

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 1 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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 9 月 24 日から 令和 8 年 10 月 1 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 10 月 28 日 午後 1 時 00 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 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 8 年 9 月 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 470, 000 7, 576, 000	一括	1, 894, 000	99, 380	25, 292
1	2, 810, 000				
2	6, 660, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 高砂市曾根町字平 | | |
| | 地 番 | 3 9 8 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 6 7 . 2 4 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 高砂市曾根町字平 3 9 8 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 3 9 8 番 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 9 . 5 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月17日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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



11

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 | 高砂市曾根町字平 | |
| | 地 番 | 398 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 167.24 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 高砂市曾根町字平 398 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 398 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 69.56 平方メートル |
| | | 2 階 | 57.13 平方メートル |



令和8年(ケ)第14号
令和8年4月20日受理
令和8年5月11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 | 高砂市曾根町字平 |
| | 地 番 | 3 9 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市曾根町字平 3 9 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 9 8 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル |
| | | 2 階 5 7 . 1 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高砂市曾根町398番地の6
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	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物で私が暮らしています。 2 建物の状態について、特に不具合はありません。 また、本件建物はオール電化です。 3 本件建物の北側に新幹線の線路が敷設されており、走行時に騒音がします。 4 犬を1匹飼っています。 5 境界等に関し、トラブルはありません。 6 調査日は仕事のため立ち会いはできません。
執行官の意見	
1 本件土地の形状等は、現地調査の結果から、2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金属標が確認できた。 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、債務者兼所有者の氏がローマ字で表記された表札が確認できたこと、同人宛の郵便物等が確認できた状況などから2枚目記載のとおりと認めた。 3 建物の状態は、建物内の壁（クロス）に亀裂が確認できたほか、経年程度の劣化があるものと思われる。 なお、新幹線の走行による騒音が建物内で確認できた。 4 本件土地上にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。 また、スチール製物置が確認できたが、設置状況から動産と認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月20日（月） 10:40 ～ 10:55	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8年4月21日（火） 12:02 ～ 12:25	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8年5月7日（木） 8:37 ～ 8:42	執行官室	債務者兼所有者から聴取調査（電話・受信）
令和8年5月7日（木） 14:31 ～ 15:30	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
～		
～		
～		
～		
（特記事項） ☐ 令和年月日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年5月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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 部	求 分	所 在				高砂市曾根町字平		地 番		398番6		
出 縮	力 尺	1/500		精 区	度 分	座標系 番号又 は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日							備 付 年 月 日 (原図)	昭和42年7月31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25年4月8日

土地積測量図

地番 398-1, 398-6
~398-13

土地の所在 高砂市曽根町字平

1/2

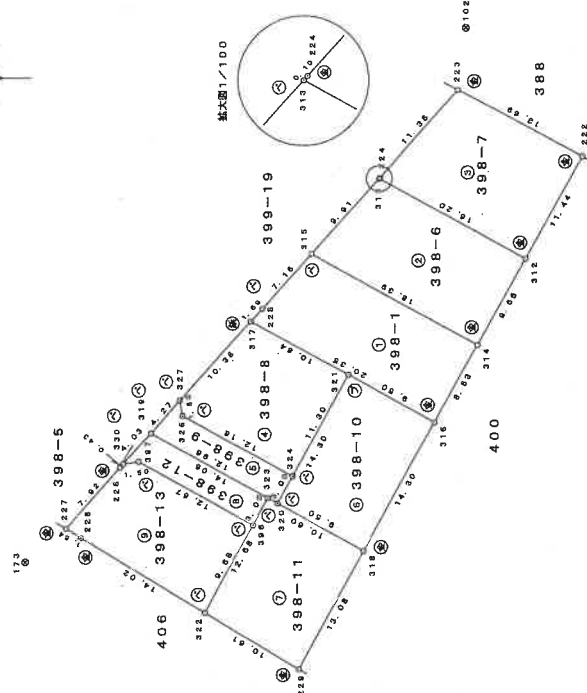
求積表

地番	① 398-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
316	514.837	472.381	-2.246	-1156.323902	
314	510.674	479.947	16.436	8393.437864	
315	526.794	488.817	3.513	1850.627322	
225	531.549	483.460	-6.624	-3520.990576	
317	552.670	482.193	-11.079	-5901.459930	
			合計	-334.690222	
			合計面積	167.3451110	m ²
			地積	167.34	m ²

地番	② 398-6				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
312	506.015	479.947	-0.401	-204.780274	
312	506.015	488.416	16.282	8238.936230	
313	520.215	496.229	0.401	208.605215	
315	526.794	488.817	-16.282	-8577.259908	
			合計	-334.497737	
			合計面積	167.2488885	m ²
			地積	167.24	m ²

