

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 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 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 7月 2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 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,850,000 7,880,000	一括	1,970,000	112,518	0
1	2,750,000				
2	1,510,000				
3	5,590,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 多可郡多可町中区高岸字西山
地 番 133番30
地 目 宅地
地 積 1507.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 多可郡多可町中区高岸字西山133番地30
家屋 番号 133番30

種 類 居宅・倉庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 150.21平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・スレート葺平家建

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 40.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 多可郡多可町中区高岸字西山133番地30
家屋 番号 133番30の2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき平家建

床 面 積 102.86平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 7月22日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者B及びCが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 多可郡多可町中区高岸字西山
地 番 133番30
地 目 宅地
地 積 1507.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 多可郡多可町中区高岸字西山133番地30
家屋 番号 133番30
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 150.21平方メートル

(現況)

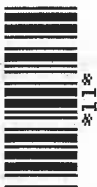
構 造 木造瓦・スレート葺平家建

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 40.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 多可郡多可町中区高岸字西山133番地30
家屋 番号 133番30の2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき平家建

床 面 積 102.86平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



令和6年(ケ)第20002号

令和6年 5月20日受理

令和6年 7月 3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 多可郡多可町中区高岸字西山
地 番 133番30
地 目 宅地
地 積 1507.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 多可郡多可町中区高岸字西山133番地30
家屋 番号 133番30
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 150.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 40.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 多可郡多可町中区高岸字西山133番地30
家屋 番号 133番30の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき平家建
床 面 積 102.86平方メートル

物 件 目 録

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	(多可郡多可町中区高岸133番地30)					
土 地	物件 1					
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)					
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者のうち土地所有者が本土地上に下記建物を、その他の者が4枚目記載の建物を所有し、占有している ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☒ 構 造 : 木造瓦・スレート葺平家建 ☐ 床面積 :					
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日					
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(多可郡多可町中区高岸133番地30)		
土 地			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建 物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 本件土地のおよそ中程部分 (物件3の建物の建物図面のとおり)	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(C(占有者) ☒ A(土地所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年10月16日頃 (物件3の建物新築時頃)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

物件2の建物玄関引き戸にAの苗字が平仮名で表示されているが、物件3の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、一部境界標識と思われる金属鋸、プラスチック杭が認められ、公図、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、土地の形状はおおよそ公図、建物図面のとおりであり、地積についてはほぼ公簿どおりであるものと推測される。

(3) Aによれば、本件土地に井戸があるとのことであるが、所在確認はできなかった。

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である。

(2) 占有状況は、臨場時に在宅していたAの陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりである。

(3) 主である建物の状態は、ダイニングキッチン天井に雨漏り跡が認められたほか、台所や広縁などの床にたわみが認められた。ライフラインに特段の不具合箇所は見受けられなかったが、劣化は経年より進んでいるものと認めた。

附属建物には特段の損傷不具合箇所は見受けられなかった。

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である。

(2) 占有状況は、臨場時に立ち会ったCの陳述及び立入調査をした結果、4枚目記載のとおりである。

(3) 建物の状態は、南東側洋室のドアに大きな穴があるほかは特段の損傷不具合箇所はなく、経年程度の劣化があるものと認めた。

5 Bからの回答要旨

(1) 物件3の建物の現状は、現在居住していないので分からない。

(2) 物件3の建物には現在居住していないので、雨漏りや水漏れ、カビ、傷、建物の傾き、ライフラインの設備などの損傷・不具合箇所は分からない。

(3) 物件3の建物に設置されている太陽光発電の設備の代金は、不動産購入代金（住宅ローン）に含まれている。

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)
■ A (本件土地及び物件 2 建物所有者) (5 / 2 2 聴取) (6 / 5 聴取)	1 私は物件 2 の建物に居住しています。 物件 3 の建物には、私の娘である C や B ら家族が居住していましたが、現在居住者はいません。 1 物件 2 の建物には、ダイニングキッチンの天井に雨漏りがありますが、ライフラインの設備については不具合はありません。 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。 3 私が所有する本件土地を、B、C が所有する物件 3 の建物の敷地として利用することについては、C が私の娘であるので地代の支払い等は受けておらず、無償で土地を利用しています。 4 本件土地には井戸があるのですが、現在は土を被せているので分かりません。 5 物件 3 の建物に引いている上水道は、B が物件 2 の建物の上水道の計量器から分岐させて物件 3 の建物に引いたのですが、子メーターは付けていません。なお、少し前に物件 3 の建物への水道管が破損したようで漏水していたのですが、破損箇所が分からず元栓を止めただけで修理はしていません。
■ C (債務者兼物件 3 の建物共有者)	1 私は A の娘で、物件 3 の建物の共有者です。物件 3 の建物は、現在空き家で居住者はいません。 2 物件 3 の建物には、室内の扉に大きな穴が開いているところがありますが、雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はありません。 3 物件 3 の建物には、新築当初から太陽光発電の設備が設置されていますが、太陽光発電の設備の代金が住宅ローンに含まれているのか、別途支払いをしているのか、B が管理していたので私は知りません。 4 父が所有する本件土地を私と B が所有する物件 3 の建物の敷地として利用することについて、父と私や B との間で地代の支払い等はなく、無償で利用しています。

(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5月22日(水) 9:30-9:45	神戸地方法務局 社支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
6年5月22日(水) 12:09-12:35	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、Aに面談・連絡文書 交付
6年6月5日(水) 13:48-15:24	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、A・Cに面談、評価 人と同行
6年6月6日(木)	郵便照会	Bに対し占有状況、物件状況等照会書送付
6年月日() :-:		
6年月日() :-:		
6年月日() :-:		

(特記事項)

☐ 令和 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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人・ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

