

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 8月26日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

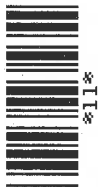
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月 4日から 令和 7年12月11日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月17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 2月10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 8月26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）
1～4☆	1,040,000 832,000	一括	208,000	20,053	0
1	400,000				
2	50,000				
3	10,000				
4	580,000				



物 件 目 録

1 所 在 宍粟市波賀町皆木字東山
地 番 5 6 3 番 2
地 目 宅地
地 積 4 3 3 . 3 6 平方メートル

☆ 2 所 在 宍粟市波賀町皆木字東山
地 番 5 6 3 番
地 目 田
地 積 7 7 9 平方メートル

(現況)

地 目 一部農地、一部宅地

3 所 在 宍粟市波賀町皆木字東山
地 番 5 6 3 番 1
地 目 原野
地 積 6 0 平方メートル

4 所 在 宍粟市波賀町皆木字東山 5 6 3 番地 2

家屋 番号 5 6 3 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 6 . 5 7 平方メートル
2 階 2 4 . 3 5 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 木造瓦一部亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約232平方メートル
2階 約142平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

建物敷地部分(本件土地の東側)を除くその余をAが畑として耕作して使用し、占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。農業経営基盤強化促進法第4条第3項第1号の許可を受けている。

【物件番号3、4】

本件所有者が占有している。

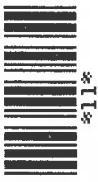
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

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 | 宍粟市波賀町皆木字東山 | |
| | 地 番 | 5 6 3 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 3 3. 3 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市波賀町皆木字東山 | |
| | 地 番 | 5 6 3 番 | |
| | 地 目 | 田 | |
| | 地 積 | 7 7 9 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 一部農地、一部宅地 | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市波賀町皆木字東山 | |
| | 地 番 | 5 6 3 番 1 | |
| | 地 目 | 原野 | |
| | 地 積 | 6 0 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 宍粟市波賀町皆木字東山 5 6 3 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 5 6 3 番の 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 6. 5 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 4. 3 5 平方メートル |
| | (現況) | | |



物 件 目 録

構 造	木造瓦一部亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約232平方メートル 2階 約142平方メートル



令和7年(ケ)第10007号
令和7年 4月28日受理
令和7年 5月28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 | 宍粟市波賀町皆木字東山 | |
| | 地 番 | 5 6 3 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 3 3. 3 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市波賀町皆木字東山 | |
| | 地 番 | 5 6 3 番 | |
| | 地 目 | 田 | |
| | 地 積 | 7 7 9 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市波賀町皆木字東山 | |
| | 地 番 | 5 6 3 番 1 | |
| | 地 目 | 原野 | |
| | 地 積 | 6 0 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 宍粟市波賀町皆木字東山 5 6 3 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 5 6 3 番の 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 6. 5 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 4. 3 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(兵庫県波賀町皆木563番地2)			
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 ☐ 現況見取図のとおり ☐			
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 4			
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木造瓦一部亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約232㎡(未登記増築部分約115.43㎡) 2階 約142㎡(未登記増築部分約117.65㎡)			
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 ☒ 現況見取図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(宍粟市波賀町皆木563番地2) 付近			
土地	物件 2			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☒ 一部農地、一部宅地(物件2)			
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 ☒ 現況見取図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者のうち土地所有者が本土地の東側に、物件4建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者のうちその他の者がその余の部分畑として耕作して使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」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			
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)			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 現況見取図のとおり			

(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 ☒ 物件4の建物の敷地部分を除く農地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者) ☒ B(債務者兼所有者の妻) ☒ 宍粟市農業委員会担当者)の陳述/ ☒ 提示文書(農地照会回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		☒ 令和元年12月1日	
最初の	契約日	令和 元年11月29日	
契約等	期間	令和 元年12月 1日から ☒ 令和 4年12月31日まで 3年1か月間 ☐ 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 5年 3月 1日から ☒ 令和11年 2月28日まで 6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 金 円 (毎 限り 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		農業経営基盤強化促進法第4条第3項第1号による許可	
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし
土地	物件 3
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件 3 ） ☐
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 ☒ 現況見取図のとおり ☐
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が農作業用物置を置いて使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 物件3の土地の状況は、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 物件3の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。 公図、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公図のとおりであると思われ、地積についてはほぼ公簿どおりであるものと思われる。 周辺隣接地との境界については、近隣土地所有者の立会の下、確認する必要があると思われる。 3 農作業用物置は、その設置状況から動産と認めた。
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]
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）
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

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

物件4の建物の東側にある郵便受けに債務者兼所有者とBの氏名が表示されている。

2 物件1の土地の状況等

(1) 物件1の土地の状況は、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、物件2の土地の東側の一部とともに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なかった。

公図、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公図のとおりであると思われ、地積についてはほぼ公簿のとおりと推測されるが、物件1、2の土地の境界は判然としない。

3 物件2の土地の状況等

(1) 物件2の土地の状況は、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、一部宅地、一部農地となっている。

(2) 土地の周辺には境界標識等は見受けられなかった。

公図、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公図のとおりであると思われ、地積についてはほぼ公簿のとおりと推測されるが、物件1、2の土地の境界は判然とせず、物件2の土地の東側の一部は物件4の建物の敷地の一部として使用されている。

(3) 物件2の土地の占有状況は、宍粟市農業委員会からの回答、A、B、農業委員会担当者の陳述から4枚目記載のとおりである。

(4) 物件2の土地について農業委員会からの回答要旨

ア 現況が農地等であるかどうか

農地である（一部無断転用（宅地）がある）

イ 現況が農地法上の農地であるかどうか

農地である

ウ 買受人は適格証明書が必要かどうか

必要である（農地以外の部分については地目変更登記が必要）

エ 適格証明書が必要な場合は、適格証明書の発行の可否について

発行できないときは、その理由

発行可能である（農地以外の部分については地目変更登記が必要）

オ 転用許可がされているときは、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名

転用申請なし

カ 転用許可がされていないときは、その旨

—

キ カの場合において、転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無

—

ク 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃貸借もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可がされているかどうか。許可等がされているときは、許可年月日、許可条項、設定に係る権利及び申請者の住所及び氏名

許可年月日 令和5年3月1日

許可条項 農業経営基盤強化促進法第4条第3項第1号

設定にかかる権利 使用貸借権

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

申請者の住所 (省略)

申請者の氏名 A

ケ 農業振興地域内農用地かどうか
農用地外

コ その他参考事項
なし

(5) 物件2の土地の状況は上記のとおりであるので、買受人は分筆登記、地目変更登記を行う必要がある。

4 物件4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債務者兼所有者の妻Bの陳述及び立入調査をした結果、2枚目記載のとおりである。

