

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 9 月 1 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 9 月 24 日から 令和 8 年 10 月 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 28 日 午後 1 時 00 分 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 9 月 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

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	13, 120, 000 10, 496, 000	一括	2, 624, 000	114, 594	0
1	3, 930, 000				
2	9, 190, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 加古川市野口町水足字平木 | | |
| | 地 番 | 2020番140 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 160.06平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市野口町水足字平木2020番地140 | | |
| | 家屋 番号 | 2020番140 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 58.96平方メートル | |
| | | 2階 | 56.96平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月19日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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。



※11*

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市野口町水足字平木 |
| | 地 番 | 2020番140 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市野口町水足字平木2020番地140 |
| | 家屋 番号 | 2020番140 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.96平方メートル |
| | | 2階 56.96平方メートル |



令和8年(ケ)第 17号
令和8年 3月16日受理
令和8年 4月 9日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉田 誠之

(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 | 加古川市野口町水足字平木 | |
| | 地 番 | 2020 番 140 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 160.06 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古川市野口町水足字平木 2020 番地 140 | |
| | 家屋 番号 | 2020 番 140 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 58.96 平方メートル |
| | | 2 階 | 56.96 平方メートル |

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり			
住 居 表 示		(加古川市野口町水足2020番地の140)			
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 ■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	「その他の事項」のとおり				
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(□主である建物 □附属建物) □種 類: □構 造: □床面積:階 約㎡ 階 約㎡				
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類: 構 造: 床面積:				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居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	「その他の事項」のとおり				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産の門柱ポストに債務者兼所有者の苗字が表示された表札がある。

2 物件1の土地（本件土地）の状況等

- (1) 本件土地の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおり、本件建物の敷地として利用されている。
- (2) 土地の周辺には境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不分明であるが、境界と思われる付近には一部ブロックフェンスが設置されており、公図、地積測量図、建物図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ公図、地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測される。

3 物件2の建物（本件建物）の状況等

- (1) 本件建物の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。
- (2) 占有状況は、臨場時に在宅していた債務者兼所有者の陳述及び立入調査をした結果、2枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。
- (3) 建物の状態は、給湯器が故障して湯が使えないとのことであるほかは、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、日常生活で付く傷が認められた程度で、経年程度の劣化があるものと認めた。

4 本件土地にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等 (要旨)
■ 債務者兼所有者	1 本件建物には私が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。 2 本件土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。 3 本件建物はオール電化ですが、給湯器が故障してお湯が使えない状態です。その他は日常生活で付く程度の傷があるくらいで、雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、給湯器以外のライフラインの設備等の不具合箇所はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月19日(木) 9:42-9:56	神戸地方法務局 加古川支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年3月19日(木) 10:40-10:57	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書 投函
8年4月2日(木) 9:40-10:10	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者に面 談、評価人と同行
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		

(特記事項)

☒ 令和 8年 4月 2日
本日まで居住者からの連絡はなく、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。

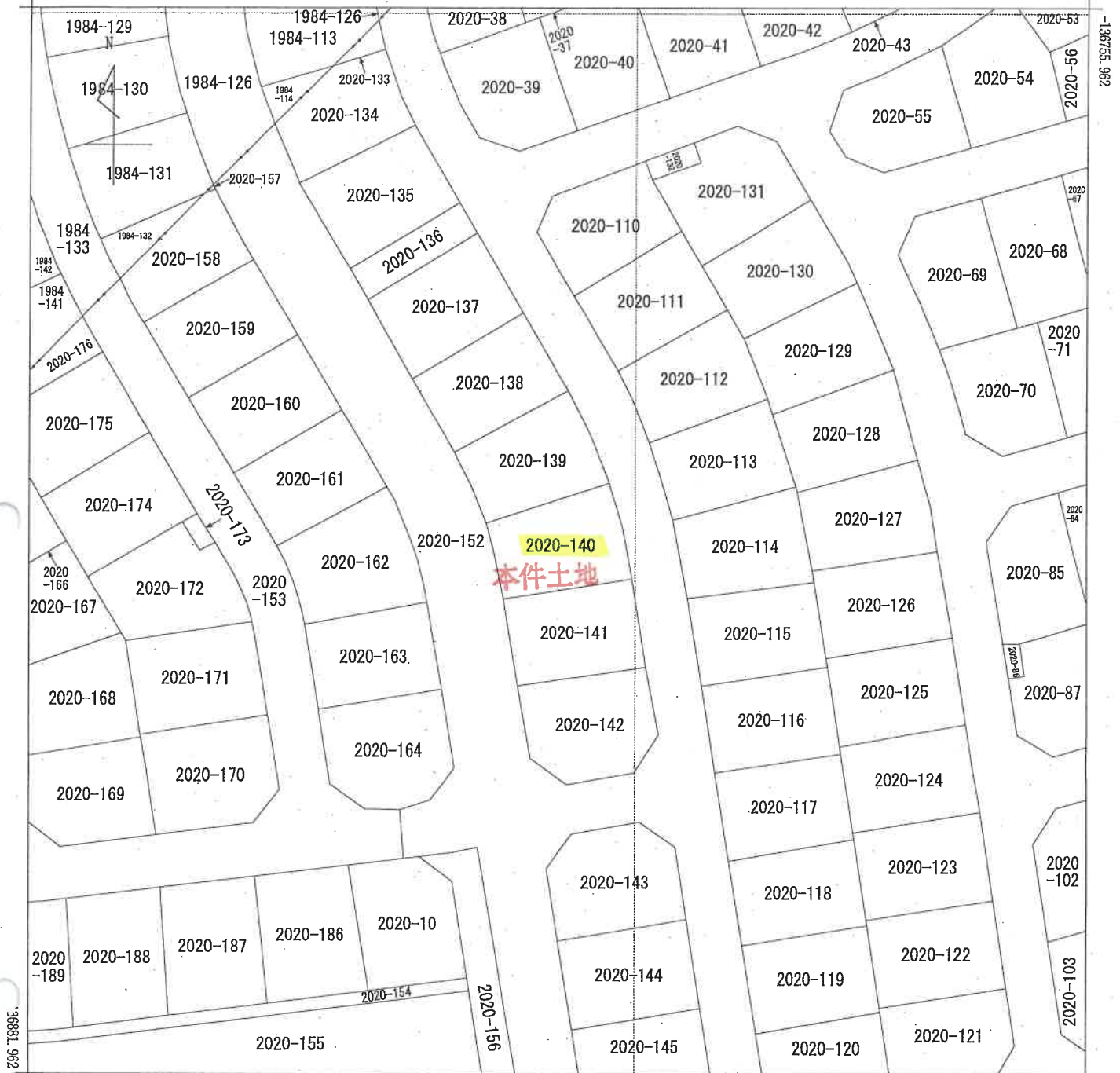
☐ 令和 8年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人・ を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 8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

(座標値種別：図上測定)

+49405.258



+49280.258

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

野口町水足

請求部	所在	加古川市野口町水足字平木				地番	2020番140			
出力縮	1/500	精度区分	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)	昭和53年10月23日			補記事項	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：4-3

