

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 1 0 月 2 3 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 1 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 2 7 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 2 月 1 8 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 1 0 月 2 3 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 橋本市三石台三丁目 27 番地 9、27 番地 10、27 番地 5、27 番地 8

建物の名称 シャルマンフジ橋本三石台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三石台三丁目 27 番 9 の 708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 62.57 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 橋本市三石台三丁目 27 番 9

地 目 宅地

地 積 1001.91 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 橋本市三石台三丁目 27 番 10

地 目 宅地

地 積 524.66 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 橋本市三石台三丁目 27 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 6 1 0 . 7 3 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 橋本市三石台三丁目 2 7 番 8

地 目 宅地

地 積 1 2 3 . 1 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 0 3 5 7 4 分の 6 6 0 5



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 28 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 橋本市三石台三丁目 27 番地 9、27 番地 10、27 番地 5、27 番地 8

建物の名称 シャルマンフジ橋本三石台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三石台三丁目 27 番 9 の 708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 62.57 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 橋本市三石台三丁目 27 番 9

地 目 宅地

地 積 1001.91 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 橋本市三石台三丁目 27 番 10

地 目 宅地

地 積 524.66 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 橋本市三石台三丁目 27 番 5

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 610.73平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 橋本市三石台三丁目27番8

地 目 宅地

地 積 123.12平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 503574分の6605



令和8年(ケ)第 6号
令和8年 4月 6日受理
令和8年 6月 5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 橋本市三石台三丁目 27 番地 9、27 番地 10、27 番地 5、27 番地 8

建物の名称 シャルマンフジ橋本三石台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三石台三丁目 27 番 9 の 708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 62.57 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 橋本市三石台三丁目 27 番 9

地 目 宅地

地 積 1001.91 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 橋本市三石台三丁目 27 番 10

地 目 宅地

地 積 524.66 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 橋本市三石台三丁目 27 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 6 1 0 . 7 3 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 橋本市三石台三丁目 2 7 番 8

地 目 宅地

地 積 1 2 3 . 1 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 0 3 5 7 4 分の 6 6 0 5



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	橋本市三石台3丁目27番地の9-708	
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 11,000円 修繕積立金 金 7,930円 駐車場費 5,000～10,500円	令和8年4月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 8年5月分 計 18,930円 (管理費11,000円、修繕積立金7,930円)
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 西日本事業部 大阪南支店	
その他の事項	その他の事項のとおり 上記以外に町会費300円の滞納あり	
敷地権	符号1～4	
現況地目	☒ 宅地(符号1～4) ☐ 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1～4) ☐ 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 503574分の6605	
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

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) マンション1階部分の敷地内に駐車場・駐輪場等が設けられている。

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11～13枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成7年7月築で、築後約31年が経過している。居室内の状況はおおむね経年劣化の範囲内である。具体的な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 洋室2の壁のクロスが一部剥がれていた。（写真5）
 - ② リビングの敷居に傷があった。（写真10）
 - ③ 和室の畳に箆筥の跡が付いていた。（写真12）
- (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
管理人	現在、708号室には誰も住んでいません。昨年夏頃までは誰かに貸していたようですが、それ以降は誰も出入りしていません。 駐車場は敷地内と敷地外があり、料金は5000円～10500円です。現在、敷地内は満車です。
債務者代理人弁護士	債務者は体調が悪く、調査に立ち会うことができません。鍵を送りますので、そちらで調査してください。 現在、債務者は破産申立ての準備中です。 以上

