不　動　産
公売広報

公売日：令和８年１０月２８日（水）

場　所：高砂市役所　本庁舎３階

　　３０１会議室

高　　砂　　市

財務部債権管理課

高砂市荒井町千鳥１丁目１番１号

℡（０７９）４４３－９０１８（直通）

不動産公売のご案内

公　売　期　日	令和８年１０月２８日（水）
公　売　場　所	高砂市荒井町千鳥１丁目１番１号 高砂市役所　本庁舎３階　３０１会議室
公　売　方　法	期日入札
入札参加申込受付日時	令和８年１０月２８日（水）　午後２時～２時２０分
入　札　日　時	令和８年１０月２８日（水）　午後２時～２時３０分 ※午後１時４５分頃より入札についての説明を行います。
開　札　日　時	令和８年１０月２８日（水）　午後２時３０分
売却決定日時	令和８年１１月１８日（水）　午前１０時
売却決定場所	高砂市役所　財務部　債権管理課
買受代金納付期限	令和８年１１月１８日（水）　午後２時

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になります。

（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（財産が一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。

携　　行　　品

（１） 公売保証金

現金をご持参ください。

（２）本人確認ができるもの

入札者が個人の場合は運転免許証やマイナンバーカード、法人の場合は商業登記簿抄本等もご持参ください。

（３）暴力団員等でない旨の陳述書

陳述書の提出がない場合又は不備があるときには、入札は無効となります。

なお、法人の場合は、法人の役員を証する書面として商業登記簿に係る登記事項証明書を提出する必要があります。

また、宅地建物取引業又は債権管理回収業の事業者は、その許認可等を受けていることを証明する文書（宅地建物取引業の免許証等）の写しを併せて提出する必要があります。

（４）委　任　状

代理人により入札される場合（法人で代表者権限のない方が入札される場合を含む）は、代理権限を証する委任状が必要です。また、委任者が法人の場合は、委任者の印鑑証明書が必要です。

共同で入札される場合で、他の共有者が入札に来られない場合も委任状が必要です。

（５）収 入 印 紙

落札できなかった方は、入札前に納めていただいた公売保証金をお返しすることになりますが、この場合、公売保証金の返還を受ける方が営利法人又は個人の営業者の方は、２００円の収入印紙が必要です。

（６）印　　鑑

個人で入札される場合は認印、法人で入札される場合は代表者印、代理人の場合は代理人の認印が必要です。

（７）共同入札代表者の届出書兼持分内訳書

共同入札をする場合は共同入札代表者の届出書兼持分内訳書の提出が必要です。

※上記（３）（４）（７）の様式については、巻末資料を複写して使用してください。
また、高砂市ホームページにも掲載しています。

公 売 参 加 の 手 引 き

公売参加資格	1　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。 ~~2　入札する物件が農地である場合は、権限を有する行政庁（以下「権限庁」という。）が交付した買受適格証明書を提出又は提示しなければ公売に参加できません。~~ 3　代理人が入札する場合は、代理権限を証する委任状が必要となります。
公売保証金	1　公売に参加するためには、公売保証金が必要です。公売当日、所定の公売保証金（現金）をご持参の上、入札参加申込受付期間内に納付手続きを完了してください。 　また、公売保証金の返還に際し利子はつきません。 2　公売保証金の納付は、「公売保証金提供書」に現金を添えて提出してください。 3　公売保証金の納付と引換えに入札書をお渡しします。
入　　札	1　入札開始から終了までの手順等は、公売担当職員の説明に従ってください。 2　入札者は、所定の入札書により売却区分の番号ごとに入札してください。 3　入札書の入札価額は丁寧に書き、頭部には必ず「金」又は「￥」の文字を付けてください。 4　架空の名義や他人の名義は、絶対に使用しないでください。落札後、登記を行う場合は、入札書に記載された住所及び氏名により行うこととなります。 5　代理人の場合は、入札者欄に買受人本人の住所及び氏名を記入し、その下の欄へ代理人の住所及び氏名を記入してください。法人名で入札される場合には、入札書の提出を行う方が代表権限を有することを証する書面（商業登記簿等）を入札に先立って提示してください。 6　一度入札した入札書は、入札時間内であっても、引換え、変更又は取消しをすることはできません。 7　入札箱へ入札書を入れる前に、もう一度入札書の金額等に誤りがないか、金額を訂正していないかを確認してください。入札価額を訂正したものは無効となります。 8　同一人が同一の公売物件について２枚以上の入札書を提出すると、その入札書はいずれも無効になります。 9　共同入札する場合は、共同入札者の中から１名の代表者を決定し、共同入札者全員の住所（所在地）、氏名（名称）及び持分を記入した「共同入札代表者の届出書兼持分内訳書」を提出してください。

