

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 7 月 1 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 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	4,030,000 3,224,000	一括	806,000	63,657	0
1	1,450,000				
2	2,580,000				



物 件 目 録

1 所 在 神崎郡市川町屋形字西垣内

地 番 4 9 1 番

地 目 宅地

地 積 4 0 7 . 1 9 平方メートル

2 所 在 神崎郡市川町屋形字西垣内 4 9 1 番地 3, 4 9 2 番地
1

家屋 番号 4 9 1 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 2 . 2 0 平方メートル
2 階 3 7 . 2 9 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 6 9 平方メートル
2 階 約 9 1 平方メートル

主たる建物及び附属建物につき、減築・増築・合棟が繰り返されていると推測され、現在は 1 棟の建物となっている。

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	58.90平方メートル
	2階	37.77平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8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】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番492番2、490番2、490番3）への通行のため利用されている。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 神崎郡市川町屋形字西垣内

地 番 491 番

地 目 宅地

地 積 407.19 平方メートル

2 所 在 神崎郡市川町屋形字西垣内 491 番地 3, 492 番地 1

家屋 番号 491 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 92.20 平方メートル
2 階 37.29 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 169 平方メートル
2 階 約 91 平方メートル

主たる建物及び附属建物につき、減築・増築・合棟が繰り返されていると推測され、現在は 1 棟の建物となっている。

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	58.90平方メートル
	2階	37.77平方メートル



令和6年(ケ)第 129号
令和7年 1月20日受理
令和7年 2月 6日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 神崎郡市川町屋形字西垣内

地 番 491番

地 目 宅地

地 積 407.19平方メートル

2 所 在 神崎郡市川町屋形字西垣内491番地3, 492番地
1

家屋 番号 491番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 92.20平方メートル
2階 37.29平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 58.90平方メートル
2階 37.77平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神崎郡市川町屋形491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 ☐ 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 上記の者が本件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異なる(☒ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約169㎡ 2階約91㎡	
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、居宅(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	主たる建物と附属建物は合棟されている。	
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 ☒ 現況見取図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり
(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
■債務者兼所有者会社 の元代表者	1 私は、債務者兼所有者会社の元代表者で本件各物件を購入した際の代表者です。 2 本件土地の西側にある目的外土地492番2で畑をされている方が、本件土地の北側を通行しています。過去に通ってよいとの合意があるとのこと。 3 本件各物件は、前所有者がリフォームされていたものを購入して、さらに少しリフォームして売却するつもりでした。当方がリフォームしたのは、現在洗面所にあったトイレを撤去したこと、現在のトイレを取り換えたこと、壁クロスを変えた箇所があるくらいです。 4 本件建物は、天井に水の染みた跡があるようですが、雨漏りではないと思います。 5 本件土地の境界について争いは特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の北側の本件土地北側敷地部分は、目的外土地492番2への通路として利用されている。利用について合意があったとの陳述がある。なお、同土地は西側と南側は井溝でその他は本件土地及び目的外土地490番2及び同490番3であるが、分筆の経過が不明なため本件土地について囲繞地通行権の負担が生じる可能性がある。
- 3 本件土地の南西角付近に自作と思われる物置があるが、基礎がなくブロックに置いただけの動産と思料する。
- 4 本件建物の北東側の壁にクラックがある。
- 5 本件建物は、登記及び建物図面と以下の点で異なる。これらについて、市川町役場で家屋見取図を取得し、それを参照しながら評価人と現地で相当な時間をかけて変更部分を確認した。
 - ① 主たる建物は西側の一部を残して建て替えられている可能性があるが、内部構造まで見る事ができないため不明である。
 - ② 現在はすべてが合棟されて一体となっている。
- 6 本件建物は、1階内部はほぼリフォームされていて、2階部分は和室3室が古いままの状態が残っている。天井部分や柱に水に濡れたシミが複数あるものの、修理済みの可能性もあり修理の要否については不明である。階段は2か所あるが、バルコニーと広縁の勝手口から行き来することができる。また、東側の階段を上った床に傾きが感じられ、2階の和室の畳にたわんでいる箇所がいくつか見られた。壁クロスは、シミや隙間があいた箇所が複数見られた。
- 7 上記のとおりであり、雨漏りの可能性がなければ、キッチン、風呂、トイレなどは問題ないとみられ日常生活上支障がないと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(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
令和7年1月20日(月) 14:25-14:26 16:40-16:43	神戸地方法務局姫路支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年1月21日(火) 9:22-9:40	神戸地方法務局姫路支局	登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年1月21日(火) 16:55-17:01	執行官室(電話発信)	債務者兼所有者会社の元代表者から 聴取調査
令和7年1月22日(水)	執行官室	神崎郡市川町役場に家屋見取図の交付 援助申請書送付(発送110円)
令和7年1月28日(火) 9:50-10:07	神崎郡市川町役場	家屋見取図受領
令和7年1月28日(火) 10:19-10:27	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和7年1月31日(金) 9:51-11:03	物件所在地	物件立入調査、関係者に聴取調査、評価 人同行、写真撮影

