

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。	



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）
1～3	2,550,000 2,040,000	一括	510,000	22,434	6,015
1	200,000				
2	890,000				
3	1,460,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市別府町新野辺字宮之北
 地 番 4 6 1 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 8. 7 8 平方メートル

- 2 所 在 加古川市別府町新野辺字宮之北
 地 番 4 6 4 番 7
 地 目 宅地
 地 積 8 3. 1 2 平方メートル

- 3 所 在 加古川市別府町新野辺字宮之北 4 6 4 番地 7
 家屋 番号 4 6 4 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 3. 7 4 平方メートル
 2 階 3 6. 4 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 28 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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

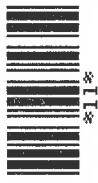
【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 4 6 1 番 8）を通行のため無償で利用している。

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 4 6 1 番 8、地番 4 6 4 番 6）への通行のため無償で利用されている。

《 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。

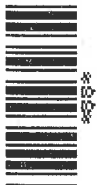


物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市別府町新野辺字宮之北
 地 番 4 6 1 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 8 . 7 8 平方メートル

- 2 所 在 加古川市別府町新野辺字宮之北
 地 番 4 6 4 番 7
 地 目 宅地
 地 積 8 3 . 1 2 平方メートル

- 3 所 在 加古川市別府町新野辺字宮之北 4 6 4 番地 7
 家屋 番号 4 6 4 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 3 . 7 4 平方メートル
 2 階 3 6 . 4 5 平方メートル



令和7年(ケ)第 85号
令和7年 9月29日受理
令和7年 10月22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 | 加古川市別府町新野辺字宮之北 |
| | 地 番 | 4 6 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市別府町新野辺字宮之北 |
| | 地 番 | 4 6 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 . 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加古川市別府町新野辺字宮之北 4 6 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 6 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 7 4 平方メートル
2 階 3 6 . 4 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	加古川市別府町新野辺464番地の7	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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3	
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 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 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

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土地は併せて旗竿地として物件3建物の敷地となっているが、物件1土地の公道側の一部は門扉の外側にあり、目的外土地461番8とともに通路となっている。同土地の所有者からお互いの利用について金銭のやり取りはないとのことであった。
- 3 物件1土地には、車検切れの軽自動車が置かれている。また、物件2土地に置いただけの物置があり動産と認定する。
- 4 本件建物内部は以下のとおり
 - ①1階トイレ前の廊下に凹みが見られた。
 - ②複数の障子、ふすまに破れが見られ、壁や床に経年劣化による汚れが見られた。たばこによる汚れも原因の一つと思われる。
 - ③2階西側の和室の床に傾きが感じられた。
 - ④階段2階の前の壁と西側和室への廊下の壁に穴があいていた。
- 5 債務者兼所有者に宛てて照会したが、報告時点で回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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9月29日(月) 15:54-16:10	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110円)
令和7年9月30日(火) 9:26-9:31 10:24-10:33	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10月9日(木) 14:22-15:01	物件所在地	物件立入調査、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。

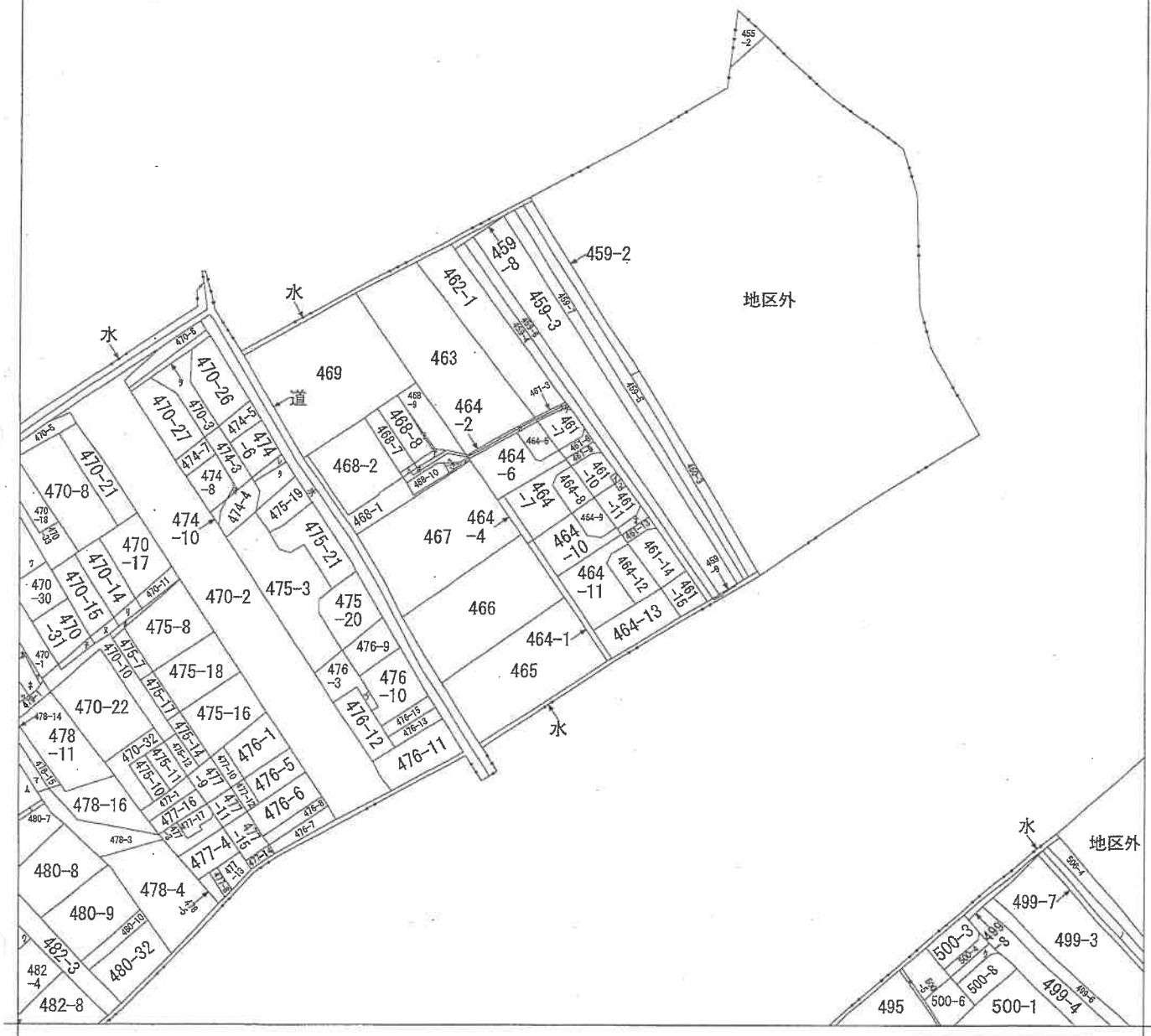
☒ 令和7年10月9日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(4 枚目)

