

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、入札が無効となる場合がありますので、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 29 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 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 24 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 29 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）
1～4	8,590,000 6,872,000	一括	1,718,000	102,494	24,699
1	660,000				
2	110,000				
3	1,790,000				
4	6,030,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元 |
| | 地 番 | 509番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元 |
| | 地 番 | 509番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元 |
| | 地 番 | 509番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.06平方メートル |
| 4 | 所 在 | 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元509番地10、509番地7 |
| | 家屋 番号 | 509番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.20平方メートル
2階 52.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元509番1

加古川市東神吉町西井ノ口字殿元509番6

加古川市東神吉町西井ノ口字殿元509番9

設定日 平成24年5月7日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～3】

地番509番9を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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。



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元 | | |
| | 地 番 | 509番7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 38.89平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元 | | |
| | 地 番 | 509番8 | | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | | |
| | 地 積 | 29平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元 | | |
| | 地 番 | 509番10 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 106.06平方メートル | | |
| 4 | 所 在 | 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元509番地10、509番地7 | | |
| | 家屋 番号 | 509番10 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 62.20平方メートル | |
| | | 2階 | 52.00平方メートル | |



令和7年(ケ)第 17号
令和 年 3月24日受理
令和7年 4月18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 | 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元 | | |
| | 地 番 | 509番7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 38.89平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元 | | |
| | 地 番 | 509番8 | | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | | |
| | 地 積 | 29平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元 | | |
| | 地 番 | 509番10 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 106.06平方メートル | | |
| 4 | 所 在 | 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元509番地10、509番地7 | | |
| | 家屋 番号 | 509番10 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 62.20平方メートル | |
| | | 2階 | 52.00平方メートル | |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	加古川市東神吉町西井ノ口509番地の10			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1、3) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 上記の者が物件1、3土地に下記建物を所有し、占有している。また、物件2土地を公衆用道路として通行の用に供している。 ☐ 「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4			
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:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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

(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物には私が家族とともに2023年10月まで住んでいましたが、今は空き家です。 2 本件建物内で、犬とウサギを飼っていました。 3 物件2土地や目的外土地(509番9)の通行について金銭のやり取りはありません。 4 本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。 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 物件1及び3土地は、本件建物の敷地として、物件2土地は、公衆用道路として使用されている。
- 3 物件1から3土地は、同土地を要役地、申立外土地（509番9）を承役地とする通行を目的とする地役権が設定されている。
- 4 物件2土地は、申立外土地（509番1、同番6、同番9）を要役地、同土地を承役地とする通行を目的とする地役権が設定されている。
- 5 物件3土地の西側にはカーポートのような自転車置場が設置されている。これは支柱が地中に埋まっていることから構築物と思路する。
- 6 本件建物の外側に設置されているガス給湯器から水が滴っており、水漏れの可能性がある。
- 7 本件建物内について、以下のとおり。
 - ① 壁の角で床に近い箇所がかなりの箇所でクロスが破れていて、これらはペットが引っかいたと思われる。ひどい箇所はタイルを貼って補修されていた。
 - ② キッチン付近の壁クロスが油汚れでくすんでいた。
 - ③ 壁クロスのめくれやヒビが経年以上に多いと感じた。
 - ④ 床や畳が茶色く汚れている箇所が複数見られた。上記以外では、日常生活上支障があると認められる箇所は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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3月26日(水) 10:56-11:15	神戸地方法務局加古川支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年3月28日(金) 11:52-12:20	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函
令和7年4月10日(木) 9:41-10:25	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
令和7年4月10日(木) 17:31-17:39	執行官室(電話発信)	所有者から聴取調査

(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7年4月10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

(5 枚目)

図 測量所在地 土地積算図

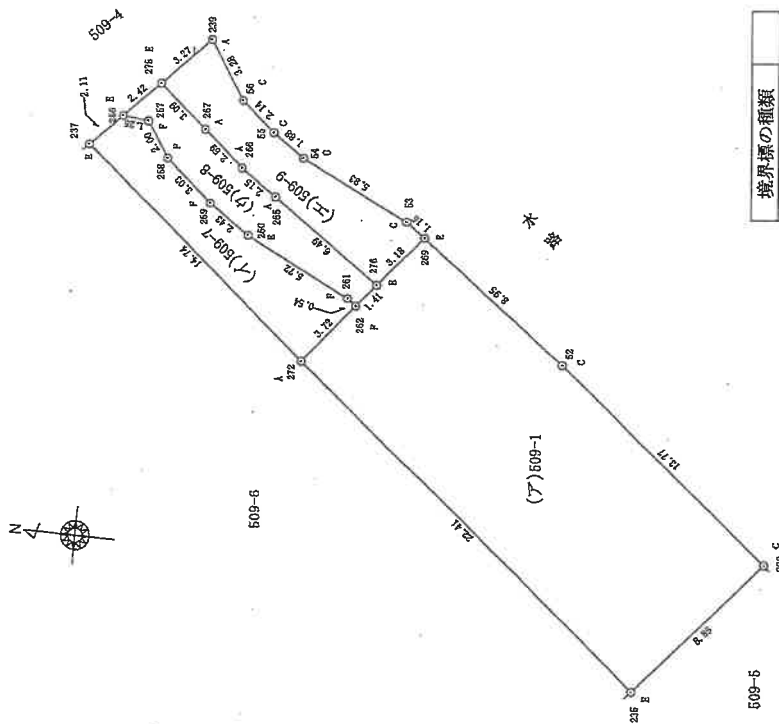
地番	509-7, 509-8, 509-9, 509-1
土地の所在	加古川市東神吉町西井ノ口字殿元

引 照 点 表

P1 22	X座標	-5.141
	Y座標	2.583
P2 277	X座標	7.521
	Y座標	-13.418

境界点	点 間 距 離	
	P 1	P 2
239	6.72	18.50
54	13.85	20.57
276	20.93	23.76
256	9.80	12.87
260	16.14	17.43
272	22.68	20.79
238	43.11	45.06
235	43.93	41.77

P1 水路橋南西角
P2 汚水マンホール蓋中心



境界線の種類	
金属 鋳	A
プラスチック杭	B
金属 標	C
コンクリート杭	D
コンクリート壁刻み	E
コンクリート壁角	F

作製者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

(平成 24 年 4 月 6 日作製)

