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。

令和　８年（ヌ）第　　９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午後　１時００分 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１１月１７日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

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）
1～3	1,460,000 1,168,000	一括	292,000	15,171	0
1	510,000				
2	850,000				
3	100,000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則３０条の３により定められている。				

令和　８年（ヌ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　高砂市阿弥陀町生石字村ノ内

　　地　　番　　１２４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３４．８７平方メートル

２　所　　在　　高砂市阿弥陀町生石字村ノ内１２４番地

　　家屋　番号　　７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　５９．５０平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　３１．４０平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　２３．１４平方メートル

　　符　　号　　３

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　８．２６平方メートル

（現況）

種　　類　　居宅・物置

構　　造　　木造瓦・スレート葺２階建

床　面　積　　１階　約１３５平方メートル
２階　約３６平方メートル

物件２の主たる建物、附属建物符号１乃至３及び物件３の建物は増改築後に合棟されている。現況は、合棟後の種類、構造、床面積を記載。

符　　号　　４

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　４３．６３平方メートル

（現況）

種　　類　　物置・便所

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　約４３平方メートル
２階　約２１平方メートル

３　所　　在　　高砂市阿弥陀町生石字村ノ内１２４番地

家屋　番号　　７番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１３．２２平方メートル
２階　　９．９１平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　9号

物　件　目　録

（現況）

物件２の主たる建物、附属建物符号１乃至３及び物件３の建物は増改築後に合棟されている。合棟後の現況は、物件２の附属建物符号３の現況欄に記載。

令和　8年（ヌ）第　　9号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月　3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１～３】
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２，３】
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
【物件番号１】
隣地との境界が不明確である。

《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。

令和　８年（ヌ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　高砂市阿弥陀町生石字村ノ内

　　地　　番　　１２４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３４．８７平方メートル

２　所　　在　　高砂市阿弥陀町生石字村ノ内１２４番地

　　家屋　番号　　７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　５９．５０平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　３１．４０平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　２３．１４平方メートル

　　符　　号　　３

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　８．２６平方メートル

（現況）

種　　類　　居宅・物置

構　　造　　木造瓦・スレート葺２階建

床　面　積　　１階　約１３５平方メートル

２階　約３６平方メートル

物件２の主たる建物、附属建物符号１乃至３及び物件３の建物は増改築後に合棟されている。現況は、合棟後の種類、構造、床面積を記載。

符　　号　　４

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　４３．６３平方メートル

（現況）

種　　類　　物置・便所

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　約４３平方メートル

２階　約２１平方メートル

３　所　　在　　高砂市阿弥陀町生石字村ノ内１２４番地

家屋　番号　　７番２

種　　類　　居宅

令和　8年（ヌ）第　　9号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１３．２２平方メートル
　　２階　　９．９１平方メートル

（現況）

物件２の主たる建物、附属建物符号１乃至３及び物件３の建物は増改築後に合棟されている。合棟後の現況は、物件２の附属建物符号３の現況欄に記載。

令和８年(ヌ)第　　９号
令和８年　３月３０日受理
令和８年　４月23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

令和　８年（ヌ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　高砂市阿弥陀町生石字村ノ内

　　地　　番　　１２４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３４．８７平方メートル

２　所　　在　　高砂市阿弥陀町生石字村ノ内１２４番地

　　家屋　番号　　７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　５９．５０平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　３１．４０平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　２３．１４平方メートル

　　符　　号　　３

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　8．26平方メートル

符　　号　　4

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　43．63平方メートル

3　所　　在　　高砂市阿弥陀町生石字村ノ内124番地

家屋　番号　　7番2

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺2階建

床　面　積　　1階　　13．22平方メートル
　　2階　　9．91平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（高砂市阿弥陀町生石１２４番地）
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　　■物件配置略図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記及び４枚目記載の建物を所有し、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	「その他の事項」のとおり
建物	物件　2、3
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） ■「その他の事項」のとおり
物件目録にない附属建物	■ない □ある　┌種　類： 　　構　造： 　　└床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が物件２、３の建物を住居・物置・便所（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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　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	□建物図面（各階平面図）のとおり　　■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

■物件２、３の建物の種類、構造及び床面積の概略
■合棟された物件２の建物主である建物、附属建物符号１～３、物件３の建物
■種　類：居宅・物置
■構　造：木造瓦・スレート葺２階建
■床面積：１階　約１３５平方メートル
２階　約　３６平方メートル
（２階の床面積は、物件２の建物の主である建物の２階未登記部分及び物件３の建物の２階部分の合計である）

■物件２の建物の附属建物符号４
■種　類：物置・便所
■構　造：木造瓦葺２階建
■床面積：１階　約４３平方メートル
２階　約２１平方メートル（未登記部分として）

■本件不動産の状況等
１　表札等の表示
物件２の建物の玄関に亡債務者の氏名が表示された表札がある。

２　物件１の土地（本件土地）の状況等
⑴　本件土地の状況は、以下に記載の状況のほか添付図面及び添付写真のとおり、物件２、３の建物の敷地として利用されている。
⑵　土地の周辺には一部北西角に境界標識と思われるコンクリート杭が認められたが、その他に境界標識等は見受けられず隣接地との境界は判然としない。土地の西側が小さな水路となっており、公図、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が、地積及び周辺隣接地との境界については、隣接土地所有者の立会の下で確認する必要がある。

