

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 3月25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 4月10日から 令和 7年 4月17日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 3月25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	4, 510, 000 3, 608, 000	一括	902, 000	27, 603	8, 678
1	2, 020, 000				
2	2, 490, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市尾上町口里字ソブソブ
地 番 670番15
地 目 宅地
地 積 115.40平方メートル
- 2 所 在 加古川市尾上町口里字ソブソブ670番地15
家屋 番号 670番15
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造石綿セメント板葺2階建
床 面 積 1階 51.77平方メートル
2階 24.94平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約72.77平方メートル
2階 約37.94平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月20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
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 加古川市尾上町口里字ソブソブ
地 番 670番15
地 目 宅地
地 積 115.40平方メートル
- 2 所 在 加古川市尾上町口里字ソブソブ670番地15
家屋 番号 670番15
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造石綿セメント板葺2階建
床 面 積 1階 51.77平方メートル
2階 24.94平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約72.77平方メートル
2階 約37.94平方メートル



令和6年(ヌ)第56号
令和6年12月2日受理
令和6年12月20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 | 加古川市尾上町口里字ソブソブ |
| | 地 番 | 670番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市尾上町口里字ソブソブ670番地15 |
| | 家屋 番号 | 670番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造石綿セメント板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.77平方メートル
2階 24.94平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	加古川市尾上町口里670番地の15
土 地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checkbox"="" type="checkbox/>(物件)</td> </tr> <tr> <td>形 状</td> <td><input type="/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約72.77㎡(約21㎡増築) 2階 約37.94㎡(約13㎡増築)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種 類: 構 造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり(ただし、増築部分は建物間取図のとおり) <input type="checkbox"/> 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

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。
土地の周辺には境界標識と思われる金属プレートなどは認められなかった。
- 2 本件建物の占有者及び占有状況は、立入調査の結果、債務者兼所有者の氏が表示された表札が確認できた上、同人宛の郵便物が残置されていた状況等から、2枚目記載のとおりと認め、ライフライン（電気）が無計量となっていたことや複数のカレンダーが数年前のままとなっている状況等から、同人が動産を残置した状態の空き家と認めた。
立入調査時に、各室内をつぶさに調査し、本件建物と建物図面とを照合した結果、増築部分が認められたので、相当時間をかけて鋭意増築部分の調査（付合の有無、面積の算定等）を実施し、その結果は、2枚目記載のとおりである。
本件建物のその余の状況は、2枚目記載のとおりである。
- 3 建物の状態は、雨漏り箇所が確認できたこと、床の撓み・軋みが確認できた。
また、ペット（猫）を飼っていた形跡が窺えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 9:19 ~ 9:38	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3日 (火) 13:03 ~ 13:37	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、占有者不在
令和6年12月16日 (月) 11:10 ~ 12:28	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
~		
~		
~		
~		

(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6年12月16日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 年 月 日

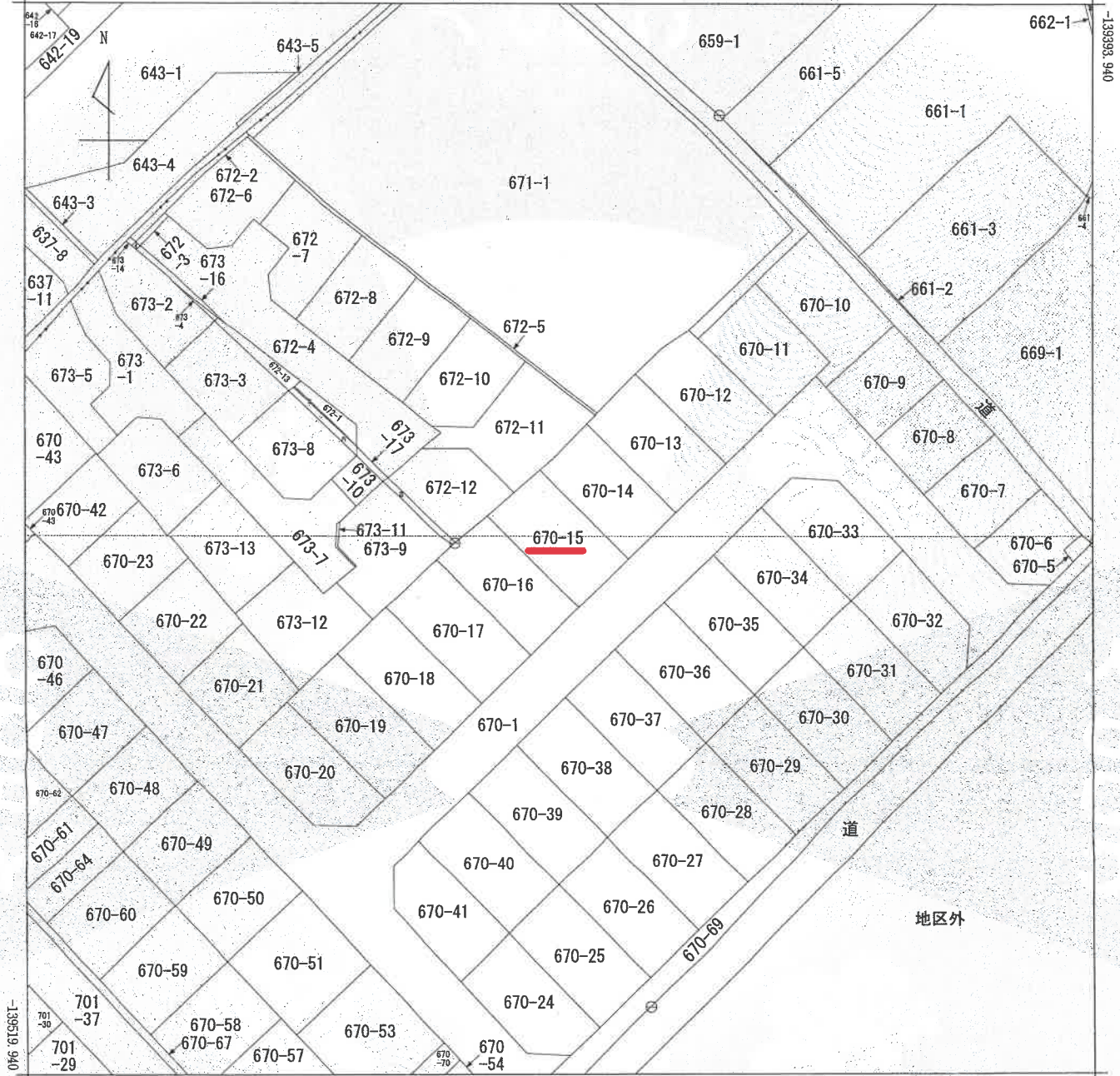
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

