

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 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）
1～4	7,230,000 5,784,000	一括	1,446,000	149,238	35,339
1	560,000				
2	1,240,000				
3	710,000				
4	4,720,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---|--------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市志方町志方町字寄陰 | |
| | 地 番 | 1 2 5 0 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9 0 . 6 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古川市志方町志方町字寄陰 | |
| | 地 番 | 1 2 5 0 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 0 0 . 3 6 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 加古川市志方町志方町字寄陰 | |
| | 地 番 | 1 2 5 0 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 5 . 7 6 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 加古川市志方町志方町字寄陰 1 2 5 0 番地 8、1 2 5 0 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 0 番 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 1 . 7 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 6 . 9 5 平方メートル |

(未登記附属建物)

種 類 物置



11

物 件 目 録

構 造 プレハブ造鋼板葺平家建

床 面 積 約4.5平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月12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1～4】

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1～4】

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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない次の建物（家屋番号不明）の登記が存在する。

種 類 本家

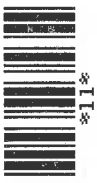
構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 57.85平方メートル

2階 34.71平方メートル

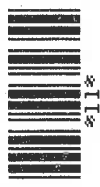
《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異



なる判断がなされる可能性もあります)。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市志方町志方町字寄陰
 地 番 1 2 5 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 0 . 6 1 平方メートル
- 2 所 在 加古川市志方町志方町字寄陰
 地 番 1 2 5 0 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 0 0 . 3 6 平方メートル
- 3 所 在 加古川市志方町志方町字寄陰
 地 番 1 2 5 0 番 9
 地 目 宅地
 地 積 7 5 . 7 6 平方メートル
- 4 所 在 加古川市志方町志方町字寄陰 1 2 5 0 番地 8、1 2 5 0 番地 1
 家屋 番号 1 2 5 0 番 8
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 1 . 7 5 平方メートル
 2 階 7 6 . 9 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 プレハブ造鋼板葺平家建

床 面 積 約4.5平方メートル



令和7年(ヌ)第 50号
令和7年 9月16日受理
令和7年10月 6日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐 藤 彰 彦

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 加古川市志方町志方町字寄陰
 地 番 1 2 5 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 0 . 6 1 平方メートル

2 所 在 加古川市志方町志方町字寄陰
 地 番 1 2 5 0 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 0 0 . 3 6 平方メートル

3 所 在 加古川市志方町志方町字寄陰
 地 番 1 2 5 0 番 9
 地 目 宅地
 地 積 7 5 . 7 6 平方メートル

4 所 在 加古川市志方町志方町字寄陰 1 2 5 0 番地 8、1 2 5
 0 番地 1
 家屋 番号 1 2 5 0 番 8
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 1 . 7 5 平方メートル
 2 階 7 6 . 9 5 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	加古川市志方町志方町1250番地の1			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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4			
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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類:物置 構造:プレハブ造鋼板葺平家建 床面積:約4.5㎡ </td> </tr> </table>		{	種類:物置 構造:プレハブ造鋼板葺平家建 床面積:約4.5㎡
{	種類:物置 構造:プレハブ造鋼板葺平家建 床面積:約4.5㎡			
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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり			

(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
■債務者	1 本件建物には私が住んでいます。 2 物件1、2土地の北西側の里道は公図になく、隣家のブロック塀の下 の線までが同土地の一部で私のものです。近隣の方が通行していますが、対 価はもらっていません。 3 物件1土地の北角の東側のフェンスを一部引いているのは、境界を示す ものではなく昔自販機を置いていたものです。 4 物件4建物は物件1、2土地を敷地として建てましたが、のちに物件3 土地を購入し敷地（庭）として一体利用しています。 5 物件4建物の2階北東の洋室は猫専用の部屋となっていて、15、6年 前まで猫を9匹飼っていました。 6 たばこを吸いますが、吸う場所はリビングだけです。よってリビングは 壁クロスにくすみがあります。またキッチンの前の天井のクロスがめくれ ていますが、施工後すぐの不良です。 7 トイレの水がかすかに漏れていますが、それ以外に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。

(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1、2土地の北西側の境界は、公図、債務者の陳述及び物件4建物の水道メーターがあることなどから隣家のブロック塀の下までの可能性があるが、地積測量図がないため判然としない。
- 3 物件1土地の北側にシャッター付の物置があるが、基礎部分がコンクリートに埋め込まれているため附属建物と認定した。
- 4 物件4建物については以下のとおり
 - ① 玄関ドアがやや閉まりにくくなっている。
 - ② トイレの水がかすかに流れている。
 - ③ 壁クロスについて、リビングにはたばこによるくすみがあり、階段付近はよれや裂けが複数見られた。
 - ④ 1階和室と廊下を隔てた壁の巾木のすぐ上の壁クロスまたは土壁にシミがある。債務者によると殺虫剤のシミとのことで壁クロスについては一部拭いて取れたとのことである。
- 5 以下の建物登記があり、すでに滅失している可能性が高いと思われるが、現地において物件2土地との関係性は不明であった。

同一の所在場所とする家屋番号不明、本家木造瓦葺2階建1階57.85㎡2階34.71㎡所有者A

(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16日(火) 13:59-14:11	執行官室(電話)	債務者から聴取調査
令和7年9月17日(水) 12:52-13:08	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18日(木) 11:14-11:20	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9月25日(木) 14:18-15:30	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。

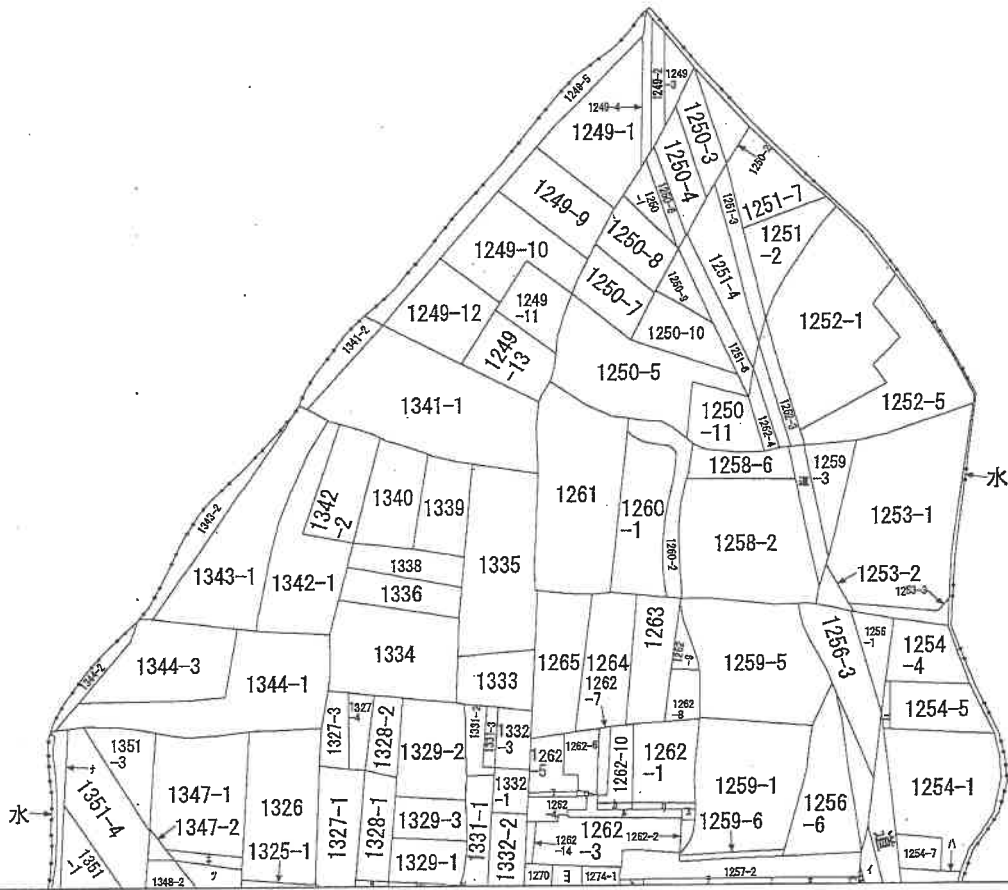
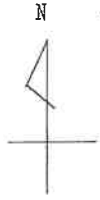
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

