

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 平 尾 良 子

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19日から 令和 7年 6月26日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 2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 7月23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 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	13,700,000 10,960,000	一括	2,740,000	153,343	32,857
1	5,240,000				
2	5,010,000				
3	3,450,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 加古郡稲美町中村字徳 |
| | 地 | 番 | 908番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 273平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加古郡稲美町中村字徳 |
| | 地 | 番 | 909番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 261平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 加古郡稲美町中村字徳 |
| | 地 | 番 | 911番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 180平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 11日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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1～3】

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

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 | 加古郡稲美町中村字徳 |
| | 地 | 番 | 9 0 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加古郡稲美町中村字徳 |
| | 地 | 番 | 9 0 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 加古郡稲美町中村字徳 |
| | 地 | 番 | 9 1 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 8 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第1号
令和7年3月3日受理
令和7年3月14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 | 加古郡稲美町中村字徳 |
| | 地 | 番 | 9 0 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加古郡稲美町中村字徳 |
| | 地 | 番 | 9 0 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 加古郡稲美町中村字徳 |
| | 地 | 番 | 9 1 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 8 0 平方メートル |

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	加古郡稲美町中村 9 0 6 番地の 5		付 近
土 地	物件 1 から 3		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☒ 雑種地（物件 1 から 3） ☐ 山林（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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〕		
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）		
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
■債務者兼所有者会社の 代表者 (書面回答要旨)	1 本件土地は誰にも貸していません。 2 敷地の範囲について、境界争いはありません。 3 本件土地と前面道路の間にある水路のグレーチング蓋に対して、稲美町と協議しておらず、やり直しが必要な場合があります。 4 稲美町に道路(水路部分)の使用許可が必要です。
■稲美町役場	1 本件土地の北側の水路(地番なし)を占有する場合は、その旨の許可が必要(稲美町法定外公共物管理条例に基づく申請が必要)ですが、本件に関する申請はこれまで行われていません。 (以上、書面回答要旨) 2 上記水路にグレーチングを設置していますが、強度等がわかりませんので、現状のままの状態です。買受人において、水路を使用する場合は、役場に相談していただきたい。 (以上、口頭聴取要旨)
執行官の意見	
1 本件土地の形状や占有状況等は、関係人の陳述及び現地調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。 本件土地の周辺には、一部境界標識と思われるコンクリートの刻みが認められたほか、境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀が設けられていた。 2 現地調査の結果、本件土地のうち物件1と2の北側は、公図とは異なり水路(地番なし)に面しており、その占有許可関係などは関係人の陳述のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月4日（火） ～	執行官室	稲美町に照会書送付（水路関係） 債務者兼所有者会社に照会書送付
令和7年3月5日（水） 14:08 ～ 14:25	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7年3月5日（水） 16:40 ～ 16:53	執行官室	稲美町から連絡（電話・発信）
令和7年3月6日（木） 12:45 ～ 13:07	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影
令和7年3月11日（火） 9:36 ～ 9:53	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人を同行
～		
～		
～		

(特記事項)

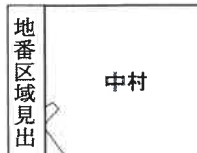
☐ 令和年月日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

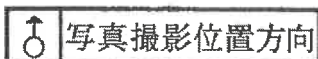
☐ 令和年月日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請 求 部 分	所 在					加古郡稲美町中村字徳		地 番	908番1		
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 1 9-5 指定）		種類	地籍図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)	昭和44年3月7日		補 事 記 項		



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：令和5年3月20日

地 番 (A) 908-1,
(B) 908-4

地 積 測 量 図

土地の所在 加古郡稲美町中村字徳

求積表

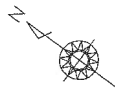
地 番	(A) 908-1		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	N0	Xn			
D37		995.919	996.083	-4.407	-4389.015033
D20		992.738	998.327	8.460	8398.546560
D31		984.858	1004.543	11.388	11215.562904
D32		978.920	1009.775	14.002	13706.837840
B1		969.642	1018.545	14.184	13753.402128
B2		974.760	1023.959	-4.440	-4327.934400
S240		966.032	1014.105	-15.379	-15657.996078
S241		993.654	1008.080	-11.311	-11239.220394
S406		1000.841	1002.794	-11.997	-12007.089477
			合 計		-546.905950
			合 計 面 積		273.429750
			地 積		273.45
			㎡		

