

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（B I T）（<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 9月18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10月 9日 午前 9時00分から 令和 8年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月23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11月13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 9月18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	2,080,000 1,664,000		416,000	54,904	不明



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海南市下津町上字大森 195番地1

建物の名称 ヒュース下津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上 195番1の35

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床・面 積 8階部分 62.39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 海草郡下津町大字上字大森195番1

地 目 宅地

地 積 839.05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 266617分の6239



物 件 明 細 書

令和 8年 8月17日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 加藤 優衣

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

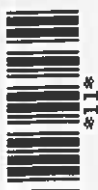
《 注 意 書 》

- 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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海南市下津町上字大森 195 番地 1

建物の名称 ヒュース下津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上 195 番 1 の 35

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 62.39 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 海草郡下津町大字上字大森 195 番 1

地 目 宅地

地 積 839.05 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 266617 分の 6.239



令和 7 年 (ケ) 第 82 号
令和 8 年 1 月 14 日受理
令和 8 年 2 月 26 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 海南市下津町上字大森 195 番地 1

建物の名称 ヒュース下津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上 195 番 1 の 35

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 62.39 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 海草郡下津町大字上字大森 195 番 1

地 目 宅地

地 積 839.05 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 266617 分の 6239



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12,000円 修繕積立金 月額5,000円 水道料 使用量に応じて	令和8年2月6日現在の滞納額 令和3年3月分～令和8年2月分 合 計 1,105,132円 (内訳) 管理費 720,000円 修繕積立金 300,000円 水道料 85,132円
管理費等照会先	株式会社富弦	
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 ☐	
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	敷地権の割合は266617分の6239 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) 1階集合ポストに表札プレートがあり、所有者の苗字が漢字で表示されているほか、括弧付きで前所有者の苗字が漢字で表示されている。
- (2) 玄関付近にある表札プレートには、何も表示されていなかった。

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8、9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9月18日新築の建物で、築後34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 玄関扉に、腐食やキズ、へこみなどが散見された(写真3)。
 - ② 廊下等の床で、たわみが感じられた。
 - ③ トイレ内の壁や天井クロスに、はがれやしみが見受けられた(写真14)。
 - ④ 和室の掃き出し窓のガラスに、ひび割れが見受けられた(写真8)。
 - ⑤ 台所の壁や床、流し台等に、汚れやしみが散見された(写真10)。
 - ⑥ 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) 本件建物に居住等する場合は、点検・補修等が相当程度必要であると思料する。
 - (4) 本件建物は、オートロック式のマンションの8階に位置する。

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、西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等が存在する。

