

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 7 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

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 8 月 20 日から 令和 8 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 30 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 7 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※16

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, 2	8, 810, 000 7, 048, 000	一括	1, 762, 000	73, 675	18, 552
1	2, 690, 000				
2	6, 120, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 加古郡播磨町南大中三丁目 | | |
| | 地 番 | 1 4 5 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅 地 | | |
| | 地 積 | 1 1 6 . 4 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古郡播磨町南大中三丁目 1 4 5 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 番 6 | | |
| | 種 類 | 居 宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 3 . 4 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 2 . 9 3 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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, 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】

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 | 加古郡播磨町南大中三丁目 | |
| | 地 番 | 1 4 5 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 6 . 4 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古郡播磨町南大中三丁目 1 4 5 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 3 . 4 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 2 . 9 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第 125号
令和8年 2月 9日受理
令和8年 **3月 19**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 | 加古郡播磨町南大中三丁目 | | |
| | 地 番 | 145番6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 116.48平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古郡播磨町南大中三丁目145番地6 | | |
| | 家屋 番号 | 145番6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 53.46平方メートル | |
| | | 2階 | 42.93平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古郡播磨町南大中3丁目9番38号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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2	
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 種類: ☐ ある { 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(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		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の父	1 私は近くに住む債務者兼所有者の父です。息子とはしばらく連絡が取れない状態で現在誰も住んでいませんが、家の鍵は預かっているので開けることはできます。 2 私には、建物のことについては何も分かりません。 3 誰か知らない近所の人が勝手に車を停めているようです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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 本件建物内部は以下のとおり
 - ① 1階和室の玄関側入口付近の畳にシミが見られた。天井にはシミがなかったため、雨漏りではないと思われる。また、同室の天井には途中まで白いペンキが塗られていた。
 - ② 1階、2階ともフローリングの傷みが複数見られた。
 - ③ 2階南側の洋室について、入口付近の巾木が壁から離れてたわんでいた。また、たわんだ箇所の反対側にある壁の下の方角が削れ、さらに同室の部屋の南の方角は床と壁の間に1cm弱の隙間が見られた。ただし床の傾きはほとんど感じられなかった。
 - ④ 各部屋及び階段の壁クロスにはキズや割れ、落書き、汚れが見られた。また、壁には鏡などを、床にはタイルカーペットを張り付けている箇所が複数見られたが、これらがキズや穴を隠すためになされたかは不明である。なお、1階には壁クロスを上からさらに貼ったと思われる箇所が見られた。
 - ⑤ 風呂の扉のプラスチックが割れていた。
- 3 本件建物の雨樋に雹による穴が多く見られた。
- 4 債務者兼所有者から現時点で照会に対する回答はなかった。

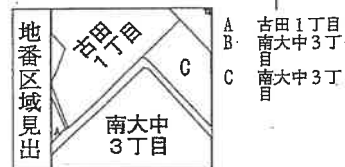
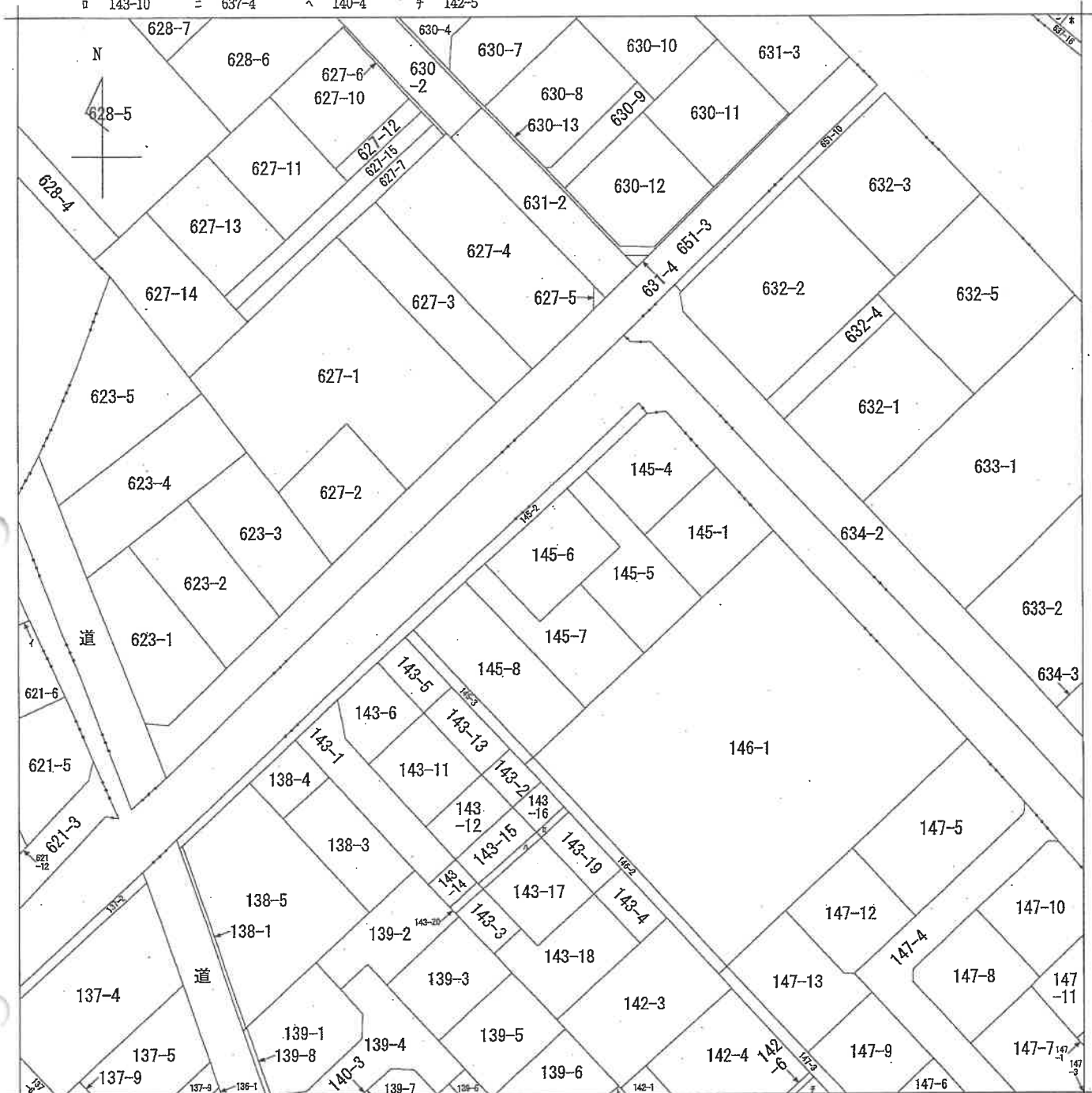
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月13日(金) 12:03-12:26	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8年2月16日(月) 12:22-12:42	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8年3月4日(水) 11:05-11:41	物件所在地	物件立入調査、債務者兼所有者の父に聴取調査、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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

