

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 7 月 29 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 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 24 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 7 月 29 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, 2	12, 320, 000 9, 856, 000	一括	2, 464, 000	130, 064	30, 880
1	2, 350, 000				
2	9, 970, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 加古川市加古川町南備後字五反田

地 番 1 3 7 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 3 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 加古川市加古川町南備後字五反田 1 3 7 番地 5

家屋 番号 1 3 7 番 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 2 7 平方メートル
2 階 5 2 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



裁判所書記官 今 津 泰 佑

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 加古川市加古川町南備後字五反田

地 番 1 3 7 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 3 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 加古川市加古川町南備後字五反田 1 3 7 番地 5

家屋 番号 1 3 7 番 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 2 7 平方メートル

2 階 5 2 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第4号
令和7年4月3日提出

現況調査報告書（補充）

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■レネックス電力合同 会社職員	1 本件建物に附属している太陽光発電設備は当社の所有物であり、本件建物所有者と当社等とのソーラーメイト契約に基づいて設置しています。当該契約上、本件建物所有者による解約金の支払いがあれば契約解除をすることも可能ですが、本件建物の新所有者（買受人）が当該契約を承継することも可能であり、当社としては承継していただきたいと考えています。ただし、契約承継には条件がありますので、買受人から当社に連絡いただいた上で、当社で承継が可能か否か検討させていただくことになります。 2 1による契約承継が可能である場合、契約期間は、本件建物所有者との間の契約日（サービス開始日：令和4年8月7日）から10年3か月間の残日数となります。
執行官の意見	
既に提出済みの現況調査報告書において、債務者兼所有者から、本件建物には太陽光パネルが設置されていることなどの回答がなされた旨を記載したところであるが、その後、太陽光パネル（太陽光発電設備）の所有者から連絡があり聴取調査を行った。 その結果については、関係人の陳述のとおりである。	

(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7年3月31日（月） 15:44 ～ 15:58	執行官室	レネックス電力合同会社職員から聴取調査
～		
～		
～		
～		
(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C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

補充書の提出あり

令和7年(ケ)第4号
令和7年2月25日受理
令和7年3月13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 加古川市加古川町南備後字五反田

地 番 1 3 7 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 3 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 加古川市加古川町南備後字五反田 1 3 7 番地 5

家屋 番号 1 3 7 番 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 2 7 平方メートル
2 階 5 2 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古川市加古川町南備後137番地の5	
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者（A、B） ☐ 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		
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	☒ 建物共有者（A、B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）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
■債務者兼所有者 A、B (書面回答要旨)	1 本件建物は誰にも貸していません。 2 建物の損傷について特に問題になるような箇所はありません。 3 敷地の範囲について境界争いはありません。 4 本件建物には新築時に太陽光パネルを設置しており、その代金は住宅ローンに含まれています。
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プレートが確認できた。 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。 3 建物の状態は、目視で確認し得る限りでは特段の損傷箇所等は見受けられず、経年程度の劣化があるものと思われる。 本件建物の南西側にウッドデッキが取り付けられていた。 4 本件物件の東側に墓地がある。	

(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7年2月25日（火） 9:30 ～ 9:41	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2月26日（水） ～	執行官室	A・Bに照会書送付
令和7年2月27日（木） 12:05 ～ 12:44	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3月13日（木） 10:45 ～ 11:20	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7年3月13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C及び解錠技術者を同行して臨場したところ、目的物件は解錠の必要がなかったため、立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。 □ 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 を立ち会わせ、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

イ 134-2 ハ 145-1 ホ 146-11 ト 146-5 リ 137-14 ル 144-3
 ロ 144-14 ニ 145-8 ヘ 146-12 ナ 145-9 レ 146-4 ヲ 144-3



A 加古川町南
 備後
 B 加古川町南
 備後

請求部	所在	加古川市加古川町南備後字五反田					地番	137番5		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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: 6-1
 (1/2)