以 上

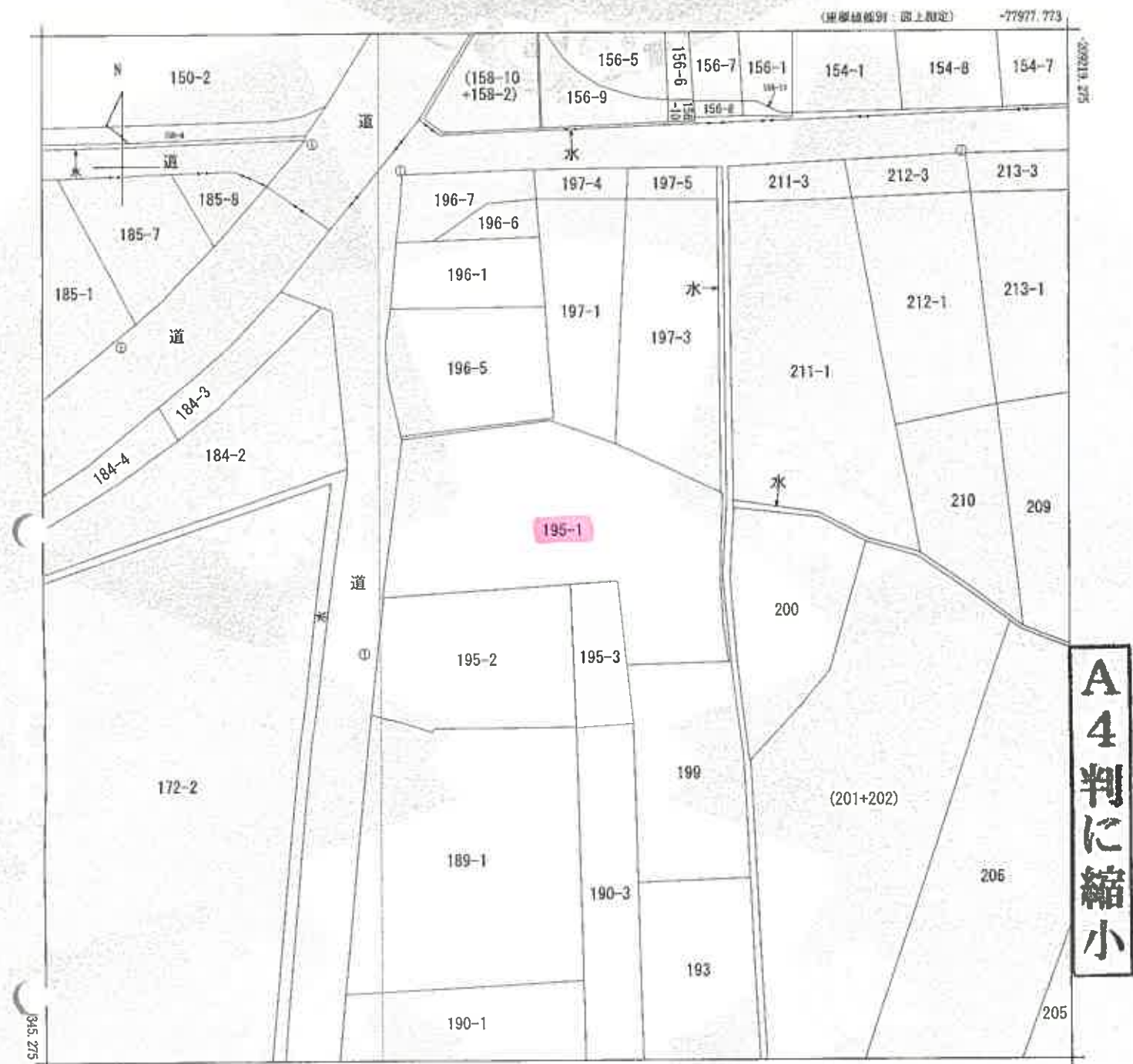
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理会社 担当者の陳述の要旨	1 本マンションの駐車場は、現時点では1台分の空きがありますが、受付順になっているので、必要なときに空きがあるかどうかはわかりません。 2 所有者は、現在は本件建物に居住していません。空き室になったままになっています。 3 所有者から玄関の鍵を預かっていますので、立入調査の際は、その鍵で解錠してもらって構いません。 4 本マンションは、現在は管理人が常駐していない状態になっています。 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 8年 1月14日 (水) 15:15～15:30	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 8年 1月15日 (木) 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、写真撮影
令和 8年 1月15日 (木) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 8年 1月16日 (金) : ~ :	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 8年 2月 9日 (月) 8:50～ 8:55	和歌山市黒田	マンション管理会社担当者から事情聴取
令和 8年 2月 9日 (月) 9:50～10:25	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者不立会、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		
(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 8年 2月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、マンション管理会社担当者から借用した鍵で解錠して建物内に立ち入った（鍵は上記管理会社に返還済み。）。 ☐ 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
下津町上

請求部	所在	海南市下津町上字大森				地番	195番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面			種類 地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月14日
和歌山地方務局
登記官

請求番号：39-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成1年12月12日

公用

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8年1月14日 和歌山地方裁判所

登記官

(7 枚目)

請求番号：39-2

308403

(4)(3)(2)

