

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、入札が無効となることがありますので、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 8 年 9 月 2 9 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 山 永 義

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 8 年 1 0 月 1 5 日から 令和 8 年 1 0 月 2 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 1 1 月 1 8 日 午後 1 時 0 0 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 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 8 年 9 月 2 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



16

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,690,000 7,752,000	一括	1,938,000	99,508	23,453
1	1,950,000				
2	7,740,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 高砂市中筋四丁目 | |
| | 地 番 | 5 1 5 番 1 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 0 . 3 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 高砂市中筋四丁目 5 1 5 番地 1 0 | |
| | 家屋 番号 | 5 1 5 番 1 0 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 8 . 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月18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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

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 | 高砂市中筋四丁目 | |
| | 地 番 | 5 1 5 番 1 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 0 . 3 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 高砂市中筋四丁目 5 1 5 番地 1 0 | |
| | 家屋 番号 | 5 1 5 番 1 0 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 8 . 4 4 平方メートル |



令和8年(ケ)第 5号
令和8年 3月 2日受理
令和8年 **3月25日**提出

現況調査報告書

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 | 高砂市中筋四丁目 | | |
| | 地 番 | 5 1 5 番 1 0 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 2 0 . 3 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 高砂市中筋四丁目 5・1 5 番地 1 0 | | |
| | 家屋 番号 | 5 1 5 番 1 0 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 8 . 4 4 平方メートル | |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	高砂市中筋4丁目5番4ー5号				
土 地	物件 1				
現 況 地 目	■宅地（物件1 ） □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	■土地所有者 □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	「その他の事項」のとおり				
建 物	物件 2				
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（□主である建物 □附属建物） □種 類： □構 造： □床面積：階 約㎡ 階 約㎡				
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	「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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産の門柱ポストに住居表示のプレートと債務者兼所有者の苗字が表示された表札がある。

2 物件1の土地（本件土地）の状況等

- (1) 本件土地の状況は、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、本件建物の敷地として利用されている。
- (2) 土地の周辺には一部境界標識と思われる金属プレートが認められ、公図、地積測量図、建物図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ公図、地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測される。

3 物件2の建物（本件建物）の状況等

- (1) 本件建物の状況は、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である。
- (2) 占有状況は、臨場時に在宅していた債務者兼所有者の陳述及び立入調査をした結果、2枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。
- (3) 建物の状態は、壁のクロスに室内で飼われている小型犬3匹による掻き傷があるほか、クロスや床に変色がある。雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、全体的に経年程度の劣化があるものと認めた。
太陽光発電用に設置された蓄電池が故障している模様である。
- (4) 添付写真のとおり2階納戸の天井裏付近に階段で上がる屋根裏部屋がある。現在の利用状況は犬用の遊び場であるが、室内高が1.4メートルであり、屋根裏を利用した物置として使用できる部屋であるので、床面積には加えないものとした。

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)
■債務者兼所有者	1 本件建物には私と家族が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。 2 本件土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。 3 本件建物では室内で犬を3匹飼っており、壁の角などのクロスに掻き傷があるほか、所々で犬が粗相をしてクロスや床に変色があります。その他は日常生活で付く程度の傷があるくらいで、雨漏りや水漏れなどの損傷箇所はありません。 ライフラインの設備では、太陽光発電設備を設置して、発電した電力を蓄える蓄電池を設置しているのですが、現在、蓄電池が故障して太陽光発電による電力を本件建物で使うことができません。 4 2階から階段で上がれる天井の低い屋根裏部屋があり、現在は犬の遊び場として使用しています。
■株式会社ジャックス 担当者	1 債務者は、当社において太陽光発電設備の費用についてローンを組んでいます。現在のところ取り外し等の権利行使の予定はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月3日 (火) 9:26-9:44	神戸地方法務局 加古川支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年3月3日 (火) 10:10-10:19	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書 投函
8年3月17日 (火) 13:54-14:30	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者に面 談、評価人と同行
8年3月19日 (木) 13:26-13:36 14:00-14:02	電話照会 電話照会 (受信)	株式会社ジャックス担当者から太陽光発電設備につい て聴取
8年月日 () :-:		
8年月日 () :-:		
8年月日 () :-:		

(特記事項)

■ 令和 8年 3月17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 8年 月 日
 目的物件は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。

