

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）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 5 月 16 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 6 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 5 日 午後 0 時 0 0 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 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 7 年 5 月 1 6 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 和歌山県岩出市西国分字上ノ池 401 番地 3

建物の名称 サンライズマンション岩出Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西国分 401 番 3 の 607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 57.98 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 岩出市西国分字上ノ池 401 番 3

地 目 宅地

地 積 2407.41 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 580540 分の 6170

物 件 明 細 書

令和 7年 4月16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 和歌山県岩出市西国分字上ノ池 401番地3

建物の名称 サンライズマンション岩出Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西国分 401番3の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.98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 岩出市西国分字上ノ池401番3

地 目 宅地

地 積 2407.41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 580540分の6170



令和6年(ケ)第80号
令和6年12月20日受理
令和7年3月5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 和歌山県岩出市西国分字上ノ池 401番地3

建物の名称 サンライズマンション岩出Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西国分 401番3の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.98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 岩出市西国分字上ノ池401番3

地 目 宅地

地 積 2407.41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 580540分の6170



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 (破産者) ☐ 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 8,710円 修繕積立金 金 6,980円	令和7年1月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 6年8月分～6年12月分 計 78,450円 (管理費 43,550円, 修繕積立金 34,900円)
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項	上記の他に敷地外駐車場使用料として毎月4,800円が発生しており、計24,000円 (令和6年8月分から12月分) を滞納している。また、使用料に応じた水道料の支払いも発生しており、2,200円分 (令和6年9月分) を滞納している。いずれも令和7年1月1日現在の滞納額である。 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 580540分の6170	
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

表札及び1階エントランス集合ポストに、氏名等(アルファベット)が貼付されていた。

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) 敷地内には、駐車場、自転車置場、バイク置場、公園施設、ゴミ置場が存在した。

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7～11枚目のとおりである。
- (2) 登記記録によれば本件建物は平成3年6月築であり、築後約34年が経過しているところ、劣化の程度は経年の範囲内であるものと思われる。
- (3) 目視等の範囲では雨漏りやシロアリの兆候は見られなかった。確認できた主な不具合部分は、以下のとおりである。
 - ① 下駄箱の鏡に亀裂が入っていた(写真3)。
 - ② 和室の壁面クロスの複数個所に亀裂が見られた(写真10、11)。
- (4) 管理規約によれば、管理事務室、集会室、共同便所及びそれらの附属物が規約共用部分となっている。

4 その他

破産管財人が選任されている。

以 上

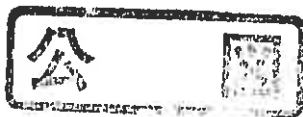
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	本件建物は私が住居として使用しています。 2, 3年前くらいに上階の部屋で水漏れが発生し、クロスを張り替えました。それ以降水漏れはありません。 建物自体が古くなってきており、ところどころに細かい不具合があります。キッチンの蛇口が折れていたり、風呂の水が止まりにくくなったりしています。換気扇のカバーも外れなくなっているため、掃除ができません。 一時期、部屋の通風孔にイエコウモリが住み着いたこともありました。 本件建物はペット禁止です。 敷地外の駐車場を毎月4,800円で借りています。この駐車場は本件建物のすぐ近くにあります。管理組合が取りまとめてくれており、駐車場使用料は、管理費などと一緒に支払うことになっています。
管理会社担当者	駐車場について、敷地内の駐車場に空きはありませんが、提携している駐車場が敷地外にあり、こちらには空きがあります。こちらの敷地外駐車場についても管理組合において駐車場使用料の徴収及び支払いなどの管理を行っており、本件所有者が現在使用している駐車場もこちらに該当します。管理組合としては、この駐車場使用料の未納分についても買受人に引き継がれるという認識です。買受人においては、駐車場の使用に関してその使用の有無にかかわらず、一度管理組合に問い合わせをしてください。 また、未納の水道料についても、買受人に引き継がれます。 提出した管理規約に記載されている修繕積立金等の額や内容は組合決議によって変更されています。現行は「管理費等の状況」記載のとおりです。 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6年12月20日(金) 13:40～13:50	和歌山地方法務局	登記等調査
令和6年12月27日(金) 9:20～9:25	岩出市役所	地籍調査
令和6年12月27日(金) 9:42～10:10	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影 管理人と面談
令和7年 1月 6日(月) : ~ :	当庁執行官室	管理会社に照会書を送付
令和7年 1月 9日(木) 10:25～10:30	当庁執行官室	管理会社担当者から聞き取り
令和7年 1月15日(水) 15:22～15:47	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
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		

