

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 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 00 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 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 7 月 11 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 6 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 16 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	1,470,000 1,176,000		294,000	56,099	8,130



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和歌山県岩出市相谷字高継 620 番地

建物の名称 水鉄ガーデンパレス岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相谷 620 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 69.39 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 岩出市相谷字高継 620 番

地 目 宅地

地 積 2232.04 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岩出市相谷字池ノ内 508 番

地 目 宅地

地 積 625.47 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 1053326 分の 7316



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 1053326分の7316



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 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 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 和歌山県岩出市相谷字高継 620番地

建物の名称 水鉄ガーデンパレス岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相谷 620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 69.39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 岩出市相谷字高継620番

地 目 宅地

地 積 2232.04平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岩出市相谷字池ノ内508番

地 目 宅地

地 積 625.47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 1053326分の7316



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 1053326分の7316



令和6年(ケ)第73号
令和6年12月11日受理
令和7年 2月20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 和歌山県岩出市相谷字高継 620 番地

建物の名称 水鉄ガーデンパレス岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相谷 620 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 69.39 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 岩出市相谷字高継 620 番

地 目 宅地

地 積 2232.04 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岩出市相谷字池ノ内 508 番

地 目 宅地

地 積 625.47 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 1053326 分の 7316

(/ 枚目)



11

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 1053326分の7316



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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:				
{	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 8,490円 修繕積立金 金 10,970円	令和6年12月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H28年11月分～R7年1月分 計 1,300,360円 (管理費220,740円、修繕積立金1,079,620円)											
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 和歌山営業所												
その他の事項	その他の事項のとおり 上記以外に遅延損害金と弁護士費用の請求あり(金額は不明)												
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 1053326分の7316												
執行官保管の 仮処分の	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和 年() 第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">令和 年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和 年() 第	号	{	保管開始日	令和 年	月	日
{	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

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、7～8枚目の公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) 本件マンションが建てられているのは符号1の土地上であるが、附属建物の集会所が符号2の土地上に建てられていた。符号2のその他の部分は駐車場になっていた。（写真1）

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9～12枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成3年5月築で、築後約33年半が経過している。居室内は全体的にやや劣化している印象である。主な不具合部分は下記のとおりである。
 - ① 洋室1の壁のクロスが汚れていて、何かを貼っていた部分が白く残っていた。（写真3）
 - ② 洋室2の壁の補修跡やコンセントの破損などがあった。（写真5、6）
 - ③ 洗面脱衣室の床が汚れていた。（写真8）
 - ④ リビング入口ドアのガラス部分に補修跡があった。（写真10）
 - ⑤ LDKの壁も汚れていて、壁に棚の跡が白く残っていた。（写真11）
 - ⑥ LDKの床のカーペットに補修跡や汚れがあった。（写真12、13）
 - ⑦ キッチンの床にも汚れなどがあった。（写真14）
 - ⑧ 和室の畳の色が変わり、何かを置いていた部分が白く浮き出ている。（写真15）
 - ⑨ 和室の天井板の中央部分が弛んで、少し下に下がっていた。（写真16）
- (3) 雨漏りやシロアリ等の不具合は、目視の範囲では見受けられなかった。

