

# 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 6月 2日

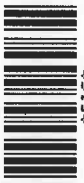
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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 6月 18日から 令和 8年 6月 25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 22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 6月 2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

2 所 在 相生市赤坂一丁目113番地5  
家屋 番号 113番5  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 153.06平方メートル  
2階 145.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅  
構 造 鉄骨造折板葺2階建  
床 面 積 延べ約72平方メートル

3 所 在 相生市赤坂一丁目  
地 番 113番5  
地 目 宅地  
地 積 256.86平方メートル





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

2 所 在 相生市赤坂一丁目113番地5  
家屋 番号 113番5  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 153.06平方メートル  
2階 145.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅  
構 造 鉄骨造折板葺2階建  
床 面 積 延べ約72平方メートル

3 所 在 相生市赤坂一丁目  
地 番 113番5  
地 目 宅地  
地 積 256.86平方メートル



令和7年(ケ)第 88号  
令和7年10月20日受理  
令和7年11月20日提出

## 現況調査報告書 (物件2、3)

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

2 所 在 相生市赤坂一丁目113番地5

家屋 番号 113番5

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 153.06平方メートル  
2階 145.52平方メートル

所有者 後田工業株式会社

3 所 在 相生市赤坂一丁目

地 番 113番5

地 目 宅地

地 積 256.86平方メートル

所有者 後田工業株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	相生市赤坂1丁目10番29号														
土地	物件 3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <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 <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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input 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 type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類: 居宅</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 鉄骨造折板葺2階建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 延べ約72㎡</td> </tr> </table>			{	種類: 居宅		構造: 鉄骨造折板葺2階建		床面積: 延べ約72㎡						
{	種類: 居宅														
	構造: 鉄骨造折板葺2階建														
	床面積: 延べ約72㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者のうちその他の者が本建物1階南側及び2階を住居として使用しているほか、建物所有者が1階北側及び未登記附属建物を住居(いずれも空き家)として使用している <input checked="" 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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階南側	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階北側 (空き家)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社 I A S	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(A(Bの妻)、C(Dの妻)) <input type="checkbox"/> 文書( )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(C(Dの妻)) <input type="checkbox"/> 文書( )
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	平成12年11月ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
契約等当事者	借主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	住居費として入居者Bが(株) I A Sから支給される給与から毎月4万円が天引きされている。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
	株式会社 I A S の従業員 B が社宅として居住している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 未登記附属建物全部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (C (Dの妻)) <input type="checkbox"/> 文書( ) )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (C (Dの妻)) <input type="checkbox"/> 文書( ) )
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	平成 5年ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成 5年ころ
	期間	平成 5年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( ) )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( ) )
賃料・支払時期	毎月金3万円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) )	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
	債務者兼所有者会社の代表者であるDが上記賃借権を主張することは信義則に反すると考える。	

(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

物件2の建物の壁面に「親和」の表示がある。

## 2 物件3の土地の状況等

- (1) 物件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物件2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、一部境界と思われる付近にブロック塀、フェンスが設置されており、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、地積についてはほぼ公簿に近いものと推測されるが、周辺隣接地との境界については、近隣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 物件2の建物の状況等

- (1) 物件2の建物の状況は、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。

なお、1階は、元々南側と北側の2部屋で、それぞれ玄関や浴室などを除き4室ずつであったところ、南側と北側の部屋の間の壁を一部取り払い、南側を6室、北側を2室とし、元の北側の部屋の中に壁を造作して改装されている。

また、2階も、元々は南側と北側の2部屋に分かれていたが、両側の部屋の間の壁を一部取り払い、南側の玄関を塞ぎ、2階全体を1つの部屋として使用している。

1階、2階の各部屋に部屋番号はない。

- (2) 占有状況は、臨場時に在宅していたA、Cの陳述及び立入調査をした結果、3枚目、4枚目記載のとおりである。物件2の建物内に債務者兼所有者会社の事務所と認められる部屋はなかった。

なお、1階南側の部屋の占有について、A、Cの陳述から、占有者Bは債務者兼所有者会社代表者であるDが同じく代表者を務める株式会社IASの従業員であり、同社の社宅として居住していることが認められた。

債務者兼所有者会社と株式会社IASとの間に1階南側の部屋の使用について契約等はない模様であるが、両社は代表者が同じであるものの、業態が違う別法人であるので、黙示の使用貸借が成立するものと認めた。

- (3) 建物の状態は、主である建物には雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられなかったが、1階南側の部屋の浴室前の床板や北側の部屋の浴室前の床板に腐食が認められた。2階では小型犬が2匹飼われており、フローリングに傷みが見受けられるほか、壁に穴が開いている箇所がある。建物全体としては経年程度の劣化があるものと認めた。

- (4) 本件不動産に臨場し、建物図面との照合を行ったところ、物件目録、建物図面に表示のない建物が認められたので、概測を行い、Cの陳述から、2枚目記載のとおり未登記附属建物を認めた（別紙現況見取図、建物間取図参照）。

添付写真のとおり未登記附属建物には1階、2階ともに雨漏り箇所がある。

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)
<p>■ A (1階南側占有者Bの妻)</p>	<p>1 私は、物件2の建物の1階南側の部屋を株式会社I A Sの社宅として借りているBの妻で、夫や家族とともに居住しています。今住んでいる南側の部屋に部屋番号などはありません。</p> <p>株式会社I A Sは2階に住んでいるDさんが代表者を務める会社で、私たちは平成12年11月からこの部屋を社宅として使用しています。入居当初はDさんが代表者のサンテック株式会社という会社の社員だったのですが、現在は株式会社I A Sに代わっているようです。社宅なので賃貸借契約書などは作っておらず、期間も決まっておらず、敷金や保証金の支払いもありません。現在の住居費は毎月4万円で、夫の給料から天引きされています。</p> <p>2 この建物の1階は、元々北側と南側の4室ずつある2部屋なのですが、狭かったので、Dさんの了解を得て、私たちの費用で北側の部屋との壁を一部取り払い、北側の部屋に別の壁を作って、南側の部屋を6室にしました。</p> <p>3 この部屋には雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はありませんが、湿気で押入にカビが生えます。また、浴室の前の床板が腐っているので板を敷いています。ライフラインの設備に不具合はありません。</p>
<p>■ C (債務者兼所有者会社代表者兼2階部分占有者Dの妻)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者会社代表者で、物件2の建物の2階部分に居住しているDの妻です。2階部分には夫や家族とともに居住しています。</p> <p>債務者兼所有者会社の建物に夫が居住することについて、この建物が建った1、2年後、今から32年ほど前から、夫が会社に対し毎月3万円の家賃を、夫の給料から天引きする形で支払っています。</p> <p>2 2階部分に雨漏りや水漏れ等の損傷・不具合箇所、ライフラインの設備に不具合はありませんが、室内で小型犬を2匹飼っており、犬による床板の損傷があります。ダイニングキッチンの壁に1箇所穴が開いています。</p> <p>3 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、これまで聞いたことはありません。</p> <p>4 この建物の北側にあるプレハブの建物は、債務者兼所有者会社の先代の社長が建てたもので、従業員が住む社宅などで使っていたのですが、現在は誰も住んでいません。</p> <p>室内には雨漏りがあり、かなり傷んでいます。ライフラインはすべて止めています。</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

