

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）
1～4	5,380,000 4,304,000	一括	1,076,000	115,011	0
1	720,000				
2	2,030,000				
3	510,000				
4	2,120,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|--------|------------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字菖蒲 | | |
| | 地 番 | 38番1 | | |
| | 地 目 | 雑種地 | | |
| | 地 積 | 223平方メートル | | |
| | (現況) | | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字菖蒲 | | |
| | 地 番 | 39番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 630.33平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字菖蒲 | | |
| | 地 番 | 39番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 158.10平方メートル | | |
| 4 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字菖蒲39番地1、39番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 39番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 157.11平方メートル | |
| | | 2階 | 58.90平方メートル | |
| | (附属建物) | | | |



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 72.55平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約63平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 35.72平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 24.80平方メートル

(現況)

不存在



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15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1～4】

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4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

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



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|--------|------------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字菖蒲 | | |
| | 地 番 | 38番1 | | |
| | 地 目 | 雑種地 | | |
| | 地 積 | 223平方メートル | | |
| | (現況) | | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字菖蒲 | | |
| | 地 番 | 39番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 630.33平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字菖蒲 | | |
| | 地 番 | 39番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 158.10平方メートル | | |
| 4 | 所 在 | 宍粟市山崎町加生字菖蒲39番地1、39番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 39番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 157.11平方メートル | |
| | | 2階 | 58.90平方メートル | |
| | (附属建物) | | | |



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 72.55平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約63平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 35.72平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 24.80平方メートル

(現況)

不存在



令和7年(ケ)第10010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 宍粟市山崎町加生字菖蒲
 地 番 38 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 223 平方メートル
- 2 所 在 宍粟市山崎町加生字菖蒲
 地 番 39 番 1
 地 目 宅地
 地 積 630.33 平方メートル
- 3 所 在 宍粟市山崎町加生字菖蒲
 地 番 39 番 2
 地 目 宅地
 地 積 158.10 平方メートル
- 4 所 在 宍粟市山崎町加生字菖蒲 39 番地 1、39 番地 2
 家屋 番号 39 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 157.11 平方メートル
 2 階 58.90 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置

物 件 目 録

構 造	鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積	72.55平方メートル
符 号	2
種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき平家建
床 面 積	35.72平方メートル
符 号	3
種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積	24.80平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(宋栗市山崎町加生39番地1)		
土地	物件 1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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 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) ☒ 符号1 種類:車庫・物置 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約63㎡(未登記減築部分約9.5㎡) ☒ 符号2 不存在 ☒ 符号3 不存在		
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・車庫・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	「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 ☒ 現況見取図のとおり		

(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1～3の土地の状況等

- (1) 物件1～3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、本件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境界標識と思われる金属鋸が認められ、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、建物図面のとおりと思われるが、現況は、関係人の陳述のとおり、物件1～3の土地の南西側にある道路敷に物件1～3の土地が含まれている模様である（いわゆる道路内民地）。この部分について分筆、所有権移転登記がなされた場合、公衆用道路分の地積が減ることになるとと思われる。反対に、物件1の土地の東側の敷地内には、東側隣接地である地番38番2の土地（所有者：宍粟市、地目：公衆用道路）が含まれている模様である。

3 物件4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債務者兼所有者の陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。
 - (3) 建物の状態は、1階広縁、2階洋室の床に傾きや波打ちが認められたほかは、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、経年程度の劣化があるものと認めた。
 - (4) 附属建物符号1の屋根には太陽光発電のソーラーパネルがあるが、債務者兼所有者が自分で設置したものとのことである。
 - (5) 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、概測を行い、債務者兼所有者の陳述を得たところ、3枚目記載のとおり附属建物符号2、符号3の不存在と符号1の未登記減築部分が認められた（符号1につき別紙建物間取図のとおり）。
- 4 本件建物の南東側にあるカーポート、本件建物の北側にあるカーポートは、いずれも設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。
- また、北側のカーポートに隣接する物置は、木材を土地上に据え置いてプラスチック波板で囲った簡易なものであるので動産と認めた。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■債務者兼所有者	1 本件建物には、私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 敷地は3筆から成っていますが、敷地について、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。 固定資産税の課税台帳記載事項証明書には、3筆の敷地がいずれも土地の現況として宅地と公衆用道路に分かれて課税されているのですが、そのことは購入時に聞かされておらず知りませんでした。 3 本件建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありません。床に傾斜があることは気づきませんでした。 4 本件建物はオール電化で、附属建物符号1の屋根に太陽光発電のソーラーパネルを付けています。ソーラーパネルは、私が電気工をしていたことから自分で設置しました。附属建物符号1の建物内にソーラーパネルで発電した電気を蓄電する大容量の充電池を設置しています。充電池の容量が大きいため配線が難しいので、充電池は撤去するかも知れません。 なお、附属建物符号1の北西側の一部を取り壊し、東角部分を切り取りました。また、附属建物符号2と符号3はいずれも全部を取り壊しました。
■宍粟市役所建設課担当者	1 物件1～3の土地の課税台帳記載事項証明書において、いずれの土地も宅地部分と公衆用道路部分に分けて課税がされているのは、南西側(菅野川側)の道路敷の中に物件1～3の土地の一部が含まれているという認識であるため、本件不動産の新所有者の方には分筆等の登記の申請をお願いしたいと思います。なお、登記費用は宍粟市で負担することになると思います。 2 反対に、物件1の土地の東側の敷地内には、地番38番2の宍粟市の公衆用道路が含まれているという認識です。この部分については、測量の上、敷地内の公衆用道路部分を払下げという形で、新所有者の方を買っていただくことになると思います。 なお、物件2の土地の東側にある地番39番3の宍粟市の公衆用道路は、断定はできませんが物件2の土地内に含まれていないのではないかと思います。 3 いずれの件についても当課まで相談に来ていただきますようお願いいたします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 14:20-14:40	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) 14:31-15:07	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、債務者兼所有者に連絡文書交付
7年6月12日(木) 9:45-10:45	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者に面談、評価人と同行
7年6月12日(木) 11:10-11:55	宍粟市役所建設課	本件各土地の公衆用道路課税部分等の確認
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

新 38-1-2

測量地積図

安曇郡山崎町カサネ字高瀬

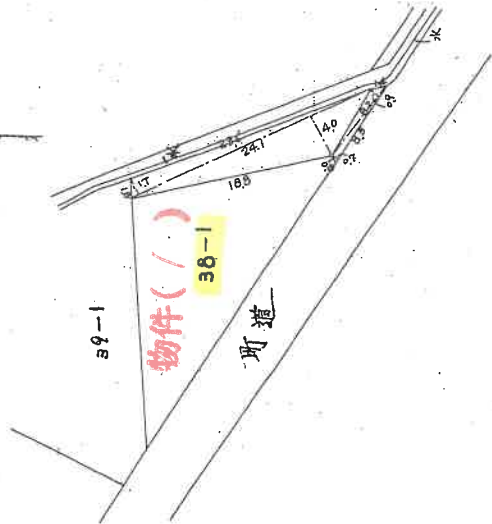
5
61
6
25

積 求

38-1-2	
$24.1 \times (1.7 + 4.0) = 137.37$	
$8.2 \times 0.9 = 7.38$	
$8.5 \times 0.7 = 5.95$	
TA	= 150.70
$\frac{1}{2}$	= 75.35

38-1 敷地計算

$299 - 75.35 = 223.65$



A3
41-3

製 者

(昭和61年3月24日作成)

申 請 人

104883

縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

地 2 39-1

上地 所測 在量 圖圖

土地の所在

昭和四七年拾月一日 製作

$$\begin{aligned} \textcircled{2} 25.06 & (25.06 - 2.130) (25.06 - 1.482) & (25.06 - 1.400) \\ & = 1.033027m^2 \\ \textcircled{4} 22.65 & (22.65 - 2.130) (22.65 - 1.590) & (22.65 - 8.10) \\ & = 5.48004m^2 \\ \textcircled{5} + \textcircled{6} & = 158.1031m^2 \end{aligned}$$
$$\textcircled{1} + \textcircled{2} = 1.581031 \text{ m}^2$$

附件(3)

(日調連10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
104882

縮	尺	1500	1/
---	---	------	----

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

(9 枚目)

