

令和6年（ヌ）第64号

お 知 ら せ

本件の物件1の不動産は、売却対象に含まれておりません。

このファイルには、物件1の不動産を含む現況調査報告書が綴られていますが、物件1の不動産をそれぞれ売却対象外不動産と読み替えていただく必要がありますので、ご注意ください。

神戸地方裁判所姫路支部競売係

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 7 年 7 月 29 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

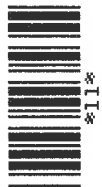
裁判所書記官 今 津 泰 佑

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 令和 7 年 9 月 3 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 7 年 9 月 24 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 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）
2	2,280,000 1,824,000		456,000	14,893	0



物 件 目 録

2 所 在 加古川市神野町日岡苑 3 番地 3 8

家屋 番号 3 番 3 8

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造石綿セメント板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 1 1 平方メートル
2 階 2 6 . 7 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6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

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番3番38)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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】

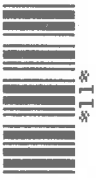
本件所有者が占有している。

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

2 所 在 加古川市神野町日岡苑 3 番地 3 8

家屋 番号 3 番 3 8

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造石綿セメント板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 1 1 平方メートル
2 階 2 6 . 7 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 0 平方メートル



令和6年(ヌ)第64号
令和7年1月6日受理
令和7年1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 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 | 加古川市神野町日岡苑 |
| | 地 番 | 3 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市神野町日岡苑 3 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 3 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 1 1 平方メートル
2 階 2 6 . 7 1 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	加古川市神野町日岡苑 3 番地の 3 8	
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		
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 ☒ ある 種 類：物置 構 造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 1 0 m ²	
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 ☐ ある 地方裁判所支部 令和年()第号 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 本件建物で私が暮らしています。 2 建物の状態について、建物内は特に不具合はないと思います。ただ、建物の南側にある物干し場を近所の人から壊されました。 3 建物南側に附属建物がありますが、私が建てたもので倉庫として使用しています。 4 境界等に関し、近隣とトラブルはありませんが、上記のと通りの被害にあったことがあります。
執行官の意見	
1 本件土地の状況は、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などは認められなかった。 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、関係人の陳述を除き、床の撓み・軋みが確認できた。また、コンクリートブロック塀に亀裂等が確認できた。 建物南側には、壊れかけているものの、工作物（物干し場）が存在する。 4 本件土地上には、本件建物以外に建物が存在する。 そこで、目的外建物、又は附属建物であるかを判断するため、相当時間をかけて、法務局において、本件建物以外の登記された建物の調査を実施した上、債務者への陳述聴取や現地調査を実施し、その結果を総合すれば、上記建物は附属建物であると認められる。当該附属建物の調査（概則等）の結果は2枚目記載のとおりである。	

(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1月6日 (月) 16:29 ~ 16:55	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1月7日 (火) 10:56 ~ 11:09	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1月15日 (水) 10:45 ~ 12:13	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 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7年1月15日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち
入った。その後、債務者が帰宅した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

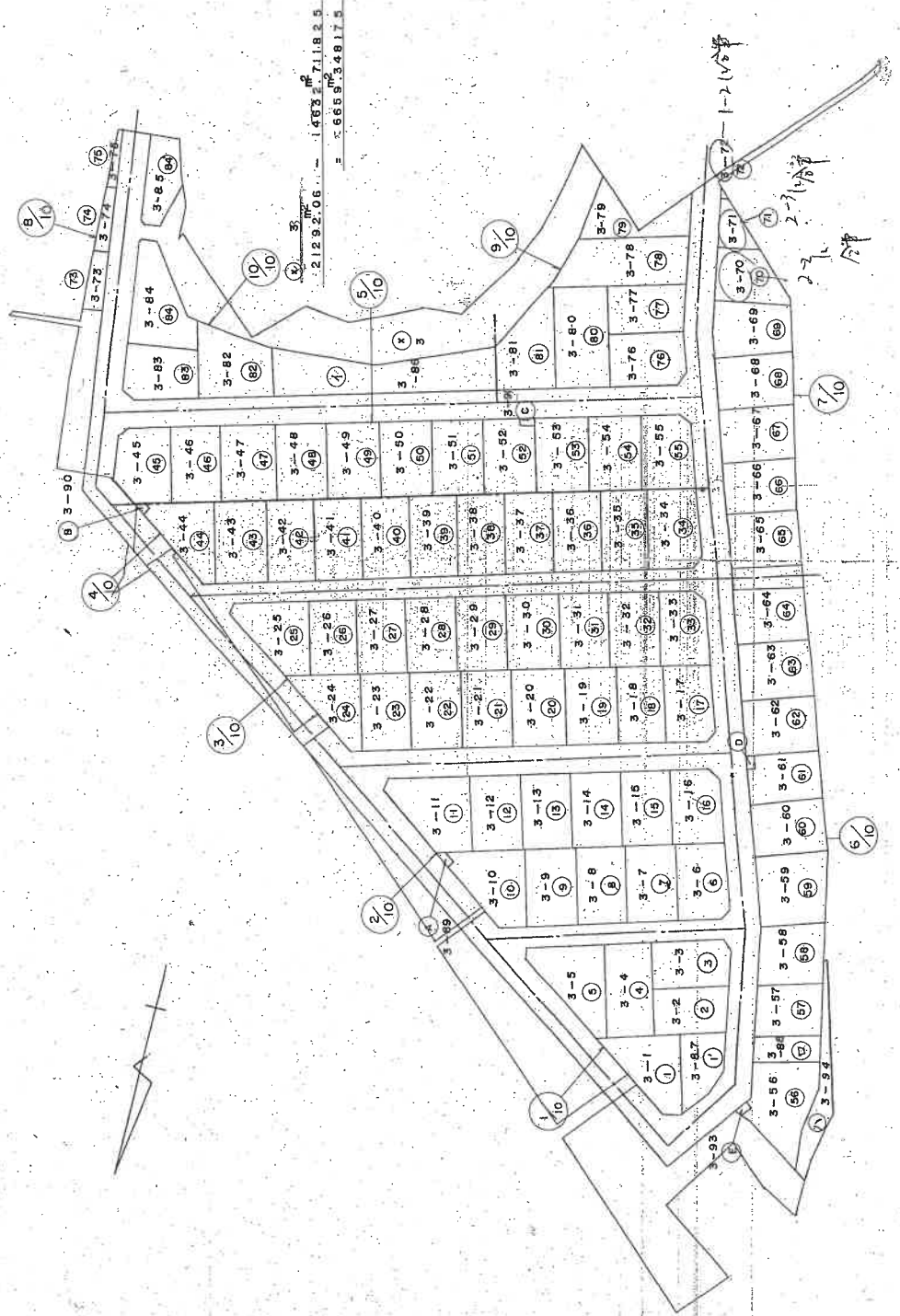
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和51年8月17日

土地積測量図

土地の所在 加古川市神野町日国苑

昭和五十年八月十七日
作製年月日
作製者
申請人



(日本土地家屋調査士連合会用紙)
472372

縮尺 1/1000 1/

(日調連 10)

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51年8月17日

土地積測量図

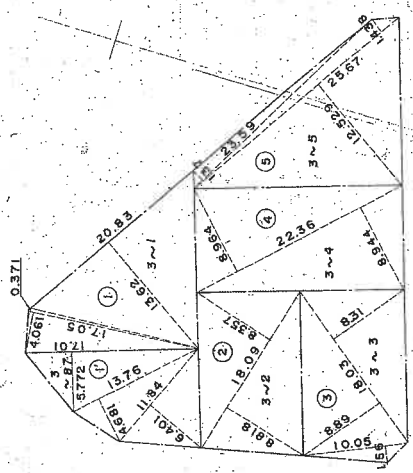
地番 3-1 3-2 3-3 3-4 3-5 3-87
土地の所在 加古川市神野町日国苑

