

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月23日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

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 8年 4月10日から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 8年 5月12日 午前10時00分 場 所 和歌山地方裁判所田辺支部
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 8年 3月23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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西牟婁郡白浜町椿字大谷1049番地3  
 西牟婁郡白浜町椿字平見461番地、462番地1、  
 462番地2  
 西牟婁郡白浜町椿1103番地1

建物の名称 ヴイラ椿三号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 椿 1049番3の17

建物の名称 1012

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 103.40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 西牟婁郡白浜町椿字大谷1049番3

地 目 宅地

地 積 2623.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字平見461番

地 目 宅地

地 積 484.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字平見462番1

## 物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 409.30平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字平見462番2

地 目 宅地

地 積 321.20平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字椿1103番1

地 目 公衆用道路

地 積 183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 10000分の222

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の222

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の222

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 10000分の222

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の222

## 物件明細書

令和 8年 2月 6日

和歌山地方裁判所田辺支部

裁判所書記官 竹 下 昌 利

---

---

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せずに定められている。

### 《 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 西牟婁郡白浜町椿字大谷1049番地3  
西牟婁郡白浜町椿字平見461番地、462番地1、  
462番地2  
西牟婁郡白浜町椿1103番地1

建物の名称 ヴィラ椿三号館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 椿 1049番3の17

建物の名称 1012

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 103.40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 西牟婁郡白浜町椿字大谷1049番3

地 目 宅地

地 積 2623.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字平見461番

地 目 宅地

地 積 484.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字平見462番1

## 物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 409.30平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字平見462番2

地 目 宅地

地 積 321.20平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字椿1103番1

地 目 公衆用道路

地 積 183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 10000分の222

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の222

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の222

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

## 物 件 目 録

敷地権の割合 10000分の222

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の222

令和7年(ヌ)第 9号  
令和7年11月19日受理  
令和8年 1月 28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 板谷和生

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 西牟婁郡白浜町椿字大谷1049番地3  
西牟婁郡白浜町椿字平見461番地、462番地1、  
462番地2  
西牟婁郡白浜町椿1103番地1

建物の名称 ヴィラ椿三号館

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 椿 1049番3の17

建物の名称 1012

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 103.40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 西牟婁郡白浜町椿字大谷1049番3

地 目 宅地

地 積 2623.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字平見461番

地 目 宅地

地 積 484.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字平見462番1

( / 枚目)

## 物 件 目 録

地 目 宅地  
地 積 409.30平方メートル  
土地の符号 4  
所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字平見462番2

地 目 宅地  
地 積 321.20平方メートル  
土地の符号 5  
所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字椿1103番1

地 目 公衆用道路  
地 積 183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 10000分の222  
土地の符号 2  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 10000分の222  
土地の符号 3  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 10000分の222  
土地の符号 4  
敷地権の種類 所有権

( 2 枚目)

## 物 件 目 録

敷地権の割合 10000分の222

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の222

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	<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異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <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(空き家)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	毎月 管理費 金 46,279円 修繕積立金 金 16,854円  水道料 金 950円 (2か月分)	令和7年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年3月分～7年11月分 計 1,325,793円 (管理費971,859円、修繕積立金353,934円)
管理費等照会先	ヴィラ椿3号館管理組合法人	
その他の事項	上記以外に、水道料9500円、ガス料金9522円、電気料金3423円の滞納あり その他は「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～4) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(符号5) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 枚目のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～5) <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	その他の事項のとおり 敷地権割合 10000分の222	
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 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、8～9枚目の公図記載のとおりである。なお、本件土地は地籍調査済みである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) マンション1階部分の一部に天井付きの駐車場が設けられている。なお、駐車場所は特定されておらず、駐車場代も不要である。

### 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10～15枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は昭和46年6月築であるが、入居時に所有者が居室のリフォームをしていると思われる。居室は2年近く使われていないが、雨漏りやシロアリ等の兆候も無く、目視の範囲では特に不具合部分は見受けられなかった。ただし、2(3)記載の駐車場の天井部分のコンクリートが何か所も剥がれ落ちていて、安全のためにネットが張られていた。(写真2)
- (3) 居室内の冷蔵庫、ソファ、大型テレビなどの動産類はそのまま放置されていた。(写真6～12)
- (4) 本件マンションには住人のための共同浴場(温泉)があり、管理費を支払っている住人は無料で利用することができる。(写真4、5)
- (5) バルコニーへの出入口は無く、窓をまたいで出入りする必要がある。(写真13)

