

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 今 津 泰 佑

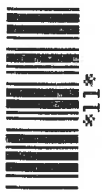
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 令和 7年11月19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12月10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	19,530,000 15,624,000	一括	3,906,000	233,800	50,099
1	5,510,000				
2	14,020,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 加古郡播磨町南野添三丁目

地 番 193番5

地 目 宅地

地 積 145.37平方メートル

2 所 在 加古郡播磨町南野添三丁目193番地5

家屋 番号 193番5

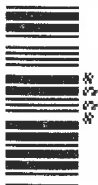
種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 106.08平方メートル
2階 110.90平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約108.08平方メートル
2階 110.90平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

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2】

賃借権

範 囲 101号室

賃借人 A

期 限 なし

賃 料 6万6000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 共益費月額8000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 102号室

賃借人 B

期 限 令和9年5月31日まで

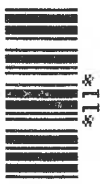
賃 料 6万6000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 共益費月額8000円



111

貸借権

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

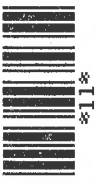
上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号2】

5 その他買受けの参考となる事項

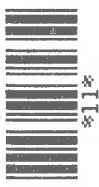
《 注 意 書 》

- 2 ページ



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。

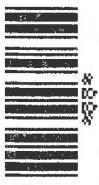


11

物 件 目 録

- 1 所 在 加古郡播磨町南野添三丁目
 地 番 193 番 5
 地 目 宅地
 地 積 145.37 平方メートル

- 2 所 在 加古郡播磨町南野添三丁目 193 番地 5
 家屋 番号 193 番 5
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 106.08 平方メートル
 2 階 110.90 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 108.08 平方メートル
 2 階 110.90 平方メートル



令和7年(ケ)第 44号
令和7年 6月 9日受理
令和7年 7月13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 加古郡播磨町南野添三丁目
 地 番 193 番 5
 地 目 宅地
 地 積 145.37 平方メートル

- 2 所 在 加古郡播磨町南野添三丁目 193 番地 5
 家屋 番号 193 番 5
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積

1 階	106.08 平方メートル
2 階	110.90 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古郡播磨町南野添3丁目8-12	
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	
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約108.08㎡ (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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約					
2	☐ 全部 ☒ 101 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2. 8. 7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 66,000 円	共益費月額8,000 円
	A (味登里)	期限定めなし				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円		
2	☐ 全部 ☒ 102 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27. 5. 31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,000 円	共益費月額8,000 円
	B (ミント)	自 R7. 6. 1 至 R9. 5. 31				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円		
2	☐ 全部 ☒ 103 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2. 9. 10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000 円	共益費月額8,000 円
	C (はりまや)	自 R6. 9. 10 至 R8. 9. 9				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円		
2	☐ 全部 ☒ 201 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 7. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,300 円	共益費月額8,000 円
	D (k)	自 R6. 7. 1 至 R8. 6. 30				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円		
2	☐ 全部 ☒ 202 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26. 2. 10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,500 円	共益費月額8,000 円
	E (ルアーナ)	自 R6. 2. 10 至 R8. 2. 9				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円		
2	☐ 全部 ☒ 203 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 4. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,500 円	共益費月額8,000 円
	F (ウェリナ)	自 R7. 4. 1 至 R9. 3. 31				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

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	1 本件建物については詳しくないので、委託しているライブラリーホームズの担当者に聞いてもらいたい。
■占有者C	1 103号室は私が「はりまや」という居酒屋をしていましたが、半年前から休んでいます。そろそろ再開する予定です。 2 借りたときはスケルトンだったため、水道、ガス、トイレ、エアコンなどすべてこちらの負担でやりました。 3 雨漏りや水回りなど利用上の不具合は特にありません。
■占有者A	1 101号室で「味登里」という居酒屋をしています。 2 利用上の不具合は特にありません。
■占有者D	1 201号室で「k」というスナックをしています。 2 換気が少し弱く感じますが、おおむね利用上の不具合はありません。
■占有者B	1 102号室で「ミント」というカラオケ喫茶をしています。 2 利用上の不具合は特にありません。
■占有者F	1 203号室で「Welina」というスナックをしています。 2 天井の埋め込みのエアコンが使えず、別に設置しました。 3 それ以外に利用上の不具合は特にありません。
■占有者E	1 202号室で「ルアーナ」というスナックをしています。 2 シンクの排水がしにくいときがあるのと、照明の接触が悪くなってきているようです。 3 それ以外に利用上の不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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 本件建物は、建物間取図のとおり、1階と2階にそれぞれ3軒ずつ計6軒の店舗となっていて、すべて飲食店となっていて、1軒を除いて営業中でその1軒も間もなく営業再開とのことである。
- 3 それぞれの店舗については、営業が開始された時期が古い店舗は内装に多少の経年劣化が見られるものの、利用上の大きな不具合は見当たらなかった。

