

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 7月29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 8月21日から 令和 7年 8月28日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 3日 午前10時00分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月24日 午後 1時00分 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 7月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,040,000 9,632,000	一括	2,408,000	160,804	0
1	9,950,000				
2	1,560,000				
3	530,000				
	(建付地価格とした評価額)				
2	1,730,000				
	(土地利用権がないとした評価額)				
3	40,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 宍粟市山崎町中井字城下
地 番 5番1
地 目 宅地
地 積 379.80平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 宍粟市山崎町中井字城下
地 番 5番7
地 目 宅地
地 積 82.81平方メートル

所有者 B

- 3 所 在 宍粟市山崎町中井字城下5番地7
家屋 番号 5番7
種 類 店舗
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 41.72平方メートル

所有者 A

(民法389条による一括競売物件)



物 件 明 細 書

令和 7年 5月29日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 C

期 限 令和7年7月31日まで

賃 料 8万円

賃料前払 なし

敷 金 24万円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 宍粟市山崎町中井字城下
地 番 5番1
地 目 宅地
地 積 379.80平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 宍粟市山崎町中井字城下
地 番 5番7
地 目 宅地
地 積 82.81平方メートル

所有者 B

- 3 所 在 宍粟市山崎町中井字城下5番地7
家屋 番号 5番7
種 類 店舗
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 41.72平方メートル

所有者 A

(民法389条による一括競売物件)



令和6年(ケ)第10023号
令和7年 2月10日受理
令和7年 3月10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1
地 目 宅地
地 積 379.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 宍粟市山崎町中井字城下
地 番 5番7
地 目 宅地
地 積 82.81平方メートル

所有者 B

3 所 在 宍粟市山崎町中井字城下5番地7
家屋 番号 5番7
種 類 店舗
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 41.72平方メートル

所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(栄栗市山崎町中井５番地７)
土地	物件１
現況地目	☒ 宅地（物件１） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原②」ととおり
その他の事項	１ 物件１の土地の周辺には、一部物件２の土地との境界標識と思われる金属鋸が認められたほか、境界標識等は見受けられず、他の隣接地との境界は不明であるが、境界と思われる付近にはフェンスが設置されている。公図、地積測量図、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、地積測量図のとおりであり、地積についてはほぼ公簿どおりであると推測される。 ２ 物件１の土地のうち、Ｃが物件３の建物賃借権に基づき使用している部分は、物件３の建物の西側３台分と建物の南側軽自動車２台分である。その余の部分はＡの許可を得て使用している模様である。物件１の土地の使用については、物件３の建物に附属する駐車場と認めた。 ３ 物件１の土地の南側の地番５番５の土地所有者が物件１の土地所有者と同一人であるため、物件１の土地の南西側付近で地番５番５の土地と行き来ができる。
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]
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）
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

(2 枚目)

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原① (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者(A) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成16年 5月30日ころ (物件3建物建築時ころ)	
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	
契約等		☐ 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

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原② (物件 3 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■C	
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) ☐ ())の陳述／■提示文書(契約書、回答書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成25年 8月 1日	
最初の契約日	平成25年 7月ころ	
契約等期間	平成25年 8月 1日から ■平成27年 7月31日まで 2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	
現在の契約等期間	■令和6年 8月 1日から ■令和7年 7月31日まで 1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	毎月金8万円 (毎月末日までに翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金24万円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	・共益費なし ・敷金は敷引なし ・礼金16万円支払あり ・駐車場 (物件1土地) の「東から3台分及び物件3建物の南側の軽自動車2台分」の使用を含む (ただし、現在は駐車場全部の使用可)	
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

本件建物前の庇、玄関のガラス戸に美容室名の表示がある。

2 物件2の土地の状況等

- (1) 物件2土地の状況は、以下に記載の状況のほか添付図面及び添付写真のとおり、本件建物の敷地として利用されている。
- (2) 土地の周辺には、一部境界標識と思われる金属板が認められ、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、地積についてはほぼ公簿どおりであるものと推測される。

3 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の陳述及び提示された賃貸借契約書並びに立入調査をした結果、5枚目記載のとおりである。
- (3) 建物の状態は、室内南側の壁に水道管を修繕した際の穴が開けられているほか、天井や内壁のクロスにひび割れがあり、ドアの建付け不良が認められたが、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられず、経年程度の劣化があるものと認めた。