イ 461-6 ハ 468-11 ホ 468-4 ト 468-6 リ 470-13 ル 470-24
 ロ 464-3 ヘ 468-12 ヘ 468-5 テ 470-12 ス 470-16 っづく



A 別府町新野
 B 別府町新野

請求部	所在	加古川市別府町新野辺字宮之北				地番	461番9			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系又は記号		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

前461-6後・新

地番 461-7・8・9
-10 461-6

土地積測量図

土地の所在 加古川市別府町新野辺字宮之北

三斜求積表

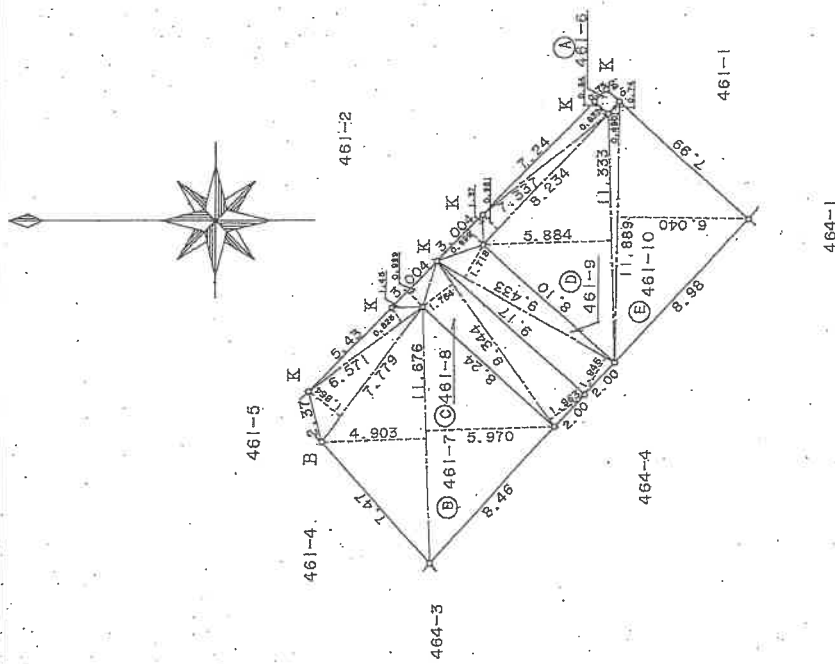
地番④ 461-7	底辺	高さ	倍面積
NO.	底辺	高さ	倍面積
	6.571	0.826	5.427646
	7.779	1.884	14.500056
	11.676	4.903	57.247428
	11.676	5.970	69.705720
		倍面積	146.880850
		地積	73.44 ㎡

地番④ 461-8	底辺	高さ	倍面積
NO.	底辺	高さ	倍面積
	3.004	0.999	3.000996
	9.344	1.764	16.482816
	9.344	1.963	18.342272
		倍面積	37.826084
		地積	18.9130420

地番④	461-9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
-----	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

地番④ 461-10	底	辺	高	さ	倍	面積
NO.	底	辺	高 <td>さ<td>倍<td>面積</td></td></td>	さ <td>倍<td>面積</td></td>	倍 <td>面積</td>	面積
		7.337		0.832		6.104384
		8.234		0.981		8.077554
		11.333		5.884		66.683372
		11.889		0.490		5.825610
		11.889		6.040		71.809560
				倍	面積	158.500480
					面積	79.2502400
					地積	79.25

残地番④ 461-6	底辺	高さ	倍面積
公	底辺	高さ	倍面積
	190.86185		190.3854610
		地積	0.4763890
		地積	0.47 ㎡



