

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

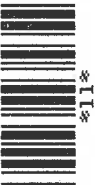
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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）
1～3	8,110,000 6,488,000	一括	1,622,000	187,285	0
1	3,630,000				
2	3,960,000				
3	520,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 多可郡多可町中区森本字上沢田 |
| | 地 番 | 77番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 905.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多可郡多可町中区森本字上沢田77番地1 |
| | 家屋 番号 | 77番1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 276.35平方メートル
2階 122.26平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・居宅・物置 |
| | 床 面 積 | 1階 約312.35平方メートル
2階 122.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 多可郡多可町中区森本字上沢田77番地1 |
| | 家屋 番号 | 77番1の2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 50.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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 | 多可郡多可町中区森本字上沢田 | | |
| | 地 番 | 77番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 905.00平方メートル | | |
-
- | | | | | |
|---|-------|---------------------|---------------|--|
| 2 | 所 在 | 多可郡多可町中区森本字上沢田77番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 77番1 | | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 276.35平方メートル | |
| | | 2階 | 122.26平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | 店舗・居宅・物置 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 約312.35平方メートル | |
| | | 2階 | 122.26平方メートル | |
-
- | | | | | |
|---|-------|---------------------|--|--|
| 3 | 所 在 | 多可郡多可町中区森本字上沢田77番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 77番1の2 | | |
| | 種 類 | 店舗 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | |
| | 床 面 積 | 50.96平方メートル | | |



令和7年(ケ)第20004号

令和7年 5月12日受理

令和7年 **5月30**日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 | 多可郡多可町中区森本字上沢田 | | |
| | 地 番 | 77番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 905.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 多可郡多可町中区森本字上沢田77番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 77番1 | | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 276.35平方メートル | |
| | | 2階 | 122.26平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 多可郡多可町中区森本字上沢田77番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 77番1の2 | | |
| | 種 類 | 店舗 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | |
| | 床 面 積 | 50.96平方メートル | | |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	多可郡多可町中区森本77-1		
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 上記の者が本件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			
建物	物件2、3		
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(物件3) ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(物件2 ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 店舗・居宅・物置 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約312.35㎡(2階はそのまま)		
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、店舗・居宅・物置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			
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 ☐ 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

(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者代表者の子	1 物件2建物には、約10年前まで酒屋として営業し、去年まで代表者が家族とともに住んでいましたが、今は空き家です。 2 物件3建物は、約20年前まで洋菓子店を、その後5年ほどたこ焼き屋を別の方がしていました。 3 物件2建物内部は、1階が店舗で2階が居宅部分となっています。1階には店舗のほかバックヤードと事務所、増築部分が物置となっています。 4 居宅部分からベランダに出ることができますが、洗濯物を干すために屋根の上に板を置いて、屋根を付けた簡単なものです。 5 物件2建物内で猫を飼っていました。 6 物件2建物は、風雨のときは壁から水が染みてくることがありました。 7 物件2及び3建物について、上記以外では、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。 8 本件土地の境界について争いは特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地は宅地として、物件2建物は1階部分が酒屋、2階部分が居宅として、物件3建物は店舗として使用されている。いずれの建物も現在空き家で動産が残置された状態である。
- 3 物件2建物の店舗部分について、酒関係以外に水槽や植木鉢、電動と思われるフォークリフトが2台、コメの精米機が残置されている。また、居宅部分について、南側の東西洋室2部屋でペットによる傷みが激しいと思われた。
- 4 物件3建物の内部は、経年劣化によるクロスの裂けやめくれが多く見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(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
令和7年5月12日(月) 17:20-17:28	執行官室(電話発信)	債務者兼所有者代表者の子から聴取調査
令和7年5月13日(火) 13:20-13:24	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和7年5月14日(水) 9:21-9:39	神戸地方法務局社支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年5月19日(月) 12:35-13:15	物件所在地	物件立入調査、関係者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
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。

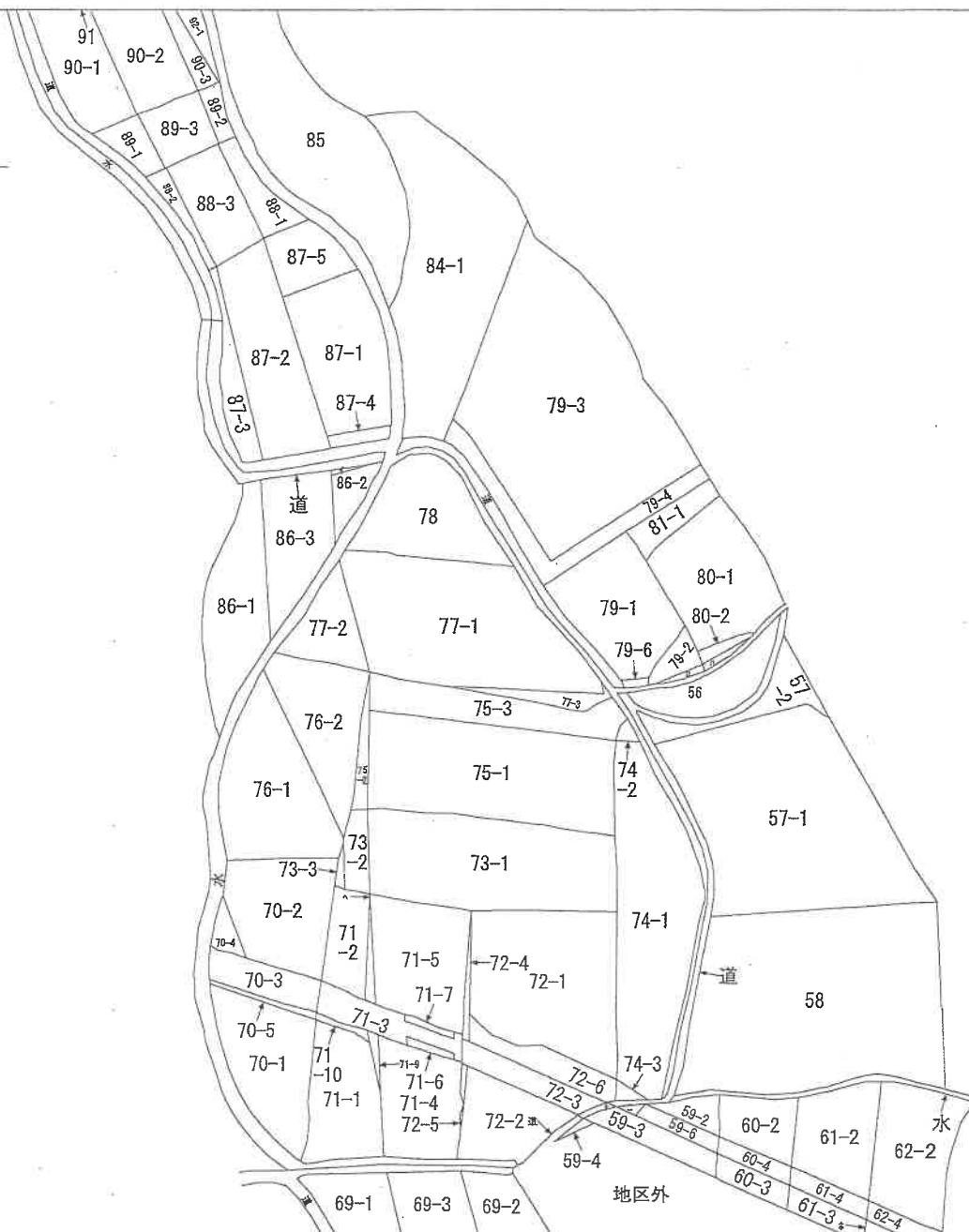
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 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

(5 枚目)

イ 86-4 79-5 ニ 80-3 59-5 ハ 62-3 71-8 ト 道



請 求 部 分	所 在 多可郡多可町中区森本字上沢田					地 番 77番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	乙二	座標系又は記号		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

