

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）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（BIT）（<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 2 月 13 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 3 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 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 8 年 4 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 8 年 3 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 2 5 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 8 年 2 月 1 3 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	1,280,000 1,024,000		256,000	47,110	6,884
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県岩出市吉田字杵ノ内 297 番地 4

建物の名称 サンライズマンション岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉田 297 番 4 の 911

建物の名称 911

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 59.10 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 岩出市吉田字杵ノ内 297 番 4

地 目 宅地

地 積 2298.65 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 658794 分の 6244



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 1 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 和歌山県岩出市吉田字杵ノ内 297番地4

建物の名称 サンライズマンション岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉田 297番4の911

建物の名称 911

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 59.10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 岩出市吉田字杵ノ内297番4

地 目 宅地

地 積 2298.65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 658794分の6244



令和6年(ヌ)第27号
令和6年12月6日受理
令和7年2月26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 和歌山県岩出市吉田字梓ノ内 297 番地 4

建物の名称 サンライズマンション岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉田 297 番 4 の 911

建物の名称 911

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 59.10 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 岩出市吉田字梓ノ内 297 番 4

地 目 宅地

地 積 2298.65 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 658794 分の 6244



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 6,940円 修繕積立金 金 9,240円	令和6年11月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2年4月分～6年11月分 計 906,080円 (管理費 388,640円, 修繕積立金 517,440円)	
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ		
その他の事項	回答書によれば、上記の他に、水道料51,190円、違約金477,465円、遅延損害金326,157円の滞納がある。 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 658794分の6244		
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		
敷地以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ あり(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

1階エントランス集合ポスト及び居室前には部屋番号が表示されているのみであり、表札等は見当たらなかった。

2 本件土地（敷地権）の状況等

- (1) 本件土地の形状は、おおむね6枚目の公図（14条1項地図）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。
- (3) 敷地内には、自転車置場やごみ置場が存在した。

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7～11枚目のとおりである。
- (2) 登記記録によれば本件建物は昭和63年12月築であり、築後約36年が経過しているところ、クロスが剥がれや汚れ、亀裂が多いように感じられたものの、劣化の程度は経年の範囲内であるものと思われる。
- (3) 目視等の範囲では、雨漏りやシロアリの兆候は、見当たらなかった。確認できた主な不具合部分は、以下のとおりである。
 - ① 和室1の天井に補修跡があった（写真7）
 - ② 複数の部屋の天井のクロスに亀裂が見られた（写真11）。
 - ③ 食堂・居間の梁部分のクロスに亀裂が見られた（写真12）
- (4) 居室内にはややたばこのにおいがした。
- (5) 提出を受けた管理規約によれば、管理事務室、集会室、倉庫、便所が規約共用部分となっている。

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
債務者（所有者）	私は本件建物に居住しています。 居室内に大きな不具合はないと思います。部屋のクロスの亀裂は10年くらい前にあった地震によりできたと思います。和室の天井は上階の住人がうるさかったので、棒状のものでつついた際にできてしまいました。今は上階が騒がしいということはなく、もめたりもしていません。 ベランダはハトによる糞害があります。今でもよくハトがやってくるので追い払っています。 居住者に喫煙者がいます。 退去の際にできるだけ荷物は持ち出すようにしますが、持ち出せなかったものについては、買受人において処分してもらって構いません。
管理人	敷地内の駐車場は、現時点（令和6年12月25日時点）で空きはありません。ほかに、管理組合と地主との間で契約している駐車場が敷地外に存在します。こちらの駐車場は空きがあります。
管理組合代理人担当者	規約および法規により、管理費や修繕積立金の他に、滞納されている水道料、違約金、遅延損害金についても、買受人に引き継がれます。 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6年12月 6日 (金) 11:00～11:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和6年12月12日 (木) 14:19～14:33	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影 管理人から聞き取り
令和6年12月13日 (金) : ~ :	当庁執行官室	管理組合代理人に照会書を送付
令和7年 1月16日 (木) 9:58～10:36	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 債務者（所有者）から聞き取り
令和7年 1月22日 (水) 15:35～15:40	当庁執行官室	管理組合代理人担当者から電話聞き取り
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、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



