

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 7 年 7 月 29 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 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 24 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 7 月 29 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, 2	6, 070, 000 4, 856, 000	一括	1, 214, 000	34, 750	10, 018
1	2, 210, 000				
2	3, 860, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高砂市米田町神爪字才田 |
| | 地 番 | 110番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市米田町神爪字才田110番地35 |
| | 家屋 番号 | 110番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 42.23平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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, 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 | 高砂市米田町神爪字才田 | |
| | 地 番 | 110番35 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 103.10平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 高砂市米田町神爪字才田110番地35 | |
| | 家屋 番号 | 110番35 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.85平方メートル |
| | | 2階 | 42.23平方メートル |



令和6年(ケ)第 140号
令和7年 2月25日受理
令和7年 3月26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 | 高砂市米田町神爪字才田 |
| | 地 番 | 110番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市米田町神爪字才田110番地35 |
| | 家屋 番号 | 110番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 42.23平方メートル |

土地建物用

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(高砂市米田町神爪１１０番地の３５)					
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 ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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が異なる（ ☐ 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

本件不動産の門に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が、境界と思われる付近にはブロック塀が設置されており、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、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、経年程度の劣化があるものと認めた。

室内で犬が1匹飼われている。

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たことはありません。 3 本件建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありません。

(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
7年2月27日(木) 9:20-9:30	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
7年2月27日(木) 10:00-10:10	物件所在地	物件確認・物件調査、債務者兼所有者に連絡文書交付
7年3月10日(月) 9:46-10:10	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
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		

(特記事項)

☐ 令和 7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 7年 月 日
目的物件は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 7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



地番区域見出
神爪2丁目
米田町神爪
A

請求部	所在	高砂市米田町神爪字才田			地番	110番35		
出力縮	1/500	精度区分		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43年5月9日			補記事項

本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである

新110-1 110-27 110-36 110-38 110-43

地積測量図

1/4

110-1

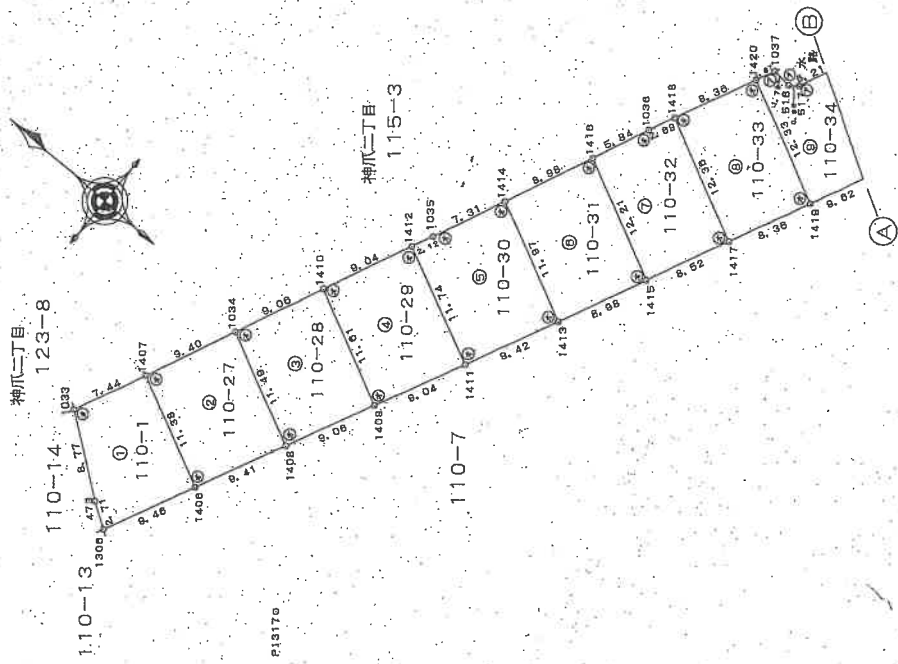
地番

(110-5 110-27 110-43)

土地の所在

高砂市米田

字才田



本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

作製者

（平成11年 9月 24日作成）

申請人

縮尺

1/500

105118

(1/4)

請求番号：3-2

(6枚目)

土地測量図
積地所在

110-34a1110-41

高砂市米田町

土地の所在

才田

3/4

地番	⑩ 110-34	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
NO	1420	-134924.642	43785.002	-6.963	939486.282246
1419	-134935.783	43783.728	3.428	-6.963	939486.282246
1421	-134938.907	43772.428	13.055	-1.761	445885.82
1422	-134930.997	43776.784	-1.256	169472.955432	
517	-134928.018	43771.172	-6.213	839307.775834	
518	-134927.228	43770.571	-0.480	64785.086480	
1037	-134925.448	43770.592	-1.569	211698.027812	
合計					103.2013695
合計面積					103.20 ㎡

地番	⑩ 110-35	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
NO	1421	-134938.907	43774.428	4.810	-649090.982870
1423	-134944.242	43781.594	13.505	-1822421.988210	
1424	-134935.066	43785.933	-4.810	649037.957460	
1422	-134930.997	43776.784	-13.505	1822236.092995	
合計					-206.210435
合計面積					103.1052175

