

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 1 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 7 月 17 日から 令和 7 年 7 月 24 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 8 月 20 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 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	10,010,000 8,008,000	一括	2,002,000	58,729	0
1	3,390,000				
2	570,000				
3	40,000				
4	6,010,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 神崎郡福崎町馬田字スガキ
 地 番 80番7
 地 目 宅地
 地 積 376.35平方メートル
- 2 所 在 神崎郡福崎町馬田字スガキ
 地 番 80番9
 地 目 公衆用道路
 地 積 137平方メートル
- 3 所 在 神崎郡福崎町馬田字スガキ
 地 番 80番11
 地 目 宅地
 地 積 3.52平方メートル
- 4 所 在 神崎郡福崎町馬田字スガキ80番地7
 家屋 番号 80番7
 種 類 居宅・物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 98.13平方メートル
 2階 62.06平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月20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2、4】

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

【物件番号2】

本件土地は、売却対象外の土地（地番80番6および80番10）への通行のため利用されている。

《 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 神崎郡福崎町馬田字スガキ
 地 番 80 番 7
 地 目 宅地
 地 積 376.35 平方メートル

- 2 所 在 神崎郡福崎町馬田字スガキ
 地 番 80 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 137 平方メートル

- 3 所 在 神崎郡福崎町馬田字スガキ
 地 番 80 番 11
 地 目 宅地
 地 積 3.52 平方メートル

- 4 所 在 神崎郡福崎町馬田字スガキ 80 番地 7
 家屋 番号 80 番 7
 種 類 居宅・物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 98.13 平方メートル
 2 階 62.06 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 約10平方メートル



令和6年(ケ)第 115号

令和6年12月23日受理

令和7年 1月27日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 | 神崎郡福崎町馬田字スガキ | |
| | 地 番 | 80番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 376.35平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡福崎町馬田字スガキ | |
| | 地 番 | 80番9 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 137平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 神崎郡福崎町馬田字スガキ | |
| | 地 番 | 80番11 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3.52平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 神崎郡福崎町馬田字スガキ80番地7 | |
| | 家屋 番号 | 80番7 | |
| | 種 類 | 居宅・物置 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 98.13平方メートル |
| | | 2階 | 62.06平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県神崎郡福崎町馬田80番地7			
土地	物件1ないし3			
現況地目	☒ 宅地(物件1、3) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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1及び3土地上に下記建物を所有し、占有している。また、物件2土地を公衆用道路として通行の用に供している。 ☐ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約10㎡ </td> </tr> </table>		{	種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約10㎡
{	種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約10㎡			
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、居宅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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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

(2 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1及び3土地は一体として本件建物の敷地として、物件2土地は本件建物への通路として使用されている。
- 3 物件2土地は、西側隣地居住者が自動車の進入路として通行していると思われる。隣地居住者の利用権限は調査時不在であったことから不明である。
- 4 本件建物の1階北側の物置部分はあとから増築したものと思われ、内部はコンクリート敷で居室部分から勝手口で出入りできる。また、接着部分の目地に痛みが生じていた。
- 5 本件建物には、2階の天井に小屋裏収納がある。
- 6 本件建物には、太陽光発電システムがあるが、所有権留保等については不明である。
- 7 本件建物の浴室の入口の扉に損傷があり、開閉がうまくできなくなっている。また、基礎のコンクリートにひび、内部の壁クロスに凹みやめくれ、階段にキズ、床のかすかな傾きがあるなど経年劣化が見られた。
- 8 債務者兼所有者に対し照会書を交付しているが、現時点で回答や連絡がなかった。

(調査経過用)

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24日(火) 12:25-12:35	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函(返信用110円)
令和6年12月25日(水) 11:45-11:46 15:40-15:46	神戸地方法務局姫路支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年1月16日(木) 9:50-11:05	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影

(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7年1月16日

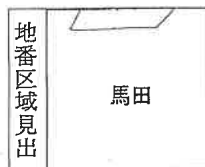
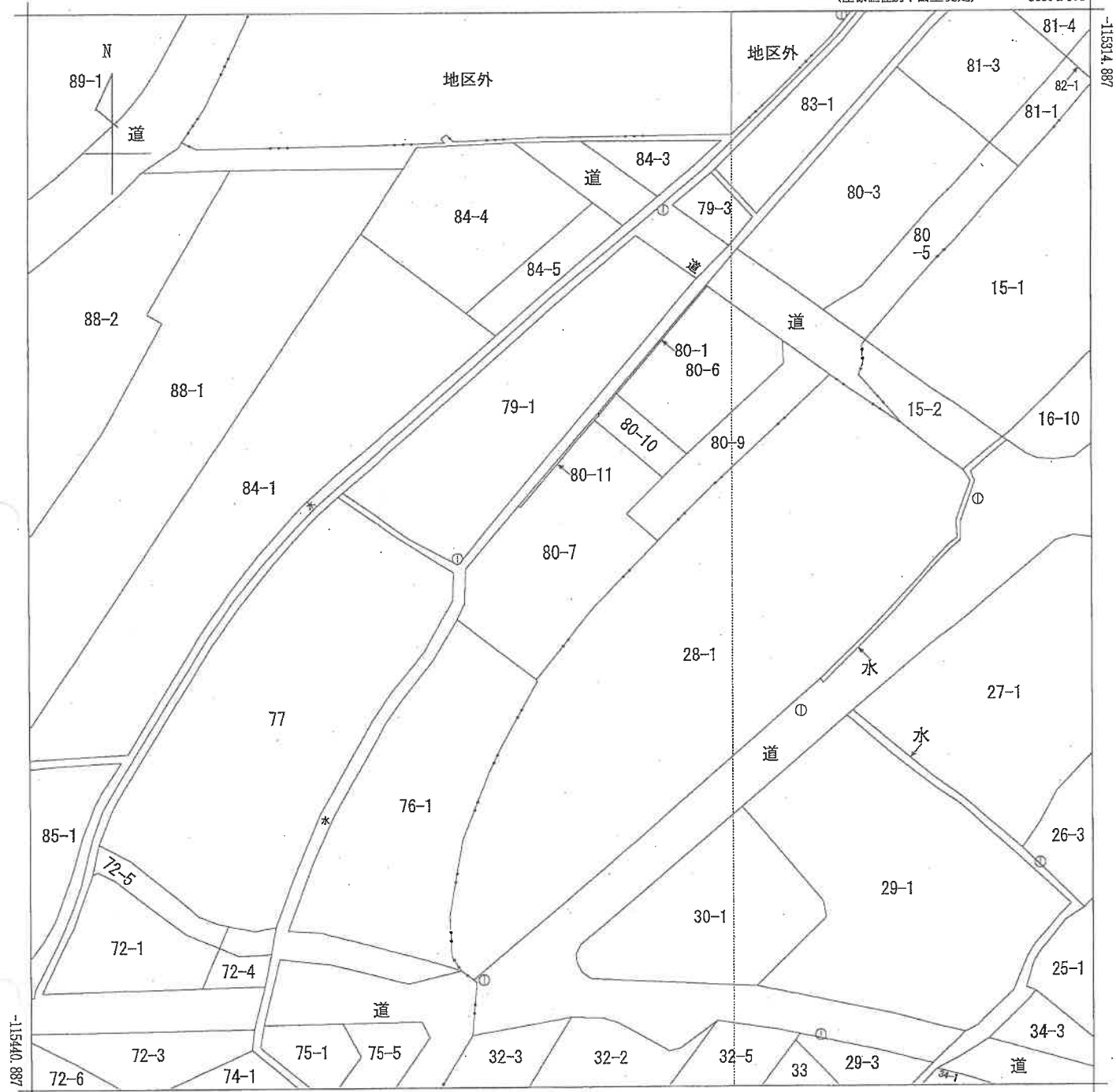
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(4 枚目)



