

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 5月22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 6月12日 午前 9時00分から 令和 8年 6月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月26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 7月17日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
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 5月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



16

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市太田字神ノ畔 120番地6

建物の名称 マンションあさも

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太田 120番6の39

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.26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 和歌山市太田字神ノ畔120番6

地 目 宅地

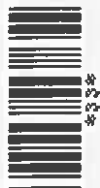
地 ・ 積 1677.41平方メートル

(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 872204分の11452



物 件 明 細 書

令和 7年 7月23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 和歌山市太田字神ノ畔 120番地6

建物の名称 マンションあさも

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太田 120番6の39

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.26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 和歌山市太田字神ノ畔120番6

地 目 宅地

地 積 1677.41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 872204分の11452



令和7年(ケ)第 8号
令和7年 2月28日受理
令和7年 4月28日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 板谷和生

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市太田字神ノ畔 120番地6

建物の名称 マンションあさも

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太田 120番6の39

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.26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 和歌山市太田字神ノ畔120番6

地 目 宅地

地 積 1677.41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 872204分の11452



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	<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 (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 — <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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	毎月 管理費 金 15,860円 (共益費・修繕積立金含む)	令和7年3月12日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある
管理費等照会先	管理組合法人 マンションあさも	
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	<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 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 <input type="checkbox"/> 枚目のとおり	
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	その他の事項のとおり 敷地権割合 872204分の11452	
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地以外の土地 (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

玄関横に部屋番号と所有者の苗字が記載された表札が付いていた。

2 本件土地（敷地権）の状況等

- (1) 本件土地の形状は、8枚目の建物図面（各階平面図）記載のとおりである。本件土地については120番1から分筆された後に134番1と合筆されているが、法務局には現在の公図が備え付けられていない。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) マンション入り口付近の敷地内に駐車場が5台分設けられている。また、マンション入り口西側にトランクルームが20個ほどある。これらの使用権は使用している当事者同士で直接取引されていて、管理組合は取引に関与していない。ただし、どこを誰が使用しているかは把握している。本件所有者はどちらも使用していない。（写真2、3、4）

