

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/>) のホームページ右下にある「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 6 月 3 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

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 6 月 1 9 日から 令和 7 年 6 月 2 6 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 2 3 日 午後 1 時 0 0 分 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 3 3 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 6 月 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,760,000 3,808,000	一括	952,000	67,844	17,603
1	100,000				
2	30,000				
3	3,440,000				
4	1,190,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 高砂市伊保崎南
- 地 番 2122番2
- 地 目 宅地
- 地 積 56.70平方メートル
- 共有者 A 持分80分の9
共有者 B 持分80分の9
共有者 C 持分80分の4
共有者 D 持分80分の9
共有者 E 持分80分の9
- 2 所 在 高砂市伊保崎南
- 地 番 2122番3
- 地 目 宅地
- 地 積 17.93平方メートル
- 共有者 A 持分80分の9
共有者 B 持分80分の9
共有者 C 持分80分の4
共有者 D 持分80分の9
共有者 E 持分80分の9
- 3 所 在 高砂市伊保崎南
- 地 番 2122番4
- 地 目 宅地
- 地 積 138.34平方メートル
- 共有者 A 持分40分の9
共有者 B 持分40分の9
共有者 C 持分40分の4
共有者 D 持分40分の9
共有者 E 持分40分の9



物 件 目 録

4 所 在 高砂市伊保崎南2122番地4

家屋 番号 2122番4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積	1階	63.17平方メートル
	2階	65.11平方メートル

所有者 E



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 高砂市伊保崎南
- 地 番 2 1 2 2 番 2
- 地 目 宅地
- 地 積 5 6 . 7 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 8 0 分の 9
共有者 B 持分 8 0 分の 9
共有者 C 持分 8 0 分の 4
共有者 D 持分 8 0 分の 9
共有者 E 持分 8 0 分の 9
- 2 所 在 高砂市伊保崎南
- 地 番 2 1 2 2 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 1 7 . 9 3 平方メートル
- 共有者 A 持分 8 0 分の 9
共有者 B 持分 8 0 分の 9
共有者 C 持分 8 0 分の 4
共有者 D 持分 8 0 分の 9
共有者 E 持分 8 0 分の 9
- 3 所 在 高砂市伊保崎南
- 地 番 2 1 2 2 番 4
- 地 目 宅地
- 地 積 1 3 8 . 3 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 0 分の 9
共有者 B 持分 4 0 分の 9
共有者 C 持分 4 0 分の 4
共有者 D 持分 4 0 分の 9
共有者 E 持分 4 0 分の 9



物 件 目 録

4 所 在 高砂市伊保崎南2122番地4

家屋 番号 2122番4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積	1階	63.17平方メートル
	2階	65.11平方メートル

所有者 E



令和6年(ケ)第103号
令和6年12月23日受理
令和7年1月**23**日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(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 高砂市伊保崎南
地 番 2122 番 2
地 目 宅地
地 積 56.70 平方メートル

共有者 A 持分 80 分の 9
共有者 B 持分 80 分の 9
共有者 C 持分 80 分の 4
共有者 D 持分 80 分の 9
共有者 E 持分 80 分の 9

2 所 在 高砂市伊保崎南
地 番 2122 番 3
地 目 宅地
地 積 17.93 平方メートル

共有者 A 持分 80 分の 9
共有者 B 持分 80 分の 9
共有者 C 持分 80 分の 4
共有者 D 持分 80 分の 9
共有者 E 持分 80 分の 9

3 所 在 高砂市伊保崎南
地 番 2122 番 4
地 目 宅地
地 積 138.34 平方メートル

共有者 A 持分 40 分の 9
共有者 B 持分 40 分の 9
共有者 C 持分 40 分の 4
共有者 D 持分 40 分の 9
共有者 E 持分 40 分の 9

物 件 目 録

4 所 在 高砂市伊保崎南2122番地4
家屋 番号 2122番4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 63.17平方メートル
2階 65.11平方メートル
所有者 E

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高砂市伊保崎南12番18-3号	
土地	物件1から3	
現況地目	☒ 宅地（物件1から3） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （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	☒ 土地共有者（E） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
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 }	
土地建物の位置関係	☒ 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A (本件土地共有者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述／■提示文書(通帳のコピー)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		十数年前	
最初の契約等	契約日	十数年前	
	期間	☐ 令和年月日から ☐ 令和年月日まで年間 ☒ 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	☐ 令和年月日から ☐ 令和年月日まで年間 ☐ 期間の定めなし	
	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	毎月約10万から11万円 (毎月25日限り当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A	1 本件建物で私が一人で暮らしています。 2 本件建物の所有者Eとは兄弟の関係です。 3 私が本件建物に住み始めたのは、平成13年から平成14年ころであり、その当時は、Eや両親と暮らしていました。 4 その後、十数年前にEは本件建物から出ていきましたが、その頃、Eとの間で、私が本件建物で両親の面倒をみることに加えて、住宅ローンを支払うことで本件建物を管理することになりました。 Eとの間で、賃貸借契約書を交わしたわけではありませんし、私が賃貸で本件建物に住むという話をはっきりとしたわけではありませんが、暗黙の了解のもとで口頭による賃貸借契約が成立していると考えています。 5 住宅ローンの支払は毎月約10万円から11万円でしたので、この金額を賃料として支払っていました。 賃料（住宅ローン）の支払方法は、私がEの通帳に入金する方法で支払っていましたので、Eの口座の残高に応じて、支払う金額は10万円に満たないこともありました。 支払時期は、住宅ローンの引き落としがされる毎月25日までに入金するようにしていました。 6 賃料（住宅ローン）は令和4年6月分までを支払っており、その後は滞納していますが、Eとは連絡が取れない状況でもあるので、特にEから督促等はありません。 7 本件建物の敷地（本件土地）利用について、本件土地の前所有者は、私やEの父ですが、本件建物を建築するにあたり、父とEとの間で、賃貸借契約を締結しているか、又は無償で使用しているかなどは聞いたことがないのでわかりません。 8 本件土地のうち物件3の西側の土地（地番2122-9、2122-8）に車を駐車するなどして使用しています。同土地の所有者とは親族の関係であるため無償で使用しています。今後、本件土地建物が第三者の所有となった場合に、上記西側の土地を使用できなくなる可能性があります。 9 建物の状態について、雨漏りや水漏れ等はありませんが、フローリングに傷みがあることや網戸を落としてしまった関係で網戸が歪んでいる箇所があります。 10 2階で煙草を吸います。 11 境界等に関し、トラブルはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

