

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 11 月 7 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 11 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 12 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 1 月 9 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 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 17 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 7 年 11 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,610,000 1,288,000		322,000	38,834	8,638
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 814 番地 1、815 番地

建物の名称 グランドハイツ西浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浜 814 番 1 の 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 58.56 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 814 番地 1

地 目 宅地

地 積 1239.83 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 815 番地

地 目 宅地

地 積 419.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 317781 分の 5856



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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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 1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 814 番地 1、815 番地

建物の名称 グランドハイツ西浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浜 814 番 1 の 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 58.56 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 814 番地 1

地 目 宅地

地 積 1239.83 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 815 番地

地 目 宅地

地 積 419.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 317781 分の 5856



令和6年(ケ)第91号
令和7年 1月31日受理
令和7年 4月 8日提出

現 況 調 査 報 告 書

和歌山地方裁判所

執行官 板 谷 和 生

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 814 番地 1、815 番地

建物の名称 グランドハイツ西浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浜 814 番 1 の 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 58.56 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 814 番地 1

地 目 宅地

地 積 1239.83 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 815 番地

地 目 宅地

地 積 419.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 317781 分の 5856



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1										
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 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										
管理費等の状況	毎月 管理費 金 6,000円 (修繕積立金込み) 駐車場費 金 5,000円	令和7年2月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年7月分～7年2月分 計 120,000円 (管理費)									
管理費等照会先	株式会社富弦										
その他の事項	上記以外に水道料54,800円、駐車場費100,000円の滞納あり その他の事項のとおり										
敷地権	符号1、2										
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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1、2) ☐ 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 317781分の5856										
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和 年 () 第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> <td></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									
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

所有者の苗字がローマ字で書かれた表札が、玄関上に取り付けられていた。

2 本件土地（敷地権）の状況等

- (1) 本件土地の形状は、20枚目の各階平面図（建物図面）記載のとおりである。本件マンションの敷地は筆界未定となっている。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) マンション1階部分には駐車場・駐輪場があり、2階ロビー前に公園が設けられている。

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20枚目と21枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和59年3月築で、築後約41年が経過している。かなり古い建物で、それなりに劣化が進んでいる。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 洋室1の窓枠部分から水漏れがあり、クロスが一部剥がれている。（写真7）
 - ② 下地のコンクリートの影響で、LDKや洋室の床がデコボコしている。
 - ③ 洋室2のベランダ側の床が一部盛り上がっている。
- (3) 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。

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	この居室には私と家族が住んでいます。古いマンションなので、不具合部分はいくつかあります。 まず入居時からですが、床のコンクリートがフラットになっていないので、LDKや洋室の床板がデコボコしています。また洋室2の床の一部が盛り上がっています。 雨漏りやシロアリはないと思いますが、洋室1の窓枠から雨水などが染み出てきて、クロスが一部剥がれています。それと、6～7年前に上階の配管が破裂して、キッチンの天井から水漏れしたことがありました。修理後は漏れていませんが、配管自体も劣化しているのだと思います。
管理会社担当者	このマンションでは管理費に修繕積立金が含まれています。令和7年度に大規模修繕を計画していますが、現在の積立金では不足することが予想されるので、管理費の値上げを予定しています。 駐車場は一律月5000円となっています。 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 2月 3日 (月) 10:00～10:10	和歌山地方法務局	登記等調査
〃 10:35～10:45	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) 10:00～10:10	当庁執行官室	管理会社担当者から聞き取り
令和 7年 3月25日 (火) 13:30～13:55	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 年 月 日 () : ~ :		
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、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