(B) 908-4					
地 番	N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	D51	961.576	1026.171	10.520	10115.779520
	S238	962.571	1029.065	6.128	5898.635088
	S239	965.180	1032.299	-5.106	-4928.209080
	B2	974.760	1023.959	-13.754	-13406.849040
	B1	969.642	1018.545	2.212	2144.848104
合 計				名 計	-175.795408
合 計 面 積				地 積	87.8977040
					87.89
					㎡

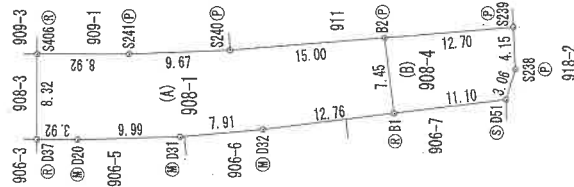
総合計面積 361.3506790 m2

引照点表

引照点	名 称	X座標	Y座標
M1	丹水マンホール中心	1013.196	1011.743
M2	丹水マンホール中心	1000.878	991.310
引照点			
M1	境界点	23.31	23.31
M1	D37	24.43	24.43
M1	D31	29.23	29.23
M1	D32	34.33	34.33
M1	B1	44.08	44.08
M1	B2	40.33	40.33
M1	S240	27.21	19.88
M1	S241	19.88	15.25
M1	S406	53.59	53.59
M1	D51	53.50	53.50
M1	S238	52.23	52.23
M2	D37	6.88	6.88
M2	D20	10.76	10.76
M2	D31	20.77	20.77
M2	D32	28.68	28.68
M2	B1	41.44	41.44
M2	B2	41.81	41.81
M2	S240	27.17	27.17
M2	S241	18.25	18.25
M2	S406	11.48	11.48
M2	D51	52.53	52.53
M2	S238	53.78	53.78
M2	S239	54.35	54.35



引照点A
引照点B



地 番	測 量 年 月 日	縮 尺
(A) 908-1, (B) 908-4	令和5年 2月20日	1 / 500

測量年月日 令和5年 2月20日
地 積 系 任意座標系

作 成 者

縮 尺

申 請 入

縮 尺 1 / 500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成14年3月22日

土地所積測量図

地番 希 909-1, 3

土地の所在 加古郡稲美町中村字徳

地図図番号
J25-4

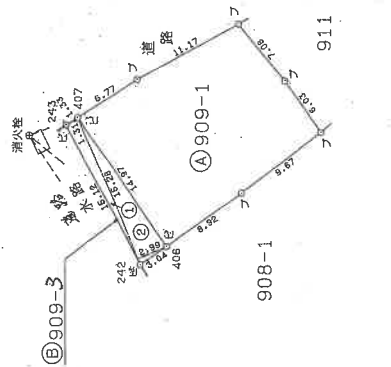
平成14.3.22



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
⑨909-3	1	15.28 X	1.31	20.0168		
	2	15.28 X	2.99	45.6872		
	合計		65.7040			32.85 m ²
④909-1	公積	294.0698000		m ³		
	總計	32.85200		m ³		261.21 m ³
	残地	261.2178000		m ³		

(本表の面積計測は記載の座標値の算術結果による。)



NO	座標 X	座標 Y
243	-135516.522	51986.780
242	-135525.573	51973.447
406	-135526.173	51975.183
407	-135519.644	51987.493

境界番号	引張点	距離	角度
消火栓		61.43	235-17-09
仕切井		16.95	343-25-08
406		45.44	6-06-40
407		5.00	284-44-09
仕切井		60.35	4-35-49

凡	境界線の種類
コ	コンクリート杭
キ	刻み、ベンチ
フ	プラスチック杭
ビ	金 属 釘

作製者

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：令和5年3月20日

地積測量図

地番 (A) 911-1,
(B) 911-2

土地の所在 加古郡稲美町中村字徳

求積表

地番	(A) 911-1	合 計											面積
		X ₀	Y ₀	Y ₀₊₁ -Y ₀ -1	X ₀ ・(Y ₀₊₁ -Y ₀ -1)								
S259	965.160	1032.299	9.708	9,959.967440									
P4	966.331	1033.667	1.020	985.676720									
A8	966.619	1033.319	0.101	97.628519									
P3	967.466	1033.768	1.750	1693.065500									
P2	969.243	1035.069	3.352	3245.826836									
A1	971.363	1037.220	5.013	4869.442719									
P7	973.445	1040.982	-4.593	-4492.085085									
B3	982.983	1032.667	-16.123	-15848.796159									
B2	974.760	1023.959	-0.368	-358.711680									
		合計		-278.014270									
		合計面積		139.0071350									
		地積		139.00									