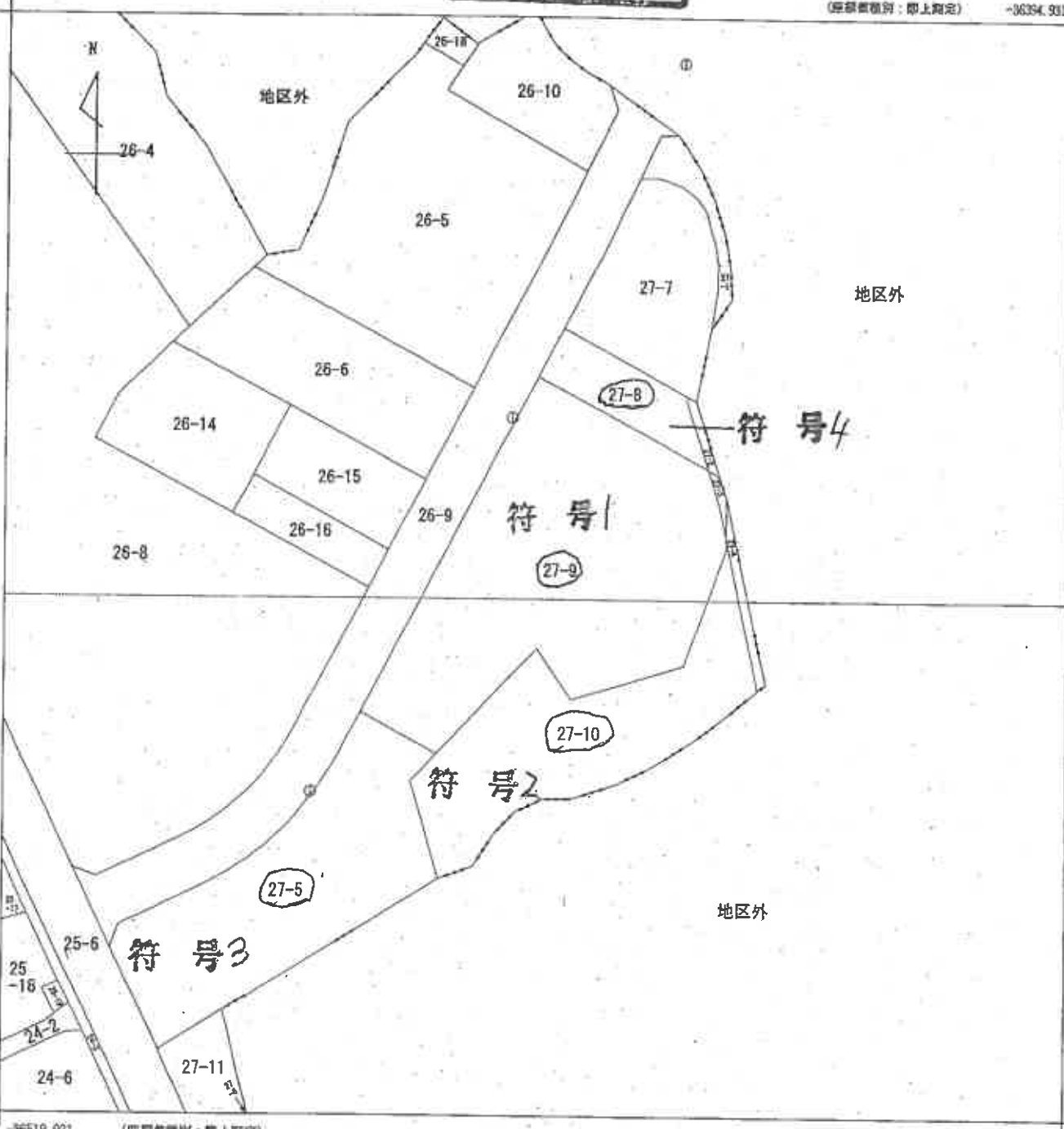
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 4 月 7 日 (火) 11:20～11:30	和歌山地方法務局 橋本支局	登記等調査
// 11:40～12:03	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影 管理人から聞き取り
令和 8 年 4 月 30 日 (木) 10:20～10:45	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 () : ~ :		
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

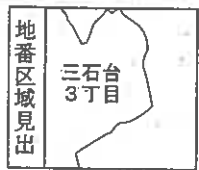
公 図

(座標値単位：地上測定) -36394.931



-101362.367

A4判に縮小



請求部	所在	橋本市三石台三丁目				地番	27番9			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成1年8月8日			備付年月日(原図)	平成1年1月17日			補記事項		

