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　６年（ケ）第　　７７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　７月　１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　７年　７月１７日から 令和　７年　７月２４日まで	
開札期日	日　時	令和　７年　７月３０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　７年　８月２０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　７年　７月　１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, 2	2, 020, 000 1, 616, 000	一括	404, 000	63, 857	0
1	880, 000				
2	1, 140, 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。				

物　件　目　録

１　所　　在　　加古川市東神吉町神吉字小判

　　地　　番　　４０９番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２６．５２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１
　　共有者　Ｂ　持分６分の５

２　所　　在　　加古川市東神吉町神吉字小判４０９番地８

　　家屋　番号　　４０９番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１１３．６８平方メートル
　　２階　　６０．４５平方メートル

　　所有者　Ｂ

令和　６年（ケ）第　　７７号

物　件　明　細　書

令和　７年　２月１２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１，２】
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
【物件番号１】
隣地（地番４０９番２）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　６年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　加古川市東神吉町神吉字小判

　　地　　番　　４０９番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２６．５２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１
　　共有者　Ｂ　持分６分の５

２　所　　在　　加古川市東神吉町神吉字小判４０９番地８

　　家屋　番号　　４０９番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１１３．６８平方メートル
　　２階　　６０．４５平方メートル

　　所有者　Ｂ

令和６年(ケ)第７７号
令和６年１１月１８日受理
令和６年１２月　９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

令和　６年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　加古川市東神吉町神吉字小判

　　地　　番　　４０９番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２６．５２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１
　　共有者　Ｂ　持分６分の５

２　所　　在　　加古川市東神吉町神吉字小判４０９番地８

　　家屋　番号　　４０９番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１１３．６８平方メートル
　　２階　　６０．４５平方メートル

　　所有者　Ｂ

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	加古川市東神吉町神吉４０９番地の８
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	■土地共有者Ｂ　□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 □「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 □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 上記の者が本建物を住居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

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B（債務者兼所有者）	1　本件建物で私と家族が暮らしています。 2　本件建物の状態について、以下の不具合等があります。 ・リビングで雨漏りがします。また、台風がきたときに、玄関で雨漏りがしたことがあります。 ・キッチン、洗面所、トイレで水漏れがあります。洗面所は水漏れするため使用していません。 ・今年２月に、水道局から検診時の数値が高いため水漏れしていると指摘を受けています。水漏れ箇所が特定できていないため、水を使わないときは水道の元栓を締めています。 ・浴室の自動湯はり機能が故障しています。そのため、シャワーからお湯を出して湯はりしています。 3　ペットは飼っていませんが、近所に猫が住みついているため、猫が入ってくることがあります。 4　境界等に関し、トラブルはありません。ただし、本件土地上の植木の枝が伸びたりすると剪定するように言われることなどがあります。

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。
　ただし、本件土地は、目的外土地（地番４０９－２）を含めて一体として利用されており、両土地との境界は判然とせず、境界不明瞭である。
　なお、本件土地の周辺には境界標識と思われる金属プレートなどは確認できなかった。

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から、２枚目記載のとおりと認めた。
　ただし、現地での概則の結果、本件建物が隣地（目的外土地：地番４０９－２）にはみ出しているかどうかについては、両土地の境界が判然としないため不明である。

3　建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、２階の壁に亀裂が確認できたこと、２階に建付けが悪い箇所が確認できたこと、壁に穴が開いている箇所が確認できた。
　また、ロフトがある。

4　本件土地の東側の目的外土地（地番４０９－２）は、本件土地の共有者Ａが所有する土地であり、公道に面していない。
　本件土地が売却によって第三者所有となった場合には、目的外土地が袋地となるため、本件土地は、目的外土地の所有者（Ａ）が公道に至るための通行権の負担を伴う可能性がある。

（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　の　経　過

調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和６年１１月１９日　(火) 13:50 ～　14:05	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１１月２１日　(木) 10:08 ～　10:53	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、Ｂに立入調査期日通知書交付
令和６年１２月３日　(火) 10:03 ～　11:32	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Ｂと面談、評価人を同行
～		
～		
～		
～		

(特記事項)

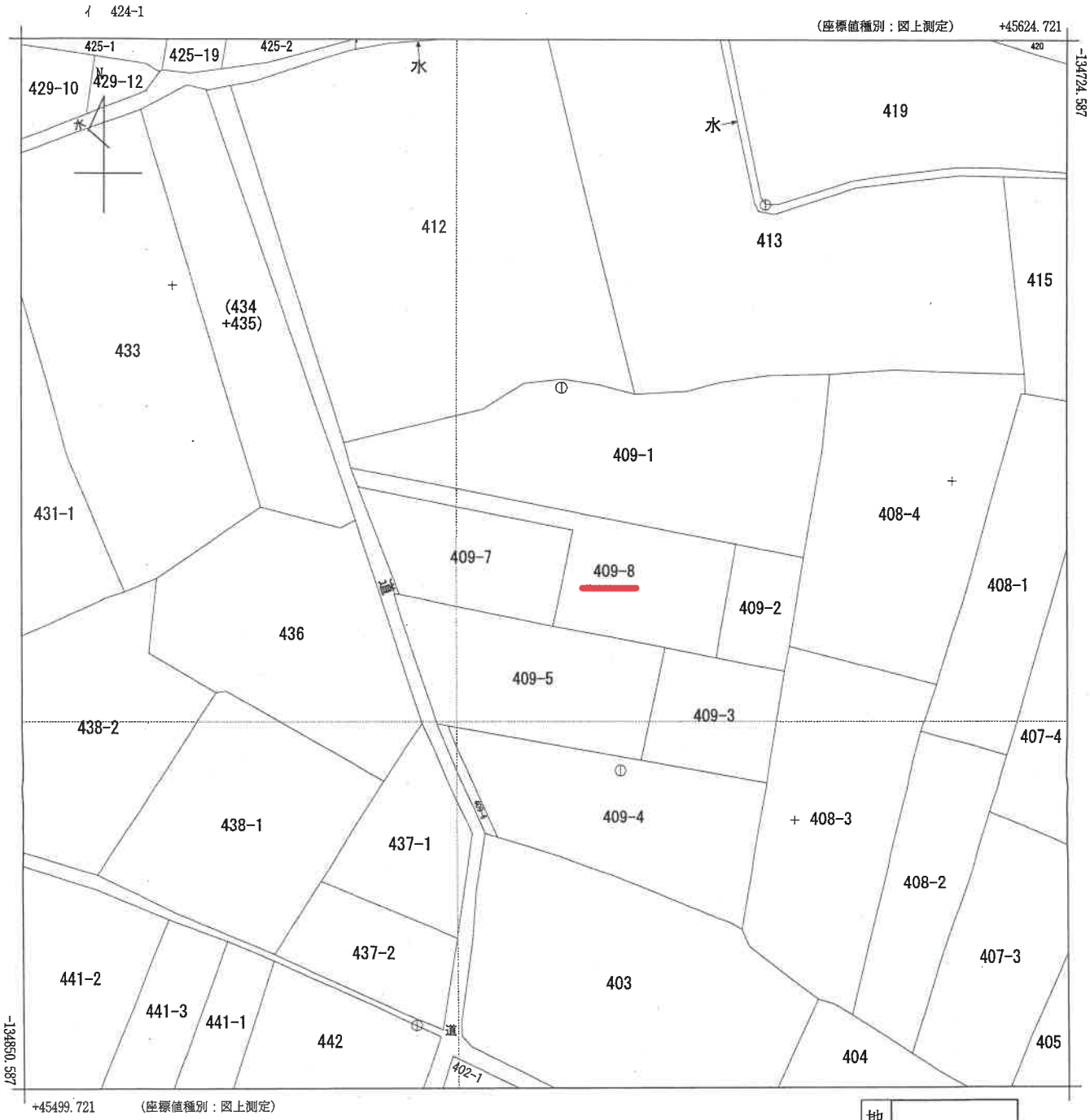
■　令和６年１２月３日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人Ｃ及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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	東神吉町神吉

