

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 8年 1月27日

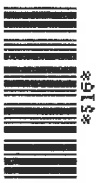
神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

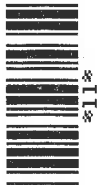
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月12日から 令和 8年 2月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 8年 3月18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 8年 1月27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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,450,000 10,760,000	一括	2,690,000	120,042	29,529
1	3,540,000				
2	9,860,000				
3	50,000				



物 件 目 録

1 所 在 加古川市加古川町美乃利字村内

地 番 86番15

地 目 宅地

地 積 123.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 加古川市加古川町美乃利字村内86番地15

家屋 番号 86番15

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 61.69平方メートル
2階 45.13平方メートル

所有者 A

3 所 在 加古川市加古川町美乃利字村内

地 番 86番14

地 目 公衆用道路

地 積 102平方メートル

共有者 A 持分102分の8



物 件 明 細 書

令和 7年10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2、3】

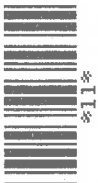
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 加古川市加古川町美乃利字村内

地 番 86番15

地 目 宅地

地 積 123.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 加古川市加古川町美乃利字村内86番地15

家屋 番号 86番15

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 61.69平方メートル
2階 45.13平方メートル

所有者 A

3 所 在 加古川市加古川町美乃利字村内

地 番 86番14

地 目 公衆用道路

地 積 102平方メートル

共有者 A 持分102分の8



令和7年(ケ)第 66号
令和7年 7月28日受理
令和7年 8月21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 加古川市加古川町美乃利字村内

地 番 86番15

地 目 宅地

地 積 123.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 加古川市加古川町美乃利字村内86番地15

家屋 番号 86番15

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 61.69平方メートル
2階 45.13平方メートル

所有者 A

3 所 在 加古川市加古川町美乃利字村内

地 番 86番14

地 目 公衆用道路

地 積 102平方メートル

共有者 A 持分102分の8

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古川市加古川町美乃利86番地の15	
土地	物件1、3	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ （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土地上に下記建物を所有し、占有している。また、物件3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（ ☐ 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 { 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 { 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

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の土地は、宅地として、物件3の土地は、公衆用道路として使用されている。
- 3 本件建物内部は以下のとおり
 - ① 2階にロフトがあり、2か所の部屋から上がれるようになっている。
 - ② 洗面所の壁に小さな穴が見られた。
 - ③ リビングのエアコン付近の壁にエアコンからの漏水がシミとなっていた。
 - ④ 階段を上がったところの壁の角の床付近に削れた跡が見られた。
- 4 債務者兼所有者に照会書を送付したが回答がなかった。

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

(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7月29日(火) 12:30-12:36	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7月30日(水) 15:50-16:00	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8月7日(木) 11:40-12:30	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7年8月7日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。また不在であったが目的物件は解錠の必要がなかったので立会人Bを立ち合わせ建物内に立ち入った。

□ 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。

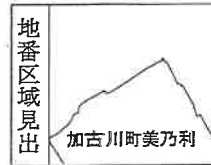
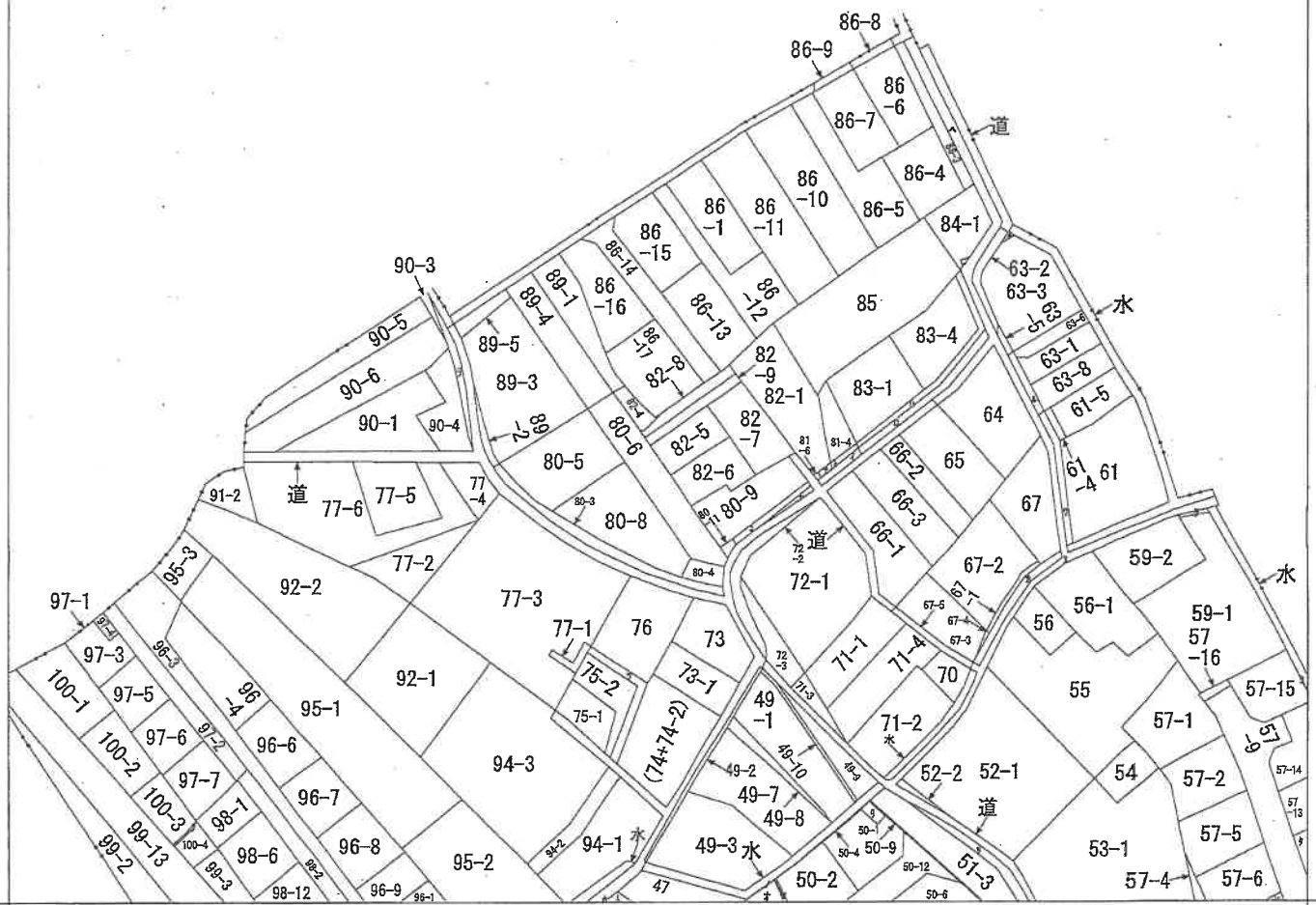
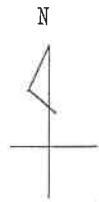
□ 令和 年 月 日