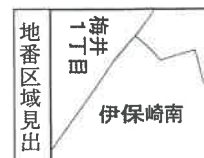
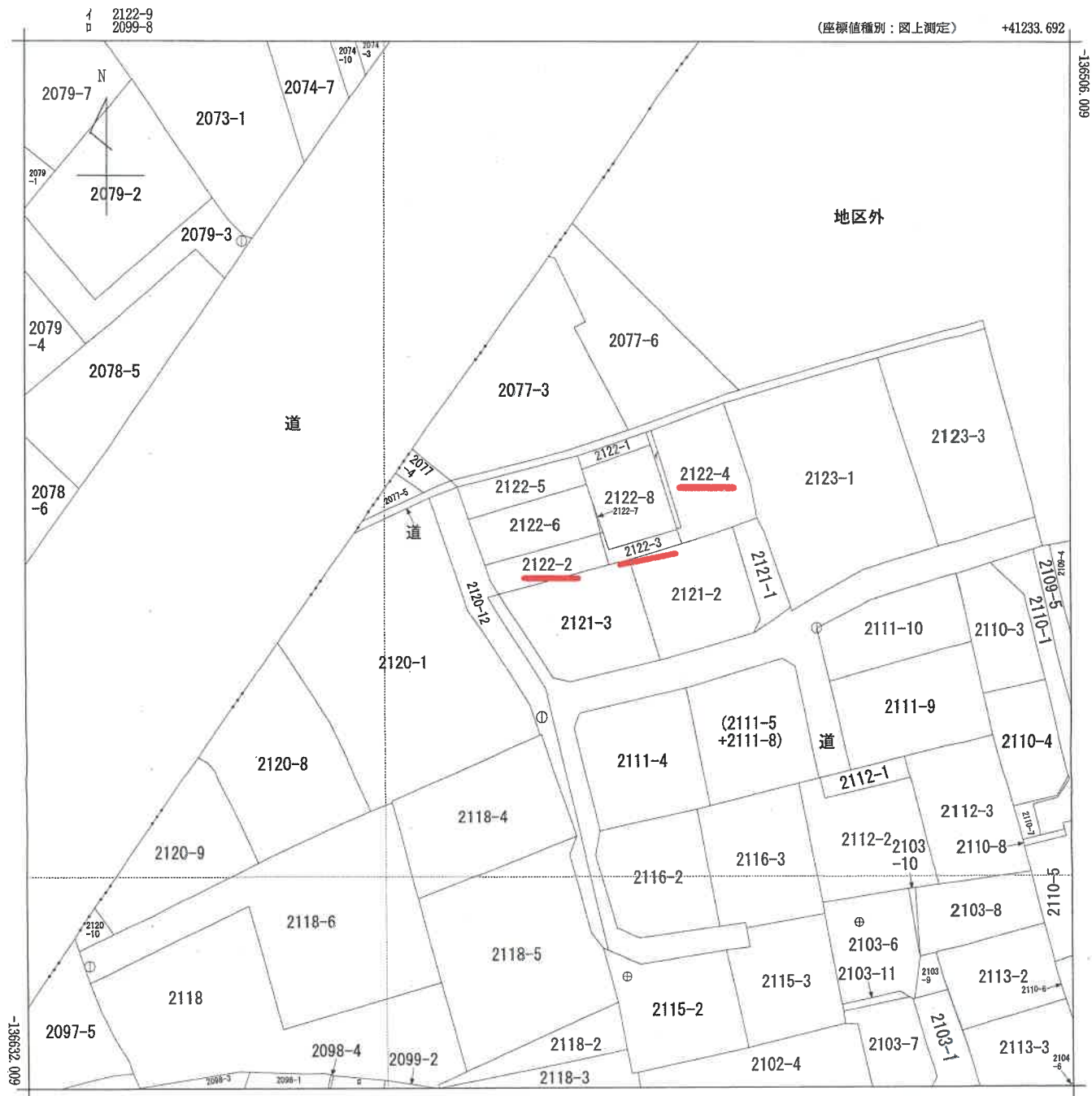
執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、現地調査の結果から、3枚目記載のとおりと認められる。
土地の周辺には一部境界標識と思われる杭が認められた。
- 2 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3、4枚目記載のとおりと認めた。
- 3 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、クロスの汚れ等が確認できた。その他、目視で確認し得る限りでは雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられず、経年程度の劣化があるものと思われる。
また、建物の南側には、木材を組み立てた工作物及び動産としての物置が存在する。
- 4 本件建物の物件3の土地に対する敷地利用権については、本件抵当権の設定時（登記時）における本件建物の所有者と物件3の土地の所有者が異なるものの、関係人の陳述によっても明らかとはならず、後述のとおり本件建物所有者Eからの回答がないため、上記時点における敷地利用権は不明である。
- 5 本件物件は、公道から順次物件1、2を通じて、本件建物及び物件3の土地に辿り着く、いわゆる旗竿地である。このうち物件2については、物件1よりも間口が狭くなっており、関係人の陳述及び現地調査の結果によれば、地番2122-9、2122-8を無償で自動車の保管等のために使用している状況である。そして、関係人の陳述によれば、買受人が今後も同土地を使用できるかは不明である。
- 6 本件建物所有者Eに対し、本件建物の占有状況等について書面照会をしたものの、期限までに回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月23日（月） 11:30 ～ 11:41	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
令和6年12月25日（水） 12:57 ～ 13:31	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日通知書投函
令和7年1月6日（月） ～	執行官室	Eに照会書送付
令和7年1月8日（水） 16:29 ～ 16:34	執行官室	Aから照会（電話・発信）
令和7年1月17日（金） 9:50 ～ 11:05	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Aと面談、評価人を同行
令和7年1月17日（金） 11:52 ～ 11:55	執行官室	Aに照会（電話・発信）
～		
（特記事項） ☒ 令和7年1月17日 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F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　　を立ち会わせ、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



