

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 7 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 今 津 泰 佑

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 7 年 6 月 1 9 日から 令和 7 年 6 月 2 6 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 7 月 2 3 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 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 7 年 6 月 3 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,770,000 2,216,000	一括	554,000	32,220	8,583
1	2,000,000				
2	160,000				
3	610,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上

地 番 4 7 7 番 7

地 目 宅地

地 積 1 3 3. 4 8 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 8

2 所 在 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上

地 番 4 7 7 番 4

地 目 宅地

地 積 2 3. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上 4 7 7 番地 7

家屋 番号 4 7 7 番 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 4. 1 7 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 8



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 27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 東側の土地4・31㎡

要役地 高砂市米田町古新字松ノ内201番4

設定日 昭和44年12月25日

目 的 電線の支持物を除く電線路の施設すること及びその保守運営のための土地の立ち入りもしくは通行の認容、並びに当該電線路の最下垂時における電線が3・75mを控除した高さを超える建造物の築造もしくは立木の植栽禁止

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A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1～3】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上
地 番 4 7 7 番 7
地 目 宅地
地 積 1 3 3. 4 8 平方メートル
共有者 A 持分9分の8

2 所 在 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上
地 番 4 7 7 番 4
地 目 宅地
地 積 2 3. 0 0 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上 4 7 7 番地 7
家屋 番号 4 7 7 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 4. 1 7 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル
共有者 A 持分9分の8



令和6年(ヌ)第54号
令和6年12月2日受理
令和 **6** 年**12** 月**27** 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 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上
地 番 4 7 7 番 7
地 目 宅地
地 積 1 3 3. 4 8 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 8
- 2 所 在 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上
地 番 4 7 7 番 4
地 目 宅地
地 積 2 3. 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 3 所 在 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上 4 7 7 番地 7
家屋 番号 4 7 7 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 4. 1 7 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 8

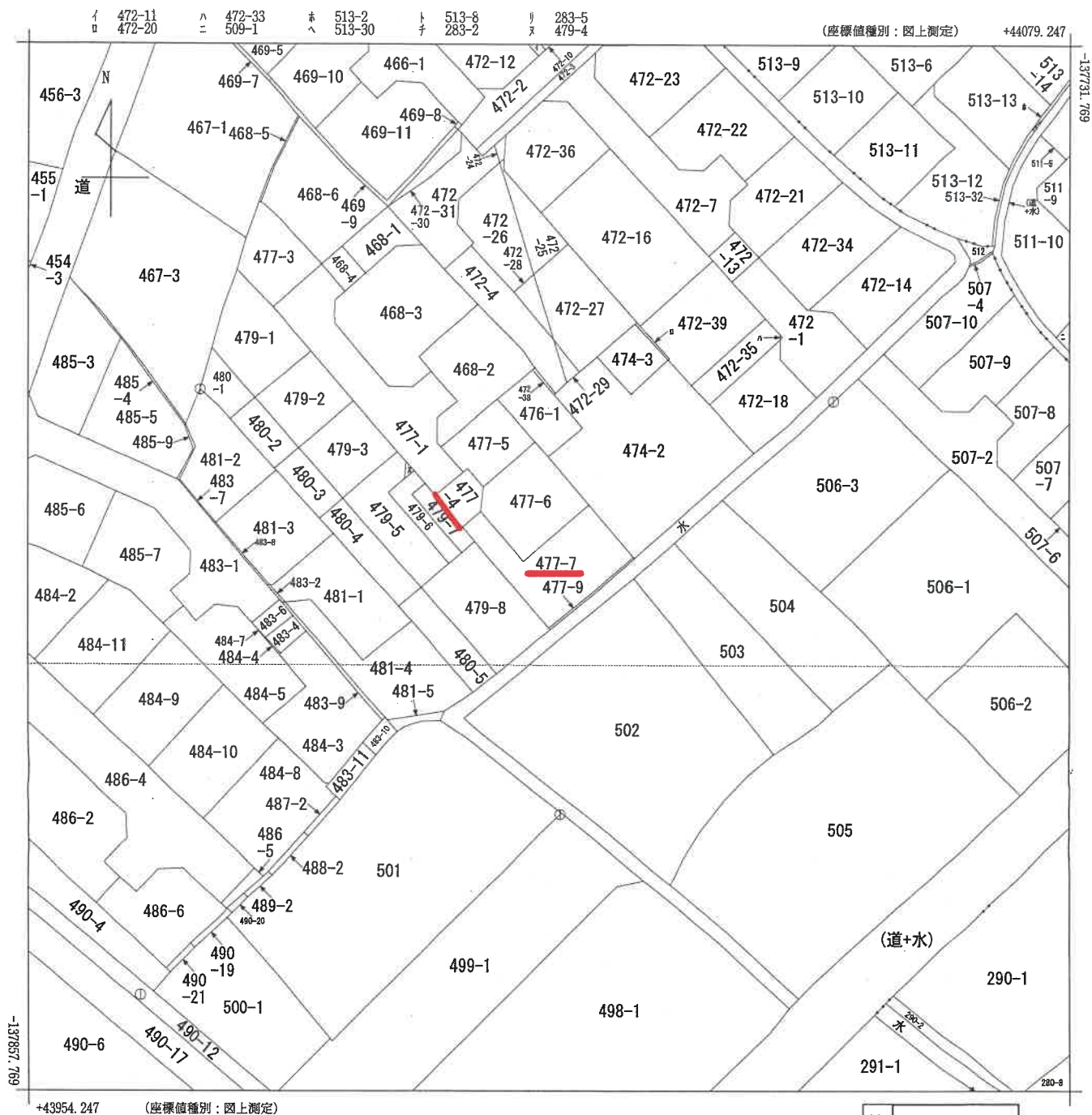
2枚目

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者の子	1 債務者は、本日、立ち会うことができないので私が代わりに立ち会います。 2 本件建物には、債務者が一人で住んでいましたが、事情があり、今年の5月から空き家となっています。 3 建物の状態は、私が住んでいたわけではありませんので正確には把握していませんが、建物の南東側が傾いていること、建付けが悪い箇所があること、トイレのタンクに水が溜まった状態でも水が止まらないことです。 4 境界等に関し、トラブルはありません。
執行官の意見	
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。 土地の周辺には一部境界標識と思われる金属プレートが認められた。 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、債務者宛の郵便物が確認できたことなどから、2枚目記載のとおりと認め、債務者が動産を残置した状態の空き家と認めた。 3 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、ドアのガラスに破損が確認できたこと、壁に穴が開いている箇所が確認できたこと、クロスの汚損が散見されたこと、建付けが悪い点については2階の戸が閉まらない箇所があること、外壁に亀裂が複数確認できたこと、コンクリートブロック塀の基礎が破損していることが確認できた。 その他は、目視で確認し得る限りでは雨漏りや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。 4 物件1には、以下のとおり登記がされている。 地役権設定 原因 昭和44年12月25日設定（昭和45年1月16日登記） 目的 電線の支持物を除く電線路の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が3・75mを控除した高さを超える建造物の築造もしくは立木の植栽禁止 範囲 東側の土地4・31㎡ 要役地 高砂市米田町古新字松ノ内201番4 地役権図面第17号	

(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2日（月） 15:25 ～ 16:03	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、占有者不在につき立入調査期日通知書投函
令和6年12月3日（火） 12:22 ～ 12:40	神戸地方法務局加古川支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年12月4日（水） 14:38 ～ 14:43	執行官室	立入調査期日調整の連絡（電話・発信）
令和6年12月12日（木） 12:00 ～ 12:06	物件所在地	物件調査、調査期日変更通知書投函
令和6年12月25日（水） 9:50 ～ 10:58	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者の子と面談、評価人を同行
～		
～		
（特記事項） ☒ 令和6年12月25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B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



地番区域見出
加古川町稲屋

請求部	所在	加古川市加古川町稲屋字定田ノ上				地番	477番7			
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			
作成年月日					備付年月日(原図)	平成4年8月20日				補記事項

