

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、B I T (<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 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 3 月 18 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 8 年 1 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
 地 番 91番11
 地 目 宅地
 地 積 108.88平方メートル

共有者 B 持分6分の1
 共有者 A 持分6分の5

2 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
 地 番 91番1
 地 目 宅地
 地 積 22.82平方メートル

共有者 B 持分6分の1
 共有者 A 持分6分の5

3 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
 地 番 91番19
 地 目 宅地
 地 積 3.64平方メートル

共有者 B 持分3分の1
 共有者 A 持分3分の2

4 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
 地 番 91番5
 地 目 宅地
 地 積 54.33平方メートル



物件目録

共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3分の2

5 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
地 番 91番9
地 目 宅地
地 積 24.33平方メートル

共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3分の2

6 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
地 番 91番10
地 目 宅地
地 積 49.05平方メートル

共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3分の2

7 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下91番地11、
91番地5、91番地10

家屋 番号 91番11の2

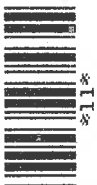
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 58.00平方メートル
2階 49.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1



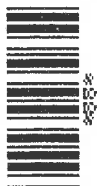
物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 15.95平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月30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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
 地 番 91番11
 地 目 宅地
 地 積 108.88平方メートル

共有者 B 持分6分の1
 共有者 A 持分6分の5

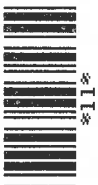
2 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
 地 番 91番1
 地 目 宅地
 地 積 22.82平方メートル

共有者 B 持分6分の1
 共有者 A 持分6分の5

3 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
 地 番 91番19
 地 目 宅地
 地 積 3.64平方メートル

共有者 B 持分3分の1
 共有者 A 持分3分の2

4 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
 地 番 91番5
 地 目 宅地
 地 積 54.33平方メートル



物 件 目 録

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 A 持分 3 分の 2

5 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下

地 番 9 1 番 9

地 目 宅地

地 積 24.33 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 A 持分 3 分の 2

6 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下

地 番 9 1 番 10

地 目 宅地

地 積 49.05 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 A 持分 3 分の 2

7 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下 9 1 番地 11、
9 1 番地 5、9 1 番地 10

家屋 番号 9 1 番 11 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 58.00 平方メートル
2 階 49.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	15.95平方メートル
所有者	A



令和6年(ケ)第 39号
令和7年 8月18日受理
令和7年 9月22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辻ノ下
 地 番 91番11
 地 目 宅地
 地 積 108.88平方メートル

共有者 B 持分6分の1
 共有者 A 持分6分の5

2 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
 地 番 91番1
 地 目 宅地
 地 積 22.82平方メートル

共有者 B 持分6分の1
 共有者 A 持分6分の5

3 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
 地 番 91番19
 地 目 宅地
 地 積 3.64平方メートル

共有者 B 持分3分の1
 共有者 A 持分3分の2

4 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
 地 番 91番5
 地 目 宅地
 地 積 54.33平方メートル

(/ 枚目)

物 件 目 録

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 A 持分 3 分の 2

5 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
地 番 9 1 番 9
地 目 宅地
地 積 24.33 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 A 持分 3 分の 2

6 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
地 番 9 1 番 10
地 目 宅地
地 積 49.05 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 A 持分 3 分の 2

7 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下 9 1 番地 11、
9 1 番地 5、9 1 番地 10

家屋 番号 9 1 番 11 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 58.00 平方メートル
2 階 49.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

(2 枚目)

物 件 目 録

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 15.95平方メートル
所有者 A

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91番地の11															
土地	物件1～6															
現況地目	☒ 宅地(物件1～6) ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者のうち共有者A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7															
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></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

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 本件土地は6筆あり、概ね以下のとおりの利用となっている。
 - ① 物件1土地 主たる建物の敷地
 - ② 物件2、3及び5土地 公道への通路
 - ③ 物件4土地 附属建物の敷地
 - ④ 物件6土地 車庫
- 3 本件建物の周りは車庫や通路部分を除いて樹木が踏み入れないほど生い茂り、周辺の土地にも枝がはみ出して近隣住民からは切ってほしいとの要望がある。
- 4 通路部分の隣地所有者によると、以下のとおり債務者兼所有者Aからの要請による合意及び裁判があったとのことである。
 - ① 物件2土地と91番12との境界はブロック塀の北側
 - ② 物件3及び5土地と91番8との境界はブロック塀の北側
 - ③ 物件4及び6土地と91番8及び91番14との境界はブロック塀の中央
- 5 本件建物について主たる建物内は、衣類等の動産が多く散乱していたため見える範囲ではキズなどは見当たらなかった。また、キッチンや洗面台、トイレなどは汚れていた。
- 6 電気がつかないなど空き家に見えるが、近隣住民によると住んでいるとのことであった。
- 7 附属建物は主たる建物よりも古く事務所として使用されていたと思われる。入口付近の天井に雨漏りと思われるシミが見られた。奥の一角にトイレと思われる場所があるが、動産が積まれ確認できなかった。
- 8 Aに宛てて照会したが、報告時点で回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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8月18日(月) 12:45-13:20	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8月19日(火) 16:59-17:05	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手交(返信用110円)
令和7年8月28日(木) 14:52-15:55	物件所在地	物件立入調査、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7年8月28日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

(6 枚目)

登記年月日：平成14年10月17日

前・後・新
地番 91-1

土地所在図
平成14.10.17

土地の所在
加古川市東神吉町西井ノ口等社ノ下

座標一覧表

測点名	X座	Y座	座標
R32	124.722		102.585
HK1	126.589		102.772
HK2	125.891		114.827
R24	124.002		114.736
IN1	125.353		98.046
IN2	159.272		102.359