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)
	<p>5 この建物の1階北側の部屋は空き家です。</p> <p>6 この建物の1階南側の部屋は、Bさんが社宅として居住しています。</p> <p>現在、Bさんは夫が代表者を務める株式会社 I A S の従業員で、住居費としてBさんの給料から毎月4万円を天引きして住居費として支払ってもらっています。</p> <p>Bさんは、元々は夫が代表者を務めていたサンテック株式会社の従業員だったのですが、現在は株式会社 I A S という会社に代わっています。いずれの会社も夫が代表者なので、ただ単にその社員に社宅として住まわせているだけで、債務者兼所有者会社の建物をサンテック株式会社や株式会社 I A S が賃借するなどの関係はありません。</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月21日(火) 11:30-11:44	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10月22日(水) 14:24-14:36	物件所在地	物件確認・未登記附属建物の建物性調査
7年10月22日(水) 14:50-14:55	相生市役所税務課	土地・家屋名寄帳兼課税台帳、家屋平面図交付申請 (郵送依頼)
7年10月24日(金) 11:00-11:30	物件所在地	物件調査、Aに連絡文書交付、2階占有者不在連絡文書投函
7年11月5日(水) 13:40-14:58	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、A・Cに面談、評価人と同行
7年11月10日(月) 13:45-13:50	神戸地方法務局 姫路支局	(株) I A S 現在事項全部証明書交付申請
7年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月 5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。</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



赤坂一丁目前113-5 後新  
地積測量図

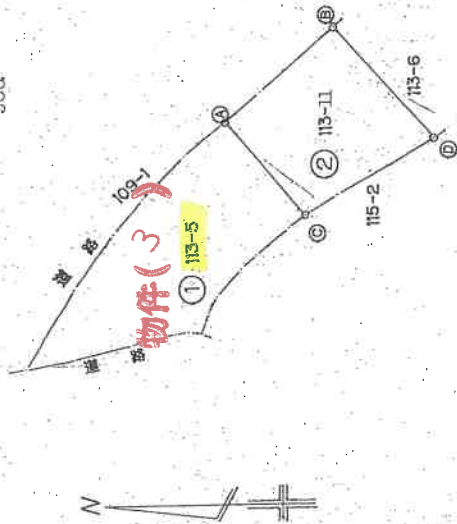
地番 ②113番11,5

土地の所在 相模市相生字跡中

5  
6  
4  
3

土地所在図

縮尺 =  $\frac{1}{500}$

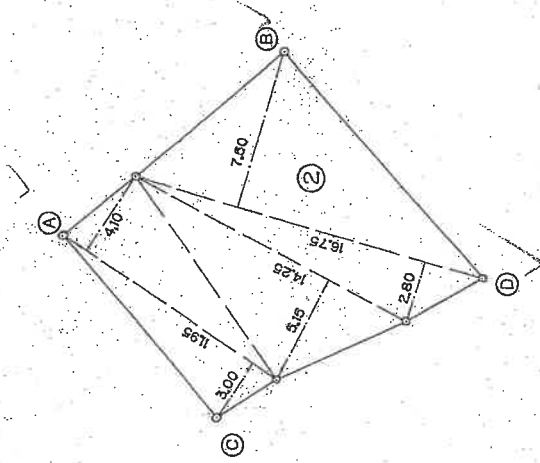


残地計算

公簿 113-5 422,24㎡  
分筆地 ②113-11 165,37875㎡  
残地 ①113-5 256,86125㎡

境界標示

- A. プラスチック杭
- A~B コンクリート倒溝
- B~D ブロック塀
- C~D コンクリート壁
- C 赤ペンキ印



② 求積 113-11

11,95 X 3,00 = 35,85  
11,95 X 4,10 = 48,995  
14,25 X 5,15 = 73,3875  
16,75 X 2,80 = 46,90  
16,75 X 7,50 = 125,625  
計 330,7575  
1/2 165,37875㎡

製作者

昭和61年4月2日(作製)

申請人

縮尺 1/250

701100

本図面は A3 版を A4 版  
に縮小したものである

(10枚目)

登記年月日：平成4年9月16日

公用

各階平面図

113番5

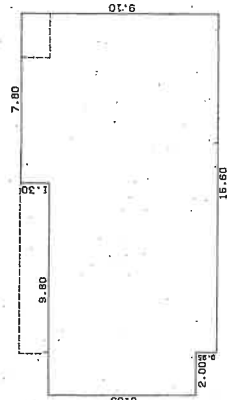
家屋番号

相生市赤坂1丁目113番地5

建物の所在

建物図面

H  
4. 9. 16



2階

求積表

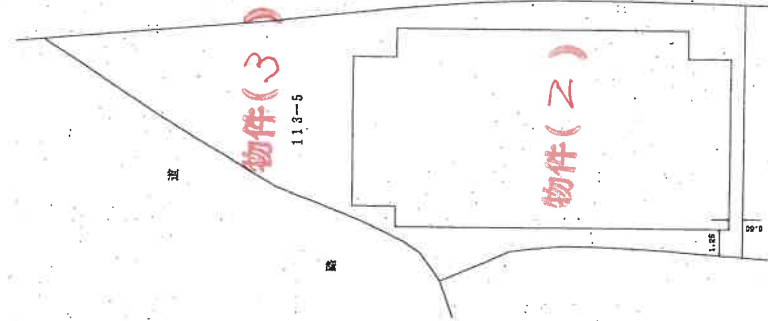
$1.30 \times 7.80 = 10.1400$   
 $6.85 \times 17.60 = 120.5600$   
 $0.95 \times 15.60 = 14.8200$   
 合計 145.5200  
 床面積 145.52 ㎡



1階

求積表

$1.30 \times 13.60 = 17.6800$   
 $6.85 \times 17.60 = 120.5600$   
 $0.95 \times 15.60 = 14.8200$   
 合計 153.0600  
 床面積 153.06 ㎡



作成者  
士地調査士  
家屋

(平成) 4年 9月 9日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

731068

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(1/ 枚田)

請求番号：3-3

(その2)

116-1



物件2建物には主たる建物の北側に未登記の附属建物があり、現況は居宅(旧社宅:空き家)として利用されている。当該建物の概要は下記のとおりである。

(現況概要)

