

# 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 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 2 月 12 日から<br>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<br>場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 3 月 18 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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 目 録

|   |        |                                    |
|---|--------|------------------------------------|
| 2 | 所 在    | 加西市市村町字大歳前                         |
|   | 地 番    | 401番・410番合併                        |
|   | 地 目    | 宅地                                 |
|   | 地 積    | 429.00平方メートル                       |
| 4 | 所 在    | 加西市市村町字大歳前401番地・410番地合併            |
|   | 家屋 番号  | 401番                               |
|   | 種 類    | 居宅                                 |
|   | 構 造    | 鉄骨造陸屋根2階建                          |
|   | 床 面 積  | 1階 127.95平方メートル<br>2階 76.38平方メートル  |
|   | (現況)   |                                    |
|   | 床 面 積  | 1階 約157.95平方メートル<br>2階 76.38平方メートル |
|   | (附属建物) |                                    |
|   | 符 号    | 1                                  |
|   | 種 類    | 居宅                                 |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造スレート葺平家建                      |
|   | 床 面 積  | 40.52平方メートル                        |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月18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2、4】

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2、4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

---

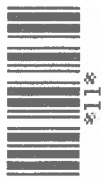
---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

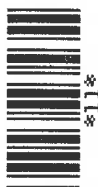
### 《 注 意 書 》

- 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

2 所 在 加西市市村町字大歳前  
地 番 401番・410番合併  
地 目 宅地  
地 積 429.00平方メートル

4 所 在 加西市市村町字大歳前401番地・410番地合併  
家屋 番号 401番  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 127.95平方メートル  
2階 76.38平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約157.95平方メートル  
2階 76.38平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 40.52平方メートル



令和7年(ケ)第20005号

令和7年 5月26日受理

令和7年 7 月 7 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

## 物件2、4

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

2 所 在 加西市市村町字大歳前  
地 番 401番・410番合併  
地 目 宅地  
地 積 429.00平方メートル

4 所 在 加西市市村町字大歳前401番地・410番地合併

家屋 番号 401番  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 127.95平方メートル  
2階 76.38平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 40.52平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 住居表示           | 加西市市村町401番地                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 土地             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                          |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                            |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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4                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約157.95㎡ (2階はそのまま) |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                      |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を、居宅(空き家)として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                          |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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  
 ( 2 枚目)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■亡Aの妻             | <p>1 本件建物には亡Aが私とともに2023年7月まで住んでいました。</p> <p>2 本件建物は、増築されて、お風呂の位置が変わっています。以前お風呂があった場所はトイレになっています。このほかにも増築箇所があります。</p> <p>3 2階西側の二間続きの部屋は壁をぶち抜いて一部屋にしています。</p> <p>4 階段付近の造作ですが、亡Aが暖房効率を上げるために階段から2階に暖気が上がらないようにしようとしたものです。</p> <p>5 附属建物は鉄骨の2階部分の平家建ですが、付属の階段が錆びていて危険なため、主たる建物の2階のベランダからも行けるようにしています。</p> <p>6 本件土地の境界について争いは特にありません。</p> |

(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 本件建物については以下のとおり

- ① 外壁の汚れや劣化、軒裏の板の腐食がある。
- ② 部屋の内部から見える鉄骨が天井付近で雨漏りか湿気のため天井にカビが複数見られた。
- ③ トイレ付近の床にカビが見られた。また、洗面台の下の床に穴が見られた。
- ④ 増築部分の和室のたたみにたわみが見られた。

全体的に経年による劣化が見られ、屋根は陸屋根のため見ることはできないが、各所で雨漏りが発生していると思われる。また、増築部分は亡Aが自身で行っているため、専門家によるような強度等が確保されているか不明な点がある。

3 敷地内に物置があるが、置いただけの動産と認められる。

(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 5 月 2 7 日 (火)<br>15:14-15:15 | 執行官室 (電話発信) | 債権者担当者から聴取調査                                |
| 令和 7 年 5 月 2 8 日 (水)<br>10:08-10:35 | 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 1 1 0 円) |
| 令和 7 年 5 月 3 0 日 (金)<br>11:46-11:54 | 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 6 月 6 日 (金)<br>10:54-11:36   | 物件所在地       | 物件立入調査、関係者に聴取調査、評価人同行、写真撮影                  |

(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    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   | 所在   | 加西市市村町字大歳前 |           |           |          | 地番 | 401番・410番合併 |      |           |  |
| 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 | 方位不明      |  |

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12年10月13日

公用

各階平面図

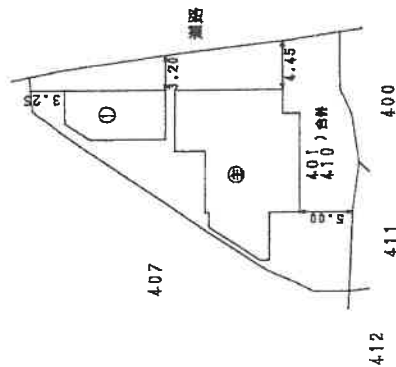
建物図面

12.10.13

401

家屋番号

建物の所在  
加西市市村町字大歳前401番地，410番地（合併）



作製者

2年 9月 28日(作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(印)印図(縮)