開　　札	入札書は入札者の面前で開札します。ただし、入札者又は代理人が開札の場所にいない場合又は立ち会わない場合は、公売を担当していない職員が立ち会って開札します。
最高価申込者の　決　定	1　見積価額以上の入札者のうち、最高の価額による入札者を最高価申込者として決定します。 2　最高の価額による入札者が２名以上ある場合（同額である場合）には、これらの者の間で追加入札を行い、最高価申込者を決定します。 なお、追加入札をすべき者が当初の入札価額に満たない価額で追加入札をした場合又は入札をしなかった場合は、国税徴収法第１０８条（公売場所への入場、入札等の制限）の規定が適用されることがあります。 3　追加入札による最高価額も同額の場合は、くじ引きで最高価申込者を決定します。 4　最高価申込者の納付した公売保証金は、売却決定日時まで保管し、売却決定後、買受代金に充てます。
次順位買受申込者の決定	1　公売財産の売却区分ごとに、次の要件を満たす入札者から次順位による買受けの申込みがあるときは、その方を次順位買受申込者とします。 （1）入札価額が見積価額以上である。 （2）入札価額が最高価額に次いで高価である。 （3）入札価額が最高価額から公売保証金の額を控除した額以上である。 2　次順位による買受けの申込みがあり、最高価額に次ぐ同額の入札者が２名以上ある場合もくじ引きで次順位買受申込者を決定します。 3　最高価申込者が、その決定を取り消された場合及び売却決定が取り消された場合は、次順位買受申込者に対して売却決定をします。 4　次順位買受申込者の納付した公売保証金は、一定の期間保管します。 なお、この場合も公売保証金に利子はつきません。
再　度　入　札	入札日時に入札者がいないとき、又は開札の結果、最高価申込者がいない場合は、再度、入札を行うことがあります。
売　却　決　定	売却決定は、公売公告に記載した日時に、最高価申込者に対して行います。 なお、次順位買受申込者に対して売却決定をする場合には、日時及び買受代金納付の時期が異なることがあります。
売却決定金額 （消費税について）	売却決定は、入札書の「入札金額」欄に記載された金額をもって行います。（平成２０年６月６日の国税徴収法基本通達の一部改正により公売財産が消費税法上の課税財産（同法別表第１に掲げる財産以外の財産）である場合には、見積金額、最高価申込価額及び売却金額に消費税相当額を含む取扱いとなりました。このため、「入札価額」、すなわち、落札価額をもって売却決定金額とします）。

買受代金の納付	買受人は売却決定を受けた後、公売広告に記載した納付期限までに、次に掲げる方法により、買受代金（売却決定金額－公売保証金）を納付してください。 指定金融機関での納付 市が発行する納付書を用いて指定金融機関等で納付してください。なお、納付後、確認のため債権管理課へ電話及び払込本人控えをＦＡＸしてください。 債権管理課（０７９）４４３－９０１８　ＦＡＸ（０７９）４４２－２２２９
買受申込の取消し	公売財産の換価について、法律の規定に基づき滞納処分の続行の停止があった場合（地方税法第１９条の７等参照）、最高価申込者、次順位買受申込者及び買受人は、滞納処分の続行が停止されている間は、公売財産の買受申込みを取り消すことができます。
売却決定の取消し	1　最高価申込者又は次順位買受申込者の決定を受けた者について、国税徴収法第１０８条第２項（最高価申込者等の決定の取消し）の規定により、最高価申込者の決定又は次順位買受申込者の決定を取り消した場合は、その売却決定を取り消します。 2　売却決定に基づく買受代金の納付前に、公売に係る市税の完納の事実が証明された場合には、その売却決定を取り消します。 3　買受人が、買受代金をその納付期限までに納付しない場合は、その売却決定を取り消します。
公売保証金の返還	1　最高価申込者及び次順位買受申込者以外の入札者が納付した公売保証金は、公売終了後に「債権領収書」を確認した後「公売保証金返還請求書」と引換えに返還します。 なお、返還を受ける者が営利法人又は個人の営業者である場合には、公売保証金の返還に係る領収証書の裏面に金額、住所及び氏名を記載の上押印し、収入印紙（１通につき２００円）を貼付して提出してください。ただし、公売保証金の記載金額が５万円未満のものは必要ありません。 2　次順位買受申込者が納付した公売保証金は、最高価申込者が買受代金を納付した後（次順位買受申込者に対して売却決定をすることのないことが確定した後）に口座振込にて返還します。 3　最高価申込者又は次順位買受申込者で、売却決定を受けたものが納付した公売保証金は、買受代金の一部に充当します。 4　買受人が買受代金をその納付期限までに納付しないことにより売却決定が取り消された場合は、その者の納付した公売保証金は、その公売に係る市税に充て、なお残余がある場合はこれを滞納者に交付します。
公売保証金の市への帰属	国税徴収法第１０８条第２項（最高価申込者等の決定の取消し）の処分を受けた者の納付した公売保証金は、高砂市に帰属します。
権利移転の時期等	1　買受人は、買受代金の全額を納付した時に公売財産を取得します。 ~~2　農地については、権限庁の許可又は届出の受理がなければ、買受代金の納付にかかわらず権利移転の効力は生じません。~~
危険負担移転	1　公売財産の換価に伴う危険負担は、買受代金を納付した時に買受人に移転し

の　時　期	ます。 ~~2　農地については、権限庁の許可又は届出の受理がなければ、買受代金の納付にかかわらず危険負担移転の効力は生じません。~~
権利移転に伴う費用の負担	公売財産の権利移転に伴う登記費用等（登録免許税等）は、買受人の負担となります。
権利移転についての必要書類等	1　買受人は、買受代金の全額を納付後に、次の書類を提出し、所有権移転登記の請求をしてください。 （1）売却決定通知書 （2）買受物件の固定資産評価証明書 （3）買受人の住所及び所在地を証する書面 個人の場合　住民票の写し等 法人の場合　法人の登記簿抄本等 （4）登録免許税（書面申請）の領収証書又は同税相当額の収入印紙 （5）登記識別情報通知の郵送用切手 ＊　上記書類を提出する際には、印鑑（法人の場合は代表者印・代理人が来られる場合は代理人の印）をご持参ください。
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になります。 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（財産が一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。

