

# 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6年(ヌ)第40号

## お 知 ら せ

このファイルには、物件1、2、4の不動産を含む現況調査報告書及び評価書が綴られていますが、物件1、2、4は売却対象に含まれておりません。物件1、2、4の不動産についてはそれぞれ売却対象外不動産と読み替えていただく必要がありますので、ご注意ください。

神戸地方裁判所姫路支部競売係

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡 邊 晋 祐

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 7年 4月10日から 令和 7年 4月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 3月25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

3 所 在 加古郡播磨町宮西二丁目  
地 番 41番4  
地 目 宅地  
地 積 381.62平方メートル  
共有者 A 持分2分の1



## 物件明細書

令和 7年 1月30日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡 邊 晋 祐

---

---

1 不動産の表示

【物件番号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】

本件所有者A並びに売却対象外の共有持分を有するCが占有している。同人ら所有の以下の売却対象外建物が本件土地上に存在する。

(1) 家屋番号41番4

(未登記附属建物あり：種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建、  
床面積：約50平方メートル)

(2) 未登記建物

種類：居宅

構造：木造瓦葺2階建

床面積：1階約37平方メートル

2階約29平方メートル

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

・隣地との境界が不明確である。

・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収



益できるとは限らない。

- ・本件は物件番号3のみについての売却であり、現況調査報告書及び評価書に記載された物件番号1（土地）、同2（土地）、同4（建物）は売却対象に含まれていない。

#### 《 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

3 所 在 加古郡播磨町宮西二丁目  
地 番 41番4  
地 目 宅地  
地 積 381.62平方メートル  
共有者 A 持分2分の1





令和6年(又)第40号  
令和6年10月7日受理  
令和6年10月25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

物 件 目 録

- 1 所 在 加古郡播磨町宮西二丁目  
地 番 41番1  
地 目 田  
地 積 184平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 加古郡播磨町宮西二丁目  
地 番 41番3  
地 目 宅地  
地 積 198.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 加古郡播磨町宮西二丁目  
地 番 41番4  
地 目 宅地  
地 積 381.62平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 加古郡播磨町宮西二丁目41番地4、41番地1  
家屋 番号 41番4  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 135.95平方メートル  
2階 69.77平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分200分の109



不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	加古郡播磨町宮西2丁目9番14号							
<b>土地</b>	物件1から3							
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1から3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input 2"="" type="checkbox/&gt;(物件)&lt;/td&gt; &lt;/tr&gt; &lt;tr&gt; &lt;td&gt;形状&lt;/td&gt; &lt;td colspan="/> <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件1, 3につき地積測量図のとおり(ただし、執行官の意見参照) <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox">物件2につき不明(執行官の意見参照) </input>							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(全員) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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 checked="" 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								
<b>建物</b>	物件4							
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異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:							
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:倉庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:軽量鉄骨造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約50㎡</td> </tr> </table>		{	種類:倉庫		構造:軽量鉄骨造スレート葺平家建		床面積:約50㎡
{	種類:倉庫							
	構造:軽量鉄骨造スレート葺平家建							
	床面積:約50㎡							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <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								
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所支部 令和年()第号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 令和年月日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所支部 令和年()第号		保管開始日 令和年月日		
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外建物の概況 (物件3関係)	
所在地	加古郡播磨町宮西2丁目41番4
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造瓦葺2階建
床面積(概略)	1階 約37㎡ 2階 約29㎡
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(全員) <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和40年代 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(建物共有者Aの父) <input type="checkbox"/> 不明( )
その他の事項	

(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
<p>■債務者 (建物共有者A)</p> <p>■播磨町農業委員会 (書面回答要旨)</p>	<p>1 本件建物で私と子、私のきょうだい暮らししています。</p> <p>2 本件建物の状態について、雨漏り、水漏れはなく、損傷箇所等もないと思います。</p> <p>3 境界等に関し、トラブルはありません。</p> <p>4 未登記附属建物は、本件建物を建築した頃に建てたものです。</p> <p>5 目的外建物は、以前、私達家族が暮らしていた建物ですが、本件建物を建てて引っ越した後は空き家となっています。父は亡くなりましたので、私と母(申立外の土地共有者)の共有となっています。</p> <p>【物件1の土地について】</p> <p>1 現況は農地ではありません。</p> <p>2 現況は農地法上の農地ではありません。</p> <p>3 買受人は適格証明書は必要ありません。</p> <p>4 以下のとおり転用許可がされています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・許可年月日 平成元年7月26日</li> <li>・許可条項 農地法第4条</li> <li>・転用目的 住宅用地</li> </ul> <p>5 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃貸借もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可はなされていません。</p> <p>6 農業振興地域内農用地ではありません。</p> <p>7 その他参考事項として、市街化区域です。</p>
執行官の意見	
<p>1 本件土地の状況は、現地調査の結果から、概ね3枚目記載のとおりと認められる(物件1、3の土地の地積測量図は、他の土地の測量に基づく残地扱いによるものであるから土地の形状は暫定的なものと思われる)。</p> <p>ただし、物件2の土地は、南側において、アーチ状に石積みがされているが(写真2)、この利用実態に基づく形状は、公図及び建物図面(地積測量図はない)のいずれとも整合せず、利用実態に基づき概則するも建物図面に満たなかった(建物図面を前提とすると、物件2の土地は利用実態よりも南側に境界が存する可能性がある)。</p> <p>また、物件2の土地の南西側に金属プレートが2箇所確認できたので、これを基点に概則するも、結果は、上記と同様であった(同プレートが境界標識として機能しているかも不明である)。</p> <p>そのため、物件2の土地は、南側の形状が判然とせず、その結果、不動産登記記録上の地積があるのか不明であり、隣地(地番40-3)との境界は不明瞭である。</p> <p>なお、上記を除くほか、一部境界標識と思われる金属プレートが認められた。</p> <p>2 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、3枚目記載のとおりと認めた。</p> <p>3 建物の状態は、一部クロス、又は壁に亀裂が確認できたほかは、目視で確認し得る限りでは雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられず、経年程度の劣化があるものと思われる。</p> <p>4 未登記附属建物は、関係人の陳述及び現地調査の結果から、本件建物と同時期に建てられたことなどの理由から、本件建物の附属建物と判断した(目的外建物の附属建物とは認められない)。</p> <p>また、本件建物の北側に存する建物は、関係人の陳述、市への調査結果及び現地調査の結果から、本件建物の附属建物とは認められず、独立した居宅であるから目的外建物と判断した。</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

## 調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月7日 (月) 15:37 ~ 16:15	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、占有者不在につき立入調査期日通知書投函
令和6年10月7日 (月) ~	執行官室	農業委員会に照会書送付
令和6年10月10日 (木) 9:39 ~ 9:52	神戸地方法務局加古川支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年10月11日 (金) 11:50 ~ 11:55	播磨町役場	図面等交付申請 (後日又は後刻交付)
令和6年10月15日 (火) 10:10 ~ 10:30	播磨町役場	上記図面等を受領等
令和6年10月22日 (火) 13:10 ~ 15:03	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者と面談、評価人を同行
~		

(特記事項)

