

## 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せん。
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 岩出市堀口字村前 32番地2

建物の名称 シャルマンフジ岩出

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀口 32番2の11

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 48.32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 岩出市堀口字村前32番2

地 目 宅地

地 積 1763.37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 301559分の5087



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月 8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 岩出市堀口字村前 32番地2

建物の名称 シャルマンフジ岩出

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀口 32番2の11

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 48.32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 岩出市堀口字村前32番2

地 目 宅地

地 積 1763.37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 301559分の5087



令和 7年(ケ)第 29号  
令和 7年 6月 3日受理  
令和 7年 7月 2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 岩出市堀口字村前 32番地2

建物の名称 シャルマンフジ岩出

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀口 32番2の11

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 48.32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 岩出市堀口字村前32番2

地 目 宅地

地 積 1763.37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 301559分の5087



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異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 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 { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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7,900円 修繕積立金 月額11,390円	令和7年6月18日現在の滞納額 令和2年5月分～令和7年6月分 合計 1,644,511円 (内訳) 管理費 489,800円 修繕積立金 706,180円 遅延損害金 448,531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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	敷地権の割合301559分の5087 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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 <input type="checkbox"/> 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  
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2年2月26日新築の建物で、築後35年余が経過している。  
調査時に目視等で確認できた顕著な不具合としては、
    - ① 洗面所の電気スイッチカバーが欠落している。
    - ② その他、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  
敷地権の目的たる土地は、北側で道路に接するほぼ平坦地で、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、児童公園などが存在する。

以上

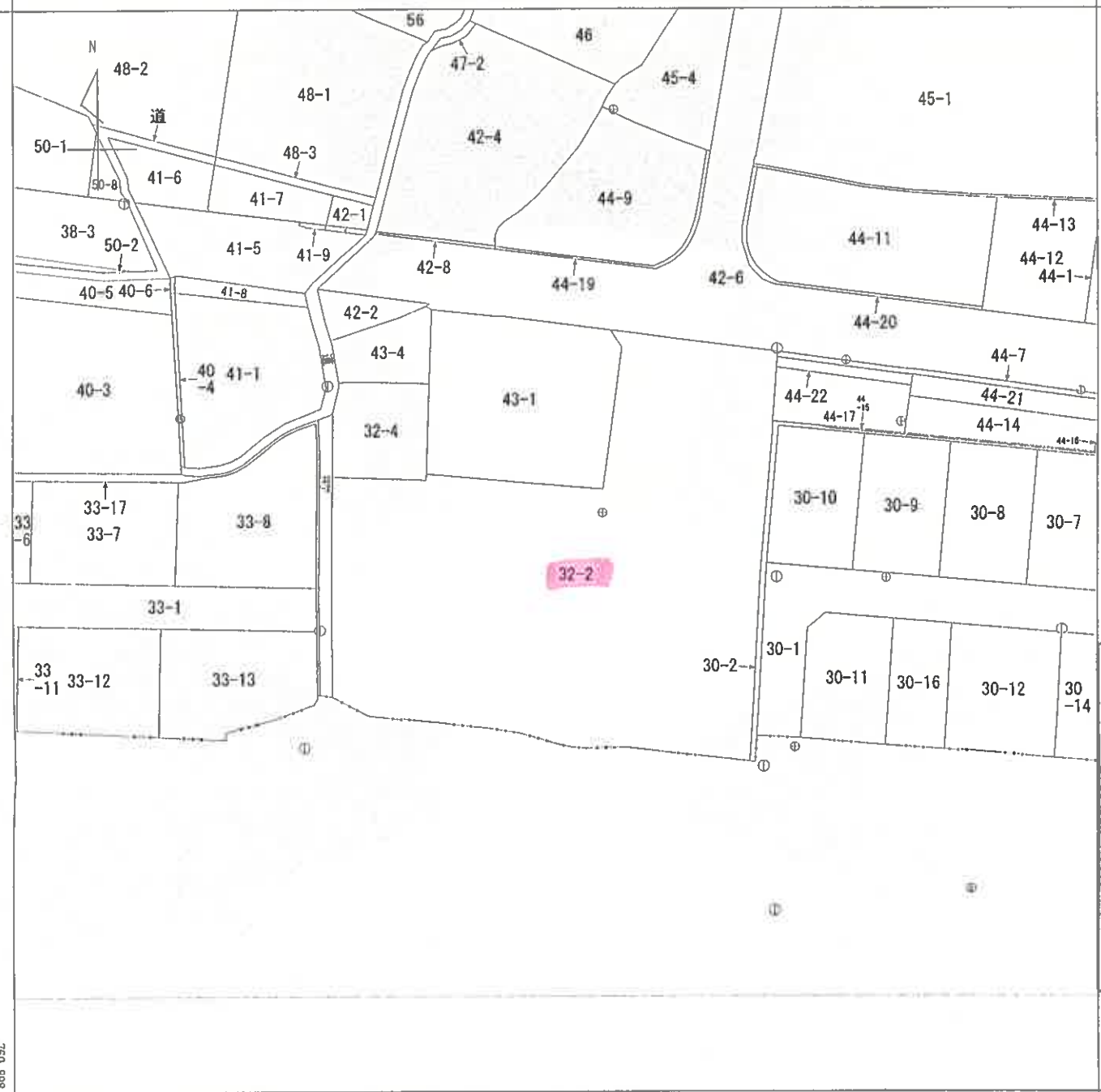
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者相続財産清算人の陳述の要旨</p> <p>■ マンション管理人の陳述の要旨</p>	<p>1 本件建物は、以前は所有者が居住していましたが、今は空き家になっています。誰にも貸していません。</p> <p>2 玄関の鍵は、私が保管しています。</p> <p>3 立入調査には立ち会えないので、そちらで調査してください。</p> <p>(令和7年6月4日に聴取)</p> <p>1 本件建物は、今は空き家になっています。誰も出入りしていません。</p> <p>(令和7年6月25日に聴取)</p> <p>2 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。</p> <p>3 昨年、大規模修繕から5年目の検査があったので、前回の大規模修繕は令和の初め頃に行っていると思います。</p> <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