請求部	所在	高砂市伊保崎南				地番	2122番2			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）			
作成年月日					備付年月日（原図）	昭和49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

登記年月日：平成11年2月12日

地積測量図

後、新

地番	2122-6-1
土地の所在	高砂市伊保崎南

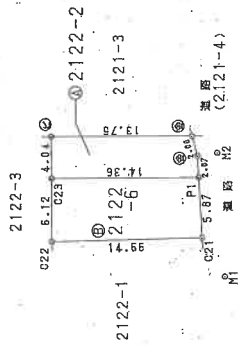
地番 ④ 2122-6			
測点	種類	X	Y
C21	②	1009.744	1001.332
P1	③	1003.926	1002.172
C23	②	1005.259	1016.473
C22	②	1011.370	1015.302
面積	-174.151354		
面積	87.0756770 地積 87.07 m ²		

地番 ④ 2122-2	
面積	合計面積
143.78125	87.0756770
面積	地積
	56.70 m ²

地番 ④ 2122-2	
面積	面積
④ 2122-2	56.7055730 m ²
④ 2122-6	87.0756770 m ²

引張点	
M1	マンホール中心
M2	マンホール中心

引張点	境界点	距離
M1	B1	11.83
M1	C22	17.20
M1	C23	19.35
M2	B1	1.98
M2	C22	18.32
M2	C23	16.39



境界線の種類

①	アスチク杭	⑤	金 属 杭
②	コンクリート杭	⑥	刻印[]
③	金 属 杭	⑦	金 属 板

101348

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成 11 年 2 月 5 日(作製)

（印）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成11年2月12日

地積測量図

後新

地番 2122-7-8

土地の所在 高砂市伊保崎南

地番	② 2122-7
測点	界線
C22	1011.370 1015.502 6.12
C23	1005.289 1016.473 0.14
P3	1005.283 1016.617 6.12
面積	-0.88538
面積	0.4432590 地積 0.44 m ²

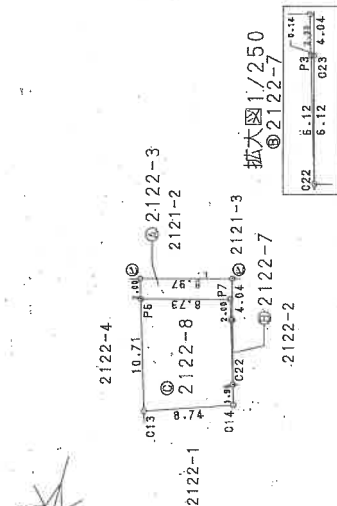
地番	② 2122-8
測点	界線
C14	1013.322 1015.573 1.96
C22	1011.370 1015.502 6.12
P3	1005.283 1016.617 2.00
P7	1003.292 1016.851 8.78
P6	1004.026 1025.559 10.71
C13	1014.668 1024.309 8.74
面積	-181.756083
面積	90.8980415 地積 90.89 m ²

合計面積 91.3413105 m²

地番	② 2122-3
公積	合計面積
109.2750	91.3413105
	17.9336895
	17.93 m ²

地番	面積
② 2122-3	17.9336895 m ²
② 2122-7	0.4432590 m ²
② 2122-8	90.8980415 m ²

引張点	名称
M1	マンホール中心
M2	マンホール中心



境界線の種類
② プラスチック板
② コンクリート板
② 金網板
② 金網板
② 金網板

引張点	面積
M1	P3 19.47
M1	P6 28.27
M2	P7 20.56
M2	P3 16.54
M2	P6 25.15
M2	P7 16.41

101349

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成 11 年 2 月 6 日 (製)

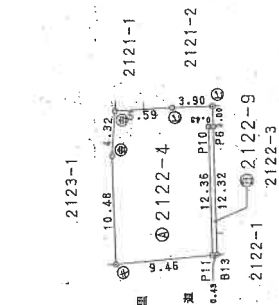
(国印)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

