

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 2 8 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 2 0 日から 令和 8 年 8 月 2 7 日まで
開札期日	日 時 場 所
売却決定 期日	日 時 場 所
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 7 月 2 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

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	5, 590, 000 4, 472, 000	一括	1, 118, 000	67, 044	15, 865
1	1, 120, 000				
2	4, 470, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市尾上町養田字養田開拓 | |
| | 地 番 | 1 4 2 1 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 4 . 9 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古川市尾上町養田字養田開拓 1 4 2 1 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 1 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 7 . 2 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 2 . 2 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 25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 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市尾上町養田字養田開拓 | |
| | 地 番 | 1 4 2 1 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 4 . 9 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古川市尾上町養田字養田開拓 1 4 2 1 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 1 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 7 . 2 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 2 . 2 3 平方メートル |



令和8年(ケ)第1号
令和8年2月24日受理
令和8年3月**16**日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(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 加古川市尾上町養田字養田開拓
地 番 1 4 2 1 番 7
地 目 宅地
地 積 1 1 4 . 9 1 平方メートル
- 2 所 在 加古川市尾上町養田字養田開拓 1 4 2 1 番地 7
家屋 番号 1 4 2 1 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル

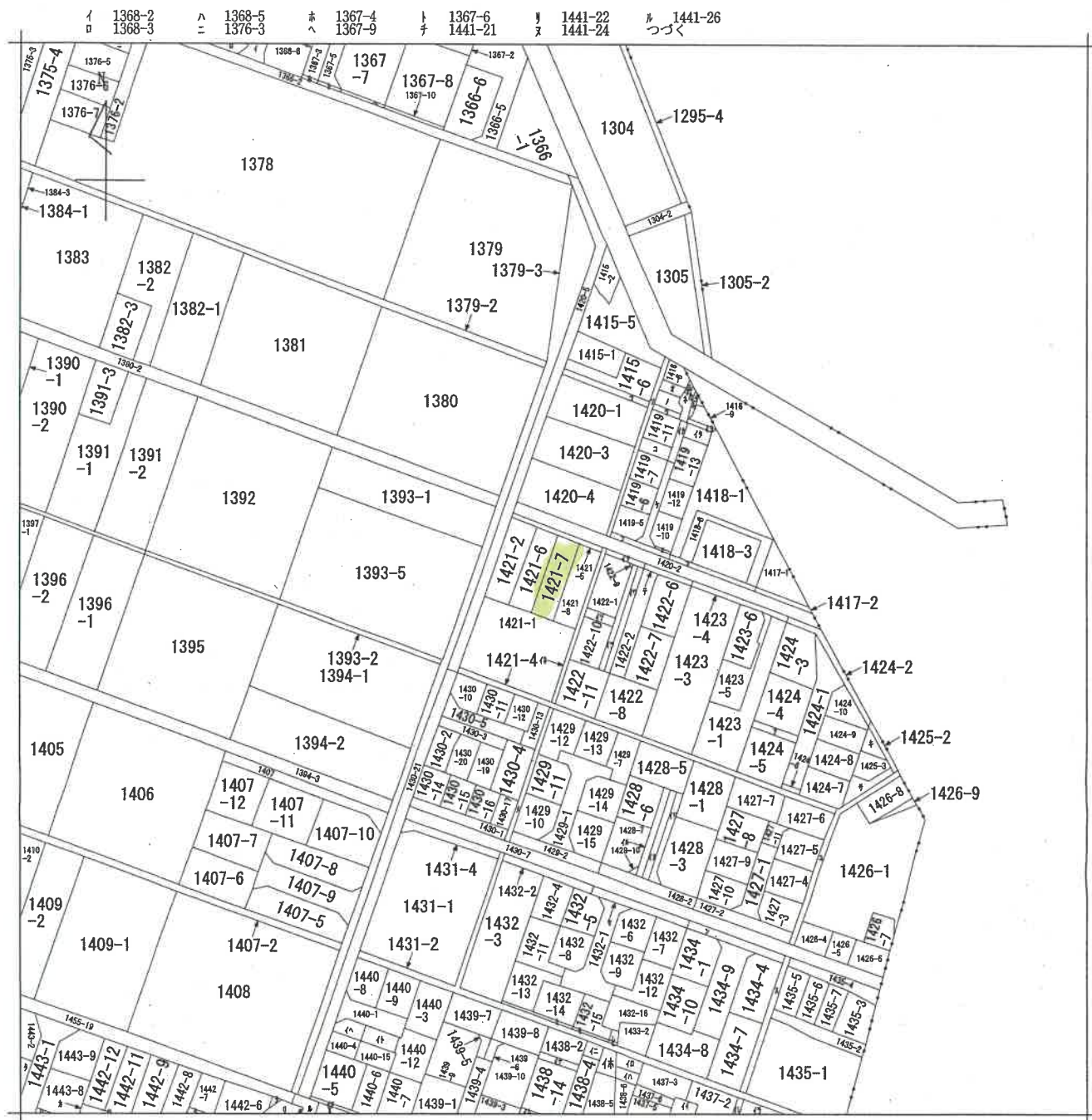
執行官の意見

- 1 本件土地の形状等は、現地調査の結果から、2枚目記載のとおりと認められる。
土地の周辺には一部境界標識と思われる金属標が確認できた。
- 2 本件建物の占有状況等は、立入調査の結果、債務者兼所有者の氏が表示された表札があったことや債務者兼所有者宛の郵便物が確認できた状況などから2枚目記載のとおりと認め、若干の動産を残置した状態の空き家と認めた。
なお、表札には第三者の氏も併記されていたが、上記のとおり空き家であり、表札以外に第三者の占有を窺わせる状況は確認できなかったので債務者兼所有者のみの占有と判断した。
- 3 建物の状態は、建物外壁に亀裂があったこと、コーキングが劣化していたことが挙げられ、その他、経年程度の劣化があるものと思われる。

