

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

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 7月16日から 令和 8年 7月23日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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30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 神崎郡神河町中村字古井ノ口
 地 番 395番
 地 目 宅地
 地 積 427.43平方メートル
- 2 所 在 神崎郡神河町中村字古井ノ口395番地
 家屋 番号 395番の1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 47.67平方メートル
 2階 38.80平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約69.67平方メートル
 2階 38.80平方メートル
- 3 所 在 神崎郡神河町中村字古井ノ口395番地
 家屋 番号 395番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 101.00平方メートル
 2階 64.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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 神崎郡神河町中村字古井ノ口
 地 番 395番
 地 目 宅地
 地 積 427.43平方メートル
- 2 所 在 神崎郡神河町中村字古井ノ口395番地
 家屋 番号 395番の1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 47.67平方メートル
 2階 38.80平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約69.67平方メートル
 2階 38.80平方メートル
- 3 所 在 神崎郡神河町中村字古井ノ口395番地
 家屋 番号 395番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 101.00平方メートル
 2階 64.00平方メートル



令和7年(ケ)第 33号
令和7年 5月 7日受理
令和7年 6月 5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 | 神崎郡神河町中村字古井ノ口 | |
| | 地 番 | 395番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 427.43平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡神河町中村字古井ノ口395番地 | |
| | 家屋 番号 | 395番の1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 47.67平方メートル |
| | | 2階 | 38.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神崎郡神河町中村字古井ノ口395番地 | |
| | 家屋 番号 | 395番の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 101.00平方メートル |
| | | 2階 | 64.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(神崎郡神河町中村395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及び3枚目建物を所有し、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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約69.67㎡(未登記増築部分約2.2㎡)													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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物置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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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>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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(神崎郡神河町中村395番地)
土 地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 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 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 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 3
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:階 約㎡ 階 約㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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 [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"/> 現況見取図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産に表札等による表示はない。

2 物件1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、物件2、3の建物の敷地として利用されているが、北東側隣接地(地番389番2の土地)及び南西側隣接地(地番396番1の土地)はいずれも債務者兼所有者所有の目的外土地であり、本件土地は目的外土地とともに一体として利用されている。

(2) 土地の周辺には、水路側に1箇所金属鋸が認められたが、その他に境界標識等は見受けられず隣接地との境界は判然とせず、境界と思われる付近にブロック等の設置物はない。

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が、周辺隣接地との境界については、隣接土地所有者(債務者兼所有者)の立会の下で専門家による測量等により確定する必要がある。

(3) 本件土地から町道に至るために、北側の水路上にある通路橋を通行しているが、債務者兼所有者が水路の占有使用の許可を得ていないため、買受人は水路橋を使用するには占有使用の許可の手続を取る必要がある。

なお、通路橋は、本件土地のほか北東側の地番389番2の土地とも接している模様であるが、どの程度接しているか判然としない。

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。

(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、2枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。

(3) 建物の状態は、明らかな雨漏り等は認められなかったが、神河町役場における固定資産税名寄帳兼課税台帳の調査では、建築年が「S01」となっており、築後相当年数が経過し老朽化が進んだ建物と認めた。

(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1階南東側に未登記増築部分が認められた(別紙建物間取図の斜線部分)。

4 物件3の建物の状況等

(1) 物件3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。

(2) 占有状況は、臨場時に在宅していた債務者兼所有者の陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。

(3) 建物の状態は、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、経年程度の劣化があるものと認めた。

その他の事項

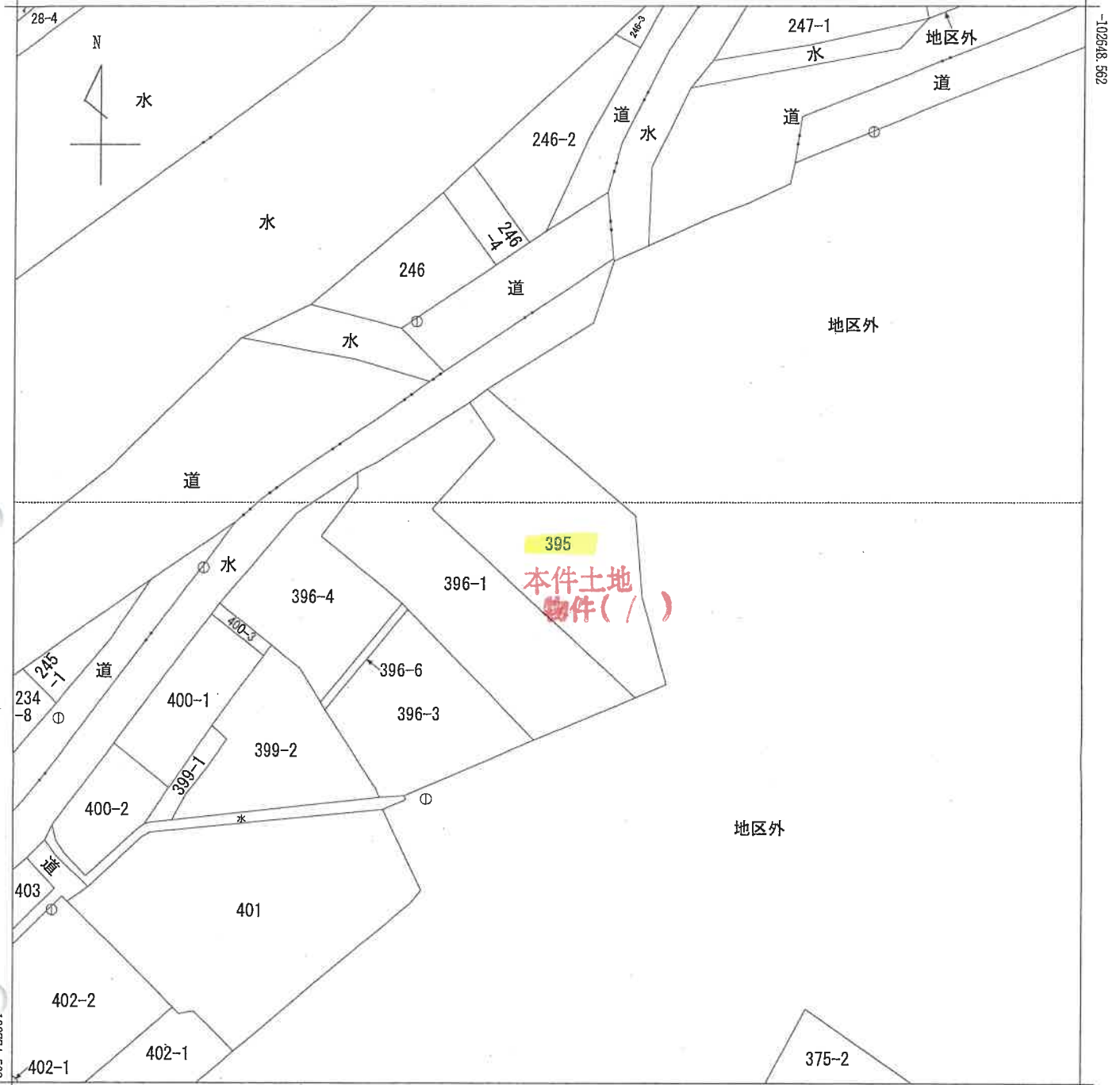
- 5 債務者兼所有者の陳述によれば、建物で使用している上水道は、本件土地の南側の用悪水路付近から引き込まれており、下水道は北東側の地番389番2の目的外土地から引き込まれているとのことである。
- 6 地番396番1の土地は、本件土地、通路橋を通過して町道に至るため袋地となり、本件土地は地番396番1の土地のために通行権の負担が生じると思われる。

