

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

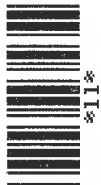
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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）
1～6	5,270,000 4,216,000	一括	1,054,000	95,066	0
1	490,000				
2	1,230,000				
3	500,000				
4	1,690,000				
5	500,000				
6	860,000				



物 件 目 録

1 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 595番
地 目 宅地
地 積 69.42平方メートル

所有者 A

2 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 595番9
地 目 宅地
地 積 175.60平方メートル

所有者 A

3 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 610番1
地 目 宅地
地 積 72.72平方メートル

所有者 A

4 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 611番3
地 目 宅地
地 積 241.32平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 神崎郡市川町西田中字落合

地 番 6 1 1 番 4

地 目 原野

地 積 7 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 神崎郡市川町西田中字落合 6 1 1 番地 3、6 1 1 番地
4

家屋 番号 6 1 1 番 3

種 類 給油所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7 4 . 7 5 平方メートル

所有者 有限会社正木石油



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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1～5】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1, 3～5】

地籍図上筆界未定である。

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号4番、9番、68番、94番)の登記が存在する。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号79番)の登記が存在する。

【物件番号3】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号98番)の登記が存在する。



《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

1 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 595番
地 目 宅地
地 積 69.42平方メートル
所有者 A

2 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 595番9
地 目 宅地
地 積 175.60平方メートル
所有者 A

3 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 610番1
地 目 宅地
地 積 72.72平方メートル
所有者 A

4 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 611番3
地 目 宅地
地 積 241.32平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 神崎郡市川町西田中字落合

地 番 6 1 1 番 4

地 目 原野

地 積 7 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 神崎郡市川町西田中字落合 6 1 1 番地 3、6 1 1 番地
4

家屋 番号 6 1 1 番 3

種 類 給油所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7 4 . 7 5 平方メートル

所有者 有限会社正木石油



令和7年(ケ)第 84号
令和7年10月 6日受理
令和7年**10**月**24**日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉田 誠之

(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 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 595番
地 目 宅地
地 積 69.42平方メートル

所有者 A

2 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 595番9
地 目 宅地
地 積 175.60平方メートル

所有者 A

3 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 610番1
地 目 宅地
地 積 72.72平方メートル

所有者 A

4 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 611番3
地 目 宅地
地 積 241.32平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 6 1 1 番 4
地 目 原野
地 積 7 2 平方メートル

所有者 A

6 所 在 神崎郡市川町西田中字落合 6 1 1 番地 3、6 1 1 番地
4
家屋 番号 6 1 1 番 3
種 類 給油所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 7 4. 7 5 平方メートル

所有者 有限会社正木石油

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(神崎郡市川町西田中字落合595番地)	
土地	物件 1～5	
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件 6	
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(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積: 階 約㎡ 階 約㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 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給油所(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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 物件配置略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1～5 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(土地所有者、債務者兼建物所有者会社代表者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産に看板等による表示はない。

2 物件1～5の土地の状況等

- (1) 物件1～5の土地の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおり、一体として本件建物の敷地として利用されているほか、ガソリンスタンドの給油施設、洗車機等が設置されている。

公図上、物件1、3～5の土地は、筆界が未定となった土地である。

- (2) 土地の周辺には境界標識等は見受けられず本件各土地間の境界は判然とせず、隣接地との境界は不明であるが、国道側を除き周辺隣接地との境界と思われる付近にはブロック塀が設置されている。公図、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地全体の形状はおよそ公図のとおりであり、地積についてはほぼ公簿に近いものと思われるが、本件各土地の位置、地積、周辺隣接地との境界については、隣接土地所有者の立会の下、専門家による測量等により確定する必要がある。

- (3) 物件配置略図のとおり敷地内の地中に給油設備としてガソリン等の貯蔵タンクが5基（10KL2本、9.6KL3本）と給油口からの配管が埋設されているほか、給油計量機が3基、洗車機1機が設置されている。

本給油設備及び洗車機は、本件建物に附属させてガソリンスタンドを営んでいた債務者兼建物所有者会社の営業に使用するものであるから、本件建物の従物になると思われる。

3 物件6の建物（本件建物）の状況等

- (1) 本件建物の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。

- (2) 占有状況は、臨場時に立ち会ったAの陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。

- (3) 建物の状態は、事務所の天井に雨漏り箇所があるほか、壁や床のひび割れが見受けられたが、その他に水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、経年程度の劣化があるものと認めた。