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

図 所 在 地 積 土 地 測 量 図

477-1
477-3 ~ 477-9

地 番

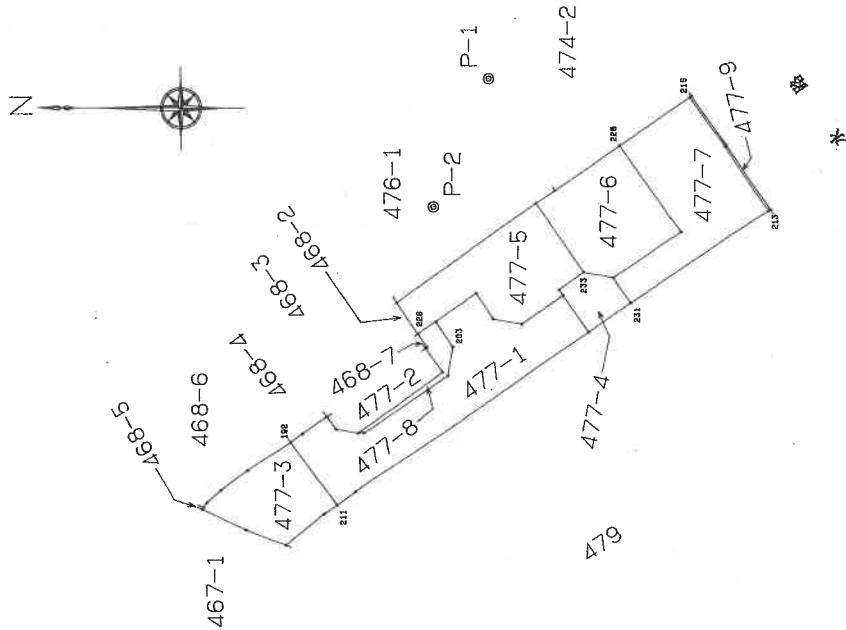
加古川市加古川町稲屋字定田ノ上

土地の所在

境界番号	引 張 点	距 離
	P-1	13.61
	P-2	40.35
192	P-1	26.81
	P-2	44.19
211	P-1	30.62
	P-2	25.76
226	P-1	12.42
	P-2	26.32
203	P-1	13.76
	P-2	21.01
233	P-1	16.09
	P-2	26.89
231	P-1	21.53
	P-2	14.32
228	P-1	19.26
	P-2	19.65
215	P-1	27.26
	P-2	29.98
213	P-1	32.57
	P-2	

P-1 関西電力コンクリート杭

P-2 関西電力コンクリート杭



425194

作 業 者

申 請 人

縮 尺 1/500

2 月 26 日 (作製)

国土調査実施前提出

これは国面の写しである

年 月 日 令和 6. 12. - 3

神戸地方建設局 加古川支局

登記官

本図面により作成

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

477-3 ~ 477-9

地番

加古川市加古川町稲屋字定田ノ上

土地の所在

座標求積表

地番	NO	種	X	Y	辺長	測線
(4) 477	228	()	5.189	-8.929	7.71	228- 237
-6	237	()	11.526	-13.330	2.26	237- 234
	234	()	13.390	-14.609	8.22	234- 233
	233	()	8.701	-21.364	3.00	233- 232
	232	()	5.749	-21.901	8.22	232- 229
	229	()	-0.732	-17.457	7.85	229- 228
	228	()	5.189	-8.929	10.38	228- 228
		倍面積	202.109790			101.05 ㎡
		面積	101.0548950			㎡
		坪数	30.5691			
(4) 477	215	()	-1.581	-4.229	8.24	215- 228
-7	228	()	5.189	-8.929	10.38	228- 229
	229	()	-0.732	-17.457	7.85	229- 232
	232	()	5.749	-21.901	8.22	232- 233
	233	()	4.073	-24.344	2.96	233- 231
	231	()	-9.096	-15.311	15.96	231- 213
	213	()	-4.968	-8.952	7.58	213- 214
	214	()	-1.581	-4.229	5.81	214- 215
	215	()				
		倍面積	268.972088			133.48 ㎡
		面積	133.4860440			㎡
		坪数	40.3795			
(4) 477	226	()	24.933	-27.331	1.61	226- 15
-8	15	()	24.010	-28.651	0.21	15- 174
	174	()	24.188	-28.773	2.82	174- 190
	190	()	22.537	-31.064	10.03	190- 224
	224	()	30.681	-36.926	0.47	224- 201
	201	()	30.214	-37.008	9.93	201- 202
	202	()	22.020	-31.398	2.83	202- 203
	203	()	21.508	-28.613	2.99	203- 204
	204	()	23.188	-26.134	2.11	204- 226
	226	()	24.933	-27.331		
		倍面積	27.025604			13.51 ㎡
		面積	13.5128020			㎡
		坪数	4.0876			
(4) 477	215	()	-1.581	-4.229	5.81	215- 214
-9	214	()	-4.968	-8.952	7.58	214- 213
	213	()	-9.096	-15.311	0.22	213- 182
	182	()	-9.285	-15.183	7.82	182- 183
	183	()	-5.107	-8.809	5.80	183- 184
	184	()	-1.745	-4.081	0.22	184- 215
	215	()	-1.581	-4.229		
		倍面積	5.649645			2.82 ㎡
		面積	2.8248225			㎡
		坪数	0.8545			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

座標求積表

地番	NO	種	X	Y	辺長	測線
(4) 477	192	()	37.371	-37.924	4.95	192- 45
-3	45	()	41.406	-40.793	3.20	45- 44
	44	()	43.943	-42.755	1.78	44- 34
	34	()	45.330	-43.886	0.57	34- 175
	175	()	45.651	-44.367	0.17	175- 35
	35	()	45.749	-44.515	4.67	35- 238
	238	()	41.529	-46.521	4.02	238- 221
	221	()	37.788	-48.015	4.80	221- 239
	239	()	34.065	-44.979	1.45	239- 211
	211	()	32.881	-44.129	7.65	211- 192
	192	()	37.371	-37.924		
		倍面積	134.338573			67.16 ㎡
		面積	67.1692865			㎡
		坪数	20.3187			
(4) 477	232	()	5.749	-21.901	3.00	232- 233
-4	233	()	8.701	-21.364	2.90	233- 235
	235	()	11.052	-23.067	0.67	235- 208
	208	()	10.665	-23.615	4.32	208- 209
	209	()	8.166	-27.151	4.96	209- 231
	231	()	4.073	-24.344	2.96	231- 232
	232	()	5.749	-21.901		
		倍面積	46.017022			23.00 ㎡
		面積	23.0085110			㎡
		坪数	6.9600			
(4) 477	233	()	8.701	-21.364	8.22	233- 234
-5	234	()	13.390	-14.609	16.75	234- 9
	9	()	27.024	-24.342	3.64	9- 226
	226	()	24.933	-27.331	2.11	226- 204
	204	()	23.188	-26.134	4.83	204- 205
	205	()	19.201	-23.398	2.99	205- 206
	206	()	17.514	-25.868	2.85	206- 207
	207	()	14.701	-26.380	4.89	207- 208
	208	()	10.665	-23.615	0.67	208- 235
	235	()	11.052	-23.067	2.90	235- 233
	233	()	8.701	-21.364		
		倍面積	217.348954			108.67 ㎡
		面積	108.6749770			㎡
		坪数	32.8741			