イ 1254-3 ハ 1254-8 ホ 1256-10 ト 1257-1 リ 1262-11 ル 1262-13
 ロ 1254-6 ニ 1254-9 ヘ 1256-7 チ 1257-4 ス 1262-12 ヲ 1262-13



請求部	所在	加古川市志方町志方町字寄陰				地番	1250番1		
出力縮	縮尺不明	精度区分	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		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

地番 新 1250-5

土地の所在 加古川市志方町志方町字寄陰

求積表

地番	①1250-9	②1250-5	③1250-8	④1250-9
符号	15.84	5.58	88.3872	5.58
口	10.83	5.83	83.1389	5.83
面積	151.5261	75.76305	75.76 m ²	

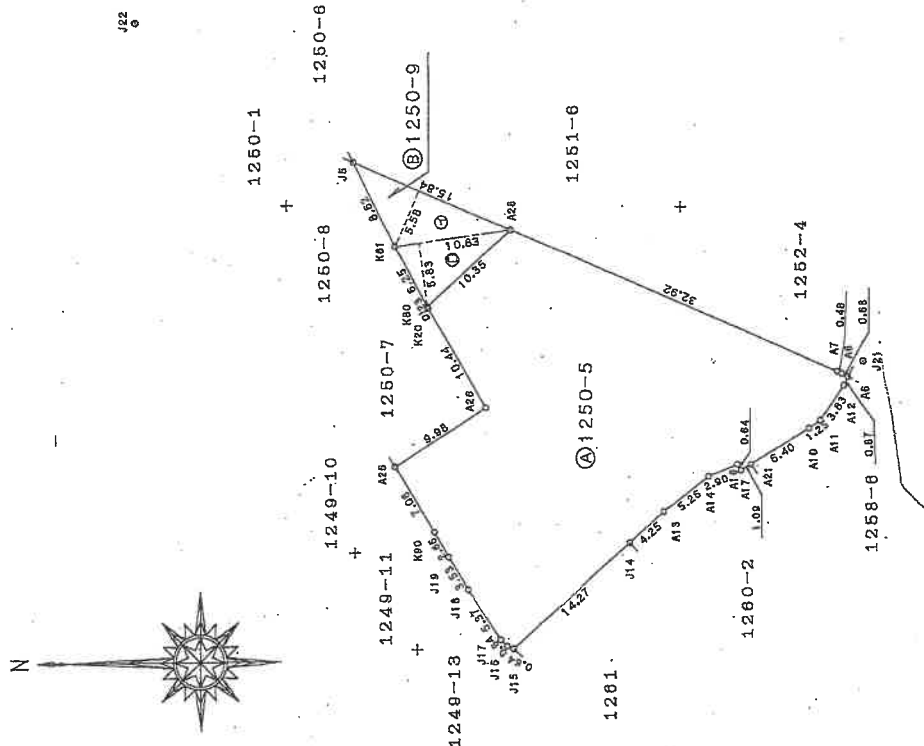
地積	685.12
合計面積	75.76305
面積	609.35895
地積	609.35 m ²

境界線の種類
金属板
刻みペンキ

測点名
A6~A8, A10~A14, A16, A17, A21, A25, A28, J5, J14
K20, K80, K81, K90, J15~J19

引照点表

境界点	恒久点	点間距離	恒久点	点間距離
K80	J21	40.67 m	J22	37.91 m
A28	J21	34.82 m	J22	39.78 m



438563

作製者

申請人

縮尺 1/500

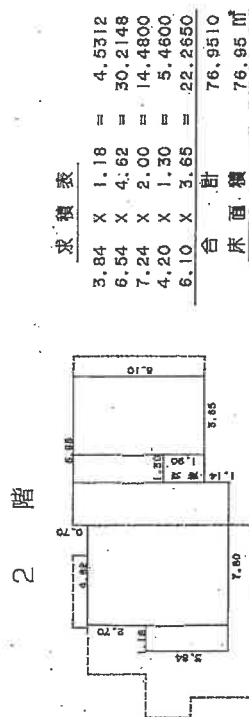
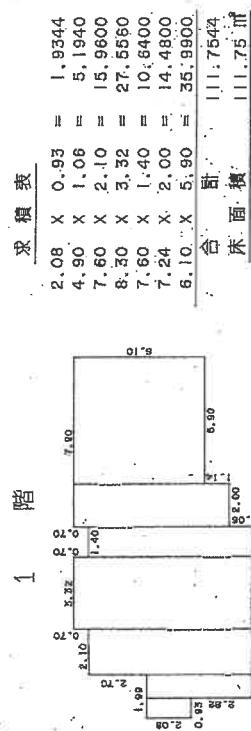
(平成11年8月25日作製)

(加印図柄)

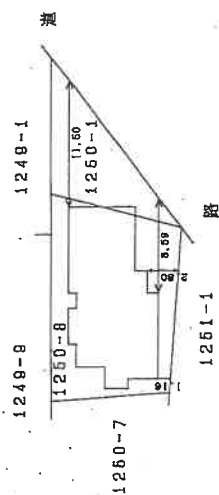
本図面はA3版をA4版
(に縮小したものである)

