

# 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、口にチェックを入れてください。口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 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 今 津 泰 佑

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

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ                          |
|   | 地 番   | 624番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 512.00平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ624番地1                    |
|   | 家屋 番号 | 624番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル<br>2階 28.98平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ                          |
|   | 地 番   | 624番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 197.47平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ624番地2、624番地1             |
|   | 家屋 番号 | 624番2                              |
|   | 種 類   | 倉庫・居宅                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 115.59平方メートル<br>2階 115.59平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年10月15日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～4】  
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1～4】  
なし

---

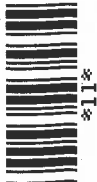
  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2, 4】  
本件所有者が占有している。

---

  - 5 その他買受けの参考となる事項  
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





物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ                          |
|   | 地 番   | 624番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 512.00平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ624番地1                    |
|   | 家屋 番号 | 624番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル<br>2階 28.98平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ                          |
|   | 地 番   | 624番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 197.47平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ624番地2、624番地1             |
|   | 家屋 番号 | 624番2                              |
|   | 種 類   | 倉庫・居宅                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 115.59平方メートル<br>2階 115.59平方メートル |



令和6年(ケ)第20006号  
令和6年7月22日受理  
令和6年8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 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   | 加東市上田字ミソコ                          |
|   | 地 番   | 624番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 512.00平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ624番地1                    |
|   | 家屋 番号 | 624番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル<br>2階 28.98平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ                          |
|   | 地 番   | 624番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 197.47平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ624番地2、624番地1             |
|   | 家屋 番号 | 624番2                              |
|   | 種 類   | 倉庫・居宅                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 115.59平方メートル<br>2階 115.59平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	加東市上田624番地2
<b>土 地</b>	物件1、3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checkbox"="" type="checkbox/&gt;(物件)&lt;/td&gt; &lt;/tr&gt; &lt;tr&gt; &lt;td&gt;形 状&lt;/td&gt; &lt;td&gt;&lt;input type="/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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2、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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種 類: 構 造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件2の建物を住居(空き家)として、物件4の建物を倉庫・住居(空き家)として、それぞれ使用している <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 { 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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■近隣住民</p> <p>■債務者兼所有者</p>	<p>本件建物について、居住者は、約1年前に引越をしていましたが、その後、人の出入りはなく空き家のはずです。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物は、いずれも賃貸していません。昨年の3月頃に本件建物から転居し、一部の動産を残したままとしています。</li> <li>2 物件2の2階部分に雨漏りがする箇所があります。 物件4の2階部分にも雨漏りがする箇所があり、天井が剥がれ落ちている箇所があります。 それ以外に不具合はないと思います。</li> <li>3 ペットは飼っていませんでした。</li> <li>4 本件土地建物に関し、境界等のトラブルはありません。</li> </ol>
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件土地（物件1、3）の周辺には境界標識と思われる金属板などは認められなかったが、境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀が設置されており、土地の形状等は、概ね2枚目記載のとおりと認められる。</li> <li>2 本件建物（物件2、4）の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果、債務者兼所有者の氏が表示された表札が存在し、建物内に残置されたカレンダーが2023年3月となっていた状況などから2枚目記載のとおりと認められ、かつ、債務者兼所有者が動産を残置した状態の空き家と認めた。 また、住宅地図によると、物件4の建物上に屋号の記載が存在し、倉庫部分には、資材と思われる動産が残置されていたため、法人登記の有無を調査したところ、物件1から4上には同屋号の登記は存在しなかったため第三者（法人）の占有はないと思われる。</li> <li>3 物件2の建物の状態は、数か所、雨漏りの跡が認められたことや洗面所等にカビが発生していたことなどが認められた。全体的に老朽化していると思われ、管理状況も良好とはいえない状況であった。 物件4の建物の状態は、数か所、雨漏りの跡が認められ、天井の一部が剥がれていたこと、トイレのドアに故障している旨の張り紙がされていたことのほかは、経年程度の劣化があるものと思われる。</li> </ol>	

(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7月23日 (火) 10:42 ~ 10:51	神戸地方法務局社支局	公函等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年7月23日 (火) 11:13 ~ 11:49	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7月23日 (火) ~	執行官室	債務者兼所有者に対し、照会書送付
令和6年7月24日 (水) 14:32 ~ 15:03	執行官室	債務者兼所有者から聴取調査（電話・発信）
令和6年8月1日 (木) 13:15 ~ 14:34	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6年8月1日

目的物件（物件2）は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

目的物件（物件4）は、解錠の必要がなかったため、立会人Aを立ち合わせ、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



+55061.684 (座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	加東市上田字ミソコ				地番	624番1			
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					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