請求部	所在	神崎郡福崎町馬田字スガキ				地番	80番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和59年3月			備考付年月日(原図)		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10年7月17日

地積測量図

前 80-7 後・新

土地所在図

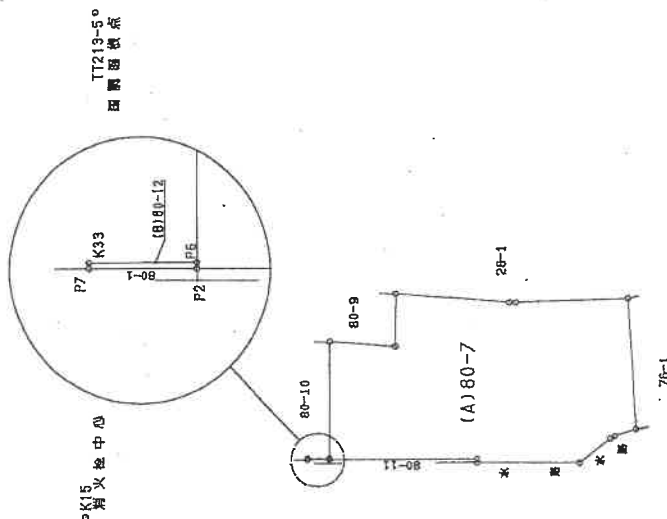
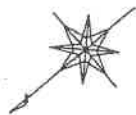
地番 (B) 80-12、80-7

土地の所在 神戸市福崎町馬田字スガキ

1/2
17
10
7
17

参照点		名称
K15	K15	消火栓
TT213-5	TT213-5	国界測量点

境界点	K15	TT213-5
K33	21.34	45.12
P6	205.00 42	284.12 24
P2	23.20	45.02
P7	207.10 15	281.56 38
P2	23.27	45.13
P7	207.28 24	282.01 03
P7	21.31	45.22
P7	205.17 49	284.15 59



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

平成10年8月29日作製

申請人

縮尺 1/500

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成10年7月17日

1/2
40.7.17

地積測量図

前番
地番
(B)80-12

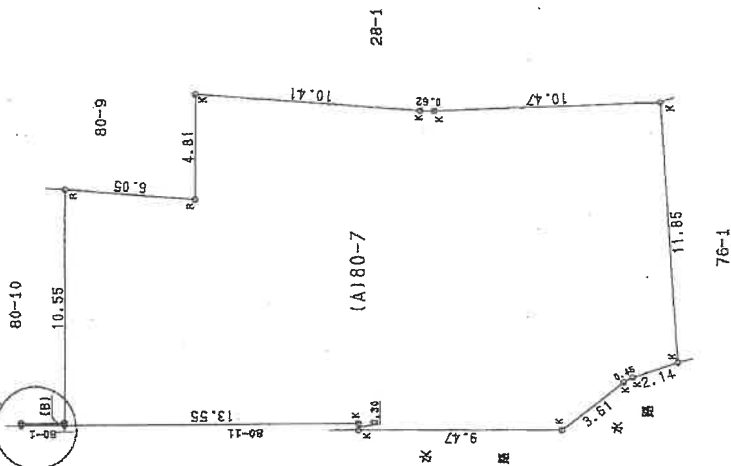
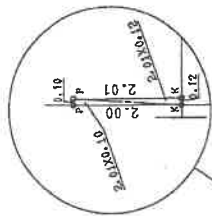
土地の所在
神奈川県相模原市馬田字スガキ

三斜求積表

地番	底辺長さ	積
1	2.01	0.2412
2	2.01	0.2010
	底面積	0.4422
	面積	0.2211
	地積	0.22 m ²

地番	公積
(A)80-7	376.579650
	0.2211
	376.35855
	376.35 m ²

表題	略号
S	祝
C	水
F	水
N	水
E	水
S	水



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺
1/250

(平成10年6月29日作製)

700060

(国印版)

登記年月日：平成8年9月30日

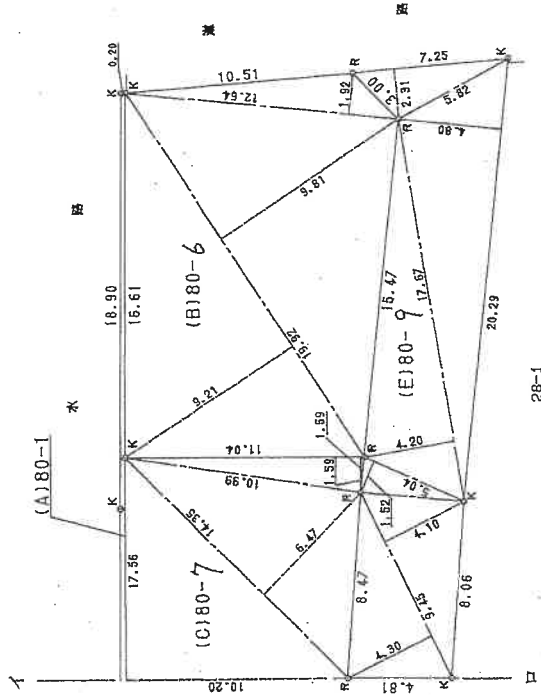
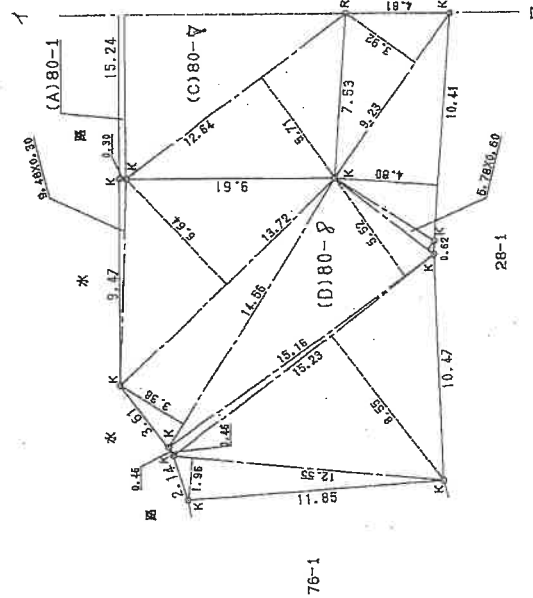
地積測量図

地番 自(市)80番 69
番(地)80番 9

土地の所在 神崎郡福崎町馬田字スガキ

80-8は80-7に合筆

80-8は80-10区合筆後の80-7に合筆



境界標の略号

X---金属標
R---金属標

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成8年9月25日作成)

(通印別紙)

地番自(平)80番6至(平)80番9地積測量図

土地の所在 神崎郡福崎町馬田字スガキ

三斜求積表

地番	1E180-9	底辺	高さ	積
1	7.25	2.31		16.7478
2	20.29	4.80		97.3920
3	17.67	4.20		74.2140
4	5.04	1.52		7.6608
5	9.45	4.10		38.7450
6	9.45	4.30		40.6350
		斜面積		276.3943
		面積		137.69719
		地積		137.69 m ²

地番	1A180-1	底辺	高さ	積
		合計		767.484800
		面積		768.96335
		地積		8.52145
		地積		8.52 m ²

地番	1B180-6	底辺	高さ	積
1	12.64	1.92		24.2688
2	19.92	9.81		195.4152
3	19.92	9.21		183.4632
		斜面積		403.1472
		面積		201.5736
		地積		201.57 m ²

地番	1C180-7	底辺	高さ	積
1	11.04	1.59		17.5536
2	14.35	6.47		92.8445
3	17.56	10.20		178.1120
4	12.64	5.71		72.1744
		斜面積		361.6845
		面積		180.84226
		地積		180.84 m ²