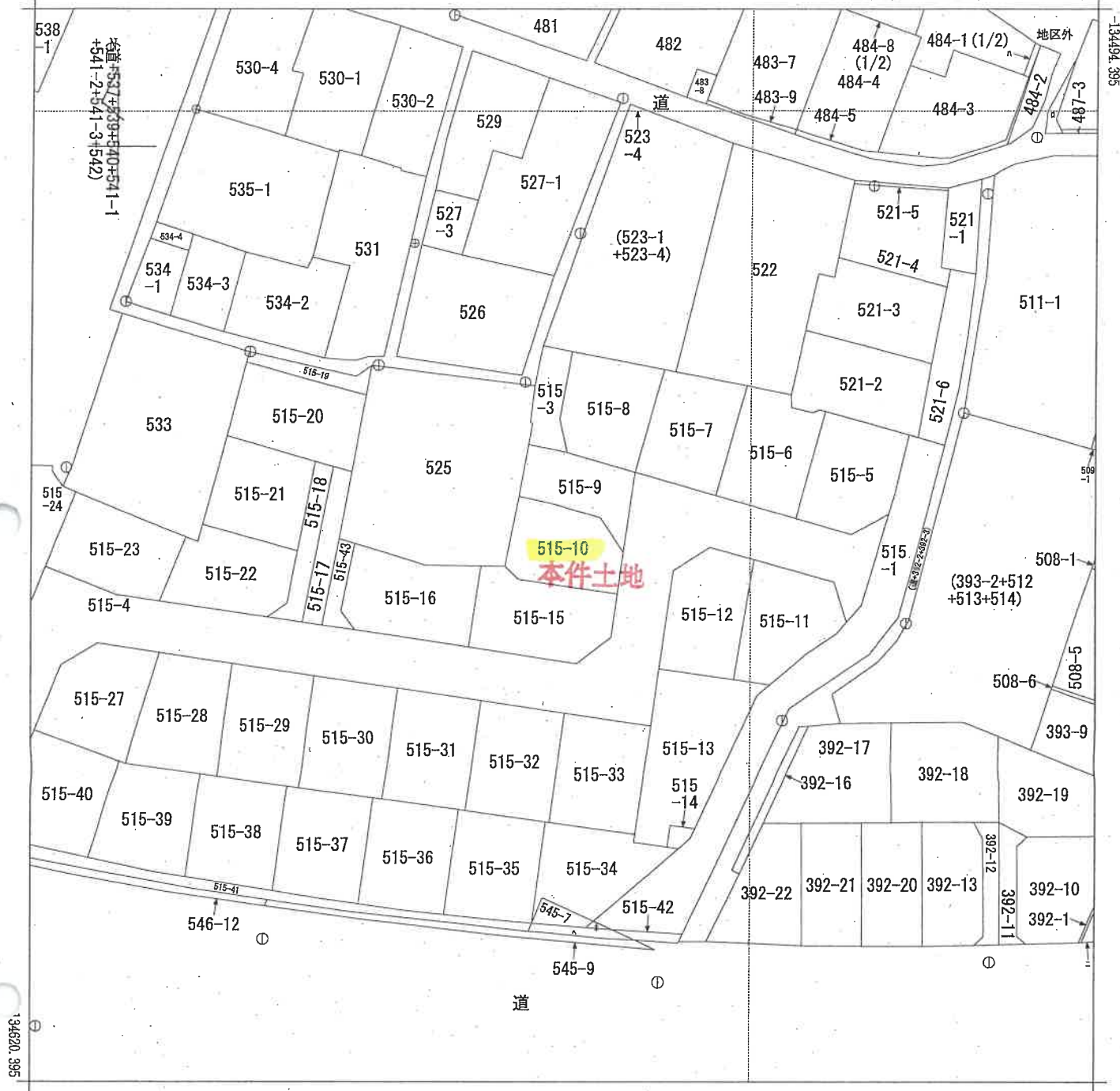
□ 令和 8年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 487-20 ハ 484-6(1/2) ホ 545-11
ロ 487-19 ニ 394-2 ヘ 545-10

(座標値種別：図上測定)

+40992.631



+40867.631 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
中筋4丁目

請求部	所在	高砂市中筋四丁目				地番	515番10			
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)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54年8月1日		補記事項		

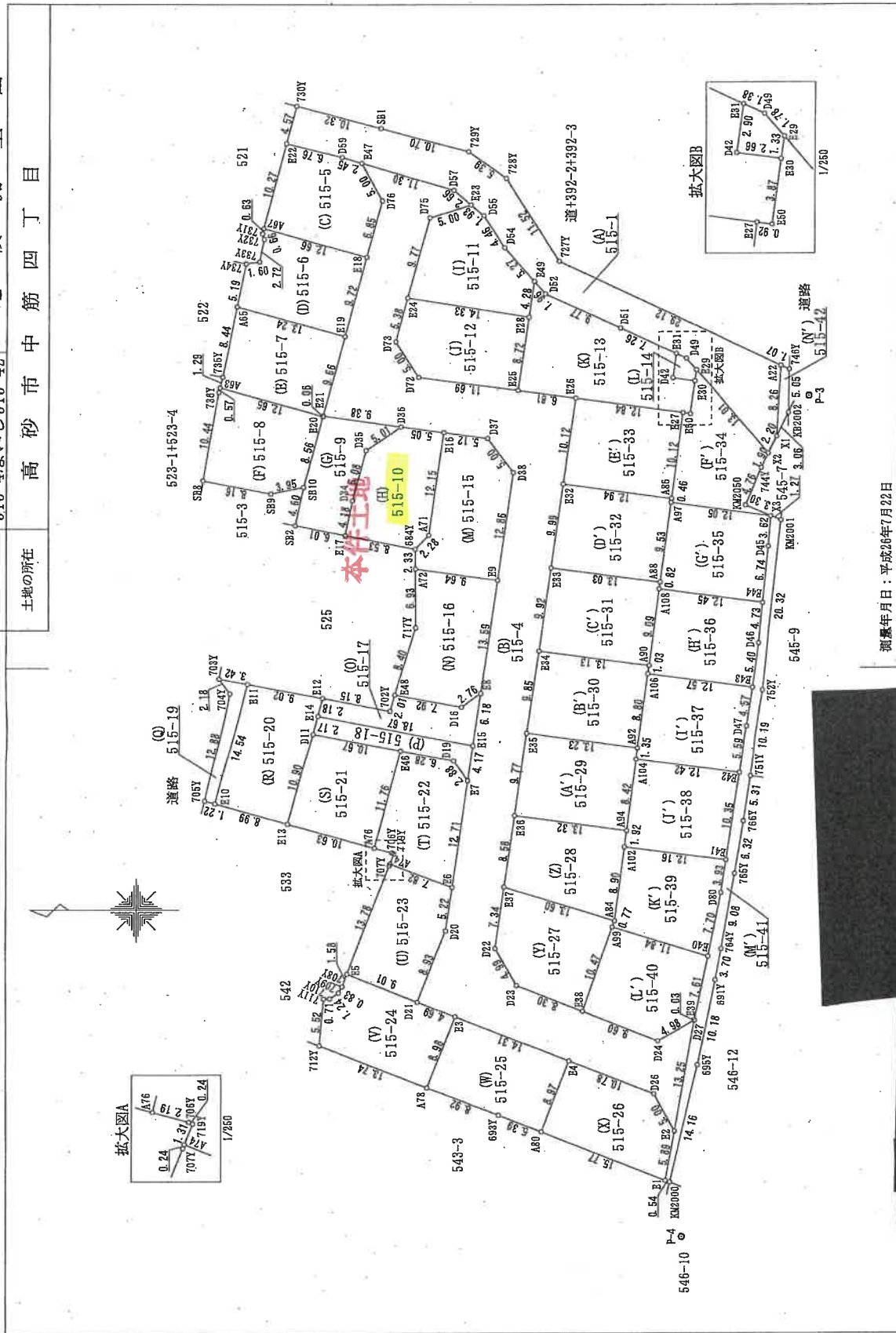
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

