

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月31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 8月21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 6月26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 和歌山県岩出市西国分字古川 787番地2
和歌山県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608

建物の名称 608

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 60.72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番地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番地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



11

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6311

土地の符号 2

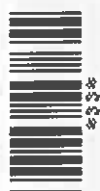
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6311

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6311



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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 和歌山県岩出市西国分字古川 787番地2
和歌山県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608

建物の名称 608

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 60.72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番地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番地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6311

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6311

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6311



令和6年(又)第29号
令和6年11月26日受理
令和7年2月18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 和歌山県岩出市西国分字古川 787番地2
和歌山県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608

建物の名称 608

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 60.72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番地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番地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

(/ 枚目)



物 件 目 録

地 積 22.33平方メートル

(敷地権の表示)

上地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6311

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6311

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6311



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 — 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	毎月 管理費 金 10,000円 修繕積立金 金 1,500円 水道料 金 2,160円 駐車場費 金 8,000円 有線放送料 金 1,000円	令和6年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある H24年2月分～R6年11月分 計 1,748,000円 (管理費1,520,000円、修繕積立金228,000円)
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	上記以外に水道料54,740円、駐車場費1,128,000円、有線放送料4,000円の滞納あり	
専有地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 枚目のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～3) <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 242010分の6311	
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 — 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

表札等はなかった。

2 本件土地（敷地権）の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7～8枚目の公図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) マンション1階部分は入口部分を除き、駐車場や駐輪場などになっている。

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9～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成4年1月築で、築後約33年が経過している。建物内は各部屋に動産類が乱雑に放置されており、かなり汚れた状態であった。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 数年前に西側ベランダから、階下に水漏れしたことがあった。
 - ② LDKと洋室2の仕切り板が外れていた。(写真9)
 - ③ 和室の天井に雨漏り跡があった。(写真11)

4 その他

室内に数か月前の日付の弁当の殻が置かれていたことや、近隣居住者が数か月前に債務者に会っていることなどから、債務者は本件居室に時々来ていたようであるが、水道や電気も止まっており、現在の内部の状況などから本件建物は空き家の状態と判断した。

以上

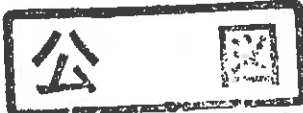
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣居住者	<p>608号室の住人さんとは、何か月前にお会いしたことがあり、挨拶をしたことがあります。ただ、現在この部屋に住んでいるかどうかはわかりません。</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 6年11月26日(火) 14:50~15:00	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年11月27日(水) 13:05~13:25	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影
令和 6年12月25日(水) 10:00~10:40	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 近隣居住者から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、立会人を立ち合わ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



