

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 9月11日から 令和 7年 9月18日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月24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 7年10月15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 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, 11	4,150,000 3,320,000	一括	830,000	87,939	0
1	240,000				
2	140,000				
3	230,000				
4	930,000				
11	2,610,000				



物 件 目 録

1 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1317番5
地 目 宅地
地 積 55.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1317番6
地 目 宅地
地 積 31.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1317番7
地 目 宅地
地 積 50.56平方メートル

所有者 A

4 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1316番3
地 目 宅地
地 積 167.42平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

11 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里1317番地5、1317番地6、1317番地7

家屋 番号 1317番5

種 類 店舗

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 84.00平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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、11】

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、11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

駐車場として使用されている。使用者Aの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号11】

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

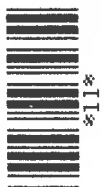
《 注 意 書 》

- 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 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1317番5
地 目 宅地
地 積 55.01平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1317番6
地 目 宅地
地 積 31.42平方メートル

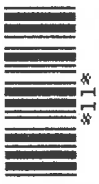
所有者 A

- 3 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1317番7
地 目 宅地
地 積 50.56平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1316番3
地 目 宅地
地 積 167.42平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

11 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里1317番地5、1317番地6、1317番地7

家屋 番号 1317番5

種 類 店舗

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 84.00平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

所有者 A



令和7年(ケ)第10003号
令和7年 3月24日受理
令和7年 **4**月**16**日提出

現況調査報告書（物件1～4、11）

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 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1317番5
地 目 宅地
地 積 55.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1317番6
地 目 宅地
地 積 31.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1317番7
地 目 宅地
地 積 50.56平方メートル

所有者 A

4 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1316番3
地 目 宅地
地 積 167.42平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

11 所 在 矢栗市一宮町安積字下モ曲里1317番地5、1317番地6、1317番地7

家屋 番号 1317番5

種 類 店舗

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 84.00平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(宋栗市一宮町安積1316番地3)		
土地	物件 1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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(破産管財人) ☐ 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 11		
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: 店舗・居宅 ☐ 構造: ☐ 床面積: 階 約㎡ 階 約㎡		
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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗・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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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 ☒ 物件配置略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(宍粟市一宮町安積1316番地3)
土地	物件 4
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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（破産管財人） ☐ 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 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 物件4の土地の状況等 (1) 物件4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、Aが経営していた自動車販売・修理店の駐車場として、物件1～3の土地とともに一体として利用されている。 (2) 物件4の土地の周辺には北東側に境界石が認められたほかに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、一部境界と思われる付近にブロック塀が設置されており、公図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り、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測される。 (3) 物件4の土地の南側に設置されている看板、北東側にある看板等の支柱は、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。
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

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 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) ■ B (所有者))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		平成15年 6月12日ころ (物件11の建物新築時ころ)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
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			
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、「■」の箇所に記載のとおり

(5 枚目)

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の土地及び物件11の建物にAが経営していた自動車販売・修理店の看板がある。

2 物件1～3の土地の状況等

- (1) 物件1～3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、一体として物件11の建物の敷地として利用されており、駐車場として利用されている物件4の土地とも一体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明であるが、西側と北側はコンクリート基礎となっている。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り、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測されるが、周辺隣接地との境界については、隣接土地所有者の立会の下で確認する必要があると思われる。

3 物件11の建物の状況等

- (1) 物件11の建物の状況は、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、破産管財人の陳述、臨場時に立ち会ったAの陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。
 - (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認められず、経年程度の劣化があるものと認めたが、Aによれば、浴室給湯器への給水管が凍結で破裂したため、浴室が使用できないとのことである。
- 4 Aによれば、物件11の建物で使用している上水道を、ホースで国道を挟んだ家屋番号1312番8の建物（Aの自宅）へ引き込んで、自宅の上水道として使用しているとのことである。

