

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法 65 条の 2、民事執行規則 38 条 7 項、31 条の 2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所姫路支部執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所姫路支部執行官室（079-281-3505）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 山 永 義

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 24 日から 令和 8 年 10 月 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 7 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 8 年 10 月 28 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 8 年 9 月 1 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	8,160,000 6,528,000	一括	1,632,000	90,226	20,980
1	1,640,000				
2	6,520,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市加古川町南備後字向五反田
 地 番 1 2 2 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 9 6 . 3 1 平方メートル

- 2 所 在 加古川市加古川町南備後字向五反田 1 2 2 番地 1 3
 家屋 番号 1 2 2 番 1 3 の 2
 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 3 8 . 9 2 平方メートル
 2 階 3 1 . 4 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 山 永 義

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



11

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 | 加古川市加古川町南備後字向五反田 | | |
| | 地 番 | 1 2 2 番 1 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 9 6 . 3 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市加古川町南備後字向五反田 1 2 2 番地 1 3 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 1 3 の 2 | | |
| | 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 | 3 8 . 9 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 1 . 4 6 平方メートル | |



令和8年(ケ)第 25号
令和8年 4月27日受理
令和8年 6月11日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉田 誠之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 加古川市加古川町南備後字向五反田

地 番 1 2 2 番 1 3

地 目 宅地

地 積 9 6 . 3 1 平方メートル

2 所 在 加古川市加古川町南備後字向五反田 1 2 2 番地 1 3

家屋 番号 1 2 2 番 1 3 の 2

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	3 8 . 9 2 平方メートル
	2 階	3 1 . 4 6 平方メートル

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり			
住 居 表 示		(加古川市加古川町南備後122番地の13)			
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	「その他の事項」のとおり				
建 物		物件 2			
種 類 、 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) □種 類 : □構 造 : □床面積 :				
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	□建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり				
上 記 以 外 の 敷 地 (目 的 外 土 地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 作業場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述／■提示文書(重要事項説明書、契約書、回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 2年12月20日	
最初の	契約日	令和 2年12月12日	
契約等	期間	令和 2年12月20日から ■令和 4年12月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 6年12月20日から ■令和 8年12月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金8万円 (毎月27日までに翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費負担なし	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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)

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産の門柱ポストに債務者兼所有者の苗字が表示された表札がある。

2 物件1の土地（本件土地）の状況等

(1) 本件土地の状況は、以下に記載の状況のほか添付図面及び添付写真のとおり本件建物の敷地として利用されている。

(2) 土地の周辺には、境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不分明であるが、境界と思われる付近にコンクリートブロックやブロックフェンスが設置されているほか、建物図面のとおり北東側が水路となっている。地積測量図、建物図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはほぼ公簿どおりであるものと推測される。

本件土地の南側の地番122番6の土地は私道である。

3 物件2の建物（本件建物）の状況等

(1) 本件建物の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。

(2) 占有状況は、臨場時に在宅していた占有者Aの陳述及び立入調査の結果、債務者兼所有者からの回答、提示・提出を受けた文書から、2枚目、3枚目記載のとおりである。

(3) 建物の状態は、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられず、日常生活で付く程度の傷が認められ、経年程度の劣化があるものと認めた。