三斜求積表

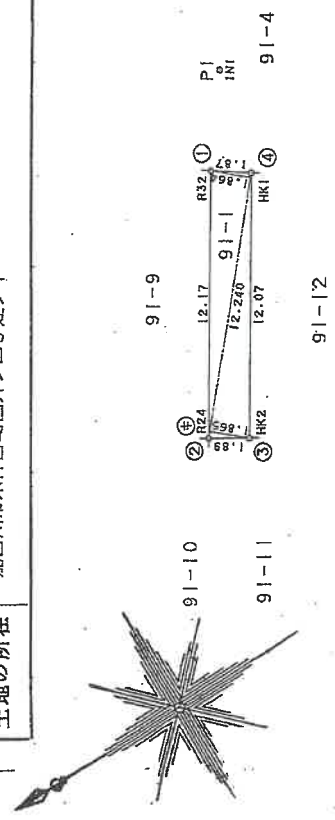
地番	91-1			
NO.	底	辺	高	体積
1	12.240		1.864	22.815360
2	12.240		1.865	22.827600
			体積	45.642960
			面積	22.8214800
			地積	22.82㎡

本表求積計算は記載の座標値の解析結果による

境界線の種類
①
②
③
④

引照点表

測点名	名称
PI	仕切弁 (中心)
P2	工水望気弁 (中心)
PI-P2の距離	34.19
境界点	
	PI P2
R32 ①	4.58 34.55
R24 ②	16.74 37.38
HK2 ③	16.78 35.63
HK1 ④	4.88 32.68



申請人

持分 1/2

縮尺 1/250

作製者

(加印願紙)

平成14年10月10日作製

467826

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10月17日

前・後・新 地積測量図

14 10 17

地番 91-5

土地の所在 加古川市東神吉町西井ノ口寄辻ノ下

座標一覽表

測点名	X座	Y座	座標
R22	113.968		116.100
2G22	113.377		127.473
R18	118.363		126.689
R30	119.016		116.333
IN1	125.353		98.046
IN3	94.571		97.171

三斜求積表

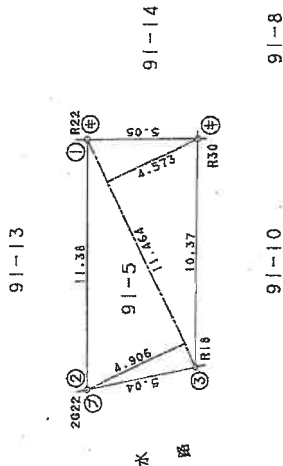
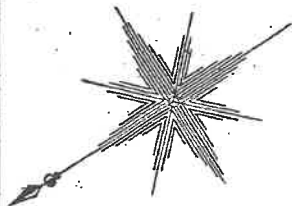
地番	91-5	測点	高さ	倍	面積
NO. 1	11.464		4.573		52.424872
2	11.464		4.906		56.242364
				倍面積	108.667256
				面積	54.3336280
				地積	54.33 ㎡

本表求積計算は記載の座標値の断析結果による

引照点表

測点名	名称
P1	IN3 河本マンホール(中心)
P2	IN1 仕切弁(中心)
P1-P2の距離	30.79
境界点	点間距離
R22 ①	P1 27.10
2G22 ②	P2 21.34
R18 ③	P1 35.66
	P2 37.91
	29.48

境界線の種類
⑦ プラスチック杭
⑧ 刻ミ



P2
IN1

作製者

申請人

縮尺

1/250

(平成14年10月10日作成)

(加印原稿)

467827

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10月17日

土地所在図
土地積測量図
平成14.10.17

前・後・新
番 91-9

土地の所在
加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	座標
R32	124.722		102.585
R24	124.002		114.736
R23	122.021		114.635
2034	122.731		102.386
IN1	125.353		98.046
IN3	94.571		97.171

三斜求積表

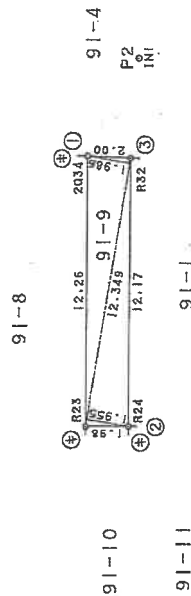
地番	91-9	NO.	面積	高さ	体積	面積
1	12.349	1	1.986		24.525114	
2	12.349	2	1.955		24.142295	
			倍面積		48.667409	
			面積		24.3337045	
			地積		24.33	m ²

本表求積計算は記載の座標値の解析結果による

境界線の種類	測点
①	①
②	②
③	③

引張点表

測点名	名称	距離
P1	西水マンホール (中心)	
IN3	仕切井 (中心)	
P2	IN1	
P1-P2の距離		30.79
境界点	距離	距離
P1	P2	
2034 ①	28.64	5.07
R24 ②	34.27	16.74
R32 ③	30.63	4.58



作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成14年10月10日作成)

(国印取付)

467831

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10月17日

前地番 91-19 新・土地所在図 地積測量図

平成14.10.17

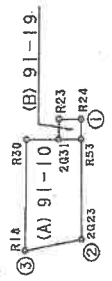
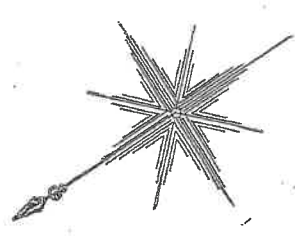
土地の所在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下

引照点図

縮尺 1/500

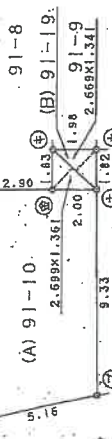
P1
IN3

P2
IN1



91-5 10.37

91-14



水路

91-8

(B) 91-19

91-9

91-1

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
R30	119.016		116.333	
R18	118.363		126.669	
2G23	123.468		125.887	
2G31	121.915		116.467	
R53	123.915		116.559	
R24	124.002		114.736	
R23	122.021		114.635	
IN1	125.353		98.046	
IN3	94.571		97.171	

