

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 9月30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

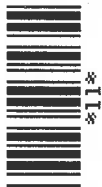
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月16日から 令和 7年10月23日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月29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11月19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 9月30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	10, 120, 000 8, 096, 000	一括	2, 024, 000	112, 699	27, 178
1	2, 210, 000				
2	7, 910, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市別府町新野辺字防目筋 | |
| | 地 番 | 165番17 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 141.89平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古川市別府町新野辺字防目筋165番地17 | |
| | 家屋 番号 | 165番17 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 54.24平方メートル |
| | | 2階 | 50.51平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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】

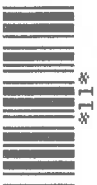
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

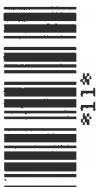
《 注 意 書 》

- 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 | 加古川市別府町新野辺字防目筋 | | |
| | 地 番 | 1 6 5 番 1 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 4 1 . 8 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市別府町新野辺字防目筋 1 6 5 番地 1 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 1 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 4 . 2 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 0 . 5 1 平方メートル | |



令和7年(ケ)第 26号
令和7年 4月28日受理
令和7年 6月 5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 | 加古川市別府町新野辺字防目筋 | | |
| | 地 番 | 165番17 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 141.89平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市別府町新野辺字防目筋165番地17 | | |
| | 家屋 番号 | 165番17 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 54.24平方メートル | |
| | | 2階 | 50.51平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(加古川市別府町新野辺165番地の17)		
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 { 種類: ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

本件建物の玄関の表札に債務者兼所有者の苗字がローマ字で表示されているほか、同居人の苗字がローマ字で表示されている。

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、コンクリートの刻みが認められ、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、土地の形状はおおよそ地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはお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。

債務者兼所有者の陳述にある債務者兼所有者の同居人は、本件建物での生活状況、建物の利用状況から独立の占有はなく、債務者兼所有者と家族として生活していることが認められたので、債務者兼所有者の占有補助者と認めた。

- (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。

本件建物の北側には新幹線の高架があり、すぐ南側には山陽電鉄が走っているため相当の騒音、振動がある。

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 本件建物には私のほかに同居人がおり、表札に表示されている私以外の2名の者が同居人です。同居人はほぼ家族ですので、同居人から賃料等の支払いは受けておらず、私が本件建物では世帯主です。 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が、北側に新幹線の高架があり、南側に山陽電鉄が走っているため、騒音と振動がひどいです。本件建物にはありませんが、近所では振動で天井と壁の間に隙間ができた家があります。

(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5月7日(水) 10:09-10:16	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5月7日(水) 10:54-11:04	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、同居者に連絡文書交付
7年5月16日(金) 8:40-8:45	電話照会	債務者兼所有者と立入期日調整
7年5月26日(月) 13:54-14:15	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6月2日(月) 11:20-11:42	加古川市役所市民課	同居者の住民票(写し)交付申請
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

イ 149-3 ハ 161-7 ホ 145-6 ト 144-13 リ 144-7 ル 145-1
ロ 160-5 ニ 162-3 ヘ 145-7 チ 144-6 ヌ 144-14 ッ 145-1



本件土地



A 別府町新野辺

請求部	所在	加古川市別府町新野辺字防目筋				地番	165番17			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号	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	方位不明	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

測量所在地積地

地番 165-1, 165-3~165-19

土地の所在 加古川市別府町新野辺字防目筋

1/2

引照点表

X39	下水入孔	X座標	-140165.848
	蓋中心	Y座標	46702.528
X40	下水入孔	X座標	-140237.324
	蓋中心	Y座標	46723.540