附錄

2122-8

土地の所在



品名	原産地	名称
M1		マンホール中心
M2		マンホール中心

⑦	ブラスチック杭	金	金	属	標
⑧	コンクリート杭	キ	刻印	[]	
⑨	金 属 杭	シ	金	属	鉄

境界標の種類の類

101350

人譜

平成11年2月6日(作製)

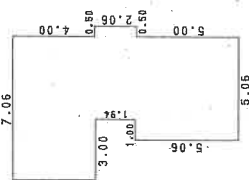
 $\frac{1}{500}$

(九區印刷)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

圖面平階各

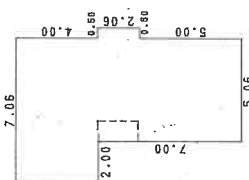


求積表

3.00	x	4.06	=	12.1800
4.06	x	5.00	=	24.3600
0.50	x	2.06	=	1.0300
5.06	x	5.06	=	25.6036
合計				63.1736

63.1736
計床面積 63.17 m²

2. 階



求積表

$2.00 \times 4.06 =$	8.1200
$5.06 \times 1.06 =$	55.9636
$0.50 \times 2.06 =$	1.0300
計	65.1136

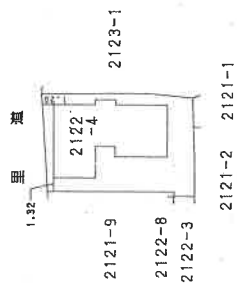
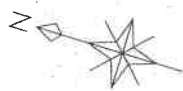
計 65.1136

床面積	65.11 m ²
-----	----------------------

面
区
物
建

房屋番号 2122番4

建築物の所在



作者

(五)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

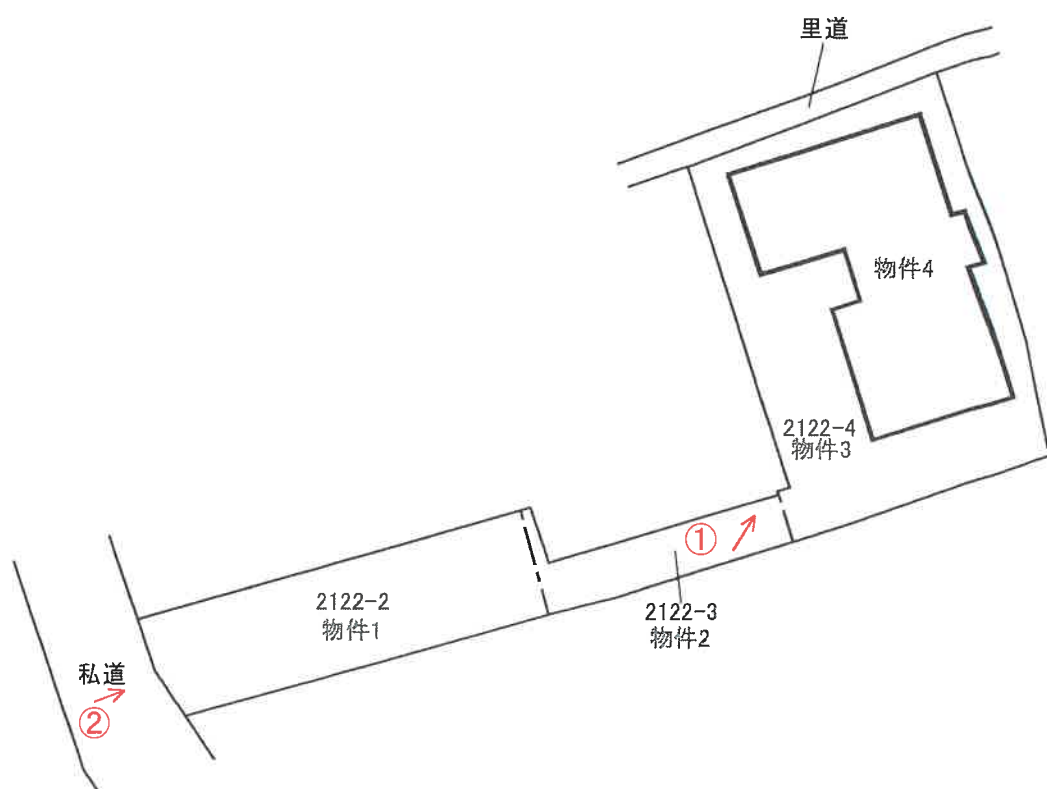
502278

尺蠖

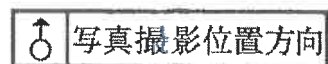
1/500



物件配置略図



令和6年(ケ)第103号

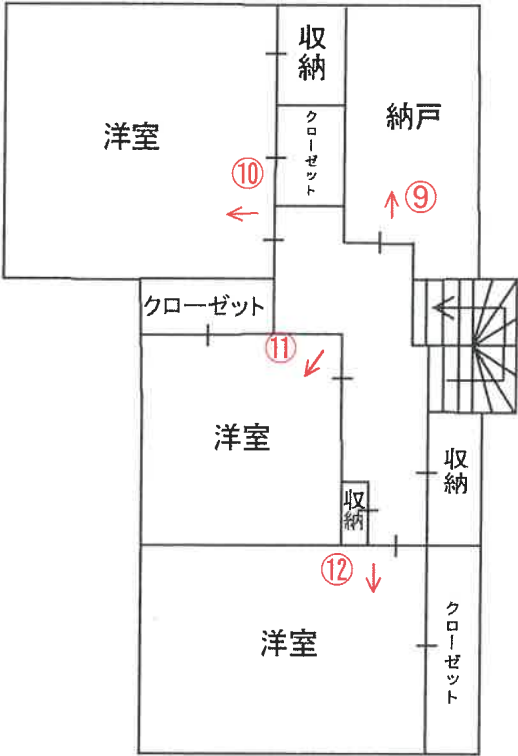


建物間取図

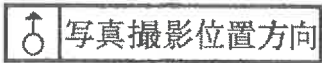
(1F)