B:コンクリートブロックオレ
K:キザミ

442429

作製者

申請人

縮尺 1/250

和 62年12月 8日(作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和62年12月4日

前 464-4 後・新
地 番 464-5-6-7
-8 464-4

土地所在図
土地積測量図

土地の所在 加古川市別府町新野辺字宮之北

三 斜 求 積 表

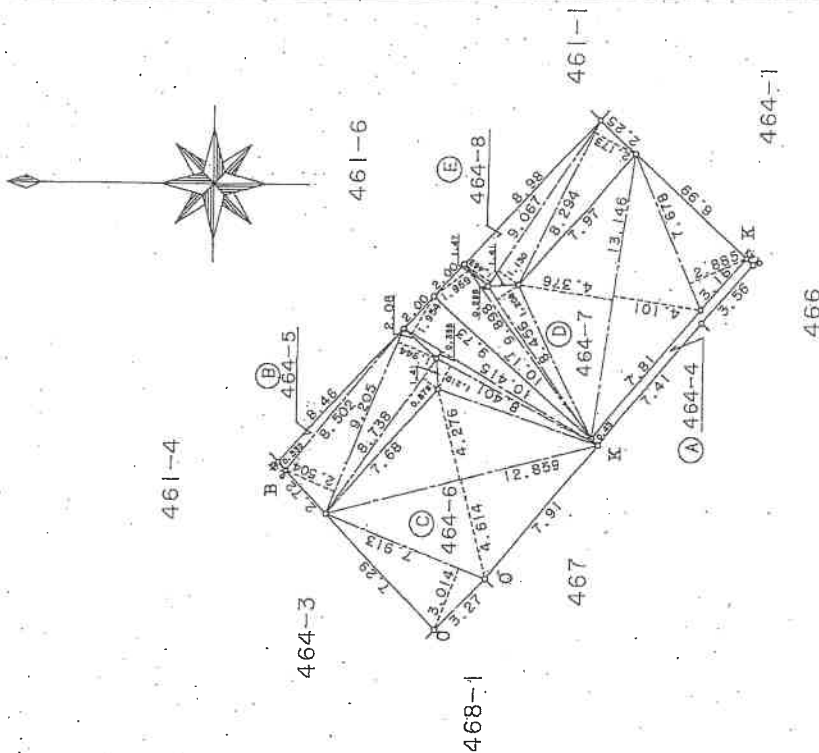
地番 NO.	④	464-5	底	辺	高	さ	倍	面	積
			8.502		0.532			4.523064	
			9.205		2.504			23.049320	
			8.738		1.944			17.894520	
					0.879			7.680702	
								53.147606	
								26.5738030	
								26.57	㎡

地番 NO.	④	464-6	底	辺	高	さ	倍	面	積
			7.913		3.014			23.849782	
			12.859		4.814			59.331426	
			8.401		4.276			54.985084	
			10.415		1.210			10.165210	
			10.415		0.396			4.124340	
			10.415		1.954			20.350910	
								172.806752	
								86.4033760	
								86.40	㎡

地番 NO.	④	464-7	底	辺	高	さ	倍	面	積
			9.898		1.989			19.489162	
			8.456		0.298			2.949604	
			13.146		1.208			10.214848	
			13.146		4.376			57.528896	
			7.678		4.101			53.911746	
					2.885			22.151030	
								166.243286	
								83.1216430	
								83.12	㎡

地番 NO.	④	464-8	底	辺	高	さ	倍	面	積
			9.067		1.463			13.265021	
			9.067		1.130			10.245710	
			8.294		2.173			18.022862	
								41.533593	
								20.7667965	
								20.76	㎡

地番 公 簿	④	464-4	底	辺	高	さ	倍	面	積
			221.40935					216.8656185	
								4.5437315	
								4.54	㎡



B:コンクリートブロックオレ
O:コンクリート杭
X:キザミ
O:コンクリートブロックカド

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和62年12月8日(作製)

442434

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和63年3月18日

各階平面図

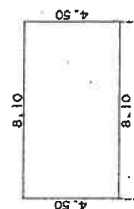
1 階



求積表

5.40 X 8.10	= 43.7400
床面積	43.7400
	43.74 m ²

2 階



求積表

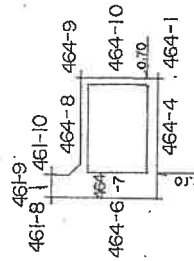
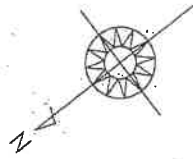
4.50 X 8.10	= 36.4500
床面積	36.4500
	36.45 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物各階平面図