昭和51年8月17日
製作年月日

製作者

申請人

① 3~1	13.52 x 20.83 = 283.7046
	10371 + 4061 x 17.05 = 755656
	359.2702
	179.6351 m ²
① 3~87	5.401 x 11.84 = 75.78784
	4.681 x 3.76 = 64.1056
	5.772 x 7.01 = 98.1872
	239.38012
	119.19006 m ²
② 3~2	18.818 + 8337 x 18.09 = 310.59575
	155.342875 m ²
③ 3~3	1.56 x 10.05 = 15.6780
	1831 + 889 x 18.03 = 310.1160
	325.7940
	162.8970 m ²
④ 3~4	18.964 + 8944 x 22.36 = 400.42288
	200.2144 m ²
⑤ 3~5	1.37 x 23.59 = 32.3183
	11438 + 12528 x 25.57 = 358.53289
	390.85119
	195.425595 m ²



(日 國 地 10)

(日本土地家屋調査士会連合会) 47373

縮尺 1/500

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51年8月17日

土地積測量図

地番 3-6, 3-7, 3-8, 3-9, 5-10, 3-11, 3-12, 5-13, 3-14, 3-15, 3-16, 3-17

土地の所在 久米川市神野町日国苑

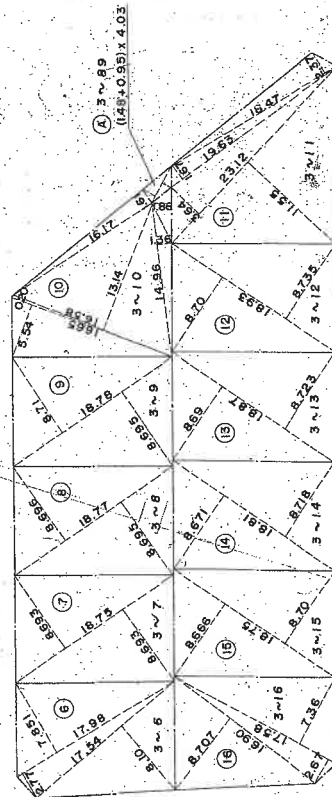
(20)

昭和51年8月17日
製作年月日

製作者

申請人

⑩ 3~10	1.61 x 16.17 = 26.0337 13.14 x 16.98 = 217.8612 10.20 x 5.94 x 16.65 = 95.710 1.36 x 14.96 = 20.3456 1.86 x 5.29 = 9.8394 369.6509 184.82545 m ²
⑪ 3~11	2.37 x 18.47 = 43.7739 1.87 x 19.63 = 32.7821 (3.54 + 1.55) x 23.12 = 35.1928 42.7.7488 213.8744 m ²
⑫ 3~12	18.735 x 8.70 x 18.93 = 330.04455 165.02275 m ²
⑬ 3~13	16.723 x 8.69 x 18.87 = 328.59331 164.291655 m ²
⑭ 3~14	18.718 x 8.671 x 18.81 = 327.09709 163.543545 m ²
⑮ 3~15	18.666 x 8.70 x 18.75 = 325.6125 162.80625 m ²
⑯ 3~16	12.67 x 7.36 x 17.58 = 176.3274 8.707 x 16.90 = 147.1483 323.4757 161.73785 m ²
⑰ 3~17	10.85 x 14.8 x 4.03 = 9.7929 4.89645 m ²



⑥ 3~6	17.831 x 2.77 x 17.98 = 190.98558 8.10 x 17.54 = 142.0740 333.03958 166.51979 m ²
⑦ 3~7	18.693 x 8.693 x 18.75 = 325.9875 162.99375 m ²
⑧ 3~8	18.696 x 8.695 x 18.77 = 326.42907 163.214935 m ²
⑨ 3~9	18.695 x 8.71 x 18.78 = 326.86550 163.43195 m ²

(日調連 10)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 472374

縮尺 1/500

本図面はA 3版をA 4版に縮小したものである

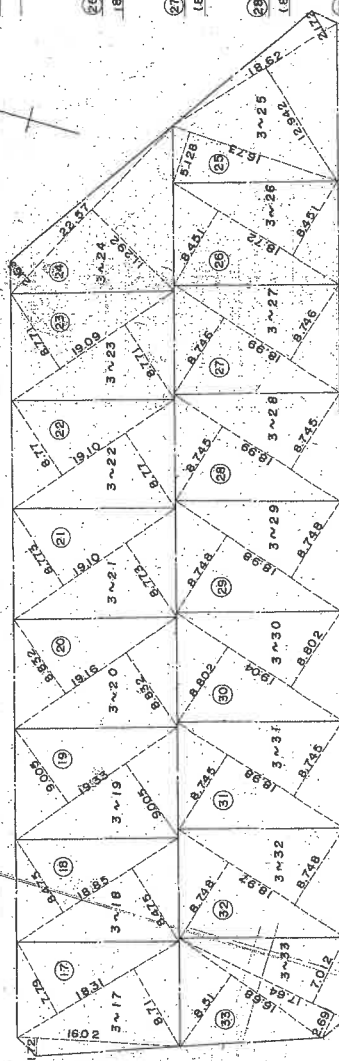
登記年月日：昭和51年8月17日

土地積測量図

地番	3-17	3-18	3-19	3-20	3-21	3-22
	3-23	3-24	3-25	3-26	3-27	3-28
	3-29	3-30	3-31	3-32	3-33	

土地の所在 加太川市神野町日岡苑

(3/10)



17	3~17	1.72 x 16.02 = 27.5544	169.22112 m²
		18.71 + 7.79 = 26.50	
		329.6594	
		164.8347 m²	
18	3~18	18.475 + 8.475 = 36.95	319.5075
			159.75375 m²
19	3~19	19.005 + 9.005 = 38.01	348.1333
			174.06665 m²

20	3~20	18.832 + 8.832 = 37.664	338.44224
			169.22112 m²
21	3~21	18.773 + 8.773 = 37.546	335.1286
			167.5643 m²
22	3~22	18.77 + 8.77 = 37.54	335.0540
			167.5070 m²
23	3~23	18.771 + 8.771 = 37.542	334.87678
			167.43839 m²

24	3~24	12.163 + 11.292 = 23.455	303.67935
			151.839675 m²
25	3~25	12.172 + 12.942 = 25.114	321.42268
		5.128 x 16.73 = 85.79144	
		367.21412	
		183.60706 m²	
26	3~26	18.451 + 8.451 = 36.902	316.40544
			158.20272 m²
27	3~27	18.746 + 8.746 = 37.492	332.17308
			166.08654 m²
28	3~28	18.745 + 8.745 = 37.49	332.1351
			166.06755 m²
29	3~29	18.748 + 8.748 = 37.496	332.07458
			166.03704 m²
30	3~30	18.802 + 8.802 = 37.604	335.18016
			167.59008 m²
31	3~31	18.745 + 8.745 = 37.49	331.9602
			165.9801 m²
32	3~32	18.748 + 8.748 = 37.496	331.89912
			165.94956 m²
33	3~33	8.51 x 16.58 = 141.9468	
		289.1 + 70.12 = 359.22	
		313.10772	
		156.55386 m²	

昭和五十五年八月拾壹日
製作 製年 月 日

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 472375

縮尺 1/500

(日調地 10)