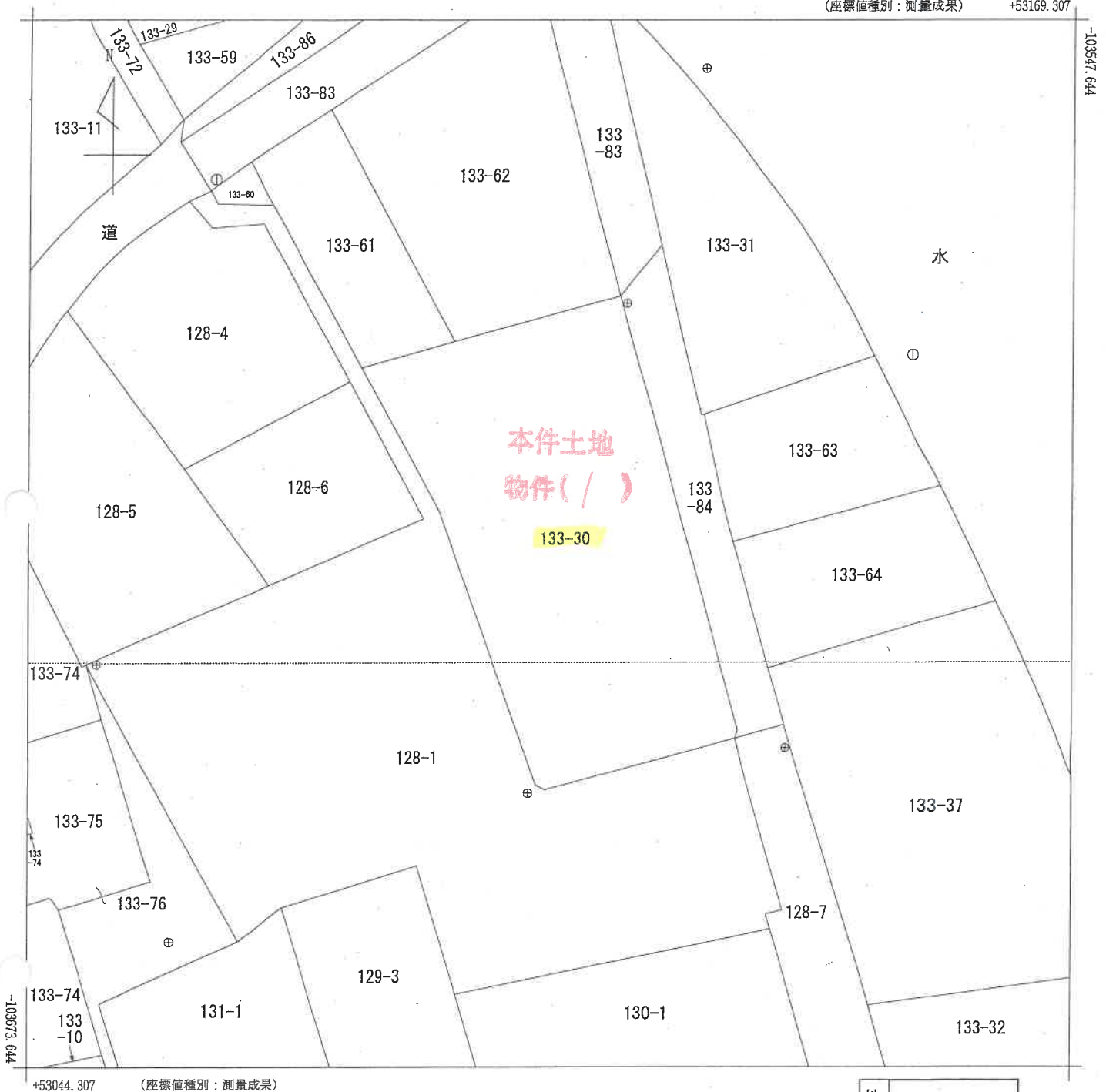
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 133-28

(座標値種別：測量成果)

+53169.307



+53044.307

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

中区高岸

請求部	所在	多可郡多可町中区高岸字西山				地番	133番30			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

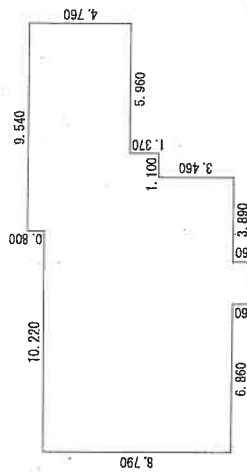
各階平面図

建物図面図

家屋番号 133番30

建物の所在 多可郡多可町中区高岸字西山133番地30

主である建物

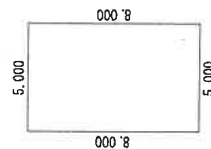


求積表

12.700 X 8.790	=	111.633000
1.950 X 0.760	=	1.482000
2.480 X 0.800	=	1.984000
1.100 X 6.130	=	6.743000
5.960 X 4.760	=	28.369600
計		150.211600

床面積 150.21 m²

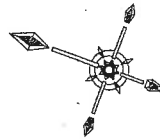
附属建物 (符号1)



求積表

5.000 X 8.000	=	40.000000
---------------	---	-----------

床面積 40.00 m²



133-61 133-62 133-83

1.42 2.26

本件土地

物件(1)

物件(2)

133-30

128-1

133-84

128-7

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

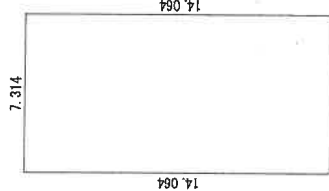
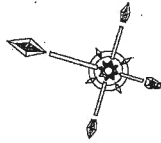
(10枚目)

各階平面図

家屋番号	133番30の2
建物の所在	多可郡多可町中区高岸字西山133番地30

建物図面

各階平面図



求積数
 $7.314 \times 14.064 = 102.864096$
床面積 102.86 m^2

物件(3)

14.064

7.314

7.314

12.10

10.40

133-61

133-62

133-63

133-64

133-65

133-66

133-67

133-68

133-69

133-70

133-71

133-72

12.10

10.40

133-61

133-62

133-63

133-64

133-65

133-66

133-67

133-68

133-69

133-70

133-71

133-72

133-73

133-74

133-75

133-76

133-77

133-78

133-79

133-80

133-81

133-82

133-83

133-84

133-85

133-86

133-87

133-88

133-89

133-90

133-91

133-92

133-93

133-94

133-95

133-96

133-97

133-98

133-99

133-100

133-101

133-102

133-103

133-104

133-105

133-106

133-107

133-108

133-109

133-110

133-111

133-112

133-113

133-114

133-115

133-116

133-117

133-118

133-119

133-120

133-121

133-122

133-123

133-124

133-125

133-126

133-127

133-128

133-129

133-130

133-131

133-132

133-133

133-134

133-135

133-136

133-137

133-138

133-139

133-140

133-141

133-142

133-143

133-144

133-145

133-146

133-147

133-148

133-149

133-150

133-151

133-152

133-153

133-154

133-155

133-156

133-157

133-158

133-159

133-160

133-161

133-162

133-163

133-164

133-165

133-166

133-167

133-168

133-169

133-170

133-171

133-172

133-173

133-174

133-175

133-176

133-177

133-178

133-179

133-180

133-181

133-182

133-183

133-184

133-185

133-186

133-187

133-188

133-189

133-190

133-191

133-192

133-193

133-194

133-195

133-196

133-197

133-198

133-199

133-200

133-201

133-202

133-203

133-204

133-205

133-206

133-207

133-208

133-209

133-210

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(// 枚目)