公売財産一覧表

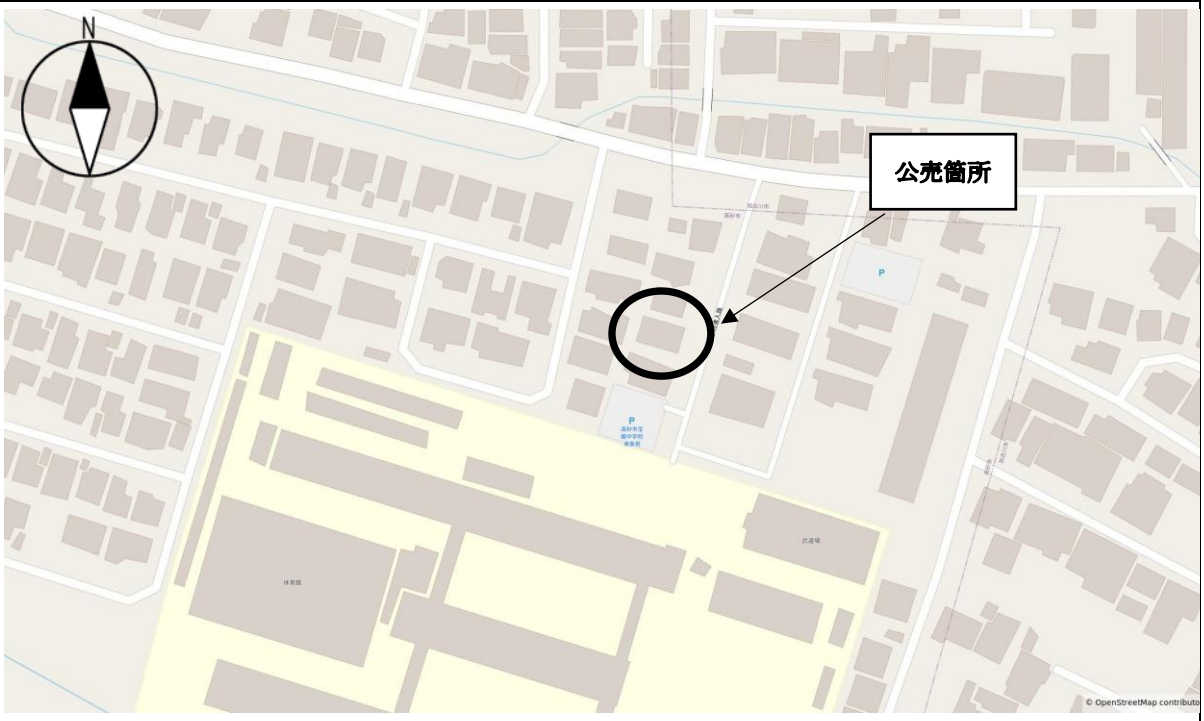
売却区分 番　　号	見積価額 公売保証金	公　　売　　財　　産 種　類	 所　　在　　地　　等
080201	11,600,000円	宅地	高砂市米田町米田字出林１１７０番３
	1,160,000円	居宅	高砂市米田町米田字出林　１１７０番地３ 家屋番号：１１７０番３

<table>
<tr><td>売却区分</td><td>080201</td><td>見積価額</td><td>11,600,000円</td><td>公売保証金</td><td>1,160,000円</td></tr>
<tr><td>公売財産の表示</td><td colspan="5">不動産登記簿の表示による
１　所　　在　高砂市米田町米田字出林
　　地　　番　１１７０番３
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１２２．３１㎡

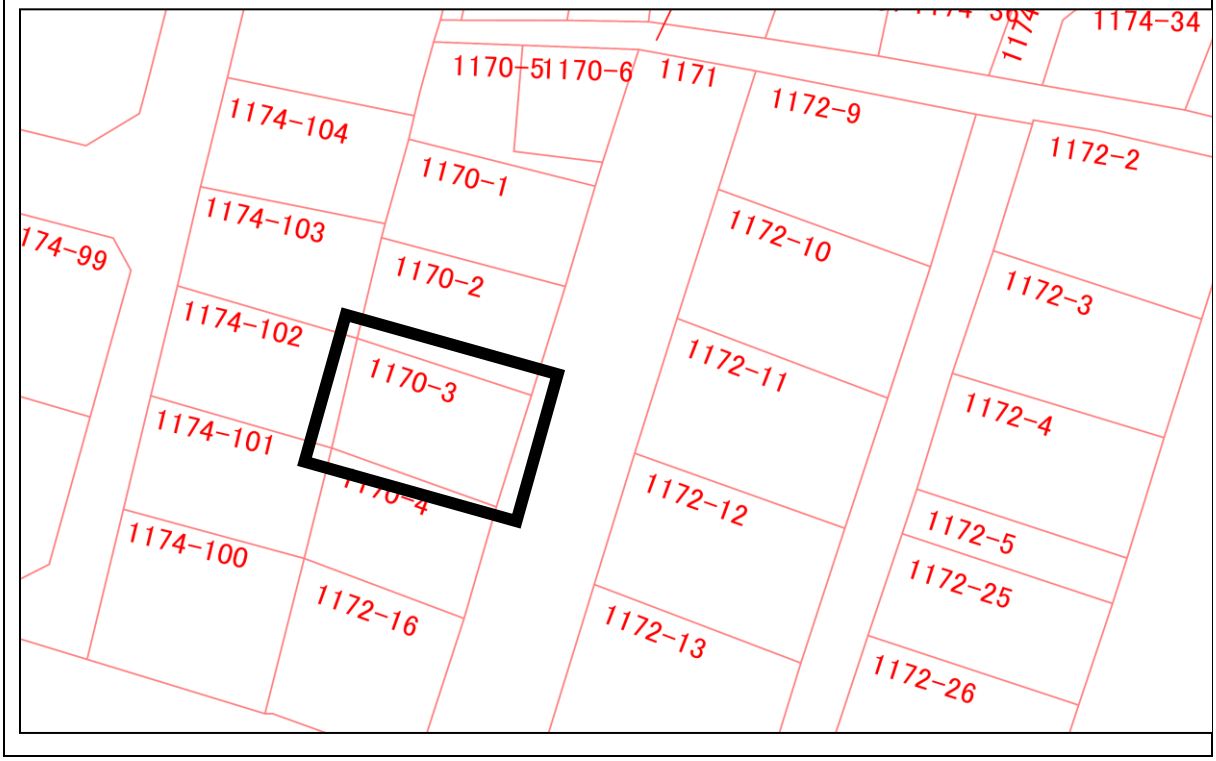
２　所　　在　高砂市米田町米田字出林　１１７０番地３
　　家屋番号　１１７０番３
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造スレートぶき２階建
　　床面積　１階　５５．４８㎡
　　２階　５０．５１㎡</td></tr>
<tr><td>公売財産の概要</td><td colspan="5">不動産鑑定評価書（抜粋）参照