残地求積表

(4) 477	公	520.9049760	㎡
-1	總	449.7313380	㎡
	計	71.1736380	㎡
	地		
	残	21.5300	㎡
	坪		

425195

作製者

申請人

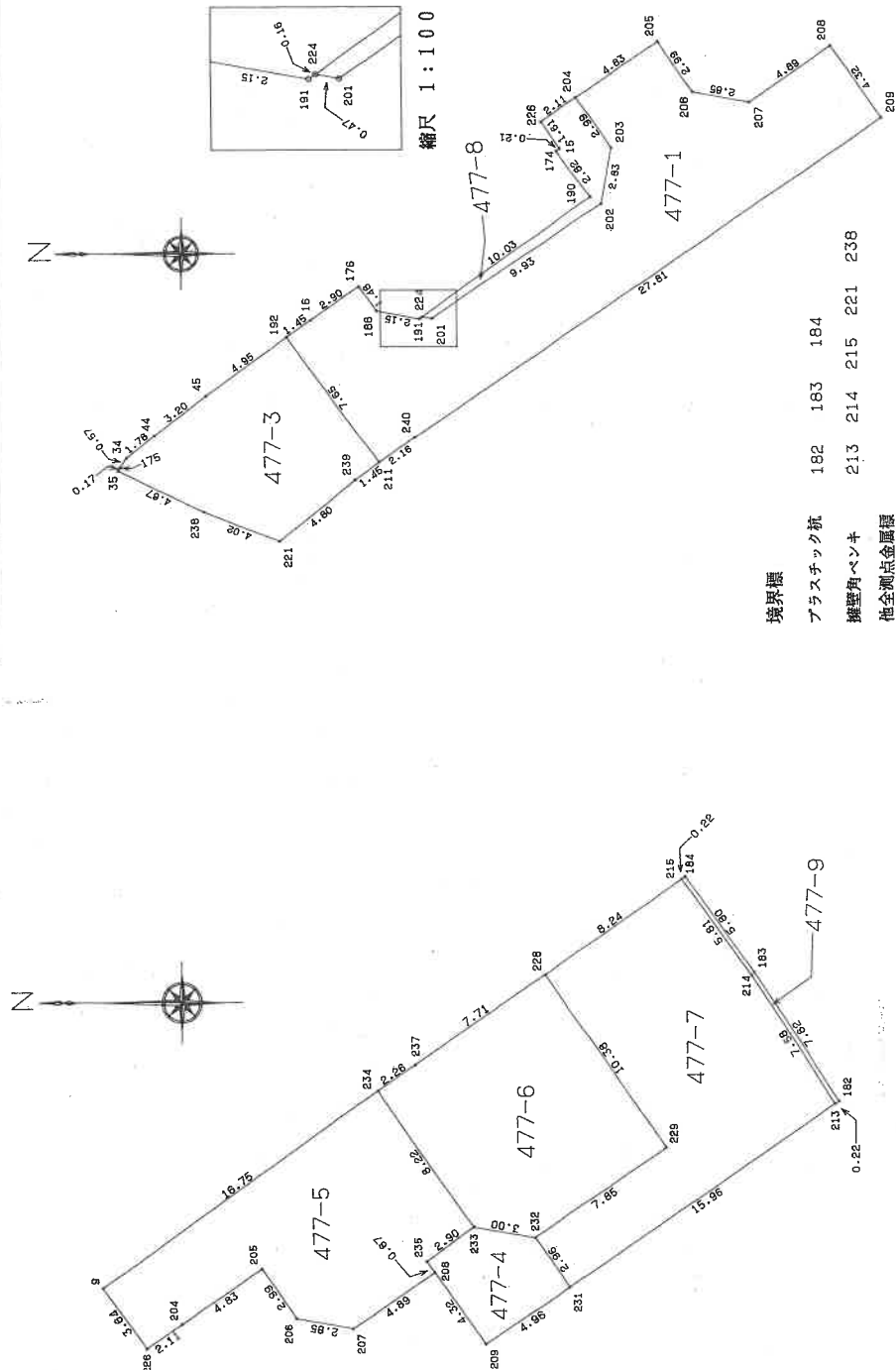
縮尺

年 2 月 26 日(作製)

地積測量図

477-3 ~ 477-9

加古川市加古川町稲屋字定田ノ上



425196

申請人

作製者

年 2 月 26 日(作製)

縮尺 1/250

本図面はA 3版をA 4版に縮小したものである

登記年月日：平成4年5月8日

各階平面図

4.5.8

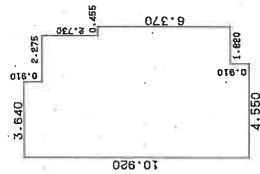
家屋番号 477番7

建物図面

建築物の所在

加古川市加古川町稲屋字定田ノ上477番地7

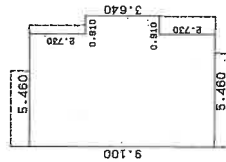
1 階



求積表

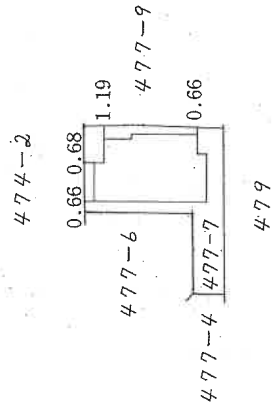
$3.640 \times 10.920 = 39.748800$
 $0.910 \times 10.920 = 9.937200$
 $1.368 \times 10.920 = 14.935000$
 $0.455 \times 6.370 = 2.898350$
合計 64.177750
床面積 64.17 m²

2 階



求積表

$5.460 \times 9.100 = 49.686000$
 $0.910 \times 3.640 = 3.312400$
合計 52.998400
床面積 52.99 m²



作製者

縮 尺

1/250

申請人

縮 尺

1/500

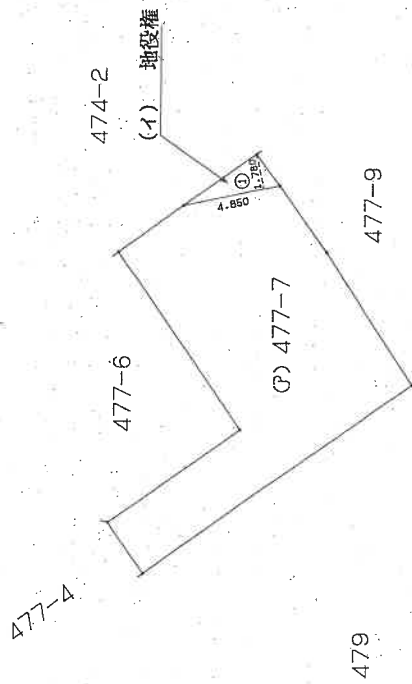
805578

平成4年5月6日作製

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地役権図面

承役地の地番	477-7
承役地の所在	加古川市加古川町稀屋字定田ノ上



地役権の存続部分

地番	NO	底辺	高さ	倍率	面積	地積
477-7	1	4.850	X	1.780	=	8.633000
		合計		8.633000		4.31 ㎡
		面積		4.3165000		㎡
		坪数		1.3057		