建各階平面圖 8.5.16

家屋番号	1.250番8
建物の所在	加古川市志方町恵方町



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

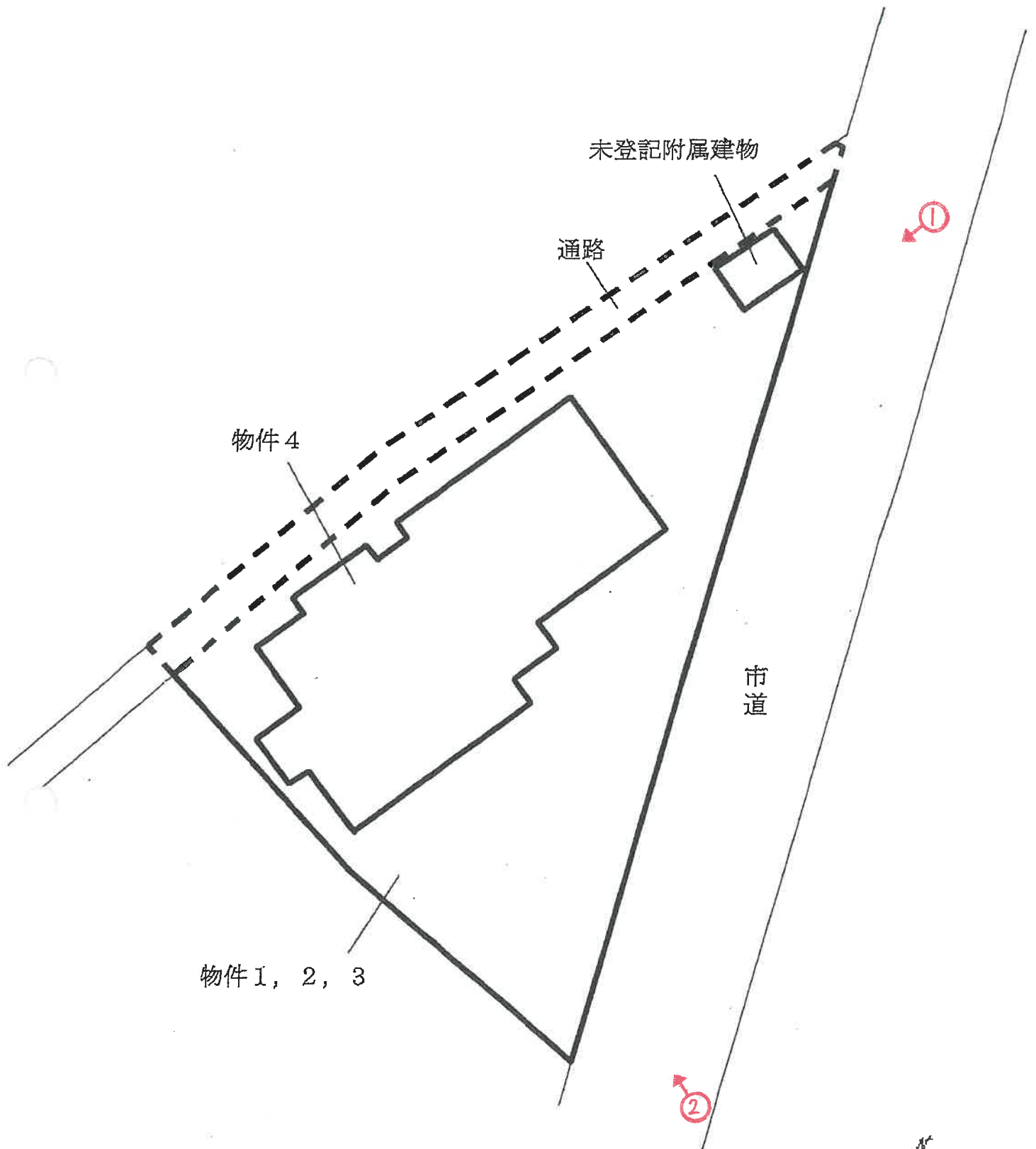


832516

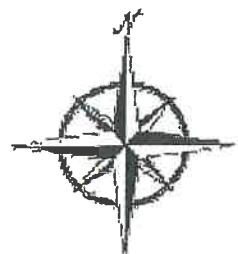
縮尺 $1/250$

土地建物位置関係概略図 (境界不分明)

(●○は写真番号および撮影位置・方向)

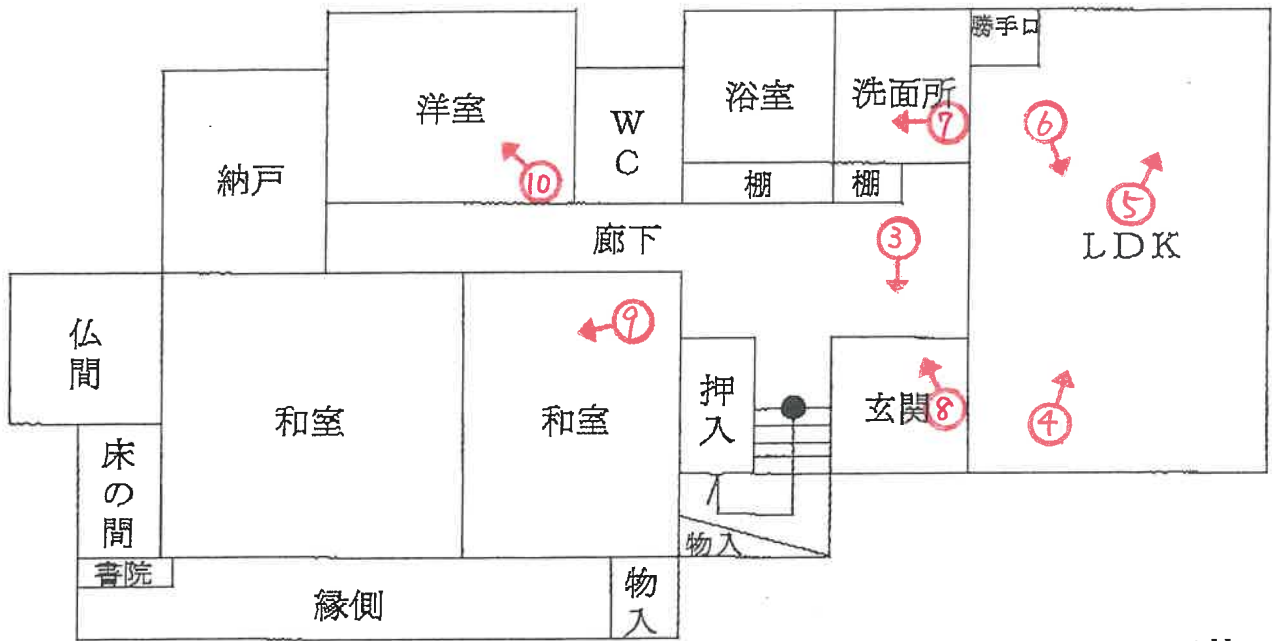


当図面は道路図面や建物図面等を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界・形状を確定的に示すものではない。

