

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10号

注 意 書

この物件については民事執行法63条2項の買受申出の保証があるので、入札金額が期間入札公告書記載の「法63Ⅱ①申出額」以上の額でなければ、物件を買い受けることはできません。

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 ⁶ 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	880,000 704,000	一括	176,000	11,193	0
1	570,000				
2	310,000				
1, 2	1,010,000		(法63Ⅱ①申出額)		
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 赤穂市高野字屋敷
地 番 382番
地 目 宅地
地 積 340.49平方メートル
- 2 所 在 赤穂市高野382番地、383番地
家屋 番号 47番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 142.14平方メートル
(現況)
構 造 木造草・瓦葺2階建
床 面 積 1階 約150平方メートル
2階 約48平方メートル

1棟の建物が存在するのみであり、主である建物及び下記附属建物につき未登記の合棟・減増改築部分不明

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 13.22平方メートル
符 号 2
種 類 物置



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	26.44平方メートル
符 号	3
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 66.11平方メートル 2階 29.75平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造草葺平家建
床 面 積	29.75平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番383番)の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

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 赤穂市高野字屋敷
地 番 382番
地 目 宅地
地 積 340.49平方メートル

2 所 在 赤穂市高野382番地、383番地

家屋 番号 47番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 142.14平方メートル

(現況)

構 造 木造草・瓦葺2階建

床 面 積 1階 約150平方メートル
2階 約48平方メートル

1棟の建物が存在するのみであり、主である建物及び下記附属建物につき未登記の合棟・減増改築部分不明

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 13.22平方メートル

符 号 2

種 類 物置



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	26.44平方メートル
符 号	3
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 66.11平方メートル 2階 29.75平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造草葺平家建
床 面 積	29.75平方メートル



令和6年(ヌ)第 10号
令和6年 4月15日受理
令和6年 5月28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

物 件 目 録

- 1 所 在 赤穂市高野字屋敷
地 番 382番
地 目 宅地
地 積 340.49平方メートル
- 2 所 在 赤穂市高野382番地、383番地
家屋 番号 47番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 142.14平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 13.22平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル
符 号 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床面積	1階	6.6.11平方メートル
	2階	29.75平方メートル
符 号	4	
種 類	物置	
構 造	木造草葺平家建	
床面積		29.75平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(赤穂市高野382番地)														
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 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 checked="" type="checkbox"/> 現況見取図のとおりと思われる														
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	「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	<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"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造草・瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約150㎡、2階 約48㎡ (未登記の合棟・減増改築部分不明)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)	
所在地	赤穂市高野字屋敷
地番	383番
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	181平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル <input checked="" type="checkbox"/> 不明)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	「その他の事項」のとおり
□関係人(□ (建物所有者) □ ())の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

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

(1) 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本件建物の敷地として利用されている。ただし、4枚目記載の目的外土地とともに敷地として利用されているものと思われる。

(2) 土地の周辺には、境界標識等は見受けられず隣接地との境界は判然としない。

近隣居住者の陳述のとおり本件建物の北側には石垣があるが（写真②③）、土地の状況に基づき概測したところによれば、石垣までを本件土地とすると縄伸びがあるとしても地積が大きくなりすぎるため、石垣より南側に本件土地と目的外土地との境界があり、本件建物は本件土地と目的外土地を敷地として利用しているものと思われる。

上記の状況から、本件土地の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) 本件建物の北側に井戸がある。

3 物件2の建物（本件建物）の状況等

(1) 本件建物の状況は、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) 立入調査を行ったところ、添付写真のとおり本件建物の室内にはタンスや座卓、電化製品、木材などの動産が認められたが、電気は停止され主な家財道具は存在せず、長期間居住者のない状況と認めた。

占有状況としては、近隣居住者の陳述、債務者からの回答要旨及び上記の状況から3枚目記載のとおりで、債務者は本件建物に居住せず、動産を残置した空き家の状態で占有しているものと認めた。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、屋根が傾き、瓦が落ちたり瓦の間に草が生えている。室内では西端の物置に梁の腐食や雨漏りが認められたほか、建物全体にゆがみがある模様で、各部屋の畳のたわみ、軋み、広縁の床の傾きがあり、どの部屋の襖も開閉が大変しづらい状態であった。

