

期間入札の公告

令和 6年 4月26日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 佐野 勝也

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 6年 5月17日から 令和 6年 5月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月28日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月18日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部
特別売却 実施期間	令和 6年 6月 4日 午後 1時00分から 令和 6年 6月 4日 午後 3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 6年 4月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 特別売却の買受申出日時は, 上記特別売却実施期間中(祝日を除く。)の午後1時から午後3時までです。

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	800,000 640,000		160,000	24,685	2,934
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西牟婁郡白浜町字千畳敷 1671番地1

建物の名称 白浜パークマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町 1671番1の82

建物の名称 B-311

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.37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 西牟婁郡白浜町字千畳敷1671番1

地 目 宅地

地 積 6695.74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 1139372分の5337

物 件 明 細 書

令和 6年 2月13日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 鈴木 清 博

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。
- ・売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮しないで定められている。

《 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 西牟婁郡白浜町字千畳敷 1671番地1

建物の名称 白浜パークマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町 1671番1の82

建物の名称 B-311

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.37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 西牟婁郡白浜町字千畳敷1671番1

地 目 宅地

地 積 6695.74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 1139372分の5337

令和 5年(又)第 9号
令和 5年11月22日受理
令和 6年 1月 30日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所田辺支部

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 西牟婁郡白浜町字千畳敷 1671番地1

建物の名称 白浜パークマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町 1671番1の82

建物の名称 B-311

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.37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 西牟婁郡白浜町字千畳敷1671番1

地 目 宅地

地 積 6695.74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 1139372分の5337

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 月額 21,120円 修繕積立金 月額 6,820円 使用料(ガス) 月額 1,320円 使用料(水道) 月額 850円 使用料(ポスト) 月額 100円 火災・賠償責任保険 月額 485円	令和5年11月30日現在の滞納額 (令和元年10月分～令和5年11月分) 合計額 1,323,410円 (内訳) 管理費 929,280円、修繕積立金 300,080円、 使用料(ガス) 27,670円、使用料(水道) 39,100円、 使用料(ポスト) 4,000円、火災・個人賠償保険 23,280円
管理費等照会先	白浜パークマンション自治管理組合法人白浜P.M倶楽部	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地所在図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 1139372分の5337 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 現況図のとおり	

(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
玄関上に表札があり、所有者の苗字が漢字で表示されている。
- 2 目的建物の形状等
 - (1) 本件建物の形状及び間取りは、概ね8～10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、昭和49年7月18日新築の建物で、築後49年余が経過している。
調査時に目視等で確認できた不具合としては、
 - ① 東側和室及びリビングダイニングに椎茸等が多数に置かれている(写真5、6)。和室の畳の椎茸を置いた箇所に、カビと思われる黒いしみが多数見受けられた(写真5)。
 - ② キッチンや洗面所、トイレ等の水回り周辺に、汚れ等が顕著に見受けられた(写真7、8)。
 - ③ その他、内装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。
- 3 敷地の形状等
 - (1) 敷地権の目的たる土地は、土地所在図(7枚目)しか備え付けられていない。現地の状況等から考えると、ほぼ同図面のとおりであると思われるが、詳細は不明である。正確な形状や面積、境界等については、境界明示や専門家による測量等が必要である。
 - (2) 敷地権の目的たる土地内には、目的建物が所在するマンション棟のほか、平面の駐車場やプール等が存在する。
 - (3) 敷地権の目的たる土地は、南側の一部で道路に接している。