３　物件２、３の建物の状況等
⑴　物件２、３の建物の状況は、以下に記載の状況のほか添付図面及び添付写真のとおりであり、⑷に記載のとおり物件２の建物の主である建物、附属建物符号１～３、物件３の建物は合棟された建物と認めた。
物件２の建物の附属建物符号４は、主である建物の南側にある別棟の建物と認めた。
⑵　立入調査を行ったところ、添付写真のとおり物件２、３の建物の室内には家具や電化製品等が残置された状態であるが、ライフラインは停止され、郵便受けには亡債務者相続財産宛の郵便物が認められた。附属建物符号４は添付写真のとおり物置・便所である。占有状況としては３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。
⑶①　物件２の建物の主である建物、附属建物符号１～３、物件３の建物の状態は、物件２の建物の主である建物の未登記部分である２階物置に雨漏りによる相当の破損があり、天井や土壁が崩れているほか、２階和室の天井にも破損がある。そのほかに水漏れ等の特段の損傷箇所は認められなかったが、床の傾きや沈み込みがあり、高砂市役所備付けの固定資産税公課証明書によれば、大正時代から昭和４２年にかけて増築・減築・改築が繰り返された建物と思われ、全体的に相当の老朽化が認められた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

② 附属建物符号４は、添付写真のとおり土壁で作られており、保守管理状態が悪く、相当の老朽化が認められた。室内に動物臭があり、小動物が住み着いている可能性がある。

⑷① 建物の外観目視、立入調査により高砂市役所備付けの家屋平面図との照合を行ったところ、登記記録の記載と家屋平面図に不一致が認められた。概測を行い、床面積を検討したところ、物件２の建物の主である建物と附属建物符号１～３、物件３の建物が合棟しているものと認められたが、法務局に建物間取図が備え付けられておらず、それぞれの建物部分、増築・減築・改築部分を特定することができなかった。

物件２の建物の主である建物に未登記の２階部分がある。

建物の南東端部分に井戸がある。

② ①記載の建物の南側にある別棟の建物についても登記記録の記載と家屋平面図に不一致が認められたことから、概測を行い、床面積を検討したところ附属建物符号４と認めた。

未登記の２階部分がある。

⑸ 物件２の建物のものと思われる量水器が、本件土地外の北側市道に設置されている。

（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
8年4月2日（木） １０：３９－１０：５０	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
8年4月2日（木） １３：００－１３：４０	高砂市役所課税課	固定資産税公課証明書、家屋平面図交付申請
8年4月2日（木） １４：０２－１４：２２	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
8年4月7日（火） １０：５０－１２：２５	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
8年月日（） ：－：		
8年月日（） ：－：		
8年月日（） ：－：		

（特記事項）

□　令和　8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。

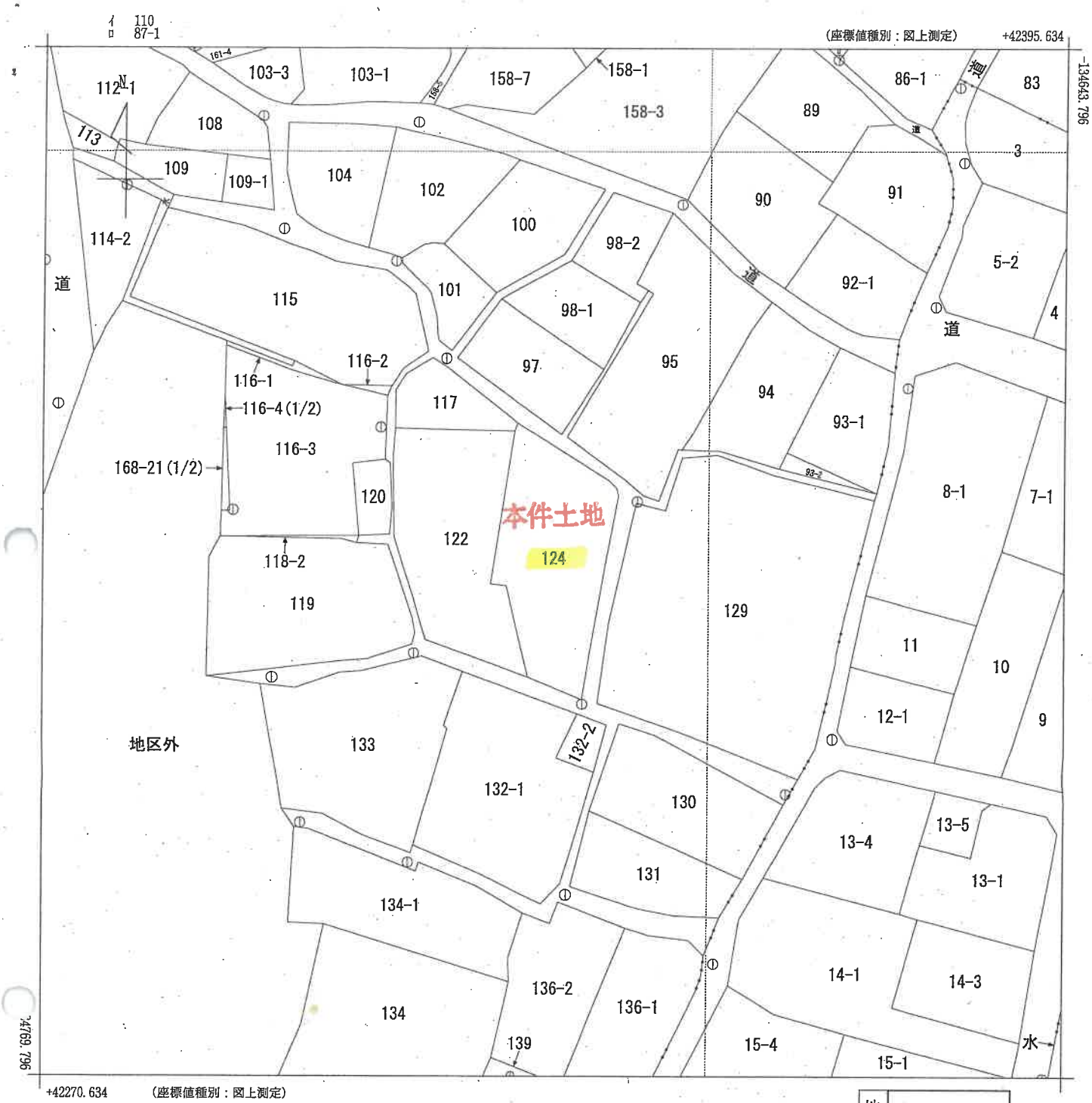
■　令和　8年　4月　7日

目的物件は施錠されていたので、立会人　A　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　8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



