

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10月20日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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11月 5日から 令和 8年11月12日まで
開札期日 場 所	令和 8年11月18日 午前10時00分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年12月 9日 午後 1時00分 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10月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,030,000 5,624,000	一括	1,406,000	233,267	0
1	400,000				
2	470,000				
3	6,160,000				



物 件 目 録

1 所 在 たつの市新宮町上筋原字谷口

地 番 680 番 1

地 目 宅地

地 積 698.04 平方メートル

2 所 在 たつの市新宮町上筋原字谷口 680 番地 1

家屋 番号 680 番 1 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 109.30 平方メートル
2 階 62.03 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 71.08 平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 56.00 平方メートル
2 階 56.00 平方メートル

3 所 在 たつの市新宮町上筋原字谷口 680 番地 1

家屋 番号 680 番 1 の 2



物 件 目 録

種	類	工場
構	造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
床 面 積	1階	1 6 8 . 0 0平方メートル
	2階	1 6 3 . 3 2平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

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



物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|---------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | たつの市新宮町上筋原字谷口 | |
| | 地 番 | 680番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 698.04平方メートル | |
| 2 | 所 在 | たつの市新宮町上筋原字谷口680番地1 | |
| | 家屋 番号 | 680番1の1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 109.30平方メートル |
| | | 2階 | 62.03平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 71.08平方メートル | |
| | 符 号 | 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 56.00平方メートル |
| | | 2階 | 56.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市新宮町上筋原字谷口680番地1 | |
| | 家屋 番号 | 680番1の2 | |



物 件 目 録

種 類	工場		
構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建		
床 面 積	1階	168.00	平方メートル
	2階	163.32	平方メートル



令和7年(ケ)第10017号
令和7年11月17日受理
令和8年**1**月**7**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 | たつの市新宮町上筋原字谷口 | |
| | 地 番 | 680番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 698.04平方メートル | |
| 2 | 所 在 | たつの市新宮町上筋原字谷口680番地1 | |
| | 家屋 番号 | 680番1の1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 109.30平方メートル |
| | | 2階 | 62.03平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 71.08平方メートル | |
| | 符 号 | 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 56.00平方メートル |
| | | 2階 | 56.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市新宮町上筋原字谷口680番地1 | |
| | 家屋 番号 | 680番1の2 | |

物 件 目 録

種 類 工場

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建

床 面 積	1階	168.00平方メートル
	2階	163.32平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(たつの市新宮町上筋原680番地1)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記及び4枚目記載の建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積: 階 約㎡ 階 約㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居・物置として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(たつの市新宮町上筋原680番地1)		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記記載の建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積: 階 約㎡ 階 約㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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。
- (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、境界と思われる付近にはコンクリート擁壁やブロック塀、石積みなどがあり、公図、地積測量図、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、地積測量図、建物図面に近いものと思われ、地積についてはおよそ公簿に近いものと推測される。

公図上、本件土地と南東側の河川との間には、里道と地番680番2の土地（所有者：建設省、地目：宅地）があるが、現況は河川の護岸と里道、地番680番2の土地が一体となった土地ではないかと思われる。

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。

債務者兼所有者の陳述のとおり、主である建物の1階仏間のある和室の真上の2階部分には出入口や部屋が造られていない（別紙建物図面2階の点線内空白部分）。

- (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、主である建物は、1階各部屋の床や敷居がたわんで障子、襖が外れている箇所があるほか、1階北側の縁側や階段、2階和室にひどい雨漏りがあり、2階の床にカビが生えている。建物は昭和39年の建築であり、老朽化し、保守管理状態は悪いものと認めた。

附属建物符号1は、添付写真のとおり屋根、壁がひどく朽腐して抜け落ち、剥落があり、雨漏り跡も見受けられ、保守管理状態は相当悪いものと認めた。

附属建物符号2は、2階バルコニー下の軒天が腐食のため剥落している。室内で猫が3匹飼われており室内のクロスに猫の掻き傷がある。雨漏り、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、保守管理状態は良いとはいえない。

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、4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。

- (4) 2階東端に素麺製造用の温風機が残置されているが、素麺製造の専用のもので汎用性がなく、換価価値がないものと認めた。

- (5) 建物の西側に荷揚げ・荷下ろし用のリフトがある。

(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

- 5 債務者兼所有者の陳述及び評価人の調査によれば、本件土地から南東側の市道に至るために河川に2本の通路橋を掛けて通行しているところ、いずれも西播磨県民局龍野土木事務所において河川の占用使用の許可を得ており、現在の期限は令和11年3月31日まで、占用使用料は東側の通路橋については無償、西側の通路橋については年額24,140円の負担がある。買受人は、通路橋の使用について承継手続を取る必要がある。

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)
■債務者兼所有者	1 物件2の建物の主である建物には、家族が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。 附属建物符号1は、私が物置として使用しています。 附属建物符号2は、私が家族と居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。 物件3の建物は、私が素麺の製造業を営んでいた工場ですが、現在は廃業しており、私が倉庫のような形で使用しています。 2 物件2の建物の主である建物には、1階北側広縁から階段、2階和室に酷い雨漏りがあります。1階各部屋の障子などが外れているのは、老朽化や室内に物をたくさん置いているため敷居が沈み込んでいるからだと思います。ライフラインに損傷不具合箇所はないと思います。 主である建物の1階仏間のある和室の真上の2階には、仏間の上には部屋を造ってはいけないようで、空間があるだけです。 附属建物符号1は、屋根や壁の破損が激しい状態です。 附属建物符号2には、室内に雨漏りや水漏れなどの損傷不具合箇所はありませんが、猫を3匹飼っているため壁のクロスに掻き傷があります。東側のベランダ下の軒天の中に水が溜まったためと思われるのですが、軒天が破損しています。 3 物件3の建物には雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所ありません。建物は相当頑丈に造られており、相当の地震でも倒れないと聞いています。 建物の西端には荷揚げ・荷下ろし用のリフトがあります。 建物の2階に素麺製造に使っていた温風機が残っていますが、引き取り手がない機械です。 4 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。 土地の西側の境界は、南北に積んでいるコンクリートブロックだと思います。一部ブロックを越えて植込みがあるのは母が作ったものです。 5 本件土地と川の間に里道と地番680番2の土地があるとのことですが、昔は川の横に道がありました。しかし、地番680番2の土地は知りませんし、通行料等の支払いもありません。 6 川を渡るために橋を2本掛けていますが、いずれも届出はしていたと思います。 7 北東側隣家が建物内に竹が生えたりして大変老朽化しており、本件土地側へ倒壊するのではないかと危惧しています。

(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11月19日(水) 13:39-13:52	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11月19日(水) 14:35-14:50	たつの市役所税務課	家屋調査票・家屋図面交付申請
7年11月20日(木) 12:55-13:23	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、債務者兼所有者の妻に連絡文書交付
7年12月3日(水) 16:55-17:00	電話照会	債務者兼所有者と立入期日調整
7年12月8日(月) 15:10-15:15	電話照会	債務者兼所有者と立入期日調整
7年12月22日(月) 9:45-10:41	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() :-:		

(特記事項)

☐ 令和 7年 月 日
本日まで居住者からの連絡はなく、目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 7年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人・ を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

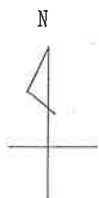
☐ 令和 7年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 673-1
道

(座標値種別：図上測定)

+11088.918



地区外

物件(/)
本件土地

680-1

677

679-3

679-4

地区外

水道

676

675-1

674-2

722-4

722-5

722-1

731-4

731-1

731-5

732-2

725

691

693

695-1

道

681

684

683-1

683-2

680-2



+10963.918

(座標値種別：図上測定)



A 新宮町上筋原

請求部	所在	たつの市新宮町上筋原字谷口				地番	680番1			
出力縮	1/500	精度分	乙一	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	昭和57年2月				備考年月日(原図)			補記事項		

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

請求番号：14-5

(1/1)

(9 枚目)

