

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 12 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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 10 月 23 日 午前 10 時 00 分 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 場 所	令和 7 年 11 月 13 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 12 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	3,580,000 2,864,000		716,000	63,228	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字字久井字里 |
| | 地 | 番 | 3 8 5 番 6 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6 9 . 2 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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】

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

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宇久井字里 |
| | 地 | 番 | 3 8 5 番 6 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6 9 . 2 1 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 1 2 月 2 4 日受理
令和 7 年 3 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 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字宇久井字里 |
| | 地 番 | 3 8 5 番 6 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 9 . 2 1 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	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」とおり					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]					
建築物 (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)

その他の事項

1 表札等の表示

表札や看板表示等は、確認できなかった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7、8枚目の図面とほぼ符合した。
- (2) 本件土地は、北～東側と、南側の中央の一部で、それぞれ道路に接する平坦地で、一部に雑草が生えた砂利混じりの更地になっている。
- (3) 当職が臨場した際には、いずれも本件土地内に数台の自動車が駐車されていたが、所有者代表者の陳述によると、誰にも駐車場として貸していない、それぞれ勝手に駐車しているだけであるとのことであった。
- (4) 本件土地と南側隣地との境界付近に、電柱及びその支線が設置されている。その両方または一方が本件土地内に一部入って設置されていることがないかを確認しようとしたが、雑草等が生い茂っているため、現場で確認することができなかった（写真5、6）。同電柱から東側に出ている電線が、本件土地上を通っている（写真3）。
- (5) 本件土地内の東側に、カーブミラーが設置されている（写真2、3）。

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
■ 近隣居住者の陳述の要旨	1 本件土地は、ずっと空き地のままです。 2 自動車は何台か駐車していますが、ちゃんと借りて駐車している人はいないと思います。 3 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。
■ 所有者代表者の陳述の要旨	1 本件土地は、店舗を建てようとして購入した土地でしたが、空き地のままになっています。 2 本件土地の西側の境界は、金網塀の内側です。同金網塀は西側隣地上にあります。 3 本件土地内に自動車が複数駐車していますが、きちんと賃貸している人はいません。勝手に駐車している人たちばかりです。 4 電柱が境界付近にありますが、本件土地内にはないと思います。敷地使用权とかはもらっていません。 5 本件土地内にカーブミラーが設置されていますが、その設置を許可したことはありません。 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 1 月 9 日 (木) 10:50～11:05	物件所在地	現場所在及び占有確認、写真撮影、近隣居住者から事情聴取
令和 7 年 1 月 9 日 (木) 11:30～11:45	和歌山地方法務局 新宮支局	登記等調査
令和 7 年 1 月 9 日 (木) : ~ :	当庁執行官室	所有者に対し、電話連絡要請書を郵送
令和 7 年 2 月 12 日 (水) 13:50～14:25	物件所在地	立入調査（評価人同行）、所有者代表者立会い、同人から事情聴取、写真撮影
令和 年 月 日 () : ~ :		
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