【建物について】</td></tr>
<tr><td>法的規制利用状況等</td><td colspan="5">１　以前は元所有者が居住していたと推認されるが、居住者は死亡し、空き家となっています。
２　登記上の所有者は、相続により相続人へ変更されています。</td></tr>
<tr><td>公売条件その他</td><td colspan="5">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。
２　執行機関（市）は、公売財産の引渡し義務を負わないため、建物使用者に対して明渡しを求める場合については、買受人が実施することになります。</td></tr>
</table>

所在図


N
公売箇所

見取図

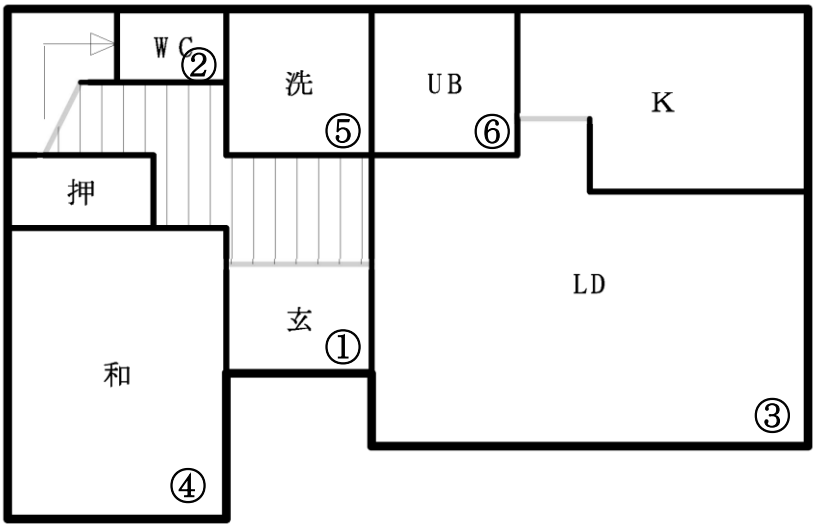

1170-5
1170-6
1171
1172-9
1174-34
1174-104
1170-1
1172-2
1174-103
1172-10
1174-99
1170-2
1172-3
1174-102
1170-3
1172-11
1172-4
1174-101
1172-12
1172-5
1172-25
1174-100
1172-16
1172-13
1172-26

