

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 7月28日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 山 永 義

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 8月20日から 令和 8年 8月27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 9月30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 7月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



816

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 910, 000 7, 928, 000	一括	1, 982, 000	100, 024	24, 890
1	3, 050, 000				
2	6, 860, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市加古川町稲屋字向イ野 | |
| | 地 番 | 9 6 9 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 3 . 0 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古川市加古川町稲屋字向イ野 9 6 9 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 9 6 9 番 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 6 . 4 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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。



11

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 加古川市加古川町稲屋字向イ野 | | |
| | 地 番 | 9 6 9 番 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 4 3 . 0 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市加古川町稲屋字向イ野 9 6 9 番地 8 | | |
| | 家屋 番号 | 9 6 . 9 番 8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 9 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 6 . 4 3 平方メートル | |



令和7年(ケ)第 124号
令和8年 2月 9日受理
令和8年 **3月24**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 | 加古川市加古川町稲屋字向イ野 | | |
| | 地 番 | 9 6 9 番 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 4 3. 0 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市加古川町稲屋字向イ野 9 6 9 番地 8 | | |
| | 家屋 番号 | 9 6 9 番 8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7. 9 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 6. 4 3 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古川市加古川町稲屋969番地の8	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある { 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 { 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物には私が家族とともに住んでいます。 2 2階北側の洋室のドアに穴が開いて補修しています。 3 冬にエコキュートから家の外にある配管が2回水漏れを起こし修理しました。今後もあるかまでは分かりません。 4 屋根にソーラーパネルを乗せています。後付けで別途ローンを組んでおりまだ残っていたと思います。 5 本件建物は、上記以外で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。 6 本件土地の境界について争いは特にありません。

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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地上に物置があるが、動産と認められる。
- 3 本件建物の外壁について、窓枠あたりから錆が垂れたような汚れが見られた。
- 4 本件建物内については、壁クロスにつき階段部分によれてできた浮きや汚れが見られた。2階北東側の洋室の壁クロスに割れや裂けが多く見られた。
- 5 上記以外で日常生活上支障となるような不具合は特に見当たらなかった。
- 6 ソーラーパネルの残債等について立入後に債務者兼所有者から連絡を受けることになっていたが、現時点で返答がなかった。

(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8年2月13日(金) 11:37-11:45	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(返信用 110 円)
令和8年2月16日(月) 11:40-11:57	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8年3月4日(水) 9:51-10:27	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8年3月4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。

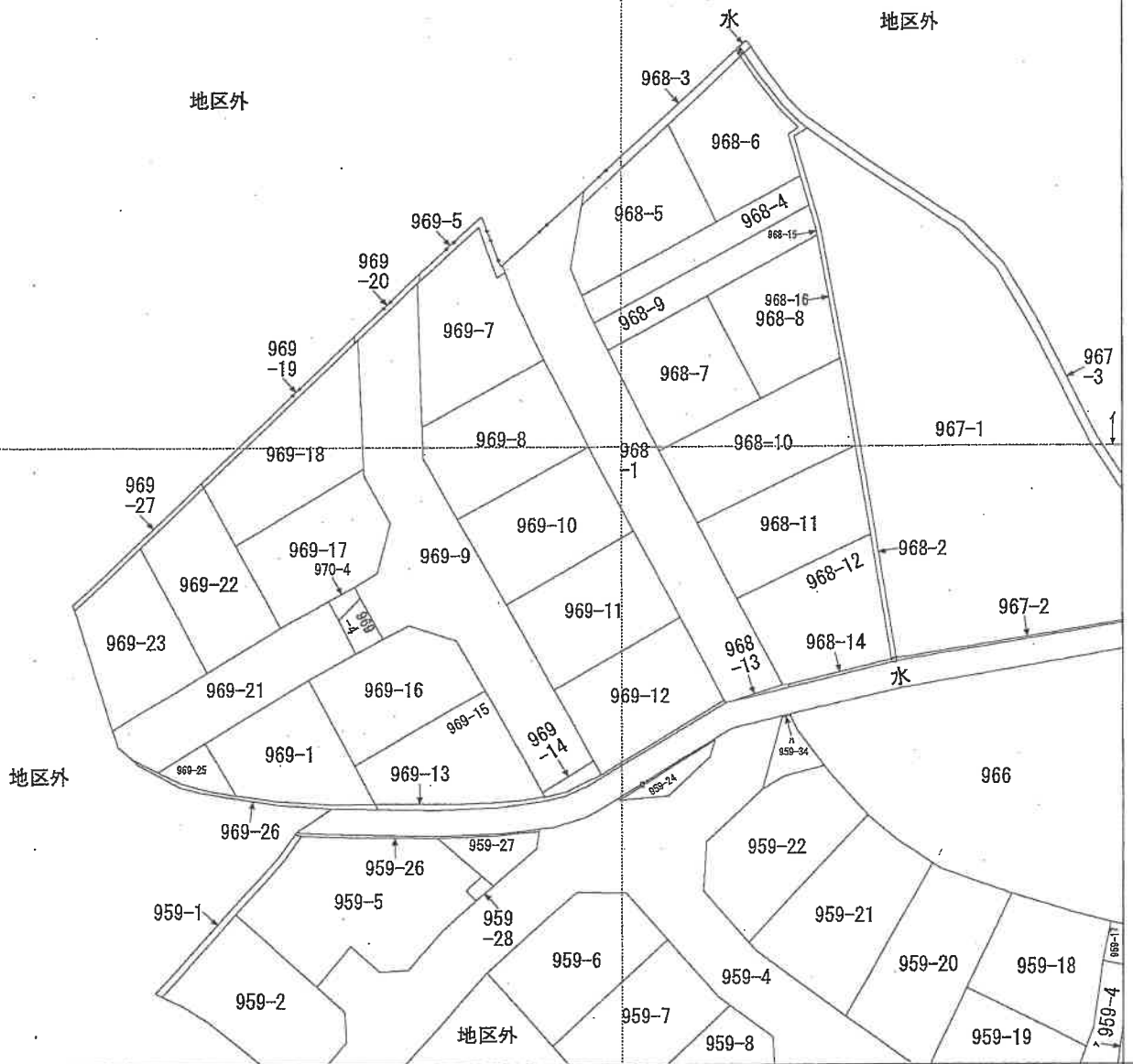
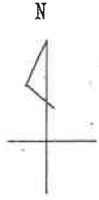
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ 地区外 959-25
ハ 959-23 968-18
ホ 968-17 959-29

(座標値種別：図上測定)