登記年月日：平成9年9月30日

前 385-13 後 385-13-64 新 385-13-65-67-90-86-89-91-64

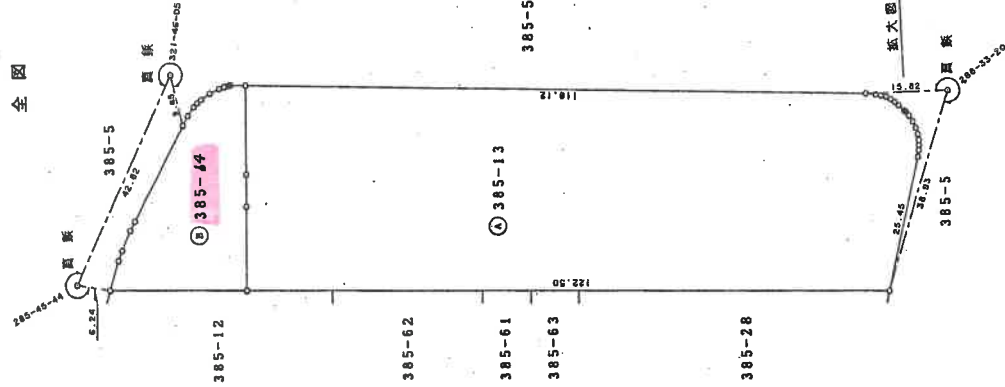
昭和9年9月30日登記

地積測量図
土地所在図

地番 385-13
385-64

土地の所在 東牟婁郡智勝浦町大字久井字里

202006



縮尺 1/1000

三斜求積表

地番①	385-14	底辺	高さ	倍面積
イ	26.013	5.393	140.288109	
ロ	25.027	1.983	49.628541	
ハ	24.851	3.982	98.956682	
ニ	24.901	1.986	49.453386	
ホ	24.901	13.282	330.735082	
ヘ	22.895	5.561	127.319095	
ト	22.895	13.014	297.955530	
チ	15.554	1.922	29.894788	
リ	16.041	1.907	30.590187	
ス	16.224	0.977	15.850848	
ル	16.359	0.983	16.090727	
ヲ	16.632	1.965	32.681880	
ヅ	16.784	1.978	33.198752	
カ	16.844	1.008	16.978752	
コ	16.867	0.830	13.999610	
セ	16.884	0.371	6.263964	
レ	16.884	2.875	48.541500	
		倍面積	1338.427433	
		面積	669.2137165	
		地積	669.21 m ²	
		坪数	202.43	

地番①	385-13	底辺	高さ	倍面積
イ	5360	669.2137165	4890.7862835	
ロ		地積	4890.78 m ²	

申請人

9年9月24日作製

土地家屋調査士

A4判に縮小

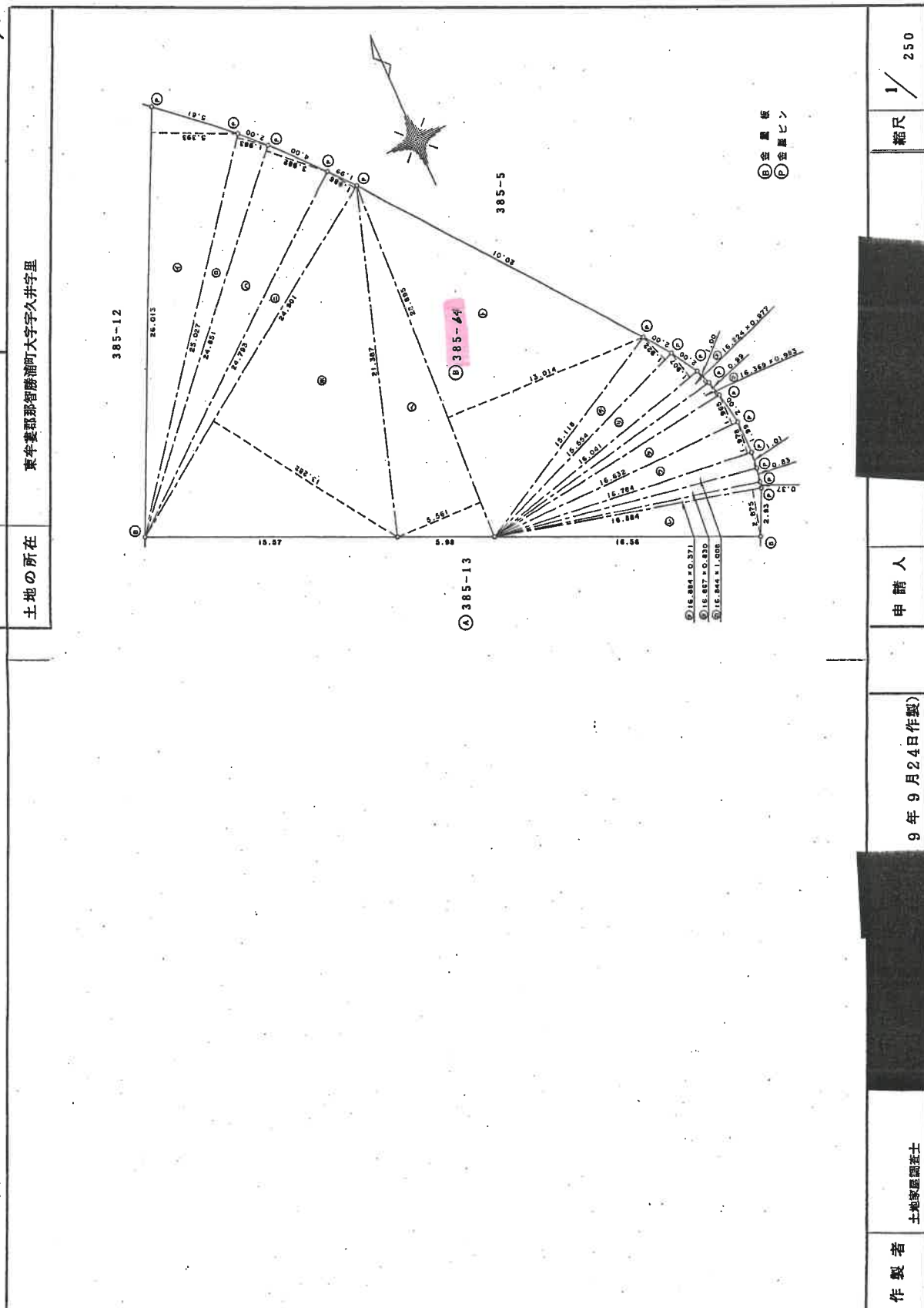
(1/2)