(5 枚目)

イ 621-2' ハ 143-9 ホ 637-6 ト 141-2
ロ 143-10 ニ 637-4 ヘ 140-4 チ 142-5



請求部	所在	加古郡播磨町南大中三丁目				地番	145番6			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は番号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年1月31日			備付年月日(原図)	昭和46年3月9日			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

(6 枚目)

(7 枚目)

請求番号: 20-4

$$\overline{(1/2)}$$

(平成21年 6月 25日作成)

者成作

人請中

尺縮

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

求積表

地 帯	④ 145-1		Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	X _n	Y _n		
NO				
135	-141556.827	48872.765	0.041	-8803.817607
180	-141549.328	48866.206	-15.123	2140659.561144
175	-141568.601	48857.643	-0.041	5803.902641
173	-141565.169	48865.165	15.123	-2140889.899557
			合計	-230.263379
			標準偏差	115.1266898
			標準誤差	115.12

地 帯 ④ 145-4	X n		Y n	Y n+1-Y n-1		X n * (Y n+1-Y n-1)
	NO	n				
175	-141558.501	49857.643	15.110	-213950.461110		
180	-141649.928	49865.206	1.442	-204114.95176		
136	-141544.866	49859.085	-8.524	1206526.051084		
137	-141544.464	49856.682	-8.869	1273343.186896		
172	-141552.018	49850.096	0.961	-135031.489298		
			合 計	-227.708624		
			合 計	113.8643120		
			面 積	113.85	m ²	

地 帯	① 145-5		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-i}	X _n + (Y _{n+1} -Y _{n-i})
	NO	X _n			
173		-141556.159	49865.166	-1.315	186158.184085
175		-141558.601	49857.47	-15.069	2133146.568469
172		-141552.018	48650.096	..	21347575.211350
176		-141584.280	49848.123	4.856	-693049.754880
177		-141550.263	48544.992	2.669	-377824.357981
178		-141556.086	48550.792	3.966	-561447.131076
179		-141572.206	48558.958	14.373	-2034817.318638
			合 計		-258.608641
			合 上 地 帯		129.3034205
			129.30		

地 帯	④ 145-6		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ° (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	NO	X _n			
177	177	-141560.289	49854.992	-2.569	377824.357961
	176	-141554.280	49848.123	-15.269	2161392.301320
	150	-141553.913	49839.723	-1.531	216734.350803
	162	-141559.803	49846.592	11.869	-1557037.293307
	178	-141565.086	49850.792	8.400	-1189146.723400
			合 計	合 計	-232.968623
			面 積	面 積	116.484316
			合 計	合 計	116.48

