

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 7 年 6 月 27 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 7 年 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 1 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 7 年 8 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 6 日 午後 0 時 00 分まで
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 7 年 6 月 27 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4	3,660,000 2,928,000		732,000	45,060	10,236
	</				



物 件 目 録

4（一棟の建物の表示）

所 在 和歌山市中之島字向芝 2245 番地、2246 番地

建物の名称 グランドハイツ向之芝

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中之島 2245 番の 40

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.80 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 和歌山市中之島字向芝 2245 番地

地 目 宅地

地 積 502.19 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市中之島字向芝 2246 番地

地 目 宅地

地 積 498.25 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 358275 分の 5880

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 358275分の5880

共有者	A	持分48分の3
共有者	B	持分48分の3
共有者	C	持分48分の2
共有者	D	持分48分の2
共有者	E	持分48分の2
共有者	F	持分48分の6
共有者	G	持分48分の3
共有者	H	持分48分の3
共有者	I	持分48分の12
共有者	J	持分48分の12

物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 中森 一希

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Nが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・差押時の共有者Cが相続放棄をしたため、A、B、D、E、F、G、H、I、Jが現在の所有者である。

《 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

4 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市中之島字向芝 2245 番地、2246 番地

建物の名称 グランドハイツ向之芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中之島 2245 番の 40

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.80 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 和歌山市中之島字向芝 2245 番地

地 目 宅地

地 積 502.19 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市中之島字向芝 2246 番地

地 目 宅地

地 積 498.25 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 358275 分の 5880

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 358275分の5880

共有者	A	持分48分の3
共有者	B	持分48分の3
共有者	C	持分48分の2
共有者	D	持分48分の2
共有者	E	持分48分の2
共有者	F	持分48分の6
共有者	G	持分48分の3
共有者	H	持分48分の3
共有者	I	持分48分の12
共有者	J	持分48分の12

令和6年(ケ)第32号
令和6年7月26日受理
令和6年9月30日提出

現 況 調 査 報 告 書 (物件4)

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

4（一棟の建物の表示）

所 在 和歌山市中之島字向芝 2245 番地、2246 番地

建物の名称 グランドハイツ向之芝

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中之島 2245 番の 40

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.80 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 和歌山市中之島字向芝 2245 番地

地 目 宅地

地 積 502.19 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市中之島字向芝 2246 番地

地 目 宅地

地 積 498.25 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 3 5 8 2 7 5 分の 5 8 8 0

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 8 2 7 5 分の 5 8 8 0

共有者	A	持分 4 8 分の 3
共有者	B	持分 4 8 分の 3
共有者	C	持分 4 8 分の 2
共有者	D	持分 4 8 分の 2
共有者	E	持分 4 8 分の 2
共有者	F	持分 4 8 分の 6
共有者	G	持分 4 8 分の 3
共有者	H	持分 4 8 分の 3
共有者	I	持分 4 8 分の 1 2
共有者	J	持分 4 8 分の 1 2

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4		
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 7,000円 修繕積立金 金 9,400円	令和6年8月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 6年1月分～6年8月分 計 131,200円 (管理費56,000円, 修繕積立金75,200円)	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項	その他の事項のとおり。上記以外に、水道料24,062円の滞納がある。		
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 358275分の5880 (符号1、2)		
執行官保管の 仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □ 部分	
占有者		□債務者 ■賃借人N	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■賃借人N) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □不明	
占有開始時期		平成19年11月15日ころ	
最初の 契約等	契約日	平成19年11月15日	
	期間	平成19年11月15日 から ■平成21年11月14日まで2年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	令和5年11月15日から ■令和7年11月14日まで2年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 50,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (□敷金 金 万円 ■保証金 金 240,000 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		賃料の他に、管理費月額 9,500円の支払いあり。賃料及び管理費の月額は、賃借人Nの陳述による (契約書上の家賃月額60,000円、管理費月額8,000円)。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
家賃等の変更時期は不明である。 賃貸借契約当初の貸主はKであり、その後相続によりLが貸主となっている。Lの死亡により相続が生じており、登記記録の甲区欄の記載から現所有者らが貸主の地位を引き継いでいるものと思われることから、契約等当事者欄の記載の通りとした。ただし、遺産分割協議等の有無については不明である。			