地番区域見出



請求部分	所在	高砂市阿弥陀町生石字村ノ内				地番	124番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和56年2月19日	補記事項			

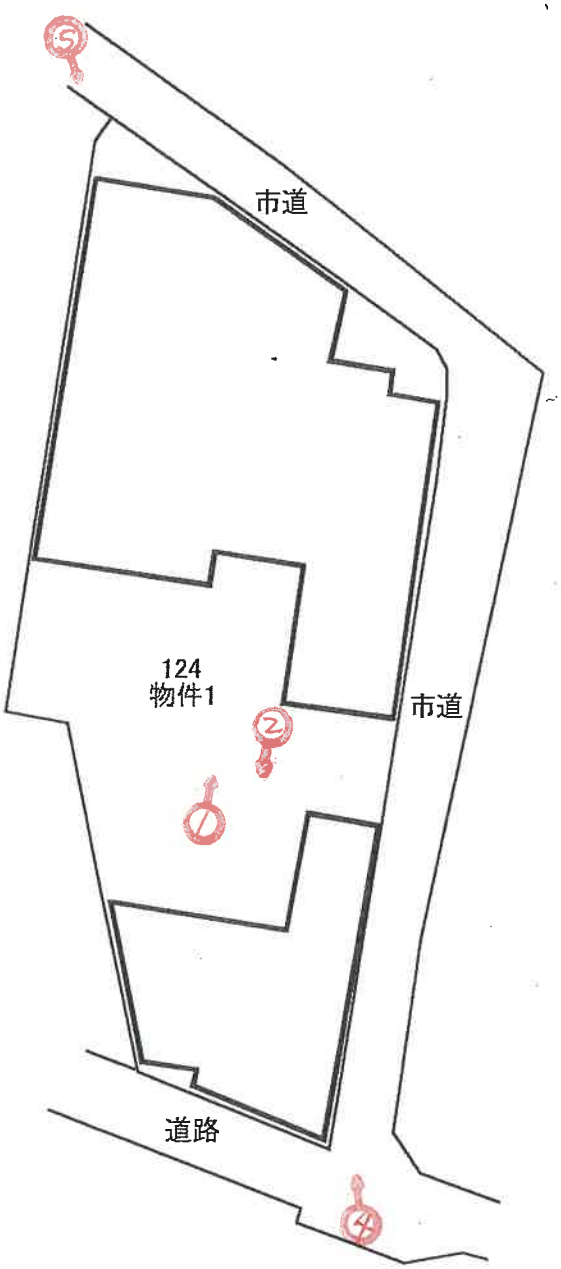
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：6-1
(1/1)

(7枚目)

