

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 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。



※913※

物 件 目 録

- 1 所 在 加西市山下町字家中
地 番 897番1
地 目 宅地
地 積 1014.00平方メートル
- 2 所 在 加西市山下町字家中897番地1
家屋 番号 897番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 119.87平方メートル
2階 52.42平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約120.87平方メートル
2階 52.42平方メートル
- 3 所 在 加西市山下町字家中897番地1
家屋 番号 897番1の2
種 類 工場・倉庫
構 造 木・鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 322.88平方メートル
(現況)
床 面 積 約324.88平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月12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1～3】

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】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番890番1及び地番890番2）への通行のため利用されている。

《 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

- 1 所 在 加西市山下町字家中
地 番 897番1
地 目 宅地
地 積 1014.00平方メートル
- 2 所 在 加西市山下町字家中897番地1
家屋 番号 897番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 119.87平方メートル
2階 52.42平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約120.87平方メートル
2階 52.42平方メートル
- 3 所 在 加西市山下町字家中897番地1
家屋 番号 897番1の2
種 類 工場・倉庫
構 造 木・鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 322.88平方メートル
(現況)
床 面 積 約324.88平方メートル



令和6年(ケ)第20011号
令和6年11月25日受理
令和6年12月**12**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 加西市山下町字家中
地 番 897番1
地 目 宅地
地 積 1014.00平方メートル

- 2 所 在 加西市山下町字家中897番地1
家屋 番号 897番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 119.87平方メートル
2階 52.42平方メートル

- 3 所 在 加西市山下町字家中897番地1
家屋 番号 897番1の2
種 類 工場・倉庫
構 造 木・鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 322.88平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	加西市山下町897番地の1
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checkbox"="" type="checkbox/>(物件)</td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td><input type="/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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(物件2、3)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	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約120.87㎡(約1㎡増築) 2階 52.42㎡
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 上記の者が本建物を住居(空き家)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 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(ただし、増築部分は建物間取図参照) <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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	加西市山下町897番地の1
土地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 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 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	
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約324.88㎡(約2㎡増築)
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 上記の者が本建物を工場・倉庫(空き家)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 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(ただし、増築部分は建物間取図参照) <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

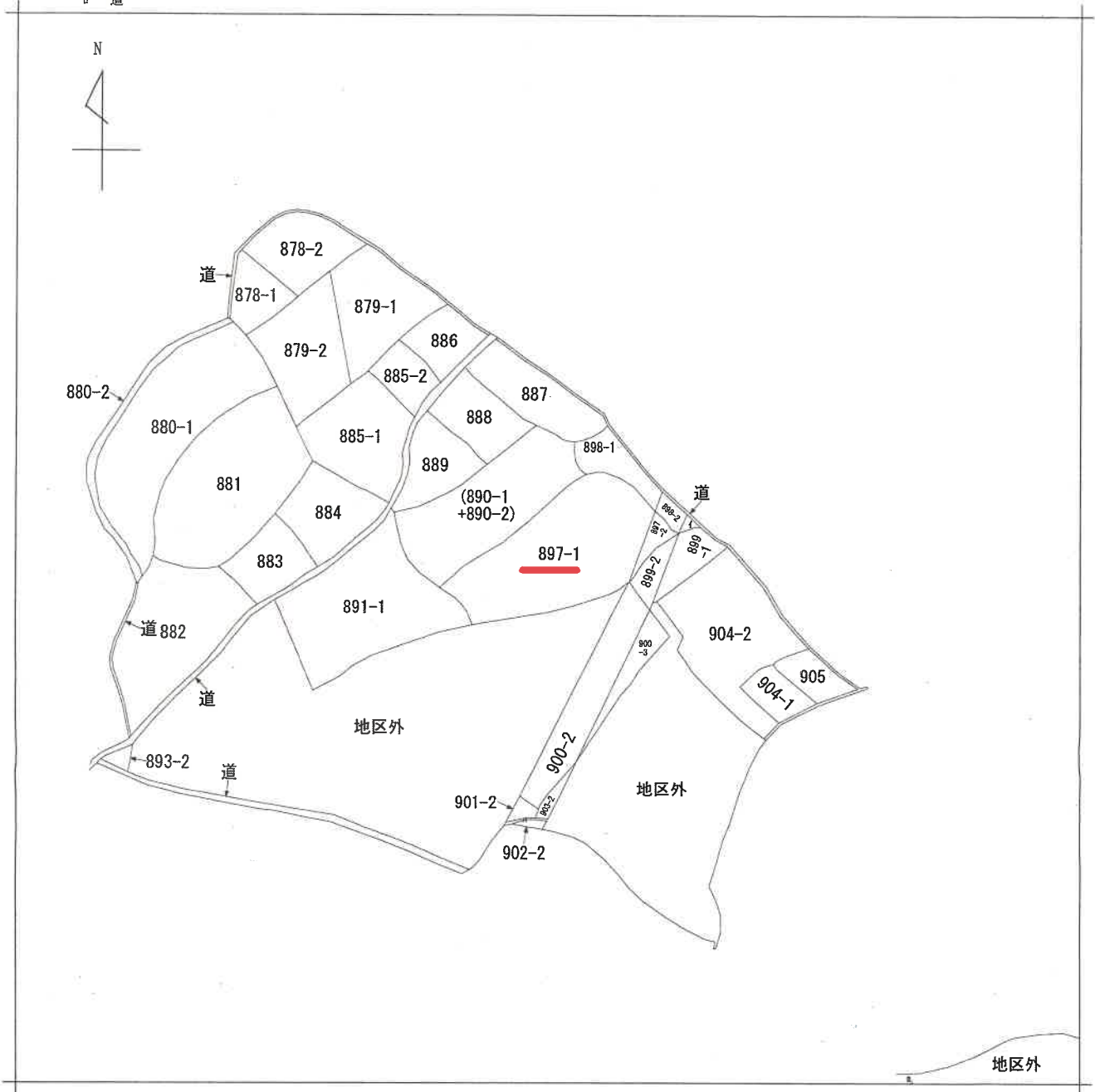
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A及びB</p> <p>■隣地（地番 890-1+890-2）関係者</p>	<p>1 Aは、債務者兼所有者の妻、B及びCは、子です。</p> <p>2 ABC、その他の相続人は、債務者兼所有者の相続を放棄をしています。</p> <p>3 本件建物のうち、物件2には、昨年11月頃から誰も住んでおらず、物件3は昨年9月頃から使用していません。</p> <p>4 本件建物（物件2、3）には、債務者兼所有者やABCの荷物が置かれたままとなっています。私達やCが定期的に入出入りして、風の入れ替えをするなどして、本件建物を管理しています。</p> <p>5 本件建物のうち、物件2は居宅として、物件3は主に縫製工場として使用していました。</p> <p>6 本件建物の状態について、物件2は床の撓みがあり、物件3は、雨漏りがする箇所があること、アスベストを使用している可能性があること、入口の戸とシャッターの開閉に支障があることです。</p> <p>7 本件土地上に電柱が2本と支線が1本設置されています。また、井戸もあります。</p> <p>8 境界等に関し、トラブルはありません。</p> <p>9 隣地（地番890-1+890-2）所有者が本件土地の東側（物件3の東側）を公道に出るために通行しています。隣地所有者が所有する土地は、囲繞地というわけではありませんが、同土地上に製作所があるため車での運搬のしやすさの観点から本件土地を通行しています。通行料は年間1万円で年末に支払ってもらっています。</p> <p>本件土地の通行に関する点は、A及びBが述べたとおりです。</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、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認められなかった。</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、2枚目及び3枚目記載のとおりと認めた。</p> <p>3 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、物件2に雨漏り跡が確認できた。その他、目視で確認し得る限りでは、経年程度の劣化があるものと思われる。また、物件2と3との間には下屋物置が設置されている。なお、物件3については、戸の開閉の困難な場所があり、一部立入ができない場所があった。</p> <p>4 本件建物のうち物件3には、裁断機2台と梱包機1台の機械設備が確認できたが、A及びBから、少なくとも40年以上は使用しているとの陳述を得ており、現地調査からも相当程度の経年が認められたことから、いずれも換価価値はないものと判断した。</p> <p>5 関係人の陳述のとおり、本件土地の東側（物件3の東側：建物図面の概ね赤枠部分）を隣地所有者が通行のため使用している。</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11月25日（月） 11:02 ～ 11:13	神戸地方法務局社支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年11月27日（水） 14:33 ～ 15:13	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12月9日（月） 9:50 ～ 11:32	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、A Bと面談、評価人を同行
～		
～		
～		
～		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月9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D及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



