

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 3月24日

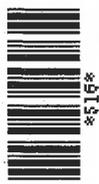
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 加古郡稲美町国岡一丁目
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 349.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 加古郡稲美町国岡一丁目7番地
家屋 番号 7番の5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 73.79平方メートル
2階 58.52平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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, 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】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

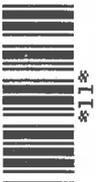
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番7番3、7番4、8番、8番4、8番5)を通行のため利用している。上記土地のうち、地番7番3、7番4、8番4、8番5の土地については、本件所有者のうちBが賃料を支払って占有している。

《 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 加古郡稲美町国岡一丁目

地 番 7番

地 目 宅地

地 積 349.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 加古郡稲美町国岡一丁目7番地

家屋 番号 7番の5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 73.79平方メートル

2階 58.52平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第 109号
令和7年12月 8日受理
令和8年 1月15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 加古郡稲美町国岡一丁目
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 349.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 加古郡稲美町国岡一丁目7番地
家屋 番号 7番の5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 73.79平方メートル
2階 58.52平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	加古郡稲美町国岡1丁目7番地
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者のうち共有者Bが本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C (Bの元妻)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■B (債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年12月ころ
最初の契約等	契約日 年 月 ころ
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(3 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B	<p>1 本件建物には私の元妻Cが子供らとともに住んでいます。</p> <p>2 本件土地は隣接する目的外土地地番7番3、7番4、8番、8番4、8番5とともに一団で先代が所有していました。そして、本件土地及び8番以外は譲渡したために他人名義となっています。譲渡と言ってもそれらはリースバックの形で私が賃料を支払って占有しています。</p> <p>3 本件建物には南西角に人が出入りできる入口があります。入口部分は目的外土地地番8番になります。また、自動車は地番8番4、8番5、8番、7番3、7番4の一部を通らなければ本件土地に入ることができません。前項の賃料以外で本件土地への進入について金銭の授受はありません。</p> <p>4 本件建物を利用するについて、A、B、Cとの間で金銭の授受はありません。</p> <p>5 本件各物件が落札されたら、地番8番の通行等について話をしたいと思います。</p> <p>6 本件建物の屋根にはソーラーパネルが設置されています。設置費用は建物の建築代金に含まれています。また、エネファームも設置されています。</p> <p>7 本件建物は、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。</p> <p>8 本件土地の境界について争いは特にありません。</p>

(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)

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 本件土地は、所有者が目的外土地地番8を共有、または同地番7番3、7番4、8番4、8番5を共有していた関係からこれらの土地を通過して公道に出られるようになっていて、本件土地の道路に接面する北側と西側境界にある塀を取り除かない限り、出入りするためには上記目的外土地を通行する必要がある。
- 3 本件土地の北東部分の一部（約8㎡）が隣地7番4の敷地に取り込まれた状態で塀が建てられ、さらに同土地の建物へのプロパンガスが塀の本件土地側内部に設置されている。
- 4 本件建物内部は以下のとおり
 - ① 2階リビング畳敷付近の壁クロスに傷が見られた。
 - ② 2階リビング及びダイニングの床に経年程度の小さな傷が見られた。上記以外で日常生活上支障となるものは見当たらなかった。

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12月9日(火) 10:40-11:03	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12月10日(水) 11:52-12:18	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12月18日(木) 9:55-11:40	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
令和7年12月19日(金) 16:30-16:32	執行官室(電話発信)	Bから聴取調査
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月18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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

+53186.556



+53061.556

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し	国岡 6 丁目
	国岡 1 丁目

請求部分	所在 加古郡稲美町国岡 1 丁目				地番	7番			
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 1 4 条第 1 項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

本図面は A 3 版を A 4 版に縮小したものである

(7 枚目)

地積測量図

地番 7、7-4

土地の所在 加古郡稲美町国岡一丁目

求積表

地番	7	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
測量点											
S39-54		-138516.657	63110.413	21.668	1146876.49584						
H39-36		-138591.081	63114.498	26.666	1343336.44908						
H39-19		-138590.991	63114.741	3.283	1217650.683703						
K105		-138588.798	63121.188	2028608.81972							
K106		-138587.172	63125.605	-23.461	-1297098.804855						
併面積			63133.679	-23.465	-1666946.525315						
面積					949.30545615						
地積					340.30 m ²						

地番	7-4	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
測量点											
K105		-138687.172	63126.605	22.012	1488154.447280						
N2-2		-138684.637	63132.485	-9.134	-486312.117990						
N3		-138596.308	63136.646	-11.970	-436945.640850						
N4		-138596.607	63135.601	-14.616	-771284.654985						
N5		-138610.821	63140.188	-16.042	-662474.866896						
K100		-138612.649	63133.679	23.640	1266656.374971						
併面積					-384.387470						
面積					192.1937560						
地積					192.19 m ²						