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)
■神河町役場地籍課担当者	<p>1 本件土地の北側にある水路は神河町が管理する水路で、通路橋を掛ける場合は占有使用の許可を必要としますが、現在掛かっている通路橋には占有使用の許可は出されておらず、現所有者が占有使用の許可の手続を取られない場合、新所有者に占有使用の許可の手続を取っていただく必要があります。手続については当課まで問合せをお願いいたします。</p>
■債務者兼所有者	<p>1 物件2の建物はほとんど物置として使用しており、物件3の建物には私が居住しています。いずれも第三者の占有はありません。</p> <p>2 本件土地について、土地に関するトラブルはありませんが、本件土地の北東側と南西側の土地はいずれも私名義の土地なので、北東側の土地にはコンクリートの車庫を建てたり、南西側の土地には資材を置いたりして使用しています。本件土地が競売で売却された場合、南西側の土地は袋地になるので本件土地を通る必要があります。</p> <p>3 物件2の建物は、かなり古い建物で雨漏りがあるかも知れませんが、ほとんど立ち入ることがないので、状況は分かりません。 物件3建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありません。</p> <p>4 本件土地から町道に至るために使用している通路橋は、ずいぶん昔から付いていたのでそのまま使用してきました。通路橋について水路の占有使用の許可は取っていません。</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5月7日(水) 14:32-14:34 15:27-15:29	神戸地方法務局 姫路支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請 同 受領
7年5月8日(木) 14:16-14:49	神河町役場税務課 地籍課	固定資産税名寄帳、家屋平面図交付申請 水路占用使用調査
7年5月8日(木) 15:15-15:42	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書 投函
7年5月28日(水) 12:45-13:38	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() :-:		
7年月日() :-:		
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 〇 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



+40978.161

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神崎郡神河町中村字古井ノ口				地番	395番			
出力縮尺	1/500	精度区分	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3月			備付年月日(原図)		補事	記項			

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17年7月15日

761231

建物図面図

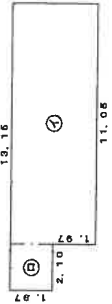
家屋番号	395-1
建物の所在	神崎郡神崎町中村字古井ノ口395番地

各階平面図

1階

①	11.06 X 3.94	=	43.5870
②	2.10 X 1.87	=	4.1370
計			47.6740

床面積 47.67 ㎡

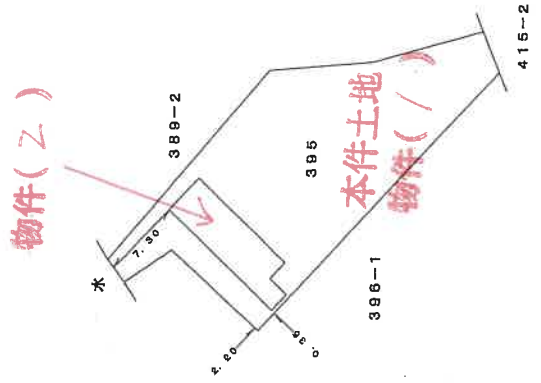
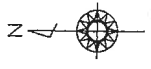


2階

①	9.85 X 3.94	=	38.8090
床面積			38.80 ㎡



神崎郡神河町



平成 17 年 7 月 15 日 登記

作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/500

6月23日(作製)

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

公用

登記年月日：平成17年7月13日

761232

建物図面
各階平面図

家屋番号 395-2

建物の所在 神奈川県神奈川郡中村字古井ノ口395番地

各階平面図

神奈川県神河町

1階

① 9.00 X 9.50 = 85.5000
 ② 3.00 X 0.50 = 1.5000
 ③ 4.00 X 3.50 = 14.0000
 計 101.0000

床面積 101.00 m²

2階

① 8.00 X 8.00 = 64.0000

床面積 64.00 m²

水

物件(1)
本件土地

物件(3)