三斜求積表

地番	(B) 91-19	座標	面積
NO.	座	辺	高
1	2.699	1.341	3.619359
2	2.699	1.361	3.673339
		座	面積
			7.292698
		座	面積
			3.6463490
			3.64
			m ²

座地番	(A) 91-10	座	面積
公	52.6996680	座	3.6463490
		座	49.0533190
		座	49.05
		座	m ²

本表求積計算は記載の座標値の解折結果による

引照点表

測点名	座標	座標
P1	IN3	座水マソール(中心)
P2	IN1	住切弁(中心)
P1-P2の距離	座	30.79
境界点	座	座
R24	①	34.27
2G23	②	40.74
R18	③	37.91
		29.48

境界線の種類	座	座
①	座	座
②	座	座
③	座	座

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成14年10月10日作製)

(印)

467839

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10月17日

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(12 枚目)

請求番号：34-4

主地所在図
地積測量図

平成14.10.17

14
10
17

前・後・新
番 91-11

土地の所在
加古川市東神吉町西井ノ口寄辻ノ下

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
2024		134.349		124.166
2023		123.468		125.887
R24		124.002		114.736
HK2		125.891		114.827
HK3		134.902		115.259
IN1		125.353		98.046
IN2		159.272		102.359

三斜求積表

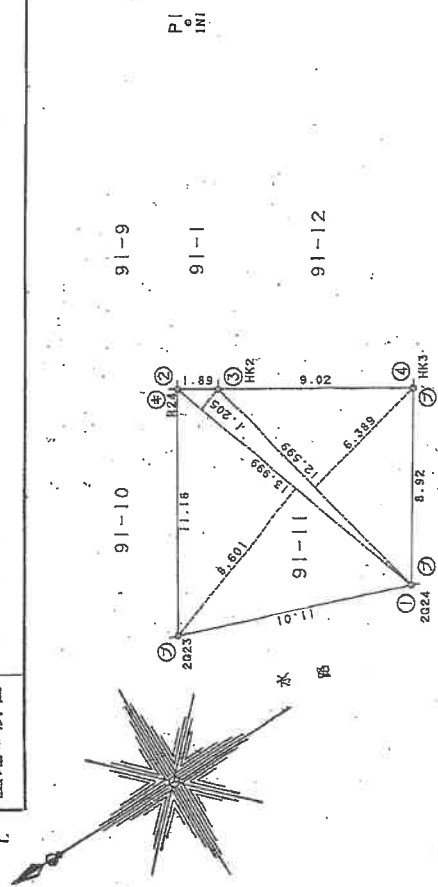
地番		91-11						
NO.		底	辺	高	さ	倍	面	積
1			13.999		8.601		120.405399	
2			13.999		1.205		16.868795	
3			12.599		6.389		80.495011	
						倍	面	積
							217.769205	
							面	積
							108.8846025	
							地	積
							108.88	m ²

本表求積計算は記載の座標値の解折結果による

境界線の種類
⑦ プラスチック杭
⑧ 列
⑨

引張点表

測点名	名称
PI IN1	仕切弁 (中心)
P2 IN2	工水空弁 (中心)
PI-P2の距離	34.19
境界点	点
	PI
	P2
2024 ①	27.63
R24 ②	16.74
HK2 ③	16.78
HK3 ④	19.68
	27.57



P2
IN2

特分 1/2

作製者

申請人

特分 1/2

縮尺

1/250

(加印原紙)

467833

(平成 14 年 10 月 10 日作成)

登記年月日：平成18年3月11日

各階平面図

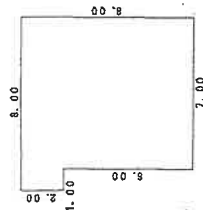
建物図面

平成18.3.11

家屋番号 91番11の2

建物の所在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下91番地11、91番地5、91番地10

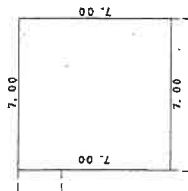
主たる建物
1階



求積表

$8.00 \times 2.00 = 16.0000$
 $7.00 \times 6.00 = 42.0000$
合計 58.0000
床面積 58.00 m²

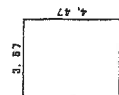
2階



求積表

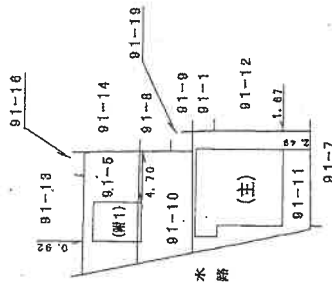
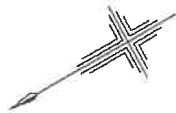
$7.00 \times 7.00 = 49.0000$
合計 49.0000
床面積 49.00 m²

附属建物符号1



求積表

$3.87 \times 4.47 = 15.9579$
合計 15.9579
床面積 15.95 m²



作製者

(平成18)

日作製)

