

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 9月30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。

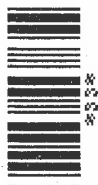
記

入札期間	令和 7年10月16日から 令和 7年10月23日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月29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11月19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 9月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字一反所 | | |
| | 地 番 | 4 0 4 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 9 7 . 3 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字一反所 4 0 4 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 4 0 4 番 4 | | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 7 . 2 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 7 . 2 4 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字一反所 4 0 4 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 4 0 4 番 4 の 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 1 . 2 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 6 . 6 6 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月17日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 不明

賃 料 1万7000円

賃料前払 なし

敷 金 不明

保証金 不明

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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

- | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字一反所 | |
| | 地 番 | 404番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 397.37平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字一反所404番地4 | |
| | 家屋 番号 | 404番4 | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 47.24平方メートル |
| | | 2階 | 47.24平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字一反所404番地4 | |
| | 家屋 番号 | 404番4の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 111.24平方メートル |
| | | 2階 | 36.66平方メートル |



令和6年(ヌ)第10013号

令和6年11月25日受理

令和7年 1月 9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 | 宍粟市山崎町加生字一反所 | | |
| | 地 番 | 404番4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 397.37平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字一反所404番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 404番4 | | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 47.24平方メートル | |
| | | 2階 | 47.24平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字一反所404番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 404番4の2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 111.24平方メートル | |
| | | 2階 | 36.66平方メートル | |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	宍粟市山崎町加生404番地4			
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: 居宅 ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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)

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	矢栗市山崎町加生404番地4	
土地	物件	
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3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 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、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
 (3 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 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人（■A（占有者） □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨		
占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		15、16年前頃
最初の契約等	契約日	15、16年前頃
	期間	不明（記憶なし） 年 月 日から □ 年 月 日まで 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
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月金1万7000円（毎月1日限り当月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		不明（記憶なし） □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		家賃には水道料金を含む
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
(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件2占有者A	1 物件2建物には私が住んでいます。 2 物件2建物内で、猫を1匹飼っています。 3 15, 16年くらい住んでいます。家賃は月17,000円で毎月1日当月払いです。契約書はなく敷金は払ったか覚えていません。 4 物件2建物は、下水がなく1階の土間に簡易トイレを置いて市から汲み取りが来ます。風呂はありません。プロパンガスの引き込みはありますが、使っていないので、給湯は簡単なIHコンロでお湯を沸かしています。 5 物件2建物は、床の凹みはありますが、雨漏りや水回りなどの不具合はありません。
■所有者	1 物件3建物には、私が住んでいます。 2 寒いので、リビングダイニングをカーテンで仕切って使っています。 3 プロパンガスの引き込みはありますが、以前入院時に解約しそれ以来契約せずにカセットコンロを使っています。 4 2階は何年も上がっていないので状況は分かりません。 5 物件1土地の南側に出る通路部分について、境界はよく分かりませんが、近隣の方と通路の幅のことで意見が異なることがありました。 6 通路のことで、金銭の支払いなどはありません。 7 キッチンの壁クロスが剥がれてきていて、たぶん壁の中を雨水が入っていると思います。シンク上の天袋が落ちそうになっています。

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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、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 物件1土地は、旗竿地で物件2建物および物件3建物の通路として利用されている。
- 3 物件1土地には下水の引き込みがなく、トイレは汲み取り、風呂の水など生活排水は側溝に流されている。
- 4 物件2建物および物件3建物は、共にプロパンガスの部屋への引き込みはできるが、現在利用されていない。
- 5 物件2建物は風呂がなく、トイレは簡易トイレが1階土間に設置されている。換気パイプは部屋の外側に出されている。床の凹みが見られたが、雨漏りのあとは見られなかった。
- 6 物件3土地は、雨漏りは確認できなかったが、キッチンの壁クロスが雨水で剥がれた箇所が複数見られたため、屋根からかどうかは不明であるが雨水が外壁から侵入していると思われる。床の凹みも複数見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月27日(水) 15:00-15:15	神戸地方法務局龍野支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和6年11月29日(金) 11:51-12:18	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投函(返信用110円)
令和6年12月2日(月) 8:40-8:44	執行官室(電話受信)	所有者から聴取調査
令和6年12月11日(水) 12:50-13:46	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)