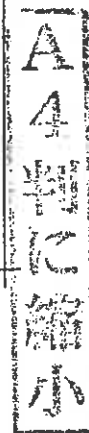
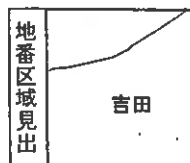
296-2 294-10 317-4

(座標値種別：図上測定)

-66064.538



(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	岩出市吉田字梓ノ内				地番	297番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：26-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

027002

各階平面図

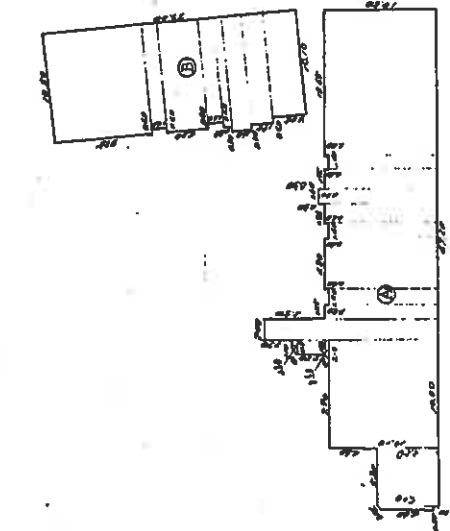
建物図面図面

家屋番号 297-4-100
297-4-101

建物の所在 千葉県市川市大字吉出字林ノ内297番地4

1 棟の建物

1 階



④	$(5.00+4.60) \times 0.20+2=$	0.9600	10.50	$\times 9.35 =$	98.1750
	$5.50 \times 5.80 =$	31.9000	10.10	$\times 1.40 =$	14.1400
	$10.00 \times 10.10 =$	101.0000	10.50	$\times 4.00 =$	42.0000
	$(2.10+1.60) \times 0.50+2=$	0.9250	10.10	$\times 1.40 =$	14.1400
	$2.20 \times 1.60 =$	3.5200	10.50	$\times 0.85 =$	8.9250
	$(1.60+1.10) \times 0.50+2=$	0.6750	11.00	$\times 1.60 =$	17.6000
	$16.00 \times 2.00 =$	32.0000	10.50	$\times 1.95 =$	20.4750
	$10.50 \times 1.25 =$	13.1250	10.10	$\times 3.05 =$	30.8050
	$10.10 \times 1.40 =$	14.1400	計 246.2600		