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51年8月17日

主 地 所 在 地 積 測 量

地 番	3~34	3~35	3~36	3~37
	3~38	3~39	3~40	3~41
	3~42	3~43	3~44	3~45

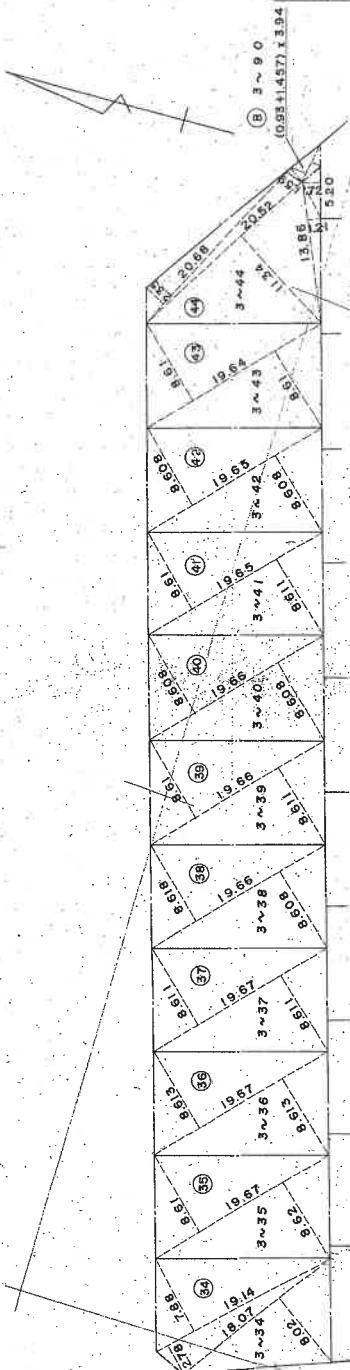
土地の所在 加古川市神戸町日国花

(4/10)

昭和51年8月17日
昭 和 五 十 一 年 八 月 十 七 日
作 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人



34 3~34	(7.88 + 2.76) x 19.14 = 204.0324		
	8.02 x 18.07 = 144.9214		
	348.9538		
	174.4769 m ²		
35 3~35	(8.62 + 8.61) x 19.67 = 338.9141		
	169.45705 m ²		
36 3~36	(8.613 + 8.613) x 19.67 = 338.83542		
	169.61771 m ²		
37 3~37	(8.611 + 8.611) x 19.67 = 338.75674		
	169.37837 m ²		
38 3~38	(8.618 + 8.608) x 19.66 = 338.66316		
	169.33158 m ²		
39 3~39	(8.611 + 8.61) x 19.66 = 338.56486		
	169.28243 m ²		
40 3~40	(8.608 + 8.608) x 19.66 = 338.46656		
	169.23328 m ²		
41 3~41	(8.611 + 8.61) x 19.65 = 338.39265		
	169.196325 m ²		
42 3~42	(8.608 + 8.608) x 19.65 = 338.2944		
	169.1472 m ²		
43 3~43	(8.61 + 8.61) x 19.64 = 338.2008		
	169.1004 m ²		
44 3~44	(1.59 + 2.35) x 20.68 = 81.4792		
	1.34 x 20.52 = 27.2968		
	1.21 x 13.86 = 16.7706		
	1.72 x 5.20 = 8.9440		
	339.8906		
	169.9453 m ²		
45 3~90	(10.83 + 11.457) x 3.94 = 94.0478		
	4.70239 m ²		

(日 冊 建 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 472376

縮 尺 1/500

(5/11)

請求番号：13-5

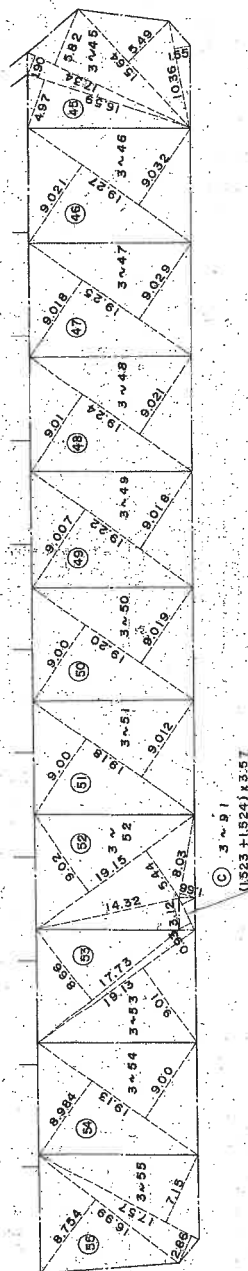
本図面はA 3版をA 4版に縮小したものである

登記年月日：昭和51年8月17日

土地	地積	所在地	図
土地	積	在	図

番	3 ~ 45	3 ~ 46	3 ~ 47	3 ~ 48
	3 ~ 49	3 ~ 50	3 ~ 51	3 ~ 52
	3 ~ 53	3 ~ 54	3 ~ 55	3 ~ 59

土地の所在
なち川市神野町日岡苑

[illegible]

(日調連10)

(日本土地家屋調査士会連合会(紙用)) 472377

縮尺 $\frac{1}{500}$ $\frac{1}{1}$

(6/11)