図量測所在地図

1/4

地番
515-1,
515-4ないし515-42

土地の所在
高砂市中筋四丁目



測量年月日：平成26年7月22日

作製者

申請人

(平成 26 年 7 月 25 日作製)

縮尺
1/500

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(7 枚目)

地 點	515-4	V_h	$\Delta H = (V_h - V_{h-1})/V_h$
E17	916.956	984.976	0.071
E18	916.956	984.976	0.071
E19	916.956	984.976	0.071
E20	916.956	984.976	0.071
E21	916.956	984.976	0.071
E22	916.956	984.976	0.071
E23	916.956	984.976	0.071
E24	916.956	984.976	0.071
E25	916.956	984.976	0.071
E26	916.956	984.976	0.071
E27	916.956	984.976	0.071
E28	916.956	984.976	0.071
E29	916.956	984.976	0.071
E30	916.956	984.976	0.071
E31	916.956	984.976	0.071
E32	916.956	984.976	0.071
E33	916.956	984.976	0.071
E34	916.956	984.976	0.071
E35	916.956	984.976	0.071
E36	916.956	984.976	0.071
E37	916.956	984.976	0.071
E38	916.956	984.976	0.071
E39	916.956	984.976	0.071
E40	916.956	984.976	0.071
E41	916.956	984.976	0.071
E42	916.956	984.976	0.071
E43	916.956	984.976	0.071
E44	916.956	984.976	0.071
E45	916.956	984.976	0.071
E46	916.956	984.976	0.071
E47	916.956	984.976	0.071
E48	916.956	984.976	0.071
E49	916.956	984.976	0.071
E50	916.956	984.976	0.071
E51	916.956	984.976	0.071
E52	916.956	984.976	0.071
E53	916.956	984.976	0.071
E54	916.956	984.976	0.071
E55	916.956	984.976	0.071
E56	916.956	984.976	0.071
E57	916.956	984.976	0.071
E58	916.956	984.976	0.071
E59	916.956	984.976	0.071
E60	916.956	984.976	0.071
E61	916.956	984.976	0.071
E62	916.956	984.976	0.071
E63	916.956	984.976	0.071
E64	916.956	984.976	0.071
E65	916.956	984.976	0.071
E66	916.956	984.976	0.071
E67	916.956	984.976	0.071
E68	916.956	984.976	0.071
E69	916.956	984.976	0.071
E70	916.956	984.976	0.071
E71	916.956	984.976	0.071
E72	916.956	984.976	0.071
E73	916.956	984.976	0.071
E74	916.956	984.976	0.071
E75	916.956	984.976	0.071
E76	916.956	984.976	0.071
E77	916.956	984.976	0.071
E78	916.956	984.976	0.071
E79	916.956	984.976	0.071
E80	916.956	984.976	0.071
E81	916.956	984.976	0.071
E82	916.956	984.976	0.071
E83	916.956	984.976	0.071
E84	916.956	984.976	0.071
E85	916.956	984.976	0.071
E86	916.956	984.976	0.071
E87	916.956	984.976	0.071
E88	916.956	984.976	0.071
E89	916.956	984.976	0.071
E90	916.956	984.976	0.071
E91	916.956	984.976	0.071
E92	916.956	984.976	0.071
E93	916.956	984.976	0.071
E94	916.956	984.976	0.071
E95	916.956	984.976	0.071
E96	916.956	984.976	0.071
E97	916.956	984.976	0.071
E98	916.956	984.976	0.071
E99	916.956	984.976	0.071
E100	916.956	984.976	0.071

P: 金属プレート
C: コンクリート杭
I: 刻みペンキ
B: 鋳
P-3: P-4: 汚水人孔蓋中心

測量年月日：平成26年7月22日

P1	X座標	P-3
	984.779	
	1001.516	
P2	X座標	P-4
	884.442	
	885.777	

人
諸
申

尺蠖

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27年9月15日

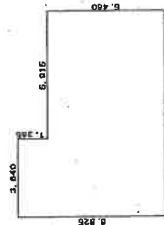
公用

建物図面図

家屋番号 515番10

建物の所在 高砂市中筋4丁目515番地10

1 階

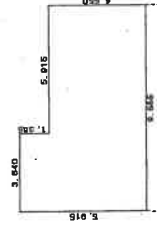


求 積 表

- ① $6,825 \times 3,640 = 24,843,000$
- ② $5,460 \times 5,915 = 32,295,900$

合 計 57,138,900
床面積 57.13 ㎡

2 階



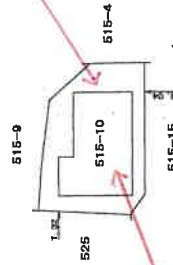
求 積 表

- ① $5,915 \times 3,640 = 21,530,600$
- ② $4,550 \times 5,915 = 26,913,250$

合 計 48,443,850
床面積 48.44 ㎡

本件土地

本件建物



作成者

平成27年 9 月 11 日(作成)