*使用横断名 JEC GEO STATION システム

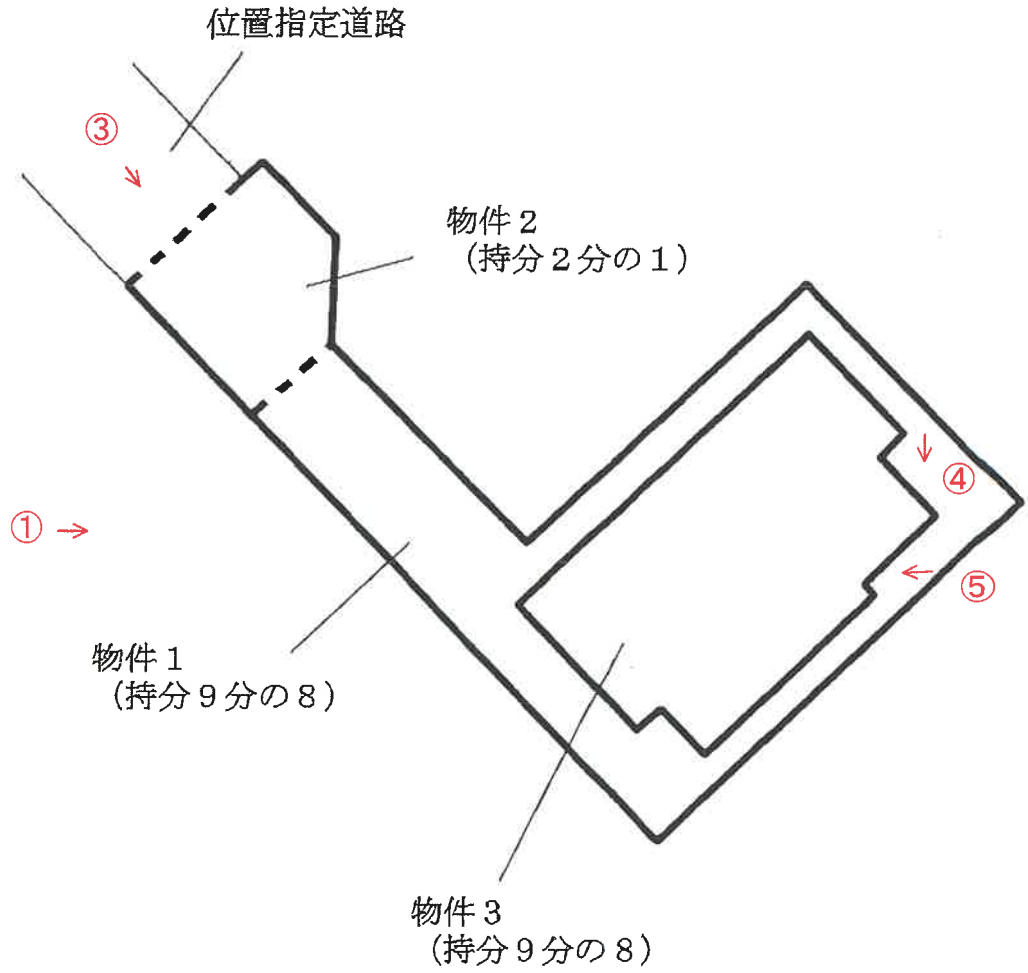
平成四年三月二日登記
第六七〇七号
地役権図面 第七号

002700

申請人	地役権者	製作	縮尺	1/250
-----	------	----	----	-------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図

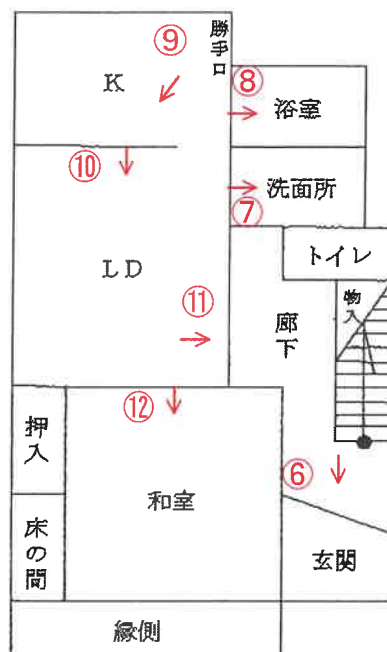


② ↑

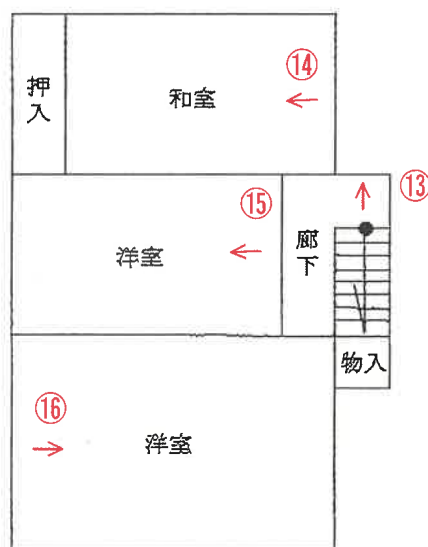


↑ 写真撮影位置方向

間 取 図



1 階



2 階

↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件建物



No. 2

本件建物



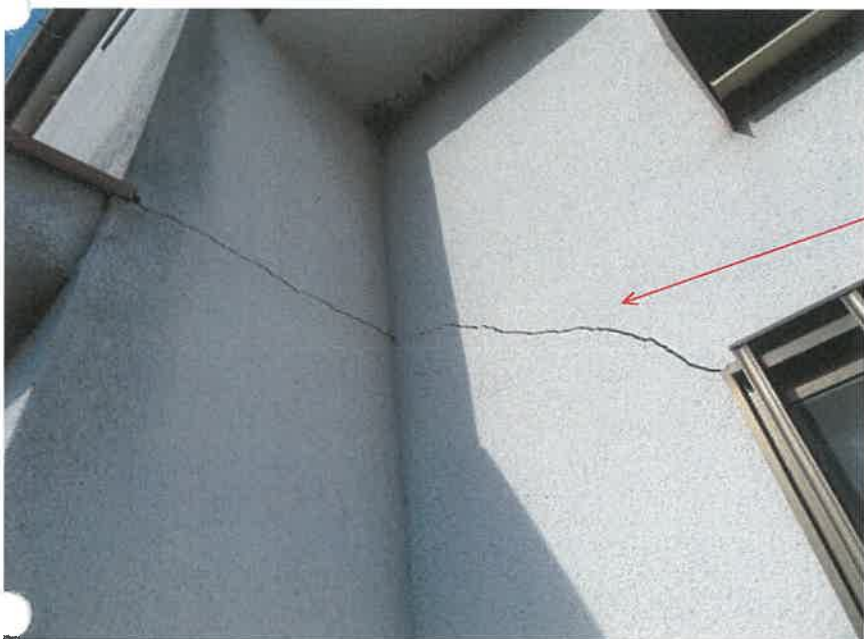
No. 3

本件土地



No. 4

亀裂



No. 5

亀裂



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

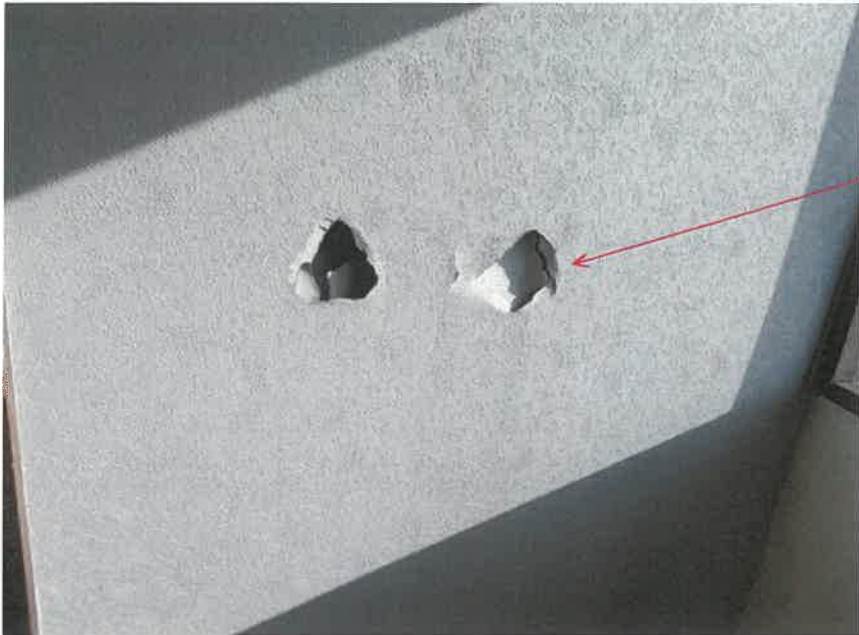


No. 11

破損



No. 12



No. 13

破損



No. 14



No. 15



No. 16

No. _____

No. _____

令和 6 年（ヌ）第 54 号
令和 6 年 12 月 25 日 現地調査
令和 7 年 1 月 14 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2,770,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,000,000円
物件2(土地)	金160,000円
物件3(建物)	金610,000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・2	所 在 地 番 地 目 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			
◎物件1 土地と物件3 建物は持分9分の8が売却対象である。 ◎物件2 は地番477番6土地所有者と共有して、北西側私道（建築基準法第42条1項5号道路・位置指定道路）に接続する通路として利用されている。物件2 については持分2分の1が売却対象である。 ◎本件土地は北東側にて高圧鉄塔敷に隣接しており、物件1 土地には下記の地役権が設定されている。 ・原因：昭和44年12月25日設定 ・目的：電線の支持物を除く電線路の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が3.75mを控除した高さを超える建造物の築造もしくは立木の植栽禁止 ・範囲：東側の土地4.31㎡（地役権図面第17号） ・要役地：高砂市米田町古新字松ノ内201番4			