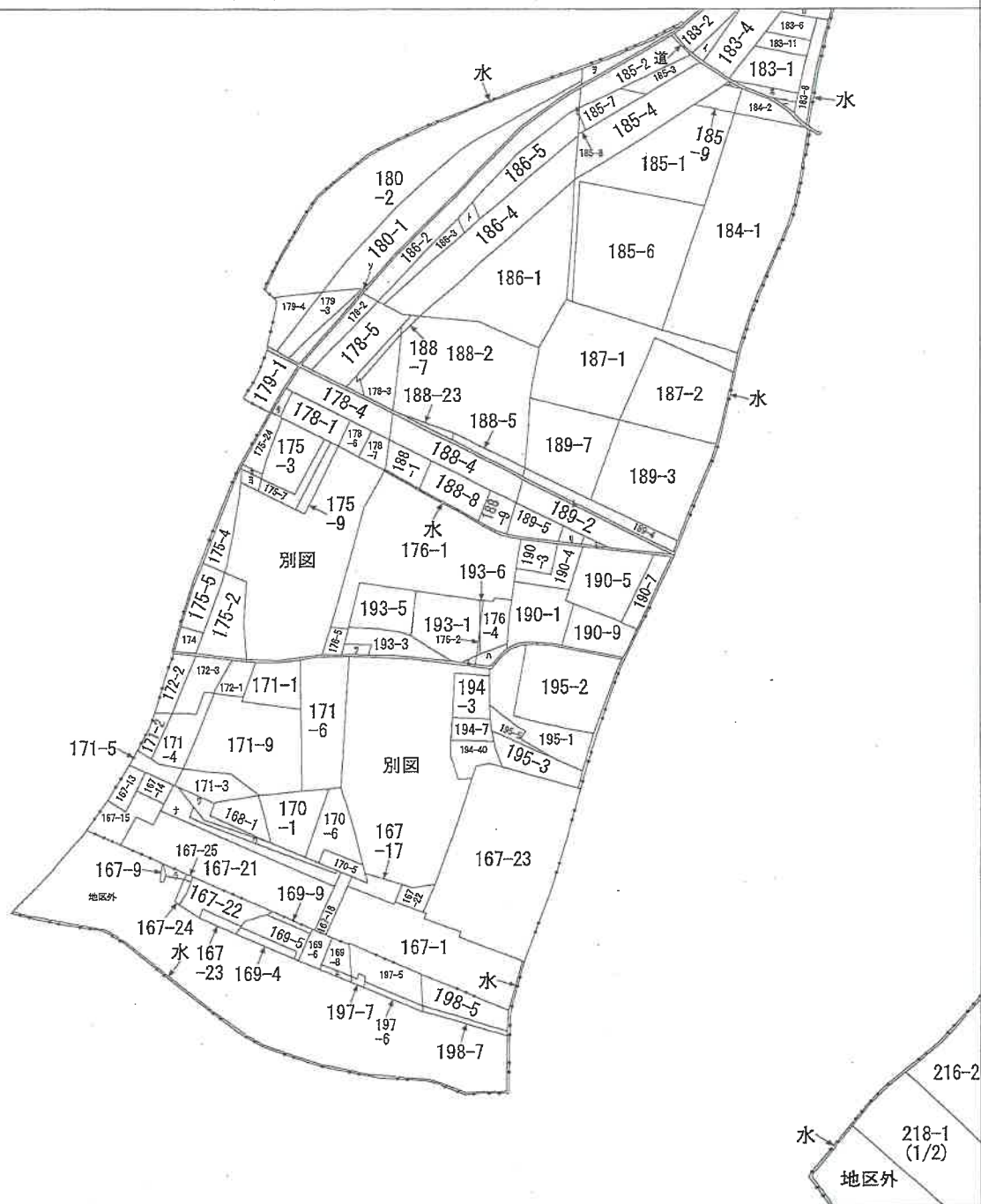
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(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6月12日(木) 9:49-10:02	神戸地方法務局加古川支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年6月13日(金) 13:23-13:46	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査案内通知書を手交・投函
令和7年6月13日(金)	執行官室	債務者兼所有者住所宛て照会書送付 (110円、返信320円)
令和7年6月16日(月) 10:09-10:20	執行官室(電話受信)	占有者Dから聴取調査
令和7年6月18日(水) 10:25-10:32	執行官室(電話受信)	債務者兼所有者から聴取調査
令和7年6月20日(金) 12:18-12:30	執行官室(電話受信)	占有者Eから聴取調査
令和7年6月20日(金) 13:05-13:10	執行官室(電話発信)	ライブラリーホームズ担当者に聴取調査
令和7年6月24日(火) 10:28-10:44	ライブラリーホームズ店舗 (姫路市南畝町)	賃貸借契約について聴取調査
令和7年7月3日(木) 13:40-14:25 14:55-15:15 16:10-16:47	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、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

