

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 10 月 21 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 10 日 午後 1 時 00 分 神戸地方裁判所姫路支部競売係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 加古川市八幡町下村字内畑 |
| | 地 番 | 7 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市八幡町下村字内畑 |
| | 地 番 | 7 3 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 4 . 0 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加古川市八幡町下村字内畑 7 3 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 3 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 1 . 4 0 平方メートル
2 階 4 2 . 2 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

平成 7年 8月15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1、3】

本件所有者が占有している。

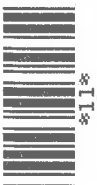
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市八幡町下村字内畑
 地 番 7 3 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 7 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 加古川市八幡町下村字内畑
 地 番 7 3 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 8 4 . 0 3 平方メートル

- 3 所 在 加古川市八幡町下村字内畑 7 3 9 番地 2
 家屋 番号 7 3 9 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 1 . 4 0 平方メートル
 2 階 4 2 . 2 5 平方メートル



令和7年(ヌ)第 21号
令和7年 4月28日受理
令和7年 5月29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 | 加古川市八幡町下村字内畑 | | |
| | 地 番 | 7 3 9 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 7. 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市八幡町下村字内畑 | | |
| | 地 番 | 7 3 9 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 8 4. 0 3 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 加古川市八幡町下村字内畑 7 3 9 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 7 3 9 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 1. 4 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 2. 2 5 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	加古川市八幡町下村739番地の2			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 上記の者が本件土地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3			
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 style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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、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 style="padding-left: 5px;"> 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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり			

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物には私が住んでいます。 2 玄関やガレージに「聖興行」及び「聖商事」の表示をしていますが、これらは私が個人で建設業や古物商の仕事をするときの屋号で、いずれも法人ではありません。 3 道路側に置いてあるプレハブは私のものではなく、知人の荷物をプレハブごと預かっているものです。隣の自動車も同様です。知人との間で金銭の授受はありません。 4 本件建物の裏に鉄骨に屋根と囲いを付けただけの車庫兼物置がありますが、鉄骨は地面に敷いた鉄板の上に置いているだけで地中に基礎はありません。 5 雨漏りは玄関と1階奥の洋室にあります。この洋室の床と和室のたたみに凹みやたわみがあります。湿気のためではないかと思います。また、全体に北側に少し傾いていると思います。 6 本件各土地に電柱があるとのことですが、よく分かりません。 7 上記以外で日常生活上の不具合は特にありません。 8 本件土地の境界について争いは特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、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土地と2土地の互いの境界は判然としない。
- 3 本件建物の北側に鉄骨の骨組みに屋根と囲いを付けた車庫兼物置がある。本件建物には接着していないが、ポリカ波板等で隙間から雨が入らないようにしている。所有者の陳述のとおり基礎がないため動産と思料する。
- 4 本件各土地にそれぞれ電柱がある。地代について詳細は不明である。
- 5 本件建物内部について、床の傷みは1階の西側の洋室及び和室が顕著であるが、東側と2階は特に見当たらなかった。
- 6 道路側に置いてあるプレハブ及び自動車については、知人による土地の占有ではなく、所有者が知人から預かった動産を置いているものと思料する。

(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7年5月1日(木) 12:01-12:15	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7年5月1日(木) 17:51-18:08	執行官室(電話受信)	所有者から聴取調査
令和7年5月2日(金) 11:42-11:59	神戸地方法務局加古川支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年5月13日(火) 10:52-11:39	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

(特記事項)