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	山陽電鉄線 尾上の松駅の北西方 約1.6km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並び、周辺に農地も残る住宅地域	
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2種高度地区 立地適正化計画：居住誘導区域A
画 地 条 件	有効宅地部分（物件1）…登記数量133.48㎡の鍵状地。	
接面道路の状況	北西側 約4.3m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は物件3建物の敷地、物件2は隣地所有者らと共有して北西側私道に至る通路として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（私設管（連合管）） ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり（本件土地には未接続） （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、洪水によって想定される浸水深5.0～10.0m（想定最大規模）、高潮によって想定される浸水深0.5～3.0mの区域に指定されている。 ・上記の通り、物件1は物件2を通じて建築基準法上の道路に接道している。そのため、再建築等の際には物件2の共有者との間で協議等を要する可能性があることに注意を要する。また、北西側接面道路は私道であるため、利用に当たっては注意を要する。	

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） 平成4年5月6日 新築 経過年数 33 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 : クロス壁・ぬり壁等 天 井 : ボード・クロス等 床 : タタミ・フローリング・カーペット等 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	やや劣る
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。 ・1階玄関や階段付近においてやや傾きが存するように感じられた。関係人からも建物の南東側が傾いているとの陳述があったが、実際に傾きが生じているかどうかについては、専門家の調査によらないと現時点では確定出来ない。 ・建付が悪い箇所が見られ、2階の戸が閉まらない箇所があった。 ・洗面所の床シートが大きく剥離している他、壁に穴が開いている箇所や、クロスの汚損等の損傷が複数認められた。また、ドアのガラスに破損が認められた。 ・関係人の陳述によると、トイレのタンクに不具合があり水が止まらないとのことである。 ・外壁に黒ズミや、複数の亀裂が認められた。また、コンクリートブロック塀の基礎が一部破損している箇所があった。 ・敷地内に配管がむき出しになっている箇所が見られた。

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、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	55,300	0.77	133.48 × 8/9	0.90	4,550,000
2	55,300	0.50	23.00 × 1/2	1.00	320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-14）

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/㎡)
 $64,200 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/115 \div 55,300$

◇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
 $100/105 \times 100/102 \times 100/107 \times 100/100 \div 100/115$

イ 個別格差：物件1…形状、一部高圧線下地(地役権設定地)、高圧鉄塔敷隣接等(0.77)
 物件2…現況通路(0.50)

ウ 地 積：登記記載数量×持分

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	117.16 × 8/9	0.05	780,000

イ 現況延床面積：登記記載数量×持分

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	4,550,000	0.10	敷地占有利益	460,000
2	320,000	0.00	-	0
合計				460,000

(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	4,550,000	-460,000		0.70	0.70	2,000,000
2	320,000	-0		0.70	0.70	160,000
3	780,000	+460,000	1.00	0.70	0.70	610,000
一 括 価 格 (合 計)						2,770,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 共有持分が売却対象であること、道路に接面する土地(物件2)が第三者と共有であること等による需要減退を考慮(▲30%)

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-14)

所 在 : 加古川市加古川町稲屋字春日前214番8

価 格 : 64,200円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「尾上の松」駅より道路距離1.2km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 156㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員5.3m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 3,359,024円 (×持分9分の8)

物件2 : 78,430円 (×持分2分の1)

物件3 : 1,741,663円 (×持分9分の8)

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 地役権図面写

5 建物図面・各階平面図写

6 土地建物位置関係図

7 建物間取図

8 現況写真

9 仮名一覧表

以 上

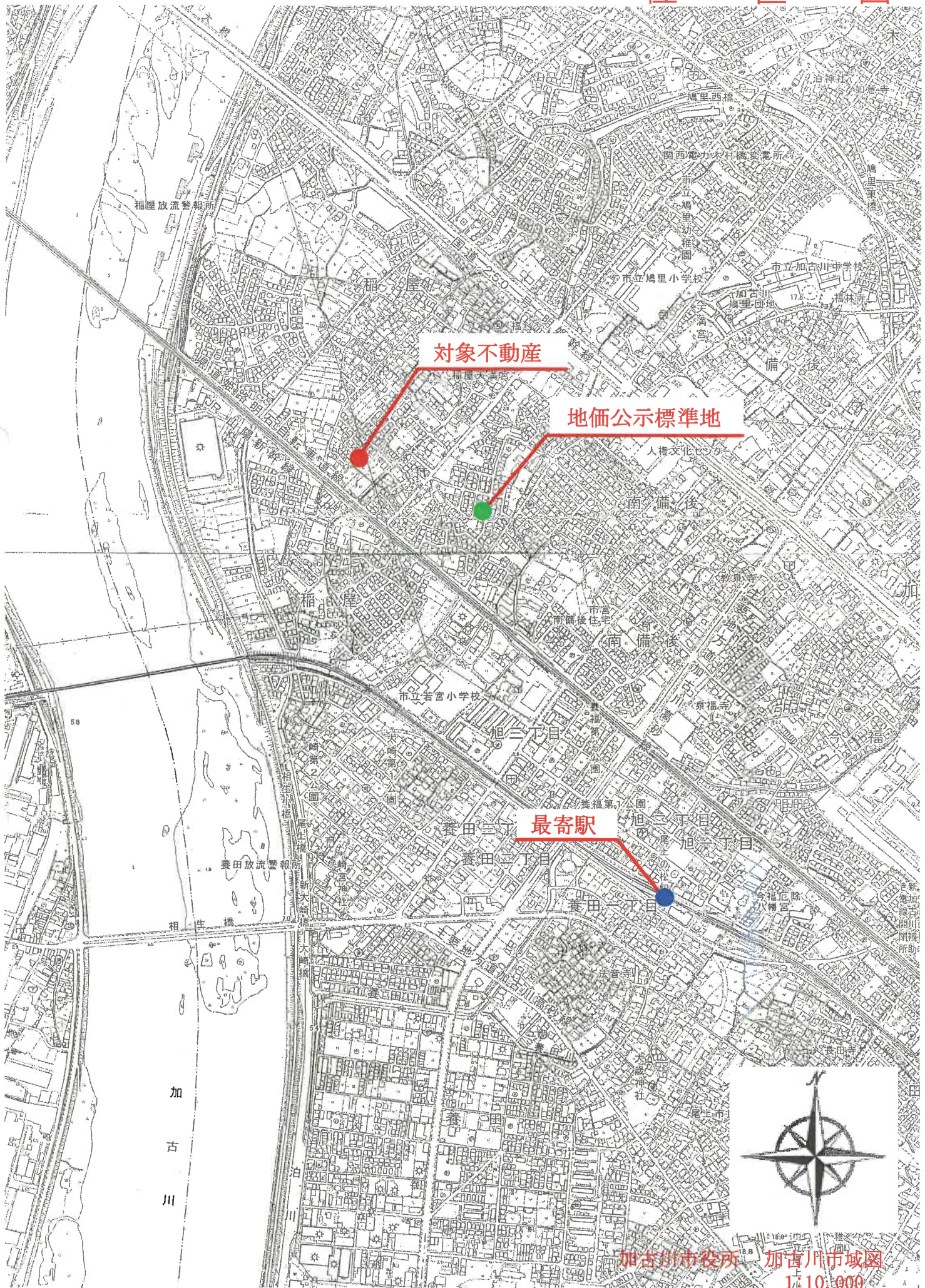
物 件 目 録

1 所 在 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上
地 番 4 7 7 番 7
地 目 宅地
地 積 1 3 3. 4 8 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 8

