

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 日
和歌山地方裁判所新宮支部
裁判所書記官 真砂 星児

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 6 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所新宮支部売却場 (2 階会議室)
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 和歌山地方裁判所新宮支部
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 5 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県新宮市仲之町二丁目

地 番 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 4 1 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 和歌山県新宮市仲之町二丁目 1 番地 1 0

家屋 番号 9 番 2

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 2 3 平方メートル

2 階 4 9 . 5 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月21日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 真砂 星児

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2】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 所 在 和歌山県新宮市仲之町二丁目
- 地 番 1 番 1 0
- 地 目 宅地
- 地 積 1 4 1 . 2 2 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 2 所 在 和歌山県新宮市仲之町二丁目 1 番地 1 0
- 家屋 番号 9 番 2
- 種 類 店舗・居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 1 . 2 3 平方メートル
2 階 4 9 . 5 8 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

令和 6年(ケ)第 3号
令和 6年10月 9日受理
令和 7年 2月 13日提出

現況調査報告書

和歌山地方裁判所新宮支部

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 所 在 和歌山県新宮市仲之町二丁目
- 地 番 1 番 1 0
- 地 目 宅地
- 地 積 1 4 1 . 2 2 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 2 所 在 和歌山県新宮市仲之町二丁目 1 番地 1 0
- 家屋 番号 9 番 2
- 種 類 店舗・居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 1 . 2 3 平方メートル
2 階 4 9 . 5 8 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

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)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☒ 現況図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	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		
建物	物件 2		
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: 不明(南西側の半分以上の立入調査ができなかったもので、詳細は不明であるが、1階、2階とも公簿面積よりも大きいと思われる。)		
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	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗・住居(いずれも空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	3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		
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 ☒ 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

表札表示等は、確認できなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は、地積測量図が備え付けられていない。
- (2) 本件土地の形状は、現地の状況等から考えると、ほぼ「現況図」(7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(上記現況図から概測すると、公簿面積以上はあると思われる。)
- (3) 本件土地は、南西側で道路(但し、午後0時から午後8時までは歩行者専用、午後8時から翌日午後0時まで是一方通行。同道路上にアーケードが設置されている。)に接する平坦地で、本件建物の敷地として利用されている。
- (4) 本件土地の北東側は、現況は路幅の狭い通路に接しているが、公図上は道路が存在しない(道路へ出るまでの間、他人所有地の一部を通行しているものと思われる。)

3 本件建物の状況等

- (1) 本件建物は、全部事項証明書に築年が記載されておらず、建物図面(各階平面図)も備え付けられていなかった。築後相当期間が経過しているものと思われる。
- (2) 本件建物の形状及び間取りは、概ね7、8枚目の図面のとおりである。
- (3) 本件建物の立入調査時は、北東側の玄関から建物内に立ち入って調査を開始し、8枚目の間取図が作成できた部分までは立ち入ることができたが、それより南西側は床板の腐食が顕著であったため(写真10)、立ち入ることが危険であると判断した。また、南西側のシャッターを確認したところ、関係人の陳述等にもあるとおり、開けることが困難であると判断したため、その余の部分は立ち入って調査することができなかった。
- (4) 調査できなかった、南西側のシャッターの内部は、屋根が落ちて、外れた柱や動産類が商店街に飛び出してきたことがあるとのことであった。新宮市から提供を受けた13番の写真から、相当程度の朽廃が確認できた。
- (5) 本件建物は、ほぼ朽廃している状態であることから、本件建物に居住等する場合は、大がかりな補修等が必要である。
- (6) 本件建物は、南西側の道路から見る限り、北西側に隣接する建物及び南東側に隣接する建物とそれぞれ接続されている(写真1)。壁や柱などが共有されているか等、どのような構造になっているかは確認できなかった。