地番	(A) 911-1	(B) 911-2	(C) 911-3	(D) 911-4	(E) 911-5	(F) 911-6	(G) 911-7	(H) 911-8	(I) 911-9	(J) 911-10	(K) 911-11	(L) 911-12	(M) 911-13	(N) 911-14	(O) 911-15	(P) 911-16	(Q) 911-17	(R) 911-18	(S) 911-19	(T) 911-20	(U) 911-21	(V) 911-22	(W) 911-23	(X) 911-24	(Y) 911-25	(Z) 911-26	(AA) 911-27	(AB) 911-28	(AC) 911-29	(AD) 911-30	(AE) 911-31	(AF) 911-32	(AG) 911-33	(AH) 911-34	(AI) 911-35	(AJ) 911-36	(AK) 911-37	(AL) 911-38	(AM) 911-39	(AN) 911-40	(AO) 911-41	(AP) 911-42	(AQ) 911-43	(AR) 911-44	(AS) 911-45	(AT) 911-46	(AU) 911-47	(AV) 911-48	(AW) 911-49	(AX) 911-50	(AY) 911-51	(AZ) 911-52	(BA) 911-53	(BB) 911-54	(BC) 911-55	(BD) 911-56	(BE) 911-57	(BF) 911-58	(BG) 911-59	(BH) 911-60	(BI) 911-61	(BJ) 911-62	(BK) 911-63	(BL) 911-64	(BM) 911-65	(BN) 911-66	(BO) 911-67	(BP) 911-68	(BQ) 911-69	(BR) 911-70	(BS) 911-71	(BT) 911-72	(BU) 911-73	(BV) 911-74	(BW) 911-75	(BX) 911-76	(BY) 911-77	(BZ) 911-78	(CA) 911-79	(CB) 911-80	(CC) 911-81	(CD) 911-82	(CE) 911-83	(CF) 911-84	(CG) 911-85	(CH) 911-86	(CI) 911-87	(CJ) 911-88	(CK) 911-89	(CL) 911-90	(CM) 911-91	(CN) 911-92	(CO) 911-93	(CP) 911-94	(CQ) 911-95	(CR) 911-96	(CS) 911-97	(CT) 911-98	(CU) 911-99	(CV) 911-100	(CW) 911-101	(CX) 911-102	(CY) 911-103	(CZ) 911-104	(DA) 911-105	(DB) 911-106	(DC) 911-107	(DD) 911-108	(DE) 911-109	(DF) 911-11
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------



No. 1

本件土地



No. 2

本件土地



No. 3

本件土地

令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 3 月 11 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 17 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13,700,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金5,240,000円
物件 2	金5,010,000円
物件 3	金3,450,000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。

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、3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
◎物件1、2、3各土地は一体となって更地の状態で存しており、各土地の筆界については判然としない。 ◎水路の位置について ・公図によると、物件1と2の北西側に隣接して、稲美町が所有する登記地目が田の地番908番3及び909番3土地が存する。さらにこれらの土地を介して北西側に水路が存する。 ・現地で地積測量図と照合を行いながら土地の周囲を概測したところ、物件1、2の北西側は水路に隣接しているものと思われ、公図の配置と齟齬が見られた。 ・上記について稲美町土木課に確認したところ、水路は現況の如く、本件土地の北西側に隣接する位置に付け替えられているとのことである。 ◎北西側水路の占用許可について ・上記水路については、稲美町法定外公共物管理条例に基づく占用許可が必要であるが、調査時点現在、本件土地において当該水路占用許可の申請はされていない。なお、占用許可を申請する際は、水利組合等の地元の同意を要する。 ・現在、水路の上に設置されているグレーチングは、町で指導している規格に合致しているかどうか分からないため、場合によっては占用部分のやり替え工事を求められる可能性もある。従って、買受人において今後水路を使用する場合は稲美町と相談を要する。 (以上、稲美町土木課の回答より)			