請求部分	所　在	加古川市東神吉町神吉字小判				地　番	409番8		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（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49年9月18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：27-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成10年9月16日

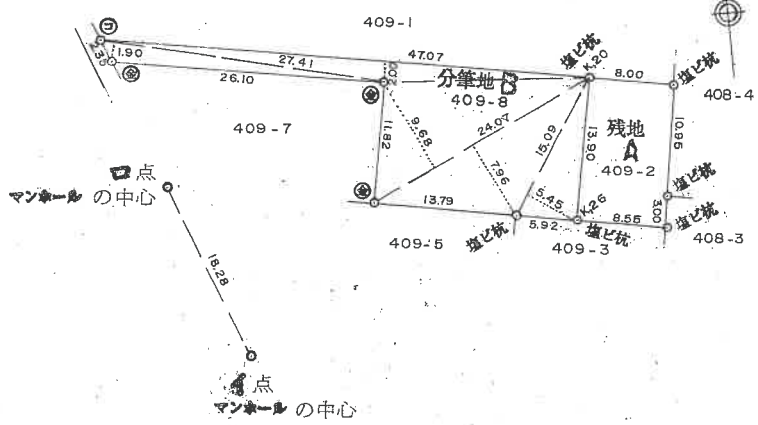
前 409-2 ・ 後 ・ 新

地番	409-8 ～ 409-2
土地の所在	加古川市東神吉町神吉字小判

土地 [redacted]

地積 [redacted]

17 10. 9. 16



面積計算表

分筆地B 409-8

符号	底辺	垂線	倍面積
1	27.41	1.90	52.0790
2	47.07	2.00	94.1400
3	24.07	9.68	232.9976
4	24.07	7.96	191.5972
5	15.09	5.45	82.2405
T.			653.0543
1/2			326.52715

残地A 409-2

442.280636 m² − 326.52715 m² = 115.753486 m²

筆界	境界標の種類
コ	コンクリート界標
金	金属標

筆界	イ点から	ロ点から
K.20	42.31	41.94
K.26	34.06	39.57

作製者	[redacted] 10 年 9 月 13 日作製)	申請人	[redacted]
縮尺	1/500		

414774

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

6枚目

請求番号：27-2

公用

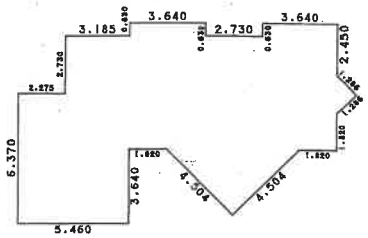
登記年月日：平成11年6月11日

11-6-11

各階平面図

家屋番号	409番8 [redacted]
建物の所在	加古川市東神吉町神吉字小判409番地8

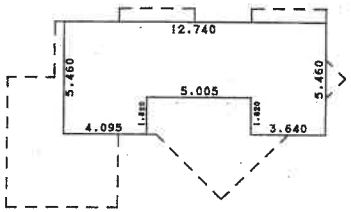
1階



求積表

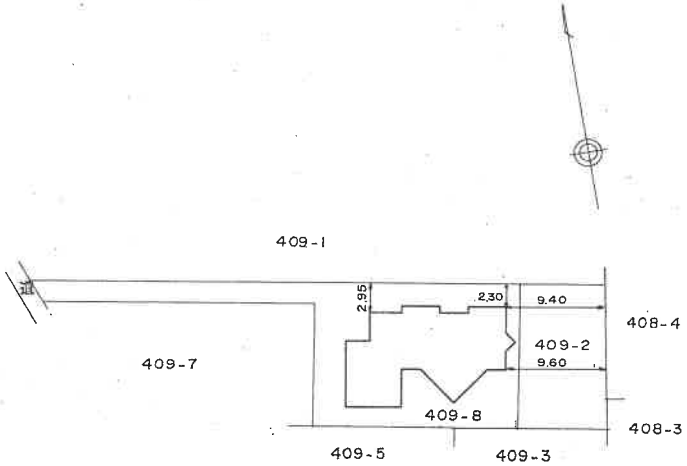
0.630 × 3.640	=	2.293200
0.630 × 3.640	=	2.293200
1.820 × 13.195	=	24.014900
(14.105 + 13.195) × 0.910 × 1/2	=	12.421500
(15.470 + 16.380) × 0.910 × 1/2	=	14.491750
1.820 × 15.470	=	28.155400
6.370 × 3.185 × 1/2	=	10.144225
3.640 × 5.460	=	19.874400
合計		113.688575
床面積		113.6885 ㎡

2階



求積表

5.460 × 4.095	=	22.358700
3.640 × 5.005	=	18.218200
5.460 × 3.640	=	19.874400
合計		60.451300
床面積		60.4513 ㎡



