

# 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 8 年 2 月 17 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。

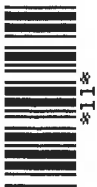
## 記

|                                                                        |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                   | 令和 8 年 3 月 5 日から<br>令和 8 年 3 月 12 日まで                                                                                           |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 3 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 4 月 8 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 2 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                 |



\*513\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 4, 5 | 4, 250, 000<br>3, 400, 000 | 一括       | 850, 000   | 60, 085  | 0        |
| 4    | 1, 900, 000                |          |            |          |          |
| 5    | 2, 350, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          | </       |



## 物 件 目 録

- 4 所 在 加古川市東神吉町出河原字ヨセモノ  
地 番 3 2 4 番 1  
地 目 宅地  
地 積 6 3 7 . 0 0 平方メートル
- 5 所 在 加古川市東神吉町出河原字ヨセモノ 3 2 4 番地 1  
家屋 番号 3 2 4 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 1 3 4 . 6 4 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 9 . 2 7 平方メートル  
符 号 2  
種 類 物置  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 1 6 . 1 6 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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4, 5】

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4, 5】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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4】

隣地との境界が不明確である。

### 《 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

- 4 所 在 加古川市東神吉町出河原字ヨセモノ  
 地 番 3 2 4 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 6 3 7. 0 0 平方メートル
  
- 5 所 在 加古川市東神吉町出河原字ヨセモノ 3 2 4 番地 1  
 家屋 番号 3 2 4 番 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 1 3 4. 6 4 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 9. 2 7 平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 木造スレートぶき平家建  
 床 面 積 1 6. 1 6 平方メートル



令和7年(ケ)第 51号  
令和7年 6月30日受理  
令和7年 8月6日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

## 物件4、5

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

- |   |        |                             |
|---|--------|-----------------------------|
| 4 | 所 在    | 加古川市東神吉町出河原字ヨセモノ            |
|   | 地 番    | 3 2 4 番 1                   |
|   | 地 目    | 宅地                          |
|   | 地 積    | 6 3 7. 0 0 平方メートル           |
| 5 | 所 在    | 加古川市東神吉町出河原字ヨセモノ 3 2 4 番地 1 |
|   | 家屋 番号  | 3 2 4 番 1                   |
|   | 種 類    | 居宅                          |
|   | 構 造    | 木造瓦葺平家建                     |
|   | 床 面 積  | 1 3 4. 6 4 平方メートル           |
|   | (附属建物) |                             |
|   | 符 号    | 1                           |
|   | 種 類    | 居宅                          |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建           |
|   | 床 面 積  | 9. 2 7 平方メートル               |
|   | 符 号    | 2                           |
|   | 種 類    | 物置                          |
|   | 構 造    | 木造スレートぶき平家建                 |
|   | 床 面 積  | 1 6. 1 6 平方メートル             |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 住居表示           | 加古川市東神吉町出河原324番地1                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 土地             | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                               |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>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<br><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<br><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5                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 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<br>上記の者が本建物を、居宅(空き家)として使用している。<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>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 <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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                       |
| ■所有者              | <p>1 本件各物件は私が平成25年に購入し、今年の4月まで賃借人がいましたが、現在は空き家です。私自身は住んだことはありません。</p> <p>2 賃貸していた頃に水道の修理をしたことがありますが、それ以外に雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にはないと思います。</p> <p>3 本件土地の境界について争いは特にありません。</p> |

(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、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 本件土地の北角に電柱がある（写真18）。電柱の横のブロック塀がやや傾いているように見える。
- 3 本件土地の北東側には植栽があり、また家庭菜園ができるようになっている。
- 4 本件土地の接道は狭いため、自動車は通行できない可能性がある。
- 5 本件建物について以下のとおり
  - ① 外壁にクラックが見られた。
  - ② 床、畳の凹みが複数見られた。
  - ③ トイレ前の廊下に傾きを感じた。
  - ④ ふすまの破れ、土壁のシミ、壁クロスの浮きが複数見られた。

(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7月1日(火)<br>15:19-15:27 | 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7月1日(火)<br>17:09-17:13 | 執行官室(電話発信)   | 所有者代理人弁護士から聴取調査            |
| 令和7年7月7日(月)<br>13:49-14:04 | 物件所在地        | 物件確認、占有調査、外観写真撮影           |
| 令和7年7月8日(火)<br>9:46-10:27  | 物件所在地        | 物件立入調査、占有者に聴取調査、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。

