

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 7 年 8 月 15 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 場 所	令和 7 年 9 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 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せん。	
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）
1～5	740,000 592,000	一括	148,000	24,784	5,603
1	100,000				
2	50,000				
3	60,000				
4	40,000				
5	490,000				



物 件 目 録

1 所 在 和歌山市中之島字銭座
 地 番 1643 番
 地 目 宅地
 地 積 365.74 平方メートル
 共有者 A 持分 274971 分の 3145

2 所 在 和歌山市中之島字銭座
 地 番 1644 番地
 地 目 宅地
 地 積 167.94 平方メートル
 共有者 A 持分 274971 分の 3145

3 所 在 和歌山市中之島字銭座
 地 番 1645 番地
 地 目 宅地
 地 積 215.95 平方メートル
 共有者 A 持分 274971 分の 3145

4 所 在 和歌山市中之島字銭座
 地 番 1646 番
 地 目 宅地
 地 積 135.22 平方メートル
 共有者 A 持分 274971 分の 3145



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市中之島字銭座 1643番地、1644番地、
1645番地、1646番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	506.92平方メートル
	2階	506.92平方メートル
	3階	506.92平方メートル
	4階	506.92平方メートル
	5階	500.35平方メートル
	6階	312.48平方メートル
	7階	18.20平方メートル
	8階	18.20平方メートル
	地下1階	515.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中之島 1643番の16

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 31.11平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号5】

管理費等の滞納あり。

《 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 和歌山市中之島字銭座
地 番 1 6 4 3 番
地 目 宅地
地 積 3 6 5 . 7 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 7 4 9 7 1 分の 3 1 4 5
- 2 所 在 和歌山市中之島字銭座
地 番 1 6 4 4 番地
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 9 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 7 4 9 7 1 分の 3 1 4 5
- 3 所 在 和歌山市中之島字銭座
地 番 1 6 4 5 番地
地 目 宅地
地 積 2 1 5 . 9 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 7 4 9 7 1 分の 3 1 4 5
- 4 所 在 和歌山市中之島字銭座
地 番 1 6 4 6 番
地 目 宅地
地 積 1 3 5 . 2 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 7 4 9 7 1 分の 3 1 4 5



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市中之島字銭座 1643 番地、1644 番地、
1645 番地、1646 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	506.92平方メートル
	2階	506.92平方メートル
	3階	506.92平方メートル
	4階	506.92平方メートル
	5階	500.35平方メートル
	6階	312.48平方メートル
	7階	18.20平方メートル
	8階	18.20平方メートル
	地下1階	515.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中之島 1643 番の16

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 31.11平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第93号
令和7年3月3日受理
令和7年5月12日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 武藤 隆

(注) チェック項目中調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 和歌山市中之島字銭座
地 番 1 6 4 3 番
地 目 宅地
地 積 3 6 5 . 7 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 7 4 9 7 1 分の 3 1 4 5

2 所 在 和歌山市中之島字銭座
地 番 1 6 4 4 番地
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 9 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 7 4 9 7 1 分の 3 1 4 5

3 所 在 和歌山市中之島字銭座
地 番 1 6 4 5 番地
地 目 宅地
地 積 2 1 5 . 9 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 7 4 9 7 1 分の 3 1 4 5

4 所 在 和歌山市中之島字銭座
地 番 1 6 4 6 番
地 目 宅地
地 積 1 3 5 . 2 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 7 4 9 7 1 分の 3 1 4 5



22

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市中之島字銭座 1643 番地、1644 番地、
1645 番地、1646 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	506.92平方メートル
	2階	506.92平方メートル
	3階	506.92平方メートル
	4階	506.92平方メートル
	5階	500.35平方メートル
	6階	312.48平方メートル
	7階	18.20平方メートル
	8階	18.20平方メートル
	地下1階	515.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中之島 1643 番の16