地 基 ④ 145-7	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n • (Y _{n+1} -Y _{n-1})
179		-141572.206	48858.958	-1.958	277198.379348
178		-141585.086	48850.792	-12.366	1750583.853476
152		-141569.903	48846.692	-11.069	1667037.256307
150		-141583.913	48839.723	-8.842	1257108.118746
146		-141566.177	48837.750	13.027	-1844182.687779
147		-141579.266	48852.750	21.208	-3002612.861248
			合 計	合 計	-257.841150
			合 計 鋼 筋	合 計 鋼 筋	128.9205750
					128.92

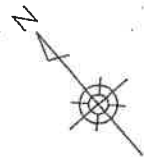
地 址	⑤ 145-8		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	NO	X _n			
148		-141566.477	48837.750	-20.478	2898567.474076
147		-141572.455	48832.275	9.513	-1346778.764415
138		-141595.486	48847.263	20.476	-2898962.825650
127		-141579.256	48862.750	-9.513	1346843.462328
147		-141579.256	48862.750	9.513	-330.653662
合 計			地 積	166.3269310	
			地 積	166.32	m ²

地 番	土地積	土地積	測量
145-1, 145-4ないし145-8	加古郡播磨町南大	土地積	測量

図 所 在 地 積 測 図

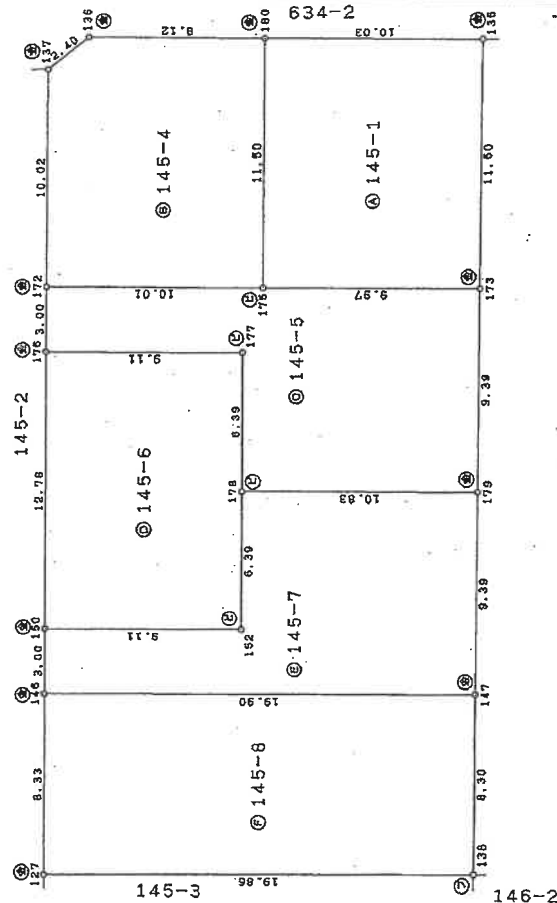
地 番 145-1,
145-4ないし145-8

土地の所在 加古郡播磨町南大中三丁目



街区基準点 2A315
X=-141540.324
Y= 48852.817

街区基準点 10A61
X=-141859.125
Y= 48807.169



引張点	境界点	距離
2A315	137	5.80
2A315	127	38.02
2A315	138	45.47
2A315	135	25.85
10A61	137	73.75
10A61	127	36.62
10A61	138	42.36
10A61	135	78.21

境界点	境界線の距離
①	全 長
②	全 長
③	全 長
④	全 長
⑤	全 長
⑥	全 長
⑦	全 長
⑧	全 長
⑨	全 長
⑩	全 長
⑪	全 長
⑫	全 長
⑬	全 長
⑭	全 長
⑮	全 長
⑯	全 長
⑰	全 長
⑱	全 長
⑲	全 長
⑳	全 長
㉑	全 長
㉒	全 長
㉓	全 長
㉔	全 長
㉕	全 長
㉖	全 長
㉗	全 長
㉘	全 長
㉙	全 長
㉚	全 長
㉛	全 長
㉜	全 長
㉝	全 長
㉞	全 長
㉟	全 長
㊱	全 長
㊲	全 長
㊳	全 長
㊴	全 長
㊵	全 長
㊶	全 長
㊷	全 長
㊸	全 長
㊹	全 長
㊺	全 長
㊻	全 長
㊼	全 長
㊽	全 長
㊾	全 長
㊿	全 長

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

申請人

縮尺 1/250

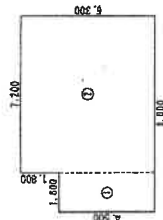
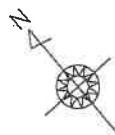
(平成21年 6月 25日作成)

