

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	880,000 704,000		176,000	71,457	16,116



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市鳴神字四面田 82 番地 3

建物の名称 パレ・ロワイヤル井辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴神 82 番 3 の 20

建物の名称 701 号

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 64.35 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 和歌山市鳴神字四面田 82 番 3

地 目 宅地

地 積 1263.12 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 167366 分の 6435



物 件 明 細 書

令和 7年 5月23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

【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 和歌山市鳴神字四面田 82 番地 3

建物の名称 パレ・ロワイヤル井辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴神 82 番 3 の 20

建物の名称 701 号

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 64.35 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 和歌山市鳴神字四面田 82 番 3

地 目 宅地

地 積 1263.12 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 167366 分の 6435



令和6年(ケ)第74号
令和6年12月6日受理
令和7年2月18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 和歌山市鳴神字四面田 8 2 番地 3

建物の名称 パレ・ロワイヤル井辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴神 8 2 番 3 の 2 0

建物の名称 7 0 1 号

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 6 4 . 3 5 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 和歌山市鳴神字四面田 8 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1 2 6 3 . 1 2 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 6 7 3 6 6 分の 6 4 3 5



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 10,000円 修繕積立金 金 3,000円 駐車場費 7,000円	令和6年12月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H25年10月分～6年12月分 計 442,000円 (管理費340,000円、修繕積立金102,000円)	
管理費等照会先	株式会社 富弦		
その他の事項	その他の事項に記載のとおり 上記以外に駐車場代238,000円の滞納あり		
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 ☐ 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	その他の事項に記載のとおり 敷地権割合 167366分の6435		
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

1階の郵便受けに亡債務者所有者の氏名と「有限会社ウォールナッツビレッジ」という会社名が記載されていたが、居室入口に表札等はなかった。

2 本件土地（敷地権）の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7枚目の地積測量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) 敷地内に駐車場・駐輪場が設けられている。（写真1）
- (4) 本件マンションは高速道路に隣接しており、同道路を走る自動車の音がかなり聞こえる。

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8～9枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成5年1月築で、築後約32年が経過している。雨漏りやシロアリ等の形跡はなかった。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 洋室1の壁に汚れやクラック等があった。（写真4、5）
 - ② トイレ天井の換気扇が飛び出していた。また床のシートが浮き上がっていた。（写真8、9）
 - ③ 洋室2の入口ドアと窓ガラス、和室の窓ガラスにひび割れがあった。（写真12、14、16）
 - ④ 理由はわからないが、和室の畳が全部はがされていた。（写真15）

4 その他

本件マンションの居室は殺人事件の被疑者の居宅であった。その件について警察に照会をかけたところ「被害者の殺害現場は本件居室とは別の場所であるが、本件居室内で遺体を分解したかどうかについては不明である。」という回答があった。

