

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 18 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 5 月 9 日から 令和 7 年 5 月 16 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 20 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	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 10 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 7 年 4 月 18 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	410,000 328,000 520,000		82,000	16,592	0
			(法63Ⅱ①申出額)		
					</

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17

建物の名称 玉椿センチュリーマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 椿 1049番17の112

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 30.03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番地17

地 目 宅地

地 積 2599.28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大谷1049番地20

地 目 宅地

地 積 109.04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452番地2

地 目 宅地

地 積 93.92平方メートル

物 件 目 録

(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 6 3 0 8 3 5 分の 3 0 0 3

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 3 0 8 3 5 分の 3 0 0 3

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 3 0 8 3 5 分の 3 0 0 3

物 件 明 細 書

令和 7年 1月17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】

- ・売却対象外の土地(4筆、いずれも所有者は玉椿センチュリーマンション管理組合法人)を通行のため利用している。
- ・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 西牟婁郡白浜町椿字大谷 1049 番地 17

建物の名称 玉椿センチュリーマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 椿 1049 番 17 の 112

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 30.03 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 番地 17

地 目 宅地

地 積 2599.28 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大谷 1049 番地 20

地 目 宅地

地 積 109.04 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 452 番地 2

地 目 宅地

地 積 93.92 平方メートル

物 件 目 録

(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 6 3 0 8 3 5 分の 3 0 0 3

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 3 0 8 3 5 分の 3 0 0 3

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 3 0 8 3 5 分の 3 0 0 3

令和 6年(ヌ)第 8号
令和 6年10月18日受理
令和 6年12月17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 西牟婁郡白浜町椿字大谷 1049番地17

建物の名称 玉椿センチュリーマンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 椿 1049番17の112

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 30.03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番地17

地 目 宅地

地 積 2599.28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大谷1049番地20

地 目 宅地

地 積 109.04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452番地2

地 目 宅地

地 積 93.92平方メートル

物 件 目 録

(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 6 3 0 8 3 5 分の 3 0 0 3

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 3 0 8 3 5 分の 3 0 0 3

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 3 0 8 3 5 分の 3 0 0 3

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	☒ 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 (☐ 主である建物 ☐ 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 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(別荘)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	☐ のとおり 管理費月額14,861円 修繕積立金月額7,514円 水道料金月額600円 (2ヶ月に1回1,200円)	令和6年10月31日現在の滞納額 (令和5年1月分～令和6年10月分) 合計額449,920円 (内訳) 管理費302,624円、修繕積立金134,096円、 水道料金13,200円
管理費等照会先	大末テクノサービス株式会社	
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1～3	
現況地目	☒ 宅地(符号1～3) ☐ 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 ☒ 14条地図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1～3) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 いずれも630835分の3003 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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(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
玄関横にプレートがあり、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9～11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3月20日新築の建物で、築後51年近くが経過している。
調査時に目視等で確認できた不具合としては、
 - ① 玄関扉及びベランダ側のサッシが、どちらも開閉しにくくなっている。
 - ② 玄関内の壁クロス等に、めくれが認められた(写真4)。
 - 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(床板はリフォームされているように見受けられた。)
- 3 敷地の形状等
 - (1) 敷地権の目的である土地の形状は、7枚目(符号1及び2)及び8枚目(符号3)の各図面とほぼ符合した。
 - (2) 敷地権の目的である土地(符号1～3)は、本件建物が所在するマンション棟の敷地として一体的に利用されている。同マンション棟のほか、平面の駐車場(未舗装)等が存在する。
 - (3) 敷地権の目的である土地は、北から南方向に上っている傾斜地にあり、本件建物が所在するマンション棟の玄関口は、その3階相当部分(表示上は1階。それより下は地下1階、地下2階と表示されている。)に位置する。
 - (4) 敷地権の目的たる土地のうち符号2土地のために、西牟婁郡白浜町椿字大谷1049番21土地、同1049番22土地、同1049番23土地及び同町椿字平見454番3土地の各全部に対し、「通行」を目的とする地役権が設定されている(上記4筆の所有者は、いずれも玉椿センチュリーマンション管理組合法人である。)。同4筆の土地を通して東側の国道から出入りしている。
- 4 調査時の状況等
 - (1) 当職が令和6年10月22日に玄関扉に貼付した電話連絡要請書在中の封筒、同年11月26日に玄関扉に貼付した立会要請書及び照会書在中の封筒は、いずれも12月11日の立入調査時にはそのまま存在した。
 - (2) 電気は送電停止、ガスも閉栓されていた。
 - (3) 本件建物内には若干の動産類が存在した。
 - (4) 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。
 - (5) 上記の状況や関係人の陳述などから、建物所有者が別荘として本件建物を占有しているものと判断した。
- 5 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は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	1 本マンションは、海沿いにある「玉椿センチュリーマンション」という リゾート型分譲マンションです。 2 当マンションの設備等としては、 (1) 天然温泉大浴場があります。 (2) 管理人は、朝8時から夜10時まで常駐しています。 (3) JR白浜駅や白浜空港等まで、希望すれば送迎車で送り迎えをしています。 (4) 駐車場は原則は1台ですが、無料で駐車できます。 (5) 全室オーシャンビューで、その他に喫茶コーナーやゲストルーム、コインランドリーなどがあります。 (6) 定住も可能です。 3 本件建物は、所有者がリゾートマンションとして利用していましたが、 ここ最近では利用されていません。
■ 所有者	(電話連絡要請書を郵送したが、「あて所に尋ねあたりません」の理由で 返送されてきた。) 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