815904

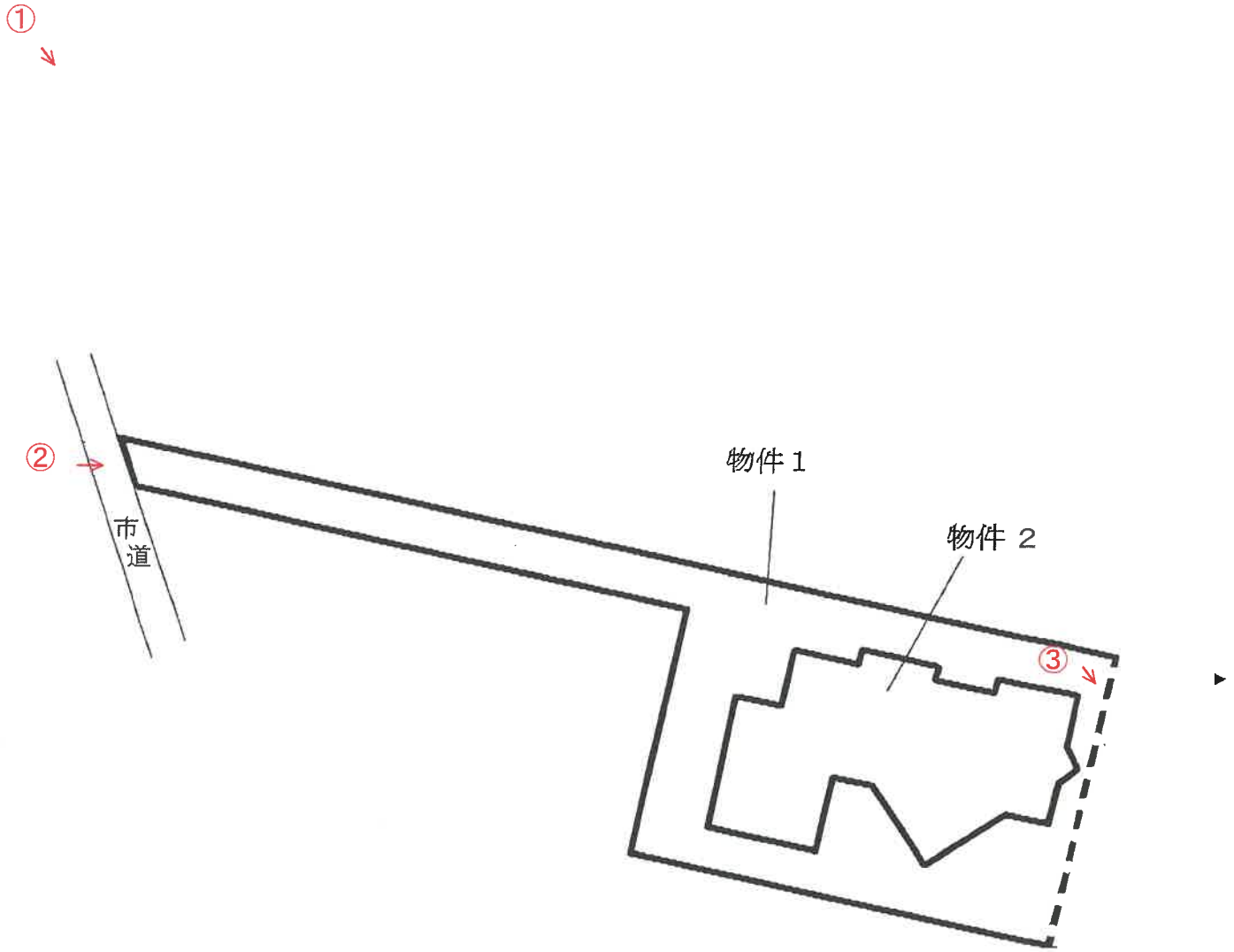
作製者	[redacted]	作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

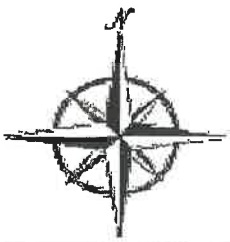
7枚目

請求番号：27-3

土地建物位置関係概略図
（境界不分明）



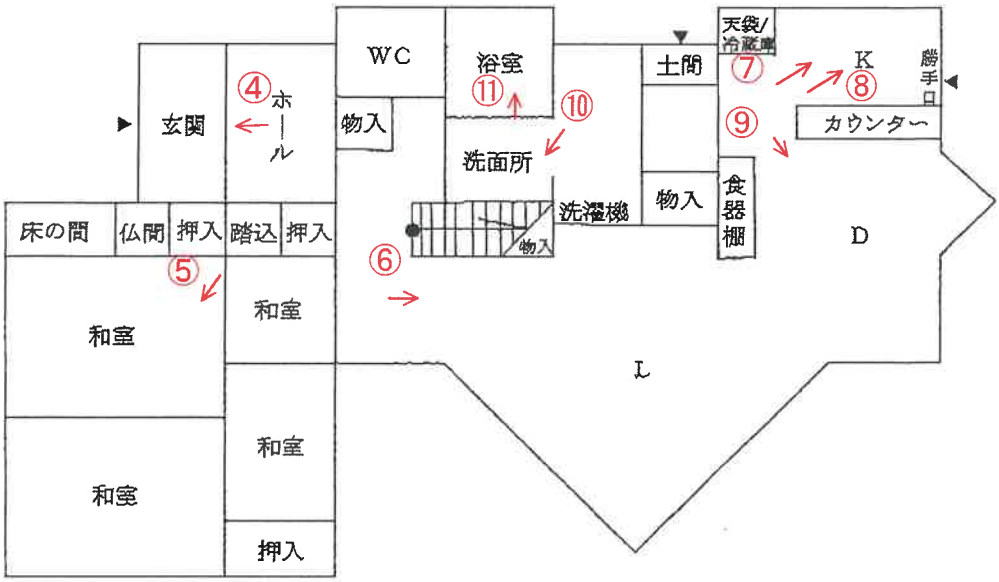
当図面は、現況の土地と建物のおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地の範囲・境界を確定的に明示したものではない。



