

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 西 眞庸夏

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。

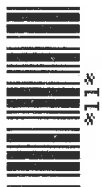
記

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。	



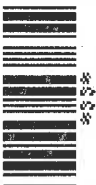
913

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	6,670,000 5,336,000	一括	1,334,000	80,710	13,529
1	2,120,000				
2	4,550,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 加東市ひろのが丘
地 番 8番17
地 目 宅地
地 積 188.53平方メートル
- 2 所 在 加東市ひろのが丘8番地17
家屋 番号 8番17
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 65.00平方メートル
2階 52.99平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約71.5平方メートル
2階 52.99平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 木造鋼板ぶき平家建
床 面 積 約6平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 木造鋼板ぶき平家建
床 面 積 約10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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

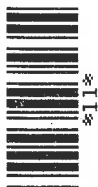
なし

《 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 加東市ひろのが丘
地 番 8番17
地 目 宅地
地 積 188.53平方メートル
- 2 所 在 加東市ひろのが丘8番地17
家屋 番号 8番17
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 65.00平方メートル
2階 52.99平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約71.5平方メートル
2階 52.99平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 木造鋼板ぶき平家建
床 面 積 約6平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 木造鋼板ぶき平家建
床 面 積 約10平方メートル



令和7年(ケ)第20015号

令和7年 9月 8日受理

令和7年 9月 30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 | 加東市ひろのが丘 | |
| | 地 番 | 8 番 1 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 8 8 . 5 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加東市ひろのが丘 8 番地 1 7 | |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 5 . 0 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2 . 9 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加東市ひろのが丘8番地17	
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上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: 1階約71.5㎡ (2階はそのまま)	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類: 1, 2とも倉庫 構造: 1, 2とも木造鋼板ぶき平家建 床面積: 1. 約6㎡ 2. 約10㎡	
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(空き家)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 ☒ 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	
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2か月前まで私が家族とともに住んでいました。 2 本件建物内で猫を5匹飼っていました。猫専用の部屋はなく家じゅうを移動して壁クロスは猫がボロボロにしています。 3 リビングの東側の増築部分は内側が完成していません。 4 部屋の内壁の装飾に外壁材を取り付けたところがあります。 5 本件建物内の設備で売れるものは売ったため、給湯器やIHコンロなどはありません。 6 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、東側に増築部分があり、南側に屋根付きのウッドデッキがあり、西側に未登記の附属建物が2棟ある。また、建物は公道からやや高くなっていて階段の半分にコンクリートで後付けされたスロープがある。
 - 3 本件建物内部は、以下のとおり
 - ① いたるところの壁クロスが猫によって引っ掻かれ、また剥がされたりしている。
 - ② 室外の給湯設備をはじめ、風呂の水栓とシャワー及び鏡、キッチンの水栓、IHコンロ、食洗機及び換気扇、部屋の扉の多くが取り除かれている。
 - ③ 部屋の内壁にはサイディングのような装飾壁がところどころ貼り付けられている。
 - ④ 1階の廊下に重いものを引きずった長いキズがある。
 - ⑤ 2階の東の洋室はクローゼットを含め専ら猫のための部屋であったと思われ、キズ、汚れが多く、臭いも残っていた。
 - ⑥ 風呂の入口の床が補修されているものの傷んでいた。
 - ⑦ 玄関収納の裏側でリビングの西側の壁クロスが大きく剥がされ板が見えている。
- 以上のとおり相当程度傷んでいるため、住むためには水道等設備の設置と補修が必要と思料する。

(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9月9日(火) 10:33-10:43	執行官室 (電話発信)	債務者兼所有者から聴取調査
令和7年9月10日(水) 9:36-9:48	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
令和7年9月11日(木) 10:21-10:28	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17日(水) 9:35-10:10	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19日(金) 9:28-9:30	執行官室 (電話発信)	債務者兼所有者から聴取調査

(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7年9月17日

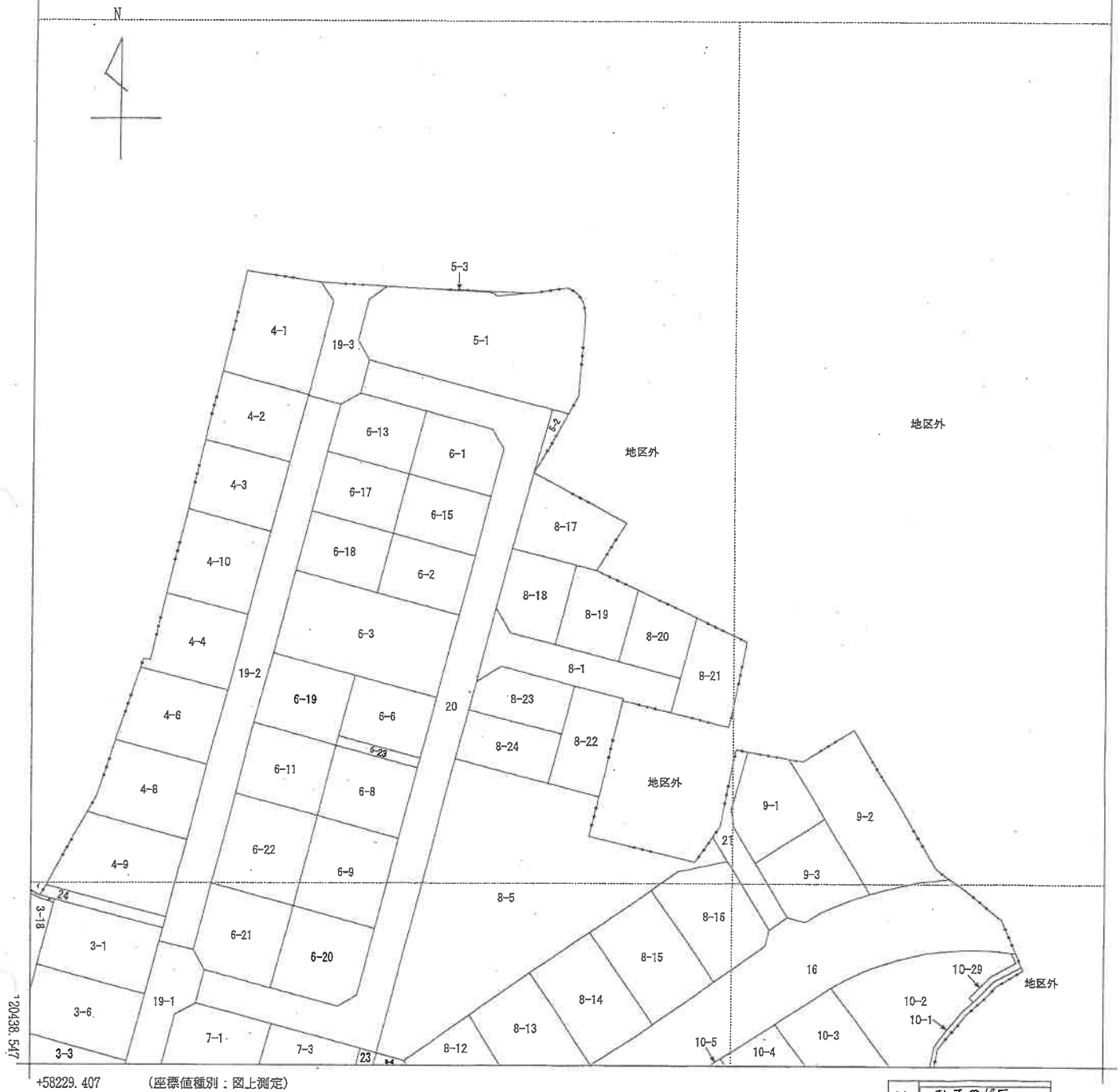
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、債務者兼所有者から借りた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