登記年月日：平成6年7月22日

63854

地積測量図

地番	27-3,-9
土地の所在	橋本市三石台3丁目

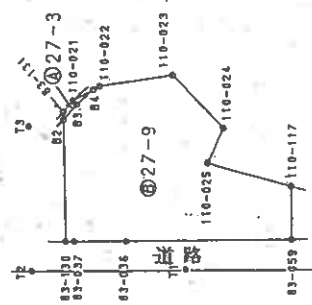
H6.7.22
M27-3S-

求積表

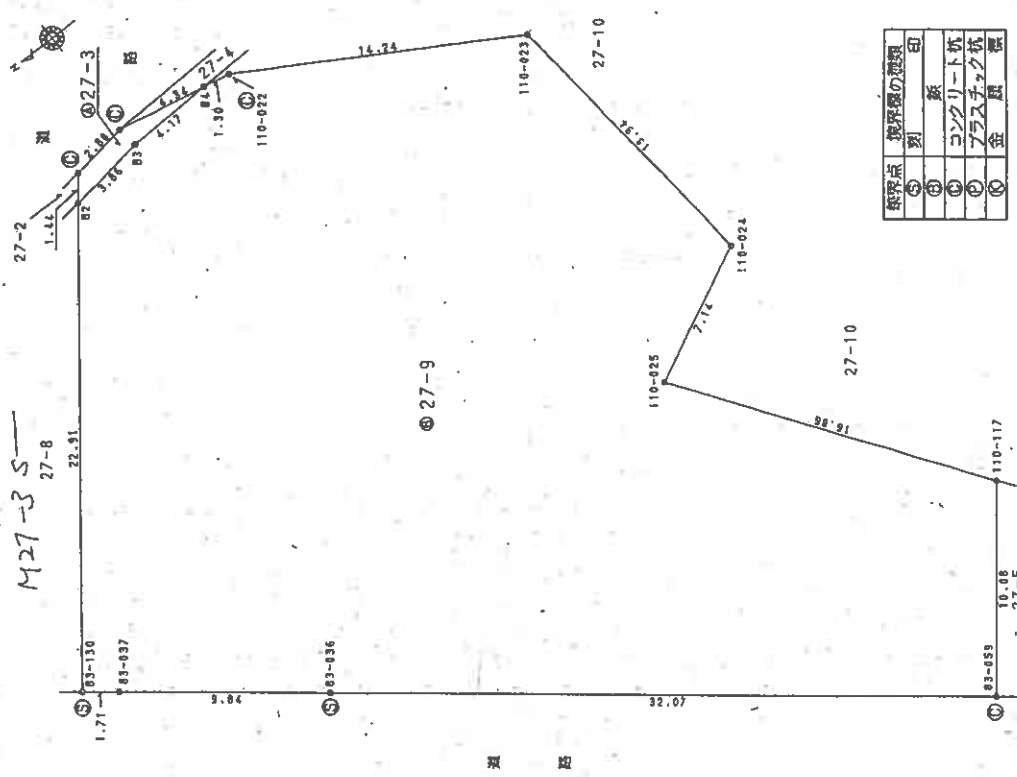
② 27-9				
NO.	X	Y	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
83-130	14.504	516.582	-19.051	-810.176711
83-037	113.153	517.511	-7.238	-813.157272
83-036	105.411	511.144	-25.764	-2770.589368
83-039	80.487	651.247	-12.334	-984.677958
110-117	24.169	499.110	21.801	1603.124569
110-025	83.849	512.848	15.668	1399.345881
110-024	22.437	515.779	15.808	1001.561395
110-023	78.632	528.654	21.208	1671.763316
83	11.048	536.987	7.131	691.046640
83	92.311	517.267	2.122	11.243406
83	86.411	517.159	-1.667	-84.961161
83	100.327	536.560	-18.527	-1858.758379
合計				-3303.83102
面積				1001.918170
地積				1001.91 m ²

② 27-3		
地番	合計面積	延地
1007.321366	1001.919610	5.402350
	地積	5.40 m ²

分割面積及び座標リスト S=1:1000



NO.	X	Y	面積
11	169.100	506.080	知照地
12	122.144	518.311	知照地
13	106.114	535.804	知照地
14	64.213	540.115	知照地



境界点	境界線の種類
①	列
②	森
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	金属

縮尺	1/250
----	-------

申請人	
作成者	

(平成 6 年 7 月 14 日作成)

A4判に縮小

地積測量圖

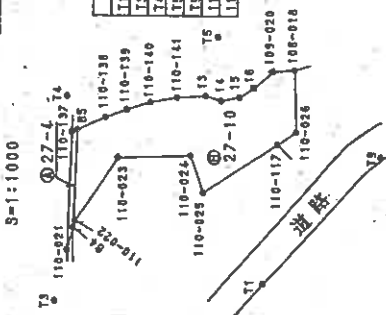
地番	27-4,-10
土地の所在	橋本市三石台3丁目

表 1

站 号	站 名	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n
1	110-027	57.227	-8.451	-78.39227	
2	110-028	59.387	-7.397	-59.186628	
3	110-029	59.816	-6.450	-167.178161	
4	110-030	57.427	-5.498	-101.451484	
5	110-031	58.779	-4.549	-139.345881	
6	110-032	58.445	-3.601	-172.481119	
7	110-033	59.110	-2.651	-179.995048	
8	110-034	62.397	-1.706	323.738006	
9	110-035	56.970	7.690	-61.461204	
10	110-036	50.370	8.717	303.611394	
11	65-037	59.232	9.723	410.495931	
12	65-038	59.232	6.636	471.464918	
13	65-039	57.621	6.639	372.493340	
14	65-040	59.232	19.623	71.400457	
15	110-041	58.244	8.709	419.444324	
16	110-042	58.244	8.649	596.724501	
17	110-043	58.274	9.125	654.394507	
18	110-044	57.616	4.341	339.497497	
19	71-045	57.616	4.341	-104.931413	
20	71-046	57.616	4.341	524.467404	
21	71-047	57.616	4.341	524.467404	