建物外観

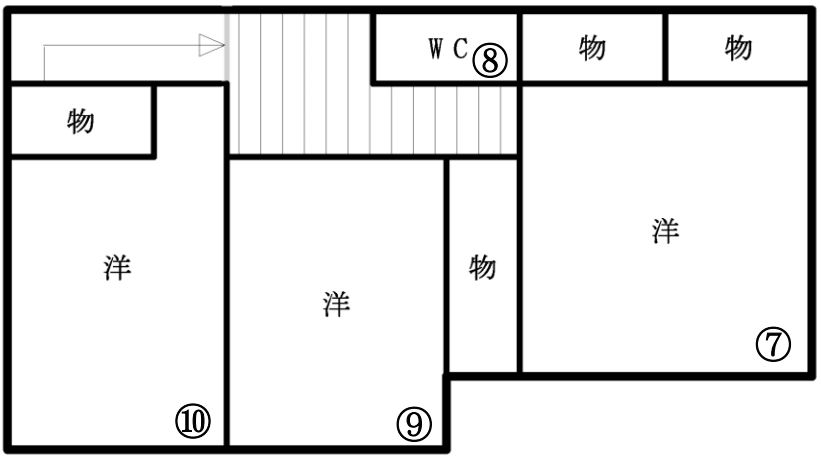




室内間取



1F



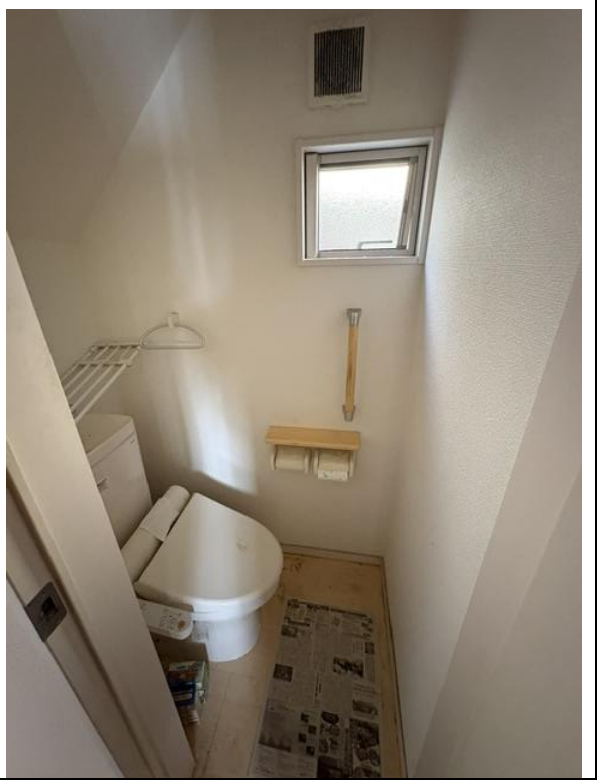
2F

建物内観

①



②



③





④

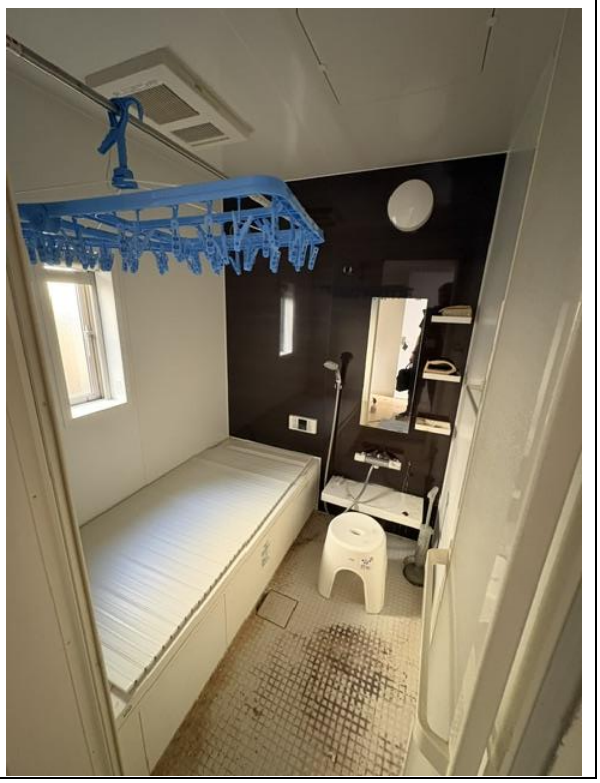




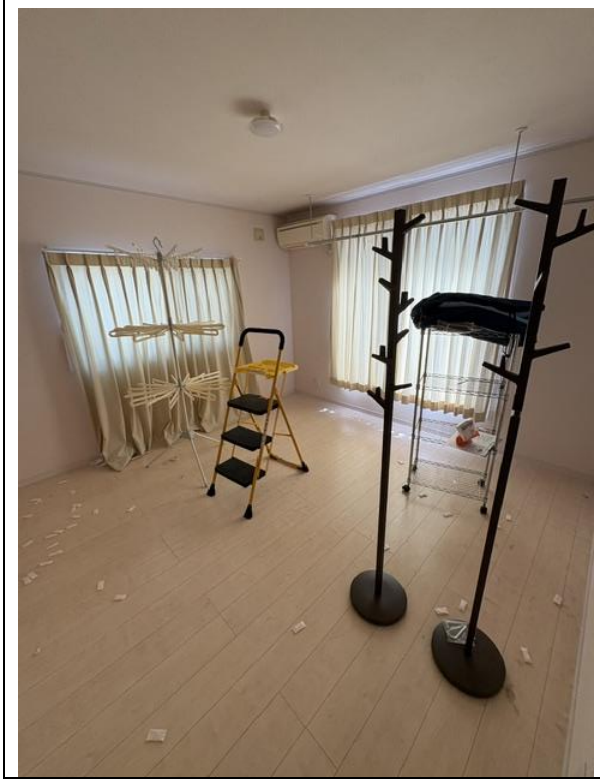
⑤

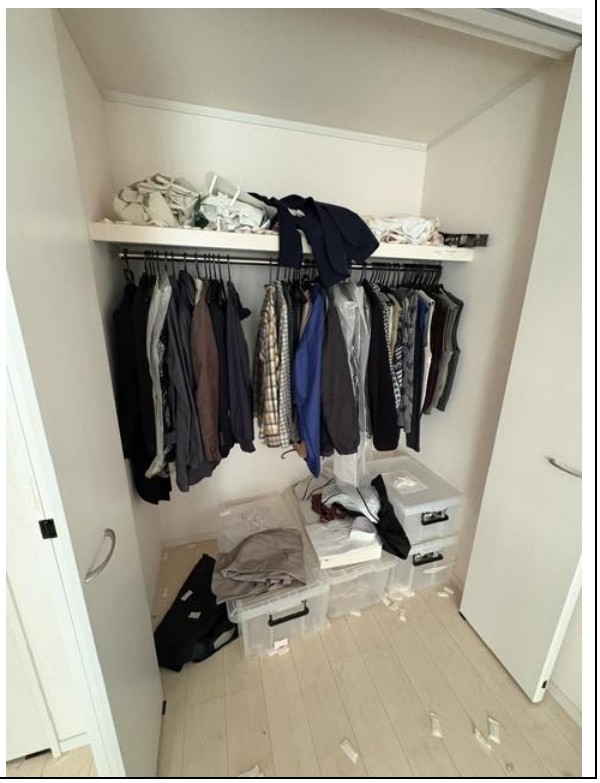


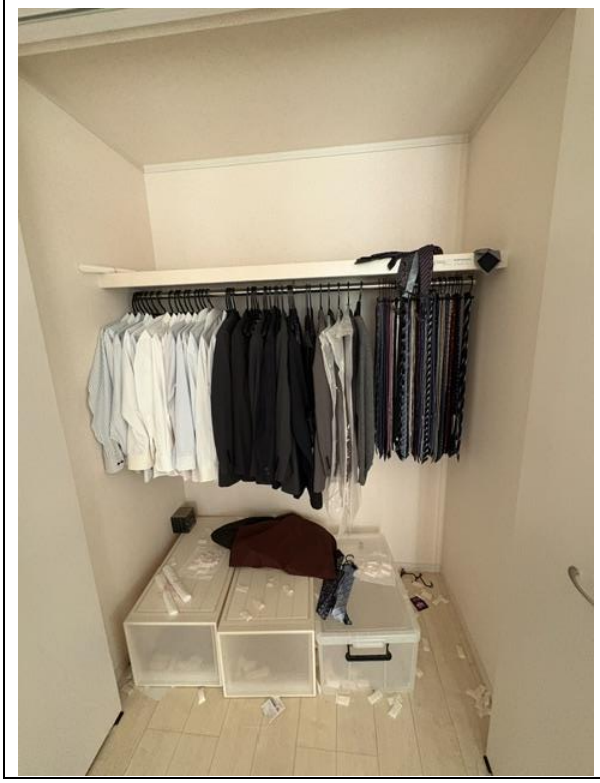
⑥



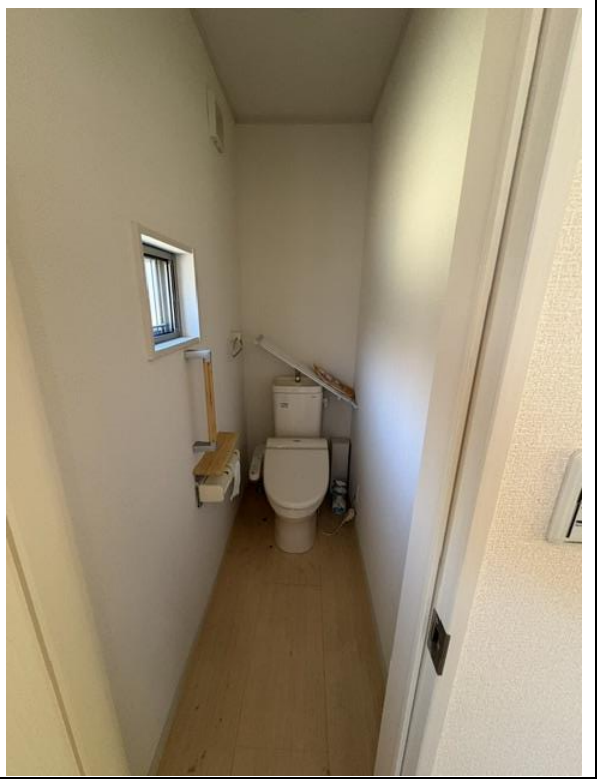
⑦



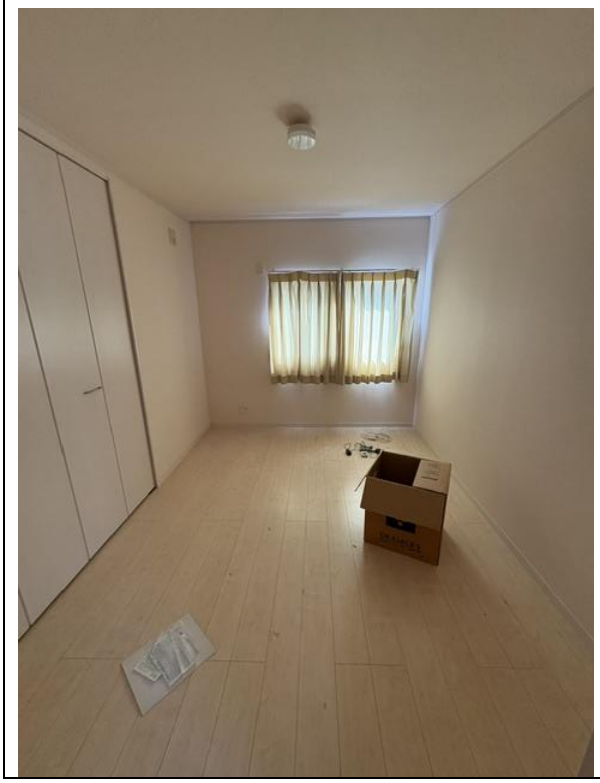