(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
令和8年2月24日（火） 13:37 ～ 14:00	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日 通知書投函
令和8年2月26日（木） 9:39 ～ 9:54	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
令和8年3月12日（木） 13:15 ～ 14:05	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
～		
～		
～		
～		
～		
(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8年3月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち 入った。 ☐ 令和年月日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



地番
区域見出
尾上町養田

請求部	所在	加古川市尾上町養田字養田開拓				地番	1421番7			
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

請求番号：3-1
(1/2)

公用

ヲ 1442-13
ワ 1442-14
カ 1442-3
コ 1442-5
タ 1443-3
レ 1443-7
ソ 1415-3
ツ 1415-4
ネ 1416-1
ナ 1416-11
ラ 1416-12
ム 1416-2
ウ 1416-3
ノ 1416-4
オ 1416-5
ク 1416-7
ヤ 1416-8
マ 1418-5
ゲ 1419-1
フ 1419-2
コ 1419-8
エ 1419-9
テ 1422-5
ア 1424-11
サ 1425-1
キ 1425-4
ユ 1426-3
メ 1430-6
ミ 1432-10
シ 1432-17
ヒ 1432-18
モ 1432-19
セ 1433-3
ス 1434-2
ン 1434-3
イ 1437-4
ロ 1438-10
ハ 1438-12
仁 1438-8
保 1438-9
ハ 1440-10
小 1440-11
付 1440-2
付 1428-4
奴 1428-8
佛 1428-9
行 1422-3
行 1422-13
効 1419-4
伯 1416-10
伊 1419-3
ル 1436-6
ウ 1422-14
ウ 1422-12
妹 1421-3
付 1438-1
行 1436-1
仏 1438-15

本図面はA 3 版をA 4 版
に縮小したものである

土地の所在
加古川市尾上町養田字養田開拓

求積表

地 區	① 421-2	Y	Y ₁ + ...	Y ₂ + ...	Y ₃ + ...	Y ₄ + ...	Y ₅ + ...
P217	139116.4085	44334.6947	5.8642	-137272.07675			
P218	139117.3942	44334.3374	5.4202	-75404.10042			
P275	139131.4954	44314.1149	9.8642	137250.493308			
P285	139133.5027	44336.4732	5.4202	7541.31.411334			
				265.733955			
合 計				132.86657750			
面 積				132.86			