建物は減築、増築、合棟等が繰り返されていると推測され、現況は一棟の建物が存在するのみであり、それらの部分を特定することはできなかった。建物内の一部に確認ができなかった部分がある。

建物は、赤穂市役所備付けの土地家屋名寄帳によれば明治34年の建築と認められ、保守管理状態が悪く相当老朽化が進んだ建物と認めた。

4 債務者からの回答要旨

(1) 本件土地・建物には居住者や占有者はおらず、債務者が空き家の状態で占有している。

(2) 建物の敷地は登記のとおり「地番382番、383番」の2筆からなっている。

「地番382番、383番」の2筆の境界は溝又は石垣

(3) 近隣土地所有者と境界の争い、土地に関するトラブルなどはない。

※ 上記(2)の「地番382番、383番」の2筆の境界の場所について、回答書記載の債務者の電話に架電したが、応答がなく確認ができなかった。

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)
■近隣居住者	<p>1 本件建物には居住者はおらず、債務者が時々来て、シャッターの中に車を置いたりしていました。</p> <p>2 本件建物の北西側にあるコンクリートブロックの囲いは、債務者の亡父が鯉を養殖していた生け簀の跡です。 昔、本件建物の北側には、別棟で台所や風呂などの建物があったのですが、取り壊されてその一部に生け簀が作られました。</p> <p>3 本件建物の北側で、石垣の上の更地は債務者の所有土地で昔は畑でしたが、地番は知りません。</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
6年4月17日(水) 10:33-10:55	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
6年4月17日(水) 13:25-13:52	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
6年4月17日(水) 14:30-15:01	赤穂市役所税務課	地番図、家屋図面、固定資産税評価証明書交付申請
6年5月2日(木) 9:48-11:00	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
6年5月2日(木)	郵便照会	債務者に対し物件状況について照会書送付
6年月日() :-:		
6年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 6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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 5月 2日 目的物件は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。</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>		

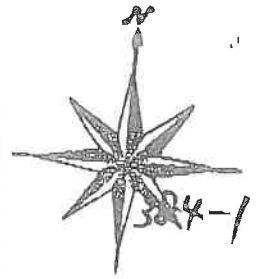
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在	赤穂市高野字屋敷			地番	382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	方位不明

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。



380

383

目的外土地

385

381

水路

382

①

(礎基法上の道路ではない)
(木踏等にて)
道(約19m)踏

公図上の
里道

394

391

395-2

市(約25m)道
(法42条2項道路)

この図面は、地形図を基に公図・その他資料等を検討して本件のおおよその位置を推測して示したものである。
各資料や現地調査(近隣居住者の聴聞を含む)を踏まえて検討したが、明確に確定できるものはなかった。
特に目的外土地と本件土地の境界等については推測の域を出ないので、十分な注意が必要である。