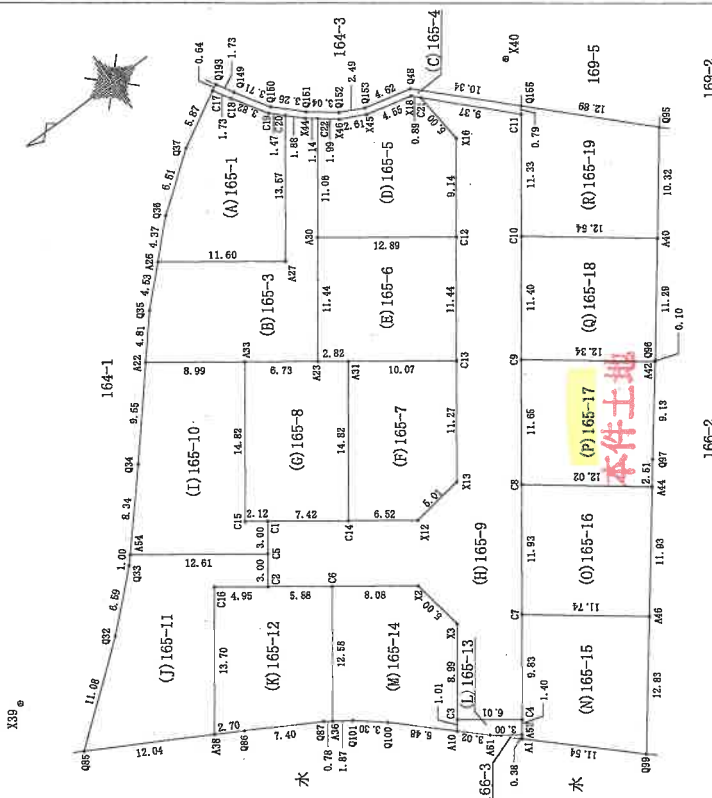
境界点	点間距離	境界点	点間距離
A26	42.77 37.10	X39	X40
A27	47.54 27.70	C5	26.60 50.80
C20	59.60 21.09	C2	26.18 53.52
C19	59.23 22.45	C6	30.61 51.37
C18	59.25 25.72	X2	38.29 49.42
C17	59.45 27.19	X3	40.92 52.49
Q37	53.62 30.57	C3	40.33 61.45
Q36	47.11 34.46	C4	46.34 61.30
A22	33.63 43.38	C7	46.99 51.47
A33	37.70 36.95	C8	50.42 39.54
A23	41.77 32.94	C9	56.06 27.90
Q35	38.28 40.16	C10	63.19 16.52
Q193	60.09 26.87	C15	26.57 49.13
X44	60.13 19.37	A54	17.07 57.42
C22	60.60 18.28	Q34	24.59 50.53
X46	61.47 16.42	Q35	7.37 74.88
X45	63.11 13.84	A38	18.08 68.05
X18	66.78 9.29	C16	20.81 55.74
C21	67.14 8.54	Q33	16.22 58.28
C11	71.39 5.33	Q32	10.79 64.30
Q155	72.00 4.56	A10	40.39 62.47
Q48	67.30 9.16	A51	43.41 62.71
Q153	63.56 13.77	A52	46.40 62.70
Q151	60.72 19.14	Q86	20.69 66.73
Q150	59.85 22.18	A36	28.73 63.44
Q149	59.89 25.38	Q101	30.60 62.93
A30	50.98 24.01	Q100	33.91 62.45
C12	58.92 17.10	A1	46.43 63.09
X16	65.89 8.64	Q99	57.97 65.82
A31	43.68 31.54	A46	58.56 53.37
C13	51.17 28.30	A44	61.56 42.00
C14	34.53 45.19	Q97	62.46 39.64
X12	40.37 43.51	A42	66.49 31.33
X13	45.10 39.47	Q96	66.54 31.23
C1	28.26 48.11	A40	72.72 21.81
		Q95	79.37 15.54

基準点座標等

点名	X座標	Y座標	種別
20A75	-140150.446	46706.231	街区多角点
4A229	-140086.037	46631.258	補助点
4A236	-140276.181	46833.309	補助点
4A240	-140343.458	46919.667	補助点

世界測地系第V系

金属プレート ... A10, A51, A52, C1~C4, C8, C10, C13, C17~C19, C21, Q32~Q37, Q86, Q87, Q95~Q97, Q99~Q101, Q155, Q193, X2, X3, X12, X13, X16, X18, X44~X46, A22, A26, A36, A38, A40, A42, A44, A46, A54, C5~C7, C9, C11, C12, C14, C20, C22
 金 属 板 ... A1, C15
 プラスチック杭 ... Q85



測量年月日 平成27年12月15日

作製者

(平成27年12月15日作製)

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

(7枚目)

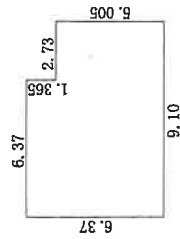
登記年月日：平成29年1月30日

（ 9 枚目）

各 階 平 面 図 建 物 図 面

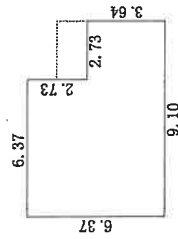
家 屋 番 号	1 6 5 番 1 7
建物の所在	加古川市別府町新野辺字防目筋 1 6 5 番地 1 7

1 階

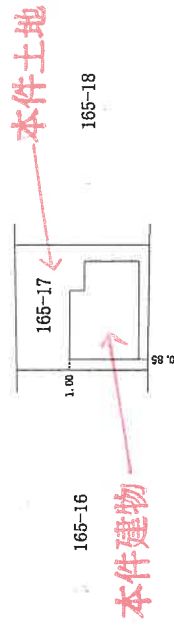


求 積 表			
6.370 × 6.370	=	40.576900	
2.730 × 5.005	=	13.663850	
合 計		54.240550	
床面積		54.24	m ²