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)
■弁護士C (破産管財人)	1 物件4の土地、物件11の建物は、私が破産管財人の管財業務の一環として管理し、Aさんに使用させて占有しています。
■A (破産者)	1 物件11の建物は、私が個人で経営していた自動車販売・修理店の店舗として使用していましたが、建物を建てた当初はこの建物で寝泊まりするつもりだったので和室や浴室を造りました。 2 物件11の建物の敷地である物件1～3の土地は私の土地ですが、駐車場として使っている物件4の土地は私の親戚のBさんの土地です。私がBさんの土地を駐車場として使用し始めたのは物件11の建物を建てたころだったと思います。私がBさんの土地を使用することについて、Bさんとの間で賃貸借関係はなく無償で使用しています。 3 物件1～4の土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。物件4の土地の北側のブロック塀の外側に境界となる石があります。 4 物件11の建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所はありませんが、ずいぶん前に浴室の給湯器への給水管が凍結して破裂したためずっと給水を止めており、長い間浴室は使っていません。 5 物件11の建物で使用している上水道を、国道の下にホースを通し、で私の自宅である家屋番号1312番8の建物まで引き込んで自宅の上水道として使用しており、水道料金は物件11の建物でまとめて支払っています。 量水器は物件4の土地にあります。
■B (物件4の土地所有者) (4/4立入調査時にBから電話聴取)	1 Aさんが私名義の物件4の土地を駐車場として使用することについて、Aさんとの間で賃貸借関係はなく、無償で使ってもらっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月25日(火) 15:25-15:27	電話照会	破産管財人から占有状況聴取
7年3月26日(水) 11:16-11:17 14:55-14:57	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3月28日(金) 13:40-14:00	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、Aに連絡文書交付
7年4月4日(金) 12:50-13:20	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、電話によりBから占有状況聴取
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
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。

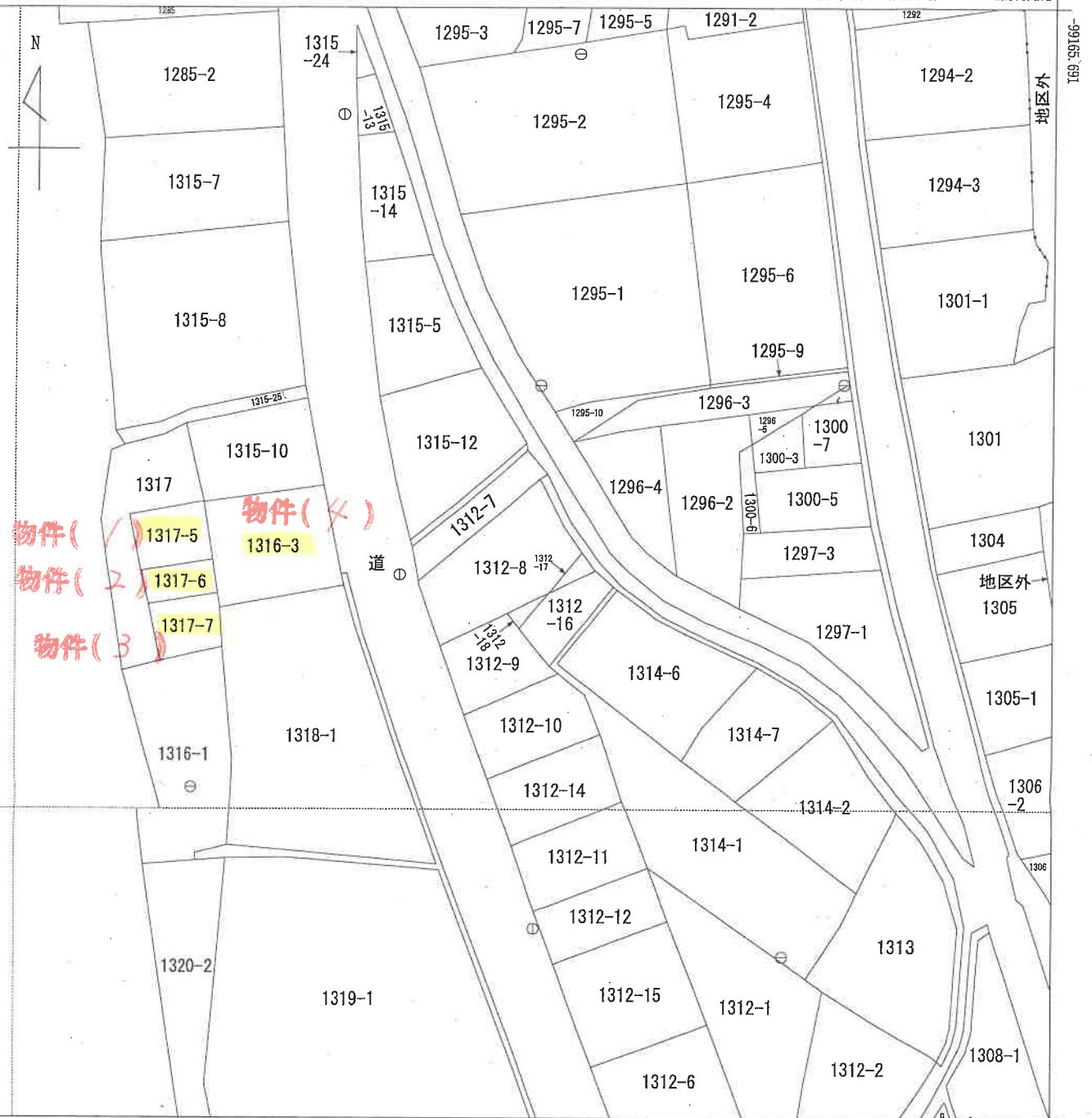
☐ 令和 7年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1300-4
1309-1

