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。

令和　7年（ケ）第１００００８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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	日　時 場　所	令和　９年　１月１３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１１月１７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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,960,000 1,568,000	一括	392,000	58,727	0
1	490,000				
2	1,040,000				
3	430,000				
備考					

令和　7年（ケ）第１０００８号

物　件　目　録

１　所　　在　　宍粟市山崎町岸田字高瀬

　　地　　番　　９８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０６．６４平方メートル

　　所有者　A

２　所　　在　　宍粟市山崎町岸田字中川

　　地　　番　　１７１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６３．００平方メートル

　　所有者　A

３　所　　在　　宍粟市山崎町岸田字中川１７１番地
　　宍粟市山崎町岸田字高瀬９８番地２

　　家屋　番号　　１７１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１０９．１３平方メートル
　　２階　　５４．０８平方メートル

　　所有者　B

令和　7年（ケ）第１０００８号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月１３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

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
【物件番号１】
本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号９８番２）のために法定地上権が成立する。

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３】
Ａが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　7年（ケ）第１００００８号

物　件　目　録

1　所　　在　　宍粟市山崎町岸田字高瀬

　　地　　番　　９８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０６．６４平方メートル

　　所有者　A

2.　所　　在　　宍粟市山崎町岸田字中川

　　地　　番　　１７１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６３．００平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　　宍粟市山崎町岸田字中川１７１番地
　　宍粟市山崎町岸田字高瀬９８番地２

　　家屋　番号　　１７１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１０９．１３平方メートル
　　２階　　５４．０８平方メートル

　　所有者　B

令和７年(ケ)第１００００８号
令和８年４月２７日受理
令和８年５月21日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部
執行官　永　沼　孝　啓

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　７年（ケ）第１０００８号

物　件　目　録

１　所　　在　　宍粟市山崎町岸田字高瀬

　　地　　番　　９８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０６．６４平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　宍粟市山崎町岸田字中川

　　地　　番　　１７１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６３．００平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　宍粟市山崎町岸田字中川１７１番地
　　宍粟市山崎町岸田字高瀬９８番地２

　　家屋　番号　　１７１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１０９．１３平方メートル
　　２階　　５４．０８平方メートル

　　所有者　Ｂ

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宍粟市山崎町岸田１７１番地
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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（A）　■その他の者（B） 土地所有者が本土地上に「目的外建物の概況」の建物を所有し、占有している その他の者が本土地上に下記建物（物件３）を所有し，占有している ■その他の者の占有権原は執行官の意見のとおり
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が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
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（A） 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ■その他の者の占有権原は執行官の意見のとおり
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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　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	□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

目的外建物の概況（物件１関係）		
1	所在	宍粟市山崎町岸田字高瀬　９８番地２
	家屋番号	□ない（未登記）　■９８番２
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■物置
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	８５．７４㎡
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　）　□不明
	建築時期	■昭和８年ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　）　■不明
	その他の事項	建築時期は市への調査結果による。 附属建物につき執行官の意見のとおり
2	所在	宍粟市山崎町岸田字高瀬　９８番地１、９８番地２
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■物置
	構造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	約２４㎡
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　）　□不明
	建築時期	■昭和８年ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　）　■不明
	その他の事項	建築時期は市への調査結果による。 附属建物につき執行官の意見のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者兼所有者Ｂ	1　本件建物の占有状況や敷地利用権などの照会書が届きましたが、私は２０年ほど本件建物に関わっていないなどの理由から、照会事項については、いずれもわかりません。 なお、土地所有者Ａとは親子です。 2　本件建物の東側に小屋のような附属建物があったとのことですが、この建物は井戸と風呂であり、「目的外建物の概況」記載の建物の附属建物として使っていたものです。本件建物の附属建物としては使っていません。
■宍粟市役所税務課	本件建物の東側に附属建物と思しき建物があったとのことですが、現状では課税していないため、所有者が誰であるか、主たる建物がどれかなどはわかりません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　本件土地の現況地目、形状は、現地調査の結果から、２枚目記載のとおりと認められる。
土地の周辺には境界標識と思われる金属プレートなどは確認できなかった。
また、関係人の陳述によると、本件土地上には井戸があるとのことであるが、現地調査の結果、井戸は見当たらなかったので詳細は不明である。

2　本件土地の占有者及び占有状況について
(1)　Ａが所有する本件土地上にＢが所有する本件建物が存在するが、同人の陳述によると、敷地利用権は不明であるとの陳述が得られた。
もっとも、Ｂから、賃料授受など賃貸借契約を基礎づける陳述はなかったことから敷地利用権が賃借権であることは窺えないし、建物所有者Ｂが、建物の占有者であるＡ（占有関係は後述）に対し、地代を支払っているとはにわかに信じがたい上、Ａ・Ｂが親子であることを総合すると敷地利用権は少なくとも黙示の使用借権が成立しているものと思料する。
(2)　本件土地には、本件建物以外に建物が３棟存在している。そのうち１棟目は家屋番号９８番２の目的外建物、２棟目は未登記の目的外建物であり、詳細は「目的外建物の概況」記載のとおりである（残りの１棟は(4)のとおり）。このうち、未登記の目的外建物は、本件土地（物件１）とＡが所有する目的外土地（地番９８－１）にまたがって建築されている。
なお、上記１棟目と２棟目の目的外建物はいずれも朽廃している。
(3)　上記２棟目の未登記の目的外建物の所有者については、本件土地所有者であるＡから陳述が得られていないが、市への調査結果からＡであると認められる。
(4)　(2)の建物３棟のうち残り１棟については、関係人の陳述を踏まえると、本件建物の附属建物であるとは認められず、上記の目的外建物２棟のうちいずれかの附属建物であると思われるが、所有者Ａから陳述を得られておらず、どちらの附属建物であるかを特定することはできなかった。
なお、附属建物は、本件土地（物件１、２）とＡが所有する目的外土地（地番９８－１）にまたがって建築されていると思われる。
【附属建物の表示】
種　類：風呂
構　造：木造トタン葺平家建
床面積：約４．５㎡