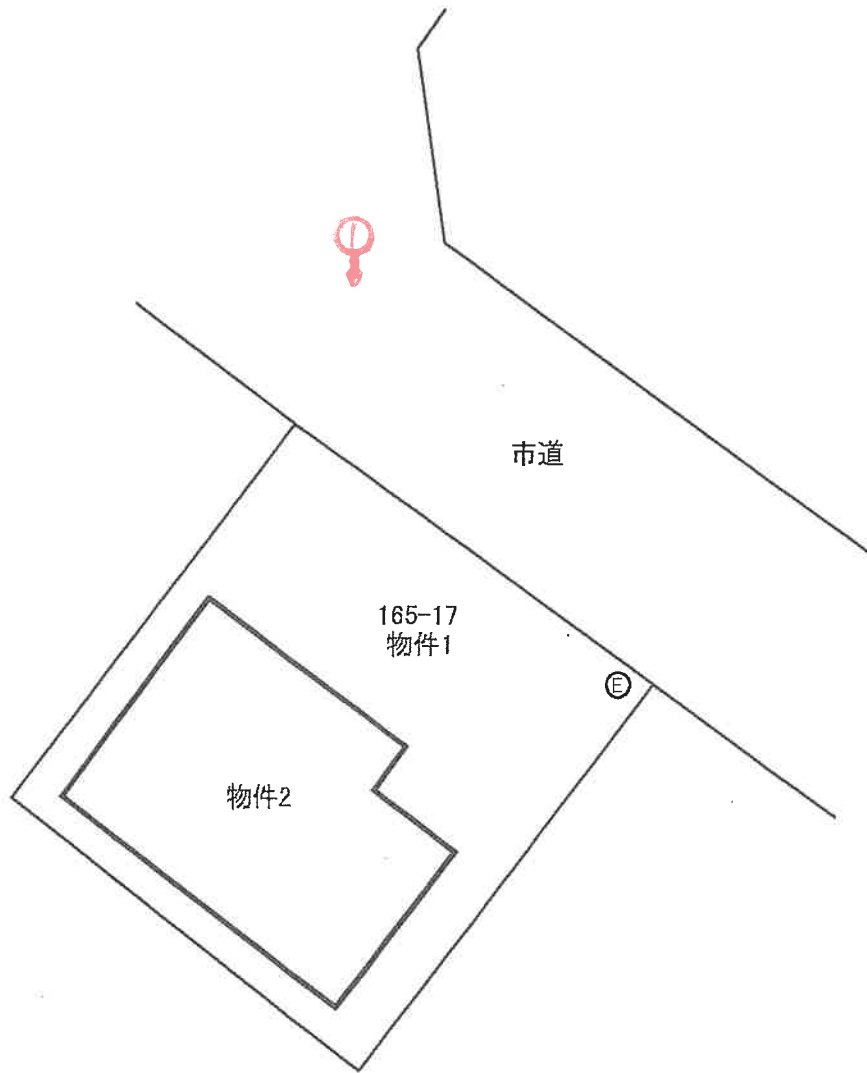
2 階



求 積 表			
6.370 × 6.370	=	40.576900	
2.730 × 3.640	=	9.937200	
合 計		50.514100	
床面積		50.51	m ²



作成者	29 年 1 月 27 日(製)	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 500
-----	------------------	----	---------	-----	----	---------



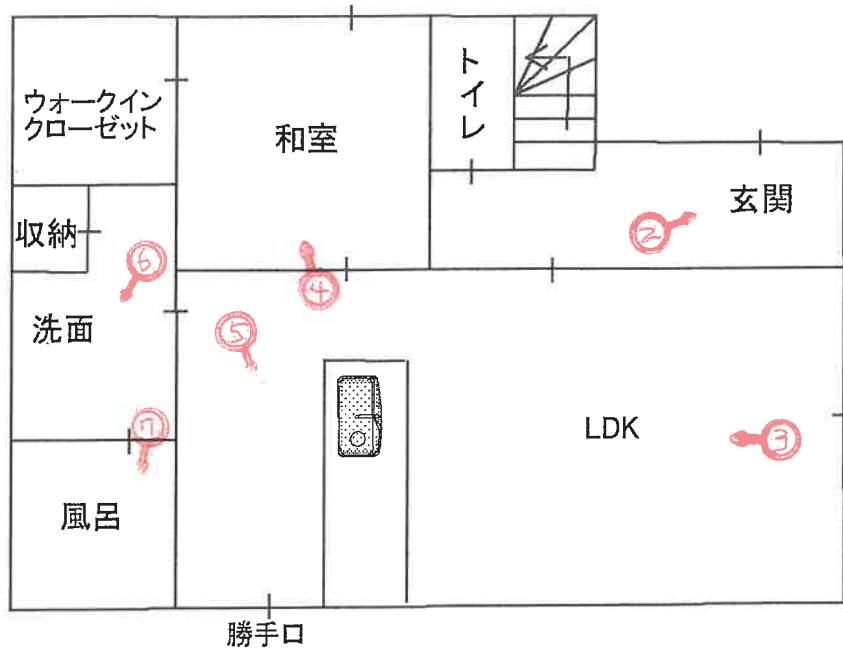
令和7年(ケ)第26号

(←○は写真撮影位置および方向)