イ 673-15 ハ 673-20 ホ 662-15
 □ 673-18 ニ 673-4

(座標値種別：図上測定)

+46331.785



+46206.785 (座標値種別：図上測定)

(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
 尾上町口里

請求分	所在	加古川市尾上町口里字ソブソブ			地番	670番15		
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 (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43年10月2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。

令和6年12月2日
 神戸地方務局加古川支局
 登記官

請求番号：4-1
 (1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

公用

登記年月日：昭和48年6月14日

地番 前670-1
 670-1
 670-5-670-23
 加古川市尾上町口置子ゾゾゾ

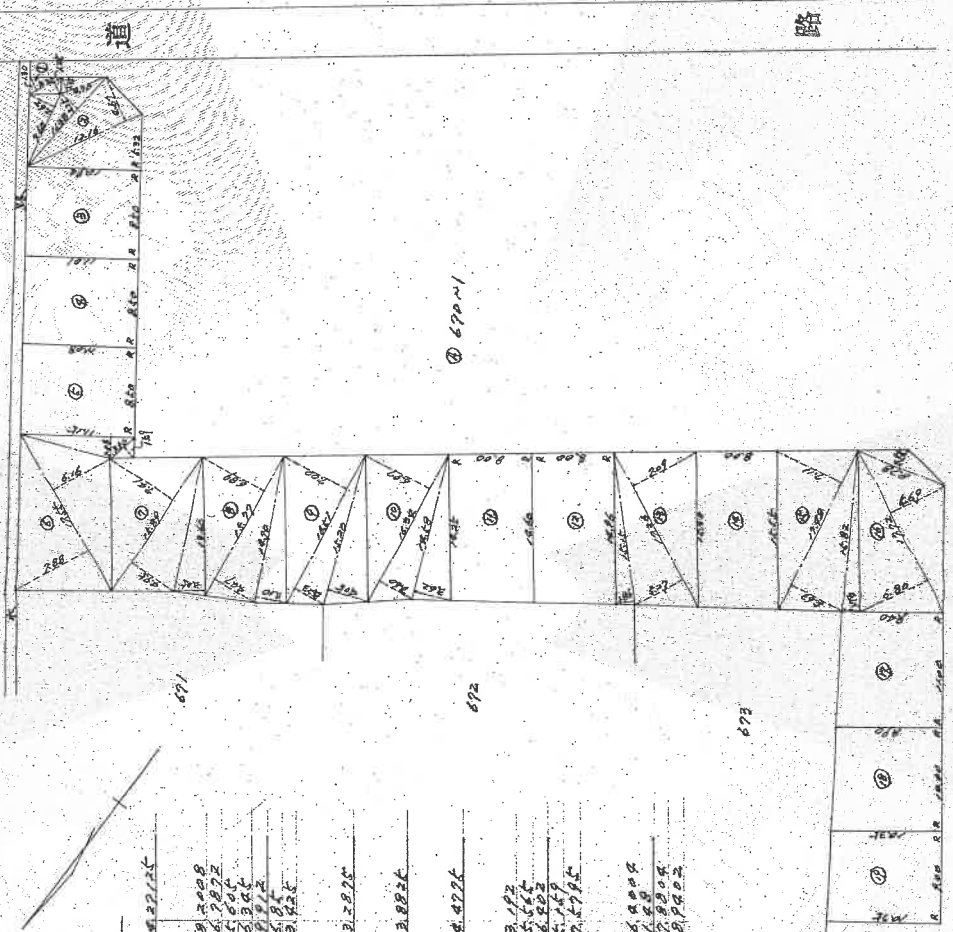
土地積測量図

1/2

昭和四十八年五月参拾壹日
 製作年月日
 申請人

求積表

① 670-5	$3.35 \times (125 + 130) \times \frac{1}{2} = 427.125$
② 670-6	$5.02 \times 50 = 251.00$
③ 670-7	$8.60 \times (100 + 100) \times \frac{1}{2} = 860.00$
④ 670-8	$8.80 \times (100 + 110) \times \frac{1}{2} = 938.00$
⑤ 670-9	$8.50 \times (100 + 115) \times \frac{1}{2} = 947.50$
⑥ 670-10	$11.4 \times 2.09 = 23.826$
⑦ 670-11	$3.60 \times 1.57 = 5.652$
⑧ 670-12	$22.55 \times (0.16 + 2.88) \times \frac{1}{2} = 354.755$
⑨ 670-13	$18.80 \times (1.91 + 3.95) \times \frac{1}{2} = 186.8004$
⑩ 670-14	$18.60 \times 2.88 = 53.568$
⑪ 670-15	$15.00 \times 1.10 = 16.5000$
⑫ 670-16	$15.00 \times 1.10 = 16.5000$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日 間 埋 10)

縮尺 1/500 1/

（日本土地家屋調査士会連合会専用紙）

422139

(1/2)

