

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 11 月 18 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 1 2 月 4 日から 令和 7 年 1 2 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 1 月 1 4 日 午後 1 時 0 0 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 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 7 年 1 1 月 1 8 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 530, 000 4, 424, 000	一括	1, 106, 000	30, 162	9, 385
1	2, 550, 000				
2	2, 980, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市尾上町口里字ソブソブ
地 番 670番32
地 目 宅地
地 積 112.87平方メートル
- 2 所 在 加古川市尾上町口里字ソブソブ670番地32
家屋 番号 670番32
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 42.67平方メートル
2階 42.67平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約51.17平方メートル
2階 42.67平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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, 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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番670番69)を通行のため無償で利用している。

《 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 加古川市尾上町口里字ソブソブ
地 番 670番32
地 目 宅地
地 積 112.87平方メートル
- 2 所 在 加古川市尾上町口里字ソブソブ670番地32
家屋 番号 670番32
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 42.67平方メートル
2階 42.67平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約51.17平方メートル
2階 42.67平方メートル



令和7年(ヌ)第 34号
令和7年 6月16日受理
令和7年 7月17日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 | 加古川市尾上町口里字ソブソブ | | |
| | 地 番 | 670番32 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 112.87平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市尾上町口里字ソブソブ670番地32 | | |
| | 家屋 番号 | 670番32 | | |
| | 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 | 42.67平方メートル | |
| | | 2階 | 42.67平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古川市尾上町口里670番地の32	
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 上記の者が本件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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約51.17㎡（2階はそのまま）	
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、居宅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

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	1 本件建物には私が家族とともに住んでいます。 2 本件建物内で、約10年前まで猫を飼っていました。そのため柱に引っかいたあとが複数あります。 3 雨漏りは2階でありましたが最近はなさそうです。 4 床の凹みは、玄関や階段下など複数あります。 5 2階の天井パネルが剥がれてきたので、端材で留めています。 6 他にも天井に小さな穴や、複数のドアに凹んだような穴があります。 7 屋根に太陽熱温水器がありますが、水漏れでかなり前から使っていません。給湯には灯油を使っています。 8 上記以外で日常生活上の不具合は特にありません。 9 南東側の道路に第三者所有の公衆用道路が介在していますが、特に対価の支払いはありません。 10 本件土地の境界について争いは特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物について以下のとおり
 - ① 引き戸や柱などの木部に猫の引っかき傷が複数見られた。
 - ② 玄関の床に傷みや凹みが見られた。凹みはキッチンほか複数の箇所で見られた。
 - ③ 風呂の天井付近にカビが見られた。
 - ④ 1階にサンルームが増築されている。上記以外に生活上支障がある箇所は見当たらなかった。
- 3 物置があるが、地面に乗せただけの動産と思料する。
- 4 カーポートは柱が地中にあり構築物と思料する。

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6月17日(火) 11:22-11:35	神戸地方法務局加古川支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年6月19日(木) 12:14-12:27	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を手交
令和7年6月27日(金) 9:56-10:38	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

(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 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

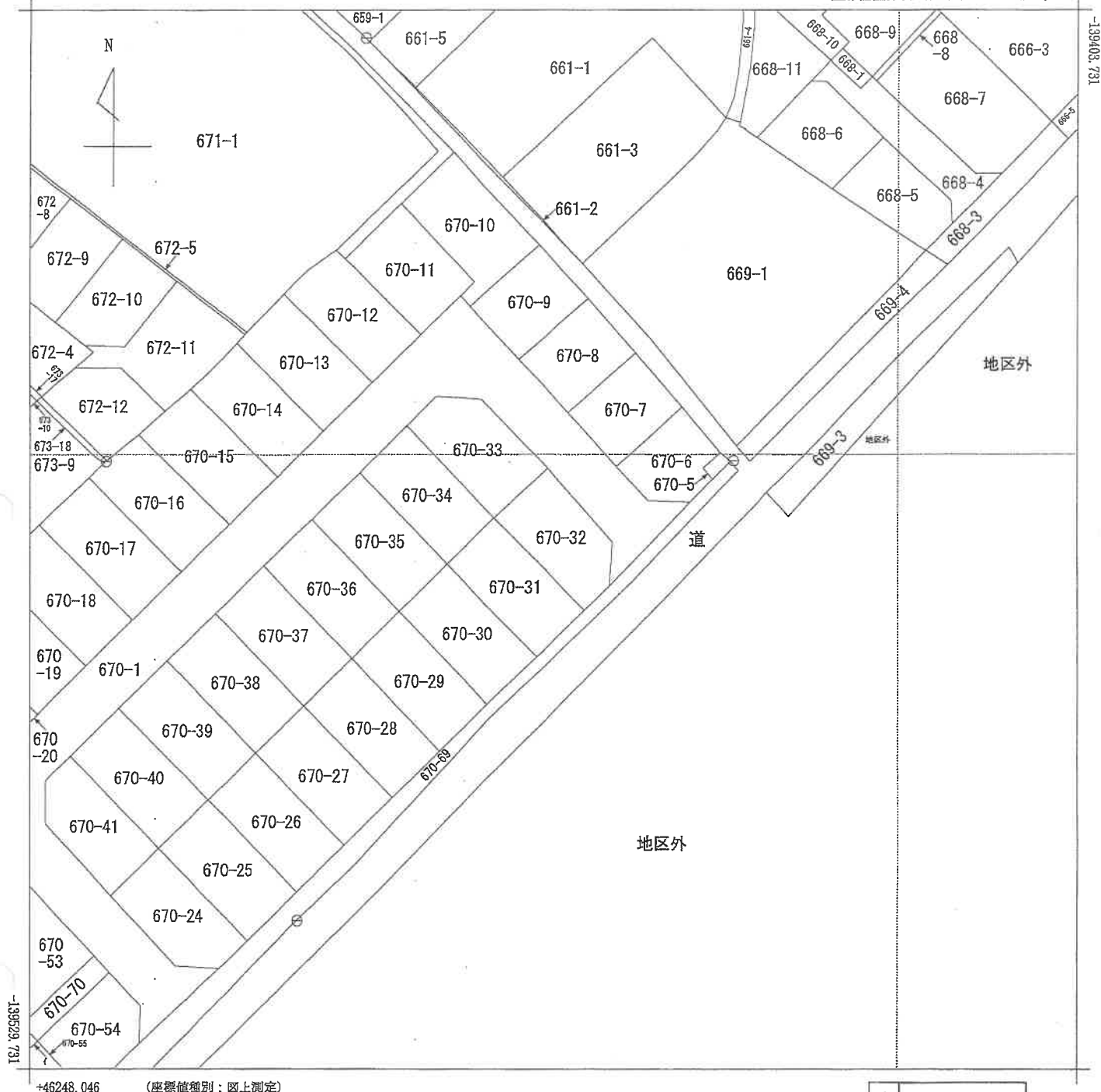
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 670-56