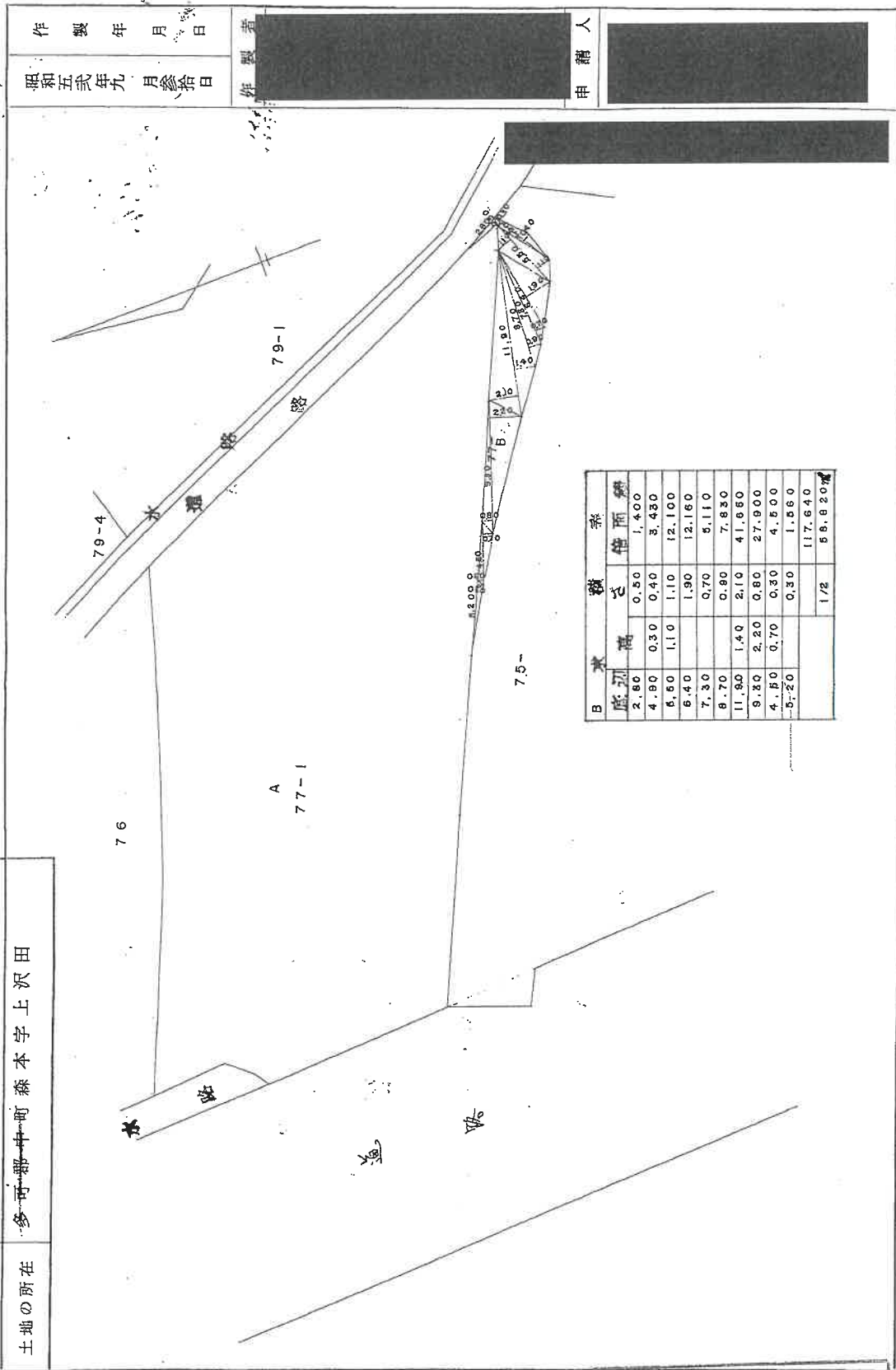
登記年月日：昭和53年2月1日

前多可郡多可町中区
77-1-1 後・新

地番	A 77-1-1 B 77-1-2
土地の所在	多可郡中町森本字上沢田

地積測量図

52.2=1



作製年月日	昭和五十九年九月参拾日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

B 水 線 差	
底辺高さ	伸張距離
2.80	0.50
4.90	0.40
6.60	1.10
7.30	1.90
8.70	0.70
11.90	2.10
13.30	0.80
14.60	2.20
15.90	0.30
17.20	0.30
18.50	1.560
19.80	1.560
21.10	1.560
22.40	1.560
23.70	1.560
25.00	1.560
26.30	1.560
27.60	1.560
28.90	1.560
30.20	1.560
31.50	1.560
32.80	1.560
34.10	1.560
35.40	1.560
36.70	1.560
38.00	1.560
39.30	1.560
40.60	1.560
41.90	1.560
43.20	1.560
44.50	1.560
45.80	1.560
47.10	1.560
48.40	1.560
49.70	1.560
51.00	1.560
52.30	1.560
53.60	1.560
54.90	1.560
56.20	1.560
57.50	1.560
58.80	1.560
60.10	1.560
61.40	1.560
62.70	1.560
64.00	1.560
65.30	1.560
66.60	1.560
67.90	1.560
69.20	1.560
70.50	1.560
71.80	1.560
73.10	1.560
74.40	1.560
75.70	1.560
77.00	1.560
78.30	1.560
79.60	1.560
80.90	1.560
82.20	1.560
83.50	1.560
84.80	1.560
86.10	1.560
87.40	1.560
88.70	1.560
90.00	1.560
91.30	1.560
92.60	1.560
93.90	1.560
95.20	1.560
96.50	1.560
97.80	1.560
99.10	1.560
100.40	1.560
101.70	1.560
103.00	1.560
104.30	1.560
105.60	1.560
106.90	1.560
108.20	1.560
109.50	1.560
110.80	1.560
112.10	1.560
113.40	1.560
114.70	1.560
116.00	1.560
117.30	1.560
118.60	1.560
119.90	1.560
121.20	1.560
122.50	1.560
123.80	1.560
125.10	1.560
126.40	1.560
127.70	1.560
129.00	1.560
130.30	1.560
131.60	1.560
132.90	1.560
134.20	1.560
135.50	1.560
136.80	1.560
138.10	1.560
139.40	1.560
140.70	1.560
142.00	1.560
143.30	1.560
144.60	1.560
145.90	1.560
147.20	1.560
148.50	1.560
149.80	1.560
151.10	1.560
152.40	1.560
153.70	1.560
155.00	1.560
156.30	1.560
157.60	1.560
158.90	1.560
160.20	1.560
161.50	1.560
162.80	1.560
164.10	1.560
165.40	1.560
166.70	1.560
168.00	1.560
169.30	1.560
170.60	1.560
171.90	1.560
173.20	1.560
174.50	1.560
175.80	1.560
177.10	1.560
178.40	1.560
179.70	1.560
181.00	1.560
182.30	1.560
183.60	1.560
184.90	1.560
186.20	1.560
187.50	1.560
188.80	1.560
190.10	1.560
191.40	1.560
192.70	1.560
194.00	1.560
195.30	1.560
196.60	1.560
197.90	1.560
199.20	1.560
200.50	1.560
201.80	1.560
203.10	1.560
204.40	1.560
205.70	1.560
207.00	1.560
208.30	1.560
209.60	1.560
210.90	1.560
212.20	1.560
213.50	1.560
214.80	1.560
216.10	1.560
217.40	1.560
218.70	1.560
220.00	1.560
221.30	1.560
222.60	1.560
223.90	1.560
225.20	1.560
226.50	1.560
227.80	1.560
229.10	1.560
230.40	1.560
231.70	1.560
233.00	1.560
234.30	1.560
235.60	1.560
236.90	1.560
238.20	1.560
239.50	1.560
240.80	1.560
242.10	1.560
243.40	1.560
244.70	1.560
246.00	1.560
247.30	1.560
248.60	1.560
249.90	1.560
251.20	1.560
252.50	1.560
253.80	1.560
255.10	1.560
256.40	1.560
257.70	1.560
259.00	1.560
260.30	1.560
261.60	1.560
262.90	1.560
264.20	1.560
265.50	1.560
266.80	1.560
268.10	1.560
269.40	1.560
270.70	1.560
272.00	1.560
273.30	1.560
274.60	1.560
275.90	1.560
277.20	1.560
278.50	1.560
279.80	1.560
281.10	1.560
282.40	1.560
283.70	1.560
285.00	1.560
286.30	1.560
287.60	1.560
288.90	1.560
290.20	1.560
291.50	1.560
292.80	1.560
294.10	1.560
295.40	1.560
296.70	1.560
298.00	1.560
299.30	1.560
300.60	1.560
301.90	1.560
303.20	1.560
304.50	1.560
305.80	1.560
307.10	1.560
308.40	1.560
309.70	1.560
311.00	1.560
312.30	1.560
313.60	1.560
314.90	1.560
316.20	1.560
317.50	1.560
318.80	1.560
320.10	1.560
321.40	1.560
322.70	1.560
324.00	1.560
325.30	1.560
326.60	1.560
327.90	1.560
329.20	1.560
330.50	1.560
331.80	1.560
333.10	1.560
334.40	1.560
335.70	1.560
337.00	1.560
338.30	1.560
339.60	1.560
340.90	1.560
342.20	1.560
343.50	1.560
344.80	1.560
346.10	1.560
347.40	1.560
348.70	1.560
350.00	1.560
351.30	1.560
352.60	1.560
353.90	1.560
355.20	1.560
356.50	1.560
357.80	1.560
359.10	1.560
360.40	1.560
361.70	1.560
363.00	1.560
364.30	1.560
365.60	1.560
366.90	1.560
368.20	1.560
369.50	1.560
370.80	1.560
372.10	1.560
373.40	1.560
374.70	1.560
376.00	1.560
377.30	1.560
378.60	1.560
379.90	1.560
381.20	1.560
382.50	1.560
383.80	1.560
385.10	1.560
386.40	1.560
387.70	1.560
389.00	1.560
390.30	1.560
391.60	1.560
392.90	1.560
394.20	1.560
395.50	1.560
396.80	1.560
398.10	1.560
399.40	1.560
400.70	1.560
402.00	1.560
403.30	1.560
404.60	1.560
405.90	1.560
407.20	1.560
408.50	1.560
409.80	1.560
411.10	1.560
412.40	1.560
413.70	1.560
415.00	1.560
416.30	1.560
417.60	1.560
418.90	1.560
420.20	1.560
421.50	1.560
422.80	1.560
424.10	1.560
425.40	1.560
426.70	1.560
428.00	1.560
429.30	1.560
430.60	1.560
431.90	1.560
433.20	1.560
434.50	1.560
435.80	1.560
437.10	1.560
438.40	1.560
439.70	1.560
441.00	1.560
442.30	1.560
443.60	1.560
444.90	1.560
446.20	1.560
447.50	1.560
448.80	1.560
450.10	1.560
451.40	1.560
452.70	1.560
454.00	1.560
455.30	1.560
456.60	1.560
457.90	1.560
459.20	1.560
460.50	1.560
461.80	1.560
463.10	1.560
464.40	1.560
465.70	1.560
467.00	1.560
468.30	1.560
469.60	1.560
470.90	1.560
472.20	1.560
473.50	1.560
474.80	1.560
476.10	1.560
477.40	1.560
478.70	1.560
480.00	1.560
481.30	1.560
482.60	1.560
483.90	1.560
485.20	1.560
486.50	1.560
487.80	1.560
489.10	1.560
490.40	1.560
491.70	1.560
493.00	1.560
494.30	1.560
495.60	1.560
496.90	1.560
498.20	1.560
499.50	1.560
500.80	1.560
502.10	1.560
503.40	1.560
504.70	1.560
506.00	1.560
507.30	1.560
508.60	1.560
509.90	1.560
511.20	1.560
512.50	1.560
513.80	1.560
515.10	1.560
516.40	1.560
517.70	1.560
519.00	1.560
520.30	1.560
521.60	1.560
522.90	1.560
524.20	1.560
525.50	1.560
526.80	1.560
528.10	1.560
529.40	1.560
530.70	1.560
532.00	1.560
533.30	1.560
534.60	1.560
535.90	1.560
537.20	1.560
538.50	1.560
539.80	1.560
541.10	1.560
542.40	1.560
543.70	1.560
545.00	1.560
546.30	1.560
547.60	1.560
548.90	1.560
550.20	1.560
551.50	1.560
552.80	1.560
554.10	1.560
555.40	1.560
556.70	1.560
558.00	1.560
559.30	1.560
560.60	1.560
561.90	1.560
563.20	1.560
564.50	1.560
565.80	1.560
567.10	1.560
568.40	1.560
569.70	1.560
571.00	1.560
572.30	1.560
573.60	1.560
574.90	1.560
576.20	1.560
577.50	1.560
578.80	1.560
580.10	1.560
581.40	1.560
582.70	1.560
584.00	1.560
585.30	1.560
586.60	1.560
587.90	1.560
589.20	1.560
590.50	1.560
591.80	1.560
593.10	1.560
594.40	1.560
595.70	1.560
597.00	1.560
598.30	1.560
599.60	1.560
600.90	1.560
602.20	1.560
603.50	1.560
604.80	1.560
606.10	1.560
607.40	1.560
608.70	1.560
610.00	1.560
611.30	1.560
612.60	1.560
613.90	1.560
615.20	1.560
616.50	1.560
617.80	1.560
619.10	1.560
620.40	1.560