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 31.11平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(未実施)		
建物	物件5		
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 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	毎月 管理費 金 6,260円 修繕積立金 金 6,270円	令和7年3月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 3年11月分～7年3月分 計 487,990円 (管理費230,920円、修繕積立金257,070円)	
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社		
その他の事項	その他の事項のとおり。 管理会社より提出を受けた管理規約によれば、上記以外に、専有部分の水道料金(下水道使用料金及び消費税含む)が管理費等に含まれ、管理費等の未収金には年14%の遅延損害金が発生する。水道料60,510円の滞納(令和7年3月24日現在)と遅延損害金131,523円(令和7年3月9日現在)が発生している。		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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 ☐ 枚目のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 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
(3 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

集合ポストには氏名等の表示はなかったが、ポスト内にはA宛の郵便物等が滞留していた。
玄関ドア付近に表札は存在しなかったが、Aに宛てた電力会社の封筒が玄関ドアに挟まっていた。
居室内には、A宛の郵便物等が存在した。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、おおむね7枚目の公図(14条1項地図)のとおりであると思われる。
本件土地は一体として、本件建物を含む一棟の建物の敷地として使用されている。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地内には駐輪場、ゴミ捨て場が存在し、本件建物の地下部分に駐車場が存在した。

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9～10枚目のとおりである。
- (2) 全部事項証明書によれば本件建物は昭和49年11月築であり、築後約50年が経過している。
室内は、時期は不明であるもののリフォームされていることがうかがわれる。目視等の範囲では、雨漏りの兆候は見受けられず、目立った不具合部分も見当たらなかった。シロアリの兆候は見受けられないものと思われるが、室内は動産類が多数存在するとともに、カーペット等が敷き詰められていたため、床の状態は確認できなかった。
- (3) 間取図の南西角の×印部分については、室内及び室外のいずれから内部の状況が確認できなかった。なお、公簿上の床面積は、この部分を含んだものと思われる。
- (4) 提出を受けた管理規約添付の駐車場利用規約によれば、敷地内駐車場を使用するためには、本件一棟の建物の地下1階部分の専有部分の区分所有権のうち共有持分18分の1を取得する必要があるものと思われる。本件建物と所在を同じくする「家屋番号：中之島 1643番の6、種類：車庫、構造：鉄筋コンクリート造地下1階建、床面積：地下1階部分 459.88㎡」の区分建物の全部事項証明書の甲区欄にはAが共有持分を有する旨の記載は見当たらなかった。

4 その他

- (1) 初回訪問時に、調査協力を依頼する文書を玄関扉に挟みこんだところ、立入調査時にはそのままの状態であった。
- (2) 立入調査時に、所有者以外で本件不動産に対して権利を主張する場合は、書面により申し出るよう記載した書面を差し置いたが、何らの書面も提出されていない。

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
管理会社担当者 管理人	このマンションの敷地内駐車場の利用権は居室の所有権と紐づけられています。本件居室の所有者には、敷地内駐車場の利用権はありません。 本件居室は令和元年10月以降水道メーターに変動がありません。遅くともこの時期から不在であると思います。 本件居室の所有者には敷地内駐車場の利用権はなかったと思います。敷地内の駐車場を利用できない居住者の方は近隣の駐車場を自分で探してもらうか、敷地内駐車場の使用権を持つ区分所有者から借りる必要があります。 このマンションは7年ないし10年くらい前に一度大規模修繕をしているのですが、その後に火事がありました。火事があったのは本件居室とは別の場所になります。 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3月4日(火) 10:00～10:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和7年3月11日(火) 15:04～15:20	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影
令和7年3月24日(月) : ~ :	当庁執行官室	管理会社に照会書を送付
令和7年3月25日(火) 15:00～15:10	当庁執行官室	管理会社担当者から電話聞き取り
令和7年4月10日(木) 10:52～11:25	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 管理人から聞き取り
令和7年4月11日(金) 15:00～15:10	和歌山地方法務局	登記等追加調査
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て臨場した。 ☒ 令和7年4月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(座標基準: 地上測定)