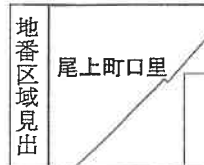
(座標値種別：図上測定)

+46373.046



+46248.046

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	加古川市尾上町口里字ソブソブ				地番	670番32			
出力縮	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10月2日		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：14-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

(7 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

新670-1 670-51~53

図 所 在 地 積 測 量 図 No.1

地 番 670-1 ~ 670-53

土地の所在 加古川市尾上町口屋字ノゴソコ

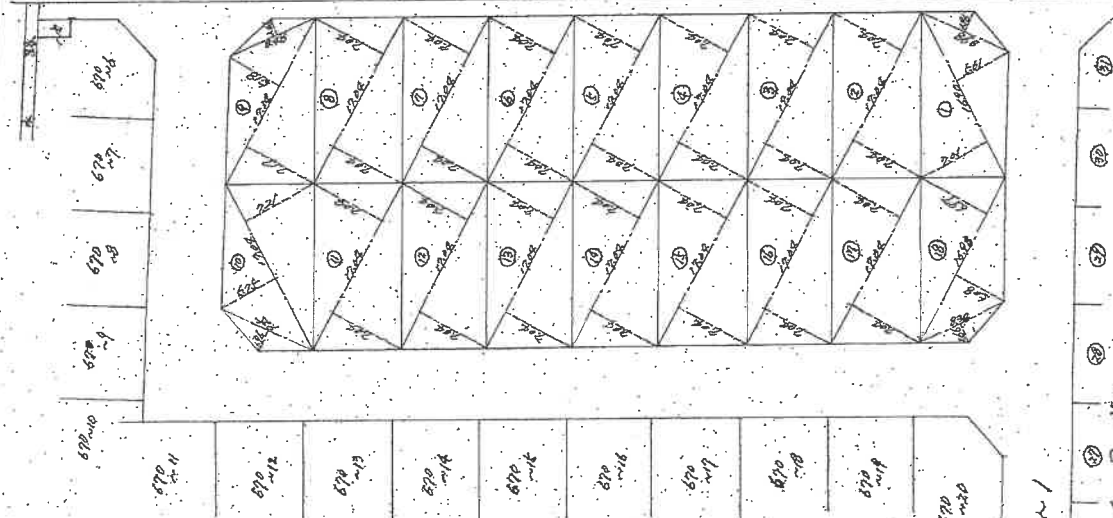
作 製 年 月 日 昭 和 四 十 八 年 五 月 参 拾 五 日

作 製 者

申 請 人

求 積 表

① 670-1	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
② 670-2	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
③ 670-3	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
④ 670-4	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑤ 670-5	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑥ 670-6	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑦ 670-7	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑧ 670-8	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑨ 670-9	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑩ 670-10	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑪ 670-11	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑫ 670-12	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑬ 670-13	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑭ 670-14	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑮ 670-15	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑯ 670-16	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑰ 670-17	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑱ 670-18	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑲ 670-19	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
⑳ 670-20	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉑ 670-21	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉒ 670-22	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉓ 670-23	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉔ 670-24	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉕ 670-25	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉖ 670-26	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉗ 670-27	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉘ 670-28	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉙ 670-29	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉚ 670-30	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉛ 670-31	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉜ 670-32	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉝ 670-33	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉞ 670-34	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉟ 670-35	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊱ 670-36	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊲ 670-37	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊳ 670-38	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊴ 670-39	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊵ 670-40	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊶ 670-41	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊷ 670-42	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊸ 670-43	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊹ 670-44	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊺ 670-45	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊻ 670-46	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊼ 670-47	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊽ 670-48	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊾ 670-49	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㊿ 670-50	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉑ 670-51	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉒ 670-52	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$
㉓ 670-53	$\frac{1}{2} \times (204 + 204) \times \frac{1}{2} = 102$



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

422141

縮 尺 1/500

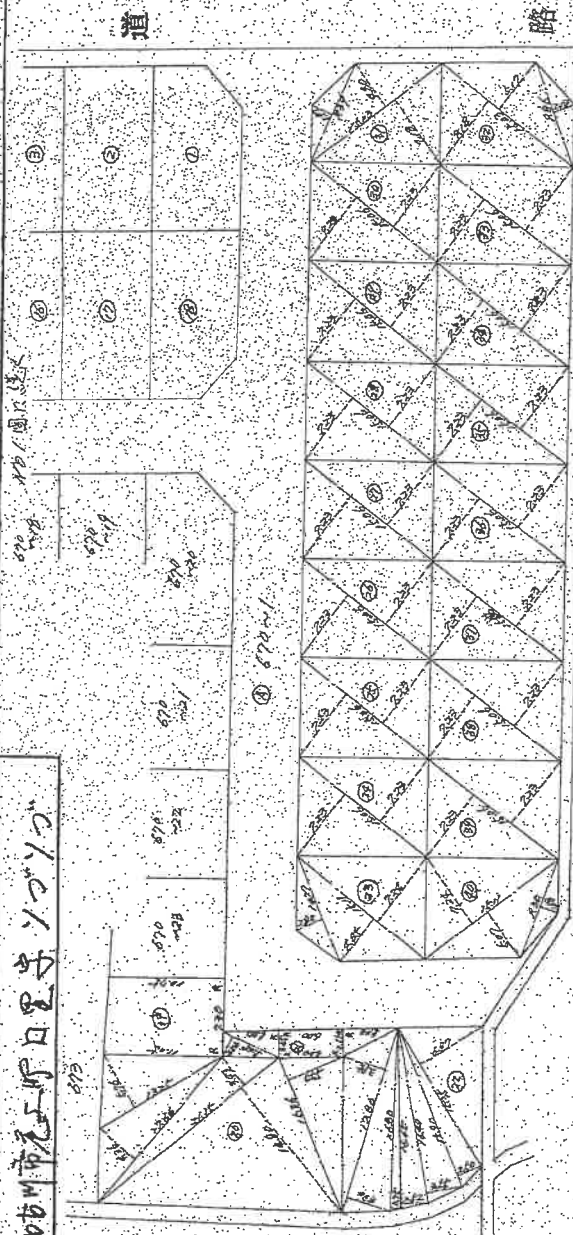
(目 録 通 30)