### 4 その他

本件マンションの管理規約では、住居として常時住むことが制限されている。住民登録することもできない。

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	<p>現在、1012号室には誰も住んでいません。所有者は2年ほど前に本件マンションを購入して、しばらくの間は何回か出入りしていましたが、その後は来ていないと思います。</p> <p>本件マンションには共同浴場（温泉）があり、管理費を支払っている住人であれば、無料で利用することができます。共有部分としては、ロビーやコインランドリーなどがあります。集会所はありません。</p> <p>駐車場は場所指定が無く、どこに駐車してもらっても構いません。一部、天井のある駐車場がありますが、その天井部分のコンクリートが何か所か剥がれ落ちてきて、危険なのでネットを張っています。</p> <p>本件マンションも古い建物なので、所有者が購入後に居室をリフォームすることがあります。本件居室についてもリフォームされている可能性が高いと思います。</p> <p>本件マンションはリゾートマンションなので、常時住むことができないようになっています。</p>
管理会社担当者	<p>本件マンションについては、管理規約において住居として常時住むことが制限されています。住民登録することもできません。</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

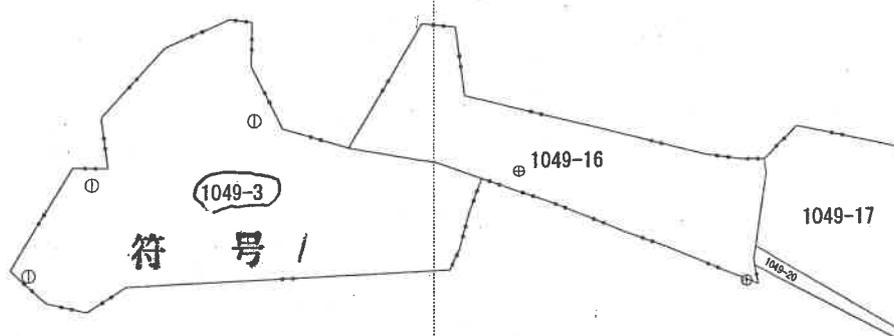
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年11月25日(火) 11:25~11:35	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
令和 7年11月26日(水) 10:40~10:55	物件所在地	物件及び占有調査、写真撮影 管理人から聞き取り
令和 7年12月25日(木) 13:30~14:20	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 管理人から聞き取り
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
令和 年 月 日 ( ) : ~ :		
(特記事項)		
<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、解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月25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、管理人が保管していた鍵を使用して 建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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

(座標値種別：測量成果) -56610.676

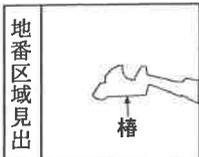
-265007.637



A4判に縮小

-265259.637

-56860.676 (座標値種別：測量成果)



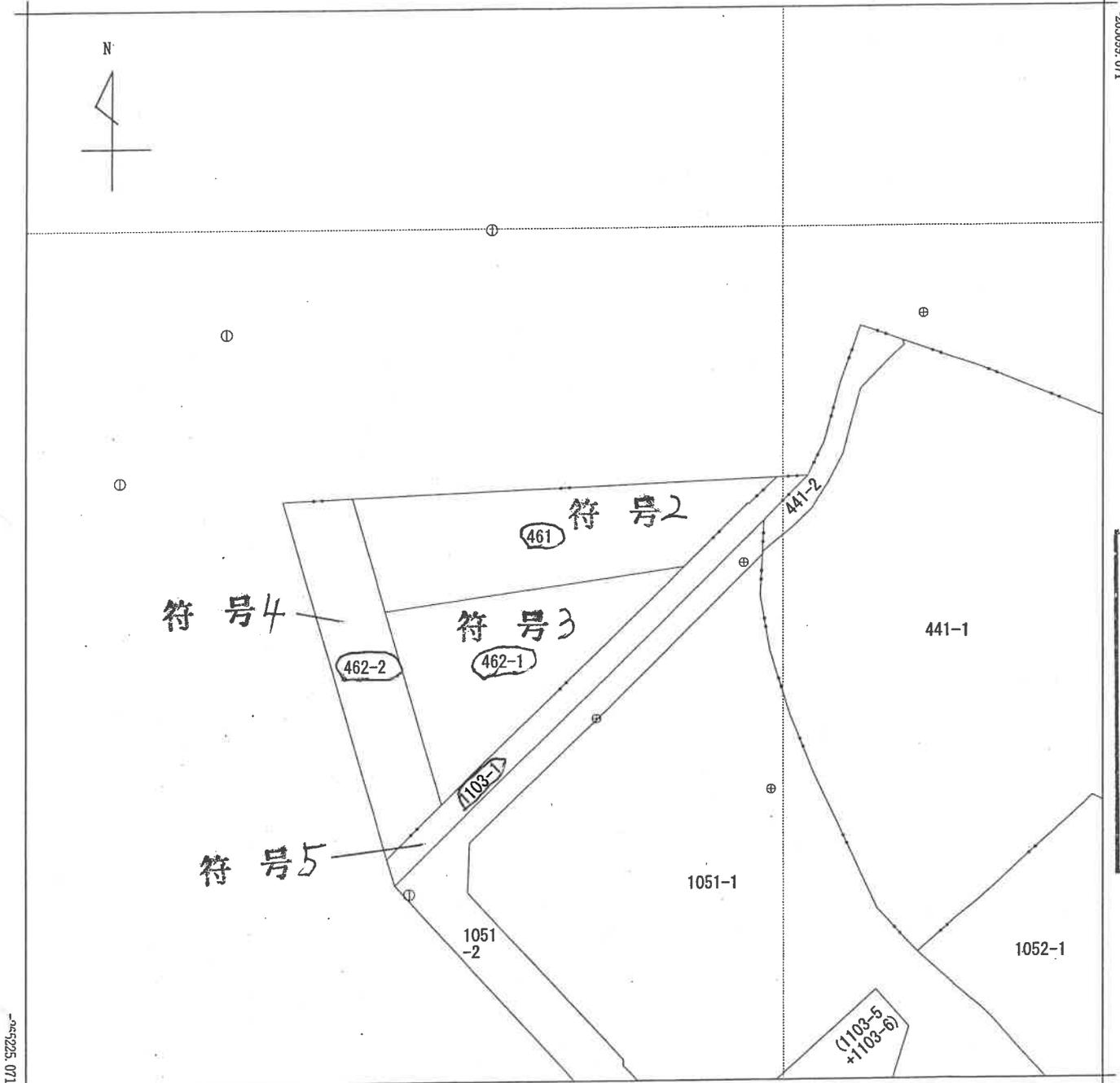
請求部	所在	西牟婁郡白浜町椿字大谷				地番	1049番3			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年3月			備付年月日(原図)	平成29年12月22日			補記事項		

