

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。

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 令和 8年 5月22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 6月12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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岩出市西国分字古川 787番地2
 岩出市岡田字蟹ヶ淵 389番地6

建物の名称 エスペランス尾崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西国分 787番2の205

建物の名称 205

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 58.13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 岩出市西国分字古川787番2

地 目 宅地

地 積 1218.17平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岩出市岡田字蟹ヶ淵389番6

地 目 宅地

地 積 140.13平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 岩出市岡田字オノ神386番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 22.33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 242010分の6049

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6049

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6049



※
※
※

物件明細書

令和 8年 3月 2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 岩出市西国分字古川 787番地2
岩出市岡田字蟹ヶ淵 389番地6

建物の名称 エスペランス尾崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西国分 787番2の205

建物の名称 205

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 58.13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 岩出市西国分字古川787番2

地 目 宅地

地 積 1218.17平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岩出市岡田字蟹ヶ淵389番6

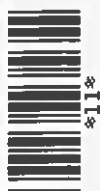
地 目 宅地

地 積 140.13平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 岩出市岡田字才ノ神386番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 22.33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 242010分の6049

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6049

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6049



令和 7年(ケ)第 57号
令和 7年 9月18日受理
令和 7年10月**30**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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岩出市西国分字古川 787番地2
岩出市岡田字蟹ヶ淵 389番地6

建物の名称 エスペランス尾崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西国分 787番2の205

建物の名称 205

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 58.13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 岩出市西国分字古川787番2

地 目 宅地

地 積 1218.17平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岩出市岡田字蟹ヶ淵389番6

地 目 宅地

地 積 140.13平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 岩出市岡田字才ノ神386番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 22.33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 242010分の6049

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6049

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6049



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (□主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類: <li style="margin-left: 10px;">├ 構造: <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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10,000円 修繕積立金 月額6,500円 敷地内駐車場費 月額6,000円	令和7年8月31日現在、滞納なし
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項	4枚目の「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1~3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1~3) □公衆用道路(符号) □ (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり □地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 14条地図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1~3) □地上権(符号) □賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	敷地権の割合はいずれも242010分の6049 接道関係については評価書参照 その余は、4枚目の「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <li style="margin-left: 10px;">├ 保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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
玄関横に表札があり、所有者の苗字がひらがなで表示されている。
- 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9、10枚目の各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4年1月28日新築の建物で、築後34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 玄関横の洋室の壁クロスに、凹損が複数見受けられた(写真5)。
 - ② 同室の壁クロスに、剥がれが見受けられた(写真6)。
 - ③ 和室等の壁クロスに、ひっかき傷が散見された。
 - ④ 居間に、有線放送の機器やスピーカーが設置されているが、現在は使えないとのことである。
 - ⑤ 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 敷地権の目的である土地の状況等
 - (1) 敷地権の目的である各土地の形状は、7、8枚目の各図面とほぼ符合した。
 - (2) 敷地権の目的である各土地は、目的建物が所在するマンション棟の敷地として一体的に利用されている。同マンション棟のほか、平面駐車場や駐輪場、児童公園などが存在する(マンションの1階は、エントランス以外は駐車場となっている。)
 - (3) 一体となった敷地権の目的である土地は、西～南側で道路に接している(西側道路とは高低差があるため出入りできない。)
 - (4) 一体となった敷地権の目的である土地内の北西角に、電柱及びその支線が設置されている。

