

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 8年 2月 17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 8年 3月 5日から 令和 8年 3月 12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 18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 8年 4月 8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 8年 2月 17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪

地 番 2 3 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 7 3 . 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪

地 番 2 3 4 番 3

地 目 宅地

地 積 4 9 5 . 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪

地 番 2 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 7 2 0 . 6 6 平方メートル

所有者 株式会社市川電機製作所

4 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪 2 3 4 番地 1

家屋 番号 2 3 4 番 1

物 件 目 録

種 類 工場
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 568.47平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫・事務所
 構 造 木・鉄骨・一部コンクリートブロック造スレート・亜鉛メッキ鋼板・シート葺平家建
 床 面 積 約870平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業場
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 約62平方メートル
 2階 約62平方メートル

所有者 株式会社市川電機製作所

5 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪234番地3

家屋 番号 234番の3

種 類 工場
 構 造 木造スレート及亜鉛鋼板葺平家建
 床 面 積 180.85平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
 構 造 木・鉄骨造スレート葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 約 1 6 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 5. 4 2 平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

7 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪 2 3 3 番地 1

家屋 番号 2 3 3 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 8. 3 1 平方メートル
2 階 5 4 8. 3 1 平方メートル

(現況)

種 類 工場・物置・便所

構 造 鉄骨造スレート・一部陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 5 5 2. 3 1 平方メートル
2 階 約 5 4 8. 3 1 平方メートル

物 件 目 録

所有者 株式会社市川電機製作所

物 件 明 細 書

令和 7年 9月12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, 7】

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, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 7】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

株式会社市川電機製作所が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号234番の4)の登記が存在する。

【物件番号4】

本件建物のために、その敷地(地番236番及び地番237番、所有者F)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 姫路市花田町一本松字市ノ坪

地 番 234番1

地 目 宅地

地 積 1173.55平方メートル

共有者 A 持分6分の2

共有者 B 持分6分の2

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪

地 番 234番3

地 目 宅地

地 積 495.86平方メートル

共有者 A 持分6分の2

共有者 B 持分6分の2

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

3 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪

地 番 233番1

地 目 宅地

地 積 720.66平方メートル

所有者 株式会社市川電機製作所

4 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪234番地1

家屋 番号 234番1



物 件 目 録

種 類 工場
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 568.47 平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫・事務所
 構 造 木・鉄骨・一部コンクリートブロック造スレート・亜鉛メッキ鋼板・シート葺平家建
 床 面 積 約870 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業場
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 約62 平方メートル
 2階 約62 平方メートル

所有者 株式会社市川電機製作所

5 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪234番地3

家屋 番号 234 番の3
 種 類 工場
 構 造 木造スレート及亜鉛鋼板葺平家建
 床 面 積 180.85 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
 構 造 木・鉄骨造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約160平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 5.42平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分6分の2

共有者 B 持分6分の2

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

7 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪233番地1

家屋 番号 233番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

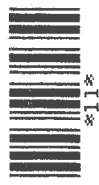
床 面 積 1階 548.31平方メートル
2階 548.31平方メートル

(現況)

種 類 工場・物置・便所

構 造 鉄骨造スレート・一部陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約552.31平方メートル
2階 約548.31平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社市川電機製作所



令和7年(ケ)第 39号
令和7年 6月23日受理
令和7年 7月23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 姫路市花田町一本松字市ノ坪

地 番 2 3 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 7 3 . 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪

地 番 2 3 4 番 3

地 目 宅地

地 積 4 9 5 . 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪

地 番 2 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 7 2 0 . 6 6 平方メートル

所有者 株式会社市川電機製作所

4 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪 2 3 4 番地 1

家屋 番号 2 3 4 番 1

物 件 目 録

種 類 工場
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 568.47 平方メートル

所有者 株式会社市川電機製作所

5 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪234番地3

家屋 番号 234番の3
 種 類 工場
 構 造 木造スレート及亜鉛鋼板葺平家建
 床 面 積 180.85 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 便所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 5.42 平方メートル

共有者 A 持分6分の2
 共有者 B 持分6分の2
 共有者 C 持分6分の1
 共有者 D 持分6分の1

7 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪233番地1

家屋 番号 233番1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	548.31平方メートル
	2階	548.31平方メートル

所有者 株式会社市川電機製作所

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	（姫路市花田町一本松字市の坪234番地）				
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 ☒ 現況見取図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（破産管財人） 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	「その他の事項」のとおり				
建物	物件 4				
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：工場・倉庫・事務所 ☒ 構造：木・鉄骨・一部コンクリートブロック造スレート・亜鉛メッキ鋼板・シート葺平家建 ☒ 床面積：約870㎡（未登記増築部分約301.53㎡）				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある ┌ 種類：作業場 ├ 構造：木造スレート葺2階建 └ 床面積：1階約62㎡、2階約62㎡				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場・倉庫・事務所（いずれも空き家）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 ☒ 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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	(姫路市花田町一本松字市の坪234番地)					
土 地	物件 2					
現 況 地 目	☒ 宅地(物件2) ☐ 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 ☒ 現況見取図のとおり ☐					
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	「その他の事項」のとおり					
建 物	物件 5					
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) ☒主である建物 ☒種 類：倉庫 ☒構 造：木・鉄骨造スレート葺平家建 ☒床面積：約160㎡ (未登記減築部分約20.85㎡) ☒附属建物 不存在					
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない { 種 類： ☐ ある { 構 造： 床面積：					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(破産管財人) 上記の者が本建物を倉庫(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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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 ☒ 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

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(姫路市花田町一本松字市の坪234番地)	
土地		物件 3	
現況地目	■宅地(物件3) □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 ■現況見取図のとおり □		
占有者及び占有状況	■土地所有者(破産管財人) □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物及び物件4建物の未登記増築部分の一部を所有し、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 7	
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が異なる(■主である建物 □附属建物) ■種類:工場・物置・便所 ■構造:鉄骨造スレート・一部陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積:1階 約552.31㎡(未登記増築部分約4㎡)		
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(破産管財人) □その他の者 上記の者が本建物を工場・物置・便所(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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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 ■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

(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 ☐
占有者		☐ 債務者 ■破産管財人
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■D(破産会社元代表者兼物件1、2、5共有者))の陳述		
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐
占有開始時期		年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	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
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件 4 関係)		
1	所 在	姫路市花田町一本松字市ノ坪
	地 番	2 3 6 番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	4 9 . 5 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (亡 F)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	姫路市花田町一本松字市ノ坪
	地 番	2 3 7 番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	8 2 . 6 4 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (亡 F)
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件 4 関係)

■関係人(■D(破産会社元代表者兼物件1、2、5共有者))の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()	
地代・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地代前払		☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☐ ある(令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		☐ ない ☐ ある()	
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■破産管財人	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫 □	
■関係人(■D(破産会社元代表者兼物件1、2、5共有者))の陳述			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 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

