

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（BIT）（<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 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 場 所 令和 7年 8月 1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 7年 8月22日 午前10時00分 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）
1	2,140,000 1,712,000		428,000	52,818	7,629



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県岩出市金池字春日 76 番地

建物の名称 サンライズマンション岩出Ⅷ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金池 76 番の 903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 60.49 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 岩出市金池字春日 76 番

地 目 宅地

地 積 2979.54 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 922982 分の 6424



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 廣畑 克巳

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 和歌山県岩出市金池字春日 76 番地

建物の名称 サンライズマンション岩出Ⅷ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金池 76 番の 903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 60.49 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 岩出市金池字春日 76 番

地 目 宅地

地 積 2979.54 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 922982 分の 6424



令和6年(ケ)第90号
令和7年2月3日受理
令和7年4月16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 和歌山県岩出市金池字春日 76 番地

建物の名称 サンライズマンション岩出Ⅷ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金池 76 番の 903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 60.49 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 岩出市金池字春日 76 番

地 目 宅地

地 積 2979.54 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 922982 分の 6424



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(空室)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 9,300円 修繕積立金 金 5,760円	令和7年2月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 6年9月分～7年2月分 計 90,360円 (管理費55,800円, 修繕積立金34,560円)
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	管理会社提出の総会議事録によると、令和7年5月から修繕積立金は月額 10,600円である。 その他の事項のとおり	
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(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) ☐ 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 922982分の6424	
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

表札には氏名等の表示はなかった。
集合ポストには所有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) 本件土地の形状は、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) 敷地内駐車場26台分が存在する。管理会社から提出を受けた管理規約によれば、駐車場の使用に際しては管理組合との契約が必要であり、駐車場使用料（月額6,440円～9,200円）が別途発生する。管理人によれば、敷地外にも提携した駐車場があるとのことである。
- (4) 敷地内にはゴミ置場や駐輪場が存在した。

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7～9枚目のとおりである。
- (2) 全部事項証明書によれば本件建物は平成7年10月築であり、築後約29年が経過している。室内はやや動物のにおいが感じられ、複数個所にカビ様の黒ずみや壁紙のシミや汚れ、亀裂が見られた。目視の範囲ではシロアリについては確認できなかった。そのほか確認できた主な不具合は、以下の通りである。使用に際しては相応の修繕を要するものと思われる。
 - ① 洋室2の窓ガラスに亀裂が入っていた（写真5）
 - ② 洋室2の壁紙がはがれ、壁や床の広範囲にシミやカビ様の黒ずみが見られた（写真6）。
 - ③ 洋室2の壁に穴が存在した（写真7、8）
 - ④ 洋室2の天井に亀裂が存在した。
 - ⑤ 廊下の壁に穴やへこみが存在した（写真9）
 - ⑥ 脱衣室の天井に水漏れ跡と思われる黒いシミが見られた（写真11）。
 - ⑦ 洋室1、2の扉付近の床面や和室の畳に、広範囲にわたってペットによるものと思われる傷みが見られた（写真14）。
 - ⑧ キッチンの天井に何かが飛び散ったような広範囲のシミが存在した（写真16）
 - ⑨ リビングダイニングの入口の壁に穴が空いていた（写真17）。
 - ⑩ リビングダイニングの天井に斜めに入った複数の亀裂が存在した。
- (3) 管理規約によれば、管理事務室と集会室が規約共用部分となっている。

