

# 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 12 月 16 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

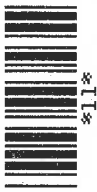
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                         |                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                    | 令和 8 年 1 月 8 日から<br>令和 8 年 1 月 15 日まで                                                                                           |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 2 月 10 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 12 月 16 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 6,950,000<br>5,560,000 | 一括       | 1,390,000  | 171,570  | 36,764   |
| 1    | 5,390,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,560,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        | </       |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 赤穂市大町  
 地 番 8 番 7  
 地 目 宅地  
 地 積 2 9 7. 6 1 平方メートル
  
- 2 所 在 赤穂市大町 8 番地 7  
 家屋 番号 8 番 7  
 種 類 作業場・居宅  
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建  
 床 面 積
 

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 1 階 | 1 9 8. 7 0 平方メートル |
| 2 階 | 1 9 4. 7 0 平方メートル |
| 3 階 | 6. 5 3 平方メートル     |

  
 (現況)  
 種 類 事務所・作業場・居宅・車庫  
 床 面 積
 

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 1 階 | 1 9 8. 7 0 平方メートル |
| 2 階 | 1 9 4. 7 0 平方メートル |
| 3 階 | 約 2 9. 5 3 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月 7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2】

本件所有者が占有している。

---

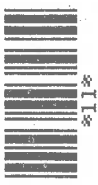
### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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。



\*11\*

## 物 件 目 録

1 所 在 赤穂市大町  
 地 番 8 番 7  
 地 目 宅地  
 地 積 2 9 7 . 6 1 平方メートル

2 所 在 赤穂市大町 8 番地 7  
 家屋 番号 8 番 7  
 種 類 作業場・居宅  
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建  
 床 面 積 1 階 1 9 8 . 7 0 平方メートル  
 2 階 1 9 4 . 7 0 平方メートル  
 3 階 6 . 5 3 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・作業場・居宅・車庫  
 床 面 積 1 階 1 9 8 . 7 0 平方メートル  
 2 階 1 9 4 . 7 0 平方メートル  
 3 階 約 2 9 . 5 3 平方メートル



令和7年(ケ)第 64号  
令和7年 8月 4日受理  
令和7年 9月 9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 赤穂市大町
  - 地 番 8番7
  - 地 目 宅地
  - 地 積 297.61平方メートル
  
- 2 所 在 赤穂市大町8番地7
  - 家屋 番号 8番7
  - 種 類 作業場・居宅
  - 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
  - 床 面 積
    - 1階 198.70平方メートル
    - 2階 194.70平方メートル
    - 3階 6.53平方メートル

(土地・建物用)

(土地・建物)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |  |
| 住居表示           | (赤穂市大町8番地7)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                       |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：事務所・作業場・居宅・車庫<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：3階 約29.53㎡(未登記増築部分約23㎡) |  |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない                                  { 種類：<br><input type="checkbox"/> ある                                  { 構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を事務所・作業場・住居・車庫(空き家)として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない                                  [                                  地方裁判所                                  支部    平成    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある                                  [    保管開始日    平成    年    月    日                                                           |  |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)

## その他の事項

## ■ 本件不動産の状況等

## 1 表札等の表示

本件土地の道路側にある看板と本件建物の東側壁面に「阪美工芸」の表示があるほか、本件建物1階事務室入り口付近に亡Aほかの氏名が表示された表札がある。

## 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が、一部境界と思われる付近にコンクリートブロックが設置されており、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建物図面のとおりであり、地積についてはおよそ公簿に近いものと推測されるが、土地の地積及び周辺隣接地との境界については、隣接土地所有者の立会の下、専門家による測量等により確認する必要があると思われる。

## 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) 本件建物は、建物間取図のとおり1階は看板・標識等作成の作業場、事務室、車庫であり、2階及び3階は居宅であるところ、添付写真のとおり室内には大量の動産が残置されているが、ライフラインは停止され、長期間使用者、居住者のない状況と認めた。

占有状況としては、相続財産管理人の弁護士事務所事務員の陳述及び上記の状況から2枚目記載のとおりと認めた。その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。

(3) 建物の状態は、外壁塗装の剥離があり、車庫のシャッターは稼働するかどうか不明である。また、1階事務室入口横のシャッターは開閉ができなかった。

添付写真のとおり居宅部分には広範囲に雨漏りによると思われる染みや腐食が認められ、建物の保守管理状態は大変悪く、相当の劣化があるものと認めた。陸屋根部分の防水能力はほとんどないものと思われる。

(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、2枚目記載のとおり、3階に未登記増築部分が認められた（別紙建物間取図の網掛け部分）。

