

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 10 月 20 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 10 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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	26, 720, 000 21, 376, 000	一括	5, 344, 000	267, 212	0
1	5, 820, 000				
2	20, 900, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 神崎郡福崎町西田原字村西 | |
| | 地 番 | 1 2 0 0 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 9 4 . 3 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡福崎町西田原字村西 1 2 0 0 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 0 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 3 . 4 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 1 3 . 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月14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

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】

Aが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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 | 神崎郡福崎町西田原字村西 | | |
| | 地 番 | 1 2 0 0 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 9 4 . 3 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡福崎町西田原字村西 1 2 0 0 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 0 番 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 3 . 4 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 1 3 . 4 4 平方メートル | |



令和8年(ケ)第20号
令和8年 4月20日受理
令和8年 **5**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 平 野 匡

(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 | 神崎郡福崎町西田原字村西 | | |
| | 地 番 | 1 2 0 0 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 9 4 . 3 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡福崎町西田原字村西 1 2 0 0 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 0 番 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 3 . 4 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 1 3 . 4 4 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神崎郡福崎町西田原1200番地7		
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(物件1) ☐ 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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 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(債務者会社代表者A) 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☒ 債務者会社代表者Aの占有権原は使用借権である		
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
(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 本件物件の所有者は債務者会社であるところ、その代表であるAが居宅として使用しており、少なくとも昨年秋ごろから債務者会社とAとの間で家賃の授受が為されていないとの当事者の陳述から、本件建物の占有権原はAの使用借権であると認めた。
- 3 本件建物の状態は、目視の限りでは概ね良好であることが認められる。
- 4 本件建物北側に、ウッドデッキおよびその屋根が地面に固着して設置されている（写真㉓）。

(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
■債務者会社代表者 A	1 本件物件には私と家族が住んでいます。 2 本件物件は私が代表を務める債務者会社の所有です。以前は家賃として月額30万円を私個人から会社に対して支払っていましたが、去年の秋ごろから支払っていません。 3 本件物件で事件や事故はありません。 4 本件建物内で猫を2匹飼っています。 5 本件建物に悪い箇所はないと思います。 6 本件建物の屋根には太陽発電システムが設置されていますが、新築時に設置したものです。代金は建物の代金に含まれており、ローン会社等の所有権留保はないと思います。 7 本件土地南西隅に関西電力さんの電柱があります(写真①)。土地使用料を受け取っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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4月20日(月) 15:10-15:15	神戸地方法務局姫路支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年4月20日(月) 17:05-17:15	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和8年5月8日(金) 10:00-10:30	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者会社代表者Aより聴取

(特記事項)

■ 令和8年5月8日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

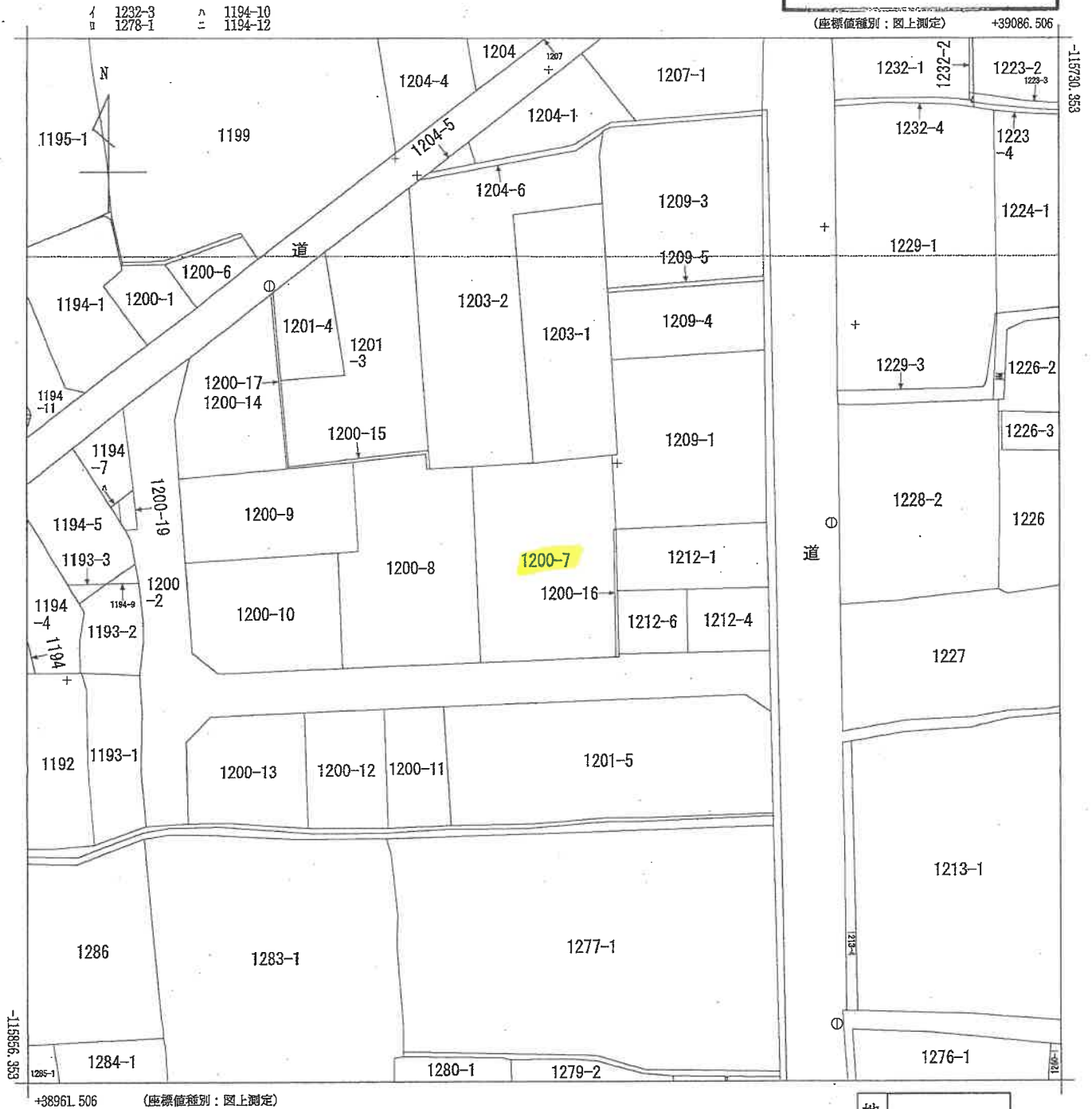
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) +39086.506



地番区域見出
西田原

請求 部分	所在	神崎郡福崎町西田原字村西				地番	1200番7			
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成 年月日	昭和37年3月				備付 年月日 (原図)		補記 事項			

登記年月日：平成3年3月22日

前(200-2)後(利)

