

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 9月29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10月15日から 令和 8年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月28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11月18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 9月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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）
4～7	4,210,000 3,368,000	一括	842,000	78,451	24,147
4	2,600,000			.	
5	870,000				
6	180,000				
7	560,000	.			



物 件 目 録

- 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
- 5 所 在 相生市赤坂二丁目295番地2、295番地3
 家屋 番号 295番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 135.99平方メートル
 2階 59.22平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 11.77平方メートル
- 6 所 在 相生市赤坂二丁目
 地 番 295番3
 地 目 宅地
 地 積 18.52平方メートル
- 7 所 在 相生市赤坂二丁目
 地 番 296番2



11

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 58.65平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 8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4～7】

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4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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4、6、7】

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

- 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
- 5 所 在 相生市赤坂二丁目 295 番地 2、295 番地 3
 家屋 番号 295 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 135.99 平方メートル
 2 階 59.22 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 11.77 平方メートル
- 6 所 在 相生市赤坂二丁目
 地 番 295 番 3
 地 目 宅地
 地 積 18.52 平方メートル
- 7 所 在 相生市赤坂二丁目
 地 番 296 番 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 58.65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4～7)

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

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

所有者 A

5 所 在 相生市赤坂二丁目 295 番地 2、295 番地 3
 家屋 番号 295 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 135.99 平方メートル
 2 階 59.22 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 11.77 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

6 所 在 相生市赤坂二丁目
地 番 295番3
地 目 宅地
地 積 18.52平方メートル

所有者 A

7 所 在 相生市赤坂二丁目
地 番 296番2
地 目 宅地
地 積 58.65平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	相生市赤坂2丁目2番24号		
土地	物件 4、6、7		
現況地目	☒ 宅地（物件4、6、7） ☐ 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 ☒ 現況見取図のとおり ☐		
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 5		
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住居（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 ☒ 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

本件不動産の門に所有者Aの苗字が表示された表札と住居表示のプレートがあるほか、郵便受けにAの氏名が表示されている。

2 物件4、6、7の土地の状況等

(1) 物件4、6、7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、一体として物件5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、物件4、6、7の土地間や隣接地との境界は不分明であるが、物件4、7の土地の西側境界と思われる付近にはブロック塀が設置されているほか、東側、北側には隣接地の擁壁がある。

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地積測量図、建物図面、現況見取図のとおりであり、地積についてはおよそ公簿に近いものと推測されるが、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定する必要があると思われる。

西側のブロック塀には亀裂があるほか、西側隣接地（地番295番1の土地）側に傾いているように見受けられ、ブロック塀の西側に三角形のコンクリート支柱が作られて補強されている。

北側の隣接地とは約4メートル高低差がある。

3 物件5の建物の状況等

(1) 物件5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、Aの妻Bの陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりで、Aが動産を残置した空き家の状態で占有している。その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。

(3) 建物の状態は、1階洋室に2箇所と2階南西角の洋室に1箇所の雨漏り跡があるほか、1階洋室の床や2階のほぼ全体の床にたわみ、軋みがある。

(4) 建物の南西側と北側に角鋼管等で造られたデッキがある。

また、附属建物の北側にアルミサッシ製のサンルームが設置されているが、附属建物の上に備え置かれたものと認められ、動産と認めた。

(5) 附属建物である車庫には電動シャッターが設置されているところ、物件5の建物に電気が供給されていないことから、シャッターを開閉することができず、内部を確認することができなかった。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■ B (Aの妻)	1 私はAの妻です。 2 物件5の建物には、現在居住者はいません。 3 物件5の建物は夫が小学生の頃に建てられたものなので、これまで敷地について、近隣土地所有者と境界等で揉めたことはないと思います。 敷地が3筆の土地から成っているとのことですが、何番の土地がどの様に配置されているのか知りません。 4 物件5の建物には1階洋室や2階南西角の洋室に雨漏りがあります。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なかったと思いますが、最近は法事にも使わないので、すべての部屋を確認したわけではありません。 ライフラインはすべて切っています。 そのため、附属建物の車庫の電動シャッターを開けることができませんが、車庫内に自動車はありません。 5 物件5の建物の立入調査に立ち会えないので、執行官と評価人で立入調査をしてもらって結構です。

(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10月21日(火) 11:44-11:59	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24日(金) 11:30-11:51	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
7年11月5日(水) 15:08-15:20	A宅	Bに面談
7年11月5日(水) 15:23-15:50	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		

(特記事項)

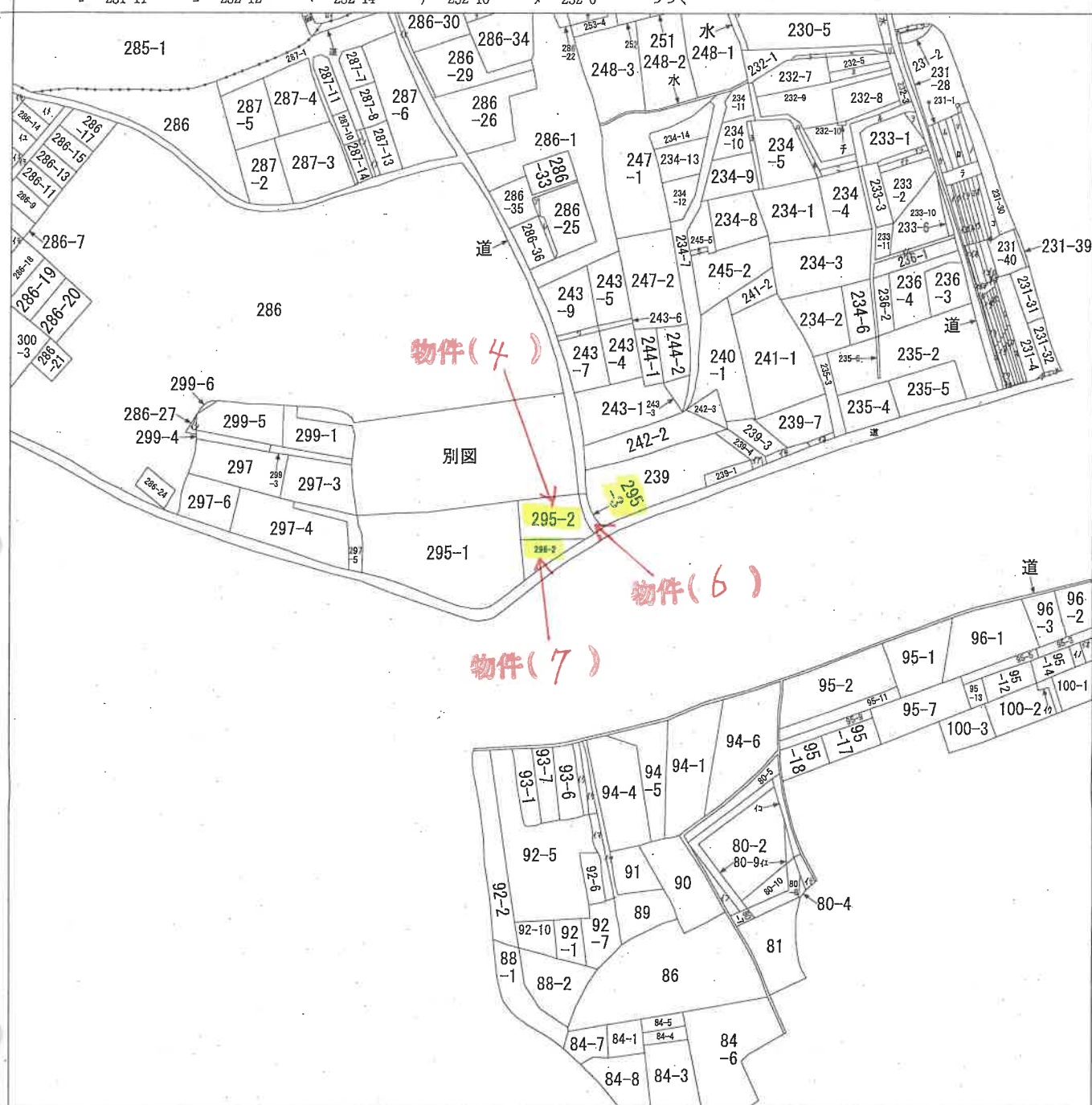
☐ 令和 7年 月 日
本日まで居住者からの連絡はなく、目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年11月 5日
目的物件は解錠の必要がなかったので、立会人 C を立ち会わせ、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 230-1 ハ 232-11 ホ 232-13 ト 232-15 リ 232-4 ル 233-4
ロ 231-11 ニ 232-12 ヘ 232-14 チ 232-16 ヌ 232-6 ッ 233-4