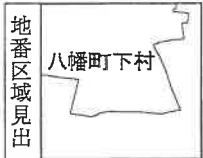
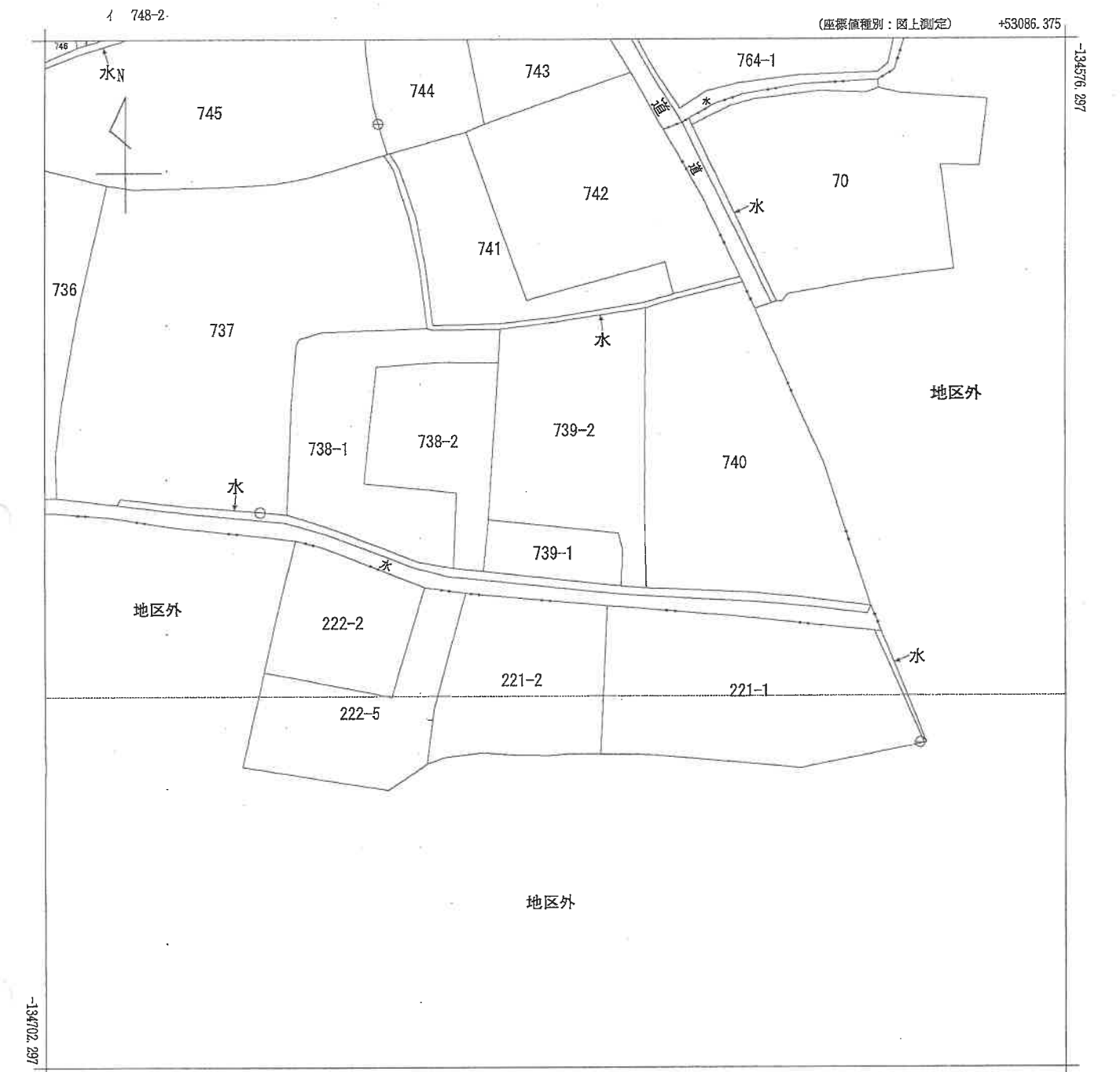
☒ 令和7年5月13日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で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 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

(5 枚目)



請 求 部 分	所 在 加古川市八幡町下村字内畑					地 番 739番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図に準ずる図面（国調法 1 9-5 指定）		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和44年6月26日		補 記 事 項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成27年7月29日