土地所有権所在図

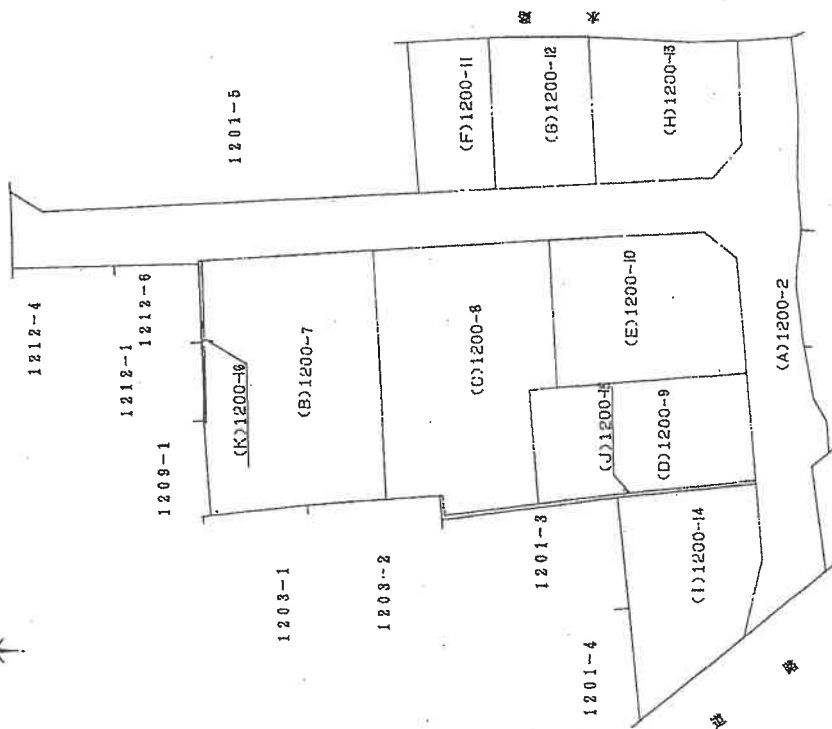
地番
1200-7
1200-1
1200-2
1200-3
1200-4
1200-5
1200-6
1200-7
1200-8
1200-9
1200-10
1200-11
1200-12
1200-13
1200-14
1200-15
1200-16
1200-17
1200-18
1200-19
1200-20
1200-21
1200-22
1200-23
1200-24
1200-25
1200-26
1200-27
1200-28
1200-29
1200-30
1200-31
1200-32
1200-33
1200-34
1200-35
1200-36
1200-37
1200-38
1200-39
1200-40
1200-41
1200-42
1200-43
1200-44
1200-45
1200-46
1200-47
1200-48
1200-49
1200-50
1200-51
1200-52
1200-53
1200-54
1200-55
1200-56
1200-57
1200-58
1200-59
1200-60
1200-61
1200-62
1200-63
1200-64
1200-65
1200-66
1200-67
1200-68
1200-69
1200-70
1200-71
1200-72
1200-73
1200-74
1200-75
1200-76
1200-77
1200-78
1200-79
1200-80
1200-81
1200-82
1200-83
1200-84
1200-85
1200-86
1200-87
1200-88
1200-89
1200-90
1200-91
1200-92
1200-93
1200-94
1200-95
1200-96
1200-97
1200-98
1200-99
1200-100

土地の所在
神崎郡福崎町西田原字村西

1/4



水路



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

作製者

(平成3年3月22日作製)

707687

(1/4)

請求番号：21-2

登記年月日：平成3年3月22日

後・利

土地 番 1200-11213
土地の所在 神崎郡福崎町西田原字村西

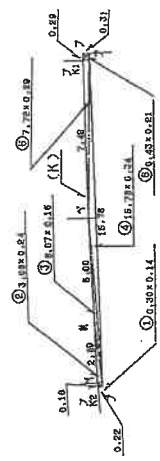
土地所有図
地積測量図

2/4
4
3
3
2

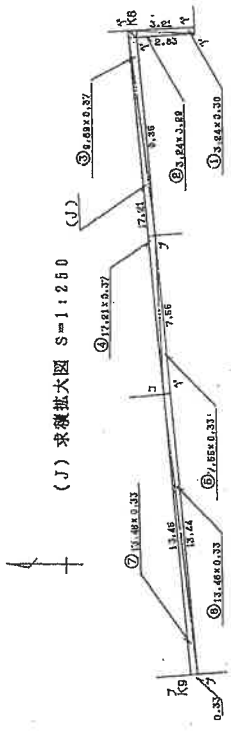
2/4
P1



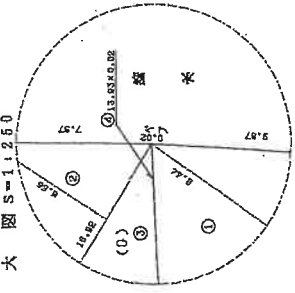
(K) 求積拡大図 S=1:250



(J) 求積拡大図 S=1:250



拡大図 S=1:250



凡 例

記号	境界線の種類
批	プラスチック杭
コ	コンクリート杭
ブ	ブレート
ベ	ベシキ刻み

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 500

707688

(平成3年3月22日作製)

(2/4)

請求番号：21-2

登記年月日：平成3年3月22日

前 後・新

地 番 1200-14

地積測量図

土地の所在 神崎郡福崎町西田原字村西

3/4
7
3
3
2.2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積	地積
(B) 1200-7	1 7.86 X	0.22 =	1.7292	
2	12.08 X	6.17 =	74.4102	
3	18.39 X	3.17 =	58.2953	
4	28.37 X	9.49 =	269.2313	
5	28.37 X	13.67 =	384.9809	
合計	面積	788.6479	394.32 ㎡	
(C) 1200-8	1 22.96 X	4.85 =	111.3560	
2	23.03 X	0.30 =	6.9080	
3	9.67 X	2.74 =	26.4988	
4	12.26 X	8.06 =	98.8156	
5	23.03 X	10.70 =	246.4210	
6	20.10 X	11.83 =	237.7830	
7	14.36 X	2.50 =	36.9000	
合計	面積	763.6804	381.84 ㎡	
(D) 1200-9	1 10.91 X	2.49 =	27.1659	
2	11.80 X	6.88 =	79.8080	
3	18.43 X	10.46 =	192.7778	
4	16.97 X	8.02 =	136.0994	
合計	面積	435.8511	217.92 ㎡	
(E) 1200-10	1 20.54 X	10.27 =	210.9468	
2	21.41 X	3.81 =	81.5721	
3	21.41 X	9.49 =	203.1809	
合計	面積	495.6998	247.84 ㎡	
(F) 1200-11	1 15.92 X	6.81 =	108.4152	
2	15.92 X	6.56 =	104.4352	
合計	面積	212.8504	106.42 ㎡	
(G) 1200-12	1 14.20 X	1.75 =	24.8500	
2	16.92 X	6.56 =	110.9952	
3	16.92 X	7.94 =	134.3448	
4	13.93 X	0.02 =	0.2786	
合計	面積	270.4686	135.23 ㎡	
(H) 1200-13	1 16.21 X	8.44 =	136.8124	
2	16.21 X	9.02 =	146.2142	
3	13.00 X	3.32 =	43.1600	
4	10.98 X	4.16 =	45.6768	
合計	面積	371.8634	185.93 ㎡	