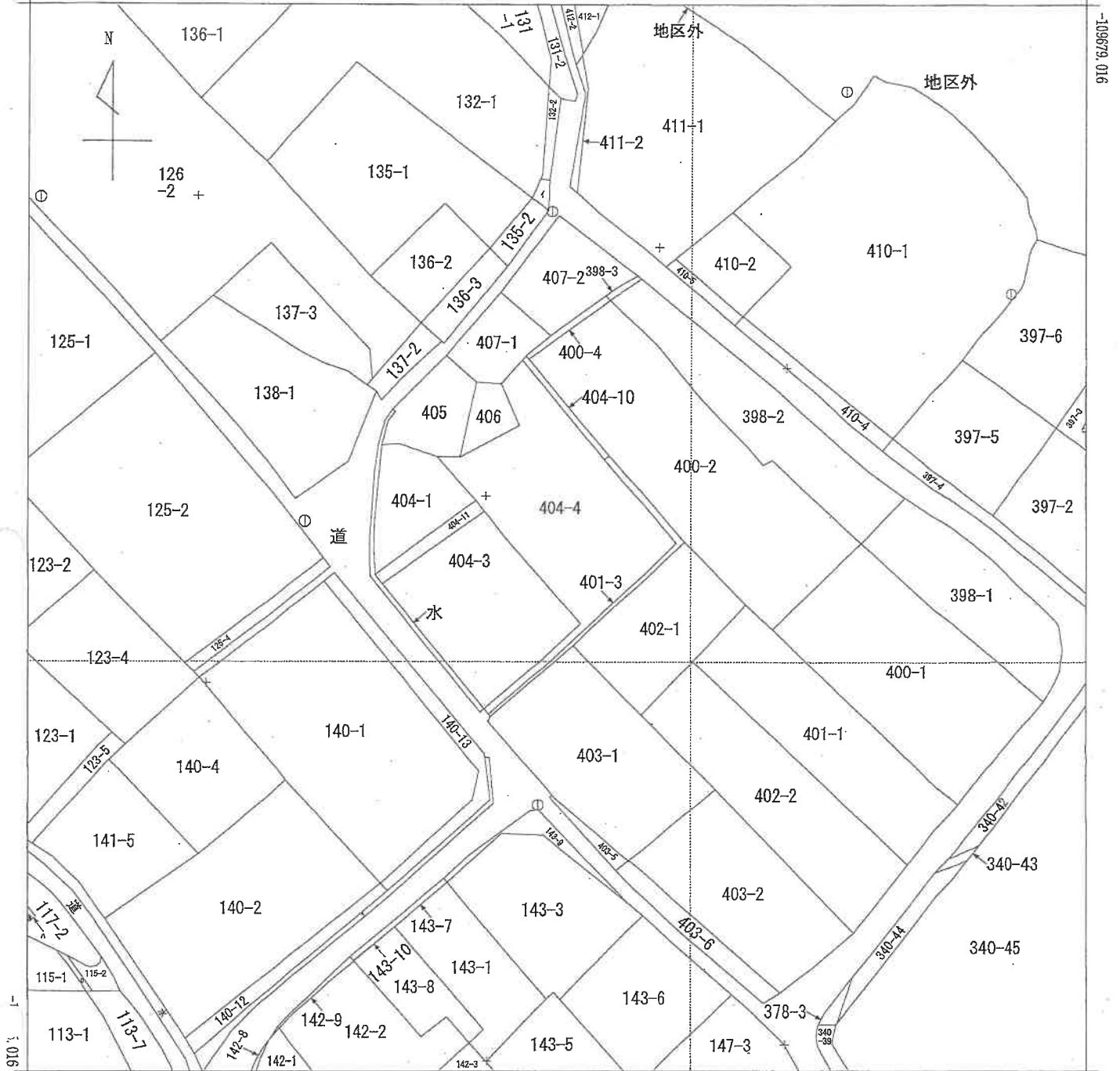
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

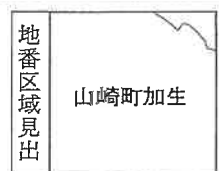
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)



+17674.205

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	宋栗市山崎町加生字一反所				地番	404番4			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年				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

登記年月日：昭和56年2月17日

公用

各階平面図

建物各階平面図

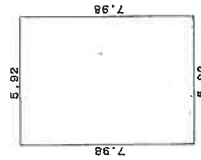
家屋番号

404-4

建物の所在

茨城県市山崎町
茨城県市山崎町加生字一反所404番地4

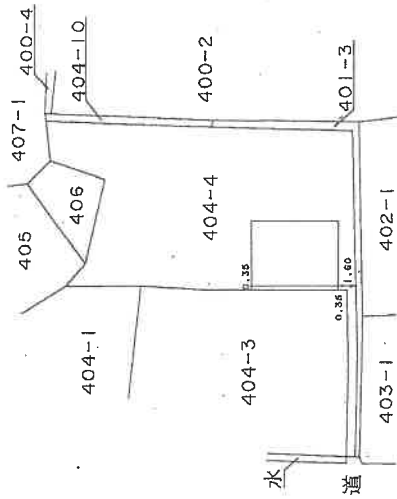
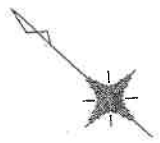
1~2階
(各階同型)



