

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10月21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

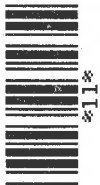
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年11月 6日から 令和 7年11月13日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月19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12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10月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



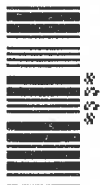
物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 660, 000 2, 128, 000	一括	532, 000	42, 232	12, 473
1	1, 290, 000				
2	1, 370, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 相生市緑ヶ丘二丁目
 地 番 1 2 1 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 7 9. 8 7 平方メートル

- 2 所 在 相生市緑ヶ丘二丁目 1 2 1 7 番地 2
 家屋 番号 1 2 1 7 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 0. 4 0 平方メートル
 2 階 3 5. 2 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 8 6. 4 0 平方メートル
 2 階 3 5. 2 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月12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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

北東側部分をAが駐車場と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、買受人には対抗できない。

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

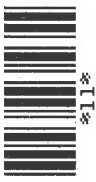
【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

売却対象外の土地を通行のため無償で利用している。

《 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 相生市緑ヶ丘二丁目
 地 番 1 2 1 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 7 9 . 8 7 平方メートル

- 2 所 在 相生市緑ヶ丘二丁目 1 2 1 7 番地 2
 家屋 番号 1 2 1 7 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 0 . 4 0 平方メートル
 2 階 3 5 . 2 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 8 6 . 4 0 平方メートル
 2 階 3 5 . 2 8 平方メートル



令和7年(ケ)第 41号
令和7年 5月26日受理
令和7年 6月20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 | 相生市緑ヶ丘二丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 1 7 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3.79.87 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 相生市緑ヶ丘二丁目 1 2 1 7 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 7 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 80.40 平方メートル |
| | | 2 階 | 35.28 平方メートル |

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		相生市緑ヶ丘2丁目3番39号	
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 上記の者のうち土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有しているほか、その他の者が北東側部分を駐車場として使用し、物置を置いて占有している ☒ 「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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約86.40㎡（未登記増築部分約6㎡）		
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 ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■北東側約28㎡	
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／■Cの回答書要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		30年ほど前	
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 ☐ 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			
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

(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 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(契約書)の要旨／■Cの回答書要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6 年 3 月 1 日	
最初の契約等	契約日	令和 6 年 2 月 2 4 日	
	期間	令和 6 年 3 月 1 日から ■令和 8 年 2 月 2 8 日まで 2 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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	毎月金 4 万 7 0 0 0 円 (毎月 2 7 日までに翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 4 万 7 0 0 0 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		礼金 1 4 万 1 0 0 0 円支払あり	
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)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物玄関の郵便受けにBの苗字が表示されている。

2 物件1の土地（本件土地）の状況等

- (1) 本件土地の状況は、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本件建物の敷地として利用されているほか、3枚目記載のとおりAが北東側部分を使用している。
- (2) 土地の周辺には、北西側に水路があるほか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。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地積測量図、建物図面のとおりであり、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が、地積及び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、専門家による測量等により確定する必要がある。
- (3) Aが北東側に置いている物置は、木枠で作ったものであるので動産と認めた。

3 物件2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Bの陳述及び立入調査をした結果並びにCからの回答要旨から、4枚目記載のとおりである。
- (3) 建物の状態は、リビングダイニングの入口付近の床に一部沈み込みがあるほかは、雨漏りや水漏れ等の特段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。
室内で猫が1匹飼われている。
- (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、建物と建物図面に不一致が認められたので、概測を行ったところ、本件建物の1階北西側に2枚目記載のとおり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）。

4 本件建物の北東側にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。

5 本件土地から公道に至るために、地番1217番1の土地とアスファルト敷きの坂道が無償で通行しているところ、評価人の相生市役所における調査では、坂道部分は「緑ヶ丘3丁目1225番1」の土地であったが、Aから坂道部分はD所有の土地であるとの陳述があった。また、公図上、地番1217番1の土地から坂道部分に向かう道路に当たる土地が無番地となっており、道路部分の判断ができないので、通行については私道が無償で通行しているとの認定だけを行うこととした。

6 Cからの回答要旨

- (1) 本件建物には、執行官が照会した条件でEがBさんに賃貸していることに間違いはない。
- (2) 土地に関して、近隣土地所有者と境界についての争い、土地に関するトラブルなどはない。
- (3) 土地の北東側をAさんが使用していることは知っているが、使用している経緯は知らない。
- (4) 土地の北東側をAさんが使用していることについて、Aさんから地代は受け取っていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 (占有者)	1 私は、本件建物をEさんから賃借しています。Eさんとの賃貸借契約書を提示します。元々家賃は4万5000円だったのですが、ペットを飼うことで4万7000円になりました。 本件建物には、私と家族が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。 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、リビングダイニングの入口付近の床に沈み込みがあります。 3 敷地については、どこまでが範囲なのか賃貸借契約の時に説明はなく、建物の横のカーポートまでと思っていました。Aさんからは北東側の地面にロープを張っているところまでは使ってよいと聞いていました。建物の裏は水路があるのでその辺りまでと思っていました。
■ A (本件土地北東側占有者) (6 / 6 聴取)	1 私は北東側の地番1217番4の土地の所有者です。 2 私は、本件土地の北東端からロープで張った所までを駐車場と駐車場に物置を置いて使用しています。 この部分を使い始めたのは30年ほど前からですが、本件土地の前所有者からこの部分を譲ってもらう話をしていたからです。前所有者は私の親族だったので、分筆や名義を変えることなく現在まで使ってきました。 3 本件土地の東側のアスファルト敷きの通路は地番1217番1の土地で、私の親族の名義の土地です。本件土地から公道に至るにはこの通路を通る必要がありますが、通行料等は貰っていません。 また、この通路から東側の道路までのアスファルト敷きの坂道はうちの私道で、今までうちがアスファルトの補修を行ってきました。
(6 / 12 聴取)	1 本件土地の北東側を私が使用することについて、C(苗字)さんには伝えていますが、C(苗字)さんにこの部分を譲ってほしいという話はしていません。前所有者の頃から無償で使っているので、引き続き無償で使っています。土地にある物置は昔犬小屋として使っていた簡易なものです。 2 地番1217番1の土地の名義人はDで、私の妻の母です。東側の道路までの坂道も、地番は分かりませんが、私の妻の母名義になります。この坂道についても通行料等は貰っていませんが、うちより西側の居住者や一般の人でも坂道を通ることから補修に費用がかかるため、今後、近隣で坂道を利用する人には補修のための負担金を求めたいと考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)
■ C (債務者)	1 私は所有者Eの父です。 2 本件不動産は息子名義ですが、息子は本件不動産について全く関わっていないため本件不動産の事情を知りません。Bさんとの賃貸借契約に関わったり、Aさんが本件土地の北東側を使用することについては私がAさんと話をしたので、執行官が息子宛に送付した照会書の回答は、私がすることにしました。 2 本件不動産についての状況は回答書に記載のとおりです。