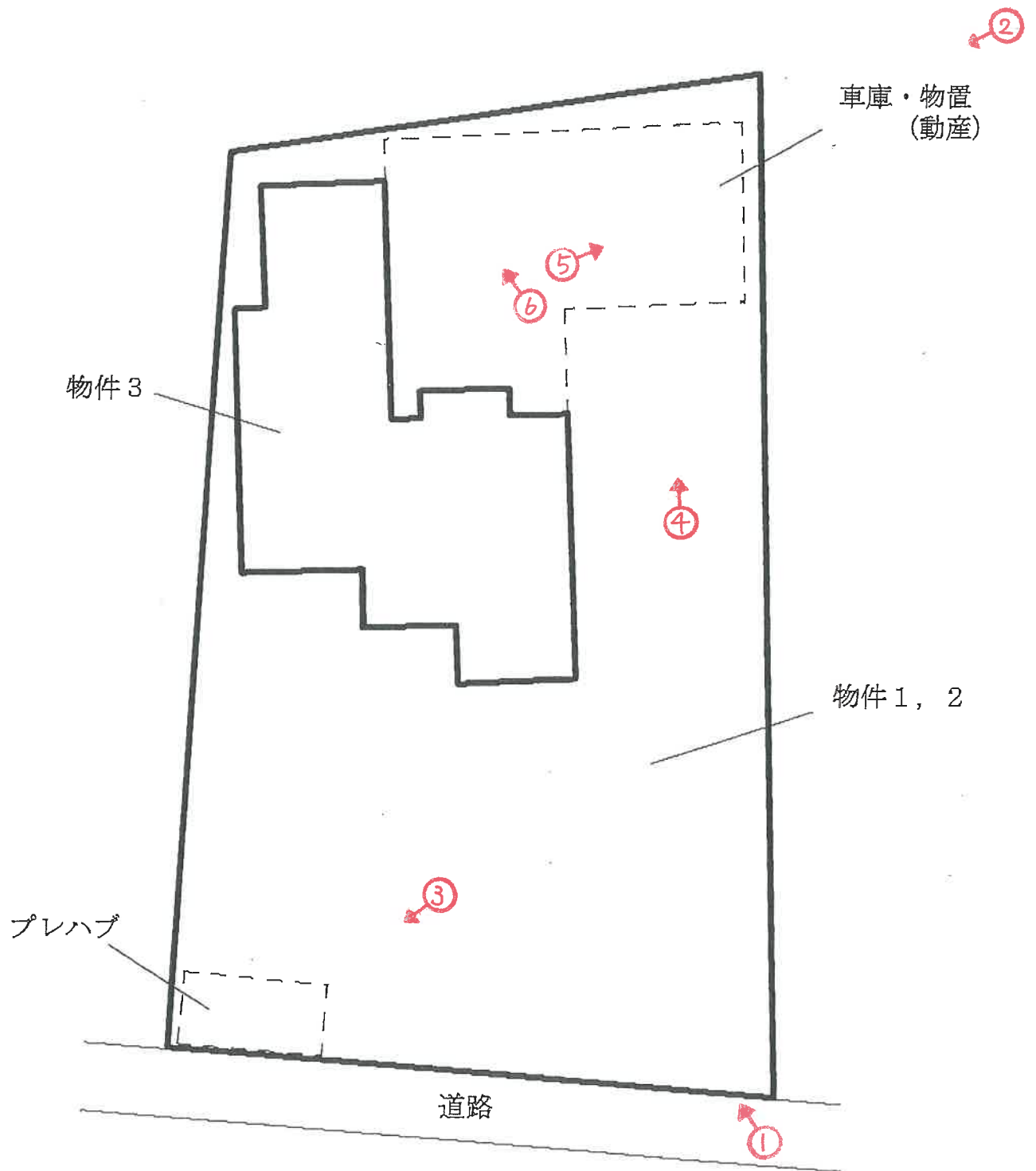
各階平面図 建築物図面

家屋番号	739番2	建築物図面																								
建築物の所在	加古川市八幡町下村字内畑739番地2																									
1階	1階 求積表 <table><tr><td>3.92 × 3.92</td><td>= 15.3664</td></tr><tr><td>2.94 × 1.96</td><td>= 5.7624</td></tr><tr><td>4.90 × 8.82</td><td>= 43.2180</td></tr><tr><td>5.88 × 4.90</td><td>= 28.8120</td></tr><tr><td>2.94 × 0.98</td><td>= 2.8812</td></tr><tr><td>3.92 × 3.92</td><td>= 15.3664</td></tr><tr><td>合計</td><td>111.4064</td></tr><tr><td>床面積</td><td>111.40 m²</td></tr></table> 2階 求積表 <table><tr><td>3.92 × 4.90</td><td>= 19.2080</td></tr><tr><td>5.88 × 3.92</td><td>= 23.0496</td></tr><tr><td>合計</td><td>42.2576</td></tr><tr><td>床面積</td><td>42.26 m²</td></tr></table>		3.92 × 3.92	= 15.3664	2.94 × 1.96	= 5.7624	4.90 × 8.82	= 43.2180	5.88 × 4.90	= 28.8120	2.94 × 0.98	= 2.8812	3.92 × 3.92	= 15.3664	合計	111.4064	床面積	111.40 m ²	3.92 × 4.90	= 19.2080	5.88 × 3.92	= 23.0496	合計	42.2576	床面積	42.26 m ²
3.92 × 3.92	= 15.3664																									
2.94 × 1.96	= 5.7624																									
4.90 × 8.82	= 43.2180																									
5.88 × 4.90	= 28.8120																									
2.94 × 0.98	= 2.8812																									
3.92 × 3.92	= 15.3664																									
合計	111.4064																									
床面積	111.40 m ²																									
3.92 × 4.90	= 19.2080																									
5.88 × 3.92	= 23.0496																									
合計	42.2576																									
床面積	42.26 m ²																									
作製者																										
縮尺	1/250																									
申請人																										
縮尺	1/500																									

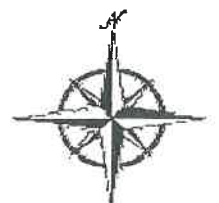
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係概略図 (境界不分明)

