

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 8月26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

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 9月11日から 令和 7年 9月18日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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10月15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 8月26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）
1～3	680,000 544,000	一括	136,000	17,816	0
1	330,000				
2	230,000				
3	120,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市志方町西山字長池ノ上 |
| | 地 番 | 37番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 400.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市志方町西山字長池ノ上37番地 |
| | 家屋 番号 | 25番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 78.01平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 16.52平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 23.14平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 14.87平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 14.87平方メートル

符 号 6

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

上記附属建物6棟中、符号不明4棟不存在

符号不明の 附属建物 1

種 類 調査不能

構 造 調査不能

床 面 積 調査不能

符号不明の 附属建物 2

種 類 物置

構 造 木造トタン葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 約12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約24平方メートル

3 所 在 加古川市志方町西山字長池ノ上

地 番 47番

地 目 宅地

地 積 138.84平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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1～3】

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1～3】

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。

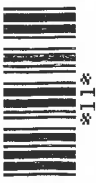
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、3】

隣地との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市志方町西山字長池ノ上 |
| | 地 番 | 37番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 400.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市志方町西山字長池ノ上37番地 |
| | 家屋 番号 | 25番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 78.01平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 16.52平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 23.14平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 14.87平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 14.87平方メートル

符 号 6

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

上記附属建物6棟中、符号不明4棟不存在

符号不明の 附属建物 1

種 類 調査不能

構 造 調査不能

床 面 積 調査不能

符号不明の 附属建物 2

種 類 物置

構 造 木造トタン葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 約12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約24平方メートル

3 所 在 加古川市志方町西山字長池ノ上

地 番 47番

地 目 宅地

地 積 138.84平方メートル

令和6年(ケ)第108号
令和6年12月9日受理
令和6年12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 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 | 加古川市志方町西山字長池ノ上 |
| | 地 番 | 37番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 400.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市志方町西山字長池ノ上37番地 |
| | 家屋 番号 | 25番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 78.01平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 16.52平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 23.14平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 14.87平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 14.87平方メートル

符 号 6

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.44平方メートル

3 所 在 加古川市志方町西山字長池ノ上

地 番 47番

地 目 宅地

地 積 138.84平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古川市志方町西山37番地	
土地	物件1、3	
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 不明	
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（執行官の意見のとおり） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：約24㎡	
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（空き家）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 地方裁判所支部 令和年()第号 保管開始日 令和年月日 ☐ ある	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 地形及び建物配置図のとおり	

(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
■債務者及び所有者	1 本件土地建物は、もともと所有者の父が所有しており、両親が本件建物に住んでいましたが、両親が亡くなった以降の平成2年頃から空き家の状態です。 現在は、誰にも貸していません。 2 執行官から、不動産登記記録によると附属建物は6棟ある旨の説明を受けましたが、私の記憶としては5棟です。その後、時期ははっきりしませんが、附属建物が、3棟になっていました。 残っている3棟の附属建物は、地形及び建物配置図のABC（以下、「A」などと表記する）です。 3 残っている附属建物、滅失した附属建物が、不動産登記記録上のどの附属建물에該当するかはわかりません。 4 本件建物（主である建物）は、築200年から300年経っており、附属建物もそれに近い築年数を経ていると思います。 ただし、Cの附属建物は、所有者の父が約50年から60年前に、畜舎（牛）を取り壊し、現在の軽量鉄骨造の附属建物を建てたものであり、本件土地建物とともに所有者が相続しました。この附属建物は倉庫として使用しています。 5 建物の状態については、主である建物は朽廃しています。また、Aの建物は、草木で覆われており、周辺にはマムシなどが出て危険なため近寄ることもできません。 6 境界等に関し、近隣とのトラブルはありません。
■加古川市役所	附属建物のうち、一部の附属建物が滅失していると思われますが、不動産登記記録上の附属建物のなかで滅失・現存している建物が特定できるかというお問い合わせに対しては、現存している建物の面積と登記記録上の床面積が、一致又は近似する建物が現存しているのではないかという推測でしか回答することができませんので、当市としては正確な回答はできません。
■債権者代理人	債権者側には、本件建物（附属建物を含む）の配置関係等がわかる資料はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、現地調査の結果から、3枚目記載のとおりと認められる。
土地の形状については、本件土地の周辺に一部U字溝が確認できたので、それが境界付近を示すものとも思われたが、本件土地及びその周辺土地の大半が雑草で覆われており、地積測量図もなく、境界標識と思しき物も確認できなかったことから不明であると判断した。
そのため隣地との境界は不明瞭である。
- 2 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目記載のとおりと認めた。主である建物及び附属建物の関係については後述の4及び5のとおり
- 3 建物の状態は、主である建物につき、躯体が各所で傾いており、屋根は一部崩落、壁も大半が崩れ落ちているなど朽廃している。また、後述のAについては不明、Bについては建物が傾いているなど朽廃しており、Cについては概ね経年程度の劣化があるものと思われる。
- 4 主である建物及び附属建物について
 - (1) 主である建物について
構造は、不動産登記記録と概ね同一であるが、床面積については、外観からの概則によっても不動産登記記録とは異なると思われる、増築していることが認められる。
しかし、上記3項や添付写真のとおり、主である建物は朽廃しており、倒壊の危険が認められることや建物周辺も草木で覆われた部分が多かったため、建物内部、又は建物に近づいて概則することができず床面積は明らかではない。
そのため主である建物は、不動産登記記録上の床面積を前提とせざるを得ないと思われる(その他の種類、構造は公簿上の記載とほぼ同一である)。
 - (2) 附属建物について
現地の調査結果、主である建物以外に3棟の建物が確認できた。
本件については、建物図面がないため主である建物と各附属建物の配置関係が明らかではない上、関係人の陳述によっても、不動産登記記録上のどの附属建物が残存し、滅失しているのか定かではない。
その上で、現地調査の結果、Aの建物については、草木が繁茂しており近づくことができず調査自体不能であるため、構造、床面積は不明であり、不動産登記記録における符号も不明である。
そして、Bの建物は、不動産登記記録上の附属建物の構造と一部が一致していたが、床面積を概則した結果、同附属建物のいずれとも床面積が一致するものがなかった。そのため、建物の構造から不動産登記記録上の附属建物ではあると思われるものの、符号の特定までには至らなかった。
さらに、Cの建物については、不動産登記記録上の各附属建物の構造といずれも異なるため同附属建物との同一性が認められないが、関係人の陳述を踏まえると未登記の附属建物であるとは認められる。
- 5 4の結果から、附属建物の種類、構造及び床面積の概略を以下のとおりとし、未登記の附属建物については3枚目記載のとおりである。