令和6年10月22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B及び解錠技術者を同行して臨場した。

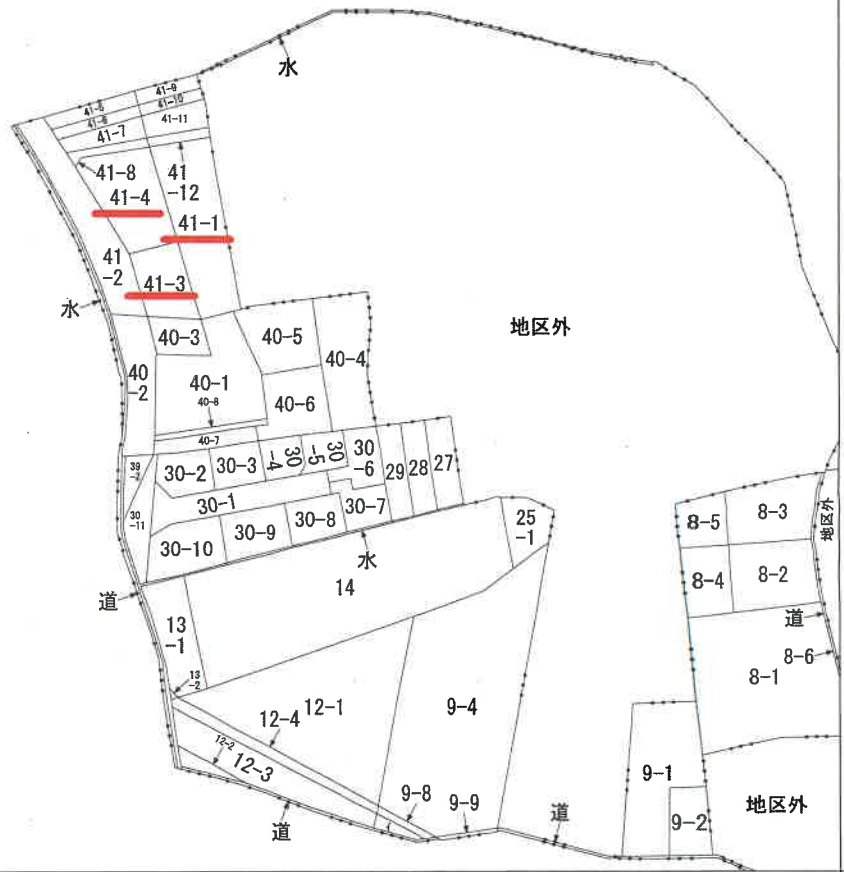
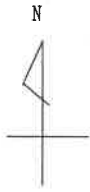
令和 年 月 日

目的物件は不在で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 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	加古郡播磨町宮西二丁目				地番	41番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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)				補事項	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

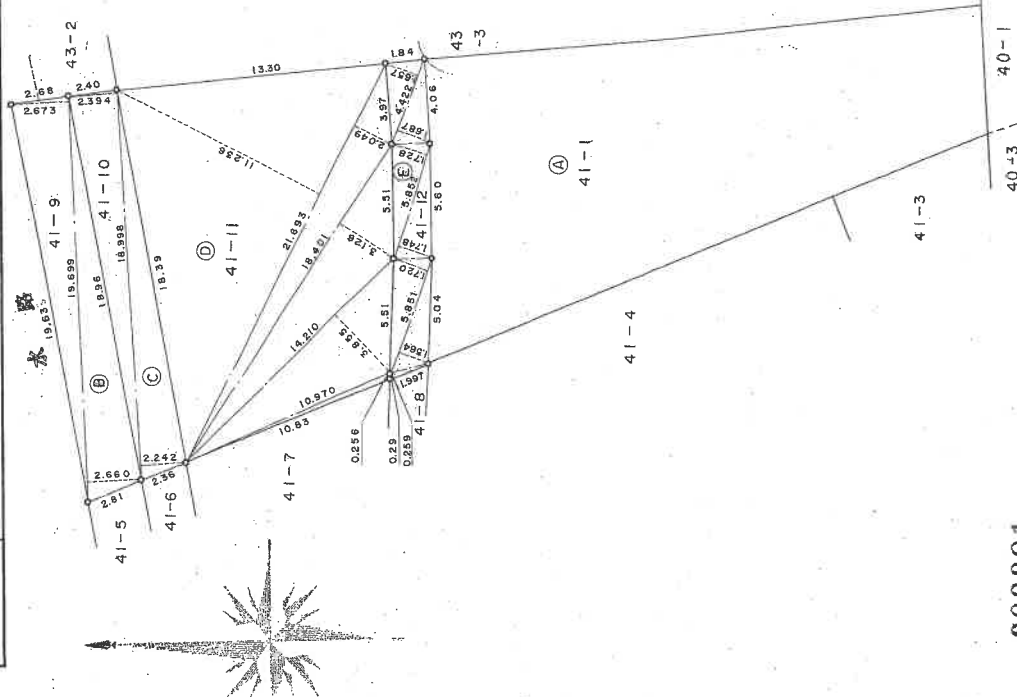


登記年月日：昭和62年2月28日

新設  
土地積測量図

地番  
41-1, 41-9, 41-10,  
41-11, 41-12

土地の所在  
加古郡播磨町宮西二丁目



\*\* 方位角 キコトキセヨウ \*\*

区画 番号	NO	方位角 度分	距離 m	方位角 度分	距離 m	面積 ㎡
B	41-9	19.699	2.673	52.655427		
	-9	19.699	2.660	52.599340		
C	41-10			105.054767		52.5273835
	-10	18.998	2.394	45.481212		
D	41-11	18.998	2.242	42.593516		
	-11			88.074728		44.037364
E	41-12	10.970	0.256	2.808320		
	-12	14.210	3.855	54.779350		
		18.401	3.126	57.521526		
		21.693	2.049	44.448957		
		21.693	11.236	243.742548		
A	41-1			403.300901		201.65
	-1			201.6504505		
A	41-3	1.997	0.259	0.517223		
	-3	5.851	1.564	9.150964		
		5.851	1.720	10.063720		
		5.852	1.748	10.229296		
		5.852	1.728	10.112256		
		4.422	1.687	7.459914		
		4.422	1.657	7.327254		
A	41-4			54.860627		27.43
	-4			27.4303135		
A	41-5			510.000000		
	-5			325.6453115		
				184.3544885		184.35

\* 面積合計 JEC M-2880 プロットイングマシン 5876

308391

縮尺 1/250

申請人

製作者

土地登記簿第1111号 昭和62年2月28日作製

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和62年2月28日

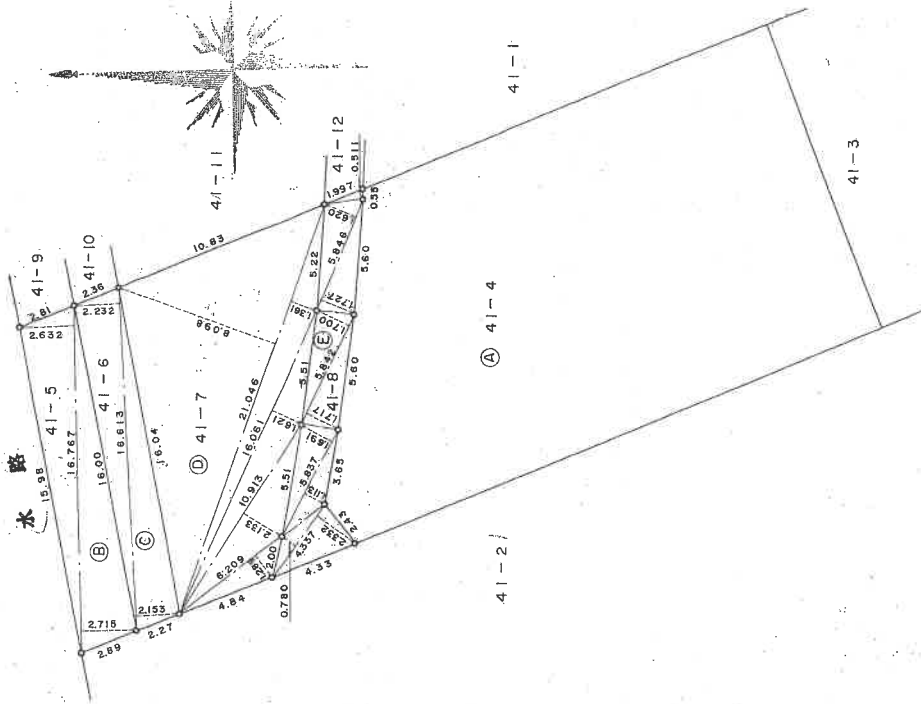
前  
41-4

後  
41-4, 41-5, 41-6  
41-7, 41-8

土地積測量図

土地の所在  
加古郡播磨町菅西三丁目

62  
2  
28



\*\* カラスノキ 功効キニヨリ \*\*

子ハコ	NO	子ハコ	功効	ハバキ	残キ
⑥ 41-5	1	16.767	2.632	44.130744	
	2	16.767	2.715	45.522405	
⑦ 41-6	1	16.613	2.232	89.653149	44.82
	2	16.613	2.153	35.767789	
⑧ 41-7	1	6.209	1.289	8.003401	
	2	10.913	2.133	23.277429	
⑨ 41-8	1	4.337	2.332	10.113884	
	2	4.337	0.780	3.382860	
⑩ 41-9	1	5.837	1.113	6.496581	
	2	5.837	1.691	9.870367	
⑪ 41-10	1	5.842	1.717	10.030714	
	2	5.842	1.700	9.931400	
⑫ 41-11	1	5.846	1.727	10.096042	
	2	5.846	1.620	9.470520	
⑬ 41-12	1	1.997	0.511	1.020467	
	2	1.997	0.511	70.412835	35.20
合計					36.42
合計					128.19
⑬ 41-4				626.280000	
⑭ 41-4				244.651907	
合計					381.62

