

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 8年 3月24日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 9日から 令和 8年 4月 16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 22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 8年 5月 13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 8年 3月 24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 宍粟市一宮町倉床字樋峪
地 番 160番
地 目 宅地
地 積 643.64平方メートル
- 2 所 在 宍粟市一宮町倉床字樋峪160番地
家屋 番号 160番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 137.67平方メートル
2階 65.35平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 20.75平方メートル
2階 20.75平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 16.86平方メートル
2階 16.86平方メートル



物 件 目 録

(現況)

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
符 号	3
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	48.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月30日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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】

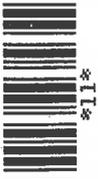
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 宍粟市一宮町倉床字樋峪
地 番 160番
地 目 宅地
地 積 643.64平方メートル
- 2 所 在 宍粟市一宮町倉床字樋峪160番地
家屋 番号 160番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 137.67平方メートル
2階 65.35平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 20.75平方メートル
2階 20.75平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 16.86平方メートル
2階 16.86平方メートル



物 件 目 録

(現況)

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
符 号	3
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	48.00平方メートル



令和7年(ケ)第10016号

令和7年11月17日受理

令和7年**12**月**18**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 | 宍粟市一宮町倉床字樋峪 | |
| | 地 番 | 160番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 643.64平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市一宮町倉床字樋峪160番地 | |
| | 家屋 番号 | 160番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 137.67平方メートル |
| | | 2階 | 65.35平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 20.75平方メートル |
| | | 2階 | 20.75平方メートル |
| | 符 号 | 2 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 16.86平方メートル |
| | | 2階 | 16.86平方メートル |
| | 符 号 | 3 | |
| | 種 類 | 車庫 | |

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 48.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(宍粟市一宮町倉床160番地)														
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号1 <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号2 <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	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 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <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 <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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件配置略図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物の玄関に債務者兼所有者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) 土地の周辺には境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不分明であるが、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、建物図面のとおりであり、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測される。ただし、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で確認する必要があると思われる。
- (3) 本件建物の南側に井戸がある。

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。
主である建物、附属建物符号1、同符号2、同符号3は、いずれも物件配置略図、建物間取図のとおり接着して一体の建物となっており、主である建物と附属建物符号1、同符号2と同符号3は、それぞれが建物内で行き来できる状態となっている。
- (2) 占有状況は、臨場時に立ち会っ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、債務者兼所有者が動産を残置した状態で占有している。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、雨樋の縦樋や集水器が破損しているほか、主である建物の杉板外壁が劣化により破損している箇所があり、附属建物符号1の白壁に剥離がある。室内では1階の各和室を仕切る障子などの引き戸の建付けが悪く、開閉がしづらい、または開閉ができないところが多くある。1階和室や2階洋室の畳や床に、床板の劣化によると思われる波打ち、傾斜が認められた。主である建物、各附属建物において、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められなかったが、主である建物は昭和4年の建築であり、附属建物符号1は昭和31年、同符号2は昭和38年の建築である。

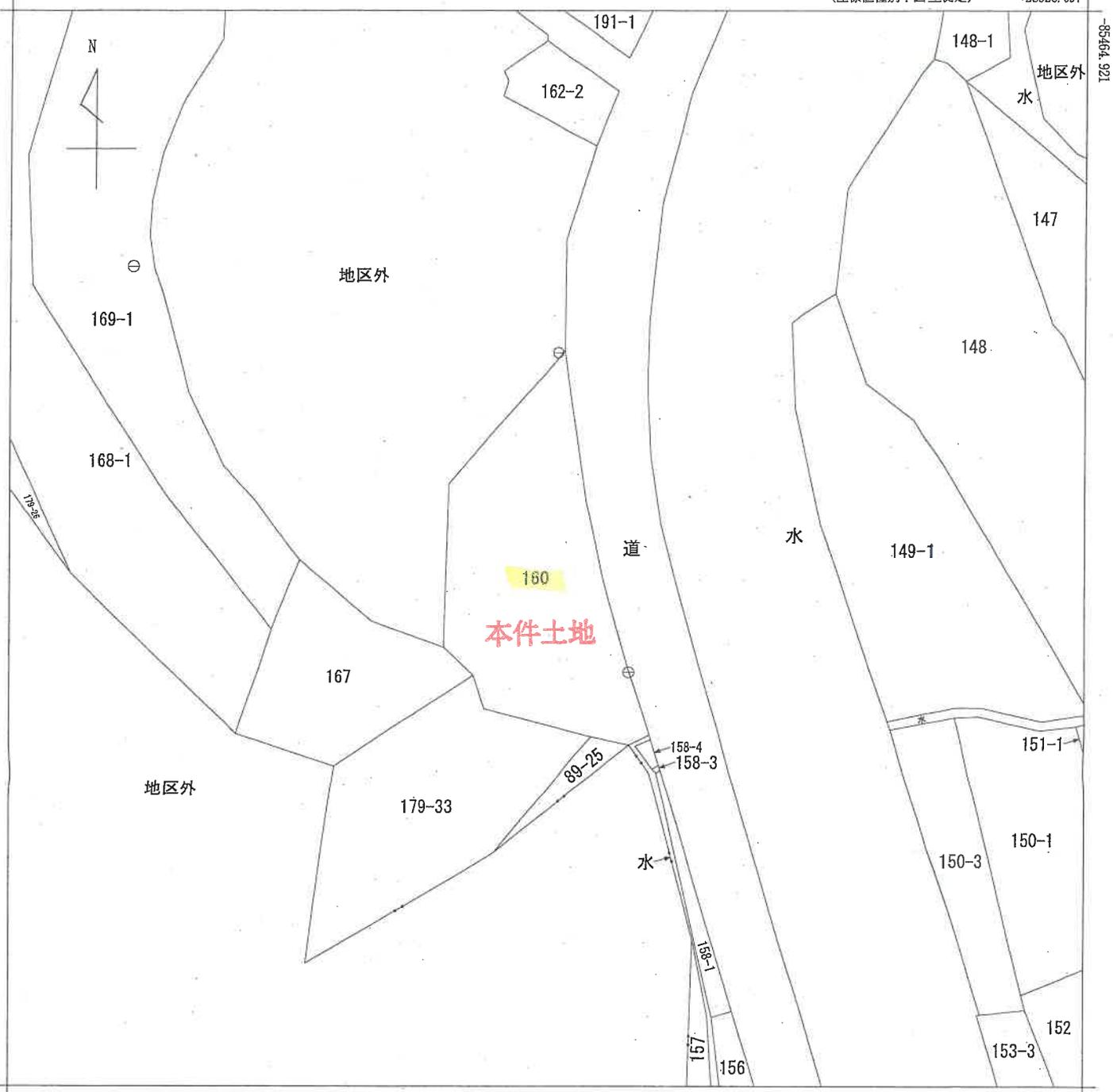
4 本件土地にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。

