

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	2,330,000 1,864,000		466,000	62,506	9,011



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岩出市山字開キ 980 番地 2

建物の名称 水鉄アーバンコンフォート岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山 980 番 2 の 6 1 2

建物の名称 6 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 74.55 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 岩出市山字開キ 980 番 2

地 目 宅地

地 積 4806.62 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 1705696 分の 7793



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 1 8 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 岩出市山字開キ 980 番地 2

建物の名称 水鉄アーバンコンフォート岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山 980 番 2 の 6 1 2

建物の名称 6 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 74.55 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 岩出市山字開キ 980 番 2

地 目 宅地

地 積 4806.62 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 1705696 分の 7793



令和8年(ケ)第 3号
令和8年 3月23日受理
令和8年 5月29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 岩出市山字開キ 980 番地 2

建物の名称 水鉄アーバンコンフォート岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山 980 番 2 の 6 1 2

建物の名称 6 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 74.55 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 岩出市山字開キ 980 番 2

地 目 宅地

地 積 4806.62 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 1705696 分の 7793



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 7,410円 修繕積立金 金 10,130円 駐車場費 5,000～10,000円 水道代 金 2,200円	令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年11月分～8年4月分 計 315,720円 (管理費133,380円、修繕積立金182,340円)	
管理費等照会先	サンヨーホームズコミュニティ株式会社		
その他の事項	その他の事項のとおり 上記の外、水道料36,060円の滞納あり		
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 ☐ 枚目のとおり		
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	その他の事項のとおり 敷地権割合 1705696分の7793		
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、6枚目の公図（14条1項地図）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) 敷地内駐車場（34台）と北側に敷地外駐車場がある。

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7～8枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成3年7月築である、築後約35年が経過している。雨漏りやシロアリの兆候はなかった。主な不具合部分は下記のとおりである。
 - ① 北側ベランダに鳩の糞がたくさん落ちていた。（写真6）
 - ② 洗面所の床クロスが一部破れていた。（写真8）
 - ③ 洋室2の壁2か所に紙が貼られていた。修復跡と思われる。（写真11）
 - ④ リビングの壁に穴の修復跡があった。またカーペットの一部が変色していた。（写真13）
 - ⑤ 和室の畳にシミが付いていた。また壁のクロスや敷居のレールも剥がれていた。（写真15～17）
 - ⑥ 洗面所前の廊下の床に少しへこむ部分があった。
- (3) 本件マンションはオール電化で、電気温水器は室内に置かれていた。（写真4）

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
管理組合理事長	現在、612号室には誰も住んでいません。所有者が亡くなられてから、親族の方が片づけに来ていました。緊急用の鍵は管理人室で保管しています。駐車場は敷地内が34台分で、その他は敷地外になります。駐車場代は5000円から10000円の範囲です。 このマンションは鳩の糞害がひどく、この部屋の北側のベランダもかなり汚れています。ネットは張っていますが、完全には防げません。 このマンションはオール電化になっています。電気温水器は室内に設置しています。 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 3 月 2 3 日 (月) 10:00～10:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 8 年 3 月 3 0 日 (月) 10:58～11:35	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影 管理組合理事長から聞き取り
令和 8 年 4 月 1 4 日 (火) 10:00～10:55	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 管理組合理事長から聞き取り
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 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。 ☐ 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