以上

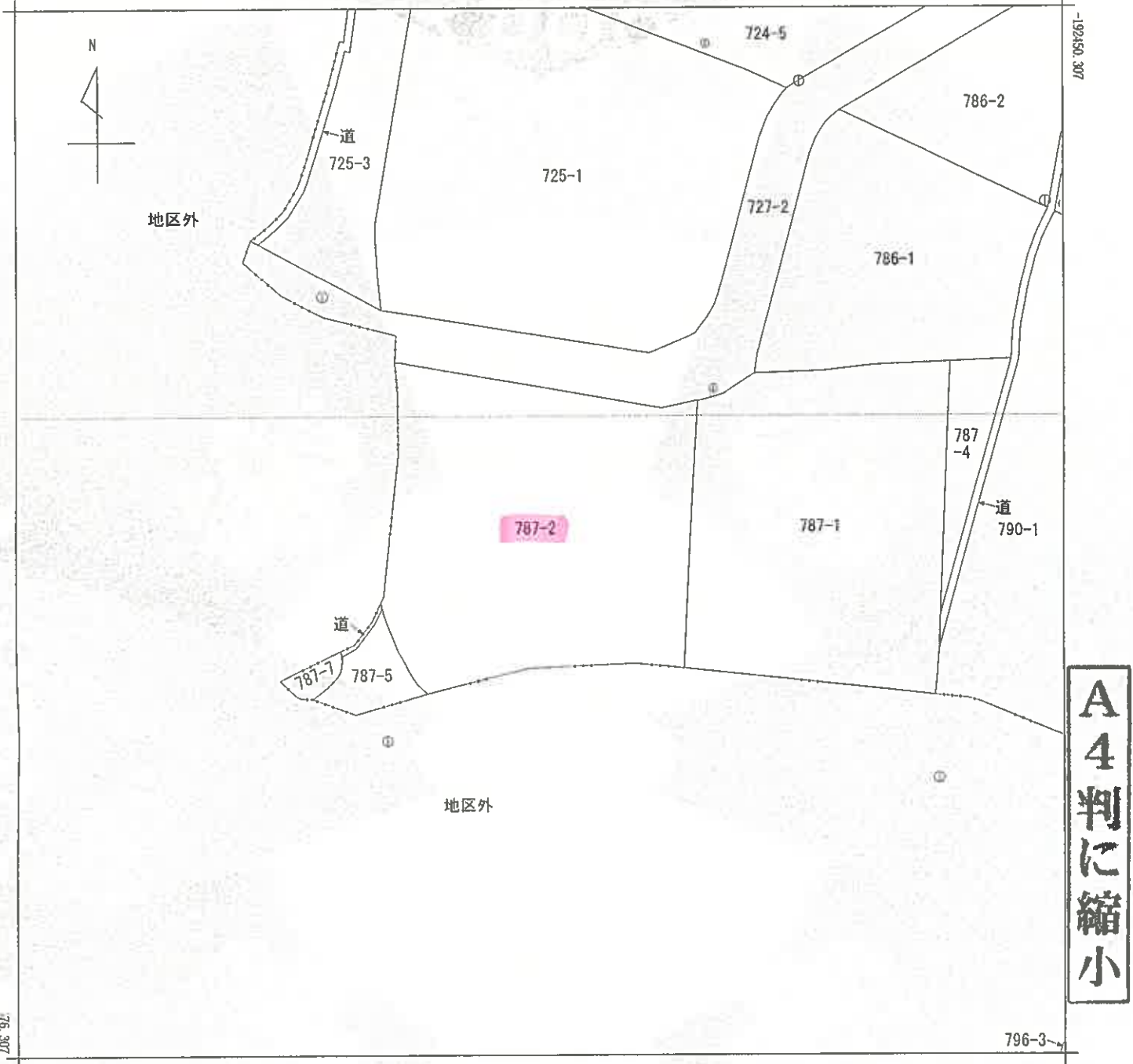
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理会社 担当者の陳述の要旨	<ol style="list-style-type: none">1 本件物件の管理費等については、令和7年8月31日現在で滞納はありません。2 敷地内の駐車場は、現時点では空きがありません。先着順ですので、利用できるかどうかはわかりません。ただ、現所有者が1台分の駐車場を利用していますので、そこが空く可能性はあります。3 実施時期が確定している大規模修繕計画等はありません。
■ 所有者の陳述の要旨	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、私が令和6年12月まで居住していましたが、今は他所で生活しています。それ以降は誰も居住していません。2 管理費等は、今も支払っています。滞納はしていません。3 玄関横の洋室の壁クロスが剥がれているのは、湿気によるものです。雨もりではありません。4 本件建物内で、5、6年前まで猫を1匹飼っていました。壁クロスにひっかき傷等があります。5 居間の壁に有線放送の機器と天井にスピーカーがあります。入居当初、管理組合で有線放送の契約をしていましたが、契約を止めたため、今は使えない状態になっています。6 本件建物は、防音がしっかりしています。ピアノを弾いても大丈夫でした。7 本件物件内に残っている動産類は、私としては不要なものばかりですので、買受人において処分してもらって結構です。8 私が借りている敷地内の駐車場に、私の自動車が駐まったままになっています。9 下の階は駐車場ですが、車の音がうるさいとかはありません。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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 9月19日 (金) 14:40～14:55	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書在中の封筒を玄関扉に貼付、写真撮影
令和 7年 9月19日 (金) 16:30～16:45	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年 9月19日 (金) : ~ :	当庁執行官室	マンション管理会社に対し、照会書を郵送
令和 7年 9月19日 (金) : ~ :	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 9月26日 (金) 14:40～14:45	当庁執行官室	マンション管理会社担当者から電話にて事情聴取
令和 7年10月 2日 (木) 16:45～17:00	物件所在地	全戸不在、立会要請書及び照会書在中の封筒を玄関扉に貼付
令和 7年10月 2日 (木) : ~ :	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10月17日 (金) 10:00～10:45	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、所有者立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月17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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

