

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 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)
2	120,000 96,000		24,000	27,062	5,799
	1,000,000		(法63Ⅱ①申出額)		
備考					



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市匠町 4 2 番地、4 8 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	3 2 9 . 9 0 平方メートル
	2 階	3 6 3 . 9 6 平方メートル
	3 階	3 6 3 . 9 6 平方メートル
	4 階	3 4 3 . 4 0 平方メートル
	5 階	3 1 6 . 7 2 平方メートル
	6 階	2 5 6 . 8 0 平方メートル
	7 階	4 3 . 7 3 平方メートル
	8 階	2 9 . 2 9 平方メートル
	地下 1 階	3 8 9 . 1 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 匠町 4 2 番の 1 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 5 . 8 2 平方メートル



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 廣畑 克巳

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地（①地番42番、地積338.68平方メートル、所有者ぶらくり丁土地株式会社（借地人ぶらくり丁商店街協同組合）、②地番48番、地積139.31平方メートル、所有者ぶらくり丁土地株式会社（借地人ぶらくり丁商店街協同組合））につき転借地権が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記転借地権は他の区分所有者と準共有である。

《 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

2 (一棟の建物の表示)

所 在	和歌山市匠町 4 2 番地、4 8 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	<table> <tr> <td>1 階</td> <td>3 2 9. 9 0 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>2 階</td> <td>3 6 3. 9 6 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>3 階</td> <td>3 6 3. 9 6 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>4 階</td> <td>3 4 3. 4 0 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>5 階</td> <td>3 1 6. 7 2 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>6 階</td> <td>2 5 6. 8 0 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>7 階</td> <td>4 3. 7 3 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>8 階</td> <td>2 9. 2 9 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>地下 1 階</td> <td>3 8 9. 1 0 平方メートル</td> </tr> </table>	1 階	3 2 9. 9 0 平方メートル	2 階	3 6 3. 9 6 平方メートル	3 階	3 6 3. 9 6 平方メートル	4 階	3 4 3. 4 0 平方メートル	5 階	3 1 6. 7 2 平方メートル	6 階	2 5 6. 8 0 平方メートル	7 階	4 3. 7 3 平方メートル	8 階	2 9. 2 9 平方メートル	地下 1 階	3 8 9. 1 0 平方メートル
1 階	3 2 9. 9 0 平方メートル																		
2 階	3 6 3. 9 6 平方メートル																		
3 階	3 6 3. 9 6 平方メートル																		
4 階	3 4 3. 4 0 平方メートル																		
5 階	3 1 6. 7 2 平方メートル																		
6 階	2 5 6. 8 0 平方メートル																		
7 階	4 3. 7 3 平方メートル																		
8 階	2 9. 2 9 平方メートル																		
地下 1 階	3 8 9. 1 0 平方メートル																		

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	匠町 4 2 番の 1 9
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	4 階部分 3 5. 8 2 平方メートル



令和6年(ケ)第45号
令和6年 9月11日受理
令和6年12月12日提出

現況調査報告書

(物件2)

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在	和歌山市匠町 42 番地、48 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	329.90	平方メートル
	2 階	363.96	平方メートル
	3 階	363.96	平方メートル
	4 階	343.40	平方メートル
	5 階	316.72	平方メートル
	6 階	256.80	平方メートル
	7 階	43.73	平方メートル
	8 階	29.29	平方メートル
	地下 1 階	389.10	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	匠町 42 番の 19		
種 類	居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
床 面 積	4 階部分	35.82	平方メートル



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 ☐ 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		
管理費等の状況	毎月 管理費 金 8,500円 修繕積立金 金 11,392円	令和6年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H19年10月分～R6年10月分 計 1,213,412円 (管理費518,500円、修繕積立金694,912円)	
管理費等照会先	株式会社総合カンリ		
その他の事項	その他の事項のとおり。上記以外に水道料125,062円、地代651,358円 遅延損害金1,790,021円の滞納がある。		
敷地権	なし		
現況地目	☐ 宅地(符号) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)		
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 ☐ 枚目のとおり		
敷地権の種類	☐ 所有権(符号) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項	その他の事項のとおり 敷地権割合		
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		
敷地以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

表札等はなかった。

2 本件土地（敷地権）の状況等

- (1) 本件マンションには敷地権は附随しておらず、区分所有者は管理費と共に敷地所有者に地代を支払っている。敷地の形状は、6枚目の公図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。本件マンションは地下部分が駐車場となっており、1階以上が住居用の区分所有建物となっている。居住者用の駐車場は用意されていない。