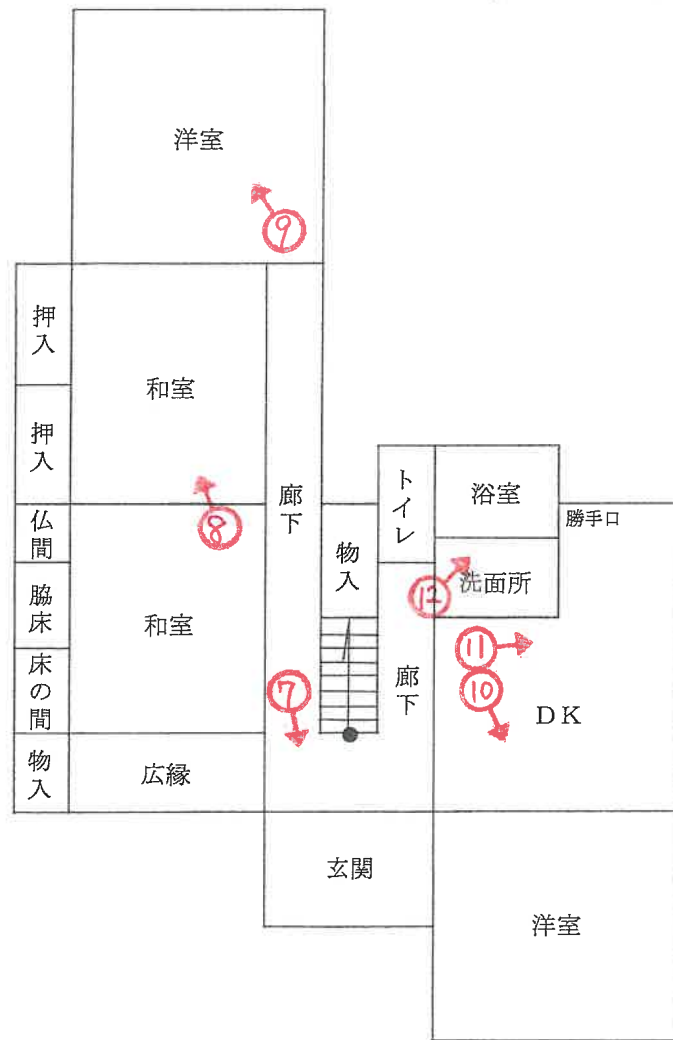
(④は写真番号および撮影位置・方向)



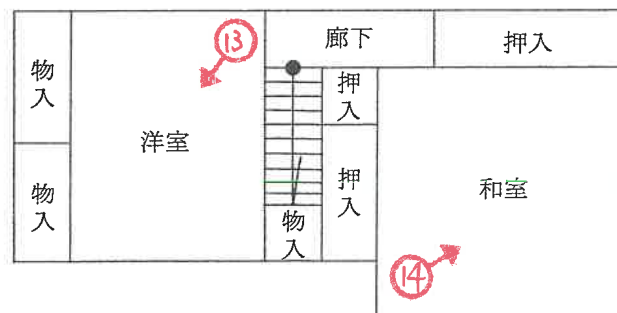
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示す概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1 階



2 階



1



2



3

(10 枚目)



4



5



6

(// 枚目)



7



8



9

(12 枚目)



10



11



12

(13 枚目)



13



14

令和 7 年 (ヌ) 第 21 号
令和 7 年 5 月 13 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 12 日 評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岡本 朋美

第1 評価額

一括価格	
金3,870,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金660,000円
物件2(土地)	金1,330,000円
物件3(建物)	金1,880,000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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	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			
◎物件1と2については法務局に地積測量図の備付がなく、現地においても境界を明示する標識等は見当たらなかったため、本件土地の境界及び実測数量は不明な状況にある。また、物件1と2の境界についても不明である。 ◎物件1・2土地は市街化調整区域に存し、建替え等に当たっては都市計画法及び関連法令に基づく許可等（許可・証明・確認）を要する。本件は原則として線引き当時と同一敷地範囲内で、かつ同一用途の建替えに制限される。（以上、加古川市まちづくり指導課の回答による） ◎本件土地は田園まちづくり地区「下村地区」に存し、特別指定区域「地縁者等の住宅区域」に指定されている。なお、地縁者等の住宅区域において建築等の許可を得るには、同制度で定められた一定の要件を充たす必要がある。 ◎公図上、物件1と2の南側には「水」と記載された土地が存する。現況は、本件土地の南側は側溝及び道路が存する。加古川市治水対策課の回答によると、本件土地の南側に存する土地は、市が管理する「里道」であるとのことである。但し、同里道について官民有地境界協定が行われた記録はなく、現時点においてはその境界は未確定とのことである。詳細は加古川市に確認のこと。			

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 線 厄神駅の南東方 約1.6 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	住宅、農地等が見られる農家集落地域	
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 ペ 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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	合計登記数量591.03㎡の略長方形地	
接面道路の状況	南側 約2.7～2.8m道路（建築基準法第42条2項道路） 市道認定なし。上記幅員は本件土地側の溝を含んだ現況幅員 で、溝を除いた有効幅員は約2.4mである。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1と2は一体となって物件3建物の敷地、及びプレハブ や車庫兼物置等の置場として利用されている。	
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	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	◎兵庫県CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は、 洪水浸水想定区域（洪水によって想定される想定最大規模の浸 水深）5.0～10.0mの区域に該当する。 ◎本件土地には、道路側にプレハブが置いてあり、また、物 件3建物の北側に鉄骨の骨組みに屋根と囲いを付けた車庫兼物 置が存するが、その設置状況からいずれも動産であると思料す る。詳細は現況調査報告書を参照のこと。 ・ 本件各土地にそれぞれ電柱が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3)