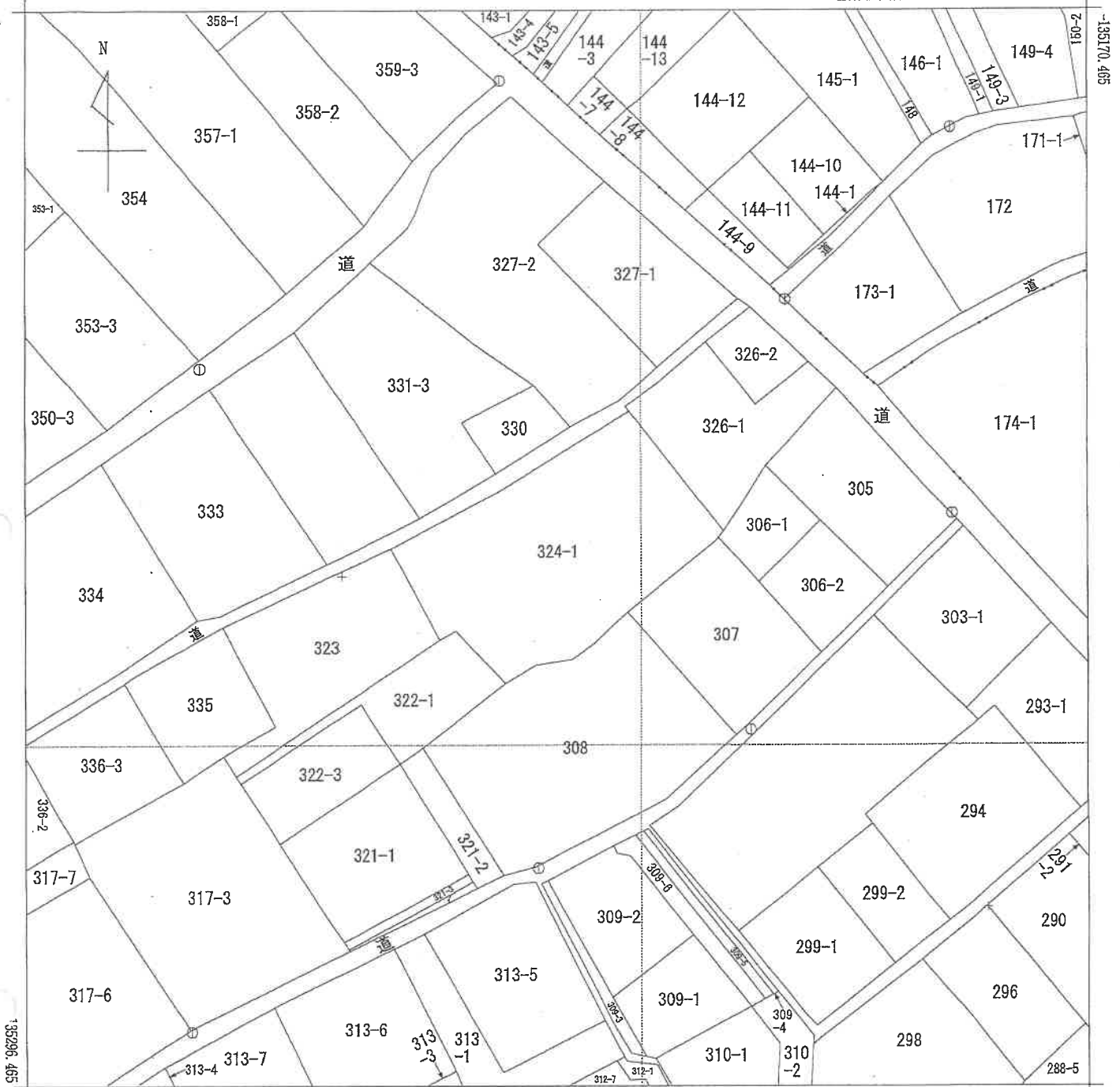
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

I 321-4

(座標値種別：図上測定)

+46204.311



+46079.311

(座標値種別：図上測定)

地  
番  
区  
域  
見  
出

東神吉町出河原

|              |       |  |            |    |                   |                      |            |                         |            |    |     |
|--------------|-------|--|------------|----|-------------------|----------------------|------------|-------------------------|------------|----|-----|
| 請 求<br>部 分   | 所 在   |  |            |    |                   | 加古川市東神吉町出河原字ヨセモノ     |            | 地 番                     | 324番1      |    |     |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/500 |  | 精 度<br>区 分 | 乙一 | 座標系<br>番号又<br>は記号 | V                    | 分類         | 地図に準ずる図面（国調法19-5<br>指定） |            | 種類 | 地籍図 |
| 作 成<br>年 月 日 |       |  |            |    |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) | 昭和49年9月18日 |                         | 補 記<br>事 項 |    |     |

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

請求番号：31-4

(1/1)

( 6 枚目)

公用

登記年月日：平成26年9月29日

各階平面図

建物図面

家屋番号 324-1

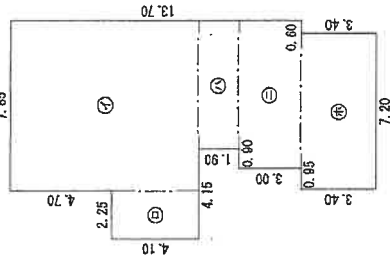
建物の所在 加古川市東神吉町出河原字ヨセモノ324番地1

主である建物

求積表

|   |             |   |          |
|---|-------------|---|----------|
| ㊶ | 7.85 × 8.80 | = | 69.0800  |
| ㊷ | 2.25 × 4.10 | = | 9.2250   |
| ㊸ | 5.95 × 1.90 | = | 11.3050  |
| ㊹ | 6.85 × 3.00 | = | 20.5500  |
| ㊺ | 7.20 × 3.40 | = | 24.4800  |
| 計 |             |   | 134.6400 |

床面積 134.64 m<sup>2</sup>

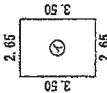


附属建物 (符号1)

求積表

|   |             |   |        |
|---|-------------|---|--------|
| ㊻ | 2.65 × 3.60 | = | 9.2750 |
|---|-------------|---|--------|

床面積 9.27 m<sup>2</sup>

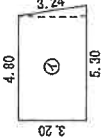


附属建物 (符号2)

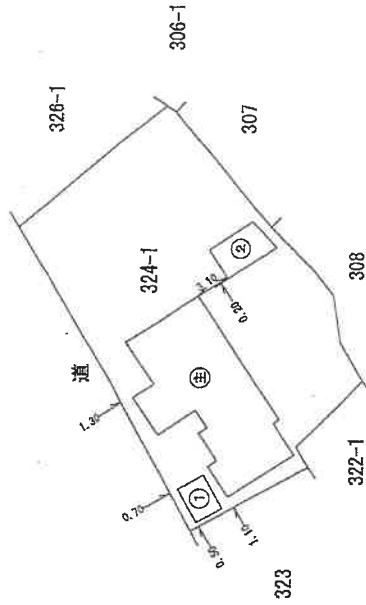
求積表

|   |                              |          |
|---|------------------------------|----------|
| ㊼ | ( 4.80 + 6.30 ) × 3.20 ÷ 2 = | 16.16000 |
|---|------------------------------|----------|