公用

物件配置略図



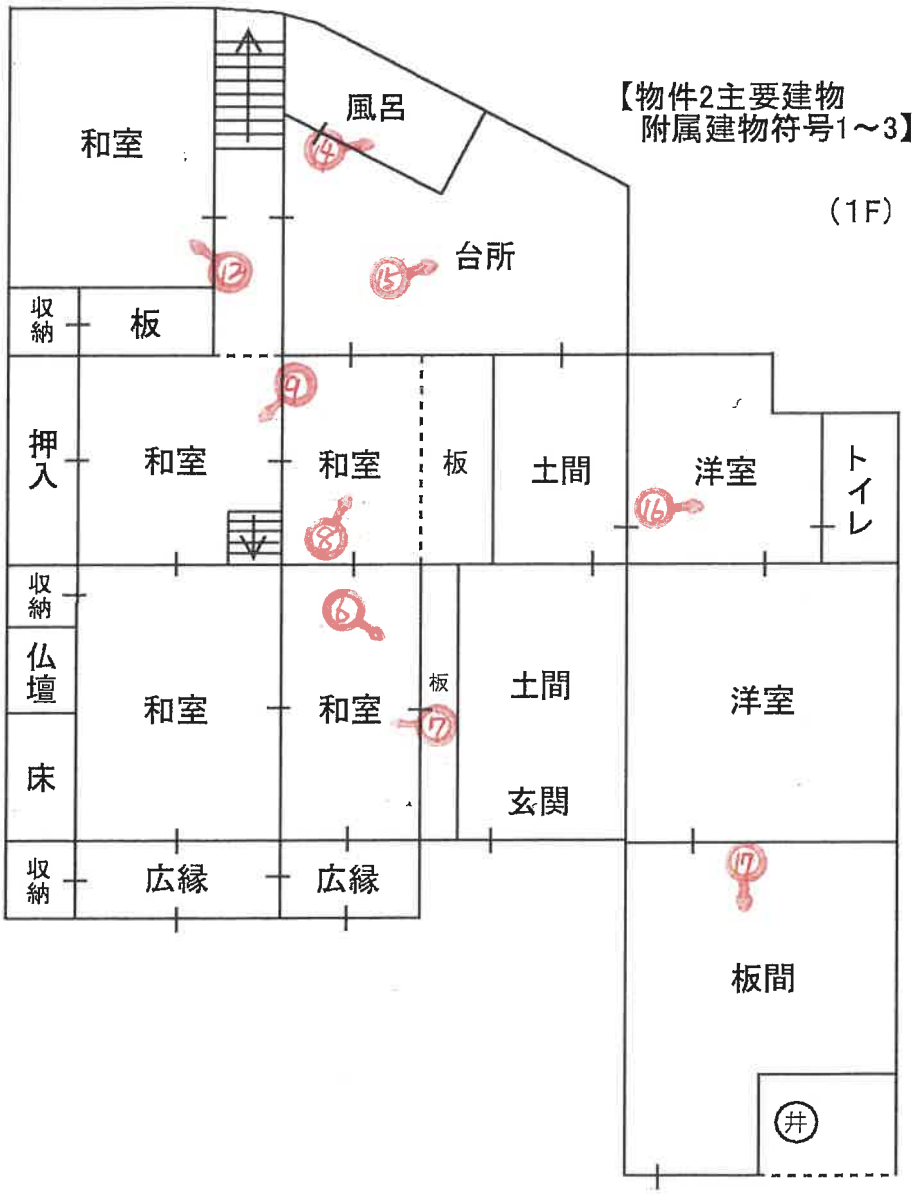
令和８年（ヌ）第9号

（←○は写真撮影位置および方向）

建物間取図

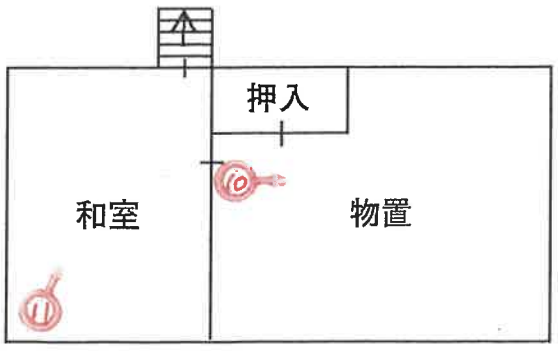


【物件3】



【物件2主要建物
附属建物符号1～3】

(1F)



(2F)

(未登記部分として)

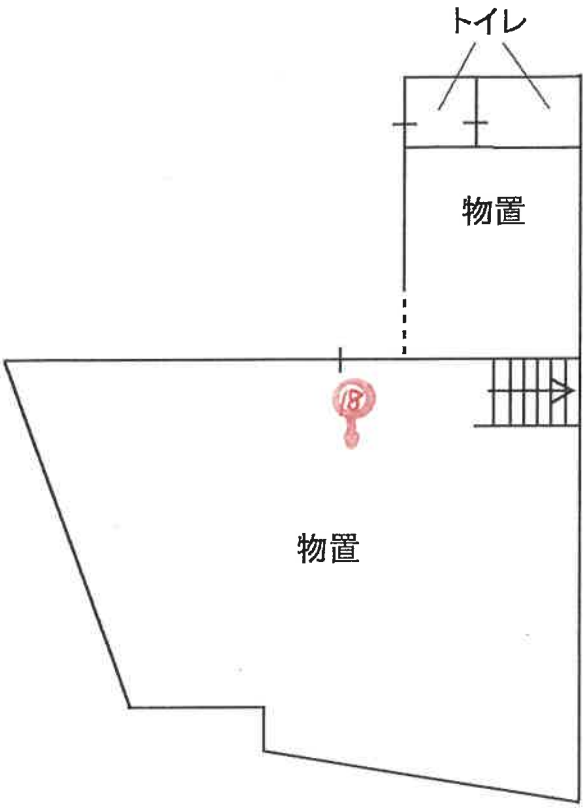
令和８年(ヌ)第9号

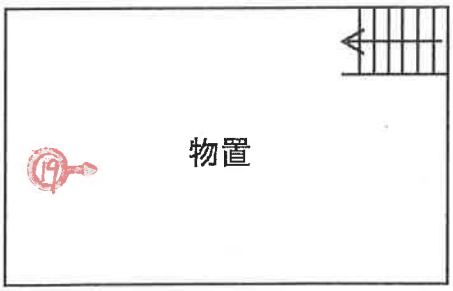
(←○は写真撮影位置および方向)

(9 枚目)

建物間取図

【物件2附属建物符号4】





(未登記部分として)

令和８年(ヌ)第9号

(←○は写真撮影位置および方向)

写真 ①


物件2の建物主である建物
附属建物符号1～3、物件3の建物
井戸
物件1の土地

写真 ②


附属建物符号4
プラスチック波板貼り、木枠造の
物置（動産）
物件1の土地

物件2の建物主である建物
附属建物符号1～3、物件3の建物

附属建物符号4

写真 ③



物件1の土地

附属建物符号4

写真 ④



物件2の建物主である建物
附属建物符号1～3、物件3の建物

写真 ⑤



物件1の土地



写真 ⑥

物件2の建物主である建物
附属建物符号1～3、
物件3の建物
の状況



写真 ⑦



写真 ⑧

写真 ⑨



雨漏り箇所

写真 ⑩





写真 ⑪

天井の破損箇所



写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭

写真 ⑮





写真 ⑯



写真 ⑰



写真 ⑱

附属建物符号4の状況



写真 ⑲

令和 8 年 （ヌ） 第 9 号
令和 8 年 4 月 7 日現地調査
令和 8 年 4 月 13 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2,060,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金720,000円
物件２（建物）	金1,210,000円
物件３（建物）	金130,000円