作成者

縮尺

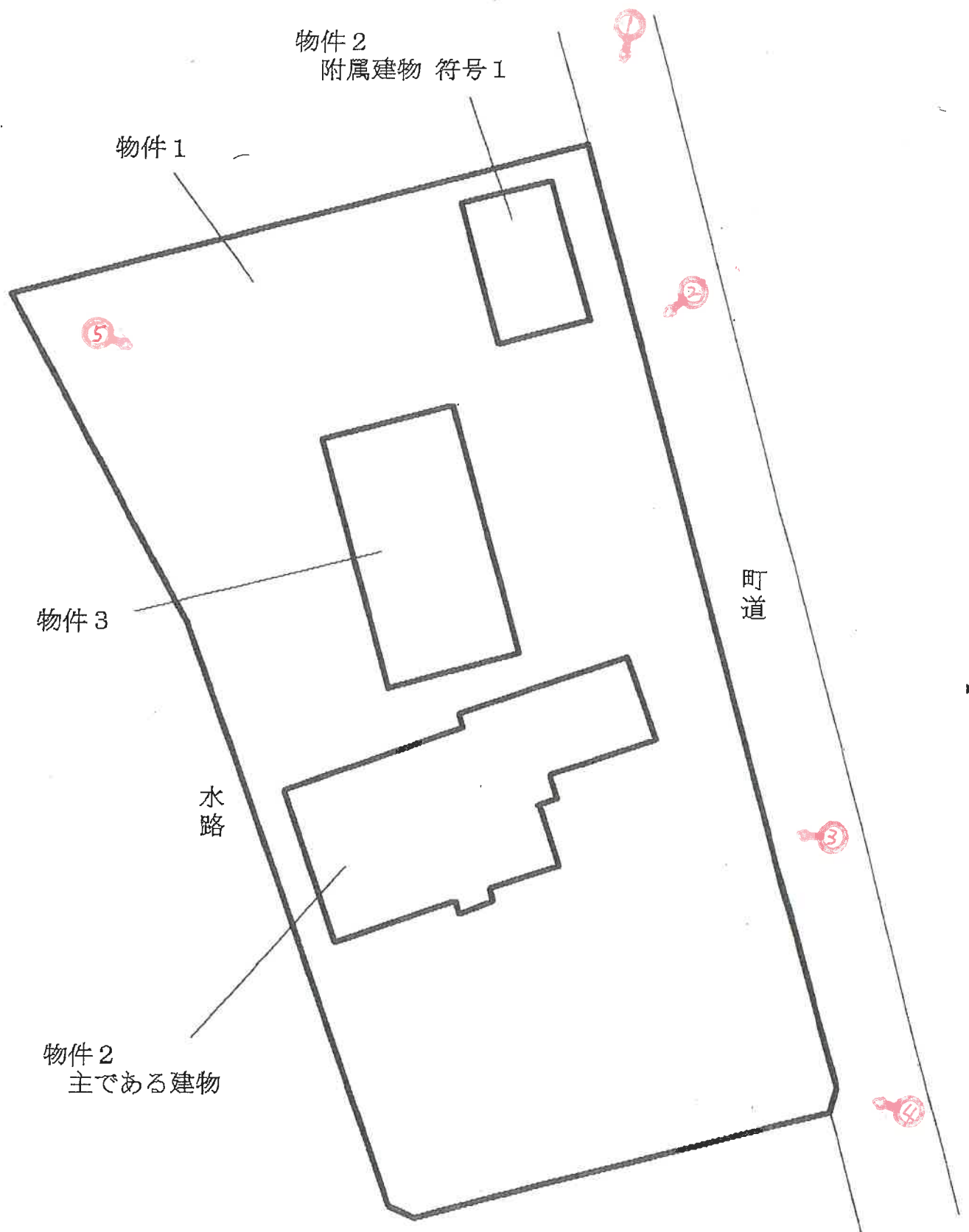
1/250

申請人

縮尺

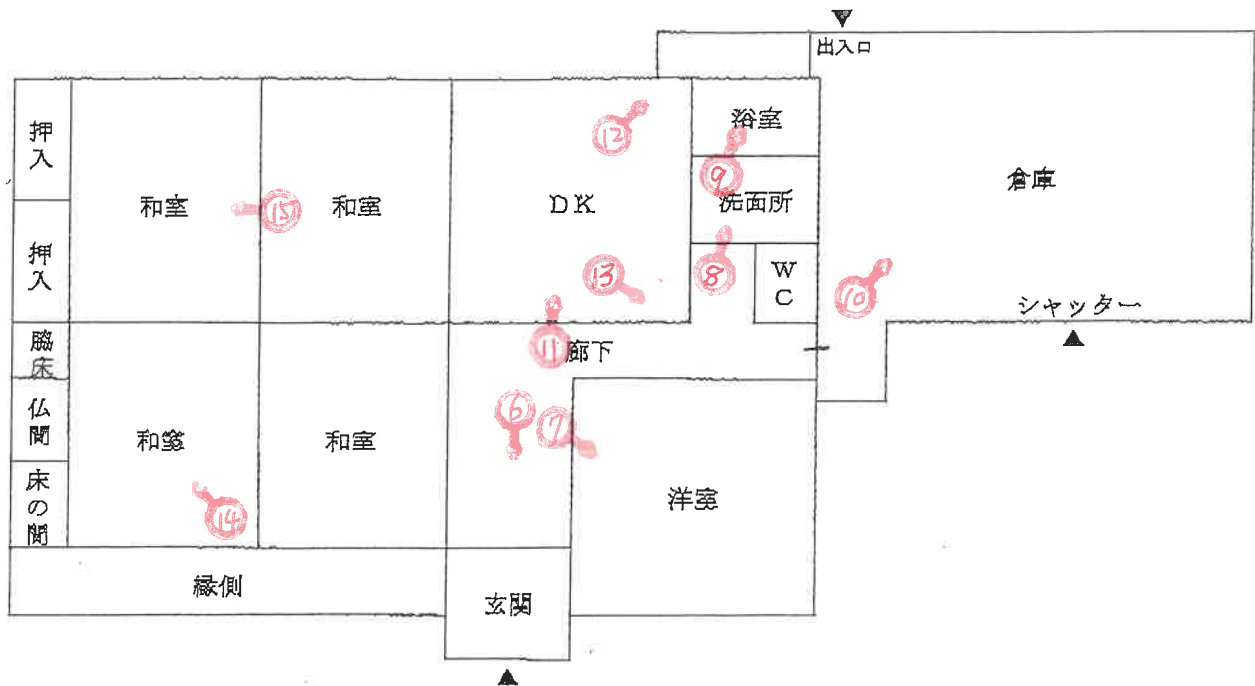
1/500

土地建物位置関係図

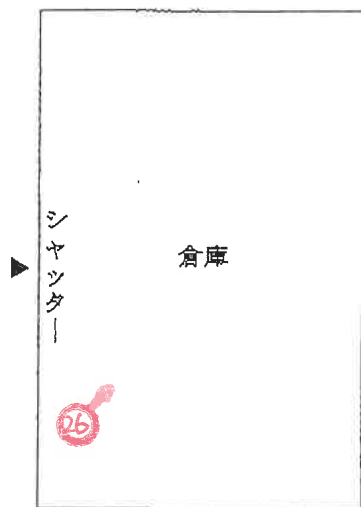


(←○は写真撮影位置および方向)