公



1 (14-2+21-1
+21-2+21-3

+21-4+21-5
+22-5+22-6

+22-7+23-4
+23-5+23-6

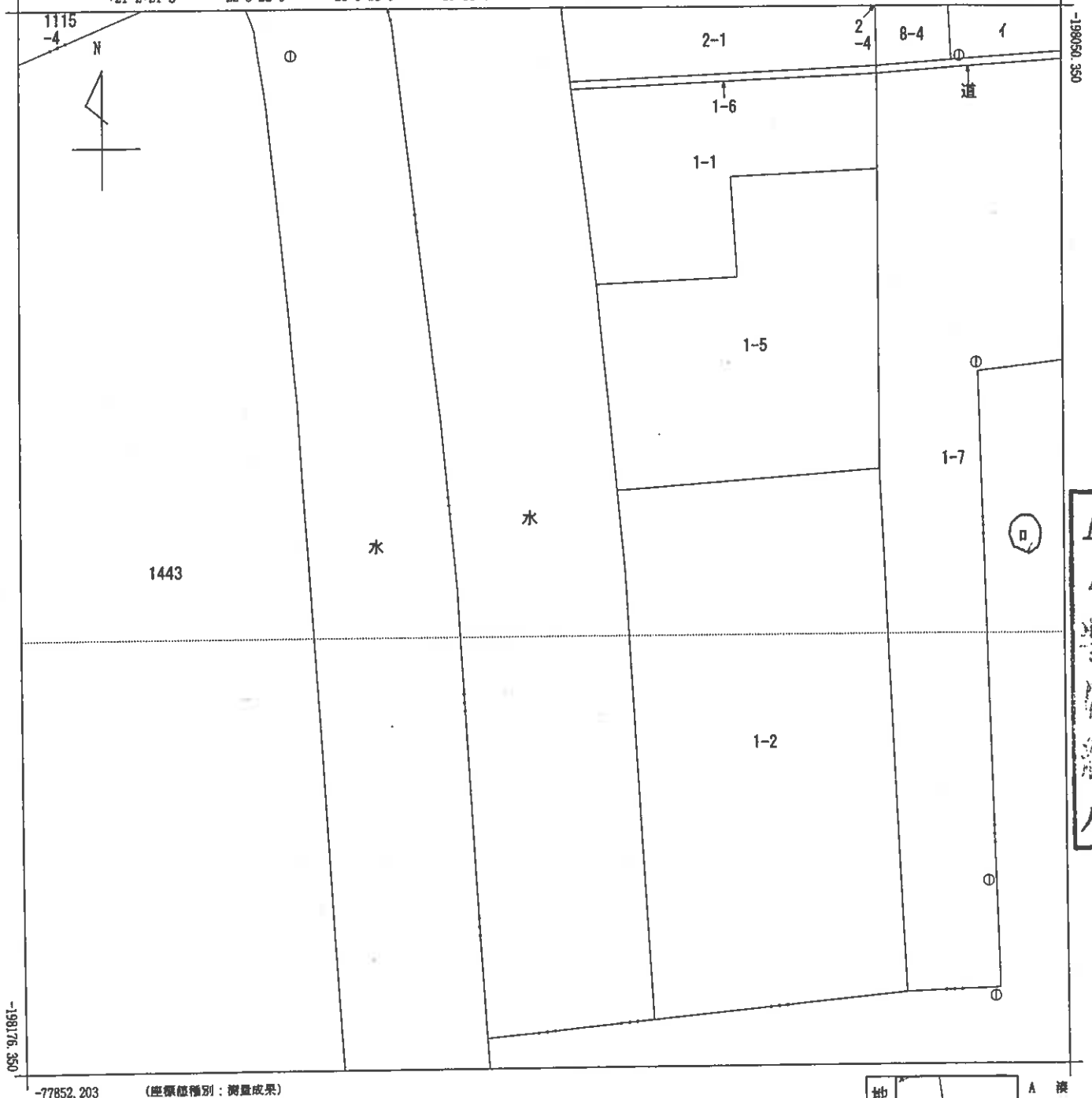
+27-2+29-9
+29-11+44-

3+45-3+46-
3+46-4+水+

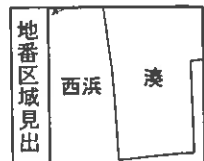
道)
つつく

(座標値種別：測量成果)

