

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 場所	令和 8年 4月21日 午前10時00分 和歌山地方裁判所田辺支部開札場
売却決定 期日 場所	令和 8年 5月12日 午前10時00分 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 田辺市新庄町字東跡之浦 2901番地1

建物の名称 東急リゾートヴィラA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新庄町 2901番1の606

建物の名称 A-606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 52.49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 田辺市新庄町字東跡之浦2901番1

地 目 宅地

地 積 34311.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 田辺市新庄町字滝内2915番3

地 目 宅地

地 積 21375.70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 100000分の123

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 100000分の123

物件明細書

令和 7年11月21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（遅延損害金が生じているとされる。売却後の残額が買受人に請求される可能性がある。）。

《 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 田辺市新庄町字東跡之浦 2901番地1

建物の名称 東急リゾートヴィラA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新庄町 2901番1の606

建物の名称 A-606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 52.49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 田辺市新庄町字東跡之浦2901番1

地 目 宅地

地 積 34311.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 田辺市新庄町字滝内2915番3

地 目 宅地

地 積 21375.70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 100000分の123

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 100000分の123

令和7年(ケ)第 6号
令和7年 9月17日受理
令和7年11月18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 田辺市新庄町字東跡之浦 2901番地1

建物の名称 東急リゾートヴィラA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新庄町 2901番1の606

建物の名称 A-606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 52.49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 田辺市新庄町字東跡之浦2901番1

地 目 宅地

地 積 34311.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 田辺市新庄町字滝内2915番3

地 目 宅地

地 積 21375.70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 100000分の123

(/ 枚目)

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 100000分の123

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 A棟管理費 金 8,400円 同修繕積立金 金 11,160円 団地管理費 金 2,000円 同修繕積立金 金 1,120円 水道料 実費	令和7年 9月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある H23年9月分～R7年10月分 計 3,247,100円 (管理費合計 1,714,000円、 修繕積立金合計 1,533,100円)
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項	その他の事項記載のとおり、上記以外に水道料1,140円、A棟遅延損害金3,537,665円、団地遅延損害金382,848円の滞納あり	
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(符号2) <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり(符号1) <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、2) <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 100000分の123	
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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 checked="" 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	

(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（符号1と2）の形状は、15枚目の敷地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・集会所・結婚式場が設けられている。（写真2～4）
- (4) 本件「東急リゾートヴィラ」には、本件建物のA棟以外にB棟（ホテル）とC棟がある。

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14～16枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成4年3月築であり、築後約34年が経過している。所有者はもう10年以上使用していない。建物内の状況は経年劣化の範囲内であるが、不具合部分は次のとおりである。
 - ① LDの床に一部へこむ部分があった。
 - ② エアコンの室外機がかなり錆びついていた。
- (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。
- (4) 本件建物はオール電化住宅である。

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	<p>このマンションには、もう10年以上は行っていません。現在、内部がどのようなになっているのかもわかりません。遠方なので調査に立ち会うことはできません。管理会社の方が鍵を持っているとのことなので、そちらで立入調査してもらって構いません。</p> <p>建物内には動産類がそのままになっていますが、すべて不要品です。買受人に処分していただきたいと思っています。</p> <p>このマンションに出入りしていた時は、特に不具合は無かったと思います。</p>
管理会社担当者	<p>現在、606号室には誰も住んでいません。だいぶ長い間、使っていないと思います。管理費等の滞納額もかなりの額になっています。</p> <p>このマンションを住居として利用している人は約1割程度で、ほとんどの方はリゾートマンションとして利用しています。関連会社の別契約ですが、隣のホテルの大浴場やプールも利用することができます。</p> <p>なお、本件建物はオール電化住宅です。</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 7年 9月30日 (火) 13:10~13:20	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
〃 14:00~14:20	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10月30日 (木) 13:25~14:03	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 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。		
<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