請求部	所在	相生市赤坂二丁目				地番	296番2			
出力縮	縮尺不明	精度区分		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	

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

前所 後・新 赤坂二丁目 讀296 後・新296-2

土地積測量図

地番	295~2, 296~2	土地の所在	相生町地之内字龍神下
縮尺	1/500	縮尺	1/

求 積

295~2

(C) $20.30 \times 11.2 = 227.36$

(D) $20.30 \times 14.0 = 284.30$

(E) $16.80 \times 2.0 = 33.60$

$\frac{1}{2} \frac{545.26}{272.63}$

296~2

(D) $9.30 \times 5.0 = 46.50$

(E) $17.70 \times 4.0 = 70.80$

$\frac{1}{2} \frac{117.30}{58.65}$

昭和44年拾月貳八日 製作 製作者 申請人

本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

701333

登記年月日：昭和50年7月30日

〔前〕 後：新） 赤坂二丁目

地番 295～3

土地の所在 柳井町字荒井中下

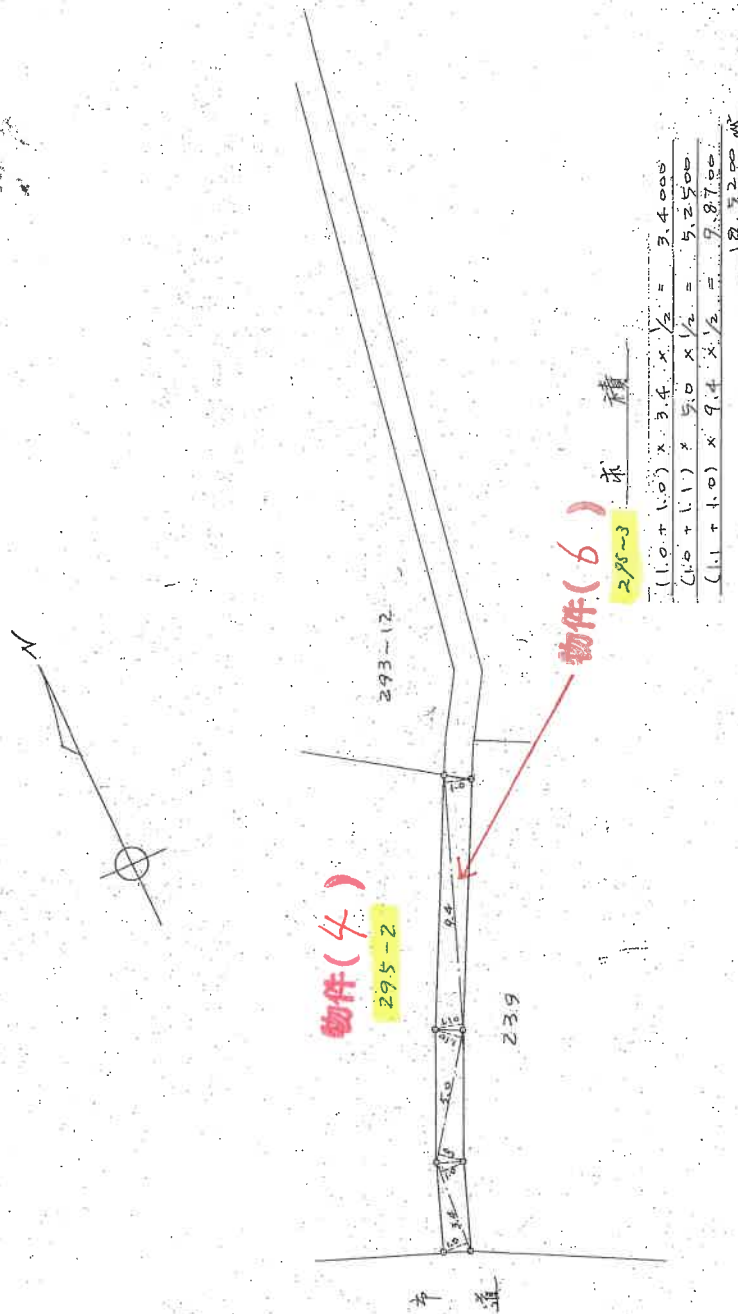
地積測量図

昭和50年7月15日
製作年月日

作製者

申請人

(弘文堂印刷社)



701334

縮尺 1/200

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(9 枚目)

請求番号：3-7

各階平面図

家屋番号

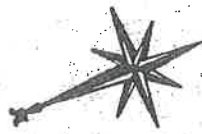
295番2

建物図面

建物の所在

相生市池之内字荒神下295番地2、295番地3

赤坂二丁目



293~1

里道

物件(5)

295~3

295~1

239

295~2 物件(4)

符1

296~2

物件(7)

路道

作製者

土地調査士
家屋

縮尺平成 9月15日(製)

縮尺

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

建物各階平面図

家屋番号 295番2

建物の所在 相生市池之内字並地第2, 295番地3

求 積

赤坂二丁目

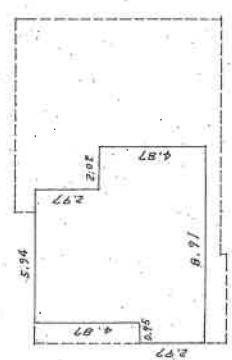
主たる建物 2階

$$5.94 \times 4.87 = 28.9278$$
$$2.97 \times 6.89 = 20.4633$$
$$2.02 \times 4.87 = 9.8374$$

合計 = 59.2285

床面積 = 59.22㎡

主たる建物 2階



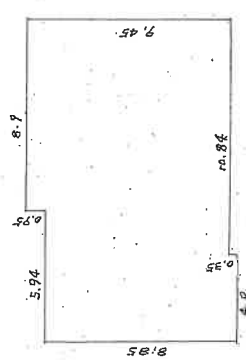
主たる建物 1階

$$5.94 \times 8.50 = 50.4900$$
$$8.9 \times 9.45 = 84.105$$
$$4.0 \times 0.35 = 1.400$$

合計 = 135.9950

床面積 = 135.99㎡

主たる建物 1階

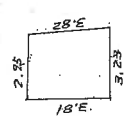


附属建物 符号 1

$$(2.95 + 3.23) \times 3.81 \div 2 = 11.7729$$

床面積 = 11.77㎡

附属建物 符号 1



作製者 土地調査士 家屋

平成1年 9 月 15 日(作製)

