

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 4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	日 時 場 所 令和 8年 5月 14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 8年 3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 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 385番97

地 目 宅地

地 積 330.67平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字宇久井字里385番地97

家屋 番号 385番97

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 114.91平方メートル
2階 38.30平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約125.91平方メートル
2階 38.30平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の5



物 件 明 細 書

令和 8年 2月17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, 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

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 385番97
地 目 宅地
地 積 330.67平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字宇久井字里385番
地97
家屋 番号 385番97
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 114.91平方メートル
2階 38.30平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約125.91平方メートル
2階 38.30平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の5



令和7年(ケ)第 2号
令和7年 9月10日受理
令和7年11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 板谷和生

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 385番97
地 目 宅地
地 積 330.67平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
- 2 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字字久井字里385番
地97
家屋 番号 385番97
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 114.91平方メートル
2階 38.30平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の5

不動産の表示	「物件目録」のとおり
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(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 □ 枚目図面のとおり
占有者及び占有関係	■土地共有者ら □その他の者() 上記の者が下記建物を所有し、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	「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 □種 類： □構 造： ■床面積：1階 約125.91㎡
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	■建物共有者ら □その他の者() 上記の者が居宅(空き家)として使用し、占有している □「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	「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

(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

共有者らの被相続人の氏名が記載された表札が玄関横の壁に取り付けられていた。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、7枚目の地積測量図記載のとおりである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は小規模分譲地にある東西に長い長方形の宅地である。東側は網フェンス、北側と南側はコンクリートブロック塀と網フェンスで仕切られていた。(写真1、4)
- (4) 南東端部分に壊れかけた簡易物置が置かれていた。(写真2)
- (5) 本件建物の西側に大きな犬小屋が置かれていた。(写真4)
- (6) 道路に面した部分は駐車場になっており、普通自動車なら3台分ぐらい置けるスペースがあった。タイヤがパンクした軽自動車が1台放置されていた。(写真1、4)
- (7) 南西側敷地内に花壇が作られていた。また、建物南側の植木が、一部南側隣地にはみ出ししていた。

3 本件建物の状況等

- (1) 本件建物の形状及び間取りは、概ね8～10枚目の図面記載のとおりである。
- (2) 本件建物は平成12年10月築であり、築後約25年が経過している。シロアリの兆候はなかった。主な不具合部分は次のとおりである。
 - ① 北側の外壁が汚れていた。
 - ② 東側ウッドデッキの床板が一部割れていた。(写真3)
 - ③ 物置場の天窓の枠に一部雨漏り跡があった。(写真6)
 - ④ 1階和室の畳が一部日焼けしていた。(写真9)
 - ⑤ 同和室の埋め込み式エアコンが故障している。
 - ⑥ 1階リビングの引戸ガラスが一部割れていた。(写真11)
 - ⑦ 1階トイレの配管部分から水漏れする。(止栓済み)
 - ⑧ 2階和室2の照明器具が天井から外れていた。(写真22)
- (3) 本件建物の西北部分に約11㎡の物置場が増築されている。未登記である。建物内に灯油ボイラーが置かれていた。(写真1、4～6)
- (4) 1階和室の北西側の壁に神棚が作られていたが、何も祀られていなかった。なお、同和室には仏壇も置かれていたが、位牌も遺影も無く空の状態だった。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
共有者C	<p>現在、この家には誰も住んでいません。5年前に父親が亡くなってからは空き家の状態です。</p> <p>共有者Aは私の母親で、共有者Bは私の弟です。二人とも7年前ぐらいに家を出て、現在はどこにいるのかわかりません。</p> <p>中の荷物はほとんどが亡くなった父親の物です。一部、他の家族の物もあるかもしれませんが、ほとんどが不要品です。できるだけ片づけますが、残置されている物があつたら買受人に処分していただきたいと思っています。</p> <p>私はほとんどこの家に住んでいなかったのですが、時々、父親の様子を見に来ていました。築25年にしては、建物はしっかりしていると思いますが、細かな不具合部分があります。詳細は執行官に説明したとおりです。</p> <p>外壁の塗りなおしは一度もしていないので、少し汚れています。1階和室の神棚や仏壇はきちんと処理していると思います。物置場がいつ頃増築されたのかはわかりません。</p> <p>犬を一匹飼っていましたが、建物内には入れていませんでした。もっぱら外で飼っていました。</p> <p>駐車場に放置されている軽自動車については、知り合いの自動車屋に聞いて処分したいと思っています。</p> <p>現在、私は破産手続中です。家の鍵は持っていますが、今後どうなるのか詳しいことはわかりません。</p>
破産管財人	<p>本件土地建物については、まだ財団放棄はしていません。本件評価額が出てから検討したいと考えています。</p>