公用

水
道
182-3
141-3
130-4
129-4
137-12
141-7
141-2
137-9
138-6
138-7
138-8
138-9

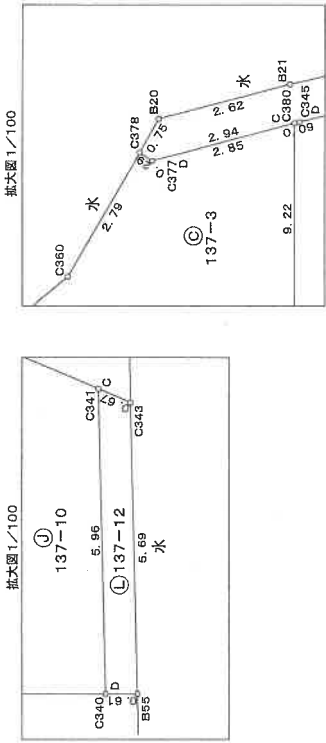
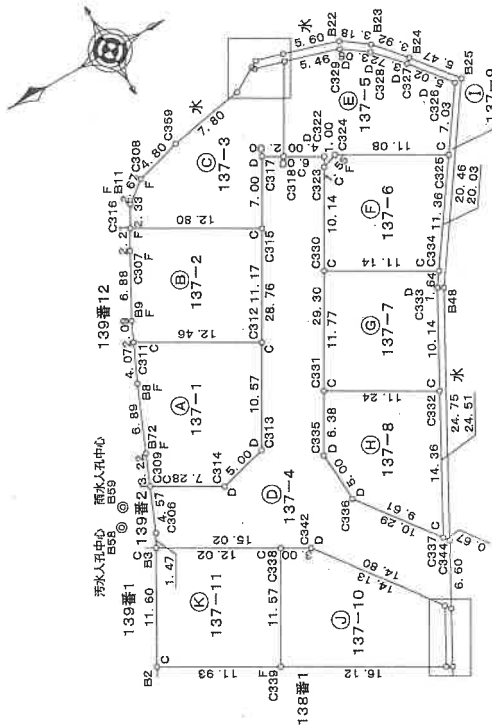
本図面はA 3 版をA 4 版
に縮小したものである

登記年月日：令和3年1月14日

土地積測量図

地番 137-1、-2~-12

土地の所在 加古川市加古川町南備後字五反田



参照点	X座標	Y座標
B58	56.17509233	141.11155673
B59	55.094211805	142.185420324

参照点	境界点	距離
B58	C306	3.343
B58	C359	37.887
B58	C360	43.992
B58	C378	46.696
B58	B20	47.428
B58	B21	48.823
B58	B22	51.975
B58	B23	53.050
B58	B24	53.688
B58	B25	54.873
B58	B48	39.076
B58	C344	31.815
B58	C343	32.895
B58	B55	34.819
B59	C306	4.057
B59	C359	35.894
B59	C360	42.033
B59	C378	44.744
B59	B20	45.478
B59	B21	46.895
B59	B22	50.107
B59	B23	51.226
B59	B24	51.830
B59	B25	53.218
B59	B48	37.814
B59	C344	31.842
B59	C343	33.319
B59	B55	35.541

境界点	境界線の種類
A	コンクリート杭
B	コンクリート壁
C	ペンキ・刷毛
D	金 属 標
E	プラスチック杭
F	紙
G	ペンキ
H	木杭

測量年月日	令和2年11月11日
測量者	任 意

作成者	縮尺 1/500
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

図 図
測量所
土地積

地番 137-1、-2~-12

土地の所在 加古川市加古川町南備後字五反田

陸揚求積表(任意陸揚による)

地番	① 137-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
C311		46.16365067	156.275951141	2.50063186	115.781854
B8		47.85969915	152.66600890	-10.06172662	-481.708737
B72		50.53232693	146.210821479	-3.32792302	-147.383862
C309		51.783748274	143.23881679	-6.617890058	-342.868736
C314		45.47676590	139.593131422	-2.348114095	-106.784638
C313		40.641821347	140.890567594	10.465312374	425.323955
C312		35.363897116	150.56444796	15.395938557	544.097121
				合計	-317.385701
				合計面積	156.682855
				地積	156.68 m2

地番	② 137-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
C316		40.851389558	166.129667183	4.47757124	183.038504
C307		42.004802533	164.220862592	-7.951634862	-334.006856
B9		45.294511277	156.178334801	-7.944931450	-359.861787
C311		46.16365067	156.275951141	-8.1119891005	-374.845437
C312		35.363897116	150.058443796	3.467674026	122.630467
C315		29.788161553	159.749625167	16.071925987	475.741212
				合計	-284.305697
				合計面積	142.159485
				地積	142.15 m2

