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２００２３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　平　山　永　義

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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,990,000 2,392,000	一括	598,000	86,738	0
1	400,000				
2	310,000				
3	2,280,000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則３０条の３により定められている。				

令和　７年（ケ）第２００２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　加東市平木字越道

　　地　　番　　１２９１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８８．９２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　加東市平木字越道１２９１番地

　　家屋　番号　　１２９１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１０９．８０平方メートル

　　（現況）

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　加東市平木字越道１２９１番地

　　家屋　番号　　１２９１番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５６．９５平方メートル
　　２階　　４９．３０平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　7年（ケ）第２００２３号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月２５日
神戸地方裁判所姫路支部競売係
裁判所書記官　平　山　永　義

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Ａ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。

令和　７年（ケ）第２００２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　加東市平木字越道

　　地　　番　　１２９１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８８．９２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　加東市平木字越道１２９１番地

　　家屋　番号　　１２９１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１０９．８０平方メートル

　　（現況）

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　加東市平木字越道１２９１番地

　　家屋　番号　　１２９１番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５６．９５平方メートル
　　２階　　４９．３０平方メートル

　　所有者　Ａ

令和７年(ケ)第２００２３号
令和８年　２月１６日受理
令和８年　3月17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

令和　7年（ケ）第２００２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　加東市平木字越道

　　地　　番　　１２９１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８８．９２平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

２　所　　在　　加東市平木字越道１２９１番地

　　家屋　番号　　１２９１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１０９．８０平方メートル

　　所有者　A

３　所　　在　　加東市平木字越道１２９１番地

　　家屋　番号　　１２９１番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５６．９５平方メートル
　　２階　　４９．３０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	（加東市平木１２９１番地）
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　　■土地建物位置関係概略図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者のうちＡが本土地上に下記及び３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：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 □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　　■土地建物位置関係概略図のとおり

（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	（加東市平木１２９１番地）
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）	□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　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　　■土地建物位置関係概略図のとおり

（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

物件２の建物の玄関に債務者兼所有者Ａ及び前所有者の氏名が表示された表札がある。
物件３の建物には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

⑴　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。

⑵　土地の周辺は、西側が石積みとなっているほかに、境界と思われるものは見受けられず隣接地との境界は判然としない。

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、建物の敷地として利用されている範囲はおよそ建物図面のとおりと思われるが、建物図面によれば、物件２、３の建物の敷地として利用されている範囲は公簿地積より相当広いものと認められる。また、公図、建物図面、加東市役所備付けの地番参考図、建築計画概要書添付図面における土地の形状がそれぞれ違っており、また、Ａの陳述からも土地の形状、地積を特定することはできなかった。

敷地の北側に浄化槽が２基設置されているが、本件土地内に設置されていない可能性がある。

南側にある庭の一部は南側隣接地に越境している可能性がある。

上記の状況からすると、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。

3　物件２の建物の状況等

⑴　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。

⑵　占有状況は、臨場時に立ち会ったＡ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。

⑶　建物の状態は、亜鉛メッキ鋼板葺の屋根に広範囲に錆があるほか、建物西側の屋根にブルーシートが掛けられており、室内の西側和室の天井に雨漏りがある。板間部分や西側和室の床にたわみが感じられ、建物全体に老朽化が認められた。

4　物件３の建物の状況等

⑴　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。

⑵　占有状況は、臨場時に在宅していたＡ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。

⑶　建物の状態は、日常生活で付く程度の傷が認められる程度で、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。

室内で猫が１匹飼われている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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の建物は亡くなった両親が住んでいた建物で、仏壇や家財道具をそのまま残しています。現在、第三者の居住、占有はありません。 2　物件２の建物は、裏側の屋根が傷んでいるのでブルーシートを掛けており、西側の和室の天井に雨漏りがあります。廊下などの板間や西側の和室にたわみがあります。 ライフラインのうちガスは止めて、電気、水道は使える状態ですが、台所、洗面所、風呂は使っていません。 3　物件３の建物には私と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。 4　物件３の建物は、２階の部屋のドアに凹みがありますが、その他は日常生活で付く程度の傷があるくらいで、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。 5　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。 土地の範囲は、西側は石積みまでで、形状は建物図面のとおりではないかと思います。しかし、南側の境界は物件２の建物と南側隣接地の建物との間ではないかと思いますが、どの辺りかはよく分かりません。県道側にある庭は、建物図面からすると南側隣接地に越境しているのではないかとのことですが、庭は私が物心付いた時分から今の形だったので、越境しているかどうか分かりません。また、北側の地中に物件２の建物と物件３の建物の浄化槽を２基設置していますが、浄化槽を設置している土地が本件土地であるかどうかよく分かりません。 本件土地は、亡祖父や亡父が所有してきた土地ですが、本件土地は何平方メートルである、何坪であるという話は聞いたことがありません。 6　近所の田を耕作している人が、昔から耕作のために敷地の北東側にある県道際の進入路からうちの浄化槽付近を通っています。 7　本件土地の共有者Ｂは私の妹ですが、妹は本件不動産には全く関わっていません。 また、本件担保権を設定した当時、本件土地の所有者は亡父でしたが、私名義の物件２、３の建物が土地を敷地として利用することについて、亡父と私との間で賃貸借関係はありませんでした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調　査　の　日　時	調　査　の　場　所　等	調　査　の　方　法　等
8年2月19日（木） 11：15－11：35	神戸地方法務局 社支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年2月19日（木） 12：03－12：35	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
8年2月19日（木） 13：15－13：50	加東市役所税務課	地番参考図、家屋平面図交付申請
8年3月6日（金） 13：20－14：40	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Aに面談、評価人と同行
8年月日（） ：－：		
8年月日（） ：－：		
8年月日（） ：－：		