地番	⑩ 110-36	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
NO	1424	-134935.066	43785.933	-4.307	589261.433222
1423	-134944.242	43781.594	4.552	-614266.189584	
1425	-134946.447	43780.485	13.712	-1850413.105284	
1426	-134938.252	43785.306	4.891	-632895.340132	
514	-134938.184	43785.178	-3.121	421142.103474	
515	-134937.686	43782.185	-9.215	1243450.776490	
510	-134935.079	43785.981	-6.252	843614.113908	
合計					-206.207886
合計面積					103.1038430

地番	⑩ 110-37	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
NO	1428	-134938.252	43785.306	-13.217	1783478.876694
1425	-134946.447	43780.485	3.494	-471509.875818	
1427	-134952.379	43788.800	13.217	-1783695.593243	
1428	-134942.012	43803.702	-3.484	471487.386928	
合計					-206.200449
合計面積					104.6002245

地番	⑩ 110-38	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
NO	1428	-134942.012	43803.702	-13.240	1786632.238890
1427	-134952.379	43788.800	3.354	-452630.278188	
1429	-134956.284	43807.056	13.240	-1786821.200180	
1430	-134945.745	43812.040	-3.354	452608.028730	
合計					-211.211716
合計面積					105.6058580

地番	⑩ 110-39	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
NO	1430	-134945.745	43812.040	-12.170	1642286.718650
1428	-134956.284	43807.056	2.937	-399386.806108	
1431	-134960.030	43814.977	12.695	-1713317.589850	
1432	-134948.835	43818.751	4.248	-573402.273815	
513	-134948.863	43818.226	-7.711	1040561.453693	
合計					-205.280430
合計面積					102.8452150

地番	⑩ 110-40	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
NO	1431	-134960.030	43814.977	-0.307	41432.729210
1288	-134962.142	43819.444	14.048	-1895948.170818	
1368	-134966.673	43828.025	12.608	-1701388.876838	
594	-134963.487	43832.050	-0.118	15926.881486	
508	-134958.698	43828.907	-7.649	1031901.850908	
508	-134955.523	43824.404	-7.637	1030955.328151	
510	-134953.278	43821.270	-4.381	591230.310918	
511	-134952.269	43820.023	-0.845	114034.967305	
572	-134951.185	43820.425	-0.272	36708.722320	
1432	-134948.935	43819.751	-5.448	735207.245880	
合計					-243.503499
合計面積					121.7517480

地番	⑩ 110-41	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
NO	1368	-134966.673	43819.444	1.443	-194760.448818
1367	-134975.244	43820.887	15.436	-2083477.866394	
1369	-134966.673	43828.025	-1.443	194756.806139	
1288	-134962.142	43819.444	-15.436	2083275.823812	
合計					-205.782151
合計面積					102.8910755

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成11年 9月 24日作成)

040100010

105120

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

地積測量

地番 110-42, 110-43

土地の所在 高砂市米田町神爪字才田

縮尺 1/

申請人

(平成11年 8月 24日作成)

作製者

(加印製図)

105121

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

地番	①	110-42						
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}		
1385	-134983.247	43813.288	14.374	-1840248.182378				
1387	-134975.244	43820.887	0.301	-40627.548444				
1388	-134988.128	43813.588	-14.374	1940046.217124				
1389	-134977.587	43806.513	-0.301	40628.247687				
		合計		-202.278031				
		合計	面積	101.1380155	101.13			
			地積					

地番	①	110-43				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}
313	-134982.878	43804.333	12.291	-1855145.287218		
1385	-134983.247	43813.288	2.180	-294293.478480		
1386	-134977.587	43806.513	-12.515	1889244.251005		
1388	-134984.415	43800.773	-5.488	740524.500680		
7282	-134988.418	43801.027	3.550	-480582.320880		
		合計		-202.284944		
		合計	面積	101.1424720	101.14	m ²