(3) 建物の状態は、室内で猫が合計11匹飼われており、特に1階廊下を挟んだ東側の建物は車庫を除いて1階、2階部分に極めて強烈な動物臭があり、室内の床や壁、2階広縁の天井に猫による激しい損傷がある。廊下を挟んだ西側にも動物臭があるほか、1階ホールの板敷き部分など床にたわみがある。

(4) 建物の外観目視、立入調査により建物図面との照合を行ったところ、建物と建物図面にかかなりの不一致が認められたので、概測を行ったが、一部取壊し、増築、合棟等が繰り返されていると推定した。現況は未登記増築部分を含んで本件建物を核として一体利用されており、本件建物、未登記増築部分を区別することはできなかった。

建物の全体の状況は別紙建物間取図のとおりである。

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)
■ B (債務者兼所有者の妻)	1 本件建物には債務者兼所有者である私の夫と私や家族が居住しています。 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、室内で猫を11匹飼っています。特に廊下を挟んだ東側の建物は、車庫を除き猫用の建物になっています。東側の建物は壁や床はかなり傷んでいますし、2階広縁の天井が落ちているのは猫の尿によるものです。 3 本件建物には未登記部分がありますが、本件不動産は現状のままで購入したので、購入後に増改築をしたことはありません。 4 夫の土地が3筆あることは知っています。 本件建物の敷地とその西側に隣接する畑、畑の西側の農業用物置がある土地ですが、畑に本件建物の一部が建っていることは聞いています。 近隣土地所有者と境界等で揉めたことはありません。 5 畑は、市役所の農業委員会を通してAさんに無償で貸しています。Aさんとの契約書は手元になく、最初の利用権設定の申出書のコピーがあるだけです。 6 西端にある土地の農業用物置は、現在誰も使っていません。
■ A (物件2の土地の農地部分の占有者)	1 私は、物件2の土地を市役所を通して無償で借りて、耕作をしています。契約書などは手元にありません。 物件2の土地は、債務者兼所有者の前の所有者の時から借りているもので、債務者兼所有者になってからは市役所を通して引き続き借りています。
■ 宍粟市役所農業委員会担当者	1 物件2の土地について、Aさんの使用貸借権は令和元年11月29日に最初に告示され、その際の期間は令和元年12月1日から令和4年12月31日までの3年1か月です。 現在の使用貸借権の期間は令和5年3月1日から令和11年2月28日までの6年です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月1日(木) 12:00-12:10	神戸地方法務局 龍野支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年5月1日(木) 13:30-14:15	宍粟市役所税務課 農業委員会	評価証明書、家屋図面、地番参考図交付申請 農地照会書提出
7年5月1日(木) 14:50-15:18	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
7年5月15日(木) 13:50-14:58	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Bに面談、評価人と 同行
7年5月19日(月) 18:22-18:31	電話照会	Aから占有状況聴取
7年5月22日(木) 9:38-9:42	電話照会	宍粟市農業委員会担当者から使用貸借権について聴取
7年月日() :-:		

(特記事項)

☐ 令和 7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 7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。

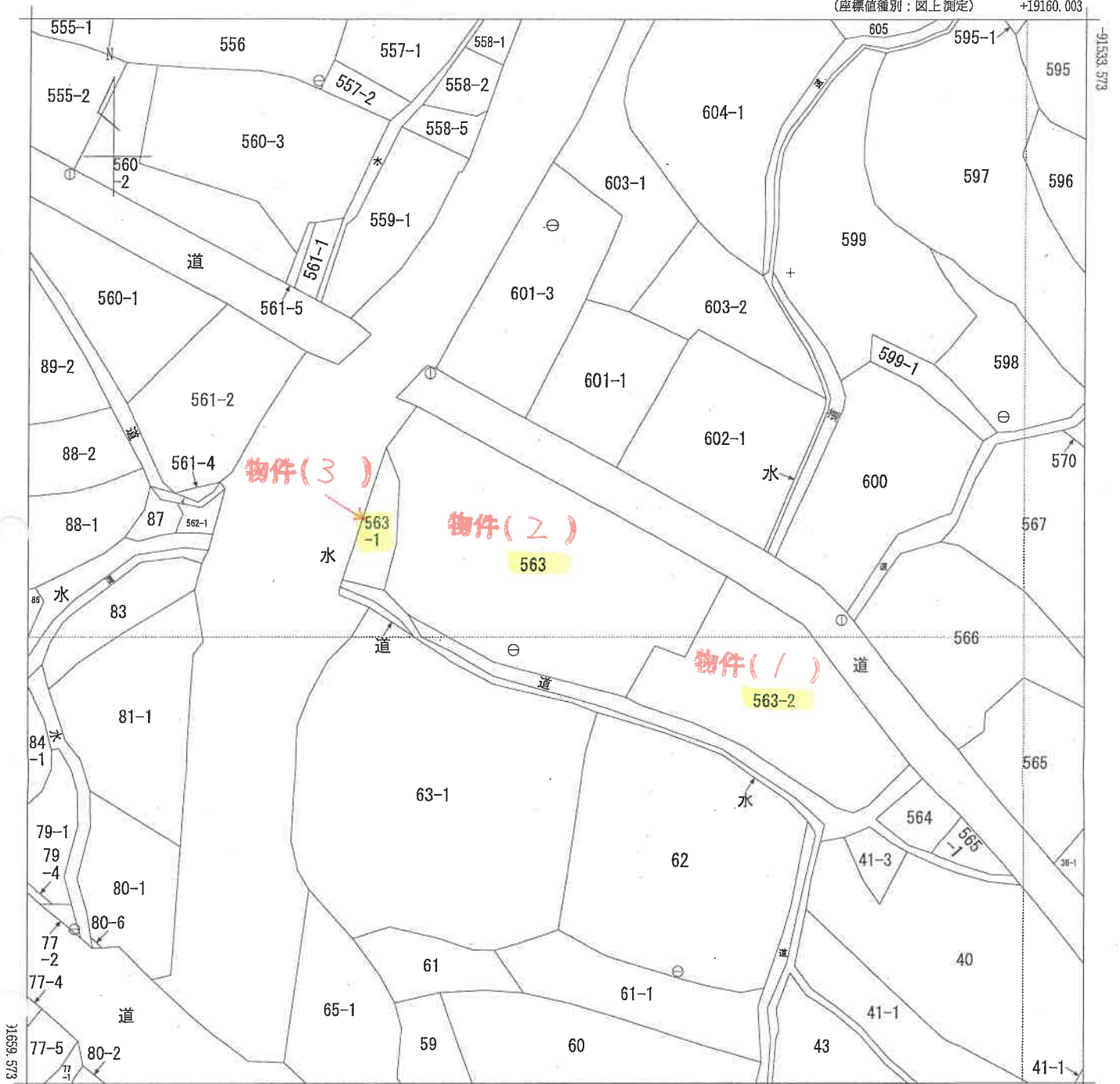
☐ 令和 7年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(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 水

