

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 西 眞庸夏

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	990,000 792,000	一括	198,000	32,576	0
1	300,000				
2	490,000				
3	10,000				
4	190,000				



物 件 目 録

1 所 在 神崎郡神河町上岩字向田

地 番 196 番 14

地 目 宅地

地 積 169.85 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

2 所 在 神崎郡神河町上岩字向田 196 番地 14

家屋 番号 196 番 14

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 75.60 平方メートル

2 階 31.04 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 79.60 平方メートル

2 階 31.04 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

3 所 在 神崎郡神河町上岩字向田

地 番 196 番 32

地 目 宅地

地 積 45.00 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分4分の1

4 所 在 神崎郡神河町上岩字向田196番地14

家屋 番号 196番14の2

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.97平方メートル
2階 29.07平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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, 4】

本件所有者らが占有している。

【物件番号3】

売却対象外の共有持分を有するE及び本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 神崎郡神河町上岩字向田
 地 番 196番14
 地 目 宅地
 地 積 169.85平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分2分の1

2 所 在 神崎郡神河町上岩字向田196番地14
 家屋 番号 196番14
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 75.60平方メートル
 2階 31.04平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約79.60平方メートル
 2階 31.04平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分2分の1

3 所 在 神崎郡神河町上岩字向田
 地 番 196番32
 地 目 宅地
 地 積 45.00平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分4分の1

4 所 在 神崎郡神河町上岩字向田196番地14

家屋 番号 196番14の2

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.97平方メートル
2階 29.07平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 16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 神崎郡神河町上岩字向田
 地 番 196 番 14
 地 目 宅地
 地 積 169.85 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 2 分の 1

2 所 在 神崎郡神河町上岩字向田 196 番地 14
 家屋 番号 196 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 75.60 平方メートル
 2 階 31.04 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 2 分の 1

3 所 在 神崎郡神河町上岩字向田
 地 番 196 番 32
 地 目 宅地
 地 積 45.00 平方メートル
 共有者 A 持分 8 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

4 所 在 神崎郡神河町上岩字向田 196 番地 14

物 件 目 録

家屋 番号 196番14の2

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	32.97平方メートル
	2階	29.07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	(神崎郡神河町上岩 1 9 6 番地の 1 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 上記の者が本土地上に下記及び 5 枚目記載の建物を所有し、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異なる (■主である建物 □附属建物) □種 類 : □構 造 : ■床面積 : 1 階 約 7 9 . 6 0 m ² (未登記増築部分約 4 m ²)				
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 (空き家) 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(神崎郡神河町上岩 1 9 6 番地の 1 4 付近)
土 地	物件 3 (債務者兼所有者全員の持分として 2 分の 1)
現 況 地 目	■宅地 (物件 3) □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 (他の共有者) □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 ■上記の者が共有持分に基づき町道に至るための通路として使用している □「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、一部地籍調査時のものと思われる鋳が認められ、公図、土地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、地積についてはほぼ公簿どおりであるものと推測される。
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(神崎郡神河町上岩196番地の14)		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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及び4枚目記載の建物を所有し、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 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： ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産に表札等による表示はない。

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、4の建物の敷地として利用されている。

(2) 土地の周辺には、一部地籍調査時のものと思われる鋳が認められ、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。

3 物件2の建物の状況等

(1) 物件2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、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、所有者らが動産を残置した空き家の状態で占有しているものと認めた。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、外壁にクラックがあるほか、1階の床に複数箇所の沈み込みがある。2階和室の天井に雨漏り跡が認められたが修繕済みとのことであり、その他に雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められなかった。

(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、建物と建物図面に不一致が認められたので、概測を行ったところ、3枚目記載のとおり建物の1階南西側に未登記増築部分が認められた（別紙建物間取図の網掛け部分）。

なお、この未登記増築部分は、南西側で隣接する小田原川支流の河川敷に越境して無権原で建てられている模様である。

4 物件4の建物の状況等

(1) 物件4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、臨場時に立ち会ったAの陳述及び立入調査をした結果、5枚目記載のとおりであり、所有者らが動産を残置した空き家の状態で占有しているものと認めた。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。

(4) 建物の状態は、雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所は見受けられず、経年程度の劣化があるものと認めた。

5 Aの陳述によれば、物件1の土地から町道に至るために、物件3の土地よりも物件1の土地の東側に隣接する地番196番39の目的外土地（所有者：亡D、地目：宅地）を日常的に通行していたとのことである。

6 添付写真のとおり、物件1の土地の南東側に隣接する地番196番34の目的外土地（所有者：亡D、地目：宅地）を本件不動産の庭の一部として使用している。

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)
■ A (債務者兼所有者)	1 物件2、4の建物には現在居住はならず、第三者の占有もありません。 2 物件1、3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。 3 物件2の建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所はなく、ライフラインはすべて止めており設備等の不具合箇所はありません。2階和室の天井に雨漏り跡がありますが、修繕済みですので雨漏りはありません。 1階の床に所々沈み込みがありますが、おそらくシロアリによるものだと思います。 水道は神河町の上水道のほか、飲用には使えませんが山の水がこの隣保の住宅に引かれています。 4 物件2の建物の台所付近の増築部分は亡父Dが増築したものです。この増築部分が南西側の河川敷に越境しているのではないかとのことですが、そのような認識はありませんでしたし、亡父からも聞いていませんでした。また、河川敷に越境していることについて河川敷の使用料を支払ったり、請求されたことはありません。 5 物件4の建物には雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はなく、ライフラインはすべて止めており設備等の不具合箇所はありません。 6 物件3の土地は、西側隣接地の所有者と2分の1ずつの共有となっており、町道に至るために共同で使用しています。 7 物件1の土地から町道に至るには、主に東側の更地部分を通っていました。更地部分は昔から亡父が車を駐めていたので、私も車を駐めていました。更地部分が地番196番39の亡父名義の土地であるとは知りませんでした。 また、物件1の土地の東側の庭の部分が、亡父名義の地番196番34の土地であることも知りませんでした。

(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
7年4月30日(水) 9:07-9:09 11:02-11:04	神戸地方法務局 姫路支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請 同 受領
7年4月30日(水) 14:35-15:23	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7日(水) 12:55-13:00	電話照会	Aと立入期日調整
7年5月16日(金) 9:47-10:31	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() :-:		