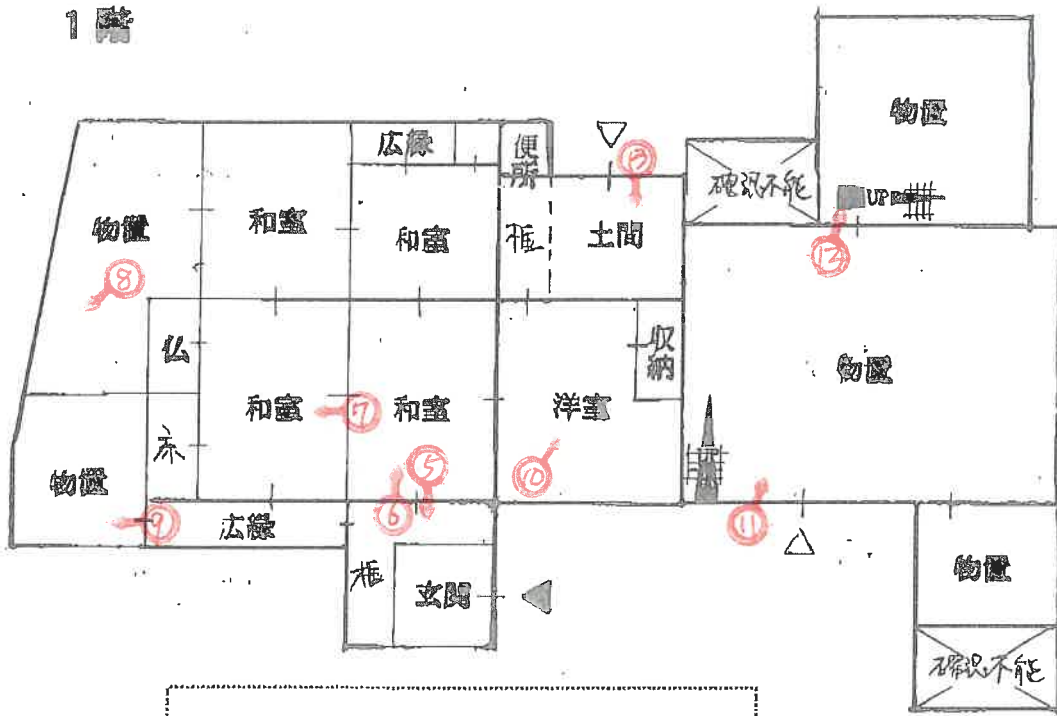
現況見取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(9枚)

物件 2

1 階

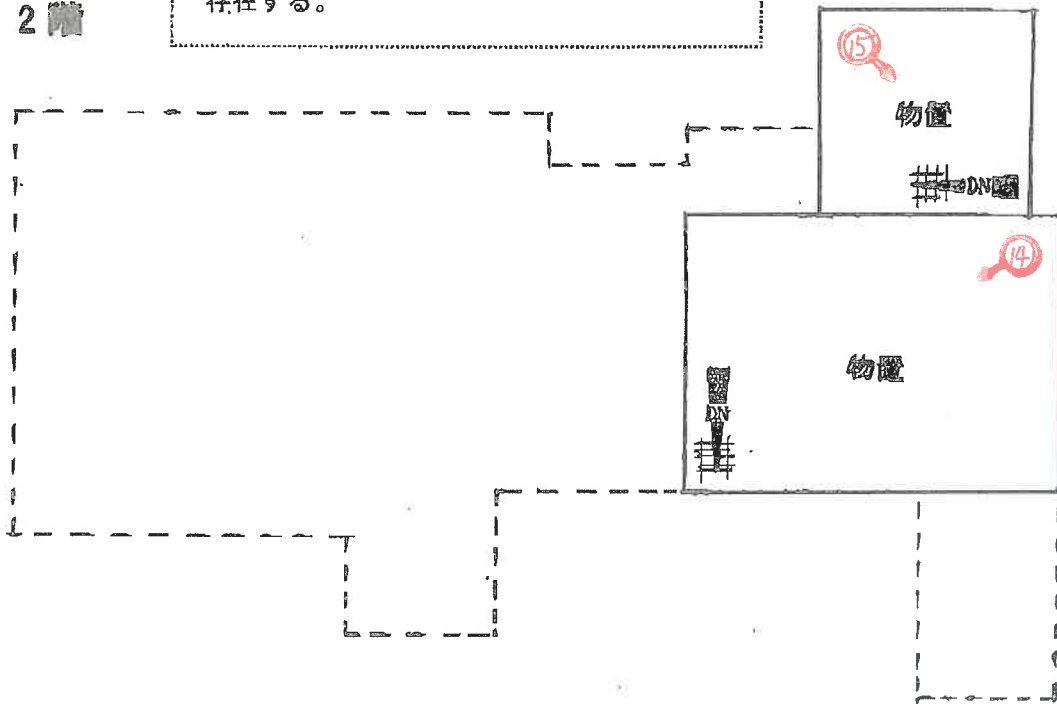


本件建物は減築・増築・合棟等が繰り返されていると推測され、現況は一棟の建物が存在するのみである。現況建物の概況は以下のとおりである。

- ・構造：木造葺・瓦葺2階建
- ・床面積：1階；150㎡、2階；48㎡

なお、同建物には確認できなかった部分が存在する。

2 階



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)