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7～8枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和49年7月築であり、築後約50年が経過している。建物は老朽化しているが、外観上、特に不具合と思われる部分はなかった。エレベーターなども更新されているようだった。
- (3) 本件居室についてはリフォームされているようだが、その時期や内容については不明である。雨漏りやシロアリ等の不具合は、目視の範囲では見受けられなかった。
- (4) 洋室と和室の収納の壁が取り外され、一つの収納になっていた。（写真10）
- (5) 浴室ドアのノブが表裏逆に取り付けられていて、外側に鍵が付いていた。（写真8）

4 その他

所有者に何度か通知したが連絡が取れなかった。

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	現在の所有者になってから、本件居室の405号室には誰も住んでいません。管理費等も全く支払って来ていません。 本件所有者は水道料も滞納しています。本件建物は簡易水道になっていて、区分所有者らは使用料を支払うことになっています。管理規約上、この滞納分についても次の所有者が承継することになります。 管理規約には記載されていませんが、本件建物には敷地権が無く、各区分所有者はその床面積に応じて敷地所有者のぶらくり丁土地株式会社に借地代を支払う契約をしており、本件建物の買受人にもその契約をしてもらう必要があります。 本件建物の地下部分は駐車場になっていますが、これはぶらくり丁組合の駐車場で、区分所有者らが使用するためのものではありません。 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 6年 9月12日 (木) 15:35~15:40	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年 9月13日 (金) 13:20~13:45	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影
令和 6年11月 5日 (火) 10:00~10:30	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影 管理会社担当者から聞き取り
令和 6年11月 7日 (木) 15:50~16:07	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和 6年11月 5日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者を同行して臨場し、解錠を試みたが解錠できなかった。 ■ 令和 6年11月 7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、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 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

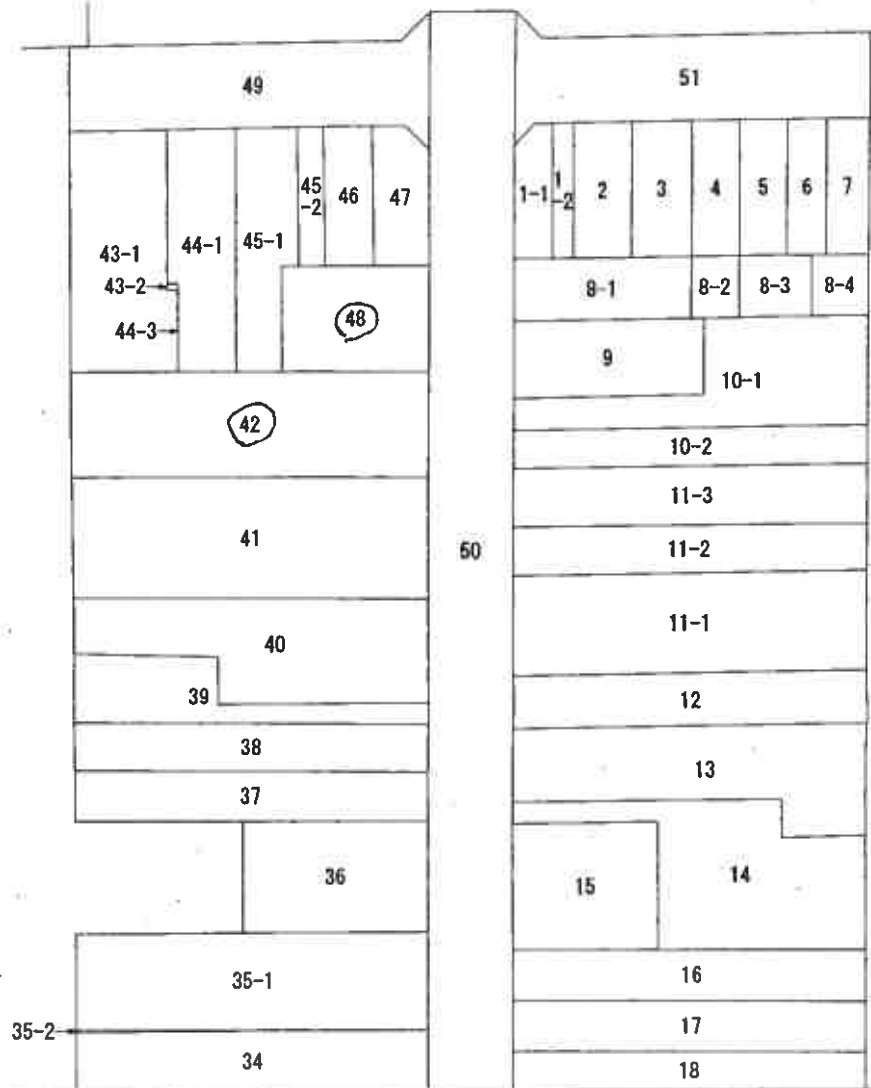
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(座標値種別：図上測定)

