

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12月19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 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 2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
特別売却 実施期間	令和 8年 1月28日 午前10時00分から 令和 8年 1月28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12月19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	3,600,000 2,880,000		720,000	58,930	不明
			</		



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 和歌山市岩橋字出嶋 553 番地 1

建物の名称 パレ・ロワイヤル岩橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 岩橋 553 番 1 の 24

建物の名称 402 号

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 69.31 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 和歌山市岩橋字出嶋 553 番 1

地 目 宅地

地 積 1435.03 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 243560 分の 6931



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市岩橋字出嶋 553番地1

建物の名称 パレ・ロワイヤル岩橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩橋 553番1の24

建物の名称 402号

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 69.31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 和歌山市岩橋字出嶋553番1

地 目 宅地

地 積 1435.03平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 243560分の6931



令和7年(ケ)第47号
令和7年7月18日受理
令和7年10月3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 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市岩橋字出嶋 553番地1

建物の名称 パレ・ロワイヤル岩橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩橋 553番1の24

建物の名称 402号

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 69.31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 和歌山市岩橋字出嶋553番1

地 目 宅地

地 積 1435.03平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 243560分の6931



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 { 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 7,500円 修繕積立金 金 7,500円	令和7年8月6日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 (管理費 円, 修繕積立金 円)
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	その他の事項のとおり	
敷地権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 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 243560分の6931	
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	
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

居室前の部屋番号の記載されたプレートに所有者の苗字（漢字）が貼り付けられていた。

2 本件土地（敷地権）の状況等

- (1) 法務局に対し、本件土地の地積測量図の交付を申請したところ、交付を受けることができなかった。現場の状況等から、本件土地の形状は、おおむね7枚目の建物図面のとおりであるものと思われるが、境界標等は見当たらず、詳細は専門家による調査・測量を要するものと思われる。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 敷地内にはプロパン庫と思われる建物が存在した（写真2）。この建物と思われる以下の登記が存在し、本件一棟の建物の規約共用部分とする登記がされていた。
所 在 和歌山市岩橋字出嶋 553番地1
家屋番号 553番1の1
種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 9.10㎡
- (4) 敷地内には、駐輪場、駐車場、ゴミ置場などが存在した。
- (5) 敷地内には電柱が存在した。

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7～8枚目のとおりである。
- (2) 登記記録によれば本件建物は平成3年5月築であり、築後約34年が経過しているところ、経年数に比して若干内装が新しい箇所もあるようにも思われるが、リフォームなどの状況については判然としない。目視等の範囲では雨漏りやシロアリの兆候は見られず、壁面のビス穴などは見られたが、その他に顕著な不具合部分は見当たらなかった。
- (3) 室内にはフェレット1匹及びモモンガ1匹が飼育されていた。
- (4) 室内にはたばこのにおいがした。

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	本件建物は私が家族とともに居住しています。 本件建物は購入時点で洗面所の棚が取り外されたりなどしており、前の所有者が室内に手を加えているように思います。ブラウン管のテレビなどの残置物もあり、これらは今も室内にあります。 ベランダ側の一部屋はもともと和室だったのかもしれませんが、購入時点ですでに洋室になっていました。前の所有者がリフォームをしたのかもしれませんが。 室内に気になる不具合箇所はありません。なお、玄関前の物入れの鍵がありませんので、施錠するには鍵の交換が必要です。 居住者に喫煙者がいます。 本件建物内でのペットの飼育が管理組合で問題になり、ペットを飼うことは禁止となりました。すでに飼育していたペットについては黙認という形になっていますが、新たにペットを飼うことはできません。 敷地内の駐車場を利用するには管理会社に問い合わせる必要があります。このマンションの向かいの駐車場を利用している居住者もいます。こちらはこのマンションとは関係がないので、個別に契約する必要があります。 居室内の荷物については、持ち出すつもりですが、購入時点ですでに室内に置いてあったものについては、置いていくかもしれません。室内の残置物については、買受人において処分してもらっても構いません。
管理会社担当者	当社がパレ・ロワイヤル岩橋の管理組合であるパレ・ロワイヤル岩橋管理組合から委託を受けて管理業務を行っています。 令和7年8月6日時点で、敷地内の駐車場は空きが1台分あります。利用を希望する場合は当管理会社までお問い合わせください。本件建物の道を挟んだ向かいにも駐車場がありますが、こちらは当社では管理していません。こちらの駐車場を利用する居住者もいるようです。なお、本件物件の所有者は敷地内の駐車場は使用していません。 管理費や修繕積立金の他に水道料も当管理会社にて徴収しています。水道料については、和歌山市の使用料に準じた額を徴収しています。 修繕積立金の積立総額は、8,983,804円となりますが、これは令和6年6月30日現在の額です。本年度（令和7年度）の額については、総会決議を経られていないため、確定していません。 以 上