(調査経過用)

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 9月 11日 (木) 13:40 ~ 13:50	和歌山地方法務局 新宮支局	登記等調査
〃 15:20 ~ 15:35	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7年 10月 28日 (火) 11:00 ~ 11:45	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 共有者Cから聞き取り
令和 7年 11月 10日 (月) 10:13 ~ 10:18	当庁執行官室	破産管財人から聞き取り
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、解錠業者に解錠させ、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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
(5 枚目)

登記年月日：平成11年12月14日

昭和11年12月14日登記

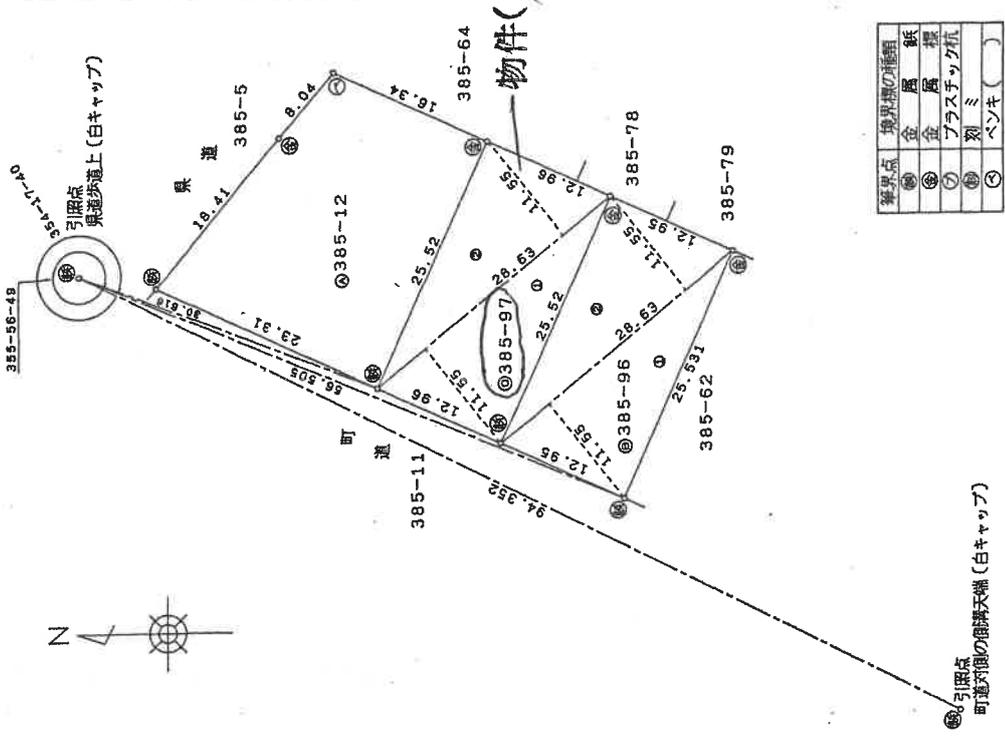
前 385-12 後 385-12-96-97
新

地積測量図

地番 385-96, 385-97

202019

土地の所在 東牟婁郡那智勝浦町大字宇久井字里



求積表

地番	①	②	合計	面積	積
385-96	11.55	11.55	23.10	330.6765	330.6765
385-97	11.55	11.55	23.10	330.6765	330.6765
合計	23.10	23.10	46.20	661.3530	661.3530
合計	330	330	660	67650	67650

地番	①	②	合計	面積	積
385-96	11.55	11.55	23.10	330.6765	330.6765
385-97	11.55	11.55	23.10	330.6765	330.6765
合計	23.10	23.10	46.20	661.3530	661.3530
合計	330	330	660	67650	67650

地番	①	②	合計	面積	積
385-12	11.55	11.55	23.10	330.6765	330.6765
385-96	11.55	11.55	23.10	330.6765	330.6765
385-97	11.55	11.55	23.10	330.6765	330.6765
合計	34.65	34.65	69.30	1032.0300	1032.0300

