

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12月16日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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。

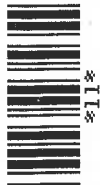
記

入札期間	令和 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月10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12月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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	2,530,000 2,024,000	一括	506,000	27,888	4,632
1	80,000				
2	970,000				
3	1,480,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 加東市山国字天狗山
- 地 番 2006番40
- 地 目 公衆用道路
- 地 積 165平方メートル
- 共有者 B 持分80分の2
共有者 C 持分80分の1
共有者 D 持分80分の1
共有者 A 持分80分の16
- 2 所 在 加東市山国字天狗山
- 地 番 2006番182
- 地 目 宅地
- 地 積 128.72平方メートル
- 共有者 B 持分20分の2
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 A 持分20分の16
- 3 所 在 加東市山国字天狗山2006番地182
- 家屋 番号 2006番182
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 42.23平方メートル
- 共有者 B 持分20分の2
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 A 持分20分の16



物 件 明 細 書

令和 7年10月23日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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】

本件所有者らのうちAとCが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

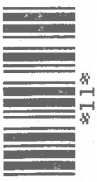
【物件番号2】

本件土地の西側の一部は、売却対象外の土地（地番2006番183）への通行のため利用されている。

売却対象外の土地（地番2006番183）の北側の一部を通行のため利用している。

《 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 加東市山国字天狗山

地 番 2006番40

地 目 公衆用道路

地 積 165平方メートル

共有者	B	持分80分の2
共有者	C	持分80分の1
共有者	D	持分80分の1
共有者	A	持分80分の16

2 所 在 加東市山国字天狗山

地 番 2006番182

地 目 宅地

地 積 128.72平方メートル

共有者	B	持分20分の2
共有者	C	持分20分の1
共有者	D	持分20分の1
共有者	A	持分20分の16

3 所 在 加東市山国字天狗山2006番地182

家屋 番号 2006番182

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	50.51平方メートル
	2階	42.23平方メートル

共有者	B	持分20分の2
共有者	C	持分20分の1
共有者	D	持分20分の1
共有者	A	持分20分の16



令和7年(ケ)第20012号

令和7年 9月 1日受理

令和7年 9月25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 加東市山国字天狗山

地 番 2006番40

地 目 公衆用道路

地 積 165平方メートル

共有者 B 持分80分の2

共有者 C 持分80分の1

共有者 D 持分80分の1

共有者 A 持分80分の16

2 所 在 加東市山国字天狗山

地 番 2006番182

地 目 宅地

地 積 128.72平方メートル

共有者 B 持分20分の2

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

共有者 A 持分20分の16

3 所 在 加東市山国字天狗山2006番地182

家屋 番号 2006番182

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル

2階 42.23平方メートル

共有者 B 持分20分の2

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

共有者 A 持分20分の16

(/ 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加東市山国2006番地182	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が物件2地上に下記建物を共有し、占有している。また、物件1土地を共有し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が異なる(☐ 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 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者 C	1 本件建物には私が債務者兼共有者 A ほか家族とともに住んでいます。 2 物件 1 土地上で北側入口付近に電柱があることで、何年かに一度共有者の代表の方に賃料が支払われ、そこからこちらにも分配を受けています。 3 強風のとき、裏の竹藪の竹が建物に当たり樋が壊れました。 4 玄関前の排水桝周りが地盤沈下しています。 5 建物内部の 2 階奥の洋室の床に傾きがあります。 6 ペットとして犬を 1 匹飼っています。 7 上記以外で本件建物は、雨漏りや水回りなど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。
■ 債務者兼共有者 A	1 物件 2 土地の西側と隣家 2 0 0 6 番 1 8 3 の北側の通路部分の利用について隣家 2 0 0 6 番 1 8 3 の方とお互い金銭の授受はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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2土地の西側の一部は、隣地2006番183の北側の一部とともに互いに通路として物件3建物及び隣家への進入に利用されている。
- 3 建物内部については以下のとおり
 - ① 玄関ホールの床と壁に補修の跡が見られた。
 - ② 壁クロスについてキズや汚れが複数見られた。
 - ③ 2階南側の洋室の入口付近の床に傾きを感じた。また、同部屋及びトイレの前の廊下にドアが擦れたようなキズが見られた。上記以外で日常生活上支障となるものは見当たらなかった