\* ショウキヨク JEC M-2880 プロシヤインカマライタ-5574

308390

製作者

申請人

縮尺 1/250

土地家屋調査士  
昭和62年2月28日(作製)

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1年10月20日

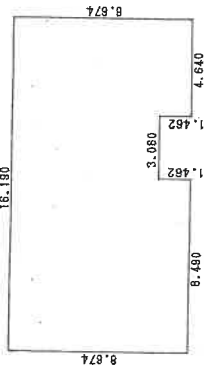
1.10.20

### 各階平面図

家屋番号 41番4

建物の所在 加古郡播磨町宮西2丁目41番地4、41番地1

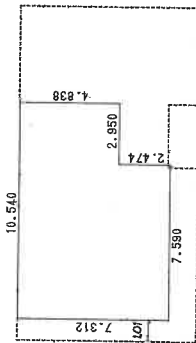
### 建物図面



一階

#### 求積表

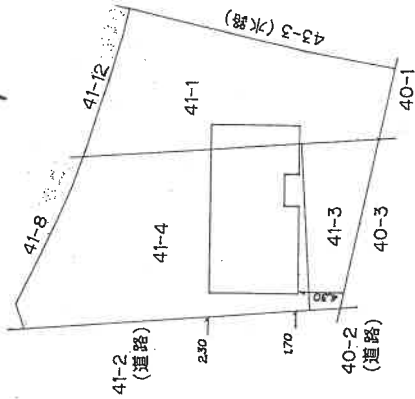
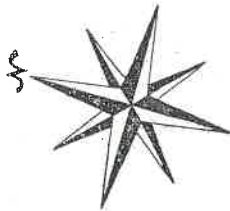
16.190 X 7.212 =	116.762280
8.490 X 1.462 =	12.412380
4.640 X 1.462 =	6.783680
合計	135.958340
床面積	135.95 m <sup>2</sup>



二階

#### 求積表

10.540 X 4.838 =	50.992520
7.590 X 2.474 =	18.777660
合計	69.770180
床面積	69.77 m <sup>2</sup>



710637

製作者

縮尺 1/250

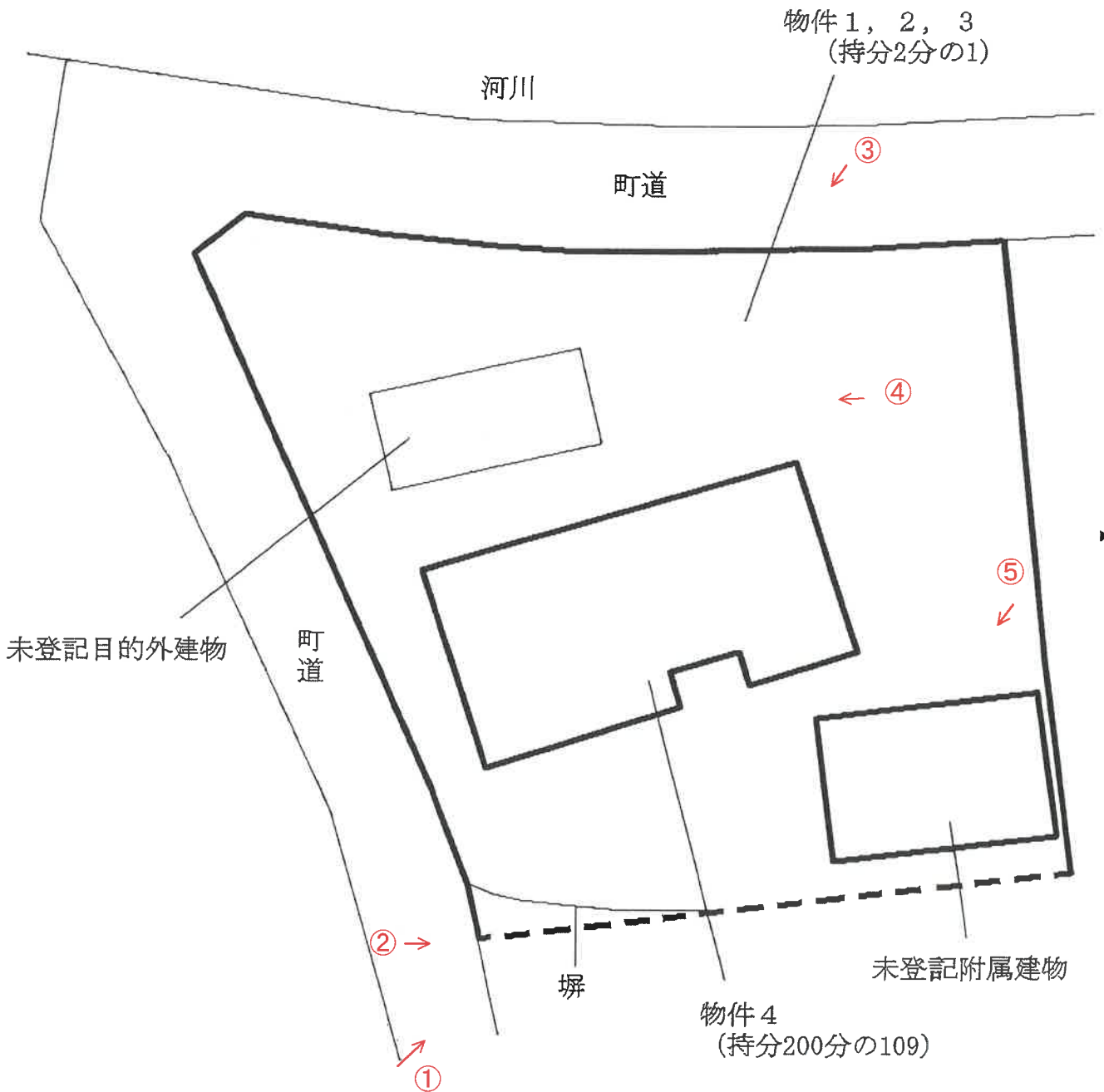
申請人

縮尺 1/500

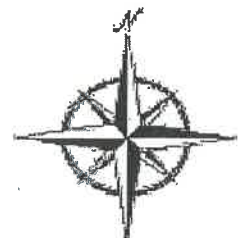
平成

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

# 土地建物位置関係概略図 (範囲・境界不分明)

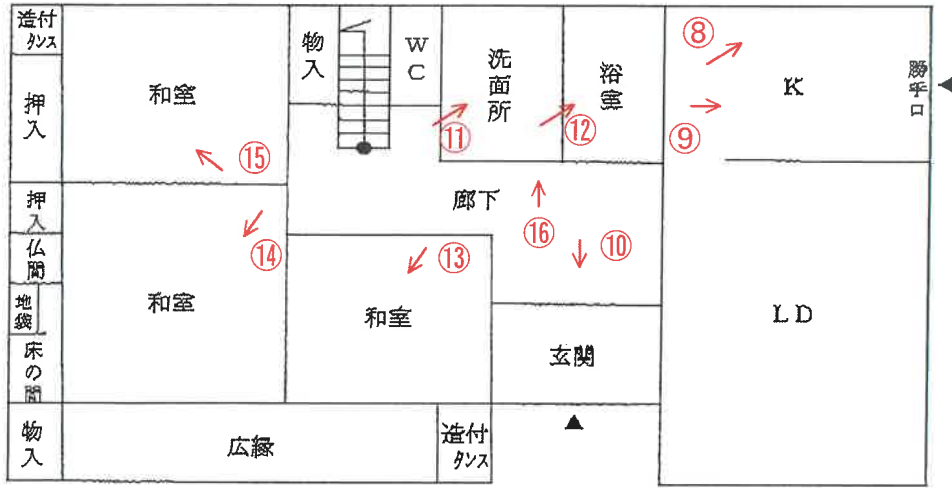


当図面は法務局備付の建物図面等を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示したものではありません。