以上

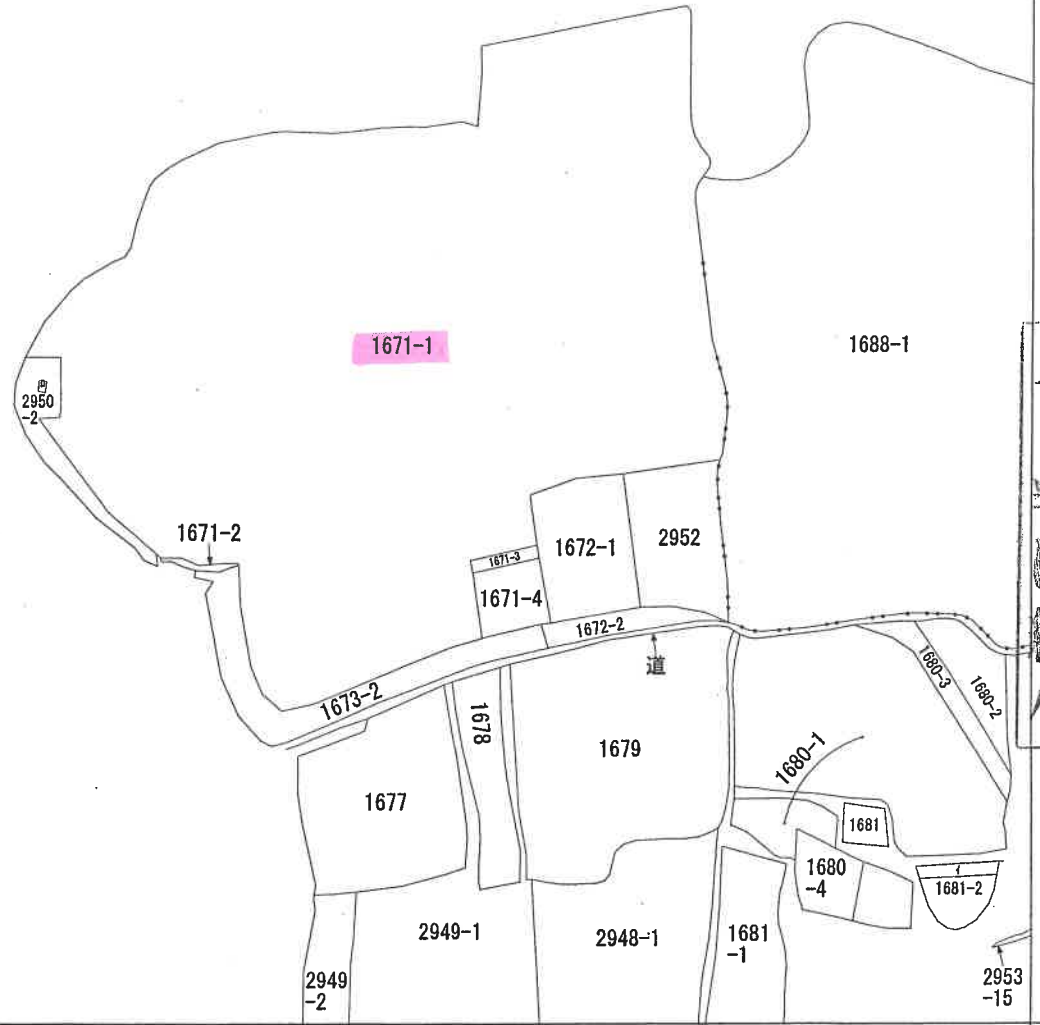
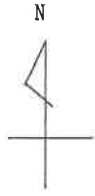
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者の陳述の要旨</p>	<p>(令和5年11月27日に聴取)</p> <p>1 裁判所の人に用はないので、帰ってください。玄関の鍵は開けません。 (令和6年1月17日に聴取)</p> <p>2 裁判所の人に用はないので、帰ってください。玄関の鍵は開けません。</p> <p>3 債権者は、このマンションの管理組合だと言っていますが、代表者が死亡しています。代表者が死んでいる法人があるのはおかしいし、そのような法人が管理費等を請求するのもおかしいです。</p> <p>4 この部屋は私が購入したマンションです。管理費等を支払う必要はありません。</p> <p>5 以上が私の主張です。裁判所等には必ず伝えてください。</p> <p>6 それ以外のことについては、一切答えません。</p>
<p>■ マンション管理人の陳述の要旨</p>	<p>1 本マンションは、「白浜パークマンション」というリゾート型分譲マンションです。観光地「千畳敷」のすぐ近くにあります。</p> <p>2 共用施設としては、温泉大浴場、50メートルの屋外プール、パノラマ展望塔、図書室などがあります。貸し自転車もあります。また、店舗も1件あり、カフェレストランが営業中です。</p> <p>3 駐車場は、その日の先着順になっています。無料ですが、出入りには専用のリモコンキーが必要です。同キーの貸与は1室につき2個まで、1個1万円の保証金が必要となります。花火大会のときは満杯になることもありますが、普段は空いています。</p> <p>4 本件建物は、所有者が居住しています。他にも、定住は30室ほどあります。</p> <p>5 管理組合の代表者は生存しています。所有者は、前からそのようなことを言って、管理費等を支払ってくれません。</p> <p>6 管理費等を支払ってくれないのは所有者だけで、その他の人はきちんと支払ってくれています。他に滞納者がなく管理費等がほぼ集金できているので、不具合箇所が出れば、その都度すべて直しています。今のところ不具合はありません。</p> <p>7 なお、中期修繕計画表を作成し、補修改修を行っています。現在、屋上防水工事を実施中です。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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 5年11月27日(月) 14:20~14:35	物件所在地	現場所在及び占有確認、所有者と玄関扉越しに面談、電話連絡要請書を投かん、写真撮影
令和 5年11月27日(月) 15:05~15:20	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
令和 5年11月27日(月) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 5年11月28日(火) : ~ :	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 5年12月20日(水) 11:20~11:30	物件所在地	立会要請書及び照会書を投かん、マンション管理人から事情聴取
令和 5年12月20日(水) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、立会要請書及び照会書を郵送
令和 6年 1月17日(水) 13:30~14:10	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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月17日 (1) 所有者は在宅したが、立入調査を拒否して玄関扉を解錠してくれなかったため、立会人を立ち合わせ、管理人から借りた鍵で解錠して建物内に立ち入った。 (2) 目的物件は中からチェーン錠をしている可能性が高いとのことであったため、解錠技術者を同行して臨場した。</p>		

