

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, 2	9, 890, 000 7, 912, 000	一括	1, 978, 000	54, 574	15, 286
1	3, 690, 000				
2	6, 200, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 加古郡播磨町古田一丁目 | |
| | 地 番 | 6 7 6 番 3 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 5 . 9 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古郡播磨町古田一丁目 6 7 6 番地 3 7 | |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 3 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 0 . 6 5 平方メートル |
| | | 2階 | 5 6 . 7 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月31日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

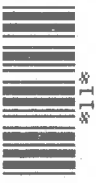
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 加古郡播磨町古田一丁目 | |
| | 地 番 | 6 7 6 番 3 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 5 . 9 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古郡播磨町古田一丁目 6 7 6 番地 3 7 | |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 3 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 0 . 6 5 平方メートル |
| | | 2階 | 5 6 . 7 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第 75号
令和7年 8月12日受理
令和7年 9月11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 | 加古郡播磨町古田一丁目 | |
| | 地 番 | 6 7 6 番 3 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 5 . 9 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古郡播磨町古田一丁目 6 7 6 番地 3 7 | |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 3 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 0 . 6 5 平方メートル |
| | | 2階 | 5 6 . 7 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	加古郡播磨町古田1丁目4番39-2号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)				
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本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 <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
■債務者兼所有者	1 本件建物には私が住んでいます。 2 玄関のポストに「株式会社Z E T工業」と表示をしていますが、廃業しますので、今後の占有はありません。 3 2階の部屋のドアですが、東の寝室の扉の板が割れて下に引きずるようになったため、外して東の子供部屋内に立てかけています。代わりに西の子供部屋の扉を外して東の寝室に取り付け、東の子供部屋の扉を外して西の子供部屋に取り付けています。よって東の子供部屋の扉がない状態です。 4 壁クロスに複数茶色い汚れがありますが、新築後しばらくして出てきました。樹液のようなものと聞きました。最初は拭いたりしていましたが、そのうち今のようになりました。また、2階の東の寝室の東の壁に穴が開いています。 5 キッチンのIHコンロの温度が上がらず調子が悪いので卓上の物を上に置いて使っています。給湯器の調子も悪く洗面やシャワーのお湯は出ますが、お風呂にお湯を入れようとすると空気が出て入らないのでシャワーしか使えません。 6 ペットは犬を2匹飼っています。留守のときだけゲージに入れています。 7 本件建物は、上記以外で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。

(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 本件建物については以下のとおり
 - ① 2階の東角の雨樋に穴が開いている。また、カーポートの屋根にもキズや穴が見られた。
 - ② 2階東の寝室の壁に穴が開いている。至る所の壁クロスに茶色い汚れが見られた。また、壁クロスによれや裂けも複数見られた。
 - ③ 2階の部屋の扉が付け替えられ、その結果2階の東の子供部屋の扉がなく、西の子供部屋の扉が逆向きにつけられてうまく開閉できなくなっていた。
 - ④ 給湯器の不具合によりお風呂の湯が張れないとのことである。
 - ⑤ 洗面及び浴室は経年以上の汚れが見られた。
 - ⑥ 小屋裏収納及びウッドデッキが設置されている。
- 3 カーポートは土地に定着した構築物と思料する。

(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)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月14日(木) 11:05-11:32	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手交
令和7年8月15日(金) 9:20-9:46	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9月1日(月) 9:48-10:28	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 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

