

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 3 0 日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 前川 謙一郎

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 8 月 2 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 0 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 8 年 1 0 月 1 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 8 年 7 月 3 0 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 900, 000 5, 520, 000	一括	1, 380, 000	79, 676	0
1	770, 000				
2	6, 130, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県東牟婁郡太地町大字太地字神ノ浦
 地 番 1 0 6 9 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 0 4 . 8 4 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県東牟婁郡太地町大字太地字神ノ浦 1 0 6 9 番
 地 7
 家屋 番号 1 0 6 9 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 0 0 平方メートル
 2 階 5 2 . 0 0 平方メートル



物件明細書

令和 8 年 7 月 7 日

和歌山地方裁判所新宮支部

裁判所書記官 前川 謙一郎

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 | 和歌山県東牟婁郡太地町大字太地字神ノ浦 |
| | 地 番 | 1 0 6 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県東牟婁郡太地町大字太地字神ノ浦 1 0 6 9 番
地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 0 6 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 0 0 平方メートル
2 階 5 2 . 0 0 平方メートル |



本現況調査報告書を、
令和7年（ヌ）第6号事件に使用した。

令和7年(ヌ)第 5号
令和7年 9月10日受理
令和8年 1月22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 | 和歌山県東牟婁郡太地町大字太地字神ノ浦 |
| | 地 番 | 1 0 6 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和歌山県東牟婁郡太地町大字太地字神ノ浦 1 0 6 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 0 6 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 0 0 平方メートル
2 階 5 2 . 0 0 平方メートル |

(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

表札等はなかったが、郵便受けに債務者あての郵便物があった。

2 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の形状は、6枚目の公図記載のとおりである。なお、本件土地は地籍調査済みである。
- (2) 接道状況は評価書記載のとおりである。
- (3) 本件土地は東西に長い台形状の宅地で、南西側と南東側が道路に面している。主に出入りにしているのは南西側で、それ以外の周囲は低いブロック塀と網フェンスで囲まれている。本件土地の東側は駐車場になっていて、普通自動車が2台置けるようになっていた。(写真1)
- (4) 本件土地の北西端あたりに簡易物置が置かれていた。(写真2)
- (5) 上記(3)記載のブロック塀の外側に砂利が敷いてあり、そこに電柱や支柱が立てられていた。町役場に確認したところ、その部分は道路に含まれるとのことであった。(写真1)

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25年9月築であり、築後約12年が経過している。雨漏りやシロアリの兆候は無く、特に目立った不具合部分はなかった。ただ、海に近い場所なので、ドアなどに一部錆びつき等が見受けられた。
- (3) 建物内で猫を1匹飼っていた。特に猫による引っかき傷などは見当たらなかった。
- (4) 本件建物はオール電化住宅である。

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
近隣居住者	現在も債務者はこの家に住んでいると思います。車が置いてなければ、仕事に行っているのだと思います。
太地町役場建設課 職員	本件土地南西側道路の幅は約5.8mです。本件土地のフェンス外の砂利敷き部分は道路に含まれます。ですから、電柱も道路上に存在しているということになります。
債務者	本件建物には私が住んでいます。雨漏りやシロアリはありませんし、特に不具合部分ありません。猫を1匹飼っていますが、放し飼いはしていないので、引っかき傷などありません。 借金がいくつかあるので、破産申し立てを検討しています。まだ弁護士等に相談はしていません。

(調査経過用)