求積表

7.98 X 5.92 = 47.2416

床面積
47.2416
47.24 m



作製者

縮尺

1/

250

申請人

縮尺

1/500

作成12年 8月10日(作製)

(加印風格)

101654 151654

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(9 枚目)

請求番号：14-11

登記年月日：平成12年6月27日

公用

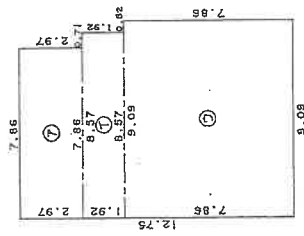
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
404-4の2

建物の所在
東京都品川区加生字一反所404番地4

1 階

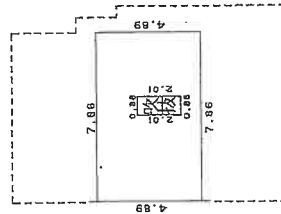


求積表

- ① $2.97 \times 7.86 = 23.3442$
- ② $1.92 \times 8.57 = 16.4544$
- ③ $7.86 \times 9.09 = 71.4474$

合計 111.2460
床面積 111.24 m²

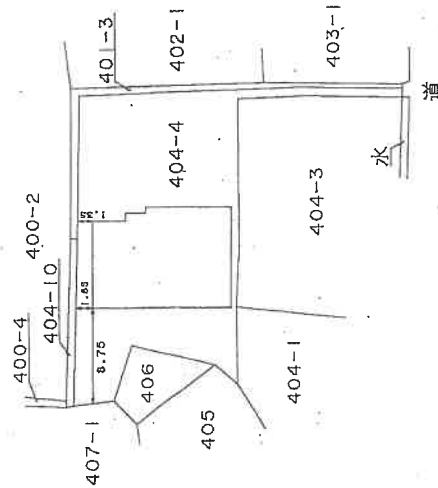
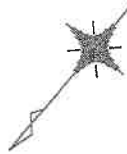
2 階



求積表

- ④ $4.89 \times 7.86 = 38.4354$
- ⑤ $2.01 \times 0.88 = 1.7688$

合計 36.6666
床面積 36.66 m²



作製者

縮尺 1/250
平成12年6月29日(製)

申請人

縮尺 1/500

(印用願紙)

101655 151655

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

請求番号：14-12



400-2

①

407-1

405

406

404-1

404-11

③

404-4

①

②

404-3

※丸数字は物件番号を示す。

402-1

140-1

市(約3m)道
(法42条2項道路)

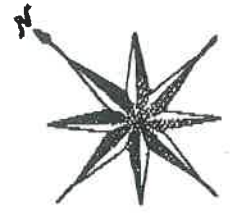
403-1

(+oは写真番号および撮影位置・方向)

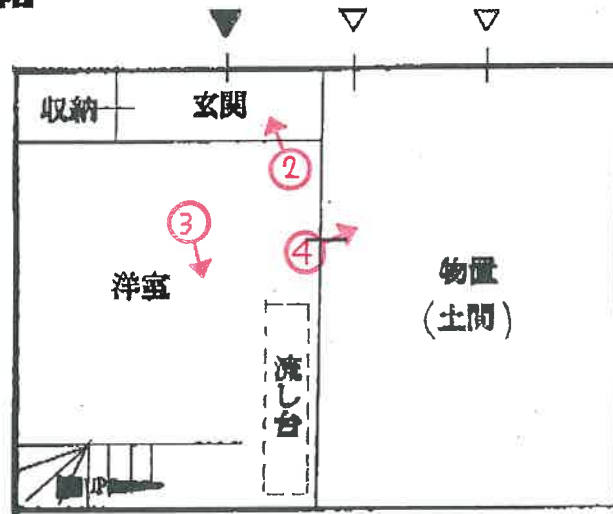
現況見取図

(11 枚目)