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

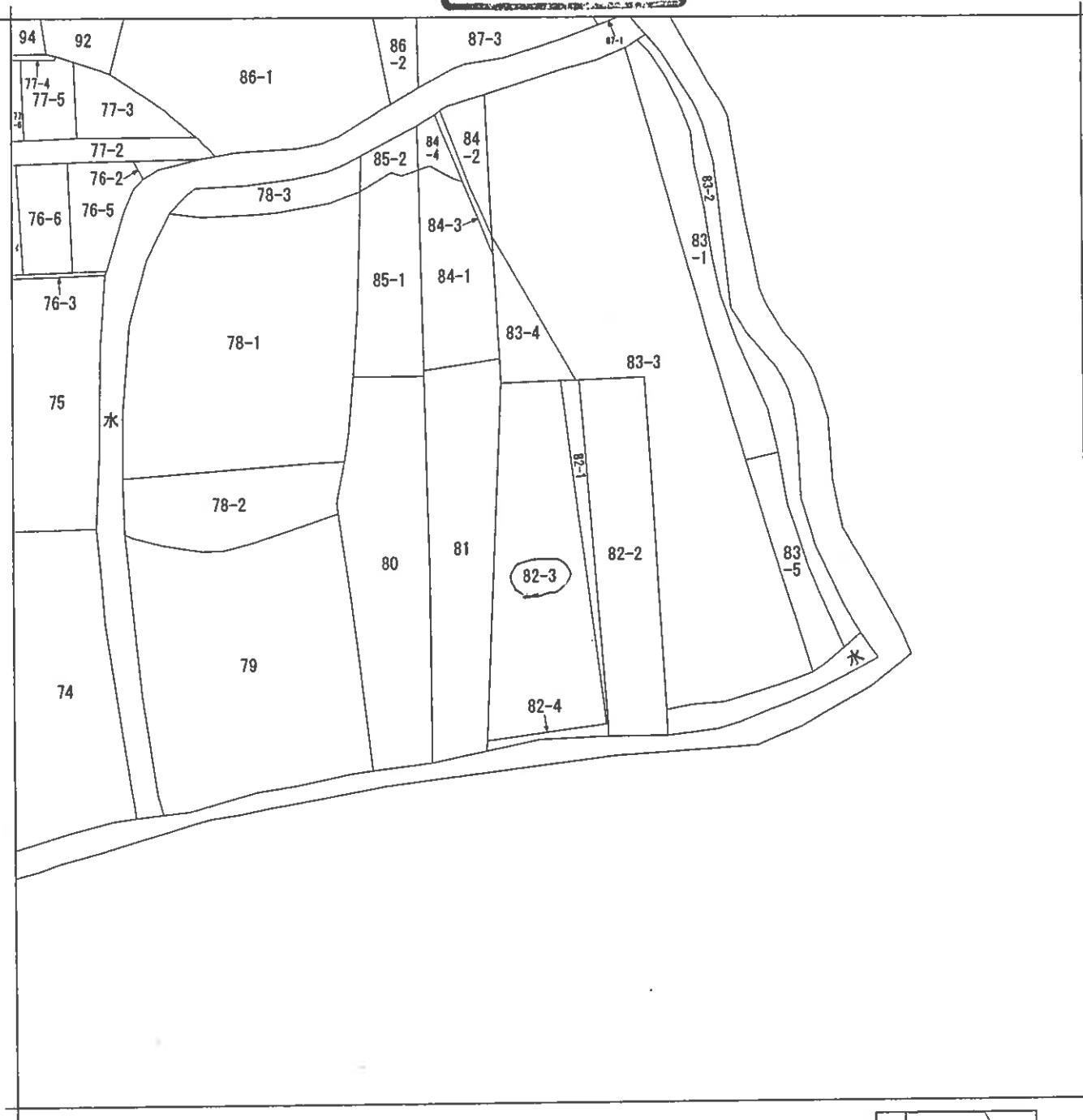
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
相続財産清算人	現在、本件居室には誰も住んでいません。荷物もそのままにしています。被相続人が会社の事務所として使っていたようですが、詳しいことはわかりません。 居室内の動産類は整理しますが、不要品は置いていくかもしれません。買受人に処分してもらってください。 和室の畳が上げられている理由についてはわかりません。 敷地内駐車場に置いている自動車についてはこちらで処分します。 以上

(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12月 9日 (月) 13:40～13:50	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年12月11日 (水) 10:30～10:43	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影
令和 7年 1月21日 (火) 9:55～10:25	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
〃 15:00～15:10	当庁執行官室	清算人から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(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、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

4 76-11



A
4
鳴神
小



請求部	所在	和歌山市鳴神字四面田				地番	82番3		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