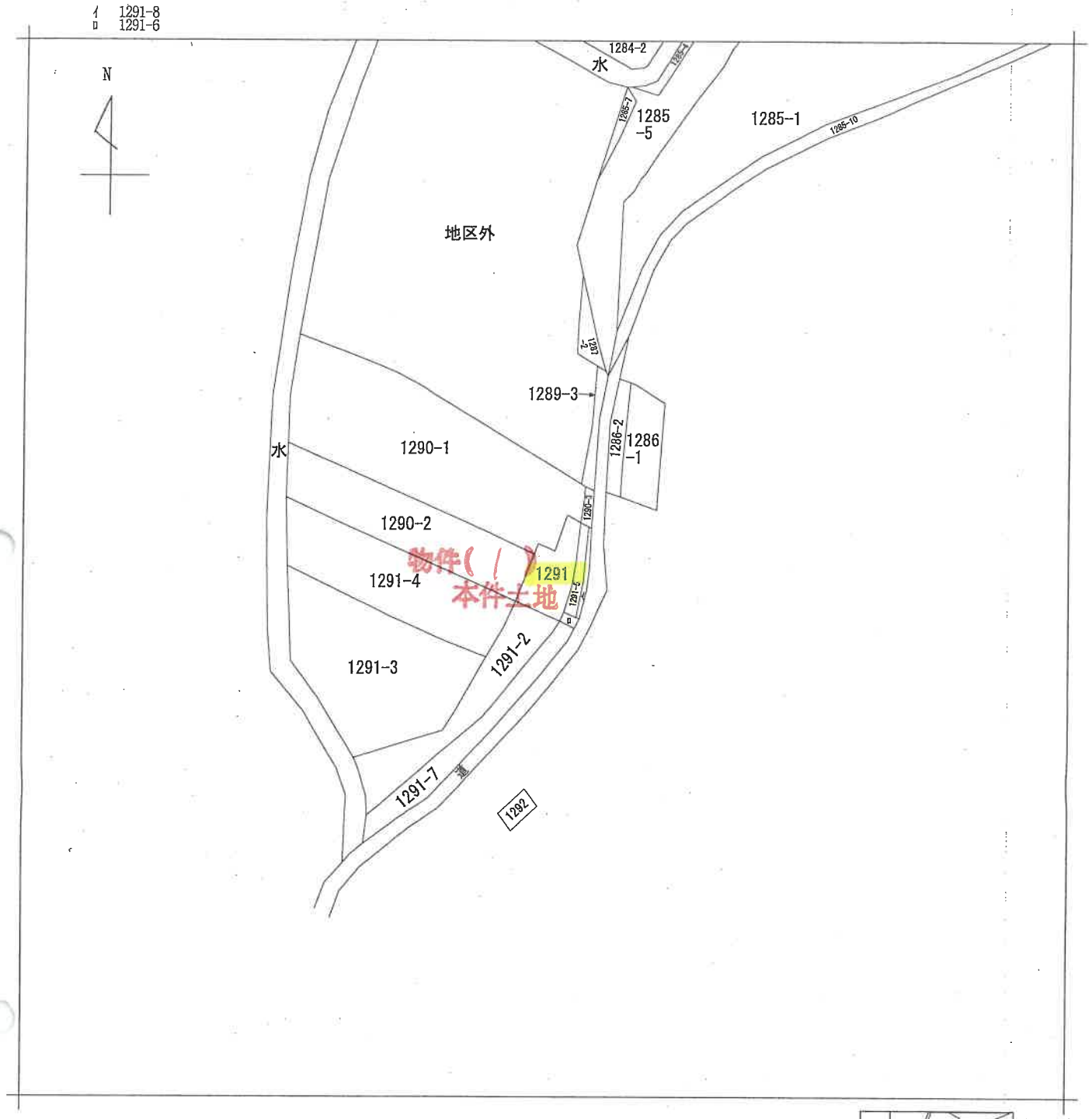
（特記事項）

■　令和　8年　3月　6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　8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　8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	加東市平木字越道		地番	1291番		
出力縮尺	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			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：6-8
(1/1)

(7枚目)

公用

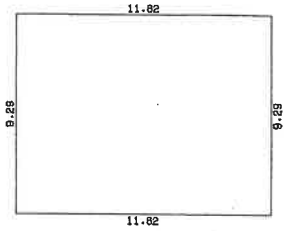
公用

登記年月日：平成22年12月15日

建物図面
~~各階平面図~~

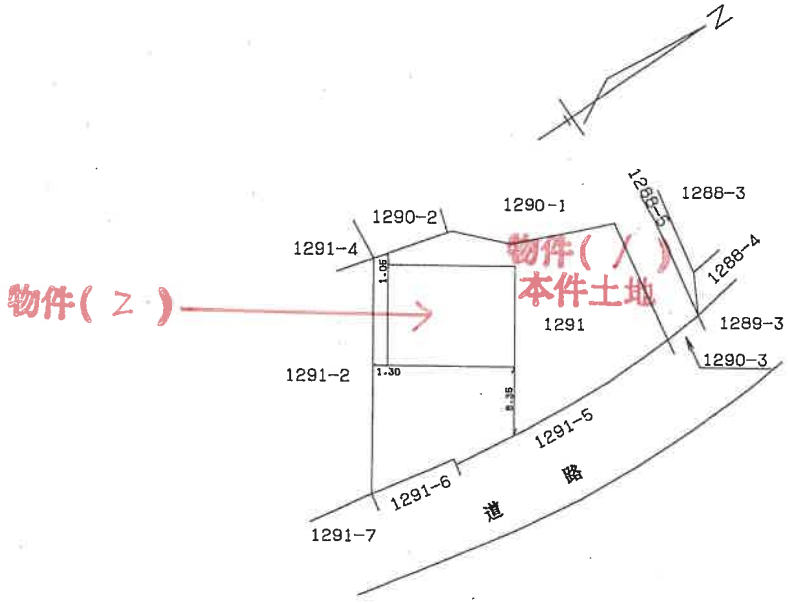
家屋番号	1291番
建物の所在	加東市平木字越道　1291番地

各階平面図



求積表

1	9.29	× 11.82	=	109.8078
		床面積		109.80 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted] 縮尺 1/500

