

## 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/>) のホームページ右下にある「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 6月 2日  
神戸地方裁判所姫路支部競売係  
裁判所書記官 平山 永義

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 6月18日から 令和 8年 6月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月22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 6月 2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 加古川市米田町平津字下川原  
地 番 144番12  
地 目 宅地  
地 積 0.50平方メートル
- 2 所 在 加古川市米田町平津字下川原  
地 番 144番15  
地 目 宅地  
地 積 80.41平方メートル
- 3 所 在 加古川市米田町平津字下川原144番地15  
家屋 番号 144番15  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 42.86平方メートル  
2階 28.31平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月16日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

---

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】

地役権

範 囲 全部

要役地 高砂市米田町古新字松ノ内201番4

設定日 昭和38年1月16日

目 的 電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地の立入、もしくは通行の認容ならびに、当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75mを控除した高さを超えた建造物および工作物の築造、爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵、電線路に支障となる立竹木の育成、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

---

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

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   | 加古川市米田町平津字下川原        |
|   | 地 番   | 144番12               |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 0.50平方メートル           |
| 2 | 所 在   | 加古川市米田町平津字下川原        |
|   | 地 番   | 144番15               |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 80.41平方メートル          |
| 3 | 所 在   | 加古川市米田町平津字下川原144番地15 |
|   | 家屋 番号 | 144番15               |
|   | 種 類   | 居宅                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建              |
|   | 床 面 積 | 1階 42.86平方メートル       |
|   |       | 2階 28.31平方メートル       |

令和6年(ケ)第120号  
令和6年12月23日受理  
令和7年1月21日提出

## 現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(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   | 加古川市米田町平津字下川原                    |
|   | 地 番   | 144番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 0.50平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 加古川市米田町平津字下川原                    |
|   | 地 番   | 144番15                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 80.41平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 加古川市米田町平津字下川原144番地15             |
|   | 家屋 番号 | 144番15                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 42.86平方メートル<br>2階 28.31平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	加古川市米田町平津144番地の15
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checkbox"="" type="checkbox/&gt;(物件)&lt;/td&gt; &lt;/tr&gt; &lt;tr&gt; &lt;td&gt;形状&lt;/td&gt; &lt;td&gt;&lt;input type="/> 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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3
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 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(成年後見人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input 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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所支部 令和年()第号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和年月日
土地建物の位置関係	<input checked="" 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

(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
■A	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、債務者兼所有者の成年後見人です。</li><li>2 本件物件は私が管理しています。</li><li>3 本件建物は空き家です。</li><li>4 建物に不具合があるかや境界等に関するトラブルを抱えているかどうかはわかりません。</li></ol>
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件土地の状況は、現地調査の結果から、2枚目記載のとおりと認められる。土地の周辺には境界標識と思われる金属プレートなどは認められなかった。</li><li>2 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認め、債務者兼所有者が動産を残置した状態の空き家と認めた。</li><li>3 建物の状態は、雨漏りの跡が確認できたほか、目視で確認し得る限りではその他の水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられず、経年程度の劣化があるものと思われる。また、下屋物置がある。</li><li>4 本件土地上にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。</li><li>5 物件1には、以下のとおり地役権設定登記がされている。 原因 昭和38年1月16日設定(昭和38年5月11日登記) 目的 電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地の立入、もしくは通行の認容ならびに、当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75mを控除した高さを超えた建造物および工作物の築造、爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵、電線路に支障となる立竹木の育成、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止 範囲 全部 要役地 高砂市米田町古新字松ノ内201番4</li></ol>	

(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
令和6年12月24日 (火) 14:42 ~ 15:00	神戸地方法務局加古川支局	公函等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年12月24日 (火) 16:39 ~ 16:44	執行官室	Aから聴取調査 (電話・発信)
令和6年12月25日 (水) 12:00 ~ 12:30	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影
令和7年1月9日 (木) 13:48 ~ 13:49	成年後見人事務所	合鍵の受領
令和7年1月15日 (水) 9:45 ~ 10:05	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
令和7年1月16日 (木) 16:12 ~ 16:13	成年後見人事務所	合鍵の返還
~		