(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

集合ポスト及び表札には氏名等の表示はなかった。

2 本件土地（敷地権）の状況等

- (1) 本件土地の形状は、おおむね8～9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、ゴミステーション、駐車場13台分が存在する。

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10～11枚目のとおりである。
- (2) 登記記録によれば本件建物は昭和63年3月築であり、築後約36年が経過しているところ、その状況は、経年劣化の範囲内である。
- (3) 雨漏りやシロアリの兆候は、目視の範囲では見受けられなかった。その他の不具合部分は以下のとおりである。
 - ① 洗面所の洗面台部分に亀裂が生じている（写真10）。
 - ② LDの壁のクロスに破れがある（写真11）。
 - ③ LDと和室1・2を仕切る障子ガラスが割れており、一部補修されている（写真12、13）。
 - ④ 和室1の窓部分にはめてある障子の枠が破損している（写真14）。

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
M (前々所有者K及び前所有者Lの子)	本件建物は賃借人Nに貸していると聞いています。本件建物の賃貸人は当初は私の父であるKでした。その後、Kの死亡により私の母であるLが賃貸人の地位を引き継いでいます。そのLも死亡しています。私は相続放棄しています。
賃借人N	本件建物は、私が賃借しており、住居として使用しています。最初の貸主はKですが、そのあとLに変わりました。Lが亡くなったことを今年（令和6年）の初めころに聞いてからは、誰に賃料を払っていいかわからないので、賃料は払っていません。 居住を始めてから建物内の改装などはしていません。 洗面台は、ひびのせいで水漏れを起こすため使えません。また、洗面所の窓は開きません。リビングダイニングの床のカーペットが汚れてしまっています。また、リビングダイニングの北側と西側窓の網戸は途中までしか開きません。これらの網戸は5年くらい前に張り替えました。各和室とリビングダイニングを仕切る障子ガラスは、地震の揺れで外れてしまいました。 15年くらい前に1か月間だけ猫を飼っていました。壁のクロスの破れはその際にできたものです。 契約当初の家賃は月額6万円と管理費8000円でしたが、現在の家賃は5万円に管理費は9500円になっています。いつ変更されたかは覚えていません。 敷地内駐車場の利用について、2年に1度すべての区画を対象とした抽選があります。私は別途自分で近くの駐車場を借りています。 年内にはこの部屋を出るつもりです。
管理会社担当者	敷地内の駐車場について、利用者は13区画全部について、2年に1度抽選により決めます。抽選の都度利用者は変わります。抽選後に空きができた場合はその都度受付順で利用者を決めています。 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6年7月29日(月) 10:00~10:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和6年8月2日(金) 15:53~16:02	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影
令和6年8月9日(金) : ~ :	当庁執行官室	管理会社に照会書を送付
令和6年9月2日(月) 10:30~11:10	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 賃借人Nから聞き取り
令和6年9月9日(月) 11:00~11:05	当庁執行官室	管理会社担当者から電話聞き取り
令和6年9月10日(火) 15:00~15:05	当庁執行官室	Mから電話聞き取り
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物に立ち入った。 ☐ 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

(座標値種別：図上測定)