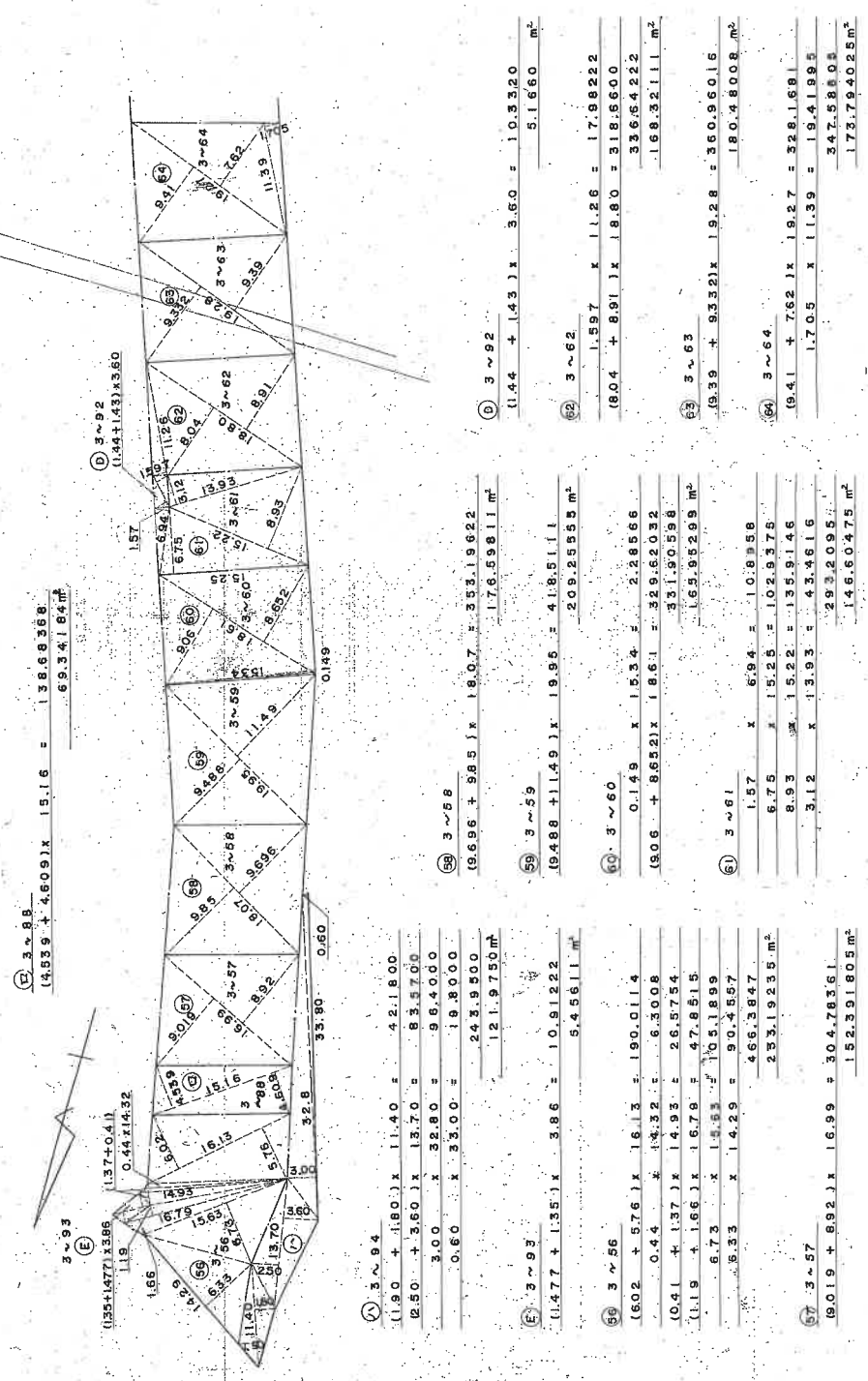
請求番号: 13-5

登記年月日：昭和51年8月17日

土地積測量図

地番 3~56 3~57 3~58 3~59
3~60 3~61 3~62 3~63
3~64 3~65 3~66 3~67
土地の所在 加志市神野町日図花

昭和51年8月17日
製作年 月 日
製作者
申請人



(日調連10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
472378

縮尺 1/500

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51年8月17日

土地積測量

地番 3-73, 3-74, 3-75

土地の所在 板橋区神野町日園苑

昭和五拾壹年八月十七日

作製年月日

作製者

申請人

3-74, 3-75, 3-73 石筆



(73) 3-73
13.68 + 2.72) x 12.87 = 82.368.0
41.840 m²
(74) 3-74
12.70 + 1.61) x 13.91 = 59.952.1
29.97605 m²
(75) 3-75
11.60 + 0.57) x 12.64 = 27.4288
13.7144 m²



(日 測 連 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 472379

縮 尺 1/500 1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

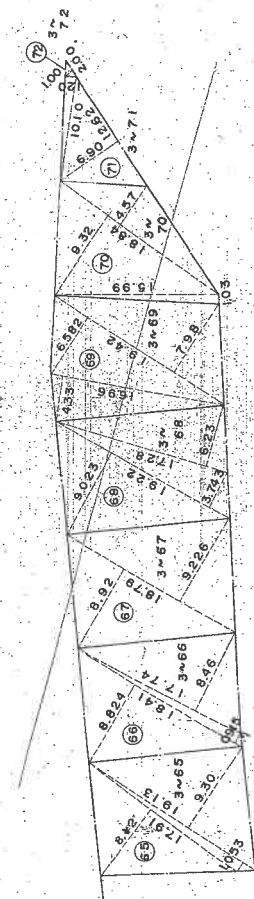
登記年月日：昭和51年8月17日

主 地 積 測 量

地 番	3~65	3~66	3~67	3~68
	3~69	3~70	3~71	3~72

土地の所在 加味市神野町日園苑

昭和五十八年八月拾日
作製年 月 日
作製者
申請人



65 3~65	8.12 x 17.91 = 145.4292	4.33 x 16.96 = 73.4368
	11.053 + 9.30 x 19.13 = 198.03289	16.582 + 7.98 x 19.42 = 282.79404
	343.48029	3.5623084
	171.741045m ²	178.11542 m ²
66 3~66	8.824 + 9.151 x 18.41 = 179.29499	9.32 + 4.57 x 18.84 = 261.6876
	9.45 x 17.74 = 168.0804	1.03 x 15.99 = 16.4697
	329.37539	278.1573
	164.687695m ²	139.07865 m ²
67 3~67	19.226 + 8.92 x 18.79 = 340.98334	6.90 x 12.62 = 87.0780
	170.48167 m ²	99.1980
68 3~68	9.023 + 3.7431 x 19.22 = 245.36252	49.5990 m ²
	6.23 x 17.28 = 107.6544	
	353.01692	
	176.50846 m ²	
72 3~72	1.00 x 2.00 = 2.0000	
		1.0000 m ²

(日 露 地 10)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 472380

縮 尺 1/500 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：昭和51年8月17日

土地積測量図

地番	3~76	3~77	3~78
	3~79	3~80	3~81

土地の所在 加古川市神野町日園苑

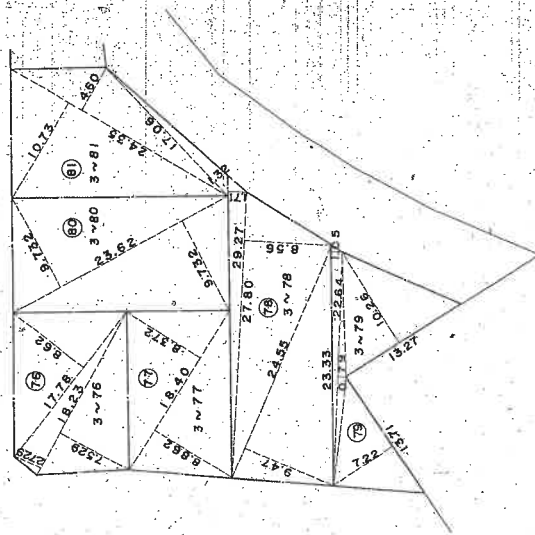
昭和五十五年八月拾日

作製年月日

作製者

申請人

76 3~76	8.62 x 17.78 = 153.2636
(27.29 + 7.529) x 8.23 = 187.00334	340.26694
	170.13347 m ²
77 3~77	(837.2 + 8.662) x 18.40 = 317.1058
	158.5528 m ²
78 3~78	1.71 x 29.27 = 50.0517
8.56 x 27.80 = 237.9550	
9.47 x 24.55 = 232.4855	
	520.5082
	260.2541 m ²
79 3~79	1.05 x 23.33 = 24.4965
0.79 x 22.64 = 17.8856	
7.22 x 13.71 = 98.9862	
10.26 x 13.27 = 136.1802	
	277.5165
	138.75925 m ²
80 3~80	(973.2 + 9.732) x 23.62 = 459.7398
	229.86984 m ²
81 3~81	(4.60 + 10.73) x 24.35 = 373.2855
1.32 x 17.06 = 22.5192	
	395.8047
	197.90235 m ²