④ + ⑤ = 725.0600

床面積 725.06㎡

建物の存する部分1階

作製者

和 6.3年12月20日作成

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

027103

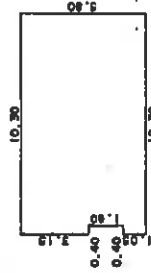
各階平面図

建物図面

家屋番号 297-4-911
出野大字吉出

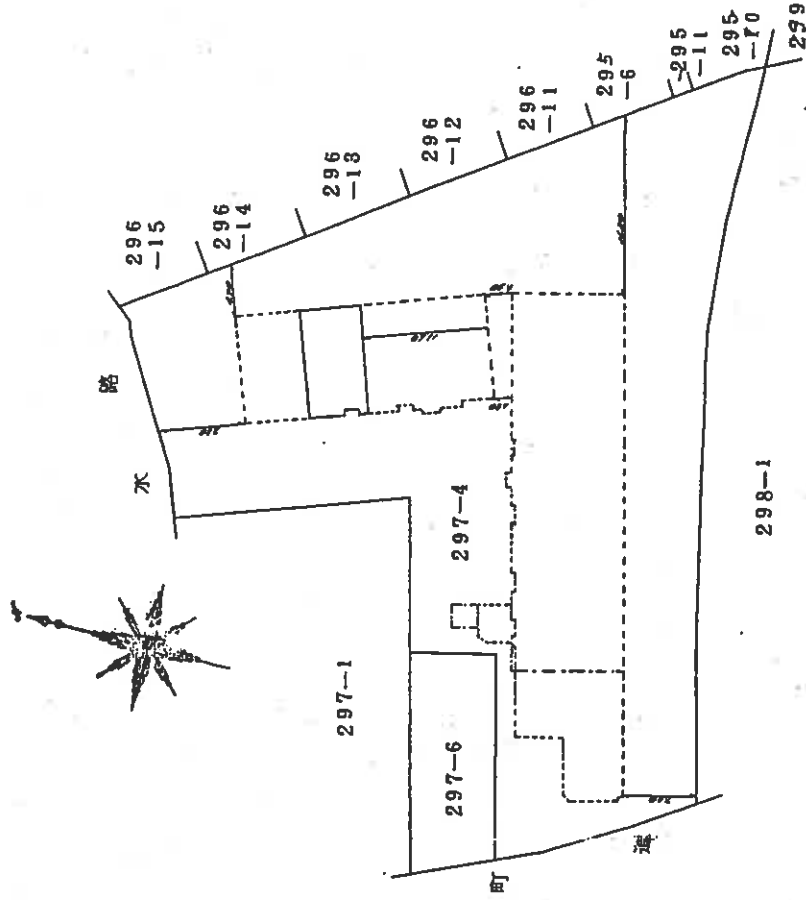
建物の所在 那賀郡吉野大字吉出字梓ノ内297番地4

専有建物



求積表

1.05 X 0.40	=	0.4200
3.15 X 0.40	=	1.2600
5.80 X 9.90	=	57.4200
合計		59.1000
床面積		59.10 m ²



作製者

3年12月20日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4半に縮小

各階平面図 039371

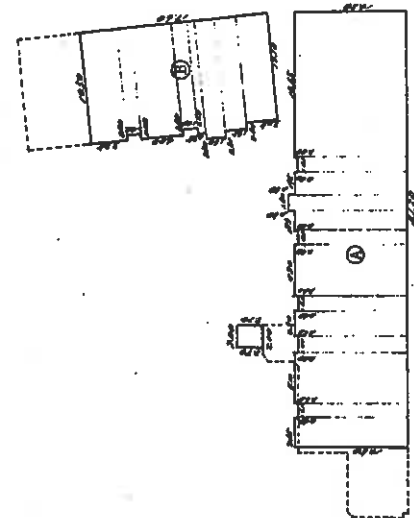
建築物図面図 3

家屋番号 297-X-100V
297-X-1011
岩出市

建物の所在 那賀郡岩出町大字吉田字幹ノ内297番地4

1 棟の建物

8 階



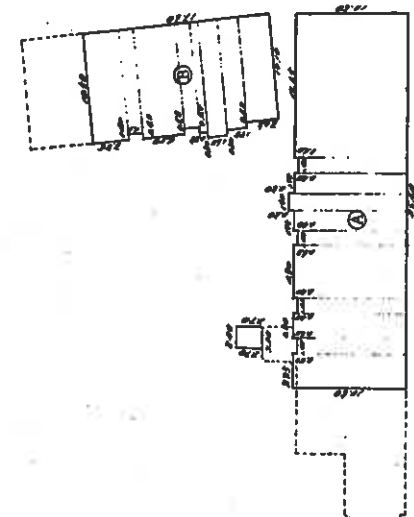
④	10.50	×	2.65	=	27.8250
	10.10	×	1.40	=	14.1400
	10.50	×	5.10	=	53.5500
	10.10	×	1.40	=	14.1400
	10.50	×	2.50	=	26.2500
	10.10	×	1.40	=	14.1400
	10.50	×	4.80	=	50.4000
	10.10	×	1.40	=	14.1400
	10.50	×	1.95	=	20.4750
	10.10	×	1.95	=	19.6950
	10.50	×	1.60	=	16.8000
	10.10	×	1.60	=	16.1600
	2.70	×	2.00	=	5.4000
	計				436.0000

④ + ⑤ = 6192600

床面積 61926㎡

1 棟の建物

9 階・10 階向型



④	10.50	×	8.85	=	85.1750
	10.10	×	1.40	=	14.1400
	10.50	×	2.50	=	26.2500
	10.10	×	1.40	=	14.1400
	10.50	×	4.80	=	50.4000
	10.10	×	1.40	=	14.1400
	10.50	×	1.95	=	20.4750
	10.10	×	1.95	=	19.6950
	10.50	×	1.60	=	16.8000
	10.10	×	1.60	=	16.1600
	10.50	×	1.365	=	14.33250
	2.70	×	2.00	=	5.4000
	計				375.6600