公用

点	座標	距離
E-10	イ	14.11
"	ロ	15.72
E-11	イ	24.35
"	ロ	25.74
"	ハ	18.47
"	ニ	17.83
E-12	ハ	17.02
"	ニ	16.27

(B) 地番 880-2

符号	底辺	高さ	積算積
1	6.58	0.81	5.3298
2	6.81	0.78	5.1558
3	8.57	1.13	10.8141
4	8.39	0.54	3.4506
5	9.25	0.81	7.4925
6	6.14	0.73	4.4822
7	6.52	0.74	4.8248
8	6.78	0.89	6.0342
9	6.82	0.92	6.2744
10	3.44	0.92	3.1648
計			57.0232
1/2			28.51160
地積			28.51 m ²

分割前面積

(B) 880-	726.56000
(A) 880-1	28.51160
地積	698.04840
	698.04 m ²

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

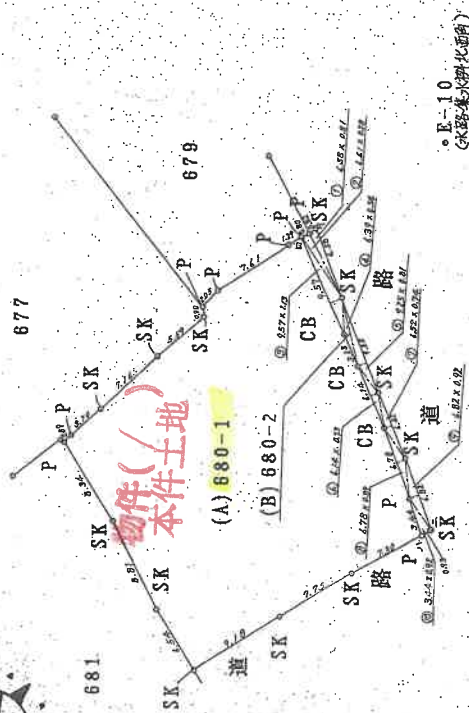
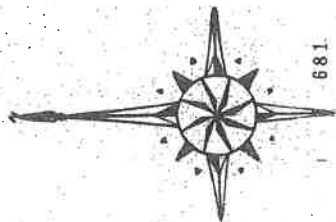
(10 枚目)

前 680 番 新

地番 880 番 680-1

土地所存図
土地積測量図

土地の所在
埼玉県新宮町上野原字谷口



凡例
P プラスチック杭
C コンクリート杭
S 石杭
SP 根石
CK コングリート刻み
CP コングリート角
T 丸太杭
SK 石積ベンキ
CB コンクリート鉄

・E-11 (新集水排水所)

・E-12 (電柱ガマツバウラ24)

・E-10 (新集水排水所)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和 63 年 2 月 5 日 作製)

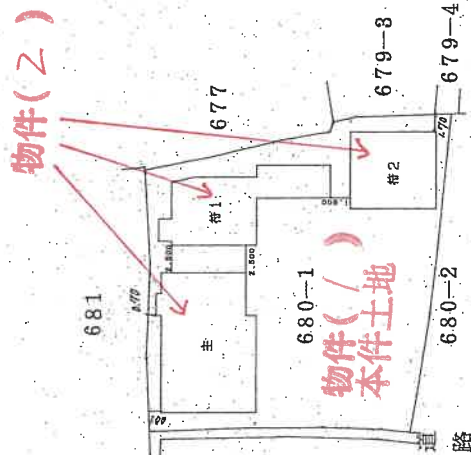
416101

各階平面図

家屋番号 680番1

建物図面 2-1

建物の所在 東京都新宮町上荻原字谷口680番地1



作製者

縮尺

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

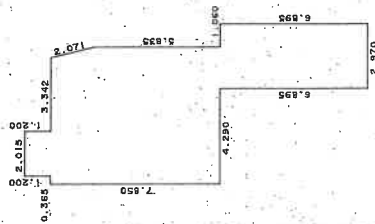
各階平面図

家屋番号 880番1-1

建物図面 2-2

建物の所在 東京都新宮町上坊原字谷口680番地1

(符1)



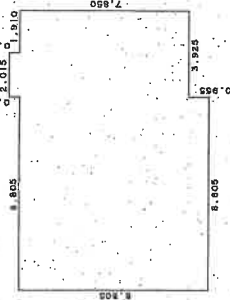
求積表

1.200 X 2.015	=	2.418000
(5.722 + 6.200) X 2.015 X 1/2	=	12.011415
5.835 X 6.200	=	36.177000
6.895 X 2.970	=	20.478150
合計		71.084565
床面積		71.08 ㎡

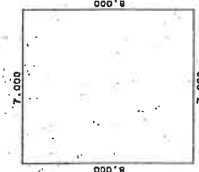
求積表

8.805 X 8.805	=	77.528025
8.330 X 2.015	=	16.784950
7.850 X 1.910	=	14.993500
合計		109.306475
床面積		109.30 ㎡

(主)1 階



(符2) 1階~2階
(各階同型)



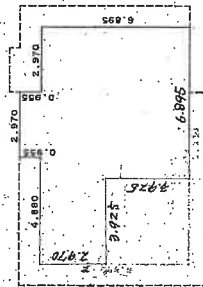
求積表

8.000 X 7.000	=	56.000000
1階		56.000000
2階		56.00 ㎡

求積表

2.970 X 8.995	=	26.725500
0.955 X 2.970	=	2.836350
6.895 X 6.895	=	47.530025
合計		77.091875
床面積		77.09 ㎡

(主)2 階



作製者

申請人

縮尺 1/250

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

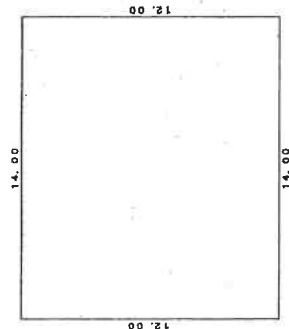
各階平面図

建物平面図

家屋番号 680番1の1

建物の所在 たつの市新宮町上助原字谷口680番地1

1階

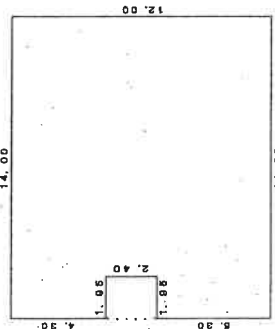


求積表

$14.00 \times 12.00 = 168.0000$

床面積 168.00 m²

2階



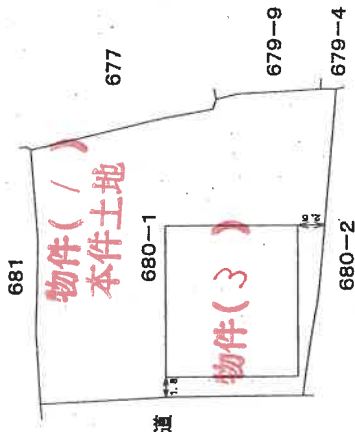
求積表

$1.95 \times 5.30 = 10.3350$
 $1.95 \times 4.30 = 8.3850$
 $12.05 \times 12.00 = 144.6000$