389-2

395

386-1

4.15

4.15-2

平成 27 年 7 月 13 日 登記

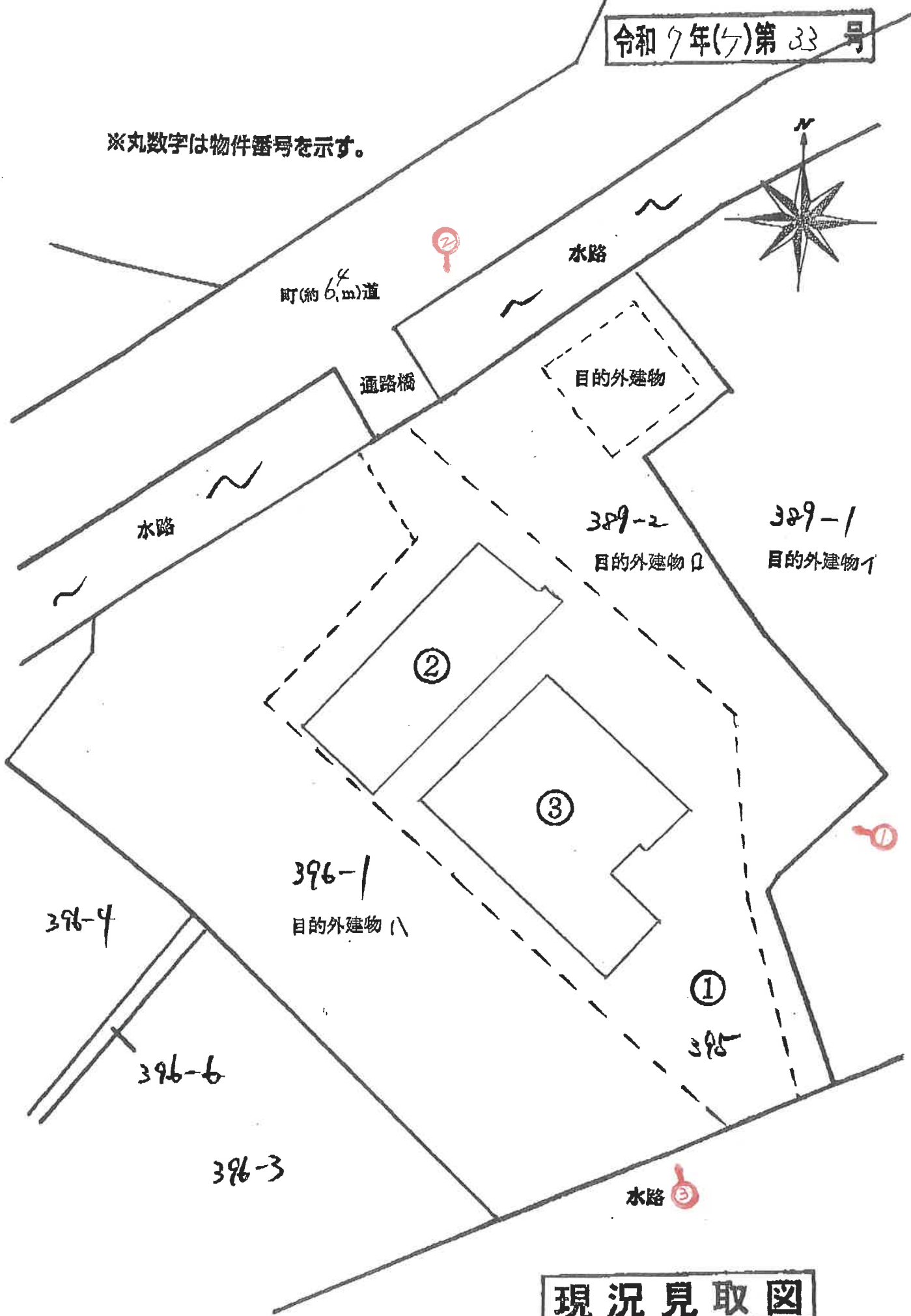
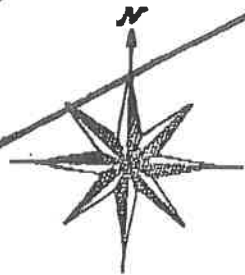
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
月 23 日 (作製)			

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(10 枚目)

請求番号：29-3

※丸数字は物件番号を示す。



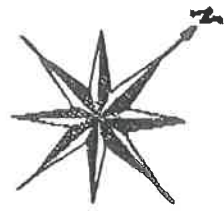
現況見取図

(←○は写真撮影位置および方向)

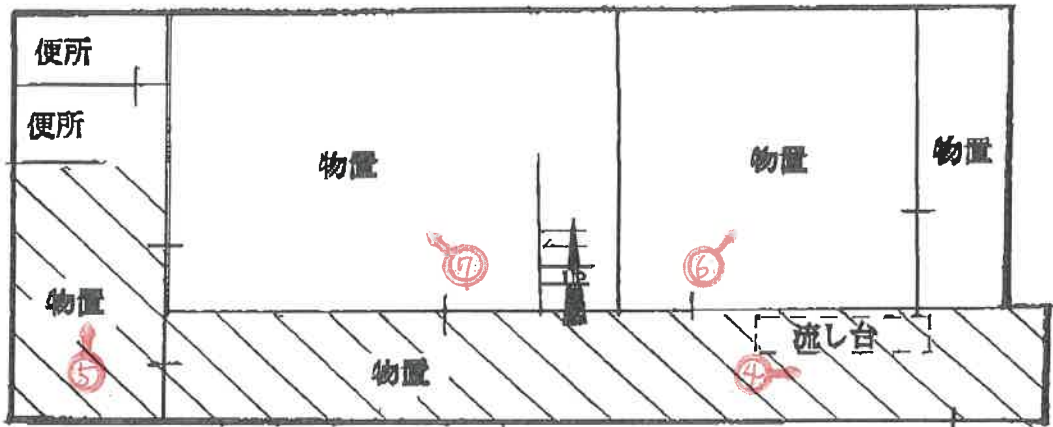
(// 枚目)

物件 2

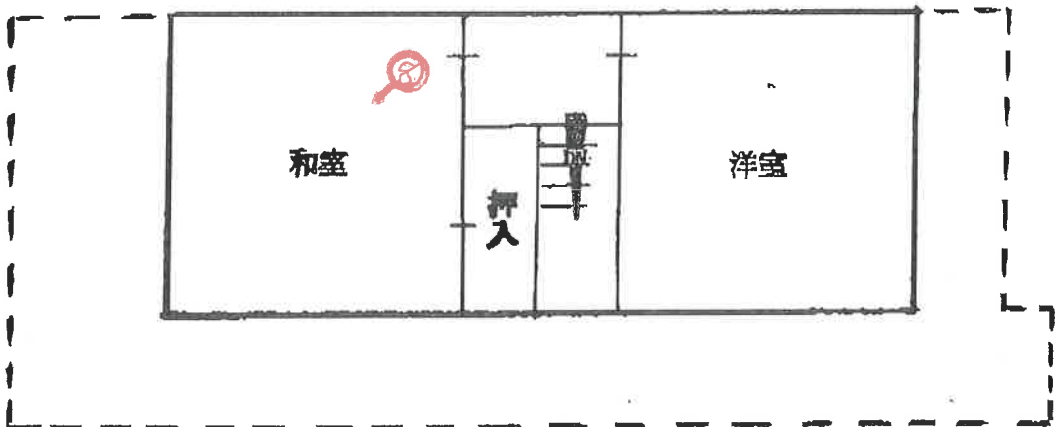
斜線部は未登記増築部分である。
構造は主たる建物と同じ。
→用途：物置
→増築部分：約22㎡



1階



2階



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/2 枚目)

物件3の建物

物件2の建物

写真 ①



本件土地
(物件1)

地番389番2の土地
(目的外土地)

目的外建物

物件3の建物

物件2の建物

写真 ②



地番389番2の土地
(目的外土地)

本件土地
(物件1)

通路橋

地番396番1の土地
(目的外土地)

物件3の建物

写真 ③



地番396番1の土地(目的外土地)

本件土地
(物件1)