-77727. 203



A 4 判に縮小



請求部	所在	和歌山市西浜字上新堤内ノ坪				地番	814番1			
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	地籍図
作成年月日	平成25年3月			備付年月日(原図)	平成28年1月21日			補記事項		

0 (漢32+漢33
+漢34+漢35
-2+漢35-9+
西漢782-1+
西漢812+西
漢813+西漢
~~814-1+西漢~~
814-2+西漢
815+西漢82
8-3+西漢82
8-4+西漢83
0-1+西漢83
1-1+西漢83
1-3+西漢83
2-1+西漢83
5-2+西漢83
6-3+西漢83
6-4+西漢83
6-5+西漢83
6-6+水+道)
(2/12)

A4判に縮小



A4判に縮小



請求部	所在	和歌山市西浜字上新堤内ノ坪				地番	814番1			
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	地籍図
作成年月日	平成25年3月			備付年月日(原図)	平成28年1月21日			補記事項		

8-3+西浜82
8-4+西浜83
0-1+西浜83
1-1+西浜83
1-3+西浜83
2-1+西浜83
5-2+西浜83
6-3+西浜83
6-4+西浜83
6-5+西浜83
6-6+水+道
(1/12)

A
4
判
に
縮
小



1 816-4
0 817-10

(座標値種別：測量成果)

-77727.203

-198176.350



1443

水

①

816
-1 ①

A4判に縮小

833-1

-198302.350

-77852.203

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

西浜

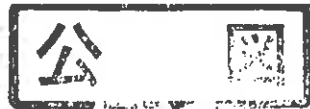
請求部	所在	和歌山市西浜字上新堤内ノ坪				地番	814番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年3月			備付年月日(原図)	平成28年1月21日			補記事項		

請求番号：18-1

(5/14)

10 枚目

公用



4 801-77 〃 (漢32+漢33 -2+漢35-9+ 西浜812+西 814-1+西浜 815+西浜82 (座標値種別：測量成果) -77602.203
0 823-4 +漢34+漢35 西浜782-1+ 浜813+西浜 814-2+西浜 つづく



A4 別記 縮小

地番区域見出
西浜

請求部	所在	和歌山市西浜字上新堤内ノ坪				地番	814番1			
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	地籍図
作成年月日	平成25年3月				備付年月日(原図)	平成28年1月21日		補記事項		

8-3+西浜82
 8-4+西浜83
 0-1+西浜83
 1-1+西浜83
 1-3+西浜83
 2-1+西浜83
 5-2+西浜83
 6-3+西浜83
 6-4+西浜83
 6-5+西浜83
 6-6+水+道)
 (5/12)
 = (浜32+浜33
 +浜34+浜35
 -2+浜35-9+
 西浜782-1+
 西浜812+西
 浜813+西浜
 814-1+西浜
 814-2+西浜
 815+西浜82
 8-3+西浜82
 8-4+西浜83
 0-1+西浜83
 1-1+西浜83
 1-3+西浜83
 2-1+西浜83
 5-2+西浜83
 6-3+西浜83
 6-4+西浜83
 6-5+西浜83
 6-6+水+道)
 (4/12)

A
4
判
之
縮
小



A4判に縮小

請 求 部 分	所 在	和歌山市西浜字上新堤内ノ坪					地 番	814番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 番 号 は 記 号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成25年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成28年1月21日		補 記 事 項		

815+西浜82
 8-3+西浜82
 8-4+西浜83
 0-1+西浜83
 1-1+西浜83
 1-3+西浜83
 2-1+西浜83
 5-2+西浜83
 6-3+西浜83
 6-4+西浜83
 6-5+西浜83
 6-6+水+道)
 (9/12)
 (浜32+浜33
 +浜34+浜35
 -2+浜35-9+
 西浜782-1+
 西浜812+西
 浜813+西浜
 814-1+西浜
 814-2+西浜
 815+西浜82
 8-3+西浜82
 8-4+西浜83
 0-1+西浜83
 1-1+西浜83
 1-3+西浜83
 2-1+西浜83
 5-2+西浜83
 6-3+西浜83
 6-4+西浜83
 6-5+西浜83
 6-6+水+道)
 (8/12)