計

168.3200

床面積 168.32 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

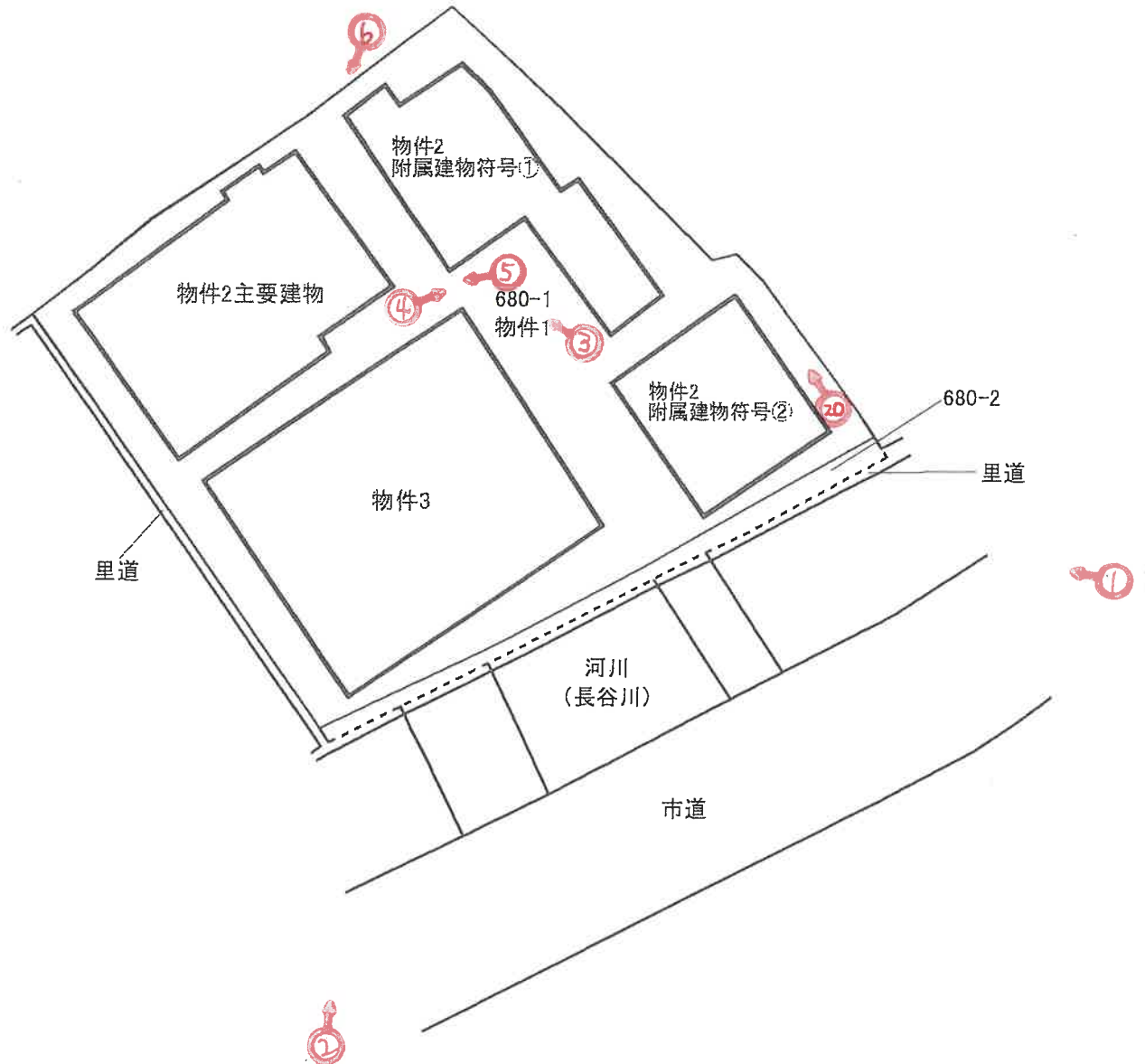
縮尺 1/500

平成21年9月14日作成

(地印面納)

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10017号

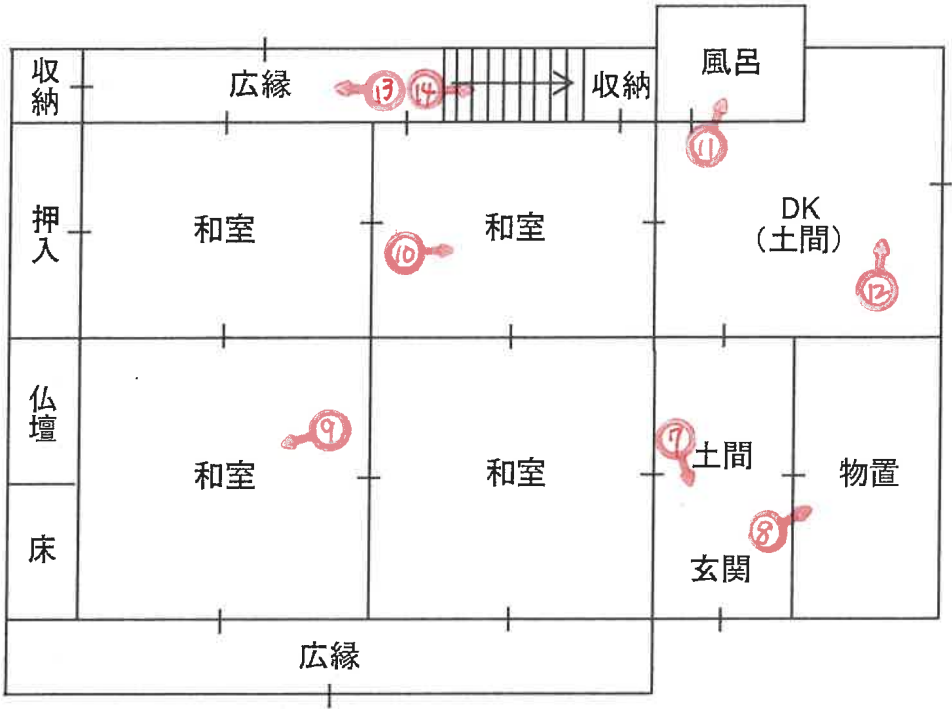
(←○は写真撮影位置および方向)

(1/4 枚目)

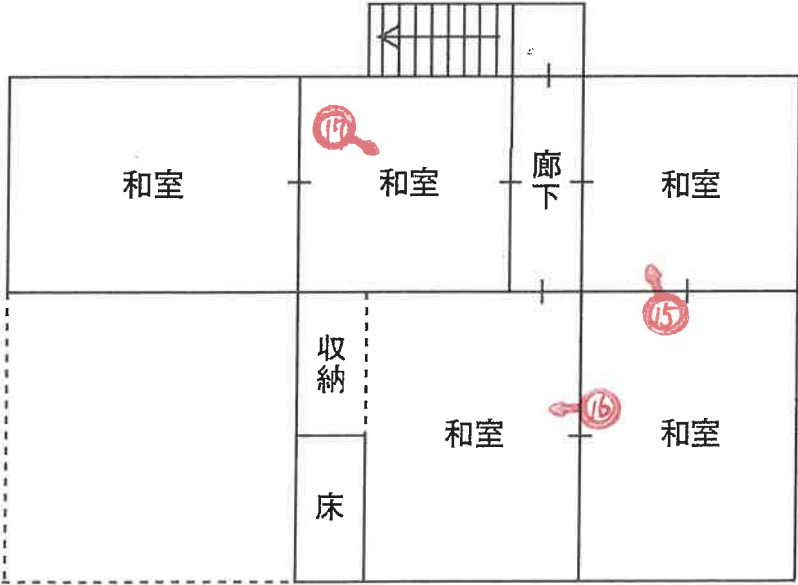
建物間取図

【物件2 主要建物】

(1F)



(2F)

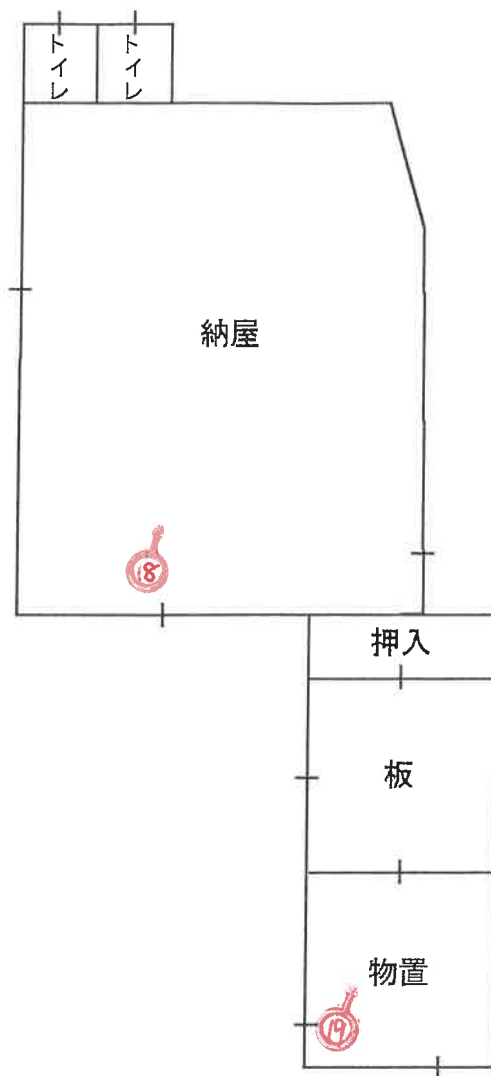


令和7年(ケ)第10017号

(←○は写真撮影位置および方向)