地番	③ 137-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
C378		22.845529777	173.812784043	-1.134914920	-25.927732
C360		25.267438874	172.413399248	-2.770922531	-69.991374
C359		32.959197078	171.942761511	-2.845483951	-87.189547
C308		37.577827942	169.767904297	-2.899733995	-106.965690
B11		39.899794335	168.143027977	-3.837334514	-144.414338
C316		40.881389558	166.129667183	-8.389402749	-343.379255
C315		29.788161553	159.749625167	-0.314630194	-9.372255
C317		20.232690200	165.815339588	5.072366845	133.366170
C318		24.556802393	164.815992013	6.892437719	170.261754
C360		19.95946868	172.907777008	8.73231155	22.823302
C377		22.708695728	173.546313168	1.050606735	-28.057978
				合計	143.52 m2
				合計面積	143.52 m2

地番	④ 137-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
C309		51.783748274	143.23881679	-0.571625581	-29.611271
C306		53.669452615	139.021905841	-5.966017141	-384.900754
B3		54.297065751	137.133864538	-8.785595568	-477.032000
C342		41.272446129	130.335710274	-18.360695357	-798.881553
C343		32.403398549	118.377608181	-0.055996035	-196.234872
C344		29.243017540	124.179171364	14.048200386	410.753284
C336		35.408380552	132.423806567	13.241108154	468.859437
C335		35.709171867	137.420821793	30.394867089	1085.378817
C322		21.097820714	162.818793638	29.394517798	598.779251
C317		28.92898200	165.815339588	-21.98223652	-576.552054
C313		40.841821347	140.890567594	-25.222208167	-1065.718289
C314		45.47676590	139.593131422	23.48114095	1067.94636
				合計	-788.380888
				合計面積	384.1804340
				地積	384.19 m2

地番	⑤ 137-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
C380		19.95946868	172.807777008	-7.966272384	-156.974534
C318		24.556800393	164.815992013	-8.989893671	-245.297478
C322		21.097820714	162.818793638	-2.859043182	-60.501284
C323		21.589538667	161.946548831	-0.346789509	-7.487075
C324		20.126468262	162.472004127	-5.005860655	-100.750444
C325		10.519126736	158.841980775	0.246653790	2.625139
C326		6.516925554	162.721657917	9.799011544	63.272905
C327		9.438444188	166.650092319	6.688557178	64.500403
C328		12.139504519	168.410215095	4.54390449	55.166648
C329		14.628300378	171.194482768	3.372049302	49.327380
C345		19.86111346	172.78264397	1.63294539	32.041822
				合計	-306.073468
				合計面積	153.0382340
				地積	153.03 m2

地番	⑥ 137-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
C323		21.589538667	161.946548831	-9.313638210	-201.077181
C330		26.449105659	153.15895917	-14.350084369	-382.417181
C334		18.868631980	147.558594461	3.782714658	64.281150
C325		10.519126736	158.841980775	14.875149686	156.475384
C324		20.126468262	162.472004127	5.005860655	100.750444
				合計	-262.007164
				合計面積	131.0035520
				地積	131.00 m2

作成者

縮尺

申請人

縮尺

作成

1 /

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：令和3年1月14日

土地積測量図

地番 137-1、-2~-12

土地の所在 加古川市加古川町南備後字五反田

地番	① 137-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
C330		26.646106559	153.156385917	-4.645897001	-123.8082000	-374.522848
C331		32.525466826	142.950887460	-15.820148795	-514.557756	-866.187508
C332		22.775857167	137.335217122	3.294615985	75.042610	-98.131443
C333		17.924039716	146.245604445	10.258637359	163.976182	164.94815
C334		16.886318600	147.596855461	6.912561473	117.449462	178.61851
				合計	-282.072202	
				合計面積	131.0061010	
				地積	131.00 m ²	

地番	② 137-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
C331		32.525468826	142.950887460	0.002046371	2.669755	-86.187508
C335		35.709177867	137.420821763	-10.227180893	-375.916911	-13.62052746
C336		35.40380552	132.423806567	-12.699346799	-449.676074	16.53657528
C337		29.648239178	124.721472295	4.914410555	145.703619	12.813129775
C332		22.775857167	137.335217122	18.229514465	415.184641	528.835614
				合計	-262.007970	
				合計面積	131.003850	
				地積	131.00 m ²	

