

# 不 動 産 公 売 広 報 (期 間 入 札)

公売保証金提供期間	令和7年7月31日(木)まで
入 札 期 間	令和7年7月24日(木)から 令和7年7月31日(木)まで
開 札 日	令和7年8月5日(火)

## 不動産公売（期間入札）のご案内

公 売 方 法	期間入札
入 札 場 所	高砂市役所財務部税務室債権管理課
入 札 期 間	令和7年7月24日（木）午前9時00分から 令和7年7月31日（木）午後5時00分まで
公売保証金納付期限	令和7年7月31日（木）午後2時00分まで
開 札 日 時	令和7年8月5日（火）午前10時00分
開 札 場 所	高砂市役所 南庁舎3階 作業スペース1
売 却 決 定 日 時	令和7年8月26日（火）午前10時00分
買受代金納付期限	令和7年8月26日（火）午後2時00分

## ※追加入札を行う場合

（見積価格以上で最高価格（同額である場合）の入札者が2人以上ある場合）

公 売 方 法	期日入札
公 売 場 所	高砂市役所 南庁舎3階 作業スペース1
入 札 日 時	令和7年8月12日（火）午前10時00分から 午前10時30分まで
開 札 日 時	令和7年8月12日（火）午前10時30分
売 却 決 定 日 時	令和7年9月2日（火）午前10時00分
買受代金納付期限	令和7年9月2日（火）午後2時00分

## 期間入札の流れ

1 入札書類の取寄せ	<p>「入札書類依頼書」を郵送、ファクシミリ送信、又は債権管理課へ持参してください。</p> <p>入札書類は随時発送します。</p> <p>「入札書類依頼書」は公売広報に掲載しています。なお、高砂市ホームページからダウンロードすることもできます。</p>
2 公売保証金の納付	所定の方法で納付期限までに公売保証金を納付してください。
3 入札書の提出	入札書及び所定の書類一式を、郵送又は債権管理課職員への手交のいずれかにより入札期間内に提出してください。
4 開札	開札期日に入札者立会いのもと開札し、見積価格以上で最も高い価格の方を、最高価申込者として決定します。
5 売却決定	売却決定日に最高価申込者に対して公売財産の売却を決定します。
6 買受代金納付	最高価申込者は、納付期限までに買受代金の全額（公売保証金相当額を控除）を納付してください。
7 権利移転	所有権移転登記請求書（買受人に後日送付します。）を提出していただき、高砂市が手続きを行います。権利移転に伴う費用（登録免許税等）は、買受人の負担となります。

## 入札される方へ

### 1 注意事項

- (1) 公売財産については、あらかじめその現況及び関係公簿等をご確認ください。
- (2) 掲載している図面及び写真が現況と異なる場合は、現況を優先します。
- (3) 執行機関（市）は、公売財産の種類又は品質に関する契約不適合責任等を負いません。
- (4) 執行機関（市）は、公売財産の引渡し義務を負わないため、使用者又は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等の処理については買受人が行うこととなります。
- (5) 土地の境界については隣接地所有者と協議してください。
- (6) 土壌汚染やアスベストなどに関する専門的な調査は行っておりません。
- (7) 権利移転及び危険負担の移転の時期は、売却決定後、買受人が買受代金を納付した時です。ただし、法令等の規定により関係機関の許可又は登録等を要する公売財産については、要件を満たさなければ、権利移転の効力は生じません。
- (8) 公売財産の権利移転に伴う費用は買受人の負担となります。
- (9) 公売を中止する場合がありますので、その際は中止の旨をお知らせします。
- (10) 売却区分番号内に複数の財産（財産がひとつで所有者を異にする場合を含む。）があるものについては、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を行います。

### 2 公売の参加資格

原則として公売保証金（次の「公売保証金」の項目参照）を納付すれば、どなたでも入札に参加することができます。

ただし、国税徴収法第92条（買受人の制限）及び国税徴収法第108条第1項（入札等の制限）等の規定に該当する方は公売に参加することができません。

また、公売財産の入札等をしようとする方（法人の場合はその役員全員）は、暴力団員等でない旨の陳述書を提出する必要があります。提出がない場合や記載に不備がある場合は、入札等が無効になります。