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：6-9

公用

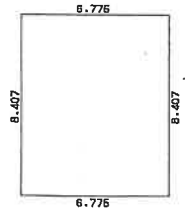
登記年月日：平成22年12月15日

各階平面図

家屋番号	1291番の2
建物の所在	加東市平木字越道　1291番地

建物図面
~~各階平面図~~

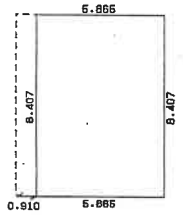
1　階



求積表

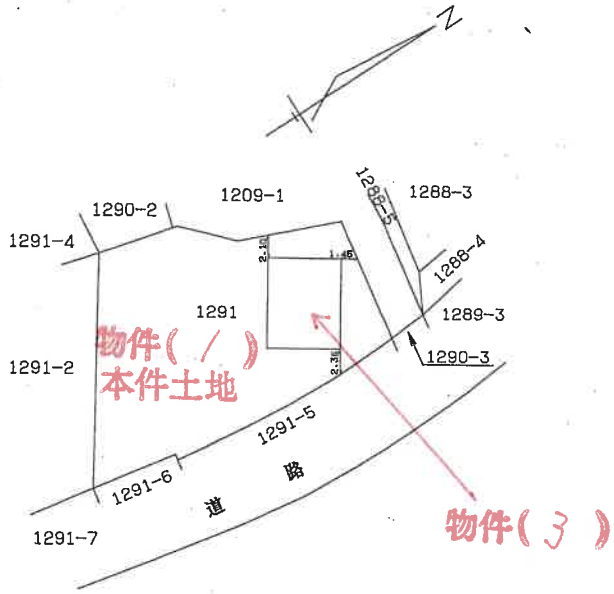
1	8.407	× 6.775 =	56.957425
		床面積	56.95 ㎡

2　階



求積表

1	8.407	× 5.865 =	49.307055
		床面積	49.30 ㎡



作成者	[redacted] 日作成）	縮尺	1/250

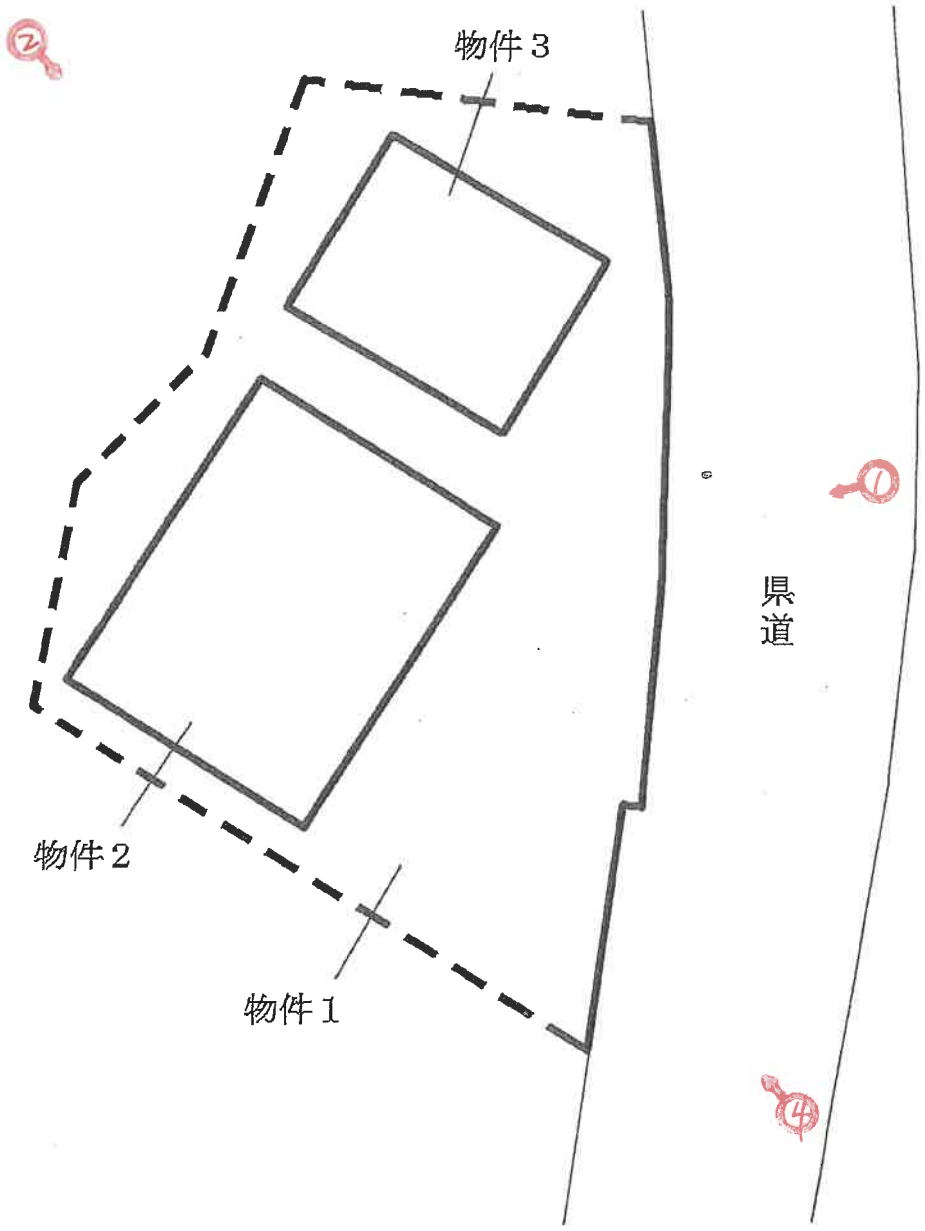
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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：6-10