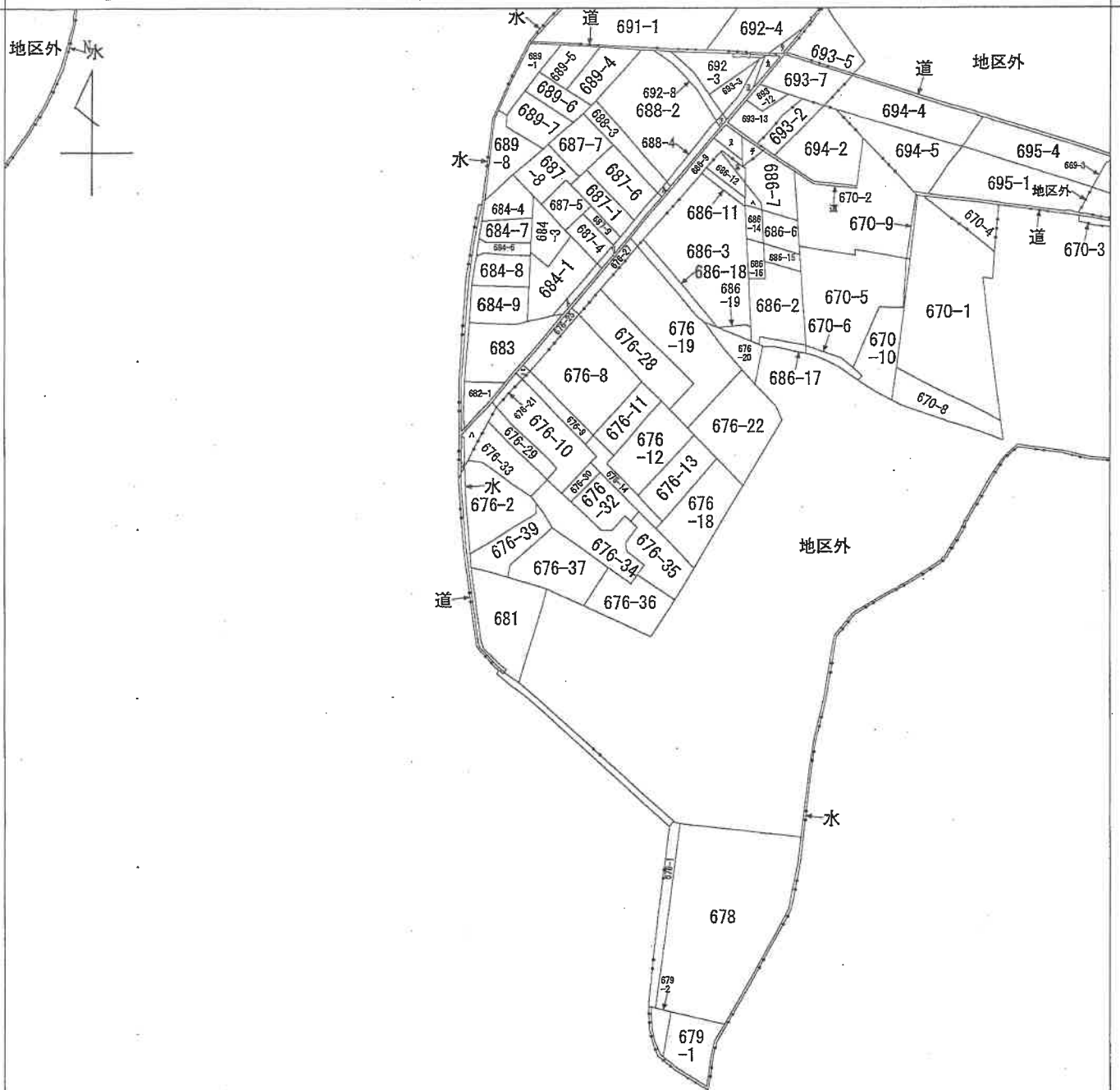
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 北古田2丁目
B 古田3丁目
C 北古田1丁目
D 北古田1丁目
E 古田1丁目
F 古田1丁目

請求部	所 在	加古郡播磨町古田一丁目				地 番	676番37		
出力縮	縮尺不明	精 度 区 分		座標系又は 座番は記号		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