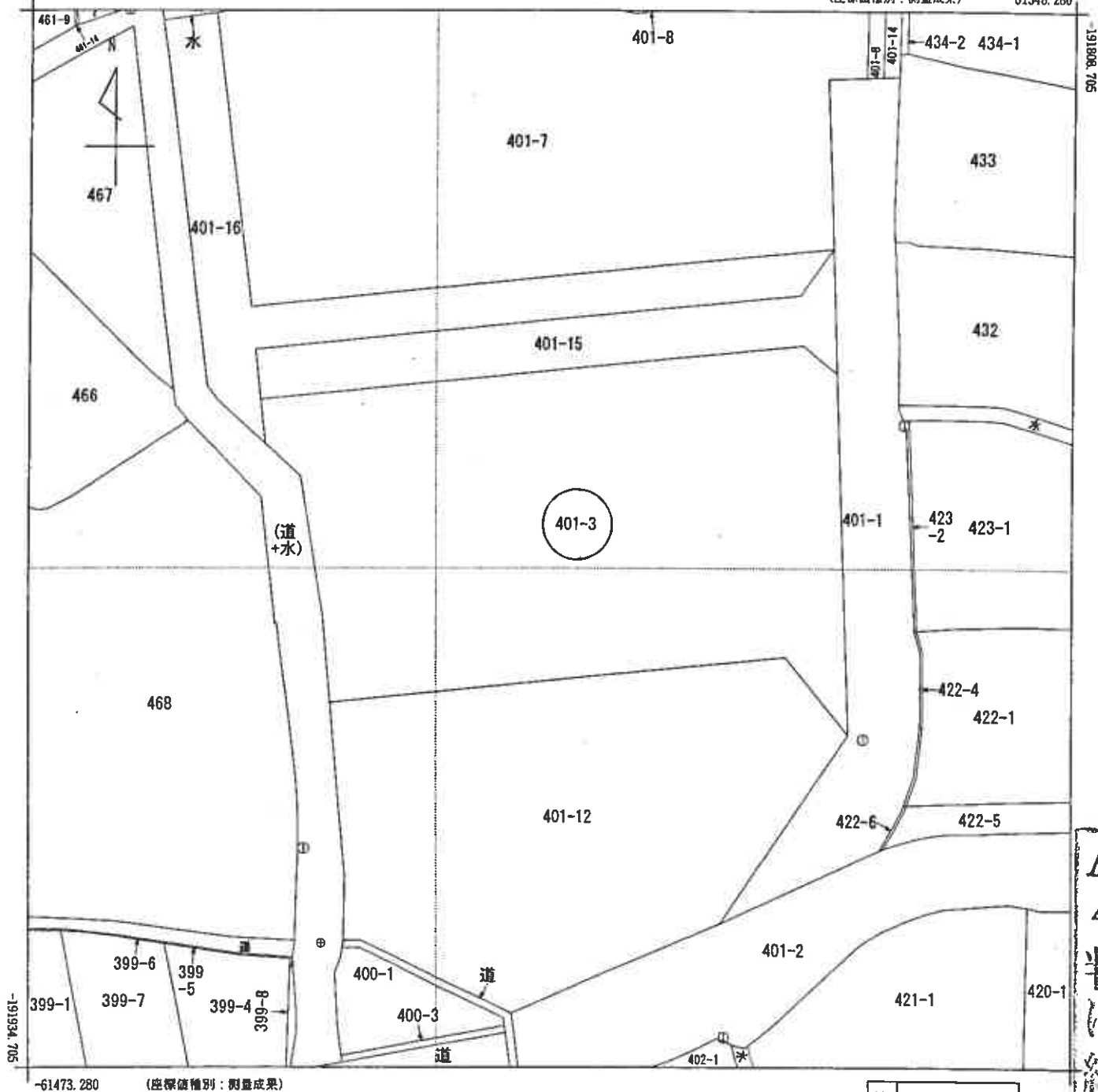
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