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） 昭和56年月日不詳 新築 経過年数 44 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : 吹付・鋼板等 内 壁 : クロス壁・ぬり壁・板貼り等 天 井 : 板張り・クロス・ボード等 床 : タタミ・フローリング・CFシート・カーペット等 設 備 : - その他 : -
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。 ・関係人の陳述によると、雨漏りが玄関と1階奥の洋室に存するとのことである。 ・同人の陳述によると、建物が全体に北側に少し傾いているように思うとのことであるが、実際に傾きが発生しているかどうか等の詳細については、専門家の調査によらないと現時点では不明である。 ・1階西側の洋室の床と和室のタタミが傷んでおり、歩くと撓みや凹み等が認められた。 ・昭和56年3月に本件建物と思われる建物について、専用住宅の改築の建築確認を受けているが、検査済証を受けた記録は見当たらなかった。

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・2）

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	13,000	0.84	107.00	1.00	1,170,000
2	13,000	0.84	484.03	0.90	4,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-5）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $16,600 \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 127 \div 13,000$

◇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
 $100 / 110 \times 100 / 110 \times 100 / 105 \times 100 / 100 \div 100 / 127$

イ 個別格差：要道路後退の可能性、プレハブや車庫兼物置等の動産類の存在等(0.84)

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3）

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
3	160,000	153.65	0.04	980,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は保守管理の状態等も考慮して4%程度であると判定した。

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	1,170,000	0.00	-	0
2	4,760,000	0.50	法定地上権	2,380,000
合 計				2,380,000

(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	1,170,000	-0		0.80	0.70	660,000
2	4,760,000	-2,380,000		0.80	0.70	1,330,000
3	980,000	+2,380,000	1.00	0.80	0.70	1,880,000
一 括 価 格 (合 計)						3,870,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域の集落内の物件に対する需要減退、土地の境界不分明等の要因を考慮（▲20%）

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-5)

所 在 : 加古川市八幡町船町字西開キ192番2

価 格 : 16,600円/㎡

位 置 : JR線「厄神」駅より道路距離360m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 429㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面

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 : 戸建住宅や農家住宅が見られ農地も残る住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 984,400円

物件2 : 4,453,076円

物件3 : 2,701,162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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係概略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

