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（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。

和歌山地方裁判所民事部執行係

令和　7年（ヌ）第　　18号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　4月10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　5月　8日　午前　9時00分から 令和　8年　5月15日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　5月22日　午前10時00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　6月12日　午前10時00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　5月27日　午前10時00分から 令和　8年　5月27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　8年　4月10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	2,000,000 1,600,000		400,000	42,292	6,203
備考					

令和　7年（ヌ）第　　18号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　岩出市金屋字湯屋ノ峪　２３０番地５

建物の名称　シャルマンフジ岩出弐番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　金屋　２３０番５の２０６

建物の名称　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　４８．４２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　岩出市金屋字湯屋ノ峪　２３０番５

地　　目　宅地

地　　積　２１６３．９５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　４４９０４９分の５１４３

令和　７年（ヌ）第　　１８号

物　件　明　細　書

令和　８年　２月１０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】
本件債務者が占有している。

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。

令和　7年（ヌ）第　　18号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　岩出市金屋字湯屋ノ峪　２３０番地５

建物の名称　シャルマンフジ岩出弐番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　金屋　２３０番５の２０６

建物の名称　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　４８．４２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　岩出市金屋字湯屋ノ峪　２３０番５

地　　目　宅地

地　　積　２１６３．９５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　４４９０４９分の５１４３

令和　７年（ヌ）第　１８号
令和　７年１０月３１日受理
令和　７年１２月17日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所
執行官　井　村　太　一

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　７年（ヌ）第　　１８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　岩出市金屋字湯屋ノ峪　２３０番地５

建物の名称　　シャルマンフジ岩出弐番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　金屋　２３０番５の２０６

建物の名称　　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　４８．４２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　岩出市金屋字湯屋ノ峪　２３０番５

地　　目　　宅地

地　　積　　２１６３．９５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　４４９０４９分の５１４３

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（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が異なる（□主である建物　□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	管　理　費　月額１１，３１０円 修繕積立金　月額７，７１０円 水　道　料　使用料に応じて 遅延損害金　年１４．６％ 令和７年１１月１２日現在の滞納額 令和３年１０月分及び令和５年１月分 合　計　５２，９６２円 （内訳）管　理　費　１７，４００円 修繕積立金　１５，４２０円 水　道　料　２，２００円 遅延損害金　１７，９４２円
管理費等照会先	フジ・アメニティサービス株式会社
その他の事項	３枚目の「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 ■１４条地図のとおり
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	敷地権の割合４４９０４９分の５１４３ 接道関係については評価書参照 その余は、３枚目の「その他の事項」のとおり
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
敷地権以外の土地（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

１階の集合ポスト及び玄関付近には、表札表示等は確認できなかった。

2　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枚目の図面のとおりである。

(2)　本件建物は、全部事項証明書によると、平成３年２月２７日新築の建物で、築後３５年近くが経過している。

調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、

①　廊下の壁クロスに、凹損が見受けられた（写真５）。

②　南東側の洋室の壁クロスに、ひび割れが複数見受けられた（写真７）。

③　玄関の下足入やトイレの扉、和室の壁等が改装されているように見受けられた（写真３、８）。

④　そのほか、内外装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。

(3)　本件建物に居住等する場合は、点検・補修等が必要であると思料する。

3　敷地権の目的である土地の状況等

敷地権の目的たる土地は、北東側で道路に接する平坦地で、同土地内には、本件建物が所在するマンション棟のほか、平面駐車場や駐輪場等が存在する。

4　調査時の状況等

(1)　本件建物は，送電停止、ガスも閉栓されていた（水道は未確認）。

(2)　当職が令和７年１１月１９日に玄関扉の郵便受けへ投かんした立会要請書及び照会書在中の封筒は，１２月９日の立入調査時にはそのまま存在した。

(3)　１階の集合ポストや玄関扉の郵便受け等には，所有者あての郵便物等が多数存在した。

(4)　所有者以外の第三者の占有を徴表するものは見受けられなかった。

(5)　マンション管理人の陳述や以上の状況から，２枚目のとおり，所有者が本件建物を空き家で占有しているものと判断した。

5　当職は，「登記簿上の所有者以外の方で，本件物件に対して権利を主張される方は，速やかにその旨を書面で当職あて届け出てください。」旨を記載した書面を本件建物内に差し置いたが，本報告書提出時までにその届け出はなかった。