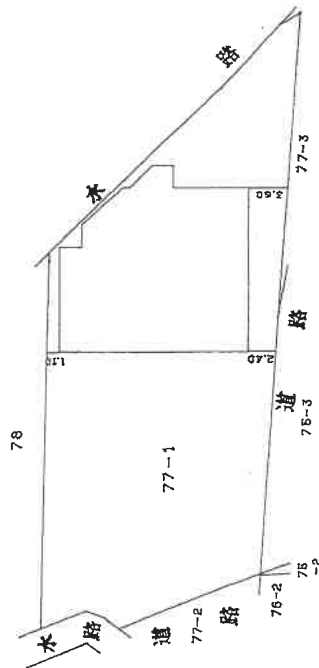
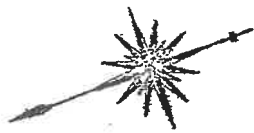
~~建 物 面 圖~~

多可郡多可町中区

77番1
町番屋敷

建物の所在
多可郡中町森本字上沢田77番地1

各階平面図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(平成5年4月15日作製)

縮	1	250
尺		

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

417412

登記年月日：平成5年4月22日

各階平面図

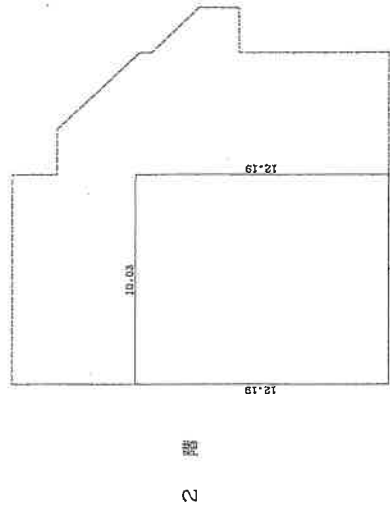
多可郡多可町中区

家屋番号 77番1

建物図面

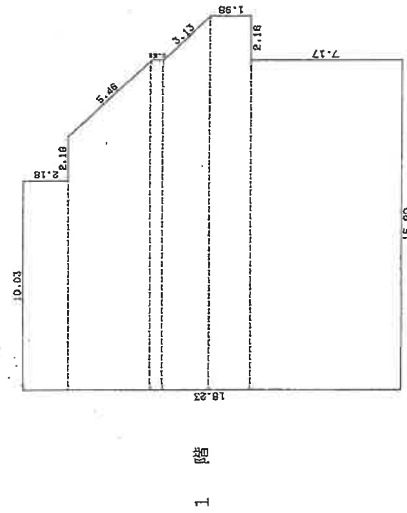
各階平面図 5.4.22

建物の所在 多可郡中町兼本字上沢田77番地1



求積表

12.19 x 10.03 = 122.2857
合計 122.2857
床面積 122.26 m²



求積表

2.18 x 10.03 = 21.88540
(15.22 + 15.90) x 4.04 / 2 = 56.30240
(15.56 x 15.90) = 247.54800
(15.90 + 18.06) x 2.27 / 2 = 38.57480
7.17 x 15.90 = 114.00300
合計 276.35520
床面積 276.35 m²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(平成5年4月15日作製)

縮 1 / 250 尺

申請人



印

縮 1 / 250 尺

417413

登記年月日：平成12年9月29日

各階平面図

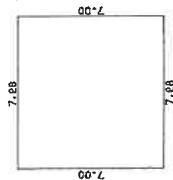
多可郡多可町中区

家屋番号 77番1の2

建物図面

各階平面図 12-9-29

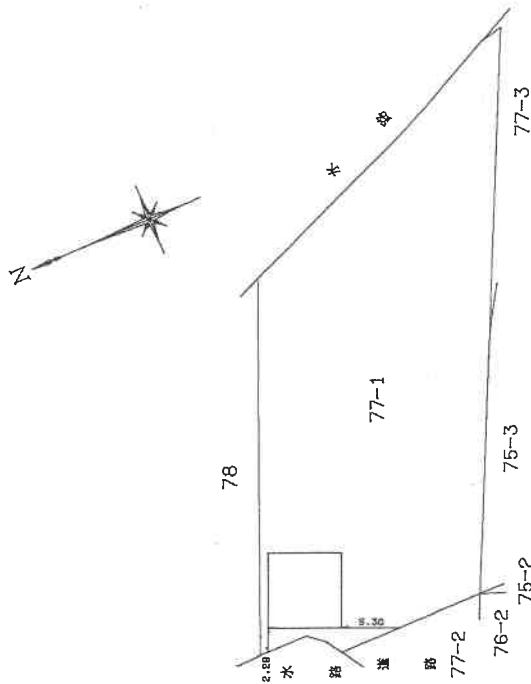
建物の所在 多可郡中町森本字上沢田77番地1



求積表

7.00 x 7.68 = 50.9600
合計 50.9600
床面積 50.96 m²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



作製者

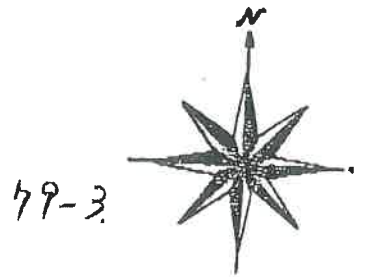
縮 1/250 尺

申請人

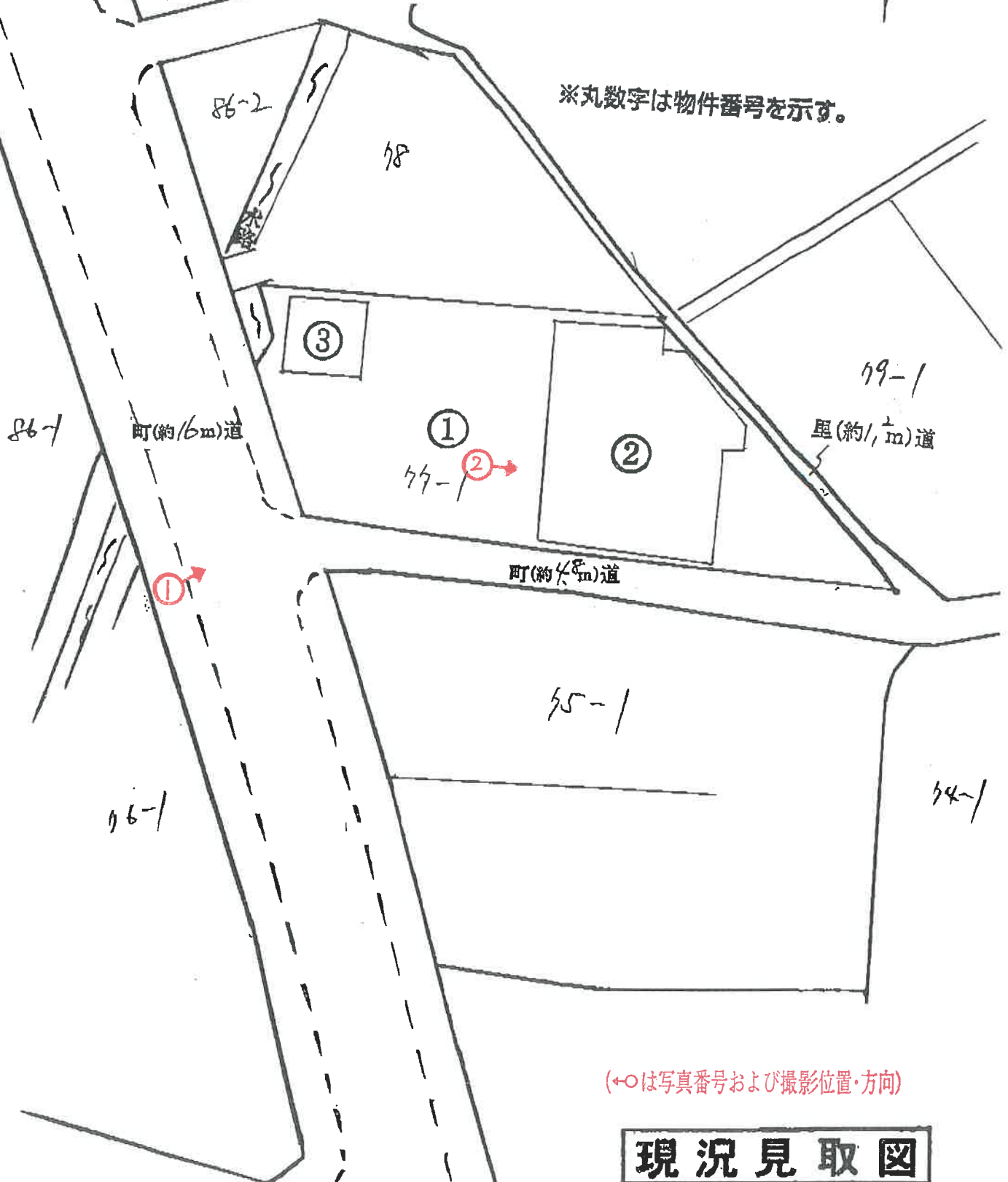
縮 1/500 尺

平成12年8月24日(作製)