(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1月15日

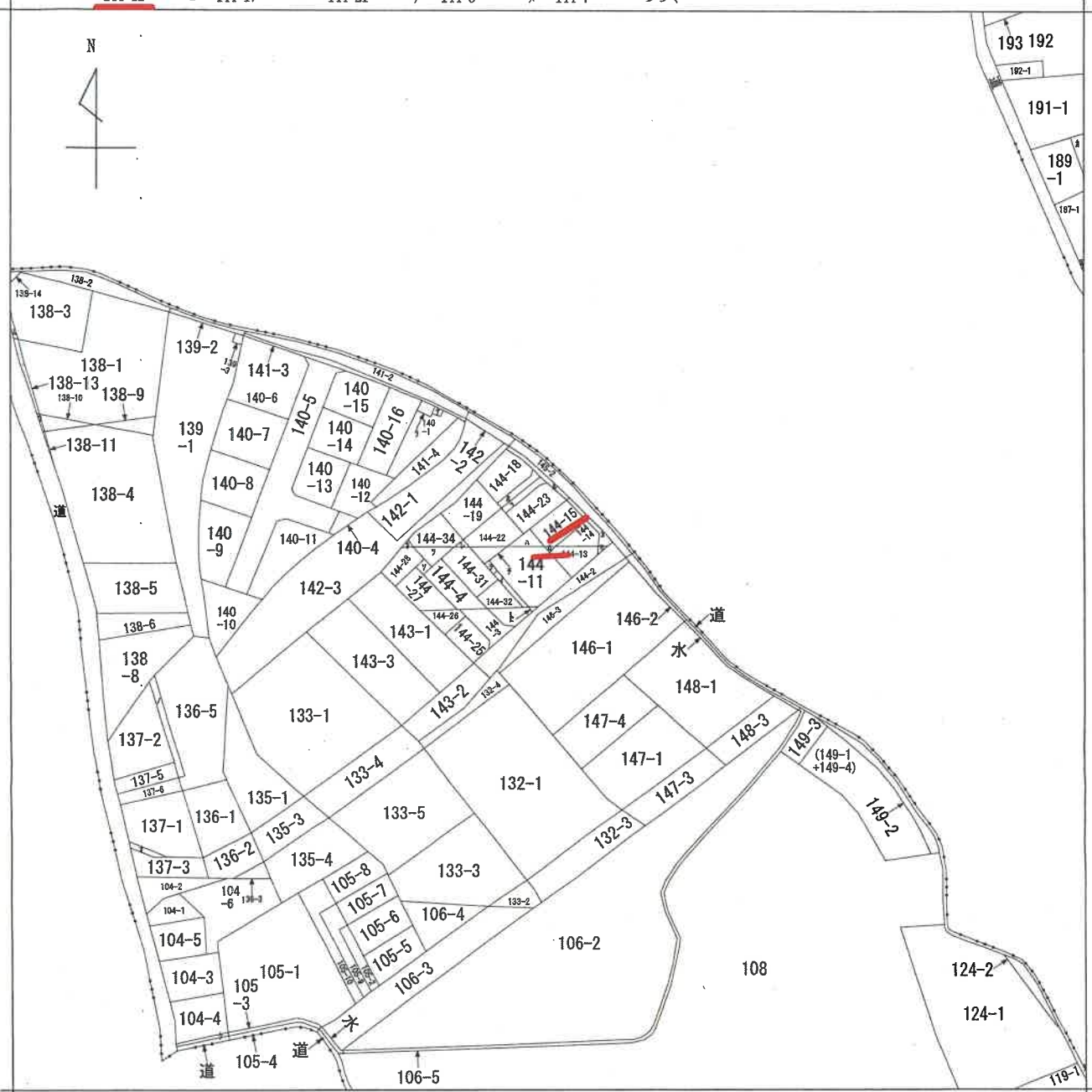
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、Aから受領した合鍵により解錠して建物内に立ち入った。

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

イ 144-10    ハ 144-16    ホ 144-20    ト 144-24    リ 144-6    ル 144-8  
 ロ 144-12    ニ 144-17    ヘ 144-21    チ 144-5    ス 144-7    ツづく



請求部	所在	加古川市米田町平津字下川原			地番	144番12		
出力縮	縮尺不明	精度区	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

請求番号: 29-1  
(1/2)

公用

● フ 144-9  
リ 186  
カ 189-2  
ヨ 道  
タ (120-1+120  
-2+120-3)  
レ 144-1  
ソ 144-29  
ツ 144-30  
ネ 144-33  
ナ 140-2  
ア 140-3  
ム 138-14  
ウ 138-12  
ノ 136-4  
オ 137-4  
ク 水

請求番号：29-1  
(2/2)