(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
7年5月29日(木) 14:40-15:00	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5月30日(金) 12:32-13:15	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、Bに連絡文書交付
7年6月6日(金) 12:45-14:17	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、A・Bに面談、評価人と同行
7年6月6日(金)	郵便照会	Eに対し物件状況、占有状況等照会書送付
7年6月13日(金) 10:55-11:25	物件所在地	Aから本件土地北東側部分、通路・私道について聴取
7年6月19日(木) 15:55-16:01	電話照会	Cから物件状況、回答書記載事項等聴取
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。

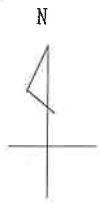
☐ 令和 7年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人・ を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 7年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

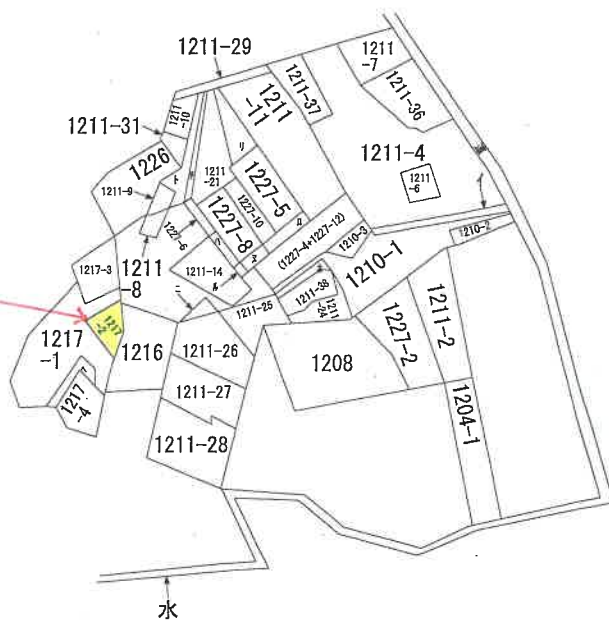
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

イ 1211-32 211-20) ニ 1211-33 ヘ 1217-5 テ 1211-17 ス 1211-22
 □ (1211-12+1 ハ 1227-7 ホ 1211-39 ト 1211-3 ヌ 1211-16 ヂ 1211-13



本件土地



水

地番区域見出



A 緑ヶ丘2丁目

請求部	所在	相生市緑ヶ丘二丁目				地番	1217番2			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				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47年5月17日

前1217-1後・新

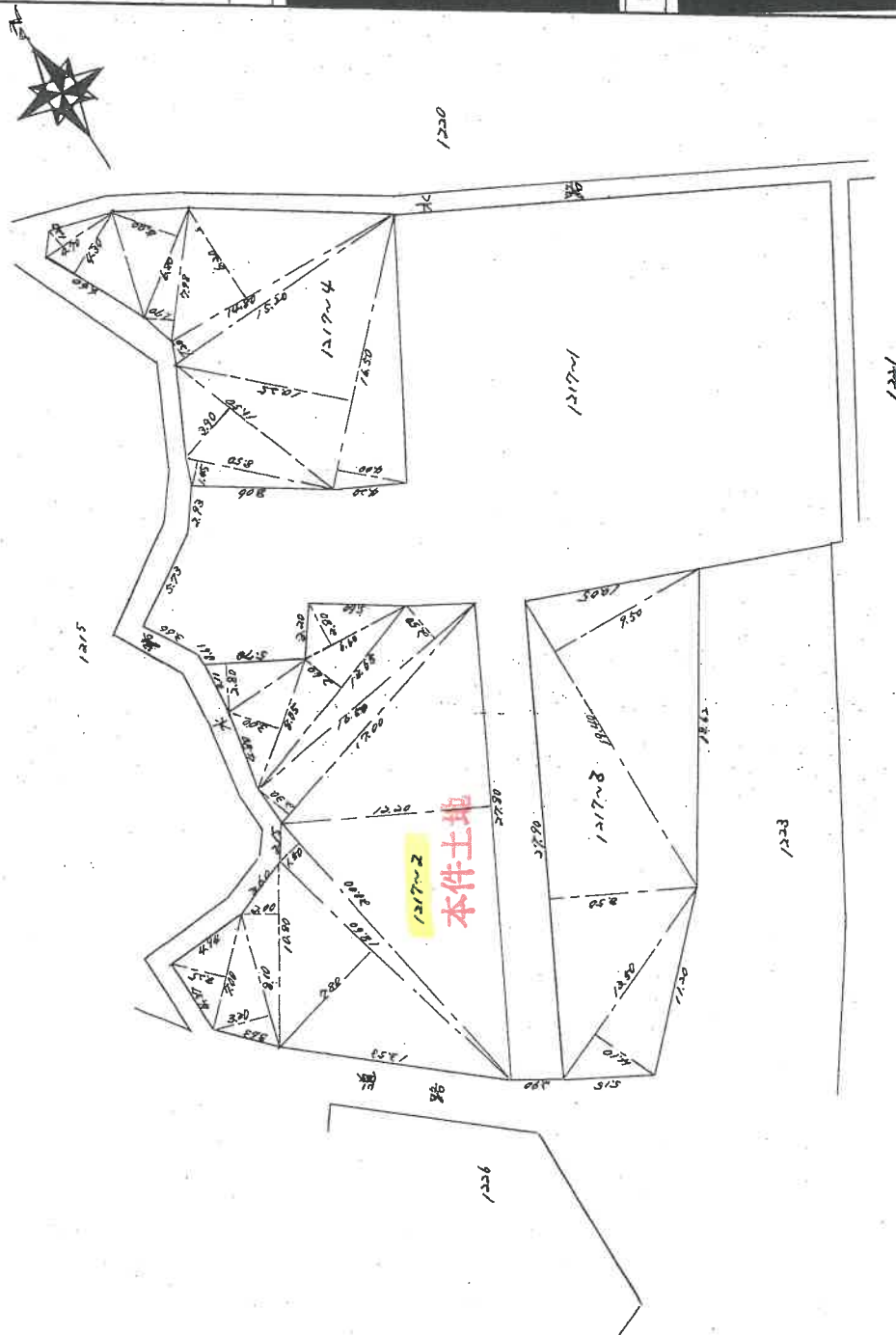
主 地 積 測 量 図

地 番	1217-2, 1217-3, 1217-4
土地の所在	相生市緑ヶ丘2丁目

作 製 年 月 日
昭和 47 年 5 月 1 日

作 製 者

申 請 人



(日 間 差 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/500m

1/

710039

(1/2)

請求番号：24-9

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

(10枚目)