写真 ①



本件建物

公図上の里道

本件土地

写真 ②



本件建物

生け簀の跡

目的外土地
(地番383番)
と思われる

井戸

本件建物北側の石垣

本件建物



写真 ③

生け簀の跡

目的外土地(地番383番)
と思われる

本件建物北側の石垣

写真 ④



本件建物

本件土地



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦

写真 ⑧



梁の腐食及び雨漏り部分

写真 ⑨





写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭



写真 ⑮

令和 6 年 (又) 第 10 号
令和 6 年 5 月 2 日 現地調査
令和 6 年 5 月 20 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880,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金570,000円
物件2 (建物)	金310,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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
1	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	目的外土地に関して 下記参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記参照
特記事項			
<p>● 目的外土地（北側隣接地383番）について 本件建物の北側にはスペースがあり石垣がある。従前は当該建物の北側に炊事場・風呂等があったと近隣住民の証言がある。（現に本件建物には風呂がない。）登記記録には本件建物の所在は目的外土地に跨っていることから本件土地と当該目的外土地の一部（約90㎡程度と推定）が物件2建物の敷地として一体的に利用されていると推定した。当該目的外土地の詳細は下記のとおりである。 →383番、地目：畑、地積181㎡、登記上の所有者は債務者である。</p> <p>● 物件2について 物件2建物は減築・増築・合棟が行われており、従前の形態は不明である。本件建物の現況は概ね下記のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 構造：木造草・瓦葺2階建 ・ 床面積：1階 約150㎡、2階 約48㎡、延べ 約198㎡ 			

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 坂越駅の北東方 約2.7km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	赤穂市役所の北東方約4.5km (直線距離)、尼子山南山麓に位置する。高野集落北端に中規模の農家住宅が見られる農村集落地域である。	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 防火指定なし 特別指定区域「地縁者の住宅地域」 土砂災害警戒区域「下高野川Ⅰ」
画地条件	規模 340.49㎡ のほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約20m×約22m	
接面道路の状況	西側 約1.9m道路※水路を含む (建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況等	北側目的外土地 (383番) の一部 (約90㎡) と一体で物件2建物の敷地として利用している。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の地積と北側目的外土地との筆界は判然とせず、買受人はこの点に注意を要する。 ・公図上、敷地の南側及び東側は里道に接面するが、現況では一般公衆が通行しているような赤道を特定できない。これを踏まえて、本件評価においては当該里道に接面することによる効用の増分は認めないこととした。 ・兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水によって想定される浸水深は「0.5m未満の区域」に色分けされている。 ・地上建物の北側に井戸がある。また、周囲は石積み擁壁であり、一部に崩落が認められた。 	

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 (土地家屋名寄帳記載) 明治34年頃 新築 経過年数 123 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 : 草・瓦葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : 塗壁等 天 井 : 板等 床 : タタミ等 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。 ・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。 ・本件建物には傾きが感じられ、梁の腐食や雨漏り痕があるほか、床のタタミ、建具の固着等が認められる状態である。これらによりもはや本件建物は朽廃状態にあると判断した。 ・明治期に建築された部分は西部の住居部分とすでに取り壊されている炊事場・風呂場と推定され、東部の物置部分は昭和期の建築と推測される。住居部分が西に傾き、物置部分は東に傾いていると思われた。また、家屋内には家財道具等が残置している。

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	10,800	0.90	340.49	0.70	2,320,000
目的外土地	10,800	0.90	約90.00	0.70	610,000
(合計)	-----	---	約430.49	----	2,930,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 < 赤穂-12 >

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/㎡)
 $15,700 \times 99/100 \times 100/101 \times 100/143 \approx 10,800$

◇ 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 : 二方路等 (1.01)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/110 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/100 = 100/143$

イ 個別格差 : 接面道路の幅員系統等 (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)

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
2	120,000	約 198.00	0.00	10,000
(合計)	-----	約 198.00	----	10,000

ウ 現価率
(物件2)