以 上

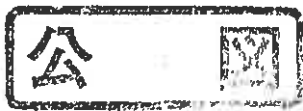
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	本件居室は1年ほど前から空室になっています。空室になるまでは、私の息子が居住していました。私自身はこの部屋には7年前くらいから住んでいません。 洗面室の水漏れ跡は、10年以上前に上階から水が漏れてきたことによるものです。脱衣室の床まで水浸しになりました。上階の水漏れがあったのは一度だけです。この時以外に水漏れはなかったと思います。天井や床の補修は特に行っていません。 リフォームはしていませんが、レンジフードとコンロは交換しました。 息子が猫を飼っていたようで、畳や壁などの傷みは猫によるものだと思います。猫を何匹飼っていたかまではわかりません。なお、このマンションはペット禁止です。 キッチンの天井のシミは調味料が飛び散ったものだと思いますが、詳しいところはわかりません。 室内の物について、一人で持ち出せるものは極力持ち出す予定ですが、大きなものは持ち出せないと思います。持ち出せなかったものについては、買受人において処分してもらって構いません。息子の持ち物もありますが、処分して構わないと言われています。
管理会社担当者	本件居室の修繕積立金の額は管理組合総会決議により変更されています。変更時期は令和7年5月からです。当該内容の記載された総会議事録の写しを参考に提出します。
管理人	区分所有者専用の敷地内の駐車場の他に、地主と提携している敷地外の駐車場もあります。こちらの駐車所については、使用契約自体は地主さんと使用者の間で結ぶことになるものの、契約締結や駐車場使用料の徴収は管理会社で取りまとめています。敷地内外問わず駐車場の使用を希望する際は管理人まで問い合わせてください。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月3日(月) 16:00～16:10	和歌山地方法務局	登記等調査
令和7年2月13日(木) 11:08～11:28	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影
〃 11:45～11:55	岩出市役所	地籍資料調査
令和7年2月25日(火) : ~ :	当庁執行官室	管理会社に照会書を送付
令和7年2月25日(火) 16:10～16:15	当庁執行官室	管理会社担当者から電話聞き取り
令和7年3月28日(金) 13:04～13:37	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者及び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 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

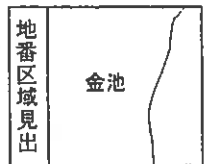


(座標値種別：測量成果)

-64748.004



A4 縮小



請求部分	所在地	岩出市金池字春日					地番	76番		
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	平成19年2月				備付年月日(原図)	平成21年2月27日			補記事項	