登記年月日：昭和47年5月17日

土地積測量図

地番	1217~2, 1217~3 1217~4 1217-1
土地の所在	相生市緑ヶ丘2丁目

3/2
57.5.17

昭和47年5月1日	製作年月日
製作者	

申請人

1217~2			1217~3			1217~4		
底辺	高さ	体面積	底辺	高さ	体面積	底辺	高さ	体面積
2.00	2.25	22.75	2.70	2.50	22.75	2.70	2.50	5.4000
2.10	2.30	26.73	2.80	2.60	28.08	2.80	2.60	28.0800
2.20	2.40	30.80	2.90	2.70	30.80	2.90	2.70	27.2100
2.30	2.50	34.95	3.00	2.80	34.95	3.00	2.80	34.9500
2.40	2.60	39.20	3.10	2.90	39.20	3.10	2.90	39.2000
2.50	2.70	43.55	3.20	3.00	43.55	3.20	3.00	43.5500
2.60	2.80	48.00	3.30	3.10	48.00	3.30	3.10	48.0000
2.70	2.90	52.55	3.40	3.20	52.55	3.40	3.20	52.5500
2.80	3.00	57.20	3.50	3.30	57.20	3.50	3.30	57.2000
2.90	3.10	61.95	3.60	3.40	61.95	3.60	3.40	61.9500
3.00	3.20	66.80	3.70	3.50	66.80	3.70	3.50	66.8000
3.10	3.30	71.75	3.80	3.60	71.75	3.80	3.60	71.7500
3.20	3.40	76.80	3.90	3.70	76.80	3.90	3.70	76.8000
3.30	3.50	81.95	4.00	3.80	81.95	4.00	3.80	81.9500
3.40	3.60	87.20	4.10	3.90	87.20	4.10	3.90	87.2000
3.50	3.70	92.55	4.20	4.00	92.55	4.20	4.00	92.5500
3.60	3.80	98.00	4.30	4.10	98.00	4.30	4.10	98.0000
3.70	3.90	103.55	4.40	4.20	103.55	4.40	4.20	103.5500
3.80	4.00	109.20	4.50	4.30	109.20	4.50	4.30	109.2000
3.90	4.10	114.95	4.60	4.40	114.95	4.60	4.40	114.9500
4.00	4.20	120.80	4.70	4.50	120.80	4.70	4.50	120.8000
4.10	4.30	126.75	4.80	4.60	126.75	4.80	4.60	126.7500
4.20	4.40	132.80	4.90	4.70	132.80	4.90	4.70	132.8000
4.30	4.50	138.95	5.00	4.80	138.95	5.00	4.80	138.9500
4.40	4.60	145.20	5.10	4.90	145.20	5.10	4.90	145.2000
4.50	4.70	151.55	5.20	5.00	151.55	5.20	5.00	151.5500
4.60	4.80	158.00	5.30	5.10	158.00	5.30	5.10	158.0000
4.70	4.90	164.55	5.40	5.20	164.55	5.40	5.20	164.5500
4.80	5.00	171.20	5.50	5.30	171.20	5.50	5.30	171.2000
4.90	5.10	177.95	5.60	5.40	177.95	5.60	5.40	177.9500
5.00	5.20	184.80	5.70	5.50	184.80	5.70	5.50	184.8000
5.10	5.30	191.75	5.80	5.60	191.75	5.80	5.60	191.7500
5.20	5.40	198.80	5.90	5.70	198.80	5.90	5.70	198.8000
5.30	5.50	205.95	6.00	5.80	205.95	6.00	5.80	205.9500
5.40	5.60	213.20	6.10	5.90	213.20	6.10	5.90	213.2000
5.50	5.70	220.55	6.20	6.00	220.55	6.20	6.00	220.5500
5.60	5.80	228.00	6.30	6.10	228.00	6.30	6.10	228.0000
5.70	5.90	235.55	6.40	6.20	235.55	6.40	6.20	235.5500
5.80	6.00	243.20	6.50	6.30	243.20	6.50	6.30	243.2000
5.90	6.10	250.95	6.60	6.40	250.95	6.60	6.40	250.9500
6.00	6.20	258.80	6.70	6.50	258.80	6.70	6.50	258.8000
6.10	6.30	266.75	6.80	6.60	266.75	6.80	6.60	266.7500
6.20	6.40	274.80	6.90	6.70	274.80	6.90	6.70	274.8000
6.30	6.50	282.95	7.00	6.80	282.95	7.00	6.80	282.9500
6.40	6.60	291.20	7.10	6.90	291.20	7.10	6.90	291.2000
6.50	6.70	299.55	7.20	7.00	299.55	7.20	7.00	299.5500
6.60	6.80	308.00	7.30	7.10	308.00	7.30	7.10	308.0000
6.70	6.90	316.55	7.40	7.20	316.55	7.40	7.20	316.5500
6.80	7.00	325.20	7.50	7.30	325.20	7.50	7.30	325.2000
6.90	7.10	333.95	7.60	7.40	333.95	7.60	7.40	333.9500
7.00	7.20	342.80	7.70	7.50	342.80	7.70	7.50	342.8000
7.10	7.30	351.75	7.80	7.60	351.75	7.80	7.60	351.7500
7.20	7.40	360.80	7.90	7.70	360.80	7.90	7.70	360.8000
7.30	7.50	369.95	8.00	7.80	369.95	8.00	7.80	369.9500
7.40	7.60	379.20	8.10	7.90	379.20	8.10	7.90	379.2000
7.50	7.70	388.55	8.20	8.00	388.55	8.20	8.00	388.5500
7.60	7.80	398.00	8.30	8.10	398.00	8.30	8.10	398.0000
7.70	7.90	407.55	8.40	8.20	407.55	8.40	8.20	407.5500
7.80	8.00	417.20	8.50	8.30	417.20	8.50	8.30	417.2000
7.90	8.10	426.95	8.60	8.40	426.95	8.60	8.40	426.9500
8.00	8.20	436.80	8.70	8.50	436.80	8.70	8.50	436.8000
8.10	8.30	446.75	8.80	8.60	446.75	8.80	8.60	446.7500
8.20	8.40	456.80	8.90	8.70	456.80	8.90	8.70	456.8000
8.30	8.50	466.95	9.00	8.80	466.95	9.00	8.80	466.9500
8.40	8.60	477.20	9.10	8.90	477.20	9.10	8.90	477.2000
8.50	8.70	487.55	9.20	9.00	487.55	9.20	9.00	487.5500
8.60	8.80	498.00	9.30	9.10	498.00	9.30	9.10	498.0000
8.70	8.90	508.55	9.40	9.20	508.55	9.40	9.20	508.5500
8.80	9.00	519.20	9.50	9.30	519.20	9.50	9.30	519.2000
8.90	9.10	529.95	9.60	9.40	529.95	9.60	9.40	529.9500
9.00	9.20	540.80	9.70	9.50	540.80	9.70	9.50	540.8000
9.10	9.30	551.75	9.80	9.60	551.75	9.80	9.60	551.7500
9.20	9.40	562.80	9.90	9.70	562.80	9.90	9.70	562.8000
9.30	9.50	573.95	10.00	9.80	573.95	10.00	9.80	573.9500
9.40	9.60	585.20	10.10	9.90	585.20	10.10	9.90	585.2000
9.50	9.70	596.55	10.20	10.00	596.55	10.20	10.00	596.5500
9.60	9.80	608.00	10.30	10.10	608.00	10.30	10.10	608.0000
9.70	9.90	619.55	10.40	10.20	619.55	10.40	10.20	619.5500
9.80	10.00	631.20	10.50	10.30	631.20	10.50	10.30	631.2000
9.90	10.10	642.95	10.60	10.40	642.95	10.60	10.40	642.9500
10.00	10.20	654.80	10.70	10.50	654.80	10.70	10.50	654.8000
10.10	10.30	666.75	10.80	10.60	666.75	10.80	10.60	666.7500
10.20	10.40	678.80	10.90	10.70	678.80	10.90	10.70	678.8000
10.30	10.50	690.95	11.00	10.80	690.95	11.00	10.80	690.9500
10.40	10.60	703.20	11.10	10.90	703.20	11.10	10.90	703.2000
10.50	10.70	715.55	11.20	11.00	715.55	11.20	11.00	715.5500
10.60	10.80	728.00	11.30	11.10	728.00	11.30	11.10	728.0000
10.70	10.90	740.55	11.40	11.20	740.55	11.40	11.20	740.5500
10.80	11.00	753.20	11.50	11.30	753.20	11.50	11.30	753.2000
10.90	11.10	765.95	11.60	11.40	765.95	11.60	11.40	765.9500
11.00	11.20	778.80	11.70	11.50	778.80	11.70	11.50	778.8000
11.10	11.30	791.75	11.80	11.60	791.75	11.80	11.60	791.7500
11.20	11.40	804.80	11.90	11.70	804.80	11.90	11.70	804.8000
11.30	11.50	817.95	12.00	11.80	817.95	12.00	11.80	817.9500
11.40	11.60	831.20	12.10	11.90	831.20	12.10	11.90	831.2000
11.50	11.70	844.55	12.20	12.00	844.55	12.20	12.00	844.5500
11.60	11.80	858.00	12.30	12.10	858.00	12.30	12.10	858.0000
11.70	11.90	871.55	12.40	12.20	871.55	12.40	12.20	871.5500
11.80	12.00	885.20	12.50	12.30	885.20	12.50	12.30	885.2000
11.90	12.10	898.95	12.60	12.40	898.95	12.60	12.40	898.9500
12.00	12.20	912.80	12.70	12.50	912.80	12.70	12.50	912.8000
12.10	12.30	926.75	12.80	12.60	926.75	12.80	12.60	926.7500
12.20	12.40	940.80	12.90	12.70	940.80	12.90	12.70	940.8000
12.30	12.50	954.95	13.00	12.80	954.95	13.00	12.80	954.9500
12.40	12.60	969.20	13.10	12.90	969.20	13.10	12.90	969.2000
12.50	12.70	983.55	13.20	13.00	983.55	13.20	13.00	983.5500
12.60	12.80	998.00	13.30	13.10	998.00	13.30	13.10	998.0000
12.70	12.90	1012.55	13.40	13.20	1012.55	13.40	13.20	1012.5500
12.80	13.00	1027.20	13.50	13.30	1027.20	13.50	13.30	1027.2000
12.90	13.10	1041.95	13.60	13.40	1041.95	13.60	13.40	1041.9500
13.00	13.20	1056.80	13.70	13.50	1056.80	13.70	13.50	1056.8000
13.10	13.30	1071.75	13.80	13.60	1071.75	13.80	13.60	1071.7500
13.20	13.40	1086.80	13.90	13.70	1086.80	13.90	13.70	1086.8000
13.30	13.50	1101.95	14.00	13.80	1101.95	14.00	13.80	1101.9500
13.40	13.60	1117.20	14.10	13.90	1117.20	14.10	13.90	1117.2000
13.50	13.70	1132.55	14.20	14.00	1132.55	14.20	14.00	1132.5500
13.60	13.80	1148.00	14.30	14.10	1148.00	14.30	14.10	1148.0000
13.70	13.90	1163.55	14.40	14.20	1163.55	14.40	14.20	1163.5500
13.80	14.00	1179.20	14.50	14.30	1179.20	14.50	14.30	1179.2000
13.90	14.10	1194.95	14.60	14.40	1194.95	14.60	14.40	1194.9500
14.00	14.20	1210.80	14.70	14.50	1210.80	14.70	14.50	1210.8000
14.10	14.30	1226.75	14.80	14.60	1226.75	14.80	14.60	1226.7500
14.20	14.40	1242.80	14.90	14.70	1242.80	14.90	14.70	1242.8000
14.30	14.50	1258.95	15.00	14.80	1258.95	15.00	14.80	1258.9500
14.40	14.60	1275.20	15.10	14.90	1275.20	15.10	14.90	1275.2000
14.50	14.70	1291.55	15.20	15.00	1291.55	15.20	15.00	1291.5500
14.60	14.80	1308.00	15.30	15.10	1308.00	15.30	15.10	1308.0000
14.70	14.90	1324.55	15.40	15.20	1324.55	15.40	15.20	1324.5500
14.80	15.00	1341.20	15.50					