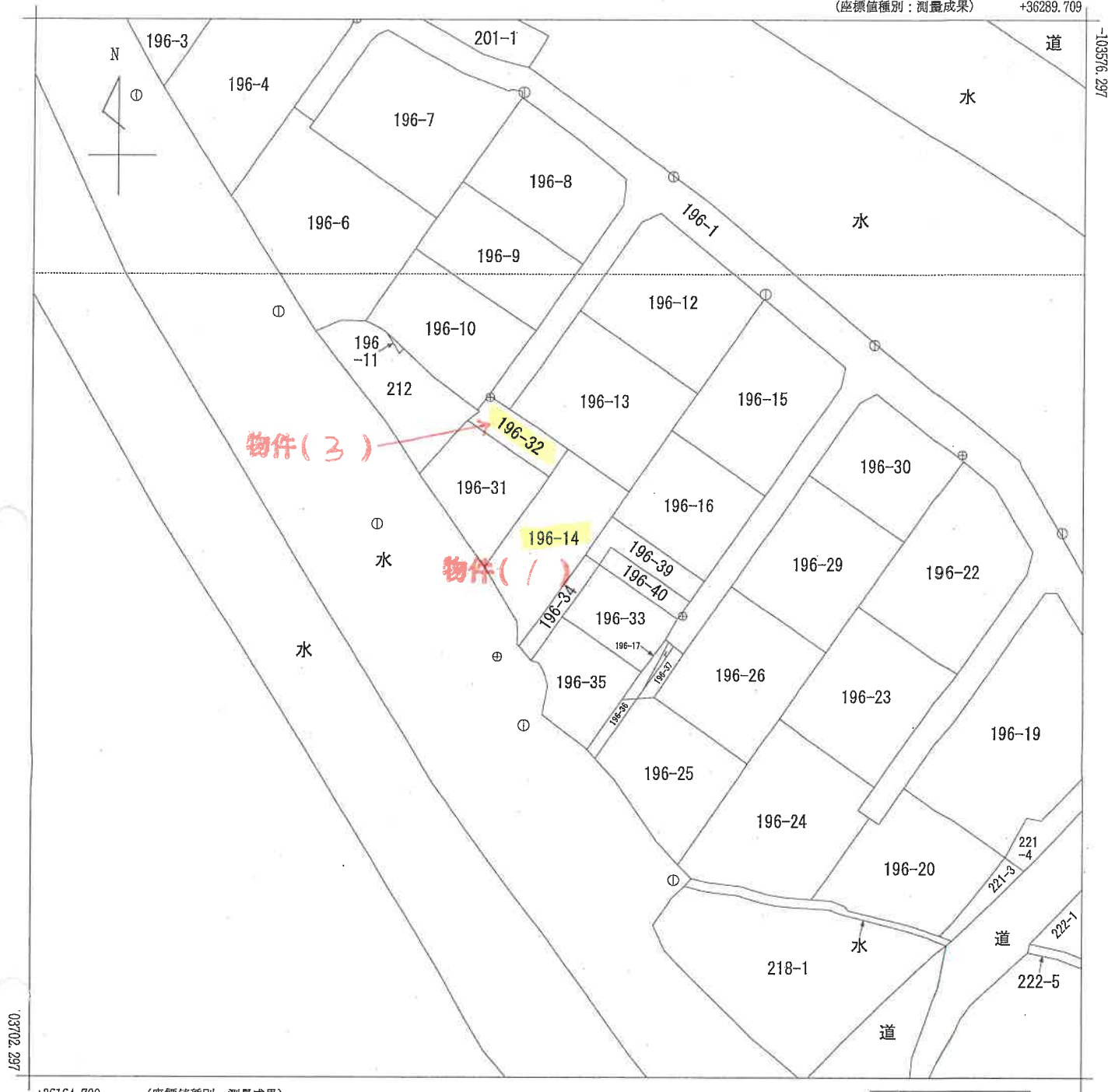
(特記事項)

☐ 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



+36164.709

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

上岩

請求部分	所在地	神崎郡神河町上岩字向田					地番	196番14		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成23年3月				備付年月日(原図)	平成24年8月22日			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53年12月12日

建物図面
各階平面図

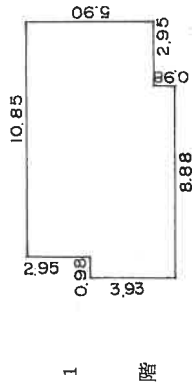
762278

家屋番号

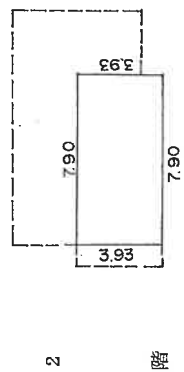
196番14

建物の所在 神崎郡天沼内町上岩字向田196番地14

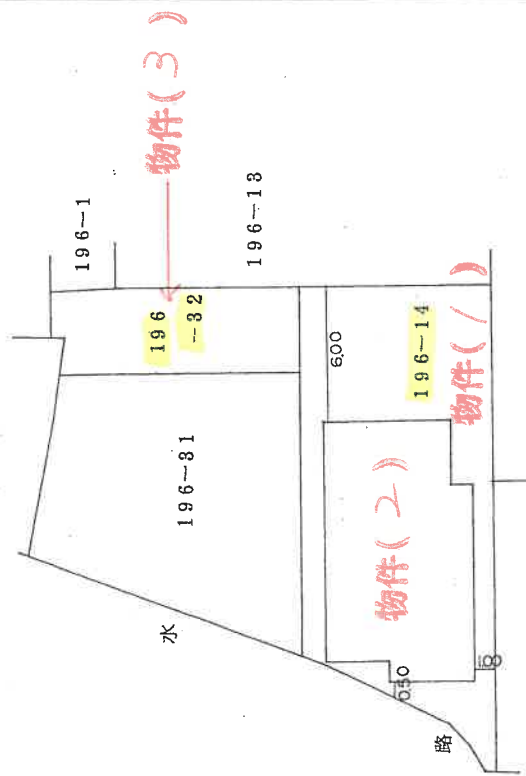
神崎郡天沼内町



1 階床面積求積表
 $5.90 \times 2.95 = 17.4050$
 $7.90 \times 6.88 = 54.3520$
 $3.93 \times 0.98 = 3.8514$
合 計 = 75.6084
床面積 = 75.60 m^2