(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



A 西牟婁郡白浜町
B 西牟婁郡白浜町

請求部	所在	西牟婁郡白浜町字千畳敷				地番	1671番1			
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系 番号又は 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		

登記年月日：昭和49年7月17日

109662 1/4 前 1671 ④ 新 1671-1 ~ 1671-4

土地所在図

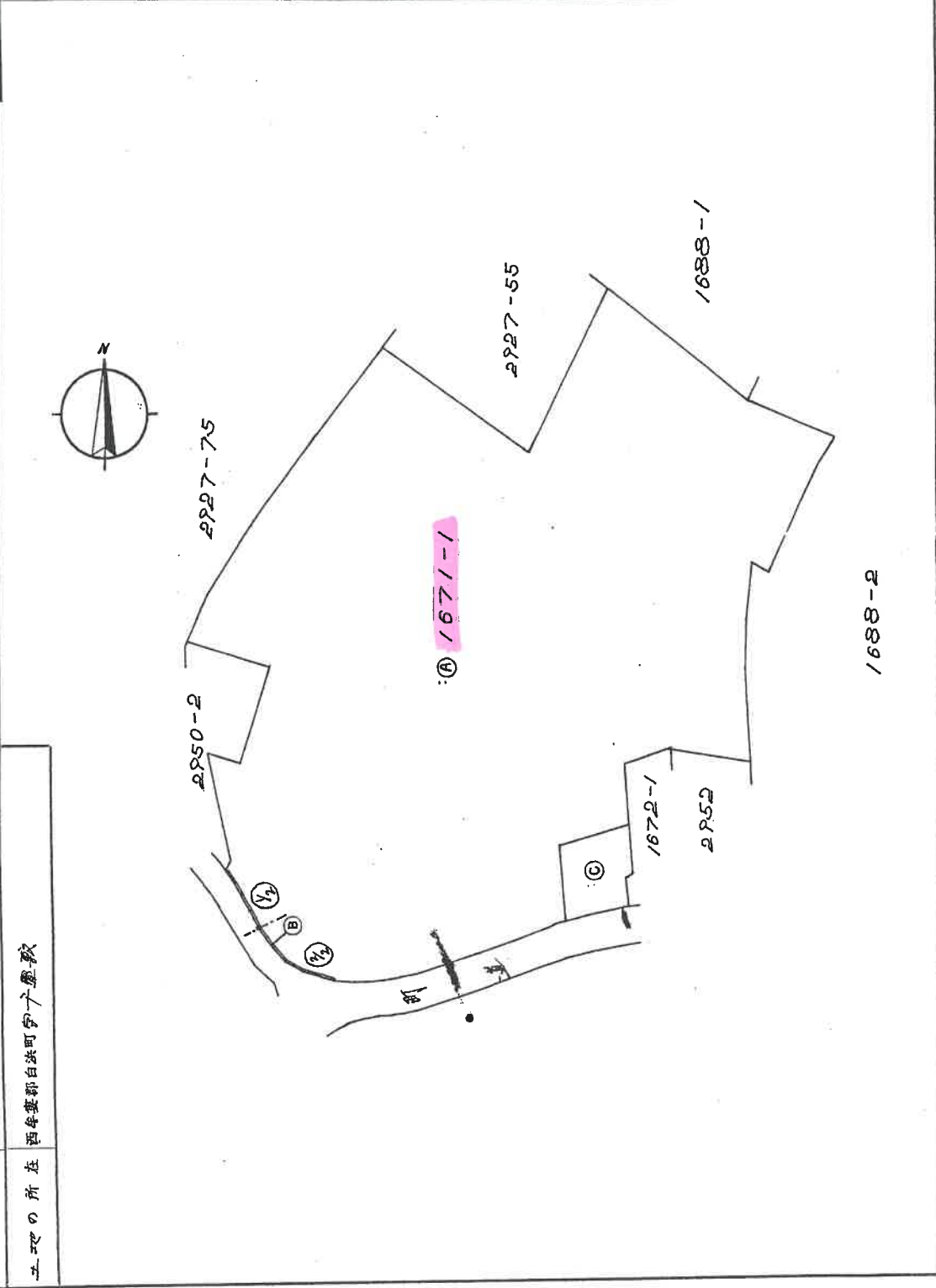
番 ③ 1671-1 ④ 1671-2 ⑤ 1671-3