(座標値種別：図上測定)

+19160.003



+19035.003

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

波賀町皆木

請 求 部	所 在					宍粟市波賀町皆木字東山		地 番	563番		
出 力 尺	1/500		精 度 区	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51年2月					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

建物階平面図

家屋番号 563-2

建物の所在 千葉県市川市宮本字東山 563-2

544.2.3

昭和44年2月2日

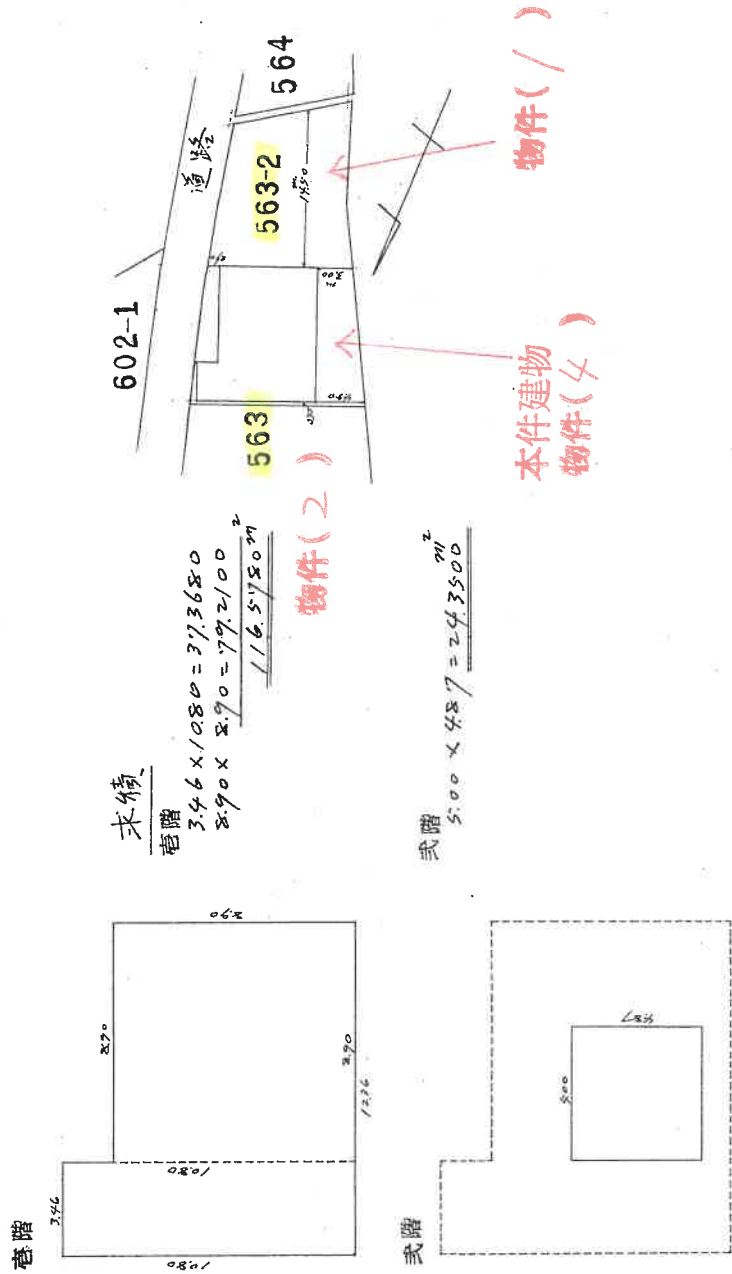
作製年月日

作製者

申請人

(印)

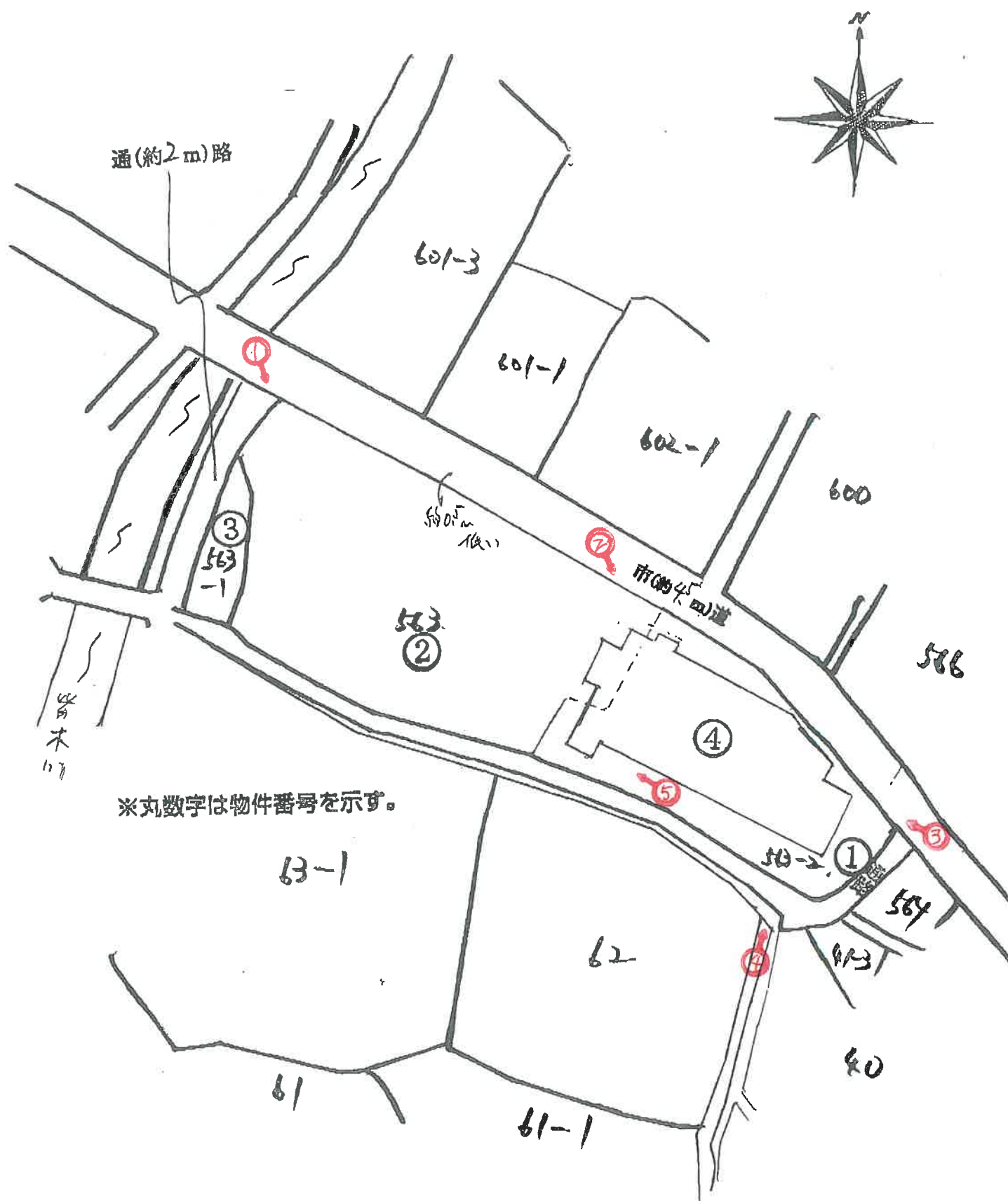
(印)