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10月22日(火) 10:45～11:00	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、電話連絡要請書在中の封筒を玄関扉に貼付、写真撮影、管理人から事情聴取
令和 6年10月22日(火) 11:50～12:05	和歌山地方法務局 田辺支局	登記等調査
令和 6年10月22日(火) : ~ :	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10月22日(火) : ~ :	当庁執行官室	管理会社に対し、照会書を郵送
令和 6年11月26日(火) 11:00～11:10	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、写真撮影
令和 6年12月11日(水) 13:30～14:00	物件所在地	立入調査(評価人同行)、所有者不立会、写真撮影
令和 年 月 日() : ~ :		

(特記事項)

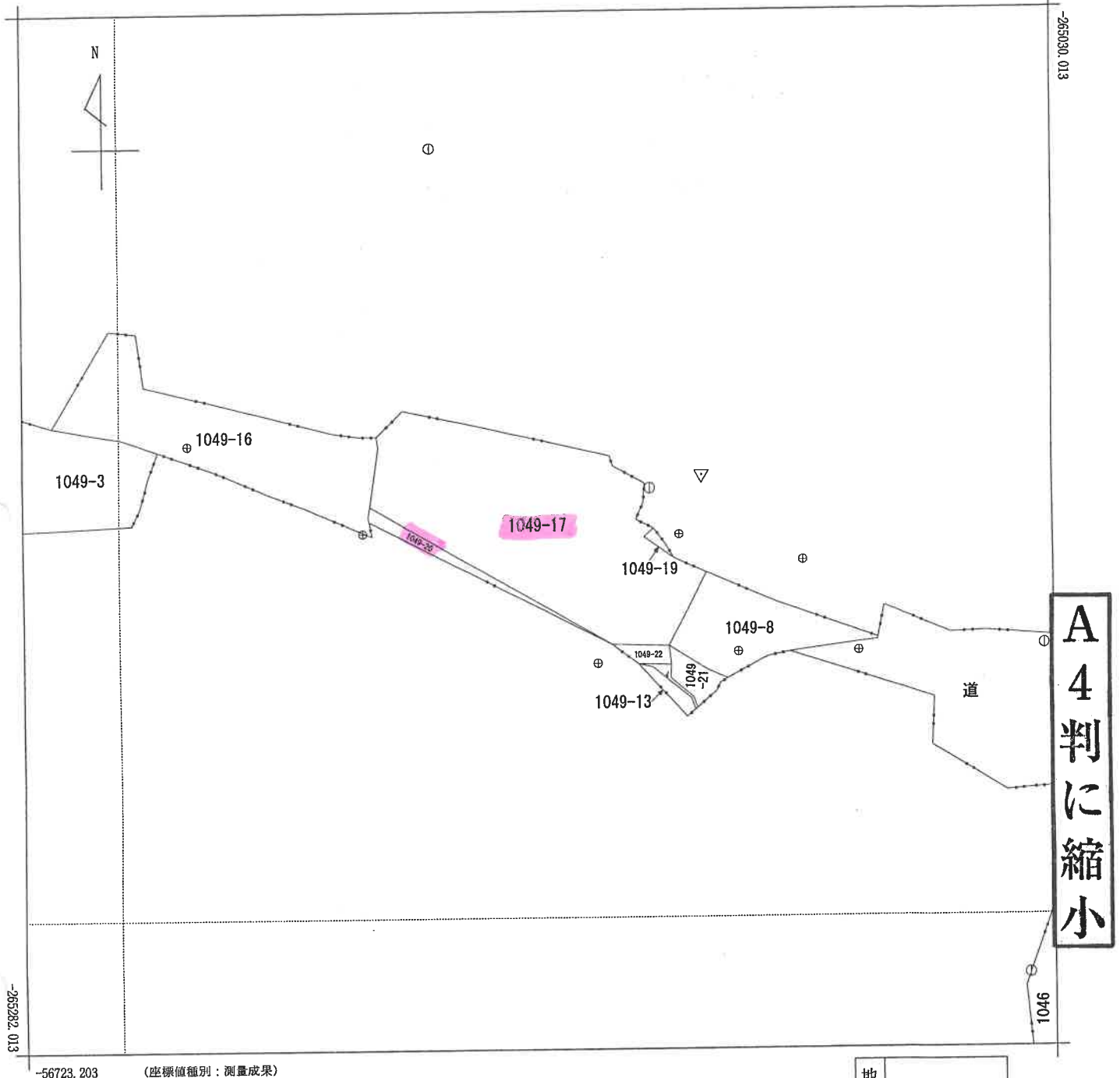
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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 6年12月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、管理人から借りた鍵で解錠して建物内に立ち入った(鍵は返還済み)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A
4
判
に
縮
小