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1、2、3）

位 置 ・ 交 通	J R 線 東加古川駅の北東方 約3.7 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅の他、農地も見られる住宅地域	
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種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 外壁の後退1m、絶対高さ制限10m
画 地 条 件	合計登記数量714m ² の略長方形地	
接面道路の状況	北西側 約5.5～7.8m町道（水路介在）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2、3は一体となって、未利用の更地の状態で存している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 前面道路に配管あり（本件土地には引込なし） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 前面道路に配管あり（本件土地は未接続） （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	・公図上、物件2、3の北東側に里道が存するが、現況は里道としての形態は見当たらなかった。 ・稲美町水道課の回答によると、本件土地について下水道受益者負担金（300円/m²）がかかるとのことである。 ・稲美町及び加古川土木事務所で調査した範囲では、調査時点現在において、本件土地について開発許可を受けた記録等は見当たらなかった。 ・兵庫県CGハザードマップによると、本件各土地が存する付近は洪水によって想定される浸水深0.5～3.0m（想定最大規模）の範囲に指定されている。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	37,600	0.81	273	1.00	8,310,000
2	37,600	0.81	261	1.00	7,950,000
3	37,600	0.81	180	1.00	5,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（稲美-3）

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/㎡)

$$54,100 \times 99.8/100 \times 100/101 \times 100/142 \approx 37,600$$

◇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：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

$$100/99 \times 100/99 \times 100/145 \times 100/100 \approx 100/142$$

イ 個別格差：規模、水路介在等（0.81）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格(円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,310,000	1.00	0.90	0.70	5,240,000
2	7,950,000	1.00	0.90	0.70	5,010,000
3	5,480,000	1.00	0.90	0.70	3,450,000
一 括 価 格 (合 計)					13,700,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：物件の規模等により需要者が限定されることを考慮（▲10%）

エ 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 (稲美-3)

所 在 : 加古郡稲美町国岡字平見896番8

価 格 : 54,100円/㎡

位 置 : JR線「土山」駅より道路距離4.9km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 160㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員6m町道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)