3 本件建物の状況等

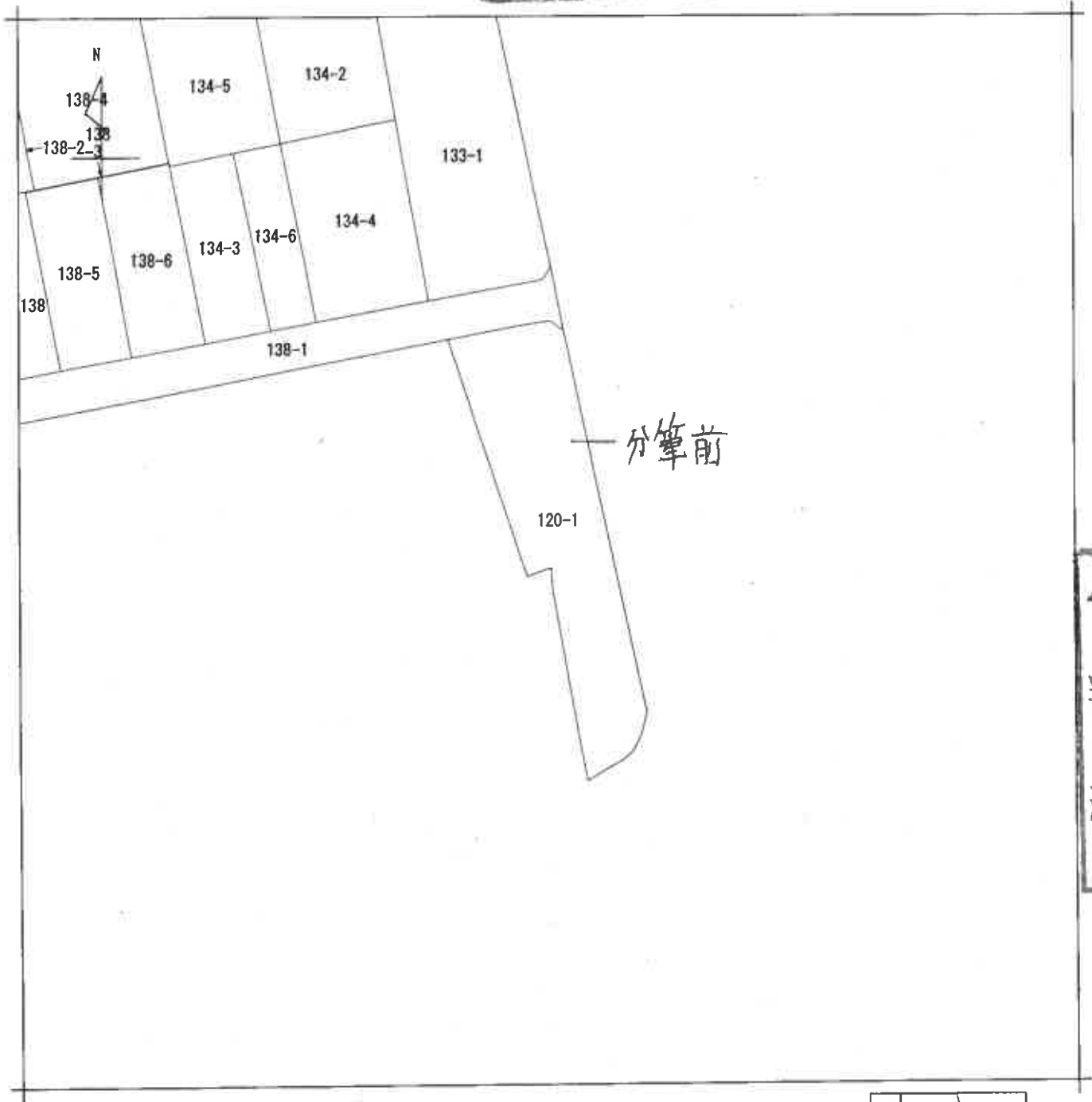
- (1) 本件建物の形状及び間取りは、概ね8～9枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和49年3月築で、築後約51年が経過している。本件居室内は片づけられていたが、流し台や洗面台などは取り外されていた。（写真6、8）主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 洗面所の床がかなり汚れていた。（写真6）
 - ② 取り外された流し台の壁にクラックがあり、床のシートが破れていた。（写真9）
 - ③ 流し台近くの床に穴が開いていた。（写真10）
 - ④ 和室1の押入の天袋が少し重みで弛んでおり、針金で支えていた。（写真13）
 - ⑤ 和室1の畳の一部の色が変わっていた。（写真14）
 - ⑥ 和室2の襖が日焼けして模様が付いていた。（写真16）
 - ⑦ 和室1と和室2の間の敷居を踏むと、上下に動いてたわむ。
 - ⑧ バルコニーの鉄柵の隙間の一部が広がり、危険な状態だった。
- (3) 雨漏りやシロアリ等の不具合は、目視の範囲では見受けられなかった。
- (4) エアコンや照明器具は残されていた。
- (5) 居室内に大型の温水器が設置されていた。（写真8）

以上

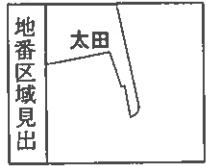
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3月 4日 (火) 15:00~15:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年 3月 5日 (水) 13:10~13:25	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 7年 3月 12日 (水) 15:00~15:10	当庁執行官室	債務者代表者兼所有者の息子 から聞き取り
令和 7年 3月 14日 (金) 13:30~14:37	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 管理人から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項)		
<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、解錠技術者を同行して臨場した。		
<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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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



A4判に縮小



請求部	所在	和歌山市太田字神ノ畔				地番	120番1		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は 番号記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日				備付年月日 (原図)			補事項		