(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。

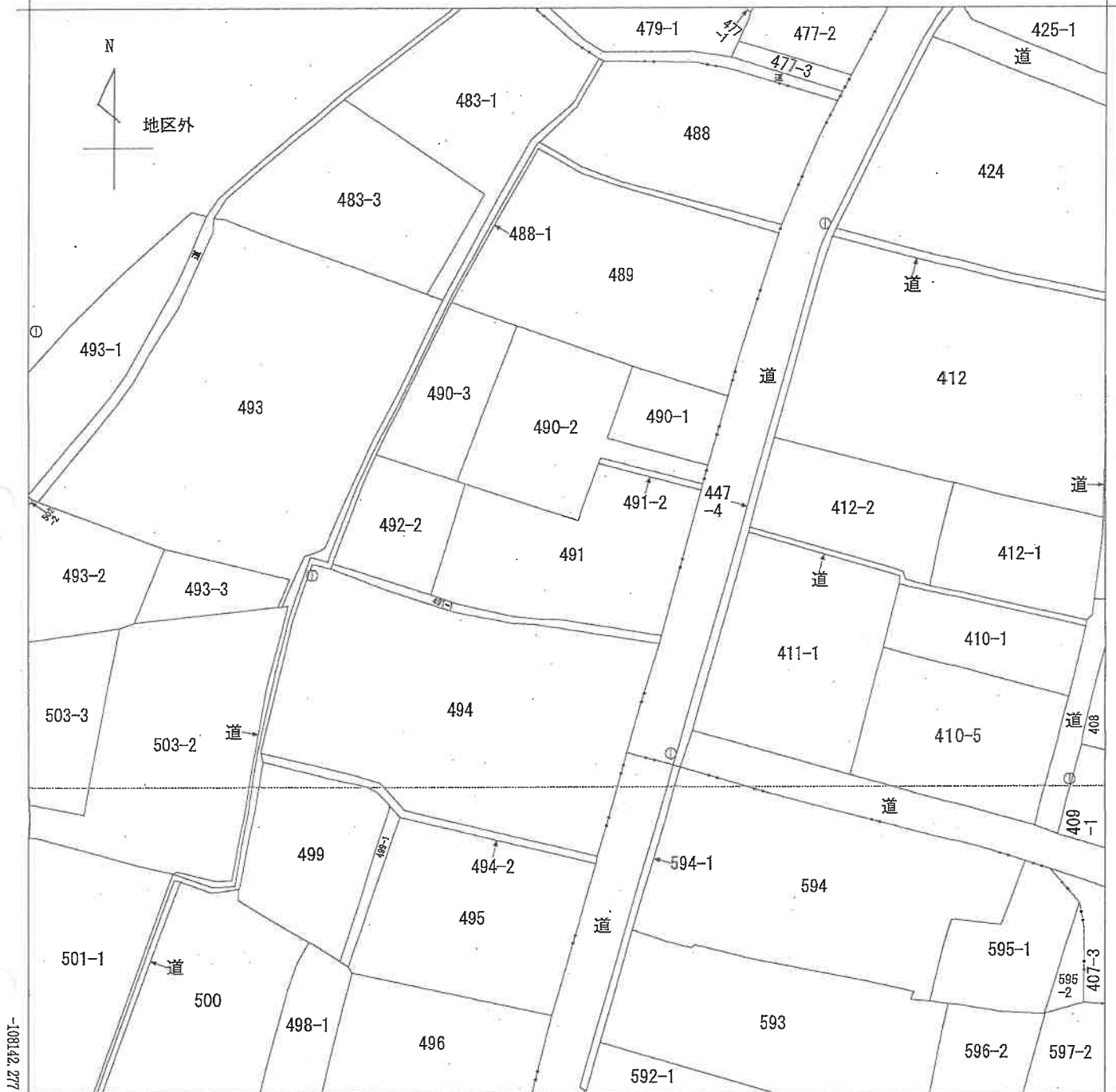
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(座標値種別：図上測定)

+38894.344

-108016.277



+38769.344

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

屋形

請求部	所在	神崎都市川町屋形字西垣内				地番	491番			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和55年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

前 49 / 後・新

番地

乙未167
167

十部の所在

作者

昭和 63 年 8 月 9 日作製)

人請由

縮尺 $\frac{1}{500}$

720871

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

* 日本経済新聞社 *
* 日本経済新聞社 *

字} " } = " = " ⊕ 191番2

No. 1-2

ハ"イヌニセキ
7.4603
7.4603
14.9206
7.4603
2.25

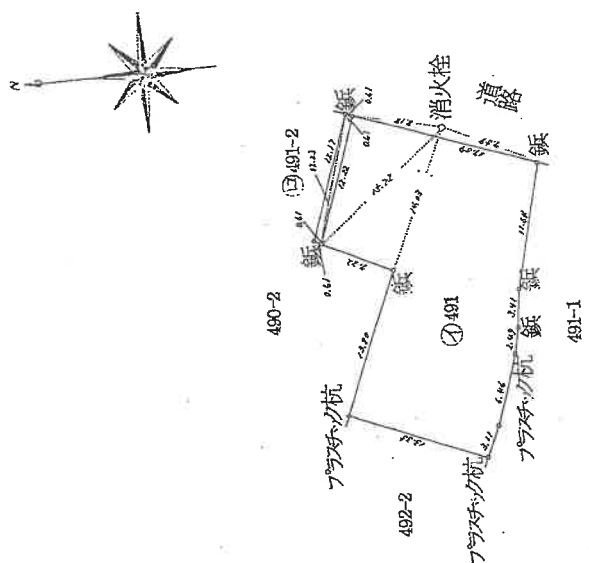
7.46 m²

ザンチ グイサツ

第491番

414-65225
7-46030
407-19195
123.17

407.19 m²



263 8. 9

(7 枚目)

登記年月日：昭和48年11月6日

759940

建物階平面図

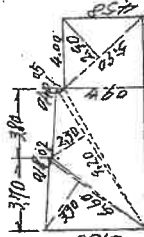
家屋番号	491-3
建物の所在	神奈川県川崎市羽田内492番地01

昭和48年10月18日
製作年月日

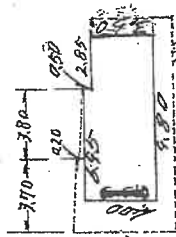
製作者

申請人

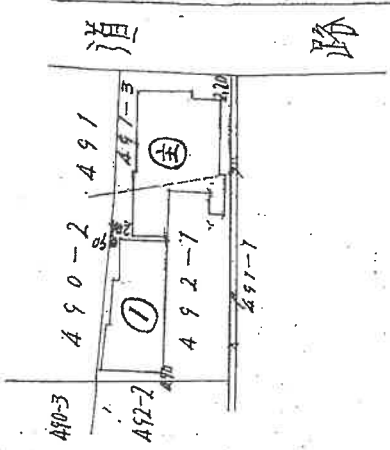
床面積
560×990=21780
380×288=1188
320×250=21180
320×240=3680
150×260=2550
590×290=17110
計117818
1/2 58909