地番	1D180-8	底辺	高さ	積
1	9.23	3.92		36.1816
2	10.41	4.80		49.9680
3	5.78	0.50		2.8900
4	16.16	5.52		89.6032
5	14.56	3.38		49.2128
6	13.72	5.64		91.1008
7	9.48	0.30		2.8440
8	15.23	0.45		7.0058
9	15.23	0.55		130.2165
10	12.55	1.95		24.5980
		斜面積		477.7007
		面積		239.85035
		地積		239.85 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成8年9月25日作成)

700054

(馬田町)

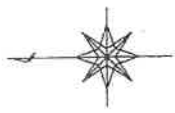
登記年月日：平成8年9月30日

前 80-1 後 (新) 80-1.80-2.80-7.80-7

地 番 自 (B)80番6.80-1 至 (D)80番9 土地所在 図

土地の所在 神崎郡福崎町馬田字スガキ

17 8. 9. 30

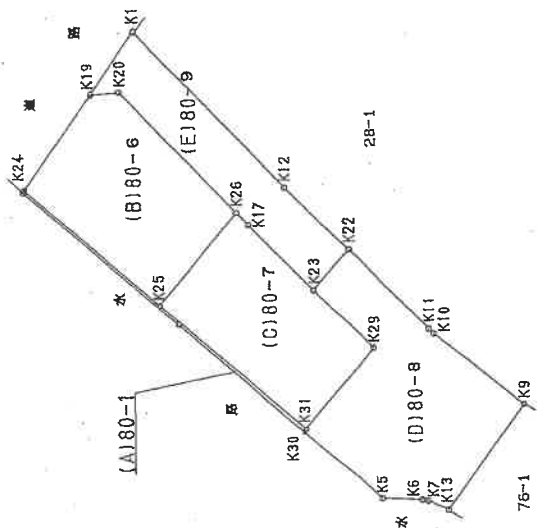


測量所
K15

測量所
TT213-5

引照点	名称
K15	測量所
TT213-5	測量所

境界点	K15	TT213-5
K24	5.61	40.59
K25	151.56 05	308.33 20
K31	15.38	44.39
K29	204.53 34	295.95 13
K26	36.62	53.85
K20	212.05 52	269.11 10
K19	39.17	47.04
K13	198.02 41	251.27 14
K10	24.73	34.67
K09	173.24 50	279.11 23
K08	18.10	26.10
K07	140.49 17	305.15 30
K06	15.74	30.09
K05	134.32 40	359.48 27



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成 8 年 9 月 25 日 (作製)

700116

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成10年6月26日

前 80-1 後・新

地番	(B) 80 番 11
土地の所在	神崎郡福岡町馬田字スガキ

土地所在図

1/2
17
10
6
26

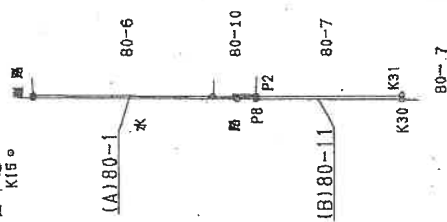


田圃照地番
TT213-5。

消火栓中心
K15。

照地番	名称
K15	消火栓中心
TT213-5	田圃照地番

境界点	K15	TT213-5
P2	23.27	45.13
P8	207.28 24	282.01 08
K30	23.22	45.33
K31	208.01 33	282.09 15
	36.57	54.07
	212.33 55	289.23 46
	36.52	53.85
	212.05 52	289.11 10



本図面はA 3 版をA 4 版
に縮小したものである

作製者

平成
10年6月22日作製

申請人

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

700057

縮尺
1/500

前 後・新 地 積 測 量 図

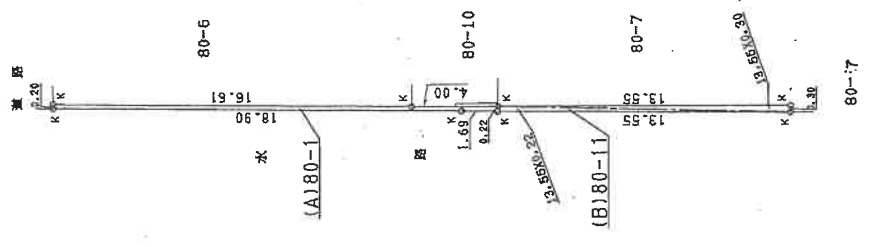
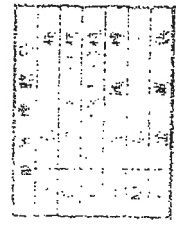
1/2
17
10
6
26

地 番 (B) 80 番 11
土地の所在 神崎郡福崎町馬田字スガキ

三斜求積表

地 番	(B) 80-11	延 べ 面 積	公 積 率	公 積 額
1	13.55	0.22		2.9810
2	13.55	0.30		4.0550
		延 べ 面 積		7.0460
		公 積 額		3.5230
		地 積 額		3.52 m ²

地 番	(A) 80-1	公 積 率	公 積 額
			8.521450
		合 計	3.5230
		測 地 積	4.98645
		地 積 額	4.99 m ²



本図面はA 3 版をA 4 版に縮小したものである

作 製 者	申請 人	縮 尺	1 / 250
(平成一〇年 6 月 22 日作成)		700058	

(国印取附)

登記年月日：平成12年2月29日

750079

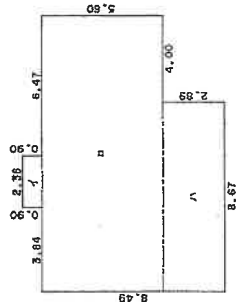
各階平面図

建物図面

家屋番号	80番7
建物の所在	神奈川県福岡市馬場字スガ80番地7

H 12. 2. 29

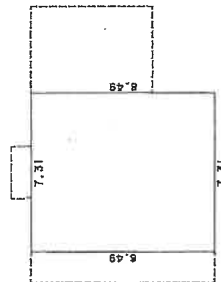
1 階



求積表

イ	0.90	X	2.36	=	2.1240
ロ	5.60	X	12.67	=	70.9520
ハ	2.89	X	8.67	=	25.0563
合計					98.1323
床面積					98.13 ㎡

2 階



求積表

イ	8.49	X	7.31	=	62.0619
ロ					62.0619
床面積					62.06 ㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(平成 12 年 4 月 作製)

