

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 6月 2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 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 高砂市米田町米田字丹波道
地 番 1021番32
地 目 宅地
地 積 81.19平方メートル
- 2 所 在 高砂市米田町米田字丹波道
地 番 1021番33
地 目 宅地
地 積 19.17平方メートル
- 3 所 在 高砂市米田町米田字丹波道1021番地32、1021番地33
家屋 番号 1021番32
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 50.98平方メートル
2階 36.45平方メートル
- (現況)
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・アクリル板葺2階建
床 面 積 1階 約58.98平方メートル
2階 36.45平方メートル



物件明細書

令和 7年12月19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1～3】

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

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 | 高砂市米田町米田字丹波道 |
| | 地 番 | 1021番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市米田町米田字丹波道 |
| | 地 番 | 1021番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高砂市米田町米田字丹波道1021番地32、1021番地33 |
| | 家屋 番号 | 1021番32 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.98平方メートル
2階 36.45平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造瓦・アクリル板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約58.98平方メートル
2階 36.45平方メートル |



令和7年(ヌ)第 49号
令和7年 9月22日受理
令和7年10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 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 | 高砂市米田町米田字丹波道 |
| | 地 番 | 1021番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市米田町米田字丹波道 |
| | 地 番 | 1021番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高砂市米田町米田字丹波道1021番地32、1021番地33 |
| | 家屋 番号 | 1021番32 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.98平方メートル
2階 36.45平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(高砂市米田町米田1021番地の32)														
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 type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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	「その他の事項」のとおり														
建物	物件 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)														
	<input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木・軽量鉄骨造瓦・アクリル板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約58.98㎡(未登記増築部分約8㎡)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産の門柱に債務者の苗字が表示された表札がある。

2 物件1、2の土地の状況等

- (1) 物件1、2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。
- (2) 土地の周辺には境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不分明であるが、境界と思われる付近には一部ブロック塀が設置されており、公図、地積測量図、建物図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ公図、地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測される。

3 物件3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、臨場時に在宅していた債務者の陳述及び立入調査をした結果、2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、玄関吹抜の天井及び2階和室の天井に雨漏り箇所が認められたほか、1階リビングダイニングに床のたわみ、2階洋室や廊下の床に傾斜が認められたが、水漏れ等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) 建物の外観目視、立入調査により建物図面との照合を行ったところ、建物と建物図面に不一致が認められたので、概測を行ったところ、1階南側に2枚目記載の未登記増築部分（テラス）が認められた（別紙建物間取図の斜線部分）。なお、未登記増築部分の天井アクリル板に割れている箇所がある。

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)
■債務者	<p>1 本件建物には、私と家族が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。</p> <p>2 敷地は物件1、2の土地から成っていますが、敷地について、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。</p> <p>3 本件建物には、玄関吹抜の天井と2階和室の天井に雨漏り箇所がありますが、今のところどちらも水滴が落ちる程度の雨漏りだと思います。昔室内で犬を飼っていたので襖や畳はかなり傷んでしまします。その他に水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありません。 ライフラインでは、電気、ガス、水道のほかに風呂を沸かすために灯油を使っています。</p> <p>4 物件1の土地の前の道路や西方の南北の道路はいずれも私道ですが、これまで通行料等の負担金を支払ったことはありません。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月24日(水) 13:52-14:04	神戸地方法務局 加古川支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年9月24日(水) 14:23-14:30	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書投函
7年9月26日(金) 16:26-16:30	電話照会	債務者妻と立入期日調整
7年10月3日(金) 12:50-13:29	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者に面談、評価人と同行
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

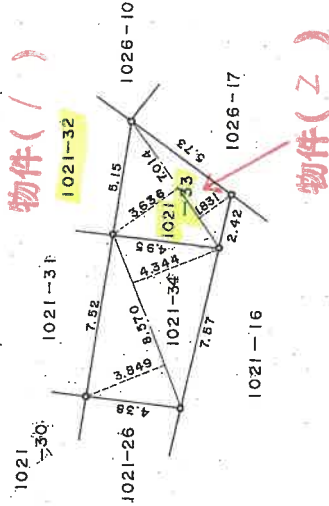
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地積測量図