- (4) 建物の南西部から南東部にかけて泡消火設備の配管がある。

4 物件1の土地を所在とする家屋番号4番、9番、68番、94番の建物登記、物件2の土地を所在とする家屋番号79番の建物登記、物件3の土地の元地番である610番を所在とする家屋番号98番の建物登記が残っている。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■ A (債務者兼建物所有者 会社代表者兼土地所有者) (10/7聴取)	1 本件不動産において、私が代表者を務める債務者会社がガソリンスタンドを経営していましたが、現在ガソリンスタンドは営業しておらず、本件不動産に第三者の占有はありません。本件建物の事務室には債務者会社の書類などが、作業場や油庫にはエンジンオイル缶などが残っています。 2 物件1～5の土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。物件1、3～5の土地は、亡父から私が相続した土地ですが、土地の筆数や各土地の地積、場所はよく分かりません。物件2の土地はガソリンスタンドの敷地の北端にある土地で、私が平成11年に競売で取得したものです。 土地の範囲としては、周囲にあるブロック塀に囲まれた範囲です。
(10/15聴取)	1 本件建物には事務室の天井に雨漏りが1箇所あります。 ライフラインの設備は現在すべて止めていますが、特に不具合はありません。 2 敷地内にはガソリンなどを貯めていた約10キロリットルのタンクが5本埋設されています。現在タンク内は空の状態です。 3 物件1の土地などを所在とする建物の登記が複数残っているということは知りませんでした。 4 私名義の物件1～5の土地を、債務者会社名義の本件建物が敷地として利用することについて、私と債務者会社との間で賃貸借関係はありません。
■ 姫路中播消防署危険物予防担当担当者	1 本件不動産に設置されている給油設備については、送付した図面のとおりです。 現在のところ危険物製造所等廃止届は提出されていません。 今後、競売物件の落札者が給油設備を引き続き使用する場合は、基本的には危険物製造所等譲渡引渡届出書及び危険物製造所等再開届出書の提出が必要となります。落札者が給油設備を使用されない場合は、危険物製造所等譲渡引渡届出書及び危険物製造所等廃止届出書の提出が必要となり、給油設備を使えなくして頂く必要があります。 2 これらの届出に関し、必要な書類や手続き等については、姫路中播消防署危険物予防担当まで問合せをお願いいたします。その上で物件の状況を確認し、具体的に必要な手続きを検討したいと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月6日(月) 16:15-16:45	神戸地方方法務局 姫路支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年10月7日(火) 13:59-14:25	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
7年10月7日(火) 14:33-14:43	A宅	Aに連絡文書交付、物件状況等聴取
7年10月8日(水)	郵便照会	姫路中播消防署に給油設備図面等交付申請書送付
7年10月16日(木) 13:20-14:03	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Aに面談、評価人と同行
7年10月21日(火) 13:15-13:23	電話照会	姫路中播消防署危険物予防担当担当者から給油設備について聴取
7年月日() :-:		