地 區	② 1421-5	③ 1	④ 2	⑤ 3	⑥ 4	⑦ 5	⑧ 6	⑨ 7	⑩ 8	⑪ 9	⑫ 10	⑬ 11	⑭ 12	⑮ 13	⑯ 14	⑰ 15	⑱ 16	⑲ 17	⑳ 18	㉑ 19	㉒ 20	㉓ 21	㉔ 22	㉕ 23	㉖ 24	㉗ 25	㉘ 26	㉙ 27	㉚ 28	㉛ 29	㉜ 30	㉝ 31	㉞ 32	㉟ 33	㊱ 34	㊲ 35	㊳ 36	㊴ 37	㊵ 38	㊶ 39	㊷ 40	㊸ 41	㊹ 42	㊺ 43	㊻ 44	㊼ 45	㊽ 46	㊾ 47	㊿ 48	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
地 區	② 1421-5	③ 1	④ 2	⑤ 3	⑥ 4	⑦ 5	⑧ 6	⑨ 7	⑩ 8	⑪ 9	⑫ 10	⑬ 11	⑭ 12	⑮ 13	⑯ 14	⑰ 15	⑱ 16	⑲ 17	⑳ 18	㉑ 19	㉒ 20	㉓ 21	㉔ 22	㉕ 23	㉖ 24	㉗ 25	㉘ 26	㉙ 27	㉚ 28	㉛ 29	㉜ 30	㉝ 31	㉞ 32	㉟ 33	㊱ 34	㊲ 35	㊳ 36	㊴ 37	㊵ 38	㊶ 39	㊷ 40	㊸ 41	㊹ 42	㊺ 43	㊻ 44	㊼ 45	㊽ 46	㊾ 47	㊿ 48	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
地 區	② 1421-5	③ 1	④ 2	⑤ 3	⑥ 4	⑦ 5	⑧ 6	⑨ 7	⑩ 8	⑪ 9	⑫ 10	⑬ 11	⑭ 12	⑮ 13	⑯ 14	⑰ 15	⑱ 16	⑲ 17	⑳ 18	㉑ 19	㉒ 20	㉓ 21	㉔ 22	㉕ 23	㉖ 24	㉗ 25	㉘ 26	㉙ 27	㉚ 28	㉛ 29	㉜ 30	㉝ 31	㉞ 32	㉟ 33	㊱ 34	㊲ 35	㊳ 36	㊴ 37	㊵ 38	㊶ 39	㊷ 40	㊸ 41	㊹ 42	㊺ 43	㊻ 44	㊼ 45	㊽ 46	㊾ 47	㊿ 48	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
地 區	② 1421-5	③ 1	④ 2	⑤ 3	⑥ 4	⑦ 5	⑧ 6	⑨ 7	⑩ 8	⑪ 9	⑫ 10	⑬ 11	⑭ 12	⑮ 13	⑯ 14	⑰ 15	⑱ 16	⑲ 17	⑳ 18	㉑ 19	㉒ 20	㉓ 21	㉔ 22	㉕ 23	㉖ 24	㉗ 25	㉘ 26	㉙ 27	㉚ 28	㉛ 29	㉜ 30	㉝ 31	㉞ 32	㉟ 33	㊱ 34	㊲ 35	㊳ 36	㊴ 37	㊵ 38	㊶ 39	㊷ 40	㊸ 41	㊹ 42	㊺ 43	㊻ 44	㊼ 45	㊽ 46	㊾ 47	㊿ 48	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
地 區	② 1421-5	③ 1	④ 2	⑤ 3	⑥ 4	⑦ 5	⑧ 6	⑨ 7	⑩ 8	⑪ 9	⑫ 10	⑬ 11	⑭ 12	⑮ 13	⑯ 14	⑰ 15	⑱ 16	⑲ 17	⑳ 18	㉑ 19	㉒ 20	㉓ 21	㉔ 22	㉕ 23	㉖ 24	㉗ 25	㉘ 26	㉙ 27	㉚ 28	㉛ 29	㉜ 30	㉝ 31	㉞ 32	㉟ 33	㊱ 34	㊲ 35	㊳ 36	㊴ 37	㊵ 38	㊶ 39	㊷ 40	㊸ 41	㊹ 42	㊺ 43	㊻ 44	㊼ 45	㊽ 46	㊾ 47	㊿ 48	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
地 區	② 1421-5	③ 1	④ 2	⑤ 3	⑥ 4	⑦ 5	⑧ 6	⑨ 7	⑩ 8	⑪ 9	⑫ 10	⑬ 11	⑭ 12	⑮ 13	⑯ 14	⑰ 15	⑱ 16	⑲ 17	⑳ 18	㉑ 19	㉒ 20	㉓ 21	㉔ 22	㉕ 23	㉖ 24	㉗ 25	㉘ 26	㉙ 27	㉚ 28	㉛ 29	㉜ 30	㉝ 31	㉞ 32	㉟ 33	㊱ 34	㊲ 35	㊳ 36	㊴ 37	㊵ 38	㊶ 39	㊷ 40	㊸ 41	㊹ 42	㊺ 43	㊻ 44	㊼ 45	㊽ 46	㊾ 47	㊿ 48	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
地 區	② 1421-5	③ 1	④ 2	⑤ 3	⑥ 4	⑦ 5	⑧ 6	⑨ 7	⑩ 8	⑪ 9	⑫ 10	⑬ 11	⑭ 12	⑮ 13	⑯ 14	⑰ 15	⑱ 16	⑲ 17	⑳ 18	㉑ 19	㉒ 20	㉓ 21	㉔ 22	㉕ 23	㉖ 24	㉗ 25	㉘ 26	㉙ 27	㉚ 28	㉛ 29	㉜ 30	㉝ 31	㉞ 32	㉟ 33	㊱ 34	㊲ 35	㊳ 36	㊴ 37	㊵ 38	㊶ 39	㊷ 40	㊸ 41	㊹ 42	㊺ 43	㊻ 44	㊼ 45	㊽ 46	㊾ 47	㊿ 48	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
地 區	② 1421-5	③ 1	④ 2	⑤ 3	⑥ 4	⑦ 5	⑧ 6	⑨ 7	⑩ 8	⑪ 9	⑫ 10	⑬ 11	⑭ 12	⑮ 13	⑯ 14	⑰ 15	⑱ 16	⑲ 17	⑳ 18	㉑ 19	㉒ 20	㉓ 21	㉔ 22	㉕ 23	㉖ 24	㉗ 25	㉘ 26	㉙ 27	㉚ 28	㉛ 29	㉜ 30	㉝ 31	㉞ 32	㉟ 33	㊱ 34	㊲ 35	㊳ 36	㊴ 37	㊵ 38	㊶ 39	㊷ 40	㊸ 41	㊹ 42	㊺ 43	㊻ 44	㊼ 45	㊽ 46	㊾ 47	㊿ 48	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
地 區	② 1421-5	③ 1	④ 2	⑤ 3	⑥ 4	⑦ 5	⑧ 6	⑨ 7	⑩ 8	⑪ 9	⑫ 10	⑬ 11	⑭ 12	⑮ 13	⑯ 14	⑰ 15	⑱ 16	⑲ 17	⑳ 18	㉑ 19	㉒ 20	㉓ 21	㉔ 22	㉕ 23	㉖ 24	㉗ 25	㉘ 26	㉙ 27	㉚ 28	㉛ 29	㉜ 30	㉝ 31	㉞ 32	㉟ 33	㊱ 34	㊲ 35	㊳ 36	㊴ 37	㊵ 38	㊶ 39	㊷ 40	㊸ 41	㊹ 42	㊺ 43	㊻ 44	㊼ 45	㊽ 46	㊾ 47	㊿ 48	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
地 區	② 1421-5	③ 1	④ 2	⑤ 3	⑥ 4	⑦ 5	⑧ 6	⑨ 7	⑩ 8	⑪ 9	⑫ 10	⑬ 11	⑭ 12	⑮ 13	⑯ 14	⑰ 15	⑱ 16	⑲ 17	⑳ 18	㉑ 19	㉒ 20	㉓ 21	㉔ 22	㉕ 23	㉖ 24	㉗ 25	㉘ 26	㉙ 27	㉚ 28	㉛ 29	㉜ 30	㉝ 31	㉞ 32	㉟ 33	㊱ 34	㊲ 35	㊳ 36	㊴ 37	㊵ 38	㊶ 39	㊷ 40	㊸ 41	㊹ 42	㊺ 43	㊻ 44	㊼ 45	㊽ 46	㊾ 47	㊿ 48	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
地 區	② 1421-5	③ 1	④ 2	⑤ 3	⑥ 4	⑦ 5	⑧ 6	⑨ 7	⑩ 8	⑪ 9	⑫ 10	⑬ 11	⑭ 12	⑮ 13	⑯ 14	⑰ 15	⑱ 16	⑲ 17	⑳ 18																																																																																																																																		

[illegible][illegible]

