

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、入札が無効となる場合がありますので、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 7年 8月26日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

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 7年 9月11日から 令和 7年 9月18日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月24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 7年10月15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 7年 8月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,880,000 6,304,000	一括	1,576,000	148,075	0
1	1,060,000				
2	1,480,000				
3	5,340,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下
 地 番 1 0 0 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 1 0 . 0 6 平方メートル

- 2 所 在 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下
 地 番 1 0 0 2 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 3 9 8 平方メートル

- 3 所 在 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下 1 0 0 2 番地 1
 家屋 番号 1 0 0 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 4 . 2 7 平方メートル
 2 階 6 2 . 1 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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(地番1003番、998番1)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 | 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下 |
| | 地 番 | 1 0 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 0 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下 |
| | 地 番 | 1 0 0 2 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下 1 0 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 0 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 4 . 2 7 平方メートル
2 階 6 2 . 1 0 平方メートル |

令和7年(ヌ)第6号
令和7年2月25日受理
令和7年3月14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 | 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下 |
| | 地 番 | 1 0 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 0 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下 |
| | 地 番 | 1 0 0 2 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下 1 0 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 0 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 4 . 2 7 平方メートル
2 階 6 2 . 1 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古川市西神吉町鼎1002番地の1	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 雑種地（物件2）	
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」は執行官の意見のとおり	
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3	
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		
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	

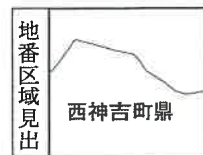
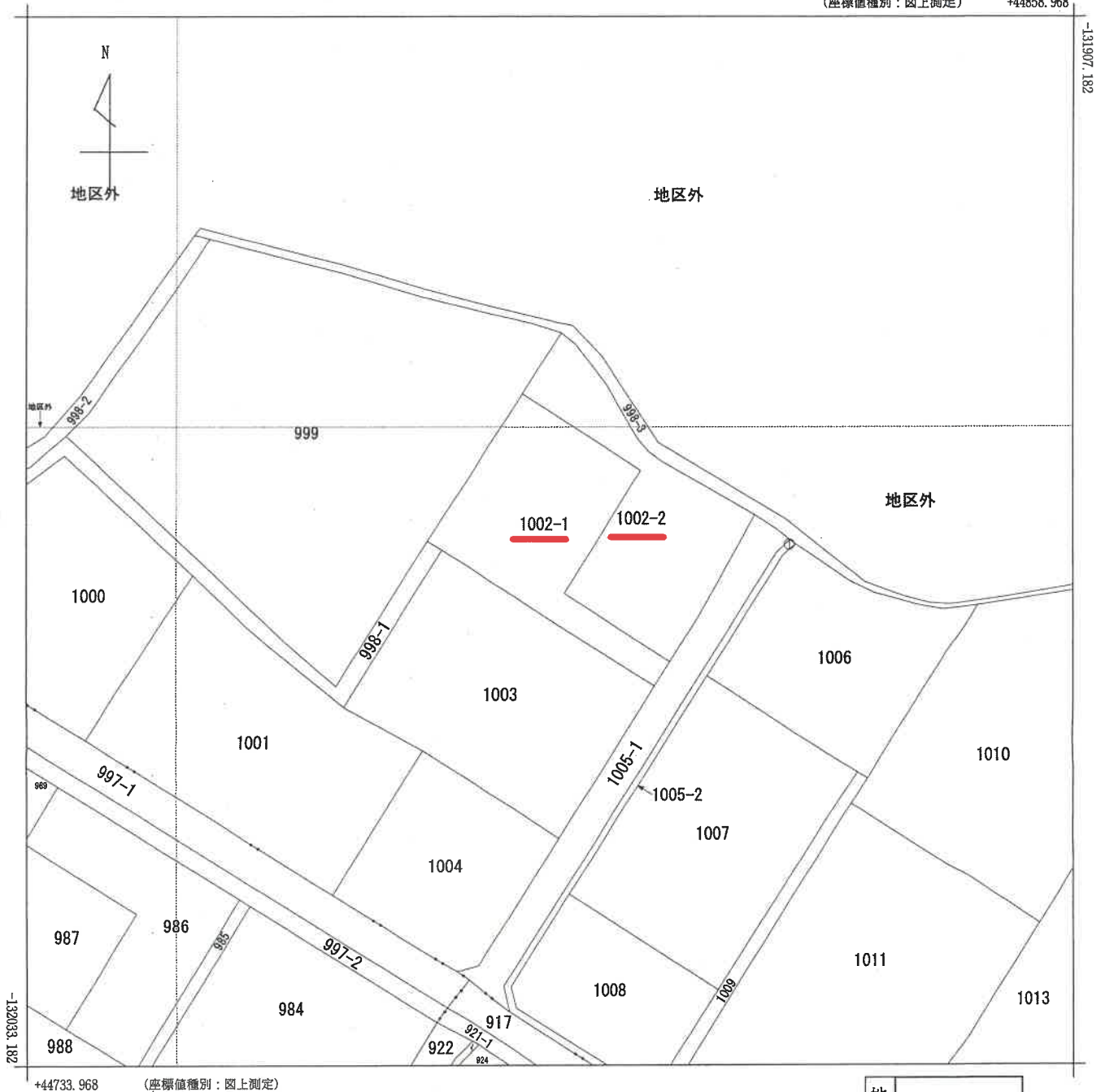
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 本件建物で私と家族が暮らしています。 2 本件土地には、プレハブの事務所が置かれており、この事務所には株式会社上建という看板が取り付けられていますが、この会社が事務所として使用しているわけではありません。 3 株式会社上建は、亡夫の親族が経営していた会社ですが、本店はなくなっており、現在は活動しておらず、会社の登記を抹消していない状況だと聞いています。 4 上記のプレハブの事務所については、亡夫が「上建」という屋号（法人ではない）で事業をしていたため、活動をやめた株式会社上建の看板を持ってきて取り付けたものです。 5 現在は、「上建」の事業を私が引き継いでいますので、プレハブの事務所は私が管理しています。 6 本件建物の状態について、雨漏りや水漏れはありませんし、その他の不具合などありません。 1階と2階の天井にエアコンを取り付けられるように施工している箇所がありますが、エアコンを取り付けていませんので、穴が開いているような状況となっています。 7 煙草を吸います。 8 境界等に関し、トラブルはありません。 本件土地のうち物件1の南側は、どこが境界なのかははっきりとわかりません。
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。 土地の周辺には境界標識と思われる金属プレート等は確認できなかった。 本件土地のうち物件1と隣地（地番1003、998-1）との境界付近には、それぞれの土地にコンクリートを敷設していたが、両者の間に生じた隙間がいずれの土地に属するものか判然としなかった。そのため同隣地との境界は不明瞭であると思料する。 2 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。 建物の北東側にはサンルームが取り付けられている。 3 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、経年程度の劣化があるものと思われる。 4 本件土地上にあるプレハブの事務所は土地に定着性がなく動産と認められ、この事務所の占有状況等は関係人の陳述を踏まえると債務者の占有に属するものと認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月25日（火） 15:12 ～ 15:50	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7年2月26日（水） 15:29 ～ 15:41	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7年3月6日（木） 11:52 ～ 11:55	神戸地方法務局加古川 支局	法人登記事項証明書交付申請
令和7年3月10日（月） 18:20 ～ 18:33	電話調査（発信）	債務者から照会
令和7年3月11日（火） 10:45 ～ 12:00	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者と面 談、評価人を同行
～		
～		
～		
（特記事項） ☒ 令和7年3月11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A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