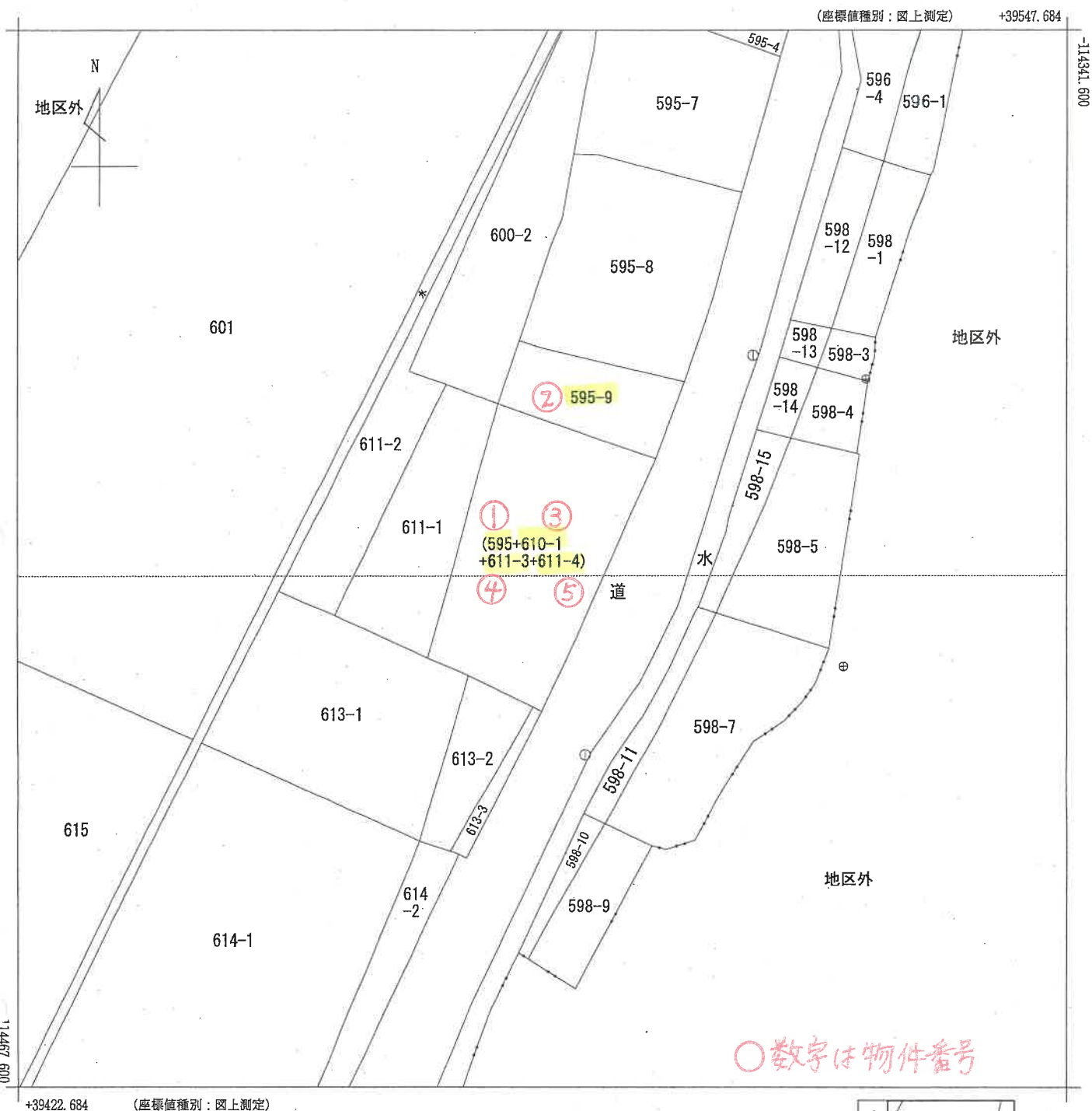
(特記事項)

☐ 令和 7年 月 日
本日まで居住者からの連絡はなく、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 月 日
目的物件は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 7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



請求部	所在	神崎郡市川町西田中落合				地番	595番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和58年3月				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