登記年月日：昭和61年6月26日

山形 39-1 後、新

地積測量図

地番	39-1 39-3
土地の所在	大東郡一戸崎町 カノ生字葛満 大東市山崎町

5
6
1
6
26

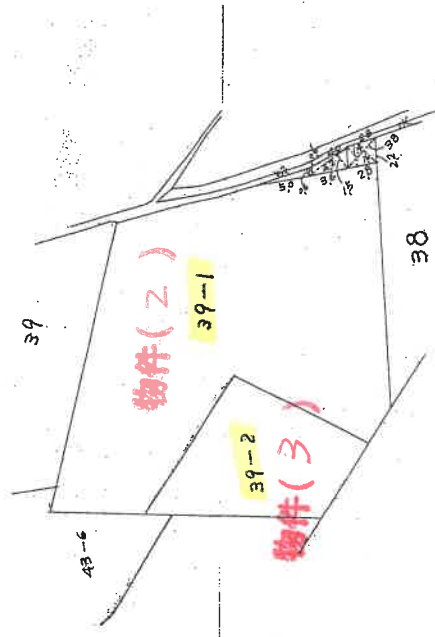
求積

39-3

52 x 06	= 312
42 x (06 + 1.5)	= 882
38 x (14 + 1.6)	= 1140
TA	= 2334
1/2	= 1167

39-1 残地計算

642 - 1167 = 630.33



A3
41-1
41-3

作製者	申請人	縮尺	1/500
(昭和61年3月24日作製)		1048	

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

建物図面図

各階平面図

家屋番号 39番1

建物の所在 大栗市山崎町加生字葛藤39番地1、39番地2

1/2

主である建物1階

3.85 x 4.00	=	15.4000
1.10 x 0.50	=	0.5500
7.85 x 8.85	=	77.3225
5.90 x 10.20	=	60.1800
0.55 x 3.05	=	1.6775
3.05 x 0.65	=	1.9825
計		157.1125

床面積 157.11 m²

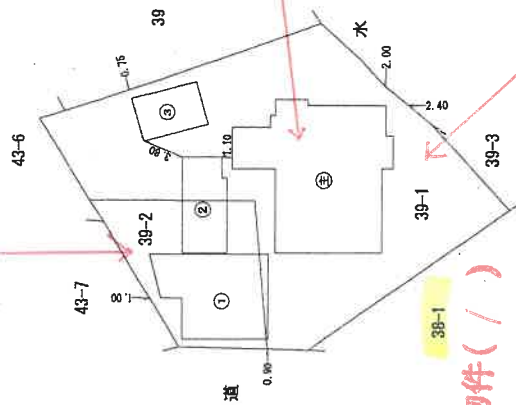
主である建物2階

9.90 x 5.95	=	58.9050
-------------	---	---------

床面積 58.90 m²



物件(3)



本件建物
物件(4)

物件(1)

物件(2)

作成者

10日作成

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

(1/1 枚目)

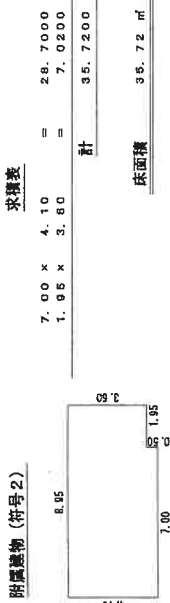
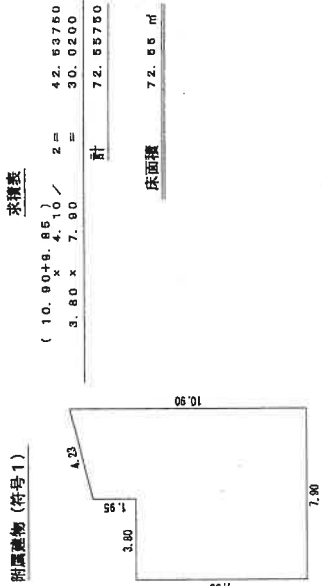
各階平面図

建物図面

各階平面図

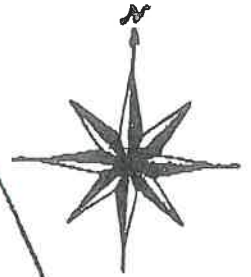
家屋番号	39番1
建物の所在	大栗市山崎町加生字舊瀬39番地1、39番地2

2/2



作成者	土地家屋	申請人	縮尺	1 / 250
-----	------	-----	----	---------

本件土地の南西端部は現況市道敷となっている部分を含んでいる可能性があり、課税上も公衆用道路として非課税となっている。このほか一部市有地を本件に取込んでいる可能性も指摘されており、これらの経緯・詳細が明確ではなく、買受後には市当局との協議調整が必要になると思われる。



※丸数字は物件番号を示す。

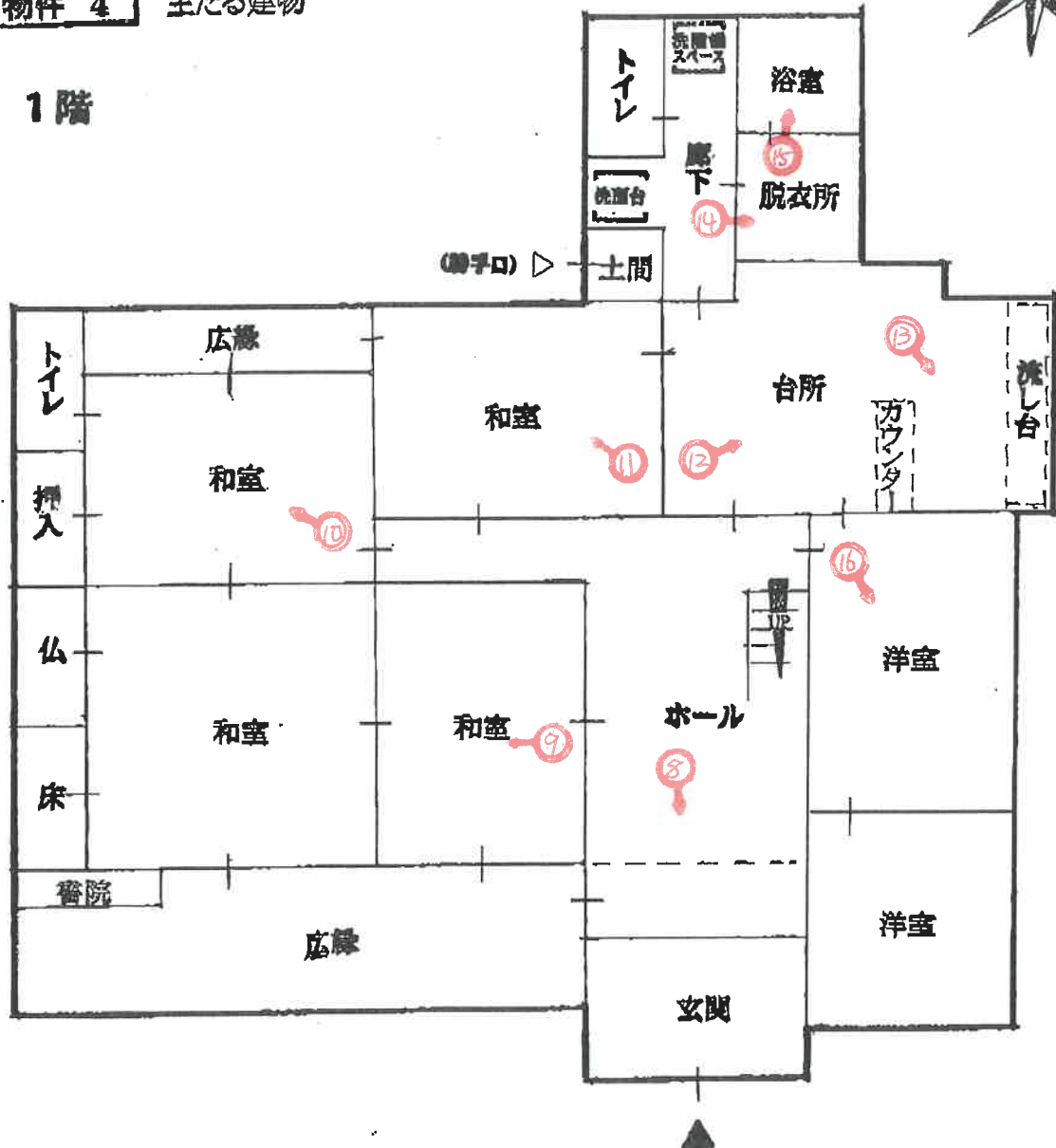
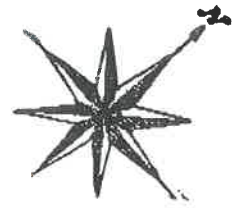
現況見取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/3 枚目)