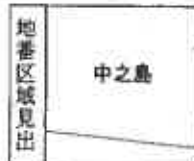
-75118.952

-159065.165



-75243.952

(座標基準: 地上測定)



A4判に縮小

請 求 部	所 在	和歌山市中之島字銭座					地 番	1644番		
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番 号 記 号	Ⅵ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成2年9月22日				備 付 年 月 日 (原図)	平成2年9月25日		補 記 事 項		

請求番号: 18-2

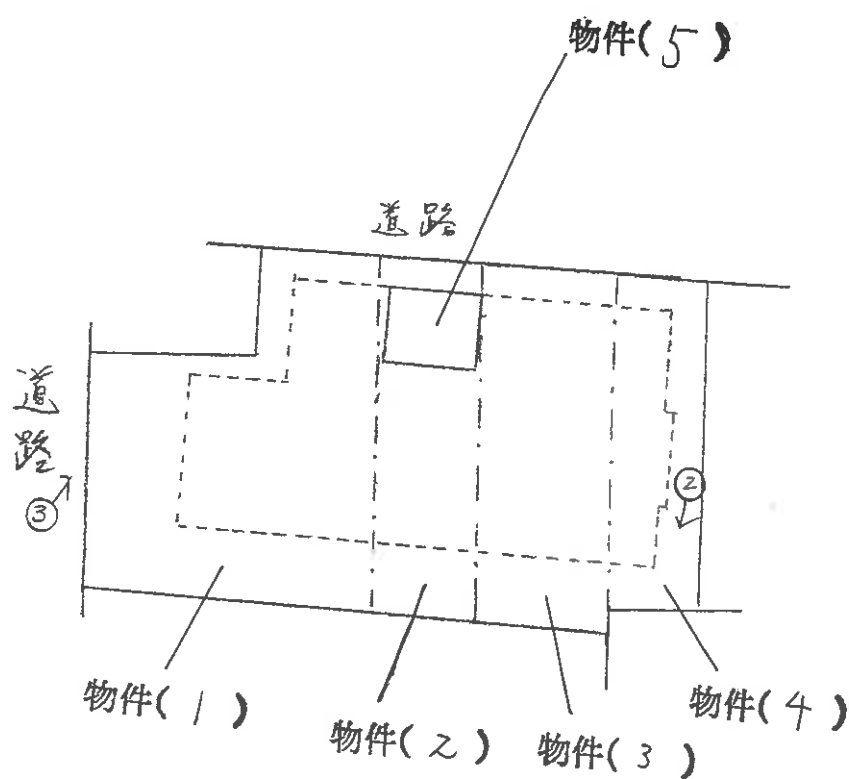
(1/1)

(7枚目)