(5) 陸屋根部分にある温室及び未登記増築部分の上にある鋼板葺の屋根は、陸屋根部分に定着性のある工作物と認めた。

## 4 本件土地の道路側にある看板は、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。

| 関係人の陳述等                 |                                       |
|-------------------------|---------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)       | 陳述内容等(要旨)                             |
| ■亡A相続財産管理人<br>弁護士事務所事務員 | 1 本件建物は現在空き家で、相続財産管理人である弁護士Bが管理しています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                 |                 |                            |
|---------------------------|-----------------|----------------------------|
| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                |
| 7年8月7日(水)<br>9:18-9:22    | 電話照会            | 相続財産管理人弁護士事務所事務員から占有状況聴取   |
| 7年8月7日(木)<br>16:00-16:02  | 執行官室            | 相続財産管理人弁護士事務所事務員から本件建物の鍵受領 |
| 7年8月8日(金)<br>11:58-12:09  | 神戸地方法務局<br>龍野支局 | 公図等閲覧、登記事項証明書交付申請          |
| 7年8月8日(金)<br>13:06-13:20  | 物件所在地           | 物件確認・物件調査、写真撮影             |
| 7年8月21日(木)<br>9:44-10:39  | 物件所在地           | 物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行      |
| 7年8月22日(金)<br>15:30-15:32 | 執行官室            | 相続財産管理人弁護士事務所事務員に本件建物の鍵返還  |
| 7年月日()<br>:-:             |                 |                            |

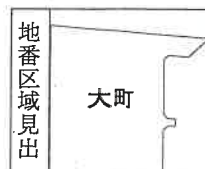
(特記事項)

☐ 令和 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 8月21日  
目的物件は施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、相続財産管理人から預かった鍵で解錠し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



|           |       |       |                   |                   |          |    |     |          |           |  |
|-----------|-------|-------|-------------------|-------------------|----------|----|-----|----------|-----------|--|
| 請求部       | 所在    | 赤穂市大町 |                   |                   |          | 地番 | 8番7 |          |           |  |
| 出力        | 1/500 | 精度    | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年月日 |       |       |                   | 備付<br>年月日<br>(原図) |          |    |     | 補記<br>事項 |           |  |

本図面は A<sup>3</sup> 版を A<sup>4</sup> 版  
に縮小したものである

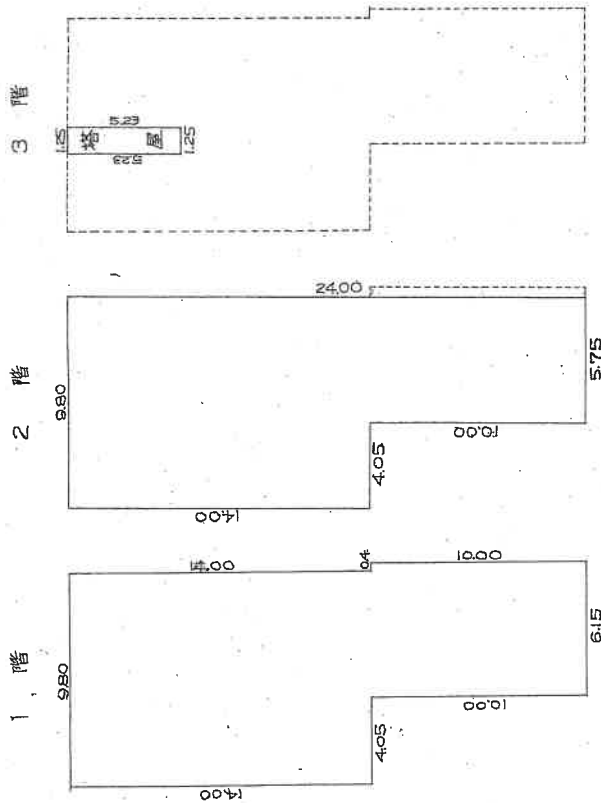
登記年月日：昭和61年10月11日

各階平面図

8-7

建築物平面図

家屋番号 8-7  
建物の所在 赤穂市大町8番地7



求積

[1階]  $14.00 \times 9.80 = 137.2000$   
 $10.00 \times 6.15 = 61.5000$   
 計  $198.7000 \text{ m}^2$

[2階]  $14.00 \times 9.80 = 137.2000$   
 $10.00 \times 5.75 = 57.5000$   
 計  $194.7000 \text{ m}^2$

[3階]  $5.23 \times 1.25 = 6.5375 \text{ m}^2$

(単位はメートル)

本件建物

本件土地

道

作製者

(印文堂印刷)