登記年月日：昭和48年3月2日

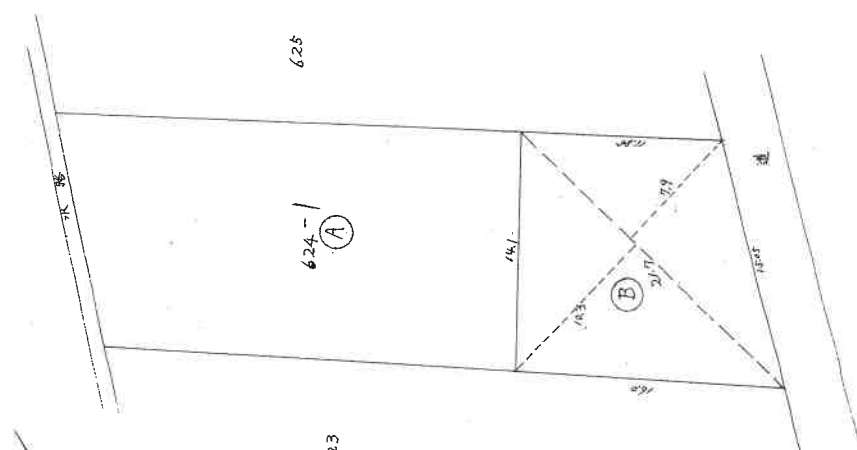
前 624  
後・新

地番	624-1 624-2
土地の所在	加東郡法野上田町イリコ

土地積測量所  
在量測

48.3.2

製作年月日	昭和48年3月2日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



(B) 求積

高さ	長さ	積
2.7	7.3	223.51
2.7	7.3	197.73
2.7	7.3	395.46
水		197.47M <sup>2</sup>

(69坪73)

(日調連10)

縮尺	1/300	1
----	-------	---

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 101180

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5年6月22日

# 各階平面図

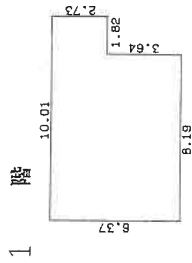
624番1

# 建物図面

5,6,2,2

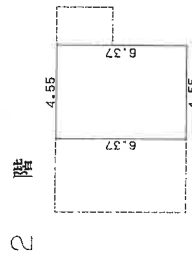
家屋番号

建物の所在  
加東郡埴野上田字ミノコ624番地1



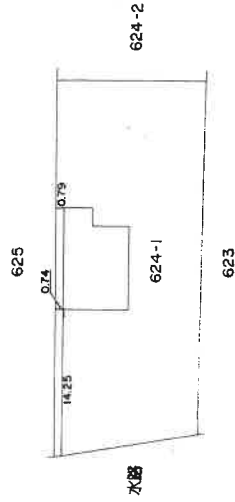
### 求積表

$8.19 \times 6.37 = 52.1703$   
 $1.82 \times 2.73 = 4.9686$   
 合計 57.1389  
 床面積 57.13 ㎡



### 求積表

$4.55 \times 6.37 = 28.9835$   
 合計 28.9835  
 床面積 28.98 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

200395

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5年6月22日

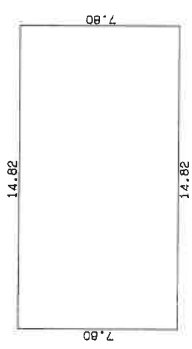
# 各階平面図

家屋番号 624番2

建物の所在 加東郡社字上田字ミノコ624番地2・624番地1

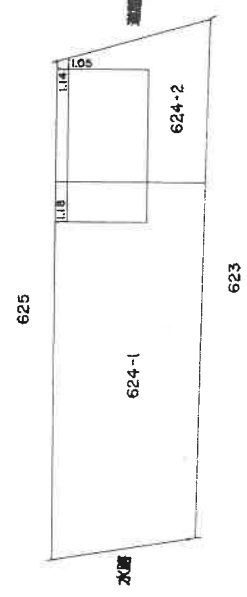
# 建物図面 5.6.22

1階・2階 (各階同型)



### 求積表

14.82 x 7.80	=	115.5960
合計		115.5960
床面積		115.59 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