１　一括価格は、物件１～３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の内訳価格は物件２及び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２及び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	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	下記特記事項のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特記事項			
○ 物件２主要建物、及び附属建物符号１，２，３、並びに物件３は、増改築が重ねられ合棟している。法務局備付けの建物図面は無いため、それぞれの範囲は判然としない。また、物件２の主要建物及び附属建物符号４には未登記の２階がある。現況は以下の通りとなっている。 （物件２・符号１・符号２・符号３、及び物件３の現況） 構　造：木造 瓦・スレート葺き　２階建 用　途：居宅・物置 床面積：１階…約１３５㎡ ２階…約３６㎡ ○ 物件２附属建物符号４の現況は以下の通りとなっている。 構　造：木造 瓦葺き　２階建 用　途：物置・便所 床面積：１階…約４３㎡ ２階…約２１㎡		

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	ＪＲ線　宝殿駅の西方　約1.7ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）
付近の状況	狭隘な道路が錯綜し、古くからの戸建住宅が密集する在来集落地域
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　市街化調整区域 用途地域　指定なし 建ぺい率　60％ 容積率　200％ 防火規制　防火指定なし その他の規制　―
画地条件	規模　334.87　㎡の　不整形地
接面道路の状況	東側　約2.5m市道（建築基準法第42条2項） 北側　約1.6m市道（建築基準法第42条2項） 南側　約1.6m道路（建築基準法第42条2項）
土地の利用状況等	物件１は物件２及び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　なし （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	・接面道路について、いずれも建築基準法第42条2項に指定されて　おり中心後退を要する。 ・水道の量水器は、北側の市道に設置されている。 ・市街化調整区域につき、継続使用の可否、再建築の可否等は、関係機関との協議を要する。

2　　建物の概況及び利用状況等　　（物件２及び物件３）

区　　分	物件２及び物件３主である建物、及び物件２附属建物符号１～３、符号４については特記事項参照
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　大正元年～昭和42年頃 新築 経過年数　約60年～100年以上 経済的残存耐用年数　－ 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　：　木造 屋　根　：　瓦葺・スレート葺 外　壁　：　土塀・鋼板貼等 内　壁　：　塗壁・クロス貼等 天　井　：　板貼等 床　　：　モルタル・タタミ・フローリング等 設　備　：　特にない その他：　特にない
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・物置 間取り：附属資料建物間取図のとおり
品　　等	劣る
保守管理の状態	劣る
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。 ・符号４の仕様…構造：木造、屋根：瓦葺、外壁：土塀、天井：板、内壁：土塀、床：モルタル・板、現況用途…物置、便所 品等…劣る、保守管理の状態…劣る ・建物はいずれも、天井の抜けや雨漏り痕、床の傾きや沈込み、土塀の崩れや隙間があり、激しく劣化している。また物件２附属建物符号４は動物臭がある。 ・住宅設備等については、正常に機能するか否か不明。 ・建築年月日は、固定資産税・公課証明書による。

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	16,700	0.77	334.87	0.80	3,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（高砂-９）

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/㎡)

21,200 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 127 ≒ 16,700

◇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/ 107 × 100/ 99 × 100/ 120 × 100/ 100 ≒ 100/ 127

イ 個別格差：３方路、形状、中心後退等（0.77）

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、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。現況床面積については、公簿数量による按分を行った。

物件２…122.30㎡／（122.30㎡＋23.13㎡）≒84%

物件３… 23.13㎡／（122.30㎡＋23.13㎡）≒16%

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	140,000	約　171 × 0.84	0.05	1,010,000
２附属符号４	80,000	約　64 × 1.00	0.05	260,000
				計　1,270,000
3	140,000	約　171 × 0.16	0.05	190,000

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１階公簿床面積等に応じて、物件２の敷地範囲を物件１土地のうち９３％、物件３の敷地範囲を物件１土地のうち７％と認定し、それぞれ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	3,440,000	0.50	法定地上権	1,720,000

(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	3,440,000	-1,720,000		0.60	0.70	720,000
2	1,270,000	+1,600,000	1.00	0.60	0.70	1,210,000
3	190,000	+120,000	1.00	0.60	0.70	130,000
一括価格（合計）						2,060,000

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　著しく老朽化した建物であること、需要の弱い市街化調整区域内の村落に立地すること等を考慮した。

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　（高砂－９）

所　　在　：　高砂市阿弥陀町阿弥陀字中道５５番２
価　　格　：　21,200円/㎡
位　　置　：　ＪＲ線「曽根」駅より道路距離1.8ｋｍ
価格時点　：　令和８年１月１日
地　　積　：　295㎡
供給処理施設　：　水道
接面街路　：　北側幅員5.9m市道に接面
用途指定等　：　市街化調整区域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要　：　中規模住宅に作業所等も混在する農家集落地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１：　3,683,570円
物件２：　187,776円
物件３：　35,011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　物件配置略図
４　建物間取図
５　現況写真

以　上

令和　８年（ヌ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　高砂市阿弥陀町生石字村ノ内

　　地　　番　　１２４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３４．８７平方メートル

２　所　　在　　高砂市阿弥陀町生石字村ノ内１２４番地

　　家屋　番号　　７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　５９．５０平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　３１．４０平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　２３．１４平方メートル