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

(4 枚目)

イ 81-2 ハ 83-3 ホ 63-7 ト 81-7 リ 50-3 ル 63-4
 □ 83-2 ニ 84-2 ヘ 道 テ 81-5 ス 道 ヅ つづく



請求部	所在	加古川市加古川町美乃利字村内			地番	86番15		
出力	縮尺不明	精度	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	

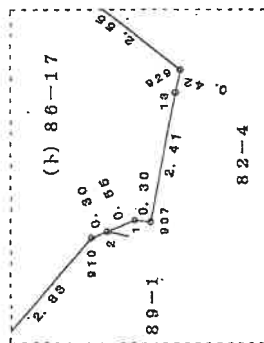
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

登記年月日：平成28年5月12日

地番 86-1, 12~17 土地積測量図

土地の所在 加古川市加古川町美乃利字村内

1/2



拡大図
S=1/100

《使用した基準点》

名称	種別	X	Y
3A531	測量基準点	-137167.228	47186.074
3A532	測量基準点	-137229.866	47106.018

記号	境界線の種類	測点	引照点 A 測量基準点 116	引照点 B 測量基準点 126
①	プラスチック杭	X	-137149.175	-137126.686
②	コンクリート杭	Y	47174.488	47194.558
③	石杭	① 901	5.75	31.00
④	金属標	② 901	24.50	8.44
⑤	金属板	A		30.13
⑥	銅印(赤ペンキ)			

座標求積表 世界測地系V系

地番	(イ) 86-1	(ロ) 86-12	(ハ) 86-13	(ニ) 86-14	(ヘ) 86-15	(ホ) 86-16	(ト) 86-17	82-4	82-8	82-1
NO	904	11	801	804	803					
面積	-137129.292	-137183.184	-137185.138	-137144.907	-137138.706					
X	47200.481	47196.880	47194.888	47206.079	47211.352					
Y	5.552	-5.848	-11.753	-3.568	15.615					
X _{n+1} -X _{n-1}	6.552	-278911.205880	-564678.285894	-168430.933072	737205.261480					
Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})	262057.070512	-278911.205880	-564678.285894	-168430.933072	737205.261480					
倍面積	240.906646									
面積	120.4533230									
地積	120.45									

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

測量年月日 平成28年 4月28日

作成者

(平成28年 5月 1日作成)

申請人

縮尺

1/250

2/2

座標求積表

地番	(ハ) 86-12				
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
919 (④)	(④)	-137143.957	47217.418	5.088	240242.212608
905 (④)	(④)	-137142.941	47216.243	5.261	247832.491893
903 (④)	(④)	-137138.706	47211.352	-1.966	-82817.180332
904 (④)	(④)	-137144.907	47205.979	3.668	168430.933072
901 (④)	(④)	-137135.138	47184.698	7.586	358018.979028
906 (④)	(④)	-137137.321	47192.029	-17.641	-832826.168189
908 (④)	(④)	-137162.779	47210.479	-13.033	-649620.460207
4 (④)	(④)	-137150.954	47211.025	4.119	194181.418625
3 (④)	(④)	-137148.966	47213.973	2.925	138100.871025
920 (④)	(④)	-137148.029	47213.333	4.709	222327.585097
			倍面積地		271.340020
			倍面積地		136.6700100
					136.67 m ²
(ハ) 86-13					
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
906 (④)	(④)	-137162.779	47210.479	10.037	473851.577723
918 (④)	(④)	-137145.209	47201.738	-0.166	-7788.288770
919 (④)	(④)	-137152.944	47195.040	-16.717	-741704.438680
915 (④)	(④)	-137160.920	47204.258	-7.695	-363238.765310
9 (④)	(④)	-137160.939	47204.517	0.992	46826.880864
8 (④)	(④)	-137152.934	47206.155	3.893	169508.121915
7 (④)	(④)	-137157.048	47207.666	3.833	180946.945448
6 (④)	(④)	-137156.101	47208.375	1.800	84978.075000
6 (④)	(④)	-137155.248	47208.929	3.322	169828.082138
			倍面積地		247.107928
			倍面積地		123.5830040
					123.58 m ²
(ニ) 86-14					
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
910 (④)	(④)	-137149.407	47181.776	-5.418	-259530.893308
909 (④)	(④)	-137149.185	47184.060	-8.144	-384271.219520
911 (④)	(④)	-137157.551	47194.241	-14.716	-694510.455556
908 (④)	(④)	-137163.901	47201.676	-3.378	-169308.318625
915 (④)	(④)	-137160.928	47204.258	10.957	617217.054908
918 (④)	(④)	-137152.944	47195.040	14.807	688810.957280
916 (④)	(④)	-137146.119	47187.157	9.046	465167.318422
917 (④)	(④)	-137143.298	47186.961	2.352	110983.732272
12 (④)	(④)	-137143.767	47186.516	-6.109	-258262.425244
			倍面積地		204.785557
			倍面積地		102.9932836
					102.39 m ²

座標求積表

地番		(水) 86-15				
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	
818 (④)	(④)	-137145.209	47201.738	15.623	737432.762774	
805 (④)	(④)	-137137.321	47192.629	1.911	90185.114019	
817 (④)	(④)	-137143.298	47186.961	-8.798	-415150.682878	
816 (④)	(④)	-137140.119	47187.157	-9.046	-425187.316422	
819 (④)	(④)	-137152.944	47185.040	0.910	42947.486400	
			倍面積地		247.163893	
			倍面積地		123.8769485	
					123.87 m ²	
地番		(へ) 86-16				
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	
809 (④)	(④)	-137149.185	47184.580	8.144	384271.219520	
810 (④)	(④)	-137149.407	47181.776	-4.068	-191699.658888	
901 (④)	(④)	-137153.248	47178.547	-8.848	-393078.089886	
918 (④)	(④)	-137155.255	47182.147	-3.623	-170040.916581	
917 (④)	(④)	-137156.971	47182.708	-2.789	-131309.476364	
916 (④)	(④)	-137159.038	47184.513	-3.181	-150093.938853	
915 (④)	(④)	-137160.952	47185.253	-2.135	-100740.535608	
914 (④)	(④)	-137161.173	47185.999	-2.775	-130941.147225	
913 (④)	(④)	-137162.827	47187.016	-9.419	-151332.404285	
912 (④)	(④)	-137164.592	47187.958	-1.899	-89509.934141	
813 (④)	(④)	-137164.726	47186.027	7.041	322260.898107	
811 (④)	(④)	-137167.551	47194.241	15.541	738445.609381	
			倍面積地		221.219310	
			倍面積地		110.6051550	
					110.60 m ²	
地番		(ト) 86-17				
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	
808 (④)	(④)	-137153.901	47201.676	14.281	674055.692575	
811 (④)	(④)	-137157.551	47194.241	-9.825	-38835.248825	
813 (④)	(④)	-137164.726	47185.027	-9.601	-453082.247227	
911 (④)	(④)	-137167.162	47189.296	-6.080	-240193.313040	
910 (④)	(④)	-137169.816	47190.214	-2.969	-140107.746366	
2 (④)	(④)	-137170.121	47190.198	-0.866	-40947.591075	
1 (④)	(④)	-137170.571	47190.008	-0.797	-37610.504121	
907 (④)	(④)	-137170.916	47189.918	-1.837	-86987.879368	
13 (④)	(④)	-137172.508	47191.741	-1.875	-88484.514376	
920 (④)	(④)	-137172.783	47192.059	0.876	31901.831884	
10 (④)	(④)	-137171.892	47194.423	3.892	419652.809318	
			倍面積地		221.290380	
			倍面積地		110.6451900	
					110.64 m ²	

