

# 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 5月13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 5月29日から<br>令和 7年 6月 5日まで                                                                                                  |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年 6月11日 午前10時00分<br>場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年 7月 2日 午後 1時00分<br>場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 5月13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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 1～3  | 12,580,000<br>10,064,000 | 一括       | 2,516,000  | 532,972  | 0        |
| 1    | 9,340,000                |          |            |          |          |
| 2    | 1,170,000                |          |            |          |          |
| 3    | 2,070,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 宍粟市山崎町中井字城下  
地 番 5番5  
地 目 宅地  
地 積 1178.50平方メートル
- 2 所 在 宍粟市山崎町中井字城下5番地5  
家屋 番号 5番5  
種 類 病院  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 216.60平方メートル  
2階 249.09平方メートル  
3階 32.49平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 機械室  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 13.80平方メートル  
(現況)  
不存在
- 3 所 在 宍粟市山崎町中井字城下5番地5  
家屋 番号 5番5の2  
種 類 診療所・居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建



\*11\*

## 物 件 目 録

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 114.32平方メートル |
|       | 2階 | 120.25平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年11月26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】

本件所有者が占有している。

【物件番号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】

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。



\*11\*

## 物件目録

- 1 所 在 宍粟市山崎町中井字城下  
 地 番 5番5  
 地 目 宅地  
 地 積 1178.50平方メートル
  
- 2 所 在 宍粟市山崎町中井字城下5番地5  
 家屋 番号 5番5  
 種 類 病院  
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
 床 面 積 1階 216.60平方メートル  
           2階 249.09平方メートル  
           3階 32.49平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 機械室  
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
 床 面 積 13.80平方メートル  
 (現況)  
 不存在
  
- 3 所 在 宍粟市山崎町中井字城下5番地5  
 家屋 番号 5番5の2  
 種 類 診療所・居宅  
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建





## 物 件 目 録

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 114.32平方メートル |
|       | 2階 | 120.25平方メートル |



令和6年(ケ)第10016号

令和6年10月 7日受理

令和6年**11**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 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 宍粟市山崎町中井字城下  
 地 番 5番5  
 地 目 宅地  
 地 積 1178.50平方メートル
  
- 2 所 在 宍粟市山崎町中井字城下5番地5  
 家屋 番号 5番5  
 種 類 病院  
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
 床 面 積 1階 216.60平方メートル  
                   2階 249.09平方メートル  
                   3階 32.49平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 機械室  
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
 床 面 積 13.80平方メートル
  
- 3 所 在 宍粟市山崎町中井字城下5番地5  
 家屋 番号 5番5の2  
 種 類 診療所・居宅  
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
 床 面 積 1階 114.32平方メートル  
                   2階 120.25平方メートル

|                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |  |
|------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 不 動 産 の 表 示                  |  | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |  |
| 住 居 表 示                      |  | (宍粟市山崎町中井５番地５)                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり<br><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                     |  |  |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況         |  | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物及び３枚目記載の建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                               |  |  |  |  |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>（目的外建物）     |  | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br>床 面 積 の 概 略 |  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種　類：<br><input type="checkbox"/> 構　造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：階　約㎡<br><input checked="" type="checkbox"/> 不存在 |  |  |  |  |  |
| 物 件 目 録 に な い<br>附 属 建 物     |  | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある――種　類：<br>構　造：<br>床面積：                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況         |  | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を空き病院として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>（目的外土地）     |  | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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                  |  | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分         |  | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある――地方裁判所支部平成　年（ ）第　号<br>保管開始日平成　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<br><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

( 2 枚目)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 住居表示           | (宍粟市山崎町中井5番地5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| <b>土地</b>      | 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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| <b>建物</b>      | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: 階 約㎡<br>階 約㎡                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>構造:<br/>床面積:         </div> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle; margin: 0 5px;">{</div> </div>                                                                                                                     |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を診療所・住居(空き家)として使用している<br><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<br><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         | 「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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>保管開始日         </div> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle; margin: 0 5px;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           支部 平成 年( )第 号<br/>           平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 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 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

## そ の 他 の 事 項

### ■ 本件不動産の状況等

#### 1 表札等の表示

本件土地の道路側及び物件3の建物の壁面に債務者兼所有者の苗字が表示された歯科医院の看板がある。

#### 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物件2、3の建物の敷地として利用されている。
- (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不分明であるが、境界と思われる付近にはコンクリート擁壁やフェンスが設置されており、公図、地積測量図、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、土地の形状はおよそ公図、地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測されるが、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と思われる。
- (3) 土地の西側にある高低差約4メートルの擁壁の継ぎ目にずれが認められた。

#### 3 物件2の建物の状況等

- (1) 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、病院として使用されていた建物である。
- (2) 占有状況は、債務者兼所有者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。  
2枚目記載の建物の占有状況では、「空き病院として使用されている」としたが、実質的には一部居室に改装されて使用されているほか、ほとんどが物置として使用されており、家具や衣類、その他雑品類が大量に残置されている。
- (3) 建物の状態は、外壁に亀裂やコーキング不良が多く認められ、室内では2階南側の物置や北西角の和室に雨漏りがあるほか、2階廊下天井の雨漏り跡、物置、廊下、階段の壁に亀裂や壁紙の剥離がある。  
債務者兼所有者によれば、物件2の建物にはアスベストが使用されているとのことである。
- (4) 附属建物が取り壊されて存在せず、その場所には土地に定着性のあるカーポート（工作物）や動産と認めた物置が設置されている。
- (5) 屋上に、ブロック上に据え置かれたプレハブ物置（動産）がある。

#### 4 物件3の建物の状況等

- (1) 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、診療所・居宅として使用されていた建物である。
- (2) 占有状況は、債務者兼所有者の陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりで、診療所部分には診察台や診療器具、診療の際に使用されていたと思われるボンベ等の機材、大量の歯科診療録等が残置され、居宅部分には家財道具が残置された空き診療所、空き家の状況である。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、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。  
建物の北西側にエレベーターがある。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等 (要旨)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■債務者兼所有者            | <p>1 物件2の建物は、元々亡父が外科病院を開いていた建物ですが、現在は病院としては使用しておらず、私が建物の一部を使用しています。その他に第三者の占有はありません。<br/>物件3の建物は、私の住居と診療所として使用している建物で、その他に第三者の占有はありません。<br/>ただ、私は近々引っ越しをするので、物件2、3の建物は空き家になります。</p> <p>2 本件土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めたことはありません。</p> <p>3 物件2の建物には、2階の南側部分に雨漏りがありますが、ライフラインの設備等の不具合箇所はありません。<br/>ただし、物件2の建物にはアスベストが使われており、そのため何件かの任意売却の話がなくなりました。</p> <p>4 物件2の建物は外科病院として使用されていたので手術室がありますが、病院の設備としては古い无影灯など若干の物が残っている程度です。建物内にリース物件はありません。また、レントゲンの設備はありません。</p> <p>5 物件3の建物には、雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はなく、ライフラインの設備等についても不具合箇所はありませんが、2階トイレのタンクに水が貯められずトイレが使用できません。庭に夜間照明があるのですが、故障して使えません。</p> <p>6 物件3の建物の診療所部分にリース物件はありませんが、小型のレントゲンの設備、装置が4台あります。処分費用が出せないで診療所の設備は残置することになります。</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10月8日(火)<br>10:55-11:09 | 神戸地方法務局<br>龍野支局 | 公図等閲覧、登記事項証明書交付申請         |
| 6年10月11日(金)<br>9:15-10:00 | 物件所在地           | 物件確認・物件調査、写真撮影、債務者兼所有者に面談 |
| 6年10月29日(火)<br>9:45-11:52 | 物件所在地           | 物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行     |
| 6年月日()<br>:-:             |                 |                           |
| 6年月日()<br>:-:             |                 |                           |
| 6年月日()<br>:-:             |                 |                           |
| 6年月日()<br>:-:             |                 |                           |

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和 6年10月28日  
目的物件は施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、債務者兼所有者から送付された鍵で解錠し、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





+18955.012

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

山崎町中井

|       |          |             |    |           |           |    |          |      |    |     |
|-------|----------|-------------|----|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在       | 大栗市山崎町中井字城下 |    |           |           | 地番 | 5番5      |      |    |     |
| 出力縮   | 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 | 昭和33年12月 |             |    |           | 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

新・前後

地番 5-1 5-5

土地の所、在、  
~~安栗郡山崎町中井字城下~~  
安栗市山崎町。

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 地 | 積 | 測 | 量 |
| 上 | 地 | 所 | 在 |

5-1  
A

本件土地  
物件( )

求積表(B)

|    |        |        |           |
|----|--------|--------|-----------|
| ①  | 5.30X  | 7.417= | 71.27510  |
| ②  | 5.81X  | 8.27=  | 4615.487  |
| ③  | 5.81X  | 4.47=  | 249.4707  |
| ④  | 5.052X | 3.70=  | 186.9240  |
| ⑤  | 4.718X | 4.77=  | 225.0486  |
| ⑥  | 4.450X | 5.41=  | 240.7450  |
| ⑦  | 3.703X | 2.94=  | 108.8682  |
| ⑧  | 2.675X | 3.16=  | 84.5300   |
| ⑨  | 2.68X  | 2.40=  | 49.6320   |
| ⑩  | 1.854X | 0.37=  | 6.8598    |
| ⑪  | 9.55X  | 1.80=  | 171.900   |
| ⑫  | 6.85X  | 0.95=  | 65.075    |
| ⑬  | 6.19X  | 1.12=  | 69.328    |
| 計  |        |        | 235.70083 |
| 12 |        |        | 1178.041  |

|   |   |         |
|---|---|---------|
| 縮 | 尺 | $1/200$ |
|---|---|---------|

117621

(私文章印刷納)

請求番号: 6-5

(1/2)

(8 枚目)

本図面は A<sup>3</sup> 版を A<sup>4</sup> 版  
に縮小したものである。

登記年月日：昭和51年12月15日

地積測量図  
土地所在図

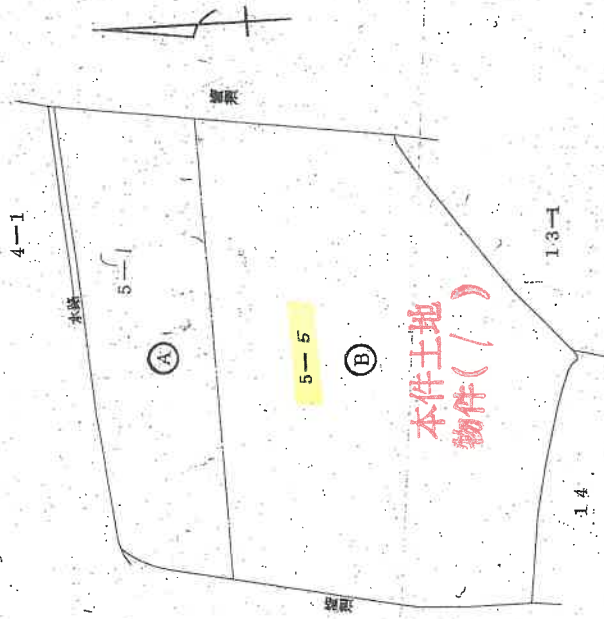
地番 5-1 5-5

土地の所在  
大東市山崎町  
大東郡山崎町中井字城下

製作年月日  
昭和51年7月6日

製作者

申請人



(弘文堂印刷)