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

公用

公用

登記年月日：昭和56年7月6日

前 144-6 後・新  
地 番 144-9から144-13まで  
土地の所在 加古川市米田町平津字下川原

56  
7  
6

積 測 量 図

例	
凡	ペンキ表示
	木・杭

縮尺 1/250

\*\* サツヤ キコウキヒヨク \*\*

子ハツ NO	子ハツ	分カ	ハツトキ	子セキ
144-9	3.083	0.373	1.149959	
2	3.083	0.374	1.153042	
		ケイ	2.303001	
		1/2	1.151500	1.15㎡
144-10	11.061	0.377	4.169997	
2	11.061	0.365	4.037265	
		ケイ	8.207262	
		1/2	4.103631	4.10㎡
144-11	13.312	2.396	31.895552	
2	18.974	5.503	104.413922	
3	18.974	1.340	25.425160	
4	17.813	3.663	65.249019	
5	15.628	3.998	62.480744	
6	14.705	0.705	10.567025	
7	14.681	0.582	8.544342	
		ケイ	308.375764	
		1/2	154.187882	154.18㎡
144-12	1.417	0.706	1.000402	
		ケイ	1.000402	
		1/2	0.500201	0.50㎡
144-13	12.772	0.662	8.455064	
2	12.772	0.861	10.986692	
3	12.630	2.508	31.676040	
4	9.534	4.101	39.098934	
		ケイ	90.226730	
		1/2	45.113365	45.11㎡
144-6		コウホク	205.520000	
		ワカキ	205.056579	
		ケイ	0.463421	0.46㎡

申請人

474250

昭和56年7月4日(作製)

作製者

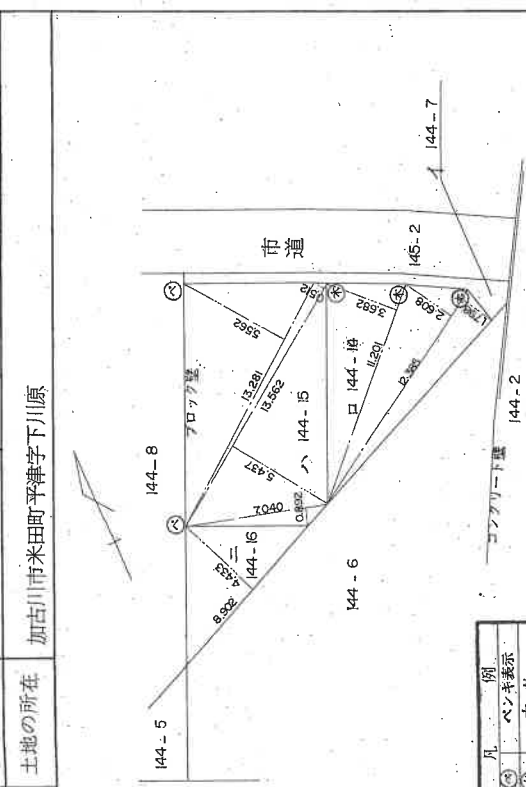
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

7枚目

請求番号：29-2

登記年月日：昭和56年7月6日

前 後・新  
地 番 144-14, 15, 16 / 44-1  
土地の所在 加古川市米田町平津字下川原



凡	例
①	ベシキ表示
②	木杭

\*\* サツシヤ キコガヒキヨウ \*\*

子ハシ	NO	子イシ	方サ	ハシキ	子セキ
口	144	1	11.201	3.682	41.242082
	-14	2	12.385	2.608	32.300080
		3	12.385	1.798	22.268230
ハ	144	1	13.281	5.562	73.868922
	-15	2	13.562	0.512	6.943744
		3	13.562	5.437	73.736594
		4	7.040	0.892	6.279680
=	144	1	8.902	4.433	39.462566
	-16				
		1		1.72	19.731283
		2		1.72	19.731283
1	144	-7			157.520000
					148.050949
					9.469051