前 1021-26

番 1021-26, -33, -34

土地の所在 高砂市米田町米田字丹波道



S = 1 : 500

** サマシキ キコトヒトシヨ **

チハツ	NO	チヤウ	タカ	タテ	チヤウ	タテ
1021-26	1	7.014	3.636	25.502904	チヤウ	タテ
	2	7.014	1.831	12.842634		
			ケイ	38.345538		
			1/2	19.172769		19.17
1021-34	1	8.570	3.849	32.985930		
	2	8.570	4.544	37.228080		
			ケイ	70.214010		
			1/2	35.107005		35.10
1021-26			コウサ	87.155172		
			ソウイ	54.279774		
			チヤウ	32.875398		32.87

* サマシキ JEC M-2880 アロイヤルライタ- 5274

作製者 土地調査士 家屋

申請人 (昭和58年 6月 8日作製)

縮尺 1/250

119384

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(8 枚目)

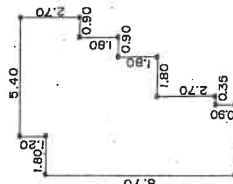
登記年月日：昭和59年4月10日

建物図面各階平面図

家屋番号 1021-32

建物の所在 高砂市米田町米田字丹波道1 0.2.1番地3-2, 1 0.2.1番地3-3, 1

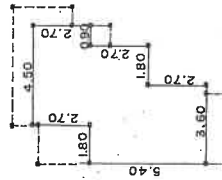
各階平面図



1 階

** 功 灯 井 **

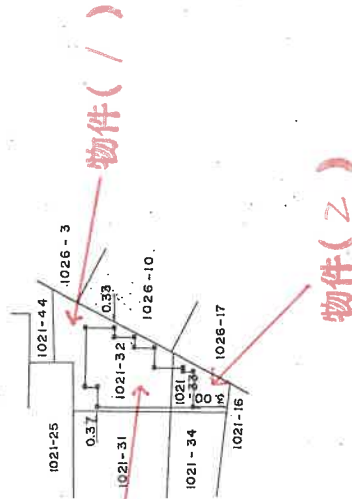
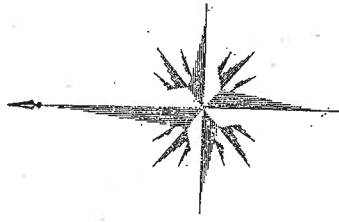
5.400 X	1.200	=	6.480000
7.200 X	1.500	=	10.800000
6.300 X	1.800	=	11.340000
5.400 X	1.800	=	9.720000
3.600 X	2.700	=	9.720000
3.250 X	0.900	=	2.925000
計			50.985000
計			50.98



2 階

** 功 灯 井 **

4.500 X	2.700	=	12.150000
5.400 X	2.700	=	14.580000
3.600 X	2.700	=	9.720000
計			36.450000
計			36.45



本件建物 物件(3)

物件(1)

物件(2)