公 図

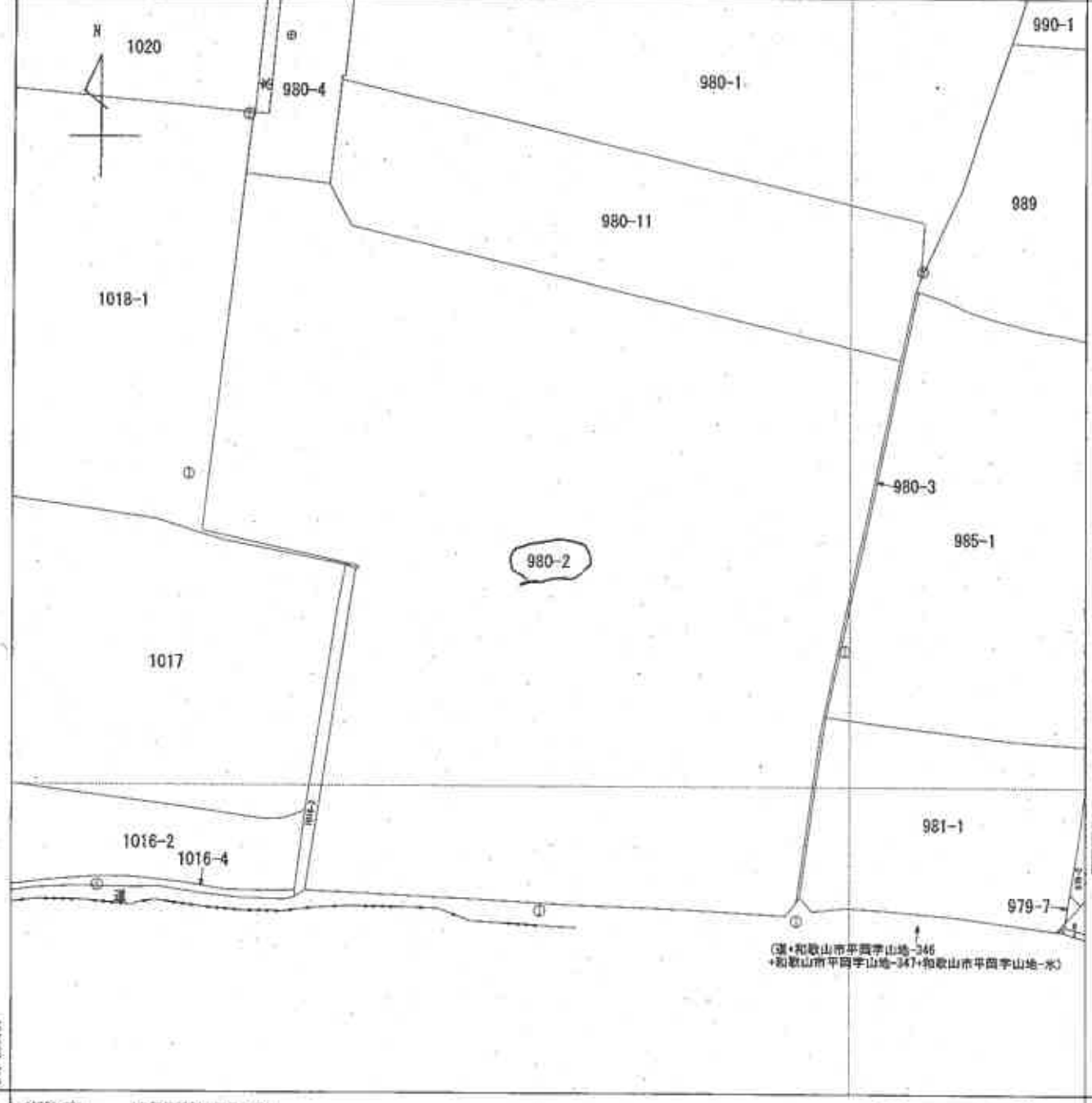
979-4
979-6

981-2

(座標値単位：測量成果)

-66533.721

-10411.912



A4判に縮小



請求部	所在	岩出市山字開キ				地番	980番2			
出力	1/500	精度	甲三	座標系	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成	年月日				備考	年月日	(原図)		補記	事項