3　本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から以下のとおり認めた。
(1)　本件建物内にはA宛の郵便物やA名義のライフラインの領収書が確認できた状況等からＡが住居として使用しているものと認めた。そして、ライフライン（電気）が無計量となっていることやカレンダーが２年前のままとなっている状況等から空き家であると認めた。
(2)　Ａの占有権原については、Ａから陳述を得られておらず、関係人の陳述のとおり、本件建物の所有者Ｂから、わからない旨の陳述が得られたが、賃料授受など賃貸借契約を基礎づける陳述はなかったことから占有権原が賃借権であることは窺えず、他方で、Ａ・Ｂが親子であることを踏まえると、黙示の使用借権が成立していたものと認めて差し支えないと思料する。

4　建物の状態は、雨漏り箇所が数か所確認できたこと、外壁・内壁に大きな破損があることと、床の傾きが確認できたこと、瓦が割れているのが散見されたことなどが挙げられる。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調　査　の　経　過

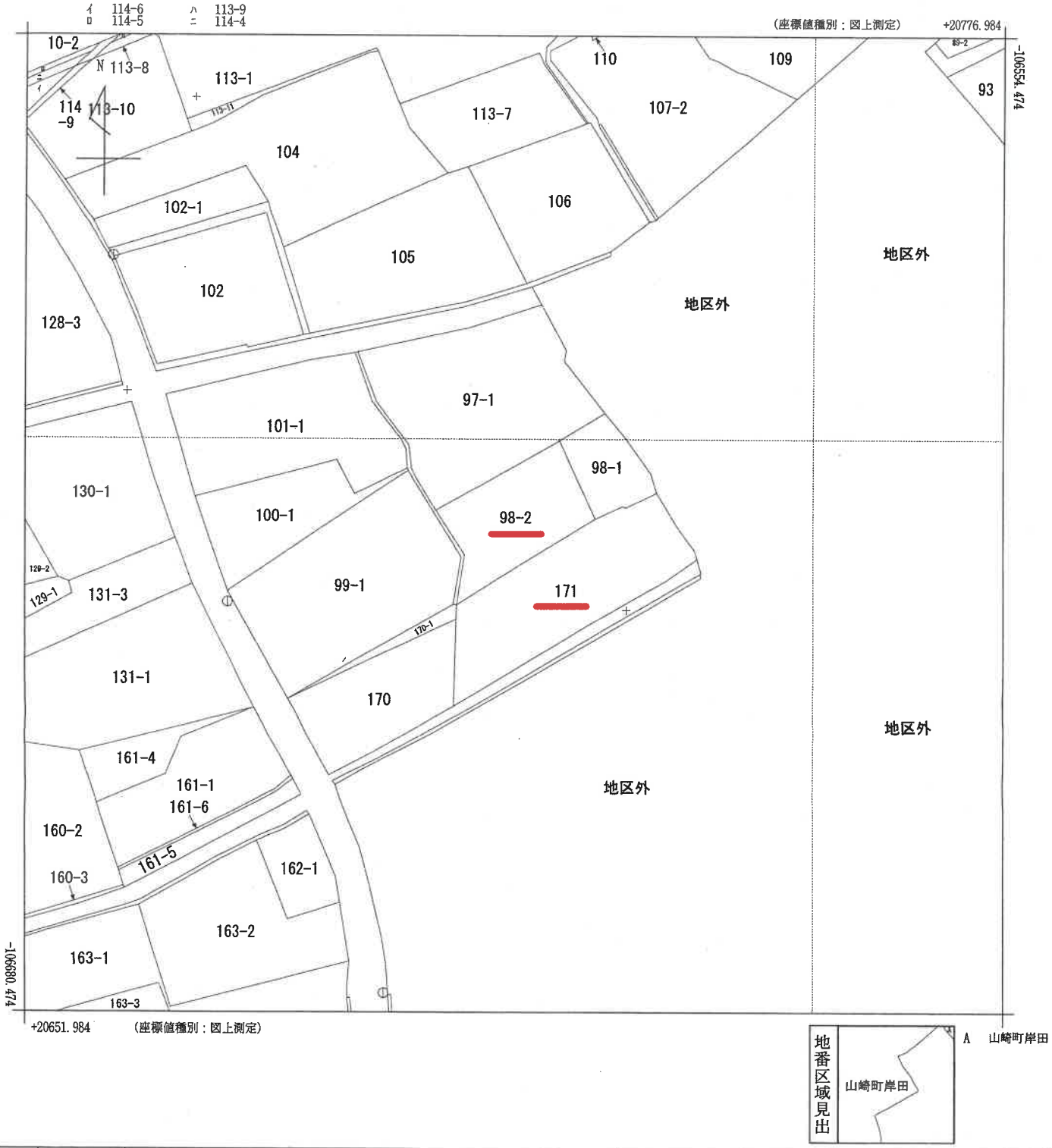
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年４月３０日　(木) 11:57 ～　12:11	神戸地方法務局龍野支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和８年４月３０日　(木) ～	執行官室	Ｂに対し、照会文書送付
令和８年４月３０日　(木) 16:44 ～　17:14	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日通知書投函
令和８年５月７日　(木) 9:43 ～　10:13	電話調査	Ｂから聴取調査（電話・受信）
令和８年５月７日　(木) 11:39 ～　11:49	神戸地方法務局龍野支局	登記事項証明書等交付申請
令和８年５月８日　(金) 14:00 ～　14:35	宍粟市役所	図面等交付申請
令和８年５月１３日　(水) 13:09 ～　14:15	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
 ～		

(特記事項)
□　令和年月日
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８年５月１３日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ｃを立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和年月日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在	宍粟市山崎町岸田字高瀬				地番	98番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和41年3月			備付年月日(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：12-1
(1/1)