(6 枚目)



A 南野添 1丁
目
B 南野添 1丁
目
C 南野添 2丁
目
D 南野添 2丁
目
つづく

請求部	所在地	加古郡播磨町南野添三丁目				地番	193番5			
出力縮	縮尺不明	精度区		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

請求番号：5-4

土地の所在
加古郡播磨町野添字松ノ内

縮尺 2.50

人請申

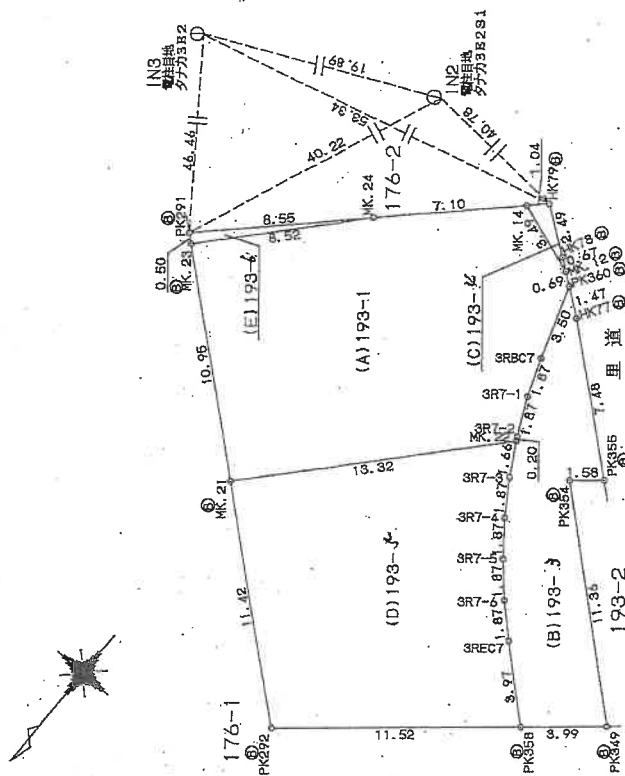
成 12 年 11 月 13 日作製)

作者

303062

引照点表

IN2	電柱目地	X 座標		Y 座標		點	間	距	離
		IN2	IN3	IN2	IN3				
3R7-1		48.94	60.04	-145672.285	49311.467				
3R7-2		50.58	61.34	-145671.467	49311.467				
3R7-3		52.30	62.76	-145672.508	49326.791				
3R7-4		54.08	64.29	-145672.508	49326.791				
3R7-5		55.90	65.92	-145672.508	49326.791				
3R7-6		57.75	67.61	-145672.508	49326.791				
3R3C7		59.62	69.37	-145672.508	49326.791				
HK7.19		40.78	53.34	-145672.508	49326.791				
WK.14		40.54	52.78	-145672.508	49326.791				
WK.22		50.77	61.49	-145672.508	49326.791				
PK.24		39.64	49.40	-145672.508	49326.791				
PK291		40.22	46.46	-145672.508	49326.791				



筆界 境界標の種類

魚	
鯪	

本図面はA.3版をA.4版
に縮小したものである

土地所在
土地積測量図

地番
(A)193-1, (D)193-6
(B)193-1, (E)193-6
(C)193-6

土地の所在
加古郡播磨町野添字松ノ内

座標求積表

地番	(C)193-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
HK78	-142549.485	49274.587	-91010.346889	2.49	
HK79	-142550.933	49276.718	-35331.406806	1.04	
MK.14	-142550.202	49277.458	91015.464926	3.49	
MK.12	-142549.086	49274.144	35329.561248	0.67	
		倍面積	3.272479		
		面積	1.6362395		
		地積	1.63	㎡	

地番	(D)193-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
PK292	-142524.487	49271.078	-6011.071516	11.52	
PK358	-142531.953	49262.301	-497007.854789	8.97	
3REG7	-142534.576	49266.283	-192676.521813	1.87	
3R7-6	-142535.864	49266.642	-131769.734066	1.87	
3R7-5	-142537.249	49267.901	-140955.464761	1.87	
3R7-4	-142538.725	49269.052	-149482.303768	1.87	
3R7-3	-142540.283	49270.090	-148401.511080	1.66	
MK.22	-142541.737	49270.909	416437.722868	13.32	
MK.21	-142531.831	49279.826	850076.998500	11.42	
		倍面積	290.759575		
		面積	145.3797875		
		地積	145.37	㎡	

