

お 知 ら せ

1 本件の入札時には、入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- (1) 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- (2) 住民票（入札者が個人の場合）又は資格証明書（入札者が法人の場合）
- (3) 宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）

上記(1)及び(2)の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

入札書及び上記(1)の書面の書式は、不動産競売物件情報提供サイト（B I T）（<http://bit.sikkou.jp>）のトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、当裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

2 本件の入札時に提出する上記 1 (1)の書面（暴力団員等に該当しない旨の陳述書）の「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙（自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項）も添付してください。

その他、入札に関するご不明な点は、当裁判所の執行官室にお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月19日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 太田 裕一

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 8年 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月23日 午前10時00分 和歌山地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月13日 午前10時00分 和歌山地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 1月28日 午前10時00分から 令和 8年 1月28日 午後 0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12月19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, 2	6, 570, 000 5, 256, 000	一括	1, 314, 000	119, 890	17, 126
1	6, 260, 000				
2	310, 000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 海南市船尾字中濱
地 番 260 番 116
地 目 雑種地
地 積 430 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 海南市船尾字中濱
地 番 260 番 139
地 目 雑種地
地 積 21 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年10月31日

和歌山地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 中森 一希

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, 2】

本件共有者A及びB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 海南市船尾字中濱
地 番 260番116
地 目 雑種地
地 積 430平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 海南市船尾字中濱
地 番 260番139
地 目 雑種地
地 積 21平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和7年(ケ)第25号
令和7年4月16日受理
令和7年6月27日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

和歌山地方裁判所

執行官 武 藤 隆

物 件 目 録

1 所 在 海南市船尾字中濱
地 番 260番116
地 目 雑種地
地 積 430平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 海南市船尾字中濱
地 番 260番139
地 目 雑種地
地 積 21平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3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、2
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1、2) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形状	☒ 公図(14条 1項地図)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 ☐
占有者及び占有関係	☒ 土地共有者 ☐ 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 ☒ 上記の者ら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 ☐ 外観上、歩行者 (や自動車) 等の自由な通行が認められ、公衆用道路として利用されている。 ☐
その他の事項	☒ 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
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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

物件1の北西端に2枚の看板が上下に設置されていた。上の看板には、「月極駐車場」との記載のほか所有者の苗字と電話番号が記載されていた。下の看板には「お問合せ」との記載のほか、仲介会社の会社名と連絡先が記載されていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地は周囲に住宅や作業場などが見られる一面に存在する。アスファルトで舗装されており、一体として駐車場として使用されている。駐車区画を示す白線は消えかけていたが、区画ごとに車止めが設置されていた。
- (2) 本件土地は北西側の道路に接している部分を除きブロック塀やフェンスで囲まれており、その形状は、概ね6枚目の公図(14条1項地図)の通りである。
- (3) 本件土地の南東側は道路側溝と接しており、側溝は本件土地より約50センチメートル低い位置にあった。
- (4) 接道状況は評価書の通り
- (5) 本件土地の西端には、街灯と引き込み用のポールが2基存在した(写真6)。
- (6) 本件土地の南東側で接している道路側溝上の一か所に本件土地に上がるための金属製の台が設置されている(写真7)。
- (7) 本件土地内には、普通自動車が一台中止されていた。

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
債務者代表者	私は共有者Aの子で、本件債務者会社の清算人になります。共有者Bは私の兄弟です。 Aは高齢、Bは遠方居住で対応が難しいので、事情を知る私が代わりに本件土地について案内します。 本件土地は駐車場として使用していますが、現在は契約者がいません。一台だけ停まっている車は、近所の人勝手に停めているだけです。なお、看板の問い合わせ先に記載されている会社は仲介会社です。 所有者において南東側の側溝に台を設置しましたが、占用許可などは取っていないと思います。 街灯と引き込みポールは所有者が設置しました。今は電線を引いていないので、電灯は使えません。壊れているかどうか分かりません。 令和5年の水害の際に、このあたりが水に浸かったりしたことはありませんでした。 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 7年 4月17日(木) 15:00 ~ 15:05	和歌山地方法務局	登記等調査
令和 7年 4月22日(火) 14:30 ~ 14:40	海南市役所	地積等調査
〃 15:20 ~ 15:29	物件所在地	現況及び占有調査、写真撮影
令和 7年 5月15日(木) 10:50 ~ 11:07	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 債務者代表者から聞き取り
令和 7年 5月29日(木) 10:00 ~ 10:05	和歌山地方法務局	閉鎖登記調査
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、解錠技術者を同行した。 ☐ 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、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