(2F)



令和6年(ケ)第103号





No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10



No. 11



No. 12

令和 6 年 (ケ) 第 103 号
令和 7 年 1 月 17 日 現地調査
令和 7 年 1 月 22 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

一色 かつみ

第1 評価額

一括価格	
金4,760,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金100,000円
物件2(土地)	金30,000円
物件3(土地)	金3,440,000円
物件4(建物)	金1,190,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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。
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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き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）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	下記特記事項のとおり
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
	物件1・物件2は、西方私道（建築基準法42条1項5号）から物件3に至る専用通路として、物件1・物件2のうち幅2mで建築確認を得ている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 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 伊保駅の西方 約450m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後に、戸建住宅がほぼ建ち並ぶ既成住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60 % 150 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 138.34 m ² の ほぼ整形地 ※物件3の建物敷地のみを記載	
接面道路の状況	西側 約3.5m私道 (建築基準法42条1項5号) ※物件1、2の専用通路(未舗装)を介して、上記私道に接続する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2は、物件3に至る専用通路として共有、物件3は物件4の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 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	・用途地域について、県道伊保宝殿停車場線から30mは、第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)となっている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成11年3月1日 新築 経過年数 26 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 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場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・物件4の2階は、たばこ臭並びにクロスの黄ばみがある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

目的土地の建付地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	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	51,700	0.10	56.70	—	290,000
2	51,700	0.10	17.93	—	90,000
3	51,700	0.85	138.34	0.90	5,470,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （高砂－3）

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/㎡)
 $58,400 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/113 \div 51,700$

◇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：不要(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
 $100/108 \times 100/98 \times 100/105 \times 100/102 \div 100/113$

イ 個別格差：物件1、2：利用状況等(0.10) 物件3：間口狭小等(0.85)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
4	180,000	128.28	0.05	1,150,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
3	5,470,000	0.10	敷地占有利益	550,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×持分
1	290,000	—		1.00	0.70	× 1/2 100,000
2	90,000	—		1.00	0.70	× 1/2 30,000
3	5,470,000	-550,000		1.00	0.70	3,440,000
4	1,150,000	+550,000	1.00	1.00	0.70	1,190,000
一 括 価 格 (合 計)						4,760,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

オ 競売市場修正： 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－3)
所 在 : 高砂市梅井4丁目567番6
(梅井4－3－9)
価 格 : 58,400円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「伊保」駅より道路距離600m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 178㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員7.3m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 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 202,419円
物件2 : 64,010円
物件3 : 4,444,864円
物件4 : 3,637,572円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 高砂市伊保崎南
地 番 2 1 2 2 番 2
地 目 宅地
地 積 5 6 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 0 分の 9
共有者 B 持分 8 0 分の 9
共有者 C 持分 8 0 分の 4
共有者 D 持分 8 0 分の 9
共有者 E 持分 8 0 分の 9
- 2 所 在 高砂市伊保崎南
地 番 2 1 2 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 8 0 分の 9
共有者 B 持分 8 0 分の 9
共有者 C 持分 8 0 分の 4
共有者 D 持分 8 0 分の 9
共有者 E 持分 8 0 分の 9
- 3 所 在 高砂市伊保崎南
地 番 2 1 2 2 番 4
地 目 宅地
地 積 1 3 8 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 9
共有者 B 持分 4 0 分の 9
共有者 C 持分 4 0 分の 4
共有者 D 持分 4 0 分の 9
共有者 E 持分 4 0 分の 9