-74993.668

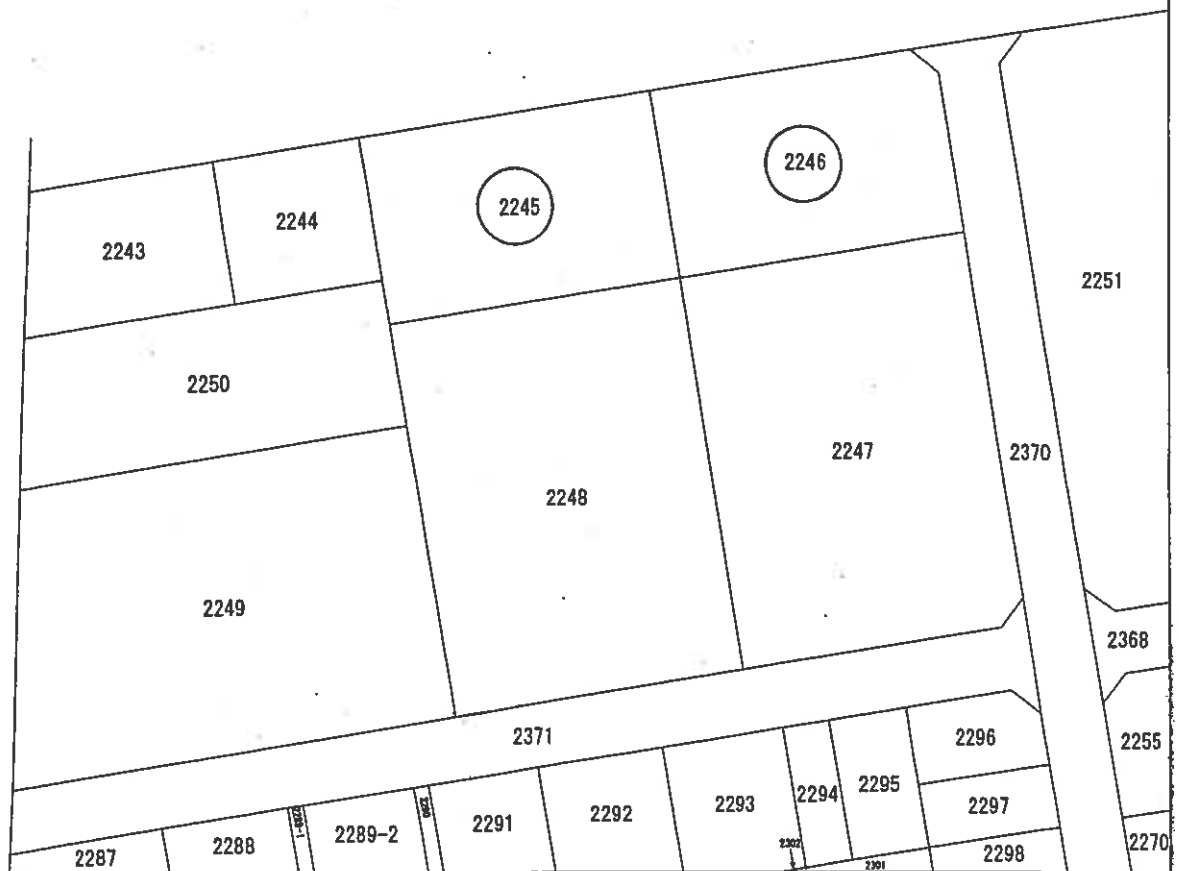
-195251.095



-195377.095

-75118.668

(座標値種別：図上測定)



地番
区域見出

中之島

A4判に縮小

請求部	所在	和歌山市中之島字向芝				地番	2245番			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	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4年5月3日			備付年月日(原図)	平成4年5月6日			補記事項		



1 2298
0 2287

(座標値種別：図上測定)

-74966.020

-195246.897



-195372.897

-75091.020

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

中之島

A4判に縮小

請求部	所在	和歌山市中之島字向芝				地番	2246番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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4年5月3日			備付年月日(原図)	平成4年5月6日			補記事項		