地積測量図

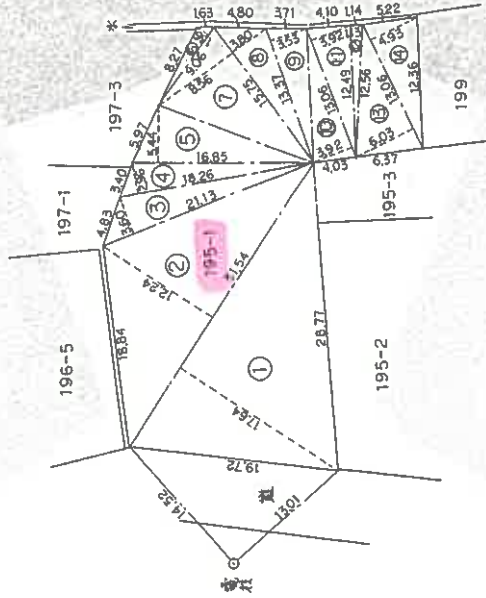
地番	195-1
土地の所在	和歌山県海草郡下津町大字大森

海草郡下津町



三斜求積表

①	31.54 x 17.64 = 556.3656
②	31.54 x 12.24 = 386.0496
③	21.13 x 3.60 = 76.0680
④	18.26 x 2.96 = 54.0496
⑤	16.85 x 5.44 = 91.6640
⑥	9.06 x 1.36 = 12.3216
⑦	15.75 x 8.56 = 134.8200
⑧	15.75 x 3.80 = 59.8500
⑨	13.37 x 3.53 = 47.1961
⑩	13.06 x 3.92 = 51.1952
⑪	13.06 x 3.92 = 51.1952
⑫	12.56 x 1.13 = 14.1928
⑬	13.06 x 6.03 = 78.7518
⑭	13.06 x 4.93 = 64.3858
合計	1678.1053 m ²
面積	839.05265 m ² 839.05 m ²



作製者

申出人

海草郡下津町長

1/500

A4判に縮小

(1/2)

登記年月日：平成3年9月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月14日 和歌山地方建築局

登記官

(8 枚目)

請求番号：39-3

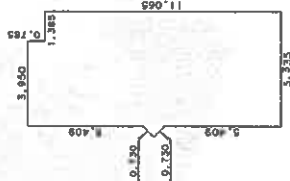
0905165 各 階 平 面 図

H3.9.18
建物図面図
各階平面図

家屋番号
195-1-35

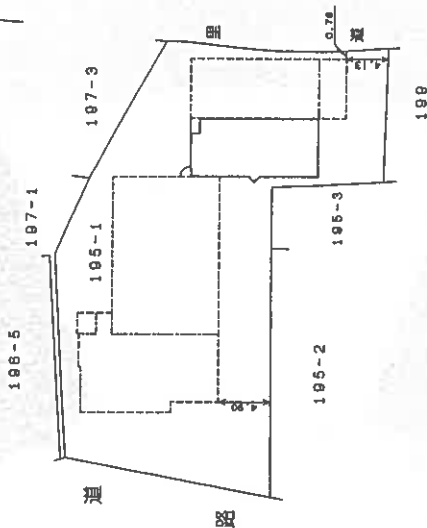
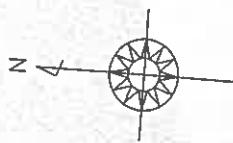
建物の所在
海草郡下津町大字大森195番地1

海南市下津町



求 積 表

1.032 X 0.516 X 1/2 =	0.266256
11.850 X 3.950 =	46.807500
11.065 X 1.385 =	15.325025
合 計	62.398781
床 面 積	62.39 m ²



建物の存する部分8階
建物番号 805

土地家屋調査士

作 製 者

(平)

3日(作製)