請求番号：4-2

登記年月日：昭和48年6月14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。

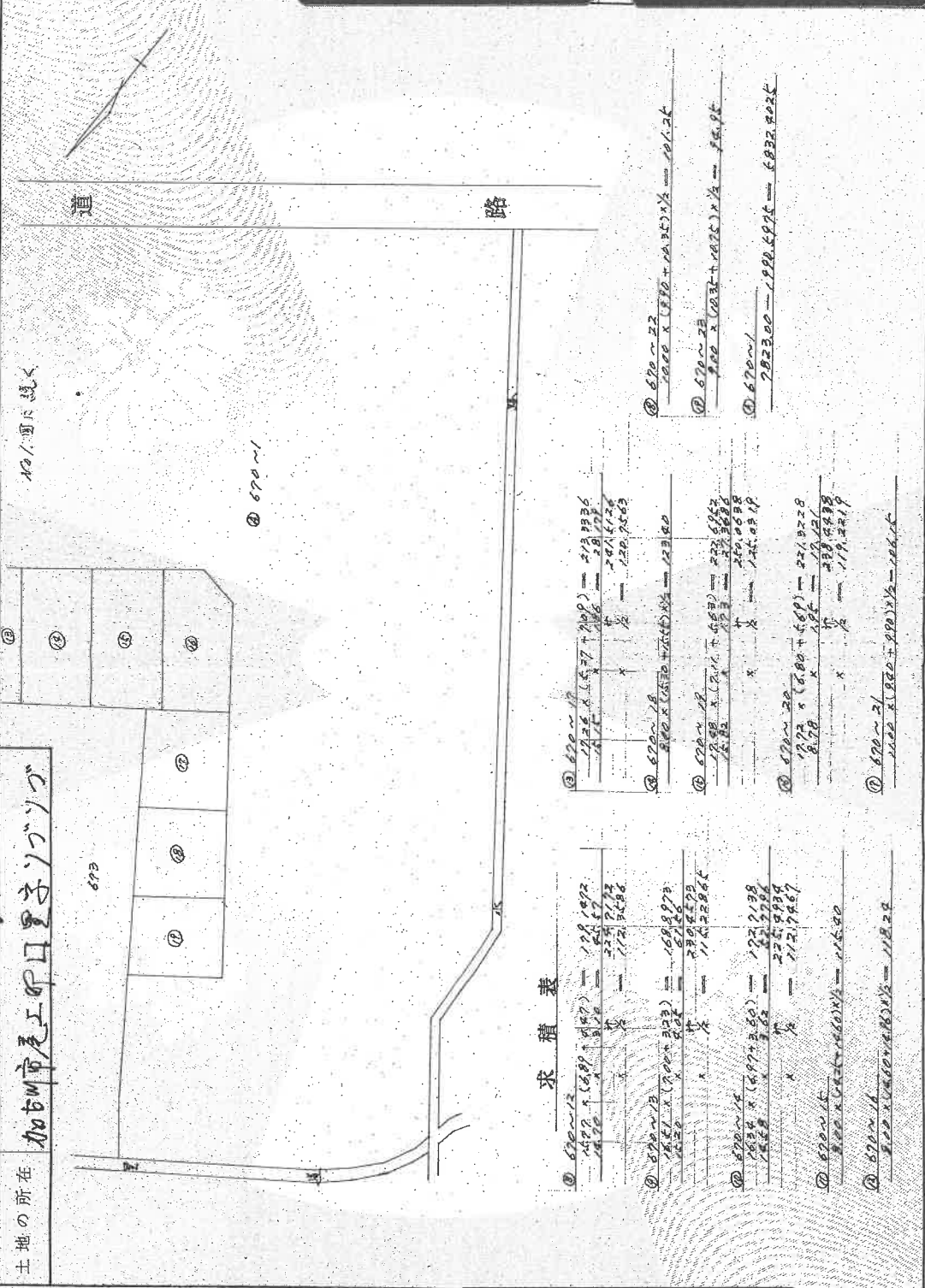
令和6年12月2日 神戸地方裁判所加古川支部

登記官

土地積測量図 No.2

地番 670-25-670-23
土地の所在 加古川市尾上町口里子ソグツグ

作製年月日 昭和四十八年五月拾陸日
作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]



求積表

③ 670-23	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
④ 670-24	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑤ 670-25	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑥ 670-26	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑦ 670-27	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑧ 670-28	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑨ 670-29	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑩ 670-30	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑪ 670-31	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑫ 670-32	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑬ 670-33	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑭ 670-34	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑮ 670-35	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑯ 670-36	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑰ 670-37	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑱ 670-38	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑲ 670-39	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
⑳ 670-40	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉑ 670-41	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉒ 670-42	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉓ 670-43	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉔ 670-44	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉕ 670-45	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉖ 670-46	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉗ 670-47	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉘ 670-48	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉙ 670-49	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉚ 670-50	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉛ 670-51	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉜ 670-52	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉝ 670-53	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉞ 670-54	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㉟ 670-55	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊱ 670-56	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊲ 670-57	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊳ 670-58	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊴ 670-59	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊵ 670-60	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊶ 670-61	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊷ 670-62	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊸ 670-63	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊹ 670-64	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊺ 670-65	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊻ 670-66	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊼ 670-67	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊽ 670-68	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊾ 670-69	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936
㊿ 670-70	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936	17.24 x (1.57 + 2.08) = 23.936