759427

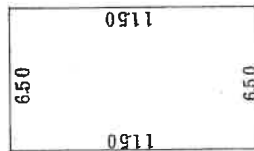
各 階 平 面 図

家屋番号 611番3

建 物 図 面 図

建物の所在 神崎郡市川町西田中字落合 611番地3・611番地4

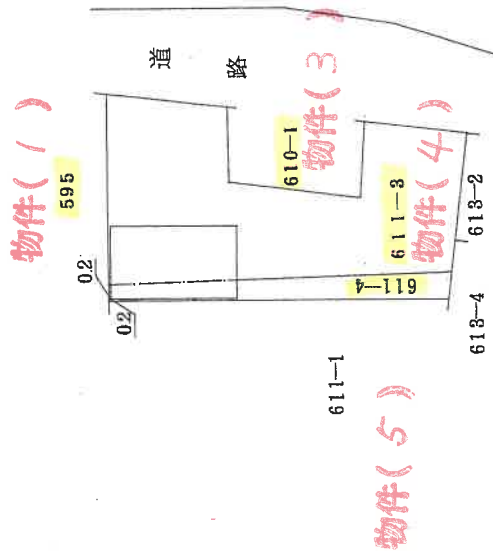
S
61
11
19



求 積

$$11.50 \times 6.50 = 74.7500$$

床面積 74.75㎡



作 製 者

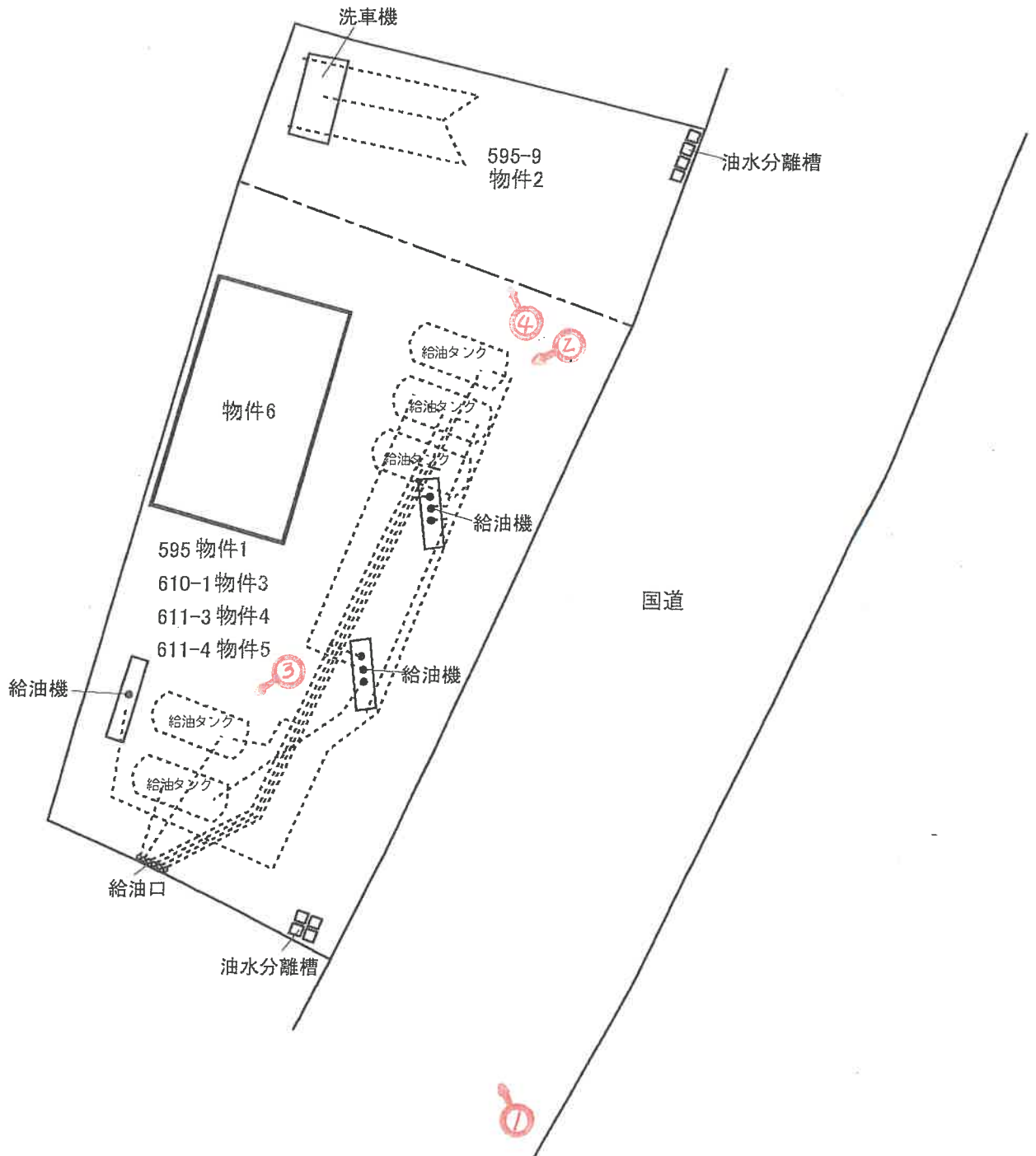
(昭和61年11月17日作製)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

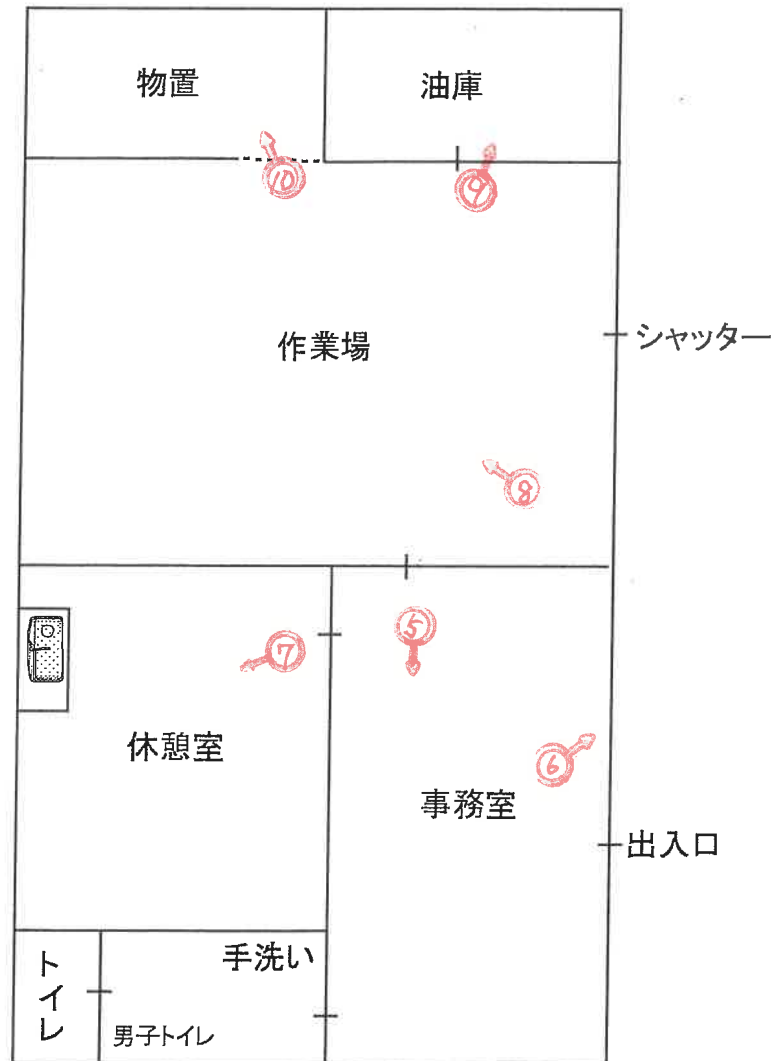
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