登記年月日：平成2年8月27日

公用

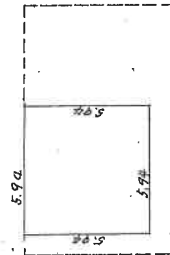
各階平面図

建物図面

家屋番号	1217番2
建物の所在	相生市緑ヶ丘2丁目1217番地2

求積

2階

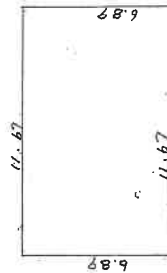


2階

$$5.94 \times 5.94 = 35.2836$$

$$\text{床面積} = 35.28 \text{ m}^2$$

1階

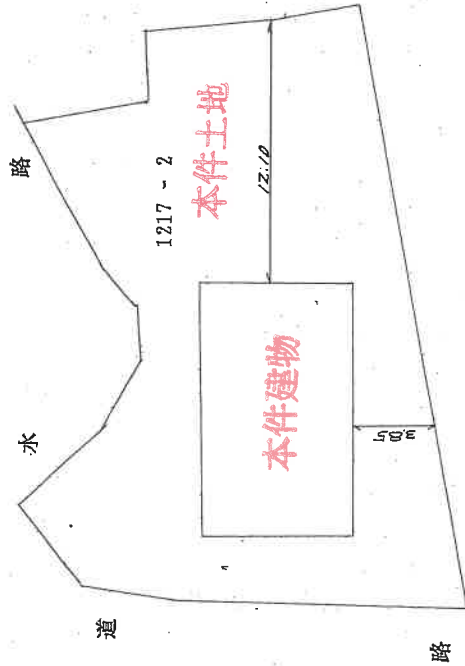


1階

$$11.67 \times 6.89 = 80.4063$$

$$\text{床面積} = 80.40 \text{ m}^2$$

H2.8.27



作製者

土地調査士
家蔵

(平成2年8月24日作製)

