌山市善明寺字権現 |
| | 地 番 | 727番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市善明寺字権現 727番地20 |
| | 家屋 番号 | 727番20の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.75平方メートル
2階 61.75平方メートル |



令和7年(ケ)第73号
令和7年12月22日受理
令和8年2月19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 | 和歌山市善明寺字権現 |
| | 地 番 | 727番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市善明寺字権現 727番地20 |
| | 家屋 番号 | 727番20の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.75平方メートル
2階 61.75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 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） 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	
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	
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 { 種 類： ☐ ある { 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 { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 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

本件建物玄関前の門柱に所有者の苗字の記載された表札が存在した。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は住宅街の一画にあり、本件建物の敷地となっている。その形状は、概ね9枚目の地積測量図のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地の南東部分は駐車スペースとなっており、この部分はその他の部分よりも約1メートル低くなっていた(写真1)。
- (4) 本件土地の南東部分の駐車スペースにはカーポートが存在した(写真1)。
- (5) 本件土地内の北側から西側にかけて幅約0.5メートルの側溝様のみぞが存在した(写真2、3)。

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10～12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25年4月築であり、築後約13年が経過している。火災報知器が外されていたりなどしていたが、目視の範囲では、シロアリの兆候や雨漏りはなく、大きな不具合部分は見当たらなかった。
- (3) 建物の屋根にソーラーパネルが存在した。
- (4) 1階和室、2階書斎、2階納戸など室内は全体的に動産類が多く見受けられたので、写真の添付は控えることとした。

4 その他

- (1) 最先の抵当権設定時点では、土地は所有者の単独所有、建物は所有者とAの共有となっていた(所有者の持分は50分の49、Aの持分は50分の1)。所有者の陳述よりAの持分部分の敷地権は使用借権と思われる。なお、その後の持分贈与により、建物も所有者の単独所有となっている。
- (2) 本件土地建物は紀の川東洋台の団地内に存在するところ、水道を使用する場合には同管理組合に排水処理費用を納付する必要があるとのことである。