1階



2階



床面積
695×(400-24.800)
2.85×350=2975
計370775

(日調連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/100	1/500
----	-------	-------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8枚目)

登記年月日：昭和48年11月6日

759939

(建物各階平面図)

家屋番号 491-3

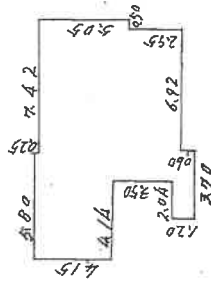
建物の所在 神奈川県川崎市神奈川区491番地03
492番地01

S 48 11 6

昭和48年10月18日
作製者

申請人

床面積
 $5.14 \times 4.15 = 21.33$
 $2.04 \times 1.20 = 2.45$
 $2.86 \times 0.85 = 2.43$
 $4.92 \times 0.00 = 0.00$
 $0.50 \times 5.05 = 2.53$
 計 92.205



床面積
 $5.80 \times 2.96 = 17.17$



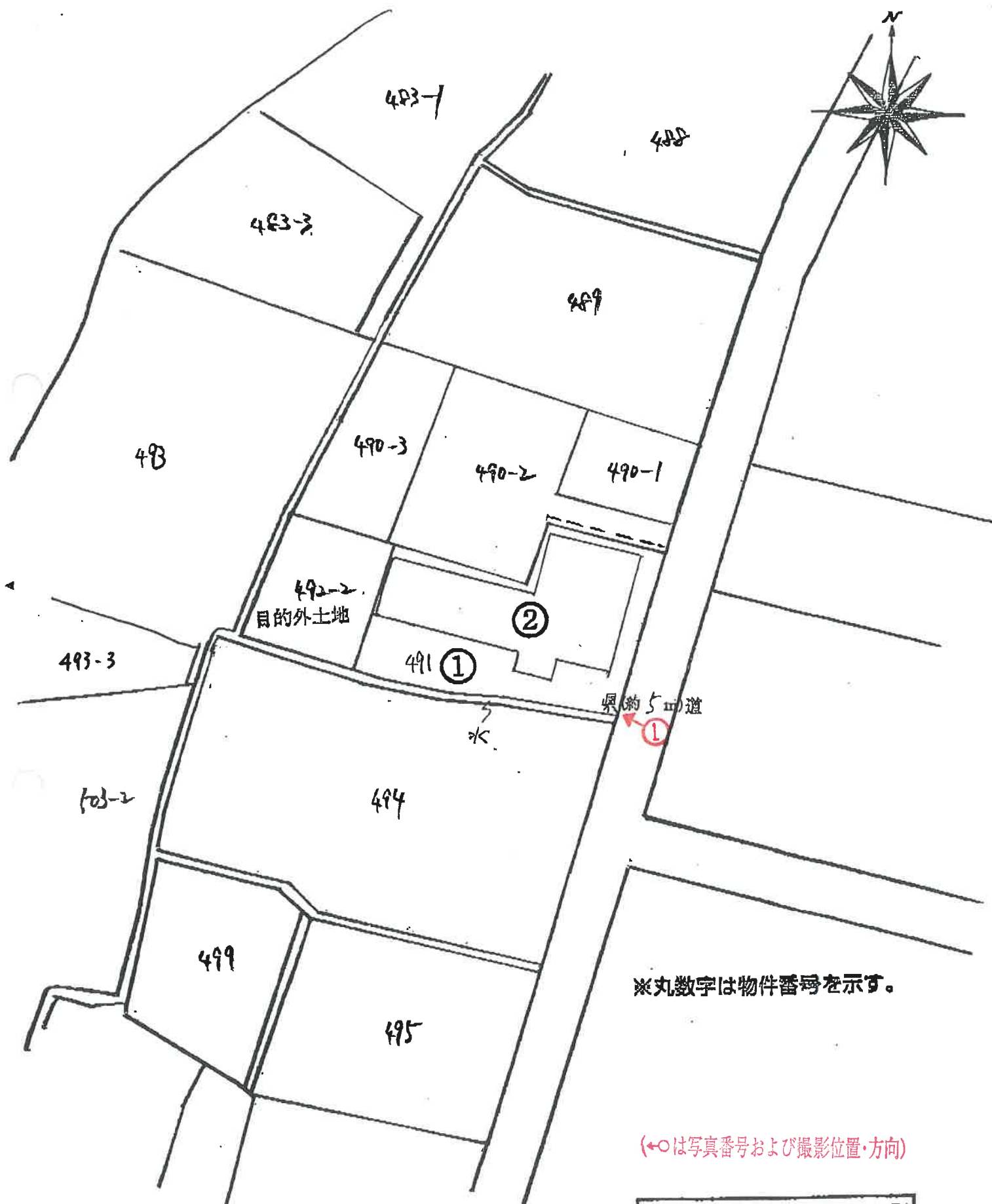
床面積
 $6.80 \times 2.96 = 20.13$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/400 1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(口 5 15)



