

令和6年（ヌ）第20014号

お 知 ら せ

本件の物件6、7、8の不動産は、売却対象に含まれておりません。

このファイルには、物件6、7、8の不動産を含む現況調査報告書が綴られていますが、物件6、7、8の不動産をそれぞれ売却対象外不動産と読み替えていただく必要がありますので、ご注意ください。

神戸地方裁判所姫路支部競売係

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、入札が無効となる場合がありますので、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 1 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

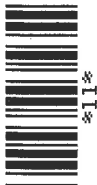
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 1 0 月 1 6 日から 令和 7 年 1 0 月 2 3 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 0 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 0 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 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 1 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）
1～5, 9☆	2, 930, 000 2, 344, 000	一括	586, 000	26, 166	0
1	370, 000				
2	1, 060, 000				
3	220, 000				
4	20, 000				
5	20, 000				
9	1, 240, 000				



物 件 目 録

- ☆1 所 在 加東市森字中筋
地 番 770番1
地 目 田
地 積 134平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 加東市森字中筋
地 番 772番
地 目 宅地
地 積 387.97平方メートル
- 3 所 在 加東市森字松本
地 番 830番2
地 目 宅地
地 積 81.70平方メートル
- 4 所 在 加東市森字松本
地 番 830番4
地 目 用悪水路
地 積 27平方メートル
- 5 所 在 加東市森字松本
地 番 830番5



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 30平方メートル

9 所 在 加東市森字中筋772番地、770番地1、770番地10、772番地先
加東市森字松本830番地2、830番地4、830番地4先

家屋 番号 772番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 134.17平方メートル
2階 20.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約134.17平方メートル
2階 滅失

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 8.15平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・便所

床 面 積 約11.45平方メートル

符 号 6



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 44.40平方メートル

符 号 7

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	69.28平方メートル
	2階	32.60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月24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1～5, 9】

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1～5, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

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(地番770番5)との境界が不明確である。

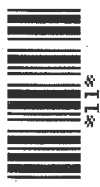
本件土地上に現存しない建物(家屋番号770番1の1)の登記が存在する。

《 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 加東市森字中筋 |
| | 地 | 番 | 770番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 134平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 加東市森字中筋 |
| | 地 | 番 | 772番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 387.97平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 加東市森字松本 |
| | 地 | 番 | 830番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 81.70平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 加東市森字松本 |
| | 地 | 番 | 830番4 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 2.7平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 加東市森字松本 |
| | 地 | 番 | 830番5 |



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 30 平方メートル

9 所 在 加東市森字中筋 772 番地、770 番地 1、770 番地 10、772 番地先
加東市森字松本 830 番地 2、830 番地 4、830 番地 4 先

家屋 番号 772 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 134.17 平方メートル
2 階 20.20 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 134.17 平方メートル
2 階 滅失

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 8.15 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・便所

床 面 積 約 11.45 平方メートル

符 号 6



物 件 目 録

種	類	物置
構	造	木造瓦葺平家建
床 面 積	44.40平方メートル	
符	号	7
種	類	物置
構	造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階	69.28平方メートル
	2階	32.60平方メートル



令和6年(ヌ)第20014号
令和6年8月19日受理
令和6年9月 6日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 加東市森字中筋 |
| | 地 | 番 | 770番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 134平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加東市森字中筋 |
| | 地 | 番 | 772番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 387.97平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 加東市森字松本 |
| | 地 | 番 | 830番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 81.70平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 加東市森字松本 |
| | 地 | 番 | 830番4 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 27平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 加東市森字松本 |
| | 地 | 番 | 830番5 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 30平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 加東市森字中筋 |
| | 地 番 | 770番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.16平方メートル |
| 7 | 所 在 | 加東市森字中筋 |
| | 地 番 | 770番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.04平方メートル |
| 8 | 所 在 | 加東市森字中筋 |
| | 地 番 | 772番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 28.76平方メートル |
| 9 | 所 在 | 加東市森字中筋772番地、770番地1、770番地10、772番地先
加東市森字松本830番地2、830番地4、830番地4先 |
| | 家屋 番号 | 772番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.17平方メートル
2階 20.20平方メートル |



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 8. 15平方メートル

符 号 6

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 44. 40平方メートル

符 号 7

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69. 28平方メートル
2階 32. 60平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加東市森771番地	
土地	物件1から8	
現況地目	☒ 宅地（物件1から3） ☒ 用悪水路（物件4） ☒ 公衆用道路（物件5，6から8）	
形状	☒ 公図のとおり（物件1から5） ☐ 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 ☒ 不明（物件6から8）	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 物件1から3につき上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している 物件4につき用悪水路として管理されている 物件5，6から8につき公衆用道路として通行の用に供している ☐ 「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9	
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（符号2）） 【主である建物】 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 134.17㎡ 2階（滅失） 【附属建物（符号2）】 ☒ 種類：倉庫・便所 ☐ 構造： ☒ 床面積：約11.45㎡（約3.3㎡増築）	
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		
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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 本件建物には私が住んでいます。 2 煙草を吸います。ペットは飼っていません。 3 本件建物の状態は、至る所で雨漏りがしますし、主である建物の2階部分は階段もろとも倒壊しています。 4 境界に関するトラブルはありませんが、隣接する土地に植えられた樹木の枝が本件建物上まで伸びてきています。剪定するよう頼んでいますが、いまだ剪定してくれません。 5 物件2と3との間に、公図上、水と書かれた場所がありますが、これは、現在、雨水の排水として利用しているものです。 6 物件6から8の土地は、何十年も前に本件建物前（物件2の西側）の道路の拡張工事をする際に道路に取り込まれたと思います。 7 物件1上に本件建物以外の建物（家屋番号770番1の1）の登記が存在するとのことですが、そのような建物はありませんし、同建物の所有者の氏名に心当たりもありません。 8 物件1の西側（地番770番5の南側）に建物が建っていますが、この敷地も物件1などの本件土地に含まれているはずですが、60年ほど前に隣地の所有者が当該建物を建てたのですが、その頃、私の父に地代を支払うことになったからです。 ただし、地代として年間5000円を受領していたのですが、ここ数年、他の者が上記建物の敷地の所有者であると名乗り出ていると聞いており、ここ3年間は地代をもらっていません。 9 執行官から、上記8の建物は地番770番5の土地の上に建っているのではないかと、すなわち私所有の土地（地番770番1等）ではなく、第三者の土地に建っているのではないかと質問をされましたが、そのはずはありません。上記8でお話した経緯もありますし、上記建物の敷地をコンクリート敷きにするなど、この土地を私達が管理してきたからです。
■加東市役所職員	物件6から8の土地について、当市にはその所在が判明していないので、課税上の地目を公衆用道路として非課税扱いにしているのだと思われます。どのような経緯等から土地の所在が判明しなくなったのかは当市ではわかりません。法務局等の関係機関に照会してください。
■法務局職員	物件6から8の土地は公図に表示されていません。いずれの土地も不動産登記上、「国調現地確認不能」となっていることや閉鎖された旧公図における土地の位置関係から、物件6から8の土地は、物件2の西側に位置する道路に取り込まれている可能性があります。
■申立債権者代理人	物件6から8の土地について、登記上、物件6の土地が本件建物の敷地になっているようですが、それ以外の詳細な情報は把握していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■加東市都市政策課 (書面回答要旨)	1 本件土地建物に隣接する水路（以下「本件水路」という）の敷地内を占有する行為や工事を行う場合は、占有使用許可が必要です（加東市法定外公共物管理条例第4条）。 ただし、本件水路の敷地内に建物を設置する行為は許可されるものではなく、物件9を利用するにあたっては、本件水路敷地及び隣接道路敷地（加東市森字松本830番2西側）から建物の撤去又は本件水路の付替手続きをしてください。付替手続きの詳細等につきましては、当課までお問合せください。 2 占用料を徴収すべきであると当市が認める場合は、加東市道路占用料徴収条例別表（第2条関係）に基づき占用料を徴収します。また、本件水路について、加東市が現在使用許可をしている者はいません。
■加東市農業委員会 (書面回答要旨)	物件1の土地についての回答は次のとおりです。 1 現況地目 宅地（無断転用） 2 買受人の適格証明書の必要の有無 適格証明書が必要である 3 適格証明書の発行の可否とその理由 (1) 可 (2) 3条適格証明書は照会の土地の現況が農地に原状回復されたことが確認できれば発行可能である。 5条適格証明書は照会の土地の現況が農地に原状回復されたこと又は農地に該当しない状態が20年以上継続していることが認められる場合は発行可能である 4 転用許可等の有無とその内容 無。許可を得ることが必要であるが許可を得ていない 5 原状回復命令等の見込み 原状回復するよう指導しない 6 その他権利設定等の許可の有無 無 7 法規制等 (1) 都市計画法関係 非線引都市計画 用途地域外 (2) 農振法関係 区域外