地番	③ 137-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
B20		22.191102033	174.190914209	0.504559330	6.789518	-154.054628
C376		22.845529777	173.817784043	-0.642801041	-14.650581	-197.878197
C377		22.708656728	173.543313168	-1.030519846	-23.407157	164.94815
C345		19.86111346	172.782264397	-2.353830400	-46.749887	178.61851
C329		14.628309876	171.194492768	-3.372048302	-49.327980	-71.78350
C328		12.138504519	169.410215995	-4.544300449	-55.186648	54.02595
C327		9.643844186	166.650092319	-6.688857178	-64.504303	132.972225
C326		6.516892554	162.721657917	-20.004287875	-88.111671	65.4220737
C333		17.824035716	146.245604445	-38.000184922	-85.220737	61.9389462
C337		23.442339178	124.721472295	-22.060598055	67.1002155	121.410252
C344		29.243017540	124.7717819640	21.201282037	36.67491419	66.673161
B48		17.398663767	145.827755031	36.67491419	21.10341371	7.276814094
B25		5.751221678	162.747205059	2.110341371	121.410252	4.847550737
B24		9.162865560	167.033096403	7.276814094	66.673161	3.484405060
B23		11.696501052	170.023819153	4.847550737	56.715578	49.701301
B22		14.289758926	171.890747139	3.484405060	45.402595	-84.337026
B21		19.853381925	173.508224213	2.310167070	42.1685130	42.16 m ²
				合計		
				合計面積		
				地積		

地番	④ 137-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
C338		43.672886287	131.732495311	-8.536544489	-374.522848	-866.187508
C339		46.849060134	121.689166385	-18.05042565	-2.7798949	-98.131443
C340		35.881360162	113.682052746	16.53657528	543.102662	528.835614
C341		32.808820188	118.918955536	12.813129775	合計	-397.909633
C342		41.27848129	130.235710274	合計面積	148.95 m ²	
				地積		

地番	⑤ 137-11	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
B3		54.297065751	137.733664538	-4.089330260	-222.527207	-862.134637
B2		60.004034951	127.634165052	-16.034499153	203.478245	703.478918
C339		49.549060134	127.899165385	4.098330260	合計面積	-277.703781
C338		43.672886287	131.732495311	16.034499153	合計地積	138.95 m ²
				地積		

地番	⑥ 137-12	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
C341		32.808820188	118.918955536	-4.695553435	-154.054628	-197.878197
C340		35.881360162	113.682052746	-5.543204102	164.94815	178.61851
B35		35.127662295	113.376161433	4.695553435	5.543204102	-71.78350
C343		32.403398549	118.377696161	5.543204102	合計面積	3.59 m ²
				合計地積		

総合面積 1708.1825190m²

作成者	縮尺	1/
申請人	縮尺	1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

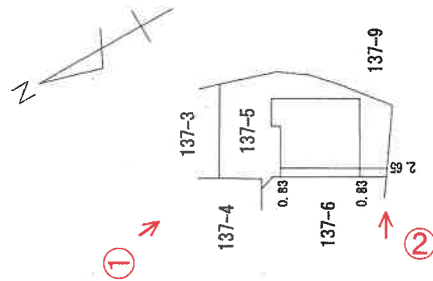
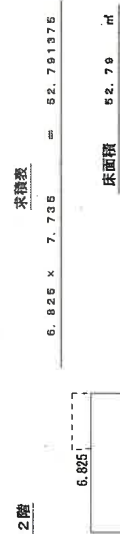
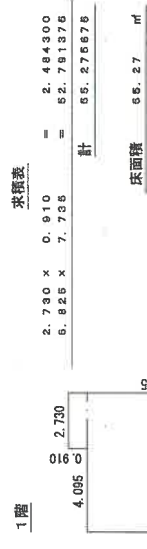
登記年月日：令和3年9月13日

各階平面図

建物図面

家屋番号 137番5

建物の所在 加古川市加古川町南備後字五反田137番地5



写真撮影位置方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物間取図

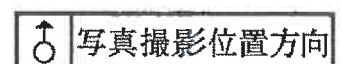
令和7年(ケ)第4号



1階



2階





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

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 月 25 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12,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,350,000円
物件2(建物)	金9,970,000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	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		
	特にない		

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 尾上の松駅の北西方 約1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模一般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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 153.03 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約4m×約7～10m	
接面道路の状 況	北西側 約6m市道 東側 2.9m道路 （建築基準法上の道路でない） 南西側 約2.9m道路 （建築基準法上の道路でない）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2の建物の敷地	
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	・洪水ハザードマップによると、5～10m未満（想定最大規模）である。 ・墓地が物件1の東側に隣接している。 ・上記記載の東側及び南西側道路は物件1より約0.8m低く接面している。当該道路は用悪水路、水路、里道からなっており、農地への通路として利用されている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和3年9月10日 新築 経過年数 4 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 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 : 特にない そ の 他 : 特にない
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。 ・ソーラーパネルが設置されている。 詳細については現況調査報告書に記載されている。 ・ウッドデッキが設置されている。