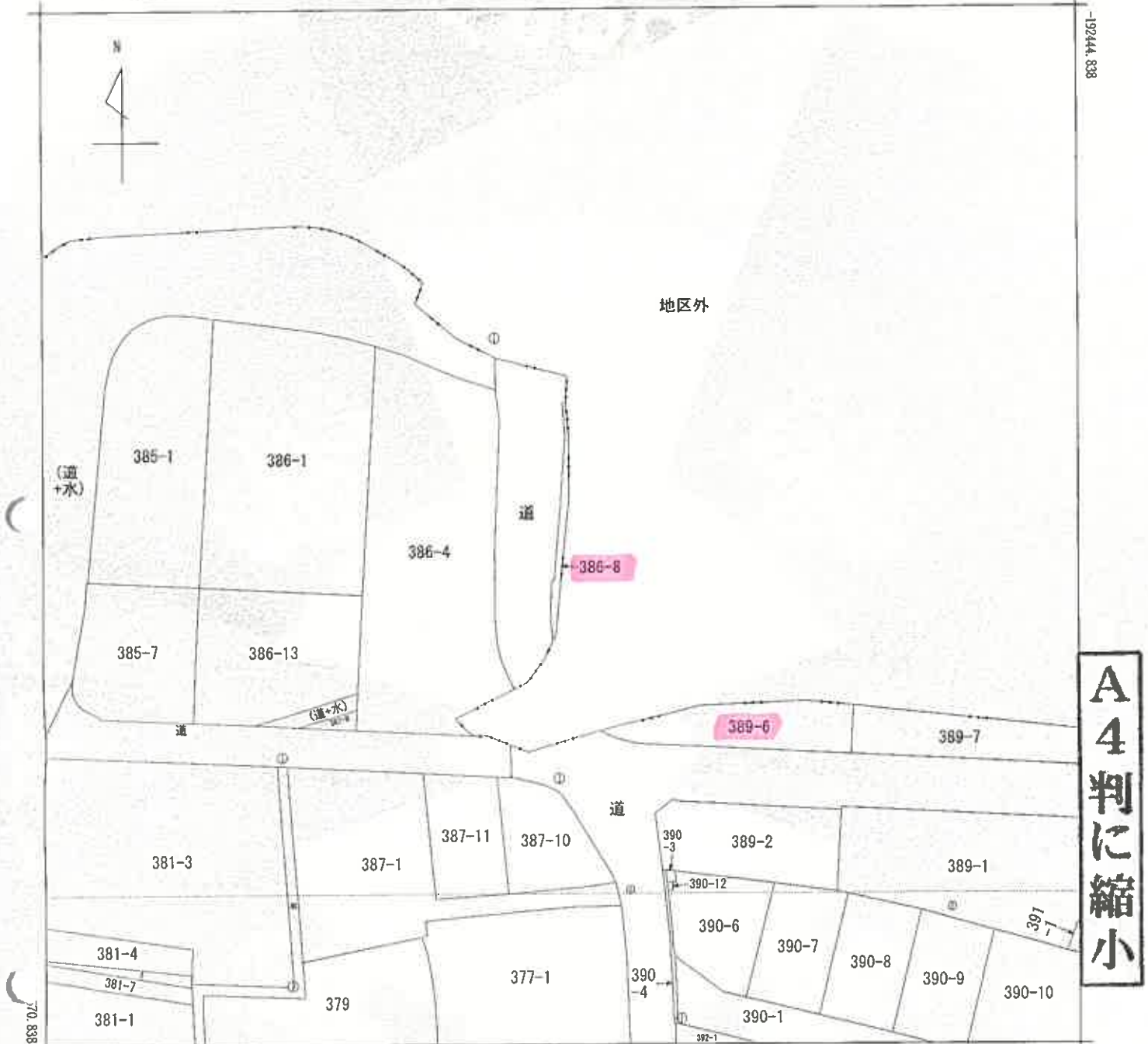


請求部	所在	岩出市西国分字古川				地番	787番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

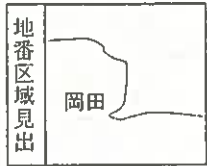
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月19日
和歌山地方法務局
登記官





-61412.662 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	岩出市岡田字才ノ神				地番	386番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月19日
 和歌山地方法務局
 登記官



登記年月日：平成14年4月16日

030255

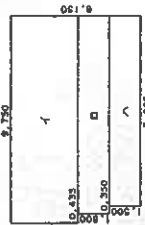
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 岩出町大字西園分 787-2-405

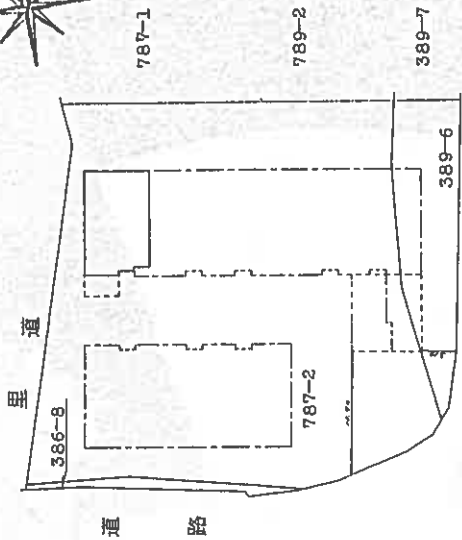
建物の所在 和歌山県岩出町大字西園分字古川787番地2、和歌山県岩出町大字西園分字西園分字西園分389番地6
岩出市

専有建物



床積表

イ	3.150 X 9.750	=	30.712500
ロ	1.500 X 9.315	=	13.972500
ハ	1.500 X 8.965	=	13.447500
合計			58.132500
床面積			58.13 ㎡