地番	(E)193-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
MK.23	-142538.874	49288.216	-296370.042808	8.52	
MK.24	-142545.210	49282.513	-15918.251699	8.55	
PK291	-142539.197	49288.601	312292.575986	0.50	
		倍面積	4.281429		
		面積	2.1407145		
		地積	2.14	㎡	

合計面積
地積
380.6698410 ㎡
380.66 ㎡

座標求積表

地番	(A)193-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
MK.21	-142531.831	49279.826	-141088.141838	13.32	
MK.22	-142541.737	49270.909	-496798.575447	0.20	
3R7-2	-142541.914	49271.008	-92284.597984	1.87	
3R7-1	-142543.610	49271.802	-169741.357890	1.87	
3RBC7	-142545.359	49272.467	-249563.590289	3.50	
PK360	-142548.677	49273.587	-183642.658749	0.69	
MK.12	-142549.086	49274.144	-75148.059600	3.49	
MK.14	-142550.202	49277.458	190999.427208	7.10	
MK.24	-142545.210	49282.513	558272.307264	8.52	
MK.23	-142538.874	49288.216	659427.041864	10.95	
		倍面積	336.784539		
		面積	168.3922695		
		地積	168.39	㎡	

地番	(B)193-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
PK358	-142531.953	49262.301	1330.082127	3.99	
PK349	-142534.549	49259.268	-493971.939504	11.36	
PK354	-142541.981	49267.860	-416855.363460	1.58	
PK355	-142543.010	49266.652	-286781.181292	7.48	
HK77	-142547.802	49272.395	-279226.662465	1.47	
PK360	-142548.677	49273.587	120375.373041	3.50	
3RBC7	-142545.359	49272.467	249663.590289	1.87	
3R7-1	-142543.610	49271.802	169741.357890	1.87	
3R7-2	-142541.914	49271.008	163924.643616	1.87	
3R7-3	-142540.283	49270.090	157122.317010	1.87	
3R7-4	-142538.725	49269.052	149482.303768	1.87	
3R7-5	-142537.249	49267.901	140955.464761	1.87	
3R7-6	-142535.864	49266.642	131689.734066	1.87	
3RBC7	-142534.576	49265.283	192676.521813	3.97	
		倍面積	126.241660		
		面積	63.1208300		
		地積	63.12	㎡	

303063

作製者

申請人

縮尺

平成12年11月13日作製

(2/2)

請求番号：5-4

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13年6月4日

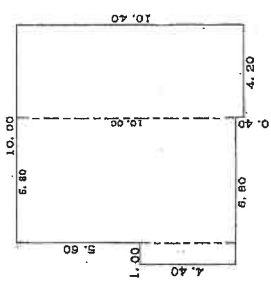
次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図 建物平面図

家屋番号 193番5

建物の所在 加古郡播磨町野添字松ノ内193番地5

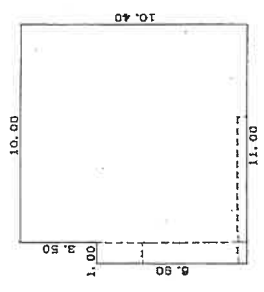
1階



求積表

4.40 x 1.00=	4.4000
10.00 x 5.60=	56.0000
10.40 x 4.20=	43.6800
合計	106.0800
床面積	106.08㎡