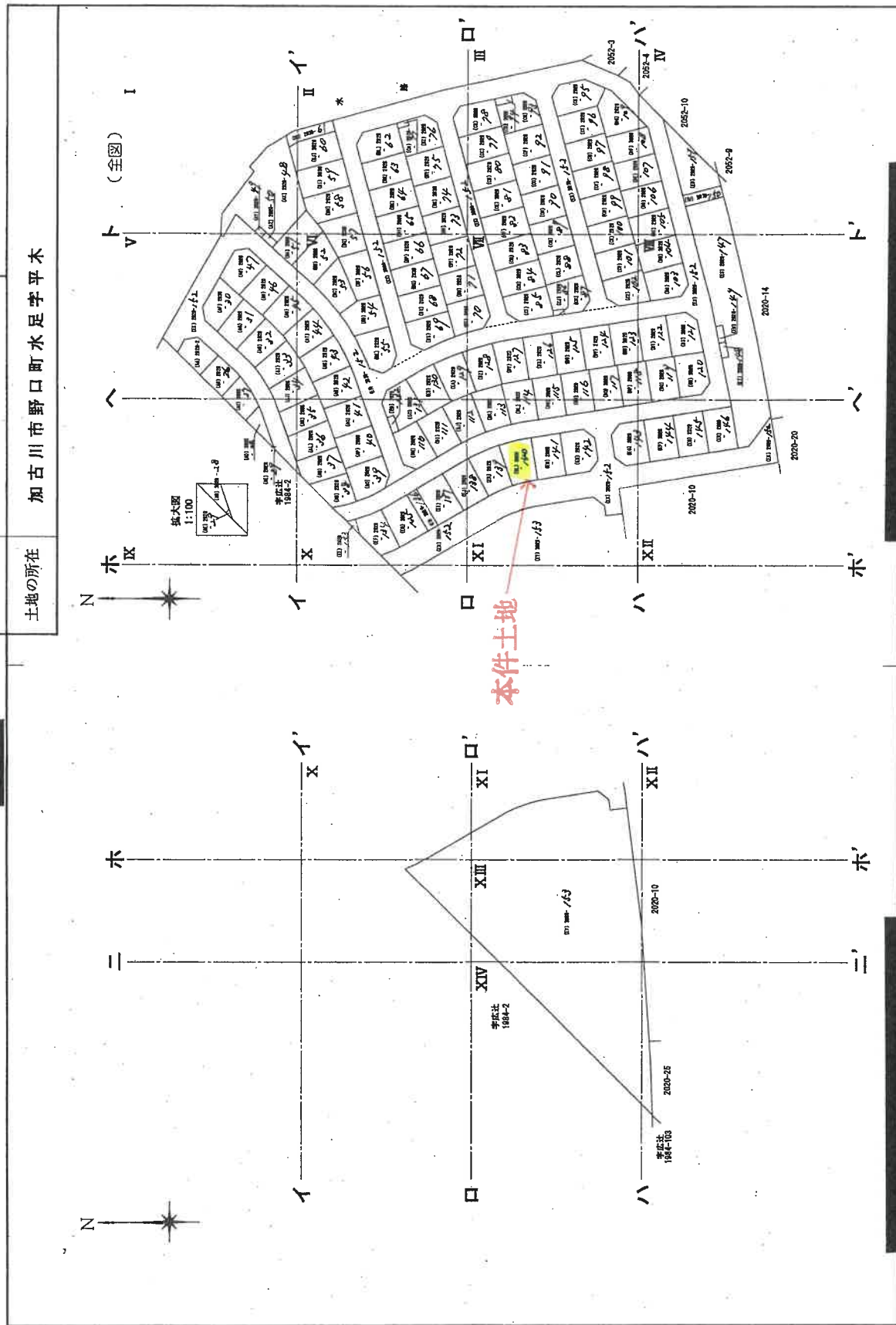
(1/1)

(5枚目)

公用

地積測量図 (1/30)

地番 2020-2.-26 411-153
土地の所在 加古川市野口町水足字平木



作成者

土地

作成 平成20年 8月24日作成

申請人

縮尺 1/1500

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

地積測量図 1/50

2020-2-126 411-153

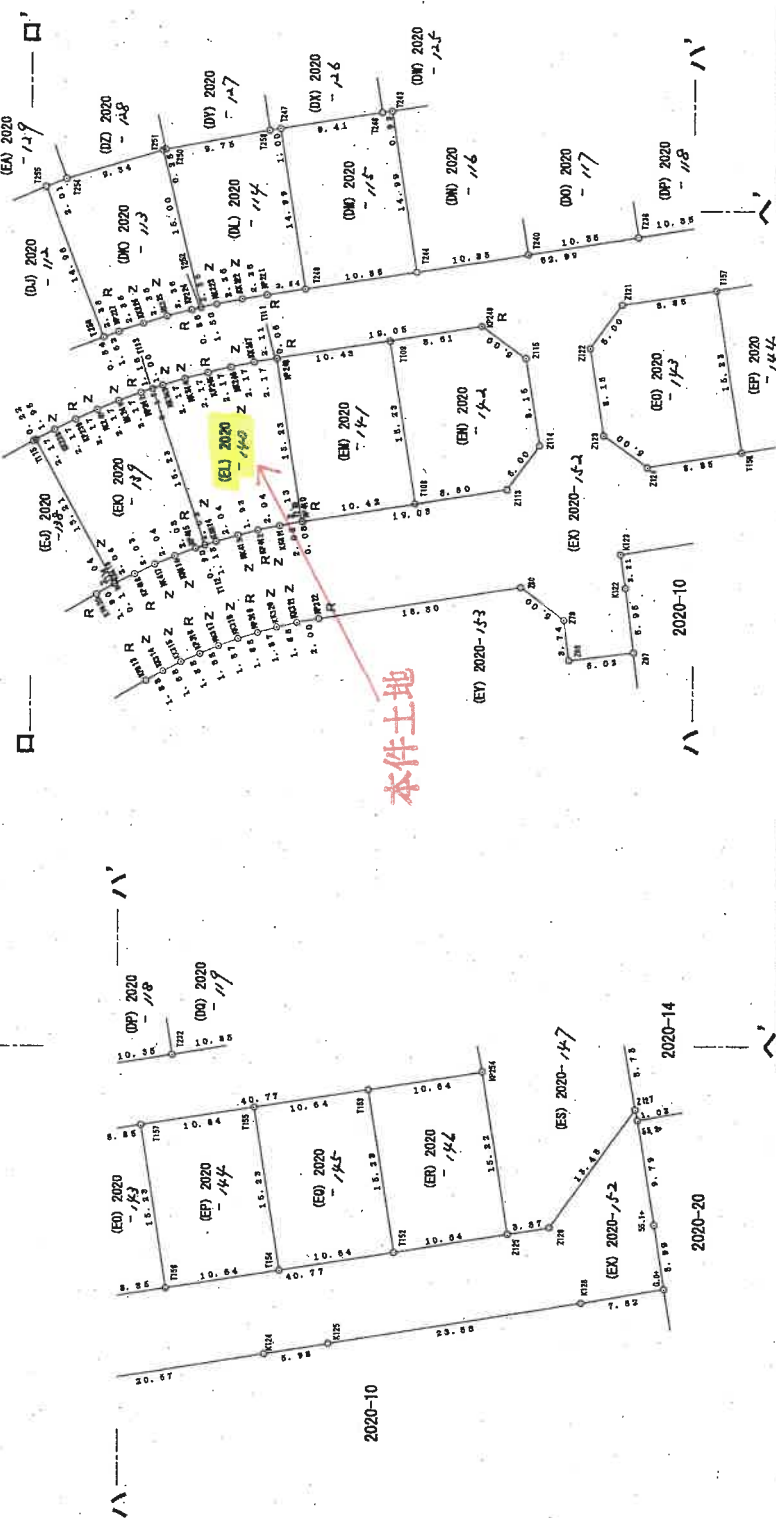
地番

加古川市野口町水足字平木

土地の所在

XII

XI



本件土地

境界線の種類	境界線の長さ
R	1.14
C	1.14
P	1.14
B	1.14
Z	1.14

境界線の種類	境界線の長さ
R	1.14
C	1.14
P	1.14
B	1.14
Z	1.14

作成者

申請人

(平成20年 8 月 24 日作成)