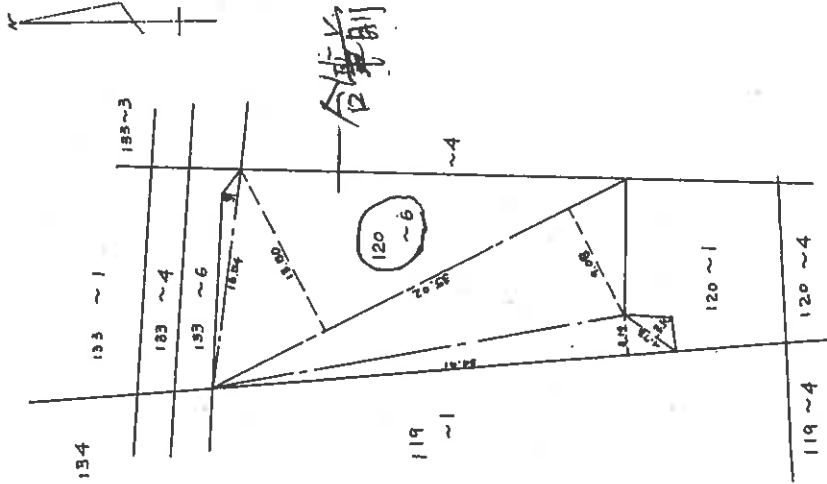
登記年月日：昭和48年2月1日

0030777

前 120-1 248.2 /

地番	後新 120 ~ 6 120-1
土地の所在	和歌山県太田字神ノ畔

地積測量図



求積

16.54	x	1.48	=	24.4792
35.02	x	13.50	=	472.7700
35.02	x	9.08	=	317.9816
34.91	x	9.14	=	109.6174
4.73	x	2.11	=	9.9803
				2) 934.8285
				467.41425

面積 467.41 m²

昭和48年1月29日	作製年月日
作製者	申請人

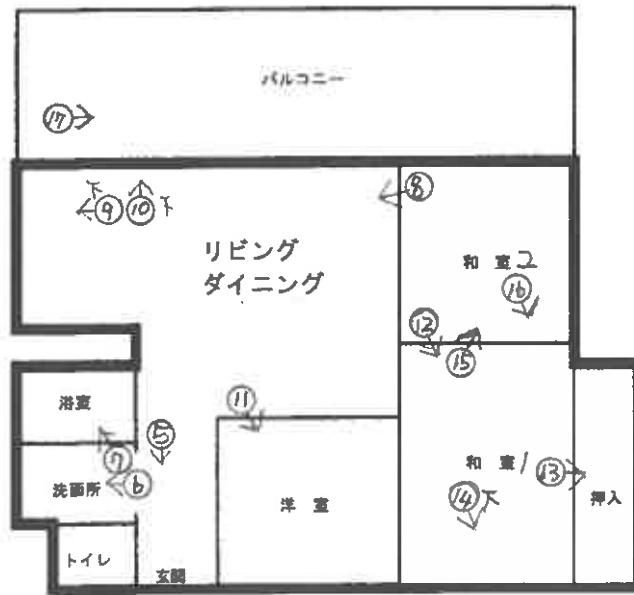
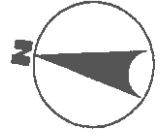
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/400

(日調連9)

A4判に縮小

間取図



←○写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

求 意 見 書

船 木 博 央 殿

令和 8年 3月 26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 8年 4月 3日

評価人

船木 博央



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市太田字神ノ畔 120番地6

建物の名称 マンションあさも

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太田 120番6の39

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.26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 和歌山市太田字神ノ畔120番6

地 目 宅地

地 積 1677.41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 872204分の11452



11

求 意 見 書

船 木 博 央 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

船木博央



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市太田字神ノ畔 120番地6

建物の名称 マンションあさも

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太田 120番6の39

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.26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 和歌山市太田字神ノ畔120番6

地 目 宅地

地 積 1677.41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 872204分の11452



令和7年（ケ）第8号
令和7年3月14日現地調査
令和7年5月2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