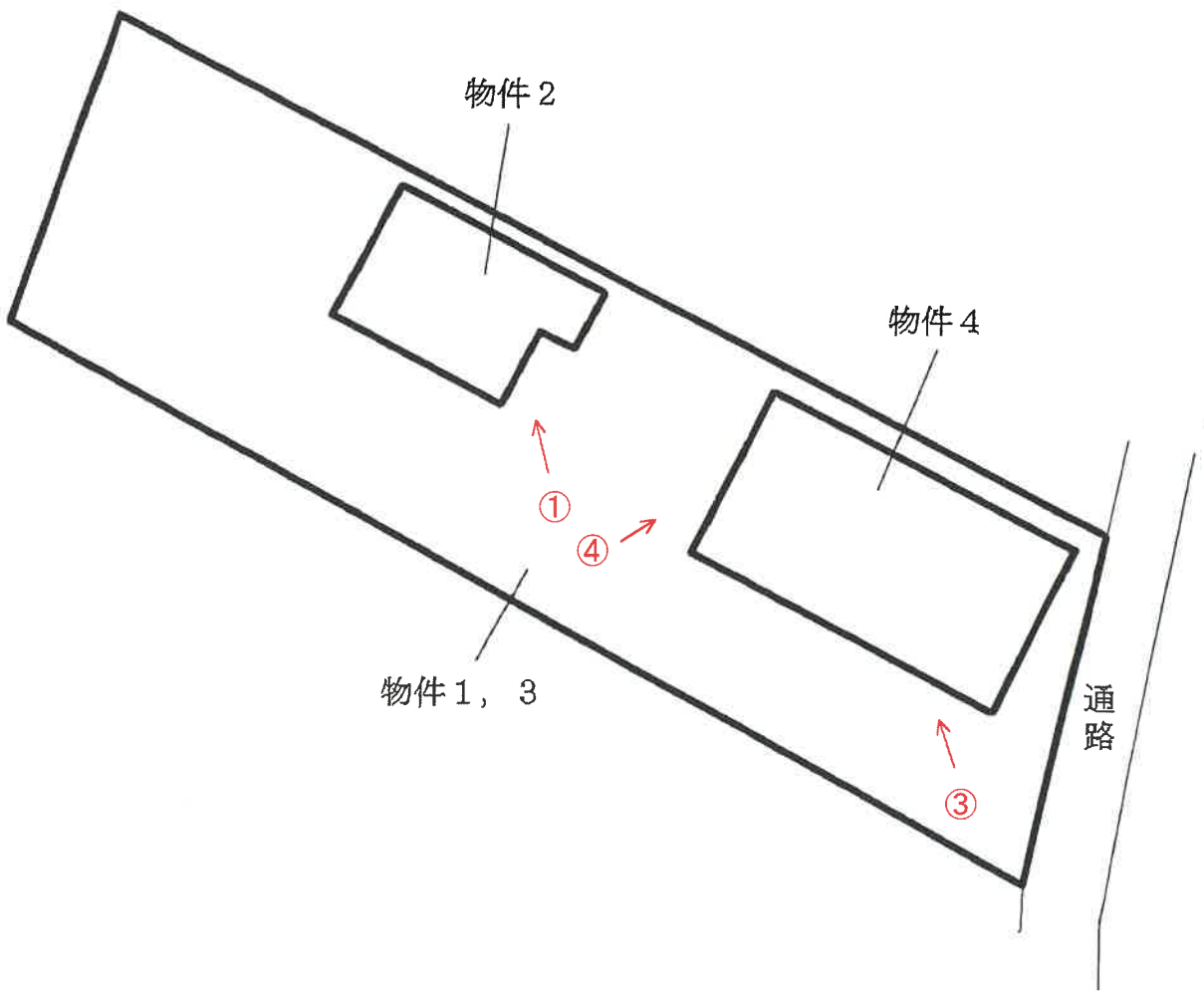
縮尺 1/500

200396

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



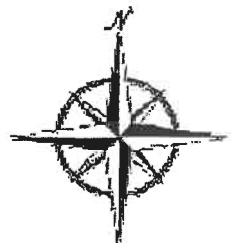
# 土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



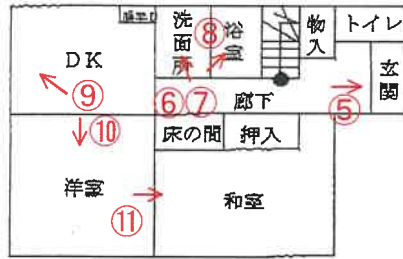
↑  
②

↑ 写真撮影位置方向

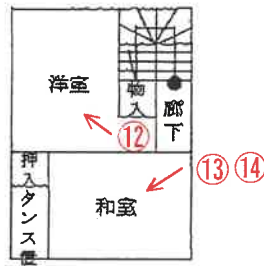
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。