地番 670-24 ~ 670-63

土地の所在 加古川市花江町口尾子ヤヅリガ

土地積測量図

1/2



求積表

① 670-24	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
② 670-25	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
③ 670-26	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
④ 670-27	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑤ 670-28	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑥ 670-29	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑦ 670-30	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑧ 670-31	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑨ 670-32	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑩ 670-33	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑪ 670-34	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑫ 670-35	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$

⑬ 670-36	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑭ 670-37	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑮ 670-38	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑯ 670-39	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑰ 670-40	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑱ 670-41	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑲ 670-42	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
⑳ 670-43	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉑ 670-44	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉒ 670-45	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉓ 670-46	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉔ 670-47	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉕ 670-48	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉖ 670-49	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉗ 670-50	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉘ 670-51	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉙ 670-52	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉚ 670-53	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉛ 670-54	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉜ 670-55	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉝ 670-56	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉞ 670-57	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㉟ 670-58	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㊱ 670-59	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㊲ 670-60	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㊳ 670-61	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㊴ 670-62	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$
㊵ 670-63	$19.24 \times (12.12 + 11.18) \div 2 = 211.677$

(注 面積率 10)

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

422142

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

亨 審 匪 家

670232

建物の所在

加西市尾上町口屋字ソバジツ"670番地32

١٢٢


$$754 \times 566 = 426764$$

尺 縮

$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
-----------------	-----------------

827094

作製年 月 日

昭和五拾年 意月七日 日

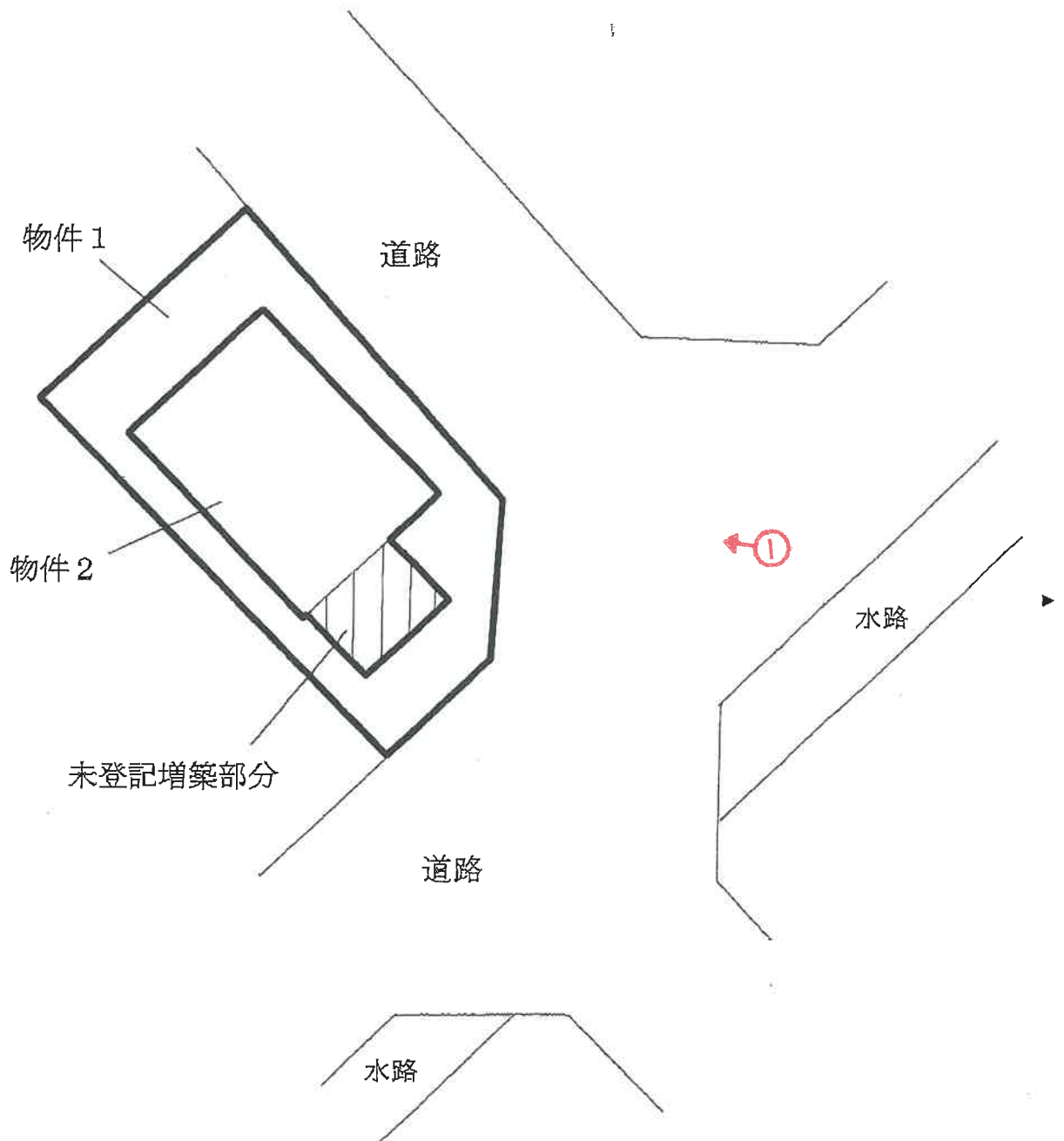
作者

· 申請人

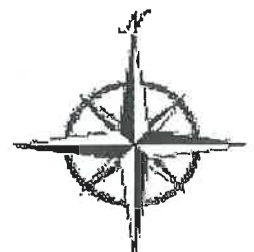
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