なお、Aから害虫や換気扇周りの汚れの陳述がある。

4 債務者兼所有者からの回答要旨

- ・ 本件建物は、執行官が照会したとおりの条件で、私がAさんに賃貸していることに間違いはない。

- ・ 本件土地に関して、近隣土地所有者との境界についての争い、土地に関するトラブルなどはない。

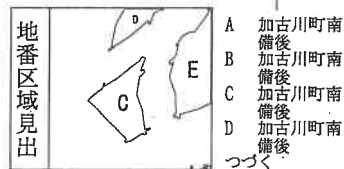
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■A (占有者)	1 私は、債務者兼所有者から本件建物を賃借して、家族と居住しています。 債務者兼所有者との賃貸借契約書ですが、契約時にペーパーでの賃貸借契約書が貰えてなくて、手元には重要事項説明書しかありませんでした。そのため、今回の調査のために管理会社に送付を頼んだところ、PDFで送られてきたので、プリントした賃貸借契約書を提示します。ただ、内容からすると契約書全部ではないように思います。 なお、私の氏名ですが、賃貸借契約締結後に姓が変わりました。 2 本件建物には雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はなく、ライフラインの設備についても不具合はありませんが、1階北側の水回り付近によくゴキブリが出て困っています。また、理由は分かりませんが、換気扇や周りなどにススが付くように黒く汚れます。 3 債務者兼所有者の苗字の表札が掛かっているのは、管理会社か仲介業者からそのまま残しておいてほしいと言われたので、私の表札は掛けませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月1日(金) 9:25-9:36	神戸地方法務局 加古川支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年5月1日(金) 10:14-10:26	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書投函
8年5月7日(木) 13:43-13:48	電話照会	Aと立入期日調整
8年5月19日(火) 18:15-18:59	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Aに面談、評価人と同行
8年5月21日(木)	郵便照会	債務者兼所有者に対し占有関係等照会書送付
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
(特記事項) ☐ 令和 8年 月 日 本日まで居住者からの連絡はなく、目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 8年 月 日 目的物件は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 8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 108-3 ハニ 119-16 ホ 119-27 ト 119-7 リ 122-14 ル 122-16
 ロ 108-8 ニ 119-20 ヘ 119-3 チ 120-2 ス 122-52 ッつく



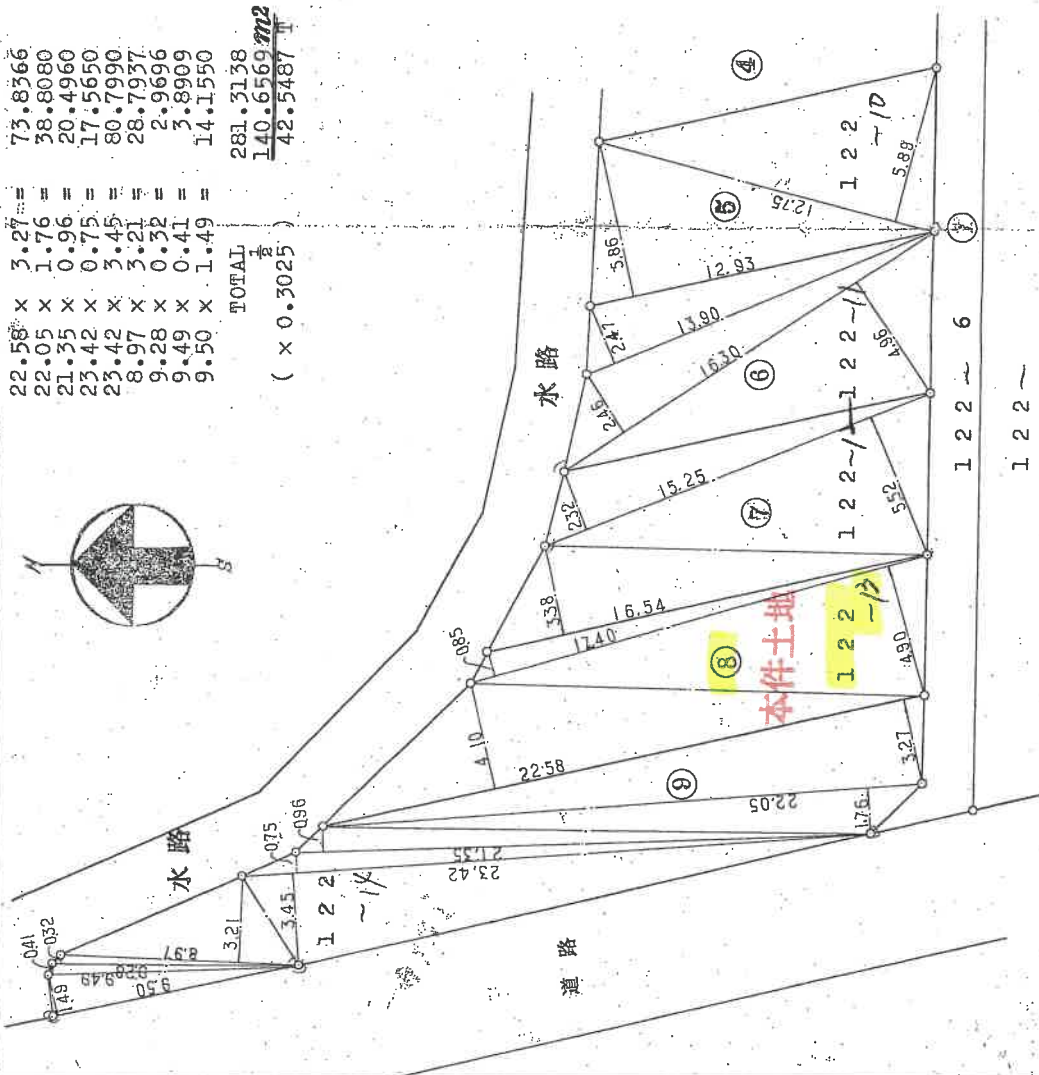
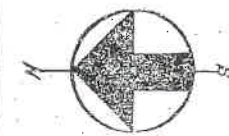
請求部	所在	加古川市加古川町南備後字向五反田				地番	122番13		
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地積測量図