# 間 取 図



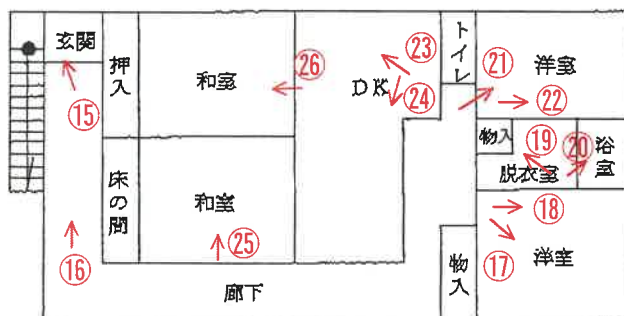
物件 2 1階



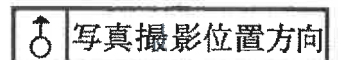
物件 2 2階



物件 4 1階



物件 4 2階





No. 1

本件建物（物件2）

本件土地（物件1）



No. 2

本件建物（物件4）

本件土地（物件3）



No. 3



No. 4

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 5

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 6

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 7

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 8

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 9

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 10

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 11

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 12

雨漏り跡

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 13

---



---



---



---



---



---



---



No. 14

雨漏り跡

---



---



---



---



---



---



---



No. 15

---



---



---



---



---



---



---



No. 16

雨漏り跡



No. 17



No. 18

雨漏り跡





No. 19

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 20

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 21

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 22

雨漏り跡

No. 23



No. 24





No. 25

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 26

---

---

---

---

---

---

---

---

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

---

---

---

---

---

---

---

---

令和 6 年 (ケ) 第 20006 号  
令和 6 年 8 月 1 日現地調査  
令和 6 年 9 月 5 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4,540,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,030,000円
物件2(建物)	金980,000円
物件3(土地)	金400,000円
物件4(建物)	金2,130,000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・3の内訳価格は物件2・4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・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・3	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	
2・4	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			
<p>◎物件3は法務局に地積測量図の備付があるが、物件1は残地図面のみで、現地においても、南東側通路上に一部アルミプレートが見られるものの、各土地の境界を確定的に明示する標識等は見当たらず、土地の境界及び実測数量については不分明である。また、物件1と物件3は一体利用されており、各土地の筆界も判然としない。</p> <p>◎市街化調整区域の公法上の規制について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地建物は市街化調整区域に存し、建て替え等に当たっては都市計画法及び関連法令に基づく許可等（許可・証明・確認）を要する。</li> <li>・加東土木事務所で調査したところ、物件2及び4建物について建築確認や建築許可等を受けた記録は見当たらず、各建物が建築された経緯や許可の有無等の詳細は不明である。</li> <li>・物件1及び物件3土地は特別指定区域「地縁者の住宅区域」内に存する。なお、建築等の許可を受けるには同制度で定められている要件を充たす必要がある。</li> </ul> <p>◎建築基準法上の接道義務について</p> <p>本件一体土地が南東側にて接面する通路は、建築基準法上の道路ではない。そのため建替え等に当たっては建築基準法第43条第2項第2号の許可を受けなければならない。（以上、加東土木事務所の回答より）</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、3）

位置・交通	JR線 社町駅のほぼ南方 約1.8km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	周辺に農地が多く見られ、住宅、倉庫・作業所等が存する集落地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 防火指定なし —
画地条件	合計登記数量709.47㎡のやや台形地	
接面道路の状況	南東側 約3.5m通路 ※同通路は市道認定はなく、かつ建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	物件1と3は一体となって物件2及び4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（閉栓中） 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	近隣に作業所等が存するが、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。なお、土壌汚染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	<p>◎供給処理施設の状況について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>物件4建物の南東側付近に水道の量水器が存する。なお、敷地内における物件2及び4建物への水道の引込状況等の詳細は不明である。</li> <li>物件3土地の北東端付近に下水マスが存するが、水道と同様に敷地内における下水の接続状況等の詳細は不明である。なお、近隣住民の陳述では、物件2建物は汲み取り式であるとのことである。</li> </ul> <p>◎兵庫県CGハザードマップによると、本件土地付近は洪水によって想定される浸水深5.0～10.0m（想定最大規模）の区域に該当している。</p> <p>◎加東市教育委員会生涯学習課文化財係の回答によると、本件土地は埋蔵文化財包蔵地「社条里」に近接しており、工事の際は立会をお願いしたいとのことである。なお、兵庫県の分布図では本件土地は埋蔵文化財包蔵地の範囲内にあるが、加東市の見解では「近接」扱いとするとのことである。</p>	

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52年11月日不詳 新築 経過年数 47 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード・クロス・板張等 床 : タタミ・カーペット等 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	劣る
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>・建物内は老朽化が進行しており、雨漏りしている箇所や、壁・天井のクロスの亀裂や剥離、壁に穴が開いている等の損傷が複数箇所見られた。</li> <li>・洗面所をはじめとする水廻りに黒カビが発生している。</li> <li>・2階の洋室の壁に穴が開いている箇所があり、ベニヤ板でふさいでいた。</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3年8月1日 新築 経過年数    33 年程度 経済的残存耐用年数                              5 年程度
仕 様	構 造 :     鉄骨造 屋 根 :     瓦葺 外 壁 :     板貼等 内 壁 :     クロス壁・ぬり壁等 天 井 :     ボード・板張等 床        :     タタミ・フローリング、コンクリート土間等 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 :     倉庫・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	<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>・建物内は雨漏りしている箇所が複数見られた。2階洋室の天井板の一部が剥がれ落ちている。</li> <li>・2階玄関のタイルの一部が外れかかっていた。</li> <li>・トイレのドアに故障している旨の張り紙がされていた。</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、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	10,000	0.76	512.00	0.90	3,500,000
3	10,000	0.76	197.47	0.90	1,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加東-9）

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/㎡)  
 $11,800 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/117 \div 10,000$

◇ 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：角地等 (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  
 $100/107 \times 100/99 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/117$

イ 個別格差：形状(奥行長大等)、規模、建築基準法上の道路に接道していないこと等 (0.76)

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、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
2	140,000	86.11	0.05	600,000
4	150,000	231.18	0.11	3,810,000

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、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

<物件4>

経過年数 33年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 38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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.40) \div 0.11$

※建物の保守管理の状況等を考慮して観察減価率を▲40%と査定した。

## 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	3,500,000	× 0.94	0.40	法定地上権	1,320,000 a
	3,500,000	× 0.06	0.40	法定地上権	80,000 b
	物件1合計				1,400,000
3	1,350,000	× 0.15	0.40	法定地上権	80,000 c
	1,350,000	× 0.85	0.40	法定地上権	460,000 d
	物件3合計				540,000

※物件1・3土地において、物件2・4建物に係るそれぞれの敷地利用権の及ぶ範囲を、各建物の配置状況や建築面積、前面通路からの位置関係や建築基準法上の接道要件等を考慮して次の如く査定した。