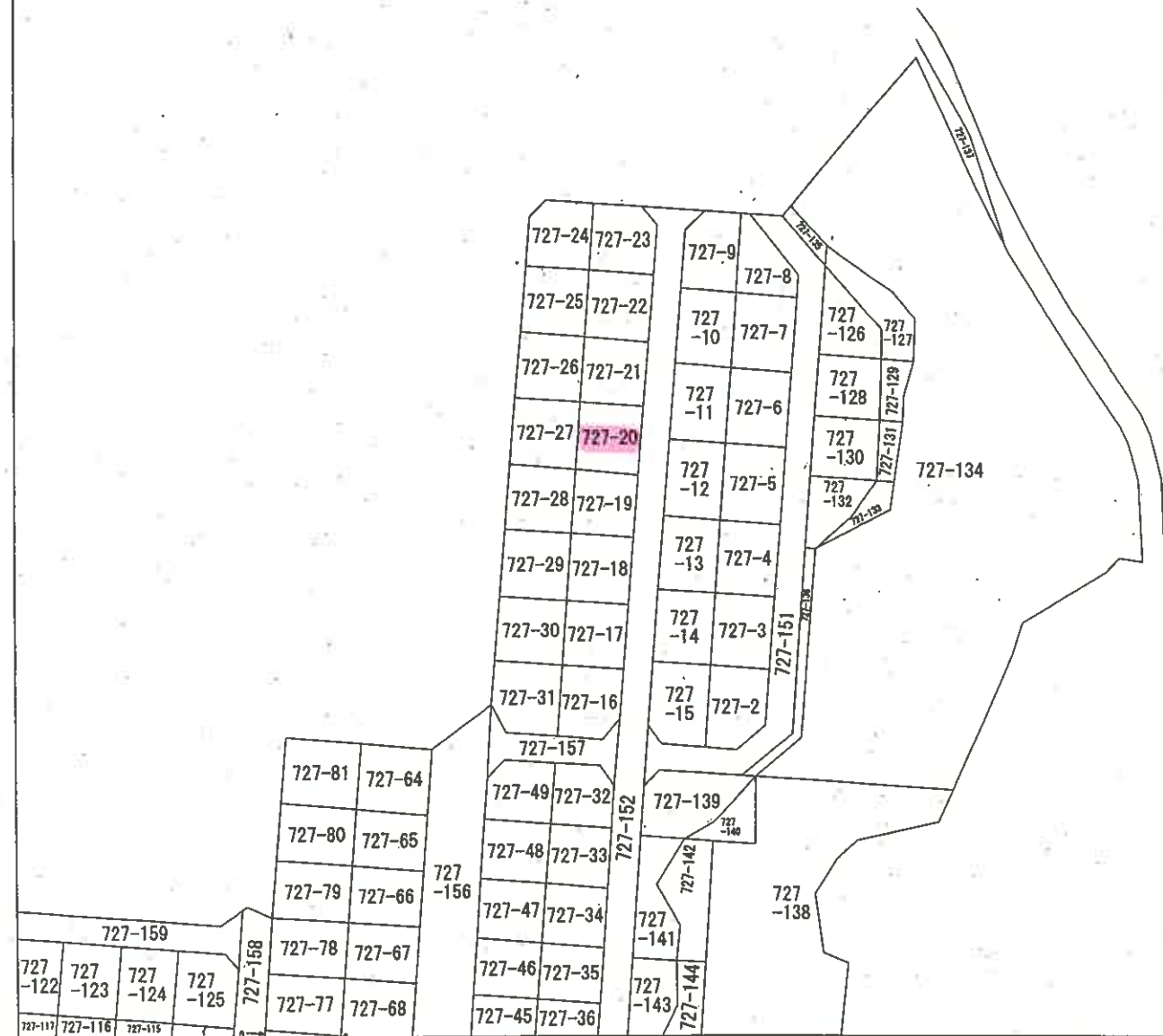
以 上

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	本件建物には私が家族と居住しています。 建物については特に不具合部分はないと思います。 増改築やリフォームなどもししていません。 本件建物建築時点では建物所有権の50分の1を配偶者名義にしていましたが、その後に私の単独所有にしました。建物建築時点で、配偶者持分に関して敷地利用権などは特に設定していませんし、賃料なども受け取っていません。 ソーラーパネルは本件建物を建てる際に一緒に設置しました。建物のローンにソーラーパネルの費用等も含まれていたと思います。 ソーラーパネルで発電した電気は10年ほど売電していましたが、買い取り期間は終了しています。今は発電した分を自家用で使っている程度です。蓄電池などは設置していません。 ガスは都市ガスが引かれています。エネファームを利用しています。 公共下水や浄化槽はなく、排水の処理費用として紀の川東洋台管理組合に毎月一定額を支払っています。滞納はありません。 リビングに床暖房がついています。まだ使えると思います。 庭にある溝の用途ははっきりわかりません。雨の降った際などに、隣地の水はけのためについているのかもしれませんが、よくわかりません。 自治会に加入しており、3か月に1度1000円を支払っています。
紀の川東洋台管理組合 長	本件土地建物が存在する紀の川東洋台団地内の排水については、排水処理場にて処理しています。水道を使用する場合には、排水処理費用として当組合に月々4000円を納付していただく必要があります。納付手続などに関しては、通常は自治会を通していただいておりますが、自治会加入は任意となっていると思いますので、当方に直接問い合わせいただいても構いません。 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 1 2 月 2 3 日 (火) 9 : 00 ~ 9 : 10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 1 2 月 2 3 日 (火) 9 : 40 ~ 9 : 45	和歌山市役所	課税資料等調査
令和 7 年 1 2 月 2 3 日 (火) 10 : 16 ~ 10 : 23	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 8 年 1 月 2 0 日 (火) 14 : 55 ~ 15 : 25	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
令和 8 年 1 月 2 0 日 (火) 15 : 55 ~ 16 : 21	紀の川東洋台終末処理場 (紀の川東洋台管理組合)	紀の川東洋台管理組合長から 電話聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(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もので、所有者の許可を得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)



