

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 9 月 18 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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 23 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 11 月 13 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 9 月 18 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）
1～3	3,250,000 2,600,000	一括	650,000	38,474	9,494
1	10,000				
2	1,140,000				
3	2,100,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 和歌山市福島字寺免
地 番 130 番 1
地 目 宅地
地 積 16.47 平方メートル
共有者 A 持分 100 分の 16

2 所 在 和歌山市福島字寺免
地 番 130 番 7
地 目 宅地
地 積 112.72 平方メートル
所有者 A

3 所 在 和歌山市福島字寺免 130 番地 7
家屋 番号 130 番 7
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 74.14 平方メートル
2 階 61.00 平方メートル
(現況)
種 類 居宅
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 8月18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1～3】

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 和歌山市福島字寺免
地 番 130番1
地 目 宅地
地 積 16.47平方メートル

共有者 A 持分100分の16

2 所 在 和歌山市福島字寺免
地 番 130番7
地 目 宅地
地 積 112.72平方メートル

所有者 A

3 所 在 和歌山市福島字寺免 130番地7
家屋 番号 130番7
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 74.14平方メートル
2階 61.00平方メートル

(現況)

種 類 居宅

所有者 A



令和 7 年（ケ）第 41 号
令和 7 年 6 月 27 日受理
令和 7 年 7 月 **30** 日提出

現況調査報告書

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

- 1 所 在 和歌山市福島字寺免
地 番 130番1
地 目 宅地
地 積 16.47平方メートル
共有者 A 持分100分の16
- 2 所 在 和歌山市福島字寺免
地 番 130番7
地 目 宅地
地 積 112.72平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 和歌山市福島字寺免 130番地7
家屋 番号 130番7
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 74.14平方メートル
2階 61.00平方メートル
所有者 A



(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件１）」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				付近
土地	物件１（持分１００分の１６）				
現況地目	☒ 宅地（物件１） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件） ☐ ☐				
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 ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（共有者）ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有（共同占有）している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	接道関係については評価書参照 その余は、４枚目の「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〕				
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）				
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

不動産の表示	「物件目録（物件2、3）」のとおり		
住居表示	（住居表示未実施）		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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	接道関係については評価書参照 その余は、4枚目の「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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅 ☐ 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（空き家）として使用している ☐ 「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	4枚目の「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

- (1) 玄関横に表札があり、所有者の氏名が漢字で表示されている。
- (2) 玄関前の郵便受けや上記(1)の表札下に、「有限会社ティ・エム・コーポレーション」等と表示されている。

2 本件各土地の状況等

- (1) 物件1土地の形状は8枚目、物件2土地の形状は9枚目の各図面とほぼ符合した。
- (2) 物件1土地は、北西側の道路と南東側の道路を繋ぐ路幅の狭い通路になっており、近隣居住者らが通り抜けに利用しているとのことである。一部にコンクリート製の蓋が設置されているため、同部分は溝になっているものと見受けられた(写真18)。
- (3) 物件2土地は、北西側で道路に接するほぼ平坦地(全体が同道路より0.6メートル程度高くなっており、同高低差部分にタイル張り等の擁壁及び外階段が設置されている。)で、本件建物の敷地として利用されている。
- (4) 本件土地の上空を、送電線が通過している。

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10～12枚目の図面のとおりである。
- (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、昭和55年12月15日新築の建物で、築後45年近くが経過している。
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、
 - ① LDKの天井クロス(写真8)、1階洋室の天井板及び壁クロス(写真5)に、それぞれ雨もりによると思われるしみや腐食などが見受けられた。
 - ② 2階和室は、天井板が一部欠落しており、その上部及び周辺には、雨もりによると思われるしみや腐食などが見受けられた(写真14)。また、同部分の床は、畳が取り外されてブルーシートが敷かれ、タオル等が並べられている(写真13)。
 - ③ 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) 本件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) 本件建物の南東側に、下屋が設置されている(写真11)。
- (5) 本件建物のベランダに、簡易物置(動産)が設置されている(写真17)。
- (6) 本件建物は、オール電化住宅である。
- (7) 本件建物のLDKに、天窗が設置されている(写真7、8)。