+44002.721



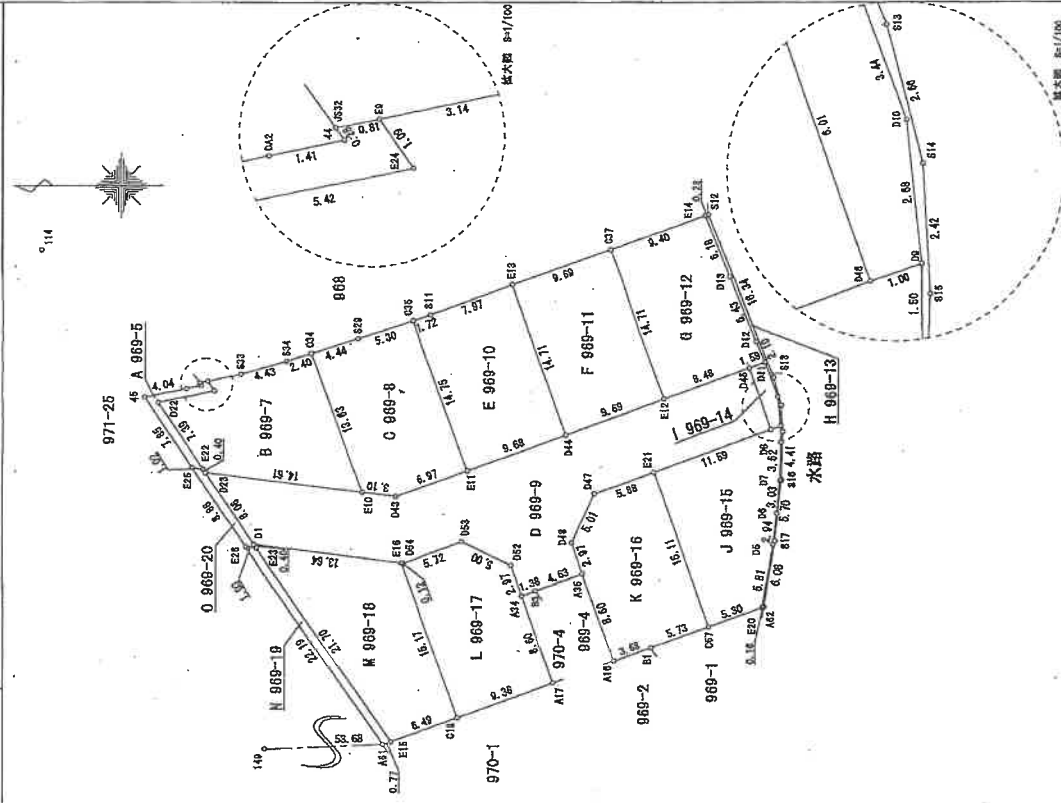
登記年月日：平成23年9月30日

地 番	969番5 969番ないし969番20	地 積 測 量 図 (1/2)
土地の所在	加古川市加古川町稲屋字向イ野	

引 照 点 表

P1	114	X座標		Y座標		境界線の種類
		座 標	座 標	座 標	座 標	
P2	140	X座標		Y座標		境界線の種類
		座 標	座 標	座 標	座 標	
境界点	点	座 標	座 標	座 標	座 標	境界線の種類
J32	19.16	50.68	557.547	558.709	境界線	
A4	19.43	50.92	557.547	558.709	境界線	
D42	19.59	49.63	557.547	558.709	境界線	
A5	19.60	48.30	557.547	558.709	境界線	
E26	24.45	45.26	557.547	558.709	境界線	
E22	25.15	45.09	557.547	558.709	境界線	
D22	17.78	46.82	557.547	558.709	境界線	
E24	20.72	51.40	557.547	558.709	境界線	
E9	19.67	51.65	557.547	558.709	境界線	
D23	28.55	45.88	557.547	558.709	境界線	
E10	37.19	57.52	557.547	558.709	境界線	
G4	28.66	60.51	557.547	558.709	境界線	
S34	25.03	58.26	557.547	558.709	境界線	
S33	21.83	54.26	557.547	558.709	境界線	
D43	39.91	60.14	557.547	558.709	境界線	
E11	44.33	57.09	557.547	558.709	境界線	
G36	34.93	59.70	557.547	558.709	境界線	
S29	30.44	64.68	557.547	558.709	境界線	
D1	35.61	46.61	557.547	558.709	境界線	
E16	44.10	58.40	557.547	558.709	境界線	
D54	44.20	58.51	557.547	558.709	境界線	
D63	47.23	64.23	557.547	558.709	境界線	
D52	52.22	67.92	557.547	558.709	境界線	
A34	54.64	66.20	557.547	558.709	境界線	
G3	55.43	69.66	557.547	558.709	境界線	
A35	58.28	74.18	557.547	558.709	境界線	
D46	55.99	73.91	557.547	558.709	境界線	
D47	55.99	73.91	557.547	558.709	境界線	
E21	60.23	83.18	557.547	558.709	境界線	
D46	59.51	94.77	557.547	558.709	境界線	
D45	58.48	94.69	557.547	558.709	境界線	
E12	59.23	88.42	557.547	558.709	境界線	
D44	51.41	78.74	557.547	558.709	境界線	
E13	49.62	78.03	557.547	558.709	境界線	
S11	36.50	71.34	557.547	558.709	境界線	
G37	52.92	88.46	557.547	558.709	境界線	
D11	67.95	96.48	557.547	558.709	境界線	
D12	58.77	96.47	557.547	558.709	境界線	
D13	53.81	96.63	557.547	558.709	境界線	
E14	61.54	97.65	557.547	558.709	境界線	
E20	74.48	99.97	557.547	558.709	境界線	
A62	74.59	90.13	557.547	558.709	境界線	
S17	73.08	92.28	557.547	558.709	境界線	

境界点	点	座 標	境界線の種類
P1	1	2	
S18	71.79	94.30	境界線
S16	70.73	95.73	境界線
S14	70.08	96.40	境界線
S13	69.90	96.68	境界線
S12	61.82	97.93	境界線
D10	69.59	98.39	境界線
D9	70.44	95.76	境界線
D8	70.83	95.31	境界線
D7	71.67	94.14	境界線
D6	72.35	93.03	境界線
D5	73.05	92.04	境界線
G57	70.90	94.76	境界線
A16	65.13	75.55	境界線
B1	67.29	79.15	境界線
G18	57.61	66.64	境界線
A17	61.92	69.70	境界線
E23	34.01	48.57	境界線
E15	55.70	64.41	境界線
A61	55.50	63.66	境界線
E26	33.31	45.71	境界線



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

地積測量図 2/2

969番5,
969番7ないし969番20

加古川市加古川町稻壁字向イ野

地 產

土地の所在

求學環境

站名	里程	Y 座標
551	525.905	513.112
551.5	526.178	513.374
552	537.502	531.237
552.5	538.519	531.365
553		33.170593
553.5		16.5851955
554		15.52