縮尺

1/250

申請人

758341

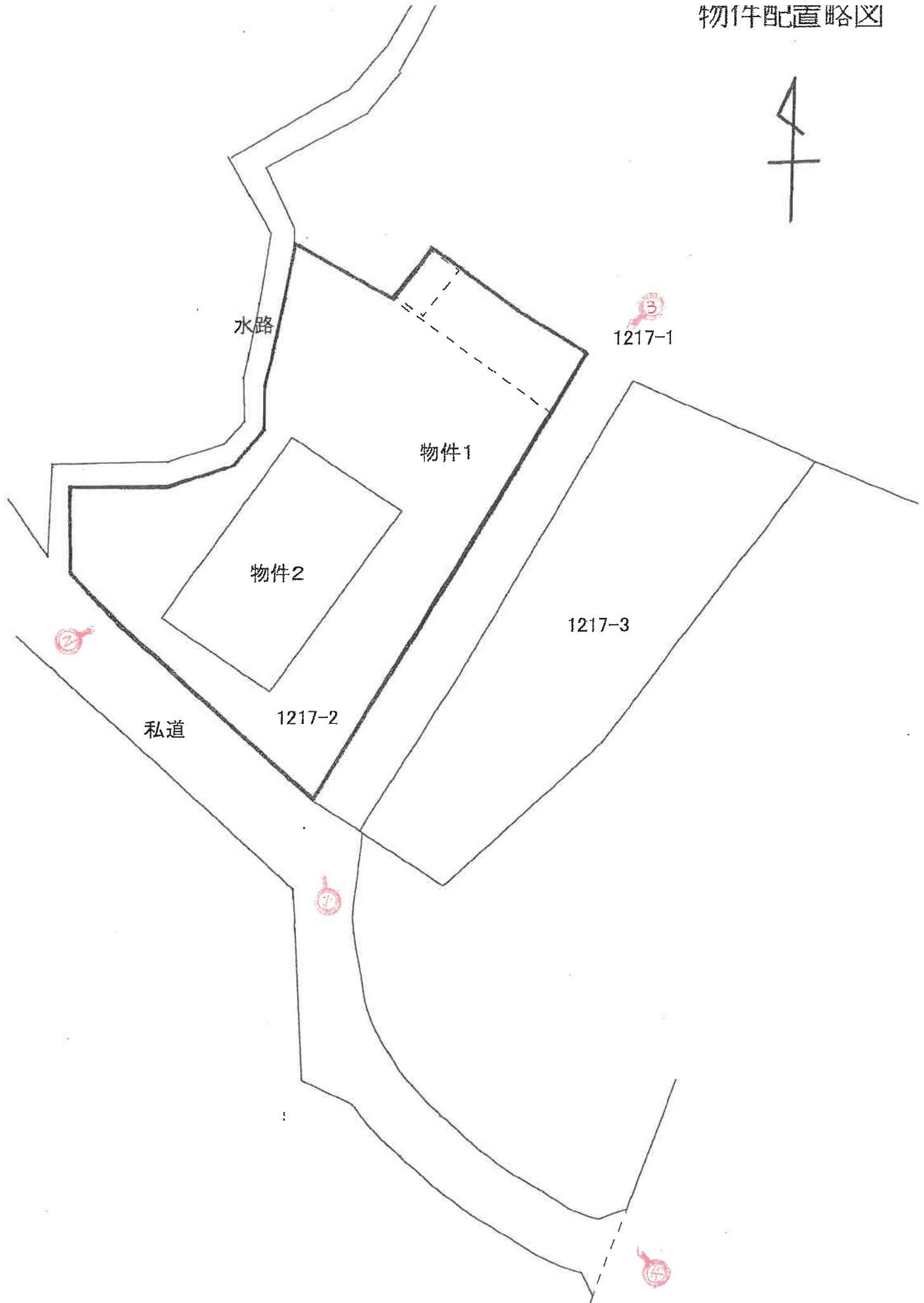
縮尺

1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(12枚目)

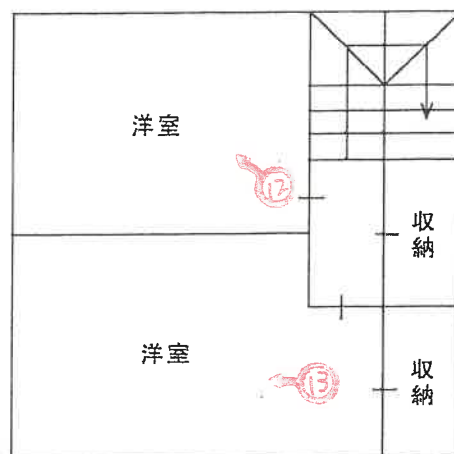
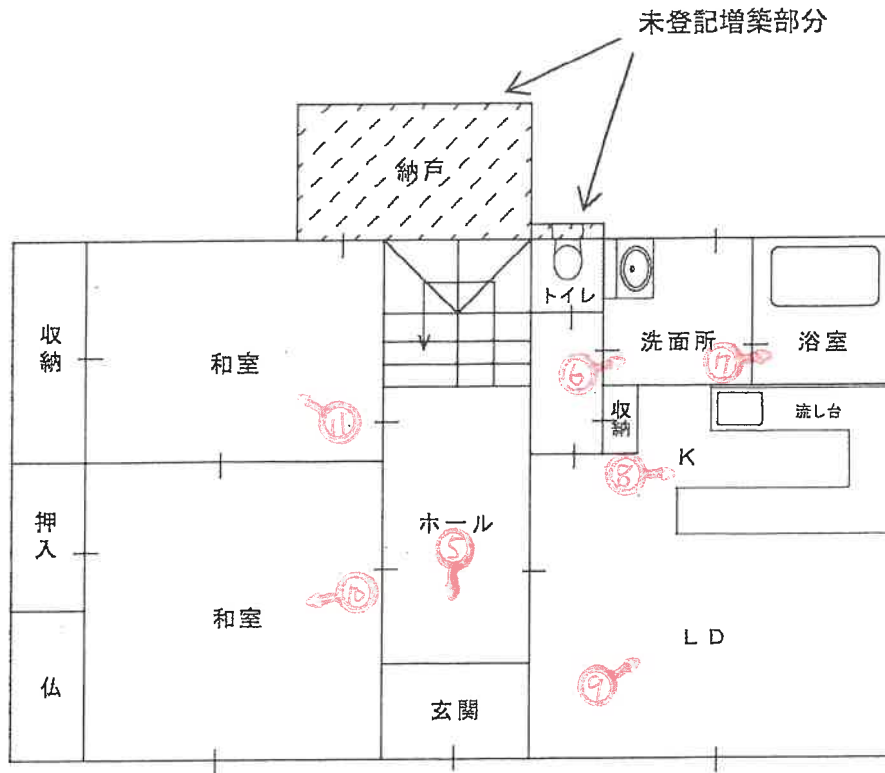
請求番号：24-10



(←○は写真撮影位置および方向)

令和7年(ケ)第41号

(1/3 枚目)