家屋番号 464-7

建物の所在 加古川市別府町新野辺字宮之北464番地7



作製者

昭和68年3月18日作製

縮尺

1/250

申請人

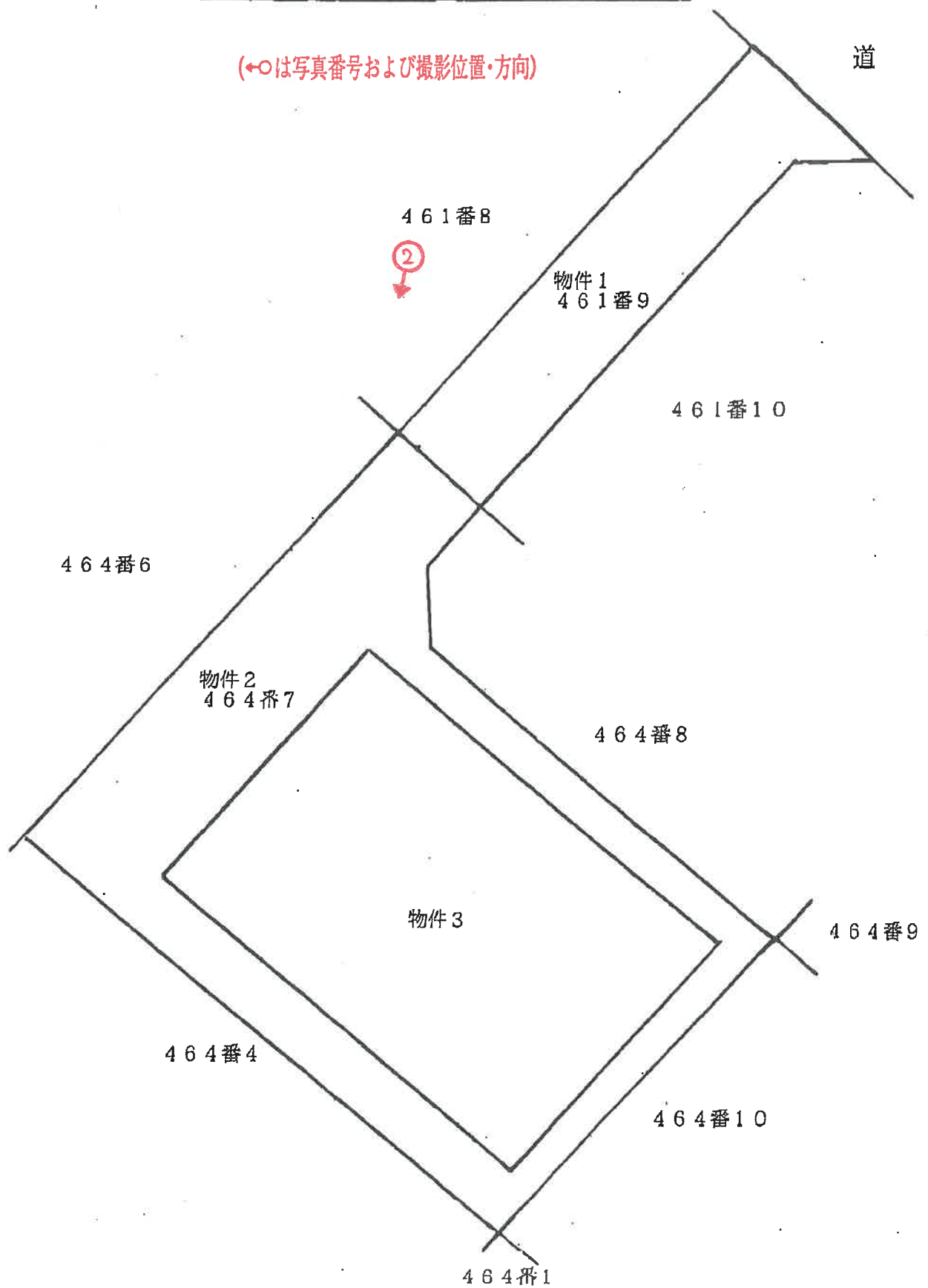
縮尺

1/500

840562

地形及び建物配置図

(①は写真番号および撮影位置・方向)