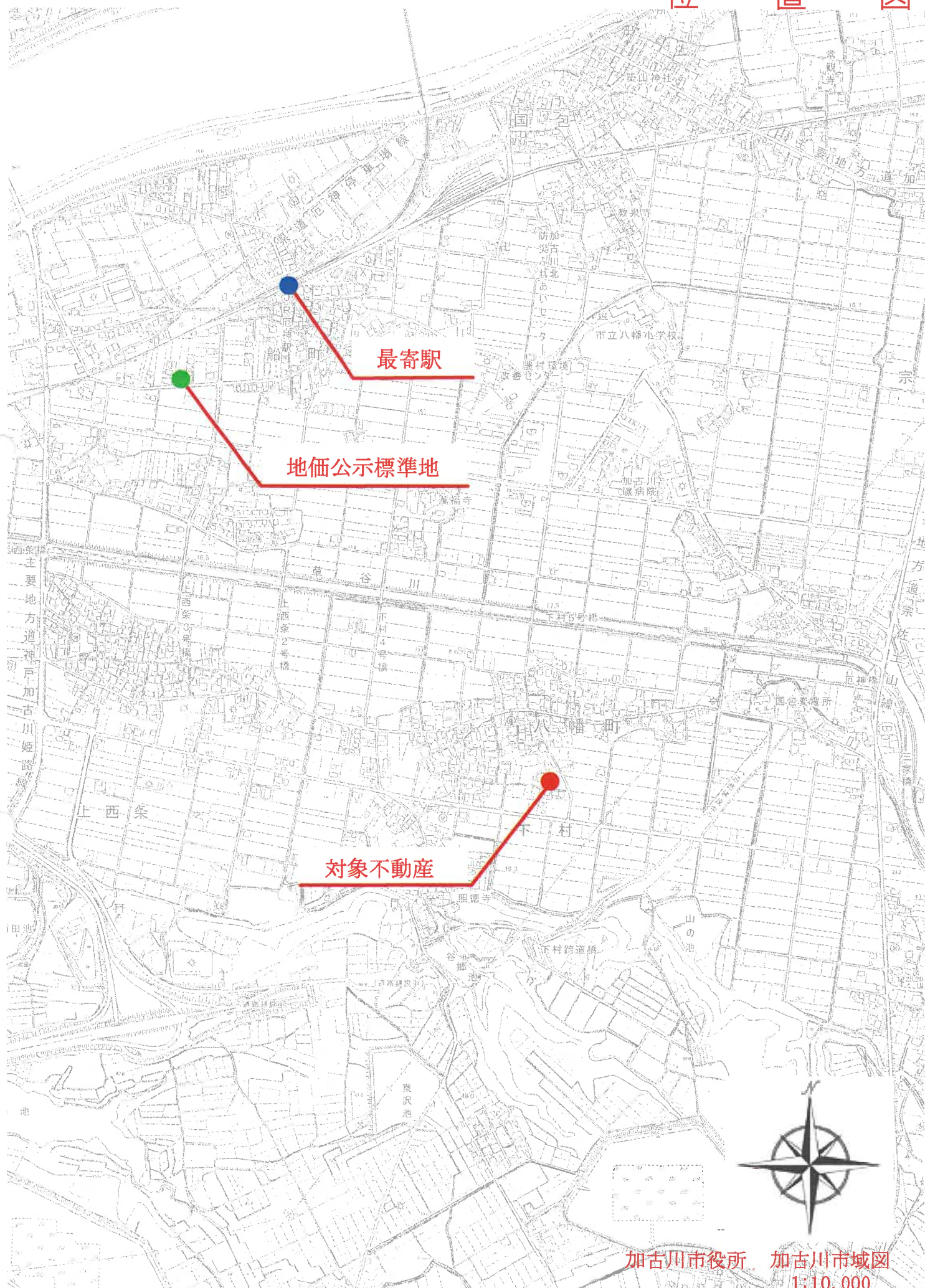
物 件 目 録

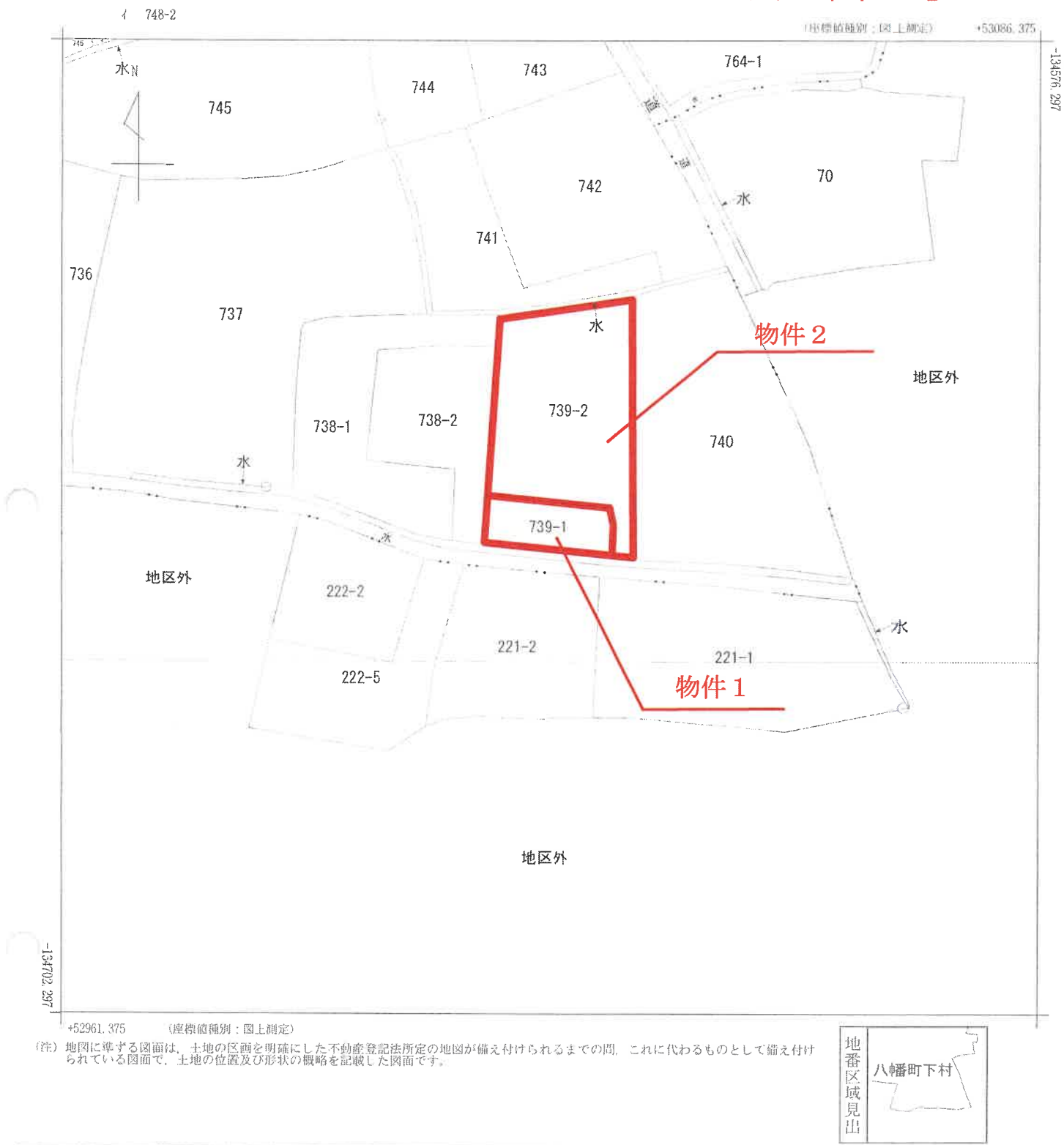
- 1 所 在 加古川市八幡町下村字内畑
 地 番 7 3 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 7 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 加古川市八幡町下村字内畑
 地 番 7 3 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 8 4 . 0 3 平方メートル

