

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 7年 5月 7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 7年 4月22日 午後 1時00分から 令和 7年 4月22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 7年 3月14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 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦 3 2 1 6 番地 1 4

建物の名称 白浜シヤンピアマリーナハウス馬見崎

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町 3 2 1 6 番 1 4 の 6 6

建物の名称 5 1 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 2 9 . 6 6 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 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦 3 2 1 6 番地 1 4

地 目 宅地

地 積 3 0 5 4 . 4 0 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 4 1 0 4 0 5 分の 3 2 4 0

所有者 A

2 所 在 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦

地 番 3 2 1 6 番 2 8

## 物 件 目 録

地 目 山林

地 積 632平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分410405分の3240

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 15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, 2】**

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, 2】**

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。

**【物件番号2】**

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

## 《 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 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦 3 2 1 6 番地 1 4

建物の名称 白浜シヤンピアマリーナハウス馬見崎

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町 3 2 1 6 番 1 4 の 6 6

建物の名称 5 1 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 29.66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 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦 3 2 1 6 番地 1 4

地 目 宅地

地 積 3054.40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 410405分の3240

所有者 A

2 所 在 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦

地 番 3 2 1 6 番 2 8

## 物 件 目 録

地 目 山林

地 積 632平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分410405分の3240



令和 5年(又)第 8号  
令和 6年 1月 9日受理  
令和 6年 3月 5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、「■」の箇所の記事のとおり

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 : 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦 3 2 1 6 番地 1 4

建物の名称 白浜シャンピアマリーナハウス馬見崎

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町 3 2 1 6 番 1 4 の 6 6

建物の名称 5 1 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2 9 . 6 6 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 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦 3 2 1 6 番地 1 4

地 目 宅地

地 積 3 0 5 4 . 4 0 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 4 1 0 4 0 5 分の 3 2 4 0

所有者 A

2 所 在 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦

地 番 3 2 1 6 番 2 8

地 目 山林

地 積 6 3 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 1 0 4 0 5 分の 3 2 4 0

不動産の表示	「物件目録(物件1)」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(長期不在または空き家)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	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 月額 20,280円 修繕積立金 月額 10,940円 弁護士費用 遅延損害金 年利 18.2%	令和6年1月10日現在の滞納額 (令和3年8月分~令和6年1月分) 合計額 1,175,898円 (内訳) 管理費 608,400円、修繕積立金 328,200円、 弁護士費用 33,000円、遅延損害金 206,298円
管理費等照会先	白浜チャンピオン管理組合法人	
その他の事項	4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 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 <input type="checkbox"/>	
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 410405分の3240 接道関係については評価書参照 その余は、4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 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

不動産の表示	「物件目録（物件2）」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	付近
土地	物件2（持分410405分の3240）	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件2 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者） <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
その他の事項	接道関係については評価書参照 その余は、4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 <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	
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」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	