縮尺 1/200 1/500

162826

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

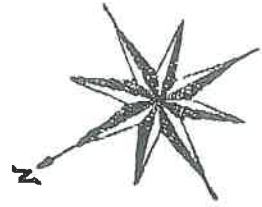
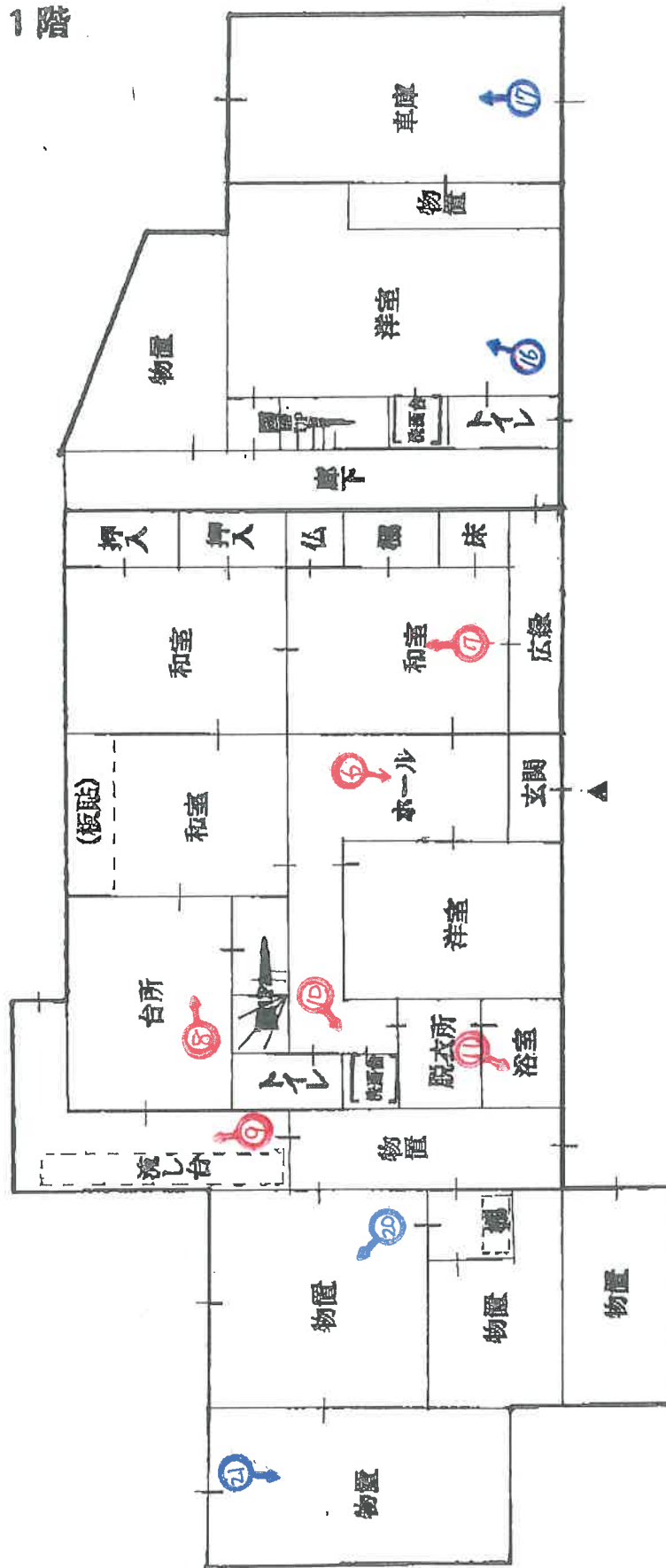


現況見取図

(+○は写真撮影位置および方向)

(1/2 枚目)

1 階



物件4建物は、一部取壊し・増築・合棟等が繰り返されていると推定した。現況は未登記増築部分を含んで物件4を核として一体で利用されている。現況建物の概況は以下のとおりである。

【物件4】

- ・構造：木造瓦一部亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- ・用途：居宅
- ・床面積：1階-約232㎡、2階-約142㎡