4 物件3の建物による物件2の土地の敷地利用権、物件3の建物の占有関係等について
(Aからの回答要旨)

- (1) BはAの姉
- (2) A名義の物件3の建物が、B名義の物件2の土地を敷地として使用することについて、地代の支払いや取決め、契約などはなく、無償で使用している。
- (3) 物件1の土地について、近隣土地所有者と境界についての争い、土地に関するトラブルなどはない。
- (4) A名義の物件3の建物は、現在5枚目記載の契約条件で、CがAから賃借している。

(Bからの回答要旨)

- (1) BはAの姉
- (2) A名義の物件3の建物が、B名義の物件2の土地を敷地として使用することについて、地代の支払いや取決め、契約などはなく、無償で使用している。
- (3) 物件2の土地について、近隣土地所有者と境界についての争い、土地に関するトラブルなどはない。

5 物件2の土地と物件3の建物の民法389条による抵当地上建物との一括売却に関し、同条2項の対抗権原の有無について

A及びBからの回答によれば、物件3の建物の物件2の土地の敷地利用権は使用借権と認められ、物件3の建物が物件2の土地を占有することについて、抵当権者である申立債権者に対抗することができる権利は有していないものと認めた。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■ C (物件3の建物賃借人)	1 私は知人と共同で、物件3の建物において美容室を経営しています。 2 物件3の建物は、提示しました賃貸借契約書に記載の条件で、私がAさんから賃借しています。 賃料は宍粟市によって差し押さえられているので、宍粟市に支払っています。 駐車場である物件1の土地のうち、物件3の建物の西側3台分と建物南側の軽自動車2台分は、初めから使用できるようになっていました。 ただ、現在、Aさんは使用されていないので、Aさんから全部使ってもよいと言われています。 3 物件3の建物には今のところ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についても不具合はありませんが、去年使っていない水道管が凍結して破裂したことがあり、その修理のために建物の室内側の壁に穴が開けられたままになっています。 建物ではガスは使っておらず、灯油を使う給湯器でお湯を沸かしています。

(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
7年2月12日(水) 10:00-10:19	神戸地方法務局 龍野支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年2月12日(水) 11:44-12:00	宍粟市役所	課税台帳記載事項証明書交付申請
7年2月12日(水) 12:10-12:29	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、Cに連絡文書交付
7年2月12日(水)	郵便照会	Bに対し物件2土地の占有関係等照会書送付
7年2月20日(木) 9:20-10:10	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Cに面談、評価人と同行
7年2月21日(金)	郵便照会	Aに対し物件2土地の占有関係等、物件3建物の占有関係等照会書送付
7年月日() :-:		