令和7年(ケ)第41号

(+○は写真撮影位置および方向)

(1/4 枚目)



写真 ①

本件建物

本件土地

地番1217番1の土地

私道



写真 ②

本件建物

未登記増築部分

水路

本件土地

本件建物

カーポート(工作物)

写真 ③



地番1217番1の土地

本件土地

本件土地(Aの占有部分)

物置(動産)

写真 ④



本件建物

私道

写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧





写真 ⑨



写真 ⑩

雨漏り跡



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬

令和 7 年 (ケ) 第 41 号
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査
令和 7 年 6 月 20 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,660,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,290,000円
物件2(建物)	金1,370,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	
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
特 記 事 項			
	・ 物件2の1階に未登記増築部分約6㎡がある。 1階 約86.40㎡ 2階 35.28㎡ 計 約121.68㎡ ・ 物件1について、境界が判然としない部分があるが、境界と思われるところからの概測では、ほぼ登記面積と同程度と思われる。正確な面積、境界については専門家の測量を要する。		

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 相生駅の北西方 約2.5km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	住宅団地の背後に旧来からの住宅が建ち並ぶ集落地域。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 379.87 m ² の 不整形地 間口約28m 奥行約17m	
接面道路の状況	南西側 約5m私道（建築基準法第42条2項道路） 南東側 約3m私道（建築基準法上の道路でない） ※南東側私道は隣接する目的外土地（1217番1）の一部である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2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	・ 本件土地の北側端部の約28m²を1217番4の土地所有者が駐車場として占有しており、小さな物置（工作物）もある。地代等の授受はないとのこと。 ・ 南西側私道からは約1m低く接面することから、本件土地の出入りは等高に接面する南東側私道（目的外土地・1217番1の土地の一部）からとなっている。南西側及び南東側私道ともに通行料等の支払いはないとのこと。 ・ 本件土地東側に存する公道から、本件土地への進入路（私道）の一部は、固定資産地番図では1225番1と無番地の土地から構成されているが、法務局備付図面では照合できないこと、同進入路は全て1217番1土地所有者の土地であるとの主張があることから、私道とした。 ・ 東側は水路である。	

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） 平成2年8月24日 新築 経過年数 35 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 : 吹付等 内 壁 : ボード、クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり（賃貸されている。）
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35年程度経過し、経年・使用相応の劣化が見受けられ、床の一部に沈み込みが感じられた。また1階和室の天井に染みのようなものが見られたが、関係人の陳述によると、雨漏りはないとのことである。 ・室内でペット（猫）を飼育していた。 ・本件建物は令和6年3月1日より、賃料月額47,000円（敷金47,000円、礼金141,000円）で賃貸されている。

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	18,800	0.77	379.87	0.80	4,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（相生(県)-4）

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/㎡)
 $29,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/154 \asymp 18,800$

◇ 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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/160 \times 100/95 \asymp 100/154$

イ 個別格差：街路条件、規模、形状 (0.77)

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）

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	170,000	約 121.68	0.05	1,030,000

ウ 現価率(主たる建物)

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	4,400,000	0.40	法定地上権	1,760,000

(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	4,400,000	-1,760,000		0.70	0.70	1,290,000
2	1,030,000	+1,760,000	1.00	0.70	0.70	1,370,000
一 括 価 格 (合 計)						2,660,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 敷地の一部に占有があること、街路条件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 (相生(県)-4)
所 在 : 相生市緑ヶ丘3丁目2167番142
「緑ヶ丘3-7-4」
価 格 : 29,000円/㎡
位 置 : JR線「相生」駅より道路距離2.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 190㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員5.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 4,648,089円
物件2 : 1,875,177円

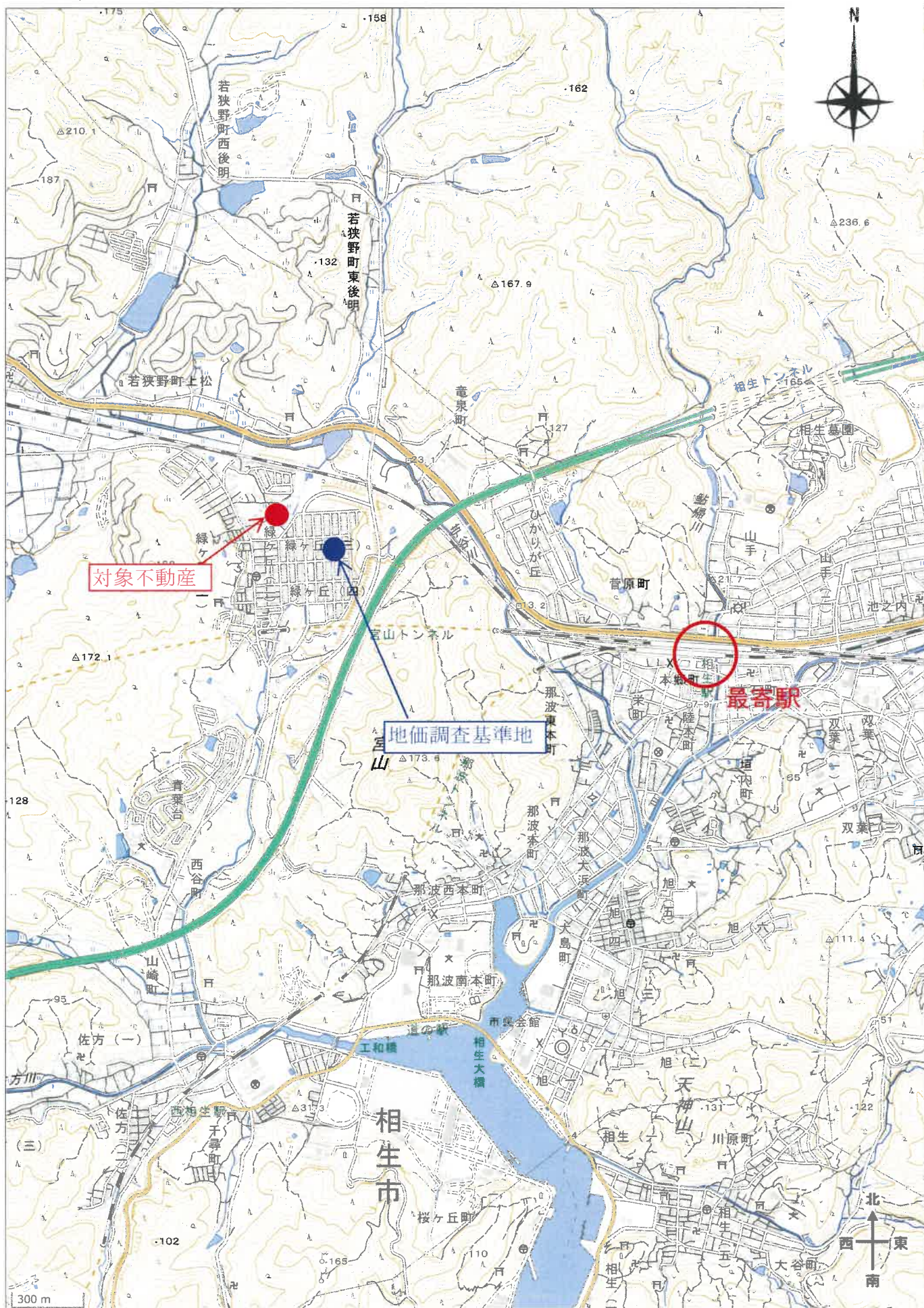
第7 附属資料

- 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 | 相生市緑ヶ丘二丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 1 7 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 7 9 . 8 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 相生市緑ヶ丘二丁目 1 2 1 7 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 7 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 0 . 4 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 5 . 2 8 平方メートル |