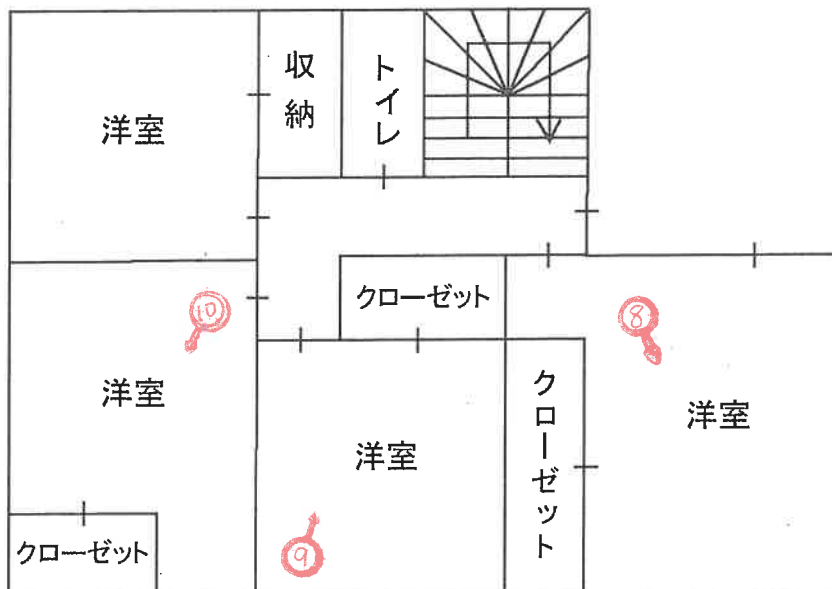
(10枚目)

建物間取図

(1F)



(2F)



令和7年(ケ)第26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



写真 ⑩



令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 5 月 26 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 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

一色 かつみ

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,120,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,210,000円
物件2(建物)	金7,910,000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 別府駅の北西方 約900m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ比較的新しい住宅地域	
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 第4種高度地区
画 地 条 件	規模 141.89 m ² の 整形地 間口×奥行 約11.6m×約12.2m	
接面道路の状況	北東側 約6m市道 （※上記幅員は縁石を含んだ幅員である。）	
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	北東方は近接して新幹線高架と、南西方は山陽電鉄の軌道敷に隣接し、新幹線・電車の通過により相当の騒音・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29年1月27日 新築 経過年数 8 年程度 経済的残存耐用年数 15 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 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : オール電化仕様 そ の 他 : ー
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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。 ・経年程度の劣化状況。新幹線・電車の通過により相当の騒音・振動がある。

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	54,900	1.00	141.89	0.90	7,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（加古川（県）－3）

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/㎡)
 $63,100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/115 \rightleftharpoons 54,900$

◇ 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
 $100/100 \times 100/96 \times 100/120 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/115$

イ 個別格差：特になし（1.00）

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	104.75	0.54	9,050,000

ウ 現価率

経過年数8年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数23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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \rightleftharpoons 0.54$

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	7,010,000	0.50	法定地上権	3,510,000

(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	7,010,000	-3,510,000		0.90	0.70	2,210,000
2	9,050,000	+3,510,000	1.00	0.90	0.70	7,910,000
一 括 価 格 (合 計)						10,120,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 騒音・振動等による市場性減退等を考慮した。

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 (加古川(県)－3)
所 在 : 加古川市別府町新野辺2592番
価 格 : 63,100円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「別府」駅より道路距離1300m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 310㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、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200%)
地 域 の 概 要 : 区画整然とした中小規模一般住宅の多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 6,058,703円
物件2 : 7,040,269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