86-1,
-12~-17

土地の所在
加古川市加古川町美乃利字村内

土地の所在
加古川市加古川町美乃利字村内

土地の所在
加古川市加古川町美乃利字村内

土地の所在
加古川市加古川町美乃利字村内

土地の所在
加古川市加古川町美乃利字村内

土地の所在
加古川市加古川町美乃利字村内

土地の所在
加古川市加古川町美乃利字村内

土地の所在
加古川市加古川町美乃利字村内

土地の所在
加古川市加古川町美乃利字村内

土地の所在
加古川市加古川町美乃利字村内

土地の所在
加古川市加古川町美乃利字村内

土地の所在
加古川市加古川町美乃利字村内

縮尺 1/

申請人

(平成28年 5月 1日作成)

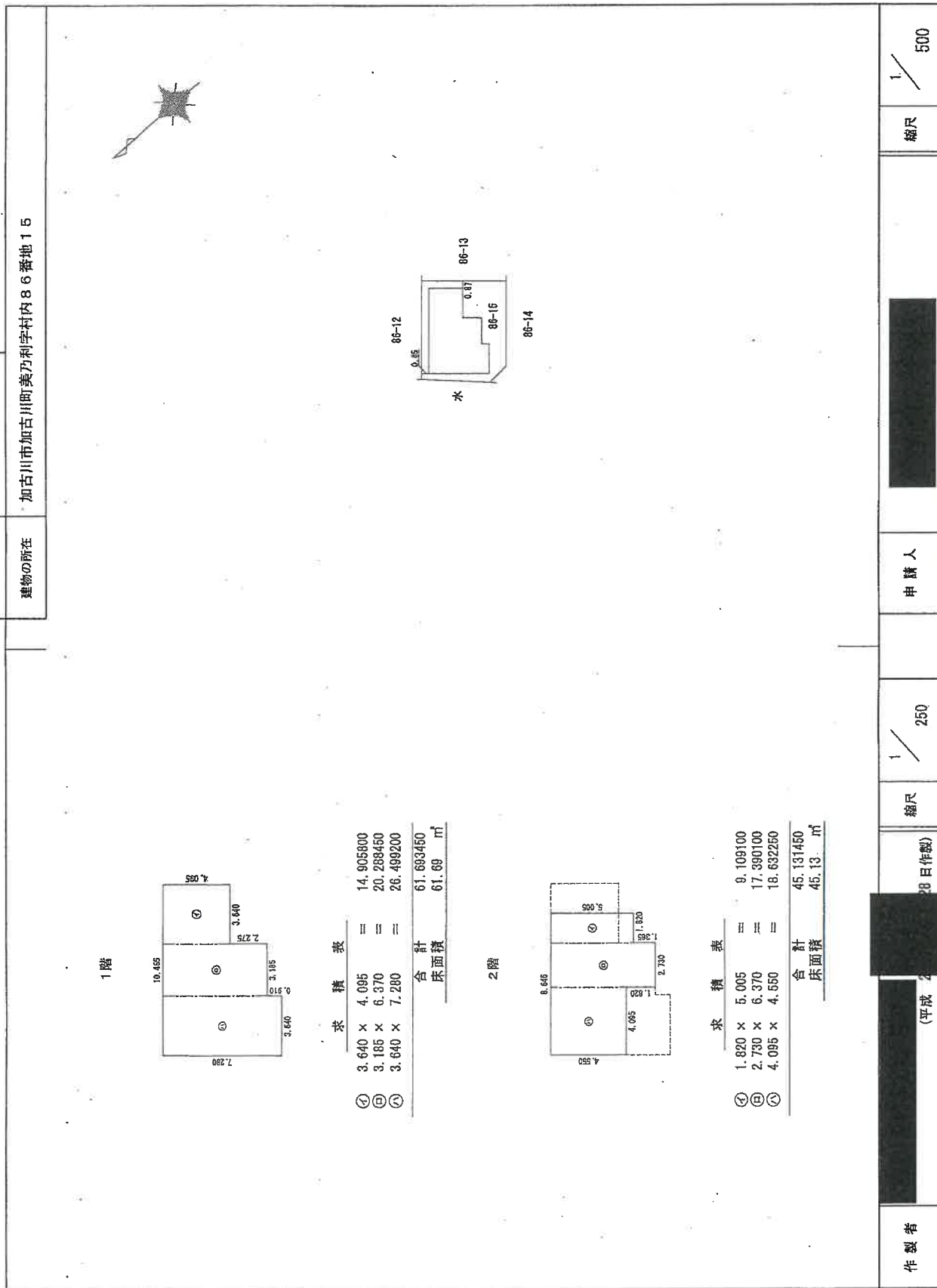
作成者

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29年11月29日

各階平面図 建物図面

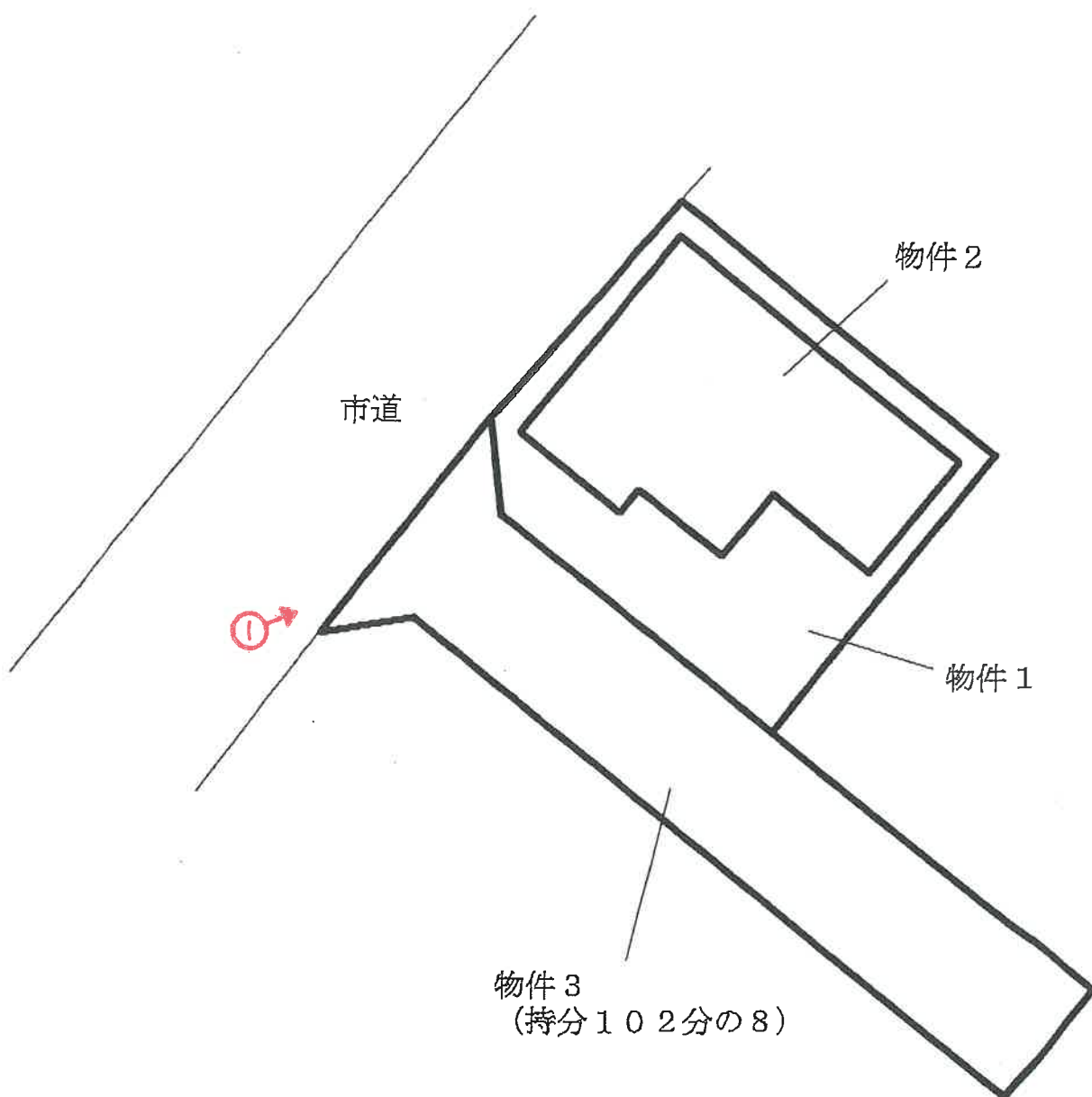
家屋番号	86番15
建物の所在	加古川市加古川町美乃利字村内86番地15



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

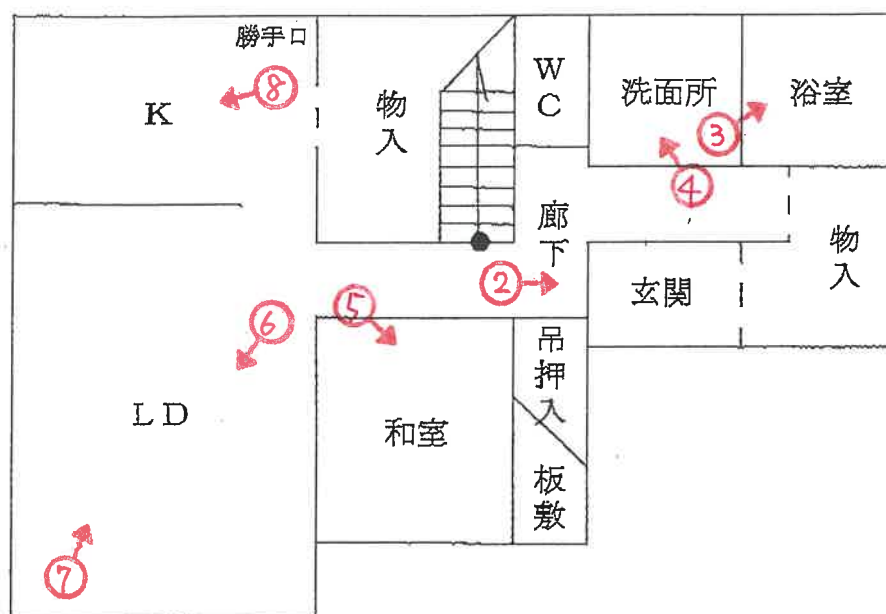
土地建物位置関係図

(①は写真番号および撮影位置・方向)