公用

公用

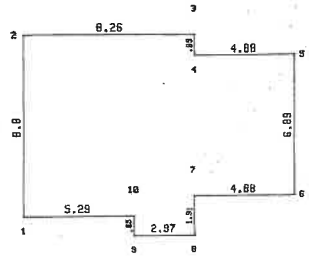
登記年月日：平成6年6月6日

各階平面図

家屋番号	171
建物の所在	~~宍粟郡山崎町~~岸田字中川171番地 ~~宍粟市山崎町~~同　所　字高瀬98番地2

建物図面
各階平面図

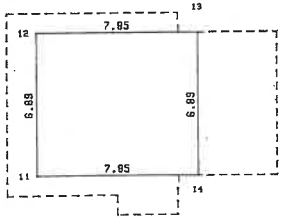
1　階



メンセキケイサン

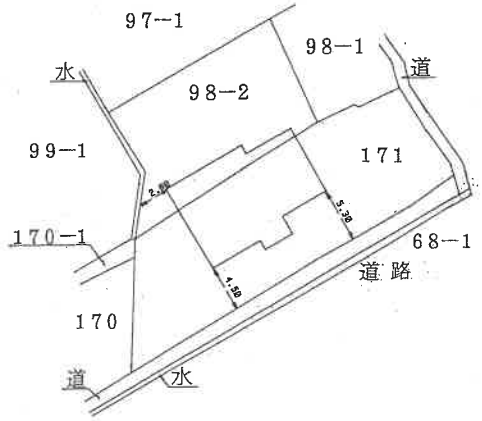
	No	X	Y	Dx	2F
001	1	.950	0.000	0.000	0.000000
002	2	9.750	0.000	8.800	0.000000
003	3	9.750	8.250	-.950	-7.847000
004	4	8.800	8.250	-.950	-7.847000
005	5	8.800	13.140	-6.890	-80.534600
006	6	1.910	13.140	-6.890	-80.534600
007	7	1.910	8.250	-1.910	-15.776600
008	8	0.000	8.250	-1.910	-15.776600
009	9	0.000	5.298	.950	5.025500
010	10	.950	5.298	.950	5.025500
				コ'ウケイ	218.265400
				メンセキ	109.1327000㎡
				ﾂﾎﾞ	33.01

2　階



メンセキケイサン

	No	X	Y	Dx	2F
001	11	1.910	1.370	6.890	0.000000
002	12	8.800	1.370	6.890	0.000000
003	13	8.800	9.220	-6.890	-54.886500
004	14	1.910	9.220	-6.890	-54.886500
				コ'ウケイ	109.173000
				メンセキ	54.0865000㎡
				ﾂﾎﾞ	16.36



H6.6.6

作製者	[redacted]	6月 3日作製)	縮尺	1/250
(加印別納)				

