

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 8 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 1 0 月 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 8 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 和歌山市向字堂之辻 33 番地 1、33 番地 3

建物の名称 センチュリーコート紀ノ川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向 33 番 1 の 44

建物の名称 310 室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 54.19 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 和歌山市向字堂之辻 33 番 1

地 目 宅地

地 積 1117.35 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市向字堂之辻 33 番 3

地 目 宅地

地 積 757.80 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 317084 分の 5419



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 18 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 和歌山市向字堂之辻 33 番地 1、33 番地 3

建物の名称 センチュリーコート紀ノ川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向 33 番 1 の 44

建物の名称 310 室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 54.19 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 和歌山市向字堂之辻 33 番 1

地 目 宅地

地 積 1117.35 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市向字堂之辻 33 番 3

地 目 宅地

地 積 757.80 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 317084 分の 5419



令和7年(ヌ)第26号
令和8年 3月 9日受理
令和8年 4月 27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 和歌山市向字堂之辻 3 3 番地 1、3 3 番地 3

建物の名称 センチュリーコート紀ノ川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向 3 3 番 1 の 4 4

建物の名称 3 1 0 室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 4 . 1 9 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 和歌山市向字堂之辻 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 1 7 . 3 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市向字堂之辻 3 3 番 3

地 目 宅地

地 積 7 5 7 . 8 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 1 7 0 8 4 分の 5 4 1 9



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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 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	毎月 管理費 金 9,510円 修繕積立金 金 7,100円 水道料 金 1,958円 (2か月分)	令和8年3月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R2年1月分～8年4月分 計 1,063,700円 (管理費524,100円、修繕積立金539,600円)	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項	その他の事項のとおり 上記以外に水道料42,548円、遅延損害金482,050円の滞納あり		
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 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 ☐ 枚目のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項	その他の事項のとおり 敷地権割合 317084分の5419		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ あり 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ あり(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

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、8枚目の建物図面（各階平面図）記載のとおりである。符号1と符号2の土地が一体となって、本件マンションの敷地となっている。符号1の土地の地積測量図は法務局に備え付けられていなかった。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。符号1の土地の西側が道路に面している。
- (3) マンション地下1階部分が駐車場となっている。駐車場は賃貸ではなく、区分所有となっている。本件居室所有者は駐車場を所有していない。

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8～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成6年10月築で、築後約32年が経過している。本件居室は令和3年11月から空き家となっている。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 玄関ドア周りにガムテープが貼られており、一部塗装が剥がれていた。（写真3、4）
 - ② キッチンの換気扇がかなり汚れていた。（写真9）
 - ③ DKの床がかなり汚れ、一部は傷ついていた。（写真10、11）
 - ④ ベランダの壁に錆びのような汚れが付いていた。（写真13）
 - ⑤ 和室の引戸に落書きがされていた。（写真15）
 - ⑥ 和室の襖が破れていた。（写真16、17）
- (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。