(10 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産には表札、看板等による表示はない。

2 物件1～3の土地の状況等

(1) 物件1～3の土地の状況は、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一体として工場敷地として利用されており、土地と建物の関係は4枚目～6枚目記載のとおりである。

(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、東側の境界と思われる付近にはフェンスが設置されており、西側は水路に面している。土地の形状はおよそ現況見取図のとおりと思われるが、本件各土地の地積及び周辺隣接地との境界については、近隣土地所有者の立会の下、専門家による測量等により確定する必要がある。

(3) 公図のとおり、物件1、2の土地と物件3の土地の間に南北の水路がある。公図上、この水路から物件1の土地の南側を西方向に分かれる水路があるが、現況では物件1の土地の南側の水路は認められなかった。

なお、水路の占用使用については、「関係人の陳述等」に記載のとおりである。

(4) Dによれば、物件7の建物の西側の地中に灯油用として使用していた貯蔵用タンクが埋まっているとのことである。

姫路市姫路東消防署から送付を受けた図面によれば、物件1の土地と思われる地中に約10キロリットルのタンクが埋設されている（物件7の建物及び水路の西側、庭池の南側）。

3 物件4の建物の状況等

(1) 物件4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、破産管財人E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) 建物は、昭和41年の建築であり老朽化した建物である。

(4) 建物の外観目視、立入調査により建物図面との照合を行ったところ、建物と建物図面に不一致が認められたので、概測を行ったところ、4枚目記載のとおり未登記増築部分（別紙物件4の建物間取図の斜線部分）及び未登記附属建物が認められた。

未登記増築部分のうち南側（倉庫テント）の一部は、8枚目に記載の目的外土地上にあるものと思われる。また、物件4の建物の南東側にある未登記増築部分は物件7の建物の南西側と一体となって利用されている。

未登記附属建物は2階建であるが、室内に階段がなく、2階へ立ち入ることができなかった。Dによれば、2階部分は居宅であったとのことであるが、確認することができなかった。4枚目に記載の未登記附属建物の種類は「作業場」とした。

4 物件5の建物の状況等

(1) 物件5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、Dの陳述及び立入調査をした結果、5枚目記載のとおりである。

(3) 建物は、昭和35年の建築であり老朽化した建物である。

(4) 建物の外観目視、立入調査により建物図面との照合を行ったところ、建物と建物図面に不一致が認められたので、概測を行ったところ、5枚目記載のとおり床面積の減築（減築部分不明）と附属建物の滅失が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

5 物件7の建物の状況等

- (1) 物件7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、Eの陳述及び立入調査をした結果、6枚目記載のとおりである。
- (3) 建物は、昭和45年の建築で老朽化した建物である。
建物内及び建物外にある鉄製階段には劣化による腐食やたわみが認められた。
建物南側の2階陸屋根部分にクラックや剥離が認められた。
- (4) 建物の外観目視、立入調査により建物図面との照合を行ったところ、建物と建物図面に不一致が認められたので、概測を行ったところ、6枚目記載のとおり未登記増築部分が認められた（別紙物件7の建物間取図の斜線部分）
- (5) 2階に設置されている塗装用機械は、Aの陳述のとおり塗料等による汚損があり、また機械の型番や製造年月日の表示のない古い機械もあり、Aの陳述にある10年よりもかなり古いと思われる機械が多く見受けられたので、機械としての換価価値はないものと認めた。

6 物件2の土地の北側、物件3の土地の南側に井戸がある。

関係人の陳述のとおり、井戸水の使用について下水道へ排出する場合は申告が必要である。

物件7の建物の南側に祠（稻荷社）がある。

7 物件2の土地を所在とする「家屋番号234番の4」（所有者：亡F）の建物登記があるが、建物は存在しない。

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)
■ E (破産管財人)	1 本件各建物は、破産会社が工場等として使用していた建物で、物件4、7の建物は、当職が破産管財人の業務の一環として管理し、占有しています。 2 物件4の建物は金物工場として、物件7の建物は塗装工場として使用していました。物件4の建物内には残置物はありませんが、物件7の建物内には引き取り手がなかった塗装用機械やシンナー、塗料の一斗缶が残っています。
■ A (破産会社元代表者兼物件1、2、5共有者) (7/3聴取)	1 本件不動産の土地は3筆で工場の敷地になっていると思います。公図や地番参考図では、物件1の土地の南側に亡祖母F名義の地番236番、237番の土地が表示されていますが、この2筆の土地も工場の敷地として使用しており、物件4の建物の南側の倉庫テントの敷地になります。 2 本件各土地について、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ありません。東側隣地との境界付近にはフェンスがあり、東側隣地所有者が測量を行い、ポイントを確認しました。 3 物件5の建物は、完成品を置いていた倉庫です。 4 物件7の建物の2階に残っている機械は色付けをする機械で、導入したのは10年ほど前ですが、塗料が飛び散ったり汚れがひどく引き取り手がなかった機械です。 5 A～D名義の物件1の土地を破産会社名義の物件4の建物が敷地として利用することについて、また、A～D名義の物件5の建物を破産会社が倉庫として利用することについて、以前は破産会社からまとめて月額5万円の賃料を支払っていましたが、現在賃料の支払いはありません。 6 物件2の土地を所在とする「家屋番号234番の4」の建物登記が残っているとのことですが、この建物を取り壊した後に物件5の建物を建てたと思います。 7 物件7の建物の西側の地中に灯油の大きな貯蔵タンクが埋まっています。現在は消防法の改正により使わなくなったので、法律に則ってタンク内に砂を詰めて使用できない状態にしています。 8 物件7の建物の西側に水路がありますが、水路は南の方へ流れているだけで、公図や物件4の建物図面にあるような物件1の土地の南側に水路はなかったと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)
■ E (破産管財人)	1 物件7の建物内のシンナーや塗料等の一斗缶は、破産手続において処分することを検討しています。
■ D (破産会社元代表者兼 物件1、2、5共有 者) (7/8聴取)	1 本件不動産の敷地内を通っている水路について、占用使用の許可を受けたり、占用使用料の支払いをしていることはなかったと思います。 2 本件各建物は昭和30年代以降の建築であるので、建物にアスベストが使われているかどうか分かりませんが、アスベストが使われていてもおかしくないと思います。 物件4の建物の南端、テント倉庫との間に液体が入ったコンテナがありますが、この液体は油です。 3 物件4の建物の未登記附属建物の2階は、元々祖父母(祖母は亡F)が居住していたと聞いていますが、古くて使えないので塞いでいます。
■ 姫路市役所河川管理 課占有担当担当者	1 物件1、2の土地と物件3の土地の間にある水路は、姫路市が管理する水路ですが、占用使用の許可は受けていません。 この水路は工場の敷地内にあって鉄板で覆われているとのことですが、鉄板は取り払った上で水路はオープンにしてみよう必要があります、その上で水路の占用使用の許可申請を取ってもらうことになります。 公図上、物件1の土地の南側にある水路も姫路市が管理する水路です。現在、水路は存在しないとのことですが、水路への現状回復をしてもらう必要があるところ、状況によっては用途廃止の手続きを取ってもらうことになります。用途廃止の場合は市役所の道路総務課での手続となり、用途廃止後、払下げを受けてもらうことになります。 本来、現使用者によりこれらの手続き等を取ってもらう必要があるところ、それが難しい場合は、競売で落札された新所有者において手続を取ってもらうことになりますので、詳細は当課まで問合せをお願いします。 2 なお、物件1の土地の西側の水路に掛かる通路橋は、地元の自治会によって占用使用の許可の申請がなされています。
■ 破産管財人弁護士事務 所担当者	1 破産会社が使用していた井戸水について、姫路市上下水道局において、料金が発生している件があります。