登記年月日：平成7年11月5日

022421各階平面図

建物図面図

地出番大字金池
76-903

家屋番号

建物の所在
一郡真器岩出番大字金池字春日76番地

専有建物

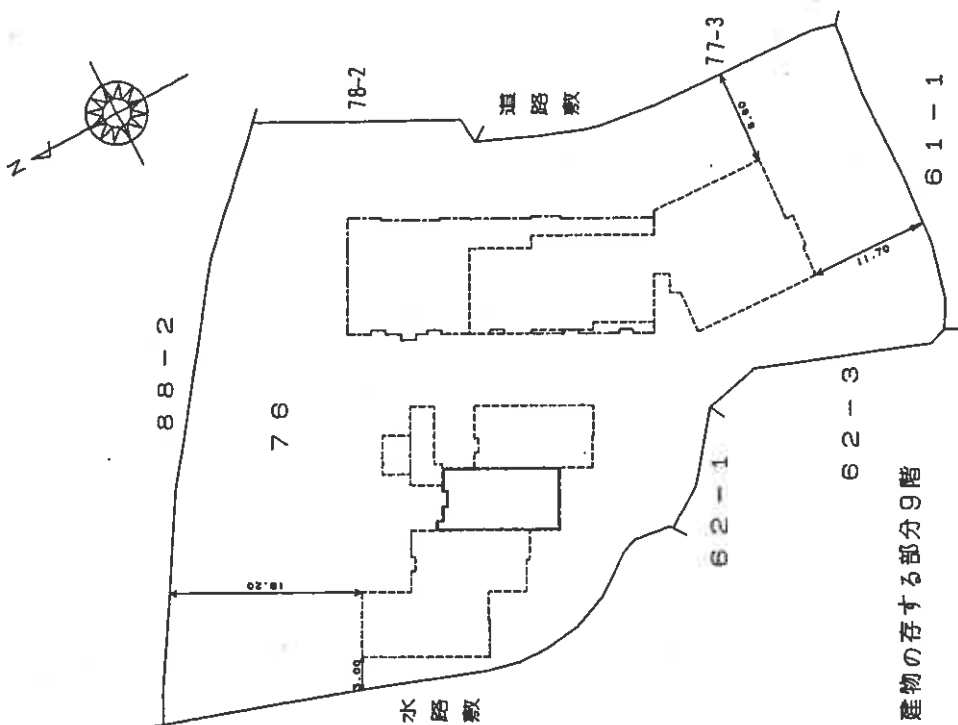
岩出市



求積表

11.35	X	0.70	=	7.9450
10.85	X	1.35	=	14.6475
10.45	X	1.55	=	16.1975
10.85	X	2.00	=	21.7000

合計	60.4900
床面積	60.49 ㎡



建物の存する部分9階

作成者

平成7年10月4日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成7年11月5日

022328 各階平面図

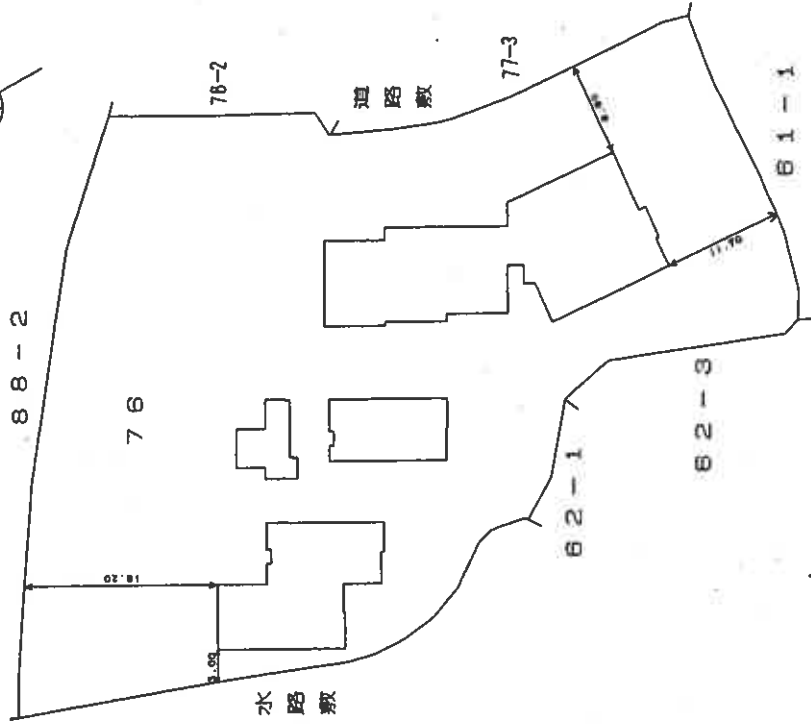
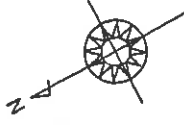
家屋番号