床面積 16.16 m<sup>2</sup>



本図面はA3版をA4版に縮小したものである



作成者

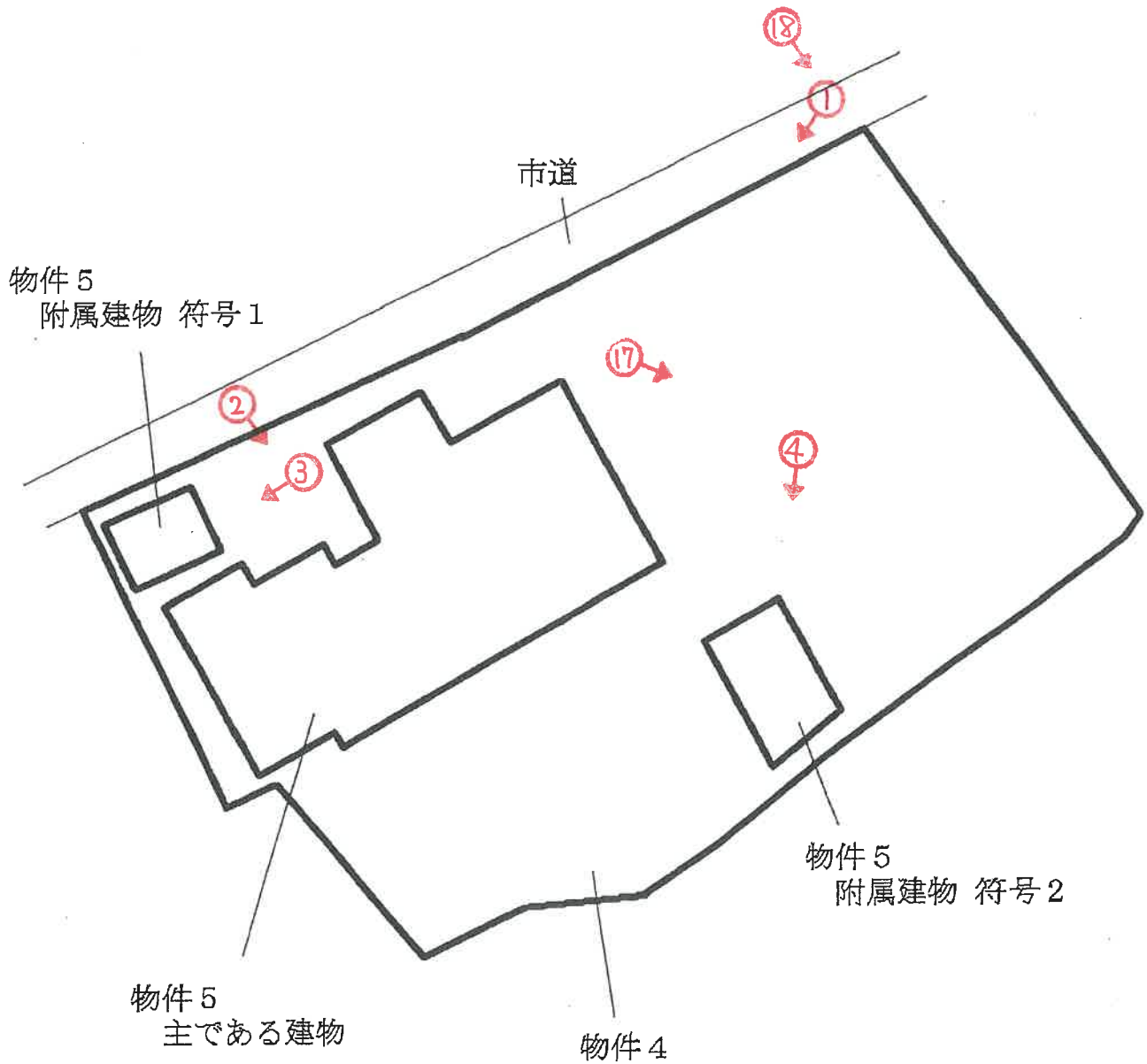
縮尺 1/250

申請人

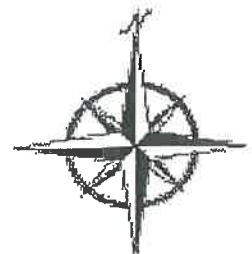
縮尺 1/500

# 土地建物位置関係概略図 (境界不分明)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

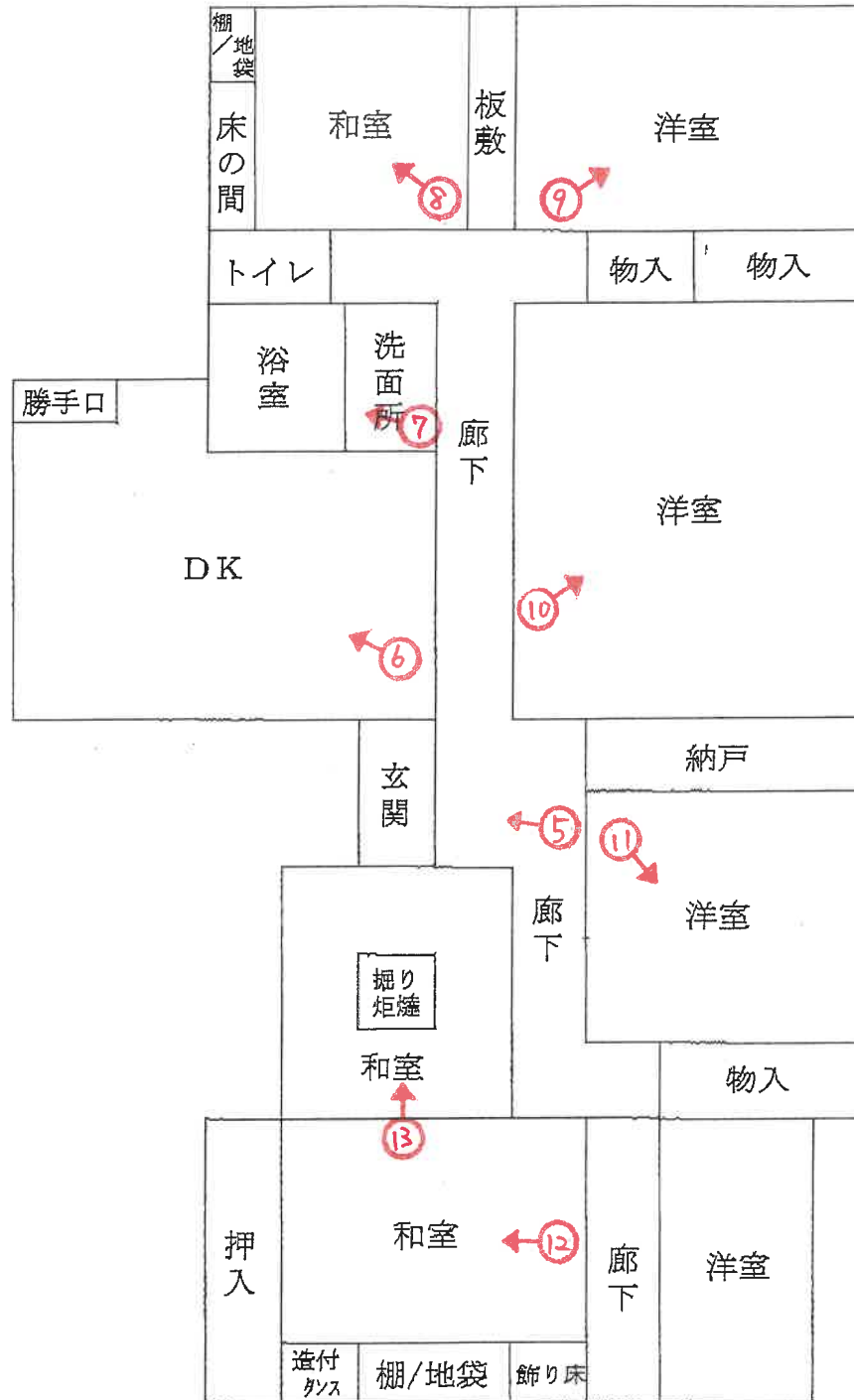


当図面は土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示したものではない。

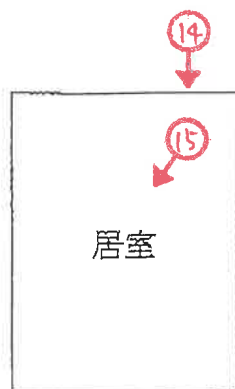


# 間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



物件5 主である建物



物件5 附属建物 符号1 ( 9 枚目)



物件5 附属建物 符号2



1



2



3



4



5



6

( // 枚目)



7



8



9



10



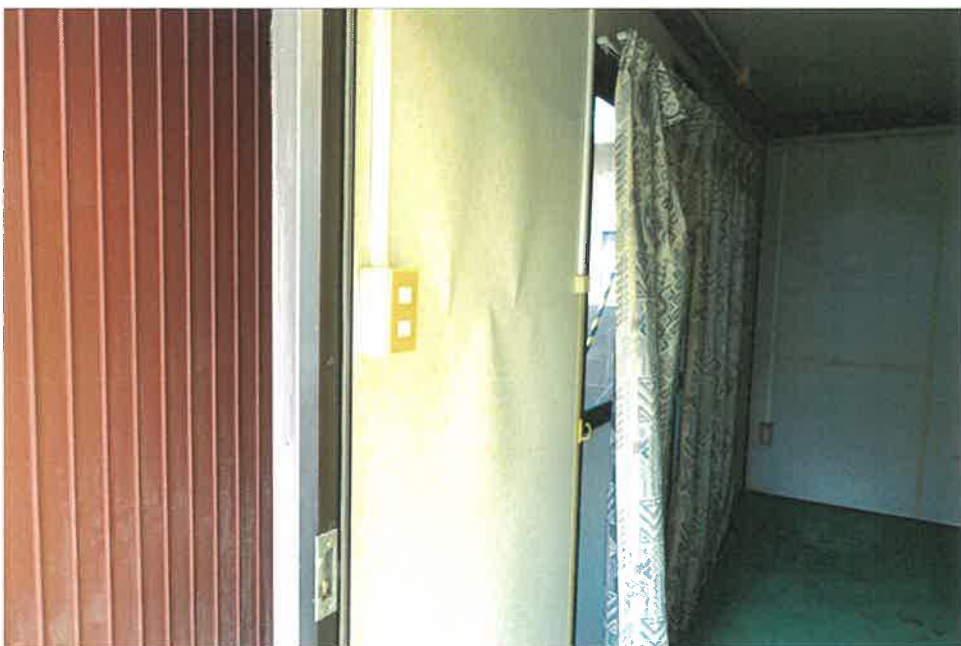
11



12



13



14



15

( 14 枚目 )



16



17



18

( 15 枚目 )

令和 7 年 (ケ) 第 51 号  
令和 7 年 7 月 8 日 現 地 調 査  
令和 7 年 8 月 4 日 評 価

神戸地方裁判所  
姫路支部 御中

# 評 価 書

< 物件 4 ・ 5 >

評価人 不動産鑑定士

岡本 朋美

## 第1 評価額

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金6,060,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件4(土地)     | 金2,710,000円 |
| 物件5(建物)     | 金3,350,000円 |

- 1 一括価格は、物件4・5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------|-----|
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 物件目録記載のとおり |     |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 物件目録記載のとおり |     |
| 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |            |     |
| <p>◎物件4 土地は法務局に地積測量図の備付はなく、現地においても境界を明示する標識等は見当たらなかったため、土地の境界及び実測数量は未確定の状況にある。</p> <p>◎物件4 は市街化調整区域に存し、建替え等に当たっては都市計画法及び関連法令に基づく許可等（許可・証明・確認）を要する。なお、本件土地は特別指定区域には指定されていない。</p> <p>◎物件5 建物について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和48年12月に木造専用住宅の新築の建築確認を受けている。その際の申請敷地面積は638㎡である。その後、昭和56年5月12日に本件土地について既存宅地の確認を受けている。なお、今後、買受人が建替え等を行うに当たっては、その要件等の詳細について加古川市まちづくり指導課に確認のこと。</li> <li>・上記昭和48年の建築確認については、検査済証を受けた記録は見当たらなかった。</li> </ul> <p>（以上、加古川市まちづくり指導課及び建築指導課での調査結果より）</p> |                                    |            |     |