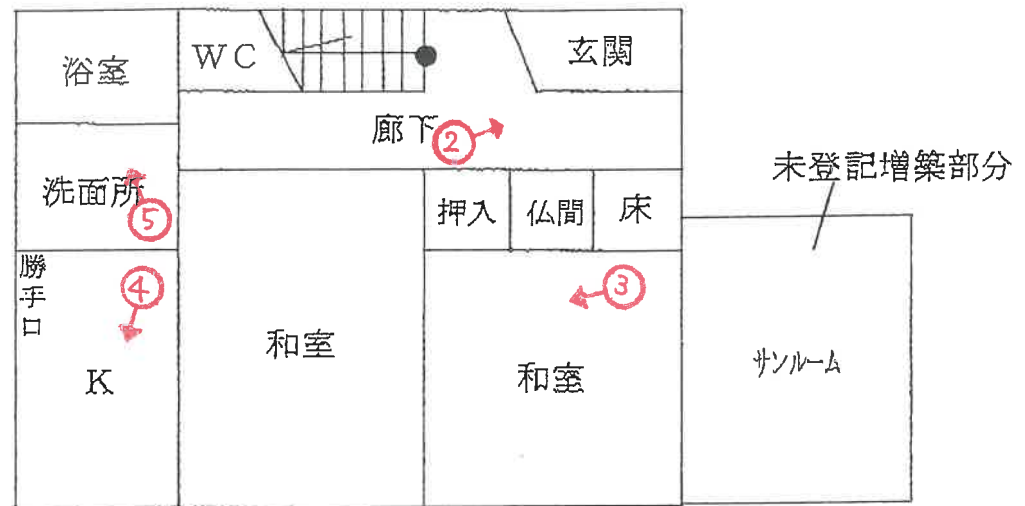


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示す概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。

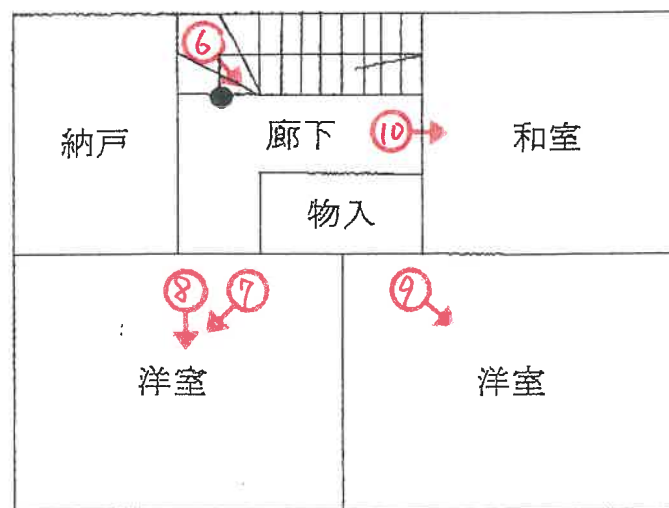


間 取 図

(+○は写真番号および撮影位置・方向)



1 階



2 階

(// 枚目)



1



2



3

(12 枚目)



4



5



6



7



8



9

(14 枚目)



令和 7 年 (又) 第 34 号
令和 7 年 6 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 22 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5,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,550,000円
物件2(建物)	金2,980,000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	◎1階部分にサンルーム（概測で約8.5㎡）が未登記で増築されている。 1階床面積：約51.17㎡
特 記 事 項			
◎公図によると、物件1土地と南東側の「道」との間には、第三者が所有する地番670番69土地が介在している。同土地の登記事項は次の通りである。 所在・地番：加古川市尾上町口里字ソブソブ670番69 地目：公衆用道路、地積：263㎡、所有者：株式会社コーエー産業 ◎上記目的外の地番670番69土地の境界は判然とせず、現況は公道と一体となって存在しているものと思われる。なお、関係者の陳述によると、現時点において同土地を利用するに当たって、金銭等の対価の支払いは特にないとのことである。 ◎買受人においては、南東側道路への出入りや今後の建替え等の際には、上記他人地が介在していることについて注意を要する。			

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	山陽電鉄線 浜の宮駅の北東方 約790m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	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 第3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 112.87 m ² の 南東端が隅切りされた長方形地	
接面道路の状況	北東側 約6m市道 南東側 約6.3m市道 （公道との間に他人地が介在）	
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 下記特記事項記載 （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	・加古川市下水道課の回答によると、現時点において本件土地には公共下水は未接続とのことである。 ・兵庫県CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は、洪水浸水想定区域（想定最大規模）5.0～10.0m、及び高潮浸水想定区域3.0～5.0mの区域に存する。	

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） 昭和51年9月6日 新築 経過年数 49 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・板貼り等 天 井 : ボード・板張り等 床 : タタミ・フローリング・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	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。 ・玄関の床に凹みや傷みが見られた。また、階段下や台所等の床にも凹みが複数箇所認められた。 ・建物内の天井に小さな穴が開いている箇所が複数認められる。 ・2階の天井パネルが剥がれてきたので、端材で留めている。かつて2階に雨漏りが発生していた。また、複数のドアに凹んだような穴がある。（関係者の陳述より） ・2階和室のタタミに損傷箇所が存する。 ・関係者の陳述によると、本件建物内で以前、猫を飼っていたとのことで、柱や建具に引っ掻き傷等の損傷が見られる。 ・風呂場の天井付近にカビが発生している。 ・玄関外側の軒裏の板に剥離・劣化している箇所が見られる ・土地との定着性や構造等から、敷地内に存する物置は動産、カーポートは構築物であると判断した。 ・屋根に太陽熱温水器が存するが、水漏れによりかなり前から使用しておらず、給湯には灯油を使用している。（関係者の陳述より） ・本件建物は昭和51年4月に建築確認を受けているが、検査済証を取得した記録は見当たらなかった。

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	71,800	1.00	112.87	0.90	7,290,000

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)-12）

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/㎡)
 $72,900 \times 100.4 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 100 \div 71,800$