2階



求積表

6.80 x 1.00=	6.8000
10.40 x 10.00=	104.0000
合計	110.8000
床面積	110.80㎡

平成13.6.4

作製者

13 6 1
(平成 年 月 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

703428

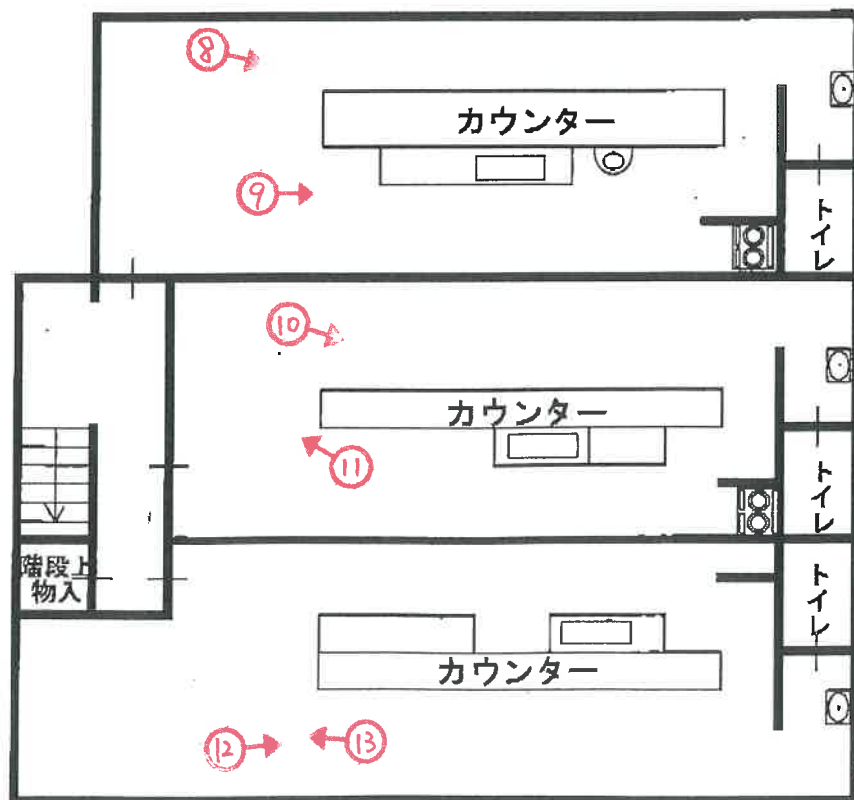
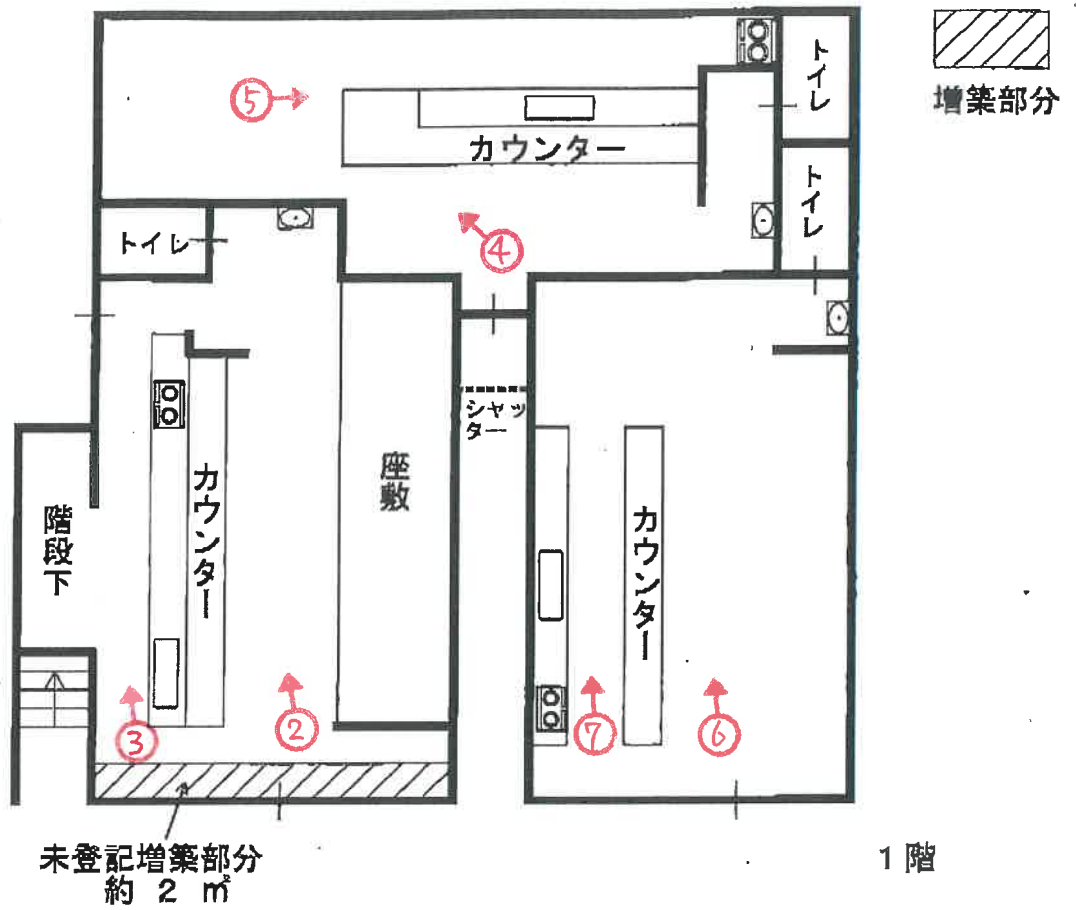
(印印願者)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物間取図