登記年月日：平成4年3月6日

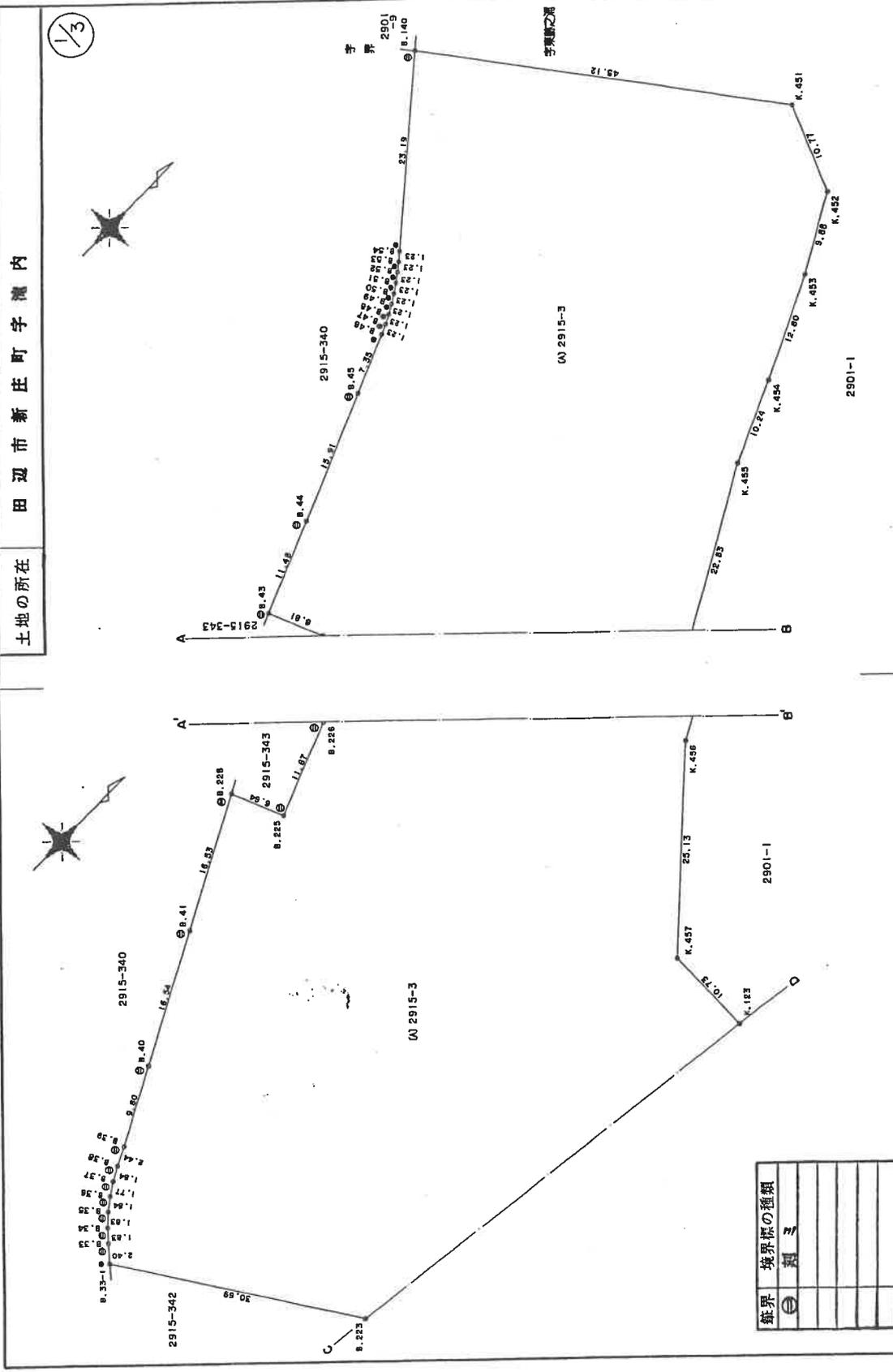
027597

前・後・新・積・新・積・測・量・図
田辺市新庄町字溝内

地番	(A) 2915-3
土地の所在	田辺市新庄町字溝内

平成四年三月六日
2/9

1/3



境界	境界標の種類
① <td>刻子</td>	刻子

作製者

(平成4年2月4日作製)

申請人

縮尺 1/500

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

(8 枚目)