◎物件2…物件1土地面積に対して約94%(a)、物件3土地面積に対して約15%(c)の範囲

◎物件4…物件1土地面積に対して約6%(b)、物件3土地面積に対して約85%(d)の範囲

### (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	3,500,000	-1,400,000		0.70	0.70	1,030,000
2	600,000	+1,400,000	1.00	0.70	0.70	980,000
3	1,350,000	-540,000		0.70	0.70	400,000
4	3,810,000	+540,000	1.00	0.70	0.70	2,130,000
一括価格(合計)						4,540,000

イ 土地利用権等価格：物件2…a + c、物件4…b + d

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、市街化調整区域における公法上の規制、建築基準法上の道路に接道していない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 (加東-9)

所 在 : 加東市中古瀬字居ガイチ337番1

価 格 : 11,800円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR線「青野ヶ原」駅より道路距離2.6km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 351m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北側幅員4m市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,996,717円

物件2 : 2,123,515円

物件3 : 1,155,784円

物件4 : 5,127,255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 (物件3)

4 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係概略図

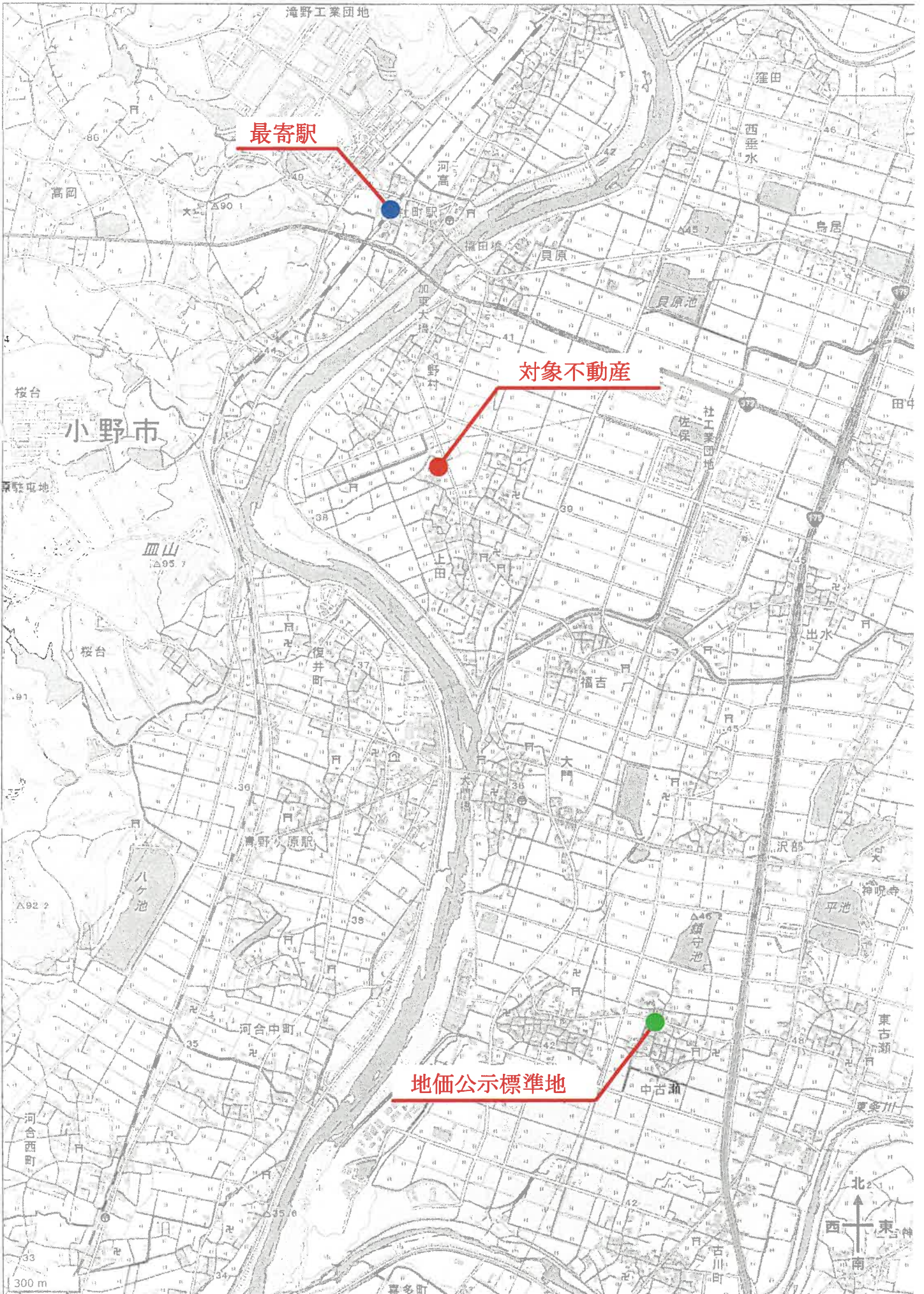
6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物件目録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ                          |
|   | 地 番   | 624番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 512.00平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ624番地1                    |
|   | 家屋 番号 | 624番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル<br>2階 28.98平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ                          |
|   | 地 番   | 624番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 197.47平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 加東市上田字ミソコ624番地2、624番地1             |
|   | 家屋 番号 | 624番2                              |
|   | 種 類   | 倉庫・居宅                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 115.59平方メートル<br>2階 115.59平方メートル |