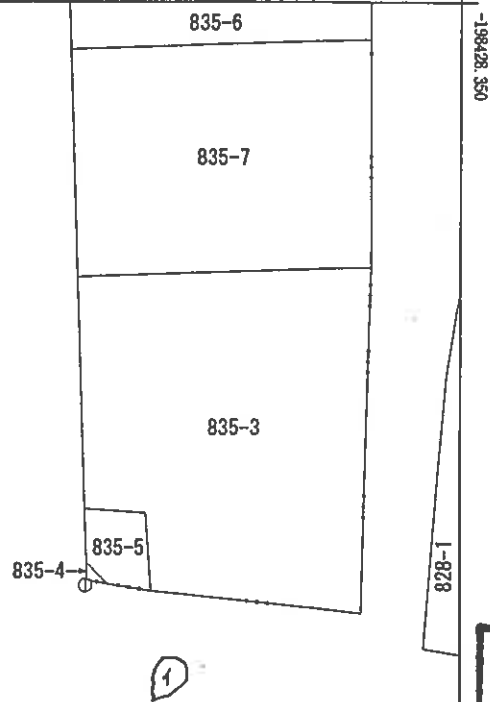
A
4
期
之
縮
小



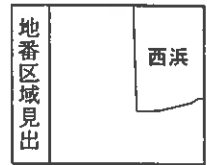
1 (庚32+庚33
+庚34+庚35 -2+庚35-9+
西浜782-1+ 西浜812+西
浜813+西浜 814-1+西浜
814-2+西浜 815+西浜82
8-3+西浜82 8-4+西浜83
つつく

(座標値種別：測量成果)

-77727. 203



A
4
判
縮
小



請 求 分	所 在	和歌山市西浜字上新堤内ノ坪				地 番	814番1			
出 力 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	地籍図
作 成 年 月 日	平成25年3月			備 付 年 月 日 (原図)	平成28年1月21日			補 記 項 事		

0-1+西浜83
1-1+西浜83
1-3+西浜83
2-1+西浜83
5-2+西浜83
6-3+西浜83
6-4+西浜83
6-5+西浜83
6-6+水+道)
(10/12)

A
4
判
に
縮
小

0-1+西浜83
 1-1+西浜83
 1-3+西浜83
 2-1+西浜83
 5-2+西浜83
 6-3+西浜83
 6-4+西浜83
 6-5+西浜83
 6-6+水+道
 (12/12)
 (腰32+腰33
 +腰34+腰35
 -2+腰35-9+
 西浜782-1+
 西浜812+西
 浜813+西浜
 814-1+西浜
 814-2+西浜
 815+西浜82
 8-3+西浜82
 8-4+西浜83
 0-1+西浜83
 1-1+西浜83
 1-3+西浜83
 2-1+西浜83
 5-2+西浜83
 6-3+西浜83
 6-4+西浜83
 6-5+西浜83
 6-6+水+道
 (11/12)