縮尺 1/500 1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 422140

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

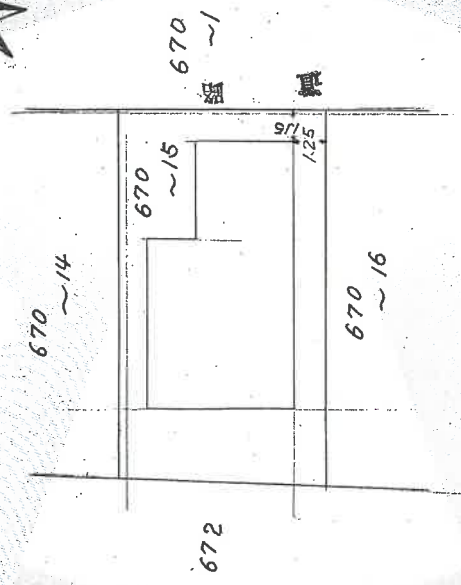
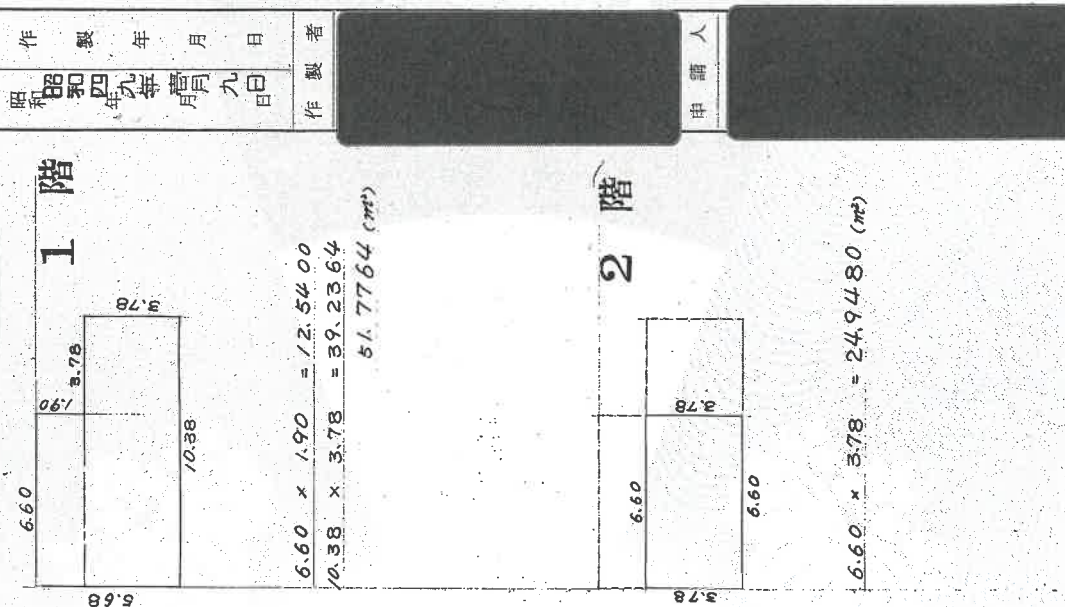
(印刷済印)

登記年月日：昭和49年1月19日

家屋番号 49-1-19 670~15

建物の所在 加古川市尾上町口里字ノブ17°670番地15

建築物各階平面図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

写真撮影位置方向

縮尺 1/200 1/200

827078

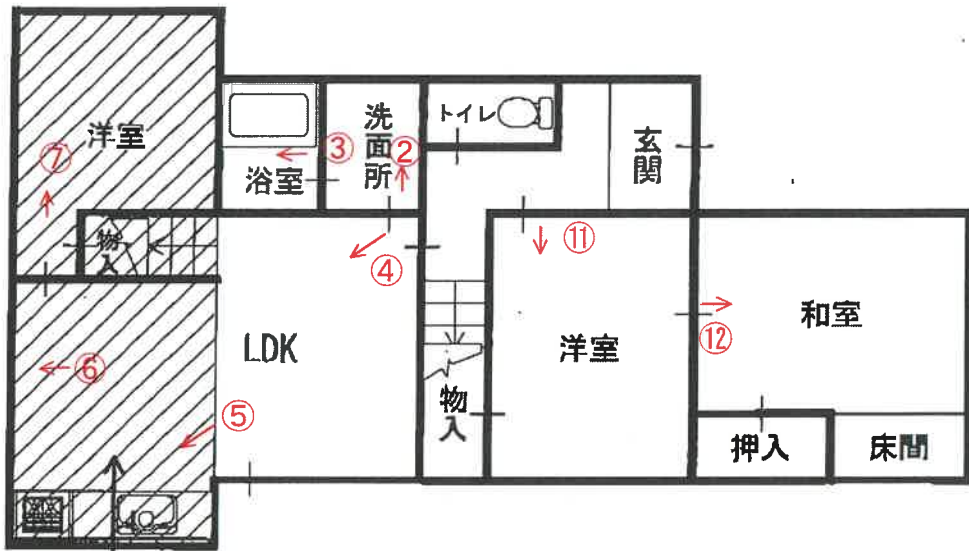
これは図面に記載されている内容を証明した書面である
 令和6年12月2日 神戸地方裁判所加古川支局

登記官

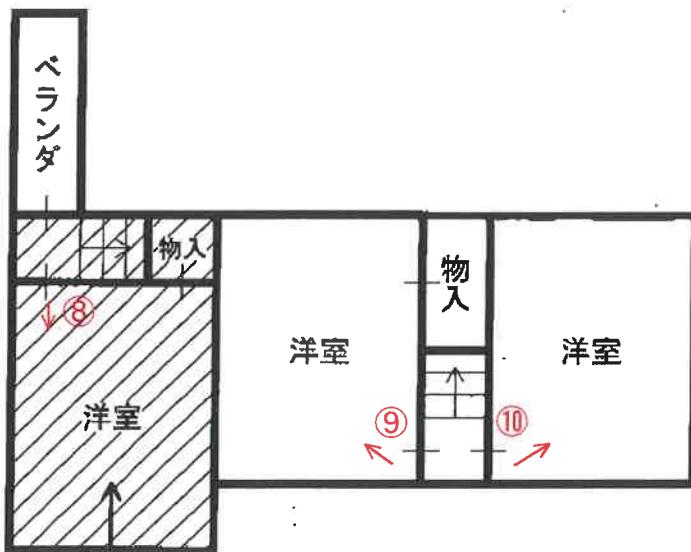
建物間取図

令和6年(又)第56号


 増築部分



未登記増築部分 約21㎡



未登記増築部分 約13㎡

 写真撮影位置方向



No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6

雨漏り跡



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10



No. 11



No. 12

令和 6 年 (又) 第 56 号
令和 6 年 12 月 16 日 現地調査
令和 6 年 12 月 25 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

大谷 良太

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,510,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,020,000円
物件2(建物)	金2,490,000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 地目積	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	1階 約72.77㎡ (約21㎡増築) 2階 約37.94㎡ (約13㎡増築)
特記事項			
	特になし		