製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

56年7月4日作製

474501

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56年8月18日

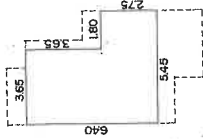
256.8.18

建物図面

家屋番号 144番1.5

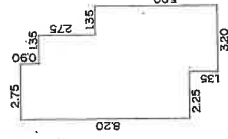
建物の所在 加古川市米田町平津字下川原144番地1.5

各階平面図



2階 \*\* ㎡ \*\*

3.65X 3.65= 13.3225  
 2.75X 5.45= 14.9875  
 51 28.3100  
 28.31㎡

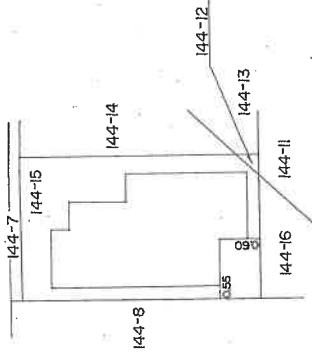


1階 \*\* ㎡ \*\*

0.90X 2.75= 2.4750  
 2.75X 4.10= 11.2750  
 4.55X 5.45= 24.7975  
 1.35X 3.20= 4.3200  
 51 42.8675  
 42.86㎡



市道 米田19号線 M5-2



製作者

申請人

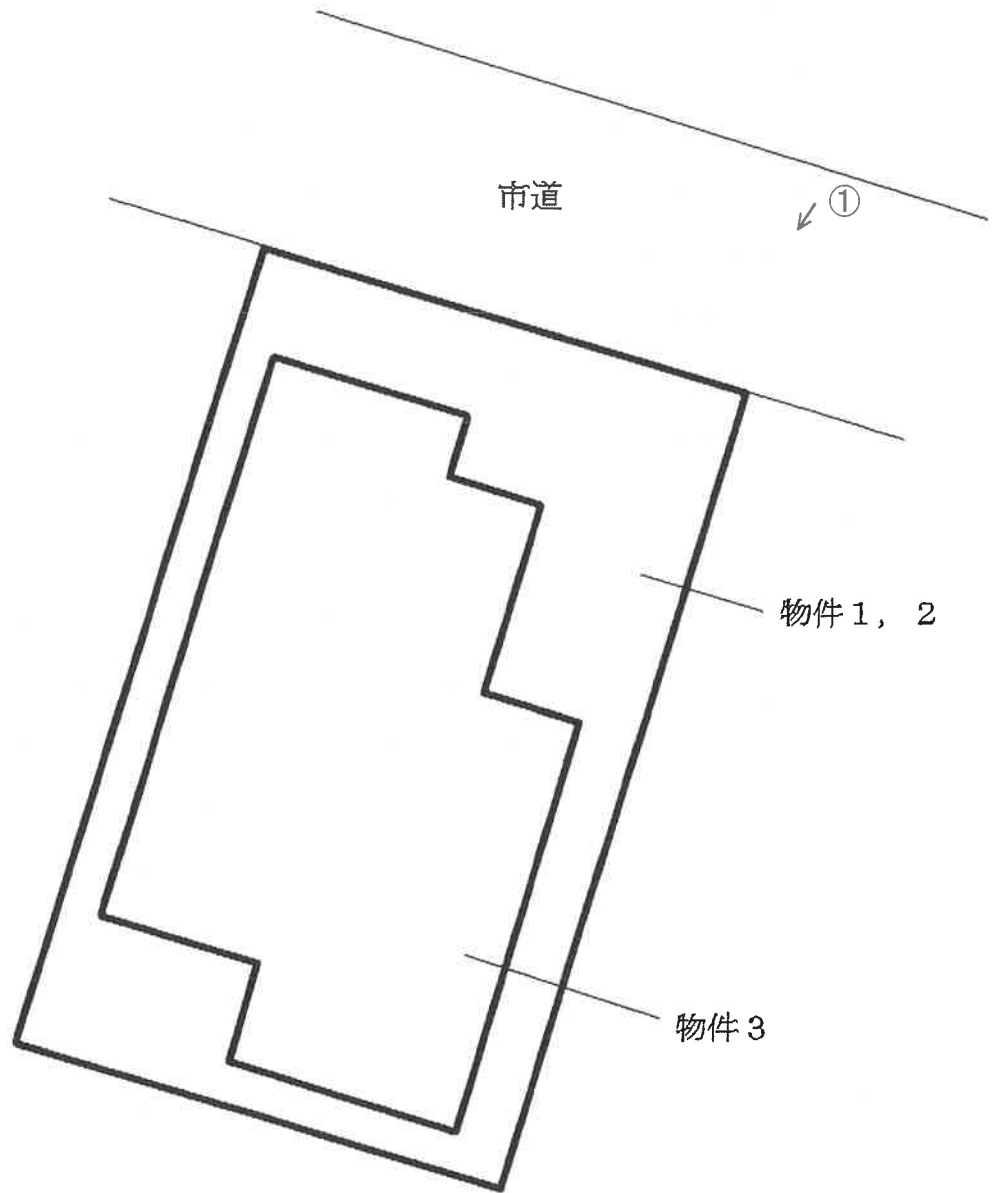
縮尺 1/250

昭和56年 8月13日(作製)