604515

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

( 7 枚目)

請求番号：6-6

(1/2)

登記年月日：平成12年10月13日

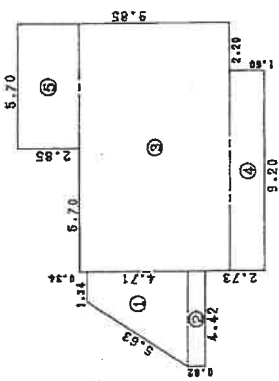
各階平面図

建物図面  
各階平面図  
12.10.13

家屋番号 401

建物の所在 加西市市村町字大歳前401番地、410番地（合併）

主たる建物 1階

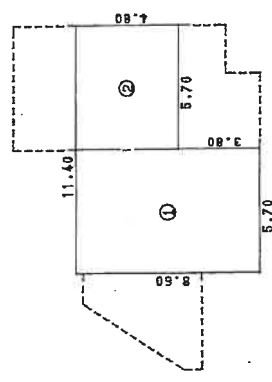


求積表

|   |                              |           |
|---|------------------------------|-----------|
| ① | ( 4.42 + 1.34 ) × 4.71 / 2 = | 13.56480  |
| ② | 4.42 × 0.82 =                | 3.6244    |
| ③ | 11.40 × 7.00 =               | 79.8000   |
| ④ | 9.20 × 1.60 =                | 14.7200   |
| ⑤ | 5.70 × 2.85 =                | 16.2450   |
| 計 |                              | 127.95120 |

床面積 127.95 m²

主たる建物 2階

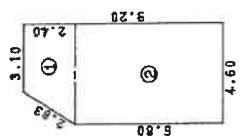


求積表

|   |               |         |
|---|---------------|---------|
| ① | 5.70 × 8.60 = | 49.0200 |
| ② | 5.70 × 4.80 = | 27.3600 |
| 計 |               | 76.3800 |

床面積 76.38 m²

附属建物 (付1)



求積表

|   |                              |          |
|---|------------------------------|----------|
| ① | ( 4.60 + 3.10 ) × 2.40 / 2 = | 9.24000  |
| ② | 4.60 × 6.80 =                | 31.2800  |
| 計 |                              | 40.52000 |

床面積 40.52 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

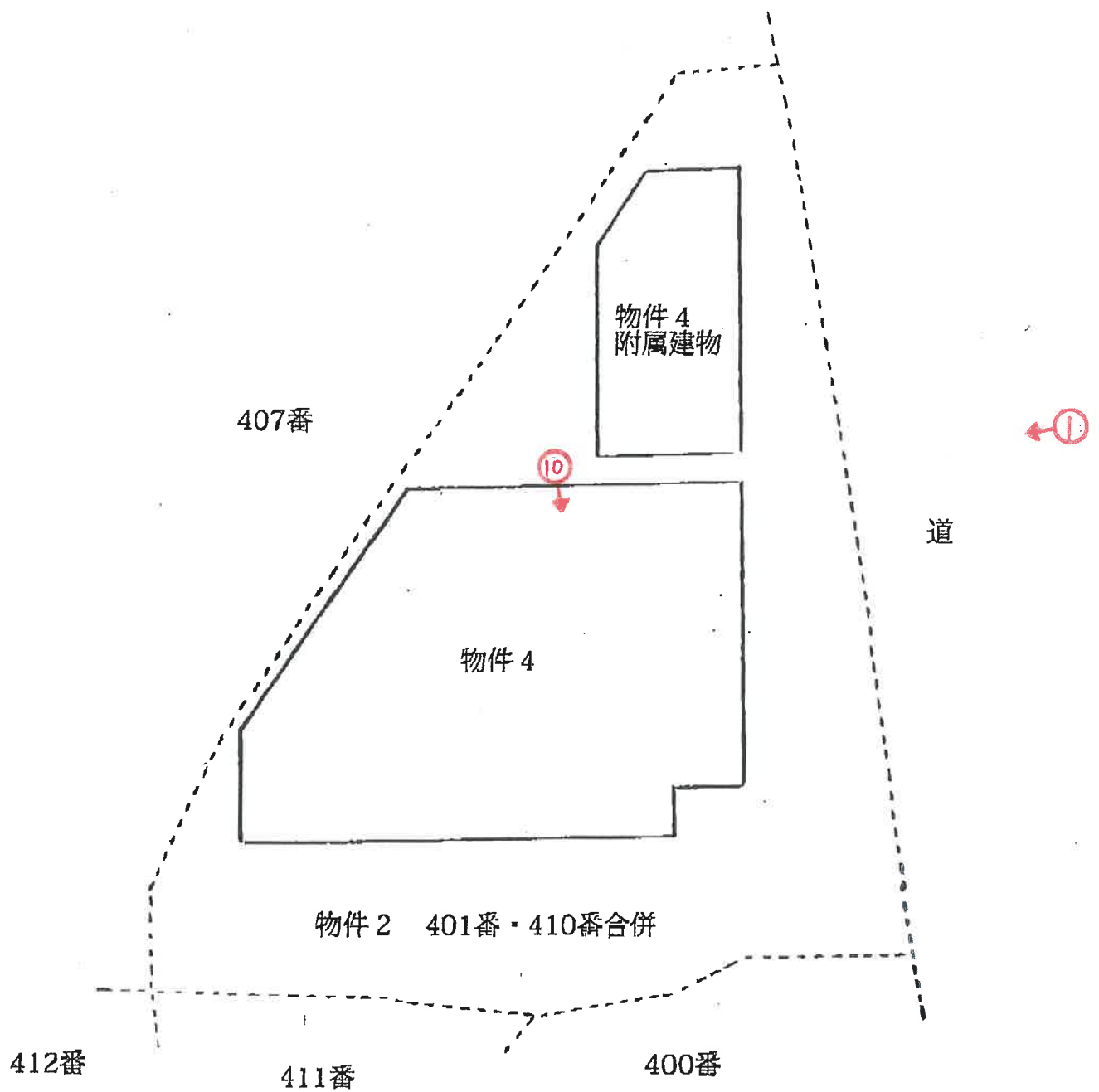
(通印用紙)