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

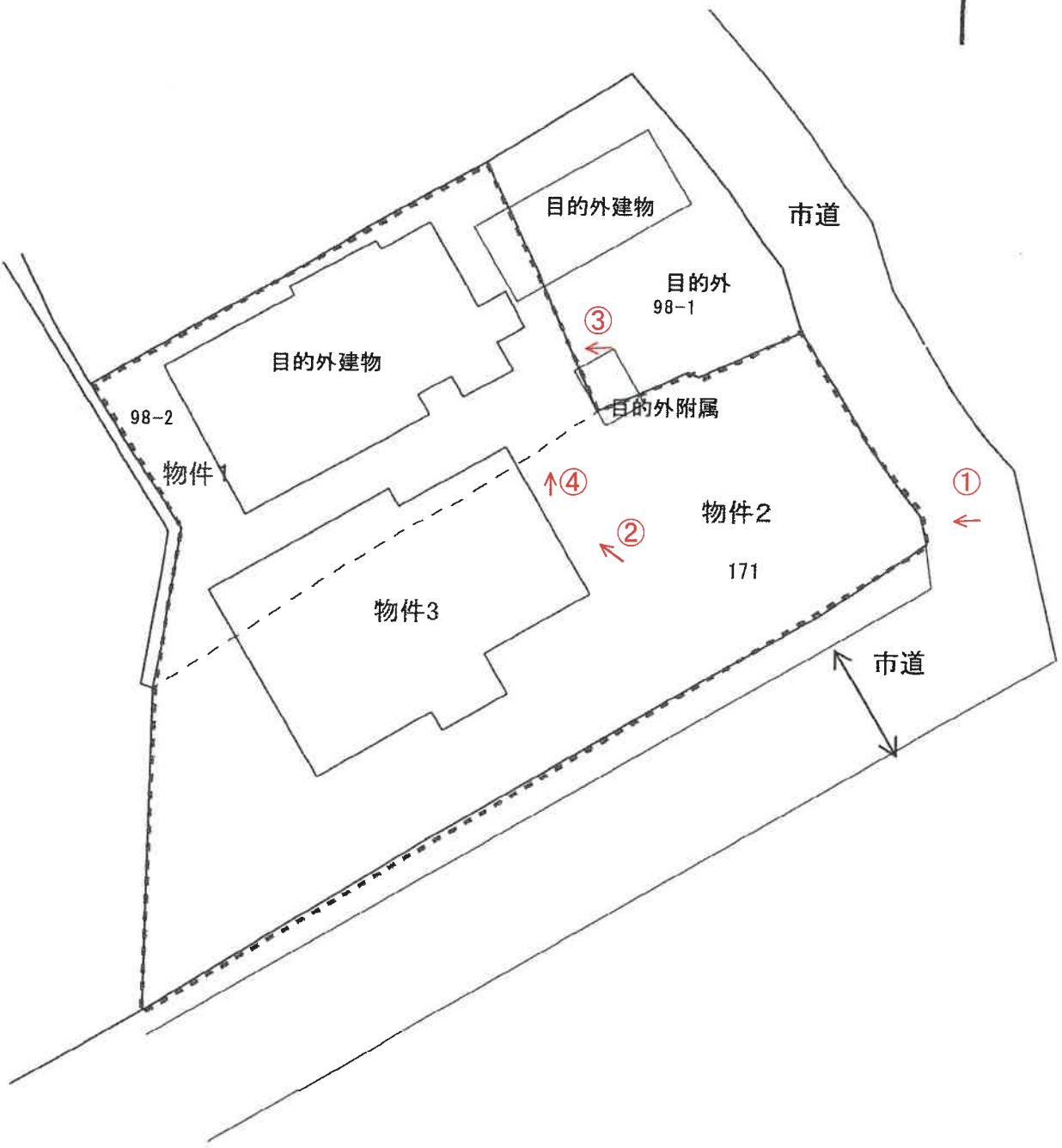
~~102669~~ 152669

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

8枚目

請求番号：12-3

物件配置略図

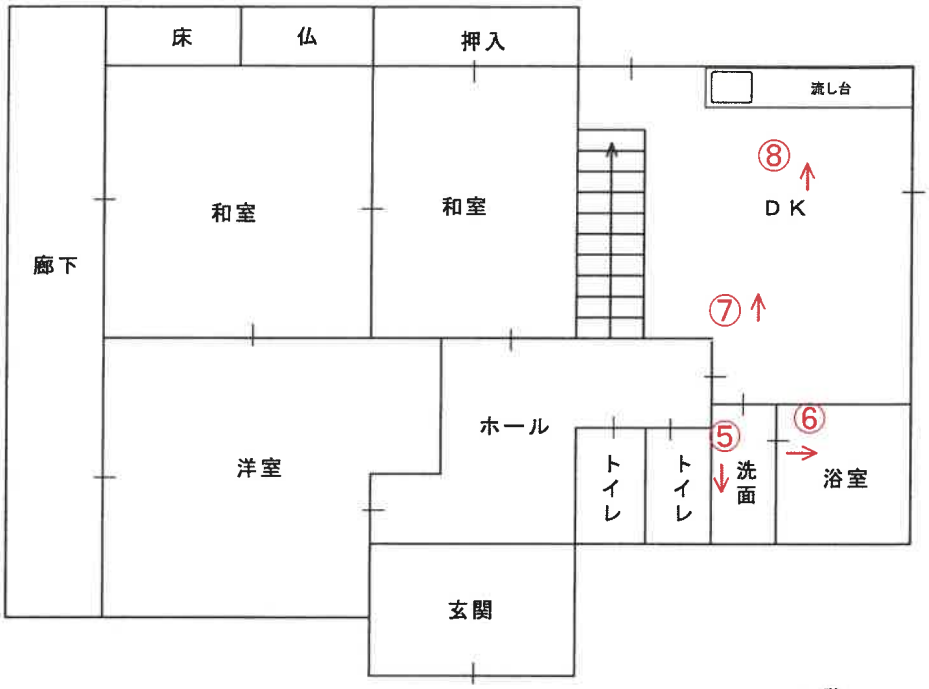


当図面は、法務局備付の公図、建物図面及び宍粟市役所備付の航空写真等を参考に、現地概測により作成した目的物件及び目的外物件の概略図であり、物件の範囲及び境界を正確に示すものではない。

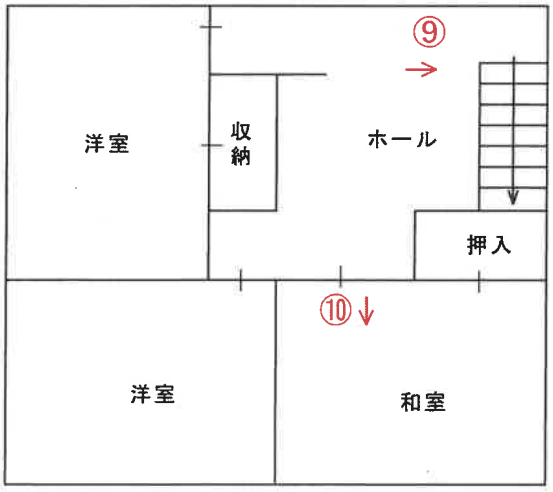
写真撮影位置方向

令和7年(ケ)第10008号

建物間取図



１階



２階

写真撮影位置方向

令和7年（ケ）第10008号



No. 1

目的外建物
（家屋番号９８－２）

未登記目的外建物
（物置）

未登記目的外建物
（風呂：附属建物）

本件建物と敷地



No. 2

破損個所



No. 3

目的外建物
（家屋番号９８－２）

未登記目的外建物
（物置）



No. 4

未登記目的外建物
（物置）

未登記目的外建物
（風呂：附属建物）



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9

損傷箇所



No. 10

雨漏り箇所

No.

No.

令和 7 年 （ケ） 第 10008 号
令和 8 年 5 月 13 日 現地調査
令和 8 年 5 月 24 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1,960,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金490,000円
物件２（土地）	金1,040,000円
物件３（建物）	金430,000円

１　一括価格は、物件１ないし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、２の内訳価格は物件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・２	所在 地番 地目 地積	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		
	・物件１と物件２は目的外土地98番1・宅地・94.66㎡（本件土地と同一所有者）と一体利用されている。 ・物件1及び物件２上に下記の通りの目的外建物が存在する。 ①西側：物件１上に存する。家屋番号98番2 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　85.74㎡ 規模、位置・構造は法務局備付の図面通り・ただし登記記載の用途「物置」については立入不能なため詳細は不明であるが、外観から一部居宅であると推定される。 ②北東側：物件１と目的外土地98番１上に所在、未登記 木造瓦葺平家建・物置　約24㎡ ③上記目的外建物②の南側：物件１、物件２、目的外土地98番2上に跨って存すると思われる、未登記。 目的外建物①か②のどちらの附属建物か判断できない。 木造トタン葺平家建・風呂　約4.5㎡	

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１，２）

位置・交通	ＪＲ線　播磨新宮駅の北方　約15ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	農地と農家住宅等が混在する集落地域	
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 家屋倒壊等氾濫区域（氾濫流）
画地条件	規模　569.64 ㎡の　不整形地 間口約10m　奥行約36m	
接面道路の状況	南東側　約4.5m市道※ 東側　約4m市道 北西側　約0.9m里道	
土地の利用状況等	物件１，２は物件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	・洪水浸水想定区域5m～10mの区域。 ・南東側市道と本件土地（物件2）との間には、公図上、里道及び水路が介在している。また、市道と水路・里道との間には約0.6mの高低差が認められる。宍粟市役所への聴取によれば、南東側市道から本件土地へ進入するには占用許可が必要であるが、本件土地については当該許可を取得していないとのことである。したがって、本件土地への出入りは東側市道から行うものと判断される。なお、北西側里道については、境界が判然としない。 ・宍粟市備付の上下水道管路図によれば、上水道本管は北側道路から里道及び北側隣接地97番1を介して引き込まれているものと思われる。宍粟市役所上下水道課への聴取によっても、正確な引込管の位置等の詳細については不明とのことである。	