国土地理院の地図データを基に加筆修正した。

約1/20,000

イ 1211-32 211-20) ニ 1211-33 ヘ 1217-5 チ 1211-17 ヌ 1211-22
ロ (1211-12+1 ハ 1227-7 ホ 1211-39 ト 1211-3 リ 1211-16 ル 1211-13



(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。



請求部	所在	相生市緑ヶ丘二丁目				地番	1217番2			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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。

令和7年4月7日
神戸地方法律局龍野支局

地図整理番号：M12835

登記官

(1/1)

70%に縮小

登記年月日：昭和47年5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7年4月7日 神戸地方裁判所神戸支部 登記官

前1217-1 後新

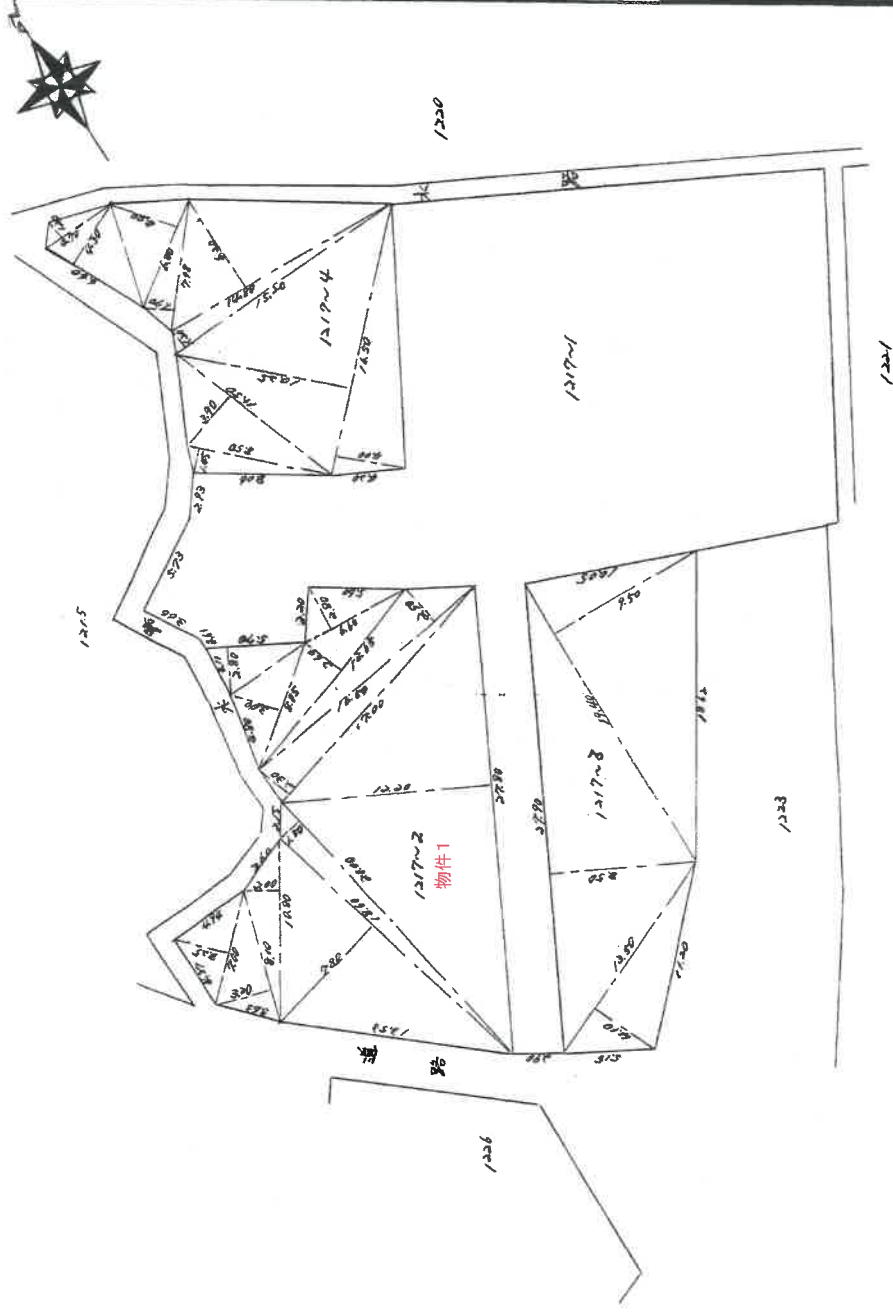
土地積測量図

地番	1217-2, 1217-3, 1217-1
土地の所在	相生市緑ヶ丘2丁目

製作年月日
昭和47年5月1日

製作者

申請人



(日 間 通 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/3000	1/
----	--------	----

710039

(1/2)

地図整理番号：M12836

70%に縮小

登記年月日：昭和47年5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7年4月7日 神戸地方支務局龍野支局

登記官

土地積測量図

地番	1217~2, 1217~3 1217-1
土地の所在	相生市緑ヶ丘2丁目

1217~2		1217~3		1217~4		1217~6	
東	西	東	西	東	西	東	西
2280	150	2280	150	2280	150	2280	150
1700	230	1700	230	1700	230	1700	230
1650	250	1650	250	1650	250	1650	250
1365	250	1365	250	1365	250	1365	250
660	280	660	280	660	280	660	280
865	280	865	280	865	280	865	280
500	280	500	280	500	280	500	280
全計	758.05	全計	758.05	全計	758.05	全計	758.05
12.0m ² 272.875		12.0m ² 272.875		12.0m ² 272.875		12.0m ² 272.875	

縮尺 1/1000 (日本土地家屋調査士会連合会用紙) 710040

登記年月日：平成2年8月27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4月7日 神戸地方支庁 龍野支局