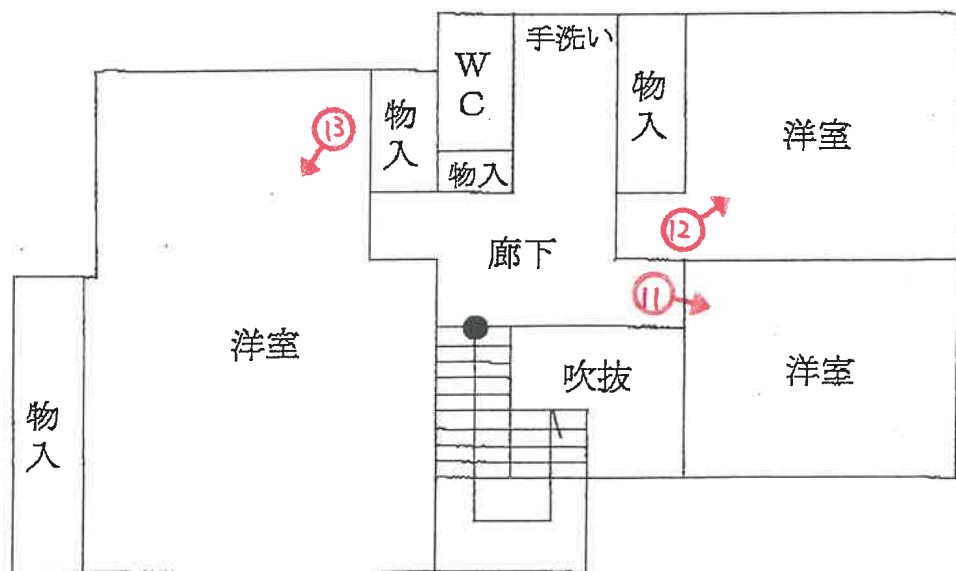


間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1 階



2 階

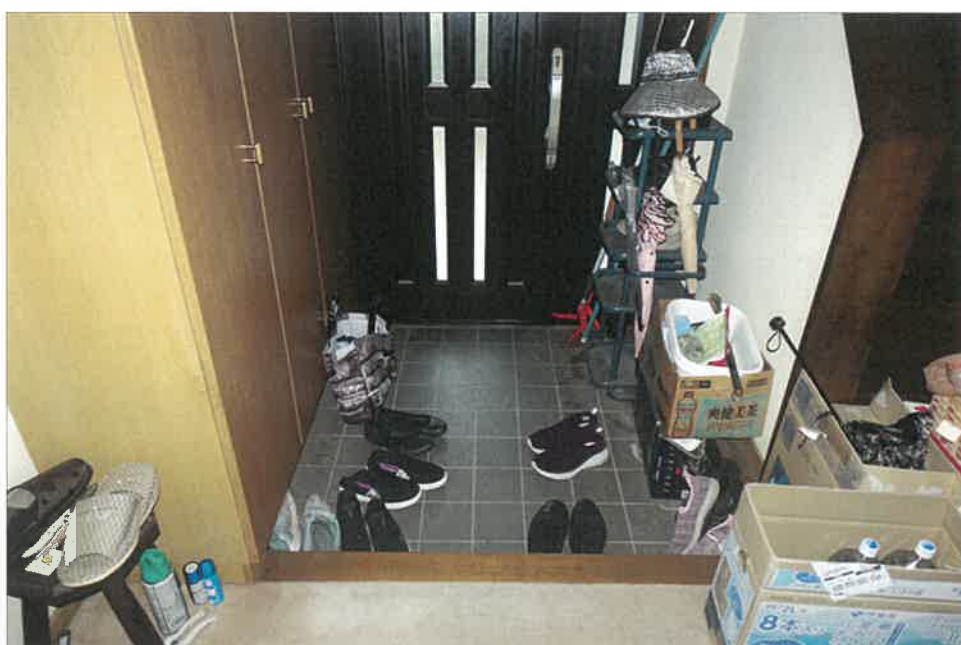
(10 枚目)



1



2



3

(// 枚目)



4



5



6



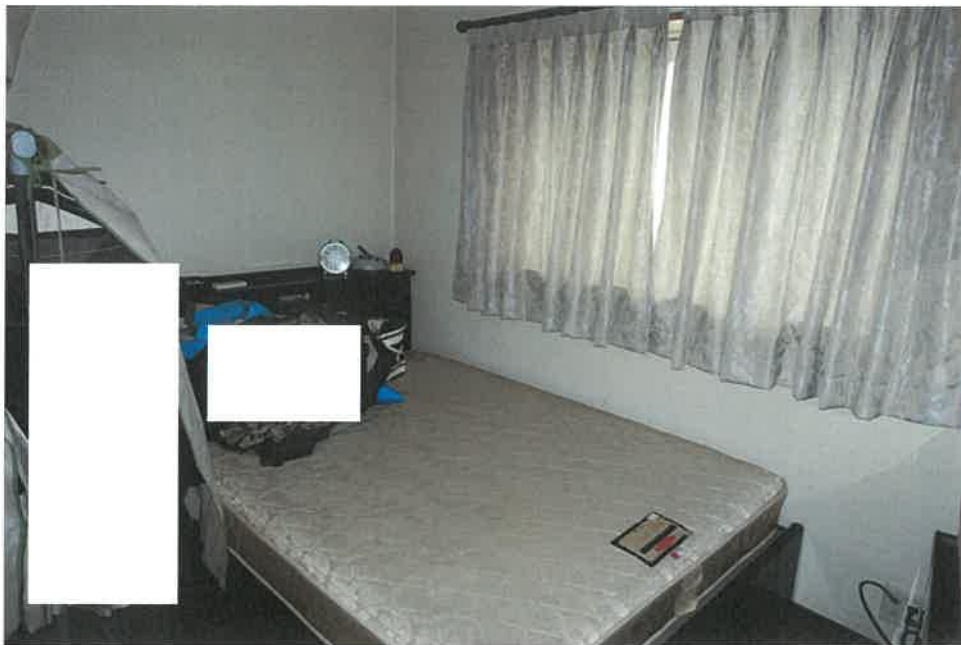
7



8



9



10



11



12

(14 枚目)