460-3

(座標値種別：測量成果)

-61348.280



A4判に縮小

地番区域見出
西国分

請求部	所在	岩出市西国分字上ノ池				地番	401番3			
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					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

登記年月日：平成3年7月3日

030760

各階平面図

建物図面

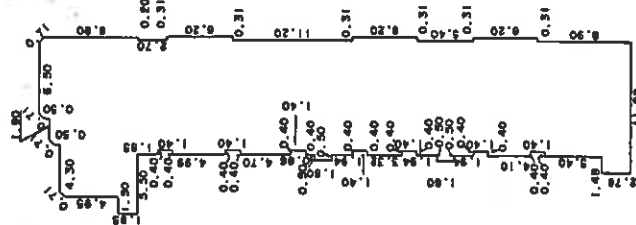
家屋番号 401-3

建物の所在 那賀郡岩出町大字西国分字上ノ池401番地3

岩出市

1 棟の建物

1 階



求積表

(6.80 +	1.85 X 1.50	=	2.7750
7.30 X 3.50	X 0.50 X 1/2	=	3.5250
2.76 X 1.48	=	25.5500	
1.60 X 0.50	=	4.0848	
1.60 X 0.50	=	0.8000	
8.16 X 0.40	=	3.2640	
4.10 X 0.40	=	1.6400	
5.48 X 0.40	=	2.1920	
3.32 X 0.40	=	1.3280	
4.40 X 0.40	=	1.7600	
4.70 X 0.40	=	1.8800	
4.98 X 0.40	=	1.9960	
9.15 X 0.40	=	3.6600	
54.10 X 0.40	=	21.6400	
(54.60 + 55.10 X 0.50 X 1/2	=	27.4250	
(55.60 + 56.10 X 0.50 X 1/2	=	104.6900	
56.10 X 0.50	=	27.9250	
(56.10 + 55.80 X 0.30 X 1/2	=	364.6500	
(9.00 + 8.80 X 0.20 X 1/2	=	16.7850	
6.20 X 0.31	=	1.7800	
6.20 X 0.31	=	1.9220	
6.20 X 0.31	=	1.9220	
合計	625.9158		
床面積	625.91㎡		