請求部分	所在	加西市山下町字家中				地番	897番1		
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

登記年月日：昭和58年12月2日

各階平面図

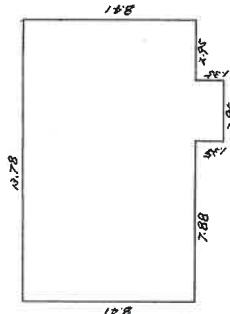
家屋番号 897-1の1

建物の所在 加西市山下町字家中897番地1

建物図面

各階平面図 58.12.2

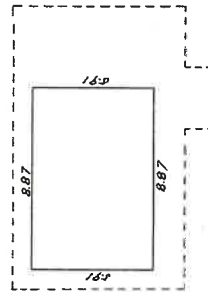
(一階)



13.78×8.41=115.8898
 2.95×1.55= 3.9825
 合計 119.8723

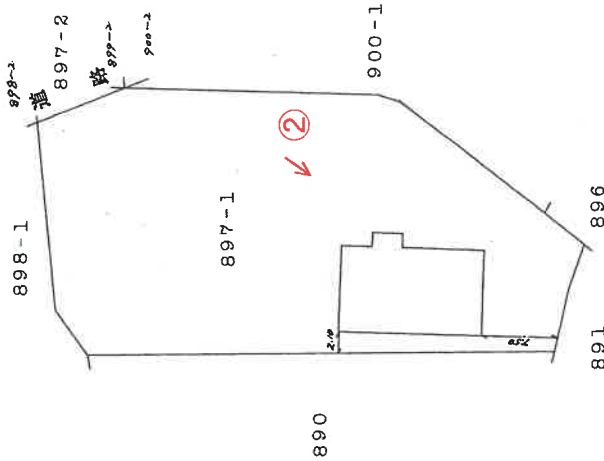
床面積 119.87㎡

(二階)



8.87×5.91= 52.4217

床面積 52.42㎡



↑ 写真撮影位置方向

作製者

8年11月30日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

612923

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58年12月2日

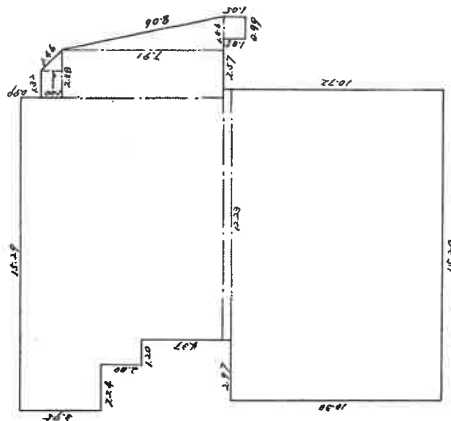
各階平面図

家屋番号 897-1の2

建物の所在 加西市山下町字家中897番地1

建物図面 各階平面図

58.12.2



- 2. 24 X 3.95 = 8.8480
- 1. 20 X 5.95 = 7.1400
- 11. 85 X 9.90 = 117.3150
- (1. 32 + 2. 38) ÷ 2 X 1.00 = 1.8500
- (2. 38 + 3. 94) ÷ 2 X 7.91 = 24.9956
- 0.99 X 1.05 = 1.0395
- 12. 23 X 0.48 = 5.1366
- 15. 20 X 10.30 = 156.5600
- 合計 322.8847