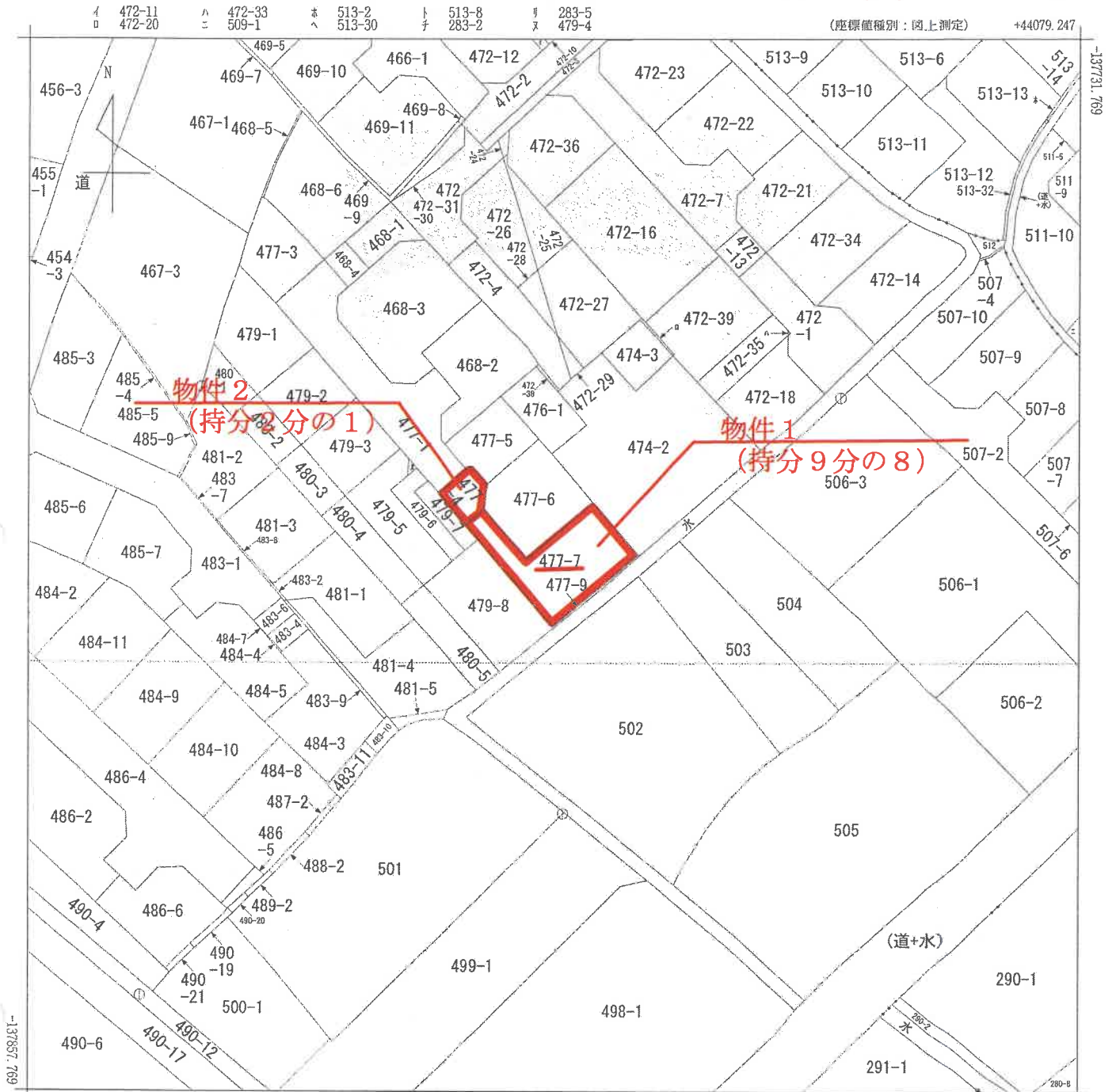
2 所 在 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上
地 番 4 7 7 番 4
地 目 宅地
地 積 2 3. 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上 4 7 7 番地 7
家屋 番号 4 7 7 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 4. 1 7 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 8

位置図



公 図 写 し



地番区域見出
加古川町稲屋

請 求 分	所 在	加古川市加古川町稲屋字定田ノ上					地 番	477番7		
出 力 尺	1/500	精 度 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)	平成4年8月20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。

A 3 版 を A 4 版 に 縮 小

令和7年1月14日
神戸地方法務局加古川支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)



図 地 積 量 測 在 所 図

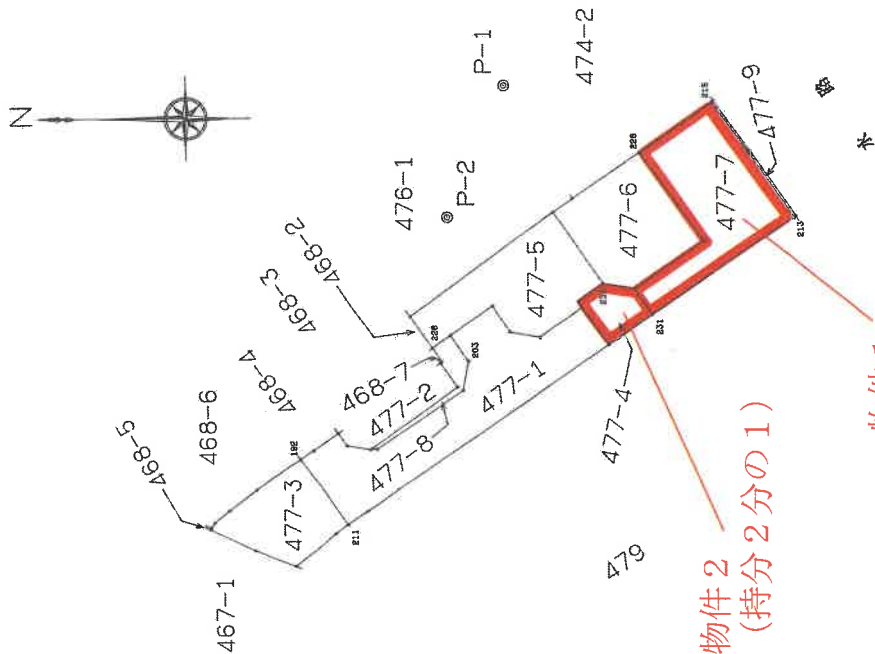
地 番 477-1
477-3 ~ 477-9

土地の所在 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上

境界番号	引 照 点	距 離
	P-1	13.61
	P-2	
192	P-1	40.35
	P-2	26.81
211	P-1	44.19
	P-2	30.62
226	P-1	25.76
	P-2	12.42
203	P-1	26.32
	P-2	13.76
233	P-1	21.01
	P-2	16.09
231	P-1	25.88
	P-2	21.53
228	P-1	14.32
	P-2	19.26
215	P-1	19.65
	P-2	27.28
213	P-1	29.96
	P-2	32.57

P-1 関西電力コンクリート杭

P-2 関西電力コンクリート杭



425194

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1 / 500

4 年 2 月 26 日 (作製)