土地の所在 西牟婁郡白浜町宇平産敷

昭和 49 年 6 月 27 日 作製年月日

測量士 佐藤 士郎 作製者

申請人



縮尺 1/1000

土地所在図 土地積測量図

建物図面 各階平面図

A4判に縮小

S 49.7.17

登記年月日：昭和49年9月11日

B-311

610949

B. 4. 9. 11

建築物各階平面図

家屋番号 白坂町

671番1~82

建物の所在 西牟婁郡白坂町千畝敷1671番地1

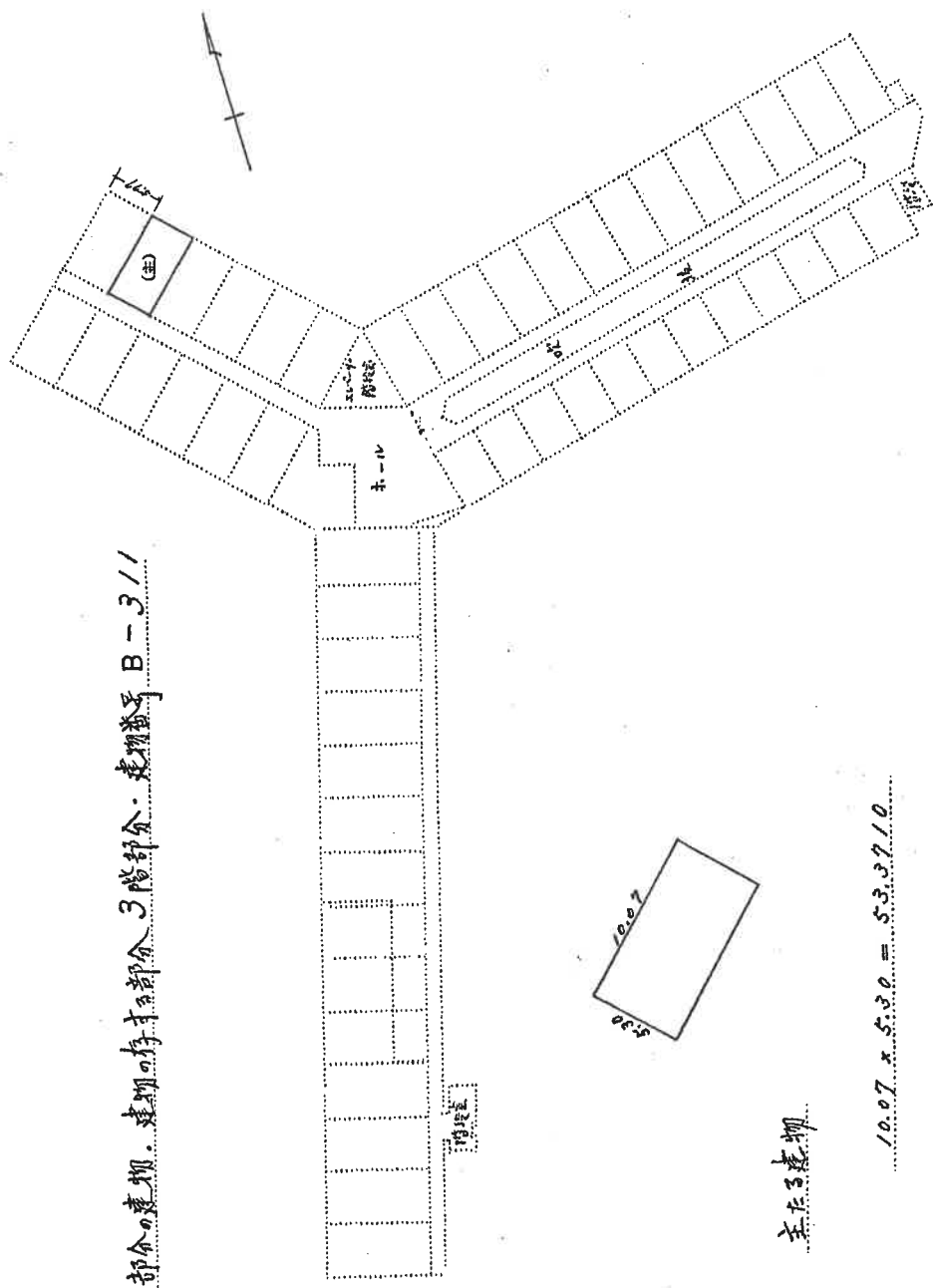
西牟婁郡白坂町千畝敷1671番地1

専有部分の建物。建物の存続部分3階部分。建物番号B-311

製作年月日 昭和49年8月10日

製作者 土師 隆雄 様

申請人 [Redacted]