請 部 分	所 在	加古川市西神吉町鼎字山道ノ下					地 番	1002番1		
出 力 縮 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 1 4 条第 1 項)国調法 1 9-5 指定		種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和59年2月1日			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：平成17年11月8日

土地積測量図

地番 1002-1, 1002-2

土地の所在 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下

求積表

地番	① 1002-1	② 1002-2	合計
N0	-132314.704	45031.791	-87282.913
K2	-365230.368236	27.744	-365202.624236
K3	1437084.116800	-10.660	1437073.456800
K16	450488.819820	-3.455	450485.364820
K15	45055.570	-4.387	45051.183
K14	355816.488368	-25.366	355791.122368
K13	45030.204	-3.520	45026.684
K1	-132313.624	45030.204	-87282.913
合計面積	410.06	410.06	820.12

地番	① 1002-1	② 1002-2	合計
N0	-132314.704	45031.791	-87282.913
K2	-365230.368236	27.744	-365202.624236
K3	1437084.116800	-10.660	1437073.456800
K16	450488.819820	-3.455	450485.364820
K15	45055.570	-4.387	45051.183
K14	355816.488368	-25.366	355791.122368
K13	45030.204	-3.520	45026.684
K1	-132313.624	45030.204	-87282.913
合計面積	410.06	410.06	820.12