☐ 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	所在地				加東市ひろのが丘		地番	8番17			
出力縮尺	1/750		精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年7月					備付年月日(原図)	平成4年2月24日		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/750に変更して出力しています	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前 8-1 後・新

19.10.15
地 積 測 量 図 1/2

地 番 B-1, 8-17, 11, 8-24

土地の所在 加 東 市 ひ る の が 丘

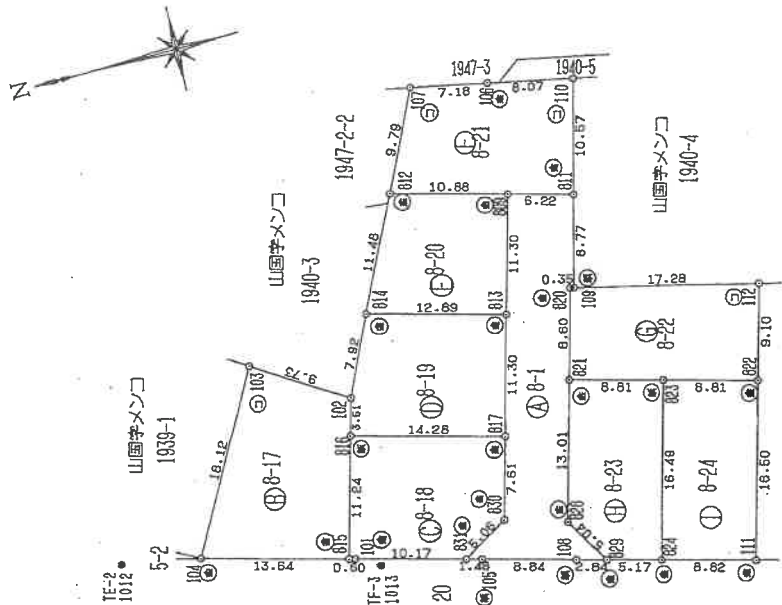
社町は南部土地区画整理事業
測量基準点を使用した。

世界測地系

NO	点 名	座 標 リ ス ト	X	Y
1012	TE-2		-120326.279	56316.502
1013	TF-3		-120351.463	56312.311

旧測地系

NO	点 名	座 標 リ ス ト	X	Y
1012	TE-2		-120671.433	56566.570
1013	TF-3		-120694.636	56560.360



境界線の種類	境界線の種類
① プラスチック杭	② コンクリート杭
③ 金属杭 (プレート)	④ 金属杭 (棒)
⑤ コンクリート杭	⑥ コンクリート杭

本図は世界測地系である。
世界測地系 (Par. Ver. 2.1.1)
TKY2-JGD (Ver. 1.3.79)

作製者

平成19年10月1日 (作製)

申請人

113515

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

19.10.15
1/2

地積測量図

8-1.8-17ハ18-24

加東市ひろのが丘

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測 積
㊤ 8-22	112 (	-120391.934	58328.549		17.28	112- 109
	109 (	-120376.120	58332.523		0.35	109- 820
	820 (	-120374.779	58332.603		8.60	820- 821
	821 (	-120372.567	58324.293		8.81	821- 823
	823 (	-120361.082	58322.026		8.81	823- 822
	822 (	-120369.598	58319.759		9.10	822- 112
	112 (	-120391.934	58328.549			
	倍面積 311.831693					
	面積 155.9158465					
	m ² 地積 155.91 m ²					
㊦ 8-23	823 (	-120361.082	58322.026		8.81	823- 821
	821 (	-120372.567	58324.293		13.01	821- 828
	828 (	-120369.220	58311.722		5.04	828- 829
	829 (	-120371.843	58307.424		5.17	829- 824
	824 (	-120376.837	58306.088		16.49	824- 823
	823 (	-120361.082	58322.026			
	倍面積 277.905674					
	面積 138.9528370					
	m ² 地積 138.95 m ²					
㊧ 8-24	111 (	-120365.359	58303.810		16.50	111- 822
	822 (	-120369.598	58319.759		8.81	822- 823
	823 (	-120361.082	58322.026		16.49	823- 824
	824 (	-120376.837	58306.088		8.82	824- 111
	111 (	-120365.359	58303.810			
	倍面積 280.925243					
	面積 140.4626215					
	m ² 地積 140.46 m ²					
㊨ 8-1	831 (	-120359.128	58310.825		1.48	831- 105
	105 (	-120360.555	58310.443		8.84	105- 108
	108 (	-120369.097	58308.158		2.84	108- 829
	829 (	-120371.843	58307.424		5.04	829- 828
	828 (	-120369.220	58311.722		13.01	828- 821
	821 (	-120372.567	58324.293		8.60	821- 820
	820 (	-120374.779	58332.803		0.35	820- 109
	109 (	-120376.120	58332.523		8.77	109- 811
	811 (	-120377.249	58341.029		6.22	811- 809
	809 (	-120371.239	58342.628		11.30	809- 813
㊩ 8-2	813 (	-120368.331	58331.709		7.61	813- 830
	830 (	-120365.423	58320.791		5.06	830- 811
	811 (	-120363.463	58313.434		10.57	811- 110
	810 (	-120359.128	58310.825		162.91	810- 110
	倍面積 436.860808					
	面積 218.430404					
	m ² 地積 218.43 m ²					
	*使用機種名 JEC GEO STATION システム					
	*公式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)					