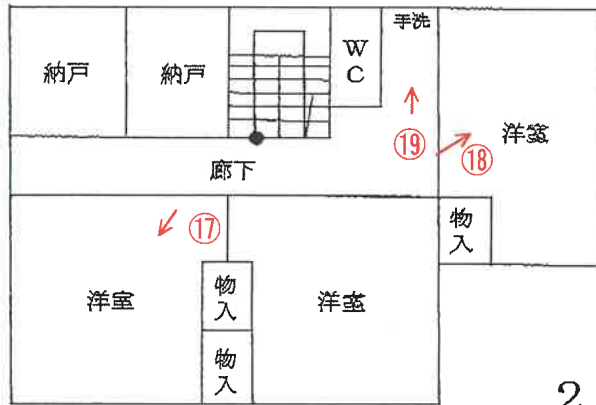


↑ 写真撮影位置方向

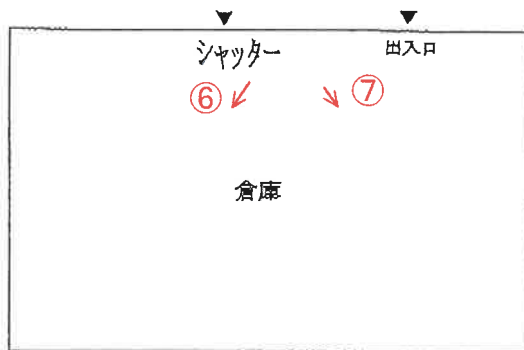
# 間取図



1階



2階



未登記附属建物

↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3

本件建物

目的外建物



No. 4

目的外建物



No. 5

未登記附属建物



No. 6



No. 7

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 8

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 9

---

---

---

---

---

---

---

---





No. 10

---

---

---

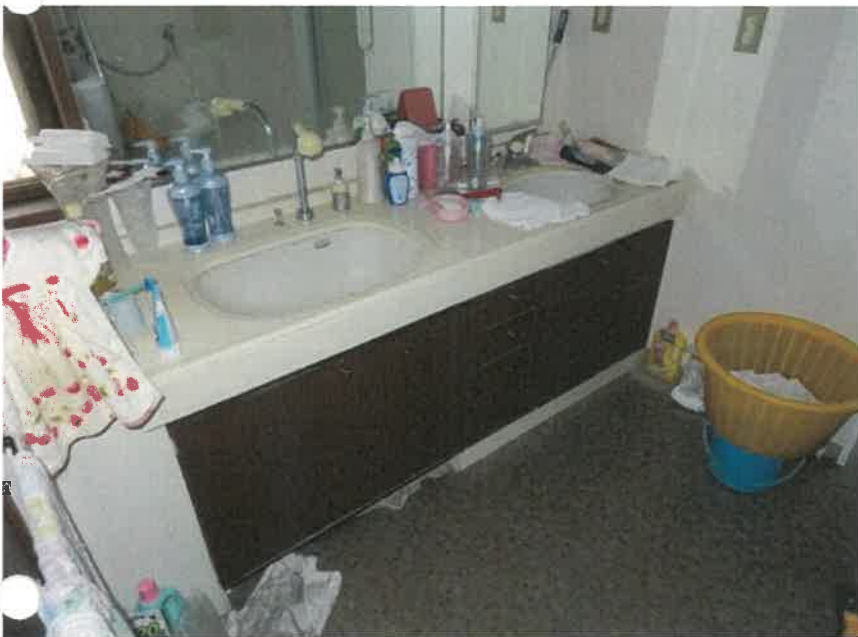
---

---

---

---

---



No. 11

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 12

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 13

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 14

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 15

---

---

---

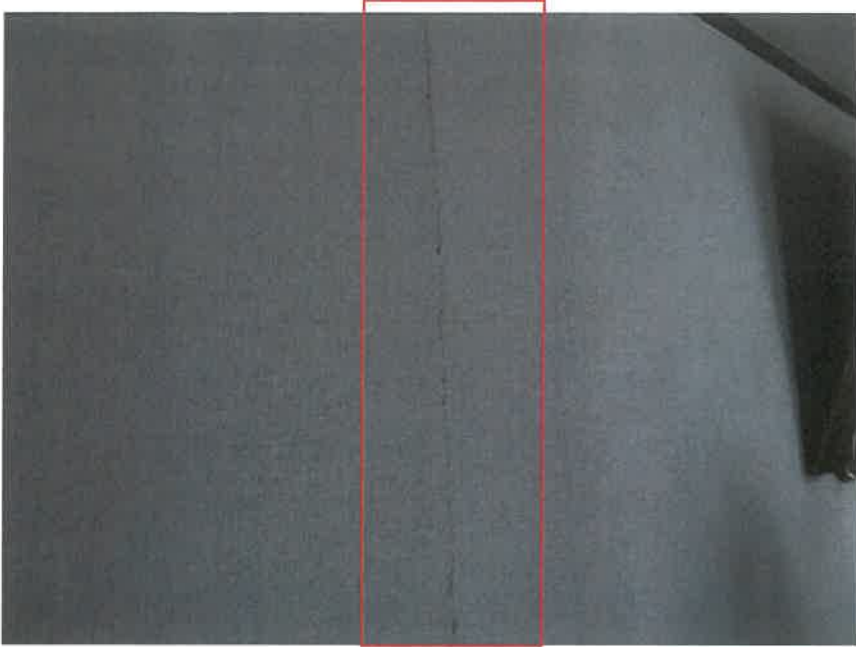
---

---

---

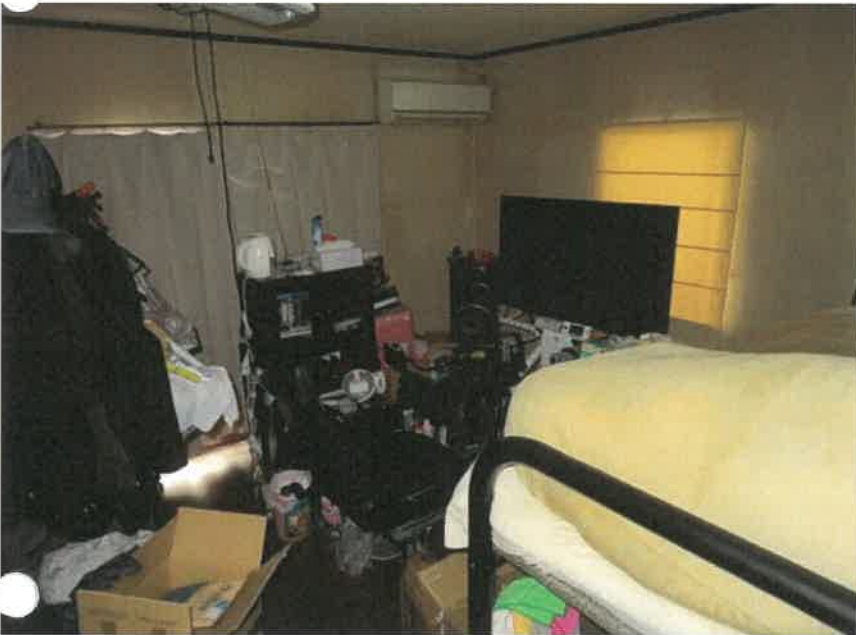
---

---



No. 16

亀裂



No. 17



No. 18



No. 19

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

No. \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

No. \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

令和 6 年 ( 又 ) 第 40 号  
令和 6 年 10 月 22 日 現地 調査  
令和 6 年 11 月 12 日 評 価  
令和 7 年 1 月 10 日 個別 評価