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
■ 申立人（所有者）ら 代理人弁護士の陳述の 要旨	1 本件建物は、所有者ら家族が居住していましたが、平成16年に被相続人が亡くなってすぐに転居しました。それ以降はずっと空き家になっています。 2 立入調査には立ち会えませんので、そちらで調査してください。裏の玄関の鍵がありますので、執行官室へ郵送します。
■ 新宮市仲之町商店街 振興組合長の陳述の要 旨	(令和6年10月10日陳述) 1 2ヶ月くらい前の大雨で本件建物の屋根が落ちました。ものすごい音がしました。2階の窓が明るいのは、空が見えているからです。 2 その後の雨の日に、玄関シャッターをなぎ倒して、外れた柱や動産類が商店街に飛び出してきました。すべて中に入れてシャッターを木の板とかで固定していますが、膨らんできているので、いつまた飛び出してくるか不安です。 3 また、本件建物が西側に傾いていて、隣家の外壁や玄関が変形してきています。 4 屋根がないので、雨や風が強くなると倒壊の危険性が高まります。 5 本件建物は仲之町商店街の中にあります。商店街は人通りもあり、またこれからはイベント等も予定されているので、通行人を巻き込む事故になりかねません。 6 新宮市の観光課にも連絡していて、コーン等を置いたり、ロープを張ったりして危険である旨を表示していますが、できるだけ早く本件建物を何とかしてほしいです。 (令和6年12月12日陳述) 7 仲之町商店街振興組合の組合費は月5000円です。イベントに参加等するためには商工会議所の会員になる必要があります。その加入費は年8000円です。
■ 所有者らから依頼を 受けた建設会社担当者 の陳述の要旨	1 所有者らから依頼を受け、応急措置として、商店街の方へ落下する危険性のある看板、室外機、瓦等を撤去しました。 2 商店街側のシャッターは、開けることはできると思いますが、開けたら元に戻せなくなると思います。 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 1 0 月 9 日 (水) 1 6 : 2 5 ~ 1 6 : 3 0	当庁執行官室	申立人 (所有者) ら代理人弁護士から電話にて事情聴取
令和 6 年 1 0 月 1 0 日 (木) 1 1 : 0 0 ~ 1 1 : 2 0	物件所在地	現場所在及び占有確認、全戸不在、新宮市仲之町商店街振興組合長から事情聴取、写真撮影
令和 6 年 1 0 月 1 0 日 (木) 1 6 : 3 0 ~ 1 6 : 4 5	和歌山地方法務局 新宮支局	登記等調査
令和 6 年 1 1 月 5 日 (火) 1 1 : 5 5 ~ 1 2 : 0 0	田辺支部執行官室	所有者らから依頼を受けた建設会社担当者から電話にて事情聴取
令和 6 年 1 2 月 1 2 日 (木) 1 2 : 0 0 ~ 1 2 : 4 5	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、写真撮影、新宮市仲之町商店街振興組合長から事情聴取
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

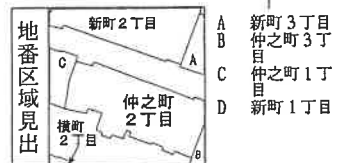
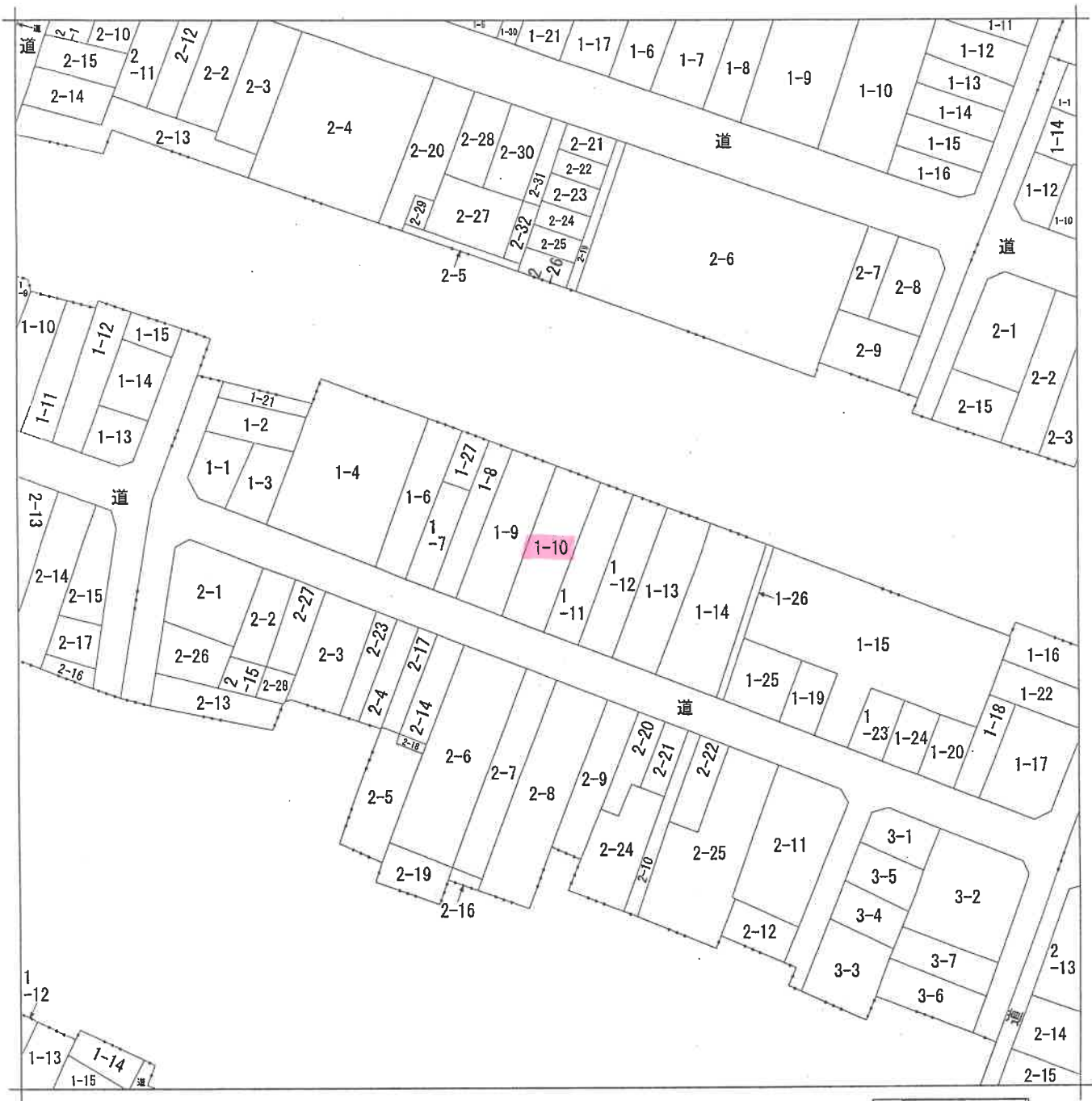
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。