568414

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

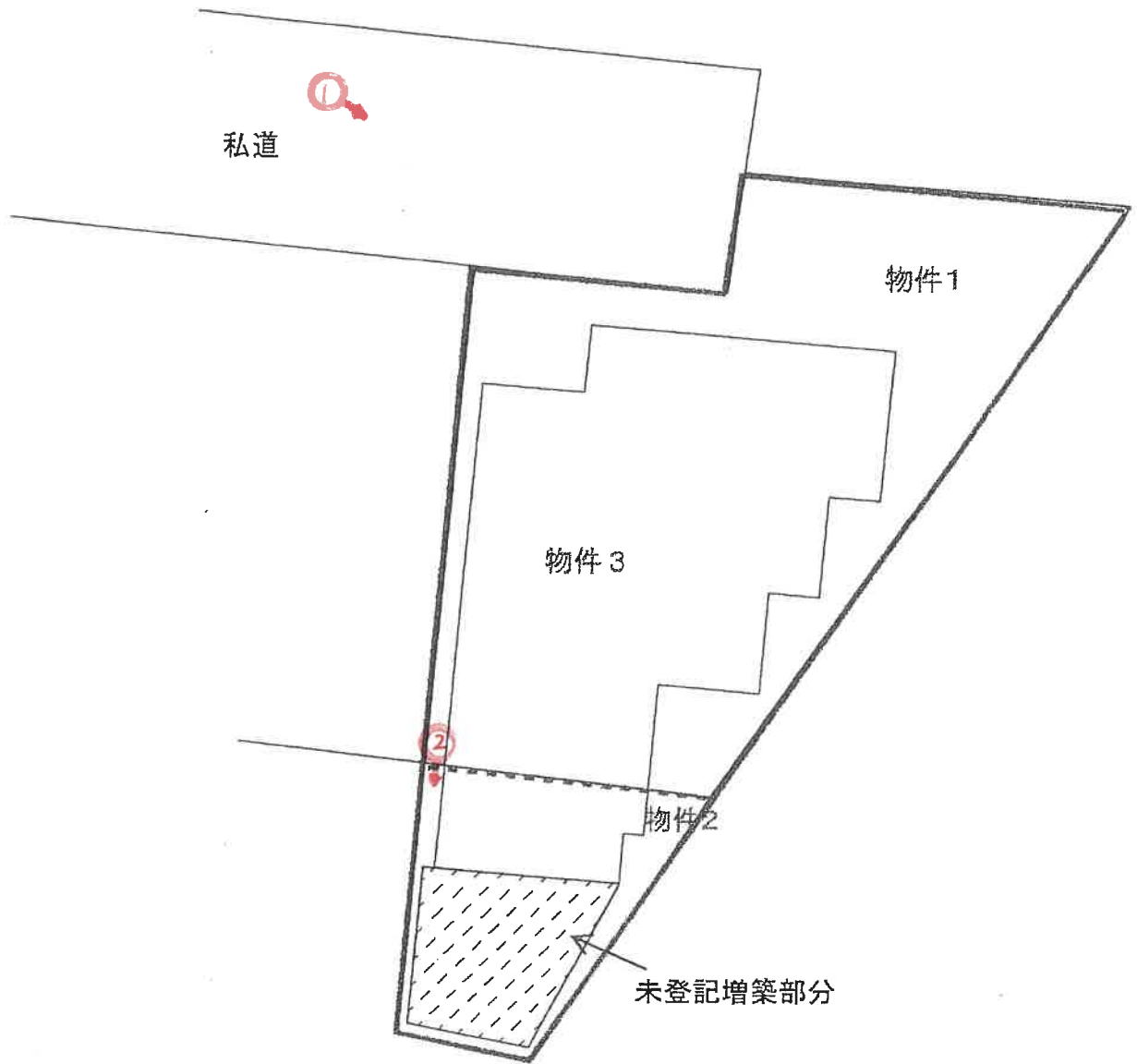
9.日(作製)

作製者 土地家屋

作製者 土地家屋

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

物件配置略図

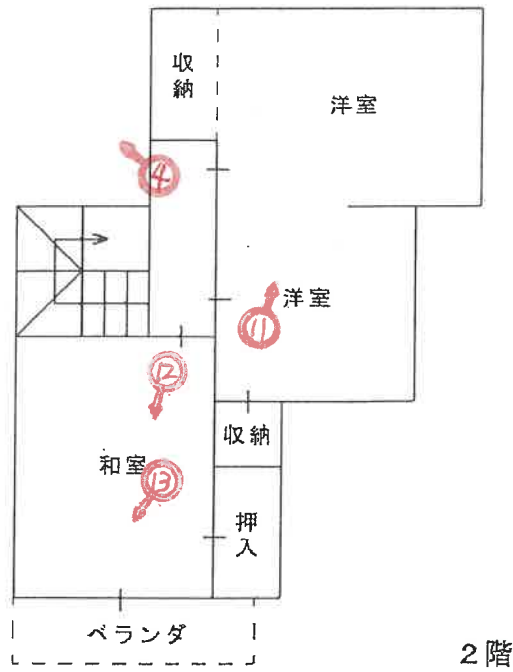


令和7年(又)第49号

(←○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)