■公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 ■附属建物)

符号不明の4棟 不存在

符号不明のA附属建物

□種類:	}	調査不能
□構造:		
□床面積:		

符号不明のB附属建物

■種類: 物置

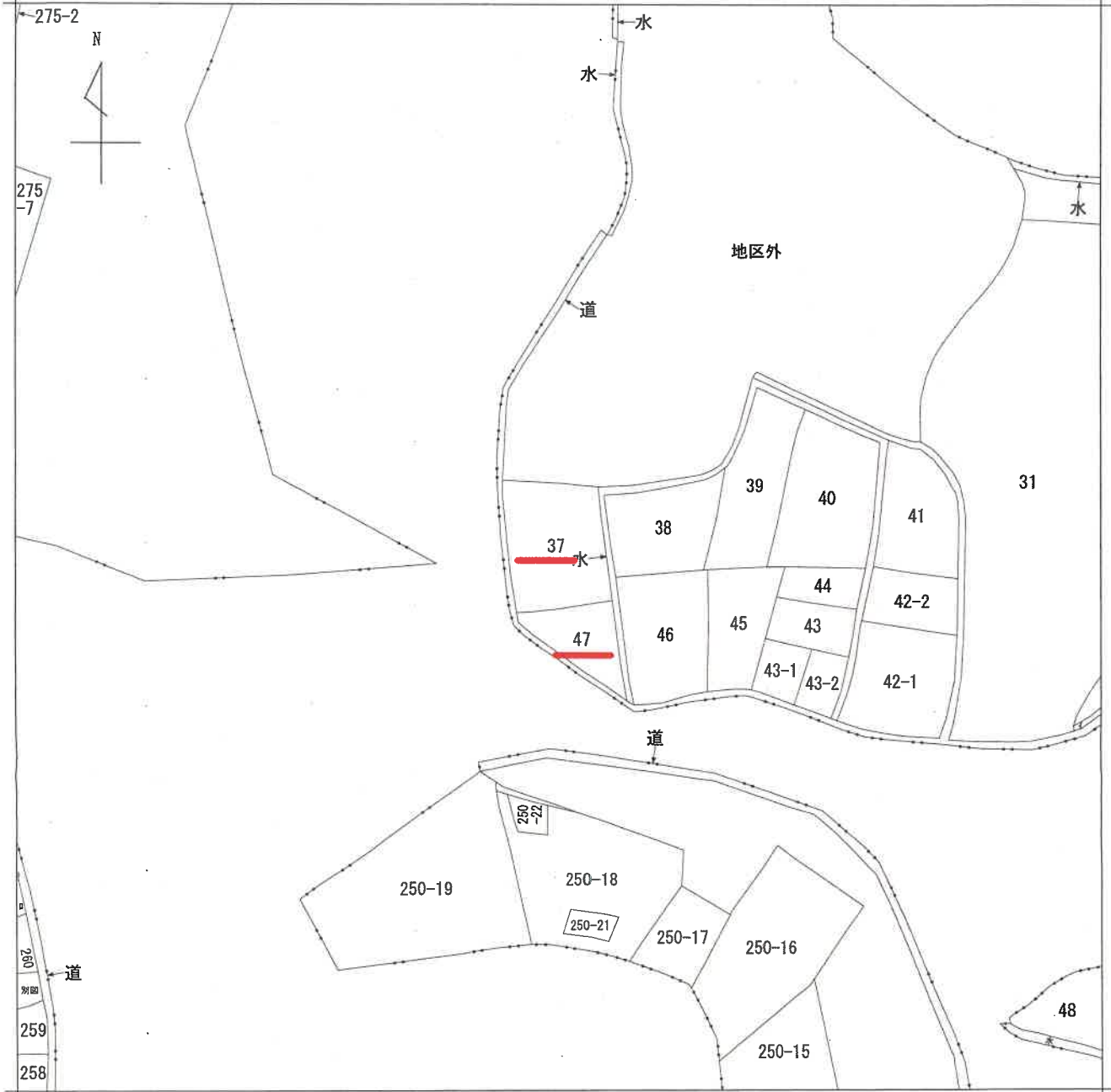
■構造: 木造トタン葺平家建

■床面積: 約12㎡(増築又は減築のいずれかは不明)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月10日（火） 9:14 ～ 9:30	神戸地方法務局加古川支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年12月11日（水） 11:43 ～ 12:00	加古川市役所	図面等交付申請（後日又は後刻交付）
令和6年12月11日（水） ～	執行官室	所有者に対し、照会文書送付（郵送）
令和6年12月12日（木） 11:05 ～ 11:19	加古川市役所	図面等の受領等
令和6年12月12日（木） 12:59 ～ 14:23	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、占有者不在
令和6年12月12日（木） 15:10 ～ 15:35	執行官室	加古川市役所から聴取調査（電話・発信）
令和6年12月13日（金） 10:20 ～ 10:24	執行官室	債権者代理人に照会（電話・発信）
令和6年12月16日（月） 13:33 ～ 14:30	所有者宅	債務者及び所有者から聴取調査
令和6年12月17日（火） 10:45 ～ 11:00	神戸地方法務局加古川支局	閉鎖登記簿謄本交付申請
令和6年12月23日（月） 9:53 ～ 10:58	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6年12月23日 目的物件は不在で未登記附属建物（C）が施錠されていたので、立会人甲を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。また、附属建物（B。符号不明）につき解錠の必要がなかったの で、立会人甲を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