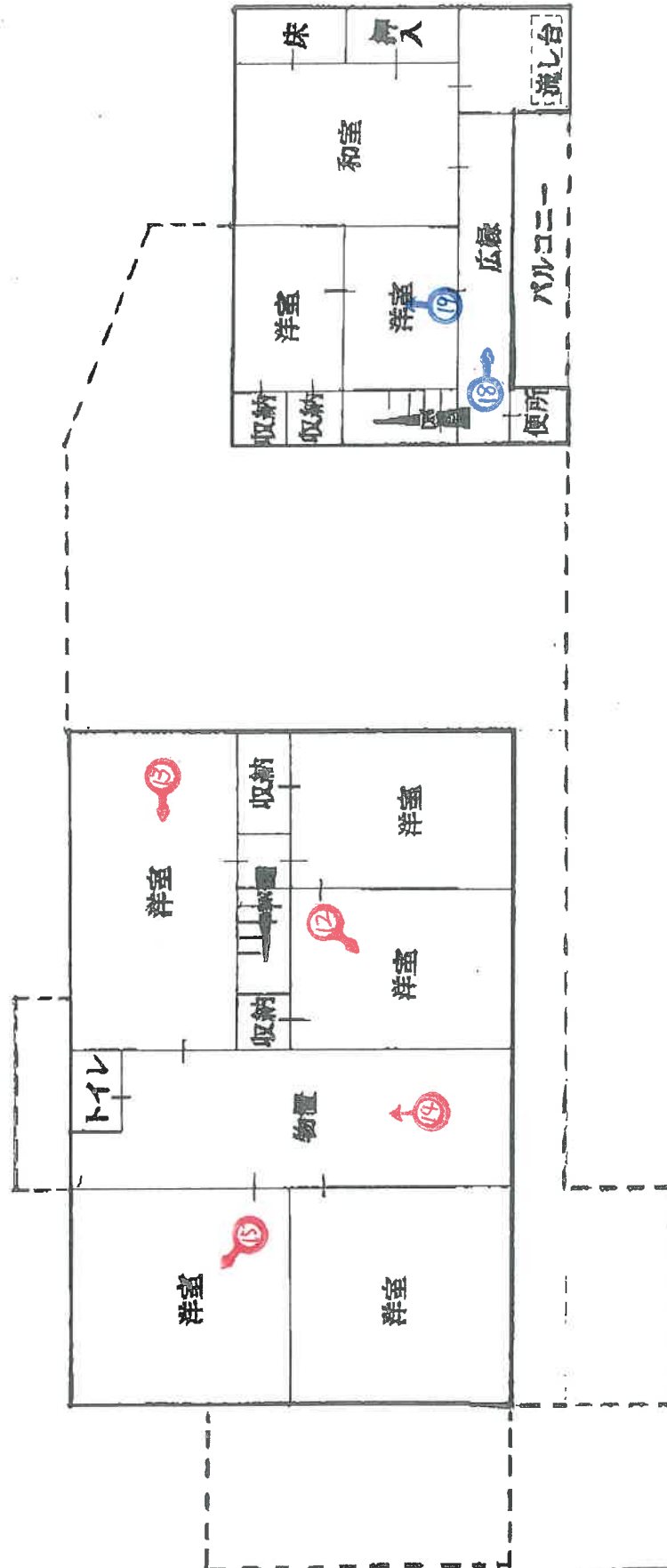
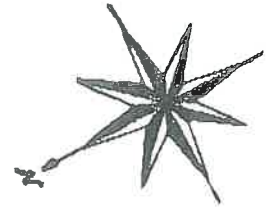
建物間取図

(←○)は写真撮影位置および方向

(1/3 枚目)

物件 4

2 階



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

本件建物
(物件4)

写真 ①

農作業用物置(動産)



物件2の土地
(農地部分)

物件3の土地

写真 ②

本件建物
(物件4)

物件2の土地
(農地部分)



物件2の土地
(宅地部分)

写真 ③



写真 ④





写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧

写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫





写真 ⑬



写真 ⑭



写真 ⑮



写真 ⑩



写真 ⑪

猫による天井の損傷

写真 ⑱



写真 ⑲



写真 ⑳



写真 ㉑



令和 7 年 (ケ) 第 10007 号
令和 7 年 5 月 15 日 現地調査
令和 7 年 5 月 29 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1,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金400,000円
物件2（土地）	金50,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（建物）	金580,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件1・2について 下記参照
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記参照
特 記 事 項			
	● 物件1・2について 物件1は宅地（物件4建物の敷地）である。物件2は農地法上の農地であるが、現況、一部は物件4建物の敷地となっている。 両者は分筆等の手続きを経なければ分離して処分することができず、本件の応札には農地の買受適格証明が必要となるので注意を要する。 ● 物件4について 物件4建物は、増築・合棟・一部取壊し等が繰り返し行われ、現況は未登記増築部分を含んで一棟の建物として一体で利用されている。物件4の公簿上の記載と異なる現況は下記のとおりである。 ・構造：木造瓦一部亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ・床面積：1階 約232㎡ 2階 約142㎡ 延べ 約374㎡		

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 1～3)

位 置 ・ 交 通	J R 線 播磨新宮駅の 北方 約35 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	宍粟市役所の北方約19km (直線距離)、引原川左岸、国道29号北東側背後に位置する。農地が広がるなか中規模の農家住宅が見られる農村集落地域である。	
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	都市計画区域外 指定なし --- % --- % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域「皆木川Ⅰ」
画 地 条 件	規模 1,272.36m ² の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約73m×約20m	
接 面 道 路 の 状 況	北東側 約4.5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件4建物の敷地、物件2は農地及び一部物件4建物の敷地、物件3は雑種地である。	
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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 本件土地相互間及び隣接地等との境界は判然としない。 ・ 物件2は農地であるが、無断転用の状況にあるので、買受人は該当部分の分筆登記、地目変更登記を行う必要がある。また、農地部分は農業委員会の許可を受けた使用借権が設定されており、自己使用するには使用借権者との協議調整が必要である。(現況調査報告書を参照) ・ 物件3は単体利用困難で、地上に物置(動産)が設置されている。 ・ 本件土地の南東側、南西側及び西側に通路が存するが、これらの効用はないと判断した。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

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43年8月10日 経過年数 57 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 : 瓦一部亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 化粧合板・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。 ・本件建物内で猫が11匹飼われており、特に1階廊下を挟んだ東側の建物には強烈な動物臭があり、室内には猫による激しい損傷がある。また、西側にも動物臭があるほか、1階ホールの板敷き部分など床にユルミがある。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1～3）

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	6,920	0.80	433.36	0.80	1,920,000
2	300	0.90	779.00	0.80	170,000
3	6,920	0.10	60.00	1.00	40,000
(合計)	-----	---	1,272.36	----	2,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 < 宍粟（県）-7 >

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/㎡)
 $9,750 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/138 \div 6,920$

◇ 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：台形等（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
 $100/101 \times 100/105 \times 100/130 \times 100/100 \div 100/138$

【農地】 近傍農地の取引事例を参考に査定

イ 個別格差：物件1：規模形状（間口奥行の関係）等（0.80）

物件2：一部建物の敷地等（0.90）

物件3：接面道路の系統、規模形状、宅地利用困難地等（0.10）

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4）

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
4	120,000	約 374.00	0.03	1,350,000
(合計)	-----	約 374.00	----	1,350,000

ウ 現価率

（物件4）

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	1,920,000	0.30	法定地上権	580,000
2	170,000	0.00	-----	0
3	40,000	0.00	-----	0
				580,000