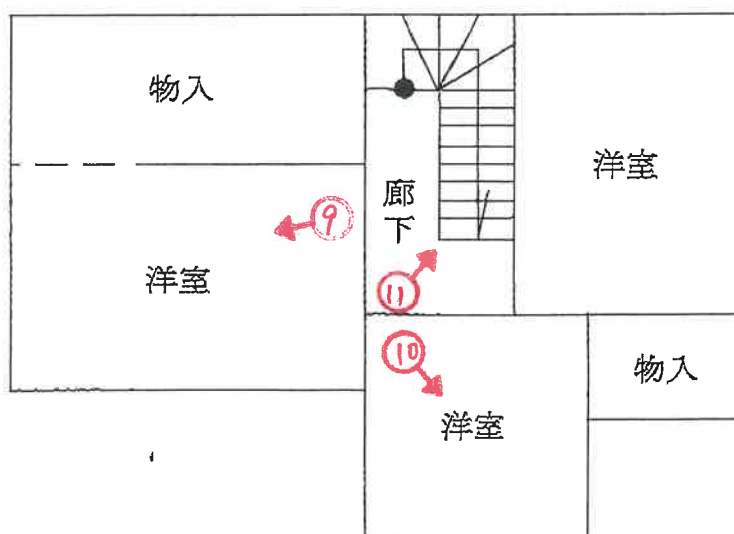


間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



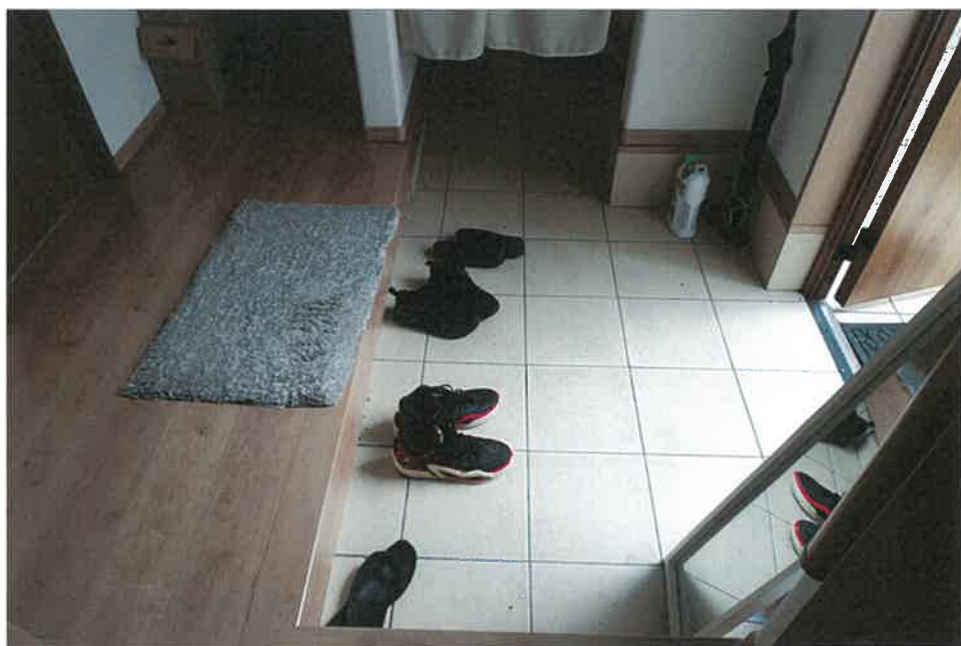
1 階



2 階



1



2



3

(// 枚目)



4



5



6



7



8



9



10



11

令和 7 年 (ケ) 第 66 号
令和 7 年 8 月 7 日 現地調査
令和 7 年 9 月 5 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13,450,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,540,000円
物件2(建物)	金9,860,000円
物件3(土地)	金50,000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き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	
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			
◎物件3土地は、共有者らと共に通路として利用されており、本件評価は持分102分の8が対象である。			

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 加古川駅の南東方 約1.1 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心にハイツも見られる住宅地域	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画：居住誘導区域A
画 地 条 件	有効敷地（物件1）…登記数量123.57㎡の南西端が隅切りされた長方形の画地	
接面道路の状況	北西側 約7m市道 南西側 約4m私道（通路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地、物件3は通路として共有者らと共に利用している。	
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	・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（想定最大規模）5.0～10.0m、高潮浸水想定区域0.5～3.0mの範囲に該当している。 ・本件土地は埋蔵文化財包蔵地には該当していないが「(10)溝之口遺跡」に近接しているため、工事中に土器などの出土があった場合は加古川市教育委員会文化財調査研究センターと協議を要する。	

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11月25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 : スレートぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・ボード等 床 : タタミ・フローリング等 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	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。 ・2階にロフトが存する。（床面積不算入） ・洗面所の壁に小さな穴が見られた。また、階段を上ったところの壁の下部にクロスが削れたような跡が見られた。 ・2階洋室の天井クロスの継ぎ目に、亀裂が生じている箇所が見られた。 ・リビングのエアコン付近の壁に、エアコンからの漏水が染みとなっていた。

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）、及び通路部分（物件3）

目的土地の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	88,200	1.03	123.57	0.90	10,100,000
3	88,200	0.10	102 × 8/102	1.00	70,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-7）

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/㎡)
 $89,400 \times 100.6/100 \times 100/102 \times 100/100 \div 88,200$

◇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：方位等(1.02)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/100$

イ 個別格差：物件1…方位・角地等(1.03)

物件3…現況通路(0.10)

ウ 地 積：登記記載数量（物件3は登記記載数量×共有持分）

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	180,000	106.82	0.47	9,040,000

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及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.47$

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	10,100,000	0.50	法定地上権	5,050,000
3	70,000	0.00	-	0

(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	10,100,000	-5,050,000		1.00	0.70	3,540,000
2	9,040,000	+5,050,000	1.00	1.00	0.70	9,860,000
3	70,000	-0		1.00	0.70	50,000
一 括 価 格 (合 計)						13,450,000

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 (加古川-7)

所 在 : 加古川市加古川町美乃利字壹反長 1 1 1 番 1 0

価 格 : 89,400円/㎡

位 置 : JR線「加古川」駅より道路距離950m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 101㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員6.3m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 : 小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 7,612,035円

物件2 : 7,305,832円

物件3 : 0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

8 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

1 所 在 加古川市加古川町美乃利字村内

地 番 86 番 15

地 目 宅地

地 積 123.57 平方メートル

所有者 A

2 所 在 加古川市加古川町美乃利字村内 86 番地 15

家屋 番号 86 番 15

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 61.69 平方メートル
2 階 45.13 平方メートル