縮尺

1/250

申請人

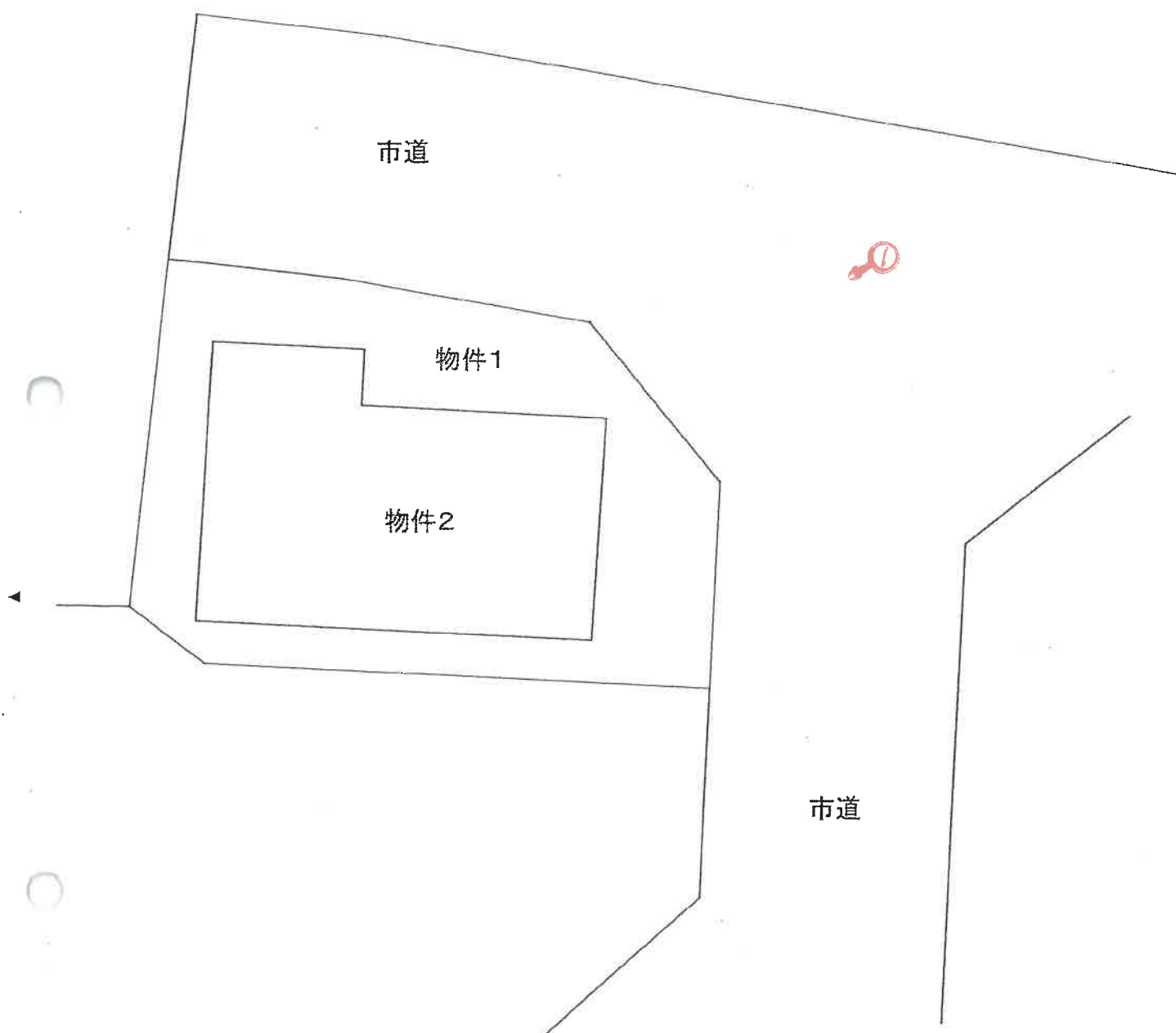
縮尺

1/500

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(10枚目)

請求番号：63

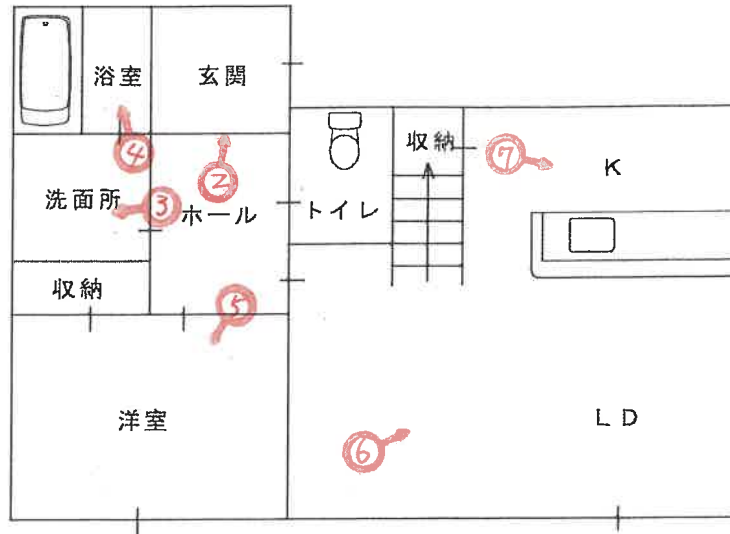


令和8年(ケ)第5号

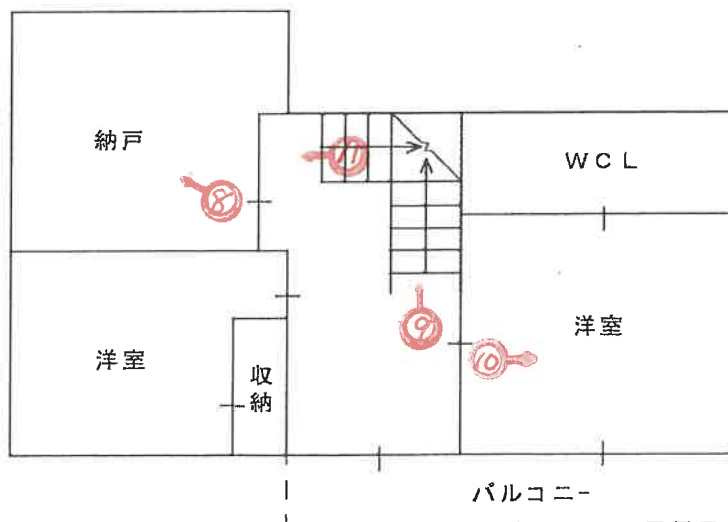
(←○は写真撮影位置および方向)

(//枚目)

建物間取図



1 階



2 階

令和8年 (ケ) 第5号

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/2枚目)