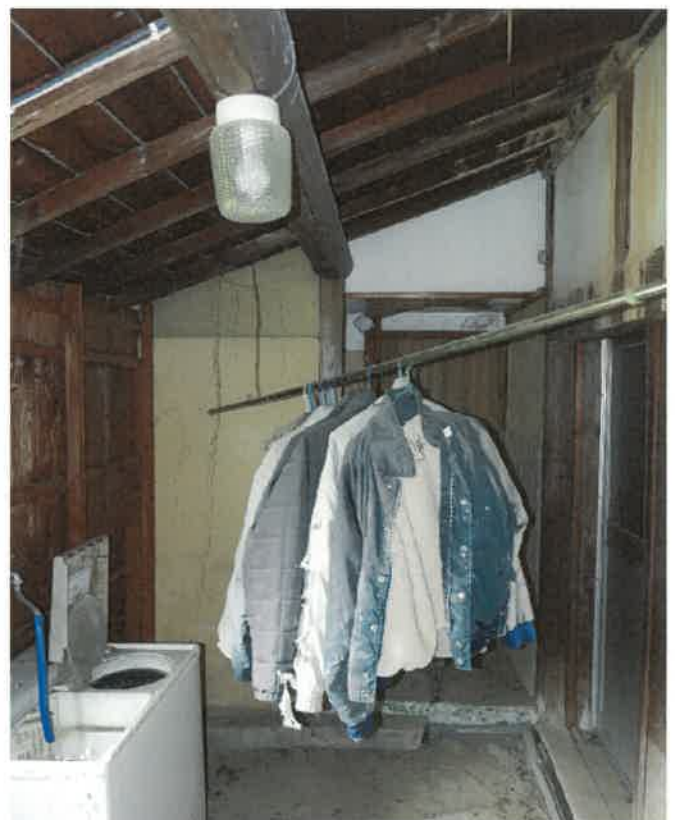
物件2の建物の状況

写真 ④

写真 ⑤



未登記増築部分



未登記増築部分



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑬



写真 ⑭





写真 ⑮



写真 ⑯



写真 ⑰



写真 ⑱

令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 10 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

三浦一毅

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,750,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金860,000円
物件2 (建物)	金270,000円
物件3 (建物)	金620,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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1の内訳価格は物件2・3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・3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）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 地積	物件目録記載のとおり	
2・3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	物件2について下記参照
特記事項			
	<p>● 物件2について 物件2建物の1階に未登記の増築部分（概測数量：約22㎡）が存しており、現況の床面積については下記のとおりである。</p> <p>・床面積：1階 約69.67㎡ 2階 38.80㎡ 延べ 約108.47㎡</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	JR線 寺前駅の北東方 約5.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	神河町役場の北東方約4.1km (直線距離)、越智川左岸に農家住宅等が散在する農村集落地域である。	
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	都市計画区域外 指定なし --- % --- % 防火指定なし 特定盛土等規制区域
画地条件	規模 427.43㎡ の不整形地 (登記数量) 間口×奥行 約2.5m×約40m	
接面道路の状況	北西側 約6.4m町道	
土地の利用状況等	物件1は物件2・3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 その①	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地等との境界は判然としない。 ・本件土地の東西にある隣接地(目的外土地)はいずれも本件と同一人が所有の目的外土地であり、現状は一体で利用されている。 ・本件は北西側町道から通路橋を進入路として利用しているが、本件が当該通路橋に接している接面長さ(間口幅)が判然としないので注意を要する。 現状では玄関へのアプローチには東側目的外土地の通行(利用)が必須と思われるので、これについては所有者との協議調整を要すると思われる。また、当該通路橋の継続利用には所轄部署との協議を要する。(現況調査報告書参照) 	

<p>特記事項 その②</p>	<ul style="list-style-type: none">• 前記を踏まえ、本件が売却された場合、西側目的外土地への進入路がないため、本件土地がいわゆる囲繞地通行権を負担する可能性がある。• 上水道は本件土地南側の水路付近から引き込まれており、下水道は東方にある南北町道から目的外土地（389番1）の法面土中を通じ、一旦東側目的外土地の倉庫付近に引き込まれたあと宅内配管が敷設されている。ライフラインは凍結予防等の観点から北側の水路上には通すことができなかったとの陳述があった。• 兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水によって想定される浸水深は「5～10m未満の区域」に色分けされている。
---------------------	---

< 以下余白 >

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) 新築年月日不詳 経過年数 経年不詳 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : 板貼等 内 壁 : 化粧合板ほか 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積(現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途: 物置 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	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"> ・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。 ・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。 ・建物内部に雨漏りや特段の損傷不具合箇所は認められなかったが、築後相当年数が経過し老朽化が進んだ建物と認められる。また、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。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記載) 平成17年7月11日 経過年数 20年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : 板・ボード等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
床面積(現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途: 居宅 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<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。 ・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。 ・建物内部に雨漏りや特段の損傷不具合箇所は認められなかった。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	14,100	0.73	427.43	0.80	3,520,000
(合計)	-----	----	427.43	----	3,520,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 < 神河 (県) -3 >

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/㎡)
 $10,800 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/76 = 14,100$

◇ 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 : 角地等 (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
 $100/95 \times 100/100 \times 100/80 \times 100/100 = 100/76$

イ 個別格差 : 規模・形状、間口狭小、水路の介在等 (0.73)

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・3)

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	100,000	約 108.47	0.03	330,000
3	140,000	165.00	0.05	1,160,000
(合計)	-----	約 273.47	----	1,490,000

ウ 現価率

(物件2：主である建物)

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。

(物件3：主である建物)

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(5%)程度と判定される。

< 以下余白 >

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	面積比 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ	
			1	3,520,000	0.41 ※	0.30
0.59 ※	0.30	法定地上権			620,000	物件3
		1.00			1,050,000	(合計)

※土地利用権価格については、建物の建築面積比により土地価格を按分し、これにその内容に即した土地利用権割合を考慮して査定する。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額(円)
						(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,520,000	-1,050,000		0.50	0.70	860,000
2	330,000	+430,000	1.00	0.50	0.70	270,000
3	1,160,000	+620,000	1.00	0.50	0.70	620,000
一 括 価 格 (合 計)						1,750,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲50% : 目的外土地と一体で機能する土地建物、需要の乏しい中山間部地域の土地建物、囲繞地通行権負担の可能性等

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 < 神河（県）-3 >
所 在 : 神崎郡神河町加納字鴨垣内351番3
価 格 : 10,800円/㎡
位 置 : JR線「寺前」駅より道路距離2500m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 400㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側が幅員4m町道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外（建ぺい率---%, 容積率---%）
地 域 の 概 要 : 中規模の農家住宅等が散在する農村集落地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 2,841,554円
物件2 : 67,465円
物件3 : 5,770,279円

