

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

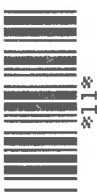
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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）
5～10	2,230,000 1,784,000	一括	446,000	85,966	0
5	240,000				
6	190,000				
7	540,000				
8	280,000				
9	960,000				
10	20,000				



物 件 目 録

9 所 在 宋栗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

(現況)

種 類 倉庫・居宅・車庫・作業場

10 所 在 宋栗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



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5～10】

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5～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6、9】

本件所有者が占有している。

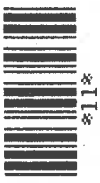
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5、7、8、10】

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。

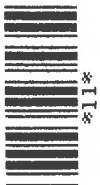


- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 5 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1 3 1 2 番 1 0
地 目 宅地
地 積 9 8 . 7 3 平方メートル
- 6 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里 1 3 1 2 番地 1 0
家屋 番号 1 3 1 2 番 1 0
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 6 1 . 6 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 7 5 . 6 1 平方メートル
- 7 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1 3 1 2 番 8
地 目 宅地
地 積 1 7 0 . 2 0 平方メートル
- 8 所 在 宍粟市一宮町安積字下モ曲里
地 番 1 3 1 2 番 9
地 目 宅地
地 積 8 6 . 5 9 平方メートル



物 件 目 録

9 所 在 宋栗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

(現況)

種 類 倉庫・居宅・車庫・作業場

10 所 在 宋栗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



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5～10)

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

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

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1312番地10)		
土地	物件 5		
現況地目	☒ 宅地(物件5) ☐ 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 6		
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: ☒ 床面積: 約75.61㎡(未登記増築部分約14㎡)		
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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場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 平成 年()第 号 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、「■」の箇所の記載のとおり

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1312番地8)			
土 地		物件 7、8、10			
現 況 地 目	■宅地（物件7、8、10） □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 9			
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：倉庫・居宅・車庫・作業場 □構 造： □床面積：階 約㎡ 階 約㎡				
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（破産管財人） □その他の者 上記の者が本建物を住居・倉庫・車庫・作業場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5、8の土地付近及び物件9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5の土地の状況等

(1) 物件5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6の建物の敷地として利用されている。

なお、物件9の建物の敷地として利用されている物件7、8、10の土地とも一体利用されている。

(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判然としない。公図、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公図、建物図面のとおりであり、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) 土地の国道側に消火栓が設置されている。

3 物件6の建物の状況等

(1) 物件6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、一部天井の部材が剥落しており雨漏りがあるものと思われる。建物は昭和47年の建築であり老朽化が認められた。

(4) 建物と建物図面を照合した結果、不一致が認められたので、概測を行い、Aの陳述を得たところ、3枚目記載のとおり国道側に未登記増築部分が認められた（別紙建物間取図の斜線部分）。

(5) 建物内に鉄骨組のスペースが造作されているが、天井までのスペースを利用した物置であり、床面積には加えないものとした。

(6) 建物の国道側に消火用ホース格納箱が設置されている。

4 物件7、8、10の土地の状況等

(1) 物件7、8、10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9の建物の敷地として利用されている。

なお、物件6の建物の敷地として利用されている物件5の土地とも一体利用されている。

(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判然としない。公図、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公図、地積測量図、建物図面のとおりであり、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。

5 物件9の建物の状況等

(1) 物件9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。

その他の事項

- (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、4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、外壁の劣化が認められ、1階北側にある階段付近の天井の鉄骨に腐食があり、雨漏りがあるものと思われる。2階居宅部分にはリビングダイニングの床に傾斜が認められたほかは、雨漏りや水漏れ等特段の損傷不具合箇所は見受けられなかったが、Aによれば、北側のベランダにある水道の給水管が凍結して破裂したため、使用できないとのことである。
- (4) Aによれば、物件9の建物の上水道は、A名義の家屋番号1317番5の建物の上水道（量水器は地番1316番3の土地にあり）からホースを引いて使用しているとのことであり、買受人は新たに上水道の引込みが必要となると思われる。
- (5) 1階作業場にある自動車用のリフトは、1990年製の35年が経過した機械であるので、換価価値はないものと認めた。

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B (破産管財人)	1 物件6、9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・居住させて占有しています。
■A (破産者)	1 物件6の建物と物件9の建物の1階は、私が個人で経営していた自動車販売・修理店の工場・作業場等として使用していました。その他に第三者の占有はありません。 2 物件6の建物には、天井の部材が剥がれて落ちているところがあり、雨漏りがあると思います。 3 物件6の建物は、国道側に増築して2メートルほど広げました。 4 物件9の建物の2階部分は、私が家族と居住しており、その他に第三者の占有はありません。 3 物件9の建物は、1階北側の階段上の鉄骨が腐って雨漏りがありますが、2階の居宅内には雨漏りはありません。水漏れもありますが、北側のベランダにある水道の水道管が凍結して破裂したため使えなくなりました。 5 物件9の建物の上水道は、国道の西側にある家屋番号1317番5の建物の上水道から国道の下にホースを通して使用しているため、水道料金は家屋番号1317番5の建物でまとめて支払っています。量水器は地番1316番3の土地にあります。 6 物件9の建物1階倉庫内にある廃車は私のものですが、廃車を置いたまま周囲に壁を作ったので、廃車を撤去するためには壁を取り外す必要があります。 7 物件5、7、8、10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。