登記年月日：平成4年3月6日

027599

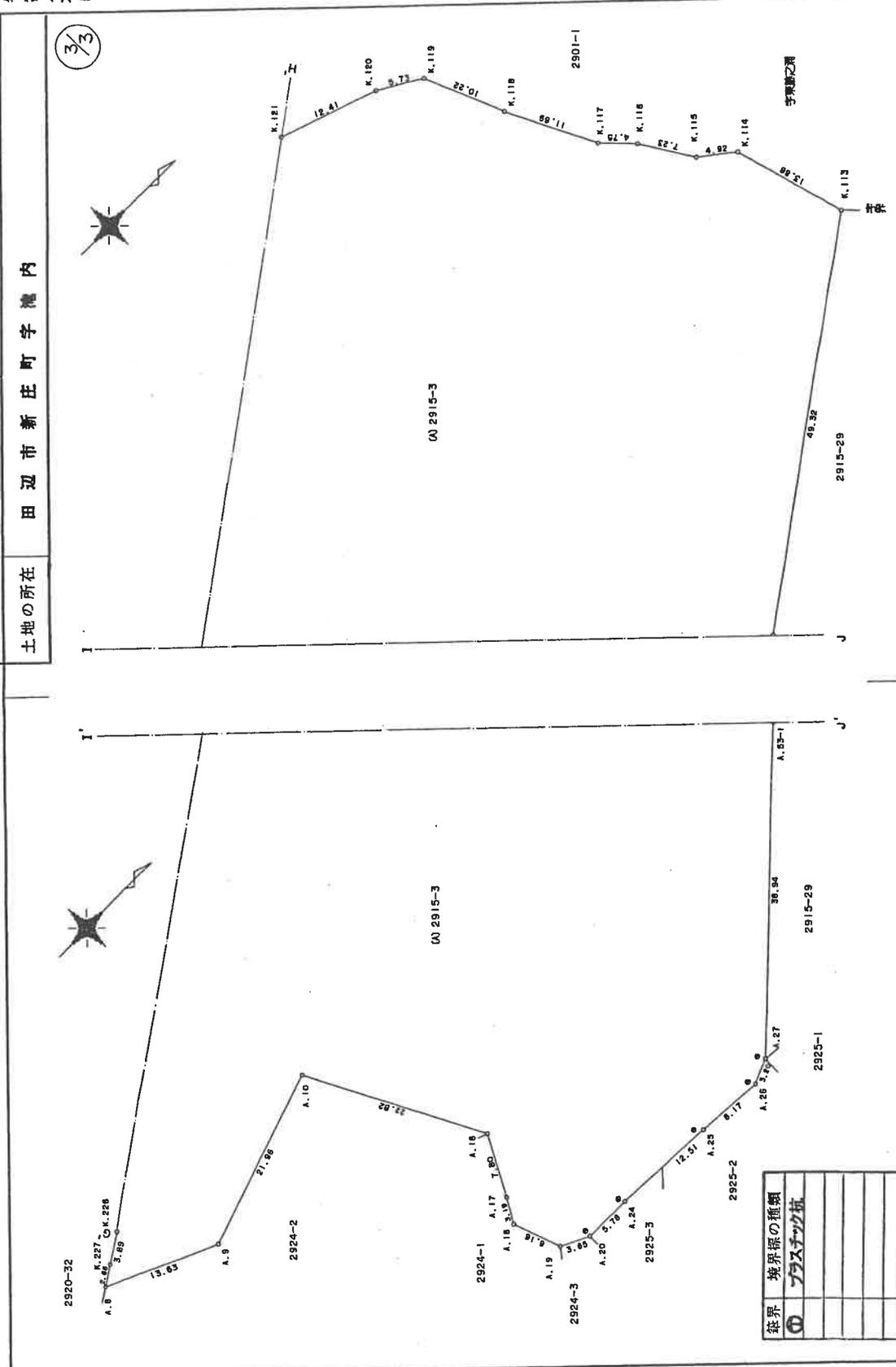
前・後・新 1枚目と同様

地積測量図

平成4年3月6日

地番 (A) 2915-3

土地の所在 田辺市新庄町字権内



縮尺 1/500

申請人

平成4年2月4日作製

作製者

A4判に縮小

(和歌山県土地家屋調査士会)

(4/9)

請求番号：10-9

(10 枚目)

