

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 10 月 20 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 10 月 20 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	2,930,000 2,344,000	一括	586,000	29,602	0
1	1,330,000				
2	1,600,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 加古川市東神吉町出河原字村前

地 番 396番1

地 目 宅地

地 積 432.95平方メートル

2 所 在 加古川市東神吉町出河原字村前396番地

家屋 番号 100番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 44.62平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約155平方メートル
2階 約14平方メートル

主である建物と附属建物符号1～3は合棟している可能性が見られ、
現況は一棟の建物として存在しており、各建物を特定することはでき
ない。

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

符 号 2



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	16.52平方メートル
符 号	3
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	33.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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】

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番395番）を通行のため無償で利用している。

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 加古川市東神吉町出河原字村前
 地 番 396 番 1
 地 目 宅地
 地 積 432.95 平方メートル

2 所 在 加古川市東神吉町出河原字村前 396 番地
 家屋 番号 100 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 44.62 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 155 平方メートル
 2 階 約 14 平方メートル

主である建物と附属建物符号 1～3 は合棟している可能性が見られ、
 現況は一棟の建物として存在しており、各建物を特定することはでき
 ない。

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 19.83 平方メートル
 符 号 2



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	16.52平方メートル
符 号	3
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	33.05平方メートル



令和8年(ケ)第 10号
令和8年 4月20日受理
令和8年 6月 5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 加古川市東神吉町出河原字村前
 地 番 396 番 1
 地 目 宅地
 地 積 432.95 平方メートル

- 2 所 在 加古川市東神吉町出河原字村前396 番地
 家屋 番号 100 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 44.62 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 19.83 平方メートル
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 16.52 平方メートル
 符 号 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 33.05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396番地)	
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 ■土地建物位置関係概略図のとおり □		
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が異なる(■主である建物 ■附属建物) □種 類: ■構 造:木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積:1階 約155㎡(未登記増築部分不明) 2階 約14㎡(未登記増築部分約14㎡)		
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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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 ■土地建物位置関係概略図のとおり		

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 作業場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■申立人不在者財産管理人)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■未登記の所有権 (ただし、Aの主張による)	
占有開始時期		令和 7年 2月ころ	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
占有者の占有権原は、本調査時点で所有権を証明できるものではなく、無権原になると思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件土地の東側付近にある門に占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。

庭部分は雑草雑木が繁茂し、南側の庭にはゴミが山積している。

- (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、一部境界と思われる付近にブロック塀が設置されている。公図に基づき一部を概測したところによれば、土地の西端と東端付近の形状が公図と違っており、現況はおよそ土地建物位置関係概略図のとおりとなっている。地積は公簿に近いものと思われるが、地積及び周辺隣接地との境界については、近隣土地所有者の立会の下、専門家による測量により確定する必要がある。

- (3) 土地の東角付近に門があるが、北側の道路から門に至るために地番395番の土地を無償で通行している。

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Aの陳述及び申立人不在者財産管理人の陳述並びに立入調査をした結果、3枚目、4枚目記載のとおりである。

- (3) 建物の状態は、台所の天井と隣接する和室の天井に雨漏りがあるほか、Aによれば水道管が破裂したため水道を止めている、トイレも使えないとのことである。室内の状況は、Aによれば泥棒に入られたとのことであるが、添付写真のとおり各室とも家財、衣類、雑品、ゴミが溢れており、全体的に保守管理状態は非常に悪いものと認めた。

- (4) 本件建物については法務局に建物図面が備え付けられていないことから、加古川市役所備付けの家屋平面図を参考に、建物の概測を行ったが、建物の現況は間取図のとおりであり、主である建物と附属建物符号1～3は合棟されていると見做さざるを得ず、さらに増築されているものと思われる。