縮尺 1/500

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである。

座標求積表

(EN) 2020- $\mu\mu$						
地点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	
KP249	-136842.282	49354.746	12.543	618056.579078	344.935115	
		倍面积			172.49	m^2
		地面				
		地				
(EO) 2020- $\mu\mu$						
地点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	
T156	-136866.297	49343.105	-6.374	-314512.951270	548566.479100	
T157	-136863.927	49358.150	11.114	78881.951136	82567.115817	
T121	-136855.183	49356.772	1.673	-262217.576390	-630832.675936	
T122	-136852.239	49352.729	-5.314	-32.342267	176.1711335	
T123	-136853.510	49344.870	-12.787	176.1711335	176.17	m^2
T124	-136857.553	49341.728				
		倍面积				
		地面				
		地				
(EP) 2020- $\mu\mu$						
地点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	
T157	-136863.927	49358.150	8.141	401824.689150	-635539.192400	
T156	-136866.297	49343.105	-12.880	-401715.681150	635754.288400	
T154	-136876.807	49344.750	-8.141	324.103930	162.0519950	
T155	-136874.438	49359.805	12.880	162.05	162.05	m^2
		倍面积				
		地面				
		地				
(EQ) 2020- $\mu\mu$						
地点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	
T155	-136874.438	49359.805	8.141	401838.172505	-635511.184040	
T154	-136876.807	49344.750	-12.879	-401728.172556	635726.256219	
T152	-136887.317	49346.416	-8.141	324.032028	162.0460140	
T153	-136884.948	49361.461	12.879	162.04	162.04	m^2
		倍面积				
		地面				
		地				
(ER) 2020- $\mu\mu$						
地点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	
T153	-136884.948	49361.461	8.145	402049.099845	-635581.838080	
T152	-136887.317	49346.416	-12.880	-401940.048440	635796.908320	
T125	-136897.828	49348.072	-8.145	324.123645	162.0618225	
KP254	-136895.462	49363.114	12.880	162.06	162.06	m^2
		倍面积				
		地面				
		地				

座標求積表

地 点 名	(E) 2020-39	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
KK238	-136802.832	49345.114	倍 面 积	3.680	181590.019520
			地 带		320.121621
					160.0808105
					160.06
					m^2
地 点 名	(E) 2020-40	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
T113	-136811.920	49346.940		-3.840	-194434.823600
T112	-136816.815	49334.510		-5.968	-294428.355680
KK414	-136817.888	49334.868		-3.032	-149583.319776
KK413	-136819.847	49335.438		-3.834	-189152.069292
KP412	-136821.722	49335.931		-3.871	-180979.388901
KK411	-136823.718	49336.355		-4.017	-198184.138035
T110	-136825.738	49336.713		0.342	16873.155848
T111	-136826.376	49351.766		4.442	219220.544572
KK247	-136821.297	49351.405		4.205	207522.658025
KK246	-136819.171	49350.952		4.240	209248.078880
KP245	-136817.057	49350.454		4.217	208110.864518
KK244	-136814.954	49348.895		4.182	206381.260880
KK243	-136812.875	49349.261		3.034	149725.657874
		倍 面 积			320.125321
		地 带			160.0826605
					160.06
					m^2
地 点 名	(E) 2020-41	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
T111	-136823.376	49351.766		-2.297	-113361.006502
T110	-136825.739	49336.713		-2.446	-120677.599988
KP410	-136825.822	49336.728		-10.379	-512065.899912
T108	-136836.118	49338.354		-7.931	-391302.495574
T109	-136833.753	49353.406		12.676	625603.774456
KP248	-136823.442	49351.767		10.377	512123.389929
		倍 面 积			320.172399
		地 带			160.0861995
					160.08
					m^2
地 点 名	(E) 2020-42	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
T108	-136833.753	49353.406		6.144	303227.326464
T109	-136836.118	49338.354		-10.868	-536209.231272
Z113	-136844.821	49339.691		-11.445	-564692.793495
Z114	-136847.593	49343.734		-1.675	-82650.754480
Z115	-136846.296	49351.750		5.301	261613.898790
Z116	-136846.296	49351.750		5.301	261613.898790

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである。

申請人

(平成20年8月24日作成)

縮尺

(25/30)

请求番号: 4-4

(8枚目)

地積測量図

2020-2, -26 ない-153

加古川市野口町水足平木

土地の所在

(OG) 2020-109	158.4354485 m²	(BN) 2020-64	158.4354485 m²
(OH) 2020-110	158.4414250 m²	(BO) 2020-65	158.4414250 m²
(OI) 2020-111	155.3816120 m²	(BP) 2020-66	158.4258410 m²
(OJ) 2020-112	155.5810030 m²	(BR) 2020-67	158.4394650 m²
(OK) 2020-113	155.3933585 m²	(BS) 2020-68	158.4274480 m²
(OL) 2020-114	155.1893485 m²	(BT) 2020-69	152.0810510 m²
(OM) 2020-115	155.1892105 m²	(BU) 2020-70	152.0788415 m²
(ON) 2020-116	155.1942670 m²	(BV) 2020-71	154.7763795 m²
(OO) 2020-117	155.1888540 m²	(BW) 2020-72	154.7879080 m²
(OP) 2020-118	155.1898600 m²	(BX) 2020-73	154.7873630 m²
(OQ) 2020-119	155.1893275 m²	(BY) 2020-74	154.7873630 m²
(OR) 2020-120	158.1928605 m²	(BZ) 2020-75	154.7873630 m²
(OS) 2020-121	158.4930710 m²	(CA) 2020-76	158.5502275 m²
(OT) 2020-122	158.0543715 m²	(CB) 2020-77	158.4470700 m²
(OU) 2020-123	158.0412970 m²	(CC) 2020-78	158.4970345 m²
(OV) 2020-124	158.0655425 m²	(CD) 2020-79	158.4866430 m²
(OW) 2020-125	158.0502030 m²	(CE) 2020-80	158.4866430 m²
(OX) 2020-126	158.0494940 m²	(CF) 2020-81	158.4866430 m²
(OY) 2020-127	158.0523315 m²	(CG) 2020-82	158.4866430 m²
(OZ) 2020-128	158.5540885 m²	(CH) 2020-83	158.4866430 m²
(EA) 2020-129	158.9857885 m²	(CI) 2020-84	158.4866430 m²
(EB) 2020-130	158.4934515 m²	(CJ) 2020-85	158.4866430 m²
(EC) 2020-131	170.0778810 m²	(CK) 2020-86	158.4866430 m²
(ED) 2020-132	15.0168100 m²	(CL) 2020-87	158.4866430 m²
(EE) 2020-133	8.8797020 m²	(CM) 2020-88	158.4866430 m²
(EF) 2020-134	146.3681315 m²	(CN) 2020-89	158.4866430 m²
(EG) 2020-135	170.5433975 m²	(CO) 2020-90	158.4866430 m²
(EH) 2020-136	80.927870 m²	(CP) 2020-91	158.4866430 m²
(EI) 2020-137	164.9070080 m²	(CQ) 2020-92	158.4866430 m²
(EJ) 2020-138	160.0211780 m²	(CR) 2020-93	158.4866430 m²
(EK) 2020-139	160.0808105 m²	(CS) 2020-94	158.4866430 m²
(EL) 2020-140	160.0828595 m²	(CT) 2020-95	158.4866430 m²
(EM) 2020-141	160.0861985 m²	(CU) 2020-96	158.4866430 m²
(EN) 2020-142	172.4975575 m²	(CV) 2020-97	158.4866430 m²
(EO) 2020-143	176.1711335 m²	(CW) 2020-98	158.4866430 m²
(EP) 2020-144	162.0519950 m²	(CX) 2020-99	158.4866430 m²
(EQ) 2020-145	162.0460140 m²	(CY) 2020-100	158.4866430 m²
(ER) 2020-146	162.0818235 m²	(CZ) 2020-101	158.4866430 m²
(ES) 2020-147	1147.8391430 m²	(DA) 2020-102	158.4866430 m²
(ET) 2020-148	13.5551610 m²	(DB) 2020-103	158.4866430 m²
(EU) 2020-149	15.0703815 m²	(DC) 2020-104	158.4866430 m²
(EV) 2020-150	56.2739235 m²	(DD) 2020-105	158.4866430 m²
(EW) 2020-151	226.8343540 m²	(DE) 2020-106	158.4866430 m²
(EX) 2020-152	7478.8740270 m²	(DF) 2020-107	158.4866430 m²
(EY) 2020-153	5167.2534815 m²	(DG) 2020-108	158.4866430 m²
合 計	32271.4303025 m²	(DH) 2020-109	158.4866430 m²