対象建物は既に朽廃状態にあり、その価値はないので、備忘価格相当額を計上した。

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	2,320,000	0.30	法定地上権	700,000
目的外	610,000	0.30	法定地上権	180,000
				880,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格	土地利用権等価格の控除及び加算	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,320,000	-700,000		0.50	0.70	570,000
2	10,000	+880,000	1.00	0.50	0.70	310,000
一括価格(合計)						880,000

ウ 占有減価修正： ±0% ： 必要なし

エ 市場性修正： ▲50% ： 目的外の土地と一体で機能する土地建物、土砂災害警戒区域内、地縁的選好性が強く市場性が乏しい市街化調整区域の農村集落内の土地建物、撤去に費用を要する残置物の存在等

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 < 赤穂-12 >
所 在 : 赤穂市木津字久保365番6
価 格 : 15,700円/㎡
位 置 : JR線「坂越」駅より道路距離2000m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 152㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側が幅員9m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 : 一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)
物件1 : 2,451,528円
物件2 : 230,206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 現況見取図・建物間取図
- 4 現況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 赤穂市高野字屋敷
地 番 382番
地 目 宅地
地 積 340.49平方メートル
- 2 所 在 赤穂市高野382番地、383番地
家屋 番号 47番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 142.14平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 13.22平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル
符 号 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

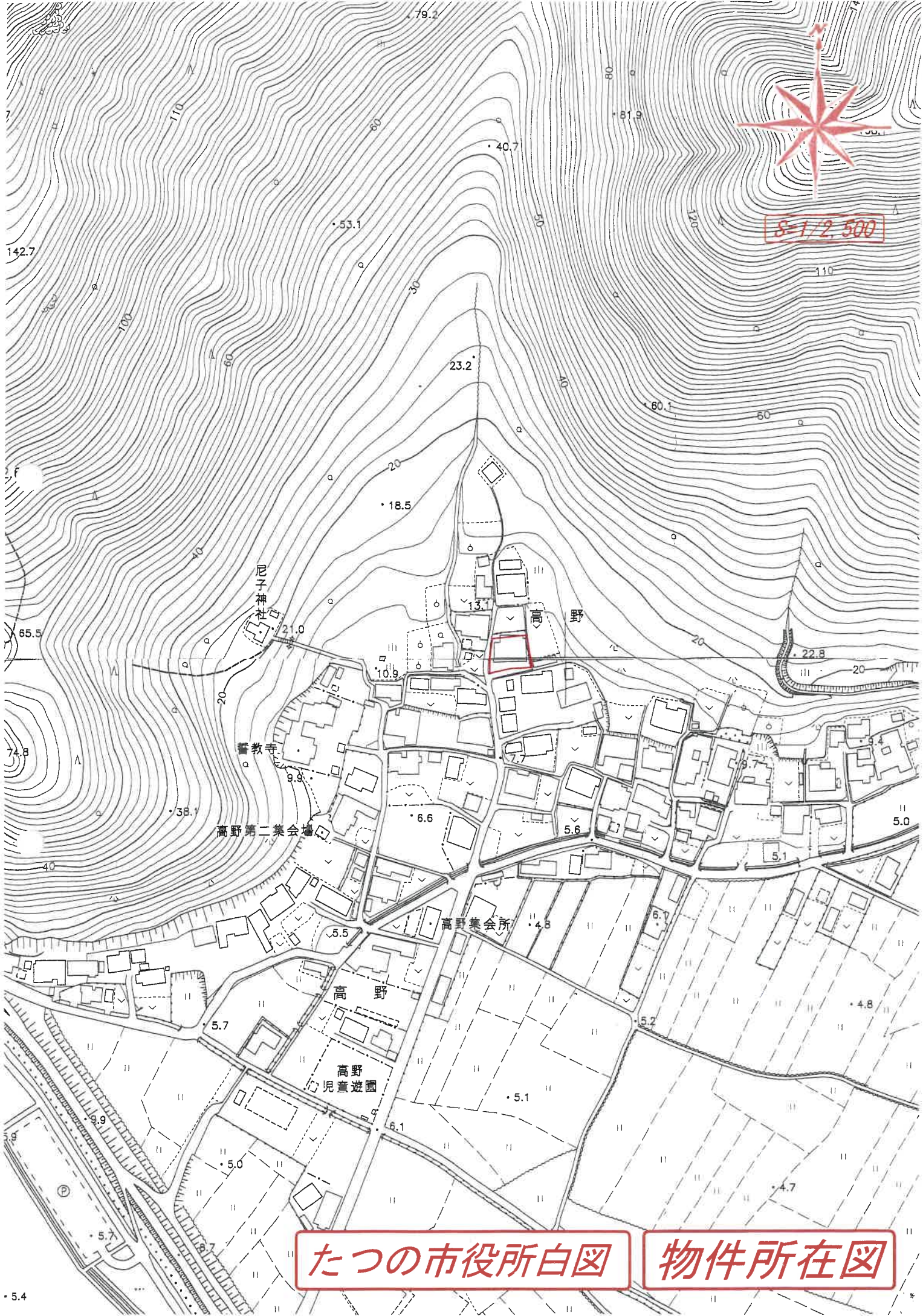
床 面 積	1階	66.11平方メートル
	2階	29.75平方メートル
符 号	4	
種 類	物置	
構 造	木造草葺平家建	
床 面 積	29.75平方メートル	