上記の状況から主である建物と各附属建物、2階部分を除く未登記増築部分（床面積を含む）を特定することはできなかった。

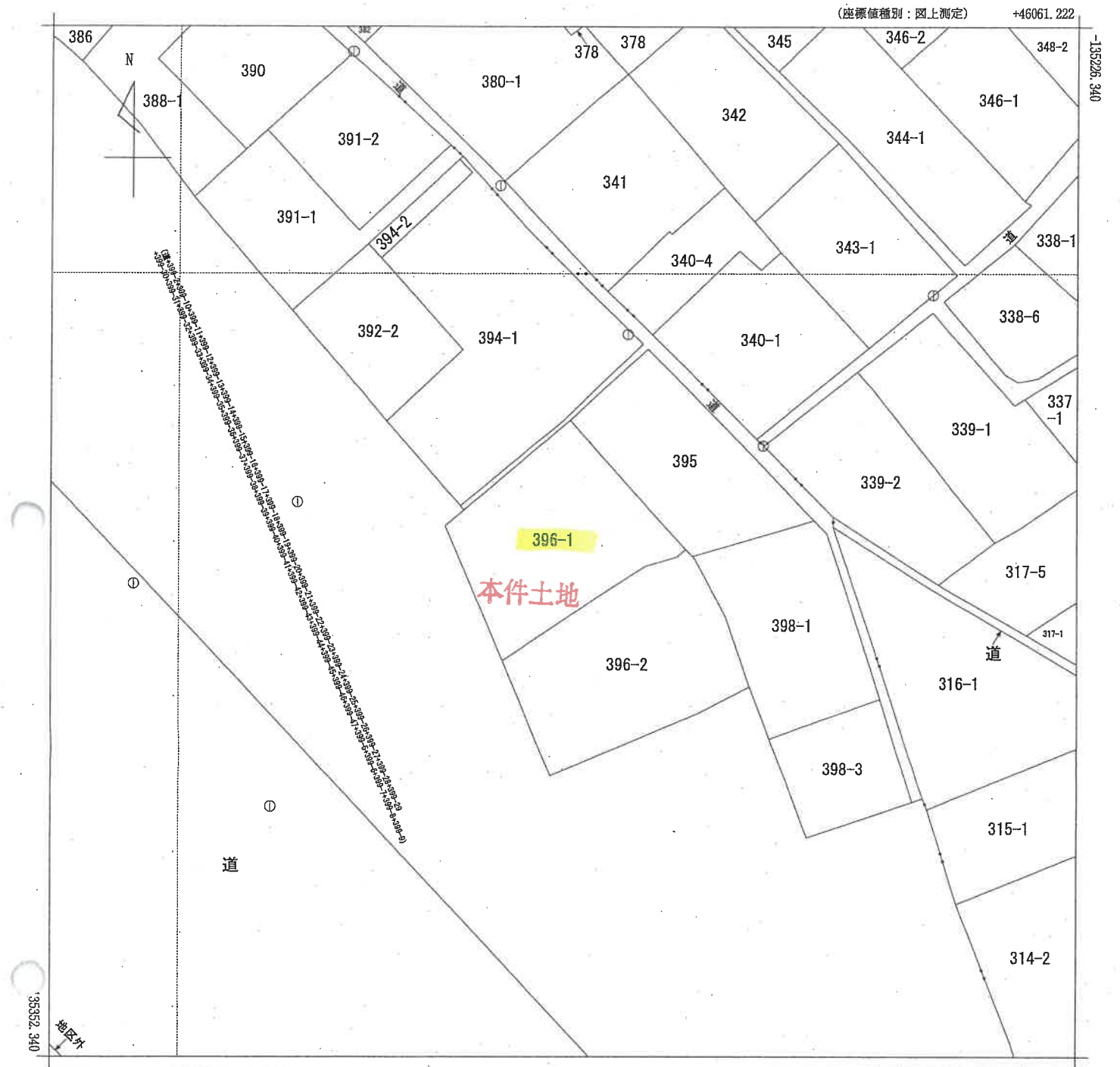
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■ A (占有者) (5 / 7 聴取) (5 / 25 聴取)	1 私は、B の甥になります。 本件建物にはBの妹である私の母が住んでいましたが、現在は私が住んでおり、その他に第三者の居住、占有はありません。 1 私は8年ほど前に本件建物に住んでいましたが、一旦転居し、令和7年の2月か3月頃に本件建物に戻ってきました。 私は本件不動産について相続放棄をしたことになっていますが、当時、私は体調を崩していて精神的にも参っていたので弟の言うがままに相続放棄をしたのですが、相続放棄をするつもりはなかったもので、私は本件不動産について所有権を主張します。ですから、私が本件建物に居住することについては、所有権に基づいて居住していることになるので、法的手段を考えています。 私が本件建物に居住することについて、申立人不在者財産管理人に連絡はしていません。 2 本件建物には台所と台所の隣の和室に雨漏りがあります。また、風呂場への水道の配管が破裂したことがあり、現在は水道は止めているので水道は使っていません。また、ガスも使っていません。 トイレは汲み取りですが、使えません。 天井裏には小動物が住み着いているようです。 建物内の各部屋が荒れていますが、玄関横の洋室の窓が割られており、ここから泥棒に入られたからだと思います。令和7年に私がこの家に戻ってきたときから部屋はこのような状態でした。 3 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。 本件土地の東側にうちの門がありますが、北側の道路からうちの門に至るため、昔から地番395番の土地と地番398番1の土地の間を無償で通行させてもらっています。ただ、ここを通ることができるのは私の代までで、本件不動産が第三者の名義になった場合は、第三者の方は通行できないという話が、私とDさんとの間でできています。
■ 申立人不在者財産管理人	1 Aさんは、申立人Bの甥になります。 2 令和6年12月頃だったと思いますが、当職が本件不動産の状況を確認した時点では、本件建物に居住者はいませんでした 3 Aさんが本件建物に居住することについて、当職には何らの連絡もなく、執行官からの連絡で初めて知りました。 ですから、Aさんの本件建物の占有権原は無権原になると思います。

