

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 1 0 月 2 0 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 1 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 1 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 9 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 0 月 2 0 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） 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	2,130,000 1,704,000	一括	426,000	32,088	0
1	1,960,000				
2	170,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市志方町西中字竹ノ下
地 番 2 3 3 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 2 . 5 6 平方メートル
- 2 所 在 加古川市志方町西中字竹ノ下
地 番 1 9 9 番 2
地 目 宅地
地 積 4 1 . 7 1 平方メートル

(現況)

存否不明



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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

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1】

亡Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

下記の売却対象外建物(未登記)が本件土地上に存在する。

記

(1) 種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建

床 面 積 約185平方メートル

(2) 種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約100平方メートル

Bが本件土地の西側駐車場部分を駐車場として使用し、占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】



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

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市志方町西中字竹ノ下 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 2. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市志方町西中字竹ノ下 |
| | 地 番 | 1 9 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1. 7 1 平方メートル |

(現況)

存否不明



令和8年(ヌ)第 8号
令和8年 3月23日受理
令和8年 4月21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 | 加古川市志方町西中字竹ノ下 |
| | 地 | 番 | 2 3 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9 2 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加古川市志方町西中字竹ノ下 |
| | 地 | 番 | 1 9 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 1 . 7 1 平方メートル |

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	(加古川市志方町西中２３番地の１)					
土 地	物件　１					
現 況 地 目	☒ 宅地（物件１） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （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 ☒ 地形及び建物配置図のとおり					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者のうちＡが本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者のうちＢが本土地の西端駐車場部分を駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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　令和　年（ ）第　号 保管開始日　令和　年　月　日〕					
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）					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 地形及び建物配置図のとおり					

(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)

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		(加古川市志方町西中 2 3 3 番地の 1)	
土 地		物件 2	
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☒ 不明		
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 ☒ 不明		
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 不明		
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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ 不明 ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	☐ 全部 ■西端駐車場部分
占有者		☐ 債務者 ■亡A	☐ 債務者 ■B
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■文書(■土地家屋(補充)課税台帳兼名寄帳)	■陳述(■B(占有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		目的外建物1 昭和39年ころ 目的外建物2 昭和42年ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	加古川市志方町西中字竹ノ下 2 3 3 番地 1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建
	床 面 積 (概 略)	・土地家屋 (補充) 課税台帳兼名寄帳上の床面積: 1 5 2. 9 3 m ² ・概測: 約 1 8 5 m ²
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡 A) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 3 9 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	本未登記目的外建物 1 に亡 A 及び亡 C の氏名の表示がある表札がある。 本未登記目的外建物 1 の北東側に車庫があるが、高砂市役所備付けの土地家屋 (補充) 課税台帳兼名寄帳では種類が居宅のみとなっているので、車庫部分は工作物として扱い、床面積には加えなかった。	
2	所 在	加古川市志方町西中字竹ノ下 2 3 3 番地 1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積 (概 略)	・土地家屋 (補充) 課税台帳兼名寄帳上の床面積: 9 5. 8 7 m ² ・概測: 約 1 0 0 m ²
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡 A) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 4 2 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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)

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 の土地の状況等

1 物件 1 の土地は、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、未登記目的外建物 1、2 の敷地として利用されていると思われる。

2 土地の周辺に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。物件 1 の土地について法務局に地積測量図は備え付けられていないが、隣接土地との間にブロック塀が設置されている。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地形及び建物配置図に近いものと思われるが、下記のとおり物件 2 の土地の所在が判然としないため、周辺隣接地との境界、地積については、隣接地土地所有者の立会いのもとで、専門家による測量等により確定する必要がある。

■ 物件 2 の土地の状況等

1 物件 2 の土地は、公図及び加古川市役所備付けの地番参考図によれば、物件 1 の土地の南側、地番 1 9 9 番 1 の土地の北側に存在することになっているが、物件 2 の土地を示す境界標識等は見受けられず、物件 2 の土地が存在すると思われる付近に地積測量図に表示された形状の土地は見受けられなかった。隣接地居住者も物件 2 の土地に覚えがある者はいなかった。また、地番 1 9 9 番 1 の土地上の建物の建物図面に物件 2 の土地の表示はあるものの、物件 1 の土地の北東側隣接地である地番 2 3 3 番 4 の土地上の建物の建物図面に物件 2 の土地の表示はない。

物件 1 の土地の状況、隣接地の土地の状況及び法務局備付けの隣接地上の建物図面、関係人の陳述から総合的に判断するに、物件 2 の土地の所在、利用状況は判然とせず、物件 2 の土地の存否は不明とした。