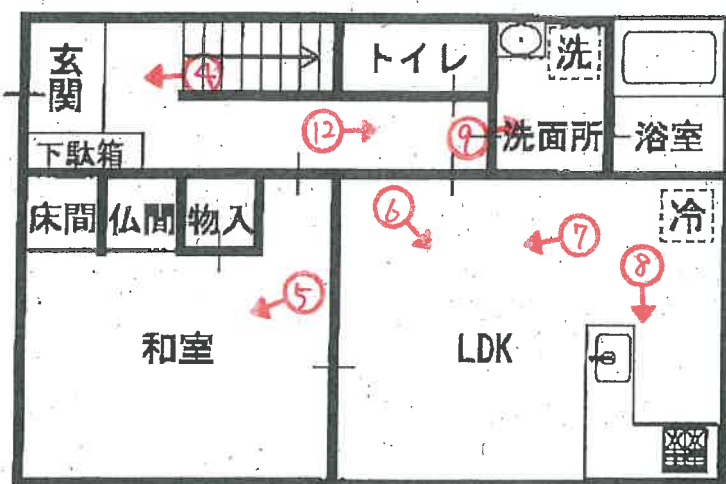


※本図面は概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

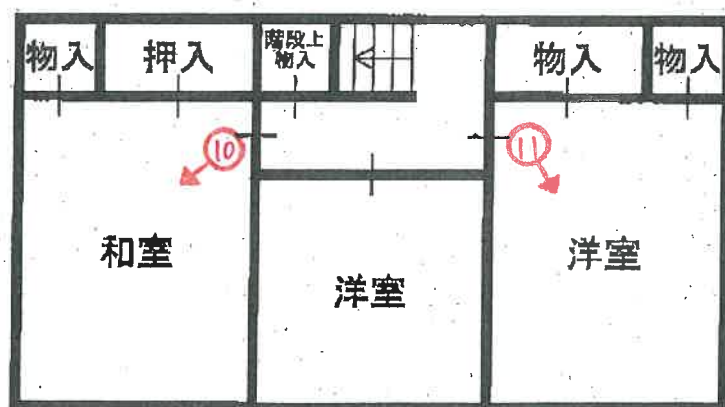
建物間取図

令和7年（ケ）第85号

（←○は写真番号および撮影位置・方向）



1階



2階



1

本件建物



2



3



4



5



6



7

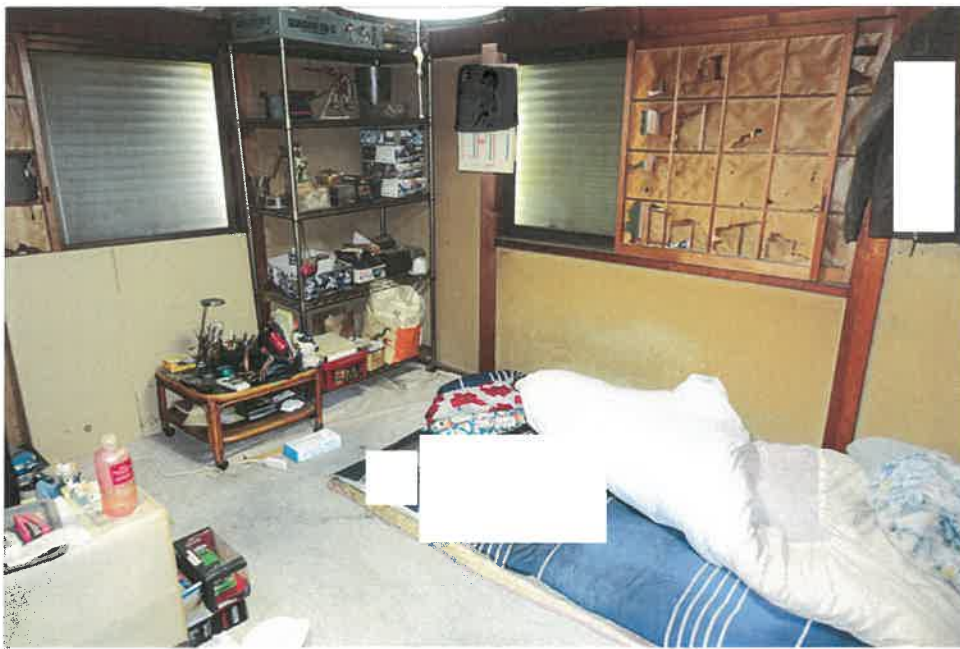


8



9

(13 枚目)



10



11



12

(14 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 85 号
令和 7 年 10 月 9 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

大谷 良太

第1 評価額

一括価格	
金2,550,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金200,000円
物件2(土地)	金890,000円
物件3(建物)	金1,460,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	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		
	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1・2）

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 浜の宮駅の南東方 約550m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 101.90 m ² の 旗竿地 間口 約 2 m	
接面道路の状況	北東側 約4m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件3の建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 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	・ 通路と目的外土地461番8の関係についての詳細は現況調査報告書に記載されている。 ・ 山陽新幹線の線路に近接している。 ・ 物件1土地には、車検切れの軽自動車が置かれている。 ・ 洪水ハザードマップによると、3～5m未満（想定最大規模）である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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63年3月17日 新築 経過年数 38 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁・セシイ壁・板貼等 天 井 : ボード・板貼等 床 : タタミ・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。 ・複数のふすま等に傷みや汚れが見られ、壁や床に汚れが見られた。 ・トイレ前の床に傷みが見られた。 ・2階西側の和室の床に傾きが感じられた。 ・階段2階の前の壁と西側和室への廊下の壁に穴があいていた。 ・プロパンガスが見られた。

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）

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	56,800	0.75	18.78	0.90	720,000
2	56,800	0.75	83.12	0.90	3,190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 （加古川(県)-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/㎡)
 $63,100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/111 \div 56,800$

◇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：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
 $100/104 \times 100/93 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/111$

イ 個別格差：旗竿地等(0.75)

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3）

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
3	160,000	80.19	0.05	640,000

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	720,000	0.50	法定地上権	360,000
2	3,190,000	0.50	法定地上権	1,600,000
			合 計	1,960,000

(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	720,000	-360,000		0.80	0.70	200,000
2	3,190,000	-1,600,000		0.80	0.70	890,000
3	640,000	+1,960,000	1.00	0.80	0.70	1,460,000
一 括 価 格 (合 計)						2,550,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 山陽新幹線の線路に近接、残置物等

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 (加古川(県)-3)
所 在 : 兵庫県加古川市別府町新野辺2592番
価 格 : 63,100円/m²
位 置 : 山陽電鉄線「別府」駅より道路距離1.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 310m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員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200%)
地 域 の 概 要 : 区画整然とした中小規模一般住宅の多い住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 445,386円
物件2 : 1,971,273円
物件3 : 1,199,758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