◇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：方位等（1.02）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100 / 99 \times 100 / 96 \times 100 / 105 \times 100 / 100 \div 100 / 100$

イ 個別格差：接道状況（南東側道路との間に他人地介在）等（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
2	160,000	約 93.84	0.04	600,000

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、その経済価値は保守管理の状態等も考慮して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	7,290,000	0.50	法定地上権	3,650,000

(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	7,290,000	-3,650,000		1.00	0.70	2,550,000
2	600,000	+3,650,000	1.00	1.00	0.70	2,980,000
一 括 価 格 (合 計)						5,530,000

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(県)-12)
所 在 : 加古川市別府町新野辺北町6丁目19番1

価 格 : 72,900円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「別府」駅より道路距離1.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 105㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員5.8m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 : 区画の整った一般住宅を主とする住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 5,845,537円
物件2 : 1,180,276円

第7 附属資料

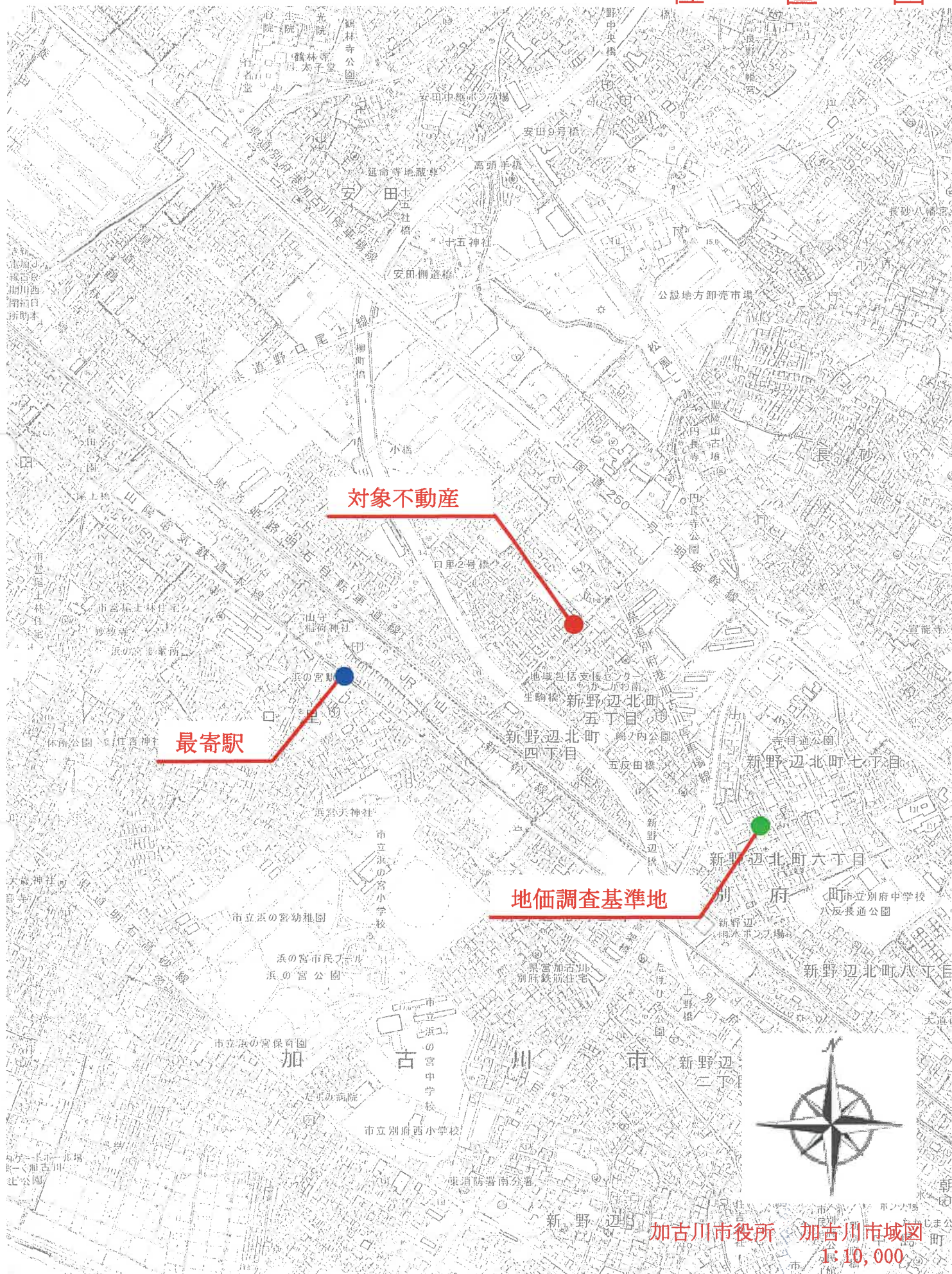
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係概略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