### 3 入札の手引き

入札については、「不動産公売（期間入札）の手引き」をご覧ください。

「不動産公売（期間入札）の手引き」は、高砂市財務部税務室債権管理課で配布しており、高砂市ホームページにも掲載しています。

## 公売財産一覧表

売却区分 番号	見積価額	公 売 財 産	
	公売保証金	種 類	所 在 地 等
070101	2,940,000 円	居宅	和歌山県和歌山市新在家121-1-702
	300,000 円		

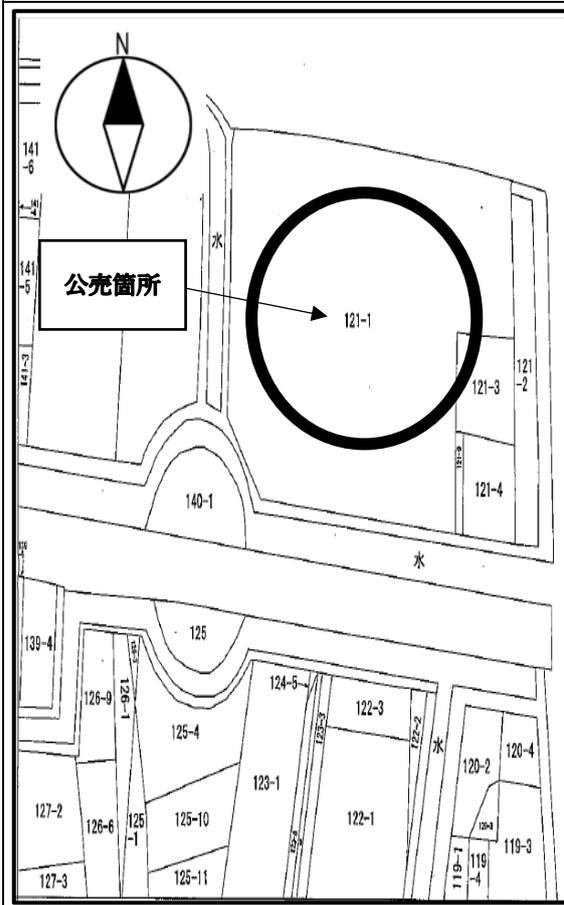
売却区分	070101	見積価額	2,940,000円	公売保証金	300,000円
公売財産 の表示	(一棟の建物の表示)				
	所 在	和歌山県和歌山市新在家字一里山 121番地1			
	建物の名称	パレ・ロワイヤル四ヶ郷			
	構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根7階建			
	床 面 積	1階	653.88㎡		
		2階	536.39㎡		
		3階	508.30㎡		
		4階	508.30㎡		
		5階	508.30㎡		
		6階	508.30㎡		
		7階	508.30㎡		
	(敷地権の目的である土地の表示)				
	土地の符号	1			
	所在及び地番	和歌山県和歌山市新在家字一里山121番1			
	地 目	宅地			
地 積	1998.17㎡				
(専有部分の建物の表示)					
家屋番号	新在家 121番1の42				
建物の名称	702号				
種 類	居宅				
構 造	鉄筋コンクリート造1階建				
床 面 積	7階部分 62.05㎡				
(敷地権の表示)					
土地の符号	1				
敷地権の種類	所有権				
敷地権の割合	325248分の6205				
以上は不動産登記簿の表示による					
公売財産 の概要	不動産鑑定評価書(抜粋)参照				
法的規制 利用状況等					
公売条件 その他	<p>1 執行機関(市)は、公売財産の種類又は品質に関する契約不適合責任等を負いません。</p> <p>2 公売財産内には、所有者とは別の者が居住しています。</p> <p>3 区分所有者により「管理組合法人パレ・ロワイヤル四ヶ郷」が結成されており、同管理組合より委託を受けた管理会社が管理を行っています。詳細は、管理会社「日本ハウズイング株式会社 大阪支店 和歌山営業所」(TEL: 073-428-3016)にお問い合わせください。</p>				