所有者 A

3 所 在 加古川市加古川町美乃利字村内

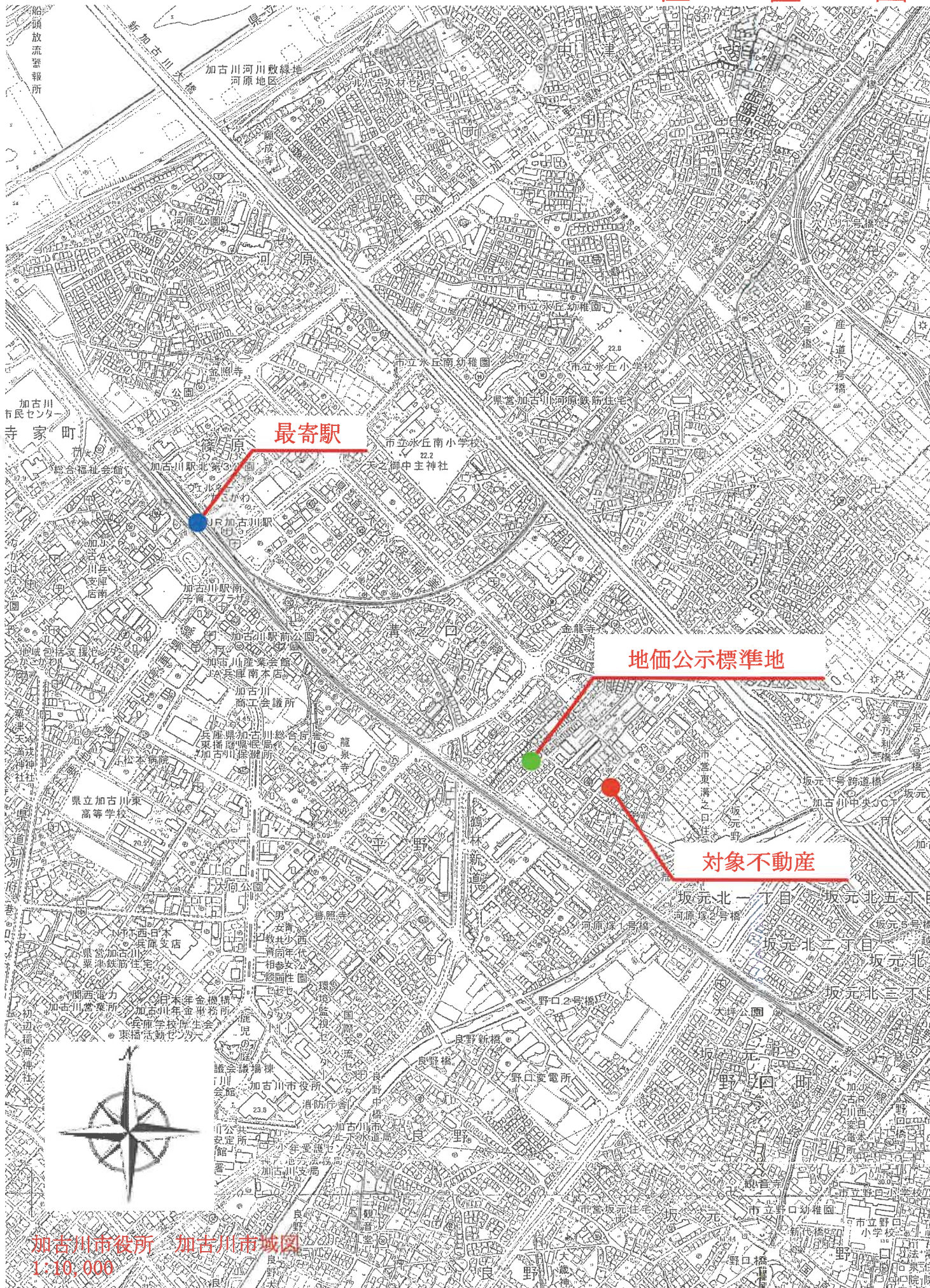
地 番 86 番 14

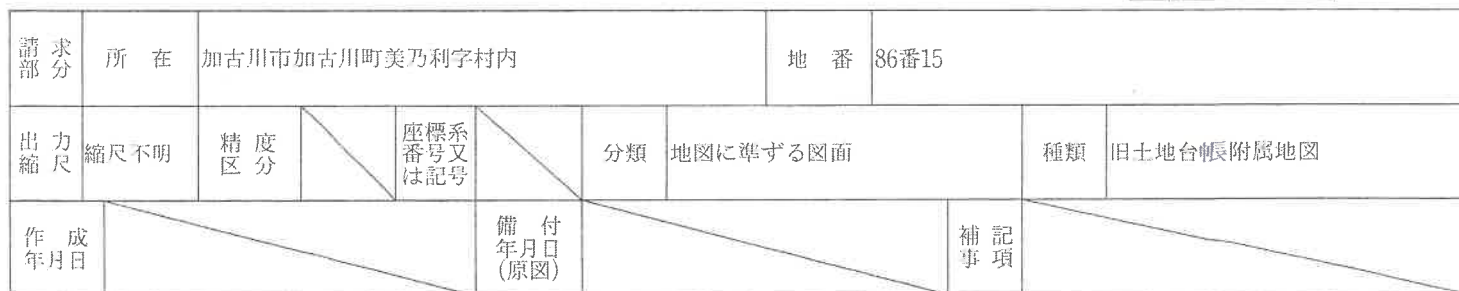
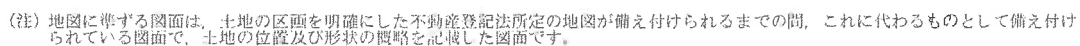
地 目 公衆用道路

地 積 102 平方メートル

共有者 A 持分 102 分の 8

位置図





A 3 版を A 4 版に縮小

請求番号：27-7
(1/2)



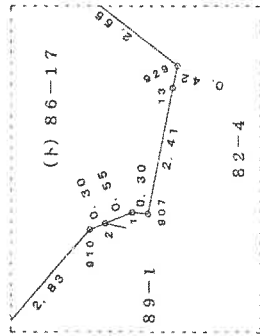
公 図 写 し

マ 59-3
ワ 61-3
カ 水
コ 57-17
タ 57-12
ト 57-7
ロ 51-2
ツ 75-3
ネ 80-10
ナ 80-2
ラ 90-2
ム (46-1+46-3
)
リ 46-2
ノ 48-11
ハ 48-3
ケ 100-5
セ 48-12
マ 50-13

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7年8月19日 神戸地方広務局加古川支局

登記官

1/2



拡大図
S=1/100

《使用した基準点》

名称	種別	X	Y
3A531	新設鉄釘	-137167.228	47158.874
3A532	旧区画角点	-137229.686	47109.016

記号	境界標の種類	測点	引張点 A 消火栓中心	引張点 B MH中心
㉔	プラスチック杭	X	-137149.175	-137126.695
㉕	コンクリート杭	Y	47174.488	47184.568
㉖	石	① 901	5.75	31.00
㉗	金属標	② 801	24.60	8.44
㉘	金属標	A		30.13
㉙	刻印(赤ペンキ)			

座標求積表 世界測地系V系

地番	(イ) 86-1				
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
904	(㉔)	-137129.292	47200.481	6.852	202057.070512
11	(㉕)	-137133.154	47196.580	-5.846	-275911.206680
801	(㉖)	-137135.138	47194.098	-11.753	-554579.285584
804	(㉗)	-137144.907	47205.979	-3.668	-168430.933072
803	(㉘)	-137138.706	47211.352	15.815	737305.261480
			倍面積	240.906646	
			地面積	120.4532230	㎡
			地積	120.45	㎡

測量年月日 平成28年 4月28日

作成者

(平成28年 5月 1日作成)