117622

縮尺 1/1500

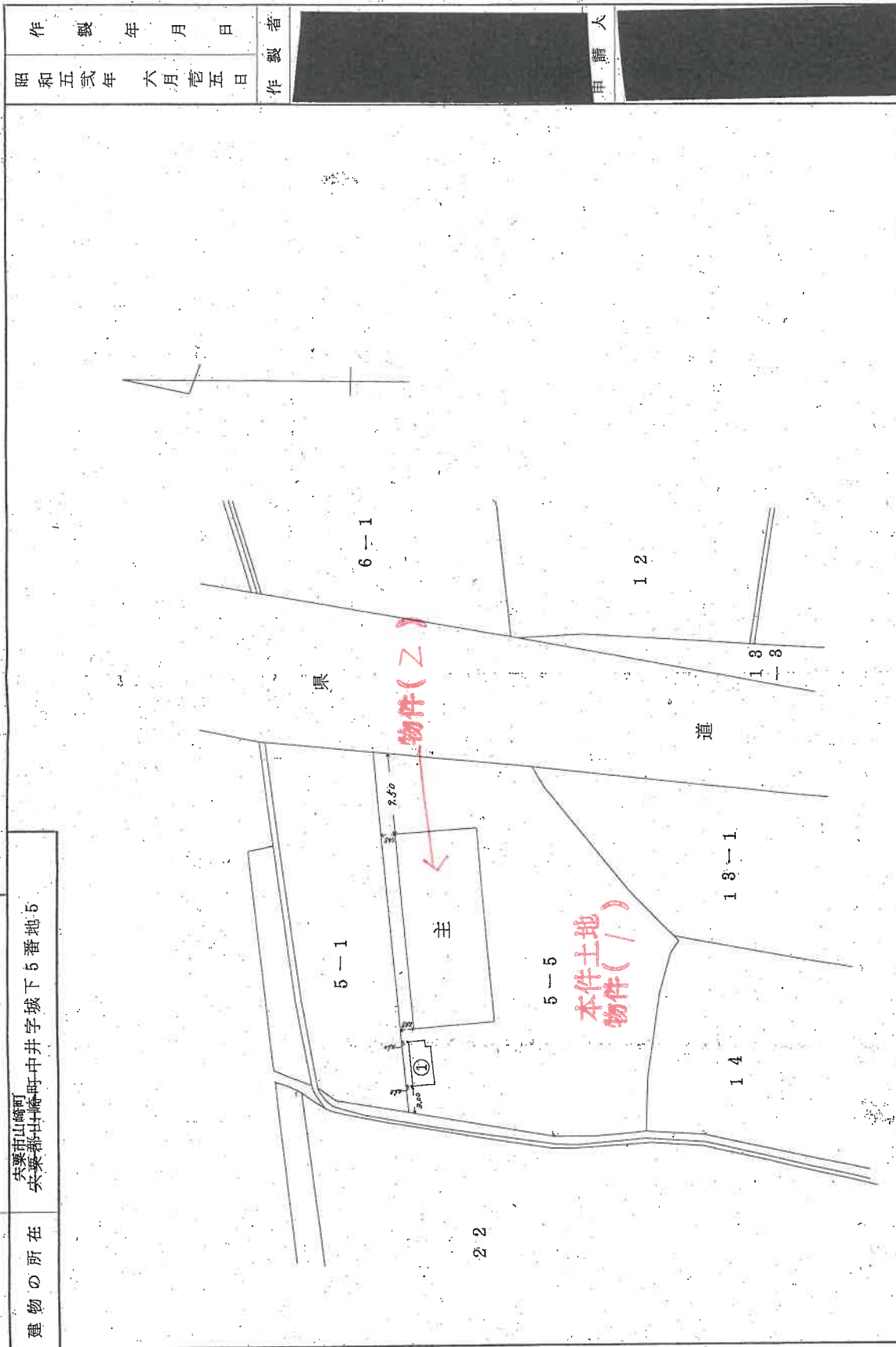
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

登記年月日：昭和52年6月15日

建物各階平面図

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 家屋番号  | 5-5                        |
| 建物の所在 | 千葉県山崎町<br>千葉都市計画区中井字城下5番地5 |



(印文蓋印用紙)

155961

105961

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10枚目)



登記年月日：昭和52年6月15日

建築物平面図

|       |                           |
|-------|---------------------------|
| 家屋番号  | 5-5                       |
| 建物の所在 | 千葉県山根町<br>千葉県山根町中井字城下5番地5 |

|                        |                                                                  |                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 主1階                    | 主2階                                                              | 主3階                  |
| 22.80<br>9.50<br>22.80 | 22.80<br>9.50<br>17.10<br>22.80<br>9.50<br>15.20<br>5.70<br>5.70 | 5.70<br>5.70<br>5.70 |
| 付属①                    | 付属②                                                              | 付属③                  |
| 4.22<br>4.70<br>4.72   | 4.22<br>4.70<br>4.72                                             | 4.22<br>4.70<br>4.72 |
| 主1階                    | 主2階                                                              | 主3階                  |
| 22.80×9.50=216.6000㎡   | 22.80×9.50=216.6000                                              | 5.70×5.70=32.4900㎡   |
| 主2階                    | 主3階                                                              | 付属①                  |
| 22.80×9.50=216.6000    | 5.70×5.70=32.4900                                                | 4.52×2.70=12.2040    |
| 主3階                    | 付属②                                                              | 付属③                  |
| 5.70×5.70=32.4900㎡     | 計=249.9000㎡                                                      | 2.00×0.80=1.6000     |
| 主1階                    | 主2階                                                              | 主3階                  |
| 22.80×9.50=216.6000㎡   | 22.80×9.50=216.6000                                              | 5.70×5.70=32.4900㎡   |
| 主2階                    | 主3階                                                              | 付属①                  |
| 22.80×9.50=216.6000    | 5.70×5.70=32.4900                                                | 4.52×2.70=12.2040    |
| 主3階                    | 付属②                                                              | 付属③                  |
| 5.70×5.70=32.4900㎡     | 計=249.9000㎡                                                      | 2.00×0.80=1.6000     |
| 主1階                    | 主2階                                                              | 主3階                  |
| 22.80×9.50=216.6000㎡   | 22.80×9.50=216.6000                                              | 5.70×5.70=32.4900㎡   |
| 主2階                    | 主3階                                                              | 付属①                  |
| 22.80×9.50=216.6000    | 5.70×5.70=32.4900                                                | 4.52×2.70=12.2040    |
| 主3階                    | 付属②                                                              | 付属③                  |
| 5.70×5.70=32.4900㎡     | 計=249.9000㎡                                                      | 2.00×0.80=1.6000     |

（以下省略）

155962  
105962

|    |       |    |
|----|-------|----|
| 縮尺 | 1/200 | 1/ |
|----|-------|----|

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（// 枚目）

登記年月日：平成16年3月5日

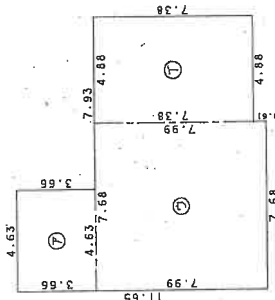
各階平面図

建物図面

家屋番号 5番5の2

建物の所在 大栗郡山崎町 中井字城下5番地5

1階

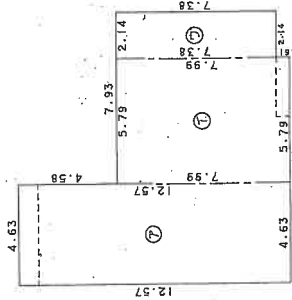


求積表

- ①  $3.66 \times 4.63 = 16.9458$
- ②  $7.38 \times 4.88 = 36.0144$
- ③  $7.99 \times 7.68 = 61.3632$

合計 114.3234  
床面積 114.32 ㎡

2階

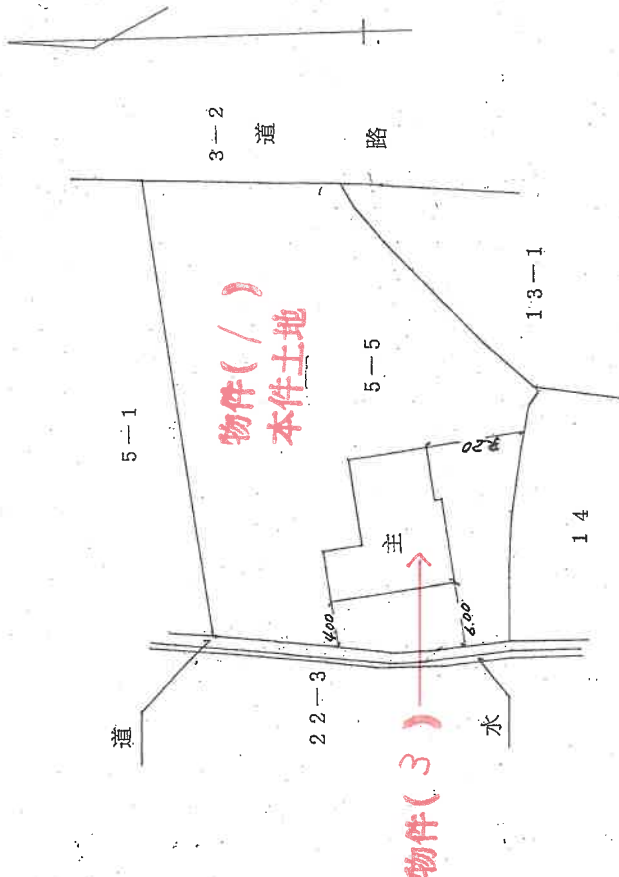


求積表

- ①  $12.57 \times 4.63 = 58.1991$
- ②  $7.99 \times 5.79 = 46.2621$
- ③  $7.38 \times 2.14 = 15.7932$