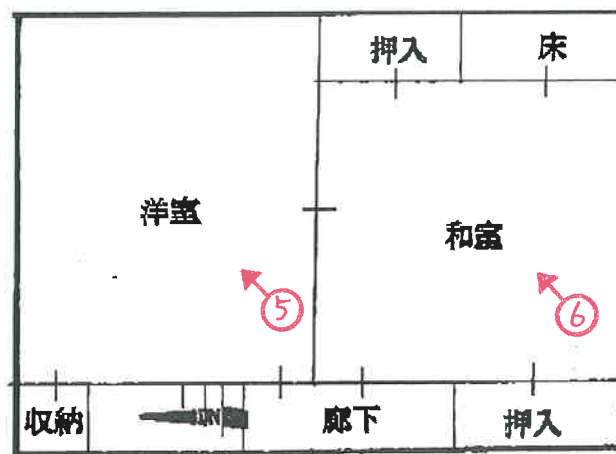
物件 2



1 階



2 階



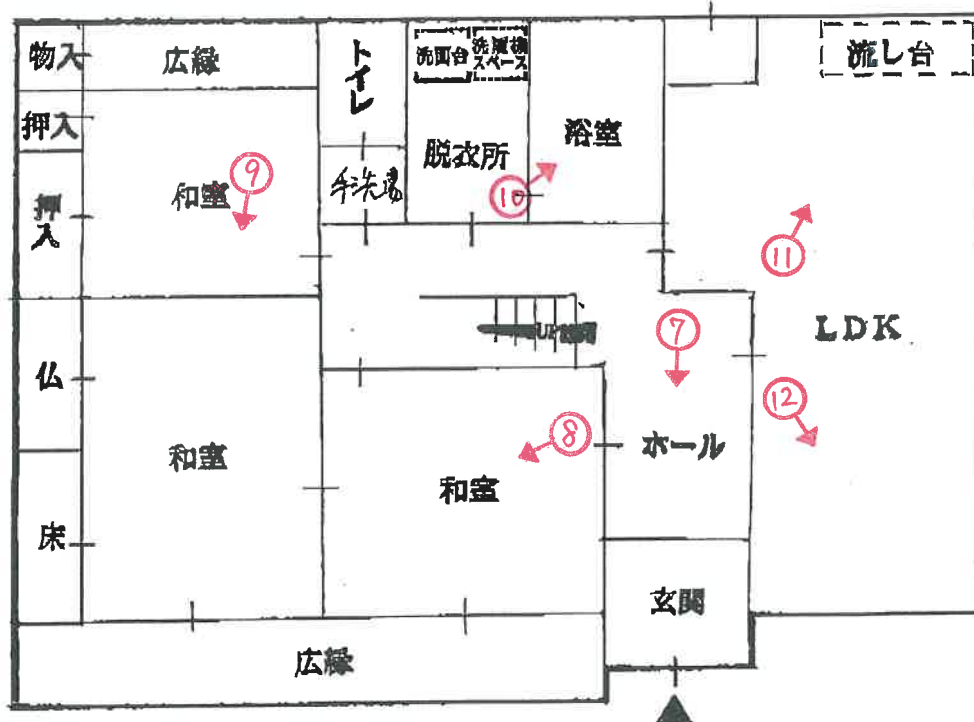
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