建物間取図



令和7年(又)第49号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)

写真 ①



本件建物(物件3)

物件1の土地

未登記増築部分

写真 ②



物件2の土地

写真 ③





写真 ④

玄関吹抜天井の雨漏り箇所



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑧

写真 ⑦





写真 ⑨



写真 ⑩

未登記増築部分



写真 ⑪

写真 ⑫



雨漏り箇所

写真 ⑬



令和 7 年 (又) 第 49 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 10 月 9 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,200,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,470,000円
物件2(土地)	金340,000円
物件3(建物)	金2,390,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし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 地目積	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	構造：木・軽量鉄骨造瓦・ アクリル板葺2階建
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件3の建物は、1階に約8 m²の増築がある。当該部分を考慮した現況床面積は以下のとおりである。 <li style="padding-left: 20px;">1階：約58.98 m² <li style="padding-left: 20px;">2階：<u>36.45 m²</u> <li style="padding-left: 20px;">計：約95.43 m² 			

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 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 100.36 m ² の 不整形地 間口約6.6m 奥行約13.8m	
接面道路の状況	北側 約4.2m私道 (建築基準法第42条1項5号道路)	
土地の利用状況等	物件1、2は物件3建物の敷地	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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	本件土地は、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設には該当しないものの、本件建物建築前の住宅地図では製材所の跡地であることがわかった。よって、土壌汚染のリスクの存在は否定できないが、汚染の有無とその程度は不明であり、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	<ul style="list-style-type: none"> 洪水浸水想定区域5m～10m未満の区域 北側私道1021番25は第三者所有の地目公衆用道路であるが、通行料支払いはないとのことである。当該私道は本件土地で行き止まりである。 	

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58年12月26日 新築 経過年数 42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・軽量鉄骨造 屋 根 : 瓦・アクリル板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
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。 ・本件建物は、築後42年程度経過し、経年相応の劣化で、特に内壁クロスが全体的に変色がみられ、ペットによる建具、畳の損傷がある。1階リビングダイニングの床には撓みが、浴室の天井にはカビが見受けられた。また、2階の廊下には傾きが感じられた。さらに1階玄関、2階和室の天井に雨漏り跡のようなシミが見受けられた。1階増築部分のテラスは、天井等に損傷がある。外壁にも若干のクラックがみられた。 ・室内でペット(犬)を飼育していたとの陳述がある。

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）

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	61,900	0.93	81.19	0.90	4,210,000
2	61,900	0.93	19.17	0.90	990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-17）

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/㎡)

$$70,700 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/113 \approx 61,900$$

◇ 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（1.01）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/104 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/96 \approx 100/113$

イ 個別格差：形状等（0.93）

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	170,000	約 95.43	0.05	810,000

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	4,210,000	0.50	法定地上権	2,110,000
2	990,000	0.50	法定地上権	500,000
計				2,610,000

(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	4,210,000	-2,110,000		1.00	0.70	1,470,000
2	990,000	-500,000		1.00	0.70	340,000
3	810,000	+2,610,000	1.00	1.00	0.70	2,390,000
一括価格(合計)						4,200,000

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (加古川-17)

所 在 : 加古川市東神吉町西井ノ口字二十田634番7
価 格 : 70,700円/m²
位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 147m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 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 : 2,731,637円
物件2 : 644,974円
物件3 : 1,269,412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 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

