

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 7年10月 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 7年10月24日 午前 9時00分から 令和 7年10月31日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 7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11月28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11月12日 午前10時00分から 令和 7年11月12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10月 3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	20,730,000 16,584,000		4,146,000	116,499	26,110



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市西高松一丁目 278番地3

建物の名称 レピア高松

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西高松一丁目 278番3の1403

建物の名称 1403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 80.76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 和歌山市西高松一丁目278番3

地 目 宅地

地 積 7041.29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 1560276分の8455



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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

なし

《 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 和歌山市西高松一丁目 278 番地 3

建物の名称 レピア高松

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西高松一丁目 278 番 3 の 1403

建物の名称 1403 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 14 階部分 80.76 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 和歌山市西高松一丁目 278 番 3

地 目 宅地

地 積 7041.29 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 1560276 分の 8455



令和 7年（ケ）第 32号
令和 7年 6月10日受理
令和 7年 8月 5日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所

執行官 井 村 太 一

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」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 和歌山市西高松一丁目 2 7 8 番地 3

建物の名称 レピア高松

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西高松一丁目 2 7 8 番 3 の 1 4 0 3

建物の名称 1 4 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 4 階部分 8 0 . 7 6 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 和歌山市西高松一丁目 2 7 8 番 3

地 目 宅地

地 積 7 0 4 1 . 2 9 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 1 5 6 0 2 7 6 分の 8 4 5 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	和歌山市西高松一丁目7番15号	
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 (☐ 主である建物 ☐ 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	管理費 月額12,860円 令和7年6月17日現在、滞納なし 修繕積立金 月額9,300円 水道料 使用量による ルーフバルコニー使用料 月額1,490円 駐車場使用料 月額7,500円 サイクルポート使用料 月額400円	
管理費等照会先	関電コミュニティ株式会社	
その他の事項	3枚目の「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 ☒ 14条地図のとおり	
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	敷地権の割合1560276分の8455 接道関係については評価書参照 その余は、3枚目の「その他の事項」のとおり	
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	
敷地権以外の土地 (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
表札表示等は、確認できなかった。
- 2 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枚目の図面のとおりである。
 - (2) 本件建物は、全部事項証明書によると、平成21年8月20日新築の建物で、築後16年ほどが経過している。調査時に目視等で確認したところ、特に顕著な不具合は確認できなかったが、内外装や設備等で経年相当の劣化（壁クロスの汚れなど）が見受けられた。
 - (3) 本件建物は、オートロック式のマンションの14階南西角に位置する。
 - (4) 本件建物は、専用のルーフバルコニー付きの物件である。
 - (5) 本件建物は、オール電化住宅である。
- 3 敷地権の目的である土地の状況等
敷地権の目的たる土地は、ほぼ東側で道路に接する平坦地で、同土地内には、本件建物が所在するマンション棟のほか、平面駐車場や立体駐車場、駐輪場、児童公園などが存在する。

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
■ 所有者の陳述の要旨	1 本件建物は、私が家族と居住しています。誰にも貸していません。 2 雨もりやシロアリ被害はありません。その他の不具合はありません。 3 西日が入り込むので、午後からはカーテンを閉めておかないといけません。
■ マンション管理人の陳述の要旨	1 本マンションの共用施設としては、集会室兼キッズルーム、多目的室、ロビーラウンジなどがあります。 2 駐車場は、各戸に1台分の駐車区画が確保されています。利用されない場合は、抽選で希望者に2台目分として貸しています。現時点では、1台分の空きがあります。 3 本マンションは、令和6年1月に大規模修繕を実施済みです。 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 7年 6月11日 (水) 14:35～14:50	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年 6月11日 (水) 15:10～15:20	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、写真撮影
令和 7年 6月11日 (水) : ~ :	当庁執行官室	マンション管理組合に対し、照会書を郵送
令和 7年 7月22日 (火) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、立会要請書を郵送
令和 7年 7月29日 (火) 16:50～17:20	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者立会い、同人から事情聴取、写真撮影、マンション管理人から事情聴取
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