合計 625.9158
床面積 625.91㎡

作製者 土橋重雄

(平成 3 年 6 月 1 日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

030818

各階平面図

岩出市
岩出野大字西国分

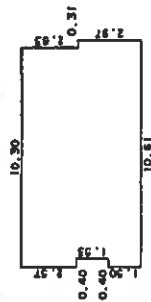
建物図面
各階平面図

家屋番号
401-3-607

建物の所在
那賀郡岩出町大字西国分字上ノ池401番地3

岩出市

専有建物

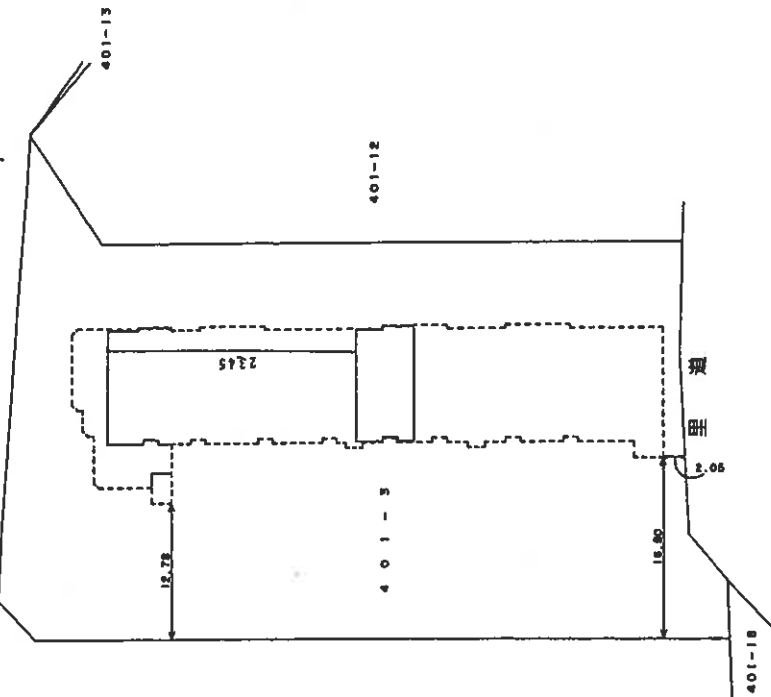


求積表

1.50 X 0.40	=	0.6000
2.57 X 0.40	=	1.0280
5.60 X 9.90	=	55.4400
2.97 X 0.31	=	0.9207
合計		57.9887
床面積		57.99 ㎡



401-1 (道路)



建物の存する部分6階

作製者

土曜理堂士
家康

(平成 3 年 6 月 1 日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4 半に縮小

登記年月日：平成3年7月3日

039171

各階平面図

401-3

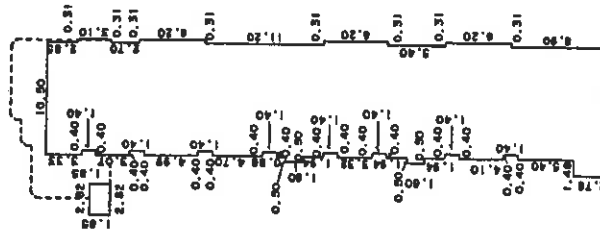
建 築 各 階 平 面 図 (3)

家屋番号 401-3
建物の所在 那賀郡岩出町大字西国分字上ノ池401番地3

岩出市

1 棟 の 建 物

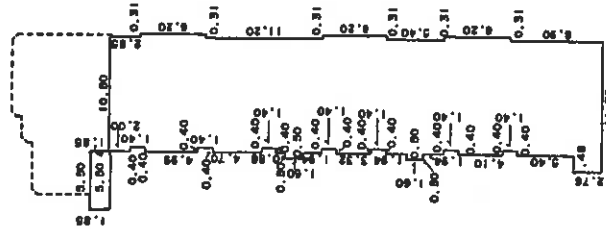
6階、7階
(各階同型)



求 積 表

2.76 X 1.48	=	4.0848
1.60 X 0.50	=	0.8000
1.60 X 0.50	=	0.8000
8.16 X 0.40	=	3.2640
4.10 X 0.40	=	1.6400
5.48 X 0.40	=	2.1920
3.32 X 0.40	=	1.3280
4.40 X 0.40	=	1.7600
4.70 X 0.40	=	1.8800
4.99 X 0.40	=	1.9960
3.07 X 0.40	=	1.2280
3.33 X 0.40	=	1.3320
52.75 X 10.10	=	532.7750
3.10 X 0.31	=	0.9610
6.20 X 0.31	=	1.9220
6.20 X 0.31	=	1.9220
6.20 X 0.31	=	1.9220
1.85 X 2.82	=	5.2170
合 計		567.0238
床 面 積		567.02 m ²

8階、9階、10階
(各階同型)



求 積 表

1.85 X 5.50	=	10.1750
2.76 X 1.48	=	4.0848
1.60 X 0.50	=	0.8000
1.60 X 0.50	=	0.8000
8.16 X 0.40	=	3.2640
4.10 X 0.40	=	1.6400
5.48 X 0.40	=	2.1920
3.32 X 0.40	=	1.3280
4.40 X 0.40	=	1.7600
4.70 X 0.40	=	1.8800
4.99 X 0.40	=	1.9960
2.00 X 0.40	=	0.8000
46.95 X 10.10	=	474.1950
6.20 X 0.31	=	1.9220
6.20 X 0.31	=	1.9220
6.20 X 0.31	=	1.9220
合 計		510.6808
床 面 積		510.68 m ²

作 製 者
土 務 四 重 士

(平成 3 年 6 月 1 日作成)