合計 120.2544  
床面積 120.25 ㎡

H 16.3.5



平成16年3月5日 登記

作製者

3月3日作製

縮尺 1/250

申請人

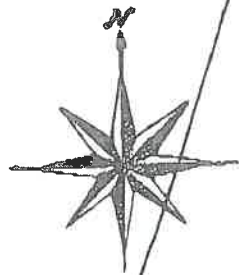
155963

105963

縮尺 1/500

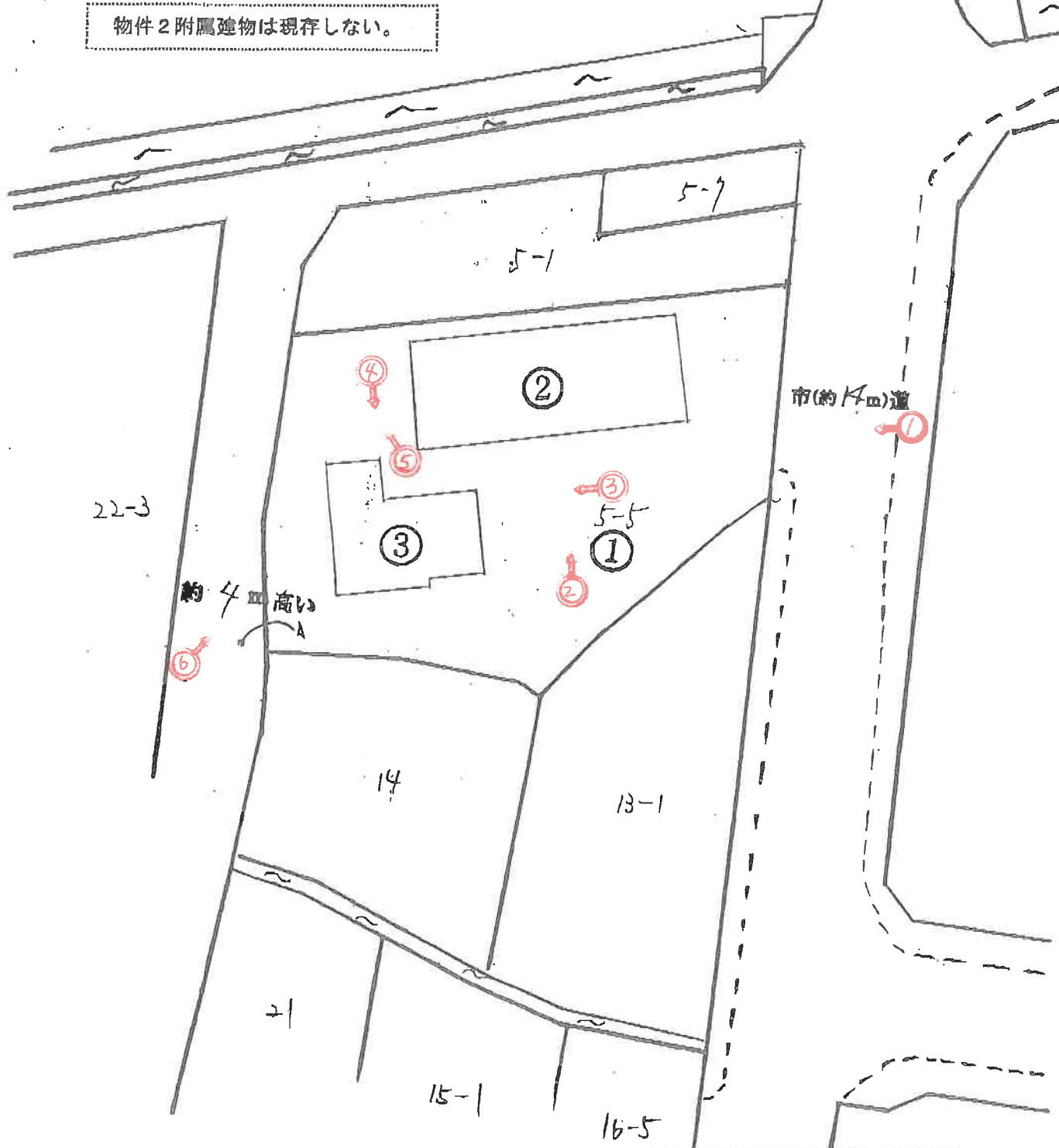
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(12枚目)



※丸数字は物件番号を示す。

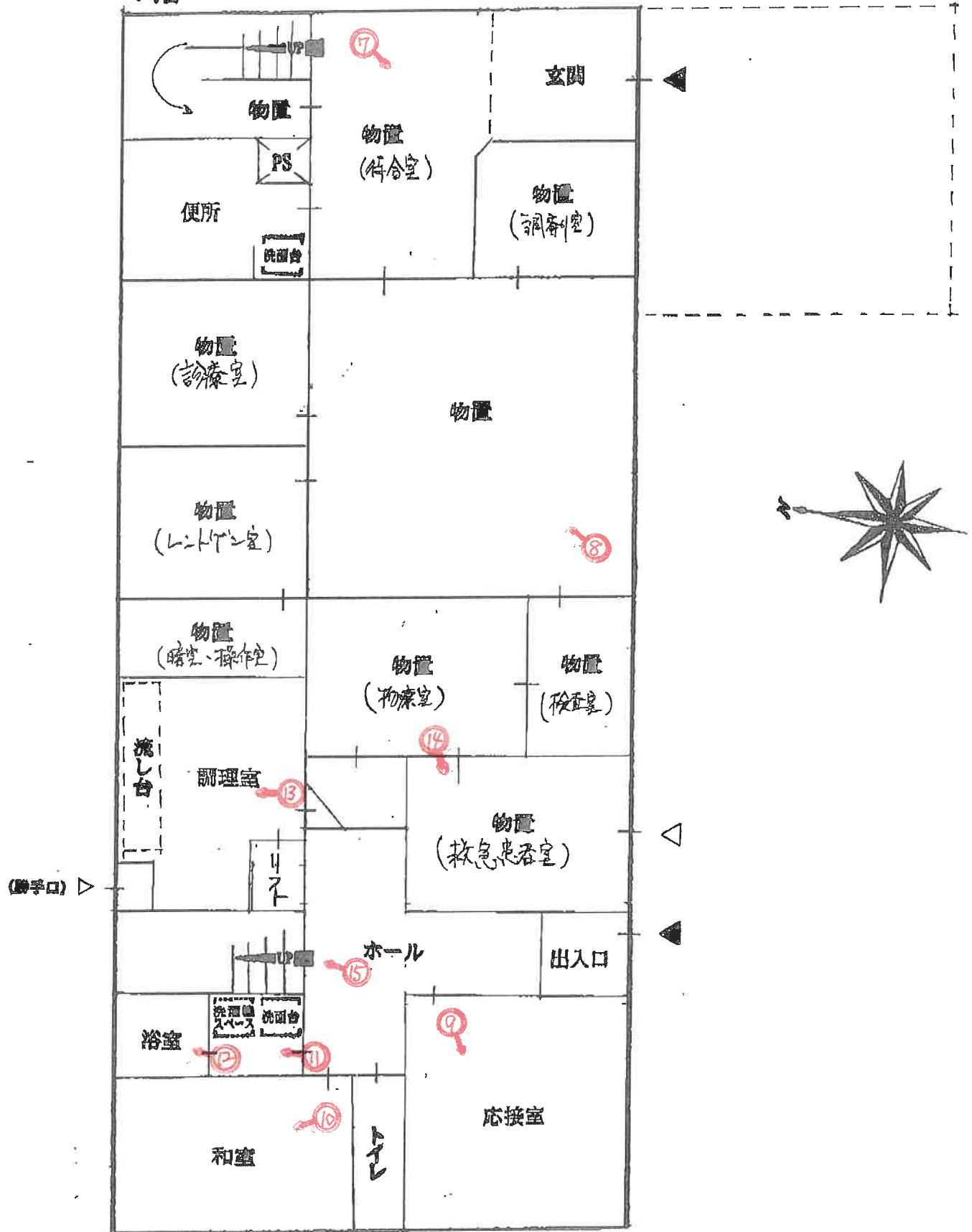
物件 2 附属建物は現存しない。



現況見取図

物件 2

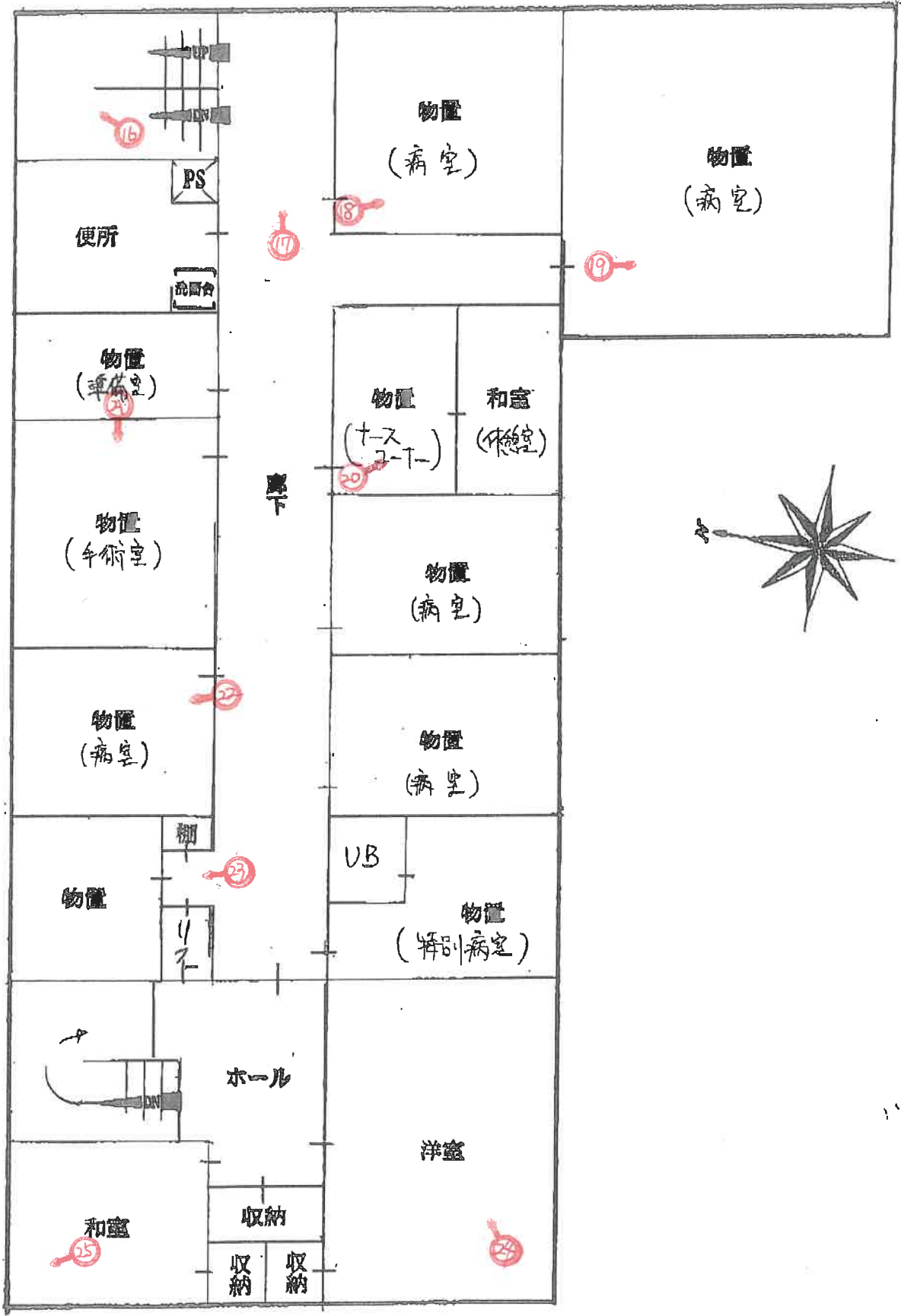
1 階



(←○は写真撮影位置および方向)