站 號	0 989-20	Y 座 號
1	537 730	531 556
2	542 314	538 193
3	542 541	538 523
4	543 558	538 555
5	538 519	531 363
6	537 522	531 237
7		13 481514
8		6 7407670
9		6 7407670

合計 1696.8922403 m²
公式 $A = 1/2 \times (X_2 - X_1) \times (Y_1 + Y_2)$

地 址	地 点 名	X 座 標	Y 座 標
SS32		542.842	546.424
SS32	44	542.632	548.198
44		544.053	546.317
442		548.019	546.114
225		543.568	534.555
222		542.541	533.523
222		546.738	544.911
224		541.477	546.591

29		542.051	646.688
	體面積	20.787278	
	面積	10.393390	
	地積	10.39	m ²

地點	B 989-7	
調查點名	大鹿嶺	Y 鹿嶺
222	546.738	544.811

223	542,314	538,193
210	627,621	638,369
334	632,434	646,186
334	634,716	646,442
333	638,919	647,227
330	642,061	646,688
324	641,421	646,691
情 況 理 由	288,642,609	
面 積	144,321,045	
地 價	144,32	

地 區	戶 數	人 口	Y 理 想
150	677,931	536,359	
343	524,748	535,970	
111	618,185	538,324	
338	523,177	552,207	
228	538,216	550,563	
334	532,434	549,163	
估 計 值		285,05370	
地 區		143,0281850	
地 段		143,02	

編號	項目名稱	X 原價	Y 建議
2223		542,314	539,193
2223		537,730	531,566
2218		524,201	528,451
2218		524,079	525,735
2254		518,690	523,761
2252		514,171	523,926
2252		513,167	524,833
2252		511,979	527,000

1335	607,617	528,853
1340	504,594	531,459
1345	508,392	535,190
1350	500,892	538,178
1355	499,492	542,069
1360	491,078	547,743
1365	499,955	544,878
1370	509,076	541,593
1375	518,185	538,324
1380	524,743	535,870
1385	527,821	538,359
1390		718,530606
1395		359,283330
1400		359,28
1405		359,28

編號	E 669-1C	Y 座價	Y 座價
335	523.177	582.207	
311	518.185	538.324	
344	508.075	541.593	
313	514.047	555.437	
311	521.542	552.741	
值面價		284.84266	
面價		142.4218140	
面價		132.42	元

地價	F 969-11	
座點名	X 座標	Y 座標
444	509.075	541.593

504,937	504,937	558,715
514,047	514,047	555,437
		285,048,000

站名	里程	0 953-12	Y 原價
337	504.331	558.716	
312	499.955	544.676	
045	491.978	547.748	
011	490.490	548.307	
012	491.318	550.232	
013	493.766	556.153	

地 點	H 03-13	Y 產 量
調 製 名	天 產 量	
1	490,762	525,748
2	490,607	525,004
3	489,554	531,795
4	488,973	537,457
5	488,973	541,085

545,216	466,274	449,878	548,851
513	513	513	513
512	512	485,616	561,992
514	486,066	561,896	561,896
513	513	556,165	556,165
512	491,316	550,232	550,232
511	490,490	543,307	543,307
510	499,303	545,060	545,060
509	499,012	542,419	542,419
508	488,917	540,917	540,917
507	488,121	537,399	537,399

06			489.401	534.384
05			489.763	531.488
04	正	國		14,585,124
03	所	課		7,982,5620
02	支	出		7.29
01	支	出		

地點	地點名	X座標	Y座標
046		489,952	542,069
029		489,012	542,419
010		489,303	545,080
011		490,490	548,307
045		491,978	547,748
站區總			17,795136
區總			8,697560
區總			8.89

炮頭	J 963-15	
測點名	X 座標	Y 座標
E21	600.862	538.175

490,762	525,749
489,763	531,458
489,401	534,384

08	488.931	540.217
09	488.912	542.419
09	488.952	542.089
046	280.040337	
	140.0203185	
	140.02	

[illegible]

	總計	270,498,730	270,498,730
	主債	135,216,950	135,216,950
	地債	135,216,950	135,216,950

地 址	戶 數	人 口	X 座標	Y 座標
01			537.720	531.568
23			537.502	531.237
E15			535.178	519.574
C18			514.067	515.672
E16			524.201	529.651
				323.118221
				161.559105
				161.55

作者

申請人

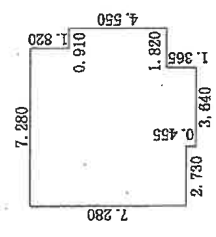
民權

登記年月日：平成25年6月7日

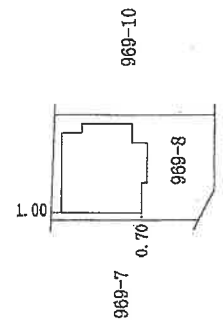
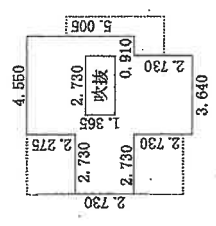
各階平面図 建物図面図