申請人

縮尺 1/250

地番 86-1, 12-17 土地積測量図

土地の所在 加古川市加古町美乃利字村内



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7年8月19日 神戸地方支務局加古川支局 登記官

地番 86-1, -12~-17 土地積測量図

土地の所在 加古川市加古川町美乃利字村内

2/2

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
919 (地)	(座)	-137143.957	47217.416	5.088	240242.212508
905 (地)	(座)	-137142.941	47216.243	5.251	247932.481923
803 (地)	(座)	-137138.708	47211.352	-1.066	-92617.518032
804 (地)	(座)	-137144.907	47205.979	3.568	168430.933072
801 (地)	(座)	-137135.138	47194.688	7.586	358018.979028
805 (地)	(座)	-137137.321	47192.629	-17.641	-832625.168189
806 (地)	(座)	-137152.779	47210.479	-13.633	-643620.460207
4 (地)	(座)	-137150.954	47211.625	4.113	194181.413625
3 (地)	(座)	-137148.668	47213.973	2.925	136100.871025
920 (地)	(座)	-137148.029	47213.333	4.709	222327.585097
倍面積					271.340020
地面積					135.67 m ²

(ハ) 86-13

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
800 (地)	(座)	-137162.779	47210.479	10.037	473851.577723
819 (地)	(座)	-137145.209	47201.738	-0.166	-7788.286770
818 (地)	(座)	-137152.944	47195.040	-15.717	-741764.443680
815 (地)	(座)	-137180.926	47204.258	-7.695	-363238.765310
9 (地)	(座)	-137180.839	47204.517	0.992	46826.880864
8 (地)	(座)	-137159.934	47205.156	3.593	165608.121915
7 (地)	(座)	-137157.046	47207.656	3.833	180946.845448
6 (地)	(座)	-137158.101	47208.375	1.800	84975.075000
5 (地)	(座)	-137155.246	47208.929	3.322	156828.062138
倍面積					247.167328
地面積					123.58 m ²

(ニ) 86-14

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
810 (地)	(座)	-137149.407	47181.776	-5.418	-265680.802268
809 (地)	(座)	-137148.185	47184.580	-8.144	-384271.219620
811 (地)	(座)	-137157.851	47194.241	-14.716	-694510.450556
806 (地)	(座)	-137163.901	47201.575	-3.375	-159305.315026
815 (地)	(座)	-137160.926	47204.258	10.957	517217.054908
818 (地)	(座)	-137152.944	47195.040	14.807	698816.857280
816 (地)	(座)	-137146.119	47187.157	9.646	465167.316422
817 (地)	(座)	-137143.298	47186.961	2.352	110983.732272
12 (地)	(座)	-137143.767	47186.516	-6.109	-289262.426244
倍面積					204.786567
地面積					102.3932835
地面積					102.39 m ²

作成者

(平成28年 5月 1日作成)

申請人

縮尺 1/

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
818 (地)	(座)	-137145.209	47201.738	15.623	737432.752774
805 (地)	(座)	-137137.321	47192.629	1.911	90185.114019
817 (地)	(座)	-137143.298	47186.961	-8.798	-415150.882878
816 (地)	(座)	-137146.119	47187.157	-0.646	-455167.184222
819 (地)	(座)	-137152.944	47195.040	0.910	42947.486400
倍面積					247.153893
地面積					123.57 m ²

(ヘ) 86-16

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
809 (地)	(座)	-137149.185	47184.580	8.144	384271.219520
810 (地)	(座)	-137149.407	47181.776	-4.063	-191698.558888
801 (地)	(座)	-137153.248	47178.547	-0.648	-323078.698656
918 (地)	(座)	-137156.255	47182.147	-2.823	-170840.918581
917 (地)	(座)	-137156.871	47182.708	-2.783	-131309.476364
816 (地)	(座)	-137158.038	47184.513	-3.181	-150093.938653
915 (地)	(座)	-137160.052	47185.283	-2.135	-100740.538505
914 (地)	(座)	-137161.173	47185.889	-2.775	-130841.147225
913 (地)	(座)	-137162.827	47187.015	-3.419	-161932.404285
912 (地)	(座)	-137164.592	47187.959	-1.899	-89609.834141
813 (地)	(座)	-137164.726	47186.027	7.041	332250.898107
811 (地)	(座)	-137157.551	47194.241	15.541	793445.699381
倍面積					221.218310
地面積					110.6091590
地面積					110.60 m ²

(ト) 86-17

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
808 (地)	(座)	-137163.901	47201.575	14.261	674065.692575
811 (地)	(座)	-137157.551	47194.241	-0.825	-38935.248825
813 (地)	(座)	-137164.726	47186.027	-9.601	-453052.247227
811 (地)	(座)	-137167.152	47189.258	-5.090	-240193.313040
910 (地)	(座)	-137169.816	47190.214	-2.969	-140197.745366
2 (地)	(座)	-137170.121	47190.165	-0.855	-40347.591075
1 (地)	(座)	-137170.671	47190.093	-0.787	-37610.504121
907 (地)	(座)	-137170.918	47189.918	-1.837	-86887.879368
13 (地)	(座)	-137172.508	47191.741	-1.875	-88484.514375
929 (地)	(座)	-137172.793	47192.059	0.876	31901.831884
10 (地)	(座)	-137171.832	47194.423	8.982	419852.809316
倍面積					221.290380
地面積					110.6451900
地面積					110.64 m ²

(2/2)

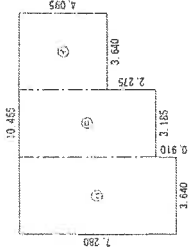
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月19日 神戸地方裁判所加古川支部

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	86番15
建物の所在	加古川市加古川町美乃利字村内86番地15

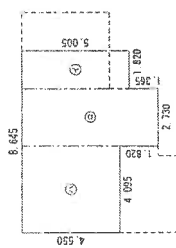
1階



求積表

①	3.640 × 4.095	=	14.905800
②	3.185 × 6.370	=	20.288450
③	3.640 × 7.280	=	26.499200
合計			61.693450
床面積			61.69 m ²