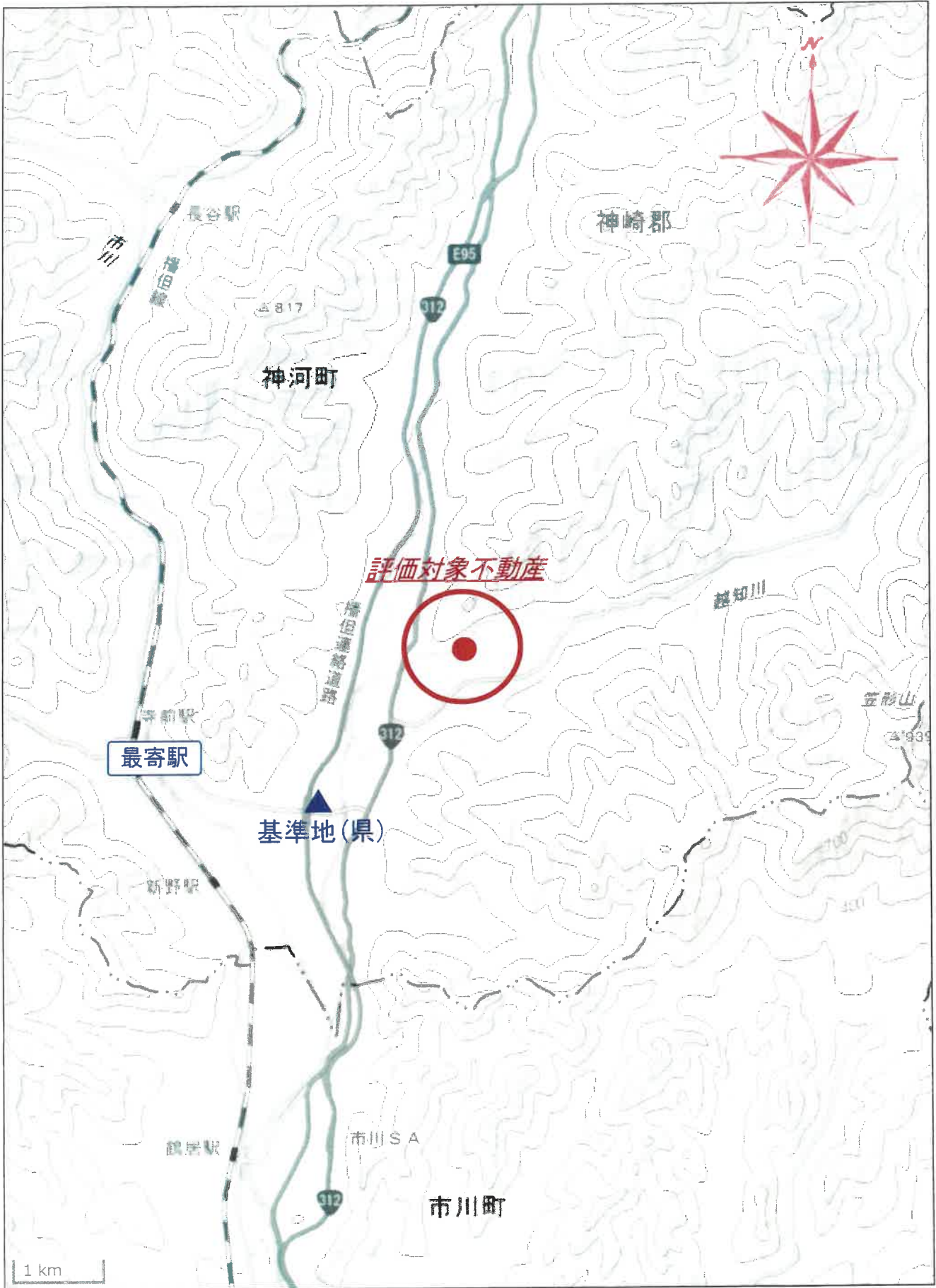
第7 附属資料

- 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 現況見取図・建物間取図
- 5 現況写真

以上

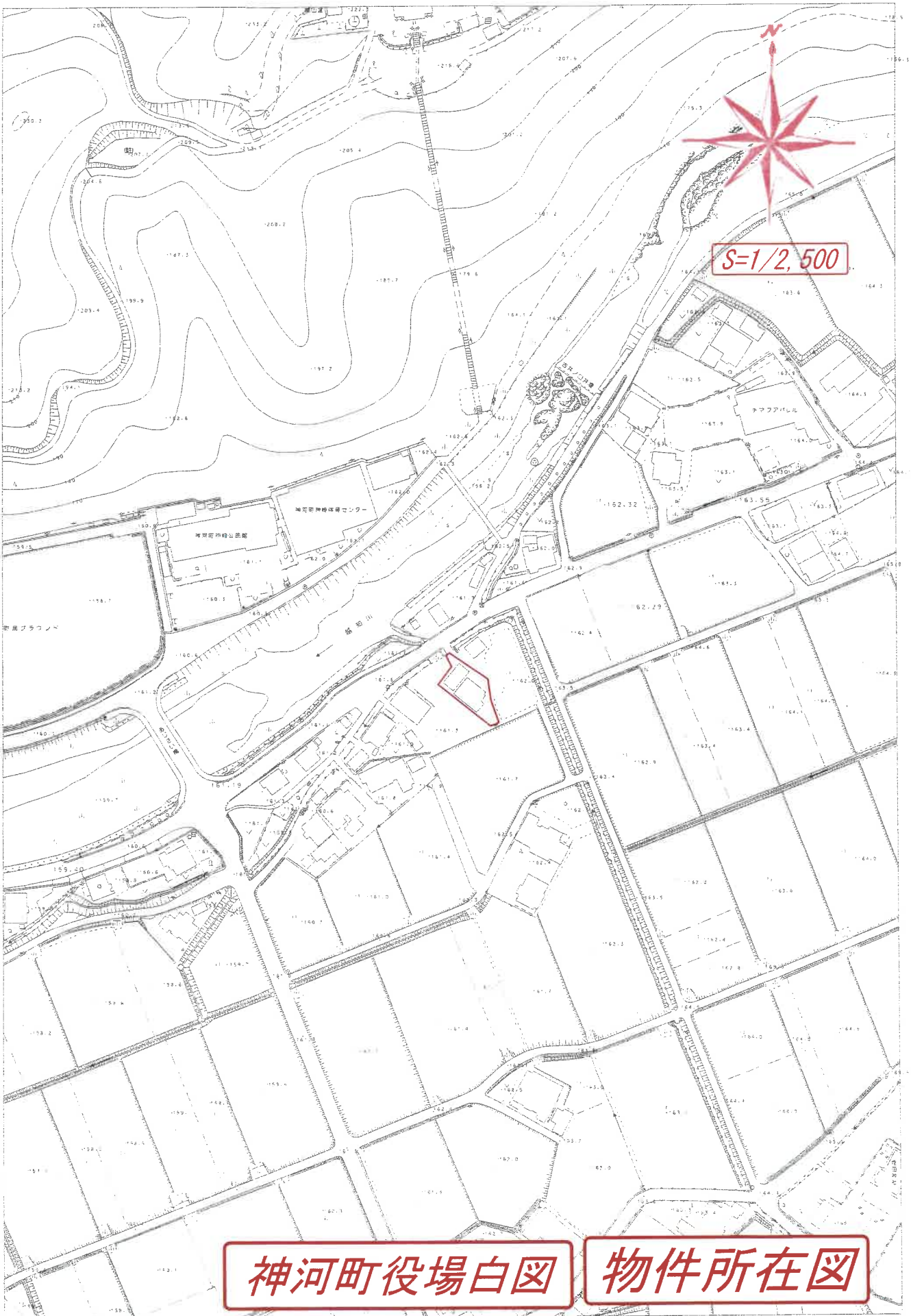
物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 神崎郡神河町中村字古井ノ口 | |
| | 地 番 | 395番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 427.43平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神崎郡神河町中村字古井ノ口395番地 | |
| | 家屋 番号 | 395番の1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 47.67平方メートル |
| | | 2階 | 38.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神崎郡神河町中村字古井ノ口395番地 | |
| | 家屋 番号 | 395番の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 101.00平方メートル |
| | | 2階 | 64.00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。