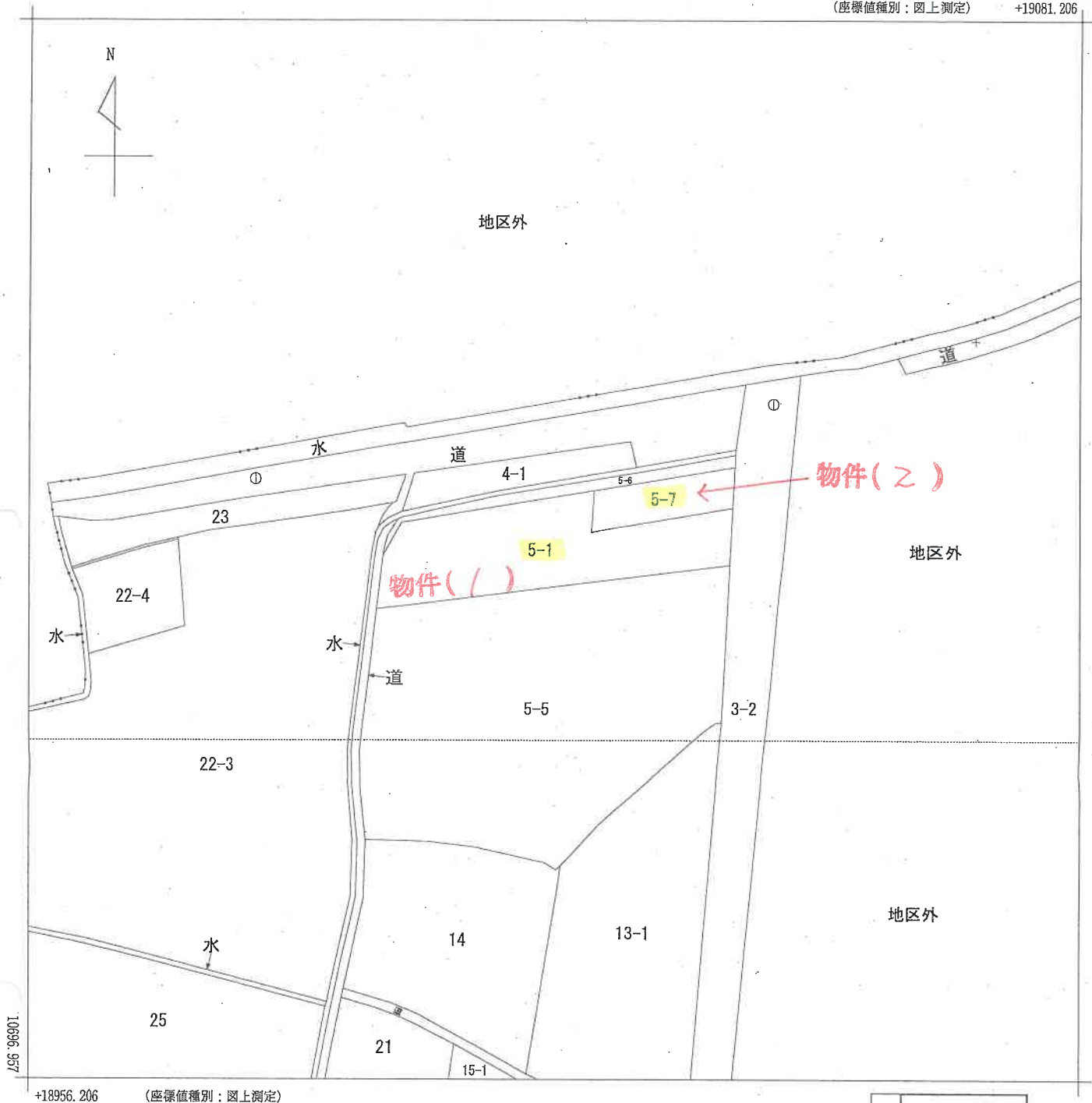
(特記事項)

☐ 令和 7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 7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 7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



+18956.206

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在地	宍粟市山崎町中井字城下					地番	5番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和33年12月				備付年月日(原図)			補記事項		

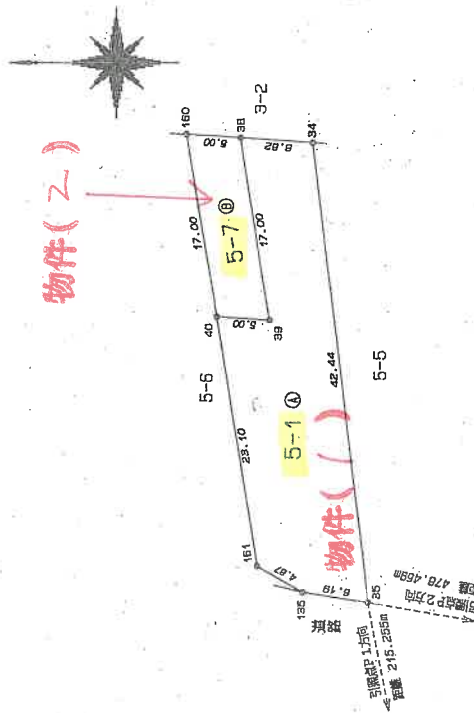
本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

面 積 計 算 表 (座 標 法)			
n	Xn	Yn	DX=X(n+1)-X(n-1)
38	-110529.117	19040.149	-147789.638538
39	-110531.889	19023.378	42193.847969
40	-110526.899	19023.693	147661.905066
41	-110524.127	19040.465	-42231.751370
150			
		面面積	-155.534874
		地 積	82.817437
			82.81 m ²

5 - 1	465.619186	-	82.817437	=	379.801478
					地 積
					379.80 m ²

$$5 - 1 = 452.619186 - 82.817437 = \text{地積}$$

引照点	点名	P1	P2
151		220,699	489,260
38		259,342	498,980
39		242,358	492,408
40		243,752	497,350
150		260,718	503,895
34		257,506	492,271
35		215,255	478,460
135		217,442	484,655