# 公 図

(座標値種別：測量成果)

-56662.849

-255099.071



-255099.071

-56787.849

(座標値種別：測量成果)

A4判に縮小



請求部	所在	西牟婁郡白浜町椿字平見				地番	461番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	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：昭和46年7月7日

604514

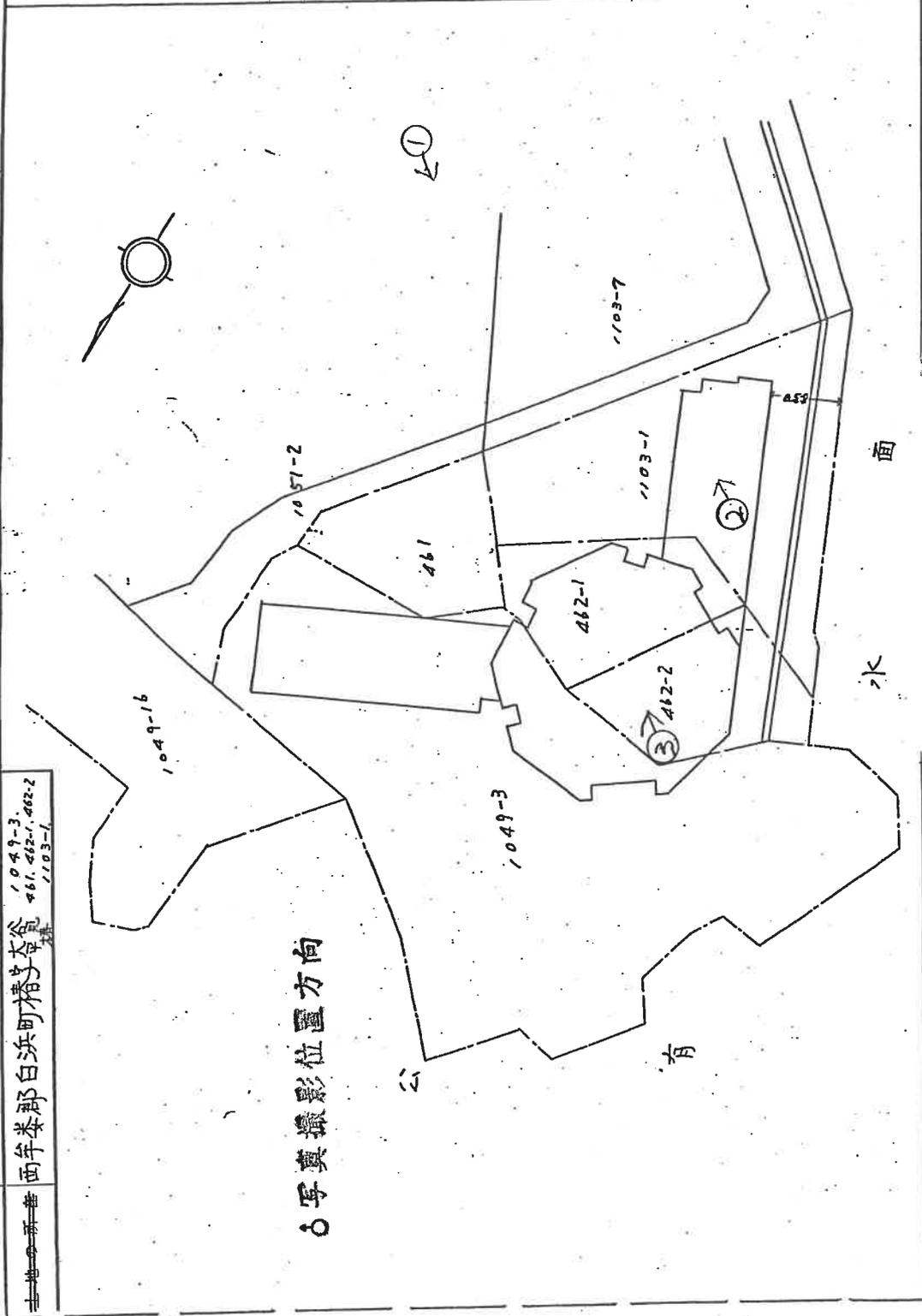
104923-1~1049-3-33  
1049-3-35~1049-3-76