建各階平面圖

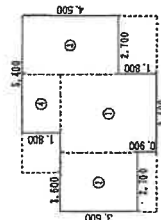
中華書局

加古郡播磨町南大中三丁目1.4.5番地6

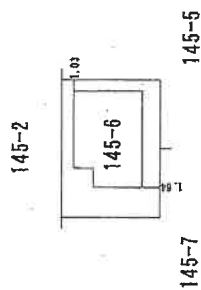
建物の所在



求 積 表	
①	$1.800 \times 4.500 = 8.100000$
②	$7.200 \times 6.300 = 45.360000$
合 計 53.460000	
床面積 53.46 m ²	



求 積 表		
①	3.500×4.500	$= 16.200000$
②	2.700×3.500	$= 9.720000$
③	2.700×4.500	$= 12.150000$
④	2.700×1.800	$= 4.860000$
合 計		42.930000
床面積		42.93 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

者成作

(平成 22 年 2 月 8 日作成)

氏籍

250

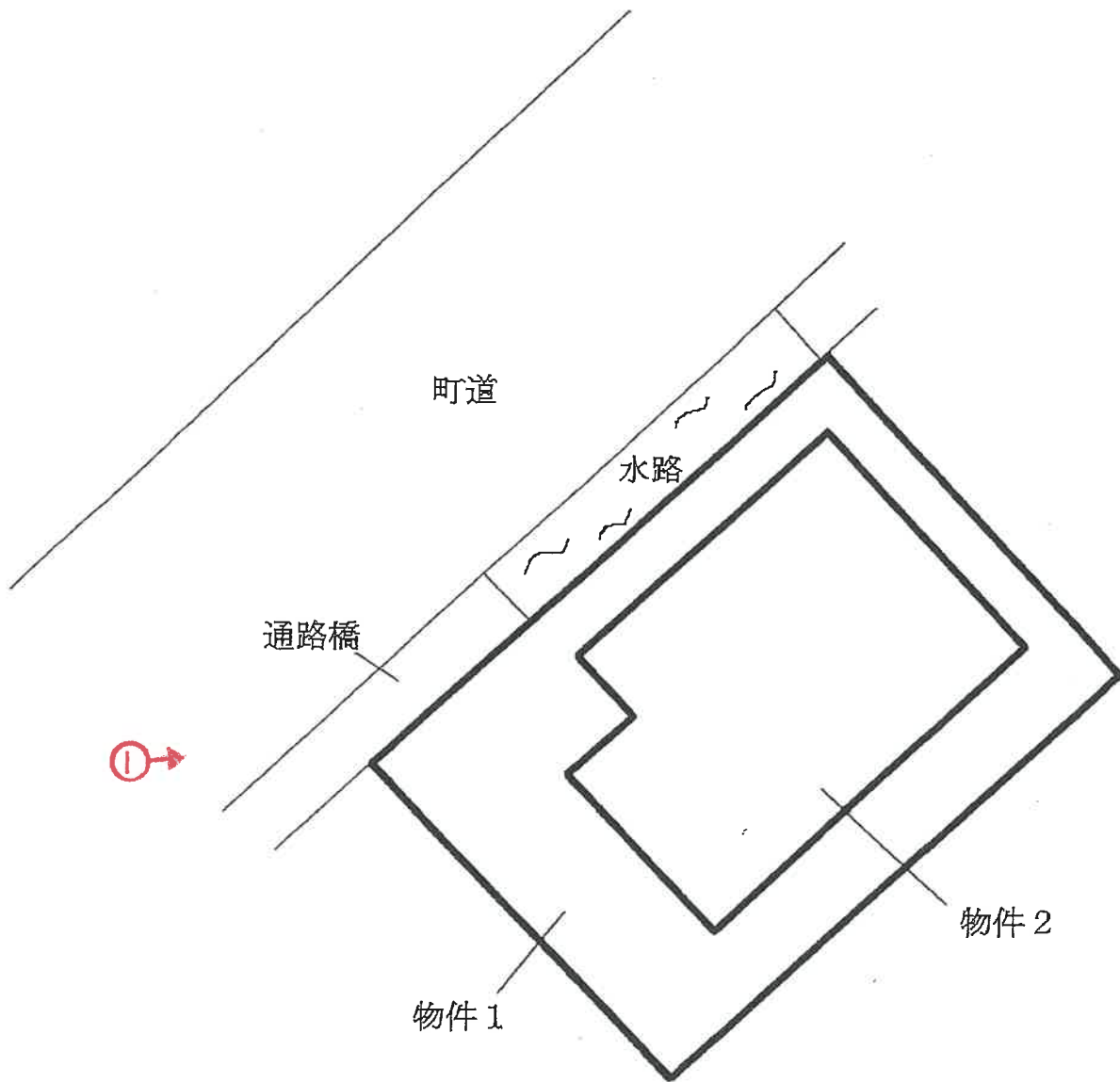
申請人

民權

500

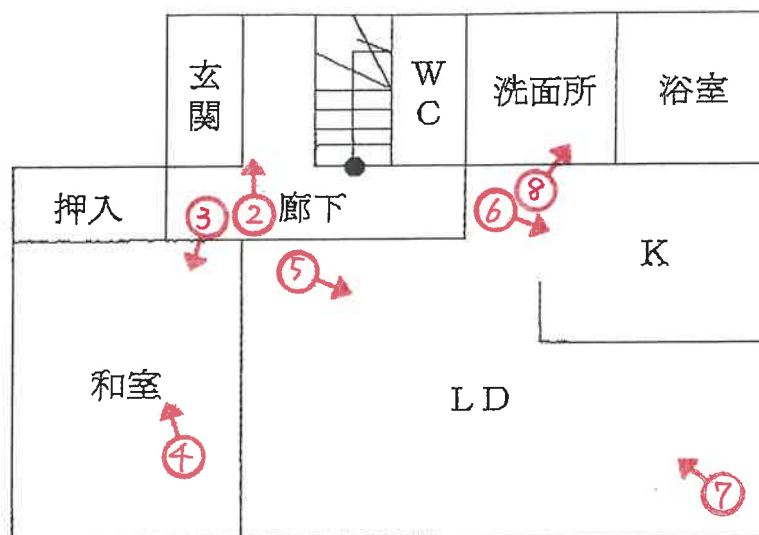
土地建物位置関係図

(※○は写真番号および撮影位置・方向)

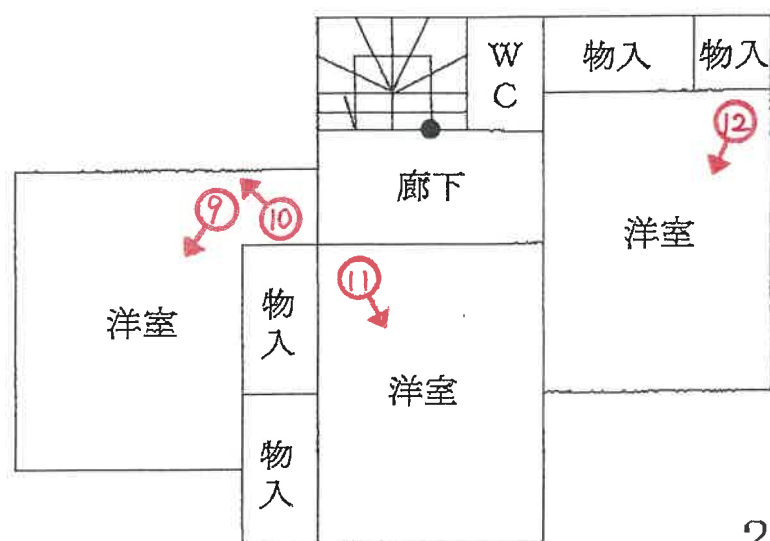


間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1 階



2 階



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 125 号
令和 8 年 3 月 4 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 19 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8,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,690,000円
物件2(建物)	金6,120,000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 番 地 目 地 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			
物件1と前面道路との間には播磨町が所有する水路（地番145番2、地目：用悪水路）が介在している。公道への出入りのために、同水路上には通路橋が設置されているが、播磨町役場で確認したところ、本件土地について同水路の占用許可を受けた記録は見当たらないとのことである。以上より、新所有者は町に対して同水路の占用許可を受ける必要があり、その際は地元の同意が必要となる。			