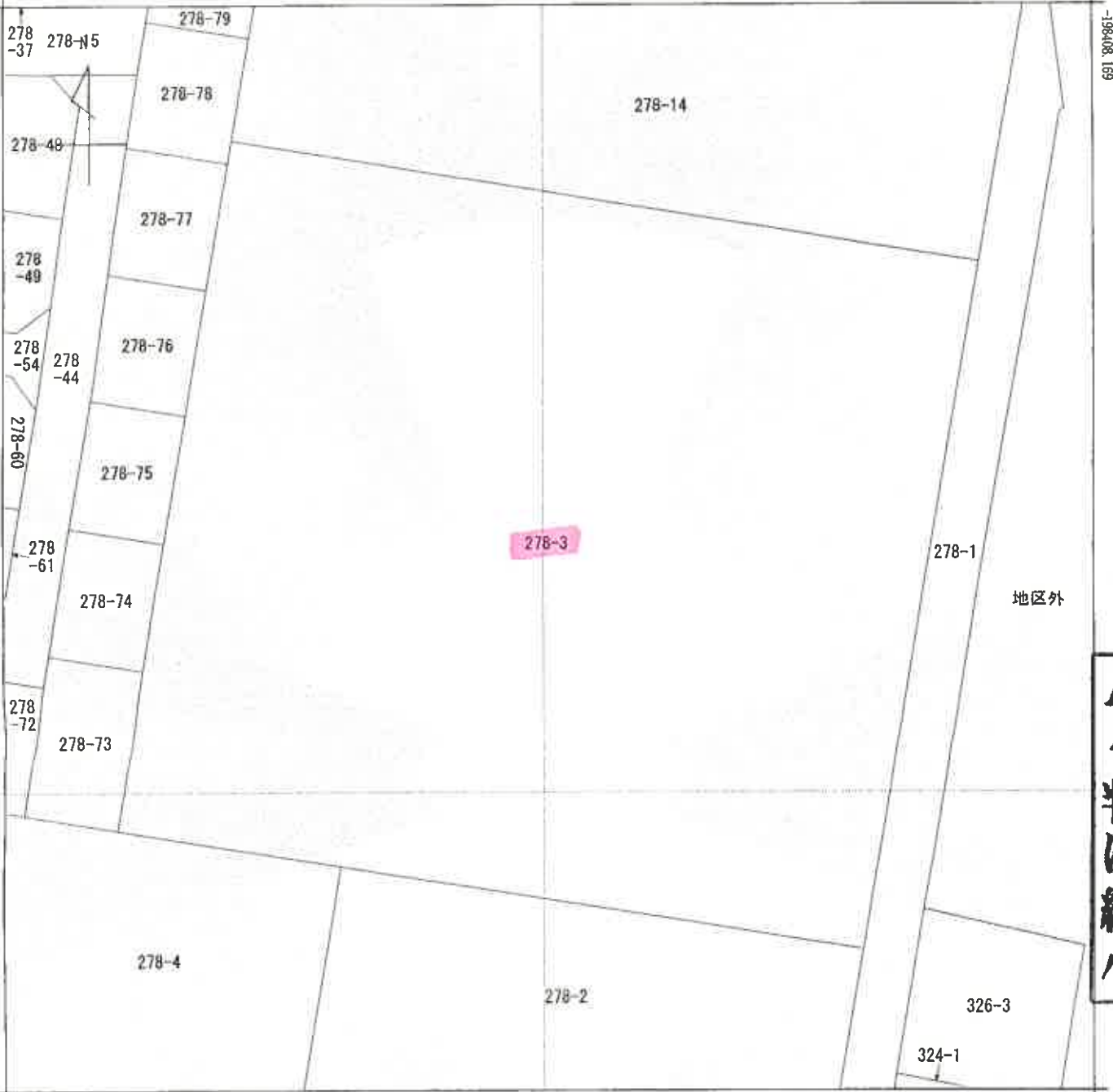
☒ 令和 7年 7月29日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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、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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A4判に縮小