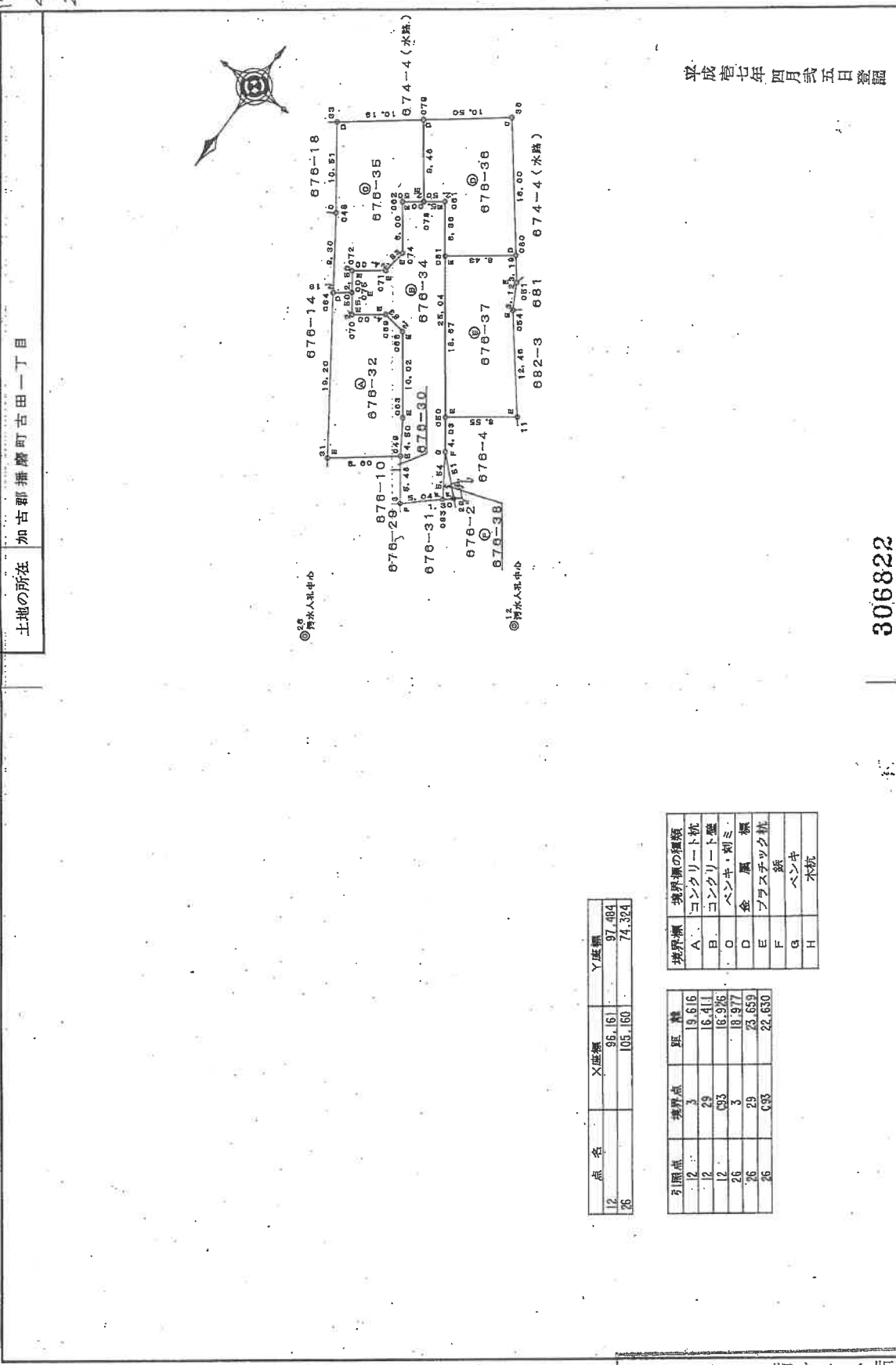
登記年月日：平成17年4月25日

前 676-32

地番 670-32、-34、-38
676-32、-34、-37、676-2

土地の所在 加古郡播磨町古田一丁目

主 地 所 在 図 12-17 4 25
地 積 測 量 図



平成十七年四月十五日登録

306822

点 名	X座標	Y座標
12	95.161	97.484
26	105.160	74.324

引張点	境界点	距離
12	3	19.616
12	29	16.411
12	33	16.936
26	3	18.977
26	29	23.659
26	33	22.630

境界線	境界線の種類
A	コンクリート杭
B	コンクリート杭
O	ベンキ・刺ミ
D	金 属 杭
E	プラスチック杭
F	鉄 線
G	ベンキ
H	木杭

本図面はA:3版をA4版に縮小したものである

作製者

年 4 月 19 日(作製)

申請入

縮尺 1/500

土地積測所在圖圖

070-32、-34--38

地

土地の所在
加古郡播磨町古田一丁目

求積表

地 号	④ 676-32	X_{n-1}	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO				
C64	140.16348211	93.34367930	-10.39572074	-1446.542504
31	122.698276050	85.05057923	-0.33942747	-41.741847
C49	119.512828721	93.00549793	10.09549793	1199.782414
C63	123.514616298	95.081077716	6.095906736	7350.226567
C68	132.815417859	92.951758651	2.951758651	392.039355
C69	135.452876737	99.032855246	-4.710462010	-633.045625
C70	137.045263994	94.363463108	-2.679236349	-363.313267
C75	139.341374198	95.356899997	-1.0191762978	-142.088100
		合計		-291.592907
		合計面積		145.7964535
		地 積		145.79 m ²

地 号	④ 576-34	$\sum X$	$\sum Y$	$\sum X+Y$	$\sum X-Y$	$\sum X \cdot Y$	$\sum (X+Y)^2$	$\sum (X-Y)^2$
NQ	146	45,930,068.91	105,051,777,127	-6,979,912,569	-6,979,912,569	-1023,187,495		
C62	141	40,040,835,117	102,631,660,23	-6,026,065,703	-6,026,065,703	-709,108,619		
C71	140	40,040,934,45	100,023,571,024	-6,306,831,137	-6,306,831,137	-883,240,774		
C72	141	41,637,48,050	94,363,565,686	-5,692,247,016	-5,692,247,016	-801,386,423		
C70	137	40,426,395,94	94,363,463,108	1,676,939,600	1,676,939,600	229,755,310		
C69	135	45,229,57,37	98,032,836,546	4,710,462,010	4,710,462,010	639,045,825		
C68	132	81,541,783,9	99,073,925,118	-2,351,771,563.1	-2,351,771,563.1	-392,030,555		
C63	123	61,461,62,98	95,081,077,716	-6,099,007,736	-6,099,007,736	-750,326,567		
C49	119	61,295,67,92	93,004,043,583	-2,282,065,104	-2,282,065,104	-513,481,729		
C3	112	59,937,93,96	90,789,126,12	2,557,250,259	2,557,250,259	293,051,283		
C93	112	97,808,66,14	95,561,294,642	7,263,154,538	7,263,154,538	819,453,324		
9	117	93,837,56,23	96,041,367,150	4,111,085,538	4,111,085,538	484,486,66		
C50	121	62,740,6,17	99,671,237,624	11,601,713,241	11,601,713,241	141,023,199		
C61	144	57,832,12,10	109,645,030,939	5,739,896,108	5,739,896,108	777,949,016		
				合 計	合 計	-419,333,690		
				合 計 地 積	合 計 地 積	209.55	m ²	

地 号	② 576-35		Y ₁ -1-Y ₁ -1		X ₁ *(Y ₁ -1-Y ₁ -1)	
	NO	Y ₁	X ₁	Y ₁	X ₁	Y ₁
33	18344204	01	696124201	-13	760813146	-2175.150983
C48	48.607715350	97	362607145	-6	359446071	-1241.237779
C54	40.216319211	95	345879130	-2	402407448	-200.770259
C75	39.314374198	95	353699997	3	617657656	419.767871
C71	41.637484501	96	356336886	4	668310127	680.835609
C72	40.045096345	100	025710124	6	306931137	883.240774
C74	41.086105117	102	651680213	5	126067003	709.108619
C82	46.590395891	105	651777127	4	681902065	606.559982
C78	45.534256059	107	346570098	6	561543463	882.456665
C79	54.276972416	111	113120591	-5	650949897	-371.771180
				合 计		-326.842481
				合 计 面 积		163.4212405
				地 块		163.42 * 2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(♂ 枚目)

請求番号：3-9

作者

年4月19日(作製)