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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9月2日(火) 10:20-10:28	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9月3日(水) 16:31-16:41	神戸地方法務局社支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年9月12日(金) 9:45-10:10	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
令和7年9月12日(金) 12:23-12:33(共有者C) 17:14-17:23(債務者兼共有者A)	執行官室(電話受信)	共有者C及び債務者兼共有者Aから聴取調査
(特記事項) ☒ 令和7年9月12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E及び解錠技術者を同行して臨場したところ、家族が外出するところで立会ができないと述べたため、同立会人を立ち会わせて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 を立ち会わせ、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。		

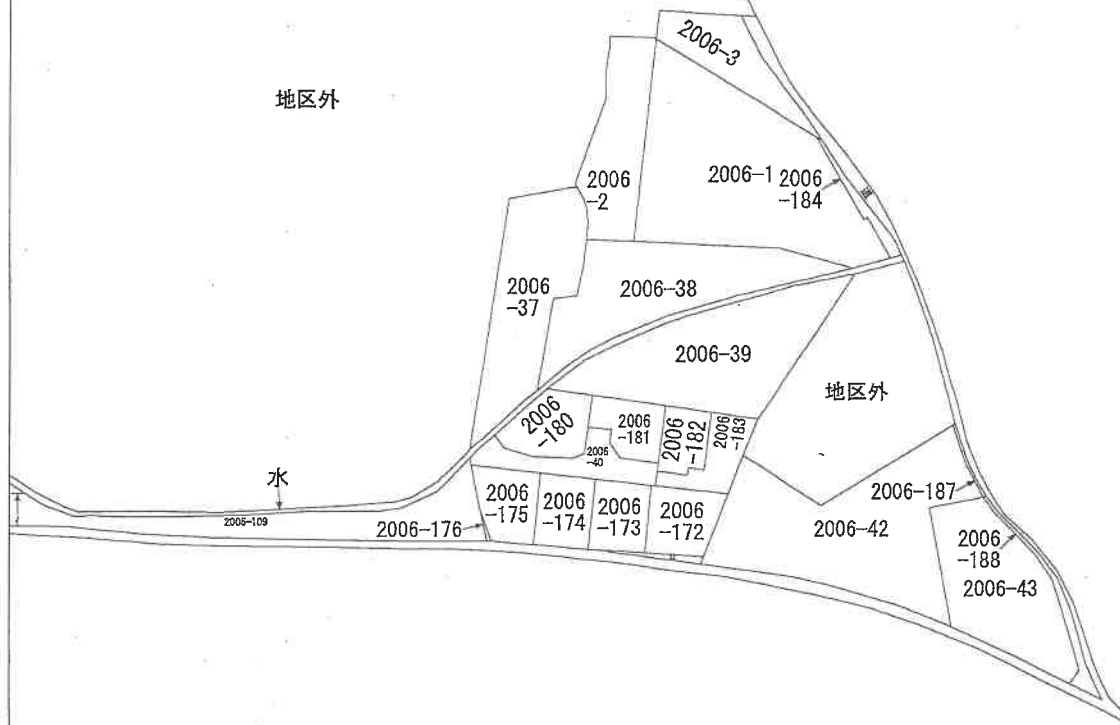
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ 2006-33
ロ 2006-171



地区外



請求部	所在	加東市山国字天狗山				地番	2006番182			
出力縮	縮尺不明	精度区分	乙二	座標系又は記号		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