地番	③ 398-7				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
312	506.015	488.416	2.215	1120.823225	
222	500.497	498.444	16.395	8205.648315	
223	512.620	504.811	-2.133	-1093.418460	
224	520.142	496.311	-8.582	-4453.856644	
313	520.215	496.229	-7.895	-4107.077425	
			合計	-337.902989	
			合計面積	168.9514945	m ²
			地積	168.95	m ²

地番	④ 398-8				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
317	552.670	482.193	2.551	1358.841170	
321	523.167	476.964	-15.133	-7917.066211	
324	528.617	467.060	-4.029	-2129.797853	
326	539.296	472.935	7.353	3965.443488	
327	539.553	474.413	9.258	4995.181674	
			合計	272.582228	
			合計面積	168.2311140	m ²
			地積	168.29	m ²



境界点	境界線の種類
①	金属標
②	金属標
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	ペンキ刻み
⑥	ブロック角

作成者

縮尺 1/

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

登記年月日：平成25年4月8日

土地積測量図

地番 398-1, 398-6
~398-13

土地の所在 高砂市曽根町字平

(2/2)

地番 ⑤ 398-9				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
327	539.553	474.413	-1.724	-930.19372
319	542.385	471.211	-9.982	-5414.097070
320	530.063	464.431	-4.151	-2200.291513
324	528.617	467.060	8.504	4495.359668
326	538.296	472.935	7.383	3965.43488
合計			-83.765499	
合計面積			41.88	
地積			41.88	

地番 ⑤ 398-10				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
320	530.063	464.431	-17.116	-9072.559308
318	521.733	459.848	7.950	4147.777560
316	514.837	472.381	17.116	8811.950992
321	523.167	476.964	-7.950	-4159.177650
合計			-272.008516	
合計面積			136.00	
地積			136.00	

地番 ⑦ 398-11				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
322	537.142	453.851	-16.580	-8905.814360
229	528.041	448.382	5.997	3166.661977
318	521.733	459.848	16.580	8650.33140
323	531.028	464.962	-5.997	-3184.574916
合計			-271.394259	
合計面積			136.69	
地積			136.69	

地番 ⑤ 398-12				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
306	532.474	462.333	-3.483	-1854.606542
323	531.028	464.962	8.878	4714.46584
319	542.385	471.211	3.227	1750.276395
330	545.058	468.189	-2.768	-1507.630428
397	543.580	468.445	-5.856	-3183.204480
合計			-80.698871	
合計面積			40.34	
地積			40.34	

地番 ④ 398-13				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
396	532.474	462.333	14.594	7770.925556
397	543.580	468.445	5.856	3183.204480
330	545.058	468.189	-0.580	-316.133640
226	545.345	467.865	-6.272	-3420.403840
227	550.576	461.917	-6.792	-3738.512192
228	549.159	461.073	-8.066	-4429.516494
322	537.142	453.851	1.260	676.798920
合計			-274.637210	
合計面積			137.3186050	
地積			137.31	

総合計面積 1132.0887655 m²

地番	面積
① 398-1	167.345110 m ²
② 398-6	167.2486855 m ²
③ 398-7	168.9514945 m ²
④ 398-8	136.2911140 m ²
⑤ 398-9	41.8827495 m ²
⑥ 398-10	136.0042580 m ²
⑦ 398-11	136.6971295 m ²
⑧ 398-12	40.3494355 m ²
⑨ 398-13	137.3186050 m ²

引照点	名称	文座座	Y座標
102	下木マンホール中心	511.905	510.950
173	清水マンホール中心	554.588	458.760

引照点	境界点	距離
102	223	6.180
102	222	16.927
102	229	64.615
102	227	62.447
173	223	62.313
173	222	67.092
173	229	28.499
173	227	5.111

測量年月日 平成25年 3月27日
座標系 任意

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

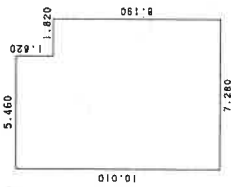
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成26年2月7日

家屋番号 398番6 建物図面 図面

建物の所在 高砂市菅根町字平398番地6

1 階

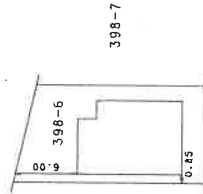


求積表

10.010 × 5.460 = 54.654600
8.190 × 1.820 = 14.905800

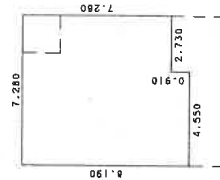
合計 69.560400
床面積 69.56 m²

399-19 (透視)



398-1

2 階



求積表

8.190 × 4.550 = 37.264500
7.280 × 2.730 = 19.874400

合計 57.138900
床面積 57.13 m²

作成者

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



新幹線軌道敷
(高架)