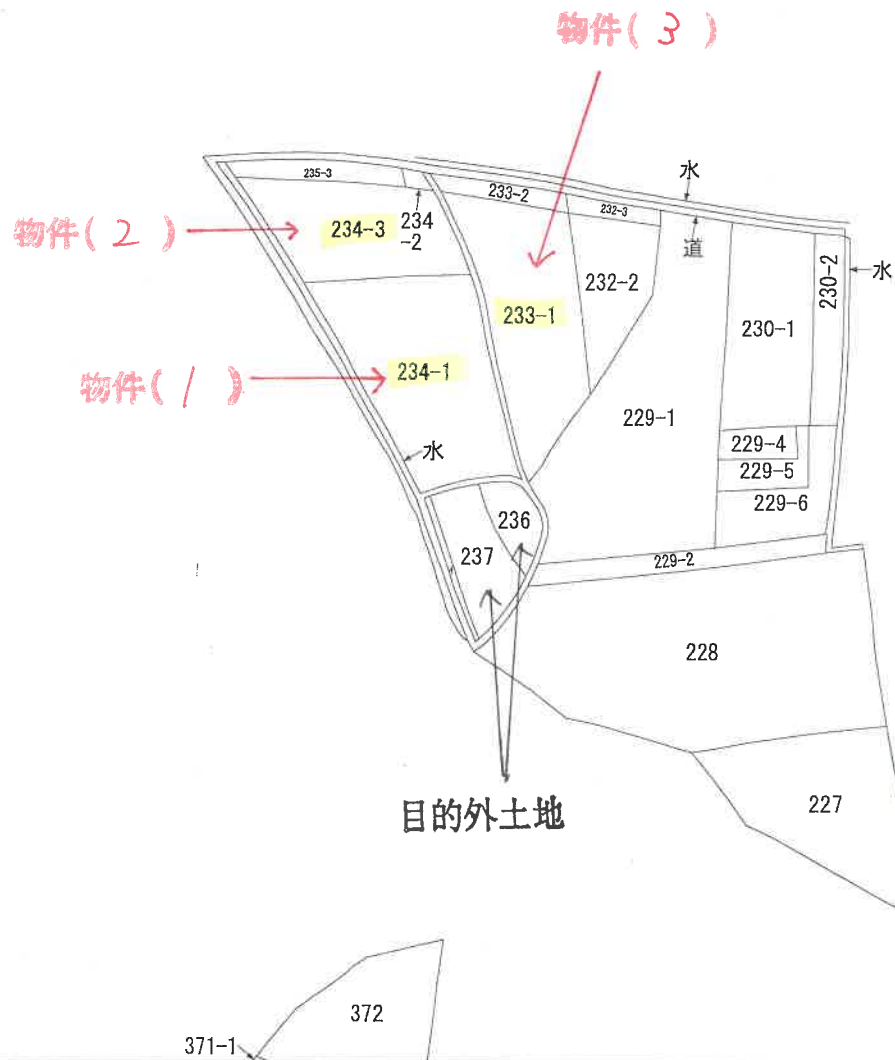
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)
■姫路市役所上下水道局経営管理部上下水道サービス課	1 破産会社が事業者として使用していた井戸水について、井戸水の排水のために下水道使用の申告をしてもらっています。新所有者においても井戸水を使用する場合は、通常の上下水道の使用の申告のほかに、井戸水の排水のための下水道使用の申告をしていただく必要があります。 井戸水を使用しない場合は、ポンプや排水管の撤去、切断をしていただき、当課において下水道への排出がないことの確認できれば下水道料金は発生しません。 新所有者の方には、事前に当課までご相談をいただきますようお願いいたします。

(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6月24日(火) 9:22-9:24 15:32-15:34	神戸地方法務局 姫路支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請 同 受領
7年6月25日(水) 14:33-14:39	電話照会(受信)	Eから物件状況等聴取
7年6月26日(木) 11:40-12:50	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
7年7月2日(水) 13:50-13:55	破産管財人事務所	本件建物の鍵受領
7年7月3日(木) 10:10-10:33	姫路市役所税務課	固定資産課税台帳記載事項証明書、家屋図面交付申請
7年7月3日(木) 13:10-13:40	当庁執行官室	D、Eに面談
7年7月7日(月) 10:55-12:02	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
7年7月8日(火) 11:39-11:43	電話照会	Dから物件状況等聴取
7年7月8日(火) 13:01-13:18	姫路市役所河川管理課 占有担当	水路占用使用調査
7年7月9日(水)	郵便照会	姫路東消防署宛灯油用貯蔵タンクについて照会書送付
7年7月24日(木) 9:23-9:34	破産管財人事務所	本件建物の鍵返還
7年7月24日(木) 13:46-13:56	電話照会	姫路市役所上下水道局経営管理部上下水道サービス課 井戸水の下水道使用の申告について聴取
(特記事項) ■ 令和 7年 7月 7日 目的物件のうち物件4の建物は不在で施錠されていたので、立会人 G を立ち会わせ、Eから預かった鍵で解錠して建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出

花田町一本松

A 花田町一本松

請求部	所在	姫路市花田町一本松字市ノ坪				地番	234番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