A
4
判
に
縮
小

登記年月日：昭和59年3月14日

0727237

各階平面図

家屋番号 河津814-19206

建築物図面
各階平面図

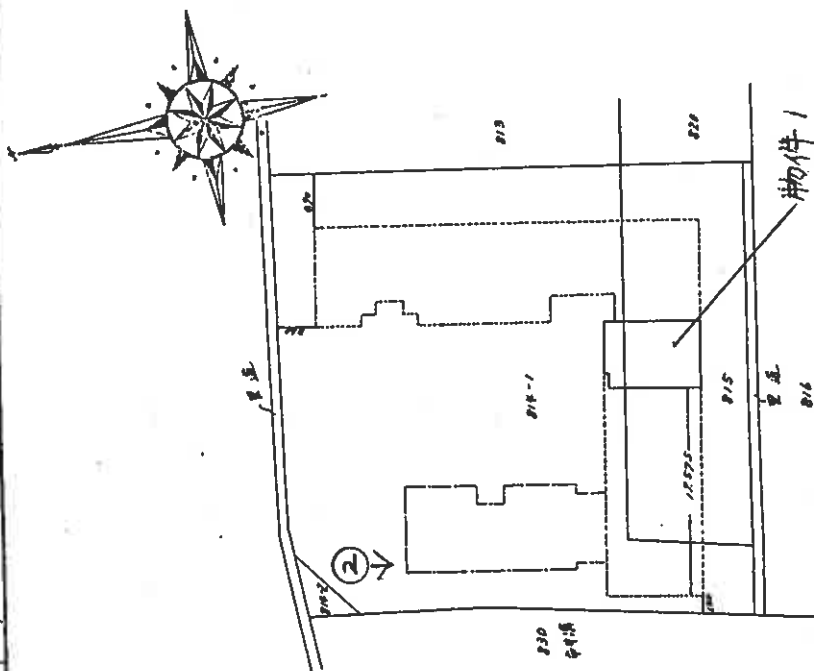
59.3.14

建物の所在 和歌山県新浜町上新堤内1号P14番地1、P15番地



求積

0.505 x 4.065 = 2.061625
0.805 x 6.35 = 5.11175
床面積 52.56 m²



建築物の各部分2階

写真撮影位置方向

①

製作者

縮尺 1/250
〔昭和59年3月5日作成〕

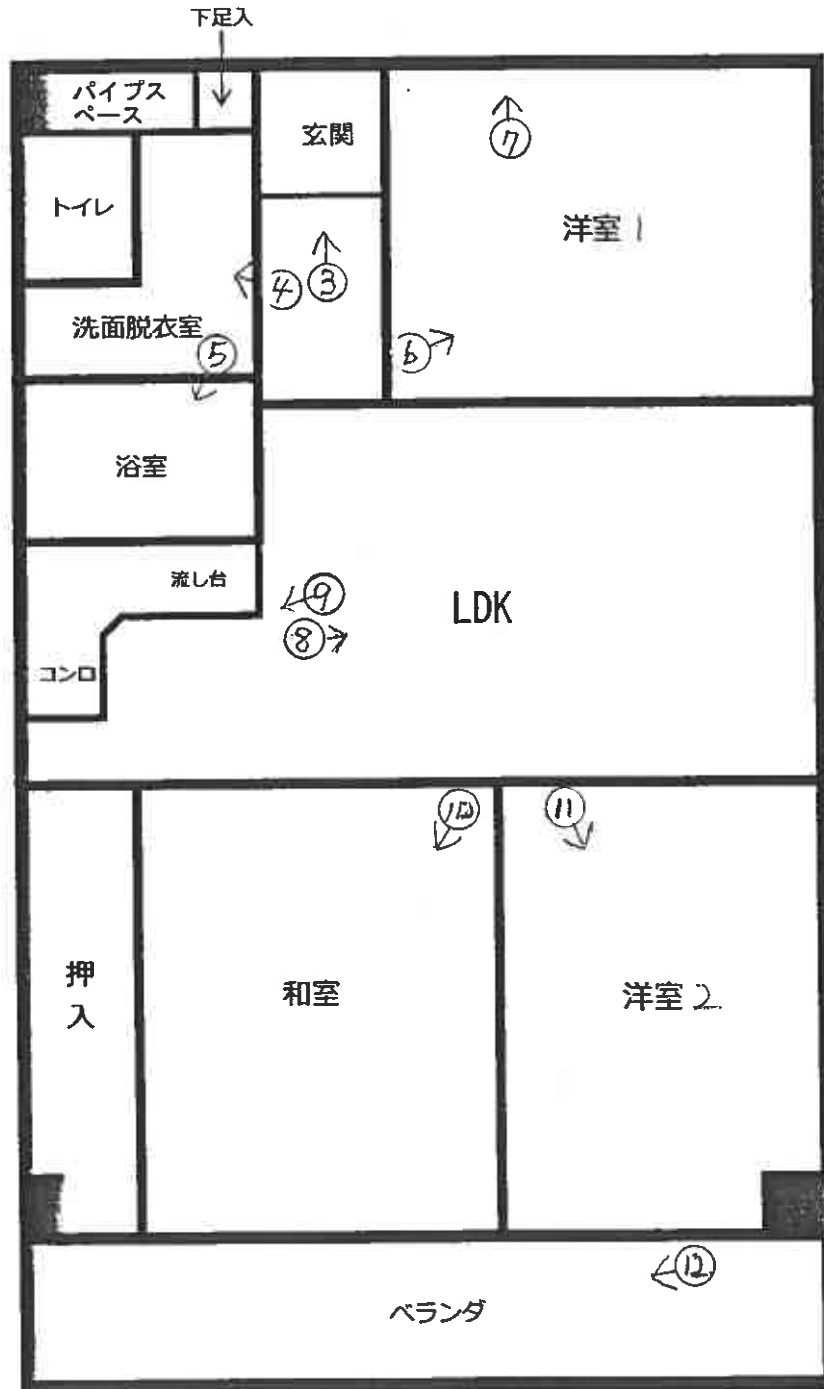
申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