417414



※丸数字は物件番号を示す。

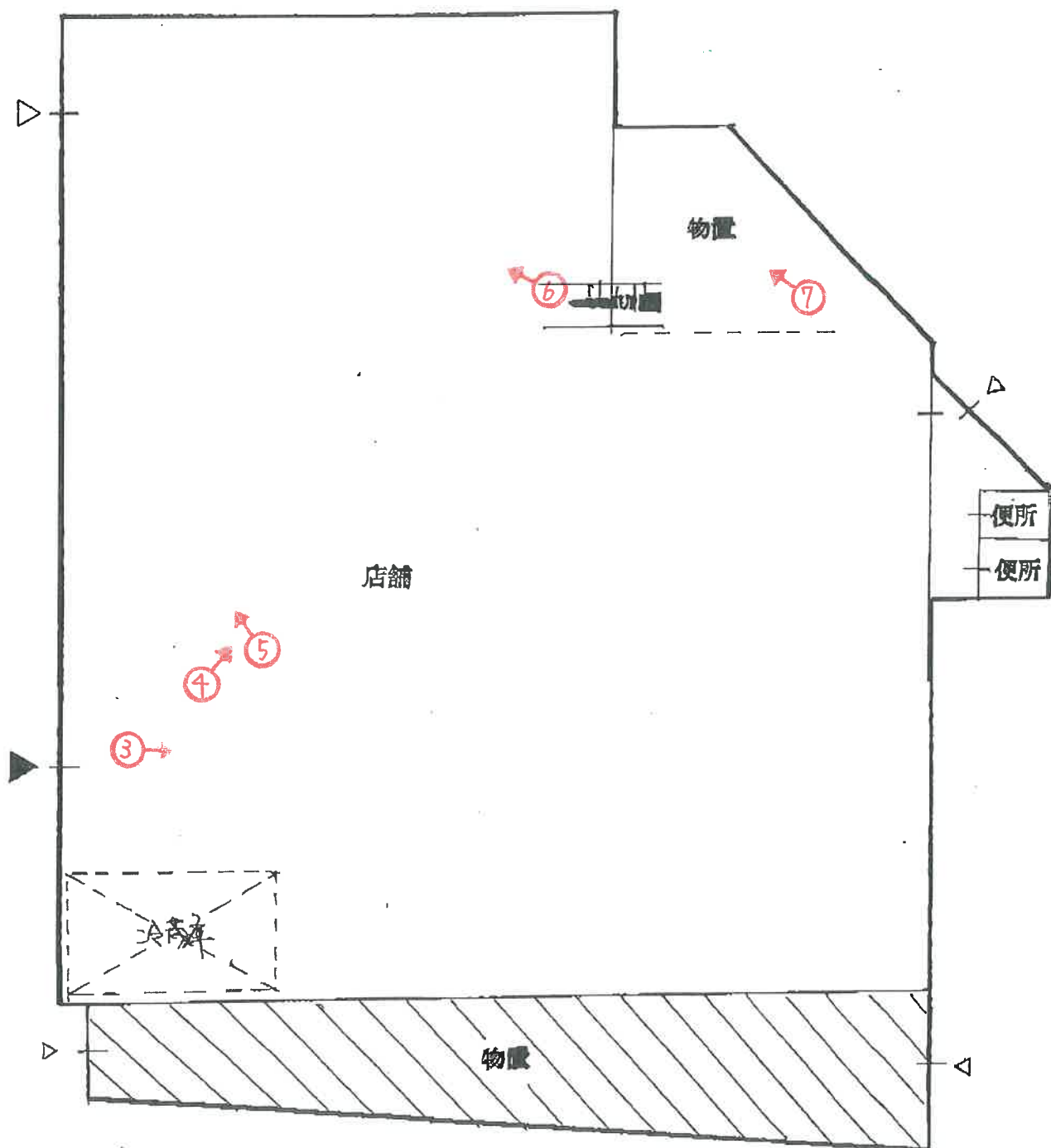


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

現況見取図

物件 2

1 階



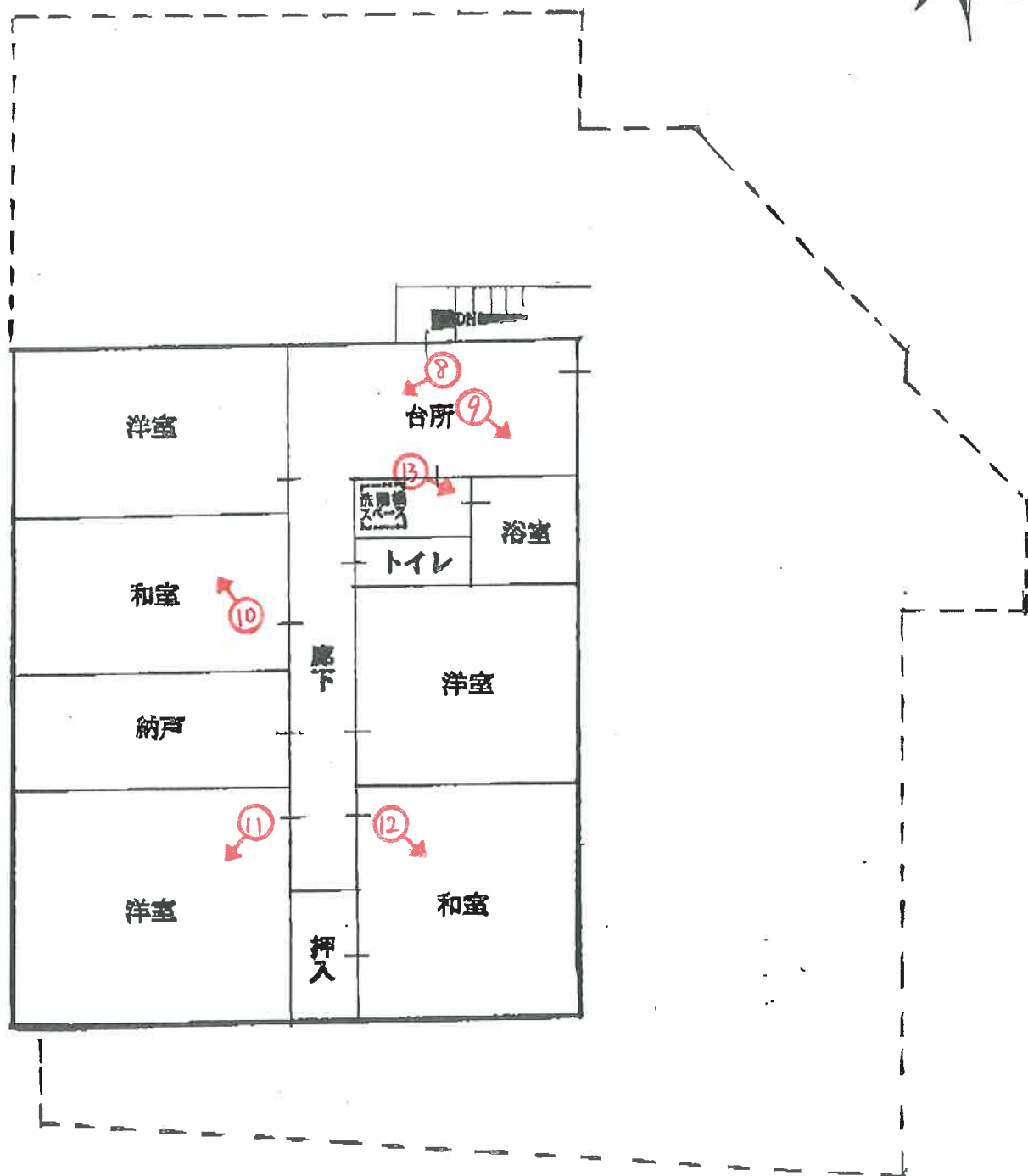
斜線部は未登記増築部分である。構造は主たる建物と同じ。
→用途：物置
→床面積：約36㎡

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

物件 2

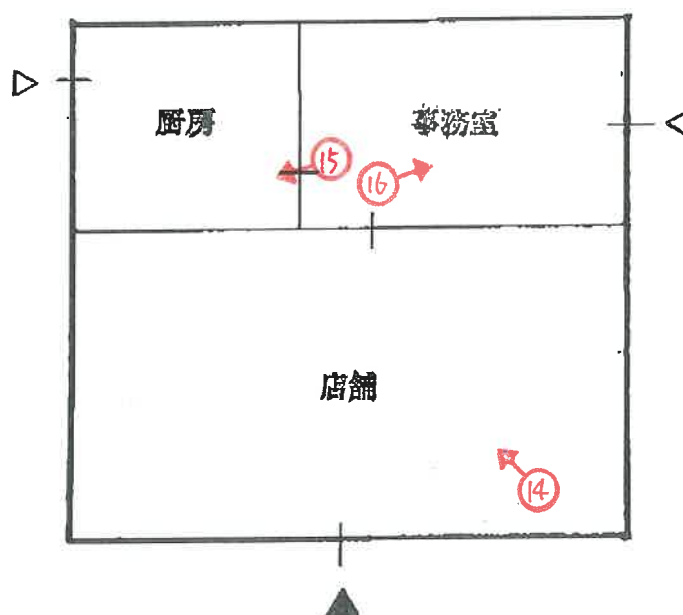
2 階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

物件 3



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

(14 枚目)



1



2



3

(15 枚目)



4



5



6

(16 枚目)



7



8



9

(17 枚目)



10



11



12

(18 枚目)



13



14



15

(19 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 20004 号
令和 7 年 5 月 19 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

三浦一範

第 1 評価額

一 括 価 格	
金8,110,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金3,630,000円
物件 2 (建物)	金3,960,000円
物件 3 (建物)	金520,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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・3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・3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 5 8 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	
2・3	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2について下記参照
特 記 事 項			
	● 物件2について 物件2建物には未登記の増築部分（概測数量：約36㎡）が存しており、公簿上の記載と異なる種類及び床面積については下記のとおりである。 ・種類：店舗・居宅・物置 ・床面積：1階 約312.35㎡、2階 122.26㎡、延べ 約434.61㎡		