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6年5月30日 新築 経過年数　　32 年程度 経済的残存耐用年数　　－ 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　：　吹付等 内　壁　：　クロス等 天　井　：　クロス等 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：　居宅（空き家） 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。 ・本件建物は築後32年程度経過しており、経年・使用相応の劣化が見受けられた。床には傾きが認められ、2階階段付近の壁には大きな損傷（穴）が存し、天井にも損傷が認められた。また、2階和室の天井には雨漏り跡が認められた。外壁には全体的に汚れが見受けられた。

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１，２）

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	11,800	0.94	206.64	0.80	1,830,000
2	11,800	0.94	363.00	0.80	3,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　（宍粟（県）-2）

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/㎡)

12,900 × 98/ 100 × 100/ 100 × 100/ 107 ≒ 11,800

◇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/ 102 × 100/ 100 × 100/ 105 × 100/ 100 ≒ 100/ 107

イ 個別格差：角地、形状等（0.94）

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
3	170,000	163.21	0.03	830,000
				計　830,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(3%)程度と判定される。

2　評価額の判定

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

(1)　土地利用権等価格

番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ
1（物件3分）	1,830,000　×　0.20	0.10	敷地占有利益	40,000
1（目的外分）	1,830,000　×　0.80	0.30	法定地上権	440,000
2（物件3分）	3,220,000	0.10	敷地占有利益	320,000

ア 物件3及び目的外建物に係る物件1の土地利用権等の及ぶ範囲については、各建物の床面積比に基づき全敷地に対する割合を算定し、物件3を20%、物件1上の目的外建物を80%として、物件1の土地利用権等価格を評定した。

(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	1,830,000	−480,000		0.60	0.60	490,000
2	3,220,000	−320,000		0.60	0.60	1,040,000
3	830,000	+360,000	1.00	0.60	0.60	430,000
一括価格（合計）						1,960,000

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　目的外建物が存することにより相応の減価が必要と判断した。

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７　参考価格資料

１　地価公示価格等　（宍粟（県）-2）

所　　在　：　宍粟市山崎町岸田字当田３４１番５
価　　格　：　12,900円/㎡
位　　置　：　ＪＲ線「播磨新宮」駅より道路距離17ｋｍ
価格時点　：　令和7年７月１日
地　　積　：　263㎡
供給処理施設　：　水道、下水
接面街路　：　北西側幅員6m市道に接面
用途指定等　：　都市計画区域外
地域の概要　：　農村住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１：　1,741,975円
物件２：　3,060,090円
物件３：　2,806,211円

第８　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

令和　７年（ケ）第１０００８号

物　件　目　録

１　所　　在　　宍粟市山崎町岸田字高瀬

　　地　　番　　９８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０６．６４平方メートル

　　所有者　Ｂ

２　所　　在　　宍粟市山崎町岸田字中川

　　地　　番　　１７１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６３．００平方メートル

　　所有者　Ｂ

３　所　　在　　宍粟市山崎町岸田字中川１７１番地
　　宍粟市山崎町岸田字高瀬９８番地２

　　家屋　番号　　１７１番

　　種　　類　　居宅

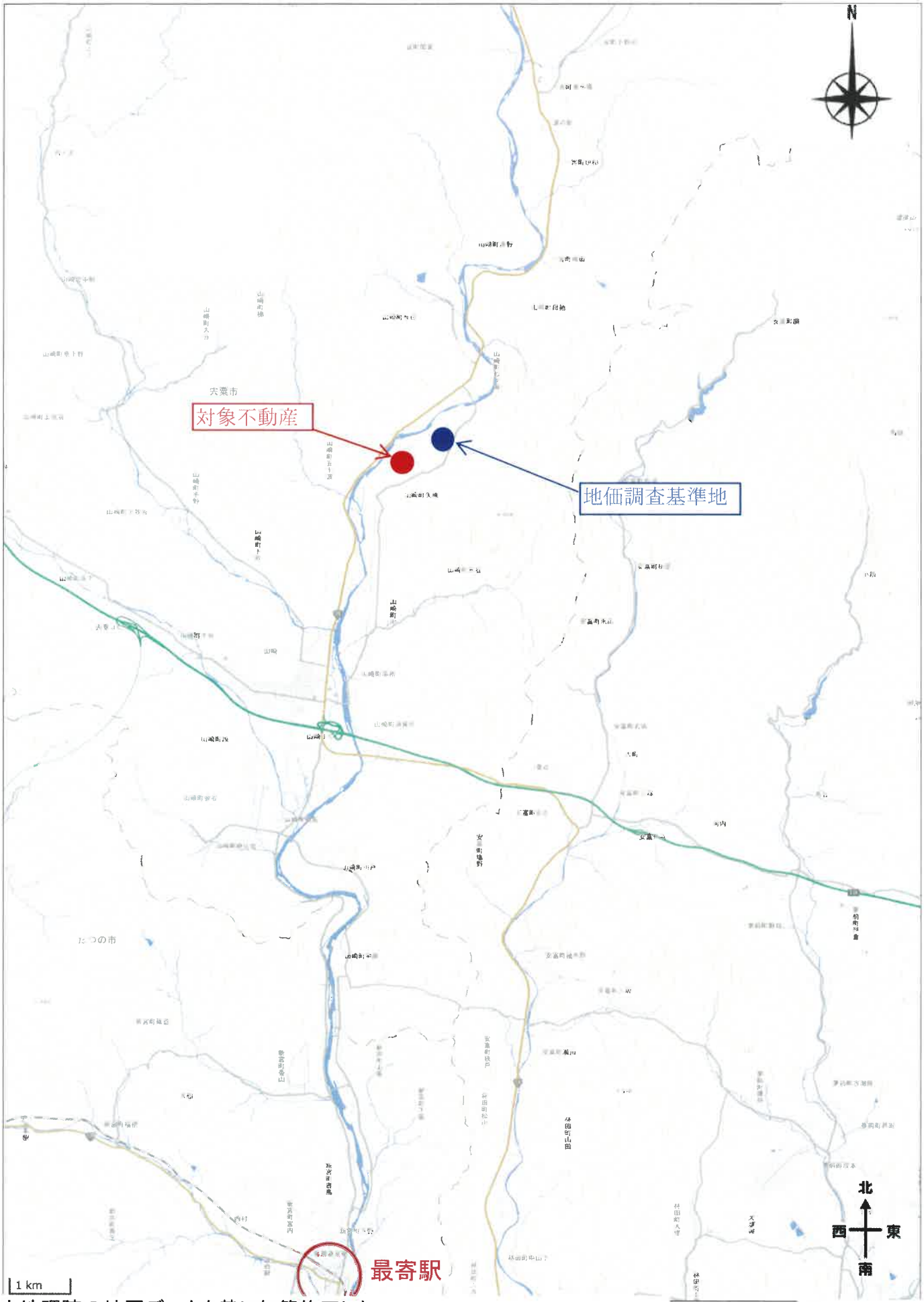
　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１０９．１３平方メートル
　　２階　　５４．０８平方メートル