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
■ 所有者の子の陳述の要旨	1 本件建物は、以前は所有者が居住していましたが、同人は10か月くらい前から他所で居住しています。それ以降は空き家になっています。 2 郵便受けなどに表示されている「有限会社ティ・エム・コーポレーション」は、所有者が代表者である有限会社ですが、今は活動をしていないため、本件建物に対する占有はありません。 3 本件建物は、シロアリ被害はないと思いますが、雨もりがひどい状態になっています。 4 本件建物の風呂と台所は、20年くらい前にリフォームしました。 5 本件建物は、オール電化になっています。屋根上にソーラーパネルはありません。 6 上空に送電線が通っているとのことですが、関西電力等から金銭等の支払いはありません。 7 物件1土地は、現況は狭い通路になっています。時々、通り抜けをしている人がいます。何人かの共有になっていますが、利用を制限したりはしていません。トラブルもありません。 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 6 月 3 0 日 (月) 1 3 : 2 5 ~ 1 3 : 4 0	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書を投かん、写真撮影
令和 7 年 6 月 3 0 日 (月) 1 6 : 4 5 ~ 1 7 : 0 0	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7 年 6 月 3 0 日 (月) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 7 年 7 月 1 5 日 (火) 9 : 5 0 ~ 1 0 : 3 0	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者の予立会い、同人から事情聴取、写真撮影
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、立会人及び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、立会人を立ち合わせ、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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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	和歌山市福島字寺免				地番	130番7			
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6月30日
和歌山地方法務局
登記官

請求番号：32-3
(1/1)

(2 枚目)

公用

登記年月日：昭和53年5月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月30日 和歌山地方方法務局

(8 枚目)

登記官

0174318

地積測量図
S.53 5.17

(M) 130-1 (G) S
130-1-6-7-8

地番
土地の所在
和歌山市稲島字寺免



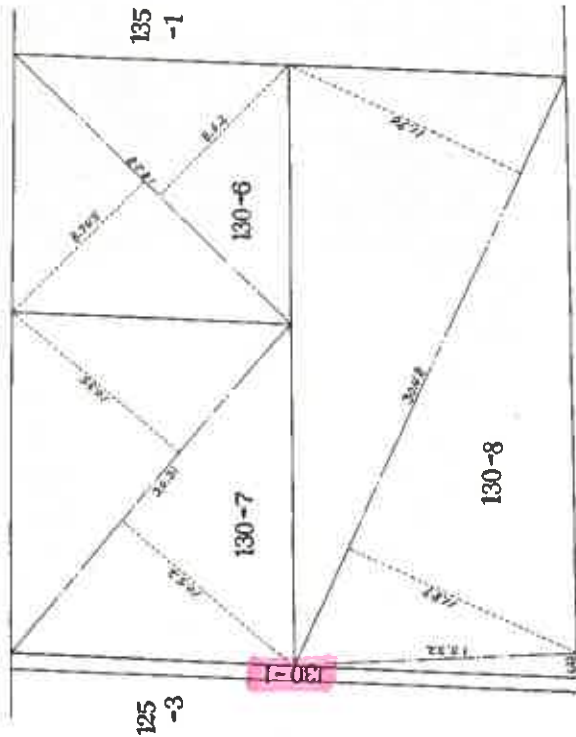
130-6求積
 $18.28 \times 87.45 = 1598.5860$
 $18.28 \times 86.2 = 1575.736$
合計 3174.3220
2除 1587.1610
地積 $1587/m^2$

130-7求積
 $2031 \times 10.35 = 21020.85$
 $2031 \times 10.52 = 21366.12$
合計 42386.97
2除 21193.485
地積 $21193m^2$

130-8求積
 $3048 \times 11.96 = 36454.08$
 $3048 \times 11.87 = 36179.76$
 $1332 \times 1.22 = 1625.04$
合計 74258.88
2除 37129.44
地積 $37129m^2$

130-1求積
 $75842 - 15871610 - 21193485 - 3712944 = 1647465$
地積 $1647m^2$

(水道用地)