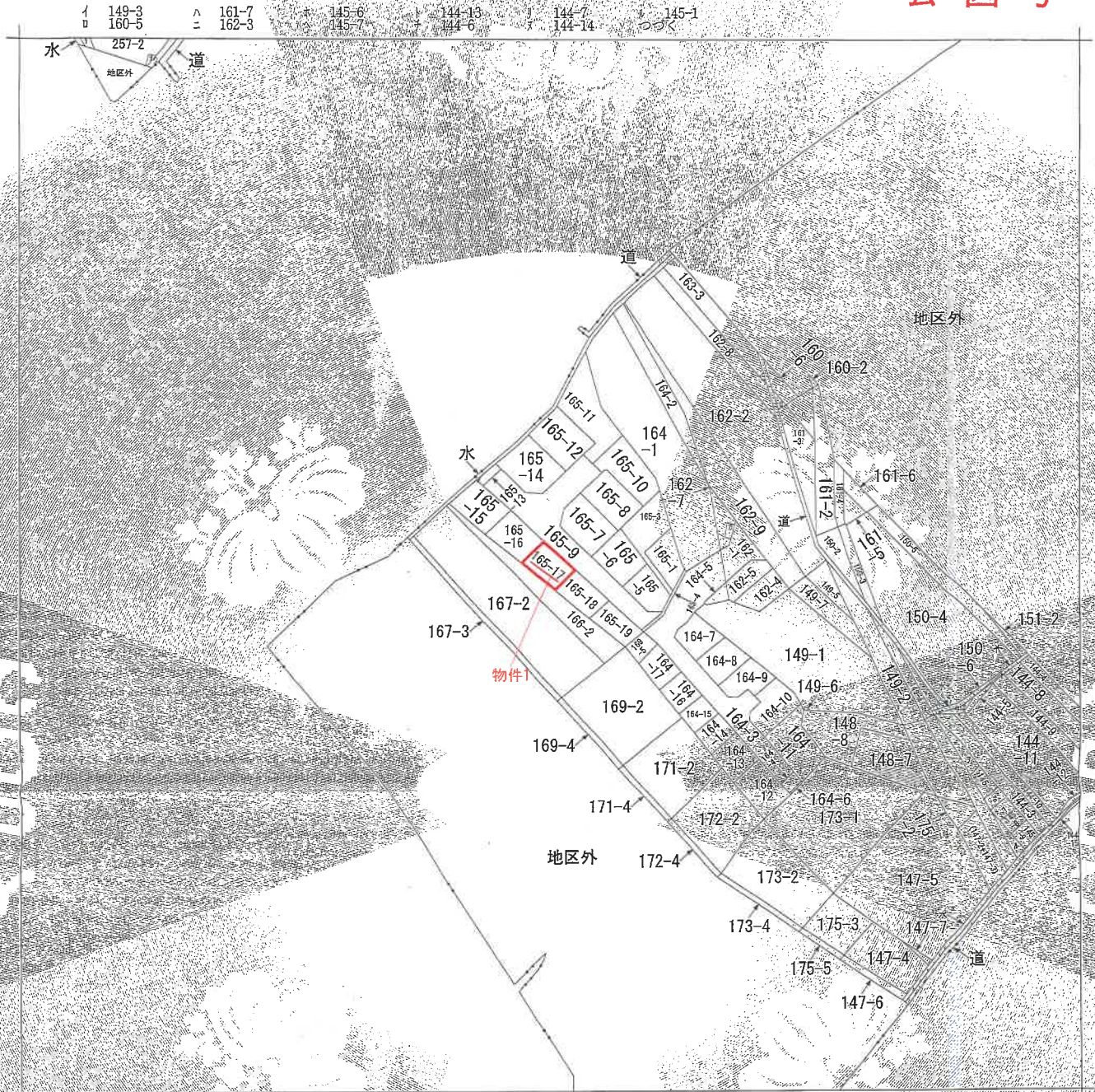
以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 加古川市別府町新野辺字防目筋 | | |
| | 地 番 | 1 6 5 番 1 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 4 1 . 8 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市別府町新野辺字防目筋 1 6 5 番地 1 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 1 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 4 . 2 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 0 . 5 1 平方メートル | |



* 国土地理院地図データを基に加筆・作成した。



(注) 地区に準ずる図面は、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。



請求部分	所在	加古川市別府町新野辺字防目筋				地番	165番17			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標番号又は記号	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				方位不明		

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。

令和7年2月6日
神戸地方方法務局加古川支局
登記官

A3版をA4版に縮小

地土 積地 測所 量在

2/2

加古川市別府町新野辺字防目筋

土地の所在

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

[illegible]