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

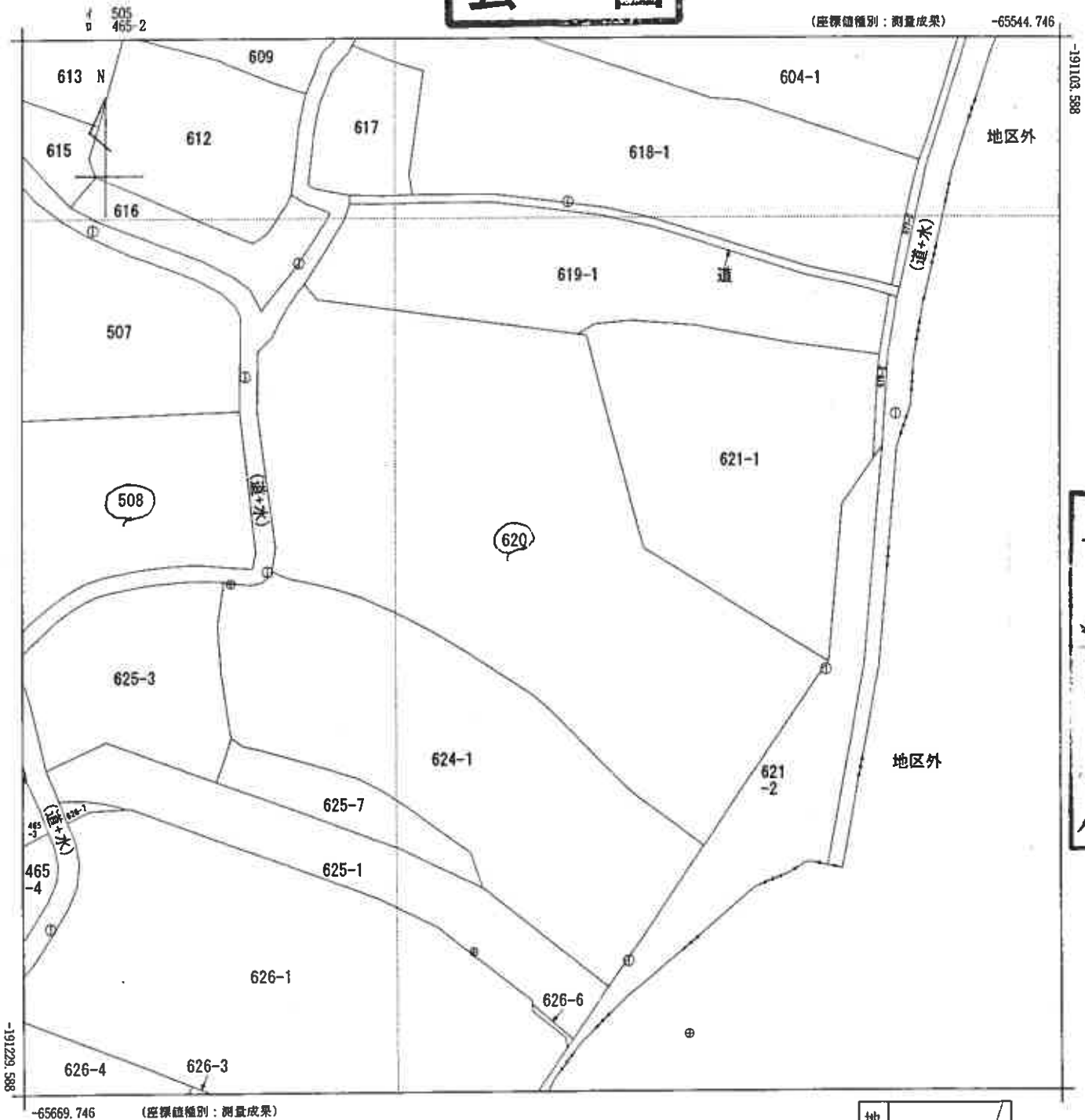
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
管理人	現在、903号室には誰も住んでいません。詳しい内容は管理会社の担当者に聞いてください。駐車場代は場所によって違い、5000円～9000円です。
管理会社担当者	管理規約第66条に遅延損害金や弁護士費用の請求について記載されていますが、現時点では金額は確定していません。
相続財産清算人	被相続人が亡くなったのは本件居室内ではありません。居室の鍵は私が管理しています。
	以上

(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12月11日(水) 15:05～15:15	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 6年12月12日(木) 11:20～11:42	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影 管理人から聞き取り
令和 7年 1月16日(木) 10:55～11:25	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影
令和 7年 2月20日(木) 11:20～11:30	和歌山市役所	地籍調査
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