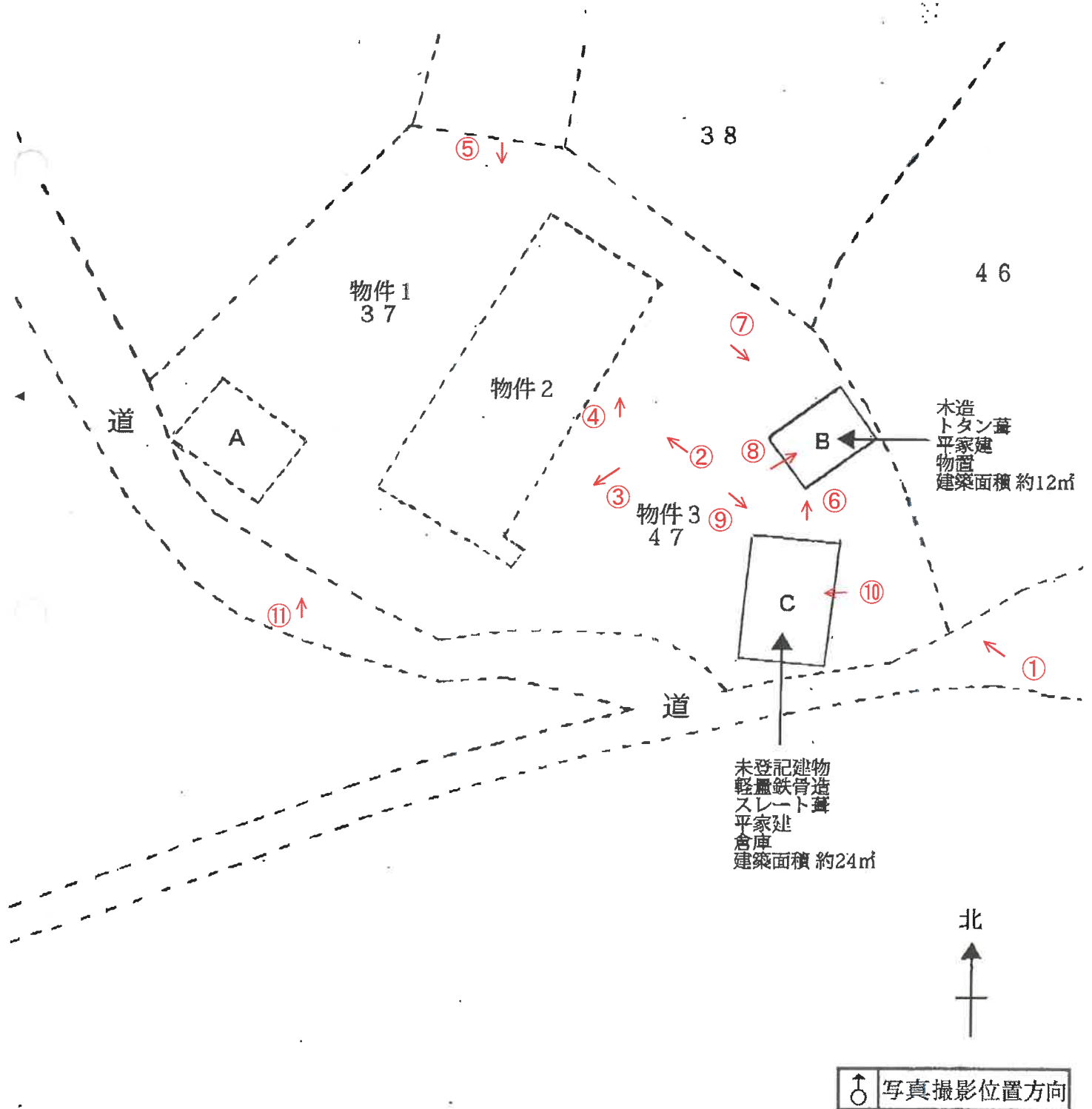


A 志方町西山
B 志方町西山
C 志方町西山
D 志方町西山
E 志方町西山

請求部	所在	加古川市志方町西山字長池ノ上				地番	37番			
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

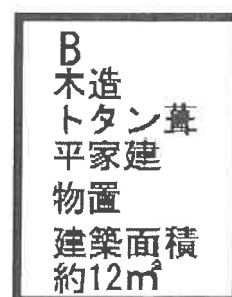
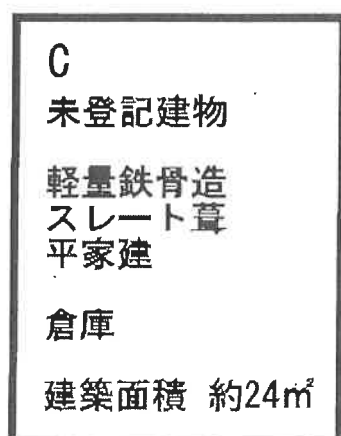
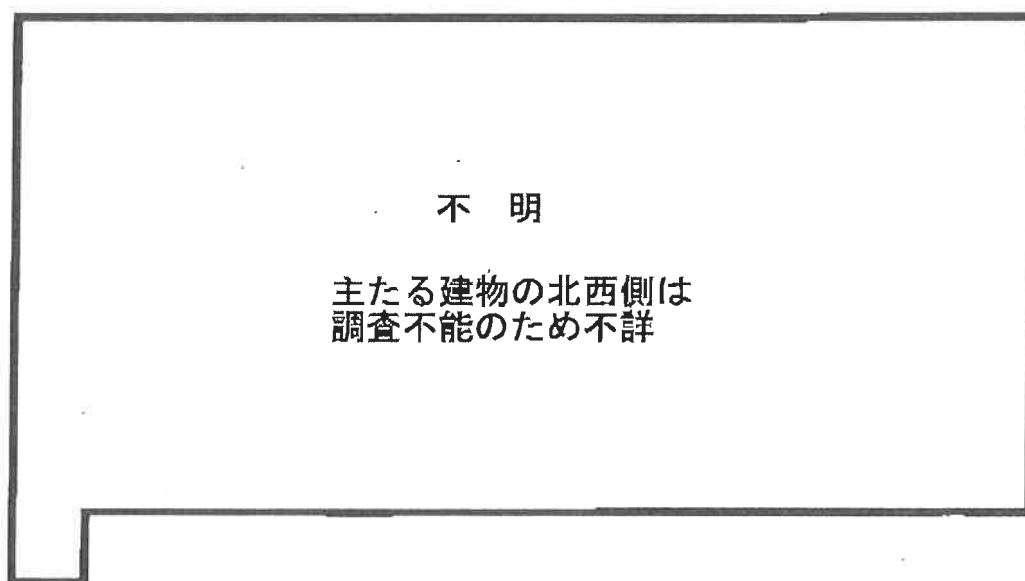
本図面はA 3版をA 4版に縮小したものである

地形及び建物配置図



建物間取図

令和6年(ケ)第108号





No. 1

本件建物

附属建物（符号不明）

未登記附属建物

本件土地



No. 2

本件建物



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6

附属建物 (符号不明)



No. 7



No. 8



No. 9

未登記附属建物



No. 10



No. 11

附属建物 (符号不明)

No.