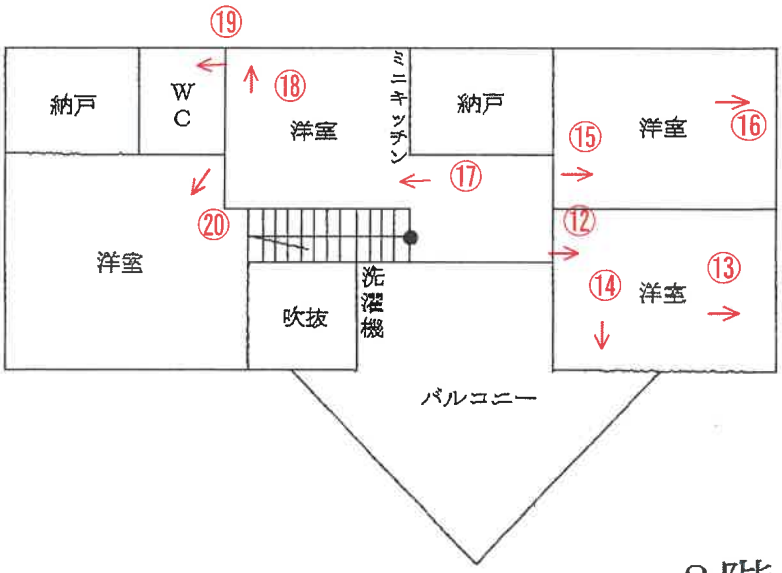
写真撮影位置方向

8枚目

間　取　図



1階



2階

写真撮影位置方向

No. 1

本件建物

No. 2

本件土地

No. 3

目的外土地

（地番４０９－２）

No. 4

No. 5

No. 6

No. 7

No. 8

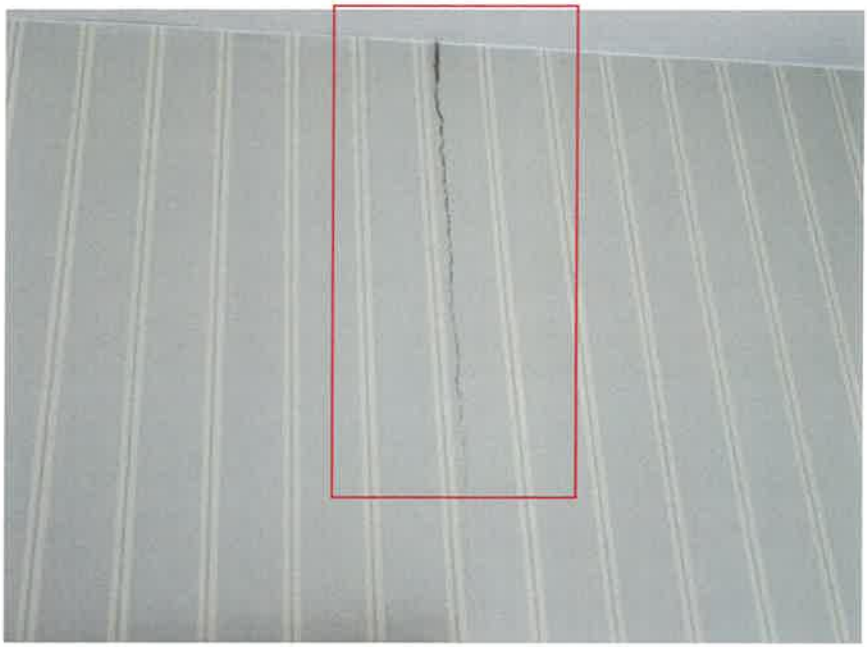
水漏れ跡

No. 9

No. 10

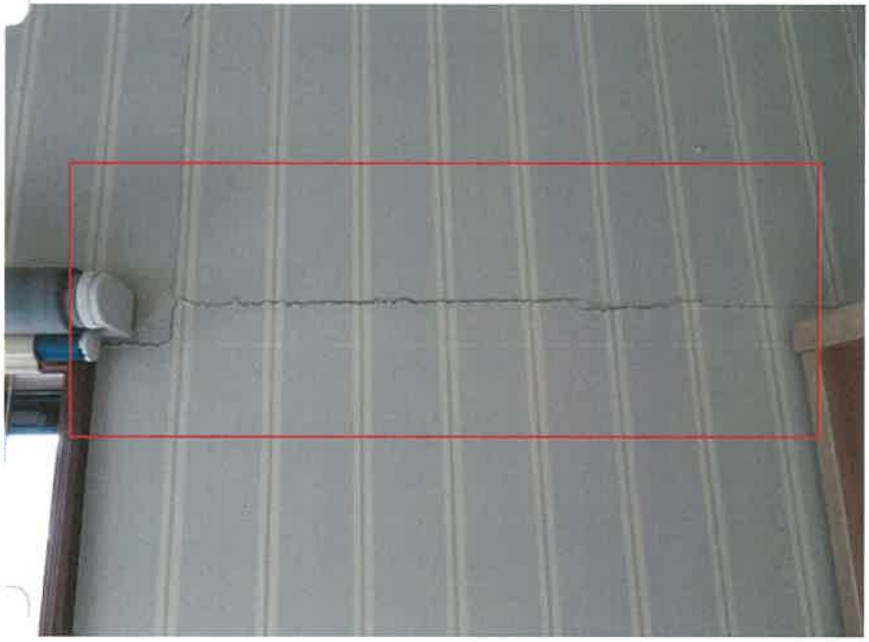
No. 11

No. 12



No. 13

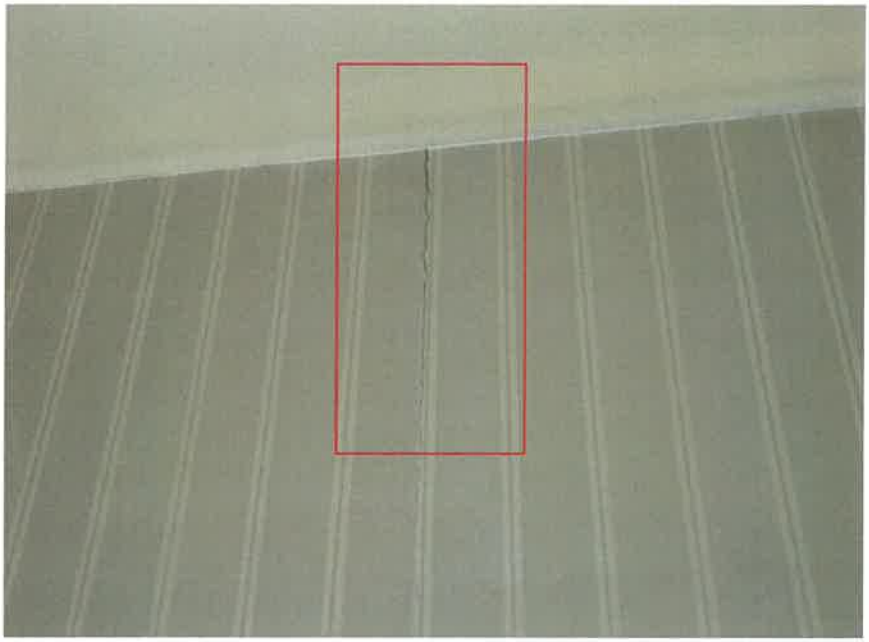
亀裂



No. 14

亀裂

No. 15

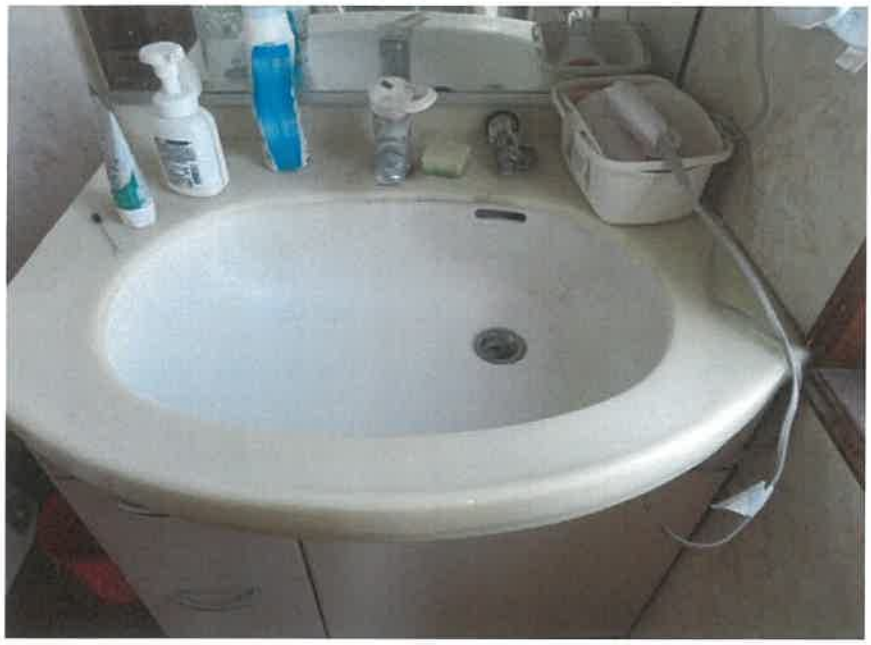


No. 16

亀裂

No. 17

No. 18



No. 19

No. 20

No.

令和 6 年 （ケ） 第 77 号
令和 6 年 12 月 3 日現地調査
令和 6 年 12 月 24 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2,870,000円	
内　訳　価　格	
物件１(土地)	金1,250,000円
物件２(建物)	金1,620,000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土地は法務局に地積測量図の備付があるものの、現地において境界を明示する標識等は見当たらず、隣地との境界が不分明な箇所がある。

◎物件１の東側には、物件１共有者Ａが所有する地番409番2の目的外土地が存するが、同目的外土地と物件１との境界は判然としない状況にある。なお、物件２建物が同目的外土地にはみ出している可能性については、土地の境界が不分明であるため、実際にはみ出しているかどうかは不明である。

◎市街化調整区域の公法上の規制について
・物件１は市街化調整区域に存し、建替え等に当たっては都市計画法及び関連法令に基づく許可等を要する。なお、本件土地は特別指定区域の指定はない。
・物件２建物は平成10年11月に使用者を限定した一戸建住宅として、建築許可を受けている。今後、第三者が建替え等を行う際は、使用者を限定しない戸建の専用住宅への用途変更であること、及び現存する建物と同一用途及び同一敷地内で行う用途変更であること等の、一定の審査基準を充たして建築許可を受ける必要がある。（以上、加古川市まちづくり指導課の回答より。詳細については同担当課に確認のこと。）

第３　目的物件

特　記　事　項
◎建築基準法上の接道状況について ・本件土地が西側にて接面する道路は市道認定は受けているが、建築基準法上の道路ではない。本件土地において建替え等を行う場合は、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の基準(包括同意基準)に基づく許可を要する。 （以上、加古川市建築指導課の回答より） ・本件土地は旗竿地の形状で、通路状の進入路部分により西側公道へと出入りをしている。現地において同進入路部分の境界を明示する標識等は見当たらず、その正確な幅員を確定することは出来なかったが、建築基準法上の接道義務を果たすためには、同進入路について2m以上の幅員を確保しなければならないことに注意を要する。 ◎本件土地が第三者に売却された場合、隣接する目的外土地(地番409番2）が無道路地になるため、本件土地において、同目的外土地の所有者らが公道に至るための通行権（囲繞地通行権）の負担が発生する可能性があることに注意を要する。