地積測量図  
建物図面

— 596.7.7  
413100  
1/13

地番	1049-3-35
地積	461.462-1, 462-2, 1103-1
地主	西岸恭那白浜町椿亭本館

作製年月日	昭和46年6月20日
作製者	
申請人	



縮尺	1/500
----	-------

A4判に縮小

(1/13)

請求番号：10-6

( 10 枚目 )

登記年月日：昭和46年7月7日

604515

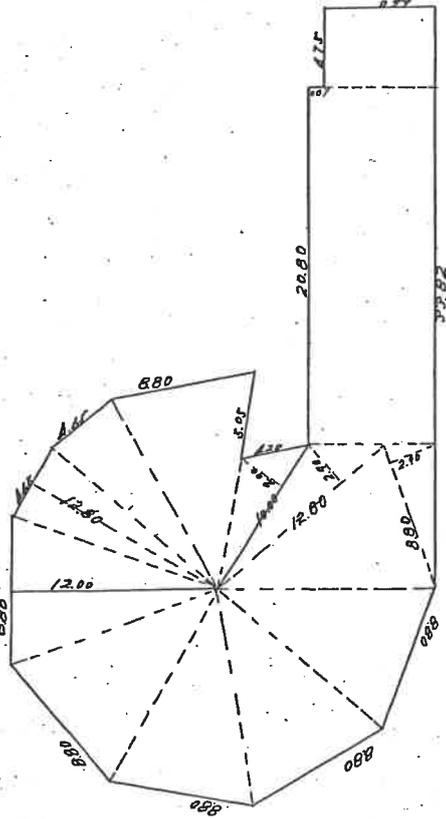
建築物各階平面図

家屋番号

1047-3  
登記簿見  
161. 162-1 162-2  
物件所在 元井寺新白坂町様  
107-1

階段

8.80	$\times 12.00 \div 2 \times 7 =$	369.600
2.65	$\times 12.80 \div 2 \times 2 =$	58.500
10.00	$\times 2.00 \div 2 =$	10.000
12.80	$\times 2.00 \div 2 =$	12.800
8.80	$\times 2.00 \div 2 =$	8.800
20.80	$\times 7.60 =$	158.080
6.60	$\times 4.75 =$	31.350
計		667.110 $m^2$



昭和46年 月 日  
28日

製作者

申請人

縮尺 1/300

A4判に縮小

( // 枚目)

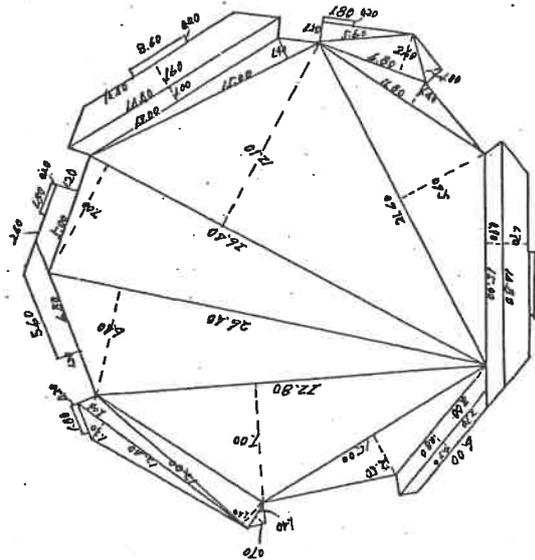
登記年月日：昭和46年7月7日

604522

建築物各階平面図

家屋番号	
建物の所在	大谷 10-27-3 西牟婁郡白浜町橋子橋 461. 462-1. 462-2 1103-1.