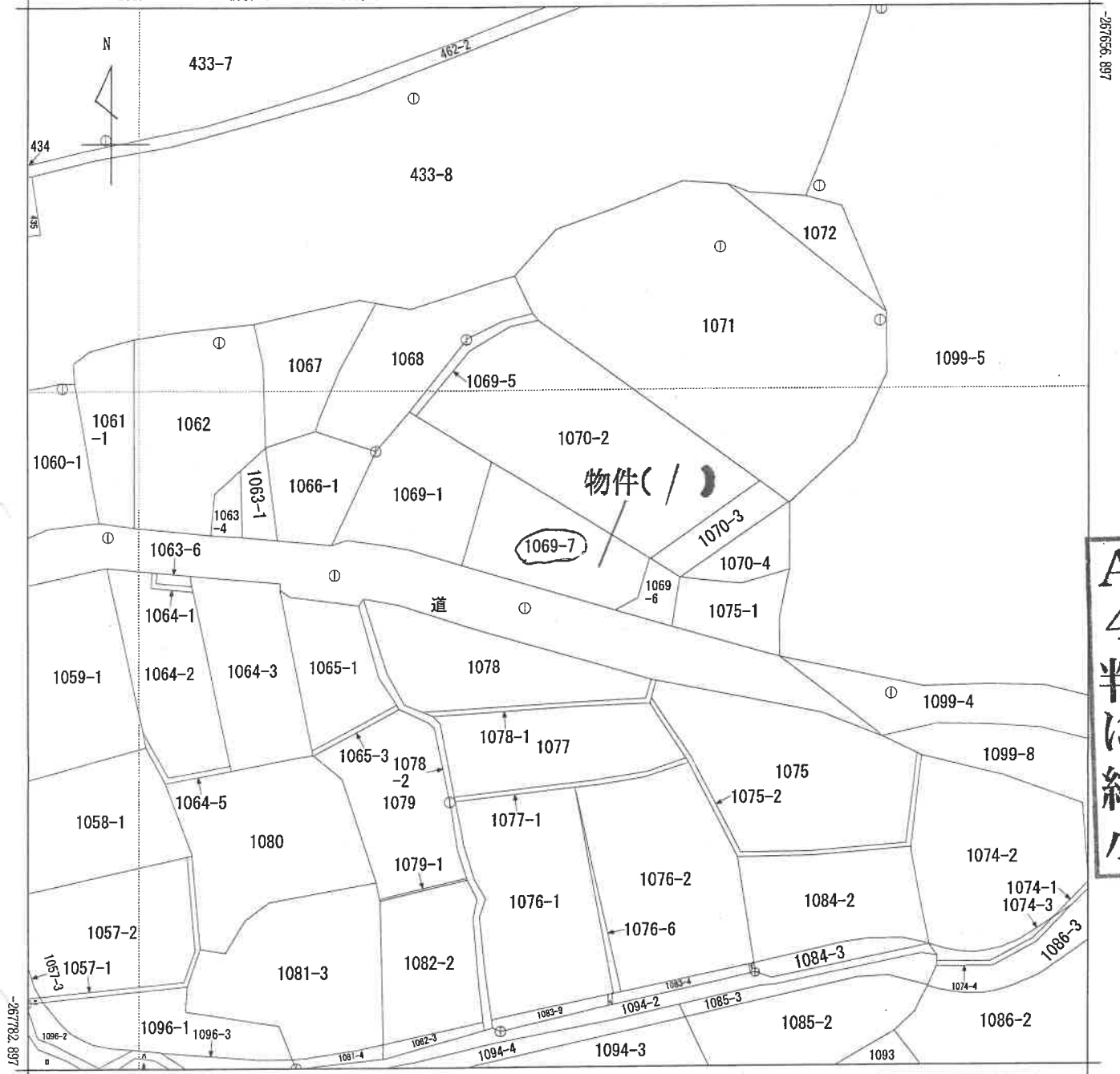
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 9 月 1 1 日 (木) 13 : 40 ~ 13 : 50	和歌山地方法務局 新宮支局	登記等調査
〃 14 : 15 ~ 14 : 25	太地町役場	地籍調査
〃 14 : 35 ~ 14 : 45	物件所在地	現況及び占有調査, 写真撮影
令和 7 年 1 0 月 9 日 (木) 13 : 15 ~ 13 : 20	物件所在地	近隣居住者から聞き取り
〃 13 : 30 ~ 13 : 35	太地町役場	住民票調査
令和 7 年 1 1 月 1 2 日 (水) 15 : 00 ~ 15 : 20	物件所在地	太地町役場職員と 道路幅等の確認
令和 7 年 1 2 月 2 2 日 (月) 10 : 00 ~ 11 : 10	物件所在地	評価人と立入調査、写真撮影 所有者から聞き取り
(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 7 年 1 2 月 2 2 日 目的物件は施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入ろうとしたところ、債務者が在宅していた。 ☐ 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
(5 枚目)