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	ＪＲ線　宝殿駅の東方　約2.2ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	周辺に農地が多く見られる既成住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし ―
画地条件	登記数量　326.52 ㎡の　旗竿地	
接面道路の状況	西側　約1.8m市道 ※上記接面道路は建築基準法上の道路ではない。	
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　下記特記事項記載 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	・ガス管は西側道路上の南方から物件１付近まで敷設されているが、本件土地内には引込はされていない。（大阪ガスの回答より） ・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）、及び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。 ・本件土地に隣接して太陽光発電設備用地が存しており、太陽光パネルが設置されている。 ・建物内ではペットは飼っていないが、敷地内に野良猫が入ってくることがある。また、本件土地上の植木の枝が伸びたりすると剪定するように言われることがある。（以上、関係人の陳述より）	

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11年6月9日 新築 経過年数　26 年程度 経済的残存耐用年数　5 年程度
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　スレート葺 外　壁　：　吹付等 内　壁　：　クロス壁等 天　井　：　クロス・ボード等 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	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。 ◎台所の床に黒ズミ等の劣化が認められた。 ◎2階の壁に亀裂や穴が開いている箇所や、天井クロスに剥離等が存する箇所が見られた。また、建付の悪い箇所が見られた。 ◎関係人の陳述による建物の損傷・不具合箇所は以下の通り。 ・リビングや玄関に雨漏りが発生している。 ・台所、洗面所、トイレで水漏れがあり、洗面所は水漏れのため使用していない。 ・水道局から水漏れが発生しているとの指摘を受けているが、水漏れしている箇所の特定は出来ていない。 ・浴室の自動湯はり機能が故障している。 ・玄関ドアの鍵の片方が壊れている。 ◎2階の天井にロフトが存する。また、2階にミニキッチンが存するが、関係人の陳述では現在は使用していないとのことである。 ◎加古川市建築指導課で調査したところ、本件建物は建築確認は受けているが、検査済証を取得した記録は見当たらなかった。