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測 積
㊪ 8-17	102 (	-120352.526	58327.851		9.73	102- 103
	103 (	-120344.276	58333.004		18.12	103- 104
	104 (	-120335.541	58317.132		13.64	104- 815
	815 (	-120348.718	58313.608		11.24	815- 816
	816 (	-120351.921	58324.464		3.51	816- 102
	102 (	-120352.526	58327.851			
	倍面積 377.082639					
	面積 188.5313195					
	m ² 地積 188.53 m ²					
㊫ 8-18	817 (	-120355.423	58320.791		14.28	817- 816
	816 (	-120361.621	58324.464		11.24	816- 815
	815 (	-120348.718	58313.608		0.60	815- 101
	101 (	-120349.302	58313.452		10.17	101- 831
	831 (	-120359.128	58310.825		5.06	831- 830
	830 (	-120363.463	58313.434		7.61	830- 817
	817 (	-120355.423	58320.791			
	倍面積 308.539919					
	面積 154.2699595					
	m ² 地積 154.26 m ²					
㊬ 8-19	813 (	-120358.331	58331.709		12.89	813- 814
	814 (	-120355.873	58335.025		7.92	814- 102
	102 (	-120352.526	58327.851		3.51	102- 816
	816 (	-120351.621	58324.464		14.28	816- 817
	817 (	-120355.423	58320.791		11.30	817- 813
	813 (	-120358.331	58331.709			
	倍面積 311.863709					
	面積 155.9318545					
	m ² 地積 155.94 m ²					
㊭ 8-20	809 (	-120371.239	58342.628		10.88	809- 812
	812 (	-120360.725	58345.426		11.48	812- 814
	814 (	-120355.873	58335.025		12.89	814- 813
	813 (	-120368.331	58331.709		11.30	813- 809
	809 (	-120371.239	58342.628			
	倍面積 268.603840					
	面積 134.3019200					
	m ² 地積 134.30 m ²					
㊮ 8-21	110 (	-120378.815	58351.286		8.07	110- 106
	106 (	-120371.903	58352.678		7.18	106- 107
	107 (	-120364.861	58354.294		9.79	107- 812
	812 (	-120360.725	58345.426		10.88	812- 809
	809 (	-120371.239	58342.628		6.22	809- 811
	811 (	-120377.249	58341.029		10.57	811- 110
	110 (	-120378.815	58351.286			
	倍面積 325.834096					
	面積 162.9170480					
	m ² 地積 162.91 m ²					

作製者

申請人

縮尺

平成19年10月1日作製

113516

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

建物図面各階平面図

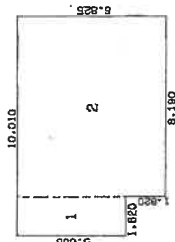
8番17

加東市ひろのが丘 8番地17

家屋番号

建物の所在

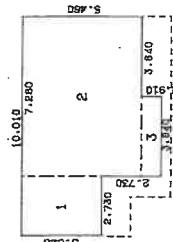
1 階



求積表

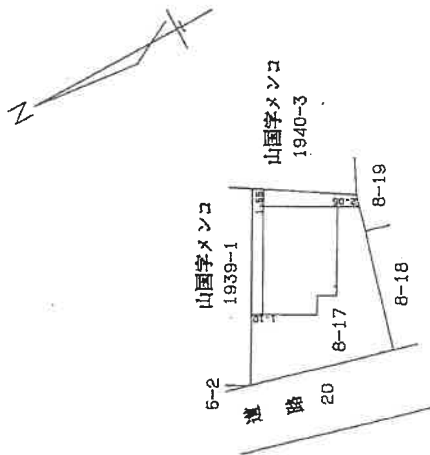
1	1.820	x	5.005	=	9.109100
2	8.190	x	6.825	=	55.896780
合計					65.005880
床面積					65.00 m ²

2 階



求積表

1	2.730	x	3.640	=	9.937200
2	7.280	x	5.460	=	39.748800
3	3.640	x	0.910	=	3.312400
合計					52.998400
床面積					52.99 m ²