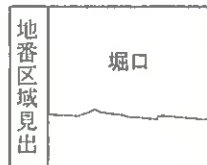
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年 6月 4日 (水) 11:40~11:45	当庁執行官室	所有者相続財産清算人から電話にて事情聴取
令和 7年 6月 4日 (水) 13:15~13:30	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書を投かん、マンション管理人から事情聴取、写真撮影
令和 7年 6月 5日 (木) 9:10~9:25	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年 6月 10日 (火) : ~ :	当庁執行官室	マンション管理組合に対し、照会書を郵送
令和 7年 6月 25日 (水) 12:45~13:15	物件所在地	立入調査(評価人同行)、所有者不立会、写真撮影、マンション管理人から事情聴取
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6月 25日 目的物件は不在で施錠されていたので、上記所有者相続財産清算人から借りた鍵で解錠して建物内に立ち入った(鍵は返還済み)。</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



868 149161

868 052



請求部分	所在	岩出市堀口字村前				地番	32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	平成19年3月			備付年月日(原図)	平成22年1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6月5日  
和歌山地方法務局

請求番号：5-2  
(1/1)

登記官



( 6 枚目)

公用

登記年月日：平成2年3月13日

027519

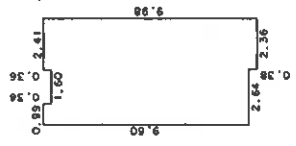
# 各階平面図

# 建物各階平面図

家屋番号 岩出町大字堀口 32-2-11

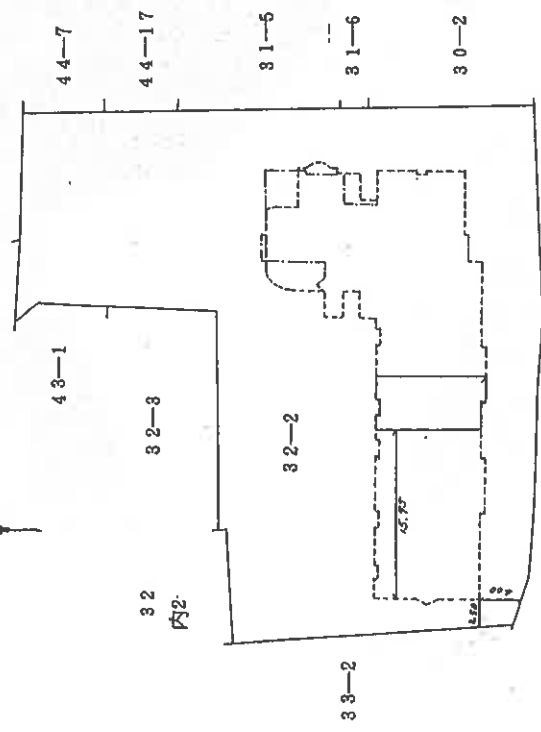
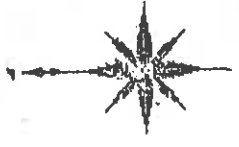
建物の所在 千葉県岩出町大字堀口字村前3番地2 岩出市