以 上

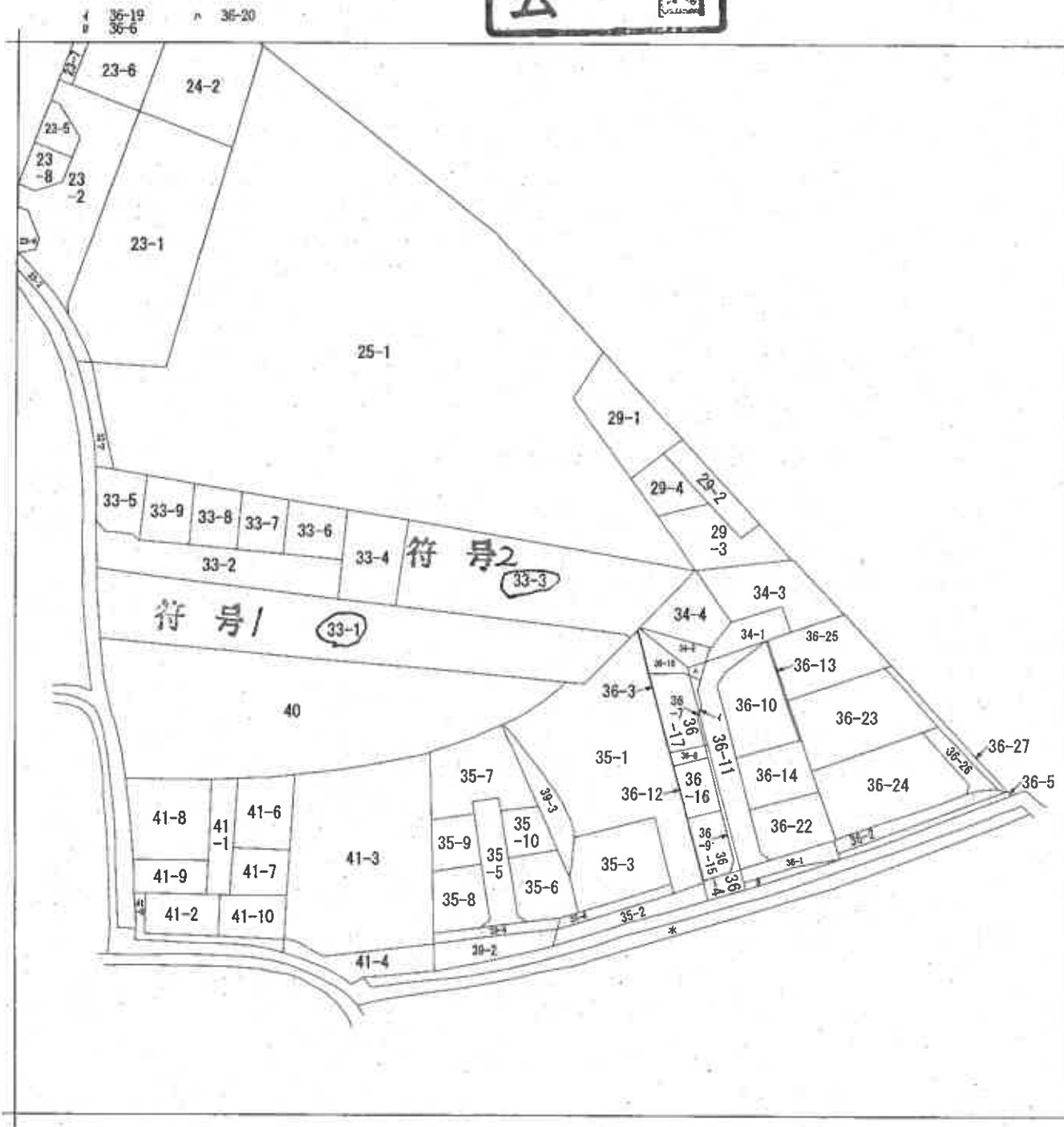
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
管理会社担当者	310号室には令和3年11月から誰も住んでいません。所有者は大阪で亡くなったと聞いています。管理費や修繕積立金等の滞納もかなりの額になっています。当社は本件居室の鍵は持っていません。誰が持っているのかもわかりません。 本件マンションの地下駐車場は、賃貸ではなく区分所有となっています。本件居室所有者は駐車場を所有していませんでした、駐車場所有者以外の方は道路を挟んで西側にある駐車場を借りています。居住者が別途契約しているので賃料等はわかりません。 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 3 月 9 日 (月) 12:00～12:10	和歌山地方法務局	登記等調査
〃 14:25～14:40	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影
令和 8 年 4 月 6 日 (月) 9:50～10:30	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 管理会社担当者から聞き取り
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) ☐ 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。 ☒ 令和 8 年 4 月 6 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て建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 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	和歌山市向字堂之辻				地番	33番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考年月日(原図)			補記事項	方位不明	