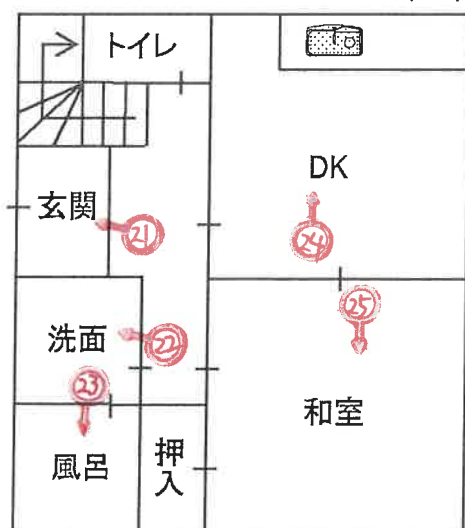
《15枚目》

【物件2 附属建物符号①】

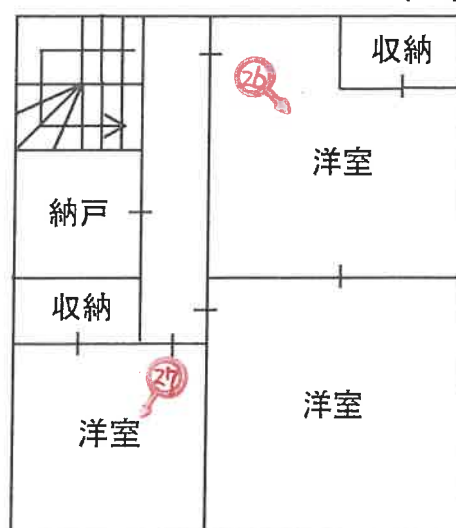


【物件2 附属建物符号②】

(1F)



(2F)

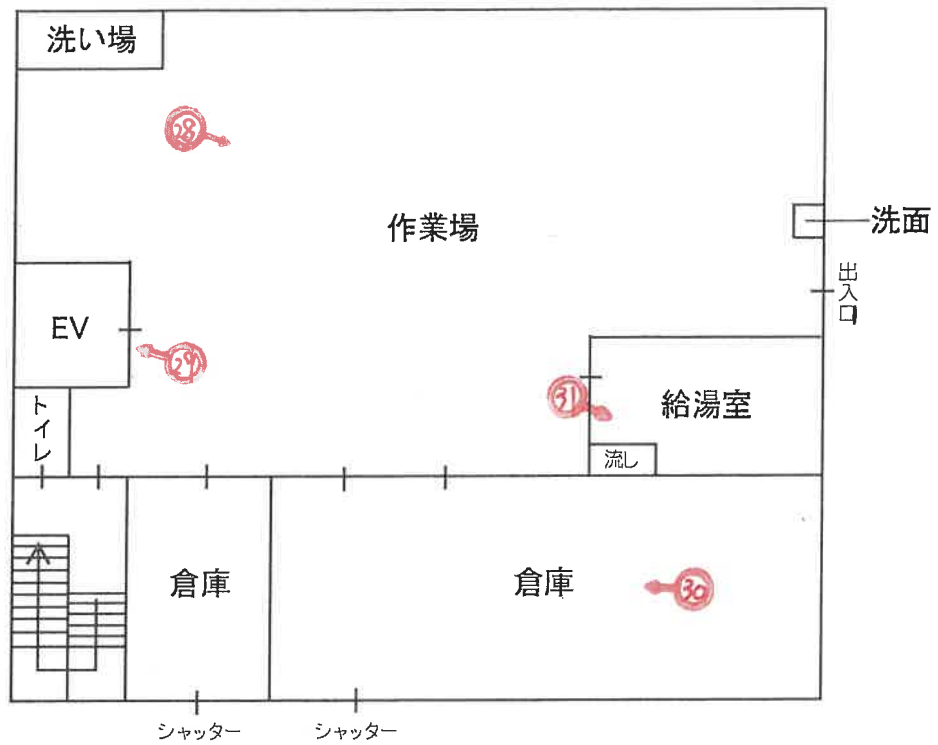


令和7年(ケ)第10017号

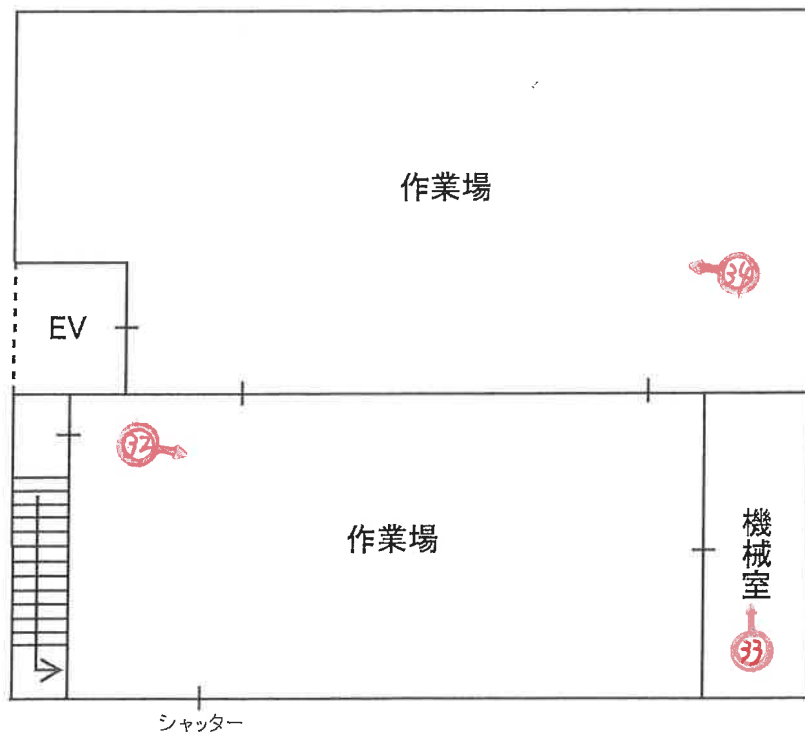
建物間取図

【物件3】

(1F)



(2F)



令和7年(ケ)第10017号

(←○は写真撮影位置および方向)

(17枚目)

物件3の建物



写真 ①

物件2の建物
附属建物符号2

通路橋

本件土地

物件3の建物



写真 ②

物件2の建物
附属建物符号2

本件土地

通路橋

物件2の建物
主である建物

附属建物符号1

写真 ③



物件3の建物

附属建物符号1

写真 ④

附属建物符号2



物件2の建物
主である建物

写真 ⑤

附属建物符号1



写真 ⑥

物件2の建物
主である建物



附属建物符号1

写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩

写真 ⑪



写真 ⑫



雨漏り箇所

写真 ⑬



雨漏り箇所

写真 ⑭



雨漏り箇所

写真 ⑮





写真 ①⑥



写真 ①⑦

雨漏り箇所

附属建物符号1の状況



写真 ⑱



写真 ⑲

附属建物符号2の状況

軒天の剥落

写真 ⑳



写真 ㉑



写真 ㉒



写真 ㉓





写真 ②④



写真 ②⑤



写真 ②⑥



写真 ②⑦



写真 (29)



リフト

写真 (30)