(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) 15:27-15:30	電話照会	破産管財人から占有状況聴取
7年3月26日(水) 11:17-11:18 14:57-15:00	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) 14:00-14:20	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) 13:30-14:19	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
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

登記年月日：平成15年6月5日

公用

地番 312-8 後・新

土地所在図
土地積測量図

地番 B1312-17
土地の所在 安栗郡 宮町 安積字下モ曲里

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
P19		82.850	98.195	-208.6644
32		84.412	103.535	381.7335
P17		86.537	102.555	-160.1909
			倍面積	12.8762
			面積	6.43910
			面積	6.43
残地番	座標			
公簿				
		176.64	総計	6.43910
			残地	170.20090
			面積	170.20

引照点表

P1 12	X座標	102.315
P2 24	Y座標	120.384
	X座標	100.052
	Y座標	75.185
境界点	P	距離
29	34.708	25.742
P19	29.517	28.729
P17	23.808	30.525
27	42.493	23.143
32	24.585	32.378

物件(7)

24.1315-10地番
29号地境界線

12195-1と1295-6との境界線

物件(8)

29以外
境界点はすべて金属釘

作製者

土地家屋調査士

申請人

年 4 月 30 日(作製)

縮尺

1/500

123461

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：8-2

前 1312-9 後・新

地 番 1312-9 1312番16

地 積 測 量 図

土地の所在 茨城県一宮町安積字下モ曲里

(B) 求 積 表

番号	底辺	高さ	估面積
1	12.15	6.95	84.4425
2	12.15	2.70	32.8050
合 計			117.2475
估面積 1/2			58.62375

58.62 m²

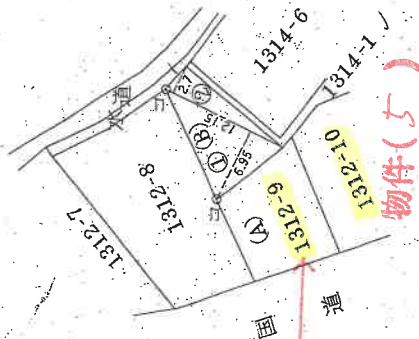
(A) 残地計算 145.22 - 58.62375 = 86.59625

(A) 1312-9 86.59 m²

(B) 1312-16 58.62 m²

地 積

N



○コ=コンクリート標

作製者

土地家屋

1年2月18日作製

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

(// 枚目)

前 1912-16 後・新

地	番	B1312-18
---	---	----------

宋栗郡一宮町安積字下千曲里

土地積測所在圖

座標求積表

[illegible]

殘地番	0	A1312-16	總計	6.43890
公簿		58-62375	殘地	52.18485
			地積	52.18 m ²

引 照 点 表

P1	P2	P12	24	境界点		点間距離		P2
				P1	P2	P1	P2	
		X座標				24.585		32.378
		Y座標				29.517		28.729
		X座標				35.155		28.005
		Y座標				36.787		33.405
						25.322		35.089
						34.708		25.742

29以外
境界点はすべて金属族

作者

土地家屋調査

年 4 月 30 日 (作製)

申請人

縮尺

500

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2年1月24日

公用

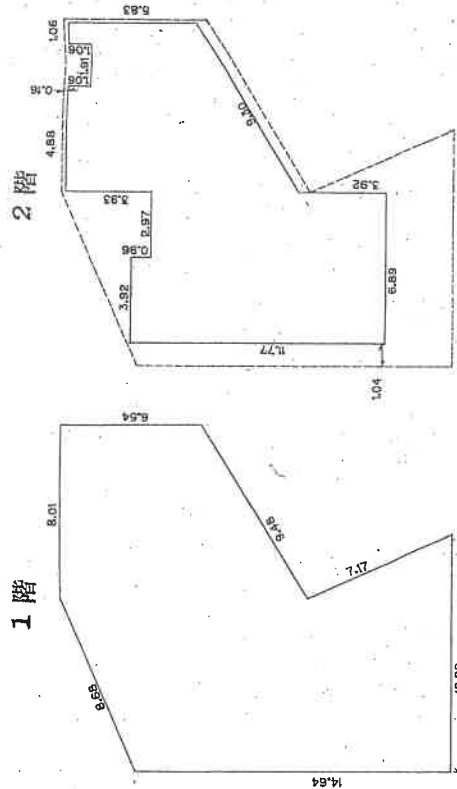
各階平面図

家屋番号 1312番8

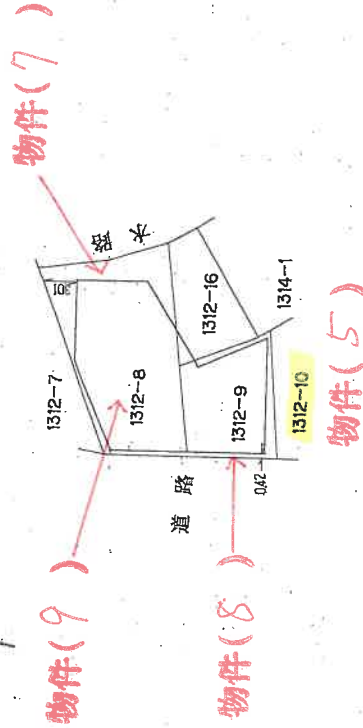
建物図面

建物の所在 大栗郡一宮町安積字下モ曲里312番地8,1312番地9,1312番地16
矢野市一宮町

建物平面図



建物図面



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(公文書印刷用)