※丸数字は物件番号を示す。

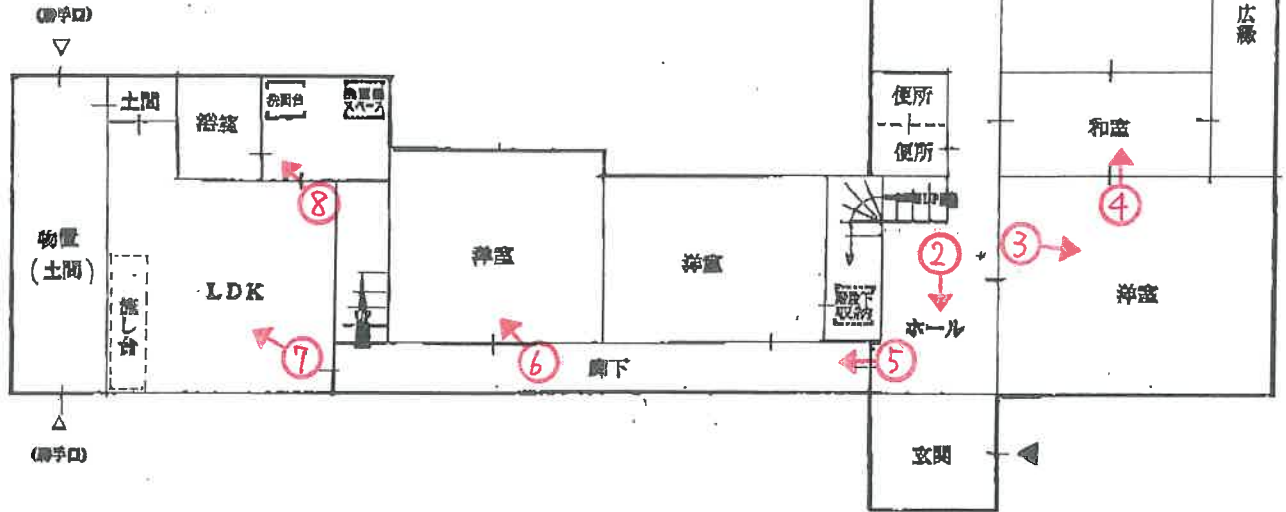
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

現況見取図

(10枚目)

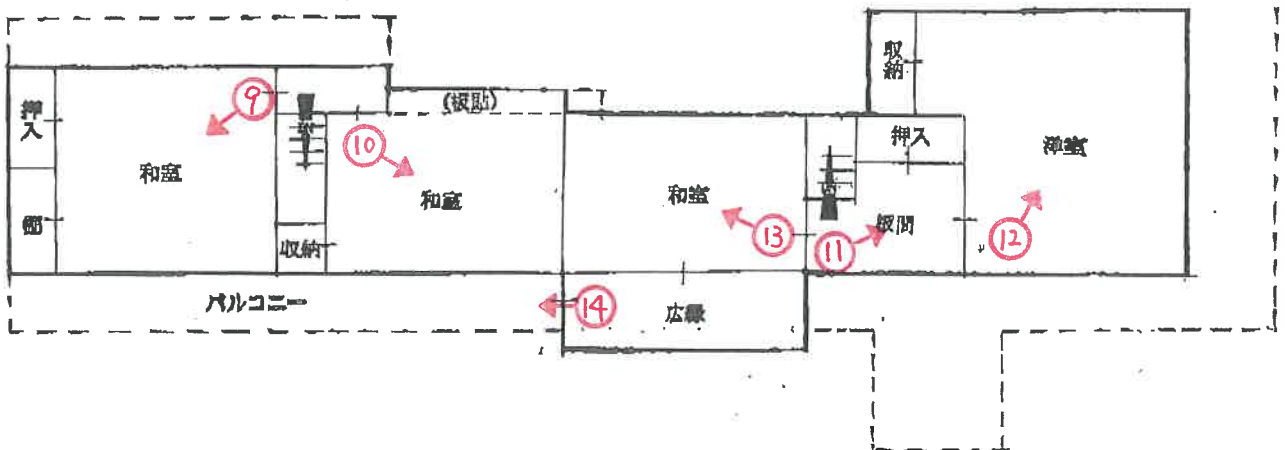
物件 2

1 階



(物件2建物の現況)
 物件2建物は登記上は主たる建物と附属建物の2棟であるが、現況は一棟の建物となっている。
 いずれも滅失・増築・合棟されていると思われ、現場では厳密に元の建物部分、滅失部分、増築部分、新築部分等を特定することは困難であった。
 現地における現況建物の概況は以下のとおりである。
 ・構造：木造瓦葺2階建
 ・用途：層宅
 ・床面積：1階-約169㎡、2階-約91㎡

2 階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



1



2



3



4



5



6

(13 枚目)



7



8



9



10



11



12

(15 枚目)



13



14

令和 6 年 (ケ) 第 129 号
令和 7 年 1 月 31 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 7 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

三浦一範

第1 評価額

一括価格	
金4,030,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,450,000円
物件2（建物）	金2,580,000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）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	下記参照
特 記 事 項			
	● 物件2建物は、登記上、主たる建物と付属建物の2棟である。しかし、現況は1棟（1個）の建物となって利用されている。いずれも滅失・増築・合棟が繰り返されていると推測され、現場では厳密に元の建物部分、滅失部分、増築（新築）部分等を特定することは困難であった。現況建物の公簿上の記載と異なる現況は下記のとおりである。 ・構造：木造瓦葺2階建 ・種類：居宅 ・床面積：1階 約169㎡ 2階 約91㎡ 延べ 約260㎡		