床面積 322.88㎡

隣地所有者通行部分



①

898-1

899-2

路 599-2

900-2

890

897-1

900-1

891

896

写真撮影位置方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

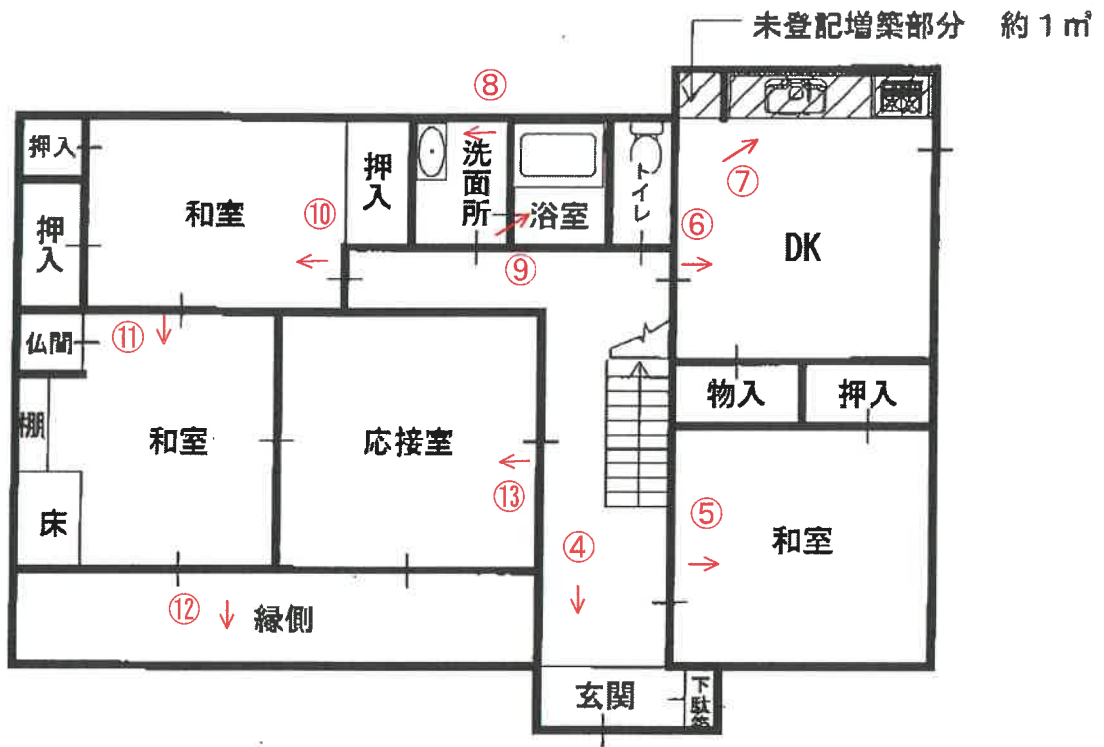
申請人

縮尺 1/250

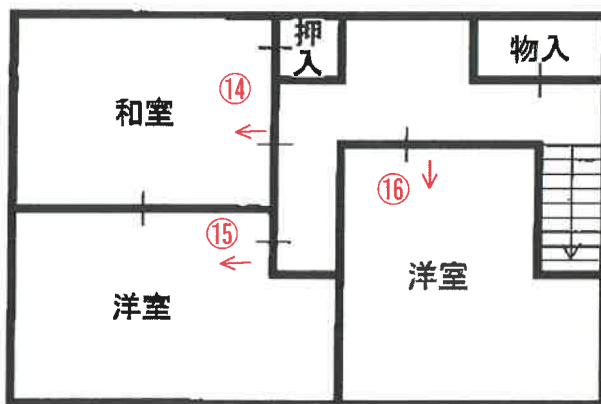
縮尺 1/500

58年11月30日(作製)