2 階床面積求積表
 $7.90 \times 3.93 = 31.0470$
床面積 = 31.04 m^2



本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

作製者

土地調査士
家屋

昭和53年12月12日

縮 1/250
尺

申請人

縮 1/250
尺

登記年月日：平成8年6月28日

762279

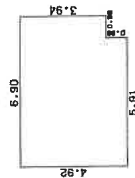
建物図面
各階平面図

家屋番号	196番14の2
建物の所在	神崎郡大河内町上岩字向田196番地14

各階平面図

神崎郡大河内町

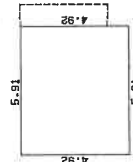
H 8 . 6 . 28



1 階

求積表

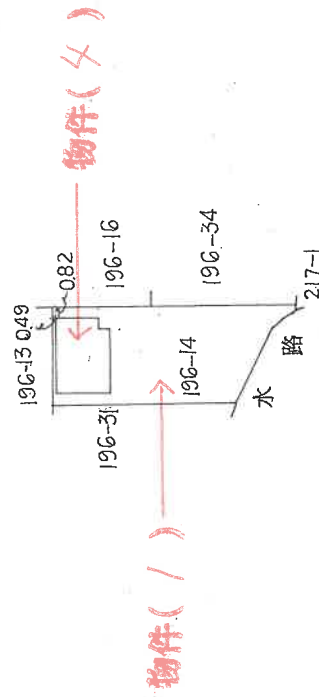
$3.94 \times 6.90 = 27.1860$
 $0.98 \times 5.91 = 5.7918$
合計 32.9778
床面積 32.97 m²



2 階

求積表

$4.92 \times 5.91 = 29.0772$
合計 29.0772
床面積 29.07 m²



作製者

平成 6 月 21 日(作製)

縮尺 1/250

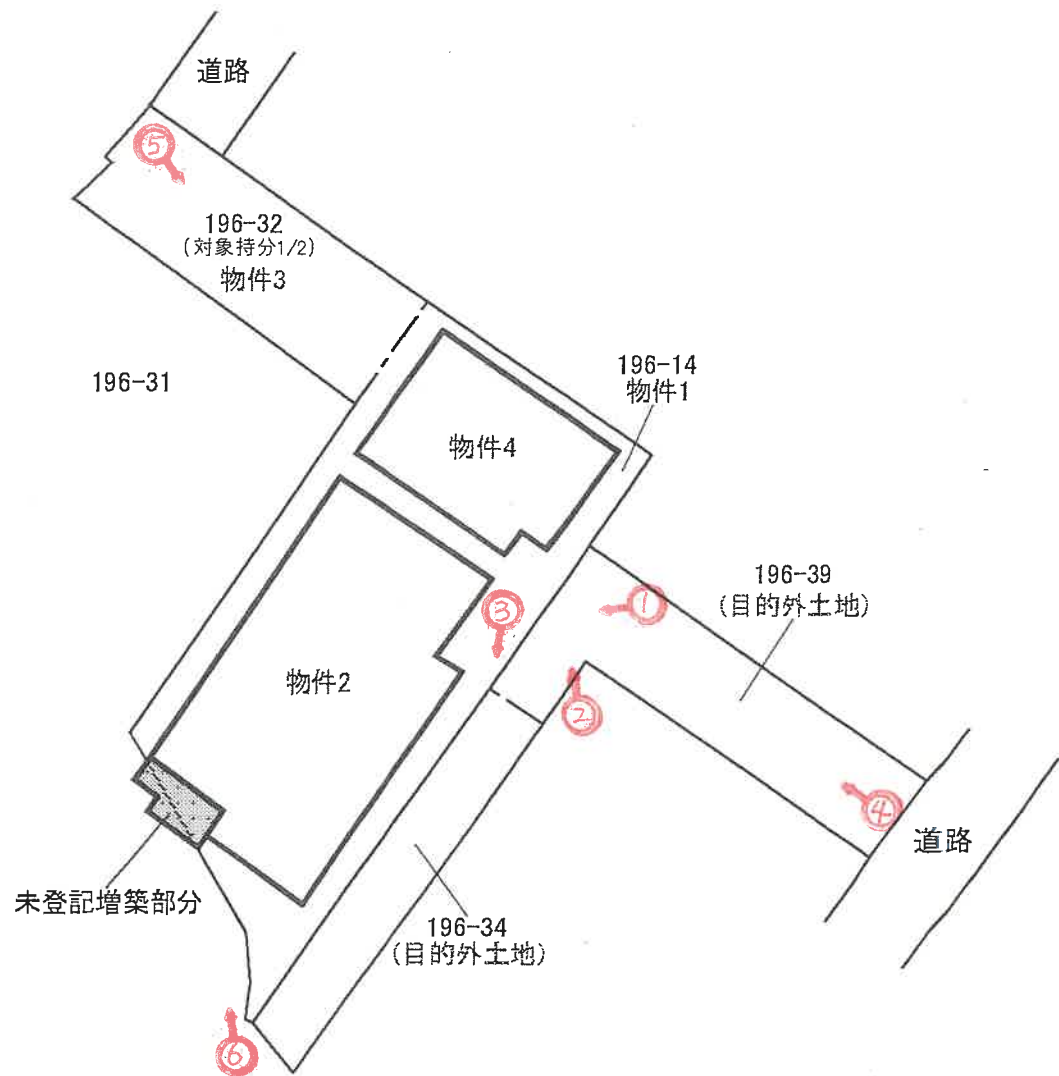
申請人

縮尺

1/500

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

(// 枚目)