井号	Q155-1	Q155-2	Q155-3	Q155-4	Q155-5	Q155-6	Q155-7	Q155-8	Q155-9	Q155-10	Q155-11	Q155-12	Q155-13	Q155-14	Q155-15	Q155-16	Q155-17	Q155-18	Q155-19	Q155-20	Q155-21	Q155-22	Q155-23	Q155-24	Q155-25	Q155-26	Q155-27	Q155-28	Q155-29	Q155-30	Q155-31	Q155-32	Q155-33	Q155-34	Q155-35	Q155-36	Q155-37	Q155-38	Q155-39	Q155-40	Q155-41	Q155-42	Q155-43	Q155-44	Q155-45	Q155-46	Q155-47	Q155-48	Q155-49	Q155-50	Q155-51	Q155-52	Q155-53	Q155-54	Q155-55	Q155-56	Q155-57	Q155-58	Q155-59	Q155-60	Q155-61	Q155-62	Q155-63	Q155-64	Q155-65	Q155-66	Q155-67	Q155-68	Q155-69	Q155-70	Q155-71	Q155-72	Q155-73	Q155-74	Q155-75	Q155-76	Q155-77	Q155-78	Q155-79	Q155-80	Q155-81	Q155-82	Q155-83	Q155-84	Q155-85	Q155-86	Q155-87	Q155-88	Q155-89	Q155-90	Q155-91	Q155-92	Q155-93	Q155-94	Q155-95	Q155-96	Q155-97	Q155-98	Q155-99	Q155-100	Q155-101	Q155-102	Q155-103	Q155-104	Q155-105	Q155-106	Q155-107	Q155-108	Q155-109	Q155-110	Q155-111	Q155-112	Q155-113	Q155-114	Q155-115	Q155-116	Q155-117	Q155-118	Q155-119	Q155-120	Q155-121	Q155-122	Q155-123	Q155-124	Q155-125	Q155-126	Q155-127	Q155-128	Q155-129	Q155-130	Q155-131	Q155-132	Q155-133	Q155-134	Q155-135	Q155-136	Q155-137	Q155-138	Q155-139	Q155-140	Q155-141	Q155-142	Q155-143	Q155-144	Q155-145	Q155-146	Q155-147	Q155-148	Q155-149	Q155-150	Q155-151	Q155-152	Q155-153	Q155-154	Q155-155	Q155-156	Q155-157	Q155-158	Q155-159	Q155-160	Q155-161	Q155-162	Q155-163	Q155-164	Q155-165	Q155-166	Q155-167	Q155-168	Q155-169	Q155-170	Q155-171	Q155-172	Q155-173	Q155-174	Q155-175	Q155-176	Q155-177	Q155-178	Q155-179	Q155-180	Q155-181	Q155-182	Q155-183	Q155-184	Q155-185	Q155-186	Q155-187	Q155-188	Q155-189	Q155-190	Q155-191	Q155-192	Q155-193	Q155-194	Q155-195	Q155-196	Q155-197	Q155-198	Q155-199	Q155-200	Q155-201	Q155-202	Q155-203	Q155-204	Q155-205	Q155-206	Q155-207	Q155-208	Q155-209	Q155-210	Q155-211	Q155-212	Q155-213	Q155-214	Q155-215	Q155-216	Q155-217	Q155-218	Q155-219	Q155-220	Q155-221	Q155-222	Q155-223	Q155-224	Q155-225	Q155-226	Q155-227	Q155-228	Q155-229	Q155-230	Q155-231	Q155-232	Q155-233	Q155-234	Q155-235	Q155-236	Q155-237	Q155-238	Q155-239	Q155-240	Q155-241	Q155-242	Q155-243	Q155-244	Q155-245	Q155-246	Q155-247	Q155-248	Q155-249	Q155-250	Q155-251	Q155-252	Q155-253	Q155-254	Q155-255	Q155-256	Q155-257	Q155-258	Q155-259	Q155-260	Q155-261	Q155-262	Q155-263	Q155-264	Q155-265	Q155-266	Q155-267	Q155-268	Q155-269	Q155-270	Q155-271	Q155-272	Q155-273	Q155-274	Q155-275	Q155-276	Q155-277	Q155-278	Q155-279	Q155-280	Q155-281	Q155-282	Q155-283	Q155-284	Q155-285	Q155-286	Q155-287	Q155-288	Q155-289	Q155-290	Q155-291	Q155-292	Q155-293	Q155-294	Q155-295	Q155-296	Q155-297	Q155-298	Q155-299	Q155-300	Q155-301	Q155-302	Q155-303	Q155-304	Q155-305	Q155-306	Q155-307	Q155-308	Q155-309	Q155-310	Q155-311	Q155-312	Q155-313	Q155-314	Q155-315	Q155-316	Q155-317	Q155-318	Q155-319	Q155-320	Q155-321	Q155-322
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

[illegible]

地 點 (D) 165-10-3		地 點 (D) 165-10-4		地 點 (D) 165-10-5		地 點 (D) 165-10-6		地 點 (D) 165-10-7		地 點 (D) 165-10-8		地 點 (D) 165-10-9		地 點 (D) 165-10-10		地 點 (D) 165-10-11		地 點 (D) 165-10-12		地 點 (D) 165-10-13		地 點 (D) 165-10-14							
點名	Xm	Ym	點名	Xm	Ym	點名	Xm	Ym	點名	Xm	Ym	點名	Xm	Ym	點名	Xm	Ym	點名	Xm	Ym	點名	Xm	Ym	點名	Xm	Ym			
A56	-140182.91	46707.76	A57	-140182.91	46707.76	A58	-140182.91	46707.76	A59	-140182.91	46707.76	A60	-140182.91	46707.76	A61	-140182.91	46707.76	A62	-140182.91	46707.76	A63	-140182.91	46707.76	A64	-140182.91	46707.76	A65	-140182.91	46707.76
A66	-140182.91	46707.76	A67	-140182.91	46707.76	A68	-140182.91	46707.76	A69	-140182.91	46707.76	A70	-140182.91	46707.76	A71	-140182.91	46707.76	A72	-140182.91	46707.76	A73	-140182.91	46707.76	A74	-140182.91	46707.76	A75	-140182.91	46707.76
A76	-140182.91	46707.76	A77	-140182.91	46707.76	A78	-140182.91	46707.76	A79	-140182.91	46707.76	A80	-140182.91	46707.76	A81	-140182.91	46707.76	A82	-140182.91	46707.76	A83	-140182.91	46707.76	A84	-140182.91	46707.76	A85	-140182.91	46707.76
A86	-140182.91	46707.76	A87	-140182.91	46707.76	A88	-140182.91	46707.76	A89	-140182.91	46707.76	A90	-140182.91	46707.76	A91	-140182.91	46707.76	A92	-140182.91	46707.76	A93	-140182.91	46707.76	A94	-140182.91	46707.76	A95	-140182.91	46707.76
A96	-140182.91	46707.76	A97	-140182.91	46707.76	A98	-140182.91	46707.76	A99	-140182.91	46707.76	A100	-140182.91	46707.76	A101	-140182.91	46707.76	A102	-140182.91	46707.76	A103	-140182.91	46707.76	A104	-140182.91	46707.76	A105	-140182.91	46707.76
A106	-140182.91	46707.76	A107	-140182.91	46707.76	A108	-140182.91	46707.76	A109	-140182.91	46707.76	A110	-140182.91	46707.76	A111	-140182.91	46707.76	A112	-140182.91	46707.76	A113	-140182.91	46707.76	A114	-140182.91	46707.76	A115	-140182.91	46707.76
A116	-140182.91	46707.76	A117	-140182.91	46707.76	A118	-140182.91	46707.76	A119	-140182.91	46707.76	A120	-140182.91	46707.76	A121	-140182.91	46707.76	A122	-140182.91	46707.76	A123	-140182.91	46707.76	A124	-140182.91	46707.76	A125	-140182.91	46707.76
A126	-140182.91	46707.76	A127	-140182.91	46707.76	A128	-140182.91	46707.76	A129	-140182.91	46707.76	A130	-140182.91	46707.76	A131	-140182.91	46707.76	A132	-140182.91	46707.76	A133	-140182.91	46707.76	A134	-140182.91	46707.76	A135	-140182.91	46707.76
A136	-140182.91	46707.76	A137	-140182.91	46707.76	A138	-140182.91	46707.76	A139	-140182.91	46707.76	A140	-140182.91	46707.76	A141	-140182.91	46707.76	A142	-140182.91	46707.76	A143	-140182.91	46707.76	A144	-140182.91	46707.76	A145	-140182.91	46707.76
A146	-140182.91	46707.76	A147	-140182.91	46707.76	A148	-140182.91	46707.76	A149																				