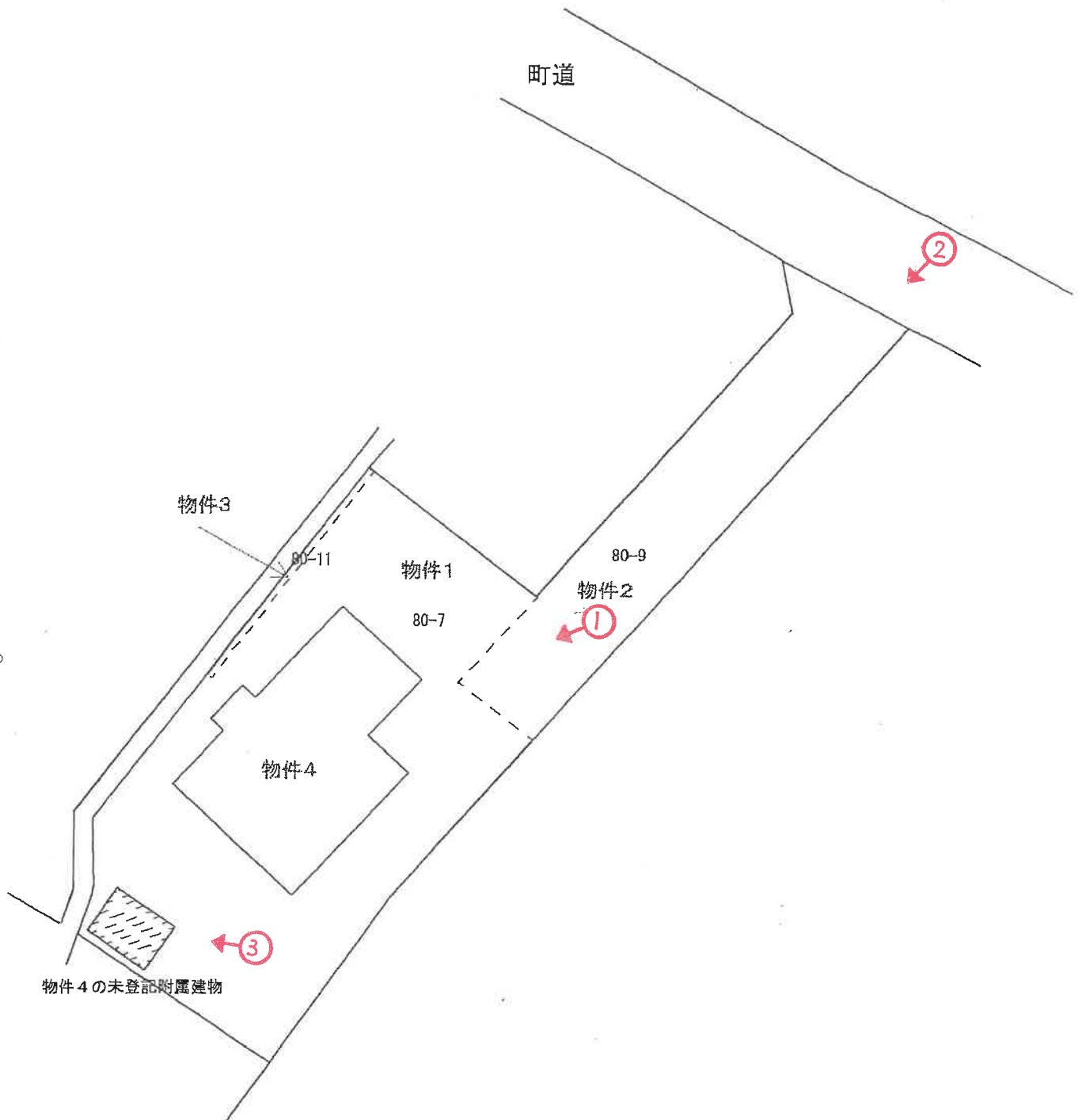
縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

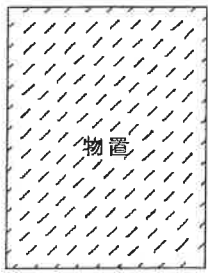
土地建物位置関係図



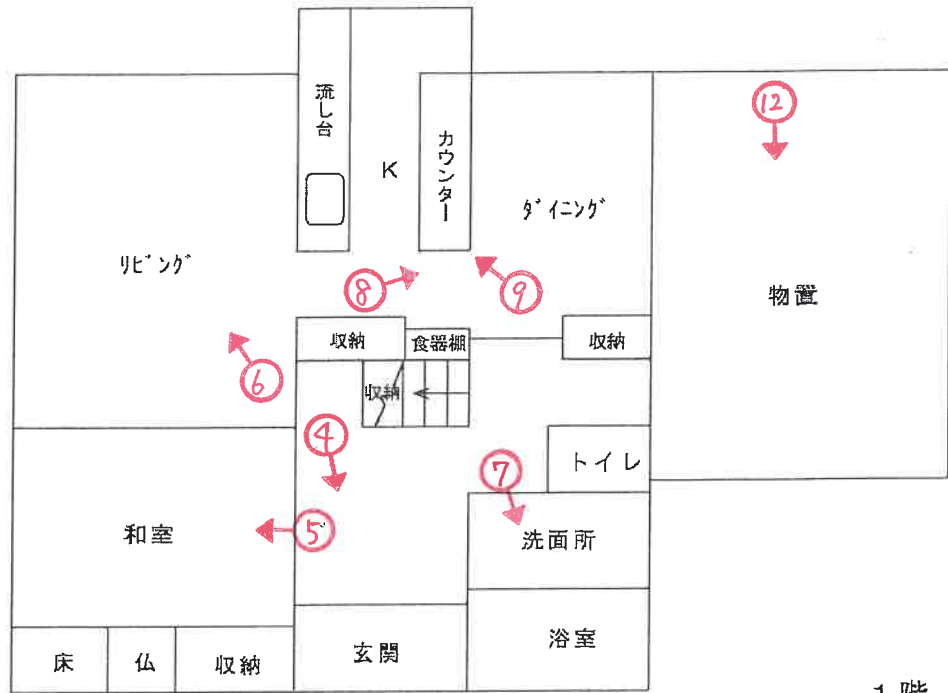
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第115号

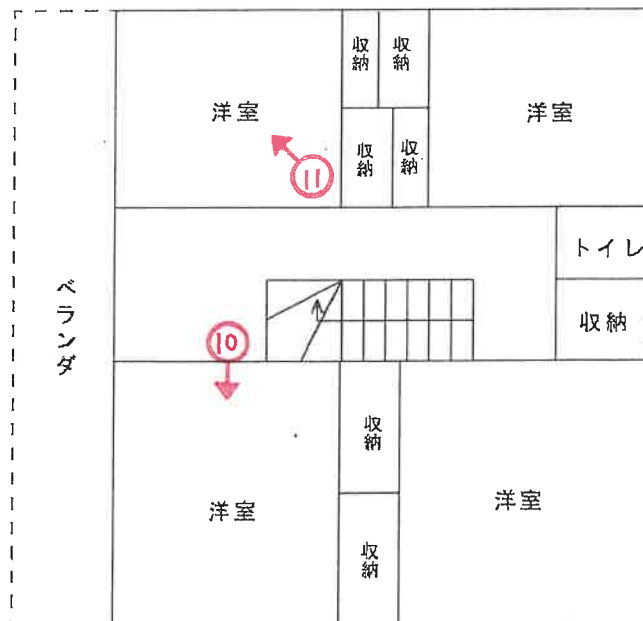
建物間取図



未登記附属建物



1 階



2 階

(+○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第115号



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

(19 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 115 号
令和 7 年 1 月 16 日 現地調査
令和 7 年 1 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10,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,390,000円
物件2(土地)	金570,000円
物件3(土地)	金40,000円
物件4(建物)	金6,010,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし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	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
	特 記 事 項		
	・物件4の建物について下記の通り未登記附属建物がある。 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置・約10㎡		

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ないし3）

位 置 ・ 交 通	J R 線 福崎駅の南東方 約750m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅、事業所、共同住宅等が混在する地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 150 % 防火指定なし 洪水浸水想定区域0.5m～3m未満の区域 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）
画 地 条 件	規模 376.35 m ² の 不整形地 間口約7m 奥行 約50m	
接面道路の状況	北側 約6m町道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、3は物件4建物の敷地。物件2は北側町道に通じる 専用通路である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし （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には該当しないものの、塗装工場の敷地に隣接することから、土壌汚染のリスクの存在は否定できないが、汚染の有無とその程度は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・ 物件1と物件3の境界は判然としなかった。 ・ 下水道については、高砂市役所下水道課によると浄化槽とのこと。 ・ 物件2の通路は、西側隣接地の所有者も車両の進入路として通行していると推定されるが、詳細は不明である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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1月6日 新築 経過年数 26 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板・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 : タタミ・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	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。 ・本件建物は築後26年程度経過し、経年・使用相応の劣化がみうけられ、浴室の建具の損傷、内壁の剥がれや損傷が、床には若干の傾きが感じられた。また、外壁基礎部分のクラック、1階物置の結合部分の外壁コーキングにひびが認められた。 ・2階に屋根裏部屋がある。 ・未登記附属建物は、天井及び床はボード、内壁はクロスで、品等は普通。保守管理の状態はやや劣る。新築年は不明であるが、経済的耐用年数を満了しているものと思われる。 ・ソーラーパネル。