前 2066
-40

後・新
2066-40

8.7.23

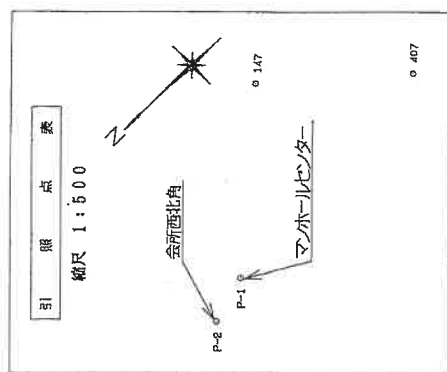
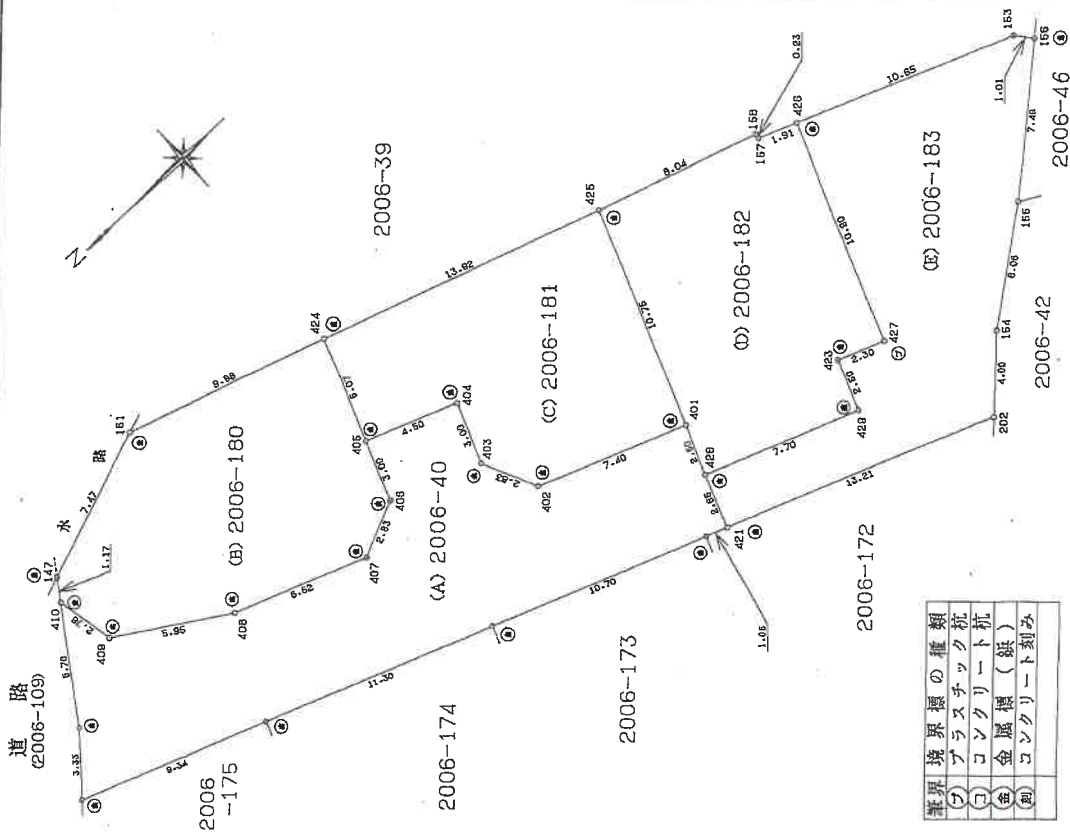
地 積 測 量 図

加東郡社野山国字天狗山

地 番
2066-180～
2066-183

土地の所在

道 路
(2066-109)



引 照 点 表			
引照点	引照点種類	X	Y
P.1	マンホールセンター	3.988	2.193
P.2	会所西北角	0.000	0.000
引照点間の距離			4.55m
引照点	境界点	境界点	点間距離
P.1	147	407	24.44m
P.2	147	407	28.92m

境界線の種類
(タ) プラスチック杭
(コ) コンクリート杭
(金) 金属標 (銀)
(銅) コンクリート刻み

作 製 者

申 請 人

平成 8 年 7 月 12 日 (作成)