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1 本件土地の状況等

- (1) 本件土地の状況は、現地調査の結果から、概ね4枚目記載のとおりと認められる。
 なお、公図上、物件2と3との間には、水と道が存在するが、関係人の陳述及び現地調査の結果、水路は確認できたものの、道の部分は、物件1から3が一体地として利用されていたため場所の特定はできなかった。
- (2) 本件土地のうち物件6から8の土地は、公図上にその記載がなく、現地調査の結果によっても、特定は不能である。もっとも、閉鎖前の旧公図によると物件6から8の土地は、物件2の土地に隣接して、あるいは近隣に存在しており、その位置関係や関係人の陳述、現地調査の結果を踏まえると物件2の土地の西側に位置する道路に取り込まれていると推測される。そこで、現況地目は公衆用道路と思われるが、その位置や形状は不明である。
- (3) 物件1の西側（地番770番5の南側）に、目的外建物が存在するが、現地調査の結果から、物件1と地番770番5の土地との境界と思われる付近には一部境界標識と思われる金属プレートが認められ、公図の形状等に照らすと、上記目的外建物は、物件1上には建てられておらず、地番770番5の土地上に建てられていると思われる。
 もっとも、関係人の陳述を踏まえると、上記目的外建物が本件土地上（物件1又は2）にはみ出している可能性も否定できないため、今後、この点や土地の範囲を巡り係争の可能性が認められる。

2 本件建物の状況等

- (1) 本件建物の占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、4枚目記載のとおりと認めた。
- (2) 建物の状態は、主である建物のうち階段を含めて2階部分は倒壊しており、その1階付近も朽廃しており立入ができなかったこと、東側も朽廃ないし倒壊しかけていること、台所付近の屋根も屋根材が損壊していることなどが認められた。
 また、附属建物のうち符号2は、引き戸の開閉が困難であったため立入ができなかったこと、符号6は朽廃しており、同じく立入ができなかった。さらに、符号7は、屋根の一部が損壊していることが認められた。
 以上から、主である建物・附属建物は、いずれも老朽化は顕著であると認められた。

3 物件1（登記地目：田）についての農業委員会からの回答と本件土地には隣接する水路の占有許可の関係については関係人の陳述のとおり

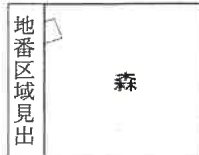
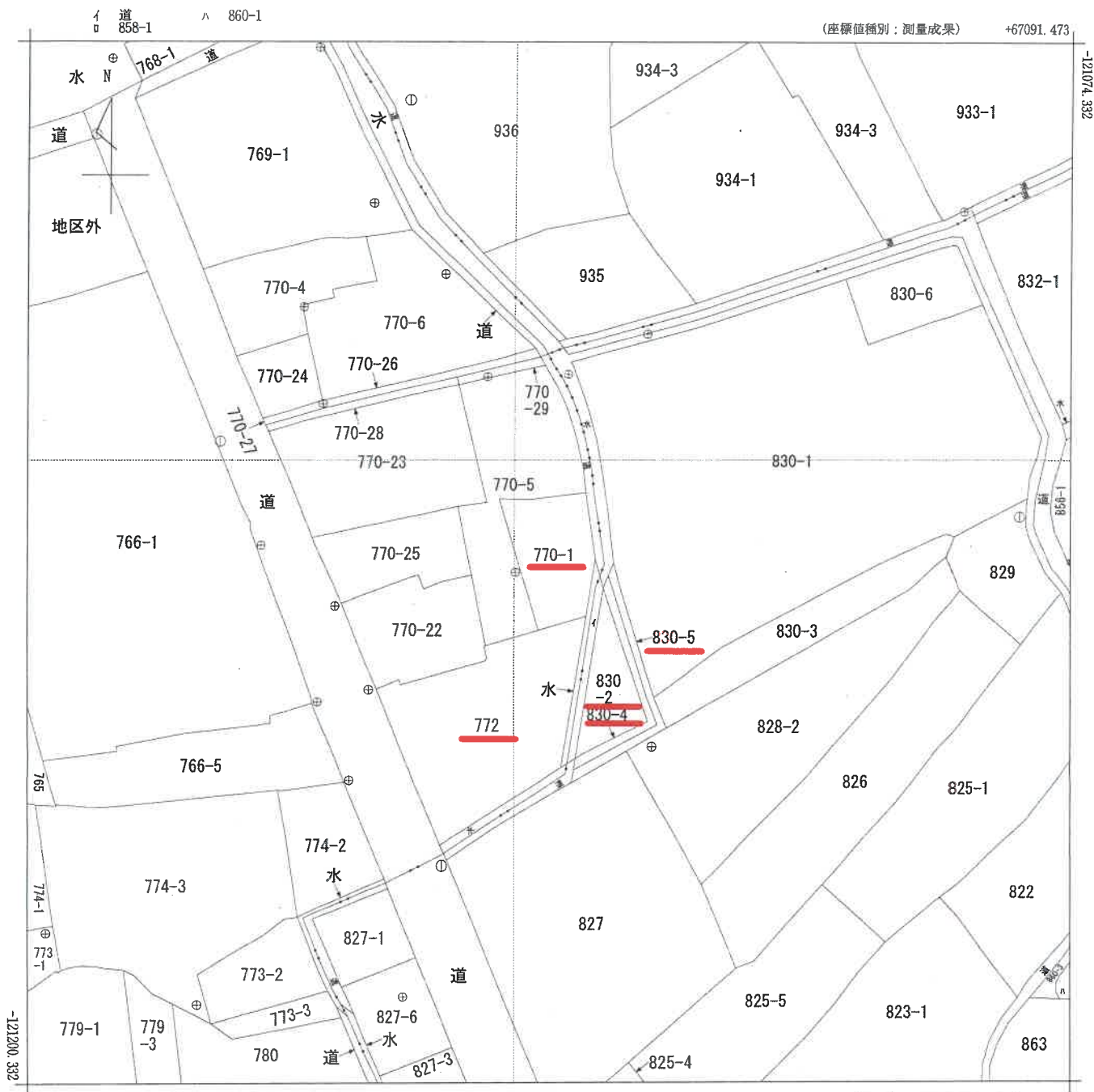
4 物件1の土地上に次の現存しない建物の登記が存在すると思われるが、詳細については、専門家の調査を要する。

