

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法 65 条の 2、民事執行規則 38 条 7 項、31 条の 2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となる場合がありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所姫路支部執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所姫路支部執行官室（079-281-3505）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 26 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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。

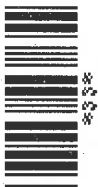
記

入札期間	令和 7 年 9 月 11 日から 令和 7 年 9 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 日 午後 1 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係
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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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 33 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 7 年 8 月 26 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 高砂市高砂町字南浜町 |
| | 地 | 番 | 96番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 122.31平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高砂市高砂町字南浜町 |
| | 地 | 番 | 97番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.92平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高砂市高砂町字南浜町 |
| | 地 | 番 | 100番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 59平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

Aが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

A所有の売却対象外建物（イ：便所、金属（アルミ）造樹脂板葺平家建、約3.5平方メートル ロ：調理場、鉄骨造陸屋根平家建、約12平方メートル）が物件番号2の土地の北側に存在する。

物件番号1及び3につき、一部は駐車場として使用されている。使用者の占有権限は買受人には対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

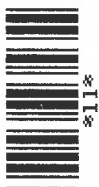
《 注 意 書 》

- 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」を御覧ください。
- 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 高砂市高砂町字南浜町
地 番 96番
地 目 宅地
地 積 122.31平方メートル

2 所 在 高砂市高砂町字南浜町
地 番 97番
地 目 宅地
地 積 128.92平方メートル

3 所 在 高砂市高砂町字南浜町
地 番 100番
地 目 雑種地
地 積 59平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和6年(ケ)第 105号
令和7年 3月17日受理
令和7年 4月9日提出

現況調査報告書（物件1～3）

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉 田 誠 之

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 高砂市高砂町字南浜町 |
| | 地 | 番 | 9 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 2 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高砂市高砂町字南浜町 |
| | 地 | 番 | 9 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 8 . 9 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高砂市高砂町字南浜町 |
| | 地 | 番 | 1 0 0 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 9 平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(高砂市高砂町南浜町100)		
土地	物件 1～3		
現況地目	☒ 宅地 (物件1～3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が物件2土地北側に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が、物件2土地のその余の部分から物件3土地、物件1土地北側付近にかけて動産を置き、物件1、3土地のその余の部分駐車場として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 現況見取図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1～3 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ■店舗用地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成18年 5月22日	
最初の契約日	平成18年 5月ころ	
契約等期間	平成18年 5月22日から ■平成23年 5月21日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金10万円 (毎月末日までに翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (敷金30万円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	敷引なし	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 2 関係)		
イ	所 在	高砂市高砂町字南浜町 9 7 番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 便所
	構 造	金属 (アルミ) 造樹脂板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 3. 5 平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 令和 5 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	
ロ	所 在	高砂市高砂町字南浜町 9 7 番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 調理場
	構 造	鉄骨造陸屋根平家建
	床 面 積 (概 略)	約 1 2 平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成 1 8 年 5 月ころ ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件1～3の土地の状況等