縮尺 1/250

申請人

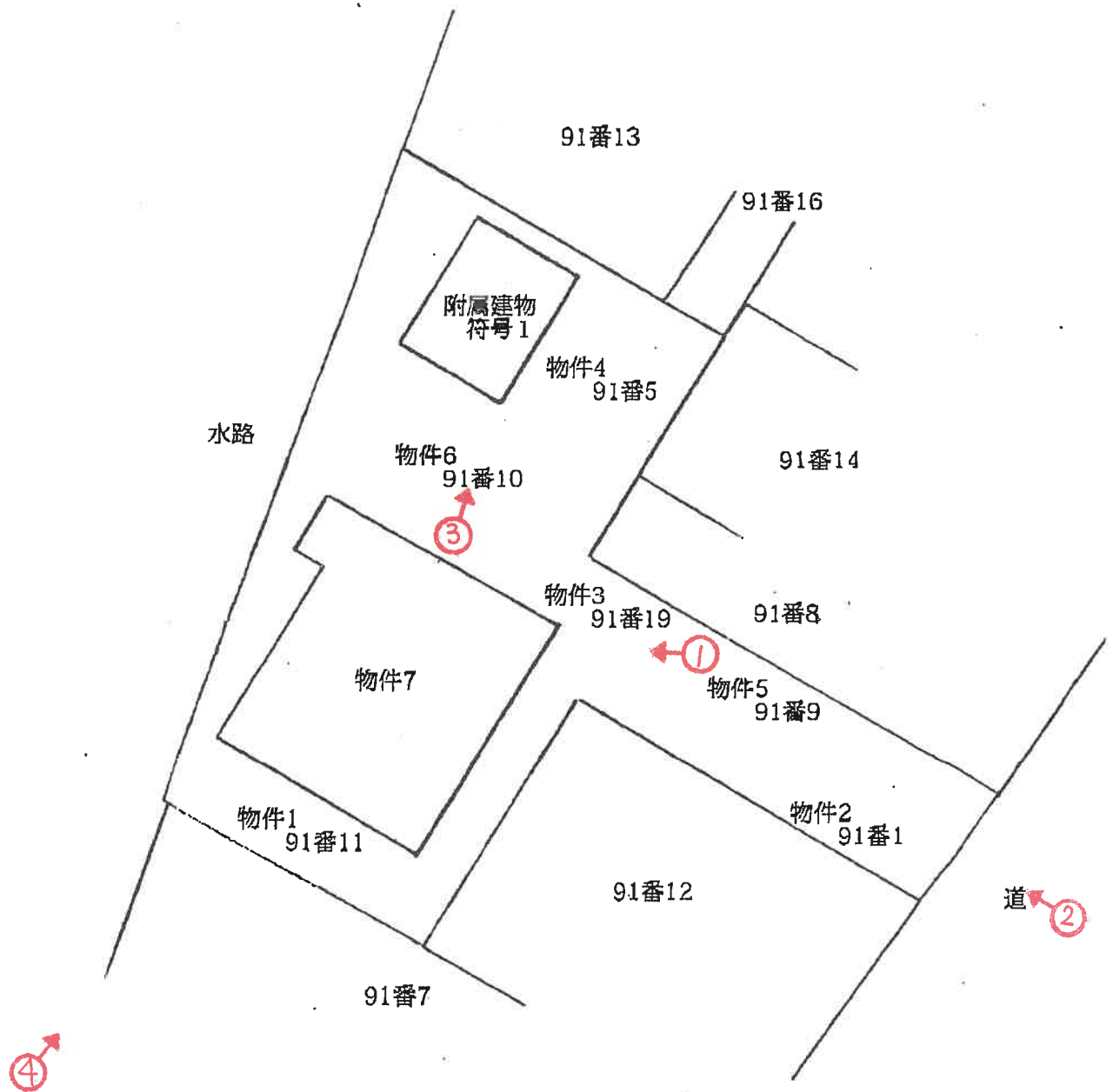
858521

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地形及び建物配置図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

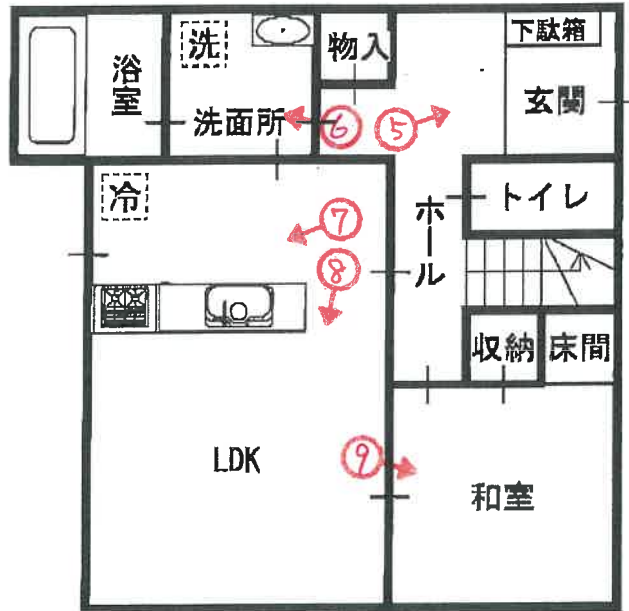


建物間取図

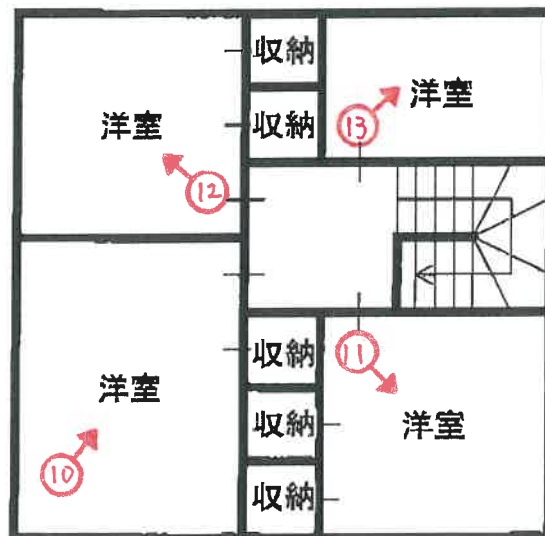
令和6年(ケ)第39号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