- 4 月額管理費等は次のとおりです。  
管理費 月額 1,001円  
修繕積立費 月額15,341円
- 5 管理会社によれば、公売財産にかかる未納管理費等は38,657円（令和6年7月26日現在）です。未納管理費等は買受人に承継されます。上記の管理費等の他、水道料（2か月に1回：実費）の支払いについては管理会社との協議が必要となります。
- 6 執行機関（市）は、不動産の直接の引渡しは行いません。したがって、公売財産内に居住者が存在する場合の明渡請求や公売財産内に動産が存在する場合の取扱いなどについてはすべて買受人の責任において行うこととなります。

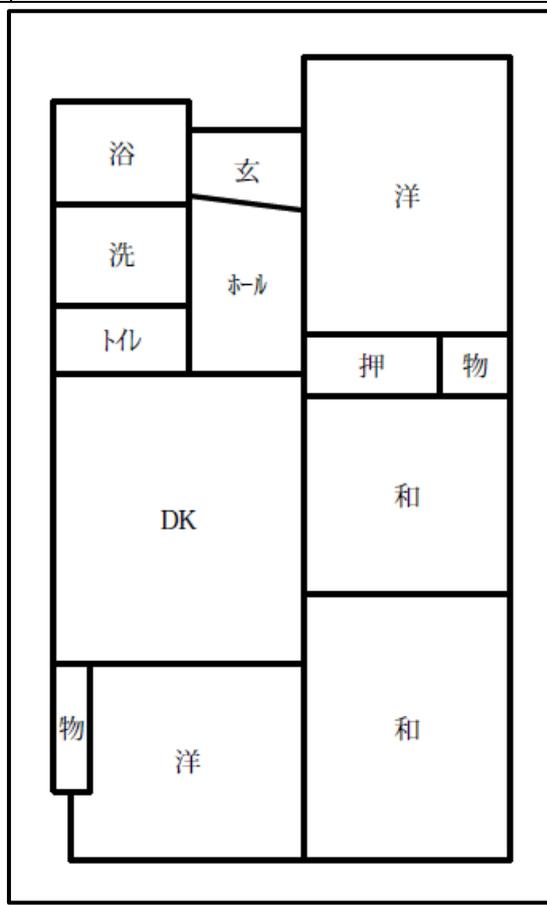
所在図



見取図



間取図



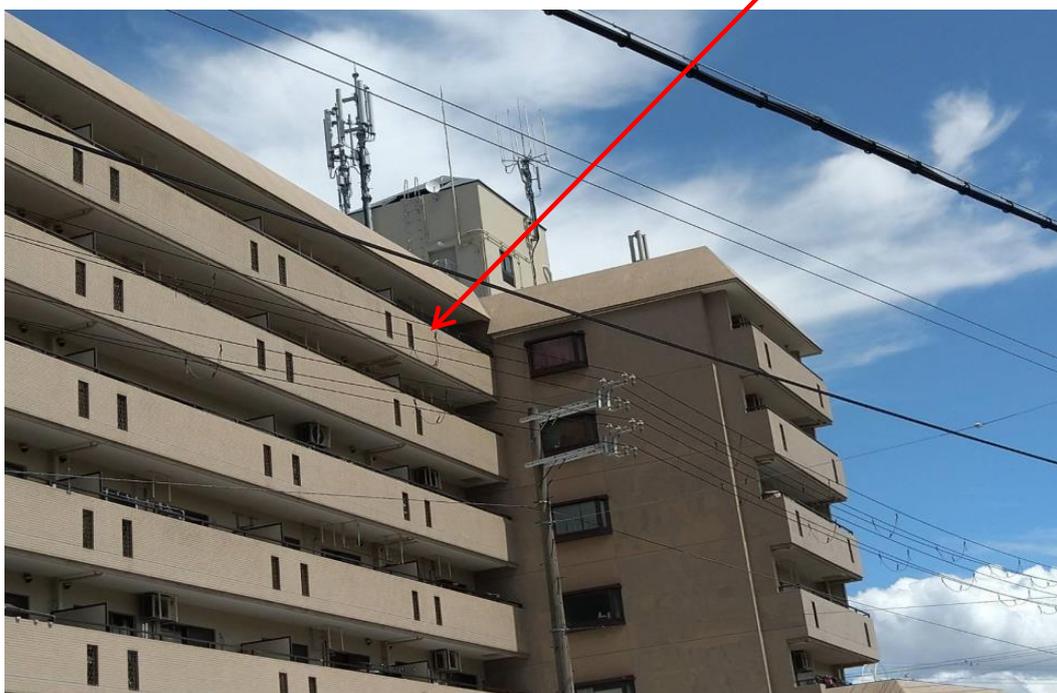
公売物件写真 「不動産鑑定評価書（抜粋）」  
対象不動産の写真

南東方向から撮影



対象不動産

南方向から撮影



公売財産の概要、法的規制利用状況等 「不動産鑑定評価書（抜粋）」

⑤. 近隣地域の状況

近隣地域の範囲	対象不動産が南面する国道24号沿いで、対象不動産を東端として西方へ約230mの範囲。	
近隣地域の特性	店舗、戸建集宅、共同住宅、業所等が混在する地域。	
交通・接近条件	JR阪和線「紀伊中ノ島」駅から東方へ約1300m(道路距離)。	
街路条件	標準街路	: 幅員約 12.0m 舗装公道
	系統・連続性	: 良好
環境条件	(自然環境)	
	日照・通風	: 普通
	地勢	: 平坦
	地盤	: -
	(供給処理施設)	
	上水道	: 公営水道
	下水道	: 浄化槽
	ガス	: LPガス(集中)
	危険・嫌悪施設等	: 無し(但し和歌山刑務所に近接している。)
行政条件	区域区分	: 市街化区域
	用途地域	: 準工業地域
	建蔽率[指定/基準]	: 60% / 60%
	容積率[指定/基準]	: 200% / 200%
	防火規制	: 無指定
	その他規制	: 大規模集客施設制限地区
標準的使用	幅員約12mの国道に接面する500㎡程度の店舗地。	

(3). 個別分析

①. 土地

交通・ 接近条件	J R阪和線「紀伊中ノ島」駅ほぼ東方約1300mの処に位置し、交通施設、利便施設等との接近性は、良好とはいえない。	