76-101
～76-144

建物の所在

岩出市 弥賀郡岩出町大字金池字春日76番

建築物各階平面図



縮小図

製作者

平成 7 年 1 月 4 日作成

縮尺

1/

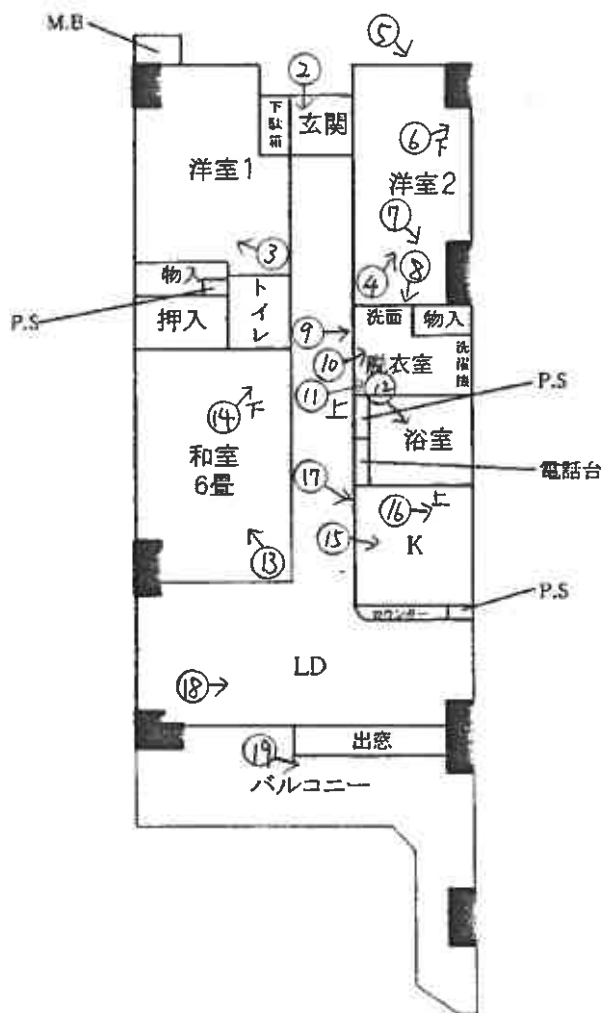
申請人

縮尺

1/500



間取図



①

←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)



1

一棟の建物
全景



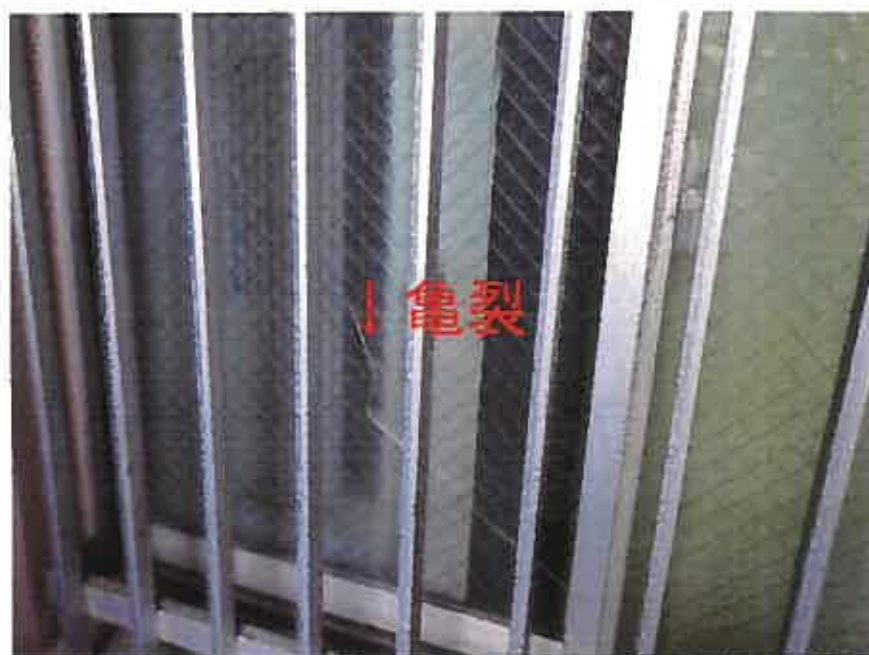
2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

畳の傷み



15



16

天井のシミ



17



18



令和 6 年 (ケ) 第 90 号
令和 7 年 3 月 28 日 現地調査
令和 7 年 4 月 11 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 2,140,000 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 積 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」駅の北西方・道路距離約3.7 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850m、主要商業施設は約1.3 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：なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：2,979.54㎡ 間 口：約55.2m 奥 行：約31.4～57m 形 状：不整形 高 低 差：等高 地 勢：平坦
接面道路の状況	南 東 側：幅員約6.5～8.5m 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54年)では、従前は農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。