登記年月日：平成2年10月23日

0137196

12.10.23

82-1

地積測量図

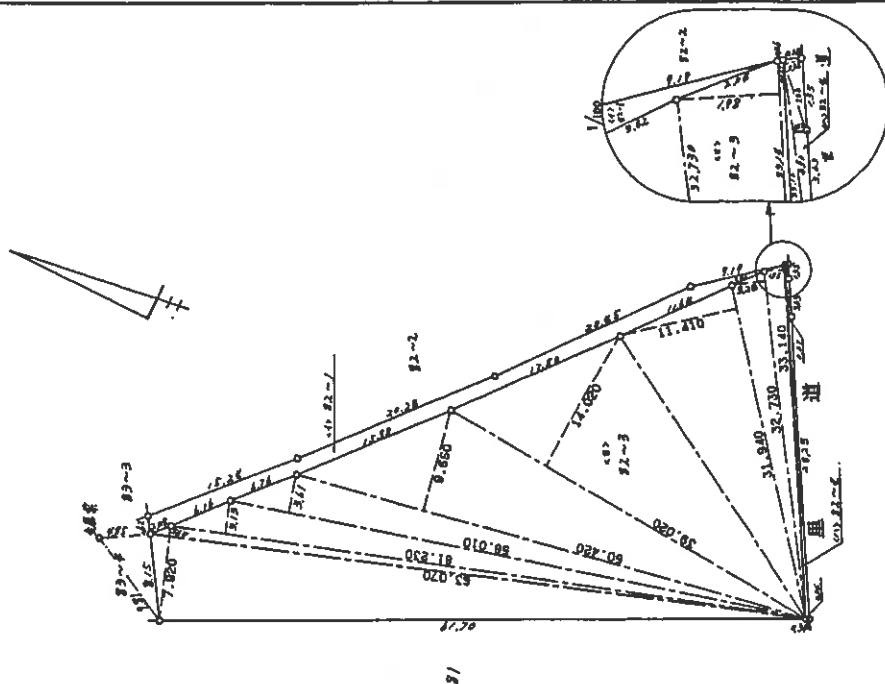
和歌山県神守町田

土地の所在

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	面積
82-1	1	63.070	X	7.920	= 499.51400
	2	63.070	X	0.950	= 59.916500
	3	61.230	X	3.130	= 191.649900
	4	56.010	X	3.610	= 202.196100
	5	50.420	X	9.650	= 486.563000
	6	39.020	X	14.020	= 547.060400
	7	31.940	X	11.410	= 364.435400
	8	32.730	X	3.280	= 107.354400
	9	33.140	X	1.980	= 65.617200
	10	33.160	X	0.059	= 1.956440
		合 計		2526.253740	m ² 1263.12 m ²
82-2	1	28.250	X	0.340	= 9.605000
	2	33.160	X	0.370	= 12.268200
	3	4.960	X	0.270	= 1.338200
	4	1.360	X	0.360	= 0.518600
		合 計		23.730200	m ² 11.86 m ²
<1>82-1	合 計		1262.4000000	m ²	
	合 計		1274.9919700	m ²	7.40 m ²

-使用面積名 JEC 2880G>A74



A 82-1 (82-2-1)