縮 尺
1 / 250

118055

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

8.7.23
地積測量図

(A) 2006-K0
(B) 2006-180~
(C) 2006-183

加東郡杜野山国字天狗山

地番

土地の所在

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B) 2006-180	424	()	32.833	15.732	9.98	424-161
	161	()	28.488	6.745	7.47	161-147
	147	()	21.790	3.431	1.17	147-410
	410	()	20.638	3.613	2.78	410-409
	409	()	19.045	5.889	5.95	409-408
	408	()	20.192	11.726	17.824	408-407
	407	()	22.780	17.824	6.62	407-406
	406	()	25.405	18.895	2.83	406-405
	405	()	28.166	17.713	3.00	405-424
	424	()	32.833	15.732	5.07	424-130.55
		倍面積 面積 坪数	261.103036 130.5615180 39.491	m ² 地積		
(B) 2006-181	425	()	38.891	28.251	13.92	425-424
	424	()	32.833	15.732	5.07	424-405
	405	()	28.166	17.713	4.50	405-404
	404	()	29.925	21.857	3.00	404-403
	403	()	27.164	23.029	2.63	403-402
	402	()	26.103	25.653	7.40	402-401
	401	()	28.993	32.482	10.75	401-425
	425	()	38.891	28.251	10.75	425-120.20
		倍面積 面積 坪数	240.412977 120.2064685 36.362	m ² 地積		
(B) 2006-182	426	()	42.938	37.409	1.91	426-157
	157	()	42.212	35.639	0.23	157-158
	158	()	42.390	35.497	8.04	158-425
	425	()	38.891	28.251	10.75	425-401
	401	()	28.993	32.482	2.50	401-428
	428	()	26.691	33.439	7.70	428-429
	429	()	29.701	40.531	2.30	429-423
	423	()	32.003	39.554	10.90	423-426
	427	()	32.901	41.669	128.72	427-128.72
	426	()	42.938	37.409	10.90	426-128.72
		倍面積 面積 坪数	257.449272 128.7246360 38.939	m ² 地積		

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B) 2006-183	156	()	46.860	48.265	1.01	156-153
	153	()	46.976	47.259	10.66	153-428
	428	()	42.938	37.409	10.90	428-427
	427	()	32.901	41.669	2.30	427-423
	423	()	32.003	39.554	2.50	423-429
	429	()	29.701	40.531	2.65	429-428
	428	()	26.691	33.439	13.21	428-202
	202	()	24.250	34.475	4.00	202-154
	154	()	29.409	46.631	6.06	154-155
	155	()	33.412	46.686	7.49	155-156
	156	()	39.404	47.570	150.54	156-150.54
		倍面積 面積 坪数	46.860 301.086323 150.5426615	m ² 地積		
(B) 2006-40	公	總計	695.1484500	m ²		
	公	總計	530.0253040	m ²		
	公	總計	165.1231460	m ²		
	公	總計	49.949	m ²		

*使用座標名 JEC GEO STATION システム
*公 式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

作製者

(平成 8 年 7 月 12 日作成)

申請人

縮尺

118056 118056

(2/2)

請求番号：17-5

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

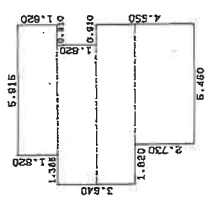
各階平面図

建物図面

8.10.28

家屋番号
2006番182-
市

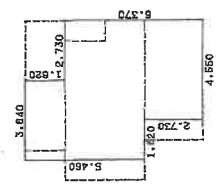
建物の所在
加東郡山国字天狗山2006番地182



1 階

求積表

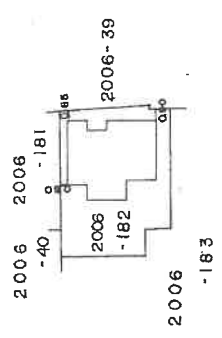
1.820 x 5.915	= 10.765300
1.820 x 6.370	= 11.593400
1.820 x 7.280	= 13.249600
2.730 x 6.460	= 14.905800
合計	50.514100
床面積	50.51 m ²



2 階

求積表

1.820 x 3.640	= 6.624800
3.640 x 6.370	= 23.186800
2.730 x 4.550	= 12.421500
合計	42.233100
床面積	42.23 m ²



作製者

(平成 8 年 10 月 28 日)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

206017

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

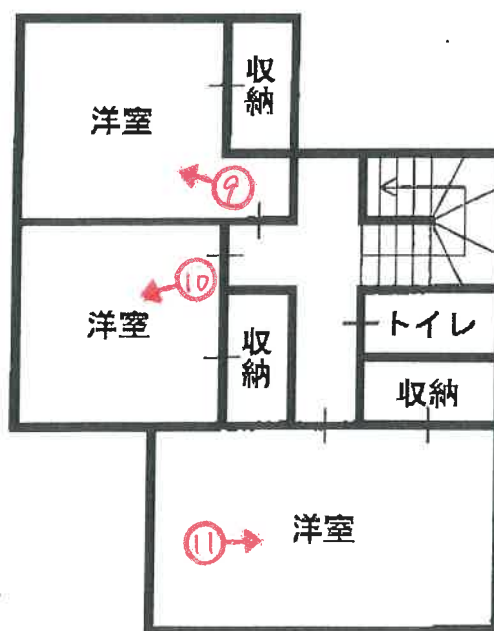
建物間取図

令和7年（ケ）第20012号

（※○は写真番号および撮影位置・方向）



1 階



2 階



1

本件建物を
西方向から
撮影



2

物件1土地
を北方向か
ら撮影



3



4



5



6

(12 枚目)