境界線の種類	種類
金属	○
コンクリート	⊖
木	⊙
その他	○

縮尺 1/500

申請人

作成者

(平成11年12月13日作製)



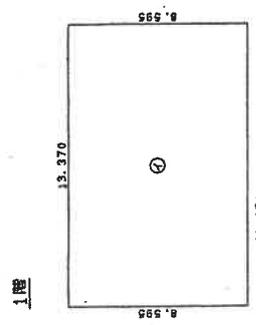
登記年月日：平成12年10月19日

昭~~和~~12年10月19日登記

251355 各階平面図

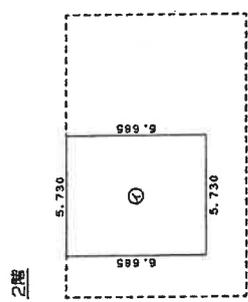
建物各階平面図

家屋番号	385-97
建物の所在	東牟婁郡那智勝浦町大字久井字里385番地97



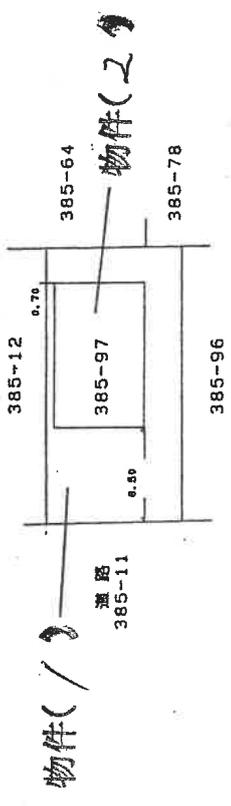
① 13.370 x 8.595 = 114.915150
 床面積

床面積 114.91 m²



② 5.730 x 5.730 = 32.812900
 床面積

床面積 38.30 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

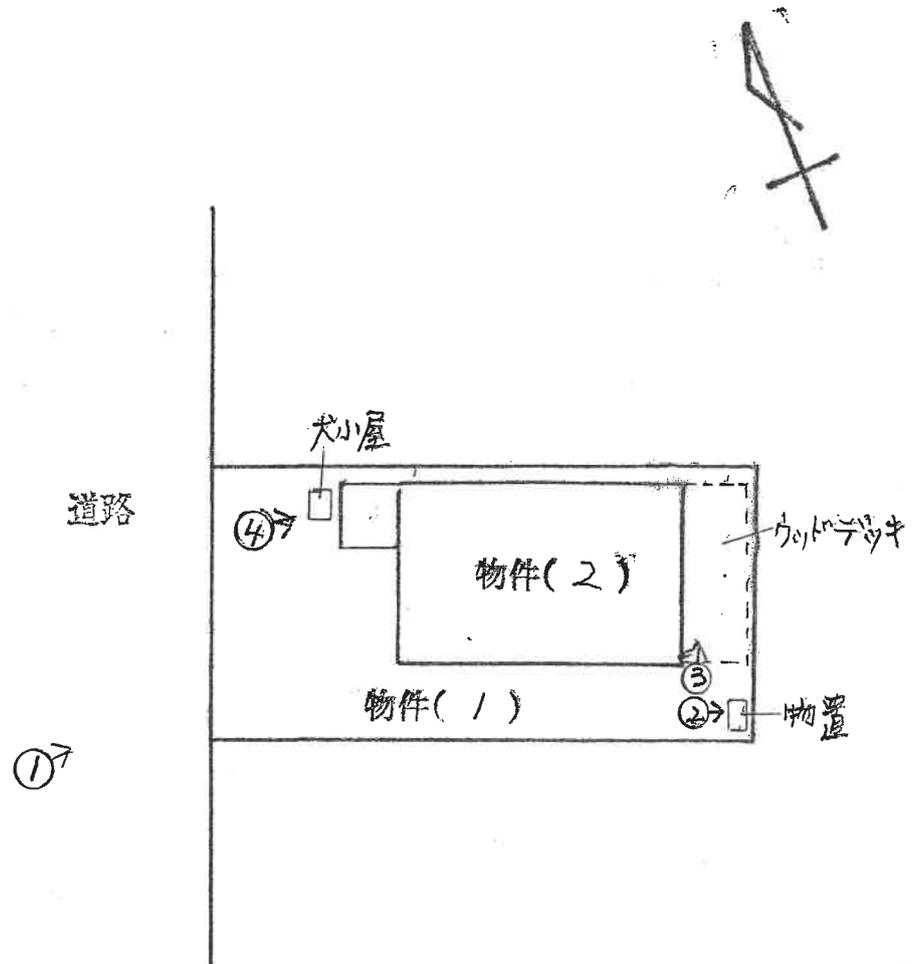
縮尺 1/500

平成12年10月15日作製

(和歌山県土地家屋調査士会)