神戸地方裁判所  
姫路支部 御中

# 補 充 書

< 物件 3 につき個別に評価 >

◇ 事件番号 : 令和 6 年 ( 又 ) 第 40 号

上記事件に係る評価書 ( 令和 6 年 11 月 12 日 発行 ・ 当職評価書番号第 06038 号 )  
において、物件 3 のみを個別に売却する場合の価格を補充いたします。

評価人 不動産鑑定士

岡本 朋美

## 第1 評価額

個別（売却）価格	
物件3（土地）	金4,430,000円

- 1 個別（売却）価格は、物件1・2・3・4の各不動産の内、物件3のみを個別に売却する場合の価格である。
- 2 物件3の価格は、物件4建物及び未登記目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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）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5 評価額算出の過程

### 1 土地価格の判定

目的土地の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
3	68,300	1.00	381.62 × 1/2	0.90	11,730,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (播磨(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/㎡)  
 $85,500 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/124 \doteq 68,300$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/102 \times 100/101 \times 100/120 \times 100/100 \doteq 100/124$

イ 個別格差 : 形状、角地等 (1.00)

ウ 地 積 : 登記記載数量×持分2分の1

エ 建付減価 : 件外建物の存在を考慮 (▲10%)

### 2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格 (円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
3	11,730,000	0.90	0.60	0.70	4,430,000

イ 底地割合 : 敷地占有利益付建物の存する土地 (▲10%)

ウ 市場性修正 : 土地の境界及び実測数量不分明、件外建物の存在、他の土地(物件1・2)と一体利用されている土地で、かつ共有持分のみが対象であること等の市場性減退要因を総合勘案 (▲40%)

エ 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。

以 上

補充書の提出あり

令和 6 年 ( 又 ) 第 40 号  
令和 6 年 10 月 22 日 現地調査  
令和 6 年 11 月 12 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10,220,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,170,000円
物件2(土地)	金2,330,000円
物件3(土地)	金4,500,000円
物件4(建物)	金1,220,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4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・3の内訳価格は物件4及び未登記目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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・3	所在地 在番 地積	物件目録記載のとおり	物件1…地目 宅地
4	所家屋番 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	◎下記の未登記附属建物あり 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造スレート葺 平家建 床面積：約50㎡
特記事項			
<p>◎本件評価は土地は持分2分の1、建物は持分200分の109が対象である。</p> <p>◎土地の範囲・境界について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1、2、3土地の公図は縮尺不明で、法務局には物件1と物件3の地積測量図が備え付けられているが、いずれも残地図面である。なお、物件2については地積測量図の備付はない。</li> <li>・物件1、2、3は一体となって物件4及び目的外建物の敷地として利用されており、各土地の筆界は判然としない。</li> <li>・物件2の南端はアーチ状に石積みの塀が存するが、公図や物件4の建物図面の形状は直線となっており、現況とこれらの図面との間で齟齬が生じている。又、現地と物件4の建物図面を照合すると、物件2は現況の利用実態よりも南側に境界が存する可能性が見られるが、物件2の範囲、境界、形状等を確定することは出来ず詳細は不明である。</li> <li>・以上より、物件1、2、3各土地については、境界が不分明な箇所が見られ、公簿通りの地積があるかどうかについても不明であることから、境界や実測数量の確定に当たっては、隣地所有者らの立会のもと、専門測量家の調査を要する。以上、詳細については現況調査報告書を参照のこと。</li> </ul> <p>◎物件1の公簿地目は田であり、播磨町農業委員会の回答要旨は次の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の現況は農地ではなく、かつ農地法上の農地ではない。</li> <li>・買受人は適格証明書は必要ではない。</li> <li>・転用許可の有無：有、許可年月日：平成元年7月26日</li> <li>・許可条項：農地法第4条、転用目的：住宅用地</li> <li>・権利等の有無：地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃貸借もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可はなされていない。</li> <li>・農振農用地区域外</li> </ul> <p>◎物件3上に下記の未登記目的外建物が存する。</p> <p>種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 約37㎡、2階 約29㎡（外観調査による概測に基づき査定） 建築時期：昭和40年代（推定）、所有者：土地共有者（全員）</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、2、3）

位置・交通	山陽電鉄線 別府駅の南南東方 約1.4km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	工場地帯や河川に近接する住宅地域	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 防火指定なし 第2種高度地区、屋外広告物第2種禁止地域
画地条件	合計登記数量763.62㎡の略台形地	
接面道路の状況	西側 約4.5～4.7m町道（現況有効幅員約3.6～3.8m） 北側 約4.7m町道	
土地の利用状況等	物件1・2・3は一体となって、物件4建物及び未登記目的外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 あり（但し、本件土地には引込なし） 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	現時点での調査範囲内では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。但し、工場地帯に近接しているため土壌汚染のリスクについては完全には否定出来ないが、実際の汚染の有無やその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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地は、水田川を介した北側至近、及び南西側にて大工場に近接している。</li> <li>・兵庫県CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は主として、洪水によって想定される浸水深0.5～3.0m（想定最大規模）、高潮によって想定される浸水深3.0～5.0mの範囲に存する。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の該当はないが、工事中に遺物や遺構等を発見した場合は、文化財保護法に基づき、現状を変更することなく、直ちに播磨町郷土資料館に連絡を要する。</li> <li>・本件敷地内には物件4と未登記目的外建物の複数の建物が存するが、敷地内における各建物への水道管及び下水管の配置や引込状況については不明である。そのため買受人においては上下水の引込や利用に当たって注意を要する。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等 ( 物件 4 )

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1年10月14日 新築 経過年数 35 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード・クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : オール電化 (関係人の陳述より) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・1階LDKは内部に立ち入ることが出来ず、入口付近からの目視調査によるもので、天井、壁、床等の内部の詳細な状況については不明である。また、2階端の納戸についても内部に立ち入ることが出来なかった。</li> <li>・建物内において、一部クロス又は壁に亀裂が生じている箇所が認められた。</li> <li>・敷地出入口の門柱の石が一部崩れている箇所があった。</li> <li>・物件4主である建物は平成元年8月に建築確認を受けているが、検査済証を受けた記録は見当たらなかった。</li> </ul>

## 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、3)

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	68,300	0.87	184 × 1/2	0.90	4,920,000
2	68,300	0.87	198.00 × 1/2	0.90	5,290,000
3	68,300	0.87	381.62 × 1/2	0.90	10,200,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (播磨(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/㎡)  
 $85,500 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/124 \approx 68,300$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/102 \times 100/101 \times 100/120 \times 100/100 \approx 100/124$

イ 個別格差 : 角地、規模、形状等 (0.87)

ウ 地積 : 登記記載数量×持分2分の1

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4)

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
主である建物	150,000	205.72 × 109/200	0.05	840,000
未登記附属	80,000	約 50 × 109/200	0.05	110,000
物件4合計				950,000

イ 現況延床面積 : 延床面積×持分109/200

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(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)		土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア		イ		ア×イ
1	4,920,000		0.10	敷地占有利益	490,000 c
2	5,290,000		0.10	敷地占有利益	530,000 d
3	10,200,000 ×	0.50 a	0.10	敷地占有利益	510,000 e
	10,200,000 ×	0.50 b			

物件3において、物件4(主である建物)と未登記目的外建物に係るそれぞれの敷地利用権の及ぶ範囲を、建物の配置の状況等から物件3の土地面積に対して、物件4は概ね約50%(a)、未登記目的外建物は約50%(b)と査定した。

### (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	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	4,920,000	-490,000		0.70	0.70	2,170,000
2	5,290,000	-530,000		0.70	0.70	2,330,000
3	10,200,000	-1,020,000		0.70	0.70	4,500,000
4	950,000	+1,530,000	1.00	0.70	0.70	1,220,000
一括価格(合計)						10,220,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件1…c、物件2…d、物件3…e+f、物件4…c+d+e

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地の境界及び実測数量不分明、未登記目的外建物の存在、共有持分が対象であること等の市場性減退要因を総合勘案(▲30%)