令和 7 年 (ヌ) 第 50 号
令和 7 年 9 月 25 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 20 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7,230,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金560,000円
物件2(土地)	金1,240,000円
物件3(土地)	金710,000円
物件4(建物)	金4,720,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・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1・2・3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・2・3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記の未登記附属建物あり ・種類：物置 ・構造：プレハブ造鋼板葺平家建 ・床面積：約4.5㎡
特 記 事 項			
◎物件1・2・3土地の公図は縮尺不明である。また、物件3は法務局に地積測量図の備付があるものの、物件1と2については備付がない。現地においても一部を除いては境界を明示する標識等は見当たらなかったため、本件土地の境界及び実測数量については不分明な状況にある。 ◎北西側通路について ・物件1・2土地の北西側には、有効幅員約1m（本件土地側の溝を含むと幅員約1.3m程度）の通路が存する。 ・同通路は公図上には記載がない。 ・同通路は市道認定はなく、かつ建築基準法上の道路ではないとの判定を受けている。 ・近隣住民は同通路を通行の用に利用している。また、同通路上には水道管が埋設されており、本件のものと推測される量水器が設置されている。 ・本件債務者は、隣家のブロック塀の下線までが物件1・2土地の一部であると主張している。なお、同人の陳述によると、通路の利用者から対価はもらっていないとのことである。 ・当該通路部分が本件土地内に存するのか、あるいは隣地所有者との間で一方あるいは双方が持ち出しを行っているのか等については、本件土地の境界が判然としないため明らかに出来なかった。なお、もしも通路上の水道の量水器が本件土地内に存していない場合は、他人地から水道を引込むこととなるため注意を要する。 ・以上より、通路部分の境界を確定するに当たっては、隣地所有者らの立会の下、専門測量家による調査を要する。 ◎物件1の北側に存するシャッター付物置は、土地との定着性の観点から附属建物であると認定した。			

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・3)

位 置 ・ 交 通	J R 線 宝殿駅の北方 約3.3 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	
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 60 % 200 % 防火指定なし 第4種高度地区 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画：居住誘導区域A
画 地 条 件	合計登記数量366.73㎡の概ね三角形の画地	
接面道路の状況	東側 約5.2m市道 (側溝込の幅員) 北西側 約1m通路 (現況有効幅員) ※北西側通路については3頁特記事項を参照のこと。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2・3は一体となって物件4建物の敷地として利用されている。なお、各土地の筆界は判然としない。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (本件土地には未接続) (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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・加古川市配水課の図面や現地の状況等から、水道は北西側通路の水道管から引込をしていると思われる。 ・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、洪水による浸水が発生してその深さが0.5m～3mになることが想定されている。 ・本件土地の北東角 (市道側) のフェンスを一部引いているのは、境界を示すものではなく、過去に自動販売機を置いていたからである。(本件債務者の陳述より) ・物件2上に家屋番号不明、本家木造瓦葺2階建、1階57.85㎡、2階34.71㎡の建物登記があり、既に滅失している可能性が高いと思われるが、現地において物件2との関係性は不明である。(現況調査報告書より)	

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	建築年月日（登記記載） 平成8年5月7日 新築 経過年数 29 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード・クロス等 床 : タタミ・フローリング・カーペット等 設 備 : - そ の 他 : -
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	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、アスベスト使用の有無やリスクの程度等の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・債務者の陳述によると、過去に猫を9匹飼っていたとのことである。2階北東側の洋室は猫専用の部屋として利用しており、壁クロスの剥離や汚損、床のホコリや汚損等の程度が著しい。 ・リビングルームはタバコによる壁クロスのくすみが見られる。 ・台所の前の天井クロスに剥離が生じている。また、階段付近の壁クロスによれや裂けが複数見られた。 ・1階和室と廊下付近の壁にシミが存する。債務者の陳述によると殺虫剤のシミとのことである。（現況調査報告書より） ・玄関ドアがやや閉まりにくくなっている。 ・トイレの水がかすかに流れている。 ・本件建物は平成8年1月22日に建築確認を受けているが、検査済証を受けた記録は見当たらなかった。 ・未登記附属建物の物置の築年は不明である。

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・2・3）

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	23,800	0.86	90.61	0.90	1,670,000
2	23,800	0.86	200.36	0.90	3,690,000
3	23,800	0.86	75.76	0.90	1,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-10）

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/㎡)
 $26,400 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 23,800$

◇ 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（1.00）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 = 100/110$

イ 個別格差：方位・形状等（0.86）

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
主である建物	180,000	188.70	0.18	6,110,000
未登記附属	120,000	約 4.5	0.05	30,000
物件4合計				6,140,000

ウ 現価率

【主である建物】

経過年数 29年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 39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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.40) \div 0.18$

※一部建物の保守管理の状況が著しく劣る箇所（2階の猫を飼っていた部屋）が存すること等を考慮して、建物全体の観察減価を▲40%と査定した。

【未登記附属建物】

対象建物は既に経済的耐用年数を満了していると思われ、その経済価値は残価率（5%）程度と査定した。

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	1,670,000	0.40	法定地上権	670,000
2	3,690,000	0.40	法定地上権	1,480,000
3	1,400,000	0.10	敷地占有利益	140,000
合 計				2,290,000

(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	1,670,000	-670,000		0.80	0.70	560,000
2	3,690,000	-1,480,000		0.80	0.70	1,240,000
3	1,400,000	-140,000		0.80	0.70	710,000
4	6,140,000	+2,290,000	1.00	0.80	0.70	4,720,000
一 括 価 格 (合 計)						7,230,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土地の境界及び実測数量不分明、北西側通路の持ち出しの可能性等による市場性減退要因を総合勘案（▲20%）

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (加古川-10)

所 在 : 加古川市志方町志方町字八反田 1 1 6 6 番 6

価 格 : 26,400円/㎡

位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離4.2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 138㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 1,141,686円

物件2 : 2,524,536円

物件3 : 954,576円

物件4 : 9,539,790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(物件3)