写真 ①

本件建物

本件土地



写真 ②



写真 ③

写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦

写真 ⑧



屋根裏収納への階段



写真 ⑨

写真 ⑩



屋根裏収納



写真 ⑪

令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 3 月 17 日 現地調査
令和 8 年 3 月 25 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,950,000円
物件2(建物)	金7,740,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	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		
	・ 特になし		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 線 曾根駅の南東方 約1.5 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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2種低層住居専用地域 60 % 150 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 120.30 m ² の ほぼ整形地 間口約10m 奥行約12m	
接面道路の状況	東側 約6m市道 北側 約6m私道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
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	本件土地は、土壤汚染対策法に基づく指定区域外にあり、また、有害物質使用特定施設の指定を受けた記録も認められない。しかしながら、本件建物建築前の住宅地図では、建材会社の敷地であったことが確認された。以上により土壤汚染等の可能性を完全には否定できない。なお、その有無の確定には、専門調査機関による分析調査を要する。	
特 記 事 項	・ 洪水浸水想定区域0.5m～3m未満の区域	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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27年9月5日 新築 経過年数 11 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : ソーラーパネル、オール電化 そ の 他 : 特になし
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	普通
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。 ・本件建物は、築後約11年が経過しており、経年及び仕様相応の劣化が認められた。室内ではペットが多頭飼育されていることから、ペット臭が認められるほか、内壁クロスには汚れや剥がれ等が多数見受けられた。2階には屋根裏部屋が存し、これに通じる階段が設置されているが、同部屋においてもペットが放し飼いにされていた模様であり、汚れが見受けられた。なお、外壁については大きな損傷は見受けられなかった。 ・室内でペット（小型犬3匹）を飼育していた。 ・ソーラーパネルによる発電用に設置された蓄電池について、故障している旨の陳述がある。

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）

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	50,000	1.03	120.30	0.90	5,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（高砂（県）-4）

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/㎡)
 $40,400 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/80 \div 50,000$

◇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
 $100/97 \times 100/97 \times 100/85 \times 100/100 \div 100/80$

イ 個別格差：角地、方位等(1.03)

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2）

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
2	170,000	105.57	0.46	8,260,000

ウ 現価率

経過年数11年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数31年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \div 0.46$

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
1	5,580,000	0.50	法定地上権	2,790,000

(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
1	5,580,000	-2,790,000		1.00	0.70	1,950,000
2	8,260,000	+2,790,000	1.00	1.00	0.70	7,740,000
一 括 価 格 (合 計)						9,690,000

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(県)-4)
所 在 : 高砂市阿弥陀町南池字村東338番5
価 格 : 40,400円/㎡
位 置 : JR線「曾根」駅より道路距離2.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 297㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多く付近に農地が介在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 4,261,507円
物件2 : 6,397,527円