7



8



9



10



11



12

(14 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 20012 号
令和 7 年 9 月 12 日 現地調査
令和 7 年 9 月 30 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2,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金80,000円
物件2(土地)	金970,000円
物件3(建物)	金1,480,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
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		
	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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 線 社町駅の南東方 約5.7 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか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 % 150 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 165.00 m ² の やや不整形地 間口 約 2.5 m	
接面道路の状況	北東側 約5m私道 （建築基準法第42条1項5号道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2は物件3の建物の敷地。物件1は前面私道の一部である。当該欄は主として物件2の内容。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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	・ 物件1は持分4分の1である。 ・ 物件2の西側の一部は隣地 2006番183 の北側の一部とともに、互いに通路として物件3及び隣家への進入に利用されている。お互いに金銭の授受はない。詳細は現況調査報告書に記載されている。 ・ 物件1の北側入口付近に電柱が設置されている。何年かに一度賃料が支払われ分配を受けているとのことである。 ・ 玄関前の排水桝周りが地盤沈下しているとのことである。	

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） 平成8年10月23日 新築 経過年数 29 年程度 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 : 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	やや劣る
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。 ・犬を一匹飼っているとのことである。 ・玄関ホールの床と壁に補修の跡が見られた。 ・壁クロスにキズや汚れが複数見られた。 ・2階南側洋室の床にやや傾きが見られた。 ・2階洋室及びトイレのドアが擦れたようなキズが廊下に見られた。

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	26,500	0.10	41.25	-	110,000
2	26,500	0.90	128.72	0.90	2,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加東-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/㎡)
 $45,600 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/174 \approx 26,500$

◇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
 $100/103 \times 100/100 \times 100/169 \times 100/100 \approx 100/174$

イ 個別格差：物件1利用状況等(0.10) 物件2間口狭小、やや不整形、行止まり道路等(0.90)

ウ 地 積：物件1登記記載地積持分 $165\text{㎡} \times 1/4$ 物件2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	92.74	0.05	740,000

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、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

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
2	2,760,000	0.50	法定地上権	1,380,000

(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
2	2,760,000	-1,380,000		1.00	0.70	970,000
3	740,000	+1,380,000	1.00	1.00	0.70	1,480,000
1	110,000	-0		1.00	0.70	80,000
一 括 価 格 (合 計)						2,530,000

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 (加東-3)

所 在 : 兵庫県加東市藤田1767番2

価 格 : 45,600円/㎡

位 置 : JR線「社町」駅より道路距離6km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 202㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかハイツも見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 0円 (×1/4)

物件2 : 1,946,246円

物件3 : 1,667,647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 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 加東市山国字天狗山