請求番号：36-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成3年8月21日

各階平面図 026801

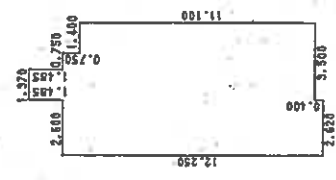
建物図面

家屋番号：市出番大宇山 980-2-612

建物の所在：那賀郡岩出大字山宇開キ98.0番地2

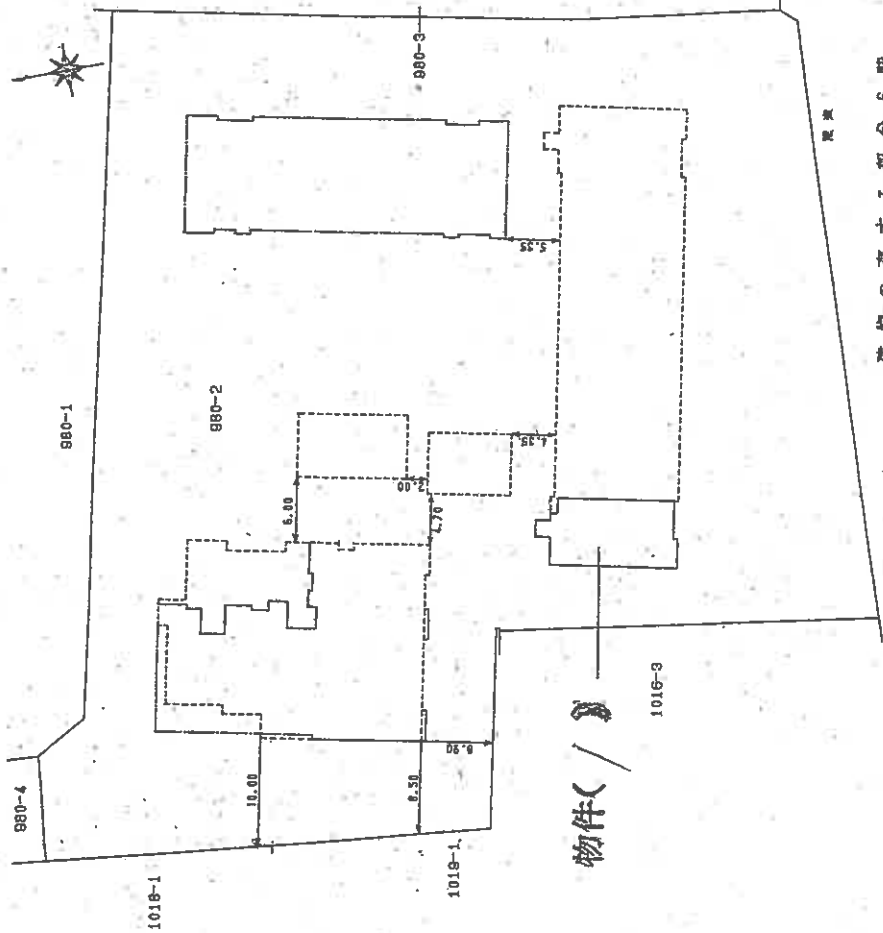


写真撮影位置方向



1.370 x 1.485	=	2.034450
4.720 x 0.750	=	3.540000
6.120 x 11.100	=	67.932000
2.620 x 0.400	=	1.048000
合計		74.554450
床面積		74.55㎡

物件 /



建物の存する部分6階

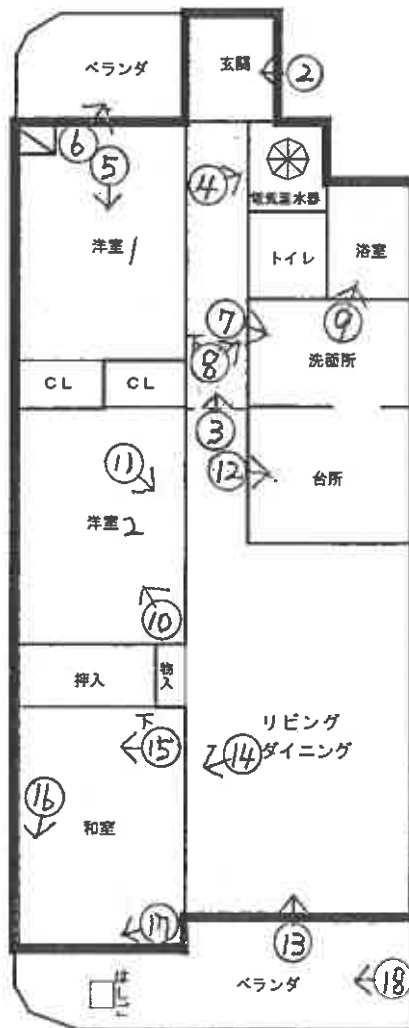
作製者	縮尺 1/250	申請人
-----	----------	-----

縮尺 1/500

A4判に縮小

(平成3年8月10日作成)