※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

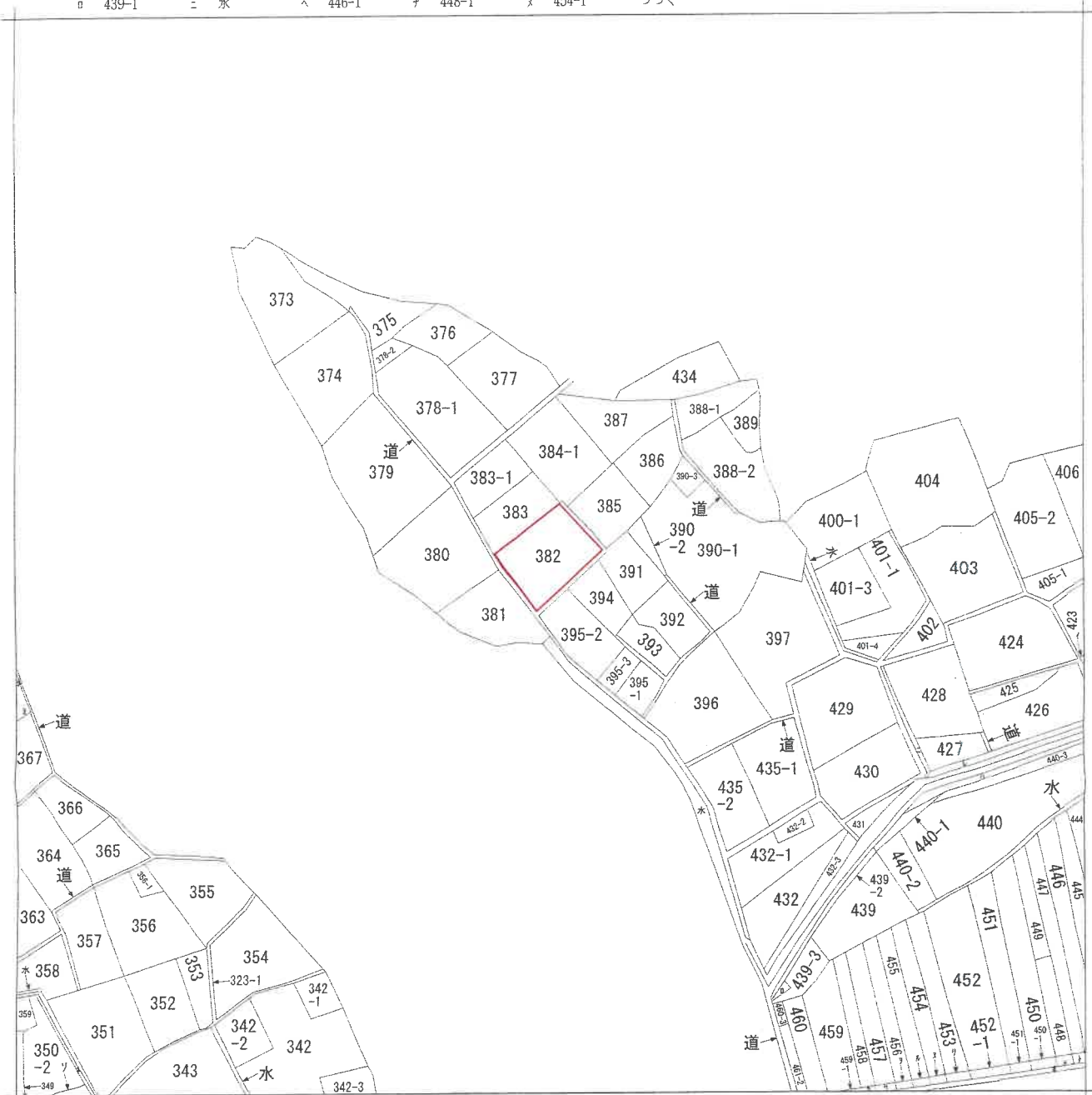
所在位置略図



たつの市役所白図

物件所在図

イ 423-3 ハ 水 ホ 道 ト 447-1 リ 453-1 ル 455-1
 ロ 439-1 ニ 水 ヘ 446-1 チ 448-1 ス 454-1 ッ つづく



(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	赤穂市高野字屋敷		地番	382番		
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	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	方位不明	
						種類	旧土地台帳附属地図

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。
 (神戸地方法務局龍野支局管轄)
 令和6年2月1日
 東京法務局立川出張所

地図整理番号：M52373 登記官
 (1/2)

※A3をA4に縮小した。



ヲ 456-1
ワ 457-1
ホ 458-1
コ 370
タ 371
レ 道
ソ 350-1
ノ 350-1
ネ 道

※A3をA4に縮小した。

公 図 写

※丸数字は物件番号を示す。



380

383

目的外土地

385

②

381

水路

382

①

(建基法上の道路ではない)

(木路等含む)