市道

作製者

土地測量士

(昭和53年5月15日作製)

申請人

縮尺 1/250

単位：メートル

A4判に縮小

請求番号：32-2

登記年月日：昭和53年6月9日

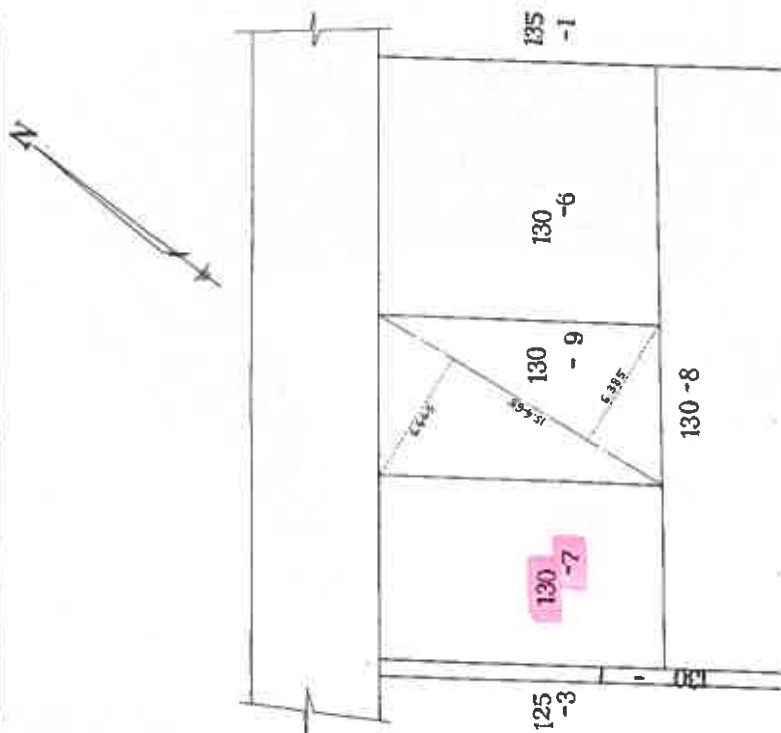
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月30日 和歌山地方協局

(9 枚目)

0174319

地 番 / 30-7:-9
土地の所在 和歌山市福島平寺免
地 積 測 量 図
昭和53年6月9日

130-9 求 積
15465 × 6445 = 99,671,925
15465 × 6385 = 98,744,025
合 計 198,415,950
2 除 99,207,975
地 積 99,208 m²
130-7 求 積
211,934,85 - 99,207,975 = 112,726,875
地 積 112,727 m²



作 製 者
土地家屋調査士

(昭和53年6月7日作製)

申 請 人

縮尺 1/250

A4判に縮小

(和歌山土地家屋調査士会館蔵)