間取図



←○写真撮影位置・方向

(8 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



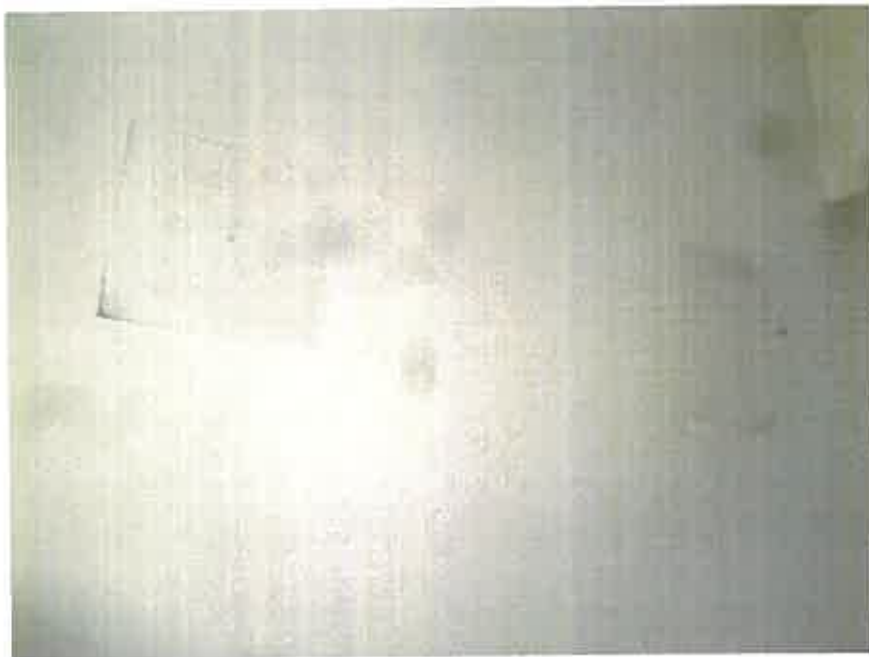
8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和8年（ケ）第3号
令和8年4月14日現地調査
令和8年6月3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 本 博 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金2,330,000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	(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 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』	(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。
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	J R 阪和線「紀伊」駅の東方・道路距離約3.5 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	岩出市西部に位置し、分譲マンション、駐車場、農地等が混在する地域。 系統は行き止まりである。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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% 400% 指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地積 間口・奥行 画地形状 接面道路との関係	4806.62㎡ 間口約80m (道路と接する間口約8m)、奥行約70m やや不整形 中間画地、道路とほぼ等高で接している。
接面道路の状況	北側約8m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)。 北側道路とほぼ等高。	
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：あり	
土壌汚染等	・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。 (過去にし尿処理施設設置届が出されたが、その後平成24年に廃止届が出されていた)	
特記事項	・敷地内に変圧器、コンデンサが入った倉庫あり。 岩出保健所にて問い合わせたところ、PCB保管の届出はないとの回答を得た。ただし、これをもって敷地内にPCBが保管されていないという証明にはなら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	水鉄アーバンコンフォート岩出
建物の用途	共同住宅（総戸数245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3年7月17日新築 経済的全耐用年数：50年 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：約15年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺 地下1階付15階建 建築面積 1410.16㎡ 延床面積 18795.16㎡
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、駐車場等 駐車場料金：5,000～10,000円（月額）
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：水鉄アーバンコンフォート岩出管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：サンヨーホームズコミュニティ株式会社 管理形態：管理人あり
管理の状況	普通
修繕積立金	43,226,282円（令和7年7月末現在）
特記事項	・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。 ・管理会社によると計画はあるものの、実施時期が確定している大規模な修繕はないとのことであった。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6階部分 612号
床 面 積	74.55㎡
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：電気温水器
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費：7,410円（月額） 修繕積立金：10,130円（月額） 水道料：2,200円（月額） 管理費の滞納額：133,380円（令和6年11月分～令和8年4月分） 修繕積立金の滞納額：182,340円（令和6年11月分～令和8年4月分） それ以外の滞納額（水道料）：36,060円
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	・雨漏り痕は目視では発見できなかった。 ・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。 ・壁クロスに亀裂があった。被害の程度は不明である。 ・北側ベランダに鳩の糞がたくさん落ちていた。 ・和室の畳にシミがあった。カーペットの一部が変色していた。 ・扉が開閉しにくい部分があった。 ・クロス汚れ、クロス破れが複数あり、修復跡もあった。 ・壁クロスや敷居のレールが剥がれている部分があった。 ・洗面所前の廊下の床に少しへこむ部分があった。