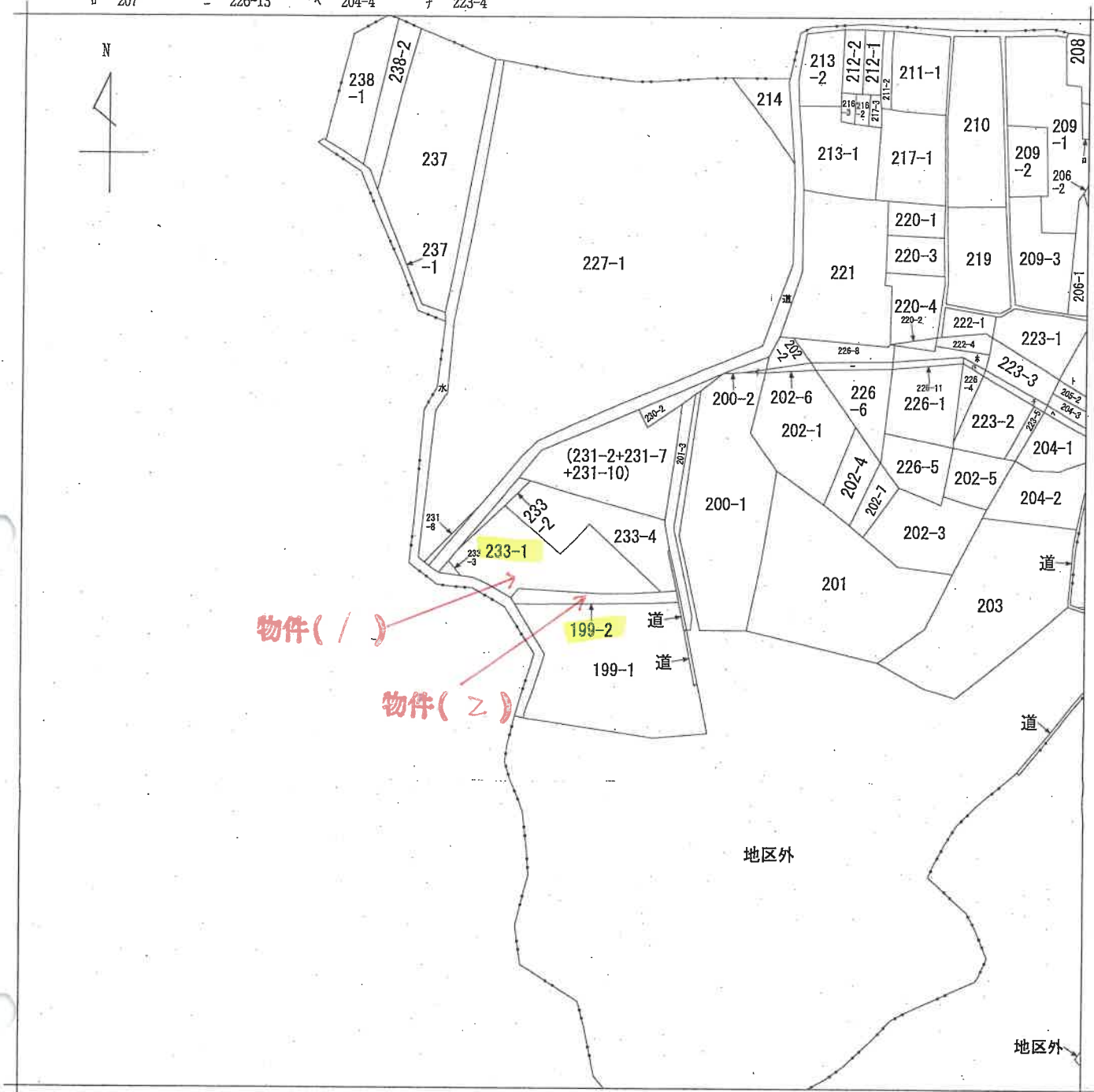
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■D (南側隣接地(地番199番1)居住者)	1 物件1の土地上にある店舗は亡Cさんや亡Cさんの亡夫Aさんが営んでいたお店で、裏の瓦葺の居宅は亡Cさんが亡くなるまで住んでいました。 物件1の土地の南側の地番199番1の土地は私の土地ですが、私の土地と亡Cさんのお店や住んでいた家の敷地との境界は、亡Cさん側のブロック塀です。私と亡Cさんは昔からの知り合いで、お互いがブロック塀が境界であると認識していました。 2 公図上、物件2の土地が、物件1の土地と私の土地の間にあることですが、そのような土地があることは知りません。物件2の土地の地積測量図にある申請人は私の亡夫ですが、夫から物件2の土地について聞いたことはありません。
■B (物件1の土地西端駐車場部分占有者)	1 私は、物件1の土地の西端部分を、亡Cさんから無償で借りて駐車場として使用してきました。私と亡Cさんは昔からの知り合いで、ずいぶん前から使わせてもらっていて、昔は駐車場代を払っていたのですが、途中から無償になりました。Cさんが亡くなられて土地がどうなっているのか分からなかったので、使わせてもらっていますが、新しい所有者の方が決まれば車は退けるつもりです。
■E (北東側隣接地(地番233番4)居住者)	1 地番233番4の土地はうちの土地ですが、うちの土地の南東側とDさんの土地である地番199番1の土地との境界は間にあるブロック塀です。うちの土地と亡Cさんの土地との間に細長い物件2の土地のような細長い土地があるとは聞いたことはありません。

(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23日(月) 12:55-13:11	神戸地方法務局 加古川支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
8年3月23日(月) 13:16-13:40	加古川市役所資産税課	土地家屋(補充)課税台帳兼名寄帳交付申請
8年3月25日(水) 9:21-9:48	物件所在地	物件確認・調査、写真撮影、占有者不在連絡文書投函
8年3月27日(金) 9:21-9:50	神戸地方法務局 加古川支局	南側隣接地上及び東側隣地上建物図面閲覧
8年3月27日(金) 9:37-9:50	加古川市役所資産税課	目的外建物家屋平面図交付申請
8年3月27日(金) 10:20-11:10	物件所在地	物件調査、写真撮影、B・Dに面談
8年4月7日(火) 14:27-15:50	物件所在地	物件調査、写真撮影、Eに面談、評価人と同行
(特記事項) ☐ 令和 8年 月 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