地番 122-10, ~11, ~12, ~13, ~14

土地の所在 新潟県新潟市東区西堀五丁目



⑨ 地積求積表

22.58 × 3.27 =	73.8366
22.05 × 1.76 =	38.8080
21.35 × 0.96 =	20.4960
23.42 × 0.75 =	17.5650
23.42 × 3.45 =	80.7990
8.97 × 3.21 =	28.7937
9.28 × 0.32 =	2.9696
9.49 × 0.41 =	3.8909
9.50 × 1.49 =	14.1550
TOTAL $\frac{1}{2}$	281.3138
(× 0.3025)	140.6569 m ²
	42.5487 m

⑤ 地積求積表

12.75 × 5.89 =	75.0975
12.93 × 5.86 =	75.7698
TOTAL $\frac{1}{2}$	150.8673
(× 0.3025)	75.4336 m ²
	22.8186 m

⑥ 地積求積表

13.90 × 2.47 =	34.3330
16.30 × 2.46 =	40.0980
16.30 × 4.96 =	80.8480
TOTAL $\frac{1}{2}$	155.2790
(× 0.3025)	77.6395 m ²
	23.4859 m

⑦ 地積求積表

15.25 × 2.32 =	35.3800
15.25 × 5.52 =	84.1800
16.54 × 3.38 =	55.9052
TOTAL $\frac{1}{2}$	175.4652
(× 0.3025)	87.7326 m ²
	26.5391 m

⑧ 地積求積表

17.40 × 0.85 =	14.7900
17.40 × 4.90 =	85.2600
22.58 × 4.10 =	92.5780
TOTAL $\frac{1}{2}$	192.6280
(× 0.3025)	96.3140 m ²
	29.1349 m

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(8 枚目)

(全国土地家屋調査士会連合会用紙) 480901

縮尺 1/200

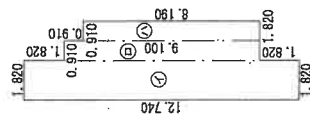
各階平面図

建物図面

家屋番号 122番13の2

建物の所在 加古川市加古川町南端後字向五反田122番地13

1階

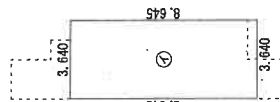


求積表

①	1.820	×	12.740	=	23.196800
②	0.910	×	8.100	=	7.371000
③	0.910	×	8.180	=	7.443800
計					38.011600

床面積 38.02 m²

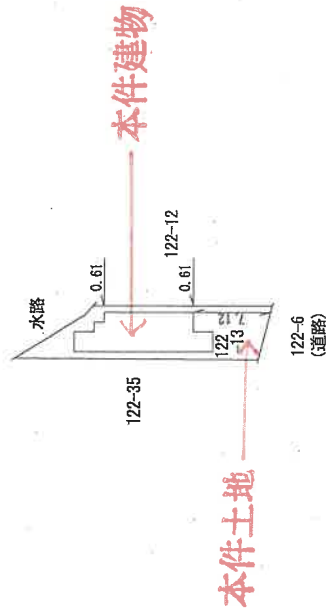
2階



求積表

①	8.645	×	3.640	=	31.467800
計					31.467800

床面積 31.48 m²



(単位: m)