総合面積 1892.2374280 m²

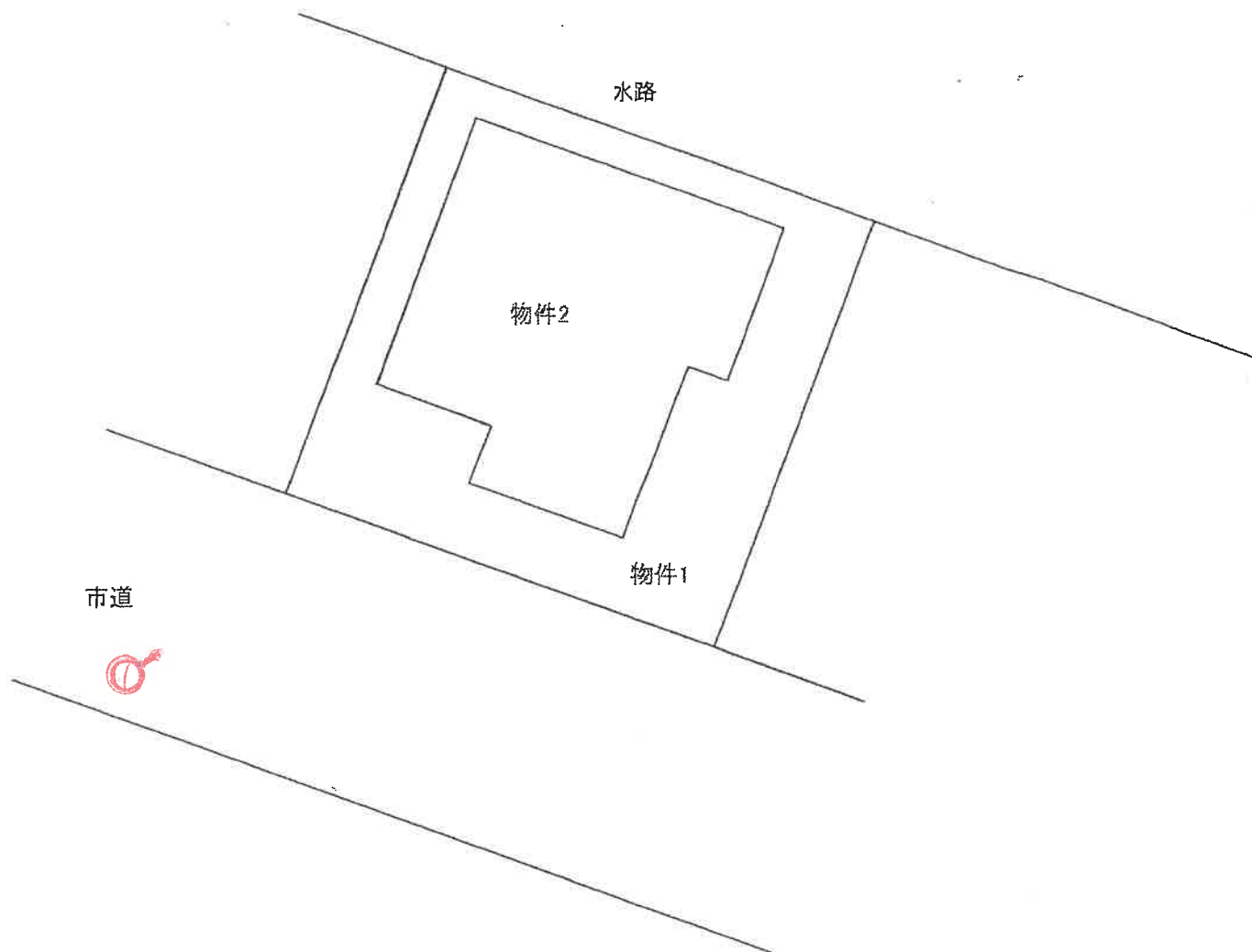
地番	①	面積
① 110-1	98.7184085	m ²
② 110-27	107.9012805	m ²
③ 110-28	104.8414700	m ²
④ 110-29	105.8428030	m ²
⑤ 110-30	111.8424325	m ²
⑥ 110-31	108.9015400	m ²
⑦ 110-32	105.0009030	m ²
⑧ 110-33	103.2037410	m ²
⑨ 110-34	183.2013885	m ²
⑩ 110-35	103.1052175	m ²
⑪ 110-36	103.1039430	m ²
⑫ 110-37	104.8002245	m ²
⑬ 110-38	105.8058580	m ²
⑭ 110-39	102.8452150	m ²
⑮ 110-40	121.7517480	m ²
⑯ 110-41	102.8810755	m ²
⑰ 110-42	101.1380155	m ²
⑱ 110-43	101.1424720	m ²

引張点	名	称	X	座	標	Y	座	標
P1318	P1318		-135008.208		43808.408			
P1317	P1317		-134922.178		43703.357			

境界点	境界線の種類
①	アルミプレート
②	金 属 釘
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	銅みねペンキ

引張点	境界点	距離
P1318	P1318	19.33
P1318	P1318	25.31
P1318	P1318	47.14
P1318	P1318	151.83
P1318	P1318	153.55
P1318	P1318	91.37
P1318	P1318	80.05
P1318	P1318	50.12
P1317	P1317	123.15
P1317	P1317	115.80
P1317	P1317	122.77
P1317	P1317	17.98
P1317	P1317	28.08
P1317	P1317	87.41
P1317	P1317	118.92
P1317	P1317	195.18