令和7年（ケ）第44号

(→○は写真番号および撮影位置・方向)





1

南方向から撮影



2



3



4



5



6



7



8



9

(14 枚目)



10



11



12

(15 枚目)



13

令和 7 年 (ケ) 第 44 号
令和 7 年 7 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 22 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

大谷 良太

第1 評価額

一 括 価 格	
金19,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金5,510,000円
物件2(建物)	金14,020,000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	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	1階 約108.08㎡（約2㎡増築）
	特 記 事 項		
	特記事項なし		

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	山陽電鉄線 播磨町駅の北東方 約50m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	飲食店舗・小売店舗等が多い駅前の商業地域	
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 近隣商業地域 80 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 145.37 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約13m×約11.5m	
接面道路の状況	南側 約7.8m町道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2の建物の敷地	
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	特になし	

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13年5月25日 新築 経過年数 24 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付・一部鋼板等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・石膏ボード等 床 : Pタイル・コンクリート等 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	やや劣る
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、アスベスト等を含む吹付け材、耐火被覆材、保温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。 ・1階と2階にそれぞれ3軒ずつ計6軒の店舗（飲食店）となっている。1軒を除いて営業中であり、その1軒も間もなく営業再開とのことである。 ・占有者及び占有権原については、後記 特記事項に記載している。 ・プロパンガスを使用している。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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	89,900	1.00	145.37	0.90	11,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（播磨(県)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/㎡)

$$95,200 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/107 \div 89,900$$

◇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
 $100/102 \times 100/93 \times 100/113 \times 100/100 \div 100/107$

イ 個別格差：特になし(1.00)

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	160,000	約 218.98	0.26	9,110,000

ウ 現価率

経過年数24年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数34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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.26$$

(3) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	11,760,000	0.50	法定地上権	5,880,000

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)	積 算 価 格 (円)	構 成 比
	ア	イ	ア+イ	
1	11,760,000	-5,880,000	5,880,000	28.2%
2	9,110,000	+5,880,000	14,990,000	71.8%
積 算 価 格 (合 計)			20,870,000	

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和7年7月3日現在)

物件概要	用 途	店 舗		築後年数	24年
	賃貸戸数 6 戸		入居戸数 6 戸	空 室 率 0 %	
家 賃	月 額 支 払 賃 料 340,300円			年 額 支 払 賃 料 4,083,600円	
保 証 金	保 証 金 総 額 0円			要 返 還 保 証 金 0円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

(2) 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ
4,083,600円	1.00	13%	1.00	31,410,000円

ア 総収益：年額支払賃料

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：特に必要なし

3 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の控 除減価(円) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	27,900,000	28.2%	1.00	0.70		5,510,000
2		71.8%	1.00	0.70	0	14,020,000
一 括 価 格 (合 計)						19,530,000

ア 調整後の合計価格

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格に重きを置き、積算価格を考量して評定した。

イ 構成比：1 (3)②参照。

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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。

オ その他の控除減価
特になし

第6 特記事項

物件2 占有者及び占有権原

101号室

占有者：A（味登里）
占有状況：店舗
占有開始：R2. 8. 7
現在の契約：期限定めなし
占有権原：賃借権
貸主：所有者
更新種別：法定更新
賃料：月額66,000円
敷金等：なし
特約等：共益費月額8,000円

201号室

占有者：D（K）
占有状況：店舗
占有開始：R6. 7. 1
現在の契約：自R6. 7. 1 至R8. 6. 30
占有権原：賃借権
貸主：所有者
更新種別：自動更新
賃料：月額60,300円
敷金等：なし
特約等：共益費月額8,000円

102号室

占有者：B（ミント）
占有状況：店舗
占有開始：H27. 5. 31
現在の契約：自R7. 6. 1 至R9. 5. 31
占有権原：賃借権
貸主：所有者
更新種別：自動更新
賃料：月額66,000円
敷金等：なし
特約等：共益費月額8,000円

202号室

占有者：E（ルアーナ）
占有状況：店舗
占有開始：H26. 2. 10
現在の契約：自R6. 2. 10 至R8. 2. 9
占有権原：賃借権
貸主：所有者
更新種別：自動更新
賃料：月額50,500円
敷金等：なし
特約等：共益費月額8,000円

103号室

占有者：C（はりまや）
占有状況：店舗
占有開始：R2. 9. 10
現在の契約：自R6. 9. 10 至R8. 9. 9
占有権原：賃借権
貸主：所有者
更新種別：自動更新
賃料：月額37,000円
敷金等：なし
特約等：共益費月額8,000円