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 浜の宮駅の北東方 約750m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 —
画地条件	規模 115.40 m ² の 整形地 間口×奥行 約 8 m×約 14.5 m	
接面道路の状況	南東側 約6m市道	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 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	・洪水ハザードマップによると、3～5m未満（想定最大規模）	

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) 昭和49年1月9日 新築 経過年数 51年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※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 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 石綿セメント板葺 外 壁 : 吹付タイル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : 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 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・増築のため、机上における計算では建ぺい率違反の可能性はある。 ・雨漏りや床の撓み・軋みが確認できた。 ・ペット (猫) を飼っていた形跡が窺えた。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	68,100	1.02	115.40	0.90	7,210,000

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)-12)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $72,900 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/105 \approx 68,100$

◇ 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
 $100/99 \times 100/96 \times 100/111 \times 100/100 \approx 100/105$

イ 個別格差 : 方位等 (1.02)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	110.71	0.05	830,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	7,210,000	0.50	法定地上権	3,610,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,210,000	-3,610,000		0.80	0.70	2,020,000
2	830,000	+3,610,000	1.00	0.80	0.70	2,490,000
一括価格(合計)						4,510,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建築基準法上の違反建築物の可能性等

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)-12)
所 在 : 兵庫県加古川市別府町新野辺北町6丁目19番1
価 格 : 72,900円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「別府」駅より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 105㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員5.8m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 : 区画の整った一般住宅を主とする住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 5,527,660円
物件2 : 1,050,492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 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

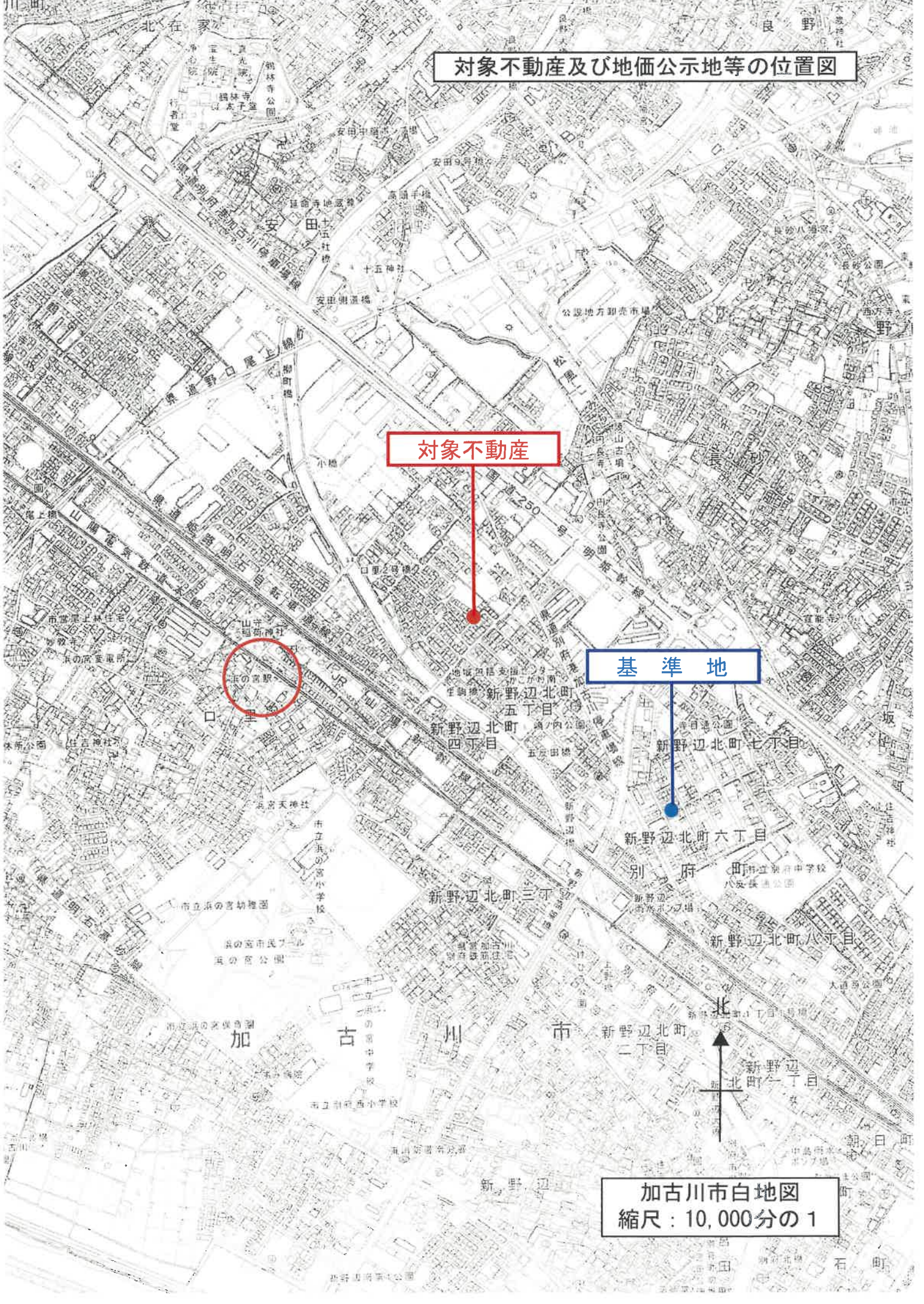
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市尾上町口里字ソブソブ |
| | 地 番 | 670番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市尾上町口里字ソブソブ670番地15 |
| | 家屋 番号 | 670番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造石綿セメント板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.77平方メートル
2階 24.94平方メートル |