物件配置略図

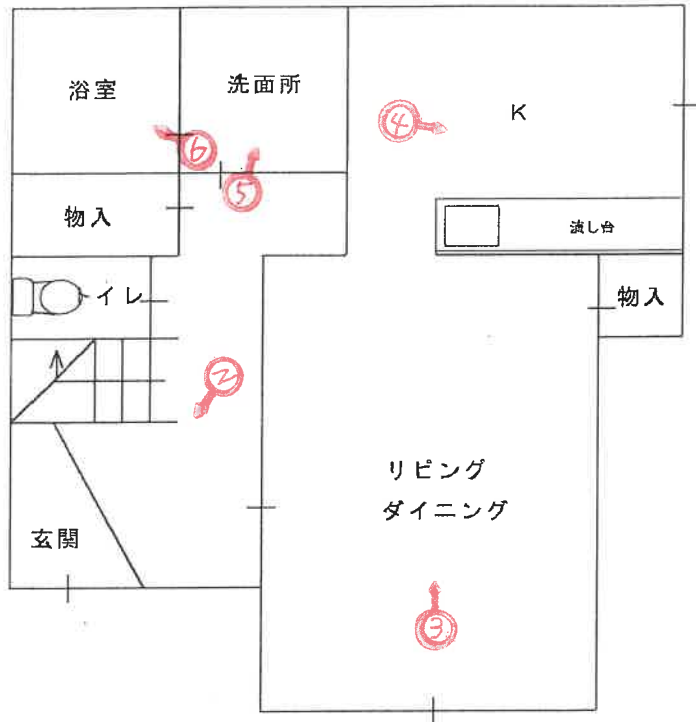


令和6年(ケ)第140号

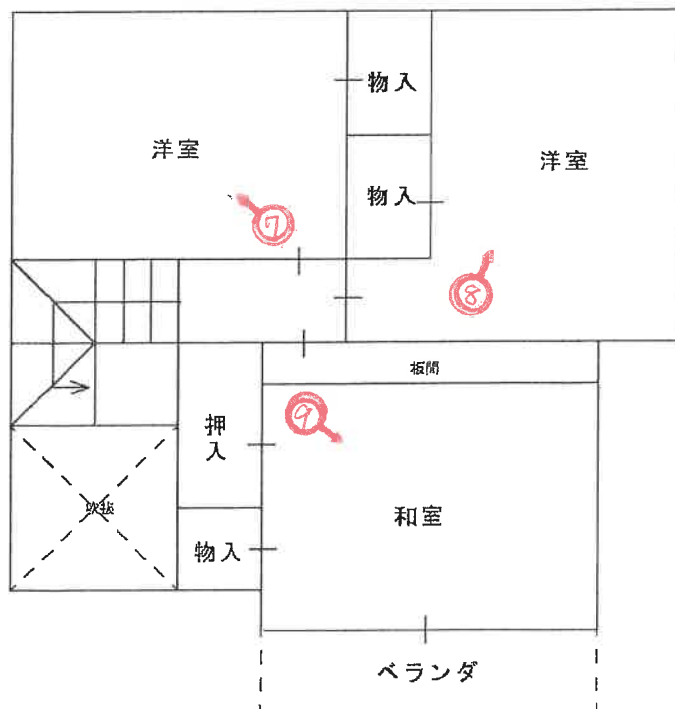
(←○は写真撮影位置および方向)

(/0 枚目)

建物間取図



1 階



2 階

令和6年(ケ)第140号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 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



写真 ⑨

令和 6 年 (ケ) 第 140 号
令和 7 年 3 月 10 日 現地調査
令和 7 年 3 月 18 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6,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,210,000円
物件2(建物)	金3,860,000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 宝殿駅の西方 約400m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	J R 線路敷南側に戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 洪水浸水想定区域0.5m～3m未満の区域
画 地 条 件	規模 103.10 m ² の ほぼ整形地 間口約10m 奥行約10m	
接面道路の状況	南側 約6m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	本件土地は、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の履歴はないものの、平成8年の住宅地図及び閉鎖登記簿ではセメント会社の工場及びサイロ等の敷地であった。よって、土壤汚染リスクは存在するが、汚染の有無とその程度は専門調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・ 本件土地の北側は水路で、水路敷より約0.5m高い。 ・ 前面道路にガス管本管が存するが、プロパンを使用している模様。 ・ 北側は J R の線路敷に近接し、騒音、振動がある。	

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12年5月30日 新築 経過年数 25 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 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 : 特になし 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25年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化が見受けられたが、その他は、大きな損傷は確認されなかった。 ・関係人の陳述によると、室内でペット（犬）を飼育しているとのこと。

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	73,200	1.03	103.10	0.90	7,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（高砂(県)-8）

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/㎡)
 $79,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/109 \div 73,200$

◇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
 $100/100 \times 100/93 \times 100/120 \times 100/98 \div 100/109$

イ 個別格差：方位(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	91.08	0.17	2,630,000

ウ 現価率

経過年数25年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数30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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.17$

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	7,000,000	0.50	法定地上権	3,500,000

(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	7,000,000	-3,500,000		0.90	0.70	2,210,000
2	2,630,000	+3,500,000	1.00	0.90	0.70	3,860,000
一 括 価 格 (合 計)						6,070,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土壌汚染の可能性、騒音等から相応の減価が必要と判断した。

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)-8)
所 在 : 高砂市神爪4丁目256番10
「神爪4-9-26」
価 格 : 79,800円/㎡
位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6m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 : 区画整然と戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 5,144,690円
物件2 : 1,624,763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 | 高砂市米田町神爪字才田 | | |
| | 地 番 | 110番35 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 103.10平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 高砂市米田町神爪字才田110番地35 | | |
| | 家屋 番号 | 110番35 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.85平方メートル | |
| | | 2階 | 42.23平方メートル | |