建物各階平面図
564318

家屋番号	233第1
建物の所在	姫路市花田所一本松字第一坪 233番地1

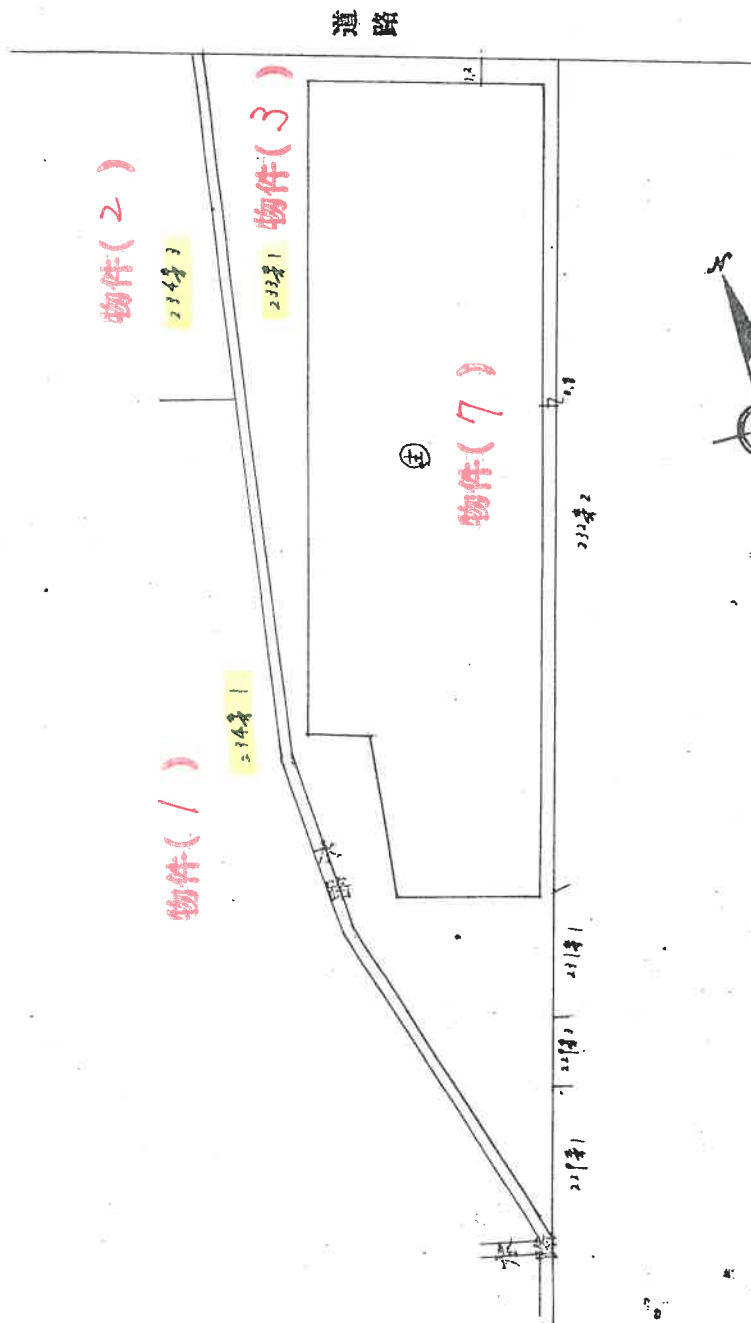
1/2

昭和45年3月26日

製作年月日

製作者

申請人



縮尺	1/300	1/
----	-------	----

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(19枚目)

564319

建築物各階平面図

家屋番号

233第1

建物の所在

姫路市花田町一本松字第一 233第1

昭和

年

月

日

作製

年

月

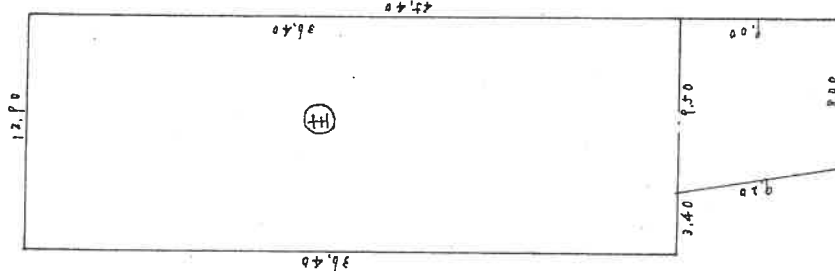
日

作製者

申請人

1 階

2 階



$$\begin{aligned} 36.4 \times 12.9 &= 461.36 \\ (36.4 + 3.4) \times 8.0 &= 78.75 \\ \hline &= 540.11 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 36.4 \times 12.9 &= 461.36 \\ (36.4 + 3.4) \times 8.0 &= 78.75 \\ \hline &= 540.11 \end{aligned}$$



縮尺

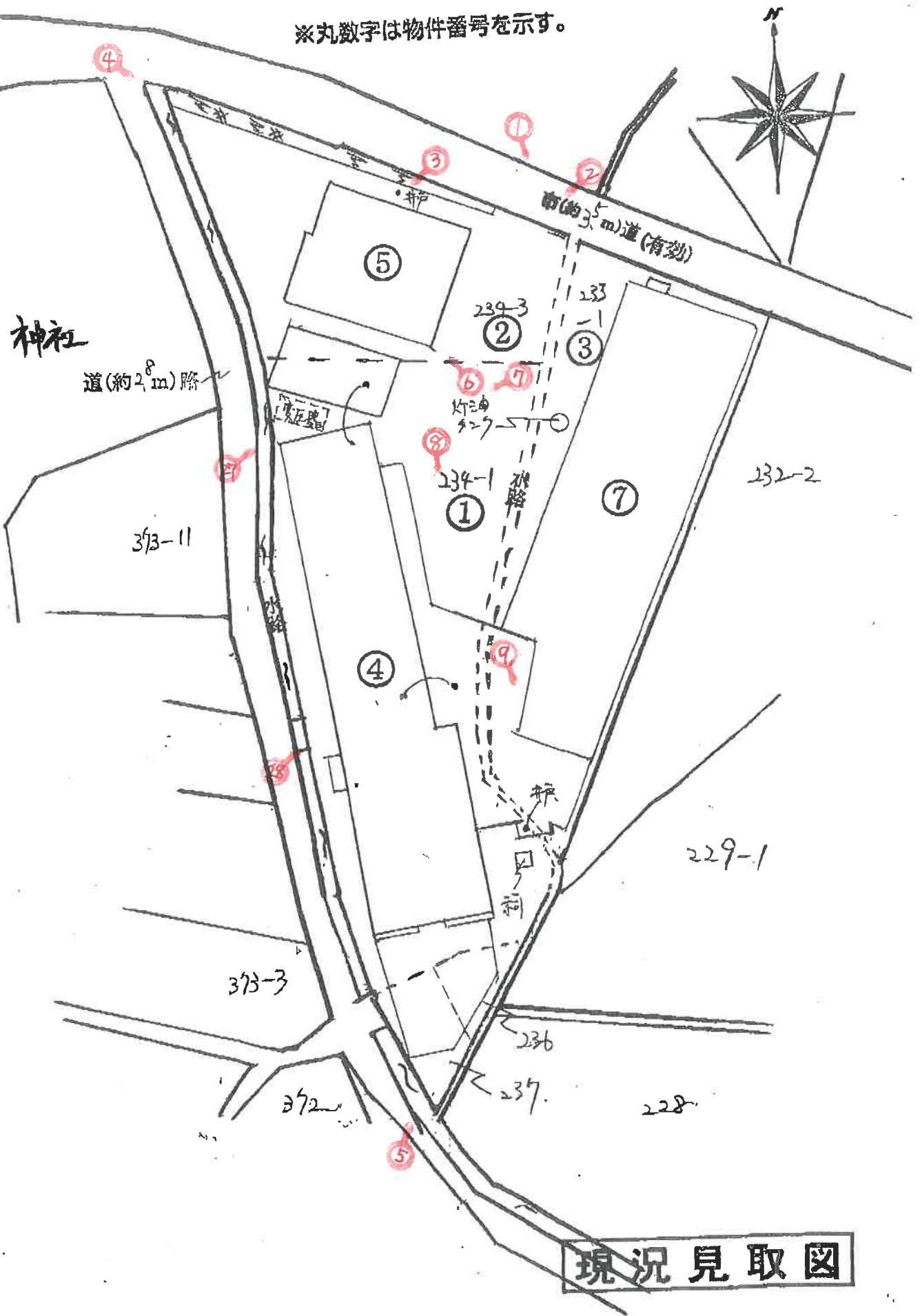
1/300

1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(20枚目)