778-3

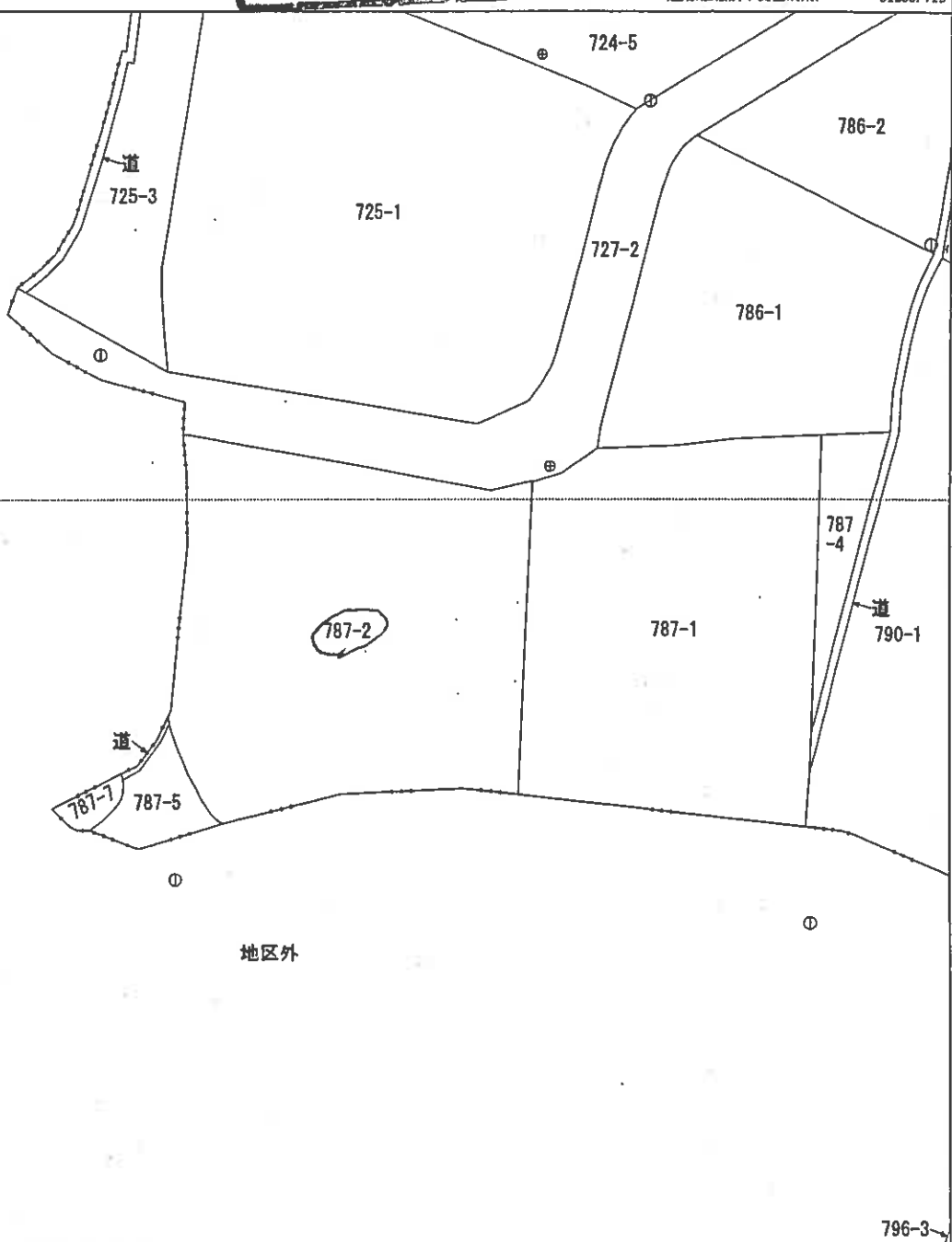
(座標値種別：測量成果)

-61269.719

-192450.307



地区外

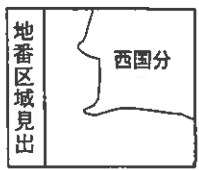


A4 冊 縮小

-192576.307

-61394.719

(座標値種別：測量成果)