専有建物



### 求積表

9.60 X 0.99	=	9.5040
9.24 X 1.60	=	14.7840
9.60 X 0.05	=	0.4800
9.98 X 2.36	=	23.5528
合計		48.3208
床面積		48.32 ㎡



建物の存する部分2階

作製者 北條 昭三士

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

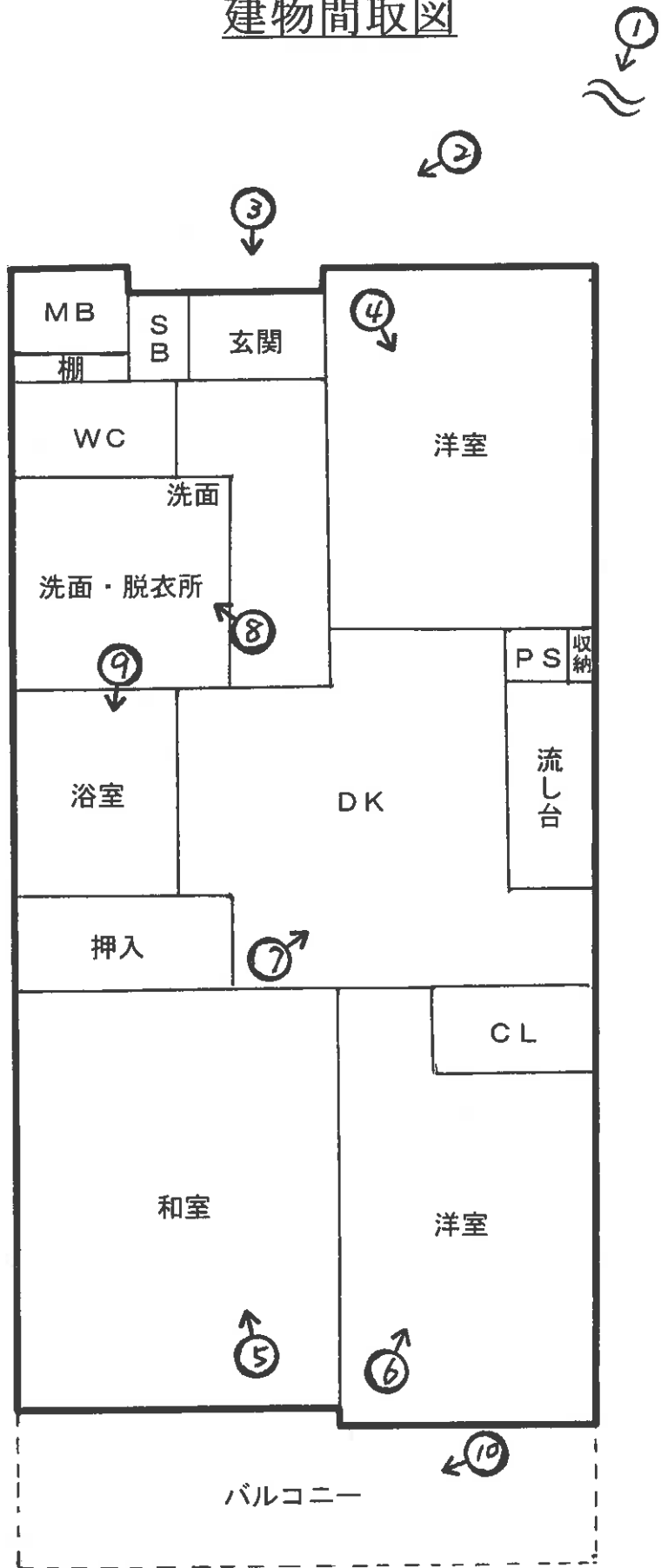
## A4判に縮小

(1/3)

請求番号：5-1

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6月5日 和歌山地方事務所 登記官

# 建物間取図



↑ 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

令和 7 年 (ケ) 第 29 号  
令和 7 年 6 月 25 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 7 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

藍 畑 幾 子

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金770,000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、ほぼ登記記載と同じ。

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</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</p>	「物件目録」記載のとおり	
番号	特記事項		
	特になし		

#### 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2.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	営業所や一般住宅のほか、共同住宅等が混在した地域。	
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 無指定 70% 200% なし 景観計画区域 宅地造成工事規制区域
画地条件	間口約19.5m、奥行約48m、公簿地積1,763.37㎡の不整形な平坦地である。	
接面道路の状況	北側：幅員約8.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に対して、等高で接面する。 西側：幅員約1.4mの舗装道路(建築基準法外道路)に対して、約1.4m高で接面する。 南側：幅員約1m～約1.3mの舗装乃至未舗装里道(建築基準法外道路)に対して、約1m高～約1.4m高で接面する。	
土地の利用状況等	7階建マンションの敷地及び駐車場等として利用されている。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無(集中プロパン) 下水道：無	
土壌汚染等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利用状況、過去の航空写真、登記事項調査等から判断すると、土壌汚染の可能性は低いと判断される。土壌汚染の有無については、土壌汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特記事項	①西側の道路は、岩出市所有の道路である。 ②東側は、岩出市所有の用悪水路となっている。 ③岩出市ため池ハザードマップによると、本件敷地の一部が、ため池浸水区域内に存している。	