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	<p>1 本件建物には、現在居住者、占有者はいません。</p> <p>2 本件土地について、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。本件土地の南端は水路辺りで、北端は電柱や消火栓がある辺りまでです。</p> <p>3 この地域は積雪が多いため、屋根に1メートルほど雪が積もることがあり、屋根から落ちる雪で雨樋が破損することがよくあります。本件建物でも縦樋などが無いところがあります。また、主である建物の北側の杉板外壁が割れて剥落したり、附属建物符号1の白壁の外壁が一部剥落しています。</p> <p>室内では、経年劣化なのか雪による重みのためかは分かりませんが、1階の鴨居がたわんで各和室を仕切る障子などに閉められないところや開閉しにくいところがあります。</p> <p>現在のところ雨漏りや水漏れはありませんが、冬場の凍結により水道管や給湯器の配管の破裂がたまにあります。なお、附属建物符号2の2階の天井に雨漏り跡がありますが、現在の鋼板葺に葺き替えた際に付いた跡で、現在雨漏りはありません。</p> <p>主である建物の室内は湿気が多く、革製のソファなどにカビが生えます。</p> <p>また、室内にネズミがよく出るほか、軒下や天井裏でスズメバチが巣を作ることがよくあります。</p> <p>この辺りでも最近話題の熊を見かけたことがあります。</p> <p>4 主である建物の勝手口の外に井戸があり、台所で上水道と井戸水が使えるのですが、井戸水用の配管が破損しているため現在井戸水は使えません。また、山水も引いており、井戸水と山水を切り替えて使っていました。</p> <p>5 主である建物と各附属建物は全部壁が接着しています。</p> <p>附属建物符号1は昔の蔵ですが、私が生まれたときから主である建物と一体となって、行き来ができていました。</p> <p>附属建物符号2と同符号3も建物内で行き来ができます。</p>

(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11月19日(水) 14:05-14:23	神戸地方法務局 龍野支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年11月20日(木) 14:10-14:13 16:04-16:11	宍粟市役所税務課	課税台帳記載事項証明書、家屋平面図交付申請 同受領
7年11月20日(木) 15:01-15:21	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
7年11月21日(金)	郵便照会	債務者兼所有者に対し物件状況等照会書送付
7年12月3日(水) 17:05-17:10	電話照会	債務者兼所有者と立入期日調整
7年12月10日(水) 14:10-15:20	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年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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	宍粟市一宮町倉床字樋峪			地番	160番				
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年2月			備付年月日 (原図)	平成2年12月5日			補事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

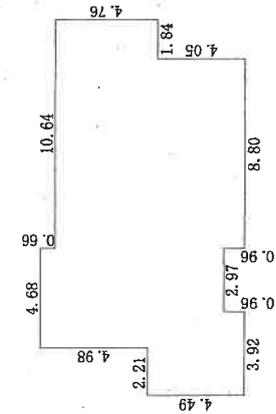
登記年月日：平成23年1月18日

建物図面階平面図

家屋番号	160番
建物の所在	大栗市一宮町倉床字樋谷160番地

各階平面図

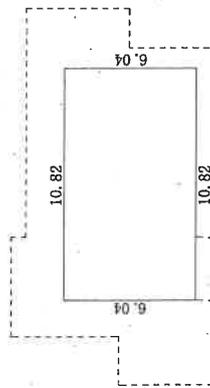
主たる建物
1階



求積表

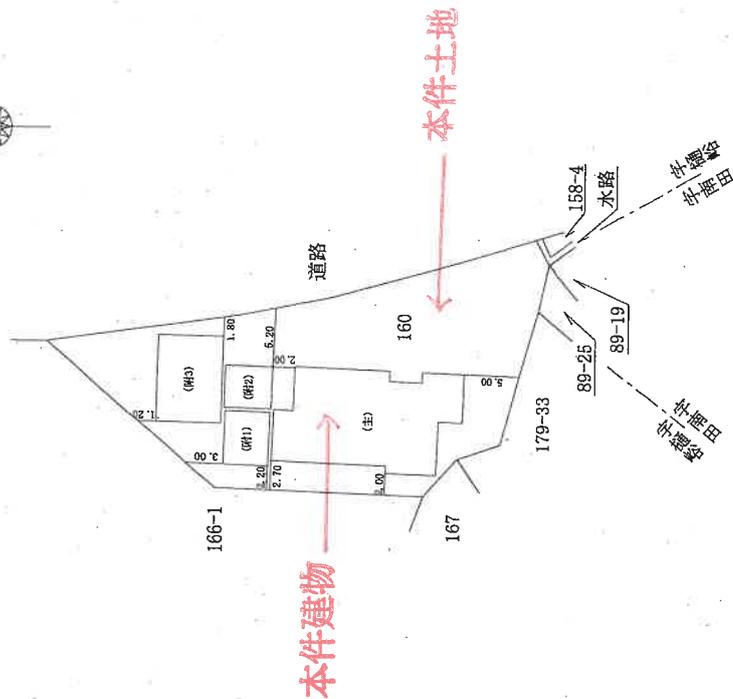
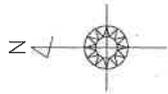
1.84 × 4.76	=	8.7584
8.80 × 8.81	=	77.5280
2.97 × 8.51	=	25.2747
1.71 × 9.47	=	16.1937
2.21 × 4.49	=	9.9229
合計		137.6777
床面積		137.67 m ²

2階



求積表

10.82 × 6.04	=	65.3528
合計		65.3528
床面積		65.35 m ²



作成者
士地調査士
藤田誠一
(植田誠一) F

縮尺
1/250
月/日(作成)

申請人

縮尺
1/500

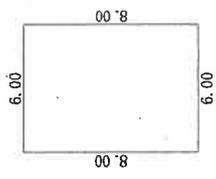
本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