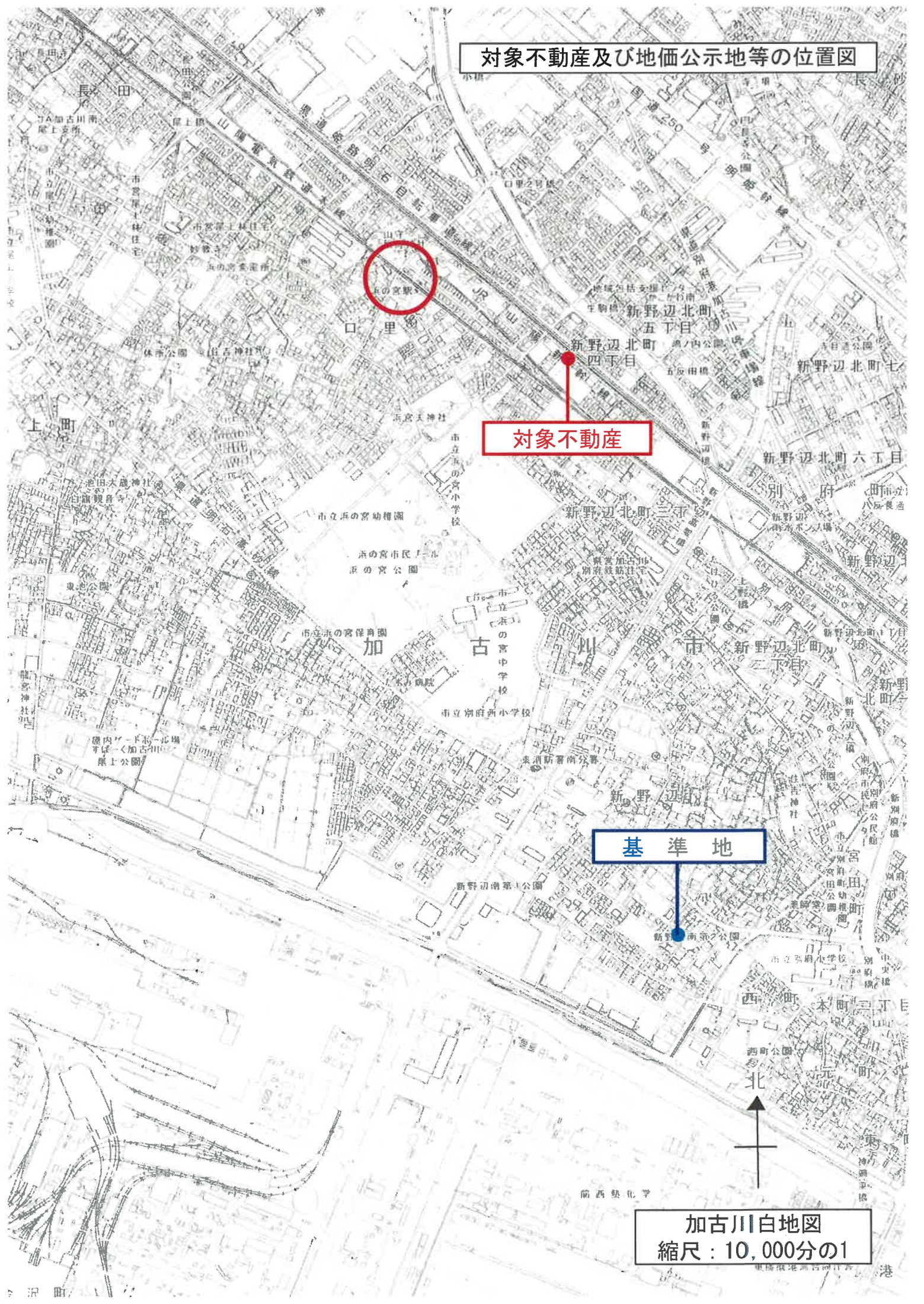
物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市別府町新野辺字宮之北
 地 番 4 6 1 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 8 . 7 8 平方メートル

- 2 所 在 加古川市別府町新野辺字宮之北
 地 番 4 6 4 番 7
 地 目 宅地
 地 積 8 3 . 1 2 平方メートル

- 3 所 在 加古川市別府町新野辺字宮之北 4 6 4 番地 7
 家屋 番号 4 6 4 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 3 . 7 4 平方メートル
 2 階 3 6 . 4 5 平方メートル

対象不動産及び地価公示地等の位置図



対象不動産

基準地

加古川白地図
縮尺：10,000分の1

イ 461-6 ハ 468-11 ホ 468-4 ト 468-6 テ 470-13 ナ 470-24
ロ 464-3 ニ 468-12 ヘ 468-5 チ 470-12 ノ 470-16 っづく



(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	加古川市別府町新野辺字宮之北			地番	464番7		
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	方位不明

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。

(神戸地方法務局加古川支局管轄)

令和7年7月30日
東京法務局

ヲ 470-25
ク 471-3
サ 474-11
ヨ 474-12
タ 474-9
レ 476-14
イ 479-14
フ 479-15
入 479-16
テ 479-6
ラ 480-2
ム 480-24
ウ 480-29
ノ 480-31
マ 499-5
メ 461-12
ヤ 500-7
ヨ 478-2
ケ 461-5
テ 461-4
コ 461-1
エ 480-1
ア 480-1
ア 468-13
サ 468-3

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。
神戸地方支務局加古川支局(管轄)
令和7年7月30日 東京法務局

登記官

三斜求積表

地番 ⑥	461-7				
NO.	底 辺	高 さ	倍	面 積	
	6.571	0.826		5.427646	
	7.779	1.864		14.500056	
	11.676	4.903		57.247428	
	11.676	5.970		69.705720	
		倍 面 積		146.880850	
		面 積		73.4404250	
		地 積		73.44	市

地番⑥	461-8	底	高	さ	倍	積
NO.		3.004		0.999		3.000996
		9.344		1.764		16.482816
		9.344		1.963		18.342272
			倍面積			37.826084
			面積			18.9130420
			地積			18.91

地番⑥	461-9				
NO.	底	高	さ	倍	積
	3.004	0.999			3.000996
	9.433	1.718			16.205894
	9.433	1.946			18.356618
		倍面積			37.563508
		面積			18.7817540
		地積			18.78