家屋番号	969番8
建物の所在	加古川市加古川町稲屋字向イ野969番地8

1 階



2 階

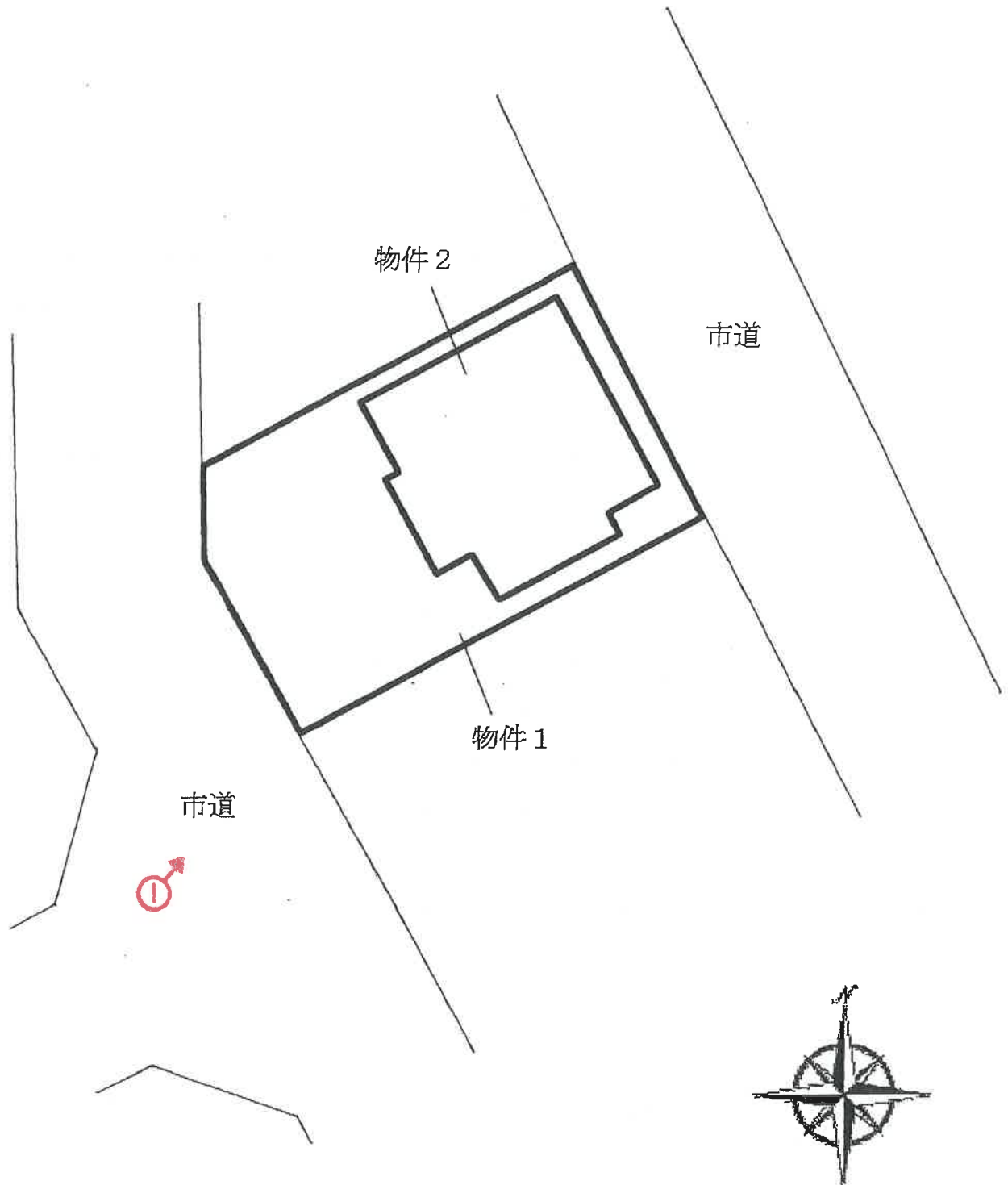


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

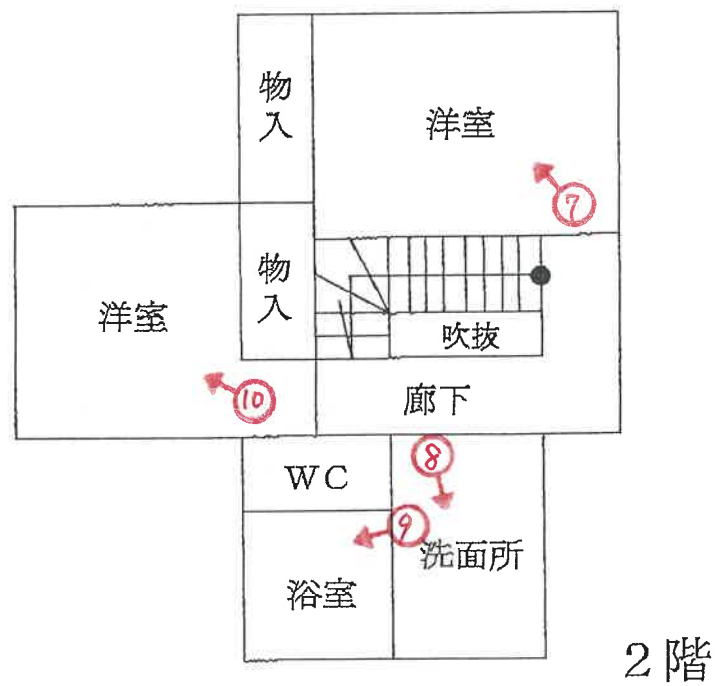
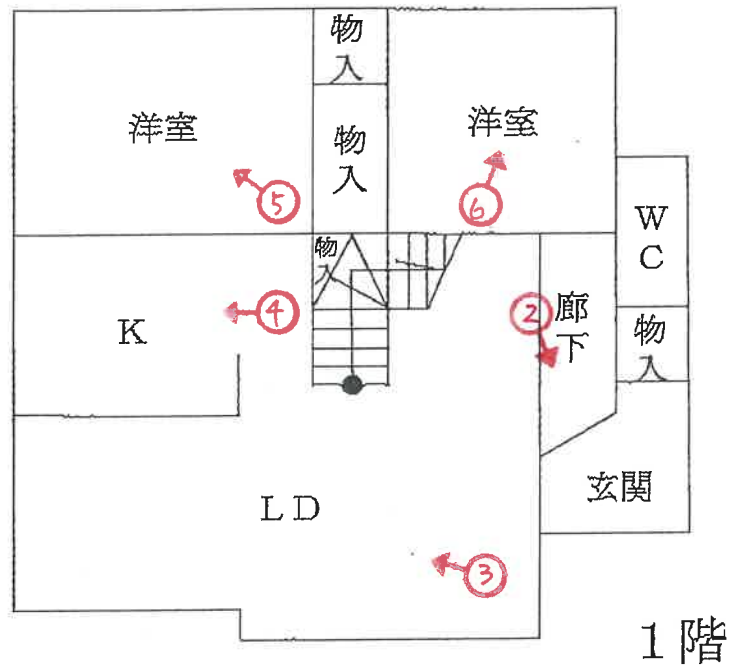
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)