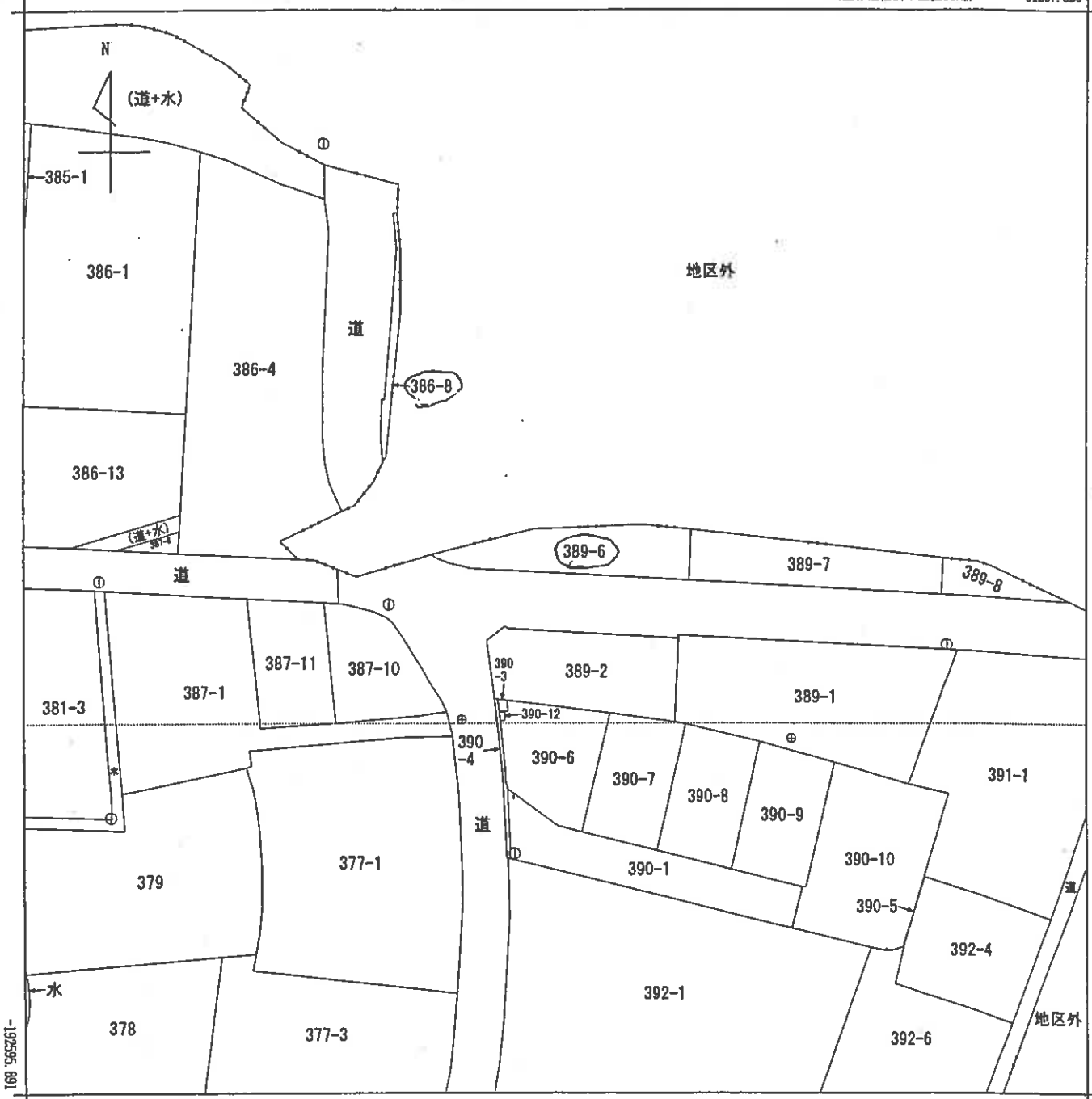
A 西国分

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		

請求番号：43-2
(1/1)

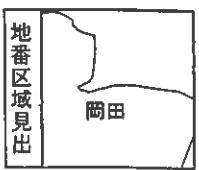
(7 枚目)

公用



A4判に縮小

-61392.620 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	岩出市岡田字蟹ヶ淵				地番	389番6		
出縮力尺	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	

登記年月日：平成14年4月16日

030250

各階平面図

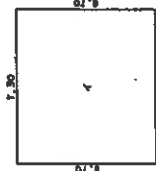
建築物各階平面図2-1

家屋番号 787-2

建築物の所在
那賀郡岩出町大字西田分字古川787番地2、那賀郡岩出町
大字岡田字鷹ヶ丘389番地6
岩出市

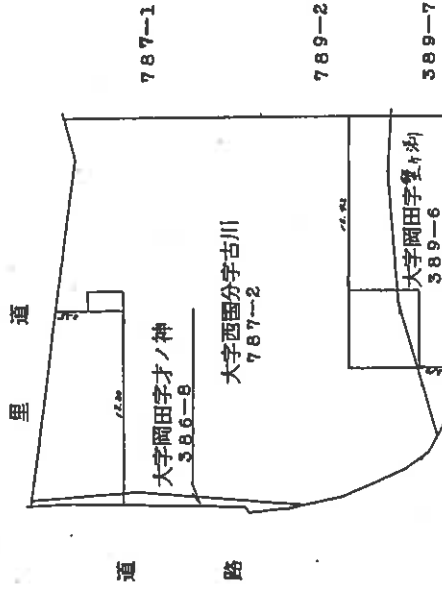
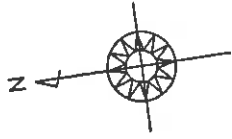
1 様の建物