A4 縮小

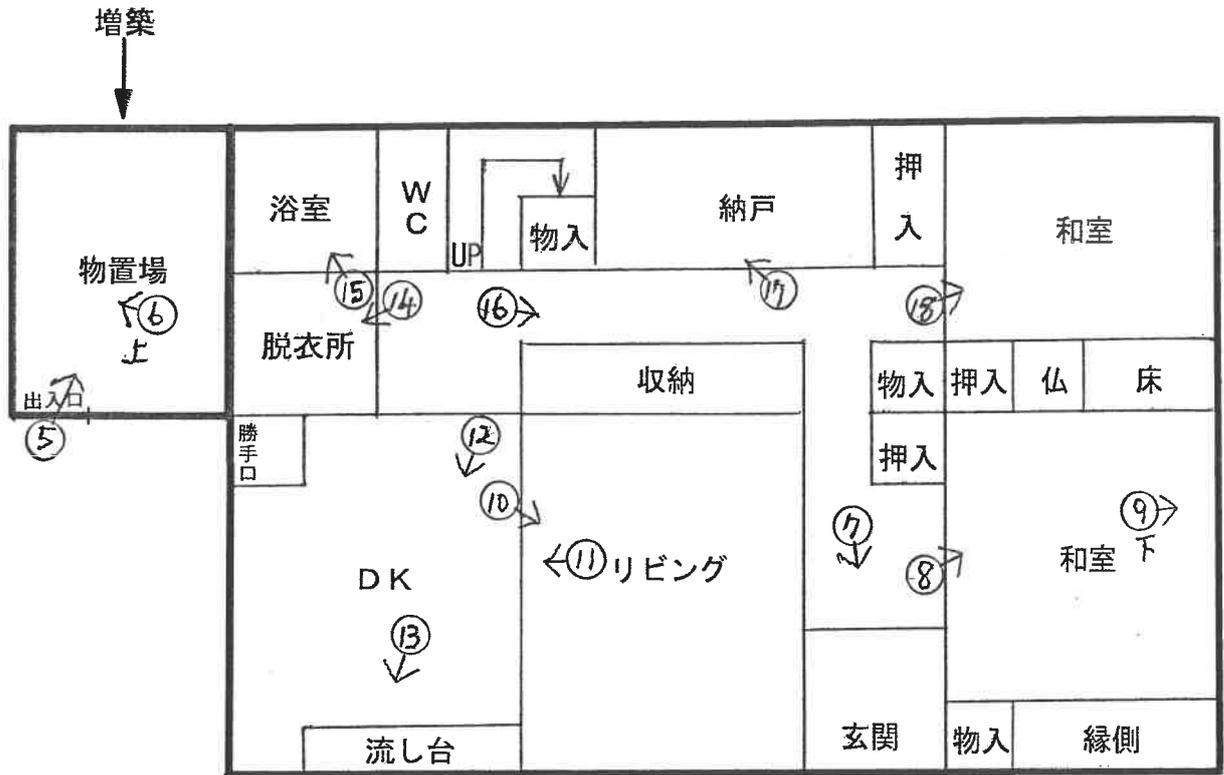
土地建物位置関係図



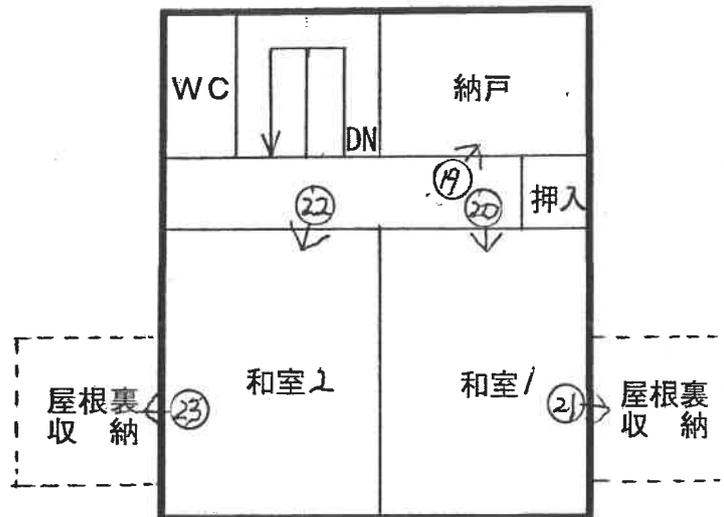
←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)

建物間取図



【1階】



【2階】

○写真撮影位置・方向

(10枚目)





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23

令和 7 年 (ケ) 第 2 号

令和 7 年 10 月 28 日 現地調査

令和 7 年 11 月 11 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

藍 畑 幾 子

第1 評価額

一括価格	
金6,070,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,430,000円
物件2 (建物)	金4,640,000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合計価格である。
- 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の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、瑕疵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	所在地 地目 地積 共有者	別添「物件目録」記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	別添「物件目録」記載のとおり	特記事項
番号	特記事項		
	1階に約11m ² の増築部分が存在し、延床面積を約164.21m ² と判断した。		

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 道路距離約850m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が多い既成住宅地域で、一部に空地も見受けられる。	
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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 建築基準法第22条（屋根不燃区域） 特定景観形成地域(その他の地域) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口約13m、奥行約25.5m、公簿地積330.67㎡のほぼ長方形の画地で、路面と等高の平坦地である。	
接面道路の状況	北西側：幅員約6mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
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	水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなく、周辺土地の利用状況、登記事項調査等でも格別の情報もないため、土壌汚染の可能性は低いものと判断する。土壌汚染の有無については、土壌汚染調査会社による調査が必要である。 尚、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はされていない。	
特記事項	①津波災害警戒区域に存している。 ②敷地内には物置と犬小屋が置かれているほか、軽自動車1台が放置されていた。 ③庭の植木が隣接地にはみ出している。	

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)：平成12年10月6日新築 経過年数：25年程度 経済的残存耐用年数：10年程度
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス・聚楽壁・合板等 天 井：クロス・合板等 床：畳・フローリング・カーペット・コンクリート等 設 備：電気・給排水設備等 その他：————
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：(別添建物間取図のとおり)