物件 4 主たる建物

1 階

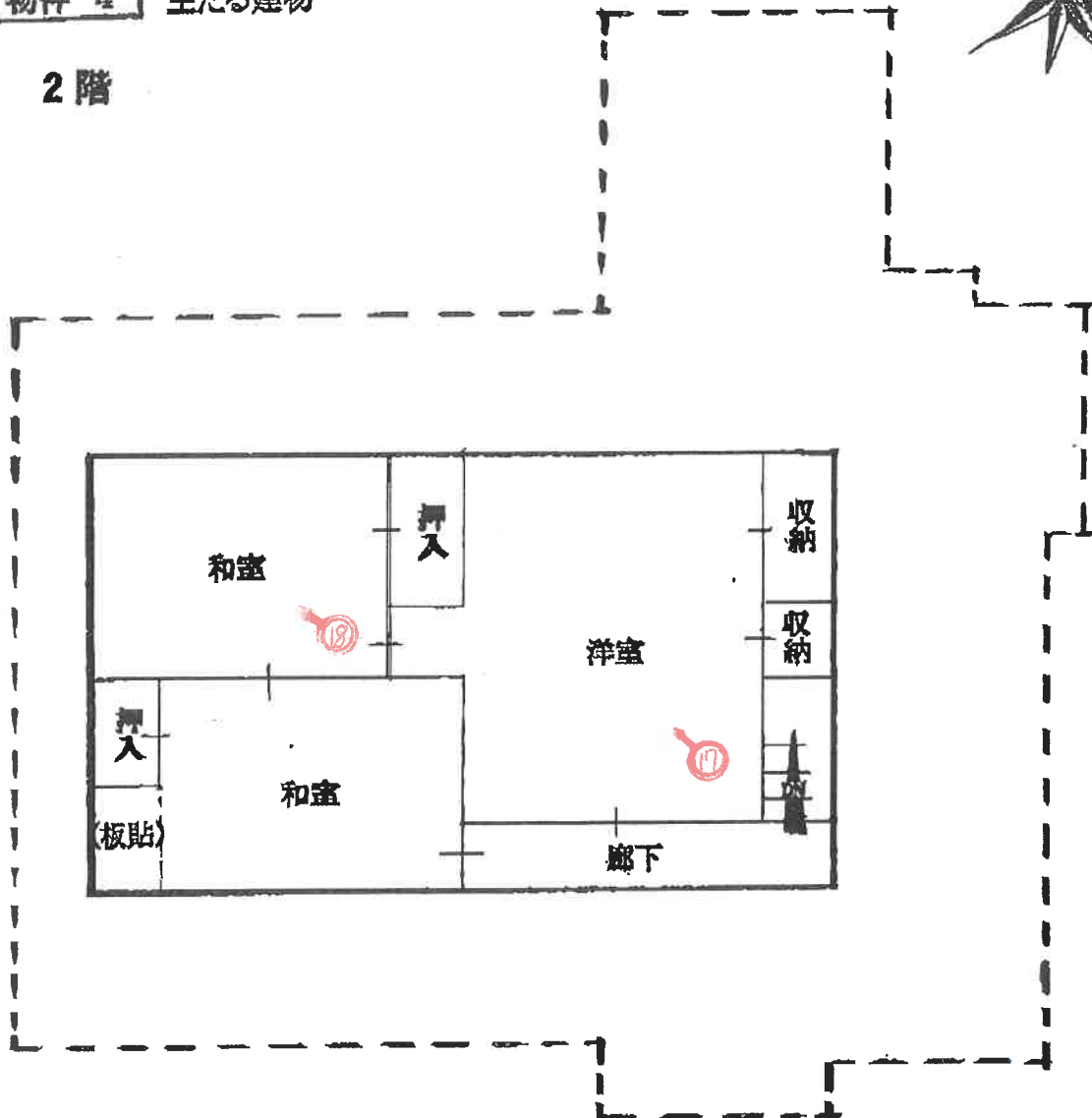
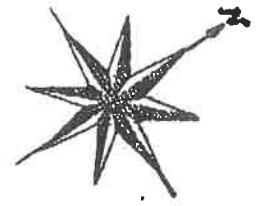


建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

物件 4 主たる建物

2 階



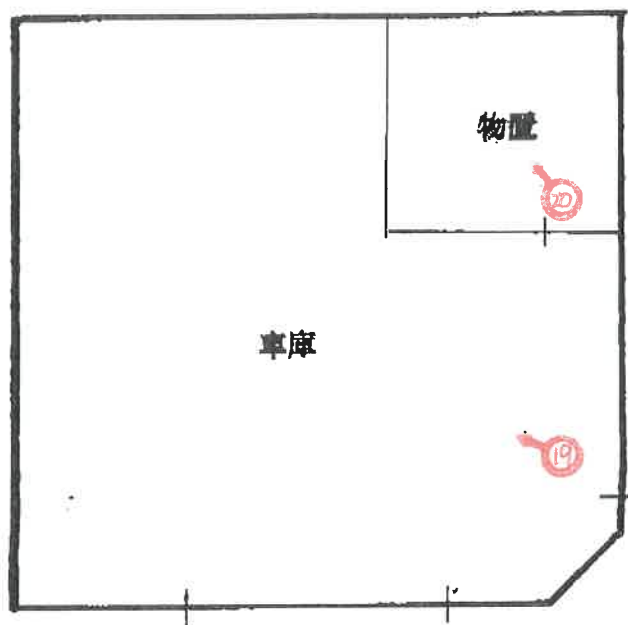
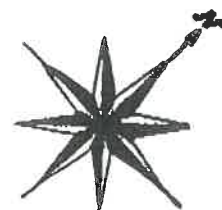
建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(15枚目)

物件 4

附属建物 - № 1



【現況建物の概要】

- ・ 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- ・ 用途：車庫・物置：約63㎡

② カーポート北隣の物置の写真は省略

建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(16 枚目)

カーポート(工作物)

写真 ①

本件建物(物件4)

物件2の土地

物件1の土地



物件1の土地内にあると思われる
地番38番2の目的外土地

本件建物(物件4)

写真 ②



物件2の土地

カーポート(工作物)

物置(動産)

写真 ③

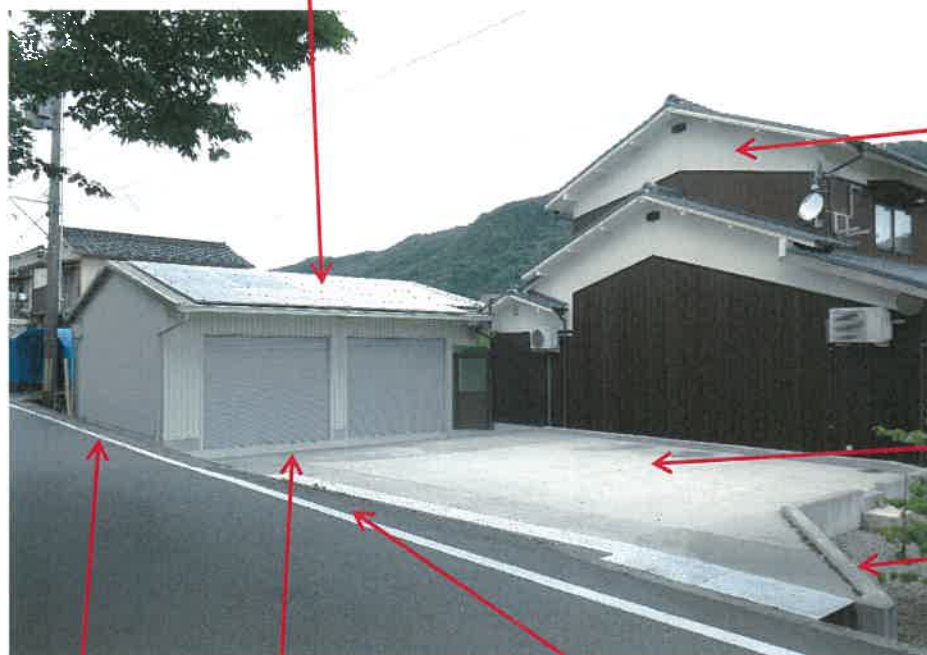


カーポート(工作物)