　　符　　号　　３

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

令和　８年（ヌ）第　　９号

物　件　目　録

床　面　積　　８．２６平方メートル

符　　号　　４

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　４３．６３平方メートル

３　所　　在　　高砂市阿弥陀町生石字村ノ内１２４番地

家屋　番号　　７番２

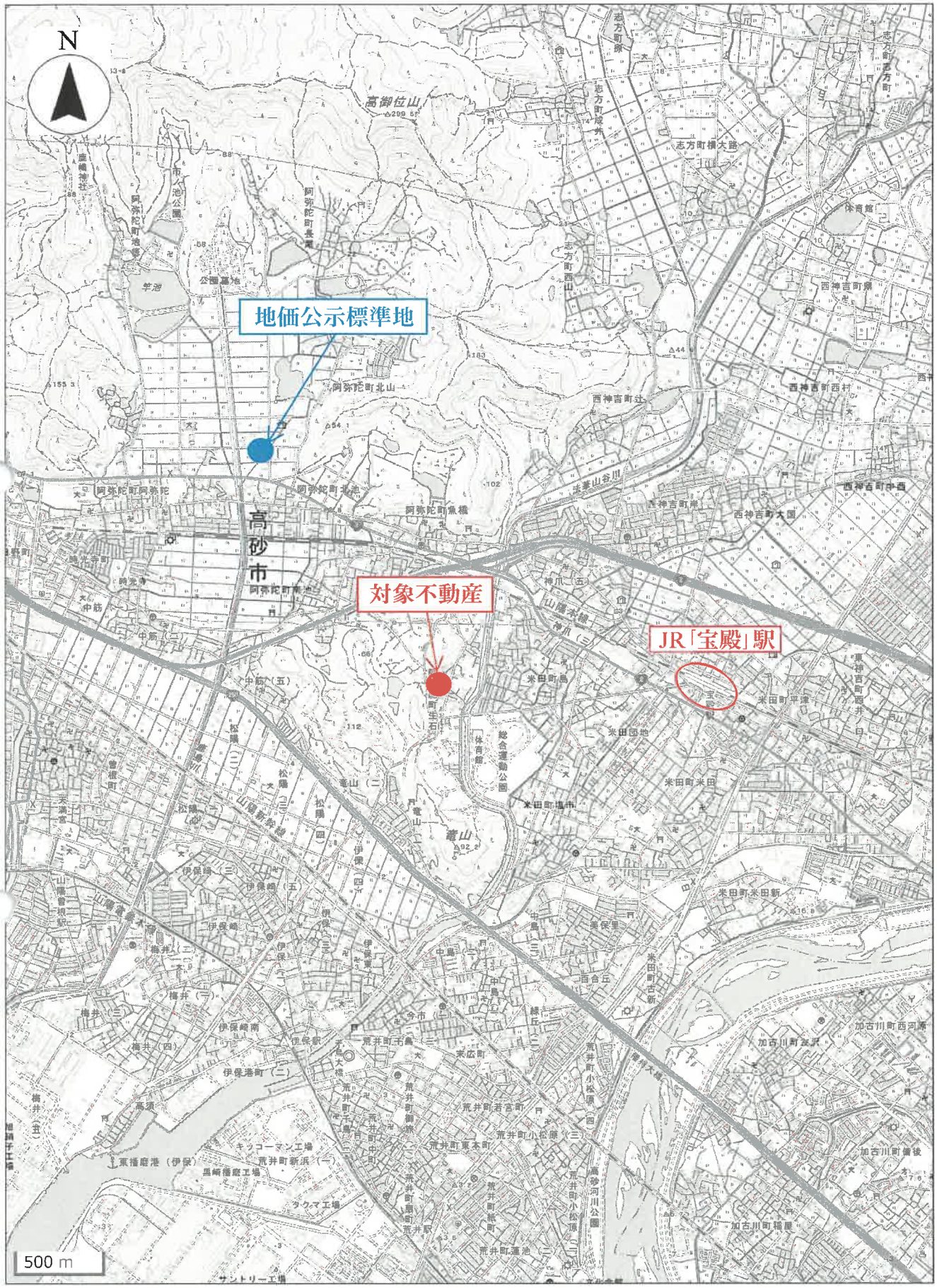
種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１３．２２平方メートル
２階　　９．９１平方メートル