- 1 物件1～3の土地は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおり一体の土地として利用されており、物件2の土地の北側は4枚目記載の未登記目的外建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地の南西角に境界標識と思われる金属鋲が認められたものの、その余は境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不分明である。公図に基づき一部を概測したところによれば、土地全体の形状はほぼ公図のとおりであると認められ、地積についてはほぼ公簿どおりであるものと推測されるが、周辺隣接地との境界については、近隣土地所有者立会いの下、確認する必要があると思われる。
- 3 占有状況は、臨場時に立ち会ったAの陳述及びAから提示のあった契約書、覚書、土地の利用状況から2～4枚目記載のとおりである。
目的外建物イ、ロの南側にある屋根のある部分は、単管足場を組み上げて土地上に据え置いたものであるので動産と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■ A (占有者) (3/18 聴取)	1 物件1～3の土地は私が亡Bさんから賃借して居酒屋を営んでいます。
(3/27 聴取)	1 亡Bさんとの賃貸借契約書を提示します。 2 Bさんが亡くなったことは知っていましたが、その奥さんも亡くなっていることは知らず、現在も奥さん名義の口座へ地代を支払っています。 3 物件2の土地の北側にある便所は、私が下水管を引き込んで使えるようにしました。調理場は、元々Cさんが持っていたプレハブを買い取り、建物として造作しました。 客室として使用している車や単管足場で組んだ部分、その他の動産はすべて私のものです。 Cさんからプレハブを買い取った際の手続きの書類のコピーは後日送付します。
(3/31 聴取)	1 送付したプレハブを買い取った際の覚書にあるように、この土地に引き込んで上水道設備と電気の受電設備の名義は私のものになり、電気と上水道は、私と高砂ヨットクラブが使用していましたが、現在、高砂ヨットクラブの電気の使用は止めてもらっています。 2 買い受けたプレハブを調理場の建物として造作したのは、土地を賃借したころとほぼ同じ時期です。 便所が使えるようになったのは土地を賃借したころとほぼ同じ時期ですが、現在の建物にしたのは2年ほど前です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月18日(火) 11:22-11:42	神戸地方法務局 加古川支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
7年3月18日(火) 13:05-13:57	物件所在地	物件確認・調査、写真撮影、Aに面談
7年3月27日(木) 12:50-13:37	物件所在地	物件調査、写真撮影、Aに面談、評価人と同行
7年3月31日(月) 13:16-13:21	電話照会	Aから物件状況等聴取
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		

(特記事項)

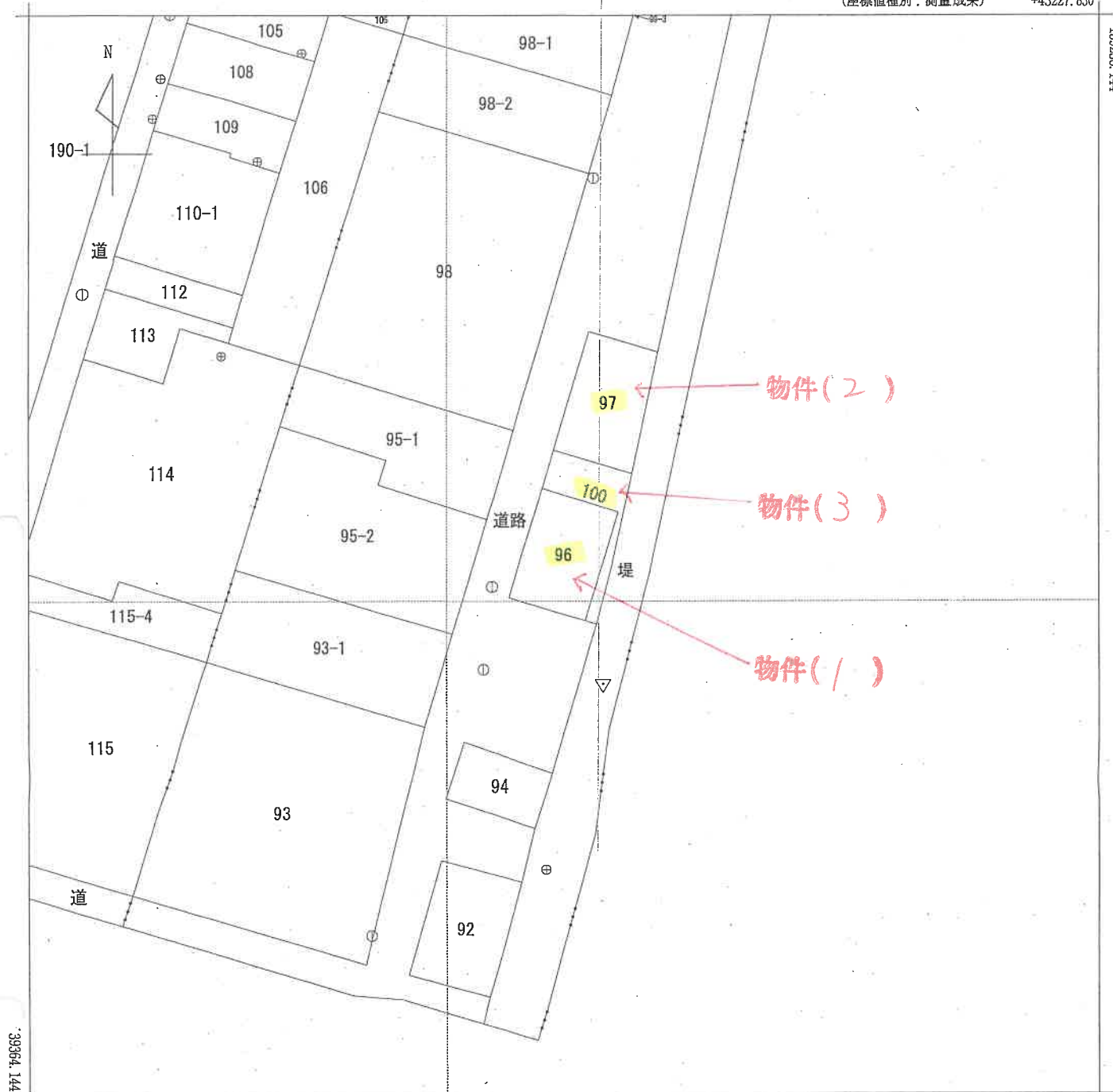
☐ 令和 年 月 日
本日まで居住者からの連絡はなく、目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