A4判に縮小



請求部	所在	和歌山市善明寺字権現				地番	727番20			
出力縮	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	

登記年月日：昭和55年8月26日

前 727

後 新

5.55 8.26

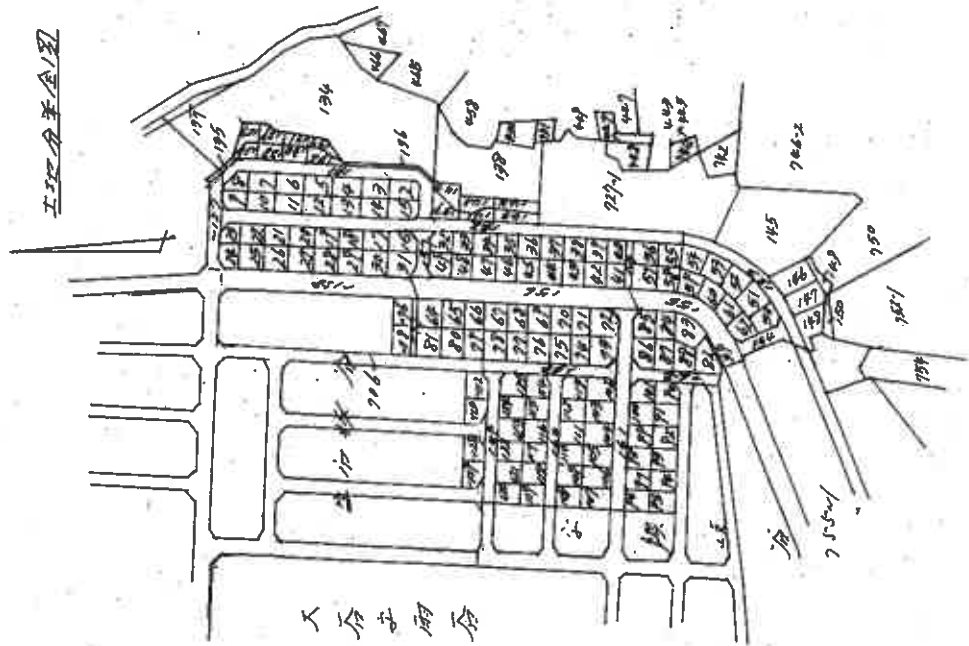
0104161

地 番 727番 162

地積測量図

土地の所在 和歌山市徳明寺字権現

土地所在図



土地分筆金127

大 倉 子 厨 房

A4 半に縮小

作製

申請人

(昭和55年 6月 3日作製)

縮尺 1/2,000

(和歌山土地家屋調査士会館蔵)

登記年月日：昭和55年8月26日

0104162

前・後・新 1枚目と同様

5. 55 8. 26

地 番 727番

地 積 測 量 図

土地の所在 和歌山市普明寺字 権現

51.172

183, 908600, 187, 4227115, 187, 020111, 185, 862285
185, 622750, 187, 8187475, 185, 154010, 185, 0072112
187, 877797, 187, 650320, 185, 288421, 187, 259299
186, 657204, 186, 6173515, 185, 855502, 186, 261862
185, 010318, 186, 650491, 185, 563586, 185, 048575
185, 103799, 186, 118442, 186, 747727, 187, 275184
185, 747725, 186, 662775, 185, 841857, 186, 518265
185, 057836, 187, 222792, 185, 284679, 187, 257625
186, 264570, 186, 222407, 184, 788211, 186, 230626
185, 857109, 187, 450394, 186, 271219, 185, 114618
185, 832449, 186, 567606, 185, 482917, 186, 261679
186, 272284, 185, 678165, 185, 715724, 187, 401615
186, 655521, 186, 718036, 186, 467476, 187, 251265
186, 207180, 186, 44331, 186, 242367