※丸数字は物件番号を示す。



(←○は写真撮影位置および方向)

(2/枚目)

物件 4

未登記附屬建物

【未登記附屬建物】

2階への階段が撤去されており、2階内部確認はできなかった。現況の概要は下記のとおりである。

- ・構造：木造スレート葺2階建
- ・用途：作業場
- ・床面積：1階-約62㎡
2階-約62㎡

主たる建物

社長室

丰樂場

工陽

倉庫

物置

物 圖

倉庫

碑記不能。

斜線部は未登記増築であると判断した。
当該増築部分の含んだ本件建物現況は下記
のとおりである。

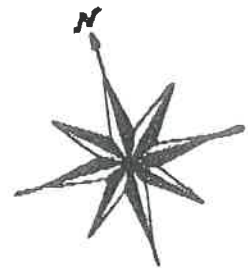
構造：木・鉄骨・一部コンクリート
ブロック造スレート・亜鉛
メッキ鋼板・シート葺
平家造

用途：工場・倉庫・事務所
床面積：1階：約870㎡

建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(22 枚目)



物件 5



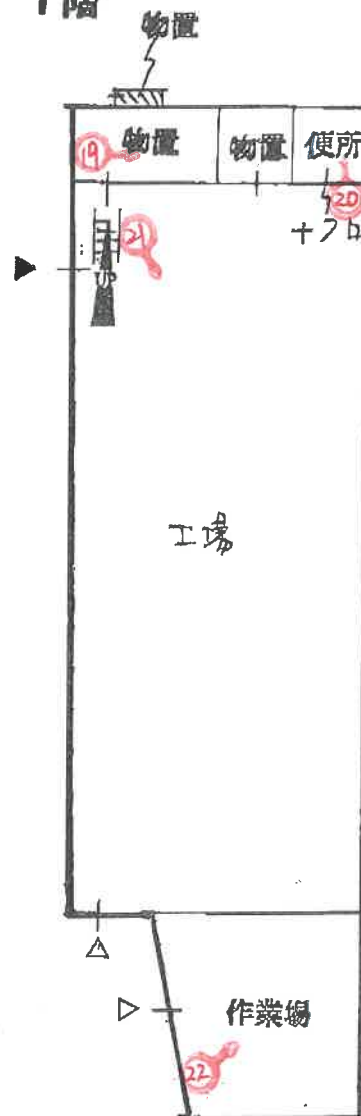
物件5建物は減築されていると推定した。
現況建物の概況は下記のとおりである。

- ・木・鉄骨造スレート葺平家建
- ・用途：倉庫
- ・床面積：約160㎡

なお、附属建物は現存しないと判断した。

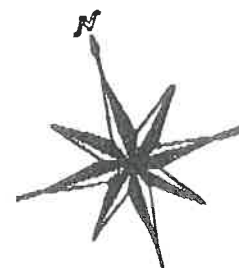
物件 7

1 階



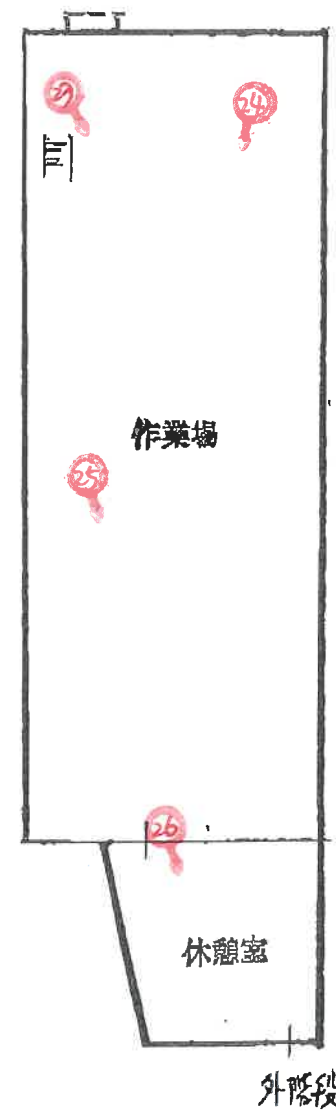
斜線部は未登記増築であると判断した。当該増築部分の含んだ本件建物現況は下記のとおりである。
構造：鉄骨造スレート・一部陸屋根
垂鉛メッキ鋼板葺 2階建
用途：工場・物置・便所
床面積：1階-約552.31㎡
2階- 548.31㎡