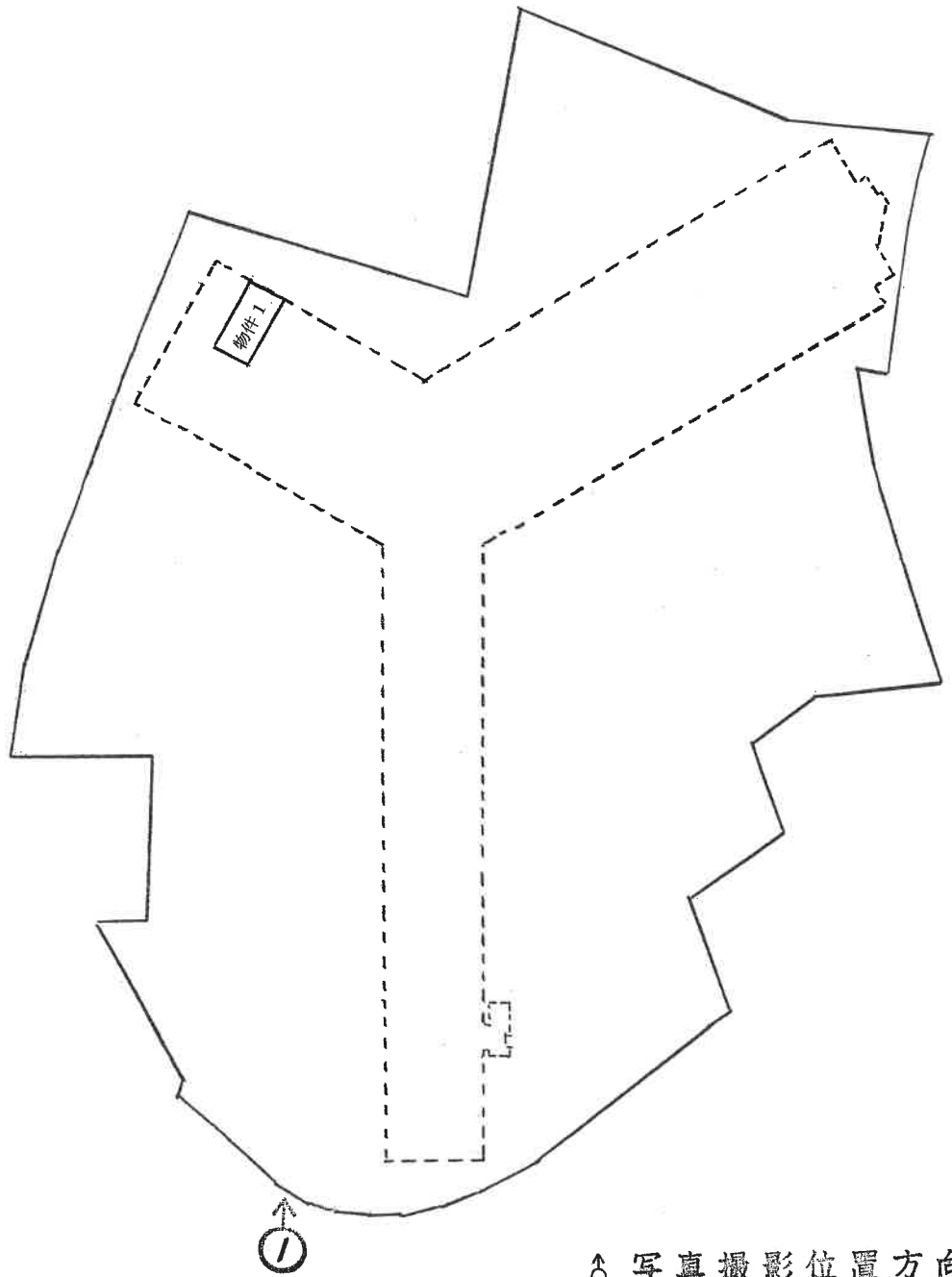
主-13建物

10.07 x 5.30 = 53.371.0

縮尺 1/600 1/300

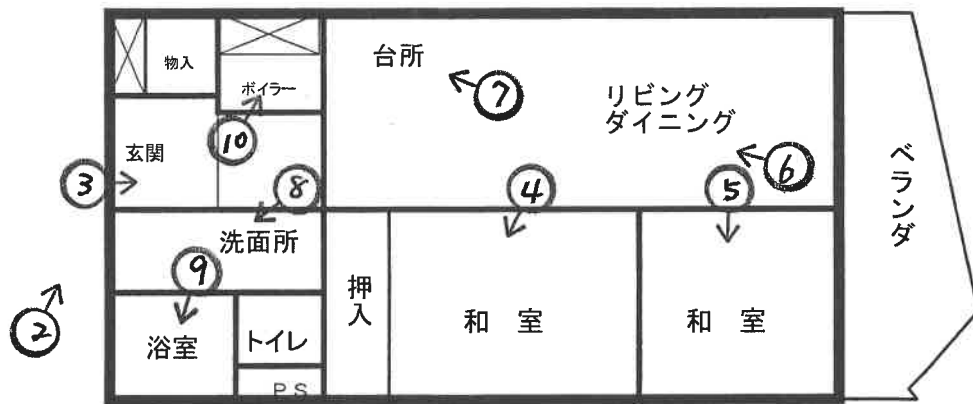
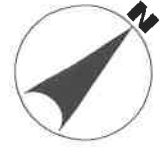
A4 縮小