公 図



A
4
相
谷
小

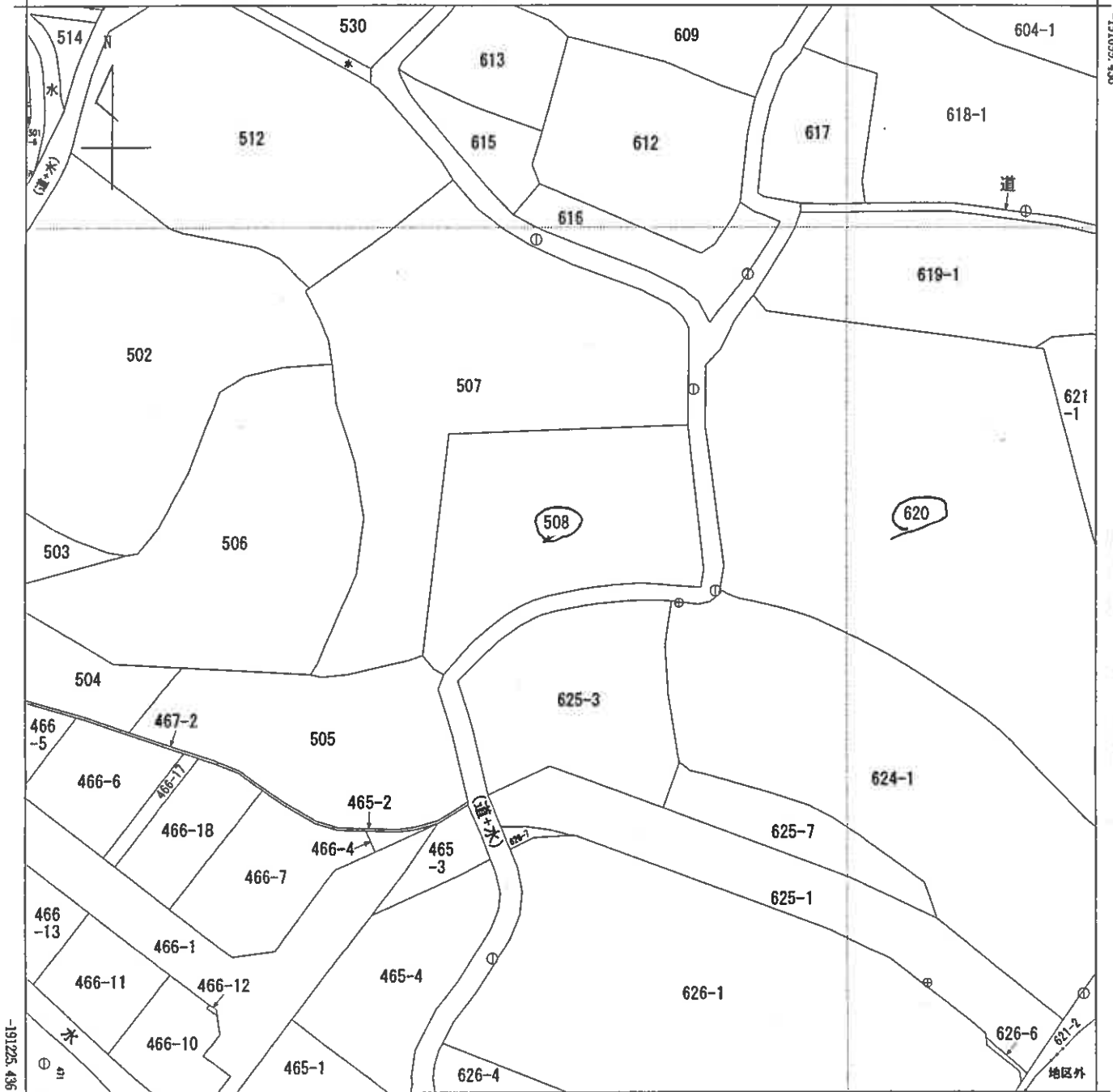
地番区域見出
相谷

請求部	所在	岩出市相谷字高畦				地番	620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					備付年月日(原図)			補記事項		



イ 517-3 ハ 501-11 ※ 501-1
□ 517-4 ニ 501-5

(座標値種別：測量成果) -65595.796



-65720.796 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
相谷

請 求 部 分	所 在	岩出市相谷字池ノ内					地 番	508番		
出 力 尺 寸	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		

各階平面図 023634

面圖
面圖
物階
建各

家屋番号	620-101 ~620-1510
------	----------------------

無用取

— 蘇美特山出馬大字相谷字高繼620番地

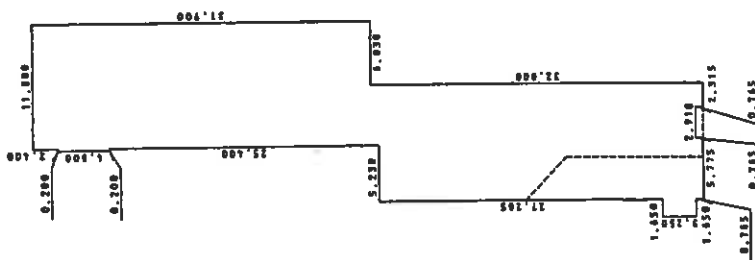
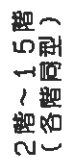