70%に縮小

国土調査実施前提出

令和 7. 1. 14

地積測量図

477-3 ~ 477-9

加古川市加古川町稲屋字定田ノ上

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(4) 477	228	()	5.189	-8.929	7.71	228- 237
-6	237	()	11.526	-13.330	2.26	237- 234
	234	()	13.390	-14.609	8.22	234- 233
	233	()	8.701	-21.364	3.00	233- 232
	232	()	5.749	-21.901	7.85	232- 229
	229	()	-0.732	-17.457	10.38	229- 228
	228	()	5.189	-8.929	10.38	228- 229
		倍面積	202.109790		101.05 m ²	
		面積	101.0548950		m ²	
		坪数	30.5561			
(4) 477	215	()	-1.581	-4.229	8.24	215- 228
-7	228	()	5.189	-8.929	10.38	228- 229
	229	()	-0.732	-17.457	7.85	229- 232
	232	()	5.749	-21.901	2.96	232- 231
	231	()	4.073	-24.344	15.96	231- 213
	213	()	-9.096	-15.311	7.58	213- 214
	214	()	-4.966	-8.952	5.81	214- 215
	215	()	-1.581	-4.229	13.48	215- 228
		倍面積	266.972086		133.48 m ²	
		面積	133.4860440		m ²	
		坪数	40.3795			
(4) 477	226	()	24.933	-27.331	1.61	226- 15
-8	15	()	24.010	-28.651	0.21	15- 174
	174	()	24.186	-28.773	2.82	174- 190
	190	()	22.537	-31.064	10.03	190- 224
	224	()	30.681	-36.826	0.47	224- 201
	201	()	30.214	-37.008	9.93	201- 202
	202	()	22.020	-31.398	2.83	202- 203
	203	()	21.508	-28.613	2.99	203- 204
	204	()	23.188	-26.134	2.11	204- 226
	226	()	24.933	-27.331	13.51	226- 233
		倍面積	27.025604		13.51 m ²	
		面積	13.5128020		m ²	
		坪数	4.0876			
(4) 477	215	()	-1.581	-4.229	5.81	215- 214
-9	214	()	-4.966	-8.952	7.58	214- 213
	213	()	-9.096	-15.311	0.22	213- 182
	182	()	-9.285	-15.183	7.62	182- 183
	183	()	-5.107	-8.809	5.80	183- 184
	184	()	-1.745	-4.081	0.22	184- 215
	215	()	-1.581	-4.229	2.82	215- 233
		倍面積	5.649645		2.82 m ²	
		面積	2.8248225		m ²	
		坪数	0.8545			

*使用機番名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A = 1/2 \Sigma (X2 - X1) (Y1 + Y2)$

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(4) 477	192	()	37.371	-37.924	4.95	192- 45
-3	45	()	41.406	-40.793	3.20	45- 44
	44	()	43.943	-42.755	1.78	44- 34
	34	()	45.330	-43.886	0.57	34- 175
	175	()	45.651	-44.367	0.17	175- 35
	35	()	45.749	-44.515	4.67	35- 238
	238	()	41.529	-46.521	4.02	238- 221
	221	()	37.788	-48.015	4.80	221- 239
	239	()	34.065	-44.979	1.45	239- 211
	211	()	32.881	-44.129	7.65	211- 192
	192	()	37.371	-37.924	67.16 m ²	
		倍面積	134.338573		m ²	
		面積	67.1692865		m ²	
		坪数	20.3187			
(4) 477	232	()	5.749	-21.901	3.00	232- 233
-4	233	()	8.701	-21.364	2.90	233- 235
	235	()	11.052	-23.067	0.67	235- 208
	208	()	10.665	-23.615	4.32	208- 209
	209	()	8.166	-27.151	4.96	209- 231
	231	()	4.073	-24.344	2.96	231- 232
	232	()	5.749	-21.901	23.00 m ²	
		倍面積	46.017022		m ²	
		面積	23.0085110		m ²	
		坪数	6.9600			
(4) 477	233	()	8.701	-21.364	8.22	233- 234
-5	234	()	13.390	-14.609	16.75	234- 9
	9	()	27.024	-24.342	3.64	9- 226
	226	()	24.933	-27.331	2.11	226- 204
	204	()	23.188	-26.134	4.83	204- 205
	205	()	19.201	-23.398	2.99	205- 206
	206	()	17.514	-25.868	2.85	206- 207
	207	()	14.701	-26.380	4.89	207- 208
	208	()	10.665	-23.615	0.67	208- 235
	235	()	11.052	-23.067	2.90	235- 233
	233	()	8.701	-21.364	108.67 m ²	
		倍面積	217.349954		m ²	
		面積	108.6749770		m ²	
		坪数	32.8741			

残地求積表

(4) 477	公 簿	520.9049760	m ²
-1	総 計	449.7313380	m ²
	残 地	71.1736380	m ²
	坪 数	21.5300	

425195

作製者

土地家屋調査士

申請人

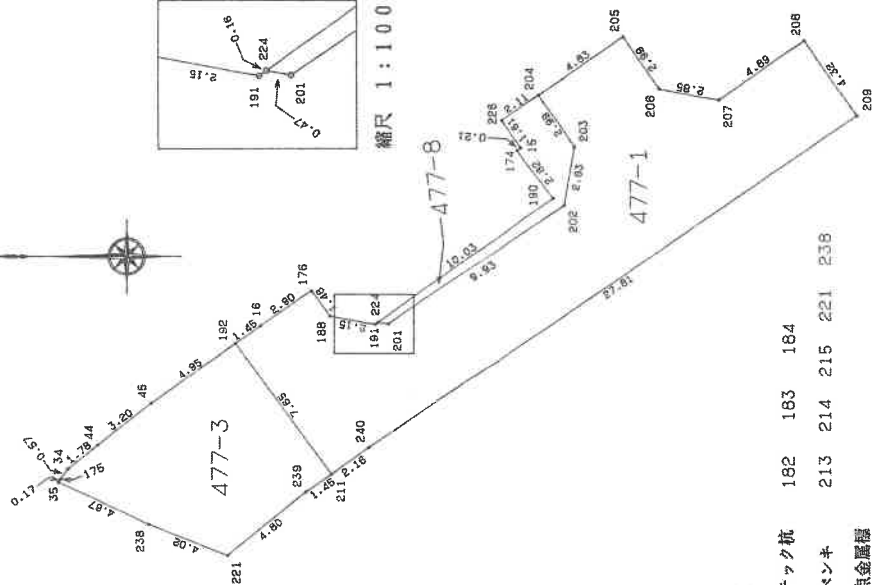
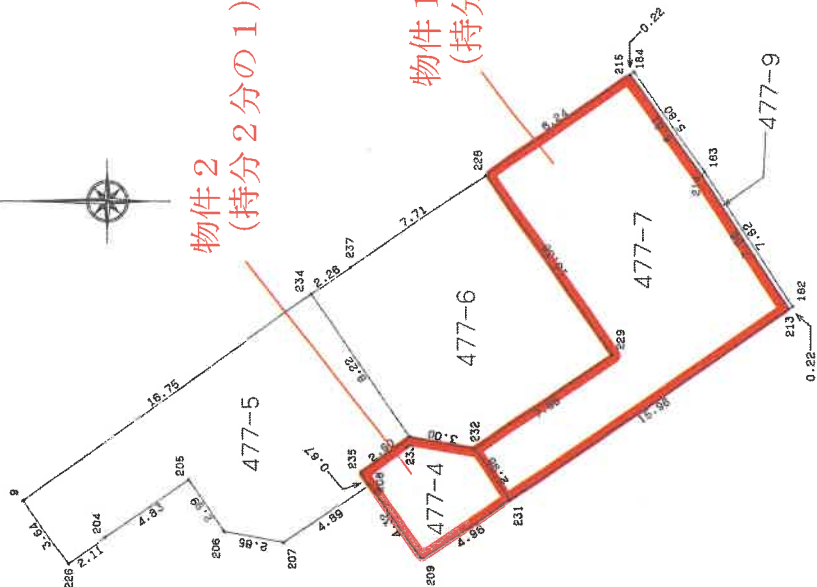
縮尺

70%に縮小

地積測量図

地番 477-3 ~ 477-9

土地の所在 加古川市加古川町稲屋字定田ノ上



境界標
プラスチック杭 182 183 184
測量角ベンチ 213 214 215 221 238
他金測点金属標

425196

作製者

土地家屋調査士

平成 4 年 2 月 26 日 (作製)