公 図

イ 1083-2 ハ 1055-2 ホ 1097-5
□ 1047 ニ 1057-4 ヘ 1083-8

(座標値種別：図上測定) -3951.492



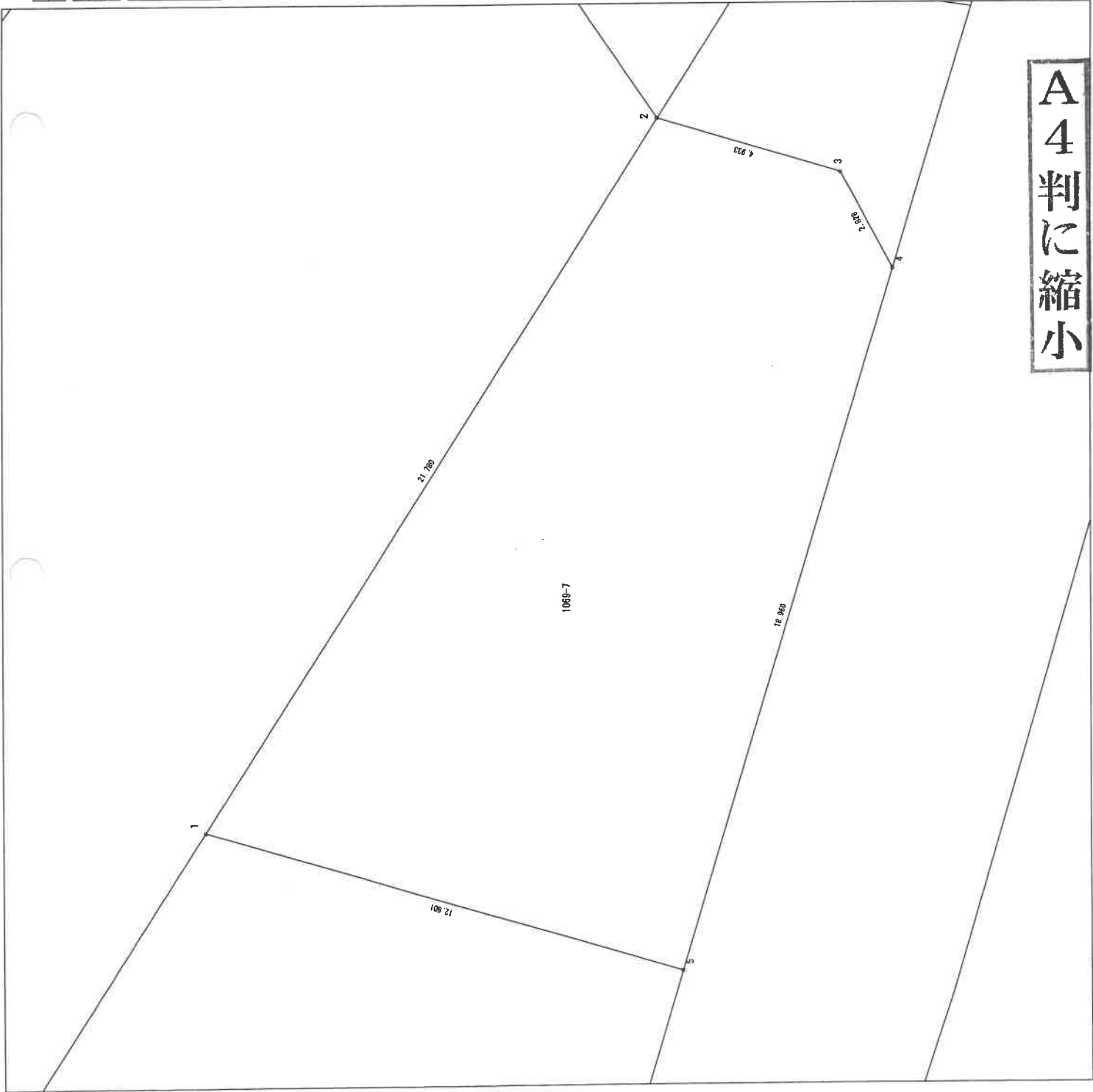
A4判に縮小

地番区域見出
大字太地

請求部	所在	東牟婁郡太地町大字太地字神ノ浦				地番	1069番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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					備付年月日(原図)			補記事項		