表
積
求

3.250	X	1.650	=	5.362500
31.300	X	5.230	=	163.699000
4.600	X	0.200	=	0.960000
63.900	X	0.545	=	34.825500
63.135	X	2.910	=	183.722050
63.900	X	2.315	=	147.920500
31.900	X	6.030	=	192.357000
合 計				728.855350
床 面 積				728.85 m ²

蕭成耕

己年 6 月 16 日作製)

$$\frac{1}{500}$$

申請人

飞探

請求番号: 45-3

(1/3)

A
4
判
に
縮
小

登記年月日：平成3年7月1日

各階平面図 023712

建物図面 各階平面図

家屋番号
岩出市大字相谷
620-908

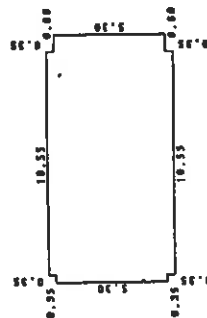
建物の所在
岩出市
—岩出市大字相谷字高麗620番地

写真撮影位置方向

建物の存する部分9階

里道敷

専有部



求積表

5.30 X 0.35	=	1.8550
6.00 X 10.55	=	63.3000
5.30 X 0.80	=	4.2400
合計		69.3950
床面積		69.39 m ²

物件(ノ)

619-1

620

624-1

621-1

621-2

622-2

624-2

作成者

1年6月16日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4

(2/3)

請求番号：45-3

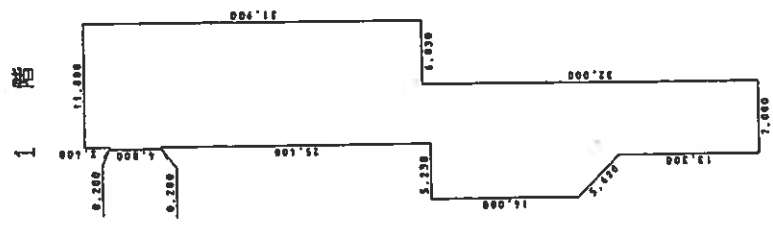
(10枚目)

登記年月日：平成3年7月1日

40486
各階平面図

建物図面
各階平面図

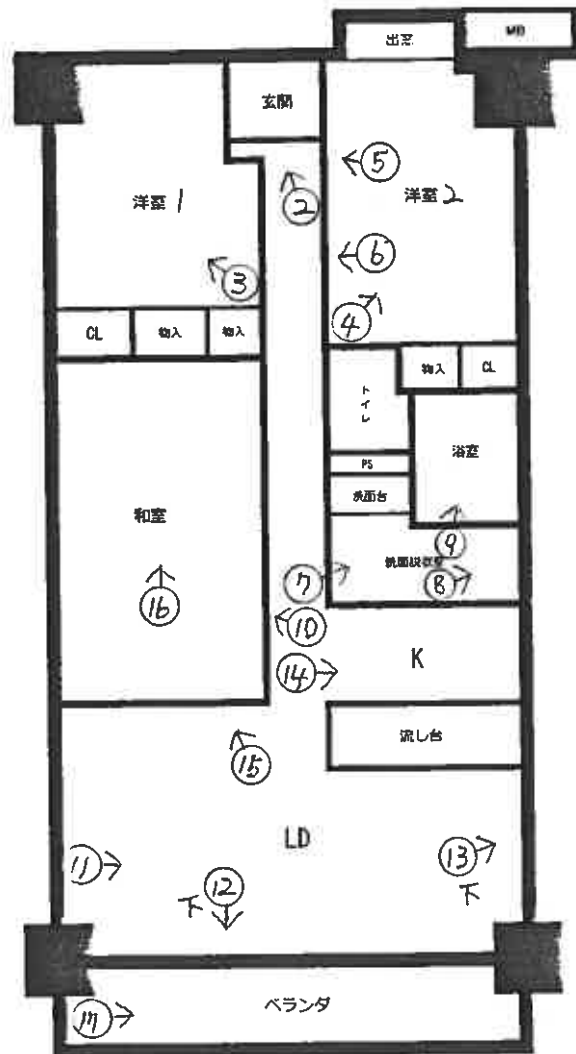
家屋番号	620-101 ~ 620-1510 番出情
建物の所在	東京都世田谷区北沢5丁目20番地



求積表				
(14.000 + 16.000)	X	4.000	X	1/2 = 64.000000
31.300	X	1.230	=	38.499000
4.800	X	0.200	=	0.960000
63.900	X	5.770	=	368.703000
31.900	X	6.030	=	192.357000
合 計				664.519000
床面積				664.51 m ²