地番区域見出

西高松1丁目

請求部	所在	和歌山市西高松一丁目					地番	278番3			
出力縮	力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成28年2月29日				備付年月日(原図)	平成28年3月25日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月11日

和歌山地方法務局

登記官

請求番号：58-6

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成21年9月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月11日 和歌山地方建設局

登記号

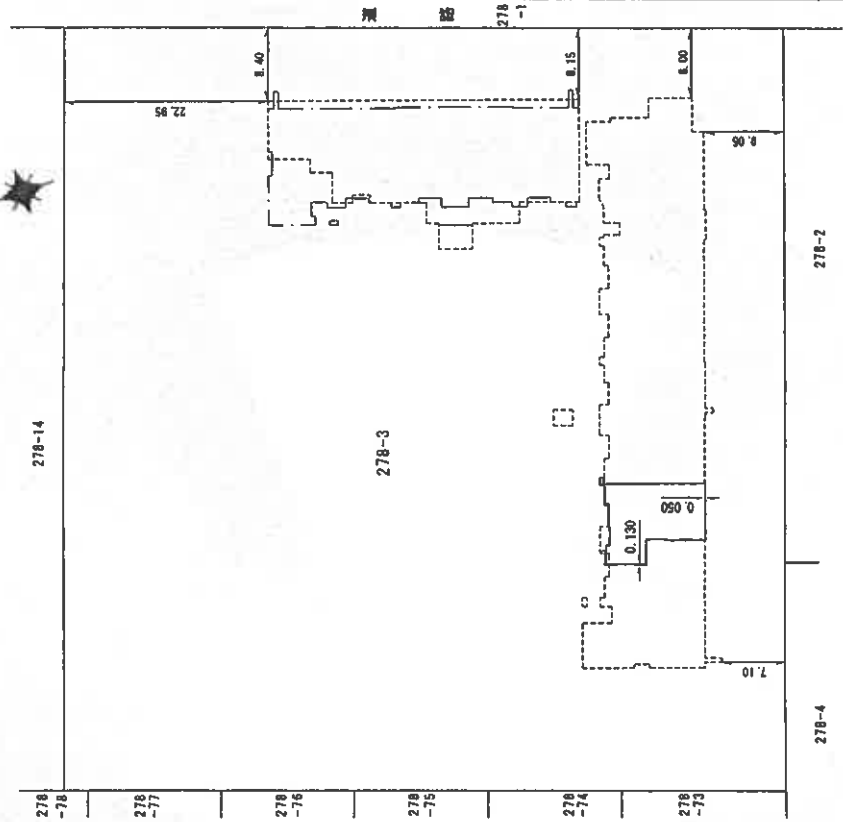
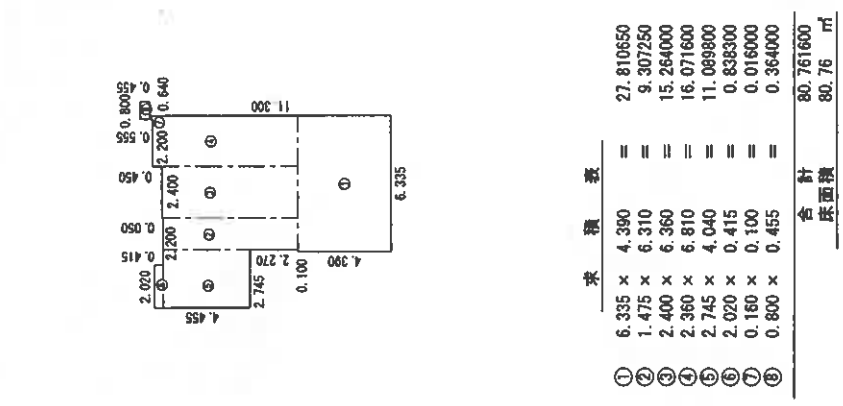
(7 枚目)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	西高松一丁目 278番3の1403
建物の所在	和歌山市西高松一丁目 278番地3