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	J R 線 鶴居駅の 北東方 約0.6 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	市川町役場の北方約4km (直線距離)、市川左岸、市川町立鶴居小学校の北東側に位置し、農地も多く見られるなか農家住宅・中規模の一般住宅等が見られる地域である。	
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	都 市 計 画 区 域 外 指 定 な し --- % --- % 防 火 指 定 な し 特 に な い
画 地 条 件	規 模 407.19m ² の 不 整 形 地 (登記数量) 間口×奥行 約17.5m×約26.5m	
接 面 道 路 の 状 況	東 側 約5m 県 道	
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 なし 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	・ 本件土地北端部は、西側隣接地である目的外土地 (492番2) への通路として利用されている。同土地への通行のため念書がすでに手交わされているとの情報があるので、買受人はこの点に十分留意する必要がある。 ・ 兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水によって想定される浸水深は「3.0～5.0m未満の区域」に色分けされている。	

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47年以前 新築 経過年数 52 年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 床 : 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	やや劣る
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。 ・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。 ・本件建物北東側の壁にクラックがある。内部は水しみ痕やクロスのイタミがあり、床の傾きも感じられた。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。 ・本件建物は主たる建物と付属建物が減築・増築・合棟され、現況は1棟の建物となっている。住宅設備には再販用に一部リフォーム更新されている部分がある。

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	11,200	0.90	407.19	0.80	3,280,000
(合計)	-----	---	407.19	----	3,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 < 市川（県）-1 >

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/㎡)
 $15,400 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/136 \div 11,200$

◇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：角地等（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
 $100/95 \times 100/110 \times 100/130 \times 100/100 \div 100/136$

イ 個別格差：形状等（0.90）

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
2	120,000	約 260.00	0.10	3,120,000
(合計)	-----	約 260.00	----	3,120,000

ウ 現価率

（物件2）

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しているが、一部住宅設備が更新されている点を考慮してその経済価値は残価率（10％）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	3,280,000	0.30	法定地上権	980,000

(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	3,280,000	-980,000		0.90	0.70	1,450,000
2	3,120,000	+980,000	1.00	0.90	0.70	2,580,000
一 括 価 格 (合 計)						4,030,000

ウ 占有減価修正： ±0% ： 必要なし

エ 市場性修正： ▲10% ： 市場性が脆弱な農村集落地域の土地建物、通行権受忍の可能性等

オ 競売市場修正： ▲30% ： 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 < 市川（県）－1 >
所 在 : 神埼郡市川町甘地字里村148番6
価 格 : 15,400円/㎡
位 置 : JR線「甘地」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 429㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側が幅員3m町道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外（建ぺい率---%, 容積率---%）
地 域 の 概 要 : 農家住宅と一般住宅等が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 3,257,520円
物件2 : 3,727,858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 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 神崎郡市川町屋形字西垣内

地 番 491 番

地 目 宅地

地 積 407.19 平方メートル

2 所 在 神崎郡市川町屋形字西垣内 491 番地 3, 492 番地
1

家屋 番号 491 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 92.20 平方メートル
2 階 37.29 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

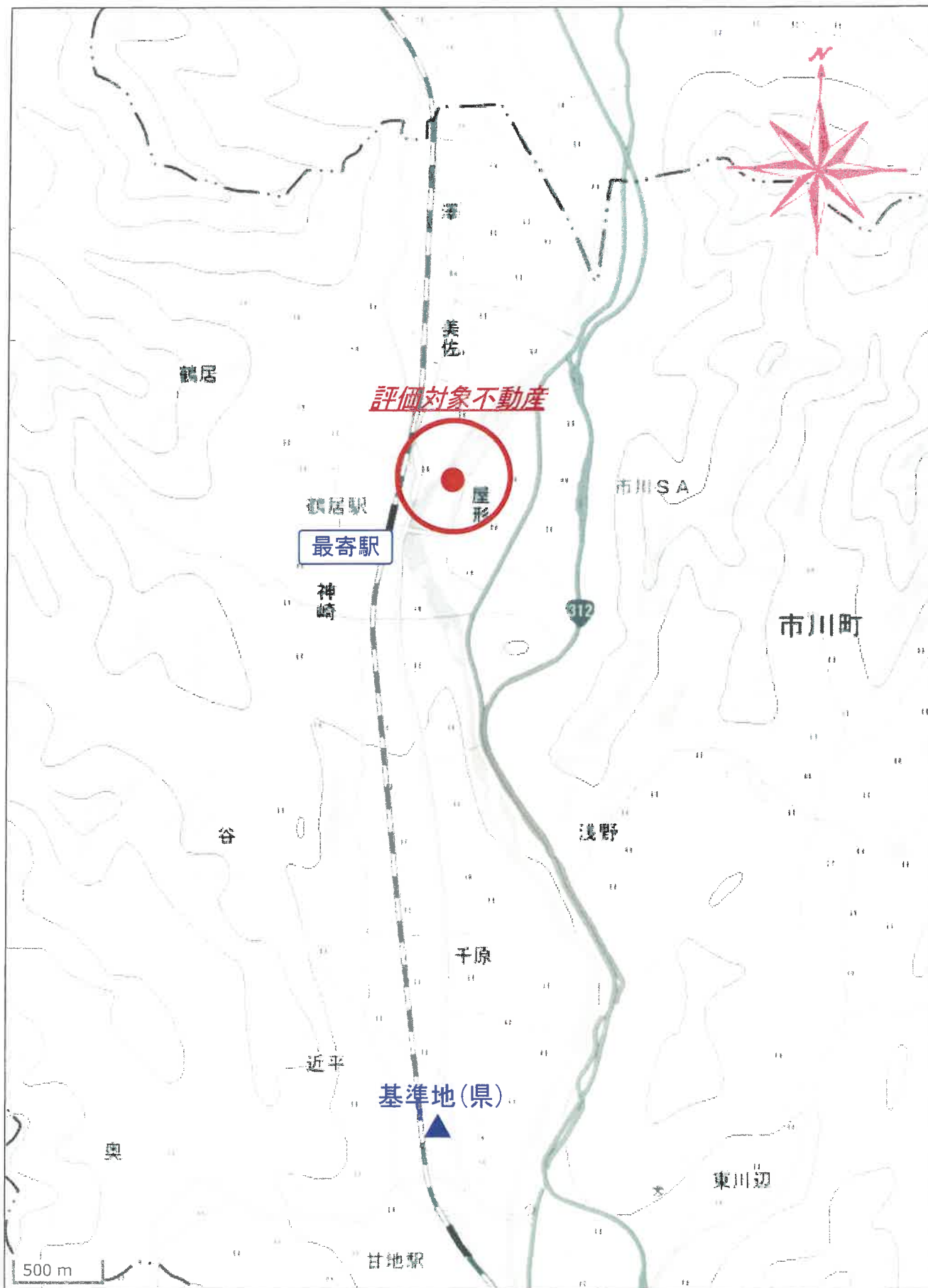
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 58.90 平方メートル
2 階 37.77 平方メートル