総合計面積 541.4991665 m²

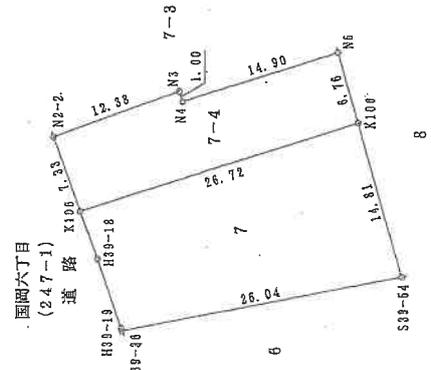
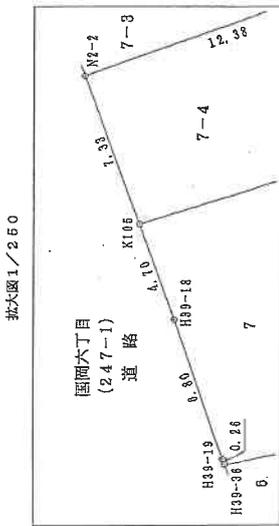
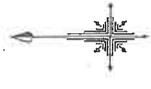
測量年月日	令和5年12月1日
座標系	V系

測量点	種類	X座標	Y座標	基本三角点等の種類
S304	金属板	-138594.373	63106.708	基本三角点等の種類
S4160	金属板	-138572.211	63173.040	北地区面影写基準点
				土地区画影写基準点

測量点	種類	X座標	Y座標
M6	マンホール中心	-138573.091	63169.888
M7	マンホール中心	-138613.582	63183.279

引照点間距離表

引照点	距離
M6	39.144
M7	61.608
M5	48.017
M7	43.955



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

令和5年12月12日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成24年12月25日

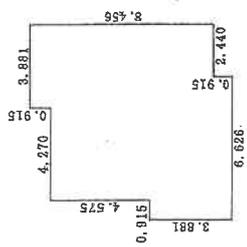
各階平面図

建物図面

家屋番号 7番の5

建物の所在 加古郡稲美町国岡一丁目7番地

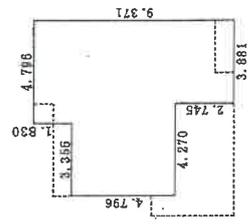
1階



求積表

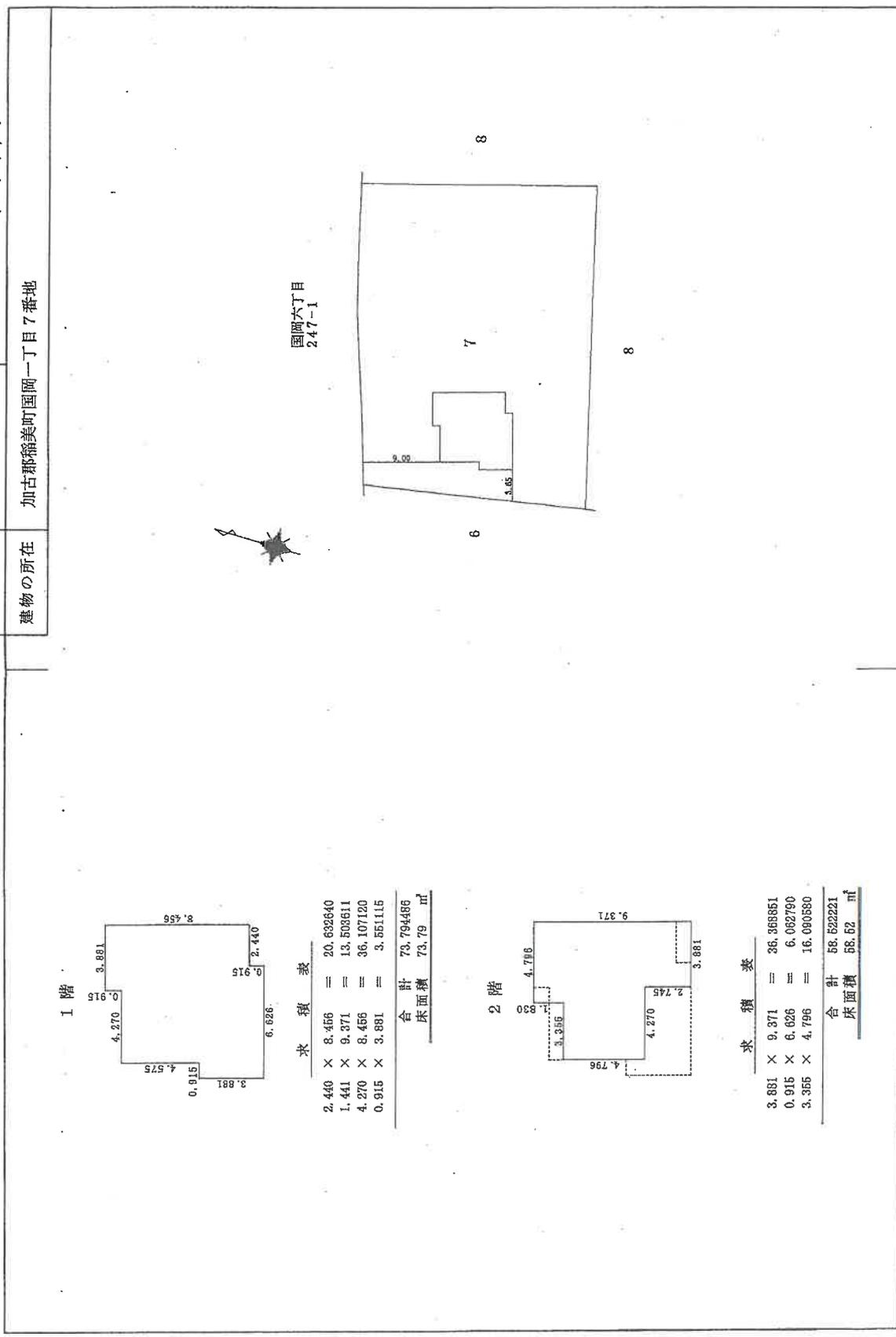
2.440 × 8.456	=	20.632640
1.441 × 9.371	=	13.508611
4.270 × 8.456	=	36.107120
0.915 × 3.881	=	3.551115
合計		73.794486
床面積		73.79 m ²

