

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 3 1 日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 三宅 颯汰

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 8 月 2 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 7 月 3 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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	15,010,000 12,008,000		3,002,000	201,618	0



物 件 目 録

1 所	在	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字朝日二丁目
地	番	160番
地	目	宅地
地	積	816.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 三宅 颯汰

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】

株式会社ローソンが占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。

同社所有の売却対象外建物(家屋番号160番の1)の一部が本件土地上に存在する。

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 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字朝日二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 1 6 . 4 0 平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 2 月 13 日受理
令和 7 年 3 月 27 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 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字朝日二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 1 6 . 4 0 平方メートル |

(土地用)

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)		付近
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 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 ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	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「公図」(7枚目。8枚目の「建物図面 (各階平面図)」もほぼ同形状である。) 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。 3 本件土地は、南西側で道路に接するほぼ平坦地で、目的外土地である159番土地及び同158番土地と一体となって、本件目的外建物 (コンビニエンスストア) の敷地及びその駐車場として利用されている。 4 本件土地の駐車場部分は全面アスファルト敷きになっているが、一部に亀裂や腐食が見受けられた (写真3)。 5 本件土地内の北端及び北西端付近に、それぞれ外灯が設置されている (写真1、2)。 以上		
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]		
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)		
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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社ローソン	
占有状況		■敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者担当者 ☐)の陳述／■提示文書(事業用借地権設定契約公正証書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年10月25日ころ	
最初の	契約日	平成17年10月25日	
契約等	期間	平成17年11月1日から ■平成37年(令和7年)10月31日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金44万円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(■敷金258万円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		5枚目の「関係人の陳述等」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	東牟婁郡那智勝浦町大字朝日二丁目160番地、158番地、159番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 160番の1
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 (概略)	約179.93平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社ローソン) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成18年3月17日 (登記簿上の新築日) ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本件目的外建物の家屋番号が「160番の1」となっているため、他の建物登記がないか調査したところ、家屋番号「160番」の建物登記があったが、平成18年12月20日付けで閉鎖されていた (原因は、平成17年3月31日取壊し)。 以 上