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	15,600	0.62	326.52	0.90	2,840,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　（加古川(県)-13）

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/㎡)

26,500 × 99.7/ 100 × 100/ 100 × 100/ 169 ≒ 15,600

◇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/ 118 × 100/ 99 × 100/ 145 × 100/ 100 ≒ 100/ 169

イ 個別格差：形状、接道状況の劣位（建築基準法上の道路に接道していない等）、囲繞地通行権発生の可能性等（0.62）

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	145,000	174.13	0.12	3,030,000

ウ 現価率

経過年数　26年、　経済的残存耐用年数 5年、　経済的全耐用年数 31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)}

×(1－観察減価 0.40)　≒ 0.12

※対象建物の保守管理の状況等を考慮して観察減価率を▲40%と査定した。

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	2,840,000	0.10	敷地占有利益	280,000

(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	2,840,000	−280,000		0.70	0.70	1,250,000
2	3,030,000	+280,000	1.00	0.70	0.70	1,620,000
一括価格（合計）						2,870,000

ウ　占有減価修正：　必要なし

エ　市場性修正：　土地の境界不分明、市街化調整区域の物件に対する公法上の規制、接道状況の劣位(建築基準法上の道路に接道していないこと等）、目的外土地のための囲繞地通行権負担の可能性等の市場性減退要因を総合勘案（▲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(県)-13）

所　　在 ： 加古川市西神吉町宮前字管弦所１５３番１

価　　格 ： 26,500円/㎡
位　　置 ： ＪＲ線「宝殿」駅より道路距離3ｋｍ
価格時点 ： 令和６年７月１日
地　　積 ： 277㎡
供給処理施設 ： 水道、下水
接面街路 ： 南西側幅員7m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 ： 一般住宅を中心とする既成住宅地域

２　固定資産税評価額（令和6年度）

物件１ ：　2,728,727円
物件２ ：　3,930,252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　土地建物位置関係概略図
６　建物間取図
７　現況写真
８　仮名一覧表

以　上

令和　６年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　加古川市東神吉町神吉字小判

　　地　　番　　４０９番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２６．５２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１
　　共有者　Ｂ　持分６分の５

２　所　　在　　加古川市東神吉町神吉字小判４０９番地８

　　家屋　番号　　４０９番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

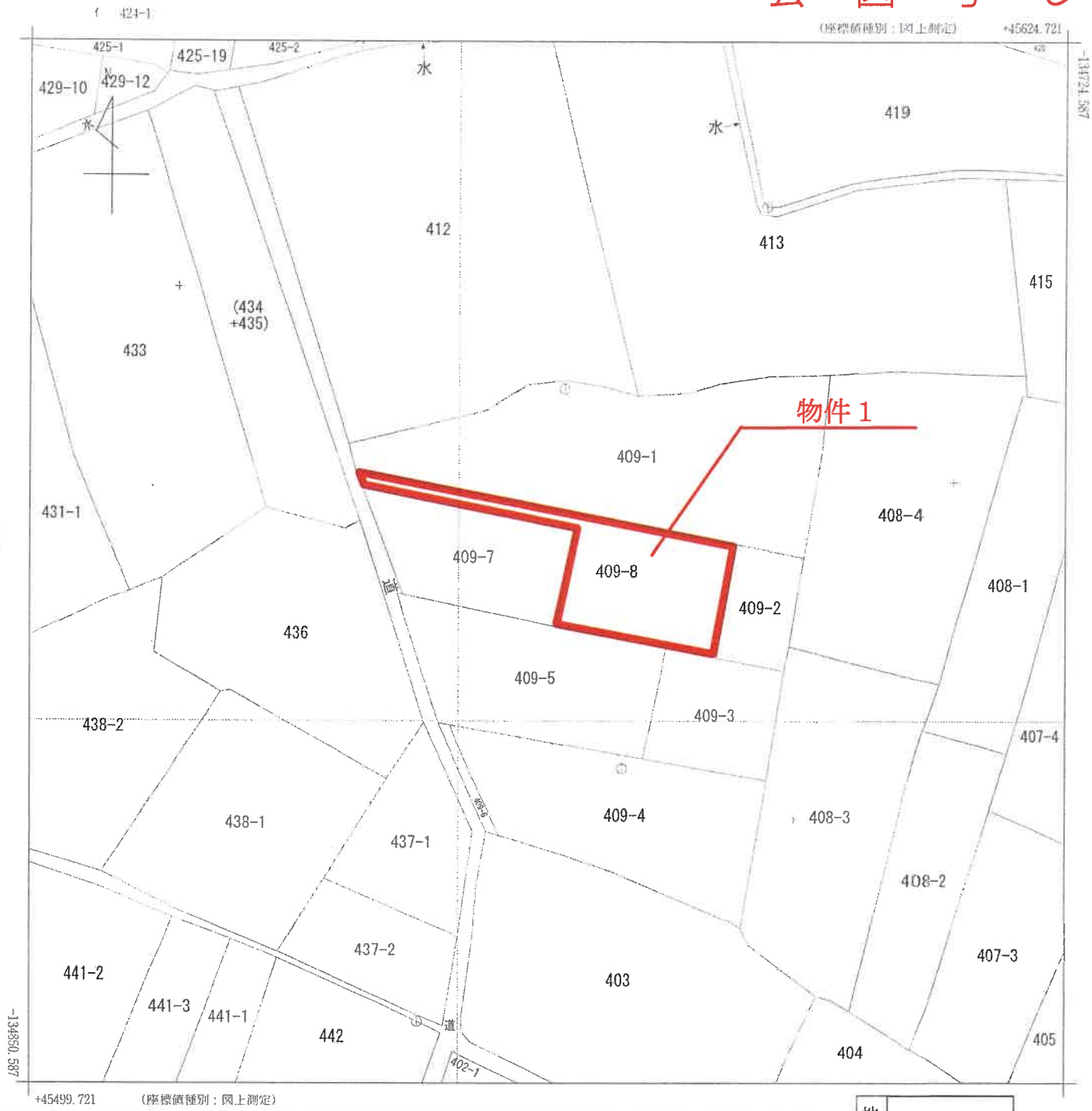
　　床　面　積　　１階　　１１３．６８平方メートル
　　２階　　６０．４５平方メートル