德面清	283	823140
面清	141	9115700
地清	141	91
呼数	42	82

I

Figure 1

登記年月日：平成29年3月30日

これは図面に記録されている内容を示した図面である。
令和7年2月6日 神戸地方支務局加古川支局 登記官

各階平面図

1.6.5番1.7

建物図面

加古川市別所町新野辺字防目筋1.6.5番地1.7

建物の所在

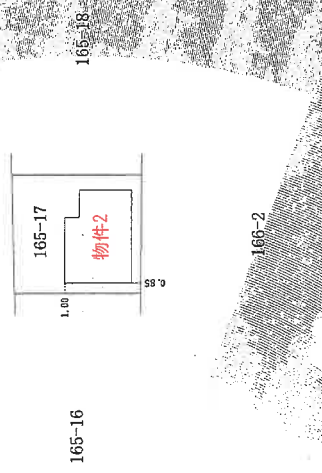
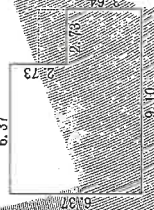
1 階

求 積 表			
$6.370 \times$	6.370	$=$	40.576900
$2.730 \times$	5.005	$=$	13.663650
合 計		床面積	54.240550
			54.24 m^2



2 階

求 積 表			
$6.370 \times$	6.370	$=$	40.576900
$2.730 \times$	3.640	$=$	9.937200
合 計		床面積	50.514100
			50.51 m^2



作成者

29年3月27日(製)