作成者

和 2 年 6 月 3 日 作成)

縮尺 1/250

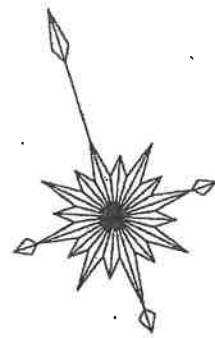
申請人

縮尺

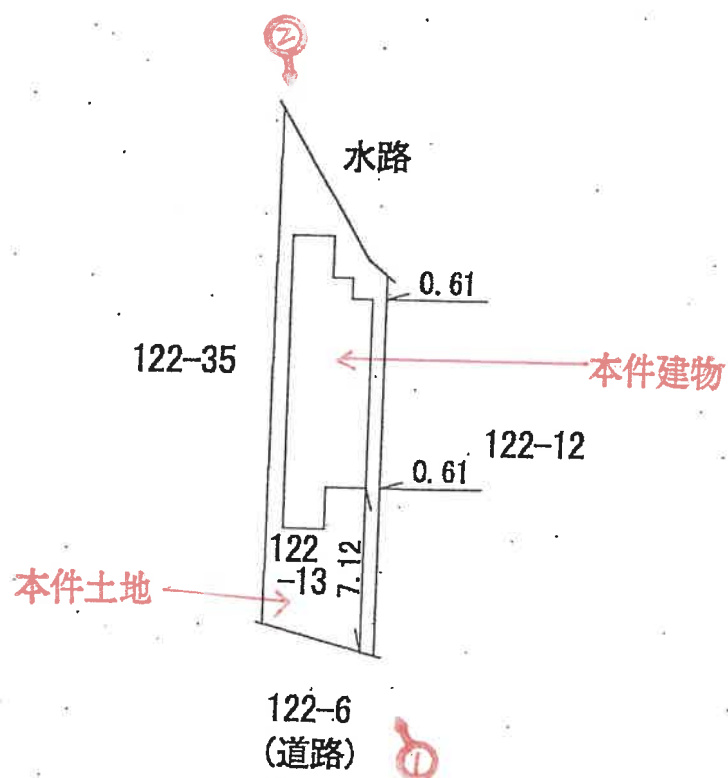
1/500

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

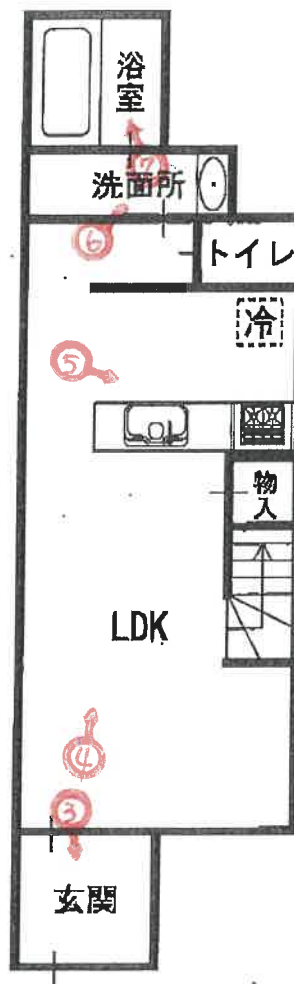
29 枚目



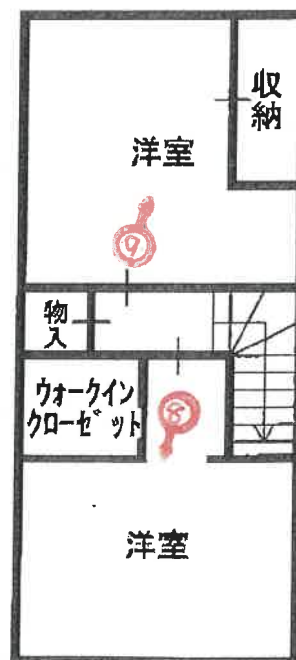
土地建物位置関係図



(←○は写真撮影位置および方向)