2階



求積表

3.881 × 9.371	=	36.368851
0.915 × 6.826	=	6.082790
3.355 × 4.796	=	16.090580
合計		58.522221
床面積		58.52 m ²



作成者

(平成24年12月19日作成)

縮尺 1/250

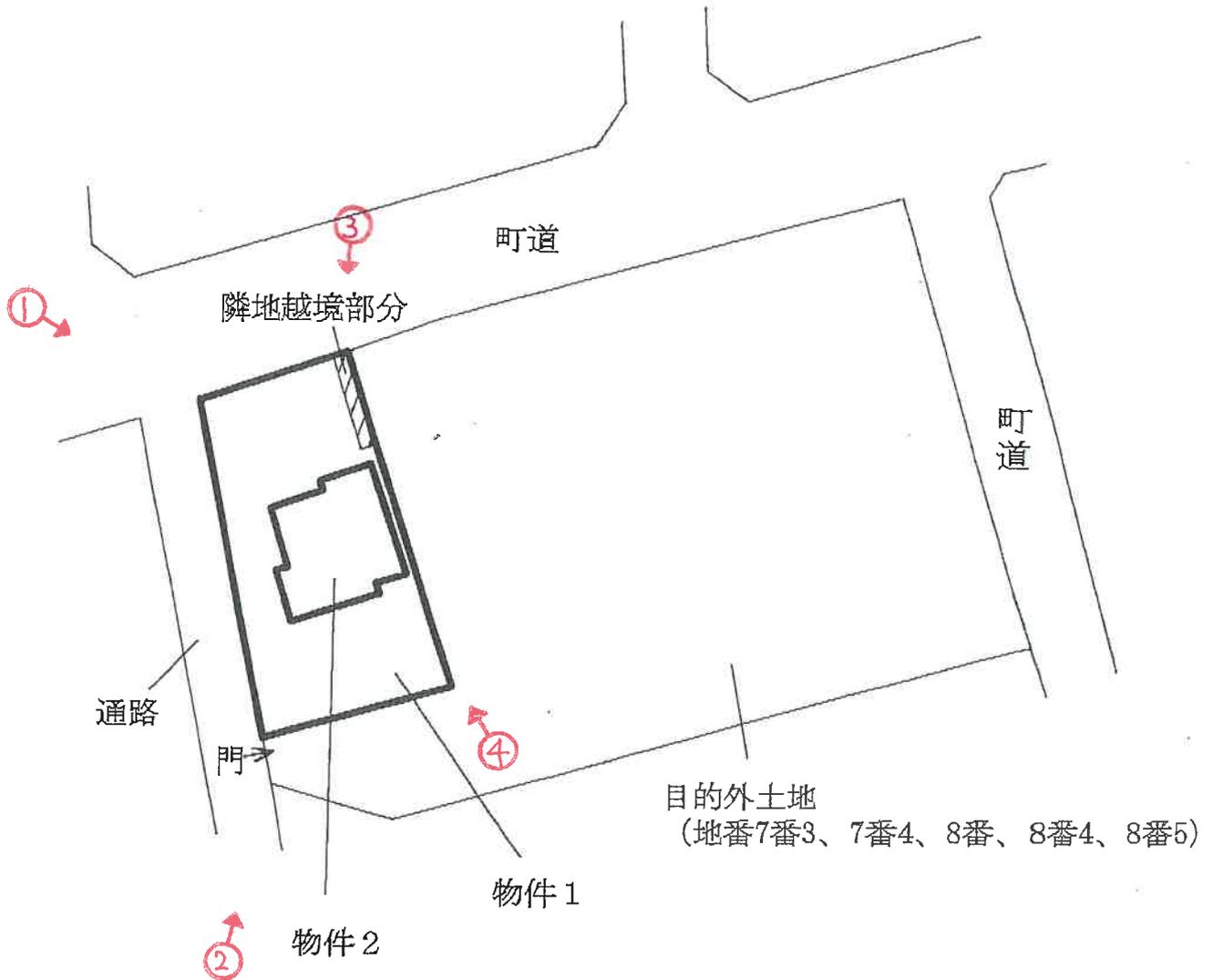
申請者

縮尺 1/500

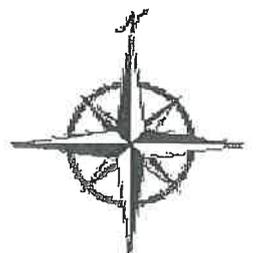