所 在	加東市森字中筋	770番地1
家屋番号	770番1の1	
種 類	居宅	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	29.75㎡	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

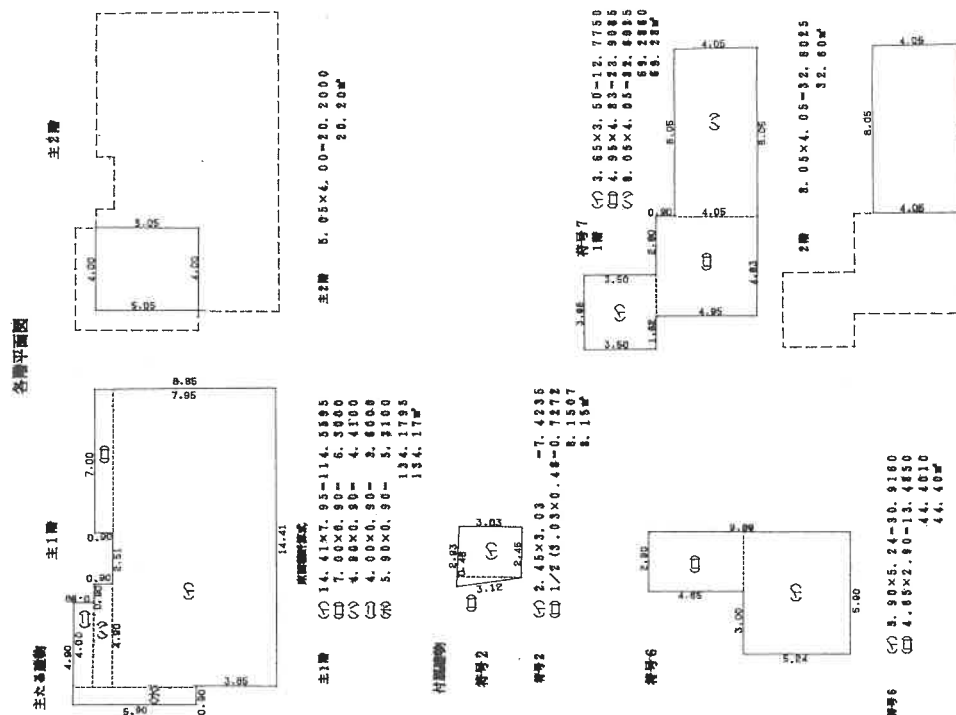
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年8月19日（月） 14:15 ～ 15:05	加東市役所	図面等交付申請
令和6年8月19日（月） ～	執行官室	加東市役所に照会書送付 （農地と水路関係）
令和6年8月20日（火） 12:10 ～ 12:30	神戸地方法務局社支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年8月20日（火） 13:13 ～ 14:15	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、債務者と面談、立入調査期日通知書交付
令和6年8月21日（水） 14:07 ～ 14:10	執行官室	申立債権者代理人から聴取調査（電話・発信）
令和6年8月27日（火） 11:55 ～ 12:18	物件所在地	物件調査、債務者と面談、立入調査期日変更通知書交付
令和6年9月2日（月） 9:45 ～ 12:18	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者と面談、評価人を同行
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人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 を立ち会わせ、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



請求部	所在	加東市森字中筋				地番	770番1			
出力尺	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	平成27年12月				備付年月日(原図)	令和3年8月19日		補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