縮尺 1/250

申請人

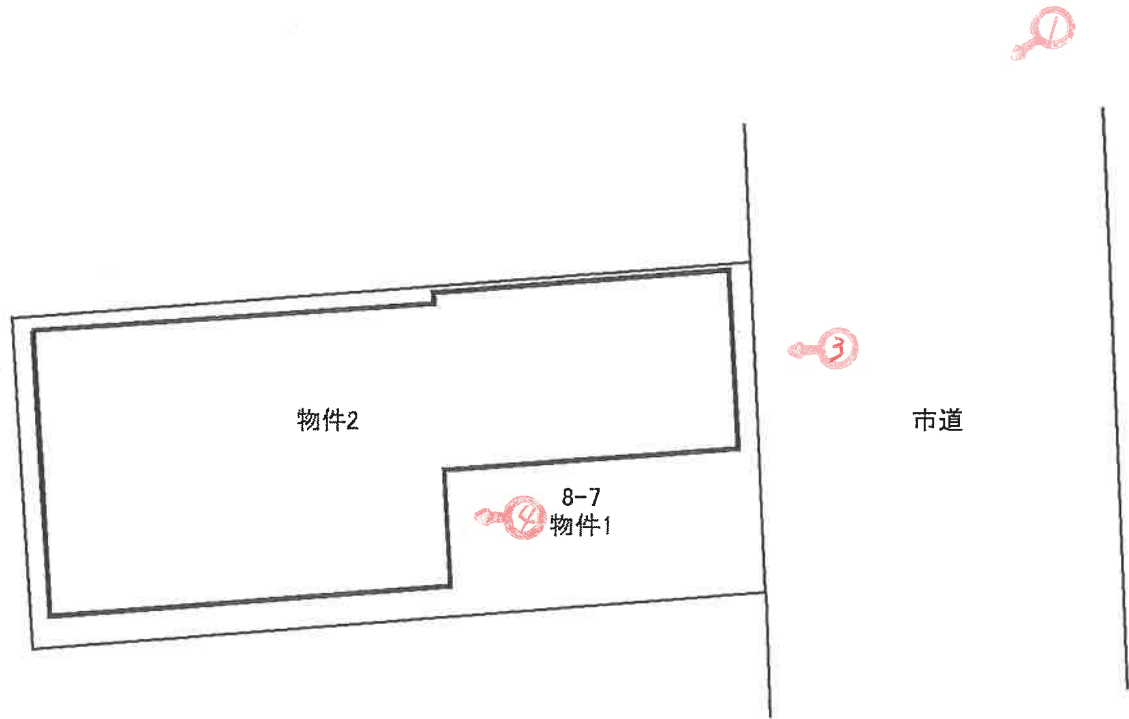
縮尺 1/500

851659

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7枚目)

# 物件配置略図

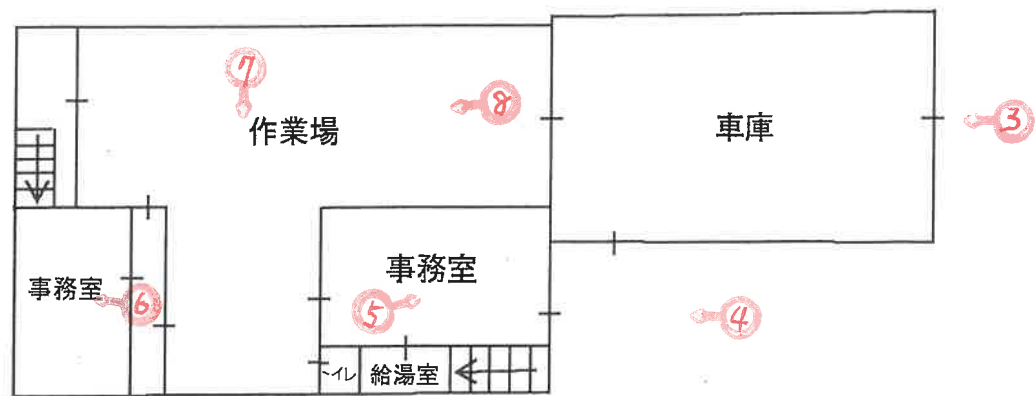


令和7年(ケ)第64号

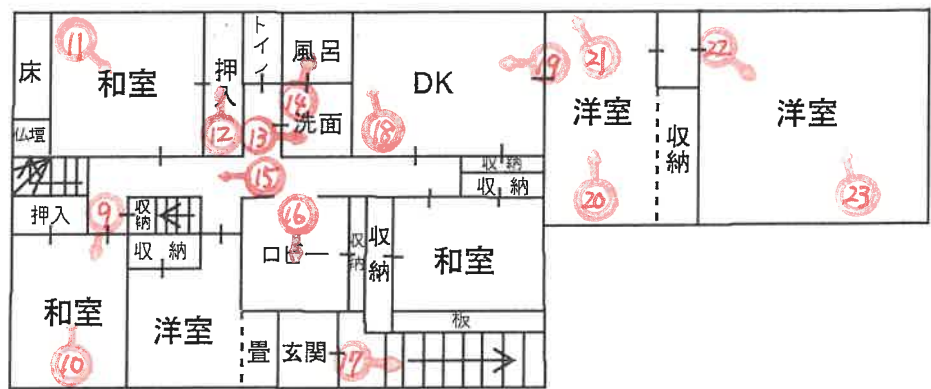
(←○は写真撮影位置および方向)