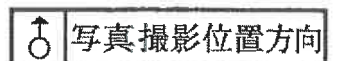
612924

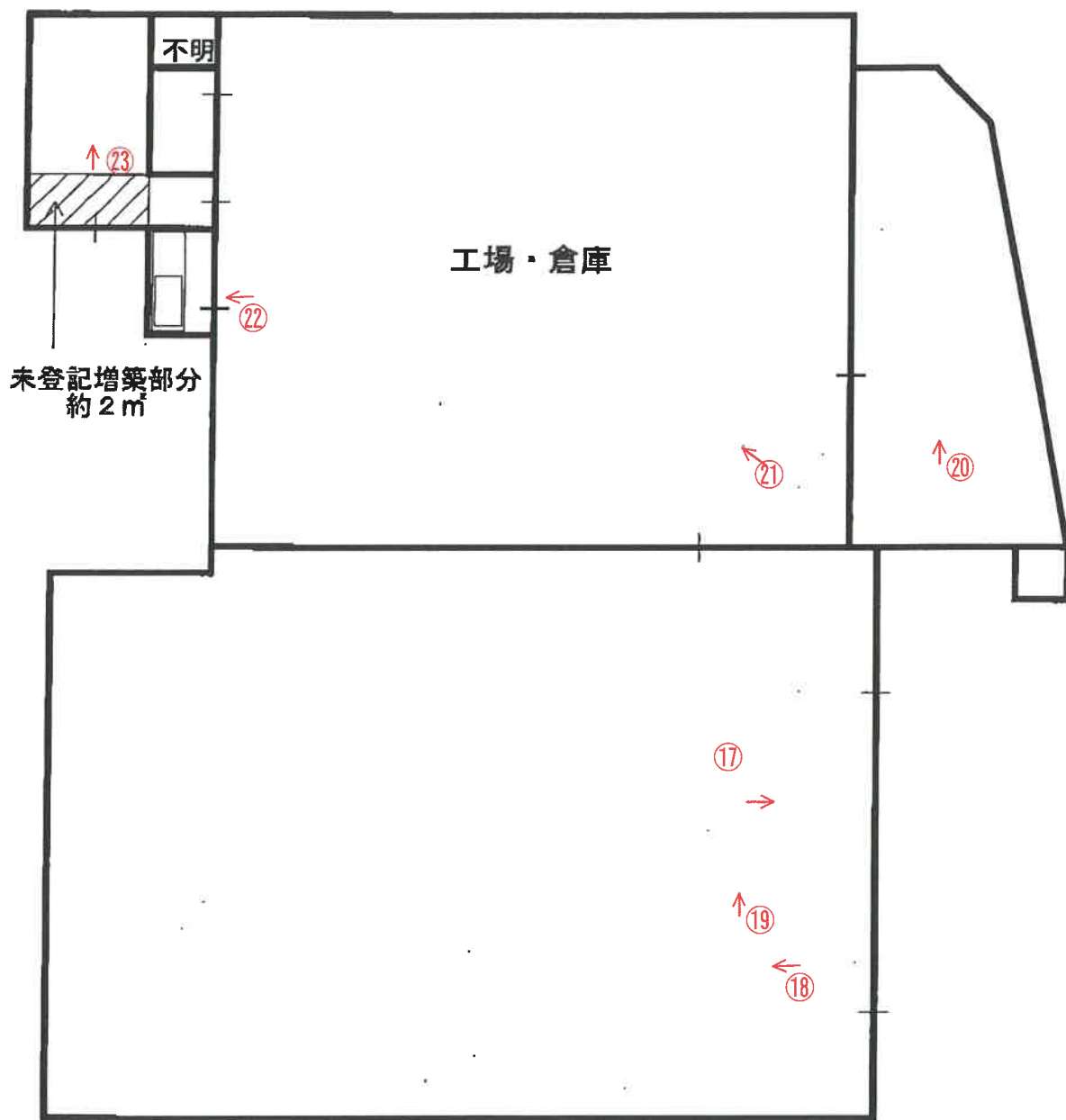


1階



2階





↑ 写真撮影位置方向

No. 1



本件建物（物件3）

本件土地

No. 2



本件建物（物件2）

本件土地

No. 3



未登記増築部分



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



No. 15



No. 16



No. 17

雨漏り箇所



No. 18



No. 19



No. 20



No. 21



No. 22



No. 23

No. _____

令和 6 年 (ケ) 第 20011 号
令和 6 年 12 月 9 日 現地調査
令和 6 年 12 月 25 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

大谷 良太

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,310,000円
物件2(建物)	金850,000円
物件3(建物)	金1,250,000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 地目積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	1階 約120.87㎡ (未登記増築部分：約1㎡)
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	約324.88㎡ (未登記増築部分：約2㎡)
特記事項			
	特になし		

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	北条鉄道線 播磨横田駅の西方 約2.1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	農家住宅等が見られる農地の多い既成住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 防火指定なし —
画地条件	規模 1,014.00 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南東側 約5.5m 県道	
土地の利用状況等	物件1は物件2・3の建物の敷地	
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	現況は工場等であり、土壌汚染リスクは存在するが、汚染の有無とその程度は専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。 なお、クリーニングによる薬剤の使用は所有者からヒアリングを得たが、詳細は不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域のため各種の制限がある。再建築及び継続使用にあたっては担当行政庁と調整を要する。 ・特別指定区域 地縁者の住宅区域 (山下東町地区) ・隣地所有者が本件土地の東側を公道に出るために通行している。通行料は年間1万円。 詳細は現況調査報告書に記載されている。 ・土地内に電柱2本、支線1本が設置されている。 ・井戸がある。 	

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49年10月30日 新築 経過年数 50年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※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 : 亜鉛メッキ鋼板・一部タイル等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : クロス・板貼り等 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 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・雨漏り跡が見られた。

3 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) 昭和43年4月10日 新築 経過年数 57 年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※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・鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : スレート等 内 壁 : 石膏ボード等 天 井 : 板貼り等 床 : 板貼り・コンクリート等 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: 工場・倉庫 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・PCB使用の可能性 本建物の内外に設置されている機械、設備等に関するPCB使用の可能性等詳細については、専門調査機関による分析調査を要する。 ・アスベストのような素材は目視できたが、アスベストか否かの詳細は不明である。 ・戸の開閉が困難な箇所があり、一部立入りができない場所があった。 ・汲み取り式便所である。 ・雨漏り跡が見られた。

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)

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	12,200	0.70	1,014.00	0.60	5,200,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (加西-8)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $11,200 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/91 \approx 12,200$

◇ 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
 $100/100 \times 100/105 \times 100/87 \times 100/100 \approx 100/91$

イ 個別格差 : 間口狭小、やや不整形、規模やや過大、通行地役権、電柱の存在等 (0.70)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	150,000	約 173.29	0.05	1,300,000
3	100,000	約 324.88	0.05	1,620,000
				計 2,920,000

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(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	5,200,000	0.40	法定地上権	2,080,000

(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	5,200,000	-2,080,000		0.60	0.70	1,310,000
2	1,300,000	+720,000	1.00	0.60	0.70	850,000
3	1,620,000	+1,360,000	1.00	0.60	0.70	1,250,000
一括価格(合計)						3,410,000

イ 物件2・3それぞれの土地利用権割合は、物件2・3の延床面積比により按分した。

$$\begin{matrix} \text{物件2} & \text{物件3} \\ 173.29\text{m}^2 & +324.88\text{m}^2 = 498.17\text{m}^2 \end{matrix}$$

$$\text{物件2} : 2,080,000\text{円} \times 173.29\text{m}^2 / 498.17\text{m}^2 \doteq 720,000\text{円}$$

$$\text{物件3} : 2,080,000\text{円} \times 324.88\text{m}^2 / 498.17\text{m}^2 \doteq 1,360,000\text{円}$$