年 月 日 (作成日)	縮尺 1/500	申請人	作成 社
-------------	----------	-----	------

建物間取図



←○写真撮影位置・方向

(72 枚目)



1
全景



2
玄関



3
洋室1



4
洋室2



5 同上
壁の補修跡



6 同上
コンセント
の破損



7
洗面
脱衣室



8 同上
床の汚れ



9
浴室



10
リビングの
ドア補修跡



11
LDK



12 同上
床の
補修跡



13 同上
床の汚れ



14
キッチン



15
和室



16 同上
天井板
の弛み



17
ベランダ

令和6年(ケ) 第73号
令和7年 1月16日現地調査
令和7年 2月15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
有本 幸男

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金1,470,000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瑕疵担保責任がないこと）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

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
番号	特 記 事 項		
	令和6年12月20日現在において、管理費等合計1,300,360円(平成28年11月～令和7年1月分)の滞納がある。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

土地の符号1及び2

位置・交通	JR和歌山線「岩出」駅の北西方・道路距離約4.8km付近に位置する。	
付近の状況	戸分譲住宅を中心に共同住宅や農地等が見られる住宅地域である。	
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 建築蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定無し 70% 200% ない 特にない
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接面道路との関係	2,857.51㎡(符号1及び2の合計) (符号1)2,232.04㎡ (符号2) 625.47㎡ 不整形 間口約40m・奥行約120m 南東側道路とほぼ等高に接する。敷地内は概ね平坦。
接面道路の状況	南東側約12m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況	共同住宅や集会場の敷地として利用されている外、駐輪場、駐車場やゴミ置場等として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：処理区域内	
土壌汚染等	①土壌汚染については、土壌汚染対策法の指定区域及び有害物質使用特定施設に該当しておらず、過去の住宅地図の閲覧及び聞き取り等の調査を行った結果、土壌汚染が存在する端緒は認められなかった。 ②水質汚濁防止法における「有害物質使用特定施設」の届出及び廃止届出はなされてない。 ③周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。	
特記事項	①符号1の西側(符号2の東側)で幅約2mの水路に接する。当該水路上の床版を介して、符号1及び符号2は一体利用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	水鉄ガーデンパレス岩出
建物の用途	共同住宅：総戸数145戸(店舗なし)
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日(登記記載)：平成3年5月23日新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：約12年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造15階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等 その他：特になし
設備等	エレベーター2基 管理人室、集合ポスト、ゴミ置場等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通 管理状態：普通
管理の形態等	管理組合：水鉄ガーデンパレス岩出管理組合 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング(株) 管理形態：管理人勤務有り(月～土)
管理の状況	普通
積立金	165,862,729円(令和6年6月30日現在)
特記事項	①敷地内及び敷地外に駐車場がある。 ②管理会社によると実施時期が確定している大規模修繕計画は無い とのことである。 ③別途、集会所等としての建物がある。

(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 (903号室) 主要開口部の方位：南
床 面 積	69.39m ² (登記面積)
間 取	3LDK (別添間取参照図)
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：ベランダ
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：8,490円 (月額) 修繕積立金：10,970円 (月額) 水 道 代：実 費 駐 車 場 費：(敷地内駐車場) 6,000～9,000円 (敷地外駐車場) 5,000円 滞 納 額：1,300,360円 (令和6年12月20日現在) 違 約 金 等：別途遅延損害金、弁護士費用請求等有り
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が使用占有している。
特 記 事 項	①雨漏り、シロアリ被害は目視可能な範囲においては、確認できなかった。尚、上記被害については経過年数の程度により、不可視部分において被害が及んでいる可能性は否定できない。 ②目的建物についてのアスベスト使用は、目視可能な範囲においては確認できなかったが、建築時期・構造・種類等の要因を鑑みれば、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 ③アスベスト使用の詳細については、専門調査機関等による調査分析等を要する。 ④管理規約上、管理組合が管理費等の滞納金等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対してもこれを行うことができるとされている。 ⑤適切に管理等が行われておらず、水回りや設備等において点検・補修等を要するものと思われる。

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/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	69.39	0.21	3,643,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 12 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。

$$[5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 33 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年})] \times (1-0.3) \approx 0.21$$

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。

符号 1 及び符号 2 (一体利用)

標準画地 価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	敷 地 権 割 合 オ	敷 地 権 の 種 類 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
46,600	0.56	2,857.51	0.90	7316/1053326	1.0	466,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの基準)

地価調査 岩出 (県) - 4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 46,600 \text{ 円/m}^2 & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = 46,600 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：必要無し

◇地域格差：①交通接近条件±0 (駅距離±0 駅格差±0) ②街路条件-3 ③行政的条件±0

④環境条件+3

$$\text{⑤総合地域格差} \pm 0 \approx \text{①} \times \text{②} \times \text{③} \times \text{④} \text{ (相乗積)} : 1.00 (100)$$

イ 個別格差：①規模-30②形状-20 ※規模大により方位格差無し

$$\text{④総合個別格差} -44 \approx \text{①} \times \text{②} \times \text{③} \text{ (相乗積)} : 0.56$$

ウ 地 積：登記面積

エ 建 付 減 価：建物と敷地の適応性、建物と環境との適合性から判断した。

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)×ウ=エ
3,643,000	466,000	1.00	4,109,000

ウ 個別格差

- ①階層別(15階建の9階部分):±0
- ②位置別(中間):±0
- ③その他(品等程度):±0
- ④総合個別格差±0≒①×②×③(相乗積)

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	岩出市金池	岩出市堀口
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根	鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺
階	7階／10階	6階／7階
面 積	60.46㎡	50.46㎡
建築時期	平成4年5月	平成2年2月
取引時点	令和3年1月	令和5年3月
取引形態	競落	競落
事例価格	43,000円／㎡	36,000円／㎡

（比準表）

番号	事例価格 (円／㎡) ア	事情 修正 イ	時点 修正 ウ	標準化 修正 エ	地域品等 比 較 オ	建物品等 比 較 カ	試 算 価 格 (円／㎡) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \times カ = キ$
A	43,000	$\frac{100}{70}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	62,000
B	36,000	$\frac{100}{70}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{100}$	60,000
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。 ウ 時 点 修 正：近隣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／㎡)
							61,000

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・品等等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ
61,000	1.00	69.39	4,233,000

イ 個別格差：積算価格を求める際に I 3 ウで算定した個別格差と同一のものを採用している。

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、特定の当該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 有効純利益 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	
612千円 (15.8%)	423千円	10%	4,230千円	0.77218	3,266千円 (84.2%)	3,878千円 (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、上記のとおりに査定した。

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	780	780	780	780
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	72	72	72	72
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	852	852	852	852
	空室損失	-46	-46	-46	-46
	貸倒損失	-23	-23	-23	-23
	有効総収益	783	783	783	783
イ 総費用	維持管理費	200	200	200	200
	修繕費	84	84	84	84
	公租公課	64	64	64	64
	損害保険料	12	12	12	12
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	360	360	360	360
	資本的支出	500	0	0	
	総費用合計	860	360	360	360
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		0.42	0.42	0.42	0.42
エ 有効純収益		-77	423	423	423
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		-71	356	327	

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、想定に基づき行うものである。また、調査日以降発生した物件の現状変更及び社会・地域的な変化等については考慮していない。

Ⅲ 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	4,098,000	1.00	4,098,000
② 比 準 価 格	4,233,000	1.00	4,233,000
③ 収 益 価 格	——		3,878,000
④ 調整後の価格	4,108,000		

イ 占有減価修正：不要と判定

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× エーオ
4,108,000	1.00	0.7	0.51	0	1,470,000

イ 市場性修正：必要は無いと判断した。

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)：必要は無いと判断した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（岩出（県）-4）

所 在：岩出市中黒字高塚446番48

価 格：46,600 円/㎡

位 置：JR和歌山線「岩出」駅の北西方道路距離約4.6kmに位置する。

価 格 時 点：平成6年7月1日

地 積：168 ㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側6.0m市道（建築基準法第42条1項1号道路）

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途規制無し（建蔽率70% 容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

土地

符号1 273,420 円（持分：7316/1053326）

符号2 76,557 円（持分：7316/1053326）

建物（対象専有部） 3,948,912 円

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 付近見取図

3 公図写（①②）

4 建物図面・各階平面図写（①②③）

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 和歌山県岩出市相谷字高継 620 番地

建物の名称 水鉄ガーデンパレス岩出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相谷 620 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 69.39 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 岩出市相谷字高継 620 番

地 目 宅地

地 積 2232.04 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岩出市相谷字池ノ内 508 番

地 目 宅地

地 積 625.47 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 1053326 分の 7316



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 1053326分の7316