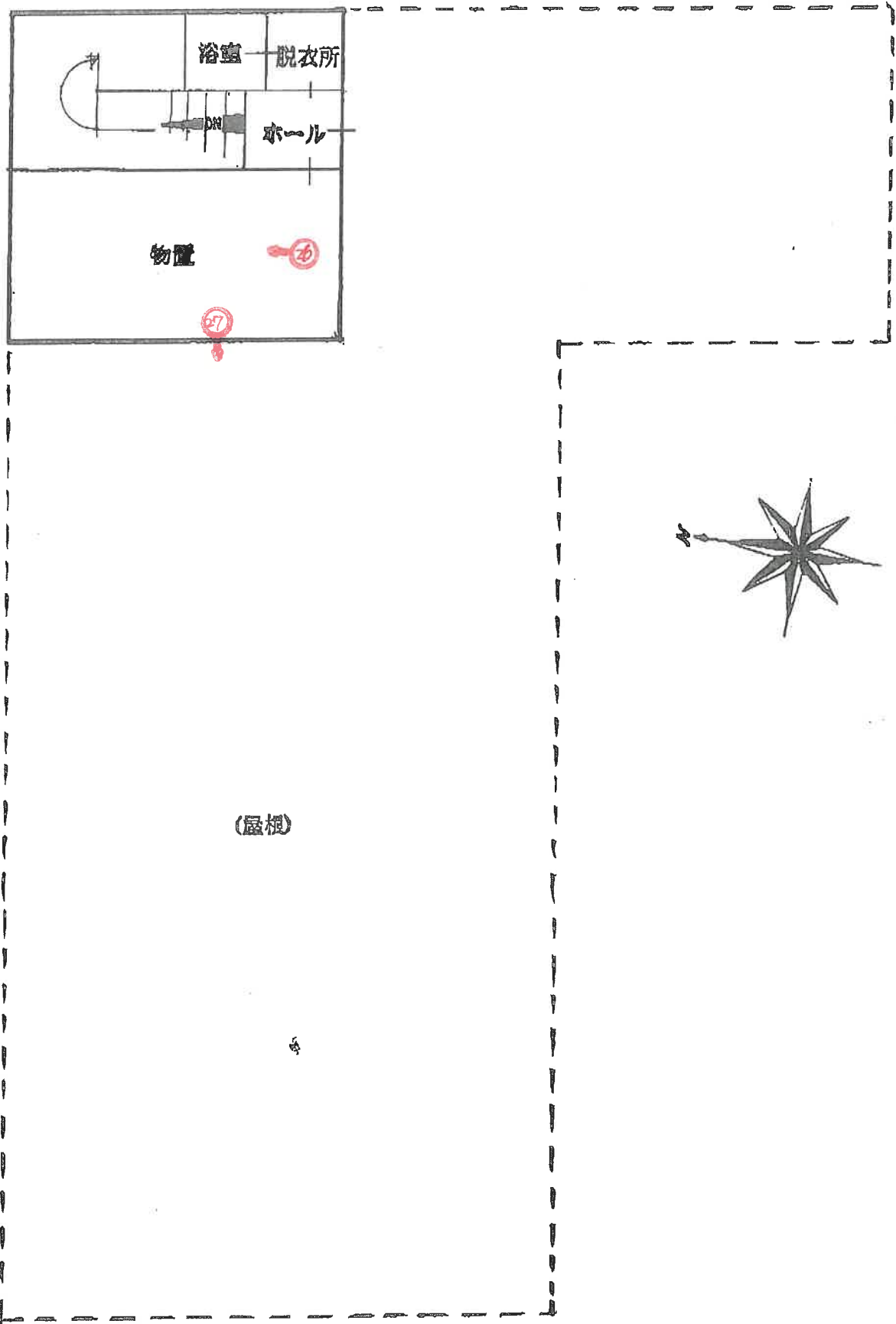
2 階



(←○は写真撮影位置および方向)

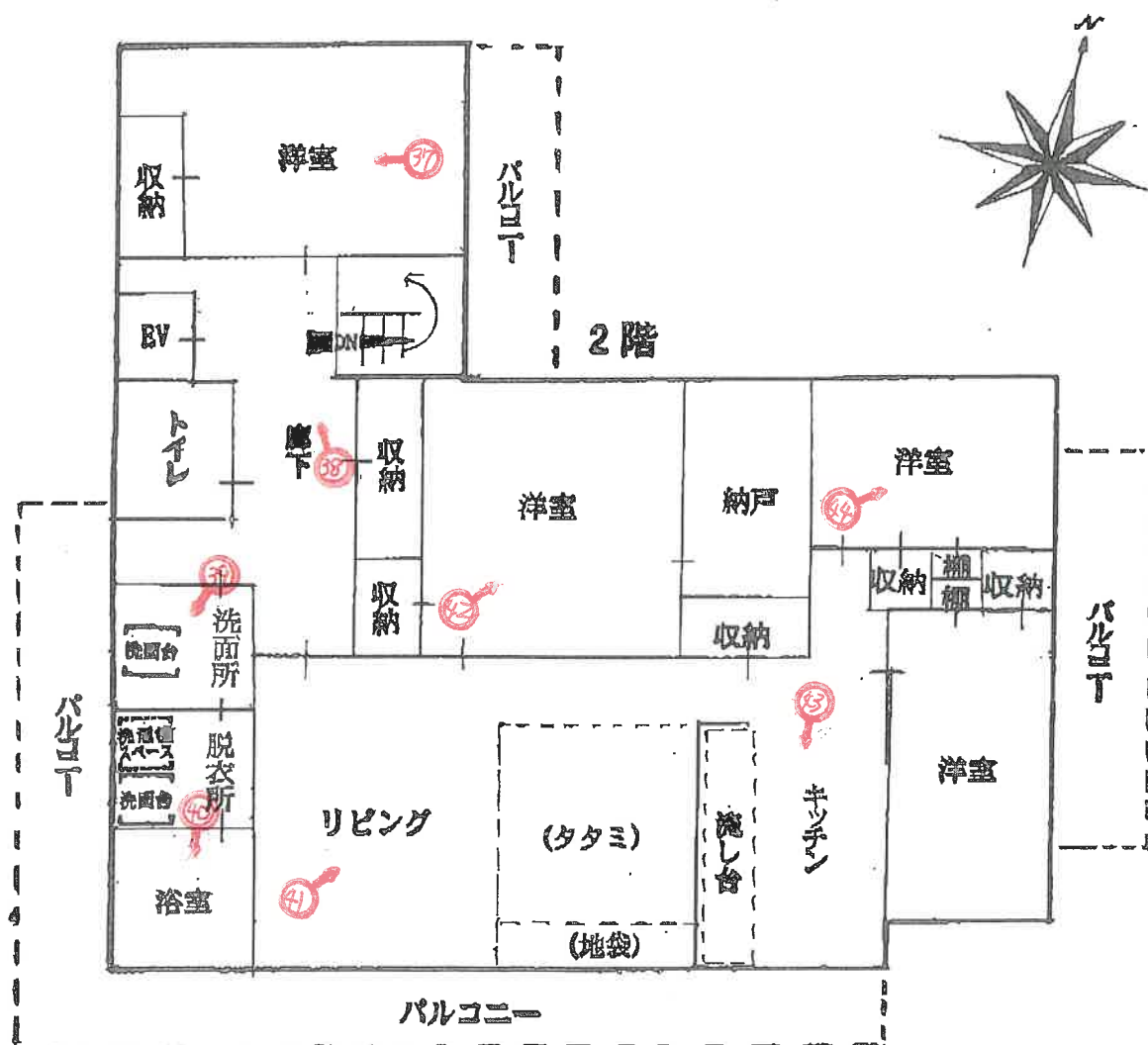
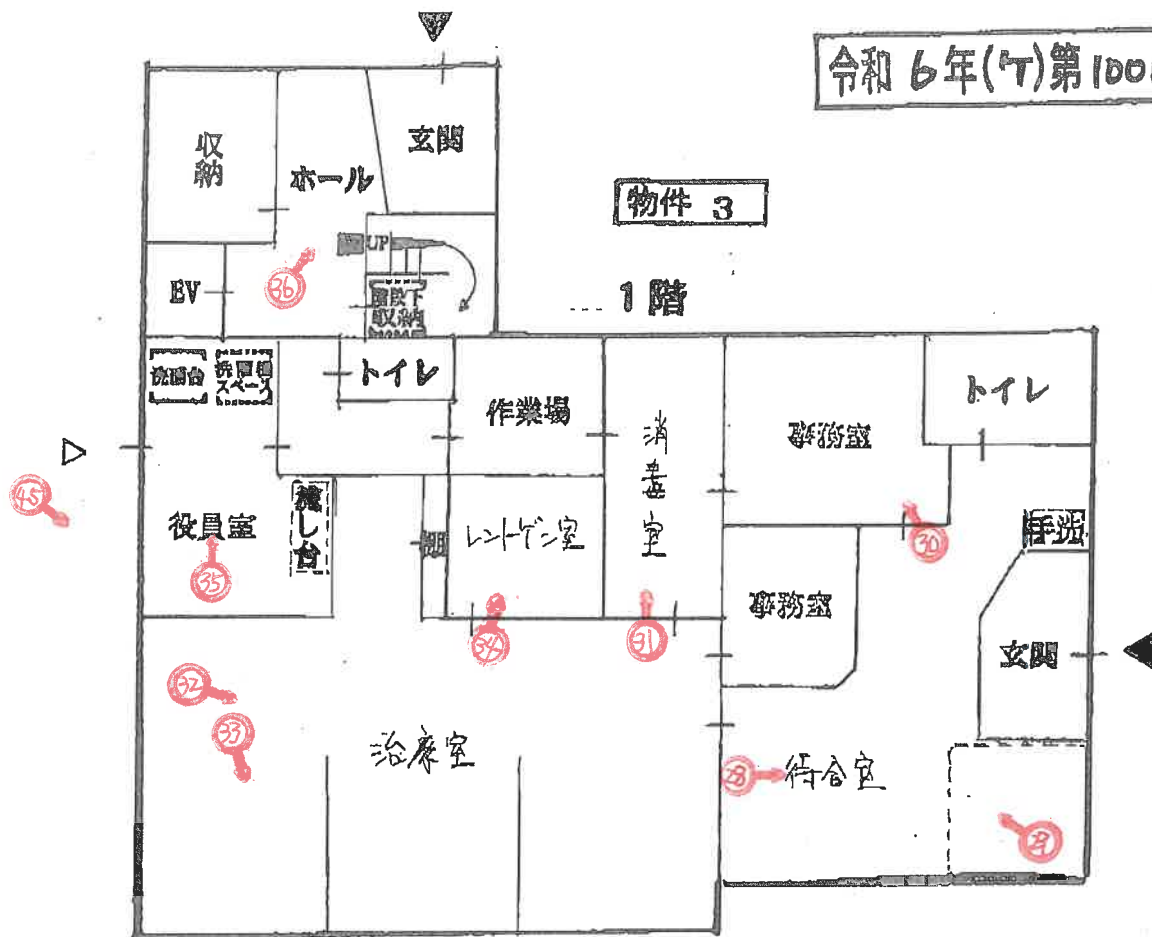
物件 2

3 階



(←○は写真撮影位置および方向)

(16 枚目)



(←○は写真撮影位置および方向)



写真 ①

物件2の建物

本件土地  
(物件1)



物件2の建物

写真 ②

本件土地  
(物件1)







写真 ⑥

物件3の建物

本件土地(物件1)  
擁壁のずれのある部分



写真 ⑦

物件2の建物

旧レントゲン室



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫





写真 ⑬

壁紙の剥離

写真 ⑭



写真 ⑮



壁の亀裂



写真 ⑩



壁紙の剥離

写真 ⑪



雨漏り箇所

壁紙の剥離



写真 ⑫



写真 ①⑨

雨漏り箇所

写真 ②⑩



写真 ②⑪



写真 ②②



写真 ②③



リフト

写真 ②④





雨漏り箇所

写真 ②⑤



写真 ②⑥



写真 ②⑦

屋上に設置された  
プレハブ物置(動産)