市(道)8号道

① ↓

398-8

398-1

398-6

①

②

398-7

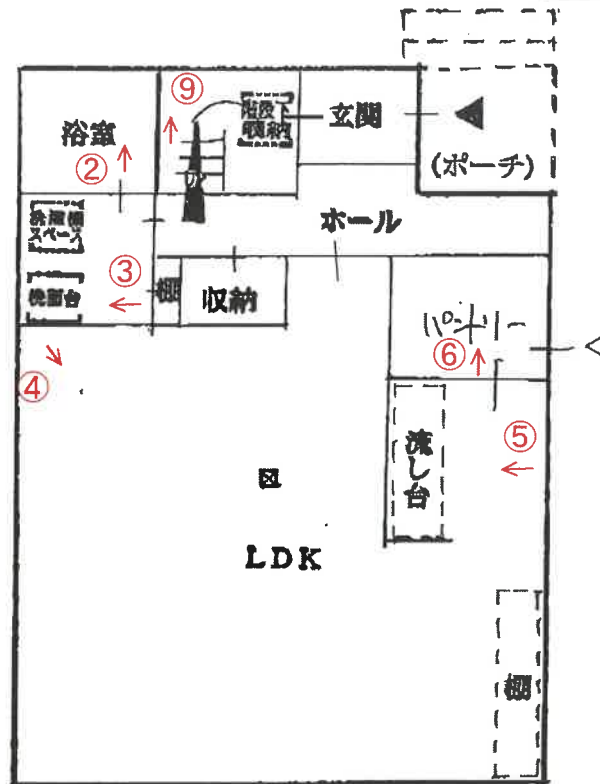
※丸数字は物件番号を示す。

400

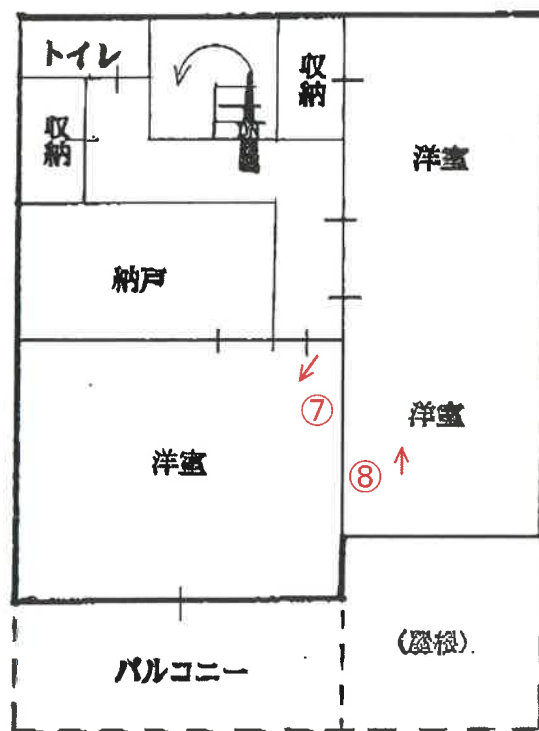
↑ 写真撮影位置方向

現況見取図

物件 2 1階



2階



♂ 写真撮影位置方向

建物間取図



No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



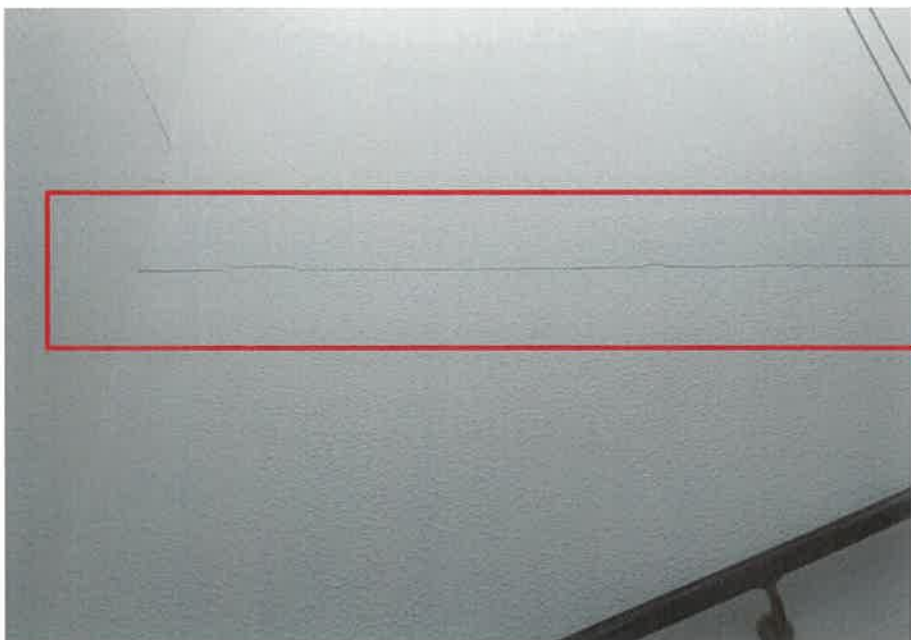
No. 6



No. 7



No. 8



No. 9

亀裂

令和 8 年 (ケ) 第 14 号
令和 8 年 5 月 7 日 現地調査
令和 8 年 5 月 12 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9,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,810,000円
物件2（建物）	金6,660,000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）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		
	● 特にない		

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	山陽電鉄線 山陽曾根駅の 北方 約1.2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	高砂市役所の北西方約2.3km (直線距離)、JR山陽新幹線の高架南側に位置し、中小規模の一般住宅が見られる住宅地域である。	
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 第1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 第4種高度地区 立地適正化計画「居住誘導区域内」
画 地 条 件	規模 167.24㎡ の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約9.9m×約18.4m	
接 面 道 路 の 状 況	北東側 約8m市道	
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 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	・新幹線高架線に隣接して振動と騒音がある。 ・物件1土地の北端部にカーポートが築造されている。 ・物件1土地の上に土地に定着していないスチール製物置(動産)がある。 ・兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水によって想定される浸水深(計画規模)は「0.5～1.0m未満の区域」に色分けされている。	

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26年2月4日 新築 経過年数 12 年程度 経済的残存耐用年数 8 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : フローリング等 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	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。 ・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。 ・内部は雨漏り痕や特段の汚損等は見当たらないが、クロスに亀裂が認められた。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。 ・本件建物内で犬を1匹飼っており動物臭が感じられる。 ・本件建物はオール電化仕様である。