地 番 2006番40

地 目 公衆用道路

地 積 165平方メートル

共有者 B 持分80分の2

共有者 C 持分80分の1

共有者 D 持分80分の1

共有者 A 持分80分の16

2 所 在 加東市山国字天狗山

地 番 2006番182

地 目 宅地

地 積 128.72平方メートル

共有者 B 持分20分の2

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

共有者 A 持分20分の16

3 所 在 加東市山国字天狗山2006番地182

家屋 番号 2006番182

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

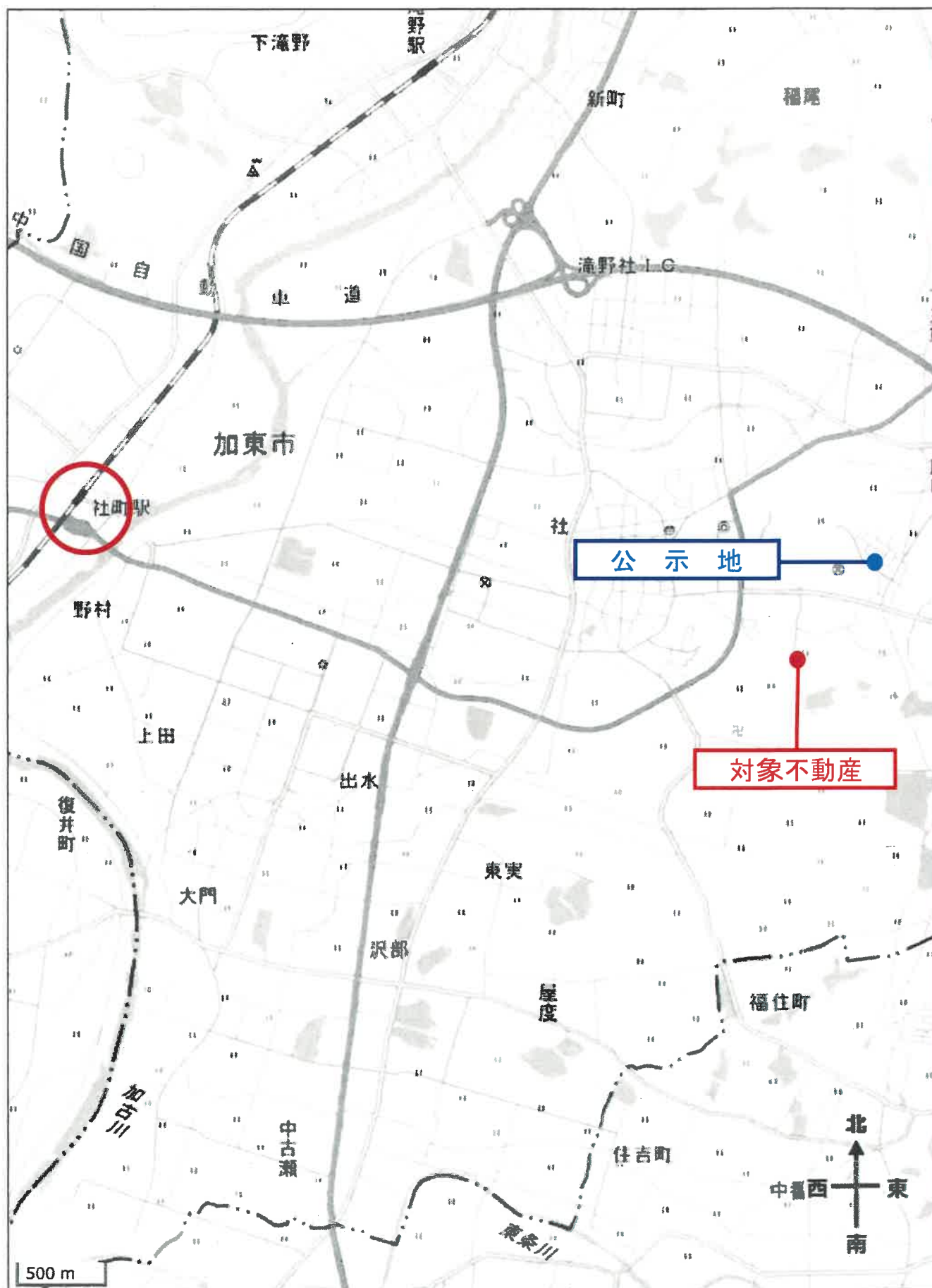
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 42.23平方メートル

共有者 B 持分20分の2

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

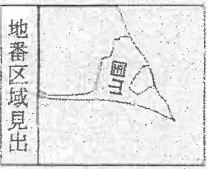
共有者 A 持分20分の16



イ 2006-33
ロ 2006-171



(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				地番		2006番182			
出縮	力尺	縮尺不明	精度分	乙二	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。