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。

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
240,000	74.55	0.23	4,115,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率

経済的全耐用年数 50年、経過年数 約35年、経済的残存耐用年数 約15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15年/(経過年数35年+経済的残存耐用年数15年)}×(1-観察減価0.3)≒0.23

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
22,800	0.72	4806.62	0.95	7793/1705696	1.00	342,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準

地価公示価格 岩出-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
 $23,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/101 \times 100/100 \approx 22,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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
 $100/99 \times 100/98 \times 100/103 \times 100/100 \approx 100/100$

イ 個別格差：規模 (0.80)、間口狭小 (0.90) 相乗積0.72 (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
4,115,000	342,000	1.06	4,724,000

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	岩出市金池	岩出市西国分
構造	鉄骨鉄筋コンクリート	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋 コンクリート
階	4階	6階
面積	71.74㎡	57.98㎡
建築時期	平成7年10月	平成3年6月
取引時点	令和6年11月	令和7年6月
取引形態	競落	競落
事例価格	54,100円/㎡	35,700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	54,100	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	53,600
B	35,700	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	53,200
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）
							53,400

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
53,400	1.06	74.55	4,220,000

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 393 (14.5%)	千円 300	% 10.0	千円 3,000	千円 0.77218	千円 2,317 (85.5%)	千円 2,710 (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	680	680	680	680
	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	680	680	680	680
	空室損失	-68	-68	-68	-68
	貸倒損失	-20	-20	-20	-20
	有効総収益	592	592	592	592
イ 総費用	維持管理費	89	89	89	89
	修繕費	122	122	122	122
	公租公課	71	71	71	71
	損害保険料	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	292	292	292	292
	資本的支出	400	0	0	
	総費用合計	692	292	292	292
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		0.429	0.429	0.429	0.429
エ 有効純収益	ア－イ	-100	300	300	300
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	-92	253	232	

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	4,724,000	1.00	4,724,000
②比準価格	4,220,000	1.00	4,220,000
③収益価格	—		2,710,000
④調整後の価格	4,120,000		

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
4,120,000	0.95	0.7	0.85	0	2,330,000

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 地価公示価格（岩出—2）

所在：岩出市根来字家廻り1232番

価格：23,100円／㎡

位置：J R 和歌山線「岩出」駅の北西方、道路距離約3.8k mに位置する。

価格時点：令和8年1月1日

地積：461㎡

供給処理施設：水道

接面街路：西4.4m 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：中規模の農家住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和8年度）

物件1 建物：4,423,597円

土地：243,843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 岩出市山字開キ 980 番地 2

建物の名称 水鉄アーバンコンフォート岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山 980 番 2 の 6 1 2

建物の名称 6 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 74.55 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 岩出市山字開キ 980 番 2

地 目 宅地

地 積 4806.62 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 1705696 分の 7793