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ないし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	29,800	0.80	376.35	0.90	8,070,000
2	29,800	0.20	137.00	—	820,000
3	29,800	0.80	3.52	0.90	80,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（福崎(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/㎡)
 $47,300 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/157 \div 29,800$

◇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（1.01）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/155 \times 100/102 \div 100/157$

イ 個別格差：物件1，3：位置、規模等（0.80） 物件2：利用状況等（0.20）

ウ 地 積：登記記載地積

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	150,000	160.19	0.22	5,290,000
未登記附属建物	80,000	約 10.00	0.05	40,000
				5,330,000

ウ 現価率

経過年数26年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数36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)}

×(1－観察減価0.3)≒0.22

未登記附属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
1	8,070,000	0.40	法定地上権	3,230,000
3	80,000	0.40	法定地上権	30,000
計	計			3,260,000

(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	8,070,000	-3,230,000		1.00	0.70	3,390,000
2	820,000	-0		1.00	0.70	570,000
3	80,000	-30,000		1.00	0.70	40,000
4	5,330,000	+3,260,000	1.00	1.00	0.70	6,010,000
一 括 価 格 (合 計)						10,010,000

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 (福崎(県)－1)

所 在 : 神崎郡福崎町福崎新字因幡口 8 8 番 1

価 格 : 47,300円/㎡

位 置 : JR線「福崎」駅より道路距離750m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 195㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員4.6m町道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 新旧の住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 6,582,737円

物件2 : 0円

物件3 : 61,568円

物件4 : 2,563,403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 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