## 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	
建物の用途	共同住宅（総戸数55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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成2年2月26日新築 約35年 約15年
構造	鉄筋コンクリート造7階建 延床面積：3,367.62㎡（登記面積）	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：コンクリート吹付等 その他：——	
設備等	駐車場：有（敷地内23台、敷地外16台、抽選） エレベーター：有（1基） 管理人室：有	
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：シャルマンフジ岩出管理組合 管理方式：委託 管理会社：フジ・アメニティサービス株式会社 管理形態：管理人の勤務	
管理の状況	普通	
積立金	37,782,170円（令和7年5月31日現在）	
特記事項	①オートロック機能はない。 ②敷地内に児童公園が存在する。 ③管理人によると、敷地内の駐車場については現在、空きはないとのことである。	

(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 (205号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	48.32㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK バルコニー (南側)
仕 様	天 井：クロス等 床：カーペット・畳等 内 壁：クロス等 設 備：電気・給排水設備等 その他： _____
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：7,900円 (月額) 修 繕 積 立 金：11,390円 (月額)  滞 納 額：あり (令和7年6月18日現在) 現況調査報告書参照
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が住居 (空き家) として使用している。
特 記 事 項	①カーペットや壁面クロスの一部に汚れが見受けられた。 ②電気のスイッチカバーが欠落している箇所があった。 ③目視の範囲では、雨漏れや白蟻被害はないと思われた。

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
250,000	48.32	0.23	2,778,000

イ 専有面積：登記面積

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。

$$\{ \text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}15 / (\text{経過年数}35\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}15\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}0.30) \approx 0.23$$

## 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 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	0.72	1,763.37	0.95	5087/301559	1.00	838,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準

地価調査 岩出(県)-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $41,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 41,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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1.00

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率  
 $100/97 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 100/100$

イ 個別格差：規模0.85 不整形0.85 三方路1.00 (相乗積：0.72)

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮

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
2,778,000	838,000	0.95	3,435,000

ウ 個別格差

階層別補正：0.95

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

(相乗積0.95)

## 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	岩出市堀口地内	岩出市堀口地内
構造	RC造	RC造
階	6階/7階	2階/7階
面積	約50㎡	約48㎡
建築時期	平成2年2月	平成2年2月
取引時点	令和5年5月	令和6年7月
取引形態	競落	一般売買
事例価格	36,200円/㎡	61,700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	36,200	$\frac{100}{50}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	65,800
B	61,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	64,900
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)  65,400

## 2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (m <sup>2</sup> ) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
65,400	0.95	48.32	3,002,000

イ 個別格差：7ページ記載のとおり

### 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 (9.0%) オ	正味復帰 価格現価  エ×オ=カ	
305 千円 (14.7%)	229 千円	10%	2,290 千円	0.77218	1,768 千円 (85.3%)	2,073 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	600	600	600	600
	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	600	600	600	600
	空室損失	-60	-60	-60	-60
	貸倒損失	-18	-18	-18	-18
	有効総収益	522	522	522	522
イ 総費用	維持管理費	95	95	95	95
	修繕費	137	137	137	137
	公租公課	48	48	48	48
	損害保険料	13	13	13	13
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	293	293	293	293
	資本的支出	300	0	0	
	総費用合計	593	293	293	293
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）	49%	49%	49%	49%	
エ 有効純収益（ア－イ）	-71	229	229	229	
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）	-65	193	177		

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的・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	3,435,000	1.00	3,435,000
②比準価格	3,002,000	1.00	3,002,000
③収益価格			2,073,000
④調整後の価格			2,989,000

イ 占有減価修正：必要なし

##### 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
2,989,000	1.00	0.70	0.37	0	770,000

イ 市場性修正：必要なし

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)：必要なし

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格[岩出(県) - 2]

所 在：岩出市荊本字境溝244番14  
価 格：41,200円/㎡  
位 置：JR和歌山線「岩出」駅の北西方 道路距離約2.2km  
価 格 時 点：令和6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6m市道  
用途指定等：非線引都市計画区域 用途地域無指定  
(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）

物件1	土 地	693,982円
	建 物	2,877,172円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 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 岩出市堀口字村前 32番地2  
建物の名称 シャルマンフジ岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀口 32番2の11  
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 48.32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 岩出市堀口字村前32番2  
地 目 宅地  
地 積 1763.37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 301559分の5087

