

公 売 財 産 明 細 書

売却区分 番 号	和市国 2-1	見積価額	11,970,000円
		公売保証金	1,200,000円
公 売 財 産 の 表 示	不動産の表示（登記簿の表示による）		
	①	所 在 地 地 目 地 積	和歌山市粟字重道ノ坪 202番27 宅地 169.18㎡
	②	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	和歌山市粟字重道ノ坪202番地27 202番27 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 63.76㎡ 2階 43.26㎡
		築年月日	<u>平成30年12月20日</u> 新築
	上記公売財産①及び②については、国税徴収法第89条第3項の規定に基づき、一括換価の方法により公売します。		

対象不動産（土地の状況等）

① 交通・接近条件

位置・交通機関	路線名	駅名	方位	道路距離
		南海本線	紀ノ川駅	南東方

② 街路条件

接面街路	方位	幅員	舗装	種類	系統・連続
	南側	現況約6m	有り	私道	普通
	東側	現況約3m	有り	道路 (私道+里道)	普通

備考：私道の概要

（下記のとおり登記上は個人所有の私道であり、管理の状況等は不明である。）

南側私道：202番2（地目：公衆用道路、地積：548㎡、所有者：共有者A〔持分2分の1〕、共有者B〔持分2分の1〕）は開発道路（No.7129 建築基準法第42条1項2号）である。

東側私道：202番8（地目：公衆用道路、地積：45㎡、所有者：共有者A〔持分2分の1〕、共有者B〔持分2分の1〕）は、幅員約1.5mで東側に隣接する里道（和歌山市管理の法定外公共物）と一体になった道路で、建築基準法上の道路ではない。

なお、公図上は、北側で203番2（地目：田、地積：69㎡、所有者：和歌山市）に隣接するが、現況は通路・水路（和歌山市管理）である。

③ 画地条件

形状	ほぼ整形（南東側に隅切り有り）
間口・奥行	接道間口約16.5m、奥行約8～11m
地勢	ほぼ平坦地（ただし、東側駐車スペースとは段差がある）
高低差	南側私道とほぼ等高
地盤	普通程度と推察される

公売財産の概要、利用状況及び法的規制等

公売財産の概要、利用状況及び法的規制等

④ 環境条件

供給処理 施設	水道	有
	都市ガス	無
	公共下水道	無

- 津波浸水想定図（南海トラフ）では、0.3m以上1.0m未満と表示されている。
- 水道管については、南側私道に法人Xの個人管があり、対象不動産へは住宅販売会社Zの個人管により引き込まれている。