縮尺 1/500

申 請 人

縮尺 1/500

登記年月日：平成3年7月3日

039172

各階平面図

建築

家屋番号 401-3

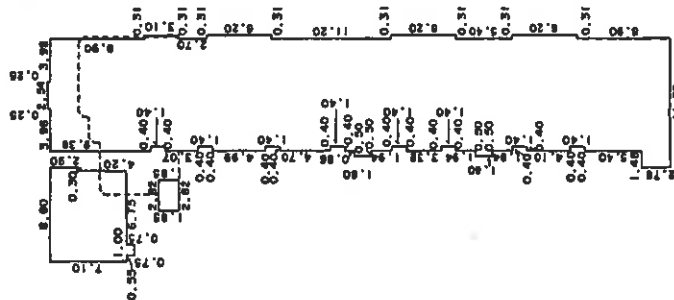
各階平面図

建物の所在 那賀郡岩出町大字西園分字上ノ池401番地3

岩出市

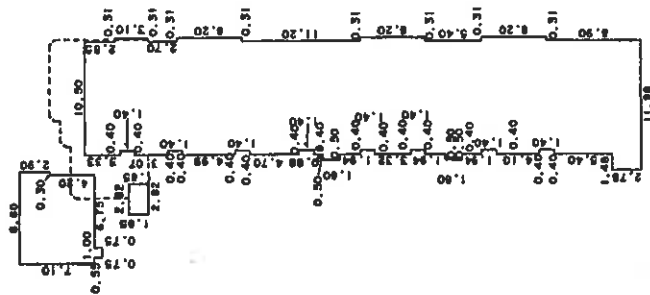
1棟の建物

2階・3階・4階
(各階同型)



求積表

2.76 X 1.48	=	4.0848
1.60 X 0.50	=	0.8000
1.60 X 0.50	=	0.8000
8.16 X 0.40	=	3.2640
4.10 X 0.40	=	1.6400
5.48 X 0.40	=	2.1920
3.32 X 0.40	=	1.3280
4.40 X 0.40	=	1.7600
4.70 X 0.40	=	1.8800
4.99 X 0.40	=	1.9960
3.07 X 0.40	=	1.2280
9.38 X 0.40	=	3.7520
58.80 X 3.58	=	210.5040
59.05 X 2.54	=	149.9870
58.80 X 3.98	=	234.0240
3.10 X 0.31	=	0.9610
6.20 X 0.31	=	1.9220
6.20 X 0.31	=	1.9220
6.20 X 0.31	=	1.9220
2.90 X 8.60	=	24.9400
4.20 X 8.30	=	34.8600
0.75 X 1.00	=	0.7500
1.85 X 2.82	=	5.2170
合計		691.7338
床面積		691.73 m ²



求積表

2.76 X 1.48	=	4.0848
1.60 X 0.50	=	0.8000
1.60 X 0.50	=	0.8000
8.16 X 0.40	=	3.2640
4.10 X 0.40	=	1.6400
5.48 X 0.40	=	2.1920
3.32 X 0.40	=	1.3280
4.40 X 0.40	=	1.7600
4.70 X 0.40	=	1.8800
4.99 X 0.40	=	1.9960
3.07 X 0.40	=	1.2280
3.33 X 0.40	=	1.3320
52.75 X 10.10	=	532.7750
3.10 X 0.31	=	0.9610
6.20 X 0.31	=	1.9220
6.20 X 0.31	=	1.9220
6.20 X 0.31	=	1.9220
2.90 X 8.60	=	24.9400
4.20 X 8.30	=	34.8600
0.75 X 1.00	=	0.7500
1.85 X 2.82	=	5.2170
合計		627.5738
床面積		627.57 m ²

作製者 土佐建設士

(平成 3年 6月 1日作成)