(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(要旨)
■ C (地番 3 9 5 番の土地 居住者)	1 私は、地番 3 9 5 の土地に住んでいます。 本件土地の東角付近に A さん宅の門があります。A さんのお爺さんの代から門に至るために北側の道路から、地番 3 9 5 番の土地と地番 3 9 8 番 1 の土地の間の通路のように見える土地を通して出入りしていました。ここを通るために今まで通行料等の授受はありませんでした。 2 ただし、今後、競売で本件不動産の所有者が代わった場合、新所有者の方には通行を認めないと考えています。
■ D (C の親戚)	1 私は C さんとは親戚筋に当たる者です。 北側の道路から本件土地の東角付近の門に至るための土地は、測量を行っており地番 3 9 5 番の土地であり、地番 3 9 8 番 1 の土地ではありません。 2 私は A さんとの間で、本件土地に至るための地番 3 9 5 番の土地を通ることができるのは A さんの代までで、本件不動産が第三者の名義になった場合は第三者の方は通行できない、という話をしたことはありません。
■ C (地番 3 9 5 番の土地 居住者)	1 先日話をした地番 3 9 5 番の土地と地番 3 9 8 番 1 の土地との間の通路のように見える土地は両方の土地だと思っていましたが、確かに D さんが測量をして境界標を設置していました。その境界からすると通路のように見える土地は私が所有する 3 9 5 番の土地になります。 ですので、今後、競売で本件不動産の所有者が代わった場合、新所有者の方には通行を認めないと考えています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月22日(水) 13:56-14:10	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4月24日(金) 12:58-13:25	加古川市役所資産税課	土地家屋(補充)課税台帳兼名寄帳、建物平面図交付申請
8年4月24日(金) 13:55-14:28	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5月7日(木) 8:46-9:15	電話照会(受信)	Aと立入期日調整等
8年5月25日(月) 9:57-11:12	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Aに面談、評価人と同行
8年5月26日(火) 15:27-15:36	電話照会	申立人不在者財産管理人から物件状況等聴取
8年5月28日(木) 9:22-9:30	加古川市役所市民課	Aの住民票交付申請(該当無し)
8年6月1日(月) 12:10-12:32	物件所在地	Cから地番395番の土地の通行について聴取
8年6月1日(月) 15:33-15:45	電話照会	Dから地番395番の土地の通行について聴取
8年6月3日(水) 12:30-12:45	物件所在地	Cから地番395番の土地の通行について聴取
(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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

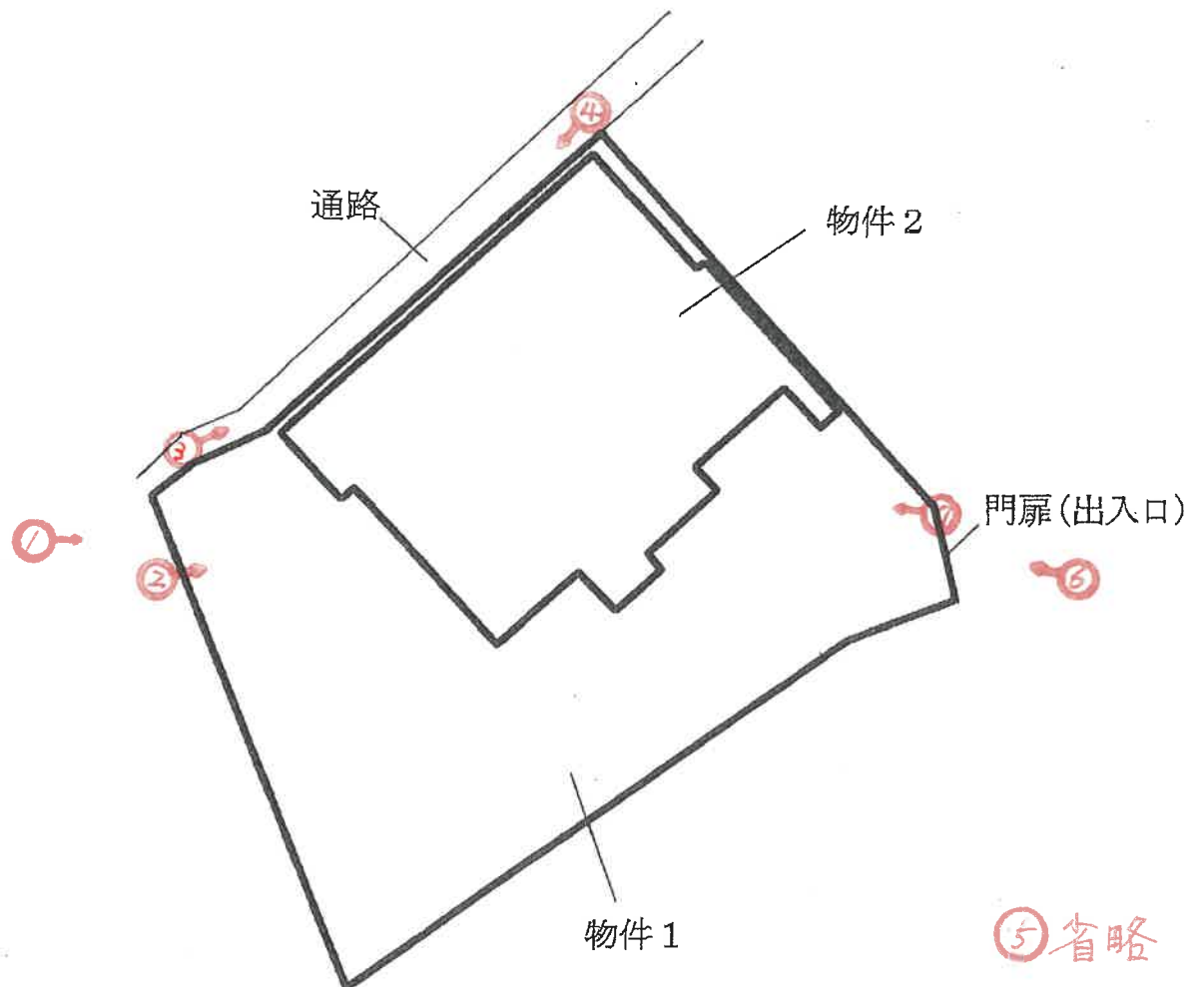


地番区域見出
東神吉町出河原

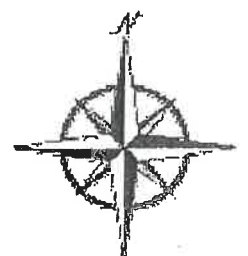
請求部	所在	加古川市東神吉町出河原字村前				地番	396番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）			
作成年月日					備付年月日（原図）	昭和49年9月18日			補記事項	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