1階



2階

(←○は写真撮影位置および方向)

《// 枚目》



写真 ①

本件建物

本件土地



写真 ②

本件建物

本件土地



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤

写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨

令和 8 年 (ケ) 第 25 号
令和 8 年 5 月 19 日 現地調査
令和 8 年 6 月 8 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8,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,640,000円
物件2(建物)	金6,520,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
	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1.1km（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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 96.31 m ² の 台形地 間口×奥行 約5m × 約17～22m	
接面道路の状況	南西側 約4m私道 （建築基準法第42条第1項第5号道路）	
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。 ・上記私道は122番6（積水ハウス(株)所有の公衆用道路）、122番26（個人所有の宅地）、122番27（個人所有の宅地）等複数筆から構成されている。 ・北東側は古い擁壁と水路が存する。 ・プロパンガスが見られた。	

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2年5月27日 新築 経過年数 6 年程度 経済的残存耐用年数 20 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	やや劣る
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。 ・賃貸借の概要 占有範囲：全部 占有者：A 占有状況：居宅 占有権原：賃借権 占有開始時期：令和2年12月20日 最初の契約日：令和2年12月12日 最初の契約期間：令和2年12月20日から 令和4年12月19日まで2年間 更新の種別：自動更新 現在の契約期間：令和6年12月20日から 令和8年12月19日まで2年間 貸主：所有者 借主：占有者 賃料・支払時期等：毎月金8万円 (毎月27日までに翌月分支払) 敷金・保証金：ない その他：共益費負担なし

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	60,000	0.90	96.31	0.90	4,680,000

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/㎡)
 $64,200 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/106 \div 60,000$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 \div 100/106$

イ 個別格差：方位、形状、間口狭小、水路隣接等（0.90）

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	70.38	0.62	6,980,000

ウ 現価率

経過年数6年、経済的残存耐用年数20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)}
 $\times (1 - \text{観察減価}0.2) \div 0.62$

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	4,680,000	0.50	法定地上権	2,340,000

(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	4,680,000	-2,340,000		1.00	0.70	1,640,000
2	6,980,000	+2,340,000	1.00	1.00	0.70	6,520,000
一 括 価 格 (合 計)						8,160,000

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-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8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7年度)
物件1 : 3,293,802円
物件2 : 5,895,836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