#### 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4）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 線 宝殿駅の南東方 約2.8 k m（道路距離）<br>（附属資料位置図参照）                                                                                                                                                                                                                            |                                                           |
| 付 近 の 状 況                                                       | 中規模戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                           |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                             | 市街化調整区域<br>指定なし<br>60 %<br>200 %<br>防火指定なし<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 登記数量 637.00 m <sup>2</sup> の 不整形な長方形地                                                                                                                                                                                                                                  |                                                           |
| 接面道路の状況                                                         | 北西側 約1.8～1.9m市道 （建築基準法42条2項道路）                                                                                                                                                                                                                                         |                                                           |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | 物件4は物件5建物の敷地として利用されている。                                                                                                                                                                                                                                                |                                                           |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 あり（調査時点現在中止中）<br>ガ ス 配 管 あり（宅内への引込の有無は不明）<br>下 水 道 あり（宅内には未接続）<br><br>（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                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、洪水浸水想定区域(想定最大規模)5.0～10.0m、高潮浸水想定区域0.5～3.0m、及び家屋倒壊等氾濫区域(氾濫流)に指定されている。</li> <li>・本件土地の北角付近に電柱が設置されている。なお、電柱の横のブロック塀がやや傾いているように見える。</li> <li>・本件土地の北東側には植栽がある。また、その付近は家庭菜園として利用していたと思われる。</li> </ul> |                                                           |

## 2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

| 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4月15日 新築<br>昭和53年月日不詳 増築<br>経過年数 51 年程度<br>経済的残存耐用年数 なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 仕 様             | 構 造 : 木造<br>屋 根 : 瓦葺<br>外 壁 : 鋼板・吹付等<br>内 壁 : 板貼り・クロス壁・ぬり壁等<br>天 井 : 板張り・ボード等<br>床 : タタミ・カーペット・フローリング等<br>設 備 : -<br>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<br>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         | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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"> <li>・石綿使用等の有無<br/>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。</li> <li>・建物内の床や畳に撓みや凹み等が複数箇所認められた。特にDKの廊下をはさんだ向かいの洋室の床に、著しい撓みを感じられる箇所があった。</li> <li>・建物の外壁にクラックが認められた。</li> <li>・トイレ前の廊下において若干の傾きを感じられた。</li> <li>・ふすまの破れ、土壁のシミ、壁クロスの浮き等の汚損が見られた。</li> <li>・ベランダの鉄柱に錆が認められた。</li> <li>・附属建物符号1内は、カーペット敷で板貼りの壁の居室（洋室）となっている。なお、内壁の一部に凹み等の損傷が見られた。</li> <li>・附属建物符号2はコンクリート土間の物置として利用されている。</li> </ul> |

## 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4）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 4   | 20,100               | 0.84            | 637.00          | 0.90      | 9,680,000                |
|     |                      |                 |                 |           |                          |
|     |                      |                 |                 |           |                          |
|     |                      |                 |                 |           |                          |

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)-13）

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/㎡)  
 $26,500 \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/131 \div 20,100$

◇ 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：不 要 (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  
 $100/115 \times 100/99 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/131$

イ 個別格差：規模、形状、要道路後退等 (0.84)

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5）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|---------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 主である建物  | 160,000             | 134.64             | 0.05     | 1,080,000            |
| 符号 1    | 100,000             | 9.27               | 0.05     | 50,000               |
| 符号 2    | 30,000              | 16.16              | 0.05     | 20,000               |
| 物件 5 合計 |                     |                    |          | 1,150,000            |

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、その経済価値はいずれも残価率(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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|--------------------|---------------|-------|--------------------|
| 4  | 9,680,000          | 0.50          | 法定地上権 | 4,840,000          |
|    |                    |               |       |                    |
|    |                    |               |       |                    |
|    |                    |               |       |                    |

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号            | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| 4             | 9,680,000           | -4,840,000                      |                     | 0.80           | 0.70            | 2,710,000                |
| 5             | 1,150,000           | +4,840,000                      | 1.00                | 0.80           | 0.70            | 3,350,000                |
| 一 括 価 格 (合 計) |                     |                                 |                     |                |                 | 6,060,000                |

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域の集落内の物件に対する需要減退等を考慮（▲20%）

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)-13)

所 在 : 加古川市西神吉町宮前字管弦所 1 5 3 番 1

価 格 : 26,500円/㎡

位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離3km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 277㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員7m市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心とする既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件4 : 7,134,400円

物件5 : 2,287,186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 建物図面・各階平面図写

### 4 土地建物位置関係概略図

### 5 建物間取図

### 6 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

4 所 在 加古川市東神吉町出河原字ヨセモノ

地 番 3 2 4 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 7. 0 0 平方メートル

5 所 在 加古川市東神吉町出河原字ヨセモノ 3 2 4 番地 1

家屋 番号 3 2 4 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 3 4. 6 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9. 2 7 平方メートル