④ + ⑤ = 5589200

床面積 55892㎡

作製者

申請人

縮尺

縮尺 1/500

63年12月20日作成

縮尺 1/500

A4 用紙に縮小

各階平面図

039372

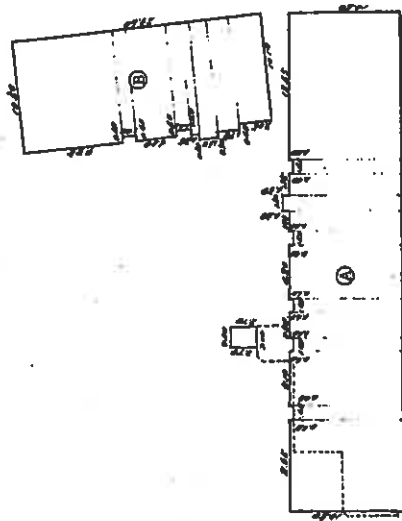
各階物面圖

297-4-100~	家庭番号
297-4-1011	

那賀郡吉田大字吉田字杵ノ内297番地4

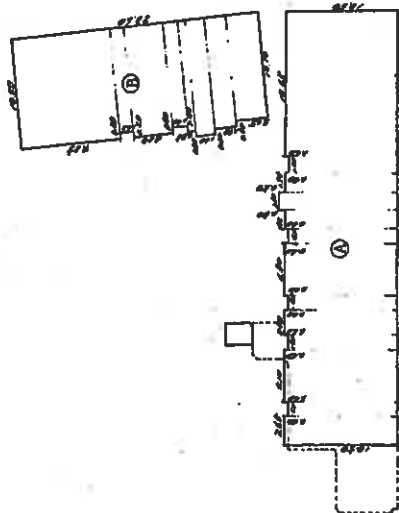
1棟の建物

2階・3階・4階・5階同型



i 棟の建物

图 9-7-1



①	1050	×	8.65	=	908250	②	1050	×	9.85	=	981750
	1010	×	1.40	=	141400		1010	×	1.40	=	141400
	1050	×	5.10	=	535500		1050	×	4.00	=	420000
	1010	×	1.40	=	141400		1010	×	1.40	=	141400
	1050	×	2.50	=	262500		1050	×	0.85	=	89250
	1010	×	1.40	=	141400		1100	×	1.60	=	176000
	1050	×	4.80	=	504000		1050	×	1.95	=	204750
	1010	×	1.40	=	141400		1010	×	3.05	=	308050
	1050	×	1.95	=	204750		計			=	2462600
	1100	×	1.60	=	176000						
	1050	×	1.95	=	204750		③ + ②			=	7452600
	1010	×	1.40	=	141400						
	1050	×	1.85	=	1433250						
	270	×	2.00	=	54000		床面積				74526m ²
	計				499000						

$$\textcircled{A} + \textcircled{B} = 745.2600$$

床面積 745.26㎡

④	1050	265	=	278250	⑤	1050	935	=	981750
	1010	140	=	141400		1010	140	=	141400
	1050	510	=	535500		1050	400	=	420000
	1010	140	=	141400		1010	140	=	141400
	1050	250	=	262500		1050	085	=	89250
	1010	140	=	141400		1100	160	=	176000
	1050	480	=	504000		1050	195	=	204750
	1010	140	=	141400		1010	305	=	308050
	1050	195	=	204750		計			2462600
	1100	160	=	176000					
	1050	195	=	204750		④ + ⑤		=	6822600
	1010	140	=	141400					
	1050	1865	=	1483250					
	270	200	=	54000		床面積			68226m ²
	計			486000					

$$④ + ⑤ = 682.2600$$

床面槽 682.26m

作 者

63年12月20日作製)