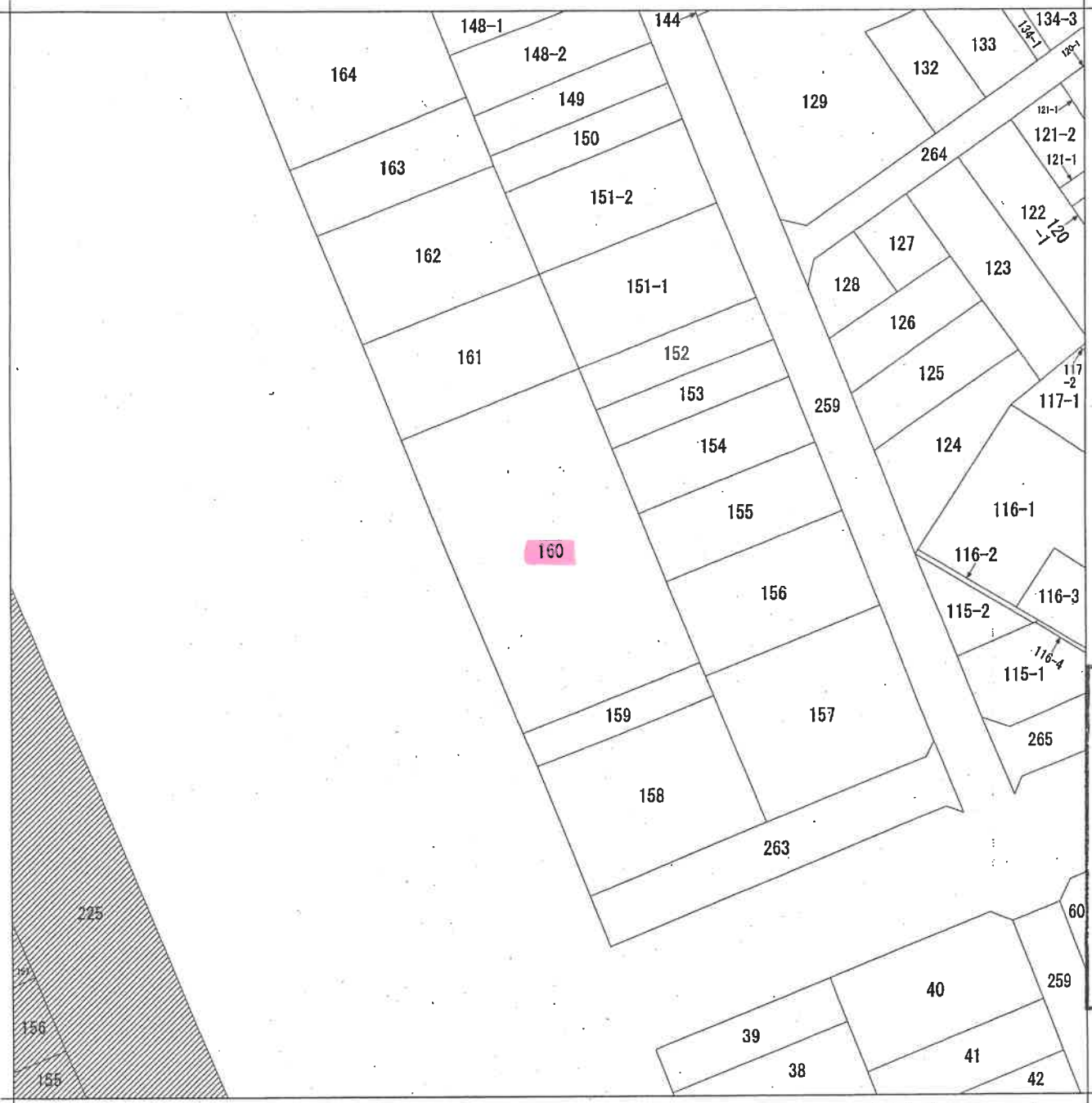
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有者担当者の陳述の要旨	1 3枚目にあるとおり、本件土地所有者と当社との間で事業用借地権設定契約公正証書を作成し、当社が本件土地を賃借しています。 2 本件土地の賃料は、何度か改定されて、現在は月44万円になっています。きちんと支払っていますので、滞納はありません。 3 本件土地のほか、南東側に隣接する159番土地及び158番土地も賃借していて、その3筆が一体となってコンビニエンスストアの敷地になっています。 4 本件土地について、不具合とかは特にありません。 5 平成23年の紀伊半島大水害の時も、本件土地は浸水被害には遭っていません。 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 7 年 2 月 1 3 日 (木) 1 0 : 1 5 ~ 1 0 : 2 5	物件所在地	現場所在及び占有確認、写真撮影
令和 7 年 2 月 1 3 日 (木) 1 0 : 3 5 ~ 1 0 : 4 5	那智勝浦町役場	地番図等調査
令和 7 年 2 月 1 3 日 (木) 1 1 : 2 5 ~ 1 1 : 4 0	和歌山地方法務局 新宮支局	登記等調査
令和 7 年 3 月 1 3 日 (木) 1 3 : 1 5 ~ 1 3 : 5 0	物件所在地	立入調査 (評価人同行)、占有者担当者立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 7 年 3 月 2 1 日 (金) 1 6 : 4 5 ~ 1 6 : 5 0	和歌山地方法務局	登記等調査
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	東牟婁郡那智勝浦町大字朝日二丁目				地番	160番			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和50年2月20日		補事項	方位不明	

平成18年4月21日登記

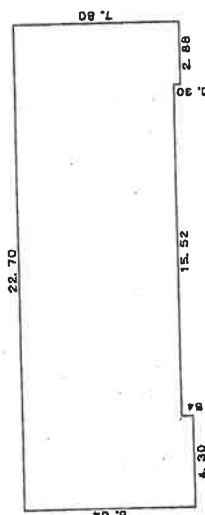
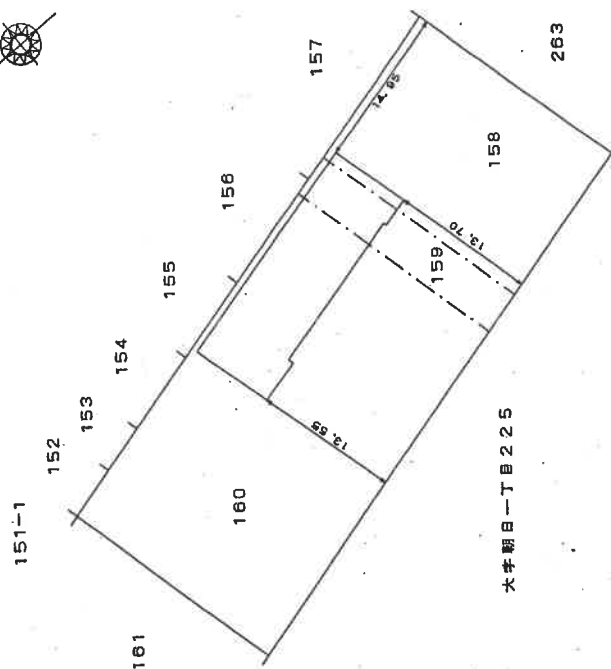
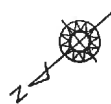
各階物面圖