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 西脇市駅の 北西方 約9.3k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	多可町役場の南東方約1.5km (直線距離)、杉原川右岸、森本地区に位置する。準幹線道路沿いに農地が広がるなか、店舗、事業所等が散見される地域である。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 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 905.00㎡ の 略台形地 (登記数量) 間口×奥行 約13.5m×約55m	
接 面 道 路 の 状 況	西側 約16m町道 南側 約4.8m町道 (建築基準法未判定道路) 東側 約1.2m里道 (建築基準法未判定道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2・3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	・兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水によって想定される浸水深は「0.5～3.0m未満の区域」に色分けされている。 ・埋蔵文化財包蔵地「糒屋・里の垣内遺跡」に近接している。	

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3年9月1日 新築 経過年数 34 年程度 経済的残存耐用年数 1 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : パネル等 内 壁 : ----・クロス等 天 井 : ----・ボード等 床 : コンクリート・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： 店舗・居宅・物置 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、アスベスト等を含有する吹付け材、貼付け材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。 ・建物設備等については、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。 ・本件建物の1階部分は店舗、2階部分は居宅として使用されている。現況は多数の残置物が放置されている。居宅部分について、南側の東西洋室でペットによると思われる激しい損傷が認められた。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。

2 建物の概況及び利用状況等 （ 物件 3 ）

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11月1日 新築 経過年数 29 年程度 経済的残存耐用年数 1 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : パネル等 内 壁 : クロス等 天 井 : ボード等 床 : ビニルタイル等 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 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、アスベスト等を含有する吹付け材、貼付け材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。 ・建物設備等については、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。 ・現在は空き家で動産が残置された状態である。内部はクロスの損傷が多く認められた。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）

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	15,800	0.81	905.00	0.80	9,270,000
(合計)	-----	---	905.00	----	9,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < 多可5-1 >

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/㎡)
 $21,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/134 \div 15,800$

◇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
 $100/103 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/100 \div 100/134$

イ 個別格差：三方路、規模・形状等（0.81）

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・3）

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
2	180,000	約 434.61	0.06	4,690,000
3	150,000	50.96	0.07	540,000
(合計)	-----	約 485.57	----	5,230,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 34年、 経済的残存耐用年数 1年、 経済的全耐用年数 35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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \quad \div \quad 0.06 \end{aligned}$$

(物件3)

経過年数 29年、 経済的残存耐用年数 1年、 経済的全耐用年数 30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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \quad \div \quad 0.07 \end{aligned}$$

< 以 下 余 白 >

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	面積比 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ	
1	9,270,000	0.86 ※	0.30	法定地上権	2,390,000	物件2
		0.14 ※	0.30	法定地上権	390,000	物件3
		1.00			2,780,000	(合計)

※土地利用権価格については、建物の建築面積比により土地価格を按分し、これにその内容に即した土地利用権割合を考慮して査定する。

(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	9,270,000	-2,780,000		0.80	0.70	3,630,000
2	4,690,000	+2,390,000	1.00	0.80	0.70	3,960,000
3	540,000	+390,000	1.00	0.80	0.70	520,000
一 括 価 格 (合 計)						8,110,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲20% : 撤去に費用を要する残置物の可能性等

オ 競売市場修正 : ▲30% : 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 < 多可5-1 >
所 在 : 多可郡多可町中区中村町字軍勢155番1
価 格 : 21,200円/㎡
位 置 : JR線「西脇市」駅より道路距離11km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 651㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側が幅員11m国道 に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 店舗、店舗兼住宅等が見られる路線商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 7,059,000円
物件2 : 6,614,691円
物件3 : 1,821,680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 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

以上

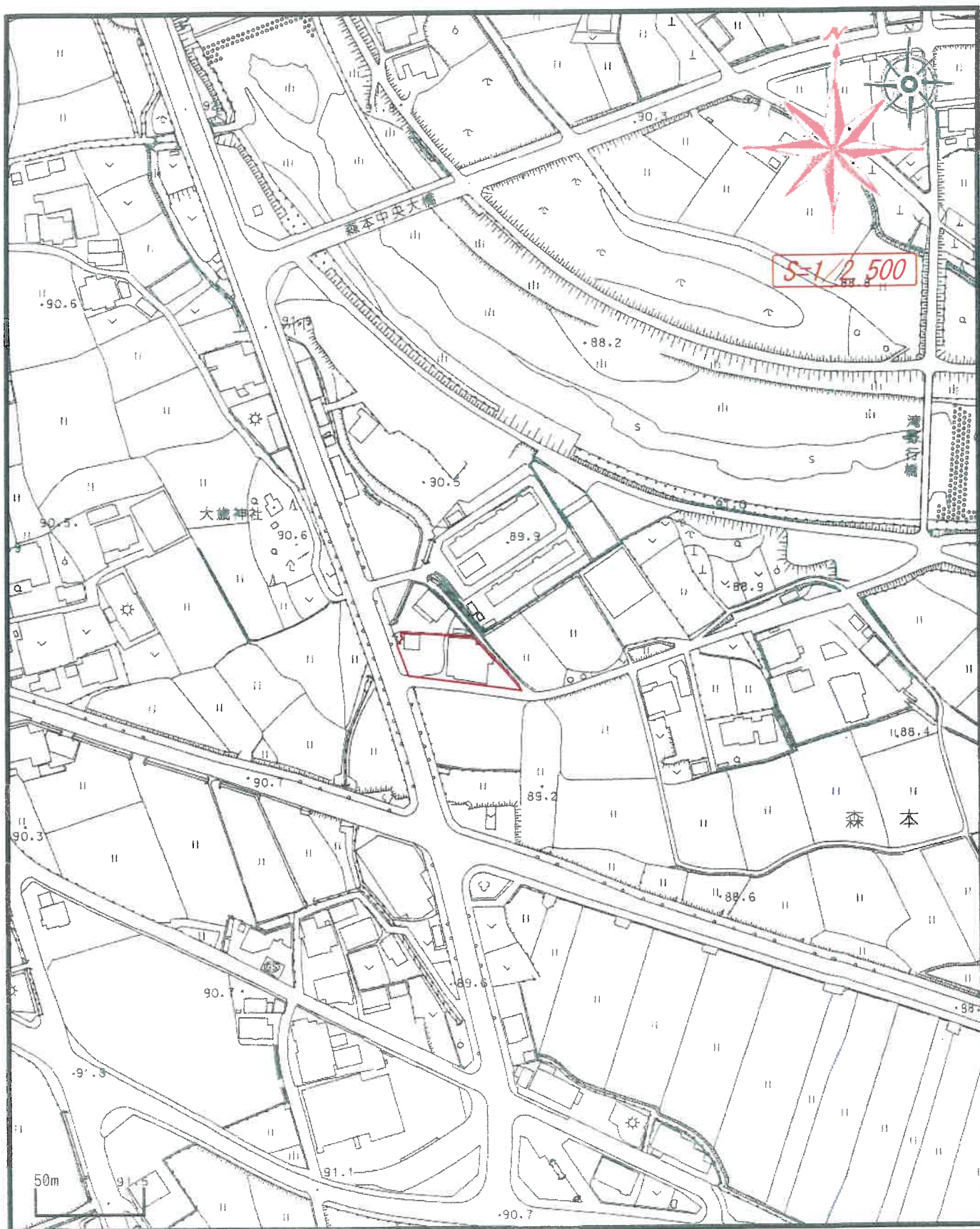
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 多可郡多可町中区森本字上沢田 |
| | 地 番 | 77番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 905.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多可郡多可町中区森本字上沢田77番地1 |
| | 家屋 番号 | 77番1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 276.35平方メートル
2階 122.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 多可郡多可町中区森本字上沢田77番地1 |
| | 家屋 番号 | 77番1の2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 50.96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