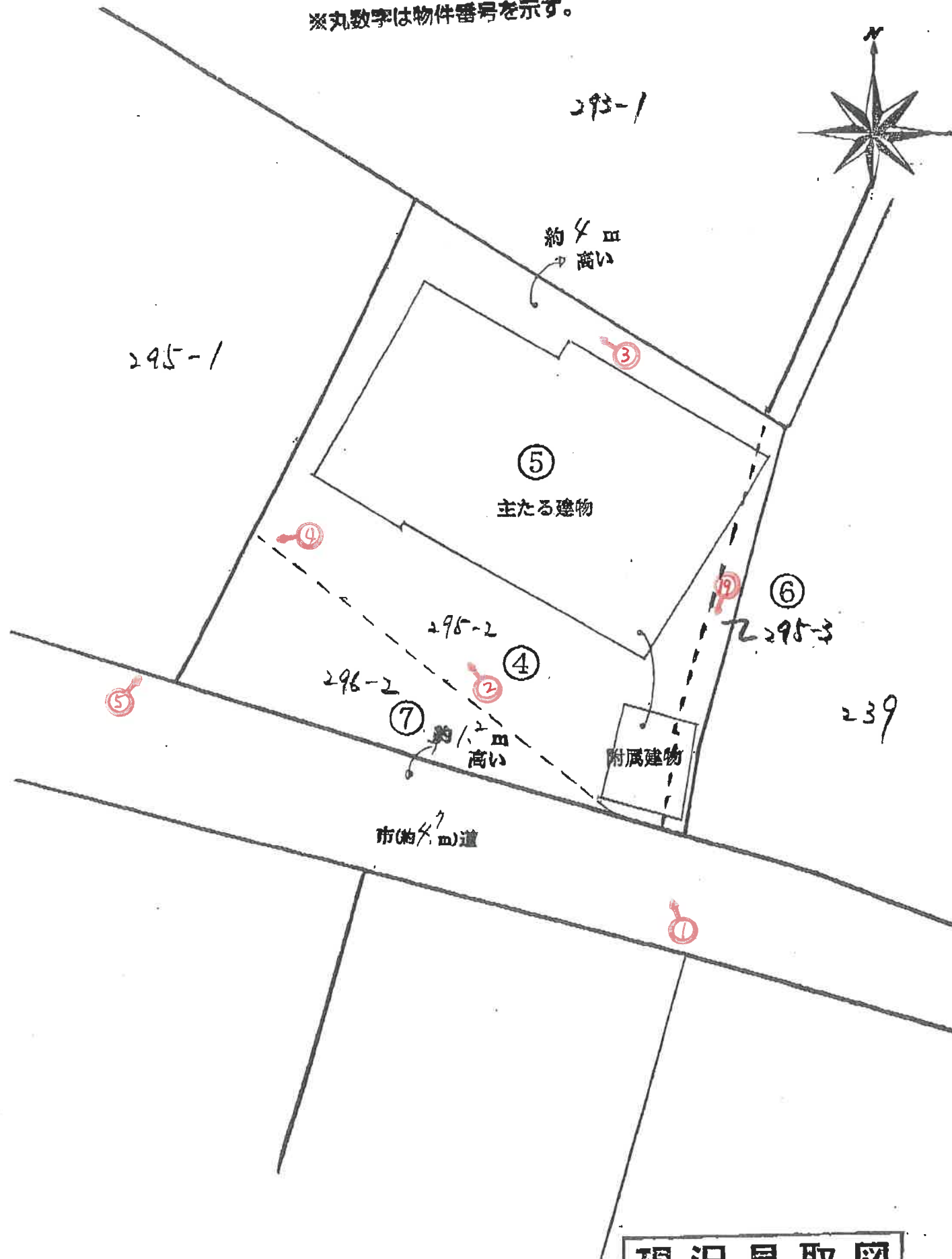
縮尺 1/250

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

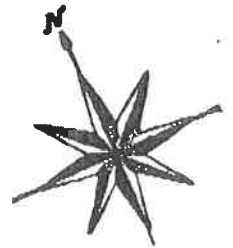
※丸数字は物件番号を示す。



現況見取図

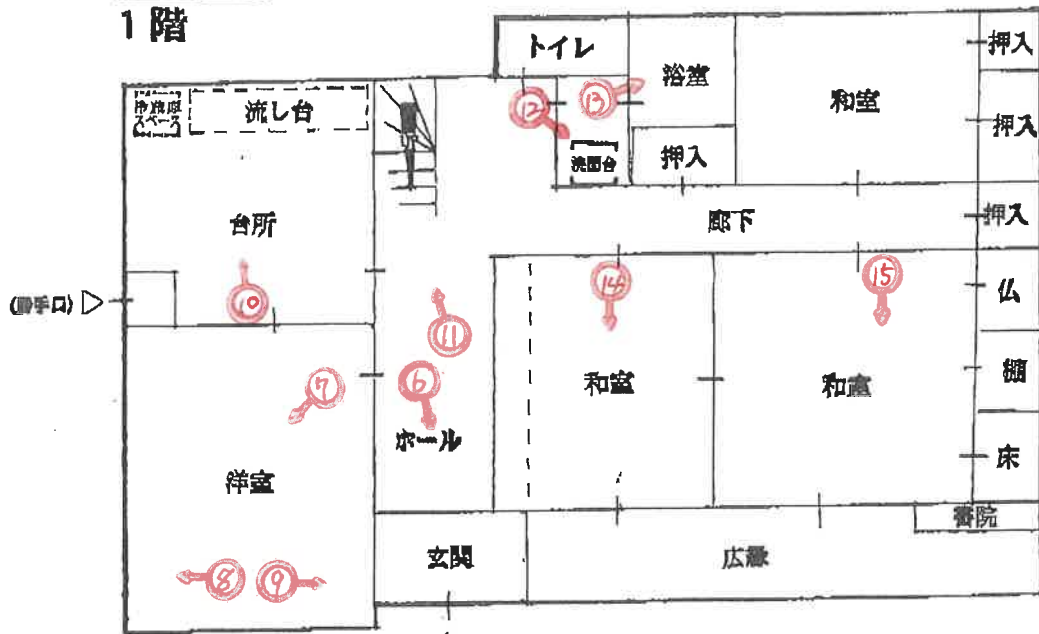
(←○は写真撮影位置および方向)

(その3)

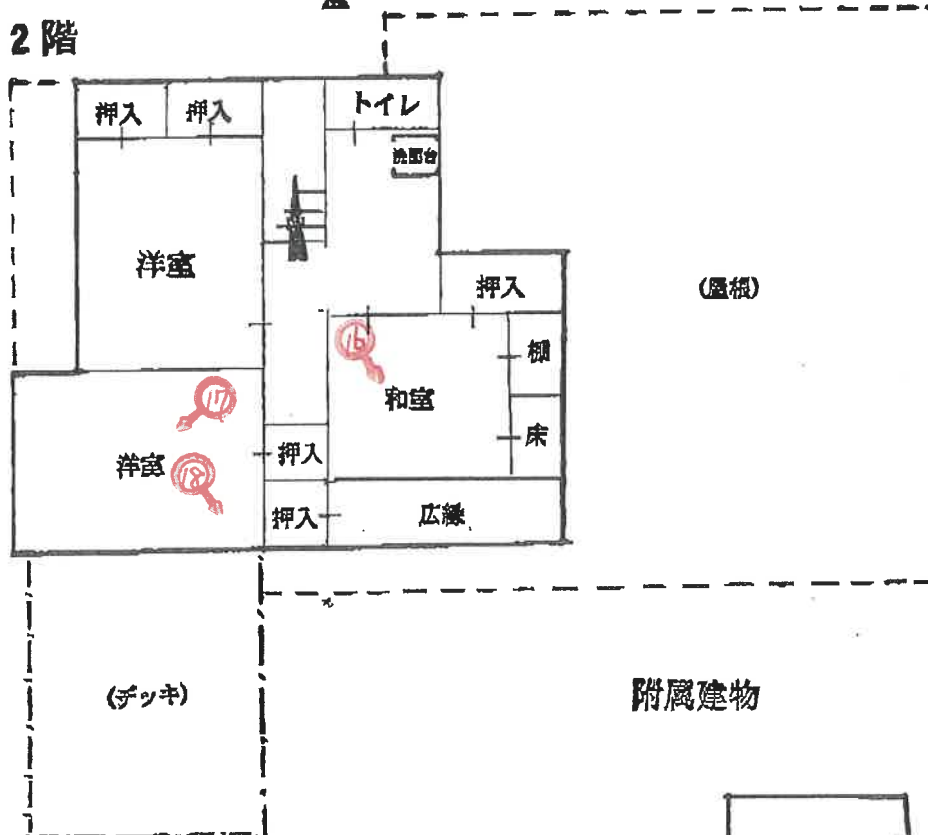


物件 5 主たる建物

1 階



2 階



附属建物



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/3 枚目)