写真 ③①



写真 ③②



写真 ③③

温風機



写真 ③④

リフト

令和 7 年 (ケ) 第 10017 号
令和 7 年 12 月 22 日 現 地 調 査
令和 7 年 12 月 25 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10,030,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金570,000円
物件2(建物)	金670,000円
物件3(建物)	金8,790,000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及び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及び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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
○公図、地積測量図、建物図面、建築計画概要書と現地照合したところ、北東：コンクリートブロック、北西：石積み、南西：コンクリートブロックがあり、その範囲を概測すると概ね公簿と同等であるが、敷地境界標識は無いため周囲土地との境界は判然としない。 ○物件1から南東方の市道へは、建設省(現国土交通省)所有地と里道が一体となった幅1m程度の道路が介在し、さらに幅6.5m程度の“長谷川”に架橋(2橋)して至る。西播磨県民局龍野土木事務所管理課によると、占用許可の届出がされており許可も下りているとのことである。 占用使用料・・・・・・年間24,140円(事業用)、住宅用は無料 占用期間・・・・・・令和11年3月31日まで			

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 西栗栖駅の西方 約2.9 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	農家住宅を主体に素麺工場等が見られる山間部の在来集落地域で、空家が増えつつある。	
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 ペ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域内未指定 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 洪水浸水想定区域3.0～5.0mの区域
画 地 条 件	規模 698.04 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	南東側 約7m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2及び3建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし 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	・ 上記市道からは、建設省（現国土交通省）所有地と里道が一体となった幅1 m程度の道路が介在し、さらに川幅6.5m程度の“長谷川”に、物件2建物の前面は幅約2.6m、物件3建物の前面は幅約4.4mで架橋して敷地内に至る。 ・ 兵庫県ハザードマップによると、全体的に土砂災害警戒区域（上筋原(6)Ⅰ）に指定されている。そのうち北西部の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている。 ・ 物件1のうち、各建物の敷地範囲については、建築面積（1階床面積）により按分し、以下の通り認定した。 物件2の敷地範囲・・・約58% 物件3の敷地範囲・・・約42%	

2-1 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 (附属建物符号1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39年8月30日 新築 経過年数 61 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、モルタル等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : 合板等 床 : タタミ、モルタル等 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	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	・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。 ・建物の北部分は1階、2階ともに雨漏り痕が確認でき、天井が抜けている箇所がある。2階の床は雨漏りによるカビが確認できる。また建付の悪い箇所、床の沈み込みが複数箇所認められる。 ・物件2附属建物符号1の品等は劣り、保守管理の状態は非常に劣る。建築時期は不明であるが、劣化が激しく、経済的耐用年数は満了したものと認められる。屋根の拔落ち、土壁の剥がれにより外壁に穴が確認でき、全体的に老朽化が進んでいる。

2-2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	附属建物 符号2
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8年6月5日 経過年数 30 年程度 経済的残存耐用年数 — ※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 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : クロス貼等 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	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	・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。 ・室内で猫が飼育されている。 ・北西側の外壁にカビと思われるシミが広がっている。また北東側の1階軒天が破損している。

2-3 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21年9月11日 経過年数 16 年程度 経済的残存耐用年数 14 年程度
仕 様	構造 : 鉄骨造 屋根 : 合金メッキ鋼板葺 外壁 : 合金メッキ鋼板等 内壁 : ボード等 天井 : ボード等 床 : 塩ビシート等 設備 : リフト その他 : 特になし
床面積 (現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 工場 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	・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。

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	4,100	0.85	698.04	0.80	1,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（佐用－1）

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/㎡)
 $4,100 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/99 \div 4,100$

◇ 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：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
 $100/99 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/99$

イ 個別格差：河川介在、土砂災害特別警戒区域等 (0.85)

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 価 格 (円) ア×イ×ウ
2 主要	130,000	171.33	0.03	670,000
2 附属 1	40,000	71.08	0.03	90,000
2 附属 2	150,000	112.00	0.03	500,000
				物件 2 合計 1,260,000
3	160,000	331.32	0.39	20,670,000

ウ 現価率

① 物件2 主要建物及び附属建物符号1、符号2 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 物件3 は、経過年数16年、経済的残存耐用年数14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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.39$

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1階床面積等に応じて、物件2の敷地範囲を物件1土地のうち58%、物件3の敷地範囲を物件1土地のうち42%と認定し、それぞれ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	物件2の敷地 1,950,000 × 0.58	0.30 法定地上権	340,000
	物件3の敷地 1,950,000 × 0.42	0.30 法定地上権	250,000
			計 590,000

(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)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	1,950,000	-590,000		0.60	0.70	570,000
2	1,260,000	+340,000	1.00	0.60	0.70	670,000
3	20,670,000	+250,000	1.00	0.60	0.70	8,790,000
	一 括 価 格 (合 計)					10,030,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 需要の弱い山村の集落地域内に立地すること、並びに老朽化建物の存在等を考慮した。

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 (佐用ー1)
所 在 : 佐用郡佐用町三原字前田149番3外
価 格 : 4,100円/㎡
位 置 : JR線「三日月」駅より道路距離5.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 287㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東側幅員6m町道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が見られる山間部の既成の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 1,768,135円
物件2 : 主要建物 615,465円
 : 符号1 21,631円
 : 符号2 1,628,115円
物件3 : 主要建物 13,976,373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 建物図面写
- 5 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

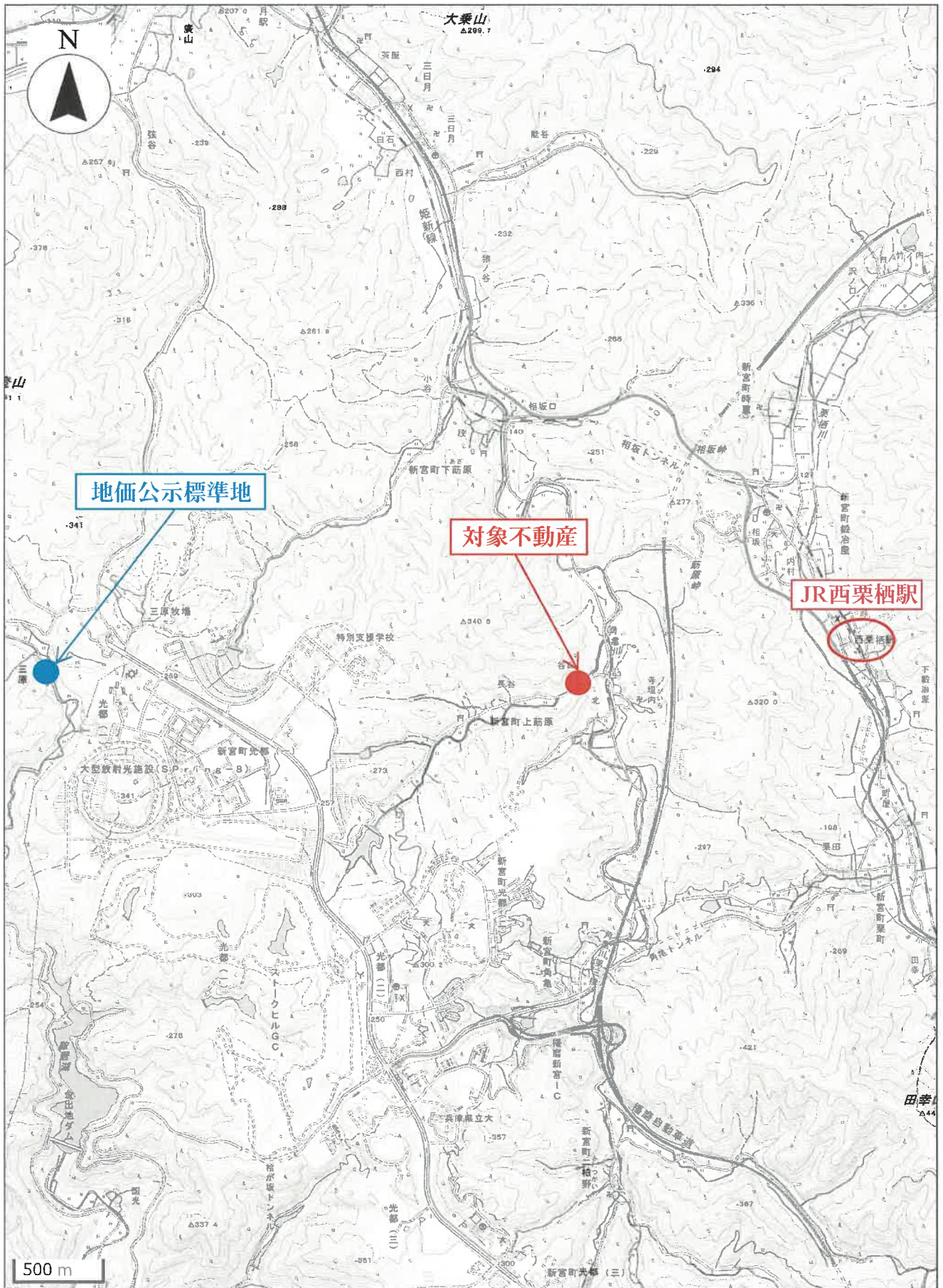
- 1 所 在 たつの市新宮町上筋原字谷口
 地 番 680番1
 地 目 宅地
 地 積 698.04平方メートル