0744163

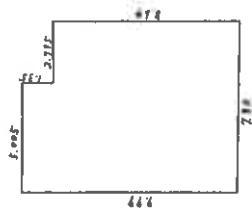
各階平面図

556.8.8

建物図面

家屋番号	130 ~ 7
建物の所在	和歌山県福島字免 130番地 7

1階

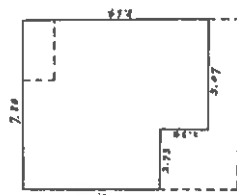


求積表

5.005	x	1.35	=	6.75675
7.80	x	8.64	=	67.3920
合計				74.14875

1階床面積 74.14 m²

2階



求積表

7.80	x	6.30	=	49.1400
5.07	x	2.34	=	11.8638
合計				61.0038

2階床面積 61.00 m²

単位 = m²

7月23日作製

縮尺 1/250

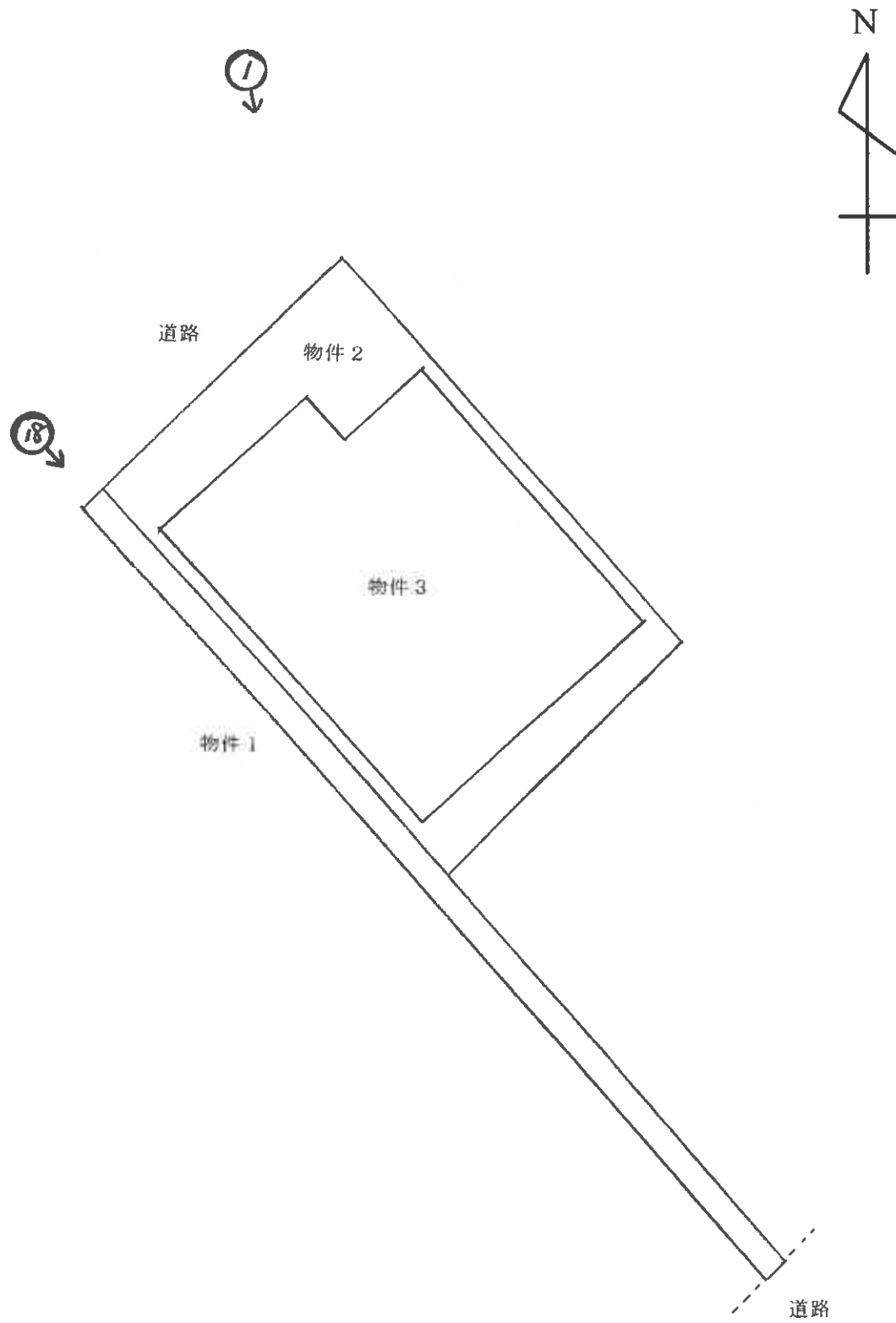
申請人

縮尺 1/250

(和歌山土地家屋調査士会用紙)