イ 200-4. ハ 226-12 ホ 226-7 ト 205-1
ロ 207 ニ 226-13 ヘ 204-4 チ 223-4



請求部	所在	加古川市志方町西中字竹ノ下				地番	233番1			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

本図面はA³版をA⁴版
に縮小したものである

登記年月日：昭和42年8月12日

公用

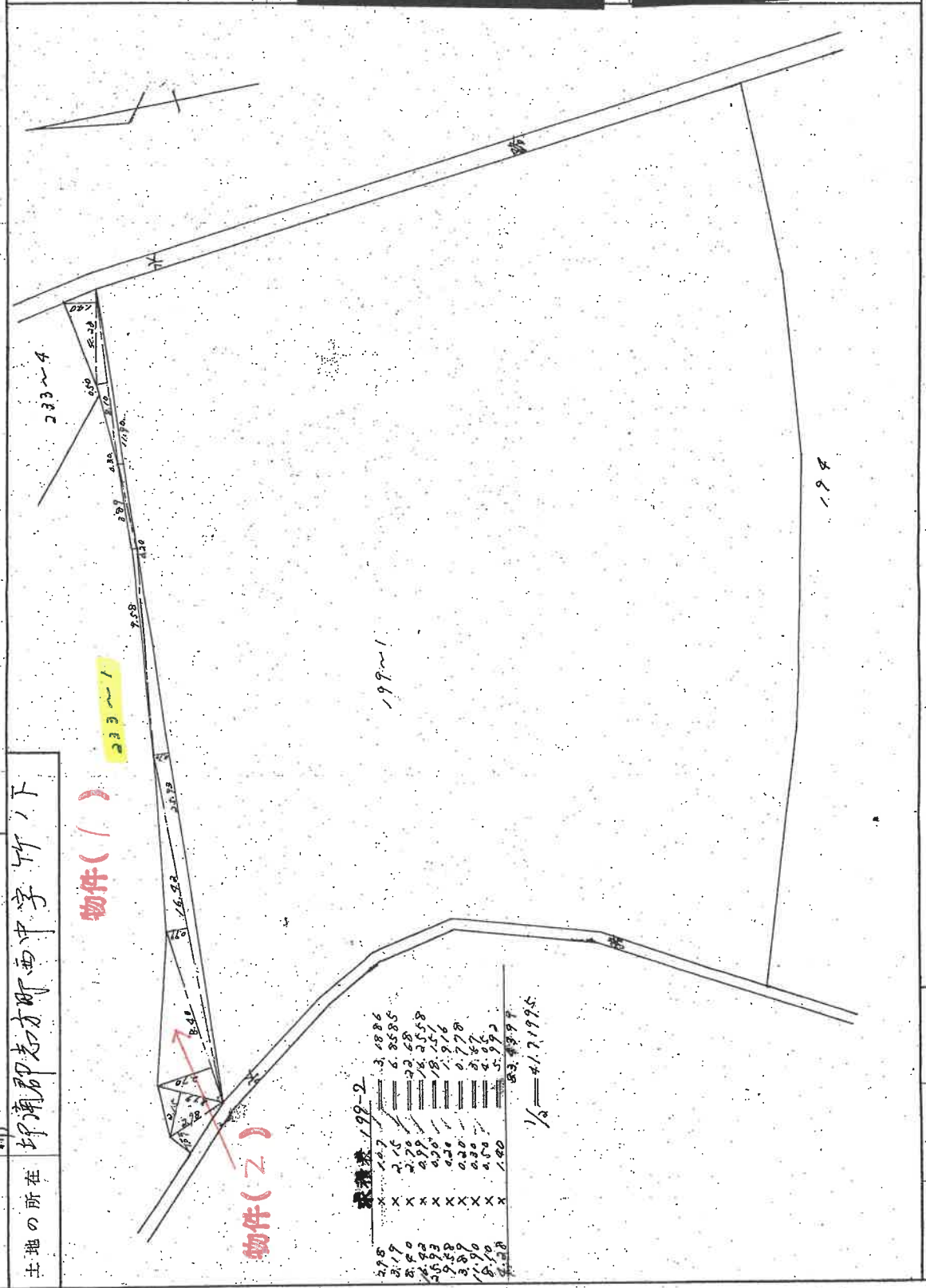
土地積測量図

地番 199-1
土地の所在 市南郡志方町西中字下

42.8.12

昭和四十二年八月拾日
作製年月日

作製者
申請人



求積表 199-2

2.85	1.47	3.4886
3.19	2.15	6.8585
2.80	2.70	7.6258
4.93	2.99	14.8558
5.63	2.20	12.3916
9.58	2.20	21.0778
3.39	2.20	7.4577
1.90	2.20	4.1722
5.28	1.40	7.3920
		53.4399
		1/2 = 21.71995

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)
467153

縮尺 1/200 1/500

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(10枚目)

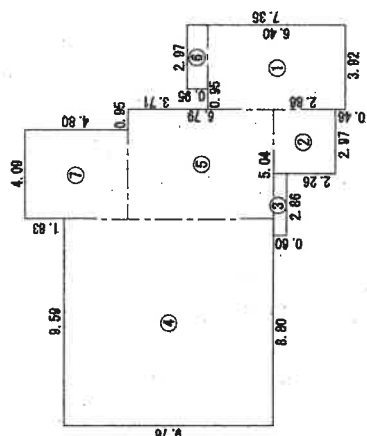
請求番号：31-2

(1/2)