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積	地積
(I) 1200-14	1 12.06 X	9.12 =	108.9872	
2	11.70 X	0.91 =	10.6470	
3	13.94 X	6.33 =	88.2402	
4	13.94 X	7.01 =	97.7194	
5	13.83 X	6.84 =	94.5972	
6	13.81 X	3.17 =	43.7777	
合計	面積	444.9887	222.48 ㎡	
(J) 1200-15	1 3.24 X	0.30 =	0.9720	
2	3.24 X	0.29 =	0.9396	
3	9.69 X	0.37 =	3.5853	
4	17.21 X	0.37 =	6.3677	
5	7.55 X	0.33 =	2.4915	
6	13.46 X	0.33 =	4.4418	
7	13.46 X	0.33 =	4.4418	
合計	面積	22.8950	11.44 ㎡	
(K) 1200-16	1 0.30 X	0.14 =	0.0420	
2	3.08 X	0.24 =	0.7392	
3	8.07 X	0.16 =	1.2912	
4	15.78 X	0.34 =	5.3662	
5	7.72 X	0.29 =	2.2388	
6	0.43 X	0.21 =	0.0903	
合計	面積	9.7667	4.88 ㎡	
(A) 1200-2	公簿	2578.9040	㎡	
総計	地	1908.3455	㎡	
残		670.5585	㎡	

※使用機名 JEC GEO STATION システム

作製者

(平成3年3月22日作製)

申請人

707689

縮尺

(3/4)

請求番号：21-2

登記年月日：平成3年3月22日

期 後・新 地 積 測 量 図

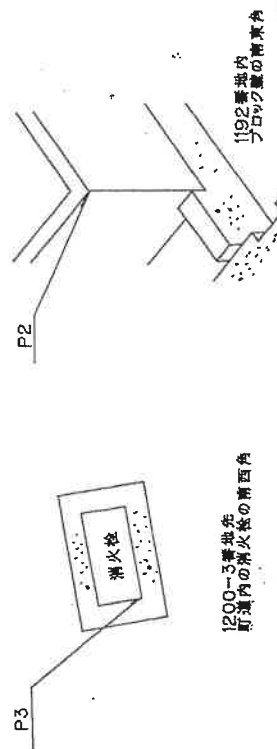
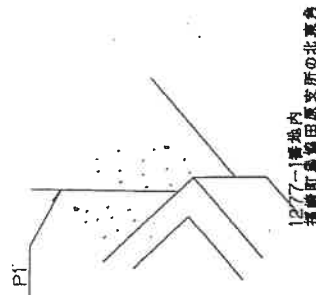
地 番 1200-789.0

789.0
11.27.5
14.55.5

土地の所在 神 崎 郡 福 崎 町 西 田 原 字 村 西

境界番号	引 照 点	距	角	度
P1		75.82	271-18-38	
P2				
K1		26.84	62-51-04	
P1		67.91	339-24-49	
P2		41.61	71-25-36	
K2		73.94	327-51-03	
P1		37.08	37-26-43	
P2		61.57	334-04-28	
K3		37.87	27-09-04	
P1		45.53	337-41-21	
P2		63.93	14-06-55	
K4		20.84	311-33-49	
P1		64.61	18-38-07	
P2		25.29	308-18-00	
K5		64.34	2-16-53	
P1		11.81	347-34-08	
P2				

境界番号	引 照 点	距	角	度
P2		82.79	10-43-01	
P3		36.51	7-31-31	
K8		27.97	350-25-42	
P2		46.36	2-30-11	
P3		17.59	353-32-04	
K9		59.88	0-30-58	
P2		3.16	350-12-30	
P3		70.23	7-35-33	
K10				
P2		11.52	233-39-32	
P3				



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作 製 者

申 請 人

縮 尺

(平成 3 年 3 月 22 日作製)

707690

登記年月日：令和4年5月30日

各階平面図 建物図面

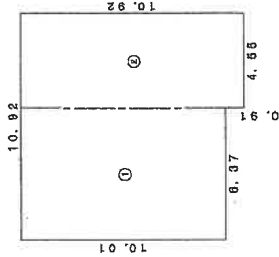
1200番7

家屋番号

神崎郡福岡町西田原字村西1200番地7

建物の所在

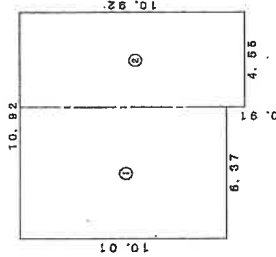
1階



求積表

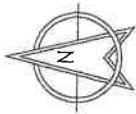
①	10.01 x 6.37	= 63.7637
②	10.92 x 4.55	= 49.6860
合計	113.4497	
床面積	113.44 m ²	