令和7年(ケ)第84号

(←○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)



令和7年(ケ)第84号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)

本件建物(物件6)

写真 ①



物件2の土地

物件1、3～5
の土地

泡消火配管

写真 ②



本件建物(物件6)

遠方給油口



写真 ③

灯油給油計量機

洗車機



写真 ④

物件2の土地



写真 ⑤



写真 ⑥

雨漏り箇所



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩

令和 7 年（ケ）第 84 号
令和 7 年 10 月 16 日 現地調査
令和 7 年 10 月 23 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

一色 かつみ

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金490,000円
物件2(土地)	金1,230,000円
物件3(土地)	金500,000円
物件4(土地)	金1,690,000円
物件5(土地)	金500,000円
物件6(建物)	金860,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
1～5	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
○ 物件1～5は一体面地を構成し、物件6の敷地となっている。地積は概ね公簿に同じ。土地の周囲は国道沿いを除き、コンクリート塀で囲まれているものの、法務局備付けの地積測量図は無く、正確な地積・土地の境界、各土地の筆界は判然とせず、専門家の測量等によらざるを得ない。なお、物件5の現況地目は宅地と認定した。 ○ 物件1土地上に、家屋番号4番、9番、68番、94番の建物登記が残っている。 ○ 物件2土地上に、家屋番号79番の建物登記が残っている。 ○ 物件3の元地番土地上に、家屋番号98番の建物登記が残っている。 ○ 本件土地に、給油タンク5基が埋設されている。その他、洗車機・給油計量機・給油計量機の上屋がある。			

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1～5)

位 置 ・ 交 通	J R 線 甘地駅の南東方 約2.8 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに戸建住宅を主体に事業所等が混在する地域	
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	都市計画区域外無指定 指定なし — % — % 防火指定なし 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規模 631.06 m ² の 台形地 間口×奥行 約43m×約15～20m	
接面道路の状況	東側 約13m国道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～5は一体画地を構成し、物件6の敷地となっている	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (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	現況は給油設備の貯蔵タンクや配管が埋設されている土地であり、土壌汚染リスクは存在するが、汚染の有無とその程度は専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・ 本件土地の背後は、2級河川市川が流れており、当該河川区域から20mは河川保全区域に指定されている。 ・ 兵庫県ハザードマップによると、洪水によって想定される浸水深5.0m～10.0mの区域に指定されている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件6)

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） 昭和61年11月3日 新築 経過年数 39 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : タイル等 内 壁 : モルタル等 天 井 : ボード等 床 : モルタル・タイル等 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： ガソリンスタンド 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・事務室の天井に雨漏りがある。また床のひび割れが複数個所で確認できる。 ・建物の南西部から南東部にかけて泡消火設備の配管がある。 ・本件不動産に設置されている給油設備について、継続使用、或いは廃止する場合には、危険物製造等に係る手続き等を要する。

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1～5）

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	18,500	0.95	69.42	0.90	1,100,000
2	18,500	0.95	175.60	0.90	2,780,000
3	18,500	0.95	72.72	0.90	1,150,000
4	18,500	0.95	241.32	0.90	3,820,000
5	18,500	0.95	72.00	0.90	1,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 （市川（県）5-1）

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/㎡)
 $40,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/214 \div 18,500$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：不要(1.00)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/108 \times 100/200 \times 100/100 \div 100/214$

イ 個別格差：形状等(0.95)