合計 ①+②=808.2005350

本求積計算は、配線の座標値の解析結果による。

点	経度	緯度
P1	-132314.619	45031.791
P2	-132310.531	45064.002

P1:仕切弁中心
P2:グレーチング北西角

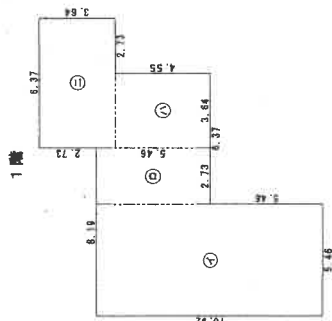
点	経度	緯度	距離
K13	-132315.619	-132330.531	39.78
K14	45073.211	45064.002	22.84
K15	220° 09' 44"	14.78	25.92
K16	81° 31' 49"	16.58	39.78
K1	89° 17' 00"	22.84	25.92
K2	49° 08' 15"	16.58	39.78
K3	18° 36' 22"	14.78	25.92
K4	-132330.531	-132315.619	39.78
K5	45064.002	45073.211	22.84
K6	220° 09' 44"	14.78	25.92
K7	81° 31' 49"	16.58	39.78
K8	89° 17' 00"	22.84	25.92
K9	49° 08' 15"	16.58	39.78
K10	18° 36' 22"	14.78	25.92
K11	-132330.531	-132315.619	39.78
K12	45064.002	45073.211	22.84
K13	220° 09' 44"	14.78	25.92
K14	81° 31' 49"	16.58	39.78
K15	89° 17' 00"	22.84	25.92
K16	49° 08' 15"	16.58	39.78
K1	18° 36' 22"	14.78	25.92
K2	-132330.531	-132315.619	39.78
K3	45064.002	45073.211	22.84
K4	220° 09' 44"	14.78	25.92
K5	81° 31' 49"	16.58	39.78
K6	89° 17' 00"	22.84	25.92
K7	49° 08' 15"	16.58	39.78
K8	18° 36' 22"	14.78	25.92
K9	-132330.531	-132315.619	39.78
K10	45064.002	45073.211	22.84
K11	220° 09' 44"	14.78	25.92
K12	81° 31' 49"	16.58	39.78
K13	89° 17' 00"	22.84	25.92
K14	49° 08' 15"	16.58	39.78
K15	18° 36' 22"	14.78	25.92
K16	-132330.531	-132315.619	39.78
K1	45064.002	45073.211	22.84
K2	220° 09' 44"	14.78	25.92
K3	81° 31' 49"	16.58	39.78
K4	89° 17' 00"	22.84	25.92
K5	49° 08' 15"	16.58	39.78
K6	18° 36' 22"	14.78	25.92
K7	-132330.531	-132315.619	39.78
K8	45064.002	45073.211	22.84
K9	220° 09' 44"	14.78	25.92
K10	81° 31' 49"	16.58	39.78
K11	89° 17' 00"	22.84	25.92
K12	49° 08' 15"	16.58	39.78
K13	18° 36' 22"	14.78	25.92
K14	-132330.531	-132315.619	39.78
K15	45064.002	45073.211	22.84
K16	220° 09' 44"	14.78	25.92
K1	81° 31' 49"	16.58	39.78
K2	89° 17' 00"	22.84	25.92
K3	49° 08' 15"	16.58	39.78
K4	18° 36' 22"	14.78	25.92
K5	-132330.531	-132315.619	39.78
K6	45064.002	45073.211	22.84
K7	220° 09' 44"	14.78	25.92
K8	81° 31' 49"	16.58	39.78
K9	89° 17' 00"	22.84	25.92
K10	49° 08' 15"	16.58	39.78
K11	18° 36' 22"	14.78	25.92
K12	-132330.531	-132315.619	39.78
K13	45064.002	45073.211	22.84
K14	220° 09' 44"	14.78	25.92
K15	81° 31' 49"	16.58	39.78
K16	89° 17' 00"	22.84	25.92
K1	49° 08' 15"	16.58	39.78
K2	18° 36' 22"	14.78	25.92
K3	-132330.531	-132315.619	39.78
K4	45064.002	45073.211	22.84
K5	220° 09' 44"	14.78	25.92
K6	81° 31' 49"	16.58	39.78
K7	89° 17' 00"	22.84	25.92
K8	49° 08' 15"	16.58	39.78
K9	18° 36' 22"	14.78	25.92
K10	-132330.531	-132315.619	39.78
K11	45064.002	45073.211	22.84
K12	220° 09' 44"	14.78	25.92
K13	81° 31' 49"	16.58	39.78
K14	89° 17' 00"	22.84	25.92
K15	49° 08' 15"	16.58	39.78
K16	18° 36' 22"	14.78	25.92
K1	-132330.531	-132315.619	39.78
K2	45064.002	45073.211	22.84
K3	220° 09' 44"	14.78	25.92
K4	81° 31' 49"	16.58	39.78
K5	89° 17' 00"	22.84	25.92
K6	49° 08' 15"	16.58	39.78
K7	18° 36' 22"	14.78	25.92
K8	-132330.531	-132315.619	39.78
K9	45064.002	45073.211	22.84
K10	220° 09' 44"	14.78	25.92
K11	81° 31' 49"	16.58	39.78
K12	89° 17' 00"	22.84	25.92
K13	49° 08' 15"	16.58	39.78
K14	18° 36' 22"	14.78	25.92
K15	-132330.531	-132315.619	39.78
K16	45064.002	45073.211	22.84
K1	220° 09' 44"	14.78	25.92
K2	81° 31' 49"	16.58	39.78
K3	89° 17' 00"	22.84	25.92
K4	49° 08' 15"	16.58	39.78
K5	18° 36' 22"	14.78	25.92
K6	-132330.531	-132315.619	39.78
K7	45064.002	45073.211	22.84
K8	220° 09' 44"	14.78	25.92
K9	81° 31' 49"	16.58	39.78
K10	89° 17' 00"	22.84	25.92
K11	49° 08' 15"	16.58	39.78
K12	18° 36' 22"	14.78	25.92
K13	-132330.531	-132315.619	39.78
K14	45064.002	45073.211	22.84
K15	220° 09' 44"	14.78	25.92
K16	81° 31' 49"	16.58	39.78
K1	89° 17' 00"	22.84	25.92
K2	49° 08' 15"	16.58	39.78
K3	18° 36' 22"	14.78	25.92
K4	-132330.531	-132315.619	39.78
K5	45064.002	45073.211	22.84
K6	220° 09' 44"	14.78	25.92
K7	81° 31' 49"	16.58	39.78
K8	89° 17' 00"	22.84	25.92
K9	49° 08' 15"	16.58	39.78
K10	18° 36' 22"	14.78	25.92
K11	-132330.531	-132315.619	39.78
K12	45064.002	45073.211	22.84
K13	220° 09' 44"	14.78	25.92
K14	81° 31' 49"	16.58	39.78
K15	89° 17' 00"	22.84	25.92
K16	49° 08' 15"	16.58	39.78
K1	18° 36' 22"	14.78	25.92
K2	-132330.531	-132315.619	39.78
K3	45064.002	45073.211	22.84
K4	220° 09' 44"	14.78	25.92
K5	81° 31' 49"	16.58	39.78
K6	89° 17' 00"	22.84	25.92
K7	49° 08' 15"	16.58	39.78
K8	18° 36' 22"	14.78	25.92
K9	-132330.531	-132315.619	39.78
K10	45064.002	45073.211	22.84
K11	220° 09' 44"	14.78	25.92
K12	81° 31' 49"	16.58	39.78
K13	89° 17' 00"	22.84	25.92
K14	49° 08' 15"	16.58	39.78
K15	18° 36' 22"	14.78	25.92
K16	-132330.531	-132315.619	39.78
K1	45064.002	45073.211	22.84
K2	220° 09' 44"	14.78	25.92
K3	81° 31' 49"	16.58	39.78
K4	89° 17' 00"	22.84	25.92
K5	49° 08' 15"	16.58	39.78
K6	18° 36' 22"	14.78	25.92
K7	-132330.531	-132315.619	39.78
K8	45064.002	45073.211	22.84
K9	220° 09' 44"	14.78	25.92
K10	81° 31' 49"	16.58	39.78
K11	89° 17' 00"	22.84	25.92
K12	49° 08' 15"	16.58	39.78
K13	18° 36' 22"	14.78	25.92
K14	-132330.531	-132315.619	39.78
K15	45064.002	45073.211	22.84
K16	220° 09' 44"	14.78	25.92
K1	81° 31' 49"	16.58	39.78
K2	89° 17' 00"	22.84	25.92
K3	49° 08' 15"	16.58	39.78
K4	18° 36' 22"	14.78	25.92
K5	-132330.531	-132315.619	39.78
K6	45064.002	45073.211	22.84
K7	220° 09' 44"	14.78	25.92
K8	81° 31' 49"	16.58	39.78
K9	89° 17' 00"	22.84	25.92
K10	49° 08' 15"	16.58	39.78
K11	18° 36' 22"	14.78	25.92
K12	-132330.531	-132315.619	39.78
K13	45064.002	45073.211	22.84
K14	220° 09' 44"	14.78	25.92
K15	81° 31' 49"	16.58	39.78
K16	89° 17' 00"	22.84	25.92
K1	49° 08' 15"	16.58	39.78
K2	18° 36' 22"	14.78	25.92
K3	-132330.531	-132315.619	39.78
K4	45064.002	45073.211	22.84
K5	220° 09' 44"	14.78	25.92
K6	81° 31' 49"	16.58	39.78
K7	89° 17' 00"	22.84	25.92
K8	49° 08' 15"	16.58	39.78
K9	18° 36' 22"	14.78	25.92
K10	-132330.531	-132315.619	39.78
K11	45064.002	45073.211	22.84
K12	220° 09' 44"	14.78	25.92
K13	81° 31' 49"	16.58	39.78
K14	89° 17' 00"	22.84	25.92
K15	49° 08' 15"	16.58	39.78
K16	18° 36' 22"	14.78	25.92
K1	-132330.531	-132315.619	39.78
K2	45064.002	45073.211	22.84
K3	220° 09' 44"	14.78	25.92
K4	81° 31' 49"	16.58	39.78
K5	89° 17' 00"	22.84	25.92
K6	49° 08' 15"	16.58	39.78
K7	18° 36' 22"	14.78	25.92
K8	-132330.531	-132315.619	39.78
K9	45064.002	45073.211	22.84
K10	220° 09' 44"	14.78	25.92
K11	81° 31' 49"	16.58	39.78
K12	89° 17' 00"	22.84	25.92
K13	49° 08' 15"	16.58	39.78
K14	18° 36' 22"	14.78	25.92
K15	-132330.531	-132315.619	39.78
K16	45064.002	45073.211	22.84
K1	220° 09' 44"	14.78	25.92
K2	81° 31' 49"	16.58	39.78
K3	89° 17' 00"	22.84	25.92
K4	49° 08' 15"	16.58	39.78
K5	18° 36' 22"	14.78	25.92