作製者

(平成19年12月15日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

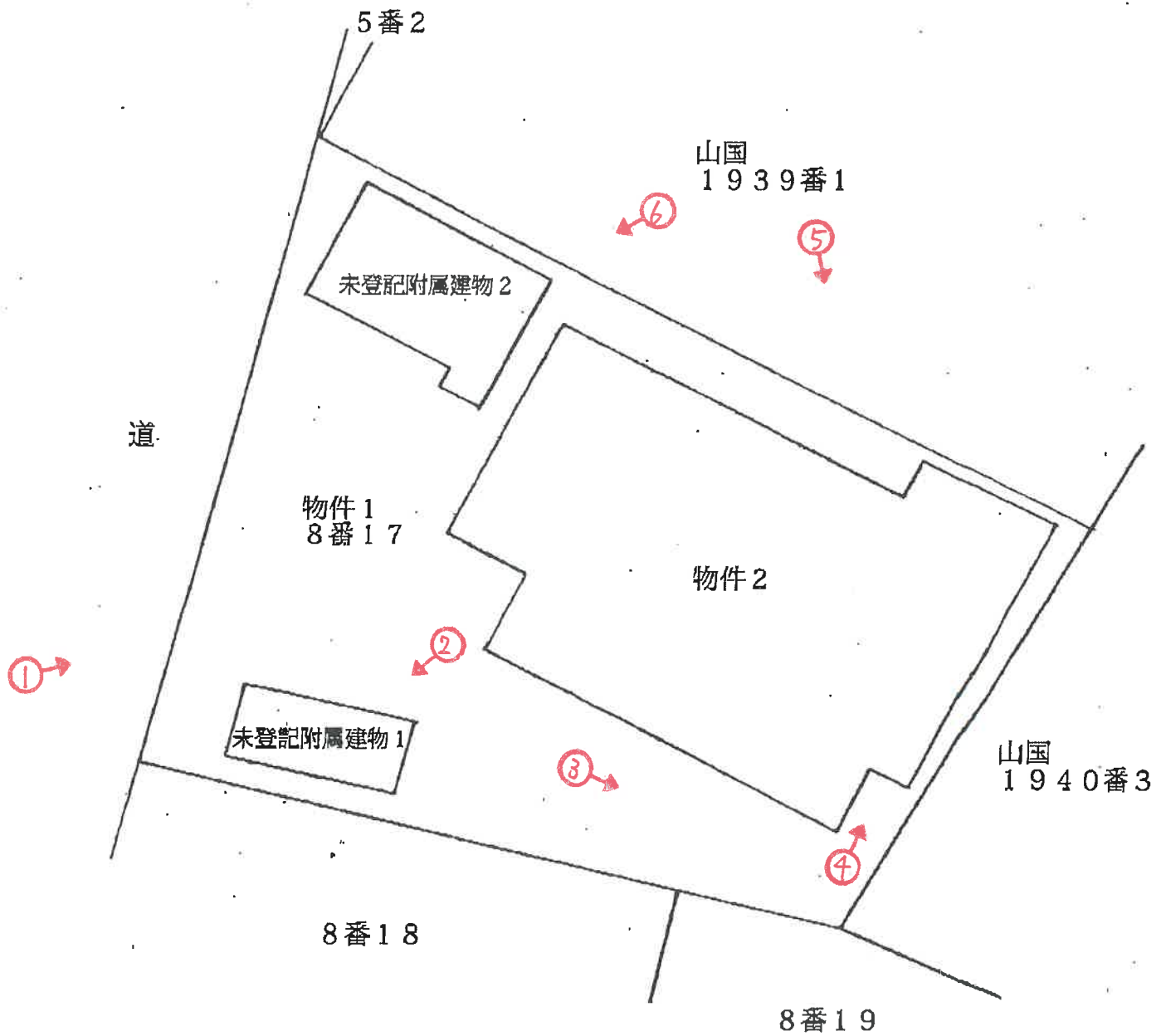
1/500

203705

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

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



建物間取図

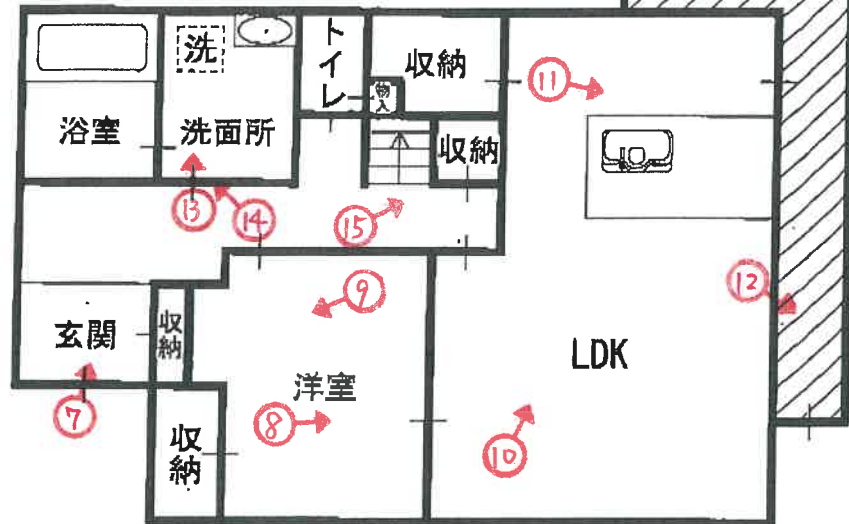
令和7年(ケ)第20015号

(→○は写真番号および撮影位置・方向)

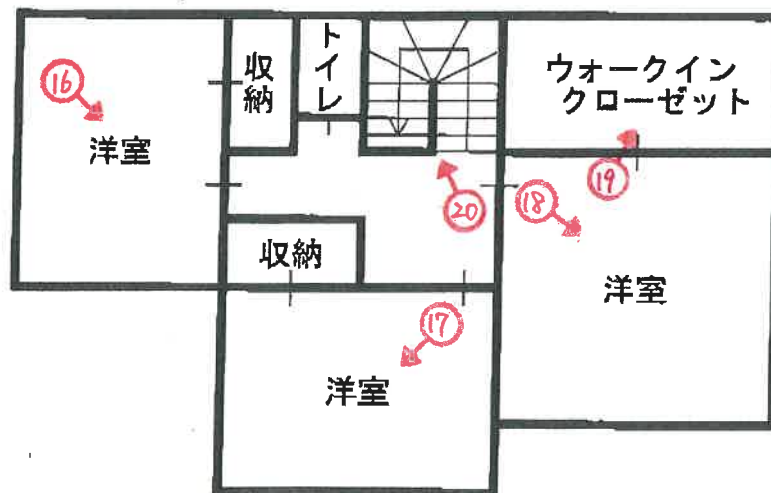


物件 2

未登記増築部分
約 6.5 m²



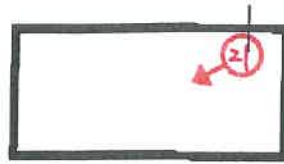
1 階



2 階

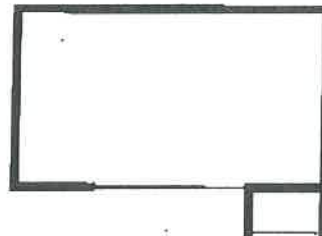
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

未登記附属建物 1



倉庫
木造鋼板ぶき平家建
約 6 m²

未登記附属建物 2



倉庫
木造鋼板ぶき平家建
約 10 m²



1



2

未登記附
属建物1



3



4



5



6

未登記附
属建物2



7



8



9

玄関収納
の裏



10



11



12

(16 枚目)



13



14



15

(17 枚目)



16



17



18

(18 枚目)



19



20



21

(19 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 20015 号
令和 7 年 9 月 17 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6,670,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,120,000円
物件2(建物)	金4,550,000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	1 階 約71.5㎡ (約6.5㎡増築)
	特 記 事 項		
	・未登記附属建物1の概要 種類：倉庫 構造：木造鋼板ぶき平家建 床面積：約6㎡ ・未登記附属建物2の概要 種類：倉庫 構造：木造鋼板ぶき平家建 床面積：約10㎡		