物件5の建物(主である建物)



写真 ①

サンルーム(動産)

附属建物

物件6の土地

物件7の土地

物件4の土地

南側のデッキ

写真 ②



北側のデッキ

写真 ③





写真 ④

西側ブロック塀の亀裂



写真 ⑤

西側ブロック塀の
コンクリートの支柱



写真 ⑥



写真 ⑦

雨漏り跡



写真 ⑧

雨漏り跡



写真 ⑨

雨漏り跡



写真 ⑩



写真 ⑪

写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭





写真 ⑮



写真 ⑯



写真 ⑪

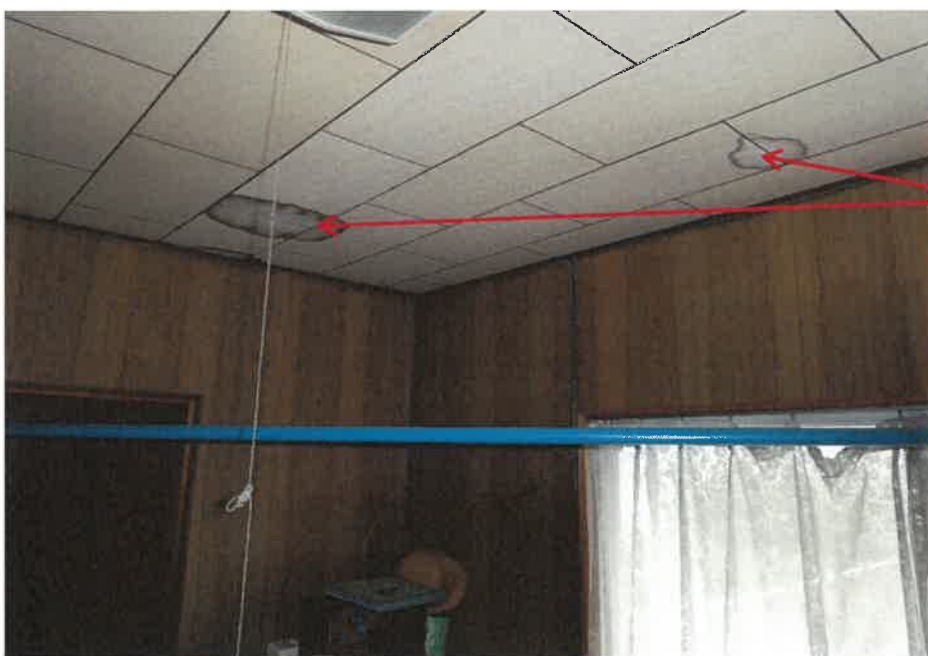
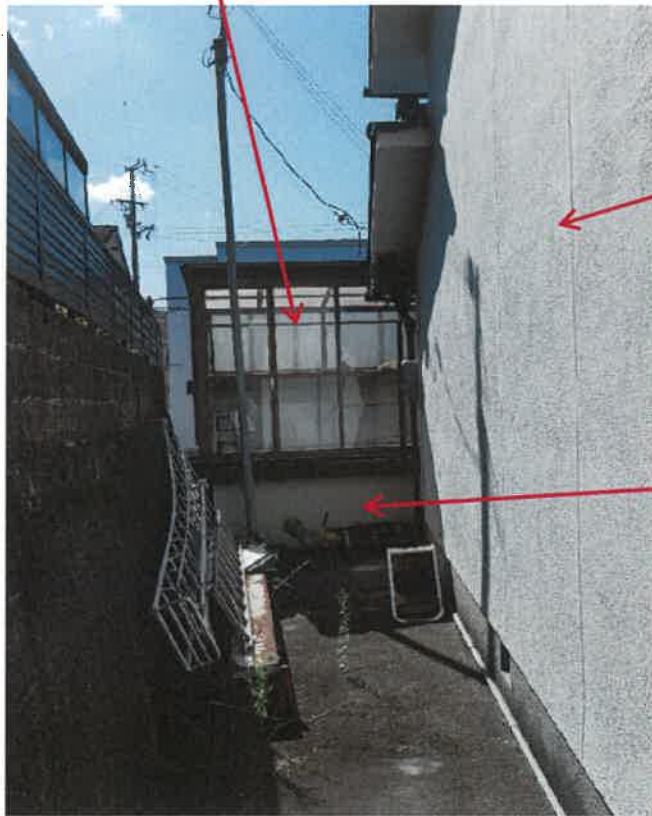


写真 ⑫

雨漏り跡

サンルーム(動産)

写真 ⑬



物件5の建物(主である建物)

附属建物

令和 7 年 (ケ) 第 88 号
(その3)

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6,000,000円	
内訳価格	
物件4（土地）	金3,710,000円
物件5（建物）	金1,240,000円
物件6（土地）	金250,000円
物件7（土地）	金800,000円

- 1 一括価格は、物件4～7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4・6・7の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4・6・7	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
5	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		
	● 特にない		

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 4・6・7)

位 置 ・ 交 通	J R線 相生駅の 南東方 約1.3 k m (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)、J R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 349.80m ² の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約21m×約20m	
接 面 道 路 の 状 況	南側 約4.7m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4・6・7は物件5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	・ 本件土地相互間や隣接地等との筆界は判然としない。 ・ 対象地は南側市道より約1.2m高い平坦地で物件5主たる建物があり、道路とほぼ等高に附属建物(掘込車庫)が建築されている。また、北側隣接地とは約4mの高低差がある。 ・ 対象地西端のブロック塀には亀裂があるほか、西側隣接地(295番1)側に傾いているように見受けられ、ブロック塀の西側に三角形のコンクリート製控え壁を築造して補強している。当該控え壁部分が隣接地にハミ出している可能性があるが、その詳細(ブロック塀の帰属含む)は不明であり注意を要する。 ・ 主である建物の南西側と北西側に鉄製デッキがある。また、附属建物の北側にアルミ製の工作物(サンルーム)が築造されている。 ・ 公図上、物件6土地の北側に里道が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 5)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 (登記記載) 昭和45年4月30日 新築 経過年数 56 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 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗壁・クロス等 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: 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	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。 ・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。 ・建物内部には雨漏痕等が認められ床にタワミが感じられる。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。 ・附属建物の仕様・品等は標準的であるが、電気が供給されていないことから電動シャッターを開閉することができず、内部を確認することができなかったため保守管理の状態は不明である。

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4・6・7）

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
4	63,700	0.53	272.63	0.80	7,360,000
6	63,700	0.53	18.52	0.80	500,000
7	63,700	0.53	58.65	0.80	1,580,000
(合計)	-----	----	349.80	-----	9,440,000

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/㎡)
 $65,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/102 = 63,700$

◇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：街路幅員、規模大、高低差等（0.53）

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5）

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
5（主）	125,000	195.21	0.05	1,220,000
5（附1）	60,000	11.77	0.05	40,000
(合計)	-----	206.98	-----	1,260,000

ウ 現価率

（物件5：主である建物、附属建物符号1）

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。

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
4	7,360,000	0.10	敷地占有利益	740,000
6	500,000	0.10	敷地占有利益	50,000
7	1,580,000	0.10	敷地占有利益	160,000
				950,000

(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
4	7,360,000	-740,000		0.80	0.70	3,710,000
5	1,260,000	+950,000	1.00	0.80	0.70	1,240,000
6	500,000	-50,000		0.80	0.70	250,000
7	1,580,000	-160,000		0.80	0.70	800,000
一 括 価 格 (合 計)						6,000,000