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6）

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
6	200,000	74.75	0.05	750,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	1,100,000	0.10	敷地占有利益	110,000
2	2,780,000	0.10	敷地占有利益	280,000
3	1,150,000	0.10	敷地占有利益	120,000
4	3,820,000	0.10	敷地占有利益	380,000
5	1,140,000	0.10	敷地占有利益	110,000
				計 1,000,000

(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	1,100,000	-110,000		0.70	0.70	490,000
2	2,780,000	-280,000		0.70	0.70	1,230,000
3	1,150,000	-120,000		0.70	0.70	500,000
4	3,820,000	-380,000		0.70	0.70	1,690,000
5	1,140,000	-110,000		0.70	0.70	500,000
6	750,000	+1,000,000	1.00	0.70	0.70	860,000
一 括 価 格 (合 計)						5,270,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 給油設備の貯蔵タンクや配管が埋設されている土地であること、危険物製造等に係る手続きの煩雑さ、水害リスク等を考慮した。

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 (市川(県)5-1)
所 在 : 神崎郡市川町西川辺字中ノ供御624番1
価 格 : 40,000円/㎡
位 置 : JR線「甘地」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 457㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側幅員10m町道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 低層店舗、事業所等が混在する幹線道路沿いの商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 546,543円
物件2 : 2,107,200円
物件3 : 872,640円
物件4 : 2,895,840円
物件5 : 864,000円
物件6 : 1,690,256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 物件配置略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 595 番
地 目 宅地
地 積 69.42 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 595 番 9
地 目 宅地
地 積 175.60 平方メートル

所有者 A

3 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 610 番 1
地 目 宅地
地 積 72.72 平方メートル

所有者 A

4 所 在 神崎郡市川町西田中字落合
地 番 611 番 3
地 目 宅地
地 積 241.32 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 神崎郡市川町西田中字落合