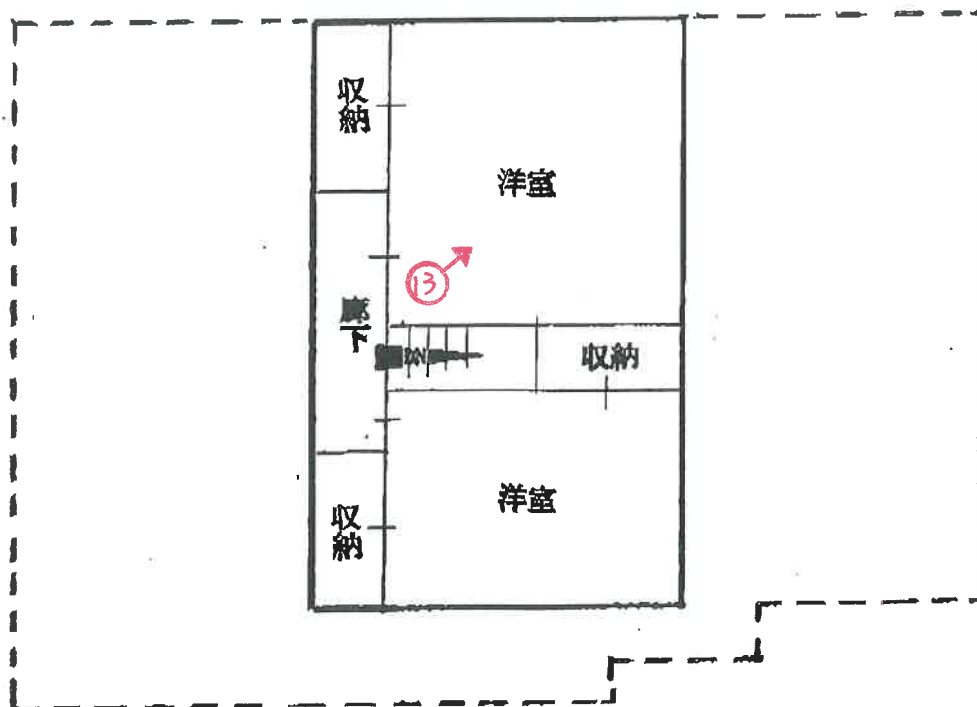
物件 3



1 階



2 階

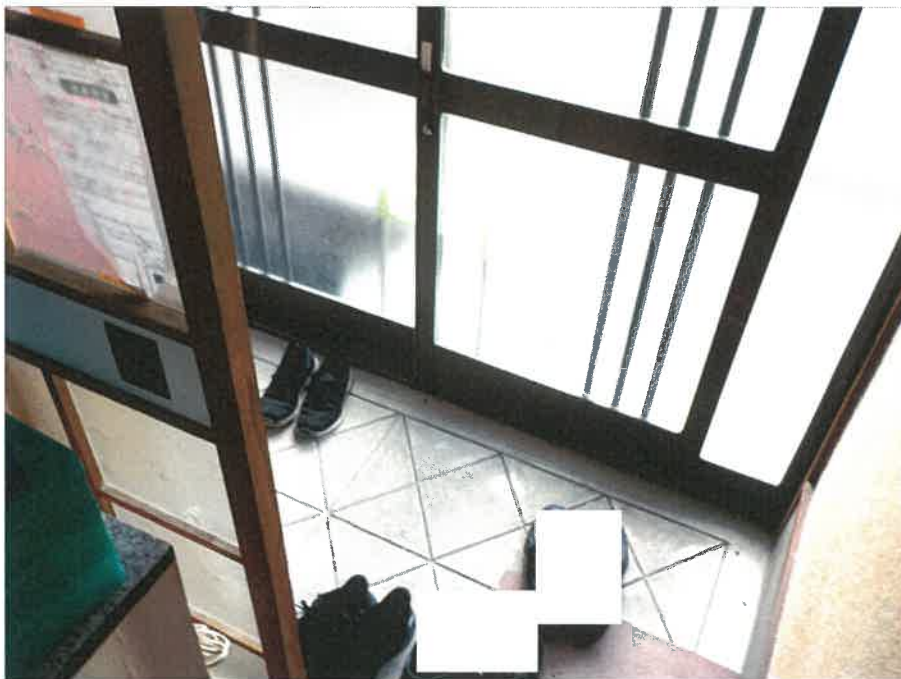


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



1



2



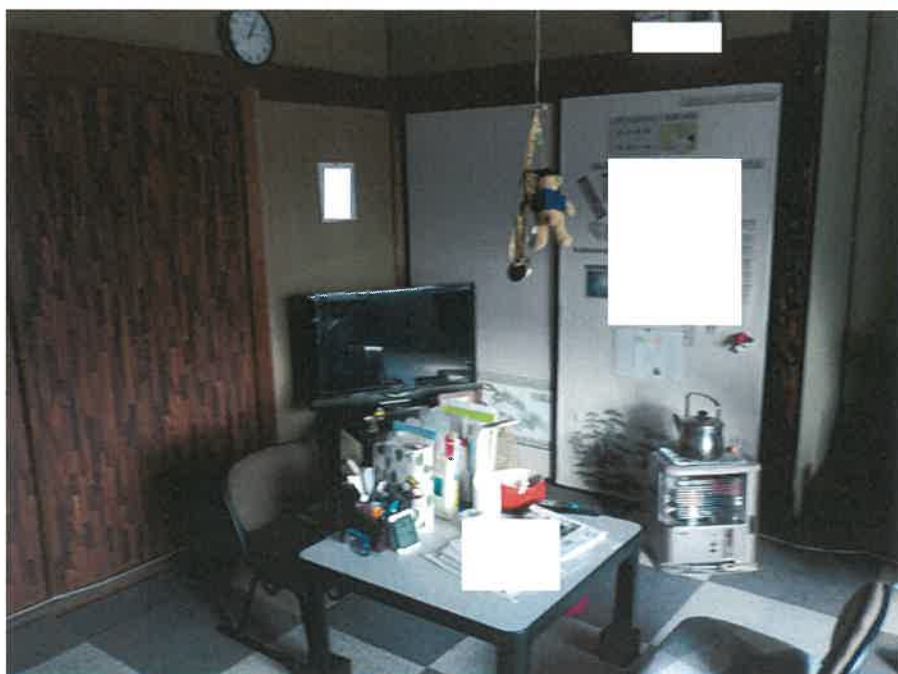
3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

令和 6 年 (又) 第 10013 号
令和 6 年 12 月 11 日 現地調査
令和 6 年 12 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

三浦一範

第1 評価額

一括価格	
金1,050,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金580,000円
物件2（建物）	金140,000円
物件3（建物）	金330,000円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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）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・3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件2について下記参照
特 記 事 項			
● 物件2建物について 物件2建物の種類が公簿上と異なる。現況の種類は下記のとおりである。 ・種類：居宅 物件2建物は賃貸されてる。			