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	①1階増築部分の天窓付近に雨漏り跡が見受けられた。 ②関係人によると、白蟻被害はないとのことであり、目視可能な範囲でもそれらの被害は見当たらなかった。 ③1階トイレの配管部分で水漏れがあると、関係人より聴取した。 ④1階リビングで、引き戸のガラス部分が割れていた。 ⑤1階和室に神棚が存在した。 ⑥2階和室の照明器具が天井から外れていた。 ⑦建物の裏手に設置されたウッドデッキの一部が割れている。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	13,700	1.01	330.67	0.95	4,347,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 23,000\text{円/m}^2 & \times 101/100 & \times 100/101 & \times 100/168 & \doteq & 13,700\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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1.01

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/100 \times 100/96 \times 100/175 \times 100/100 = 100/168$$

イ 個別格差：方位1.01

ウ 地積：公簿数量

エ 建付減価：最有効使用からの乖離の程度等を考慮

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。

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
2	160,000	約164.21	0.22	5,780,000

ウ 現価率：経過年数25年、経済的残存耐用年数10年、観察減価30%、残価率5%。

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\{5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / (\text{経過年数}25\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}10\text{年})\} \times (1 - 0.30) \doteq 0.22$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	4,347,000	0.45	法定地上権	1,956,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 の価格の控除 及び加算 (円)	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,347,000	-1,956,000	1.00	1.00	0.60	1,430,000
2	5,780,000	+1,956,000	1.00	1.00	0.60	4,640,000
一括価格 (合計)						6,070,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2の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。

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7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6m町道

用途指定等：非線引都市計画区域 用途地域無指定（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7年度）

物件1（土地） 3,047,124円

物件2（建物） 3,528,281円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 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 385番97
地 目 宅地
地 積 330.67平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
- 2 所 在 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字宇久井字里385番
地97
家屋 番号 385番97
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 114.91平方メートル
2階 38.30平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の5