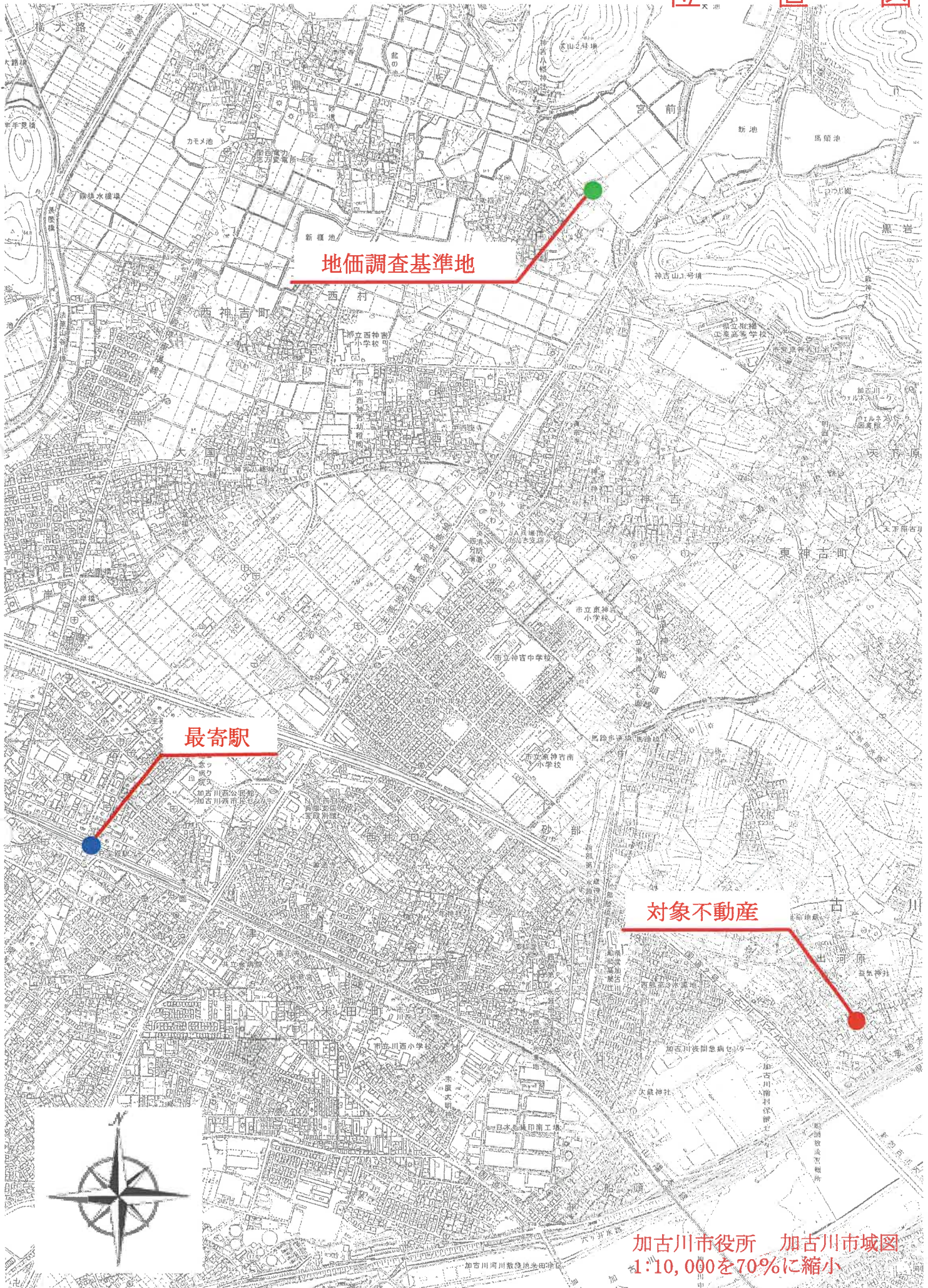
符 号 2

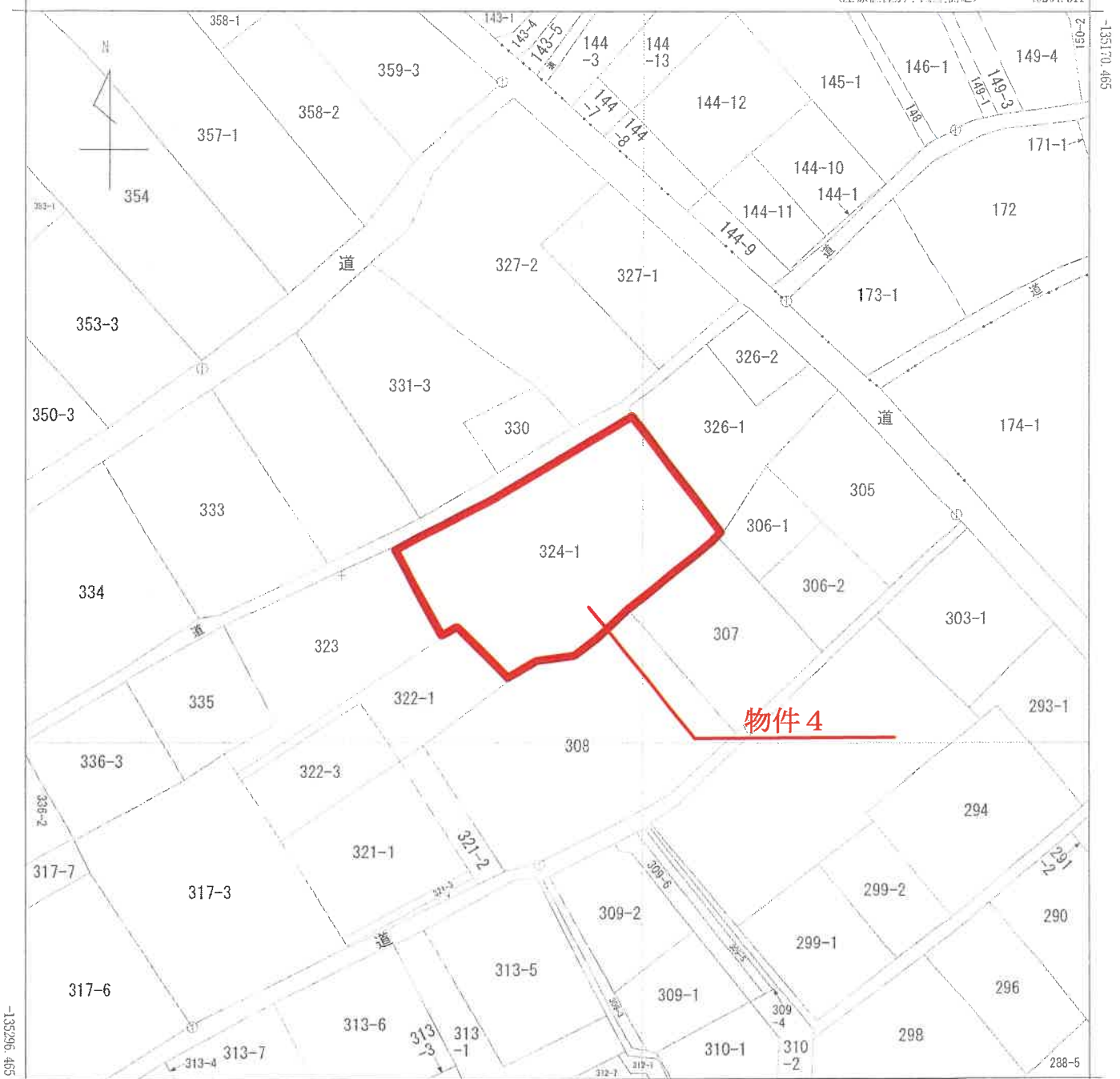
種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 1 6. 1 6 平方メートル