登記年月日：平成20年12月3日

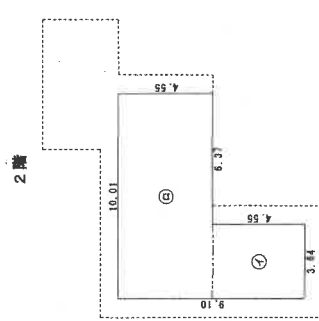
建物図面

家屋番号 1002番1

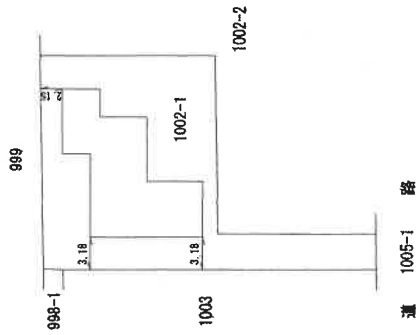
建物の所在 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下1002番地1



求積表	
①	5.46 × 10.92 = 59.6232
②	2.73 × 5.46 = 14.9058
③	3.64 × 4.55 = 16.5620
④	6.37 × 3.64 = 23.1868
合計	114.2778
床面積	114.27 m²



求積表	
①	3.64 × 4.55 = 16.5620
②	10.01 × 4.55 = 45.5455
合計	62.1075
床面積	62.10 m²



道 1005-1 路

作成者

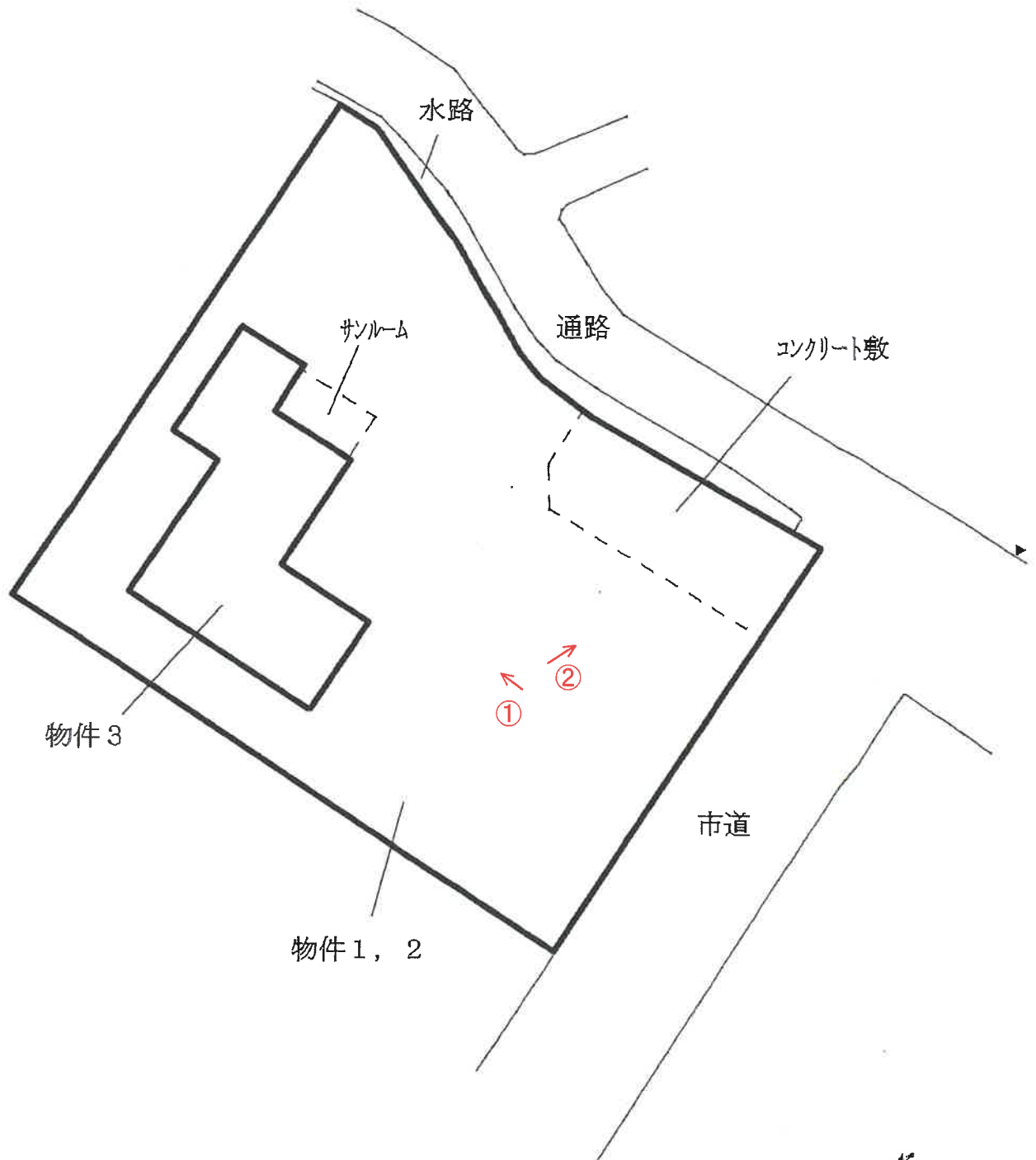
縮尺 1/250

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

土地建物位置関係概略図 (境界不分明)