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）

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 播磨町駅の北方 約760m（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種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし（建築基準法22条区域） 第1種高度地区 外壁後退距離1m、高さの限度10m 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記数量 116.48 m ² の 長方形の画地	
接面道路の状況	北西側 約4.2m町道 （水路介在）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（調査時点現在閉栓中） ガ ス 配 管 あり（本件土地には引込なし） 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	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	・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浸水想定区域（想定最大規模）：浸水深0.5～3.0mの範囲に該当している。 ・道路をはさんだ南西側至近に高压送電線の鉄塔敷が存する。	

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21年10月5日 新築 経過年数 16 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 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	下記特記事項記載の汚損等が見られる他は、概ね普通程度と思われる。
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。 ・1階和室の玄関側入口付近の畳にシミが見られた。また、同室の天井には途中まで白いペンキが塗られていた。 ・建物全体にフローリングの傷みが複数箇所見られた。 ・2階南側の洋室において、入口付近の巾木が壁から離れてたわんでいた。また、壁の下の方角に削れている箇所や、床と壁との間に1cm弱の隙間が生じている箇所が見られた。 ・建物内の壁クロスには傷や割れ、落書き、汚れ等が複数箇所見られた。また、洗面所の壁に穴が開いている箇所があった。 ・壁に鏡などを、また、床にはタイルカーペットを貼り付けている箇所が複数見られたが、これらが傷や穴を隠すためのものかどうかは不明である。1階には壁クロスを上からさらに貼ったと思われる箇所が見られた。 ・風呂の扉のプラスチックが割れていた。 ・本件建物の雨樋には雹によると思われる穴が多く見られた。