登記年月日：昭和59年10月1日

0198105

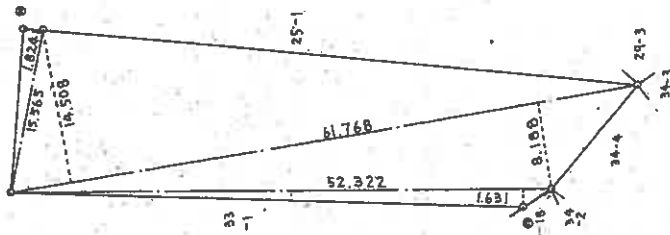
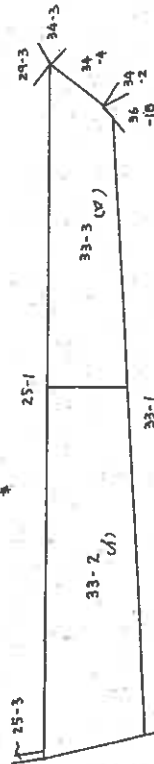
④ 33-2 ⑤ 33-2 33-3 59.10.1 地積測量図

土地の所在 和歌山県新宮市

求積表	
15.565	× 1.824
61.768	× (14.508 + 8.188) × 1/2
52.322	× 1.631
計 = 757.807135㎡	

北積 757.80㎡

残差計算
757.807135 - 1126.482865



図号	境界線の種類
④	測量 ()
⑤	

作製者

和歌山県新宮市 昭和59年7月28日作製

申請人

縮尺 1/500 1/1000

A4判に縮小

(和歌山県新宮市測量士会印)

登記年月日：平成6年10月18日

0774393

各階平面図

建築物図面

和歌山県和歌山市向字堂之辻3番地1・33番地3
(センチュリーコート和歌山)

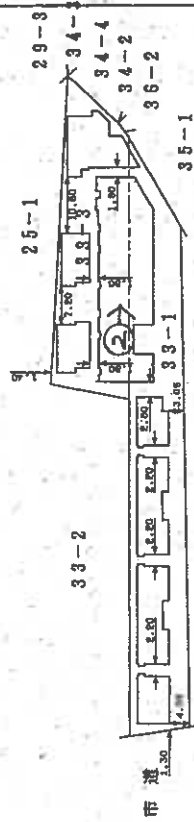
家屋番号

建築物の所在

平成 6年10月18日



一棟の建物



4.0

写真撮影位置方向

作製者

年 月 日 (作成)

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成6年10月18日

0774442

各階平面図

建物図面
各階平面図

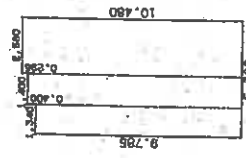
家屋番号	向字堂之辻33番1の44
建物の所在	和歌山市向字堂之辻33番地ノ・33番地3

平成 6年10月18日

区分した建物

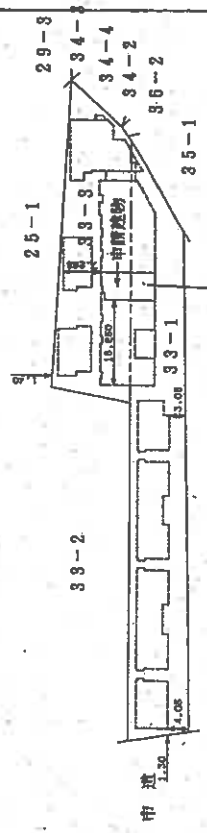
建物の番号310室

建物の存する部分 3階部分



求積表

$1.340 \times 9.785 =$	13.119
$1.400 \times 10.185 =$	14.259
$2.560 \times 10.480 =$	26.828
合計	54.197
床面積	54.19 ㎡



物件(/)

作製者

申請人



縮尺 1/250

昭和 6 年 10 月 5 日 (作製)

縮尺 1/1000

(大阪土地測量院株式会社)

A4判に縮小

(2/4)