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

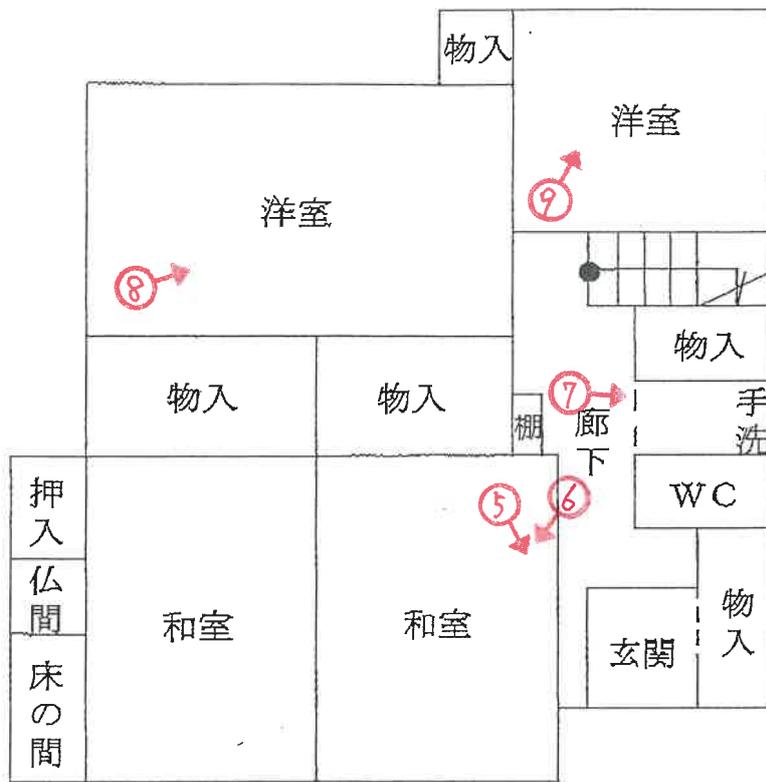


当図面は土地と建物とのおおよその位置関係を示す概略参考図である。

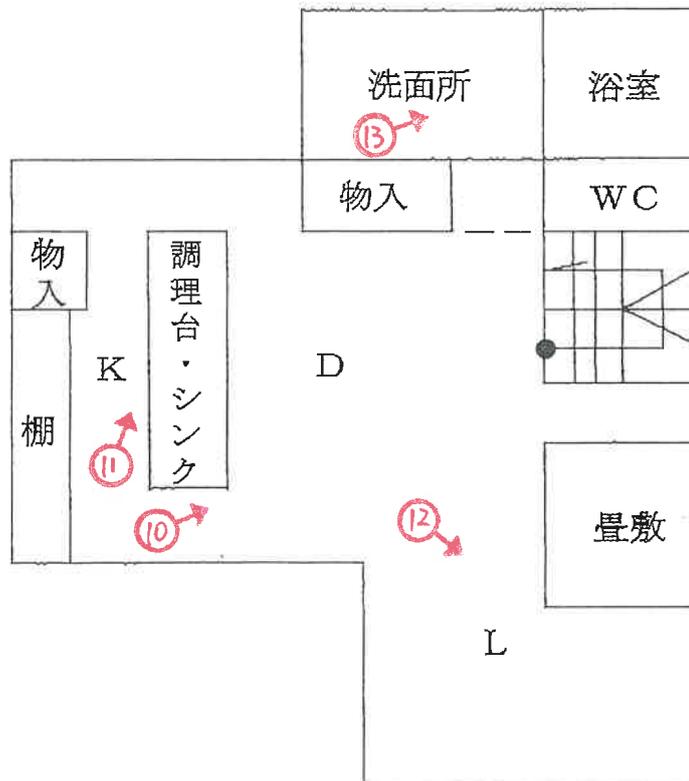


間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1階



2階

(11 枚目)