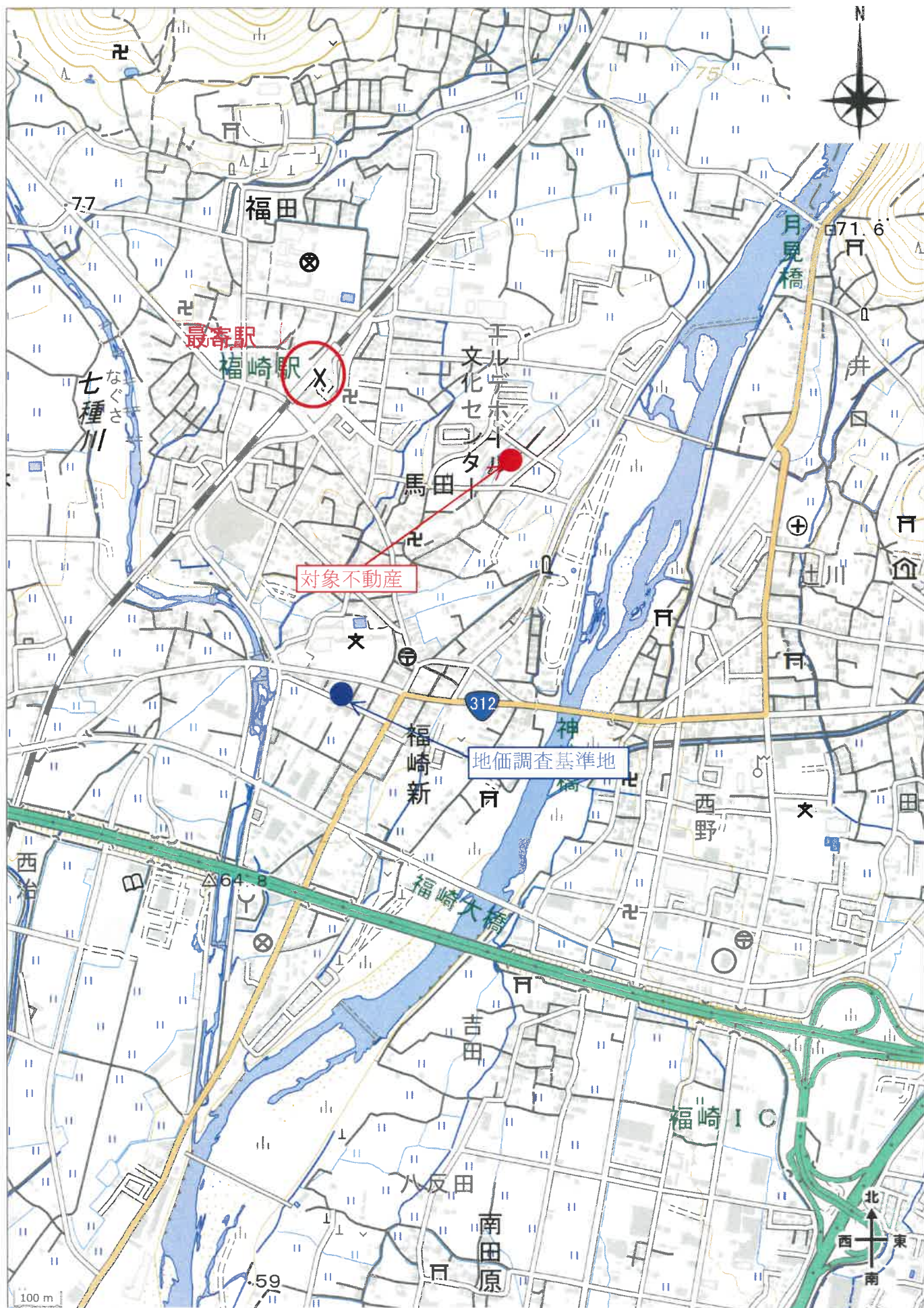
物 件 目 録

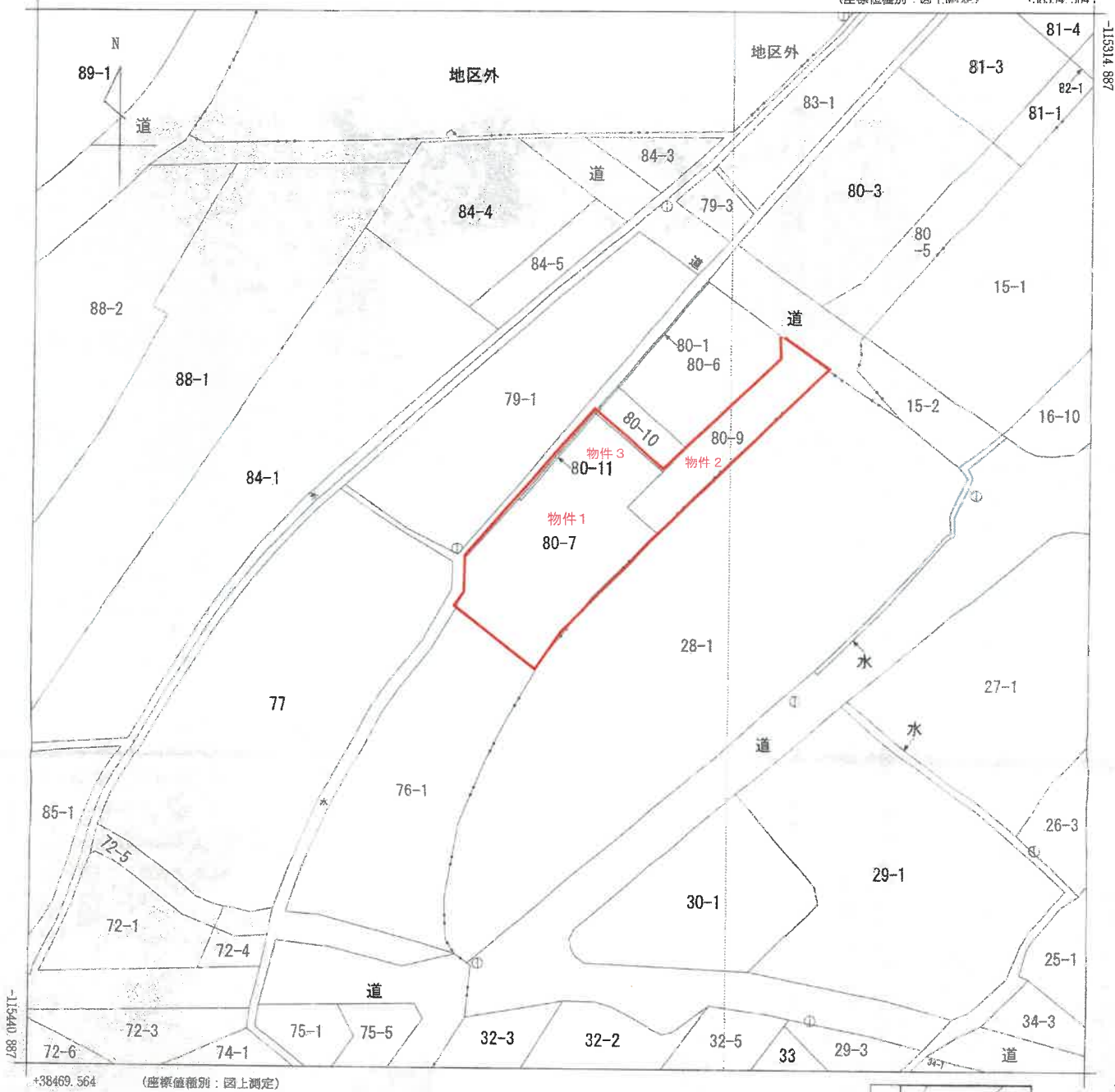
- 1 所 在 神崎郡福崎町馬田字スガキ
 地 番 80 番 7
 地 目 宅地
 地 積 376.35 平方メートル

- 2 所 在 神崎郡福崎町馬田字スガキ
 地 番 80 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 137 平方メートル

- 3 所 在 神崎郡福崎町馬田字スガキ
 地 番 80 番 11
 地 目 宅地
 地 積 3.52 平方メートル

- 4 所 在 神崎郡福崎町馬田字スガキ 80 番地 7
 家屋 番号 80 番 7
 種 類 居宅・物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 98.13 平方メートル
 2 階 62.06 平方メートル





請 求 分	所 在	神崎郡福崎町馬田字スガキ				地 番	80番7			
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(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和59年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 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15日
神戸地方方法務局姫路支局
登記官



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。
令和6年10月15日 神戸地方裁判所姫路支部

登記官

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

作製者

申請人

700116

縮尺 1/500

土地所在図

土地の所在 神崎郡福崎町馬田字スガキ

地番至 (B)80番6, 80番9

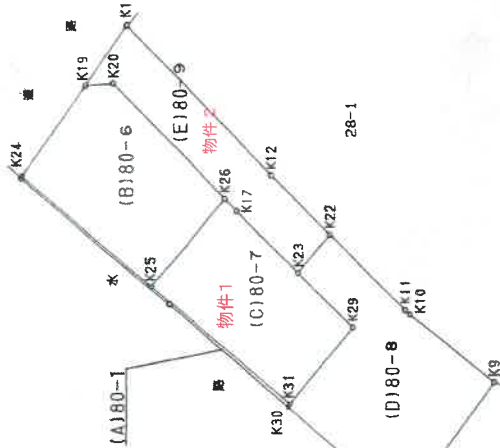
前 80-1 後 (B)80-1, 80-6, 80-7, 80-9

1/3
17
8.
9.
30

引張点	名称
K15	測量基点
TT213-5	測量基点

境界点	K15	TT213-5
K24	5.61	40.59
K25	151.56 05	308.33 20
K31	15.38	44.39
K29	204.53 34	286.55 13
K26	36.62	53.85
K20	212.05 52	269.11 10
K19	39.17	47.04
K17	156.02 41	261.27 14
K13	24.73	34.37
K10	179.24 50	279.11 23
K09	15.48 17	385.15 30
K08	15.71	38.40
K07	134.32 40	309.40 27

測量基点
K15



測量基点
TT213-5

70%に縮小

登記年月日：平成10年6月26日

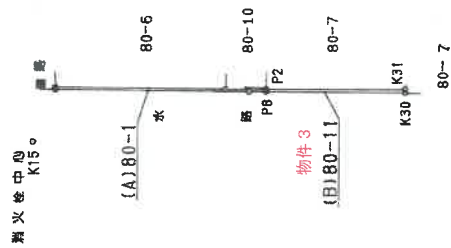
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月15日 神戸地方支庁登記部

登記官

前 80-1 後・新

地 番 (B) 80番11	土 地 所 在 図
土地の所在	神崎郡福崎町馬田字スガキ

1/2
1/10
1/6
1/26



消防栓中心
K15°

消防栓
K15°

引 取 点	名 称
K15	消防栓中心
TT213-5	消防栓中心

境界点	K15	TT213-5
P2	23.27	45.11
	207.28 2L	292.81 6B
P6	23.22	45.23
	208.01 3B	292.89 15
K30	36.57	51.07
	212.33 55	269.23 46
K31	36.62	53.85
	212.95 52	269.11 10

作製者

申請人

縮尺 1/500

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

700037

請求番号：26-5

(1/2)

70%に縮小

登記年月日：平成8年9月30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6年10月15日 神戸地方裁務局税務支局 登記官

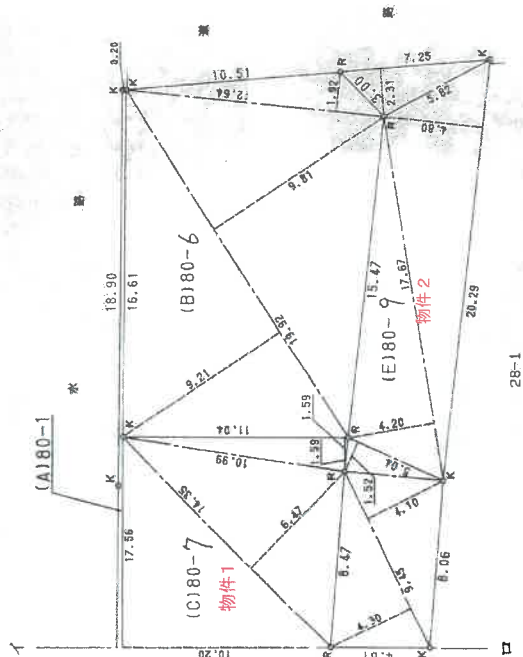
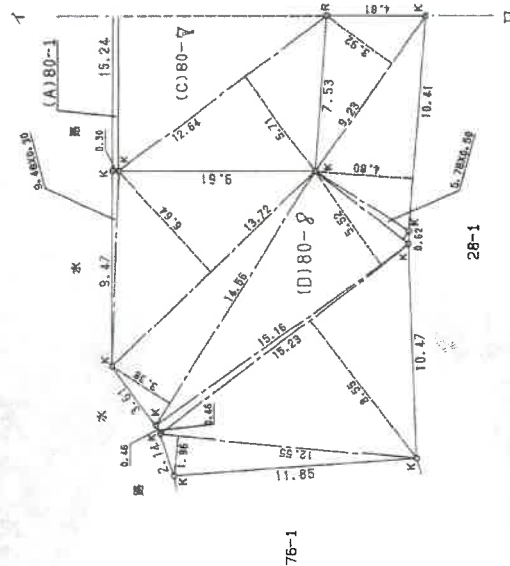
地積測量図