(日 冊 連 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 472381

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

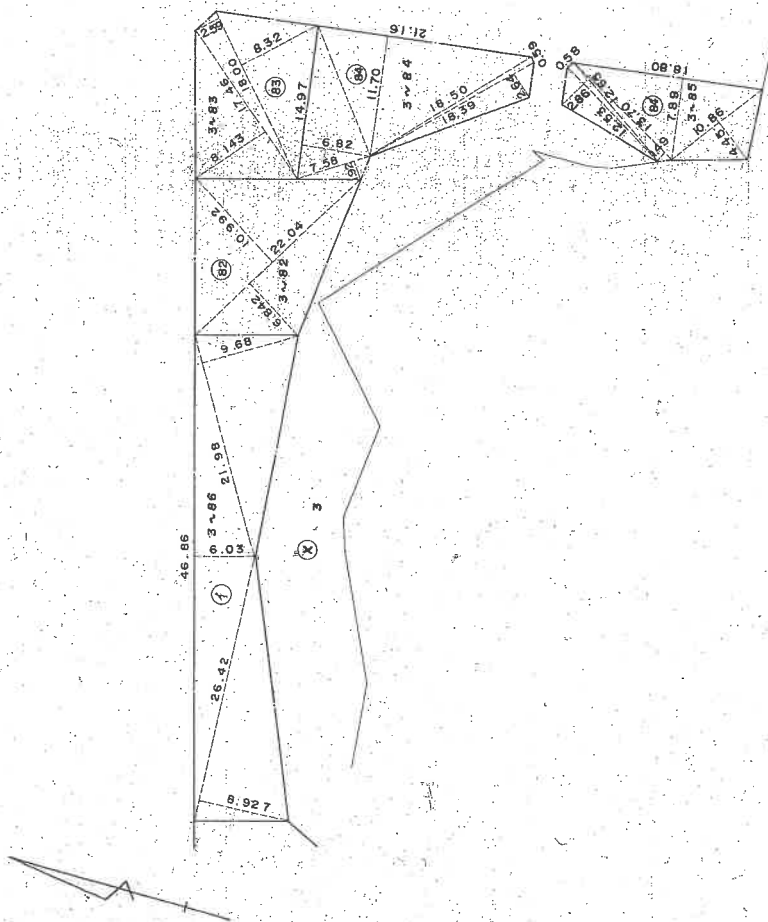
登記年月日：昭和51年8月17日

主 地 積 測 量 図

地 番 3-82 3-83 3-84
3-85 3-86

土地の所在 加古川市神野町日園苑

昭和五拾五年八月拾日
製作年 月 日
製作者 昭和五拾五年八月拾日



① 3~86	
6.03 x 46.86 =	282.5658
8.927 x 26.42 =	235.85134
9.68 x 21.98 =	212.7664
731.18354	
365.59177	m ²
② 3~82	
16.842 + 10.992 x 22.04 =	393.06136
196.53068	m ²
③ 3~83	
8.143 x 17.46 =	142.17678
12.59 + 8.32 x 18.00 =	196.3800
338.55678	
169.27839	m ²
④ 3~84	
8.82 x 14.97 =	102.0854
11.92 x 7.58 =	14.5536
11.70 x 21.16 =	247.5720
0.59 x 18.50 =	10.9150
2.84 x 18.39 =	48.5496
423.6856	
211.8428	m ²
⑤ 3~85	
2.86 x 12.53 =	35.8358
0.58 x 12.55 =	7.3370
1.49 x 13.70 =	20.4130
7.88 x 18.80 =	148.3320
4.45 x 10.86 =	48.3270
260.2448	
130.1224	m ²

加古川市神野町日園苑

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
472382

縮 尺 1/500

(日調連10)