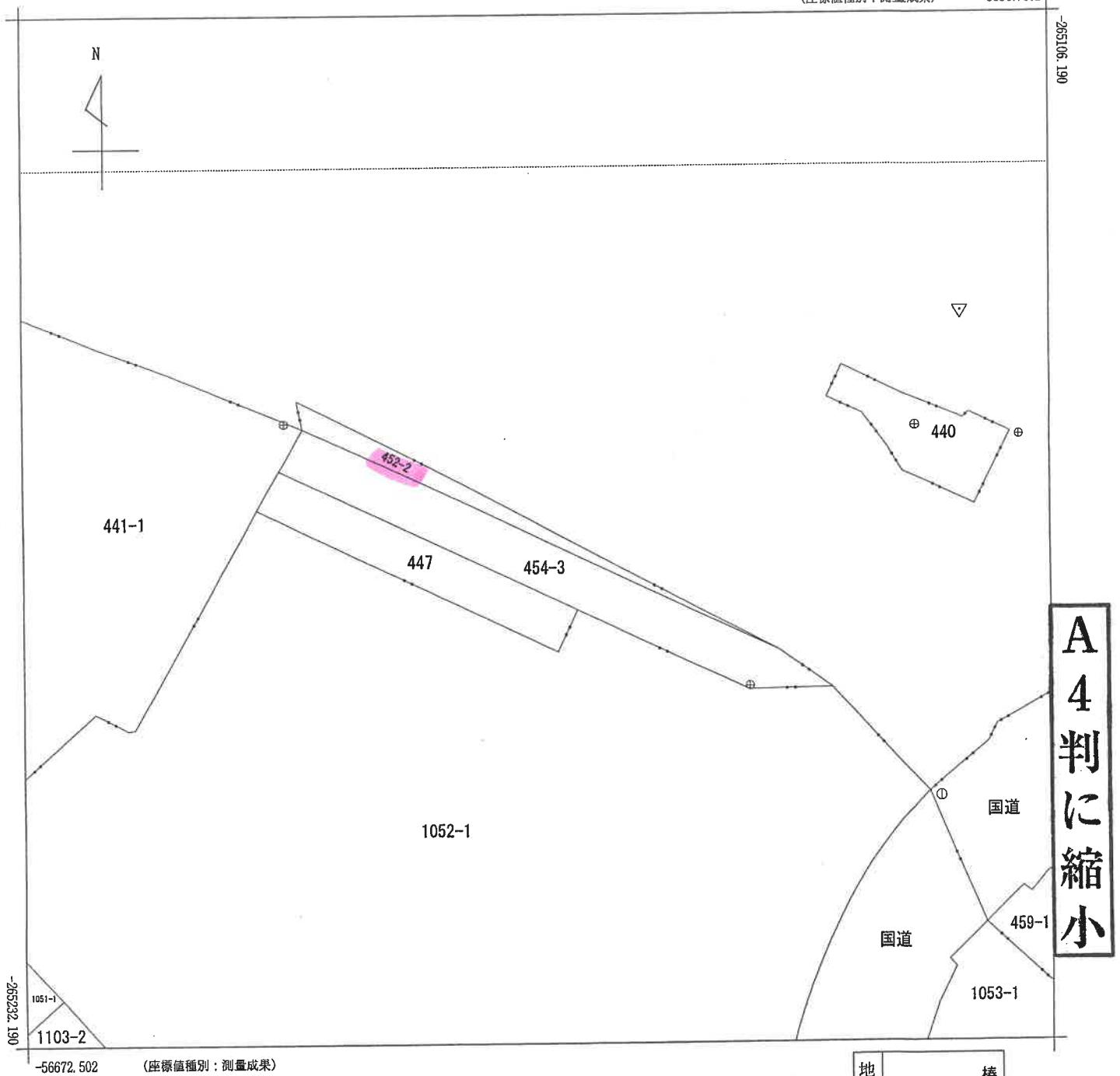
請 求 分	所 在	西牟婁郡白浜町椿字大谷					地 番	1049番17			
出 力 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)			種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成27年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成29年12月22日			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月22日
和歌山地方法務局田辺支局
登記官請求番号：1-3
(1/1)