街路条件	<p>接 面 道 路 : 南側 幅員約 12.0 m 舗装道路 第42条1項1号適用 (建築基準法上の扱い) 東側 幅員約 4.0 m 舗装道路 第42条1項1号適用 幅員約 m 幅員約 m</p> <p>系 統 ・ 連 続 性 : 良好 他 : 特に無し</p>	
環境条件	<p>(自然環境)</p> <p>日 照 ・ 通 風 : 普通 地 勢 : 平坦 地 盤 : - 周 圍 の 状 況 : 路線商業地域 (供給処理施設)</p> <p>上 水 道 : 公営水道 下 水 道 : 浄化槽 ガ ス : LPガス (集中) 危険・嫌悪施設等 : 無し (但し和歌山刑務所に近接している。)</p>	
行政条件	<p>区 域 区 分 : 市街化区域 用 途 地 域 : 準工業地域 建蔽率[指定/基準] : 60% / 60% 容積率[指定/基準] : 200% / 200% ※ 防 火 規 制 : 防火地域 そ の 他 規 制 : 大規模集客施設制限地区 再建築等の可否等 : 可 (特に問題無し) 補 足 : ハザードマップでは0.5~3.0mの浸水想定区域となっている。</p>	
面地条件	<p>地 積 : 1,998.17㎡ 道路との位置関係 : 二方路 形 状 等 : やや不整形 道路高低位置 : 等高接面 法面の有無・状態 : 無し 私道負担等 : 無し そ の 他 : 前面国道に都市計画道路が計画決定されており、当建物の建築に当たっては、都市計画法による第53条許可 (昭和62年11月25日) を受けている。</p>	

周知の埋蔵文化財包蔵地指定の有無	無し : -
土壌汚染の可能性	<p>以上の独自調査においては土壌汚染の存在を推量する端緒は確認できなかった。従って、本件評価においては、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与える事はないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行った。</p> <p>なお、本件ではあくまでも限られた範囲内での調査を行って土壌汚染発生端緒の有無を判定するものであり、絶対的な土壌汚染の有無の事実判定を行っているものではない。従って厳密に土壌汚染の有無及びその程度を判定する為には別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施する必要がある。</p>
路線価	令和6年度 : 南側 : 59,000円/㎡
その他	特に無し
土地の最有効使用	中層の店舗付共同住宅の敷地として一体利用すること。