請求番号: 1-3

202007 前・後・新 1枚目と同様

昭.平 9 年 9 月 30 日登記

地積測量圖

 $\frac{2}{2}$ 

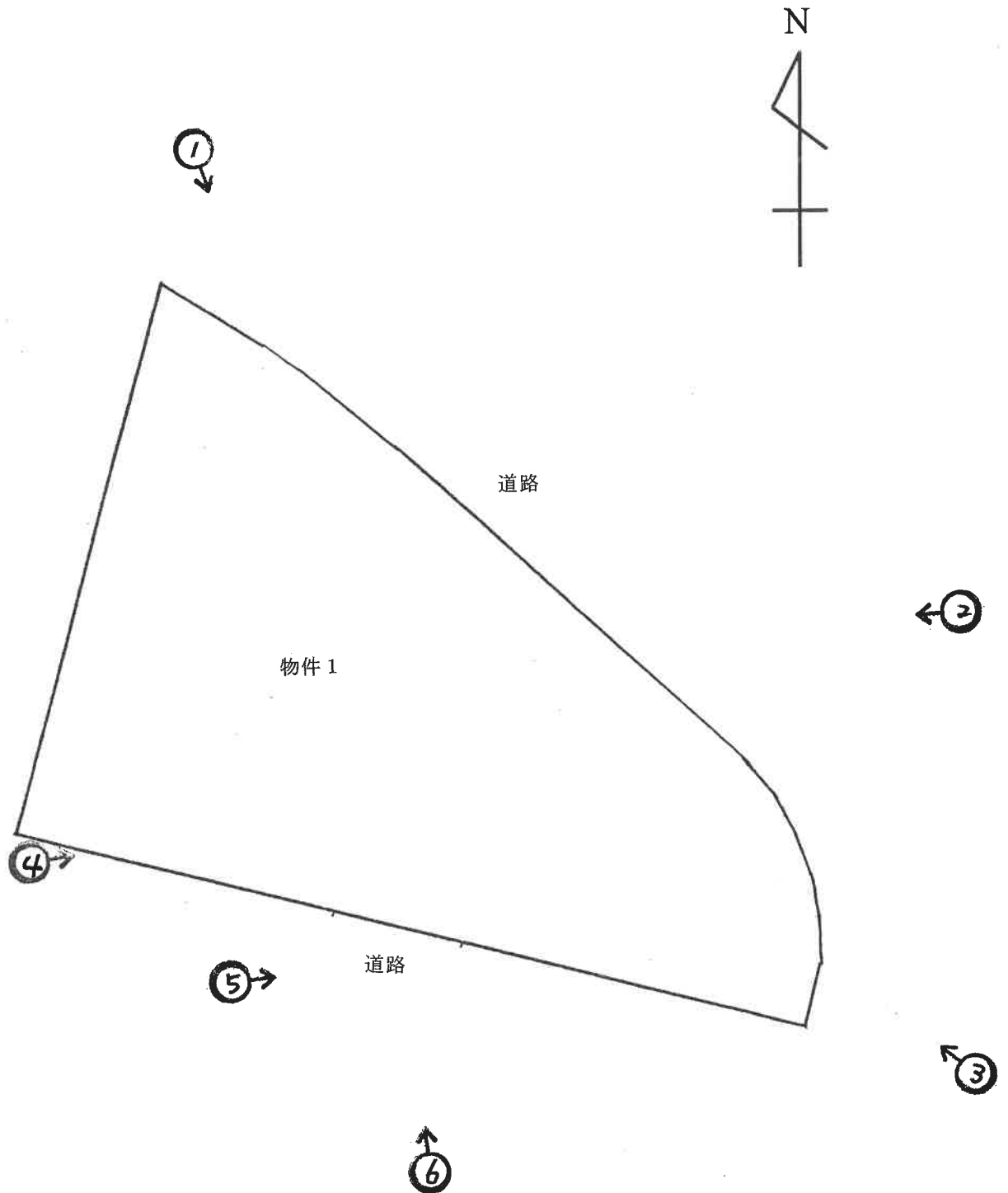
(和歌山県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