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 : 5,982,795円

物件2 : 5,719,815円

物件3 : 3,944,700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

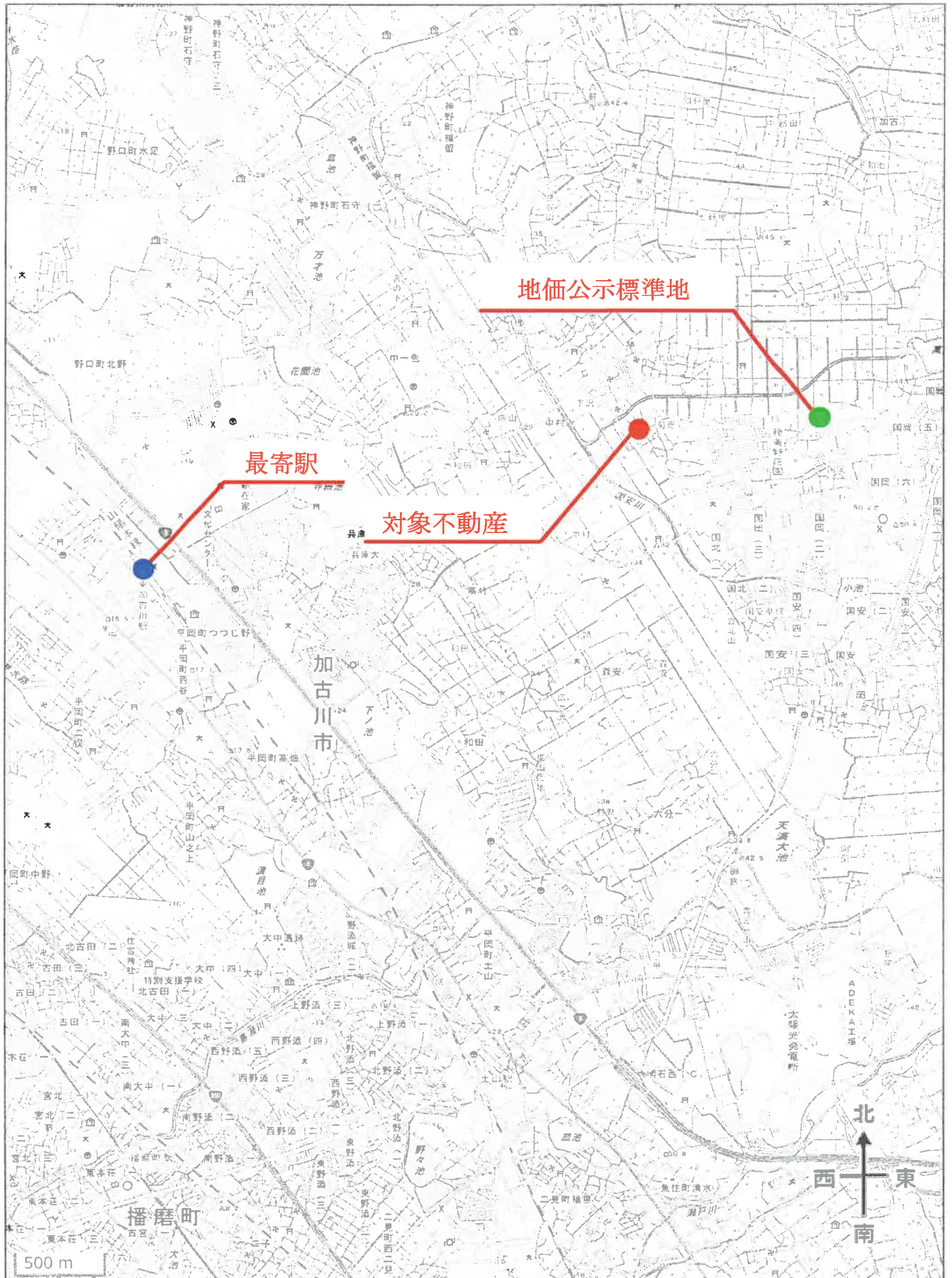
3 地積測量図写

4 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 加古郡稲美町中村字徳 |
| | 地 | 番 | 908番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 273平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加古郡稲美町中村字徳 |
| | 地 | 番 | 909番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 261平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 加古郡稲美町中村字徳 |
| | 地 | 番 | 911番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 180平方メートル |



51796.276



請求番号：4-5
(1/1)



登記年月日：令和5年3月20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3月14日 神戸地方裁判所加古川支部 登記官

地 番 (A) 908-1,
(B) 908-4

地 積 測 量 図

土地の所在 加古郡稲美町中村字徳

求積表

地番	(A) 908-1	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
N0		995.919	996.083	-4.407	-4389.015033
D27		992.736	998.387	8.400	8398.546560
D20		984.858	1004.540	11.388	12115.582904
D31		978.920	1009.775	14.002	13706.837840
B1		968.642	1018.545	14.184	13753.402128
B2		974.780	1023.959	-4.440	-4327.934400
S240		965.082	1014.105	-15.879	-15657.996078
S241		993.654	1008.080	-11.311	-11239.220394
S466		1000.841	1002.794	-11.997	-12007.084777
		合 計			-546.908950
		合 計 面積			273.45
				地 積	m

地番	(B) 908-4	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
NO	Xn			
D51	961.576	1026.171	10.520	10115.795520
S238	962.571	1029.065	6.128	5898.535088
S239	965.180	1032.299	-5.106	-4928.209080
B2	974.760	1023.959	-13.754	-13406.449040
B1	965.642	1018.545	2.212	2144.98104
		合計		-175.95408
		合計面積	87.89	m

総合計面積 361.3566790 m2

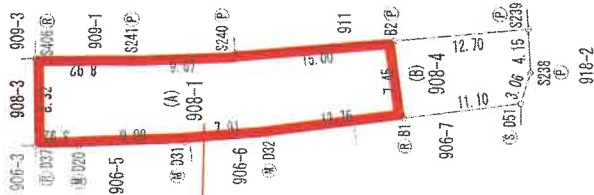
参照点表

参照点	名 称	X座標	Y座標
M1	汚水マンホール中心	1013.196	1011.743
M2	汚水マンホール中心	1000.878	991.310
参照点	境界点		
M1	D37	23.31	
M1	D20	24.43	
M1	D31	29.23	
M1	D32	34.33	
M1	B1	44.08	
M1	B2	40.33	
M1	S240	27.21	
M1	S241	19.83	
M1	S406	15.25	
M1	D51	53.59	
M1	S238	51.50	
M1	S239	52.23	
M2	D37	6.89	
M2	D20	10.78	
M2	D31	20.77	
M2	D32	28.68	
M2	B1	41.44	
M2	B2	41.61	
M2	S240	27.17	
M2	S241	18.25	
M2	S406	11.48	
M2	D51	52.53	
M2	S238	53.78	
M2	S239	54.35	