区分した建物の存する部分 14階部分



作成者
土師建設株式会社

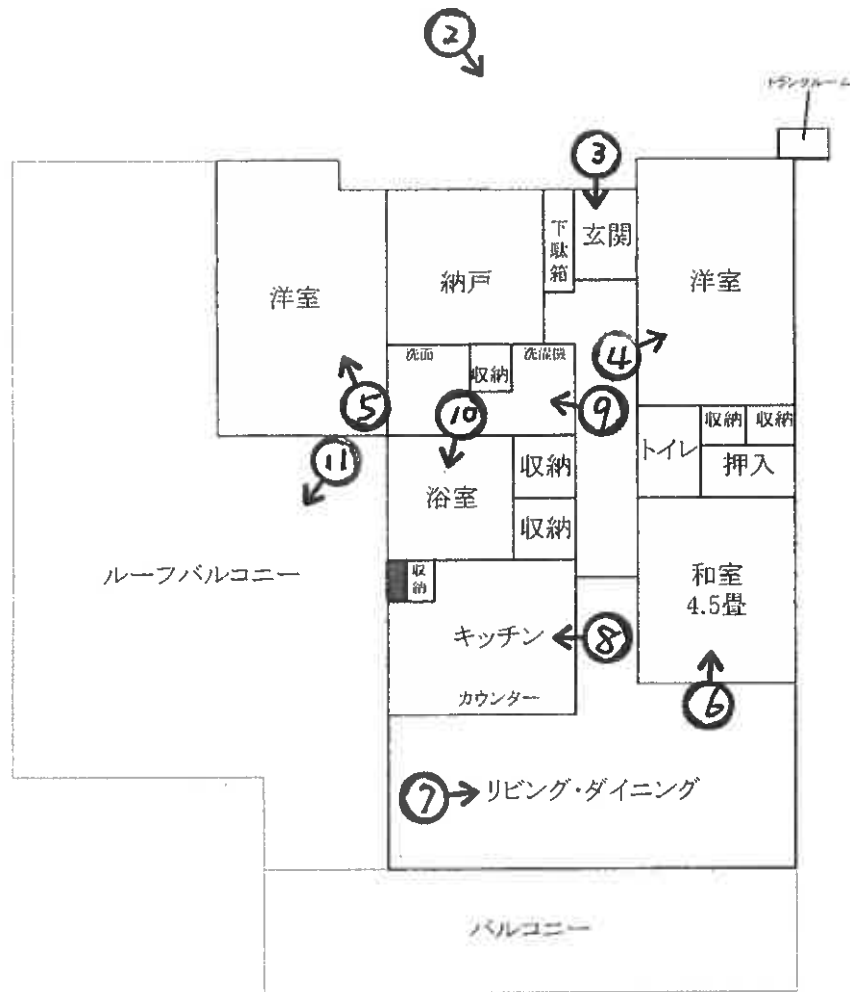
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/600

A4判に縮小

間取図



♂ 写真撮影位置方向

マンション全景



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



令和 7 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 7 月 29 日 現地調査
令和 7 年 8 月 5 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 20,730,000 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 紀勢本線「宮前」駅の南西方・道路距離約2.9 k m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅、店舗等が混在する地域。 小学校は東方約450m、主要商業施設は約100m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：第2種住居地域(東方国道から50mまでは近隣商業地域) 建 蔽 率：60%(80%) 容 積 率：200%(300%) 防 火 規 制：なし(東方国道から50mまでは準防火地域) その他の規制：建築基準法第22条(屋根不燃区域)、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域、居住誘導区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模：7,041.29㎡ 間 口：約80.7m 奥 行：約87.0m 形 状：長方形 高 低 差：等高 地 勢：平坦
接面道路の状況	東 側：幅員約6.2m 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：なし 下 水 道：有り
土 壌 汚 染 等	登記簿・過去の住宅地図(昭和53年)から、宅地の状態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	・都市ガスは前面市道に敷設されているが、引込みはされていない。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レピア高松
建物の用途	共同住宅 (総戸数197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21年8月20日新築 経過年数 : 約 16 年 経済的残存耐用年数 : 約 44 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル等
設備	エレベーター3基、駐車場受付順 (敷地内242台)
建物の品等	使用資材 : 優良 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : レピア高松管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 関電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	207,340,731円 (令和6年8月31日現在)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	14 階部分 1403 号 主要開口部の方位 : 南西 向き
現 況 床 面 積	80.76㎡ (登記面積)
間 取 り	3LDK+S (ルーフバルコニー・バルコニー付き)
仕 様	天 井 : クロス 床 : フローリング等 内 壁 : クロス 設 備 : オール電化、水道等
保守管理の状態	玄関からリビングに至る廊下の壁面クロスに数ヶ所の傷や汚れが見られる以外は、保守管理の状態は普通である。
管 理 費 等	管理費 : 12,860 円 (月額) 修繕積立金 : 9,300 円 (月額) 滞納額 : なし (令和7年6月17日現在)
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	・共用廊下に面してトランクルームが設置されている。