　　所有者　Ｂ

位　置　図

加古川市役所　加古川市域図
1:10,000を80%に縮小

公　図　写　し



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	東神吉町神吉

請求部分	所　在	加古川市東神吉町神吉字小判				地　番	409番8		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（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49年9月18日			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6年12月4日
神戸地方法務局加古川支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

[redacted]

登記年月日： 平成10年9月16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6年12月4日　神戸地方法務局加古川支局　登記官

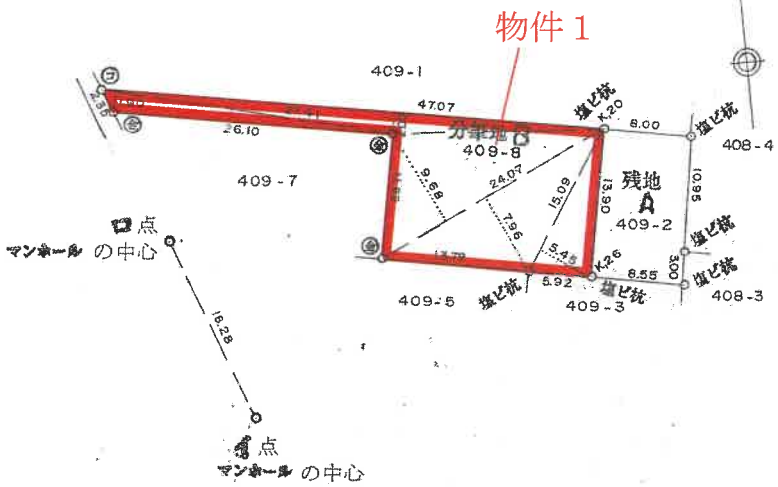
[redacted]

[redacted]

前 40-1-2・後・新	
地　番	409-8 → 40-1-2
土地の所在	加古川市東神吉町神吉字小判

土地 [redacted]

17 10. 9. 16



面積計算表

分筆地B 40-9-8

符号	底辺	垂線	倍面積
1	27.41	1.90	52.0790
2	47.07	2.00	94.1400
3	24.07	9.68	232.9976
4	24.07	7.96	191.5972
5	15.09	5.45	82.2405
T			653.0543
1/2			326.52715 m²

残地A 40-1-1

442.280636 m² − 326.52715 m² = 115.753486 m²

筆界	境界標の種類
コ	コンクリート界標
金	金属標

筆界	イ点から	ロ点から
K.20	42.31	41.94
K.26	34.06	39.57

作製者	[redacted]	（平成 10 年 9 月 13 日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

414774

請求番号：22-2

70%に縮小

登記年月日：平成11年6月11日

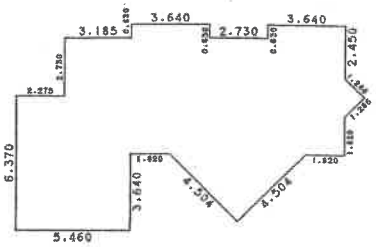
11.6.11

各階平面図

家屋番号	409番8
建物の所在	加古川市東神吉町神吉字小判409番地8

[redacted]

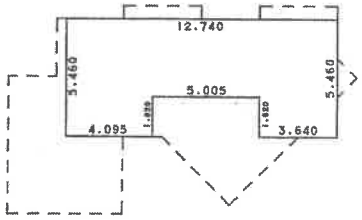
1 階



求積表

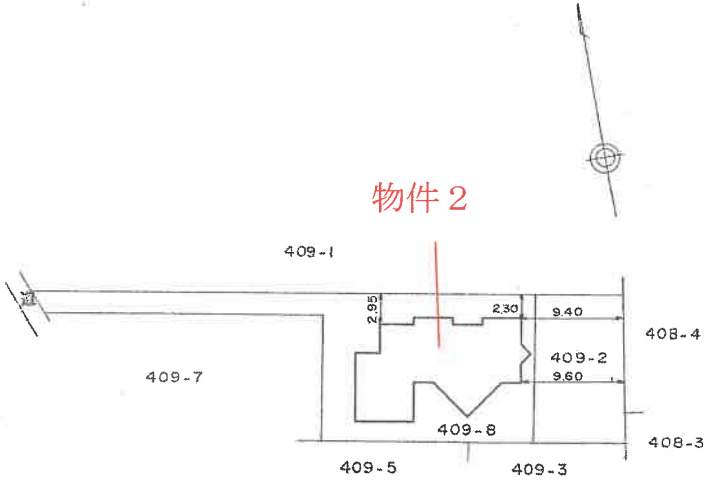
0.630 × 3.640	=	2.293200
0.630 × 3.640	=	2.293200
1.820 × 13.195	=	24.014900
(14.105 + 13.195) × 0.910 × 1/2	=	12.421500
(15.470 + 16.380) × 0.910 × 1/2	=	14.491750
1.820 × 15.470	=	28.155400
6.370 × 3.185 × 1/2	=	10.144225
3.640 × 5.460	=	19.874400
合計		113.688575
床面積		113.6885 ㎡

2 階



求積表

5.460 × 4.095	=	22.358700
3.640 × 5.005	=	18.218200
5.460 × 3.640	=	19.874400
合計		60.451300
床面積		60.4513 ㎡



815904

作製者	[redacted]	9日作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[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。