土地建物位置関係概略図
（範囲・境界不分明）



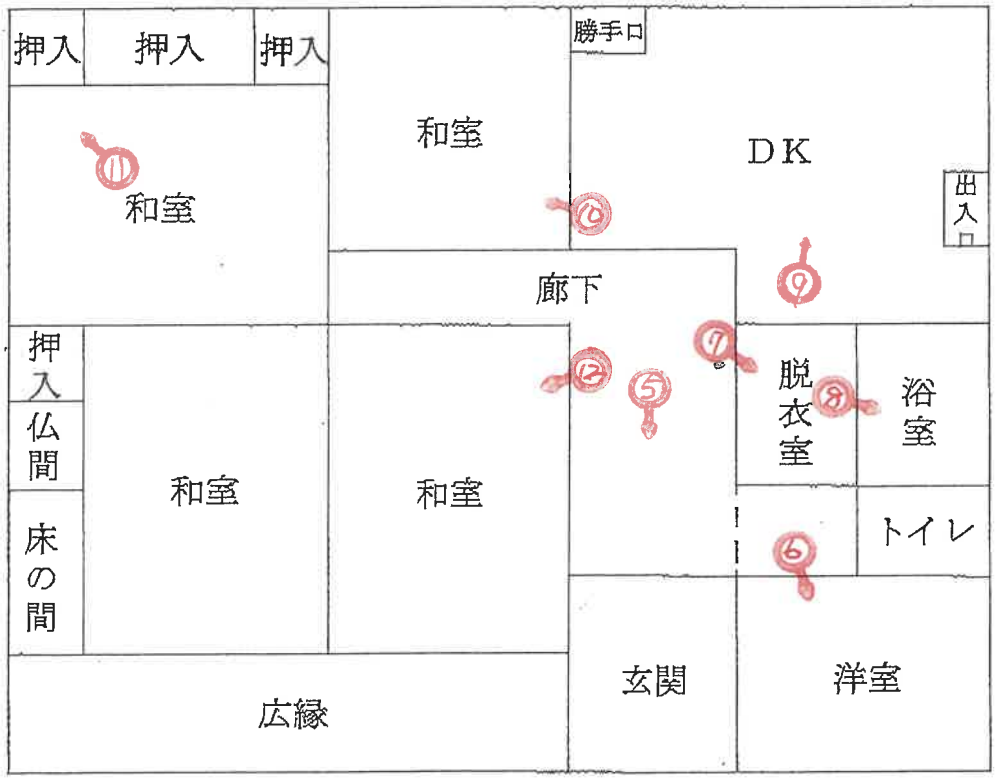
当図面は法務局備付の建物図面を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。

（←○は写真撮影位置および方向）

（10枚目）

間　取　図

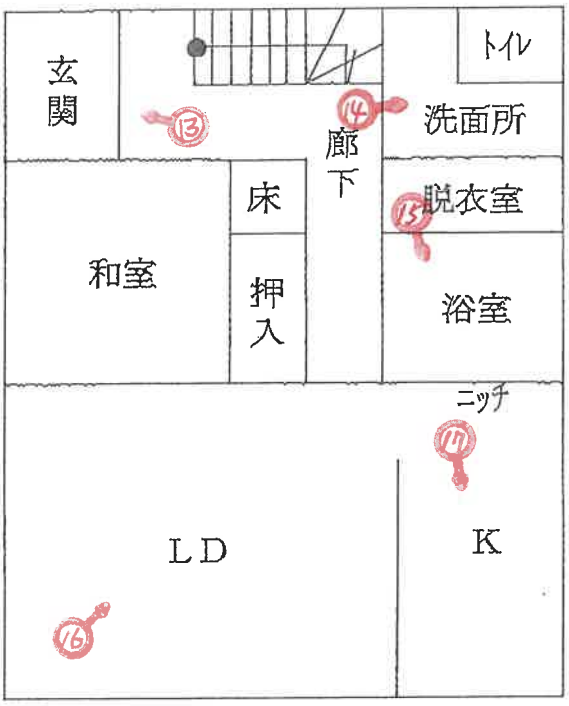
物件２



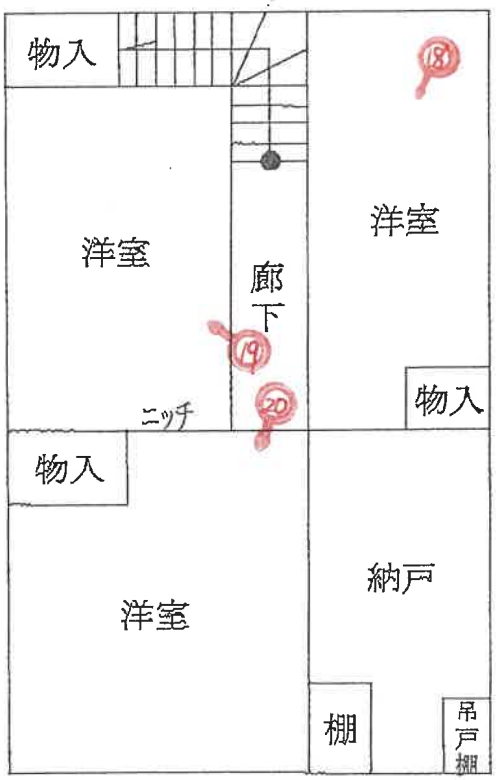
（←○は写真撮影位置および方向）

間　取　図

物件３



１階



２階

（←〇は写真撮影位置および方向）

写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④



物件2の建物の状況

写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧





写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫

物件3の建物の状況



写真 ⑬

写真 ⑭





写真 ⑮



写真 ⑯



写真 ⑰

写真 ⑱



写真 ⑲





写真 ⑳

令和 7 年 （ケ） 第 20023 号
令和 8 年 3 月 6 日現地調査
令和 8 年 4 月 2 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
岡本 朋美

第１　評価額

一　括　価　格	
金4,240,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金560,000円
物件２（建物）	金430,000円
物件３（建物）	金3,250,000円

１　一括価格は、物件１・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	
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 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
特記事項			
◎物件１土地の公図は縮尺不明で、法務局には地積測量図の備付はなく、現地には境界を明示するような標識等は見当たらなかった。また、法務局備付の建物図面等を参考に、土地の一部を概測したところ、物件２・３建物の敷地として利用されている面積は公簿数量より相当広い可能性が見られる。なお、本件債務者兼所有者の陳述によっても土地の境界について確定的な情報は得られなかった。 ◎物件１の公図、建物図面、加東市役所備付の地番参考図、及び物件３建物の建築計画概要書添付図面における土地の形状がそれぞれ異なっている。 ◎以上より、現況は物件１の範囲・境界及び実測数量は不分明であり、これらの事項の確定に当たっては、隣接土地所有者らの立会の下、専門家による測量等を要する。			

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　相野駅の西北西方　約10.5ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	住宅等が点在する山裾の県道沿いの農家集落地域	
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 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊） 宅地造成等工事規制区域 清水東条湖立杭県立自然公園の普通地域
画地条件	登記数量　188.92 ㎡の　不整形地	
接面道路の状況	東側　約7.4m県道 道路よりやや低位に存する。	
土地の利用状況等	物件１は物件２・３建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　なし （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	・本件土地の西側の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。 ・本件敷地の北側に浄化槽が2基設置されているが、本件土地内に設置されていない可能性が見られる。 ・債務者兼所有者の陳述によると、近所の田を耕作している人が、昔から耕作のために本件敷地の北東側にある県道際の進入路から、上記浄化槽付近を通っているとのことである。 ・南側にある庭の一部は、南側隣接地に越境している可能性がある。	