建物の存する部分2階

作成者

土地成産士
東屋

4年 3月 13日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

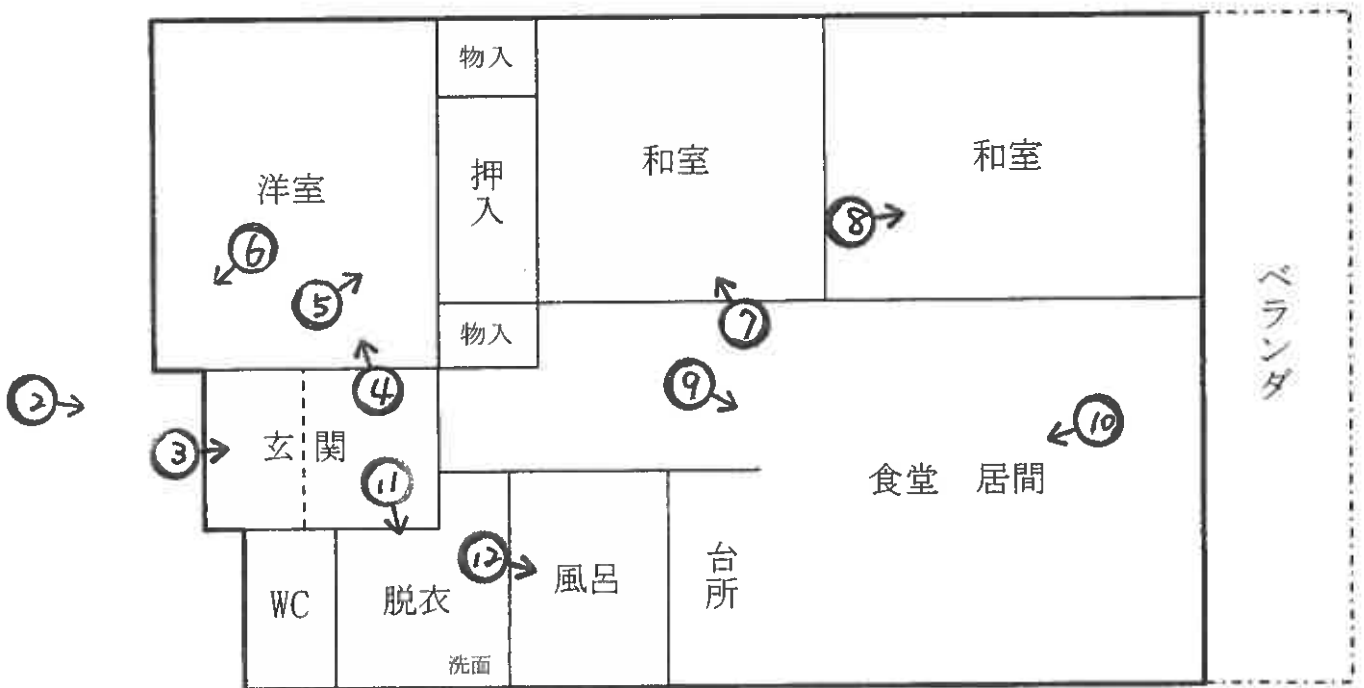
A4判に縮小

(2/3)

請求番号：25-1

建物間取図

(令和7年(ケ)57号)



⦿ 写真撮影位置方向

マンション全景



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和7年 (ケ) 第 57号
令和7年10月17日 現地調査
令和7年12月4日 評価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士

美濃部 元秀 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 2,780,000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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	<p>(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称</p> <p>(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</p> <p>(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 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>「物件目録記載のとおり」</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p>	<p>(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。</p>
番号	特 記 事 項		
1	特にない		

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」駅の北東方・道路距離約2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅のほか、一般住宅等が見られる地域で、周辺には農地も見られる。 北方至近に国道24号が東西に通じており、国道沿いには店舗も所在する。	
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 その他の規制等	都市計画区域 無指定 70% 200% 無 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模1,380㎡ ⁶³ (登記記載)で、南側間口約30m、奥行約40mのほぼ長方形の平坦地である。	
接面道路の状況	幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)が南側に等高に、西側に等高乃至約1.6m高く接面する。	
土地の利用状況等	6階建共同住宅の敷地として利用されている。 北西角付近に電柱及び支線が所在する。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無(集中プロパン) 無
土壌汚染等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図(昭和57年頃)では温室が所在していたようであるが、登記事項調査並びに聴取などでも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。	
特記事項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エスペランス尾崎
建物の用途	共同住宅（総戸数40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4年1月28日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約15年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建 延床面積：2,667㎡26（登記面積）
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル、コンクリート吹付 その他：特になし
設備等	駐車場：有（受付順、敷地内25台） エレベーター：有（1基）
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通
管理の形態等	管理組合：エスペランス尾崎管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社穴吹ハウジングサービス 管理形態：管理人勤務等なし
管理の状況	普通
積立金	令和7年8月31日現在 2,539,794円
特記事項	建築計画概要書の数値では使用容積率が基準容積率を超えている可能性があるため、注意を要する。

(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階部分 205号 主要開口部の方位：東及び北向き
床 面 積	第3項目的物件欄記載のとおり
間 取 り	(別添「建物間取図」のとおり)
仕 様	内 壁：クロス、タイル等 天 井：クロス、平板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備等 その他：特になし
保守管理の状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費：10,000円(月額) 修繕積立金：6,500円(月額) 合 計：16,500円(月額) 滞納：無(令和7年8月31日現在)
専有部分の 利用状況等	所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	以前、猫1匹を飼っていたとのことであり、内壁に剥がれやひっかき傷等の損傷が認められた。 有線放送の機器等が所在するが、現在では使用されていないとのことである。 階下の1階部分は駐車場となっている。