4 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係概略図

6 建物間取図

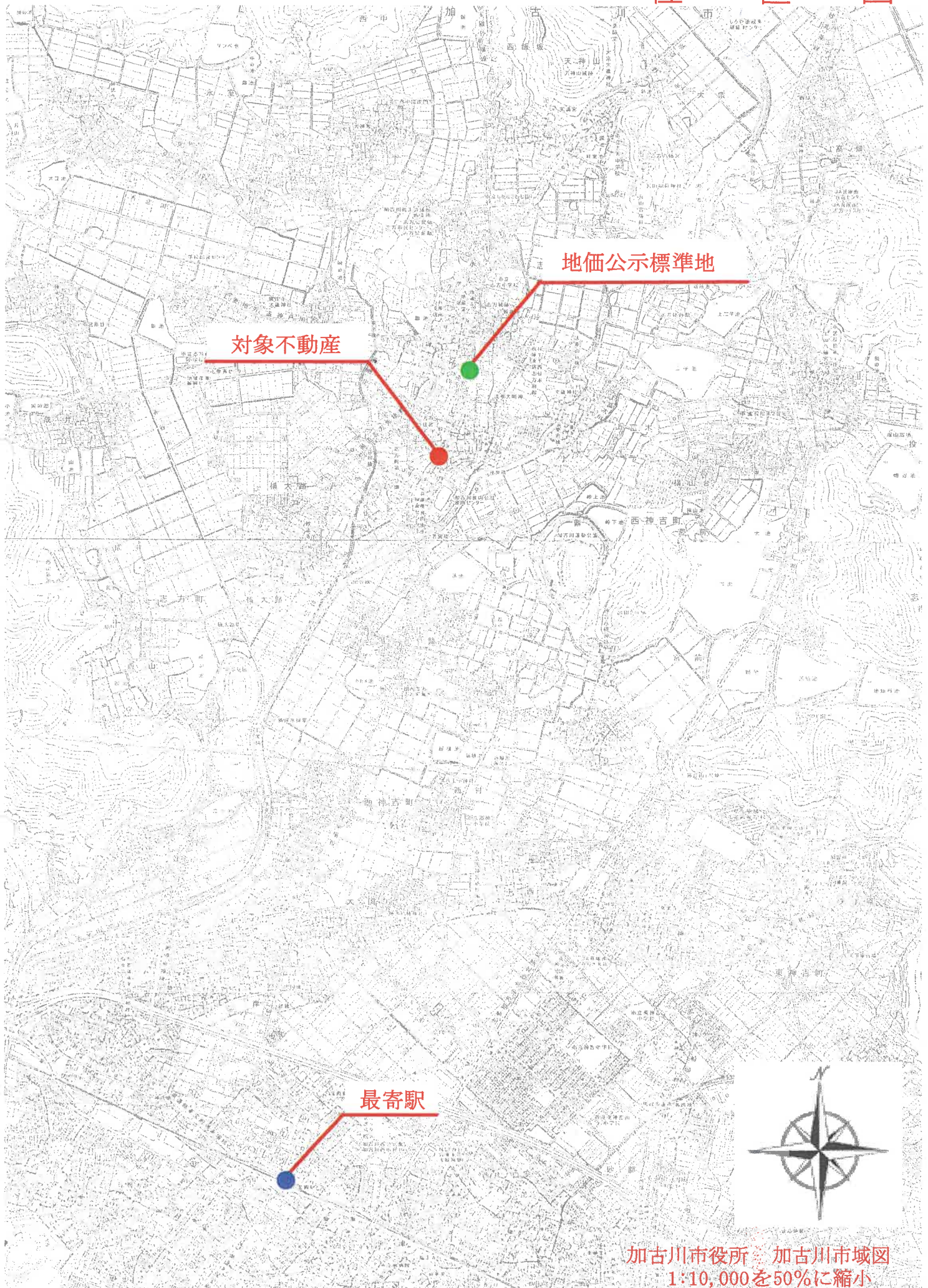
7 現況写真

以 上

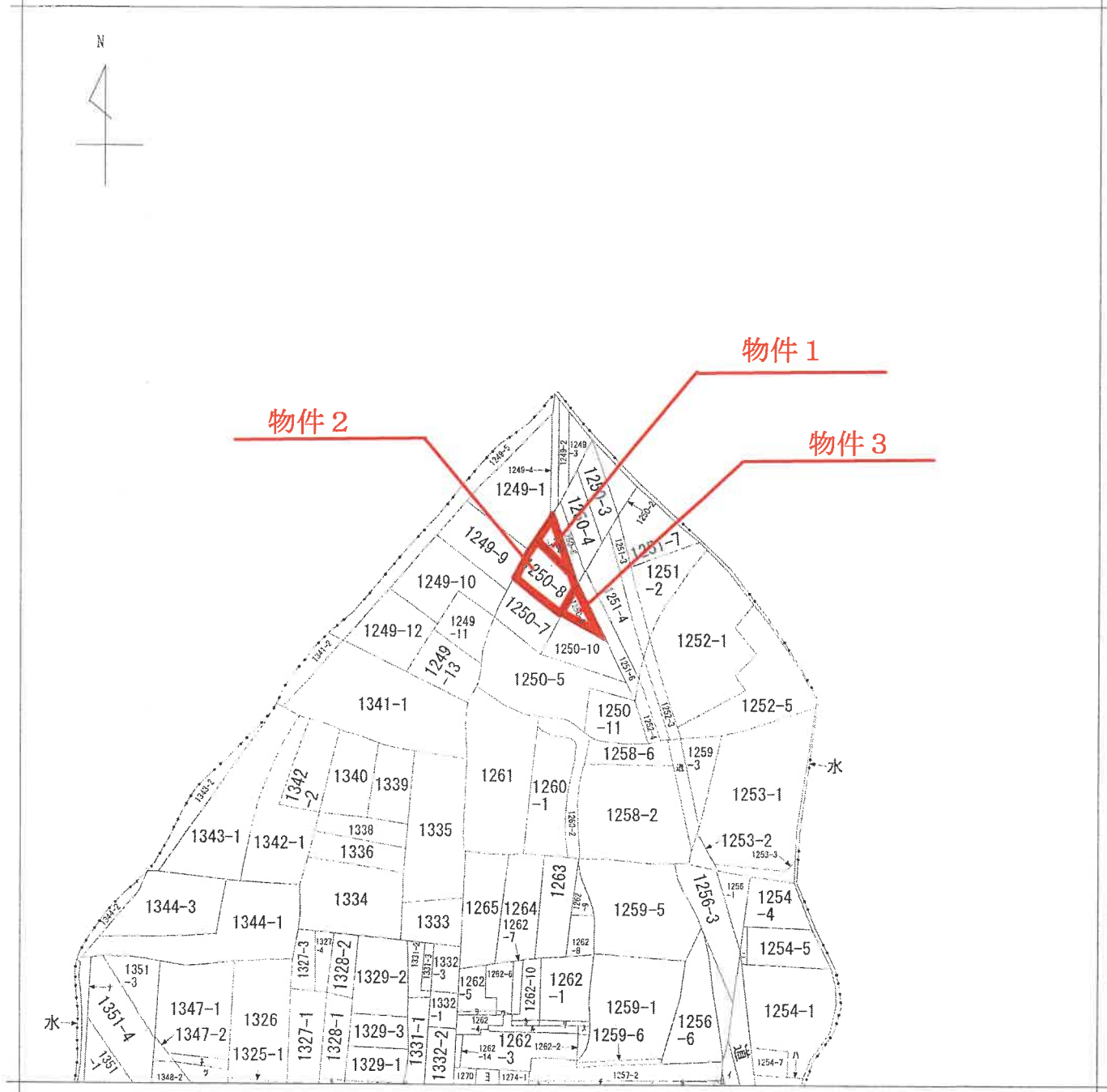
物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---|--------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市志方町志方町字寄陰 | |
| | 地 番 | 1 2 5 0 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9 0 . 6 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古川市志方町志方町字寄陰 | |
| | 地 番 | 1 2 5 0 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 0 0 . 3 6 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 加古川市志方町志方町字寄陰 | |
| | 地 番 | 1 2 5 0 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 5 . 7 6 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 加古川市志方町志方町字寄陰 1 2 5 0 番地 8、1 2 5 0 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 0 番 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 1 . 7 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 6 . 9 5 平方メートル |