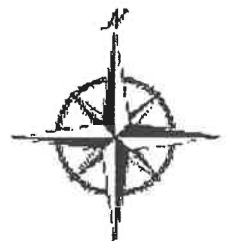
903260

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

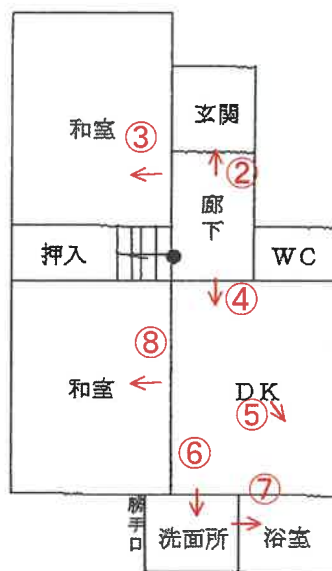
# 土地建物位置関係概略図



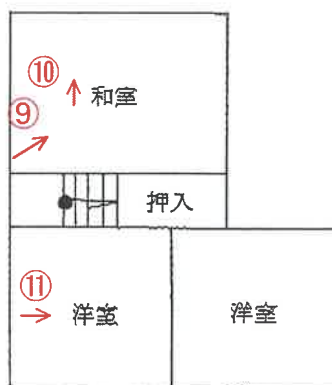
↑ 写真撮影位置方向



# 間 取 図



1階



2階

↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3



No. 4

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 5

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 6

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 7

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 8

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 9

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 10

雨漏り跡

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 11

---

---

---

---

---

---

---

---

No. \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

令和 6 年 (ケ) 第 120 号  
令和 7 年 1 月 15 日 現地調査  
令和 7 年 2 月 4 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3,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金10,000円
物件2(土地)	金1,480,000円
物件3(建物)	金1,870,000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・2	所在地 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			
<p>◎物件1・2土地の公図は縮尺不明である。なお、各土地について法務局に地積測量図の備付があるが、現地にて境界を明示する標識等は見当たらなかった。</p> <p>◎本件土地の上空には高圧送電線が存し、物件1に下記の地役権設定登記がされている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原因：昭和38年1月16日設定</li> <li>・目的：電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地の立入、もしくは通行の認容ならびに、当該電線路の最下垂時における電線の高さから3.75mを控除した高さを超えた建造物および工作物の築造、爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵、電線路に支障となる立竹木の育成、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止</li> <li>・範囲：全部</li> <li>・要役地：高砂市米田町古新字松ノ内201番4</li> </ul>			

#### 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	JR線 宝殿駅の南東方 約1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中小規模戸建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種中高層住居専用地域 60% 200% 防火指定なし 第3種高度地区 立地適正化計画：居住誘導区域A
画地条件	合計登記数量80.91㎡の長方形の画地	
接面道路の状況	北側 約3.5m市道	
土地の利用状況等	物件1と2は一体となって物件3建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり (調査時点現在は閉栓中) ガス配管 下記特記事項記載 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件3建物の建築計画概要書の図面によると本件土地は道路後退を行っているが、現地で本件土地の境界を明示する標識等が見当たらないため、実際に道路後退を行っているかどうかを確認することが出来なかった。</li> <li>・都市ガス管は前面道路上の西側至近まで敷設されているが、本件土地の前面には敷設がなく、引込もされていない。(以上、大阪ガスの回答より)</li> <li>・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、洪水によって想定される浸水深3.0~5.0m (想定最大規模)、高潮によって想定される浸水深0.5m未満の区域に該当する。</li> </ul>	

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56年8月10日 新築 経過年数 44 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : ぬり壁・板貼等 天 井 : ボード・板張り等 床 : タタミ・フローリング等 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	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"> <li>・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。</li> <li>・2階の天井に雨漏り跡と思われる染みが認められた。</li> <li>・玄関前のタイルが浮いている箇所があった。</li> <li>・下屋物置が設置されている。また、本件土地上に存するカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。</li> </ul>

## 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)

目的土地の一体地として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・2	60,500	0.97	80.91	0.90	4,270,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (加古川-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/㎡)  
 $66,100 \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/109 \doteq 60,500$

◇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：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  
 $100/106 \times 100/98 \times 100/105 \times 100/100 \doteq 100/109$

イ 個別格差：方位、一部高圧送電線下地、要道路後退の可能性等 (0.97)

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	150,000	71.17	0.05	530,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1・2	4,270,000	0.50	法定地上権	2,140,000

### (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・2	4,270,000	-2,140,000		1.00	0.70	1,490,000
3	530,000	+2,140,000	1.00	1.00	0.70	1,870,000
一括価格(合計)						3,360,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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。

## 3 物件1・2各物件の内訳価格の査定

上記2で求めた一体土地価格を各物件の面積割合で按分して以下の如く内訳価格を求めた。

番号	一体土地価格(円)	各物件の面積			合計面積	各物件の内訳価格(円)
1	1,490,000	×	0.50m <sup>2</sup>	/	80.91m <sup>2</sup>	≒ 10,000
2	1,490,000	×	80.41m <sup>2</sup>	/	80.91m <sup>2</sup>	≒ 1,480,000
合計						1,490,000

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格等 (加古川-3)

所 在 : 加古川市米田町平津字向嶋732番84

価 格 : 66,100円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離1.9km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 147m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率150%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の建ち並ぶ区画整然な住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 21,291円