公用

需求番号: 18-5

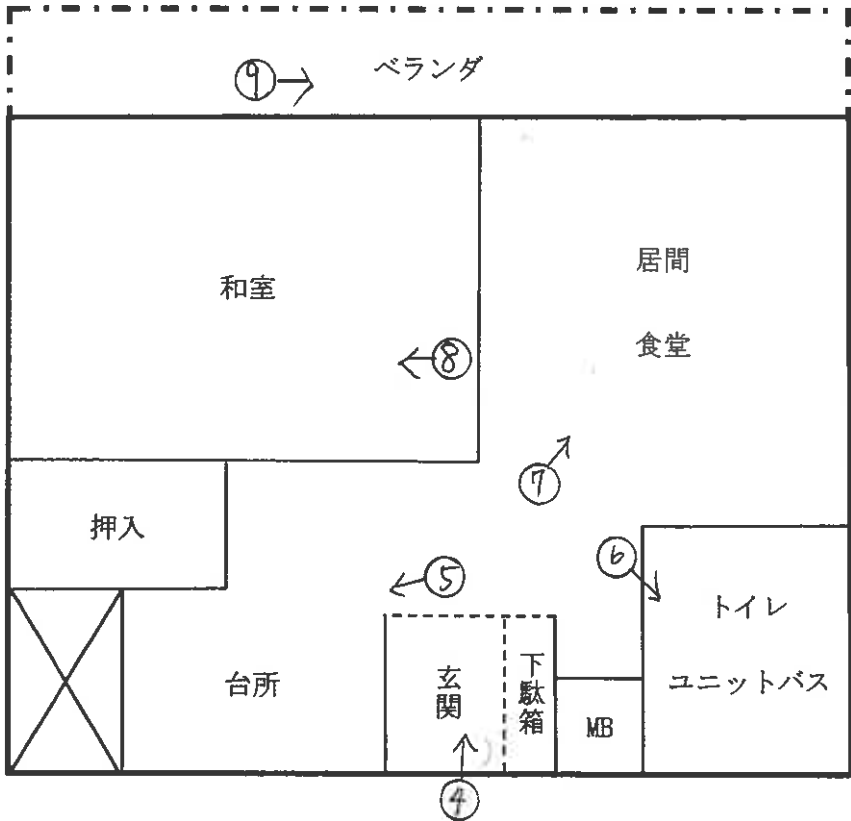
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)

建 物 間 取 図 (令和6年(ケ)93号)



○写真撮影位置・方向



1
建物全景



2
駐輪場



3
ゴミ捨て
場



4



5



6



7



8



9

令和6年 (ケ) 第 93号
令和7年 4月10日 現地調査
令和7年 5月23日 評価

和歌山地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

美濃部元秀 印

第1 評価額

一括価格	
金 7 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 0 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 0 , 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 6 0 , 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 4 0 , 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 4 9 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳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、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
5	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記面積(内法面積)を用いる。
番号	特 記 事 項		
1～4	物件1～4土地は一体利用され、一画地を形成している。		
5	特にない		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 紀勢本線「紀和」駅の南東方・道路距離約850m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅及び一般住宅のほか、店舗、事務所及び駐車場等が見られる地域。	
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 その他の規制等	都市計画区域、市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域
画 地 条 件	規模884㎡85(登記記載)で、北側間口約30m、西側間口約15mの北西角と南東角が欠けたほぼ整形の概ね平坦地である。 尚、物件5の一棟の建物は地下1階があり、自走式の駐車場等となっているため、西端一部に傾斜部分が所在する。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)が北側と西側に各々等高に接面する。	
土地の利用状況等	地下1階付8階建共同住宅の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	有
	下 水 道	有
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図(昭和45年頃)では製材関連の工場であったようであるが、登記事項調査並びに聴取などでも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。	
特 記 事 項	特にない	

2 建物の概況（物件5）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	中之島グランドマンション
建物の用途	共同住宅（総戸数45戸）
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49年11月15日新築 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：約10年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建 延床面積：3,392㎡10（登記面積）
仕様	屋根：陸屋根 外壁：コンクリート吹付 その他：特になし
設備等	駐車場：有（但し、下記特記事項参照） エレベーター：有（1基）
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通
管理の形態等	管理組合：中之島グランドマンション管理組合 管理方式：委託 管理会社：グローバルコミュニティ株式会社 管理形態：管理人勤務
管理の状況	普通
積立金	令和7年3月9日現在 34,698,295円
特記事項	地下1階に駐車場（家屋番号：中之島1643番の6、種類：車庫、構造：鉄筋コンクリート造地下1階建、床面積：地下1階部分459㎡88）が所在するが、物件5建物所有者の共有持分は無い。 容積率の指定により、使用容積率が基準容積率を超えている既存不適格建築物であるため、注意を要する。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分 308号 主要開口部の方位：北向き
床 面 積	第3項目的物件欄記載のとおり
間 取 り	(別添「建物間取図」のとおり) 尚、南西角部分は確認できなかった。
仕 様	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：特にない
保守管理の状態	劣 る
管 理 費 等	管 理 費：6,260円(月額) 修繕積立金：6,270円(月額) 合 計：12,530円(月額) 滞納：有(令和7年3月24日現在) 現況調査報告書記載のとおり
専有部分の 利用状況等	所有者が居宅として占有使用している。
特 記 事 項	各居室には多数の動産類が存在していた。 管理費等の滞納が有り、結果により買受人が負担する可能性があるため、注意を要する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1～4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共 有 持 分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	105,000	0.92	365.74	0.70	3145/274971	283,000
2	105,000	0.92	167.94	0.70	3145/274971	130,000
3	105,000	0.92	215.95	0.70	3145/274971	167,000
4	105,000	0.92	135.22	0.70	3145/274971	105,000