吟
風
閣
集

加古川市志方町西中字竹ノ下199番地1

主たる建物



2 階

求 積 表	
①	$3.92 \times 6.40 = 25.0880$
②	$2.97 \times 2.86 = 8.4942$
③	$2.86 \times 0.60 = 1.7160$
④	$9.59 \times 9.76 = 93.5984$
⑤	$5.04 \times 6.79 = 34.2216$
⑥	$2.97 \times 0.95 = 2.8215$
⑦	$4.08 \times 4.80 = 19.6320$
合 計 185.5717	
床面積 185.57 m ²	

求 積 表	
10.71×4.88	$= 52.2648$
合 計	52.2648
床面積	52.26 m^2

著 者

平成 20 年 10 月 8 日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人講申

縮尺 1/

250

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

各階平面図 建物平面図 (2/2)

家屋番号	199番1
建物の所在	加古川市志方町西中字竹ノ下199番地1

附属建物符号1

求積表
9.86 × 5.64 = 55.6104
合計 55.6104
床面積 55.61 m ²



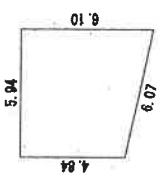
2階

求積表
9.86 × 3.92 = 38.6512
合計 38.6512
床面積 38.65 m ²



附属建物符号2

求積表
(6.10 + 4.84) × 5.94 / 2 = 32.4918
合計 32.49180
床面積 32.49 m ²



作製者	申請人	縮尺 1/	縮尺 1/ 250
20年 10 月 8 日 作製			

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

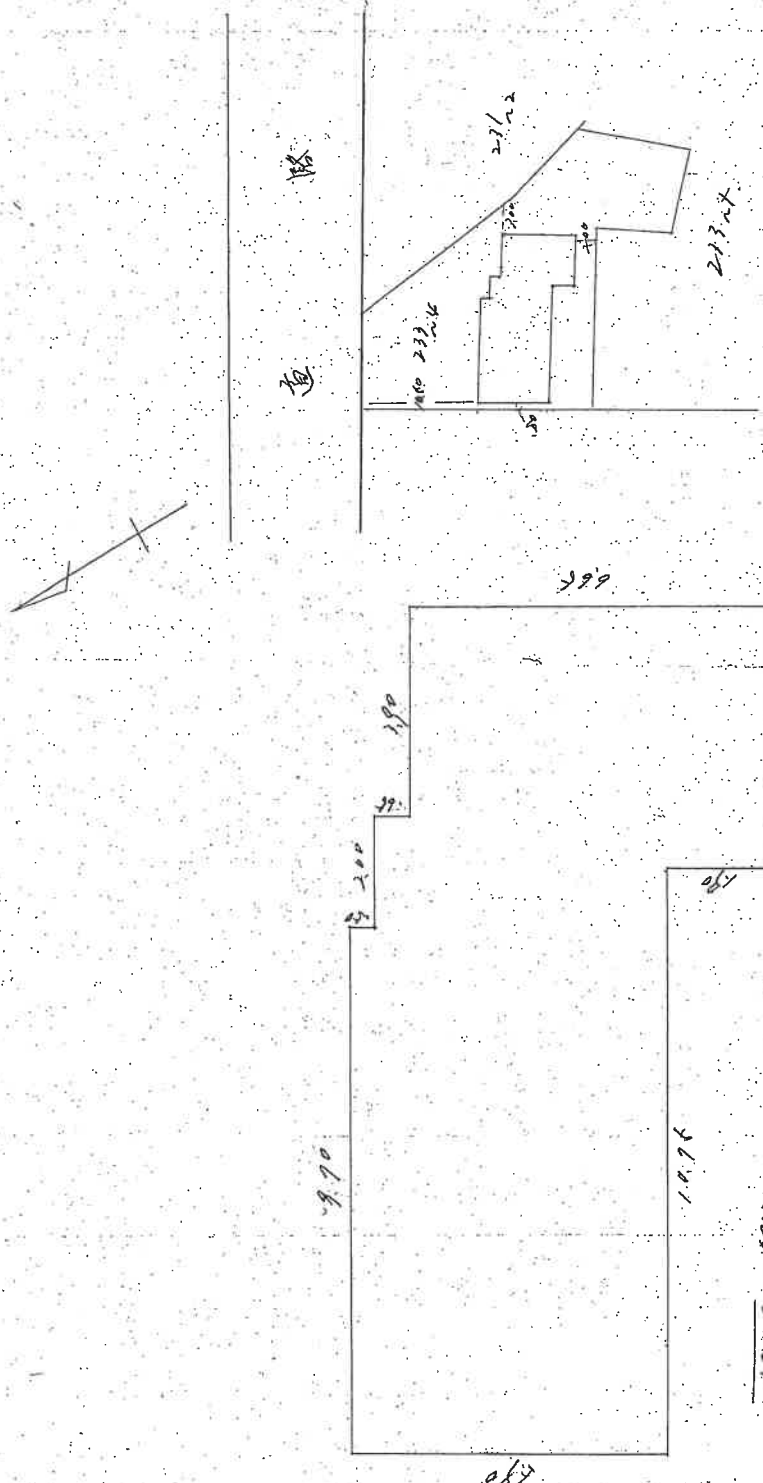
建築物階平面図

41.12.2

家屋番号	23324
建物の所在	加刺市 加刺郡木町中野41下22番地ニ

昭和41年12月1日	作製年 月 日
作製者	

申請人	
-----	--



15.80x 8.70 = 137.260
4.96x 2.06 = 10.216
1.90x 2.06 = 3.916
1.65x 2.00 = 3.300
Σ 158.692