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）　　昭和44年月日不詳 新築 経過年数　　57 年程度 経済的残存耐用年数　　なし
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　：　モルタル等 内　壁　：　ぬり壁・板貼り・センイ壁・クロス壁等 天　井　：　板張り・ボード等 床　　：　タタミ・板間等 設　備　：　－ その他　：　－
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	・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。 ・建物西側の屋根にブルーシートが掛けられており、室内の西側和室の天井に雨漏りが存する。 ・建物は老朽化が進行しており、板間部分や西側和室のタタミ等に撓みが感じられる。 ・亜鉛メッキ鋼板葺の屋根に広範囲に錆が認められる。

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22年11月25日 新築 経過年数　　15 年程度 経済的残存耐用年数　　10 年程度
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　セメントかわらぶき 外　壁　：　サイディング等 内　壁　：　クロス壁等 天　井　：　クロス等 床　　：　タタミ・フローリング等 設　備　：　－ その他　：　－
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	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。 ・建物内で猫を1匹飼っている。 ・建物内に一部壁クロスが剥離している箇所が見られた。また、2階寝室のドアの開閉がしにくいように思われた。 ・債務者兼所有者の陳述によると、2階の部屋のドアに凹みがあるとのことである。

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	7,320	0.90	188.92	0.90	1,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　（加東(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/㎡)

8,200 × 99.1/ 100 × 100/ 100 × 100/ 111 ≒ 7,320

◇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/ 101 × 100/ 100 × 100/ 110 × 100/ 100 ≒ 100/ 111

イ 個別格差：形状、道路との高低差等（0.90）

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	160,000	109.80	0.04	700,000
3	180,000	106.25	0.30	5,740,000

ウ 現価率

＜物件２＞

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は保守・管理の状況等も考慮して4%程度と判定した。

＜物件３＞

経過年数　15年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 25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)}

×(1－観察減価 0.30)　≒ 0.30

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	1,120,000 × 0.50 a	0.10	敷地占有利益	60,000
	1,120,000 × 0.50 b	0.10	敷地占有利益	60,000
合計				120,000

ア 物件２・３に係るそれぞれの敷地利用権の及ぶ範囲を各建物の床面積比から全敷地に対し、物件２は約50%(a)、物件３は約50%(b)と求め、物件２・３の敷地利用権等の価格を評定した。

(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	1,120,000	-120,000		0.80	0.70	560,000
2	700,000	+60,000	1.00	0.80	0.70	430,000
3	5,740,000	+60,000	1.00	0.80	0.70	3,250,000
一括価格（合計）						4,240,000

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　土地の範囲・境界及び実測数量不分明、郊外の農家集落の物件に対する需要減退等を総合勘案（▲20%）

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　（加東(県)-3）

所　　在　：　加東市下鴨川字長畑１２１番

価　　格　：　8,200円/㎡
位　　置　：　ＪＲ線「相野」駅より道路距離11ｋｍ
価格時点　：　令和７年７月１日
地　　積　：　700㎡
供給処理施設　：　水道、下水
接面街路　：　南西側幅員8m県道に接面
用途指定等　：　都市計画区域外
地域の概要　：　県道沿いに農家住宅が散在する農村地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１：　957,673円
物件２：　630,015円
物件３：　5,406,058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　土地建物位置関係概略図
５　建物間取図
６　現況写真
７　仮名一覧表

以　上

令和　7年（ケ）第２００２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　加東市平木字越道

　　地　　番　　１２９１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８８．９２平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

２　所　　在　　加東市平木字越道１２９１番地

　　家屋　番号　　１２９１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１０９．８０平方メートル

　　所有者　A

３　所　　在　　加東市平木字越道１２９１番地

　　家屋　番号　　１２９１番の２

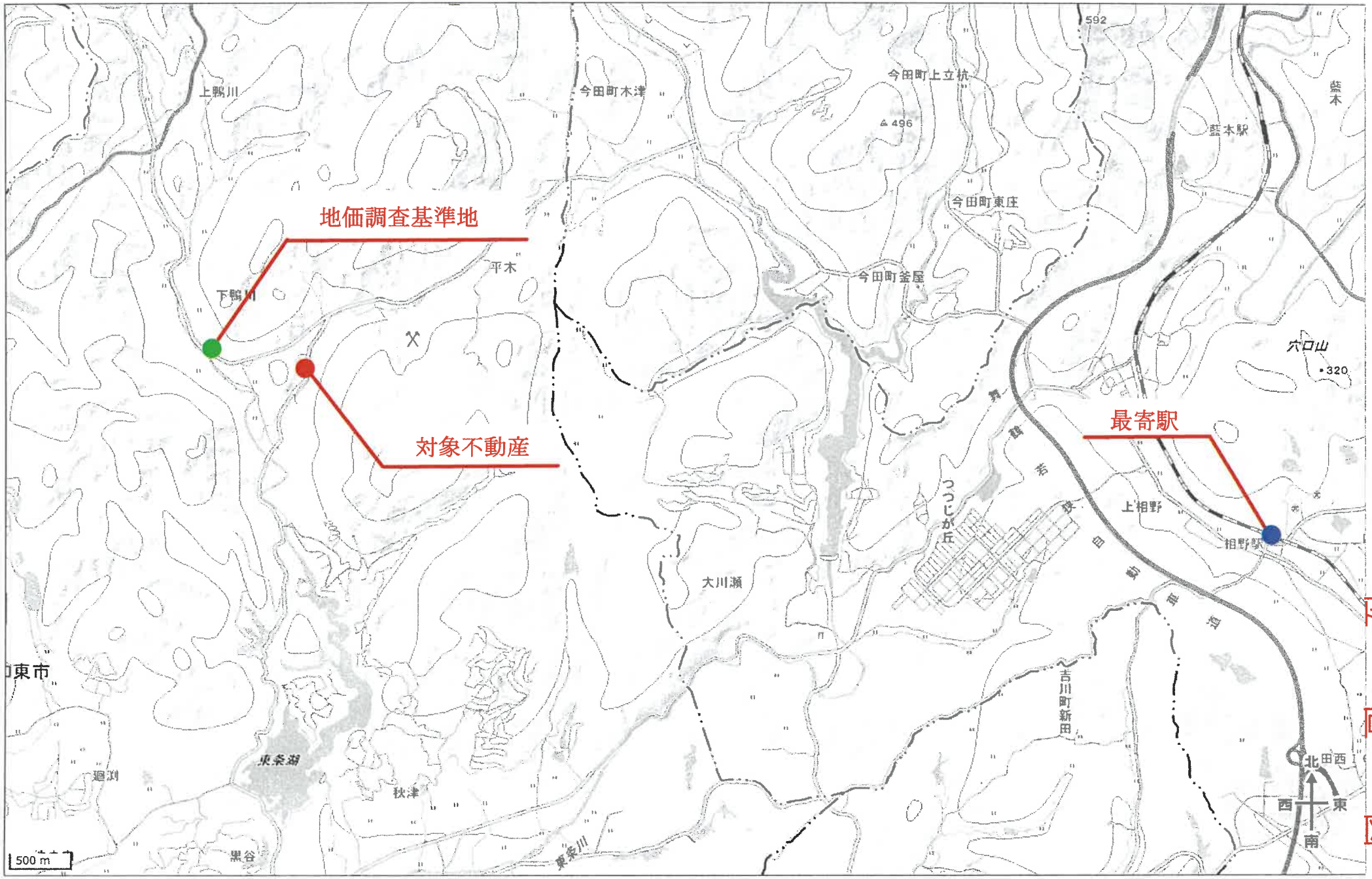
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５６．９５平方メートル
　　２階　　４９．３０平方メートル