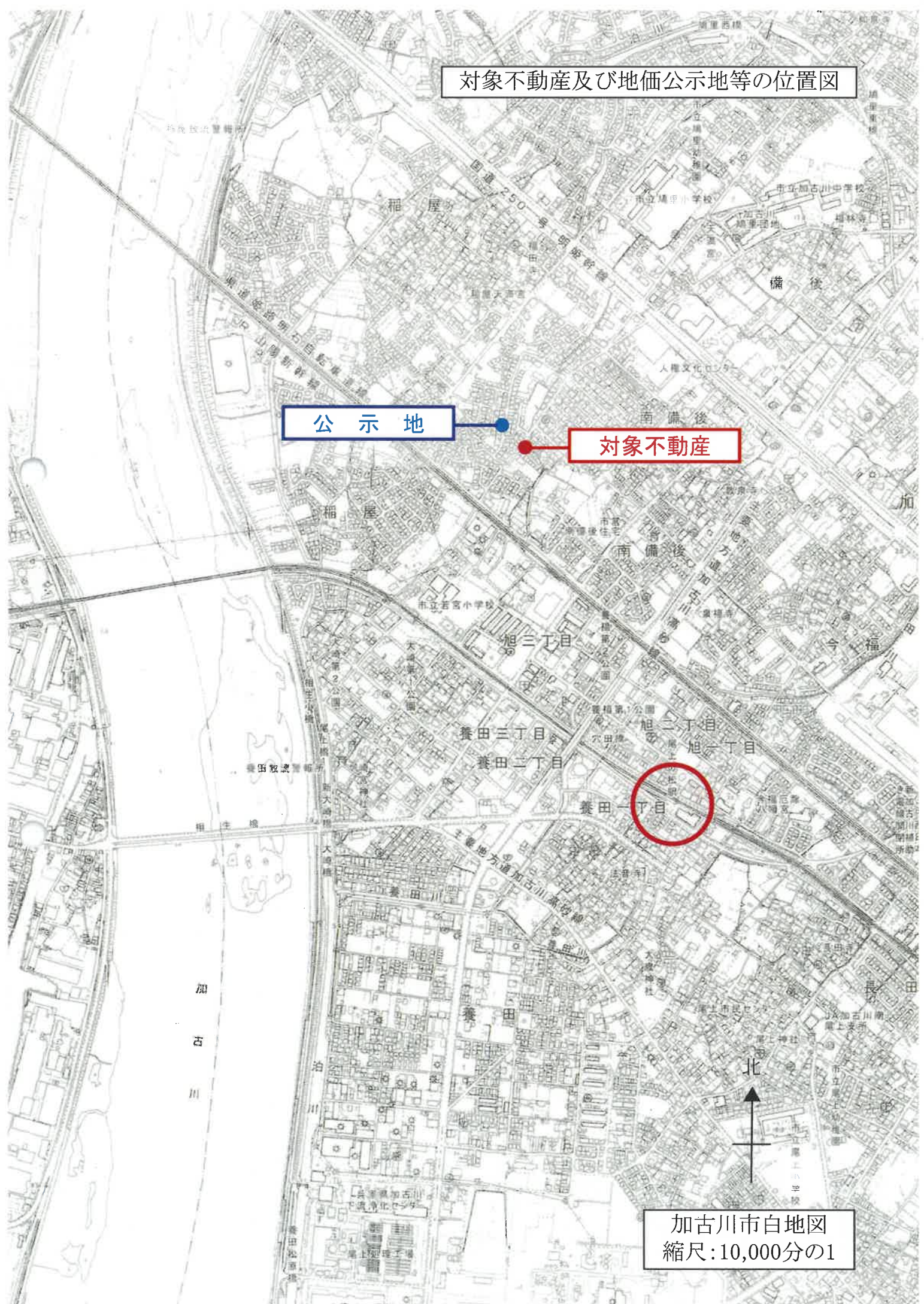
- | | | | | |
|---|-------|-------------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 加古川市加古川町南備後字向五反田 | | |
| | 地 番 | 1 2 2 番 1 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 9 6 . 3 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古川市加古川町南備後字向五反田 1 2 2 番地 1 3 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 1 3 の 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 3 8 . 9 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 1 . 4 6 平方メートル | |

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

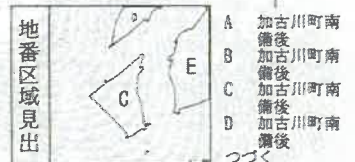


公図写

イ 108-3 ハ 119-16 ホ 119-27 ト 119-7 リ 122-14 ル 122-16
ロ 108-8 ニ 119-20 ヘ 119-3 チ 120-2 ヌ 122-52 ッつく



(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	所 在	加古川市加古川町南備後字向五反田				地 番	122番13	
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 項 事	

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。

(神戸地方法務局加古川支局管轄)

令和8年2月17日

神戸地方法務局須磨出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/2)

A3をA4に縮小

マ
ワ
ホ
ヨ
タ
レ
ソ
ク
ネ
ナ
ラ
ム
ウ
ノ
オ
ク
ヤ
マ
ケ
フ

122-2
122-26
122-27
122-28
122-29
122-30
122-31
122-32
122-33
122-34
122-36
122-43
122-44
122-51
126-2
123-10
138-3
138-4
138-1
138-6

E 加古川町南
備後

登記年月日：昭和48年1月8日

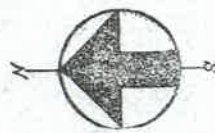
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方法律局加古川支局管轄)
令和8年2月17日 神戸地方法律局須磨出張所 登記官

後新
100-6 mcl/100-18

地番 (122-7, ~8, ~9)