(全国土地家屋調査士会連合会用紙) 858018

縮尺	1/100	1/500
----	-------	-------

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

各階平面図

233-4-1

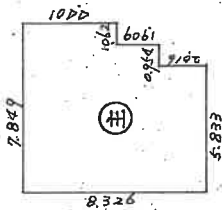
建物図面

55.12.23

家屋番号

建物の所在
加古川市志方町 西中5分ノ下 233-4

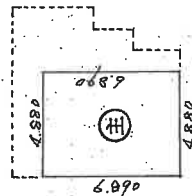
1 階 $S = 1/250$



1 階 求 積

8,326 × 5,833	=	48,565
6,310 × 0,954	=	6,019
4,401 × 1,062	=	4,673
計		59,257
床面積		59,257m ²

2 階



2 階 求 積

6,890 × 4,880	=	33,623
床面積		33,623m ²

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

作製者

申請人

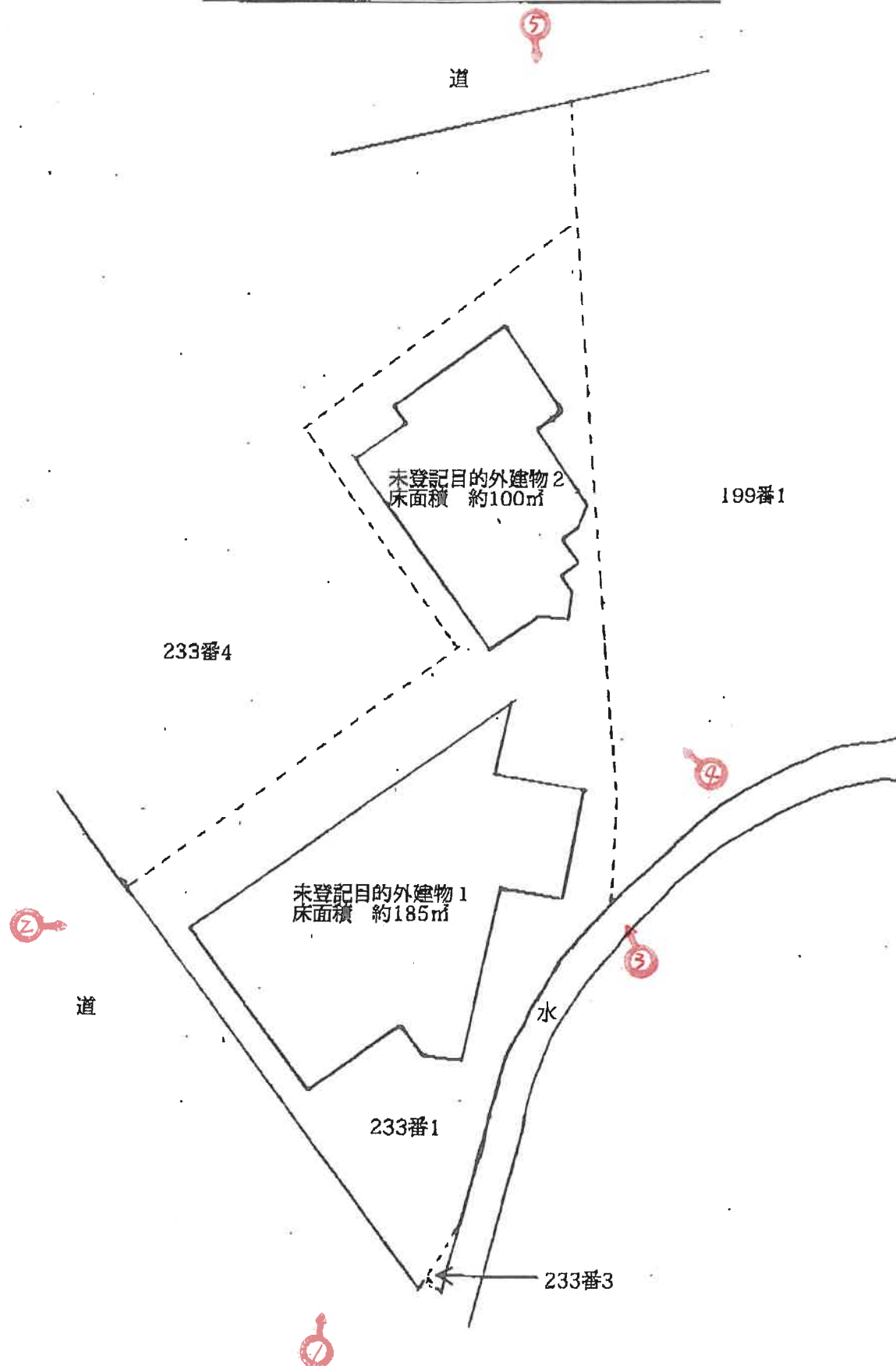
昭和 55 年 12 月 20 日作製

858019

4面127

縮尺 1/M 500

地形及び建物配置図



※本図面は概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

(←○は写真撮影位置および方向)

(15枚目)

未登記目的外建物1



写真 ①

物件1の土地



写真 ②

未登記目的外建物1

物件1の土地

車庫(工作物)