1



2



3

越境部分

(12 枚目)



4



5



6

ふすまの先に和室あり

(13 枚目)



7



8



9

(14 枚目)



10



11



12

(15 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 109 号
令和 7 年 12 月 18 日 現地調査
令和 8 年 1 月 6 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16,200,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金10,140,000円
物件2(建物)	金6,060,000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 地目積	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			
<p>・物件1土地は北側にて町道に、西側にて役場へ至る通路にそれぞれ接面している。しかし、物件1の北側と西側は塀で囲われており、自動車の出入りに当たっては、東側から目的外の地番8番4、8番5、8番、7番3、7番4土地の一部を通らなければならない。</p> <p>・本件土地の南西側には、目的外の地番8番土地付近に通用門が設置されており、西側通路から物件1への出入りに当たっては、地番8番土地を通行しなければならない。</p> <p>・物件1と上記目的外土地は、かつては一団で本件債務者兼所有者Bの先代が所有していた。その後、物件1と地番8番以外の土地は第三者に譲渡され、現在はリースバックの形でBが賃料を支払って占有している。なお、当該賃料以外で、物件1土地への進入について金銭の授受はない。（以上、現況調査報告書記載事項より）</p> <p>・Bは本件各物件が落札されたら、目的外土地である地番8番の通行等について話をしたいと陳述している。（以上、現況調査報告書より）</p>			

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 土山駅の北東方 約4.3km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、店舗等が混在する役場に近接する地域	
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	市街化区域 第2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	登記数量 349.30 m ² の やや台形地	
接面道路の状況	北側 約9.3m町道 西側 約4.6m通路 (町道認定なし) ※西側通路は建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地、及び下記特記事項記載の如く、北東側の一部が隣地建物の敷地内に取り込まれている。	
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	・物件1の北東部分の一部(約8m ²)が、隣接する目的外の地番7番4土地の敷地に取り込まれている状態で塀が設置されている。さらに地番7番4土地上の建物へのプロパンガスが、塀の本件土地側内部に設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	主である建物
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24年12月15日 新築 経過年数 13 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・ボード等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 屋根にソーラーパネルの設置あり・エネファーム 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本件建物にはCが家族と共に居住しているが、建物占有に当たって、関係人A、B、Cとの間で金銭の授受はないとのことである。(債務者兼所有者Bの陳述より) ・2階リビング畳敷付近の壁クロスに傷が見られた。また、2階リビング及びダイニングの床に経年程度の小さな傷が見られた。

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）

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	64,600	0.99	349.30	0.90	20,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（稲美(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/㎡)
 $75,800 \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/118 \doteq 64,600$

◇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
 $100/103 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 \doteq 100/118$

イ 個別格差：角地、接道部分に塀が設置されていること等(0.99)

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	132.31	0.37	8,810,000

ウ 現価率

経過年数 13年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 23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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \doteq 0.37$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	20,110,000	0.10	敷地占有利益	2,010,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	20,110,000	-2,010,000		0.80	0.70	10,140,000
2	8,810,000	+2,010,000	1.00	0.80	0.70	6,060,000
一括価格(合計)						16,200,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 道路への出入りのために目的外土地を通行しないといけないこと、北東側の一部が隣地の建物敷地に取り込まれていること、隣地の建物のプロパンガスが本件土地内に設置されていること等の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 (稲美(県)5-1)
所 在 : 加古郡稲美町国岡2丁目10番6

価 格 : 75,800円/㎡
位 置 : JR線「土山」駅より道路距離4.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 555㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員20m県道に接面
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 : 各種店舗、診療所等が見られる町中心部の商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 12,184,981円
物件2 : 6,396,282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 土地建物位置関係概略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真
- 8 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 加古郡稲美町国岡一丁目
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 349.30平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 加古郡稲美町国岡一丁目7番地
家屋 番号 7番の5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 73.79平方メートル
2階 58.52平方メートル
所有者 B



物件1

地番区域見出	国岡6丁目
	国岡1丁目

請求部	所在	加古郡稲美町国岡1丁目				地番	7番	
出力尺	1/500	精度区	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				備付年月日(原図)				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。

A3版をA4版に縮小

令和7年12月22日
神戸地方務局加古川支局
登記官

請求番号：31-1
(1/1)