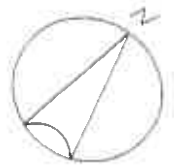
A4判に縮小

現 況 図

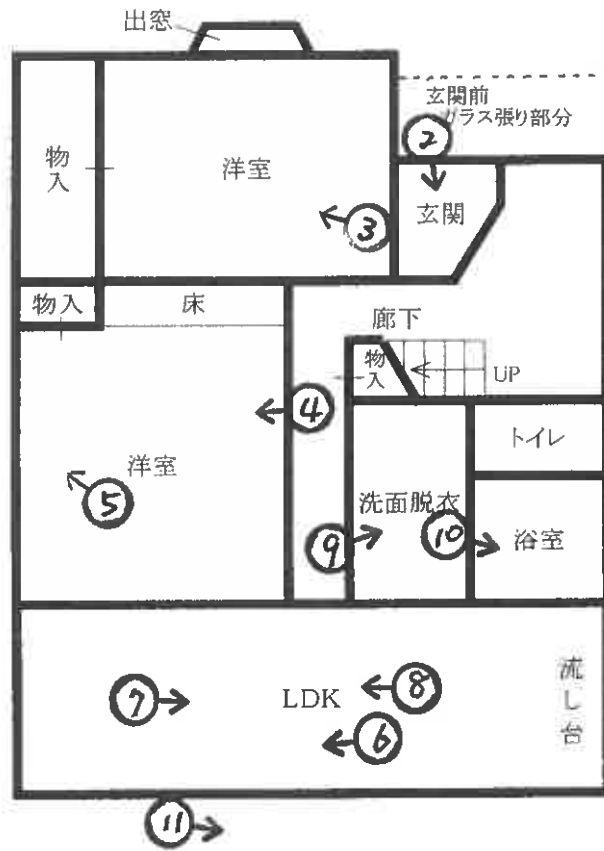


⦿ 写真撮影位置方向

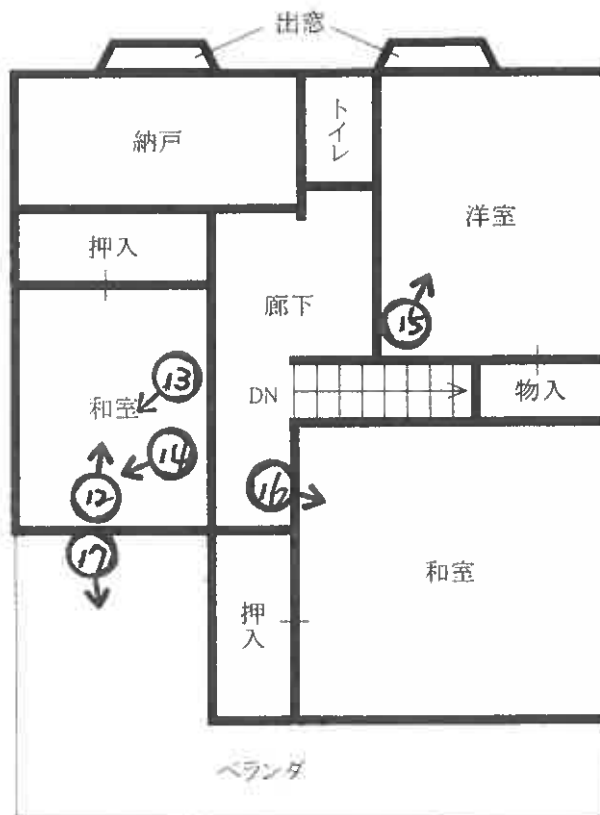
建物間取図



1F



2F



♂ 写真撮影位置方向

(12 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和 7 年（ケ）第 41 号
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査
令和 7 年 8 月 4 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

新增 基樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 2 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 1 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 2 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、瑕疵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 5 8 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	登記記録上	現 況
1	所在地番 地目積	別紙「物件目録」記載のと おり	左記と同じ
2	所在地番 地目積		
3	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積		種 類：居 宅
番号	特 記 事 項		
1	本件物件 1 土地の持分は100分の16であり、北西側の市道と南東側の市道とを繋ぐ路幅の狭い通路として利用されている。		
1, 2	本件物件 1, 2 土地の上空を送電線が通過してる。		