51.172 - 44331.242367 = 6840.07563

28.242 2P

6840.07 41X-11

A 4 号に縮小

作製者

(昭和55年4月3日作製)

申請人

縮尺 1/

(和歌山土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和55年8月26日

0104169

前・後・新 1枚目と同様

5. 55. 8. 26

地 積 測 量 図

地 番 727番-1P-20-21

土地の所在 和歌山市普明寺字権現

8/69

~21

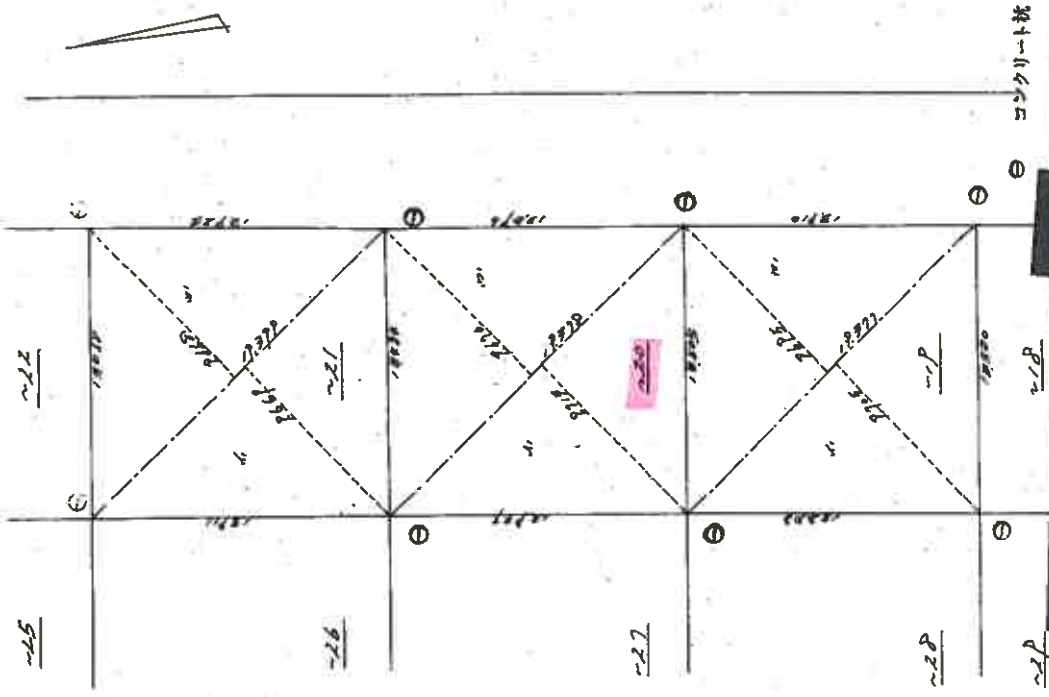
No.	底辺	高さ	倍面積
1	17.377	8.119	127.56831
2	17.377	7.665	131.58152
	計		259.14983
	1/2		129.57491

~20

No.	底辺	高さ	倍面積
1	17.378	8.713	151.2514
2	17.378	8.670	151.25260
	計		302.50404
	1/2		151.25202

~1P

No.	底辺	高さ	倍面積
1	18.377	8.705	160.45825
2	18.377	8.115	149.26615
	計		309.72440
	1/2		154.86220



コンクリート杭

縮尺 1/250

申請人

昭和55年6月29日作製

作製者

A4判に縮小

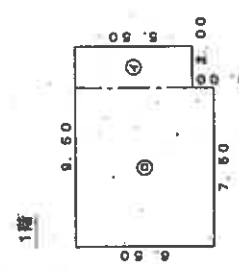
登記年月日：平成25年4月12日

(10 枚目)