(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  
表札等の表示は、確認できなかった。
- 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10～12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5月1日新築の建物で、築後50年近くが経過している。特に顕著な不具合は確認できなかったが、内装や設備等で経年相当の劣化が見受けられた。  
なお、本マンションは、本年2月中に大規模修繕工事に着手し、外壁の補修・防水・塗装と屋上の防水処理工事等を行うとのことである。
  - (3) 玄関内のボイラー室は、施錠されていたため、その内部を確認することができなかった。
  - (4) 公課証明書では、本件建物は、「専用住宅(一般)」部分と「倉庫(その他)」2カ所になっていたの、管理人に確認したところ、倉庫の2カ所はボイラー室とチェンバー室のことであり、他に専有できる倉庫があるわけではないとのことである。
- 3 敷地の形状等
  - (1) 敷地権の目的である土地は、公図では、3216番26及び3216番27土地との3筆で一体となっており(1つの枠の中に複数の地番があるため、境界未確定の状態であると思われる。)、地積測量図も、合筆前のもの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「建物図面(各階平面図)」(10枚目)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) 敷地権の目的である土地は、本件建物が所在するマンション棟の敷地になっており、同マンション棟のほか、平面の駐車場等が存在する。
  - (3) 敷地権の目的である土地は、南側(出入口は東南側)で道路に接している。
- 4 本件土地の状況等
  - (1) 物件2土地の形状は、9枚目の図面とほぼ符合した。
  - (2) 物件2土地は、上記敷地権の目的である土地の北東側に隣接し、上記マンションの共用の庭のようになっている(写真8)。
  - (3) 物件2土地は、道路には接しておらず、上記敷地権の目的である土地からしか出入りすることができない。
  - (4) 物件2土地の所有者共有持分は「410405分の3240」で、上記敷地権と同じ割合になっている。
- 5 調査時の状況等
  - (1) 当職が令和6年1月31日に玄関扉へ貼付した、立会要請書及び照会書在中の封筒は、同年2月14日の立入調査時には、そのまま存在した。
  - (2) 本件建物内には多数の動産類が残置されていた。
  - (3) 建物所有者以外の第三者の占有を徴表するものは見受けられなかった。
  - (4) 上記の状況や管理人の陳述から、建物所有者が長期不在または空き家の状態で本件建物を占有しているものと判断した。
- 6 当職は、「登記簿上の所有者以外の方で、本件物件に対して権利を主張される方は、速やかにその旨を書面で当職あて届け出てください。」旨を記載した書面を本件建物の玄関に差し置いたが、本報告書提出時までにその届け出はなかった。