人中請

306823

縮尺

平成壹七年 四月貳五日登記

登記年月日：平成17年10月4日

公用

各階平面図

建物平面図

家屋番号 676-37

建物の所在 加古郡播磨町古田一丁目676番地37

平面図 17.10.4

1階

求積表

①	2.275	X	5.915	=	13.4569
②	5.400	X	6.870	=	34.7802
③	2.730	X	4.560	=	12.4215
計					60.6583
床面積	80.65	m			

2階

求積表

①	3.840	X	3.840	=	13.2480
②	6.825	X	6.870	=	43.4752
計					56.7232
床面積	59.72	m			



676-34 (道路)

676-36

676-4

676-37

682-3 681 674-4 (水路)

作製者

年10月 9日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

05印刷部

708885

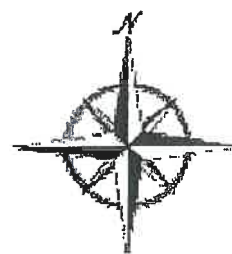
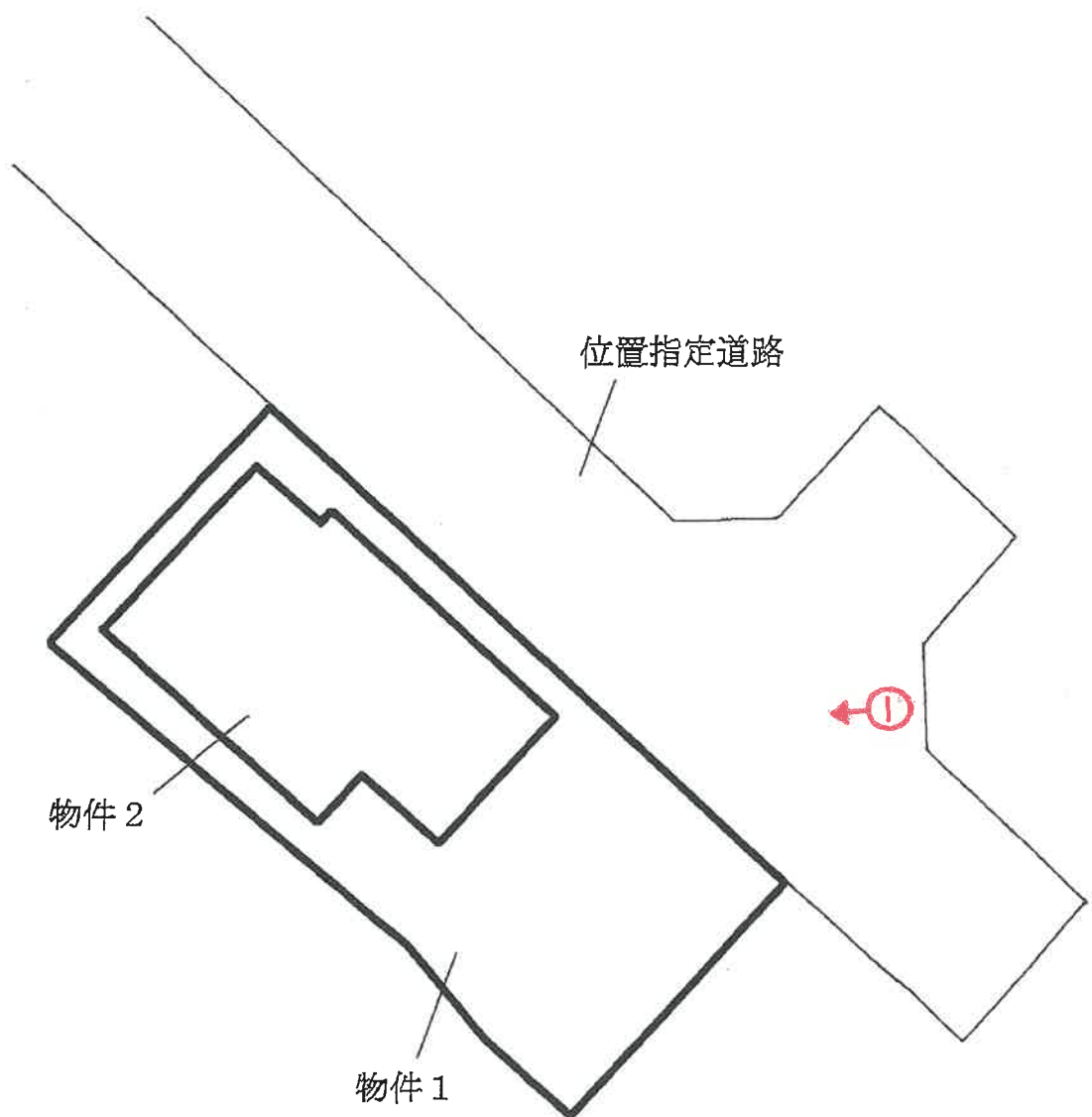
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