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	J R 線 社 町 駅 の 南 東 方 約 5.1 k m （ 道 路 距 離 ） （ 附 属 資 料 位 置 図 参 照 ）	
付 近 の 状 況	一 般 住 宅 が 建 ち 並 ぶ 区 画 整 然 と し た 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 低 層 住 居 専 用 地 域 50 % 100 % 防 火 指 定 な し 宅 地 造 成 等 工 事 規 制 区 域
画 地 条 件	規 模 188.53 m ² の ほ ぼ 整 形 地	
接 面 道 路 の 状 況	北 西 側 約 6 m 市 道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物 件 1 は 物 件 2 の 建 物 の 敷 地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あ り ガ ス 配 管 な し（ 特 記 事 項 の と お 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	・ ガ ス 配 管 に つ い て は、 大 阪 ガ ス の 配 管 は な い が、 J A エ ネ ル ギ ー 兵 庫 に よ る ガ ス 小 売 事 業 と し て 当 該 地 域 は 対 象 と な っ て い る。 ・ 接 面 道 路 よ り 道 路 側 か ら 約 4 ～ 6 m を 除 き 約 1 m 高 く 面 し て い る。 南 側 部 分 は 階 段 ・ ス ロ ー プ が 設 置 さ れ て い 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（未登記附属建物は「特記事項」に記載）
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19年12月10日 新築 経過年数 18 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : 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	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	・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。 ・未登記附属建物1・2とも新築年月日が不明であるため、主である建物と同様に経過年数18年程度、経済的残存耐用年数10年程度とした。 ・室外給湯設備、浴室の水栓・シャワー・鏡、キッチンの水栓・IHコンロ・食洗機・換気扇、部屋の扉の多くが取り除かれている。 ・1階の廊下に重いものを引きずった長い傷がある。 ・猫を5匹飼っていたため、猫によると思われるキズや汚れが多く、臭いも残っていた。 ・浴室の入口の床の傷み、クロス等の剥れが見られた。 ・詳細については現況調査報告書の記載のとおりである。

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	51,000	1.00	188.53	0.90	8,650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加東-2）

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/㎡)

$$52,500 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/104 \div 51,000$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：不要 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/103 \div 100/104$

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	160,000	124.49	0.23	4,580,000
未登記附属建物1	100,000	約 6.00	0.23	140,000
未登記附属建物2	100,000	約 10.00	0.23	230,000
				計 4,950,000

ウ 現価率

経過年数18年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数28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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.4) \div 0.23$$

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	8,650,000	0.50	法定地上権	4,330,000

(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	8,650,000	-4,330,000		0.70	0.70	2,120,000
2 未登記附属建物含	4,950,000	+4,330,000	1.00	0.70	0.70	4,550,000
一 括 価 格 (合 計)						6,670,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： ペット臭、水道等の住宅設備の状態の不良等

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 (加東-2)

所 在 : 兵庫県加東市ひろのが丘12番13

価 格 : 52,500円/㎡

位 置 : JR線「社町」駅より道路距離4.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 202㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員6m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150%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 6,001,286円