構造: 鉄骨造折板葺2階建と推定

用途: 居宅

面積: 延べ約72㎡

118-1

※丸数字は物件番号を示す。

未登記  
附属建物

116-6

里道

市(約5.8m)道

113-5  
③

②

113-7

115-2

113-11

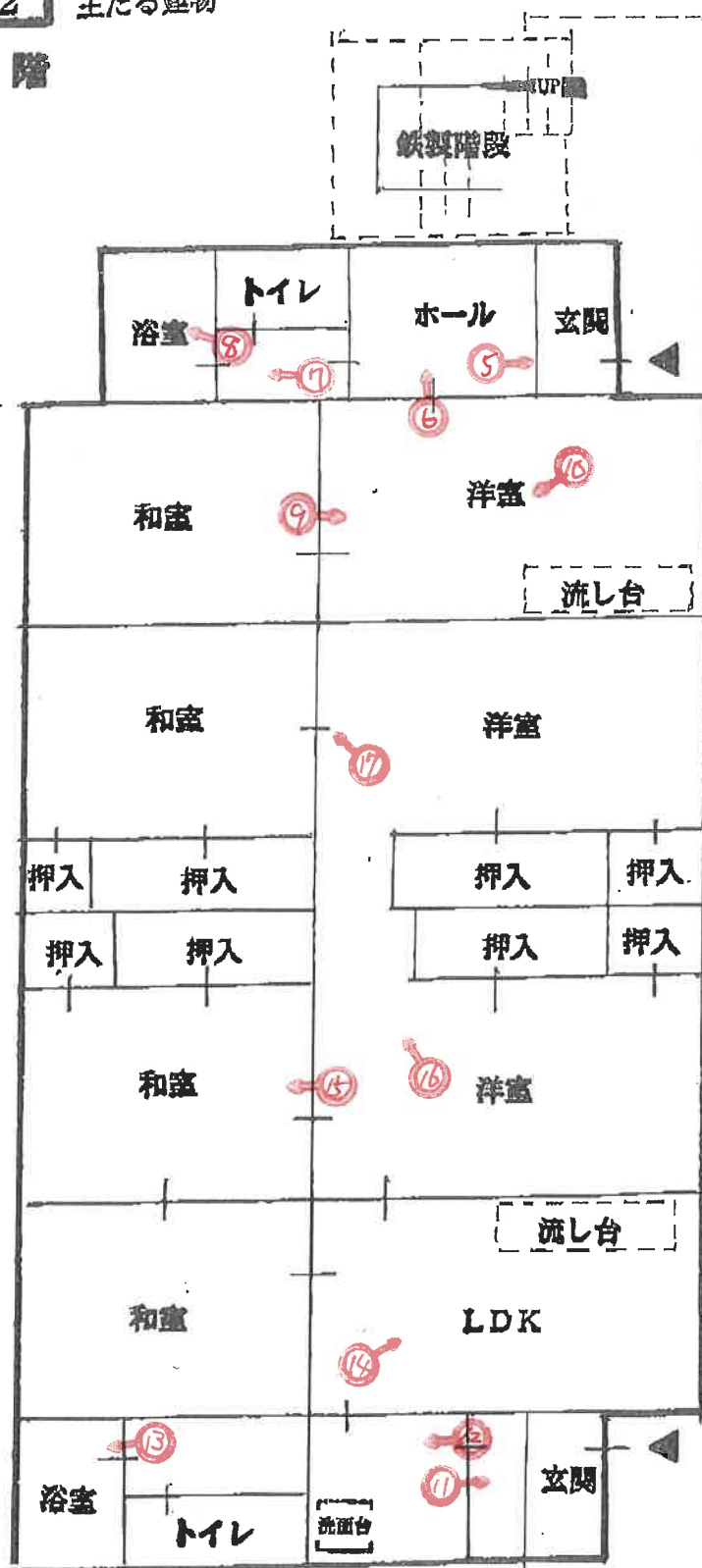
現況見取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/2 枚目)