- 3 所 在 加古川市八幡町下村字内畑 7 3 9 番地 2
 家屋 番号 7 3 9 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 1 . 4 0 平方メートル
 2 階 4 2 . 2 5 平方メートル

位置図





請 求 部 分	所 在	加古川市八幡町下村字内畑				地 番	739番1			
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 分	乙一	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44年6月26日		補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 版をA 4 版に縮小



登記年月日：平成27年7月29日

これは図面に記録されている内容を証明した平面である。
令和7年5月15日 神戸地方裁判所加古川支部

登記官

請求番号：25-4

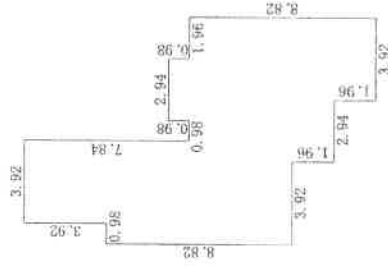
70%に縮小

各階平面図 建物図面

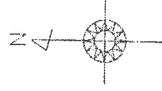
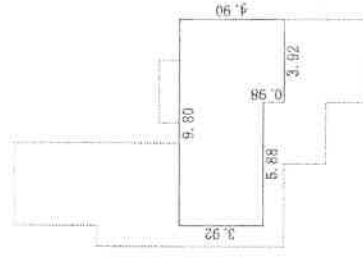
家屋番号 739番2