道(約19m)路

公図上の
里道

394

391

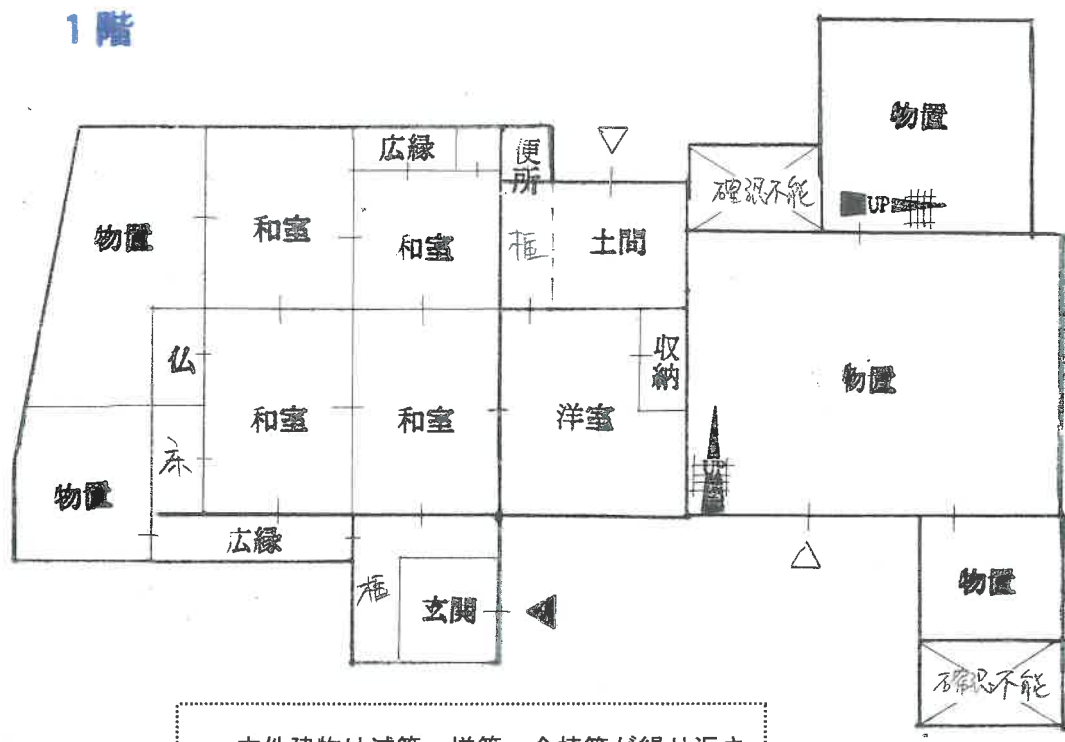
395-2

市(約25m)道
(法42条2項道路)

この図面は、地形図を基に公図・その他資料等を検討して本件のおおよその位置を推測して示したものである。
各資料や現地調査(近隣居住者の聴聞を含む)を踏まえて検討したが、明確に確定できるものはなかった。
特に目的外土地と本件土地の境界等については推測の域を出ないので、十分な注意が必要である。