照上

P1 - 鹿沢8.8番3先金属プレート中心
山崎町2級基準点No. 4

P2. - 中井55番2先金属プレート中心
山崎町2級基準点No. 7

Pi - P2	距離
	449.976m

測点名	X	Y
座標リス	ト	Y

P1	-110682.218	18785.301
P2	-111112.722	18917.238

「世界測地系 (Par Ver. 2.0.6)」

標界境

160.38.39.40 — 金屬板

34. — コンクリートに刻み (ペンキ)

35 — U字溝 (刻み・ペンキ)

135 - U字溝に刻み (ペンキ)

16.1 - 金屬紙

作者

人請由

縮尺 1/500

(平成 15 年 12 月 9 日作製)

(旭印刷社)

529TT

請求番号: 4-7

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：令和5年10月20日

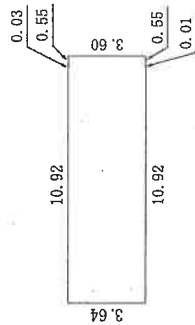
各階平面図

5番7

建物図面

家屋番号
建物の所在

5番7
茨城県山崎町中井字城下5番地7

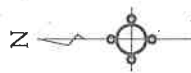


求積表

$0.55 \times 3.60 = 1.9800$
 $10.92 \times 3.64 = 39.7488$

合計 41.7288

床面積 41.72 m²



物件(3)

本件建物

物件(1)

物件(2)