總合計面額	479,516,0150 m 2
-------	------------------

使用した街区基準点

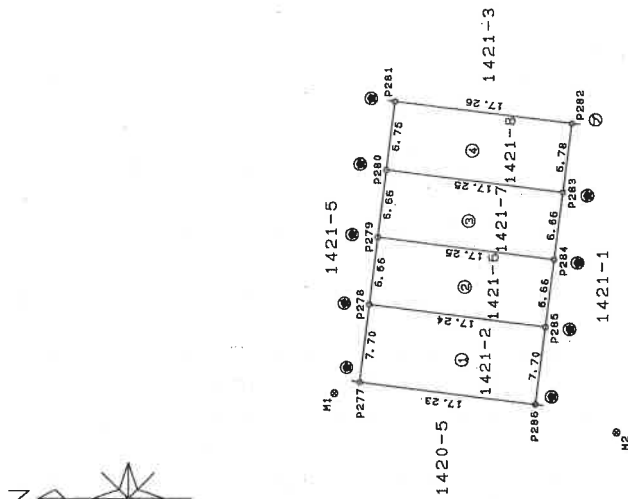
地番	面積	点名	X座標	Y座標
① 121-2	132.86697750 ■ 2	2010A	-139039.716	44348.762
② 121-5	114.87919550 ■ 2	20459	-139264.633	44315.388

地番	面積
① 1421-2	132.86697750 ㎡
② 1421-5	114.87915950 ㎡
③ 1421-7	114.91835550 ㎡
④ 1421-8	116.85231900 ㎡

作者

人壽

縮尺 500



引取点	名 称	X座標	Y座標
M1	下ノマツホルノ中	-139113.980	44337.666
M2	下ノマツホルノ中	-139141.335	44333.848

引航点	换界点	距 离
M1	P286	19.559
M1	P277	2.637
M1	P281	29.196
M2	P286	8.260
M2	P277	25.392
M2	P281	38.810

	銅	境界点	種類	境界標の種類
	金		属	金
	金		属	金
	コンクリート杭			杭
	プラスチック杭			杭
	ベンキョクミ			み
	アロクミ			魚

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

登記年月日：平成22年6月21日

各階平面図

1421番7

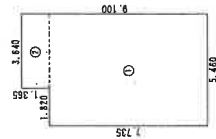
建物図面

家屋番号

加古川市尾上町養田字養田開拓1421番地7

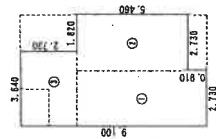
建物の所在

1階

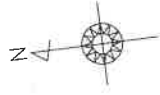


求積表	
①	5.460 × 7.735 = 42.233100
②	3.640 × 1.365 = 4.968600
合計 47.201700	
床面積 47.20 m ²	

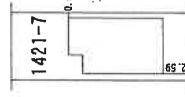
2階



求積表	
①	2.730 × 6.370 = 17.390100
②	2.730 × 5.460 = 14.905800
③	3.640 × 2.730 = 9.937200
合計 42.233100	
床面積 42.23 m ²	