人人
請
申

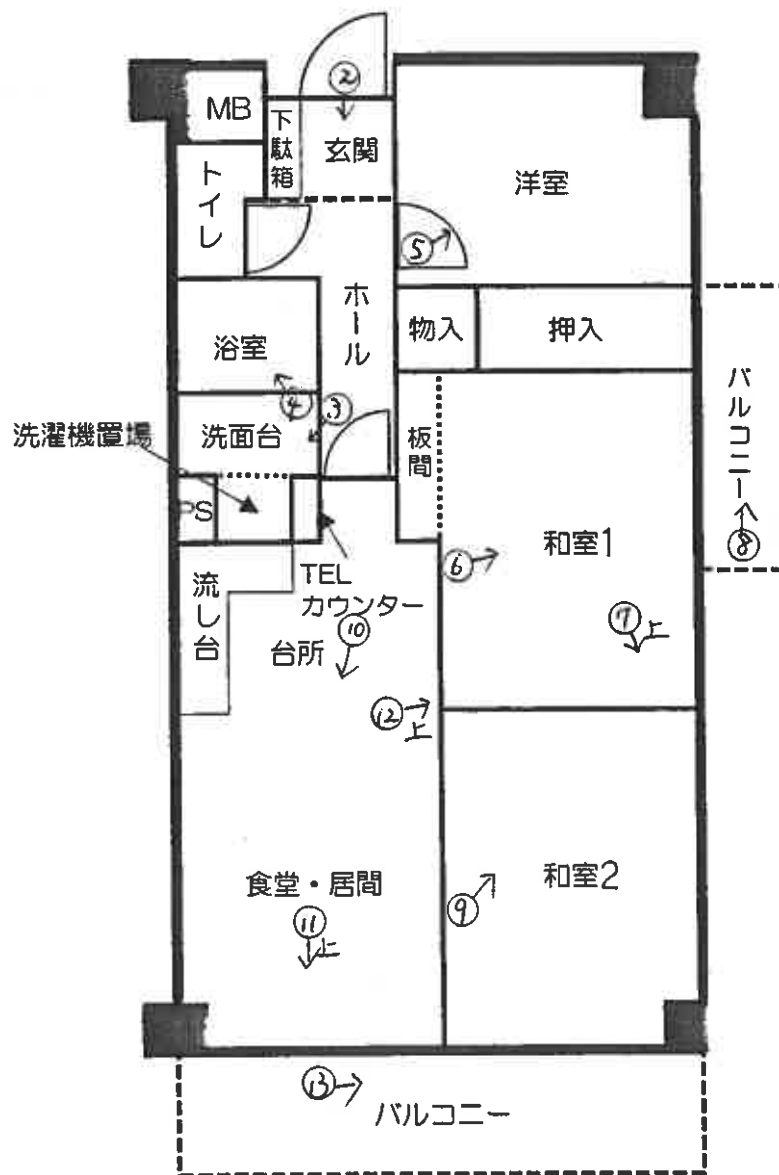
飞艇

005

A 4 小罐に半

建物間取図

〈令和6年（又）第27号〉



←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)