地帶	④ 27-4	項地
公算	合計面積	項地
544,438143	524,6697065	19,7604355

3 関係及び座標リスト



NO.	X	Y	備考
11	100.000	500.000	別添表
13	106.184	539.806	別添表
14	86.225	540.219	別添表
15	85.043	511.585	別添表
18	74.904	478.533	別添表
19	96.580	538.108	コンクリート杭
20-132	74.935	538.621	コンクリート杭

型番点	境界線の種類
(5)	刻印
(6)	鋳
(7)	コンクリート杭
(8)	プラスチック杭
(9)	金

作製者

申請人

（平成 6 年 7 月 15 日作製）

縮尺	1 / 250
----	---------

(大塚土地家園調査士会)

請求番号: 5-7

(2/2)

A4判に縮小

登記年月日：平成6年7月22日

63851

地積測量図

地番	27-2,-8
土地の所在	櫻本市三石台3丁目

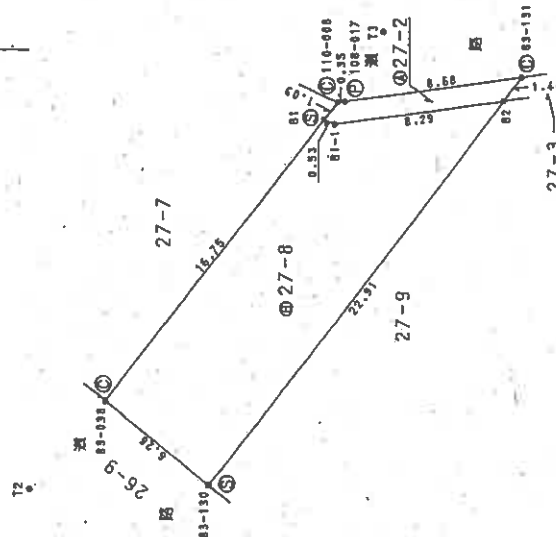
H6.7.22
H27-2 S-

点検表

測点 NO.	X ₀	Y ₀	$V_{001} - V_{0-1} - X_{0-1} \cdot (V_{001} - V_{0-1})$
81-836	115.101	512.557	-17.086
81-170	114.864	516.823	16.412
81-1	109.277	516.581	16.863
81-1	108.548	518.445	-9.112
81	105.074	515.468	-17.518
合計			-248.24371
面積			123.1218555

地番	27-2
公算	色付直積
132.051482	123.1218555
8.92	8.92

NO.	X	Y	面積
81	122.844	516.124	面積
81	108.114	518.175	面積
114-888	108.282	516.427	コングリート杭
108-817	108.818	516.124	アラスチック杭
101-131	95.414	517.214	コングリート杭



境界点	境界線の種類	印
①	鉄	鉄
②	コングリート杭	コングリート杭
③	アラスチック杭	アラスチック杭
④	鉄	鉄
⑤	鉄	鉄

申請人



(平成 6 年 6 月 30 日作製)

作製者

縮尺 1/250

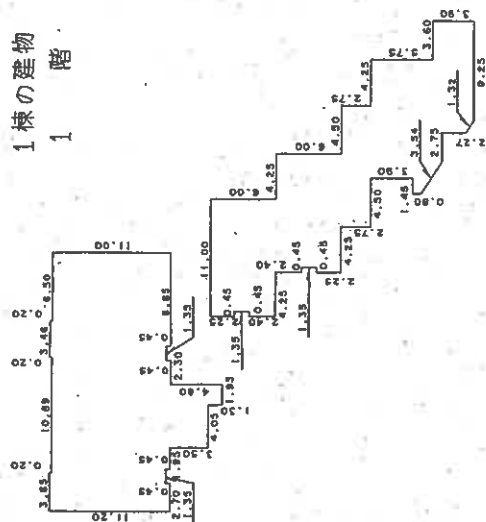
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

15306

各階平面圖

1棟の建物
1階



求積表

2.25	X	11.00	=	24.7500
1.35	X	10.55	=	14.2425
2.40	X	11.00	=	26.4000
2.40	X	11.00	=	26.4000
1.35	X	10.55	=	14.2425
2.25	X	11.00	=	24.7500
2.75	X	11.25	=	30.9375
3.90	X	11.00	=	42.9000
0.80	X	12.45	=	9.9600
(12.45 + 10.66)	X	1.05	X 1/2	= 12.23775
((14.46 + 13.10)	X	0.90	X 1/2	= 12.4020
2.27	X	10.35	=	23.4845
(10.35 + 9.25)	X	0.75	X 1/2	= 7.1840
0.20	X	3.65	=	0.7300
0.20	X	3.46	=	0.6920
10.35	X	24.50	=	256.4750
0.45	X	8.85	=	3.9825
0.45	X	10.25	=	4.6125
0.45	X	2.70	=	1.2150
3.30	X	6.00	=	21.0000
1.30	X	1.95	=	2.5350