- 2 所 在 たつの市新宮町上筋原字谷口680番地1
 家屋 番号 680番1の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 109.30平方メートル
 2階 62.03平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 71.08平方メートル
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 56.00平方メートル
 2階 56.00平方メートル

- 3 所 在 たつの市新宮町上筋原字谷口680番地1
 家屋 番号 680番1の2

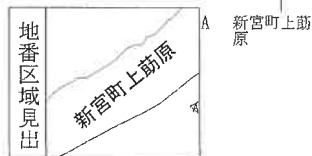
物 件 目 録

種	類	工場
構	造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
床 面 積	1階	168.00平方メートル
	2階	163.32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。

+11088.918



請求部	所在	たつの市新宮町上蔭原字谷口					地番	680番1		
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系又は 番号は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和57年2月				備付年月日 (原図)			補記事項		

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和63年3月28日

土地積測量図

前番 680 後・新

地番	680番
土地の所在	たつの市 東条郡新宮町上筋字谷口

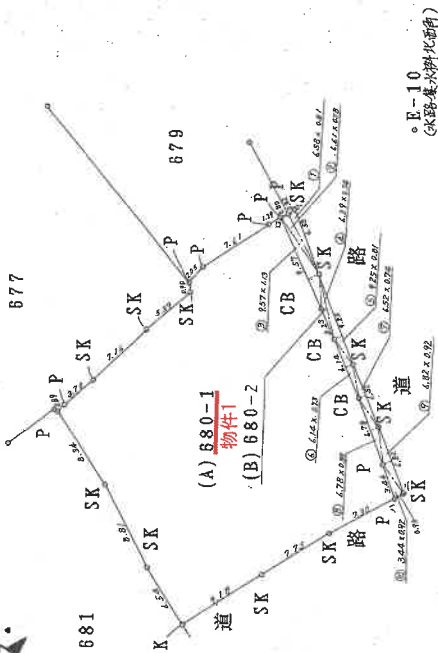
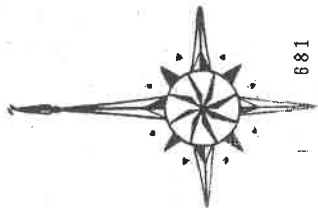
5/1 測点	測点	距離
E-10	イ	14.11
"	ロ	15.72
E-11	イ	24.55
"	ロ	25.44
"	ハ	18.47
"	ニ	17.85
E-12	ハ	47.02
"	ニ	16.27

(B) 地番 680-2

符号	底辺	垂線	倍面積
1	6.58	0.81	5.3298
2	6.61	0.78	5.1558
3	9.57	1.13	10.8141
4	6.39	0.54	3.4506
5	9.25	0.81	7.4925
6	6.14	0.73	4.4822
7	6.52	0.74	4.8248
8	6.78	0.89	6.0342
9	6.82	0.92	6.2744
10	3.44	0.92	3.1648
計			57.0232
1/2			28.51160
地積			28.51 m ²

分割前面積

(B) 680-	726.58000
(A) 680-1	28.51160
地積	698.04840
	698.04 m ²



凡例
P プラスチック杭
C コンクリート杭
S 石
SP 根石
CK コツクリート刻み
CP コツクリート角
T 丸太杭
SK 石積ハンギ
CB コンクリート鉄

。E-11 (水路集水排水面角)

。E-12 (電柱カメラアハラ24)

。E-10
(水路集水排水面角)

作製者

申請人

昭和 63 年 2 月 5 日 (平成)

縮尺 1/500

416101

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成8年6月24日

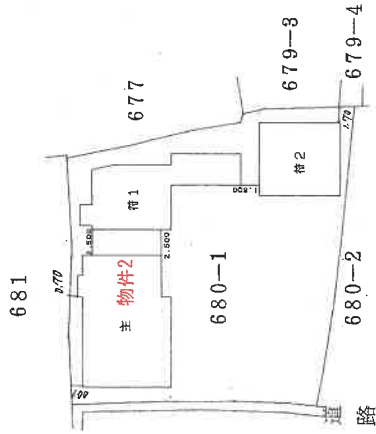
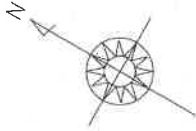
各階平面図

家屋番号
680番1-1

建物図面 2-1

建物の所在
新宮町上筋原字谷口680番地1

H8.6.24



作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

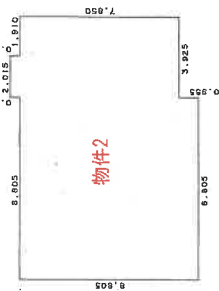
1/500

面圖 2-2

09.08.01

新宮町上薬原字谷口680番地1

(年) 1 題



求積表

$$\begin{array}{rcl} 8.805 & \times & 8.805 = 77.528025 \\ 8.330 & \times & 2.015 = 16.784950 \\ 7.850 & \times & 1.910 = 14.993500 \end{array}$$

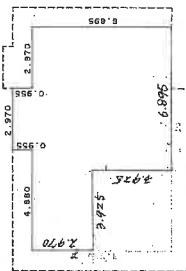
合計	109.306475
床面積	109.30 m ²

求積表

(	5.722	+	1.200	X	2.015	=	2.418000
			6.200)	X	2.015	X	1/2
			5.835	X	6.200	=	36.177000
			6.895	X	2.970	=	20.478150

合床面	計	71,084565
	積	71,08 m ²

(符2) 1階~2階
(各階回型)



求積表

$$\begin{array}{r} 2.970 \\ 0.955 \\ 6.895 \end{array} \times \begin{array}{r} 3.925 \\ 2.970 \\ 6.895 \end{array} = \begin{array}{r} 11.657250 \\ 2.836350 \\ 47.541025 \end{array}$$

合計	62.034625
床面積	62.03 m ²

求積表.