対象不動産及び地価公示地等の位置図

対象不動産

基準地

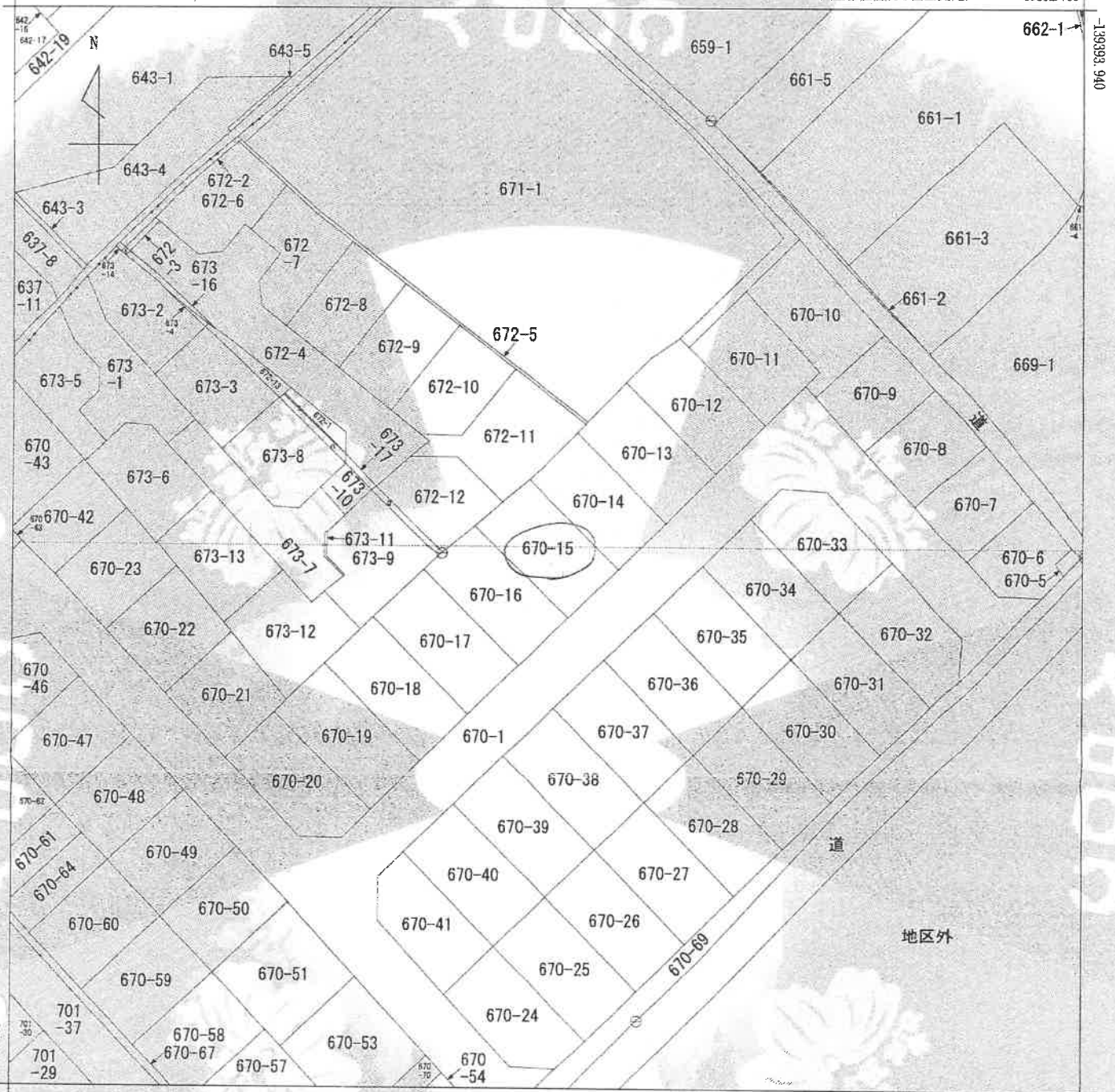
加古川市白地図
縮尺：10,000分の1



イ 673-15 ハ 673-20 ニ 662-15
ロ 673-18 ヒ 673-4

(座標値種別：図上測定)

+46331.785



+46206.785 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し	尾上町口里
---------	-------

請求部	所在	加古川市尾上町口里字ソブソブ			地番	670番15			
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 (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43年10月2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。

(神戸地方方法務局加古川支局管轄)

令和5年11月21日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号：32-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年6月14日