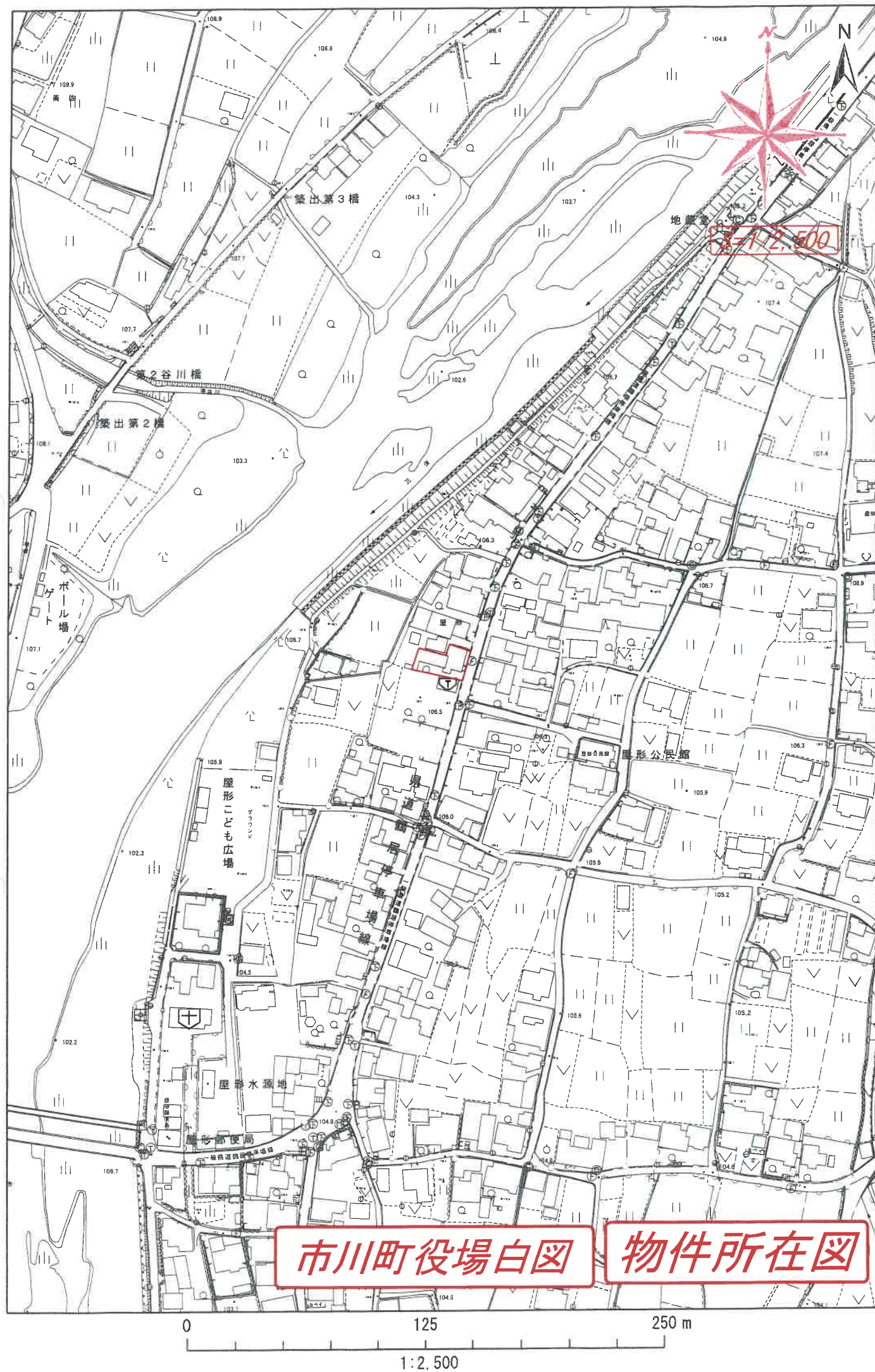
地理院地図

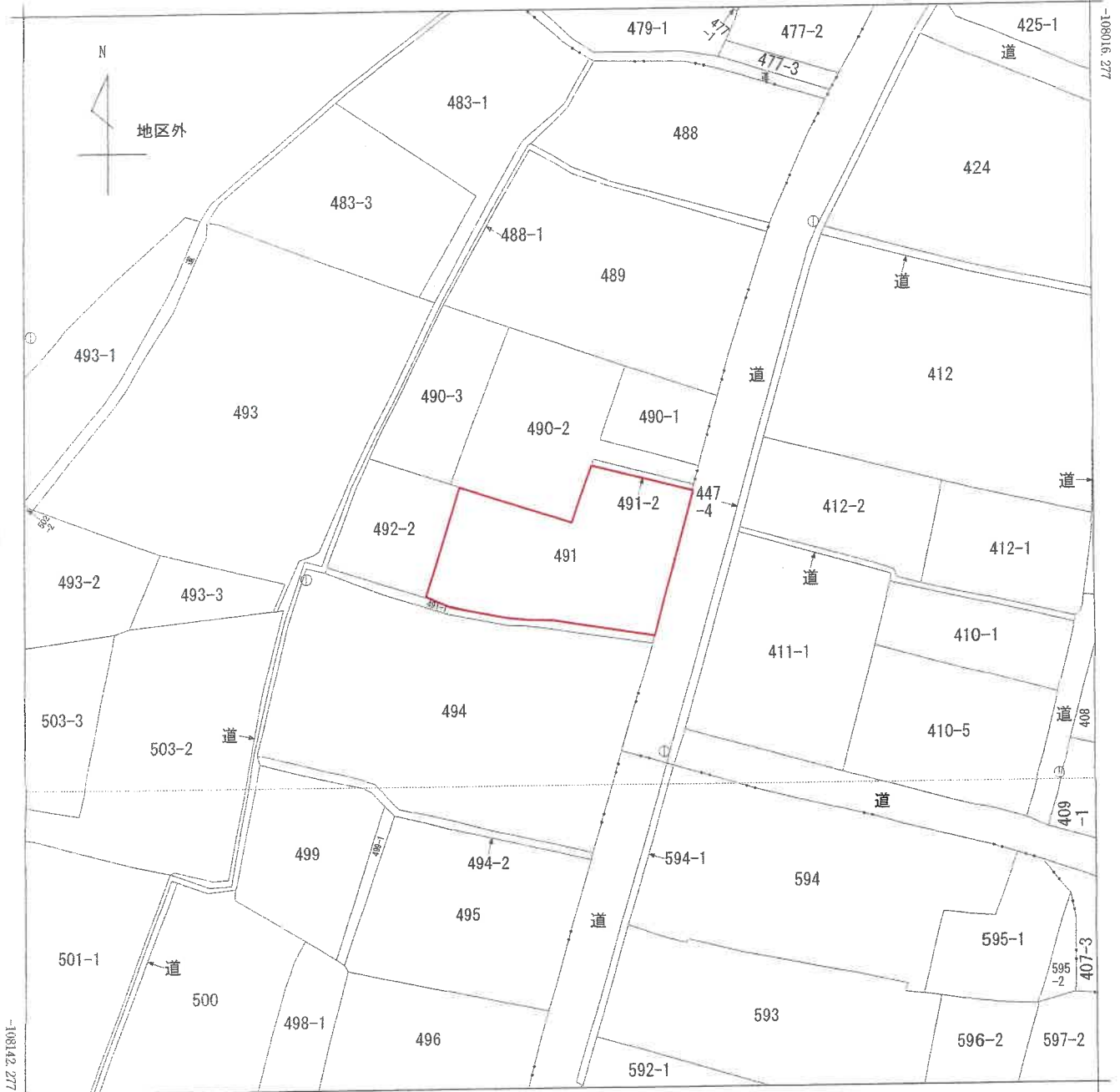
GSI Maps



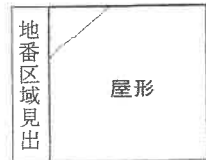
※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図





+38769.344 (座標値種別：図上測定)



請求 部分	所 在 神崎郡市川町屋形字西垣内					地 番	491番							
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(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図	
作 成 年月日	昭和55年3月					備 付 年月日 (原図)				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。

令和6年11月28日
神戸地方法務局姫路支局

地図整理番号：M35408
(1/1)

登記官

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：昭和63年8月9日

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11月28日 神戸地方裁判所姫路支部

登記官

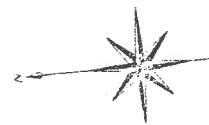
請求番号：7-1

※A3をA4に縮小した。
地積測量図

地積測量図

地番 491番2

土地の所在 神戸市川町屋形字西垣内



* サンシヤ メンセキ ケイサンシヨ *

サバシケ ケイサン

サバシケ ケイサン
No. 1 12.23
2 12.23
ハ イメンセキ
7.4603
7.4603
14.9206
7.46030
2.25
メンセキ =
ワホ スウ =

7.46 m²

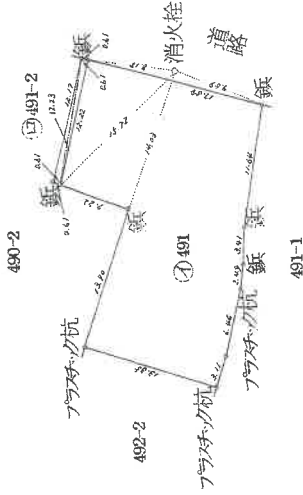
サバシ

サバシケ ケイサン

サバシケ ケイサン
No. 1 12.23
2 12.23
ハ イメンセキ
7.4603
7.4603
14.9206
7.46030
2.25
メンセキ =
ワホ スウ =

407.19 m²

サバシ



縮尺 1/500

申請人

日作製

720871

作製者

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11月28日 神戸地方方法務局姫路支局

神戸地方法務局姫路支局

※A3をA4に縮小した。

建物図面

759939

各階平面圖

491-3

家屋番号

建物の所在

神崎郡市川町屋形字垣内 491番地の3
492番地の1

昭和48年10月18日

作者製

人
類
學
報

(日本土地家屋調査士会連合会(紙用))

縮 尺

 $(2/2)$

(日 調 速 15)

床	面	14.15 = 14.15	2.04 = 2.04	1.66 = 1.66	6.92 = 6.92	0.50 = 0.50	計	92.205
---	---	---------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---	--------

床面積 $5.80 \times 2.96 = 17.1768$

床面積 $6.80 \times 2.95 = 20\text{m}^2/78$

1 階

2 附

A hand-drawn diagram of a polygon with the following side lengths: 5.80, 7.42, 5.05, 2.95, 6.92, 1.20, 2.06, 3.50, 4.16, 4.15, 3.70, 1.06, 3.70.