物 件 目 録

4 所 在 高砂市伊保崎南 2 1 2 2 番地 4

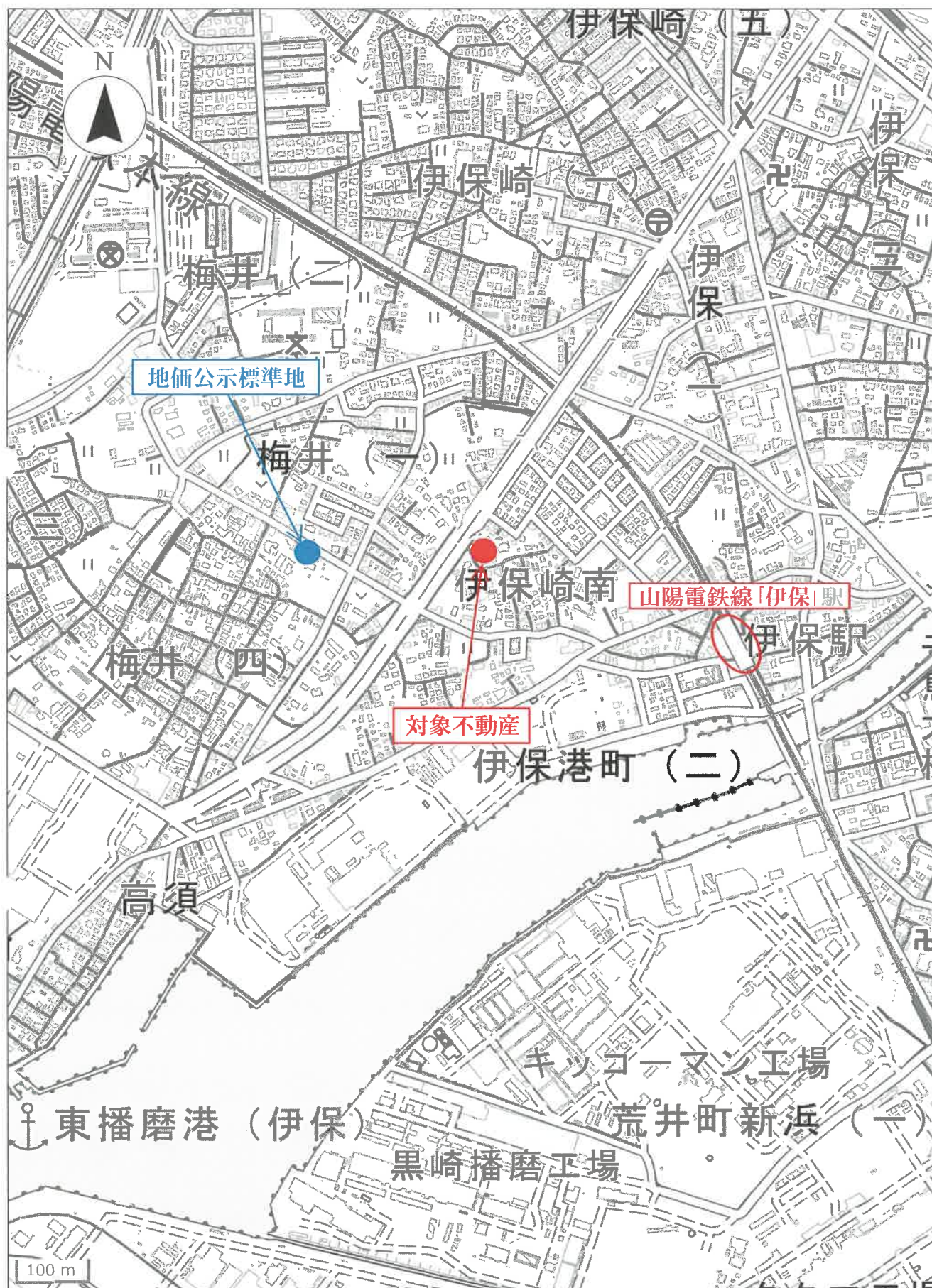
家屋 番号 2 1 2 2 番 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積	1 階	6 3 . 1 7 平方メートル
	2 階	6 5 . 1 1 平方メートル