物件 2 主たる建物

1階

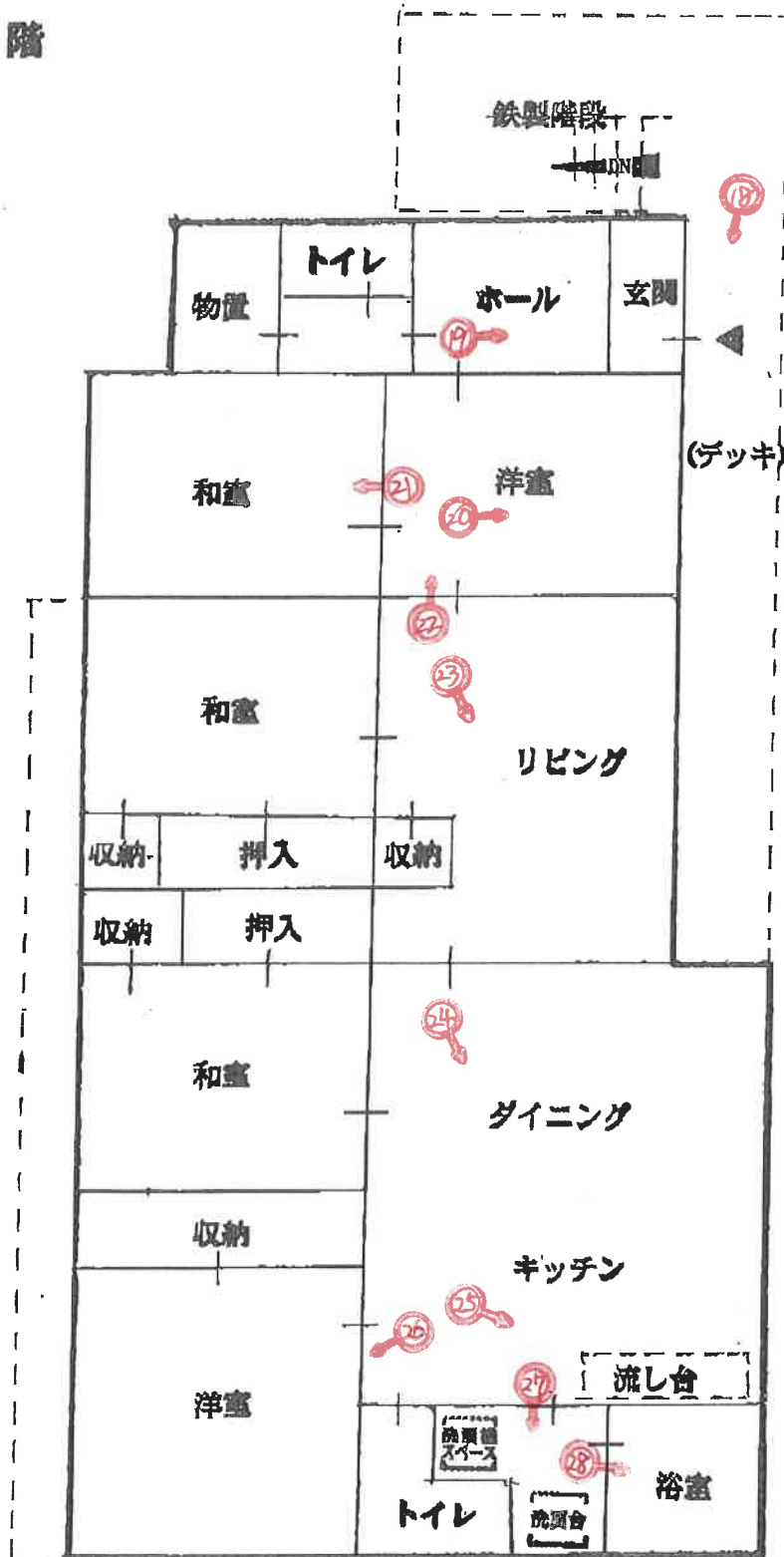


建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

物件2 主たる建物

2階



建物間取図

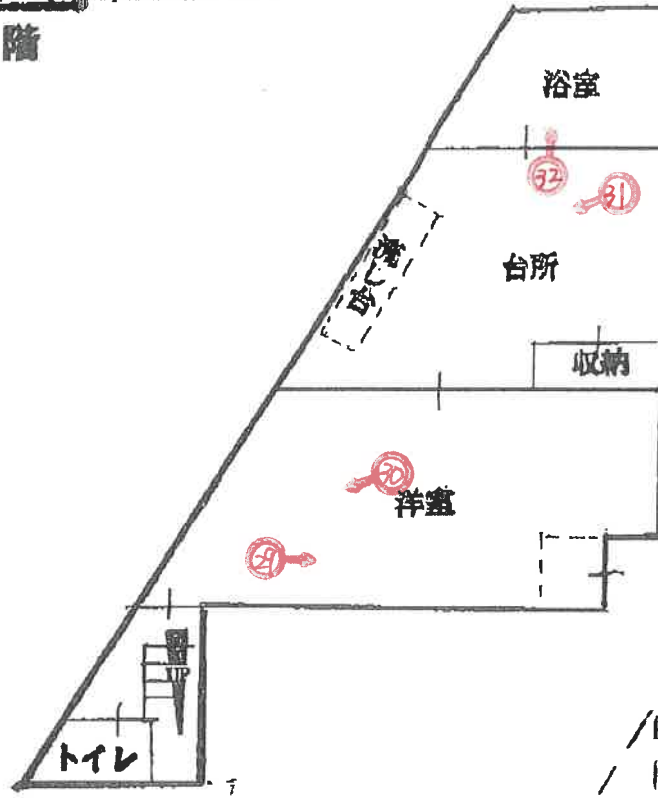
(←○は写真撮影位置および方向)

(14枚目)

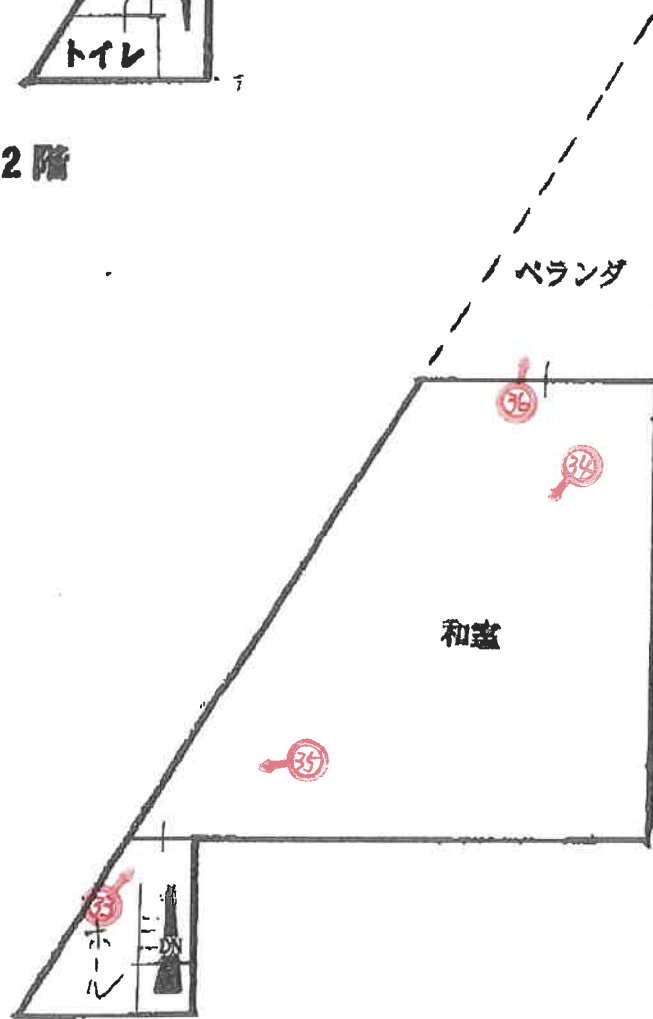
物件2 未登記附属建物

(その2)

1階



2階



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(15枚目)

物件2の建物



写真 ①

未登記附属建物

物件3の土地

物件2の建物



写真 ②

未登記附属建物

物件3の土地

物件2の建物



写真 ③

未登記附属建物

物件3の土地

1階北側の部屋

写真 ④

写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



腐食した床

写真 ⑧



写真 ⑨



造作した壁の部分(青線の枠内)



写真 ⑩

1階南側の部屋

写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭



写真 ⑮



壁を取り払った部分  
(青線の枠内)

写真 ⑯





写真 ⑰

造作した壁の部分(青線の枠内)

塞がれたドア

2階部分

写真 ⑱



写真 ⑲





写真 ⑳



写真 ㉑



写真 ②②

フローリングの傷み

塞いだ玄関部分(オレンジ線の枠内)

壁を取り払った部分(青線の枠内)



写真 ②③



写真 ②④



写真 ②⑤



写真 ⑳

壁の穴

写真 ㉑



写真 ㉒





写真 ②⑨

未登記附属建物



写真 ③⑩

雨漏り箇所



写真 ③⑪

雨漏り箇所

写真 ③②



雨漏り箇所

写真 ③③



写真 ③④

雨漏り

雨漏り箇所

写真 ③⑤



写真 ③⑥



令和 7 年 (ケ) 第 88 号  
(その2)

令和 7 年 11 月 5 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 17 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6,960,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (建物)	金2,350,000円
物件3 (土地)	金4,610,000円

- 1 一括価格は、物件2・3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3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）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
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記参照
3	所在地 地番 地積	物件目録記載のとおり	
特記事項			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 物件2主たる建物1階部分の1室が社宅として賃貸されている。</li> <li>● 物件2建物には未登記附属建物がある。現況の概要については下記のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>【未登記附属建物】</li> <li>・構造：鉄骨造折板葺2階建</li> <li>・種類：居宅</li> <li>・延べ床面積：約72㎡</li> </ul> </li> <li>● 登記上は共同住宅であり、現況も一部が賃貸されているが、収益性が乏しく自用の土地建物として評価する。</li> </ul>		

#### 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3)

位置・交通	JR線 相生駅の南東方 約1.4km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	相生市役所の北東方約2.1km (直線距離)、JR山陽新幹線高架の南側に位置する。雑然とした街区に中小規模一般住宅や共同住宅等が混在して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種中高層住居専用地域 60% 200% 防火指定なし 特になし
画地条件	規模 256.86㎡ の不整形地 (登記数量) 間口×奥行 約32m×約11m	
接面道路の状況	東側 約5.8m市道 北西側 約1m里道 (建築基準法未判定道路)	
土地の利用状況等	物件3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 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地等との筆界は判然としない。</li> <li>・地上建物の2棟の現況建築面積を登記地積で除して得られる建ぺい率は指定建ぺい率を超過している。</li> <li>・現状のままでは駐車場を確保されていない。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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) 平成4年4月1日 新築 経過年数 34年程度 経済的残存耐用年数 1年程度
仕 様	構造 : 鉄骨造 屋根 : 瓦葺 外壁 : ALCと推定 内壁 : クロス壁等 天井 : ボード等 床 : タタミ・フローリング等 設備 : 特にない その他 : 特にない
床面積(現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、貼付け材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>・建物設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。</li> <li>・主たる建物は一部壁を取払ったり、間仕切り壁を増設するなど改装されている。</li> <li>・主たる建物は床の腐食、壁の損傷等が認められ、2階で犬を飼育している。未登記附属建物は1階、2階ともに雨漏り箇所がある。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。</li> <li>・未登記附属建物は築古年で仕様・品等は劣り、保守管理の状態も劣る。</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
3	63,700	0.70	256.86	0.80	9,160,000
(合計)	-----	---	256.86	----	9,160,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 < 相生-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/㎡)  
 $65,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/102 \div 63,700$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/102 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/102$