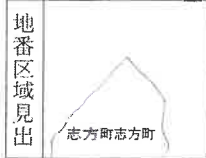
位置図



イ 1254-3 ハ 1254-8 ホ 1256-10 ト 1257-1 リ 1262-11 ル 1262-13
ロ 1254-6 ニ 1254-9 ヘ 1256-7 チ 1257-4 ス 1262-12 ヅ 1262-13



(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	加古川市志方町志方町字寄陰				地番	1250番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	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		

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29日
神戸地方法務局加古川支局
登記官

ヲ 1262-15
ワ 1262-16
カ 1262-17
ヨ 1273-1
タ 1328-3
レ 1329-4
ソ 1331-4
ヅ (1348-1+13
48-3)
ネ 1347-3
ナ 1351-2

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月29日 神戸地方支庁加古川支局 登記官

地積測量図

地番 新 1250-5
土地の所在 加古川市志方町字寄陰

前 1250-5

求積表

区画番号	区画名称	高さ	積算面積
イ	15.84	5.58	88.3872
ロ	10.83	5.83	63.1389
ハ	15.1	5.261	79.5261
ニ	75.76305		75.76305

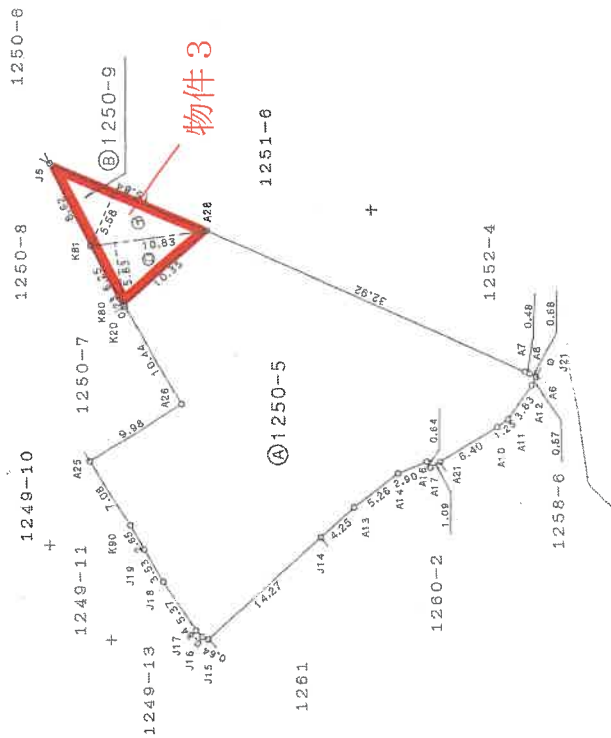
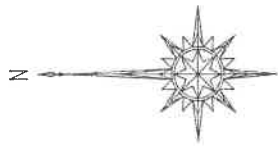
区画番号	積算面積
イ	88.3872
ロ	63.1389
ハ	79.5261
ニ	75.76305

境界線の種類
金 属 板
刻みペンキ

測 点 名
A6~A8, A10~A14, A16, A17, A21, A25, A26, J5, J14
K20, K80, K81, K90, J15~J19

引照点表

境界点	短久点	点間距離	短久点	点間距離
K80	J21	40.87m	J22	37.61m
A28	J21	34.82m	J22	39.78m



438563

作製者 土佐誠士
家蔵

平成11年8月25日作製

申請人

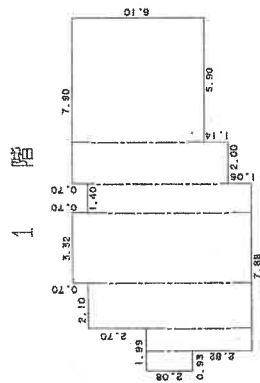
縮尺 1/500

70%に縮小

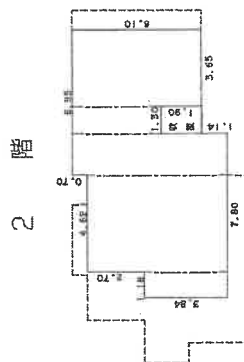
建各階平面圖 8.5.16

呼番屋家

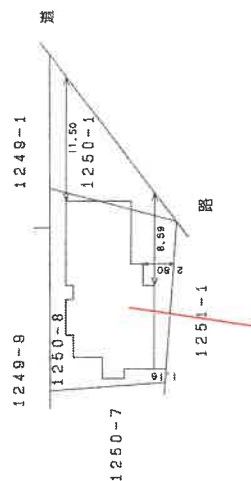
建築物の所在
加古川市志方町志方町字寄陰1250番地8 1250番地1



求積表	2.08	X	0.93	=	1.9344
	4.90	X	1.06	=	5.1940
	7.60	X	2.10	=	15.9600
	8.30	X	3.32	=	27.5560
	7.60	X	1.40	=	10.6400
	7.24	X	2.00	=	14.4800
	6.10	X	5.90	=	35.9900
合計					111.7544
床面積					111.75 m ²



求積表		
3.84	X 1.18	= 4.5312
6.54	X 4.62	= 30.2148
7.24	X 2.00	= 14.4800
4.20	X 1.30	= 5.4600
6.10	X 3.65	= 22.2650
合 計		76.9510
床面積		76.95 m ²