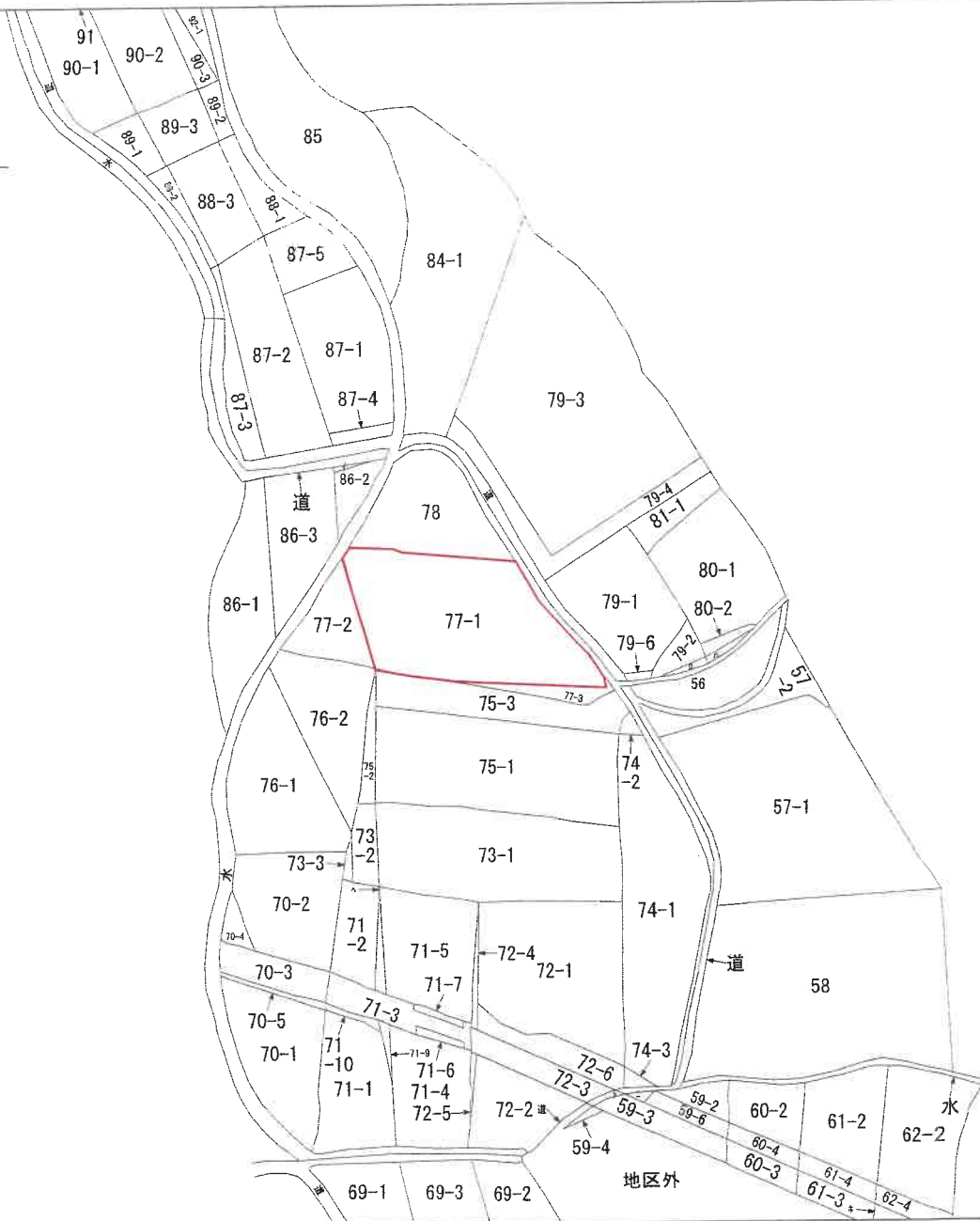


1 / 2,500

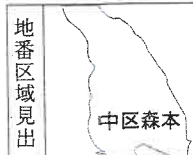
多可町役場白図

物件所在図

イ 86-4 79-5 ハ 80-3 59-5 ホ 62-3 71-8 ト 道



(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	多可郡多可町中区森本字上沢田				地番	77番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	乙二	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2月18日
神戸地方務局社支局
登記官

請求番号：5-2
(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

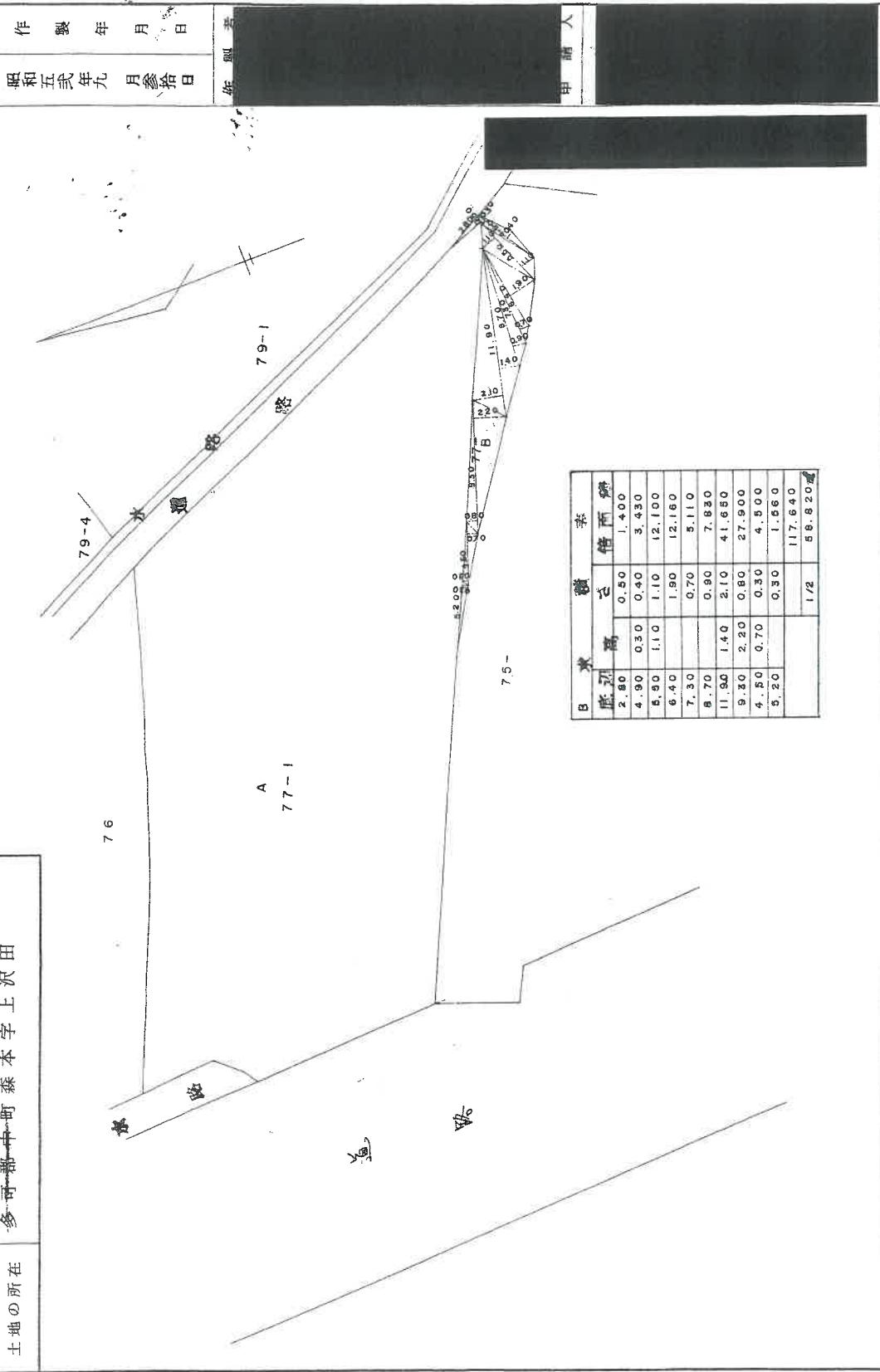
登記年月日：昭和53年2月1日

多可郡多可町中区
前 77-1 後・新

地番	A 77-1 番 3
土地の所在	多可郡中町森本字上沢田

地 積 測 量 図

53.2.1



(共文裏印)

縮 尺 1/300

332248

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18日 神戸地方広務局社支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号：5-3

登記年月日：平成5年4月22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18日 神戸地方方法務局社交局

登記官

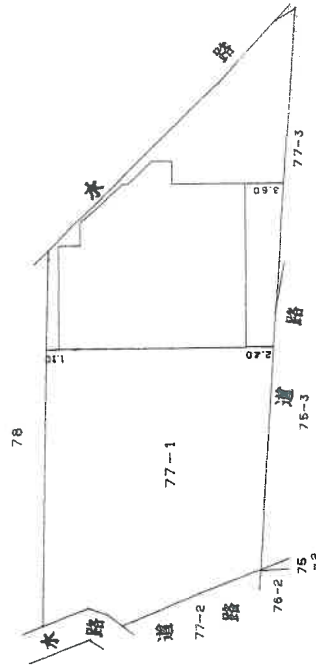
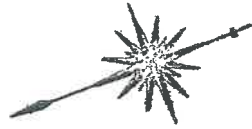
※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号：5-4

多可郡多可町中区
家屋番号 77番1
建物図面
各階平面図 5.4.22

建物の所在
多可郡多可町森本字上沢田77番地1



作製者

縮 1/250
尺
月15日作製

申請人

417412

縮 1/500
尺

登記年月日：平成5年4月22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18日 神戸地方支務局 支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号：5-4

各階平面図

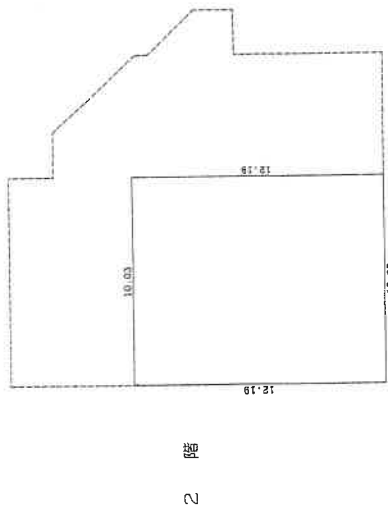
多可郡多可町中区

家屋番号 77番1

建物の所在 多可郡中町森本字上沢田77番地1

建物図面

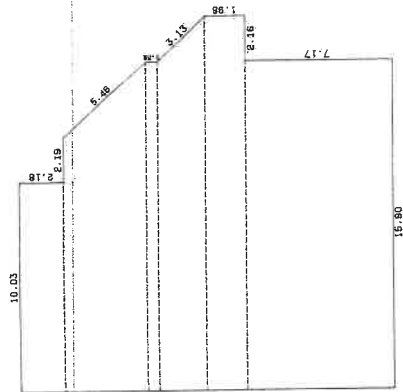
各階平面図 5.4.22



2 階

求積表

12.19 x 10.03 = 122.2657
合計 122.2657
床面積 122.26 m ²



1 階

求積表

2.18 x 10.03 = 21.86540	
(12.22 + 15.90) x 4.04 / 2 = 56.80240	
0.69 x 15.90 = 9.38100	
(15.90 + 18.06) x 2.27 / 2 = 38.54460	
1.98 x 18.06 = 35.75880	
7.17 x 15.90 = 114.00300	
合計 276.35520	
床面積 276.35 m ²	

作製者

申請人

縮尺

1 / 250

縮尺

1 / 250

417413

(2/2)

登記年月日：平成12年9月29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18日 神戸地方支務局 支務局