地 点	番 号	(EY) 2020-153	X	Y	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
KK318		-136819.888	49325.861		3.563	175748.042743
KK317		-136818.128	49325.212		3.502	172736.892424
KK316		-136816.386	49324.497		3.456	170465.461632
KK315		-136814.672	49323.721		3.398	167602.003958
KK314		-136812.988	49322.882		3.326	164047.905532
KK313		-136811.346	49321.964		27.400	1351421.813600
KK312		-136809.588	49306.804		28.130	1387000.366520
KK4118		-136783.216	49305.478		4.564	225030.201592
KK4117		-136781.024	49304.314		4.417	217777.154938
KK4116		-136778.799	49303.223		4.188	206481.897924
倍面積						10334.506963
面積						5167.2534815

(世界測地系)

面積一覧表

地 番	面積
(AA) 2020-2	105.2145810 m²
(AB) 2020-26	108.5183310 m²
(AC) 2020-27	107.7098665 m²
(AD) 2020-28	52.2858885 m²
(AE) 2020-29	0.0126025 m²
(AF) 2020-30	154.3237560 m²
(AG) 2020-31	153.9218075 m²
(AH) 2020-32	154.1306175 m²
(AI) 2020-33	157.6143750 m²
(AJ) 2020-34	152.4832785 m²
(AK) 2020-35	151.3422880 m²
(AL) 2020-36	151.7525075 m²
(AM) 2020-37	148.6148845 m²
(AN) 2020-38	120.3789415 m²
(AO) 2020-39	162.8837600 m²
(AP) 2020-40	162.5943745 m²
(AQ) 2020-41	162.5654765 m²
(AR) 2020-42	150.5875585 m²
(AS) 2020-43	166.0828915 m²

(AT) 2020-44	155.2876760 m²
(AU) 2020-45	154.5230395 m²
(AV) 2020-46	152.3077080 m²
(AW) 2020-47	156.4264340 m²
(AX) 2020-48	874.2475880 m²
(AY) 2020-49	8.0797920 m²
(AZ) 2020-50	13.6663490 m²
(BA) 2020-51	155.7086885 m²
(BB) 2020-52	157.7267475 m²
(BC) 2020-53	156.3932290 m²
(BD) 2020-54	155.8912030 m²
(BE) 2020-55	161.2818900 m²
(BF) 2020-56	154.3768080 m²
(BG) 2020-57	174.3861705 m²
(BH) 2020-58	167.6608320 m²
(BI) 2020-59	174.8877580 m²
(BJ) 2020-60	173.1870010 m²
(BK) 2020-61	70.6440675 m²
(BL) 2020-62	162.8062810 m²
(BM) 2020-63	156.4074225 m²

作成者

(平成20年 8 月 24 日作成)