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1，2）

位置・交通	南海本線「紀ノ川」駅南方約700m（道路距離）（別添位置図参照）	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域・市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 建築基準法第22条（屋根不燃区域）・景観計画区域
画地条件	形状・規模：【物件1】帯状・16.47㎡（公簿） 【物件2】長方形・112.72㎡（公簿） 間口・奥行：【物件1】幅約0.6m×延長約26.5m 【物件2】間口約9.0m×奥行約13.0m 地勢：【物件1】ほぼ平坦、北西側で幅員約6.5mの舗装市道に対し約0.6m高位に位置、南東側で幅員約2.5m舗装市道に対しほぼ等高に接面。 【物件2】ほぼ平坦、北西側で幅員約6.5mの舗装市道にほぼ等高に接面。	
接面道路の状況	①北西側幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） ②南東側幅員約2.5m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）	
土地の利用状況等	土地の利用状況：【物件1】更地（持分100分の16） 【物件2】物件3の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり（但し、オール電化）
	下水道	あり（但し、浄化槽）
土 壌 汚 染 等	土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	

特 記 事 項	①本件物件 1 土地は公簿は宅地であるが、近隣居住者らが通り抜けに利用する通路となっており、一部にコンクリート製の蓋が設置されている。尚、本 件対象は持分100分の16である。 ②本件物件 2 土地と接面道路との高低差部分にはタイル張り等の擁壁及び外階段が設置されている。 ③本件物件 1， 2 土地の上空を送電線が通過している。
---------	--

2 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55年12月15日新築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル・タイル張等 内 壁：ビニールクロス、聚楽壁、合板等 天 井：ビニールクロス、合板、ボード張り等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：オール電化
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
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通り。
特 記 事 項	①白蟻による被害については、目視可能な範囲で調査を行った結果、被害は見あたらなかったものの、被覆部での被害の可能性については完全に否定できないものと思料する。また、アスベストの使用についても、目視可能な範囲では確認できなかった。 ②本件物件3建物のLDK、1階洋室、2階和室には、雨漏りと思われるシミや腐食が見受けられた。 ③本件物件3建物の南東側に下屋が、ベランダに簡易物置が、LDKには天窓が設置されている。 ④本件物件3建物の風呂と台所は20年ほど前にリフォームしているとの聴取を得ている。

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	持分 割合	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ		
1	45,400	0.05	16.47	—	100分の16	6,000
2	45,400	0.92	112.72	0.90	—	4,237,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

和歌山県地価調査 和歌山(県)－8

公示価格等 45,800円/㎡ × 時点修正 99/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/98 ≒ 標準画地価格 45,400円/㎡

◇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：方位東向(1.02)

◇地域格差：街路条件 95% × 交通接近条件 103% × 環境条件 100% × 行政条件 100% ≒ 格差率 98%

イ 個別格差：【物件1】利用状況、課税状況から5%(0.05)の格差率が妥当と判断。

【物件2】方位北西向(1.02)×高圧線下地(0.90)≒0.92

ウ 地 積：公簿数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性、経過年数等を考慮し、－10%が適切と判断した。

②物件3 (主である建物)

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
3	218,000	135.14	0.04	1,178,000

ウ 現価率：経過年数45年、経済的残存耐用年数0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%) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数45年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.2) = 0.04

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
2	4,237,000	0.55	法定地上権	2,330,000

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	6,000	—	—	1.00	0.60	※10,000
2	4,237,000	-2,330,000	—	1.00	0.60	1,140,000
3	1,178,000	+2,330,000	—	1.00	0.60	2,100,000
一括価格（合計）						3,250,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要

エ 市場性修正：本件の場合不要

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を考慮した。

※ 物件1に関しては、備忘価格として査定した。

第6 参考価格資料

1 和歌山県地価調査価格（和歌山(県)－8）

所 在：和歌山市栗字重道ノ坪181番27
価 格：45,800円/㎡
位 置：南海本線「紀ノ川」駅の道路距離約450mに位置する。
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：88㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側4.0m道路に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域・市街化区域・第一種住居地域
（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ既成の分譲住宅地域。

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 0円(非課税)
物件2 2,501,954円
物件3 2,331,215円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山市福島字寺免

地 番 130番1

地 目 宅地

地 積 16.47平方メートル

共有者 A 持分100分の16

2 所 在 和歌山市福島字寺免

地 番 130番7

地 目 宅地

地 積 112.72平方メートル

所有者 A

3 所 在 和歌山市福島字寺免 130番地7

家屋 番号 130番7

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 74.14平方メートル
2階 61.00平方メートル

所有者 A



22