《 8 枚目 》

各階平面図 建築物各階平面図

家屋番号 160番
 建築物の所在 兵庫県一宮町倉床字樋給160番地

附属建築物符号3

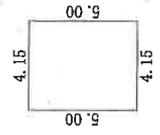


求積表

6.00×8.00	$= 48.0000$
合計床面積	48.00 m ²

附属建築物符号1

1階、2階
(各階同型)

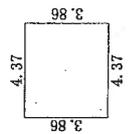


求積表

4.15×5.00	$= 20.7500$
合計床面積	20.75 m ²

附属建築物符号2

1階、2階
(各階同型)



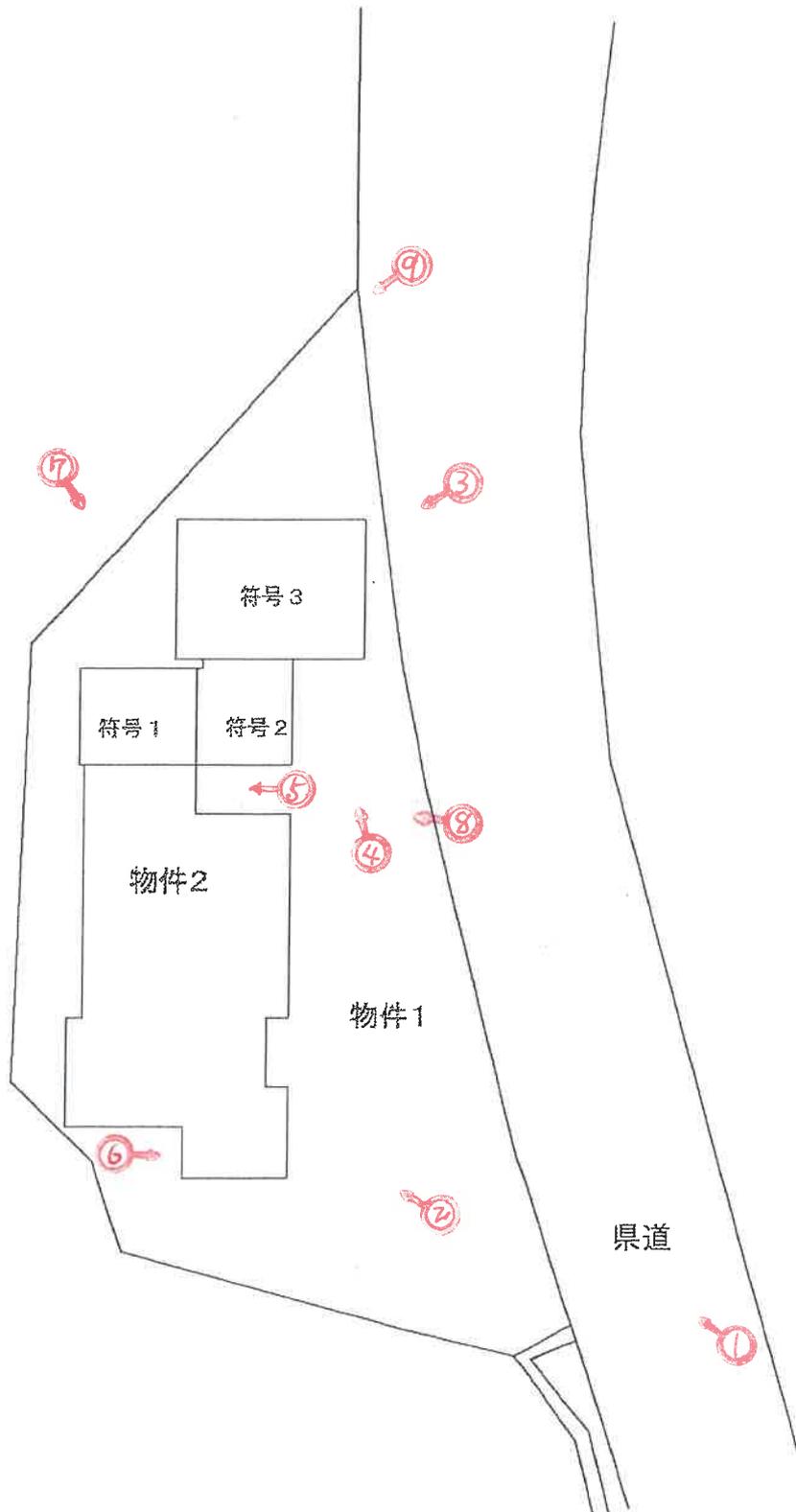
求積表

4.37×3.86	$= 16.8682$
合計床面積	16.86 m ²

作成者 土井 隆 家屋	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/250
月 / 日 (作成)			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