ウ 占有減価修正： ±0% ： 必要なし

エ 市場性修正： ▲20% ： 撤去に費用を要する残置物等の存在、西側ブロック塀の
帰属等

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
「赤坂1-3-20」
価 格 : 65,000円/㎡
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 : 222㎡
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4 : 8,008,778円
物件5 : 3,157,814円
物件6 : 544,043円
物件7 : 1,722,902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
- 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

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 相生市赤坂二丁目 295 番地 2、295 番地 3

家屋 番号 295 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 135.99 平方メートル
2 階 59.22 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 11.77 平方メートル

所有者 A

6 所 在 相生市赤坂二丁目

地 番 295 番 3

地 目 宅地

地 積 18.52 平方メートル

所有者 A

7 所 在 相生市赤坂二丁目

地 番 296 番 2

地 目 宅地

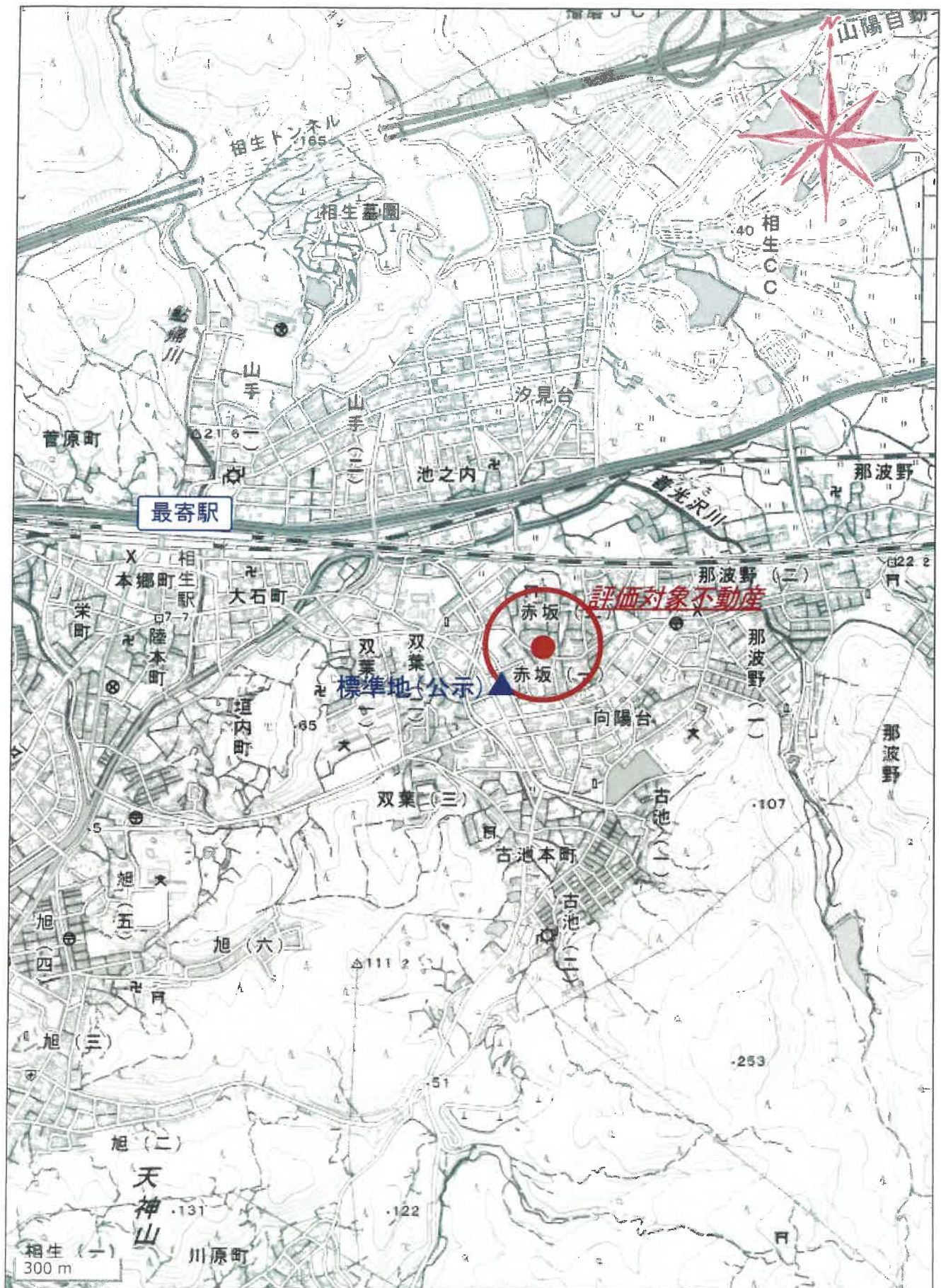
物 件 目 録

地 積 58.65平方メートル

所有者 A

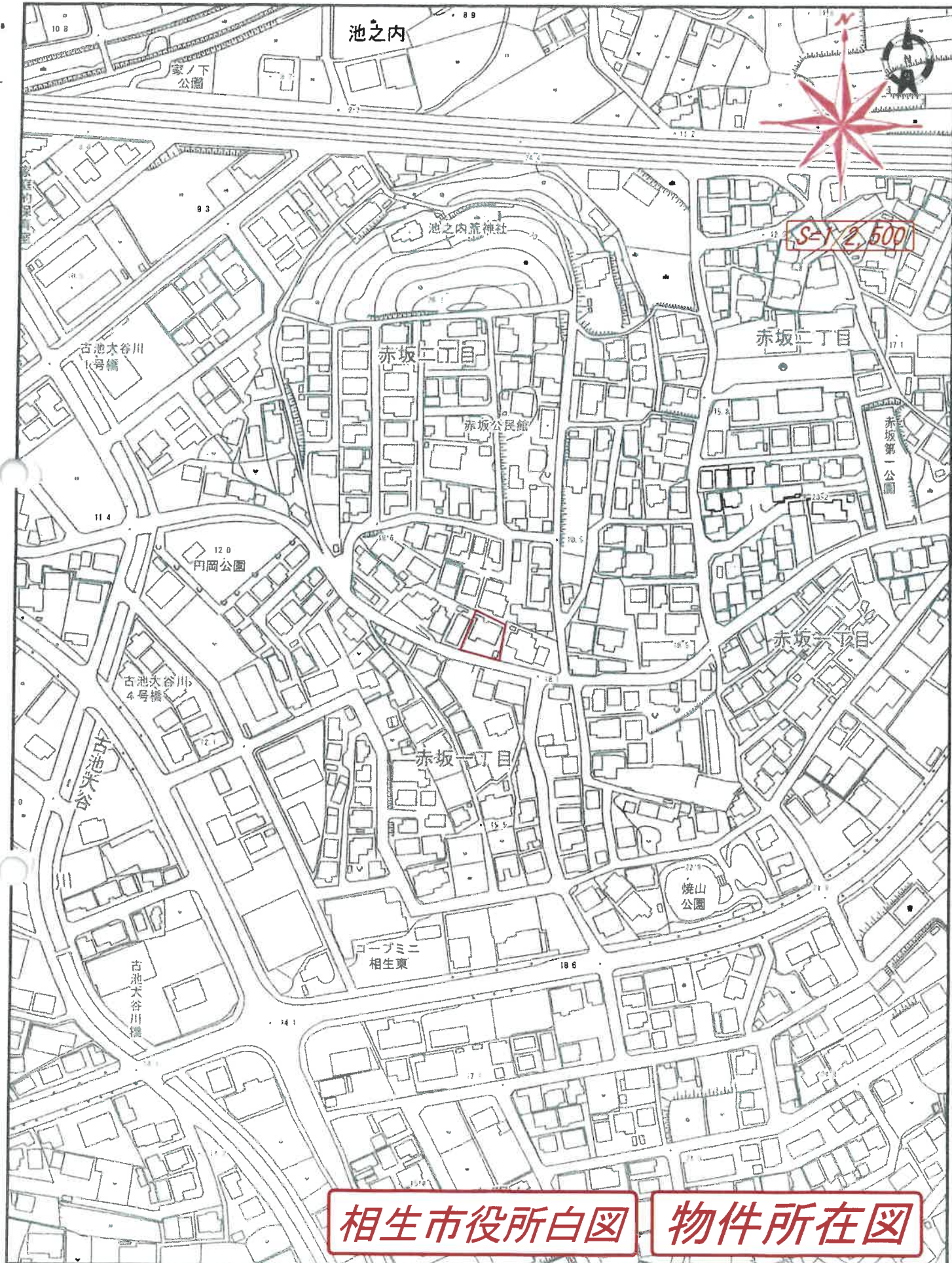
地理院地図

GSI Maps



※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

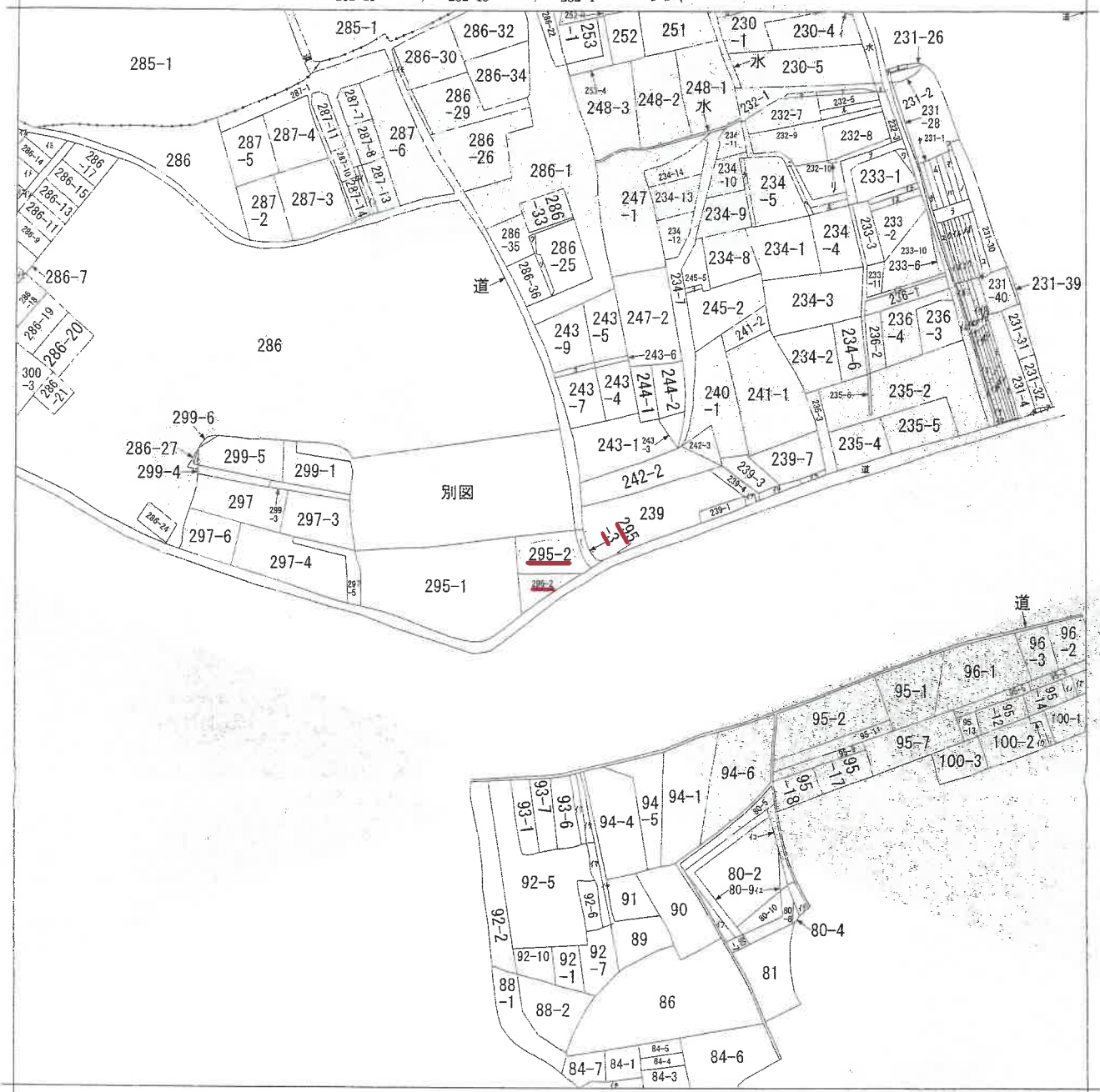


相生市役所白図

物件所在図

0 1/2500 70m

イ 230-1 ハ 231-11 ホ 232-12 ト 232-14 リ 232-16 232-6
ロ 230-7 ニ 232-11 ヘ 232-13 チ 232-15 ス 232-4 ツ



(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 赤坂1丁目
B 池之内
C 赤坂2丁目

請 部 分	所 在	相生市赤坂二丁目			地 番	295番2			