縮尺 1/250

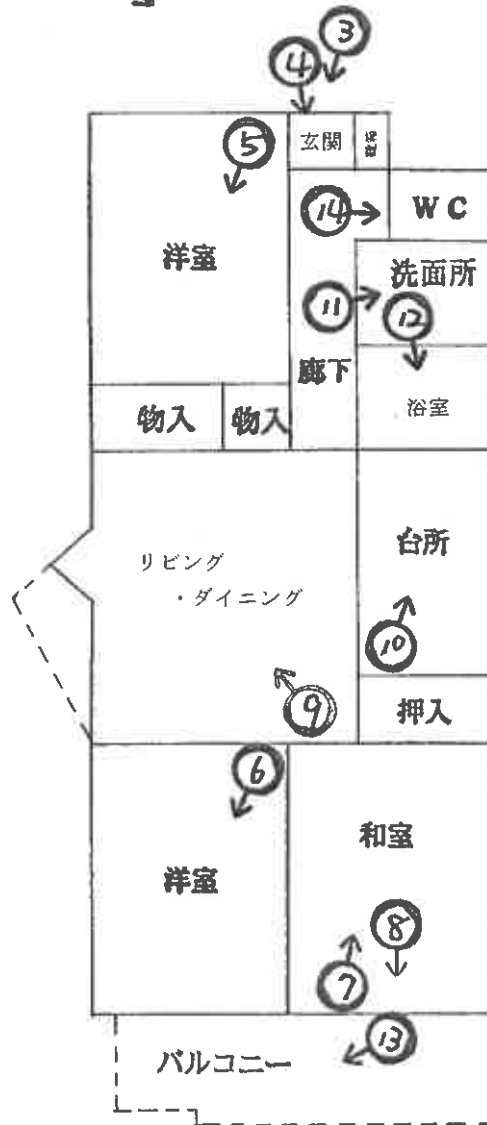
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士会)

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



11



12



13



14

令和7年(ケ) 第82号
令和8年 2月 9日現地調査
令和8年 3月18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2,080,000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 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	別紙物件目録記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	令和8年2月6日現在において、管理費等合計1,105,132円(令和3年3月～令和8年2月分)の滞納がある。		

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	目的物件は、JR紀勢本線「下津」駅の北東方・道路距離約900m付近に位置する。	
付近の状況	海南市内中心部からやや遠いが、国道に近く、周辺には学校や幼稚園等が所在して、利便性を有する。沿岸にも近い混在住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 指定無し 70% 400% 法22条区域 宅地造成等工事規制区域内 津波災害警戒区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接面道路との関係	839.05㎡ 不整形 間口約20m・奥行約42m 西側側市道とほぼ等高に接する。敷地内は概ね平坦。
接面道路の状況	西側で約6m舗装市道路(建築基準法第42条1項1号)に接面	
土地の利用状況	共同住宅の敷地として利用されている外、駐車場、駐輪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：なし(プロパンガス使用) 下水道：公共下水なし(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いない。 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車高が高い車に対応するため、屋内駐車場の一部が、アンダーパスのように低くなっている。 ②敷地の東側で接する海南市下津町上字大森200番は、駐車場利用されているが、当該目的物件(管理組合も含めて)と何ら権利関係は無く、マンションの住民が、個人として利用している(敷地外駐車場ではない)。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヒューズ下津
建物の用途	共同住宅：総戸数38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9月18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9階建
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル張等 その他：特になし
設備等	エレベーター：1基 駐車場施設、集合ポスト、駐輪場等 ※集会所はない
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：ヒューズ下津管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社富弦 管理形態：管理人の勤務無し(管理人室有り)
管理の状況	普通
積立金	22,010,702円(令和7年3月31日現在)
特記事項	①敷地内においては、15台分の駐車が可能である。敷地外駐車場はない。 ②管理会社によると、10年以上前に大規模修繕工事を行ったとのことである。今後の大規模修繕は、調査時点において計画されてい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	8階 (805号室) 主要開口部の方位：南
床 面 積	62.39㎡ (登記面積)
間 取	3LDK (別添間取図参照)
仕 様	天 井：クロス、木材等 床：フローリング、カーペット、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 (南側、西側)
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：12,000円 (月額) 修繕積立金：5,000円 (月額) 水 道 代：基本料金に使用量に応じて加算 滞 納 額：1,105,132円 (令和8年2月6日現在) 違 約 金 等：特になし
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。これらに係る正確な被害の状況については、専門家による調査を要するものと思われる。 ②吹付アスベストの使用の有無は、目視可能な範囲においては確認できなかった。アスベストの正確な調査には、専門調査機関等による調査分析等を要するものと思われる。 ④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」とされている。 ⑤クロスの剥がれや汚れ等内外装及び設備の劣化が発見され、使用に際しては、相当の点検や補修等を要するものと思われる。詳細については、現況調査報告書を参照されたい。 ⑥現況調査報告書記載の事項以外に、間取や設備等の機能的な陳腐化等を考慮して観察減価を行った。 ⑦西側に小さなベランダが、設置されている。