⑧

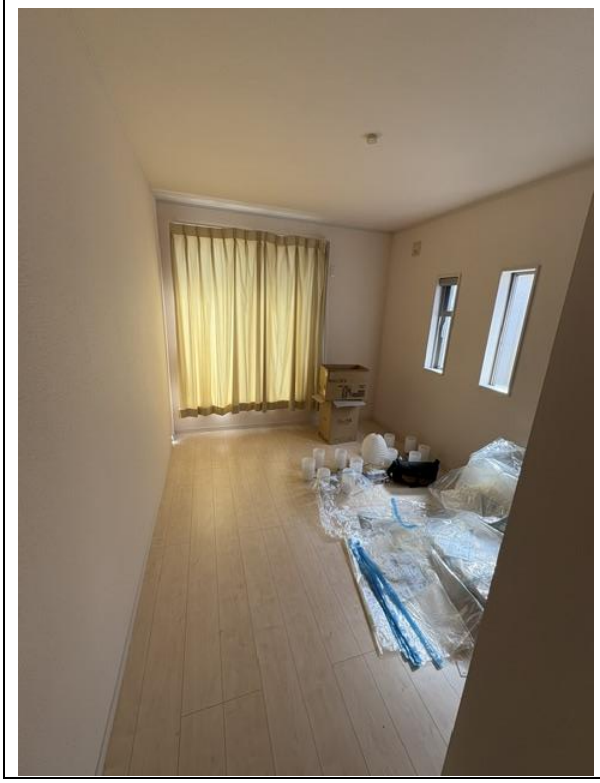


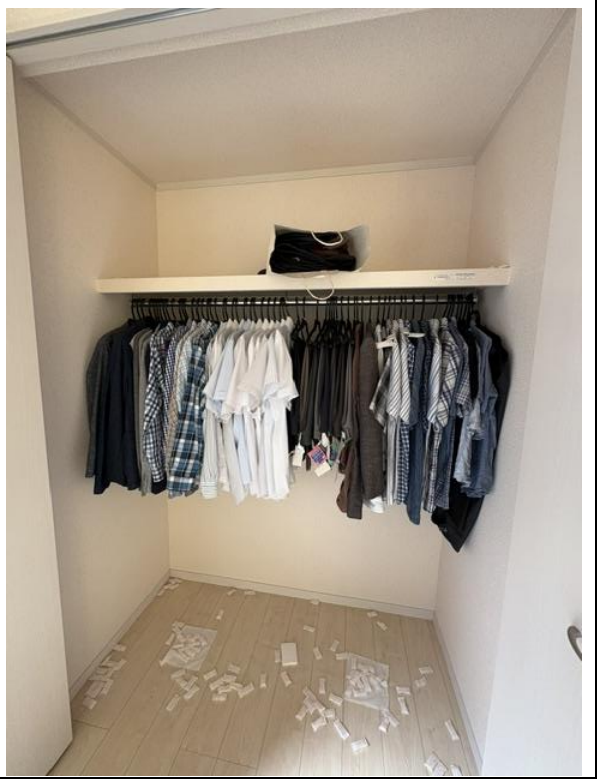
⑨





⑩





「不動産鑑定評価書（抜粋）」

（３）近隣地域の状況

項　　目	内　　容
①近隣地域の範囲	対象不動産が東面する幅員約6.6m（建築計画概要書による）の高砂市所有の公衆用道路沿いの西側で、中規模一般住宅を中心とする小規模開発された住宅地域の一角を近隣地域の範囲と判定した。
②地域の特性	中規模一般住宅のほか駐車場も見られる住宅地域。
③街路条件	幅員約6.6mの高砂市所有の舗装公衆用道路（建築基準法42条1項3号道路）を標準とし、その系統・連続性等は劣る。
④交通接近	近隣地域の中心はJR山陽本線「宝殿」駅より南東方へ約1,400m(道路距離)のところに位置する。
⑤行政的条件	市街化区域、第一種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率150% 第2種高度地区、法第22状指定区域、宅地造成等工事規制区域、高砂市防災マップに係る浸水害(計画規模降雨__浸水深0.5～3.0m未満)、都市機能誘導区域外・居住誘導区域内
⑥供給処理施設	上下水道は整備済み、都市ガスは未整備である。危険・嫌悪施設は存しない。
⑦将来動向等	地域要因に格別の変動はなく、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。
⑧標準的画地	評価上は近隣地域のほぼ中央に位置し、東側で幅員約6.6mの高砂市所有の舗装公衆用道路に接面する、間口約9m、奥行約14m、規模約126㎡の長方形の中間画地を想定した。
⑨標準的使用	以上の地域分析により、近隣地域の標準的使用を戸建住宅の敷地と判定した。