一筆図形

041-4		地籍図番号	
所在		太地 字神ノ瀬 (00001 00011)	
地番		1069-7	
地積		204.84㎡	
番号	境界点名	X座標	Y座標
1 HH26-P2		-267710.938	-4021.485
2 H24-140		-267722.590	-4003.084
3 H24-143		-267727.315	-4004.503
4 H24-142		-267728.656	-4006.993
5 HH26-P1		-267723.203	-4025.152
			辺長(m)
			21.780
			4.933
			2.892
			12.800
			12.801



この写しは国土地理院の成果を基にした一筆図形でありませんが、
当町では平坦測量の成果を座標化しておりますので、あくま
で参考資料としてお取り扱いください。

令和7年 9月11日

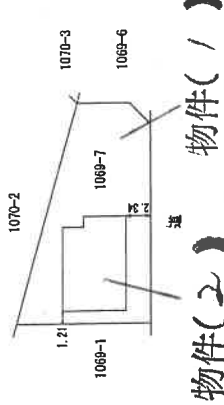
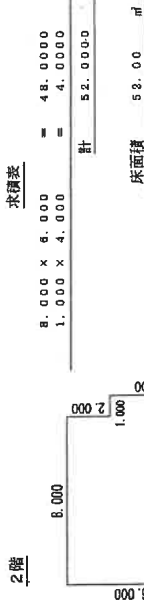
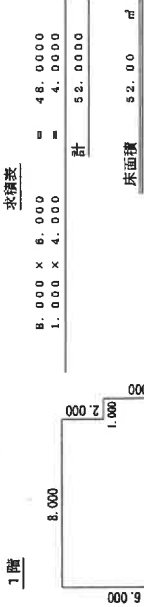
太地町長 三軒 一高

A4判に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号 1069-7

建物の所在 東牟婁郡太地町大字太地字神ノ浦1069番地7



作成者

(平成 25 年 10 月 6 日作成)

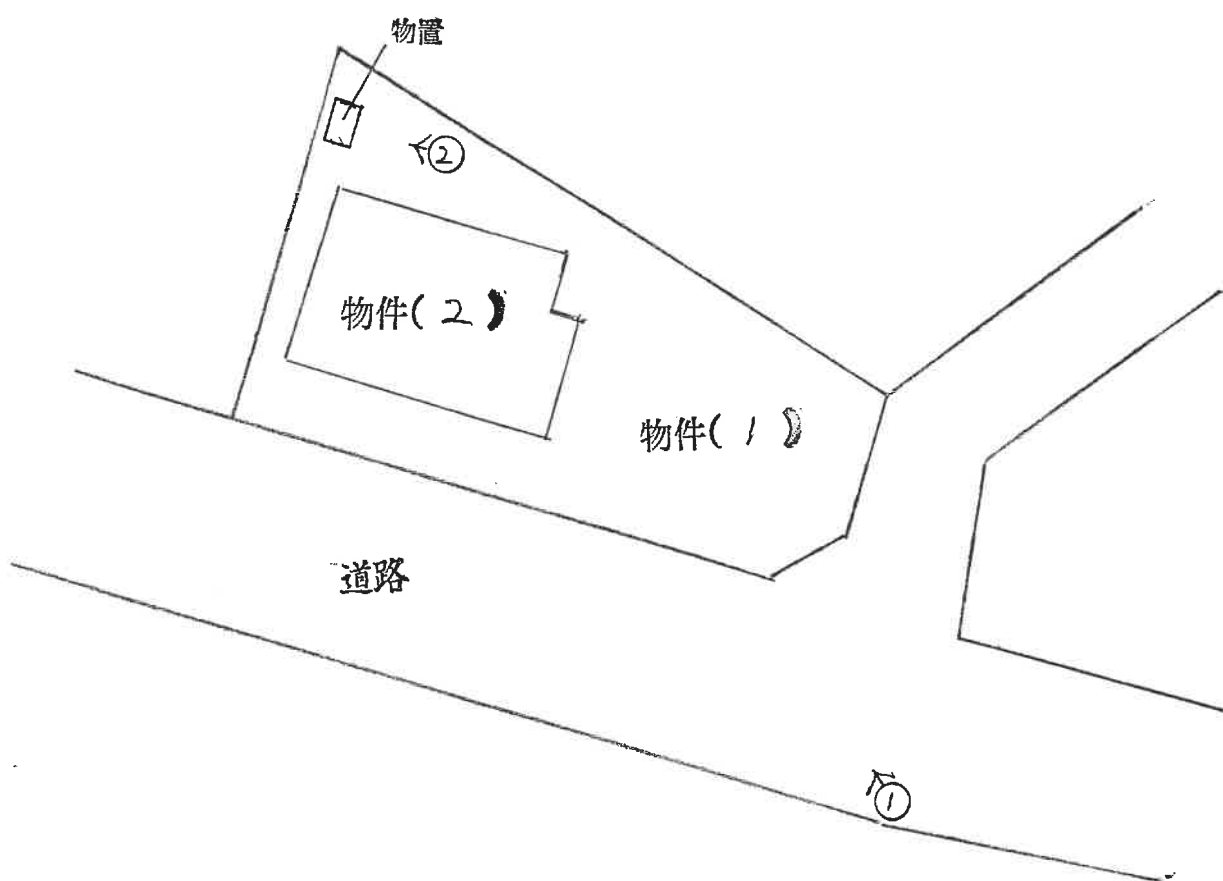
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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