2階

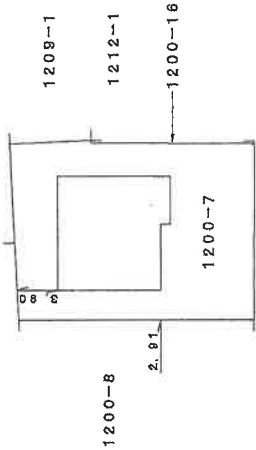


求積表

①	10.01 x 6.37	= 63.7637
②	10.92 x 4.55	= 49.6860
合計	113.4497	
床面積	113.44 m ²	



1203-2 1203-1



1200-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

縮尺 1/250

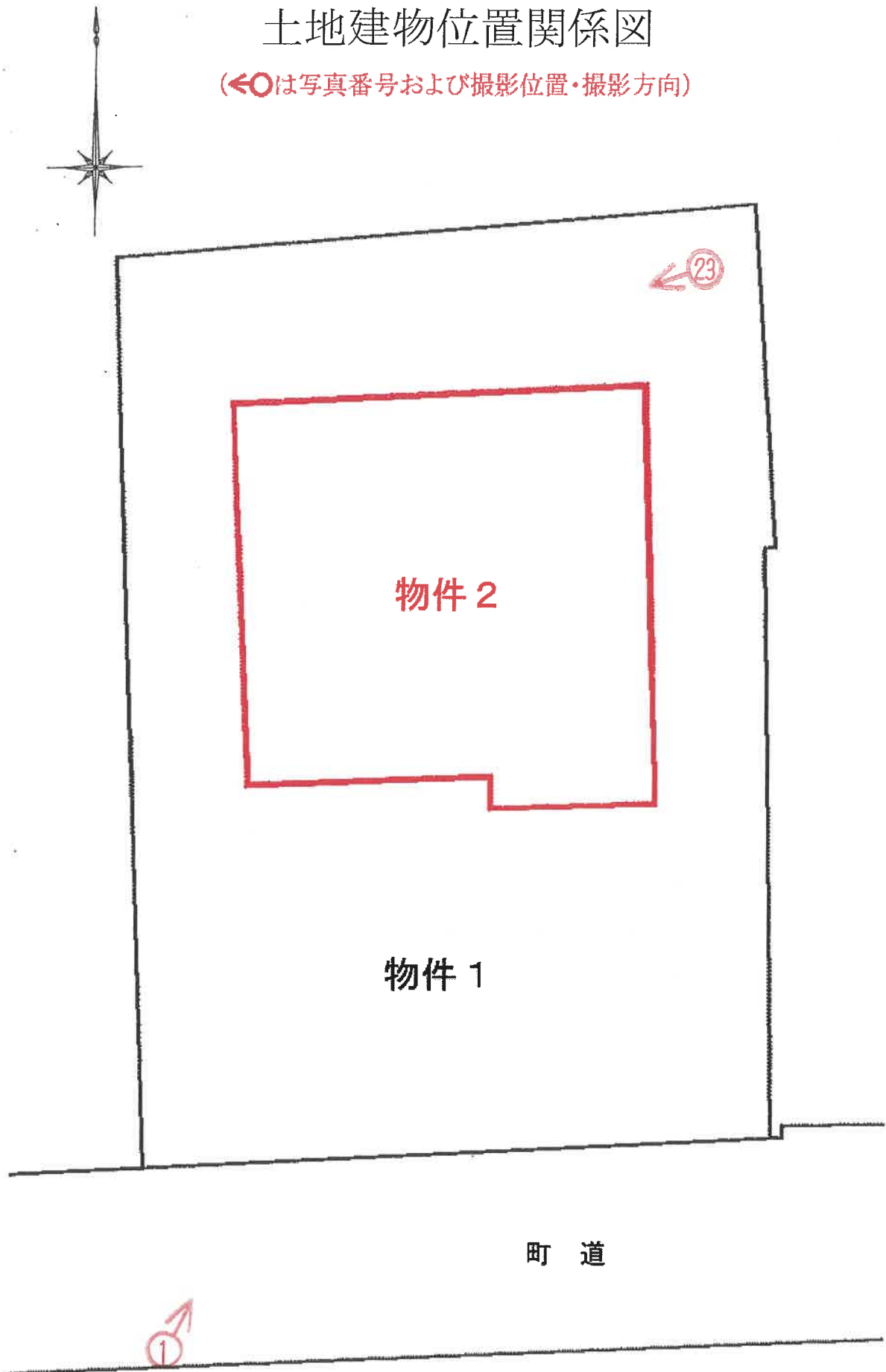
(令和4年5月27日作成)

作成者

申請人

土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

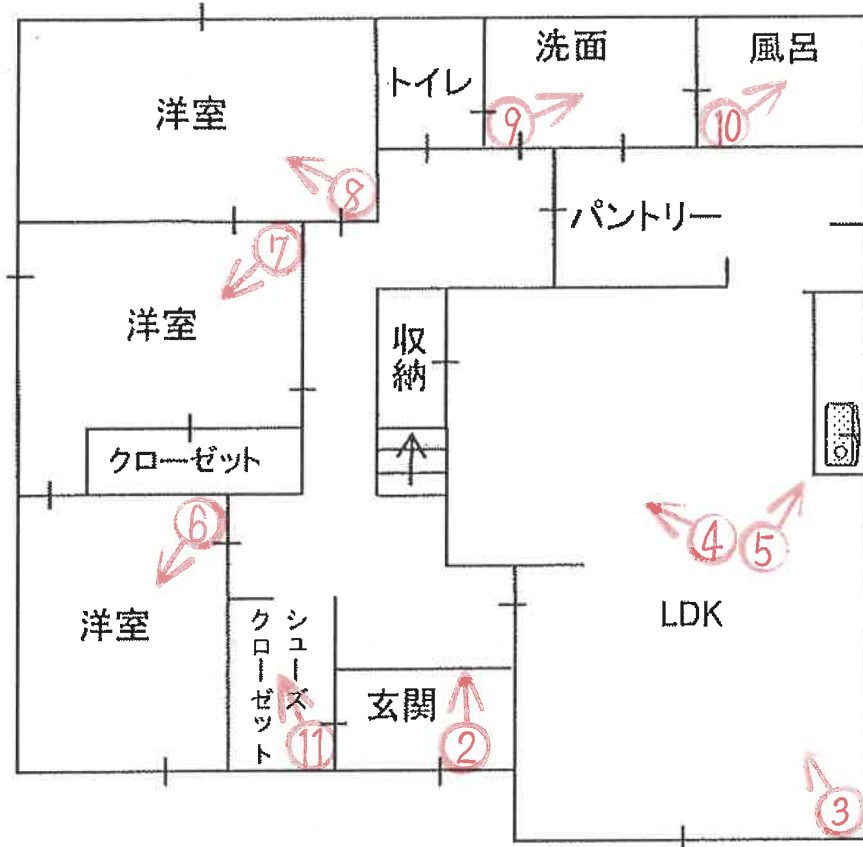




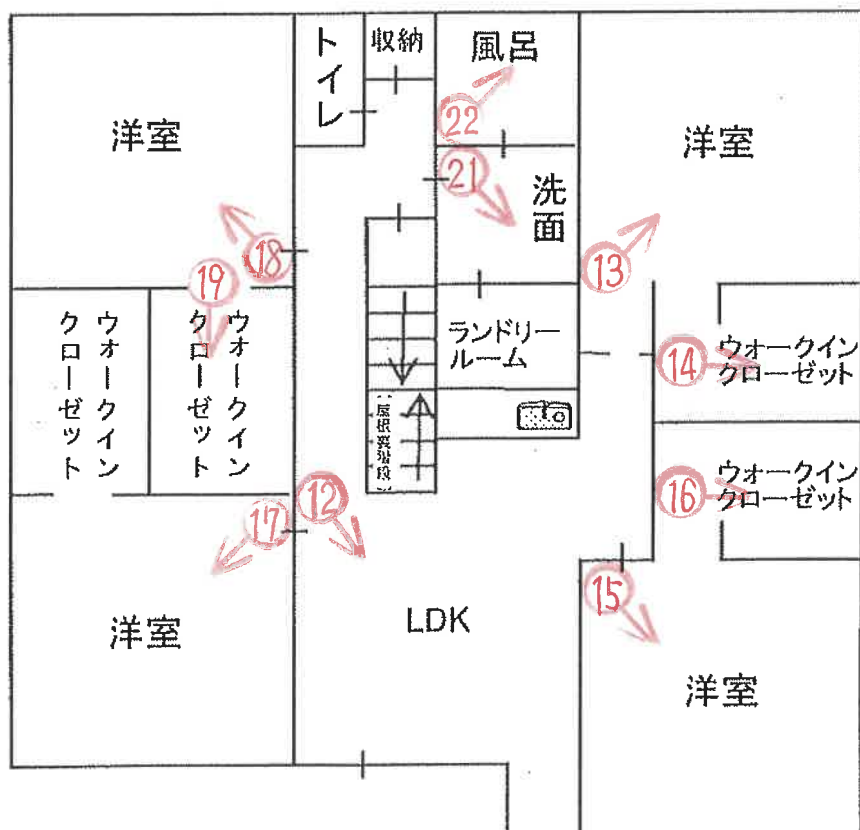
建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