平成三年五月廿八日登記

土地調查士
製作

縮	1 / 250	尺	二月/八日作製)
---	---------	---	----------

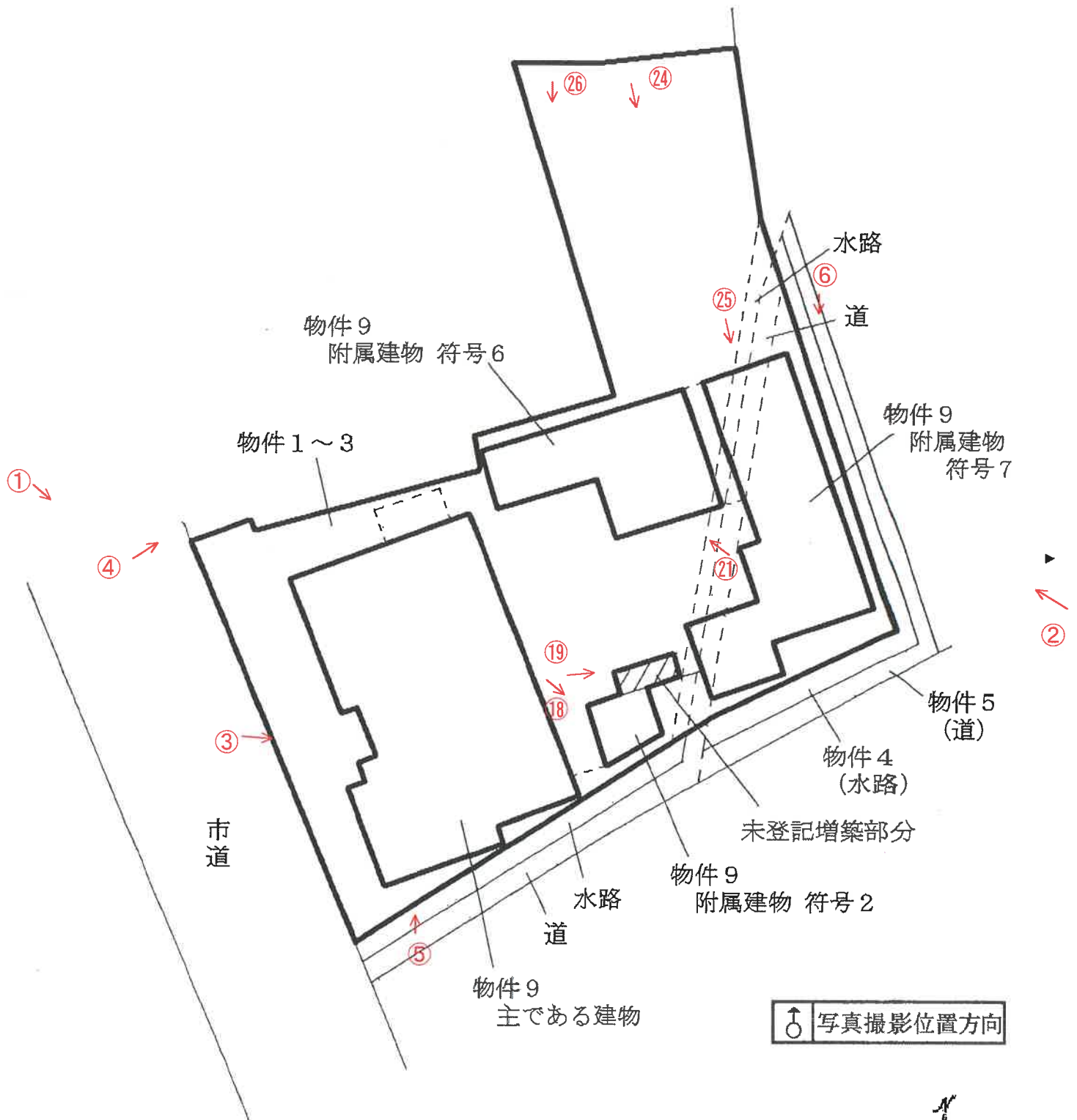
申請人

208138

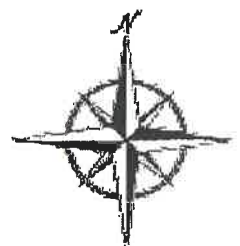
1	500
循	元

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

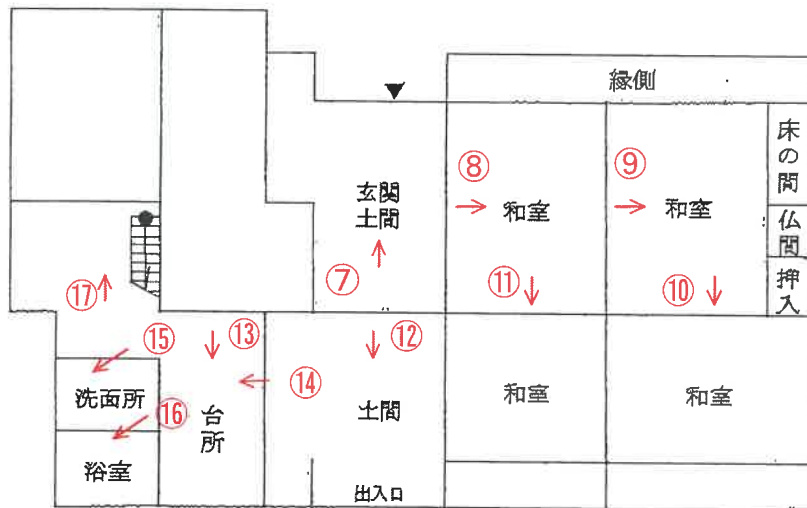
土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



当図面は、現況の土地と建物のおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地の範囲・境界を確定的に明示したものではない。



間 取 図

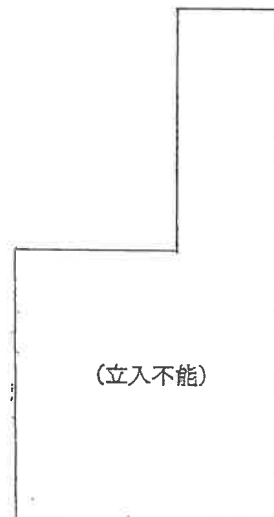
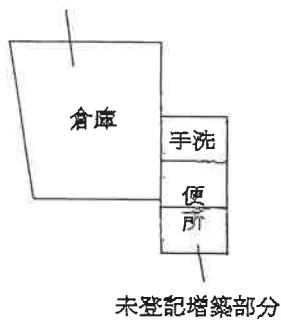


物件 9 主である建物 1 階

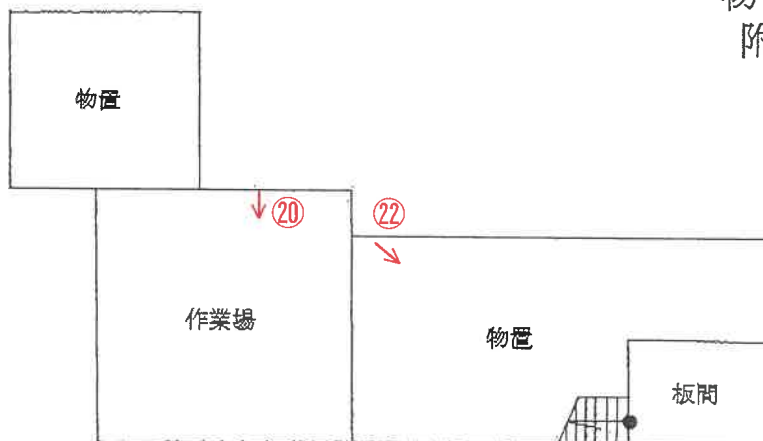


物件 9 主である建物
2 階

物件 9
附属建物 符号 2



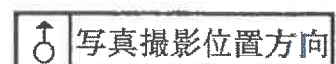
物件 9
附属建物 符号 6



物件 9 附属建物 符号 7
1 階



物件 9 附属建物 符号 7
2 階





No. 1

本件建物と敷地



No. 2

本件建物



No. 3



No. 4



No. 5

2 階部分（滅失）



No. 6

本件土地（物件 4）

本件土地（物件 5）



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10



No. 11

朽廃箇所



No. 12

朽廃箇所



No. 13



No. 14

台所の天井



No. 15



No. 16



No. 17

2階部分（滅失）



No. 18

附属建物（符号2）



No. 19

附属建物（符号2）

未登記増築部分



No. 20



No. 21

附属建物（符号6）

屋根の一部が崩れ落ちている



No. 22



No. 23



No. 24

屋根の損傷箇所

本件土地（物件1）



No. 25



No. 26

目的外建物

No.