以上

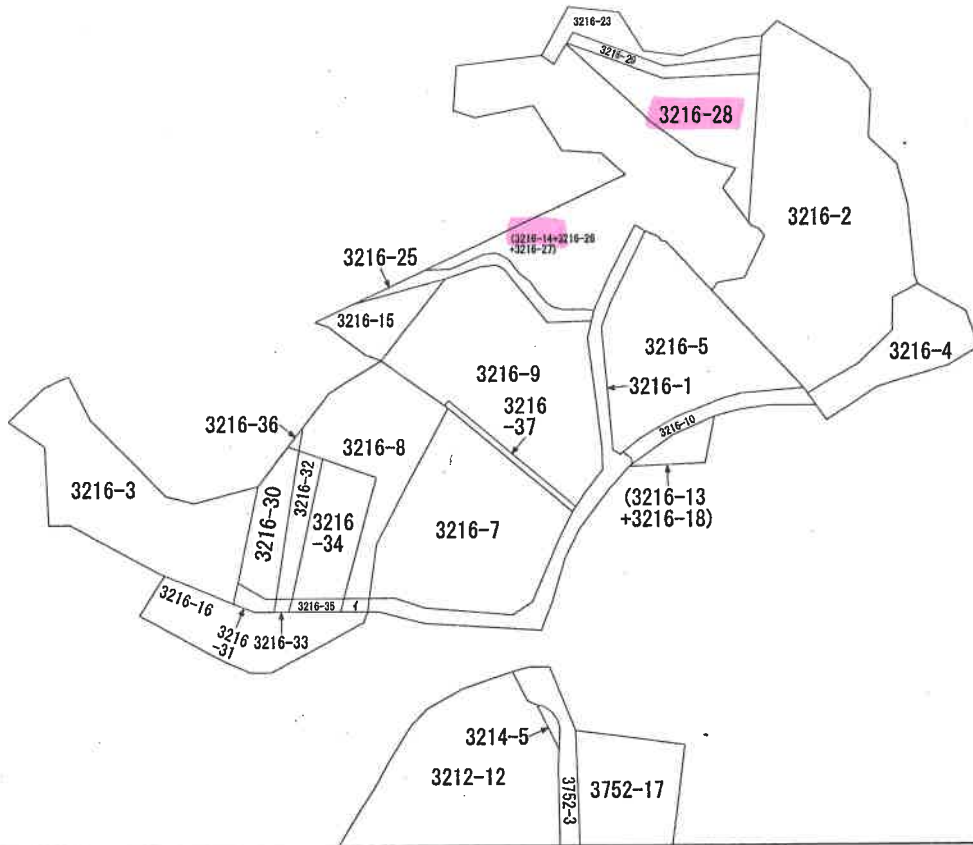
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理人の 陳述の要旨	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本マンションは、海沿いにある「白浜チャンピアマリーナハウス馬見崎」というリゾート型分譲マンションです。</li><li>2 温泉大浴場があります。利用時間は決まっていますが、区分所有者になると利用できます。</li><li>3 元々はレストランもありましたが、今は営業していません。</li><li>4 駐車場は、基本は無料ですが、定住する場合は2台目から有料になります。空いていたら駐車することができます。これまで満杯になったことはありません。</li><li>5 本件建物について、公課証明書に「倉庫（その他）」が2カ所あるとのことですが、ボイラー室とチェンバー室のことだと思います。他に専有できる倉庫等はありません。</li><li>6 本年2月中には大規模修繕工事に着手する予定です。今回は、主に外壁の補修・防水・塗装と、屋上の防水処理等の修繕工事を行います。</li><li>7 本件所有者は、長い間、見かけていません。来ていないと思います。</li></ol>
■ 法務局担当者の陳述 の要旨	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件の敷地権の目的である土地については、3216番30を合筆する前の地積測量図（8枚目）と、3216番30の地積測量図（9枚目）がそれぞれ備え付けられています。</li><li>2 それらを合わせると、現在の敷地権の目的である土地になります。</li></ol>
■ 所有者（A）	<p>（電話連絡要請書、立会要請書及び照会書を各郵送したが、いずれも応答がなかった。）</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 6年 1月10日 (水) 14:50~15:05	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書を投かん、写真撮影、管理人から事情聴取
令和 6年 1月10日 (水) 15:50~16:00	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査、担当者から事情聴取
令和 6年 1月10日 (水) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 6年 1月23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 6年 1月31日 (水) 16:30~16:40	物件所在地	全戸不在、立会要請書及び照会書在中の封筒を玄関扉に貼付
令和 6年 1月31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 2月14日 (水) 13:30~14:10	物件所在地	立入調査(評価人同行)、所有者不立会、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 2月14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、管理人から借りた鍵で解錠して建物内に立ち入った。</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 縮小



A 西牟婁郡白浜町  
B 西牟婁郡白浜町

請求部分	所在 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦				地番	3216番14			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は座番は記号	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	



公用

登記年月日：昭和49年5月17日

113905

前 3216-14

後新

地番 ④ 3216-14 ③ 3216-27 3216-26

土地の所在 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦

地積測量図

3216-22

3216-23

3216-9

3216-15

3216-27

④ 3216-14 求積表

底辺	垂線	倍	面積
31.80	7.30		232.1400
31.80	15.40		489.7200
25.00	10.70		267.3500
25.50	3.60		91.8000
29.00	2.70		75.6000
28.00	23.00		644.0000
33.30	13.10		436.2300
18.70	1.80		33.6600
33.30	2.00		70.6000
2.70	1.40		3.7800
44.20	24.40		1078.4800
30.85	3.60		111.0600
26.30	5.25		138.0750
18.75	3.10		58.1250
15.60	3.90		60.8600
44.20	27.70		1224.3400
47.50	2.60		123.5000
28.40	6.90		195.9600
22.85	9.90		226.2150
22.90	6.90		158.0100
計			5719.6350
		1/2	2859.8175

③ 3216-26 求積表

底辺	垂線	倍	面積
17.55	2.70		47.3850
17.55	2.35		41.2425
計			88.6275
		1/2	44.31375

縮尺 1/400

(和歌山土地家屋調査士会田辺支部)