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24年4月17日

土地積測量図

509-7, 509-8, 509-9, 509-1

地番

加古川市東神吉町西井ノ口字殿元

土地の所在

座標求積表

地番 測点	(工)509-9 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
275	-5.573	-5.563	-1.774597	3.09
267	-7.767	-7.746	31.115682	2.59
266	-9.590	-9.592	33.399344	2.16
265	-11.249	-10.972	72.217704	6.49
276	-16.172	-15.212	109.070040	3.18
269	-18.419	-12.952	18.042136	1.15
53	-17.565	-12.167	-70.836274	5.83
54	-12.597	-9.099	-68.379184	1.88
55	-11.149	-7.894	-23.350452	2.14
56	-9.639	-6.365	-19.495995	3.28
239	-8.086	-3.468	-14.109888	3.27
倍面積				75.907516
面積				37.9537580
坪数				37.95
坪数				11.48

地番 測点	(7)509-1 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
259	-18.419	-12.952	-114.534536	3.18
278	-16.172	-16.212	-49.408576	1.41
262	-15.171	-16.219	-58.793875	3.72
272	-12.547	-18.960	250.617380	22.41
235	-28.454	-34.857	776.103805	8.85
238	-34.912	-28.599	-98.351961	13.77
52	-25.015	-19.015	-313.614395	8.95
倍面積				390.917842
面積				195.4589210
坪数				195.45
坪数				59.12

平成24年3月24日 測量

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地番 測点	(イ)509-7 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
237	-2.086	-8.471	74.883640	14.74
272	-12.547	-18.860	246.783100	3.72
262	-15.171	-16.219	36.103494	0.54
261	-14.773	-15.853	-83.529457	5.72
260	-9.902	-12.845	-86.600990	2.43
269	-8.031	-11.290	-45.239030	3.03
258	-5.895	-9.127	-28.129414	2.00
257	-4.949	-7.360	-16.103680	1.26
256	-3.707	-7.119	-20.381697	2.11
倍面積				77.785966
面積				38.8929830
坪数				38.89
坪数				11.76

地番 測点	(ウ)509-8 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
256	-3.707	-7.119	-4.442256	1.26
257	-4.949	-7.360	16.103680	2.00
258	-5.895	-9.127	28.129414	3.03
259	-8.031	-11.290	45.239030	2.43
260	-9.902	-12.845	86.600990	5.72
261	-14.773	-15.853	83.529457	0.54
262	-16.172	-16.219	22.690381	1.41
276	-16.172	-15.212	-59.861484	6.49
265	-11.249	-10.972	-72.217704	2.16
266	-9.590	-9.592	-33.399344	2.59
267	-7.767	-7.746	-31.115682	3.09
275	-5.573	-5.563	-22.585780	2.42
倍面積				58.870722
面積				29.4353610
坪数				29.43
坪数				8.90

製作者

申請人

縮尺

(平成 24 年 4 月 6 日作製)

図 在 所 積 地 土 図

地 番	509-10, 509-6
土地の所在	加古川市東神吉町西井ノ口字殿元

座 標 求 積 表

地 番 (イ) 509-10	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距 離
	237	-2.086	-8.471	-134.570306	7.06
	27	3.339	-12.696	71.439012	15.40
	271	-7.583	-23.853	378.928758	7.04
	272	-12.547	-18.860	-103.673420	14.74
			倍 面 積	212.124044	
			面 積	106.0620220	
			坪 数	32.08	

地 番 (ア) 509-6	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距 離
	272	-12.547	-18.860	-393.627060	7.04
	271	-7.583	-23.853	256.682133	22.17
	40	-23.308	-39.486	824.091436	7.05
	235	-28.454	-34.657	-372.943977	22.41
			倍 面 積	314.202531	
			面 積	157.1012655	
			坪 数	47.52	

合 計 263.1632875

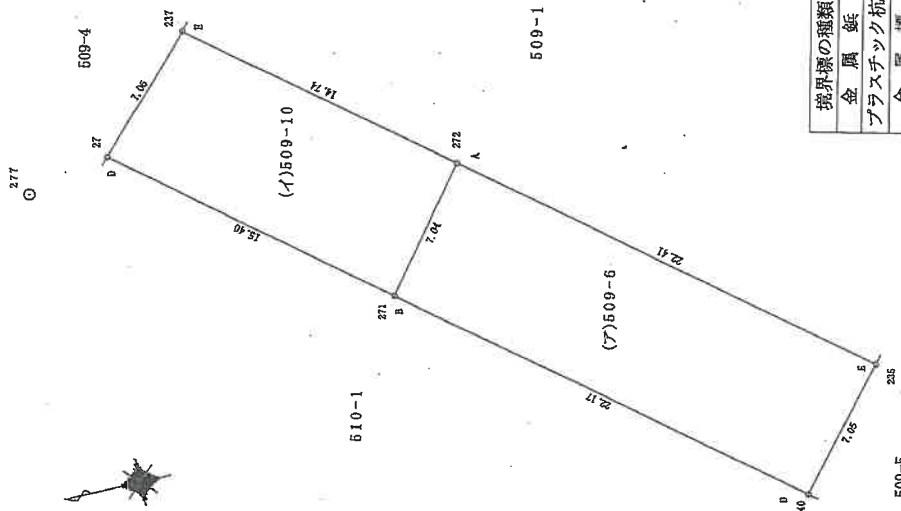
平成24年3月24日 測量

引 照 点 表

P1 22	X座標	-5.141
	Y座標	2.583
P2 277	X座標	7.521
	Y座標	-13.418

境界点	点 間 距 離	P 1	P 2
27	17.73	4.20	
272	22.68	20.79	
271	26.54	18.35	
40	45.92	40.37	

P1 水路橋南西角
P2 汚水マンホール蓋中心



境界線の種類	A
金 属 杭	B
プラスチック杭	C
金 属 標	D
コンクリート杭	E
コンクリート壁刻み	

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成 24 年 4 月 6 日(作製)

登記年月日：平成24年8月6日

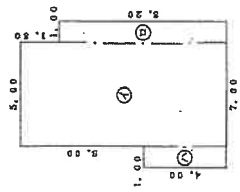
各 階 平 面 図

家 屋 番 号
509番10

建 物 図 面

建物の所在
加古川市東神吉町西井ノ口字殿元509番地10、509番地7

1階

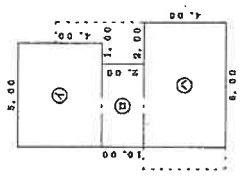


求積表

①	5.00	×	10.00	=	50.0000
②	1.00	×	8.20	=	8.2000
③	1.00	×	4.00	=	4.0000
計					62.2000