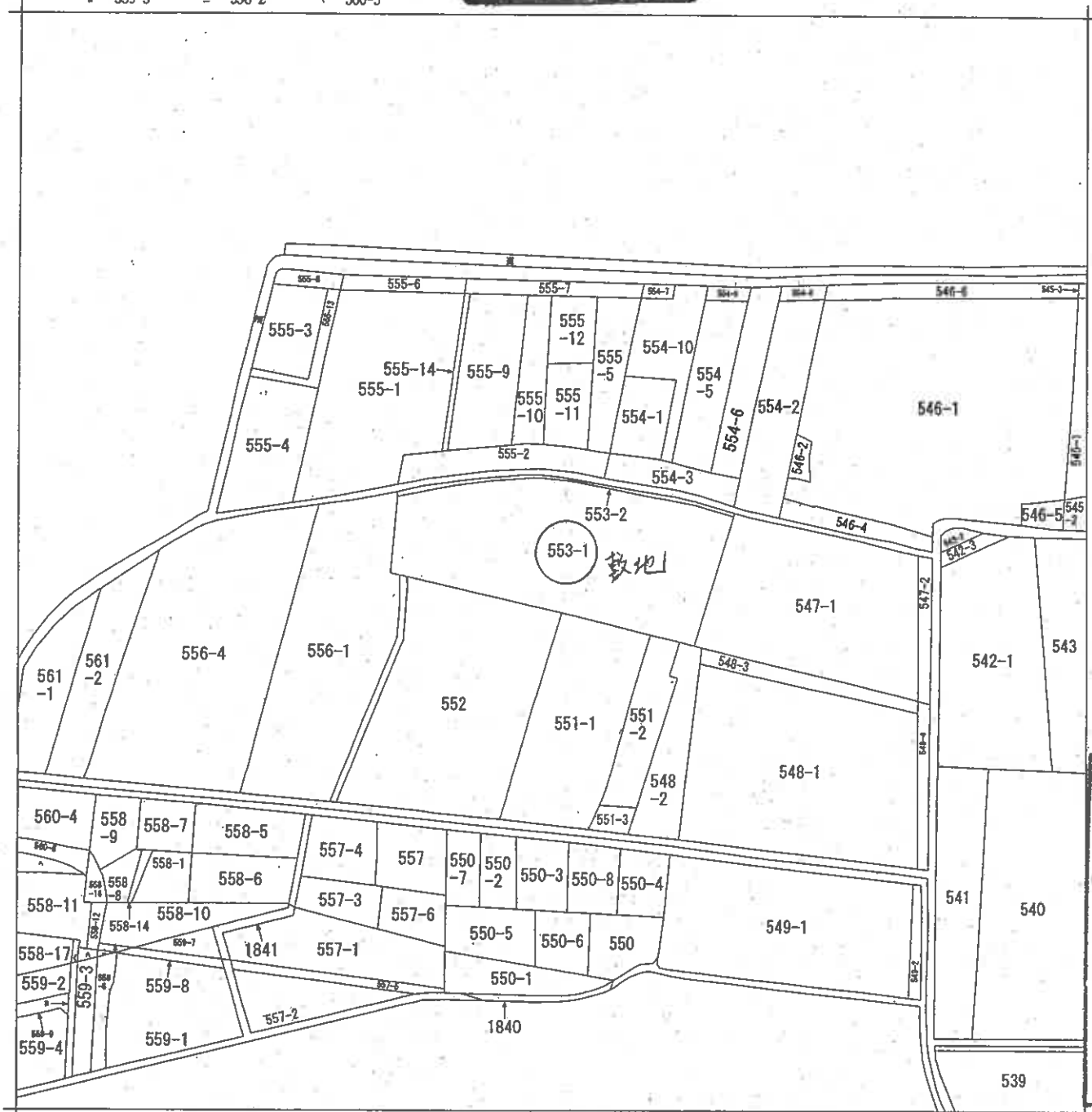
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月23日(水) 9:30 ~ 9:40	和歌山地方法務局	登記等調査
令和7年7月23日(水) 12:03 ~ 12:17	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影
令和7年7月25日(金) : ~ :	当庁執行官室	管理会社に照会書を送付
令和7年8月 7日(木) 13:10 ~ 13:15	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8月13日(水) 10:04 ~ 10:47	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7年8月14日(木) 14:00 ~ 14:05	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 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、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