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）

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	62,300	0.87	153.03	0.90	7,460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-14）

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/㎡)
 $64,200 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/102 \div 62,300$

◇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（1.01）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 100/102$

イ 個別格差：三方路、間口狭小、墓地隣接等（0.87）

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	160,000	108.06	0.70	12,100,000

ウ 現価率

経過年数4年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数29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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.7$

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	7,460,000	0.50	法定地上権	3,730,000

(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	7,460,000	-3,730,000		0.90	0.70	2,350,000
2	12,100,000	+3,730,000	1.00	0.90	0.70	9,970,000
一 括 価 格 (合 計)						12,320,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 墓地隣接等

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-14)

所 在 : 兵庫県加古川市加古川町稲屋字春日前214番8
価 格 : 64,200円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「尾上の松」駅より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 156㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員5.3m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 : 中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6年度)

物件1 : 6,019,435円
物件2 : 8,287,110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 加古川市加古川町南備後字五反田

地 番 1 3 7 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 3 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 加古川市加古川町南備後字五反田 1 3 7 番地 5

家屋 番号 1 3 7 番 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 5 5 . 2 7 平方メートル

2階 5 2 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

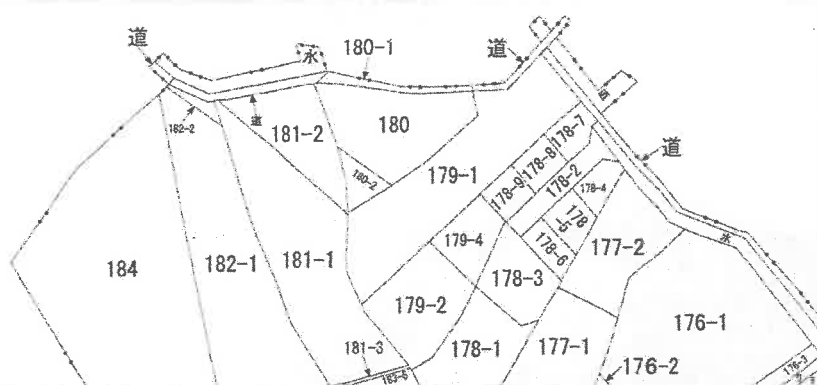
共有者 B 持分2分の1

対象不動産及び地価公示地等の位置図

公示地

対象不動産

加古川市白地図
縮尺：10,000分の1



地番区域見出

A	加古川町南
B	備後古川町南

請求 部 分	所 在	加古川市加古川町南備後字五反田					地 番	137番5		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 番 号 系 又 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		

 $(1/2)$

A3をA4に縮小

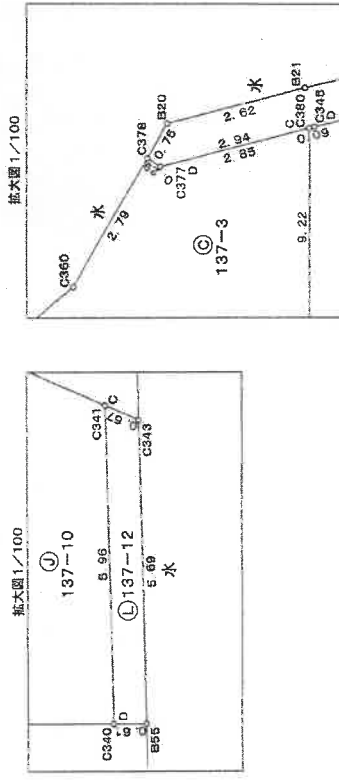
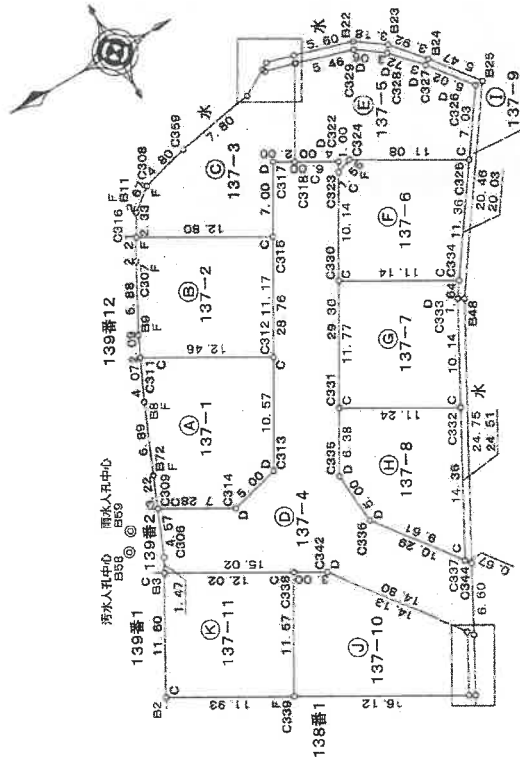
水
道
182-3
141-3
130-4
129-4
137-12
141-7
141-2
137-9
138-6
138-7
138-8
138-9