604516

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

# 地形及び建物配置図

(⑩は写真番号および撮影位置・方向)

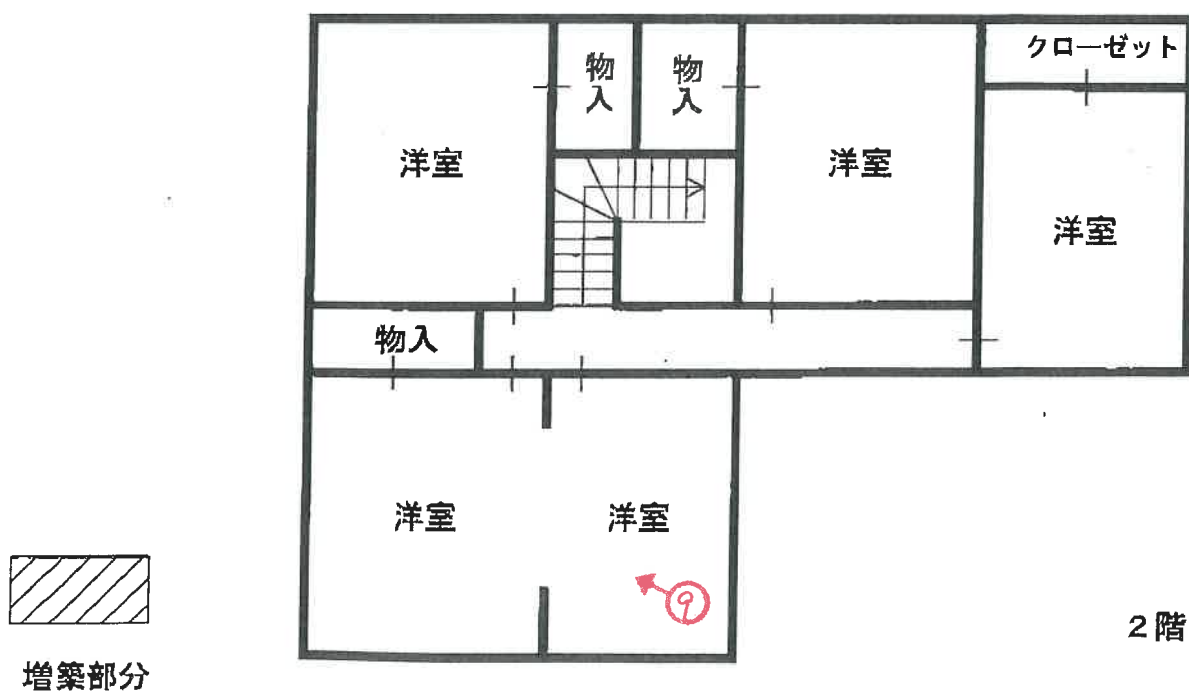
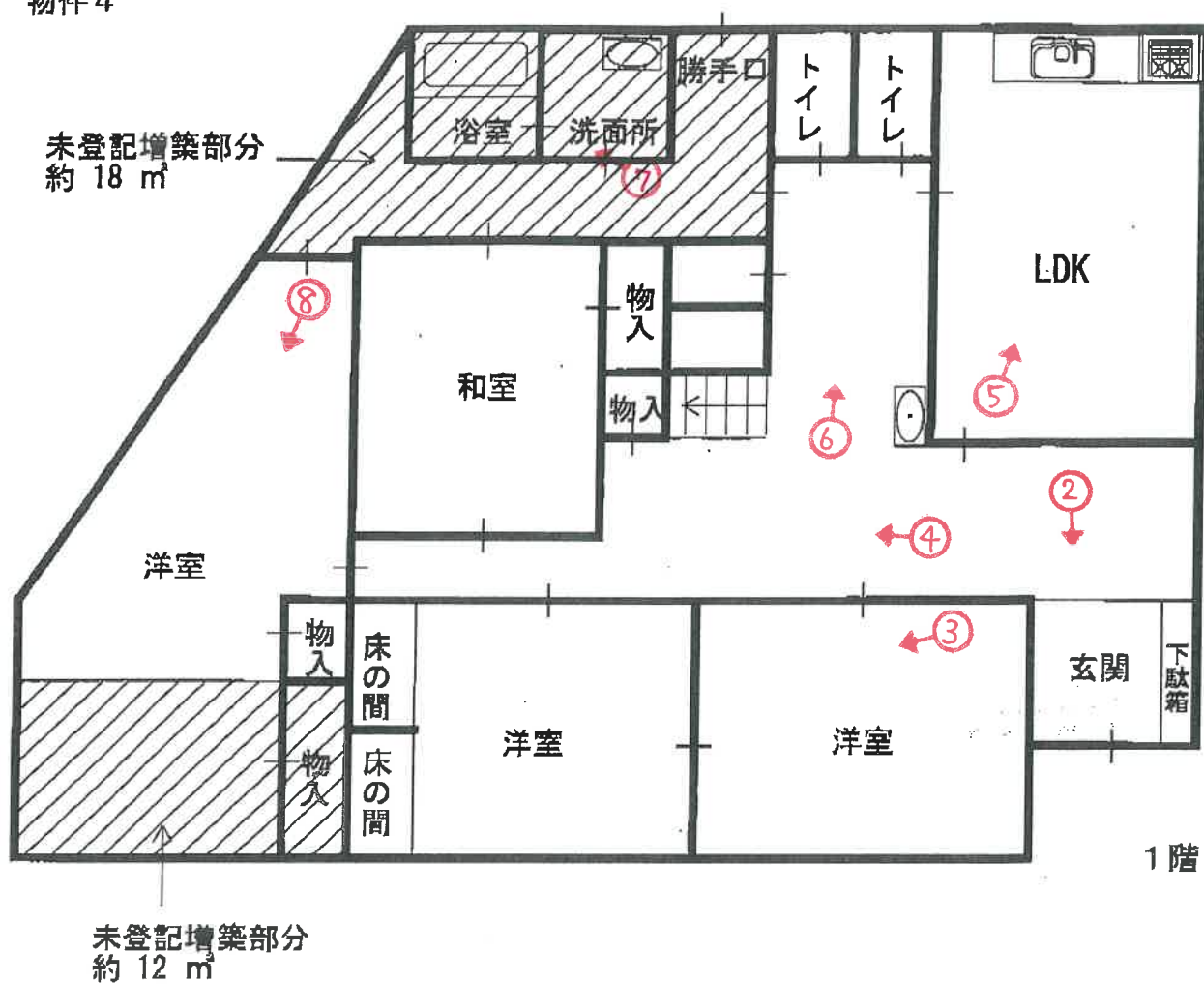