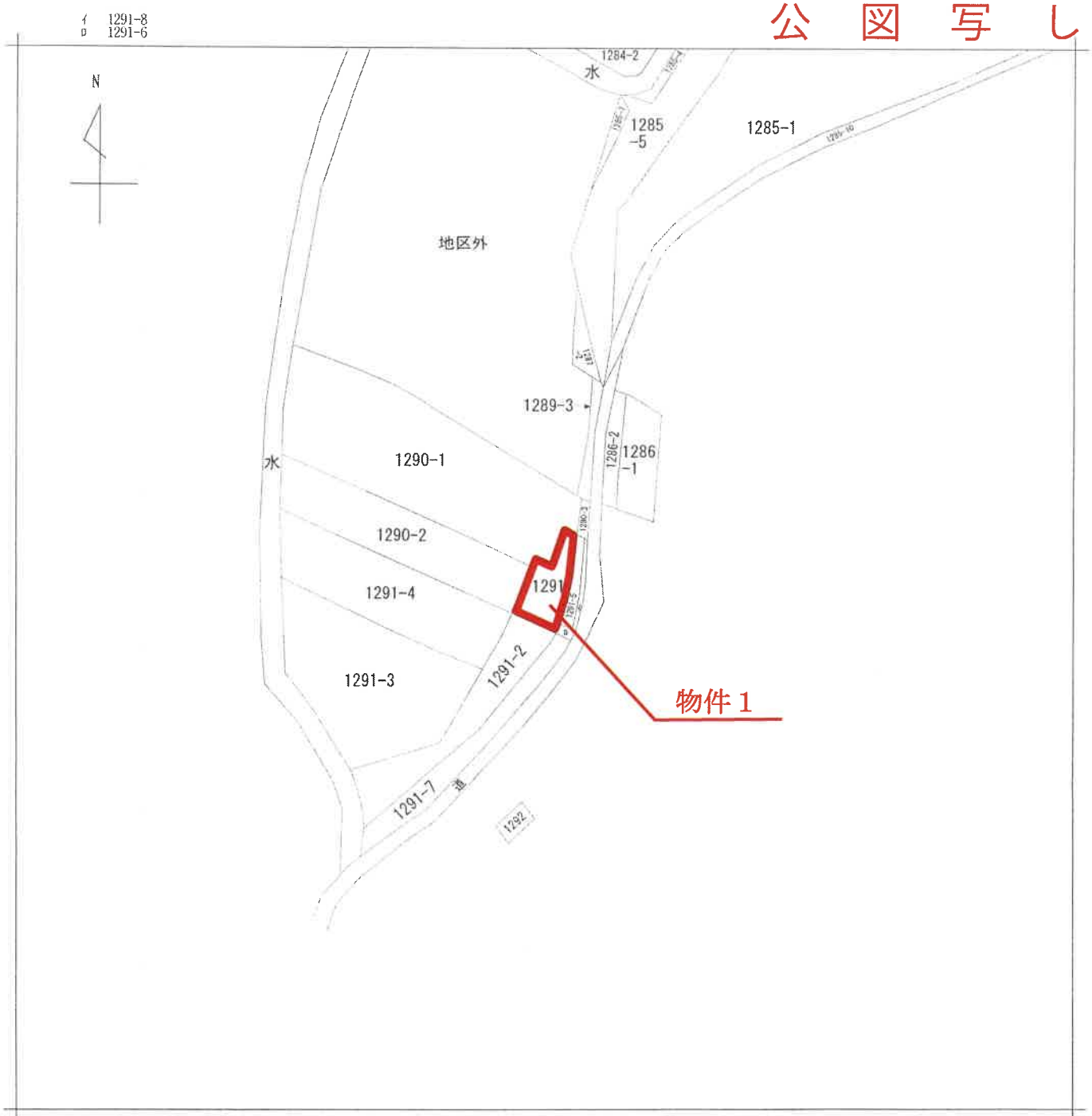
　　所有者　A

地理院地図
GSI Maps



位置図

公　図　写　し



（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	加東市平木字越道				地番	1291番		
出力縮尺	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	

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。

（神戸地方法務局社支局管轄）

令和8年3月13日

神戸地方法務局加古川支局

請求番号：16-1　　登記官

（1/1）

[redacted]

Ａ３版をＡ４版に縮小

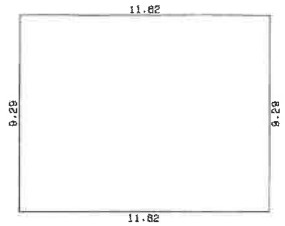
登記年月日：平成22年12月15日

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。
（神戸地方法務局社支局管轄）
令和8年3月13日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