登記年月日：令和3年1月14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。
（神戸地方支務局加古川支局管轄）
令和6年12月20日 東京法務局豊田出張所 登記官

図 量 所 在 地 積 土 地

地番	137-1、-2~-12
土地の所在	加古川市加古町南備後字五反田



引照点	X座標	Y座標
B58	56.179098283	141.111155073
B59	55.084211805	142.785420324

境界点	座標
C306	3.343
C359	37.897
C360	43.992
C378	46.696
B20	47.428
B21	48.823
B22	51.975
B23	53.050
B24	53.888
B25	54.873
B48	39.076
C344	31.815
C343	32.895
B55	34.819
C306	4.057
C359	35.894
C360	42.033
C378	44.744
B20	45.478
B21	46.895
B22	50.107
B23	51.226
B24	51.930
B25	53.218
B48	37.814
C344	31.842
C343	33.319
B55	35.541

境界線	境界線の種類
A	コンクリート杭
B	コンクリート壁
C	ペンキ・刻ミ
D	金 属 標
E	プラスチック杭
F	紙
G	ペンキ
H	木杭

測量年月日	令和2年11月11日
座標系	住 宅

作成者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

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。
(神戸地方支務局加古川支局蔵書)
令和6年12月20日 東京支務局蔵書出版所

登記官

土地所在図
土地積測量図

地番 137-1、-2~-12

土地の所在 加古川市加古川町南備後字五反田

座標求積表(任意座標による)

地番	⑥137-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
C311		46.16380487	156.275951141	2.598031665	115.781854	-28.611271
B8		47.858989915	152.565068980	-10.085129862	-481.708737	-284.900754
B72		50.335269983	146.210921478	-9.327825302	-47.383862	-471.020660
C309		51.763748274	143.29681078	-6.817680056	-32.880798	-798.881653
C314		45.470785860	135.593131422	-2.346114095	-108.784336	-198.234872
C313		40.641821347	140.890597884	10.46532374	425.329355	410.353284
C312		35.363667116	150.058443786	15.385383557	544.087121	468.850437
	合計					1085.379817
	合計面積					598.772821
	地積					-578.552054
						-1085.718259
						108.784639
	合計					-788.356868
	合計面積					384.19 m ²

地番	⑥137-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
C316		40.881389558	166.12989783	4.47757424	153.088004	-62.611271
C307		42.004802503	164.220822392	-7.951634962	-334.006956	-284.900754
B9		45.294511277	158.178334601	-7.944831450	-359.881787	-471.020660
C311		46.16380487	156.275951141	-8.118091005	-374.845437	-798.881653
C312		35.363667116	150.058443786	3.467874026	122.804567	410.353284
C315		29.786181553	159.743825187	18.071356957	476.141212	468.850437
	合計					1085.379817
	合計面積					598.772821
	地積					-578.552054
						-1085.718259
						108.784639
	合計					-788.356868
	合計面積					384.19 m ²

地番	⑥137-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
C378		22.846529777	173.812784043	-1.134914820	-25.827732	-58.611271
C380		25.267438874	172.413386248	-2.770022531	-69.991374	-284.900754
C359		32.950197078	171.042761511	-2.645483951	-87.68547	-471.020660
C308		37.577827842	168.767094297	-2.899733595	-108.868980	-798.881653
B11		38.686794335	168.13027917	-3.637334514	-144.14339	-198.234872
C318		40.881389558	166.12989783	-8.389402748	-383.379255	-410.353284
C315		28.788161553	158.743825187	-0.314630194	-8.372255	468.850437
C317		26.282860200	165.815395989	5.072860845	133.880170	1085.379817
C318		24.554800383	164.815982013	6.982437719	171.11897	410.353284
C380		19.955948868	172.80777508	8.732321555	174.861754	222.22362
C377		22.708895728	173.548313168	1.000007350	22.057978	-28.611271
	合計					143.52 m ²
	合計面積					143.52 m ²
	地積					