〈令和7年（又）第5号〉

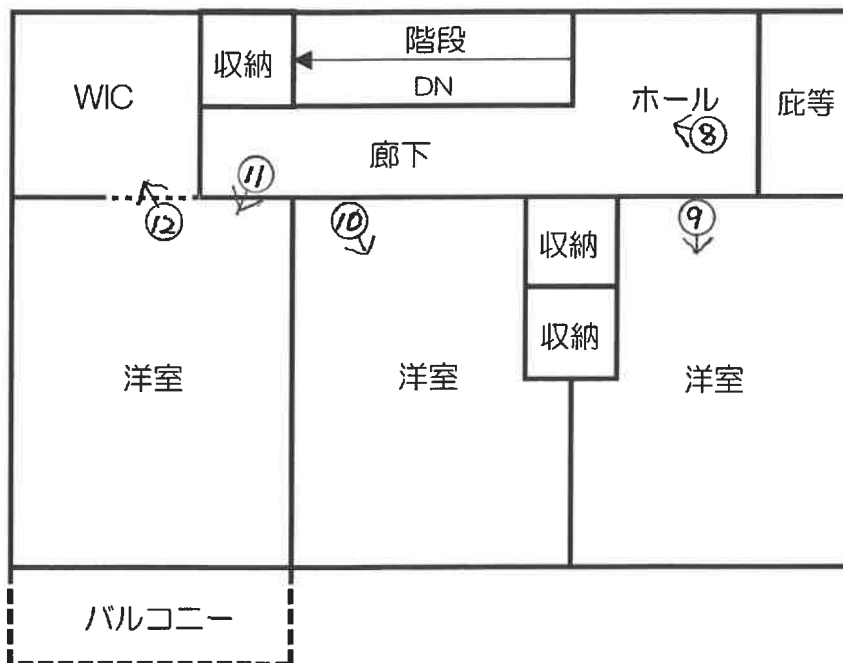


1階



←○写真撮影位置・方向

2階



(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

本評価書を、
令和7年（又）第6号事件に使用した。

令和7年（又）第5号
令和7年12月22日 現地調査
令和7年12月29日 評 価

和歌山地方裁判所 新宮支部 御中

評 価 書
(土地・建物)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 勉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 770,000 円
物件2（建物）	金 6,130,000 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を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き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	「物件目録記載のとおり」	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	同 左
番号	特 記 事 項		

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「太地」駅の南東方・道路距離約 4k m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当町の高台に位置する周辺では中規模一般住宅等が散在する住宅地域で、周辺では一般住宅等のほか農地や森林等も見られ、生活利便性にはあまり恵まれていない。
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 非線引都市計画区域 用 途 地 域 無 建 蔽 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無し その他の規制等 建築基準法第 22 条適用区域、宅地造成等工事規制区域、 特定景観形成区域
画 地 条 件	規 模： 204.84 m ² （登記面積は概ね正確と判断される。） 形 状： ほぼ台形 間口奥行： 間口約 21.0m、奥行約 12.7m（最深部） 地 勢： 概ね平坦 接面状況： 角地
接面道路の状況等	南西側にて現況幅員約 5.9mの舗装町道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に（特記事項②参照）、南東側にて現況幅員約 4.0m（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）の舗装町道に、それぞれ概ね等高に接面する。
土地の利用状況等	対象地の利用状況：居宅の敷地
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 無 下水道 無（浄化槽）
土 壌 汚 染 等	①周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ②旧住宅地図（昭和 54 年頃）及び登記事項調査によれば、本件土地及びその周辺は農地等であった模様であり、担当部局への調査等においては、本件土地を含む周辺では特段の情報は無く、土壤汚染の有無は不明である。