1



2



3



4



5



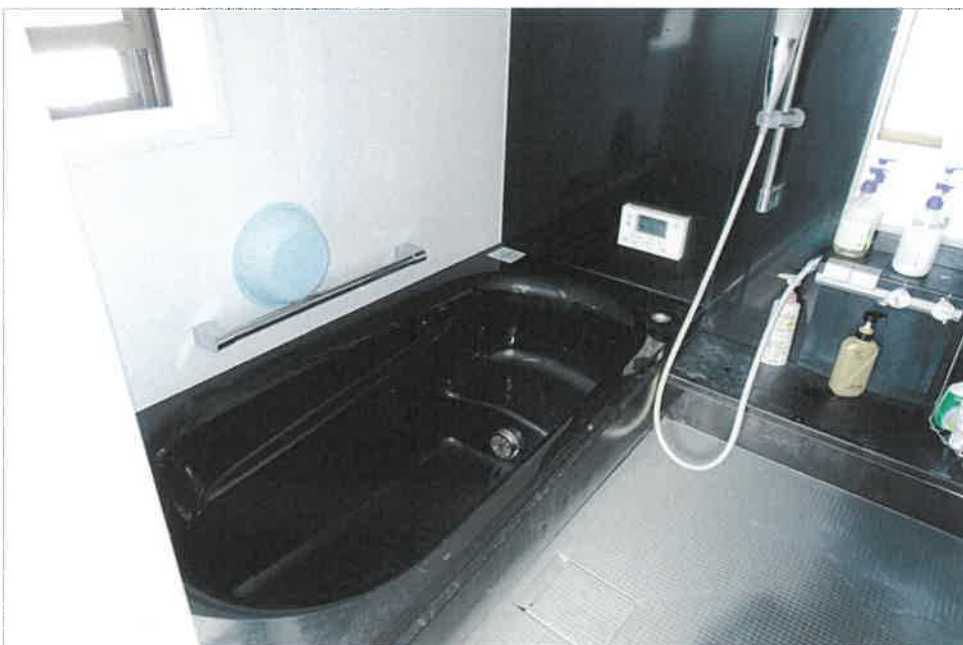
6



7



8



9



令和 7 年 (ケ) 第 124 号
令和 8 年 3 月 4 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 23 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9,910,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,050,000円
物件2(建物)	金6,860,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 尾上の松駅の北西方 約2.5km（道路距離） （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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし（法22条指定あり） 第2種高度地区 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	登記数量 143.02 m ² の 北西端が欠けた長方形地	
接面道路の状況	南西側 約6m市道 北東側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 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	◎本件土地の出入り口は南西方の道路側に設置されており、北東側はフェンスが設置されていて、北東側道路からの出入りはしていない。 ◎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以下の区域に該当している。 ・洪水浸水想定区域(想定最大規模)：想定浸水深5.0～10.0m ・高潮浸水想定区域：想定浸水深3.0～5.0m ・家屋倒壊等氾濫区域(氾濫流)：家屋倒壊(氾濫流)区域内	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成25年6月4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 : セメントかわらぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : オール電化（債務者兼所有者の陳述より） そ の 他 : 屋根にソーラーパネルあり
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	普通
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。 ◎本件債務者兼所有者から、屋根の上のソーラーパネルについては後付けで別途ローンを組んでおり、現時点で残債があるかもしれないとの陳述があった。しかし、その後に同人からの回答が得られなかったため詳細は不明である。（現況調査報告書より） ◎本件建物の外壁について、窓枠あたりから錆が垂れたような汚れが見られた。 ◎建物内の壁クロスに浮きや汚れ、亀裂等の損傷が複数箇所見られた。 ◎建物等の状態について本件債務者兼所有者による陳述は次の通りである。 ・2階北側の洋室のドアに穴が開いており、補修している。 ・冬にエコキュートから家の外にある配管が2回水漏れを起こしたので修理をしたが、今後も不具合が起こるかどうかはわからない。 ◎令和7年度公課金証明書によると、建物の課税数量が97.29㎡と公簿数量より若干大きい、詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	66,400	1.02	143.02	0.90	8,720,000

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)-1）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $69,700 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 66,400$

◇ 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（1.00）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/99 \times 100/108 \times 100/100 \div 100/105$

イ 個別格差：二方路、方位、形状等（1.02）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	94.39	0.32	5,440,000

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及び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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.32$

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	8,720,000	0.50	法定地上権	4,360,000

(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	8,720,000	-4,360,000		1.00	0.70	3,050,000
2	5,440,000	+4,360,000	1.00	1.00	0.70	6,860,000
一 括 価 格 (合 計)						9,910,000

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(県)-1)

所 在 : 加古川市加古川町友沢字川口496番69

価 格 : 69,700円/㎡

位 置 : JR線「加古川」駅より道路距離3.2km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 117㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員4.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 6,913,300円

物件2 : 5,992,398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 | 加古川市加古川町稲屋字向イ野 | | |
| | 地 番 | 9 6 9 番 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 4 3 . 0 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市加古川町稲屋字向イ野 9 6 9 番地 8 | | |
| | 家屋 番号 | 9 6 9 番 8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 9 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 6 . 4 3 平方メートル | |

位置図

加古川市立

地価調査基準地

対象不動産

最寄駅



加古川市役所 加古川市域図
1:10,000

古

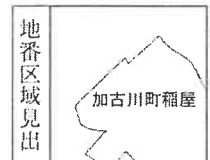
イ 地区外 959-25
ハ 959-23 968-18
ニ 968-17 959-29
ホ

(座標値種別：国土地院)

+44002.721



+43877.721 (座標値種別：国土地院)



請求部	所在	加古川市加古川町稲屋字向イ野				地番	969番8			
出力縮	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成4年8月20日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 版を A 4 版に縮小

令和8年3月13日
神戸地方法務局加古川支局

請求番号：15-7
(1/1)