1 階



床積表

イ	6.70 X 7.30	=	48.9100
ロ	3.30 X 1.85	=	6.1050
合計			55.0150
床面積			55.01 ㎡



作成者

4 年 3 月 14 日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成14年4月16日

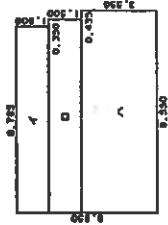
030290

各階平面図

建物各階平面図

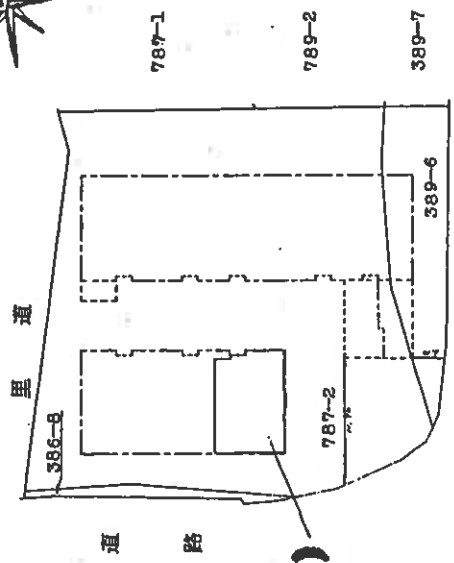
家屋番号 岩出町大字西園分 787-2-608
 建物の所在 那賀郡岩出町大字西園分古川787番地2、那賀郡岩出町大字岡田字置ヶ池389番地6 岩出市

専有建物



求積表

イ	1.500 X 8.765	=	13.147500
ロ	1.500 X 9.115	=	13.672500
ハ	3.550 X 9.550	=	33.902500
	合計		60.722500
	床面積		60.72 ㎡



物件(/)

道路

写真撮影位置方向

建物の存する部分6階



作成者

4年 3月 13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A 4 小

登記年月日：平成14年4月16日

039158

各階平面図

787-2

建築物各階平面図2-2

岩出市 1 棟の建物
2階. 3階. 4階. 5階. 6階
(各階同型)

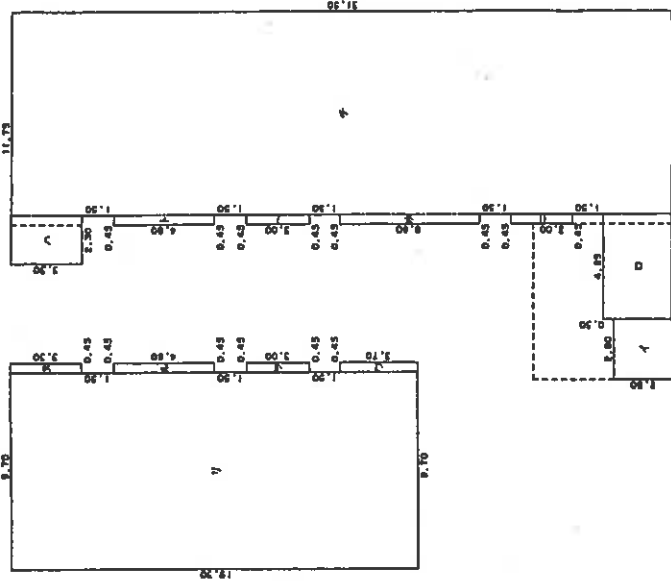
家屋番号

建物の所在

岩出市 1 棟の建物
2階. 3階. 4階. 5階. 6階
(各階同型)