作成者

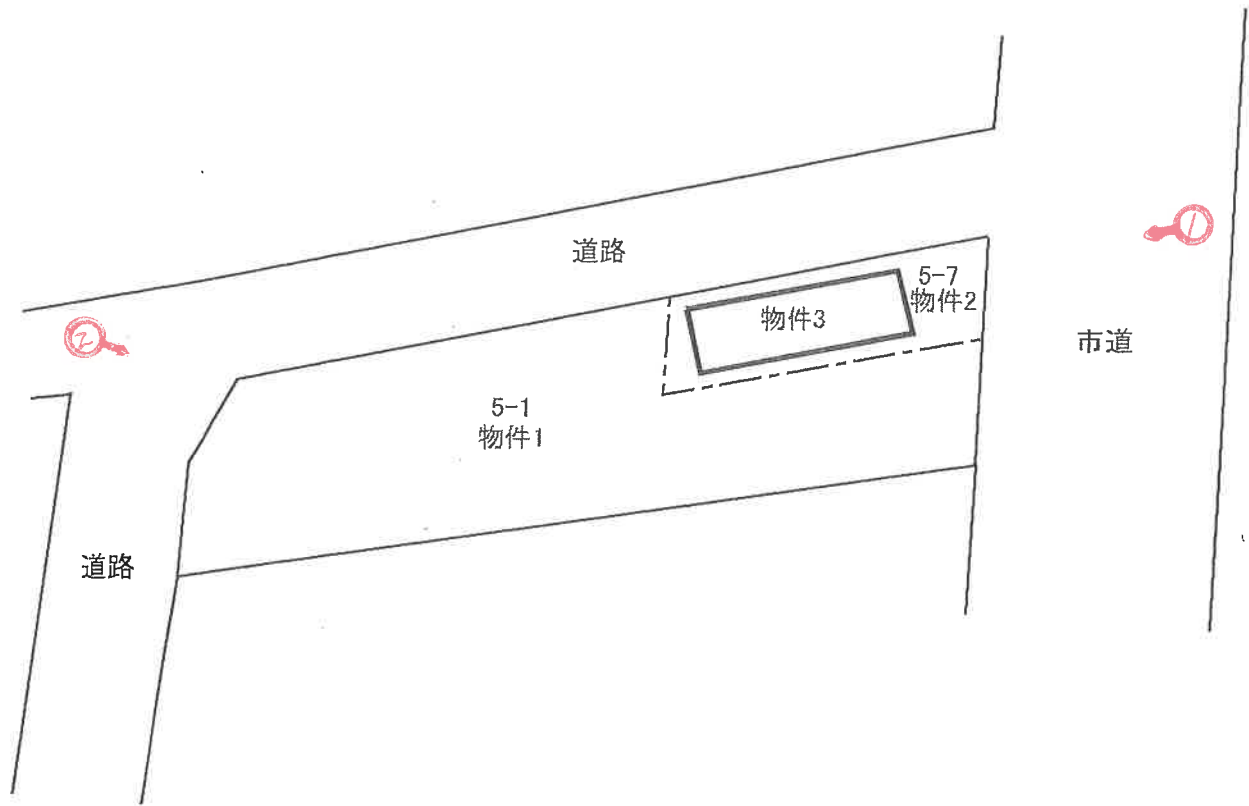
令和5年10月20日作成

縮尺 1/250

縮尺 1/500

本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである

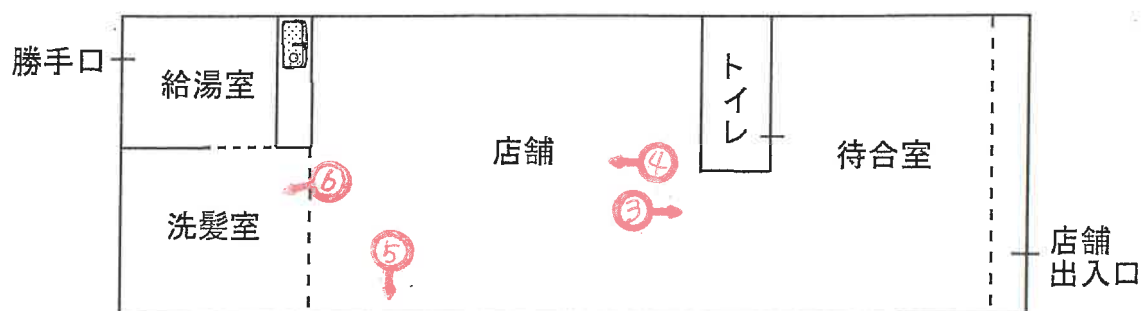
(// 枚目)



令和6年(ケ)第10023号

(←○は写真撮影位置および方向)

建物間取図



令和6年(ケ)第10023号

(←○は写真撮影位置および方向)

(/ 3 枚目)



写真 ①

本件建物
物件3

物件2の土地

物件1の土地



写真 ②

物件1の土地

物件2の土地



写真 ③



写真 ④

写真 ⑤



水道管修理の際の壁の穴

写真 ⑥



令和 6 年 (ケ) 第 10023 号
令和 7 年 2 月 20 日 現地調査
令和 7 年 3 月 5 日 評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

一色 かつみ

第1 評価額

一 括 価 格	
金12,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金9,950,000円
物件2(土地)	金1,560,000円
物件3(建物)	金530,000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2の内訳価格は物件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3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
	特 記 事 項		
	特にない		

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、2)

位 置 ・ 交 通	J R 線 播磨新宮駅の北方 約11k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	市内中心部寄りに位置し、小売店舗や事業所等を中心に、住宅も介在する商業地域	
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	非線引き都市計画区域 第2種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 462.61 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約11.8m×約41m	
接面道路の状況	東側 約13m市道 北側 約5.5m道路 (※特記事項参照) 西側 約7m道路 (※特記事項参照)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は一体画地を構成し、そのうち物件1は駐車場、物件2は物件3の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 北接面道路・西接面道路は、建築基準法上の道路ではない判定(山崎15-12号)がある。またこれら道路との高低差が1m程度あるため、物件1及び2へは東接面市道のみ出入り可能な状態となっている。 ・ ガスの配管は無く、灯油で給湯している。 ・ 市道より30m以西は、第1種住居地域の指定がある。 ・ 物件1の南隣接5番5土地と、物件1の南西側付近で、行き来ができる状態にある。	

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） 平成16年5月30日 頃新築 経過年数 21 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング、ALC板等 内 壁 : クロス、合板等 天 井 : クロス等 床 : コンクリート板貼等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 店舗 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	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。 ・建付けの悪いドアがあるほか、天井や内壁のクロスに複数箇所のひび割れが確認できる。また、室内南側の壁に水道管修繕時の穴が開けられている。 ・建物賃貸借契約の概要 契約期間：平成25年8月1日から平成27年7月31日まで2年間 更新種別：自動更新 賃 料：毎月8万円（毎月末日までに翌月分支払） 一時金等：敷金24万円（敷引なし） 礼金16万円 駐 車 場：物件1のうち物件3建物の西から3台分、物件3建物の南側軽自動車2台分 ・建築年月日について、登記簿謄本に記載はなく、課税台帳記載事項証明書による。