物件2の土地

附属建物符号1

写真 ④



本件建物(物件4)

物件2の土地

物件1の土地

物件3の土地

物件2の土地が含まれていると
思われる市道

物件3の土地が含まれていると
思われる市道

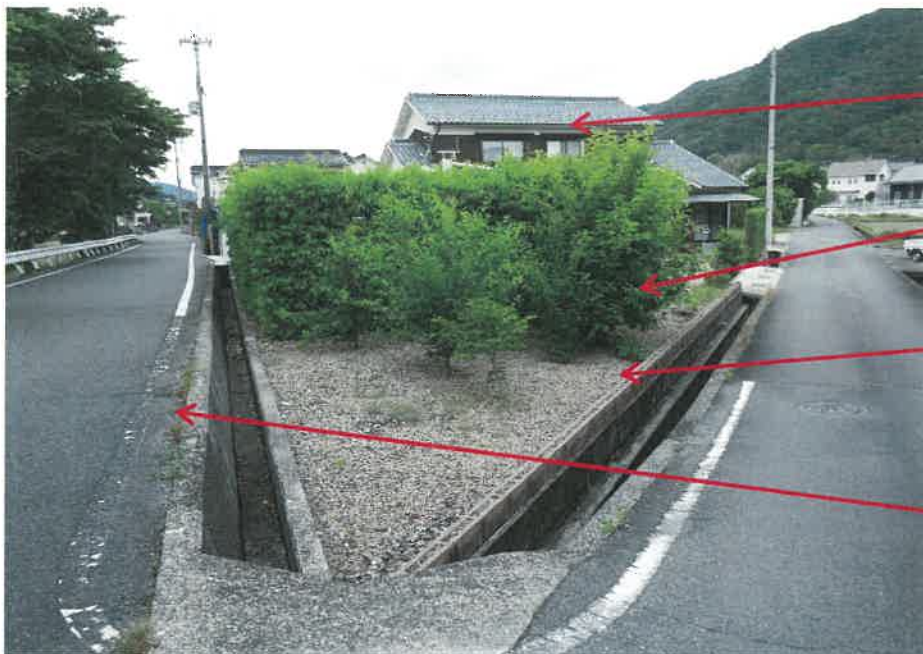


写真 ⑤

本件建物(物件4)

物件1の土地

物件1の土地内にあると思われる地番38番2の目的外土地

物件1の土地が含まれていると思われる市道



写真 ⑥

附属建物符号1の取り壊された部分

物件2の土地



写真 ⑦

附属建物符号1の切り取られた建物部分

本件建物(物件4)



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭

写真 ⑮



写真 ⑯



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ①⑨

附属建物符号1の内部

写真 ②⑩

カーポート北隣の物置

写真 ②⑪



令和 7 年 (ケ) 第 10010 号
令和 7 年 6 月 12 日 現地調査
令和 7 年 6 月 24 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5,380,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金720,000円
物件 2 (土地)	金2,030,000円
物件 3 (土地)	金510,000円
物件 4 (建物)	金2,120,000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 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1～3の内訳価格は物件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）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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記参照
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記参照
特 記 事 項			
● 本件土地の南西端部は現況市道敷となっている部分を含んでいる可能性があり、課税上も公衆用道路として非課税となっている。このほか一部市有地を本件に取り込んでいる可能性も指摘されており、これらの経緯・詳細が明確でなく、買受後には市当局との協議調整が必要になると思われる。 ● 物件1土地の登記上の地目は「雑種地」であるが、現況は「宅地」である。 ● 物件4について 物件4附属建物は減築、取壊し等が行われており、公募上と異なる現況は下記のとおりである。 【附属建物1】 ・構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・種類：車庫・物置 ・床面積：約63㎡ 【附属建物2】 ・取り壊されて現存しない。 【附属建物3】 ・取り壊されて現存しない。			

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 播磨新宮駅の 北方 約12 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	宍粟市役所の西方約1.8km (直線距離)、菅野川左岸、兵庫県立山崎高等学校の南側に位置する。中規模一般住宅や農地が見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 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 1,011.43m ² の 略台形地 (登記数量) 間口×奥行 約43.5m×約30m	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 約5m市道 東側 約3.6m市道 (有効)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～3は物件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	・ 本件土地及び接面道路との筆界が判然としない。 ・ 敷地内にはカーポートその他の構築物があり、コンクリート舗装・踏み石・果樹園なども築造されている。 ・ 宍粟市役所上下水道課での聴聞によると物件1土地は、受益者負担金が猶予されている状況にあるとの回答が得られており注意が必要である。 ・ 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。 ・ 土砂災害警戒区域「上ノ谷Ⅰ」に近接している。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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56年月日不詳 新築 経過年数 44 年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗壁・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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。 ・住宅設備等については、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。 ・主たる建物の内部は一部の床の傾きが感じられた。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。 ・附属建物符号2及び3は現存せず、符号1については、減築がなされ、仕様・品等は標準的で保守管理の状態は普通である。また、当該附属建物の屋根に現所有者自身が設置した太陽光パネルが存在するが、充電池は撤去する可能性があるとの聴聞がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件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	24,500	0.49	223.00	0.80	2,140,000
2	24,500	0.49	630.33	0.80	6,050,000
3	24,500	0.49	158.10	0.80	1,520,000
(合計)	-----	---	1,011.43	----	9,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 < 宍粟（県）-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/㎡)
 $27,500 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/109 \div 24,500$

◇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：方位等（1.03）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/109$

イ 個別格差：形状、規模大、角地、現況市道敷き含む等（0.49）

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
4（主）	120,000	216.01	0.05	1,300,000
4（附1）	60,000	約 63.00	0.05	190,000
(合計)	-----	約 279.01	----	1,490,000

ウ 現価率

（物件4：主である建物、附属建物符号1）

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、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	2,140,000	0.30	法定地上権	640,000
2	6,050,000	0.30	法定地上権	1,820,000
3	1,520,000	0.30	法定地上権	460,000
				2,920,000

(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	2,140,000	-640,000		0.80	0.60	720,000
2	6,050,000	-1,820,000		0.80	0.60	2,030,000
3	1,520,000	-460,000		0.80	0.60	510,000
4	1,490,000	+2,920,000	1.00	0.80	0.60	2,120,000
一 括 価 格 (合 計)						5,380,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲20% : 境界不分明・ライフライン等に要する追加的負担等

オ 競売市場修正 : ▲40% : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 < 宍粟（県）－5 >
所 在 : 宍粟市山崎町金谷字荒木筋129番7
価 格 : 27,500円/㎡
位 置 : JR線「播磨新宮」駅より道路距離10000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 191㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側が幅員4.5m私道に接面
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 : 中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 : 3,097,260円
物件2 : 10,776,399円
物件3 : 2,571,586円
物件4 : 3,307,098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
- 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 宍粟市山崎町加生字菖蒲
 地 番 38番1
 地 目 雑種地
 地 積 223平方メートル
- 2 所 在 宍粟市山崎町加生字菖蒲
 地 番 39番1
 地 目 宅地
 地 積 630.33平方メートル
- 3 所 在 宍粟市山崎町加生字菖蒲
 地 番 39番2
 地 目 宅地
 地 積 158.10平方メートル
- 4 所 在 宍粟市山崎町加生字菖蒲39番地1、39番地2
 家屋 番号 39番1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 157.11平方メートル
 2階 58.90平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置

物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 72.55平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