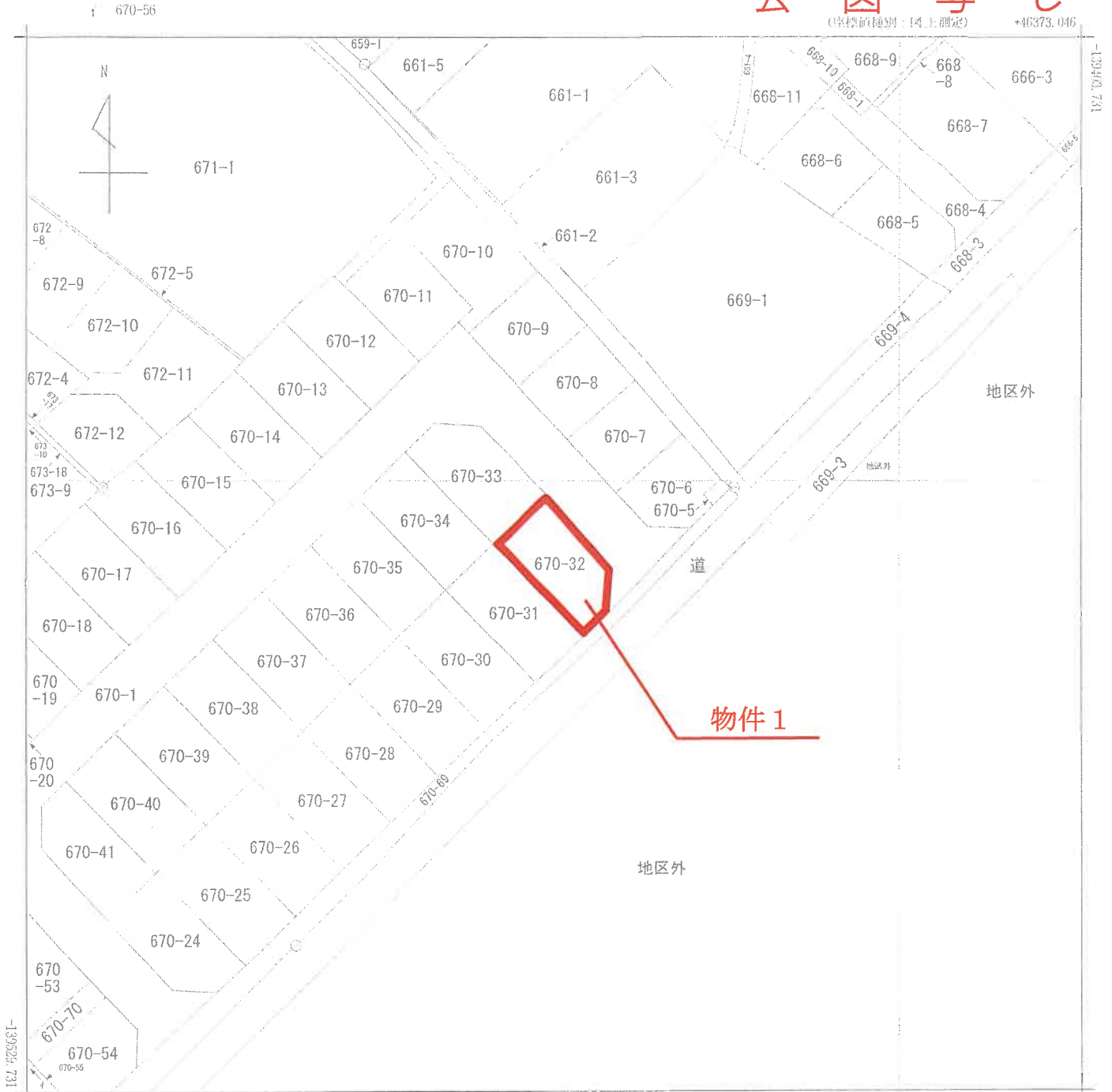
以 上

物 件 目 録

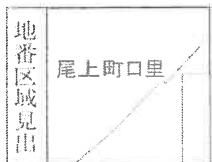
- | | | | | |
|---|-------|-----------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 加古川市尾上町口里字ソブソブ | | |
| | 地 番 | 6 7 0 番 3 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 2 . 8 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市尾上町口里字ソブソブ 6 7 0 番地 3 2 | | |
| | 家屋 番号 | 6 7 0 番 3 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造石綿セメント板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 2 . 6 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 2 . 6 7 平方メートル | |

位置図





(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。



請求部分	所 在 加古川市尾上町口里字ソブソブ					地 番	670番32			
出 力 縮 尺	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10月2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7月1日
神戸地方法務局加古川支局
登記官

請求番号：21-1
(1/1)



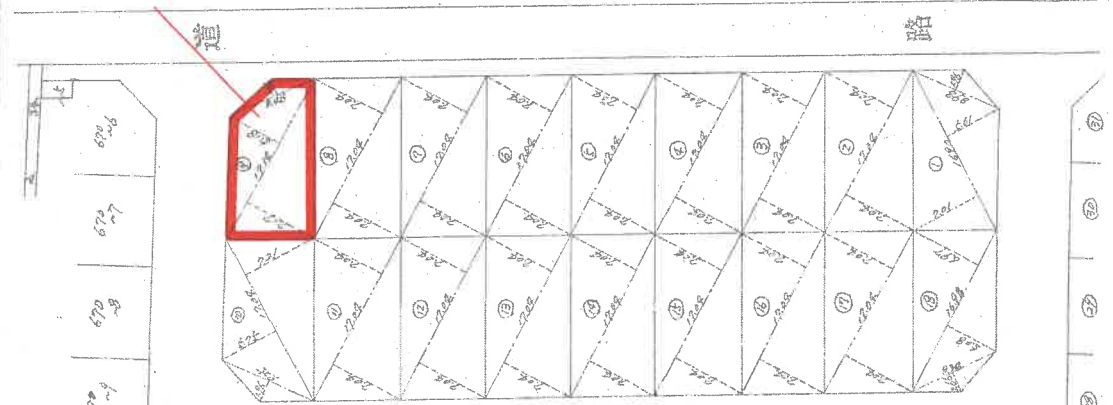
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月1日 神戸地方裁判所加古川支部 登記官

前670-1 670-51~63
670-24 土地積測 所 在 地 積 測 図 No.1.

地 番 670-1 ~ 670-63
土地の所在 加古川市尾上町口置字ソグゾ

求積表

① 670-24	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
② 670-25	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
③ 670-26	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
④ 670-27	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑤ 670-28	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑥ 670-29	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑦ 670-30	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑧ 670-31	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑨ 670-32	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑩ 670-33	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑪ 670-34	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑫ 670-35	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑬ 670-36	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑭ 670-37	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑮ 670-38	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑯ 670-39	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑰ 670-40	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑱ 670-41	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑲ 670-42	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
⑳ 670-43	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉑ 670-44	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉒ 670-45	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉓ 670-46	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉔ 670-47	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉕ 670-48	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉖ 670-49	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉗ 670-50	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉘ 670-51	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉙ 670-52	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉚ 670-53	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉛ 670-54	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉜ 670-55	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉝ 670-56	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉞ 670-57	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㉟ 670-58	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㊱ 670-59	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㊲ 670-60	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㊳ 670-61	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㊴ 670-62	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$
㊵ 670-63	$1800 \times (201 + 561) \div 2 = 219,966$



製作年	昭和48年
製作月	7月
製作日	20日
製作者	加古川市尾上町口置字ソグゾ
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
422141