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、2）

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	51,400	0.85	379.80	1.00	16,590,000
2	51,400	0.85	82.81	0.80	2,890,000

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/㎡)

$$44,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/86 \div 51,400$$

◇ 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
 $100/96 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/86$

イ 個別格差：3方路、間口奥行の関係等 (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
3	150,000	41.72	0.19	1,190,000

ウ 現価率

経過年数21年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数26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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.19$$

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	16,590,000	—	—	—
2	2,890,000	0.10	敷地占有利益	290,000

(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	16,590,000	—		1.00	0.60	9,950,000
2	2,890,000	-290,000		1.00	0.60	1,560,000
3	1,190,000	+290,000	0.60	1.00	0.60	530,000
一 括 価 格 (合 計)						12,040,000

ウ 占有減価修正： 買受人の引受けとなる長期賃借権の存在

エ 市場性修正： 必要なし

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 物件2と物件3が民法389条の抵当地上建物との一括売却となることに関する評価

1. 物件3建物について、土地利用権がないとした評価額

(1) 建物価格（基礎となる価格）

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
3	150,000	41.72	0.19	1,190,000

ウ 現価率

経過年数21年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数26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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.19$$

(2) 物件3建物について、土地利用権がないとした評価額

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
3	1,190,000	0.60	0.10	0.60	40,000

イ 占有減価修正： 買受人の引受けとなる長期賃借権の存在

ウ 市場性修正： 土地利用権がないことによる市場性の減退等

エ 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。

2. 物件2土地について、建付地としての評価額

(1) 建付地価格（基礎となる価格）

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
2	51,400	0.85	82.81	0.80	2,890,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （実票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/㎡)
 $44,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/86 \div 51,400$

◇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
 $100/96 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/86$

イ 個別格差：物件2…間口・奥行の関係、角地等(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) 物件2土地について、建付地としての評価額

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
2	2,890,000		1.00	0.60	1,730,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (実粟5-1)
所 在 : 実粟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11km
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 : 西側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 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 : 11,819,376円
物件2 : 3,184,789円
物件3 : 983,265円

第8 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 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 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1
地 目 宅地
地 積 379.80平方メートル