現況図



↑ 写真撮影位置方向

間 取 図



♂ 写真撮影位置方向

マンション遠景

1





2



3



4



5



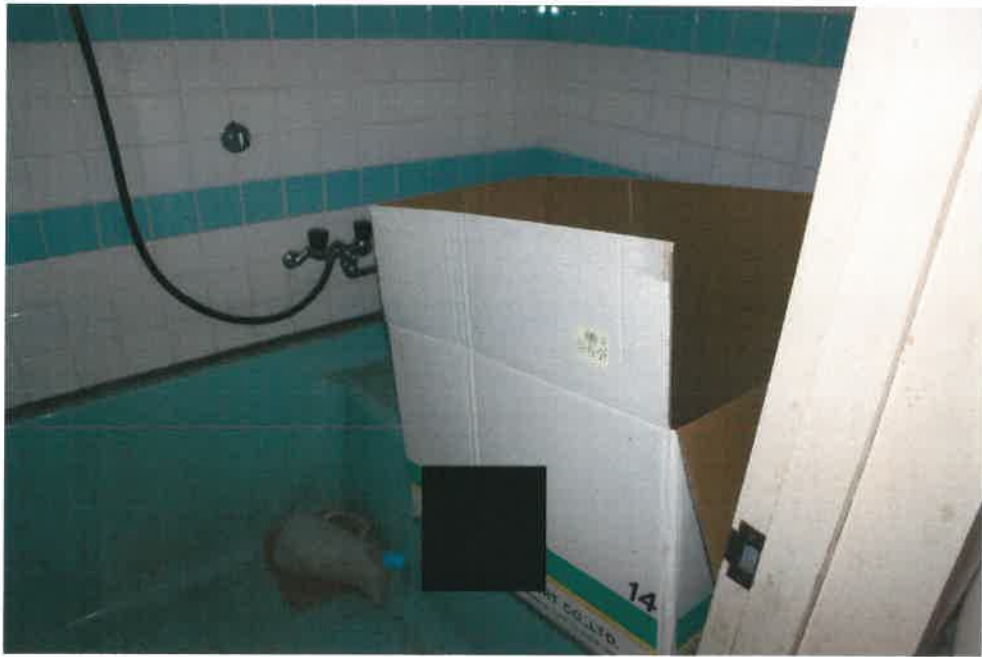
6



7



8



9



10

令和5年(ヌ)第9号
令和6年1月17日現地調査
令和6年1月29日評価

和歌山地方裁判所田辺支部御中

評 価 書
〈敷地権付マンション用〉

評価人 不動産鑑定士

船木 博央 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金800,000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	<p>(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</p> <p>(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</p> <p>(敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	「別紙物件目録記載のとおり」	<p>(専有部分) 法務局備付けの建物図面に記載されている部屋の位置と実際の部屋の位置が異なる。専有部分の面積は登記面積を用いる。</p>
番号	特 記 事 項		
	<ul style="list-style-type: none"> ・滞納額あり。 ・地積測量図が備え付けられておらず、土地の正確な形状、面積、境界等は専門家による測量が必要となる。 		

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	JR紀勢本線「白浜」駅の西方・道路距離約6.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	白浜町の北西端に位置し、周辺に飲食店やマンション等が散在する地域。 千畳敷という著名な観光名所に隣接している。	
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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% 指定なし 景観計画区域、宅造規制区域、地区計画(千畳敷三段地区)、第三種娯楽レクリエーション地区、北東の一部が土砂災害警戒区域(急傾斜)に入っている可能性がある。
画地条件	地積 間口・奥行 画地形状 接面道路との関係	6695.74㎡ 間口約100m、奥行約130m 不整形 ほぼ等高
接面道路の状況	南側でUの字状に接道(表示上南東側と南西側に分ける)。 南東約9.4m舗装町道(建築基準法第42条1項1号) 南西約5.8m舗装町道(建築基準法第42条1項1号) 南西側道路に関しては途中左にカーブするところまで本件敷地と接している。マンション(目的物件の敷地)の西側を南北に走る道(未舗装約3.6m)は建築基準法上の道ではない。不整形な角地。	
土地の利用状況	共同住宅の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：前面道路に配管あり(建物と接続されていない)	