イ 個別格差 : 角地、不整形等 (0.70)

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
2 (主)	170,000	298.58	0.06	3,050,000
2 (未附)	100,000	約 72.00	0.03	220,000
(合計)	-----	約 370.58	----	3,270,000

ウ 現価率

(物件2 : 主である建物)

経過年数 34年、経済的残存耐用年数 1年、経済的全耐用年数 35年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.06$

(物件2 : 未登記附属建物)

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(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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
3	9,160,000	0.10	敷地占有利益	920,000
				920,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格	土地利用権等価格の控除及び加算	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
2	3,270,000	+920,000	1.00	0.80	0.70	2,350,000
3	9,160,000	-920,000		0.80	0.70	4,610,000
一括価格 (合計)						6,960,000

- ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし  
 エ 市場性修正 : ▲20% : 建ぺい率超過の可能性、一部が賃貸に供されている建物である等  
 オ 競売市場修正 : ▲30% : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 < 相生-5 >  
所 在 : 相生市赤坂1丁目323番  
「相生1-3-20」  
価 格 : 65,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR線「相生」駅より道路距離1200m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 222m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北東側が幅員6.8m市道に接面  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
物件2 : 10,631,418円  
物件3 : 7,191,566円

## 第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

以上

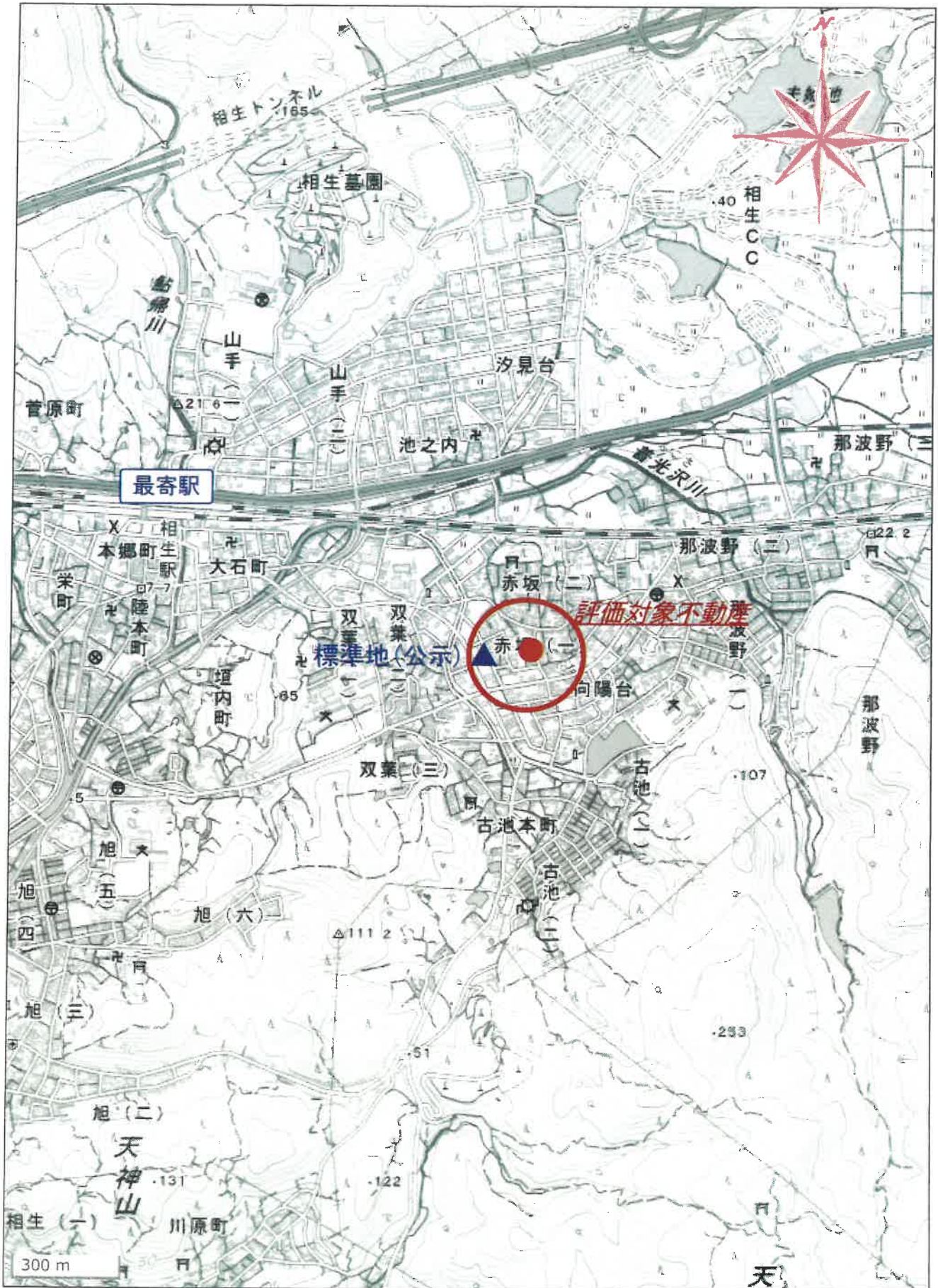
物 件 目 録

~~1 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷  
地 番 688番33  
地 目 山林  
地 積 1405平方メートル  
所有者 後田工業株式会社~~

2 所 在 相生市赤坂一丁目113番地5  
家屋 番号 113番5  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 153.06平方メートル  
2階 145.52平方メートル  
所有者 後田工業株式会社

