

公 売 財 産 明 細 書

売却区分 番 号	機構 2 - 3	見 積 価 額	2, 8 0 0, 0 0 0 円
		公 売 保 証 金	3 0 0, 0 0 0 円
公 売 財 産 の 表 示	【土 地】		
	所 在	新宮市仲之町二丁目	
	地 番	2 番 2 6	
	地 目	宅地	
	地 積	6 0. 8 7 m ²	
	【建 物】		
	所 在	新宮市仲之町二丁目 2 番地 2 6	
	家屋番号	2 番 2 6	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階	3 7. 9 2 m ²
		2 階	3 5. 6 1 m ²
以上 登記簿による表示			
一括換価の方法により公売する			

公
売
財
産
の
概
要

【土地の概況等】

- 位置・交通：対象不動産は、J R 紀勢本線「新宮」駅の北西方約 7 0 0 m（直線距離）に位置する。
- 付近の状況：対象不動産の存する地域は、J R 紀勢本線「新宮」駅の北西方約 7 0 0 m（直線距離）に位置し、小規模な小売店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域である。
公害、危険、嫌悪施設等については特筆すべき事項はない。
- 公法上の規制等：非線引都市計画区域
商業地域
（建ぺい率：80%、容積率：400%）
準防火地域
居住誘導区域
都市機能誘導区域
- 画地条件：間口約 6. 5 m、奥行約 1 0 m のほぼ長方形の画地で、
接面道路とほぼ等高の平坦地である。敷地面積は標準的
画地よりやや小さい。
- 接面道路の状況：西側が幅員約 8 m の市道に面する。
- 土地の利用状況等：対象地上には、築後約 6 0 年経過した木造瓦葺 2 階建
の店舗兼住宅が建てられており、賃貸用として利用され
ている。
（※詳細は、「利用状況等」の項目参照）
- 供給処理施設：水道、都市ガス
- 埋蔵文化財の有無：文化財保護法に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」
には含まれない。
- 地下埋設物の有無：詳細は不明。現存建物の建築時には問題なく建築され
ているように見受けられる。
- 土壌汚染の有無：土壌汚染対策法の指定区域及び有害物資使用特定施設
には該当していない。また、対象地の地歴、過去の住宅
地図の閲覧及び聴き取り等の調査を行った結果、土壌が
汚染されている可能性は低いと判断される。

公
売
財
産
の
概
要

【建物の概況等】

- 建築年月日：昭和35年4月新築
- 経済的残存耐数：経過済
- 使用状況：賃借人が1階店舗、2階居宅として利用している。
- 付属設備：電気、給排水、衛生
- 保守状況：2階洋室部分の床がたわんでいる箇所が確認された。また現地調査時には被害を確認できなかったものの、賃借人の陳述によると室内で白蟻の存在を確認した旨の回答を得た。さらに大雨の際には、南側外壁より雨水が1階厨房（製氷機設置付近）のコンクリート基礎部分に染み出している。
- 有害物質の使用：目視での調査では、規制対象の建築資材や吹付けアスベスト等の有害物質の使用は認められない。
- 耐震診断の有無：なし
- その他：当該建物は、1階及び2階共に一部増築されており、外壁及び屋根等についても改修工事が行われている（増築及び改修工事時期は不詳）。

利
用
状
況
等

【利用状況等（現況）】

■本件対象不動産所有者と賃借人との間に下記のとおり賃貸借契約を締結している。賃借人が1階店舗、2階居宅として利用している。

●賃貸借契約

占有権原：賃借権

契約等当事者 貸主：本件対象不動産所有者

借主：賃借人

契約締結時期：平成5年11月25日

契約の目的：店舗兼居宅

期間：定めなし

賃料：月額12万円（評価時点・消費税込）

毎月末日までに翌月分を支払う

賃料滞納：なし

保証金：1,000,000円

保証金の返還：500,000円

形式：書面

■本件建物は、築後約60年経過しており、賃貸用として利用されているが、老朽化、陳腐化等が著しい。また賃借人の陳述によると、室内で白蟻の存在が確認されているなど、今後、維持していくためには定期的に修繕費用の負担を要するものと考えられる。

■本件建物は、昭和35年4月に建築された後、増改築（時期）を行っているため、現行の建築基準法等に適合していない可能性があり、既存不適格建築物もしくは違法建築に区分されるものと考えられる。

そ
の
他
公
売
条
件

- 公売財産は一括して公売します。
- 買受人は、公売物件の明け渡し等について、占有者との協議を必要とします。
- 境界の確定は、隣接地所有者と協議してください。
- 図面と現況が異なる場合は、買受代金納付時の現況を優先します。
- 公売財産の現況や権利関係、法的規制等は、公売財産明細書等の関係資料のほか、登記簿等の公簿類、関係官庁、現地調査などで十分に内容をご確認のうえ、入札してください。
なお、現地調査に当たっては、公売財産の所有者、占有者などの権利を侵害しないように留意してください。現地確認は、必ずご自身で行ってください。
- 図面、現況写真等は、おおよその位置を示すもので、現況と異なる場合があります。
- 買受人が売却決定に基づく買受代金を全額納付したときに、公売財産を取得します。公売財産は、買受代金納付時の現況有姿で権利移転します。
- 和歌山地方税回収機構は、引渡しの義務を負いません。
- 公売財産上にある動産等は、公売の対象外です。
- 公売財産内の動産類やゴミ等の撤去、占有者等の立退きなどは全て買受人自身で行ってください。和歌山地方税回収機構は関与いたしません。
- 公売財産に隠れた瑕疵があっても、現所有者および和歌山地方税回収機構に担保責任は生じません。
- 和歌山地方税回収機構は、買受人の請求に基づいて不動産登記簿上の権利移転のみを行います。権利移転に伴う費用（移転登記の登録免許税など）は買受人の負担となります。
- 公売財産の売却決定は、最高価申込者に係る入札結果をもって行います。
- 税の納付等により公売を中止することがありますので、入札前にご確認ください。