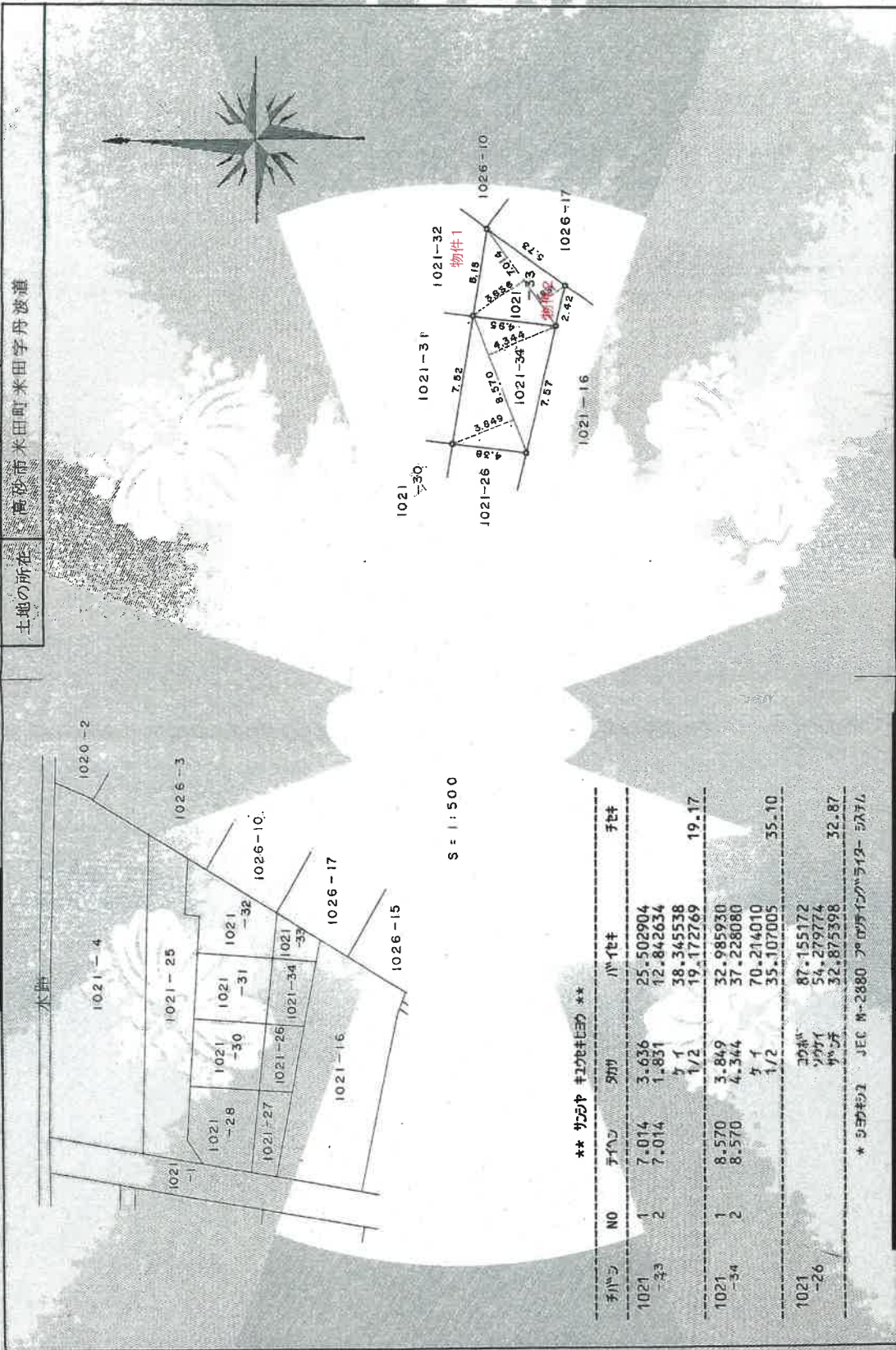
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高砂市米田町米田字丹波道 |
| | 地 番 | 1021番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高砂市米田町米田字丹波道 |
| | 地 番 | 1021番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高砂市米田町米田字丹波道1021番地32、1021番地33 |
| | 家屋 番号 | 1021番32 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.98平方メートル
2階 36.45平方メートル |



登記年月日：昭和58年6月11日

地積測量図

地番 1021-26, -33, -34
土地の所在 高砂市米田町米田字丹波道



** 以下の計測結果 **

区分	NO	面積	平方	平方	平方
1021-33	1	7.014	3.636	25.502904	
	2	7.014	1.831	12.842634	
1021-34	1	1	38.365538		
	1/2		19.172769		19.17
1021-26	1	8.570	3.849	32.985930	
	2	8.570	4.344	37.228080	
1021-26	1	1	70.214010		
	1/2		35.107005		35.10