令和 6 年 (ケ) 第 108 号
令和 6 年 12 月 23 日 現地調査
令和 7 年 1 月 10 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

大谷 良太

第1 評価額

一括価格	
金950,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金470,000円
物件2(建物)	金320,000円
物件3(土地)	金160,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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	特記事項に記載
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
附属建物について符号不明の4棟不存在である。 符号不明のA附属建物 種類：調査不能 構造：調査不能 床面積：調査不能 符号不明のB附属建物 種類：物置 構造：木造トタン葺平家建 床面積：約12m²（増築又は減築のいずれかは不明） 物件目録にないC附属建物 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：約24m²			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1・3)

位 置 ・ 交 通	J R 線 宝殿駅の北西方 約3.6 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 538.84 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南側 約2.5m道路 (未舗装・建築基準法第42条第2項道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・3は物件2の建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 なし 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	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	・市街化調整区域のため、各種の制限がある。再建築及び継続使用にあたっては担当行政庁と調整を要する。 ・特別指定区域(市提案型) 田園まちづくり 西山地区 ・上水道については前面道路に本管は通っていないが、加古川市上下水道局配水課の図面によると、対象物件の南東側に水道メーターが図示されているため担当部署に確認を要する。なお現地調査では確認できなかった。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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) 新築年月日不詳 経過年数は不明であるが外観等から100年以上と推定される。 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 草葺 外 壁 : — 内 壁 : — 天 井 : — 床 : — 設 備 : — そ の 他 : — 朽廃のため調査不能
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	朽廃のため非常に劣る
保守管理の状態	朽廃のため非常に劣る
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。 ・附属建物については特定は困難であった。 詳細については現況調査報告書に記載されている。 ・A附属建物は調査不能であり、外観等から朽廃の程度は著しい。 ・B附属建物は朽廃の程度は著しく又、北東側が越境の可能性はあるが、詳細は不明である。 ・C附属建物は経過年数は不明であるが、外観等から50年以上と推定されるため、経済的耐用年数をほぼ満了している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,500	0.85	400.00	0.50	1,620,000
3	9,500	0.85	138.84	0.50	560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-20）

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/㎡)

$15,700 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/162 \div 9,500$

◇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
 $100/109 \times 100/99 \times 100/150 \times 100/100 \div 100/162$

イ 個別格差：不整形、間口狭小、セットバック、境界不明瞭等(0.85)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件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	160,000	78.01	—	10,000
符号不明の A附属建物	—	—	—	10,000
符号不明の B附属建物	100,000	約 12.00	—	10,000
物件目録にない C附属建物	100,000	約 24.00	0.03	70,000
				計 100,000

ウ 現価率

C：対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(3%)程度と判定される。

物件番号2・A・Bについては朽廃しているため価値がないと判断し、上記のとおり求めた。

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	1,620,000	0.30	法定地上権	490,000
3	560,000	0.30	法定地上権	170,000
			合 計	660,000

(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	1,620,000	-490,000		0.60	0.70	470,000
3	560,000	-170,000		0.60	0.70	160,000
2 (A・B・C含)	100,000	+660,000	1.00	0.60	0.70	320,000
一 括 価 格 (合 計)						950,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域内の物件、朽廃した建物の存在、境界不明瞭等

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 (加古川-20)

所 在 : 兵庫県加古川市志方町細工所字中ノ垣内446番1
価 格 : 15,700円/㎡
位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離6.6km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 226㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側幅員5m市道に接面、側面道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 3,480,000円
物件2 : 63,147円
物件3 : 1,207,908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 建物間取図
- 4 地形及び建物配置図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 加古川市志方町西山字長池ノ上
 地 番 37 番
 地 目 宅地
 地 積 400.00 平方メートル

2 所 在 加古川市志方町西山字長池ノ上 37 番地
 家屋 番号 25 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 78.01 平方メートル

(附属建物)