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
■ マンション管理人の陳述の要旨	1　本マンションの駐車場は、敷地内と敷地外にあります。現時点では、敷地内には空きがありませんが、敷地外には空きがあります。 2　台風等で大雨が降った場合でも、本件マンション棟自体が浸水被害に遭ったことはありませんが、低地になっている敷地外駐車場が浸水したことはあります。 3　私が知る限りでは、所有者を３年以上見かけていません。誰も本件建物に出入りしていないと思います。
■ 所有者	（電話連絡要請書、立会要請書及び照会書を、それぞれ投かん及び郵送したが、まったく応答がなかった。） 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

（調査経過用）

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11月　5日（水） 15：05～15：20	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書を投かん、写真撮影、マンション管理人から事情聴取
令和　7年11月　5日（水） 16：30～16：45	和歌山地方法務局	登記等調査
令和　7年11月　5日（水） ：　～　：	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和　7年11月　5日（水） ：　～　：	当庁執行官室	マンション管理組合に対し、照会書を郵送
令和　7年11月19日（水） 17：00～17：10	物件所在地	全戸不在、立会要請書及び照会書を投かん
令和　7年11月19日（水） ：　～　：	当庁執行官室	所有者に対し、立会要請書及び照会書を郵送
令和　7年12月　9日（火） 10：00～10：30	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者不立会、写真撮影

（特記事項）

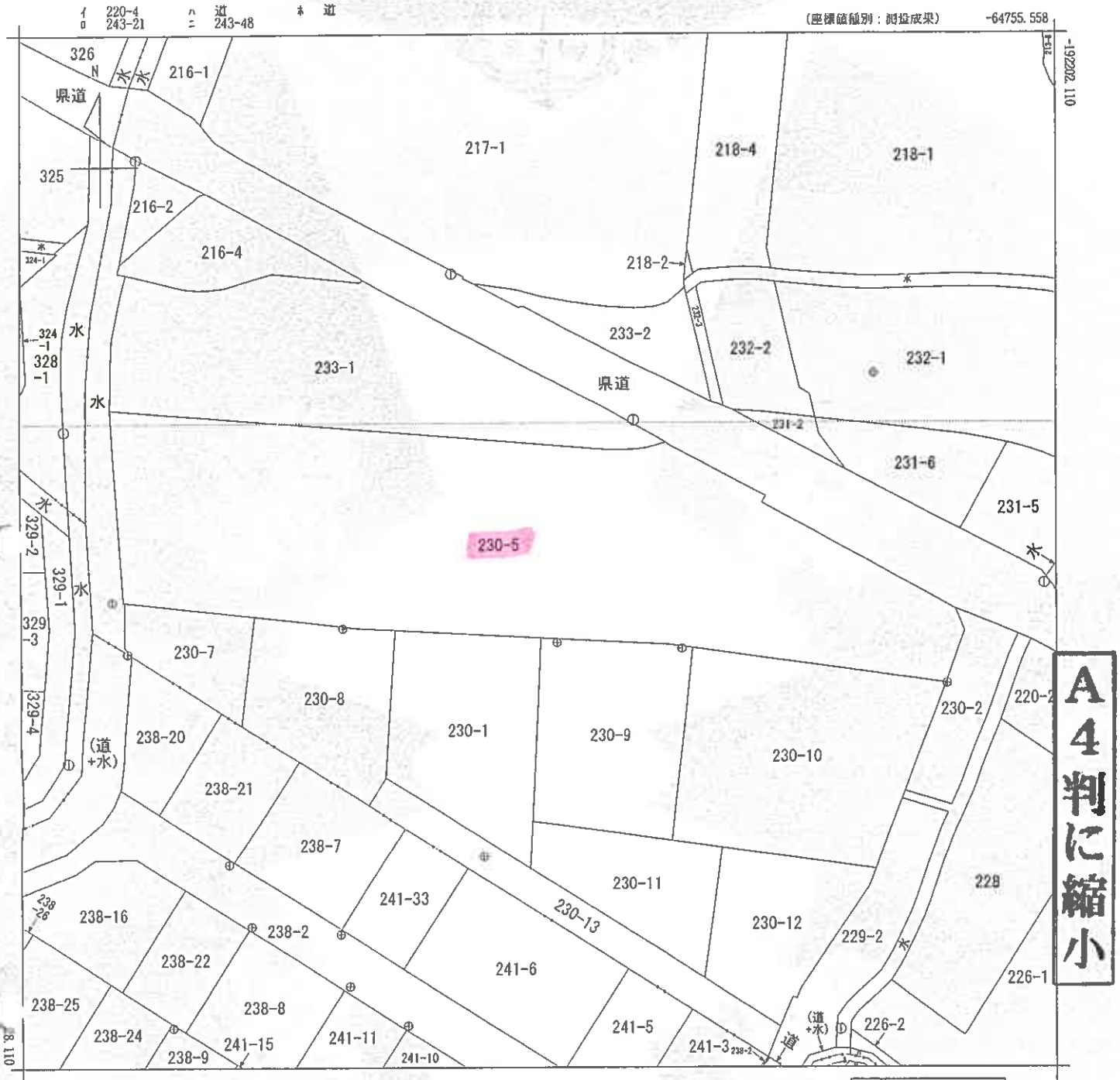
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　7年12月　9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。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A4判に縮小