### 建物間取図

令和7年（ケ）第20005号

物件 4

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



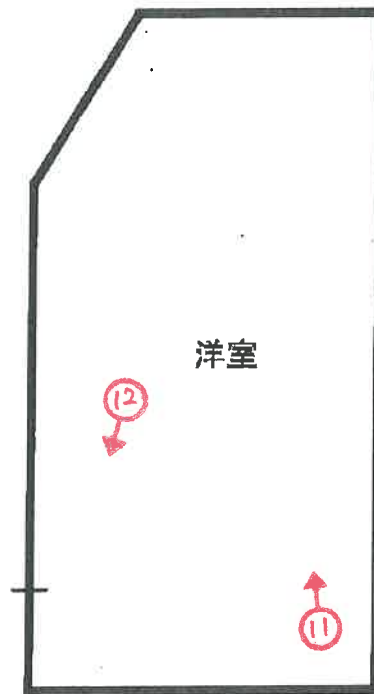
( 10 枚目)

# 建物間取図

令和7年(ケ)第20005号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

## 物件4 附属建物1



( 11 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9

( 14 枚目 )



10



11



12

( 15 枚目 )

令和 7 年 (ケ) 第 20005 号  
物件 2 ・ 4  
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 7 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2,290,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件2(土地)     | 金770,000円   |
| 物件4(建物)     | 金1,520,000円 |