写真 ②⑧

物件3の建物

写真 ②⑨



写真 ③⑩

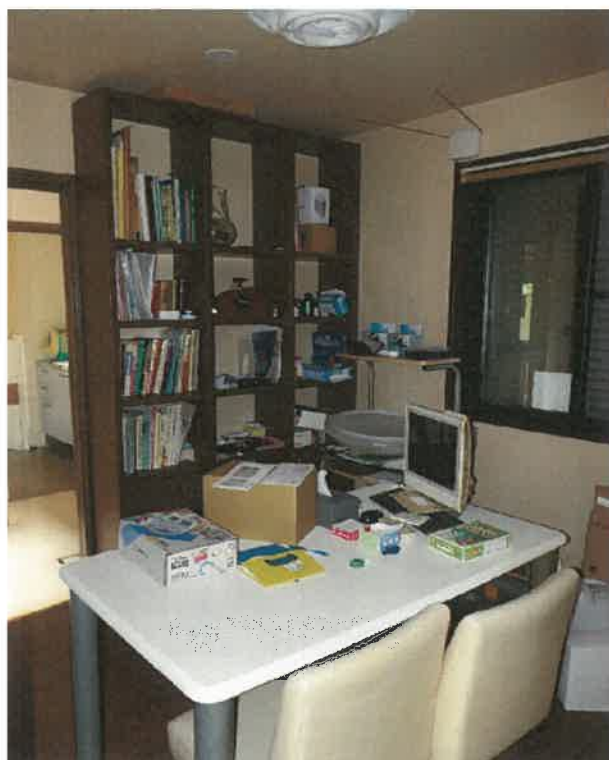


写真 ③⑪





写真 ③②

治療室

診察台

写真 ③③



レントゲン室

写真 ③④





写真 ③⑤



写真 ③⑥



写真 ③⑦







写真 ③⑧

エレベーター

写真 ③⑨



写真 ④⑩



写真 ④①



写真 ④②



写真 ④③



写真 ④④



写真 ④⑤

物件3の建物の室外に置かれた  
診療用と思われる機材



令和 6 年 (ケ) 第 10016 号  
令和 6 年 10 月 29 日 現地調査  
令和 6 年 11 月 11 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

三浦一穂

## 第1 評価額

| 一括価格         |              |
|--------------|--------------|
| 金17,950,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1（土地）      | 金13,330,000円 |
| 物件2（建物）      | 金1,670,000円  |
| 物件3（建物）      | 金2,950,000円  |

- 1 一括価格は、物件1～3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）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<br>地目積                                                     | 物件目録記載のとおり |             |
| 2・3 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                  | 物件目録記載のとおり | 物件2について下記参照 |
|     | 特 記 事 項                                                        |            |             |
|     | <p>● 物件2建物の付属建物について<br/>           登記上附属建物1（機械室）があるが現存しない。</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)

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 線 播磨新宮駅の 北方 約11k m (道路距離)<br>(附属資料位置図参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 宍粟市役所の南西方約0.7km (直線距離)、中国道山崎IC<br>の北西側、宍粟市立山崎小学校の南側に位置し、大型ショッ<br>ピングモールや事業所、一般住宅等が混在する地域である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 非線引都市計画区域<br>第2種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>防火指定なし<br>都市計画道路「3.4.520(18)鹿沢新宮<br>線」計画決定段階 |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 1,178.50m <sup>2</sup> の 不整形地 (登記数量)<br>間口×奥行 約18.5m×約42m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                                | 東側 約14m市道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | 物件1は物件2・3建物の敷地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                       |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 なし<br>下 水 道 あり<br><br>(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<br>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、<br>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<br>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>・ 隣接地等との境界は判然としない。本件土地西側の道路は隣<br/>接地への進入路 (スロープ) である。本件土地は当該進入路<br/>より約4m高く、その擁壁の継ぎ目にはズレが認められた。</li> <li>・ 公図上、本件土地西側に里道が存在しているが、現況では確<br/>認できなかった。</li> <li>・ 本件土地の東端部が、都市計画道路「3.4.520(18)鹿沢新宮<br/>線」予定地 (計画決定段階) に含まれている可能性がある。<br/>また、当該都市計画道路から30mを超える部分は、第1種住<br/>居地域 (建ぺい率60%・容積率200%) の規制下にある。</li> <li>・ 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<br/>よって想定される浸水深は「0.5～3.0m未満の区域」に色分<br/>けされている。</li> </ul> |                                                                                       |

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<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建築年月日 (登記記載) 昭和52年5月18日 新築<br>経過年数 48 年程度<br>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 : 鉄骨造<br>屋 根 : 陸屋根<br>外 壁 : A L C 等<br>内 壁 : クロス等<br>天 井 : 板・ボード等<br>床 : タタミ・ビニルタイル等<br>設 備 : 特にない<br>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: 病院<br>間 取 り : 附属資料建物間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 品 等                                 | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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"> <li>・石綿使用等の有無<br/>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。また、所有者兼債務者よりアスベストが使用されているとの聴聞がある。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。</li> <li>・本件建物は病院として使用されていた建物である。外壁には亀裂やコーキング不良が多く、内壁には亀裂や壁紙の剥離が見受けられ、室内には雨漏痕等が認められた。建物に係る観察減価において、これらのほか経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。</li> <li>・家屋内には相当量の家財道具等が残置している。</li> <li>・附属建物は現況取り壊されて存在せず、その場所には工作物(カーポート)や物置が設置されている。</li> </ul> |

## 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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日 (登記記載) 平成16年2月7日 新築<br>経過年数 21 年程度<br>経済的残存耐用年数 4 年程度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 仕 様                     | 構 造 : 軽量鉄骨造<br>屋 根 : スレート葺<br>外 壁 : ALC等<br>内 壁 : クロス等<br>天 井 : ボード等<br>床 : フローリング等<br>設 備 : 特にない<br>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: 診療所・居宅<br>間取り: 附属資料建物間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 品 等                     | やや優る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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<br/>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、アスベスト等を含有する吹付け材、貼付け材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。</li> <li>・本件建物は診療所・住宅として使用されていた建物である。建物内部は雨漏り痕や特段の汚損等は見当たらなかったが、診療所部分には診察台や診療器具、診療の際に使用されていたと思われるポンペ等の機材、大量の歯科診療録等が残置され、居宅部分には相当量の家財道具が残置された状態である。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り(汎用性の欠如等)・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。</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）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1    | 58,200               | 0.90          | 1,178.50        | 0.80      | 49,380,000              |
| (合計) | -----                | ---           | 1,178.50        | ----      | 49,380,000              |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < 実粟5-1 >

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/㎡)  
 $44,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/76 \div 58,200$

◇ 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  
 $100/95 \times 100/100 \times 100/80 \times 100/100 = 100/76$

イ 個別格差：不整形等 (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 の 価 格(円)<br>ア×イ×ウ |
|------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 2    | 150,000             | 498.18             | 0.03     | 2,240,000             |
| 3    | 250,000             | 234.57             | 0.14     | 8,210,000             |
| (合計) | -----               | 732.75             | ----     | 10,450,000            |

ウ 現価率

(物件2)

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、その経済価値は残価率(3%)程度と判定される。

(物件3)

経過年数 21年、経済的残存耐用年数 4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) ≒ 0.14

< 以 下 余 白 >

## 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)<br>ア | 面積比<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |        | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ×ウ |      |
|----|---------------|----------|---------------|--------|----------------------|------|
| 1  | 49,380,000    | 0.67 ※   | 0.10          | 敷地占有利益 | 3,310,000            | 物件2  |
|    |               | 0.33 ※   | 0.10          | 敷地占有利益 | 1,630,000            | 物件3  |
|    |               | 1.00     |               |        | 4,940,000            | (合計) |

※土地利用権価格については、建物の建築面積比により土地価格を按分し、これにその内容に即した土地利用権割合を考慮して査定する。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号              | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| 1               | 49,380,000          | -4,940,000                      |                     | 0.50           | 0.60            | 13,330,000              |
| 2               | 2,240,000           | +3,310,000                      | 1.00                | 0.50           | 0.60            | 1,670,000               |
| 3               | 8,210,000           | +1,630,000                      | 1.00                | 0.50           | 0.60            | 2,950,000               |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                                 |                     |                |                 | 17,950,000              |

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲50% : アスベスト使用の可能性、撤去に費用を要する残置物の存在、擁壁の状態等

オ 競売市場修正 : ▲40% : 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 < 宋栗5-1 >  
所 在 : 宋栗市山崎町山崎字山田町200番4  
価 格 : 44,200円/㎡  
位 置 : JR線「播磨新宮」駅より道路距離11000m  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 82㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 西側が幅員6m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域（近隣商業地域）  
（建ぺい率80%，容積率200%）  
地 域 の 概 要 : 小規模な小売店舗が建ち並ぶ商業地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）  
物件1 : 42,634,594円  
物件2 : 13,465,173円  
物件3 : 11,598,888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
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

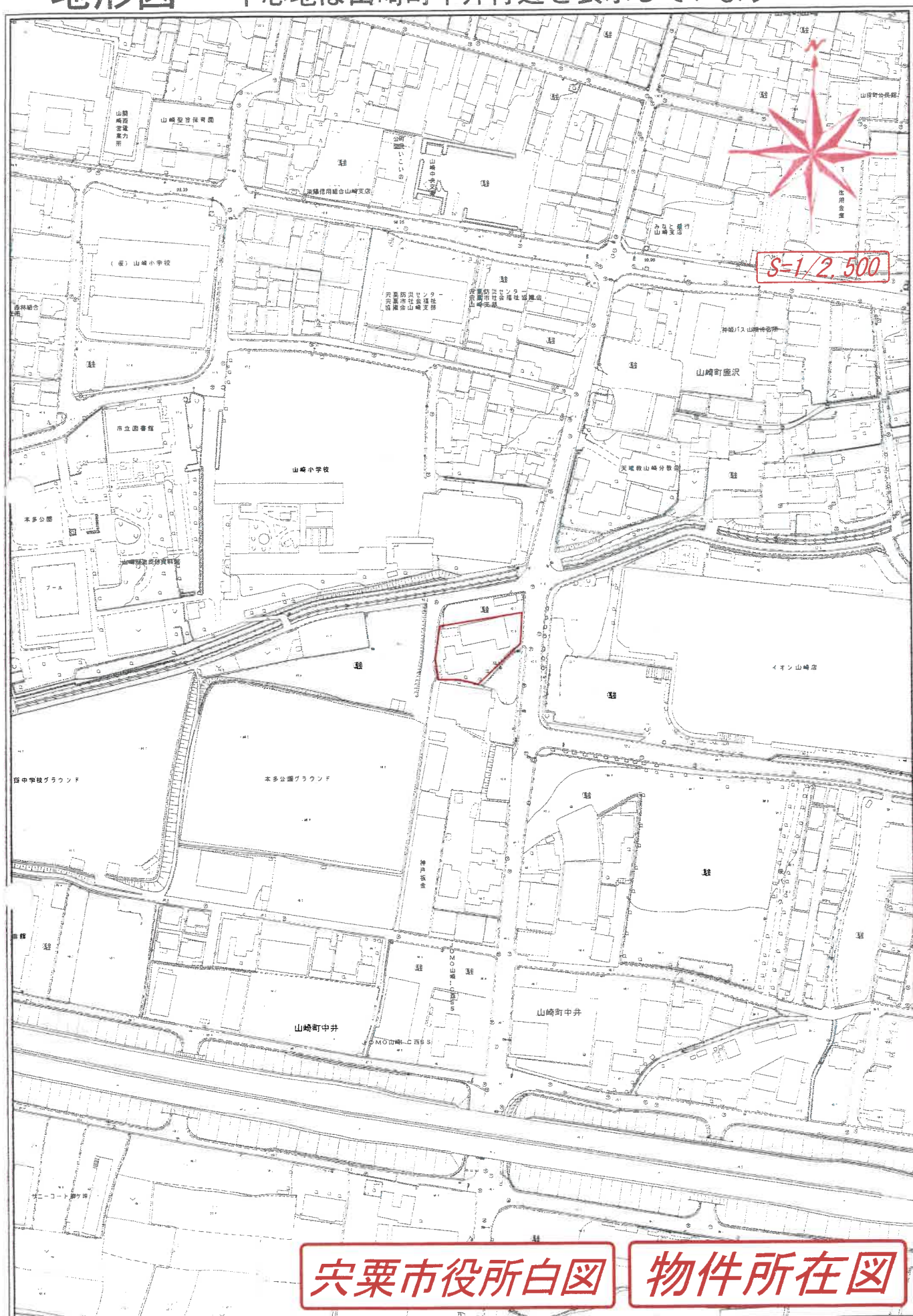
- |   |        |                      |                    |  |
|---|--------|----------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在    | 宍粟市山崎町中井字城下          |                    |  |
|   | 地 番    | 5 番 5                |                    |  |
|   | 地 目    | 宅地                   |                    |  |
|   | 地 積    | 1 1 7 8 . 5 0 平方メートル |                    |  |
| 2 | 所 在    | 宍粟市山崎町中井字城下 5 番地 5   |                    |  |
|   | 家屋 番号  | 5 番 5                |                    |  |
|   | 種 類    | 病院                   |                    |  |
|   | 構 造    | 鉄骨造陸屋根 3 階建          |                    |  |
|   | 床 面 積  | 1 階                  | 2 1 6 . 6 0 平方メートル |  |
|   |        | 2 階                  | 2 4 9 . 0 9 平方メートル |  |
|   |        | 3 階                  | 3 2 . 4 9 平方メートル   |  |
|   | (附属建物) |                      |                    |  |
|   | 符 号    | 1                    |                    |  |
|   | 種 類    | 機械室                  |                    |  |
|   | 構 造    | コンクリートブロック造陸屋根平家建    |                    |  |
|   | 床 面 積  | 1 3 . 8 0 平方メートル     |                    |  |
| 3 | 所 在    | 宍粟市山崎町中井字城下 5 番地 5   |                    |  |
|   | 家屋 番号  | 5 番 5 の 2            |                    |  |
|   | 種 類    | 診療所・居宅               |                    |  |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建      |                    |  |
|   | 床 面 積  | 1 階                  | 1 1 4 . 3 2 平方メートル |  |
|   |        | 2 階                  | 1 2 0 . 2 5 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