所在地



(注) 地図はおおよその場所を示しているので、公簿等により必ず現地確認を行ってください。

対象地

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

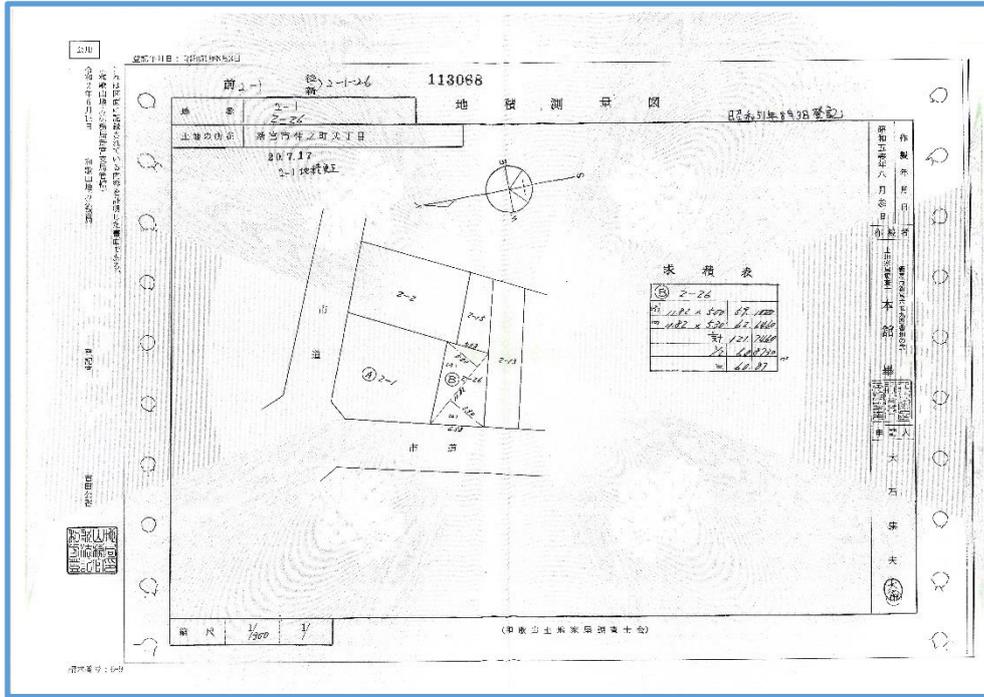
請求部分	所在 新宮市仲之町二丁目			地番	2番26		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項		方位不明

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (和歌山地方務局新宮支局管轄)
 令和2年6月15日
 和歌山地方務局 登記官 吉田公香

請求番号：6-6
 (1/1)

公用

対象地



法務局：地積測量図

現況写真

(令和2年7月時点)



(注) 写真の境界線はおおよそですので、必ず確認を行ってください。

現況写真

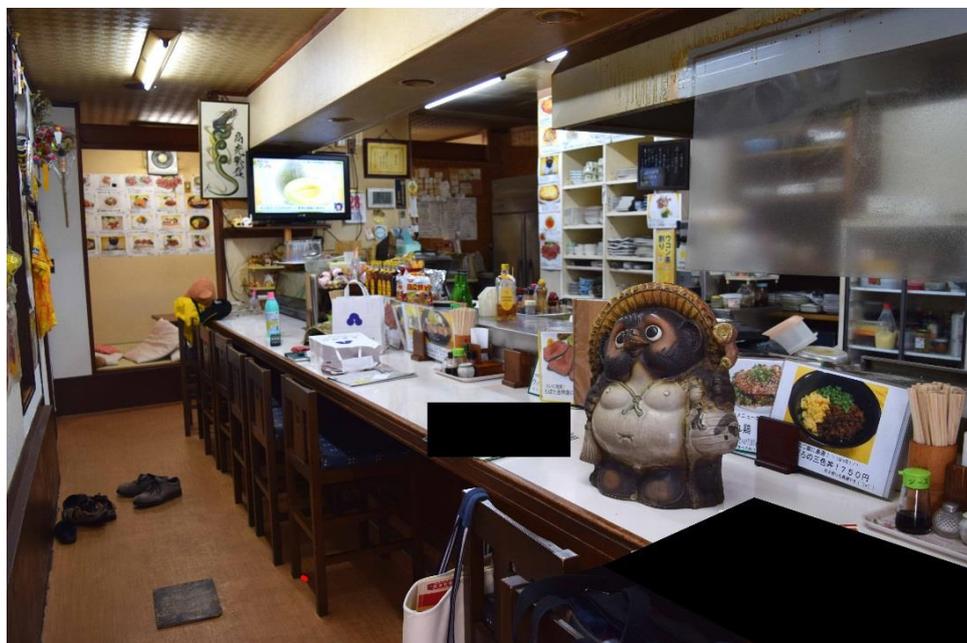
(令和2年7月時点)



(注) 写真の境界線はおおよそですので、必ず確認を行ってください。

現況写真

(令和2年7月時点)



(注) 写真の境界線はおおよそですので、必ず確認を行ってください。

機構 2 - 3