建物間取図

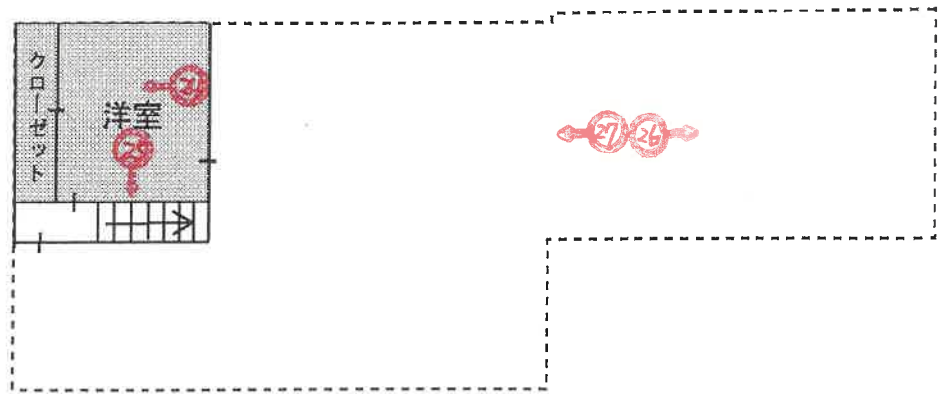
(1F)



(2F)



(3F)



---未登記増築部分

令和7年(ケ)第64号

(←○は写真撮影位置および方向)

(9枚目)



看板(工作物)

写真 ①

未登記増築部分

外壁塗装の剥離部分

本件建物

本件土地



未登記増築部分

写真 ②

鋼板葺屋根(工作物)

3階部分

本件建物



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩

雨漏り箇所



写真 ⑪

雨漏り箇所

写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭



雨漏り箇所

写真 ⑮





写真 ⑩

写真 ⑪



写真 ⑫





写真 ①⑨



写真 ②⑩

雨漏り箇所



写真 ②⑪

雨漏り箇所



写真 ②②

雨漏り箇所



写真 ②③

雨漏り箇所



写真 ②④

未登記増築部分



写真 ②⑤

雨漏り箇所



写真 ②⑥

陸屋根部分



写真 ②⑦

鋼板葺屋根(工作物)

3階部分

未登記増築部分

温室(工作物)

令和 7 年 (ケ) 第 64 号  
令和 7 年 8 月 21 日 現地調査  
令和 7 年 8 月 29 日 評 価

神戸地方裁判所  
姫路支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

一色 かつみ

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金6,950,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1(土地)     | 金5,390,000円 |
| 物件2(建物)     | 金1,560,000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<br>地目積                                                                                                                     | 物件目録記載のとおり |            |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>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                                                                                                                        |            |            |
|    | <p>物件2の3階に未登記の増築があり、現況は以下のとおり。</p> <p>種類：事務所・作業場・居宅・車庫</p> <p>構造：概ね公簿に同じ</p> <p>床面積：1階、2階概ね公簿に同じ</p> <p>3階 約29.53㎡（約23㎡増築）</p> |            |            |

#### 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 播州赤穂駅の北方 約600m（道路距離）<br>（附属資料位置図参照）                                                                     |                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 戸建住宅やアパートを主体に事業所等も散見される混在住宅地域                                                                                 |                                                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                    | 市街化区域<br>第2種中高層住居専用地域<br>60 %<br>200 %<br>防火指定なし<br>— |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 297.61 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地<br>間口×奥行 約11.5m×約25.5m                                                       |                                                       |
| 接面道路の状況                                                         | 東側 約16m市道                                                                                                     |                                                       |
| 土 地 の<br>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<br>ガ ス 配 管 なし<br>下 水 道 あり<br>（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） 昭和51年3月30日 新築<br>経過年数 49 年程度<br>経済的残存耐用年数 一 年程度<br>※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 : 鉄骨造<br>屋 根 : 陸屋根<br>外 壁 : 吹付等<br>内 壁 : 合板・クロス・セシイ壁等<br>天 井 : モルタル、ボード等<br>床 : コンクリート、タタミ、カーペット等<br>設 備 : 特にない<br>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： 事務所、作業場、居宅、車庫<br>間取り： 附属資料建物間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 品 等             | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 特記事項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿使用等の有無<br/>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、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。</li> <li>・1階のシャッターは稼働するか否か不明。居宅部分は、天井の抜け落ち、腐食、広範囲の雨漏り痕が複数箇所確認できる。また3階の壁に穴がある。住宅設備等については、正常に機能するか否か不明。その他は全体的に経年劣化が認められる。</li> <li>・屋上には、燃料タンク、園芸用の温室、構造物がある。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1   | 59,900               | 1.00            | 297.61          | 0.80      | 14,260,000               |
|     |                      |                 |                 |           |                          |
|     |                      |                 |                 |           |                          |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（赤穂－8）

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/㎡)  
 $59,200 \times 99/100 \times 100/103 \times 100/95 \approx 59,900$

◇ 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：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  
 $100/95 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/95$