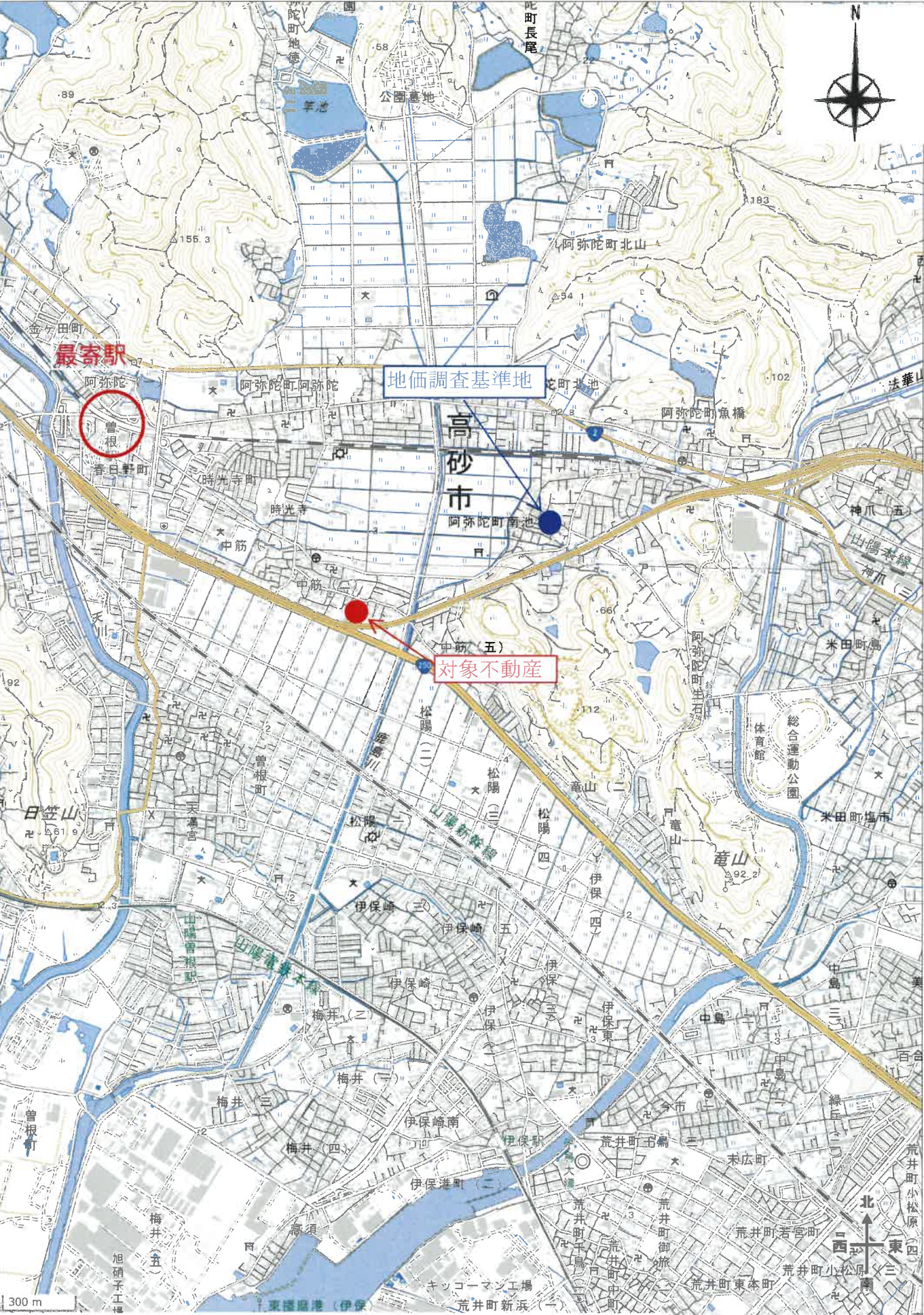
第7 附属資料

- 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

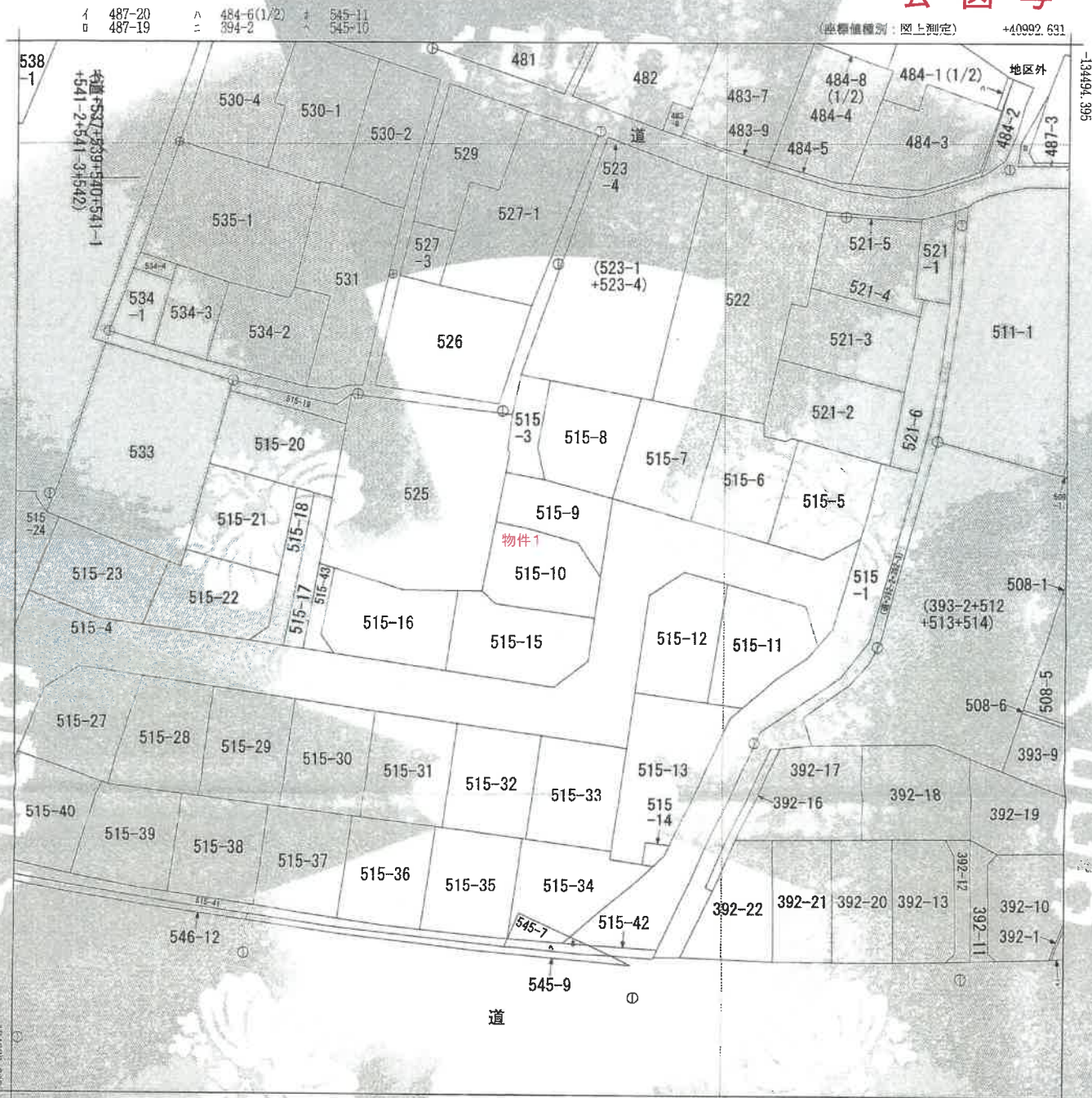
以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 高砂市中筋四丁目 | |
| | 地 番 | 5 1 5 番 1 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 0 . 3 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 高砂市中筋四丁目 5 1 5 番地 1 0 | |
| | 家屋 番号 | 5 1 5 番 1 0 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 8 . 4 4 平方メートル |



公図写



地番区域見出
中筋4丁目

請求部	所在	高砂市中筋四丁目				地番	515番10			
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)国調法19-5指定			
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和54年8月1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7年12月19日
神戸地方法務局加古川支局
登記官

請求番号: 10-1
(1/1)

70%に縮小

(F/I)