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。

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 ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
250,000	62.39	0.27	4,211,000

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 20%、残価率 5%

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。

$$15\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 15 年} / (\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年}) \times (1-0.2) = 0.27$$

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 補正率 エ	敷 地 権 割 合 オ	敷 地 権 の 種 類 力	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
45,500	0.86	839.05	0.90	6239/266617	1.0	691,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの基準)

地価公示 海南 - 9

価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$40,200 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/104 \times 100/85 = 45,500 \text{ 円/m}^2$$

◇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+4 (南)

◇地域格差：①交通接近条件+3 (駅距離+3 駅格差±0) ②街路条件-2 (系統・連続性)

③行政的条件-20 ④環境条件+5

$$\text{⑤総合地域格差-15} = \text{①} \times \text{②} \times \text{③} \times \text{④} \text{ (相乗積)} : 0.85 \text{ (85)}$$

イ 個別格差：①規模-5 ②不整形-10※規模大により方位格差無し±0

$$\text{③総合個別格差-14} = \text{①} \times \text{②} \text{ (相乗積)} : 0.86$$

ウ 地 積：公簿面積

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
4,211,000	691,000	1.03	5,049,000

ウ 個別格差

- ①階層別(9階建の8階部分):+3
- ②位置別(中間):±0
- ③その他(品等程度):±0
- ④総合個別格差+3≒①×②×③(相乗積)

Ⅱ 比準価格の試算

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収集を試みたが、適切な事例の収集が出来なかった。従って、比準価格の試算を断念する。

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	
751千円 (16.9%)	478千円	10%	4,780千円	0.77218	3,691千円 (83.1%)	4,442千円 (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	780	780	780	780
	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	780	780	780	780
	空室損失	-37	-37	-37	-37
	貸倒損失	-20	-20	-20	-20
	有効総収益	723	723	723	723
イ 総費用	維持管理費	60	60	60	60
	修繕費	70	70	70	70
	公租公課	100	100	100	100
	損害保険料	15	15	15	15
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	245	245	245	245
	資本的支出	500	0	0	
	総費用合計	745	245	245	245
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		0.31	0.31	0.31	0.31
エ 有効純収益		-22	478	478	478
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		-20	402	369	

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。

Ⅲ 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。

(①70%、②0%、③30%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	5,049,000	1.00	5,049,000
② 比 準 価 格	—	—	—
③ 収 益 価 格	———		4,442,000
④ 調整後の価格	4,867,000		

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× エーオ
4,867,000	1.00	0.7	0.61	0	2,080,000

イ 市場性修正：必要は無いと判断した。

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)：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 海南-9

所 在：海南市下津町小原字拝町1464番12

価 格：40,200 円/㎡

位 置：JR 紀勢本線「下津」駅の東方・道路距離約 740m に位置する。

価 格 時 点：平成 8 年 1 月 1 日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側 6 m 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

用途指定無し(建蔽率 70% 容積率 200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産評価額（令和 7 年度）

土地 3,189,928 円(持分:6239/266617)

建物(対象専有部) 3,921,735 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 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海南市下津町上字大森 195番地1

建物の名称 ヒュース下津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上 195番1の35

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 62.39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 海草郡下津町大字上字大森195番1

地 目 宅地

地 積 839.05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 266617分の6239