令和7年6月5日
神戸地方法務局社支局
登記官

前・新
-40

後・新

W 2006-40

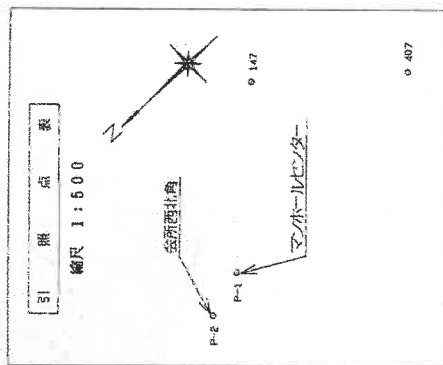
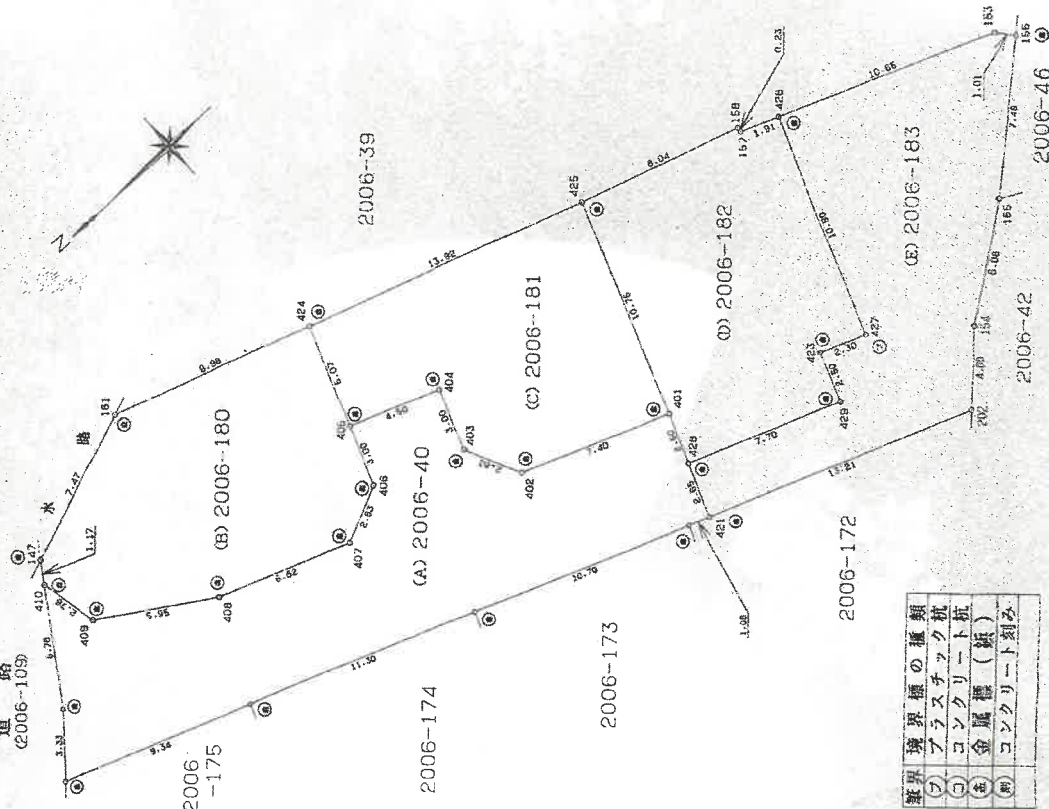
(B) 2006-180 ~
(C) 2006-183

地積測量図

P. 7. 23

土地の所在
加東郷社呼山国字天狗山

道路
(2006-109)



引張点間の距離		引張点間の方位	
引張点	引張点種類	X	Y
P. 1	マールセンター	3.989	2.193
P. 2	全所西北角	0.000	0.000
引張点間の距離		引張点間の方位	
P. 1	境界点	17.84m	24.44m
P. 2	境界点	22.06m	28.92m

境界線の種類
(1) プラスチック杭
(2) コンクリート杭
(3) 金属標(鉄)
(4) コンクリート刻み

作製者

申請人
(平成8年7月12日作成)

縮尺
1/250

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6月5日 神戸地方方法務局社支局

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した断面である。
令和7年6月5日 神戸地方裁判所支部

登記官

8.7.23
地積測量図

(A) 2006-180
(B) 2006-180
(C) 2006-183

加東郡山国字天狗山

土地の所在

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B) 2006-180	424	()	32.833	15.732	9.98	424-161
	161	()	28.488	6.745	7.47	161-147
	147	()	21.790	3.431	1.17	147-410
	410	()	20.638	3.613	2.78	410-409
	409	()	19.045	5.889	6.62	409-408
	408	()	20.192	11.720	2.83	408-407
	407	()	22.780	17.824	3.00	407-406
	406	()	25.405	18.885	5.07	406-405
	405	()	26.166	17.713		405-424
	424	()	32.833	15.732		
		倍面積 面積 坪数	261.103036 130.5515180 39.491		地積	130.55 m ²
(C) 2006-181	425	()	38.891	28.261	13.92	425-424
	424	()	32.833	15.732	5.07	424-405
	405	()	28.166	17.713	4.50	405-404
	404	()	29.925	21.857	3.00	404-403
	403	()	27.164	23.029	2.83	403-402
	402	()	26.103	25.653	7.40	402-401
	401	()	28.993	32.462	10.75	401-425
	425	()	38.891	28.261		
		倍面積 面積 坪数	240.412977 120.2064886 36.362		地積	120.20 m ²
(D) 2006-182	426	()	42.938	37.409	1.91	426-157
	157	()	42.212	35.639	0.23	157-158
	158	()	42.390	35.497	8.04	158-425
	425	()	38.891	28.261	10.75	425-401
	401	()	28.993	32.462	2.50	401-428
	428	()	26.691	33.439	7.70	428-429
	429	()	29.701	40.531	2.50	429-423
	423	()	32.603	39.554	2.30	423-427
	427	()	32.901	41.669	10.90	427-426
	426	()	42.938	37.409		
		倍面積 面積 坪数	257.449272 128.7246360 38.939		地積	128.72 m ²