公 図 写



+43468.222 (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。

地番区域見出
神爪2丁目
米田町神爪
A

A 米田町島

請求部	所在	高砂市米田町神爪字才田				地番	110番35			
出力縮尺	1/500	精度区分		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43年5月9日		補事項		

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。

(神戸地方方法務局加古川支局管轄)

令和6年12月3日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：36-1

(1/2)

70%に縮小

登記年月日：平成11年10月12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。
(神戸地方支務局加古川支局管轄)

令和6年12月3日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：36-2

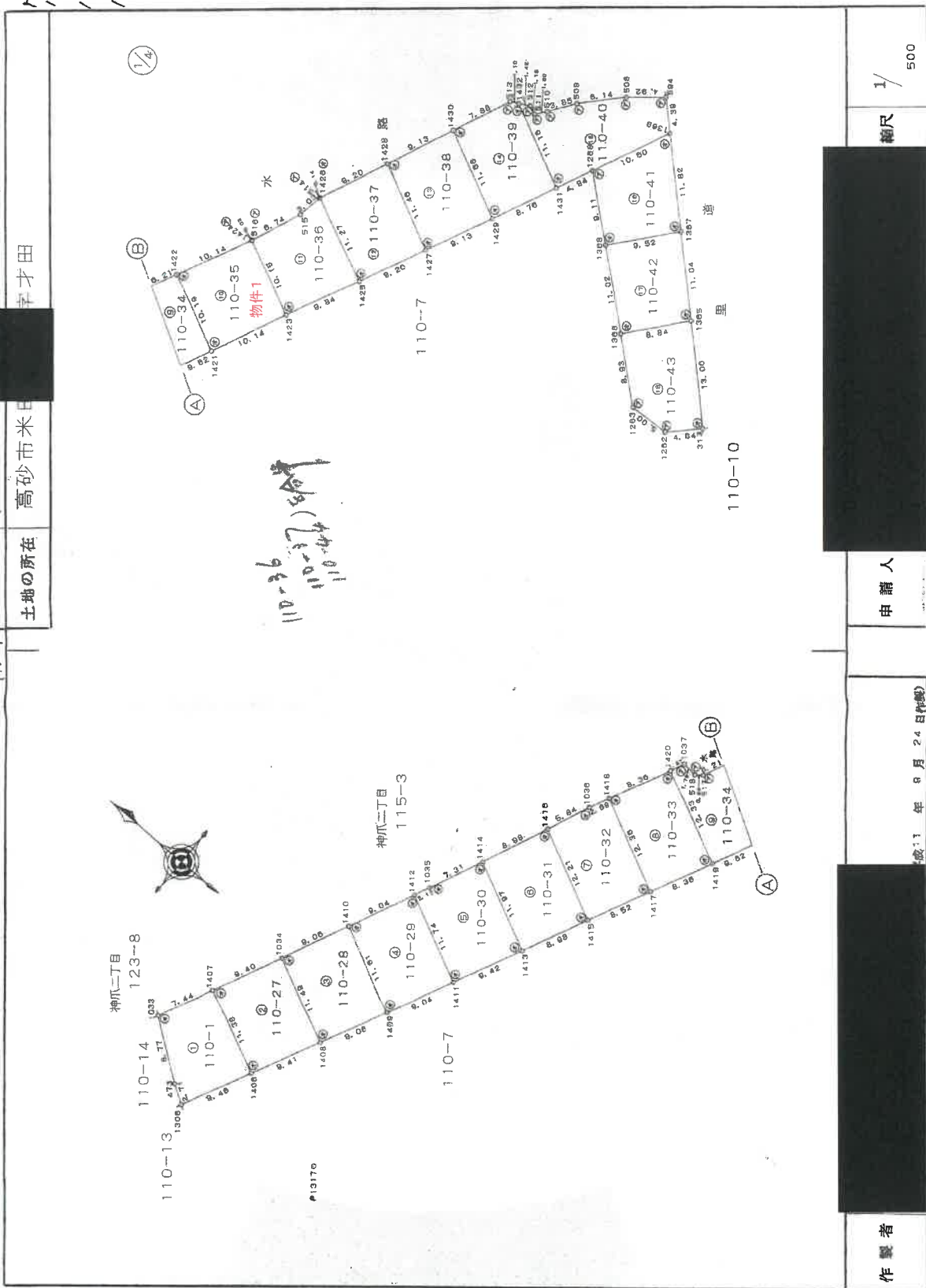
(1/4)

70%に縮小

新110-1 110-27~110-36 110-38~110-43
土地積測量図
土地所在図

地番
110-1 110-27
110-36 110-43

土地の所在
高砂市米田



作製者

申請人

縮尺 1/500

0105118

105118

登記年月日：平成11年10月12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。
(神戸地方裁判所加古川支部書記)
令和6年12月3日 東京法律事務所 野田 啓所