令和 6 年 (ヌ) 第 20014 号
令和 6 年 9 月 2 日 現 地 調 査
令和 6 年 10 月 2 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2,930,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金370,000円
物件2(土地)	金1,060,000円
物件3(土地)	金220,000円
物件4(土地)	金20,000円
物件5(土地)	金20,000円
物件6(土地)	価値なし
物件7(土地)	価値なし
物件8(土地)	価値なし
物件9(建物)	金1,240,000円

- 1 一括価格は、物件1～9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・2・3の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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
1～8	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	<地目> 物件1：宅地 物件6、7、8：公衆用道路
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	<主である建物> 2階部分…滅失している。 <附属建物符号2> 種類：倉庫・便所 床面積：約11.45㎡ <附属建物符号6> 朽廃状態にあると判断した。
特 記 事 項			
<土地の現況> ◎物件1、2、3の各土地は一体となって、物件9建物の敷地として利用されている。また、物件4は用悪水路として、物件5は公衆用道路として、物件1～3一体土地の南東側～東側に存する。なお、周辺には境界標識と思われる金属プレートが見られるものの、一部、隣地との境界が不分明な箇所が存する。また、物件1～5の各土地の筆界についても判然としない状況にある。 ◎物件6、7、8の各土地は公図や地番参考図上に記載がない。閉鎖前の旧公図、及び法務局担当者や関係人の陳述等から推測すると、物件6、7、8の各土地は物件2の西側に存する道路に取り込まれている可能性が考えられるが、現地においてその所在や形状等を特定することは困難で、詳細は不明である。 ◎法務局備付の建物図面について、物件9建物敷地の北側部分の形状や土地の地番の配置が現況や公図と齟齬が生じている。 <建物の現況> ◎物件9主である建物の2階部分は階段を含めて倒壊しており、滅失状態にあり立入不能であった。 ◎附属建物符号2について、約3.3㎡(概測)の便所が未登記で増築されていた。 ◎附属建物符号6は朽廃しており、立入不能であった。			

第3 目的物件

特記事項(続き)

＜法定外公共物の敷地内介在について＞

◎公図上、物件1・2と物件3との間に水路と里道が介在しており、法務局備付の建物図面と照合すると、物件9附属建物の下を水路・里道が通っている可能性が見られる。なお、現地においてその付近に水路は確認出来たが、道としての形態は見当たらず里道の位置を確認することは出来なかった。

◎加東市の回答によると、現時点では本件土地について同水路・里道についての占用許可は出ていないとのことである。従って、今後、当該水路・里道を占有する行為や工事を行う場合は、加東市法定外公共物管理条例第4条に基づく占有使用許可が必要となる。なお、占用料を徴収すべきと市が認める場合は、市の条例に基づき占用料が徴収される。

◎当該水路・里道上に建物を設置する行為は許可されるものではなく、物件9建物を利用するに当たっては、本件水路敷地及び里道敷地から建物の撤去又は水路・里道の付替の手続きを要する。

◎加東市の見解としては、本件敷地内の水路・里道については原則として払い下げは行わないとのことである。

◎以上、詳細については加東市都市整備部都市政策課に確認・協議のこと。

＜物件1に係る加東市農業委員会の回答要旨＞

◎現況地目：宅地

◎転用許可等の有無とその内容：物件1は農地法の転用許可を得ることが必要であるが、現況は転用許可を得ていない無断転用された宅地である。

◎買受人は適格証明書が必要である。3条適格証明書は、土地の現況が農地に原状回復されたことが確認出来れば発行可能である。5条適格証明書は、土地の現況が農地に原状回復されたこと、又は農地に該当しない状態が20年以上継続していることが認められる場合は発行可能である。

◎原状回復命令等の見込み・・・原状回復するよう指導しない。

◎その他権利設定等の許可の有無・・・なし

◎農業振興地域外・農用地区域外

＜その他＞

◎物件1の西側（隣接する地番770番5土地の南側）付近に他人が所有する未登記の目的外建物が存し、本件債務者は当該建物敷地は物件1などの本件土地内に含まれていると主張している。しかし、現地の状況や付近に存する境界標識と思われる金属プレートとの位置関係等から推測すると、当該目的外建物は物件1内ではなく、地番770番5土地内に存するものと思われる。但し、付近の境界が判然としないため、当該目的外建物が本件土地にもまたがって存在する可能性も否定出来ないため、今後の紛争リスク発生の可能性等について買受人は注意を要する。

◎物件1を敷地として下記の建物の登記が存在するが、現地で同建物の存在を確認することは出来なかった。

所在：加東市森字中筋770番地1、家屋番号：770番1の1

種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：29.75㎡

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1～8）

位 置 ・ 交 通	J R 線 相野駅の南西方 約12 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模住宅や店舗等併用住宅等が存する集落地域	
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
画 地 条 件	物件1～3…合計登記数量603.67㎡の不整形な鍵状地 物件4、5…合計登記数量57㎡のL字型の水路及び里道 物件6～8…確定不能（合計登記数量130.96㎡）	
接面道路の状況	南西側 約7.3m市道 （側溝込・現況有効幅員約6.5m） 南東側 約1.1m里道 （水路介在・未舗装） ※南東側里道は建築基準法第42条2項道路に指定されている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	3頁特記事項及び現況調査報告書記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（加東市の回答によると本件土地には未接続） （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	◎本件債務者の陳述によると、かつて本件土地内において釣り針の焼入れ・焼戻し等を行っていたとのことである。また、工業用のブタンガスを使用していたとのことである。 ◎北播磨県民局環境課の回答によると、本件土地・建物所有者の登記上の住所地（加東市森771番地）において、下記の水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出がなされている。 「特定施設の種類：63号イ焼入れ施設、有害物質の種類：鉛」 ◎以上より本件土地は土壤汚染のリスクが存在するが、現時点では汚染の有無とその程度は不明であり、専門調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定出来ない。	
特 記 事 項	・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3.0～5.0m（想定最大規模）の範囲に存する。 ・債務者の陳述によると、隣地の樹木の枝が本件建物上まで伸びてきているとのことである。 ・物件1～3一体土地内の庭に井戸が存するが、使用可能かどうかは不明である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 9)

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） 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板貼・ぬり壁等 内 壁 : ぬり壁・セシイ壁・土壁等 天 井 : 板張り等 床 : タタミ・土間等 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 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	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。 ・本件建物の現況や、附属建物の登記上の築年（昭和31年）等から推測すると、建物の建築時期は相当古いものと思われる。建物は、雨漏りや建物の損壊等が見られ、老朽化や保守管理の不良による損傷が著しい。 ・3頁特記事項記載の如く、階段及び2階部分は倒壊していて立入が出来なかった。また、1階も屋根や壁が損壊・崩落していることにより立入が困難な箇所が複数認められた。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 9)

区 分	附属建物符号 2、6、7
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 符号 2…不詳 符号 6・7…昭和31年月日不詳新築 経過年数 符号 2…不詳、符号 6・7…約68年 経済的残存耐用年数 いずれもなし
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 土壁・板貼等 内 壁 : ぬり壁等 天 井 : 板張り等 床 : タタミ(符号7の2階)・土間等 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: 符号 2…倉庫・便所、符号 6・7…物置 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	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。 ・符号 2 建物は引き戸の開閉が困難で立入が出来なかったため、内部の状況については不明である。 ・符号 6 建物は3頁特記事項記載の如く、老朽化や損傷が著しく、朽廃状態にあり立入は出来なかった。 ・符号 7 建物についても老朽化が著しく、屋根の一部が損壊していた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～3（一体の建付地）、物件4、5、6、7、8