請求番号：3-11

土地建物位置関係図

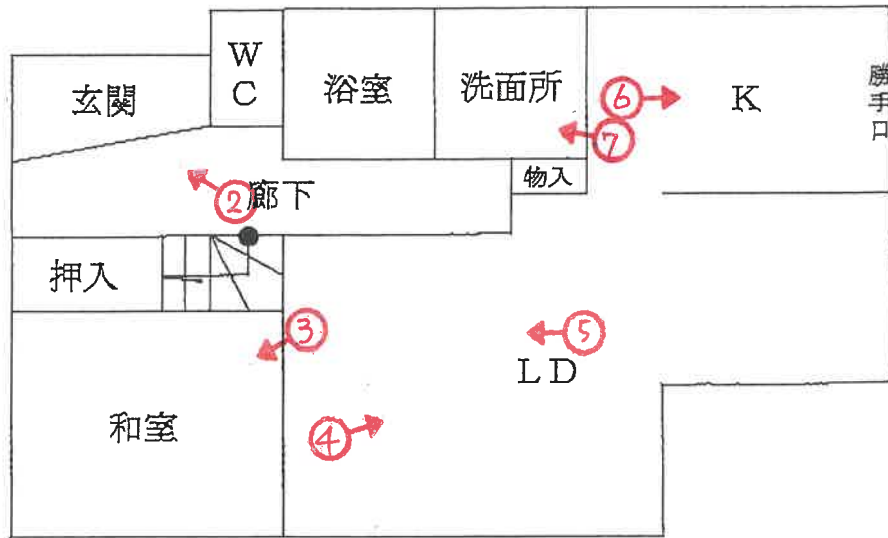
(←○は写真番号および撮影位置・方向)



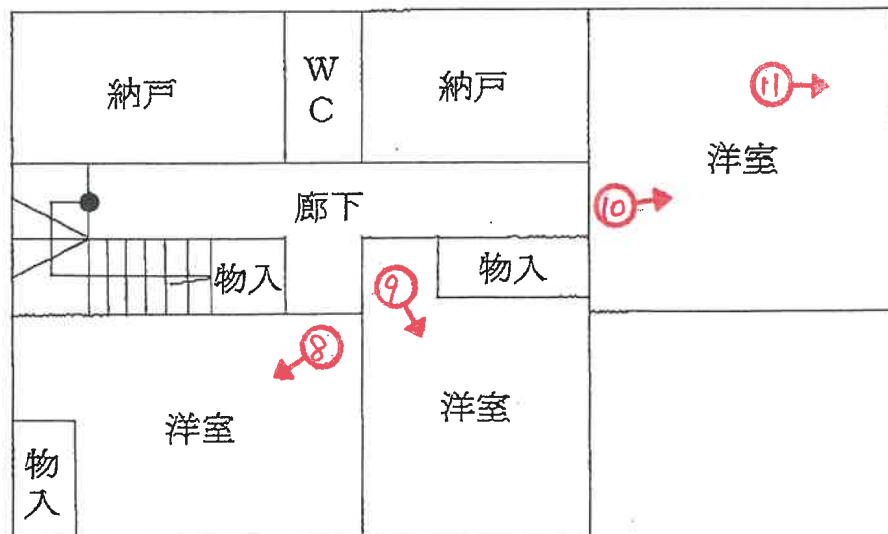
(10 枚目)

間 取 図

(→○は写真番号および撮影位置・方向)



1 階



2 階

(11 枚目)



1



2



3

(12 枚目)



4



5



6



7



8



9

(14 枚目)



10



11

令和 7 年 (ケ) 第 75 号
令和 7 年 9 月 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 19 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9,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,690,000円
物件2(建物)	金6,200,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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	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			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 播磨町駅の北西方 約1.1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	周辺に工場も見られる中規模一般住宅を中心とする住宅地域	
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種住居地域・第1種低層住居専用地域 60%・50% 200%・100% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 その他の規制については下記特記事項記載
画 地 条 件	登記数量 155.96 m ² の ほぼ長方形地	
接面道路の状況	北東側 約5m道路 （建築基準法第42条1項5号道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 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は下記の用途地域にまたがって存している。 ・北西方に存する町道から30m間の範囲…第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、第3種高度地区 ・同町道から30m超の範囲…第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）、第1種高度地区、外壁後退1m、建築物の高さ制限10m ◎播磨町上下水道課の回答によると、前面道路上の水道管の管径は40ミリであることから個人管である可能性が高いとのことで、買受人は利用に当たっては注意を要する。 ◎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最悪の場合、洪水による浸水深が0.5～3mになることが想定されている。 ◎カーポートは土地に定着する構築物であると思料する。	

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17年10月1日 新築 経過年数 20 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : オール電化 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。 ・建物内で犬を2匹飼っている。 ・2階の東角の雨樋に穴が開いている箇所がある。また、カーポートの屋根にも傷や穴が見られた。 ・2階東の寝室の壁に穴が開いている。 ・建物内の壁クロスに茶色い染みやよれ、亀裂等が複数認められた。また、天井クロスの亀裂も複数見受けられた。 ・2階の部屋同士で扉を付け替えたことにより、扉の建付が悪くなったり、扉が外されたままの部屋が存する。 ・関係人の陳述によると、給湯器の不具合により風呂の湯が張れず、シャワーしか使えないとのことである。 ・台所のIHコンロに不具合がある。 ・浴室に水垢による汚れが見られる。 ・小屋裏収納及びウッドデッキが設置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	75,100	1.00	155.96	0.90	10,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（播磨-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/㎡)
 $81,900 \times 102/100 \times 100/102 \times 100/109 \div 75,100$

◇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
 $100/100 \times 100/104 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/109$

イ 個別格差：特になし（1.00）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	117.37	0.17	3,590,000

ウ 現価率

経過年数 20年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 25年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.17$