登記官

請求番号：36-2

(2/4)

70%に縮小

地 量 図 2/4

地 土

110-1, 110-27
ないし 110-33

土地の所在 高砂市米田町神爪字

(2/4)

求積表

地 番 ① 110-1				
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1306	-134904.904	43698.412	7.106	-958634.267824
1406	-134908.848	43706.962	13.418	-1810208.264264
1407	-134898.655	43711.830	-1.895	255932.951225
1033	-134885.546	43705.067	-11.974	1615239.267604
473	-134902.608	43698.856	-0.655	887776.856240
合 計			合 計	-183.436819
合 計 面 積			96.71 m ²	

地 番 ② 110-27				
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1034	-134902.583	43720.375	-3.640	481045.402120
1407	-134898.655	43711.830	-13.413	1809395.659515
1406	-134908.848	43706.962	3.640	-491068.570720
1408	-134912.972	43715.470	13.413	-1809587.084360
合 計			合 計	-215.202521
合 計 面 積			107.60 m ²	

地 番 ③ 110-28				
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1034	-134902.583	43720.375	-13.151	1774103.669033
1408	-134912.972	43715.470	3.280	-442514.548160
1409	-134918.843	43723.655	13.151	-1774291.402293
1410	-134908.341	43728.621	-3.280	442492.798480
合 計			合 計	-209.282840
合 計 面 積			104.64 m ²	

地 番 ④ 110-29				
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1410	-134908.341	43728.621	-13.187	1780958.982177
1408	-134918.843	43723.655	3.210	-433083.066030
1411	-134920.709	43731.831	13.187	-1780548.596673
1412	-134910.092	43736.852	-3.210	433061.395320
合 計			合 計	-211.285208
合 計 面 積			105.64 m ²	

地 番 ⑤ 110-30				
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1411	-134920.709	43731.831	3.486	-471852.640082
1413	-134924.737	43740.350	13.637	-1839868.698468
1414	-134913.914	43745.468	-1.575	212486.414550
1035	-134910.988	43738.775	-8.816	1162382.900288
1412	-134910.092	43736.852	-6.944	936815.678848
合 計			合 計	-223.284865
合 計 面 積			111.64 m ²	

地 番 ⑥ 110-31				
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1414	-134913.914	43745.468	-13.340	1799751.912760
1413	-134924.737	43740.350	3.000	-404774.211000
1415	-134928.576	43748.468	13.340	-1789947.203840
1416	-134917.533	43753.690	-3.000	404752.598000
合 計			合 計	-217.203680
合 計 面 積			108.60 m ²	

地 番 ⑦ 110-32				
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1416	-134917.533	43753.690	-10.582	1424868.983540
1415	-134928.576	43748.468	2.484	-335162.582784
1417	-134932.220	43756.174	12.902	-1753039.402240
1418	-134921.043	43761.400	-2.656	385934.498808
1038	-134919.864	43759.030	-7.770	1048327.488680
合 計			合 計	-210.001606
合 計 面 積			105.00 m ²	

地 番 ⑧ 110-33				
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1417	-134932.220	43756.174	2.269	-306161.207180
1418	-134935.793	43763.729	12.828	-1730956.352604
1420	-134924.642	43768.002	-2.269	306144.012698
1418	-134921.043	43761.400	-12.828	1730767.138604
合 計			合 計	-206.407482
合 計 面 積			103.20 m ²	

申請人

作製者

(平成11年9月24日作成)

105119

縮尺 1/

登記年月日：平成11年10月12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。
(神戸地方支務局加古川支局管轄)
令和6年12月3日 東京支務局中野出張所

登記簿

請求番号：36-2

(3/4)

積測量図 3/4
土地所在 田

地番 110-34ないし110-41

土地の所在 高砂市米田

(3/4)

地番	NO	110-34	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	1420		-134924.642	43768.002	-6.963	939480.282248
	1418		-134935.793	43763.729	3.426	-492290.028818
	1421		-134939.907	43772.428	13.055	-1781640.485885
	1422		-134930.807	43776.784	-1.256	159472.955432
	517		-134928.018	43771.172	-0.213	838307.775934
	518		-134927.228	43770.571	-0.480	64765.068480
	1037		-134925.448	43770.692	-1.568	-211698.027912
					合計	-206.402769
					合計面積	103.20 m ²

地番	110-35				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	1421	-134939.907	43772.428	4.810	-649080.952870
	1423	-134944.242	43781.594	13.505	-1822421.988210
	1424	-134935.060	43785.930	-4.810	649037.967460
	1422	-134930.697	43776.784	-13.505	1822239.052985
				合計	-208.210435
				合計面積	103.1052175
				地積	103.10

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	1424	-134935.066	43785.933	-4.367	589261.433222
	1423	-134944.242	43781.594	4.552	-614266.188884
	1425	-134948.447	43780.485	13.712	-1850473.105284
	1426	-134936.252	43785.306	4.681	-632895.340132
	514	-134938.194	43785.178	-3.121	421142.103474
	515	-134937.888	43782.185	-8.215	1243450.776480
	516	-134935.079	43785.901	-0.252	843614.113908
			合計		-206.207888
			合計面積		103.1038430 ^{m²}