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 (播磨(県)-2)  
所 在 : 加古郡播磨町北本庄2丁目864番10  
「北本庄2-9-3」  
価 格 : 85,500円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 山陽電鉄線「播磨町」駅より道路距離1.1km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 103m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南東側幅員6m町道に接面  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%,容積率150%)  
地域の概要 : 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)  
物件1 : 8,083,120円(×持分2分の1)  
物件2 : 8,698,140円(×持分2分の1)  
物件3 : 16,764,566円(×持分2分の1)  
物件4 : 2,763,403円(×持分200分の109)

## 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(残地図面)
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係概略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真
- 8 仮名一覧表

以 上

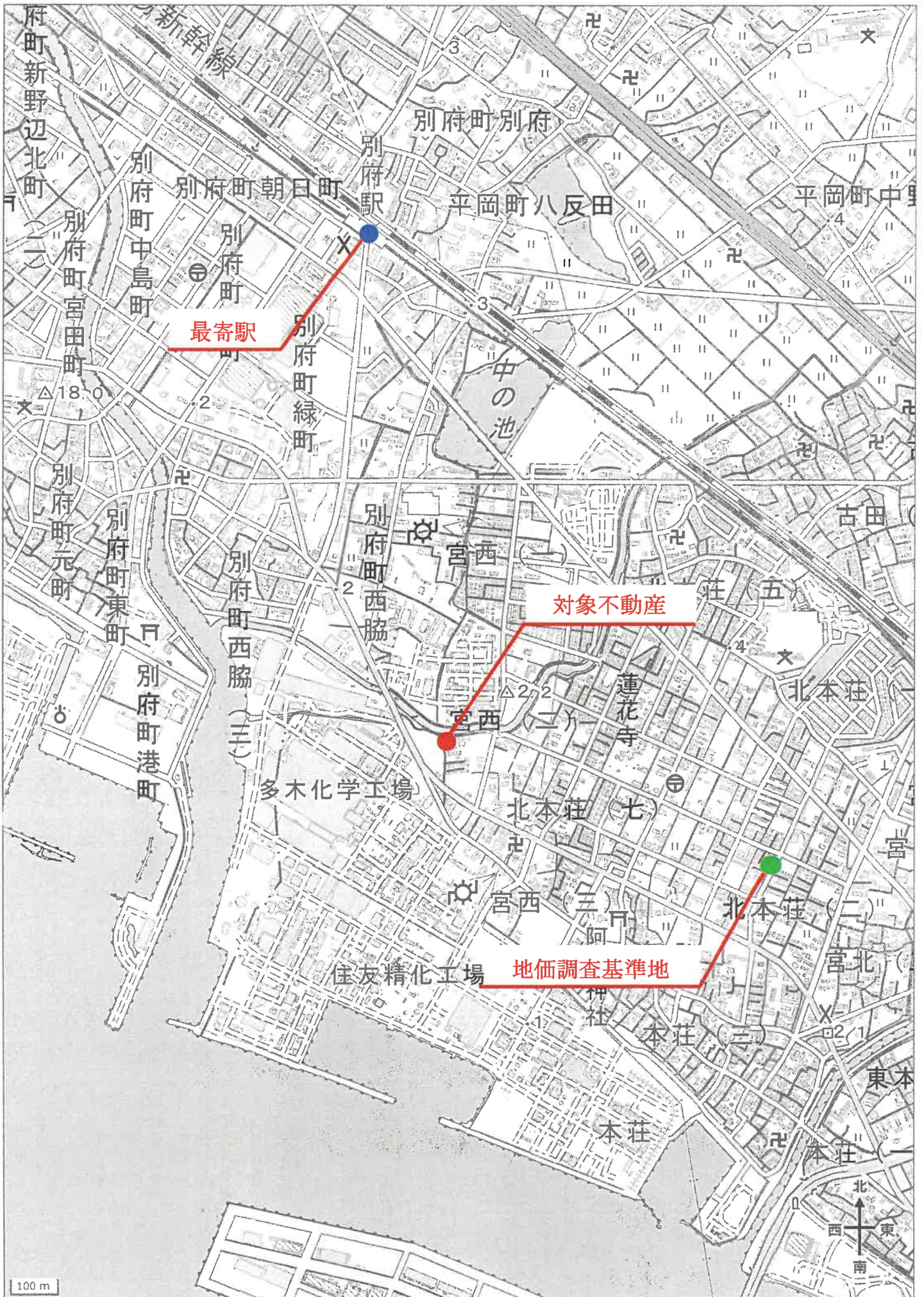
## 物 件 目 録

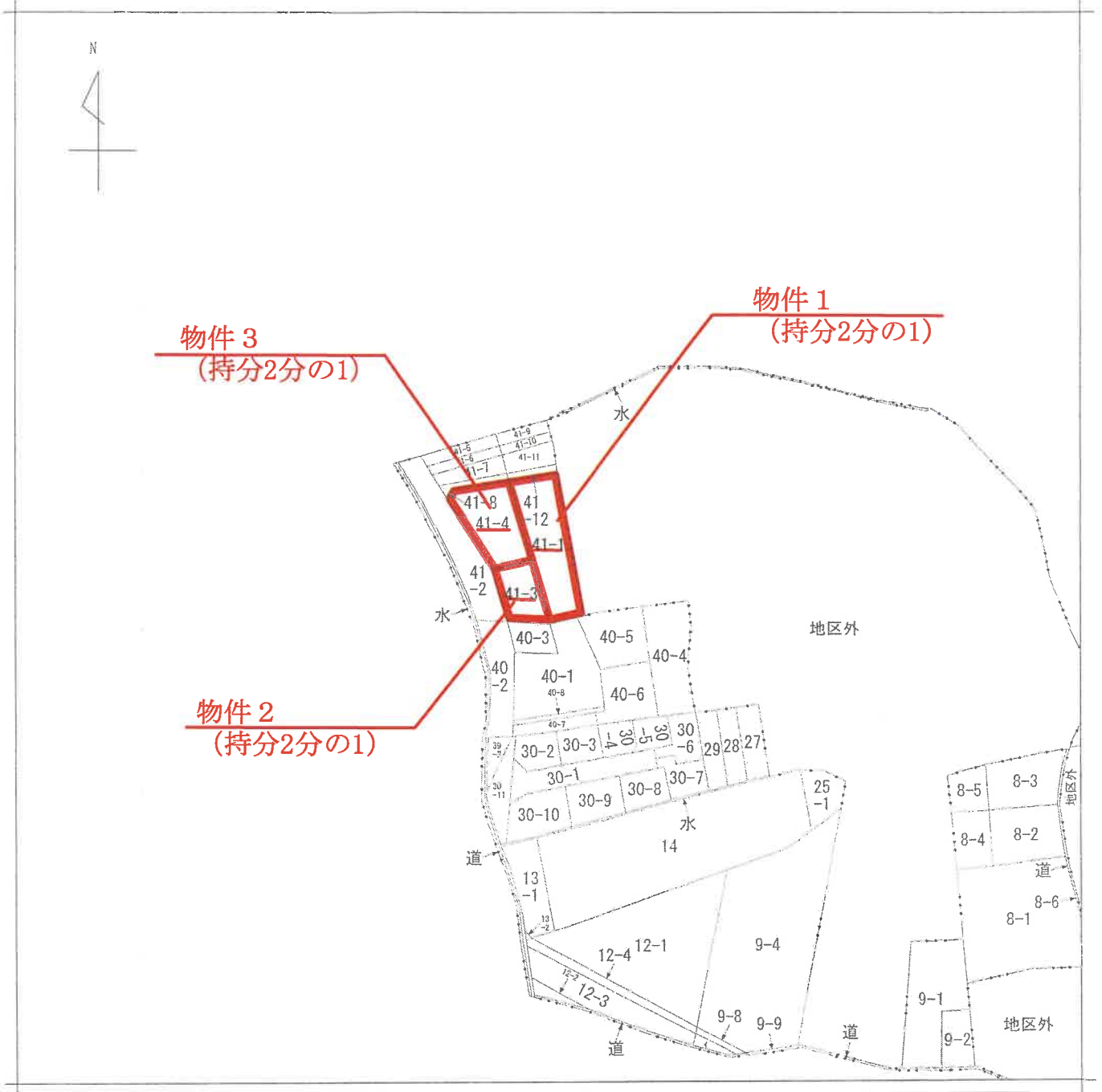
- 1 所 在 加古郡播磨町宮西二丁目  
地 番 4 1 番 1  
地 目 田  
地 積 1 8 4 平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
  