参照点M1
参照点M2

物件 1



境界線	地 番
(S)	コンクリート敷
(C)	コンクリート敷
(P)	アスファルト敷
(R)	雑草
(H)	水
(A)	その他

測量年月日 令和5年 2月20日
座標系 任意座標系

申 請 人

縮尺

作 成 者

縮尺 1/500

登記年月日：平成14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7年3月14日 神戸地方支庁加古川支局 登記官

地番 909-1-3 土地積測量図

土地の所在 加古郡稲美町中村字徳

地積図番号
J25-4

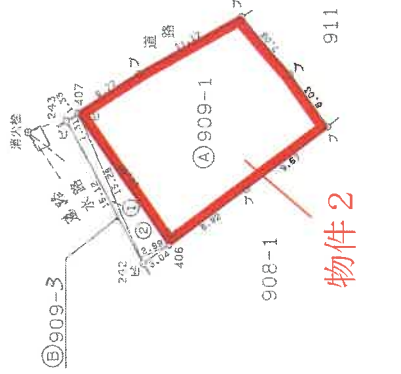
平成14.3.22



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
909-3	1	15.28 X	1.31 =	20.0188	
	2	15.28 X	2.99 =	45.6872	
合計		面積		65.7040	32.85 m ²
909-1	公積	294.0692000	m ²		
	総積	32.85200	m ²		261.21 m ²
残地		261.2178000	m ²		

(本表は面積計算は記載の面積の算出結果による。)



NO	X	Y
243	-138518.522	51986.780
242	-138525.673	51973.447
406	-138528.173	51975.183
407	-138519.844	51987.452

境界番号	引照点	距離	角度
406	測入地 仕切井	61.43	235-17-09
407	測入地 仕切井	16.95	343-25-08
	測入地 仕切井	45.44	6-06-40
	測入地 仕切井	5.00	294-44-09
	測入地 仕切井	60.35	4-35-49

境界	境界線の種類
コ	コンクリート杭
ナ	刻み、ベンチ
フ	プラスチック板
ヒ	金 属 杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

請求番号：4-7

70%に縮小

登記年月日：令和5年3月20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3月14日 神戸地方裁判所加古川支部

登記官

請求番号：4-8

70%に縮小

地番 (A) 911-1.
(B) 911-2

地積測量図

土地の所在 加古郡稲美町中村字徳

求積表

地番	(A) 911-1	(B) 911-2
	Xn	Yn
N0	965.180	1032.299
S239	966.331	1033.667
A8	966.619	1033.316
P4	967.406	1033.768
P3	969.243	1035.069
P2	971.363	1037.220
P1	973.445	1040.082
A7	982.993	1032.667
B3	974.700	1023.959
B2		
合計		
合計面積	139.0071350	139.00
面積		m ²

地番	(A) 911-1	(B) 911-2
	Xn	Yn
N0	994.405	1024.238
S245	989.760	1018.888
S240	986.082	1014.105
B2	974.700	1023.959
B3	982.993	1032.667
A4	988.662	1028.266
合計		
合計面積	180.2645405	180.26
面積		m ²

総合面積 319.2716755 m²

参照点表

参照点	名称	X座標	Y座標
M1	清水マンホール中心	1013.196	1011.743
M2	清水マンホール中心	1000.878	991.310
参照点	境界点		
M1	S239	52.23	51.73
M1	A8	51.73	50.75
M1	P3	50.75	48.98
M1	P1	48.98	48.31
M1	A7	48.31	36.74
M1	B3	36.74	40.30
M1	B2	40.30	22.96
M1	S245	22.96	24.50
M1	S246	24.50	27.21
M1	S240	27.21	54.35
M2	S239	54.35	54.65
M2	A8	54.65	54.02
M2	P3	54.02	54.57
M2	P1	54.57	55.95
M2	B3	55.95	45.05
M2	B2	45.05	41.81
M2	S245	41.81	33.55
M2	S246	33.55	29.73
M2	S240	29.73	27.17

作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

測量年月日 令和5年2月20日
座標系 任意座標系

(B)	境界点番号
(C)	中心点番号
(P)	境界点番号
(A)	境界点番号
(K)	境界点番号



現況写真