床積表

イ	2.80 X 2.80	=	7.8400
ロ	3.30 X 4.95	=	16.3350
ハ	3.30 X 2.30	=	7.5900
ニ	3.00 X 0.45	=	1.3500
ホ	6.60 X 0.45	=	2.9700
ヘ	3.00 X 0.45	=	1.3500
ト	4.80 X 0.45	=	2.1600
チ	31.50 X 9.45	=	297.6750
リ	19.30 X 9.25	=	178.5250
ヌ	3.30 X 0.45	=	1.4850
ル	4.80 X 0.45	=	2.1600
ヲ	3.00 X 0.45	=	1.3500
ワ	3.70 X 0.45	=	1.6650
合計			522.4550
床面積			522.45 ㎡



作成者

4年3月14日作成

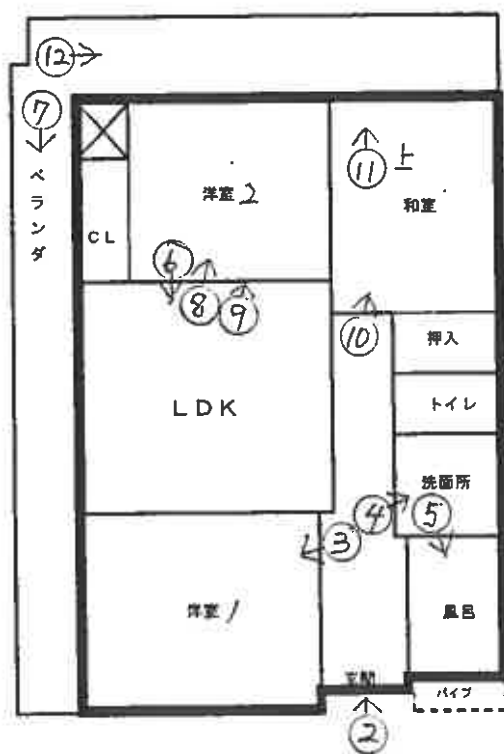
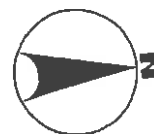
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A 4 小

間取図



←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)



1
全景



2
玄関



3
洋室1



4
洗面所



5
浴室



6
LDK



7
南側
ベランダ



8
洋室2



9 同上
仕切り版
が外れて
いる状態



10
和室



11 同上
雨漏り跡



12
西側
ベランダ

令和6年(又)第29号
令和6年12月25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1,820,000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 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>	「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		
	管理費等の滞納あり		

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「下井阪」駅の西方・道路距離約1.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	岩出市東部に位置し、分譲マンション、駐車場、農地等が混在する地域。	
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 用途指定なし 70% 200% 指定なし 景観計画区域
画地条件	地積 間口・奥行 画地形状 接面道路との関係	1380.63㎡ 間口約30m、奥行約38m やや不整形 角地 エントランス付近では道路とほぼ等高で接している。
接面道路の状況	南側約6.6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)。 南側道路とほぼ等高。 西側約6.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)。 西側道路より約1.3m低い。	
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：なし 下水道：なし	
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出・廃止届は出されていない。 	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にプロパン庫、変電設備が入った倉庫あり。 	

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 経済的全耐用年数：45年 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：約12年
構造	鉄筋コンクリート造6階建 建築面積 522.45㎡ 延床面積 2667.26㎡
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル等 床：コンクリート等
設備等	水道、電気、エレベーター、駐輪場、駐車場（敷地内25台）等
建物の品等	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 管理会社：株式会社穴吹ハウジングサービス 管理形態：管理人なし
管理の状況	やや劣る
修繕積立金	2,652,194円（令和6年2月29日現在）
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。 ・管理会社によると実施時期が確定している大規模な修繕は予定なしとのことであった。 ・管理人がいないのでエレベーター室や機械室へ出入り出来なかった。 ・岩出保健所にて問い合わせたところ、PCB保管の届出や履歴はないとの回答であった。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階部分 608号
床 面 積	60.72㎡
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 その他：なし
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費：10,000円（月額） 修繕積立金：1,500円（月額） 水道料：2,160円（月額） 駐車場：8,000円（月額） 有線放送使用料：1,000円（月額） 管理費、修繕積立金の滞納額：1,748,000円（令和6年11月30日現在） それ以外の滞納額：1,186,740円（令和6年11月30日現在）
専有部分の利用状況等	所有者が空家の状態で使用占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・クロス汚れ、黄ばみが複数あった。・和室の天井に雨漏り痕のようなシミがあった。・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。・玄関に入ったすぐ右手の壁にほぼ天井から床まで続く亀裂があった。・コンビニ等で購入したと思われる食べ物が入っていたプラゴミ等が散乱していた。・LDKと洋室の間の仕切り板が外れていた。・廊下にガスボンベがあった。