特 記 事 項	①本件土地の形状は、所轄法務局備付けの法第 14 条第 1 項地図と概ね一致した。 ②南西側にて接面する町道と対象土地南西側のブロック塀との間に砂利が敷いてあり電柱等が立てられていたが、当該砂利状の部分も町道の範囲に含まれているとのことであった。詳細については担当課への確認が必要である。 ③本件土地の東側は駐車場となっており、普通自動車が 2 台置けるようになっており、また北西端部分に簡易物置が設置されていた。
---------	--

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 25 年 9 月 26 日新築 経 過 年 数：約 12 年 経済的残存耐用年数：約 13 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき等 外 壁：サイディング外壁等 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水設備等 その他：オール電化
床面積（現況）	「第 3 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	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	①本件建物は目視調査の結果、内外装や設備等で経年相応の劣化が見受けられるものの、特に目立った不具合等は認められなかったが、海岸近くに位置していることから、玄関ドアなどに塩害等による一部錆びつき等が認められた。 ②目視可能な範囲では、雨漏りや白蟻等による浸食被害は確認出来なかったが、実際の被害の有無については不明である。 ③目視可能な範囲では確認出来なかったが、建築時期等から判断してアスベスト含有建材が使用されている可能性は低いと推察されるが、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ④ペットが1匹飼われていたが、特に引っかき傷等は確認されなかった。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準地価格 (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
1	11,900	0.96	204.84	1.00	2,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査：太地（県）-1

公示価格等 18,400 円/㎡ × 時点修正 99.8/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/148 ≒ 標準画地価格 11,900 円/㎡

◇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（南）+4

◇地域格差：街路条件 100/101 × 接近条件 100/101 × 環境条件 100/145 × 行政条件 100/100 ≒ 格差率 100/148

イ 個別格差：①方位（南西）+3 ②角地 +2 ③形状 -8 ④接面道路の状態等 -1

⑤総合格差 -4 ≒ ①×②×③×④（相乗積）

ウ 地 積：所轄法務局備付けの登記簿記載の数量による。

エ 建付減価：最有効使用との乖離の程度、建物等の存続期間、更地化の難易の程度等、建物等と敷地の関連性を考慮した。

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原価法を併用して求めた減価率を乗じて、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	180,000	104.00	0.49	9,170,000

ウ 現価率

・経過年数約12年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率10%（経過年数及び管理の状況等を考慮して、減価率を査定）、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%) × 経済的残存耐用年数13年 ÷ (経過年数12年 + 経済的残存耐用年数13年)} × (1-0.10) ≒ 0.49

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
1	2,340,000	0.45	法定地上権	1,050,000

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	2,340,000	－1,050,000		1.00	0.60	770,000
2	9,170,000	＋1,050,000	1.00	1.00	0.60	6,130,000
一括価格（合計）						6,900,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

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 価格参考資料

1 地価調査価格 太地（県）-1

所 在：東牟婁郡太地町大字太地字高塚 684 番 1

価 格：18,400 円/㎡

位 置：JR 紀勢本「太地」駅の南東方、道路距離約 3.6 k m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：281 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 8.5m 県道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率 70%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が散在する高台の既成住宅地域。

2 固定資産評価額（令和 7 年度）

物件 1（土地）： 1,577,268 円

物件 2（建物）： 5,691,202 円

第 7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 14 条 1 項地図写し

5 建物図面写し

6 建物間取図

7 現況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 和歌山県東牟婁郡太地町大字太地字神ノ浦
 地 番 1 0 6 9 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 0 4 . 8 4 平方メートル

- 2 所 在 和歌山県東牟婁郡太地町大字太地字神ノ浦 1 0 6 9 番
 地 7
 家屋 番号 1 0 6 9 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 0 0 平方メートル
 2 階 5 2 . 0 0 平方メートル