未登記目的外建物1



写真 ③

地番199番1の土地上の建物

地番199番1の土地

未登記目的外建物1

未登記目的外建物2



写真 ④

地番199番1の土地上の建物

地番199番1の土地

地番199番1の土地上の建物

未登記目的外建物2

写真 ⑤

地番233番4の土地上の建物



地番233番4の土地

地番199番1の土地

令和 8 年 (ヌ) 第 8 号
令和 8 年 4 月 7 日 現地調査
令和 8 年 4 月 24 日 評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大谷 良太

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,130,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金1,960,000円
物件2	金170,000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。

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 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	不明 不明 不明 不明
	特 記 事 項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R線 宝殿駅の北方 約5.4 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、農家住宅が混在する住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 534.27 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北西側 約6m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	未登記目的外建物1・2の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 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	・ 物件2（地番199番2）の土地の所在、利用状況は判然とせず、土地の存否は不明である。 ・ 未登記目的外建物が存する。（概要は特記事項に記載している） ・ 亡Aが本土地上に、目的外建物を所有し占有している。 占有範囲：全部 占有者：亡A 占有状況：敷地 占有権原：使用借 ・ Bが本土地の西端駐車場部分を駐車場として使用し占有している。 占有範囲：西端駐車場部分 占有者：B 占有状況：駐車場 占有権原：使用借 ・ 市街化調整区域のため各種の制限がある。再建築及び継続使用にあたっては担当行政庁と調整を要する。 ・ 南西側は水路である。 ・ ハザードマップによると、浸水実績がある。 詳しくは現況調査報告書に記載されている。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1・2	15,900	0.63	534.27	0.90	4,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （加古川-20）

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/㎡)
 $15,300 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/96 \div 15,900$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：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
 $100/99 \times 100/100 \times 100/97 \times 100/100 \div 100/96$

イ 個別格差：形状、物件2の存否不明、境界不分明等 (0.63)

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 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格 (円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1・2	4,820,000	0.90	0.70	0.70	2,130,000
内訳（公簿面積比で按分）					
1					(1,960,000)
2					(170,000)
一 括 価 格 (合 計)					2,130,000

イ 底地割合：敷地占有利益付建物の存する土地

ウ 市場性修正：未登記目的外建物の存在、市街化調整区域に存する土地、浸水実績、物件2の土地の存否不明、境界不分明等

エ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 特記事項

未登記目的外建物1の概要

所在：加古川市志方町西中字竹ノ下233番地1

家屋番号：ない（未登記）

種類：店舗

構造：木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建

床面積：約185m²

所有者：亡A

建築時期：昭和39年頃

建築者：不明

未登記目的外建物2の概要

所在：加古川市志方町西中字竹ノ下233番地1

家屋番号：ない（未登記）

種類：居宅

構造：木造瓦葺平家建

床面積：約100m²

所有者：亡A

建築時期：昭和42年頃

建築者：不明

第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (加古川-20)
所 在 : 兵庫県加古川市志方町細工所字中ノ垣内446番1
価 格 : 15,300円/㎡
位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離6.6km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 226㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側幅員5m市道に接面、背面道
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 : 中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 4,876,344円
物件2 : 412,929円

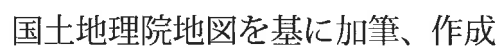
第8 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 地形及び建物配置図
- 5 現況写真

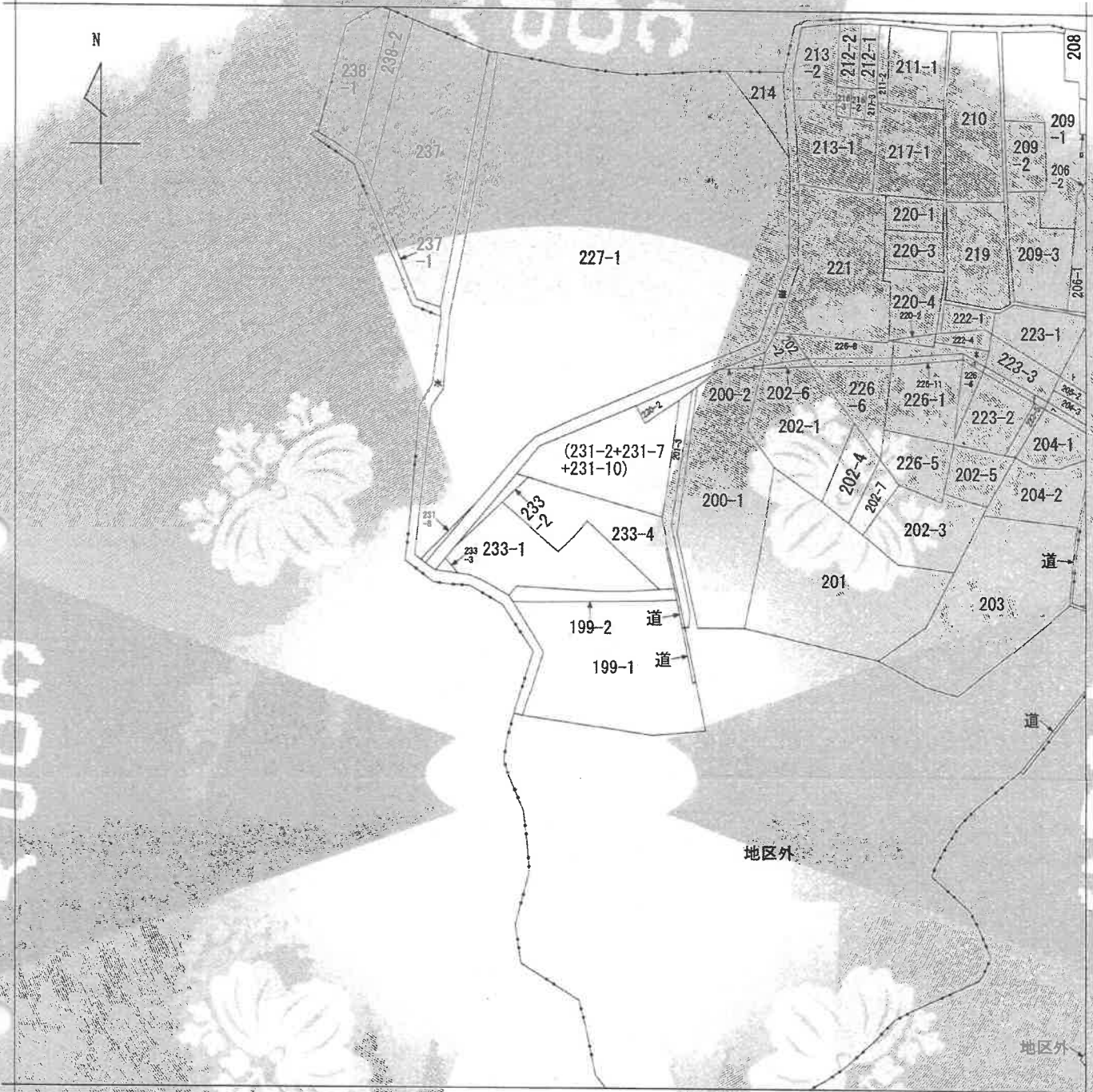
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市志方町西中字竹ノ下 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 2 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市志方町西中字竹ノ下 |
| | 地 番 | 1 9 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 7 1 平方メートル |