158746

請求番号：8-7

(1/4枚目)

3

里道
水路

物件 7

312-1

1312-16

312-1B
物牛1B

物件9.

附件 8

物件 6

物件5

1312-10



△

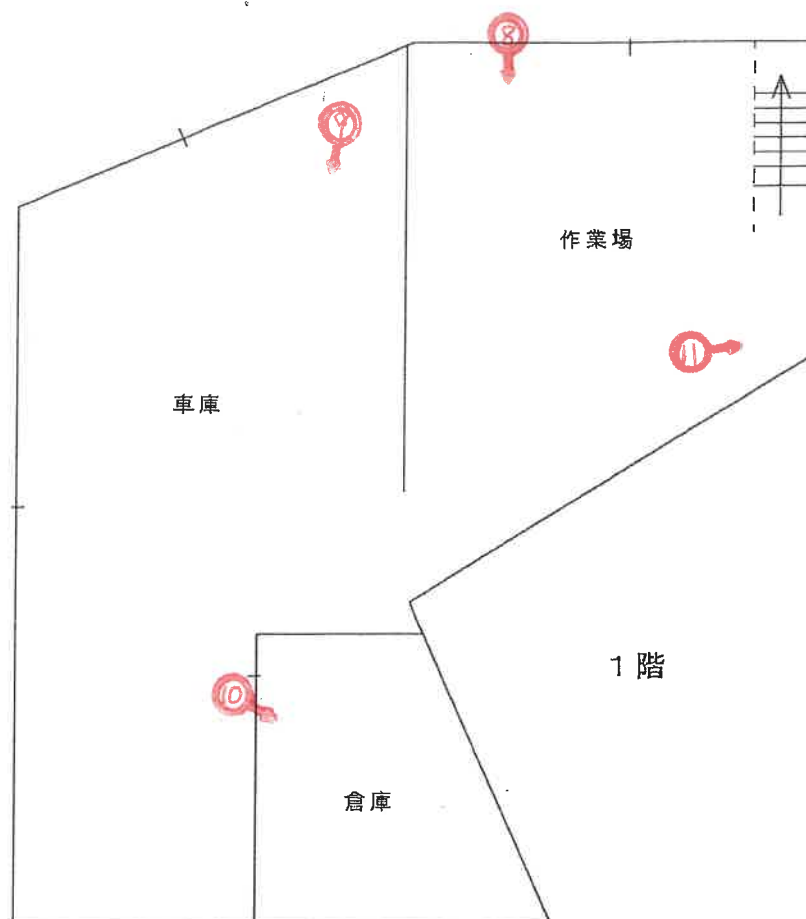
(←○は写真撮影位置および方向)

(15枚目)