合 计	563.11275
床 面 积	563.11 m ²

作製者

(平成 7 年 7 月 3 日作製)

$$\frac{1}{500}$$

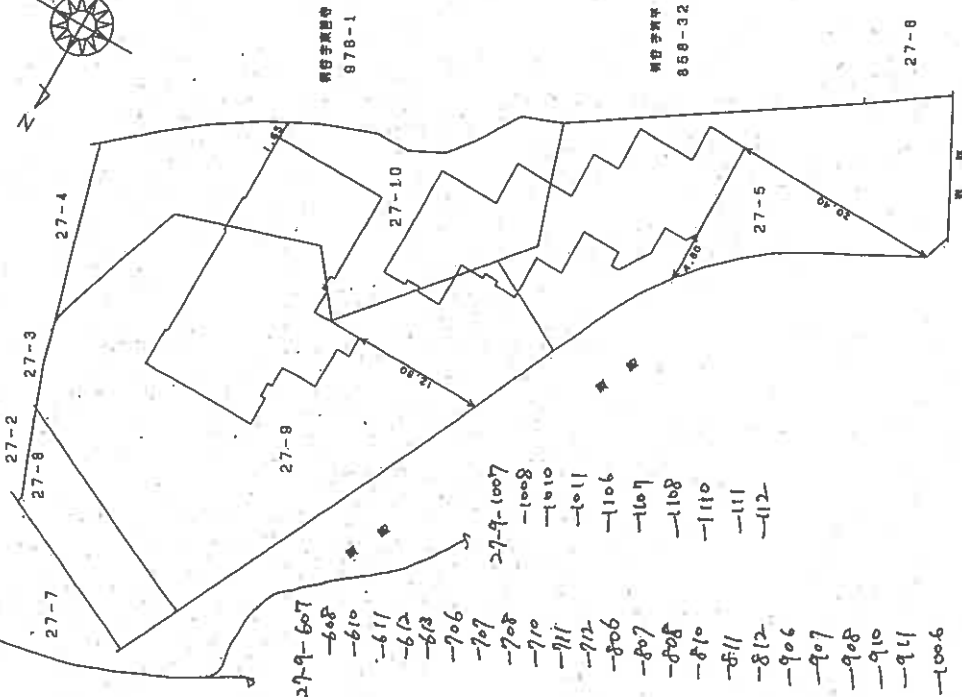
申請人

家庭番号

建物の所在

橋本市三石台3丁目27-9, -10, -5, -8

H7. 8.9 登記.



978-1

训卷字第平
858-32

27-0

$$\frac{1}{500}$$

隨尺

請求番号: 5-5 (1/3)