　　所有者　Ａ

地理院地図
GSI Maps

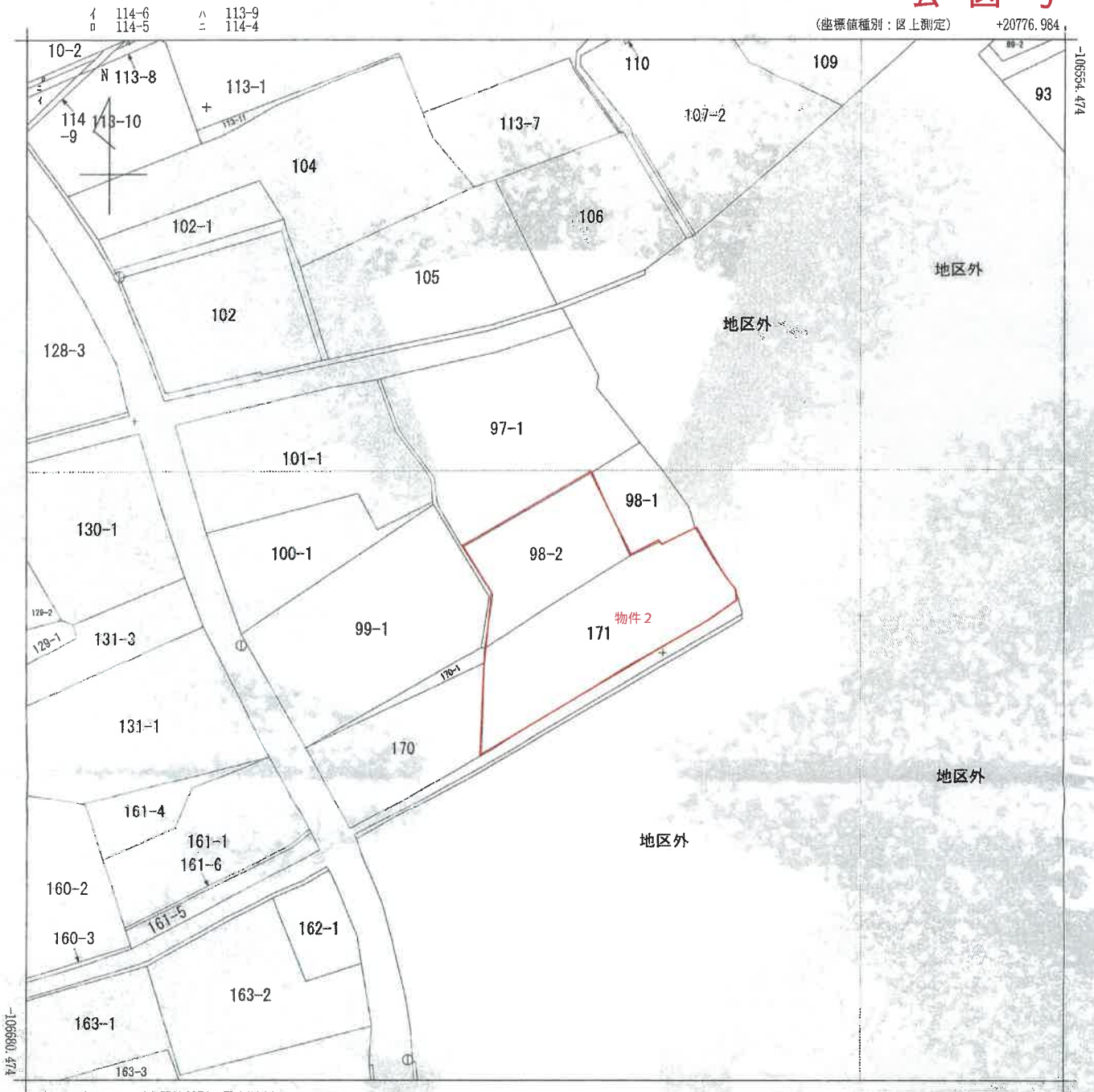
対象不動産及び地価公示等の位置図



国土地理院の地図データを基に加筆修正した。

約1/100,000

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	宍粟市山崎町岸田字高瀬				地番	98番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年3月			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局龍野支局管轄)

令和7年3月3日

福岡法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M69277

(1/1)

70%に縮小

登記年月日：平成6年6月6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。
（神戸地方法務局龍野支局管轄）
令和7年3月3日　福岡法務局
登記官