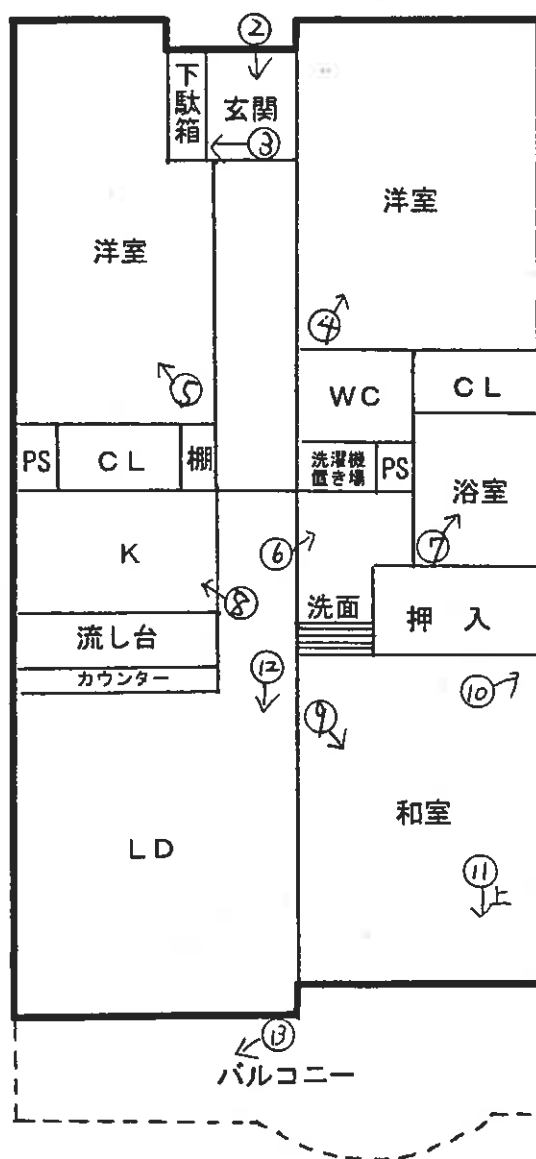
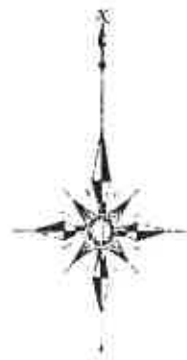
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500



建物間取図



←○写真撮影位置・方向

(// 枚目)



1
全景



2



3
ガラスの亀裂



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

令和 6 年 (ケ) 第 80 号
令和 7 年 1 月 15 日 現地調査
令和 7 年 3 月 4 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金2,350,000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	「物件目録」記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	J R和歌山線「下井阪」駅の北西方 道路距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	分譲マンションや一般住宅、農地等が混在する地域。	
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 無指定 70% 200% なし 景観計画区域
画 地 条 件	間口約43.5m、奥行約63.5m、公簿地積2,407.41㎡の稍不 整形画地である。地勢については、受水槽が設置されてい る部分は一段低くなっているが、概ね平坦である。	
接面道路の状況	東 側：幅員約8.5m(片側歩道含む)の舗装市道(建築基準 法第42条1項1号道路)に対して、等高で接面する。 北 側：幅員約6mの舗装私道(建築基準法外道路)に対し て、等高で接面する。	
土地の利用状況等	10階建マンションの敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道：有 ガス配管：無(集中プロパン) 下 水 道：無	
土 壌 汚 染 等	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はあるが、土壌汚 染対策法に指定する特定施設ではない。又、過去の航空写 真や登記事項調査によると、当該マンションが建設される 前はため池であったと思われる。周辺土地の利用状況等 でも格別の情報もないため、土壌汚染の可能性は低いと判断 する。土壌汚染の有無については、土壌汚染調査会社によ る調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特 記 事 項	西側には、幅約1mの水路を隔てて、幅員約4mの舗装道路 (建築基準法外道路)が存在する。	