登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号：5-5

多可郡多可町中区

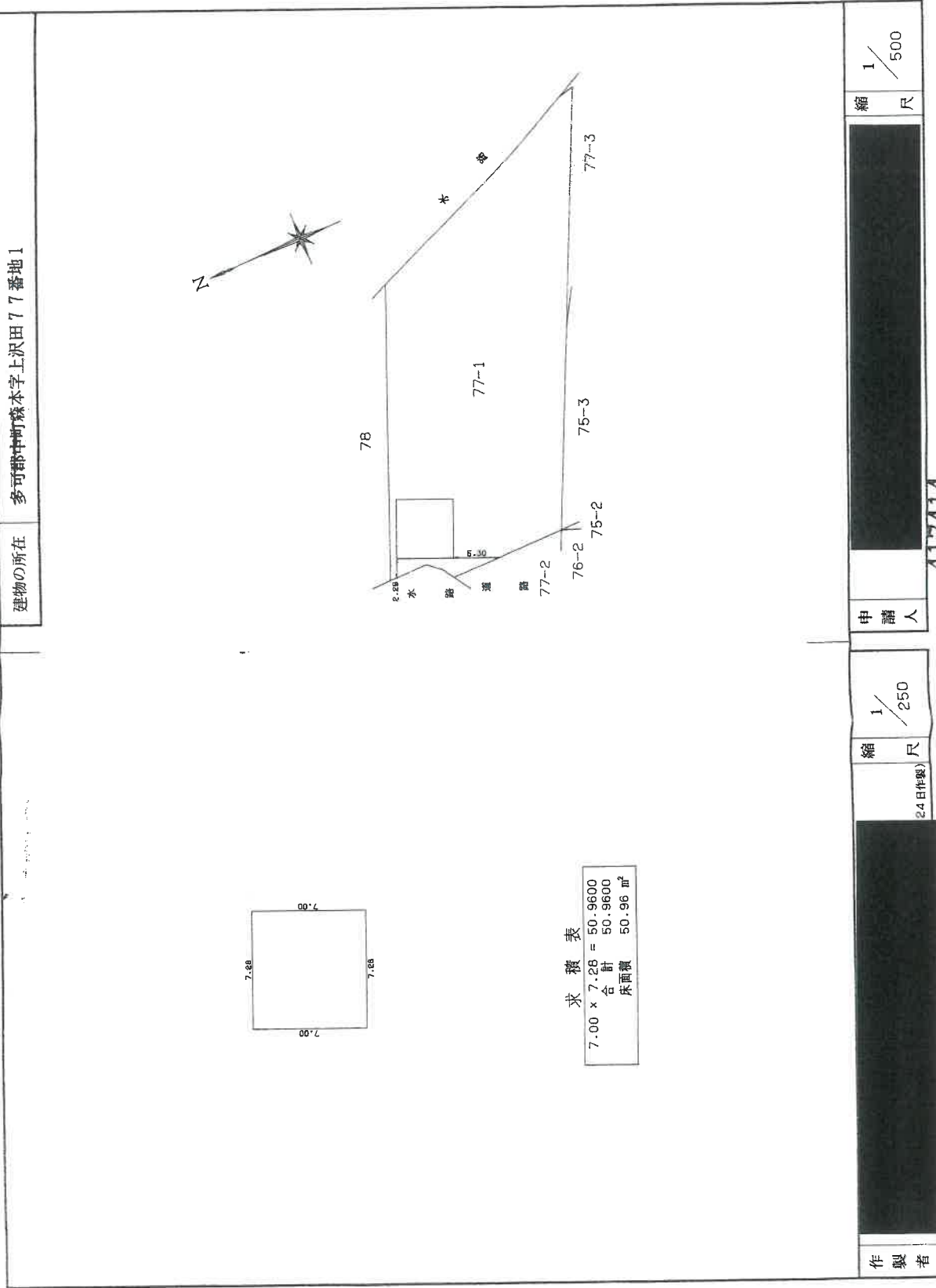
家屋番号 77番1の2

建物の所在 多可郡多可町森本字上沢田77番地1

建物図面
各階平面図

12-9-29

各階平面図



作製者

縮尺 1/250

申請人

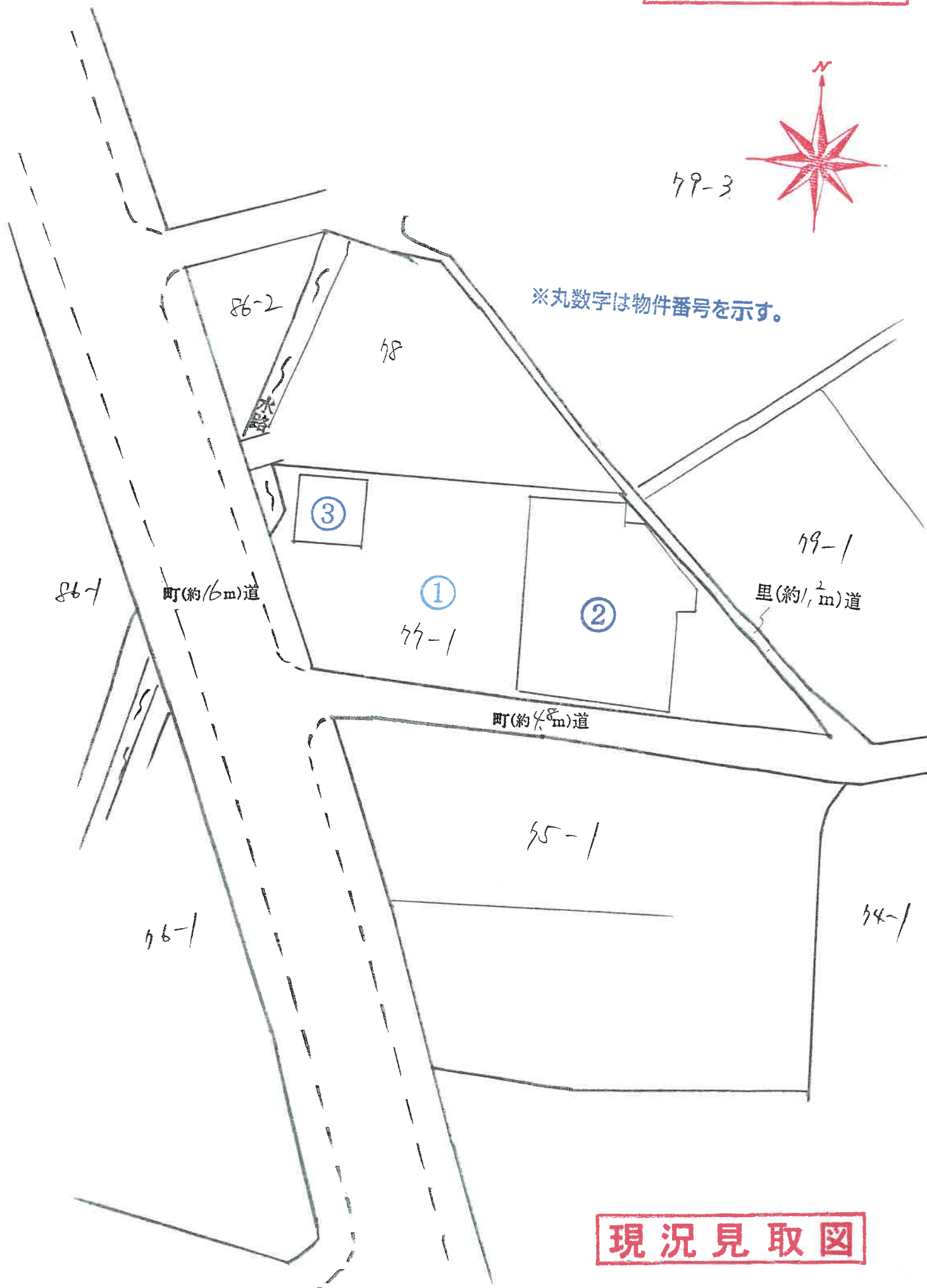
縮尺 1/500

417414



79-3

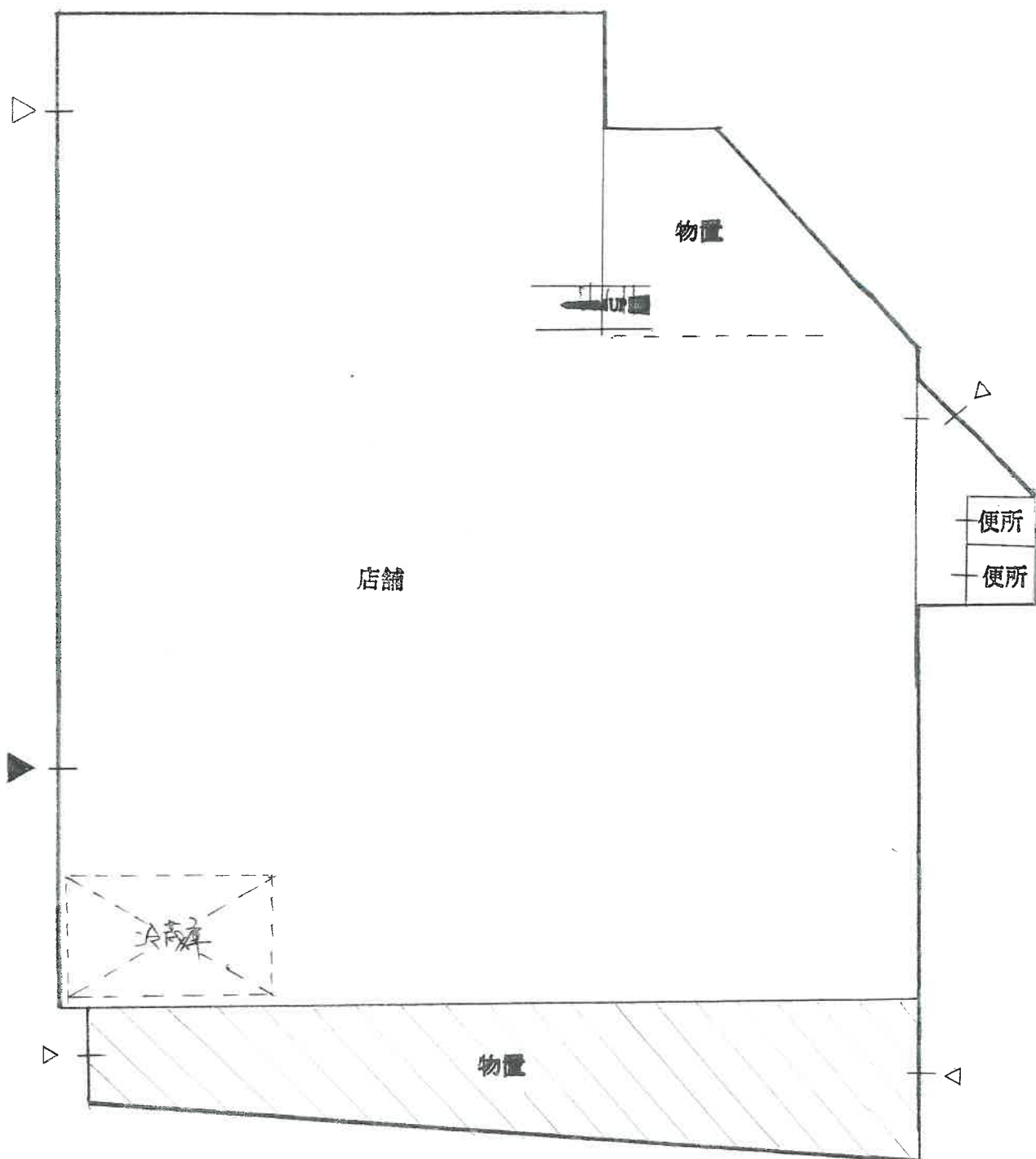