イ 200-4
ロ 207
ハ 226-12
ニ 226-13
ホ 226-7
ヘ 204-4
ト 205-1
チ 223-4



(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。



請求部	所在	加古川市志方町西中字竹ノ下				地番	233番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局加古川支局管轄)

令和6年3月11日

神戸地方方法務局

請求番号：27-1

登記官

登記年月日：昭和42年8月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局加古川支局管轄)
令和6年3月11日 神戸地方方法務局

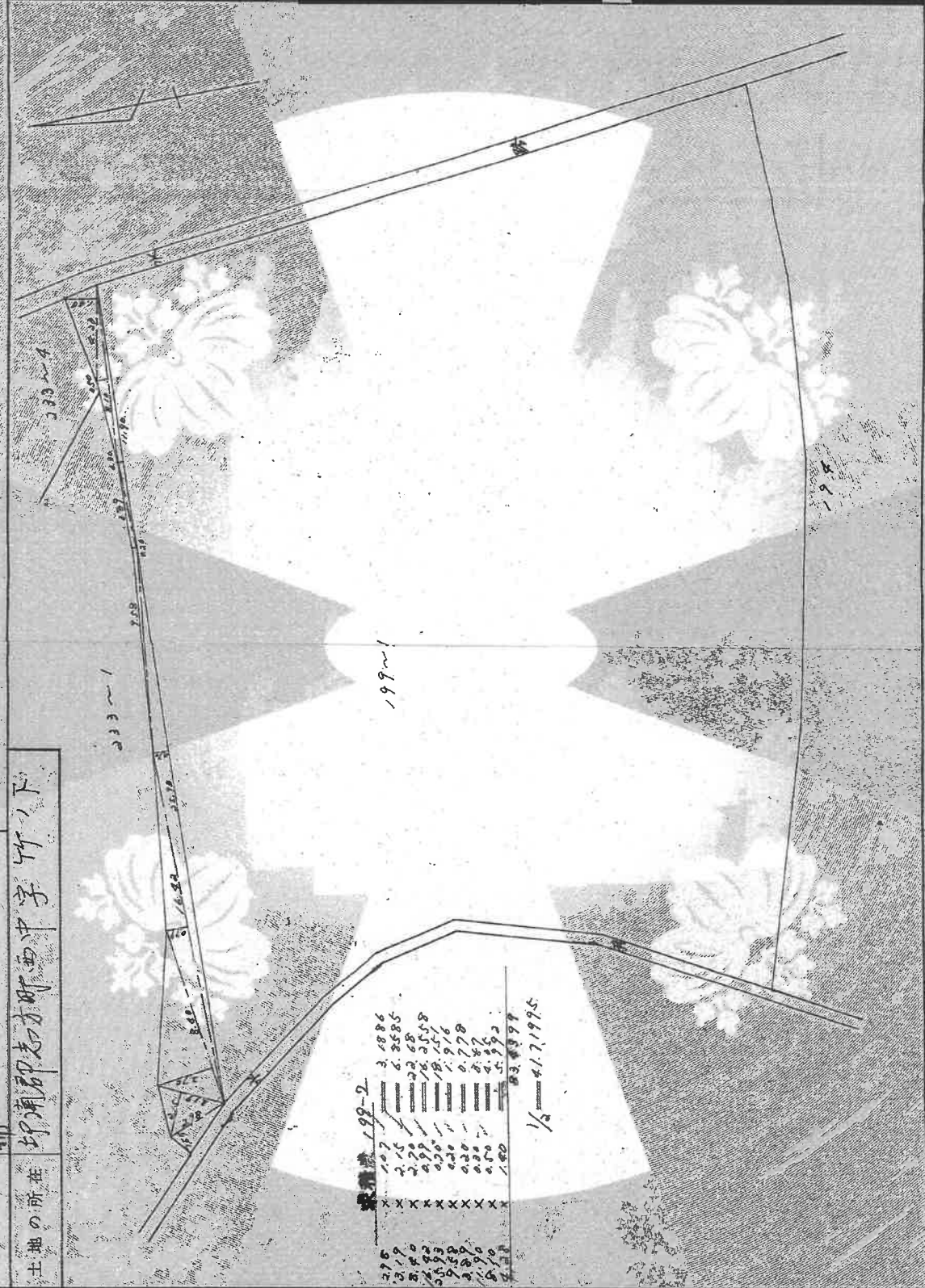
土地積測量図

地番 前199
199-1
土地の所在 兵庫県加古川市西中文字4丁1下