(2 枚目)

公用



A4判に縮小

請 求 部 分	所 在	西牟婁郡白浜町椿字平見					地 番	452番2		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月22日
和歌山地方法務局田辺支局
登記官

請求番号：1-2
(1/1)

公用

(8 枚目)

登記年月日：昭和49年5月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月22日 和歌山地方建設局田辺支局

登記官

請求番号：1-4
(2/19)

249.5.7 1/2

604916

家屋番号 1049番17の 112

建物の所在 西牟婁郡白浜町椿字大谷1049番地の17

建物番号 802

建築物図面

建物の存する部分

8 階

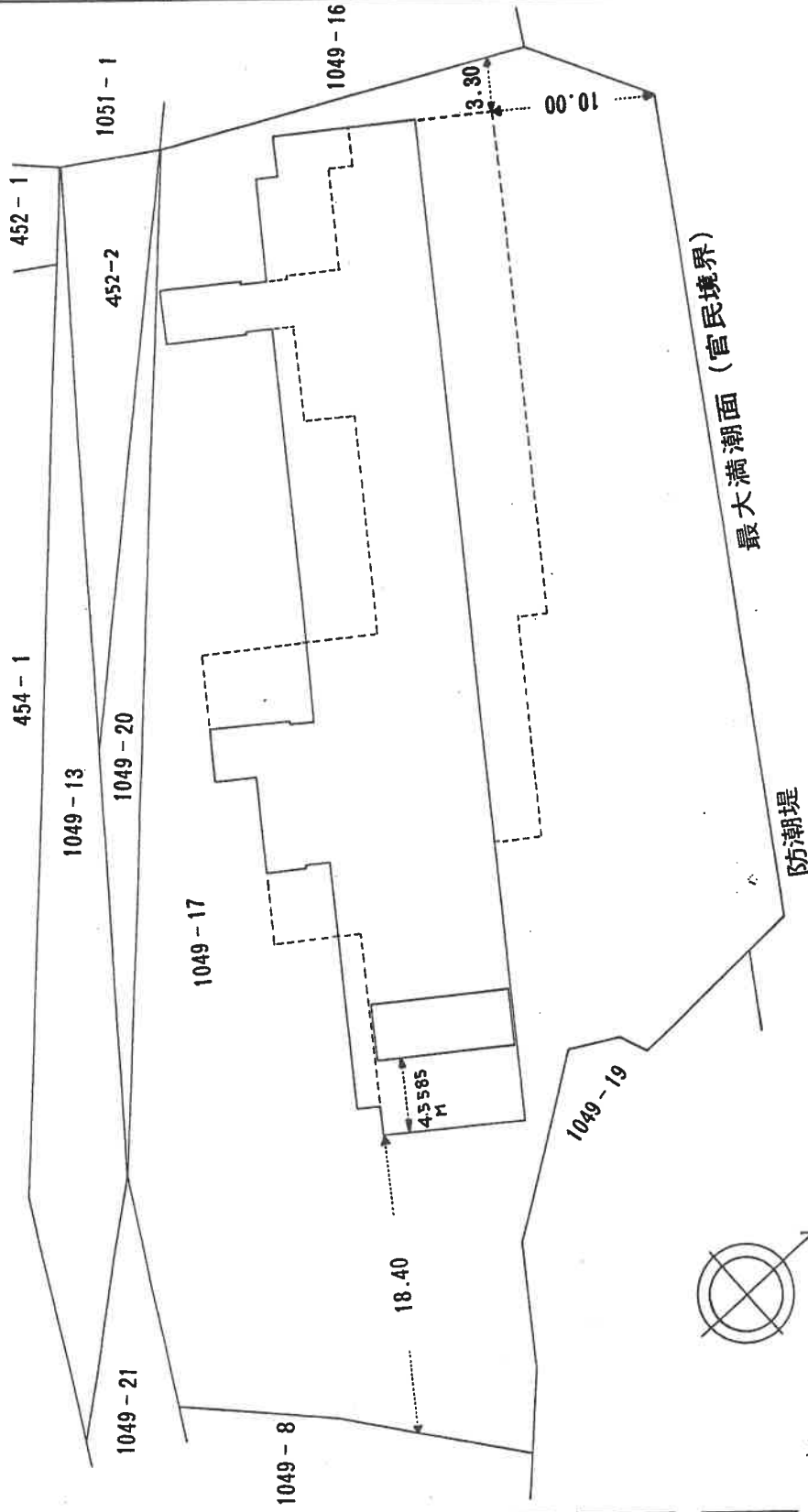
昭和四十九年参月貳拾日

作製年月日

作製者

土城孝廣建築士

申請人



縮尺 1/300

A4判に縮小

登記年月日：昭和49年5月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月22日 和歌山地方裁判所田辺支局

登記官

(10 枚目)

1/2

604917

家屋番号 1049番17の112

建物の所在 西牟婁郡白浜町椿字大谷1049番地の17

建物番号 802

各階平面図