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	77,200	0.95	116.48	0.90	7,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（播磨-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/㎡)
 $84,400 \times 100.8 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 108 \div 77,200$

◇ 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（1.02）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 103 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 100 \div 100 / 108$

イ 個別格差：方位、水路介在等（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	175,000	96.39	0.29	4,890,000

ウ 現価率

経過年数 16年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 26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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.29$

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	7,690,000	0.50	法定地上権	3,850,000

(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	7,690,000	-3,850,000		1.00	0.70	2,690,000
2	4,890,000	+3,850,000	1.00	1.00	0.70	6,120,000
一 括 価 格 (合 計)						8,810,000

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 (播磨-3)

所 在 : 加古郡播磨町南大中3丁目154番12
「南大中3-5-16」

価 格 : 84,400円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「播磨町」駅より道路距離700m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 112㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員5.5m町道に接面

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 : 中小規模の一般住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 5,531,774円

物件2 : 4,340,578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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

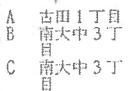
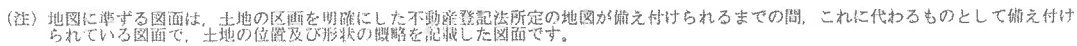
以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 加古郡播磨町南大中三丁目 | |
| | 地 番 | 1 4 5 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 6 . 4 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古郡播磨町南大中三丁目 1 4 5 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 3 . 4 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 2 . 9 3 平方メートル |



イ	621-2	ハ	143-9	ホ	637-6	ト	141-2
ロ	143-10	ニ	637-4	ヘ	140-4	チ	142-5



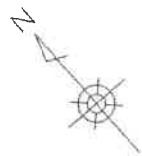
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

請求番号：15-4
(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8年3月13日 神戸地方裁判所加古川支部 登記官

土地積測量図

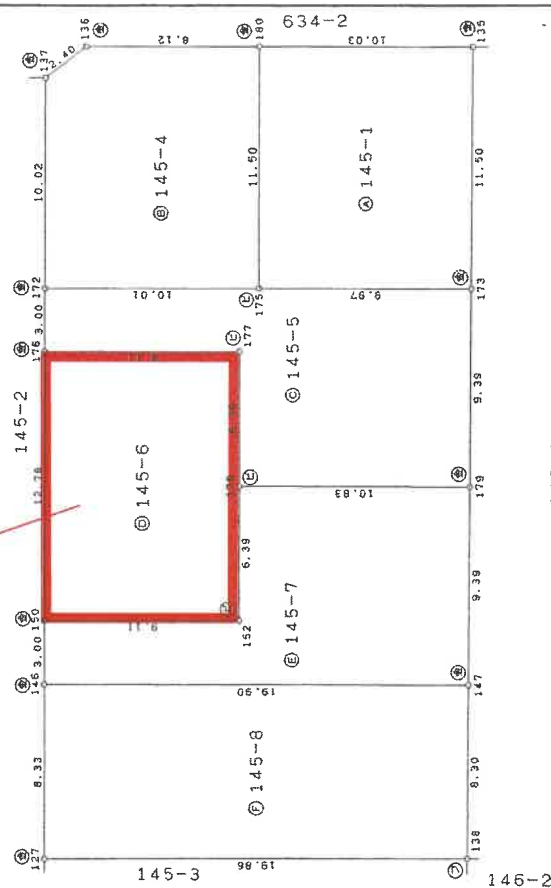
土地の所在 加古郡播磨町南大中三丁目



街区基準点 2A315
X=-141540.324
Y= 48852.617

物件 1

街区基準点 10A61
X=-141599.125
Y= 48807.169



引張点	境界点	距離
2A315	137	5.80
2A315	127	38.02
2A315	138	45.47
2A315	135	25.85
10A61	137	73.75
10A61	127	36.62
10A61	138	42.35
10A61	135	78.21

境界点	境界線の種類
①	金 属 杭
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	ベンチ キヤミ

作成者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

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8年3月13日

神戸地方方法務局加古川支局

登記官

土地積測量図

地番 145-1,
145-4ないし145-8

土地の所在 加古郡播磨町南大中三丁目

求積表

地番 ④ 145-1					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
135	-141555.527	48872.766	0.041	-5803.617607	
160	-141549.928	48865.206	-15.123	2140659.853476	
175	-141558.601	48857.643	-0.041	5803.902641	
173	-141555.159	48855.165	15.123	-2140689.899557	
合計				-230.263379	
合計面積				115.12	m ²

地番 ⑤ 145-4					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
175	-141558.601	48857.643	15.110	-2138950.461110	
160	-141549.928	48865.206	1.442	-204114.996176	
136	-141544.586	48859.085	-8.524	1206526.051084	
137	-141544.464	48856.682	-8.989	1272343.186986	
172	-141552.018	48850.096	0.961	-136031.489298	
合計				-227.7086624	
合計面積				113.6543120	m ²