- 1 一括価格は、物件2・4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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                 |
|----|------------------------------------|------------|---------------------|
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 物件目録記載のとおり |                     |
| 4  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 物件目録記載のとおり | 1階 約157.95㎡(約30㎡増築) |
|    | 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2）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                          |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 北条鉄道線 北条町駅の北西方 約2km（道路距離）<br>（附属資料位置図参照）                                                                                                                                                                                 |                                                 |
| 付 近 の 状 況                                                       | 農家住宅が多い既成住宅地域                                                                                                                                                                                                            |                                                 |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                               | 市街化調整区域<br>指定なし<br>60 %<br>200 %<br>防火指定なし<br>— |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 429.00 m <sup>2</sup> の 三角地                                                                                                                                                                                           |                                                 |
| 接面道路の状況                                                         | 東側 約3m道路 （建築基準法上の道路でない）                                                                                                                                                                                                  |                                                 |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | 物件2は物件4の建物の敷地                                                                                                                                                                                                            |                                                 |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 なし<br>下 水 道 あり （農集コムユプラ）<br>（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                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・特別指定区域 市村町地区 地域活力再生等区域である。</li> <li>・兵庫県ハザードマップによると、一部 山腹崩壊危険区域に指定されているようにみられる。</li> <li>・前面道路は公図上 里道とみられる。</li> </ul> |                                                 |

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日（登記記載） 昭和55年10月20日 新築</p> <p>経過年数 45 年程度</p> <p>経済的残存耐用年数 一 年程度</p> <p>※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 仕 様             | <p>構 造 : 鉄骨造</p> <p>屋 根 : 陸屋根</p> <p>外 壁 : 吹付等</p> <p>内 壁 : 板貼・クロス壁等</p> <p>天 井 : 合板・クロス等</p> <p>床 : フローリング・カーペット・タタミ等</p> <p>設 備 : 特にない</p> <p>そ の 他 : 特にない</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 床面積（現況）         | 目的物件記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 現況用途等           | <p>現況用途： 居宅</p> <p>間取り： 附属資料建物間取図のとおり</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 品 等             | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿使用等の有無<br/>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。</li> <li>・附属建物<br/>符号：1<br/>建築年月日：（登記記載）平成12年2月27日新築<br/>経過年数：25年程度<br/>経済的残存耐用年数：5年程度</li> <li>・外壁の汚れや劣化、軒裏の板の腐食がある。</li> <li>・天井にカビが複数見られた。</li> <li>・トイレ付近の床にカビ、洗面台の下に床に穴が見られた。</li> <li>・屋根は陸屋根のため見ることはできないが、各所で雨漏りが発生していると思われる。また、増築部分はⅡAが行っているため適切な強度等が確保されているか不明である。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 2   | 15,900               | 0.50            | 429.00          | 0.90      | 3,070,000                |
|     |                      |                 |                 |           |                          |
|     |                      |                 |                 |           |                          |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加西-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/㎡)  
 $13,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/81 \div 15,900$

◇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  
 $100/100 \times 100/100 \times 100/81 \times 100/100 \div 100/81$

イ 個別格差：建築基準法上の道路でない、不整形等(0.50)

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4）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 4    | 160,000             | 約 234.33           | 0.05     | 1,870,000            |
| 附属建物 | 100,000             | 40.52              | 0.13     | 530,000              |
|      |                     |                    |          |                      |
|      |                     |                    |          |                      |
|      |                     |                    |          | 計 2,400,000          |

ウ 現価率

物件4

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。

附属建物

経過年数25年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数30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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.4) \div 0.13$

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|-----|--------------------|---------------|-------|--------------------|
| 2   | 3,070,000          | 0.40          | 法定地上権 | 1,230,000          |
|     |                    |               |       |                    |
|     |                    |               |       |                    |
|     |                    |               |       |                    |

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番 号           | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| 2             | 3,070,000           | -1,230,000                      |                     | 0.60           | 0.70            | 770,000                  |
| 4<br>附属建物含    | 2,400,000           | +1,230,000                      | 1.00                | 0.60           | 0.70            | 1,520,000                |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
| 一 括 価 格 (合 計) |                     |                                 |                     |                |                 | 2,290,000                |

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、山腹崩壊危険区域の指定の可能性、地域の衰退、再建築困難等

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 (加西-5)  
所 在 : 兵庫県加西市鴨谷町字中垣内1154番1  
価 格 : 13,000円/㎡  
位 置 : 北条鉄道線「北条町」駅より道路距離2.7 k m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 380㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南側幅員3m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 : 農家住宅、工場等の見られる既成住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)  
物件2 : 3,861,000円  
物件4 : 4,377,914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 地形及び建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

~~所 在 加西市市村町字狭間  
 地 番 128 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 118.91 平方メートル~~

2 所 在 加西市市村町字大歳前  
 地 番 401 番・410 番合併  
 地 目 宅地  
 地 積 429.00 平方メートル

~~3 所 在 加西市市村町字狭間128番地1  
 家屋 番号 128 番 1  
 種 類 作業場  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 129.36 平方メートル  
 2階 129.36 平方メートル~~