物件 7



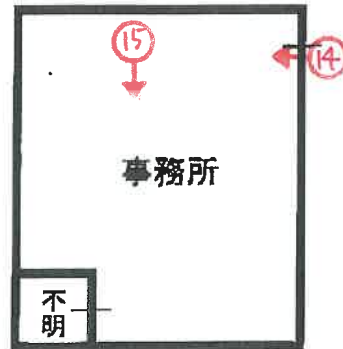
1階



2階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

附属建物 符号 1





1



2



3



4



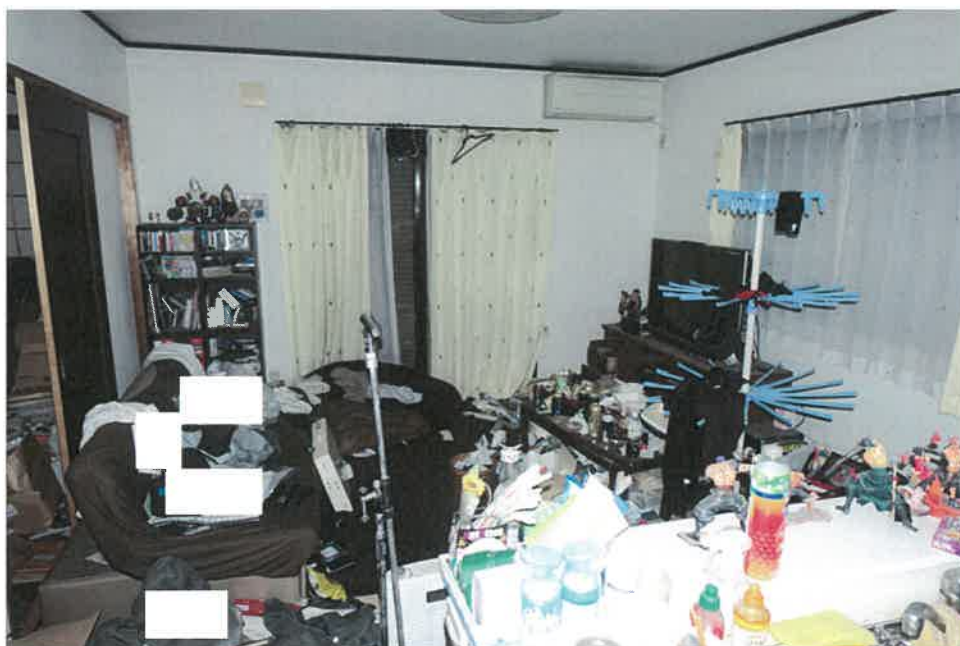
5



6



7



8



9



10



11



12

(20 枚目)



13



14



15

(2 / 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 8 月 28 日 現地調査
令和 7 年 9 月 19 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7,980,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,340,000円
物件2(土地)	金490,000円
物件3(土地)	金80,000円
物件4(土地)	金1,170,000円
物件5(土地)	金530,000円
物件6(土地)	金1,060,000円
物件7(建物)	金2,310,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
4	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
5	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
6	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
7	所 家 種 構 床 面 屋 番 在 号 類 造 積	物件目録記載のとおり	
	特 記 事 項		
	特にない		

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1～6)

位 置 ・ 交 通	J R 線 宝殿駅の南東方 約1.3 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 263.05 m ² の 旗竿地	
接面道路の状況	南東側 約5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～6は物件7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、5～10m未満（想定最大規模）である。 ・北西方に高圧線の鉄塔が存する。 ・北西側は水路となっている。 ・土地は共有となっている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件7)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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18年2月20日 新築 経過年数 20 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 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 : 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	・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。 ・本件建物の周りは車庫や通路部分を除いて樹木が生い茂っている。 ・通路部分について下記のとおり債務者兼所有者 A からの要請による合意及び裁判があったとのことである。 ①物件 2 土地と 91 番 12 との境界はブロック塀の北側 ②物件 3 及び 5 土地と 91 番 8 との境界はブロック塀の北側 ③物件 4 及び 6 土地と 91 番 8 及び 91 番 14 との境界はブロック塀の中央 詳細については現況調査報告書に記載されている。

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1～6）

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	60,900	0.78	108.88	0.90	4,650,000
2	60,900	0.78	22.82	0.90	980,000
3	60,900	0.78	3.64	0.90	160,000
4	60,900	0.78	54.33	0.90	2,320,000
5	60,900	0.78	24.33	0.90	1,040,000
6	60,900	0.78	49.05	0.90	2,100,000

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/㎡)
 $70,700 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/115 \div 60,900$

◇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
 $100/101 \times 100/105 \times 100/108 \times 100/100 \div 100/115$

イ 個別格差：旗竿地、方位等（0.78）

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7）

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
7	160,000	107.00	0.17	2,910,000
附属建物	100,000	15.95	0.05	80,000
			計	2,990,000

ウ 現価率

物件7

経過年数20年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数25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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \div 0.17$

附属建物

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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	4,650,000	0.10	敷地占有利益	470,000
2	980,000	0.10	敷地占有利益	100,000
3	160,000	0.10	敷地占有利益	20,000
4	2,320,000	0.10	敷地占有利益	230,000
5	1,040,000	0.10	敷地占有利益	100,000
6	2,100,000	0.10	敷地占有利益	210,000
			合 計	1,130,000

(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	4,650,000	-470,000		0.80	0.70	2,340,000
2	980,000	-100,000		0.80	0.70	490,000
3	160,000	-20,000		0.80	0.70	80,000
4	2,320,000	-230,000		0.80	0.70	1,170,000
5	1,040,000	-100,000		0.80	0.70	530,000
6	2,100,000	-210,000		0.80	0.70	1,060,000
7 (附属建物含)	2,990,000	+1,130,000	1.00	0.80	0.70	2,310,000
一 括 価 格 (合 計)						7,980,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 高圧線鉄塔近接、樹木の繁茂を含む管理の状態不良等

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 特記事項

附属建物 符号1
種類：物置
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：15.95㎡
建築年月日：（登記記載）平成7年月日不詳新築
経過年数：約30年
経済的残存耐用年数はほぼ満了している。