登記官



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8年3月13日 神戸地方支局 加古川支局

登記官

引照点表

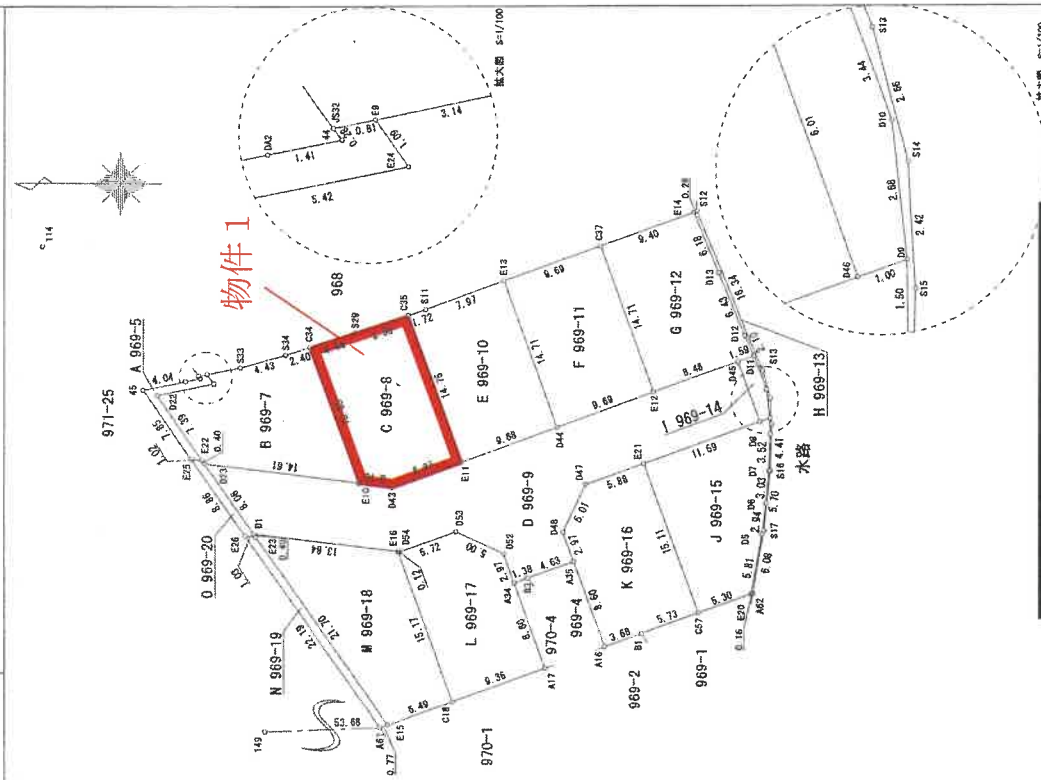
P1	114	X座標		Y座標		境界線の種類				
		557.547	557.547	556.705	556.705					
P2	149	汚水パイプ中心				境界線の種類				
		X座標		Y座標						
		579.550		511.214						
		汚水パイプ中心								
境界点	点	間	距離	点	間	距離	境界線の種類			
境界点	P	1	P	2	境界点	P	1	P	2	境界線の種類
JS32	19.15	50.86	50.86	50.86	JS32	19.15	50.86	50.86	50.86	銅みべンキ
44	19.43	50.82	50.82	50.82	44	19.43	50.82	50.82	50.82	銅みべンキ
D42	18.59	49.63	49.63	49.63	D42	18.59	49.63	49.63	49.63	金属板
45	16.80	46.30	46.30	46.30	45	16.80	46.30	46.30	46.30	金属板
E25	24.45	45.28	45.28	45.28	E25	24.45	45.28	45.28	45.28	金属板
E22	25.15	45.99	45.99	45.99	E22	25.15	45.99	45.99	45.99	金属板
E24	20.72	51.40	51.40	51.40	E24	20.72	51.40	51.40	51.40	金属板
E9	19.67	51.55	51.55	51.55	E9	19.67	51.55	51.55	51.55	金属板
D23	25.55	45.98	45.98	45.98	D23	25.55	45.98	45.98	45.98	金属板
E10	37.19	57.52	57.52	57.52	E10	37.19	57.52	57.52	57.52	銅みべンキ
C34	25.86	60.51	60.51	60.51	C34	25.86	60.51	60.51	60.51	金属板
S33	25.03	58.28	58.28	58.28	S33	25.03	58.28	58.28	58.28	銅みべンキ
D43	39.91	60.14	60.14	60.14	D43	39.91	60.14	60.14	60.14	金属板
E11	44.33	67.09	67.09	67.09	E11	44.33	67.09	67.09	67.09	銅みべンキ
C35	34.98	69.70	69.70	69.70	C35	34.98	69.70	69.70	69.70	金属板
S29	30.44	64.68	64.68	64.68	S29	30.44	64.68	64.68	64.68	銅みべンキ
D1	33.61	46.51	46.51	46.51	D1	33.61	46.51	46.51	46.51	金属板
E16	44.10	58.40	58.40	58.40	E16	44.10	58.40	58.40	58.40	銅みべンキ
D54	44.20	58.51	58.51	58.51	D54	44.20	58.51	58.51	58.51	金属板
D53	47.29	64.23	64.23	64.23	D53	47.29	64.23	64.23	64.23	金属板
D52	52.22	67.92	67.92	67.92	D52	52.22	67.92	67.92	67.92	金属板
A34	54.64	68.20	68.20	68.20	A34	54.64	68.20	68.20	68.20	銅みべンキ
B3	55.43	69.56	69.56	69.56	B3	55.43	69.56	69.56	69.56	銅みべンキ
A35	58.26	74.16	74.16	74.16	A35	58.26	74.16	74.16	74.16	金属板
D48	55.89	72.91	72.91	72.91	D48	55.89	72.91	72.91	72.91	金属板
D47	55.89	72.91	72.91	72.91	D47	55.89	72.91	72.91	72.91	銅みべンキ
E21	60.29	83.18	83.18	83.18	E21	60.29	83.18	83.18	83.18	金属板
D46	69.61	94.77	94.77	94.77	D46	69.61	94.77	94.77	94.77	金属板
D45	66.48	94.89	94.89	94.89	D45	66.48	94.89	94.89	94.89	金属板
E12	59.23	86.42	86.42	86.42	E12	59.23	86.42	86.42	86.42	銅みべンキ
D44	51.41	76.74	76.74	76.74	D44	51.41	76.74	76.74	76.74	銅みべンキ
E13	43.82	79.03	79.03	79.03	E13	43.82	79.03	79.03	79.03	金属板
S11	36.50	71.34	71.34	71.34	S11	36.50	71.34	71.34	71.34	銅みべンキ
C37	52.82	88.46	88.46	88.46	C37	52.82	88.46	88.46	88.46	金属板
D11	67.86	96.48	96.48	96.48	D11	67.86	96.48	96.48	96.48	金属板
D12	66.77	96.47	96.47	96.47	D12	66.77	96.47	96.47	96.47	金属板
D13	63.81	96.83	96.83	96.83	D13	63.81	96.83	96.83	96.83	金属板
E14	61.54	97.65	97.65	97.65	E14	61.54	97.65	97.65	97.65	金属板
E20	74.48	88.97	88.97	88.97	E20	74.48	88.97	88.97	88.97	金属板
A82	74.59	90.13	90.13	90.13	A82	74.59	90.13	90.13	90.13	銅みべンキ
S17	73.09	92.28	92.28	92.28	S17	73.09	92.28	92.28	92.28	金属板

境界点	点 P 1	間 P 1	距離	境界線の種類
S16	71.79	94.30	94.30	割みベンキ
S15	70.73	95.73	95.73	
S14	70.06	96.40	96.40	
S13	68.90	96.68	96.68	
S12	61.82	97.93	97.93	全風機
D10	69.59	96.39	96.39	全風機
D9	70.44	95.76	95.76	全風機
D8	70.83	95.31	95.31	全風機
D7	71.67	94.14	94.14	全風機
D6	72.36	93.08	93.08	全風機
D5	73.05	92.04	92.04	全風機
C57	70.90	94.78	94.78	全風機
A16	65.13	75.55	75.55	割みベンキ
B1	67.29	79.15	79.15	
C18	57.81	60.84	60.84	
A17	61.92	65.70	65.70	
E23	34.01	46.57	46.57	全風機
E15	55.70	54.41	54.41	全風機
A81	55.50	53.68	53.68	割みベンキ
E26	33.31	45.71	45.71	