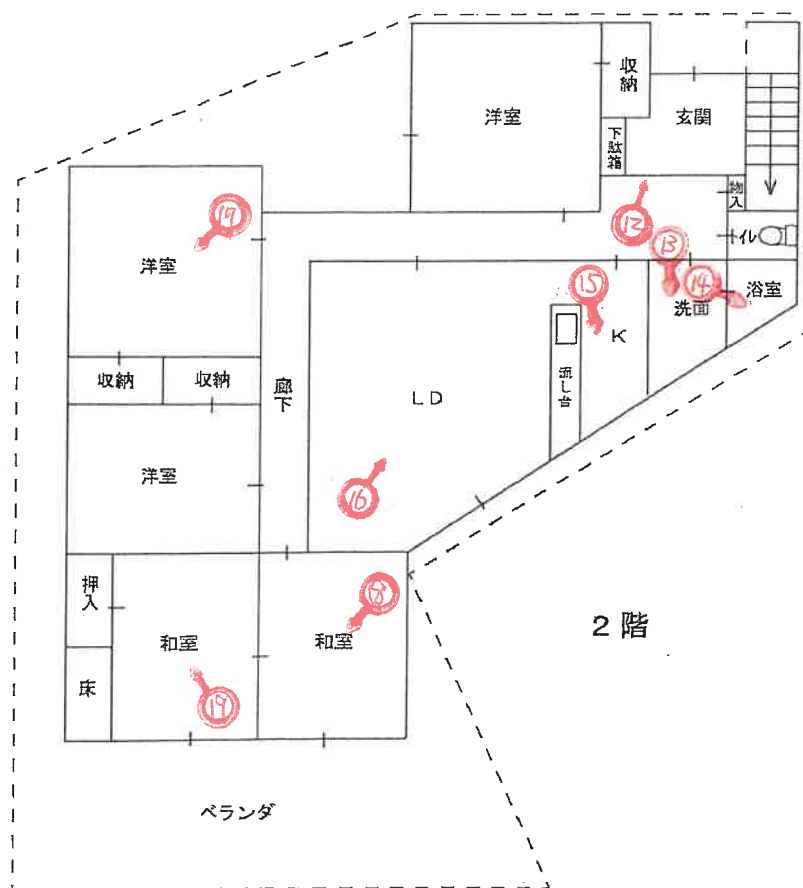
<物件9>

建物間取図

<物件6, 9>



<物件6>



令和7年(ケ)第10003号

(←○は写真撮影位置および方向)

《16枚目》

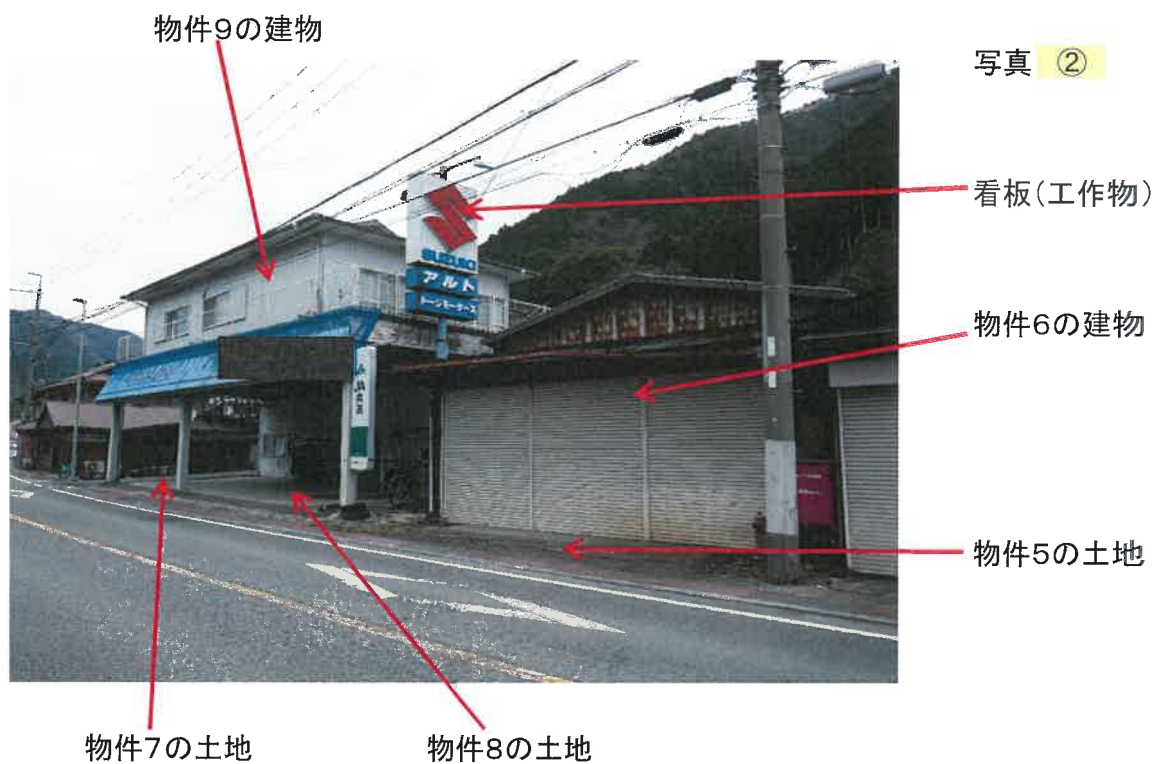


写真 ③



物件9の建物

物件7の土地

写真 ④



物件6の建物

写真 ⑤



天井材の剥離部分

物件6の建物
未登記増築部分

写真 ⑥



消火用ホース格納箱

写真 ⑦



物件5の土地

消火栓



写真 ⑧

物件9の建物

自動車用リフト



写真 ⑨

倉庫内の廃車

写真 ⑩



鉄骨の腐食部分

写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭



写真 ⑮





写真 ⑯



写真 ⑰



写真 ⑱



写真 ⑲

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 5 ないし 10 >

評価人 不動産鑑定士

堂瀬 さ ゆ り

第1 評価額

一括価格	
金2,230,000円	
内訳価格	
物件5(土地)	金240,000円
物件6(建物)	金190,000円
物件7(土地)	金540,000円
物件8(土地)	金280,000円
物件9(建物)	金960,000円
物件10(土地)	金20,000円

- 1 一括価格は、物件5ないし10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5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7、8、10の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件6、9の内訳価格は各々の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
5・7・8・ 10	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
6・9	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9の種類 ：倉庫・居宅・車庫・作業 場
	特 記 事 項		
	・ 物件6の建物について約14㎡の未登記増築部分があり、同増築部分を含めた物件6の延床面積は、75.61㎡。 ・ 物件5の土地に物件6の建物が、物件7，8，10の土地に物件9の建物が存するが、物件5と物件7，8，10の境界は判然とせず、一体利用しているものと判断した。		