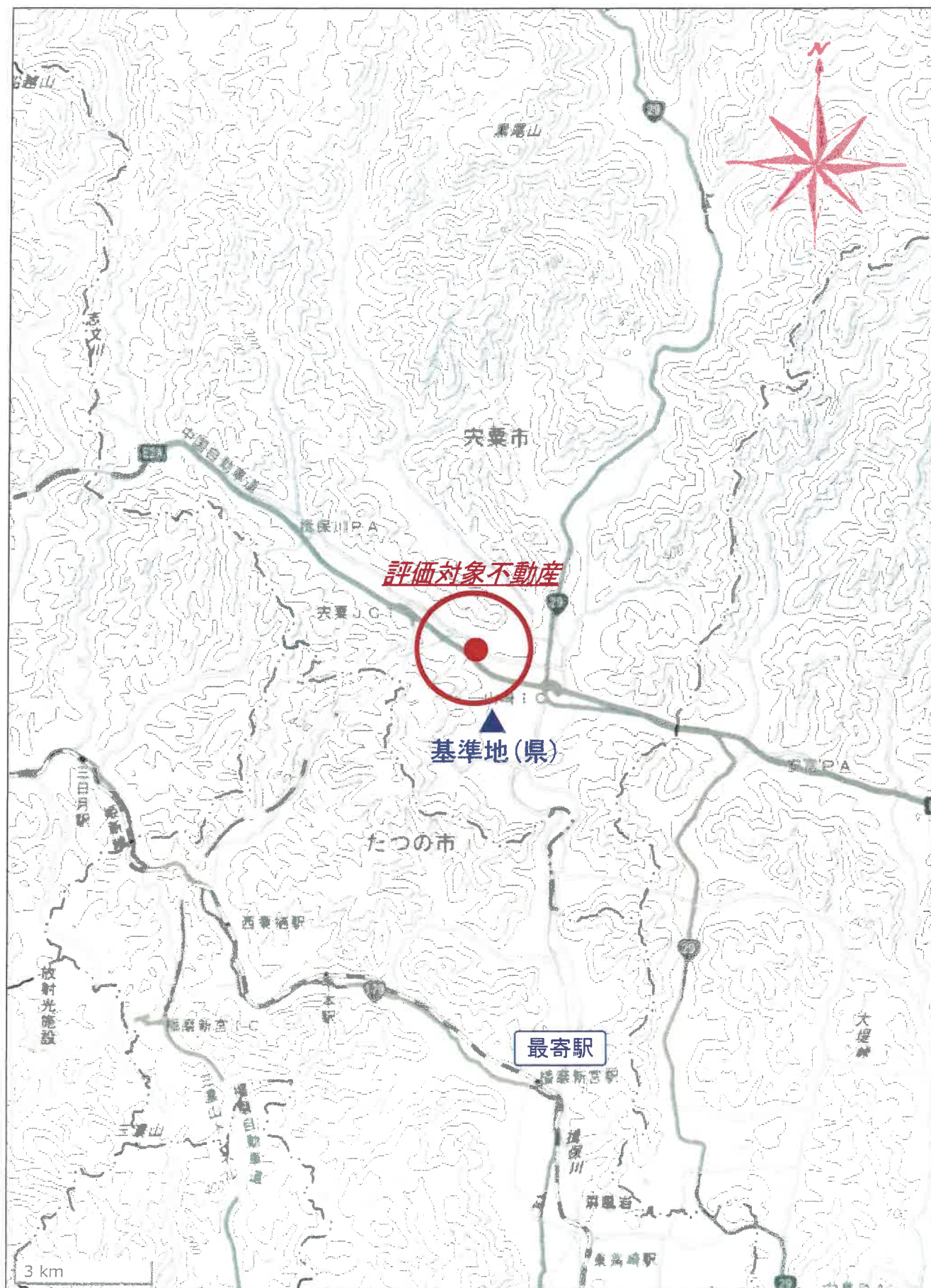
床 面 積 35.72平方メートル

符 号 3

種 類 車庫

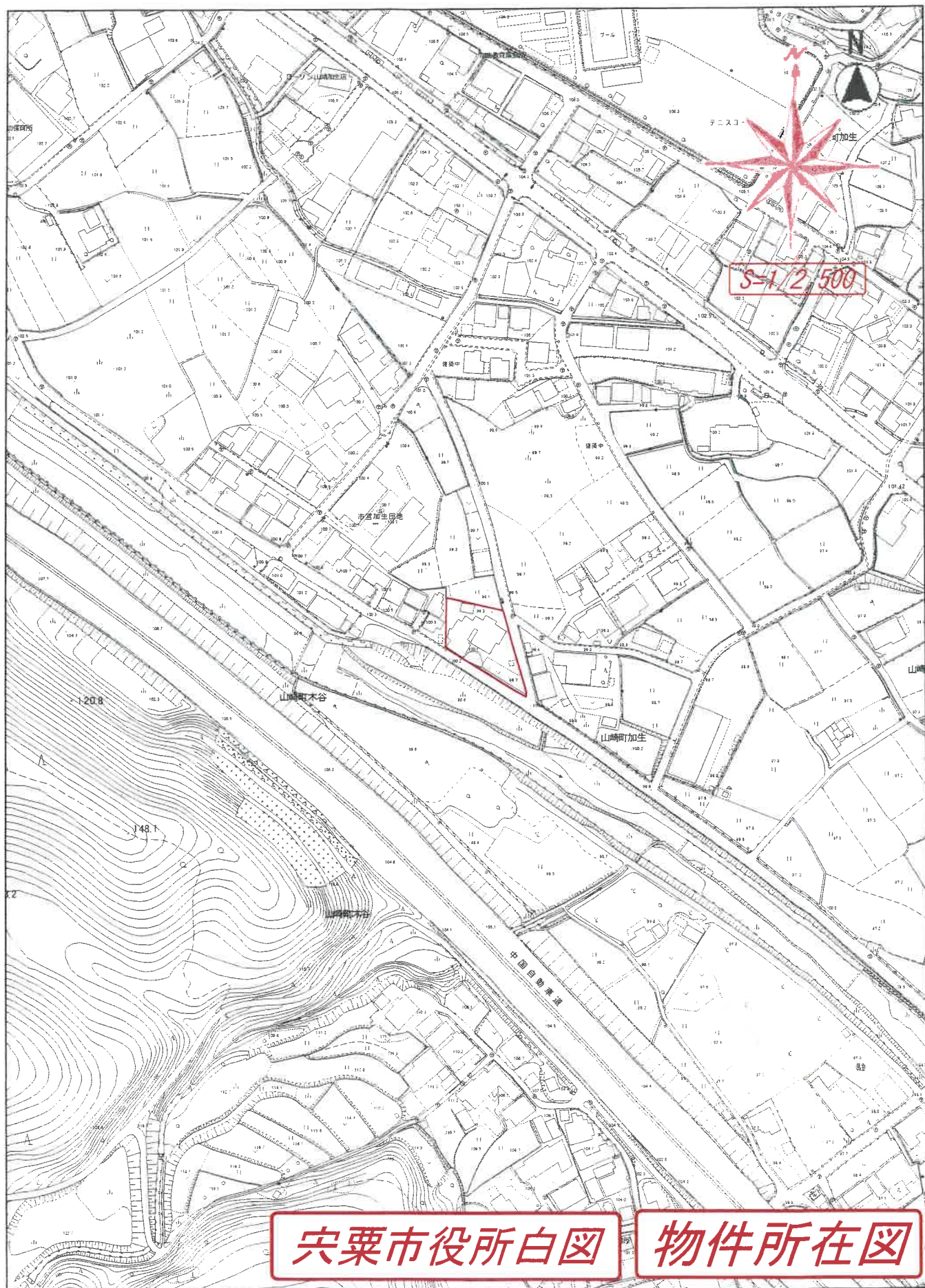
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 24.80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