+43102.830

(座標値種別：測量成果)

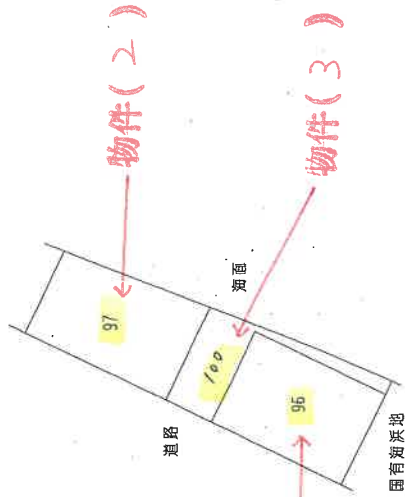


請 求 部	所 在 高砂市高砂町字南浜町					地 番 96番			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成20年6月16日				備 付 年 月 日 (原図)	平成20年6月25日		補 記 事 項	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

高砂市高砂町字南浜町

土地の所在



本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

113599 124294

申請人

0 月 3 日作製

作製者

国土調査実施前提出

これは図面の写しである 令和 7. 3. 18

年 月 日

神戸地方方法務局 加古川支

登記官

複写機により作成

図面作成 10.17

土地積測量所

土地番 100

土地の所在

高砂市高砂町字南浜町

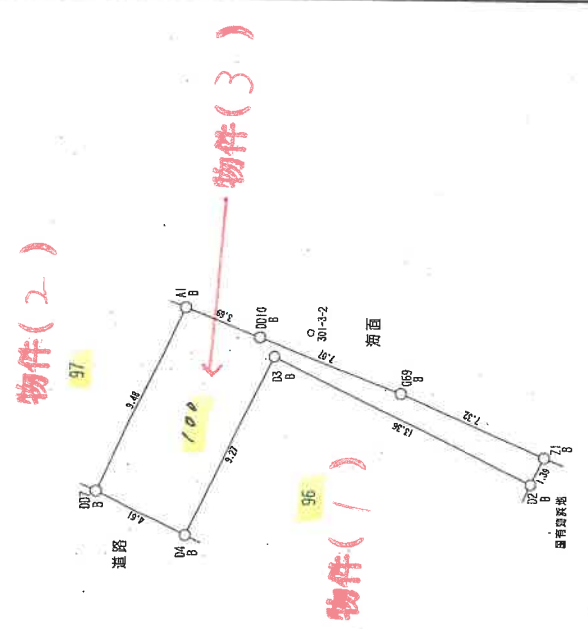
座標求積表

地番	100						
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No		
DD7	B	994.960	1002.745	4.61	D4		
D4	B	990.811	1000.729	9.27	D3		
D3	B	986.742	1009.061	13.36	D2		
D2	B	974.733	1003.196	1.39	Z1		
Z1	B	974.123	1004.445	7.32	G69		
G69	B	980.835	1007.375	7.07	DD10		
DD10	B	987.419	1009.952	3.69	A1		
A1	B	990.865	1011.295	9.48	DD7		
		倍面積		118.023311			
		面積		59.0116555			
		地積		59		㎡	

引張点表

点名	点号	名称	X座標	Y座標	Y座標
引張点 P1	301-1	市道線交点	978.926	989.835	
引張点 P2	301-2	市道線交点	985.006	1010.172	
境界点 (点号)					距離
DD7	994.960	1002.745	P1		20.530
D4	990.811	1000.729	P2		12.419
D3	986.742	1009.061	P2		16.092
D2	974.733	1003.196	P2		11.085
Z1	974.123	1004.445	P2		20.811
G69	980.835	1007.375	P2		2.061
DD10	987.419	1009.952	P2		13.918
A1	990.865	1011.295	P2		12.413
301-1	978.926	989.835	P1		17.523
301-2	985.006	1010.172	P2		17.552
			P2		5.032
			P2		2.423
			P2		24.479
			P2		5.965
			P2		0.000
			P2		21.141
			P2		21.141
			P2		0.000

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである



境界線番号
C コンクリート杭
R 金属杭
B 杭
P プラスチック杭
S 石杭
K 刻み

113600-124295

申請人

月 3 日 (作製)

作製者

(10枚目)

令和6年(7)第105号

(その1)

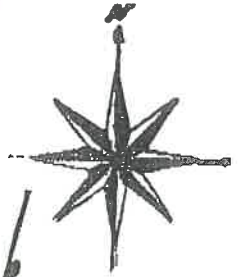
※丸数字は物件番号を示す。

98

- 【目的外建物イ】
- 金属（アルミ）造樹脂板葺平家建
- 用途：便所、床面積：約3.5㎡
【目的外建物ロ】
- 鉄骨造陸屋根平家建
- 用途：調理場、床面積：約12㎡

目的外建物イ

目的外建物ロ



97
②

95-1

市(約4.7m)道
(有効)

100
③

堤

塩川

95-2

96
①

白地

現況見取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)

未登記目的外建物 イ
(プラスチック波板の内部)

動産

写真 ①



物件1の土地

物件3の土地

物件2の土地

未登記目的外建物 ロ

未登記目的外建物 イ
(プラスチック波板の内部)

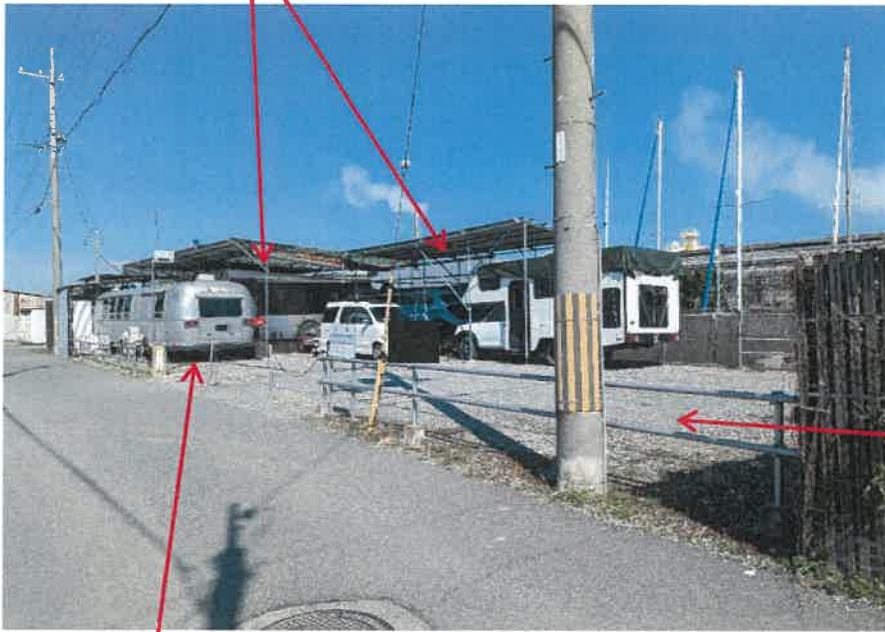
写真 ②



物件2の土地

動産

写真 ③



物件1の土地

物件3の土地

写真 ④

未登記目的外建物 イ



写真 ⑤



単管足場

令和 6 年 (ケ) 第 105 号
(その1)

令和 7 年 3 月 27 日 現地調査

令和 7 年 4 月 14 日 評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三浦一範

第1 評価額

一括価格	
金3,450,000円	
内訳価格	
物件1	金1,360,000円
物件2	金1,430,000円
物件3	金660,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳として算出した価格である。

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の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）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ていない。
- 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記参照
	所 在 地 番 地 目 地 積		
	特 記 事 項		
	● 目的外未登記建物の存在について 物件2土地には、目的外の未登記建物が存在しており、当該建物の現況については下記のとおりである。 なお、当該建物の存続のため敷地占有利益相当額を考慮する必要があると判断した。 【目的外未登記建物イ】 種類：便所 構造：金属（アルミ）造樹脂板葺平家建 床面積：約3.5㎡ 【目的外未登記建物ロ】 種類：調理場 構造：鉄骨造陸屋根平家建 床面積：約12㎡ ● 物件3の登記上の地目は「雑種地」であるが、現況は「宅地」である。 ● 物件1～3土地は賃貸借契約書に基づき賃貸されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等 (物件 1～3)

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 高砂駅の 南方 約1.3 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	高砂市役所の南東方約2.9km (直線距離)、加古川右岸、高砂神社の東側に位置し、事業所、倉庫等のほか一般住宅も混在する地域である。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 立地適正化計画「居住誘導区域内」 歴史的景観形成地区 埋蔵文化財包蔵地「高砂町遺跡」 海岸保全区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 310.23㎡ の ほぼ整形地 (登記数量)	
接 面 道 路 の 状 況	西側 約4.7m市道 (有効)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～3は目的外建物イ及びロの敷地及び駐車場等として一体利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 本件土地相互間および隣接地等との境界が判然としない。 ・ 現況は、賃借人が車両および仮設建築物等で居酒屋を営んでおり、目的外建物イ及びロのほか複数の車両が存在する。 ・ 東側にあるヨットスクールのため、電気と上水道使用を許容していた。 ・ 仮設部分の撤去には相当の追加的出捐を要し、移転先の確保に難渋すると思われる。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	36,400	0.77	122.31	0.90	3,090,000
2	36,400	0.77	128.92	0.90	3,250,000
3	36,400	0.77	59.00	0.90	1,490,000
計	-----	---	310.23	---	7,830,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 < 高砂(県) -1 >

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $42,700 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/116 \div 36,400$

◇ 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

◇ 標準化補正 : 方位等 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/116$

イ 個別格差 : 規模大、間口奥行の関係等 (0.77)

ウ 地 積 : 登記記載数量

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土 地 価 格(円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,090,000	0.90	0.70	0.70	1,360,000
2	3,250,000	0.90	0.70	0.70	1,430,000
3	1,490,000	0.90	0.70	0.70	660,000
一 括 価 格 (合計)					3,450,000

イ 底地割合 : 敷地占有利益付建物の存する土地 (地上建物の土地利用権等を考慮)

ウ 市場性修正 : ▲30% : 撤去に費用を要する残置物の可能性、目的外建物の存在等

エ 競売市場修正 : ▲30% : 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 参考価格資料

1 地価公示価格等 < 高砂（県）－1 >

所 在 : 高砂市高砂町字清水町1504番5
価 格 : 42,700円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「高砂」駅より道路距離850m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 102㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側が幅員4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要 : 小規模な一般住宅が多い古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 2,871,104円
物件2 : 2,963,870円
物件3 : 830,956円