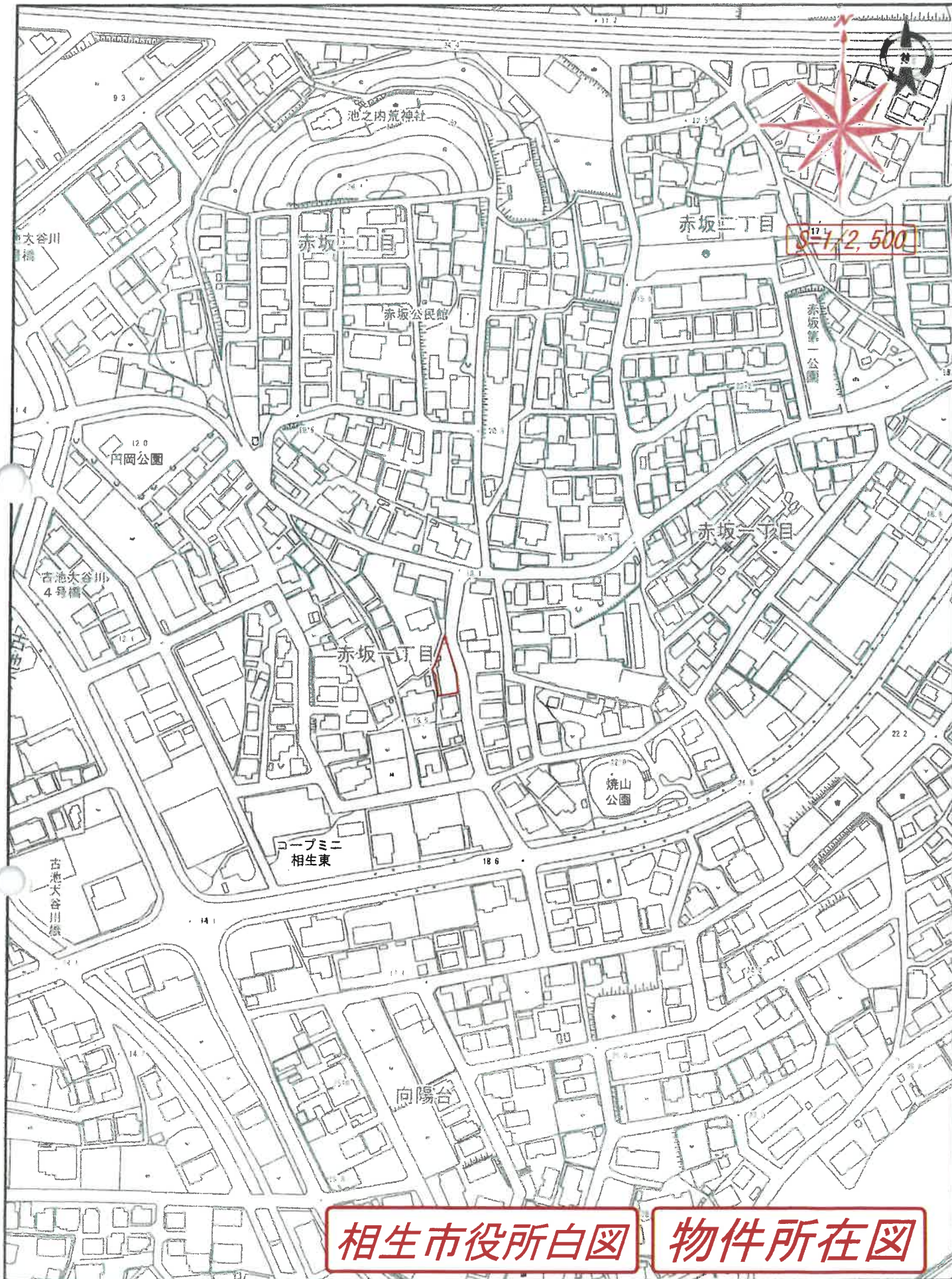
3 所 在 相生市赤坂一丁目  
地 番 113番5  
地 目 宅地  
地 積 256.86平方メートル  
所有者 後田工業株式会社

~~4 所 在 相生市赤坂二丁目  
地 番 295番2  
地 目 宅地  
地 積 272.63平方メートル~~

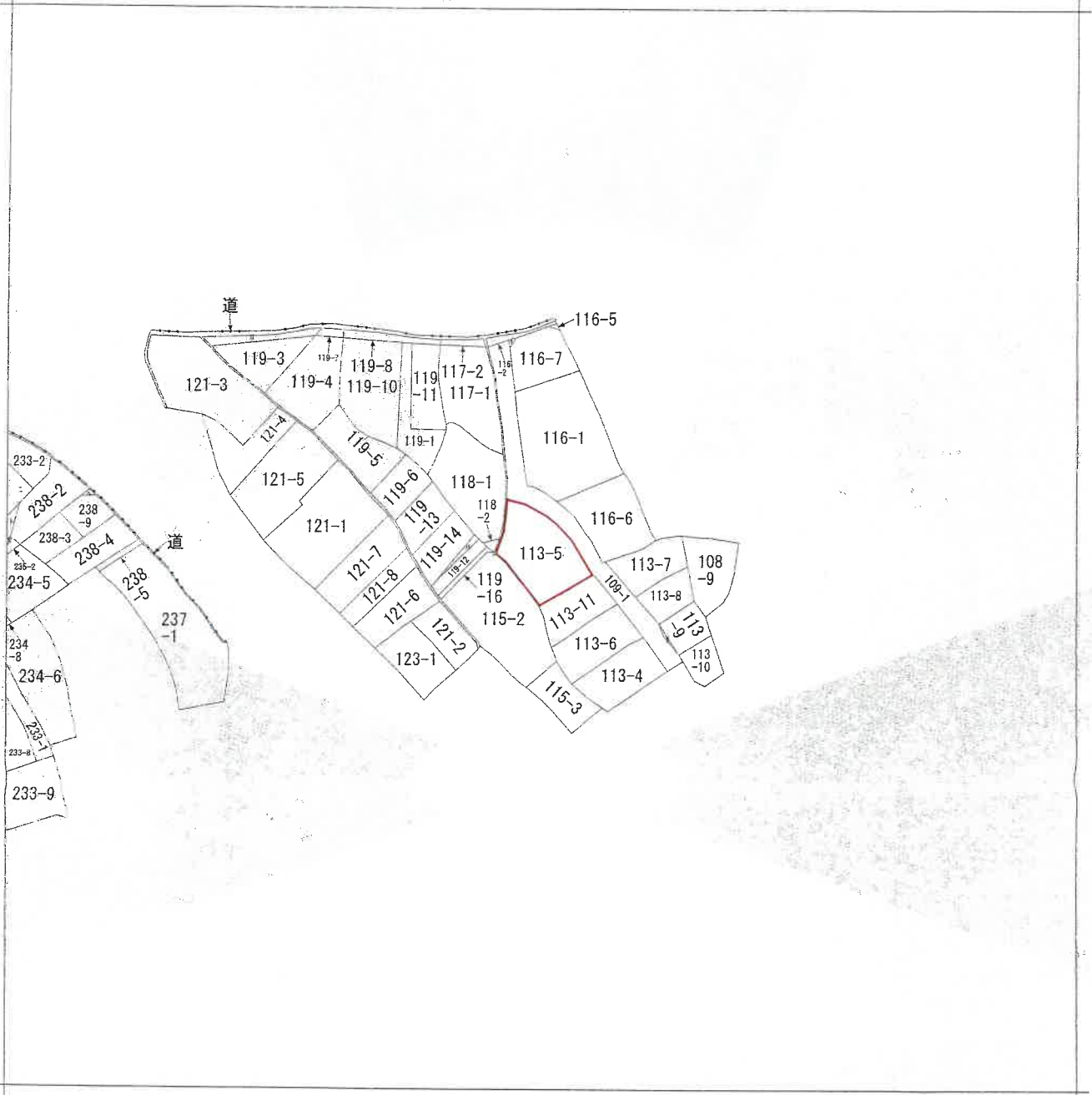


※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

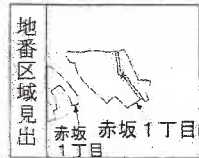
**所在位置略図**



イ 116-4    ハ 119-15    マ 234-3    ナ 239-2  
 ロ 119-9    ニ 233-4    ヘ 238-8    テ 109-8



(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。



A 相生

請求部	所在	相生市赤坂一丁目		地番	113番5		
出縮	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	方位不明