1

全景



2



3



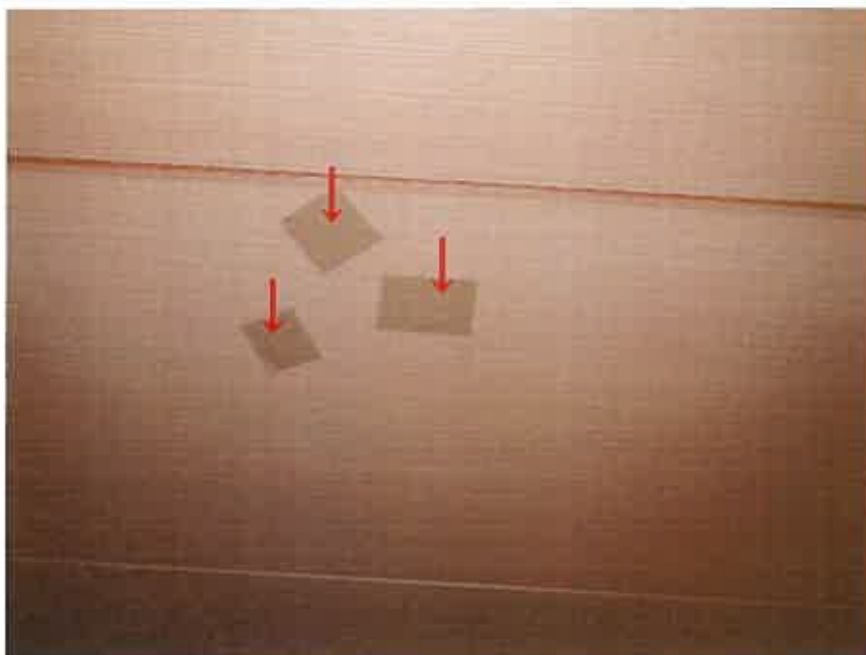
4



5



6



7

補修跡



8



9



10



11



12



求 意 見 書

渡 邊 勉 殿

令和 7 年 11 月 13 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 11 月 20 日
評価人

渡 邊 勉

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県岩出市吉田字梓ノ内 2 9 7 番地 4

建物の名称 サンライズマンション岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉田 2 9 7 番 4 の 9 1 1

建物の名称 9 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 5 9 . 1 0 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 岩出市吉田字梓ノ内 2 9 7 番 4

地 目 宅地

地 積 2 2 9 8 . 6 5 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 6 5 8 7 9 4 分の 6 2 4 4

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

渡 邊 勉 殿

令和 7 年 8 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 8 月 14 日

評価人

渡 邊 勉



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県岩出市吉田字梓ノ内 297 番地 4

建物の名称 サンライズマンション岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉田 297 番 4 の 911

建物の名称 911

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 59.10 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 岩出市吉田字梓ノ内 297 番 4

地 目 宅地

地 積 2298.65 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 658794 分の 6244



(別紙)

[illegible]

令和6年 (又) 第27号
令和7年 1月16日 現地調査
令和7年 2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 2,600,000 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		

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「岩出」駅の北西方・道路距離約 4.0 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	岩出市の概ね南西部の和歌山市との市境近くに位置する一般住宅やマンション等が混在する周辺では農地も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	非線引都市計画区域 無し 70% 200% 無し 和歌山県景観条例
画 地 条 件	規 模 : 2,298.65 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 20.0m、奥行約 65.0m (最深部) 地 勢 : ほぼ平坦地である。 接面状況 : 二方路	
接面道路の状況等	南西側にて現況幅員約 7.0mの舗装市道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)と概ね等高に、北側にて現況幅員約 6.0~9.0mの舗装市道に水路(幅約 2.0m)を介在し、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)(特記事項③参照) 下水道 集中浄化槽(マンション敷地内)(特記事項③参照)	
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、本件土地は空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法第 14 条 1 項地図と概ね一致した。 ②市道との間に幅員約 6.0mの路橋（占用許可〈昭和 61 年 5 月申請〉、無償）が設置されている。 ③下水道の供用開始区域内に存するが、対象マンションには接続されていない。また都市ガスの整備地域内であるが、当該マンションは集中プロパン（簡易ガス）である。 ④本件マンション敷地内には 13 台分の駐車場があり、そのほか自転車置場、ごみ置き場等が配置されていた。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンライズマンション岩出
建物の用途	共同住宅（総戸数 107 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 63 年 12 月 16 日新築 経 過 年 数： 36 年 経済的残存耐用年数： 14 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 10 階建 建築面積： 745.26 m² 延床面積： 6,807.72 m²
仕様	屋 根：ルーフィング葺 外 壁：リシン吹き付け等
設備等	エレベータ 1 基、集会所、駐車場（敷地内 13 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：サンライズマンション岩出管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：グローバルコミュニティ株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
積 立 金	143,026,183（令和 6 年 11 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	9階 911号室 主要開口部の方位：北向き、東向きの概ね二面開口
現況床面積	59.10 m ² （登記面積）
間 取 り	3LDK（バルコニー付き）
仕 様	天 井：クロス等 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	やや劣る
管 理 費 等	管理費：6,940円（月額） 修繕積立金：9,240円（月額） 滞納額：906,080円（R2年4月分～R6年11月分）〈特記事項③参照〉
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天井の補修跡、クロスの剥がれや汚れ、亀裂等が多いものの劣化の程度は概ね経年の範囲内であると判断されるが、居室内にはタバコの臭気が感じられた。 ③上記の他に、水道料51,190円、違約金477,465円、遅延損害金326,157円の滞納がある。