公 図

1 260-288

(座標値種別：測量成果)

-73897.078



-74022.078

(座標値種別：測量成果)

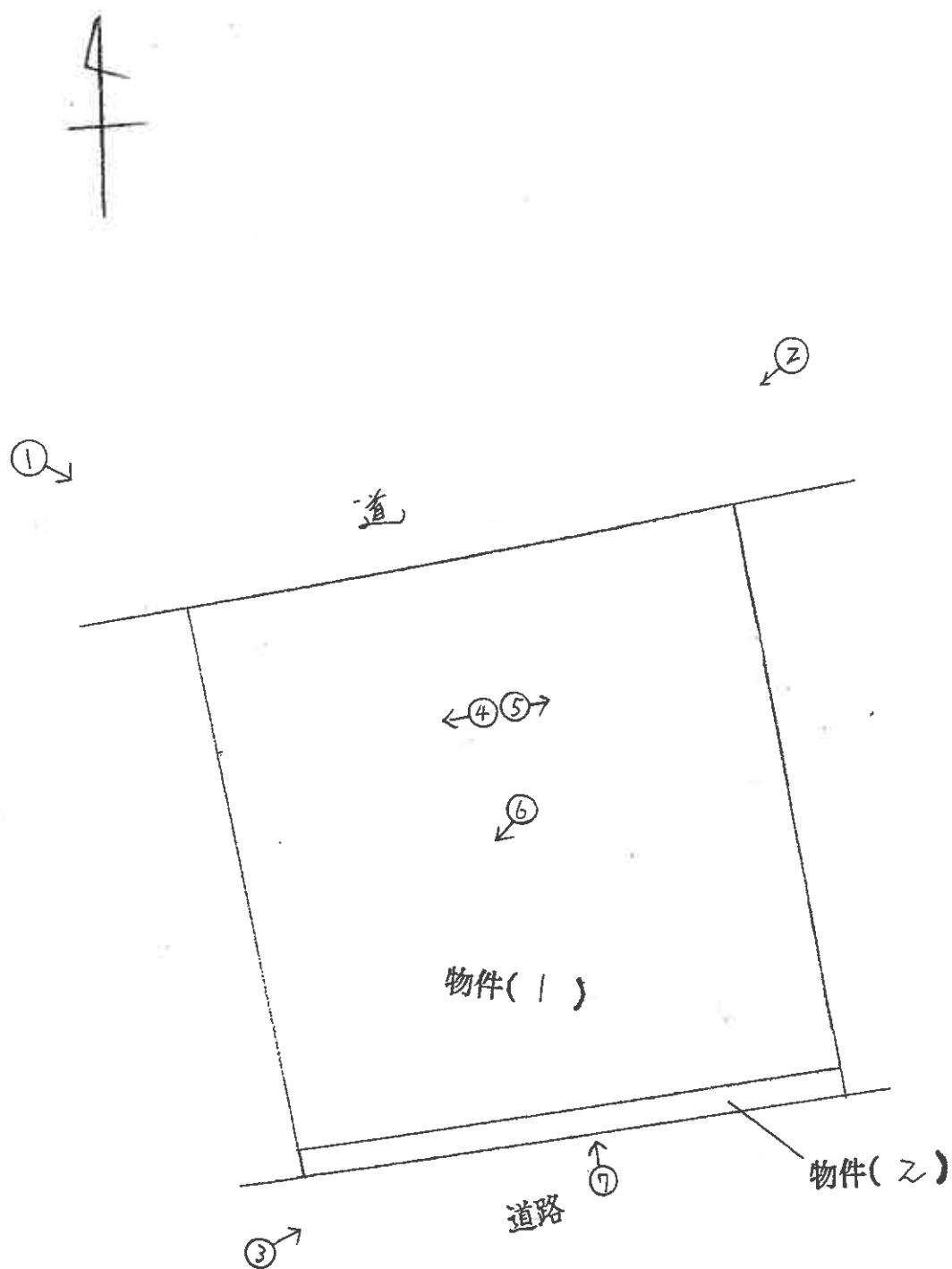
地番区域見出

船尾

A4判に縮小

請求部	所在	海安市船尾字中濱				地番	260番116			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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21年3月			補付年月日(原図)	平成23年1月14日			補記事項		