-75931.412

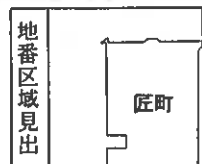
-195654.654



-195680.654

-76056.412

(座標値種別：図上測定)



A4判に縮小

請 求 部 分	所 在		和歌山市匠町				地 番	42番						
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二		座標系番号又は記号	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	昭和62年5月2日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和62年5月6日					補 記 事 項		

登記年月日：昭和49年9月6日

0625019

昭和49年9月6日

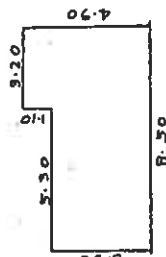
建物階平面図

家屋番号	匠町26番19 42番の19
建物の所在	底地 和歌山市匠町26番地、25番地、42番地、48番地
	仮換地 本町地区 277077 Lot 901

作製年	月	日	作製者
昭和49年	9月	26日	



4階部分

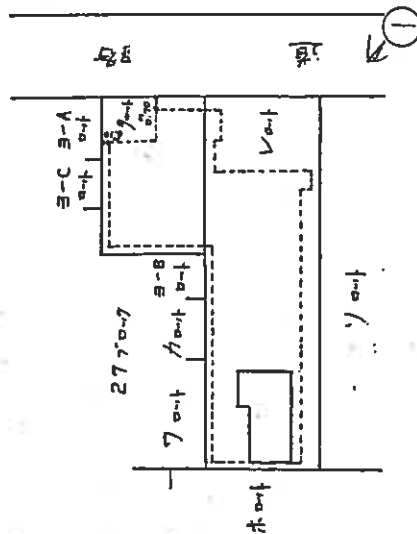


求積

3.80	x	5.30	=	20.14
4.90	x	3.20	=	15.68

計 35.82 M²

床面積 35.82 M²



8号築地位置方向

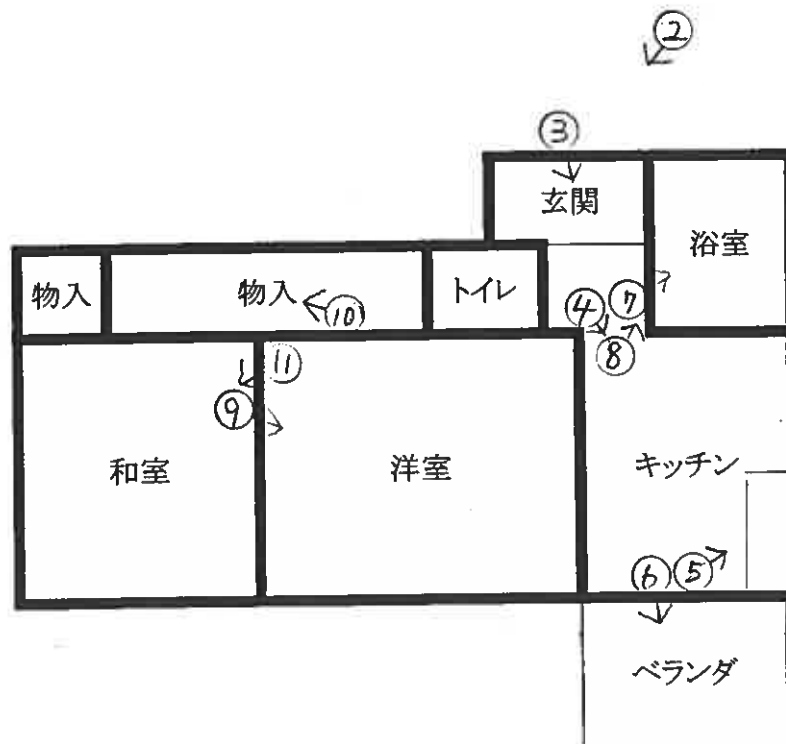
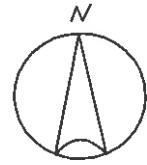
縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

A4判縮小

建物間取図



←○写真撮影位置・方向



1
全景



2
出入口



3
玄関



4
キッチン



5
流し台



6
ベランダ



7
浴室



8 同上
ドアノブが
逆付けの
状況



9
洋室



10
洋室と和室
の物入



11
和室

令和6年(ケ)第45号(物件2)
令和6年11月7日現地調査
令和6年12月13日評価

和歌山地方裁判所 御中

評価書
＜敷地権付マンション用＞

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
2	金 1 2 0 , 0 0 0 円

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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	(一棟の建物の表示) 所 在 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙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。
特 記 事 項			
本件物件2マンションには敷地権は付随しておらず、区分所有者は管理費と共に地代を支払っている。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況、利用状況等