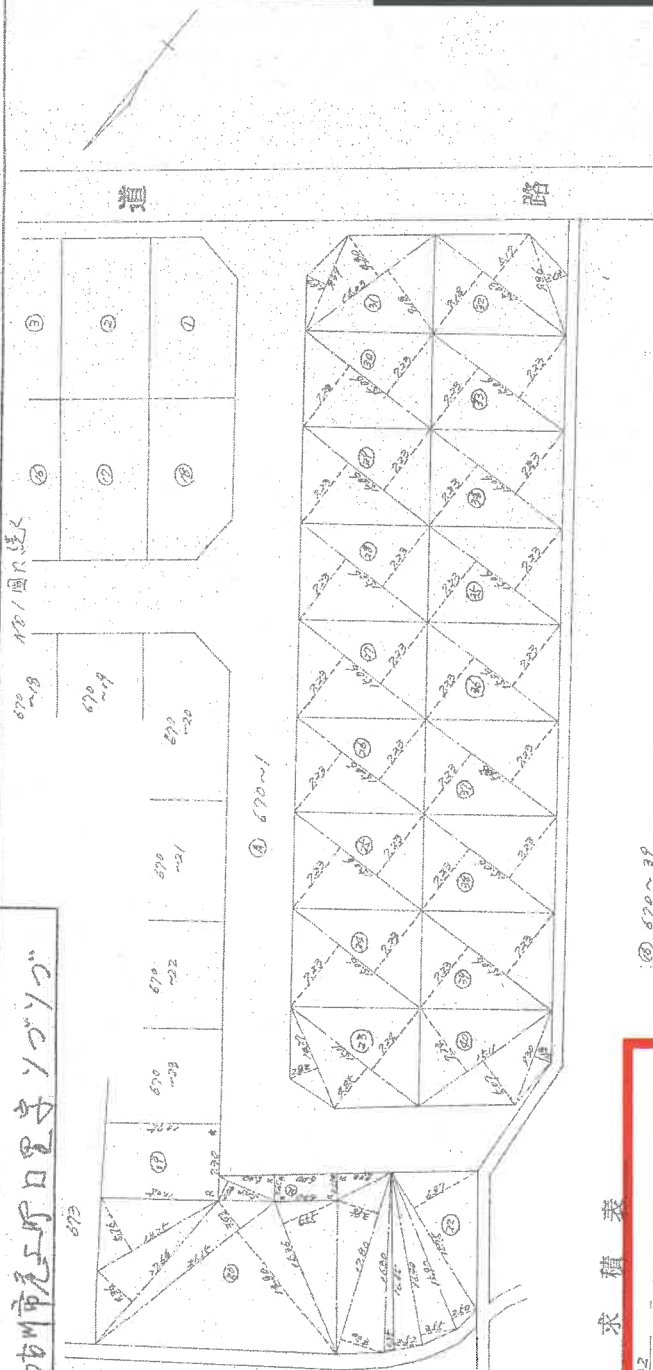
縮尺 1/600 1/

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7月1日 神戸地方支庁加古川支局 登記官

土地積測量図

番 670~24 ~ 670~63

土地の所在 加古川市尾上町口置字ソング



昭和四拾八年五月参拾壹日
製作年 月 日
製作者

申請人

求積表

② 670~22	$12.15 \times (7.72 + 5.18) = 211.679$
	$8.89 \times 1.66 = 14.7574$
	$\frac{1}{2} \times 225.7148 = 112.8574$
③ 670~23	$12.09 \times (7.21 + 5.75) = 220.8394$
	$8.25 \times 1.96 = 16.17$
	$\frac{1}{2} \times 238.9594 = 119.4797$
④ 670~24	$12.02 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑤ 670~25	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑥ 670~26	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑦ 670~27	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑧ 670~28	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑨ 670~29	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑩ 670~30	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑪ 670~31	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑫ 670~32	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑬ 670~33	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑭ 670~34	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$

⑮ 670~35	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑯ 670~36	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑰ 670~37	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑱ 670~38	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑲ 670~39	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
⑳ 670~40	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
㉑ 670~41	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
㉒ 670~42	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
㉓ 670~43	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
㉔ 670~44	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
㉕ 670~45	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
㉖ 670~46	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
㉗ 670~47	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
㉘ 670~48	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
㉙ 670~49	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$
㉚ 670~50	$12.04 \times (2.04 + 2.04) \times \frac{1}{2} = 12.8616$