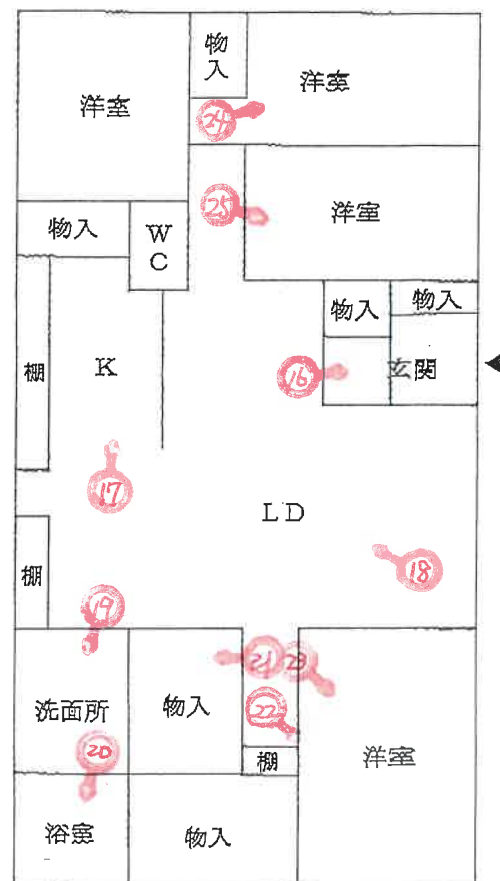
間 取 図



物件 2 主である建物



物件 2 附属建物 符号 1



(←○は写真撮影位置および方向)

物件 3 (13 枚目)

写真 ①



写真 ②



写真 ③



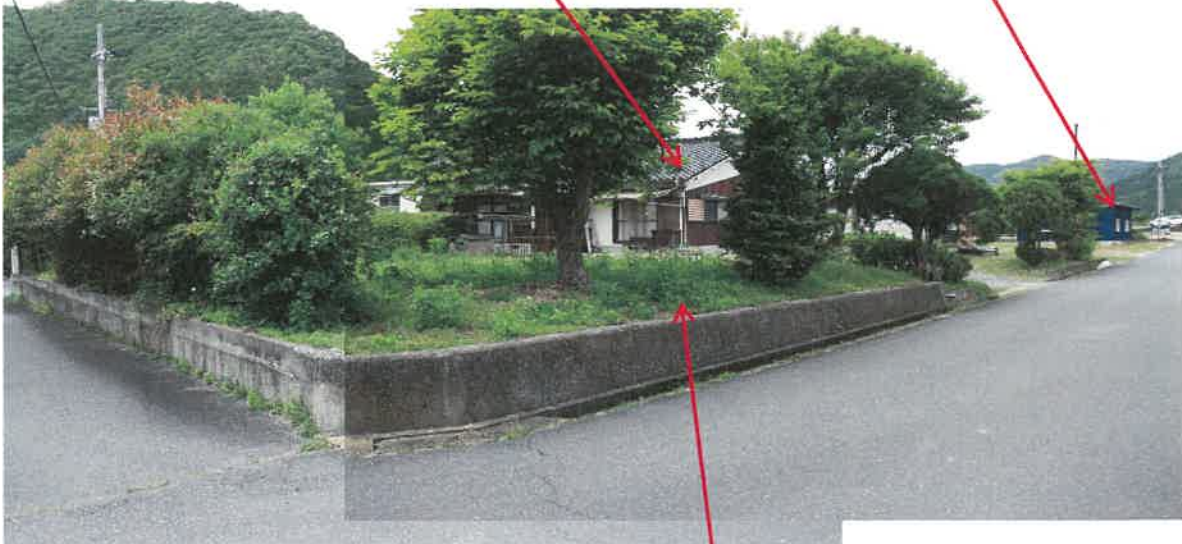
物件2の建物(主である建物)

本件土地
(物件1の土地)

物件2の建物
(主である建物)

物件2の建物
(附属建物)

写真 ④



本件土地
(物件1の土地)

写真 ⑤

物件2の建物
(附属建物)

物件3の建物

物件2の建物
(主である建物)



本件土地
(物件1の土地)

写真 ⑥

物件2の建物
主である建物の内部

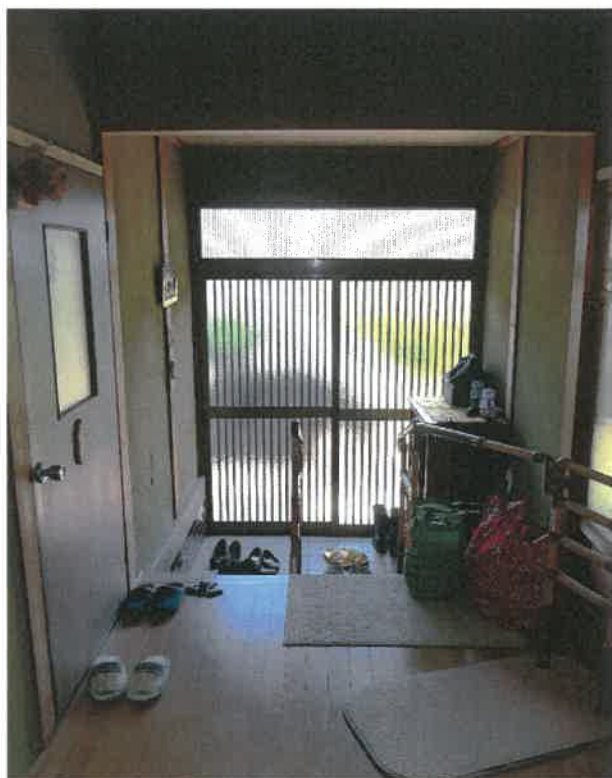




写真 ⑦

写真 ⑧



写真 ⑨





写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫

雨漏り箇所

写真 ⑬



雨漏り箇所

写真 ⑭



写真 ⑮





写真 ①⑨



写真 ②⑩



写真 ②⑪



写真 ②⑫



扉の穴



写真 ②③

写真 ②④



写真 ②⑤



写真 ②⑥

物件2の建物
附属建物の内部

令和 6 年 (ケ) 第 20002 号
令和 6 年 6 月 5 日 現 地 調 査
令和 6 年 6 月 28 日 評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岡本朋美