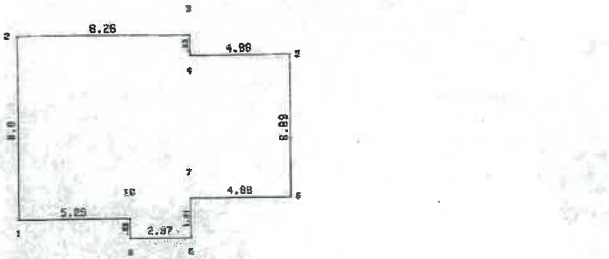
各階平面図

家屋番号	171
建物の所在	宍粟郡山崎町岸田字中川171番地 同　所　字高瀬98番地2 宍粟市山崎町

建物図面 各階平面図

H6.6.6

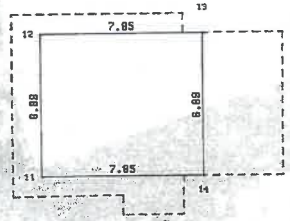
1階



点No	X	Y	Dx	2F
001	-.550	0.000	0.000	0.000000
002	5.750	0.000	5.900	0.000000
003	0.750	0.200	-.950	-7.847000
004	0.000	0.200	-.850	-7.847000
005	0.000	13.140	-6.950	-90.534600
006	1.910	13.140	-6.890	-90.534600
007	1.910	0.250	-1.910	-15.776500
008	0.000	0.250	-1.910	-15.776500
009	0.000	5.290	-.950	5.025500
010	-.950	5.290	-.950	5.025500

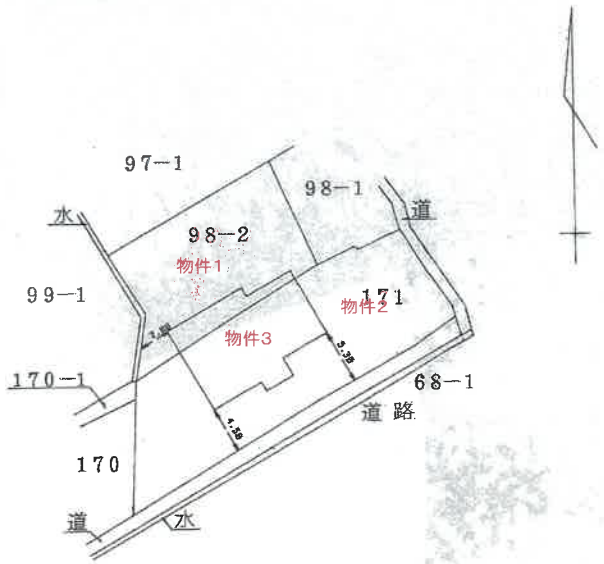
コウケイ 210.265400
メンセキ 189.132720 m²
ツボ 33.81

2階



点No	X	Y	Dx	2F
001	1.910	1.370	6.890	0.000000
002	0.000	1.370	6.890	0.000000
003	0.000	9.220	-6.890	-54.000500
004	1.910	9.220	-6.890	-54.000500

コウケイ 108.173000
メンセキ 54.086500 m²
ツボ 16.36



作製者 [redacted]　縮尺 1/250

（旭印刷納）

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

102669 152669

地図整理番号：M69278

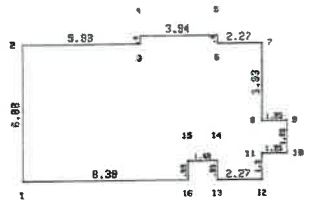
70%に縮小

登記年月日：平成6年6月6日

各階平面図

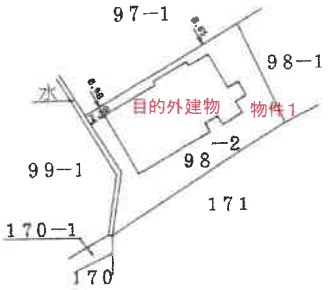
家屋番号	98－2
建物の所在	~~宍粟郡山崎町~~宍粟市山崎町岸田字高瀬９８番地２

建物図面 各階平面図



	No	X	Y	Δx	ΣF
001	1	0.000	0.000	5.880	0.000000
002	2	5.880	0.000	5.880	0.000000
003	3	5.880	5.930	.400	2.372000
004	4	7.280	5.930	.400	2.372000
005	5	7.280	9.870	-.400	-3.948000
006	6	5.880	9.870	-.400	-3.948000
007	7	5.880	12.140	-3.930	-47.710200
008	8	2.850	12.140	-3.930	-47.710200
009	9	2.950	13.390	-1.650	-22.093500
010	10	1.300	13.390	-1.650	-22.093500
011	11	1.300	12.140	-1.300	-15.782000
012	12	0.000	12.140	-1.300	-15.782000
013	13	0.000	9.870	.950	9.376500
014	14	.950	9.870	.950	9.376500
015	15	.950	8.380	-.950	-7.961000
016	16	0.000	8.380	-.950	-7.961000