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52年3月12日

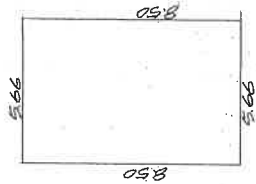
52.3.12

家屋番号 3-38

建物の所在 加古川市神野町日岡苑3番地38

建物各階平面図

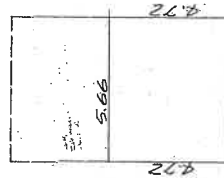
1 階



求積 $850 \times 566 = 481100$

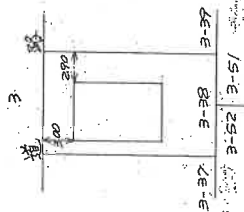
床面積 $48m^2$

2 階



求積 $472 \times 566 = 267152$

床面積 $26m^2$



昭和52年 3月 12日

作製年月日

作製者

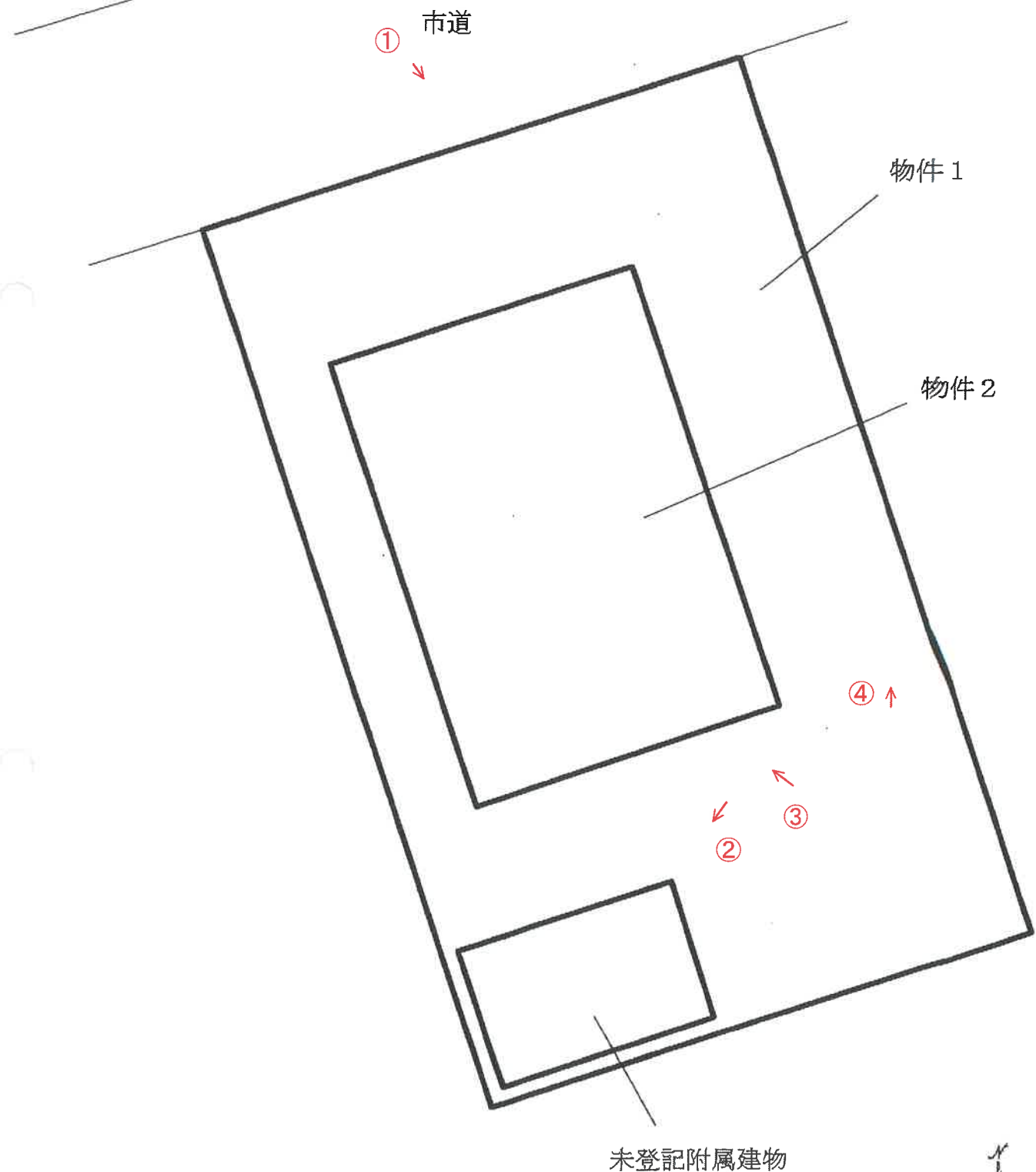
申請人

縮尺 1/200 1/500

900507

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



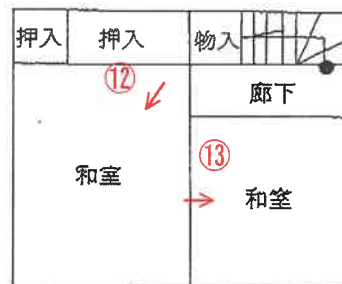
写真撮影位置方向



問 取 図



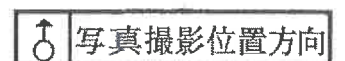
1 階



2 階



未登記附属建物





No. 1

本件建物と敷地



No. 2

未登記附属建物



No. 3

損壊



No. 4

亀裂等



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



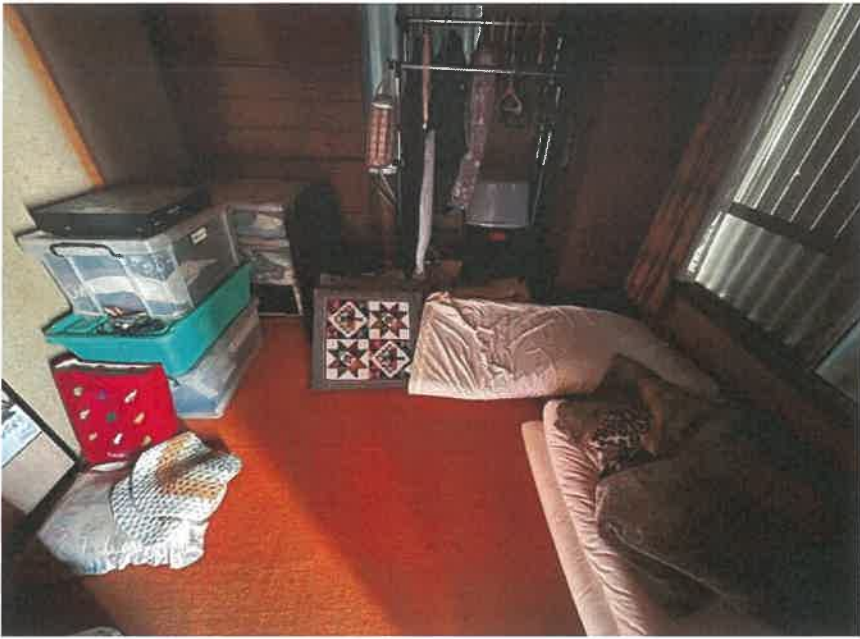
No. 10



No. 11



No. 12



No. 13

No. _____

No. _____

令和 6 年 (ヌ) 第 64 号
令和 7 年 1 月 15 日 評 価
令和 7 年 6 月 24 日 補 充

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

補 充 書

＜物件 2 の個別評価＞

物件 2 の個別売却を行った場合の評価を求められたので、評価書 2 頁、7 頁をそれぞれ本書 2 頁、3 頁のとおりとする。

評価人 不動産鑑定士

岡本 朋美

第1 評価額

個別（売却）価格	
物件2（建物）	金2,280,000円

- 1 個別（売却）価格は、物件2の不動産について、個別売却する場合の価格である。
- 2 物件2の価格は、物件1の土地利用権等付建物として個別に売却する場合の価格である。

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。

2 評価額の判定

土地については建付地価格に底地割合を乗じ、建物については建物価格に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、下記のとおり物件2の個別売却の場合の評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格及び当該制約を考慮した底地価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土地利用権等割合・底地割合 イ		土地利用権等価格・ 底地価格(円) ア×イ
1	8,140,000	0.50	法定地上権	4,070,000

(2) 個別（売却）価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の加算 (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
2	580,000	+4,070,000	1.00	0.70	0.70	2,280,000

ア 基礎となる価格： 物件2建物価格

イ 土地利用権等価格： 物件1の土地利用権等価格

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物のみが売却対象であることの市場性減退を考慮（▲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。

補充書の提出あり

令和 6 年 (ヌ) 第 64 号
令和 7 年 1 月 15 日 現地調査
令和 7 年 2 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6,110,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,850,000円
物件2(建物)	金3,260,000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	下記の未登記附属建物あり ・種類：物置 ・構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・床面積：約10㎡
特 記 事 項			
・物件1土地は法務局に地積測量図の備付があるものの、現地には境界を明示する標識等は見当たらなかった。 ・物件1土地は市街化調整区域に存するが、旧住宅地造成事業に関する法律に基づき造成された住宅団地に存する。			

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 日岡駅のほぼ東方 約1.7 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地	
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 —
画 地 条 件	登記数量 169.33 m ² の 長方形地	
接面道路の状況	北側 約4.5m市道	
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 ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり（但し、本件土地には未接続） （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		

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） 昭和51年12月4日 新築 経過年数 48 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 石綿セメント板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : ぬり壁・クロス壁等 天 井 : ボード・板張り等 床 : タタミ・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	やや劣る
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。 ・建物内の床に軋みや撓みを感じられた。 ・風呂場の戸等に建付の悪い箇所が存する。 ・1階廊下の天井に雨漏り跡のような染みが認められた。 ・建物南側の物干し場（工作物）が破損している。 ・コンクリートブロック塀に亀裂等が確認出来た。

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	53,400	1.00	169.33	0.90	8,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-8）

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/㎡)
 $68,500 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/127 \div 53,400$

◇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
 $100/101 \times 100/105 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/127$

イ 個別格差：特になし(1.00)

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
主である建物	150,000	74.82	0.05	560,000
未登記附属	50,000	約 10	0.04	20,000
合計				580,000

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、現況の保守・管理の状況等も考慮して、その経済価値を主である建物は残価率(5%)程度、未登記附属建物は4%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	8,140,000	0.50	法定地上権	4,070,000

(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	8,140,000	-4,070,000		1.00	0.70	2,850,000
2	580,000	+4,070,000	1.00	1.00	0.70	3,260,000
一 括 価 格 (合 計)						6,110,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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-8)

所 在 : 加古川市新神野6丁目16番43
「新神野6-26-14」

価 格 : 68,500円/㎡

位 置 : JR線「神野」駅より道路距離810m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 193㎡

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種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 6,197,478円