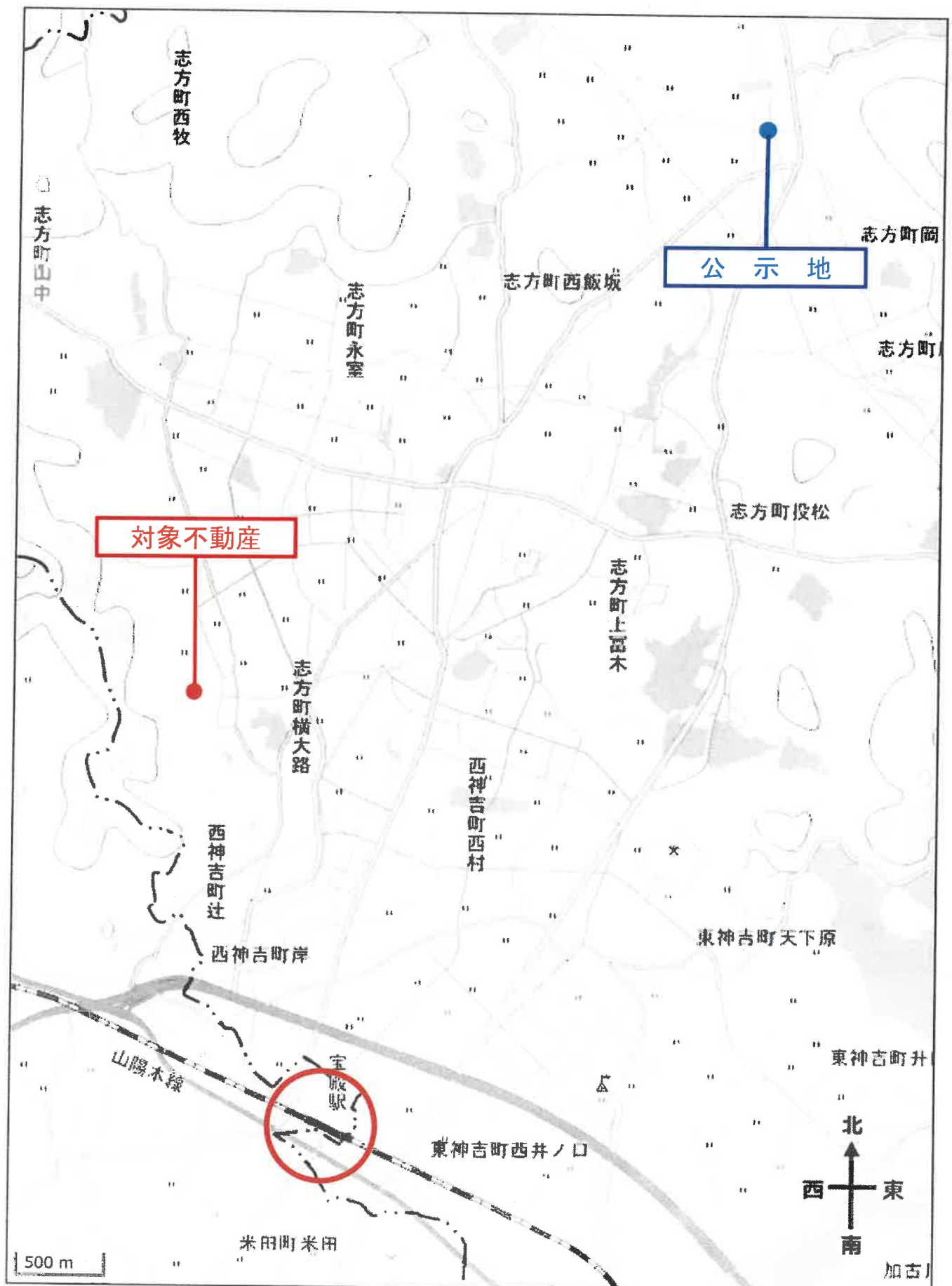
符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 16.52 平方メートル