⑤ 行政的条件

公法上の規制 (指定)	区域区分		用途地域
	市街化区域		第1種住居地域
	建ぺい率	容積率	その他
	60%	200%	居住誘導区域内

⑥ 埋蔵文化財の有無及びその状態

- 周知の埋蔵文化財包蔵地ではなく、価格に影響しないものと判断する。ただし、専門的な調査は行っていない。

⑦ 土壌汚染の有無等

- 対象不動産は、土壌汚染の可能性のある用途での使用歴はないものと判断する。ただし、専門的な調査は行っていない。

⑧ 利用状況

- 本件建物敷地に供されている建付地である。
なお、カーポートが本件土地西側部分にある。また、関西電力の電柱が本件土地の北東端に存在する。

公 売 財 産 の 概 要 、 利 用 状 況 及 び 法 的 規 制 等	◇関西電力が管理する電柱等について	
	令和2年12月15日付け関西電力の関連会社から得た回答の概略は、次のとおり。	
	土地使用契約の有無	有（令和元年8月契約）
	契約の名称	電柱等の設備設置についての承諾書
	電柱敷地の所在	和歌山市粟202番地27
	契約者	・ 関西電力の関連会社 ・ 現所有者
	次回の支払予定	令和5年8月ごろ 金9,000円
		(令和5年4月1日～令和8年3月31日までの分)
	対象不動産（建物の状況等）	
	立入調査：令和2年12月1日 (滞納者兼現所有者不在のため、同居の立会人と本件建物内で面談)	
○ 滞納者とその家族が居住している。		
○ 本件土地の状況は添付図面及び写真のとおりであり、本件建物の敷地として利用されている。		
○ 建築確認書の提示がないため、建物の構造、仕様等の詳細は不明。		
○ トイレは水洗であり、建物の西側に浄化槽が設置されている。		
○ 台所のコンロはプロパンで、浴室、給湯は電気である。		
○ 階段の一部の踏み面と壁面との間に隙間がある。また、2階洋室の一部に、床面と壁面との間に隙間が認められる。		
○ 1階リビングのクロスにひび割れ箇所が認められるほか、2階洋室のクロスに一部薄汚れた箇所がある。また一部で剥がれた箇所もあるとの申告があった。		
○ その他、日常生活に伴う傷や劣化等がある。		
(立会人から受けた説明等)		
□ カーポートは、本件建物と同時期に滞納者（現所有者）に引き渡されました。		
□ 天井と壁、壁と壁の間に廻り縁や幅木がない箇所は、コーキングを施していますが、剥がれることがあります。		
□ 生活をしていると、建物がきしむ様な音がすることがあります。		
□ 1階・2階に水洗トイレが設置されていますが、このうち2階のトイレは引っ越してすぐに2度不具合等により排水が溢れました。それ以後あまり使わないようにしています。		

- 過去、プロパンガス会社と電力会社をそれぞれ他社に変更しようとしたが、できませんでした。
(※立会人から契約書等の提示がなかったため、詳細はいずれも不明)

なお、契約内容の詳細は上記のとおり明らかではないが、契約の状態等に関しては、次のような回答があった。

【プロパンガス会社（令和2年12月28日付け回答）】

『LPGガス供給解約の場合は、現所有者との間に違約金契約書の締結がある。』

【電力会社（令和2年12月25日付け回答）】

『電力会社と現所有者との間に電気契約が存在する。』

【ご注意】

- 不動産公売は、差し押さえた財産を所有者等の権利者の同意を得ることなく、強制的に売却し、その売買代金を滞納国民健康保険料（以下「国保料」という。）の徴収金に配当する制度です。不動産公売において、和歌山市は強制徴収の執行機関であって、売主でも仲介業者でもありません。不動産公売は、市有地の売却とは全く異なる別の制度です。
- 不動産公売では、債権者である執行機関が差し押さえた財産を強制的に売買する関係上、買受人は売却意思のない所有者から「現況有姿・返品不可」を承知で公売財産を買い受けたものとされます。
- 事前に公売財産に関する情報を収集・精査し、「不動産公売は通常の取引行為による売買ではない」ことを理解したうえで、次の一般事項に留意してご参加ください。
- なお、当該公売財産明細書は、公売公告前に、執行機関の担当職員が、現地等を調査した時点で把握した情報及び一応の認識を記載した参考資料に止まるものであり、関係者間の権利関係等を最終的に決める効力はありません。
- 公売財産の面積等は登記簿に記載されたものであり、実測値と異なる場合があります。
- 公売財産の現況や権利関係、法令上の規制・制限などに関しては、この明細書を参考にするほか、現地調査、公簿書類、関係官庁等で十分に内容を吟味、精査のうえ入札ください。
- 内覧会などは行いません。現地確認などはご自身で行ってください。
- 公売財産は滞納者の財産であり、和歌山市の所有財産ではありません。
- 建物の敷地上及び屋内にある動産は、公売の対象外です。
- 公売財産の種類又は品質に関する不適合があっても、現所有者及び執行機関は、担保責任を負いません。
- 公売財産の取得時期は、売却決定に基づく買受代金を全額納付したときです。
公売財産に係る危険負担は、その全額納付時に買受人に移転します。その後に発生した財産の毀損、焼失などによる損害の負担は、買受人が負うこととなります。
公売財産は、買受代金全額納付時の現況有姿のまま、売却します。
- 執行機関は、公売財産の引渡義務を負わないため、使用者や占有者に対して明渡しを求める場合や公売財産内にある動産の処理等はすべて買受人の責任で行うこととなります。
- 土地の境界については隣地所有者と、接面道路（私道）の利用については道路所有者とそれぞれ必要な協議をしてください。
- 買受人は、買受人に対抗することができる公売財産上の負担（例：マンションの未納管理費など）を引き受けなければなりません。
- 執行機関は、買受人の請求に基づき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・郵送費など）は買受人の負担となります。
- 土壤汚染やアスベストなどに関する専門的な調査は行っていません。
- 滞納国民健康保険料の完納等によって、公売を中止する場合がありますので、入札前に公売中止の有無を和歌山市国保年金課にてご確認ください。