地番 969番5
969番7ないし969番20

土地の所在 加古川市加古川町稲屋字向イ野

地積測量図 1/2



申請人

(平成 23 年 9 月 21 日作製)

作製者

縮尺

500

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8年3月13日 神戸地方支局 加古川支局 登記官

地 番 969番5, 969番7ないし969番20
土地の所在 加古川市加古川町稲屋字向イ野

地 積 測 量 図 2/2

地 番 K 969-19			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
A61	525.906	513.112	
E15	525.178	513.374	
E23	527.502	521.237	
E26	528.519	521.266	
面 積	33.170383		
地 積	16.585165		

地 番 O 969-20			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
O1	527.730	521.566	
O23	527.314	528.193	
O26	527.541	528.323	
O29	527.586	528.655	
O33	527.513	528.785	
E23	527.502	521.237	
面 積	13.481514		
地 積	6.740570		

合 計 1695.8822400 m²
公 式 A=(1/2) (O2-X1) (Y1+Y2)

座 標 変 換 表

地 番 A 969-5			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
A52	542.842	546.424	
A4	542.682	546.188	
O42	544.063	545.917	
A5	548.019	545.114	
E25	543.556	538.655	
E22	542.541	538.523	
E24	546.728	544.811	
E24	541.427	545.691	
面 積	20.704359		
地 積	10.393390		

地 番 B 969-7			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
B22	546.728	544.611	
E22	542.541	538.523	
O23	542.314	538.193	
E10	527.821	538.359	
C34	532.434	549.186	
C34	534.715	548.442	
C33	538.979	547.227	
E3	542.051	546.588	
E24	541.427	545.691	
面 積	208.646550		
地 積	144.321046		

地 番 C 969-1			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
C10	527.821	538.359	
C43	524.746	538.374	
E11	518.165	538.374	
C35	523.177	552.207	
C39	528.216	550.543	
E24	541.427	545.691	
面 積	205.04370		
地 積	143.071650		

地 番 D 969-9			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
D20	542.314	538.183	
O1	527.730	521.566	
E16	524.201	528.851	
O54	524.079	528.835	
O53	518.690	531.761	
A34	514.171	529.625	
B3	511.873	527.298	
A35	507.517	528.865	
O40	508.524	531.659	
O41	506.393	534.190	
E17	500.862	528.175	
O48	497.822	528.063	
E12	489.955	544.878	
O44	509.075	541.593	
E11	518.165	538.324	
O43	524.746	535.970	
E10	527.821	538.359	
面 積	718.530906		
地 積	355.263200		

地 番 E 969-10			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
E35	573.177	552.207	
E11	518.185	538.374	
O44	508.075	541.693	
E13	514.047	555.437	
E11	521.542	552.741	
面 積	284.848323		
地 積	142.421340		

地 番 F 969-11			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
F44	508.075	541.693	
E12	489.955	544.718	
C37	504.931	558.715	
E13	514.047	555.437	
面 積	285.048008		
地 積	142.5240040		

地 番 G 969-12			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
G17	504.831	558.175	
E12	489.955	544.718	
O45	491.978	547.407	
O11	489.490	548.307	
D12	481.318	550.223	
D13	483.785	556.165	
E14	496.086	561.986	
面 積	285.274043		
地 積	142.6370315		

地 番 H 969-13			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
H20	480.782	555.740	
A62	480.607	555.894	
S17	483.394	571.783	
S15	483.852	571.655	
S14	483.994	544.078	
S13	483.678	546.651	
S12	485.818	561.962	
E14	496.086	561.986	
D13	483.785	556.165	
D12	481.318	550.223	
O11	489.490	548.307	
O10	483.003	545.080	
O9	483.012	542.119	
O8	488.991	540.817	
O7	488.121	537.399	
O6	489.401	534.384	
面 積	14.558140		
地 積	7.293520		

地 番 I 969-14			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
I46	489.955	540.089	
O9	483.012	542.119	
O10	483.003	545.080	
O11	489.490	548.307	
O45	481.978	547.407	
面 積	17.765134		
地 積	8.8975690		

地 番 J 969-15			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
J21	500.862	538.175	
E20	495.748	525.956	
E20	490.763	525.748	
O6	488.763	531.488	
O7	488.401	534.384	
O8	488.121	537.399	
O9	488.991	540.817	
O46	489.072	542.419	
面 積	285.048008		
地 積	142.0303185		

地 番 K 969-16			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
K48	508.524	531.659	
A15	507.517	528.865	
A16	504.607	530.772	
B1	501.143	522.018	
C37	485.749	522.956	
E21	500.862	538.175	
O47	506.393	534.190	
面 積	271.975163		
地 積	135.9825815		

地 番 L 969-17			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
L54	524.079	528.835	
O18	519.067	515.572	
A17	510.257	510.740	
A34	512.167	526.833	
O52	514.171	529.625	
O53	518.690	531.761	
面 積	270.438720		
地 積	135.2193650		

地 番 M 969-18			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	
M1	527.730	521.566	
E23	527.502	521.237	
E15	525.178	513.374	
O18	519.067	515.572	
E16	524.201	528.851	
面 積	323.116221		
地 積	161.5591195		

作 製 者

申 請 人

縮 尺

(平成 23 年 9 月 21 日作製)

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8年3月13日 神戸地方法務局加古川支局

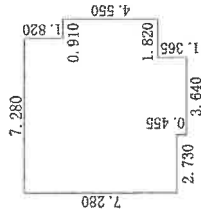
登記官

各階平面図 建物各階平面図

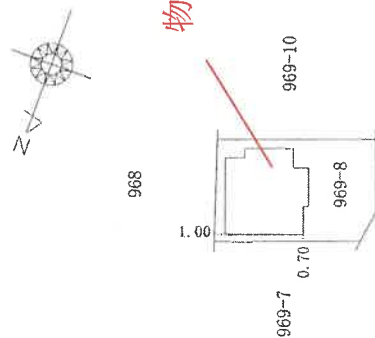
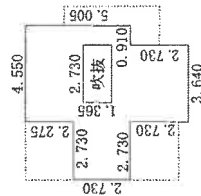
家屋番号 969番8