建物図面
~~各階平面図~~

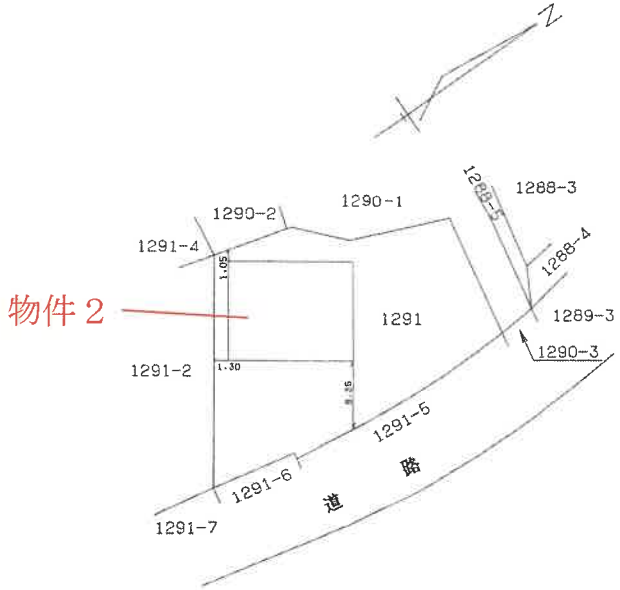
家屋番号	1291番
建物の所在	加東市平木字越道　1291番地

各階平面図



求積表

1	9.29	× 11.82	=	109.8078
		床面積		109.80 ㎡



作成者	土地家 [redacted] 日作成）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：16-2

70%に縮小

登記年月日：平成22年12月15日

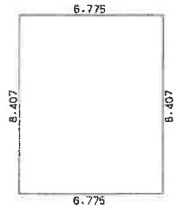
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局社支局管轄）
令和8年3月13日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	1291番の2
建物の所在	加東市平木字越道　1291番地

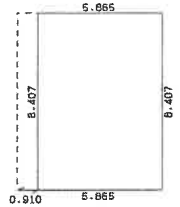
1　階



求積表

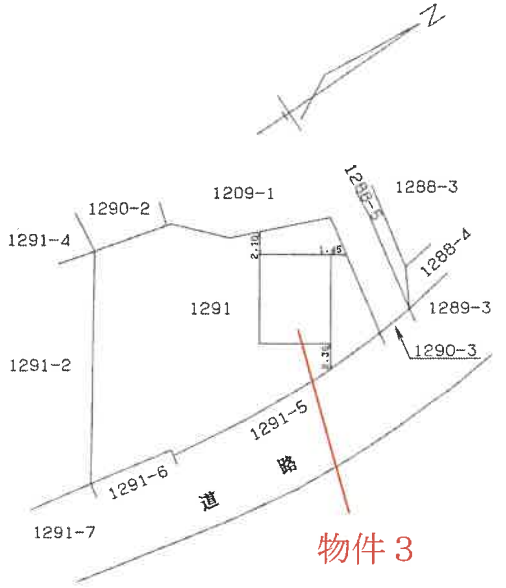
1	8.407	× 6.775 =	56.957425
		床面積	56.95 ㎡

2　階



求積表

1	8.407	× 5.865 =	49.307055
		床面積	49.30 ㎡



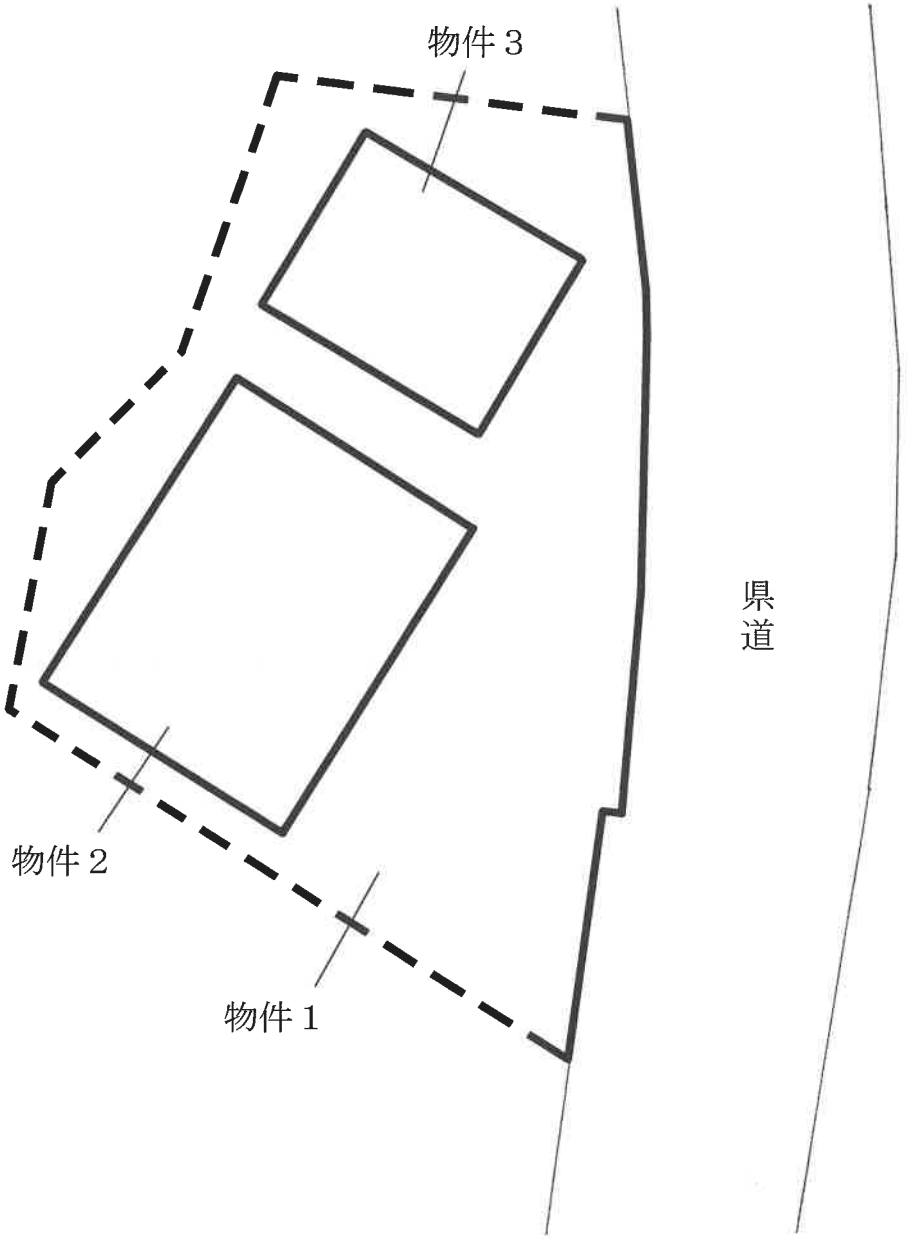
作成者	土地家[redacted]	日作成)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：16-3