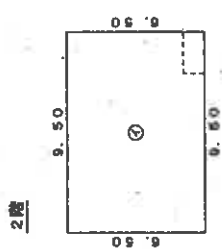
建物図面図

家屋番号	727番20の2
建物の所在	和歌山市善明寺字権現727番地20

各階平面図



水増減	
㊦	2.00 x 5.50 = 11.0000
㊧	7.50 x 5.50 = 41.2500
計	52.2500
床面積	59.75 ㎡



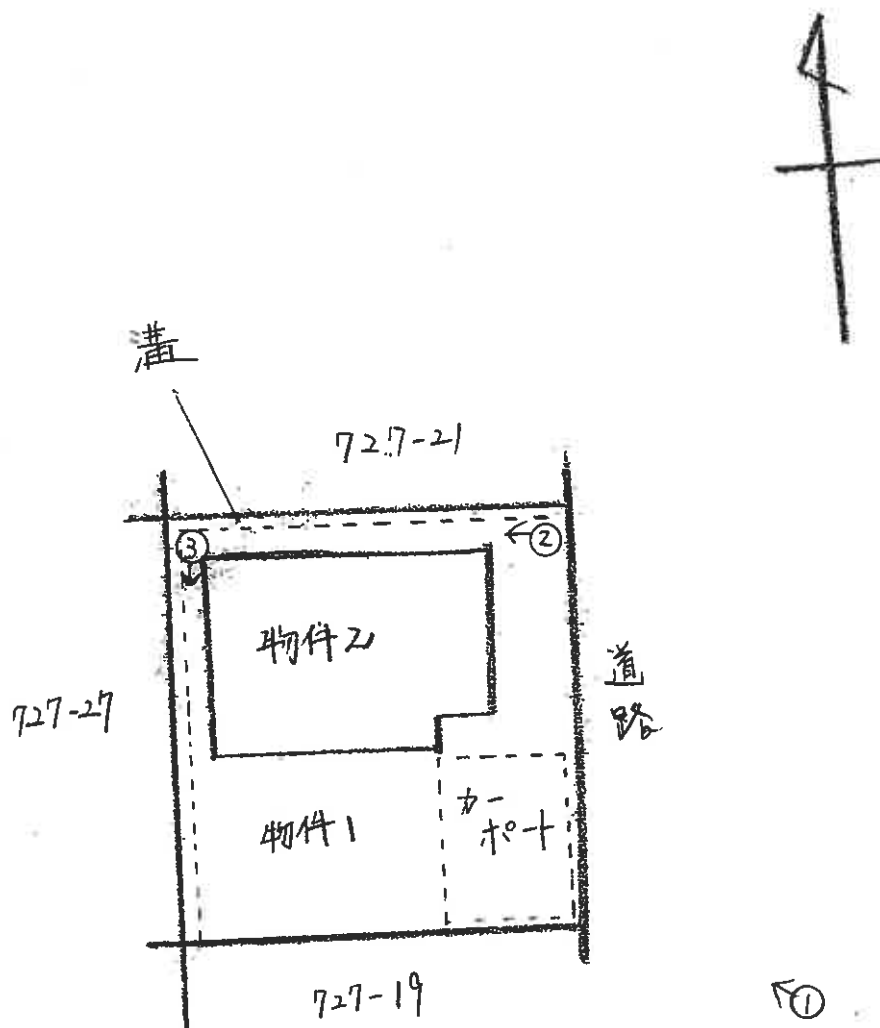
水増減	
㊨	9.50 x 6.50 = 61.7500
床面積	61.75 ㎡