公 図

558-18 558-4 558-13
559-5 558-2 560-5



A4判に縮小



請求部	所在	和歌山市岩橋字出嶋					地番	553番1		
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

登記年月日：平成3年5月21日

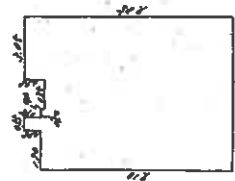
0618254

各階平面図

平成 3年5月21日
建築物図面図

家屋番号
553-1-24

建築物の所在
和歌山市若橋字出島 553番地1

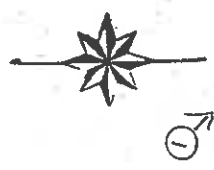


求積

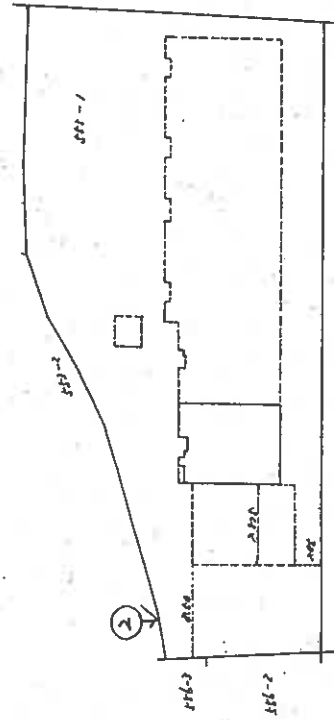
3.05 x 2.05 = 3.0025
1.35 x 2.90 = 2.015
0.50 x 2.10 = 0.55
0.55 x 2.05 = 0.4125
1.90 x 2.10 = 2.229
+ 8.2135

面積 82.31㎡

写真撮影位置・方向



③



建築物の存する部分 4階

作製者

平成3年5月11日作製

縮尺 1/250

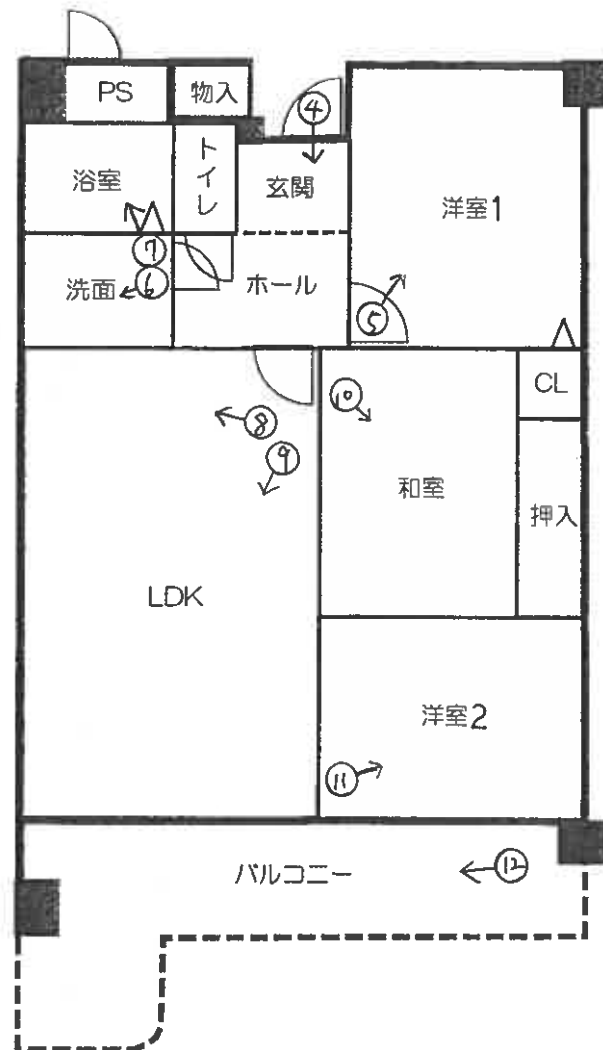
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(7枚目)