1F



2F





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



15



16



17



18



19



20

※屋根裏収納内部を撮影（2階LDKから階段で上がる）



21



22



23

令和 8 年 (ケ) 第 20 号
令和 8 年 5 月 8 日 現地調査
令和 8 年 5 月 18 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

一色 かつみ

第1 評価額

一 括 価 格	
金26,720,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金5,820,000円
物件2(建物)	金20,900,000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き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			
	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）

位 置 ・ 交 通	J R 線 福崎駅の南東方 約1.9 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路背後に、戸建住宅を主体に事業所等がほぼ建ち並ぶ住宅地域。	
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 近隣商業地域 80 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 394.32 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南側 約5m町道	
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 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	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	・ 南西隅に電柱がある。	

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） 令和4年5月26日 新築 経過年数 4 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : タイル等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 特にない その他 : 屋根裏収納
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	・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。 ・2階で猫2匹が飼育されている。 ・屋根にソーラーパネルが設置されている。

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）

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	42,000	0.93	394.32	0.90	13,860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（福岡－2）

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/㎡)

$$49,600 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/118 \div 42,000$$

◇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
 $100/99 \times 100/99 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/118$

イ 個別格差：規模・方位等(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	160,000	226.88	0.67	24,320,000

ウ 現価率

経過年数4年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数24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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.67$$

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	13,860,000	0.40	法定地上権	5,540,000

(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	13,860,000	-5,540,000		1.00	0.70	5,820,000
2	24,320,000	+5,540,000	1.00	1.00	0.70	20,900,000
一 括 価 格 (合 計)						26,720,000

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 (福崎ー2)

所 在 : 神崎郡福崎町西田原字裏畑1501番1

価 格 : 49,600円/㎡

位 置 : JR線「福崎」駅より道路距離2km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 219㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北側幅員4.5m町道に接面

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 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ古い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 10,862,727円