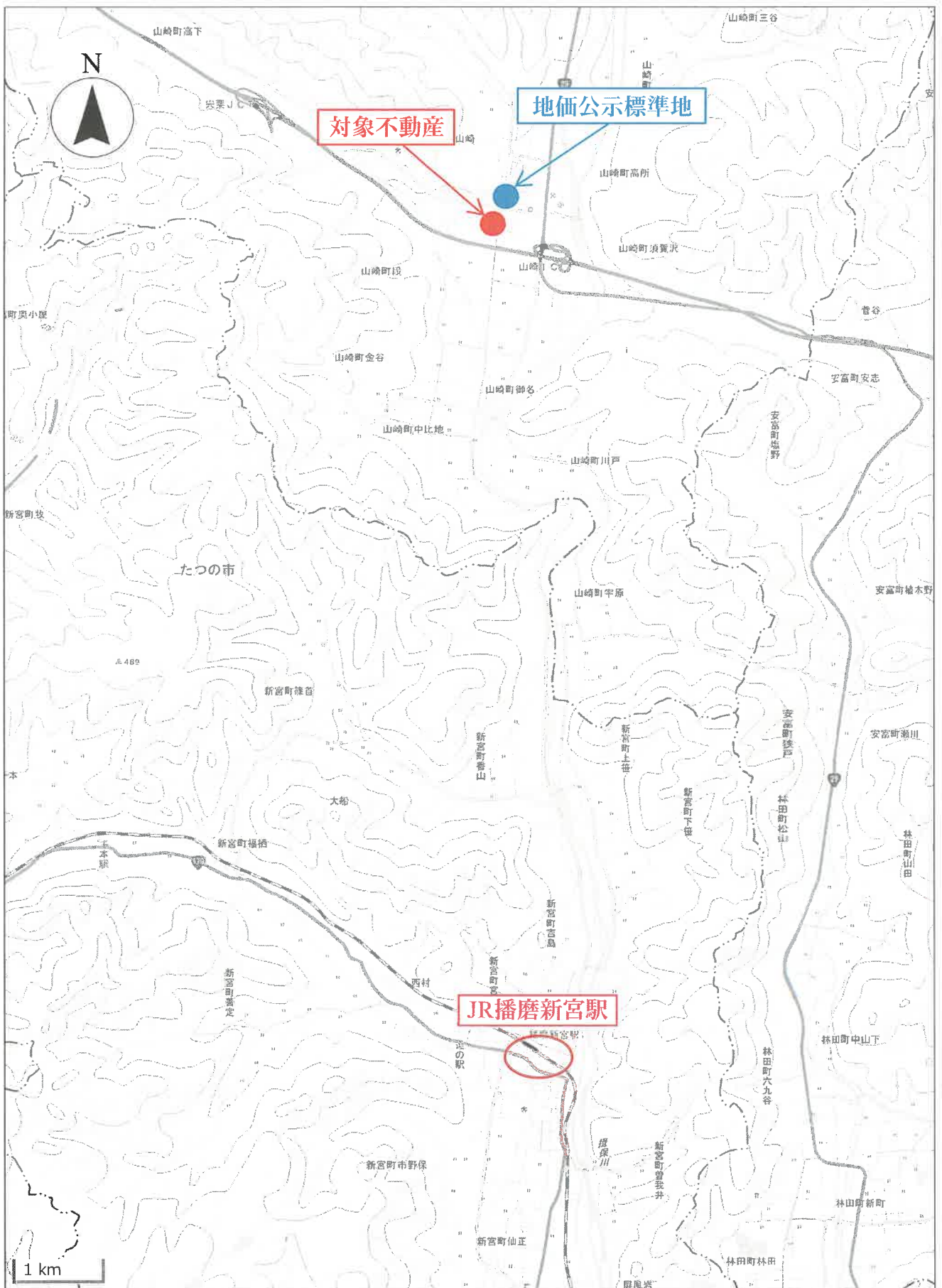
所有者 A

2 所 在 宍粟市山崎町中井字城下
地 番 5番7
地 目 宅地
地 積 82.81平方メートル

所有者 B

3 所 在 宍粟市山崎町中井字城下5番地7
家屋 番号 5番7
種 類 店舗
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 41.72平方メートル

所有者 A



* 国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+19081.206

-110570.957

N

地区外

道

水

道

4-1

5-5

5-7 物件2

5-1 物件1

地区外

水

22-4

水

道

5-5

3-2

22-3

地区外

水

14

13-1

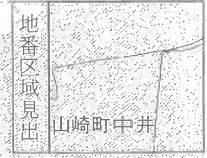
25

21

15-1

+18956.206 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	兵庫県山崎町中井字城下				地 番	5番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和33年12月				備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3版をA4版に縮小

令和6年11月14日
神戸地方方法務局龍野支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

登記年月日：平成15年12月16日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
令和6年11月14日 神戸地方方法務局登記部

前 5-1 後・新

地 積 測 量 図

地 番 5-1
5-7

土地の所在 兵庫県 山崎町 中井字 城下

5-7 物件2

面積計算表 (座標法)				
n	Y_n	$DX=X(n+1)-X(n-1)$	$Y_n \times DX$	
36	-110529.117	19040.149	-7.762	-147789.636538
39	-110531.889	19023.976	2.218	42193.847968
40	-110536.899	19023.893	7.762	147861.905066
150	-110524.127	19040.465	-2.218	-42231.751370
総面積			-165.634874	
面積			82.817437	
地積			82.81 m ²	

5-1 物件1
462.519166 - 82.617437 = 379.801749
地積 379.80 m²



引 照 点

- P1 - 敷地8号3号先金通プレート中心
山崎町2級地番No. 4
P2 - 中井5号2号先金通プレート中心
山崎町2級地番No. 7
P1 - P2 距離 449.976m
座標リスト
測点名 X Y
P1 - 110582.218 18786.301
P2 - 111112.722 18917.238
「地積測量係 (Ver.2.0.0)」

境 界 標

- 160.38.39.40 金 庫 庫
34 - コンクリート製み (ベンチ)
35 - 0字第 30m (ベンチ)
135 - 0字第 30m (ベンチ)
161 - 金 庫 庫

引照点2点からの距離表

測点名	P1	P2
161	220.699	489.260
38	259.342	498.980
39	242.358	492.408
40	243.752	497.350
150	260.718	503.895
34	257.605	492.271
35	215.255	478.460
135	217.442	484.655