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5，7，8，10）

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 361.95 m ² の 不整形地 間口約24m 奥行約18m	
接面道路の状況	西側 約8m国道 北側 約3.4m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件5は物件6建物の敷地、物件7，8，10は物件9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	物件6の現況は工場等であり、土壌汚染リスクは存在するが、汚染の有無とその程度は専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・ 土砂災害警戒区域に隣接する。 ・ 宍粟市役所上下水道課聴取によると、本件土地への上水道本管から宅内への引込が確認できないとのこと。関係人によると、上水については、前面国道を挟んだ西側の1316番3の上水升から地中に設置されたホースを通して給水された水を使用しているとのこと。 ・ 物件5の土地の西端に消火栓が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件6)

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47年11月1日 新築 経過年数 52 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : ガルバリウム鋼板等 内 壁 : 軀体現し 天 井 : 軀体現し 床 : 土間コンクリート 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： 工場 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	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。 ・本件建物は築後52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、床の土間コンクリートにはクラックが見受けられ、外壁も傷んでおり、継続使用には相当の修繕を要する。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件9)

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1年8月30日 新築 経過年数 36 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨・木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : 1階：土間コンクリート 2階：フローリング・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： 倉庫・居宅・車庫・作業場 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。 ・本件建物は築後36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るほか、内壁クロスの亀裂や汚れが、1階北側天井の鉄骨には腐食が見受けられ、床の一部には傾きが感じられた。外壁は、汚れやコーキングの劣化が見られた。 ・1階のリフト等は、経過年数及び現況から価値がないものと判断した。 ・北側ベランダの水道は使用できないとの陳述がある。

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5，7，8，10）

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
5	12,800	0.72	98.73	0.80	730,000
7	12,800	0.72	170.20	0.80	1,250,000
8	12,800	0.72	86.59	0.80	640,000
10	12,800	0.72	6.43	0.80	50,000

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

◇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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/116$

イ 個別格差：角地、形状、規模、供給処理施設等(0.72)

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6，9）

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
6	80,000	約 75.61	0.03	180,000
9	170,000	354.03	0.03	1,810,000

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、その経済価値は残価率(3%)程度と判定される。(物件6，9ともに)

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
5	730,000	0.30	法定地上権	220,000
7	1,250,000	0.10	敷地占有利益	130,000
8	640,000	0.10	敷地占有利益	60,000
10	50,000	0.10	敷地占有利益	10,000
7, 8, 10の計				200,000

(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
5	730,000	-220,000		0.80	0.60	240,000
6	180,000	+220,000	1.00	0.80	0.60	190,000
7	1,250,000	-130,000		0.80	0.60	540,000
8	640,000	-60,000		0.80	0.60	280,000
9	1,810,000	+200,000	1.00	0.80	0.60	960,000
10	50,000	-10,000		0.80	0.60	20,000
一 括 価 格 (合 計)						2,230,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物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5 : 1,294,547円
物件6 : 300,690円
物件7 : 2,231,662円
物件8 : 1,135,368円
物件9 : 4,086,041円
物件10 : 84,310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 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 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