(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	1,920,000	-580,000		0.50	0.60	400,000
2	170,000	±0		0.50	0.60	50,000
3	40,000	±0		0.50	0.60	10,000
4	1,350,000	+580,000	1.00	0.50	0.60	580,000
一 括 価 格 (合 計)						1,040,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲50% : 需要の乏しい中山間部地域の土地建物、応札に買受適格証明を要することによる買主限定性、買入後の追加的出捐の可能性、土砂災害警戒区域内等

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）－7 >
所 在 : 宍粟市波賀町安賀字井口499番
価 格 : 9,750円/㎡
位 置 : JR線「播磨新宮」駅より道路距離33000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 666㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側が幅員5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外（建ぺい率――%, 容積率――%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域
- 2 対象物件の所在地周辺の農地の取引事例価格等を指標として、地元精通者の遺賢価格、同一需給圏内の農地の取引市場の実態を十分に考慮して査定した。
- 3 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 2,105,696円
物件2 : 95,349円
物件3 : 510円
物件4 : 2,060,736円

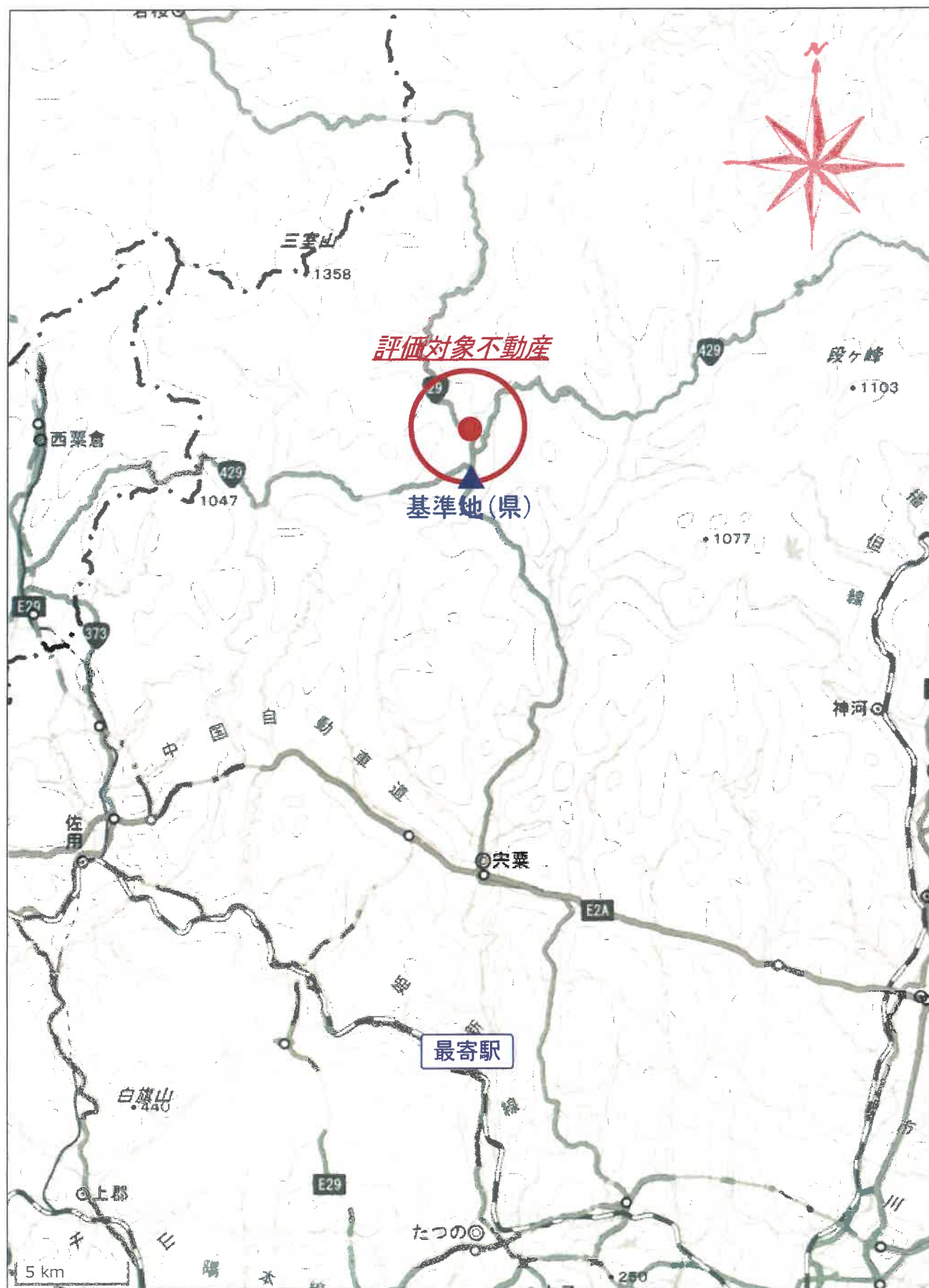
第7 附属資料

- 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
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 宍粟市波賀町皆木字東山 | |
| | 地 番 | 5 6 3 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 3 3. 3 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市波賀町皆木字東山 | |
| | 地 番 | 5 6 3 番 | |
| | 地 目 | 田 | |
| | 地 積 | 7 7 9 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市波賀町皆木字東山 | |
| | 地 番 | 5 6 3 番 1 | |
| | 地 目 | 原野 | |
| | 地 積 | 6 0 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 宍粟市波賀町皆木字東山 5 6 3 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 5 6 3 番の 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 6. 5 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 4. 3 5 平方メートル |



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図

基盤地図

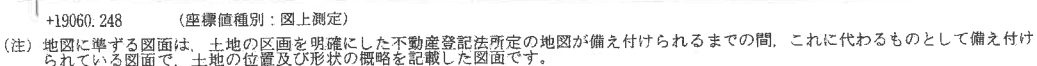
中心地 | 宍粟市波賀町皆木 付近



印刷日時:2025/04/28 15:34:20

宍粟市役所白図

物件所在図



地番区域見出

波賀町皆木

請求部	所在地	兵庫県波賀町皆木字東山				地番	563番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和51年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

令和7年2月20日
神戸地方法務局龍野支局

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公 义 写

登記年月日：昭和49年4月2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2月20日 神戸地方方法務局龍野支局