［３］個別的要因の分析

（１）土地に関する要因

項　目	内　容
①　近隣地域における位置	近隣地域のほぼ中央に位置する。
②　街　路　条　件	近隣地域の標準的画地とほぼ同じである。
③　交 通 接 近 条 件	近隣地域の標準的画地とほぼ同じである。
④　環　境　条　件	近隣地域の標準的画地とほぼ同じである。
⑤　行 政 的 条 件	近隣地域の標準的画地とほぼ同じである。
⑥　供 給 処 理 施 設	近隣地域の標準的画地とほぼ同じである。
⑦　画　地　条　件	間口約9.0m、奥行約14.0m、規模122.31㎡（登記記録数量）のほぼ長方形をした中間画地である。地盤面は前面道路面とほぼ等高に接面している。
⑧　埋 蔵 文 化 財 の 有無及びその状態	高砂市教育推進室生涯学習課（文化財係）への聴聞により、対象地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることを確認した。よって、埋蔵文化財が存する端緒は発見されなかったため、上記評価条件（Ⅱ［2］鑑定評価の条件）により価格形成要因から除外して鑑定評価を行う。
⑨　土 壌 汚 染 の 有 無 及 び そ の 状 態	兵庫県環境部水大気課での調査、古地図（昭和44・47年、平成31年）よる地歴調査等において、対象地を含む周辺において土壌汚染を懸念する施設はない。なお、近接する宝殿中学校（米田町米田1174)には、平成17年３月１日に廃止されたし尿処理施設が登録されている。 a.　土壌汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地を含むか否か。又は同法の施行の前に有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。 該当しない。 b.　有害物質使用特定施設の使用の廃止に伴い、土壌汚染対策法第3条に規定する土壌の汚染の状況についての調査義務が発生しているか否か、又は同法第4条若しくは第5条の規定により知事から土壌の汚染の状況についての調査を実施することを命ぜられている土地を含むか否か。 調査義務は発生しておらず、また調査の実施も命じられていない。 c.　土壌汚染対策法第6条に規定する要措置区域又は同法第11条に規定する形質変更時要届出区域の指定がなされているか否か、又は過去においてこれらの区域指定もしくは平成21年改正前の土壌汚染対策法の規定による指定区域指定の解除がなされた履歴がある土地を含むか否か。 指定はなされておらず、指定解除の履歴もない。 d.　土壌汚染対策法第７条の規定により知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられている土地を含むか否か。 指示されていない。 以上により、対象不動産は有害物質の使用の形跡は認められず、土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることはないと判断されるので、上記評価条件（Ⅱ［2］鑑定評価の条件）により価格形成要因から除外して鑑定評価を行う。
⑩　その他（地下埋設物・越境物等）	古地図（昭和44・47年、平成31年）、地元精通者への聴取等よる地歴調査等において、過去に大規模な堅固建物が建設された形跡はなく、現地調査によっても地下埋設物の端緒も発見されなかった為、上記評価条件（Ⅱ［2］鑑定評価の条件）により価格形成要因から除外して鑑定評価を行う。 なお、隣家のコンクリートブロック塀等及び街路樹の一部が僅かに越境している可能性は否定できない。
⑪　標準的画地と比較した増減価要因	標準的画地と比較した対象地の増減価要因は特にない。
⑫　最　有　効　使　用	以上の地域分析、個別分析を踏まえ、対象不動産に係る立地条件及び規模・形状等の個別性を勘案した結果、標準的使用と同じ戸建住宅の敷地として利用することが最有効使用であると判定した。

(2)建物に関する要因

項　目	内　　容
①　所　　在	高砂市米田町米田字出林1170番3地上
③　家屋番号	1170番3
③　建築時期	平成26年10月20日新築(検査済証)
④　構造・階層	木造スレートぶき2階建
⑤　用　　途	居 宅
⑤　床面積	1階　55.48　㎡ 2階　50.51　㎡ (延べ)　105.99 ㎡
⑥　設備等	給排水、電気、衛生等
⑦　施工の質及び量	建築確認番号:第K-14-0246号(平成26年8月12日) 完了検査番号:第K-14-0246号(平成26年10月20日) 質、量とも標準的なものと推定した。 なお、本件建物は昭和56年6月以降のいわゆる新耐震基準に適合している。
⑧　維持管理の状態	築後約12年が経過しており、修繕等の履歴は確認出来なかったが、外観調査の範囲では同種の建物としては経年相応の劣化が認められる。
⑨　有害な物質の使用の有無及びその状態	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、対象建物の竣工年月日、構造等から、アスベストを含有する吹付け材(飛散性アスベスト)の使用可能性は低いと考察される。ただし、アスベスト使用等の詳細については別途専門機関の調査が必要となるが、上記評価条件(Ⅱ[2]鑑定評価の条件)により価格形成要因から除外して鑑定評価を行う。 また、兵庫県東播磨県民局環境課においてPCB廃棄物の保管及び処分の状況等の届出はなされていないことを確認した。

(3)建物及びその敷地に関する要因

項　目	内　容
①　敷地と建物との適応の状態	実際使用建蔽率約46.71%(≒建築面積57.13㎡÷敷地面積122.31㎡)、 実際使用容積率約86.66%(≒延床面積105.99㎡÷敷地面積122.31㎡) なお、建築計画概要書上は敷地面積が125.62㎡となっているため、これによれば前者は45.48%、後者は84.38%となっている。 戸建住宅としては両者とも概ね標準的な消化率であり、敷地と建物との適応の状態は普通程度であると判断した。
②　対象不動産に係る典型的な需要者層	対象不動産に係る典型的需要者層は、自己の居住用不動産として購入を検討する個人のエンドユーザーが想定される。
③　代替・競争等の関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度	近隣地域は中規模一般住宅を主体とする成熟した住宅地域で、最寄り駅への接近性にも恵まれているとはいえないことから、接近性、利便性に優る新興住宅地域等、対象不動産と代替、競争関係にある他の不動産と比べた対象不動産の競争力の程度は、やや劣るものと判断した。
④　最有効使用	上記の通り現況建物は敷地と適応し、環境とも適合していることから、地域分析、個別分析の結果をふまえ、土地建物一体としての最有効使用を、現況通り戸建住宅及びその敷地として継続使用することであると判定した。

高砂市役所案内図



問い合わせ先

高砂市財務部債権管理課　　℡（０７９）４４３－９０１８（直通）