物件2 : 4,764,917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 地形及び建物配置図

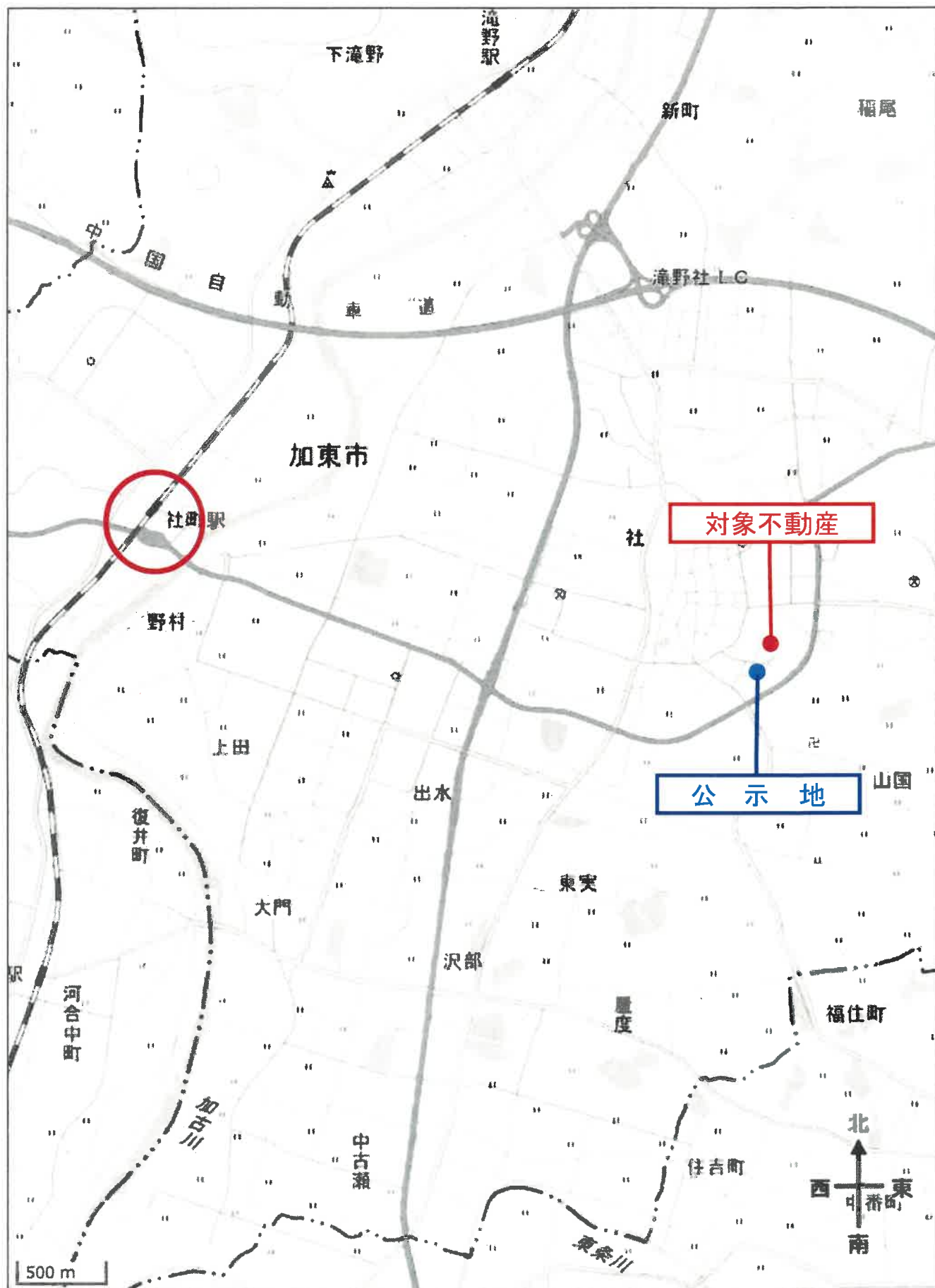
6 建物間取図

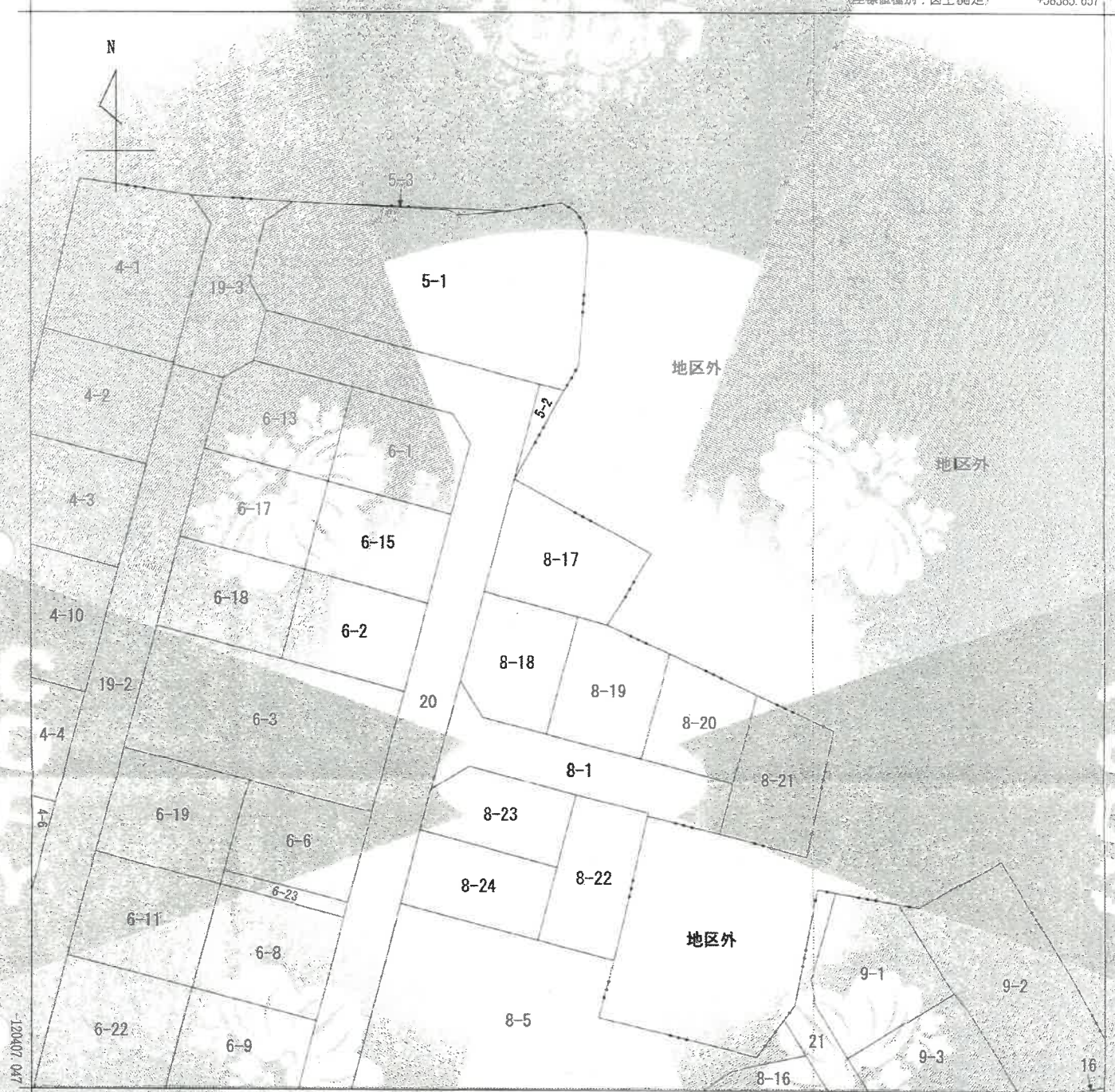
7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 加東市ひろのが丘 | |
| | 地 番 | 8番17 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 188.53平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加東市ひろのが丘8番地17 | |
| | 家屋 番号 | 8番17 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 65.00平方メートル |
| | | 2階 | 52.99平方メートル |





請求部	所在	加東市ひろのが丘				地番	8番17			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年7月			備付年月日(原図)	平成4年2月24日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月7日
神戸地方法務局社支局
登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月7日 神戸地方方法務局社交局

前 8-1 後・新
地 番 B-1・8-17WA・8-24
地積測量図 1/2
19.10.15

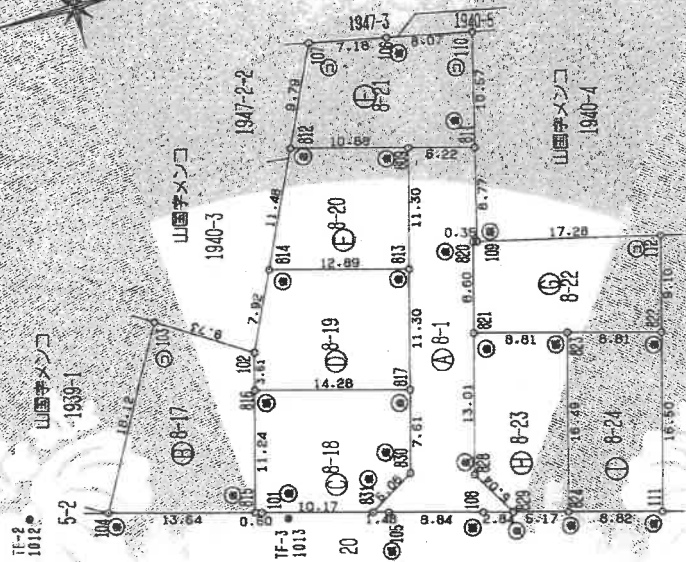
社町社南部土地区画整理事業
測量基準点を使用した。

世界測地系

座 價 リ ス ト		Y
NO	品 名	X
1012	TE-2	120328.279
1013	TF-3	120351.483
		58318.502
		58312.311