当図面は、公図や道路図面、並びに現地で概測した結果を基に、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すものではない。



(←○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)

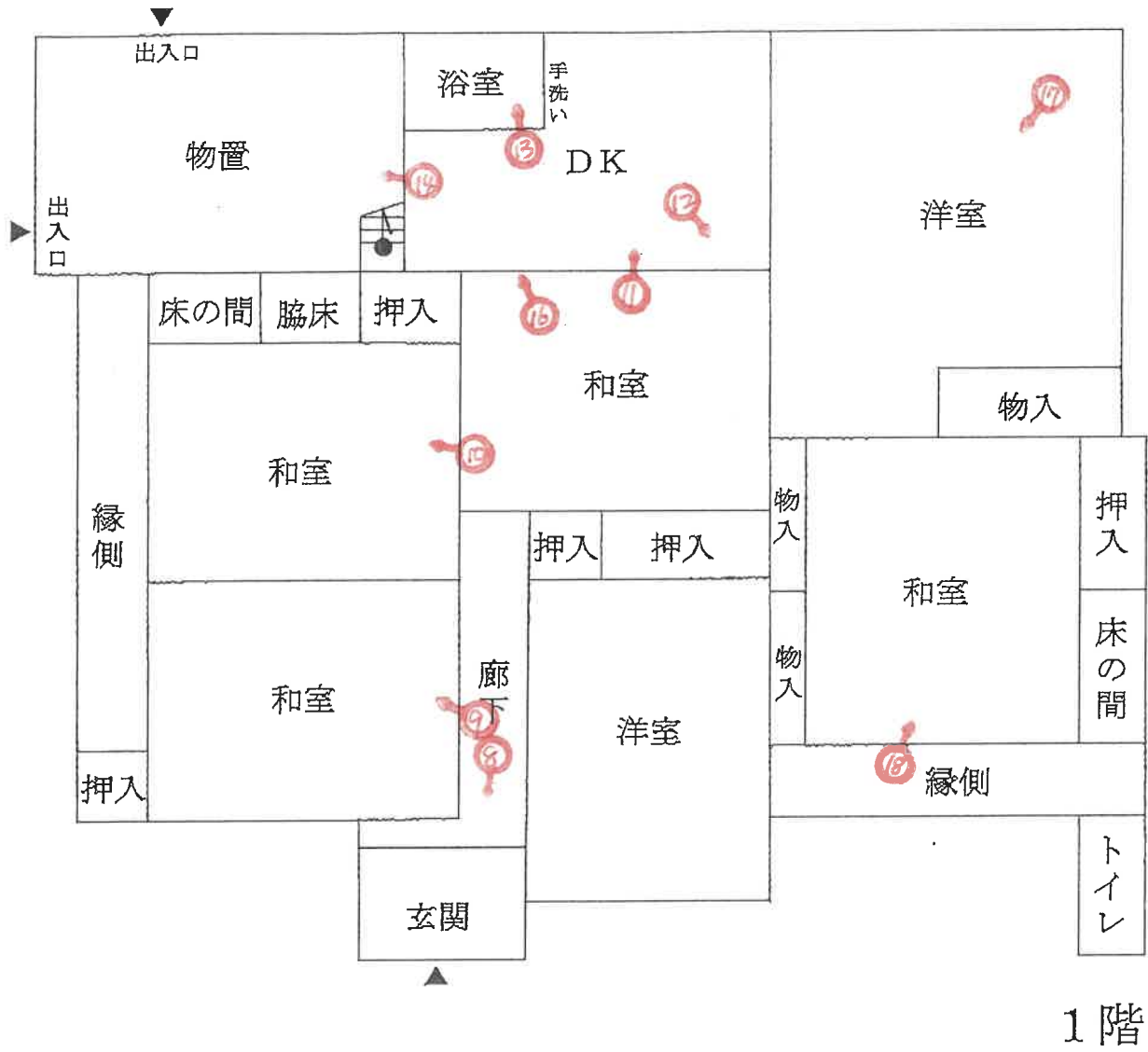




写真 ①

本件建物

本件土地

2階の未登記増築部分

本件建物

写真 ②



本件土地

本件建物 写真 ③



本件土地

本件建物 写真 ④



本件土地

本件土地東角付近の門



写真 ⑤

地番395番の土地

地番398番1の土地



写真 ⑥

本件建物

本件土地

東角付近



本件建物

写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫

雨漏り箇所

写真 ⑬



写真 ⑭



写真 ⑮

2階の未登記増築部分



写真 ⑬

雨漏り箇所

写真 ⑭



写真 ⑮



令和 8 年 (ケ) 第 10 号
令和 8 年 5 月 25 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 4 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2,930,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,330,000円
物件2(建物)	金1,600,000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	主である建物・附属建物符号 1～3 ◎構造：木造瓦・亜鉛メッキ 鋼板葺 2 階建 ◎床面積 1階：約155㎡、2階：約14㎡
特 記 事 項			
・物件1土地について、土地の西端と東端付近の形状が現況と公図で異なっていた。なお、物件1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ような標識等は見当たらず、土地の境界及び実測数量は判然としない状況にある。本件土地の境界及び実測数量の確定に当たっては、近隣土地所有者らの立会の下、専門家による測量調査を要する。 ・物件2建物は法務局に建物図面の備付がなく、建物の形状、床面積については現地での概測に基づき査定を行った。なお、公簿上、物件2は主である建物と附属建物符号1～3からなるが、これらの建物は合棟している可能性が見られ、現況は一棟の建物として存在しており、各建物を特定することは出来なかった。また、未登記増築部分が存在すると思われるが、2階を除くその他の増築部分を確定することは出来なかった。 ・物件1の北西方に存する通路側には出入口はなく、物件1の東角付近に門を設けて出入口としている。関係人の陳述から当該門へは、北側の道路から第三者所有の地番395番土地を通して出入りをしているものと思われる。地番395番土地居住者の陳述によると、同土地を通行するに当たって通行料等の授受はなく、今後は物件1の新所有者に対しては通行を認めないと考えているとのことである。 ・物件1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。 ・物件1が北西側にて接面する通路は、建築基準法上の道路ではないとの判定を受けている。そのため、建替え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要するが、その際には従前居住者等の専用住宅の増築または建替えであることが前提条件の一つとなる。その他の前提条件や要件、中心後退等の空地確保及び建築物に付加する条件等の詳細については、加古川市建築指導課に確認のこと。			

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 加古川駅のほぼ北方 約2.9 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い加古川バイパス背後の既成集落地域	
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 (法22条指定なし) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記数量 432.95 m ² の やや不整形な台形地	
接面道路の状況	北西側 約0.9～1.3m通路 (未舗装) ※市道認定はなく、かつ建築基準法上の道路ではない。	