A4判に縮小

建物間取図



←○写真撮影位置・方向

(21 枚目)



1
全景



2
駐輪場
ポスト等



3
玄関



4
洗面
脱衣室



5
浴室



6
洋室1



7 同上
クロスの
剥がれ



8
LDK



9
キッチン



10
和室



11
洋室2



12
ベランダ

求 意 見 書

有 本 幸 男 殿

令和 7年 9月25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 7年10月3日

評価人

有本幸男



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 814 番地 1、815 番地

建物の名称 グランドハイツ西浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浜 814 番 1 の 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 58.56 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 814 番地 1

地 目 宅地

地 積 1239.83 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 815 番地

地 目 宅地

地 積 419.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 317781 分の 5856



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,290,000	1,610,000	0
(備 考)			



令和6年(ケ) 第91号
令和7年 3月25日現地調査
令和7年 4月24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
有本 幸男

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金2,290,000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瑕疵担保責任がないこと）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 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	別紙物件目録記載のとおり	※地積については 特記事項参照
番号	特記事項		
1	①令和7年2月5日現在において、管理費等合計274,800円(令和5年7月～令和7年2月分)の滞納がある。 ②土地については地積測量図がなく、14条地図が作成されているが、本件マンションの敷地は筆界未定である。 ③問口等につき現地にて概測等を行った結果、建物図面等調査資料に記載されている内容と概ね一致したが、正確な地積や境界等の詳細な状況等については、専門家による調査が必要と思われる。 ④建築計画概要書には、敷地面積1,844.534㎡と記載されているが、本件評価においては、公簿数量(1,658.83㎡)を採用する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

