

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 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 場 所 令和 8 年 10 月 23 日 午前 10 時 00 分 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 13 日 午前 10 時 00 分 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	130,000 104,000		26,000	51,013	7,392



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岩出市西国分字西野々 5 1 5 番地 2、5 1 7 番地

建物の名称 サンライズマンション岩出X

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西国分 5 1 5 番 2 の 8 0 6

建物の名称 8 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 5 8 . 2 7 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 岩出市西国分字西野々 5 1 5 番 2

地 目 宅地

地 積 2 2 2 9 . 8 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岩出市西国分字西野々 5 1 7 番

地 目 宅地

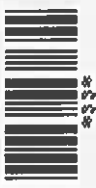
地 積 6 6 4 . 4 7 平方メートル

(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 8 0 7 6 3 8 分の 6 0 5 1



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 岩出市西国分字西野々 515 番地 2、517 番地

建物の名称 サンライズマンション岩出X

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西国分 515 番 2 の 806

建物の名称 806

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 58.27 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 岩出市西国分字西野々 515 番 2

地 目 宅地

地 積 2229.80 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岩出市西国分字西野々 517 番

地 目 宅地

地 積 664.47 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 807638 分の 6051



令和7年(ケ)第71号
令和8年1月13日受理
令和8年 4月 20日提出

現 況 調 査 報 告 書

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

(注) チェック項目中調査結果は、「■」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 岩出市西国分字西野々 515番地2、517番地

建物の名称 サンライズマンション岩出X

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西国分 515番2の806

建物の名称 806

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 58.27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 岩出市西国分字西野々 515番2

地 目 宅地

地 積 2229.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岩出市西国分字西野々 517番

地 目 宅地

地 積 664.47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 807638分の6051



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 8,600円 修繕積立金 金 10,290円	令和8年1月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成22年11月分～令和8年1月分 計 1,979,354円 (管理費 1,190,399円、修繕積立金 788,955円)
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ	
その他の事項	管理組合(申立債権者)代理人からの照会回答書によれば、滞納管理費等について、上記の他に水道料(月額2,200円)の未納分450,102円、敷地外駐車場費の未納分634,645円、違約金(実費含む)3,613,705円、遅延損害金9,531,300円が発生しているとのことである。 「その他の事項」のとおり	
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(14条1項地図)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 807638分の6051	
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
(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

居室前に部屋番号の記載されたプレートがあり、債務者の苗字が記載されていた。

2 本件土地（敷地権）の状況等

- (1) 本件各土地は周囲に住宅や耕作地等が混在する一画に存在し、本件建物を含む一棟の建物の敷地となっている。その形状は、おおむね6枚目の公図（14条1項地図）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) 敷地内には、駐輪場、駐車場、ゴミ置場などが存在する。
- (4) 本件一体の土地の南西側から西側にかけての周囲は水路に囲まれている。この水路と本件各土地との間には高低差があり、本件土地側は擁壁状になっている。南西側の擁壁について複数個所にクラックやその補修跡が見られ、若干傾いているように見受けられた。

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7～11枚目の図面のとおりである。
- (2) 全部事項証明書によれば本件建物は平成9年12月築であり、築後約28年が経過している。居室内には、目視等の範囲では雨漏りの兆候は見られなかったものの、壁面などには汚れや亀裂、カビが多数見られ、経年よりも劣化している状況がうかがわれる。風呂、洗面所、台所などの水回りの汚損状況は顕著であった。居室内やベランダには廃棄物と思われる動産類が堆積しており、詳細な状況を確認できない部分が多く見られた。
- (3) LDの壁面に穴が空いており、猫によるものと思われる破損が見られた（写真8）
- (4) 廊下の収納の扉が破損していた（写真9）。
- (5) 居室内は動物やごみなどのにおいがした。
- (6) 居室内には猫のものと思われる排泄物が見られた。
- (7) 居室内には家電や生活用品など多数の動産が残置されていた。
- (8) 居住のためには大規模な清掃や修繕が必要となるものと思われる。
- (9) 管理組合代理人から提供を受けた管理規約には、管理事務室、集会室及びそれらの付属物が規約共用部分とする旨の記載が存在した。本件一棟の建物のうち515-2-101、515-2-102、515-2-104～515-2-110について取得した登記事項要約書によれば、集会所（515-2-101）、管理人室（515-2-102）、駐輪場（515-2-104及び515-2-110）につき規約共用部分の登記が見受けられた。