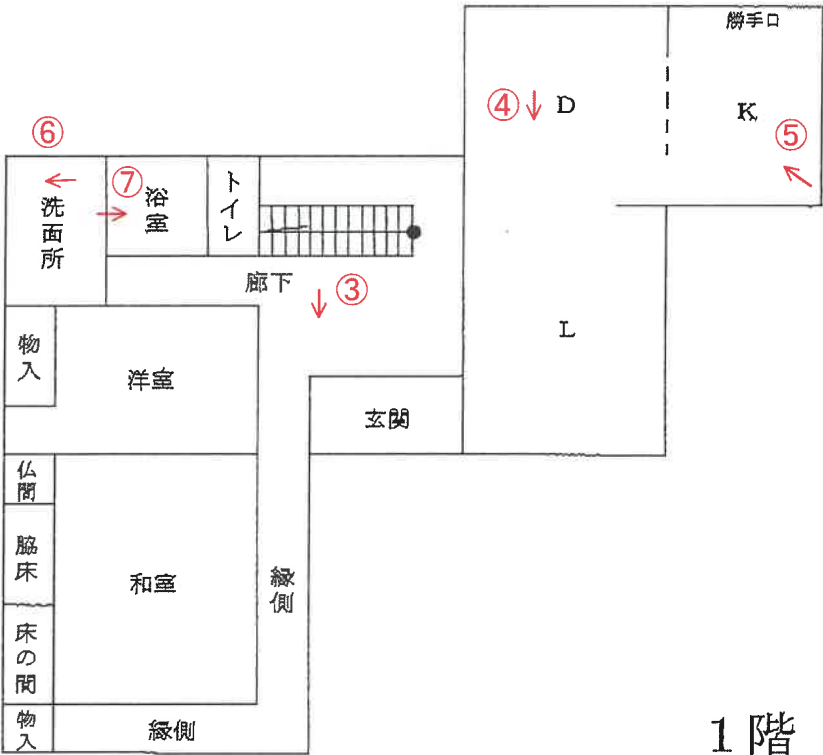


当図面は公図や法務局備付の地積測量図等を参考に、土地と建物のおおよその位置関係を表した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。

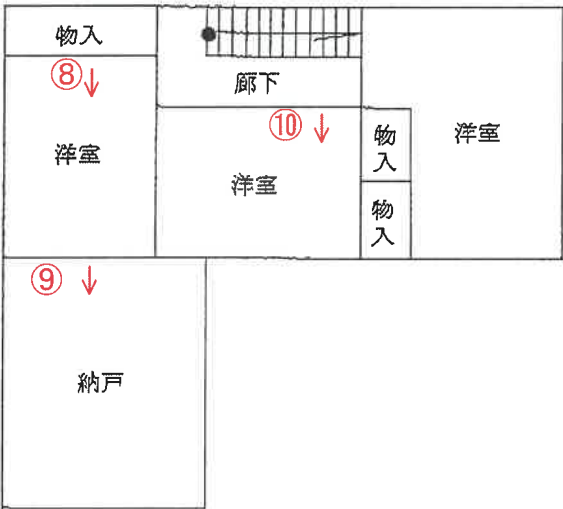


写真撮影位置方向

間 取 図



1 階



2 階

写真撮影位置方向



No. 1

本件建物

本件土地



No. 2

プレハブ事務所



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

関係人の陳述のエアコンの
取付予定であった箇所

No.

No.

令和 7 年 (ヌ) 第 6 号
令和 7 年 3 月 11 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 21 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7,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,060,000円
物件2(土地)	金1,480,000円
物件3(建物)	金5,340,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	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			
◎本件土地の周辺には一部コンクリート杭と思われるものは見られたが、境界を明示する金属プレート等の標識は見当たらず、南西側隣地や南東側道路との境界について判然としない箇所が見られる。また、物件1と2は一体利用されており、両土地の境界についても不分明な状況にある。 ◎本件土地の西側にコンクリート敷が存し、同部分にはプレハブの事務所とコンテナが置かれている。これらは土地との定着性の観点から動産であると判断した。 ◎市街化調整区域の公法上の規制について ・物件1、2土地は市街化調整区域内に存し、建物建築等に当たっては都市計画法及び関連法令に基づく許可を要する。 ・物件3建物は、平成19年12月18日に、物件1を敷地とする分家住宅として、使用者(居住者)を限定して建築許可を受けて建てられている。なお、その際に物件2土地は物件3建物の敷地範囲には含まれていないことに注意を要する。 ・物件1、2土地は田園まちづくり地区「志方町中地区」に指定されており、市提案型の特別指定区域(上富木地区)の「地縁者等の住宅区域」に存する。 ・上記の公法上の規制内容等の詳細については、加古川市まちづくり指導課に確認のこと。 (以上、加古川市まちづくり指導課の回答より)			

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・2の一体画地の状況を記載）

位 置 ・ 交 通	J R線 宝殿駅の北北東方 約3.7k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	周辺に農地や公共施設が見られる中規模一般住宅が散在する集落地域	
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 3頁及び下記特記事項記載
画 地 条 件	一体画地(物件1・2)…合計登記数量808.06㎡の不整形な台形地	
接面道路の状況	南東側 約7.3m市道（対面側歩道込） 北東側 約3.8～4.5m通路（水路介在・市道認定なし） ※北東側通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3建物の敷地、物件2は庭やプレハブの事務所等の置場として、両土地は一体で利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（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	・加古川市配水課の図面によると、水道は北東側通路上に敷設されている給水管(私設管)から引き込まれている。 ・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によって想定される浸水深0.3m未満(想定最大規模)の範囲に指定されている。 ・北東側に存する水路は加古川市農林水産課の所管である。現時点では本件土地について水路の占用許可を受けた記録はなく、今後、同水路を占用するに当たっては、地元の水利組合等の同意を得て加古川市農林水産課に占用許可の申請を要する。 （以上、加古川市農林水産課の回答より）	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3)