登記年月日：平成4年3月6日

027600

前

地番 (A)2915-3

土地の所在 田辺市新庄町字溝内

前・後・新 1枚目と同様
地積測量図

平成四年三月六日
5/9

地番	(A)2915-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.203		75.538	117.313	-411.064752	1.83
B.202		73.794	117.867	-407.819820	1.83
B.201		72.078	118.496	-336.765632	1.22
B.200		70.952	118.958	-331.179072	1.83
B.199		69.294	119.727	-328.770342	1.22
B.198		68.206	120.286	-258.735186	1.21
B.197		67.143	120.868	-254.548008	1.22
B.196		66.100	121.495	-249.429235	1.21
B.195		65.090	122.165	-306.023325	1.83
B.194		63.595	123.217	-303.606588	1.22
B.193		62.626	123.959	-236.637731	1.22
B.192		61.686	124.740	-229.646340	1.21
B.191		60.785	125.551	-276.714404	1.82
B.190		59.482	126.824	-327.566392	1.83
B.189		58.202	128.126	-2147.263634	22.57
B.188		42.723	144.553	-2528.665629	2.89
B.187		40.709	146.631	-499.865079	1.93
B.186		39.314	147.959	-340.897536	1.23
B.185		38.405	148.791	-339.541062	1.83
B.174		37.032	150.007	-417.469481	1.84
B.173		35.622	151.190	-431.345070	1.83
B.172		34.179	152.317	-467.765507	1.98
B.171		32.551	153.448	-810.972680	4.29
B.170		28.894	155.697	-732.865779	1.22
B.169		27.844	156.314	-252.759738	0.60
B.168		27.277	156.523	631.413782	10.92
K223		31.878	166.422	1694.841648	6.02
K221		37.461	164.161	863.979343	0.40
K.222		37.141	164.402	-1091.136074	14.47
K.228		30.824	177.423	-1761.278121	3.89
K.227		27.214	175.982	-1069.286632	2.66
A.8		24.748	174.988	8.399424	13.63
A.9		27.262	188.386	3755.474910	21.96
A.10		44.683	201.758	1318.286772	22.82
A.16		33.796	221.818	-4134.243884	7.80
A.17		26.045	222.711	-2434.231230	3.19
A.18		22.856	222.992	-1512.554736	6.16
A.19		19.262	227.982	-706.516218	3.65
A.20		19.767	231.596	849.494128	5.78
A.24		22.930	236.435	2278.287660	12.51
A.25		29.403	247.137	2605.812528	8.17
A.26		33.474	254.225	1735.843300	3.20
A.27		36.231	255.855	10464.213645	38.94
A.53-1		74.373	263.700	22307.437800	49.32
K.113		120.825	280.259	15521.023679	13.86
K.114		129.754	269.658	2504.583504	4.92

作製者

(平成4年2月4日作製)

申請人

(和歌山県土地家屋調査士会)

(5/9)

請求番号：10-9

A4判に縮小

縮尺 1/

地番	(A)2915-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B.140		252.591	162.504	-1238.280480	23.19
B.54		230.157	156.615	-3698.933070	1.23
B.53		228.973	156.290	-368.219240	1.23
B.52		227.801	155.924	-362.991072	1.23
B.51		226.645	155.514	-357.526686	1.23
B.50		225.502	155.055	-350.579355	1.23
B.49		224.384	154.550	-342.791900	1.23
B.48		223.284	154.010	-335.587790	1.23
B.47		222.205	153.427	-327.259791	1.23
B.46		221.151	152.793	-1107.290871	7.35
B.45		214.958	148.842	-2921.619618	15.91
B.44		201.522	140.322	-3235.544676	11.48
B.43		191.900	134.060	-1790.371300	6.81
B.226		188.167	139.760	-1883.405760	11.67
B.225		178.424	127.783	-812.397969	6.64
B.228		182.074	127.783	-1402.418425	16.53
B.41		167.449	120.089	-3516.806365	16.54
B.40		152.789	112.440	-2627.497920	9.80
B.39		144.081	107.953	-1171.829815	2.44
B.38		141.934	106.793	-405.920193	1.84
B.37		140.280	105.976	-349.614824	1.77
B.36		138.635	105.359	-357.802613	1.84
B.35		136.883	104.783	-370.617471	1.83
B.34		135.098	104.379	-375.868779	1.83
B.33		133.282	104.122	-437.000034	2.40
B.33-1		130.901	103.843	-1480.489651	30.69
B.223		119.055	92.137	-3391.031831	17.03
B.222		105.238	92.139	-1808.512173	1.21
B.221		104.218	91.484	-315.615432	1.83
B.220		102.640	90.558	-318.032004	1.22
B.219		101.580	89.961	-257.796189	1.23
B.218		100.491	89.390	-262.658000	1.22
B.217		99.360	88.891	-265.840276	1.22
B.216		98.265	88.422	-266.923188	1.21
B.215		97.126	87.985	-337.437100	1.83
B.214		95.935	87.574	-412.081020	1.83
B.213		94.696	87.196	-417.341824	1.83
B.212		93.417	86.851	-418.502523	1.82
B.211		92.097	86.538	-420.838524	1.83
B.210		90.729	86.259	-422.894472	1.83
B.209		89.313	86.015	-424.150840	1.83
B.208		87.853	85.801	-424.905522	1.83
B.207		86.353	85.616	-423.228240	1.82
B.206		84.812	85.461	-422.085510	1.83
B.205		83.231	85.326	-420.622760	1.83
B.204		81.616	85.209	-415.440855	1.82