物件配置略図

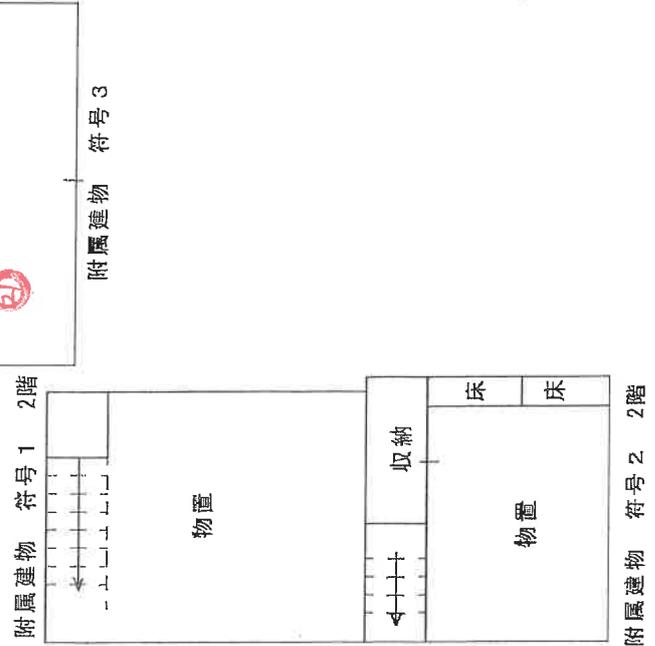
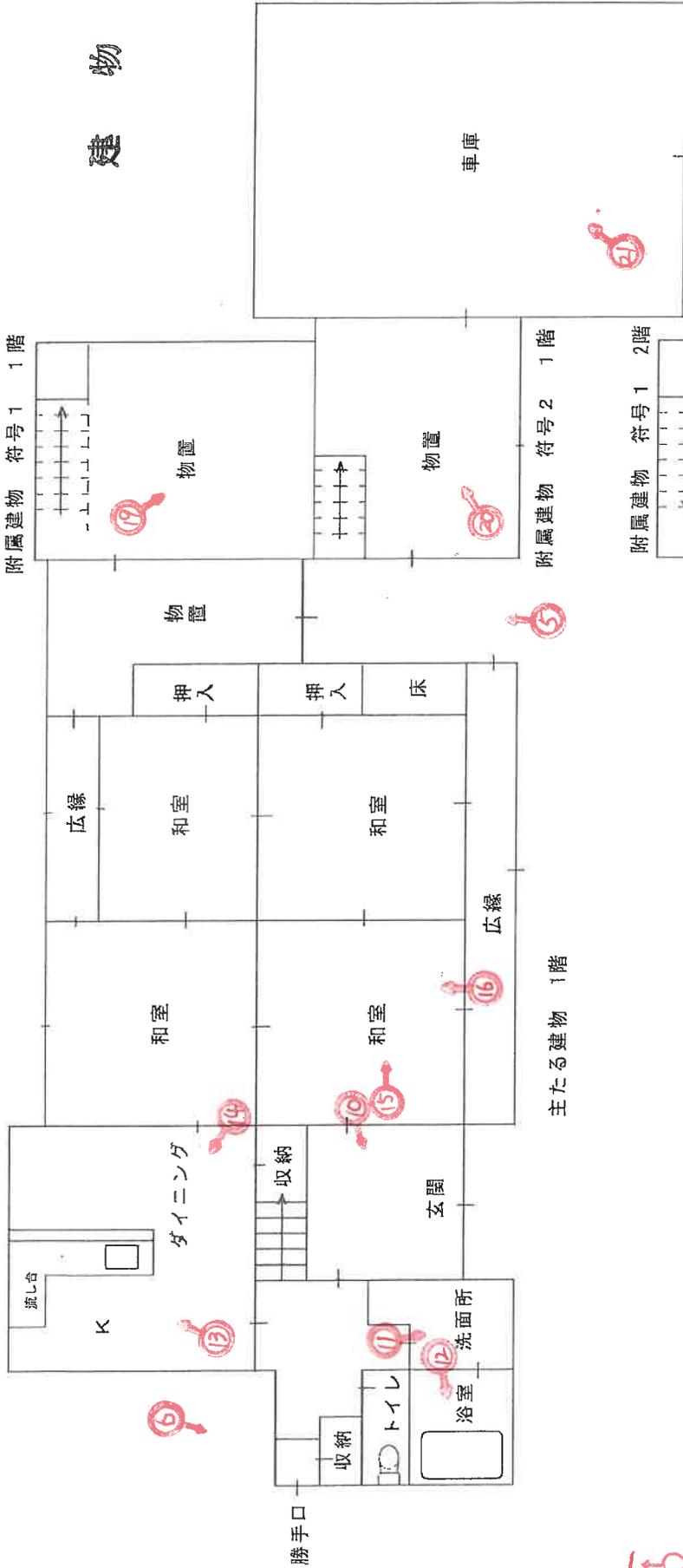


令和7年(ケ)第10016号

(←○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)

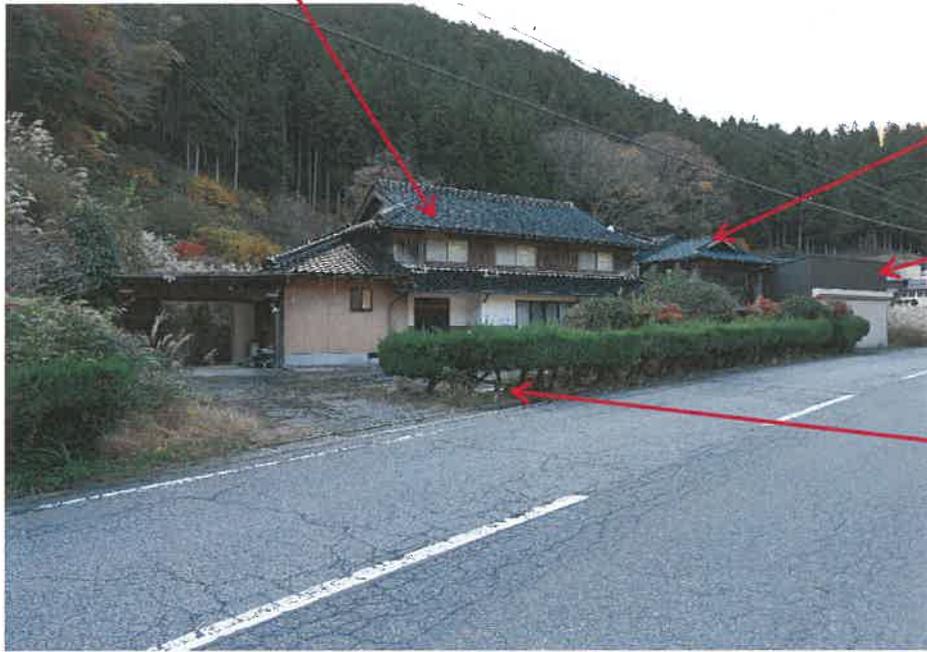
建物間取図



(←○は写真撮影位置および方向)

本件建物 主である建物

写真 ①



附属建物符号2

附属建物符号3

本件土地

カーポート(工作物)

本件建物 主である建物

写真 ②



本件土地

本件建物 主である建物



写真 ③

附属建物符号3

本件土地

附属建物符号3

写真 ④



附属建物符号2

主である建物
物置

写真 ⑤



附属建物符号2



写真 ⑥

井戸

附属建物符号1



写真 ⑦

本件建物
主である建物



写真 ⑧

附属建物符号2

附属建物符号1の壁の剥離



写真 ⑨

消火栓

本件土地



写真 ⑩

主である建物



写真 ⑪

写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭



写真 ⑮



写真 ⑯



写真 ⑰



写真 ⑱



写真 ⑱

附属建物符号1



写真 ⑳

附属建物符号2



写真 ㉑

附属建物符号3

令和 7 年 (ケ) 第 10016 号
令和 7 年 12 月 10 日 現地調査
令和 7 年 12 月 23 日 評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

堂瀬さゆり

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金380,000円
物件2(建物)	金1,470,000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 地目積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件2の附属建物の現況の構造は下記の通り 符号1：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 符号2：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 			