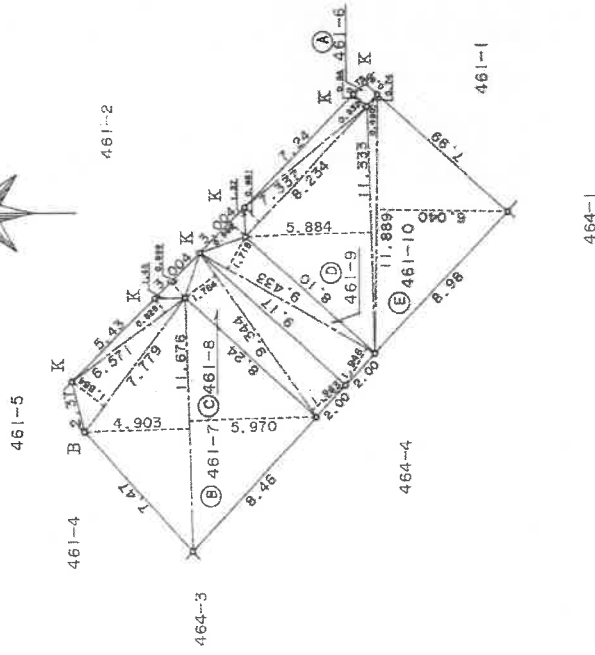
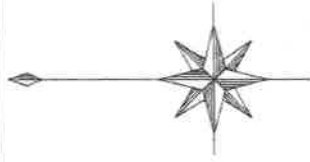
地番⑥	461-10					
NO.	底	辺	高	さ	倍	面積
		7.337		0.832		6.104384
		8.234		0.981		8.077554
		11.333		5.884		66.683372
		11.889		0.490		5.825610
		11.889		6.040		71.809560
			倍	面積		158.500480
			面積			79.2502400
			地	積		79.25

残地番⑥	461-6
公簿	190.86185
地積	190.3854610
残地積	0.4763890
地積	0.47

前461-6 後・新 土地所存図
461-7・8・9
-10、461-6
土地積測量図

地番

土地の所在
加古川市別府町新野辺字宮之北



B: コンクリートブロックオレ
K: キザミ

442429

作製者

申請人

昭和62年12月3日作製

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

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。
(神戸地方支局加古川支局管轄)
令和7年7月30日 東京法務局

登記官

土地所在図
土地積測量図

前464-4 後・新
464-5-6-7
-8, 464-4

土地の所在
加古川市別府町新野辺字宮之北

三斜求積表

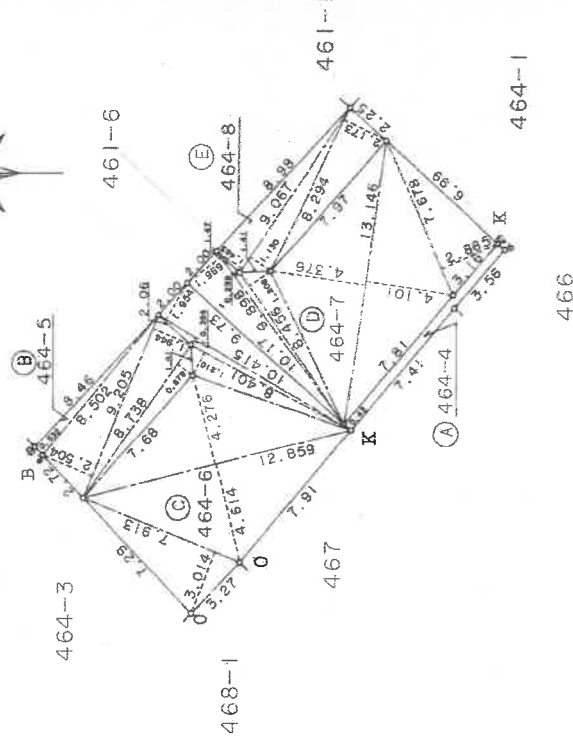
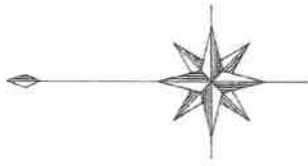
地番④	464-5	底辺	高さ	倍面積
NO.	底辺	高さ	倍面積	
	8.502	0.532	4.523064	
	9.205	2.504	23.049320	
	9.205	1.944	17.894520	
	8.738	0.879	7.680702	
		倍面積	53.147606	
		倍面積	26.5738030	
		倍面積	26.57	㎡

地番④	464-6	底辺	高さ	倍面積
NO.	底辺	高さ <td>倍面積</td> <td></td>	倍面積	
	7.913	3.014	23.849782	
	12.859	4.614	59.331426	
	12.859	4.276	54.985084	
	8.401	1.210	10.165210	
	10.415	0.396	4.124340	
	10.415	1.954	20.350910	
		倍面積	172.806752	
		倍面積	86.4035760	
		倍面積	86.40	㎡

地番④	464-7	底	辺	高さ	倍	面積
NO.		底	辺	高さ <td>倍<td>面積</td></td>	倍 <td>面積</td>	面積
		9.898		1.969		19.489162
		8.898		0.298		2.949604
		8.456		1.208		10.214848
		13.146		4.376		57.526896
		13.146		4.101		53.911746
		7.678		2.885		22.151030
				倍面積		166.243286
				面積		83.1216430
				面積		83.12
				面積		83.12

地番④	464-8	底	高	倍面積
NO.	底	高 <td>倍面積<td></td></td>	倍面積 <td></td>	
	9.067	1.463	13.265021	
	9.067	1.130	10.245710	
	8.294	2.173	18.022862	
		倍面積	41.533593	
		倍面積	20.7667965	
		倍面積	20.76	㎡

残地番④	464-4	積算	216.8656185
公簿	221.40935	残地	4.5437315
		他 地	4.54 ㎡



B: コンクリートブロックオレ
O: コンクリート杭
K: キザミ
O: コンクリートブロックカド

作製者

申請人

縮尺 1/250

442434

昭和62年12月8日(作製)