目的土地の内、有効敷地部分である物件1～3土地については一体地としての建付地価格を求め、物件4～8の各土地については個別に価格を求めた。

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
1～3	16,900	0.80	603.67	0.80	6,530,000
4	16,900	0.10	27	1.00	50,000
5	16,900	0.10	30	1.00	50,000
6～8	所在が特定出来ず、かつ公道(市道)に取り込まれている可能性が見られ、宅地への還元の可能性は低いものと思われることから、経済的市場価値はゼロであると判断した。				0

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加東-6）

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/㎡)
 $11,600 \times 98.7/100 \times 100/98 \times 100/69 \div 16,900$

◇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：不整形等(0.98)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/100 \times 100/70 \times 100/100 \div 100/69$

イ 個別格差：◇物件1～3…形状、無断転用の農地が存すること、敷地内に法定外公共物が介在すること、接道状況、南東側要道路後退の可能性等(0.80)

◇物件4…現況水路(0.10)、物件5…現況公衆用道路(0.10)

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を行った結果、老朽化した建物や朽廃建物の存在を考慮して、建付減価率を△20%と査定した。

(2) 建物価格（物件9）

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
主である建物	140,000	154.37	0.01	220,000
符号2	80,000	約 11.45	0.02	20,000
符号6	朽廃状態にあり経済的市場価値はゼロであると判断した。			0
符号7	100,000	101.88	0.01	100,000
物件9合計				340,000

ウ 現価率

各対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は保守管理の状態等も考慮して上記の通りと判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1～3	6,530,000	0.40	法定地上権	2,610,000
4	50,000	0.00	－	0
5	50,000	0.00	－	0

(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
1～3	6,530,000	-2,610,000		0.60	0.70	1,650,000
4	50,000	-0		0.60	0.70	20,000
5	50,000	-0		0.60	0.70	20,000
6～8	価値なし					0
9	340,000	+2,610,000	1.00	0.60	0.70	1,240,000
一 括 価 格 (合 計)						2,930,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 朽廃及び朽廃寸前の建物の存在、無断転用の農地(物件1)の存在、敷地内に法定外公共物が介在すること、未登記目的外建物の所在についての紛争リスクの可能性、土壤汚染リスクの可能性等の市場性減退要因を総合勘案(△40%)

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。

(3) 物件1～3の内訳価格

物件1～3の一体土地価格を各物件の面積割合で按分して以下の如く内訳価格を求めた。

番号	一体土地価格		地積		一体土地 の地積		評価額
1	1,650,000	×	134	/	603.67	÷	370,000
2	1,650,000	×	387.97	/	603.67	÷	1,060,000
3	1,650,000	×	81.70	/	603.67	÷	220,000
合計							1,650,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (加東-6)

所 在 : 加東市長貞字深田1498番外

価 格 : 11,600円/㎡

位 置 : JR線「相野」駅より道路距離10km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 565㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員5.4m市道に接面

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 : 中規模農家住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 1,304,758円

物件2 : 3,777,663円

物件3 : 795,512円

物件4 : 非課税

物件5 : 非課税

物件6 : 非課税

物件7 : 非課税

物件8 : 非課税

物件9 : 158,387円 (主である建物に該当すると推定)
4,888円 (附属建物符号2)
71,167円 (附属建物符号7)
40,333円 (附属建物符号6に該当するかどうかは不明)

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 土地建物位置関係概略図

5 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 加東市森字中筋 |
| | 地 | 番 | 7 7 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加東市森字中筋 |
| | 地 | 番 | 7 7 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 7. 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 加東市森字松本 |
| | 地 | 番 | 8 3 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 1. 7 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 加東市森字松本 |
| | 地 | 番 | 8 3 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 2 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 加東市森字松本 |
| | 地 | 番 | 8 3 0 番 5 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 3 0 平方メートル |