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 播磨新宮駅の 北西方 約12.7 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	宍粟市役所の北西方約2.1km (直線距離)、兵庫県立山崎高等学校の西側に位置し、県道宍粟下徳久線北側背後に中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 150 % 防火指定なし 土砂災害警戒区域内「加生川Ⅰ」
画 地 条 件	規模 397.37㎡ の 不整形地 (登記数量) 間口×奥行 約1.4m×約30m	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 約3.7m市道 (建築基準法42条2項)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2・3建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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	- 物件1土地は、有効部分(建物の敷地部分)と路地状部分(専用通路;延長約15m)とで構成される旗竿状の画地である。現況の間口は1.4mしかなく、本件単体では建築基準法に適合しない状態にあり、建物の再建築が困難な土地である。 - 本件土地南西側道路に下水道本管の敷設があるが、受益者負担金(700円/㎡)を支払っておらず、公共マス・宅内配管がない状況にある。し尿は汲み取り、雑排水は側溝放流で対応している。宅地利用する場合には、落札者はこれについて担当部局との協議調整が必要である。	

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53年4月30日 新築 経過年数 47年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗壁・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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	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。 ・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。 ・本件建物の床にはユルミが認められた。また、風呂は無く、便所は簡易トイレが1階土間(従前の店舗部分)に設置されている。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。 ・本件建物は賃貸に供されており、賃借人が猫を1匹飼っている。なお、本件が鉄骨造か否かは確認できない。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記載) 昭和48年月日不詳 新築 経過年数 52 年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付け等 内 壁 : 塗壁・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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	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。 ・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。 ・キッチンの壁クロスが剥がれた箇所が複数あり、雨水が外壁等から進入していると推測された。また、床のユルミも随所にある。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。

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	21,700	0.40	397.37	0.80	2,760,000
(合計)	-----	----	397.37	-----	2,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 < 宍粟（県）-3 >

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/㎡)

$$59,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/276 \div 21,700$$

◇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（1.00）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/105 \times 100/250 \times 100/100 \div 100/276$

イ 個別格差：間口狭小、ライフラインの整備等（0.40）

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・3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 の 価 格(円) ア×イ×ウ
2	150,000	94.48	0.03	430,000
3	120,000	147.90	0.03	530,000
(合計)	-----	242.38	-----	960,000

ウ 現価率

(物件2)

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、その経済価値は残価率(3%)程度と判定される。

(物件3)

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、その経済価値は残価率(3%)程度と判定される。

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	面積比 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ	
1	2,760,000	0.30 ※	0.30	法定地上権	250,000	物件2
		0.70 ※	0.30	法定地上権	580,000	物件3
		1.00			830,000	(合計)

※土地利用権価格については、建物の建築面積比により土地価格を按分し、これにその内容に即した土地利用権割合を考慮して査定する。

(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	2,760,000	-830,000		0.50	0.60	580,000
2	430,000	+250,000	0.70	0.50	0.60	140,000
3	530,000	+580,000	1.00	0.50	0.60	330,000
一 括 価 格 (合 計)						1,050,000

ウ 占有減価修正： ▲30% ： 物件2の賃借権は長期賃借権である。

エ 市場性修正： ▲50% ： 再建築上の制約がある土地建物、土砂災害警戒区域内に存する等

オ 競売市場修正： ▲40% ： 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 < 宍粟（県）－3 >
所 在 : 宍粟市山崎町鹿沢字松原町198番5
価 格 : 59,800円/㎡
位 置 : JR線「播磨新宮」駅より道路距離12km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 158㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側が幅員6m道路に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域（第一種中高層住居専用地域）
（建ぺい率60%，容積率150%）
地 域 の 概 要 : 中規模の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 : 5,197,996円
物件2 : 1,980,897円
物件3 : 999,011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 建物図面・各階平面図写
- 4 現況見取図・建物間取図
- 5 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字一反所 | | |
| | 地 番 | 404番4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 397.37平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字一反所404番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 404番4 | | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 47.24平方メートル | |
| | | 2階 | 47.24平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字一反所404番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 404番4の2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 111.24平方メートル | |
| | | 2階 | 36.66平方メートル | |

GSI Maps



所在位置略図

地形図

中心地は山崎町加生付近を表示しています



実栗市役所白図

物件所在図

この図面は、実栗市の内部資料につき、法務局の公図と異なる場合があります。
この図面は、権利関係には使用できません。
この図面の登記情報は、令和6年1月1日時点の情報です。

作成日付：令和6年12月4日

1:2,500

登記年月日：昭和56年2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6年10月7日 神戸地方気象観測支局

登記号

※A3をA4に縮小した。

建物図面

地図整理番号：M12384

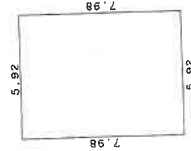
建物図面

家屋番号
404-4

建築物の所在
兵庫県神戸市東灘区加生字一反所404番地4

各階平面図

1~2階
(各階同型)