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域に存する物件、土壌汚染の可能性、アスベストの使用の可能性、隣地所有者が本件土地を通行している等

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 (加西-8)
所 在 : 兵庫県加西市両月町字高町369番
価 格 : 11,200円/m²
位 置 : 北条鉄道線「播磨下里」駅より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 337m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6m市道に接面、北西側道
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 : 農家住宅等の見られる農地の多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件 1 : 7,368,738円
物件 2 : 2,278,195円
物件 3 : 473,442円

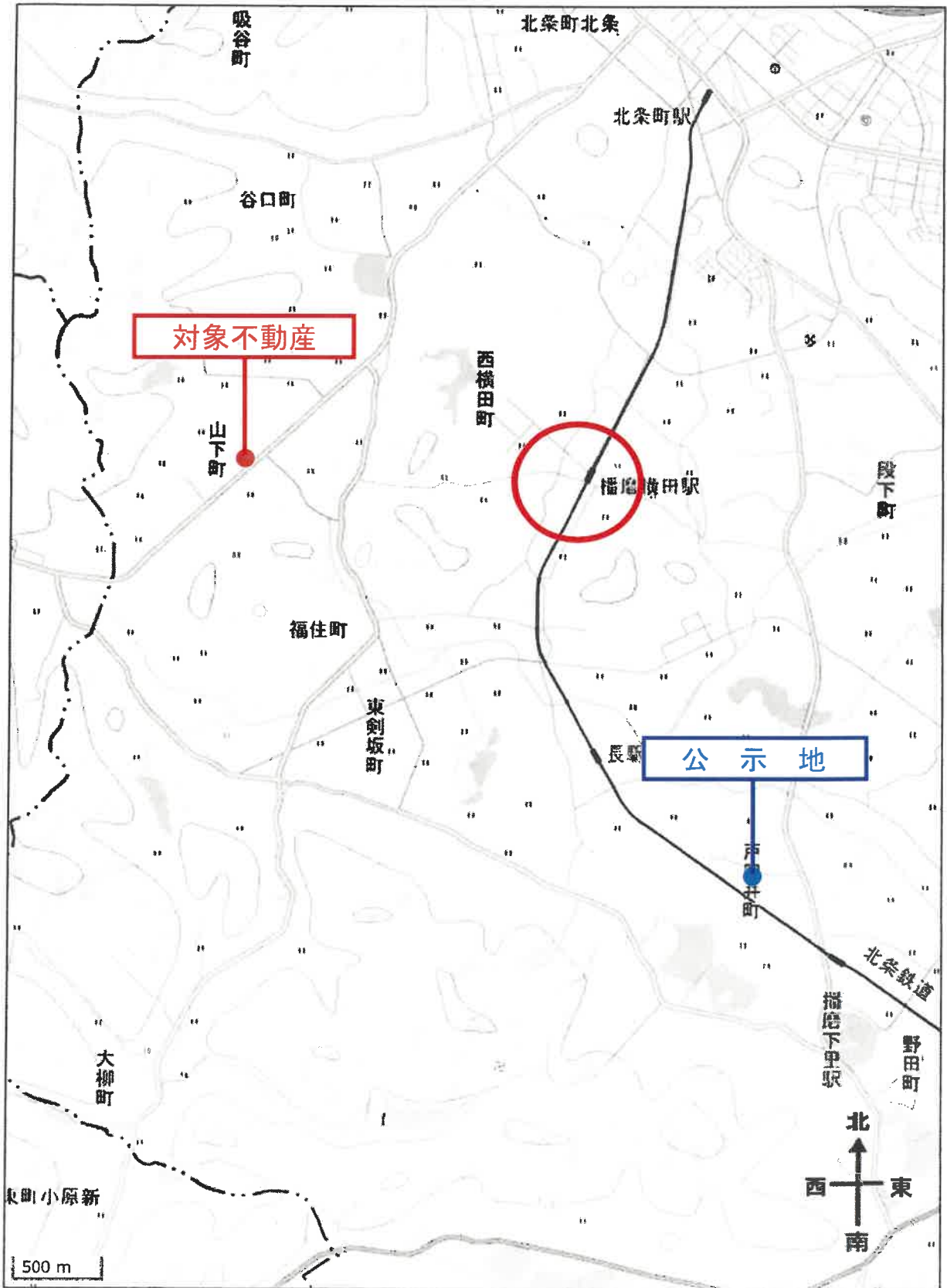
第7 附属資料

- 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 建物間取図
- 5 現況写真

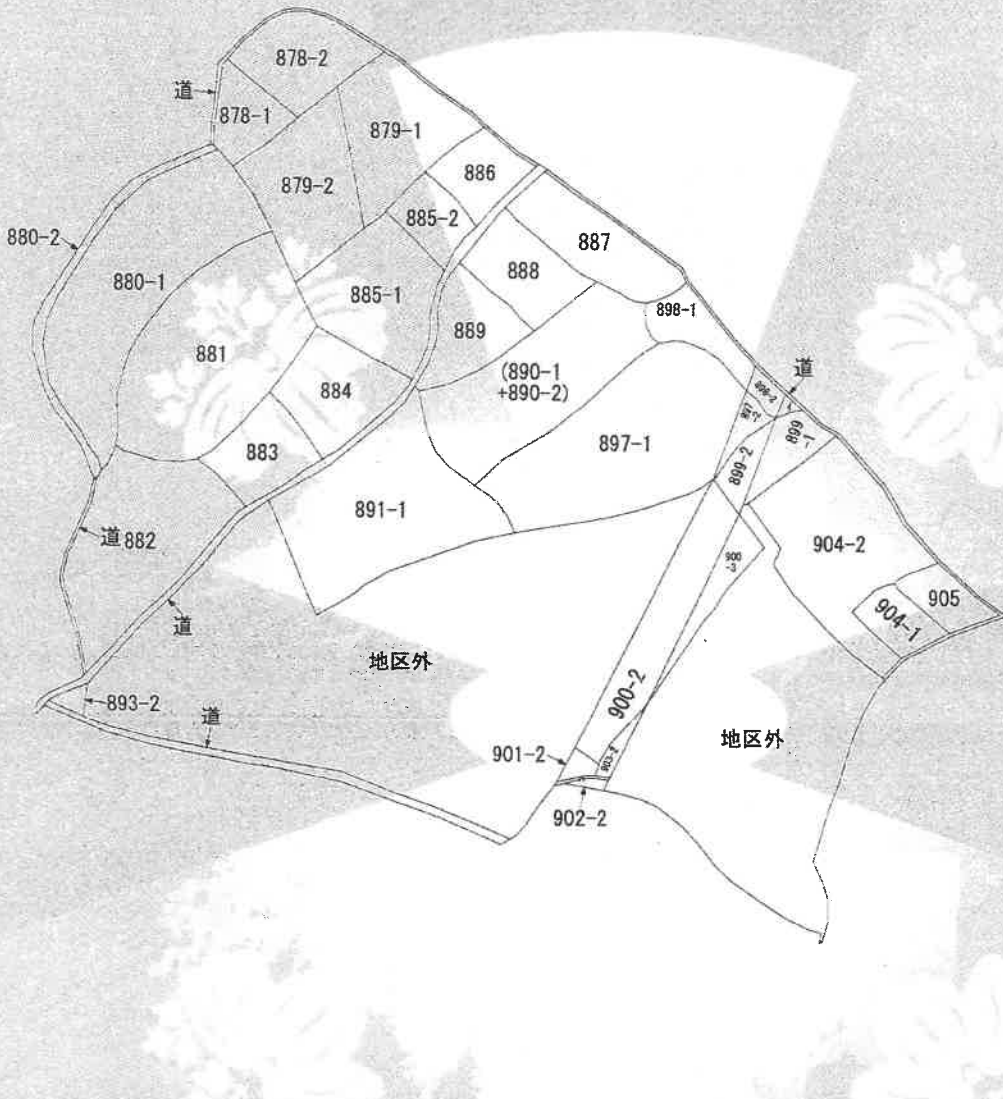
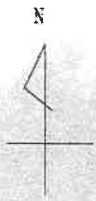
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 加西市山下町字家中 |
| | 地 番 | 897番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1014.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加西市山下町字家中897番地1 |
| | 家屋 番号 | 897番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 119.87平方メートル
2階 52.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加西市山下町字家中897番地1 |
| | 家屋 番号 | 897番1の2 |
| | 種 類 | 工場・倉庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 322.88平方メートル |



国土地理院地図を基に加筆、作成



(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	加西市山下町字家中			地番	897番1		
出力縮尺	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	

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6年5月14日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和58年12月2日

各階平面図

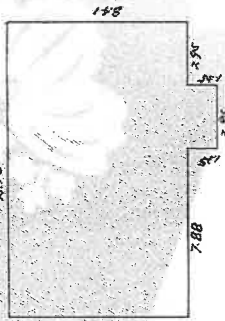
建物図面 各階平面図

58.12.2

家屋番号 897-1の1

建物の所在 加西市山下町字家中897番地1

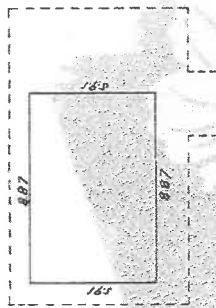
(一階)



13.78×8.41=115.8898
 2.95×1.55= 3.9825
 合計 119.8723

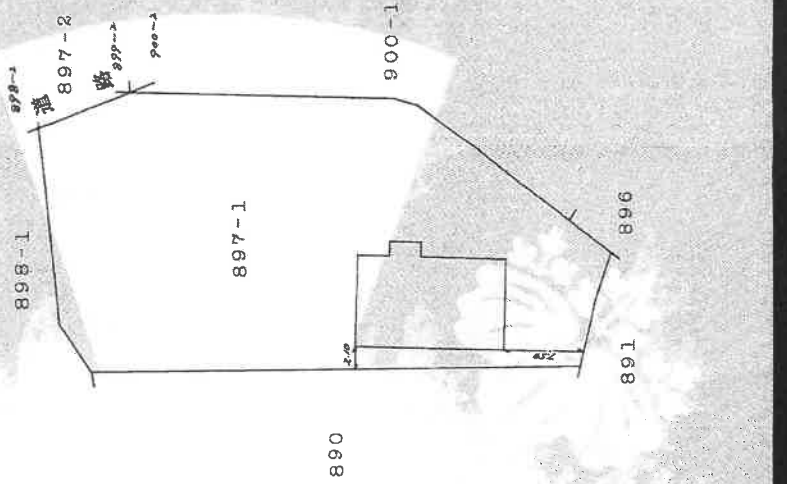
床面積 119.87㎡

(二階)



8.87×5.91= 52.4217

床面積 52.42㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

612923

請求番号：11-2

A3をA4に縮小

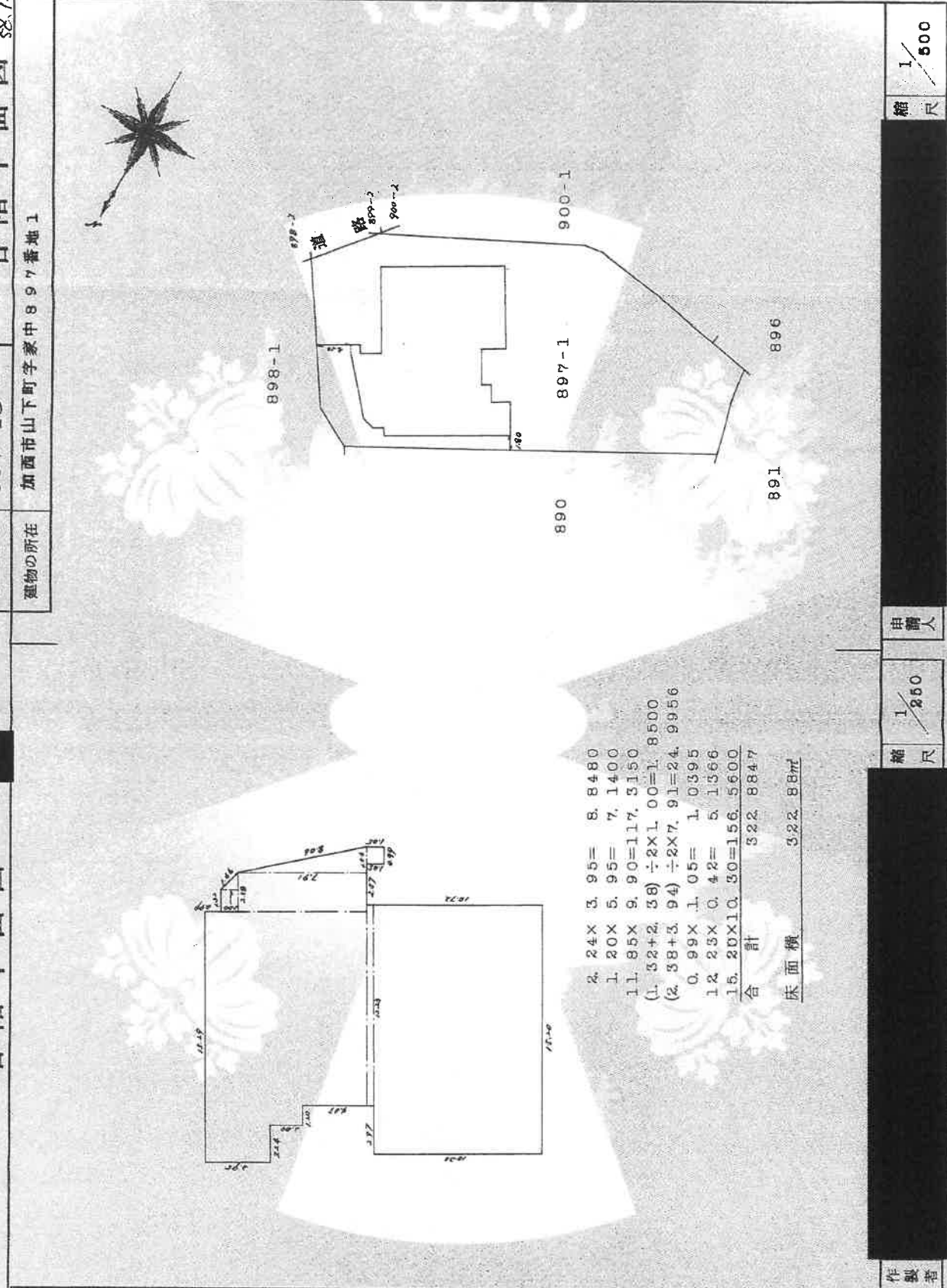
登記年月日：昭和58年12月2日

各階平面図

建物図面 各階平面図

88.12.2

家屋番号	897-10の2
建物の所在	加西市山下町字家中897番地1



2. 24 X 3. 95 =	8. 8480
1. 20 X 5. 95 =	7. 1400
11. 85 X 9. 90 =	117. 3150
(1. 32 + 2. 38) ÷ 2 X 1. 00 =	1. 8500
(2. 38 + 3. 94) ÷ 2 X 7. 91 =	24. 9956
0. 99 X 1. 05 =	1. 0395
12. 23 X 0. 42 =	5. 1366
15. 20 X 10. 30 =	156. 5600
合計	322. 8847
床面積	322. 88㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

612924

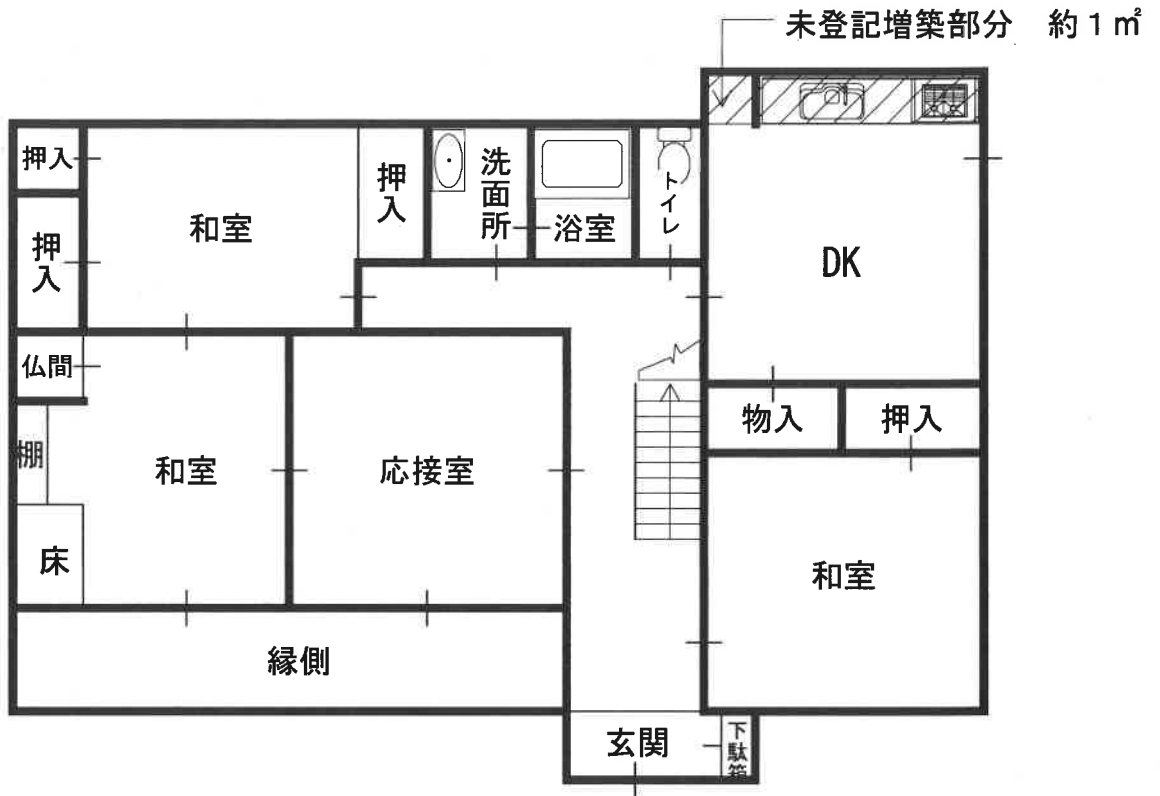
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (神戸地方公務員共済会連合会)
 令和6年5月14日 神戸地方公務員共済会連合会 登記官