4 その他

所有者に宛てて調査協力を依頼する文書を送付した。また、立入調査時に、所有者以外で本件不動産について何らかの権利を主張する者は当職に対し書面で申し出られたい旨記載した書面を新聞受けに投函した。報告書作成時点で上記いずれに対しても何らの連絡はない。

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（申立債権者） 代理人担当弁護士	当職は本件申立人であるこのマンションの管理組合の代理人である弁護士法人の担当弁護士です。 本件建物については、管理費や修繕積立金のほか、水道料や敷地外駐車場費、違約金（実費含む）や遅延損害金についても、管理規約の規定を根拠に特定承継人である買受人には引き継がれると解釈しています。 敷地外駐車場費は月額9700円です。滞納分は平成30年1月分までとなっており、平成30年1月分は半額分のみ発生しています。 管理費等の滞納額が端数となっているのは、一部入金があった分を充当しているためです。 駐車場は敷地内に21区画、敷地外に151区画あります。 本件建物内にエレベーターは2基設置されています。
管理人	本件物件は少なくとも4年ほど前から誰も居住していないと思います。このマンションは13年ほど前に大規模修繕を実施していますので、そろそろ修繕の時期になるのではないかと思います。敷地内の駐車場に空きはありません。敷地外の駐車場は1台だけ空きがあります。駐車場について空きがあれば、受付順で利用できます。なお、敷地外の駐車場は別に地主さんがいますが、これらの駐車場について、管理会社が駐車場使用料を集金しています。 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

(調査経過用)

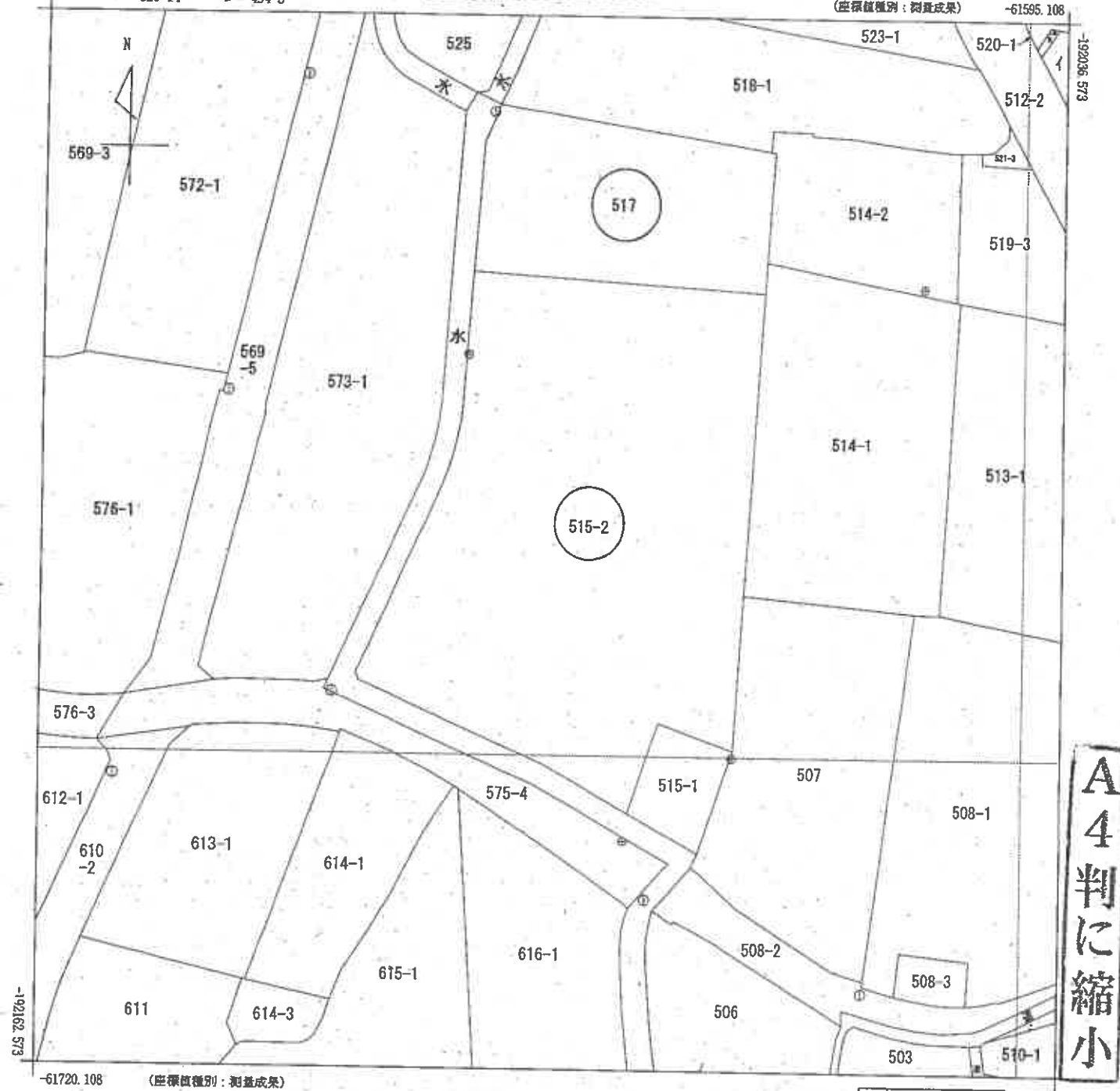
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月14日(水) 15:00 ~ 15:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和8年1月15日(木) 11:41 ~ 12:06	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影 管理人と面談
令和8年1月22日(木) : ~ :	当庁執行官室	管理組合(申立債権者)代理人に 照会書を送付
令和8年2月12日(木) 11:50 ~ 12:00	当庁執行官室	管理組合(申立債権者)代理人担当者 から電話聞き取り
令和8年2月19日(木) 10:30 ~ 10:35	岩出市役所	地籍調査資料調査
令和8年2月20日(金) 13:00 ~ 13:30	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() : ~ :		
(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2月20日 目的物件は、施錠されていたので、立会人立会いの下、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