面積 87.155172
 平方 54.279774
 平方 32.875398
 * 以下の計測結果は JEC M-2880 の測定結果による

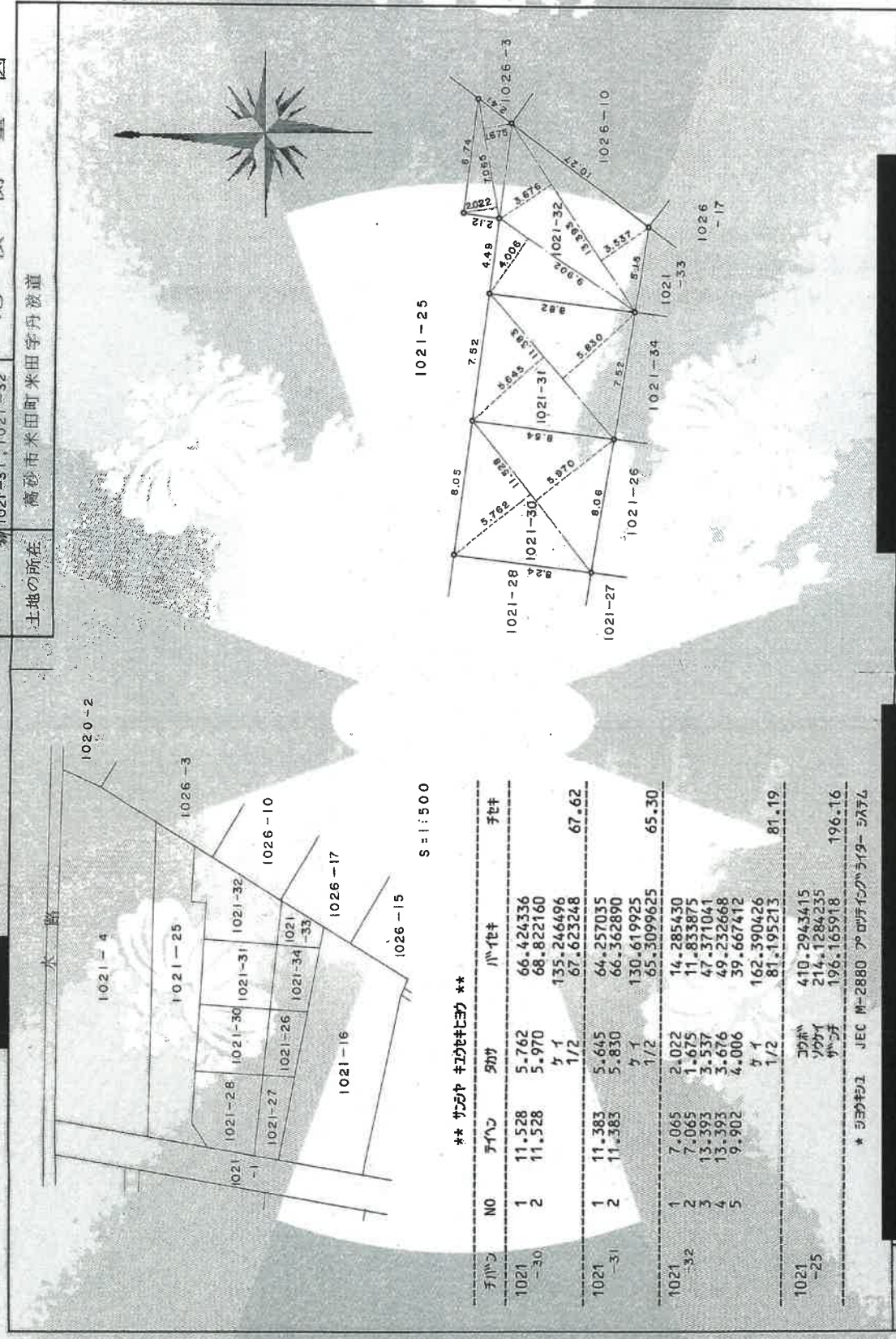
作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