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。

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
240,000	59.10	0.24	3,404,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

- ・経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価率 25%、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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 36 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年})\} \times (1-0.25) \approx 0.24$$

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
41,200	0.68	2,298.65	0.95	6244/658794	1.00	580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岩出（県）-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,600 \text{ 円/}\text{m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/113 & \rightleftharpoons & 41,200 \text{ 円/}\text{m}^2 \end{array}$$

◇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（北）±0

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇地域格差：} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格差率} \\ & 100/99 & \times & 100/100 & \times & 100/114 & \times & 100/100 & \rightleftharpoons & 100/113 \end{array}$$

イ 個別格差：

①形状 -18 ②規模 -15 ③二方路 +1 ④公共下水未接続 -2

⑤都市ガス未接続 -2

◇方位格差は無いものと判断した。

⑥総合格差 -32 $\rightleftharpoons$ ①×②×③×④×⑤（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
3,404,000	580,000	1.05	4,183,000

ウ 個別格差：

①階層 1.05 ②位置 1.05 ③管理の状態等 0.95

③総合格差 1.05 $\rightleftharpoons$ 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	岩出市吉田	岩出市西国分
構 造	RC 造	SRC 造
階	8 階 / 10 階	3 階 / 10 階
面 積	約 57 ㎡	約 62 ㎡
建築時期	昭和 63 年 12 月	平成 3 年 6 月
価格時点	令和 4 年 5 月	令和 5 年 8 月
取引形態	取引	取引
事例価格	68,400 円/㎡	75,700 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/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
A	68,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{95.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	62,500
B	75,700	$\frac{100}{115}$	$\frac{97.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{105}$	60,300
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。							㎡当り比準価格
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。							61,400
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。							

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
61,400	1.05	59.10	3,810,000

イ個別格差：積算価格を求める際に I 3 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	
420 千円 (16.3 %)	279 千円	10.0 %	2,790 千円	0.77218	2,154 千円 (83.7 %)	2,574 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	576	576	576	576
	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	576	576	576	576
	空室損失	-58	-58	-58	-58
	貸倒損失	-17	-17	-17	-17
	有効総収益	501	501	501	501
イ 総費用	維持管理費	95	95	95	95
	修繕費	64	64	64	64
	公租公課	54	54	54	54
	損害保険料	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	222	222	222	222
	資本的支出	312	0	0	0
	総費用合計	534	222	222	222
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		39%	39%	39%	39%
エ 有効純収益		-33	279	279	279
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		-30	235	215	

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	4,183,000	1.00	4,183,000
② 比 準 価 格	3,810,000	1.00	3,810,000
③ 収 益 価 格			2,574,000
④ 調整後の価格	3,712,000		

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)
3,712,000	1.00	0.70	1.00	0	2,600,000

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が存在するが、本件は当該マンションの管理組合が滞納管理費等を請求債権としている場合に該当するため、当該減価は考慮外とした。

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 地価調査価格 岩出（県）-4

所 在：岩出市中黒字高塚 446 番 48

価 格：46,600 円／㎡

位 置：JR 和歌山線「岩出」駅の北西方、道路距離約 4.6 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：168 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北 6.0m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率 70%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

2 固定資産評価額（令和 6 年度）

土地（符号 1） 465,460 円

建物（対象専有部分） 3,287,468 円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 14 条 1 項地図写し

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 和歌山県岩出市吉田字梓ノ内 2 9 7 番地 4

建物の名称 サンライズマンション岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉田 2 9 7 番 4 の 9 1 1

建物の名称 9 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 5 9 . 1 0 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 岩出市吉田字梓ノ内 2 9 7 番 4

地 目 宅地

地 積 2 2 9 8 . 6 5 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 6 5 8 7 9 4 分の 6 2 4 4