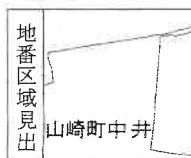
中心地は山崎町中井付近を表示しています



この図面は、兵庫県内部資料につき、法務局の公図と異なる場合があります。  
この図面は、権利関係には使用できません。  
この図面の登記情報は、令和6年1月1日時点の情報です。

作成日付： 令和6年10月17日

1:2, 500



|       |          |             |    |           |           |    |          |      |    |     |
|-------|----------|-------------|----|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在       | 大栗市山崎町中井字城下 |    |           |           | 地番 | 5番5      |      |    |     |
| 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 | 昭和33年12月 |             |    |           | 備付年月日(原図) |    |          | 補記事項 |    |     |

※A3をA4に縮小した。

公図写



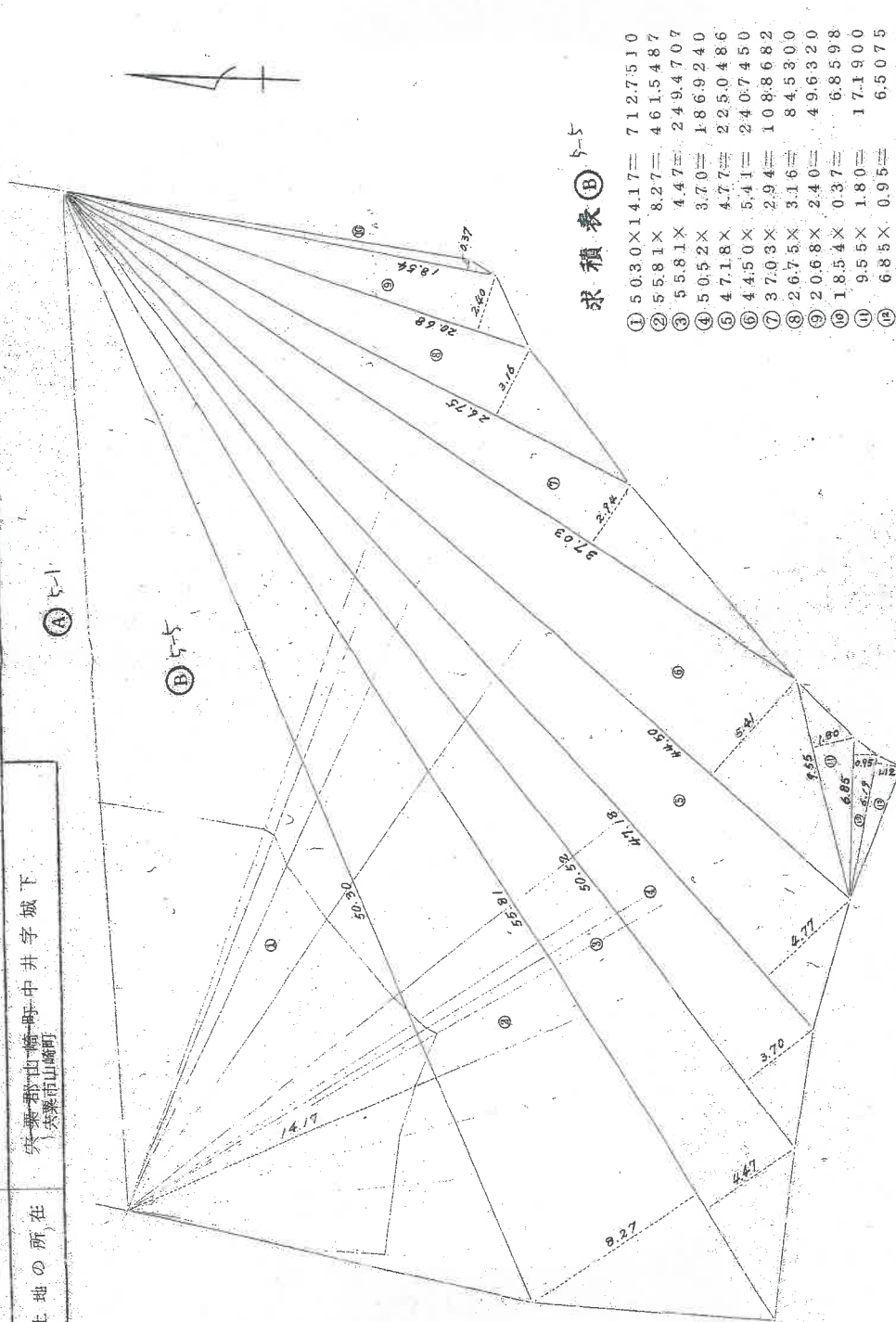
登記年月日：昭和51年12月15日

新測量図

土地積測量図

|       |             |     |
|-------|-------------|-----|
| 番     | 5-1         | 5-5 |
| 土地の所在 | 兵庫県山崎町中井字城下 |     |

|           |       |
|-----------|-------|
| 昭和51年7月6日 | 製作年月日 |
| 昭和51年7月6日 | 製作者   |
|           | 申請人   |



求積表 ⑤-5

|     |       |       |   |            |
|-----|-------|-------|---|------------|
| ①   | 50.30 | 14.17 | = | 712.7510   |
| ②   | 55.81 | 8.27  | = | 461.5487   |
| ③   | 55.81 | 4.47  | = | 249.4707   |
| ④   | 50.52 | 3.70  | = | 186.9240   |
| ⑤   | 47.18 | 4.77  | = | 225.0486   |
| ⑥   | 44.50 | 5.41  | = | 240.7450   |
| ⑦   | 37.03 | 2.94  | = | 108.8682   |
| ⑧   | 26.75 | 3.16  | = | 84.5300    |
| ⑨   | 20.68 | 2.40  | = | 49.6320    |
| ⑩   | 18.54 | 0.37  | = | 6.8598     |
| ⑪   | 9.56  | 1.80  | = | 17.1900    |
| ⑫   | 6.85  | 0.95  | = | 6.5075     |
| ⑬   | 6.19  | 1.12  | = | 6.9328     |
| 計   |       |       |   | 2357.0083  |
| 1/2 |       |       |   | 11785041mm |

(国土院印刷)

117621

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

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15日 神戸地方裁判所 裁判官

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号：7-1 (1/2)



登記年月日：昭和51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。  
令和6年8月15日 神戸地方方法務局龍野支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

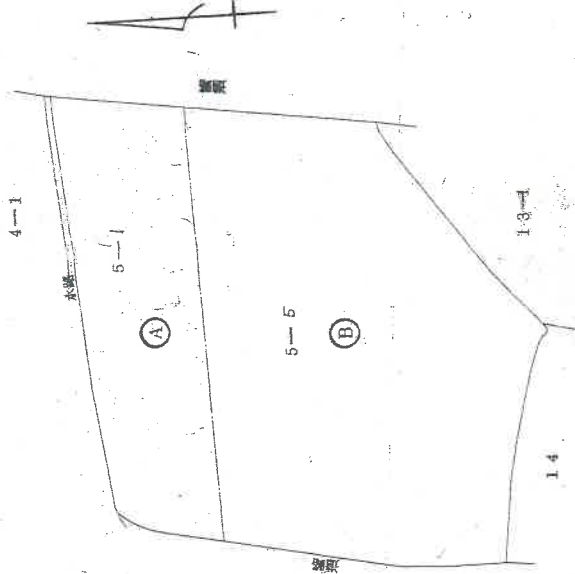
地積測量図

請求番号：7-1

(2/2)

地積測量図  
土地所在図

|       |                    |     |
|-------|--------------------|-----|
| 地番    | 5-1                | 5-5 |
| 土地の所在 | 兵庫県川西市<br>東条郡中井字城下 |     |



昭和五十年七月六日  
製作年月日

製作者

申請人

(弘文堂印刷社)

117622

縮尺 1/500

登記年月日：昭和52年6月15日

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6年8月15日 神戸地方方法務局龍野支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号：7-2

(1/2)

建物図面  
各階平面図

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 家屋番号  | 5-5                    |
| 建物の所在 | 兵庫県山崎町<br>兵庫郡中井字城下5番地5 |

|            |       |     |     |
|------------|-------|-----|-----|
| 昭和52年6月15日 | 製作年月日 | 製作者 | 申請人 |
|            |       |     |     |



(印文並印刷)

155961

105961

|    |       |    |
|----|-------|----|
| 縮尺 | 1/500 | 1/ |
|----|-------|----|

登記年月日：昭和52年6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。  
令和6年8月15日 神戸地方裁判所神戸支部

登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号：7-2

(2/2)

総尺 1/200 1/

155962

105962

(弘文堂印刷)

建物図面平面図

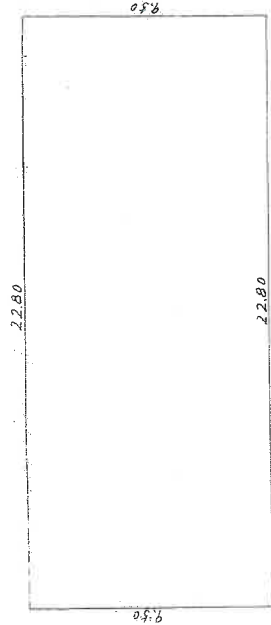
|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 家屋番号  | 5-5                           |
| 建物の所在 | 兵庫県神戸市山手町<br>一宮東部山崎町中井字城下5番地5 |