船木 博央

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金2,840,000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 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 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>	「別紙物件目録記載のとおり」	<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を用いる。</p>
番号	特 記 事 項		
	令和7年5月より111号室内ダクトスペース内での配管改修工事が予定されている。完了時期は未定である。		

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	わかやま電鐵貴志川線「田中口」駅の東方、道路距離約500m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	和歌山市の中心部に位置する共同住宅、店舗併用住宅、店舗等が混在する地域である。	
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	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% — 景観計画区域、建築基準法第22条区域、宅造規制区域 東和歌山土地区画整理事業区域(計画)
画地条件	地積 間口・奥行 画地形状 接面道路との関係	1677.41㎡ 間口約48.5m、奥行約29m ほぼ台形の角地 ほぼ等高
接面道路の状況	北側約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 東側約8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号) いずれの道路ともほぼ等高で接している。	
土地の利用状況等	共同住宅の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	
土壌汚染等	・周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」に該当しない。	
特記事項	・敷地内に駐車場が5台分ある。駐車場の契約はマンション管理組合は関与していないとのことであった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マンションあさも
建物の用途	共同住宅（総戸数73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49年3月15日新築 経済的全耐用年数：45年 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：約0年
構造	鉄筋コンクリート造8階建 建築面積 971.41㎡ 延床面積 5317.66㎡
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル塗等 床：コンクリート等
設備等	エレベーター2基、管理人室、集会所、1階の一部は店舗用途など
建物の品等	資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：管理組合法人マンションあさも 管理方式：自主管理 管理形態：管理人勤務（月、火、水、金曜日 13時から17時）
管理の状況	普通
修繕積立金	40,892,087円（令和6年12月末現在）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかった。 ・1階に約20のトランクルームがある。これらの契約はマンション住人間で個人的にやりとり（契約）を行っているので、管理組合は関与していないとのことであった。 本物件所有者は駐車場、トランクルームいずれも使用していないとの事であった。 ・エレベーター室にコンデンサがあった。 型式：油入りMP式 SH（MP） 品番：ZA24207M-2 製造年：おそらく昭和45年頃（プレートの数値が読み取りにくい）。 製造元の松下電器産業株式会社、現パナソニックインダストリー株式会社によると、1972年4月から1980年以前に製造された一部の合成油を使用したコンデンサについては微量のPCB混入の可能性を完全に否定することはできないとのことであった。 経済産業省中部近畿産業保安監督部にPCB使用設備の設置の届出はなかった。また、和歌山市廃棄物対策課にPCB廃棄の届出もなかった（これらの調査結果はPCBが使用されていないことを証明するものではない）。

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建
位置	6階部分 610号
床面積	57.26㎡ 登記と同じ
間取り	3LDK ベランダ有り
仕様	天井：クロス等 床：板等 内壁：クロス等 設備：風呂、トイレ、水道、電気等
保守管理の状態	やや劣る
管理費等	管理費15,860円（共益費・修繕積立金含む 月額） 滞納額：なし（令和7年3月12日現在） 水道：実費 その他現況調査報告書記載のとおり
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none">・雨漏り痕、シロアリ被害は目視では発見できなかった。 上記被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において、被害が発生している可能性は否定できない。・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかった。 使用資材にアスベストが含有されている可能性は否定できない。・流し台が取り外されており、床のシートが破れていた。また、近くの床に穴があいていた。・洗面台が取り外されていた。・壁は一部コンクリートむき出しの状態であった。 そのコンクリートにヒビが入っている部分があった。・畳やふすまが変色していた。・和室と和室の間の敷居を踏むとたわむ。・エアコンや照明器具は残されていたが、正しく稼働するかどうか不明である。・和室の天袋がたわんでおり、針金で支えていた。・バルコニーの鉄柵の一部がゆがみ、鉄柵と鉄柵の間隔が広がっていた。

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。

1 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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ≒エ
220,000	57.26	0.03	378,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率

経済的全耐用年数 45年、経過年数 約51年、経済的残存耐用年数 約0年

残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

{残価率0.05 + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数51年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1-観察減価0.4) = 0.03