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出(し尿処理施設)あり。土壌汚染状況調査の義務は発生していないが、特定施設の設置届出書に温泉水の利用の記載があるため、一定規模以上の土地の形質変更届出を行う場合で、当該温泉水に土壌汚染対策法の特定有害物質が含まれると認められるときは特定有害物質による土壌汚染のおそれがあるものとして土壌汚染状況調査の義務が生じるおそれあり。 	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にあった変圧器は平成29年に処分したとのことである。 ・駐車スペースは約80台分あるが、個別の契約形態をとっていない。 ・隣接する2950番2を承役地とする通行地役権が設定されている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	白浜パークマンション
建物の用途	共同住宅（総戸数210戸）・店舗
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：一棟の建物の登記年月日は記載されておらず不明であるが、本件専有部分の登記原因日は昭和49年7月18日新築である。 経済的全耐用年数：40年 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：約0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 建築面積3528.93㎡ 延床面積15315.44㎡
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付等 床：コンクリート等
設備等	エレベーター2基、駐車場（80台）、プール、温泉可能大浴場等
建物の品等	仕様資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：白浜パークマンション自治管理組合法人白浜P. M倶楽部 管理方式：自主管理 管理形態：管理人勤務（毎日、夜間も夜警あり）
管理の状況	普通
修繕積立金	175,150,742円（令和5年3月31日現在）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかった。しかしながら建築時期からしてアスベストが使用されている可能性は高い。 ・株式会社ワールド・ライセンスと温泉供給契約を結んでおり、大浴場にて温泉利用可能である。 ・1階に店舗（喫茶店）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	3階部分311号
床面積	53.37㎡ 登記と同じ
間 取 り	2LDK ベランダ有り
仕 様	天井：クロス等 床：板、畳等 内壁：クロス等 設備：風呂、トイレ等
保守管理の状態	やや劣る
管理費等	管理費：21,120円（月額） 修繕積立金：6,820円（月額） 滞納額：あり（令和元年10月分～令和5年月11月分まで） 現況調査報告書参照
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	<ul style="list-style-type: none">・室内の複数箇所で床がたわんだ。・室内でキノコを栽培していた。・雨漏り、シロアリ被害は目視では発見できなかった。 上記被害は経過年数や管理の程度により、不可視部分において、被害が発生している可能性は否定できない。・アスベスト使用は目視可能な範囲では確認できなかった。 しかしながら 建築時期からしてアスベストが使用されている可能性は高い。・その他費用として水道、ガス、ポスト、専用保険等がある。