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	66,600	0.90	167.24	0.80	8,020,000
(合計)	-----	---	167.24	----	8,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 < 高砂（県）-5 >

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/㎡)
 $68,600 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 66,600$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 = 100/103$

イ 個別格差：騒音・振動等（0.90）

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
2	145,000	126.69	0.30	5,510,000
(合計)	-----	126.69	----	5,510,000

ウ 現価率

（物件2）

経過年数 12年、 経済的残存耐用年数 8年、 経済的全耐用年数 20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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.30$

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	8,020,000	0.50	法定地上権	4,010,000

(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	8,020,000	-4,010,000		1.00	0.70	2,810,000
2	5,510,000	+4,010,000	1.00	1.00	0.70	6,660,000
一 括 価 格 (合 計)						9,470,000

ウ 占有減価修正： ±0% ： 必要なし

エ 市場性修正： ±0% ： 必要なしと判断した。

オ 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）－5 >
所 在 ： 高砂市曾根町字松東728番3
価 格 ： 68,600円/㎡
位 置 ： 山陽電鉄線「山陽曾根」駅より道路距離950m
価 格 時 点 ： 令和7年7月1日
地 積 ： 148㎡
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接 面 街 路 ： 北東側が幅員7m市道に接面
用 途 指 定 等 ： 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要 ： 一般住宅を中心に、共同住宅等も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 （令和7年度）
物件1 ： 7,994,072円
物件2 ： 5,766,324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 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