5階～10階



1.80 x 0.70	= 0.96
1.80 x 0.20	= 0.36
3.60 x 0.20	= 0.72
1.80 x 0.20	= 0.36
3.60 x 0.20	= 0.72
計 2.520	
(5.60+6.80) x 2.0	= 14.88
(2.60+5.00) x 2.0	= 9.12
(10.40+14.40) x 1.60	= 39.68
(14.40+13.00) x 1.00	= 27.40
(10.60+14.80) x 1.70	= 43.18
(4.80+15.00) x 0.90	= 26.82
(6.00+7.70) x 0.70	= 9.69
(7.10+8.90) x 0.50	= 2.56
18.00 x 1.40	= 21.00
5.60 x 2.0	= 6.72
2.80 x 1.00	= 2.80
6.80 x 2.40	= 16.32
11.80 x 1.40	= 16.52
12.40 x 2.0	= 14.88
12.40 x 1.00	= 12.40
3.00 x 1.40	= 6.80
1.40 x 0.70	= 0.98
15.00 x 2.50	= 37.50
22.80 x 7.00	= 161.60
26.40 x 6.40	= 168.96
26.40 x 7.00	= 184.80
26.40 x 12.10	= 319.44
21.60 x 5.60	= 120.96
計	1262.91
合計	6414.65

製作年月日	昭和46年6月28日
製作者	
申請人	

縮尺 1/300

A4判に縮小

(9/13)

請求番号：10-6

( 12 枚目)