符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 23.14 平方メートル

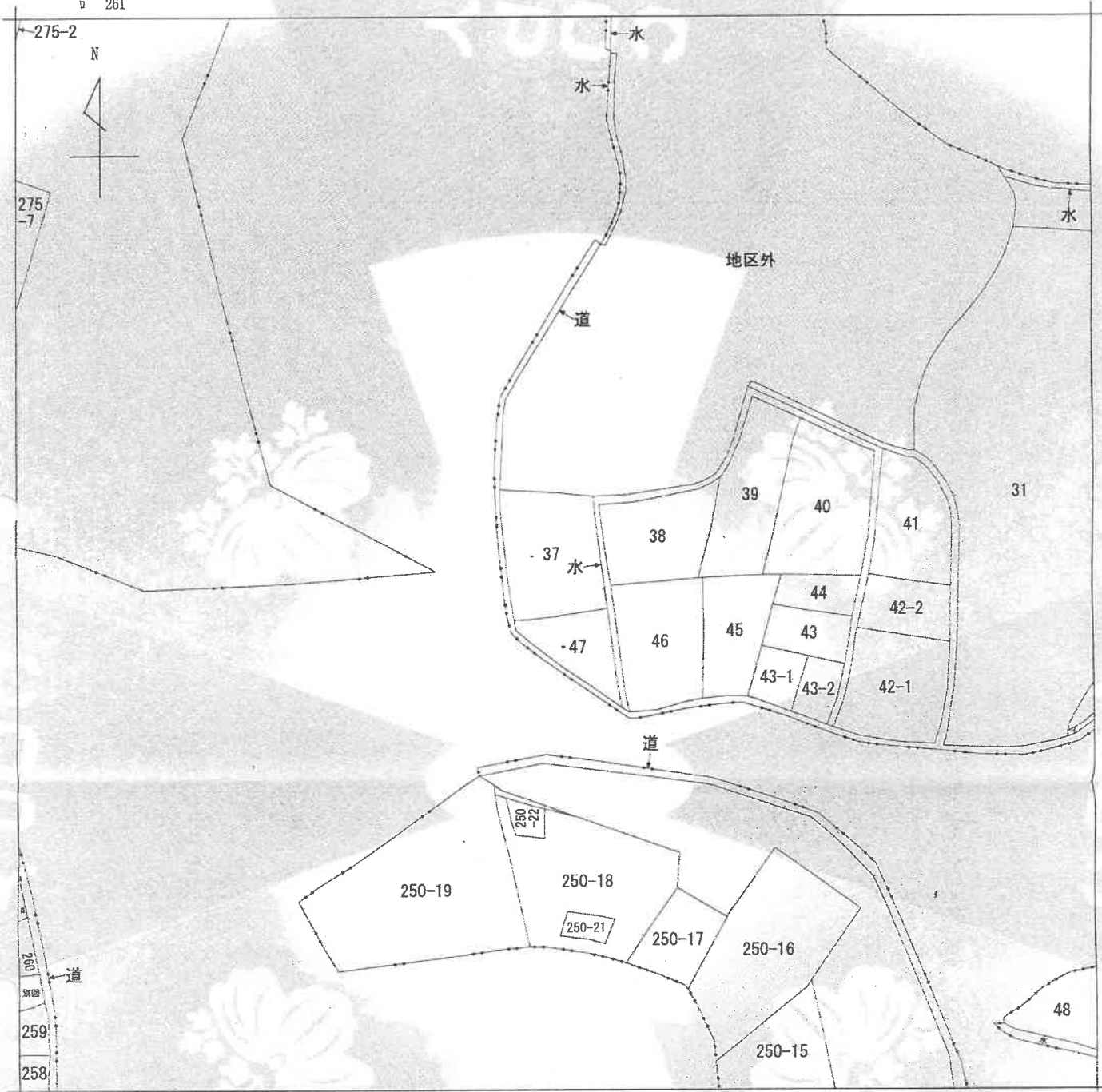
符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積	14.87平方メートル
符 号	4
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	9.91平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	14.87平方メートル
符 号	6
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	26.44平方メートル