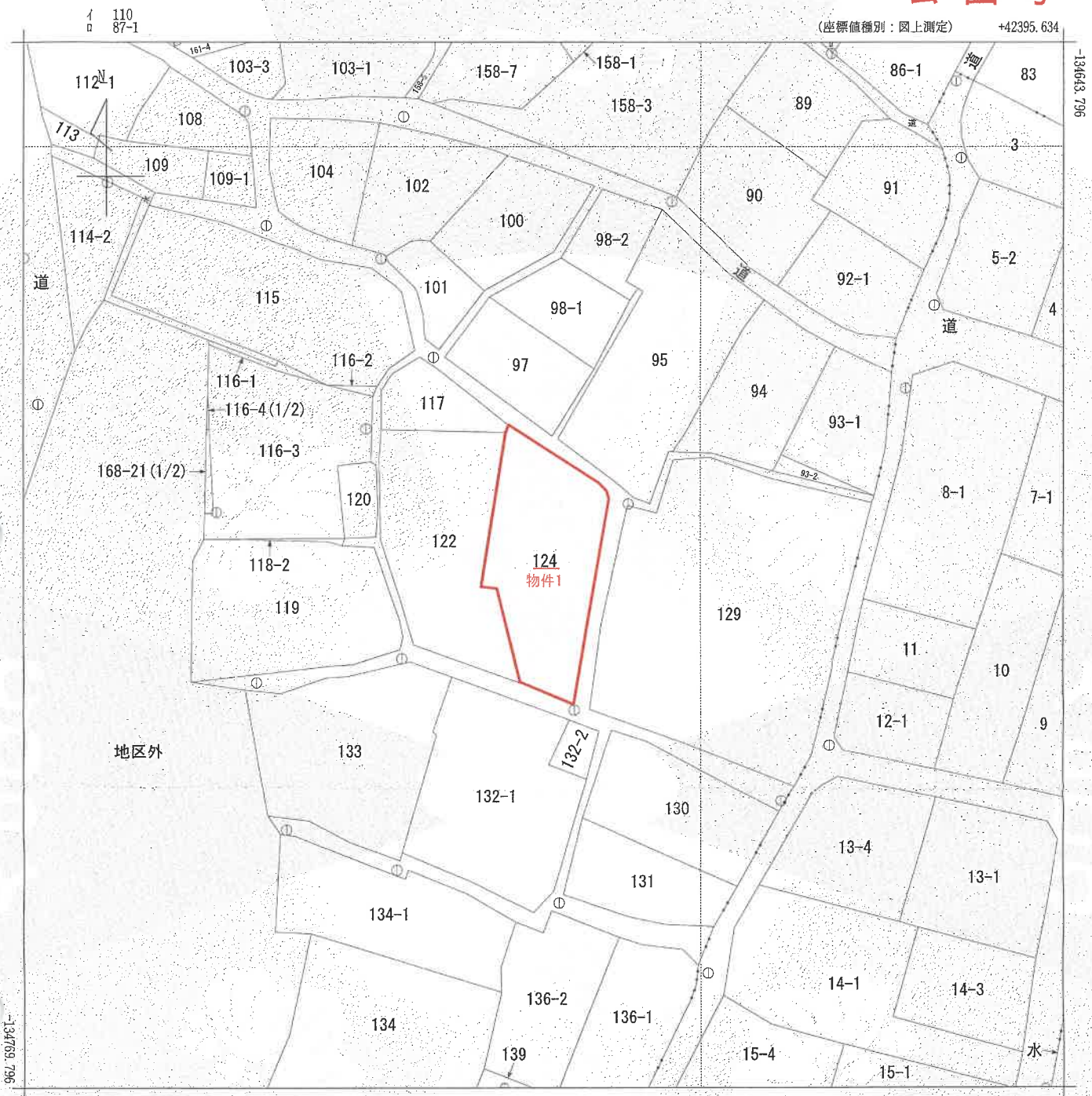
地理院地図
GSI Maps

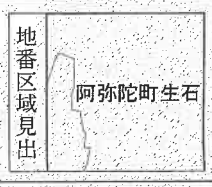
位置図



＊国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

公図写





請求部分	所在	高砂市阿弥陀町生石字村ノ内					地番	124番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和56年2月19日			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。

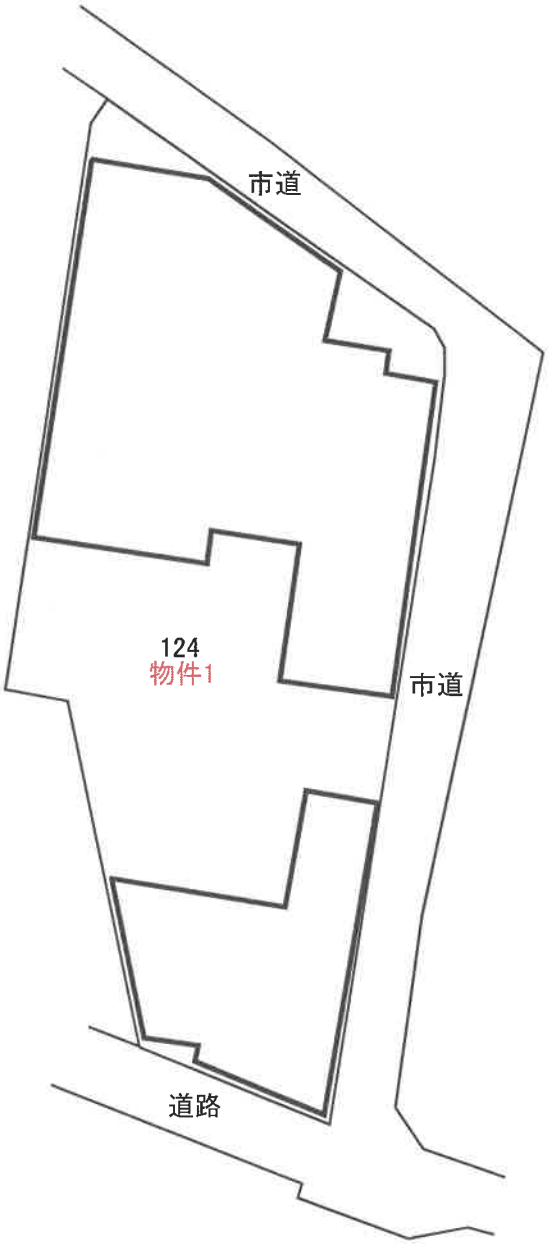
A3版をA4版に縮小

令和6年4月22日
神戸地方法務局加古川支局
登記官

[redacted]

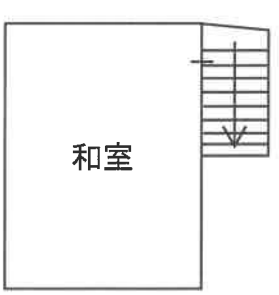
請求番号：25-1
(1/1)