登記年月日：昭和46年7月29日

604559

1049-3-28 1/2

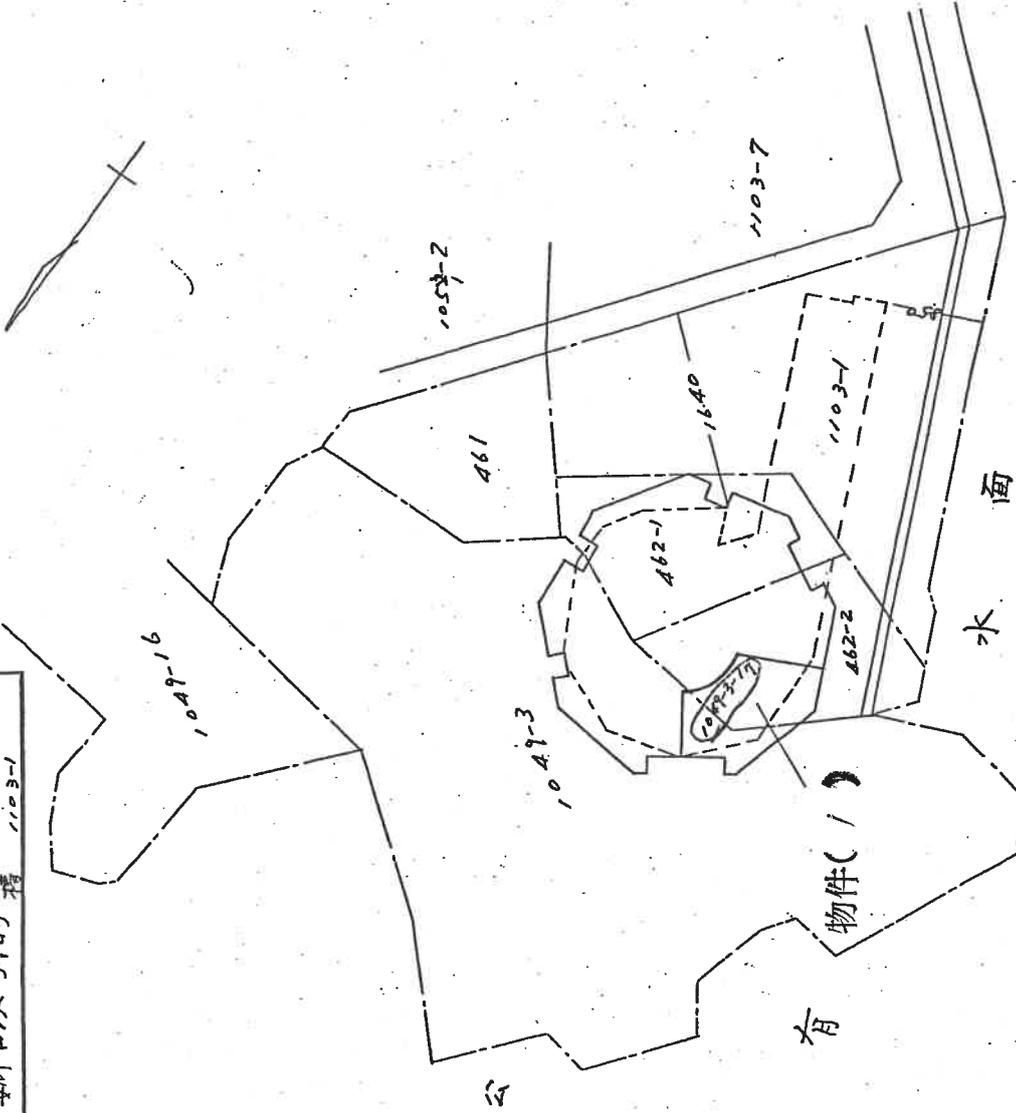
建築物別量図

地積番号 1049-3-17

建物  
主たる  
土地の所在  
西牟婁郡白浜町椿字  
不登 1049-3  
平尾 461, 462-1, 462-2  
権 1103-1

作製年月日	作製者
昭和46年6月20日	
申請人	

建築物存する部分省略



縮尺 1/500

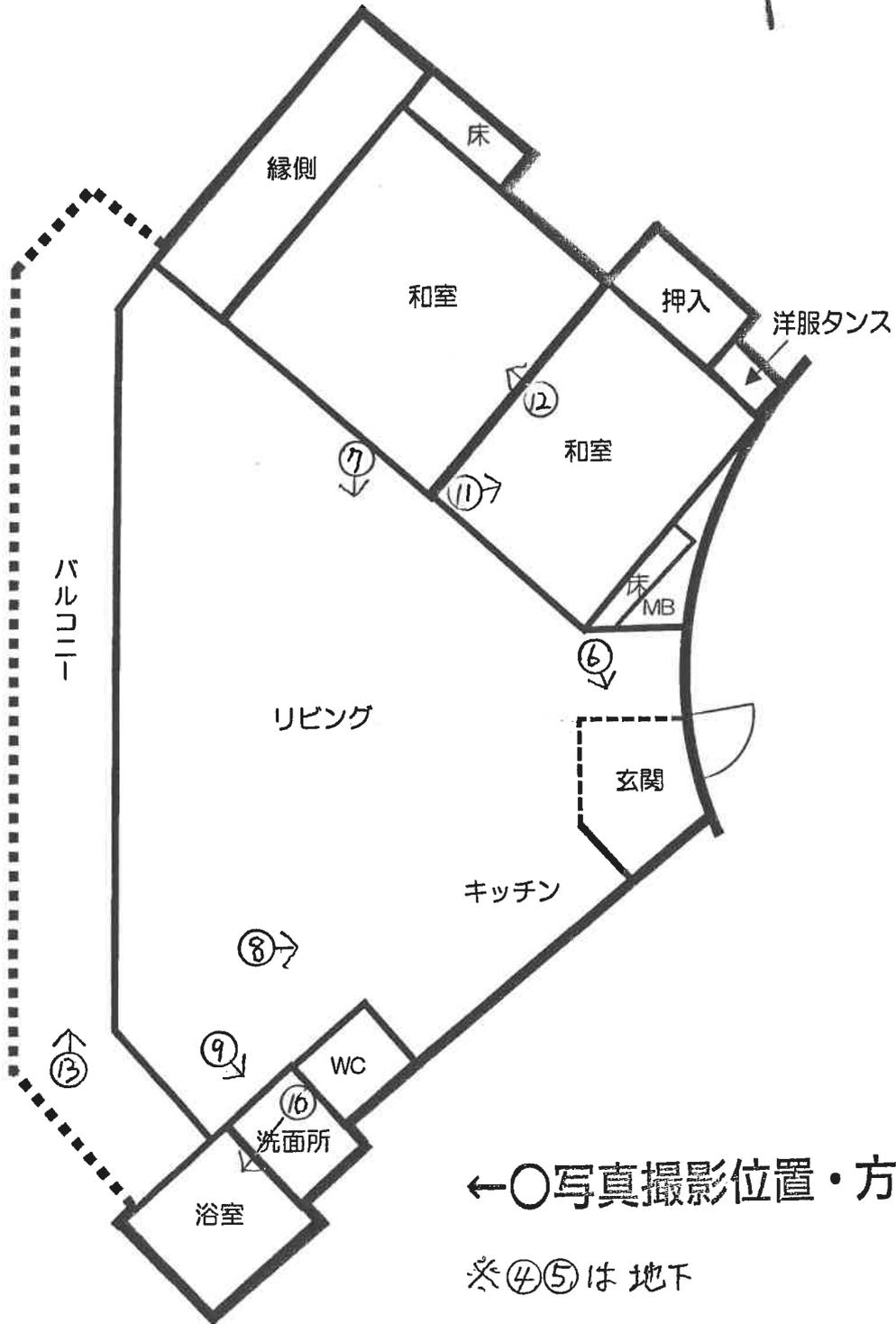
1012

A4判に縮小



# 建物間取図

〈令和7年(又)第9号〉



←○写真撮影位置・方向

※④⑤は地下

( 15 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

令和7年 (又) 第9号  
令和7年12月25日 現地調査  
令和7年1月10日 評価

和歌山地方裁判所 田辺支部 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

渡 邊 勉

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1,280,000 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き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	<p>(一棟の建物の表示)            所在            建物の名称</p> <p>(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1            所在及び地番            地目            地積</p> <p>(敷地権の目的で            ある土地の表示)            土地の符号2            所在及び地番            地目            地積</p> <p>(敷地権の目的で            ある土地の表示)            土地の符号3            所在及び地番            地目            地積</p>	「別紙物件目録記載のとおり」	<p>同左</p> <p>特記事項参照            同左</p>