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
350,000	80.76	0.67	18,938,000

イ 専有面積：登記面積による

ウ 現価率

経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 44 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。

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 44 \text{ 年} / (\text{経過年数} 16 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 44 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.10) \rightleftharpoons 0.67$$

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
124,000	0.86	7,041.29	0.95	8,455 / 1,560,276	1.00	3,866,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査（和歌山（県）-17）

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

$$137,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.8}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{110} \rightleftharpoons 124,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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
 $100 / 101 \times 100 / 98 \times 100 / 115 \times 100 / 97 \rightleftharpoons 100 / 110$

イ 個別格差：0.86（方位1.01、規模0.85）

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	
18,938,000	3,866,000	1.10	25,084,000

ウ 個別格差 : 1.10 (階層1.05、方位1.00、角部屋1.03、ルーフバルコニー1.02)

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	和歌山市吹上1丁目地内	和歌山市吹上5丁目地内
構 造	R C造	R C造
階	2階 / 5階	3階 / 5階
面 積	約96㎡	約101㎡
建築時期	平成16年2月	平成12年2月
価格時点	令和6年4月	令和7年6月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	約 349,000 円/㎡	約 282,000 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	349,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.3}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{96}$	361,000
2	282,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{88}$	378,000
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) 370,000

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	
370,000	1.10	80.76	32,869,000

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	
2,683 千円 (24.2%)	1,089 千円	10%	10,890 千円	0.77218	8,409 千円 (75.8%)	11,092 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	1,656	1,656	1,656	1,656
	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	1,656	1,656	1,656	1,656
	空室損失	-83	-83	-83	-83
	貸倒損失	-50	-50	-50	-50
	有効総収益	1,523	1,523	1,523	1,523
イ 総費用	維持管理費	154	154	154	154
	修繕費	112	112	112	112
	公租公課	143	143	143	143
	損害保険料	25	25	25	25
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	434	434	434	434
	資本的支出	81	0	0	0
	総費用合計	515	434	434	434
ウ 経費率(運営支出/可能総収益)		26%	26%	26%	26%
エ 有効純収益 アーイ		1,008	1,089	1,089	1,089
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		925	917	841	

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	25,084,000	1.00	25,084,000
②比準価格	32,869,000	1.00	32,869,000
③収益価格			11,092,000
④調整後の価格	29,913,000		

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
29,913,000	1.00	0.70	0.99	0	20,730,000

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(県) -17)

所 在 : 和歌山市西高松2丁目125番13「西高松2-11-31」
価 格 : 137,000円/㎡
位 置 : JR紀勢本線「宮前」駅の南西方、道路距離約3.1kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 216㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側7.7m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種低層住居専用地域
(建蔽率 50% , 容積率 100%)
地 域 の 概 要 : 大中規模の一般住宅が多い閑静な既成住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件 1 423,174,487円 (土地)
 7,939,218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 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 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 和歌山市西高松一丁目 278 番地 3

建物の名称 レピア高松

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西高松一丁目 278 番 3 の 1403

建物の名称 1403 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 14 階部分 80.76 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 和歌山市西高松一丁目 278 番 3

地 目 宅地

地 積 7041.29 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 1560276 分の 8455