登記者

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

地図整理番号：M12718

前 563 後・新

地番

563-3, 563-2

土地の所在

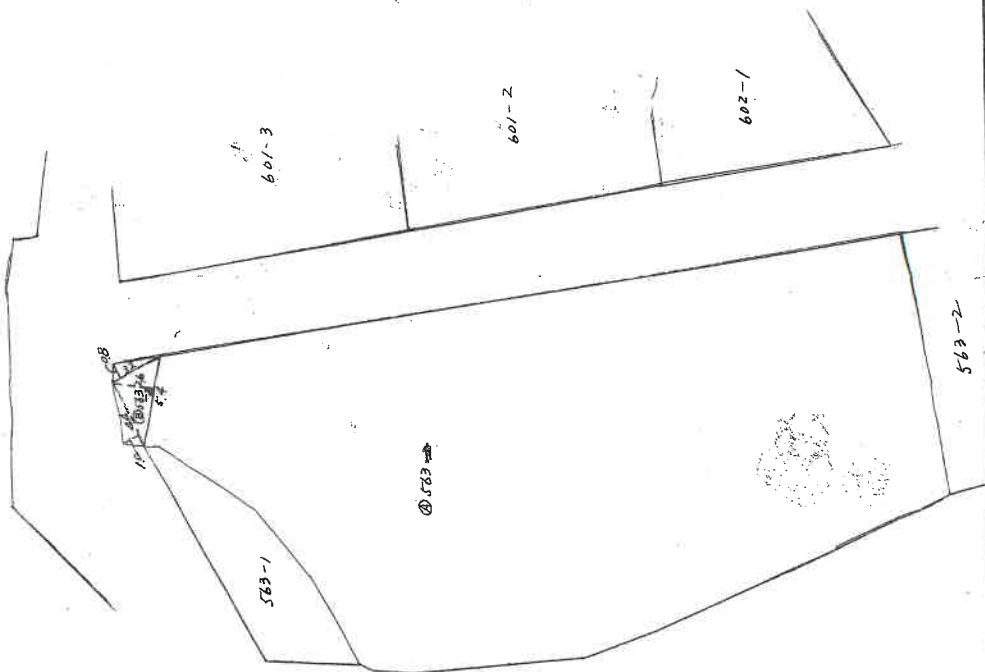
兵庫県姫路市東郷町
東郷郡姫路市東郷町

地積測量図

昭和49年4月2日
作製年月日

作製者

申請人



563-3
48 x 1.0 = 48.0
54 x 2.6 = 140.4
32 x 0.8 = 25.6
21.00
1/2 10.50m ²

縮尺

1/300

137246

5 ~~44~~ . 2 - 3

類品四

※A3をA4に縮小した。

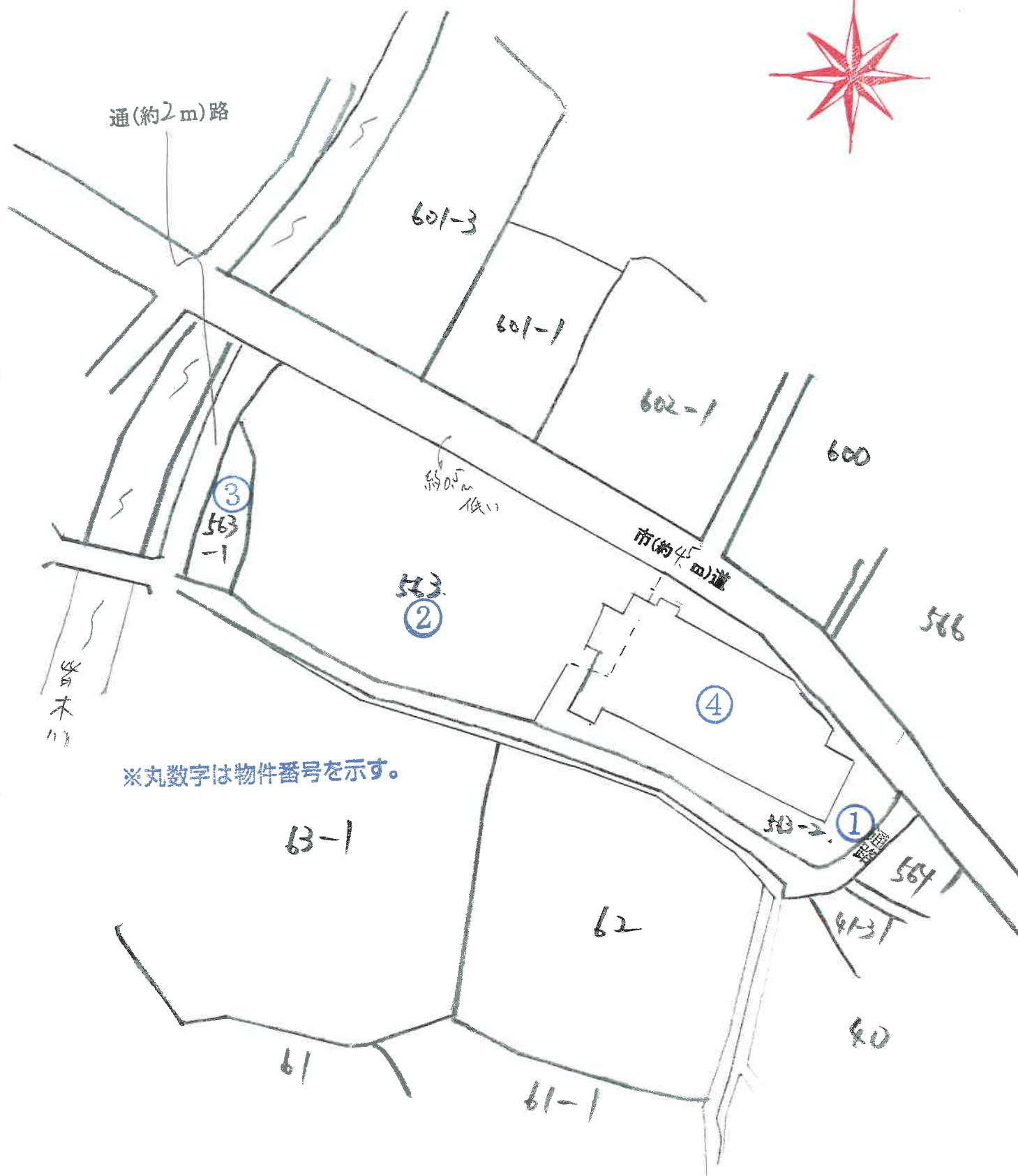
建物図面