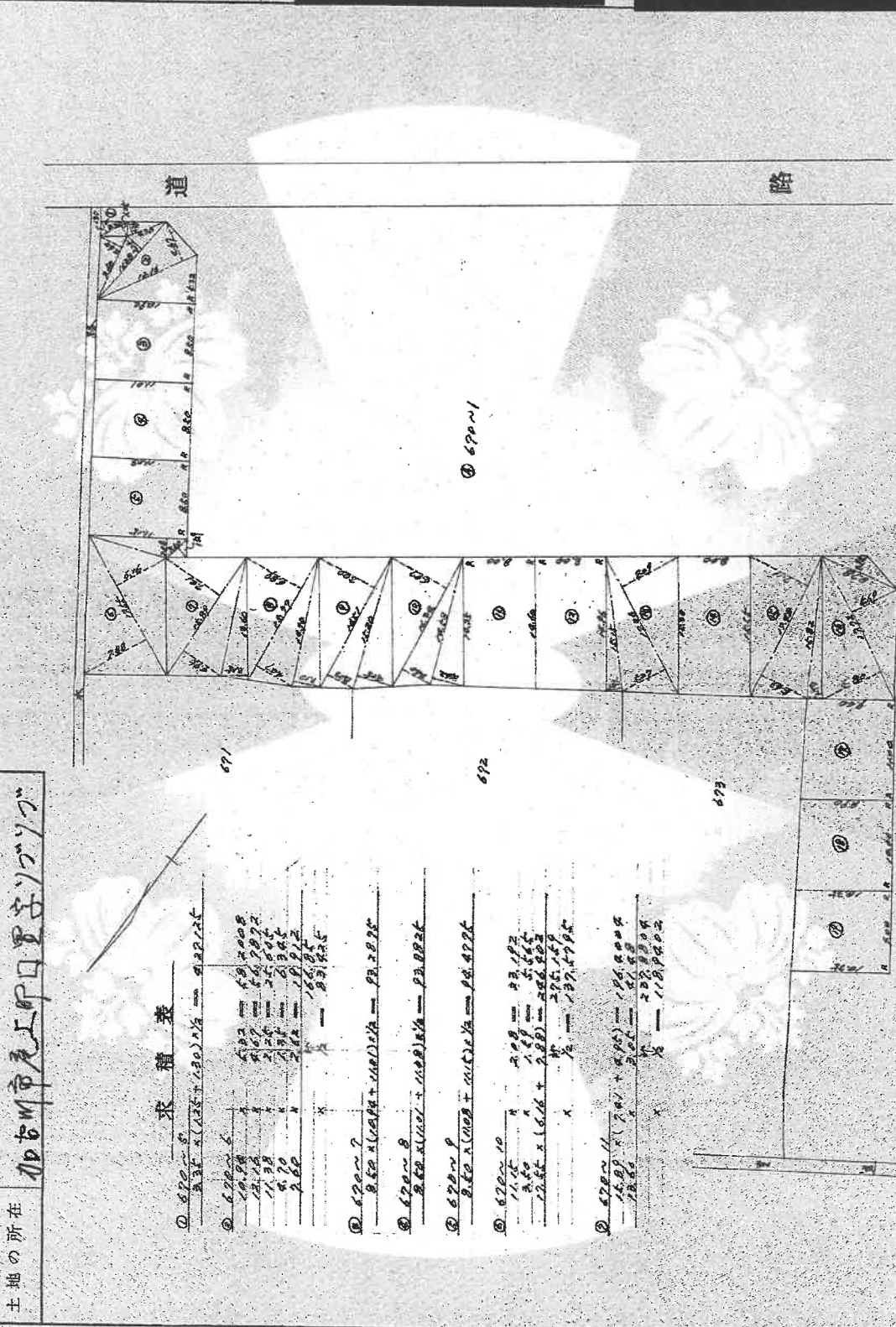
地番 1670-1
 670-5-670-23
 加古川市尾上町口置子ガリガ

土地積測量図

1/2

昭和四十八年五月拾拾日
 製作年月日

申請人



求積表

① 670-5 2.35 x (1.35 + 1.30) ÷ 2 = 2.8225	② 670-7 8.52 x (1.048 + 1.012) ÷ 2 = 8.2825
③ 670-8 8.82 x (1.051 + 1.028) ÷ 2 = 8.8225	④ 670-9 8.52 x (1.028 + 1.015) ÷ 2 = 8.4725
⑤ 670-10 1.15 x 1.89 = 2.1755	⑥ 670-11 1.65 x (1.741 + 1.705) ÷ 2 = 1.668025
⑦ 670-12 2.55 x (1.616 + 1.588) ÷ 2 = 2.568025	⑧ 670-13 1.45 x 1.55 = 2.2375
⑨ 670-14 1.45 x 1.55 = 2.2375	⑩ 670-15 1.45 x 1.55 = 2.2375

(目数基10)

422139

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

422139

縮尺 1/500 1/

(1/2)

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。

(神戸地方方法務局加古川支局管轄)

令和5年11月21日

神戸地方方法務局

登記官

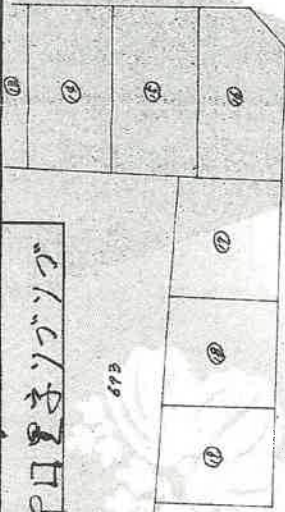
請求番号：32-2

A3をA4に縮小

7/2
48.6.14

土地積測量図 No.2

670-25-670-23
加古川市尾上町口黒字ワジガ



670-1

昭和四十八年五月参拾壹日
製作年月日

製作者

申請人

求積表

① 670-23	1477 x (2.81 + 4.47) = 19,149.2
18.58 x 1.10 = 20,438	
18.58 x 1.10 = 20,438	
18.58 x 1.10 = 20,438	
② 670-23	16.11 x (2.00 + 3.23) = 169,897.8
16.11 x 1.10 = 17,721	
16.11 x 1.10 = 17,721	
③ 670-23	18.14 x (4.97 + 3.60) = 127,238
18.14 x 1.10 = 20,054	
18.14 x 1.10 = 20,054	
④ 670-23	8.00 x (1.25 + 1.50) x 1/2 = 115.00
8.00 x (1.25 + 1.50) x 1/2 = 115.00	
8.00 x (1.25 + 1.50) x 1/2 = 115.00	

⑤ 670-23	12.14 x (4.21 + 7.09) = 114,933.6
12.14 x 1.10 = 13,354	
12.14 x 1.10 = 13,354	
⑥ 670-23	8.00 x (5.50 + 5.50) x 1/2 = 110.00
8.00 x (5.50 + 5.50) x 1/2 = 110.00	
⑦ 670-23	12.88 x (2.11 + 4.63) = 123,852.2
12.88 x 1.10 = 14,168	
12.88 x 1.10 = 14,168	
⑧ 670-23	19.73 x (6.80 + 6.80) = 271,022.8
19.73 x 1.10 = 21,703	
19.73 x 1.10 = 21,703	
⑨ 670-23	11.00 x (8.00 + 8.00) x 1/2 = 176.00
11.00 x (8.00 + 8.00) x 1/2 = 176.00	
11.00 x (8.00 + 8.00) x 1/2 = 176.00	