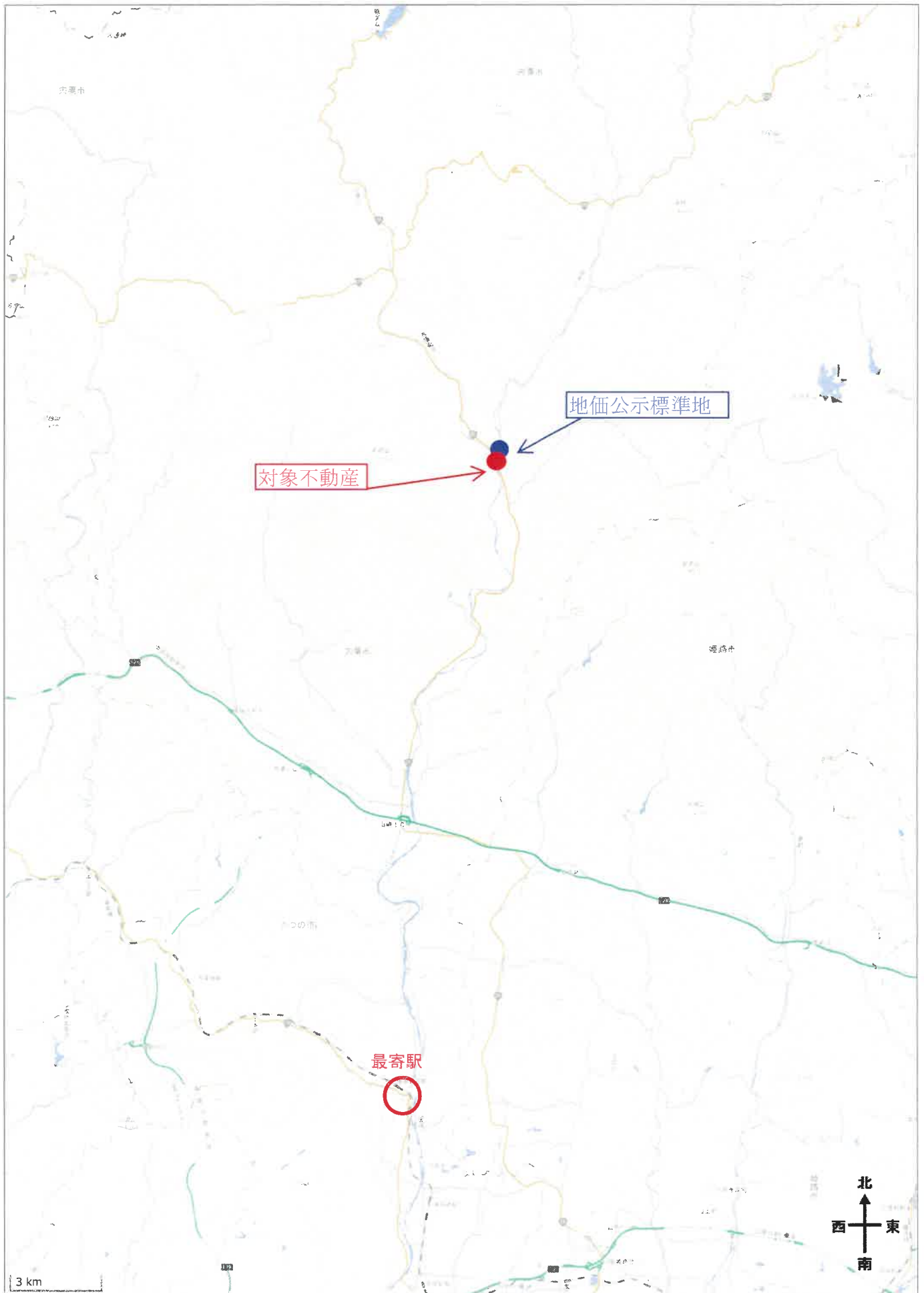
家屋 番号 1317番5

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



登記年月日：平成15年6月5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。

(神戸地方支務局龍野支局管轄)

令和7年1月7日

神戸地方支務局

登記官

請求番号：7-3

544 (312-8 後・新

主 地 所 在 図
地 積 測 量 図

地 番 B1312-17
(312-8)

土地の所在
兵庫県・高砂市安積字下モ曲里

座 標 求 積 表

地 番	② B1312-17	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
測 点				
P19		82.850	98.195	-208.6644
32		84.412	103.535	381.7335
P17		86.537	102.555	-160.1909
			倍 面 積	12.8782
			面 積	6.43910
			地 積	6.43 m ²

残 地 番	① A1312-8	座 標	総 計
公 道		176.64	6.43910
			170.20090
			170.20 m ²

引 照 点 表

P1 12	X座標	102.315
P2 24	Y座標	120.384
	X座標	100.052
	Y座標	75.185
境界点	点 間 距 離	
29	P 1	2
P19	34.708	25.742
P17	29.517	28.729
27	23.808	30.525
32	42.493	23.143
	24.585	32.578

29以外
境界点はすべて金属板

作 製 者

申 請 人

縮 尺

30 日作製)

500

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。
(神戸地方方法務局龍野支局管轄)

令和7年1月7日 神戸地方方法務局

登記書

請求番号：7-4

前 1312-9 後・森

地 積 測 量 図

地 番	1312-9-1312番16
土地の所在	大東市一宮町安積字下モ曲里

(B) 求 積 表

番号	底辺	高さ	倍面積
1	12.15	6.95	84.4425
2	12.15	2.70	32.8050
合 計			117.2475
倍面積 1/2			58.62375

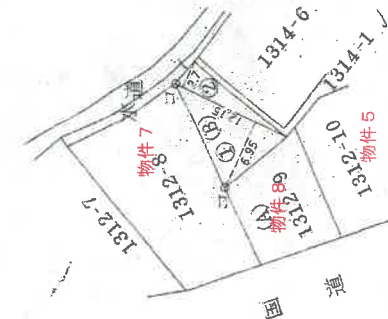
58.62 m²

(A) 残地計算 145.22 - 58.62375 = 86.59625

地 積

- (A) 1312-9 86.59 m²
(B) 1312-16 58.62 m²

○コ＝コンクリート標



作製者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

123458

70%に縮小

登記年月日：昭和48年1月20日

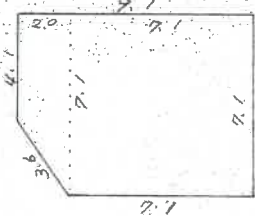
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方支務局龍野支局管轄)
令和7年1月7日 神戸地方支務局

登記簿

請求番号：7-5

建物階平面図

家屋番号	1312-10
建物の所在	兵庫県宝塚市安福寺下曲屋 1312-10 宝塚市一宮町



$$7.1 \times 7.1 = 50.41$$
$$(4.1 \div 2) \times 2.0 = 4.10$$

計 61.61

① 床面積 61.61



昭和48年1月17日	製作
製作年	昭和48年
製作月	1月
製作日	17日

申請人	
製作者	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
158747

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日調置 15)