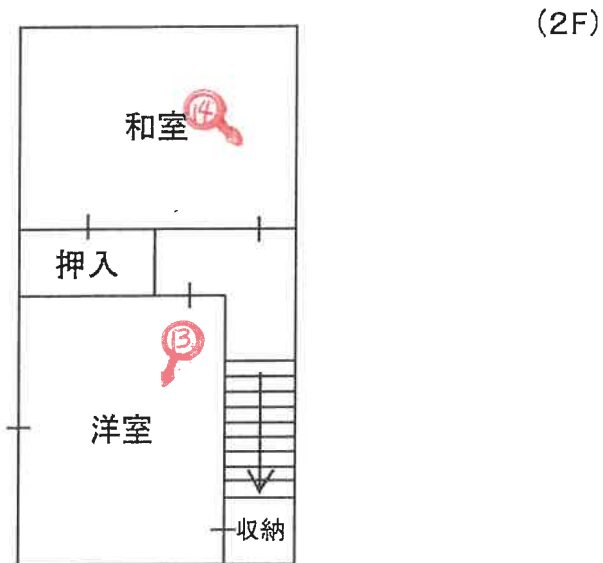
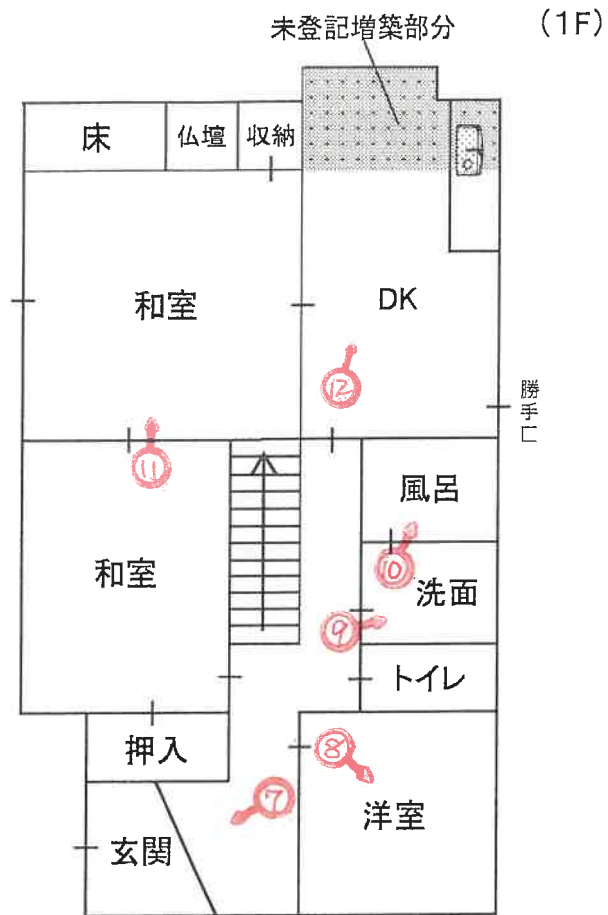


令和7年(ケ)第16号

(←○は写真撮影位置および方向)

(≥ 枚目)

【物件2】



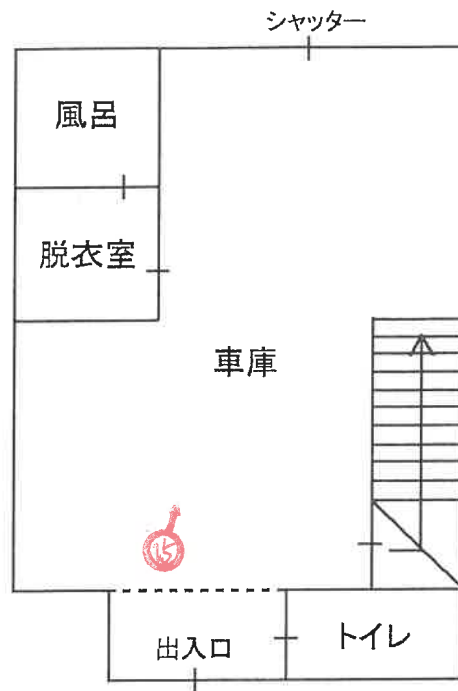
令和7年(ケ)第16号

(※○は写真撮影位置および方向)

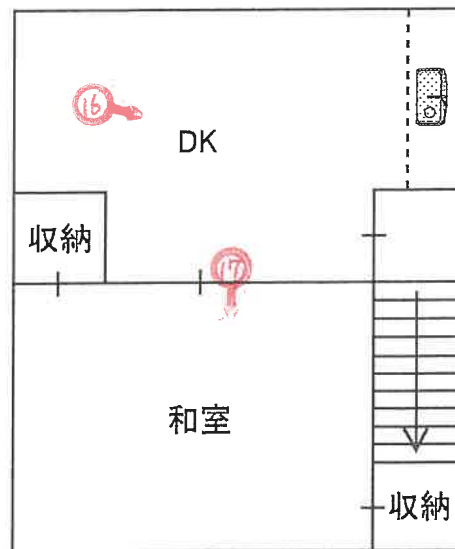
(13枚目)

【物件4】

(1F)



(2F)



令和7年(ケ)第16号

(←○は写真撮影位置および方向)

《14枚目》

写真 ①



物件4の建物

物件2の建物

物件1の土地

地番196番39の目的外土地

物件2の建物



写真 ②

物件4の建物

物件1の土地

地番196番39の目的外土地

物件2の建物

写真 ③



地番196番39の
目的外土地

物件1の土地

地番196番34の
目的外土地

物件2の建物

物件4の建物 写真 ④



地番196番39の
目的外土地

写真 ⑤



物件4の建物

物件1の土地

物件3の土地

未登記増築部分



写真 ⑥

物件2の建物

物件1の土地



写真 ⑦

物件2の建物の状況



写真 ⑧

写真 ⑨



写真 ⑩





写真 ⑪

未登記増築部分



写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭

雨漏り跡



写真 ⑮

物件4の建物の状況



写真 ⑯



写真 ⑰

令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 5 月 16 日 現地調査
令和 7 年 5 月 26 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

一色 かつみ

第1 評価額

一括価格	
金990,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金300,000円
物件2(建物)	金490,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(建物)	金190,000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の内訳価格は物件2及び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2及び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）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	下記特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
4	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			
○南東側で隣接する目的外土地196番34（所有者：亡D）は庭の一部として、物件1と一体的に利用されている。 ○物件2は、1階南西部に約4㎡の未登記の増築がある。なお未登記増築部分は、南西側で隣接する小田原川支流の河川敷に越境し、無権原で建てられている模様である。 （現況床面積）1階 約79.60㎡、2階 31.04㎡ ○物件3は持分1/2である。コンクリート舗装され、物件1及び196番31への進入路として196番31の所有者と共有している。なお物件1へは、東側で隣接する目的外土地196番39（所有者：亡D）を利用して出入りする仕様となっている。			