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B) 2006-183	156	()	46.860	48.265	1.01	156-153
	153	()	46.976	47.259	10.85	153-426
	426	()	42.938	37.409	10.90	426-427
	427	()	32.901	41.669	2.30	427-423
	423	()	32.003	39.554	2.50	423-428
	428	()	29.701	40.531	2.65	428-421
	421	()	26.691	33.439	13.21	421-202
	202	()	24.250	34.475	4.00	202-154
	154	()	29.408	46.631	6.06	154-155
	155	()	33.412	46.688	7.49	155-156
	156	()	39.404	47.570		
		倍面積 面積 坪数	46.860 301.085323 150.5426615	48.265 45.539	地積	150.54 m ²
(A) 2006-40		公積地	695.1484500			
		総計	530.0253040			
		残地	165.1231460			165.12 m ²
		坪数	49.949			

*使用機種名 JEC GEO STATION システム
*公 式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

作製者

(平成8年7月12日作製)

申請人

縮尺

1/

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6月5日 神戸地方法務局社支局

令和7年6月5日

神戸地方法務局社支局

發售中

請求番号：4-3

各階平面圖

家屋番号

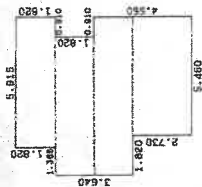
182

建 物 圖 面

8.10.28

加東郡山國字天狗山2006番地182

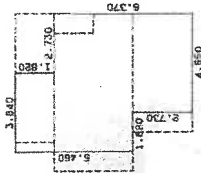
建物の所在



125

表積求

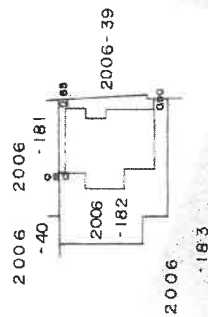
1.820	×	5.915	=	10.765300
1.820	×	6.370	=	11.593400
1.820	×	7.280	=	13.249600
2.730	×	5.460	=	14.905800
合 計				50.514100
床面積				50.51 m ²



2 總覽

求積表

1.820	×	3.640	=	6.624800
3.640	×	6.570	=	23.196800
2.730	×	4.550	=	12.421500
合計				42.233100
床面積				42.23 m ²



作者

縮尺	250
----	-----

申請人

206017

縮尺

 $\frac{1}{500}$

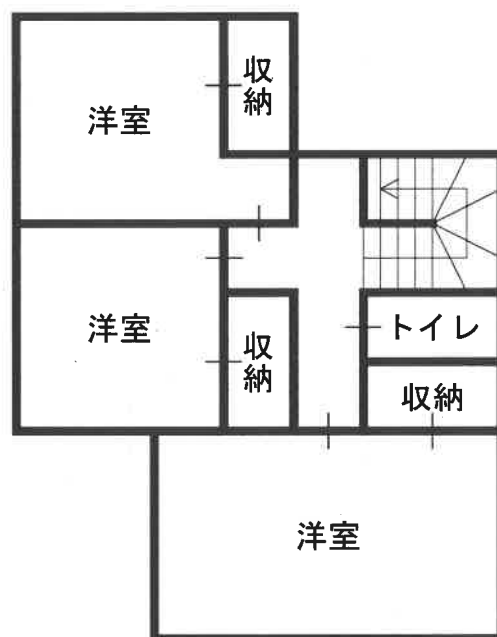
A3をA4に縮小

建物間取図

令和7年（ケ）第20012号



1 階



2 階