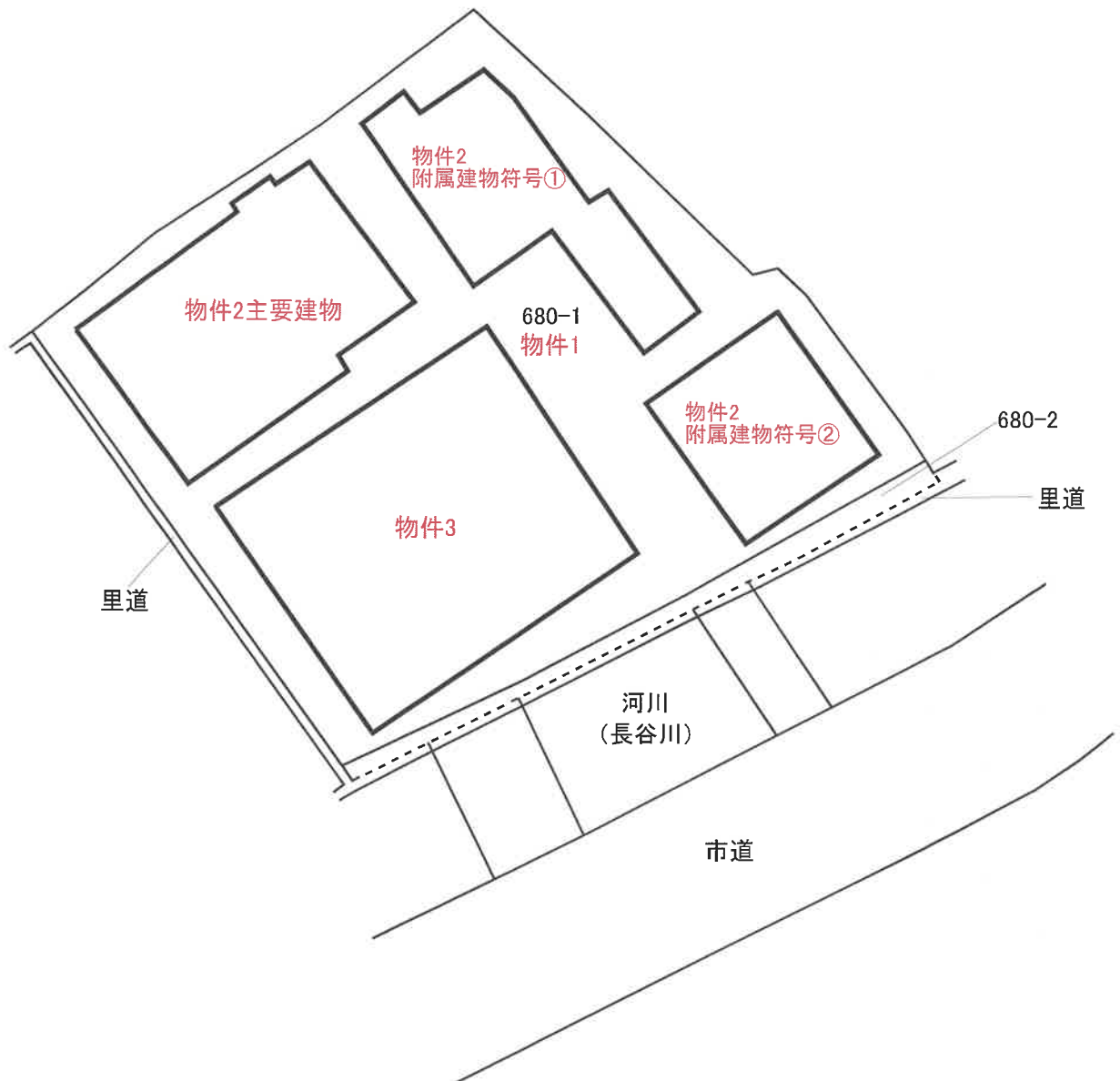
8.000	X	7.000	=	56.000000
1階				56.000000
2階				56.00 m ²

床面積	56,000000
床面積	56,00 m ²

申請人

權尺 250

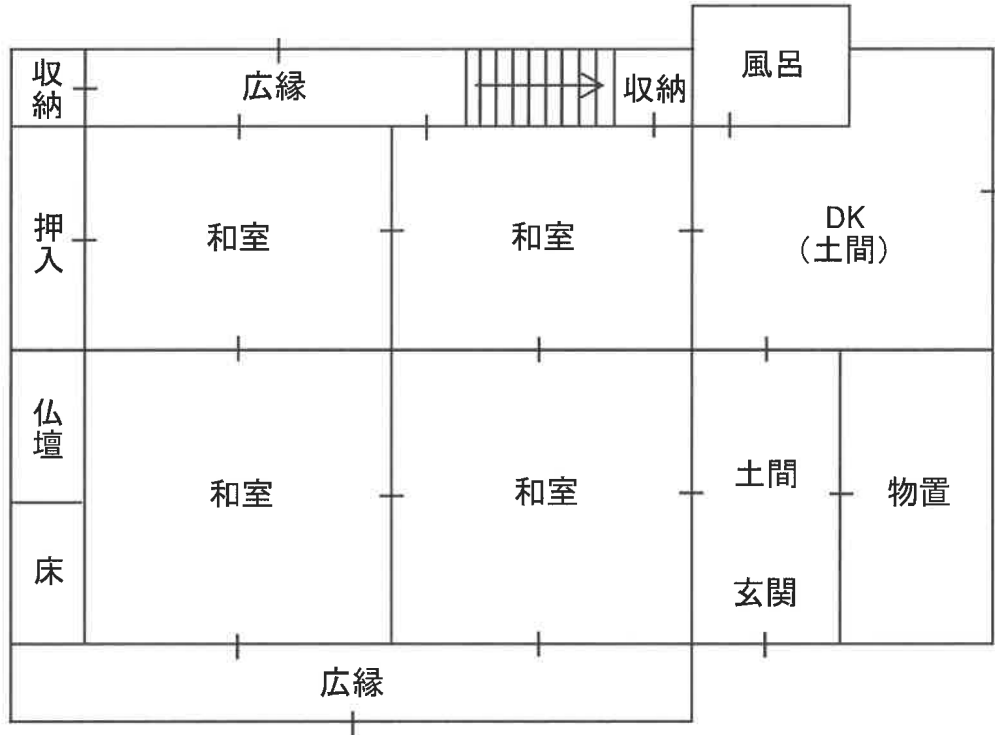
縮尺 250



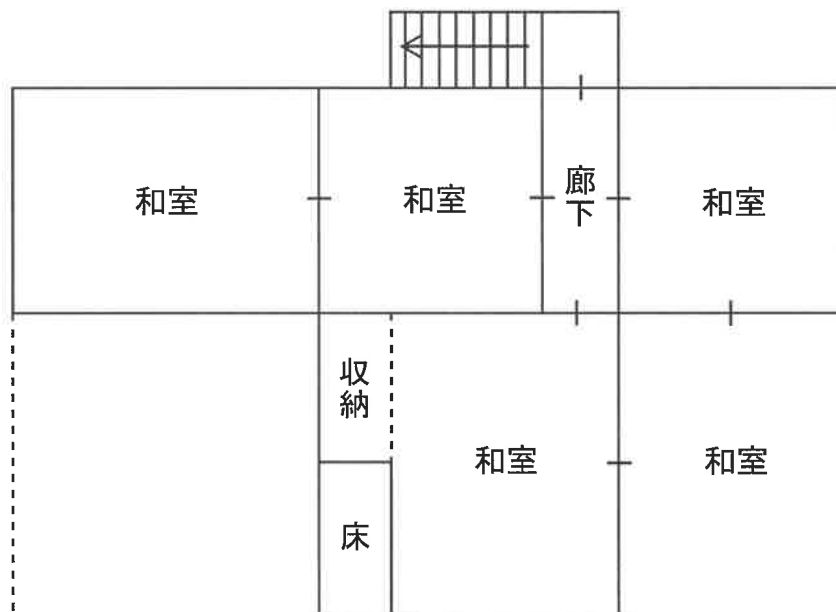
建物間取図

【物件2 主要建物】

(1F)