陈景元

座標リスト		
NO	点名	X Y
1012	TE-2	120871.433 58566.570
1013	TE-3	120864.636 58560.380



本國は世界新地帯である。

TKY2JGD Ver. 1.3.79D
Par. Ver. 2.1.1.D

⑤	コンクリート	コンクリート
④	金属板(組)	金属板(組)
③	金属板(ブレード)	金属板(ブレード)
②	ロングリード	ロングリード
①	プラスチック板	プラスチック板
境界面の種類		

看戲作

平成 19 年 10 月 1 日(月)

人請出

113515

縮尺 $\frac{1}{500}$

19.10.15
7/2

地積測量図

8-1.8-17ないし8-24

土地の所在 加東市ひろのが丘

座標求積表

地番	NO.	標高	X	Y	辺長	面積	
⑥ 8-22	112	()	-120391.934	59328.549	17.29	112-109	
	109	()	-120375.120	59332.523	0.35	109-820	
	820	()	-120374.779	59332.603	8.60	820-821	
	821	()	-120372.567	59324.293	8.81	821-823	
	823	()	-120381.082	59322.026	8.81	823-824	
	822	()	-120389.598	59319.759	8.81	822-823	
	112	()	-120391.934	59328.549	9.10	822-112	
			倍面積	311.831693	㎡	地積	155.91 ㎡
		面積	156.9158486	㎡	地積		
④ 8-23	823	()	-120381.082	59322.026	8.81	823-921	
	821	()	-120372.567	59324.293	13.01	821-828	
	828	()	-120369.220	59311.722	5.04	828-829	
	829	()	-120371.843	59307.424	5.17	829-824	
	824	()	-120376.837	59306.088	16.49	824-823	
	823	()	-120381.082	59322.026	16.49	824-823	
			倍面積	277.905674	㎡	地積	138.95 ㎡
			面積	138.9528370	㎡	地積	
① 8-24	111	()	-120385.359	59303.810	16.50	111-822	
	822	()	-120389.598	59318.759	8.81	822-823	
	823	()	-120381.082	59322.026	16.49	823-824	
	824	()	-120376.837	59306.088	16.49	823-824	
	111	()	-120385.359	59303.810	8.82	824-111	
			倍面積	290.925243	㎡	地積	145.46 ㎡
			面積	145.4628215	㎡	地積	
			面積	145.4628215	㎡	地積	
⑧ 8-1	831	()	-120359.128	59310.825	1.48	831-105	
	105	()	-120360.555	59310.443	8.84	105-108	
	108	()	-120369.097	59308.158	2.84	108-829	
	829	()	-120371.843	59307.424	5.04	829-828	
	828	()	-120369.220	59311.722	13.01	828-821	
	821	()	-120372.567	59324.293	8.60	821-820	
	820	()	-120374.779	59332.603	0.35	820-108	
	109	()	-120375.120	59332.523	8.77	109-811	
⑨ 8-2	811	()	-120377.249	59341.029	6.22	811-809	
	809	()	-120371.239	59342.628	11.30	809-813	
	813	()	-120368.331	59331.709	11.30	813-817	
	817	()	-120365.423	59320.791	7.61	817-830	
	830	()	-120363.463	59313.434	5.06	830-831	
	831	()	-120359.128	59310.825	1.48	831-105	
			倍面積	436.860608	㎡	地積	218.43 ㎡
			面積	218.4303940	㎡	地積	

* 神戸市建設局 JEC GEO STATION システム
* 公 式 A-1/25 (X2-X1) (Y1+Y2)

座標求積表

地番	NO.	標高	X	Y	辺長	別	面積
③ 8-17	102	()	-120352.526	59327.951			
	103	()	-120344.276	59333.004	9.73	102-103	103
	104	()	-120335.541	59317.132	18.12	103-104	104
	815	()	-120348.718	59313.608	13.64	104-815	815
	816	()	-120351.621	59324.464	11.24	815-816	816
	102	()	-120352.526	59327.951	3.51	816-102	102
	倍面積		377.062639		㎡	地積	188.53
面積		188.5313196		㎡	地積		
③ 8-18	817	()	-120365.423	59320.791			
	816	()	-120351.621	59324.464	14.28	817-816	816
	815	()	-120348.718	59313.608	11.24	816-815	815
	101	()	-120349.302	59313.452	0.60	815-101	101
	831	()	-120359.128	59310.825	10.17	101-831	831
	830	()	-120363.463	59313.434	5.08	831-830	830
	817	()	-120365.423	59320.791	7.61	830-817	817
倍面積		308.539919		㎡	地積	154.26	
面積		154.2699595		㎡	地積		
④ 8-19	813	()	-120368.331	59331.709			
	814	()	-120355.873	59335.025	12.89	813-814	814
	102	()	-120352.526	59327.851	7.92	814-102	102
	816	()	-120351.621	59324.464	3.51	102-816	816
	817	()	-120365.423	59320.791	14.28	816-817	817
	813	()	-120368.331	59331.709	11.30	817-813	813
	倍面積		311.863709		㎡	地積	155.94
面積		155.9418545		㎡	地積		
⑤ 8-20	809	()	-120371.239	59342.628			
	812	()	-120360.725	59345.428	10.88	809-812	812
	814	()	-120355.873	59335.026	11.48	812-814	814
	813	()	-120368.331	59331.709	12.89	814-813	813
	809	()	-120371.239	59342.628	11.30	813-809	809
	倍面積		268.603840		㎡	地積	134.30
	面積		134.3019200		㎡	地積	
⑥ 8-21	110	()	-120379.815	59351.286			
	106	()	-120371.903	59352.878	8.07	110-106	106
	107	()	-120364.861	59354.294	7.18	106-107	107
	812	()	-120360.725	59345.428	9.79	107-812	812
	809	()	-120371.239	59342.628	10.88	812-809	809
	811	()	-120377.249	59341.029	6.22	809-811	811
	110	()	-120379.815	59351.286	10.57	811-110	110
倍面積		385.834066		㎡	地積	192.91	
面積		192.9170480		㎡	地積		

作製者

申請人

縮尺

1/

平成19年10月1日作成

113516

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年12月18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7月7日 神戸地方方法務局 登記官

各階平面図

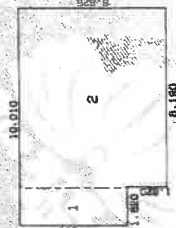
建物図面

各階平面図 19.12.18

家屋番号 8番17

建物の所在 加東市ひろのが丘 8番地17

1 階



求積表

1	1.820	x	5.005	=	9.109100
2	6.190	x	6.825	=	55.896750
合計					65.005850
床面積					65.00 ㎡