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12月22日 神戸地方法務局加古川支局 登記官

地積測量図

地番 7、7-4

土地の所在 加古郡稲美町国岡一丁目

求積表

地番	7	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	面積
測点名	境界線	X座標	Y座標			
S29-54	境界線	-13816.667	53119.413	21.988	143870.76981	
R29-36	境界線	-13889.081	53114.458	2.566	138820.44063	
R29-19	境界線	-13850.941	53114.741	2.283	121360.65703	
R29-18	境界線	-13888.798	53121.158	3.819	20949.81692	
K105	新設ポイント	-13887.172	53125.656	-24.851	-136146.81853	
K106	新設ポイント	-13812.649	53131.679	-24.485	-136946.25215	
面積積						468.07693
地積						349.3023113
						349.30 m ²

地番	7-4	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	面積
測点名	境界線	X座標	Y座標			
K105	新設ポイント	-13887.172	53125.656	28.012	108815.44720	
R2-2	境界線	-13884.637	53132.437	-9.194	-48312.11750	
K3	境界線	-13896.206	53136.845	-11.970	-40604.64063	
N4	境界線	-13896.607	53135.691	-14.515	-77154.55485	
N5	境界線	-13910.821	53150.798	-16.072	-80374.89596	
K106	新設ポイント	-13812.649	53133.679	35.659	125658.37471	
面積積						384.387410
地積						192.19 m ²

地積面積 541.4991865 * 2

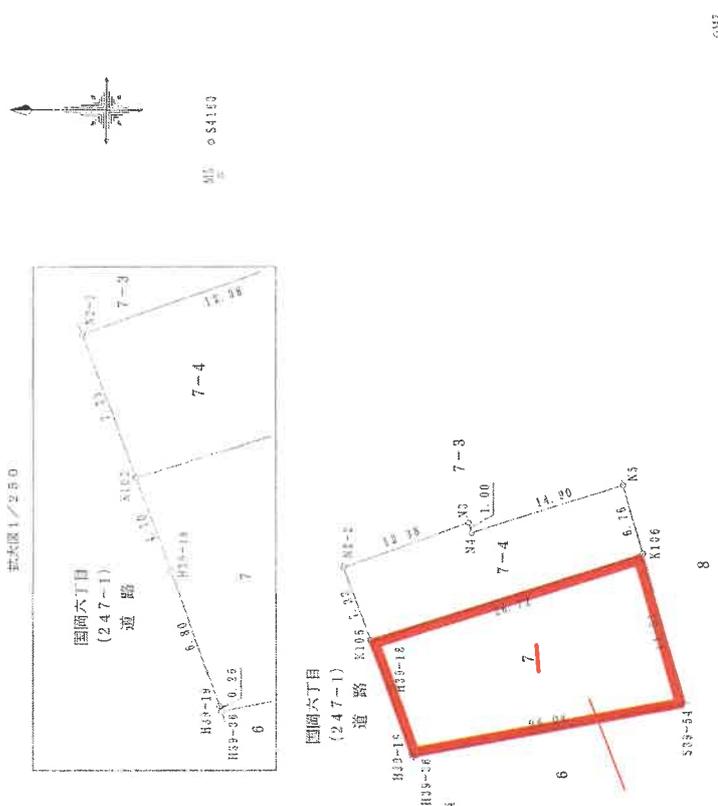
測量年月日 令和5年12月1日
図標系 V系

測点名	種類	X座標	Y座標	基本三角点等の種類
S204	登録点	-13894.373	53108.708	土地区画管理基準点
S150	登録点	-13872.211	53173.040	土地区画管理基準点

測点名	種類	X座標	Y座標
M5	マンホール中心	-13673.001	53159.889
M7	マンホール中心	-13619.602	53133.272

引照点間距離表

引照点	境界点	距離
M5	N2-2	39.144
M7	N2-2	61.608
M5	N5	48.017
M7	N5	43.956



物件1

作成者

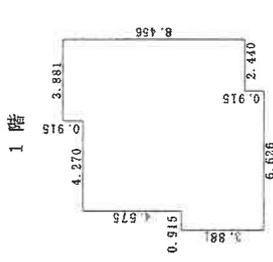
令和5年12月12日作成

申請人

縮尺 1/500

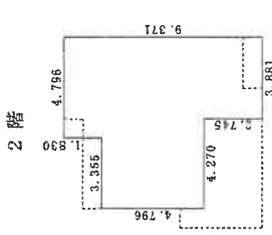
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年12月22日 神戸地方支局加古川支局 登記官

各階平面図



求積表

2.440 × 8.456	=	20.632640
1.441 × 9.371	=	13.503611
4.270 × 8.456	=	36.107120
0.915 × 3.881	=	3.551115
合計		73.794486
床面積		73.79 ㎡