70%に縮小

登記年月日：平成2年1月24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。
(神戸地方方法務局 熊野支局 筆跡)
令和7年1月7日 神戸地方方法務局

登記官

請求番号：7-6

70%に縮小

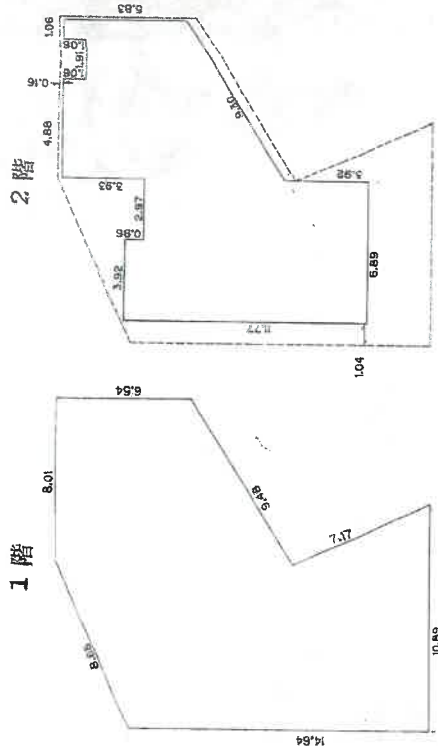
各階平面図

家屋番号 1312番8

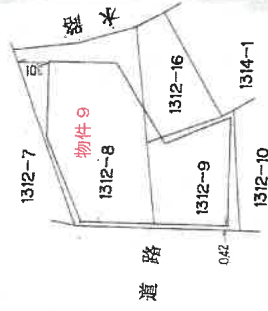
建物階平面図

建物の所在 兵庫県一宮町安積字下モ曲里312番地8、312番地9、312番地16
兵庫県一宮町

建物平面図



建物図面



床面積求積表

$12 \times 7.93 \times (18.16 + 14.64) = 130.0520$
 $12 \times 8.01 \times (11.62 + 6.54) = 72.7308$
 $12 \times 2.96 \times 6.54 = 9.6792$
1階 合 計 212.4620㎡

$3.92 \times 0.96 = 3.7632$
 $6.89 \times 10.81 = 74.4809$
 $4.88 \times 1.06 = 5.1728$
 $1.06 \times 1.06 = 1.1236$
 $12 \times 7.85 \times (9.76 + 4.77) = 57.03025$
2階 合 計 141.57075㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

(印字捺印用紙)