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座標系 番号又は 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

請求番号：4-1

(1/2)

※A3をA4に縮小した。

公図写

マ 233-4
ワ 233-5
カ 243-8
コ 245-6
タ 246-5
レ 253-6
ソ 286-37
ツ 286-38
ネ 231-27
ナ 231-25
ラ 231-8
ム 231-12
ウ 231-20
ノ 231-9
オ 231-22
ク 231-17
ヤ 231-13
マ 231-10
ゲ 231-14
フ 231-3
コ 231-23
エ 231-37
テ 231-7
ア 231-33
サ 231-24
キ 231-34
ユ 231-15
メ 231-21
ミ 231-53
ソ 231-52
ビ 231-51
モ 231-50
セ 231-47
ス 231-44
ン 231-45
イ 231-46
ハ 231-58
ハ 231-57
仁 231-56
備 231-55
ハ 231-42
ハ 231-54
伊 231-38
伊 231-16
伊 231-18
伊 231-19
伊 231-41
伊 231-59
備 231-43
伊 231-48
伊 231-60
伊 231-6
伊 231-49
伊 239-6
伊 233-12
伊 233-7
伊 水
伊 道
伊 100-4
伊 95-15
伊 95-16
伊 93-2
伊 水路
伊 92-9
伊 93-3
伊 80-6
伊 80-3
伊 80-11
伊 80-1
伊 239-5
伊 239-2
伊 84-8
伊 286-10
伊 286-12
伊 286-16
伊 286-21
伊 286-28
伊 286-31
伊 286-5
伊 300-1
伊 287-12
伊 287-9

※A3をA4に縮小した。

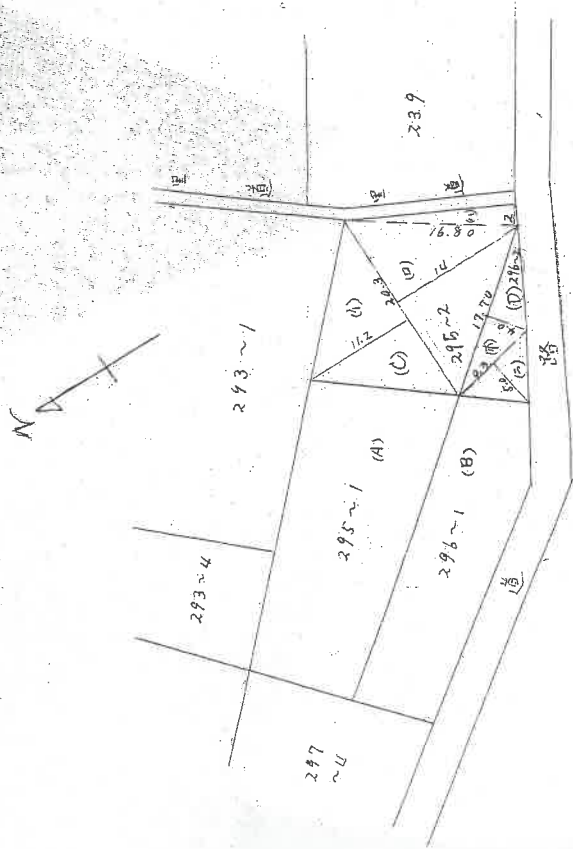
公 図 写

登記年月日：昭和44年10月29日

前所 後・新 赤坂二丁目 新296 後・新296-2

土地積測量図

地番	295~2, 296~2
土地の所在	相生市地之内字荒神下



求積

295~2	(C) (1) $20.30 \times 11.2 = 227.36$
	(D) $20.30 \times 14.0 = 284.20$
	(1) $16.80 \times 2.0 = 33.60$
	545.26
	$\frac{1}{2} 272.63$
296~2	(D) (2) $9.30 \times 5.0 = 46.50$
	(E) $17.70 \times 4.0 = 70.80$
	117.30
	$\frac{1}{2} 58.65$