地番区域見出	金屋

請求部分	所在	岩出市金屋字湯屋ノ峪				地番	230番5		
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)	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26年5月21日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月5日
和歌山地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：16-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成3年3月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月5日
和歌山地方法務局
登記官

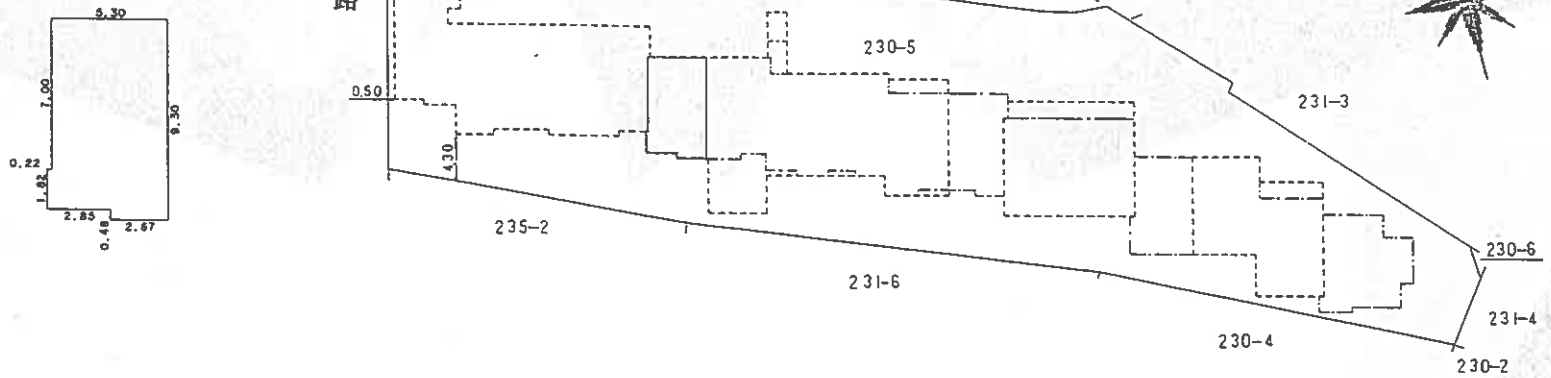
025799

各階平面図

家屋番号	岩出市 岩出町大字金屋 230−5−206
建物の所在	岩出市 那賀郡岩出町大字金屋字湯屋ノ山谷230番地5

建物図面
各階平面図

専有建物



求積表

1.82 × 0.22	=	0.4004
8.82 × 2.63	=	23.1966
9.30 × 2.67	=	24.8310
合計		48.4280
床面積		48.42㎡