1 520-11
2 520-14
3 520-15
4 494-3

(座標値種別：測量成果) -61595.108



A4判に縮小

地番区域見出
西国分

請求部	所在	岩出市西国分字西野々				地番	515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					備考・付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：5-2
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成10年1月9日

031045

各階平面図

家屋番号

515-2-101
～ 515-2-1316

建物図面(1/3)

建物の所在
那覇郡岩田町西野々515番地2、517番地

岩田町

518-1



水路

514-2

517

514-1

515-2

507

515-1

水路

作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/500

日付

(平)

A4判に縮小

登記年月日：平成10年1月9日

031120

各階平面図

岩出市

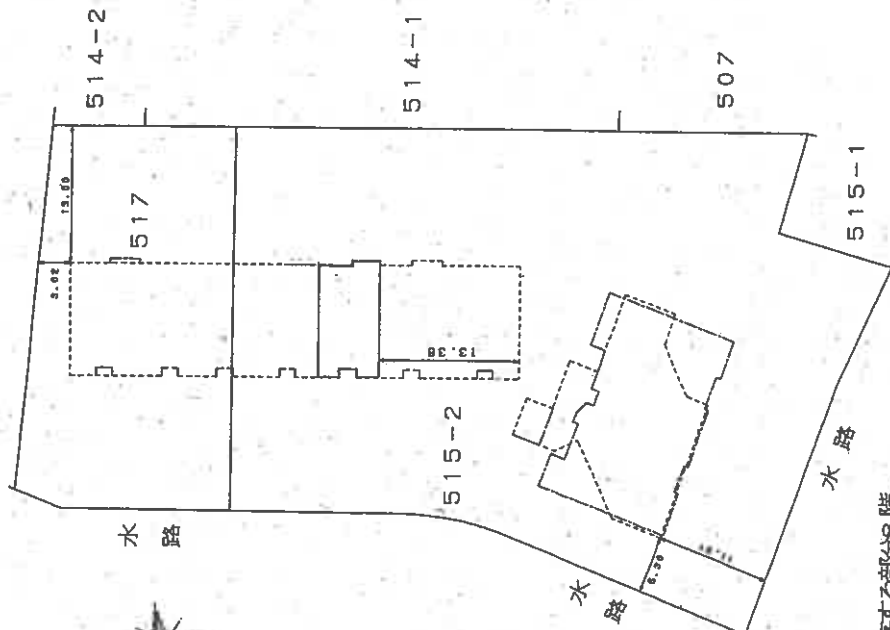
家屋番号 岩出市大字西国分
515-2-806

建物図面

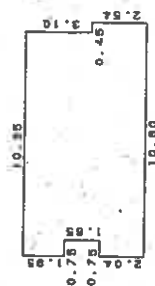
建物の所在 岩出市大字西国分字西野々515番地2、517番地

岩出市

518-1



専有建物



求積表

2.04 × 0.75 =	1.5300
1.85 × 0.75 =	1.3875
5.64 × 9.80 ÷	54.1440
2.54 × 0.45 =	1.1430