土地の符号1及び2

位置・交通	目的物件は、私鉄南海和歌山港線「和歌山港」駅の南東方・道路距離約2.1km付近に位置する。	
付近の状況	和歌山市内中心部からやや遠く、周辺には工場のほか既成戸分譲住宅や共同住宅等が見られ、河川に隣接し、沿岸にも近い混在住宅地域である。	
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 準工業地域 60% 200% 法22条区域 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接面道路との関係	1,658.83㎡(符号1及び2の合計) (符号1)1,239.83㎡ (符号2) 419.00㎡ ほぼ整形 間口約10m・奥行約42m 南東側道路とほぼ等高に接する。敷地内は概ね平坦。
接面道路の状況	北西端で約6m舗装道路(建築基準法の道路ではない)に接面	
土地の利用状況	共同住宅の敷地として利用されている外、駐車場、駐輪場等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(但し、集中プロパン) 下水道：公共下水なし(浄化槽使用)	
土壌汚染等	①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、過去の住宅地図の閲覧等の調査を行った結果、土壌汚染が存在する端緒は認められなかった。 ②水質汚濁防止法における「有害物質使用特定施設」の届出及び廃止届出はなされていない。 ③周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。	
特記事項	①接面する道路は建築基準法の道路ではないため、建物の再築には、特定行政庁の許可を要する。当該道路は、筆界未定地上に所在し、所有者は判然としない。 ②建物図面等においては、北側と南側で旧里道に接しているが、目視では確認出来なかった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドハイツ西浜
建物の用途	共同住宅：総戸数53戸(店舗なし)
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日(登記記載)：昭和59年3月1日新築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：約9年
構 造	鉄筋コンクリート造5階建
仕 様	屋 根：陸屋根(シート防水) 外 壁：コンクリート打放、スタッコ吹付等 その他：特になし
設 備 等	エレベーター：ない 駐車場施設、集合ポスト、駐輪場等 ※集会所はない
建物の品等	使用資材：普通 施 工：劣る 管理状態：普通
管理の形態等	管理組合：グランドハイツ西浜管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社富弦 管理形態：管理人の勤務無し(管理人室無し)
管理の状況	普通
積 立 金	32,955,374円(令和6年3月31日現在)
特 記 事 項	①22台分の駐車が可能である。敷地外駐車場はない。 ②当該マンションには、エレベーターがない点に留意されたい。 ③管理会社によると、令和7年度に大規模修繕が計画されていると のことである。現在の積立金額では、修繕に不足の発生が予想さ れており、これを補うため管理費等の値上げが予定されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2階 (206号室) 主要開口部の方位：南
床 面 積	58.56㎡ (登記面積)
間 取	3LDK (別添間取図参照)
仕 様	天 井：石綿含有石膏ボード、ビニールクロス等 床 ：クッションフロア、ループカーペット、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：ベランダ
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費： 6,000円 (月額) 修繕積立金：徴収しない。管理費に修繕積立金が含まれている。 水 道 代：実 費 駐 車 場 費：5,000円 (月額) 滞 納 額：274,800円 (令和7年2月5日現在) 違 約 金 等：別途遅延損害金等有り
専有部分の 利用状況等	所有者が使用占有している。
特 記 事 項	①雨漏り、シロアリ被害は目視可能な範囲においては、確認できなかった。尚、上記被害については経過年数の程度により、不可視部分において被害が及んでいる可能性は否定できない。 ②天井に石綿含有石膏ボードが使用されている。 ③吹付アスベストの使用の有無は、目視可能な範囲においては確認できなかった。アスベストの正確な調査には、専門調査機関等による調査分析等を要するものと思われる。 ④管理規約上、管理組合が管理費等の滞納金等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対してもこれを行うことができるとされている。 ⑤建物の状況等については、現況調査報告書を参照されたい。現況調査報告書に記載された事項の外に、間取や設備等の機能的な陳腐化等を考慮して観察減価を行った。

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
250,000	58.56	0.18	2,635,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：経過年数 41 年、経済的残存耐用年数 9 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。

$$15\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 9 年} / (\text{経過年数 41 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年}) \times (1-0.2) \approx 0.18$$

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。

符号 1 及び符号 2 (一体利用)

標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) 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×イ×ウ×エ×オ×カ＝キ
39,700	0.76	1,658.83	0.90	5856/317781	1.0	830,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの基準)

地価調査 和歌山 (県) - 1 4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,700 \text{ 円/㎡} & \times & 99.4/100 & \times & 100/102 & \times & 100/95 & = & 39,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2 (東)

◇地域格差：①交通接近条件-1 (駅距離-1 駅格差±0) ②街路条件-4 ③行政的条件±0

④環境条件±0

⑤総合地域格差-5≒①×②×③×④ (相乗積)：0.95 (95)