ｵｰﾀｸｲ	131.482400
ﾒﾝｾｷ	85.746200㎡
周長	25.94



H6.6.6

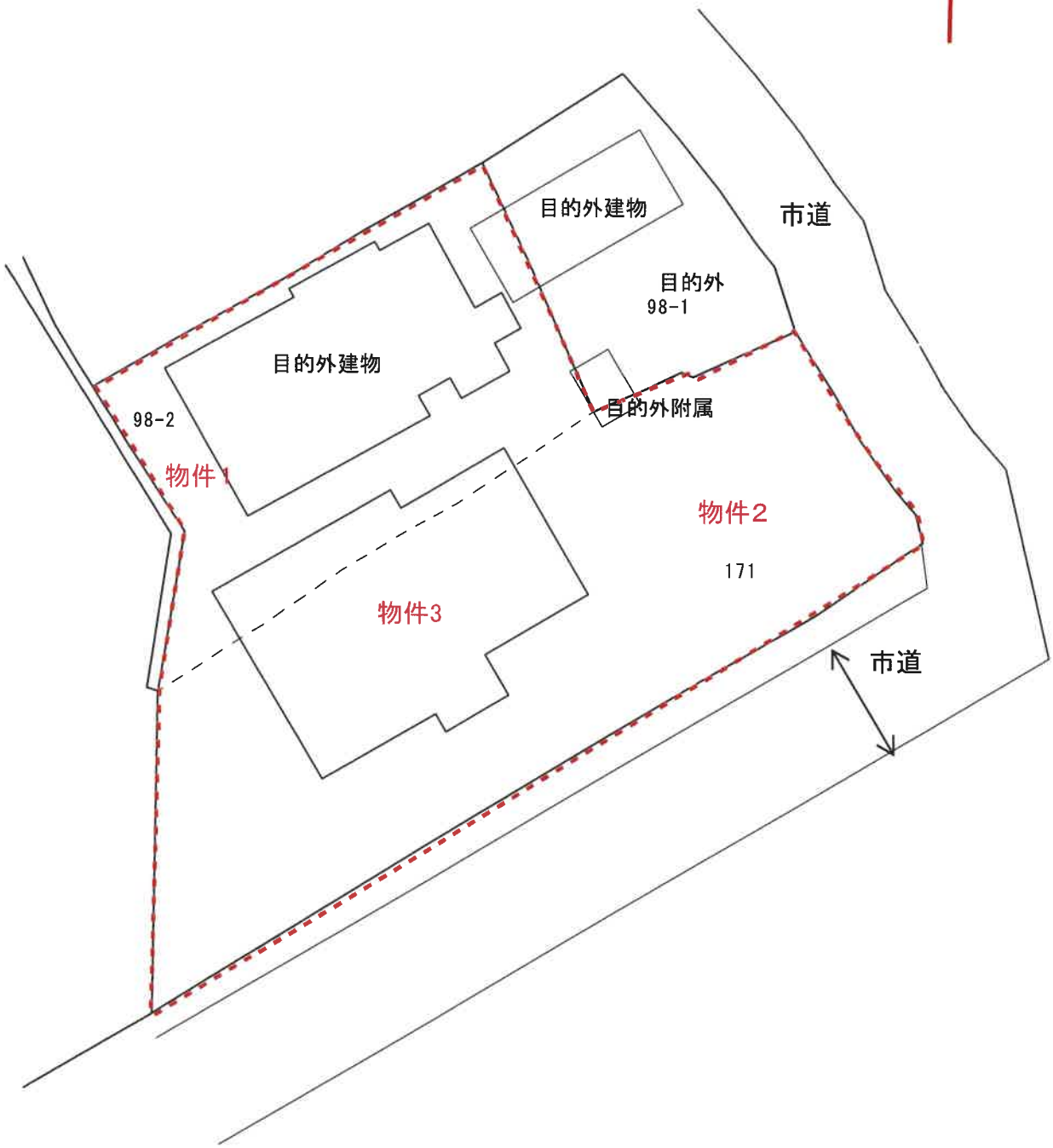
作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（旭印刷納）

102641 152641

70%に縮小

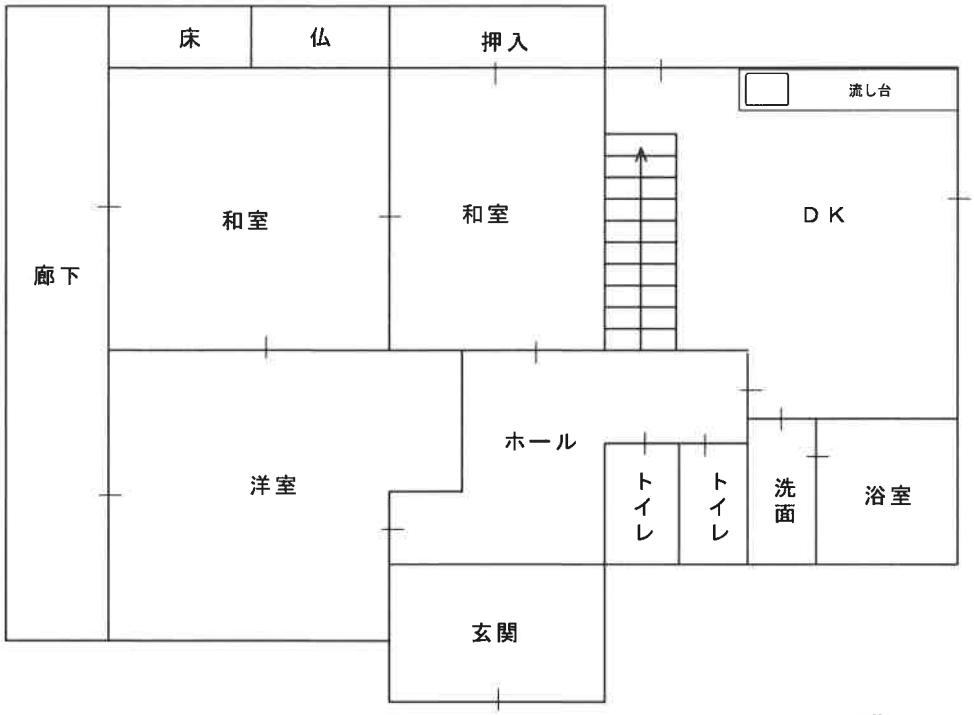
物件配置略図



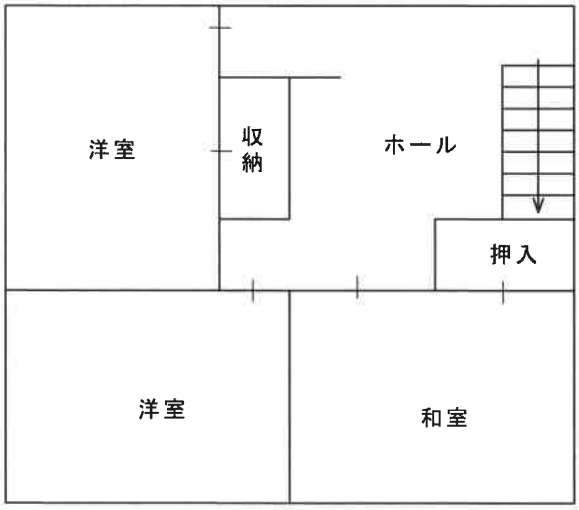
当図面は、法務局備付の公図、建物図面及び宍粟市役所備付の航空写真等を参考に、現地概測により作成した目的物件及び目的外物件の概略図であり、物件の範囲及び境界を正確に示すものではない。

令和7年(ケ)第10008号

建物間取図



１階



２階

令和7年（ケ）第10008号

現況写真



物件3





現況写真



目的外建物



目的外建物



目的外附属建物