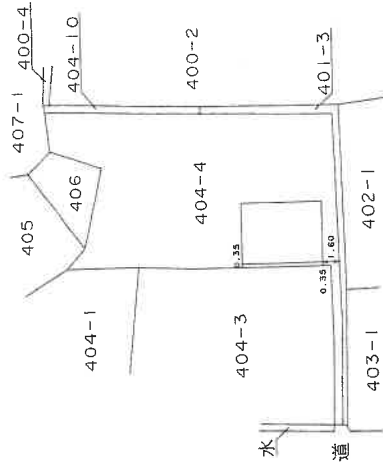


求積表

7.98 x 5.92 = 47.2416

床面積 47.2416

47.24 m²



作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

101654-151654

(複印刷紙)

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6年10月7日 神戸地方法務局龍野支局

令和6年10月7日

神戸地方法務局龍野支局

食品部

建各
物平
面圖

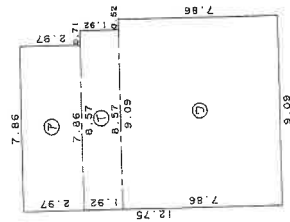
404-402

考
審
題
家

建物の所在
一宋更其山崎町加生字一反所404番地4

區
面
平
階
各

— 陸

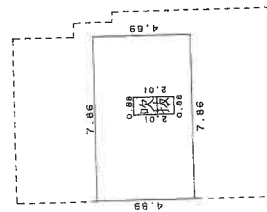


求積表

$$\begin{array}{rcl} \textcircled{1} & 2.97 \times 7.86 & = 23.3442 \\ \textcircled{1} & 1.92 \times 8.57 & = 16.4544 \\ \textcircled{2} & 7.86 \times 9.09 & = 71.4474 \end{array}$$

合計	111.2460
床面積	111.24 m ²

2階



求積表

$$\textcircled{7} \quad 4.89 \times 7.86 = 38.4354$$

合計	36.6666
床面積	36.66 m ²

作者

(旭印刷製内)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

101055	151655
--------	--------

※A3をA4に縮小した。

建物図面

地区整理番号: M12385



400-2

水路

407-1

405

406

404-1

③

404-4

①

404-11

②

404-3

※丸数字は物件番号を示す。

402-1

140-1

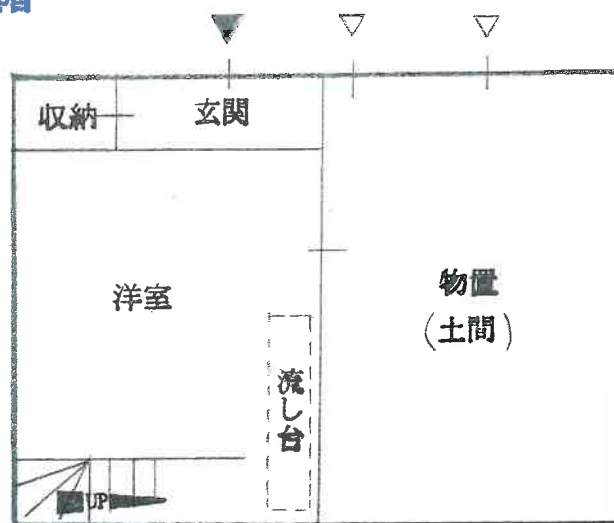
市(約3.7m)道
(法42条2項道路)