第7 附属資料の表示

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 現況見取図
- 5 現況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 高砂市高砂町字南浜町
 地 番 96番
 地 目 宅地
 地 積 122.31平方メートル
- 2 所 在 高砂市高砂町字南浜町
 地 番 97番
 地 目 宅地
 地 積 128.92平方メートル
- 3 所 在 高砂市高砂町字南浜町
 地 番 100番
 地 目 雑種地
 地 積 59平方メートル
- ~~4 所 在 高砂市高砂町字北本町
 地 番 1118番
 地 目 宅地
 地 積 320.66平方メートル~~
- ~~5 所 在 高砂市高砂町字北本町1118番地
 家屋 番号 927番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建~~

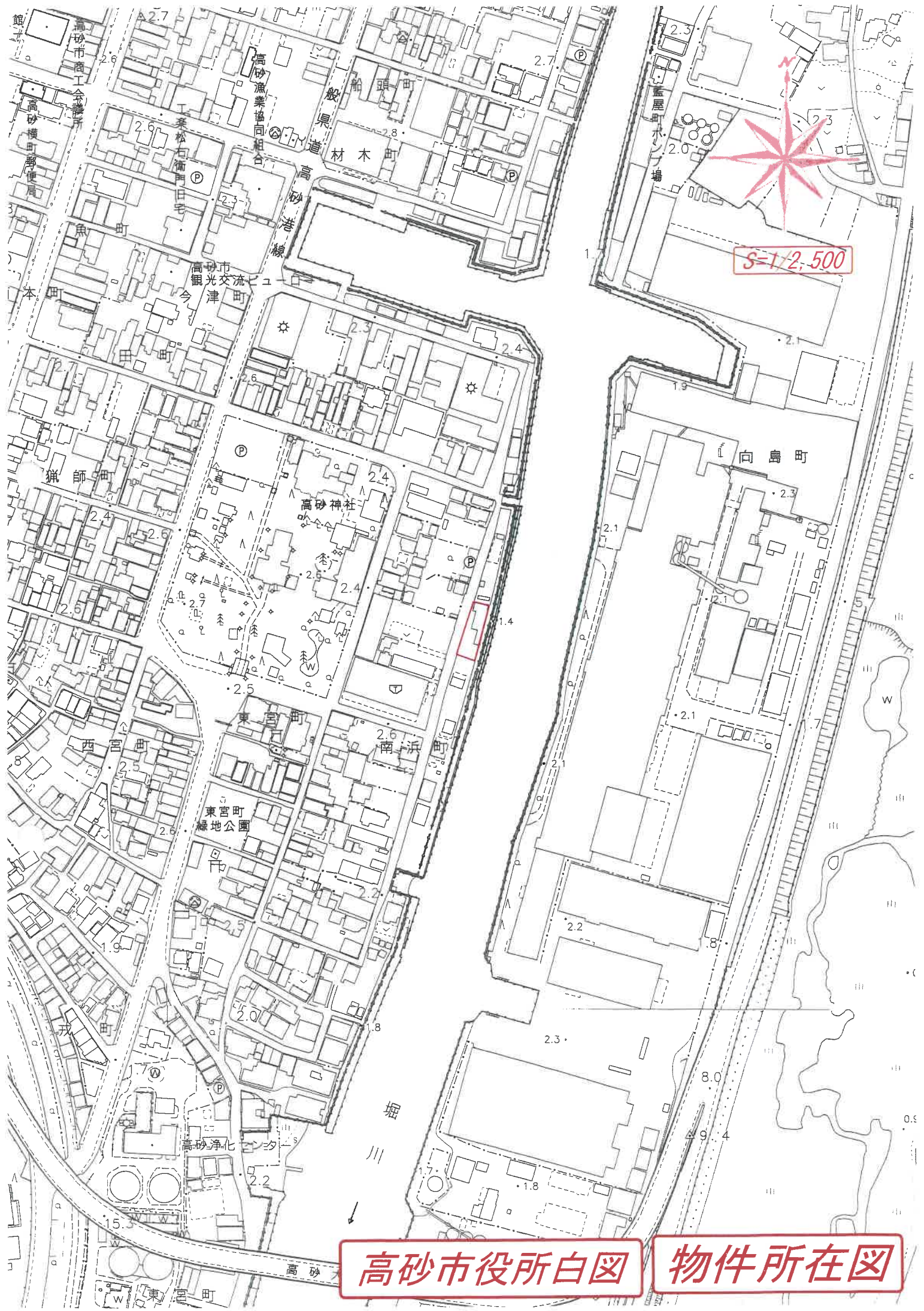
地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