A4判に縮小

登記年月日：平成7年8月9日

15364

各階平面図

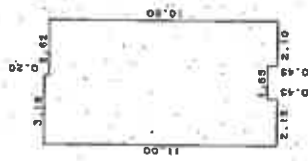
建築物図面
各階平面図

家屋番号 三石台3丁目
27-9-70.8

建築物の所在 橋本市三石台3丁目27-9、-10、-5、-8

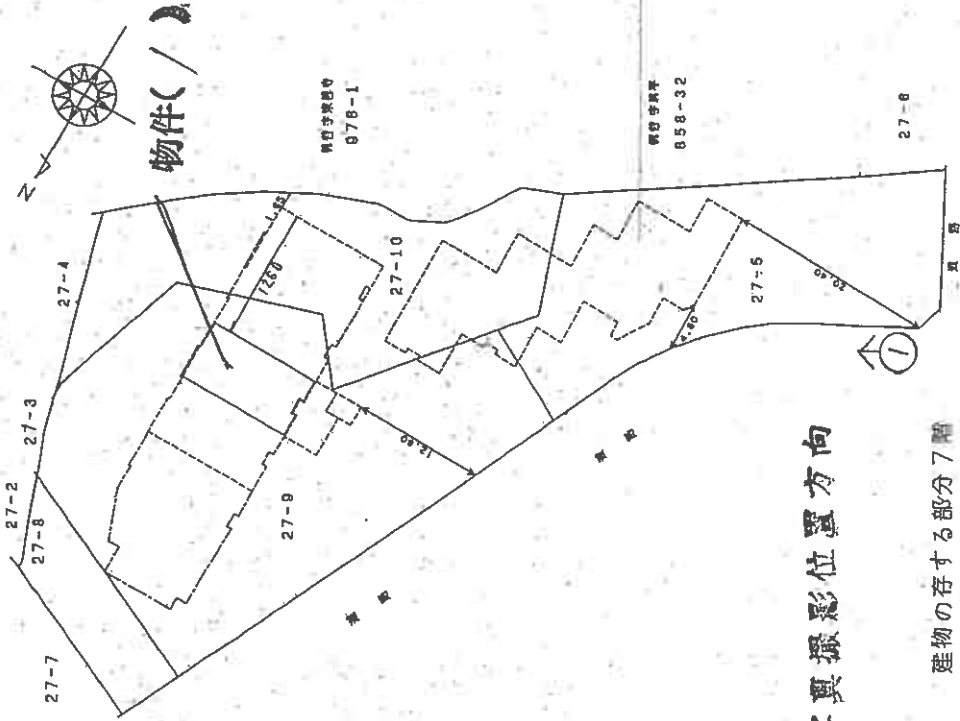
平成 7 年 8 月 9 日 登記

専有建物



求積表

11.00	X	2.10	=	23.6500
10.55	X	1.03	=	10.8665
10.35	X	0.52	=	5.3820
10.80	X	2.10	=	22.6800
合 計				62.5785
床面積				62.57 m ²



写真撮影位置方向

建築物の存する部分7階

作製者

(平成 7 年 7 月 21 日作成)

縮尺

1/250

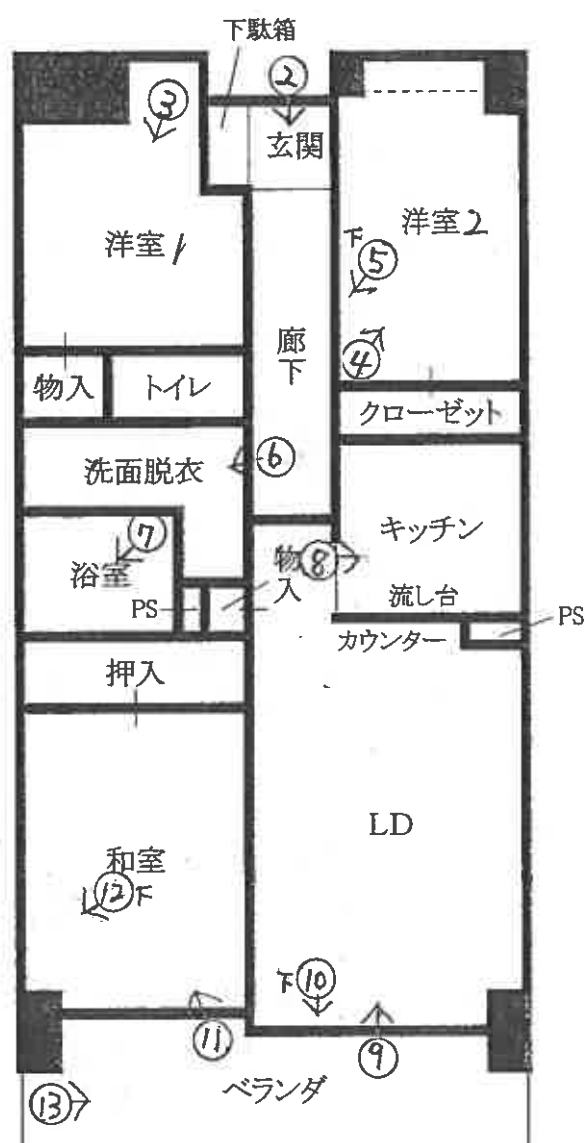
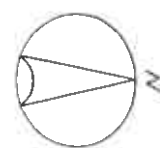
申請人

縮尺

1/600

A4判に縮小

建物間取図



←○写真撮影位置・方向

(13 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

令和 8 年 8 月 1 7 日

和歌山地方裁判所 御中

修 正 書

令和 8 年 6 月 5 日付で評価しました事件番号令和 8 年(ケ)第 6 号につき、別紙の通り修正をさせていただきましたので御報告を申し上げます。

評価人 不動産鑑定士

新 増 基 樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 3 , 6 6 0 , 0 0 0 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	南海高野線「林間田園都市」駅北方道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	駅周辺に所在する国道背後の混在住宅地域。	
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 第一種低層住居専用地域・用途無指定地域 40%(一低専)・70%(無指定) 80%(一低専)・400%(無指定) — 建築基準法第22条(屋根不燃区域)・景観計画区域。
画地条件	形状・規模：不整形・2,260.42㎡(公簿) 間口・奥行：間口90.5m、奥行最長40.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対しほぼ等高に接面	
接面道路の状況	①北西側幅員約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) ②西側幅員約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：11階建共同住宅の敷地。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染等	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、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	
特記事項		