物件2 : 16,384,038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

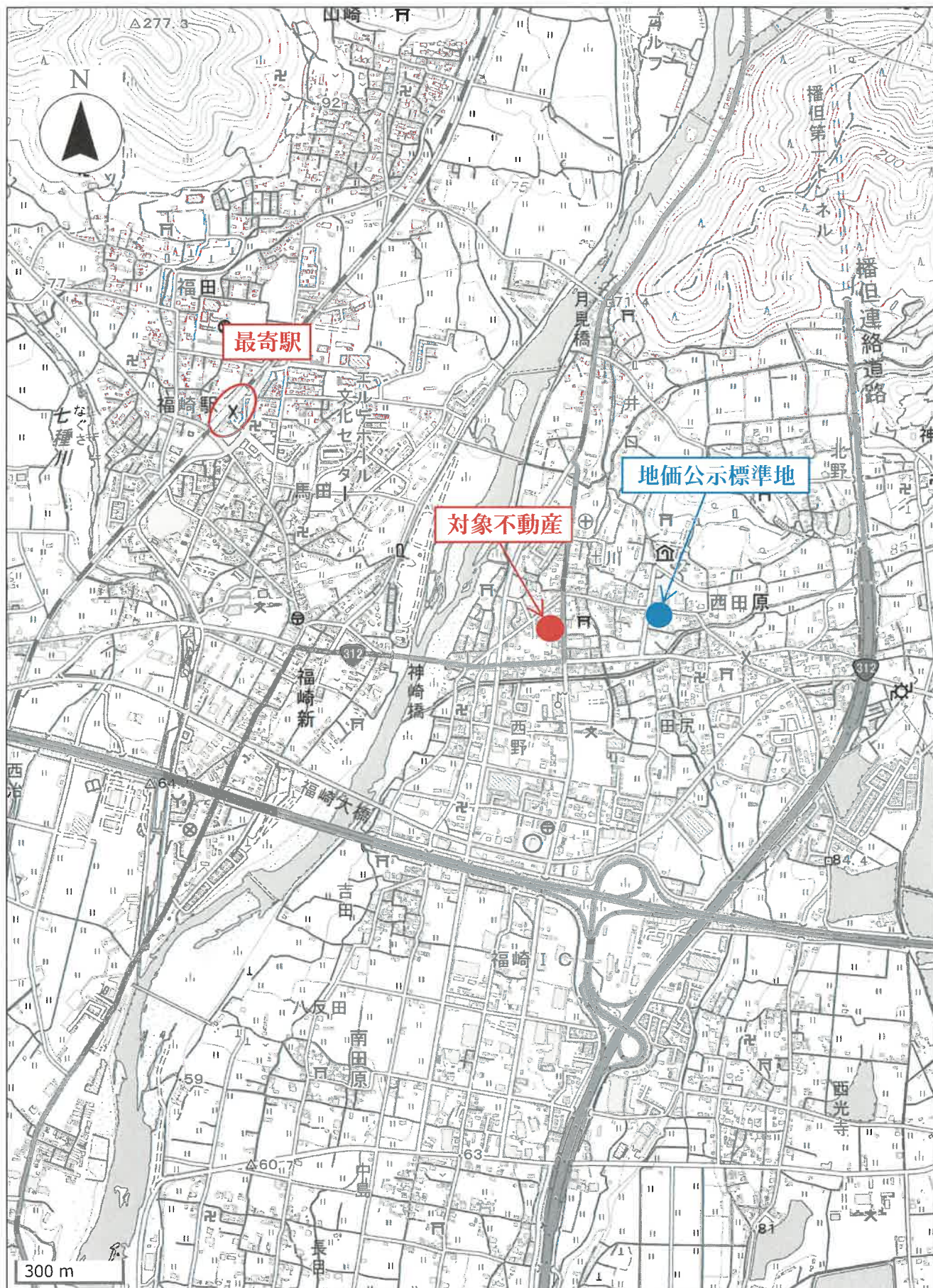
6 建物間取図

7 現況写真

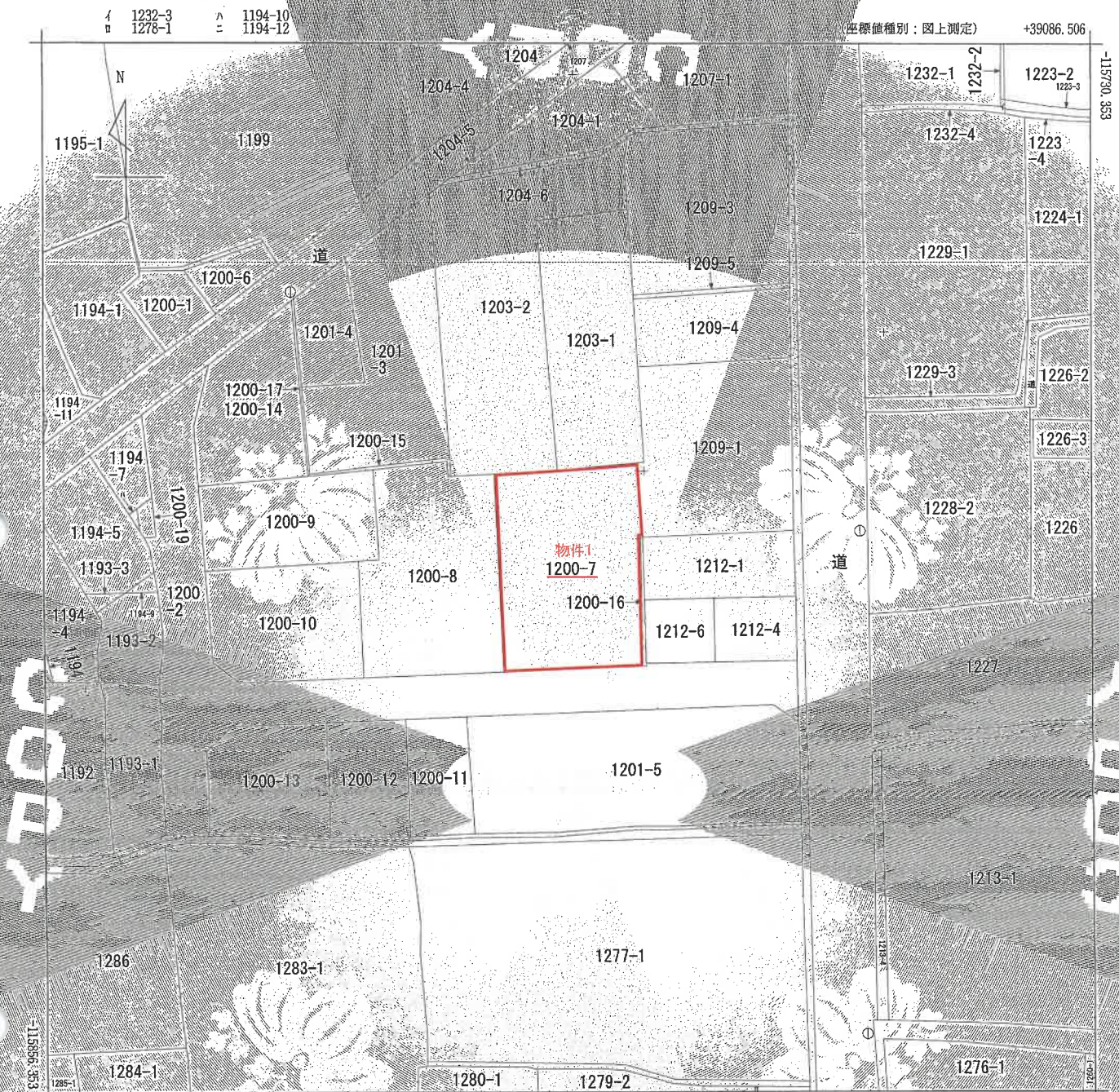
以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 神崎郡福崎町西田原字村西 | | |
| | 地 番 | 1 2 0 0 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 9 4 . 3 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡福崎町西田原字村西 1 2 0 0 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 0 番 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 3 . 4 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 1 3 . 4 4 平方メートル | |



* 国土地理院地図データを基に加筆・作成した。



請 求 部 分	所 在	神崎郡福崎町西田原字村西				地 番	1200番7		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和37年3月			備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 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8年2月6日
神戸地方方法務局姫路支局
登記官

整理番号：H18332-1
(1/1)

登記年月日：平成33年3月22日

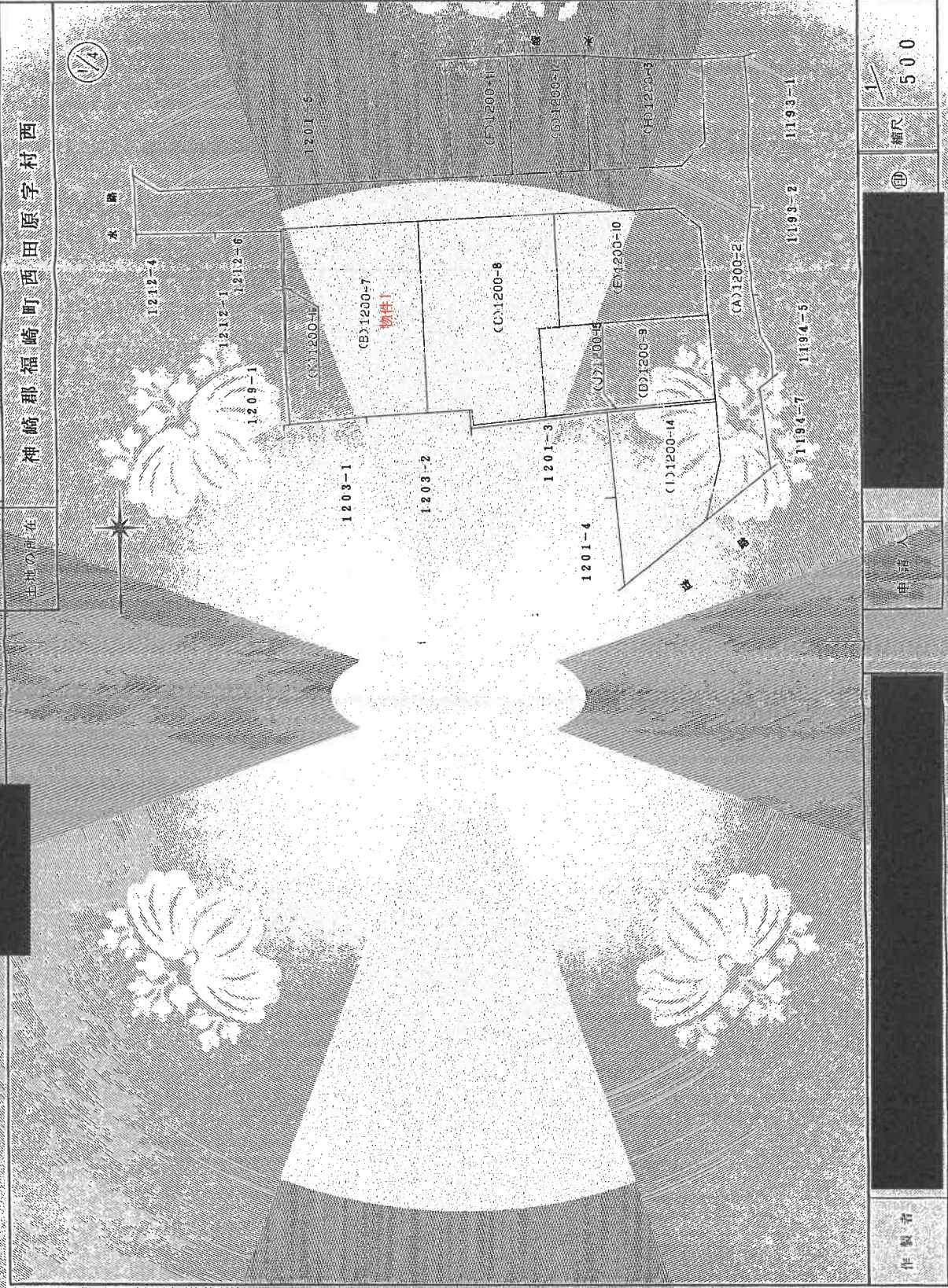
これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
令和8年2月6日 神戸地方裁判所民事部