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 播磨新宮駅の北方 約42 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	山裾の県道沿いに住宅等が点在する集落地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外無指定 指定なし — % — % 防火指定なし 土砂災害警戒区域 (南側一部が土砂災害特別警戒区域)
画地条件	規模 643.64 m ² の 不整形地 間口約46m 奥行約21m	
接面道路の状況	東側 約7.2m県道	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸浸食) ・ 敷地内南側に井戸がある。 ・ 公共上水道のほか、山水も引き込んでいるとのこと。 ・ 本件土地は西側、南側隣接地から約1m低く接面し、高低差部分にはコンクリート擁壁が設置されている。 	

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4年月日不詳 新築 平成22年12月22日 増築 経過年数 97 年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : 吹付壁等 天 井 : ボード等 床 : タタミ等 設 備 : なし そ の 他 : なし
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途: 居宅 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 本件建物は築後97年程度経過し、経年・使用相応の劣化が見受けられる。固定資産税課税台帳では平成22年の増築部分は26.11㎡となっている。現況は南側DK、玄関、浴室、洗面所、トイレ、2階の大部分がリフォームされており、増築時に施工されたと推定される。リフォームがされていない北側部分は、特に和室などに床の沈み込みがあり、外壁の剥離等も見受けられる。 附属建物符号1は昭和31年築、符号2は昭和38年築である。いずれも外壁は板張り等、床は土間コンクリート等の仕様で、内装は躯体現しを主体とする簡素な造りとなっている(なお、符号2の2階部分のみ内装が施されている)。主たる建物と附属建物符号1・符号2は相互に行き来が可能な構造となっている。これら建物はいずれも経済的耐用年数をほぼ満了しているものと判断される。 附属建物符号3は、平成22年8月築の車庫で、築後約15年を経過している。外壁は亜鉛メッキ等、床は土間コンクリートの仕様で、保守管理状態は概ね普通である。附属建物符号2と相互に行き来が可能な構造となっている。以上を踏まえ、附属建物符号3の経済的残存耐用年数は約15年程度と判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,320	0.75	643.64	0.80	1,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（宍粟(県)-11）

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $6,500 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/194 \approx 3,320$

◇ 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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/200 \times 100/100 \approx 100/194$

イ 個別格差：規模、形状等 (0.75)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	203.02	0.05	1,730,000
附属建物 符号1	80,000	41.50	0.02	70,000
附属建物 符号2	100,000	33.72	0.02	70,000
附属建物 符号3	70,000	48.00	0.37	1,240,000
				計 3,110,000

ウ 現価率

主たる建物

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

附属建物符号1, 2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(2%)程度と判定される。

附属建物符号3

経過年数15年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数30年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)}

× (1 - 観察減価0.3) ≈ 0.37

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	1,280,000	0.30	法定地上権	380,000

(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)	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				(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,280,000	-380,000		0.70	0.60	380,000
2	3,110,000	+380,000	1.00	0.70	0.60	1,470,000
一 括 価 格 (合 計)						1,850,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 個別的要因を十分考慮したが、市場性の劣る地域に存すること、災害発生の危険性等により市場性がなお劣ると判断されるので、所要の調整を行った。

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 (宍粟(県)-11)
所 在 : 宍粟市波賀町原字防垣内 2 7 0 番
価 格 : 6,500円/㎡
位 置 : J R線「播磨新宮」駅より道路距離39 k m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 325㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 戸建住宅を中心とする在来集落地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件 1 : 812,273円
物件 2 : 1,311,629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