# 位置図





+46079.311 (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  
東神吉町出河原

|                  |       |  |            |    |                   |                      |            |                         |     |            |    |     |
|------------------|-------|--|------------|----|-------------------|----------------------|------------|-------------------------|-----|------------|----|-----|
| 請<br>部<br>求<br>分 | 所 在   |  |            |    | 加古川市東神吉町出河原字ヨセモノ  |                      |            |                         | 地 番 | 324番1      |    |     |
| 出 力<br>縮 尺       | 1/500 |  | 精 度<br>区 分 | 乙一 | 座標系<br>番号又<br>は記号 | V                    | 分類         | 地図に準ずる図面（国調法19-5<br>指定） |     |            | 種類 | 地籍図 |
| 作 成<br>年 月 日     |       |  |            |    |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) | 昭和49年9月18日 |                         |     | 補 記<br>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7月8日  
神戸地方法務局加古川支局  
登記官

請求番号：25-1  
(1/1)



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7月8日 神戸地方裁判所加古川支部

登記官

各階平面図

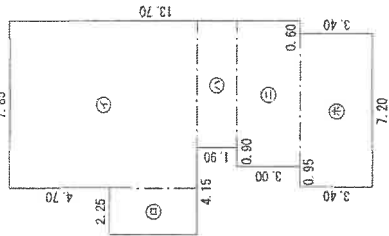
家屋番号 324-1

建物図面

建物の所在 加古川市東神吉町出河原字ヨセモノ324番地1

主である建物

| 求積表 |                      |
|-----|----------------------|
| ①   | 7.32 × 3.20 = 23.664 |
| ②   | 2.92 × 4.10 = 12.052 |
| ③   | 6.32 × 1.50 = 9.480  |
| ④   | 6.32 × 3.00 = 18.960 |
| ⑤   | 7.20 × 1.40 = 10.080 |
| 計   | 72.236               |

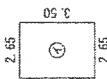


物件5 主である建物

物件5 附属建物 符号1

附属建物 (符号1)

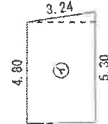
| 求積表 |                     |
|-----|---------------------|
| ①   | 2.65 × 3.50 = 9.275 |



床面積 9.27 m<sup>2</sup>

附属建物 (符号2)

| 求積表 |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| ①   | (4.80 + 5.30) × 2.00 ÷ 2 = 10.050 |