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	10,540,000	0.50	法定地上権	5,270,000

(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	10,540,000	-5,270,000		1.00	0.70	3,690,000
2	3,590,000	+5,270,000	1.00	1.00	0.70	6,200,000
一 括 価 格 (合 計)						9,890,000

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 (播磨-3)

所 在 : 加古郡播磨町南大中3丁目154番12
「南大中3-5-16」

価 格 : 81,900円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「播磨町」駅より道路距離700m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 112㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員5.5m町道に接面

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 : 中小規模の一般住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 7,185,857円

物件2 : 2,700,621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

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 加古郡播磨町古田一丁目 | | |
| | 地 番 | 6 7 6 番 3 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 5 . 9 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古郡播磨町古田一丁目 6 7 6 番地 3 7 | | |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 3 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 0 . 6 5 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 6 . 7 2 平方メートル | |



公 図 写 し



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 北古田2丁目
B 古田3丁目
C 北古田1丁目
D 北古田1丁目
E 古田1丁目
F 古田1丁目

請 求 部 分	所 在				加古郡播磨町古田一丁目		地 番	676番37	
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 分 区	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	

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

令和7年9月2日
神戸地方法律局加古川支局
登記官

請求番号：32-1
(1/2)



7 692-14
7 692-15
7 693-11
3 693-14
7 693-4
し 道
? 水

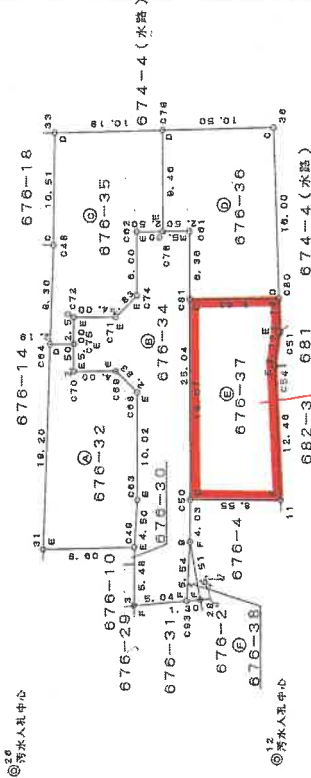
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月2日 神戸地方方法務局加古川支局 登記官

前 676-32

地 番 676-32、-34、-38

主 地 所 在 図 地 積 測 量 図

土地の所在 加古郡播磨町古田一丁目



点 名	X座標	Y座標
12	96.161	97.484
26	105.160	74.324

引張点	境界点	距 離	境界線の種類
12	3	19.516	A コンクリート杭
12	29	16.411	B コンクリート壁
12	093	16.926	C ベンキ・刺ミ
26	3	18.977	D 金 属 杭
26	29	23.659	E プラスチック杭
26	093	22.630	F 鉄 柱
			G ベンキ
			H 木杭

物件1

平成 17 年 4 月 25 日 登記

306822

作 製 者

年 4 月 19 日 (作製)

申 請 人

縮尺 1/500

令和7年9月2日
神戸地方支局加古川支局
登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

土地所在図

番 76-32、-34、-38

土地の所在 加古郡播磨町古田一丁目

求積表

地番	④ 676-32	⑤ 676-33	⑥ 676-34	⑦ 676-35
NO	X	Y	Y ₁ -Y ₂	Y ₁ -Y ₂
C64	140.215348211	93.343679130	-10.30372074	-1445.542504
C31	122.899276050	85.050927923	-0.339642407	-41.741847
C49	119.610287821	93.000365383	10.030549793	1199.782414
C63	123.614616298	95.081077116	6.06988736	750.329567
C68	132.815417839	99.073925118	2.951738631	392.033055
C69	135.452873737	98.032836346	-4.710462010	-638.045625
C70	137.045263894	94.35463108	-2.672936349	-366.312627
C75	139.341374198	95.359899997	-1.019783978	-142.098100
合計				-291.592907
合計面積				145.79 ㎡

地番	④ 676-32	⑤ 676-33	⑥ 676-34	⑦ 676-35
NO	X	Y	Y ₁ -Y ₂	Y ₁ -Y ₂
C62	146.590306891	105.051777127	-6.979912369	-1023.187496
C74	141.086185117	102.663168023	-5.026067003	-709.108619
C71	140.045096345	100.025710124	-6.30683137	-883.240774
C72	141.637484501	96.356335886	-5.662247016	-801.984423
C70	137.045263894	94.35463108	1.676499460	223.756310
C69	135.452873737	98.032836346	4.710462010	638.045625
C63	123.614616298	95.081077116	-2.951738631	-392.033055
C49	119.610287821	93.000365383	-4.29285104	-513.481729
3	114.599798396	90.78822612	2.557282549	293.061283
C33	112.378886614	95.561294642	7.253154538	819.453524
9	117.958376623	98.041367150	4.111086338	484.846626
C50	121.622140617	99.672380980	11.601713241	1411.025199
C61	144.597831210	109.643080391	5.379396148	777.849016
合計				-419.335880
合計面積				209.66 ㎡