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
110-37	1426	-134938.252	43795.306	-13.217	1783478.876684
	1425	-134948.447	43780.485	3.494	-471599.873818
	1427	-134952.379	43788.800	13.217	-1783685.583243
	1428	-134942.012	43803.702	-3.494	471487.388626
				合計	-209.200449
				合計面積	104.6002245 m ²

地番	110-38					
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$		
1428	-134942.012	43803.702	-13.240	1786632.238880		
1427	-134952.379	43798.800	3.354	-452830.279166		
1429	-134956.284	43807.058	13.240	-1786821.200180		
1430	-134945.745	43812.040	-3.354	452608.028730		
			合計	-211.211716		
		合計面積		105.8058580		

地番	①	110-39	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
1430			-134945.745	43812.040	-12.170	1642269.716050
1428			-134956.284	43807.056	2.937	-390366.808108
1431			-134960.030	43814.977	12.695	-1713317.586850
1432			-134949.835	43818.751	4.249	-573402.273815
513			-134948.903	43818.226	-7.711	1040581.453693
					合 計	-205.280430
					合 計 面積	102.645215 ^{m²}

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
110-40	1431	-134960.030	43814.977	-0.307	41432.729210
	1268	-134962.142	43819.444	14.048	-1895946.170816
	1309	-134966.673	43829.025	12.806	-1701366.879838
	584	-134963.487	43832.050	-0.118	15829.581468
	508	-134959.698	43828.907	-7.646	1031801.850908
	508	-134955.523	43824.404	-7.637	1030695.328151
	510	-134953.278	43821.270	-4.381	591230.310818
	511	-134952.269	43820.023	-0.845	114034.967305
	512	-134951.185	43820.425	-0.272	36700.122320
	1432	-134949.935	43819.751	-5.448	735207.245880
				合計	-243.503496
			合計面積		121.7517480 m ²

地番	(110-41)	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
1368		-134969.126	43813.589	1.243	-164760.448816
1367		-134975.244	43820.887	15.436	-2083477.869884
1369		-134966.673	43829.025	-1.443	194756.909139
1268		-134962.142	43819.444	-15.436	2083275.523912
				合計	-205.782151
			合計面積		102.8910755 ㎡

申請人

縮尺 1/

105120

作製者

(平成11年 9月 24日作成)

(3/4)

70%に縮小

登記年月日：平成11年10月12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。
(神戸地方支務局加古川支局管轄)
令和6年12月3日 東京支務局中野出張所

登記簿

請求番号：36-2

(4/4)

70%に縮小

地積測量土地

地番 110-42, 110-43

土地の所在 高砂市米田町神爪才田

地番	⑤	110-42							
NO		X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})				
1365		-134983.247	43813.288	14.374	-1940249.182378				
1367		-134875.244	43820.887	0.301	-40627.548444				
1368		-134889.126	43813.589	-14.374	1940046.217124				
1369		-134977.567	43808.513	-0.301	40528.247667				
合計					-202.278031				
合計面積					101.1380156				m ²

地番	⑥	110-43							
NO		X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})				
313		-134992.979	43804.333	12.261	-1655145.237219				
1365		-134983.247	43813.288	2.180	-294263.478480				
1368		-134977.567	43806.513	-12.515	1689244.251005				
1263		-134984.415	43800.773	-5.486	740524.500680				
1262		-134989.416	43801.027	3.560	-480562.320980				
合計					-202.284944				
合計面積					101.1424720				m ²

総面積 1862.2374280 m²

地番	面積
① 110-1	99.7184085 m ²
② 110-27	107.6012805 m ²
③ 110-28	104.6414700 m ²
④ 110-29	105.6426030 m ²
⑤ 110-30	111.6424325 m ²
⑥ 110-31	108.6015400 m ²
⑦ 110-32	105.0008030 m ²
⑧ 110-33	103.2037410 m ²
⑨ 110-34	103.2013895 m ²
⑩ 110-35	103.1952175 m ²
⑪ 110-36	103.1039430 m ²
⑫ 110-37	104.6002245 m ²
⑬ 110-38	105.6058580 m ²
⑭ 110-39	102.6452150 m ²
⑮ 110-40	121.7517480 m ²
⑯ 110-41	102.8910755 m ²
⑰ 110-42	101.1380155 m ²
⑱ 110-43	101.1424720 m ²

4/4

引張点	名称	X	Y	座標
P1316		-135008.208	43808.408	
P1317		-134922.178	43703.357	

境界点	境界線の種類
①	アルミプレート
②	金 属 杭
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	刻みベンキ

引張点	境界点	距離
P1316	313	16.33
P1316	1263	25.31
P1316	1268	47.14
P1316	1306	151.63
P1316	1033	153.55
P1316	1037	91.37
P1316	513	60.05
P1316	584	50.12
P1317	313	133.15
P1317	1263	115.60
P1317	1268	122.77
P1317	1306	17.98
P1317	1033	20.68
P1317	1037	67.41
P1317	513	118.92
P1317	584	135.16