地番 自(区)80番 6
至(区)80番 9

土地の所在 神戸市福崎町馬田字スガキ

80-8は80-7に合筆

80-8は80-10E合筆後の80-7に合筆



境界線の略号
K---金 属 標
R---金 属 標

作製者

申請人

縮尺 1/250

(印田町)

請求番号：26-4

(1/3)

70%に縮小

登記年月日：平成8年9月30日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年10月15日 神戸地方建設局 建設支局

登記店

請求番号：26-4

(2/3)

地積測量図

地番 自(B)80番6
至(E)80番9

土地の所在 神崎郡福崎町馬田字スガキ

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積
1	7.25	2.31	16.7475
2	20.29	4.80	97.3920
3	17.67	4.20	74.2140
4	5.04	1.52	7.6608
5	9.45	4.10	38.7450
6	9.45	4.30	40.6350
		総面積	275.3943
		面積	137.69715
		地積	137.69 m ²

地番	公積	合計	地積
(A)80-1		767.484800	
		758.96335	
		8.52145	
		地積	8.52 m ²

地番	底辺	高さ	積
1	12.64	1.92	24.2688
2	19.92	9.81	195.4152
3	19.92	9.21	183.4632
		総面積	403.1472
		面積	201.5736
		地積	201.57 m ²

地番	底辺	高さ	積
1	11.04	1.59	17.5536
2	14.95	6.47	92.8445
3	17.56	10.20	179.1120
4	12.64	5.71	72.1744
		総面積	361.6845
		面積	180.84225
		地積	180.84 m ²

地番	底辺	高さ	積
1	9.23	3.92	36.1816
2	10.41	4.80	49.9680
3	5.78	0.50	2.8900
4	15.16	5.52	83.6832
5	14.96	3.36	49.2128
6	13.72	6.64	91.1008
7	9.48	0.30	2.8440
8	15.23	0.46	7.0058
9	16.23	8.55	130.2165
10	12.55	1.96	24.5980
		総面積	477.7007
		面積	238.85035
		地積	238.85 m ²

作製者

申請人

(印)田村

700054

縮尺 1/

70%に縮小

登記年月日：平成10年6月26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。
令和6年10月15日 神戸地方方法務局神戸支局

登記官

請求番号：26-5

(2/2)

前 後・新 地 積 測 量 図

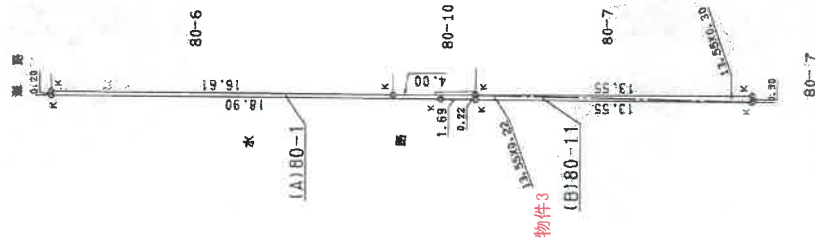
地 番 (B) 80 番 11

土地の所在 神崎郡福崎町馬田字スガキ

三斜求積表

地番	番号	(B) 80-11	底	辺	高	積
	1		13.55	0.22		2.9810
	2		13.55	0.30		4.0650
				底面積		7.0460
				面積		3.5230
				総積		3.52 m ²

地 番	(A) 80-1	公 坪	
		合 計	8.521450
		合 坪	3.5230
		現 地	4.99845
		烟 港	1.99 m ²



作製者

(印田麻村)

申請人

700058

縮尺 1/250

70%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。
令和6年10月15日 神戸地方方法務局姫路支局 登記官

地積測量図

前 80-7 後・新

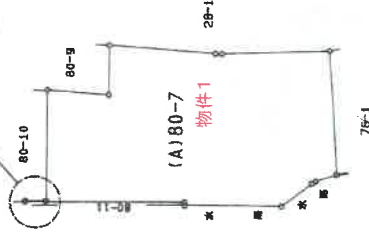
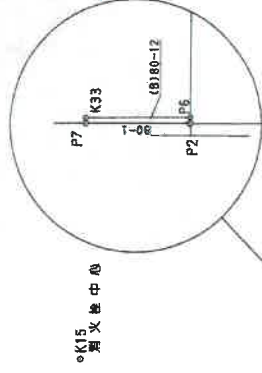
土地所在図

地番 (B) 80-12, 80-7

土地の所在 神戸県福崎町馬田字スガキ

引張点	名 称
K15	測量基点
TT213-5	測量基点

境界点	K15	TT213-5
K33	21.34 286.00 42	45.12 284.12 24
P6	23.30 287.10 15	46.02 281.56 36
P2	23.27 287.26 24	46.13 282.01 06
P7	21.31 286.17 48	45.22 284.16 58



作製者

申請人

縮尺 1/500

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成10年7月17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6年10月15日 神戸地方方法務局姫路支局

登記官

請求番号：26-2
(2/2)

地積測量図

前番 (B)80-12

後・新

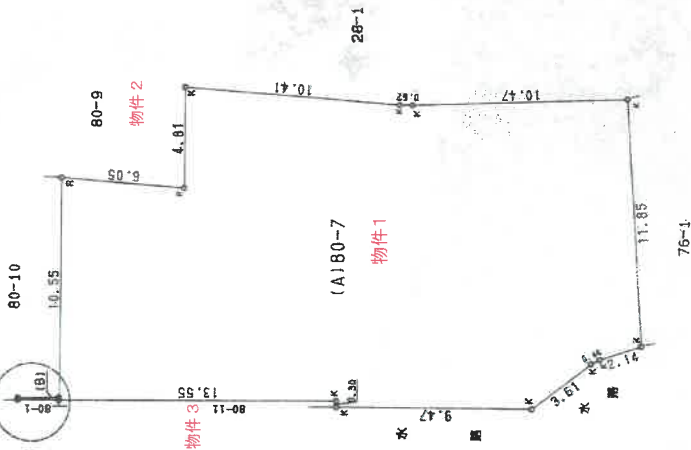
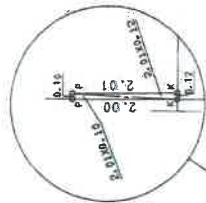
土地の所在 神戸市福崎町馬田字スガキ

1/2
4.10
7.17

三斜求積表

地番	(B)80-12	長さ	積
1	2.31	0.12	0.2412
2	2.01	0.10	0.2010
		体面積	0.4422
		面積	0.2211
		地積	0.22 m ²

地番	(A)80-7	公積	合計
		376.579650	0.2211
		376.35655	
		地積	376.35 m ²



登記簿記載
図面記載
面積
体積
その他

作製者

申請人

縮尺 1/250

70%に縮小

登記年月日：平成12年2月29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。
令和6年10月15日 神戸地方方法務局 登記官

各階平面図

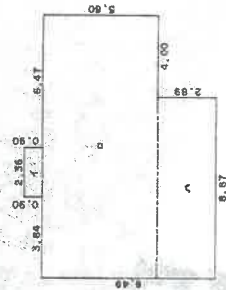
750079

建物図面

家屋番号	80番7
建物の所在	神戸市西灘区馬場字スガ80番地7

H12.2.29

1 階



求積表

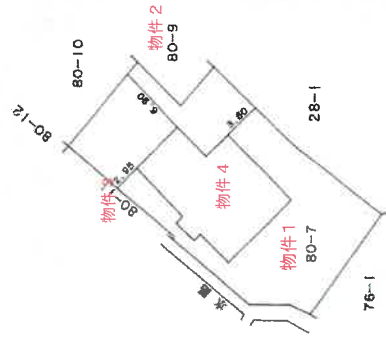
1	0.90 X 2.36	=	2.1240
2	5.60 X 12.67	=	70.9520
3	2.89 X 8.67	=	25.0563
合計			98.1323
床面積			98.13 ㎡