②. 建物

符 号	一棟の建物	専有部分	
家 屋 番 号 等	—	新在家 121番1の42	
建 築 年 月 日	—	昭和63年12月10日	
床 面 積	1階 653.88 m <sup>2</sup> 2階 536.39 m <sup>2</sup> 3階 508.30 m <sup>2</sup> 4階 508.30 m <sup>2</sup> 5階 508.30 m <sup>2</sup> 6階 508.30 m <sup>2</sup> 7階 508.30 m <sup>2</sup>	7階 62.05 m <sup>2</sup>	
	延 3,731.77 m <sup>2</sup>	延 62.05 m <sup>2</sup>	
構 造 及 び 階 層	鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根7階建	鉄筋コンクリート造1階建	
用 途 等	—	居宅	
品 等 ・ 性 能 等	やや下位	やや下位	
管 理 状 況	普通	普通	
構 成 割 合	(躯体) 40 %	(躯体) 40 %	
	(仕上) 40 %	(仕上) 40 %	
	(設備) 20 %	(設備) 20 %	
経 過 年 数	—	36年	
経 済 的 耐 用 年 数	(躯体) 52年	(躯体) 52年	
	(仕上) 46年	(仕上) 46年	
	(設備) 41年	(設備) 41年	
経 済 的 残 存 耐 用 年 数	(躯体) 16年	(躯体) 16年	
	(仕上) 10年	(仕上) 10年	
	(設備) 5年	(設備) 5年	

有害物質使用の有無	<p>以上の独自調査においては対象建物内において、飛散性アスベストの存在を推量する端緒が認められたが、PCBの使用又は保管の事実は確認できなかった。従って、飛散性アスベスト等の有害物質の存否等についての専門機関による調査が必要と考えられる。しかし、現況のままの継続使用が最有効使用であり、建物の取壊しによる飛散の恐れがないこと等から価格形成に影響は殆どないと判断した。</p> <p>なお、本件はあくまでも限られた範囲での調査を行って有害物質(アスベスト、PCB)の存在を推量する端緒の有無を判定するものであり、絶対的な有害物質の有無の事実判定を行っているものではない。従って厳密に有害物質の有無及びその程度を判定する為には別途、専門機関による建物状況調査等を実施する必要がある。</p>		
その他価格形成要因	<p>屋根、外壁、基礎、床、内装、間取り、台所・浴室・便所等の給排水設備・衛生設備の状況等については、適切に維持管理されている同種不動産と概ね同水準にあると推定した。</p>		
共有部分	<p>EV:1基 オートロック 平面駐車場、自走式駐車場 2階:集会室</p>		
専有部分	<p>4DK ダイニング・キッチン、洋室1、洋室2、和室1(6帖)、和室2(6帖) バルコニー:南 イ.管理費:1,001円 ロ.修繕積立金:15,341円</p>		
そ の 他	登記面積	登記面積(内法)	基準階層: 3~5階が標準的と判断

## 開札場所 案内図



### 【問合せ先】

高砂市財務部税務室債権管理課

079-443-9018 (直通)

**入札するには、事前に入札書の取寄せが必要になります。**

下記の依頼書を記入し、債権管理課まで郵送又は直接持参するか、ファックスしてください。

不動産公売（期間入札）の手引きなど、高砂市ホームページに詳細情報を掲載しています。《<https://www.city.takasago.lg.jp/>》

## 入札書類送付依頼書

高砂市財務部税務室債権管理課（公売担当）宛 （FAX079-442-2229）

入札期間	令和7年7月24日（木）午前9時00分から 令和7年7月31日（木）午後5時00分まで
入札者又は入札代表者の住所及び 氏名（名称）	（住所）〒 ー
	（氏名）
共同入札の場合 入札者数	入札代表者を含めて_____名
入札書類の送付先 （※上記住所と異なる場合）	（住所）〒 ー
	（氏名）
	（入札者又は入札代表者との関係）※代理人、法人代表者等
連絡先電話番号 （平日日中の連絡先）	（ ） ー 氏名（名称）
売却区分番号	
公売保証金納付方法	納付書 ・ 口座振込（どちらかに○を入れてください。）