(座標値種別：図上測定)

+22670.172



+22545.172

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

一宮町安積

請 求 部 分	所 在	茨 栗 市 一 宮 町 安 積 字 下 毛 曲 里				地 番	1312番8			
出 力 縮 尺	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45年4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

登記年月日：平成15年8月4日

公用

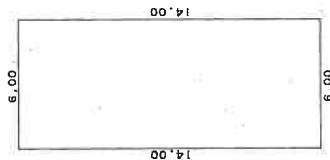
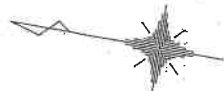
各階平面図

去聖市一宮町

家屋番号 1317番5

建物図平面図

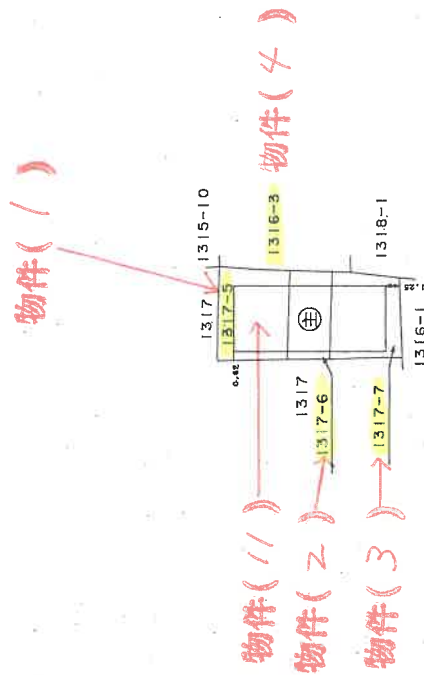
建物の所在 1317番地7
1317番地5 1317番地6



求積表

$14.00 \times 6.00 = 84.0000$

床面積 84.0000
84.00 m²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(印印部)

158756

平成15年8月4日 登記

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

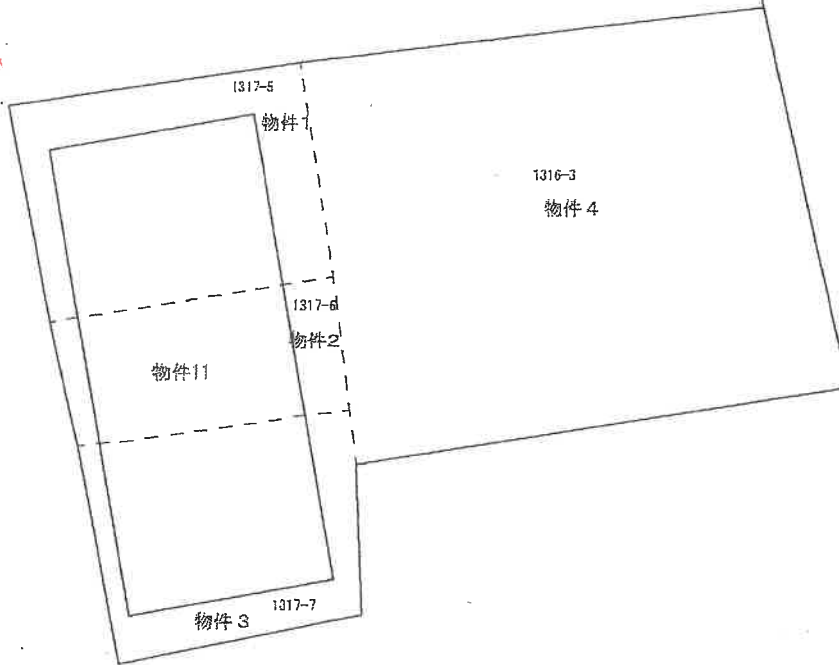
(10枚目)