地番 ⑥ 145-5					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
173	-141555.159	48855.165	-1.315	186158.184085	
175	-141558.601	48857.643	-15.069	2133146.558489	
172	-141552.018	48850.096	-9.620	1347876.211360	
176	-141554.280	48848.123	4.896	-693049.754890	
177	-141550.269	48854.992	2.669	-377824.357961	
178	-141555.086	48850.792	3.966	-561447.131076	
179	-141572.206	48858.958	14.373	-2034617.316838	
合計				-258.606841	
合計面積				129.3034205	m ²

地番 ⑦ 145-6					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
177	-141550.269	48854.992	-2.669	377824.357961	
176	-141554.280	48848.123	-15.269	2161392.301320	
150	-141563.913	48839.723	-1.531	216734.350803	
152	-141589.903	48846.592	11.069	-1567037.256307	
178	-141555.086	48850.792	6.400	-1189146.722400	
合計				-232.968623	
合計面積				116.4843115	m ²

地番 ⑧ 145-7					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
179	-141572.206	48858.958	-1.958	277198.379348	
178	-141555.086	48850.792	-12.366	1750593.853476	
152	-141569.903	48846.592	-11.069	1567037.256307	
150	-141563.913	48839.723	-8.842	1251708.118746	
146	-141566.177	48837.750	13.027	-1844182.587779	
147	-141579.256	48852.750	21.208	-3002612.861248	
合計				-257.841150	
合計面積				128.9205750	m ²

地番 ⑨ 145-8					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
146	-141566.177	48837.750	-20.475	2898567.474075	
127	-141572.455	48832.275	9.513	-1346778.764415	
138	-141585.486	48847.263	20.475	-2898962.825850	
147	-141579.256	48852.750	-9.513	1346843.462328	
合計				-330.653862	
合計面積				165.3269310	m ²

作成者

申請人

縮尺

1/

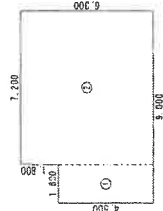
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月13日 神戸地方支庁加古川支局 登記官

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 145番6

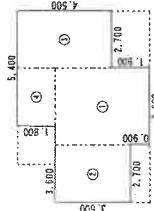
建物の所在 加古郡播磨町南大中三丁目145番地6

1階



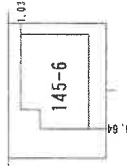
求積表		
①	1,800 × 4,500	= 8,100,000
②	7,200 × 6,300	= 45,360,000
合計		53,460,000
床面積		53.46 m ²

2階



求積表		
①	3,600 × 4,500	= 16,200,000
②	2,700 × 3,600	= 9,720,000
③	2,700 × 4,500	= 12,150,000
④	2,700 × 1,800	= 4,860,000
合計		42,930,000
床面積		42.93 m ²