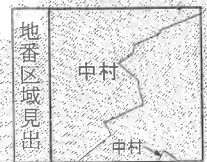
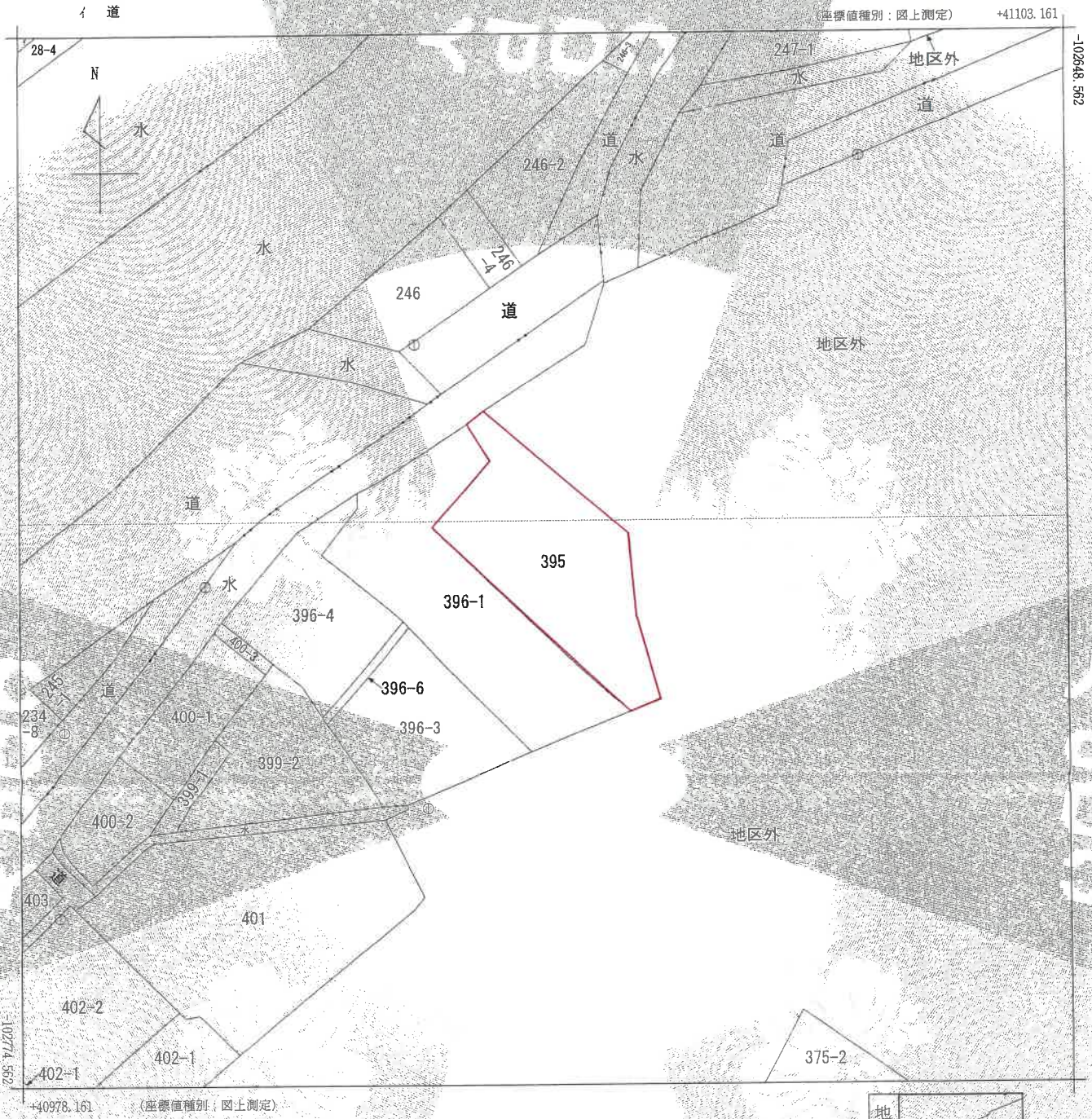
所在位置略図



S=1/2,500

神河町役場白図

物件所在図



請求部	所在	神崎郡神河町中村字吉井ノ口			地番	395番			
出力縮尺	1/500	精度区分	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3月			備付年月日(原図)		補事項			

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。

令和7年3月3日
神戸地方法務局姫路支局

地図整理番号：M35809
(1/1)

登記官

※A3をA4に縮小した。

公 図 写

登記年月日：平成17年7月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月3日 神戸地方支務局 庶務支局 登記官