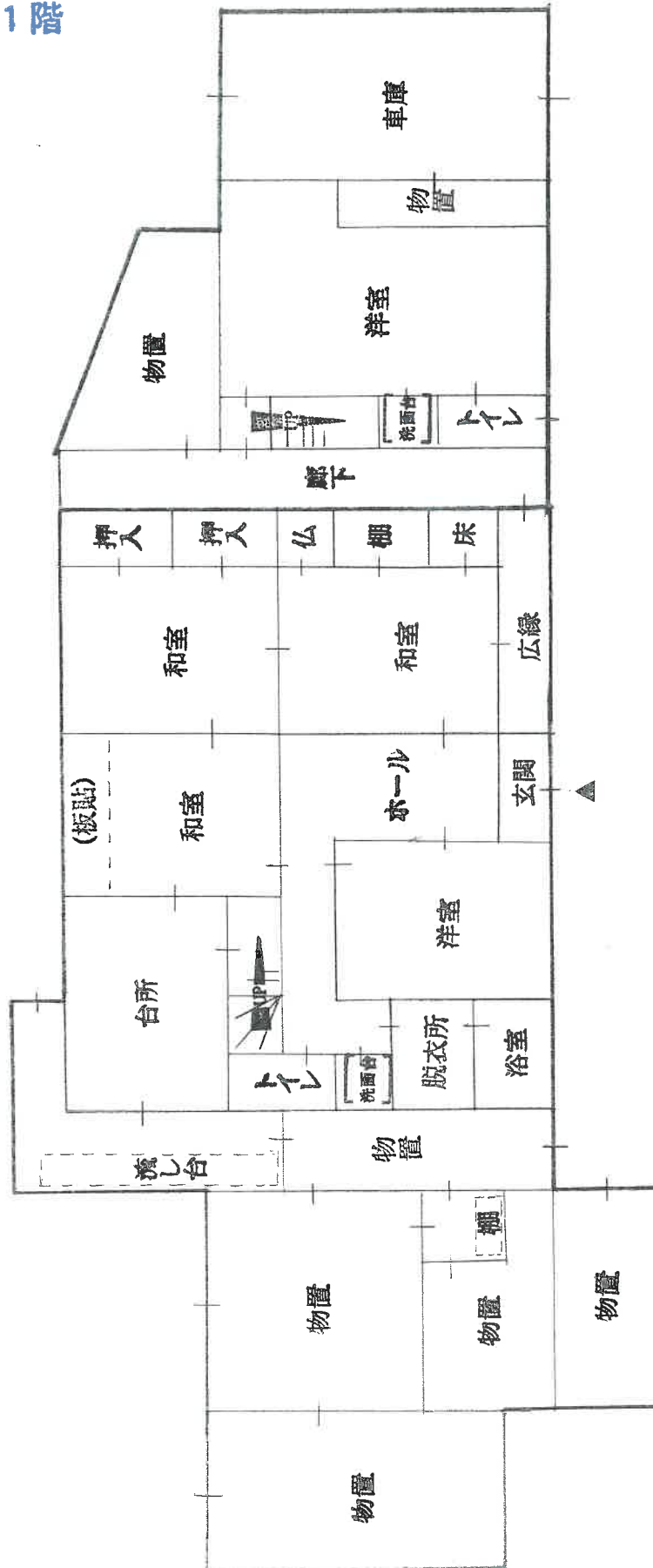
面圖

家屋番号	563-2	各
建物の所在	茨城県水戸市波島町 水戸市波島町 寄木字東山 563-2	
縮尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$

(弘文堂印刷)

162826



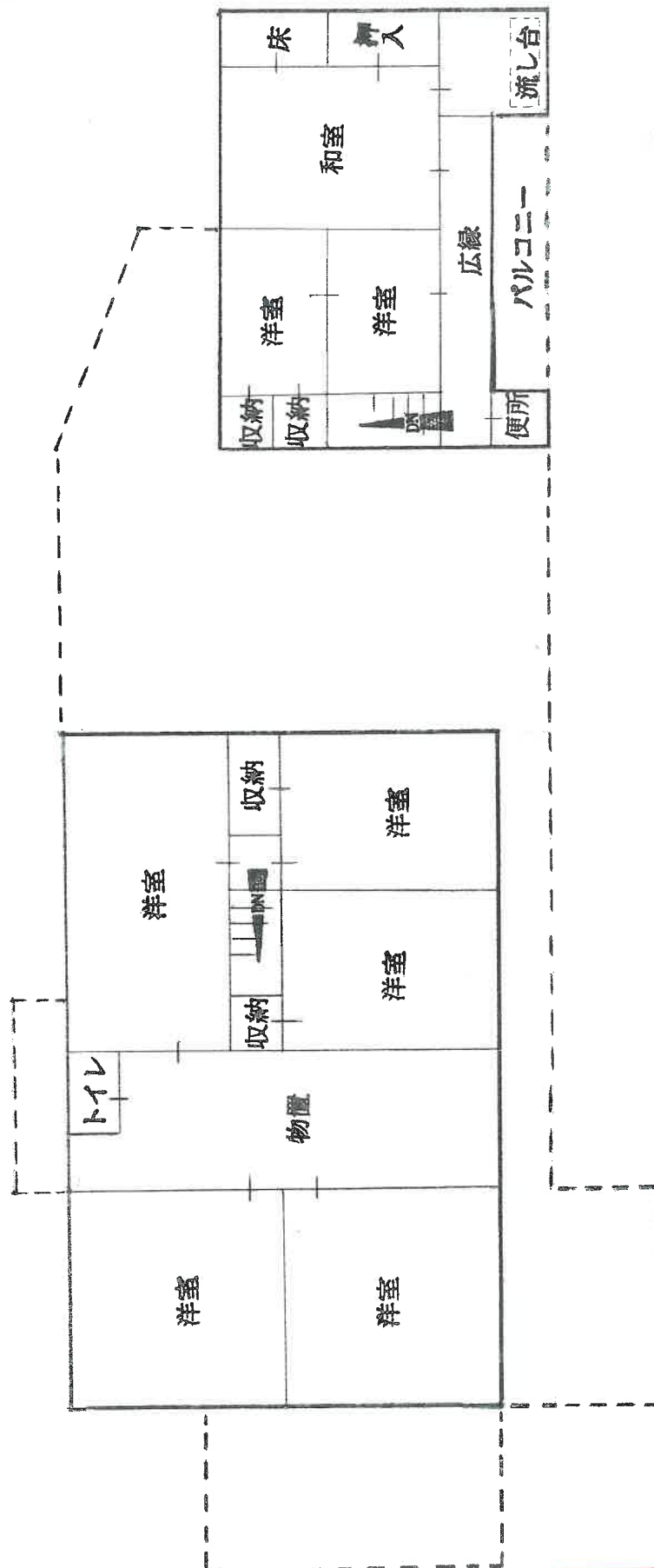


【物件4】

- ・構造：木造瓦一部亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- ・用途：居宅
- ・床面積：1階_約232㎡、2階_約142㎡

物件 4

2 階



建物間取図

写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥