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2   | 180,000             | 約 422.93           | 0.03     | 2,280,000            |
|     |                     |                    |          |                      |
|     |                     |                    |          |                      |
|     |                     |                    |          |                      |
|     |                     |                    |          |                      |

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(3%)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)<br>ア | 土 地 利 用 権 等 割 合<br>イ |        | 土 地 利 用 権 等 価 格 (円)<br>ア×イ |
|-----|--------------------|----------------------|--------|----------------------------|
| 1   | 14,260,000         | 0.10                 | 敷地占有利益 | 1,430,000                  |
|     |                    |                      |        |                            |
|     |                    |                      |        |                            |
|     |                    |                      |        |                            |
|     |                    |                      |        |                            |

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番 号           | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| 1             | 14,260,000          | -1,430,000                      |                     | 0.60           | 0.70            | 5,390,000                |
| 2             | 2,280,000           | +1,430,000                      | 1.00                | 0.60           | 0.70            | 1,560,000                |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
| 一 括 価 格 (合 計) |                     |                                 |                     |                |                 | 6,950,000                |

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物の著しい老朽化、大量の残地物等を考慮した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (赤穂－8)  
所 在 : 赤穂市大町9番2  
価 格 : 59,200円/㎡  
位 置 : JR線「播州赤穂」駅より道路距離650m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 213㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い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 : 12,221,354円  
物件2 : 3,700,150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 建物図面・各階平面図写
- 4 物件配置略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

- |   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 赤穂市大町              |
|   | 地 番 | 8 番 7              |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 2 9 7 . 6 1 平方メートル |
- 
- |   |       |                        |
|---|-------|------------------------|
| 2 | 所 在   | 赤穂市大町 8 番地 7           |
|   | 家屋 番号 | 8 番 7                  |
|   | 種 類   | 作業場・居宅                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3 階建            |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 9 8 . 7 0 平方メートル |
|   |       | 2 階 1 9 4 . 7 0 平方メートル |
|   |       | 3 階 6 . 5 3 平方メートル     |

# 位置図



地価公示標準地

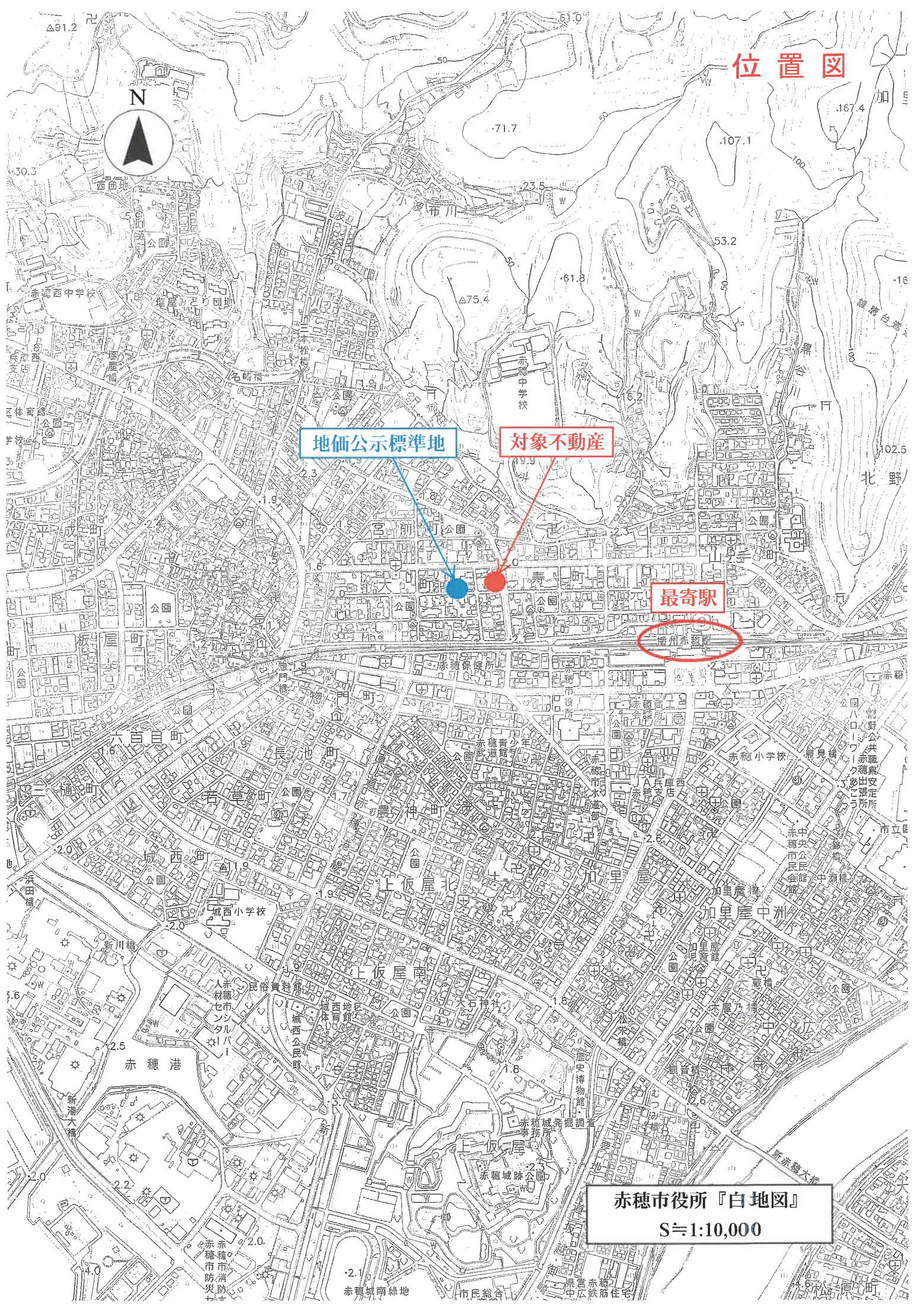
対象不動産

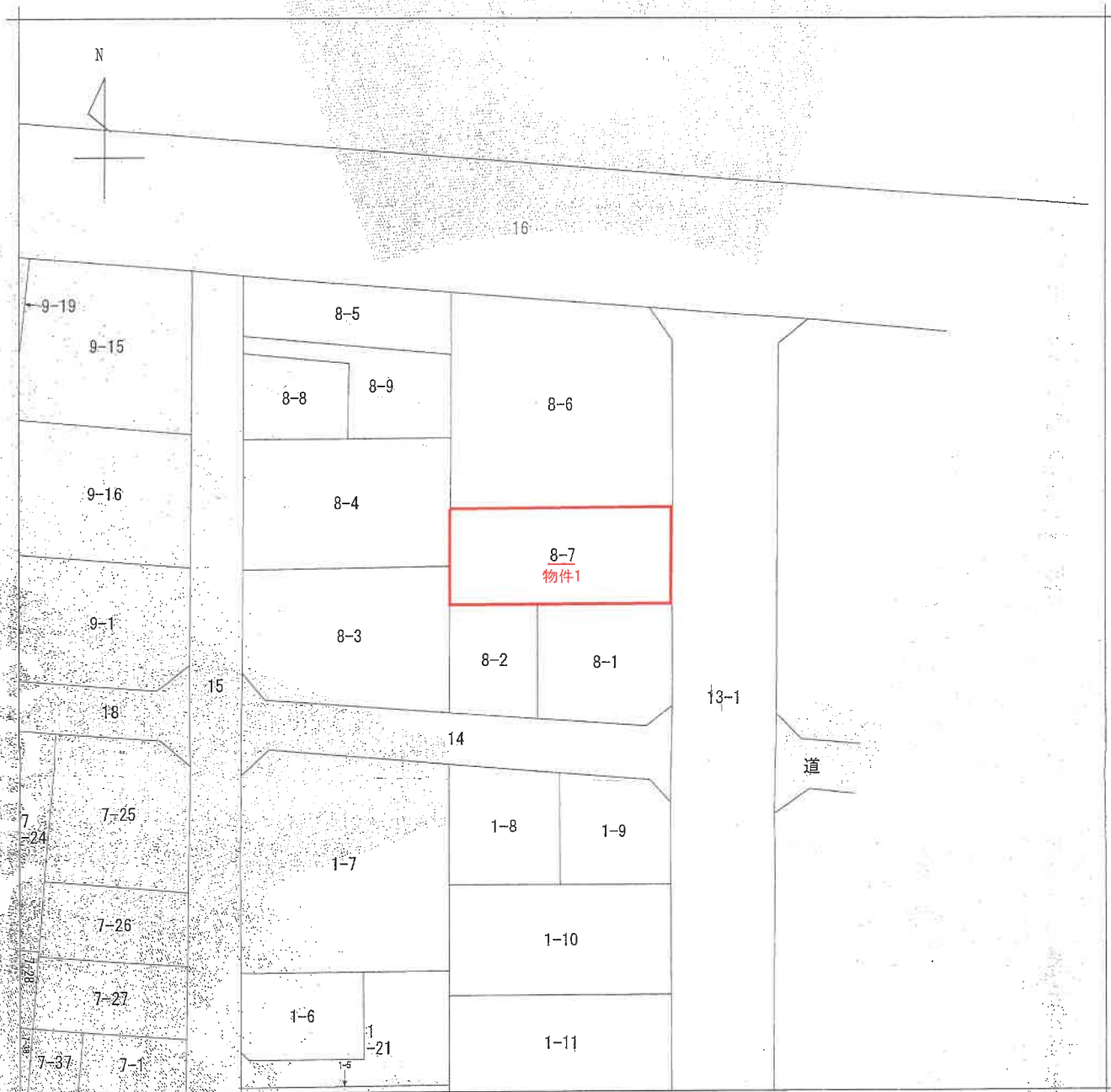
最寄駅

晋州赤穂駅

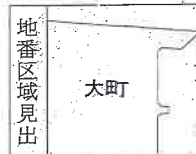
赤穂市役所『白地図』

S≒1:10,000





(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    | 赤穂市大町 |           |           | 地番       | 8番7 |      |           |
| 出縮    | 1/500 | 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。

(神戸地方法務局龍野支局管轄)

令和7年5月28日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M52449

登記官

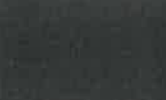
(1/1)

A3版をA4版に縮小



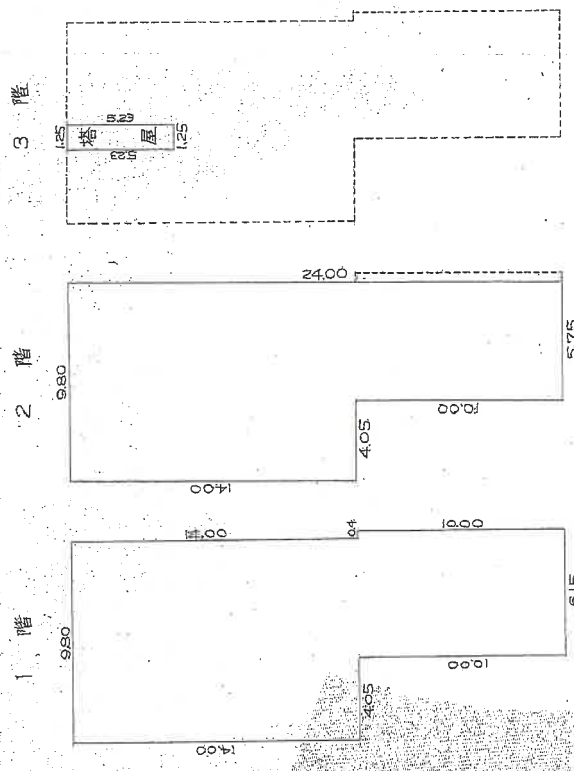
これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
(神戸地方法務局龍野支局管轄)  
令和7年5月28日 東京法務局港出張所

東京法務局港出張所



建各階物平面圖

建築物の所在 赤穂市大町8番地7



求積

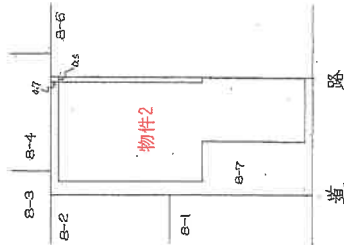
[1 陽]

$$\begin{array}{r} 1400 \times 980 = 1372000 \\ 1000 \times 615 = 615000 \\ \hline \text{計} = 1987000 \text{円} \end{array}$$

[2層]  
 $14.00 \times 9.80 = 137.2000$   
 $10.00 \times 5.75 = 57.5000$   
 合計 = 194.7000 m<sup>2</sup>

$$523 \times 1.25 = 653.75 \text{ m}^2$$

(単位はメートル)



作者

年(10月8日作製)