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・一時的なものであるが、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	正味復帰価値の現価					DCF法 による 価 格 ア+カ= キ
	4年目 の正味 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 259 (9.6%)	千円 316	% 10.0	千円 3,160	0.77218	千円 2,440 (90.4%)	千円 2,699 (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：保有期間満了時点におけるリスク、需給動向等を勘案して求めた。

オ 複 利 現 価 率：複利現価率に用いる還元利回りは投資対象としての危険性、非流動性、管理の困難性等、不動産の個別性を勘案し、市場の実勢を反映した利回りを求めた。

《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	660	660	660	660
	共益費収入	231	231	231	231
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収益	0	0	0	0
	可能総収益	891	891	891	891
	空室損失	△89	△89	△89	△89
	貸倒損失	△27	△27	△27	△27
	有効総収益	775	775	775	775
イ 総費用	維持管理費	159	159	159	159
	修繕費	92	92	92	92
	公租公課	193	193	193	193
	損害保険料	15	15	15	15
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	459	459	459	459
	資本的支出	214	214	214	
	総費用合計	673	673	673	459
ウ 経費率(運営支出／可能総収益)		51.5	51.5	51.5	51.5
エ 有効純収益		102	102	102	316
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		94	86	79	

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慮して調整した。

(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	5,741,000	1.00	5,741,000
② 比準価格	6,118,000	1.00	6,118,000
③ 収益価格	_____		2,699,000
④ 調整後の価格	* 5,280,000		

イ 占有減価修正率：本件の場合不要

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 修正率 イ	競売市場 修正率 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
5,280,000	1.00	0.70	0.99	0	3,660,000

イ 市場性修正率：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 競売市場修正率：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)：買受人の引き受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

令和8年（ケ）第 6 号
令和8年 4月30日現地調査
令和8年 6月 5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

新增 基樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 3 , 8 4 0 , 0 0 0 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

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(=内法面積)を用いる。
特記事項			
橋本市三石台三丁目27番9(土地の符号1)・橋本市三石台三丁目27番10(土地の符号2)・橋本市三石台三丁目27番5(土地の符号3)・橋本市三石台三丁目27番8(土地の符号4)は一体となって、本件の敷地権の目的である土地となっている。			

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	南海高野線「林間田園都市」駅北方道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	駅周辺に所在する国道背後の混在住宅地域。	
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 第一種低層住居専用地域 40% 80% — 建築基準法第22条(屋根不燃区域)・景観計画区域。
画地条件	形状・規模：不整形・2,260.42㎡(公簿) 間口・奥行：間口90.5m、奥行最長40.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対しほぼ等高に接面	
接面道路の状況	①北西側幅員約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) ②西側幅員約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：11階建共同住宅の敷地。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染等	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、対象物件の敷地の地歴、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	
特記事項		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャルマンフジ橋本三石台
建物の用途	共同住宅（総戸数 75戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿） 平成 7 年 7 月 7 日新築 経過年数 約 31 年 経済的残存耐用年数 約 16 年
構造	鉄筋コンクリート造 11 階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：リシン吹付等 床：タイル等
設備等	エレベーター：1基 駐車場：敷地内9台(受付順) 集会場等：あり
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通。
管理の形態等	管理組合：あり（シャルマンフジ橋本三石台管理組合） 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社
管理の状況	普通程度
積立金	令和8年3月31日時点 42,872,529円
特記事項	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階部分 708号 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	62.57 m ² (公簿面積)
間 取 り	附属資料建物間取図のとおり。
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床 :フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：キッチン、浴室、トイレ等 その他：－
維持管理の状態	普 通
管 理 費 等	管理費月額 11,000円 修繕積立費月額 7,930円 水道料 実費 駐車場費月額 5,000～10,500円 滞納額 18,930円(特記事項参照) (令和8年5月現在)
専有部分の 利用状況等	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	①滞納管理費の内訳は、管理費11,000円、修繕積立金7,930円である。その他町会費300円の滞納がある。

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
244,000	62.57	0.30	4,580,000

イ 専有面積：公簿面積による。

ウ 現価率：経過年数31年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率20%、残価率5%耐用年数に基づく方法と観察現価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / (\text{経過年数}31\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}16\text{年})\} \times (1 - 0.2) \div 0.30$$

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	地積合計 (㎡) ウ	建付減価 補正率 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
27,100	0.90	2,260.42	0.95	6605/503574	1.00	687,000

ア 標準画地価格

(公示価格等からの規準)