物件2 : 3,424,099円

物件3 : 1,004,992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 建物間取図

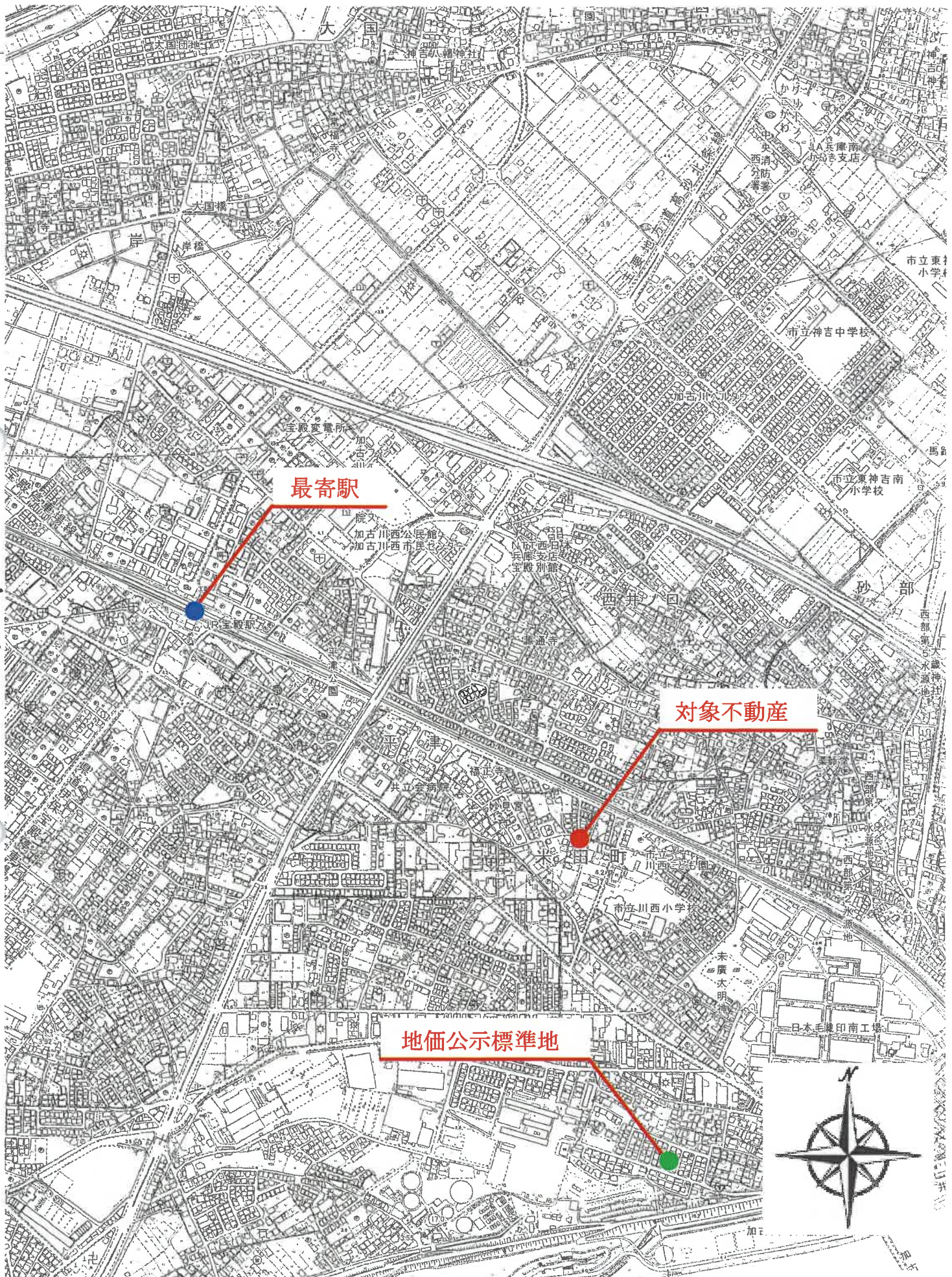
6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- |   |       |                      |             |  |
|---|-------|----------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在   | 加古川市米田町平津字下川原        |             |  |
|   | 地 番   | 144番12               |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                   |             |  |
|   | 地 積   | 0.50平方メートル           |             |  |
| 2 | 所 在   | 加古川市米田町平津字下川原        |             |  |
|   | 地 番   | 144番15               |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                   |             |  |
|   | 地 積   | 80.41平方メートル          |             |  |
| 3 | 所 在   | 加古川市米田町平津字下川原144番地15 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 144番15               |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                   |             |  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建              |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                   | 42.86平方メートル |  |
|   |       | 2階                   | 28.31平方メートル |  |