- 2 所 在 加古郡播磨町宮西二丁目  
地 番 4 1 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 9 8 . 0 0 平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
  
- 3 所 在 加古郡播磨町宮西二丁目  
地 番 4 1 番 4  
地 目 宅地  
地 積 3 8 1 . 6 2 平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
  
- 4 所 在 加古郡播磨町宮西二丁目4 1 番地4、4 1 番地1  
家屋 番号 4 1 番 4  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 1 3 5 . 9 5 平方メートル  
2階 6 9 . 7 7 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分200分の109





(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。



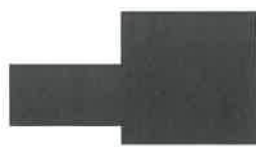
請求部	所在	加古郡播磨町宮西二丁目			地番	41番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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。

A 3 版を A 4 版に縮小

令和6年10月24日  
神戸地方法務局加古川支局  
登記官

請求番号：33-1  
(1/1)

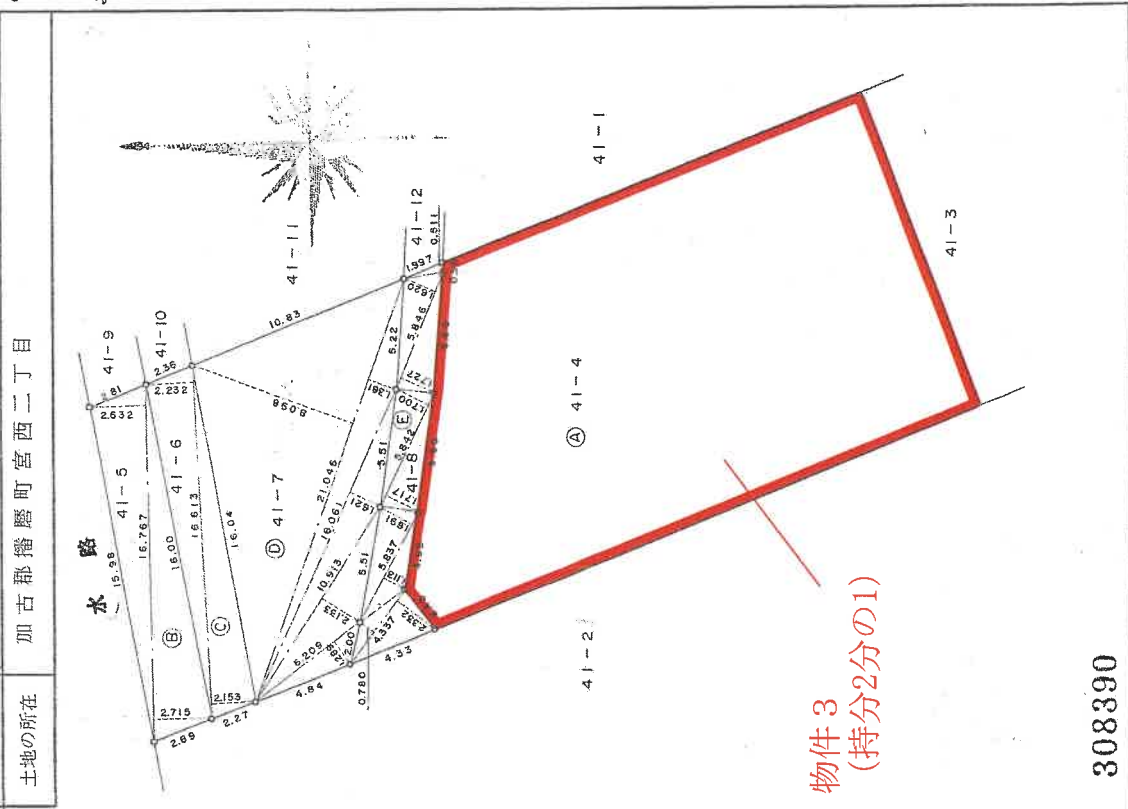




登記年月日：昭和62年2月28日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 令和6年10月24日 神戸地方支務局加古川支局 登記管

後継  
 前  
 41-4  
 地番  
 41-4, 41-5, 41-6  
 41-7, 41-8,  
 土地積量  
 土地の所在  
 加古郡播磨町宮西二丁目



物件3  
 (持分2分の1)

チャック	NO	タイプ	分母	ハナシ	ハナシ	チキ
⑧	41	-5	2.632	2.715	44.130744	44.82
	41	-6	2.715	2.232	45.522405	
⑨	41	-7	2.232	2.153	89.653149	
	41	-8	2.153	1.289	44.8265745	
⑩	41	-9	1.289	1.621	37.080216	
	41	-10	1.621	1.361	35.767789	
⑪	41	-11	1.361	8.098	72.848005	
	41	-12	8.098	1.289	36.4240025	36.42
⑫	41	-13	1.289	1.113	8.003401	
	41	-14	1.113	1.691	23.277429	
⑬	41	-15	1.691	1.717	26.034881	
	41	-16	1.717	1.700	28.643606	
⑭	41	-17	1.700	1.620	170.430508	
	41	-18	1.620	0.511	256.389825	
⑮	41	-19	0.511	2.332	128.1949125	128.19
	41	-20	2.332	0.780	10.113884	
⑯	41	-21	0.780	1.113	3.382860	
	41	-22	1.113	1.691	6.496581	
⑰	41	-23	1.691	1.717	9.870367	
	41	-24	1.717	1.700	10.030714	
⑱	41	-25	1.700	1.620	9.931400	
	41	-26	1.620	0.511	10.096042	
⑲	41	-27	0.511	2.332	9.470520	
	41	-28	2.332	0.780	1.020467	
⑳	41	-29	0.780	1.113	70.412835	
	41	-30	1.113	1.691	35.2064175	35.20
㉑	41	-31	1.691	1.717	626.280000	
	41	-32	1.717	1.700	244.651907	
㉒	41	-33	1.700	1.620	381.628093	381.62
	41	-34	1.620	0.511		

\* シヨクキガ 1/2 JEC M-2880 プログラムライター 57676

308390

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

32年2月28日(作製)

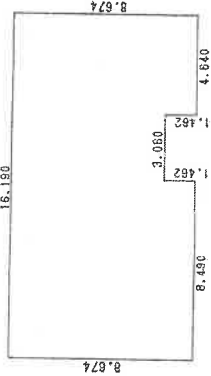
登記年月日：平成1年10月20日

# 各階平面図

家屋番号 41番4

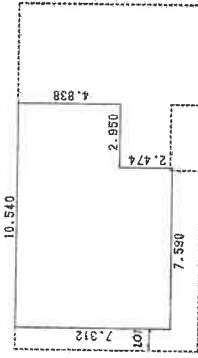
# 建物図面

建物の所在 加古郡播磨町宮西2丁目41番地4、41番地1



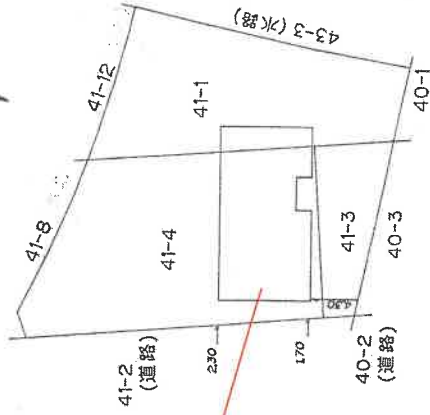
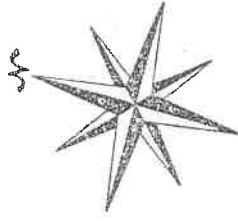
### 求積表