登記年月日：昭和63年3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。

（神戸地方支局加古川支局登録）
令和7年7月30日 東京法務局

登記官

各階平面図

63.3.18 建物図面

家屋番号 464-7

建物の所在 加古川市別府町新野辺字宮之北464番地7

1 階

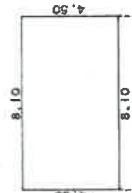


求積表

5.40 X 8.10 = 43.7400

床面積 43.74 ㎡

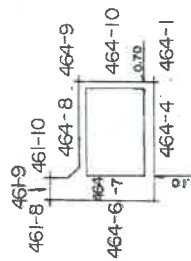
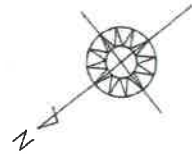
2 階



求積表

4.50 X 8.10 = 36.4500

床面積 36.45 ㎡



作製者

昭和63年8月18日(作製)

縮尺

1/250

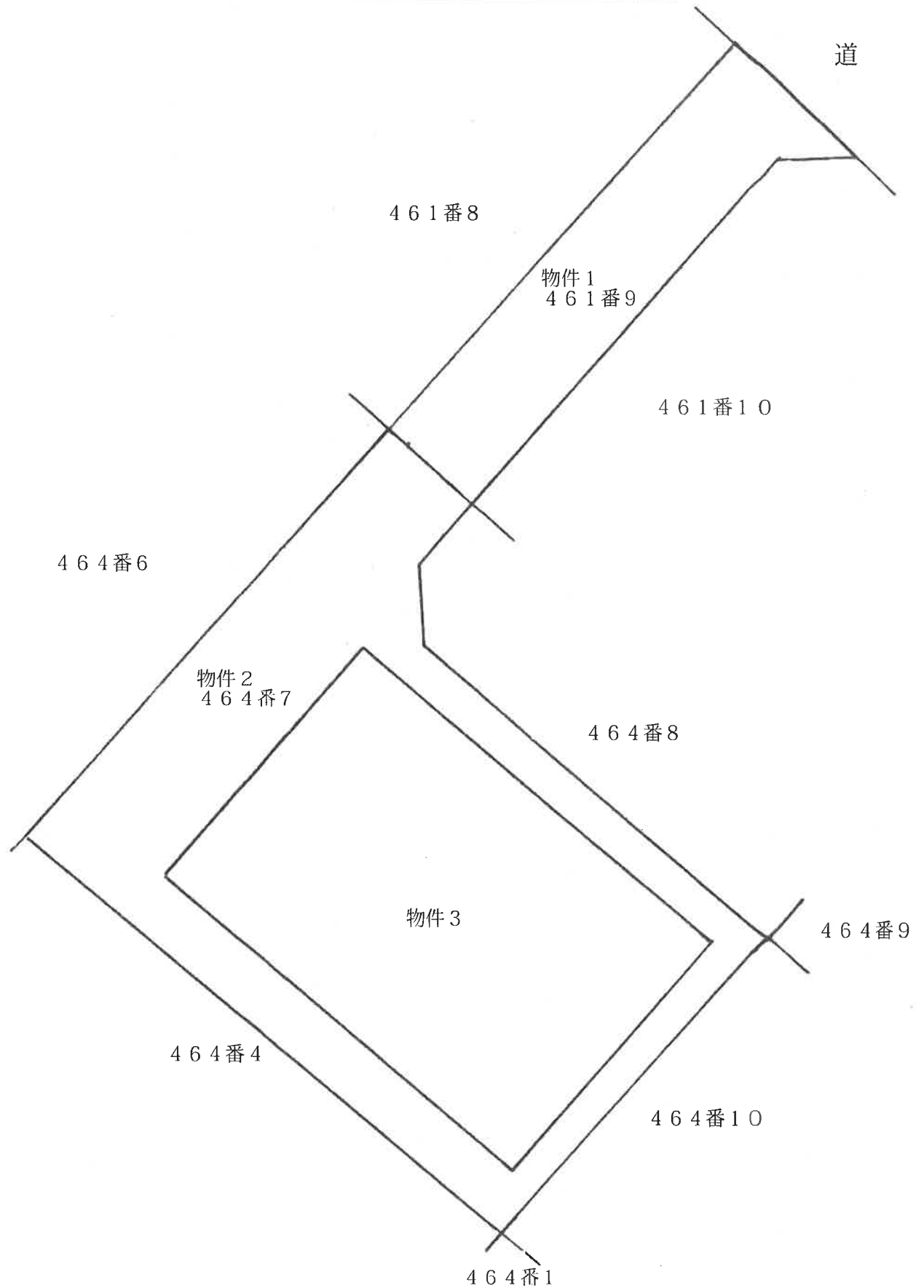
申請人

840562

縮尺

1/500

地形及び建物配置図



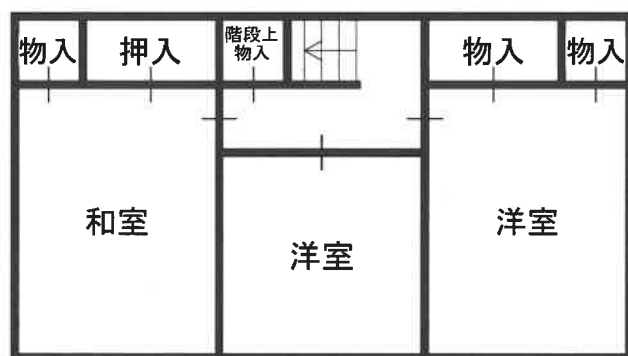
※本図面は概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について
正確性を担保しているものではない。

建物間取図

令和7年(ケ)第85号



1階



2階