請求番号：34-2

登記年月日：平成6年10月18日

0774397

各階平面図

建物図面

⑤/6

向き覚しに

33番ノリコートビル
(センチュリーコートビルノリ)

家屋番号

建物の所在 和歌山市向字堂之辻33番地1・33番地3

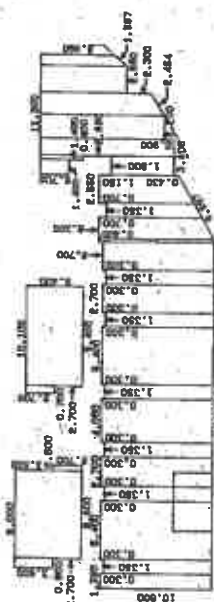
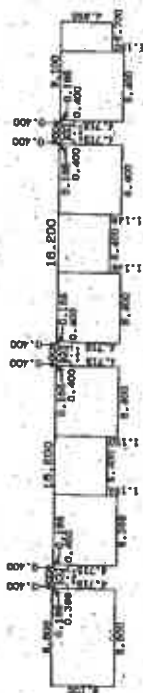
平成 6年 10月 18日

一棟の建物 ⑤

2階～3階 部分 (各階同型)

一棟の建物 ⑥

2階～3階 部分 (各階同型)



作製者

6年10月18日(制作日)

申請人



縮尺 1/500

縮尺 1/500

(大塚土地建設顧問株式会社)

(4/4)

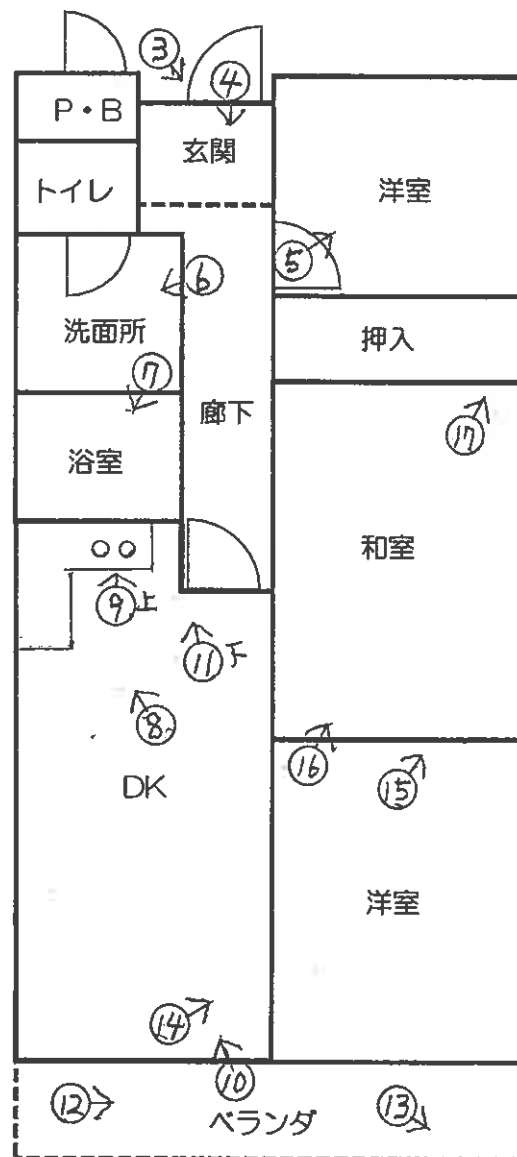
冊数番号：34-2

A4判に縮小

(// 枚目)

建 物 間 取 図

〈令和7年（又）第26号〉



←○写真撮影位置・方向

(72 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

令和7年 (又) 第26号
令和8年 4月 6日 現地調査
令和8年 5月 8日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

(敷地権〈所有権〉付区分所有建物)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 2,820,000 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き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 建 物 の 名 称 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1 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の目的で ある土地の表示) 土 地 の 符 号2 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号1・2 敷地権の種類 敷地権の割合	「別紙物件目録記載のとおり」	同 左
番号	特 記 事 項		