地番	④ 676-32	⑤ 676-33	⑥ 676-34	⑦ 676-35
NO	X	Y	Y ₁ -Y ₂	Y ₁ -Y ₂
35	158.183444204	101.696124201	-13.750813146	-2175.159893
C48	148.607715350	97.362307445	-8.352445071	-1241.237779
C64	140.215348211	93.343679130	-2.002407448	-280.770259
C75	139.341374198	95.359899997	3.012657736	419.787871
C72	141.637484501	96.356335886	4.665810127	660.853609
C71	140.045096345	100.025710124	6.30683137	883.240774
C74	141.086185117	102.663168023	5.026067003	709.108619
C62	146.590306891	105.051777127	4.683802063	686.599992
C78	145.594260099	107.346370088	6.061343463	882.496865
C79	154.27687246	111.113120591	-5.650845887	-871.771180
合計				-326.842481
合計面積				163.42 ㎡

地番	④ 676-36	⑤ 676-37	⑥ 676-38	⑦ 676-39
NO	X	Y	Y ₁ -Y ₂	Y ₁ -Y ₂
C79	154.27687246	111.113120591	-13.46261156	-2077.476295
C78	145.594260099	107.346370088	-1.470040199	-214.824946
C61	141.637484501	109.643080391	-0.23879889	-34.52946
C60	135.400345737	107.108170199	5.198941445	721.387359
36	150.244356590	120.813231244	-3.728901246	-560.246368
合計				-309.224673
合計面積				154.61 ㎡

地番	④ 676-37	⑤ 676-38	⑥ 676-39	⑦ 676-40
NO	X	Y	Y ₁ -Y ₂	Y ₁ -Y ₂
C91	139.756584787	107.108170199	-15.165640857	-2104.887557
C50	121.622140617	99.672380980	0.301274652	46.371463
11	118.157012250	107.489465050	12.337462924	1487.75737
C54	129.778145449	112.009843904	6.159201045	799.326689
C51	132.433696733	113.648646096	2.832177932	375.075793
C60	135.400345737	114.642021636	-6.540475897	-885.586937
合計				-311.935552
合計面積				155.96 ㎡

地番	④ 676-38	⑤ 676-39	⑥ 676-40	⑦ 676-41
NO	X	Y	Y ₁ -Y ₂	Y ₁ -Y ₂
9	117.958376623	98.041367150	-1.236153375	-145.785091
C93	112.978886614	95.561294642	-1.243939134	-140.538858
29	112.559102424	96.797428016	2.480072509	279.154735
合計				-7.169214
合計面積				3.584670

平成17年四月十五日登記

306823

作製者

申請人

縮尺

年 4 月 19 日(作製)

登記年月日：平成17年10月4日

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9月2日 神戸地方支務局加古川支局 登記官

各 階 平 面 図

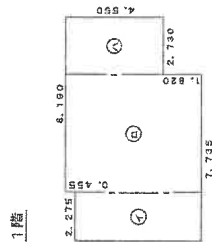
家屋番号 676-37

建物の所在 加古郡播磨町古田一丁目676番地37

建 物 平 面 図

平面図 17.10.4

1 階

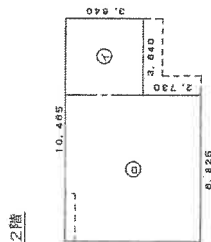


求積表

①	2.275	×	5.915	=	13.4566
②	5.460	×	6.370	=	34.7802
③	2.730	×	4.550	=	12.4215
計					60.6583

床面積 60.65 m²

2 階



求積表

①	3.640	×	3.840	=	13.9776
②	6.825	×	6.370	=	43.4752
計					57.4528

床面積 57.45 m²



676-34 (道路)

676-4

676-37

676-36

682-3 681 674-4 (水路)