床面積 62.20 m²

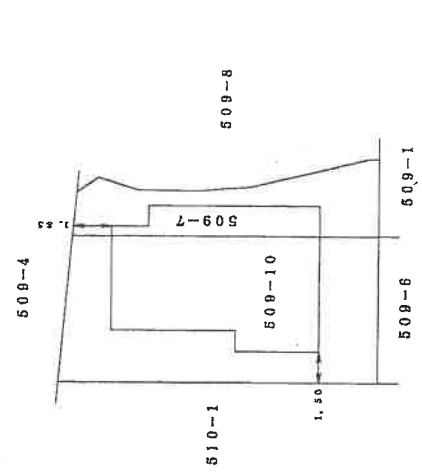
2階



求積表

①	5.00	×	4.00	=	20.0000
②	4.00	×	2.00	=	8.0000
③	8.00	×	4.00	=	32.0000
計					60.0000

床面積 60.00 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

(平成24年8月2日)

縮尺

1/250

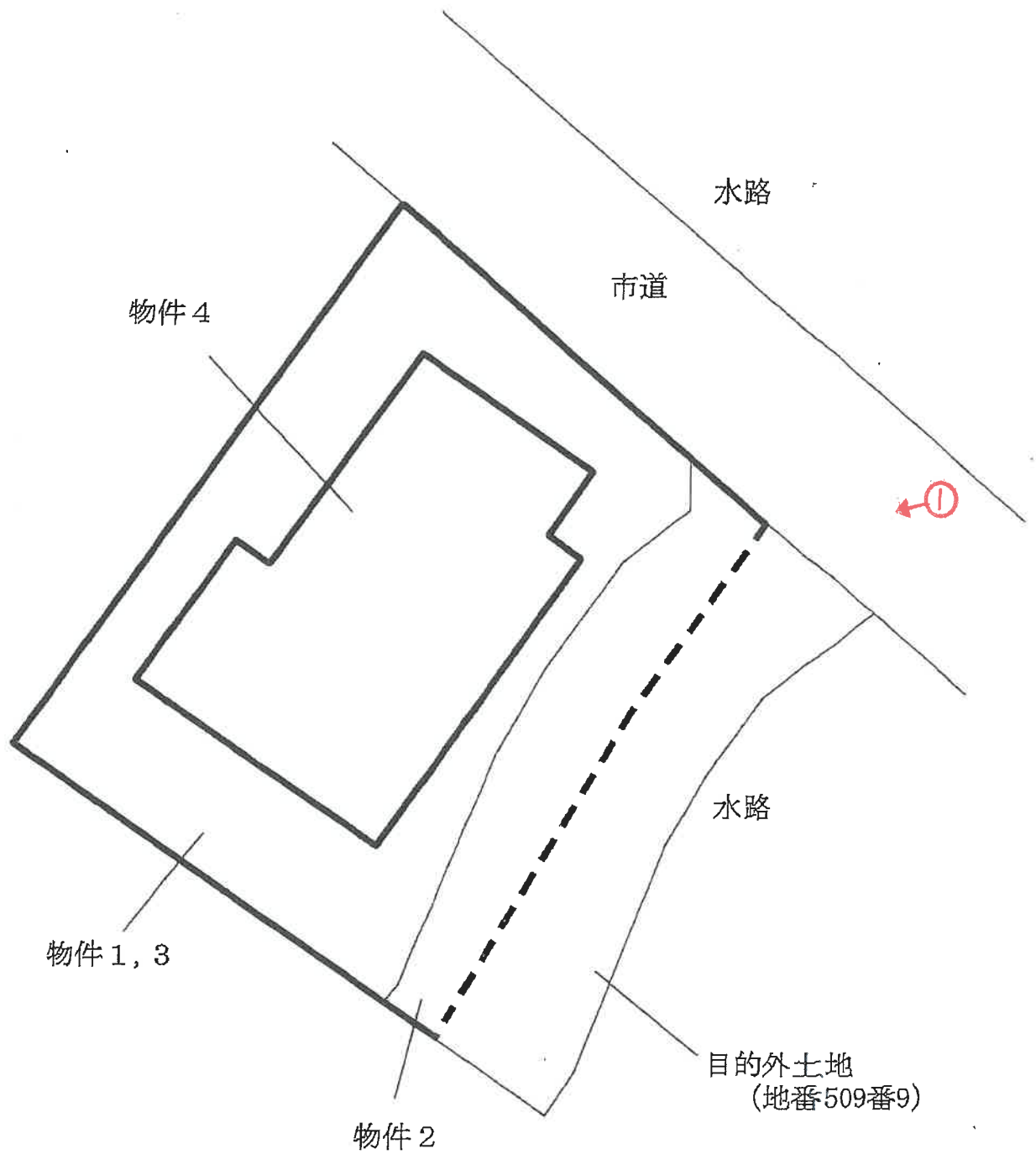
申請人

縮尺

1/250

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

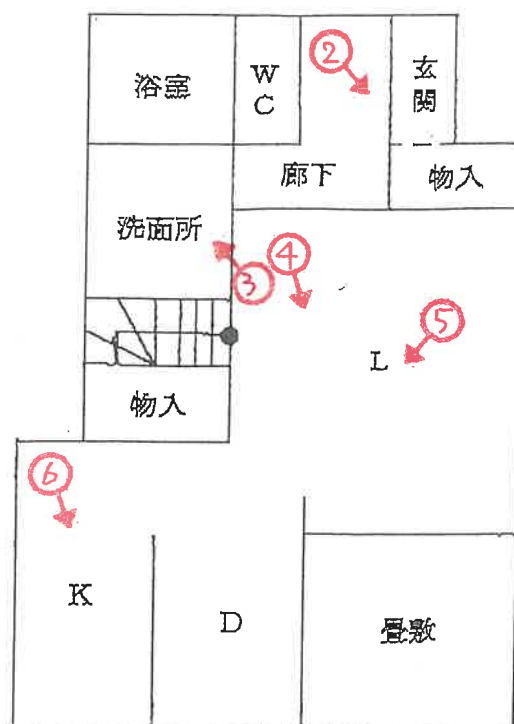


(11 枚目)