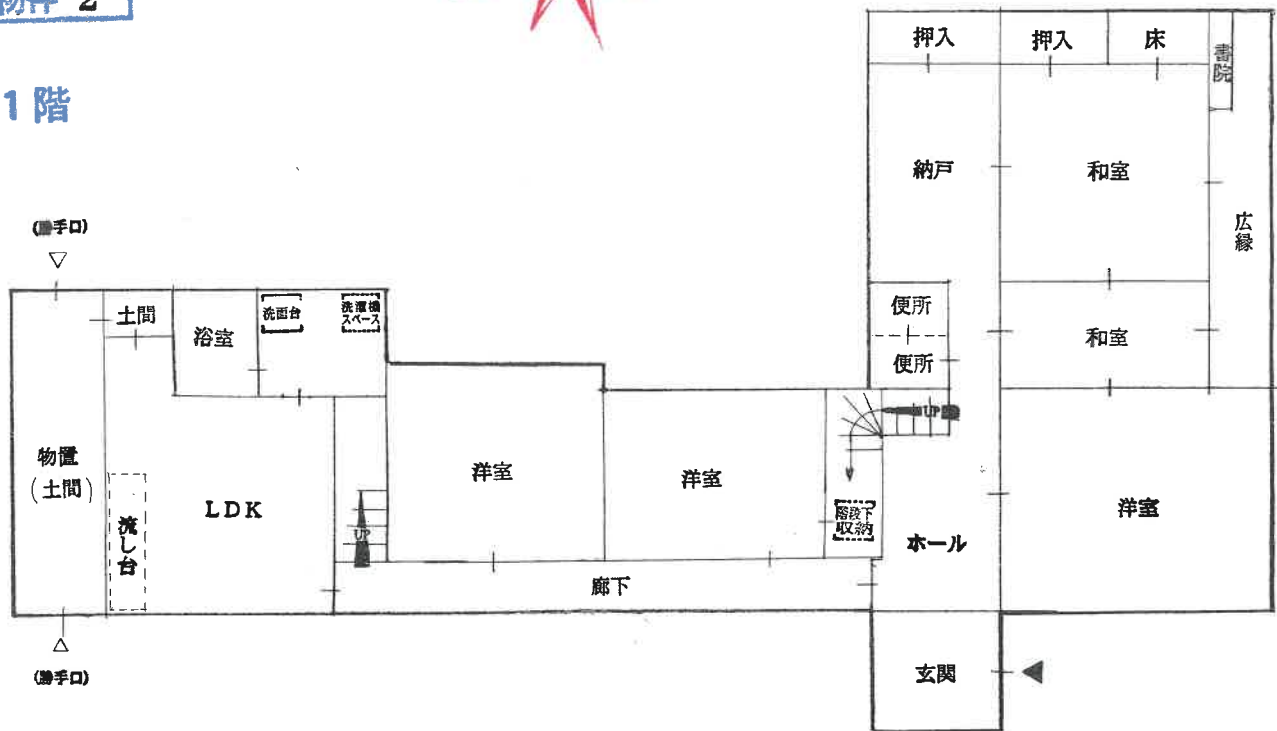


※丸数字は物件番号を示す。



物件 2

1 階



(物件2建物の現況)

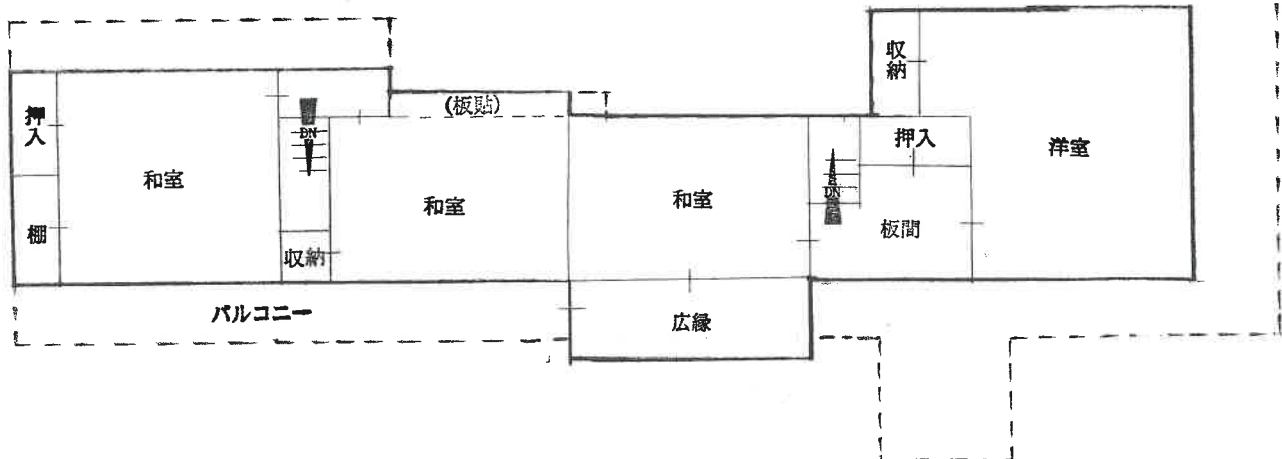
物件2建物は登記上は主たる建物と附属建物の2棟であるが、現況は一棟の建物となっている。

いずれも減築・増築・合棟されていると思われ、現場では厳密に元の建物部分、減失部分、増築部分、新築部分等を特定することは困難であった。

現地における現況建物の概況は以下のとおりである。

- ・構造：木造瓦葺2階建
- ・用途：住宅
- ・床面積：1階-約169㎡、2階-約91㎡

2 階



写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④