その他注意点や特記事項、公売条件等

【(国税徴収法の改正に伴う) 暴力団員等の買受け防止措置】

- 公売不動産の入札等をしようとする者は、暴力団員等に該当しないこと等を記載した陳述書の提出が必要です。また、入札等をしようとする者が法人である場合は、その役員〔全員〕が暴力団員等に該当しないことを陳述等する必要があります。

加えて、自己の計算において入札等をさせようとする者がある場合は、その入札をさせようとする者（その者が法人の場合には、その役員〔全員〕）が暴力団員等に該当しないことを陳述等する必要があります。

陳述書の追完や訂正は認めません。

法人の場合は、現役員を確認できる商業登記簿（登記事項証明書等）の提出が必要です。

※「暴力団員等」とは、和歌山市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団員等をいいます。

- ◇ 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
暴力団員等から資金の提供等を受けた個人・法人は、買受人となれません。

- 売却決定の日時までに、買受人が暴力団員等に該当しないことの調査の結果が明らかにならない場合は、売却決定の日時及び買受代金の納付の期限が変更されます。

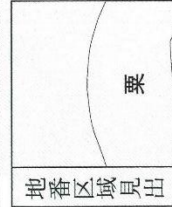
所在図（広域）



所在図（詳細）



旧土地台帳附属地図



(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法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

所在 和歌山市栗字重道ノ坪

地番

202番27

令和2年11月5日付け交付の旧土地台帳附属地図

(注) 地図はおおよその場所を示しているため、必ず公簿及び現地確認等を行ってください。

地積測量図



地番 202-25, 202-26, 202-27
土地の所在 和歌山市粟字重道ノ坪

恒久的的建物等の座標値と名称

点番号	X	Y	種別
M 1	91.665	173.699	マンホール中心
M 2	94.075	146.040	マンホール中心

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	㎡
㊸ 202-25	P3	88.117	133.684	11.754	1153.267218	
	P24	87.012	146.412	13.682	1327.318184	
	P25	106.105	147.376	-11.754	-1270.666170	
	P4	109.211	134.658	-13.682	-1484.224002	
	合計				-284.306570	
合計面積					142.1528350	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	㎡
㊹ 202-26	P24	87.012	146.412	11.755	1140.376080	
	P28	85.807	159.131	13.683	1312.295481	
	P27	106.989	160.095	-11.755	-1257.73245	
	P25	108.105	147.376	-13.683	-1479.200715	
	合計				-284.302419	
合計面積					142.1512095	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	㎡
㊺ 202-27	P28	85.807	159.131	10.585	1015.175595	
	K3	84.804	170.680	15.582	1428.794128	
	K12	87.859	174.313	5.826	570.010014	
	K11	105.872	176.606	-4.618	-1543.251488	
	P27	106.989	160.095	-17.375	-1859.107625	
	合計				-328.376384	
合計面積					168.1816820	

測量年月日 平成30年3月9日
産權表 在産權表



建物図面・各階平面図

各階平面図

1階

①	9.555 × 5.450	=	52.170300
②	7.240 × 0.940	=	6.803600
③	3.640 × 1.385	=	4.998600
計			63.972500

床面積 63.76 m²

2階

①	4.550 × 1.820	=	8.281000
②	9.555 × 2.275	=	21.737625
③	3.640 × 1.385	=	4.998600
④	3.640 × 2.275	=	8.281000
計			43.298225

床面積 43.26 m²

建物図面

家屋番号 202-27
和歌山市薬子重道ノ坪202番地27

建物の所在

縮尺 1/500

作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

登記年月日：平成30年12月20日

申請人

令和2年11月5日 和歌山地方建築局

(平成30年12月20日作成)
(和歌山県土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和2年11月5日 和歌山地方建築局