土地の所在 加古川市加古川町南備後字向五反田

所在地積測量図



② 地積求積表

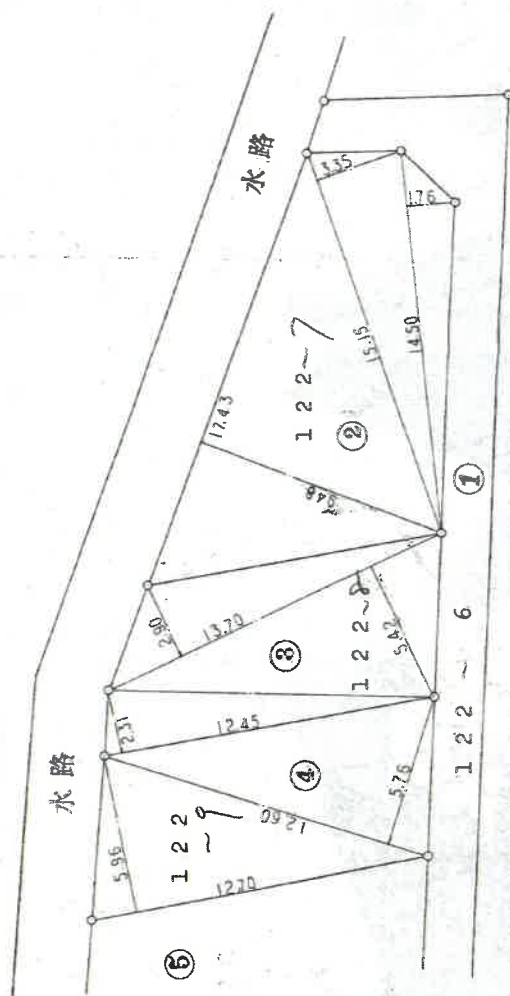
14.50 × 1.76 = 25.5200
15.15 × 3.35 = 50.7525
17.43 × 9.48 = 165.2364
TOTAL 241.5089
(× 0.3025) 120.7544 m^2
36.5282 T

③ 地積求積表

13.70 × 2.90 = 39.7300
13.70 × 5.42 = 74.2540
12.45 × 2.31 = 28.7595
TOTAL 142.7435
(× 0.3025) 71.3717 m^2
21.5899 T

④ 地積求積表

12.60 × 5.76 = 72.5760
12.70 × 5.96 = 75.6920
TOTAL 148.2680
(× 0.3025) 74.1340 m^2
22.4255 T



122~

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

480900

縮尺	1/200
----	-------

(1/2)

請求番号：14-2

A3をA4に縮小

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8年2月17日

神戸地方支務局須磨出張所

登記官

土地積測量図

番 122-10、-11、-12、-13、-14、

土地の所在 加古川市加古川町南備後字神五反田



地積求積表

22.58	×	3.27	=	73.8366
22.05	×	1.76	=	38.8080
21.35	×	0.96	=	20.4960
23.42	×	0.75	=	17.5650
23.42	×	3.45	=	80.7990
8.97	×	3.21	=	28.7937
9.28	×	0.32	=	2.9696
9.49	×	0.41	=	3.8909
9.50	×	1.49	=	14.1550
TOTAL				281.3138
(× 0.3025)				140.6569 m^2
				42.5487 T