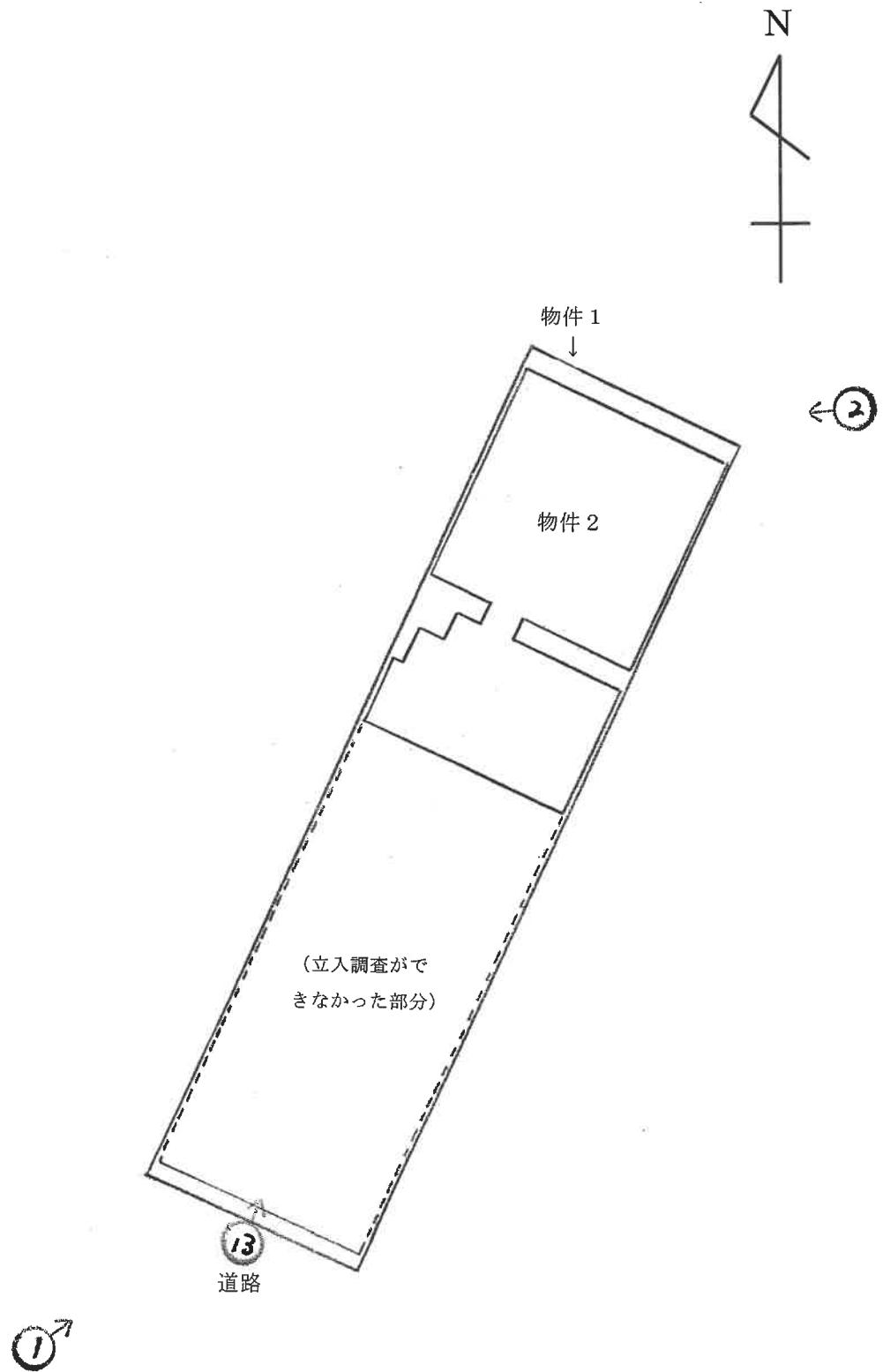
☒ 令和 6 年 1 2 月 1 2 日
目的物件は不在で施錠されていたので、申立人 (所有者) ら代理人弁護士から借用した鍵 (返還済み) で解錠して建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