4 所 在 加西市市村町字大歳前401番地・410番地合併  
 家屋 番号 401 番  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
 床 面 積 1階 127.95 平方メートル  
 2階 76.38 平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 40.52平方メートル



|              |     |            |            |                          |                      |          |      |            |           |
|--------------|-----|------------|------------|--------------------------|----------------------|----------|------|------------|-----------|
| 請求<br>部 分    | 所 在 | 加西市市村町字大歳前 |            |                          |                      | 地 番      | 400番 |            |           |
| 出 縮          | 力 尺 | 縮尺不明       | 精 度<br>区 分 | 座 標<br>系 又<br>番 号<br>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<br>年 月 日 |     |            |            |                          | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |          |      | 補 事<br>記 項 | 方位不明      |

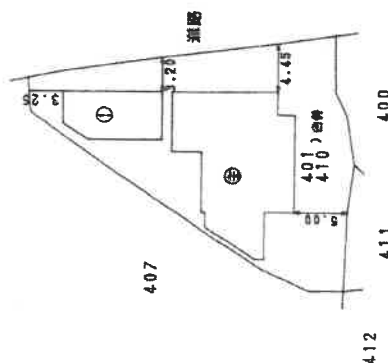
登記年月日：平成24年10月13日

各階平面図

建物図面  
各階平面図 12.10.13

家屋番号 401

建物の所在 加西市市村町字大森前401番地、410番地（合併）



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

12年 9月28日作製

(組印製図)

604515

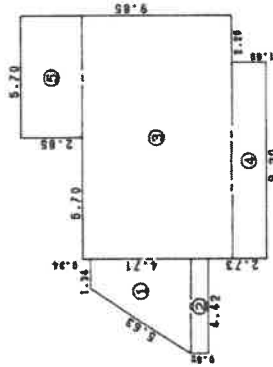
各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図 12.10.13

家 屋 番 号 401

建物の所在 加西市市村町字大森前401番地、410番地（合併）

主たる建物 1 階

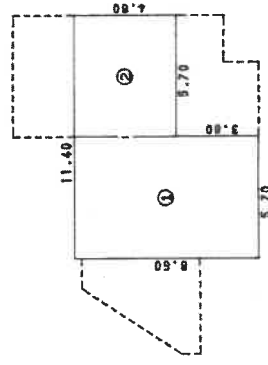


収 縮 率

|   |                              |           |
|---|------------------------------|-----------|
| ① | ( 4.42 × 1.34 ) × 4.71 / 2 = | 13.55480  |
| ② | 4.42 × 0.82 =                | 3.6244    |
| ③ | 11.40 × 7.00 =               | 79.8000   |
| ④ | 9.20 × 1.80 =                | 14.7200   |
| ⑤ | 5.70 × 2.85 =                | 16.2450   |
| 計 |                              | 127.95420 |

床面積 127.95㎡

主たる建物 2 階



収 縮 率

|   |               |         |
|---|---------------|---------|
| ① | 5.70 × 8.60 = | 49.0200 |
| ② | 5.70 × 4.80 = | 27.3600 |
| 計 |               | 76.3800 |

床面積 76.38㎡

収 縮 率

|   |                              |          |
|---|------------------------------|----------|
| ① | ( 4.60 × 3.10 ) × 2.40 / 2 = | 9.24000  |
| ② | 4.60 × 6.80 =                | 31.2800  |
| 計 |                              | 40.52000 |

床面積 40.52㎡

作 製 者

平成12年 9月 28日(作製)