合計 58.2795

面積 58.27 m

作製者

(平成)

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成10年1月9日

033174

各階平面図

家屋番号

5/5-2-101
～5/5-2-136

建築物図面

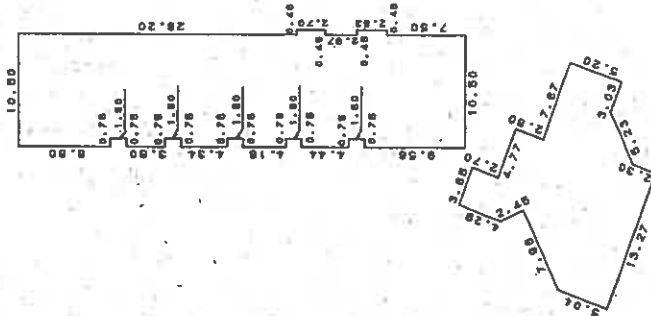
建築物の所在 那賀郡岩出町大字西国分字西野々515番地2.517番地

岩出市

1棟の建物 2～12階 (各階同型)

1棟の建物

1階



求積表

4.44 X 0.78	3.3500
4.16 X 0.78	3.2200
4.34 X 0.78	3.3800
9.58 X 0.78	7.4700
9.80 X 0.78	7.6400
9.80 X 0.78	7.6400
42.20 X 0.78	32.7000
2.70 X 0.45	1.2150
2.63 X 0.45	1.1835
10.68 X 5.04 X 1/2	44.3304
8.02 X 4.29 X 1/2	8.81815
1.92 X 18.70	32.0840
4.77 X 14.00	66.7800
0.84 X 11.20	9.4080
5.20 X 6.80 X 1/2	17.7200
3.03 X 5.20	15.7560
合計	844.42505
床面積	844.42 ㎡

求積表

4.44 X 0.78	3.3500
4.16 X 0.78	3.1200
4.34 X 0.78	3.2800
3.80 X 0.78	2.7000
5.80 X 0.78	4.1200
4.80 X 0.78	3.4800
4.50 X 0.78	3.1500
2.50 X 0.78	1.9500
2.50 X 0.45	1.1250
2.52 X 0.45	1.1340
3.88 X 0.78	3.0000
3.82 X 0.40	1.5280
5.70 X 0.40	2.2800
4.18 X 0.40	1.6720
10.30 X 10.25	105.7500
8.84 X 0.78	6.7050
8.84 X 0.78	6.7050
5.22 X 1.80	7.8300
3.24 X 1.80	4.8600
合計	878.0800
床面積	878.08 ㎡

作製者

(平成9)

日付

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成10年1月9日

039173

各階平面図

家屋番号

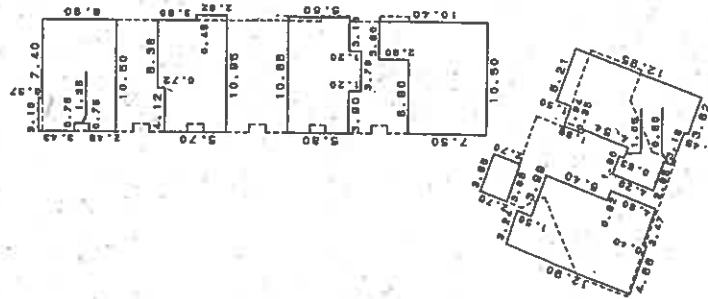
515-2-101
～ 515-2-1316

面

建物の所在 岩出市 西園分字西野々515番地2, 517番地

岩出市

13 階 1 棟の建物



床面積

7.50 X 8.50	=	63.7500
10.40 X 3.50	=	36.4000
5.50 X 10.50	=	57.7500
1.20 X 3.75	=	4.5000
5.70 X 4.12	=	23.4840
5.42 X 8.35	=	45.2570
3.52 X 0.45	=	1.5840
3.43 X 0.75	=	2.5725
7.25 X 0.75	=	5.4375
6.50 X 2.25	=	14.6250
3.50 X 2.70	=	9.4500
4.50 X 0.40	=	1.8000
8.15 X 8.50	=	69.2750
7.25 X 6.40	=	46.4000
3.24 X 1.50	=	4.8600
1.80 X 4.20	=	7.5600
1.05 X 3.87	=	4.0535
0.35 X 1.80	=	0.6300
1.50 X 11.00	=	16.5000
1.50 X 12.50	=	18.7500
3.02 X 12.85	=	38.8270
合計		481.8881
床面積		481.88 m ²