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,750,000円
物件2(建物)	金1,510,000円
物件3(建物)	金5,590,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2・3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第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 番目積	物件目録記載のとおり	
2・3	所 家屋 種 構 床 在 番 号 類 造 面 積	物件目録記載のとおり	◎物件2主である建物 構造：木造瓦・スレート葺 平家建
特記事項			
◎本件は1筆の土地である物件1上に、物件2（主である建物）及び物件3の2棟の建物が存する。この他に物件2の附属建物である倉庫1棟が存する。 加東土木事務所で調査した各建物の建築確認の記録は次の通りである。なお、物件2附属建物符号1に係る建築確認の記録は見当たらなかった。 ＜物件2建物（主である建物）＞ 建築確認の日付…昭和56年7月23日、用途：専用住宅、延床面積：114.218㎡ 敷地面積：1,464.35㎡（※なお、建築計画概要書に記載されている敷地の地番は133番20となっており、物件1の地番である133番30と異なっているが詳細は不明である。） ＜物件3建物＞ 建築確認の日付…令和4年3月25日、用途：一戸建の住宅、延床面積：102.86㎡ 敷地面積：267.17㎡（地番133番30の一部） なお、今後、建替え等を行うに当たっては、建築基準法の観点から各建物の敷地の範囲の設定について注意を要する。 ◎供給処理施設について ・市役所で閲覧した台帳図上には、本件土地の水道メータ及び下水マスは1箇所のみであった。 ・関係人の陳述によると、物件3建物で使用している水道は、物件2建物の上水道の計量器から分岐させて引いたもので、子メータは設置していないとのことである。また、同人の陳述によると、少し前に物件3建物への水道管が破損したようで漏水していたが、破損箇所が分からず元栓を止めただけで修理はしていないとのことである。（以上、現況調査報告書より） ・以上より、買受人が水道・下水を使用するに当たっては注意を要する。 ◎物件3建物共有者らが物件1を占有することに当たっては、地代の支払い等はなく、無償で土地を使用している。（関係人の陳述より）			

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 西脇市駅の北西方 約13 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、町営住宅等が存する河川に近接する住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域内未指定 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 土砂災害警戒区域（土石流） 緑豊かな地域環境の形成に関する条例（緑条例）
画 地 条 件	登記数量 1507.95 m ² の やや台形地	
接面道路の状況	東側 約5.4m町道 （建築基準法第42条2項道路） ※上記幅員は現地で概測した現況幅員（側溝込）を記載。	
土 地 の 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（3頁特記事項を参照のこと） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（3頁特記事項を参照のこと） （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	・物件1は南側から西側にかけて町営住宅の敷地に隣接している。南側は町営住宅の通路に接しており、本件土地は同通路より高位に存している。本件土地の西側背後は水路に接面している。 ・本件土地のおよそ西側半分以上が、土砂災害警戒区域（土石流）の範囲内に存する。 ・本件土地の東側に近接して一級河川杉原川が存する。なお、杉原川の河川区域から20m間の範囲は河川保全区域に指定されている。 ・本件土地の西側に近接する一帯は宅地造成工事規制区域に指定されている。 ・兵庫県CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は洪水によって想定される浸水深0.5～3.0m（想定最大規模）に指定されている。 ・関係人の陳述によると、本件土地内に井戸が存するとのことであるが、正確な位置はわからないとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和57年月日不詳 新築 平成5年月日不詳 増築 経過年数 42 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・スレート葺 外 壁 : 吹付・鋼板等 内 壁 : クロス壁・ぬり壁・板貼り・セシイ壁等 天 井 : 板張り・ボード等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : - その他 : -
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅・倉庫 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・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。 ・DKに雨漏りしている箇所が存する。また、その隣の和室にも雨漏り跡と思われる箇所が見られた。 ・DKや縁側等の床に歩くとたわみを感じられる箇所があった。また、縁側の床に損傷が見られた。 ・所々、壁に穴や亀裂・剥離が生じている箇所が見られた。 ・ドアの建付が悪く開閉がしにくい箇所が散見された。 ・物件1の北東端に附属建物符号1（倉庫）が存する。保守管理の状態は概ね普通程度であるが、登記事項によると同建物は昭和53年(月日不詳)に新築されており、既に耐用年数を経過しており、経済的残存耐用年数はないものと査定した。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和4年10月16日 新築 経過年数 2 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構造： 軽量鉄骨造 屋根： ステンレス鋼板ぶき 外 壁： サイディング等 内 壁： クロス壁等 天 井： クロス等 床： フローリング等 設 備： 太陽光発電設備 その他： -
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い が、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。 ・南東側洋室のドアに大きな穴が開いている。 ・関係人の陳述によると、屋根に設置されている太陽光発電設備の代金は、不動産購入代金（住宅ローン）に含まれているとのことである。（現況報告書記載事項より） なお、調査時点現在、本件建物は空家であり、同太陽光設備の稼働状況等の詳細については不明である。

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	6,620	0.85	1,507.95	0.90	7,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（多可(県)-2）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $13,300 \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/198 \div 6,620$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：角地等（1.00）

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/104 \times 100/100 \times 100/190 \times 100/100 \div 100/198$

イ 個別格差：規模等（0.85）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件2・3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2 主	140,000	150.21	0.05	1,050,000
2 符号1	80,000	40.00	0.05	160,000
物件2合計				1,210,000
3	150,000	102.86	0.73	11,260,000

ウ 現価率

<物件2>

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率（5%）程度と判定される。

<物件3>

経過年数 2年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 22年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.73$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	7,640,000 × 0.82 a	0.30	法定地上権	1,880,000
	7,640,000 × 0.18 b	0.10	敷地占有利益	140,000
	合計			2,020,000

物件2・3建物に係るそれぞれの敷地利用権の及ぶ範囲を、物件3は建築計画概要書記載の敷地面積(267.17㎡)を採用して、物件1土地面積に対して約18%(b)の割合であると査定し、物件2については残余の約82%(a)であると査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,640,000	-2,020,000		0.70	0.70	2,750,000
2	1,210,000	+1,880,000	1.00	0.70	0.70	1,510,000
3	11,260,000	+140,000	1.00	0.70	0.70	5,590,000
一 括 価 格 (合 計)						9,850,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件の規模、土砂災害警戒区域内に存すること、敷地内に2棟の居宅等が存すること、供給処理施設の引込状況等を考慮(▲30%)

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (多可(県)-2)

所 在 : 多可郡多可町中区岸上字柳寺59番2

価 格 : 13,300円/㎡

位 置 : JR線「西脇市」駅より道路距離12km

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 844㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西側幅員7m県道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅が連たんする農村住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1 : 6,853,632円

物件2 : 1,671,746円 (主である建物)

117,550円 (附属建物符号1)

物件3 : 8,229,515円

第7 附属資料

1 対象不動産及び地価公示地等の位置図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 土地建物位置関係図

5 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 多可郡多可町中区高岸字西山
地 番 133番30
地 目 宅地
地 積 1507.95平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 多可郡多可町中区高岸字西山133番地30
家屋 番号 133番30
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 150.21平方メートル

(附属建物)