申請人

縮尺

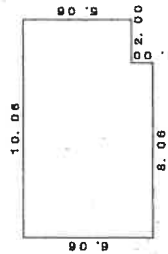
各階平面図

建物図面

家屋番号 2020番140

建物の所在 加古川市野口町水足字平木2020番地140

1階

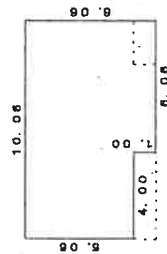


求積表

8.06 × 6.06	=	48.8436
2.00 × 5.06	=	10.1200
計		58.9636

床面積 58.96 m²

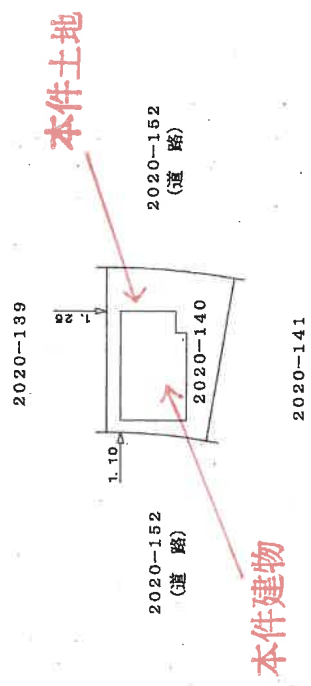
2階



求積表

4.00 × 5.06	=	20.2400
6.06 × 6.06	=	36.7236
計		56.9636

床面積 56.96 m²



作成者

4年6月4日作成

縮尺

1 / 250

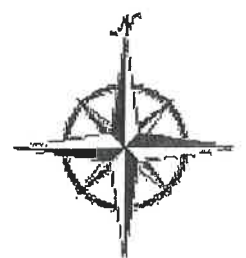
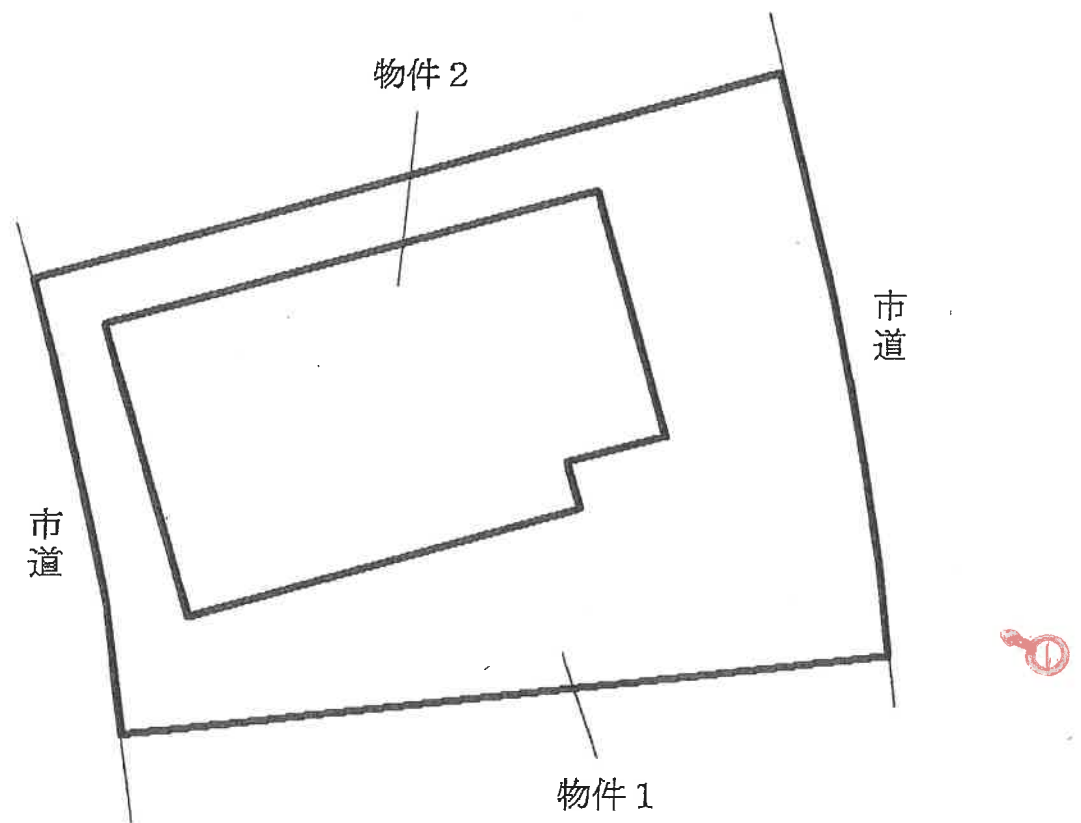
申請人

縮尺

1 / 500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図



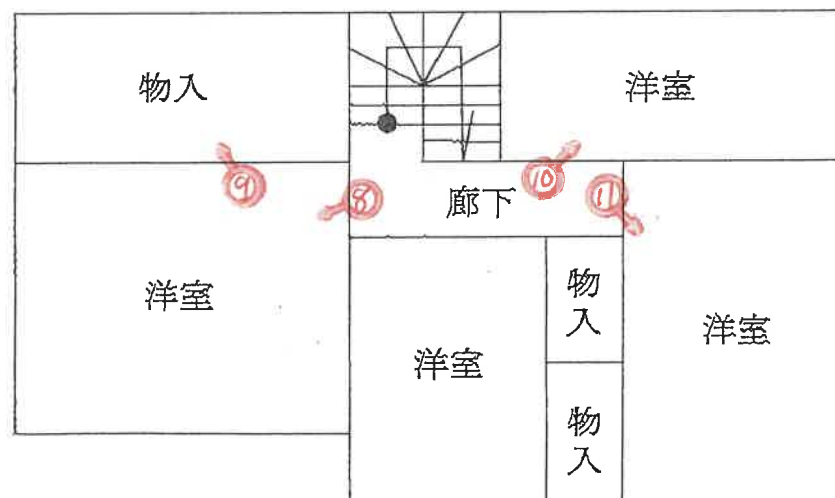
(←○は写真撮影位置および方向)

《// 枚目》

間 取 図



1 階



2 階

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/2 枚目)

カーポート(工作物)

写真 ①

本件建物

本件土地



写真 ②



写真 ③





写真 ④



写真 ⑤

写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧

写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪

令和 8 年 (ケ) 第 17 号
令和 8 年 4 月 2 日 現地調査
令和 8 年 4 月 27 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13,120,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,930,000円
物件2(建物)	金9,190,000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			
◎物件1土地は市街化調整区域に存するが、平成19年10月2日(当初)、及び平成20年8月22日(変更)に開発許可を受けた住宅団地内に存する。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R線 東加古川駅の北方 約2.9 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅団地	
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	市街化調整区域 指定なし 50 %（平木地区地区計画より） 100 %（平木地区地区計画より） 防火指定なし（法22条指定無） 宅地造成等工事規制区域 平木地区地区計画区域「低層住宅地区」
画 地 条 件	登記数量 160.06 m ² の やや台形地	
接面道路の状況	東側 約6m市道 西側 約9m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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	◎平木地区地区計画の地区整備計画における「低層住宅地区」の主な制限内容は以下の通りである。 ・建ぺい率の最高限度50%以下、容積率の最高限度100%以下 ・敷地面積の最低限度150m²、壁面の位置の制限1.0m以上 ・建築物の高さの最高限度：10m以下かつ地下を除く階数2以下 ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限等 詳細については加古川市に確認のこと。 ◎本件土地への出入口及び玄関は東側道路側にあり、西側道路からは出入りしていない。	

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24年5月16日 新築 経過年数 14 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : かわら・ソーラーパネルぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング・カーペット等 設 備 : オール電化（関係人の陳述より） その他 : -
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	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。 ・2階廊下の天井クロスに若干の亀裂が見られた。 ・関係人の陳述によると、給湯器が故障して湯が使えないとのことである。

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	75,000	1.04	160.06	0.90	11,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （加古川-11）

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/㎡)
 $72,500 \times 100.3 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 95 \div 75,000$

◇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（1.02）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 \times 100 / 105 \div 100 / 95$

イ 個別格差：方位・二方路（1.04）

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	115.92	0.36	7,510,000

ウ 現価率

経過年数 14年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 24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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.36$

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	11,240,000	0.50	法定地上権	5,620,000

(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	11,240,000	-5,620,000		1.00	0.70	3,930,000
2	7,510,000	+5,620,000	1.00	1.00	0.70	9,190,000
一 括 価 格 (合 計)						13,120,000

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-11)

所 在 : 加古川市野口町長砂字東池ノ向97番20

価 格 : 72,500円/㎡

位 置 : JR線「東加古川」駅より道路距離2.5km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 114㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員6.3m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 : 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 : 8,403,150円