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) 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	60.72	0.21	2,805,000

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33年、経済的残存耐用年数 約12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。

現価率 = {残価率0.05 + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数12年 / (経過年数33年 + 経済的残存耐用年数12年)} × (1-観察減価0.3) ≒ 0.21

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/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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ≒キ
32,500	0.92	1380.63	0.95	6311/242010	1.00	1,023,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準

地価調査価格 岩出(県) -6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/101 \times 100/120 \approx 32,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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 (1.01)

◇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
 $100/96 \times 100/100 \times 100/125 \times 100/100 = 100/120$

イ 個別格差：規模 (0.90)、形状 (0.97)、角地 (1.05) 相乗積0.92 (方位格差なし。)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

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
2,805,000	1,023,000	1.06	4,058,000

ウ 個別格差：階層別補正1.03（6階）、位置別補正1.03（角部屋）

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	岩出市西国分	岩出市西国分
構造	鉄筋コンクリート	鉄骨鉄筋コンクリート
階	6階	1階
面積	58.37㎡	57.13㎡
建築時期	平成12年11月	平成9年12月
取引時点	令和2年10月	令和6年1月
取引形態	競落	競落
事例価格	52,300円/㎡	45,700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/㎡） （百円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ×オ×カ＝キ
A	52,300	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	58,100
B	45,700	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	56,100
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。						㎡当たり比準価格 （円）
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。						57,100
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
57,100	1.06	60.72	3,675,000

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						収益価格 ア+カ=キ
	4年日期 末有効純 収益 イ	最終還元 利回り ウ	3年日期末 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	千円
544 (16.4%)	360	10.0	3,600	0.77218	2,780 (83.6%)	3,324 (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	656	656	656	656
	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	656	656	656	656
	空室損失	-66	-66	-66	-66
	貸倒損失	-20	-20	-20	-20
	有効総収益	570	570	570	570
イ 総費用	維持管理費	120	120	120	120
	修繕費	18	18	18	18
	公租公課	61	61	61	61
	損害保険料	11	11	11	11
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	210	210	210	210
	資本的支出	400	0	0	
	総費用合計	610	210	210	210
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）	0.320	0.320	0.320	0.320	
エ 有効純収益 ア－イ	-40	360	360	360	
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	-37	303	278		

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。

第6 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①積算価格と市場の実勢を反映した②比準価格を中心に、収益性を反映した③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) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
①積算価格	4,058,000	1.00	4,058,000
②比準価格	3,675,000	1.00	3,675,000
③収益価格	—		3,324,000
④調整後の価格	3,758,000		

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×エーオ
3,758,000	0.95	0.7	0.73	0	1,820,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

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)：なし

第7 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：39,400円／㎡

位置：JR和歌山線「岩出」駅の北方、道路距離約1.3kmに位置する。

価格時点：令和6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4.0m 市道

用途地域等：非線引都市計画区域 用途指定なし（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6年度）

物件1 建物：3,674,446円

土地（符号1）：608,743円

土地（符号2）：69,959円

土地（符号3）：11,116円

第8 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近見取図
- 3 公図写（A4に縮小）
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 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 和歌山県岩出市西国分字古川 787番地2
和歌山県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608

建物の名称 608

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 60.72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番地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番地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6311

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6311

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242010分の6311