物件 4

832516

著 製 作

尺

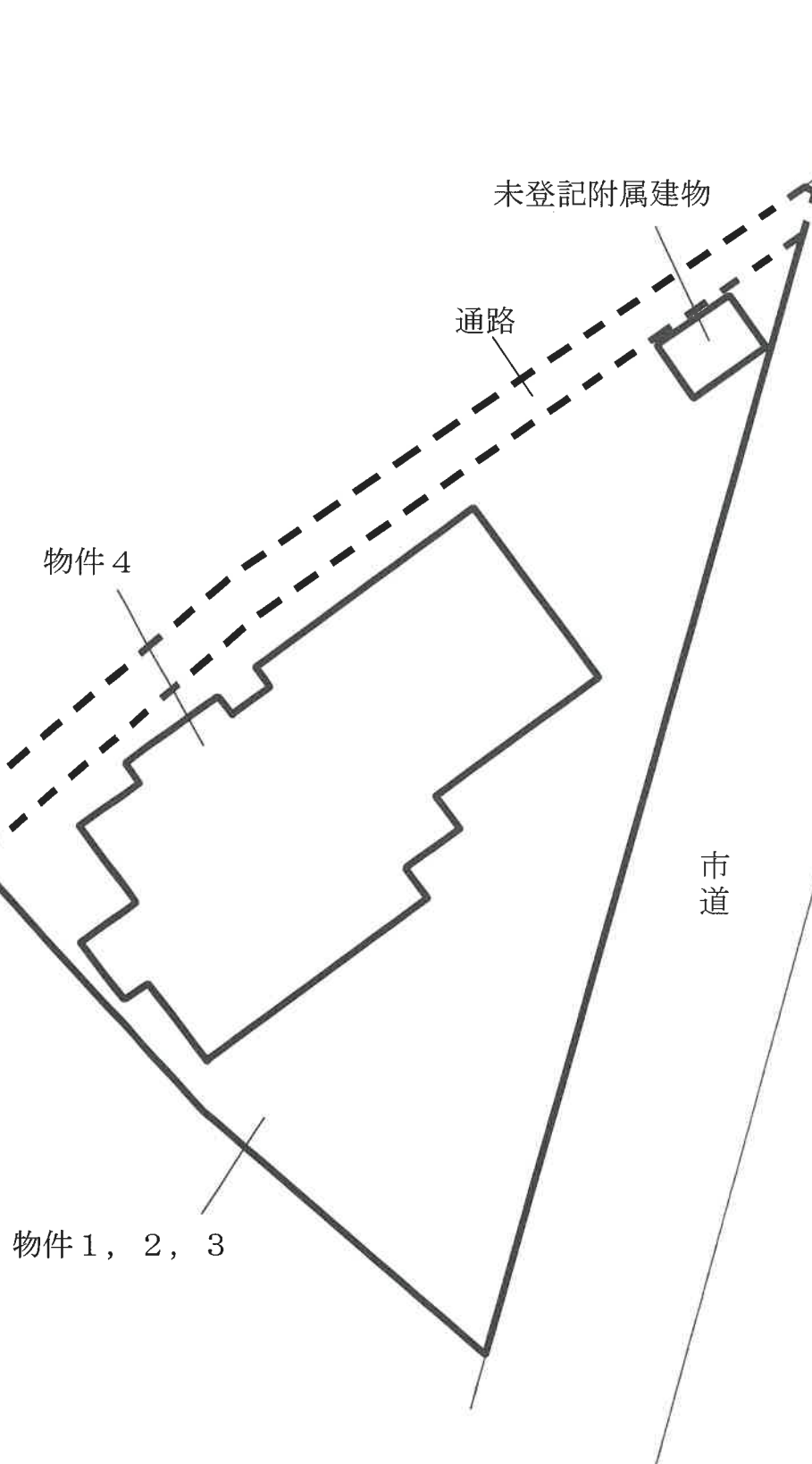
 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺

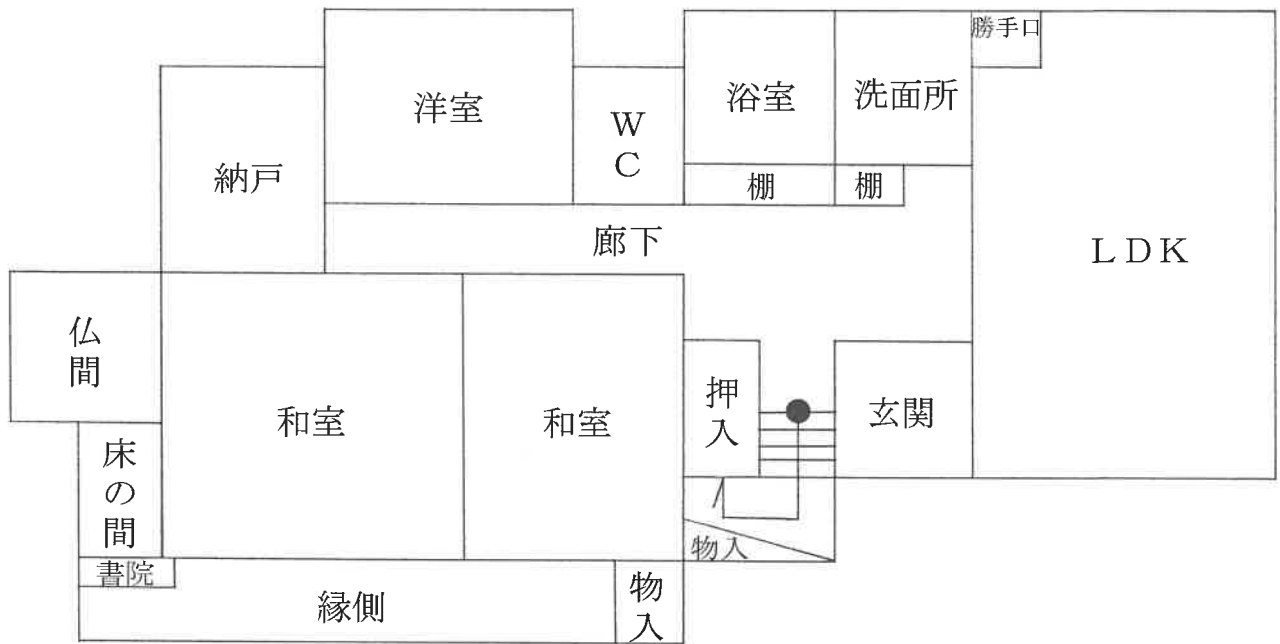
1/500

土地建物位置関係概略図 (境界不分明)

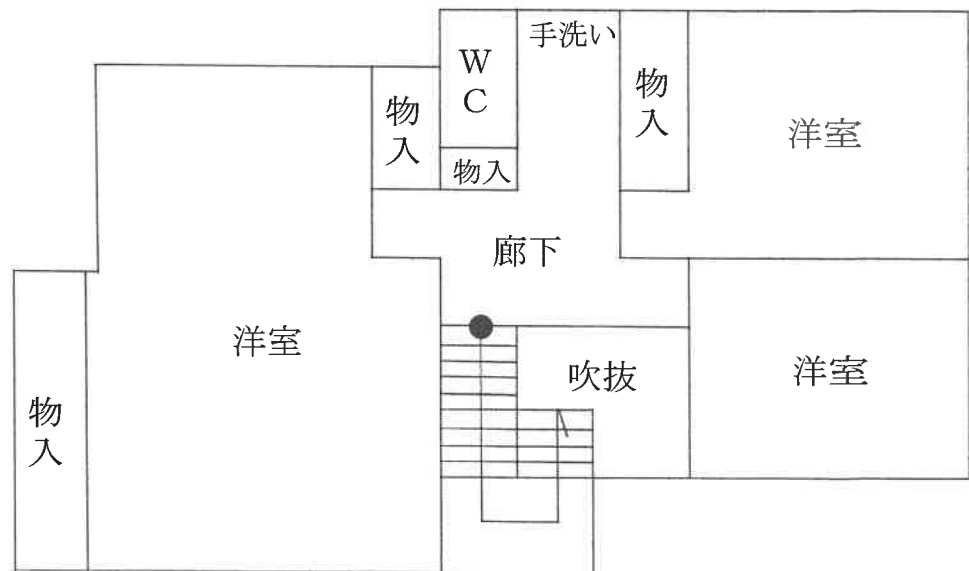


当図面は道路図面や建物図面等を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界・形状を確定的に示すものではない。





1 階



2 階

現況写真



現況写真



現況写真

未登記附属建物