建 物 間 取 図 〈令和7年（ケ）第47号〉



一〇写真撮影位置・方向

(8 枚目)



1
全景



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和7年 (ケ) 第47号
令和7年 8月13日 現地調査
令和7年 9月20日 評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

(敷地権〈所有権〉付区分所有建物)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 3,600,000 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き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 建 物 の 名 称 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1 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号1 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	「別紙物件目録記載のとおり」	同 左
番号	特 記 事 項		
1	本件土地内にはプロパン庫と判断される建物が存しており、この建物と思われる以下の登記が存在し、本件一棟の建物についての規約共用部分とする登記が為されていた。 所 在 和歌山市岩橋字出嶋 553 番地 1 家屋番号 553 番 1 の 1 種 類 倉庫 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建 床 面 積 9.10 m²		

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

位 置 ・ 交 通	JR 和歌山線「田井ノ瀬」駅の北東方・道路距離約 350m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	和歌山市郊外の紀ノ川南岸近くに位置する周辺では農地が広がる中に一般住宅等が見られる地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% 無し 宅地造成等工事規制区域、建築基準法第 22 条適用区域、 浸水想定区域 (紀の川洪水ハザードマップ)
画 地 条 件	規 模 : 1,435.03 m ² (登記面積は概ね正確と判断される。) 形 状 : 不整形 間口奥行 : 間口約 60.0m、奥行約 30.0m (最深部) 地 勢 : ほぼ平坦地である。 接面状況 : 中間画地	
接面道路の状況等	概ね北側にて現況幅員約 3.5~3.7mの舗装市道 (建築基準法第 42 条 2 項道路) と概ね等高に接面している (特記事項②参照)。	
土地の利用状況等	対象地の利用状況 : マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上水道 有り ガス配管 集中プロパン (マンション敷地内) 下水道 集中浄化槽 (マンション敷地内)	
土 壌 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図 (昭和 53 年頃) によれば、本件土地は農地等であった模様であり、担当部局への調査及び登記事項調査等においても特段の情報は無いものの、土壌汚染の有無は不明である	

特 記 事 項	①本件土地の形状は所轄法務局備付けの建物図面と概ね一致したが、境界標等は判然とせず、詳細については専門家による調査測量等が必要であると判断される。 ②概ね北側に接面する市道は42条2項道路ではあるが、過去の経緯及び現況確認等から本件土地側はセットバック後退済みと推察される。詳細については担当課への確認が必要である。 ③本件土地内には、駐輪場、駐車場、ゴミ置場等が存在した。 ④本件土地内には、電力会社所有の電柱が存在した。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレ・ロワイヤル岩橋
建物の用途	共同住宅 (総戸数 35 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) : 平成 3 年 5 月 5 日新築 経 過 年 数 : 34 年 経済的残存耐用年数 : 16 年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 5 階建 建築面積 : 523.27 m ² 延床面積 : 2,616.35 m ²
仕様	屋 根 : ルーフィング葺 外 壁 : タイル張り等
設備等	エレベータ 1 基、駐車場 (敷地内 21 台)
建物の品等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : パレ・ロワイヤル岩橋管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 曜日 (火、木、金)、管理人室無し
管理の状況	普通
積 立 金	8,983,804 (令和 6 年 6 月 30 日現在)

特記事項	実施時期が確定している大規模修繕計画は無い。
------	------------------------

(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 402 号室 主要開口部の方位：南向き
現況床面積	69.31 m ² （登記面積）
間 取 り	3LDK（バルコニー付き）
仕 様	天 井：クロス、目透かし天井等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：電気、給排水等 その他：—
保守管理の状態	概ね普通
管 理 費 等	管理費：7,500 円（月額） 修繕積立金：7,500 円（月額） 滞納額：無し
専有部分の 利用状況等	建物所有者が居宅として占有している。
特記事項	①目視調査等の範囲では雨漏りやシロアリ等の兆候は確認されなかった。 ②リフォーム等の状況については判然とせず、また、壁面のビス穴や浴室の一部汚れ等が見られたが、劣化の程度は概ね経年の範囲内であると判断される。なお、居室内ではタバコの臭気を感じられ、壁面等にヤニ汚れが認められた。 ③室内にはペットが二匹飼育されていた（現在は禁止で、新たに飼うことは出来ない）。