1421-5



1421-6

1421-8

1421-1

製作者

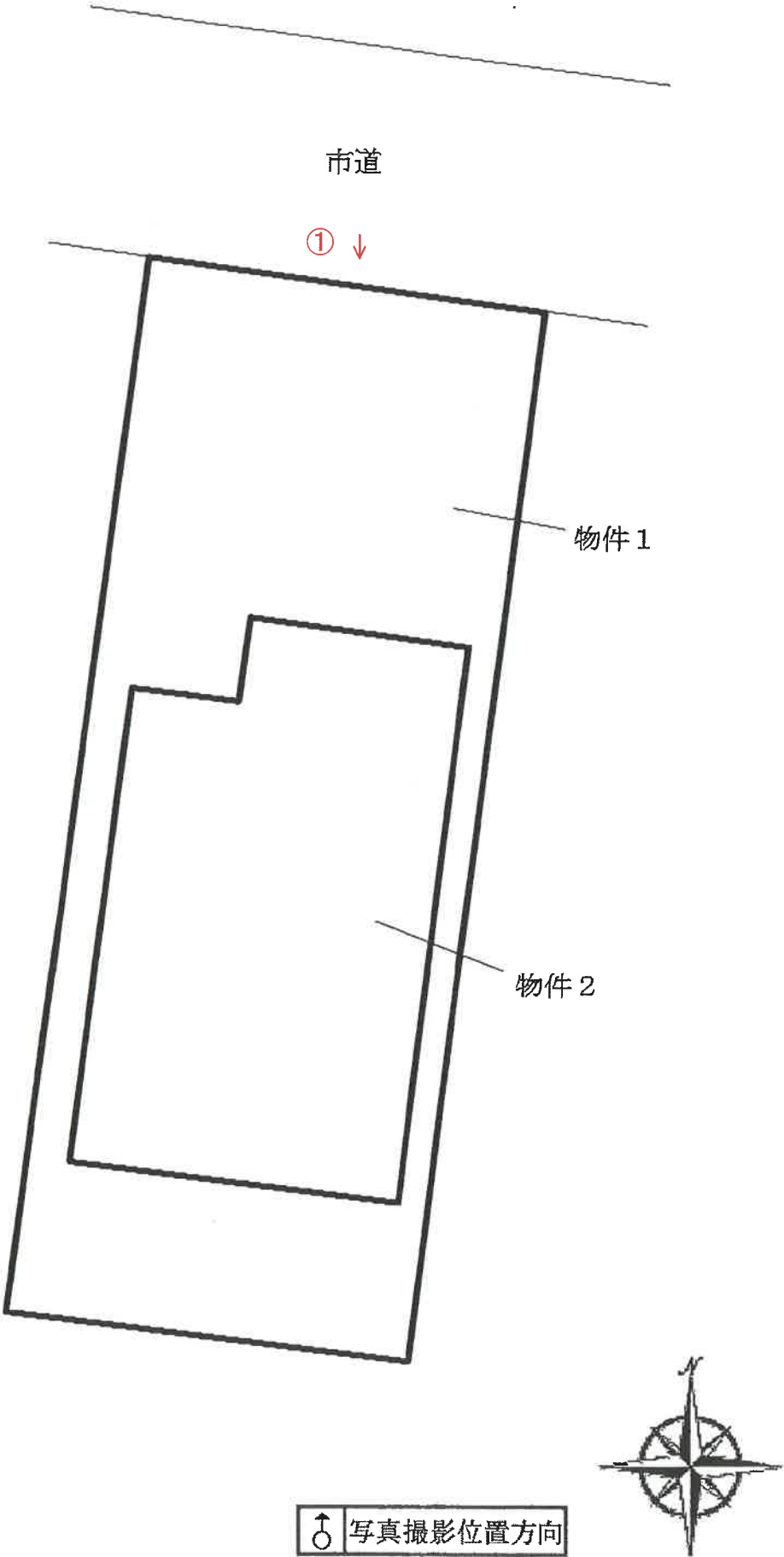
申請人

縮尺 250

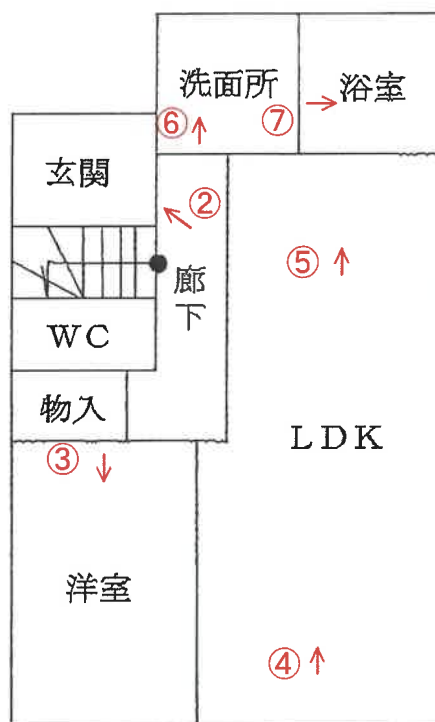
縮尺 500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

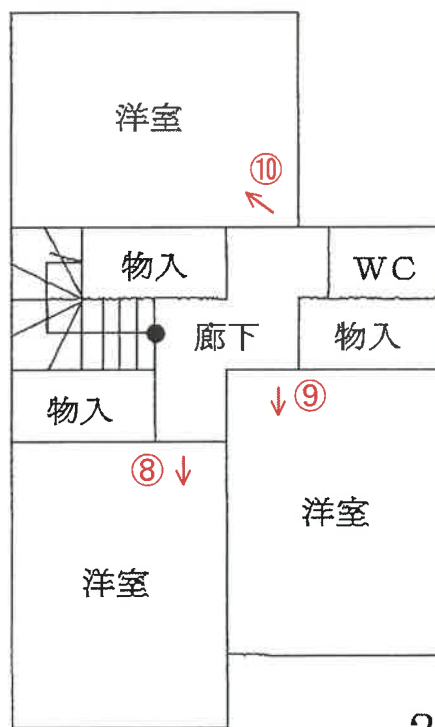
土地建物位置関係図



間 取 図



1 階



2 階

↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

No. _____

No. _____

令和 8 年 (ケ) 第 1 号
令和 8 年 3 月 12 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 10 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5,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,120,000円
物件2(建物)	金4,470,000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 尾上の松駅の南西方 約700m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	周辺に工場等も見られる中小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種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし(法22条指定有) 第4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 114.91 m ² の 長方形の画地	
接面道路の状況	北側 約4.3m市道 ※同道路は建築基準法上の道路ではないと判定されている。	
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 (閉栓中) 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	・接面道路は建築基準法上の道路ではないため、再建築等に当たっては、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を受けなければならない。許可の要件の一つとして建築物の用途は専用住宅、農業用倉庫に限るとしている。 ・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)：浸水深5.0～10.0m、高潮浸水想定区域：浸水深3.0～5.0mの範囲内に存する。	

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22年3月4日 新築 経過年数 16 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレートぶき 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 : - 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。 ・建物の外壁に亀裂が生じていたり、コーキングが劣化している箇所が見られた。

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	43,100	0.80	114.91	0.90	3,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-19）

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/㎡)
 $61,700 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/143 \div 43,100$

◇ 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：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
 $100/104 \times 100/98 \times 100/140 \times 100/100 \div 100/143$

イ 個別格差：方位、建築基準法上の道路に接道していないこと等（0.80）

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	89.43	0.33	5,310,000

ウ 現価率

経過年数 16年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 26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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.33$

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	3,570,000	0.50	法定地上権	1,790,000

(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	3,570,000	-1,790,000		0.90	0.70	1,120,000
2	5,310,000	+1,790,000	1.00	0.90	0.70	4,470,000
一 括 価 格 (合 計)						5,590,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 再建築等に当たって建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を要すること等による市場性減退を考慮（▲10％）

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-19)

所 在 : 加古川市尾上町長田字尾上林5 1 8 番 4 2

価 格 : 61,700円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「尾上の松」駅より道路距離950m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 201㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員6m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,998,346円