2 階



求積表

1	2.730	x	3.640	=	9.937200
2	7.280	x	5.460	=	39.748800
3	3.640	x	0.910	=	3.312400
合計					52.998400
床面積					52.99 ㎡

作製者

縮尺

(平成19年12月15日作成)

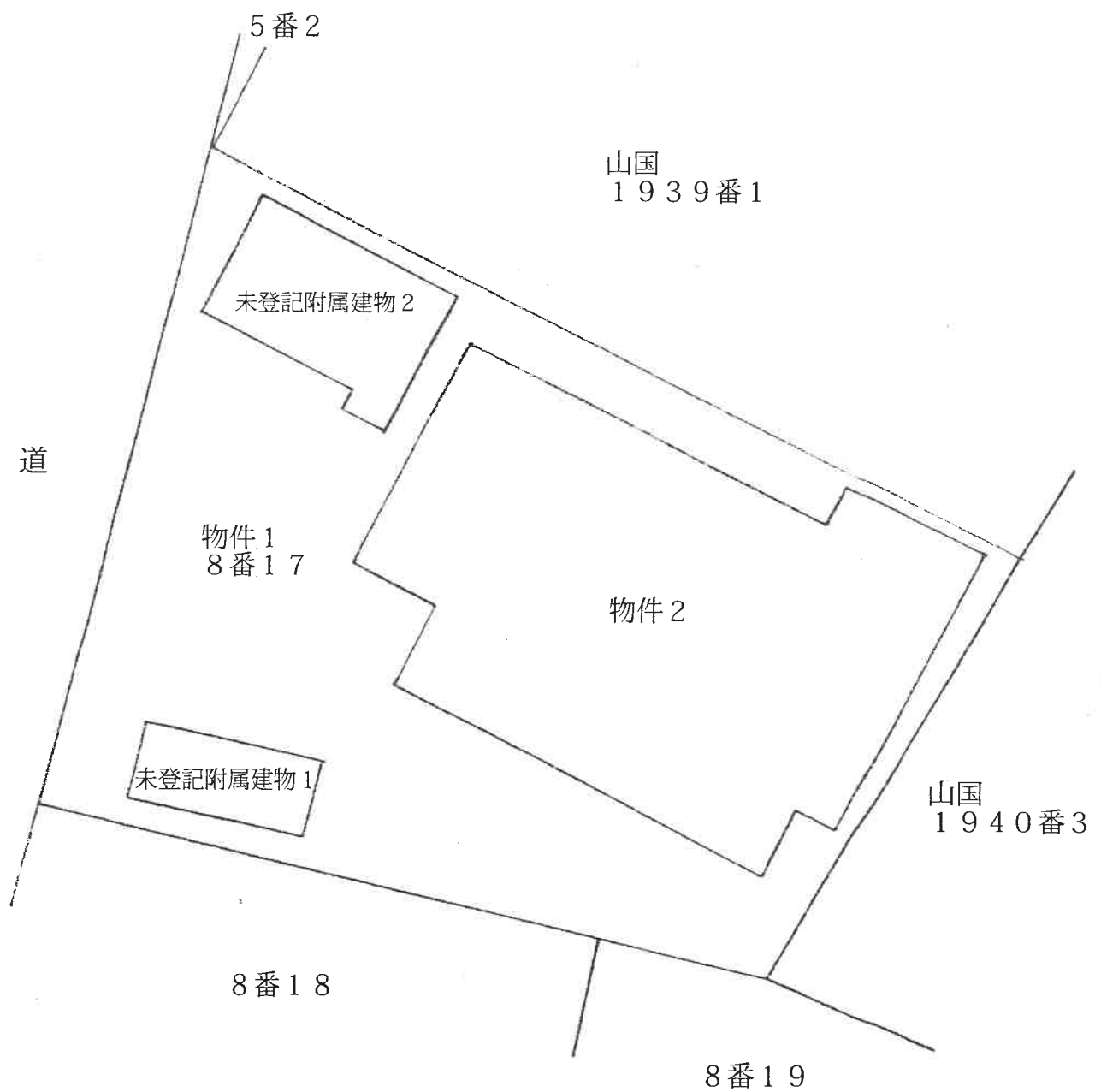
申請人

203705

縮尺

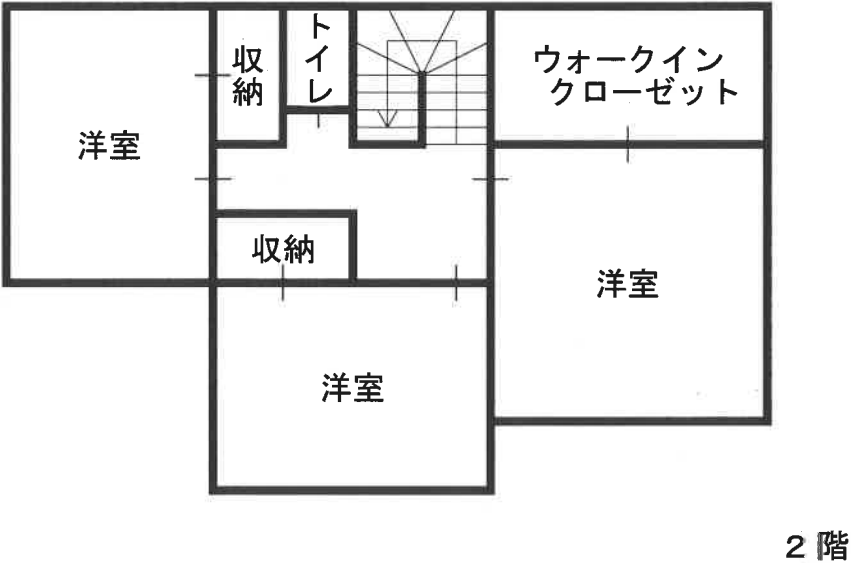
1/500

地形及び建物配置図



建物間取図

令和7年（ケ）第20015号

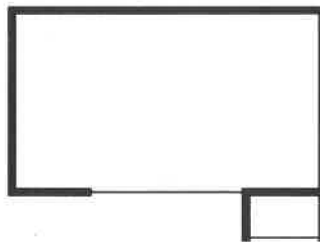


未登記附属建物 1



倉庫
木造鋼板ぶき平家建
約 6 m²

未登記附属建物 2



倉庫
木造鋼板ぶき平家建
約 10 m²



未登記附属建物1



未登記附属建物1



未登記附属建物2



未登記附属建物2