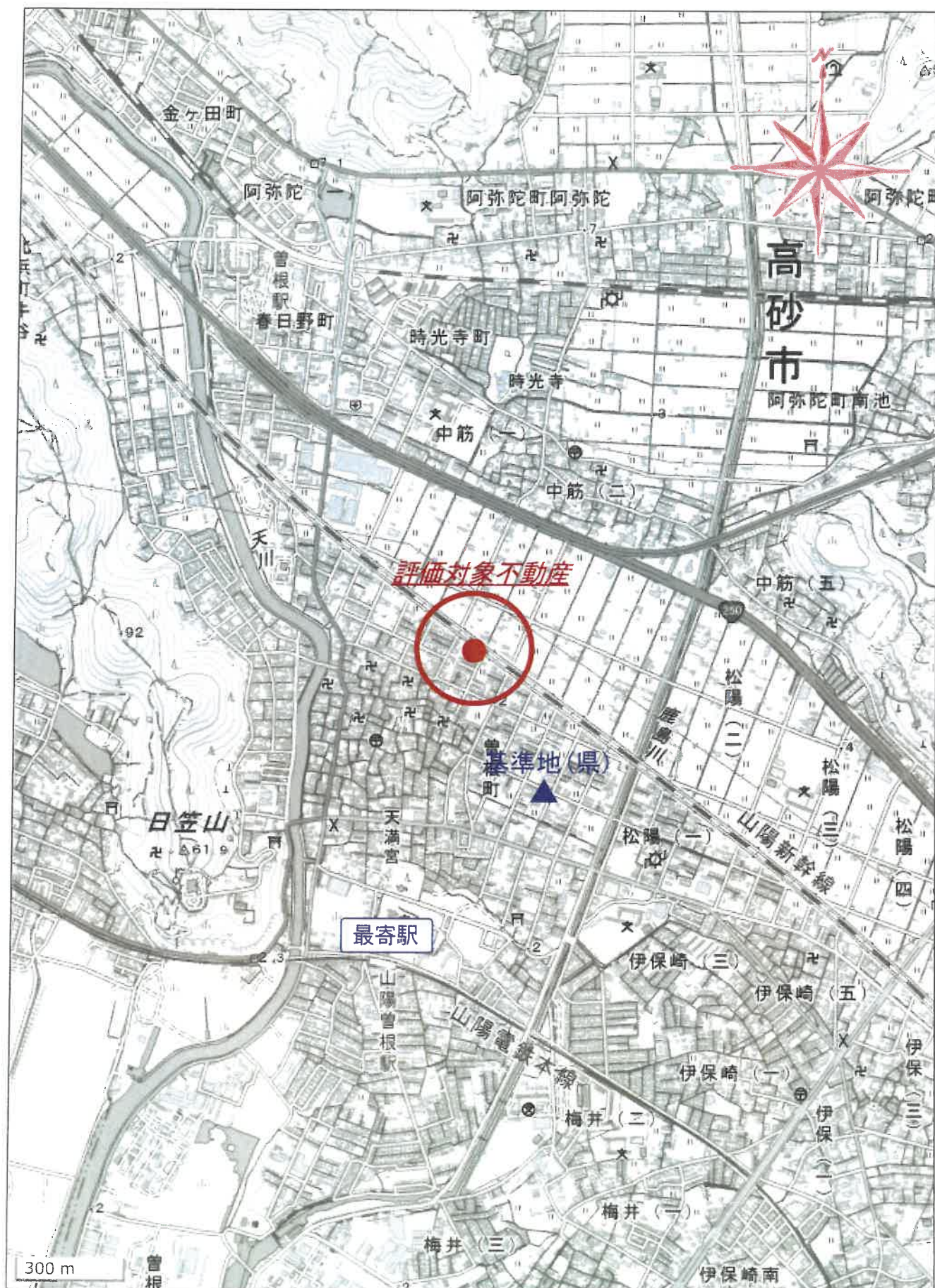
以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 高砂市曾根町字平 | |
| | 地 番 | 398 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 167.24 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 高砂市曾根町字平 398 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 398 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 69.56 平方メートル |
| | | 2 階 | 57.13 平方メートル |