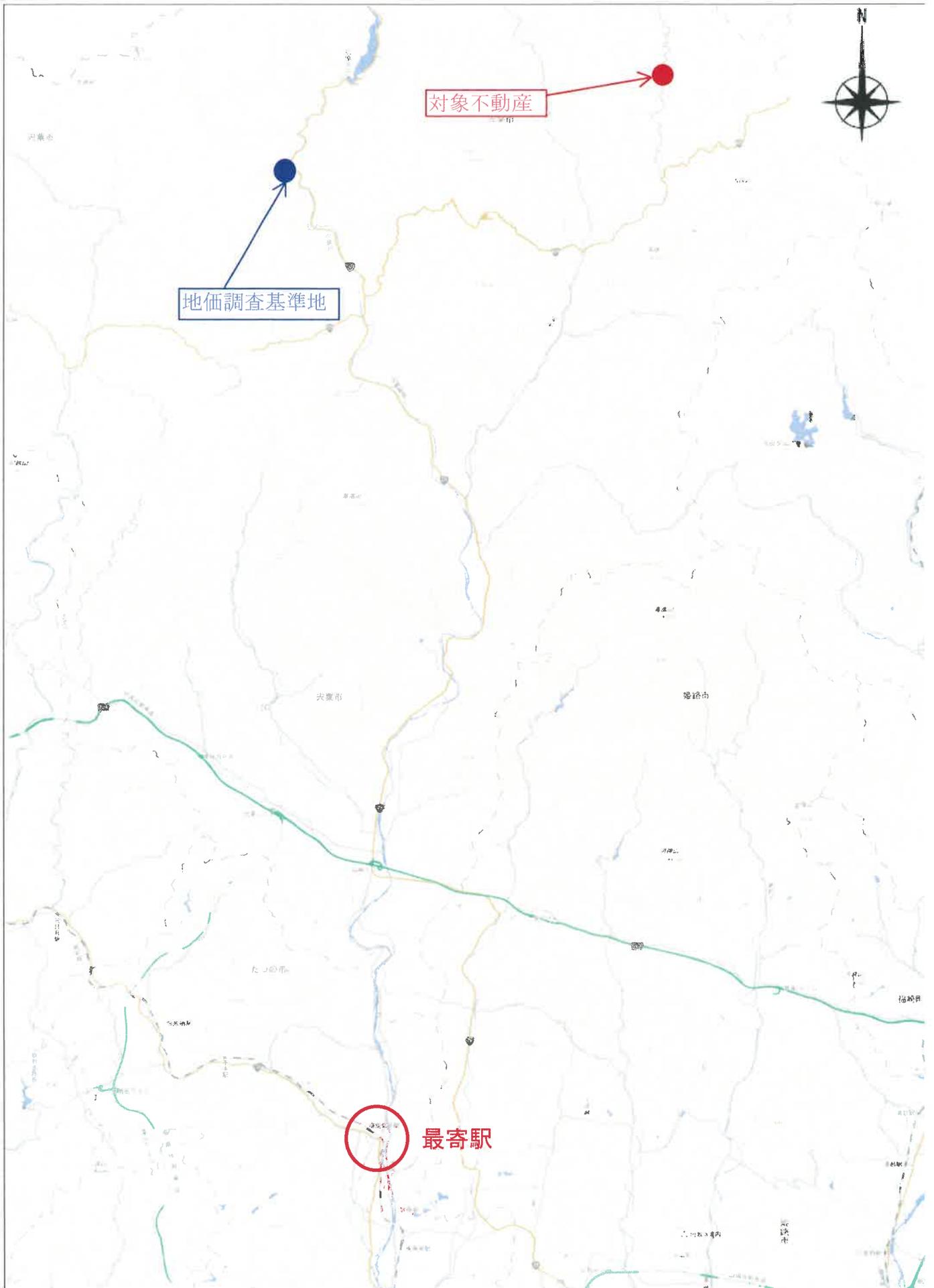
物 件 目 録

- 1 所 在 宋粟市一宮町倉床字樋峪
地 番 160番
地 目 宅地
地 積 643.64平方メートル
- 2 所 在 宋粟市一宮町倉床字樋峪160番地
家屋 番号 160番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 137.67平方メートル
2階 65.35平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 20.75平方メートル
2階 20.75平方メートル
- 符 号 2
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 16.86平方メートル
2階 16.86平方メートル
- 符 号 3
種 類 車庫

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 48.00平方メートル

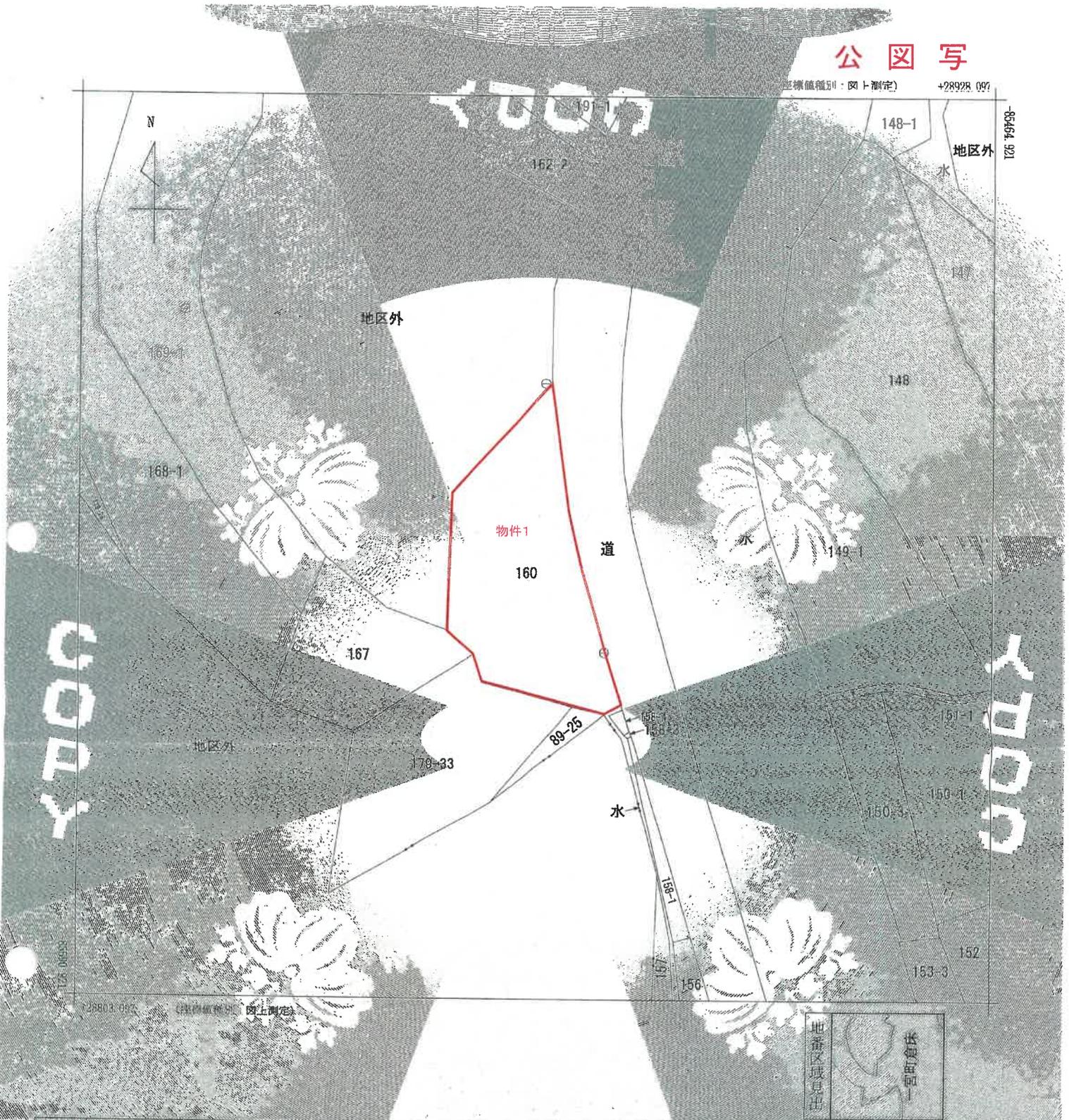


公 図 写

座標値種別：図上測定

+28928.097

83464.921



地番区域見出し
一宮町倉林

請求部	所在	兵庫県一宮町倉林字桶谷				地番	160番		
縮尺	1/500	精度	中二	座標系 番号又は 記号	V	分類	地籍法第14条第1項	種類	地籍図
作成年月日	平成1年2月	備付年月日 (原図)	平成2年12月5日	補記事項					

これは地図に記載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10月1日

神戸地方方法務局

登記官



70%に縮小

請求番号：25-1

(1/1)

登記年月日：平成23年11月18日

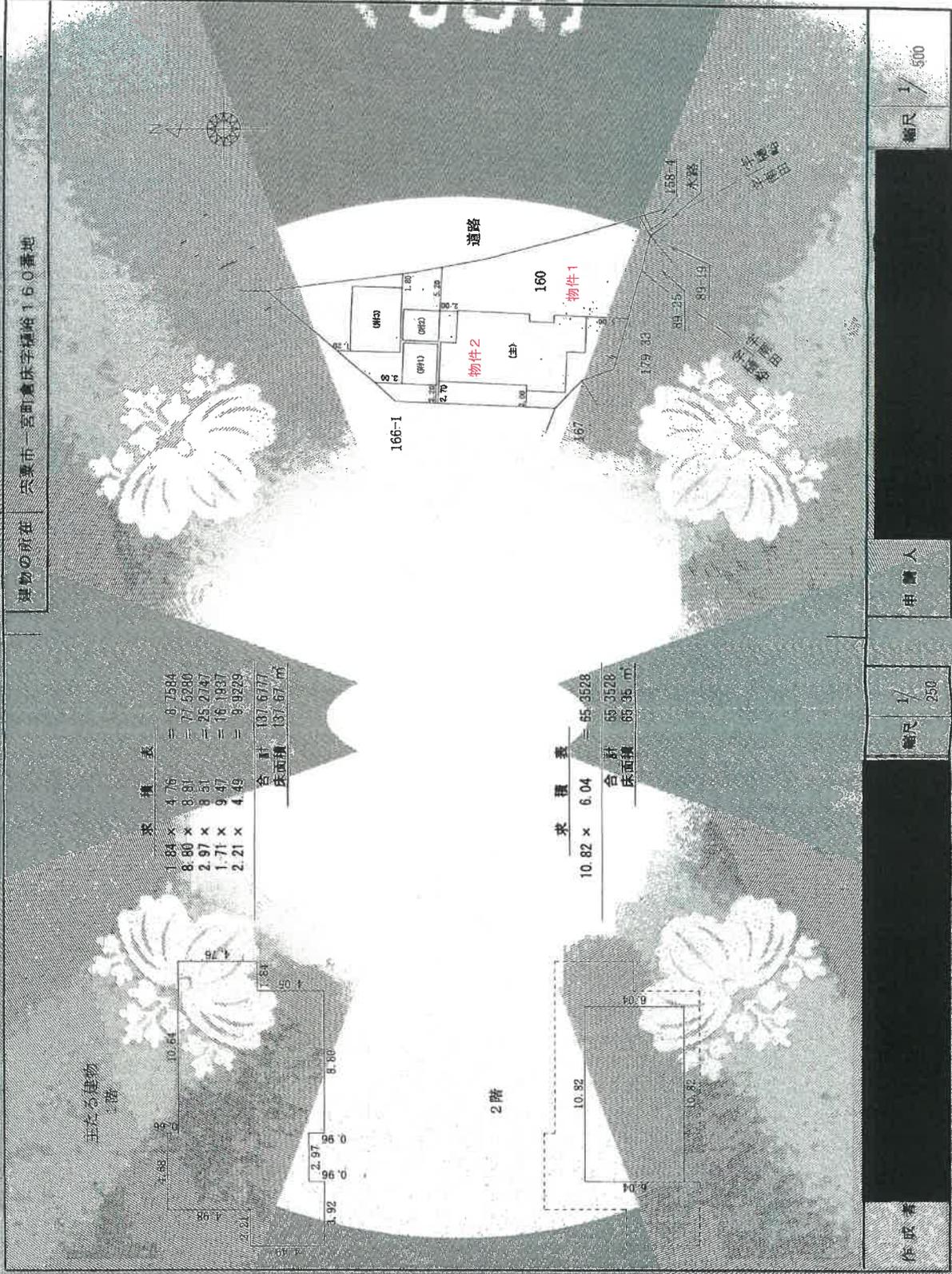
これは図面に記載された内容と異なる内容が証明された場合に限り
（神戸地方裁判所神戸支庁管轄）
令和7年10月1日 神戸地方裁判所 審判官