119384

登記年月日：昭和38年6月11日

地積測量図

地積 1021-25, 1021-30, 1021-31, 1021-32
土地の所在 高砂市米田町米田字丹波道



S = 1:500

** 面積計算表 **

区画番号	NO	面積	形状	面積	形状
1021-30	1	11.528	5.762	66.424336	形状
	2	11.528	5.970	68.822160	
1021-31	1	11.383	5.645	64.257035	
	2	11.383	5.830	66.362890	
1021-32	1	7.065	2.022	14.285430	
	2	7.065	1.675	11.833875	
	3	13.393	3.537	47.371041	
	4	13.393	3.676	49.232668	
	5	9.902	4.006	39.667412	
1021-25	1	162.390426	1/2	81.195213	81.19
	2	410.2943415	1/2	205.14717075	
1021-25	1	214.1284235	1/2	107.06421175	196.16
	2	196.165918	1/2	98.082959	

* 測量士 JEC M-2880 測量士番号 5474

申請人 [Redacted]

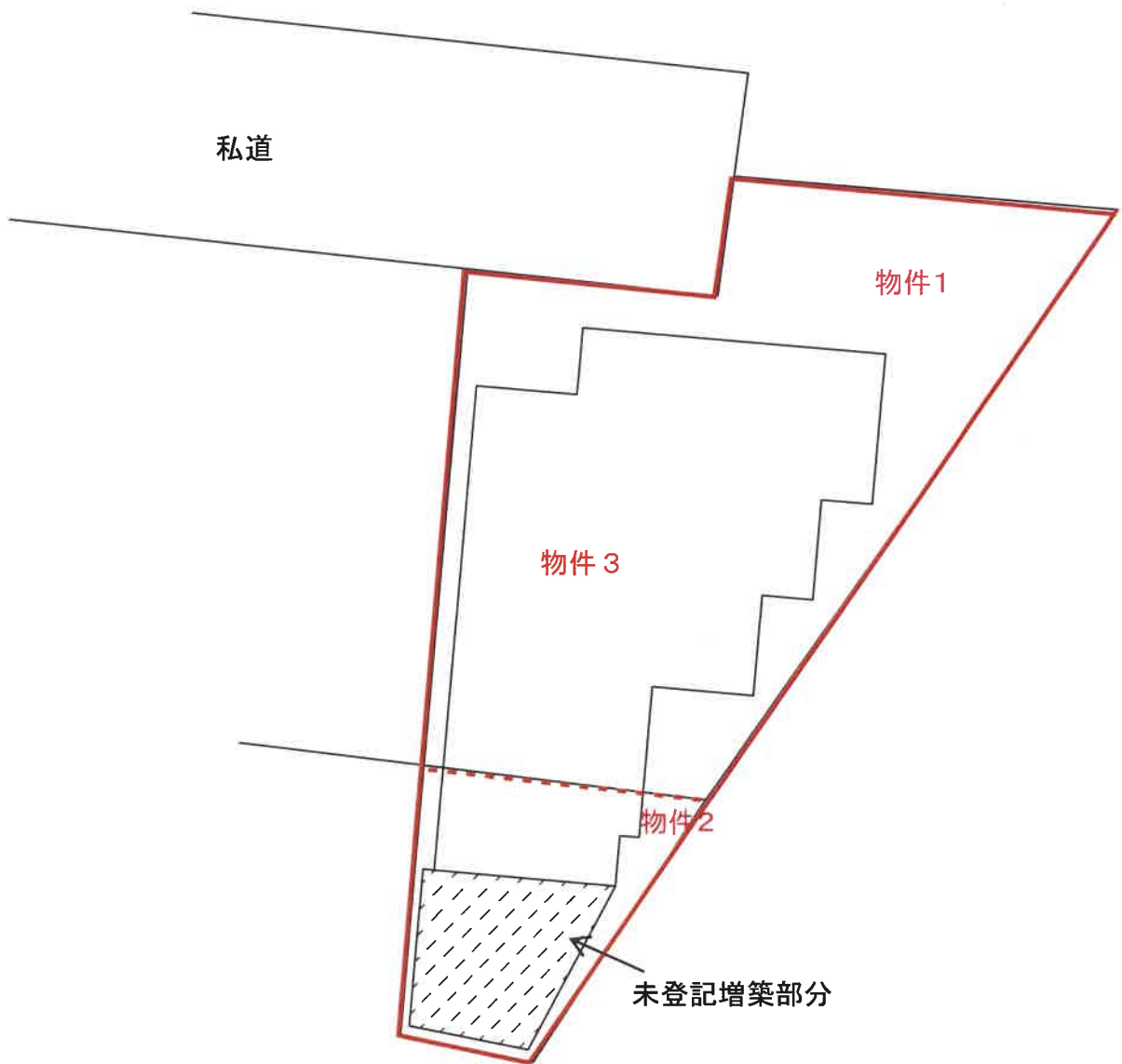
縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