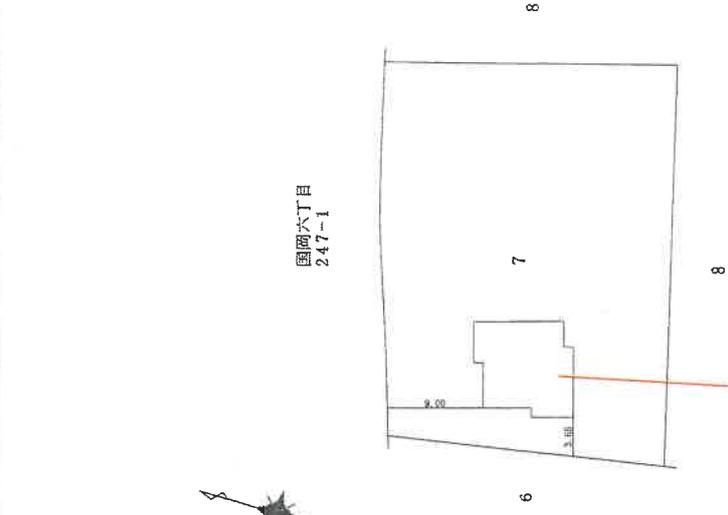


求積表

3.881 × 9.371	=	36.368851
0.915 × 6.626	=	6.062790
3.355 × 4.796	=	16.090680
合計		58.522221
床面積		58.52 ㎡

建物図面

家屋番号 7番の5
 建物の所在 加古郡稲美町国岡一丁目7番地



物件2

作成者

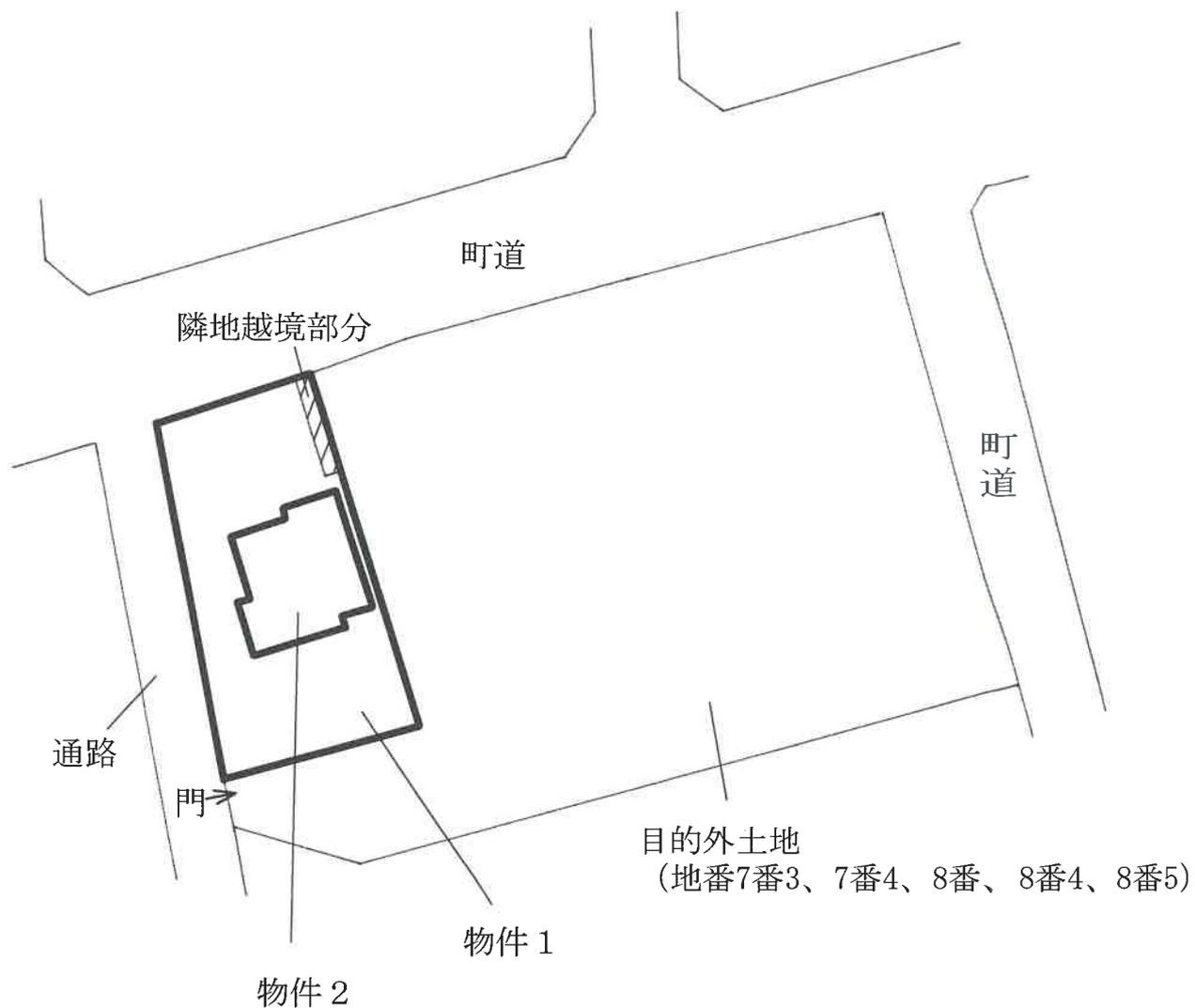
平成24年12月19日(作成)