物件2 : 4,289,161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 建物間取図

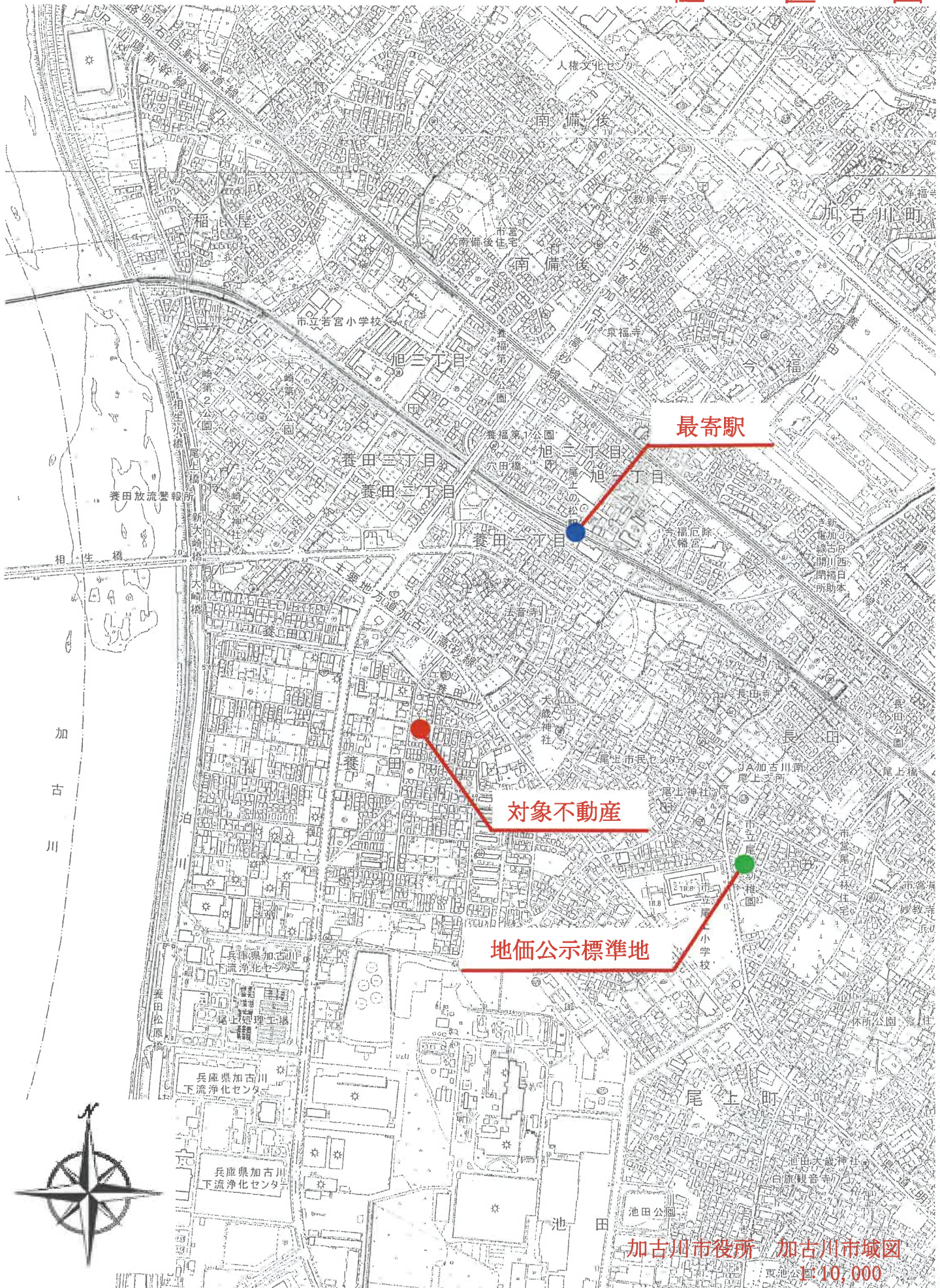
6 現況写真

以 上

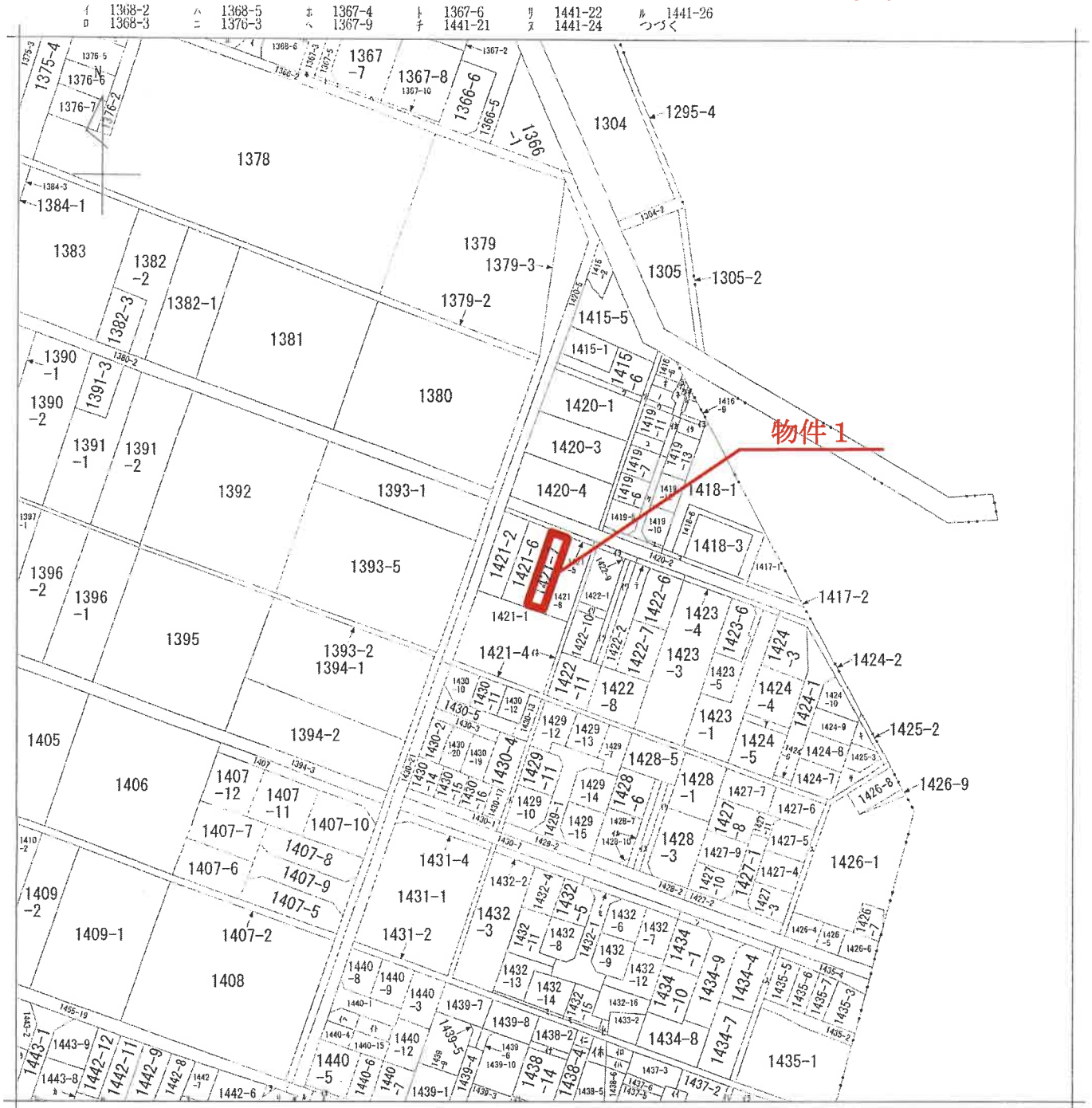
物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------------|-----------|--------|
| 1 | 所 在 | 加古川市尾上町養田字養田開拓 | | |
| | 地 番 | 1 4 2 1 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 4 . 9 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市尾上町養田字養田開拓 1 4 2 1 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 1 番 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 7 . 2 0 | 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 2 . 2 3 | 平方メートル |