403-1

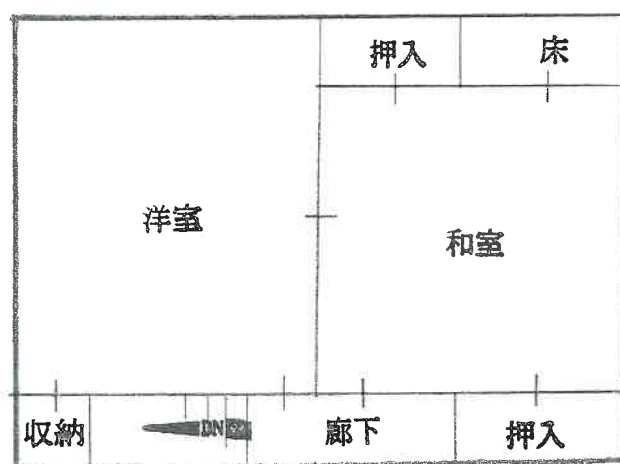
物件 2



1 階



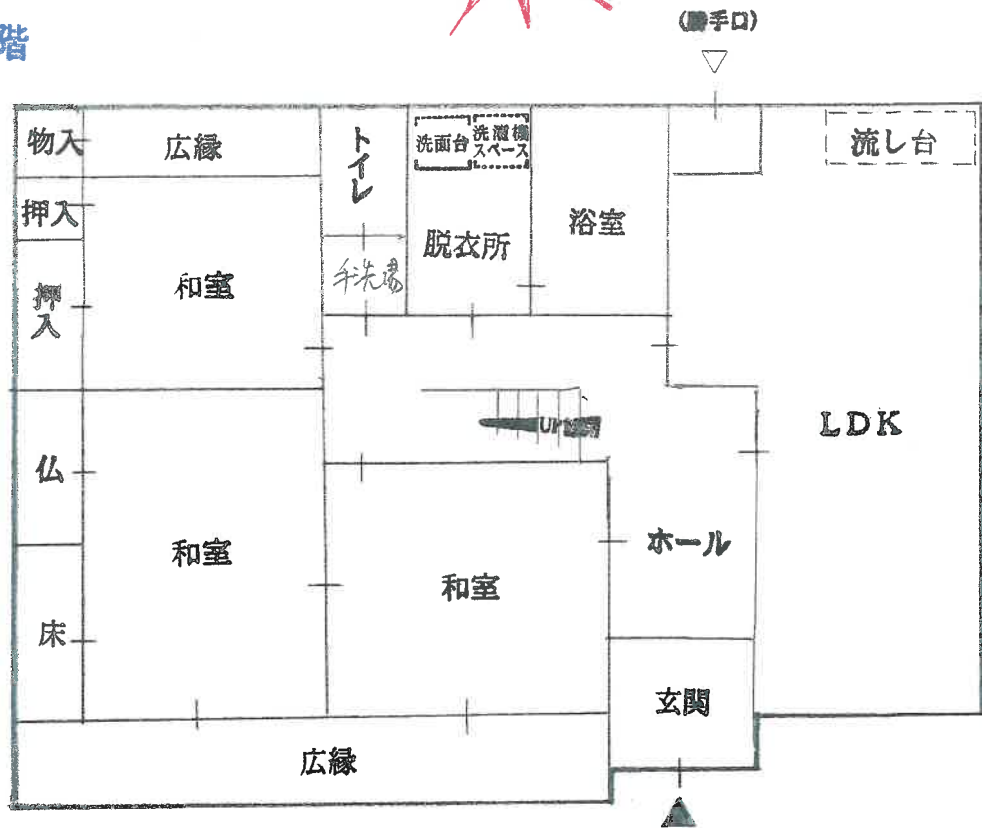
2 階



物件 3



1 階



2 階

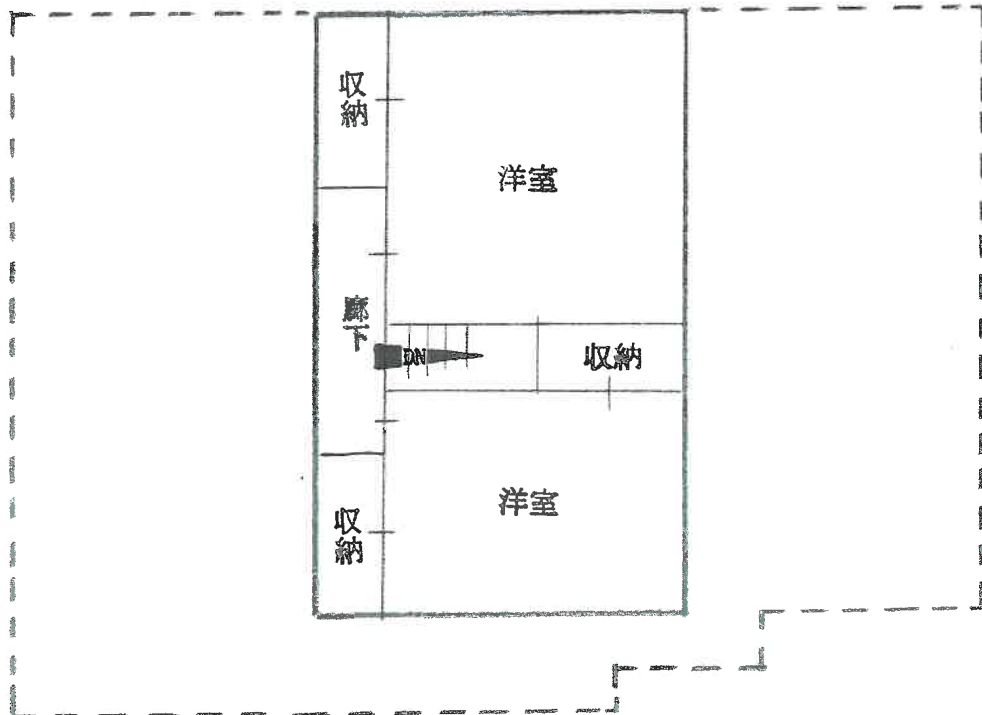


写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥