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、3)

位 置 ・ 交 通	J R 線 寺前駅の西方 約1.2 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	昭和時代に分譲された、郊外の戸建住宅地域。	
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	都市計画区域外無指定 指定なし — % — % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 169.85 m ² の やや不整形地 (※ 物件1 についてのみの記載)	
接面道路の状況	北側 約2.6m道路 東側 約3m道路 (※特記事項参照)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1 は物件2 及び4 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3 を介して接続する道路は、神河町が所有する町道認定のない道路である (物件配置略図参照)。 ・目的外土地196番39を介して接続する道路は、神河町が所有する町道認定のない道路である (物件配置略図参照)。	

2-1 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12月10日 新築 経過年数 46 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板・モルタル等 内 壁 : クロス・セナイ・合板等 天 井 : ボード・合板等 床 : フローリング・タタミ等 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。 ・1階の床は沈み込みが複数個所で確認できる。外壁に大きなクラックが確認できる。 ・洗面等で山からの水が利用されており、止水できない状態となっている。

2-2 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） 平成8年6月22日 新築 経過年数 29 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス貼、セシイ壁等 天 井 : ボード等 床 : モルタル・タタミ・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	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。 ・1階の建物内に鳥の巣と思われるものが確認できる。その他、経年相当の劣化は認められる。

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	7,920	0.85	169.85	0.70	800,000
3	7,920	0.10	45.00	1.00	40,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（神河(県)－5）

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/㎡)
 $7,200 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 7,920$

◇ 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：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
 $100/107 \times 100/93 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/90$

イ 個別格差：物件1…形状、接道状況等(0.85) 物件3…利用現況等(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2、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 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	約 110.64	0.05	830,000
4	120,000	62.04	0.05	370,000

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(5%)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1階床面積等に応じて、物件2の敷地範囲を物件1土地のうち71%、物件4の敷地範囲を物件1土地のうち29%と認定し、それぞれ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)	土地利用権等割合	土地利用権等価格(円)
	ア	イ	ア×イ
1	物件2の敷地 800,000 × 0.71	0.30 法定地上権	170,000
	物件4の敷地 800,000 × 0.29	0.10 敷地占有利益	20,000
			計 190,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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 ×持分
	ア	イ				
1	800,000	-190,000		0.70	0.70	300,000
2	830,000	+170,000	1.00	0.70	0.70	490,000
3	40,000	—		0.70	0.70	×1/2 10,000
4	370,000	+20,000	1.00	0.70	0.70	190,000
	一 括 価 格 (合 計)					990,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 都市部から離れた需要の弱い地域に存し、また、建物越境部分の是正の必要性等を考慮した。

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 (神河(県)－5)
所 在 : 神崎郡神河町高朝田字横田426番2
価 格 : 7,200円/㎡
位 置 : JR線「寺前」駅より道路距離2.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 344㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員5m町道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家、一般住宅の点在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 179,741円
物件2 : 1,287,368円
物件3 : 21,640円
物件4 : 838,253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 神崎郡神河町上岩字向田
地 番 196 番 14
地 目 宅地
地 積 169.85 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 2 分の 1
- 2 所 在 神崎郡神河町上岩字向田 196 番地 14
家屋 番号 196 番 14
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 75.60 平方メートル
2 階 31.04 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 2 分の 1
- 3 所 在 神崎郡神河町上岩字向田
地 番 196 番 32
地 目 宅地
地 積 45.00 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1
共有者 B 持分 8 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 4 所 在 神崎郡神河町上岩字向田 196 番地 14

物 件 目 録

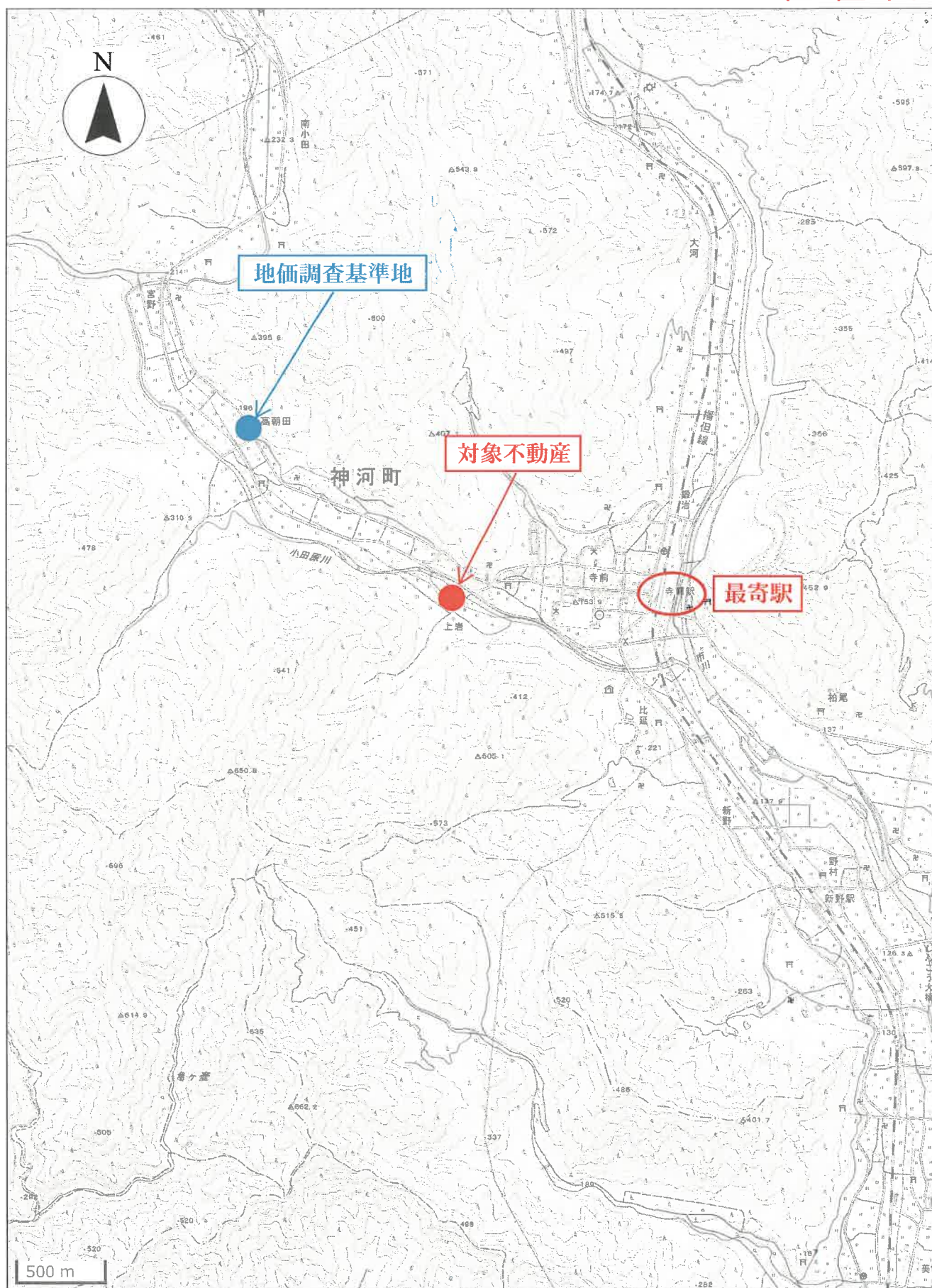
家屋 番号 196番14の2

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺2階建

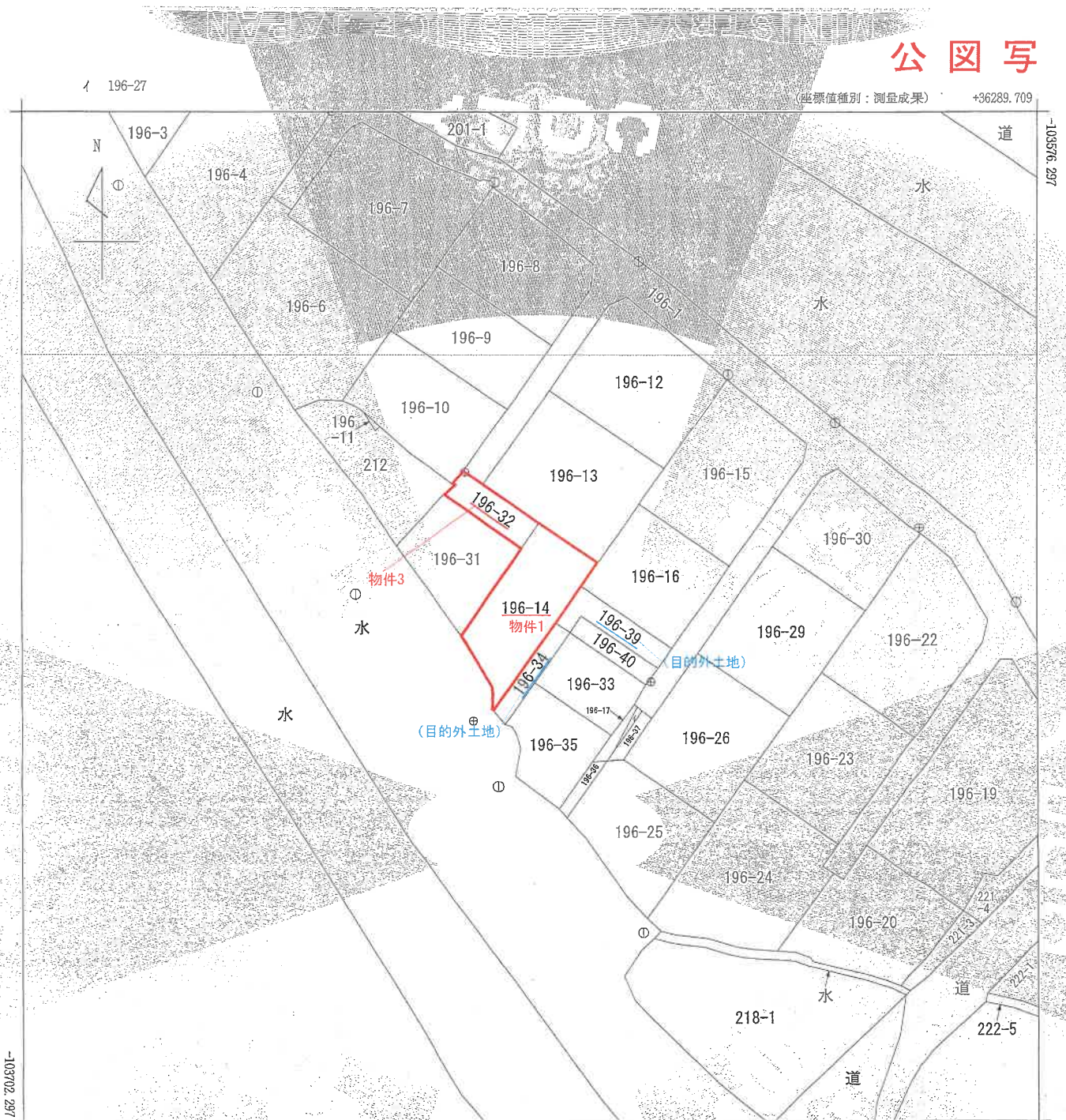
床 面 積	1階	32.97平方メートル
	2階	29.07平方メートル

所有者 A



* 国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

公 図 写



地番区域見出
上岩

請 求 部 分	所 在 神崎郡神河町上岩字向田					地 番 196番14		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類 地区(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成23年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成24年8月22日	補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局姫路支局管轄)

令和7年2月6日

神戸地方方法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号: 8-1

(1/1)