物件 2

作製者

の二一

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

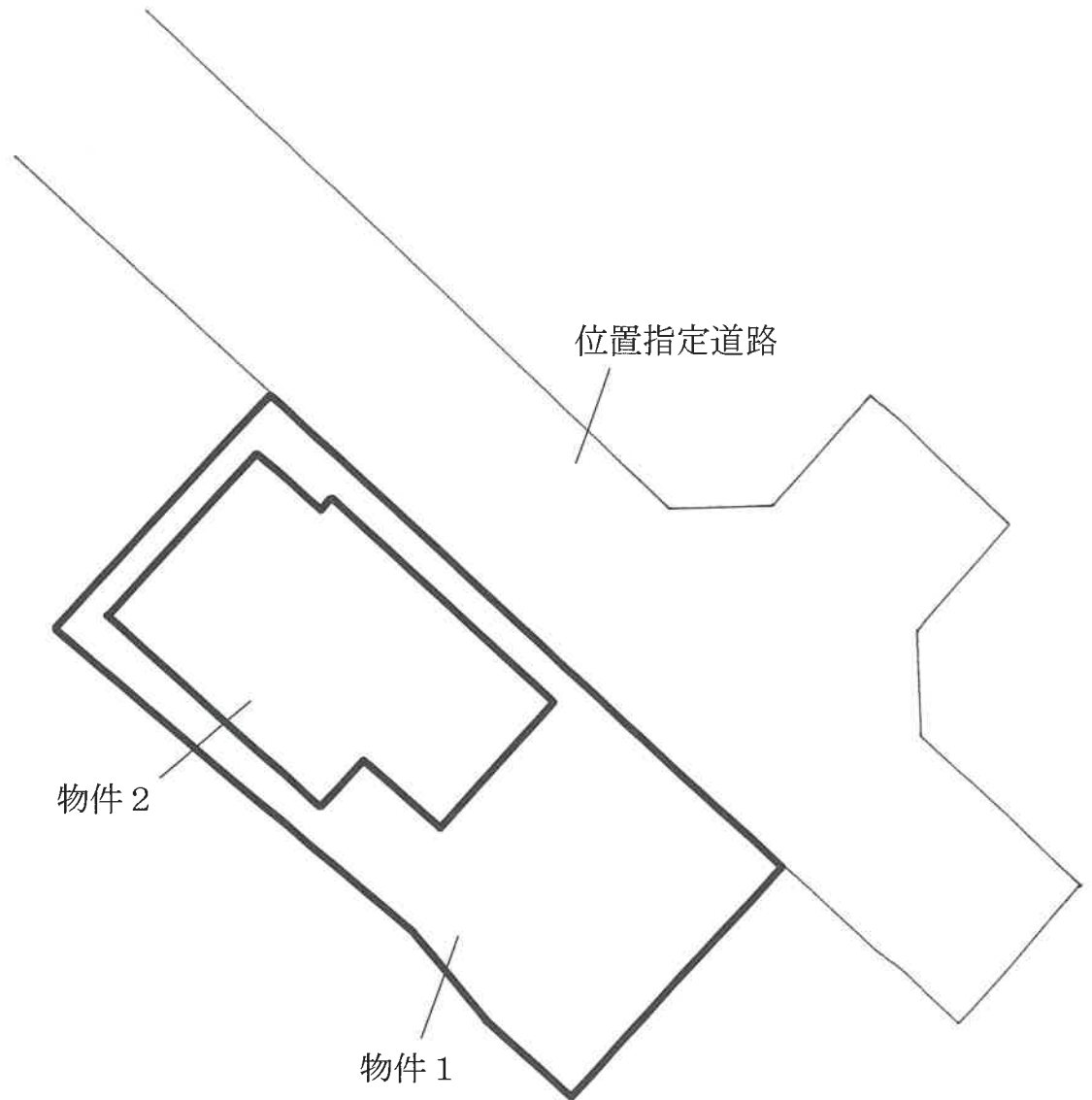
(加印願紙)

708885

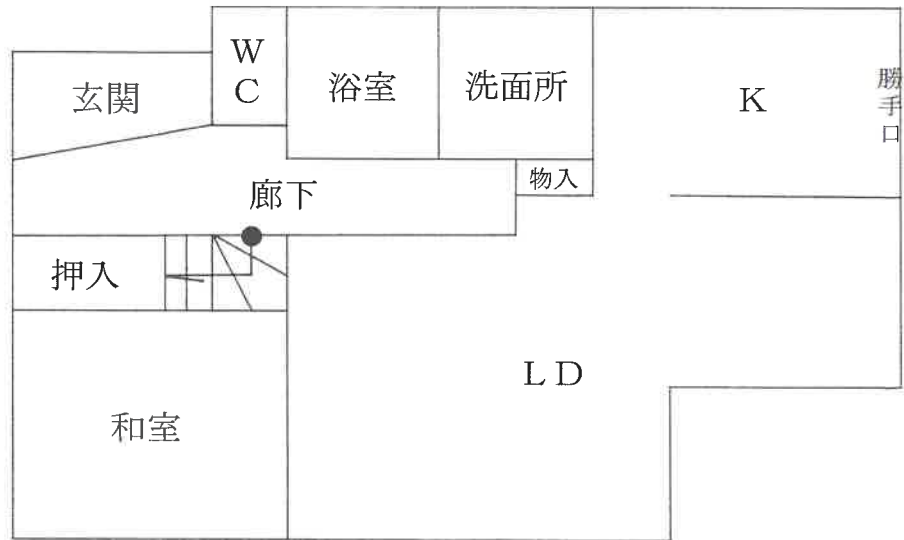
請求番号：32-7

70%に縮小

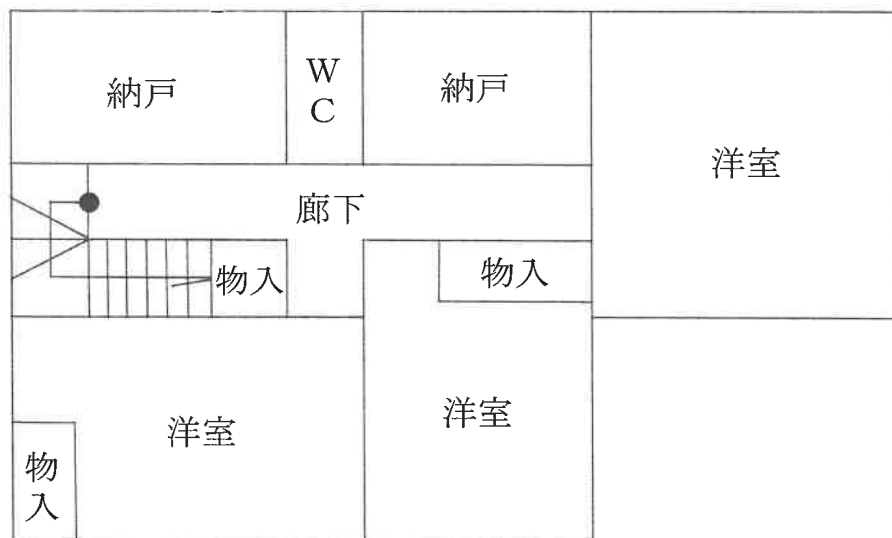
土地建物位置関係図



間 取 図



1 階



2 階

現況写真



現況写真