位置・交通	南海本線「和歌山市」駅南東方道路距離約1.0km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中低層の店舗、事務所等が混在する商業地域。	
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 商業地域 80% 600% 防火地域 建築基準法第22条(屋根不燃区域)・景観計画区域・駐車場整備地区。
画地条件	形状・規模：やや不整形・477.99㎡(公簿) 間口・奥行：間口約20.0m×奥行(南辺)約34.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対しほぼ等高で接面	
接面道路の状況	東側幅員約8.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：地下1階付8階建共同住宅の敷地。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
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2マンションには敷地権は付随しておらず、区分所有者は管理費と共に地代を支払っている。 ②敷地内には居住者用の駐車場は用意されていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ぶらくり丁会館
建物の用途	共同住宅（総戸数 28戸 うち店舗2戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記載） 昭和49年 7月24日新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 10年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：石調・レンガ調タイル貼・モルタル等 床：モルタル等
設備等	エレベーター：1基 駐車場：なし 集会場等：なし
建物の品等	使用資材、建物の品等ともやや劣る。
管理の形態等	管理組合：ぶらくり丁会館管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社総合カンリ
管理の状況	やや劣る
積立金	令和6年10月1日時点19,880,597円
特記事項	①本件物件2マンションには敷地権は付随しておらず、区分所有者は管理費と共に地代を支払っている。 ②本件物件2マンションは築後約50年が経過しており、エレベーターが更新されていると見受けられた。また外観上、特段の不具合は見当たらなかった。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階部分 405号 主要開口部の方位：南向
床 面 積	35.82㎡（公簿面積）
間 取 り	附属資料建物間取図のとおり。
仕 様	天 井：ビニールクロス、合板等 床：クッションフロア、畳等 内 壁：合板等 設 備：キッチン、浴室、トイレ等 その他：－
維持管理の状態	普 通
管 理 費 等	管理費月額 8,500円 修繕積立費月額 11,392円 滞納額 1,213,412円（特記事項参照） （但し2007年10月分～2024年10月分）
専有部分の 利用状況等	債務者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	①滞納管理費の内訳は、管理費518,500円、修繕積立金694,912円で、その他、水道料125,062円、地代651,358円、遅延損害金1,790,021円の滞納がある。 ②本件物件2マンション室内はリフォームされているようだが、その時期、内容等については不明である。 ③洋室と和室の収納の壁が取り外され、一体の収納になっていた。 ④浴室ドアのノブの取付が逆になっており、外からの施錠のみが可能となっていた。 ⑤その他、不具合は見受けられなかった。

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。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
321,000	35.82	0.17	1,955,000

イ 専有面積：公簿面積による。

ウ 現価率：経過年数50年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率20%、残価率5%耐用年数に基づく方法と観察現価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数10年} / (\text{経過年数50年} + \text{経済的残存耐用年数10年})\} \times (1 - 0.2) \approx 0.17$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積合計 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権割合 オ	敷地権 の種類 カ	敷地権価格(円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \times カ = キ$
101,000	0.95	477.99	0.60	35.82/2,436.86	0.60	243,000

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)5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $117,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/117 \approx 101,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：本件の場合不要

◇地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率(相乗積)
 $100\% \times 103\% \times 115\% \times 99\% \approx 117\%$

イ 個別格差：形状(0.95)

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：本件の場合、建付減価として▲40%が適正と判断した。

オ 敷地権割合：管理規約記載のとおり

カ 敷地権の種類：借地権(相続税路線価を参考に査定)

3 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差率 (階層・位置・品格程度) ウ	積算価格(円) $(ア + イ) \times ウ = エ$
1,955,000	243,000	1.02	2,242,000

ウ 個別格差：階層別補正：1.02(4階+2)

位置別補正：1.00(標準的±0)

その他補正：1.00(標準的±0)

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

Ⅱ 比準価格の試算

- 1 近隣地域・同一需給圏内の類似地域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（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

（取引事例）

番 号	A	B
所 在	和歌山市西釘貫丁3丁目地内	和歌山市築港2丁目地内
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	5階／5階	4階／4階
面 積	56.63㎡	64.90㎡
建築時期	昭和58年3月	昭和56年3月
取引時点	令和5年12月	令和元年9月
取引形態	売買	競売
事例価格	53,000円/㎡	32,700円/㎡