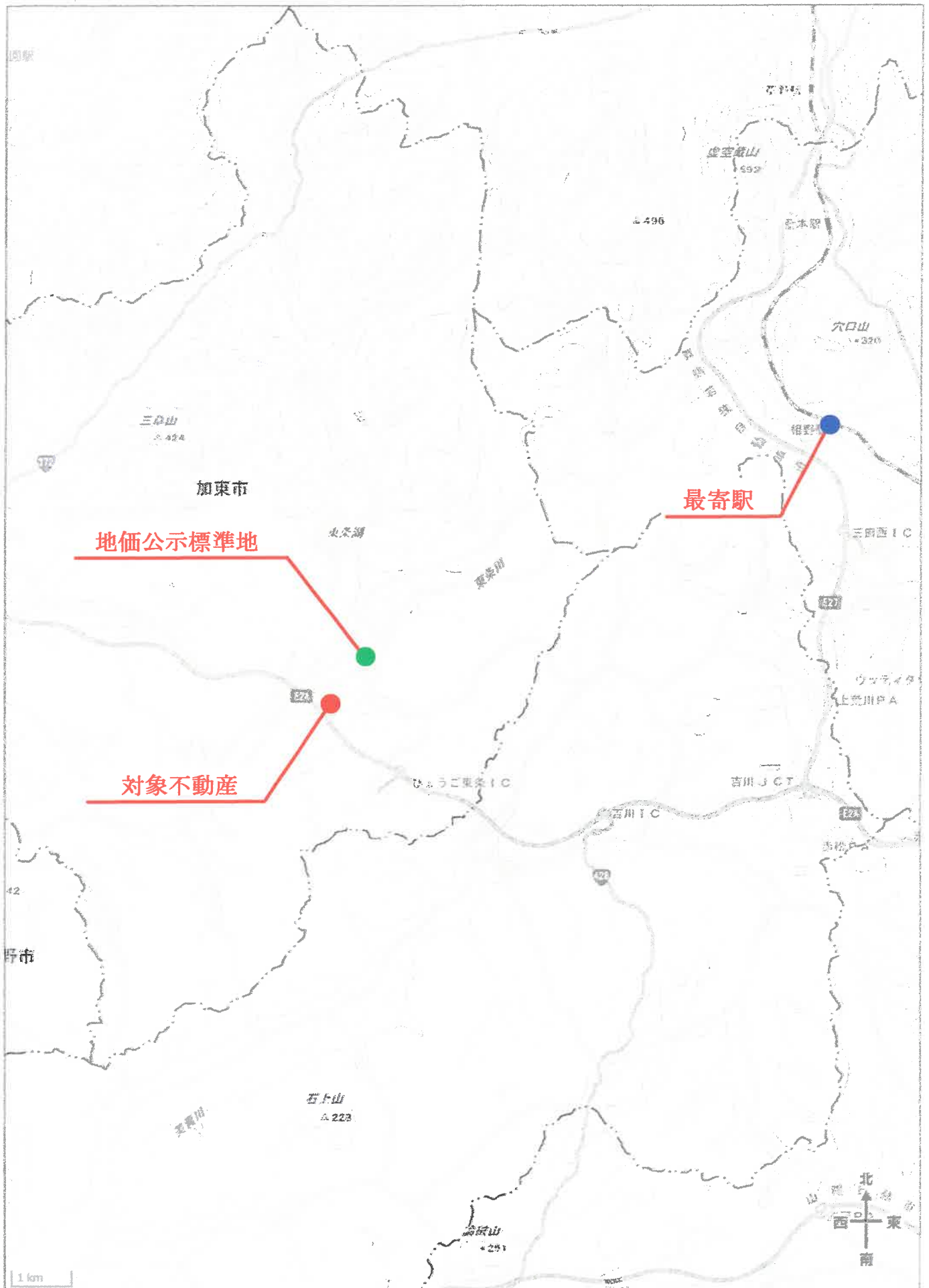
物 件 目 録

6	所	在	加東市森字中筋		
	地	番	770 番 10		
	地	目	宅地		
	地	積	48.16 平方メートル		
7	所	在	加東市森字中筋		
	地	番	770 番 18		
	地	目	宅地		
	地	積	54.04 平方メートル		
8	所	在	加東市森字中筋		
	地	番	772 番 2		
	地	目	宅地		
	地	積	28.76 平方メートル		
9	所	在	加東市森字中筋 772 番地、770 番地 1、770 番地 10、772 番地先 加東市森字松本 830 番地 2、830 番地 4、830 番地 4 先		
	家屋	番号	772 番		
	種	類	居宅		
	構	造	木造瓦葺 2 階建		
	床	面	積	1 階	134.17 平方メートル
				2 階	20.20 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

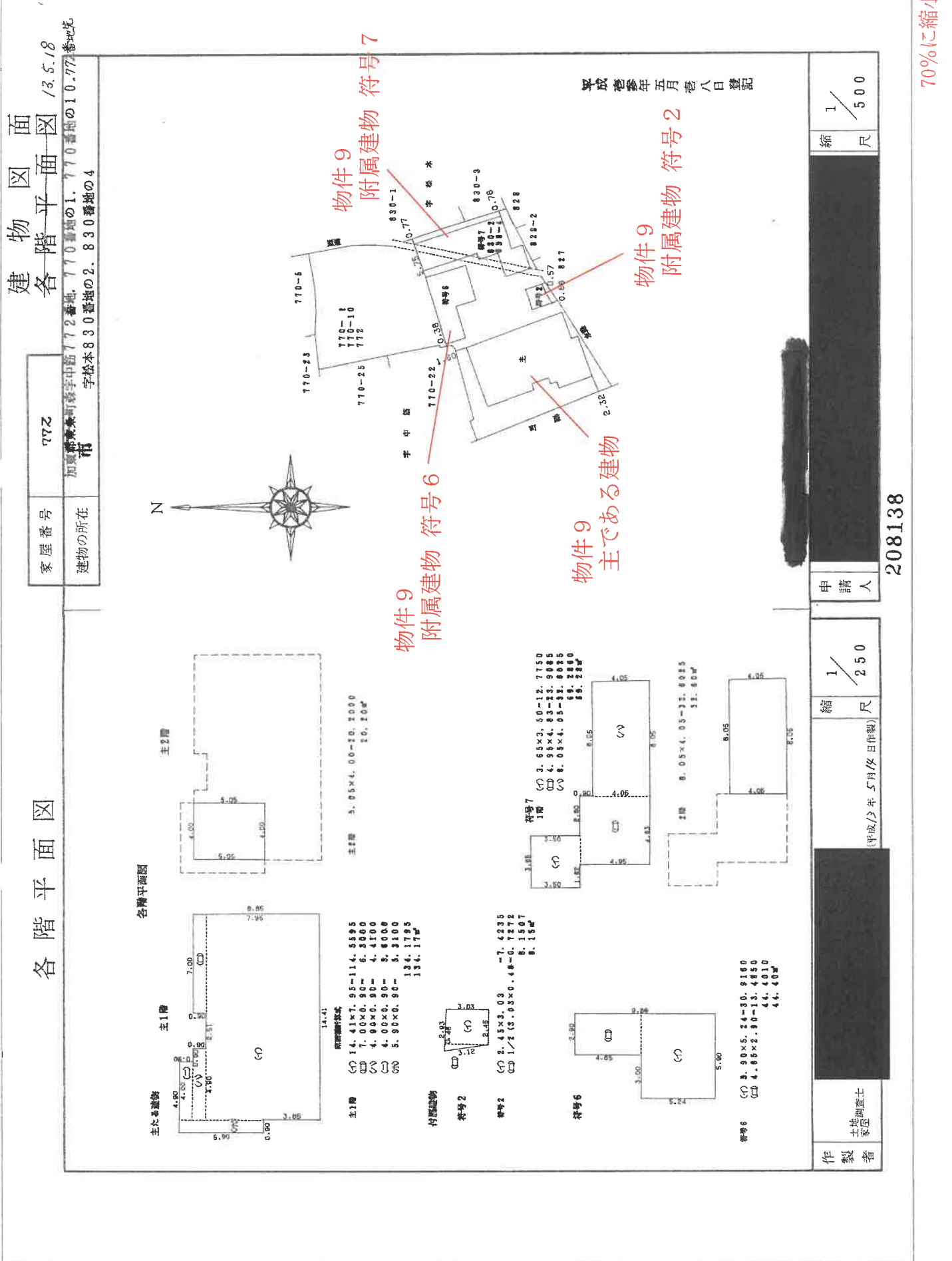
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	8. 1 5 平方メートル
符 号	6
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	4 4. 4 0 平方メートル
符 号	7
種 類	物置
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 6 9. 2 8 平方メートル 2 階 3 2. 6 0 平方メートル