床面積 10.05 m<sup>2</sup>

物件5 附属建物 符号2

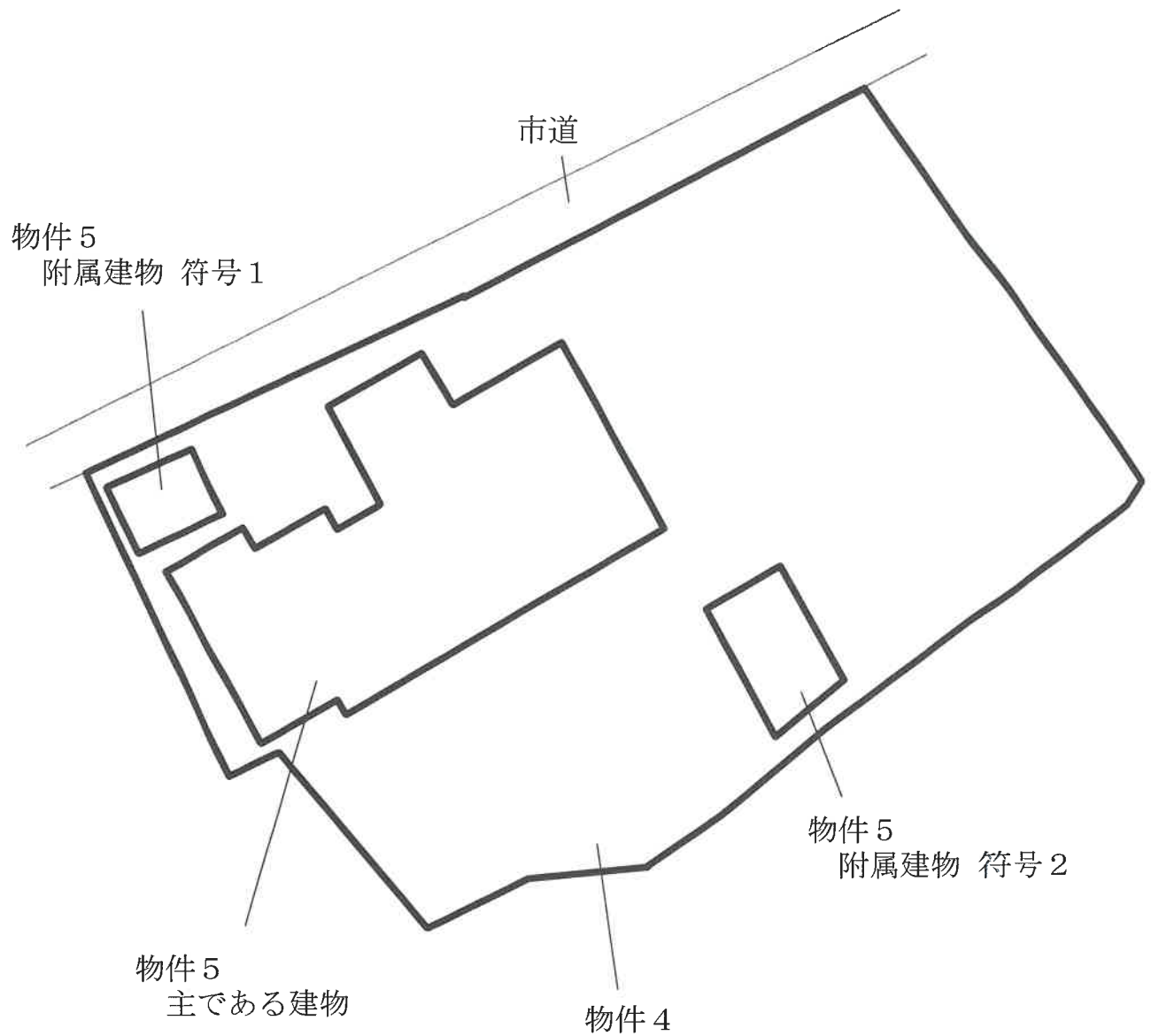
作成者

縮尺 1/250

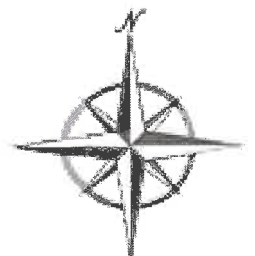
申請人

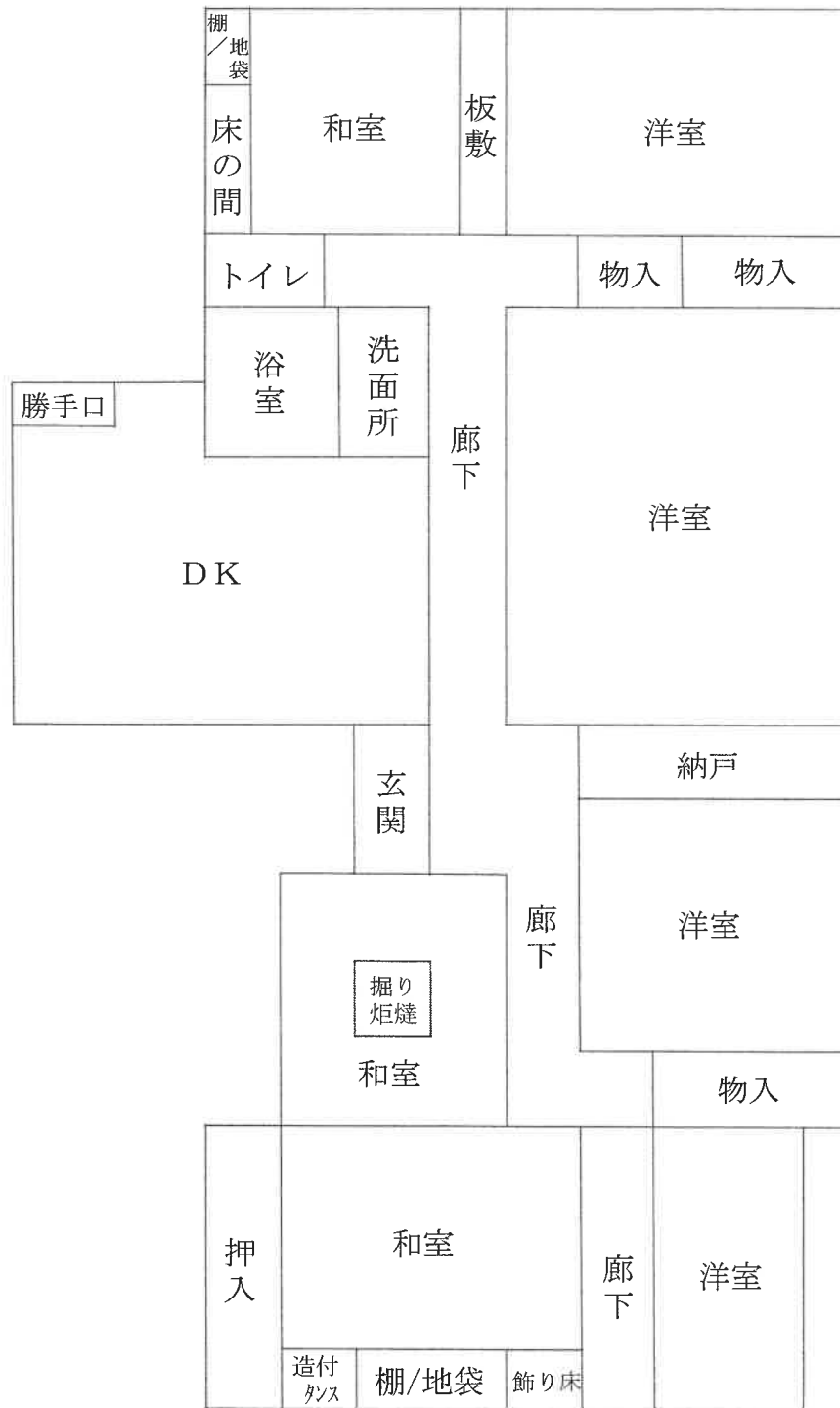
縮尺 1/500

# 土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



当図面は土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示したものではない。

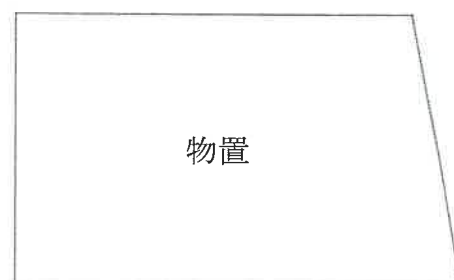




物件5 主である建物



物件5 附属建物 符号1



物件5 附属建物 符号2

# 現況写真



物件5主である建物



物件5主である建物



# 現況写真

物件5 附属建物 符号1

物件5 主である建物



# 現況写真

物件5 附属建物 符号1



物件5 附属建物 符号2



物件5 附属建物 符号2