登記年月日：昭和63年4月8日

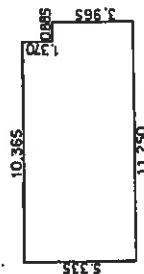
0714967

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

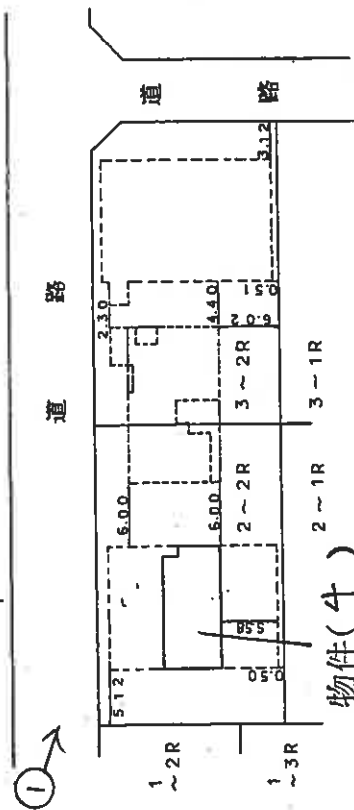
5.67.4.8

家屋番号	中之島 2245番の4の 1-9-5番87の40
建物の所在	和歌山市中之島字向芝19-5番地87、1-9-5番地86、1-9-5番地1- 乃至1-9-5番地5-2、1-9-5番地5-4乃至1-9-5番地70、1-9-5番地 72、1-9-5番地74乃至1-9-5番地80 2245番の4の 大新地区 7-2-2プロウ 3-2ロケット、2-2ロケット
仮換地	



求 積

$3.965 \times 0.885 =$	3.509025
$10.365 \times 5.335 =$	55.297275
合 計	58.806300
床面積	58.80 m ²



建物の存する部分五階

←○写真撮影位置・方向

土地家屋調査士

作 製 者

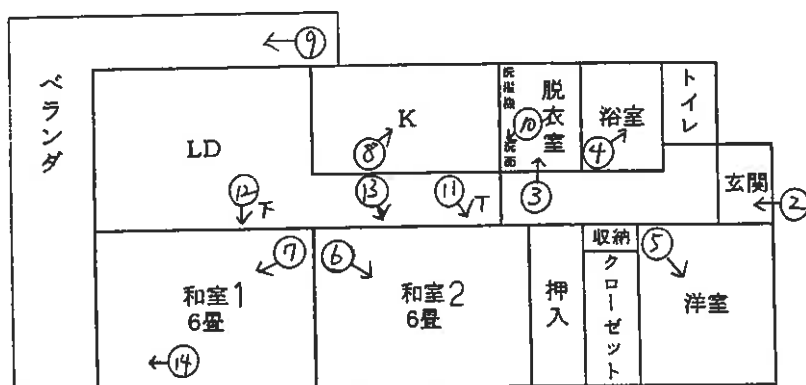
申 請 人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(和歌山土地家屋調査士会館)

間取図



←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)



1

一棟の建物
全景



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

↓ガラスの割れ(補修)



14

↓破損

令和 6 年 (ケ) 第 32 号
令和 6 年 9 月 2 日 現地調査
令和 6 年 9 月 27 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
4	金 3,660,000 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
4	(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 紀勢本線「紀和」駅の南東方・道路距離約900m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	マンション、店舗及び駐車場等が混在する地域。 小学校は南西方約800m、主要商業施設は約450m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：市街化区域 用 途 地 域：商業地域 建 蔽 率：80% 容 積 率：400% 防 火 規 制：準防火地域 その他の規制：居住誘導区域、駐車場整備地区、駐車施設附置条例区域、洪水浸水想定区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：1,000.44㎡ 間 口：約56.0m(北側) 奥 行：約17.8m 形 状：長方形 高 低 差：等高 地 勢：平坦
接面道路の状況	北 側：幅員約8m市道 建築基準法第42条1項1号 東 側：幅員約6m市道 建築基準法第42条1項1号
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：有り
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図(昭和53年)では、駐車場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。
特 記 事 項	・上水道については不動産会社の私設管で引込んでいる。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドハイツ向之芝
建物の用途	共同住宅 (総戸数62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): 昭和63年3月30新築 経過年数: 約 36 年 経済的残存耐用年数: 約 14 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: モルタル等
設備	エレベーター1基、集会所、駐車場受付順及び抽選(敷地内13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: グランドハイツ向之芝管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社東急コミュニティー 管理形態: 不在
管理の状況	普通
積立金	24,587,273円 (令和6年7月31日現在)
特記事項	・駐車場の利用については、現況調査報告書記載のとおり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5 階部分 511 号 主要開口部の方位 : 西・北 向き
現 況 床 面 積	58.80㎡ (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、ガス等
保守管理の状態	洗面ボウルに亀裂があり使用できず、LDと両和室を仕切る引き戸の下部ガラスが存在せず、西側和室障子の組子が破損し、LDの壁面クロスに一部破損が見られ、カーペットが全体的に汚れている等、保守管理の状態は劣る。
管 理 費 等	管理費 : 7,000 円 (月額) 修繕積立金 : 9,400 円 (月額) 滞納額 : あり (令和6年8月9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。