# 位置図

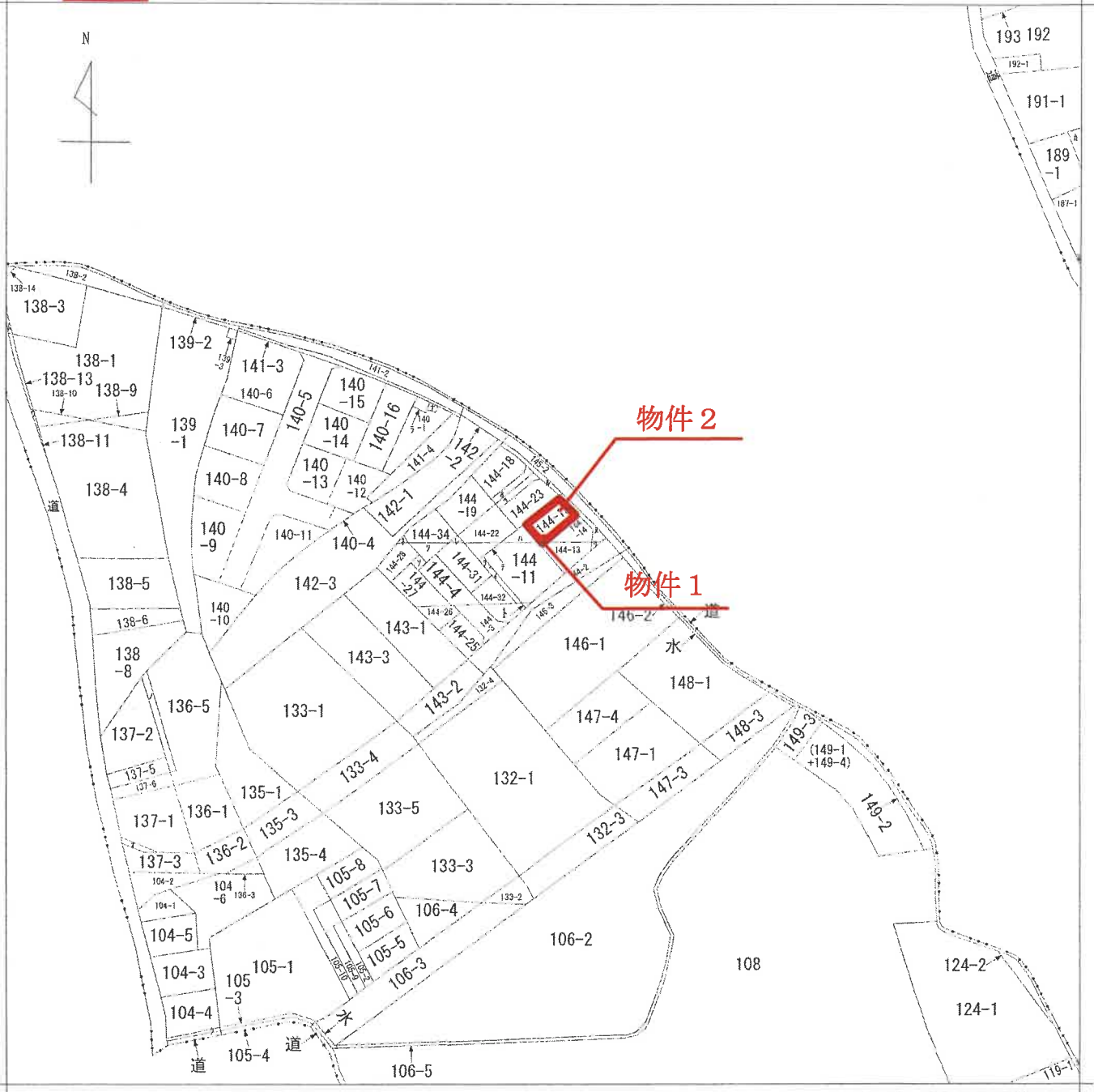


最寄駅

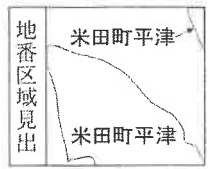
対象不動産

地価公示標準地

144-12 144-16 144-17 144-20 144-21 144-24 144-5 144-6 144-7 144-8  
 つづく



(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	加古川市米田町平津字下川原		地番	144番12		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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。

A3版をA4版に縮小

令和7年1月20日  
 神戸地方方法務局加古川支局  
 登記官



# 公 図 写 し

号 144-9  
ロ 186  
ハ 189-2  
エ 道  
ケ (120-1+120  
-2+120-3)  
レ 144-1  
ソ 144-29  
ツ 144-30  
ネ 144-33  
ナ 140-2  
ラ 140-3  
ム 138-14  
リ 138-12  
ノ 136-4  
ト 137-4  
ク 水