縮尺 1/250

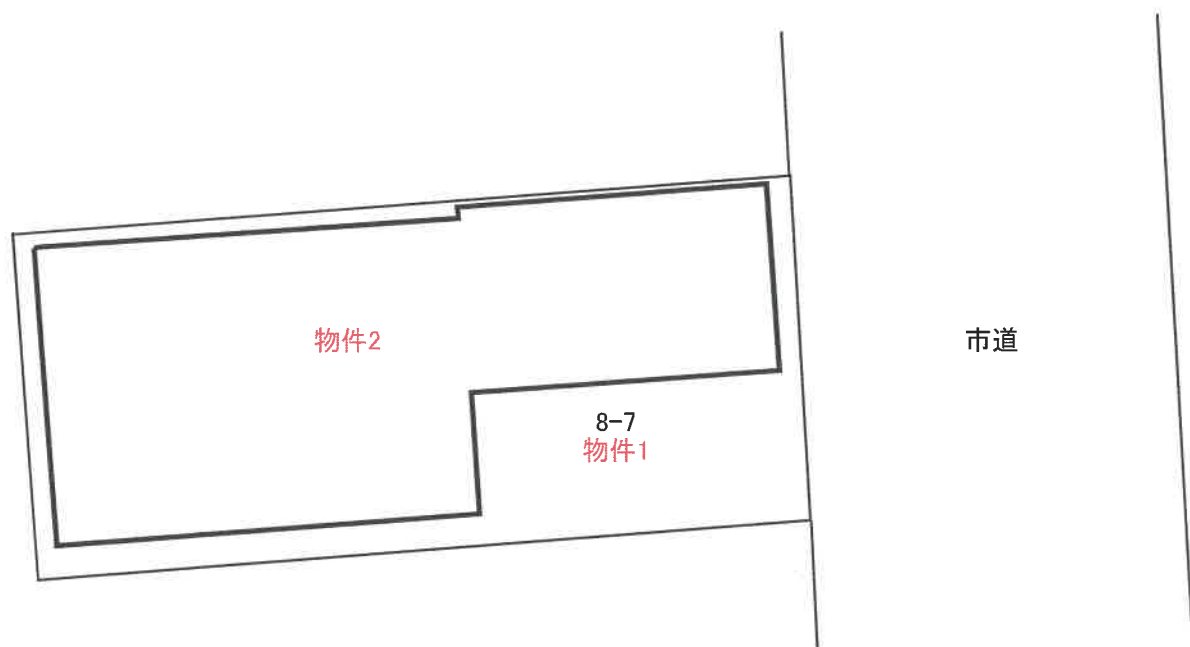
申請人

851659

縮尺 1/500

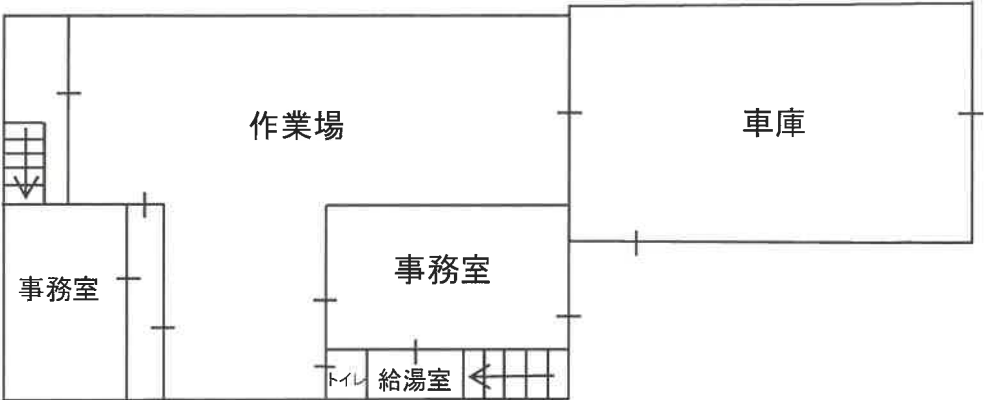
地圖整理番号：M52450

A3版をA4版に縮小

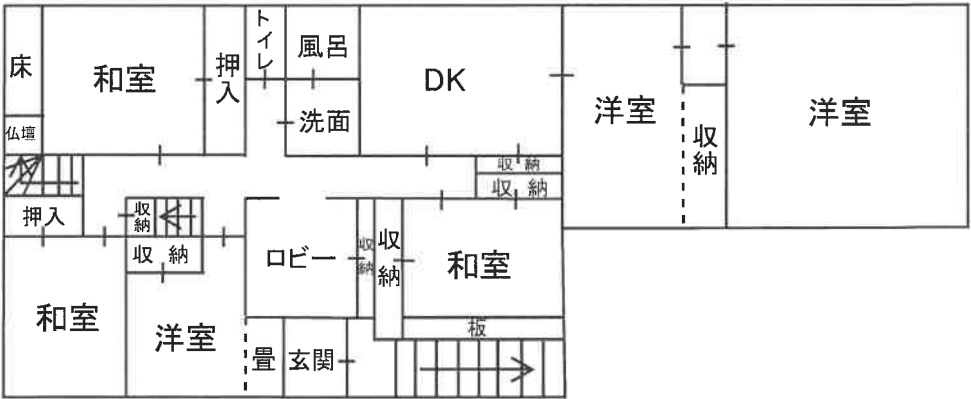


建物間取図

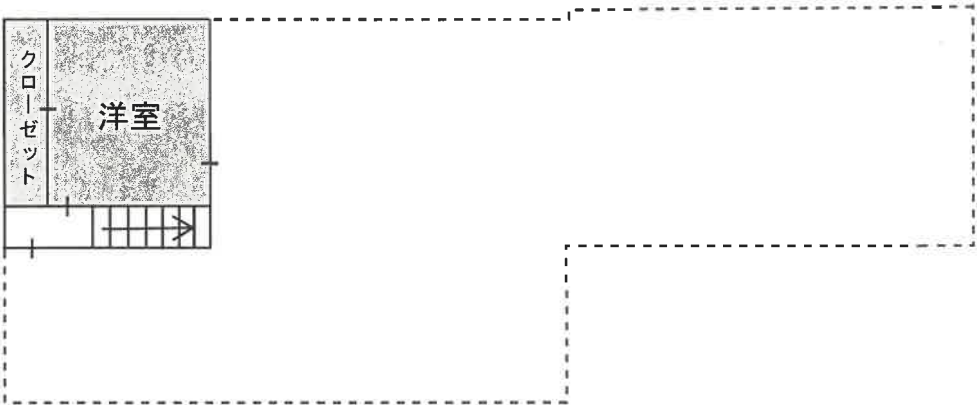
(1F)



(2F)



(3F)



...未登記増築部分

## 現況写真

物件2



物件2