203号室

占有者：F（ウェリナ）
占有状況：店舗
占有開始：R7. 4. 1
現在の契約：自R7. 4. 1 至R9. 3. 31
占有権原：賃借権
貸主：所有者
更新種別：自動更新
賃料：月額60,500円
敷金等：なし
特約等：共益費月額8,000円

第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (播磨(県)5-1)
所 在 : 兵庫県加古郡播磨町北本荘2丁目781番10
「北本荘2-7-28」
価 格 : 95,200円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「播磨町」駅より道路距離950m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 331㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員16m町道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 金融機関、店舗等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 8,687,939円
物件2 : 10,759,520円

第8 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 建物間取図
- 6 現況写真

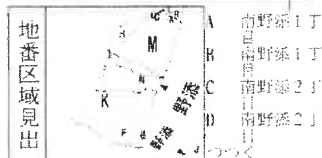
以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 加古郡播磨町南野添三丁目 | | |
| | 地 番 | 1 9 3 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 4 5 . 3 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 加古郡播磨町南野添三丁目 1 9 3 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 1 9 3 番 5 | | |
| | 種 類 | 店舗 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 6 . 0 8 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 1 0 . 9 0 平方メートル | |



183-3 176-3 183-10 186-6 189-1 193-4
 183-7 183-9 185-5 186-7 189-6



請求部	所在	加古郡播磨町南野添三丁目			地番	193番5		
出縮	縮尺不明	精度	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	

181+181-1	E	南野添 2 J
167-16	F	東 大 井 1 J
175-23	G	野 添
175-25	H	南野添 3 J
178-8	I	南野添 3 J
178-9	J	南野添 3 J
179-2	K	南野添 3 J
193-2	L	南野添 3 J
169-7	M	南野添 3 J
167-19	N	南野添 3 J
167-5		南野添 3 J
通		南野添 3 J
167-20		南野添 3 J

新193-1
12.2.4

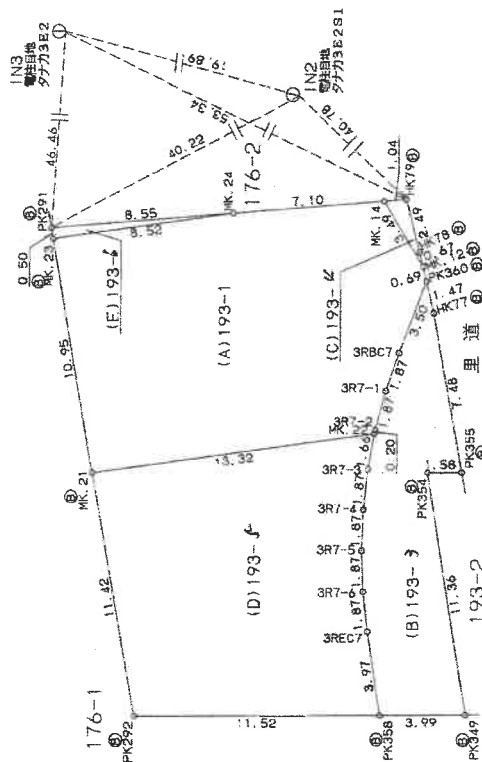
土地所存図
土地積測量図

番
(A)193-1 (D)193-6
(B)193-1 (E)193-6
(C)193-6

土地の所在
加古郡播磨町野添字松ノ内

引照点表

IN2	電柱目地	X座標		IN3
		X座標	Y座標	
IN2	電柱目地	-142572.285	49311.467	
IN3	電柱目地	-142562.508	49328.791	
境界点	点	距離		IN3
		IN2	IN3	
3R7-1		48.94	60.04	
3R7-2		50.58	61.34	
3R7-3		52.30	62.76	
3R7-4		54.08	64.29	
3R7-5		55.90	65.92	
3R7-6		57.75	67.61	
3RBC7		47.39	58.87	
3REC7		59.62	69.37	
HK79		40.78	53.34	
MK.14		40.54	52.78	
MK.22		50.77	61.49	
MK.24		39.64	49.40	
PK291		40.22	46.46	



境界 境界線の種類
⑤ 鉋

303062

作製者

平成12年11月13日作製

申請人

縮尺 1/250

土地所在図

(A)193-1 (D)193-2
(B)193-1 (E)193-3
(C)193-4

土地の所在
加古郡播磨町野添字松ノ内

座標求積表

地番	(C)193-4	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距離
測点	X_n			
HK78	-142549.485	-91010.346869	49274.687	2.49
HK79	-142550.933	-35331.406806	49276.718	1.04
MK.14	-142550.202	91015.464926	49277.458	3.49
MK.12	-142549.086	35329.561248	49274.144	0.67
		倍面積	3.272479	
		面積	1.6362395	
		地積	1.63	㎡