物件2 : 6,784,846円

第7 附属資料

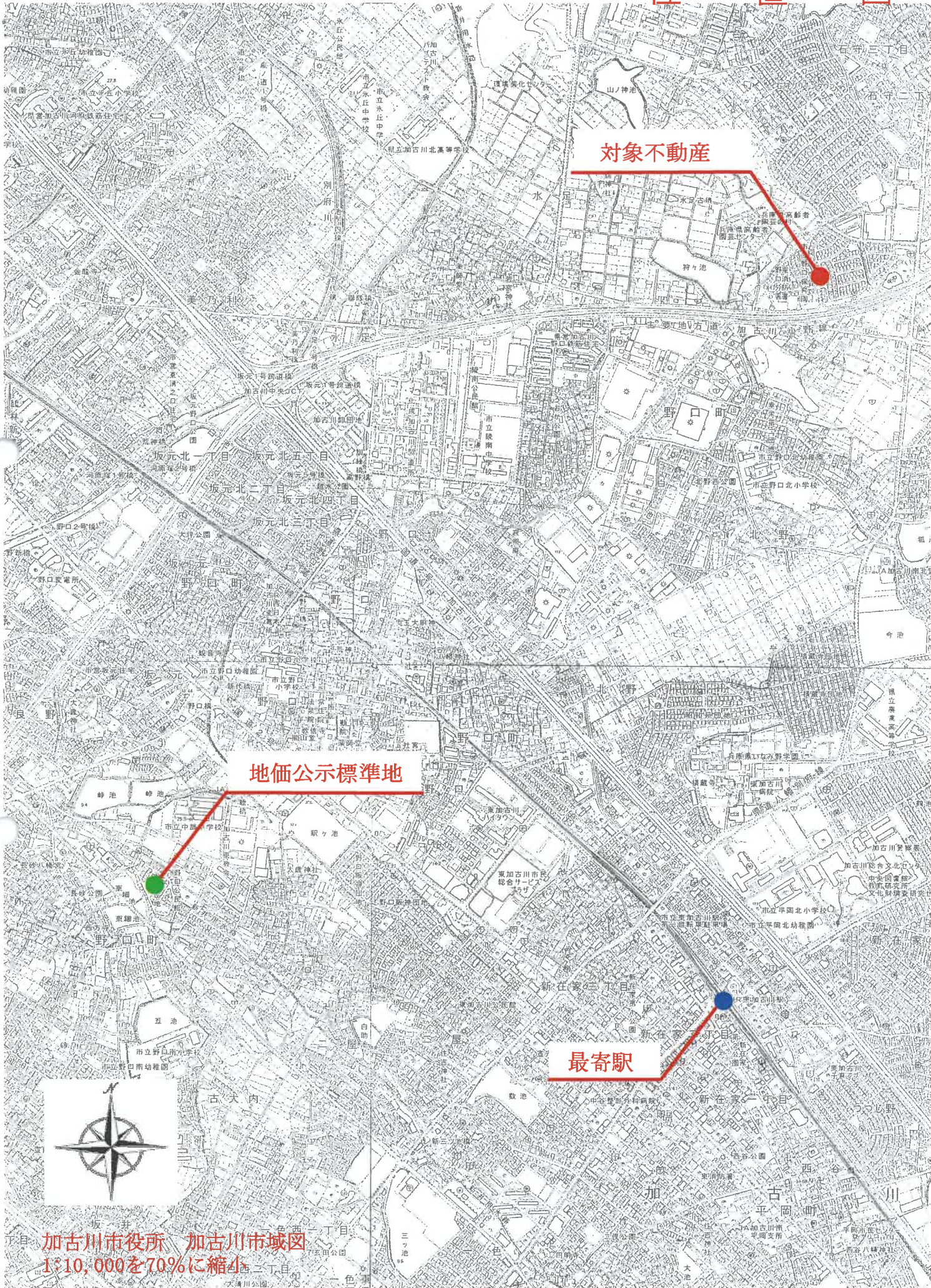
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市野口町水足字平木 |
| | 地 番 | 2020番140 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市野口町水足字平木2020番地140 |
| | 家屋 番号 | 2020番140 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.96平方メートル |
| | | 2階 56.96平方メートル |

位置図





+49280.258

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

野口町水足

請求分	所在	加古川市野口町水足字平木				地番	2020番140			
出力尺	1/500	精度区分	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			
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和53年10月23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4月6日

神戸地方法務局加古川支局

登記官

請求番号：29-3

(1/1)

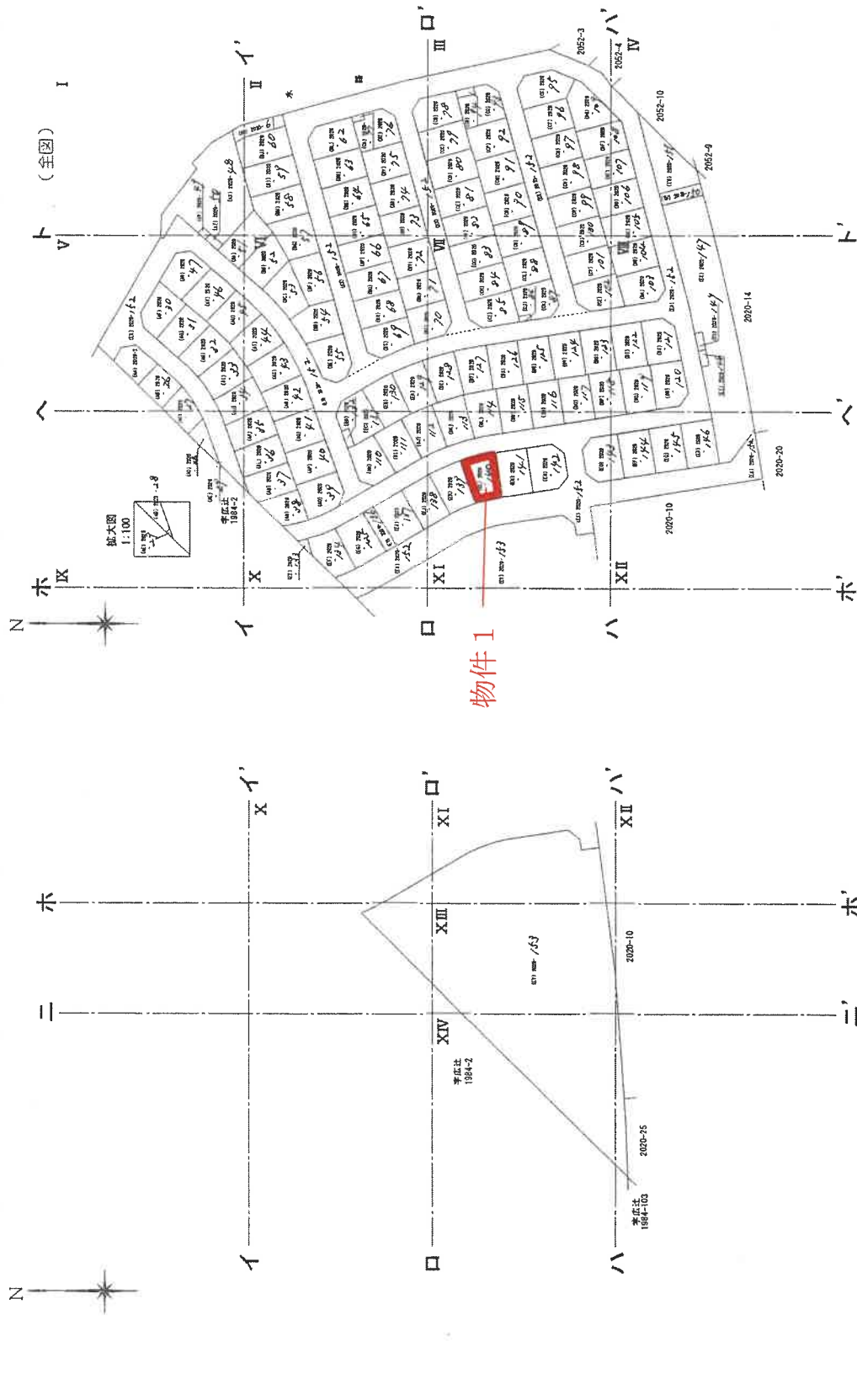
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年4月6日 神戸地方方法務局加古川支局 登記官