建物の存する部分2階

作製者	土地家屋調査士	平成3年2月18日作製	縮尺	1/250		申請人	縮尺 1/500

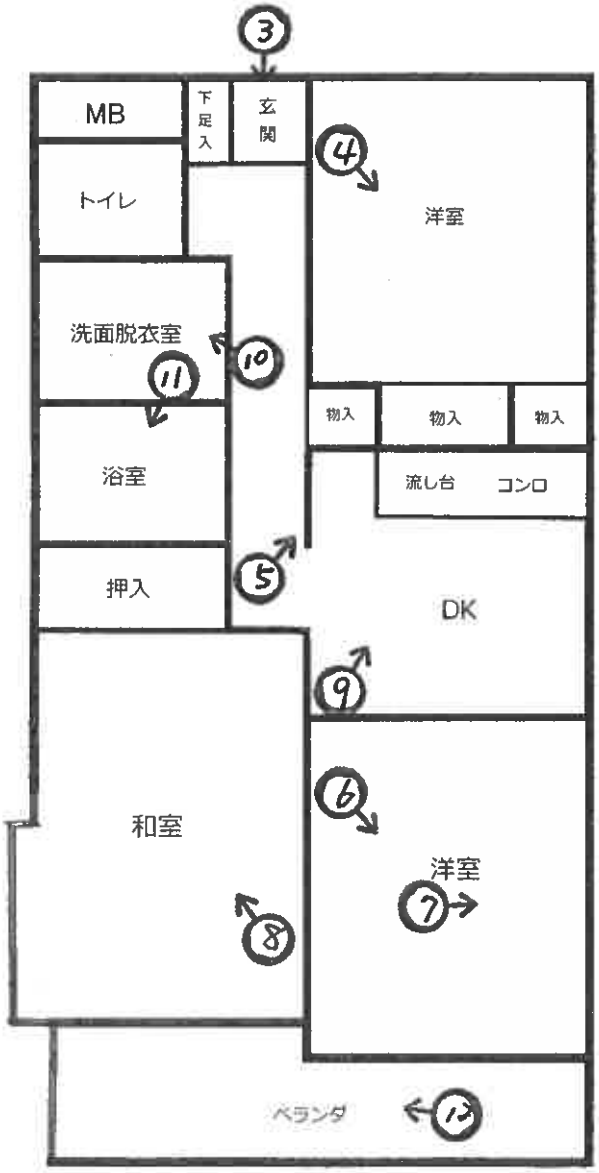
A4縦に縮小

請求番号：17-1

(2/5)

(枚目)

建物間取図



8 写真撮影位置方向

(8 枚目)

マンション全景

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

令和７年（ヌ）　　第１８号
令和７年１２月　９日現地調査
令和７年１２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2,000,000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 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 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	同左

番号	特記事項
1	①令和7年10月末日現在において、管理費等合計52,962円(遅延損害金含む)の滞納がある。 ②同年5月から9月の間に、大規模修繕工事が実施されている。

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	JR和歌山線「岩出」駅の北西方・道路距離約2.7km付近に位置する。また巡回バス「金屋」停留所より北西方約25mに位置する。幹線道路や商業施設にも比較的近い。	
付近の状況	①幹線道路に近く戸分譲住宅を中心に共同住宅や農地等が見られる住宅地域である。 ②西側で水路に接する。	
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 指定無し 70% 200% ない 特にない
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接面道路との関係	2,163.95㎡ 不整形 間口約40m(北東側)・奥行約25m(南北) 北東側道路及び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	北東側約8.5m舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路) 南東側約7.5m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	共同住宅の敷地として利用されているほか、駐車場や駐輪場、ゴミ置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：あり 下水道：処理区域内（但し浄化槽使用）	
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及び聞き取り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管理人からの聴取によれば、目的物件自体が浸水被害を受けたことは無く、低地になっている敷地外駐車場の一部に浸水被害があったとのことである。 ②当該敷地には、都市計画変更前の基準容積率400%が適用されることを岩出市に確認した。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	シャルマンフジ岩出弐番館
建物の用途	共同住宅：総戸数81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)：平成3年2月27日新築 経　過　年　数：約35年 経済的残存耐用年数：約15年
構　　造	鉄筋コンクリート造6階建
仕　　様	屋　根：スレート葺 外　壁：吹付塗装等 その他：特にない
設　備　等	エレベーター1基 管理人室、集会所、駐車場(平置駐車場)、駐輪場、集合ポスト ゴミ置場等
建物の品等	使用資材：普通 施　　工：普通 管理状態：普通
管理の形態等	管理組合：シャルマンフジ岩出弐番館管理組合 管理方式：委託 管理会社：フジ・アメニティサービス(株) 管理形態：管理人勤務有り(月水木12～18時　火金10～16時)
管理の状況	普通
積　　立　　金	64,710,032円(令和7年10月末日現在)
特　記　事　項	①敷地内に28台分、敷地外に43台分の契約駐車場(平置駐車場)が確保されている。 ②マンション管理会社によると、令和7年5月から9月までの間、外壁や屋根等につき、大規模修繕工事を実施したとのことであった。