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	南海加太線「東松江」駅の北東方・道路距離約 2.1 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当市のやや郊外に位置する一般住宅や、共同住宅、事業所等が混在する地域である。比較的周辺に大型店舗等が配置されており、生活利便性に特に難は無い地域である。	
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1種住居地域(特記事項②参照) 60% 200% 無し 宅地造成等工事規制区域、建築基準法第22条指定区域、 浸水想定区域(紀の川洪水ハザードマップ)
画 地 条 件	規 模 : [土地の符号1 : 1,117.35 m² (登記面積は概ね正確と判断される。)] [土地の符号2 : 757.80 m² (登記面積は概ね正確と判断される。)] 合計地積 1,875.15 m² 形 状 : 不整形 間口奥行 : 間口約 12.0m、奥行約 120.0m 地 勢 : 概ね平坦である(地下1階部分は駐車場となっており、地表面との間に約 1.5mの段差がある)。 接面状況 : 角地	
接面道路の状況等	西側にて現況幅員約 4.2mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に、北側の一部にて現況幅員約 6.0~7.0mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)に、それぞれ概ね等高に接面している(特記事項②参照)。	
土地の利用状況等	対象地の利用状況 : マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上水道 有り ガス配管 無し(プロパン) 下水道 無し(浄化槽)	
土 壌 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図(昭和53年頃)によれば、本件土地は農地等で、周辺には建設機械製造会社があった模様であるが、担当部局への調査及び登記事項調査等において特段の情報は無く、土壌汚染の有無は不明である。	

特 記 事 項	①本件土地の形状は所轄法務局備付けの建物図面と概ね一致した。なお、所轄法務局備付けの地積測量図は土地の符号 2 のみに存在した。 ②土地の符号 2 の北東端部分が僅かに準工業地域（指定建蔽率 60%、指定容積率 200%）である可能性が高い。詳細については担当課への確認が必要である。 ③マンション地下 1 階の駐車場は、賃貸ではなく区分所有となっている。なお、本件居室所有者は駐車場を所有していない。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	センチュリーコート紀ノ川
建物の用途	共同住宅 (総戸数 51 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 6 年 10 月 5 日新築 経 過 年 数： 32 年 経済的残存耐用年数： 18 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建 建築面積： 938.83 m ² 延床面積：3,319.72 m ²
仕様	屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル等
設備等	エレベーター無し、駐車場（敷地内 24 台）
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：センチュリーコート紀ノ川管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：管理人勤務無し
管理の状況	普通
積 立 金	5,481,645 円（令和 7 年 12 月 31 日現在）

特記事項	実施時期が確定している大規模修繕計画は無い。
------	------------------------

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階 310 号室 主要開口部の方位：南向き
現況床面積	54.19 m ² （登記面積）
間 取 り	3LDK（バルコニー付き）
仕 様	天 井：クロス、目透かし天井等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：電気、給排水等 その他：—
保守管理の状態	概ね普通
管 理 費 等	管理費：9,510 円（月額） 修繕積立金：7,100 円（月額） 滞納額：1,063,700 円（管理費 524,100 円、修繕積立金 539,600 円）
専有部分の 利用状況等	建物所有者が居宅（空家）として占有している。
特記事項	①目視調査等の範囲では雨漏りやシロアリ等の兆候は確認されなかった。 ②主な不具合としては、玄関ドアの一部塗装の剥がれ、DK 床の目立った汚れや一部傷の存在、キッチン換気扇の汚れ、ベランダ壁の錆状の汚れ等であった。

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。

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原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/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
225,000	54.19	0.31	3,780,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

- ・経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 18 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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 32 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年})\} \times (1-0.20) \div 0.31$$

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
44,000	0.53	1,875.15	0.95	5419/317084	1.00	710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山=15

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 46,200 \text{ 円/}\text{m}^2 \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 = 44,000 \text{ 円/}\text{m}^2 \end{array}$$