地 番 6 1 1 番 4

地 目 原野

地 積 7.2平方メートル

所有者 A

6 所 在 神崎郡市川町西田中字落合 6 1 1 番地 3、6 1 1 番地
4

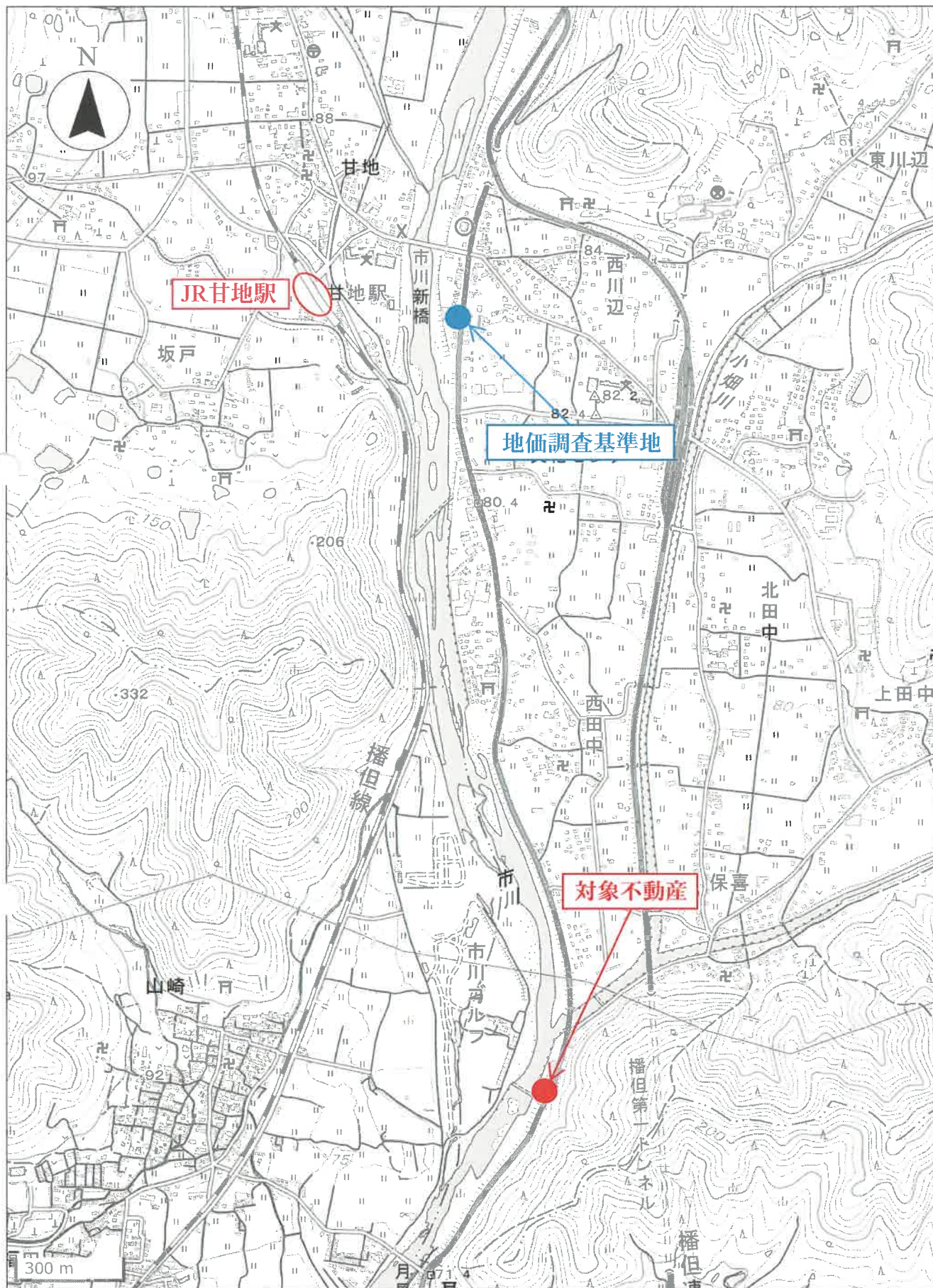
家屋 番号 6 1 1 番 3

種 類 給油所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7.4. 7.5平方メートル

所有者 有限会社正木石油



* 国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

+39553.586



A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和61年11月19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。
(神戸地方支務局姫路支局電報)
令和7年8月18日 神戸地方支務局

各階平面図

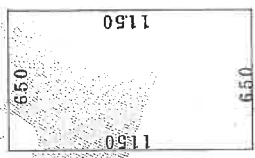
759427

家屋番号 611番3

建物平面図

建物の所在 神戸郡市川町西田中宇落合 611番地3・611番地4

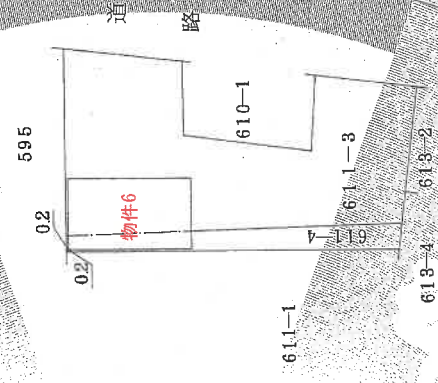
S
61、11、19



求積

$$1150 \times 650 = 747500$$

床面積 74・75㎡



作製者

縮尺 1/250
年11月17日(作製)