所有者 E

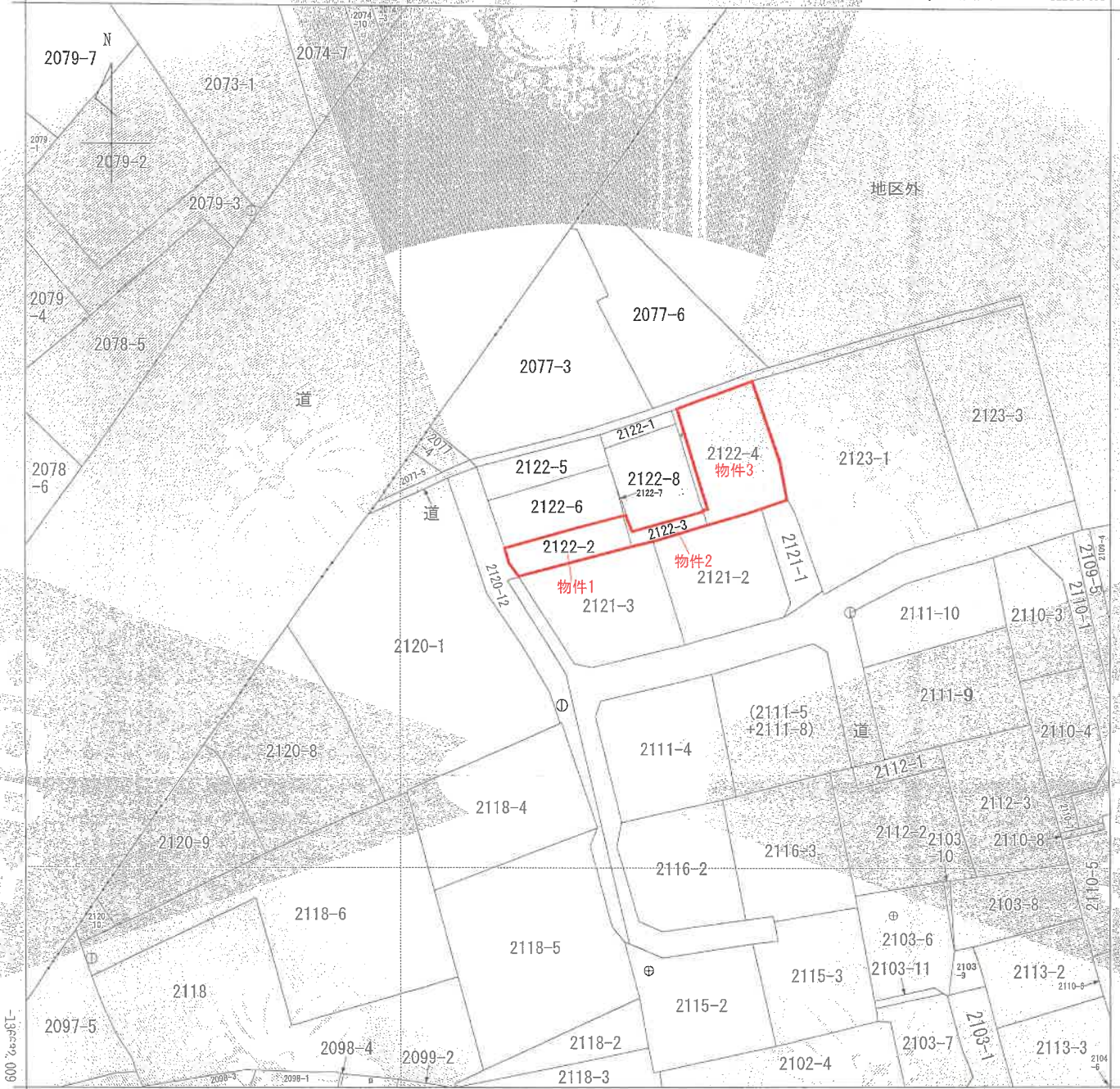


イ 2122-9
ロ 2099-8

(座標値種別：図上測定)

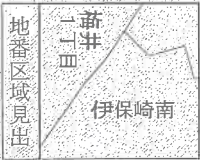
+41233.692

-136506.009



+41108.692 (座標値種別：図上測定)

(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 分	所 在 高砂市伊保崎南					地 番 2122番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）	種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和49年6月25日		補 記 事 項	

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。

（神戸地方税務局加古川支局管轄）

令和6年9月6日

東京法務局港出張所
登記官

請求番号：38-1
(1/1)

A3版をA4版に縮小



地積測畧図

番地

2122-6. -1

21/11/21

土地の所在

引照点	境界点	距离
M ₁	B ₁	11.63
M ₁	C ₂₂	17.20
M ₁	C ₂₃	19.35
M ₂	B ₁	1.98
M ₂	C ₂₂	18.32
M ₂	C ₂₄	16.39

⑦	プラスチック杭	⑩	金 鋼 網
⑧	コンクリート杭	⑪	刻印()
⑨	金 属 杭	⑫	金 属 網 鉤

境界標の種類の類

101348.

製作

人
體
丹

平成11年2月6日(木)

縮尺 $\frac{1}{500}$

後新

地積測量図

地番 2122-7-8

前 2122-8

土地の所在 高砂市伊保崎南

地番 ④ 2122-7			
測点	距離	X	Y
022	④	1011.370	1015.902
023	④	1005.269	1016.473
P3	④	1005.293	1016.617
面積	-0.866538		
過剰	0.4432690 過剰 0.44 m		

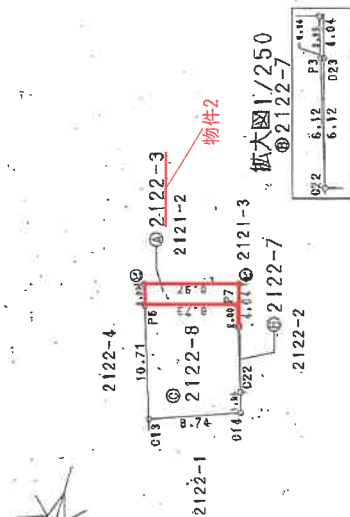
地番 ④ 2122-8			
測点	距離	X	Y
014	④	1013.322	1015.673
022	④	1011.370	1015.902
P3	④	1005.263	1016.617
P7	④	1003.292	1016.661
P6	④	1004.076	1025.559
013	④	1014.668	1024.309
面積	-181.756083		
面積	90.6980415 過剰 90.69 m		

合計面積 91.3413105 m²

地番	④ 2122-3	④ 2122-7	④ 2122-8
面積	109.2750	91.3413105	17.9336895
面積	109.2750	91.3413105	17.93 m ²

地番	面積
④ 2122-3	17.9336895 m ²
④ 2122-7	0.4432690 m ²
④ 2122-8	90.6980415 m ²

測点	距離
M1	マンホール中心
M2	マンホール中心



引張点	境界点	距離
M1	P3	19.47
M1	P6	28.27
M1	P7	20.56
M2	P3	16.54
M2	P6	28.15
M2	P7	16.41

境界線の種類

⑦ プラスチック杭	⑧ 金 属 釘
⑨ コンクリート杭	⑩ 埋 込 釘
⑪ 金 属 杭	⑫ 金 属 釘

101349

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成 11 年 2 月 6 日作成)

（印）

地積測量圖

番地

2122-9. -4

土地の所在

挺望張忠貞



站 名	⑩	2	1	2	2	-	9
到 点	厘 毫	X	Y	切 量			
B13	②	1016,255	1024,121	12.32			
P6	②	1004,025	1025,559	0.43			
P10	②	1004,052	1025,392	12.36			
P11	②	1016,345	1024,540	0.43			
售 价		10,712,476					
总 建 造		5,355,923	60 鋼				5.35 万

地 番	④ 2122-4		
公 簿	合 計 面 積	表 地	
143.6902	5.3562380	130.3419620	
	期 間	130.34	面

地番	面積
④ 2122-4	136.3419620
④ 2122-9	5.3562380

引 取 点	名 称
M1	マンホール中心
M2	マンホール中心

引照点	境界点	距離
M1	P10	28.67
M1	P11	25.96
M2	P10	25.58
M2	P11	28.29

⑦	プラスチック椅	⑨	金 属 標
⑧	コンクリート杭	⑩	刻印()
⑨	金 属 杭	⑪	金 属 鋼 板

環境標榜の種類

101350

作製者

人體

(平成11年2月6日作製)