A4判に縮小

作成者	申請人	縮尺	1/250
		縮尺	1/500

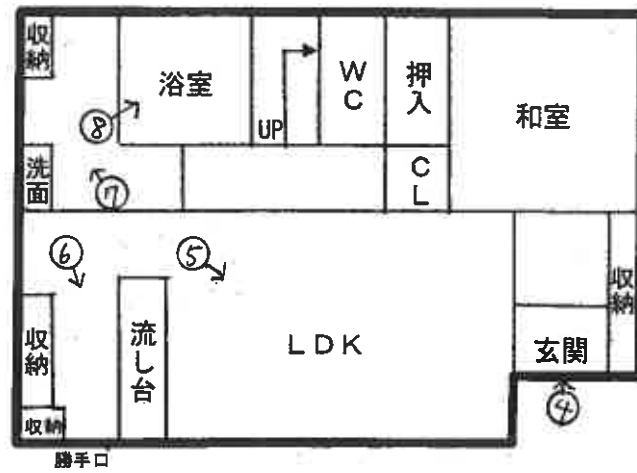
平成25年4月8日作成
(和歌山県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

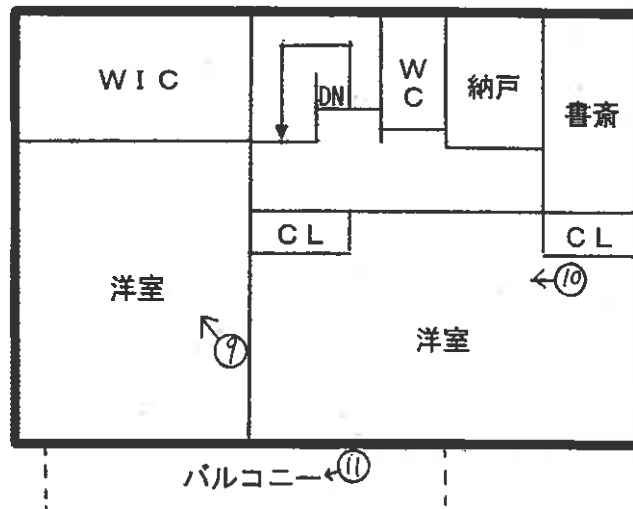


←○写真撮影位置・方向

建物間取図



【1階】



【2階】

←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)