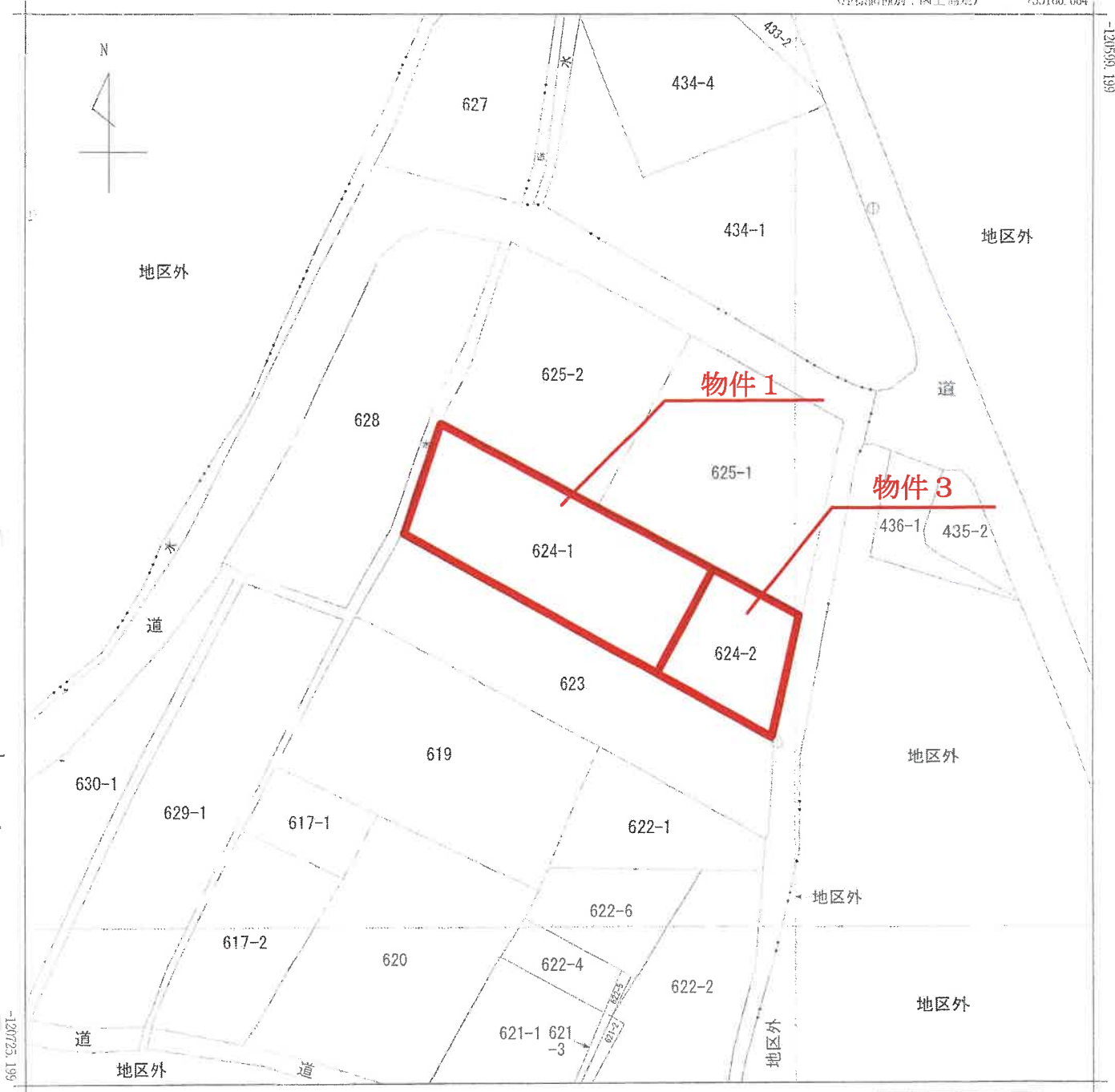


# 公 図 写 し

(座標値種別：図上測定)

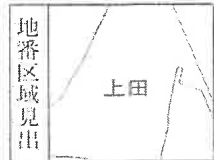
+55186.684

-120599.199



+55061.684 (座標値種別：図上測定)

(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	加東市上田字ミソコ			地番	624番1				
出縮力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項		

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。

A3版をA4版に縮小

令和6年8月6日  
神戸地方法務局社支局  
登記官

請求番号：7-1  
(1/1)