請求番号：8-5

物件配置略図



<物件 1 ないし 4, 物件 1 1>



国道

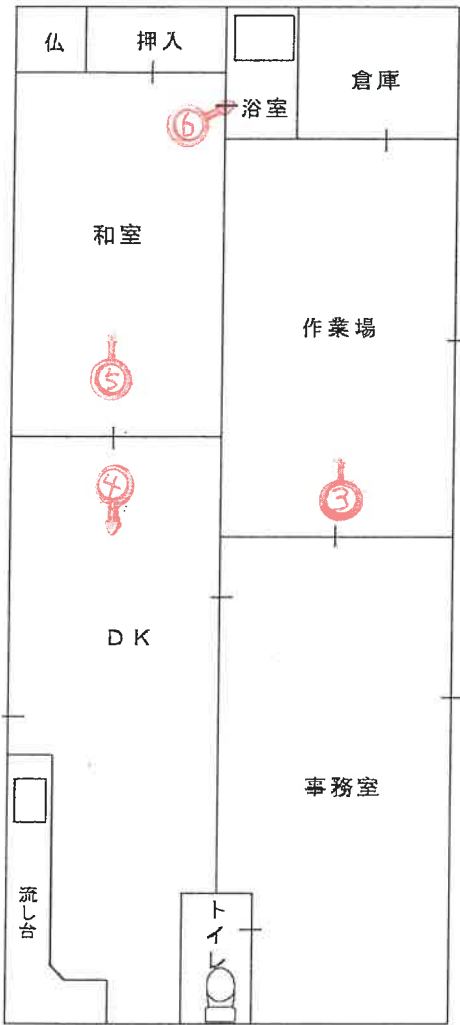
令和7年(ケ)第10003号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)

建物間取図

< 物件 1 1 >



1 階

令和7年(ケ)第10003号

(←○は写真撮影位置および方向)

(/2 枚目)

看板(工作物)

写真 ①



物件11の建物

支柱(工作物)

物件4の土地

写真 ②



物件11の建物

物件3の土地

物件2の土地

物件1の土地

写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥

令和 7 年 (ケ) 第 10003 号
令和 7 年 4 月 4 日 現地調査
令和 7 年 4 月 19 日 評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

< 物件 1 ないし 4 および 1 1 >

評価人 不動産鑑定士

堂瀬 さ ゆ り

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,150,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金240,000円
物件2(土地)	金140,000円
物件3(土地)	金230,000円
物件4(土地)	金930,000円
物件11(建物)	金2,610,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし4および11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ないし3の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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・2・ 3・4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
1 1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	種類：店舗・居宅
	特 記 事 項		
	・ 物件1ないし4は店舗の敷地及びその駐車場として一体利用されている。		

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, 2, 3, 4)

位 置 ・ 交 通	J R 線 播磨新宮駅の北方 約25 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに小規模店舗、住宅等が混在する地域	
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 ペ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外無指定 指定なし — % — % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 家屋倒壊等氾濫区域内 (河岸浸食)
画 地 条 件	規模 304.41 m ² の 不整形地 間口約11m 奥行約22.5m	
接面道路の状況	東側 約8m国道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1, 2, 3は物件1 1建物の敷地。物件4は駐車場等として一体利用されている。	
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	・ 西側隣接地から約1 m～1.3m高く接面し、南側隣接地からは約1 m高く接面する。高低差にはコンクリート擁壁等が設置されている。 ・ 物件4に存する上水道升から、本件土地上の建物だけではなく、東側国道を挟んだ土地・1312番8、1312番9、1312番18の土地へホースで地中から水を供給している。 ・ 物件4の駐車場の所有者は物件1ないし3の所有者と異なるが、物件1ないし3の所有者が無償で駐車場として利用している。	

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） 平成15年6月12日 新築 経過年数 22 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 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 : フロアタイル・畳等 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： 店舗・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	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。 ・本件建物は築後22年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化が見受けられ、室内の浴室の給水管が壊れており、使用できないとの陳述があり、同浴室にはカビが見られた。