作製者

平成2年10月22日作製

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成5年1月5日

0715714

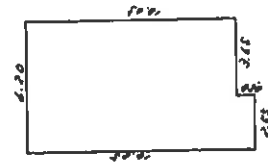
各階平面図

平成 5年1月 5日

建物図面
各階平面図

家屋番号
鳴神
82-3-20

建物の所在
和歌山市鳴神字田面82番地3

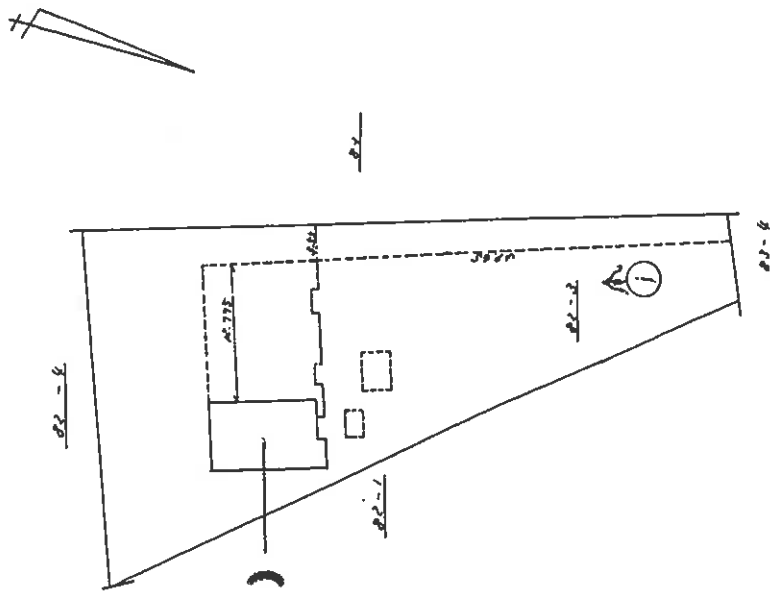


求積

$$\begin{array}{r} 6.20 \times 10.05 = 62.31 \\ + 2.55 \times 0.00 = 2.08 \\ \hline 64.35 \end{array}$$

面積 64.35m²

物件(/)



写真撮影位置方向

建物の存続部分の位置

作製者

平成5年1月4日(作製)

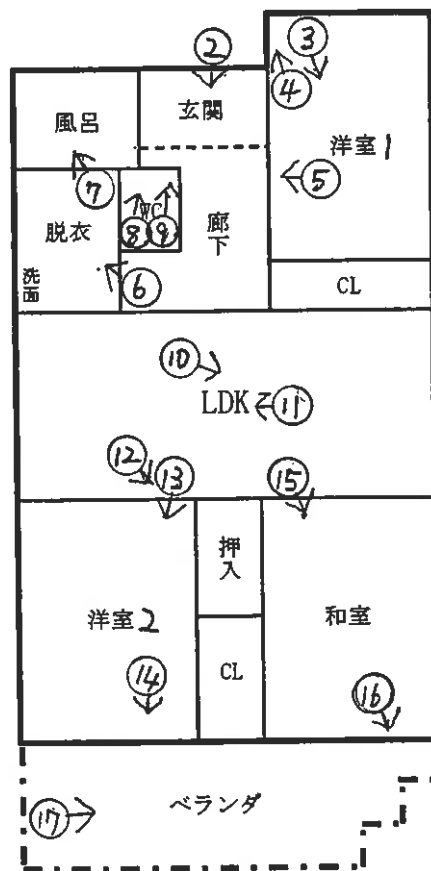
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地家屋調査士会)

建物間取図 (令和6年(ケ)74号)



←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)



1
全景



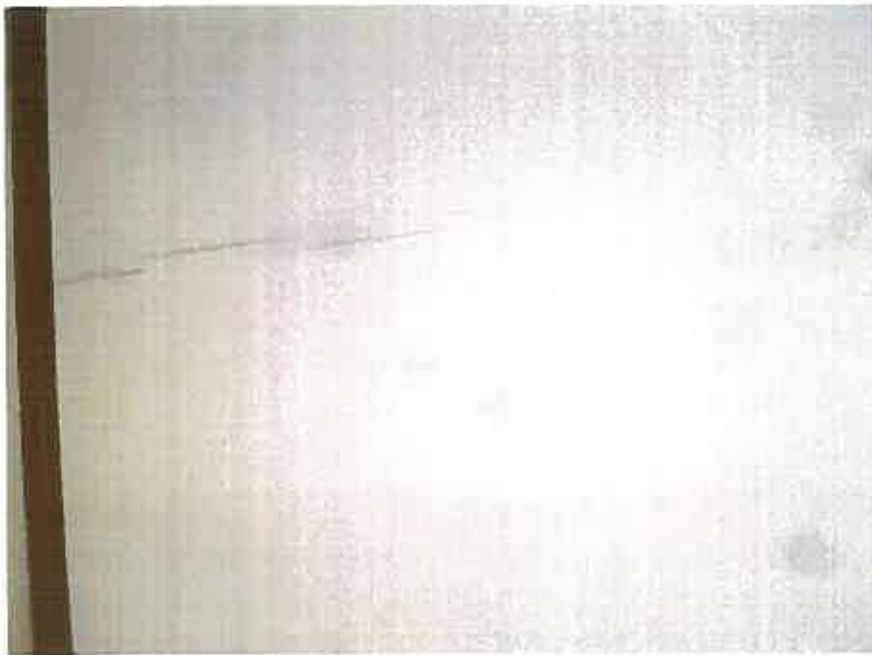
2
玄関



3
洋室1



4 同上
壁の汚れ



5 同上
壁の
クラック



6
脱衣室



7
浴室



8
トイレ天井
の換気扇



9
トイレの
床シート



10
LDK



11
キッチン



12
洋室2の
入口ドア



13
洋室2



14 同上
ガラスの
破損



15
和室



16 同上
ガラスの
破損



17
ベランダ

求 意 見 書

美 濃 部 元 秀 殿

令和 7 年 8 月 7 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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 7 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 8 月 13 日