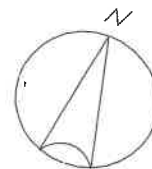
請求部	所在	新宮市仲之町二丁目				地番	1番10			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

現 況 図

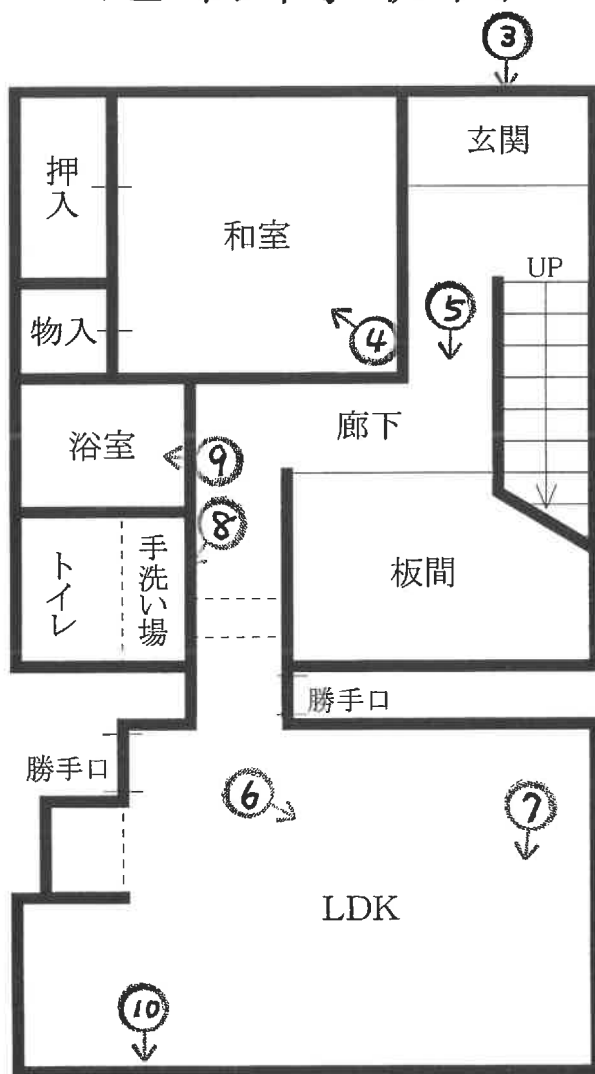


⧖ 写真撮影位置方向

建物間取図

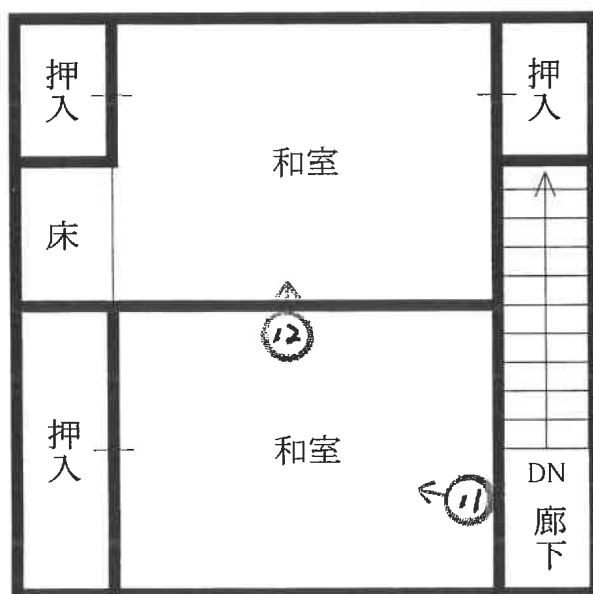


1F



ここから先は
立ち入り不可能

2F



↑ 写真撮影位置方向

(8 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

令和 6 年（ケ）第 3 号
令和 6 年 12 月 12 日 現地調査
令和 7 年 1 月 27 日 評価

和歌山地方裁判所
新宮支部 御中

評 価 書
＜土地・建物用＞

評価人 不動産鑑定士

新增 基樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 5 8 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	登記記録上	現 況
1	所在地番目積	別紙「物件目録」記載のとおり	左記と同じ
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		床面積：公簿より大きい可能性有(詳細は不明、特記事項参照)
番号	特 記 事 項		
1	本件物件1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。		
2	本件物件2建物はかなり腐食、朽廃しており、倒壊の危険性もあることから、一部立入を断念せざるを得ない箇所もあった。 本件物件2建物は、外観上公簿より大きい可能性があるものの、これを特定するには、専門家による測量等が必要である。本件では上記の通り朽廃して建物としての効用を疑う箇所も存在すること等を鑑み、公簿面積を採用して評価する。		

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（物件1）

位置・交通	JR紀勢本線「新宮」駅北西方約800m（道路距離）（別添位置図参照）	
付近の状況	中低層小売店舗が建ち並ぶ既成商業地域。	
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 商業地域 80% 400% — 建築基準法第22条（屋根不燃区域）、景観計画区域、準防火地域
画地条件	形状・規模：長方形・141.22㎡（公簿） 間口・奥行：間口約6.0m×奥行約23.0m 地勢：ほぼ平坦、下記道路にほぼ等高で接面。	
接面道路の状況	南西側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地の利用状況：物件2の敷地	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	なし（浄化槽の有無不明）
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本件物件1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。 ②本件物件1土地の北東辺は、現況は狭い路地に接しているが、公図上ではその確認が出来ない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載） 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：合板張等 内 壁：繊維壁、漆喰塗、合板張等 天 井：合板張等 床 ：板張、畳等 設 備：－ その他：－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現 況 用 途 等	現況用途：店舗・居宅 間取り：（附属資料建物間取図の通り）
品 等	総 合：普通・使用資材：普通・施 工：普通
保守管理の状態	劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①雨漏り及び白蟻による被害については、現状から腐食や朽廃がかなり進んでいるため、その可能性は十分にあるものと思料するが、これらを特定するには、専門家による調査等が必要である。 ②本件物件2建物は倒壊の危険性がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（土地）