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20年11月26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 : かわらぶき 外 壁 : 板貼等 内 壁 : クロス壁・ぬり壁・板貼り等 天 井 : ボード・クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : オール電化（関係人の陳述による） 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。 ・1階と2階の天井にエアコンを取り付けられるように施工している箇所があるが、現況はエアコンを設置していないため天井に穴が開いているような状況になっている。 ・建物内で煙草を吸う。 （以上、関係人の陳述より） ・建物の北東側にサンルームが設置されている。

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・2）

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	13,800	0.85	410.06	0.90	4,330,000
2	13,800	0.55	398	1.00	3,020,000

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/㎡)
 $15,500 \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 112 \div 13,800$

◇ 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：二方路等（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
 $100 / 98 \times 100 / 99 \times 100 / 115 \times 100 / 100 \div 100 / 112$

イ 個別格差：物件1…形状等（0.85）

物件2…角地、形状、地目雑種地、プレハブ事務所等の動産類の存在等（0.55）

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3）

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
3	150,000	176.37	0.33	8,730,000

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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.33$

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	4,330,000	0.50	法定地上権	2,170,000
2	3,020,000	0.00	－	0

(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	4,330,000	-2,170,000		0.70	0.70	1,060,000
2	3,020,000	-0		0.70	0.70	1,480,000
3	8,730,000	+2,170,000	1.00	0.70	0.70	5,340,000
一 括 価 格 (合 計)						7,880,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 郊外の集落内に存する物件に対する需要減退、市街化調整区域に存することによる公法上の規制、土地の境界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-20)

所 在 : 加古川市志方町細工所字中ノ垣内446番1

価 格 : 15,500円/㎡

位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離6.6km

価 格 時 点 : 令和7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

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6年度)