16.190 X	7.212	=	116.762280
8.490 X	1.462	=	12.412380
4.640 X	1.462	=	6.783680
合計			135.958340
床面積			135.95 m <sup>2</sup>



### 求積表

10.540 X	4.838	=	50.992520
7.580 X	2.474	=	18.777680
合計			69.770180
床面積			69.77 m <sup>2</sup>



物件4  
(持分200分の109)

710837

作製者

縮尺 1/250

申請人

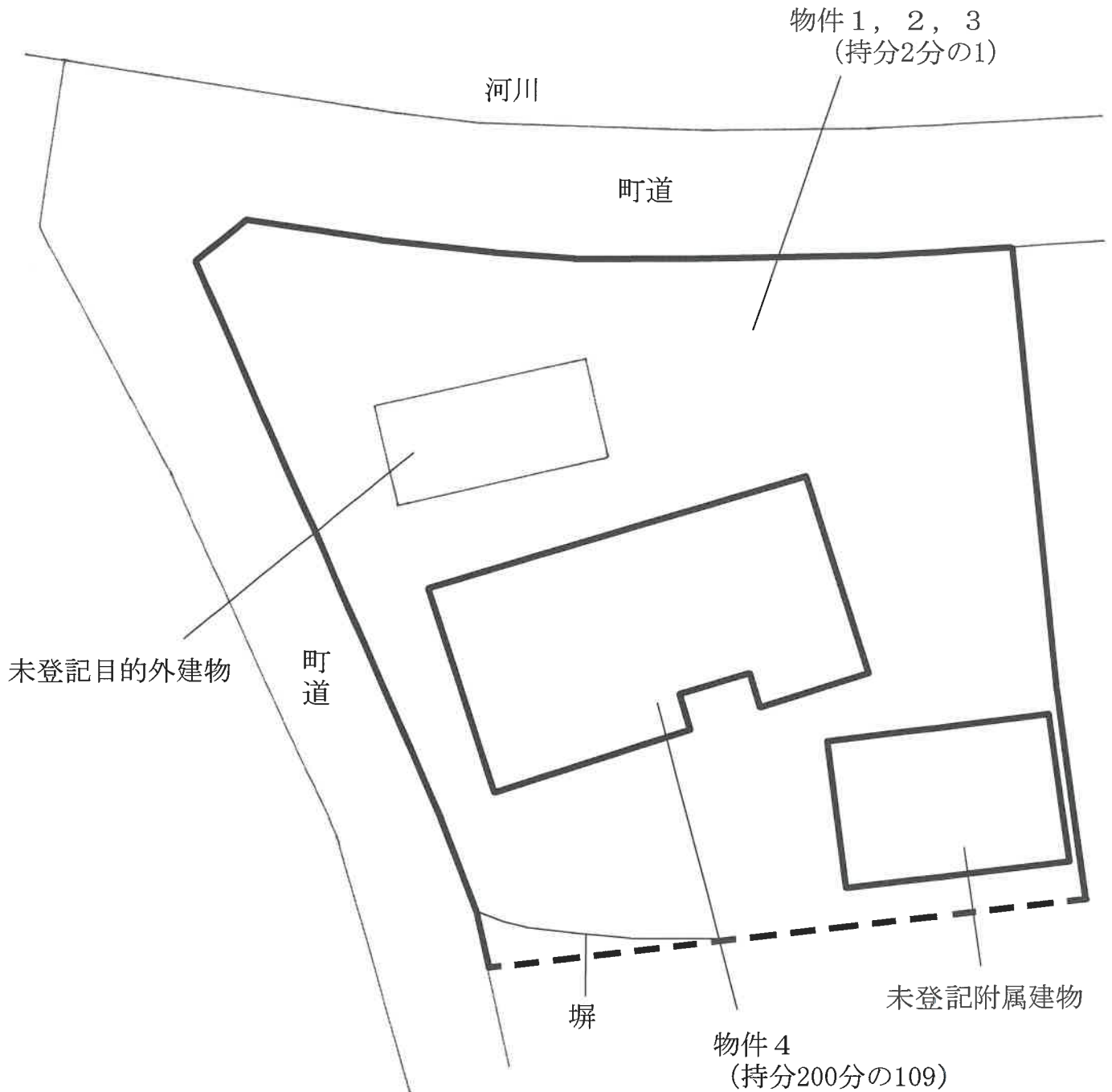
縮尺 1/500

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6年10月24日 神戸地方支務局加古川支局

登記官

# 土地建物位置関係概略図

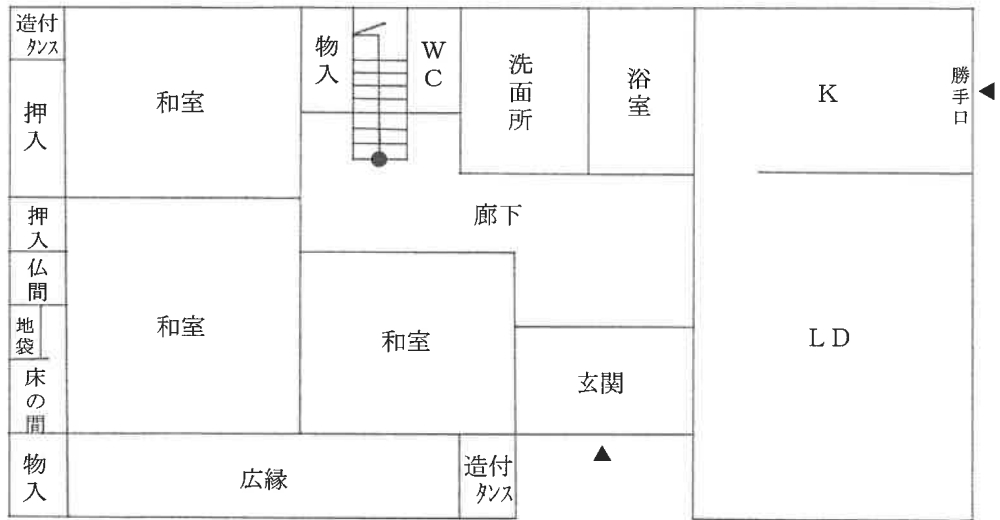
(範囲・境界不分明)



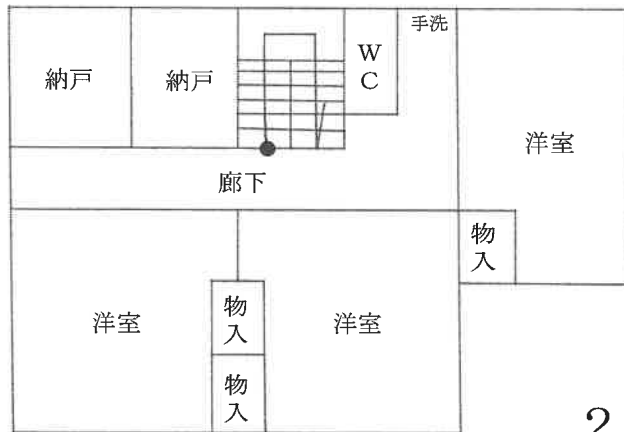
当図面は法務局備付の建物図面等を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示したのではない。



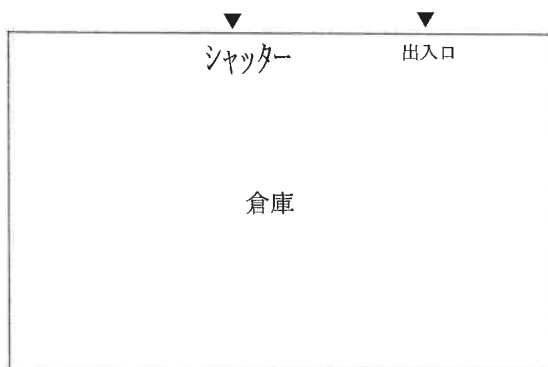
# 間 取 図



1階



2階



未登記附属建物



# 現況写真



物件4 未登記附属建物

物件4 主である建物

未登記目的外建物



未登記目的外建物



物件4 主である建物



# 現況写真

物件4 未登記附属建物

物件4 主である建物