建物平面図

各階平面図

家屋番号 160番

建物の所在 兵庫県一宮町倉床字榎崎160番地



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：25-2 51/21

70%に縮小

これは図面に記録された内容の説明（注）であり、
（神戸地方務局 登記支局 管理）
令和7年10月1日 神戸地方務局

建築物図面

家屋番号 160番

建築物の所在 中央市一宮町倉床字通船160番地

各階平面図



申請人

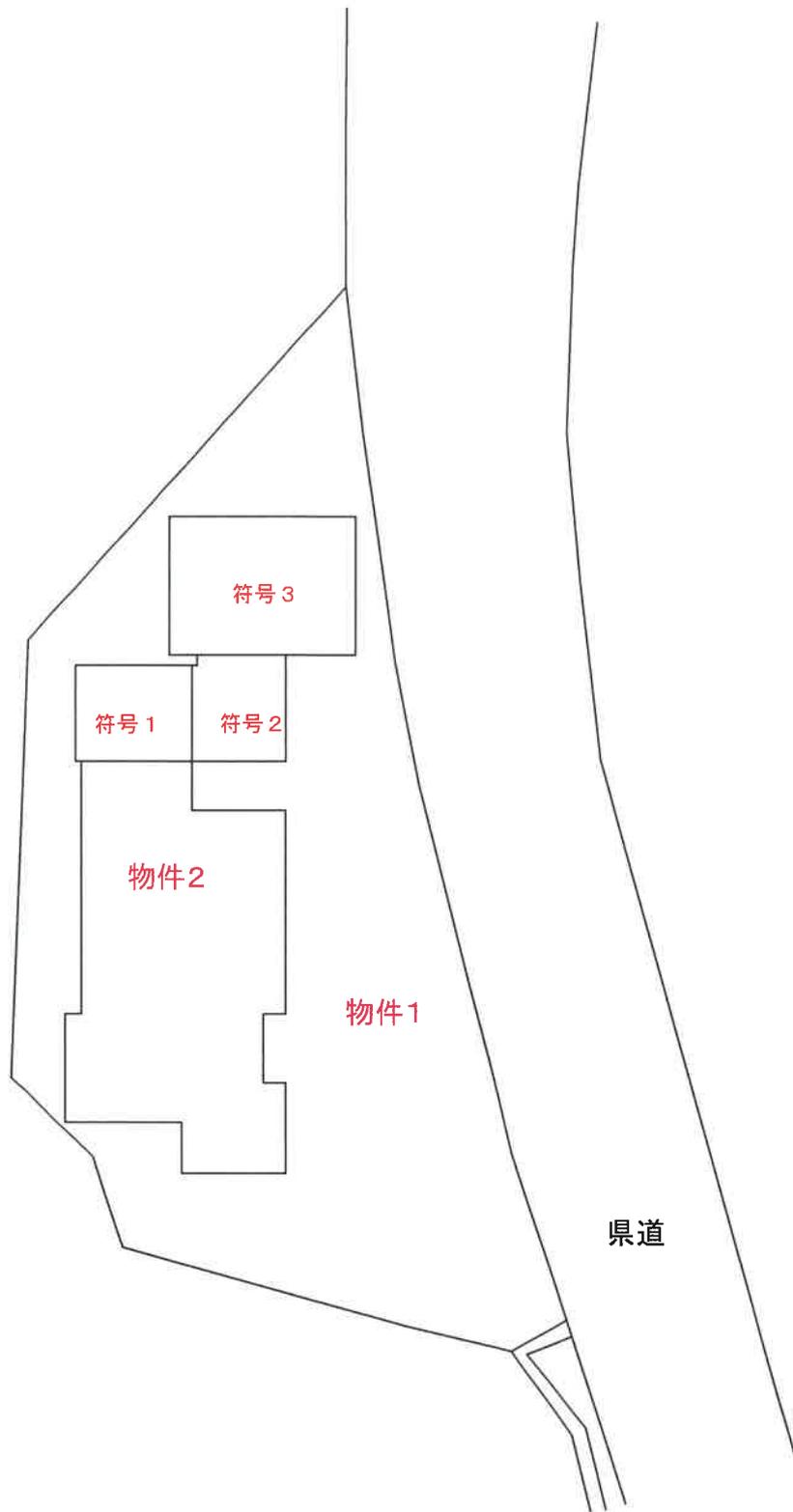
250

作成者

(個人印) F

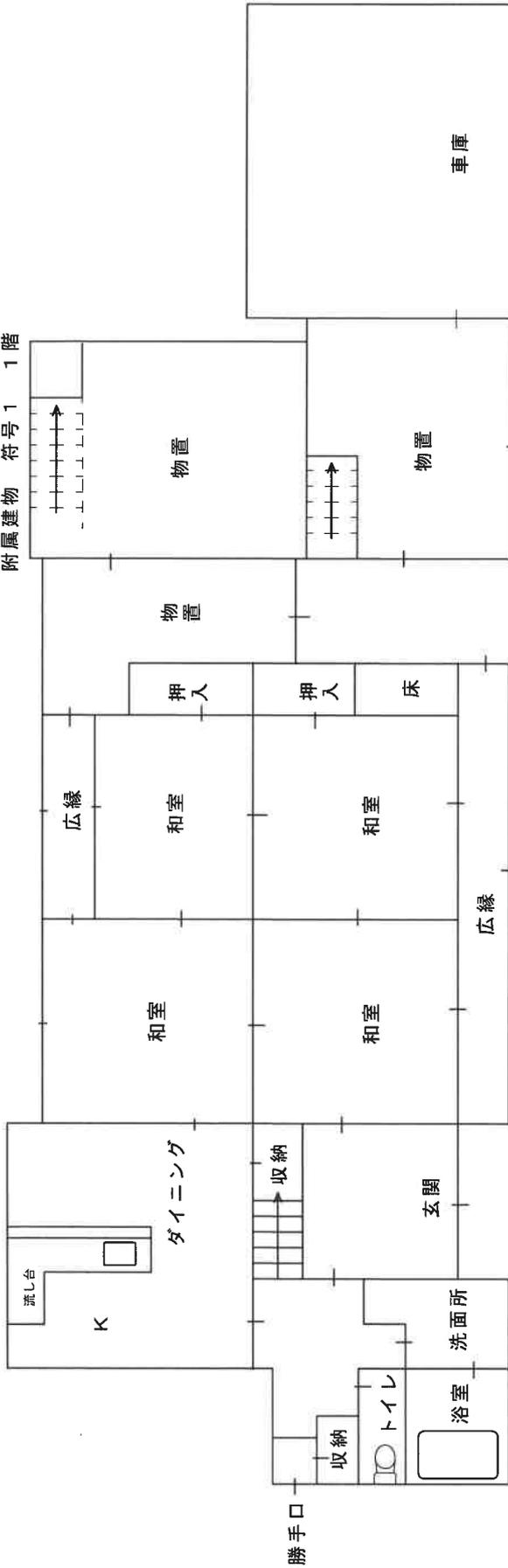
(2/2)

物件配置略図



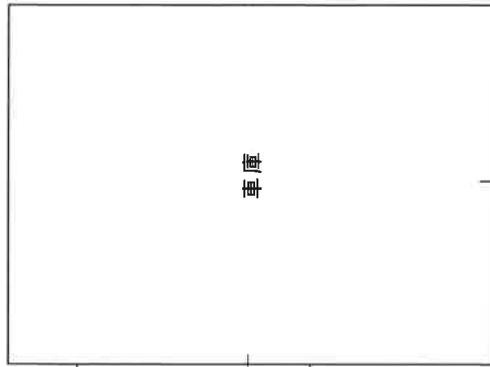
令和7年(ケ)第10016号

附属建物 符号 1 1階



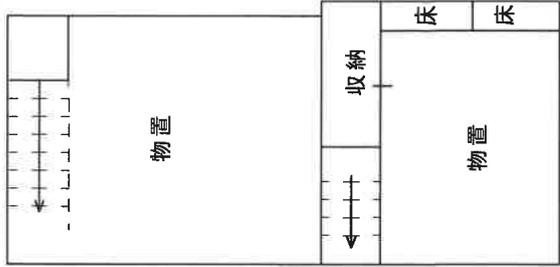
主たる建物 1階

附属建物 符号 2 1階

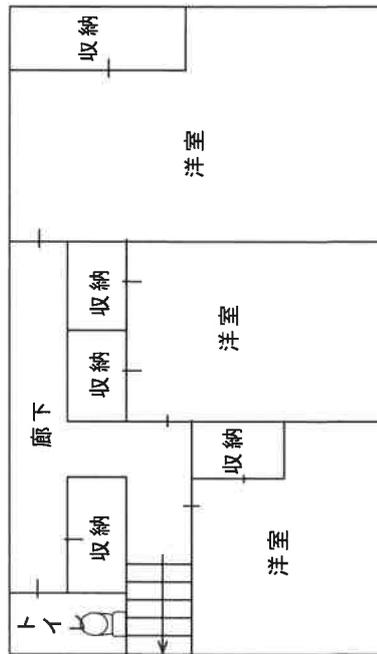


附属建物 符号 3

附属建物 符号 1 2階



附属建物 符号 2 2階



主たる建物 2階

現況写真