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Ⅷ
建物の用途	共同住宅 (総戸数139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7年10月23日新築 経過年数: 約 29 年 経済的残存耐用年数: 約 21 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14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26台、敷地外181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8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	111,747,060円 (令和6年10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。 ・現況調査報告書記載のとおり、敷地の内外を問わず駐車場を利用希望の場合、管理人への問い合わせが必要である。

(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	9 階部分 903 号 主要開口部の方位 : 南西 向き
現 況 床 面 積	60.49㎡ (登記面積)
間 取 り	3LDK (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、複数箇所の壁に穴やへこみ、天井には亀裂、ペットによる破損も見られ、その他に北西側洋室の窓ガラスの亀裂やカビ及び脱衣室の天井に水漏れ跡が見られる等、保守管理の状態は相当劣る。
管 理 費 等	管理費 : 9,300 円 (月額) 修繕積立金 : 5,760 円 (月額) 滞納額 : あり (令和7年2月25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	・ 現況調査報告書記載のとおり、令和7年5月から修繕積立金は月額10,600円に増額改定される。 ・ 大型の家具や電化製品等が残置される可能性がある。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
250,000	60.49	0.36	5,444,000

イ 専有面積：登記面積による

ウ 現価率

経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 21 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。

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 21 \text{ 年} / (\text{経過年数} 29 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 21 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \div 0.36$$

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
24,500	0.68	2,979.54	0.95	6,424 / 922,982	1.00	328,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価公示（岩出 -3）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$37,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.3}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{155} \div 24,500 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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（方位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
 $100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 155 \times 100 / 100 = 100 / 155$

イ 個別格差：0.68（方位1.03、規模0.70、形状0.95）

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	(ア+イ) × ウ = エ
5,444,000	328,000	0.77	4,444,000

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	岩出市金池地内	岩出市金池地内
構 造	S R C 造	S R C 造
階	14 階 / 14 階	10 階 / 10 階
面 積	約67㎡	約60㎡
建築時期	平成7年10月	平成4年5月
価格時点	令和6年12月	令和6年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	約 102,000 円/㎡	約 88,000 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)
1	102,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{129}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	79,000
2	88,000	$\frac{100}{90}$	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{133}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{94}$	74,000
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)
							77,000

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	
77,000	0.77	60.49	3,586,000

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	
-146 千円 -(5.6%)	359 千円	10%	3,590 千円	0.77218	2,772 千円 (105.6%)	2,626 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	720	720	720	720
	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	720	720	720	720
	空室損失	-36	-36	-36	-36
	貸倒損失	-22	-22	-22	-22
	有効総収益	662	662	662	662
イ 総費用	維持管理費	112	112	112	112
	修繕費	127	127	127	127
	公租公課	60	60	60	60
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	303	303	303	303
	資本的支出	1,149	0	0	0
	総費用合計	1,452	303	303	303
ウ 経費率(運営支出／可能総収益)		42%	42%	42%	42%
エ 有効純収益 アーイ		-790	359	359	359
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		-725	302	277	

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	4,444,000	1.00	4,444,000
②比準価格	3,586,000	1.00	3,586,000
③収益価格			2,626,000
④調整後の価格			3,576,000

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
3,576,000	0.95	0.70	0.90	0	2,140,000

イ 市場性修正：大型家具等が残置される可能性があるため △5

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 -3)
所 在 : 岩出市金池字荒神151番19
価 格 : 37,800円/㎡
位 置 : JR和歌山線「岩出」駅の北西方、道路距離約4.2kmに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6m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 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域
- 2 固定資産評価額 (令和6年度)
物件 1 252,740円 (土地)
3,730,645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 和歌山県岩出市金池字春日 76 番地

建物の名称 サンライズマンション岩出Ⅷ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金池 76 番の 903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 60.49 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 岩出市金池字春日 76 番

地 目 宅地

地 積 2979.54 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 922982 分の 6424