土地積地測量圖

515-1,
515-4ないし515-42

土地の所在



500
端尺

申請人

年月日：平成26年7月22日

三

土地積地測量圖

515-1,
515-4ないし515-42

2/4

座標求積表

井名	井口 標高 (m)	井深 (m)	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	Y ₃₀	Y ₃₁	Y ₃₂	Y ₃₃	Y ₃₄	Y ₃₅	Y ₃₆	Y ₃₇	Y ₃₈	Y ₃₉	Y ₄₀	Y ₄₁	Y ₄₂	Y ₄₃	Y ₄₄	Y ₄₅	Y ₄₆	Y ₄₇	Y ₄₈	Y ₄₉	Y ₅₀	Y ₅₁	Y ₅₂	Y ₅₃	Y ₅₄	Y ₅₅	Y ₅₆	Y ₅₇	Y ₅₈	Y ₅₉	Y ₆₀	Y ₆₁	Y ₆₂	Y ₆₃	Y ₆₄	Y ₆₅	Y ₆₆	Y ₆₇	Y ₆₈	Y ₆₉	Y ₇₀	Y ₇₁	Y ₇₂	Y ₇₃	Y ₇₄	Y ₇₅	Y ₇₆	Y ₇₇	Y ₇₈	Y ₇₉	Y ₈₀	Y ₈₁	Y ₈₂	Y ₈₃	Y ₈₄	Y ₈₅	Y ₈₆	Y ₈₇	Y ₈₈	Y ₈₉	Y ₉₀	Y ₉₁	Y ₉₂	Y ₉₃	Y ₉₄	Y ₉₅	Y ₉₆	Y ₉₇	Y ₉₈	Y ₉₉	Y ₁₀₀	Y ₁₀₁	Y ₁₀₂	Y ₁₀₃	Y ₁₀₄	Y ₁₀₅	Y ₁₀₆	Y ₁₀₇	Y ₁₀₈	Y ₁₀₉	Y ₁₁₀	Y ₁₁₁	Y ₁₁₂	Y ₁₁₃	Y ₁₁₄	Y ₁₁₅	Y ₁₁₆	Y ₁₁₇	Y ₁₁₈	Y ₁₁₉	Y ₁₂₀	Y ₁₂₁	Y ₁₂₂	Y ₁₂₃	Y ₁₂₄	Y ₁₂₅	Y ₁₂₆	Y ₁₂₇	Y ₁₂₈	Y ₁₂₉	Y ₁₃₀	Y ₁₃₁	Y ₁₃₂	Y ₁₃₃	Y ₁₃₄	Y ₁₃₅	Y ₁₃₆	Y ₁₃₇	Y ₁₃₈	Y ₁₃₉	Y ₁₄₀	Y ₁₄₁	Y ₁₄₂	Y ₁₄₃	Y ₁₄₄	Y ₁₄₅	Y ₁₄₆	Y ₁₄₇	Y ₁₄₈	Y ₁₄₉	Y ₁₅₀	Y ₁₅₁	Y ₁₅₂	Y ₁₅₃	Y ₁₅₄	Y ₁₅₅	Y ₁₅₆	Y ₁₅₇	Y ₁₅₈	Y ₁₅₉	Y ₁₆₀	Y ₁₆₁	Y ₁₆₂	Y ₁₆₃	Y ₁₆₄	Y ₁₆₅	Y ₁₆₆	Y ₁₆₇	Y ₁₆₈	Y ₁₆₉	Y ₁₇₀	Y ₁₇₁	Y ₁₇₂	Y ₁₇₃	Y ₁₇₄	Y ₁₇₅	Y ₁₇₆	Y ₁₇₇	Y ₁₇₈	Y ₁₇₉	Y ₁₈₀	Y ₁₈₁	Y ₁₈₂	Y ₁₈₃	Y ₁₈₄	Y ₁₈₅	Y ₁₈₆	Y ₁₈₇	Y ₁₈₈	Y ₁₈₉	Y ₁₉₀	Y ₁₉₁	Y ₁₉₂	Y ₁₉₃	Y ₁₉₄	Y ₁₉₅	Y ₁₉₆	Y ₁₉₇	Y ₁₉₈	Y ₁₉₉	Y ₂₀₀	Y ₂₀₁	Y ₂₀₂	Y ₂₀₃	Y ₂₀₄	Y ₂₀₅	Y ₂₀₆	Y ₂₀₇	Y ₂₀₈	Y ₂₀₉	Y ₂₁₀	Y ₂₁₁	Y ₂₁₂	Y ₂₁₃	Y ₂₁₄	Y ₂₁₅	Y ₂₁₆	Y ₂₁₇	Y ₂₁₈	Y ₂₁₉	Y ₂₂₀	Y ₂₂₁	Y ₂₂₂	Y ₂₂₃	Y ₂₂₄	Y ₂₂₅	Y ₂₂₆	Y ₂₂₇	Y ₂₂₈	Y ₂₂₉	Y ₂₃₀	Y ₂₃₁	Y ₂₃₂	Y ₂₃₃	Y ₂₃₄	Y ₂₃₅	Y ₂₃₆	Y ₂₃₇	Y ₂₃₈	Y ₂₃₉	Y ₂₄₀	Y ₂₄₁	Y ₂₄₂	Y ₂₄₃	Y ₂₄₄	Y ₂₄₅	Y ₂₄₆	Y ₂₄₇	Y ₂₄₈	Y ₂₄₉	Y ₂₅₀	Y ₂₅₁	Y ₂₅₂	Y ₂₅₃	Y ₂₅₄	Y ₂₅₅	Y ₂₅₆	Y ₂₅₇	Y ₂₅₈	Y ₂₅₉	Y ₂₆₀	Y ₂₆₁	Y ₂₆₂	Y ₂₆₃	Y ₂₆₄	Y ₂₆₅	Y ₂₆₆	Y ₂₆₇	Y ₂₆₈	Y ₂₆₉	Y ₂₇₀	Y ₂₇₁	Y ₂₇₂	Y ₂₇₃	Y ₂₇₄	Y ₂₇₅	Y ₂₇₆	Y
----	--------------	-----------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	---

1997

[illegible]

P: 金属プレート
C: コンクリート板
I: 刻みベシキ
B: 鋸
P-3, P-4: 汚水人孔蓋中心

引照点表

[illegible]