請求番号: 1-3 (2/2)

(8 枚目)

現 況 図



⊗ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6

求 意 見 書

有 本 幸 男 殿

令和 7年 6月30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、下記欄に記載をして提出してください。

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 7 年 7 月 8 日

評価人

有本 幸男

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字字久井字里 |
| | 地 | 番 | 3 8 5 番 6 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6 9 . 2 1 平方メートル |



11

(別紙)

[illegible]

令和6年(ケ)第 8号
令和7年2月12日現地調査
令和7年2月26日評 価

和歌山地方裁判所
新宮支部 御中

評 価 書
＜土地＞

評価人 不動産鑑定士
有本 幸男

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金5,120,000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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
番号	特 記 事 項		
1	目的物件1については、国土調査が未実施であり14条地図は作成されていないが、現地にて位置・規模・形状等につき概測等を行った結果、地積測量図記載の内容と概ね一致した。 尚、正確な規模等については、専門家の調査を要するものと思われる。		

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「宇久井」駅の南東方約850m(道路距離)	
付 近 の 状 況	一般戸建住宅の外、空地も多く見られる海に近い既成住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制等	非線引都市計画区域 指定無し 70% 200% 無し 宅地造成規制区域 津波災害警戒区域
画 地 条 件	形状：不整形 規模：669.21㎡ 間口・奥行：間口約38m×奥行約26m(最大) 地勢：下記道路に対してほぼ等高で接面	
接面道路の状況	北東～東側 幅員約7.5m舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路) 南 側 幅員約 6m舗装町道(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：現況調査報告書に記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	引込可
	ガ ス	無し
	下 水 道	無し
土 壌 汚 染 等	①目的土地は、専門機関による土壌汚染状況調査等が実施されていないため、土壌汚染の有無については不明であるが、土壌汚染対策法に規定する指定区域に含まれず、有害物質使用特定施設の敷地でもない。 ②水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出・廃止届も出されていない。さらに、過去の住宅地図の閲覧等の調査を行ったが、土壌汚染が存在する端緒は認められなかった。 ③文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には、含まれていない。	
特 記 事 項	①目的物件は整地されておらず、雑草等が見受けられる。 ②駐車場としていないにも関わらず、無断駐車が数多く見られる。 ③無断でカーブミラーが設置されている。 ④目的物件南側の電信柱が所在するが、敷地外であることを「関西電力送配電株式会社新宮配電営業所」に確認した。	

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝ オ
1	16,300	0.87	669.21		9,490,000

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－2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/101 \times 100/138 \div 16,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位（北西）＋1

◇地域格差：①交通接近条件－5 ②街路条件±0
 ③行政的条件±0 ④環境条件＋45
 ⑤総合地域格差＋38 $\div ① \times ② \times ③ \times ④$ （相乗計算）

イ 個別格差：①方位（北東）±0 ②不整形－3 ③規模－15
 ④二方路＋5
 ⑤総合個別格差－13 $\div ① \times ② \times ③ \times ④$ （相乗計算）：0.87

ウ 地 積：公簿地積による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

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	9,490,000		1.0	0.9	0.6	5,120,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要と判断した。

エ 市場性修正：海岸に近接することによる市場性の減退を考慮した。

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－2

所 在：東牟婁郡那智勝浦町大字宇久井字鍛冶谷口1730番151

価 格：23,000円/㎡

位 置：JR紀勢本線「宇久井」駅の南西方道路距離約1.6km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側幅員約6m舗装町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途指定無し(建蔽率70%，容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）6,451,853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 地積測量図写(① ②)

5 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宇久井字里 |
| | 地 | 番 | 3 8 5 番 6 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.6 9. 2 1 平方メートル |