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。

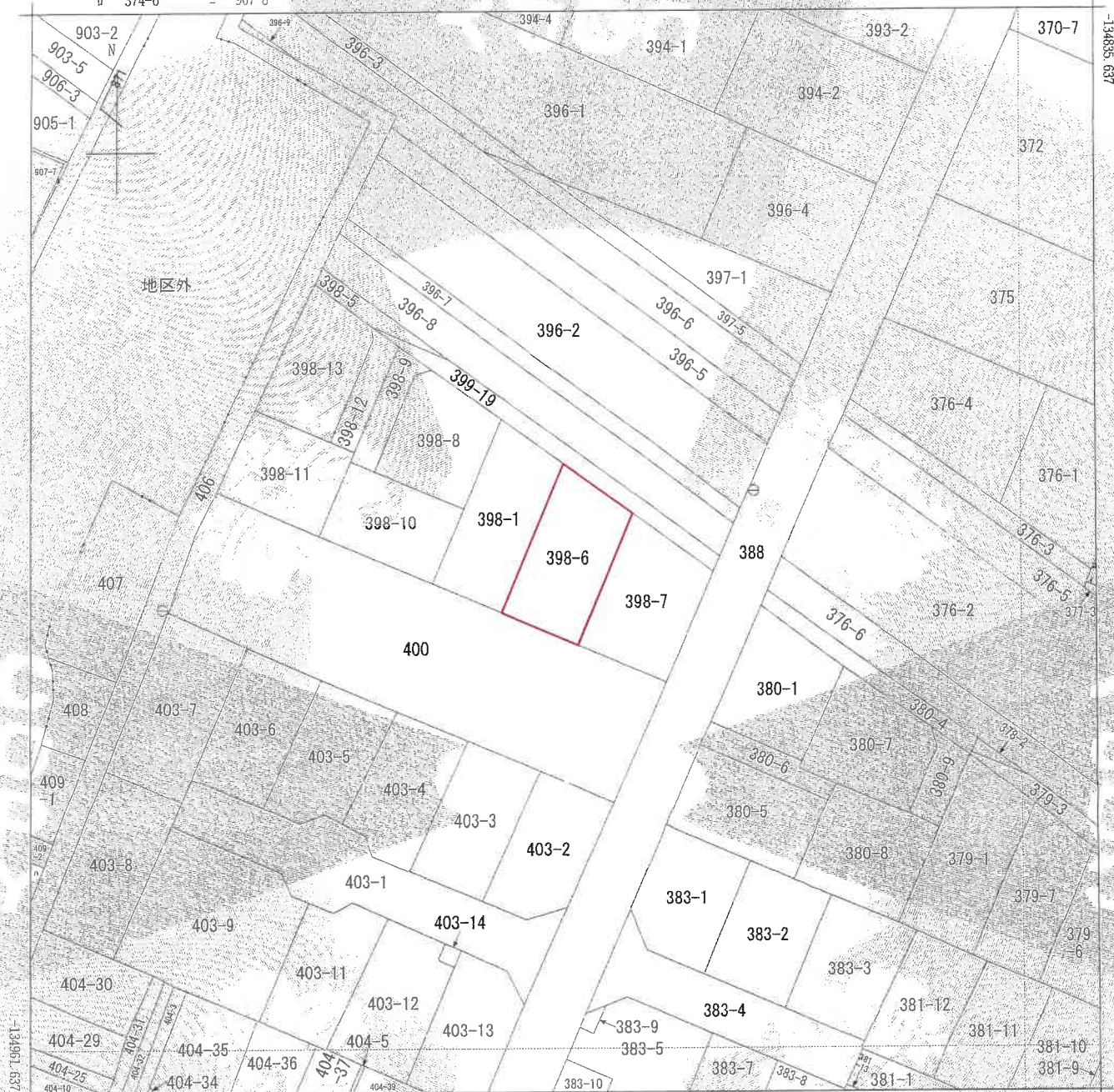
所在位置略図



S=1/2,500

高砂市役所白図 物件所在図

(座標値種別：図上測定) +40560.906



+40435.906 (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。



A 曹根旺

請求区分	所在地 高砂市曾根町字平				地番	398番6		
出力尺縮	1/500	精度区分	座標系 番号は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日 (原図)	昭和42年7月31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。

(神戸地方法務局加古川支局管轄)

令和8年1月22日

福岡法務局

地圖整理番号：M81475

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公 义 写

登記年月日：平成25年4月8日

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。
(神戸地方延務局加古川支局管轄)
令和8年1月22日 徳岡法務局

登記官

※A3をA4に縮小した。
地積測量図
地図整理番号：M81476 (1/2)

土地積測量図

地番 398-1, 398-6
～398-13
土地の所在 高砂市曽根町字平

1/2

求積表

地番	① 398-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
316	514.337	472.381	-2.246		-1156.37982	
314	510.514	479.947	16.436		8395.437864	
315	526.794	488.817	3.513		1850.477322	
225	531.549	483.460	-4.624		-3520.490576	
317	532.670	482.193	-11.079		-5907.450930	
				合計	-334.60222	
				合計面積	167.345110	m ²
				合計地積	167.34	m ²

地番	② 398-5					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
314	510.614	479.947	-0.401		-204.780274	
312	506.015	488.416	16.282		8238.63620	
313	520.215	486.229	0.401		208.69215	
315	526.794	488.817	-16.282		-8577.25988	
				合計	-334.497737	
				合計面積	167.248685	m ²
				合計地積	167.24	m ²

地番	③ 398-7					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
312	506.015	488.416	2.215		1128.83225	
222	500.497	498.444	16.395		8205.648715	
223	512.620	504.811	-2.130		-1093.418460	
224	520.142	496.311	-8.592		-4463.858444	
313	520.215	486.229	-7.895		-4107.097425	
				合計	-337.902988	
				合計面積	168.8514945	m ²
				合計地積	168.85	m ²

地番	④ 398-8					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
317	532.670	482.193	2.551		1358.84170	
321	523.167	476.944	-15.133		-7917.086211	
324	528.617	467.060	-4.029		-2129.37893	
326	539.296	472.956	7.353		3965.433489	
327	539.553	474.413	9.258		4995.81674	
				合計	272.182224	
				合計面積	136.2311140	m ²
				合計地積	136.23	m ²