158746

縮尺 1/500

物件配置略図

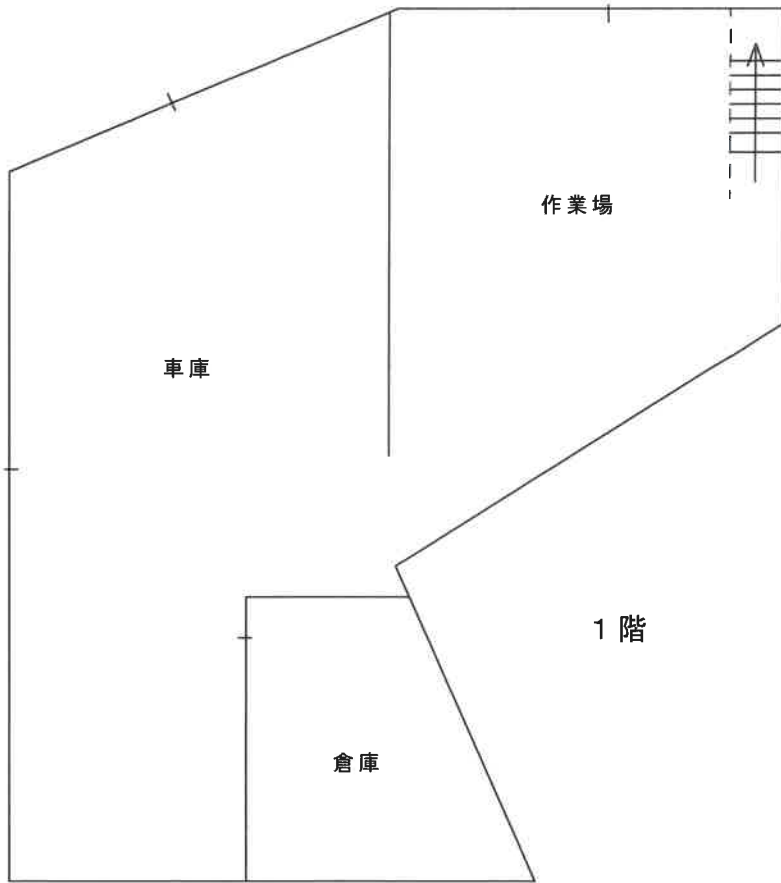


<物件5ないし10>



令和7年(ケ)第10003号

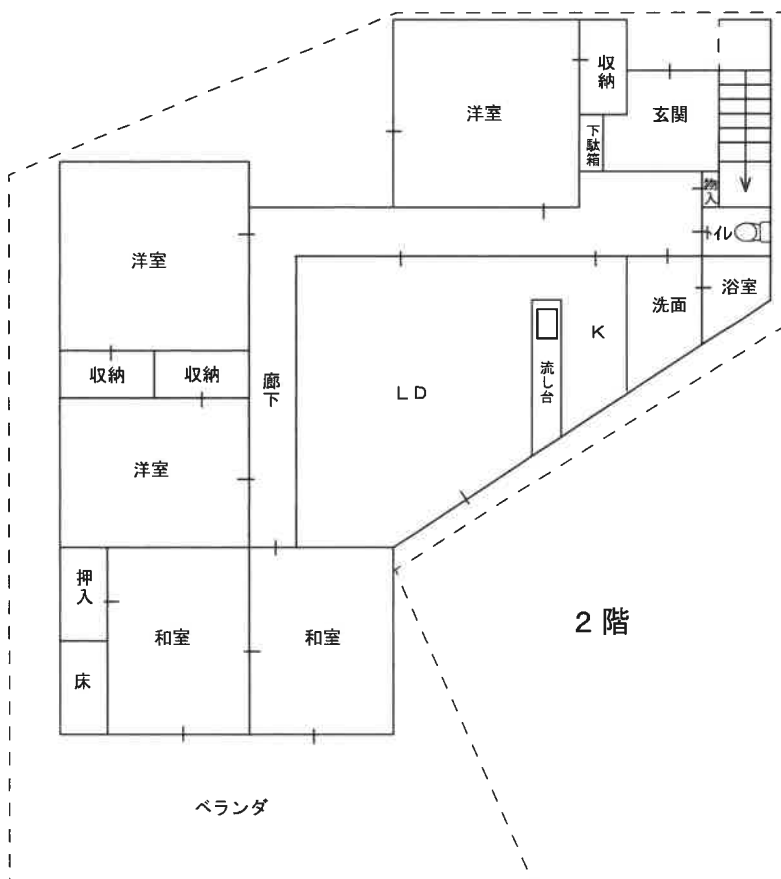
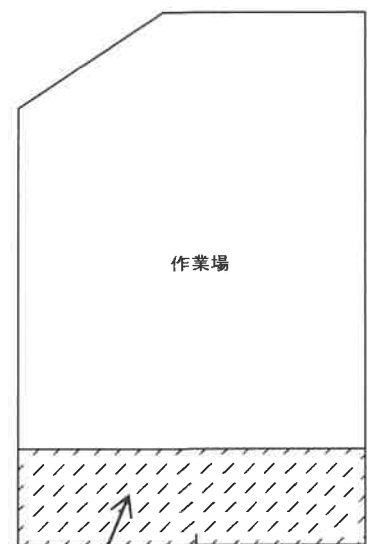
< 物件 9 >



建物間取図

< 物件 6, 9 >

< 物件 6 >

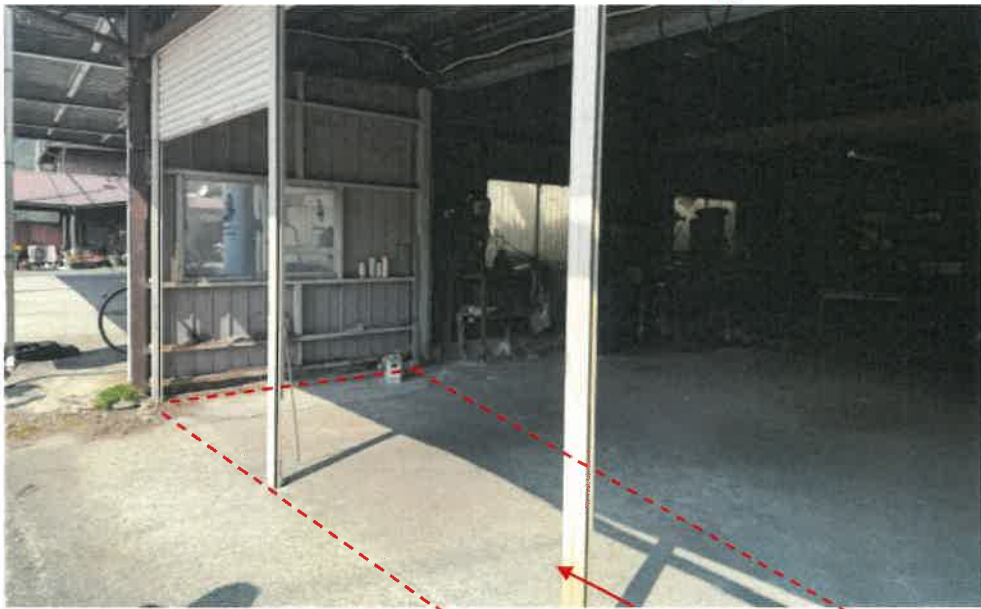


令和7年(ケ)第10003号

現況写真



物件6



物件6未登記増築部分



物件9

現況写真



物件9