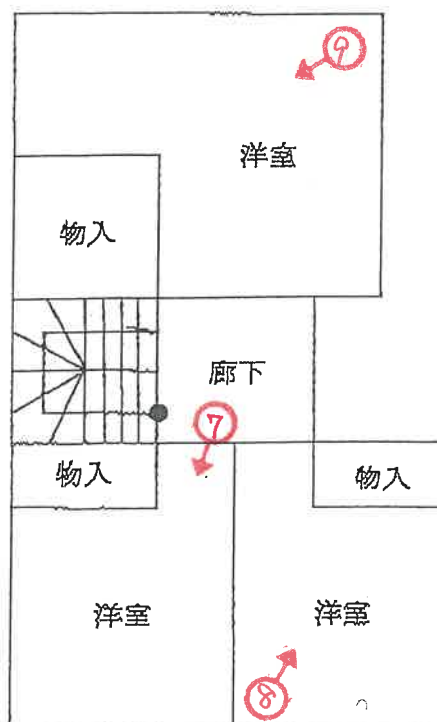


間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1 階



2 階



1



2



3

(13 枚目)



4



5



6

(14 枚目)



7



8



9

(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 4 月 10 日 現地調査
令和 7 年 5 月 8 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8,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金660,000円
物件2(土地)	金110,000円
物件3(土地)	金1,790,000円
物件4(建物)	金6,030,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4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・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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・3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4	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			
◎本件各土地には以下の地役権の登記が設定されている。 ・物件1、物件3…目的外の地番509番9土地を承役地とする要役地地役権（目的：通行、範囲：全部）が設定されている。 ・物件2…目的外の地番509番1、509番6、509番9土地を要役地とする地役権（目的：通行、範囲：全部）が設定されている。また、目的外の地番509番9土地を承役地とする要役地地役権（目的：通行、範囲：全部）が設定されている。 ◎物件2土地は、隣接する目的外の地番509番9土地と一体で、北東側市道へと連続する通路の一部として存しており、本件所有者及び上記目的外土地（地番509番1、509番6、509番9）所有者らの通行の用に供されている。 ◎本件所有者の陳述によると、物件2や目的外の地番509番9土地を通行するに当たって、金銭のやりとりはないとのことである。（現況調査報告書より）			

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・3）

位 置 ・ 交 通	J R 線 宝殿駅の東方 約1.2 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅やハイツが存し、周辺に農地も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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 第1種高度地区、外壁後退制限1m 絶対高さ制限10m 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画：居住誘導区域A
画 地 条 件	有効宅地(物件1・3)…合計登記数量144.95㎡のやや不整形な長方形地 私道部分(物件2)…登記数量29㎡の不整形な帯状地	
接面道路の状況	北東側 約3.8m市道（舗装された有効幅員を記載） 南東側 約4.5m私道（物件2を含んだ幅員を記載）	
土地の利用状況等	物件1と3は一体となって物件4建物の敷地として利用されている。物件2は目的外土地と一体となって、通路として本件土地所有者及び南西側隣地所有者らが通行の用に利用している。	
供給処理施設	上 水 道 あり（閉栓中） 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	・北東側市道は建築基準法第42条2項道路に指定されている。南東側私道は建築基準法上の道路かどうかは未判定である。 ・北東側道路の対面側には水路が存する。 ・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る浸水想定区域5～10m（想定最大規模）の範囲に存する。 ・物件2上に隣接土地の水道管や下水道管が埋設されている可能性も考えられるが、埋設管の正確な位置がわからないため詳細は不明である。 ・敷地西側に設置されている自転車置場は土地との設置状況等から構築物であると思われる。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

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24年7月30日 新築 経過年数 13 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 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。 ・所有者の陳述によると、建物内で犬とウサギを飼っていたとのことである。 ・室内の壁クロスに剥離や亀裂等の損傷箇所が多数認められた。なお、床に近い下側の壁クロスの引っ掻き傷はペットによるものと推測される。又、2階の天井クロスに亀裂が生じている箇所が見られた。 ・床やタタミが茶色く汚れている箇所が複数見られた。 ・台所付近の壁クロスが油汚れで変色していた。 ・建物のコンクリートの基礎部分に一部亀裂が生じている箇所が認められた。 ・建物の外側に設置されている給湯器から水が滴っており、水漏れしている可能性がある。

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、2、3）

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	53,100	1.01	38.89	0.90	1,880,000
3	53,100	1.01	106.06	0.90	5,120,000
2	53,100	0.10	29	1.00	150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-17）

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/㎡)
 $70,700 \times 100.1/100 \times 100/101 \times 100/132 \div 53,100$

◇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・二方路等（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
 $100/106 \times 100/104 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/132$

イ 個別格差：物件1、3（有効宅地）…方位、形状、角地、要道路後退の可能性等（1.01）
 物件2…現況通路（0.10）

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4）

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
4	160,000	114.20	0.28	5,120,000

ウ 現価率

経過年数 13年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 23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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.40) \div 0.28$

※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	1,880,000	0.50	法定地上権	940,000
3	5,120,000	0.50	法定地上権	2,560,000
2	150,000	0.00	-	0
合計				3,500,000

(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	1,880,000	-940,000		1.00	0.70	660,000
2	150,000	-0	1.00	1.00	0.70	110,000
3	5,120,000	-2,560,000		1.00	0.70	1,790,000
4	5,120,000	+3,500,000	1.00	1.00	0.70	6,030,000
一 括 価 格 (合 計)						8,590,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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-17)

所 在 : 加古川市東神吉町西井ノ口字二十田 6 3 4 番 7

価 格 : 70,700円/㎡

位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離700m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 147㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員6m市道に接面

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 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 1,468,253円

物件2 : 0円

物件3 : 4,004,189円

物件4 : 6,409,068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 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