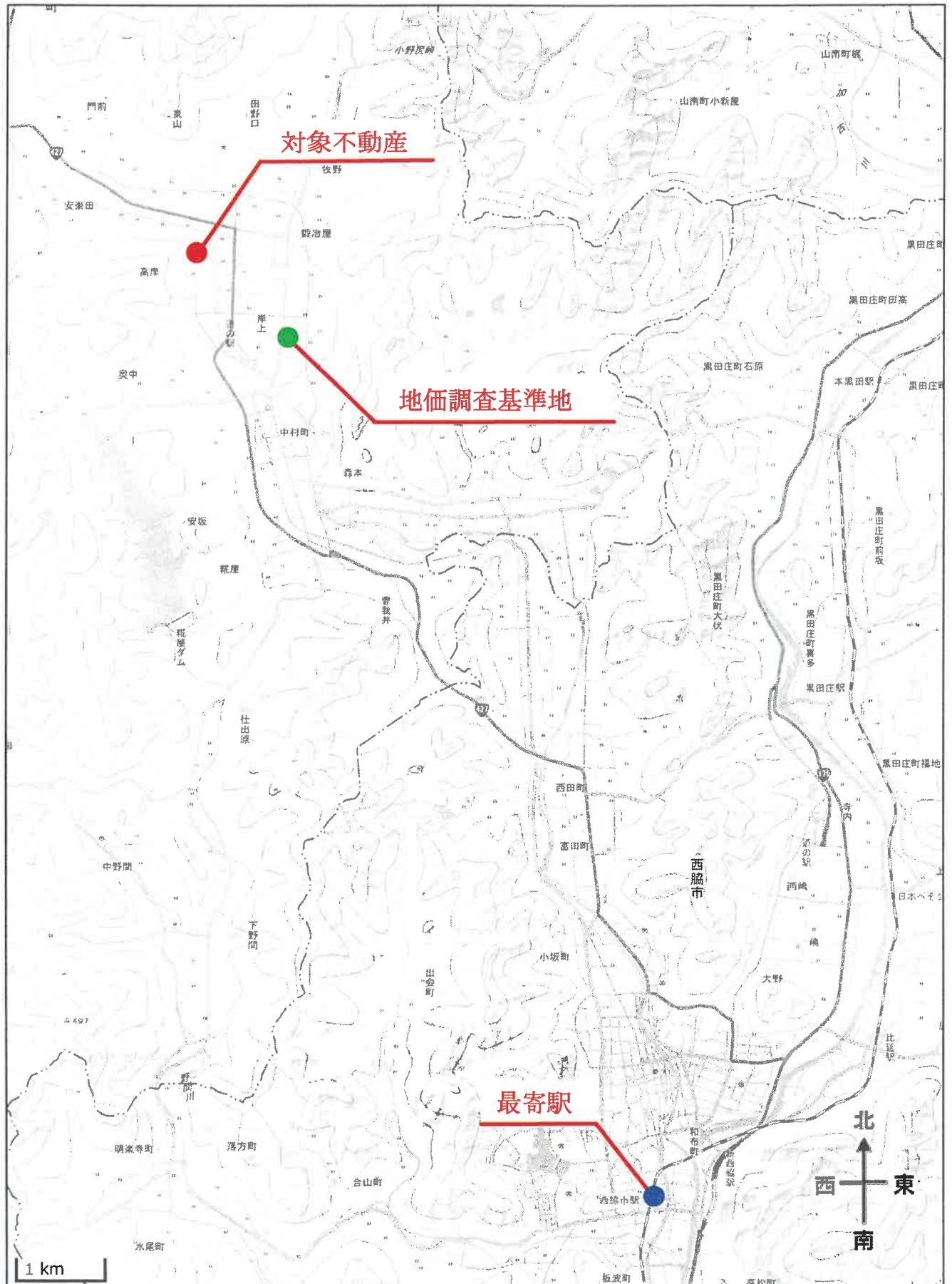
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 40.00平方メートル

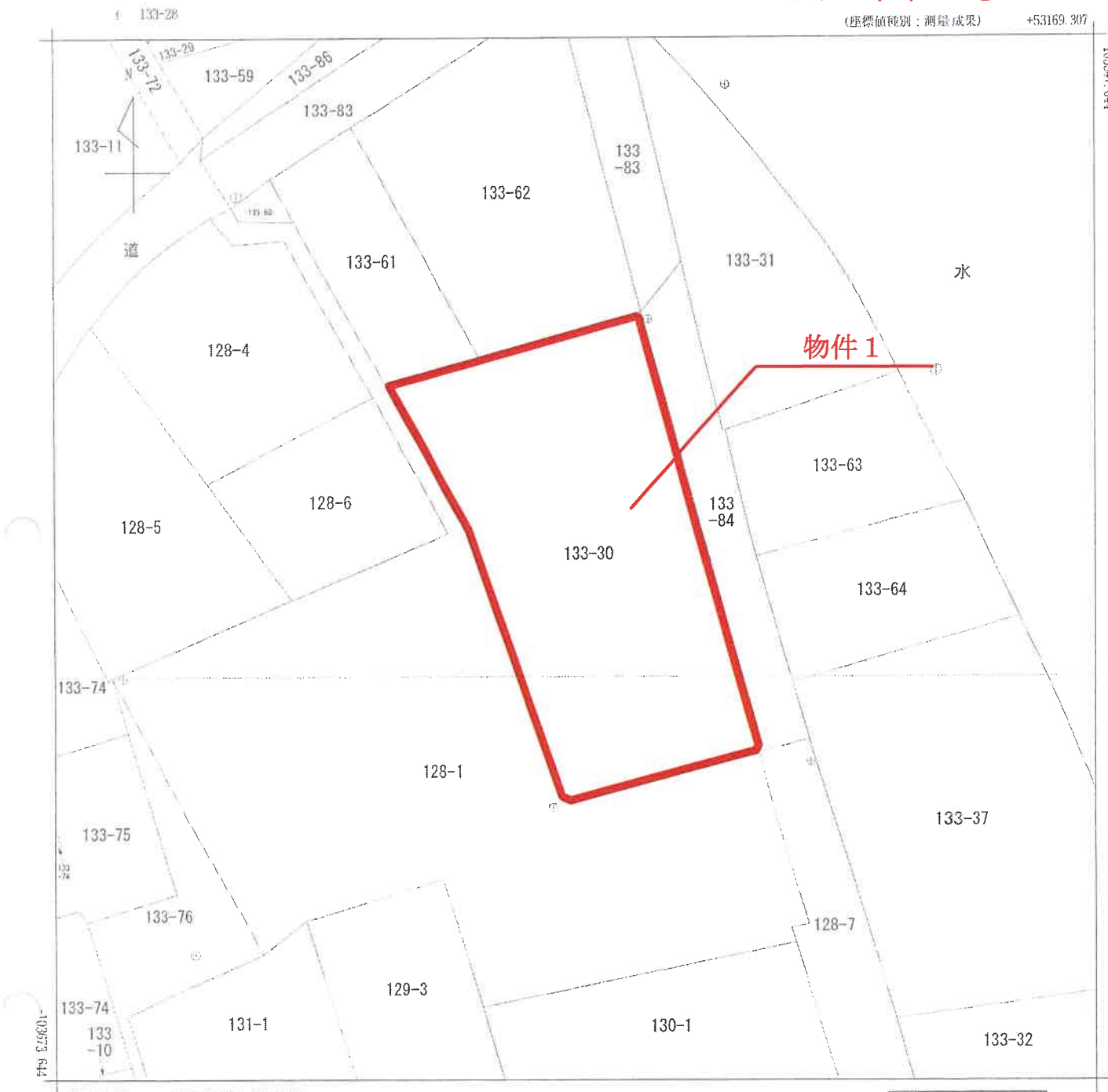
所有者 A

- 3 所 在 多可郡多可町中区高岸字西山133番地30
家屋 番号 133番30の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき平家建
床 面 積 102.86平方メートル