2 階



求積表

1	8.49 X 7.31	=	62.0619
合計			62.0619
床面積			62.06 ㎡



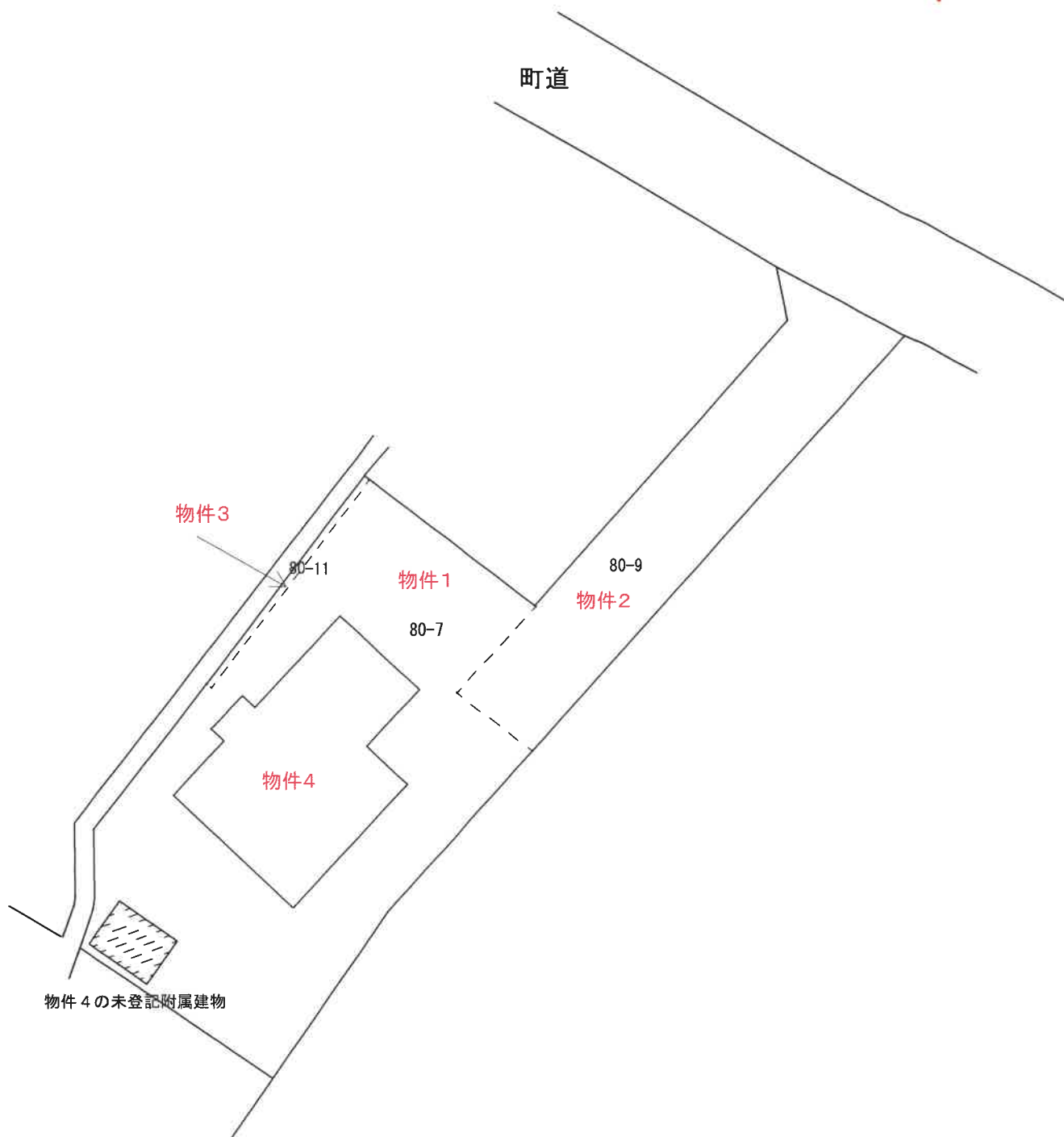
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

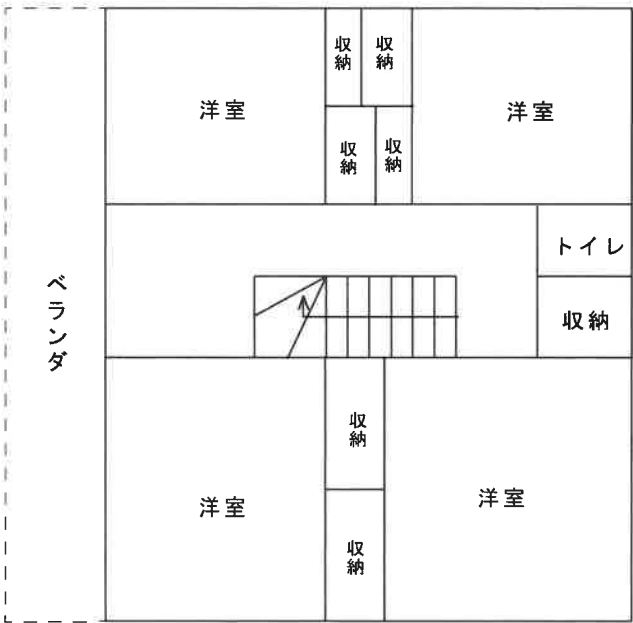
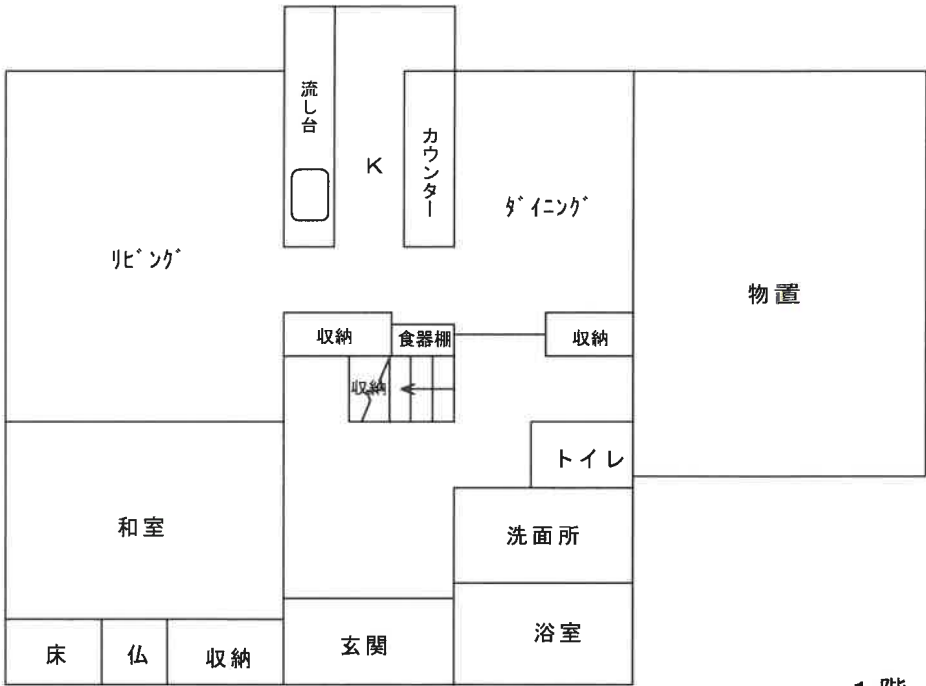


令和6年(ケ)第115号

建物間取図



未登記附属建物





物件2



未登記附属建物