物件1 : 3,516,674円

物件2 : 2,133,280円

物件3 : 8,197,257円

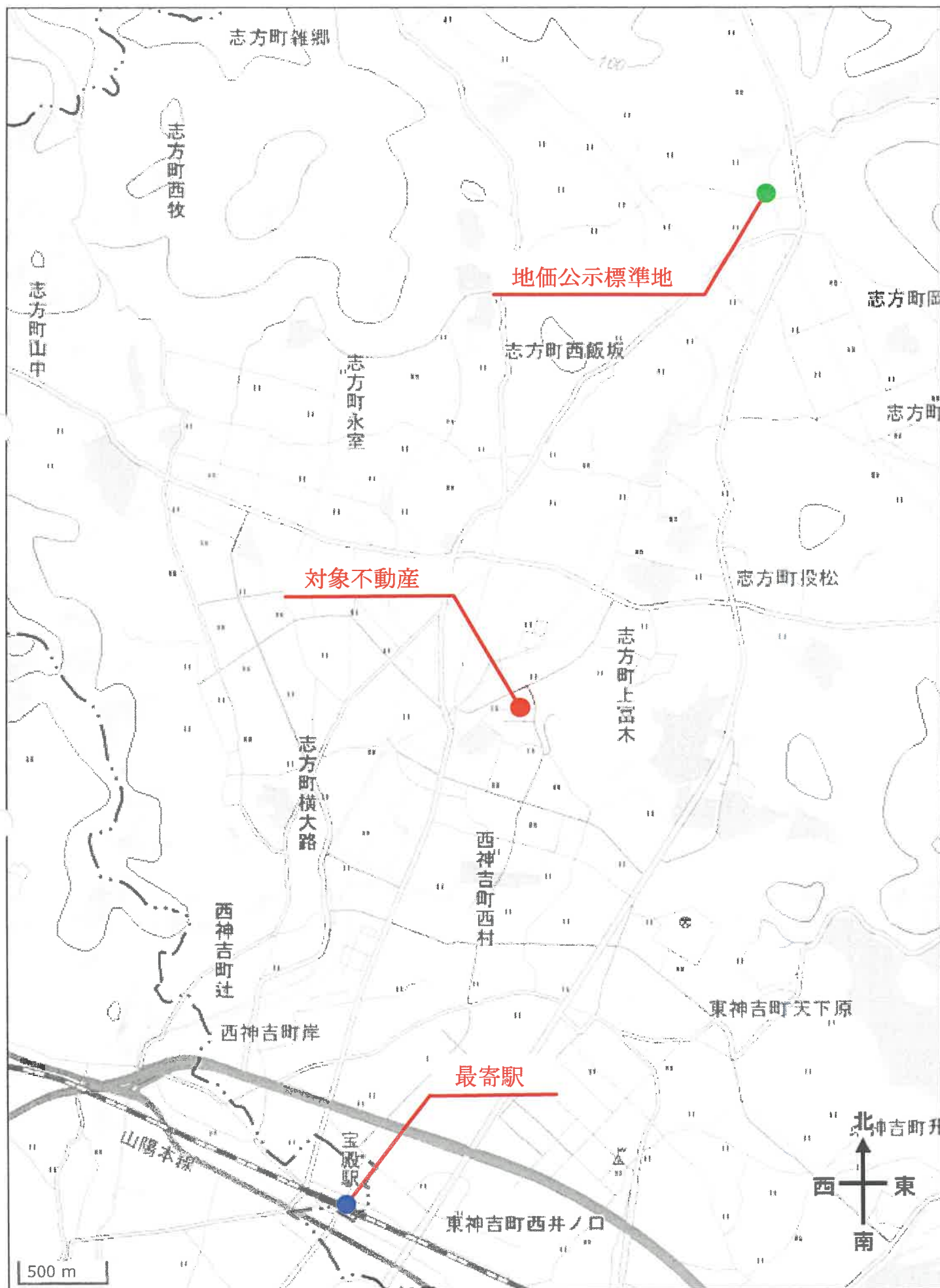
第7 附属資料

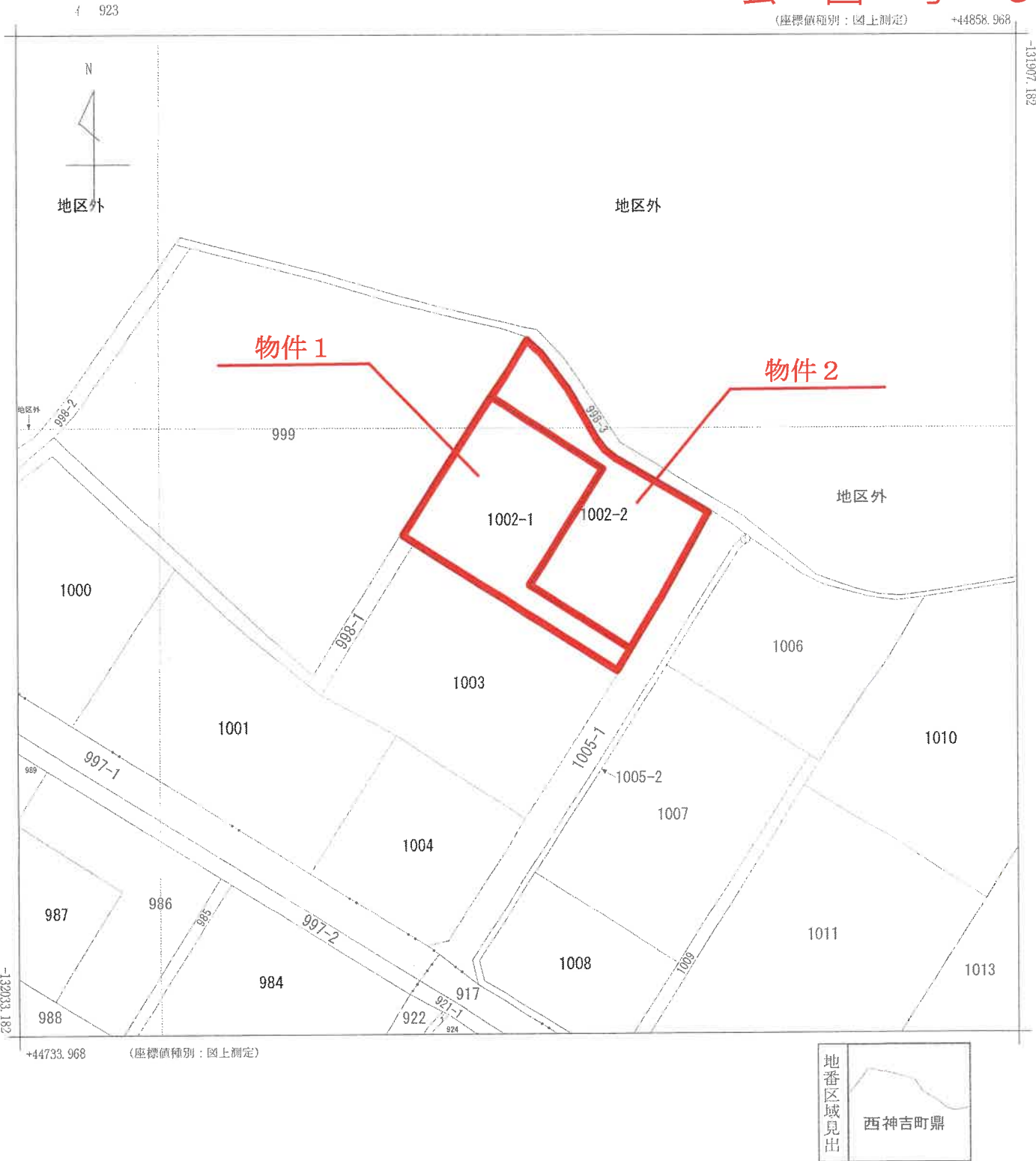
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係概略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下 |
| | 地 番 | 1 0 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 0 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下 |
| | 地 番 | 1 0 0 2 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下1 0 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 0 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 4 . 2 7 平方メートル |
| | | 2 階 6 2 . 1 0 平方メートル |

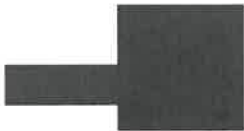




請 求 部 分	所 在	加古川市西神吉町鼎字山道ノ下				地 番	1002番1			
出 力 縮 小	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和59年2月1日		補 記 項 事		

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7年3月14日
神戸地方法務局加古川支局
登記官



登記年月日：平成20年12月3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。
令和7年3月14日 神戸地方法務局加古川支局

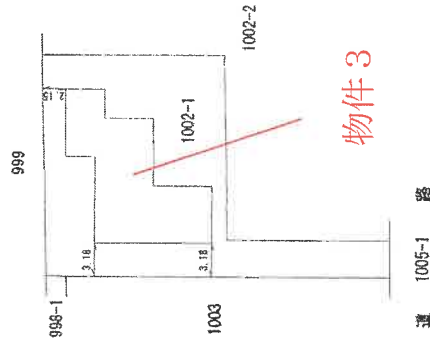
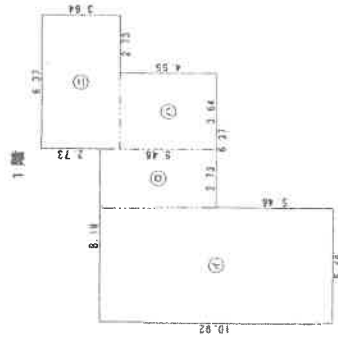
登記官