位置図



加古川市役所 加古川市域図
1:10,000



(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簡略を記載した図面です。



請求部	所在	加古川市尾上町養田字養田開拓				地番	1421番7			
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。

A 3 版を A 4 版に縮小

令和8年3月13日
神戸地方支局加古川支局

請求番号：15-1
(1/2)

登記官



ヲ 1442-13
 ワ 1442-14
 カ 1442-3
 ヨ 1442-5
 タ 1443-3
 レ 1443-7
 ソ 1415-3
 ツ 1415-4
 ネ 1416-1
 ナ 1416-11
 ラ 1416-12
 ル 1416-2
 ウ 1416-3
 フ 1416-4
 オ 1416-5
 ク 1416-7
 ヤ 1416-8
 マ 1418-5
 ケ 1419-1
 フ 1419-2
 コ 1419-8
 エ 1419-9
 テ 1422-5
 ア 1424-11
 セ 1425-1
 キ 1425-4
 コ 1426-3
 メ 1430-6
 ミ 1432-10
 シ 1432-17
 ヒ 1432-18
 モ 1432-19
 セ 1433-3
 ス 1434-2
 ソ 1434-3
 イ 1437-4
 ロ 1438-10
 ハ 1438-12
 ニ 1438-8
 ホ 1438-9
 ヘ 1440-10
 ト 1440-11
 ケ 1440-2
 伊 1428-4
 伊 1428-8
 伊 1428-9
 伊 1422-3
 伊 1422-13
 伊 1419-4
 伊 1416-10
 伊 1419-3
 伊 1436-6
 伊 1422-14
 伊 1422-12
 伊 1421-3
 伊 1438-1
 伊 1436-1
 伊 1438-15

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3月13日 神戸地方方法務局加古川支局 登記官

土地積測量図

地番 1421-2, 1421-6
1421-8

土地の所在 加古川市尾上町養田寺養田開拓

求積数 (世界測地系)

地番	① 1421-2	② 1421-6	③ 1421-7	④ 1421-8
M1	-139116.4085	44338.6547	44350.5479	44350.5479
P277	-139117.3942	44346.3374	44352.9427	44352.9427
P778	-139117.3942	44346.3374	44352.9427	44352.9427
P285	-139134.4564	44344.1149	44350.5479	44350.5479
P286	-139133.5027	44336.4732	44357.9194	44357.9194
合計		132.669750	114.8715550	114.8715550
合計面積		132.66	114.87	114.87
単位		㎡	㎡	㎡

地番	① 1421-2	② 1421-6	③ 1421-7	④ 1421-8
M1	-139116.4085	44338.6547	44350.5479	44350.5479
P277	-139117.3942	44346.3374	44352.9427	44352.9427
P778	-139117.3942	44346.3374	44352.9427	44352.9427
P285	-139134.4564	44344.1149	44350.5479	44350.5479
P286	-139133.5027	44336.4732	44357.9194	44357.9194
合計		132.669750	114.8715550	114.8715550
合計面積		132.66	114.87	114.87
単位		㎡	㎡	㎡

地番	① 1421-2	② 1421-6	③ 1421-7	④ 1421-8
M1	-139116.4085	44338.6547	44350.5479	44350.5479
P277	-139117.3942	44346.3374	44352.9427	44352.9427
P778	-139117.3942	44346.3374	44352.9427	44352.9427
P285	-139134.4564	44344.1149	44350.5479	44350.5479
P286	-139133.5027	44336.4732	44357.9194	44357.9194
合計		132.669750	114.8715550	114.8715550
合計面積		132.66	114.87	114.87
単位		㎡	㎡	㎡