登記年月日：平成4年3月6日

027601

新・前後新1枚目と同様
地積測量図

地番 (A)2915-3

土地の所在 田辺市新庄町字溝内

平成四年三月六日

地番	(A)2915-3	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距	量
K.115	130.113	264.751	859.646497			7.23
K.116	133.001	258.122	1003.320214			4.75
K.117	134.000	253.477	1697.788946			11.69
K.118	139.699	243.270	2739.463470			10.22
K.119	145.261	234.693	1225.801539			5.73
K.120	144.922	228.976	-791.799008			12.41
K.121	141.803	216.961	-330.648564			16.95
K.122	143.398	200.087	545.237075			18.30
K.123	144.528	181.820	1825.654620			10.73
K.457	153.439	175.851	5880.809142			25.13
K.456	177.970	181.320	8161.394520			22.83
K.455	198.450	191.402	5593.149244			10.24
K.454	207.192	196.733	3906.723914			12.80
K.453	218.308	203.083	4070.392569			9.88
K.452	227.235	207.309	4036.098921			10.77
K.451	237.777	205.121	5201.048076			45.12
				積		
				面積	42751.409330	
				面積	21375.7046650	
				面積	21375.70	m ²

作製者

平成4年2月4日作製

申請人

縮尺 1/

(6/9)

(和歌山県土地家屋調査士会)

請求番号：10-9

A4判に縮小

登記年月日：平成4年3月6日

027596

前 2915-3

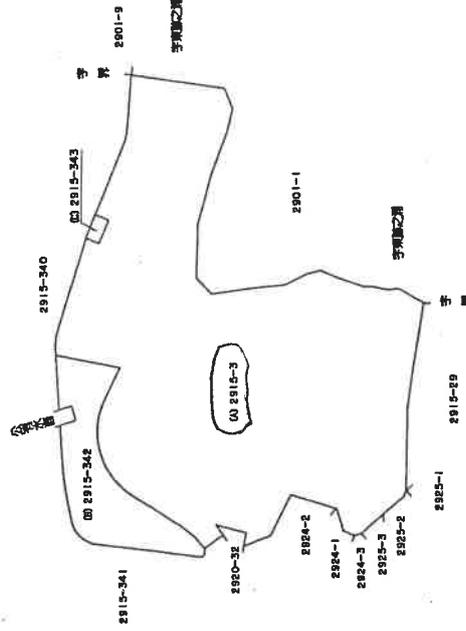
地番 (A) 2915-3 (B) 2915-342 (C) 2915-343

土地の所在

田辺市新庄町字滝内

平成四年三月六日

土地積測量図



(A) 2915-3	21375.7046650
(B) 2915-342	2554.5950645
(C) 2915-343	79.0857595
計	24009.3854890

作製者

申請人

(平成4年2月4日作製)

縮尺 1/2500

(和歌山県土地家屋調査士会)

(1/9)

A4判に縮小

登記年月日：平成4年3月24日

526816

各階平面図

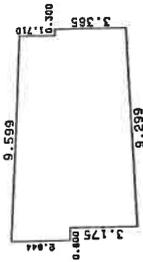
家屋番号	新庄町 2901番10の606
建物の所在	田辺市新庄町宇東跡之浦2901番地1

H.4.3.24
建物各階平面図

専有部分の建物6階

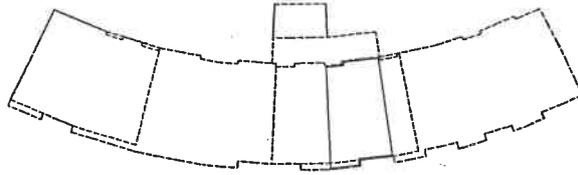
建物番号 A-606

建物の存する部分6階

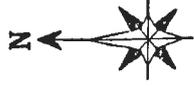


求積表

$(2.844 + 2.814) \times 0.600 / 2 = 1.697400$	
$(5.989 + 5.090) \times 0.988 / 2 = 49.789028$	
$(3.380 + 3.365) \times 0.300 = 1.011750$	
合計 52.498176	床面積 52.49 m ²