作製者

縮尺 1/500

申請人

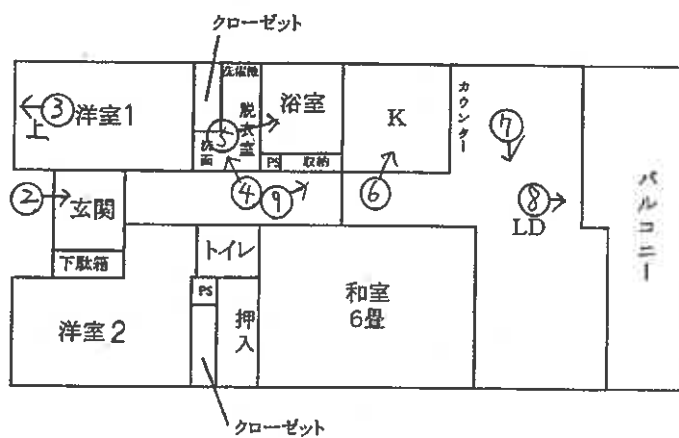
縮尺 1/

(平成 9 年 12 月 2 日作成)

A4判に縮小

間取図

間取図



①

○写真撮影位置・方向



1

全景



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 7 年 (ケ) 第 71 号
令和 8 年 2 月 20 日 現地調査
令和 8 年 4 月 10 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

佐 藤 健

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 130,000 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	同左

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 和歌山線「岩出」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	共同住宅、作業所及び駐車場等が混在する地域。 小学校は北西方約1.0 k m、主要商業施設は約1.2 k m以内に存する。
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：非線引都市計画区域 用 途 地 域：なし 建 蔽 率：70% 容 積 率：200% 防 火 規 制：なし その他の規制：宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地「西国分廃寺(西国分塔跡)」
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：2,894.27㎡ 間 口：約37.5m 奥 行：約71.4～81.0m 形 状：やや不整形 高 低 差：等高から約1.0m高い 地 勢：ほぼ平坦、市道との床版に至る付近は南向き緩傾斜
接面道路の状況	南 西 側：幅員約3.9～5.7m 市道 建築基準法第42条1項1号 (4m未満の部分は同法同条2項)
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：有り 下 水 道：なし
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図(平成元年)では、従前は雑種地であったと推定される。現地調査では土壌汚染等の端緒は見受けられないものの、汚染の有無は不明である。ただし、浄化槽は水質汚濁防止法に係る特定施設の届出がなされている。
特 記 事 項	・下水道は公共樹のみ設置しているが、接続はしていない。 ・南西側から西側の水路に3ヶ所の床版を設けて出入りしており、合計11mの施工承認は取得している。 ・南西側の擁壁に複数の亀裂が見られ、若干傾いている部分も見受けられた。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンライズマンション岩出X
建物の用途	共同住宅 (総戸数121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9年12月8日新築 経過年数: 約 28 年 経済的残存耐用年数: 約 22 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺13階建
仕様	屋根: ルーフィング葺 外壁: モルタル等
設備	エレベーター2基、集会所、駐車場受付順(敷地内21台、敷地外151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: サンライズマンション岩出10管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: グローバルコミュニティ株式会社 管理形態: 日勤
管理の状況	普通
積立金	58,613,803円 (令和7年12月31日現在)
特記事項	・本件の土地の範囲では、同規模の建物に建て替え出来ない可能性がある。