A4 縮小

請求番号：19-6

( 8 枚目)

登記年月日：昭和49年5月17日

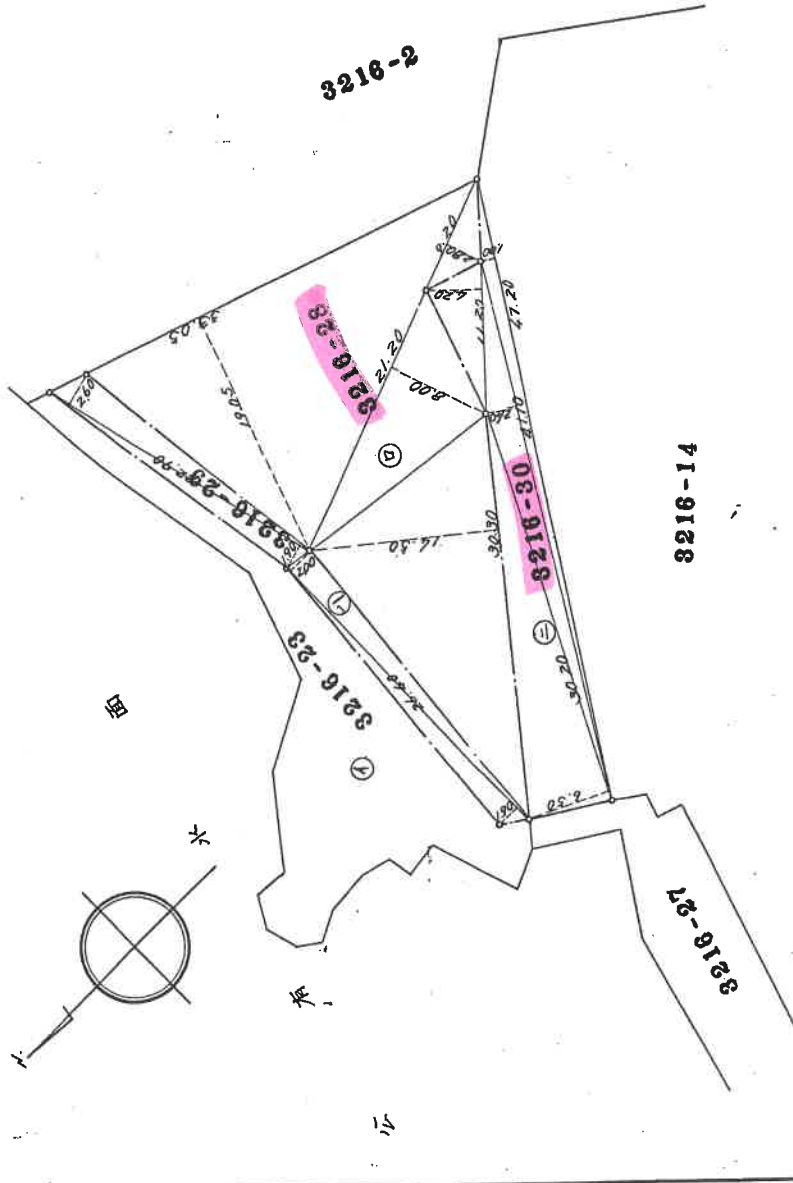
113906

前 3216-27 後 3216-27, 3216-28, 3216-29, 3216-30, 3216-31

地積測量図

地番 ㊦ 3216-28 ㊧ 3216-29 ㊨ 3216-30

土地の所在 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦



㊦ 3216-28 求積表

底辺	垂線	倍	面積
30.30	16.30		479.3500
21.20	8.00		169.6000
9.20	2.80		25.7600
33.05	19.05		629.6025
計			1264.3125
1/2			632.1562

㊧ 3216-29 求積表

底辺	垂線	倍	面積
26.40	1.90		50.1600
26.40	2.00		52.8000
22.90	1.90		43.5100
22.90	2.60		59.5400
計			206.0100
1/2			103.0050

㊨ 3216-30 求積表

底辺	垂線	倍	面積
30.20	6.50		196.3000
41.10	2.40		98.6400
47.20	1.00		47.2000
11.20	4.20		47.0400
計			389.1800
1/2			194.5900

昭和四十九年五月七日

5 49 5 17

作製者

申請人

(和歌山土地家屋調査士会田辺支部)

A4 小冊子

縮尺 1/400

請求番号：19-7



登記年月日：昭和49年6月7日

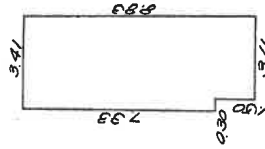
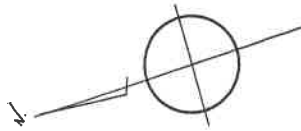
613017

家屋番号 白浜町 3216-14-66

建物の所在 西牟婁郡白浜町字小ヶ神 3216-14

2/2 建物各階平面図

区分建物専用部分  
建物の存する部分5階



床面積 29.66 m<sup>2</sup>

241 \* 7.33 = 24.99 09  
311 \* 9.30 = 28.66 00  
計 29.66 09

縮尺 1/200 1/

(和歌山土地家屋調査士会)

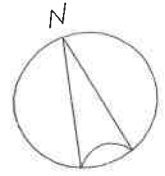
A4 縮尺小

昭和四十九年六月五日  
製作年月日

製作者

申請人

# 建物間取図



⊕ 写真撮影位置方向

( 12 枚目)

マンション全景



1





2



3



4



5



6



7

バルコニーからの景色





8

令和5年(又)第 8 号  
令和6年 2月14日現地調査  
令和6年 3月 5日評 価

令和6年3月11日修正済

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

新增 基樹

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6 7 0 , 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金 6 2 0 , 0 0 0 円
2	金 5 0 , 0 0 0 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

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>(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	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記面積(=内法面積)を用いる。
2	所 在 地 番 地 目 積		地目：雑種地

### 特記事項

- ①西牟婁郡白浜町字小ヶ浦3216番14(本件物件1土地の符号1)は本件の敷地権の目的である土地として、同所3216番28(本件物件2土地)はその共用の庭のように、一体となって利用されている。
- ②本件物件2土地の持分は410405分の3240であり、本件物件1の敷地権割合と同数である。
- ③本件各土地の正確な位置、形状、面積、境界等については判然としないことが多く、公的資料等では特定できなかったため、これらを特定するには、専門家による測量等が必要である。

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況，利用状況等

###### 【物件1土地の符号1】

位置・交通	JR紀勢本線「白浜」駅北西方道路距離約3.7km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	海岸沿いのリゾートマンションが集積する地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 30% 50% - 第一種風致地区・宅地造成工事規制区域 ・景観計画区域・建築基準法第22条(屋根不燃区域)・土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)・土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)・津波災害警戒区域。
画地条件	形状・規模：ほぼ整形・3,054.40㎡(公簿) 間口・奥行：間口約4.0m、奥行(東部)約50.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路に対し南東端でほぼ等高に接面	
接面道路の状況	南東端幅員約4.0m舗装町道(建築基準法第42条1項1条道路・ 一部建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：8階建共同住宅の敷地。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし(但し、集中プロパンあり)
	下水道	なし(但し、浄化槽あり)
土壌汚染等	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、対象物件の敷地の地歴、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、土壌が汚染されている可能性が低いものと判断される。また、文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」には含まれない。	

特記事項	①西牟婁郡白浜町字小ヶ浦3216番14(本件物件1土地の符号1)は本件の敷地権の目的である土地として、同所3216番28(本件物件2土地)はその共用の庭のように、一体となって利用されている。
------	---

【物件2】

位置・交通	物件1と同様。	
付近の状況	物件1と同様。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	物件1と同様。
画地条件	形状・規模：ほぼ整形・632㎡(公簿) 間口・奥行：幅約48.0m、奥行(最長)約33.0m 地勢：ほぼ平坦、 下記道路に対し物件1の敷地を介して接面	
接面道路の状況	南東端幅員約4.0m舗装町道(建築基準法第42条1項1条道路・ 一部建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	土地の利用状況：8階建共同住宅の敷地(共用庭)。	
供給処理施設	上水道	—
	ガス配管	—
	下水道	—
土壌汚染等	物件1と同様。	
特記事項	<p>①西牟婁郡白浜町字小ヶ浦3216番14(本件物件1土地の符号1)は本件の敷地権の目的である土地として、同所3216番28(本件物件2土地)はその共用の庭のように、一体となって利用されている。</p> <p>②本件物件2土地は物件1の敷地通行する以外は出入り出来ない</p> <p>③本件物件2土地の持分は410405分の3240であり、本件物件1の敷地権割合と同数である。</p>	



## 2 建物の概況

### 【物件1】

#### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	白浜チャンピアマリーナハウス馬見崎
建物の用途	共同住宅（総戸数 75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） 昭和49年 5月 1日新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付・タイル張等 床：ビニールタイル等
設備等	エレベーター：1基 駐車場：敷地内（1戸1台無料） 集会場等：あり
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通。
管理の形態等	管理組合：あり（白浜チャンピア管理組合法人） 管理方式：委託 管理会社：株式会社カシワバラ・デイズ
管理の状況	普通程度
積立金	令和5年12月31日時点39,904,484円
特記事項	①本件一棟の建物は所謂、既存不適格建築物である。 ②管理人によると、本件一棟の建物は2024年2月中には大規模修繕工事に着手し、外壁の補修・防水・塗装と屋上の防水処理等を行うとのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階部分 516号 主要開口部の方位：北東向き
床 面 積	29.66㎡（公簿面積）
間 取 り	附属資料建物間取図のとおり。
仕 様	天 井：板張・ビニールクロス等 床：ビニールタイル、畳等 内 壁：板張・吹付等 設 備：キッチン、浴室、トイレ等 その他：－
維持管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費月額 20,280円 修繕積立費月額 10,940円 滞納額 936,600円（特記事項参照） （但し2021年8月分～2024年1月分）
専有部分の 利用状況等	債務者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	①滞納管理費の内訳は、管理費608,400円、修繕積立金328,200円で、その他、内容証明による請求費用(弁護士費用)として33,000円、遅延損害金として206,298円の請求がある。 ②玄関内のボイラー室は施錠されていたため、その内部を確認することは出来なかった。 ③管理人によると、公課証明書には「専用住宅(一般)」の他に「倉庫(その他)」2ヶ所が記載されているが、これはボイラー室とチェンジャー室のことであり、他に占有できる倉庫はないとのことであった。

## 第5 評価額算出の過程

### 【物件1】

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 <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
189,000	29.66	0.01	561,000

ア 再調達原価：温泉付を考慮

イ 専有面積：公簿面積による。

ウ 現価率：経過年数50年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、残価率5%耐用年数に基づく方法及び観察現価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\} \times (1 - 0.8) = 0.01$$

## 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。

土地 の 符号	標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積合計 (㎡) 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
1	16,700	0.80	3,054.40	0.95	3240/410405	1.00	306,000

ア標準画地価格

(公示価格等からの規準)

地価公示 白浜5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $21,900\text{円}/\text{m}^2 \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/128 \div 16,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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：本件の場合不要(±0)

◇地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率(相乗積)  
 $114\% \times 100\% \times 100\% \times 112\% \div 128\%$

イ個別格差：地積(0.80)

ウ地積：登記数量

エ建付減価：本件の場合、建付減価として▲5%が適正と判断した。

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	個別格差率 (階層・位置・品格程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ=エ
561,000	306,000	1.02	884,000