雨漏りと思われるシミが見られた。
詳細については現況調査報告書に記載のとおりである。

第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (加古川-17)
所 在 : 兵庫県加古川市東神吉町西井ノ口字二十田634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、背面道
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7年度)
物件1 : 3,059,310円
物件2 : 641,196円
物件3 : 102,276円
物件4 : 1,526,564円
物件5 : 683,624円
物件6 : 1,378,206円
物件7 : 4,210,359円

第8 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 地形及び建物配置図
- 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辻ノ下
地 番 9 1 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 0 8 . 8 8 平方メートル

共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 A 持分 6 分の 5

2 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
地 番 9 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 . 8 2 平方メートル

共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 A 持分 6 分の 5

3 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
地 番 9 1 番 1 9
地 目 宅地
地 積 3 . 6 4 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 A 持分 3 分の 2

4 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下
地 番 9 1 番 5
地 目 宅地
地 積 5 4 . 3 3 平方メートル

物 件 目 録

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 A 持分 3 分の 2

5 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下

地 番 9 1 番 9

地 目 宅地

地 積 24.33 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 A 持分 3 分の 2

6 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下

地 番 9 1 番 10

地 目 宅地

地 積 49.05 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 A 持分 3 分の 2

7 所 在 加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下 9 1 番地 11、
9 1 番地 5、9 1 番地 10

家屋 番号 9 1 番 11 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 58.00 平方メートル
2 階 49.00 平方メートル

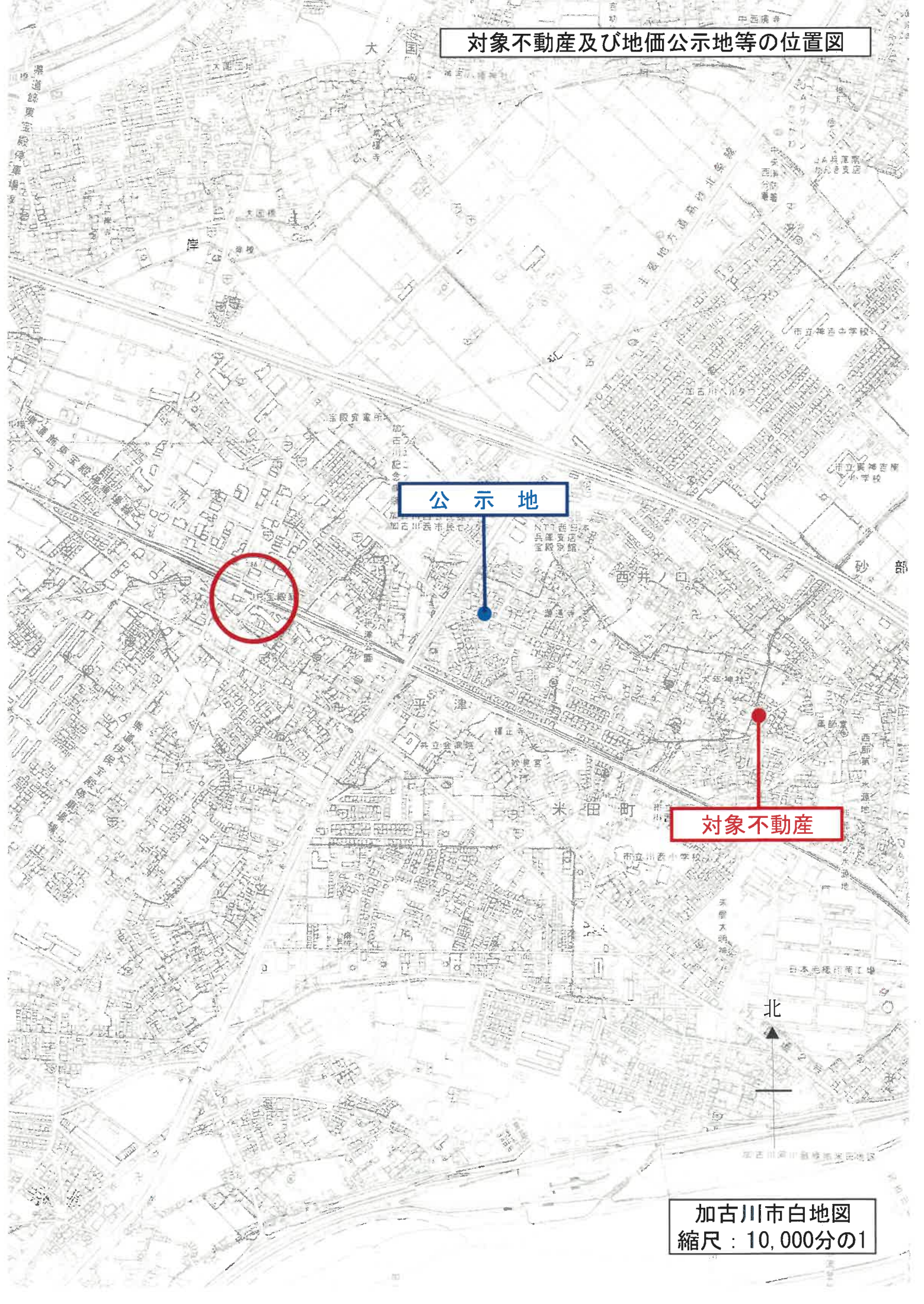
(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	15.95 平方メートル
所有者	A