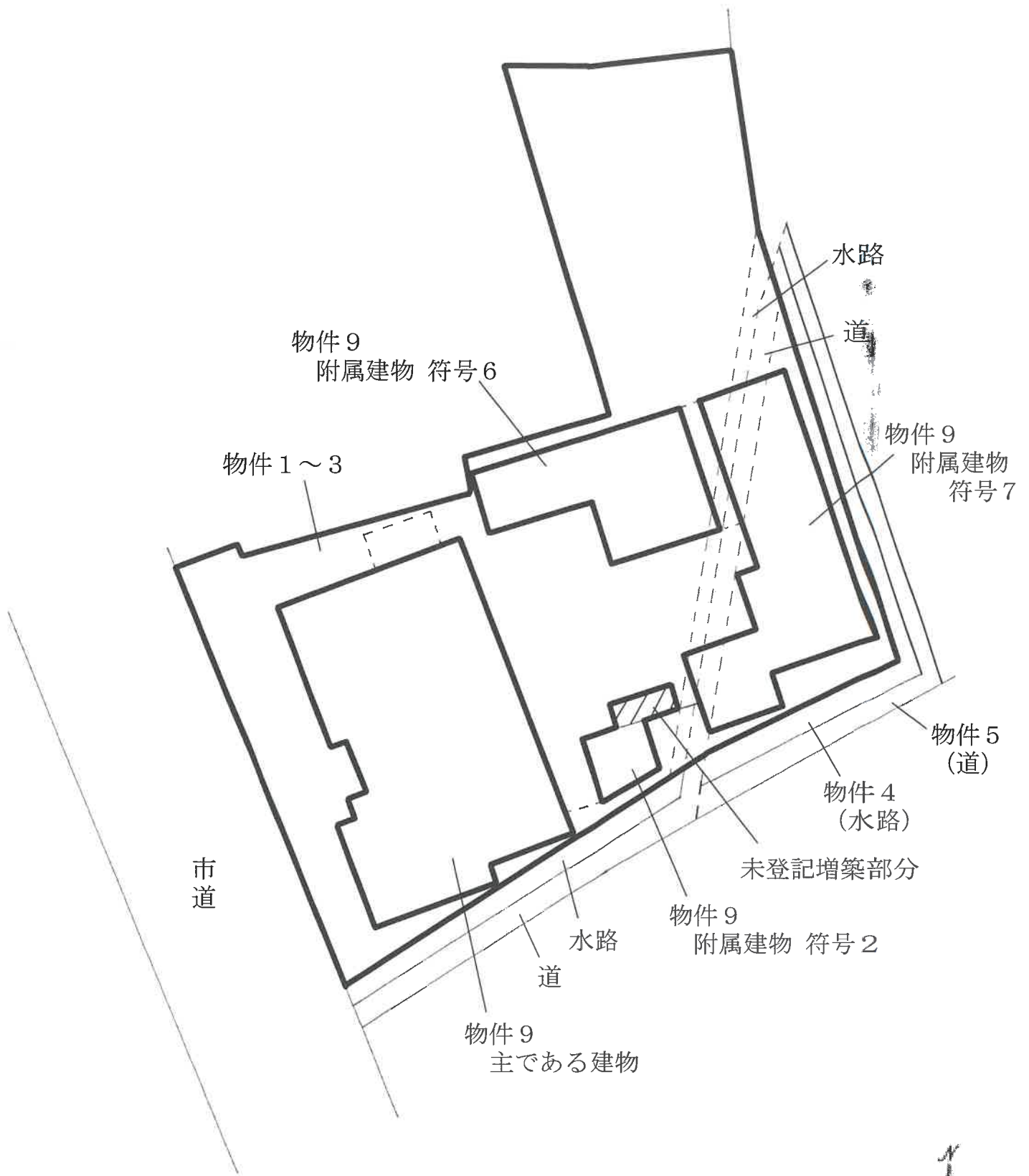


これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局支局管轄)
令和6年9月4日 神戸地方方法務局加古川支局

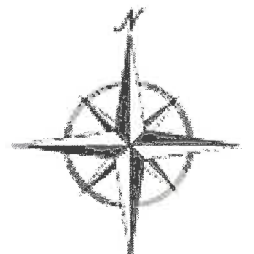
登記官

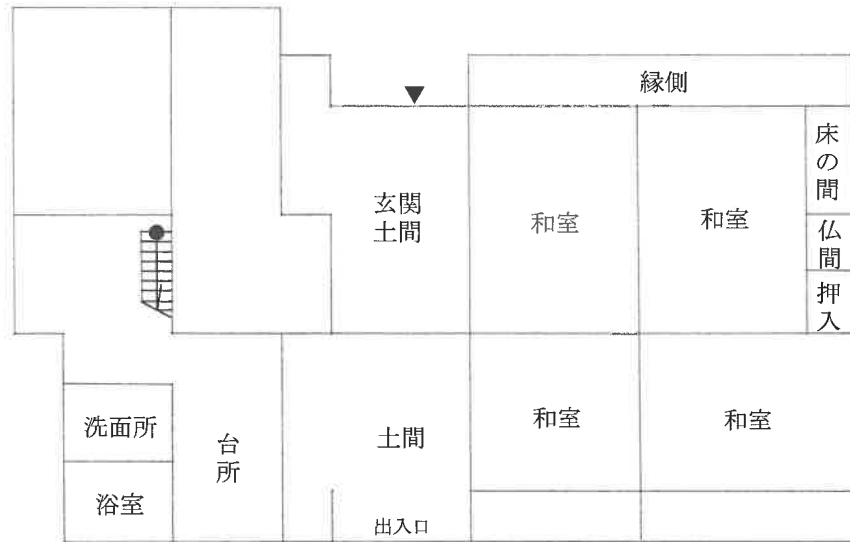


土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



当図面は、現況の土地と建物のおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地の範囲・境界を確定的に明示したものではない。



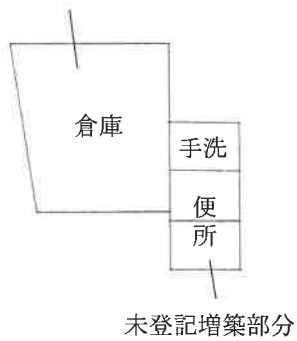


物件 9 主である建物 1 階

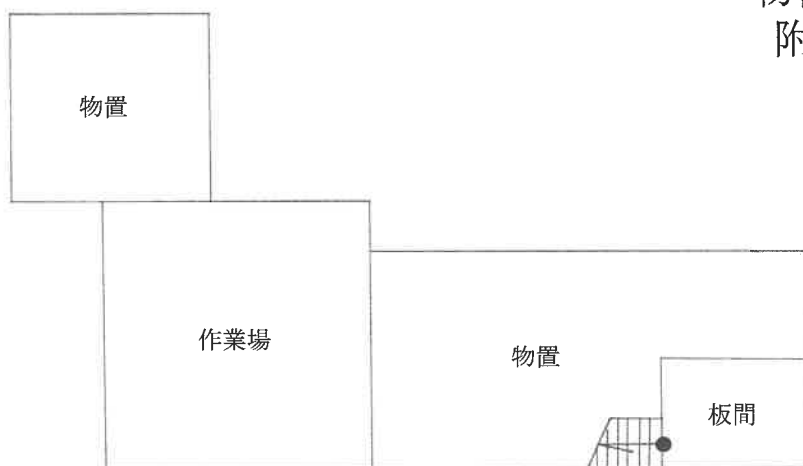


物件 9 主である建物
2 階

物件 9
附属建物 符号 2



物件 9
附属建物 符号 6



物件 9 附属建物 符号 7
1 階



物件 9 附属建物 符号 7
2 階

現況写真

物件9 主である建物



現況写真

主である建物

附属建物 符号2



附属建物 符号7



附属建物 符号7



現況写真



物件9 附属建物 符号2



符号2 未登記増築部分



附属建物 符号6



附属建物 符号7