地番	① 1421-2	② 1421-6	③ 1421-7	④ 1421-8
M1	-139116.4085	44338.6547	44350.5479	44350.5479
P277	-139117.3942	44346.3374	44352.9427	44352.9427
P778	-139117.3942	44346.3374	44352.9427	44352.9427
P285	-139134.4564	44344.1149	44350.5479	44350.5479
P286	-139133.5027	44336.4732	44357.9194	44357.9194
合計		132.669750	114.8715550	114.8715550
合計面積		132.66	114.87	114.87
単位		㎡	㎡	㎡

地番 479.51660150 ㎡

使用した街区基準点

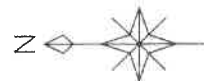
地番	① 1421-2	② 1421-6	③ 1421-7	④ 1421-8
M1	-139116.4085	44338.6547	44350.5479	44350.5479
P277	-139117.3942	44346.3374	44352.9427	44352.9427
P778	-139117.3942	44346.3374	44352.9427	44352.9427
P285	-139134.4564	44344.1149	44350.5479	44350.5479
P286	-139133.5027	44336.4732	44357.9194	44357.9194
合計		132.669750	114.8715550	114.8715550
合計面積		132.66	114.87	114.87
単位		㎡	㎡	㎡

作成者

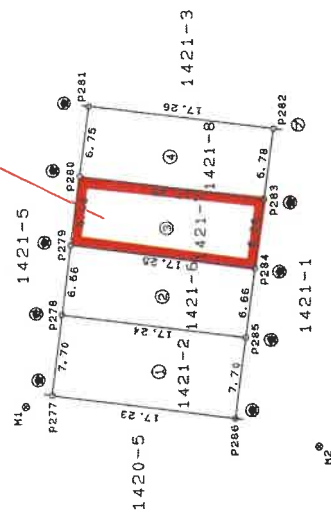
(平成21年10月17日作成)

申請人

縮尺 1/500



物件 1



点	名称	X座標	Y座標
M1	下町マール中0	-139113.980	44337.666
M2	下町マール中0	-139141.335	44333.648

境界点	境界点	距離
M1	P286	19.559
M1	P277	2.637
M1	P281	29.196
M2	P286	8.260
M2	P277	25.392
M2	P281	38.810

境界点	境界線の種類
①	金属板
②	金属板
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	ベンキ列み
⑥	ブロック角

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 神戸地方方法務局加古川支局

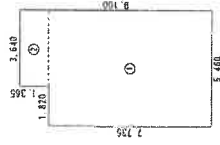
登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 1421番7

建物の所在 加古川市尾上町養田字養田開拓1421番地7

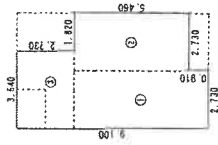
1階



求積表

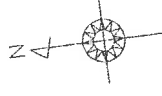
①	5.460 × 7.735	==42.233100
②	3.640 × 1.365	== 4.968600
合計	47.201700	
床面積	47.20	m ²

2階

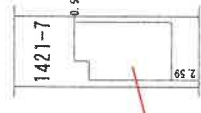


求積表

①	2.730 × 6.370	==17.390100
②	2.730 × 5.460	==14.905800
③	3.640 × 2.730	== 9.937200
合計	42.233100	
床面積	42.23	m ²



1421-5



1421-6

1421-8

1421-1

物件2

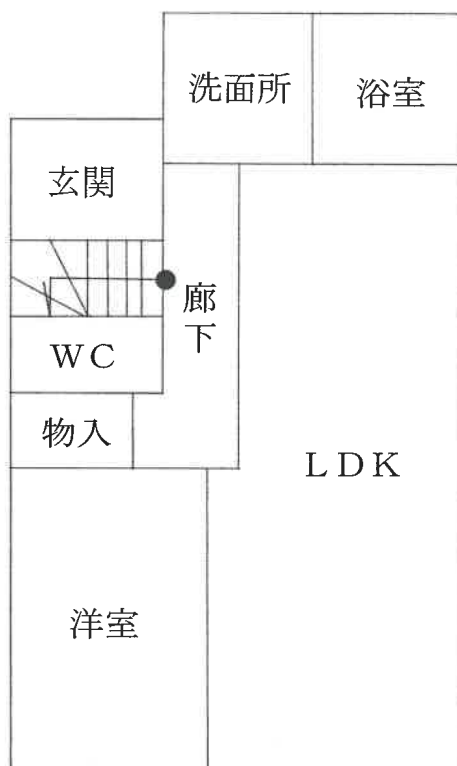
作製者

縮尺 250

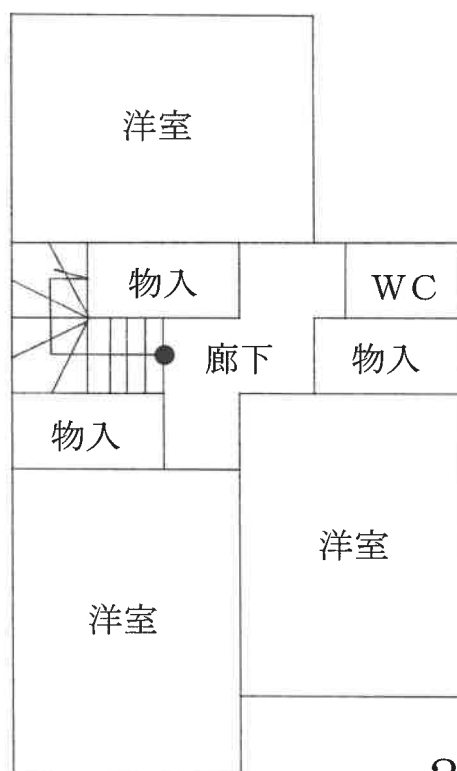
申請人

縮尺

500



1 階



2 階

現況写真



現況写真