145-2



145-7

145-5

作成者

作成

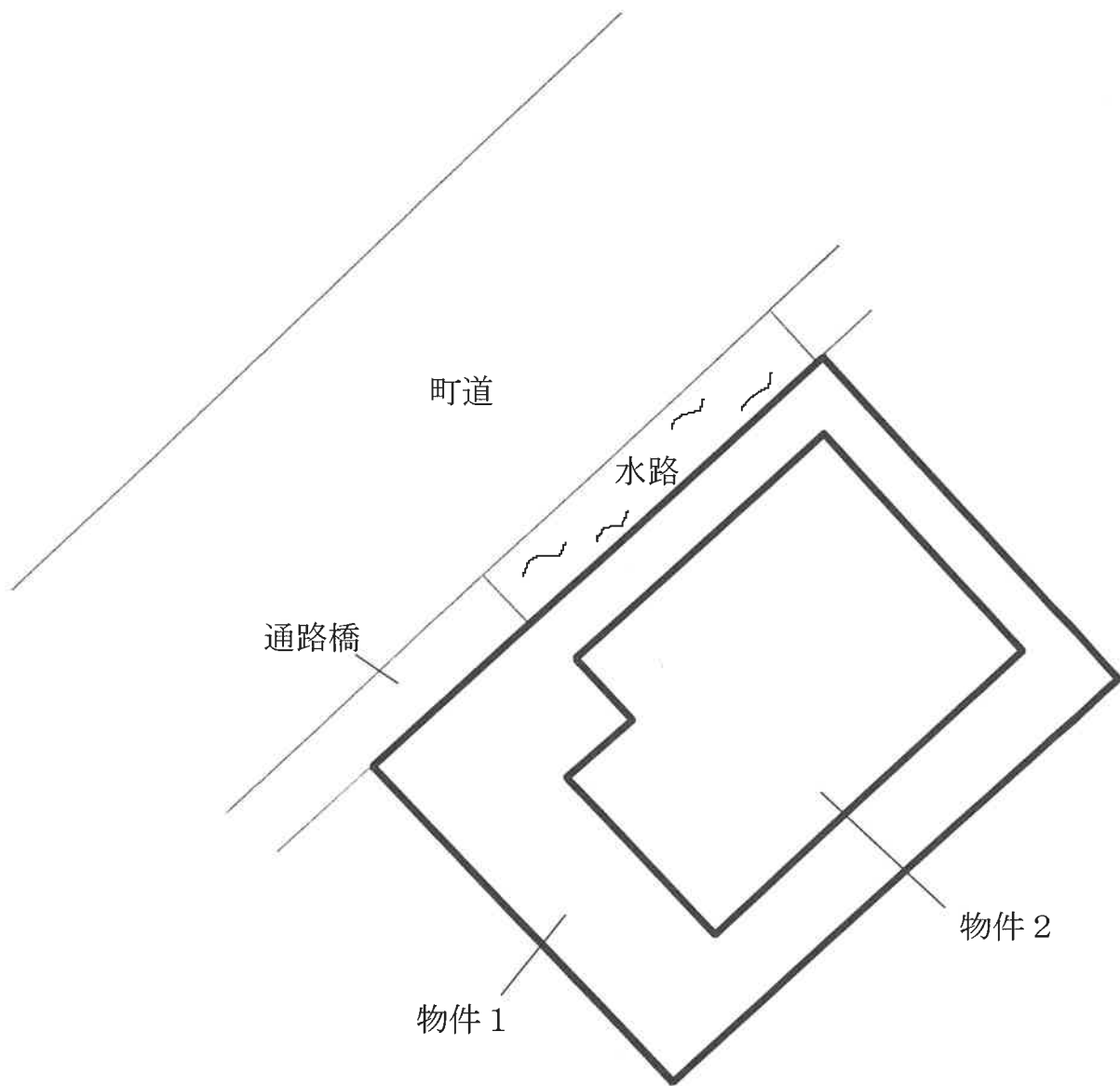
縮尺 1/250

申請人

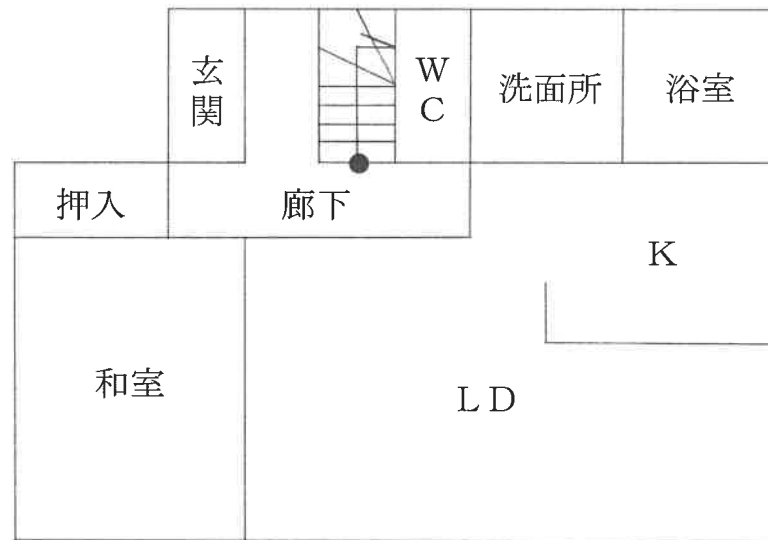
縮尺

1/500

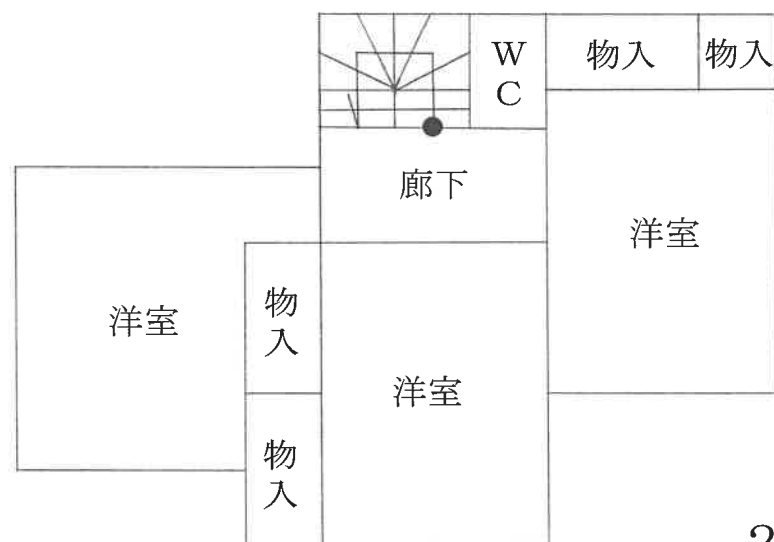
土地建物位置関係図



間 取 図



1 階



2 階

現況写真