3 所 在	加古川市志方町西山字長池ノ上
地 番	47番
地 目	宅地
地 積	138.84平方メートル



イ 水 261
ハ 別図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	加古川市志方町西山字長池ノ上				地番	37番			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

(神戸地方務局加古川支局管轄)

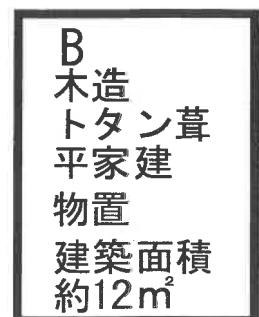
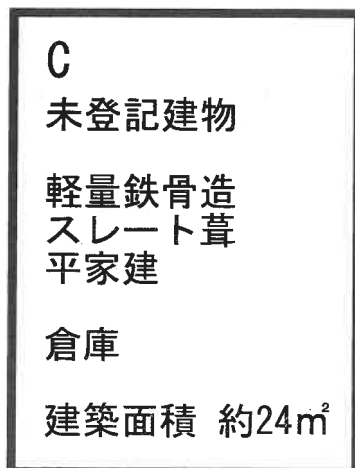
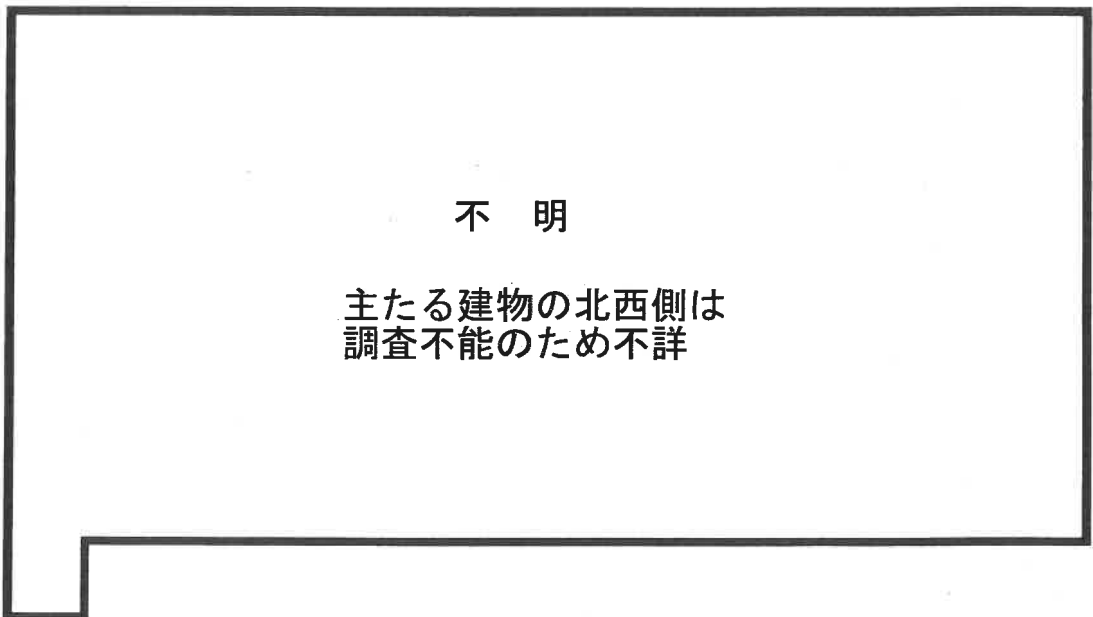
令和6年9月9日