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Ⅲ
建物の用途	共同住宅（総戸数93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3年6月24日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約16年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造10階建 延床面積：5,994.75㎡(登記面積)
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：モルタル等 その他：
設備等	駐車場：有（敷地内14台、敷地外複数台、受付順） エレベーター：有（1基） 管理人室：有 集会所：有
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3管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社穴吹ハウジングサービス 管理形態：管理人の勤務
管理の状況	普通
積立金	93,040,947円（令和6年7月31日現在）
特記事項	①オートロック機能はない。 ②指定容積率を超過している建物となっている可能性がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階 (607号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	57.98㎡ (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー (南側)
仕 様	天 井：クロス・合板 床：カーペット・畳 内 壁：クロス等 設 備：電気・給排水設備等 その他： _____
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：8,710円 (月額) 修繕積立金：6,980円 (月額) 滞 納 額：あり (令和7年1月1日現在) 現況調査報告書参照
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が住居として使用している。
特 記 事 項	①流し台や風呂場の蛇口から水漏れが生じていた。 ②台所の換気扇に汚れが見受けられた。 ③下駄箱の鏡が割れている。 ④北西側洋室の扉の開閉が困難であった。 ⑤和室の壁紙に亀裂が認められた。 ⑥居住者からの陳述は以下のとおりである。 ・数年前に上階から水漏れがあり、リビングのクロスを張り替えた。 ・設備は建築当時のもので古い。 ・結露が多く、室内の防音性も劣る。 ・通風孔にコウモリが住み着いたことがある。 ・ペットの飼育は禁止になっている。 ⑦駐車場使用料と水道料の滞納額について、管理組合からの主張があるため、現況調査報告書を参照されたい。

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
250,000	57.98	0.25	3,624,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：経過年数34年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率30%、残価率5%。耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - \text{残価率} 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数} 16\text{年} / (\text{経過年数} 34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 16\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.30) \rightleftharpoons 0.25$

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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \times カ = キ$
37,200	0.70	2,407.41	0.95	6170/580540	1.00	633,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準

地価調査 岩出(県)-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,400\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/105 \approx 37,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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1.01

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/95 \times 100/103 \times 100/107 \times 100/100 \approx 100/105$

イ 個別格差：規模0.70 不整形0.97 角地1.03（相乗積：0.70）

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮

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 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) $(ア + イ) \times ウ = エ$
3,624,000	633,000	1.01	4,300,000

ウ 個別格差

階層別補正：1.01

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

(相乗積1.01)

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（基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

番 号	A	B
所 在	岩出市西国分地内	岩出市西国分地内
構 造	S R C 造	S R C 造
階	8階／10階	5階／10階
面 積	約61㎡	約69㎡
建築時期	平成2年7月	平成3年6月
取引時点	令和6年5月	令和6年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	65,600円/㎡	57,600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=キ
A	65,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	62,500
B	57,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	57,600
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。 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。 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。							㎡当たり比準価格 (円)
							60,100

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＝エ
60,100	1.01	57.98	3,519,000

イ 個別格差：7ページ記載のとおり

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。

《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=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 (9.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
314 千円 (13.1%)	269 千円	10%	2,690 千円	0.77218	2,077 千円 (86.9%)	2,391 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。

《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	600	600	600	600
	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	600	600	600	600
	空室損失	-60	-60	-60	-60
	貸倒損失	-18	-18	-18	-18
	有効総収益	522	522	522	522
イ 総費用	維持管理費	105	105	105	105
	修繕費	84	84	84	84
	公租公課	54	54	54	54
	損害保険料	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	253	253	253	253
	資本的支出	400	0	0	
	総費用合計	653	253	253	253
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		42%	42%	42%	42%
エ 有効純収益（ア－イ）		-131	269	269	269
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）		-120	226	208	

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的・地域的な変化等については考慮していない。

Ⅳ 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(率) イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
①積算価格	4,300,000	1.00	4,300,000
②比準価格	3,519,000	1.00	3,519,000
③収益価格			2,391,000
④調整後の価格	3,606,000		

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) オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エ×オ
3,606,000	1.00	0.70	0.93	0	2,350,000

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6 参考価格資料

1 地価調査価格[岩出(県)－6]

所 在：岩出市中迫字外野43番26
価 格：39,400円／㎡
位 置：J R 和歌山線「岩出」駅の北方 道路距離約1.3km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：143㎡
供給処理施設：水道 ガス 下水
接 面 街 路：西4m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 用途地域無指定
(建蔽率70% 容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ既成の分譲住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1	土 地	522,983円
	建 物	3,272,544円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県岩出市西国分字上ノ池 401番地3

建物の名称 サンライズマンション岩出Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西国分 401番3の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.98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 岩出市西国分字上ノ池401番3

地 目 宅地

地 積 2407.41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 580540分の6170