建物間取図



物件 7

2階



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

物件7の建物

物件4の建物

写真 ①



物件3の土地

水路

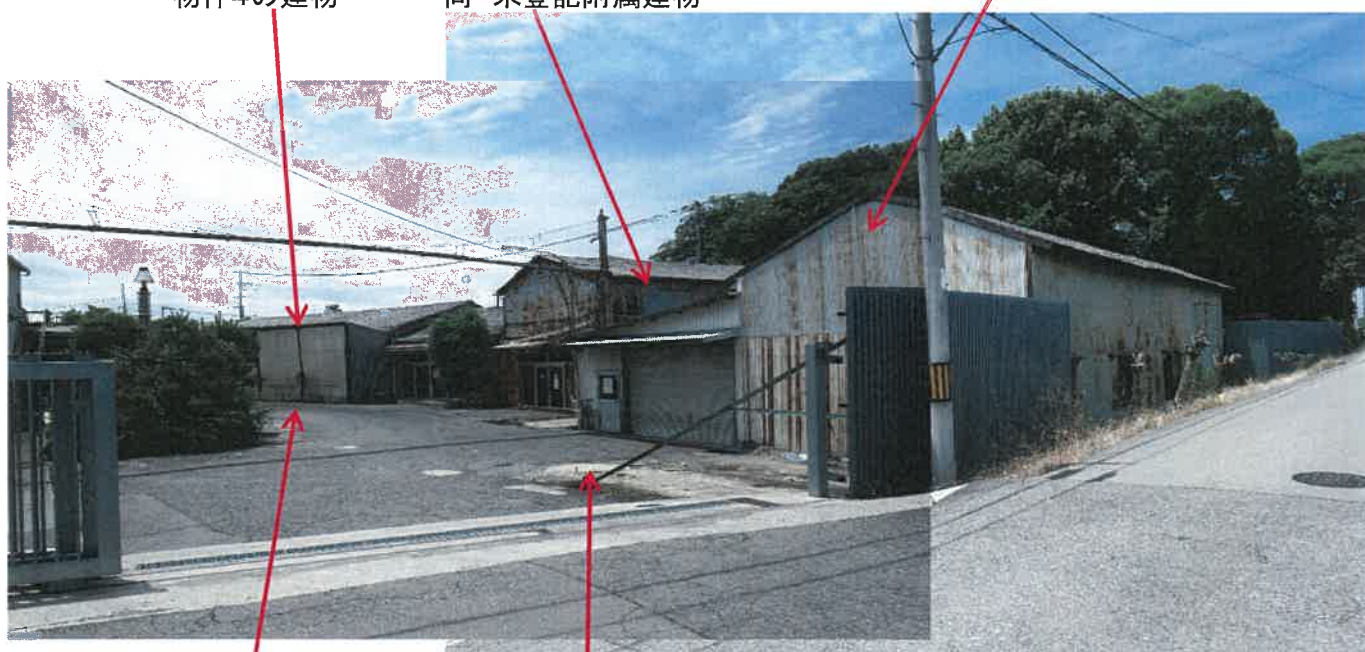
物件2の土地

物件4の建物

同 未登記附属建物

物件5の建物

写真 ②



物件3の土地

物件2の土地

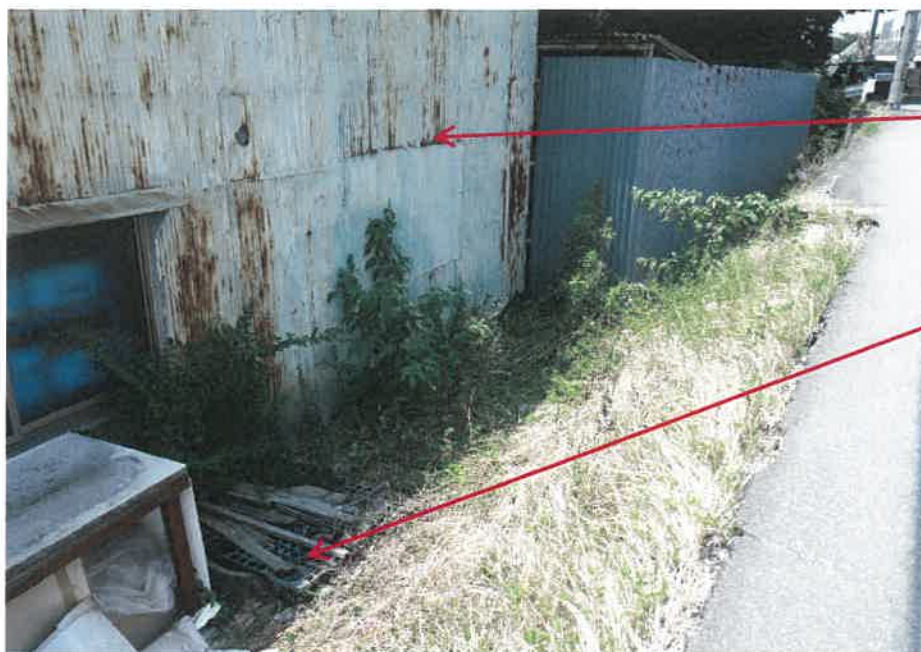


写真 ③

物件5の建物

井戸(物件2の土地)



物件7の建物

写真 ④

物件4の建物
未登記附属建物

物件5の建物



写真 ⑤

物件4の建物 未登記増築部分

目的外土地
(地番236番、237番)



写真 ⑥

物件5の建物

物件2の土地

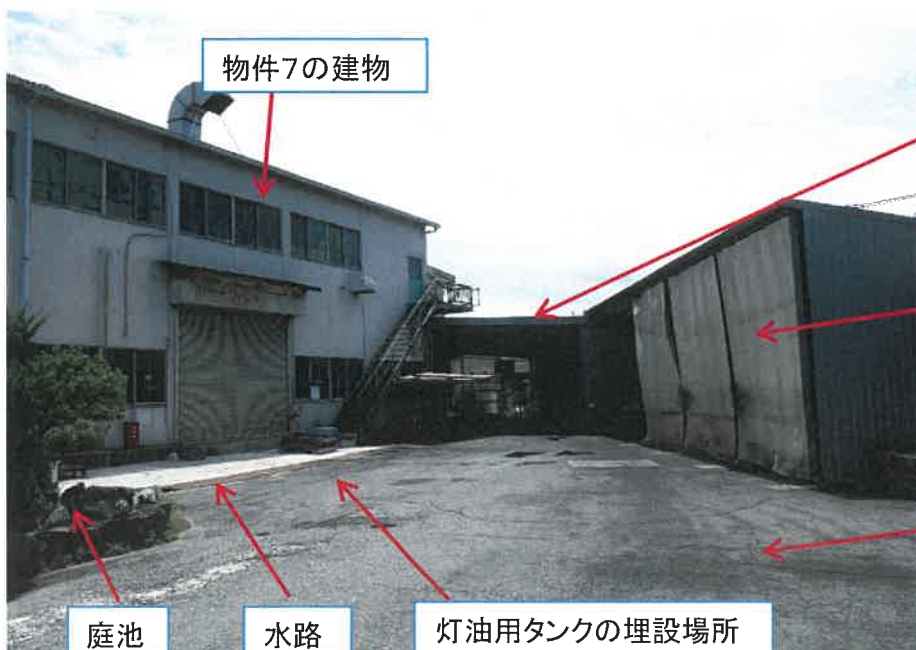
物件4の建物
未登記附属建物

写真 ⑦



物件4の建物

物件1の土地



物件7の建物

写真 ⑧

物件4の建物
未登記増築部分

物件4の建物

物件1の土地

庭池

水路

灯油用タンクの埋設場所

写真 ⑨



物件7の建物
陸屋根部分のクラック、剥離

写真 ⑩



物件4の建物

写真 ⑪





写真 ⑫

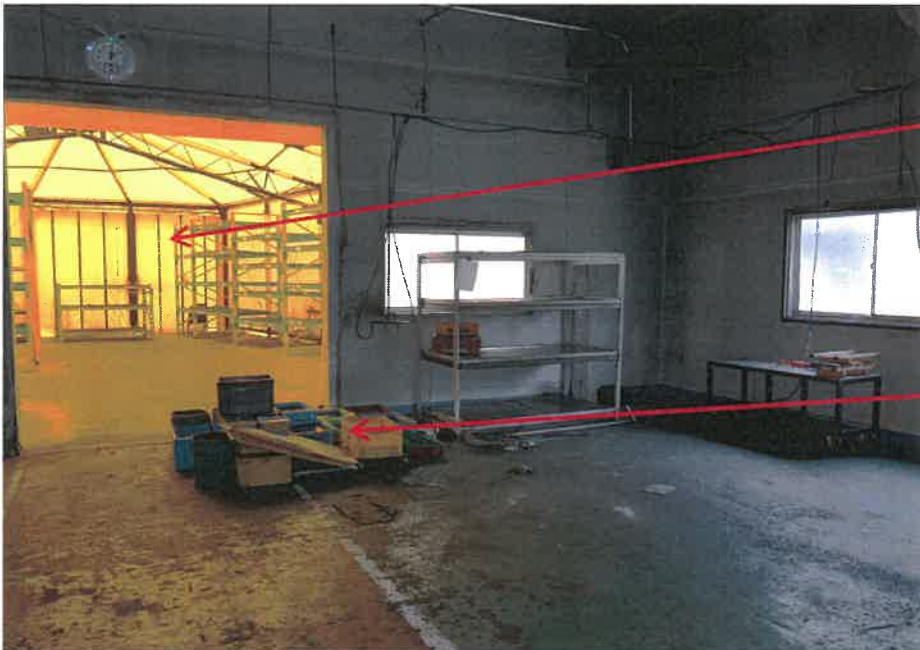


写真 ⑬

物件4の建物
南側未登記増築部分
(倉庫テント)