登記官

各階平面図

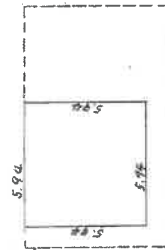
建物図面

家屋番号 1217番2

建物の所在 相生市緑ヶ丘2丁目1217番地2

求積

2階



2階

$$5.94 \times 5.94 = 35.2836$$

$$\text{床面積} = 35.28 \text{ m}^2$$

1階



1階

$$11.67 \times 6.89 = 80.4063$$

$$\text{床面積} = 80.40 \text{ m}^2$$

42.8.27



水道路

1217-2

物件1

物件2

1217-1

758341

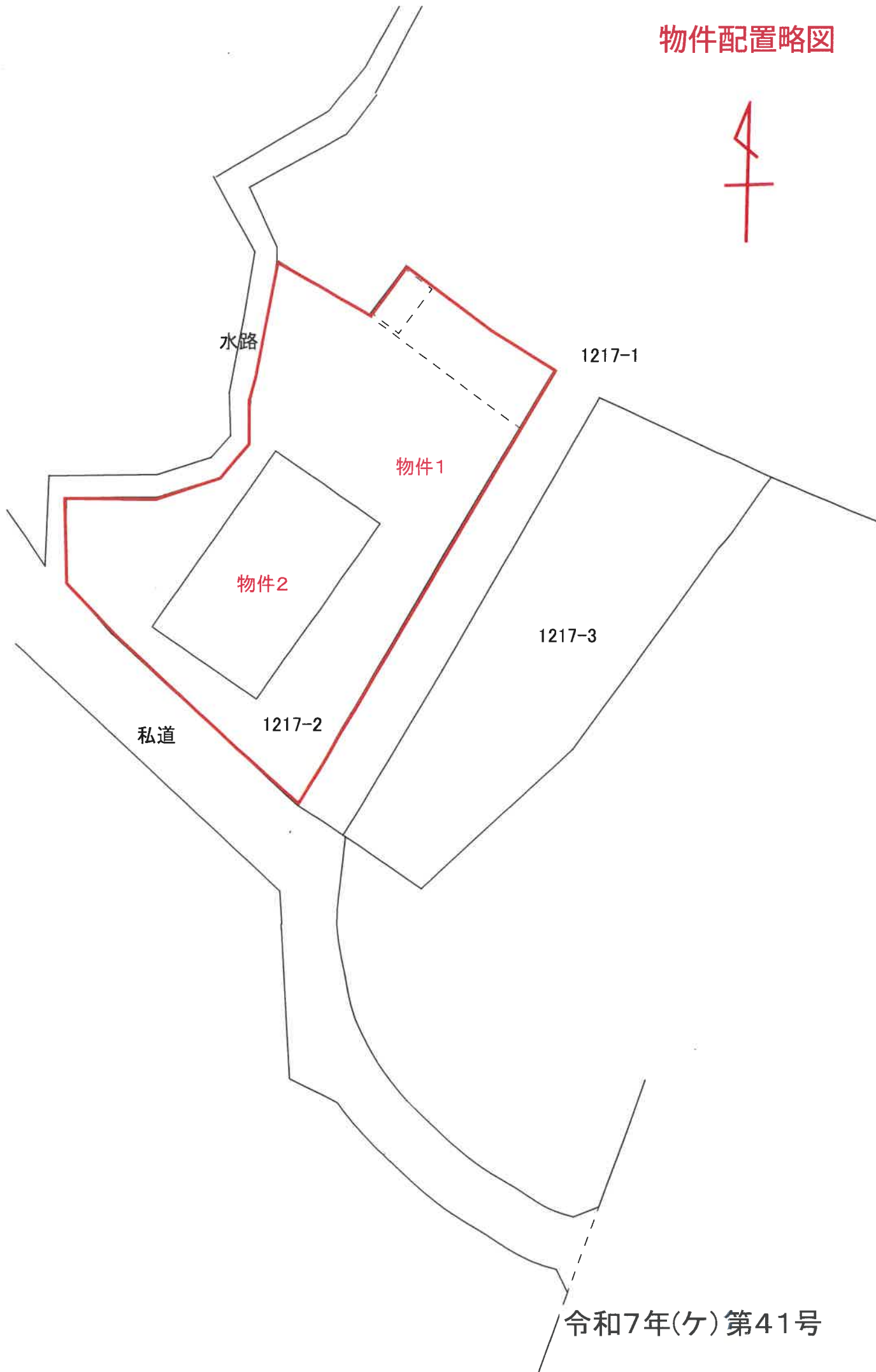
作製者

申請人

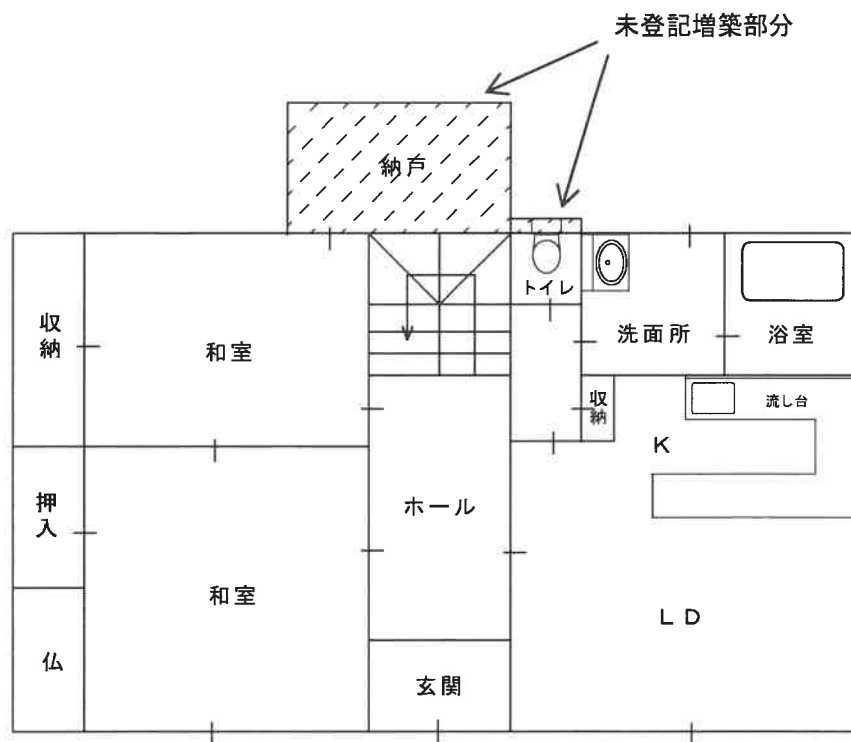
縮尺 1/250

縮尺 1/250

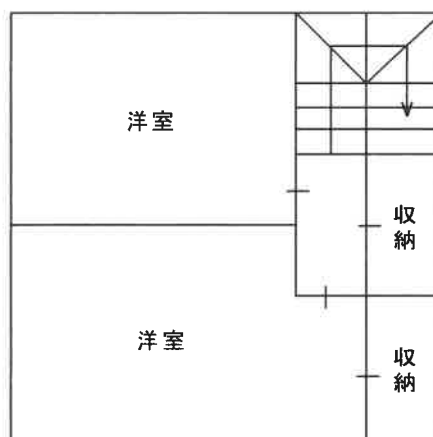
物件配置略図



建物間取図



1 階



2 階



現況写真



未登記増築部分



隣接所有者専有部分