登記年月日：昭和48年3月2日

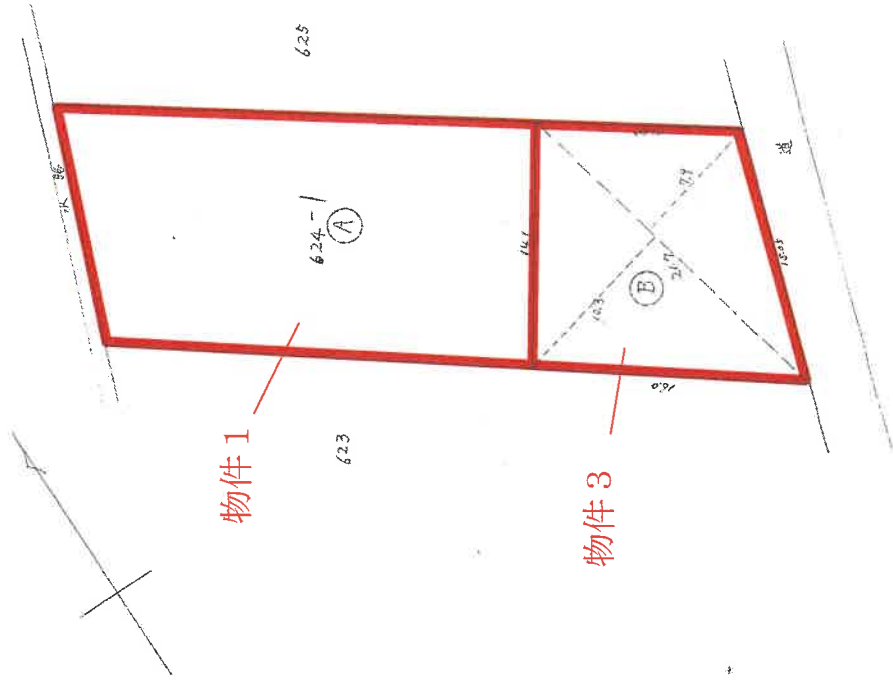
前 624 後・新

地番	624-1 624-2
土地の所在	加東市 北野上田 多々ミソコ

土地積所測量図

48.3.2

製作年月日	昭和48年3月2日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



(B) 球積

形状	高さ	面積
27.7	70.5	2233.67
27.7	77	2117.43
77	77	5929.44
77	77	5929.44
77	77	5929.44

197.47M<sup>2</sup>  
(59坪73)

(日調速 10)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

101180

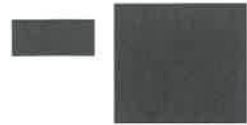
縮尺	1/300	1/
----	-------	----

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8月6日

神戸地方支務局 支局

登記官



請求番号：7-2

70%に縮小



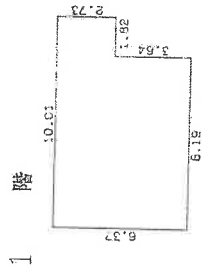
登記年月日：平成5年6月22日

# 各階平面図

家屋番号 624番1

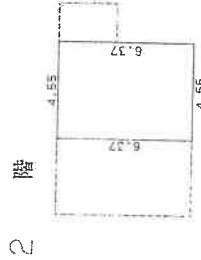
建物の所在 加東郡社町上田字ミソコ624番地1

# 建物図面 5.6.22



### 求積表

$8.19 \times 6.37 = 52.1703$   
 $1.82 \times 2.73 = 4.9686$   
 合計 57.1389  
 床面積 57.13 m<sup>2</sup>

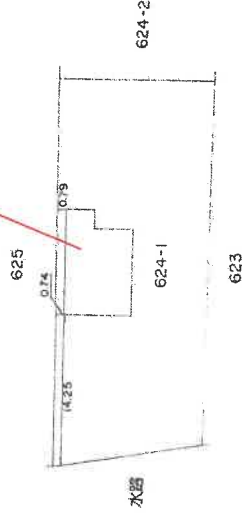


### 求積表

$4.55 \times 5.37 = 28.9835$   
 合計 28.9835  
 床面積 28.98 m<sup>2</sup>



物件2



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

200395

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
 令和6年8月6日 神戸地方支務局社支局

登記官

請求番号：7-3

70%に縮小

登記年月日：平成5年6月22日

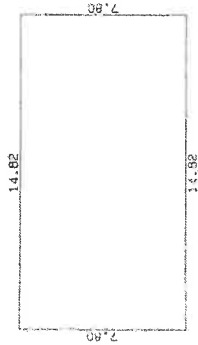
# 各階平面図

家屋番号  
624番2

建物の所在  
加東郡社野上田字ミノコ624番地2・624番地1

# 建物図面 5.6.22

1階・2階 (各階同型)