次頁に図面に關する變更内容を示す。

登記年月日：昭和53年11月16日

前 196-14 後・新

地 番	196-31, 196-32
土地の所在	神奈川県大宮市上岩倉台

地 積 測 量 図

神 崎 郡 神 河 町

④コンクリート境界上の莫

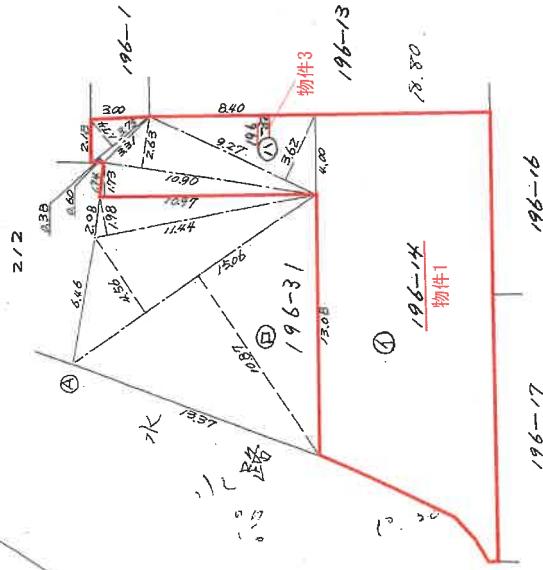
①

$$\begin{aligned} 3.75 \times 1.74 &= 6.5250 \\ 3.25 \times 2.38 &= 7.6350 \\ 9.27 \times 3.02 &= 28.0054 \\ 10.90 \times 2.63 &= 28.6670 \\ 10.97 \times 1.73 &= 18.9781 \\ &\hline 84.5255 \\ &\times \frac{1}{2} \\ &\hline 42.26275 \end{aligned}$$

②

$$\begin{aligned} 11.44 \times 1.98 &= 22.6512 \\ 15.06 \times 4.56 &= 68.6736 \\ 15.06 \times 10.87 &= 163.7022 \\ &\hline 255.0270 \\ &\times \frac{1}{2} \\ &\hline 127.5135 \end{aligned}$$

127.51m²



作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和53年11月 日作製)

721489

(1) 平成24年8月6日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：昭和53年12月12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。
(神戸地方支務局延設支局(機密))

令和7年2月6日

神戸地方支務局

登記官

762278

家屋番号 196番14

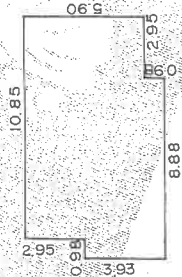
建物図面図
各階平面図

建物の所在 神崎郡天満内町上岩字向田196番地14

神崎郡天満内町

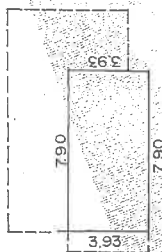
1 階床面積求積表

$5.90 \times 2.95 = 17.4050$
 $7.90 \times 6.88 = 54.3520$
 $3.93 \times 0.98 = 3.8514$
合 計 = 75.6084
床面積 = 75.60 m^2



2 階床面積求積表

$7.90 \times 3.93 = 31.0470$
床面積 = 31.04 m^2



水

196-31

196-32

196-31

196-33

600

物件2

196-14

550

路

196-17

196-16



53.12.12

作製者
土地調査士
家屋

縮 1/250
尺

昭和53年12月12日

申請人

縮 1/250
尺

請求番号：8-3

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成30年6月28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。

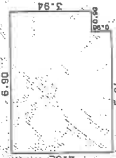
(神戸地方裁判所(姫路支部)管轄)

令和7年2月6日

神戸地方裁判所

登記官

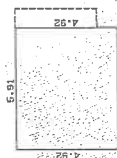
各階平面図



1 階

求積表

$3.94 \times 6.90 = 27.1860$
$0.98 \times 5.91 = 5.7918$
合計 32.9778
床面積 32.97 m ²



2 階

求積表

$4.92 \times 5.91 = 29.0772$
合計 29.0772
床面積 29.07 m ²

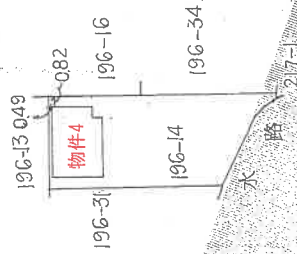
762279

家屋番号 196番14の2

建物の所在 神崎郡大河内町上岩字向田196番地14

建物平面図

神崎郡大河内町



作製者

年 6 月 21 日(作製)