地積求積表

12.75	×	5.89	=	75.0975
12.33	×	5.86	=	75.7698
TOTAL				150.8673
(× 0.3025)				75.4336 m^2
				22.8186 T

地積求積表

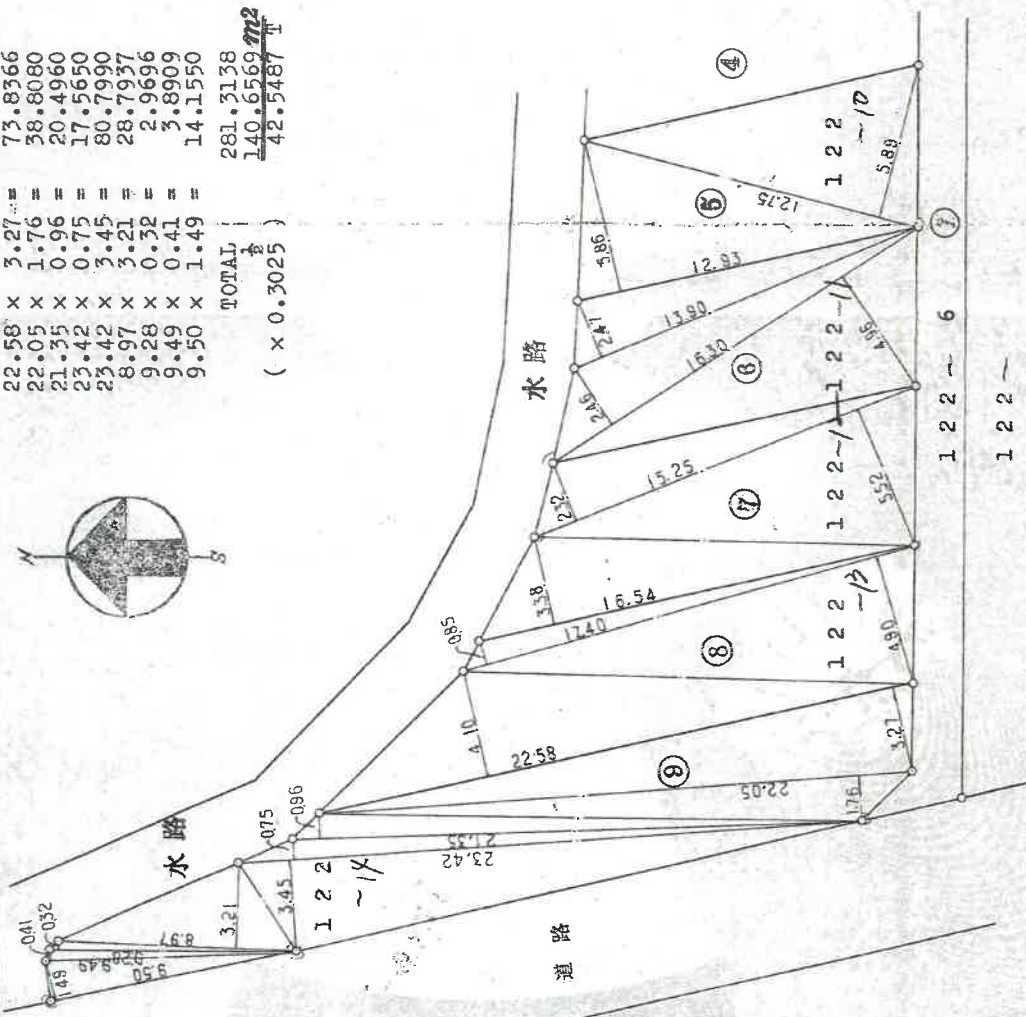
13.90	×	2.47	=	34.3330
16.30	×	2.46	=	40.0980
16.30	×	4.96	=	80.8480
TOTAL				155.2790
(× 0.3025)				77.6395 m^2
				23.4859 T

地積求積表

15.25	×	2.32	=	35.3800
15.25	×	5.52	=	84.1800
16.54	×	3.38	=	55.9052
TOTAL				175.4652
(× 0.3025)				87.7326 m^2
				26.5391 T

地積求積表

17.40	×	0.85	=	14.7900
17.40	×	4.90	=	85.2600
22.58	×	4.10	=	92.5780
TOTAL				192.6280
(× 0.3025)				96.3140 m^2
				29.1349 T



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

480901

縮尺 1/200

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。

(神戸地方方法務局加古川支庁管轄)

令和8年2月17日

神戸地方方法務局須磨出張所

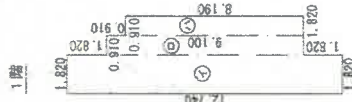
登記官

各階平面図

家屋番号 122番13の2

建物図面

建物の所在 加古川市加古川町南端後字向五反田122番地13

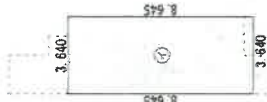


求積表

①	1.820 × 12.740	=	23.186800
②	0.810 × 8.100	=	6.561000
③	0.810 × 8.180	=	6.627300
計 36.375100			

床面積 36.37 ㎡

2階



求積表

①	1.820 × 12.740	=	23.186800
②	0.810 × 8.100	=	6.561000
③	0.810 × 8.180	=	6.627300
計 36.375100			

床面積 36.37 ㎡

作成者

令和2年6月3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



1 階



2 階