昭和44年拾月貳拾八日
製作者
申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

701333

縮尺 1/500 1/

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。

(神戸地方裁判所神戸支部管轄)

令和7年8月6日

神戸地方裁判所

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号：4-2

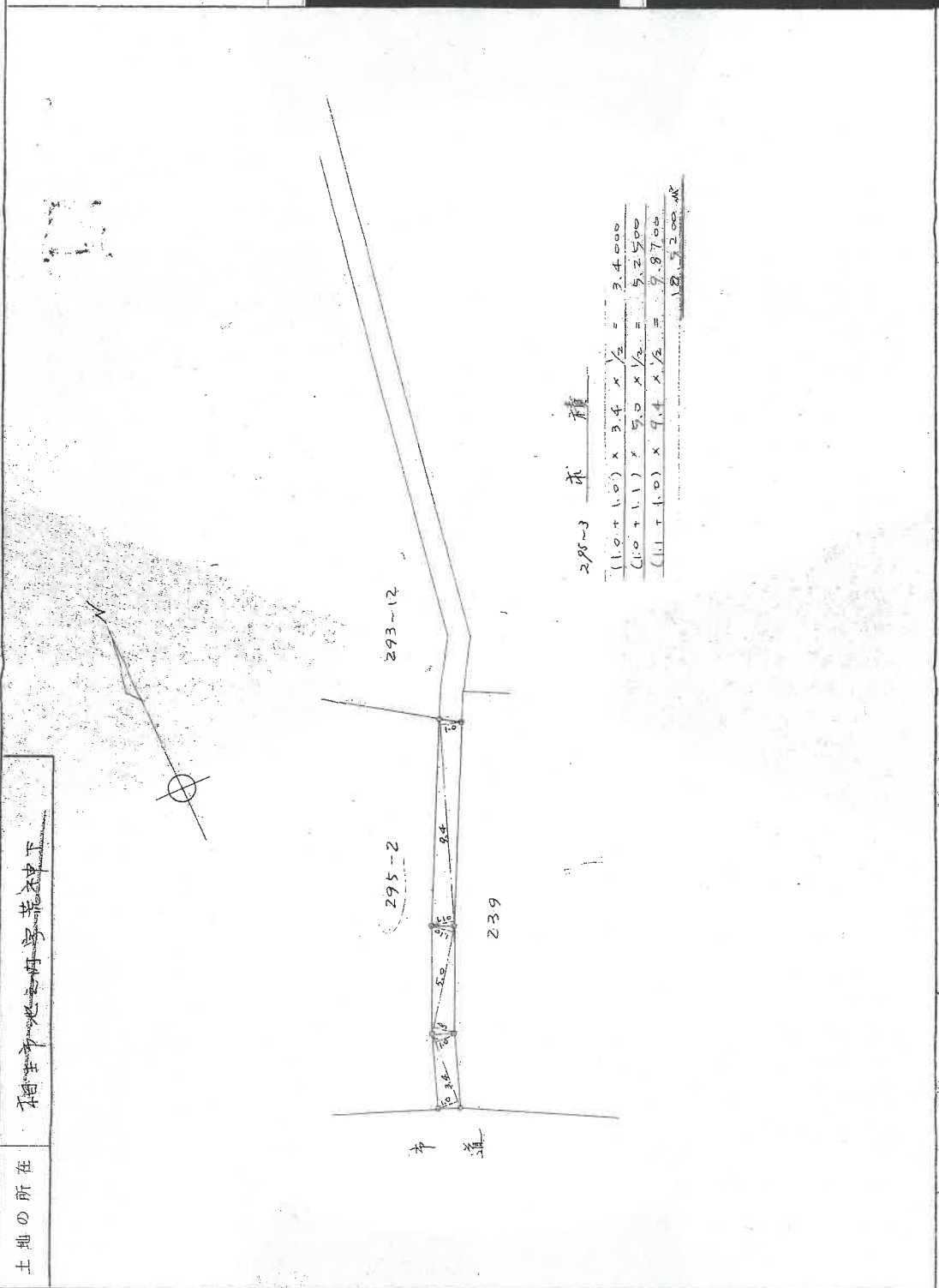
登記年月日：昭和50年7月30日

(前 後・新) 赤坂二丁目

地番	295~3
土地の所在	相模原市中央区花中下

地積測量所
土地測量所

昭和50年7月15日
製作年月日
製作者
申請人



縮尺	1/200	1/
----	-------	----

701334

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。

地積測量図

請求番号：4-5

登記年月日：昭和45年6月3日

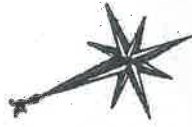
各階平面図

家屋番号 295番2

建物図面

建物の所在 相生市池之内字荒神下295番地2, 295番地3

赤坂二丁目



293~1

里道

主

295~1

295~3

239

295~2

待1

295~2

路

道

作製者

申請人

縮尺

1/5(作製)

縮尺

1/250

751387

(1/2)

請求番号：4-3

(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。)

(神戸地方公務局 建設局 登記課)

令和7年8月6日

神戸地方公務局

登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

登記年月日：昭和45年6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

(2/2)

請求番号 04-3

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

295番2

建物の所在

相生市池之内字草畑平295番2, 295番地3

求 積

赤坂二丁目

主たる建物 2階

主たる建物 2階

$$5.94 \times 4.87 = 28.9278$$

$$2.97 \times 6.89 = 20.4633$$

$$2.02 \times 4.87 = 9.8374$$

$$\text{合 計} = 59.2285$$

$$\text{床 面 積} = 59.22 \text{ m}^2$$

主たる建物 1階

主たる建物 1階

$$5.94 \times 8.50 = 50.4900$$

$$8.9 \times 9.45 = 84.105$$

$$4.0 \times 0.35 = 1.400$$

$$\text{合 計} = 135.9950$$

$$\text{床 面 積} = 135.99 \text{ m}^2$$

附属建物 符号 1

$$(2.95 + 3.23) \times 3.81 \div 2 = 11.7729$$

$$\text{床 面 積} = 11.77 \text{ m}^2$$

附属建物 附号 1

作製者

(印作製)