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	58.80	0.25	3,675,000

イ 専有面積：登記面積による

ウ 現価率

経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 14 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。

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 36 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.25$$

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
101,000	0.92	1,000.44	0.95	5,880 / 358,275	1.00	1,449,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価公示（和歌山 5-18）

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$121,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.6}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{120} \div 101,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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：1.00

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 102 \times 100 / 98 \times 100 / 120 \times 100 / 100 \div 100 / 120$

イ 個別格差：0.92（規模0.90、角地1.02）

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	
3,675,000	1,449,000	0.93	4,765,000

ウ 個別格差 : 0.93 (階層1.01、角部屋1.02、管理の状態0.90)

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	和歌山市中之島地内	和歌山市中之島地内
構 造	R C 造	R C 造
階	2 階 / 9 階	7 階 / 8 階
面 積	約63㎡	約85㎡
建築時期	昭和63年3月	平成元年10月
価格時点	令和6年8月	令和4年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	約 140,000 円/㎡	約 122,000 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) ア×イ×ウ×エ×オ ×カ=キ
1	140,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{131}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	107,000
2	122,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{97.0}{100}$	$\frac{100}{114}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{117}$	111,000
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)
							109,000

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	
109,000	0.93	58.80	5,961,000

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あり、現行賃料による収益力を把握するために、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もので、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	
384 千円 (12.0%)	365 千円	10%	3,650 千円	0.77218	2,818 千円 (88.0%)	3,202 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	714	714	714	714
	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	714	714	714	714
	空室損失	-71	-71	-71	-71
	貸倒損失	-21	-21	-21	-21
	有効総収益	622	622	622	622
イ 総費用	維持管理費	84	84	84	84
	修繕費	113	113	113	113
	公租公課	55	55	55	55
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	257	257	257	257
	資本的支出	588	0	0	0
	総費用合計	845	257	257	257
ウ 経費率(運営支出／可能総収益)		36%	36%	36%	36%
エ 有効純収益 アーイ		-223	365	365	365
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		-205	307	282	

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	4,765,000	1.00	4,765,000
②比準価格	5,961,000	1.00	5,961,000
③収益価格			3,202,000
④調整後の価格	5,566,000		

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
5,566,000	1.00	0.70	0.94	0	3,660,000

イ 市場性修正：必要なし

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 (和歌山 5-18)
所 在 : 和歌山市畑屋敷西ノ丁68番1外
価 格 : 121,000円/㎡
位 置 : JR紀勢本線「紀和」駅の南方、道路距離約850mに位置する
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 306㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側20m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域
商業地域、準防火地域
(建蔽率 80% , 容積率 400%)
地 域 の 概 要 : 中層の飲食店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域
- 2 固定資産評価額 (令和6年度)
物件 4 70,774,126円 (土地)
3,025,092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

4 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市中之島字向芝 2245 番地、2246 番地

建物の名称 グランドハイツ向之芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中之島 2245 番の 40

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.80 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 和歌山市中之島字向芝 2245 番地

地 目 宅地

地 積 502.19 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和歌山市中之島字向芝 2246 番地

地 目 宅地

地 積 498.25 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 3 5 8 2 7 5 分の 5 8 8 0

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 8 2 7 5 分の 5 8 8 0

共有者	A	持分 4 8 分の 3
共有者	B	持分 4 8 分の 3
共有者	C	持分 4 8 分の 2
共有者	D	持分 4 8 分の 2
共有者	E	持分 4 8 分の 2
共有者	F	持分 4 8 分の 6
共有者	G	持分 4 8 分の 3
共有者	H	持分 4 8 分の 3
共有者	I	持分 4 8 分の 1 2
共有者	J	持分 4 8 分の 1 2