地積測量図 (1/30)

2020-2-26 411-153

加古川市野口町水足字平木

土地の所在



申請人

(平成20年 8月24日作成)

作成者

縮尺 1/1500

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4月6日 神戸地方裁判所加古川支部 登記官

登記官

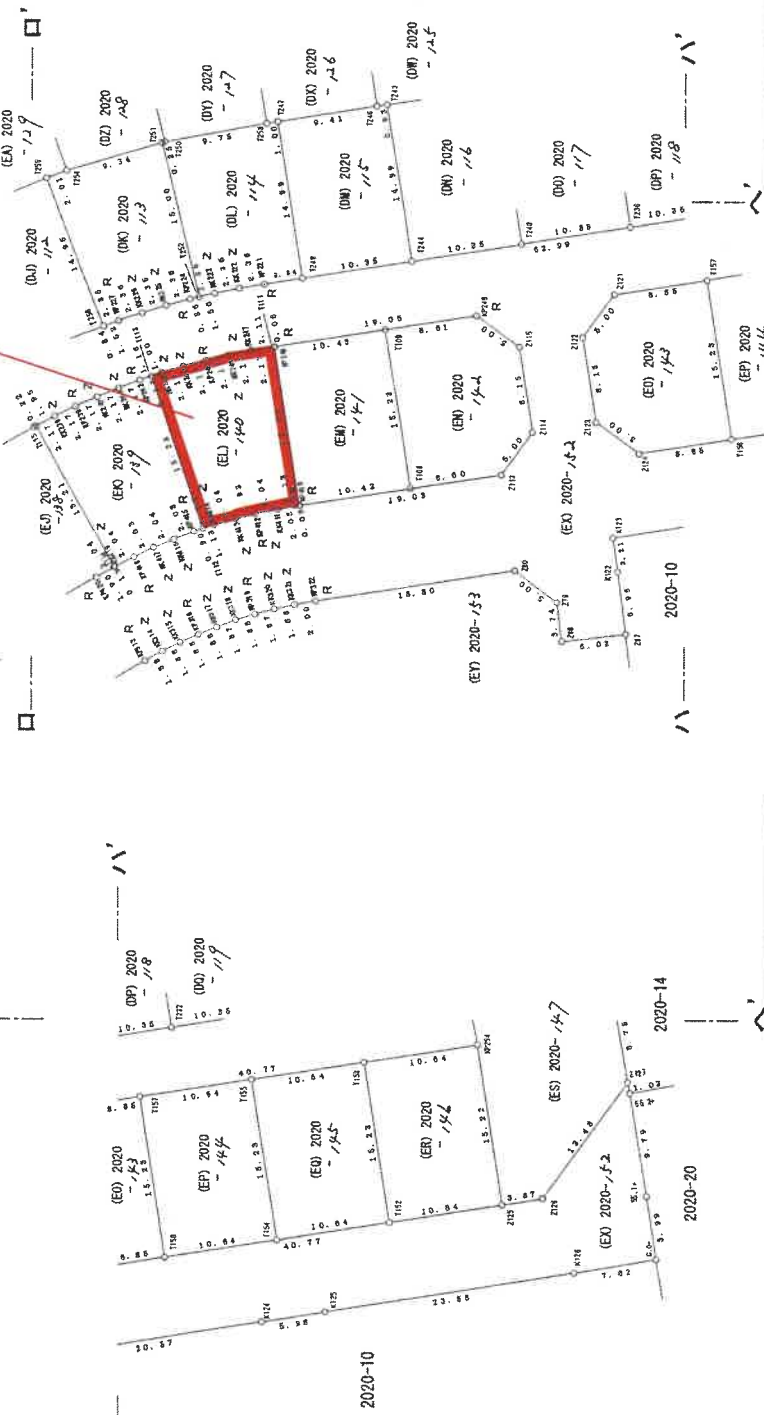
地積測量図

2020-2.-26 ないし-27
番
土地の所在
加古川市野口町水足字平木

XI

XII

物件1



境界線	境界線の種類
R	合界線
O	合界線
P	合界線
B	合界線
Z	合界線

境界線	境界線の種類
R	合界線
O	合界線
P	合界線
B	合界線
Z	合界線

縮尺
1/500

申請人

(平成20年8月24日作成)

作成者

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月6日 神戸地方裁判所 加古川支部 登記官

地積測量図 (25/30)

2020-2-26 ない-ふじ

加古川市野口町水足字平木

座標求積表

地番	(E) 2020-142	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
点名					
KP249	-136842.282	49354.746	12.543	619056.579078	344.995115
					172.4975575
					172.49
地番	(E) 2020-143	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
点名					
T156	-136866.297	49343.105	-6.374	-314512.951270	
T157	-136863.927	49358.150	11.114	548566.479100	
Z121	-136855.183	49356.772	11.688	576881.951136	
Z122	-136852.239	49352.729	1.673	82567.115617	
Z123	-136853.510	49344.670	-5.314	-262217.576380	
Z124	-136857.553	49341.728	-12.787	-630932.675936	
				352.342267	
				176.1711335	
				176.17	
地番	(E) 2020-144	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
点名					
T157	-136863.927	49358.150	8.141	401824.699150	
T156	-136866.297	49343.105	-12.880	-635539.192400	
T154	-136876.807	49344.760	-8.141	-401715.691160	
T155	-136874.438	49359.805	12.880	635754.288400	
				324.103980	
				162.0519950	
				162.05	
地番	(E) 2020-145	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
点名					
T155	-136874.438	49359.805	8.141	401838.172505	
T154	-136876.807	49344.760	-12.879	-635511.184040	
T152	-136887.317	49346.416	-8.141	-401729.172658	
T153	-136884.948	49361.461	12.879	635726.256219	
				324.092028	
				162.0460140	
				162.04	
地番	(E) 2020-146	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
点名					
T153	-136884.948	49361.461	8.145	402049.099845	
T152	-136887.317	49346.416	-12.880	-635581.898080	
Z125	-136897.828	49348.072	-8.145	-401940.046440	
KP254	-136895.462	49363.114	12.880	635796.908320	
				324.123645	
				162.0618225	
				162.06	

作成者

(平成20年8月24日作成)

申請人

縮尺



座標求積表

地番	(E) 2020-147	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
点名					
KK238	-136802.632	49345.114	3.680	181590.019520	320.121621
					160.0608105
					160.06
地番	(E) 2020-148	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
点名					
T113	-136811.920	49348.940	-3.940	-194434.823600	
T112	-136816.815	49344.510	-5.958	-294428.355580	
KK414	-136817.888	49344.868	-3.032	-149583.319776	
KK413	-136819.847	49335.438	-3.834	-189152.069292	
KP412	-136821.722	49335.931	-3.871	-190979.388301	
KK411	-136823.718	49336.355	-4.017	-198184.138035	
T110	-136825.739	49336.713	0.342	16873.155946	
T111	-136823.376	49351.766	4.442	218220.544572	
KK247	-136821.297	49351.405	4.205	207522.588025	
KK246	-136819.171	49350.962	4.240	209248.078880	
KP245	-136817.057	49350.454	4.217	208110.864518	
KK244	-136814.954	49349.895	4.182	206381.260890	
KK243	-136812.875	49349.261	3.034	149725.657974	
				320.125321	
				160.0626605	
				160.06	
地番	(E) 2020-149	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
点名					
T111	-136823.376	49351.766	-2.297	-113361.006502	
T110	-136825.739	49336.713	-2.446	-120677.599998	
KP410	-136825.822	49336.728	-10.379	-512055.899812	
T108	-136836.118	49338.354	-7.831	-391302.485574	
T109	-136833.753	49353.406	12.676	625603.774456	
KP248	-136823.442	49351.777	10.377	512123.389329	
				320.172359	
				160.0861995	
				160.08	
地番	(E) 2020-150	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
点名					
T109	-136833.753	49353.406	6.144	303227.326164	
T108	-136836.118	49338.354	-10.868	-536209.231272	
Z113	-136844.621	49339.691	-11.445	-564692.763485	
Z114	-136847.563	49343.734	-1.675	-82650.754450	
Z115	-136846.296	49351.790	5.301	261613.838780	