(比準表)

番 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/㎡) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ} \times \text{キ}$
A	53,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	50,500
B	32,700	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	53,900
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。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 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。							㎡あたり 比準価格
							52,200

2 比準価格の試算

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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ}$
52,200	1.02	35.82	1,907,000

イ 個別格差：前記3積算価格(敷地権付建物の価格)欄を参照

Ⅲ 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・一時的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当該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。

《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	正味復帰価値の現価					DCF法 による 価 格 ア+カ= キ
	4年目 の正味 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	
千円 504 (24.7%)	千円 199	% 10.0	千円 1,990	0.77218	千円 1,537 (75.3%)	千円 2,041 (100%)

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：保有期間満了時点におけるリスク、需給動向等を勘案して求めた。

オ 複 利 現 価 率：複利現価率に用いる還元利回りは投資対象としての危険性、非流動性、管理の困難性等、不動産の個別性を勘案し、市場の実勢を反映した利回りを求めた。

《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	428	428	428	428
	共益費収入	43	43	43	43
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収益	0	0	0	0
	可能総収益	471	471	471	471
	空室損失	△47	△47	△47	△47
	貸倒損失	△14	△14	△14	△14
	有効総収益	410	410	410	410
イ 総費用	維持管理費	28	28	28	28
	修繕費	12	12	12	12
	公租公課	33	33	33	33
	損害保険料	10	10	10	10
	その他	128	128	128	128
	運営支出合計	211	211	211	211
	資本的支出	0	0	0	
	総費用合計	211	211	211	211
ウ 経费率(運営支出／可能総収益)		44.8	44.8	44.8	44.8
エ 有効純収益		199	199	199	199
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		183	167	154	

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。

IV 評価額の決定

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慮して調整した。

(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	占有減価修正率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	2,242,000	1.00	2,242,000
② 比準価格	1,907,000	1.00	1,907,000
③ 収益価格			2,041,000
④ 調整後の価格	*2,068,000		

イ 占有減価修正率：本件の場合不要

2. 評価額の判定

調整後の価格に、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。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 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) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エーオ
2,068,000	1.00	0.70	0.08	0	120,000

イ 市場性修正率：本件の場合不要。

ウ 競売市場修正率：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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を割合的に控除する。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合不要。

第 6 参考価格資料

1 和歌山県地価調査価格（和歌山（県）5－4）

所 在：和歌山市駿河町47番
価 格：117,000円／㎡
位 置：南海本線「和歌山市」駅の南東方道路距離約800m
に位置する。

価格時点：令和6年7月1日

地 積：253㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：北側8.0m市道

用途指定等：都市計画区域・市街化区域・商業地域・準防火地域
(建ぺい率80%，容積率400%)

地域の概要：中低層の店舗、事務所等が混在する商業地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件2 建物 1,933,070円（但し課税床面積は56.45㎡）

第 7 附属資料の表示

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

以 上

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在	和歌山市匠町 4 2 番地、4 8 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	<table> <tbody> <tr> <td>1 階</td> <td>3 2 9. 9 0 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>2 階</td> <td>3 6 3. 9 6 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>3 階</td> <td>3 6 3. 9 6 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>4 階</td> <td>3 4 3. 4 0 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>5 階</td> <td>3 1 6. 7 2 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>6 階</td> <td>2 5 6. 8 0 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>7 階</td> <td>4 3. 7 3 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>8 階</td> <td>2 9. 2 9 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>地下 1 階</td> <td>3 8 9. 1 0 平方メートル</td> </tr> </tbody> </table>	1 階	3 2 9. 9 0 平方メートル	2 階	3 6 3. 9 6 平方メートル	3 階	3 6 3. 9 6 平方メートル	4 階	3 4 3. 4 0 平方メートル	5 階	3 1 6. 7 2 平方メートル	6 階	2 5 6. 8 0 平方メートル	7 階	4 3. 7 3 平方メートル	8 階	2 9. 2 9 平方メートル	地下 1 階	3 8 9. 1 0 平方メートル
1 階	3 2 9. 9 0 平方メートル																		
2 階	3 6 3. 9 6 平方メートル																		
3 階	3 6 3. 9 6 平方メートル																		
4 階	3 4 3. 4 0 平方メートル																		
5 階	3 1 6. 7 2 平方メートル																		
6 階	2 5 6. 8 0 平方メートル																		
7 階	4 3. 7 3 平方メートル																		
8 階	2 9. 2 9 平方メートル																		
地下 1 階	3 8 9. 1 0 平方メートル																		

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	匠町 4 2 番の 1 9
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	4 階部分 3 5. 8 2 平方メートル