申請人

縮尺

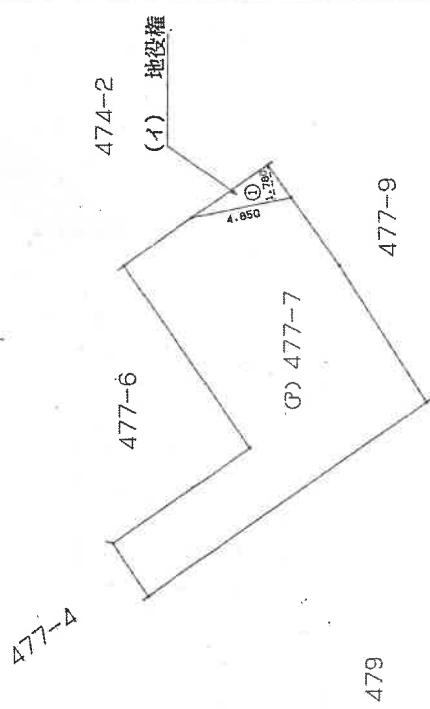
250

70%に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月14日 神戸地方方法務局加古川支局 登記官

地 役 権 図 面

承役地の地番	477-7
承役地の所在	加古川市加古川町稲屋字定田ノ上



地役権の存続部分

三 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	面積	倍面積	地積
イ地役権	1	4.850	x	1.780	=	8.633000
		合計				8.633000
		面積			m ²	4.3165000
		坪数				1.3057

*使用機種名 JEC GEO STATION システム

平成四年参月貳日交付
第六七〇七号
地役権図面 第七号

002700

地役権者	2月26日作製	縮尺	1/250
------	---------	----	-------

申請人

登記年月日：平成4年5月8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14日 神戸地方裁判所加古川支部

登記官

請求番号：25-2

70%に縮小

建物図面

477番7

各階平面図

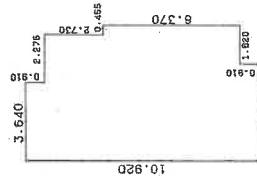
4.5.8

加古川市加古川町稲屋字定田ノ上477番地7

家屋番号

建物の所在

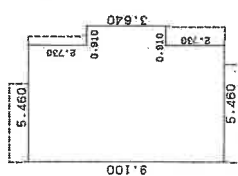
1 階



求積表

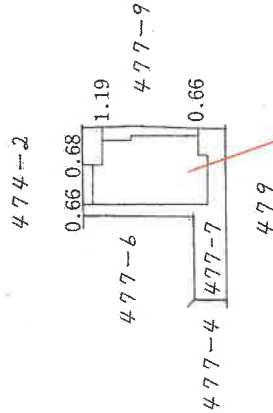
$3.640 \times 10.920 = 39.748800$
 $0.910 \times 10.010 = 9.109100$
 $1.365 \times 9.100 = 12.421500$
 $0.485 \times 6.370 = 2.898350$
合計 64.177750
床面積 64.17 m²

2 階



求積表

$5.460 \times 9.100 = 49.686000$
 $0.910 \times 3.640 = 3.312400$
合計 52.998400
床面積 52.99 m²



物件3
(持分9分の8)

作製者

土地調査士

申請人

縮尺

1/250

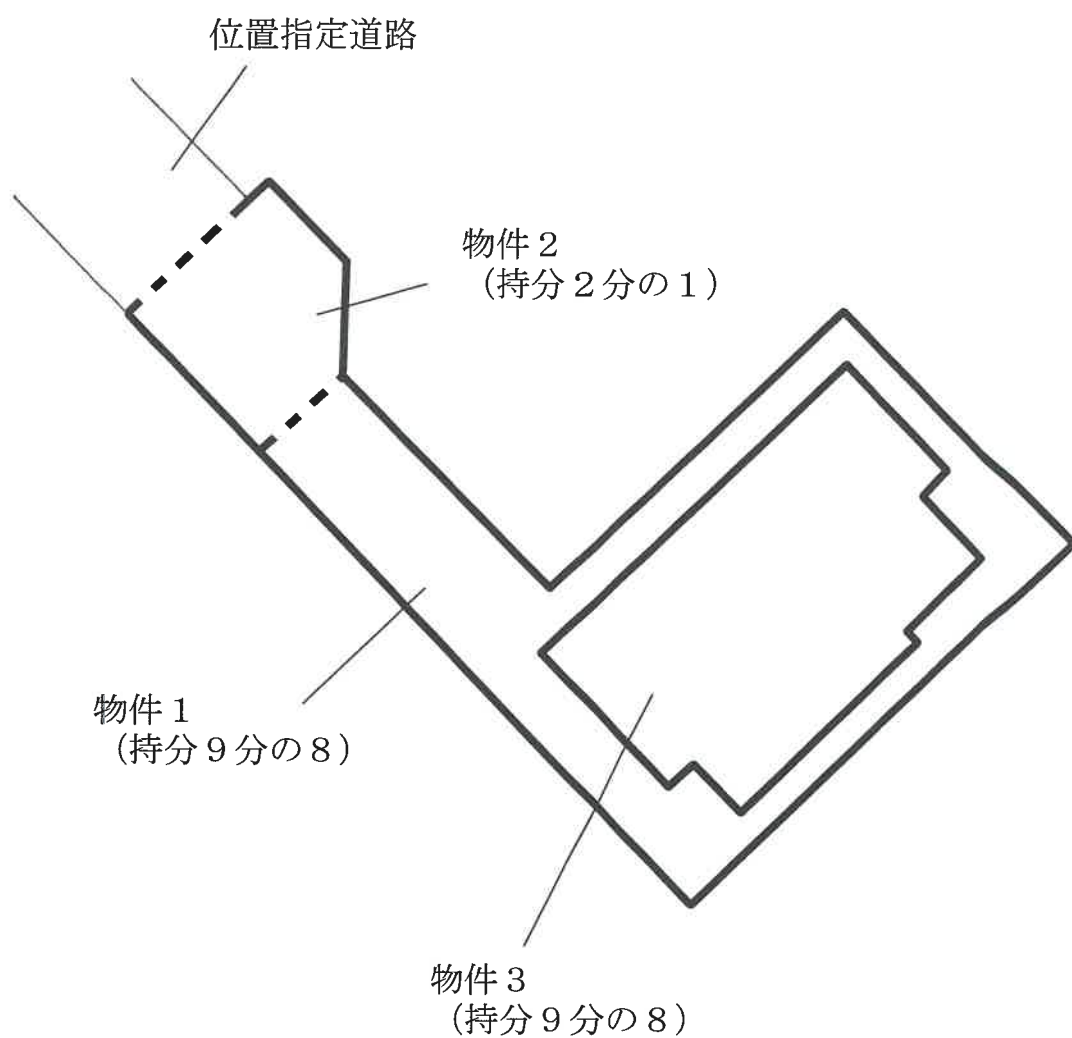
(平成4年5月6日作製)

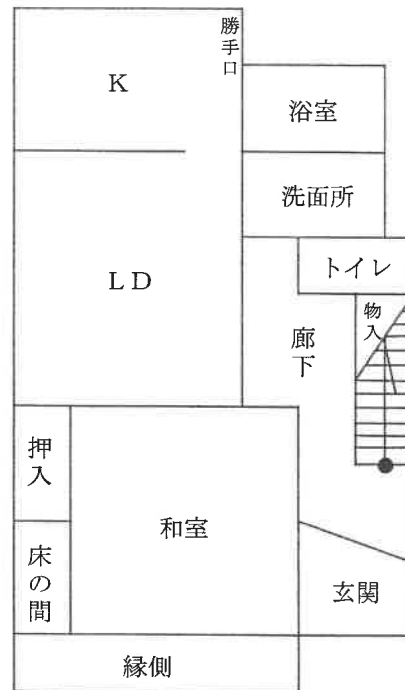
縮尺

1/500

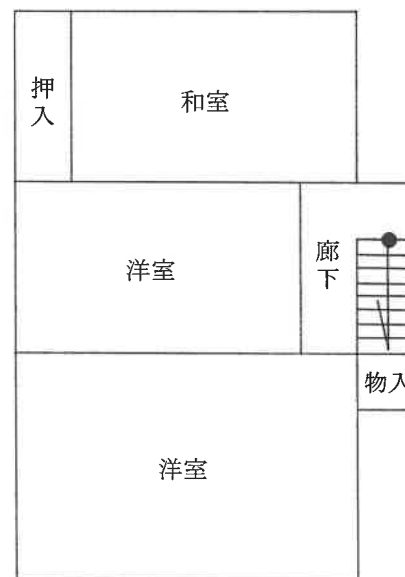
805578

土地建物位置関係図





1 階



2 階

現況写真



現況写真