前記の土地の所在

1200-0-78910
111213
1200-0-78910
111213

土地の所在

神崎郡福崎町西田原字村西



作製者

申請人

印

縮尺 500

707687

整理番号：H18330-1

(1/4)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成3年3月22日

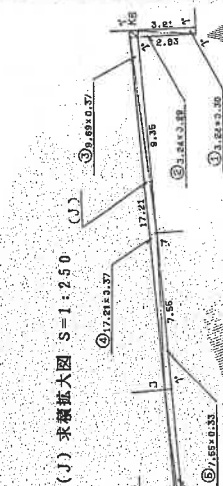
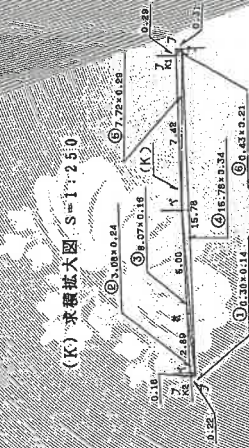
これは図面に記載されている内容を証明する写面である
令和8年2月6日 神戸地方支務局地籍支局

土地所有図
地積測量図

地番 1200-1
1200-2
1200-3
1200-4

土地の所在 神崎郡福崎町西田原字村西

2/4



拡大図 S=1:250

凡例

記号	境界線の種類
板	プラスチック杭
コ	コンクリート杭
ブ	ブレンシート
ベ	ベレンキ類

作製者

申請人

印

縮尺

500

707688

(2/4)

整理番号：H18330-1

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成3年3月22日

これは図面に記録されている内容を証明する旨のものである。
令和8年2月6日 神戸地方方法務局姫路支庁

地積測量図

地積測量図

1200-1

神崎郡福崎町西田原字村西

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(B)	1	7.86 X	0.22 =	1.7292	
1200-7	2	12.06 X	6.17 =	74.4102	
	3	18.39 X	3.17 =	58.2963	
	4	28.37 X	9.49 =	269.2313	
	5	28.37 X	13.57 =	384.9809	
	合計	面積	788.6479		394.32 m ²
(C)	1	22.96 X	4.85 =	111.3560	
1200-8	2	23.03 X	0.30 =	6.9090	
	3	9.67 X	2.74 =	26.4988	
	4	12.26 X	8.06 =	98.8156	
	5	23.03 X	10.70 =	246.4210	
	6	20.10 X	11.83 =	237.7830	
	7	14.36 X	2.50 =	35.9000	
	合計	面積	763.8604		381.84 m ²
(D)	1	10.91 X	2.49 =	27.1689	
1200-9	2	11.60 X	6.88 =	79.8080	
	3	18.43 X	10.46 =	192.7778	
	4	16.97 X	8.02 =	136.0994	
	合計	面積	435.8511		217.92 m ²
(E)	1	20.54 X	10.27 =	210.9458	
1200-10	2	21.41 X	3.81 =	81.5721	
	3	21.41 X	9.49 =	203.1809	
	合計	面積	495.6988		247.84 m ²
(F)	1	15.92 X	6.81 =	108.4152	
1200-11	2	15.92 X	6.56 =	104.4352	
	合計	面積	212.8504		106.42 m ²
(G)	1	14.20 X	1.75 =	24.8500	
1200-12	2	16.92 X	6.56 =	110.9982	
	3	16.92 X	7.94 =	134.3448	
	4	13.93 X	0.02 =	0.2786	
	合計	面積	270.4686		135.23 m ²
(H)	1	16.21 X	8.44 =	136.8124	
1200-13	2	16.21 X	9.02 =	146.2142	
	3	13.00 X	3.52 =	45.9600	
	4	10.98 X	4.16 =	45.6768	
	合計	面積	371.8634		185.93 m ²

作製者

707689

整理番号：H18330-1

(3/4)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成3年3月22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8年2月6日 神戸地方方法務局姫路支局

整理番号：H18330-1

(4/4)

A3版をA1版に縮小

新・後

地積測量図

1200-3

789.10

1200-1123

神崎郡福崎町西田原字村西

土地の所在

境界番号	引張点	距離	角度
P1	P1	75.92	271-18-38
P2	P2	26.84	62-51-04
K1	P2	62.91	339-24-49
P1	P1	41.51	271-26-36
K2	P2	73.94	327-51-03
P1	P1	37.08	37-26-43
P2	P2	61.57	334-04-26
P1	P1	37.87	27-09-04
K4	P2	45.53	337-41-21
P1	P1	63.93	14-06-55
K5	P2	20.84	311-33-49
P1	P1	64.61	18-38-07
K6	P2	25.29	305-16-00
P1	P1	64.34	2-15-53
P7	P2	11.61	347-34-08

境界番号	引張点	距離	角度
P2	P2	82.79	10-43-01
P3	P3	35.51	7-31-31
K8	P2	27.97	350-25-42
P2	P2	45.35	2-30-11
K9	P3	17.59	353-32-04
P2	P2	59.68	0-30-56
K10	P3	3.16	350-12-30
P2	P2	70.23	7-35-33
K11	P3	11.52	233-39-32

1277-1番地内
福崎町福崎田字支所の北東角

1200-3番地内
町道内の消火栓の南西角

1192番地内
ブロック塀の南東角

作製者

申請人

縮尺

707696

1

登記年月日：令和4年5月30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8年2月6日 神戸地方支庁建設局 登記係