- ※1 複数の物件について送付依頼される方は、入札を希望するすべての物件の売却区分番号を記入してください。
- ※2 売却区分番号毎に入札書類が異なりますので、ご注意ください。
- ※3 入札書類は随時発送します。到着しない場合は、下記連絡先までご連絡ください。
- ※4 入札書が入札期間までに提出されなかった場合は、入札には参加できません。余裕をもって、手続きを行ってください。

《連絡先》高砂市債権管理課 079-443-9018（直通）

**入札するには、事前に入札書の取寄せが必要になります。**

下記の依頼書を記入し、債権管理課まで郵送又は直接持参するか、ファックスしてください。

不動産公売（期間入札）の手引きなど、高砂市ホームページに詳細情報を掲載しています。《<https://www.city.takasago.lg.jp/>》

**入札書類送付依頼書【記入例 個人】**

高砂市財務部税務室債権管理課（公売担当）宛 （FAX079-442-2229）

入札期間	令和7年7月24日（木）午前9時00分から 令和7年7月31日（木）午後5時00分まで
入札者又は入札代表者の住所及び氏名（名称）	（住所）〒676-8 住民票上の住所及び氏名を記載してください。 高砂市荒井町 丁目1-1
	（フリガナ） タカサゴタロウ （氏 名） 高砂 太郎
共同入札の場合 入札者数	入札代表者を含めて 名
入札書類の送付先 （※上記住所と異なる場合）	（住所）〒 - 共同入札者の総人数「を記載してください。
	（フリガナ） （氏 名）
	（入札者又は入札代表者との関係）※代理人、法人代表者等
連絡先電話番号 （平日日中の連絡先）	（ ） - 希望する売却番号を記載してください。 氏名（名称）
売却区分番号	
公売保証金納付方法	納付書 ・ 口座振込（どちらかに○を入れてください。）
<p>※1 複数の物件について送付依頼される方は、入札を希望するすべての物件の売却区分番号を記入してください。</p> <p>※2 売却区分番号毎に入札書類が異なりますので、ご注意ください。</p> <p>※3 入札書類は随時発送します。到着しない場合は、下記連絡先までご連絡ください。</p> <p>※4 入札書が入札期間までに提出されなかった場合は、入札には参加できません。余裕をもって、手続きを行ってください。</p> <p>《連絡先》高砂市債権管理課 079-443-9018（直通）</p>	

**入札するには、事前に入札書の取寄せが必要になります。**

下記の依頼書を記入し、債権管理課まで郵送又は直接持参するか、ファックスしてください。

不動産公売（期間入札）の手引きなど、高砂市ホームページに詳細情報を掲載しています。《<https://www.city.takasago.lg.jp/>》

**入札書類送付依頼書【記入例 法人】**

高砂市財務部税務室債権管理課（公売担当）宛 (FAX 079-442-2229)

入札期間	令和7年7月 令和7年7月	商業登記簿上の所在地及び商号を記載してください。氏名（名称）欄には、商号とともに
入札者又は入札代表者の住所及び氏名（名称）	(住所) 〒676- 高砂市荒井町千原 1	代表者の役職及び氏名を記載してください。
	(フリガナ) タカサゴフドウサンカブシキガイシャダイヒョウトリシマリヤクタカサゴタロウ (氏 名) 高砂不動産株式会社代表取締役 高砂 太郎	
共同入札の場合 入札者数	入札代表者を含めて _____ 名	
入札書類の送付先 (※上記住所と異なる場合)	(住所) 〒	共同入札者の総人数「」を記載してください。
	(フリガナ) (氏 名)	
	(入札者又は入札代表者との関係) ※代理人、法人代表者等	
連絡先電話番号 (平日日中の連絡先)	( ) - 氏名（名称）	希望する売却番号を記載してください。
売却区分番号		
公売保証金納付方法	納付書 ・ 口座振込（どちらかに○を入れてください。）	

- ※1 複数の物件について送付依頼される方は、入札を希望するすべての物件の売却区分番号を記入してください。
- ※2 売却区分番号毎に入札書類が異なりますので、ご注意ください。
- ※3 入札書類は随時発送します。到着しない場合は、下記連絡先までご連絡ください。
- ※4 入札書が入札期間までに提出されなかった場合は、入札には参加できません。余裕をもって、手続きを行ってください。

《連絡先》高砂市債権管理課 079-443-9018（直通）