物 件 目 録

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1





地番区域見出
中区高岸

請 求 部 分	所 在		多可郡多可町中区高岸字西山				地 番		133番30			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

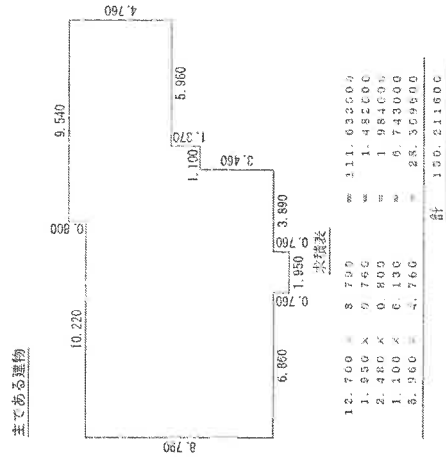
令和6年6月5日
神戸地方法務局社支局
登記官



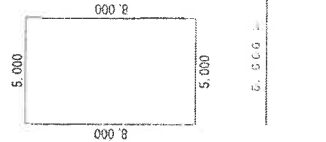
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年6月5日 神戸地方建設局 支局

登記官

各階平面図



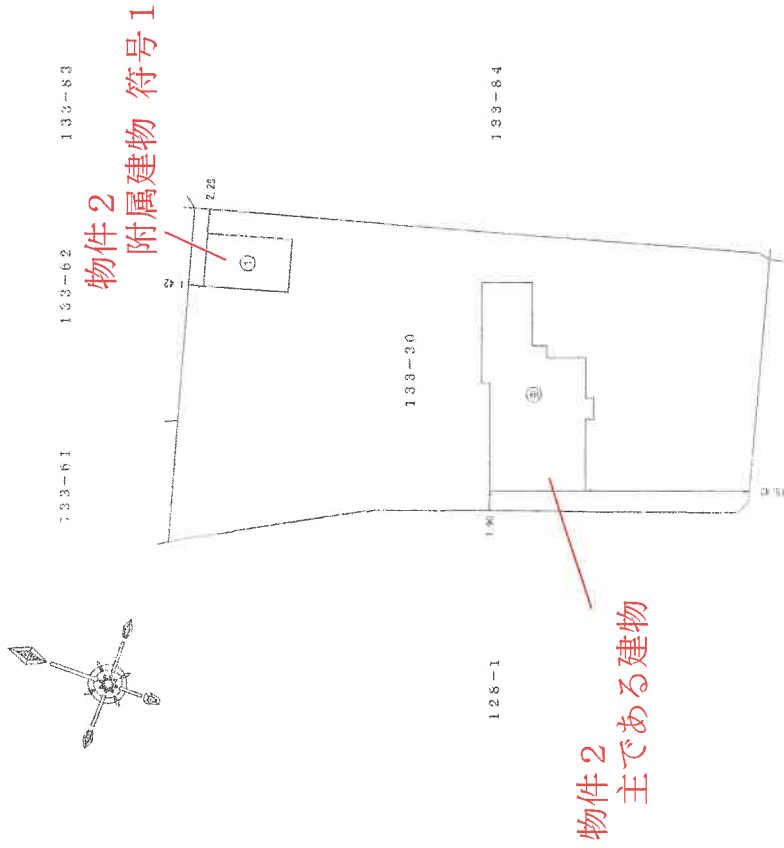
附属建物 (符号1)