観察減価は対象物件の保守管理状態等を考慮して査定した。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ≒キ
142,000	0.95	1677.41	1.00	11452/872204	1.00	2,971,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準

地価公示価格 和歌山-27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $140,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 142,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：1.00

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 総合格差
 $100/99 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/99$

イ 個別格差：規模 (0.90)、角地 (1.05) 相乗積0.95 (方位格差なしと判断した。)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性を考慮した。

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） （千円未満四捨五入） （ア＋イ）×ウ＝エ
378,000	2,971,000	1.03	3,449,000

ウ 個別格差：階層別補正1.03（6階）、位置別補正1.00（中間部屋）

II 比準価格の試算

類似性の強い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	和歌山市狐島	和歌山市新在家
構造	鉄骨鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート・鉄骨
階	6階	3階
面積	約75.47㎡	約61.72㎡
建築時期	平成4年10月	昭和63年12月
取引時点	令和5年6月	令和3年4月
取引形態	競落	競落
事例価格	約70,100円/㎡	約77,800円/㎡

1 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/㎡） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ×オ×カ＝キ
A	70,100	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{75}$	$\frac{100}{135}$	72,600
B	77,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{130}$	70,400
イ 事情補正：取引形態の種別、取引に介在す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。							㎡当たり比準価格 （円） 71,500

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
71,500	1.03	57.26	4,217,000

イ 個別格差：前ページ記載のとおり

Ⅲ 収益価格の試算 (DCF法による)

1 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通り求めた。

目的物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付合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	
千円	千円	%	千円		千円	千円
619 (18.5%)	353	10.0	3,530	0.77218	2,726 (81.5%)	3,345 (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：後述の複利現価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、上記の如く査定した。

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	684	684	684	684
	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	684	684	684	684
	空室損失	-68	-68	-68	-68
	貸倒損失	-21	-21	-21	-21
	有効総収益	595	595	595	595
イ 総費用	維持管理費	190	190	190	190
	修繕費（維持管理費に含む）	—	—	—	—
	公租公課	40	40	40	40
	損害保険料	12	12	12	12
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	242	242	242	242
	資本的支出	300	0	0	
	総費用合計	542	242	242	242
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）	0.354	0.354	0.354	0.354	
エ 有効純収益 アーイ	53	353	353	353	
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	49	297	273		

ア、イ：分析期間における総収益及び総費用等は、調査時点における対象物件の所在する近隣地域等における対象物件と類似の不動産の賃料等を参考に、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、市場の実勢を反映した②比準価格を中心に、物件の個別性を反映した①積算価格と収益性を反映した③収益価格を参酌して下記のとおり求めた。(①10%、②80%、③10%のウェイトづけをして端数調整)

	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) (千円未満四捨五入) ア×イ≒ウ
①積算価格	3,449,000	1.00	3,449,000
②比準価格	4,217,000	1.00	4,217,000
③収益価格	—		3,345,000
④調整後の価格	4,053,000		

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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
4,053,000	1.00	0.7	1.00	1.00	2,840,000

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：必要なし

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 地価公示価格 和歌山-27
所在：和歌山市太田字神ノ畔152番
価格：140,000円/㎡
位置：わかやま電鐵貴志川線「日前宮」駅の北西方、道路距離約500mに位置する。
価格時点：令和7年1月1日
地積：410㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接面街路：北6.0m 市道
用途地域等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域
- 2 固定資産評価額（令和7年度）
物件1 建物：2,021,022円
土地（符号1）：130,712,174円（敷地権割合11452/872204）

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
 - 2 付近見取図
 - 3 建物図面写・各階平面図写
 - 4 間取図
 - 5 現況写真
- 公図が整備されていないため添付なし

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市太田字神ノ畔 120番地6

建物の名称 マンションあさも

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太田 120番6の39

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.26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 和歌山市太田字神ノ畔120番6

地 目 宅地

地 積 1677.41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 872204分の11452