縮尺 1/250

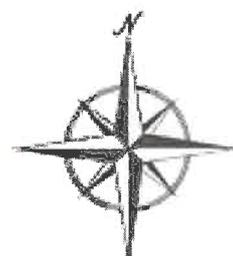
申請者

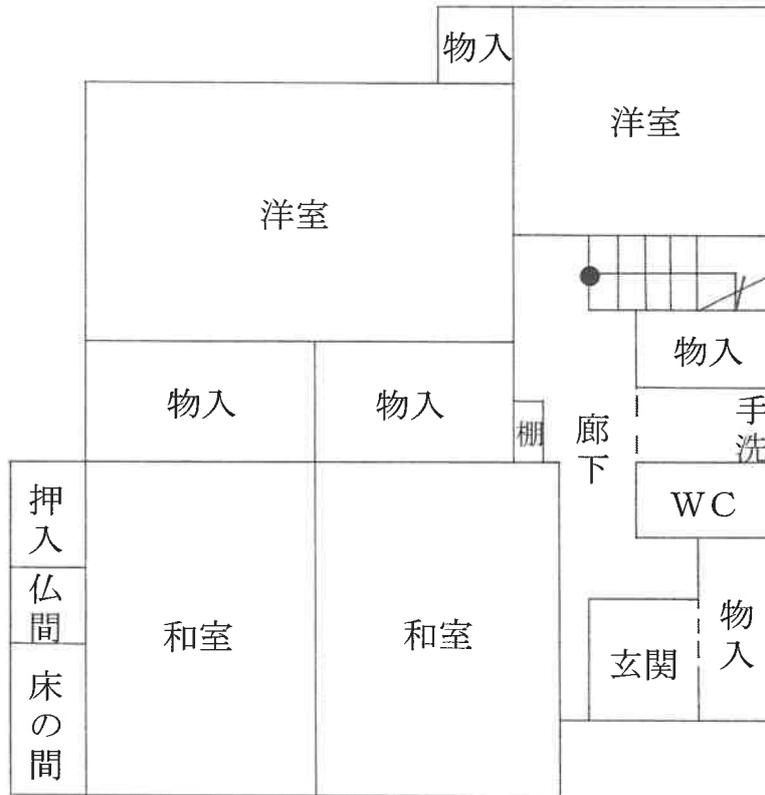
縮尺 1/500

土地建物位置関係概略図

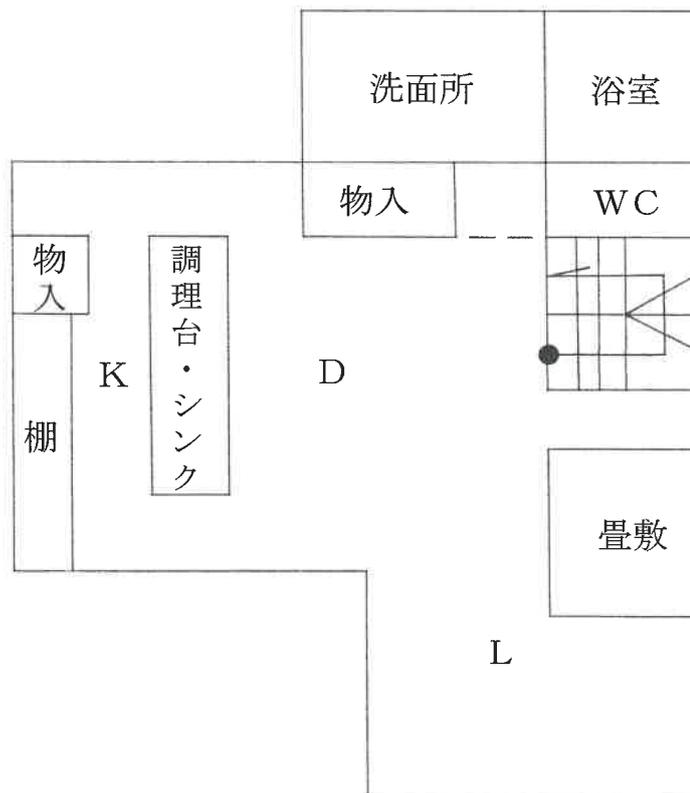


当図面は土地と建物とのおおよその位置関係を示す概略参考図である。





1階



2階

現況写真



現況写真