令和7年1月20日 神戸地方支庁 加古川支局 登記官

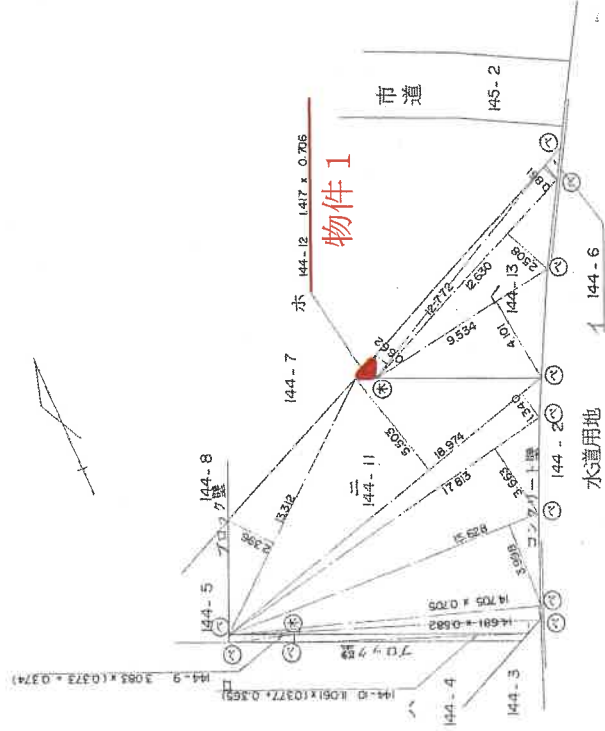
前 144-6 後・新 144-6 地積測量図

56. 7. 6

地番 144-6から144-6  
~13まで  
土地の所在 加古川市米田町平津字下川原

\*\* サツヤ キエカセキヨウ \*\*

手ハツ NO	テイハツ	サカサ	ハツトキ	チホキ
144-9	3.083	0.373	1.14959	
2	3.083	0.374	1.153042	
		ケイ	2.303001	
		1/2	1.151500	1.15㎡
144-10	11.061	0.377	4.169997	
2	11.061	0.365	4.037265	
		ケイ	8.207262	
		1/2	4.103631	4.10㎡
144-11	13.312	2.396	31.895552	
2	18.974	5.503	104.413922	
3	18.974	1.340	25.425160	
4	17.813	3.663	65.249019	
5	15.628	3.998	62.480744	
6	14.705	0.705	10.367025	
7	14.681	0.582	8.544342	
		ケイ	308.375764	
		1/2	154.187882	154.18㎡
144-12	1.417	0.706	1.000402	
-12		ケイ	1.000402	
		1/2	0.500201	0.50㎡
144-13	12.772	0.662	8.455064	
2	12.772	0.861	10.996692	
3	12.630	2.508	31.676040	
4	9.534	4.101	39.098934	
		ケイ	90.226730	
		1/2	45.113365	45.11㎡
144-6		コホ	205.520000	
		ソコ	205.056579	
		サツヤ	0.463421	0.46㎡



凡	例
(△)	パンキ表示
(◎)	本杭

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

製作者 [Redacted] (昭和56年7月4日作製)

474250

登記年月日：昭和56年7月6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1月20日 神戸地方支務局加古川支局 登記官

# 前ノ後・新 地積測量図

地番 144-14, ~15, ~16 / 144-16  
土地の所在 加古川市米田町平津字下川原

56  
7  
6



例
ベシキ表示
本 杭

\*\* サシテ キロセキヒヨウ \*\*

チハツ	NO	チイノ	分カサ	ハシセキ	チセキ
144	1	11.201	3.682	41.242082	
-14	2	12.385	2.608	32.300080	
	3	12.385	1.798	22.268230	
144	1	13.281	5.562	73.868922	
-15	2	13.562	0.512	6.943744	
	3	13.562	5.437	73.735594	
	4	7.040	0.892	6.279680	
			チイ	160.828940	
			1/2	47.905196	47.90㎡
144	1	8.902	4.433	39.462566	
-16			チイ	39.462566	
			1/2	19.731283	19.73㎡
144			コウホシ	157.520000	
-7			ソウケイ	148.050949	
			サシテ	9.469051	9.46㎡

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

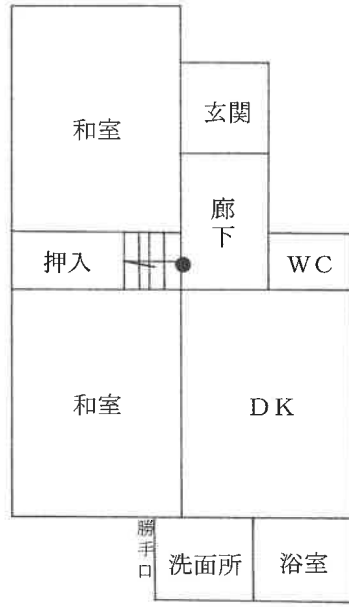
作製者 [Redacted]

(昭和56年7月4日作製)

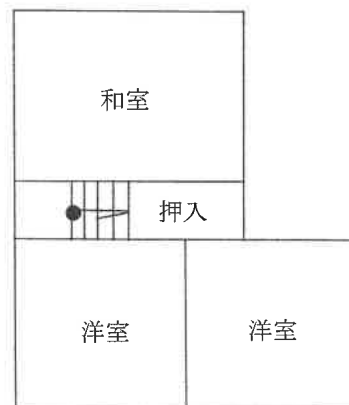
474251



# 間 取 図



1階



2階

現況写真



現況写真