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1，2，3，4）

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	12,800	0.90	55.01	0.90	570,000
2	12,800	0.90	31.42	0.90	330,000
3	12,800	0.90	50.56	0.90	520,000
4	12,800	0.90	167.42	1.00	1,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（宍粟(県)-6）

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/㎡)
 $15,100 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/116 \approx 12,800$

◇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：不要(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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \approx 100/116$

イ 個別格差：形状等(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11）

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
11	180,000	84.00	0.35	5,290,000

ウ 現価率

経過年数 22年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年 42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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \approx 0.35$

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	570,000	0.10	敷地占有利益	60,000
2	330,000	0.10	敷地占有利益	30,000
3	520,000	0.10	敷地占有利益	50,000
計				140,000

(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	570,000	-60,000		0.80	0.60	240,000
2	330,000	-30,000		0.80	0.60	140,000
3	520,000	-50,000		0.80	0.60	230,000
4	1,930,000	-0		0.80	0.60	930,000
1 1	5,290,000	+140,000	1.00	0.80	0.60	2,610,000
一 括 価 格 (合 計)						4,150,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 用途の特殊性等から相応の減価が必要と判断した。

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 (宍粟(県)-6)
所 在 : 宍粟市一宮町安積字下モ曲里1295番4
価 格 : 15,100円/㎡
位 置 : JR線「播磨新宮」駅より道路距離25km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 258㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員5.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 754,077円
物件2 : 430,705円
物件3 : 693,076円
物件4 : 2,294,993円
物件11 : 3,360,624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 物件配置略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1317番5
地 目 宅地
地 積 55.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1317番6
地 目 宅地
地 積 31.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1317番7
地 目 宅地
地 積 50.56平方メートル

所有者 A

4 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1316番3
地 目 宅地
地 積 167.42平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

5 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1312番10
地 目 宅地
地 積 98.73平方メートル

所有者 A

6 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里1312番地10
家屋 番号 1312番10
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 61.61平方メートル

所有者 A

7 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1312番8
地 目 宅地
地 積 170.20平方メートル

所有者 A

8 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1312番9
地 目 宅地
地 積 86.59平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

9 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里1312番地8、1312番地9、1312番地16

家屋 番号 1312番8

種 類 倉庫・居宅

構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 212.46平方メートル
2階 141.57平方メートル