作製者

(封印)

(平成11年 9月 24日)

申請人

105121

縮尺 1/

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。
(神戸地方検務局加古川支局管轄)
令和6年12月3日 東京検務局中野出張所

東京法務局中野出張所

請求番号：36-3

建各 階平 物面 圖面

高砂市米田町神爪才田110番地35

求積表

6. 370 × 2. 730 =	17. 390100
7. 735 × 3. 640 =	28. 155400
3. 640 × 0. 910 =	3. 312400
合計	48. 857900
床面積	48. 85㎡

2 階

求積表

4. 550	x	1. 820 =	8. 281000
6. 370	x	0. 910 =	5. 796700
6. 825	x	3. 640 =	24. 843000
3. 640	x	0. 910 =	3. 312400
		合計	42. 233100
		床面積	42. 233 ^m

作者

縮尺 1/250

申請人

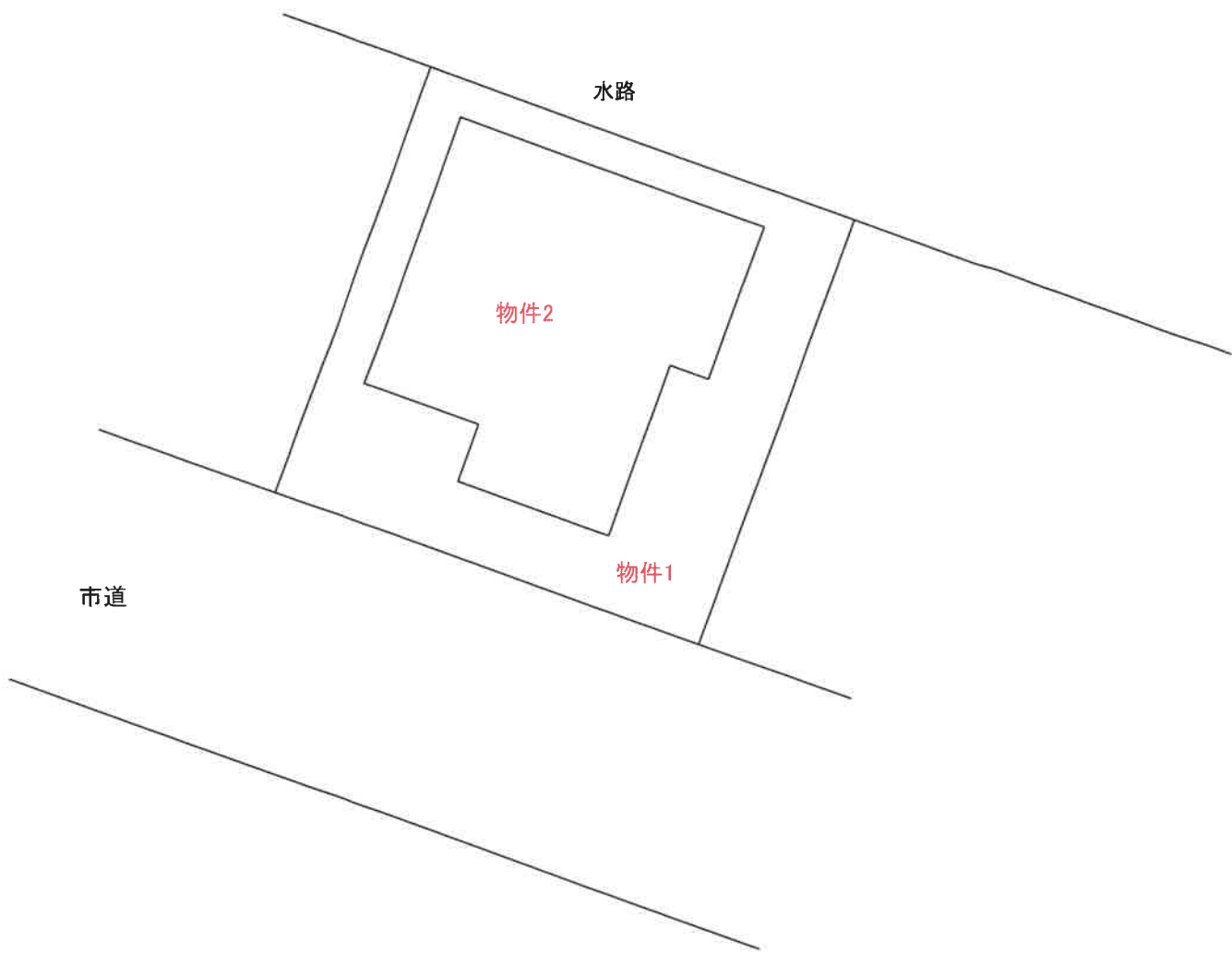
2年 5月30日作製)

縮尺 1/250

508368

70%に縮小

物件配置略図



建物間取図