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。

1 積算価格の試算

建物価格に、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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
250,000	58.13	0.24	3,488,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数34年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率30%、残価率5%
目的建物の現況等を考慮して、観察減価率を上記のとおり査定した。
耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。
 $\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}15\text{年} / (\text{経過年数}34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}15\text{年})\}$
 $\times (1 - 0.30) \doteq 0.24$

(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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) 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
31,400	0.84	1,380.63	0.90	6049/242010	1.00	819,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)
地価調査 岩出(県)-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 39,300\text{円/m}^2 & \times 100/100 & \times 100/101 & \times 100/124 & \ni & 31,400\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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 1.01

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
100/96 × 100/103 × 100/125 × 100/100 \ni 100/124

イ 個 別 格 差：規模 0.80, 角地 1.05 (相乗積 0.84)
(第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照)

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。
(容積率超過も考慮)

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

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
3,488,000	819,000	1.06	4,565,000

ウ 個 別 格 差 率：階層別補正 1.00(中間階=1.00),
位置別補正 1.03(端部屋),
その他補正 1.03(開口部二方)
(相乗積 1.06)

2 比準価格の試算

- (1) 同一需給圏内の類似地域等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。

(取引事例)

記号	A	B
所在	岩出市内	岩出市内
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	7階/7階	4階/10階
面積	約60㎡	約61㎡
建築時期	平成3年12月	平成4年5月
取引時点	令和6年5月	令和7年8月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	91,900円/㎡	71,100円/㎡

(比準表)

記号	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
A	91,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{100}$	66,800
B	71,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	64,500
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：近隣及び類似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。							㎡当たり 比準価格(円) 65,700

(2) 比準価格

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
65,700	1.06	58.13	4,048,000

イ 個別格差率：階層別補正 1.00(中間階=1.00),
 位置別補正 1.03(端部屋),
 その他補正 1.03(開口部二方)
 (相乗積 1.06)

3 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。

(1) 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
	4年目期首 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 (9.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
299千円 (11.5%)	299千円	10%	2,990千円	0.77218	2,309千円 (88.5%)	2,608千円 (100.0%)

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目的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。

(2) 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	660	660	660	660
	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	660	660	660	660
	空室損失	△66	△66	△66	△66
	貸倒損失	△20	△20	△20	△20
	有効総収益	574	574	574	574
イ 総費用	維持管理費	120	120	120	120
	修繕費	80	80	80	80
	公租公課	60	60	60	60
	損害保険料	15	15	15	15
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	275	275	275	275
	資本的支出	500	0	0	
	総費用合計	775	275	275	275
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	41.7%	41.7%	41.7%	41.7%	
エ 有効純収益 (ア－イ)	△201	299	299	299	
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 (エ×オ)	△184	252	231		

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。

4 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 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	4,565,000	1.00	4,565,000
② 比準価格	4,048,000	1.00	4,048,000
③ 収益価格	—		2,608,000
④ 調整後の価格			3,970,000

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) (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
3,970,000	1.00	0.70			2,780,000

イ 市場性修正：必要なしと判断した。

ウ 競売市場修正：第2評価の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：なし

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（岩出(県)-6)

所 在：岩出市中迫字外野43番26

価 格：39,300円/㎡

位 置：JR和歌山線「岩出」駅の北方、道路距離約1.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：143㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西4m市道

用途指定等：都市計画区域、無指定（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既成の分譲住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 建物：3,517,716円

土地：655,033円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岩出市西国分字古川 787番地2
 岩出市岡田字蟹ヶ淵 389番地6

建物の名称 エスペランス尾崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西国分 787番2の205

建物の名称 205

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 58.13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 岩出市西国分字古川787番2

地 目 宅地

地 積 1218.17平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岩出市岡田字蟹ヶ淵389番6

地 目 宅地

地 積 140.13平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 岩出市岡田字才ノ神386番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 22.33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 242010分の6049

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6049

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6049