各階平面圖

250275

家屋番号 160番の1

東牟婁郡那智勝浦町大字朝日二丁目160番地、158番地、159番地



來往帳					
4.30	x	0.54	=	2.3220	
2.70	x	7.50	=	170.2500	
2.88	x	0.30	=	0.8640	
					計 173.4360

173.43 d
床面積

(日調連12)

作者

3年4月12日(作製)

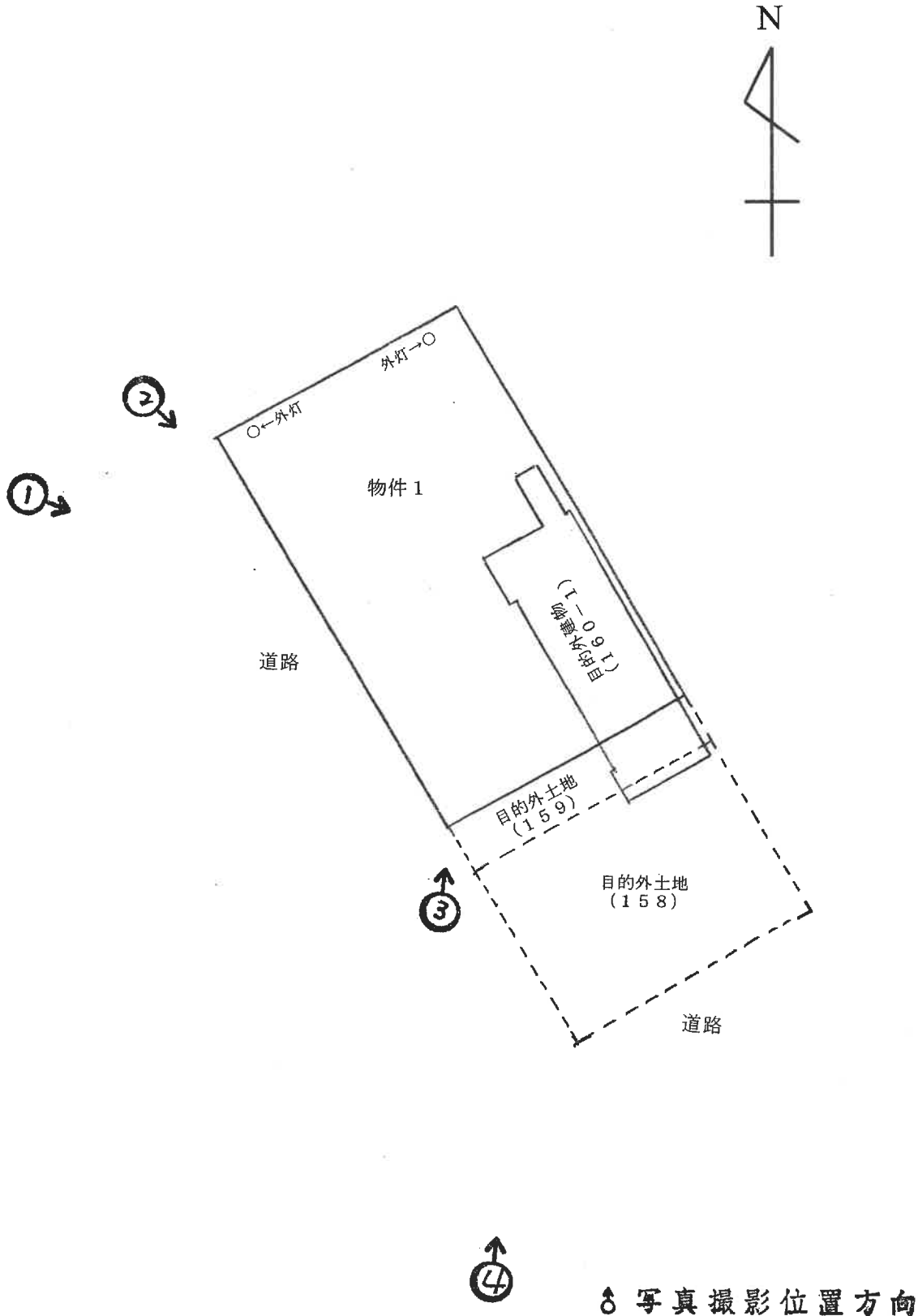
縮尺	1/250
----	-------

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

A4判に縮小

土地建物位置関係図







2



3



4

令和6年（ケ）第9号
令和7年3月13日現地調査
令和7年4月14日評 価

和歌山地方裁判所新宮支部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

船 本 博 央

第1 評価額

物件1（土地）	金15,010,000円
---------	--------------

1 物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、ほぼ登記事項と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	同左
特 記 事 項			
・目的物件（及びその周辺土地2筆）上に目的外建物があるが、評価対象は土地のみである。 ・目的外建物の占有権原は事業用定期借地権である。 ・借地契約の概要は3ページ及び現況調査報告書に記載がある。 ・目的外建物の用途は店舗（コンビニエンスストア）であるが、以前には別の店舗が建っていた。本文中にコンビニエンスストアを現建物、以前にあった店舗を旧建物と表現している部分がある。			