所有者 A

10 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里

地 番 1312番18

地 目 宅地

地 積 6.43平方メートル

所有者 A

11 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里1317番地5、1317番地6、1317番地7

家屋 番号 1317番5

種 類 店舗

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 84.00平方メートル

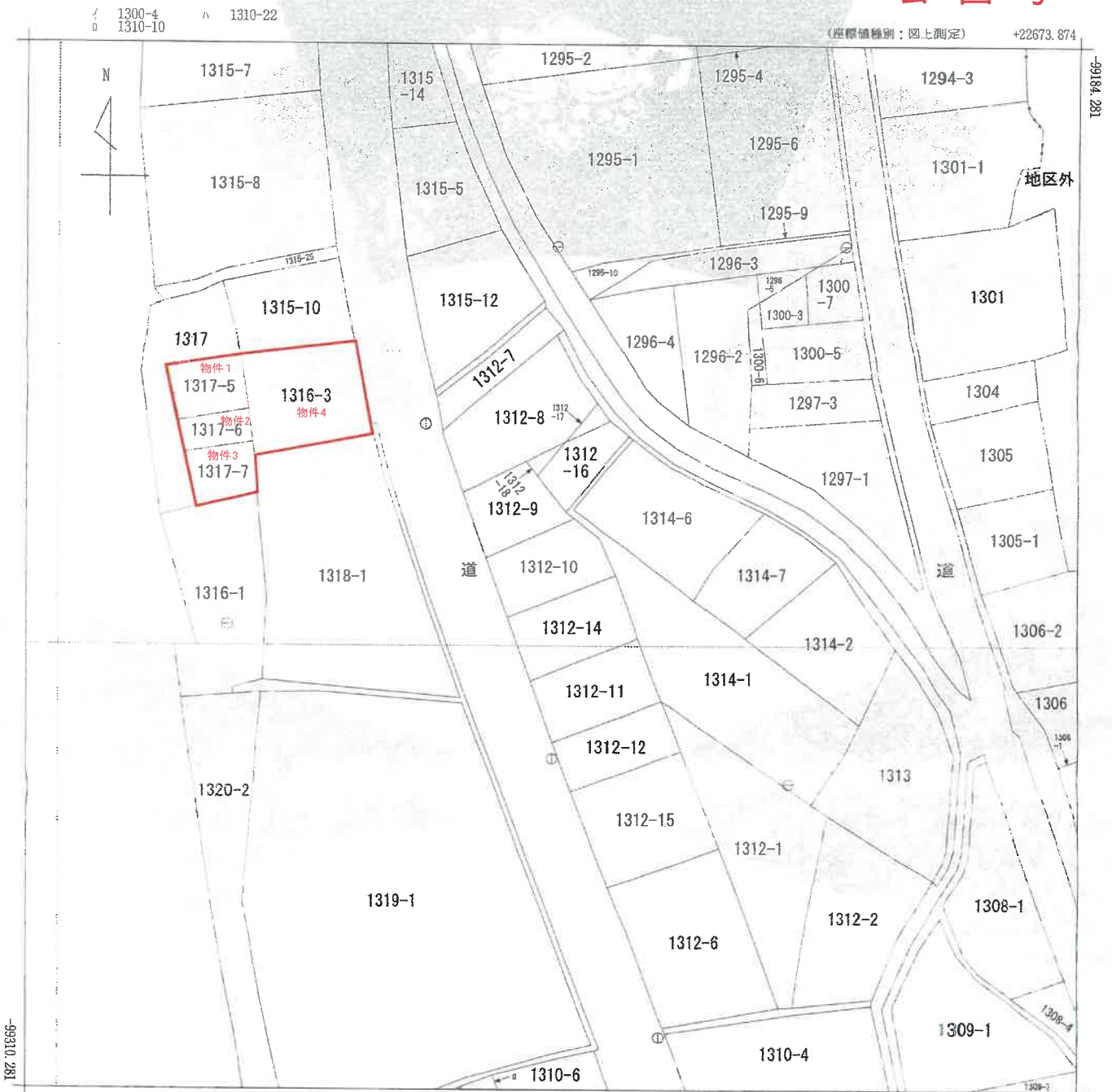
所有者 A



国土地理院の地図データを基に加筆修正した。

約1/150,000

公 図 写



(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。

地番区域見出し
一宮町安積

請求分	所在	穴栗市一宮町安積字下モ曲里				地番	1312番10			
出力縮尺	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45年4月				備付年月日(原図)			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。

(神戸地方法務局龍野支局管轄)

令和7年1月7日

神戸地方法務局

請求番号：7-1

登記官

(1/1)

70%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。
(神戸地方事務局龍野支局管轄)
令和7年1月7日 神戸地方事務局

令和7年1月7日 神戸地方法務局



請求番号: 7-8

70%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。
(神戸地方事務局龍野支局管轄)
令和7年1月7日 神戸地方事務局