対象不動産及び地価公示地等の位置図



公 示 地

対象不動産

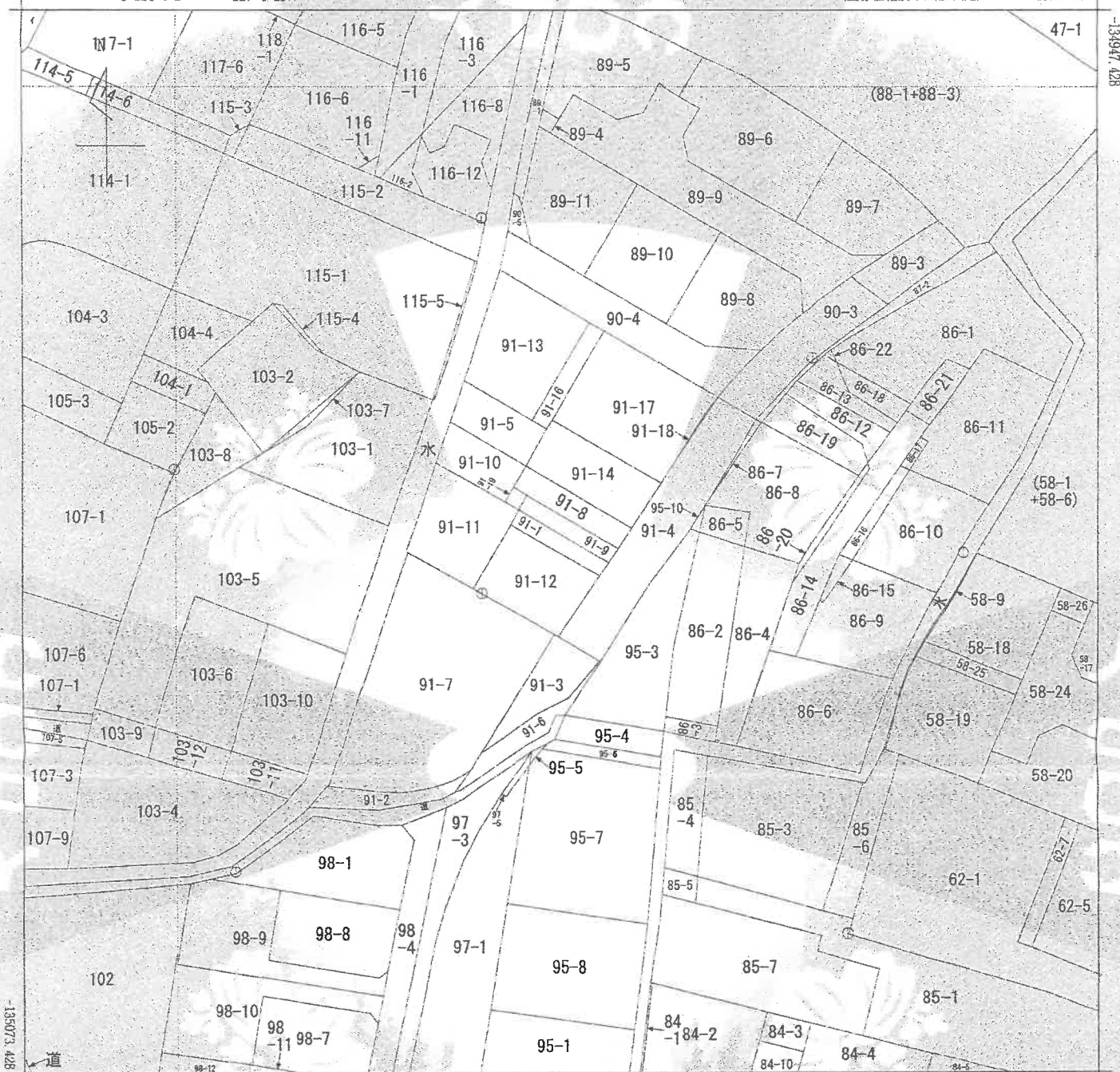
北

加古川市白地図
縮尺：10,000分の1

1 (114-2+114
-3+114-4+1
17-2+117-3
+117-4+117
-5)

(座標値種別：図上測定)

+45058.884



(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
東神吉町西井ノ口

請求部	所在	加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下				地番	91番1			
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）			
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。

令和6年3月8日
神戸地方方法務局加古川支局
登記官

地図整理番号：M15430
(1/1)

A3をA4に縮小

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3月8日 神戸地方法務局加古川支局

令和6年3月8日

神戸地方方法務局加古川支局

2015年12月

地区电话号：M15431

A3をA4に縮小

土地積測量圖

前 9/10 後・新

61-19
(91-16)

加古川市東神吉町西井ノ口字辻ノ下

土地の所在






船尺 1/500

P. 1
IN 3

P2 IN?

P2 IN?

卷一

測 定 名	Y 座 標	Y 座 標
R30	119.016	116.333
R18	118.363	126.689
2023	123.468	125.887
2031	121.915	116.467
R53	123.915	116.559
R24	124.002	117.736
R23	122.021	114.635
INI	125.353	98.046
IN3	94.571	97.171

表 1 对照点

測点名	西水マンホール (中心)	測点名	西水マンホール (中心)
P1	IN3	P1	IN3
P2	IN1	P2	IN1
P1+P2の距離		30.79	
境界点		距離	
R24 ①	34.27	P1	
R23 ②	40.74	P2	
R18 ③	37.91		
			16.74
			27.90
			29.48

る。よ。に。所。絶。果。に。よ。る。

⑦	ブラズチンク枕	境界標の種別
⑧	別	
⑨	金	
	銀	

作者

人
聽
耳

縮尺 $1/250$

平成 14 年 10 月 10 日(作製)

(附圖說明)

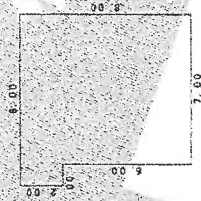
167839

登記年月日：平成18年3月11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3月8日 神戸地方支庁加古川支局 登記官

各階平面図

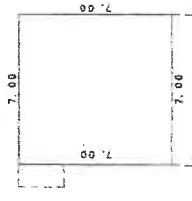
主たる建物
1階



求積表

$8.00 \times 7.00 = 56.0000$	16.0000
$7.00 \times 6.00 = 42.0000$	42.0000
合計	58.0000
床面積	58.00 m ²