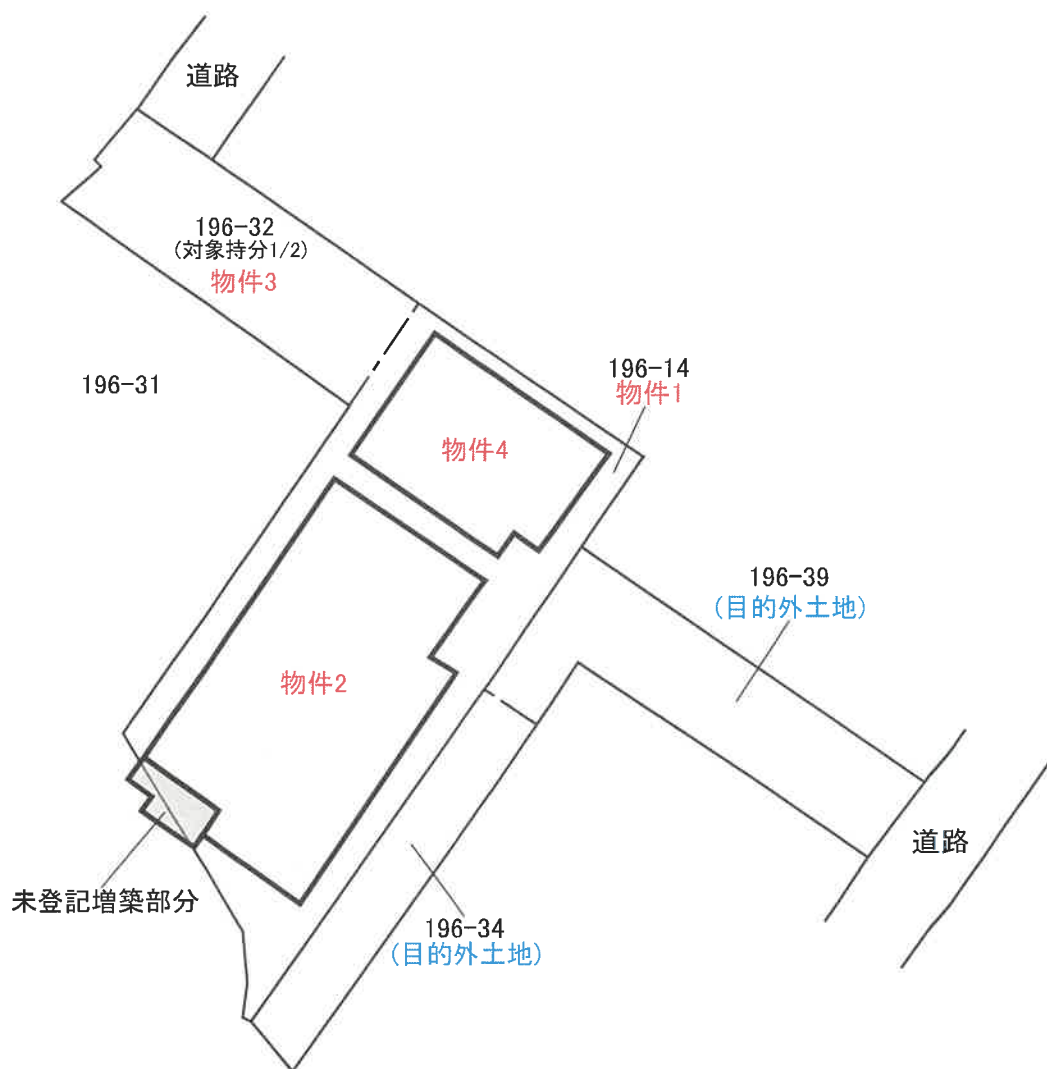
縮尺

1/250

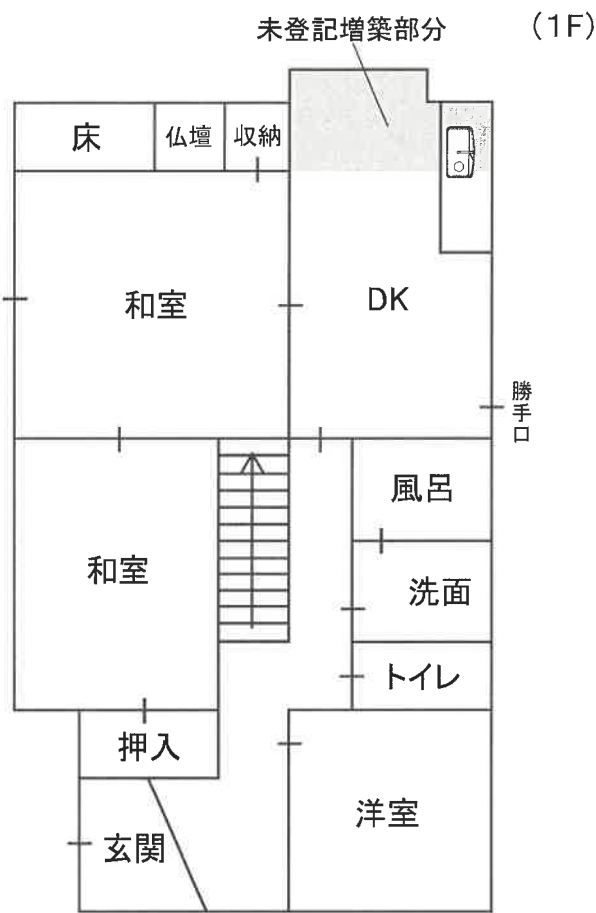
申請人

縮尺

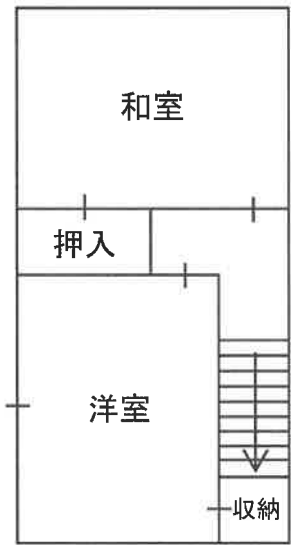
1/500



【物件2】

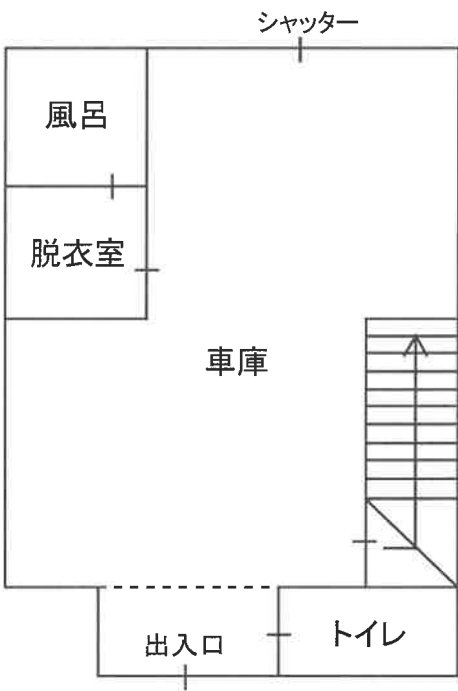


(2F)

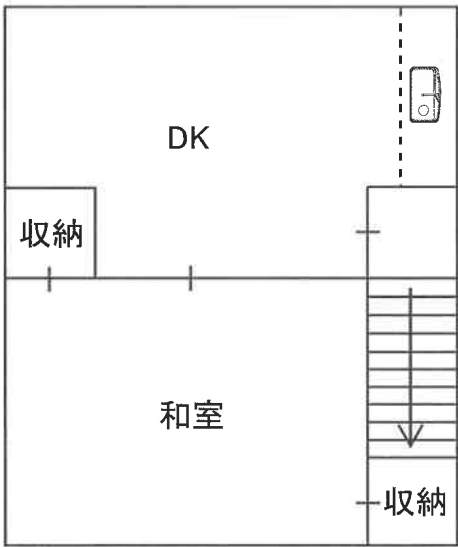


【物件4】

(1F)



(2F)



現況写真