1



2



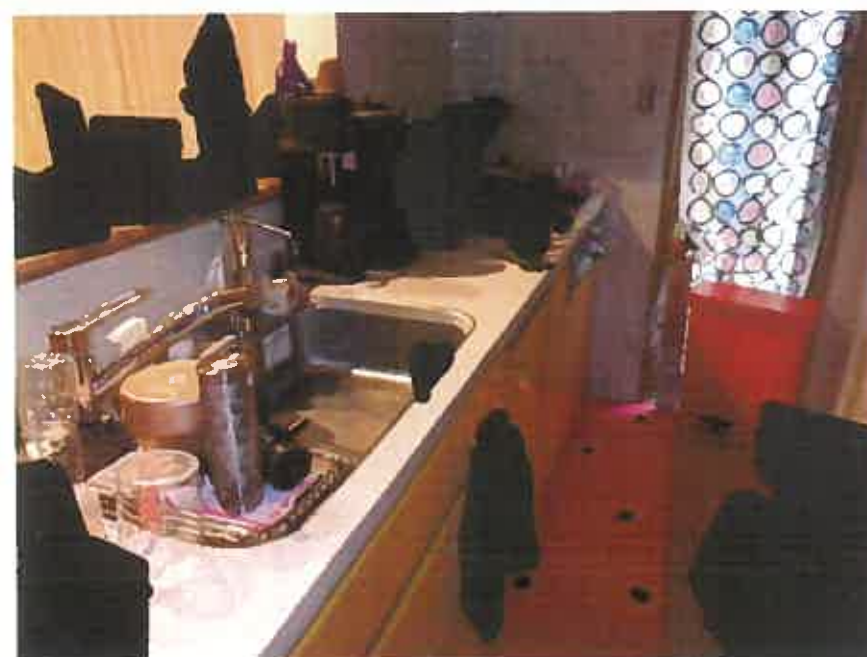
3



4



5



6



7



8



9



10



11

令和 7 年 (ケ) 第 7 3 号
令和 8 年 1 月 2 0 日 現地調査
令和 8 年 2 月 1 7 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金15,640,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,430,000円
物件2（建物）	金13,210,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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1の内訳価格は物件2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2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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別添「物件目録」記載のとおり	
2	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	
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	南海本線「紀ノ川」駅の北東方 道路距離約2.6km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ高台の分譲住宅地域（紀の川東洋台）	
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種低層住居専用地域 50% 100% 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13.9m、奥行約13.5m、公簿地積187.80㎡の長方形状の 平坦地である。尚、駐車場部分と建物の敷地部分には約1mの 高低差が認められる。	
接面道路の状況	東 側：幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) に対して、等高乃至約1m高で接している。	
土地の利用状況等	物件2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：あり 下 水 道：なし（特記事項①）	
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「雨が谷古墳群」に指定されてい る。和歌山市役所文化振興課によると、当該地域は開発時に届 出がなされているため、土木工事を実施する際の事前届出は不 要とのことであった。	
特 記 事 項	①公共下水道はないが、当該団地内には污水处理施設が存在 し、月額4,000円の支払いが必要となる。 ②カーポートが設置されている。 ③本件土地内北側と西側には溝が存在する。	

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)：平成25年4月8日新築 経過年数：約13年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング・畳等 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：居宅 間 取 り：(別添建物間取図のとおり)
品 等	総 合：やや優る 使用資材：普通 施 工：やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が住居として利用している。
特 記 事 項	①目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻の被害は見当たらなかった。居住者からもそれらの被害はないと聴取した。 ②北側の外壁に汚れが見受けられた。 ③リビングには半あらし梁が施されている。 ④居住者によると、リビングの中央辺りに床暖房が敷設されているようである。 ⑤屋根にソーラーパネルが設置されている。居住者によると、後付けではなく、新築時に設置されたものであるとのことである。 ⑥火災報知器が外されていた。 ⑦エネファームが設置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	50,000	1.01	187.80	0.95	9,010,000

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)－13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 44,500\text{円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/89 & = 50,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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1.00

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/102 \times 100/103 \times 100/85 \times 100/100 \approx 100/89$$

イ 個別格差：方位1.01

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有效使用からの乖離の程度等を考慮

② 物件 2（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、建物の価額を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建 物 の 価 額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	270,000	121.50	0.52	17,059,000

ウ 現価率：経過年数13年、経済的残存耐用年数22年、観察減価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。

$15\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}22\text{年} / (\text{経過年数}13\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}22\text{年}) \times (1 - 0.20) \doteq 0.52$

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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土地利用率等価格

物 件 番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	9,010,000	0.55	法定地上権	4,956,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用率等 の価格の控除 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) (7±1) ×ウ×IXオ
1	9,010,000	-4,956,000	1.00	1.00	0.60	2,430,000
2	17,059,000	+4,956,000	1.00	1.00	0.60	13,210,000
一括価格 (合計)						15,640,000

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 地価調査価格 [和歌山(県)－13]

所 在：和歌山市大谷字雨谷831番77

価 格：44,500円／㎡

位 置：南海本線「紀ノ川」駅の北東方 道路距離約2.1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：169㎡

供給処理施設：水道 ガス

接 面 街 路：北8m私道

用 途 指 定 等：市街化区域 第1種低層住居専用地域(建蔽率50% 容積率100%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地） 6,559,854円

物件2（建物） 6,746,260円

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和歌山市善明寺字権現 |
| | 地 番 | 727番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山市善明寺字権現 727番地20 |
| | 家屋 番号 | 727番20の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.75平方メートル
2階 61.75平方メートル |