2階



求積表

$7.00 \times 7.00 = 49.0000$	49.0000
合計	49.0000
床面積	49.00 m ²

附属建物符号1



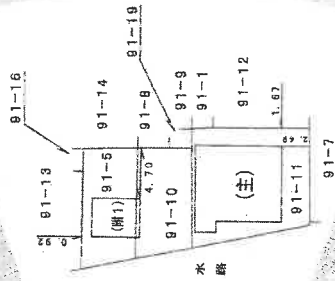
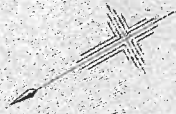
求積表

$3.57 \times 4.47 = 15.9579$	15.9579
合計	15.9579
床面積	15.95 m ²

建物図面
各階平面図

家屋番号 91番11の2

建物の所在 加古川市東神宮町西井ノ口字辻ノ下91番地11、91番地5、91番地10



作製者

縮尺 1/250

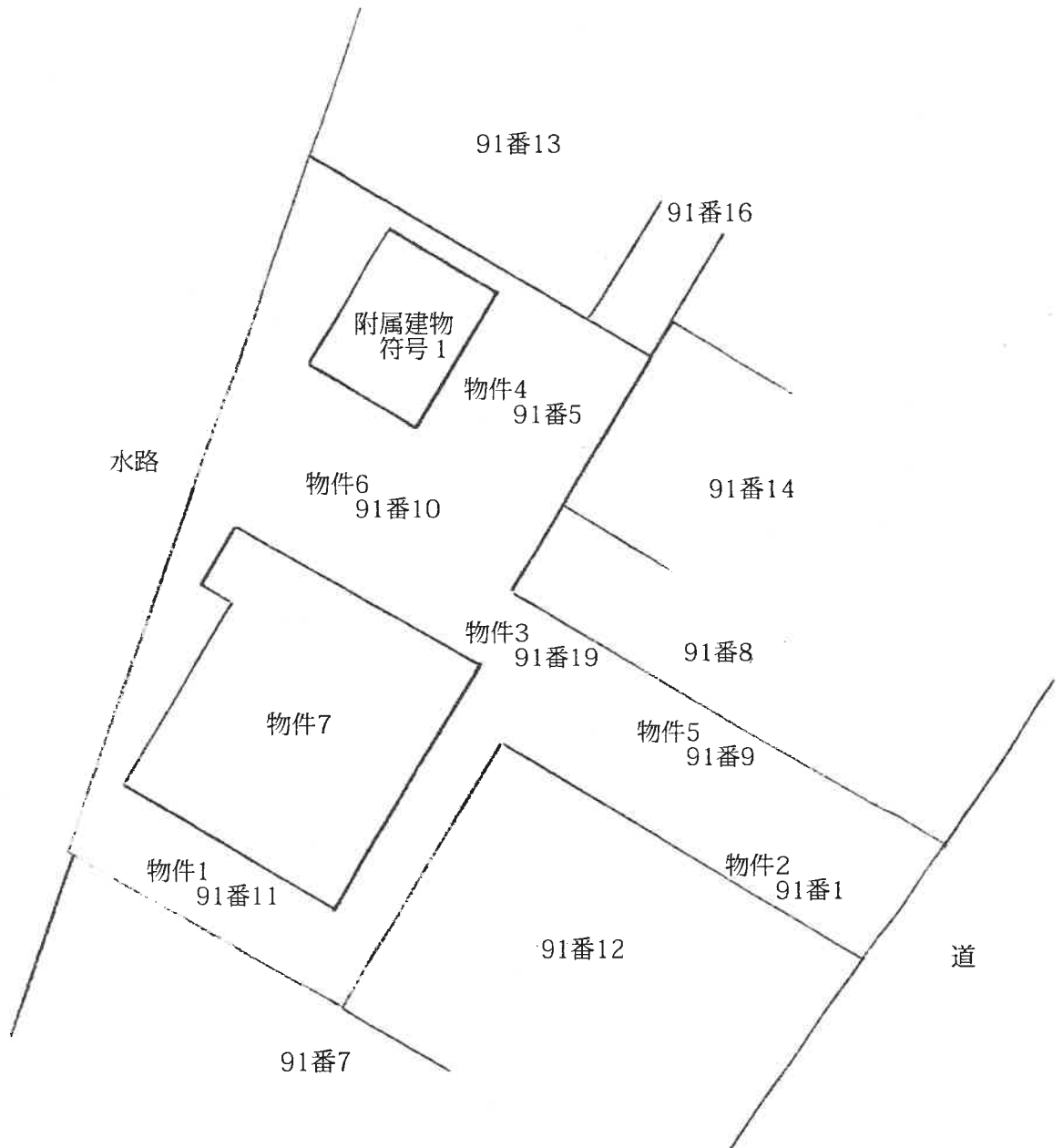
申請人

縮尺

1/500

858521

地形及び建物配置図



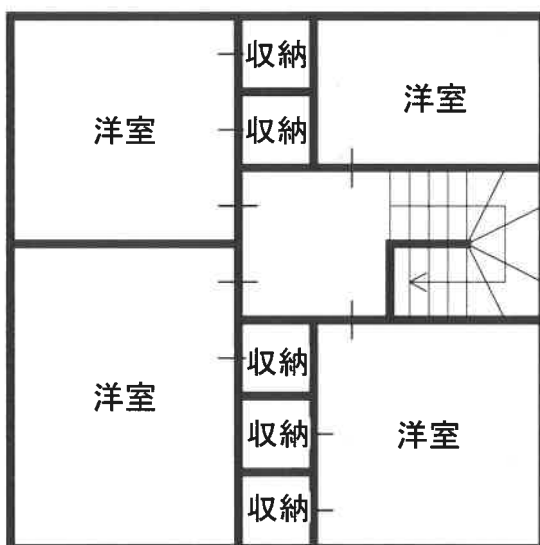
建物間取図

令和6年（ケ）第39号

物件 7



1階



2階

附属建物 符号 1







附属建物