建物の所在 加古川市加古川町稲屋字向イ野969番地8

1 階



2 階



作成者

25年 6月 6日作成

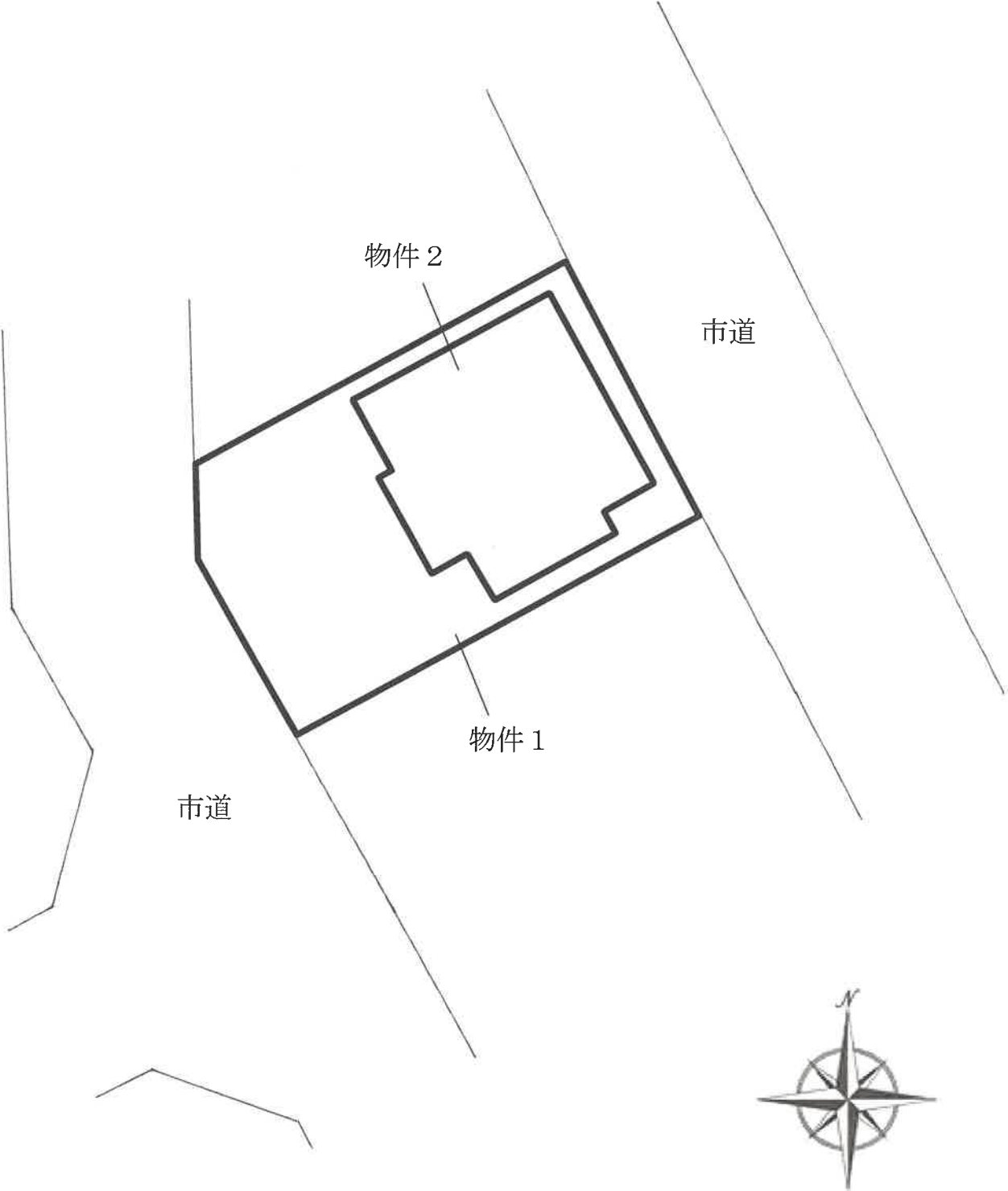
縮尺 1/250

申請人

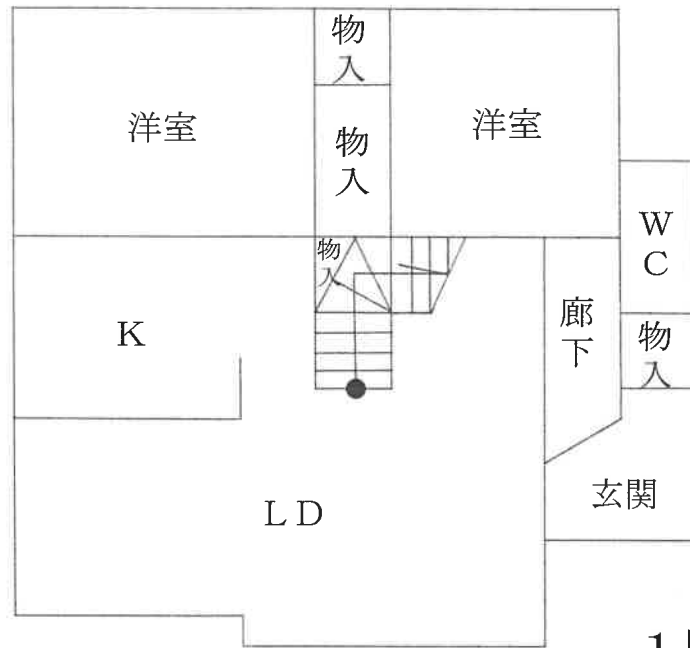
縮尺 1/500

(地印翻転) F

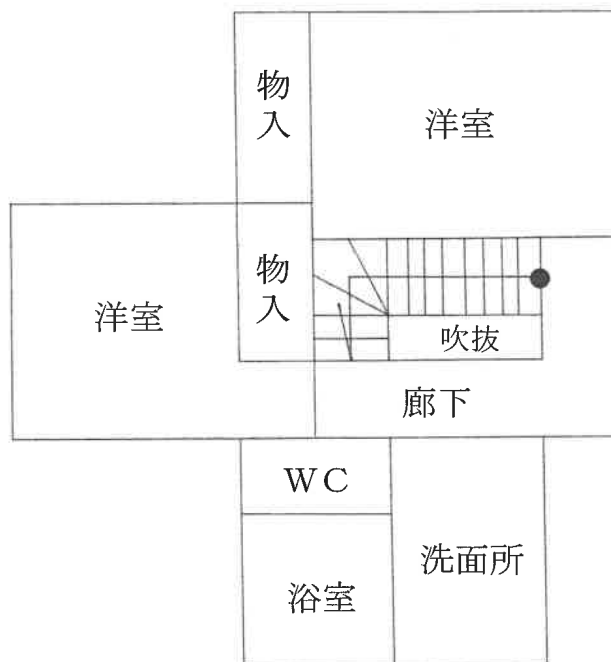
土地建物位置関係図



間 取 図



1 階



2 階

現況写真



現況写真