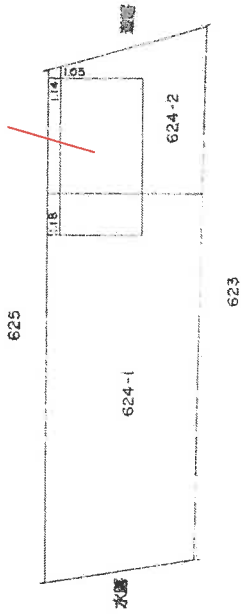


求積表

14.82 x 7.86 = 115.5960
合計 115.5960
床面積 115.59 m <sup>2</sup>



物件4



作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

200396

請求番号：7-4

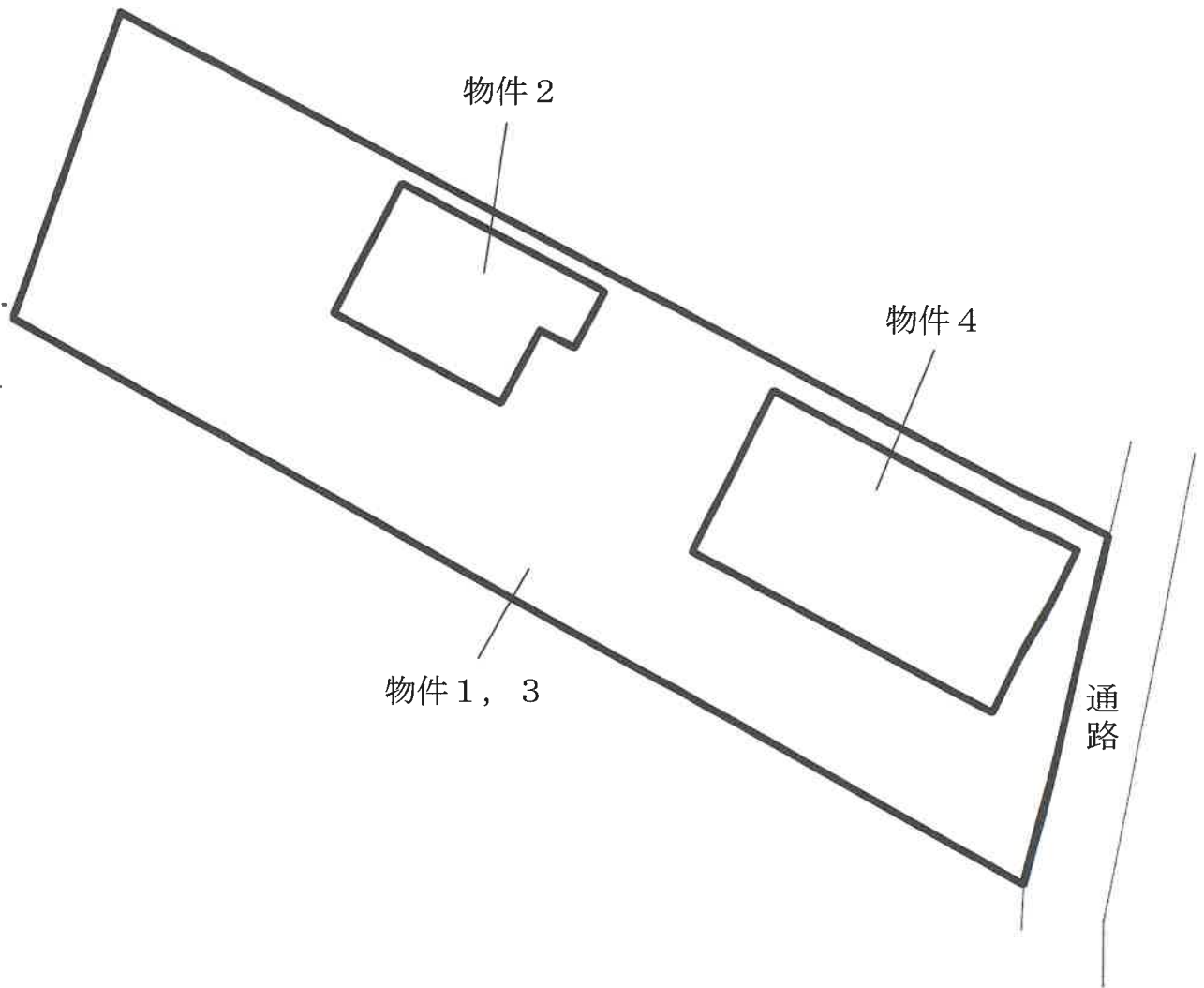
70%に縮小

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。  
令和5年8月6日 神戸地方支庁福祉支局

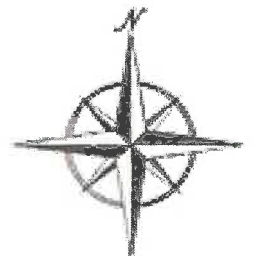
登記官

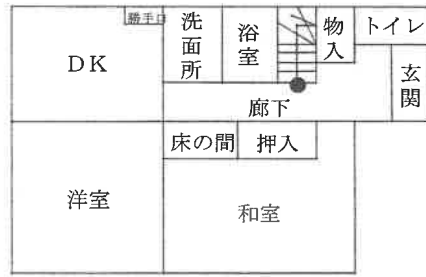
# 土地建物位置関係概略図

(境界不分明)



当図面は、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。





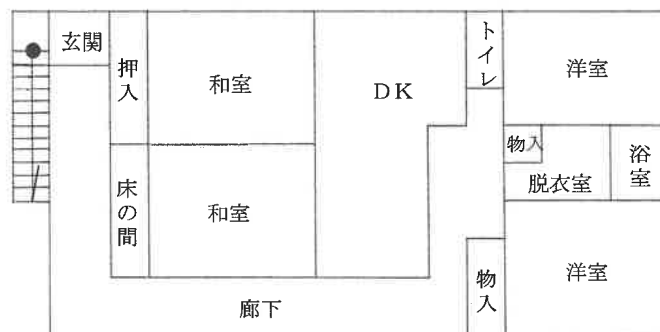
物件2 1階



物件2 2階



物件4 1階



物件4 2階

# 現況写真

物件 2



物件 2



物件 2



物件 2

物件 4



# 現況写真

物件 4



物件 4



物件 4



物件 4