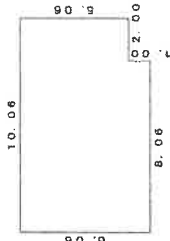
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月6日 神戸地方裁判所加古川支部 登記官

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号	2020番140
建物の所在	加古川市野口町水足字平木2020番地140

1階

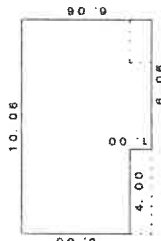


求積表

8.06 × 6.06	=	48.8436
2.00 × 5.06	=	10.1200
計		58.9636

床面積 58.96 m²

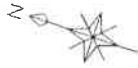
2階



求積表

4.00 × 5.06	=	20.2400
6.06 × 6.06	=	36.7236
計		56.9636

床面積 56.96 m²



物件 2

2020-139

2020-152
(道 路)

2020-152
(道 路)

2020-140

2020-141

作成者

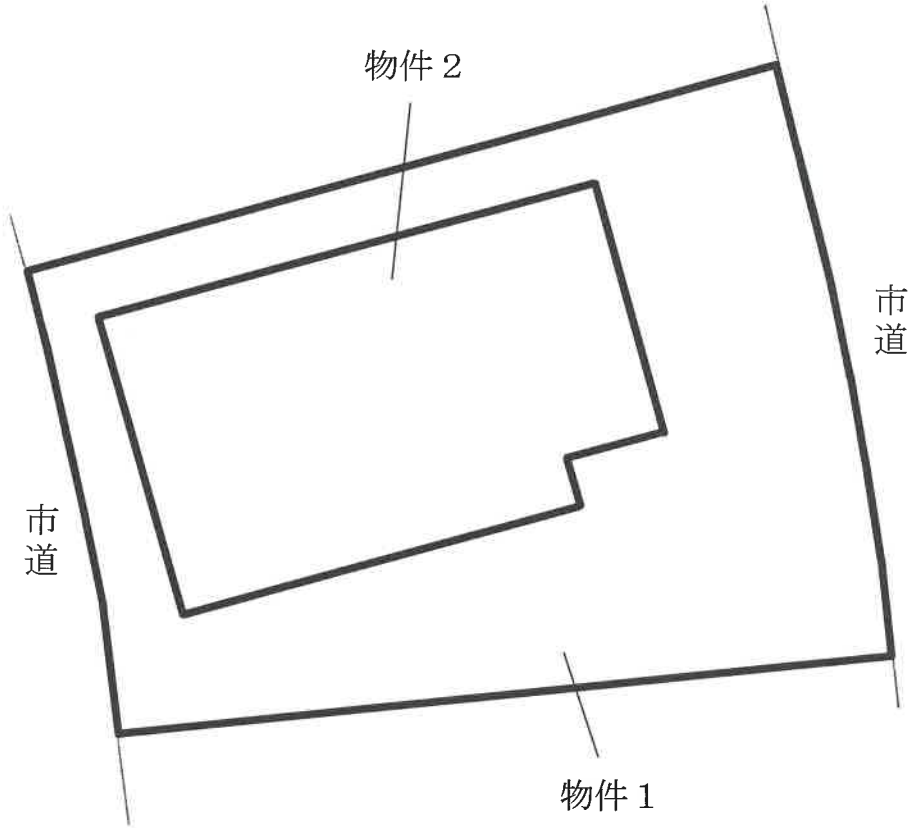
縮尺 1/250

申請人

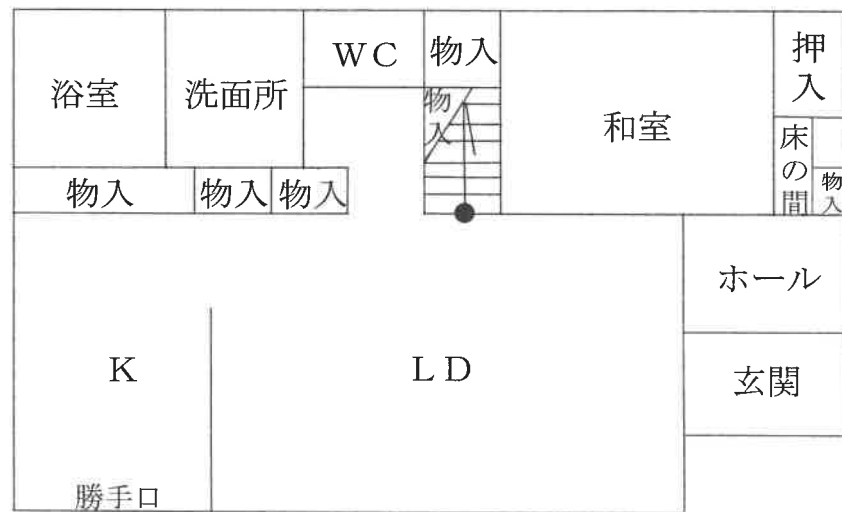
縮尺

1/500

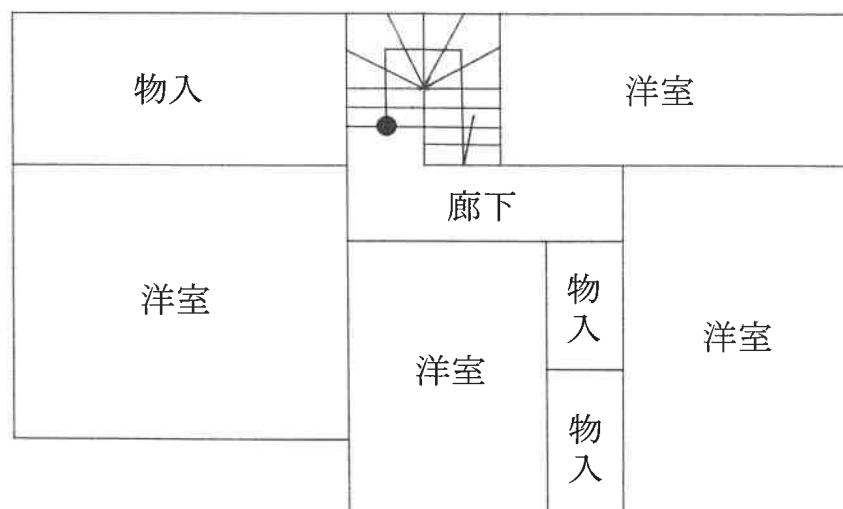
土地建物位置関係図



間 取 図



1 階



2 階

現況写真



現況写真



現況写真