物件2 : 1,063,802円

第7 附属資料

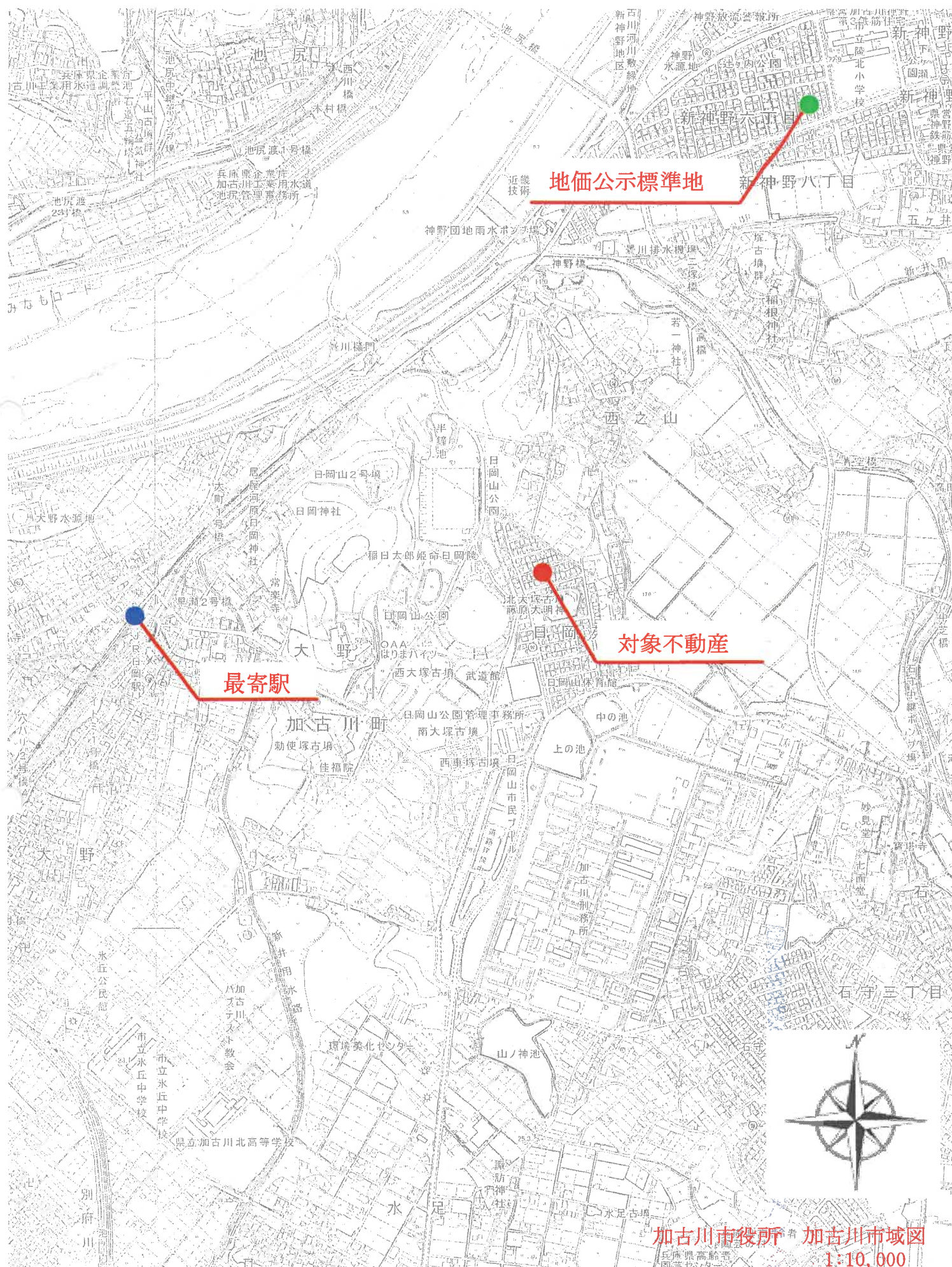
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

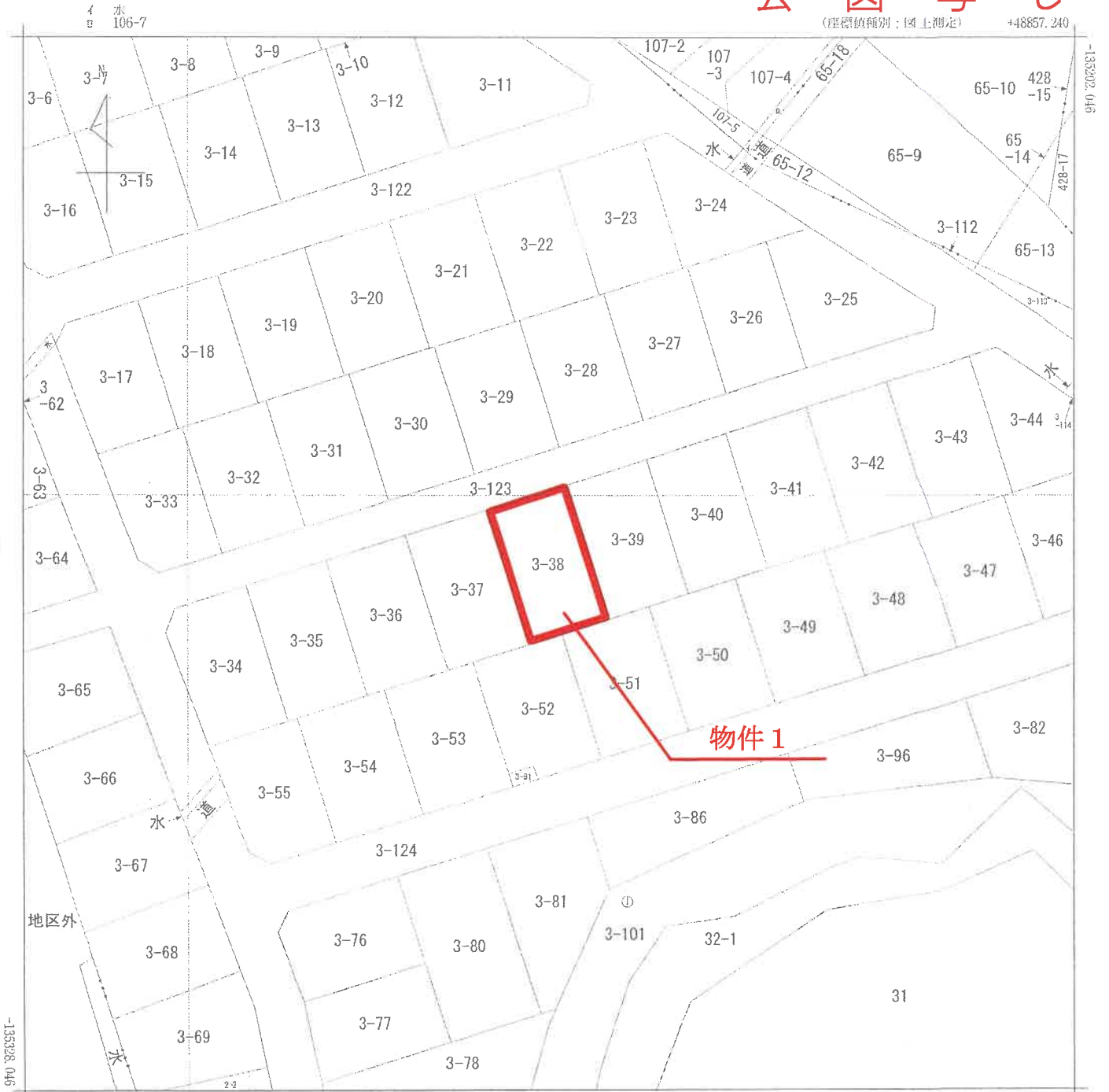
以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 加古川市神野町日岡苑 | |
| | 地 番 | 3 番 3 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 9 . 3 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加古川市神野町日岡苑 3 番地 3 8 | |
| | 家屋 番号 | 3 番 3 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造石綿セメント板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 8 . 1 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 6 . 7 1 平方メートル |

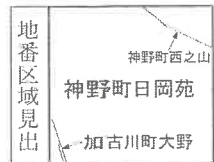
位置図





+48732.240 (座標値種別：国土地測定)

(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 分	所 在					加古川市神野町日岡苑		地 番	3番38		
出 力 縮 小 率	1/500		精 度 区 分		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）		種 類	地籍図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)	昭和43年11月4日			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7年1月20日
神戸地方法務局加古川支局
登記官

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1月20日 神戸地方方法務局加古川支局

神戸地方法務局加古川支局

請求番号: 29-6

(日本土地家屋調査士会連合会(紙用紙)) 472372

合会用紙)
472372

縮	尺	1 / 1000	1 / 1000
---	---	----------	----------

(附 圖 10)

土地積測 土地積測

地 3-94.3

土地の所在 久志川市神野町日国苑

昭和五拾年四月一日

人
譜
中



物件 1

70%に縮小

登記年月日：昭和51年8月17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1月20日 神戸地方支局加古川支局

登記官

請求番号：29-6

(5/11)