建物の存する部分

8 階

昭和四十九年参月貳拾日

作製年月日

作製者

土地家屋調査士

申請人

$$3.46 \times 8.68 = 30.0328$$

$$30.03 \text{ m}^2$$

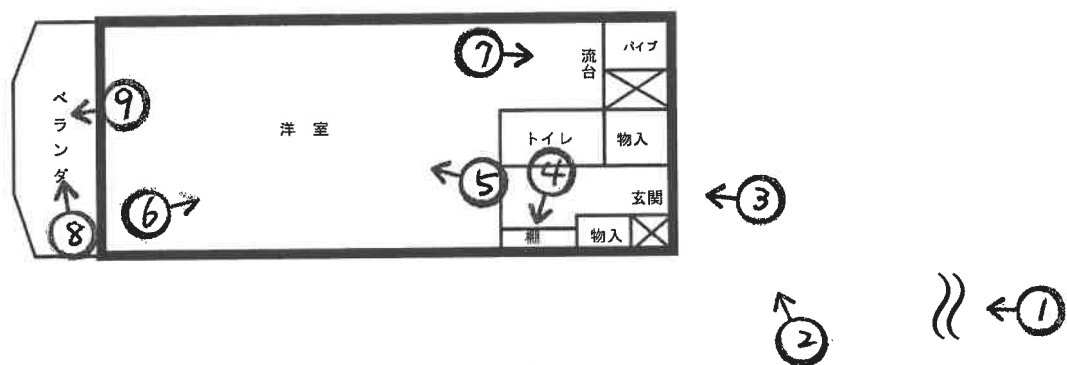
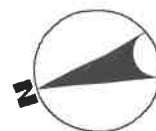
$$3.46 \text{ m}$$

$$8.68 \text{ m}$$

縮尺 1/100

A4判に縮小

問取図



♂ 写真撮影位置方向

マンション全景

1





2



3



4



5



6



7



8



9

令和6年(ヌ)第8号
令和6年12月11日現地調査
令和6年12月18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

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金410,000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	(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」	(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を用いる。
番号	特 記 事 項		