測量年月日 平成26年7月24日

申請人

1

新編

$$(2/4)$$

登記年月日：平成27年9月15日

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7年12月19日 神戸地方支庁加古川支局 登記官

建物平面図

家屋番号 515番10

建物の所在 高砂市中筋4丁目515番地10

1 階



求 積 算

- ① $6.828 \times 3.640 = 24.843000$
- ② $5.480 \times 5.915 = 32.295900$

合 計 57.138900
底面積 57.13 m²

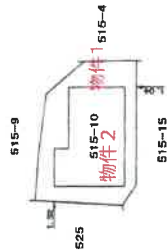
2 階



求 積 算

- ① $5.915 \times 3.640 = 21.530600$
- ② $4.560 \times 5.915 = 26.912250$

合 計 48.442850
床面積 48.44 m²



作成

申請人

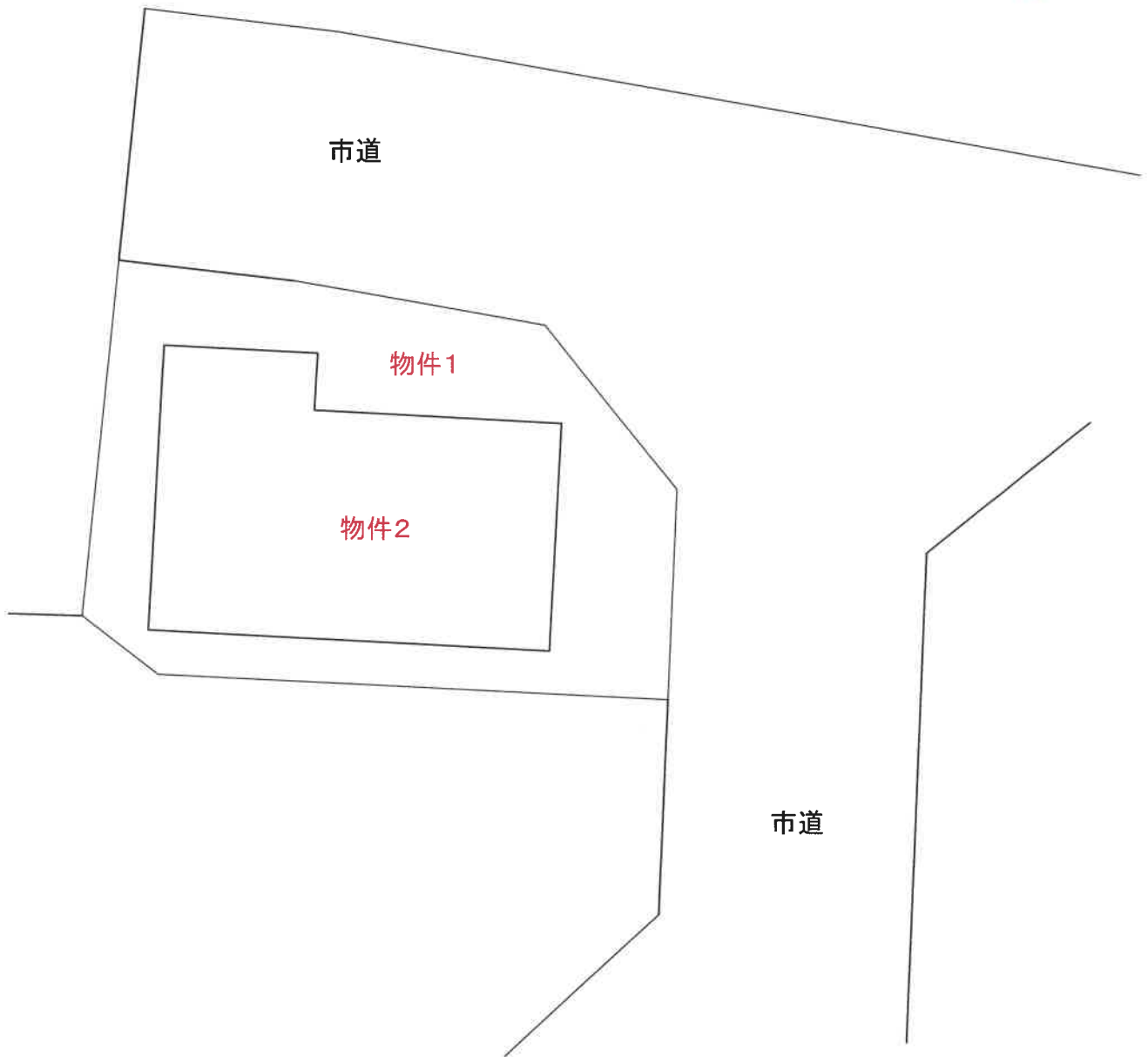
縮尺

1/500

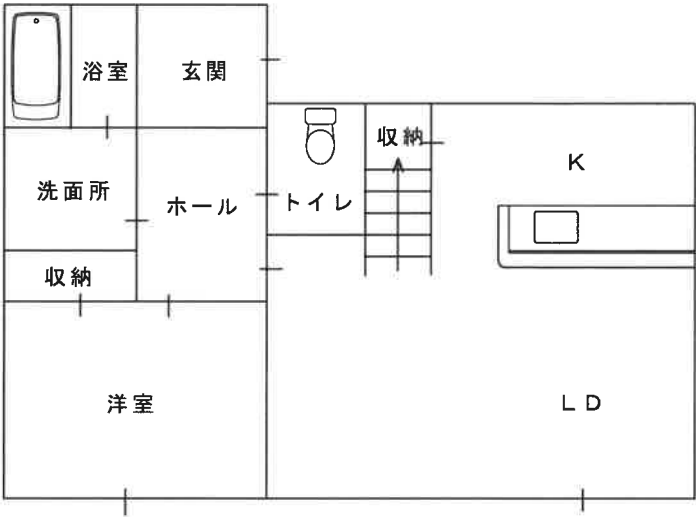
請求番号：10-3

70%に縮小

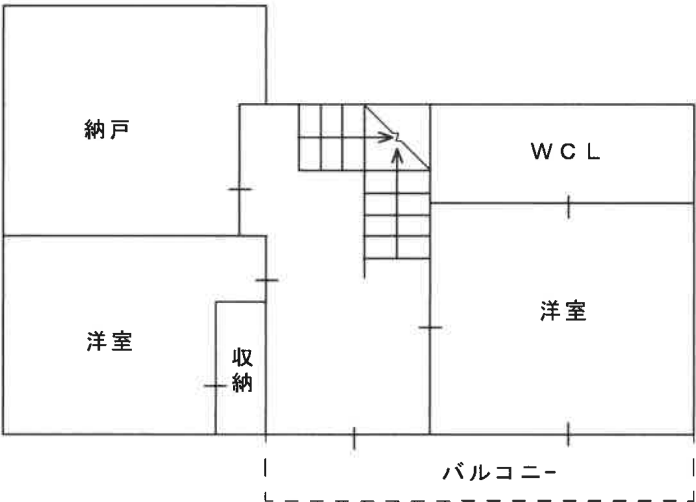
物件配置略図



建物間取図



1 階



2 階