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 下 記 特 記 事 項 記 載 ガ ス 配 管 な し 下 水 道 な し (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	◎北西側通路上に埋設されている水道管は、北東方の本管から分岐した連合管である。そのため、水道工事等を行う際は同連合管の共同利用者の承諾等を要する。(加古川市配水課の回答より) ◎下水本管から北西側通路を通過して本件土地に下水を引込む場合は、通路管理者の承諾を要する。また、分岐の際に引込管が他人地を通る場合は、当該他人地の承諾を要する。(加古川市下水道課の回答より) ◎占有者Aの陳述によると、水道の配管が破裂したため、現在は水道を止めており、水道は使用していないとのことである。また、トイレは汲み取りであるが、現在は使用出来ないとのことである。 ◎兵庫県CGハザードマップによると、本件土地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0.5～3.0m ・家屋倒壊等氾濫区域 (氾濫流) : 区域内 ◎庭部分は雑草雑木が繁茂しており、南側の庭にはゴミが山積みされている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	主である建物・附属建物符号 1 ～ 3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 鋼板・モルタル等 内 壁 : 板貼り・ぬり壁・クロス等 天 井 : 板張り・ボード等 床 : タタミ・板間・カーペット等 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	劣る
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。 ・室内は大量の家財や動産類、ゴミが置かれており、床や壁の状況が確認出来ない部分があった。 ・課税台帳から推測すると、建物の築年は相当古いものと思われる。保守管理の状況が劣っていることもあって老朽化が認められる。台所の天井、及び隣接する和室の天井に雨漏りが存し、また、内壁にひび割れが生じている箇所が見られた。 ・占有者Aの陳述によると、玄関横の洋室の窓が泥棒により割られているとのことである。また、天井裏に小動物が住み着いているとのことである。

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	19,000	0.78	432.95	0.85	5,450,000

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/㎡)
 $26,300 \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/137 \div 19,000$

◇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：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
 $100/120 \times 100/99 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/137$

イ 個別格差：形状、建築基準法上の道路に接道していないこと等(0.78)

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を考慮。老朽化した建物の存在を考慮して、建付減価を▲15%と査定した。

(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	160,000	約 169	0.02	540,000

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、その経済価値は建物の保守管理の状況が劣ること等も考慮して2%程度と判定した。

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	5,450,000	0.50	法定地上権	2,730,000

(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	5,450,000	-2,730,000		0.70	0.70	1,330,000
2	540,000	+2,730,000	1.00	0.70	0.70	1,600,000
一 括 価 格 (合 計)						2,930,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域の公法上の規制、接道不良(建築基準法上の道路に接道していないこと・幅員狭小・公道への連絡性の劣位等)、土地の境界・実測数量不分明等の市場性減退要因を総合勘案 (▲30%)

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 : 26,300円/㎡

位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離3km

価 格 時 点 : 令和7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8年度)