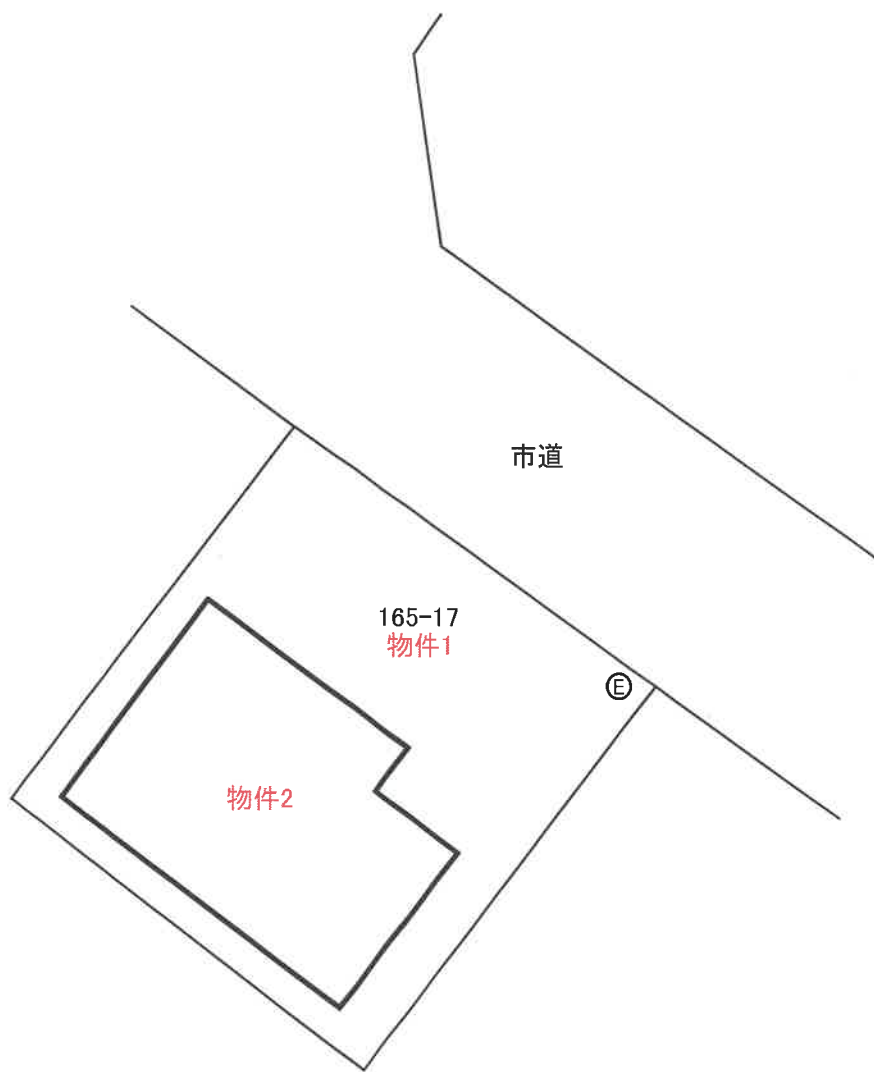
縮尺

250

申請人

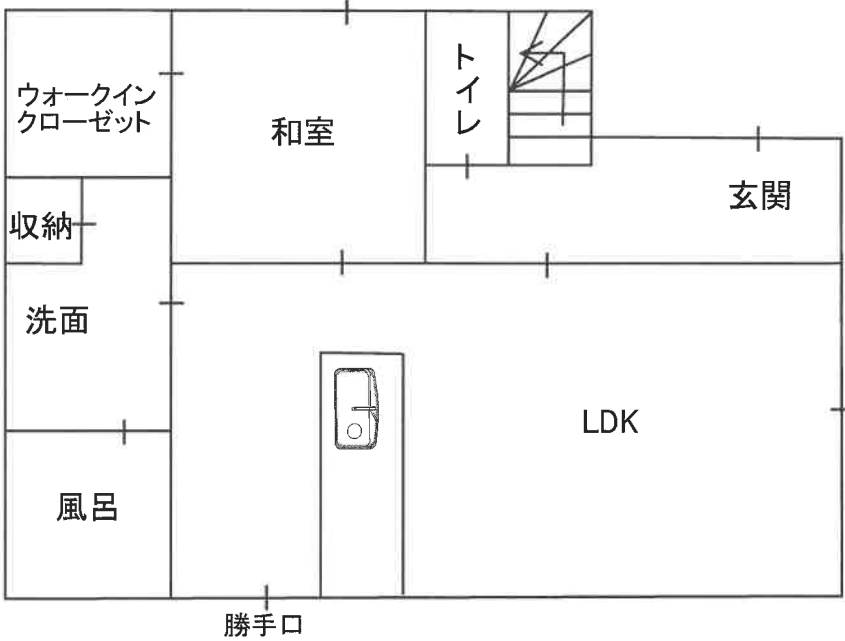
縮尺

500

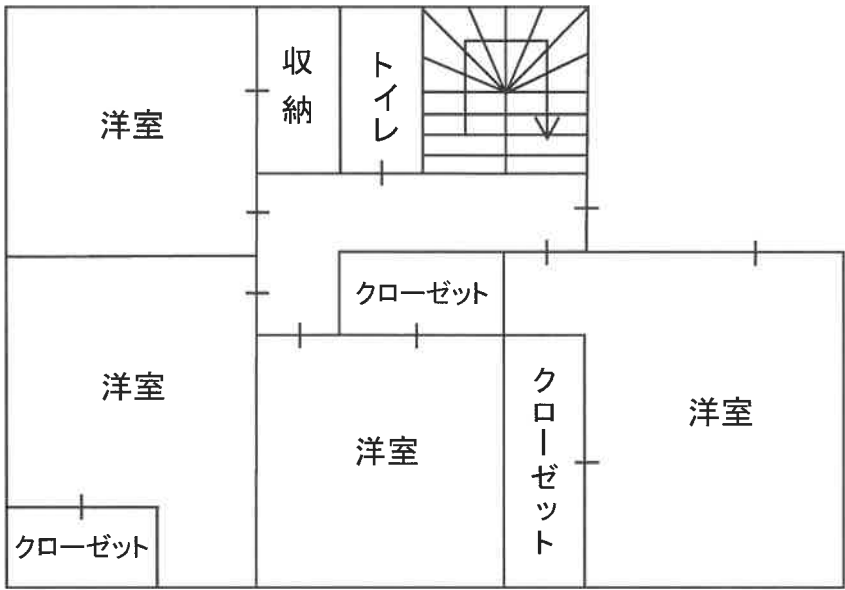


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

物件2



物件2