《中国医药报》

縮尺 $\frac{1}{500}$

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(神戸地方法務局加古川支局管轄)
令和6年9月6日 東京法務局港出張所

東京法務局港出張所

登記官

A3版をA4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(神戸地方法務局加古川支局管轄)
令和6年9月6日 東京法務局港出張所

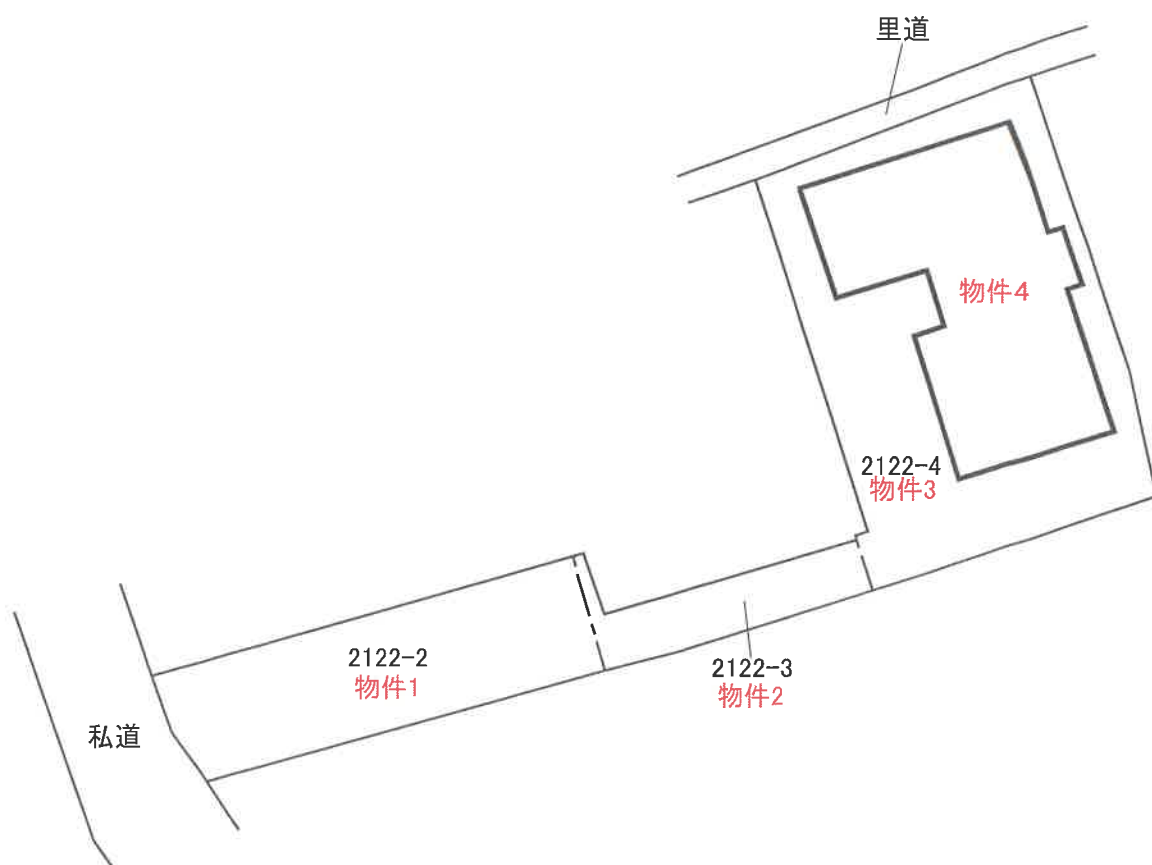
東京法務局港出張所

登記官

A3版をA4版に縮小

4

物件配置略図

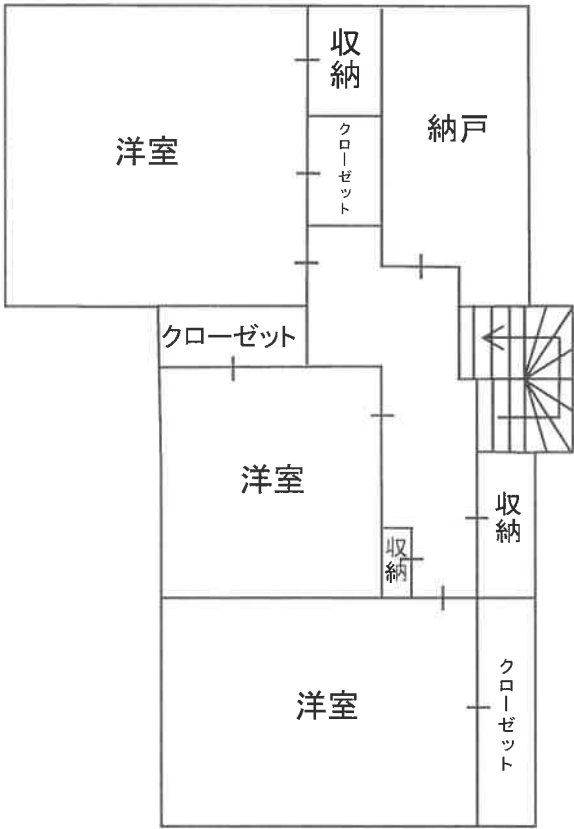


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

物件4



物件4