縮尺 1/3000



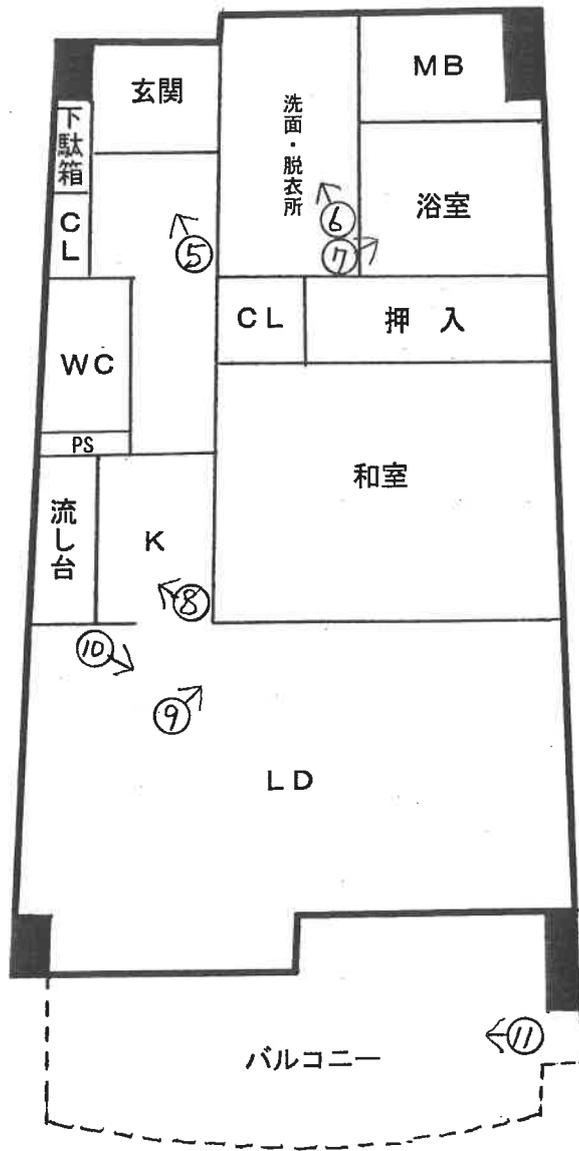
縮尺	1/250
申請人	

縮尺	1/500
製作者	9日(作製)

A4判に縮小

(14 枚目)

建物間取図



←○写真撮影位置・方向

(16 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

求 意 見 書

藍畑幾子 殿

令和 8年 2月 9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、ファクシミリ（FAX番号は送信書に記載しています）で回答してください。

なお、ファクシミリで回答する場合は、物件目録の添付は不要です。

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 8年 2月 13日

評価人 藍畑幾子

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 10 月 30 日 現地調査
令和 7 年 11 月 17 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金6,270,000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	<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 所在及び地番 地目積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目積</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> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	「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 紀勢本線「紀伊新庄」駅の南西方 道路距離約2.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	海岸沿いに東急関連の会員制リゾートホテルやリゾートマンションが建ち並ぶ地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域 屋根不燃区域(建築基準法第22条) 景観計画区域 土砂災害警戒区域(南東側)
画地条件	東西約230m、南北約360m、合計公簿地積55,686.81㎡の不整形画地で、敷地内には幅約6~9mの道路が存している。概ね平坦地であるが、敷地内には高低差が認められるほか、東側は傾斜地で雑木林が広がっている。	
接面道路の状況	①南東側が、幅員約9m(歩道含む)の市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。 ②北西側~南西側が、幅員約8~10m(歩道含む)の市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。	
土地の利用状況等	ホテルやマンションの敷地、駐車場やテニスコート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：なし 下水道：なし(集中浄化槽)	
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、有害物質使用特定施設ではない。又、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壌汚染の可能性は低いものと判断する。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	西側が津波災害警戒区域に存している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東急リゾートヴィラA棟
建物の用途	居宅（総戸数111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4年3月2日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約26年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建 延床面積：7,156.55㎡（登記面積）
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル・吹き付けタイル等
設備等	駐車場：有 エレベーター：有（2基） 管理人室：有 集会所：有（別棟）
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：南紀田辺リゾートA棟管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：管理人の勤務
管理の状況	普通
積立金	102,909,021円（令和7年3月31日現在）
特記事項	①オートロック機能はない。 ②オール電化仕様の建物である。 ③隣接する会員制ホテル棟の温泉大浴場やプール等の施設を利用するには、別途営繕協力金等の支払いが必要になる。 ④管理会社担当者によると、駐車場については東急リゾートヴィラA棟のピロティに8台分、その他敷地内に329台分あり、いずれも無償で利用できるとのことである。