物件配置略図

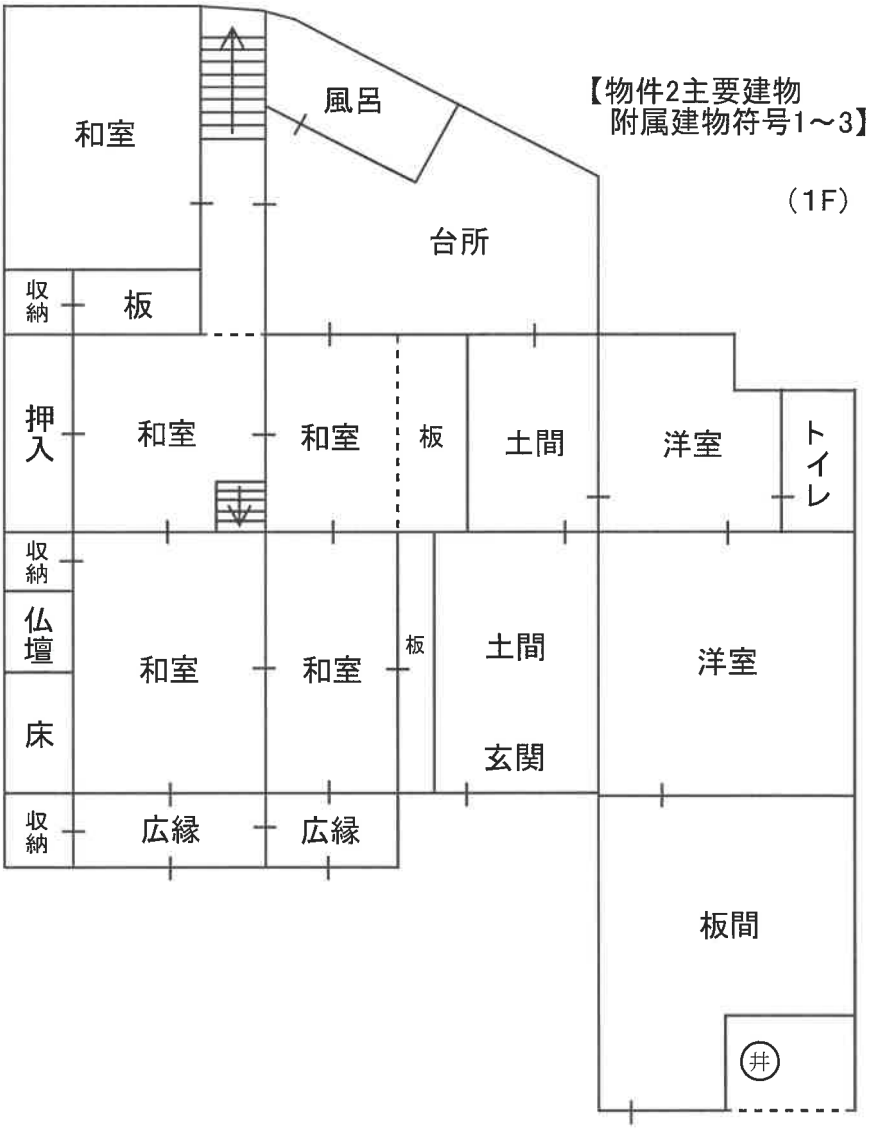


令和８年（ヌ）第9号

建物間取図

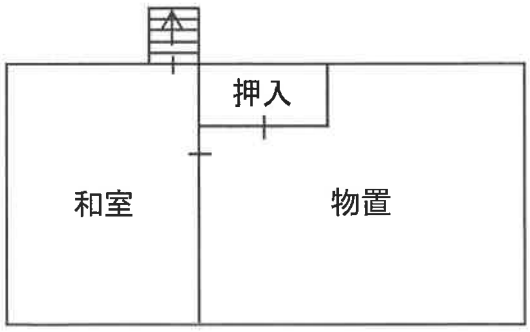


【物件3】



【物件2主要建物
附属建物符号1～3】

（1F）

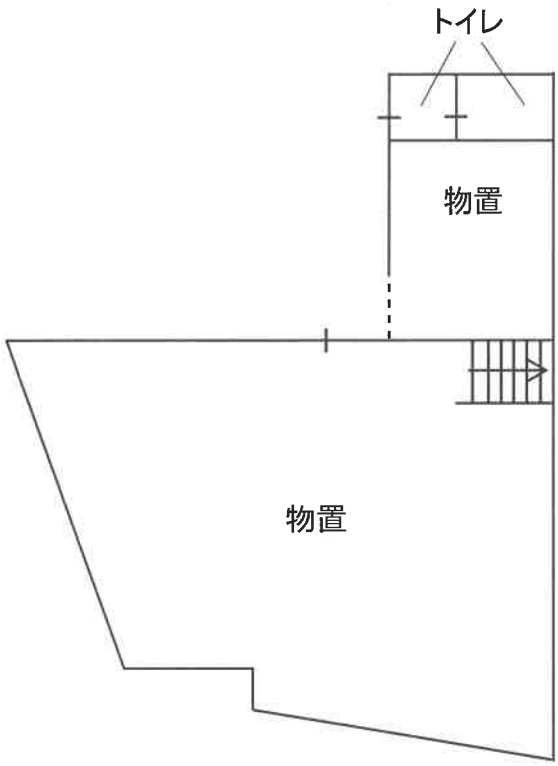


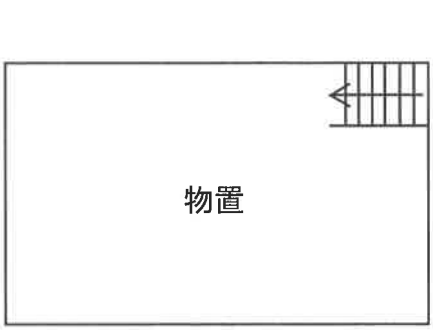
【未登記部分として】

令和８年（ヌ）第9号

建物間取図

【物件2附属建物符号4】





【未登記部分として】

令和８年（ヌ）第9号

現況写真

物件3　　物件2



物件2



物件3