建物の所在 加古川市八幡町下村字内畑739番地2

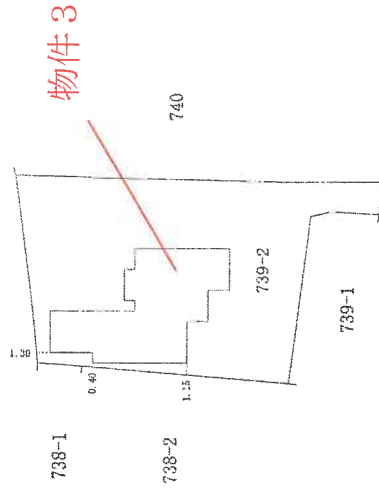
1 階



2 階



水



水

作製者

申請人

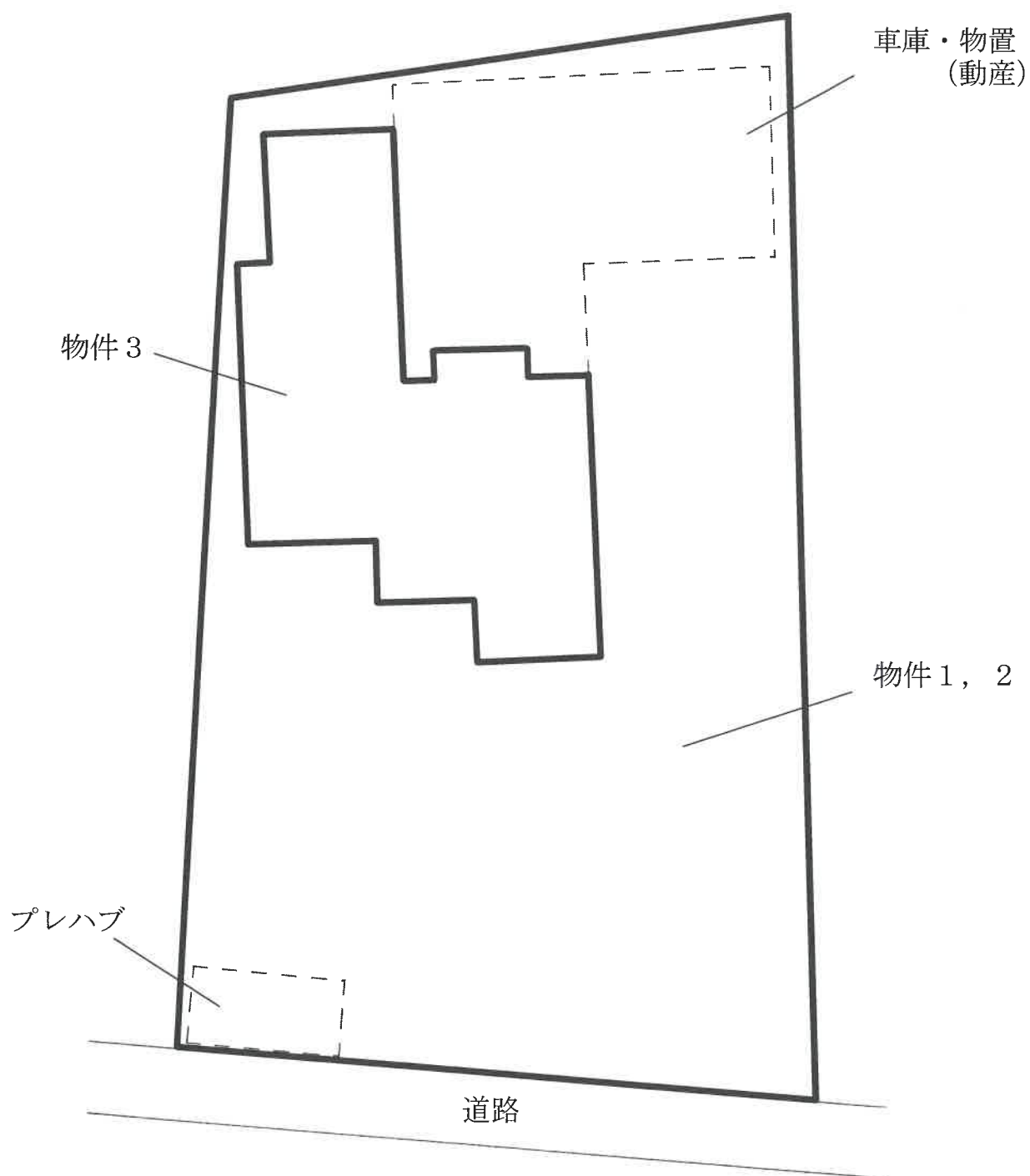
縮尺

平成27年4月16日作製

縮尺 1/250

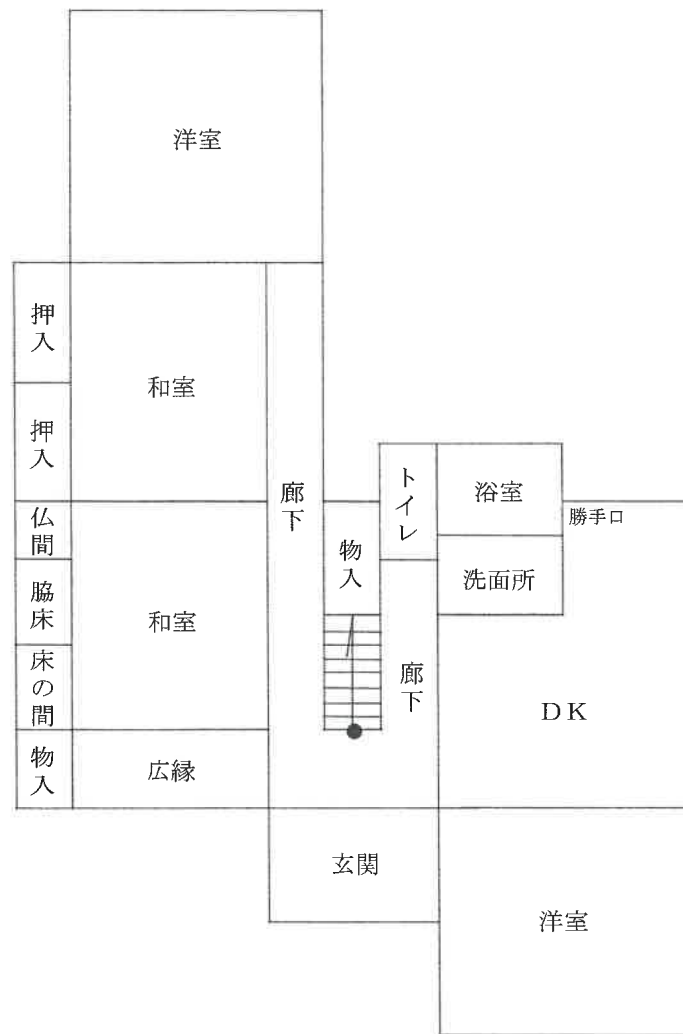
縮尺 1/500

土地建物位置関係概略図 (境界不分明)

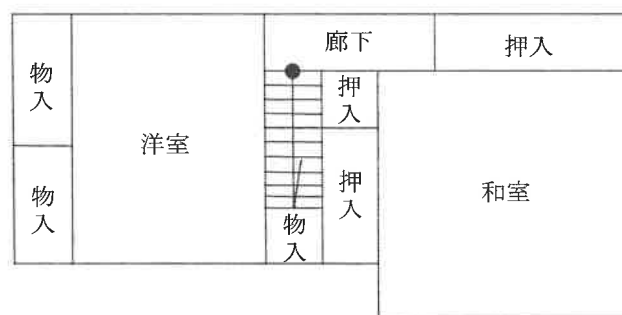


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示す概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。





1 階



2 階

現況写真



現況写真