◇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（北）0

$$\begin{array}{ccccc} \text{◇地域格差：} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格差率} \\ & 100/104 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/100 & \div & 100/105 \end{array}$$

イ 個別格差：

$$\text{①形状 } -18 \quad \text{②規模 } -15 \quad \text{③間口奥行きの関係 } -25 \quad \text{④角地 } +1$$

◇方位格差は無いものと判断した。

$$\text{③総合格差 } -47 \div \text{①} \times \text{②} \times \text{③} \times \text{④} \text{ (相乗積)}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：最有效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。

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（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
3,780,000	710,000	1.00	4,490,000

ウ 個別格差：

$$\text{①階層 } 1.01 \quad \text{②位置 } 1.00 \quad \text{③管理の状態等 } 1.00$$

$$\text{④総合格差 } 1.00 = \text{①} \times \text{②} \times \text{③}$$

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㎡当りの比準価格を査定した。

番 号	A	B
所 在	和歌山市松江北6丁目	和歌山市西庄
構 造	SRC造	RC造
階	9階 / 9階	3階 / 7階
面 積	約69㎡	約66㎡
建築時期	平成3年10月	平成6年10月
価格時点	令和7年6月	令和7年10月
取引形態	取引	取引
事例価格	79,600円/㎡	68,200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	79,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.3}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{105}$	71,100
B	68,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{78}$	$\frac{100}{105}$	83,300
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 : 建物のグレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。							㎡当り比準価格
							77,200

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) ア×イ×ウ=エ
77,200	1.00	54.19	4,183,000

イ個別格差 : 積算価格を求める際に13ウで求めた個別格差率と同一である。

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 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
495 千円 (17.8 %)	297 千円	10.0 %	2,970 千円	0.77218	2,293 千円 (82.2 %)	2,788 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	564	564	564	564
	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	564	564	564	564
	空室損失	-51	-51	-51	-51
	貸倒損失	-17	-17	-17	-17
	有効総収益	496	496	496	496
イ 総費用	維持管理費	85	85	85	85
	修繕費	55	55	55	55
	公租公課	50	50	50	50
	損害保険料	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	199	199	199	199
	資本的支出	280	0	0	0
	総費用合計	479	199	199	199
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		35%	35%	35%	35%
エ 有効純収益		17	297	297	297
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		16	250	229	

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地等を参考に、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。

IV 評価額の決定

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	4,490,000	1.00	4,490,000
② 比 準 価 格	4,183,000	1.00	4,183,000
③ 収 益 価 格			2,788,000
④ 調整後の価格			4,027,000

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) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エーオ (万円未満四捨五入)
4,027,000	1.00	0.70	1.00	0	2,820,000

イ 市場性修正：必要なしと判断した。

ウ 競売市場性修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額が存在するが、本件は当該マンションの管理組合が滞納管理費等を請求債権としている場合に該当するため、当該減価は考慮外とした。

オ その他の控除減価（敷金等）：必要なしと判断した。

第6 価格参考資料

1 地価公示価格 和歌山-15

所 在：和歌山市向字高屋敷 45 番 12

価 格：46,200 円／㎡

位 置：南海加太線「東松江」駅の北東方、道路距離約 2.0 km

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：104 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北 6.0m 私道

用途指定等：市街化区域

第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中小規模の戸建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）

土地（符号 1） 18,794,303 円（敷地権割合 5419/317084）

土地（符号 2） 12,746,519 円（敷地権割合 5419/317084）

建物（対象専有部分） 2,855,501 円

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図写し

4 地積測量図写し（土地の符号 2）

4 建物図面・各階平面図写し

5 間取図

6 写真

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市向字堂之辻 33番地1、33番地3

建物の名称 センチュリーコート紀ノ川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向 33番1の44

建物の名称 310室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.19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 和歌山市向字堂之辻33番1

地 目 宅地

地 積 1117.35平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市向字堂之辻33番3

地 目 宅地

地 積 757.80平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 317084分の5419