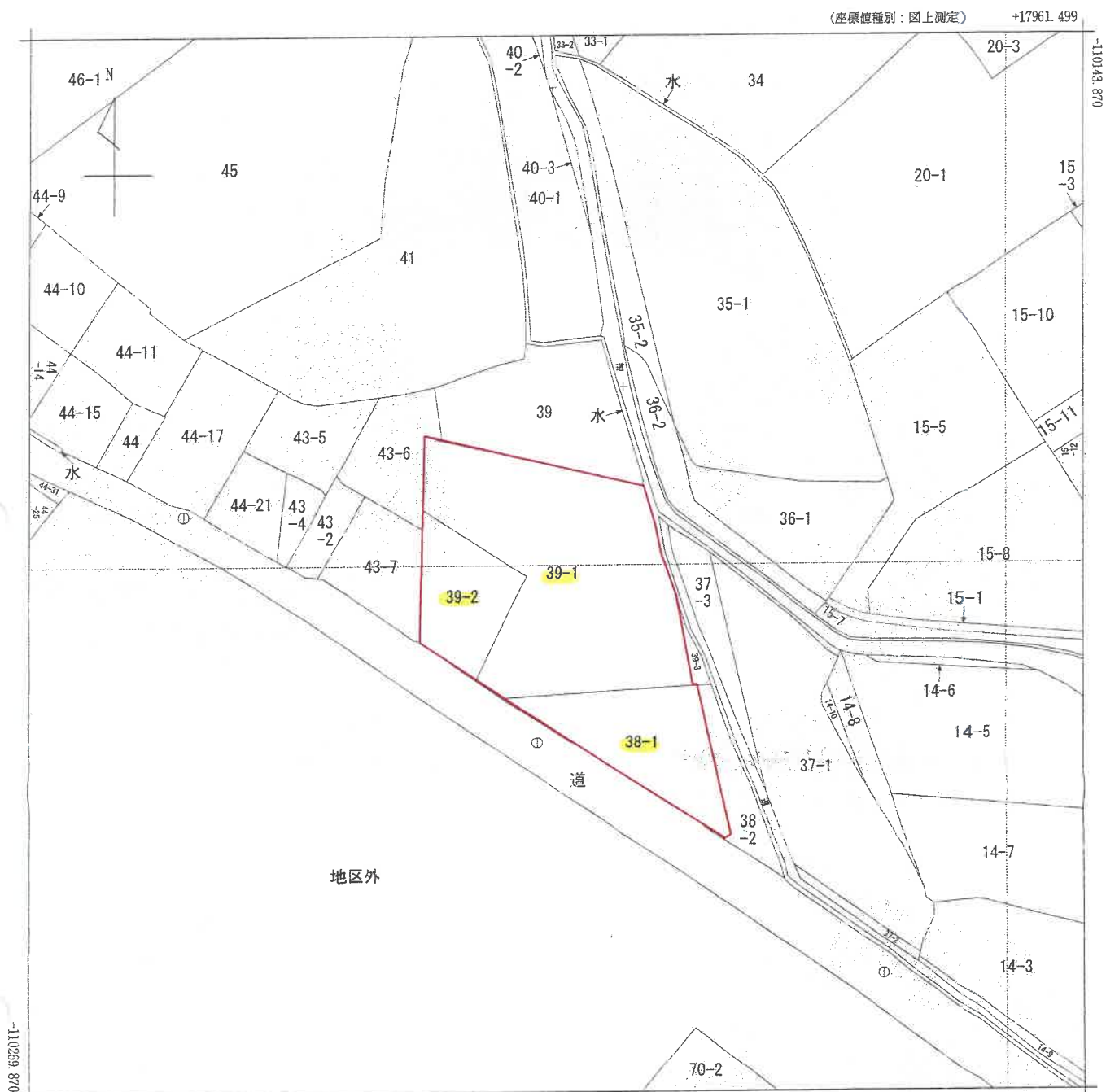
この図面は、大栗市の内部資料につき、法務局の公図と異なる場合があります。

この図面は、権利関係には使用できません。

この図面の登記情報は、令和7年1月1日時点の情報です。

縮尺 1 : 2500

20 30 40 50 60



(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	茨 栗 市 山 崎 町 加 生 字 菖 蒲				地 番	39番1			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分 区	乙一	座 標 系 又 座 番 号 記 号	V	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和42年				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。
(神戸地方税務局龍野支局管轄)
令和7年4月16日
東京法務局

※A3をA4に縮小した。

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。
(神戸地方公務局龍野支局管轄)
令和7年4月16日 東京法務局

令和7年4月16日

東京法務局

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

图例整理番号: M86867

新 38 新

地積測量圖

38-1-2

番地

安栗郡山崎町 加生字 高浦

土地の所在

561.6.25

A3
41-3

積求

7
1
8
3

$241 \times (17 + 40) = 13737$	
$8.2 \times 0.9 = 7.38$	
$8.5 \times 0.7 = 5.95$	
$TA = 150.70$	
$\frac{1}{4} = 7535$	

38-1 殘地計算

$$299 - 75.35 = 223.65$$

著
製
作

24日作製)

申請人

104883

縮尺

507

507

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。
(神戸地方財務局龍野支局管轄)
令和7年4月16日 東京財務局

登記官

地積測量図

前 39-1 後、新		地 番 39-1 39-3		地 積 測 量 図	
		土地の所在 茨城県山崎町 加子字葛満			

求 積

39-3
$52 \times 06 = 312$
$42 \times (06 + 15) = 882$
$38 \times (14 + 16) = 1140$
TA = 2334
$\frac{1}{2} = 1167$

39-1 残地計算

$642 - 1167 = 630.33$

作製者		申請人	
			104884

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局龍野支局管轄)
令和7年4月16日 東京法務局

發售品目

地積測量図

上地	地積	所測	在量	図	図
----	----	----	----	---	---

後新

2 39-1

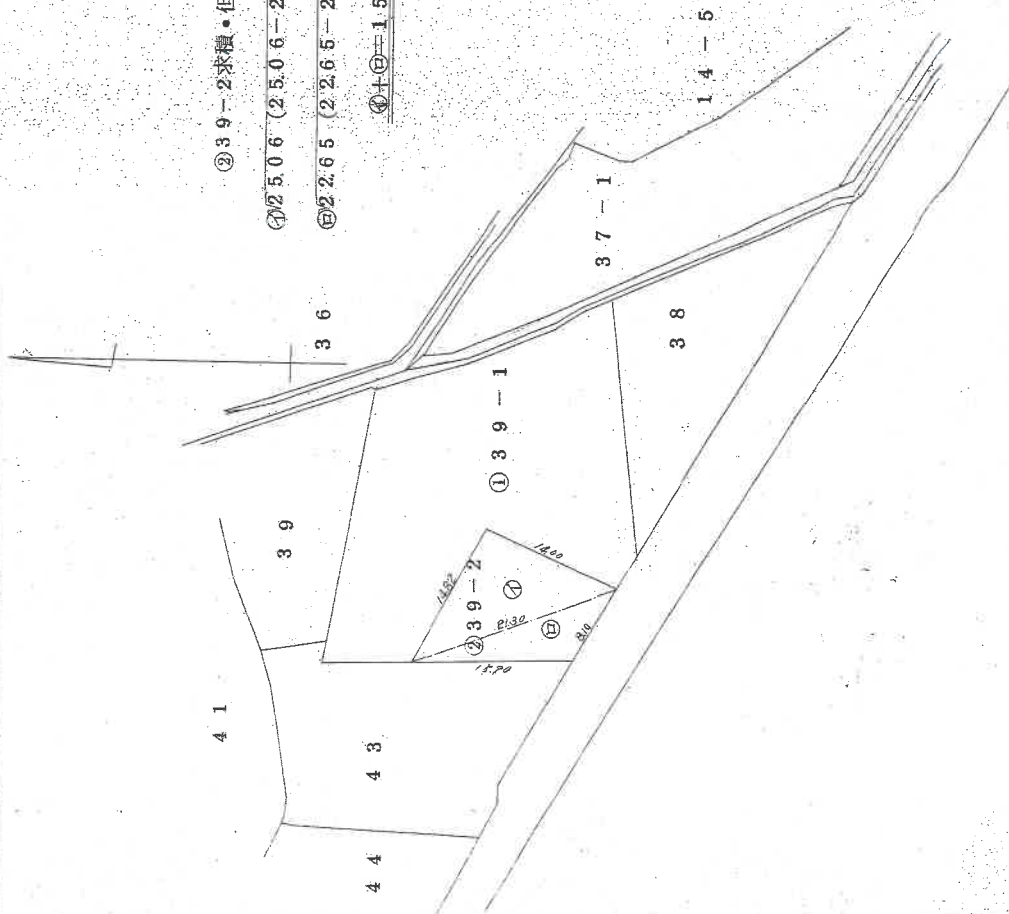
安栗郡山崎町加生字葛蒲
安栗市山崎町

作 製 年 月 日

昭和四十七年拾壹月拾 日

作者製

②39-2求積・但しベロンの公式による

$$\begin{aligned} 2506(2506-2130)(2506-1482) &= 1033027m^2 \\ 2265(2265-2130)(2265-1590) &= 548004m^2 \end{aligned}$$
$$\textcircled{4} + \textcircled{5} = 158.1031 \text{ m}^3$$