評価人

美濃部 元秀



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山市鳴神字四面田 82 番地 3

建物の名称 パレ・ロワイヤル井辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴神 82 番 3 の 20

建物の名称 701 号

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 64.35 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 和歌山市鳴神字四面田 82 番 3

地 目 宅地

地 積 1263.12 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 167366 分の 6435



(別紙)

[illegible]

令和6年 (ケ) 第 74号
令和7年 1月21日 現地調査
令和7年 4月 1日 評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

美濃部 元秀 ⑩

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 1,250,000 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	「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。
番号	特 記 事 項		
1	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	和歌山電鐵貴志川線「日前宮」駅の南東方・道路距離約1.7km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅のほか、一般住宅、倉庫等が見られる地域で、周辺には水田を主とした農地も広がる。 東側を阪和自動車道が概ね南北に通っている。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等	都市計画区域、市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 無 建基法22条(屋根)、 南一部を除き土砂災害警戒区域(土石流)
画 地 条 件	規模1,263㎡12(登記記載)で、北東側間口約65.5m、南側間口約33.5mの概ね台形状の平坦地である。	
接 面 道 路 の 状 況	幅員約3.2～4mの舗装私道(建築基準法第42条1項3号道路及び北一部建築基準法第42条2項道路)が北東側に等高に接面し、幅員約1.8mのコンクリート舗装道路(建築基準法第42条2項道路)が南側に等高乃至約1m低く接面する。	
土地の利用状況等	9階建共同住宅の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 (集中プロパン) 無
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に規定する特定施設の届出はなく、旧住宅地図(昭和45年頃)では建物等がなく、登記事項調査並びに聴取などでも格別の情報もないので、汚染の有無などは不明である。	
特 記 事 項	北東側接面道路は、概ね幅員約0.8mのコンクリート舗装された同所82番1と幅員約3.2mのアスファルト舗装部分(同所82番2の南西端部)からなり、南側接面道路は、同所82番4と里道からなる模様である。 上記北東側接面道路の一部と南側接面道路は建築基準法第42条2項道路であるため、道路後退の可能性等については担当課にて確認を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレ・ロワイヤル井辺
建物の用途	共同住宅（総戸数26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5年1月4日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約10年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 9階建 延床面積：1,822㎡02（登記面積）
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：コンクリート吹付、タイル等 その他：オートロック
設備等	駐車場：有（受付順、抽選、敷地内24台） エレベーター：有（1基）
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：パレ・ロワイヤル井辺管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社富弦 管理形態：管理人勤務等なし
管理の状況	普通
積立金	令和6年1月31日現在 65,717,005円
特記事項	特になし

(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 701号 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	第3項目的物件欄記載のとおり
間 取 り	(別添「建物間取図」のとおり)
仕 様	内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳、カーペット等 設 備：電気、給排水設備等 その他：特にない
保守管理の状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費：10,000円(月額) 修 繕 積 立 金：3,000円(月額) 合 計：13,000円(月額) 滞納：有(令和6年12月20日現在) 現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	内壁に汚れ等があり、トイレ天井の換気扇が外れ、床のシートに浮きが認められた。また、一部のガラスが割れ、畳が取り外されていた。

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。

1 積算価格の試算

建物価格に、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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
250,000	64.35	0.17	2,735,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数32年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率40%、残価率5%
目的建物の現況等を考慮して、観察減価率を上記のとおり査定した。
耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。
 $\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / (\text{経過年数}32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}10\text{年})\}$
 $\times (1 - 0.40) \approx 0.17$

(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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	敷 地 権 割 合	敷地権 の種類	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ× エ×オ×カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
43,000	0.80	1,263.12	0.90	6435/167366	1.00	1,504,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和歌山-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $55,700\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/127 \div 43,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位 1.02

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格 差 率
 $100/104 \times 100/100 \times 100/125 \times 100/98 \div 100/127$

イ 個 別 格 差：接道状況 0.97，規模 0.90，形状 0.90，角地 1.02（相乗積 0.80）
（道路後退の可能性についても考慮した。）
（第3目的物件欄及び第4目的物件の位置・環境等欄記載内容参照）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：最有效使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮した。

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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
2,735,000	1,504,000	1.03	4,366,000

ウ 個 別 格 差 率：階層別補正 1.00(中間階=1.00),
位置別補正 1.03(端部屋),
その他補正 1.00(必要なし)
(相乗積 1.03)

2 比準価格の試算

- (1) 同一需給圏内の類似地域等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（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)

記 号	A	B
所 在	和歌山市内	和歌山市内
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	4階／8階	1階／5階
面 積	約71㎡	約67㎡
建築時期	平成3年3月	昭和63年7月
取引時点	令和6年7月	令和6年6月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	94,700円/㎡	39,000円/㎡

(比準表)

記 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
A	94,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{150}$	$\frac{100}{110}$	52,200
B	39,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	51,000
イ 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。							㎡当たり 比準価格(円)
ウ 時 点 修 正：近隣及び類似地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。							
エ 標 準 化 補 正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。							51,600
オ 地 域 品 等 比 較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。							
カ 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。							

(2) 比準価格

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
51,600	1.03	64.35	3,420,000

イ 個別格差率：階層別補正 1.00(中間階＝1.00),
位置別補正 1.03(端部屋),
その他補正 1.00(必要なし)
(相乗積 1.03)

3 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・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事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。

（1）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	正味復帰価格の現価					収益価格 ア＋カ
	4年目期首 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 (9.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ	
390千円 (13.1%)	335千円	10%	3,350千円	0.77218	2,587千円 (86.9%)	2,977千円 (100.0%)

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目的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	684	684	684	684
	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	684	684	684	684
	空室損失	△68	△68	△68	△68
	貸倒損失	△21	△21	△21	△21
	有効総収益	595	595	595	595
イ 総費用	維持管理費	120	120	120	120
	修繕費	36	36	36	36
	公租公課	88	88	88	88
	損害保険料	16	16	16	16
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	260	260	260	260
	資本的支出	500	0	0	
	総費用合計	760	260	260	260
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		38.0%	38.0%	38.0%	38.0%
エ 有効純収益（ア－イ）		△165	335	335	335
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）		△151	282	259	

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、評価時点の賃貸借の内容に基づいて行うものであるが、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。

4 評価額の判定

(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量して調整した。
(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 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積 算 価 格	4,366,000	1.00	4,366,000
② 比 準 価 格	3,420,000	1.00	3,420,000
③ 収 益 価 格	—		2,977,000
④ 調整後の価格	3,710,000		

イ 占有減価修正：必要なしと判断した。

(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 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) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
3,710,000	0.70	0.70	0.69		1,250,000

イ 市場性修正：目的建物内において事故があった可能性を考慮した。

ウ 競売市場修正：第2評価の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)：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（和歌山-9）

所 在：和歌山市鳴神字坂戸248番78

価 格：55,700円/㎡

位 置：和歌山電鐵貴志川線「日前宮」駅の東方、道路距離約1.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：239㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東6m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1 建物：4,835,991円

土地：1,609,143円（敷地権割合にて案分）

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面写し・各階平面図写し
- 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 和歌山市鳴神字四面田 8 2 番地 3

建物の名称 パレ・ロワイヤル井辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴神 8 2 番 3 の 2 0

建物の名称 7 0 1 号

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 6 4 . 3 5 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 和歌山市鳴神字四面田 8 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1 2 6 3 . 1 2 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 6 7 3 6 6 分の 6 4 3 5