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)-26

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 104,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \asymp & 105,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地 域 格 差：} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格 差 率} \\ & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 100/100 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：規模 0.90，形状 0.97，二方路 1.05（相乗積 0.92）

（尚、傾斜部分を含む地勢については、個別格差はないものと判断した。）

（第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：最も有効使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮し、必要なしと判断した。

オ 共 有 持 分：登記上の敷地権割合による。

② 建物価格（物件5）

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、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	専 有 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
5	250,000	31.11	0.12	933,000

ウ 現 価 率：経過年数51年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率40%、残価率5%
 目的建物の現況等を考慮して、観察減価率を上記のとおり査定した。
 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。
 $\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / (\text{経過年数}51\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}10\text{年})\}$
 $\times (1 - 0.40) \div 0.12$

(2) 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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
1	283,000	0.20	場所的利益	57,000
2	130,000	0.20	場所的利益	26,000
3	167,000	0.20	場所的利益	33,000
4	105,000	0.20	場所的利益	21,000
計				137,000

土地利用権等割合は、目的建物の現況を考慮して上記のとおり査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、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、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

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	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	価格割合 (%)
1	283,000	－57,000	0.90	203,000	13.9
2	130,000	－26,000		94,000	6.5
3	167,000	－33,000		121,000	8.3
4	105,000	－21,000		76,000	5.2
5	933,000	＋137,000		963,000	66.1
一 括 価 格 （ 合 計 ）				1,457,000	100.0

ウ 個 別 格 差 率：階層別補正 1.00(中間階=1.00),
 位置別補正 0.90(北向),
 その他補正 1.00(必要なし)
 (相乗積 0.90)

2 比準価格の試算

- (1) 同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

(取引事例)

記 号	A	B
所 在	和歌山市内	和歌山市内
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	1階／5階	2階／11階
面 積	約67㎡	約15㎡
建築時期	昭和63年7月	平成元年11月
取引時点	令和6年6月	令和6年5月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	39,000円/㎡	47,100円/㎡

(比準表)

記 号	事例価格 (円/㎡) ア	事 情 補 正 イ	時 点 修 正 ウ	標準化 補 正 エ	地域品等 比 較 オ	建物品等 比 較 カ	試 算 価 格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
A	39,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	39,100
B	47,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	38,800
イ 事 情 補 正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。 ウ 時 点 修 正：近隣及び類似地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 エ 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 オ 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 カ 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。							㎡当たり 比準価格(円)
							39,000

(2) 比準価格

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専 有 面 積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
39,000	0.90	31.11	1,092,000

イ 個別格差率：階層別補正 1.00(中間階=1.00),
位置別補正 0.90(北向),
その他補正 1.00(必要なし)
(相乗積 0.90)

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法による価格を以下のとおり求めた。

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。
 想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に合致する内容が、実現するものとは限らない。

（1）DCF法による価格査定表

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア＋カ
	4年目期首 有効純収益 イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ＝エ	複利現価率 (9.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ	
△115千円 (△12.3%)	136千円	10%	1,360千円	0.77218	1,050千円 (112.3%)	935千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として目的物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