⑩ 670-22
1.00 x (8.00 + 10.50) x 1/2 = 10.25

⑪ 670-23
8.00 x (2.25 + 1.75) x 1/2 = 9.00

⑫ 670-1
7823.00 = 199,697.5 = 6822.825

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 422140

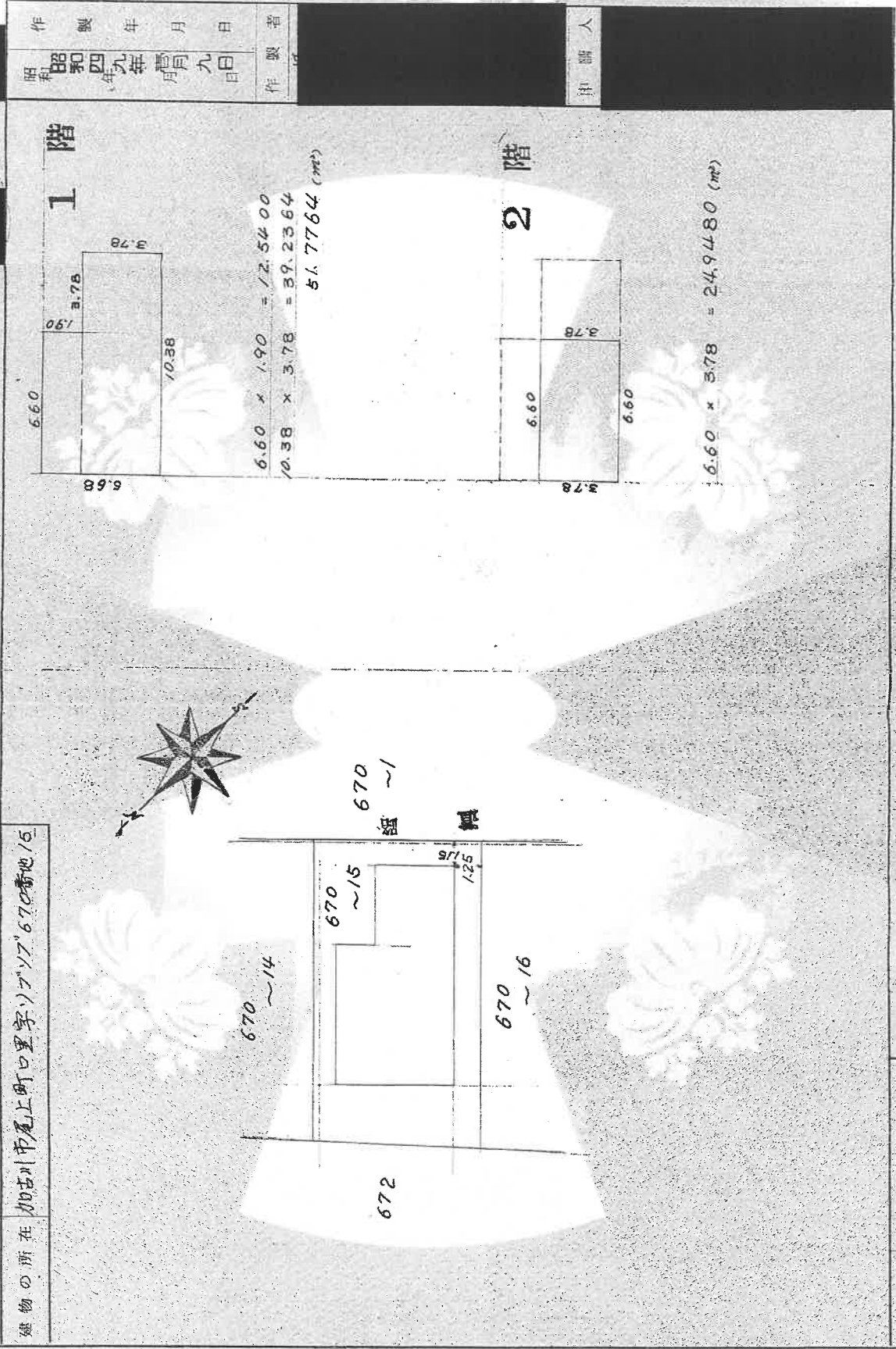
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局加古川支局管轄)
令和5年11月21日 神戸地方方法務局 登記官

登記年月日：昭和49年11月19日

家屋番号 49-1-19 670~15

建物の所在 加古川市尾上町口里字ソブゾ 670番地15

建各階平面図



827078

縮尺 1/200 1/200

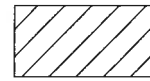
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(神戸地方事務所 加古川支局 係)

令和5年11月21日 神戸地方事務所

登記官

建物間取図

令和6年(又)第56号

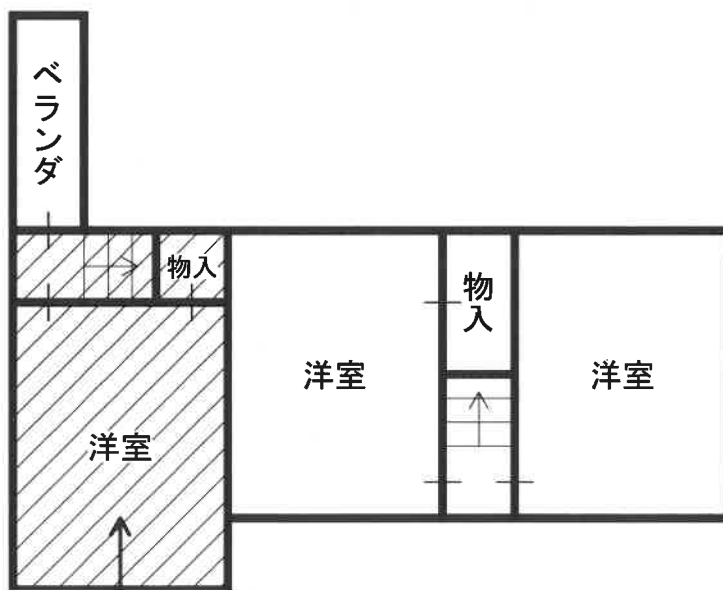


増築部分



1階

未登記増築部分 約21㎡



2階

未登記増築部分 約13㎡