昭和五十二年六月五日  
製作年月日

製作者

申請人

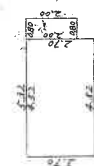
主1階



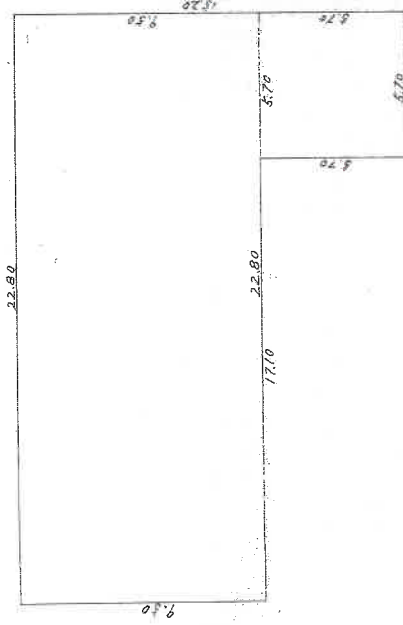
主3階



付属①



主2階



求 層

$$22.80 \times 9.50 = 216.6000m^2$$

主1階

$$22.80 \times 9.50 = 216.6000$$

主2階

$$5.70 \times 5.70 = 32.4900$$

計=249.0900m<sup>2</sup>

$$5.70 \times 5.70 = 32.4900m^2$$

主3階

$$5.70 \times 5.70 = 32.4900m^2$$

付属①

$$4.52 \times 2.70 = 12.2040$$

2.00 \times 0.80 = 1.6000

$$2.00 \times 0.80 = 1.6000$$

計=188.0400m<sup>2</sup>

$$2.00 \times 0.80 = 1.6000$$

計=188.0400m<sup>2</sup>

登記年月日：平成16年3月5日

平成十六年 参月五日 登記

建各階平面圖

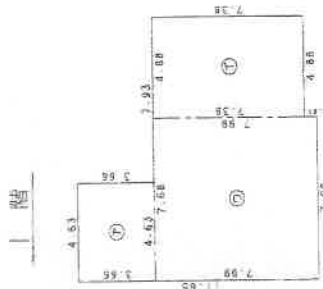
各階平面図

5番5の2

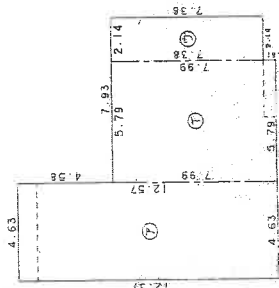
家屋番号

建築物の所在  
民衆郡山崎町中井字城下5番地5

矢野市山崎町



—



2. 賭

附 录

|   |      |   |      |   |         |
|---|------|---|------|---|---------|
| ④ | 3.66 | × | 4.63 | = | 16.9458 |
| ④ | 7.38 | × | 4.88 | = | 36.0144 |
| ④ | 7.99 | × | 7.68 | = | 61.3632 |

|     |          |
|-----|----------|
| 合計  | 114.3234 |
| 床面積 | 114.32㎡  |

表 1

|   |                     |             |
|---|---------------------|-------------|
| ⑦ | $12.57 \times 4.63$ | $= 58.1991$ |
| ⑧ | $7.99 \times 5.79$  | $= 46.2621$ |
| ⑨ | $7.38 \times 2.14$  | $= 15.7932$ |

|     |          |
|-----|----------|
| 合 群 | 120-2544 |
| 床面體 | 120-25 吋 |

作製者

|    |    |
|----|----|
| 箱尺 | 1/ |
|----|----|

3 日作製)

申請人

155963

105963

續尺

500

※A3をA4に縮小した。

## 建物図面

請求番号: 7-3

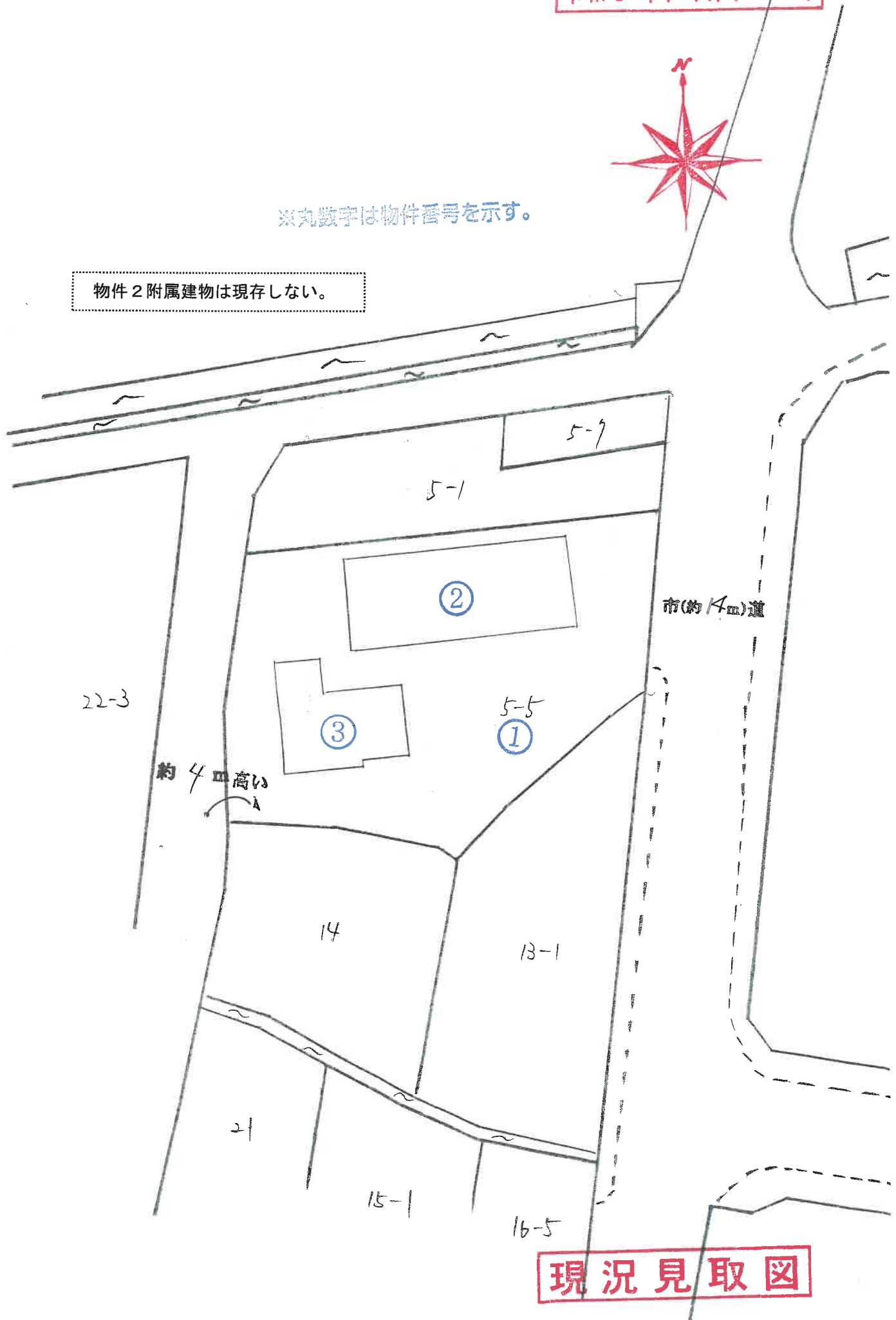
これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
令和6年8月15日 神戸地方方法務局龍野支局