都道府県地価調査 橋本(県)9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/85 \approx 27,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：台形(±0)

◇地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率(相乗積)
 $101\% \times 96\% \times 80\% \times 110\% \approx 85\%$

※規(比)準した都道府県地価調査地点には都市ガスが整備されておらず、敷地権の目的である土地には整備されているが当該要因については環境条件で考慮済である。

イ 個別格差：角地(1.06)×形状(0.85)≈0.9

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：本件の場合、建付減価として▲5%が適正と判断した。

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	個別格差率 (階層・位置・品格程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ=エ
4,580,000	687,000	1.09	5,741,000

ウ 個別格差：階層別補正：1.09(7階+9)

位置別補正：1.00(標準的±0)

その他補正：1.00(標準的±0)

相乗積 $1.09 \times 1.00 \times 1.00 = 1.09$

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（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

（取引事例）

番 号	A	B
所 在	橋本市隅田町河瀬地内	橋本市三石台一丁目地内
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	3階／11階	11階／14階
面 積	62.01㎡	87.68㎡
建築時期	平成 7 年 2 月	平成 4 年 2 月
取引時点	令和 5 年 9 月	令和 4 年 2 月
取引形態	競落	競落
事例価格	57,100円/㎡	94,400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×ニキ
A	57,100	$\frac{100}{60}$	$\frac{94}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	89,500
B	94,400	$\frac{100}{70}$	$\frac{92}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	89,900
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。							㎡あたり 比準価格
							89,700

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×ニエ
89,700	1.09	62.57	6,118,000

イ 個別格差：前記3積算価格(敷地権付建物の価格)欄を参照

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・一時的なものであるが、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	正味復帰価値の現価					DCF法による価格 ア+カ=キ
	4年目の正味純収益 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 259 (7.1%)	千円 437	% 10.0	千円 4,370	0.77218	千円 3,374 (92.9%)	千円 3,633 (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：保有期間満了時点におけるリスク、需給動向等を勘案して求めた。

オ 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは投資対象としての危険性、非流動性、管理の困難性等、不動産の個別性を勘案し、市場の実勢を反映した利回りを求めた。

《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	660	660	660	660
	共益費収入	231	231	231	231
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収益	0	0	0	0
	可能総収益	891	891	891	891
	空室損失	△89	△89	△89	△89
	貸倒損失	△27	△27	△27	△27
	有効総収益	775	775	775	775
イ 総費用	維持管理費	159	159	159	159
	修繕費	92	92	92	92
	公租公課	193	193	193	193
	損害保険料	15	15	15	15
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	459	454	454	454
	資本的支出	214	214	214	
	総費用合計	673	668	668	454
ウ 経費率(運営支出／可能総収益)		51.5	51.5	51.5	51.5
エ 有効純収益		102	102	102	437
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		94	86	79	

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慮して調整した。

(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	5,741,000	1.00	5,741,000
② 比準価格	6,118,000	1.00	6,118,000
③ 収益価格	—————		3,633,000
④ 調整後の価格	* 5,470,000		

イ 占有減価修正率：本件の場合不要

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 修正率 イ	競売市場 修正率 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
5,470,000	1.00	0.70	0.95	0	3,640,000

イ 市場性修正率：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 競売市場修正率：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)：買受人の引き受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1 都道府県地価調査価格（橋本（県）9－1）

所 在：橋本市神野々字西石畑1182番外
価 格：23,000円／㎡
位 置：南海高野線「学文路」駅の北西方道路距離約750m
に位置する。

価格時点：令和7年7月1日

地 積：1,079㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：南側6.8m市道

用途指定等：非線引都市計画区域・準工業地域
（建蔽率60％，容積率200％）

地域の概要：小規模工場、事務所等が混在する地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 土地（符号1）18,586,953円（但し、持分は6605/503574）
土地（符号2）9,733,240円（但し、持分は6605/503574）
土地（符号3）11,329,969円（但し、持分は6605/503574）
土地（符号4）2,284,063円（但し、持分は6605/503574）
建物 4,221,402円（但し、課税面積は68.53㎡）

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近見取図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 橋本市三石台三丁目 27番地9、27番地10、27番地5、27番地8

建物の名称 シャルマンフジ橋本三石台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三石台三丁目 27番9の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 62.57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 橋本市三石台三丁目27番9

地 目 宅地

地 積 1001.91平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 橋本市三石台三丁目27番10

地 目 宅地

地 積 524.66平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 橋本市三石台三丁目27番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 6 1 0 . 7 3 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 橋本市三石台三丁目 2 7 番 8

地 目 宅地

地 積 1 2 3 . 1 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 0 3 5 7 4 分の 6 6 0 5