令和7年1月7日 神戸地方法務局



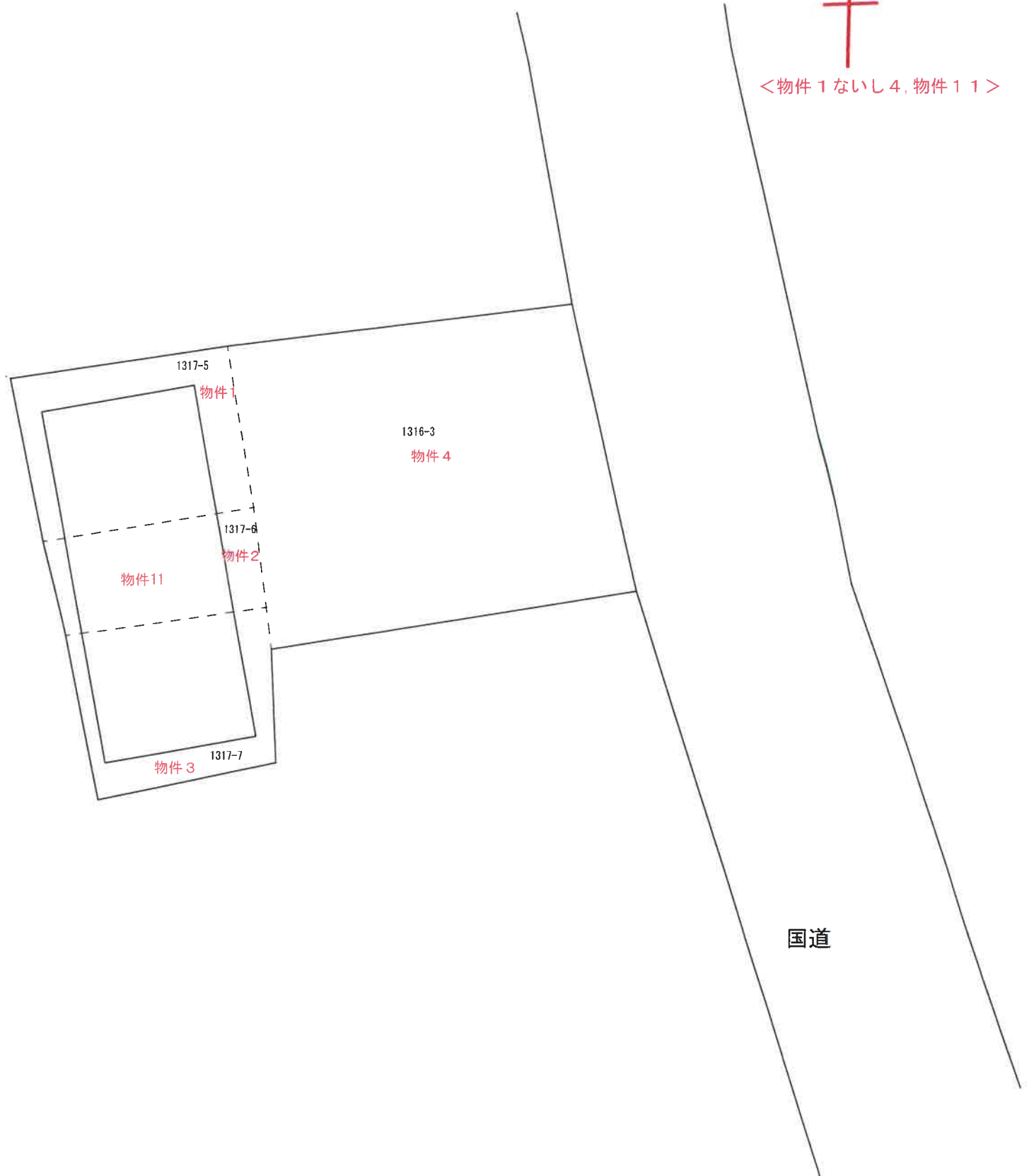
請求番号: 7-8

70%に縮小

物件配置略図



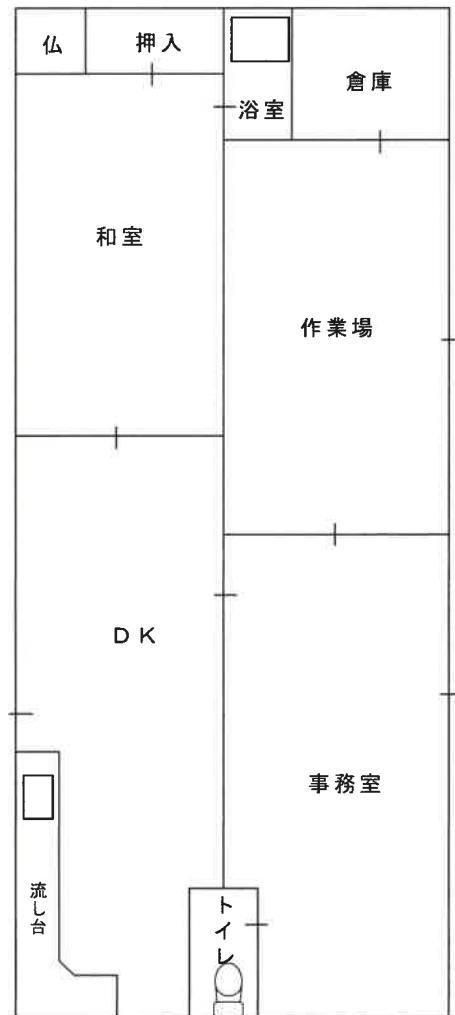
<物件 1 ないし 4, 物件 1 1>



令和7年(ケ)第10003号

建物間取図

< 物件 1 1 >



1 階

令和7年(ケ)第10003号

現況写真



物件4



物件11