ウ 個別格差：階層別補正：1.02(標準的+2)

位置別補正：1.00(標準的±0)

その他補正：1.00(標準的±0)

相乗積  $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

## 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（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

（取引事例）

番号	A	B
所在	西牟婁郡白浜町椿地内	田辺市新庄町地内
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	3階／8階	4階／13階
面積	55.45㎡	33.94㎡
建築時期	昭和45年 3月	昭和48年 2月
取引時点	令和 5年 2月	令和 2年 1月
取引形態	競落	競落
事例価格	20,700円/㎡	13,400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	20,700	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	29,600
B	13,400	$\frac{100}{40}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{100}$	29,100
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。 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。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 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。							㎡あたり 比準価格
							29,400

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
29,400	1.02	29.66	889,000

イ 個別格差：前記3積算価格(敷地権付建物の価格)欄を参照

### Ⅲ 評価額の決定

#### 1. 試算価格の調整

本件においては、市場の実勢を反映した比準価格を中心に、物件の個別性を反映した積算価格を比較考慮して調整した。

(①30%、②70%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	884,000	1.00	884,000
② 比準価格	889,000	1.00	889,000
③ 調整後の価格	888,000		

イ 占有減価修正率：本件の場合不要

#### 【物件2】

目的土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積合計 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	持分割合 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	16,700	0.90	632	—	3240/410405	75,000

#### ア標準画地価格

(公示価格等からの規準)

地価公示 白浜5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $21,900\text{円}/\text{m}^2 \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/128 \div 16,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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：本件の場合不要(±0)

◇地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件 格差率(相乗積)  
 $114\% \times 100\% \times 100\% \times 112\% \div 128\%$

イ個別格差：地勢等(0.90)

ウ地積：登記数量

エ建付減価：本件の場合不要

オ持分割合：登記記載のとおり

## 2. 評価額の判定

### 【物件1】

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 修正率 イ	競売市場 修正率 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
888,000	1.00	0.70	1.00	0	620,000

イ 市場性修正率：本件の場合不要。

ウ 競売市場修正率：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：申立債権者が当該物件の管理組合であるため不要。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合不要。

### 【物件2】

前記により求めた価格に、市場性修正を行い、かつ競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格(円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ
2	75,000	—	1.00	0.70	50,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

エ 市場性修正：本件の場合不要。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。



## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（白浜5-2）

所 在：西牟婁郡白浜町日置字蛇原2039番62  
価 格：21,900円/㎡  
位 置：JR紀勢本線「紀伊日置」駅の南西方道路距離約4.2  
kmに位置する。

価格時点：令和5年1月1日

地 積：276㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南西側10.0m国道

用途指定等：非線引都市計画区域・用途無指定地域  
(建ぺい率70%，容積率200%)

地域の概要：中小規模店舗が見られる国道沿いの路線商業地域

### 2 固定資産評価額（令和5年度）

土地（物件1土地の符号1）262,485円（但し、共有持分3240/410405）

土地（物件2）48,794円（但し、共有持分3240/410405）

家屋 1,286円（但し、家屋種類・倉庫、課税面積0.17㎡）

家屋 810円（但し、家屋種類・倉庫、課税面積0.21㎡）

家屋（物件1）1,006,125円（但し、家屋種類・専用住宅、  
課税面積44.79㎡）

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 附近見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦 3 2 1 6 番地 1 4

建物の名称 白浜シヤンピアマリーナハウス馬見崎

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町 3 2 1 6 番 1 4 の 6 6

建物の名称 5 1 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 29.66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 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦 3 2 1 6 番地 1 4

地 目 宅地

地 積 3054.40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 410405分の3240

所有者 A

2 所 在 西牟婁郡白浜町字小ヶ浦

地 番 3 2 1 6 番 2 8

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 632平方メートル

共有者 A 持分410405分の3240