作 製 者 土地家屋

申 請 人

縮尺 1/500

(平成15年12月9日作成)

(印印原稿)

117624

登記年月日：令和5年10月20日

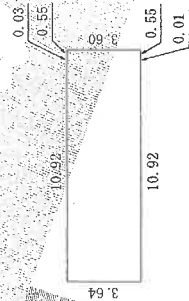
これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
令和6年11月14日 神戸地方建設局建設課より

各階平面図

建物図面

家屋番号 5番7

建物の所在 兵庫県山崎町中井字城下5番地7

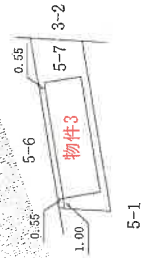


求積量

$$\begin{aligned} 0.55 \times 3.60 &= 1.9800 \\ 10.92 \times 3.64 &= 39.7488 \end{aligned}$$

合計 41.7288

床面積 41.72 m²



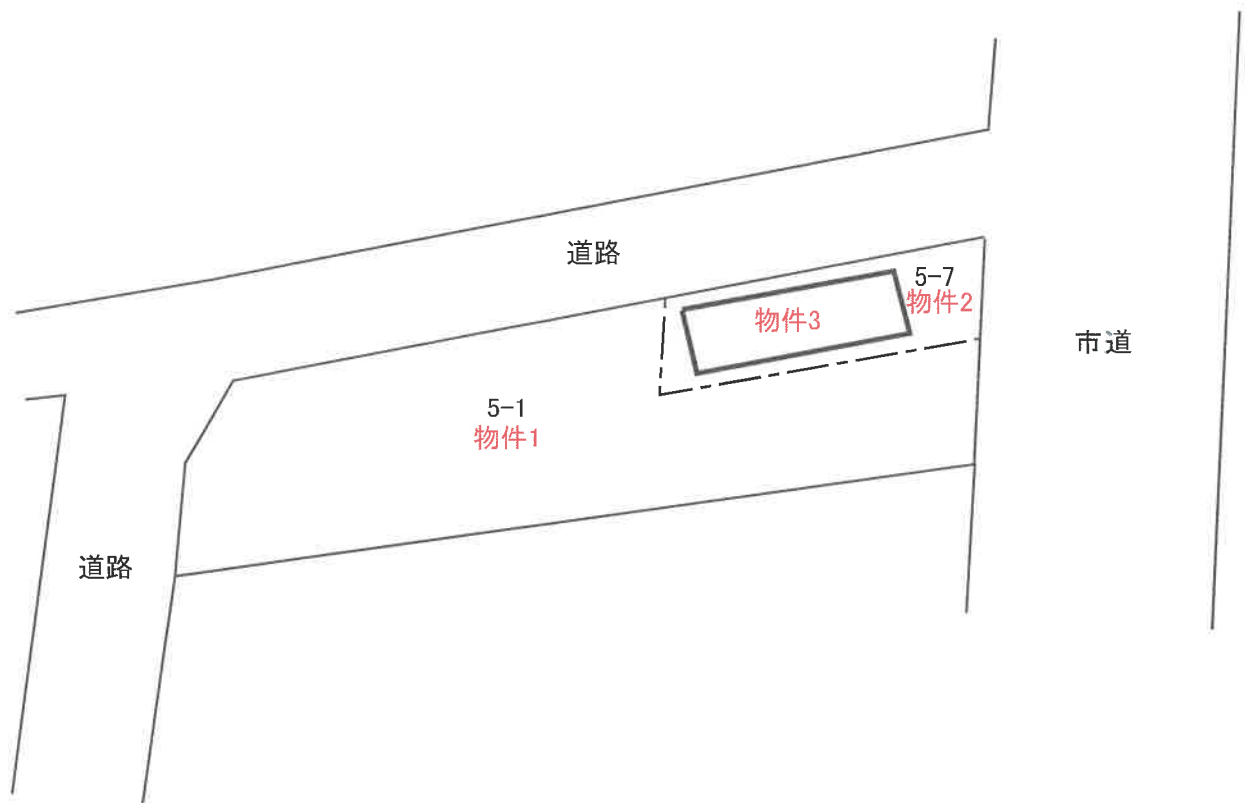
作成者

(令和5年10月20日作成)

縮尺 1/250

嘱託者

縮尺 1/500



建物間取図



現況写真

物件 3



物件 3