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原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	69.31	0.28	4,852,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

- ・経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 16 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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 34 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年})\} \times (1-0.20) \div 0.28$$

（※）一棟の建物以外に別途存在するプロパン庫は、全体に占める割合が僅少であることから、当該一棟の建物の再調達原価に織込まれているものとして求めた。

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 （㎡） ウ	建付 減価 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
20,900	0.81	1,435.03	0.95	6931/243560	1.00	657,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山-43

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,900 \text{ 円/}\text{m}^2 & \times & 99.6/100 & \times & 100/104 & \times & 100/91 & \rightleftharpoons & 20,900 \text{ 円/}\text{m}^2 \end{array}$$

◇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（南）+4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇地域格差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} & & \text{格差率} \\ & 100/94 & \times & 100/90 & \times & 100/108 & \times & 100/100 & \rightleftharpoons & 100/91 \end{array}$$

イ 個別格差：

①形状 -10 ②規模 -10

◇方位格差は無いものと判断した。

③総合格差 -19 $\rightleftharpoons$ ①×②（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：最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（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
4,852,000	657,000	0.98	5,399,000

ウ 個別格差：

①階層 1.01 ②位置 1.00 ③管理の状態等 0.97

④総合格差 0.98 $\rightleftharpoons$ ①×②×③

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㎡当りの比準価格を査定した。

番 号	A	B
所 在	和歌山市粟	和歌山市北野
構 造	RC 造	SRC 造
階	7 階 / 8 階	5 階 / 14 階
面 積	約 57 ㎡	約 58 ㎡
建築時期	平成 2 年 12 月	平成 3 年 11 月
価格時点	令和 7 年 1 月	令和 7 年 3 月
取引形態	取引	取引
事例価格	101,000 円/㎡	100,000 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/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
A	101,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{116}$	$\frac{100}{100}$	79,800
B	100,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{100}$	90,800

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：建物のグレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

㎡当り比準価格

85,300

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) ア×イ×ウ=エ
85,300	0.98	69.31	5,794,000

イ個別格差：積算価格を求める際に13ウで求めた個別格差率と同一である。

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。

《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 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
565 千円 (16.9 %)	361 千円	10.0 %	3,610 千円	0.77218	2,788 千円 (83.1 %)	3,353 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	720	720	720	720
	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	720	720	720	720
	空室損失	-72	-72	-72	-72
	貸倒損失	-22	-22	-22	-22
	有効総収益	626	626	626	626
イ 総費用	維持管理費	119	119	119	119
	修繕費	78	78	78	78
	公租公課	59	59	59	59
	損害保険料	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	265	265	265	265
	資本的支出	381	0	0	0
	総費用合計	646	265	265	265
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		37%	37%	37%	37%
エ 有効純収益		-20	361	361	361
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		-18	304	279	

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地等を参考に、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	5,399,000	1.00	5,399,000
② 比 準 価 格	5,794,000	1.00	5,794,000
③ 収 益 価 格			3,353,000
④ 調整後の価格	5,148,000		

イ 占有減価修正：必要なしと判断した。

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 (万円未満四捨五入)
5,148,000	1.00	0.70	1.00	0	3,600,000

イ 市場性修正：必要なしと判断した。

ウ 競売市場性修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額はない。

オ その他の控除減価（敷金等）：必要なしと判断した。

第6 価格参考資料

1 地価公示価格 和歌山-43

所 在：和歌山市栗栖字松本 486 番外

価 格：19,900 円／m²

位 置：JR 和歌山線「田井ノ瀬」駅の南西方、道路距離約 1.3 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：336 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 2.5m 市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和 7 年度）

土地（符号 1） 17,156,051 円（敷地権割合 6931/243560）

建物（対象専有部分） 4,127,960 円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図写し

4 建物図面・各階平面図写し

5 間取図

6 写真

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市岩橋字出嶋 553 番地 1

建物の名称 パレ・ロワイヤル岩橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩橋 553 番 1 の 24

建物の名称 402 号

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 69.31 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 和歌山市岩橋字出嶋 553 番 1

地 目 宅地

地 積 1435.03 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 243560 分の 6931