縮 尺 1/250

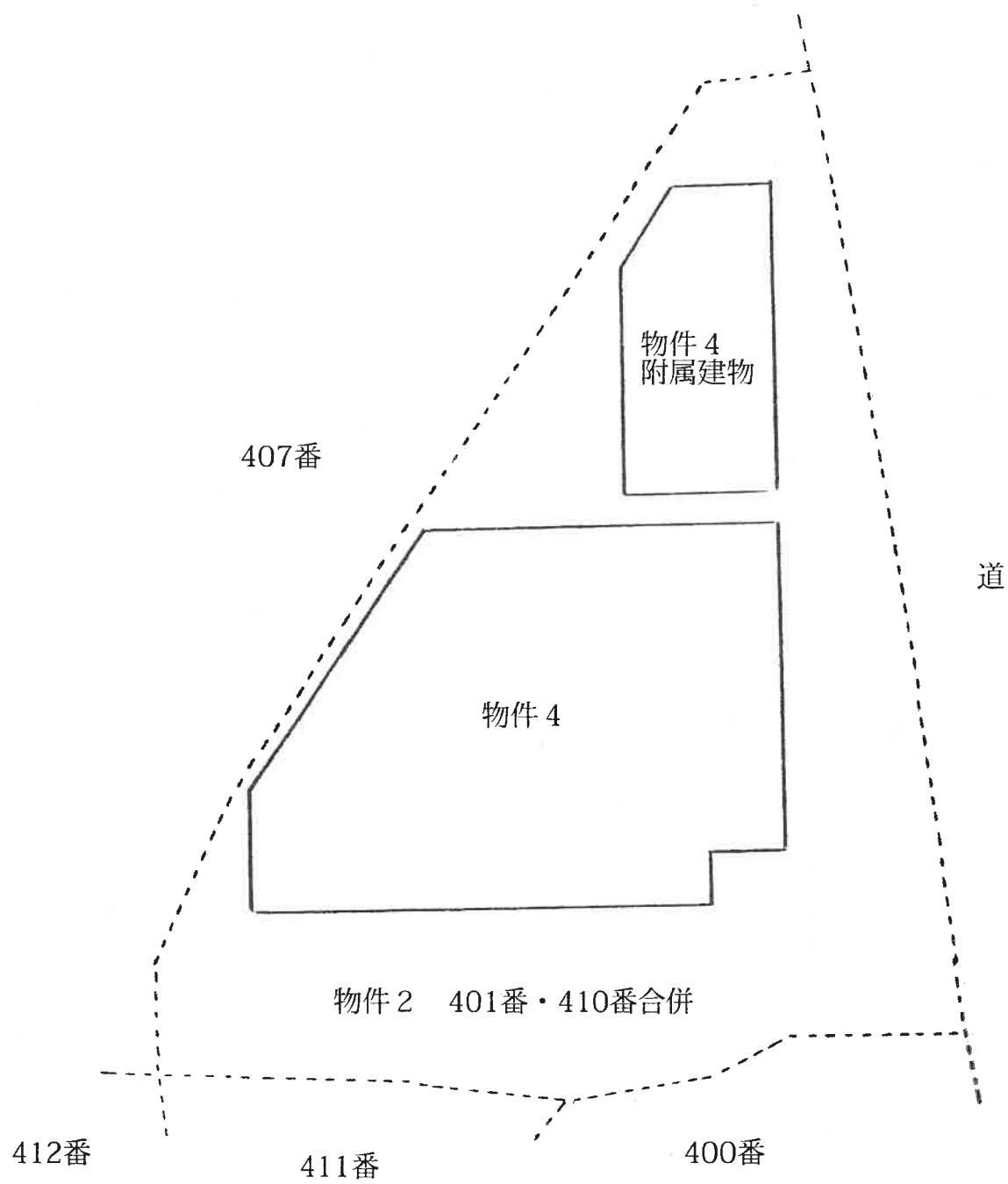
申 請 人

(加印願附)