位置図



○写真撮影位置・方向

{ 7 枚目 }



1



2



3



4



5



6



7

{

{

令和7年(ケ) 第25号
令和7年 5月15日現地調査
令和7年 5月30日評 価

和歌山地方裁判所 御中

評 価 書(1)
＜土地＞

評価人 不動産鑑定士

有本 幸男

第1 評価額

一括 価 格	
金6,570,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金6,260,000円
物件2（土地）	金310,000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61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。

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 地目 地積	別紙「物件目録」記載の通り	左記と同じ
2	所在地 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, 2	目的物件1及び2は、一体として貸駐車場となっている。 調査時点において、当該駐車場には賃貸借契約は存在しない。		

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、2）

位 置 ・ 交 通	JR紀勢本線「海南」駅の北西方約2km（道路距離）	
付 近 の 状 況	海に近い既成分譲住宅地域である。幹線道路にも近く、周辺には店舗やスポーツ施設も見られるエリアに位置する。	
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 その他の規制等	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 無い 津波災害警戒区域 法22条区域
画 地 条 件	形状：ほぼ正方形 規模：合計451㎡（物件①430㎡ 物件②21㎡） 間口・奥行：間口21約m×奥行約21m 地勢：ほぼ平坦、下記南東側道路と高低差有り（特記事項参照） 物件①及び②は隣接する画地であり、一体として駐車場利用されている	
接面道路の状況	北西側幅員約6m舗装私道（建築基準法第42条1項2号道路） 南東側幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） ※双方とも、南西方向で行止りとなっている	
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	ない
	ガス配管	ない
	下水道	ない
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。 ③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。 ④文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていない。	

特 記 事 項	①南東側市道は、目的物件より0.5m程度低い。 ②目的物件は賃貸駐車場であり、地表はアスファルト舗装されている。陥没等特段の劣化は、見られなかった。 ③債務者によれば、継続中である賃貸駐車場契約はないとのことである。尚調査時点では、無断駐車1台が確認された。 ④現地調査では目的物件1と2の区分を明確にする鋳等は発見できなかった。 ⑤北西側道路は、私道(地目上は公衆用道路)であり、目的物件に水道管引込等を引き込む際、当該私道の掘削等行う場合には所有者の承諾を要するものと思われる。 ⑥沿岸部に近く、津波災害のリスクが懸念されるエリアに所在する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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	37,000	0.82	430		13,046,000
2	37,000	0.82	21		637,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 海南 - 2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/102 \times 100/116 = 37,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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(東)+2

◇地域格差：①交通接近条件+2(駅距離+2 駅格差±0)

②街路条件+3(幅員-2 系統及び連続性等+5)

③行政的条件±0 ④環境条件+10

⑤総合地域格差+16=①×②×③×④(相乗積):1.16

イ 個別格差：①方位(北東)+1 ②二方路+1 ③規模大-20

③総合個別格差-18=①×②×③(相乗計算):0.82

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	13,046,000			0.8	0.6	6,260,000
2	637,000			0.8	0.6	310,000
一括価格(合計)						6,570,000

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：海に近い面大地であることによる市場性の減退等を考慮した(▼20)。

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 海南－2

所 在：海南市船尾字中濱2 1 5 番2 3

価 格：44,100円/㎡

位 置：JR紀勢本線「海南」駅の北西方約1.5km(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：106㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：東側5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産評価額(令和6年度)

物件1(雑種地) 11,664,180円

物件2(雑種地) 569,646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 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 海南省船尾字中濱
地 番 260番116
地 目 雜種地
地 積 430平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 海南省船尾字中濱
地 番 260番139
地 目 雜種地
地 積 21平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



22