物件1 : 6,018,005円

物件2 : 560,951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 土地建物位置関係概略図

4 建物間取図

5 現況写真

6 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

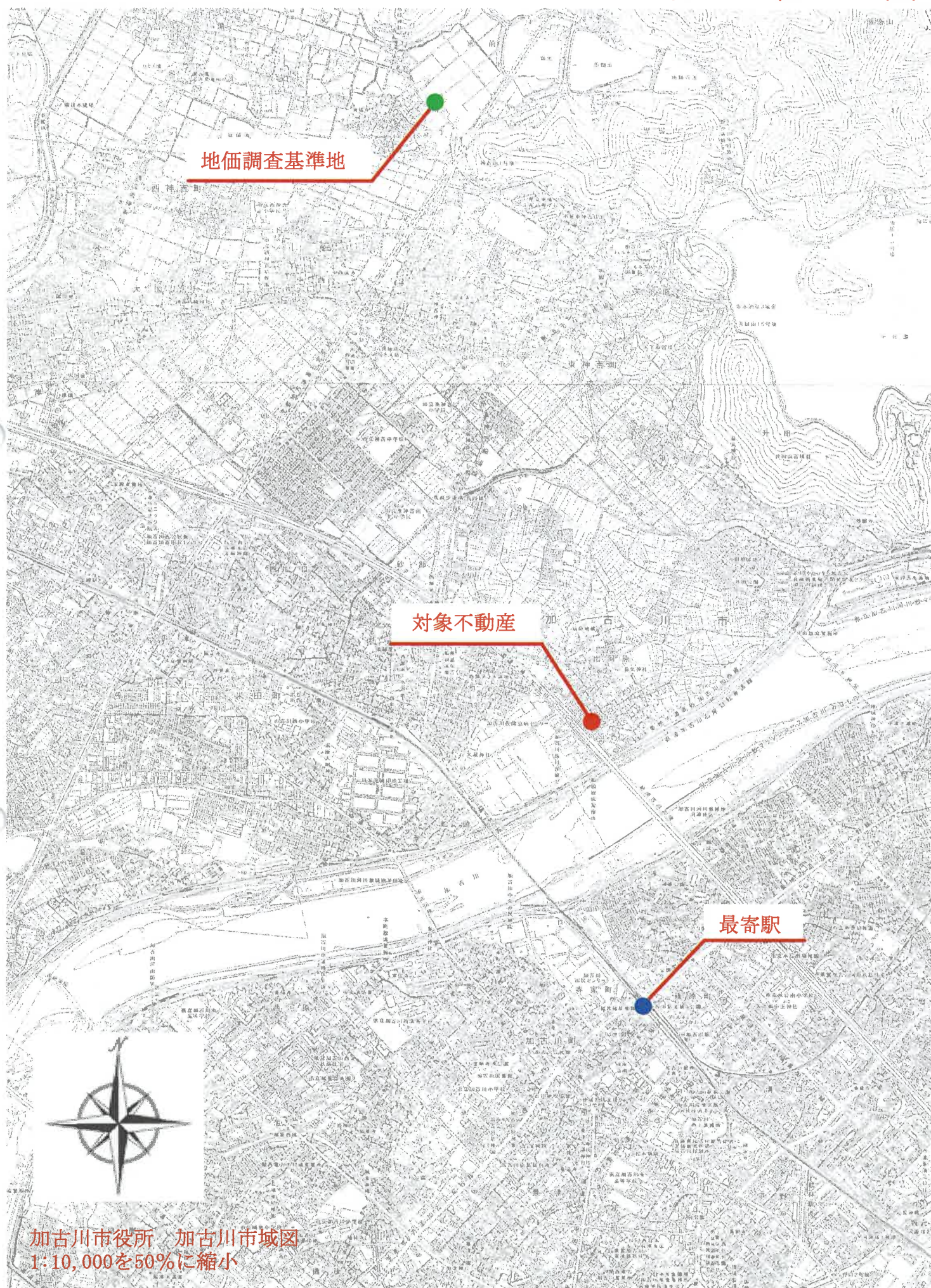
- 1 所 在 加古川市東神吉町出河原字村前
 地 番 396 番 1
 地 目 宅地
 地 積 432.95 平方メートル

- 2 所 在 加古川市東神吉町出河原字村前 396 番地
 家屋 番号 100 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 44.62 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 19.83 平方メートル
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 16.52 平方メートル
 符 号 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建