以下1/33図尺

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

422142

縮尺 1/600 1/

これは前面に記述されている内容と証明した書面である。
令和7年7月1日 神戸地方裁判所加古川支部

登記官

建物階平面図

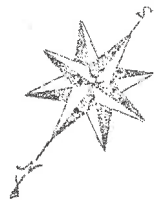
52.1.11
670~32

家屋番号
建物の所在
加古川市尾上町70番字Y717160番地32

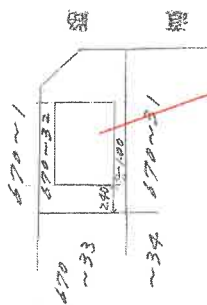
昭和五十二年五月七日
製作年月日

製作者

申請人



1階2階同型



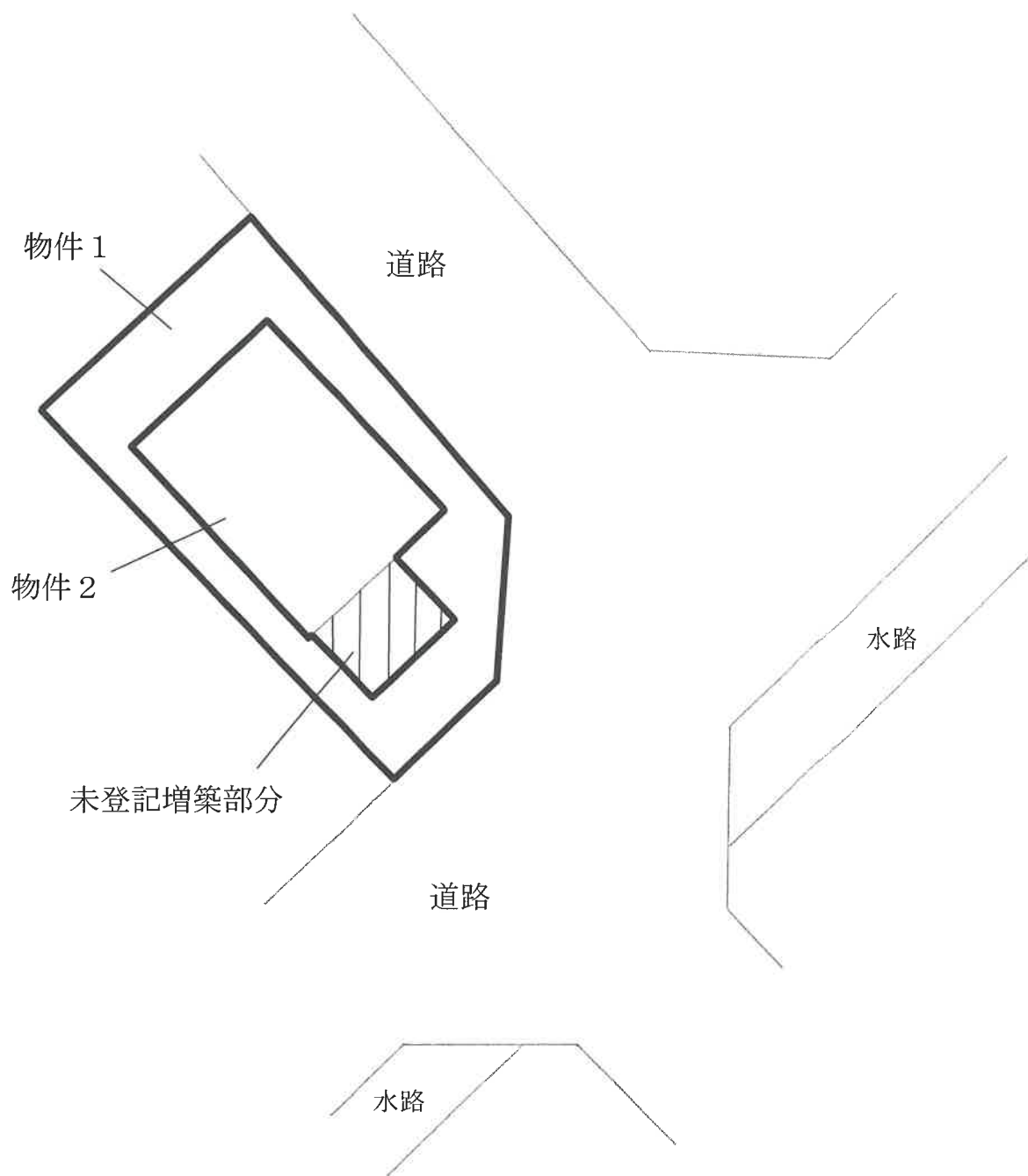
物件2

$$7.54 \times 9.66 = 72.87544$$

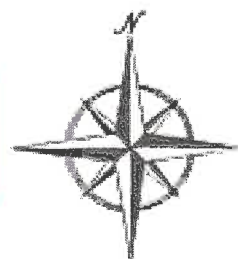
827094

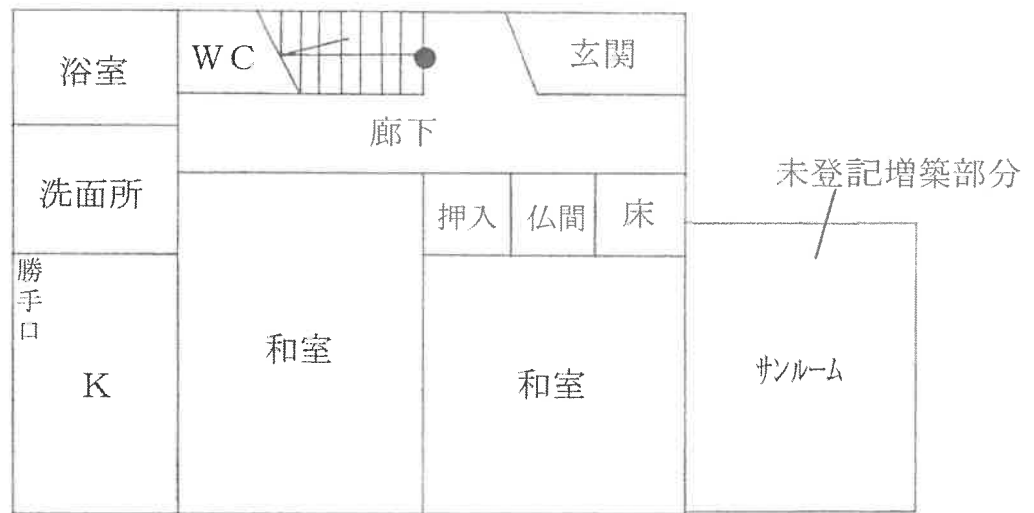
縮尺 1/200 1/500

土地建物位置関係概略図

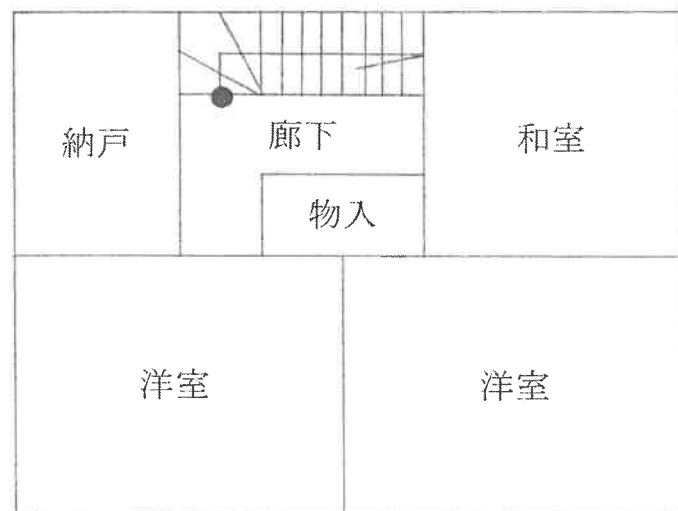


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示す概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。





1 階



2 階

現況写真



現況写真



未登記増築部分