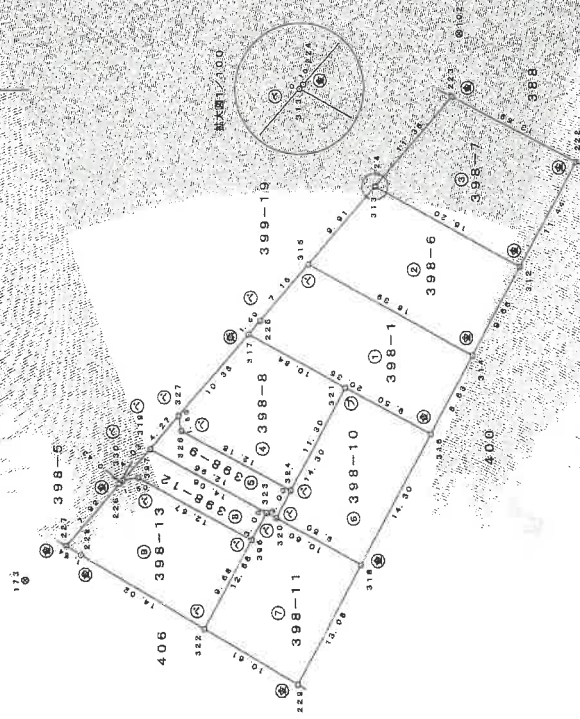
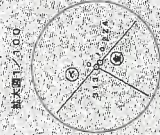
境界線の種類	①	②	③	④
金	金	金	金	金
属	属	属	属	属
鉄	鉄	鉄	鉄	鉄
線	線	線	線	線
コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭
フラスマック杭	フラスマック杭	フラスマック杭	フラスマック杭	フラスマック杭
ベジキョウ杭	ベジキョウ杭	ベジキョウ杭	ベジキョウ杭	ベジキョウ杭
プロック角	プロック角	プロック角	プロック角	プロック角

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/500



登記年月日：平成25年4月8日

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
(神戸地方方法務局加古川支局管轄)
令和8年1月22日 備前法務局

登記官

※A3をA4に縮小した。
地積測量図

地図整理番号：M81476

(2/2)

2/2

土地所在図
土地積測量図

地番 398-1, 398-6
~398-13

土地の所在 高砂市曾根町字平

地番	③ 398-9	④ 398-10	⑤ 398-11	⑥ 398-12	⑦ 398-13
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
327	539.553	474.413	-1.724	-1.724	539.553
319	542.985	471.211	-9.892	-9.892	542.985
320	530.053	464.431	-4.151	-4.151	530.053
324	528.617	467.060	8.504	8.504	528.617
326	539.206	472.935	7.353	7.353	539.206
合計			41.882	41.882	
合計面積			41.882	41.882	

地番	③ 398-9	④ 398-10	⑤ 398-11	⑥ 398-12	⑦ 398-13
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
320	530.053	464.431	-17.116	-17.116	530.053
318	521.733	459.848	7.950	7.950	521.733
316	514.837	472.361	17.116	17.116	514.837
321	523.167	476.964	-7.950	-7.950	523.167
合計			136.004	136.004	
合計面積			136.004	136.004	

地番	③ 398-11	④ 398-12	⑤ 398-13
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
322	537.142	453.851	-16.590
279	528.041	448.362	5.997
318	521.733	459.848	16.590
323	531.028	464.962	-5.997
合計			136.697
合計面積			136.697

地番	③ 398-12	④ 398-13
NO	Xn	Yn
398	532.474	462.333
323	531.028	464.962
319	542.985	471.211
330	545.058	468.188
397	543.580	468.445
合計		
合計面積		

地番	③ 398-13	④ 398-14	⑤ 398-15	⑥ 398-16	⑦ 398-17
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
398	532.474	462.333	14.594	14.594	532.474
397	543.580	468.445	5.856	5.856	543.580
330	545.058	468.188	-0.580	-0.580	545.058
226	545.345	467.865	6.272	6.272	545.345
227	550.576	461.917	-8.792	-8.792	550.576
228	549.159	461.073	8.066	8.066	549.159
322	537.142	453.851	1.260	1.260	537.142
合計			137.318	137.318	
合計面積			137.318	137.318	

総計面積 137.318 m²

地番	③ 398-1	④ 398-2	⑤ 398-3	⑥ 398-4	⑦ 398-5	⑧ 398-6	⑨ 398-7	⑩ 398-8	⑪ 398-9	⑫ 398-10	⑬ 398-11	⑭ 398-12	⑮ 398-13
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
1	167.345110	m ²											
2	167.248685	m ²											
3	168.951495	m ²											
4	136.291140	m ²											
5	41.882495	m ²											
6	136.004580	m ²											
7	136.697295	m ²											
8	40.349455	m ²											
9	137.318650	m ²											

引張点	名称	X座標	Y座標
102	平塚マンホール中心	511.905	510.350
173	平塚マンホール中心	554.888	458.750

引張点	境界点	距離
102	223	6.180
102	222	16.922
102	229	64.615
102	227	62.447
173	223	62.513
173	222	67.092
173	229	28.499
173	227	5.111