(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	6階 (606号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	52.49m ² (登記面積)
間 取 り	1LDK バルコニー
仕 様	天 井：クロス・合板 床：畳・カーペット等 内 壁：クロス 設 備：電気・給排水設備等
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	A棟管理費：8,400円 (月額) A棟修繕積立金：11,160円 (月額) 団地管理費：2,000円 (月額) 団地修繕積立金：1,120円 (月額) 滞 納 額：あり (令和7年9月30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(空き家)として使用している。
特 記 事 項	①LDの床面に撓みが認められた。 ②エアコンの室外機に錆が認められた。 ③トイレに汚れが見受けられた。 ④供給処理設備については、空き家であり、所有者から状態確認ができなかったため、留意が必要である。 ⑤現況調査報告書のとおり、残置物について所有者からの陳述があるため留意されたい。 ⑥敷地内に建つ立体駐車場とチャペルの固定資産税及び都市計画税が別途課税されている。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と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。

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
300,000	52.49	0.37	5,826,000

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26年、観察減価率20%、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。

$$\{ \text{残価率}0.05 + (1 - \text{残価率}0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数}26\text{年} / \text{経過年数}34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}26\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}0.20) \cong 0.37$$

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	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×イ×ウ×エ×オ×カ
1	35,700	0.50	34,311.11	0.95	123/100000	1.00	716,000
2	35,700	0.50	21,375.70	0.95	123/100000	1.00	446,000
合 計							1,162,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準

地価公示 田辺-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
 $39,000 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/104 \doteq 35,700 \text{ 円/㎡}$

◇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1.04

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/98 \times 100/106 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 100/104$

イ 個 別 格 差：規模0.70 地勢0.75 形状0.90 二方路1.05 (相乗積0.50)

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)	敷地権価格(円)	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ=エ
ア 5,826,000	イ 1,162,000	ウ 0.95	エ 6,639,000

ウ 個別格差

階層別補正：1.00
 位置別補正：1.00
 その他補正：0.95（管理の状態）
 （相乗積0.95）

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	田辺市新庄町地内	田辺市新庄町地内
構造	SRC造	SRC造
階	2階／14階	3階／14階
面積	約60㎡	約61㎡
建築時期	平成4年3月	平成4年3月
取引時点	令和7年10月	令和5年8月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	約295,000円/㎡	約291,000円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/m ²) 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/m ²) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
A	295,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	311,000
B	291,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	312,000
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。							m ² 当たり比準価格 (円) 312,000

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (m ²) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ=エ
312,000	0.95	52.49	15,558,000

イ 個別格差 : 8ページ記載のとおり

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相互に比較考量して調整した。
 (①20%、②80%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	6,639,000	1.00	6,639,000
②比準価格	15,558,000	1.00	15,558,000
③調整後の価格			13,774,000

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× エーオ
13,774,000	1.00	0.70	0.65	0	6,270,000

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 地価公示価格（田辺-4）

所 在：田辺市磯間183番23「磯間23-13」
価 格：39,000円／m²
位 置：JR紀勢本線「紀伊田辺」駅の南方 道路距離約1.7km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：149m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南6m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域
 (建蔽率60% 容積率200%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 土 地 369,506,566円（符号1）*公衆用道路部分除く
 土 地 230,208,762円（符号2）*公衆用道路部分除く
 建 物 570,205,902円（一棟の建物）

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 田辺市新庄町字東跡之浦 2901番地1

建物の名称 東急リゾートヴィラA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新庄町 2901番1の606

建物の名称 A-606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 52.49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 田辺市新庄町字東跡之浦2901番1

地 目 宅地

地 積 34311.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 田辺市新庄町字滝内2915番3

地 目 宅地

地 積 21375.70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 100000分の123

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 100000分の123