目的土地の建付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 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	50,200	1.00	141.22	0.65	4,608,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 新宮5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/117 \div 50,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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。

◇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
 $102\% \times 100\% \times 115\% \times 100\% \div 117\%$

イ 個別格差：本件の場合不要。

ウ 地 積：公簿数量

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、経過年数等を考慮し、
 -35%が適切と判断した。

②物件2（建物）

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。

（主である建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	177,000	100.81	0.01	178,000

ウ 現価率：経過年数不明、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。

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	4,608,000	0.65	法定地上権	2,995,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格の 控除及び加算（円） イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評価額（円） （ア＋イ）×ウ ×エ×オ
1	4,608,000	-2,995,000	－	0.70	0.60	680,000
2	178,000	+2,995,000	－	0.94	0.60	1,790,000
一括価格（合計）						2,470,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要。

エ 市場性修正：物件1に関しては、地上建物である物件2建物が著しく老朽化した朽廃状態に近い状況であるところから、物件2建物の存在による市場性修正を30%と査定した。

物件2に関しては、基礎となる価格分の減価を市場性修正率として査定した。

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（新宮5－1）

所 在：新宮市馬町2丁目3番2
価 格：59,000円／㎡
位 置：JR紀勢本線「新宮」駅の北西方道路距離1.0kmに位置する。
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：182㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：北側7.9m市道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・商業地域・準防火地域
（建ぺい率80％，容積率400％）
地 域 の 概 要：中低層の店舗等が建ち並ぶ中心部の既成商業地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）4,872,796円
物件2（建物）243,999円（但し、課税床面積100.82㎡）

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
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 和歌山県新宮市仲之町二丁目

地 番 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 4 1 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 和歌山県新宮市仲之町二丁目 1 番地 1 0

家屋 番号 9 番 2

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 2 3 平方メートル
2 階 4 9 . 5 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1