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	J R 紀勢本線「紀伊勝浦」駅の西方・道路距離約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	那智勝浦町の東部に位置する国道沿いの商業地域。系統は良い。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的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 用途指定なし 70% 300% 指定なし 景観計画区域、宅地造成規制区域、津波災害警戒区域、屋外広告物規制（第1種）
画 地 条 件	(目的物件単体) ほぼ長方形の中間画地。間口約37m、奥行約22m程度。画地内はほぼ平坦である。登記面積816.40㎡は概ね正確とみられる。	
接面道路の状況	南西側道路は約15m舗装国道（建築基準法第42条1項1号道路）。道路とほぼ等高。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載の通り。	
供給処理施設	・上水道：目的物件付近の国道沿いに上水道の管はない。目的物件上の現建物は南東側の側道より引き込んでいる。 ・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は含まれない。 ・水質汚濁防止法の「特定施設」の届け出・廃止届は出されていない。	
特記事項	・隣接する158番、159番と一体となって現建物の敷地として利用されている。 ・敷地内北端部と北西端部に照明ポールが設置されている。 ・那智勝浦町水道事務所の話では、物件1の北西端に旧建物が使用していたと思われる水道管がある可能性があるとの事だが確実に埋まっているか不明であり埋まっても使用できるかどうか不明である。 ・契約期間満了後、協議された期日までに原状に復して土地を明け渡すこととなっているが、その期日は未定である。 ・駐車場部分はところどころ地面にヒビが入っている。	

借地契約の概要	土地賃貸借契約の内容は次のとおり 賃貸人：土地所有者 調査時現在、契約者である土地所有者は死亡しており、登記名義人は亡〇〇相続財産となっている。〇〇欄には当初の土地所有者名が入る。 賃借人：建物所有者（株式会社ローソン） 占有開始時期：平成17年10月25日ころ 賃貸借期間：平成17年11月1日より20年間 賃貸面積：816.40㎡ 賃料：契約当初月額43万円、調査時現在月額44万円 保証金等の一時金：敷金258万円 更新の種別：定期借地権契約のため更新はない
---------	--

2 目的外建物の概況及び利用状況

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）：平成18年3月17日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：タイル等
床面積（概測）	179.93㎡
現況用途	用途：店舗
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	その他の者（株式会社ローソン）が契約に基づきコンビニエンスストアとその駐車場として利用している。 なお、占有者及び占有権原については現況調査報告書に記載がある。
特記事項	・北端が約6.5㎡増築されている。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	36,100	0.95	816.40	0.95	26,599,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 那智勝浦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
 $38,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/106 \approx 36,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：1.00

◇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
 $100/100 \times 100/104 \times 100/102 \times 100/100 \approx 100/106$

イ個別格差：規模（0.95）

ウ地積：登記面積による。

エ建付減価補正：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1	26,599,000	0.01	場所的利益※	266,000

※建物用途の特性等から駐車場設備が必須であるため、土地利用権等の及ぶ範囲は目的物件全体と判定した。また、土地利用権等割合については、現在の占有権原が定期借地権で契約期間満了が近い等の個別性を考慮して査定した。

②評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	26,599,000	-266,000		0.95	0.60	15,010,000

ウ占有減価修正：不要と査定

エ市場性修正：（契約期間満了後、協議された期日までに原状に復して土地を明け渡すこととなっているが）建物が確実に収去されるか不透明である（0.95）。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（那智勝浦5-1）

所在：東牟婁郡那智勝浦町大字築地4丁目2番9 住居表示「築地4-2-9」

価格：38,400円/㎡

位置：JR紀勢本線「紀伊勝浦」駅の東方 近接

価格時点：令和7年1月1日

地積：70㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南西14m県道

用途地域等：非線引都市計画区域、用途指定なし（建蔽率70%、容積率300%）

地域の概要：小規模の店舗併用住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）20,328,360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
- 4 建物図面写・各階平面図写（参考）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字朝日二丁目 |
| | 地 | 番 | 160番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 816.40平方メートル |