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	J R 紀勢本線「椿」駅の西方・道路距離約1.5 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	白浜町の西端に位置し、周辺にマンション等が散在する地域。海に面し眺望が良い反面、海沿い地域の多くは津波災害警戒区域に入っている。	
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	都市計画区域外 指定なし — — 指定なし 景観計画区域、津波災害警戒区域、屋外広告物規制、宅造規制区域
画 地 条 件	地積 間口・奥行 画地形状 接面道路との関係	2802.24m ² 間口約80m、奥行約35m やや不整形 ほぼ等高
接面道路の状況	・東側約5m舗装私道（建築基準法の道路ではない） ・国道からは敷地権の目的となっている土地以外の土地（玉椿センチュリーマンション管理組合法人名義）を通して敷地内に入出入りする。 ・西側約3.3m舗装私道（建築基準法の道路ではない）	
土地の利用状況等	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：なし	
土壌汚染等	・周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。 ・水質汚濁防止法施行令別表第一 第72号のし尿処理施設に該当する。	
特記事項	・敷地内に電柱あり。 ・北東方にお墓、慰霊碑のようなものが建っている。管理会社に問い合わせたところ、16年程前マンション工事に携わった作業員が亡くなった事故があり、その関係ではないかとのことであり、それ以上詳しいことは分からなかった。 ・駐車場は無料で各室1台は確保されているようだが、ほとんどが敷地権の目的となっている土地以外の隣接した土地にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	玉椿センチュリーマンション
建物の用途	共同住宅（総戸数166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3月20日新築 経済的全耐用年数：45年 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：約0年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建 建築面積800.89㎡ 延床面積9309.17㎡
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、温泉等
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：玉椿センチュリーマンション管理組合法人 管理方式：委託管理 管理会社：大末テクノサービス株式会社 管理形態：管理人勤務（毎日）
管理の状況	やや劣る
修繕積立金	152,625,996円（令和6年9月30日現在）
特記事項	・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がある。 ・地下に大浴場（温泉）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	802号
床 面 積	30.03㎡ 登記と同じ
間 取 り	ワンルーム ベランダ有り
仕 様	天井：クロス等 床：板等 内壁：クロス等 設備：トイレ
保守管理の状態	やや劣る
管理費等	管理費：14,861円（月額） 修繕積立金：7,514円（月額） 水道料金：600円（月額換算） 滞納額：449,920円（令和6年10月31日現在） 詳細は現況調査報告書参照のこと。
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	・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がある。 ・対象物件は北側の海方面から見ると10階部分のように見えるが、表示上は8階である。 ・室内に風呂はない。

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、各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
250,000	30.03	0.04	300,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率

経済的全耐用年数 45年、経過年数 約51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51年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1-観察減価0.2) = 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/㎡）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
28,700	0.85	2802.24	0.95	3003/630835	1.00	309,000

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
 $32,800\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/111 \div 28,700\text{円/㎡}$

◇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（1.03）

◇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
 $100/104 \times 100/102 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/111$

イ 個別格差：規模（0.85）、形状（1.00）
 相乗積0.85（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
300,000	309,000	1.03	627,000

ウ 個別格差：階層別補正1.03（8階）、位置別補正1.00（中間）

II 比準価格の試算

1 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	白浜町大字椿	白浜町
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53㎡
建築時期	昭和45年3月	昭和49年7月
取引時点	令和5年6月	令和6年5月
取引形態	競落	競落
事例価格	約20,700円/㎡	約16,100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	20,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	18,000
B	16,100	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	17,200
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。							17,600

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
17,600	1.03	30.03	544,000

イ 個別格差：前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①積算価格と市場の実勢を反映した②比準価格を相互に関連付け調整した。(①と②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) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
①積算価格	627,000	1.00	627,000
②比準価格	544,000	1.00	544,000
③調整後の価格	586,000		

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×エーオ
586,000	1.00	0.7	1.00	0	410,000

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：不要と査定

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6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6年度）

物件1 土地：4,875円

土地：137,071円

土地：5,651円

建物：1,081,941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（A4に縮小）
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 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 西牟婁郡白浜町椿字大谷 1049 番地 17

建物の名称 玉椿センチュリーマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 椿 1049 番 17 の 112

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 30.03 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 番地 17

地 目 宅地

地 積 2599.28 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大谷 1049 番地 20

地 目 宅地

地 積 109.04 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 452 番地 2

地 目 宅地

地 積 93.92 平方メートル

物 件 目 録

(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 6 3 0 8 3 5 分の 3 0 0 3

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 3 0 8 3 5 分の 3 0 0 3

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 3 0 8 3 5 分の 3 0 0 3