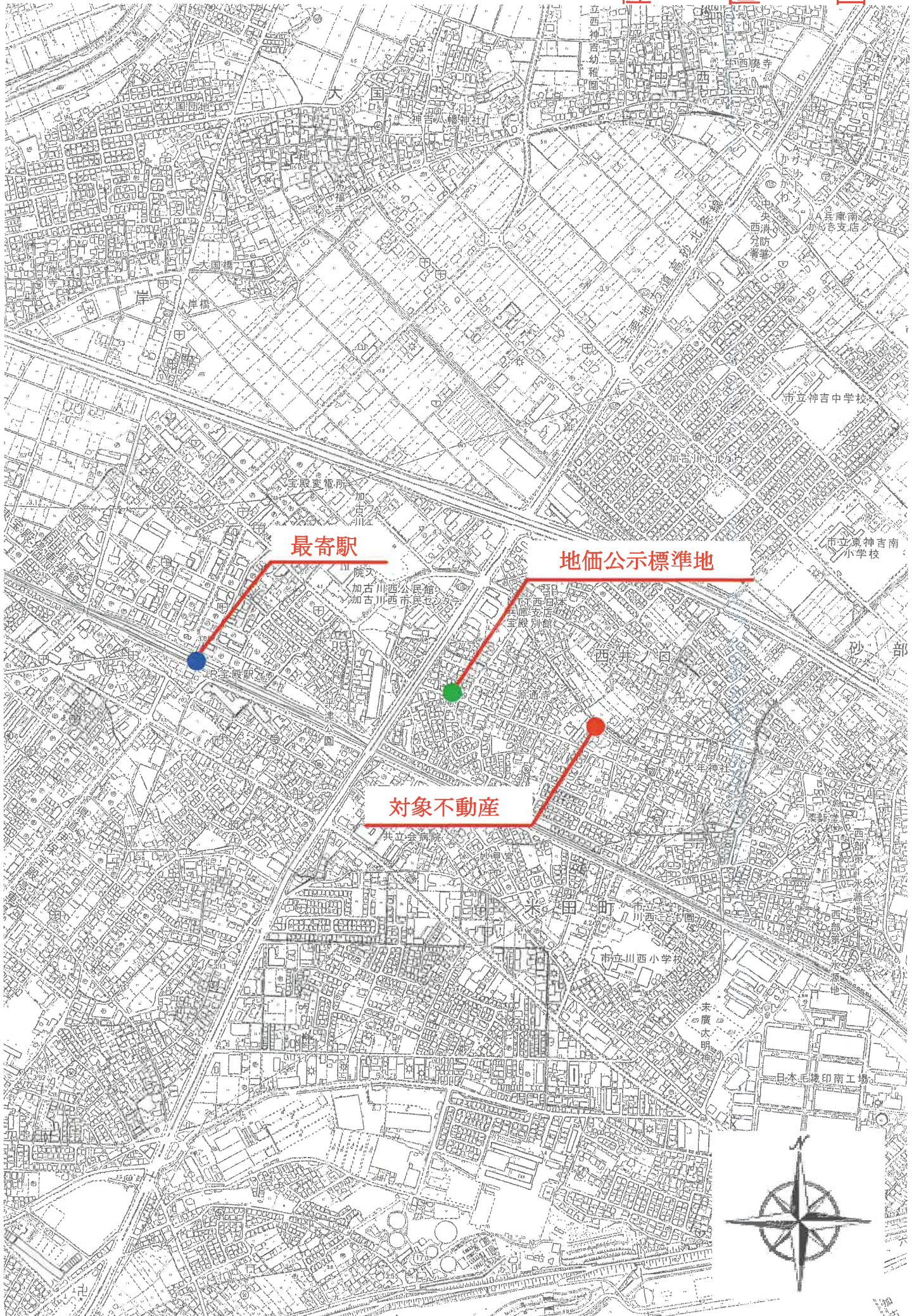
- 1 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元
 地 番 509番7
 地 目 宅地
 地 積 38.89平方メートル

- 2 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元
 地 番 509番8
 地 目 公衆用道路
 地 積 29平方メートル

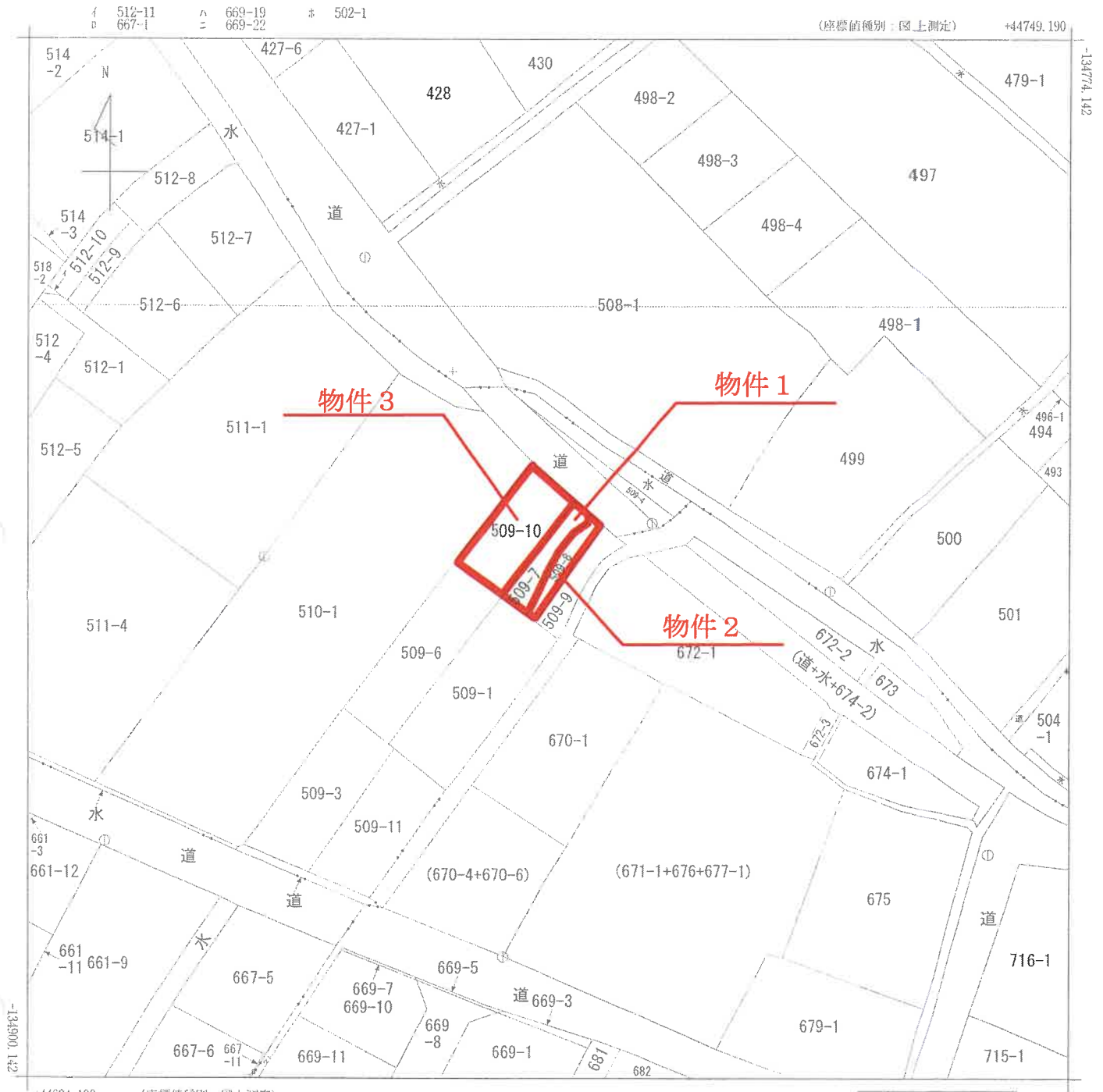
- 3 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元
 地 番 509番10
 地 目 宅地
 地 積 106.06平方メートル

- 4 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元509番地10、509番地7
 家屋 番号 509番10
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 62.20平方メートル
 2階 52.00平方メートル

位置図



公 図 写 し



(在) 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
東神吉町西井ノ口

請 部	求 分	所 在					加古川市東神吉町西井ノ口字殿元		地 番		509番7		
出 縮	力 尺	1/500		精 度 分 区	乙	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 年 月 日	成 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。

A 3 版を A 4 版に縮小

令和7年4月10日
神戸地方法務局加古川支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)



令和7年4月10日
神戸地方支庁加古川支局
登記官

地番
509-7, 509-8, 509-9, 509-1

土地の所在
加古川市東神吉町西井ノ口字殿元

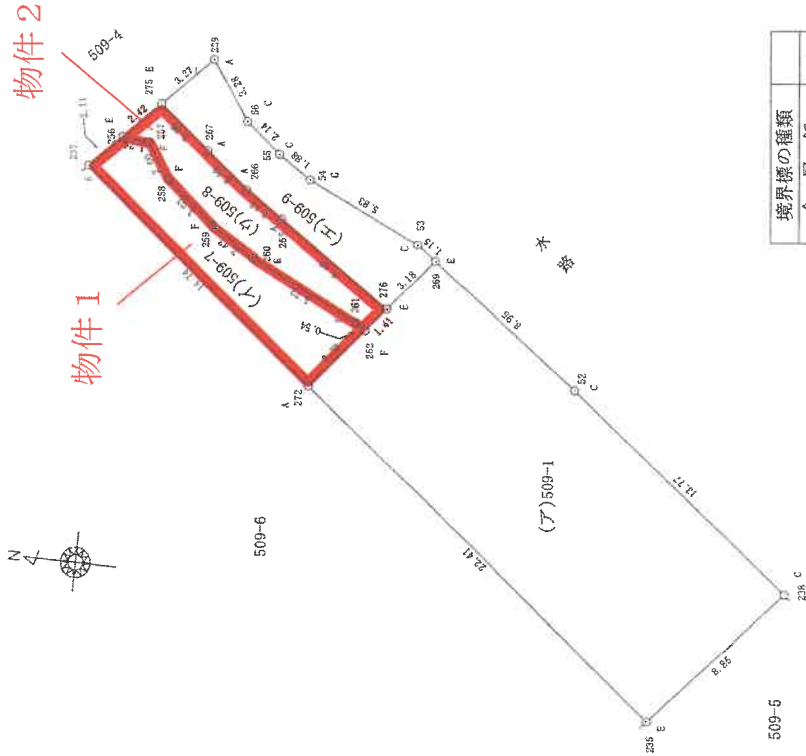
土地積測量図

引照点表

P1 22	X座標	-5.141
P1 22	Y座標	2.583
P2 277	X座標	7.521
P2 277	Y座標	-13.418

境界点	点間距離	P1	P2
239	6.72	18.50	
54	13.85	20.57	
276	20.93	23.76	
256	9.80	12.87	
260	16.14	17.43	
272	22.68	20.79	
238	43.11	45.06	
235	43.93	41.77	

P1 水路橋南西角
P2 汚水マンホール蓋中心



境界線の種類	A	B	C	D	E	F
金属板						
プラスチック杭						
金属標						
コンクリート杭						
コンクリート壁刻み						
コンクリート壁角						

作製者

申請人

縮尺
1
250

(平成 24 年 4 月 6 日作製)

令和7年4月10日
神戸地方方法務局加古川支局
登記官

地番 509-7, 509-8, 509-9, 509-1
土地の所在 加古川市東神吉町西井ノ口字殿元

土地積測量図

地番 (工) 509-9	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	275	-5.573	-5.563	-1.774597	3.09
	267	-7.767	-7.746	31.115882	2.59
	266	-9.590	-9.592	33.398444	2.15
	265	-11.249	-10.972	72.217704	6.49
	276	-16.172	-15.212	109.070040	3.18
	269	-18.419	-12.952	18.042136	1.15
	53	-17.565	-12.167	-70.836274	5.83
	54	-12.597	-9.099	-58.379184	1.88
	55	-11.149	-7.894	-23.350452	2.14
	56	-9.639	-6.365	-19.495995	3.28
	239	-8.086	-3.468	-14.100988	3.27
倍面積					75.907516
面積					37.9537580
坪数					37.95
					11.48
					m ²

地番 (ア) 509-1	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	269	-18.419	-12.952	-114.534536	3.18
	276	-16.172	-15.212	-49.408576	1.41
	262	-15.171	-16.219	-58.793875	3.72
	272	-12.547	-18.860	250.517380	22.41
	235	-28.454	-34.657	775.103805	8.85
	238	-34.912	-28.599	-98.351961	13.77
	52	-25.015	-19.015	-313.614395	8.95
倍面積					390.917842
面積					195.4589210
坪数					195.45
					59.12
					m ²

平成24年3月24日 測量

座標求積表

地番 (イ) 509-7	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	237	-2.086	-8.471	74.883640	14.74
	272	-12.547	-18.860	246.783100	3.72
	262	-15.171	-16.219	36.103494	0.54
	261	-14.773	-15.853	-83.529457	5.72
	260	-9.902	-12.845	-86.600990	2.43
	259	-8.031	-11.290	-45.239030	3.03
	258	-5.895	-9.127	-28.129414	2.00
	257	-4.949	-7.360	-16.103680	1.26
	256	-3.707	-7.119	-20.381697	2.11
倍面積					77.785966
面積					38.8929830
坪数					38.89
					m ²
					11.76

地番 (ウ) 509-8	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	256	-3.707	-7.119	-4.442256	1.26
	257	-4.949	-7.360	16.103680	2.00
	258	-5.895	-9.127	28.129414	3.03
	259	-8.031	-11.290	45.239030	2.43
	260	-9.902	-12.845	86.600990	5.72
	261	-14.773	-15.853	83.529457	0.54
	262	-15.171	-16.219	22.690381	1.41
	276	-16.172	-15.212	-59.661464	6.49
	255	-11.249	-10.972	-72.217704	2.15
	266	-9.590	-9.592	-33.398444	2.59
	267	-7.767	-7.746	-31.115882	3.09
	275	-5.573	-5.563	-22.585780	2.42
倍面積					58.870722
面積					29.4353610
坪数					29.43
					m ²
					8.90

作製者

申請人

縮尺

(平成 24 年 4 月 6 日作製)

令和7年4月10日
神戸地方方法務局如古川支局
登記官

7
10
日

土地積測量図

地番	509-10, 509-6
土地の所在	加古川市東神吉町西井ノ口字殿元

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
(イ) 509-10	237	-2.086	-8.471	-134.570306	7.05
	27	3.339	-12.996	71.439012	15.40
	271	-7.583	-23.853	378.928758	7.04
	272	-12.547	-18.860	-103.673420	14.74
			倍面積	212.124044	
		面積	106.0620220		
		坪数	106.06	m ²	
			坪数	32.08	

地番	ア 509-6	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
272			-12.547	-18.860	-393.627060	7.04
271			-7.583	-23.853	256.682133	22.17
40			-23.308	-39.485	824.091435	7.05
235			-28.454	-34.657	-372.943977	22.41
				倍面積	314.202531	
				面積	157.1012655	
				坪数	157.10	m
				坪数	47.52	

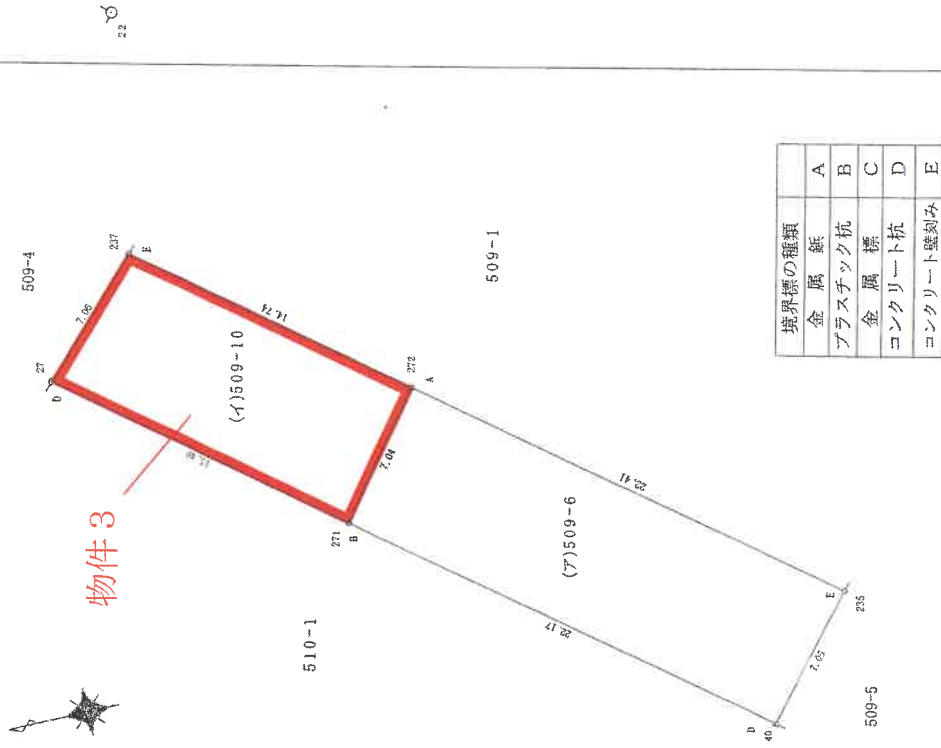
平成24年3月24日 測量

引照点表

P1 22	X座標	-5.141
	Y座標	2.583
P2 277	X座標	7.521
	Y座標	-13.418

境界点	点間距離	P1	P2
27	17.73	4.20	
272	22.68	20.79	
271	26.54	18.35	
40	45.82	40.37	

P1 水路橋南西角
P2 汚水マンホール蓋中心



製作者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

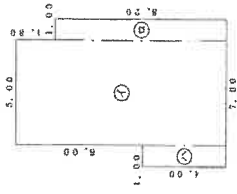
各階平面図

家屋番号 509番10

面
因
物
建

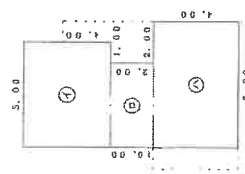
建物の所在
加古川市東神吉町西井ノ口字殿元509番地10、509番地7

1 階



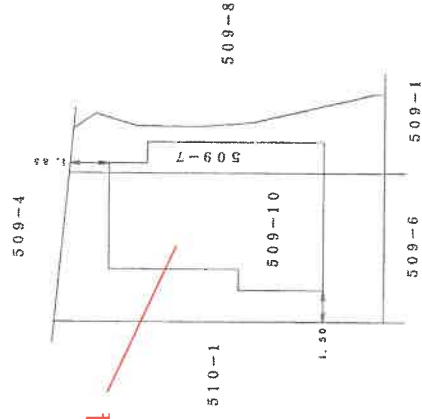
求積表					
①	5.00	×	10.00	=	50.0000
②	1.00	×	8.20	=	8.2000
③	1.00	×	4.00	=	4.0000
計					62.2000
床面積					62.20 m ²

第2章



◎	5.00	×	4.00	mm	20.0000
◎	4.00	×	2.00	mm	8.0000
◎	6.00	×	4.00	mm	24.0000
計					52.0000
床面積					32.00 m ²

物件 4



著成作

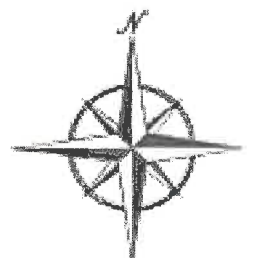
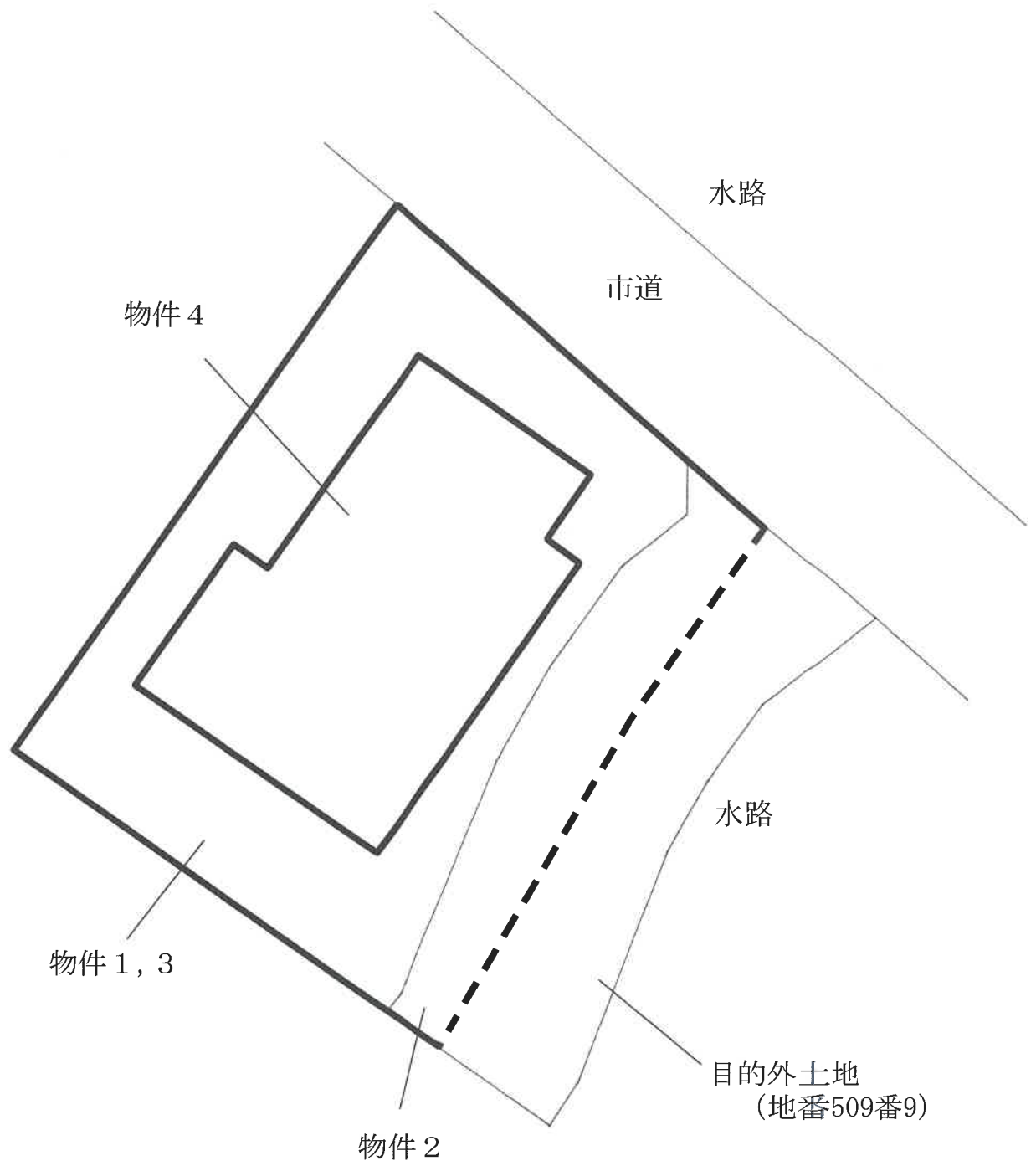
縮尺 1/250

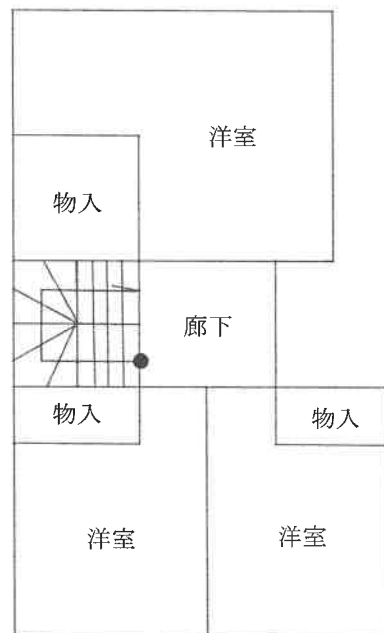
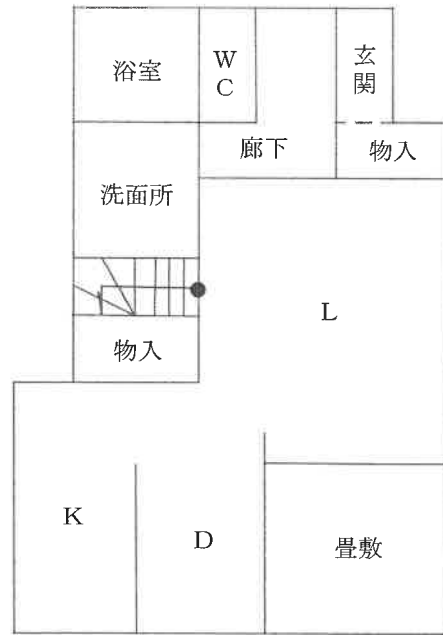
申請人

縮尺

1 / 250

土地建物位置関係図





現況写真



現況写真