イ 個別格差：①規模-5 ②建築基準法の道路に無接道-20 ※規模大により方位格差無し±0

③総合個別格差-24≒①×② (相乗積)：0.76

ウ 地 積：公簿面積

エ 建 付 減 価：建物と敷地の適応性、建物と環境との適合性から判断した。

オ 敷 地 権 割 合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

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 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ=エ
2,635,000	830,000	1.00	3,465,000

ウ 個別格差

- ①階層別(5階建の2階部分):±0
- ②位置別(中間):±0
- ③その他(品等程度):±0
- ④総合個別格差±0=①×②×③(相乗積)

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（基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

番 号	A	B
所 在	和歌山市太田内	和歌山市田尻
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根	鉄筋コンクリート造 陸屋根
階	3階／8階	5階／7階
面 積	54.72㎡	67.61㎡
建築時期	昭和49年3月	平成2年9月
取引時点	令和3年1月	令和5年3月
取引形態	競落	競落
事例価格	101,000円／㎡	97,000円／㎡

（比準表）

番号	事例価格 (円／㎡) ア	事情 修正 イ	時点 修正 ウ	標準化 修正 エ	地域品等 比 較 オ	建物品等 比 較 カ	試 算 価 格 (円／㎡) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \times カ \times \text{キ}$
A	101,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{130}$	62,000
B	97,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{127}$	$\frac{100}{125}$	60,000
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。							㎡当たり比準価格 (円／㎡)
ウ 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。							61,000

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。

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・品等等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ
61,000	1.00	58.56	3,572,000

イ 個別格差：積算価格を求める際に13ウで算定した個別格差と同一のものを採用している。

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	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目期末 有効純利益 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	
611千円 (18.4%)	350千円	10%	3,500千円	0.77218	2,703千円 (81.6%)	3,314千円 (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：後述の割引率を参考として対象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、上記のとおりに査定した。

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。

《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	600	600	600	600
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	60	60	60	60
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	660	660	660	660
	空室損失	-38	-38	-38	-38
	貸倒損失	-20	-20	-20	-20
	有効総収益	602	602	602	602
イ 総費用	維持管理費	120	120	120	120
	修繕費	70	70	70	70
	公租公課	47	47	47	47
	損害保険料	15	15	15	15
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	252	252	252	252
	資本的支出	300	0	0	
	総費用合計	552	252	252	252
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		0.38	0.38	0.38	0.38
エ 有効純収益		50	350	350	350
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		46	295	270	

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、想定に基づき行うものである。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。

Ⅲ 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 (率) イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積 算 価 格	3,465,000	1.00	3,465,000
② 比 準 価 格	3,572,000	1.00	3,572,000
③ 収 益 価 格	————		3,314,000
④ 調整後の価格	3,478,000		

イ 占有減価修正：不要と判定

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 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) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エーオ
3,478,000	1.00	0.7	0.94	0	2,290,000

イ 市場性修正：必要は無いと判断した。

ウ 競売市場修正：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競売市場修正後の価格で除した割合として控除する。

オ その他の控除減価 (敷金等)：必要は無いと判断した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（和歌山（県）- 1 4）

所 在：和歌山市西浜字中川向ノ坪 1 4 2 4 番 6

価 格：38,700 円/㎡

位 置：私鉄南海和歌山港線「和歌山港」駅の南東方・道路距離
約 2.3 km に位置する。

価 格 時 点：平成 6 年 7 月 1 日

地 積：87 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側 3.1m 市道（建築基準法第 42 条 1 項 2 号道路）

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：一般住宅、農家住宅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）

土地

符号 1 474,699 円（持分：5856/317781）

符号 2 160,424 円（持分：5856/317781）

建物（対象専有部） 2,668,124 円

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 付近見取図

3 公図写（①～⑭）

4 建物図面・各階平面図写

5 間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 814 番地 1、815 番地

建物の名称 グランドハイツ西浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浜 814 番 1 の 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 58.56 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 814 番地 1

地 目 宅地

地 積 1239.83 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市西浜字上新堤内ノ坪 815 番地

地 目 宅地

地 積 419.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 317781 分の 5856