地番	(D)193-2	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距離
測点	X_n			
PK292	-142524.487	-6011.071516	49271.078	11.52
PK358	-142531.953	-497007.354789	49262.301	3.97
3REC7	-142534.576	-192676.521813	49265.283	1.87
3R7-6	-142535.864	-131689.734066	49266.642	1.87
3R7-5	-142537.249	-140955.464761	49267.901	1.87
3R7-4	-142538.725	-149482.303768	49269.052	1.87
3R7-3	-142540.283	-148401.511080	49270.090	1.66
MK.22	-142541.737	416437.722868	49270.909	13.32
MK.21	-142531.831	850076.998500	49279.826	11.42
		倍面積	290.759575	
		面積	145.3797875	
		地積	145.37	㎡

地番	(E)193-3	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距離
測点	X_n			
MK.23	-142538.874	-296370.042808	49288.216	8.52
MK.24	-142545.210	-15918.251699	49282.513	8.55
PK291	-142539.197	312292.575936	49288.601	0.50
		倍面積	4.281429	
		面積	2.1407145	
		地積	2.14	㎡

合計面積 380.6698410㎡
地積 380.66㎡

座標求積表

地番	(A)193-1	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距離
測点	X_n			
MK.21	-142531.831	-141088.141838	49279.826	13.32
MK.22	-142541.737	-496798.575447	49270.909	0.20
3R7-2	-142541.914	-92284.597984	49271.008	1.87
3R7-1	-142543.610	-169741.357890	49271.802	1.87
3RBC7	-142545.359	-249663.590289	49272.467	3.50
PK360	-142548.677	-183642.658749	49273.597	0.69
MK.12	-142549.086	-75143.069600	49274.144	3.49
MK.14	-142550.202	190999.421208	49277.458	7.10
MK.24	-142545.210	558272.307264	49282.513	8.52
MK.23	-142538.874	659427.041864	49288.216	10.95
		倍面積	336.784539	
		面積	168.3922695	
		地積	168.39	㎡

地番	(B)193-3	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距離
測点	X_n			
PK358	-142531.953	1330.082127	49262.301	3.99
PK349	-142534.549	-493971.939504	49259.268	11.36
PK354	-142541.981	-416855.363460	49267.860	1.58
PK355	-142543.010	-286781.181292	49266.552	7.48
HK77	-142547.802	-279226.662465	49272.395	1.47
PK360	-142548.677	120375.373041	49273.587	3.50
3RBC7	-142545.359	249663.590289	49272.467	1.87
3R7-1	-142543.610	169741.357890	49271.802	1.87
3R7-2	-142541.914	163924.643616	49271.008	1.87
3R7-3	-142540.283	157122.317010	49270.090	1.87
3R7-4	-142538.725	149482.303768	49269.052	1.87
3R7-5	-142537.249	140955.464761	49267.901	1.87
3R7-6	-142535.864	131689.734066	49266.642	1.87
3REC7	-142534.576	192676.521813	49265.283	3.97
		倍面積	126.241660	
		面積	63.1208300	
		地積	63.12	㎡

303063

作製者

申請人

縮尺

平成22年11月13日作製

各階平面図

13-6-4

建物図面

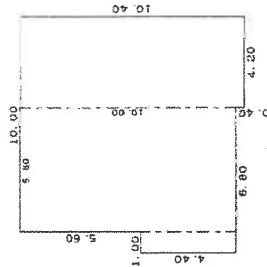
193番5

家屋番号

加古郡播磨町野添字松ノ内193番地5

建物の所在

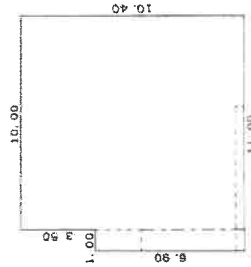
1階



求積表

4.40	X	1.00	=	4.4000
10.00	X	5.80	=	58.0000
10.40	X	4.20	=	43.6800
合計				106.0800
床面積				106.08㎡

2階



求積表

6.90	X	1.00	=	6.9000
10.40	X	10.00	=	104.0000
合計				110.9000
床面積				110.90㎡

平成13.6.4

作製者

13 6 1
(平成) 年 月 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(図印省略)

703428

(1) 平成21年11月16日
家屋番号193-5については野添が、南野添3丁
目に変更となった。