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
230,000	53.37	0.03	368,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率

経済的全耐用年数 40年、経過年数 約49年、経済的残存耐用年数 約0年
残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 {残価率0.05 + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数49年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1-観察減価0.4) = 0.03

観察減価は対象物件の保守管理状態等を考慮して査定した。

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
27,900	0.82	6695.74	0.95	5337/1139372	1.00	682,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準

地価調査価格 白浜（県）-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/103 \times 100/114 \quad \Rightarrow 27,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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（1.03）

◇地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 総合格差
 $100/98 \times 100/110 \times 100/106 \times 100/100 \quad \Rightarrow 100/114$

イ 個別格差：規模（0.85）、形状（0.95）、角地（1.01）相乗積0.82（方位格差なしと判断した。）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性を考慮した。

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） （千円未満四捨五入） （ア＋イ）×ウ÷エ
368,000	682,000	1.00	1,050,000

ウ 個別格差：階層別補正1.00（3階）、位置別補正1.00（中間）

II 比準価格の試算

類似性の強い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	白浜町椿	白浜町字瓜切
構造	鉄骨鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート
階	3階	3階
面積	約55㎡	約49㎡
建築時期	昭和45年3月	昭和45年12月
取引時点	令和5年6月	平成27年9月
取引形態	競落	競落
事例価格	約20,739円/㎡	約13,200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/㎡） （百円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
A	20,739	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	23,000
B	13,200	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{90}$	20,300
イ	事情補正：取引形態の種別、取引に介在す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。						
							21,700

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ≒エ
21,700	1.00	53.37	1,158,000

イ 個別格差：前ページ記載のとおり

Ⅲ 収益価格の試算 (DCF法による)

1 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通り求めた。

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。

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付合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	
千円	千円	%	千円		千円	千円
36 (2.8%)	159	10.0	1,590	0.77218	1,228 (97.2%)	1,264 (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：後述の複利現価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、上記の如く査定した。

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	608	608	608	608
	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	608	608	608	608
	空室損失	-61	-61	-61	-61
	貸倒損失	-18	-18	-18	-18
	有効総収益	529	529	529	529
イ 総費用	維持管理費	253	253	253	253
	修繕費	82	82	82	82
	公租公課	28	28	28	28
	損害保険料	6	6	6	6
	その他	1	1	1	1
	運営支出合計	370	370	370	370
	資本的支出	400	0	0	
	総費用合計	770	370	370	370
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）	0.699	0.699	0.699	0.699	
エ 有効純収益 アーイ	-241	159	159	159	
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	-221	134	123		

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物件の所在する近隣地域等における対象物件と類似の不動産の賃料等を参考に、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①積算価格と市場の実勢を反映した②比準価格を中心に、収益性を反映した③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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
①積算価格	1,050,000	1.00	1,050,000
②比準価格	1,158,000	1.00	1,158,000
③収益価格	—		1,264,000
④調整後の価格 (円)	1,136,000		

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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1,136,000	1.00	0.7	1.00	0	800,000

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：申立債権者が管理組合法人のため、滞納管理費等の減価は不要と判断した。

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（白浜（県）－4）
所在：西牟婁郡白浜町堅田字櫛ヶ峯2399番69
価格：32,800円／㎡
位置：JR紀勢本線「白浜」駅の西方、道路距離約1.6kmに位置する。
価格時点：令和5年7月1日
地積：202㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：南東6.0m 町道
用途地域等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中に別荘等が混在する丘陵地の分譲住宅地域

- 2 固定資産評価額（令和5年度）
物件1 建物：1,692,536円
土地：424,677円（敷地権の割合5337/1139372）

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（A4に縮小）
- 4 土地所在図
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 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 西牟婁郡白浜町字千疊敷 1671番地1

建物の名称 白浜パークマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町 1671番1の82

建物の名称 B-311

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.37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 西牟婁郡白浜町字千疊敷1671番1

地 目 宅地

地 積 6695.74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 1139372分の5337