番号	所在等	登記	現況
	<p>(敷地権の目的で ある土地の表示) 土地の符号4 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の目的で ある土地の表示) 土地の符号5 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示) 土地の符号1~5 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」	同左
番号	特記事項		
1	<p>本件「土地の符号1」は、机上概測の結果、海に面する北側の概ね7割程度が岩礁部分となっている。また、東端の約60㎡~70㎡程度が舗装私道の用に供されている。</p>		

#### 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「椿」駅の西方・道路距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	白浜町郊外の観光地「椿温泉」付近に位置する海岸付近のリゾートマンション等が見られる地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外  宅地造成等工事規制区域、特定景観形成区域、津波災害警戒区域、国立公園 (特記事項②参照)
画地条件	<p>規模： 土地の符号1 2,623.38㎡ 土地の符号2 484.58㎡ 土地の符号3 409.30㎡ 土地の符号4 321.20㎡ 土地の符号5 183㎡ <u>合計 4,021.46㎡ (登記面積は概ね正確と判断される)</u></p> <p>形状： 不整形</p> <p>間口奥行： 間口約86.0m、奥行約68.0m (最深部)</p> <p>地勢： 「土地の符号2～5」は、概ね平坦地であり、「土地の符号1」と「土地の符号2」との間には約2.0mの段差が認められる部分がある (前者の方が後者よりも高い)。 また、「土地の符号1」の過半は岩礁部分となっている。</p> <p>接面状況： 中間画地</p>	
接面道路の状況等	概ね南東側にて現況幅員約5.0m～5.7mの舗装私道に約0～0.5m高く接面している (特記事項③参照)。	
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 無し (プロパン) 下水道 無し (浄化槽)	

土 壤 汚 染 等	<p>①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。</p> <p>②旧住宅地図（昭和 54 年頃）によれば、本件土地はマンション等であった模様であり、担当部局への調査及び登記事項調査等においても特段の情報は無いものの、土壌汚染の有無は不明である。</p>
特 記 事 項	<p>①本件土地の形状は所轄法務局備付けの第 14 条 1 項地図と概ね一致した。</p> <p>②「土地の符号 1」の岩礁部分は吉野熊野国立公園（第 2 種特別地域）の範囲に入っている。</p> <p>③北東側が緩やかな南西向きの傾斜となっている。</p> <p>④当マンション 1 階部分の一部に天井付きの駐車場が設けられている（駐車料無料）。</p>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴィラ椿三号館
建物の用途	共同住宅 (総戸数 72 戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載）：昭和 46 年 6 月 20 日新築</p> <p>経 過 年 数： 54 年</p> <p>経済的残存耐用年数： 0 年</p>
構造	<p>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建</p> <p>建築面積： 990.20 m<sup>2</sup></p> <p>延床面積： 6,794.15 m<sup>2</sup></p>
仕様	<p>屋 根：陸屋根</p> <p>外 壁：モルタル等</p>
設備等	エレベータ 1 基、駐車場（敷地内 15 台）
建物の品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施 工：普通</p>
管理の形態等	<p>管理組合：ヴィラ 3 号館管理組合法人</p> <p>管理方式：－</p> <p>管理会社：ヴィラ 3 号館管理組合法人</p> <p>管理形態：管理人有り</p>
管理の状況	普通

積立金	69,255,323 (令和7年11月30日現在)
特記事項	実施時期が確定している大規模修繕計画は無い。

(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	10階 1012号室 主要開口部の方位：概ね北西向き
現況床面積	103.40 m <sup>2</sup> (登記面積)
間取り	2LDK (バルコニー付き)
仕様	天井：クロス、目透かし天井等 床：フローリング、畳等 内壁：クロス等 設備：電気、給排水等 その他：—
保守管理の状態	概ね普通
管理費等	管理費：46,279円(月額) 修繕積立金：16,854円(月額) 滞納額：1,325,793円(令和7年11月30日現在)
専有部分の利用状況等	建物所有者が住居(空家)として占有している。
特記事項	①目視調査等の範囲では雨漏りやシロアリ等の兆候は確認されなかった。 ②本件建物は、所有者が入居時においてリフォームを行っていたと判断され、特に不具合部分は認められなかった。 ③本件マンションには共同浴場(温泉)があり、管理費を支払っていただければ無料で利用できる。 ④本件マンションはリゾートマンションであり、管理規約等において住居として常時住むことが制限されており、また住民登録をすることは出来ない。

## 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。なお、収益価格については目的物件の種類及び所在地の実情等から賃貸を想定することが現実的でないことから、その適用を断念した。

### 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原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 <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
255,000	103.40	0.04	1,055,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