604516

縮 尺 1/250

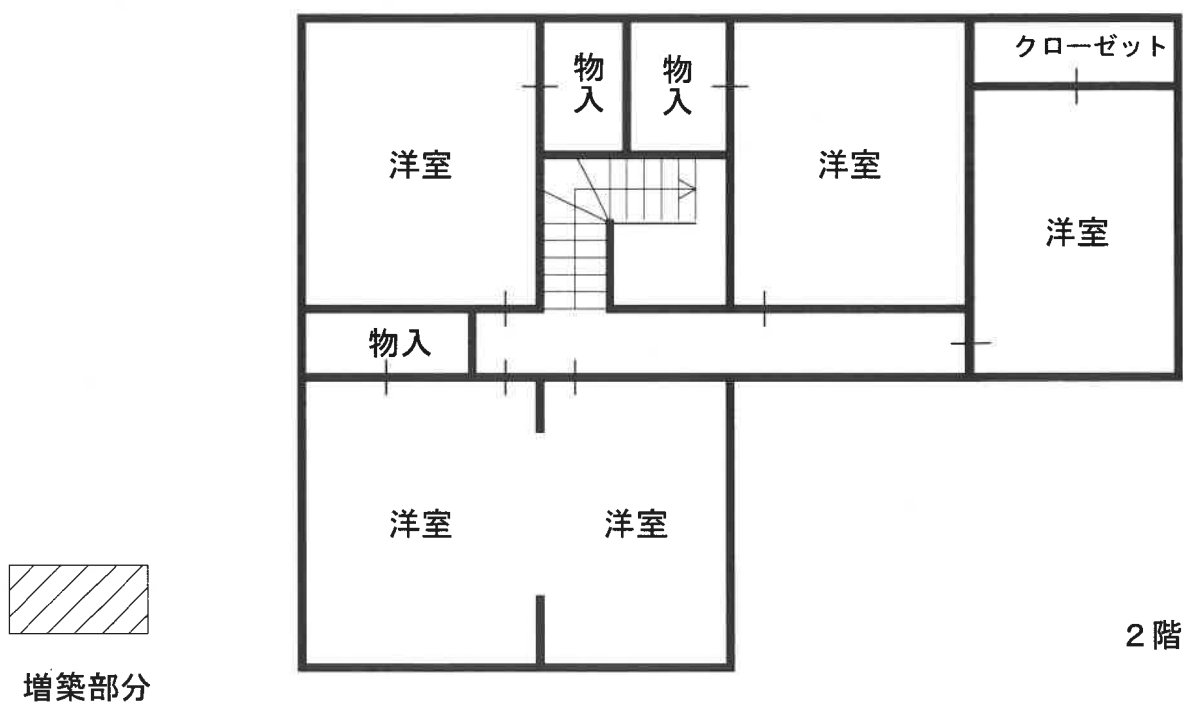
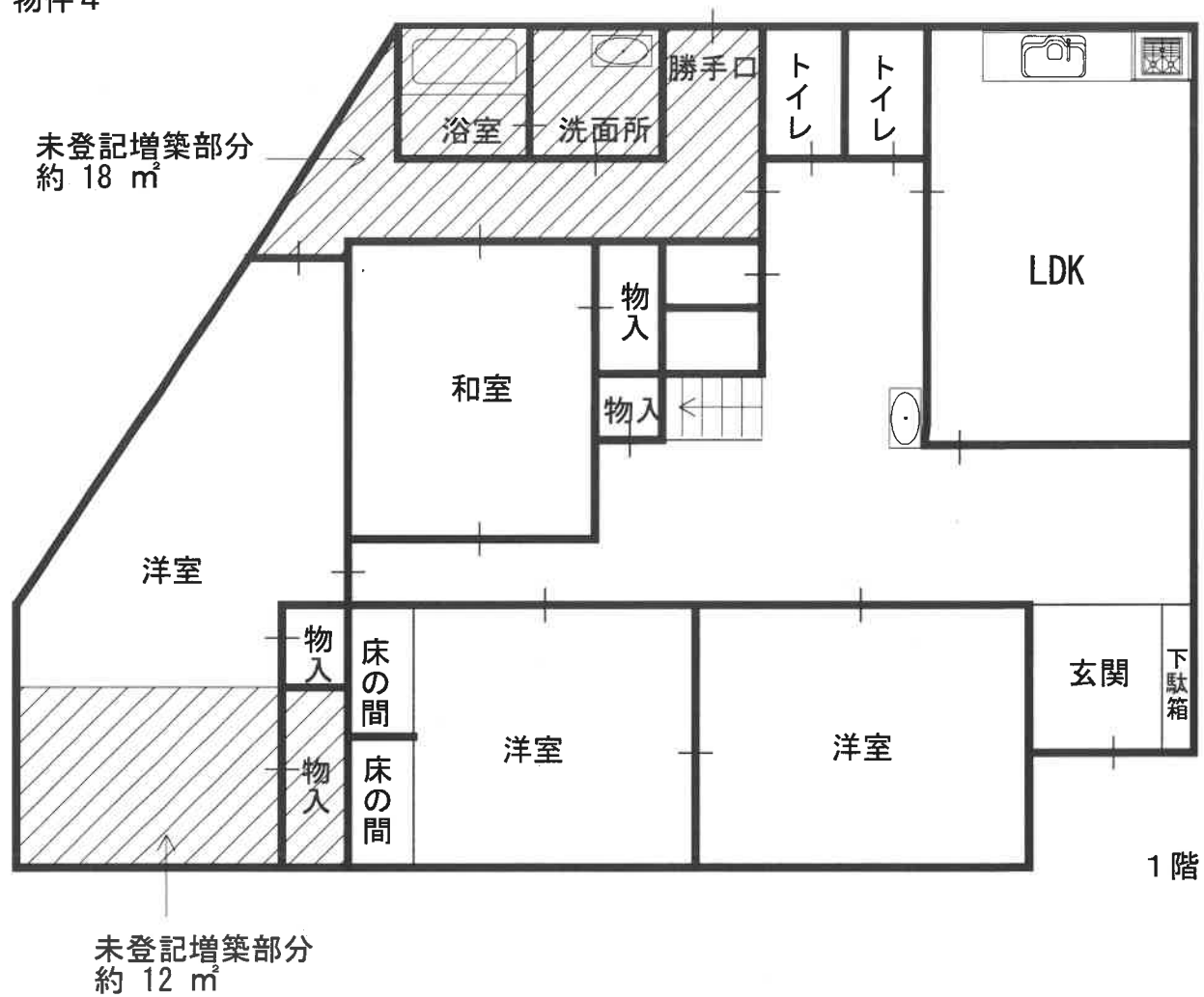
## 地形及び建物配置図



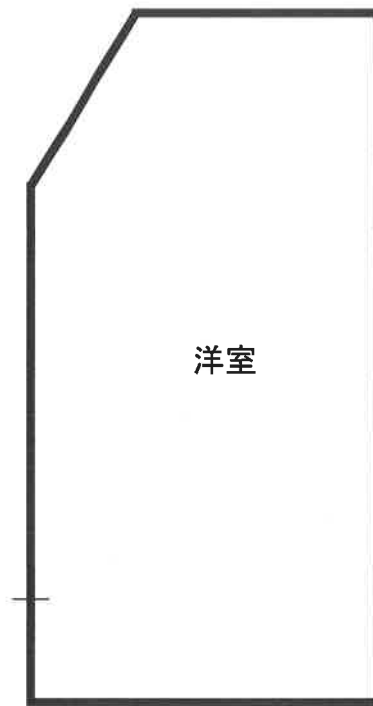
# 建物間取図

令和7年（ケ）第20005号

## 物件4



物件4 附属建物1









附属建物