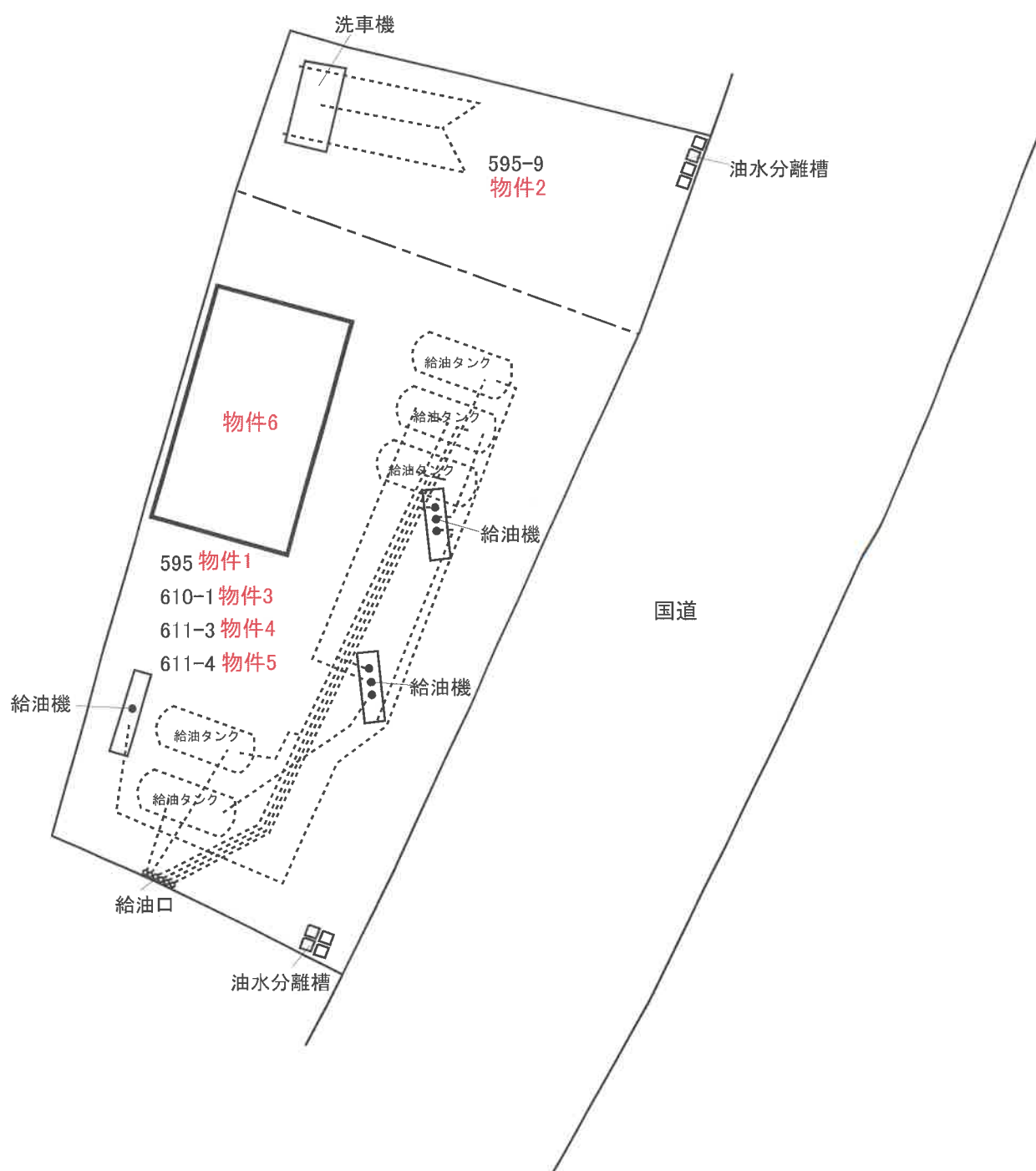
申請人

縮尺 1/500

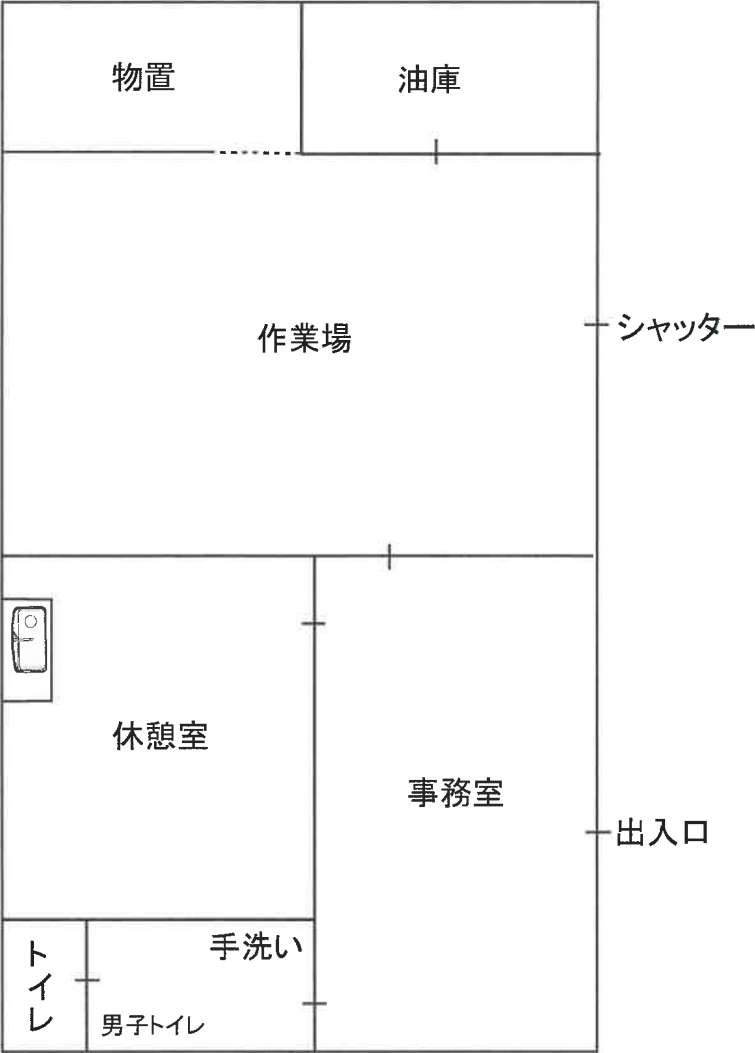
(弘文堂印刷社)

請求番号：5-2

A3版をA4版に縮小



建物間取図



現況写真

物件6



物件6



物件6