※丸数字は物件番号を示す。





物件 2

1 階

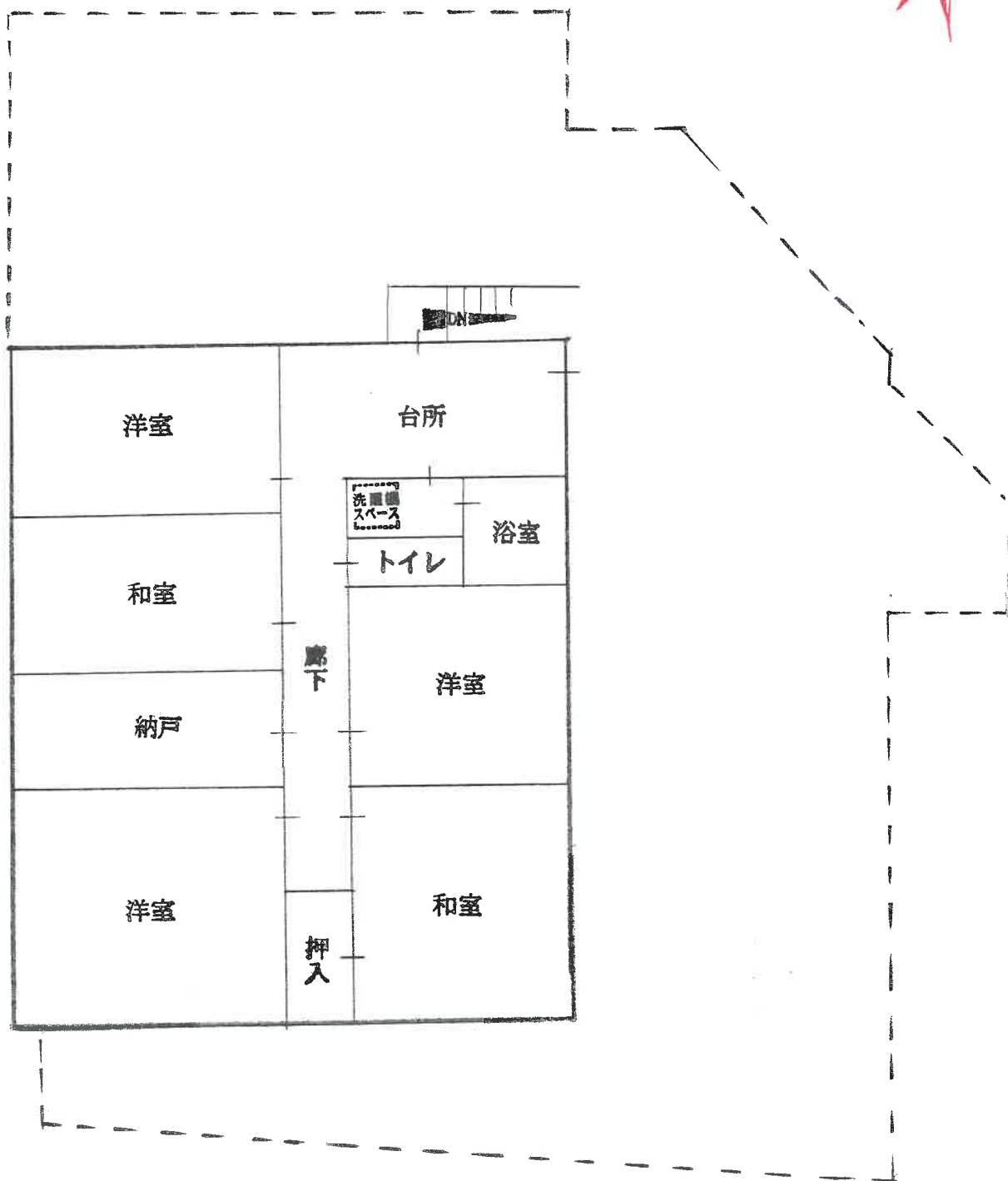


斜線部は未登記増築部分である。構造は主たる建物と同じ。
→用途：物置
→床面積：約36㎡

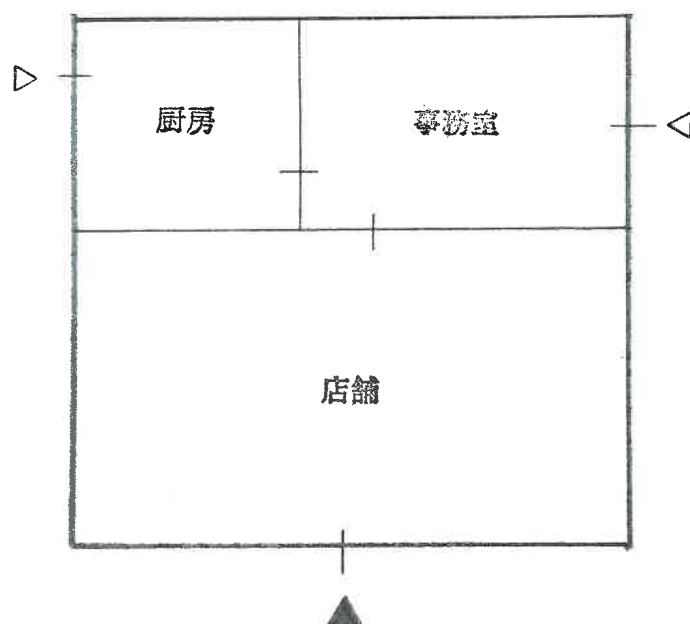
建物間取図

物件 2

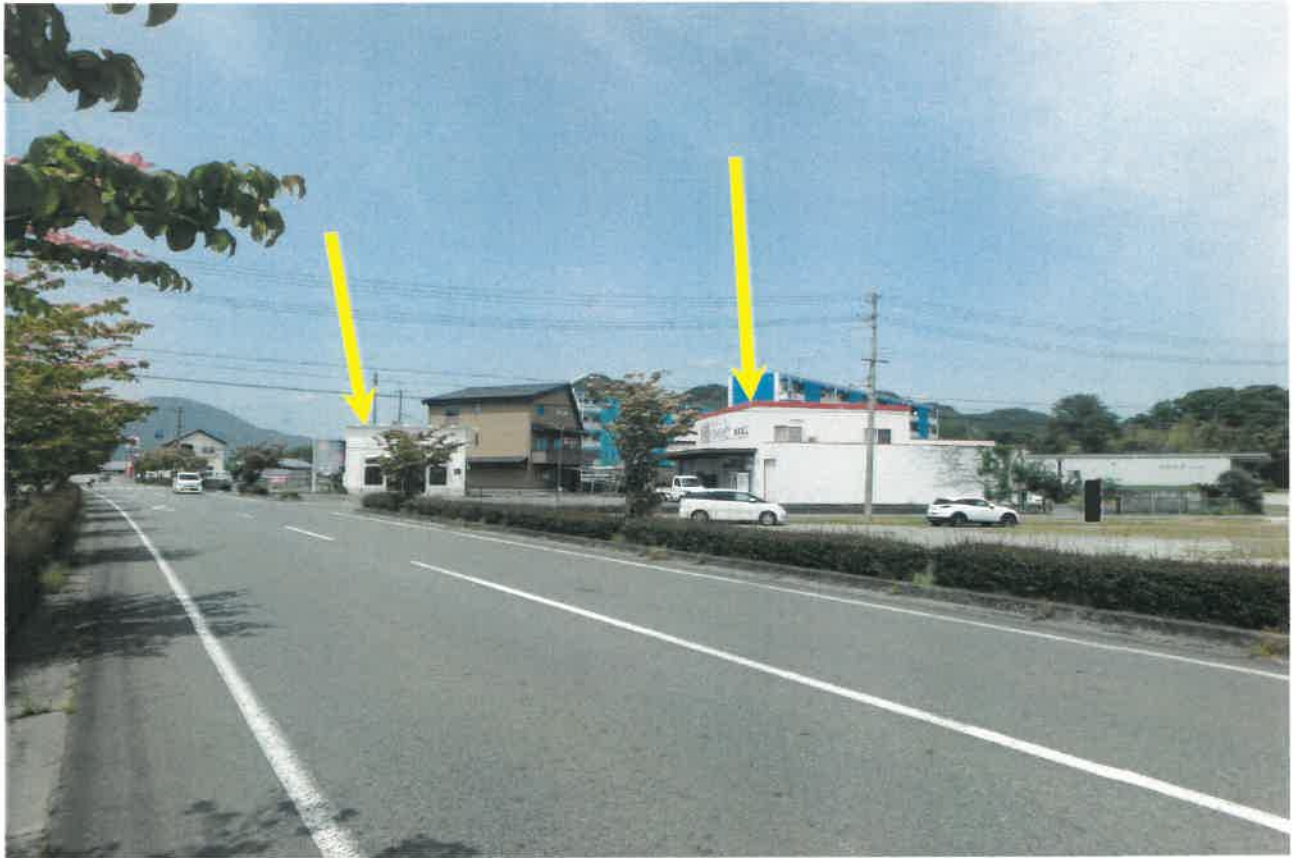
2階



物件 3



写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥