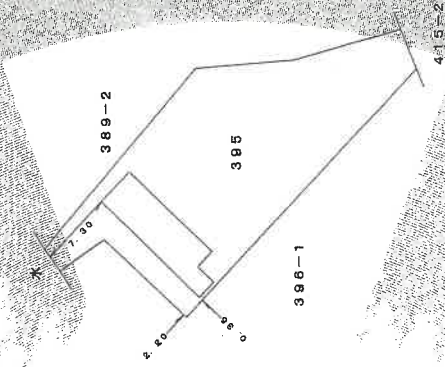
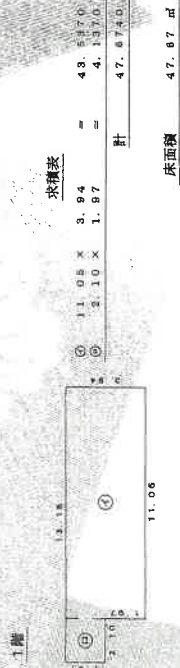
建物図面

761231

家屋番号 395-J

建築物の所在 神崎郡神崎町中村字古井ノ口395番地

各階平面図



平成17年7月15日登記

作製者

9日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

※A3をA4に縮小した
建物図面

地図整理番号：W35810

登記年月日：平成17年7月13日

各階平面図

761232

家屋番号 395-2

建築物の所在

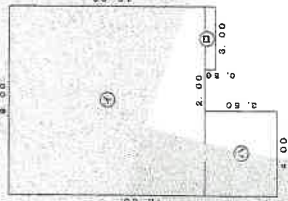
神崎郡神崎町中村字古井ノ口395番地

建築物各階平面図

神崎郡神崎町



1階

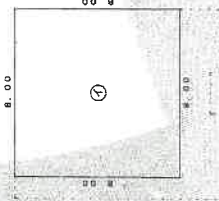


求積表

①	8.00 x 8.50	=	68.0000
②	2.00 x 5.50	=	11.0000
③	4.00 x 3.50	=	14.0000
計			101.0000

床面積 101.00 m²

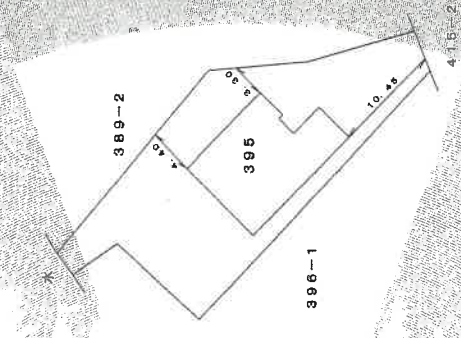
2階



求積表

①	8.00 x 8.00	=	64.0000
---	-------------	---	---------

床面積 64.00 m²



平成17年7月13日登記

製作者

3月(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

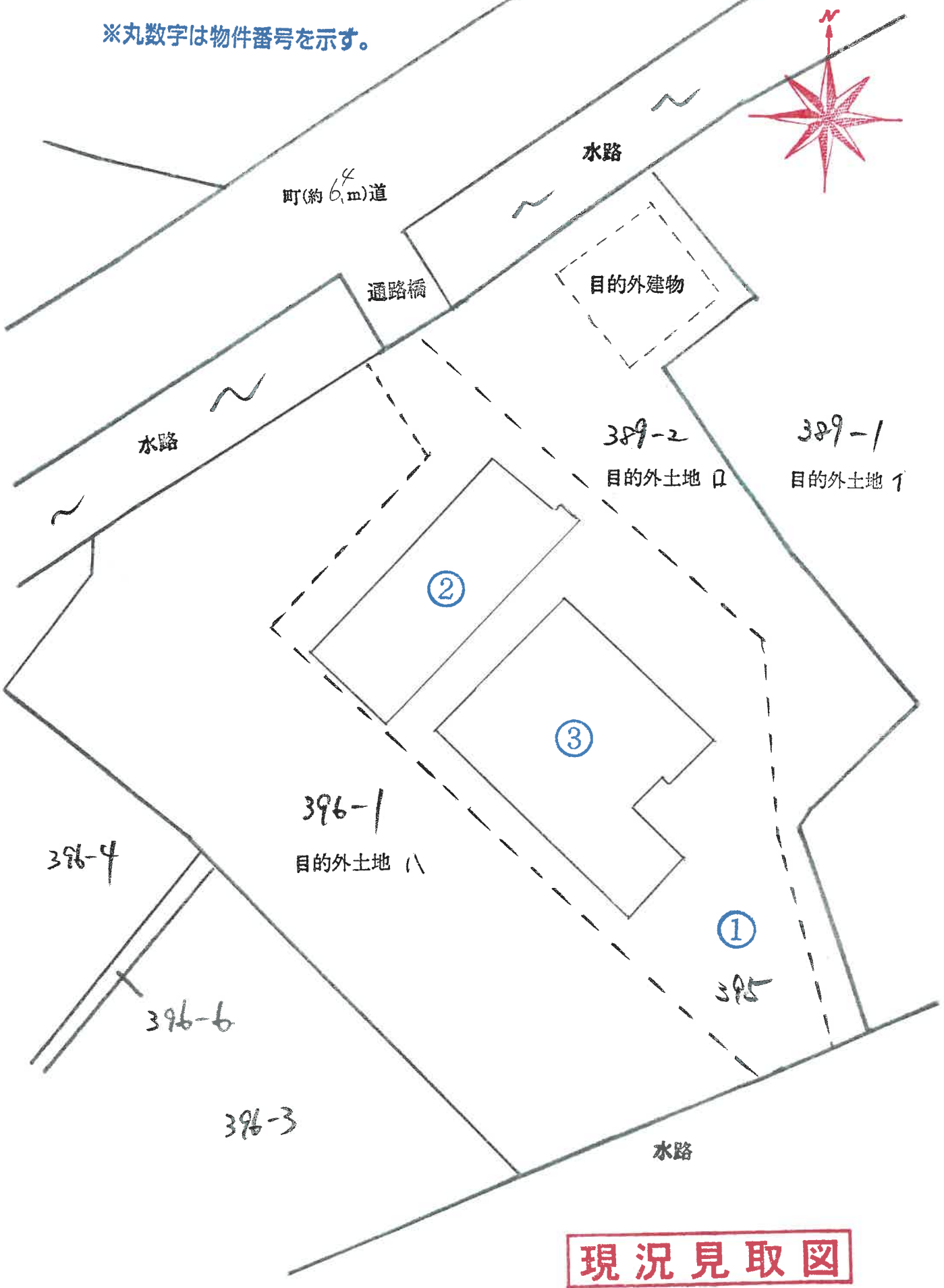
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月3日 神戸地方事務局長 佐野 文雄

登記官

※A3をA4に縮小した
建築物図面

地図整理番号：M35811

※丸数字は物件番号を示す。

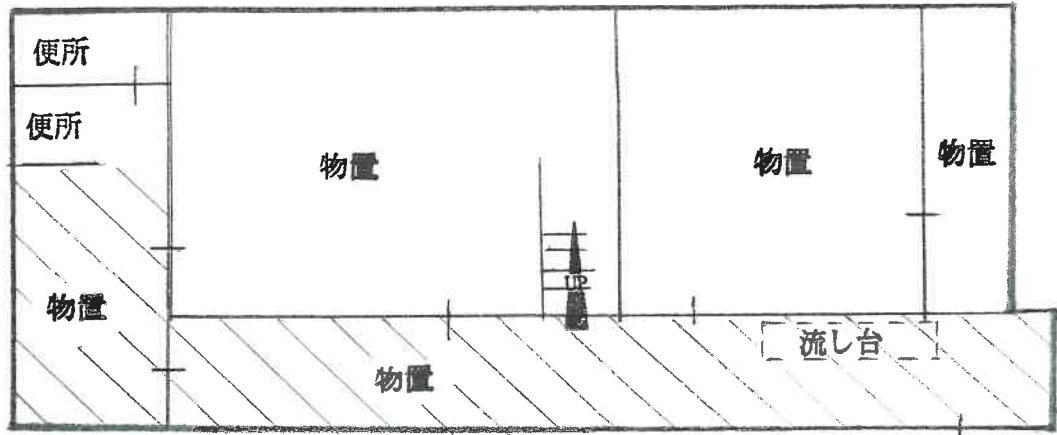


物件 2

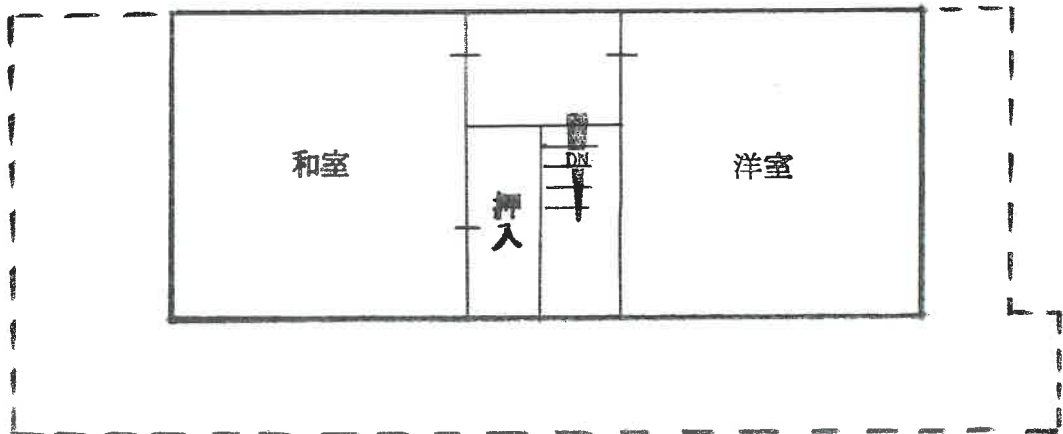
斜線部は未登記増築部分である。
構造は主たる建物と同じ。
→用途：物置
→増築部分：約22㎡



1階

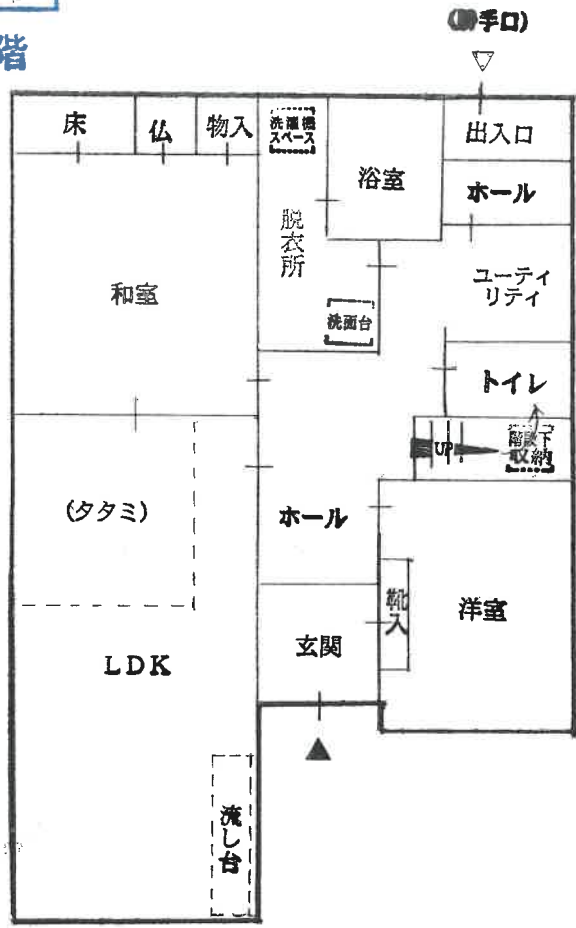


2階

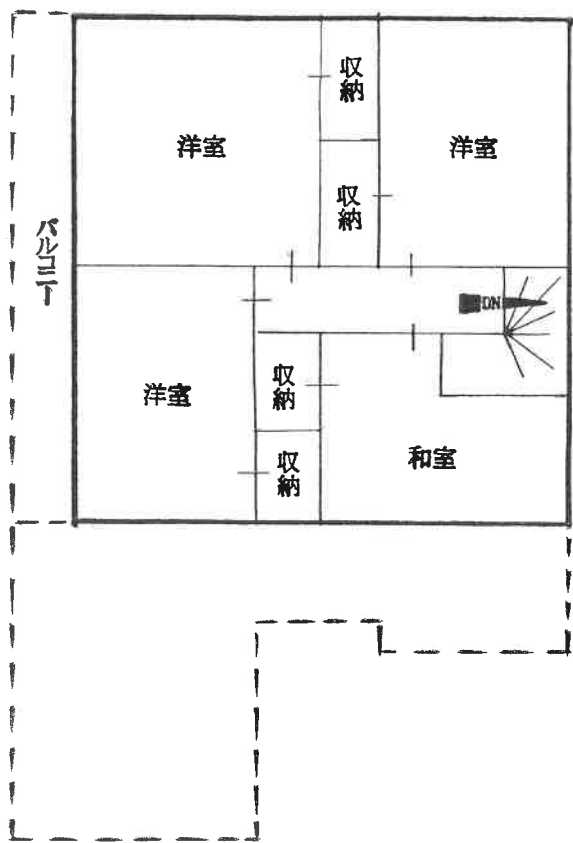


物件 3

1階



2階



写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④