登記官



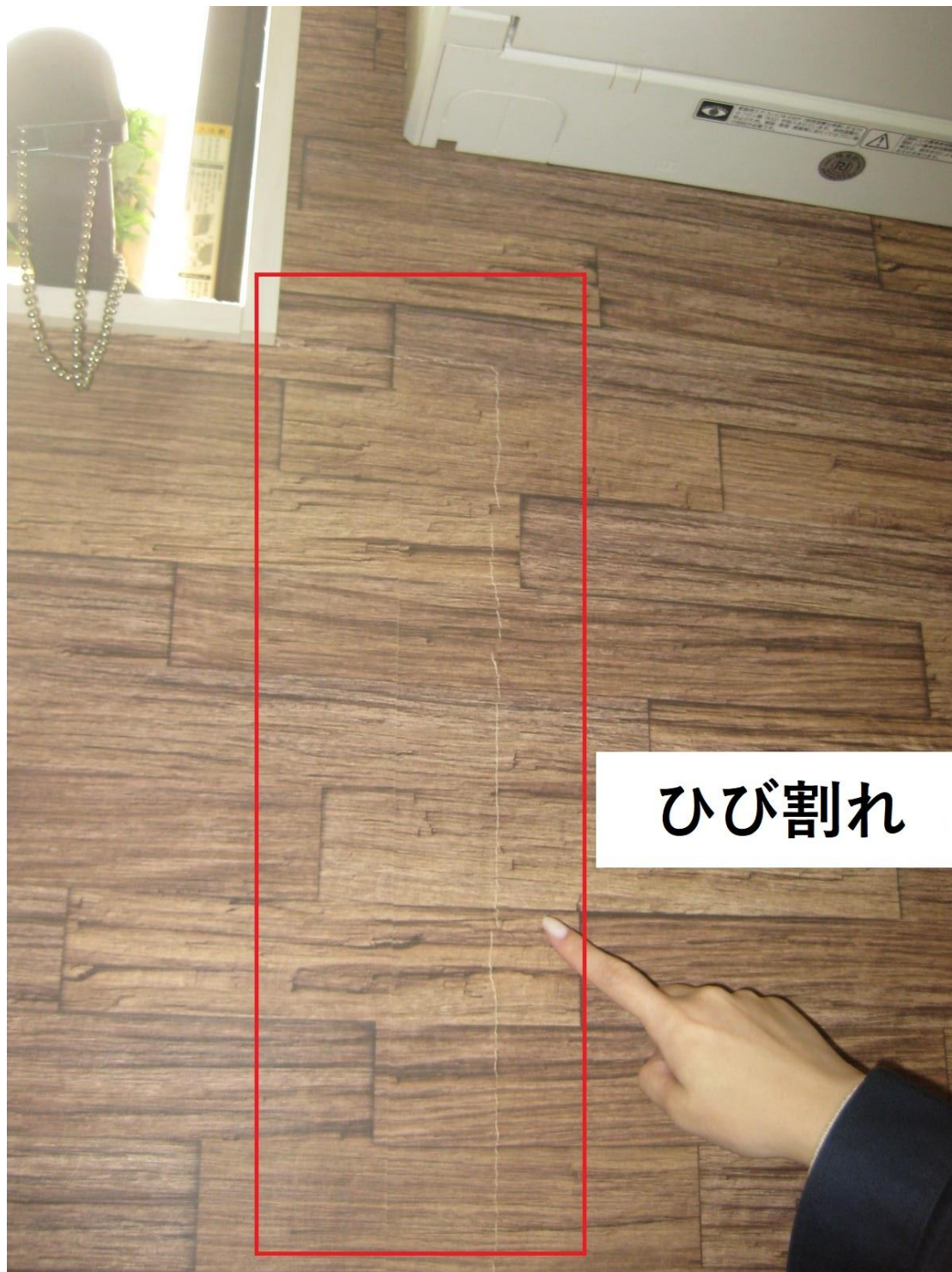
現況写真



現況写真



現況写真



現況写真



現況写真



壁と床の隙間