(2) 分析期間中のキャッシュフロー

[単位：千円]

項 目		1 年目	2 年目	3 年目	4 年目
ア 総収益	支払賃料	372	372	372	372
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	372	372	372	372
	空室損失	△37	△37	△37	△37
	貸倒損失	△11	△11	△11	△11
	有効総収益	324	324	324	324
イ 総費用	維持管理費	75	75	75	75
	修繕費	75	75	75	75
	公租公課	30	30	30	30
	損害保険料	8	8	8	8
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	188	188	188	188
	資本的支出	500	0	0	
	総費用合計	688	188	188	188
ウ 経费率（運営支出／可能総収益）		50.5%	50.5%	50.5%	50.5%
エ 有効純収益（ア－イ）		△364	136	136	136
オ 複利現価率（割引率9.0%）		0.91743	0.84168	0.77218	
カ 有効純収益の現価（エ×オ）		△334	114	105	

ア・イ：総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不
動産の賃貸等を参考に、想定に基づいて行うものである。また、調査日以降発生した物
件の現状変更及び社会・地域的な変化等については考慮していない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

本件においては、物件の個別性を反映した積算価格と市場の実勢を反映した比準価格を中心に、収益性を反映した収益価格を比較考量して調整した。
(①40%、②40%、③20%の加重平均値を中心に調整)

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積 算 価 格	1,457,000	1.00	1,457,000
② 比 準 価 格	1,092,000	1.00	1,092,000
③ 収 益 価 格	—		935,000
④ 調整後の価格	1,210,000		

イ 占有減価修正：必要なしと判断した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	1,210,000	13.9	170,000
2		6.5	80,000
3		8.3	100,000
4		5.2	60,000
5		66.1	800,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	170,000	1.00	0.70	0.88		100,000
2	80,000	1.00	0.70	0.88		50,000
3	100,000	1.00	0.70	0.88		60,000
4	60,000	1.00	0.70	0.88		40,000
5	800,000	1.00	0.70	0.88		490,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						740,000

イ 市場性修正：必要なしと判断した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納額とその遅延損害金があるが、これは本件請求債権であり、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、その余の代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮して修正を行った。

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（和歌山(県)-26）

所 在：和歌山市中之島字東垣内1897番外

価 格：104,000円/㎡

位 置：JR紀勢本線「紀和」駅の南方、道路距離約500m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：173㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北8m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域、第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、店舗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1～4土地については共有持分割合にて案分）

物件1（土地）： 243,063円

物件2（土地）： 111,609円

物件3（土地）： 143,516円

物件4（土地）： 89,864円

物件5（建物）：1,672,488円

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 付近案内図

3 公図写し

4 建物図面写し・各階平面図写し

5 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山市中之島字銭座
地 番 1643番
地 目 宅地
地 積 365.74平方メートル
共有者 A 持分274971分の3145
- 2 所 在 和歌山市中之島字銭座
地 番 1644番地
地 目 宅地
地 積 167.94平方メートル
共有者 A 持分274971分の3145
- 3 所 在 和歌山市中之島字銭座
地 番 1645番地
地 目 宅地
地 積 215.95平方メートル
共有者 A 持分274971分の3145
- 4 所 在 和歌山市中之島字銭座
地 番 1646番
地 目 宅地
地 積 135.22平方メートル
共有者 A 持分274971分の3145



物件目録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市中之島字銭座 1643番地、1644番地、
1645番地、1646番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	506.92平方メートル
	2階	506.92平方メートル
	3階	506.92平方メートル
	4階	506.92平方メートル
	5階	500.35平方メートル
	6階	312.48平方メートル
	7階	18.20平方メートル
	8階	18.20平方メートル
	地下1階	515.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中之島 1643番の16

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 31.11平方メートル

所有者 A