油を貯めたコンテナ



写真 ⑭

物件4の建物
未登記附属建物の状況

物件7の建物



写真 ⑮

物件4の建物
南東側未登記増築部分

物件1の土地

水路



写真 ⑯

物件4の建物
南東側未登記増築部分

物件1の土地

水路



写真 ⑰

井戸・物置

物件5の建物の状況等

写真 ⑱





写真 ①⑨

物件7の建物の状況



写真 ②⑩

写真 ②①



写真 ②②





写真 ②③



写真 ②④



写真 ②⑤



写真 ②⑥



写真 ②⑦

物件4の建物
未登記附属建物

変電設備

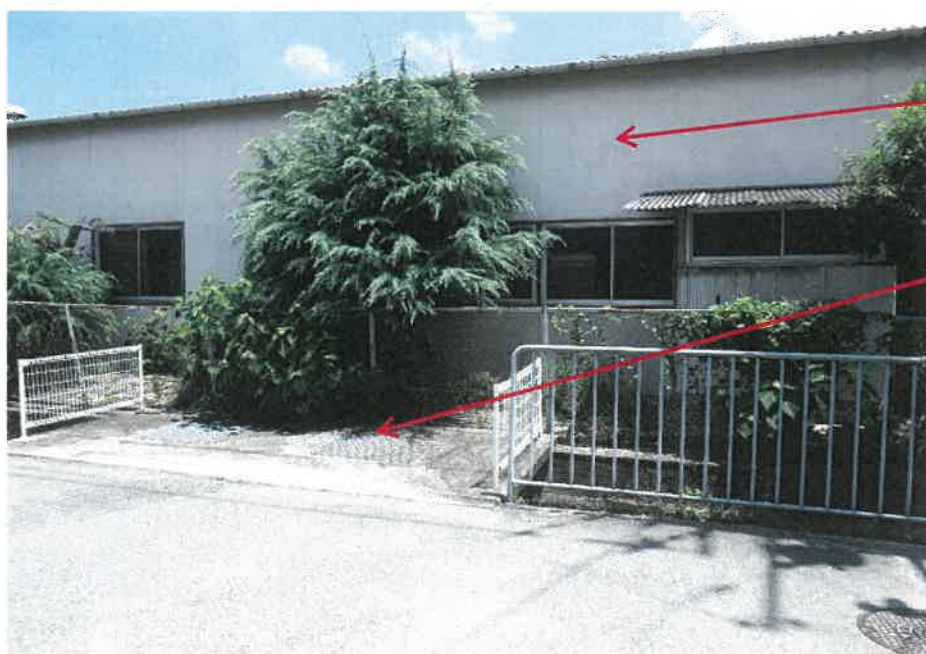


写真 ②⑧

物件4の建物

物件1の土地西側水路の
通路橋

令和 7 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 7 月 7 日 現地調査
令和 7 年 7 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

三浦一範

第1 評価額

一 括 価 格	
金38,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金14,140,000円
物件2（土地）	金5,980,000円
物件3（土地）	金8,690,000円
物件4（建物）	金4,490,000円
物件5（建物）	金550,000円
物件7（建物）	金4,200,000円

- 1 一括価格は、物件1～5・7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1～3の内訳価格は物件4・5・7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5・7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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記参照
4・5・7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記参照
特 記 事 項 ①			
● 登記上の目的外建物の存在について 登記上、物件2土地に家屋番号234番4の建物が存在するが、現況は見当たらない。 ● 物件4主である建物について 物件4の主である建物には未登記の増築部分が存している。現況の構造、種類及び床面積については下記のとおりである。 ・構造：木・鉄骨・一部コンクリートブロック造スレート・亜鉛メッキ鋼板・シート葺平家建 ・種類：工場・倉庫・事務所 ・床面積：約870㎡ ● 物件4附属建物について 物件4建物には未登記附属建物がある。現況については下記のとおりである。 【未登記附属建物】 ・構造：木造スレート葺2階建 ・種類：作業場 ・床面積：1階 約62㎡ 2階 約62㎡ 延べ 約124㎡			

特 記 事 項 ②

● 物件 5 建物について

物件 5 建物は減築されていると推定され、現況については下記のとおりである。また、付属建物1は現存しないと判断した。

- ・構造：木・鉄骨造スレート葺平家建
- ・種類：倉庫
- ・床面積：約160㎡

● 物件 7 建物について

物件 7 建物の1階には未登記の増築部分が存している。現況の構造、種類及び床面積については下記のとおりである。

- ・構造：鉄骨造スレート・一部陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- ・種類：工場・物置・便所
- ・床面積：1 階 約552.31㎡ 2階 548.31㎡ 延べ 約1,100.62㎡

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 1～3)

位置・交通	J R線 御着駅の 北西方 約2.2 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	姫路市役所の北東方約3.6km (直線距離)、市川左岸、姫路市立花田小学校の南側に位置する。国道2号北側背後に一般住宅を主として工場・事業所・共同住宅等が混在する地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 立地適正化計画「居住誘導区域内」 大規模集客施設制限地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 2,390.07m ² の 不整形地 (登記数量) 間口×奥行 約61m×約70m	
接面道路の状況	北側 約3.5m市道 (有効) 西側 約2.8m道路 (建築基準法未判定道路)	
土地の利用状況等	物件1～3は南側目的外土地 (236番及び237番) と一体で物件4・5及び物件7建物の敷地として利用している。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	現況は工場等の敷地であり、土壌汚染リスクは存在するが、汚染の有無とその程度は専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項 その①	・ 本件土地相互間及び隣接地等の筆界は判然としない。 ・ 本件土地と西側接面道路との間に幅約2mの水路が介在しており、地元の自治会によって水路占用許可を得て通路橋が設けられている。	