縮尺

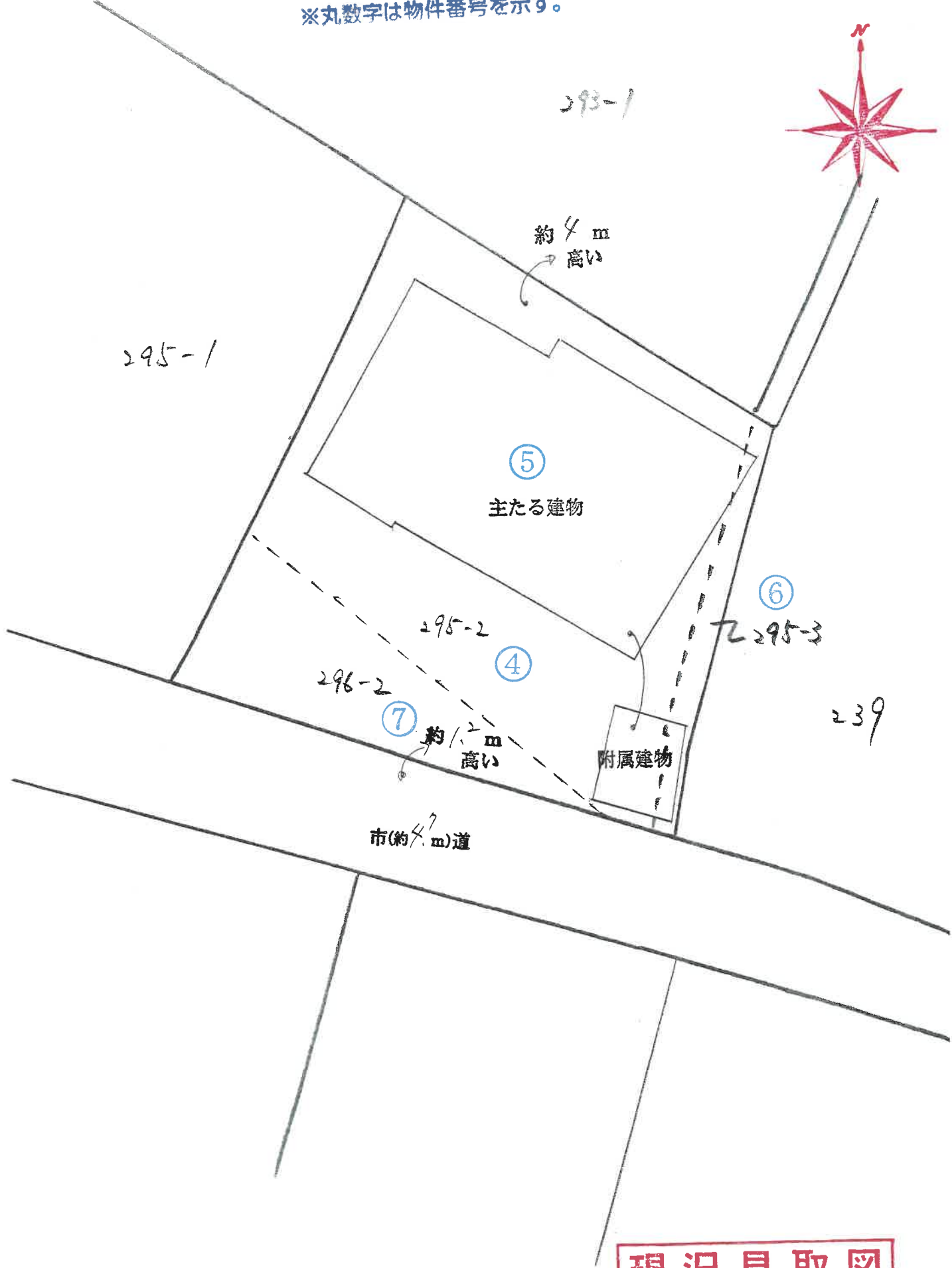
申請人

縮尺

1 / 250

※A3をA4に縮小した
建物図面

※丸数字は物件番号を示す。

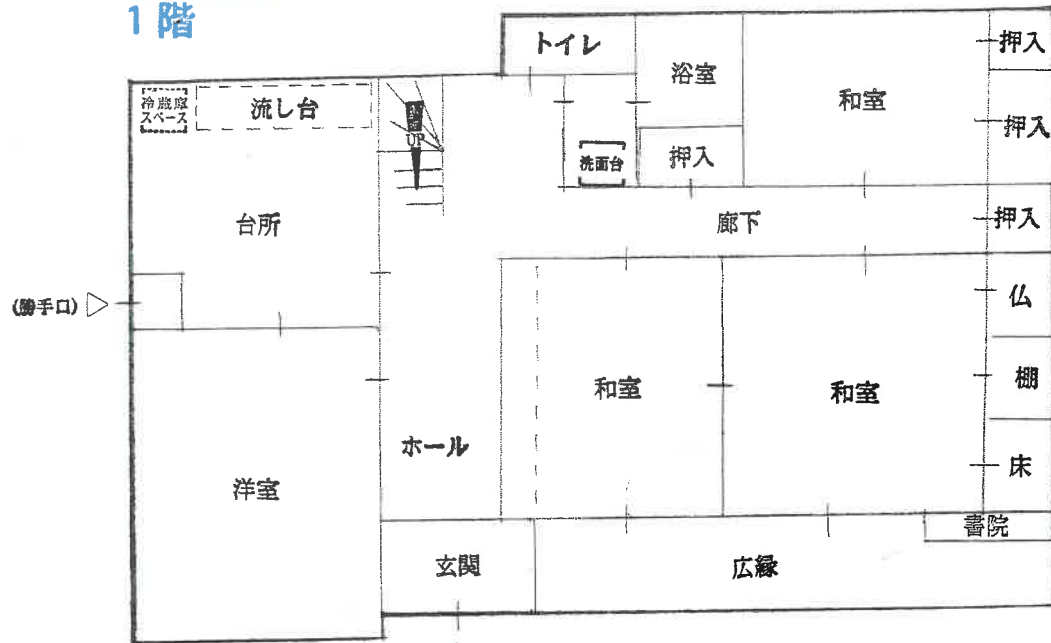


(その3)

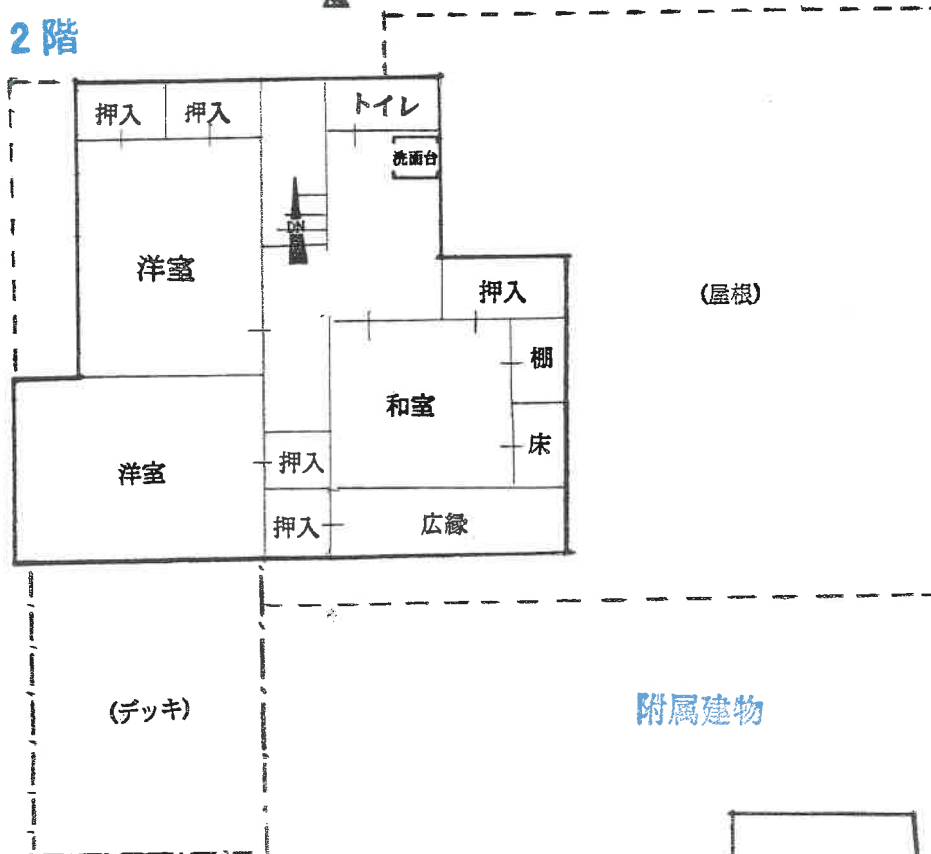


物件 5 主たる建物

1 階



2 階



附属建物



写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④