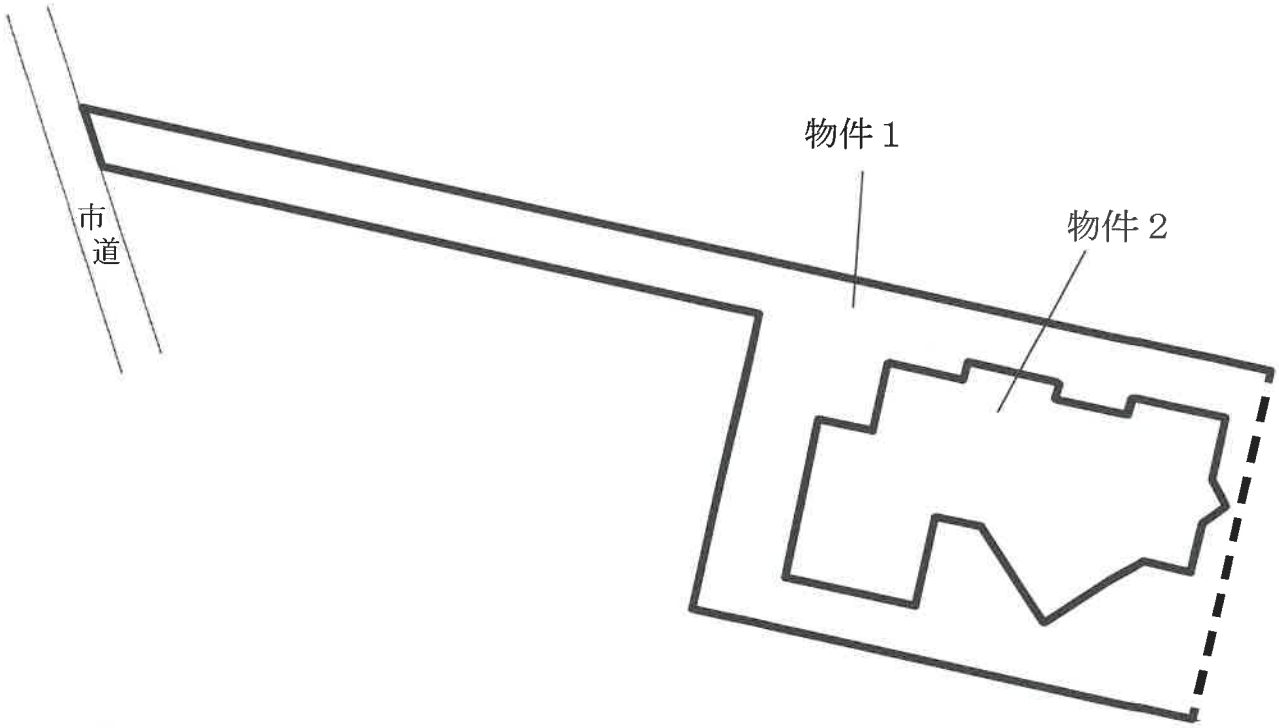
令和6年12月4日　神戸地方法務局加古川支局　登記官

[redacted]

請求番号：22-3

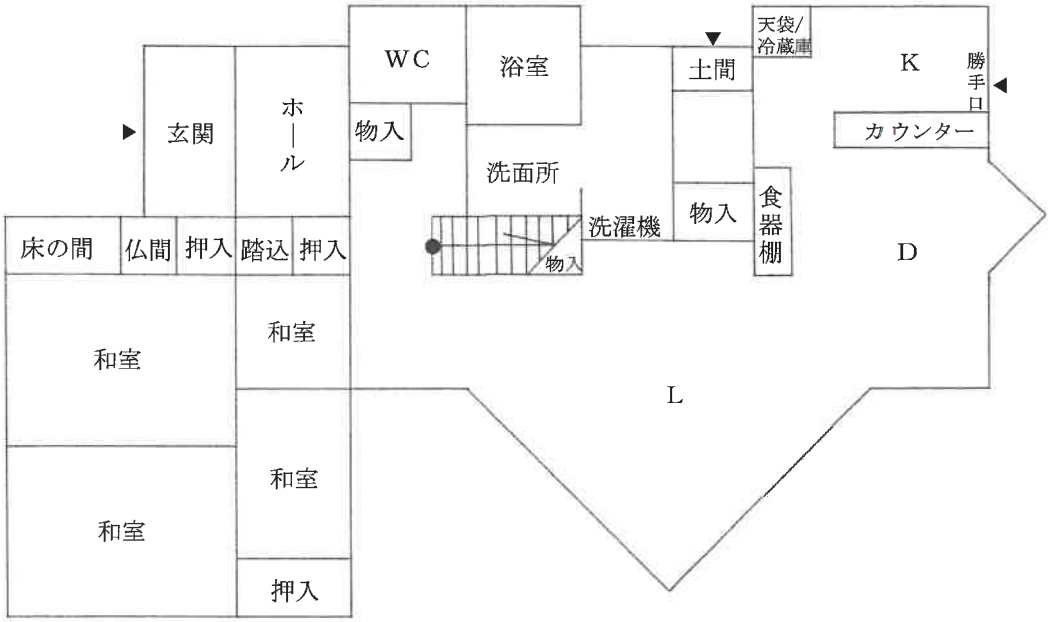
70%に縮小

土地建物位置関係概略図
（境界不分明）

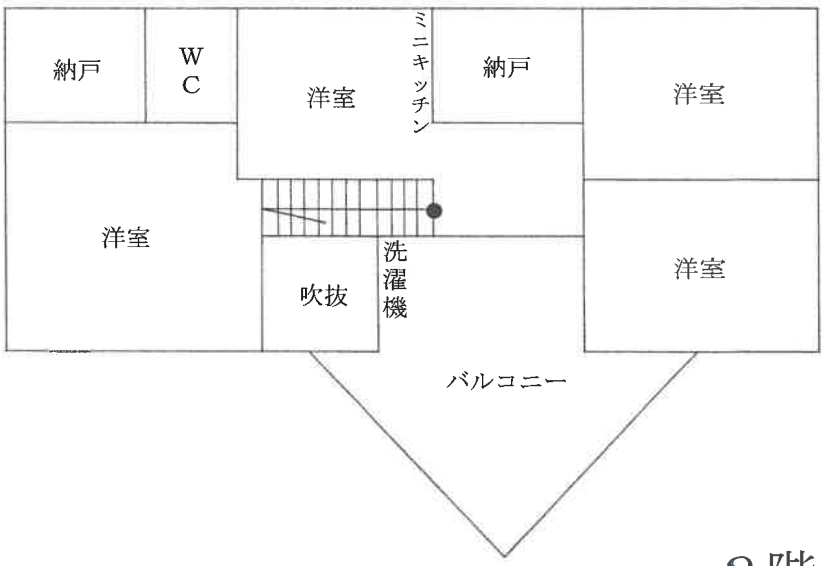


当図面は、現況の土地と建物のおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地の範囲・境界を確定的に明示したものではない。

間　取　図


WC
浴室
天袋/冷蔵庫
土間
K
勝手口
カウンター
玄関
ホール
物入
洗面所
洗濯機
物入
食器棚
D
床の間
仏間
押入
踏込
押入
物入
和室
和室
L
和室
和室
押入

1階


納戸
WC
洋室
ミニキッチン
納戸
洋室
洋室
洗濯機
吹抜
洋室
バルコニー

2階

現　況　写　真

現　況　写　真