請求番号：4-3

70%に縮小

家屋番号 1002番1 建物階平面図

建物の所在 加古川市西神吉町鼎字山道ノ下1002番地1



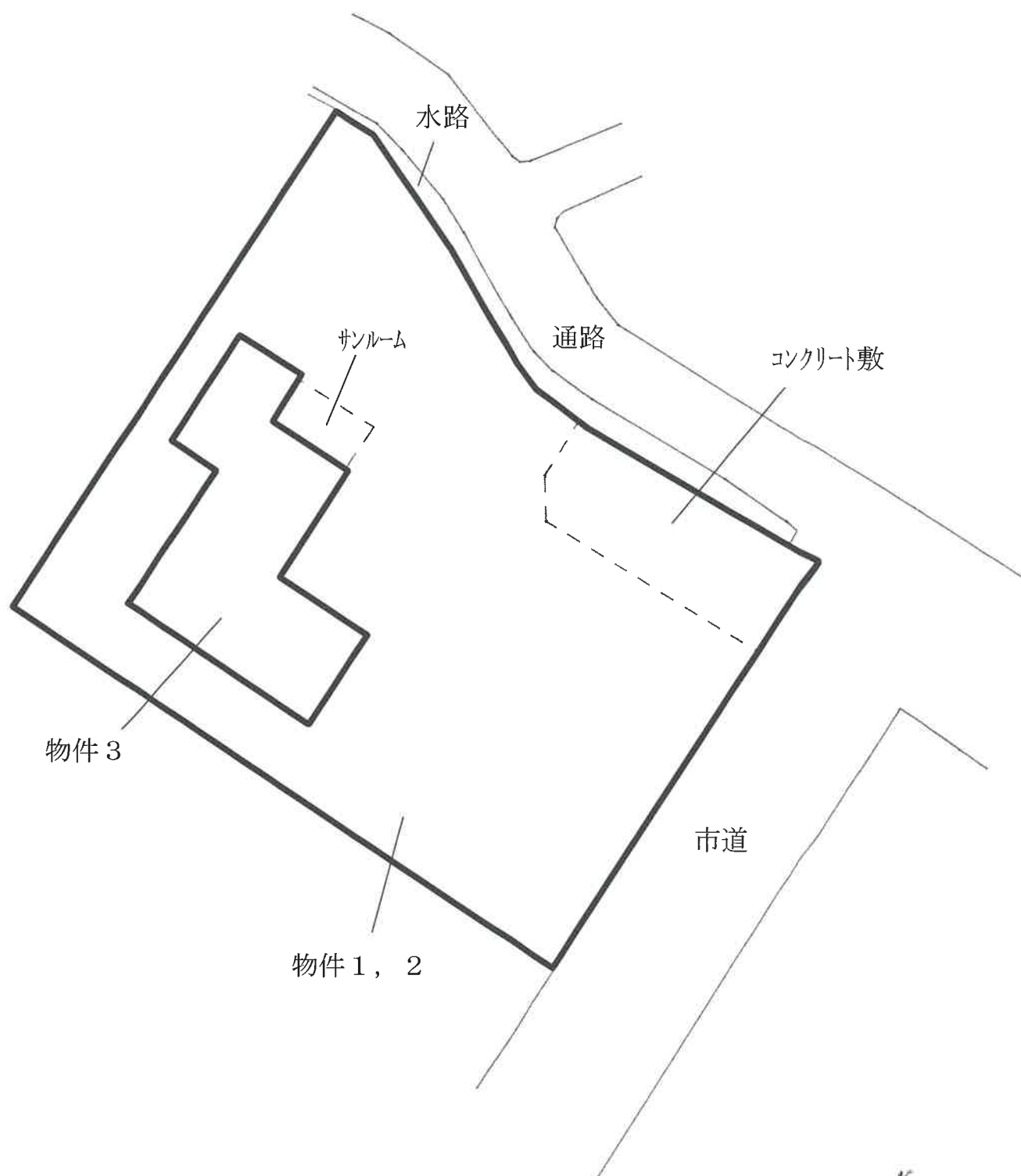
作成者

申請人

縮尺 1/250

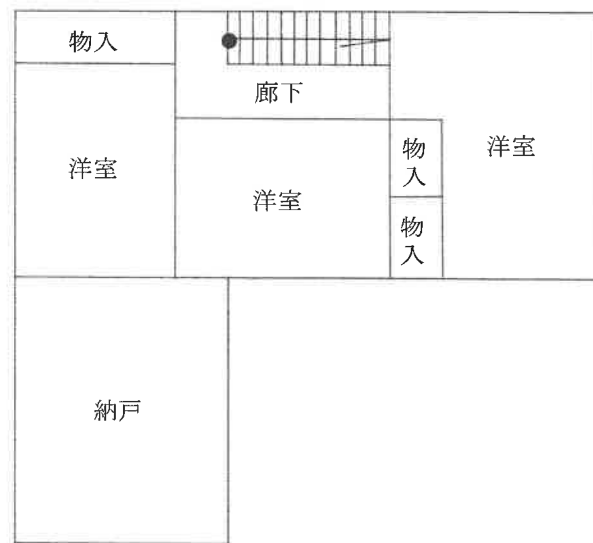
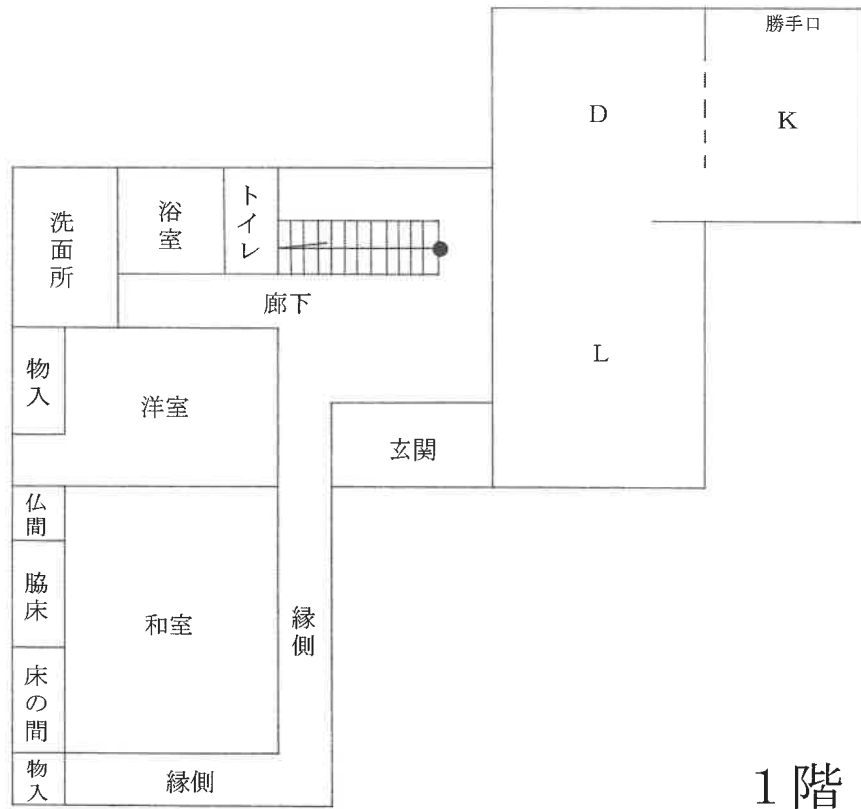
縮尺 1/500

土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



当図面は公図や法務局備付の地積測量図等を参考に、土地と建物のおおよその位置関係を表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。





現況写真



現況写真