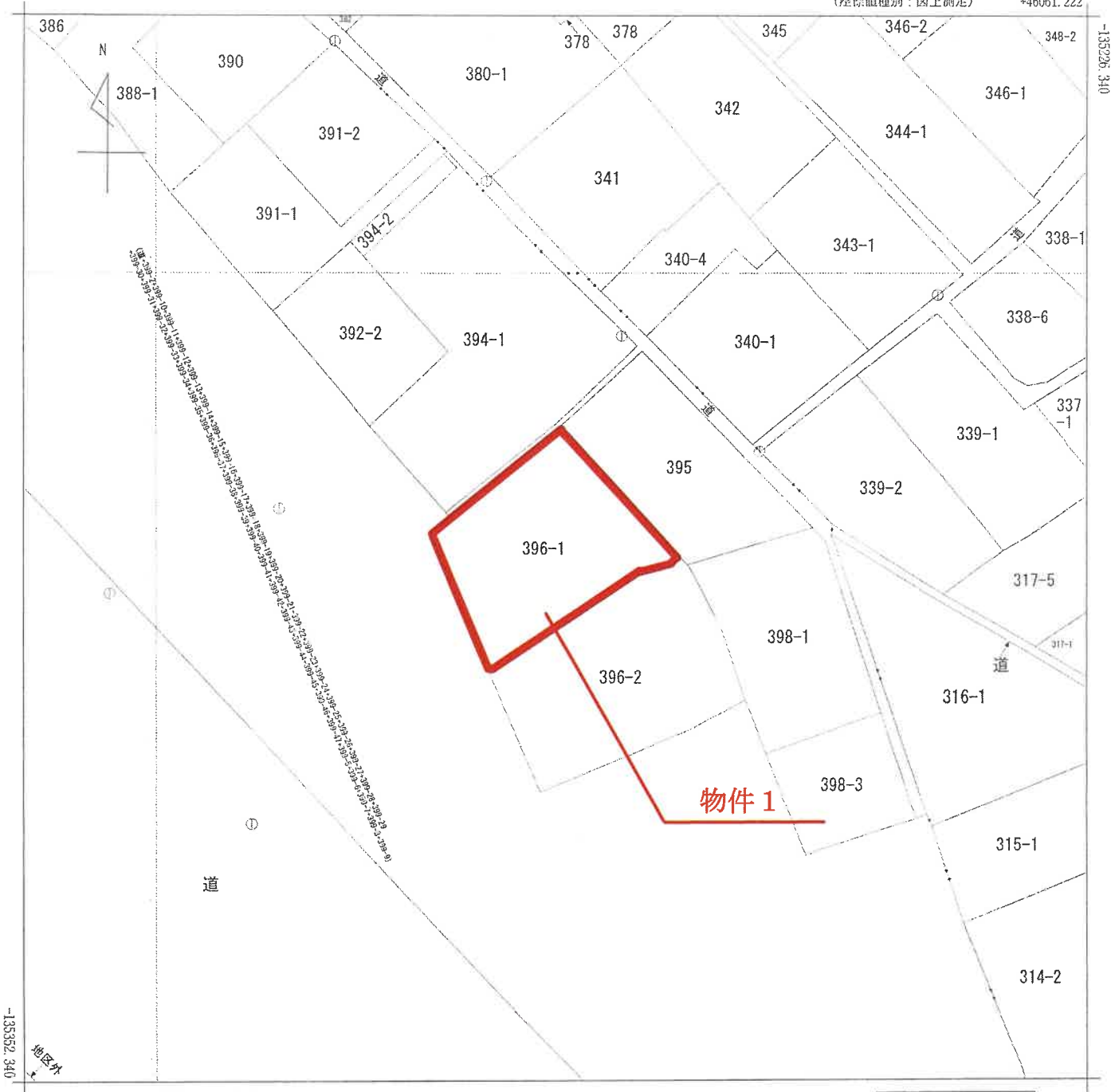
物 件 目 録

床 面 積 33.05平方メートル

位置図



加古川市役所 加古川市域図
1:10,000を50%に縮小



(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。

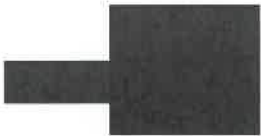
地番区域見出
東神吉町出河原

請求部	所在	加古川市東神吉町出河原字村前				地番	396番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号	V	分類	地図に準ずる図面（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49年9月18日		補事項	

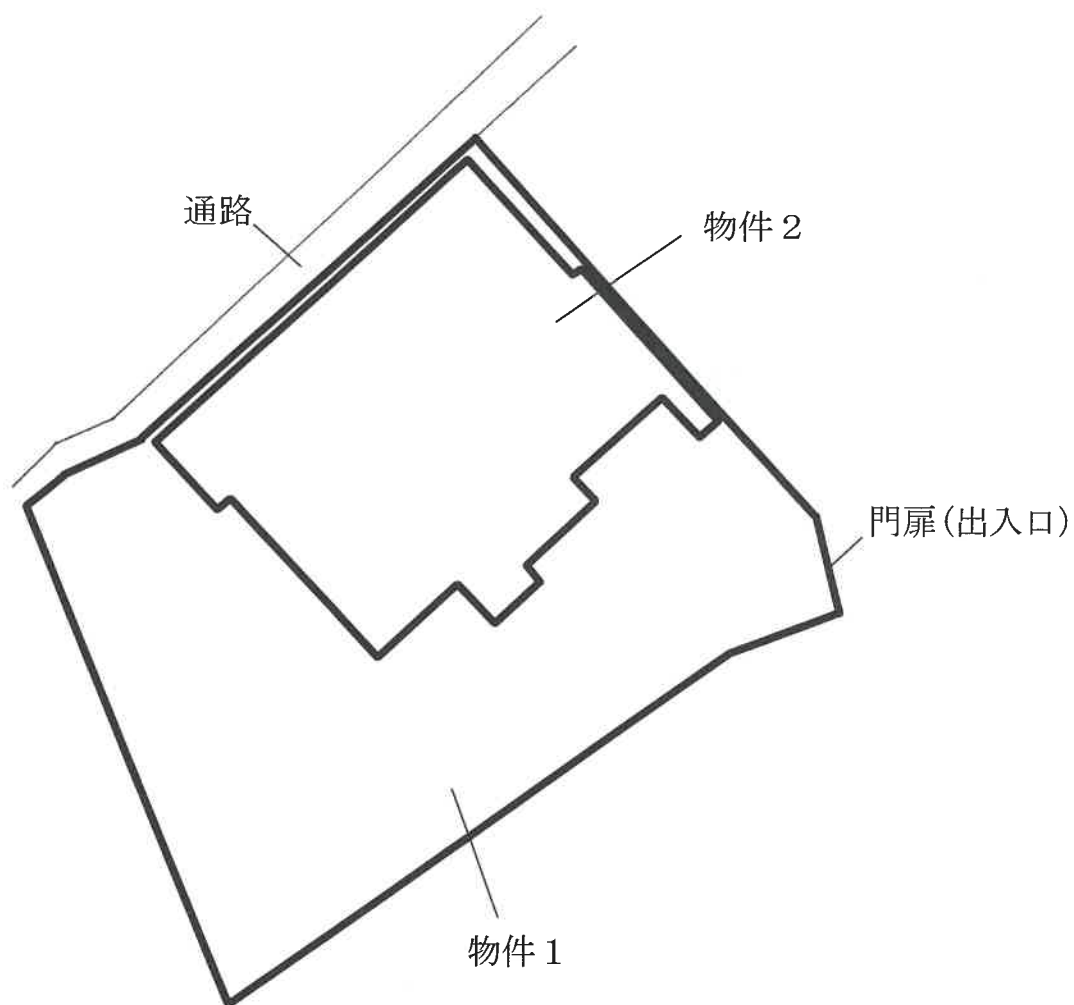
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 版を A 4 版に縮小