物件 2

1階



本件建物は減築・増築・合棟等が繰り返されていると推測され、現況は一棟の建物が存在するのみである。現況建物の概況は以下のとおりである。

- ・構造：木造草・瓦葺2階建
- ・床面積：1階：150㎡、2階：48㎡

なお、同建物には確認できなかった部分が存在する。

2階

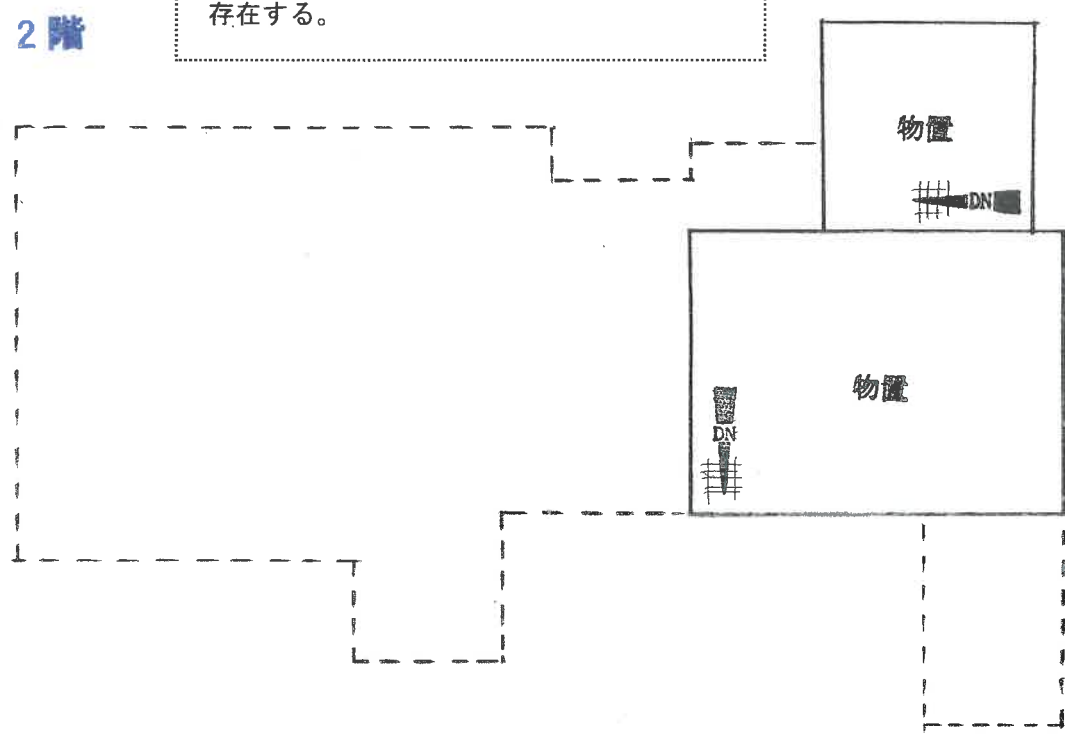


写真 ①



写真 ②



写 真 ③



写 真 ④