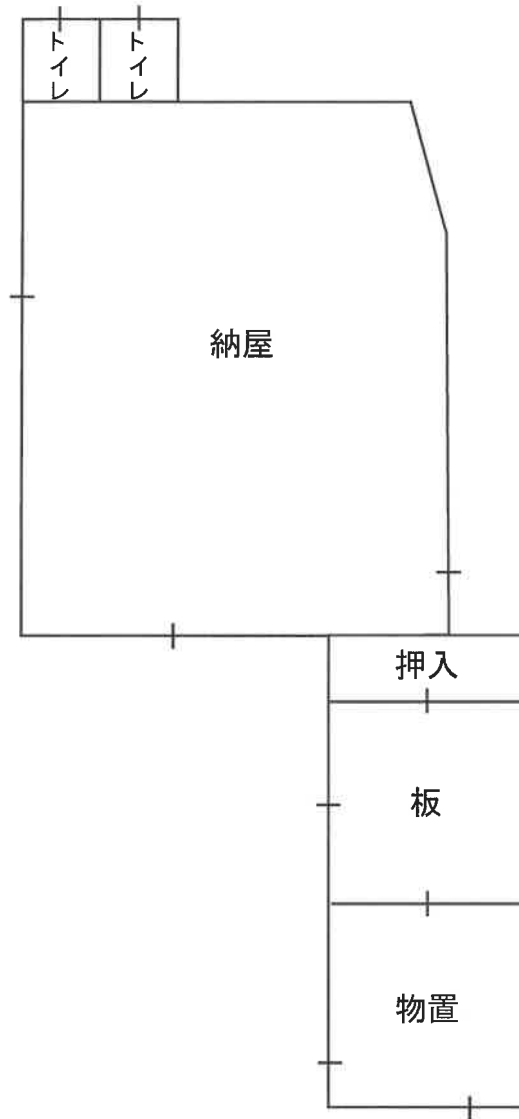


(2F)



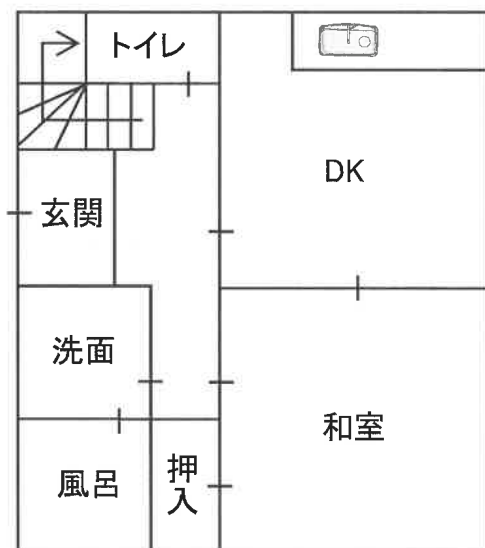
建物間取図

【物件2 附属建物符号①】

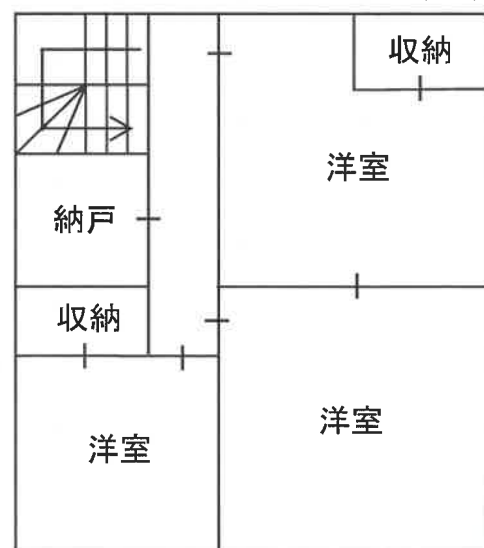


【物件2 附属建物符号②】

(1F)



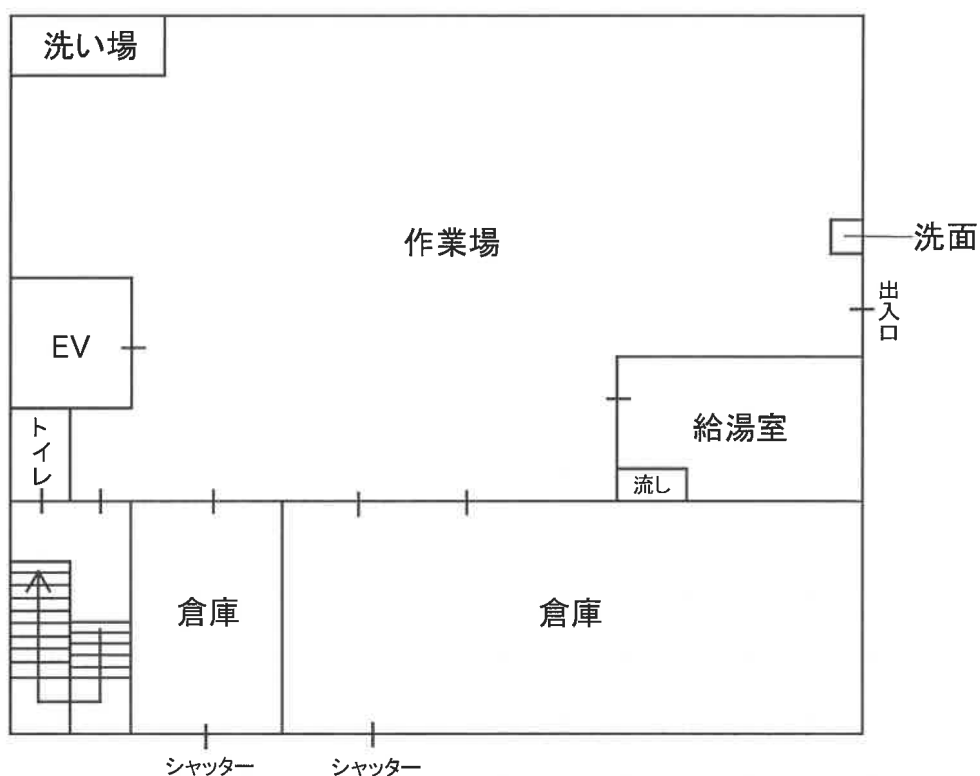
(2F)



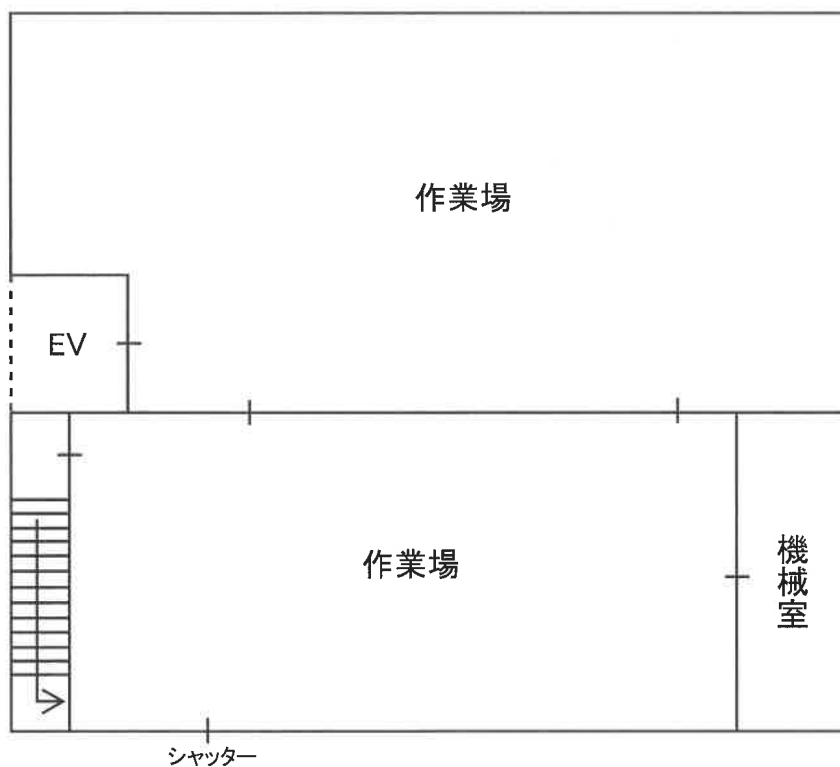
建物間取図

【物件3】

(1F)



(2F)



現況写真

物件2主要建物

物件3

物件2附属建物符号②



物件2主要建物

物件2附属建物符号①



物件2主要建物

物件2附属建物符号①