70%に縮小

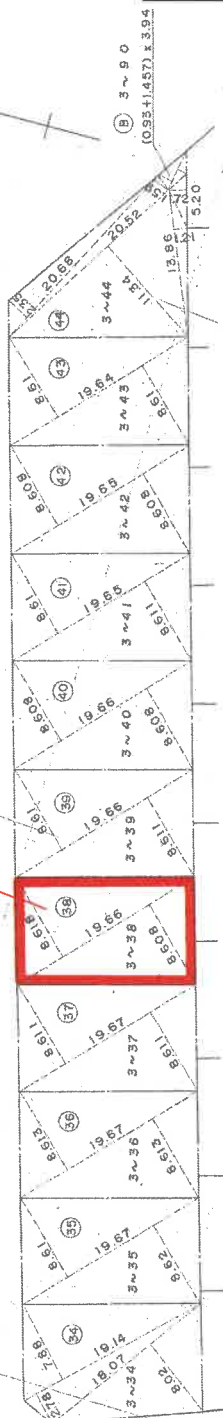
主 地 所 在 図 測 量 図

地 番	3~34 3~38 3~42	3~35 3~39 3~43	3~36 3~40 3~44	3~37 3~41 3~45
-----	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

土地の所在 加古川市神戸町田園

(4/10)

物件1



38 3~38	(8.818 + 8.608) x 19.66 = 338.66316 169.33158 m ²
---------	---

39 3~39	(8.511 + 8.611) x 19.66 = 338.56486 169.28243 m ²
---------	---

40 3~40	(8.608 + 8.608) x 19.66 = 338.45656 169.23328 m ²
---------	---

41 3~41	(8.611 + 8.611) x 19.66 = 338.39265 169.19635 m ²
---------	---

42 3~42	(8.608 + 8.608) x 19.66 = 338.29444 169.14722 m ²
---------	---

43 3~43	(8.611 + 8.611) x 19.64 = 338.2008 169.1004 m ²
---------	---

44 3~44	(11.59 + 2.35) x 20.68 = 81.4792 11.34 x 20.52 = 232.8968 1.21 x 18.86 = 16.7706 1.72 x 5.20 = 8.9440 339.8906 169.9453 m ²
---------	---

45 3~45	(10.98 + 1.457) x 3.94 = 9.40478 4.70239 m ²
---------	--

昭和51年8月17日
田園地
製作

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 472376

縮 尺 1/500

(日 間 連 10)

登記年月日：昭和52年3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。
令和7年1月20日 神戸地方支務局加古川支局

登記官

請求番号：29-7

70%に縮小

建物各階平面図

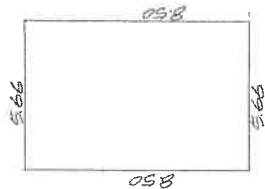
52.3.12

3-38

家屋番号

建物の所在 加古川市神野町日園苑3番地38

1 階



求積 $8.50 \times 5.66 = 48.1100$

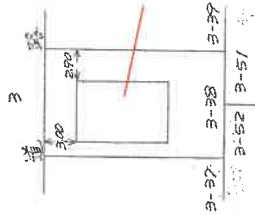
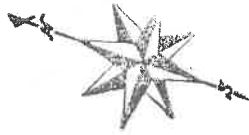
床面積 $48m^2$

2 階



求積 $4.72 \times 5.66 = 26.7152$

床面積 $26m^2$



物件2

作製年月日
昭和52年 3月 12日

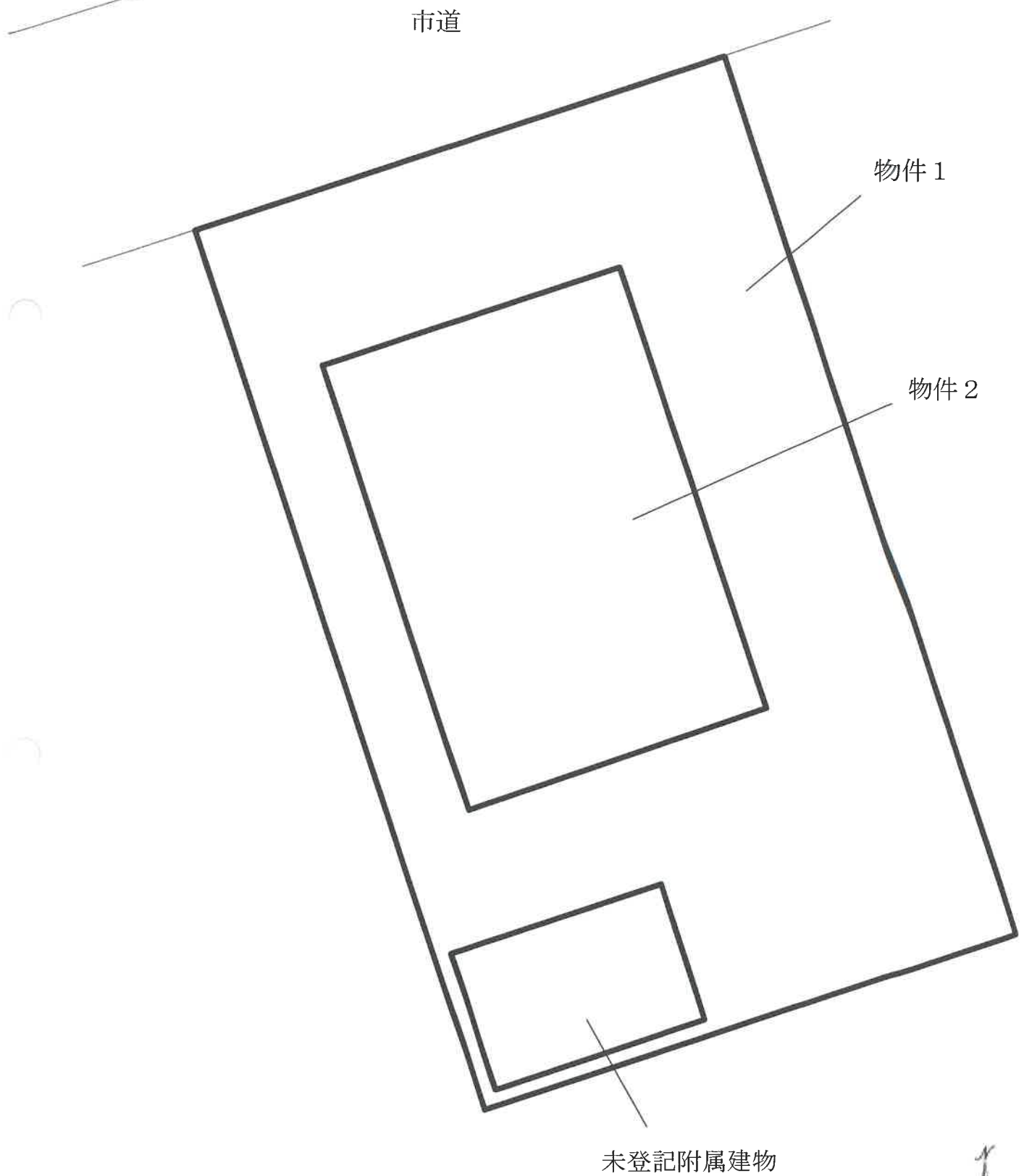
作製者

申請人

900507

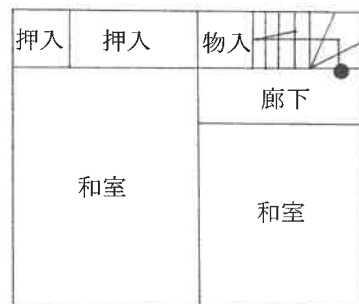
縮尺 1/200 1/500

土地建物位置関係図





1 階



2 階



未登記附属建物

現況写真



現況写真



未登記附属建物