地番	⑥137-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
C309		51.763748274	143.29681078	-0.571825581	-28.611271	-284.900754
C308		53.550452615	139.021305841	-5.505017141	-471.020660	-798.881653
B8		54.297065751	137.739604539	-8.785395030	-481.708737	-284.900754
C342		41.278461728	130.235710274	-19.350058057	-798.881653	-198.234872
C343		32.403388549	118.377606181	-6.055986635	-198.234872	-410.353284
C344		29.243017540	124.179713840	14.04200386	410.353284	468.850437
C336		35.408380552	132.423866587	13.241108154	468.850437	1085.379817
C385		35.709171867	137.420821783	30.594897089	598.772821	-578.552054
C322		21.097820714	162.818793638	-28.394517766	-1085.718259	108.784639
C317		28.282860200	165.815395989	-21.928226562	-410.353284	468.850437
C313		40.641821347	140.890597884	-28.222208167	-1085.718259	108.784639
C314		45.470785860	138.583134222	2.346114095	108.784639	-788.356868
	合計					384.19 m ²
	合計面積					384.19 m ²
	地積					

地番	⑥137-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
C380		19.955948868	172.80777508	-7.940272384	-158.743825	-28.611271
C318		164.815982013	162.818793638	-9.988983671	-285.297478	-471.020660
C322		21.097820714	162.818793638	-2.869043192	-60.501284	-798.881653
C323		21.586338667	161.946948931	-0.348789509	-7.487025	-100.35444
C324		20.124462822	162.472054127	-5.055868855	-100.35444	2820.139
C325		10.919128736	156.941080775	0.248653780	63.272805	64.503403
C328		6.516825554	182.721657917	9.709011544	6.68557178	55.168648
C327		9.643844188	186.550092319	4.54380449	49.327860	32.041222
C328		12.139504519	189.410215085	3.372040302	18.1324539	-308.072488
C329		14.628308378	171.194482168	1.81324539	153.0880340	153.08
C345		19.861111346	172.782645937	合計面積	合計地積	131.0035820
						131.00 m ²

地番	⑥137-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
C323		21.586338667	181.946948931	-8.313638210	-201.077181	-382.417181
C330		26.649105559	153.15835817	-14.350084389	64.283150	158.472894
C334		16.986518890	147.588854681	7.02714856	5.005888055	100.30444
C325		10.919128736	156.941080775	14.879149866	282.007164	131.0035820
C324		20.124462822	182.472054127	合計面積	合計地積	131.00 m ²
						131.00 m ²

作成者

縮尺

申請人

縮尺

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。
(神戸地方支務局加古川支局管轄)
令和6年12月20日 東京法務局豊島出張所 登記官

図 量 測 在 所 地 土

地番 137-1、-2~-12

土地の所在 加古川市加古川町南備後字五反田

地番	①137-1	X_n	$Y_{n-1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO				
C30		26,649,06659	-4,658,970,01	-123,802,00
C31		32,525,68826	-15,820,148,95	-514,557,68
C32		22,775,67187	137,328,217,22	3,284,816,95
C33		17,924,03716	146,249,044,45	10,289,673,39
C34		16,886,83186	147,598,944,61	6,912,581,73
合計				-262,012,02
合計面積				131,00,010
地積				131,00 m ²

地番	②137-2	X_n	$Y_{n-1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO				
C31		32,525,68826	147,598,947,60	0,028,046,71
C35		35,709,171,687	137,428,217,95	-10,527,809,93
C36		35,403,80052	132,423,906,67	-12,893,487,89
C37		28,648,23917	124,721,472,85	49,441,055,5
C32		22,775,67187	137,328,217,22	18,229,514,65
合計				-262,012,02
合計面積				131,00,010
地積				131,00 m ²