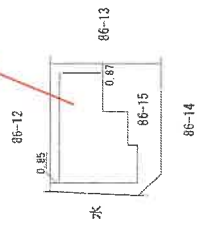
2階



求積表

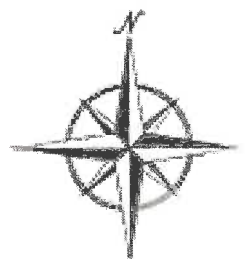
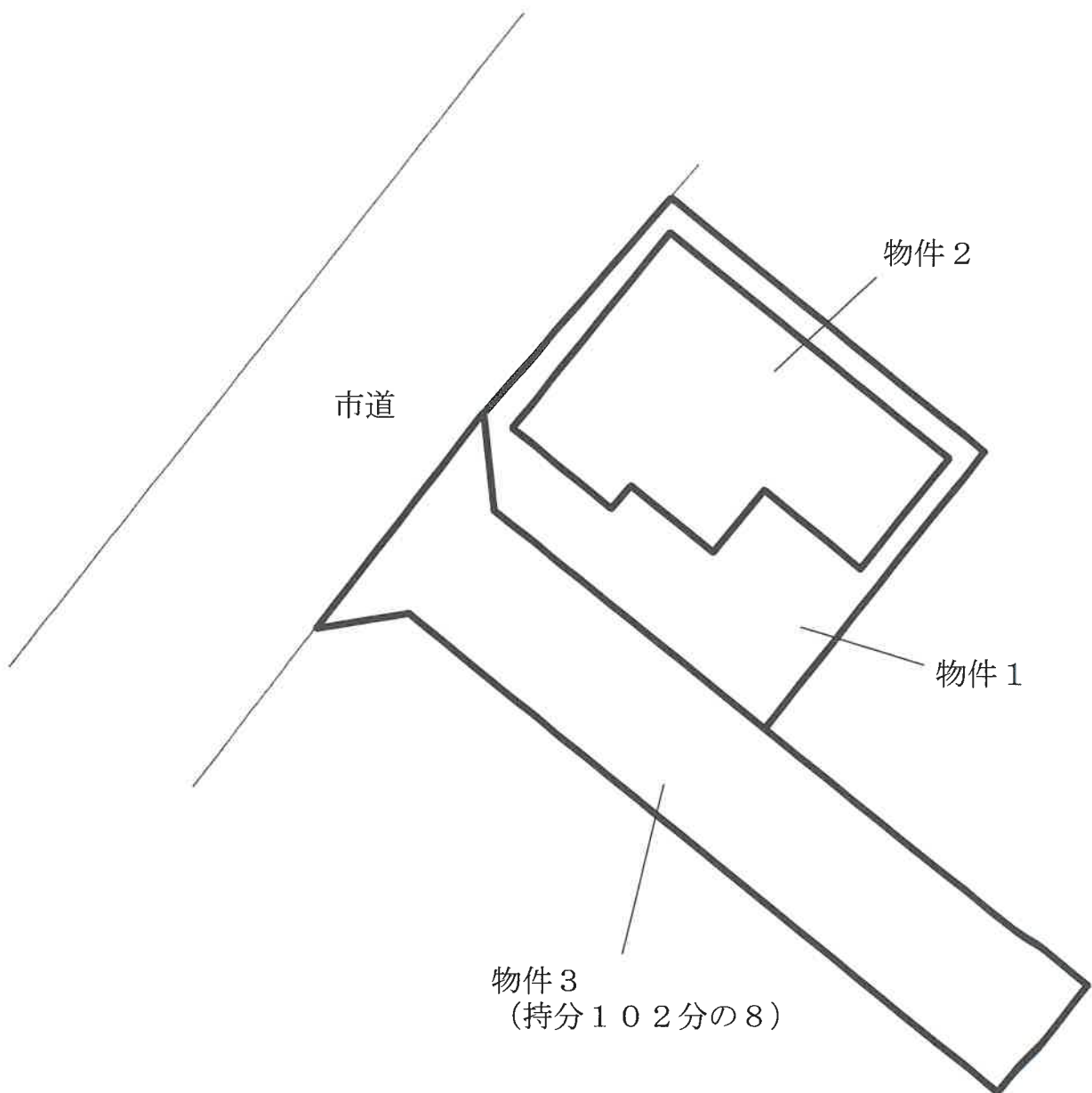
①	1.820 × 5.005	=	9.109100
②	2.730 × 6.370	=	17.390100
③	4.085 × 4.550	=	18.632250
合計			45.131450
床面積			45.13 m ²

物件2

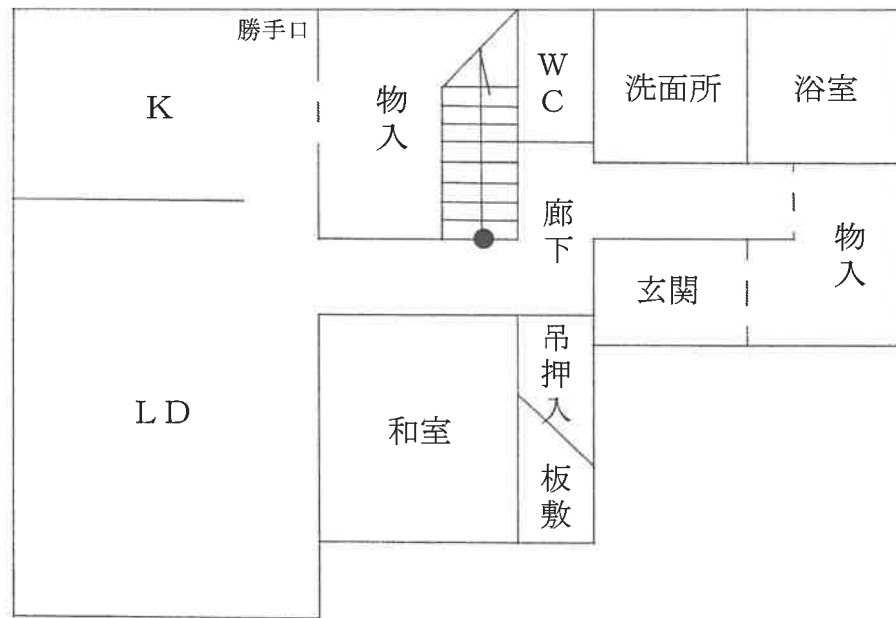


作製者	申請人	縮尺	500
		縮尺	250
		縮尺	1/500

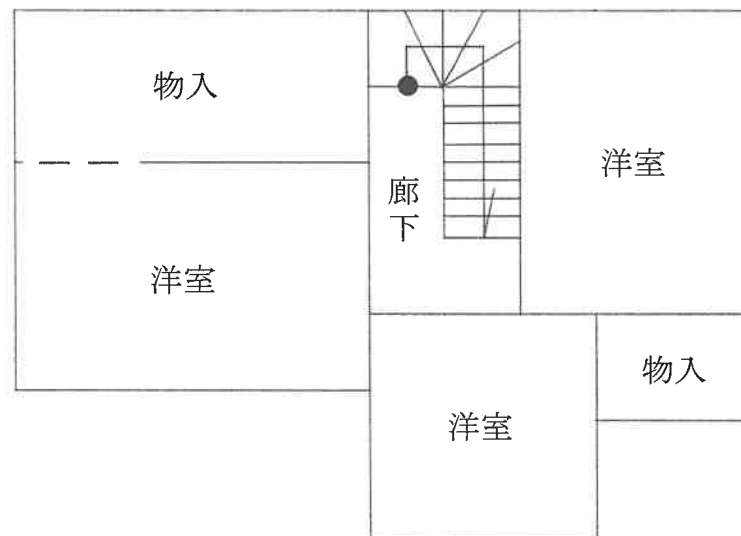
土地建物位置関係図



間 取 図



1 階



2 階

現況写真



現況写真