昭和42年8月12日
製作年月日

製作者

申請人



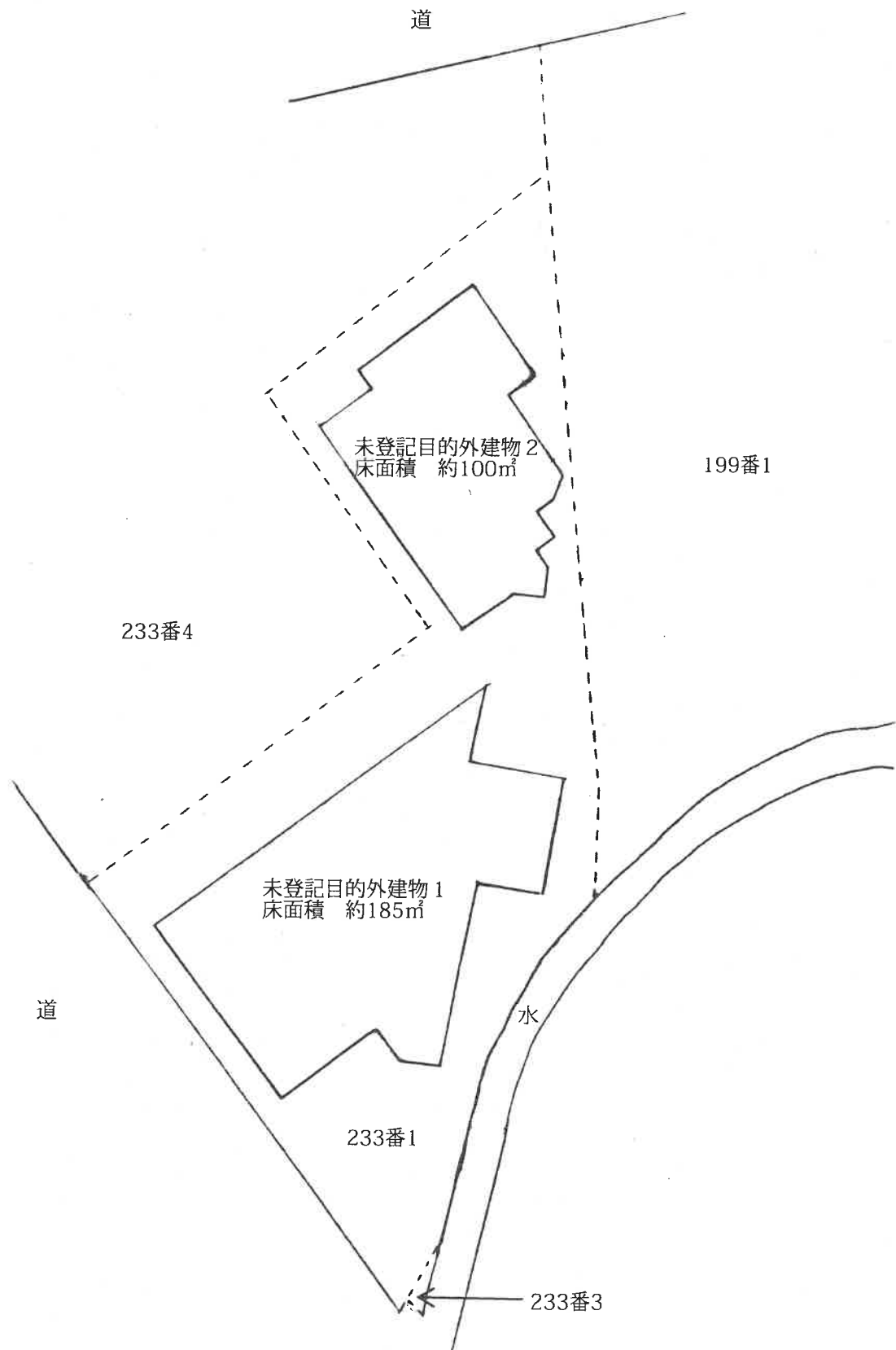
面積計算 199-2

276	107	3,0886
319	215	6,3585
240	228	22,558
282	238	16,3558
283	250	18,251
288	251	19,16
290	258	0,778
298	260	0,827
310	268	4,192
411	280	5,192
	190	83,4399
		1/2=41,71995

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)
467153

縮尺 1/200 1/200

地形及び建物配置図



※本図面は概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について
正確性を担保しているものではない。