測量年月日	平成25年3月27日
図解者	任意

作成者 縮尺 1/1000 27日作成

登記年月日：平成26年2月7日

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。
(神戸地方方法務局加古川支局管轄)
令和8年1月22日 備前法務局

登記官

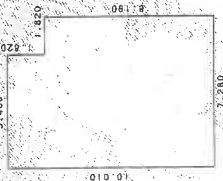
※A3をA4に縮小した。
建物図面

地図整理番号：M81477

家屋番号 398番6 建物階平面図

建物の所在 高砂市菅根町字平398番地6

1 階

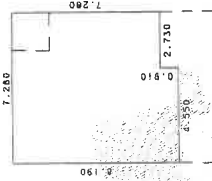


求積表

10.010 × 5.460 = 54.654600
8.190 × 1.820 = 14.905800

合計 69.560400
床面積 69.56 m²

2 階



求積表

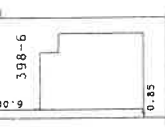
8.190 × 4.550 = 37.264500
7.280 × 2.730 = 19.874400

合計 57.138900
床面積 57.13 m²

399-19 (道路)

398-1

398-7



作成者

4月作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500



新幹線軌道敷
(高架)

市(約 8m)道

398-8

398-1

398-6

①

②

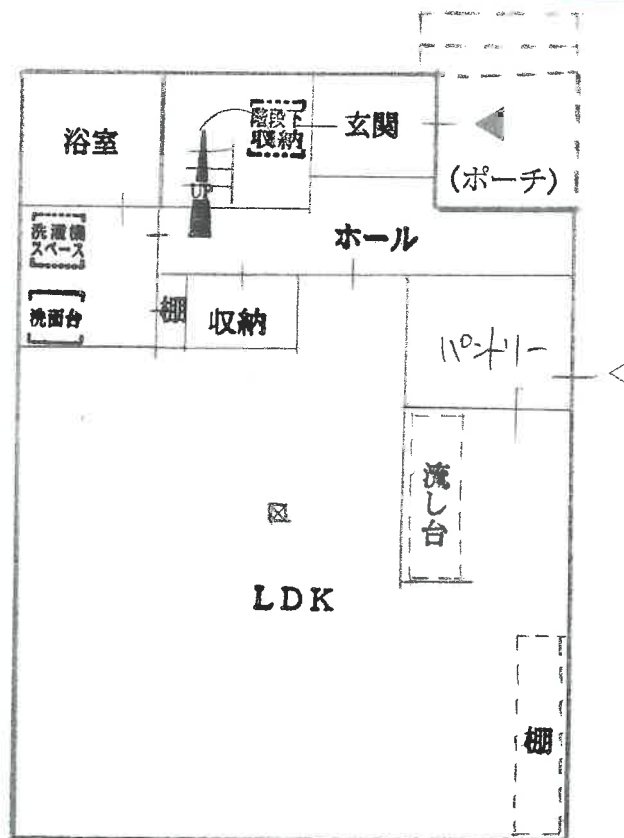
398-7

※丸数字は物件番号を示す。

400

物件 2

1 階



2 階

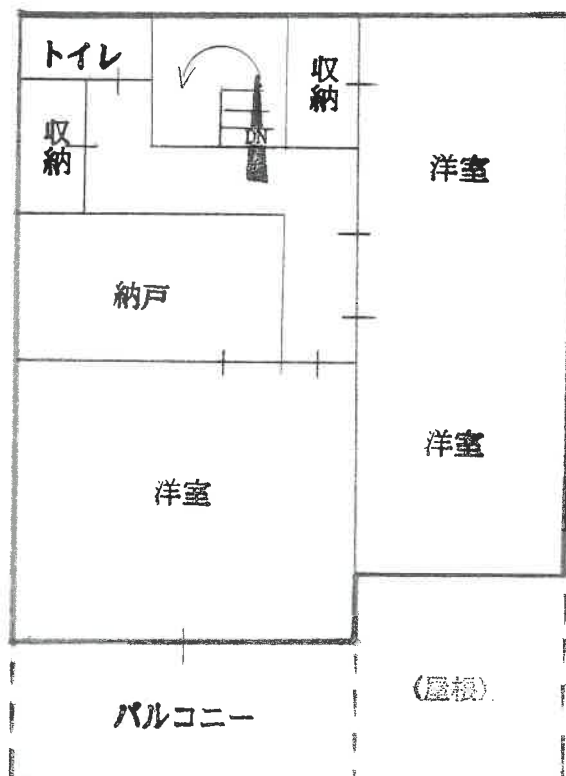


写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④