(日 調 査 10)

(日本土地家屋調査士会連合会(紙用))

縮 尺 $\frac{1}{1500}$ 1/

104882

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法局龍野支局管轄)
令和7年4月16日 東京法務局

令和7年4月16日

登記官

建物図面

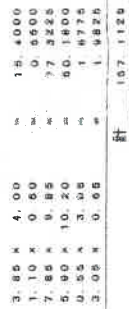
$$\frac{(1/2)}{}$$

圖面
圖面
物階
建各

号著理家

尖栗市山崎町加生字藁蒲39番地1、39番地2

求積發



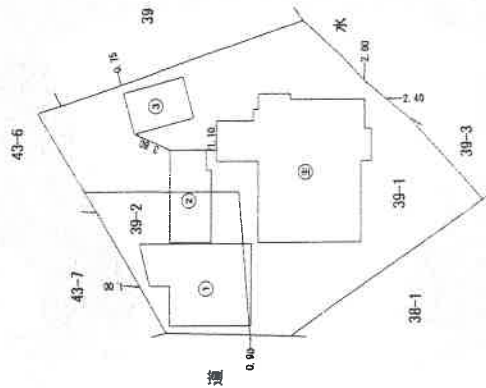
志

床面積 107.11 m²

求積表



床面積	58.90 m ²
-----	----------------------



人請中

縮尺

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

登記年月日：平成31年4月15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 龍野支部 龍野支部書記
令和7年4月15日 東京法務局

登記官

※A3をA4に縮小した。
建物図面

地図整理番号：M86872 (2/2)

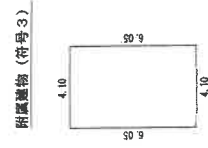
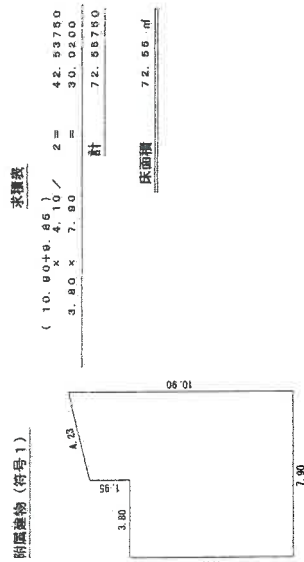
各階平面図