(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	8 階部分 806 号 主要開口部の方位 ： 東 向き
現 況 床 面 積	58.27㎡ (登記面積)
間 取 り	3 L D K (バルコニー付き)
仕 様	天 井：クロス等 床 ：カーペット等 内 壁：クロス 設 備：電気、水道等
保守管理の状態	現況調査報告書記載のとおり、壁面等に汚れや亀裂、カビが多数見られ、LDの壁面に穴や破損、廊下の収納の扉が破損、ペット臭等も強い等、保守管理の状態は相当劣る。
管 理 費 等	管理費 ： 8,600 円 (月額) 修繕積立金： 10,290 円 (月額) 滞納額 ： あり (令和8年1月26日現在、現況調査報告書参照)
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	・相当数の動産、床面が見えないほどの大量の空缶やゴミ等が残置されており、バルコニーにもゴミ等が山積されていたため、詳細な状況を確認できない部分が多く見られた。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
250,000	58.27	0.37	5,390,000

イ 専有面積：登記面積による

ウ 現価率

経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 22 年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 22 \text{ 年} / (\text{経過年数} 28 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 22 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \rightleftharpoons 0.37$$

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
29,000	0.67	2,894.27	0.95	6,051 / 807,638	1.00	400,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（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

$$39,300 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.8}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{134} \rightleftharpoons 29,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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

◇標準化補正：1.01（方位1.01）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 98 \times 100 / 105 \times 100 / 130 \times 100 / 100 \rightleftharpoons 100 / 134$

※供給処理施設については環境条件で考慮している

イ 個別格差：0.67（規模0.70、形状0.98、水路介在0.98）

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による

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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・ 品等程度)	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ = エ
ア	イ	ウ	
5,390,000	400,000	0.77	4,458,000

ウ 個別格差 : 0.77 (階層1.03、管理の状態0.75)

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、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を、以下の比準表より査定した。

(取引事例)

番 号	1	2
所 在	岩出市西国分地内	岩出市西国分地内
構 造	S R C 造	R C 造
階	1 階 / 13 階	7 階 / 9 階
面 積	約57㎡	約62㎡
建築時期	平成9年12月	平成12年11月
価格時点	令和7年10月	令和6年5月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	約 77,000 円/㎡	約 85,300 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品等 比較	建物品等 比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
1	77,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	81,000
2	85,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	79,000
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。 時 点 修 正 : 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 建物の価格推移の傾向を考慮した。 標 準 化 補 正 : 取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較 : 利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 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)
							80,000

2. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度) (7ページと同じ)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
ア	イ	ウ	
80,000	0.77	58.27	3,589,000

Ⅲ. 収益価格の試算（DCF法による）

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。

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（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に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るので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

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	正味復帰価値の現価					DCF法による 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 割引率(9.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ= カ	
-262 千円 -(11.9%)	319 千円	10%	3,190 千円	0.77218	2,463 千円 (111.9%)	2,201 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。

2. 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	660	660	660	660
	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	660	660	660	660
	空室損失	-33	-33	-33	-33
	貸倒損失	-20	-20	-20	-20
	有効総収益	607	607	607	607
イ 総費用	維持管理費	103	103	103	103
	修繕費	123	123	123	123
	公租公課	58	58	58	58
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	288	288	288	288
	資本的支出	1,165	0	0	0
	総費用合計	1,453	288	288	288
ウ 経费率(運営支出／可能総収益)		44%	44%	44%	44%
エ 有効純収益 アーイ		-846	319	319	319
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		-776	268	246	

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不動産の賃料等に基づき想定したものである。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。

第6 評価額の決定

1. 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。（①10%、②80%、③10%の加重平均値を中心に調整）

	占有減価修正前 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	4,458,000	1.00	4,458,000
②比準価格	3,589,000	1.00	3,589,000
③収益価格			2,201,000
④調整後の価格			3,537,000

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定めた。

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
3,537,000	0.90	0.70	0.06	0	130,000

イ 市場性修正：残置物が存するため △10

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）：必要なし

第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (岩出(県) -6)
所 在 : 岩出市中迫字外野43番26
価 格 : 39,300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7年7月1日
地 積 : 143㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
(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7年度)
物件 1 318,549円 (土地)
3,590,801円 (建物)

第8 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近案内図
- 3 14条地図
- 4 建物図面・各階平面図
- 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 岩出市西国分字西野々 515 番地 2、517 番地

建物の名称 サンライズマンション岩出 X

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西国分 515 番 2 の 806

建物の名称 806

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 58.27 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 岩出市西国分字西野々 515 番 2

地 目 宅地

地 積 2229.80 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岩出市西国分字西野々 517 番

地 目 宅地

地 積 664.47 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 807638 分の 6051