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	2階（206号室） 主要開口部の方位：南
床　面　積	48.42㎡（登記面積）
間　　取	3DK（別添間取参照図）
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、衛生設備等 その他：ベランダ
保守管理の状態	劣る
管理費等	管　理　費：11,310円（月額） 修繕積立金：　7,710円（月額） 水　道　代：実　費 駐車場費：6,000円～8,000円（敷地内駐車場） 滞　納　額：35,020円（令和7年10月末日現在 現地調査報告書参照） 違約金等：遅延損害金17,942円　　同上
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目的建物についてのアスベスト使用は、目視可能な範囲においては確認できなかったが、建築時期・構造・種類等の要因を鑑みれば、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 ③アスベスト使用の詳細については、専門調査機関等による調査分析等を要する。 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ある。 ④残置物が多く残っていた。 ⑤本件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。尚、内壁等の一部が改装されているようであるが、自前によるものか不明である。 ⑥適切に管理等が行われておらず、水回りや設備等において点検・補修等を要するものと思われる。

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	48.42	0.23	2,784,000

イ　専有面積：登記面積による。

ウ　現価率：経過年数35年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率30%、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%)×経済的残存耐用年数15年/(経過年数35年＋経済的残存耐用年数15年)}×(1-0.3)≒0.23

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
43,100	0.95	2,163.95	0.97	5143/449049	1.0	984,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの基準)

地価公示　岩出(県)－２

価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
41,300円/㎡	× 100.1/100	× 100/100	× 100/96	＝ 43,100円/㎡

◇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：必要無し

◇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-5 ③行政的条件±0
④環境条件±0
⑤総合地域格差-4≒①×②×③×④(相乗積)：0.96(96)

イ　個別格差：①角地+2②規模-5③形状-2 ※規模大により方位格差無し
④総合個別格差-5≒①×②×③(相乗積)：0.95

ウ　地　　積：登記面積

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
2,784,000	984,000	1.00	3,768,000

ウ　個別格差

①階層別(6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	岩出市西国分	岩出市金池
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフイング葺	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺
階	6階／10階	9階／14階
面　　積	57.98㎡/㎡	60.49㎡
建築時期	平成3年6月	平成7年10月
取引時点	令和7年6月	令和7年8月
取引形態	競落	競落
事例価格	36,000円／㎡	56,000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×イ×ウ×エ×オ×カ×＝キ
A	36,000	100/60	100/100	100/100	100/88	100/100	68,000
B	56,000	100/110	100/100	100/100	100/75	100/102	67,000

㎡当たり比準価格（円／㎡）
68,000

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。
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
68,000	1.00	48.42	3,293,000

イ　個別格差：積算価格を求める際にＩ３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	
380千円 (12.8%)	334千円	10%	3,340千円	0.77218	2,579千円 (87.2%)	2,959千円 (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	672	672	672	672
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	72	72	72	72
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	744	744	744	744
	空室損失	-46	-46	-46	-46
	貸倒損失	-23	-23	-23	-23
	有効総収益	675	675	675	675
イ　総費用	維持管理費	200	200	200	200
	修繕費	84	84	84	84
	公租公課	48	48	48	48
	損害保険料	12	12	12	12
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	344	344	344	344
	資本的支出	500	0	0	
	総費用合計	844	344	344	344
ウ　経費率 (運営支出／可能総収益)		0.46	0.46	0.46	0.46
エ　有効純収益		-169	331	331	334
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		-155	279	256	

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。

Ⅳ　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	3,768,000	1.00	3,768,000
② 比準価格	3,293,000	1.00	3,293,000
③ 収益価格	―――		2,959,000
④ 調整後の価格			3,416,000

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－オ
3,416,000	0.9	0.7	0.93	0	2,000,000

イ　市場性修正：保守管理の状態が劣ること等による市場性の減退等を考慮した(▼0.1)。

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　地価公示価格（岩出(県)－２）

所　　在：岩出市荊本字境溝２４４番１４
価　　格：41,300円/㎡
位　　置：JR和歌山線「岩出」駅の北西方道路距離約2.2kmに位置する。
価格時点：平成７年７月１日
地　　積：１３３㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接面街路：北側6.0m市道(建築基準法第42条1項1号道路)
用途指定等：非線引都市計画区域
　　用途規制無し(建蔽率70％　容積率200％)
地域の概要：小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７年度）

土地　　484,792円(持分:5143/449049)
建物(対象専有部)　　2,940,075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
４　建物図面・各階平面図写(①～⑤)
５　間取図
６　現況写真

以　上

令和　７年（ヌ）第　　１８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　岩出市金屋字湯屋ノ峪　２３０番地５

建物の名称　　シャルマンフジ岩出弐番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　金屋　２３０番５の２０６

建物の名称　　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　４８．４２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　岩出市金屋字湯屋ノ峪　２３０番５

地　　目　　宅地

地　　積　　２１６３．９５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　４４９０４９分の５１４３