高砂市役所白図

物件所在図



+43107.771

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在	高砂市高砂町字南浜町					地番	97番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成20年6月16日				備付年月日(原図)	平成20年6月25日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月1日

神戸地方法務局加古川支局

登記官

請求番号：45-4

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

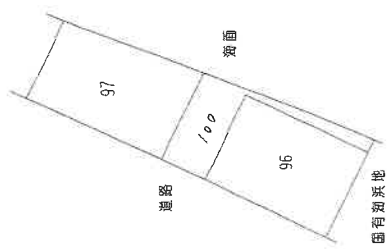
公図写

地積測量図

前・後・新

地番 100

土地の所在 高砂市高砂町字南浜町



国所有地

118599-124294

500



申請人



製者

3 日(作製)

国土調査実施前提出

この図は縮小してある

令和 6. 10. - 1



※A3をA4に縮小した。

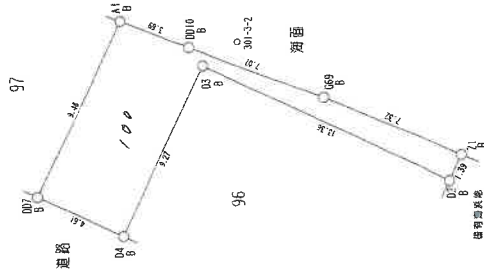
地積測量図

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	辺長	点間No
No.	座標				
D07	B	994.960	1002.745	4.61	D4
D4	B	990.811	1000.729	9.27	D3
D3	B	986.742	1005.061	13.36	D2
D2	B	974.733	1003.196	1.39	Z1
Z1	B	974.123	1004.445	7.32	G69
G69	B	980.835	1007.375	7.07	D010
D010	B	987.419	1009.952	3.69	A1
A1	B	990.865	1011.295	9.48	D07
倍面積				118.023311	
面積				59.0116555	㎡
地積				59	㎡

引照点表

引照点	点名	名称	X座標	Y座標
引照点 P 1	301-1	市道線に面した	978.325	989.325
引照点 P 2	301-3-2	市道線に面した	985.006	1010.172
引照点 (点名)	X座標	Y座標		
D07	994.960	1002.745	P 1	99.450
		1007.745	P 2	12.418
D4	990.811	1000.729	P 1	16.002
		1005.061	P 2	11.685
D3	986.742	1003.196	P 1	30.671
		1004.445	P 2	2.061
D2	974.733	1003.196	P 1	13.818
		1004.445	P 2	12.418
Z1	974.123	1004.445	P 1	15.493
		1007.375	P 2	12.798
G69	980.835	1007.375	P 1	17.554
		1009.952	P 2	5.022
D010	987.419	1009.952	P 1	21.134
		1011.295	P 2	2.443
A1	990.865	1011.295	P 1	5.965
		989.325	P 2	0.000
301-1	978.325	989.325	P 1	21.141
301-3-2	985.006	1010.172	P 2	0.000



301-1

地番測量図
C コンクリート垣
R 金属柵
P プラスチック柵
S 石垣
K 囲み

113000-124295

製作者

申請人

3 日作製)

250

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

令和6年(7)第105号

(その1)

※丸数字は物件番号を示す。

95

- 【目的外建物イ】
- ・金属（アルミ）造樹脂板葺平家建
 - ・用途：便所、床面積：約3.5㎡
- 【目的外建物ロ】
- ・鉄骨造陸屋根平家建
 - ・用途：調理場、床面積：約12㎡

目的外建物イ

目的外建物ロ

97

②

95-1

市(約4.7m)道
(有効)

100 ③

堤

95-2

96

①

塩川

白地

現況見取図

写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④