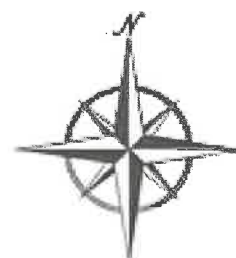
令和8年5月26日
神戸地方法務局加古川支局
登記官

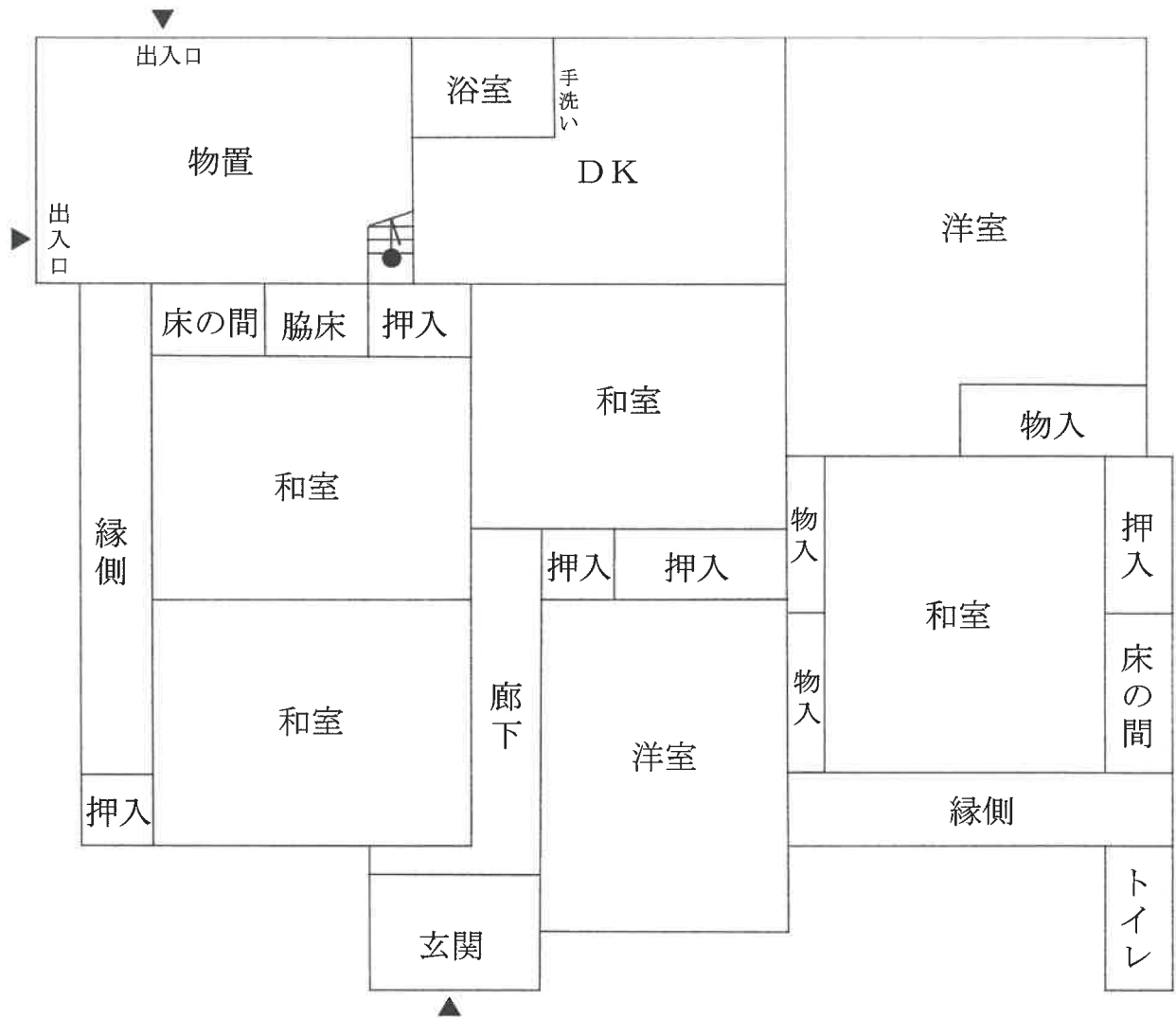


土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



当図面は、公図や道路図面、並びに現地で概測した結果を基に、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すものではない。





1 階



2 階

現況写真



現況写真