登記官



※丸数字は物件番号を示す。

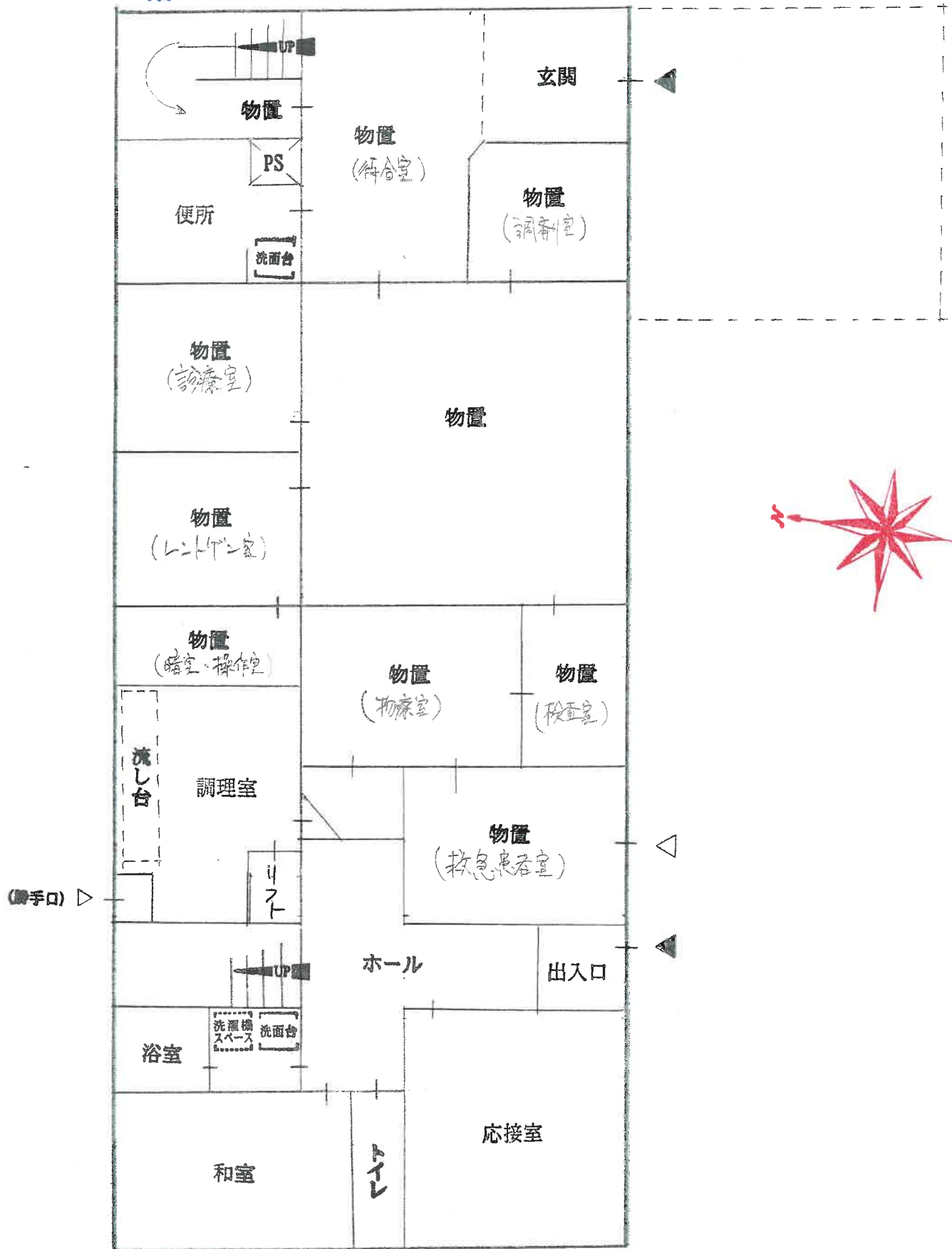
物件2附属建物は現存しない。





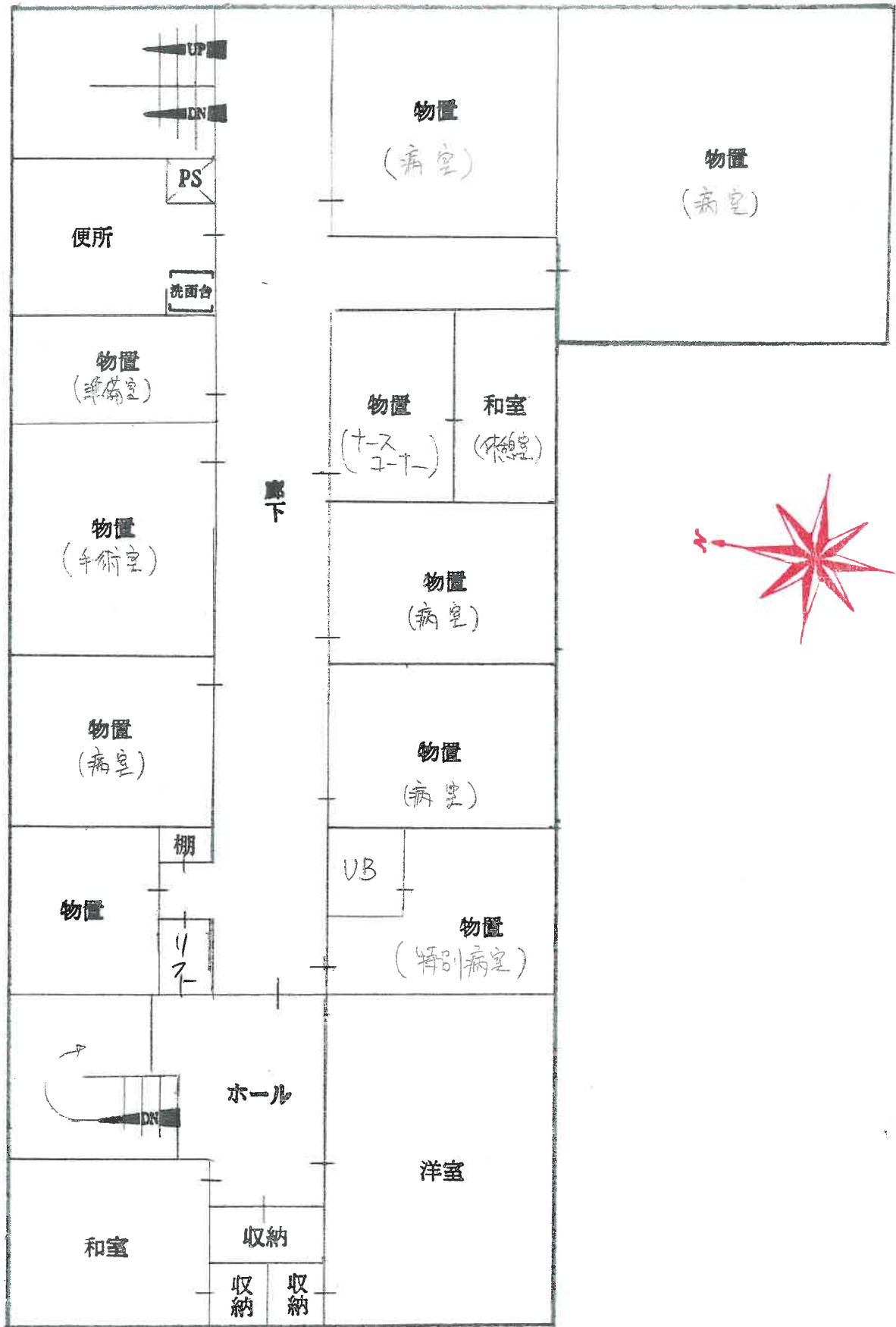
物件 2

1 階

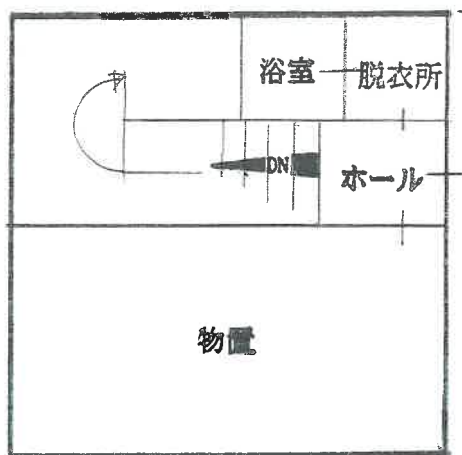




2 階



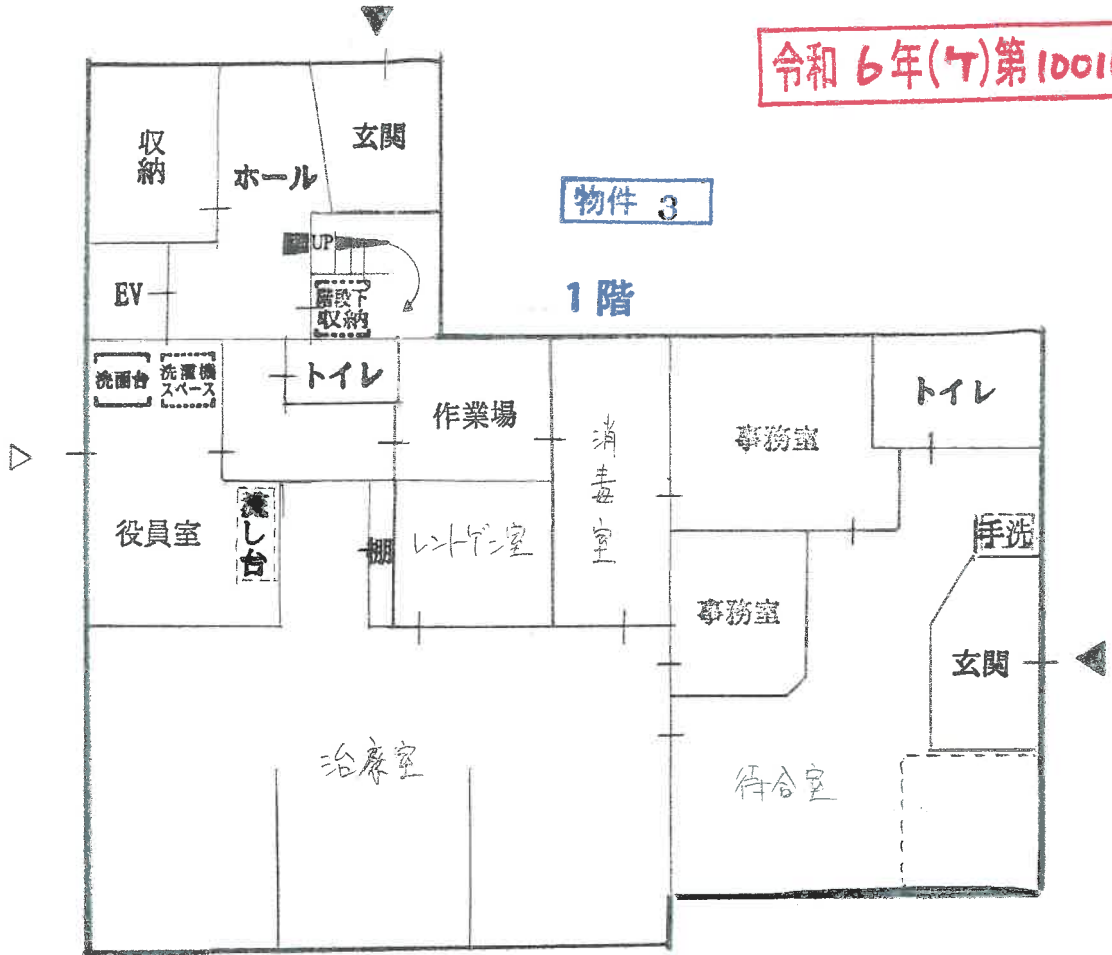
3 階



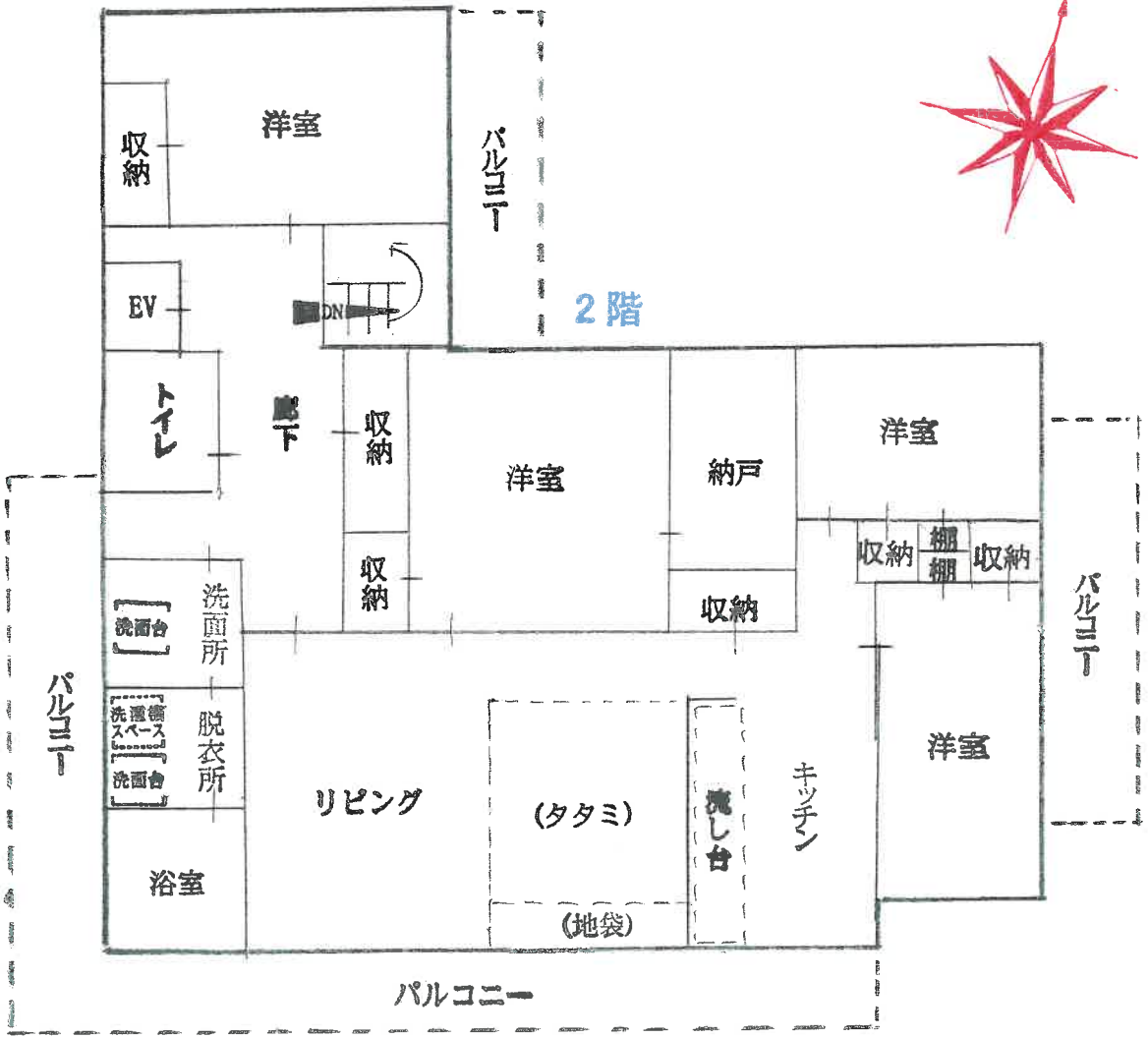
(屋根)

物件 3

1 階



2 階



写 真 ①



写 真 ②





写真 ③



写真 ④



写 真 ⑤



写 真 ⑥





写 真 ⑦



写 真 ⑧