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8月6日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：4-6

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：昭和60年4月3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。

(神戸地方支務局龍野支局管轄)

令和7年8月6日

神戸地方支務局

登記官

※A3をA4に縮小した

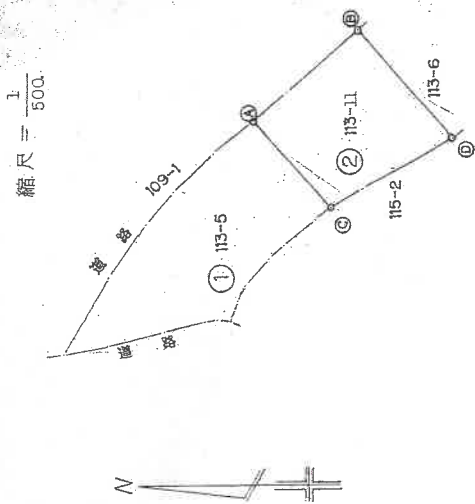
地積測量図

請求番号 4-7

# 赤坂一丁目前113-5 後新 地積測量図

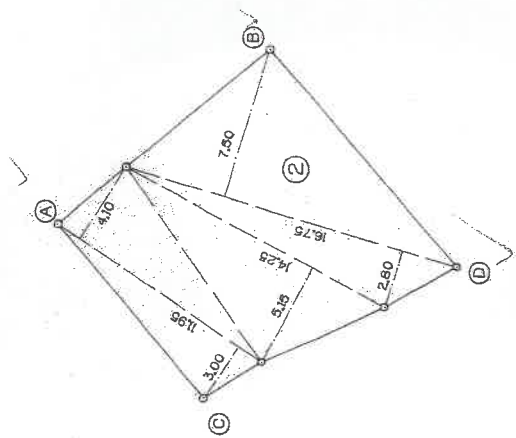
地番	②113番11,5
土地の所在	相聖市相生字焼畑

土地所在図



残地計算  
 公簿 113-5 422,24㎡  
 分筆地 ②113-11 165,37875㎡  
 残地 ①113-5 256,86125㎡

境界標示  
 A プラスチックス杭  
 A~B コンクリート側溝  
 B~D ブロック塀  
 C~D コンクリート壁  
 C 赤ペンキ印



② 求積 11-11  
 11,95 X 3,00 = 35,85  
 11,95 X 4,10 = 48,995  
 14,25 X 5,15 = 73,5875  
 16,75 X 2,80 = 46,90  
 16,75 X 7,50 = 125,625  
 計 330,7575  
 1/2 165,37875㎡

作製者

2 B(作製)

申請人

701100

縮尺 1/250

(04629948)

登記年月日：平成27年9月16日

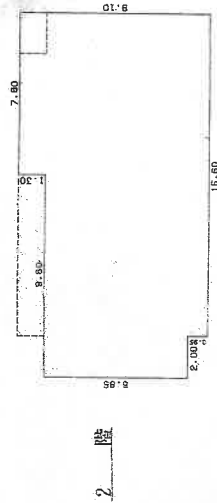
各階平面図

家屋番号  
113番5

建物の所在  
相生市赤坂1丁目113番地5

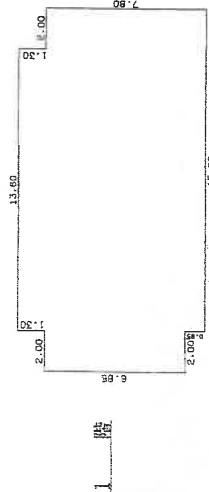
建物図面

H  
4  
9  
16



求積表

1.30 x 7.80 =	10.1400
6.85 x 17.60 =	120.5600
0.95 x 15.60 =	14.8200
合計	145.5200
床面積	145.52 ㎡



求積表

1.30 x 13.60 =	17.6800
6.85 x 17.60 =	120.5600
0.95 x 15.60 =	14.8200
合計	153.0600
床面積	153.06 ㎡

47287 設

相生学園山  
109-1

113-5

113-2

113-11

作製者

9日(作製)

申請人

縮尺 1/250

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8月6日

神戸地方方法務局

登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号 4-8

(その2)

116-1



物件2建物には主たる建物の北側に未登記の附属建物があり、現況は居宅(旧社宅:空き家)として利用されている。当該建物の概要は下記のとおりである。  
(現況概要)  
構造:鉄骨造折板葺2階建と推定  
用途:居宅  
面積:延べ約72㎡

118-1

※丸数字は物件番号を示す。

未登記  
附属建物

里道

市(約5.8m)道

116-6

113-5  
③

②

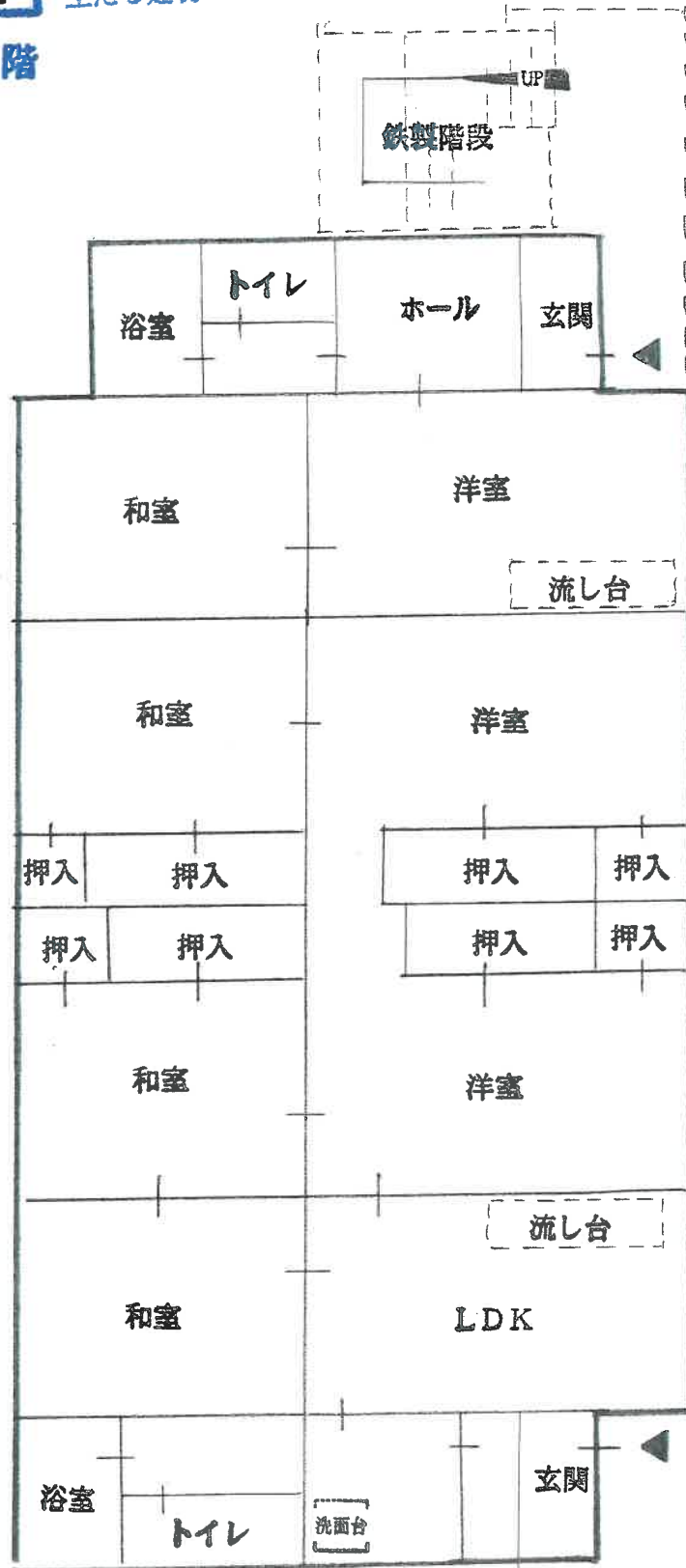
113-7

115-2

113-11

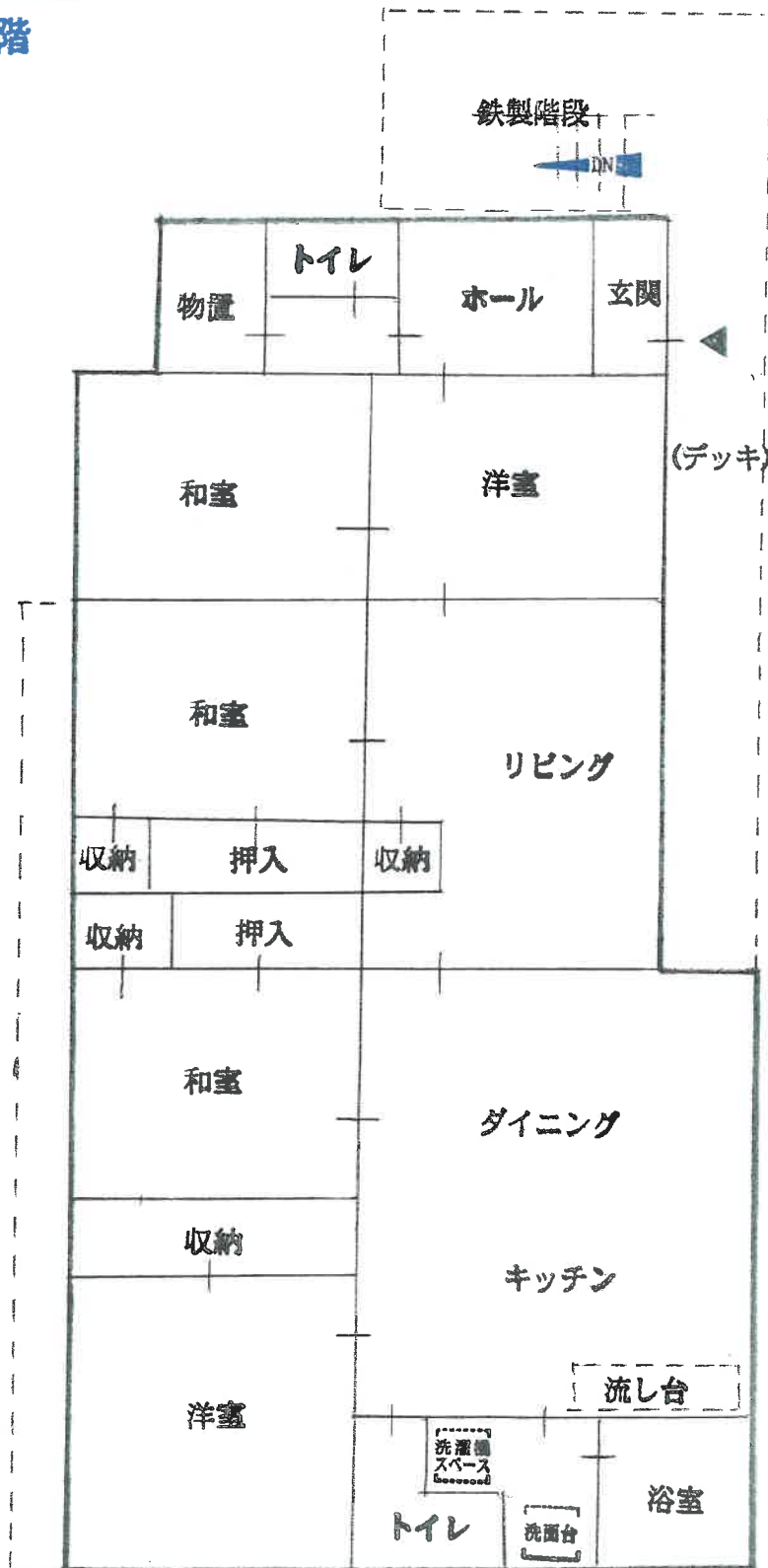
物件 2 主たる建物

1階



物件2 主たる建物

2階



物件 2 未登記附属建物

1階



(その2)



2階

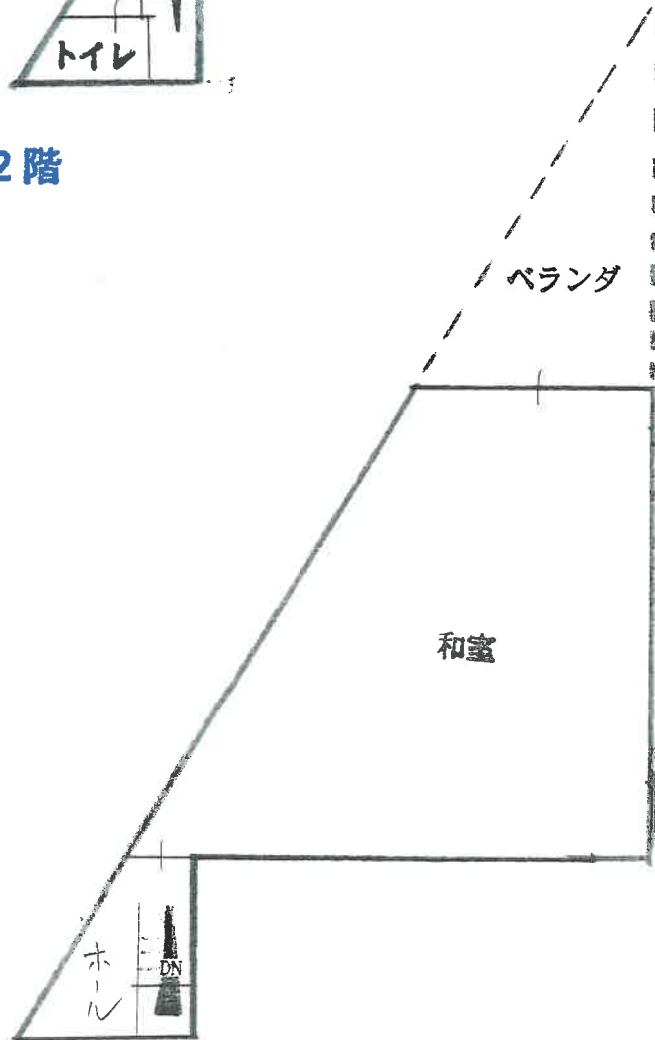


写真 ①



写真 ②



写 真 ③



写 真 ④