神戸地方務局姫路支局

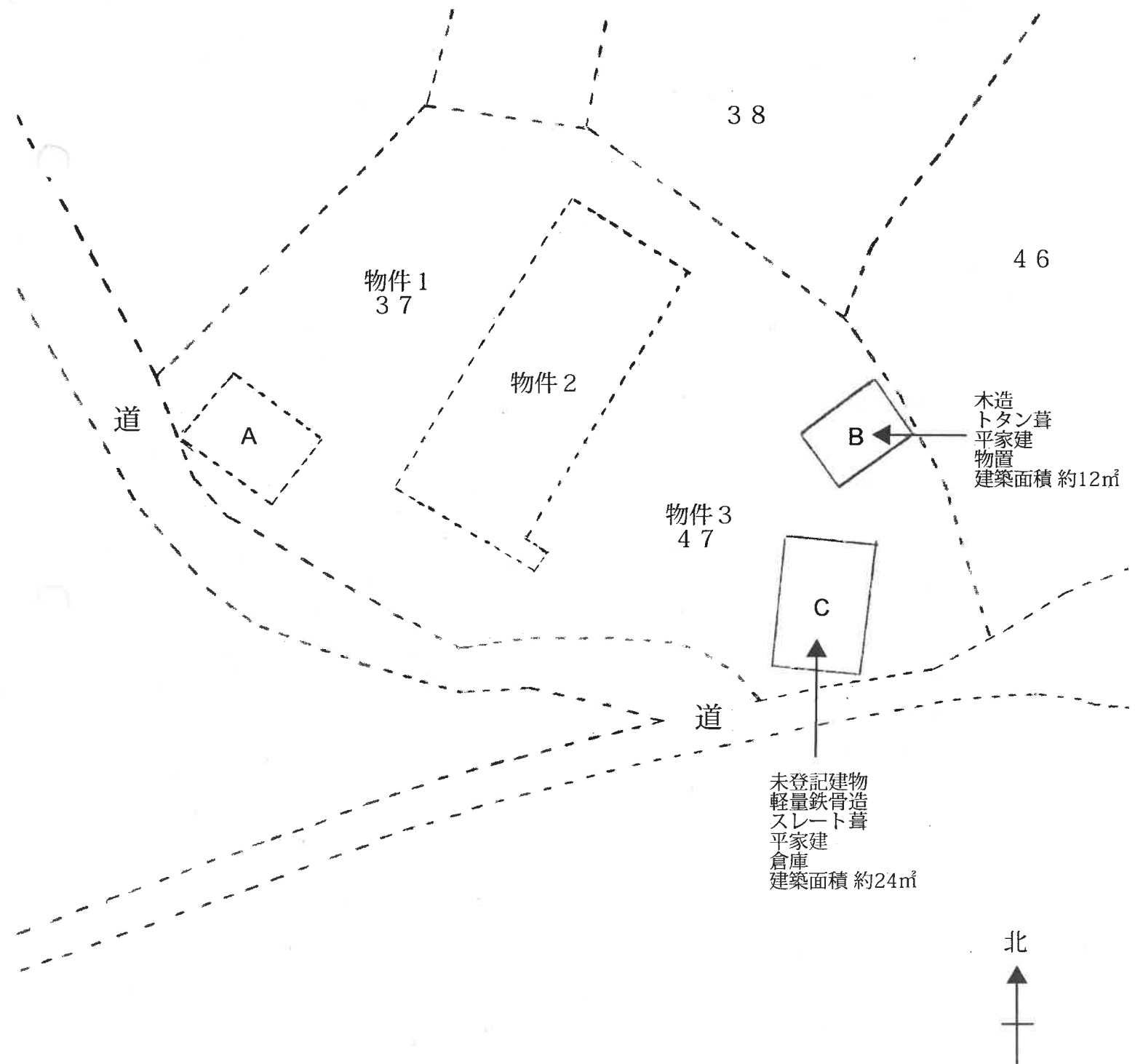
登記官

建物間取図

令和6年（ケ）第108号



地形及び建物配置図



物件2



物件2



符号不明のA附属建物



符号不明のB附属建物



符号不明のB附属建物



物件目録にないC附属建物



物件目録にないC附属建物