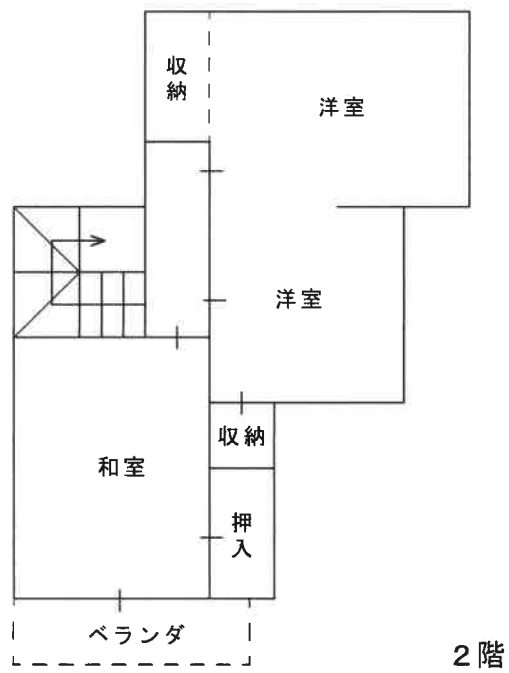
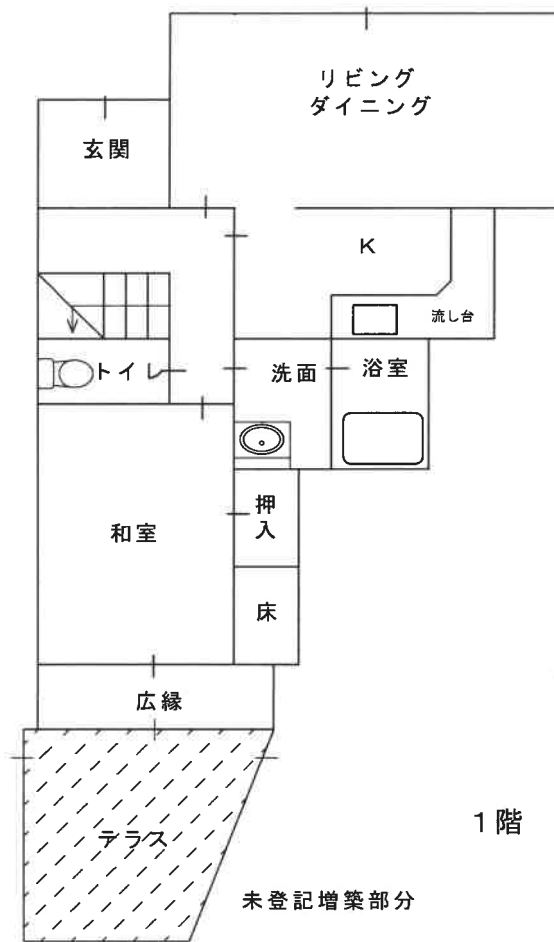
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 神戸地方方法務局 加古川支庁管轄
 令和7年7月10日 登記官

119383

物件配置略図



建物間取図



現況写真



未登記増築部分