請求番号：11-3

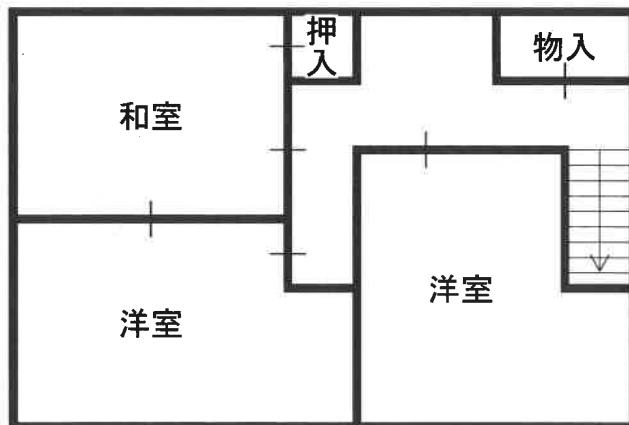
A3をA4に縮小

建物間取図

令和6年(ケ)第20011号



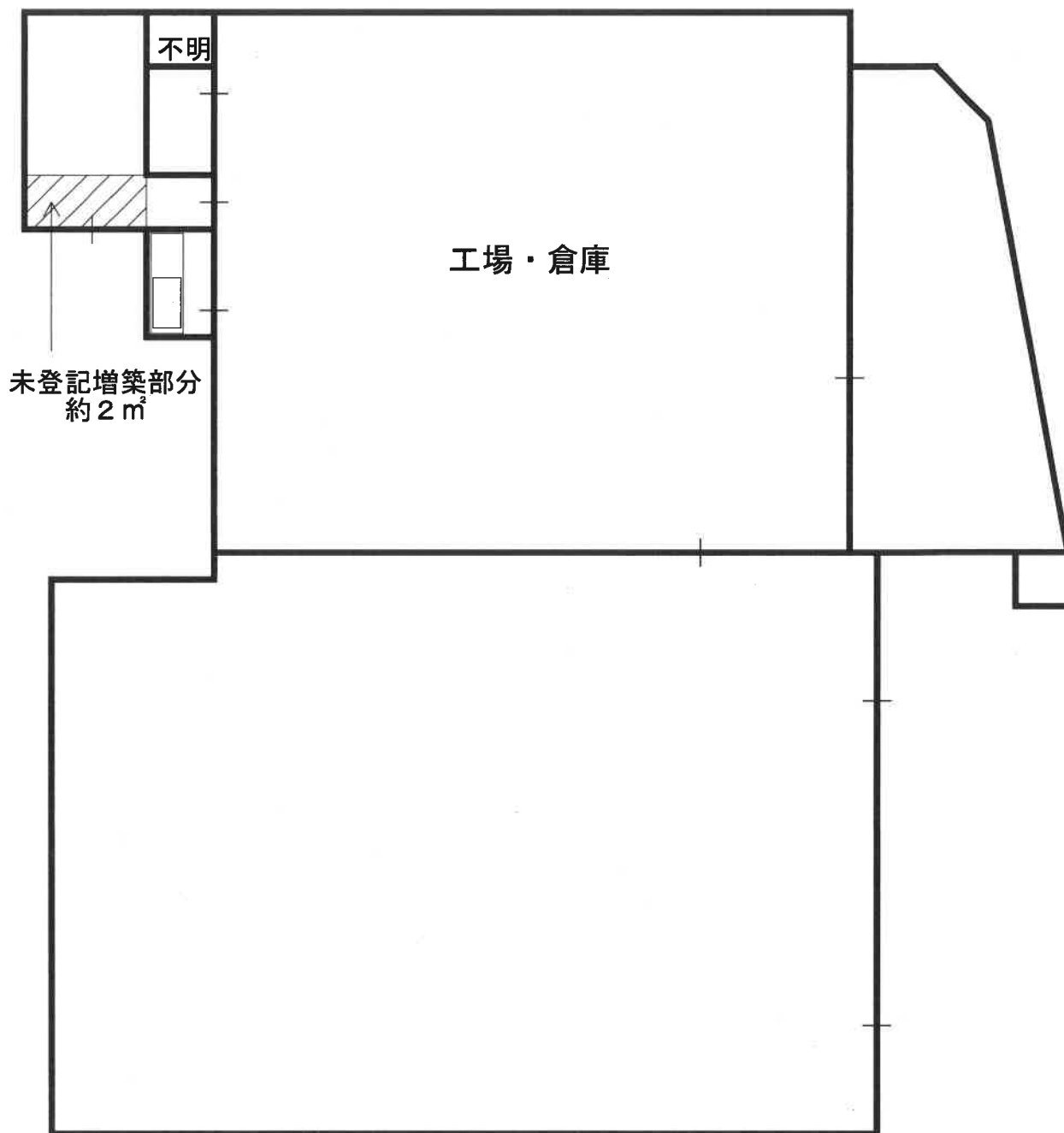
1階



2階

建物間取図

令和6年(ケ)第20011号



物件 2



物件 2



物件 2



物件 3



物件 3