建物図面 各階平面図

家屋番号 133番30

建物の所在 多可郡多可町中區高岸字西山133番地30



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和4年10月25日

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
令和6年6月5日 神戸地方裁判所支部

登記官

請求番号：4-9

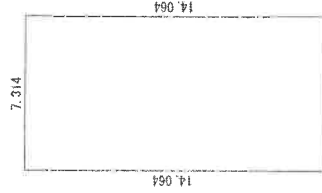
各階平面図

家屋番号 133番30の2

建物の所在 参可郡多可町中区高岸字西山133番地30

建物図面

各階平面図



床面積

7.314 × 14.064 = 102.864096

床面積 102.86 m²

物件3

133-61 133-62 133-83

0.71

128-1

10.40

133-84

133-30

128-7

作成者

縮尺 1/250

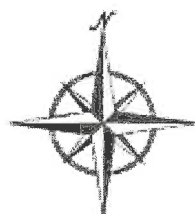
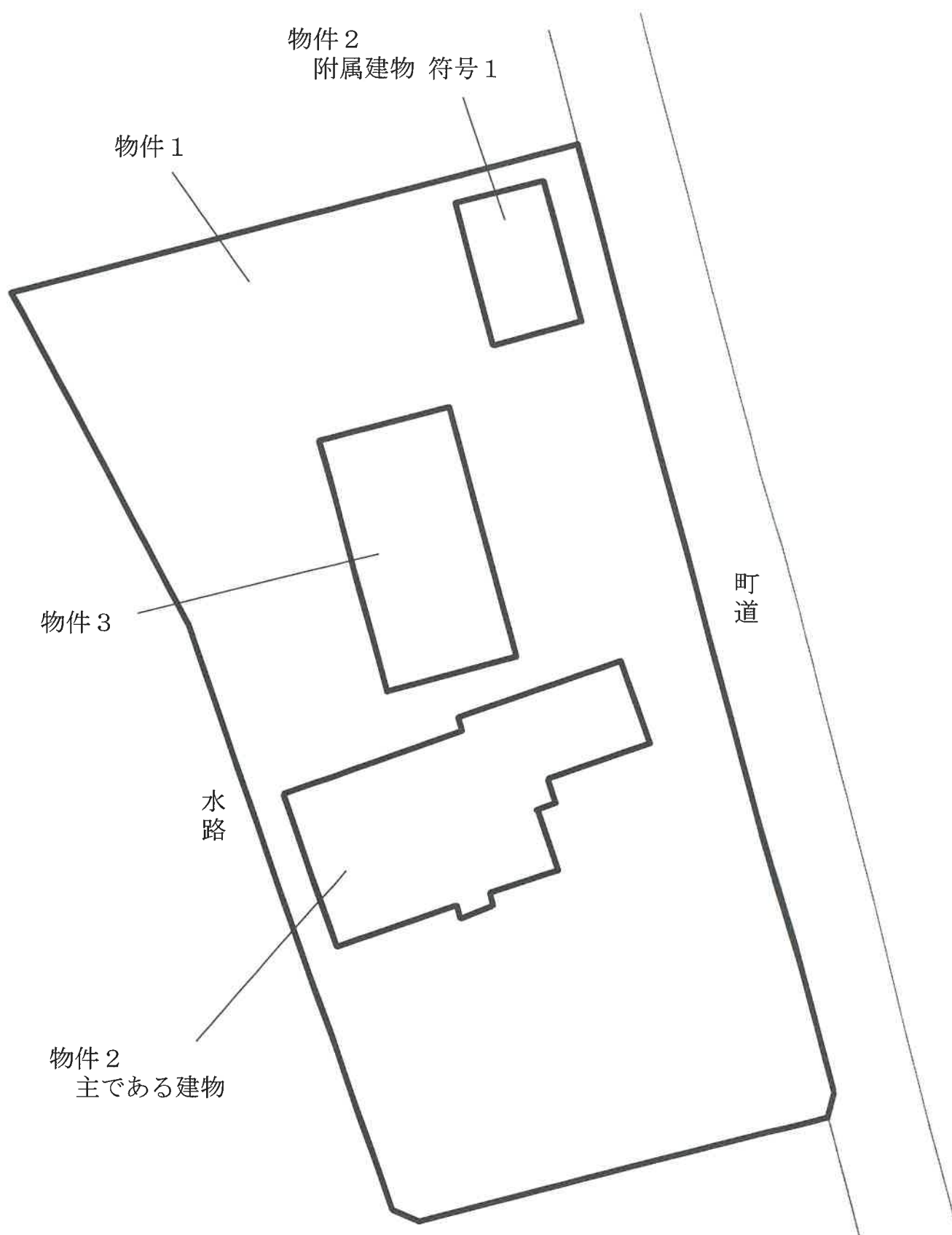
申請人

縮尺

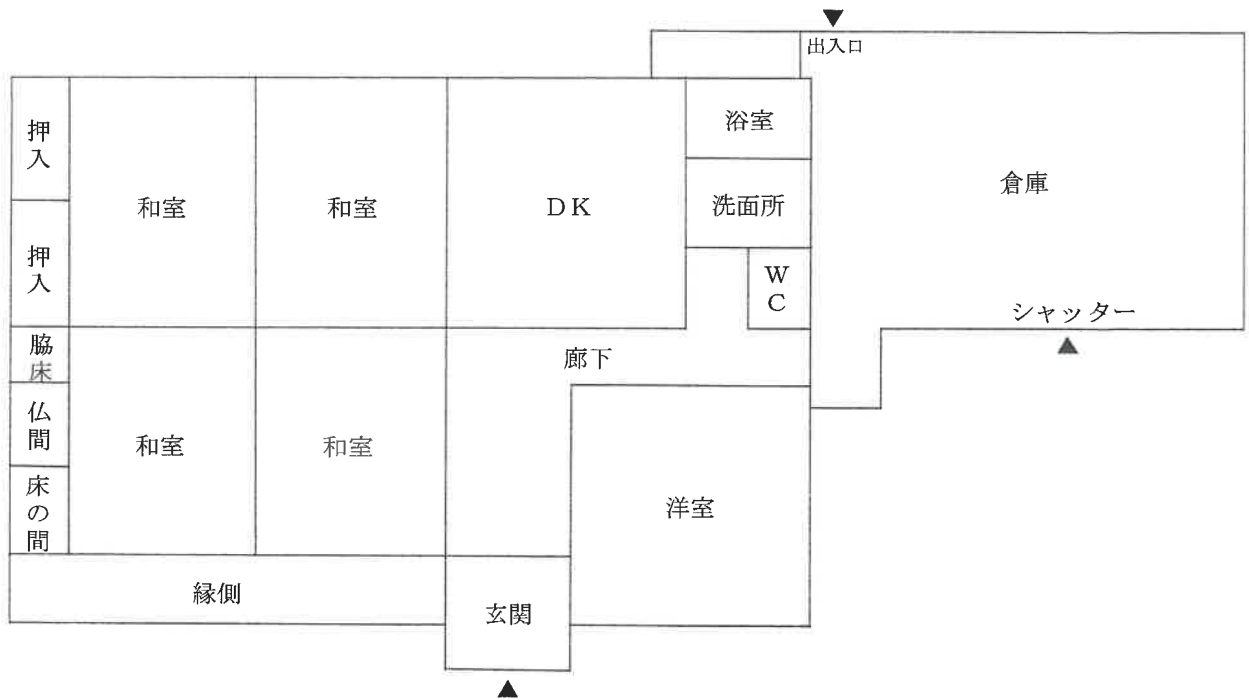
1/500

70%に縮小

土地建物位置関係図



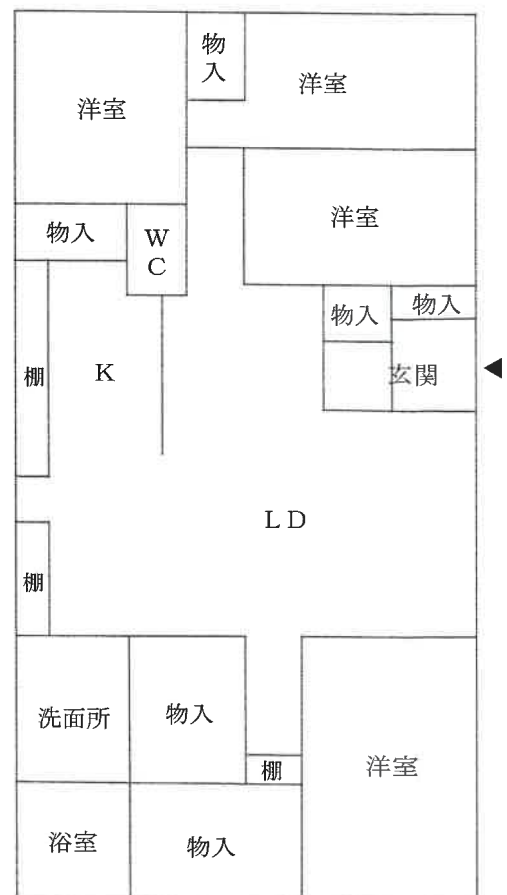
間 取 図



物件 2 主である建物



物件 2 附属建物 符号 1



物件 3

現況写真



物件2主である建物

物件2主である建物



物件3

物件2 附属建物 符号1



現況写真



物件2主である建物



物件2主である建物



物件2主である建物



物件2附属建物 符号1

現 況 写 真



物件 3



物件 3



物件 3