70%に縮小

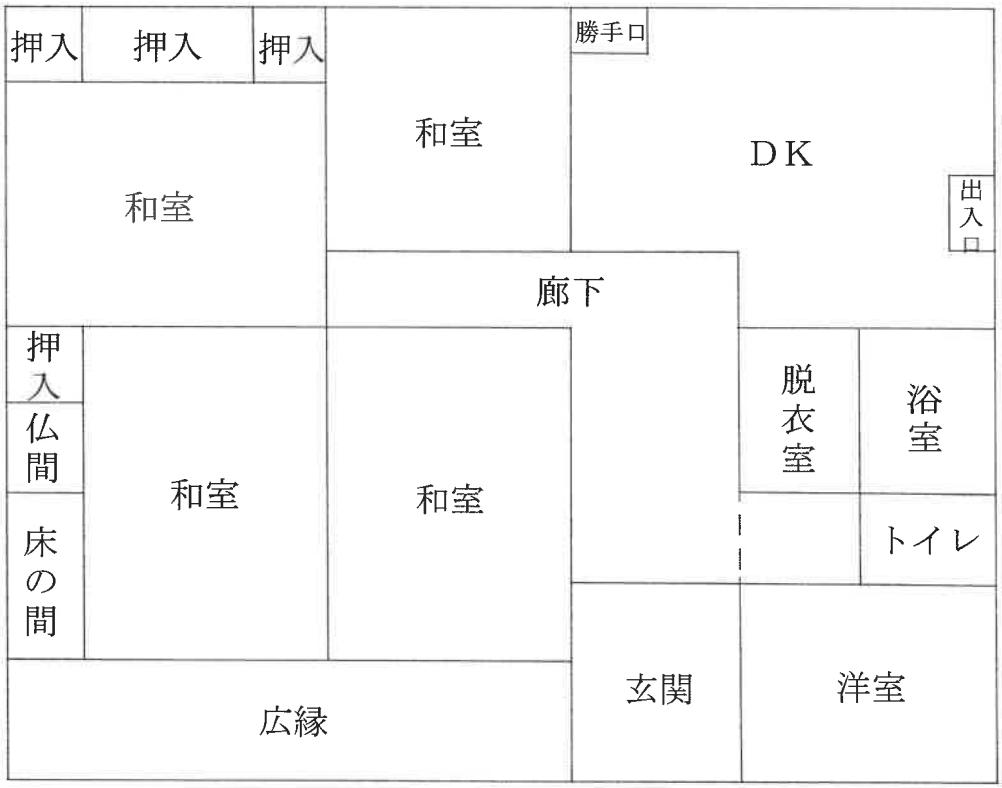
土地建物位置関係概略図
（範囲・境界不分明）



当図面は法務局備付の建物図面を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。

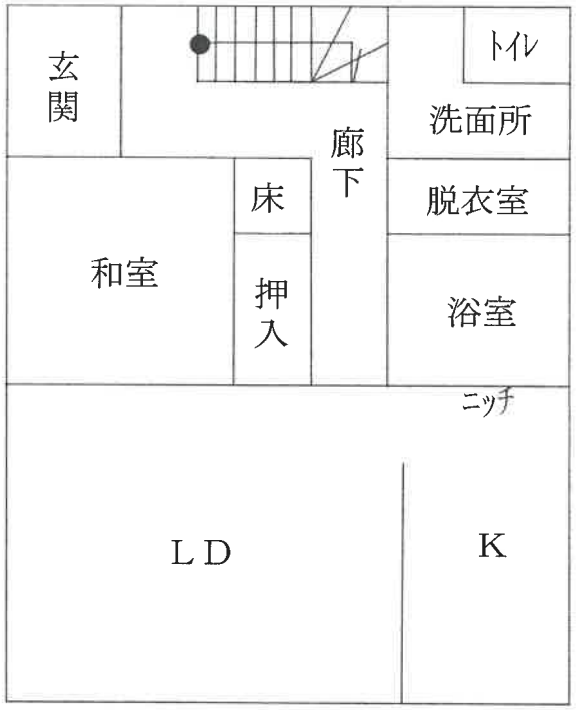
間　取　図

物件２

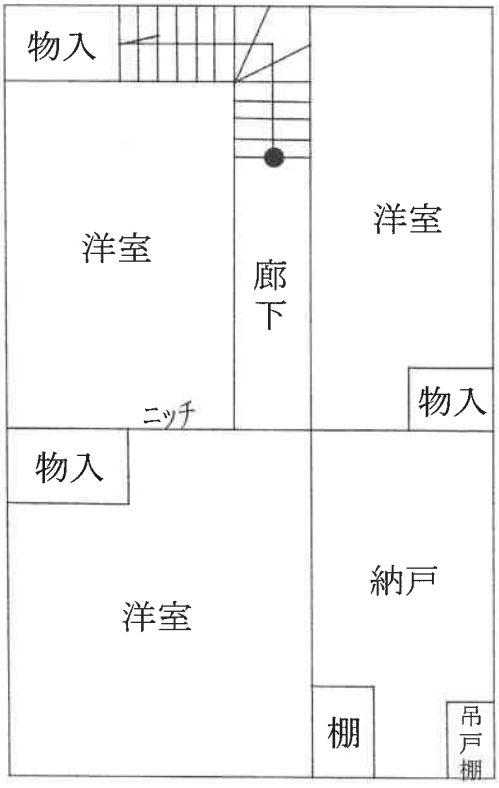


間　取　図

物件３



１階



２階

現　況　写　真

物件３





物件２



物件２



現　況　写　真

物件３



物件２　　物件３