- ・経過年数 54 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 25%、残価率 5%
- ・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。

$$\{5\% + (1-5\%) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年} \div (\text{経過年数} 54 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{ 年})\} \times (1-0.25) \approx 0.04$$

#### 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
16,200	0.59	4,021.46	0.80	222/10000	1.00	683,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 白浜（県）-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $12,600 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/103 \times 100/75 \approx 16,200 \text{ 円}/\text{m}^2$

◇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（南東）+3

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/99 \times 100/97 \times 100/78 \times 100/100 \approx 100/75$

イ 個別格差：

①形状 -10 ②敷地内段差 -3 ③※1) 地勢等 -30 ④※2) 私道負担 -3

◇方位格差は無いものと判断した。

⑤総合格差 -41  $\approx$  ①×②×③×④（相乗積）

※1)「土地の符号1」に占める岩礁部分の価値率を0.30と査定し、敷地全体に占める当該減価率を按分計算により、上記のとおり求めた。

※2)「土地の符号1」の私道負担部分と「土地の符号5」の価値率を0.50と査定し、敷地全体に占める当該減価率を按分計算により、上記のとおり求めた。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：最有効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：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

3 積算（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
1,055,000	683,000	1.04	1,808,000

ウ 個別格差：

①階層 1.04 ②位置 1.00 ③管理の状態等 1.00

④総合格差 1.04  $\approx$  ①×②×③

## 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㎡当りの比準価格を査定した。

番 号	A	B
所 在	西牟婁郡白浜町	西牟婁郡白浜町椿
構 造	RC 造	SRC 造
階	3階 / 5階	10階 / 14階
面 積	約 53 ㎡	約 30 ㎡
建築時期	昭和 49 年 7 月	昭和 49 年 3 月
価格時点	令和 6 年 1 月	令和 6 年 8 月
取引形態	競売	競売
事例価格	約 16,100 円/㎡	約 13,700 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	16,100	$\frac{100}{75}$	$\frac{96.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{100}$	16,500
B	13,700	$\frac{100}{70}$	$\frac{97.2}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	17,600
							㎡当り比準価格
							17,100

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：建物のグレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

## 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
17,100	1.04	103.40	1,839,000

イ個別格差：積算価格を求める際に13ウで求めた個別格差率と同一である。

#### IV 評価額の決定

##### 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関連づけて調整を行った。

(①50%、②50%の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	1,808,000	1.00	1,808,000
② 比準価格	1,839,000	1.00	1,839,000
③ 調整後の価格	1,824,000		

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) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エーオ (万円未満四捨五入)
1,824,000	1.00	0.70	1.00	0	1,280,000

イ 市場性修正：必要なしと判断した。

ウ 競売市場性修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額が存在するが、本件は当該マンションの管理組合法人が滞納管理費等を請求債権としている場合に該当するため、当該減価は考慮外とした。

オ その他の控除減価（敷金等）：必要なしと判断した。

## 第6 価格参考資料

### 1 地価公示価格 白浜（県）-3

所 在：西牟婁郡白浜町日置字上廣小路 860 番

価 格：12,600 円／㎡

位 置：JR 紀勢本線「紀伊日置」駅の南西方、道路距離約 3.3 km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：103 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東 5.0m 町道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率 70%、容積率 200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産評価額（令和 7 年度）

土地（符号 1） 575,195 円（共有持分 9324/420000）

土地（符号 2） 106,188 円（共有持分 9324/420000）

土地（符号 3） 89,692 円（共有持分 9324/420000）

土地（符号 4） 70,430 円（共有持分 9324/420000）

土地（符号 5） 0 円（共有持分 9324/420000）

建物 2,315,719 円

## 第7 附属資料

### 1 位置図

### 2 付近案内図

### 3 14 条 1 項地図写し

### 4 建物図面・各階平面図写し

### 5 間取図

### 6 写真

以上

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 西牟婁郡白浜町椿字大谷1049番地3  
西牟婁郡白浜町椿字平見46.1番地、46.2番地1、  
46.2番地2  
西牟婁郡白浜町椿1103番地1

建物の名称 ヴイラ椿三号館

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 椿 1049番3の17

建物の名称 1012

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 103.40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 西牟婁郡白浜町椿字大谷1049番3

地 目 宅地

地 積 2623.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字平見46.1番

地 目 宅地

地 積 484.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西牟婁郡白浜町椿字平見46.2番1

## 物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	409.30平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	西牟婁郡白浜町椿字平見462番2
地 目	宅地
地 積	321.20平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	西牟婁郡白浜町椿字椿1103番1
地 目	公衆用道路
地 積	183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	10000分の222
土地の符号	2
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	10000分の222
土地の符号	3
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	10000分の222
土地の符号	4
敷地権の種類	所有権

## 物 件 目 録

敷地権の割合 10000分の222

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の222