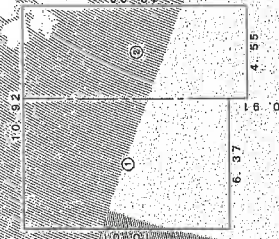
各階平面図

家屋番号
1200番7

建物図面

建物の所在
神崎郡福崎町西田原字村西1200番地7

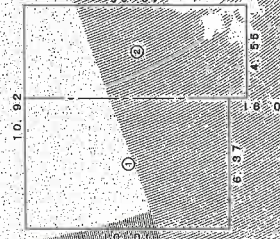
1階



求積表

① 10.01 x 6.37 = 63.7637
② 10.92 x 4.55 = 49.6860
合計 113.4497
床面積 113.44 m²

2階



求積表

① 10.01 x 6.37 = 63.7637
② 10.92 x 4.55 = 49.6860
合計 113.4497
床面積 113.44 m²



1203-1
1203-2

1209-1

1200-8

2.91

1200-7

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

1212-1

1209-16

1200-1

1200-2

1200-16

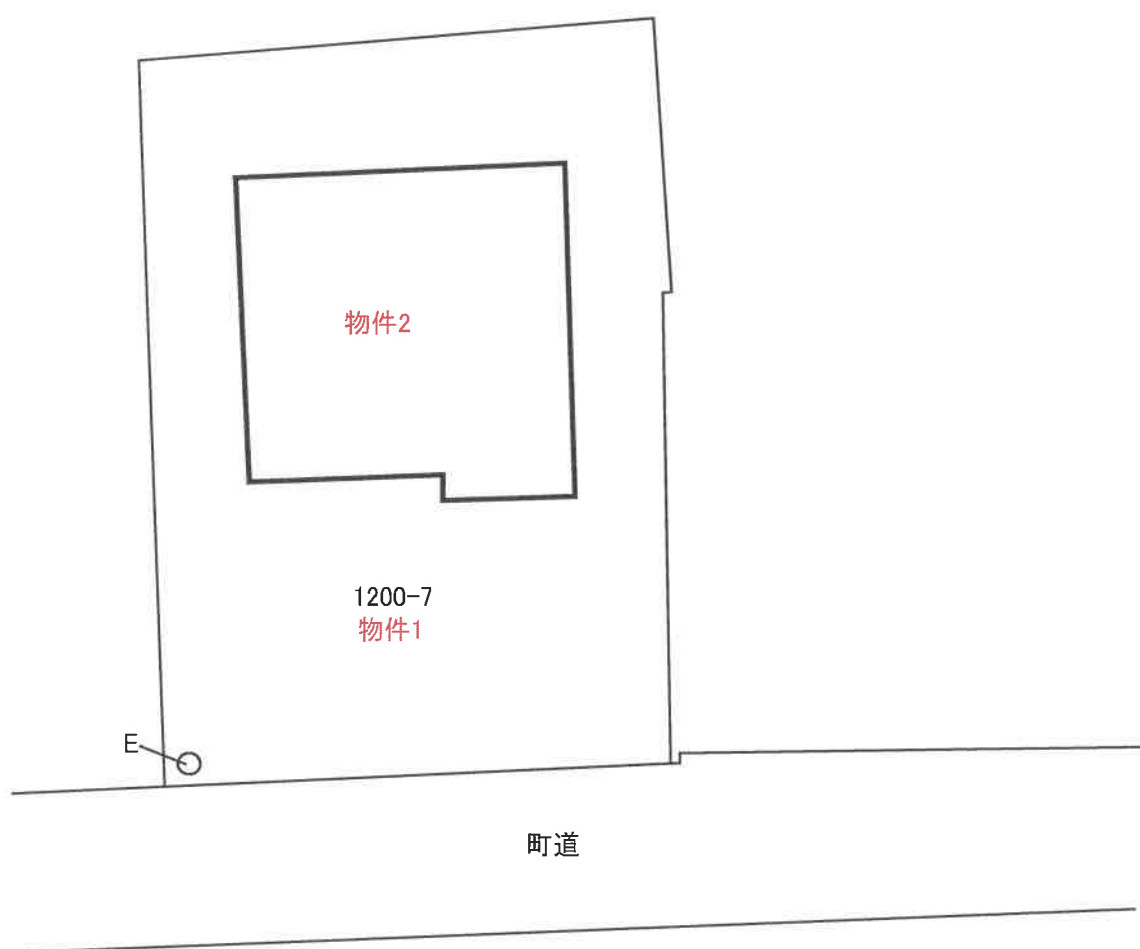
1212-1

1209-16

1200-1

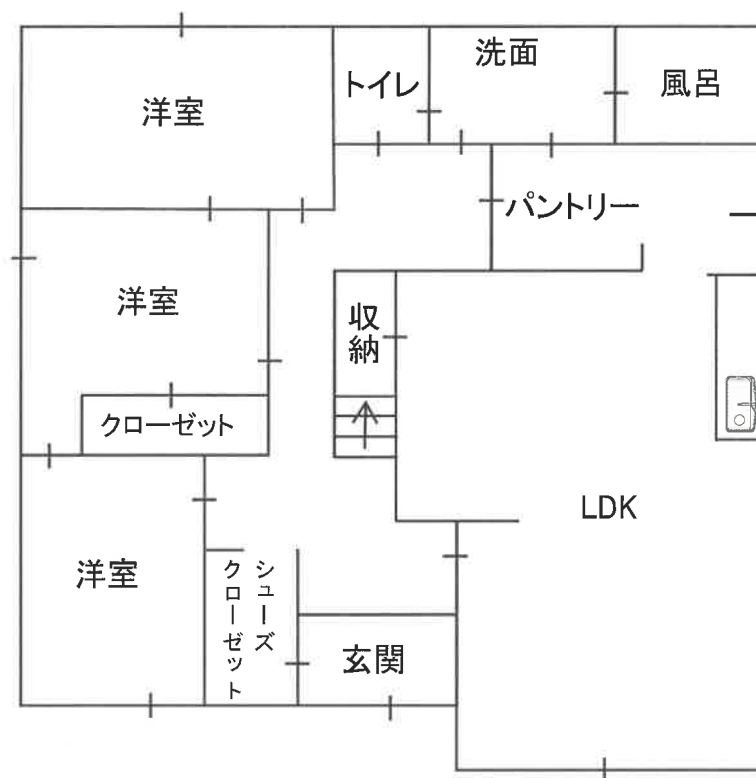
1200-2

1200-16

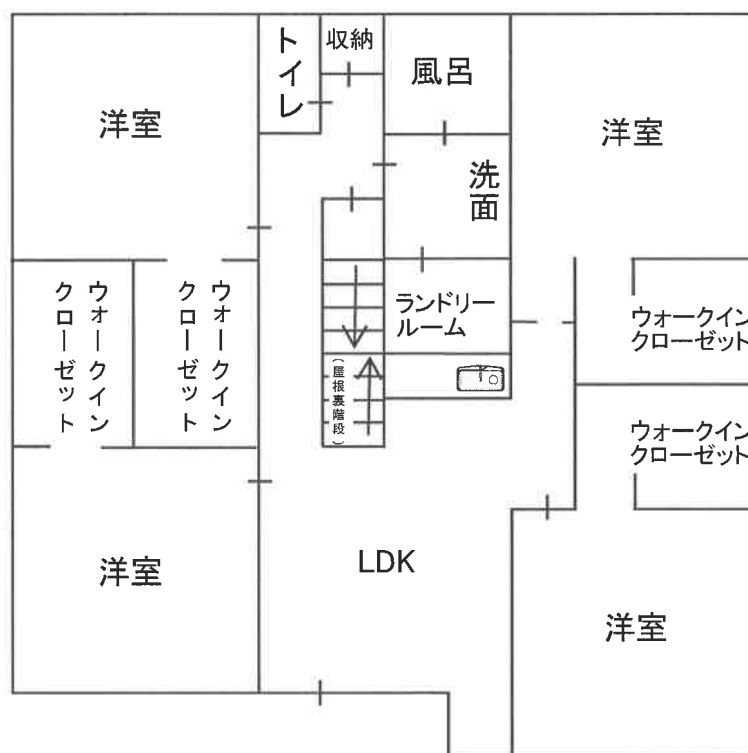


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

物件2



物件2