家屋番号 39番1

建物の所在

大塚市山崎町加生字藁満39番地1、39番地2

2/2



作成者

白作成

縮尺

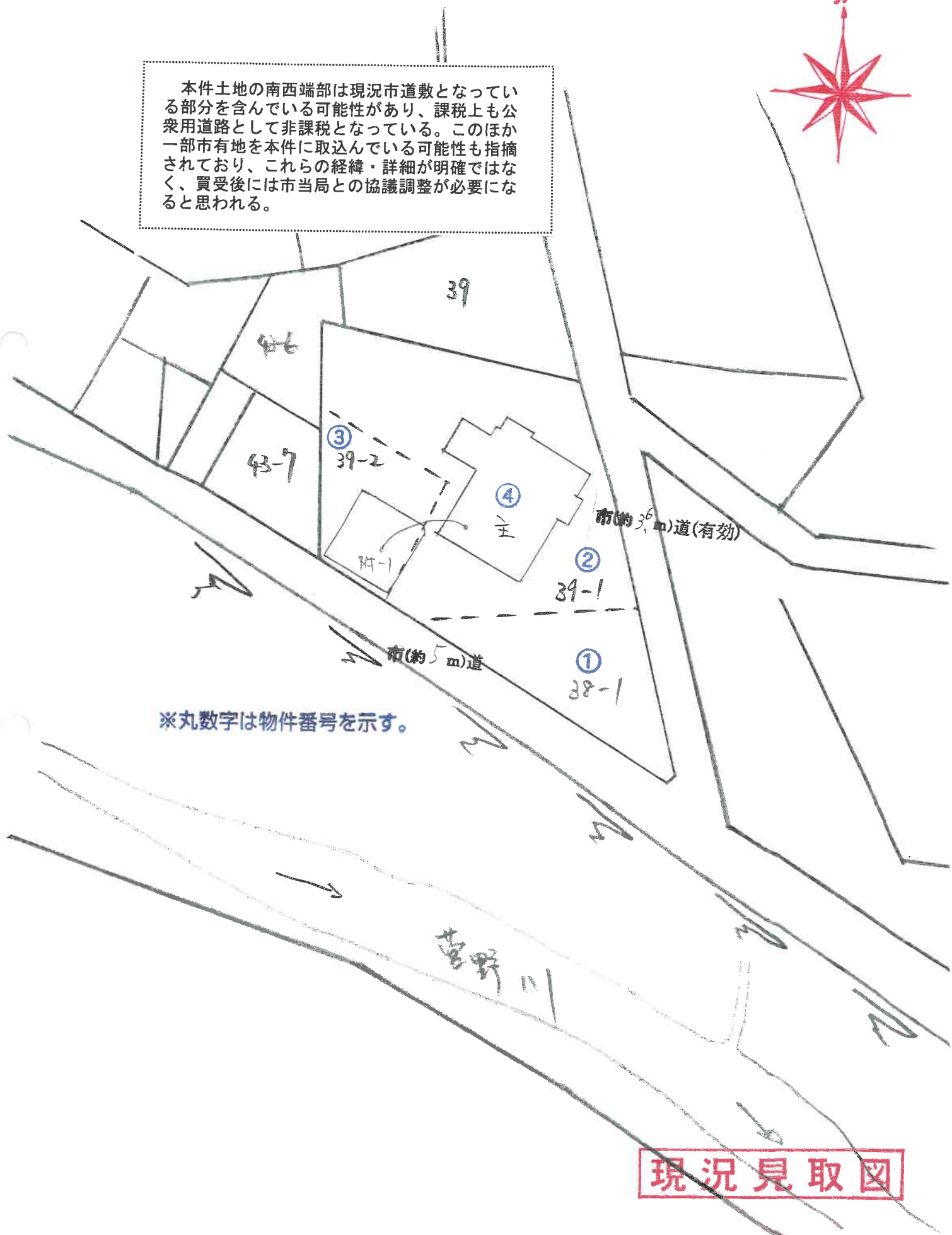
1/250

申請人

縮尺

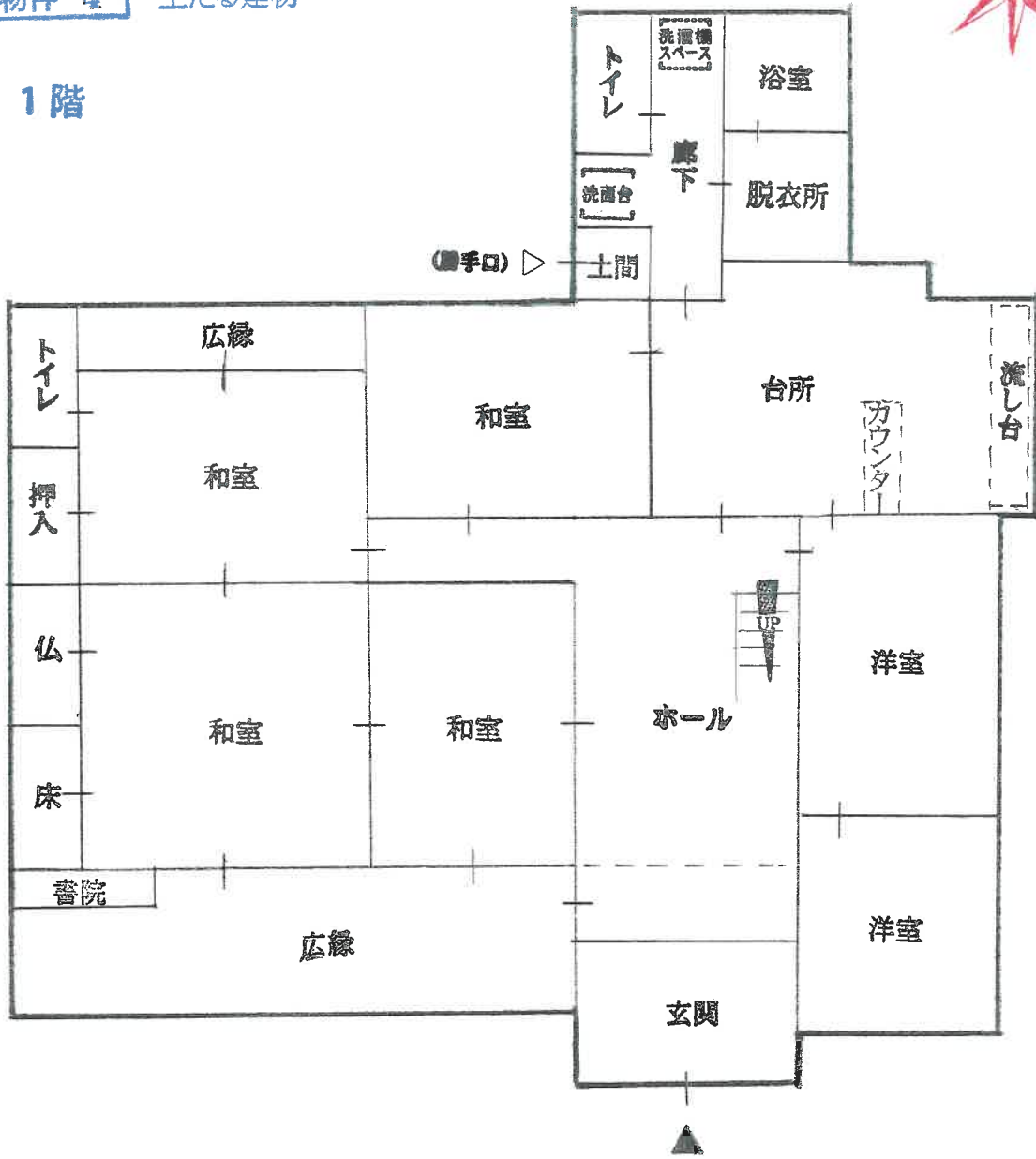
1/250

本件土地の南西端部は現況市道敷となっている部分を含んでいる可能性があり、課税上も公衆用道路として非課税となっている。このほか一部市有地を本件に取込んでいる可能性も指摘されており、これらの経緯・詳細が明確ではなく、買受後には市当局との協議調整が必要になると思われる。



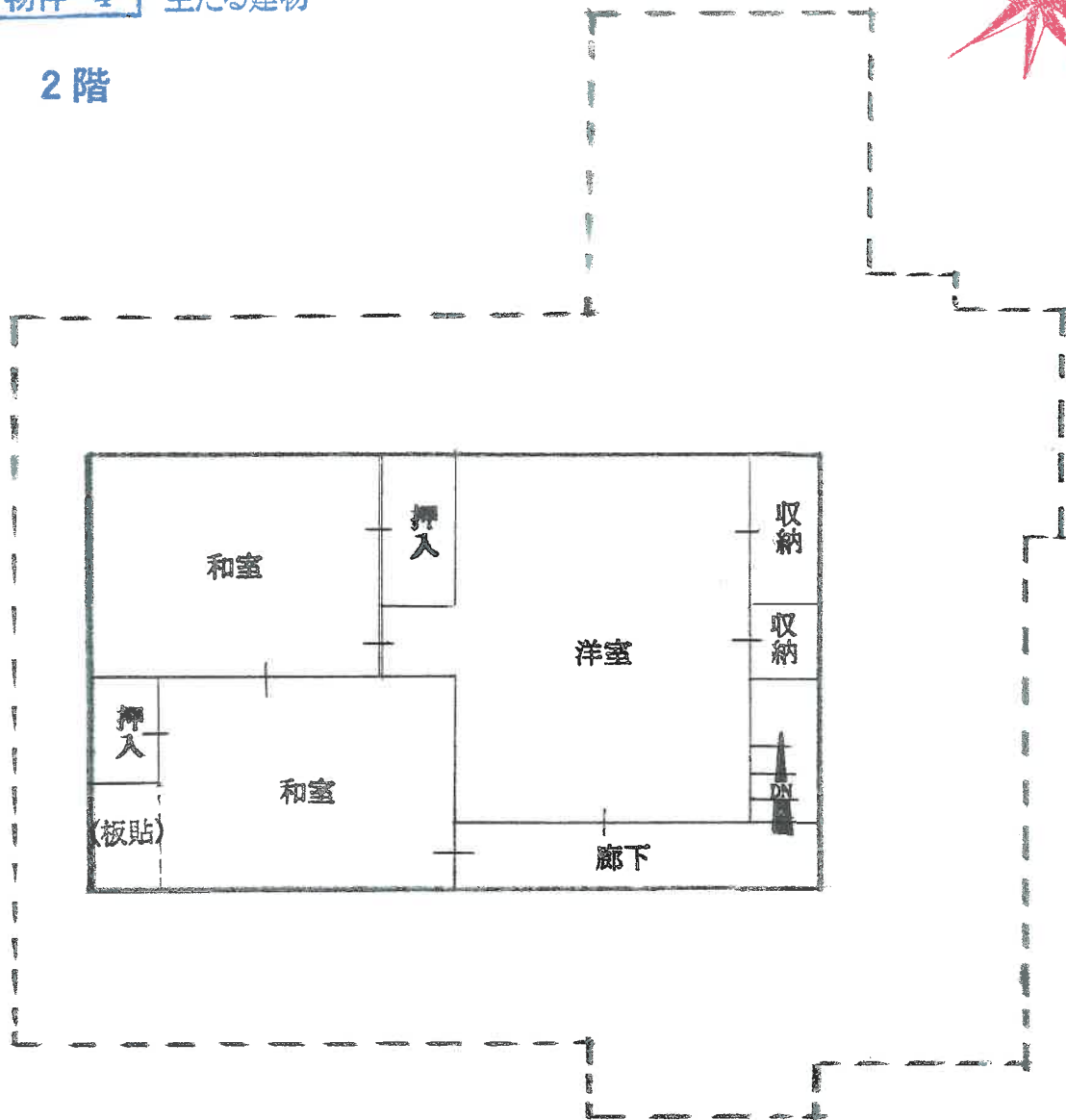
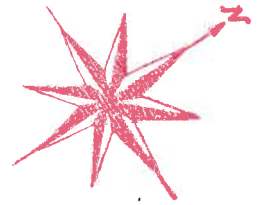
物件 4 主たる建物

1 階



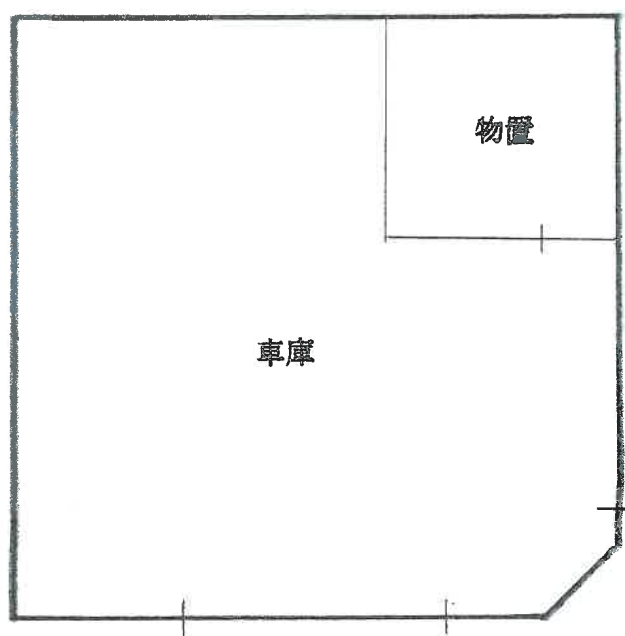
物件 4 主たる建物

2階



物件 4

附属建物 - № 1



【現況建物の概要】

- ・ 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- ・ 用途：車庫・物置：約63㎡

写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④