地番	③137-3	X_n	$Y_{n-1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO				
B20		22,191,10233	174,189,142,08	3,345,593,30
C37		22,845,59777	-0,642,801,041	-14,880,61
C37		22,706,85728	175,543,131,68	-23,401,757
C35		19,881,111,346	172,762,843,97	-48,749,887
C39		14,626,30837	-3,372,048,002	-49,221,880
C38		12,135,04518	189,410,215,995	-55,166,248
C32		9,643,84418	166,650,032,19	-64,530,405
C32		6,516,92554	142,721,665,747	-132,973,225
C33		17,924,03716	146,249,044,45	-681,116,871
C37		28,648,23917	124,721,472,85	-654,220,37
C34		28,243,07540	124,721,472,85	619,899,62
B48		17,589,63787	146,922,750,31	97,022,155
B24		9,162,66560	167,742,050,59	21,103,413,71
B23		11,689,01052	170,028,181,53	66,673,181
B22		14,289,78826	171,860,747,19	56,715,579
B21		19,653,381,925	173,502,242,13	48,791,301
合計				45,402,565
合計面積				-34,370,26
地積				42,16 m ²

地番	④137-10	X_n	$Y_{n-1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO				
C38		43,729,6287	131,732,495,311	-8,538,548,80
C39		49,449,060134	121,681,653,85	-18,050,442,565
C340		35,481,360162	113,480,052,746	-2,779,798,49
C341		32,506,20188	118,913,655,536	16,553,657,228
C342		41,729,44129	130,335,710,274	12,813,129,775
合計				-297,908,623
合計面積				148,851,8115
地積				148,85 m ²

地番	⑤137-11	X_n	$Y_{n-1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO				
B3		54,297,085,151	137,738,645,38	-4,093,302,60
B2		60,004,03431	127,631,650,52	-16,034,499,153
C339		49,449,060134	121,681,653,85	4,093,302,60
C338		43,729,6287	131,732,495,311	16,034,499,153
合計				-277,703,81
合計面積				136,851,8905
地積				136,85 m ²

地番	⑥137-12	X_n	$Y_{n-1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO				
C341		32,838,820188	118,913,655,536	-4,695,553,455
C340		35,481,360162	113,480,052,746	-5,543,204,102
B5		35,127,7462295	113,375,161,433	4,895,553,455
C343		32,403,98549	118,377,606191	5,943,294,102
合計				-7,170,80
合計面積				3,565,1600
地積				3,56 m ²

図合面積 1708.162519m²

作成者

縮尺

申請人

縮尺

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。
(神戸地方支局加古川支局管轄)
令和6年12月20日 東京支局登記出所

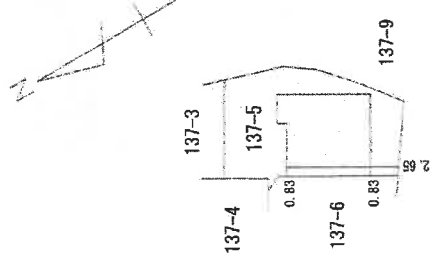
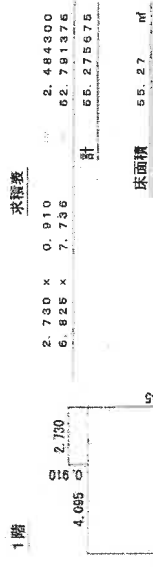
登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号 137番5

建物の所在 加古川市加古川町南備後字五反田137番地5



製作者

申請人

縮尺 1/250

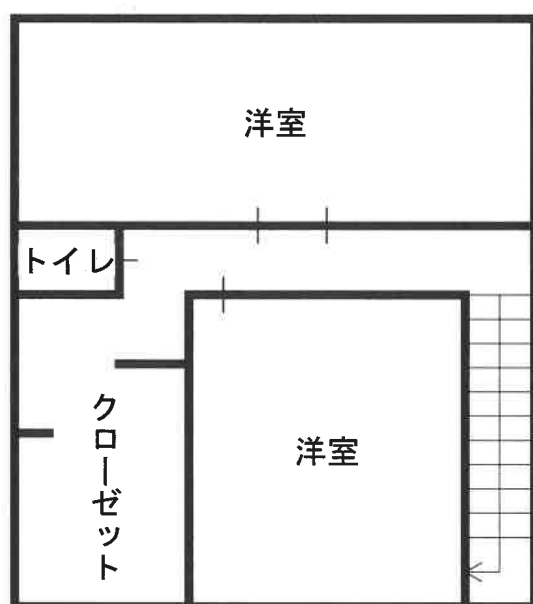
縮尺 1/500

建物間取図

令和7年（ケ）第4号



1階



2階