特 記 事 項 そ の ②	・ 物件1・2土地と物件3土地とを南北に分断するように対象地内に水路が介在し鉄板で覆われている。姫路市に確認したところ当該水路の占用許可はないとの聴聞が得られた。また、公図上、物件1土地南側にも水路があるが現存せず、状況によっては原状回復または、用途の廃止手続きが必要になり、買受人は当該管轄部局との協議調整を要すると思われる。（現況調査報告書参照） ・ 本件土地南側にある2筆の目的外土地（236番及び237番）は売却の対象とはならないが、本件土地と一体利用されており買受人はこれに留意する必要がある。 ・ 土地に変電設備が設置され、また、地上建物内に残置する機器、設備等に関するP C B含有・漏洩等の可能性については、専門調査機関による調査分析を要する。 ・ 北側道路について、幅員が4mに満たない部分については建築基準法42条2項に該当する道路であり、再建築に当たってはセットバックを要する可能性がある。 ・ 物件1土地南東端部と物件2土地中央北端部に井戸が存する。通常の上下水道の使用の申告とは別に、井戸水の排水のための下水道使用の申告が必要であり、買受人は当該管轄部局との協議調整を要すると思われる。（現況調査報告書参照） ・ 物件1土地南東端部に祠が存する。 ・ 物件3土地中央西端部に灯油タンクがあり、従前に使用していた灯油貯蔵タンクが埋没されているとの聴聞がある。 ・ 兵庫県C Gハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水によって想定される浸水深は「3.0～5.0m未満の区域」に色分けされている。
--------------------------	--

< 以下余白 >

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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41年4月15日 新築 経過年数 59 年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 木・鉄骨・一部コンクリートブロック造 屋 根 : スレート・亜鉛メッキ鋼板・シート葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗壁・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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: 工場・倉庫・事務所 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	・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。 ・昭和41年の建築であり老朽化した建物である。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・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。 ・未登記附属建物は2階への階段が撤去されている。仕様・品等はやや劣り、保守管理の状態も不良である。既に経済的残存耐用年数は徒過している。

2 建物の概況及び利用状況等 （物件 5）

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35年10月30日 新築 経過年数 65 年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 木・鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗壁・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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： 倉庫 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	・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。 ・昭和35年の建築であり老朽化した建物である。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・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。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 7)

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45年3月18日 新築 経過年数 55 年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート・一部陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗壁・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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: 工場・物置・便所 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	・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。 ・昭和45年の建築であり老朽化した建物である。建物内及び建物外にある鉄製階段には腐食やたわみが認められ、建物南側の2階陸屋根部分にはクラックや剥離が認められた。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・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。 ・本件建物2階に塗装用機械があるが、塗料等による汚損や型式等表示のないかなり古い機械もあり、現在では性能的にも陳腐化しているものと推測され、既にその価値はないと判断した。

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1～3及び目的外土地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	56,400	0.53	1,173.55	0.80	28,060,000
2	56,400	0.53	495.86	0.80	11,860,000
3	56,400	0.53	720.66	0.80	17,230,000
目的外土地1	56,400	0.53	49.58	0.80	1,190,000
目的外土地2	56,400	0.53	82.64	0.80	1,980,000
(合計)	-----	----	2,522.29	----	60,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < 姫路－69 >

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/㎡)
 $56,400 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 56,400$

◇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：方位等(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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/100$

イ 個別格差：規模大、形状、水路の介在、角地等(0.53)

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4・5・7）

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

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 の 価 格(円) ア×イ×ウ
4(主)	100,000	約 870.00	0.05	4,350,000
4(未附)	60,000	約 124.00	0.03	220,000
5	80,000	約 160.00	0.03	380,000
7	100,000	約 1,100.62	0.05	5,500,000
(合計)	-----	約 2,254.62	----	10,450,000

ウ 現価率

(物件4：主である建物)

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(5%)程度と判定される。

(物件4：未登記附属建物)

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5：主である建物)

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7：主である建物)

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(5%)程度と判定される。

< 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) ア	※	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	28,060,000	57%	0.10	敷地占有利益	1,600,000 A
		10%	0.10	敷地占有利益	280,000 B
		33%	0.10	敷地占有利益	930,000 C
	(小計)				<u>2,810,000</u>
2	11,860,000	57%	0.10	敷地占有利益	680,000 A
		10%	0.10	敷地占有利益	120,000 B
		33%	0.10	敷地占有利益	390,000 C
	(小計)				<u>1,190,000</u>
3	17,230,000	57%	0.10	敷地占有利益	980,000 A
		10%	0.10	敷地占有利益	170,000 B
		33%	0.10	敷地占有利益	570,000 C
	(小計)				<u>1,720,000</u>
目的外土地1	1,190,000	57%	0.10	敷地占有利益	70,000 A
		10%	0.10	敷地占有利益	10,000 B
		33%	0.10	敷地占有利益	40,000 C
	(小計)				<u>120,000</u>
目的外土地2	1,980,000	57%	0.10	敷地占有利益	110,000 A
		10%	0.10	敷地占有利益	20,000 B
		33%	0.10	敷地占有利益	70,000 C
	(小計)				<u>200,000</u>
< 合 計 >					<u>6,040,000</u>

※土地利用権等価格の配分については物件4建物:A、物件5建物:B、物件7建物:Cの建築面積の比率により按分した。なお、端数整理の関係上、物件7の比率は小数点以下3桁で切り捨てた。

(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	28,060,000	-2,810,000		0.80	0.70	14,140,000
2	11,860,000	-1,190,000		0.80	0.70	5,980,000
3	17,230,000	-1,720,000		0.80	0.70	8,690,000
4	4,570,000	+3,440,000	1.00	0.80	0.70	4,490,000
5	380,000	+600,000	1.00	0.80	0.70	550,000
7	5,500,000	+2,000,000	1.00	0.80	0.70	4,200,000
一 括 価 格 (合 計)						38,050,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲20% : 目的外土地と一体で機能する土地建物、PCB含有の可能性のある設備の残置、水路および井戸の存在、撤去に費用を要する残置物等の存在等

オ 競売市場修正 : ▲30% : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

< 以下余白 >

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 < 姫路－69 >
所 在 : 姫路市御国野町国分寺字水田2番7
価 格 : 56,400円/㎡
位 置 : JR線「御着」駅より道路距離1300m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 130㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側が幅員5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 : 16,288,874円
物件2 : 6,882,536円
物件3 : 10,002,760円
物件4 : 1,634,201円
物件5 : 749,752円
物件7 : 7,557,114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 現況見取図・建物間取図
- 5 現況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪

地 番 2 3 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 7 3. 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪

地 番 2 3 4 番 3

地 目 宅地

地 積 4 9 5. 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪

地 番 2 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 7 2 0. 6 6 平方メートル

所有者 株式会社市川電機製作所

4 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪 2 3 4 番地 1

家屋 番号 2 3 4 番 1

物 件 目 録

種 類 工場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 568.47平方メートル

所有者 株式会社市川電機製作所

5 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪234番地3

家屋 番号 234番の3
種 類 工場
構 造 木造スレート及亜鉛鋼板葺平家建
床 面 積 180.85平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 便所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 5.42平方メートル

共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

7 所 在 姫路市花田町一本松字市ノ坪233番地1

家屋 番号 233番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺2階建

物 件 目 録

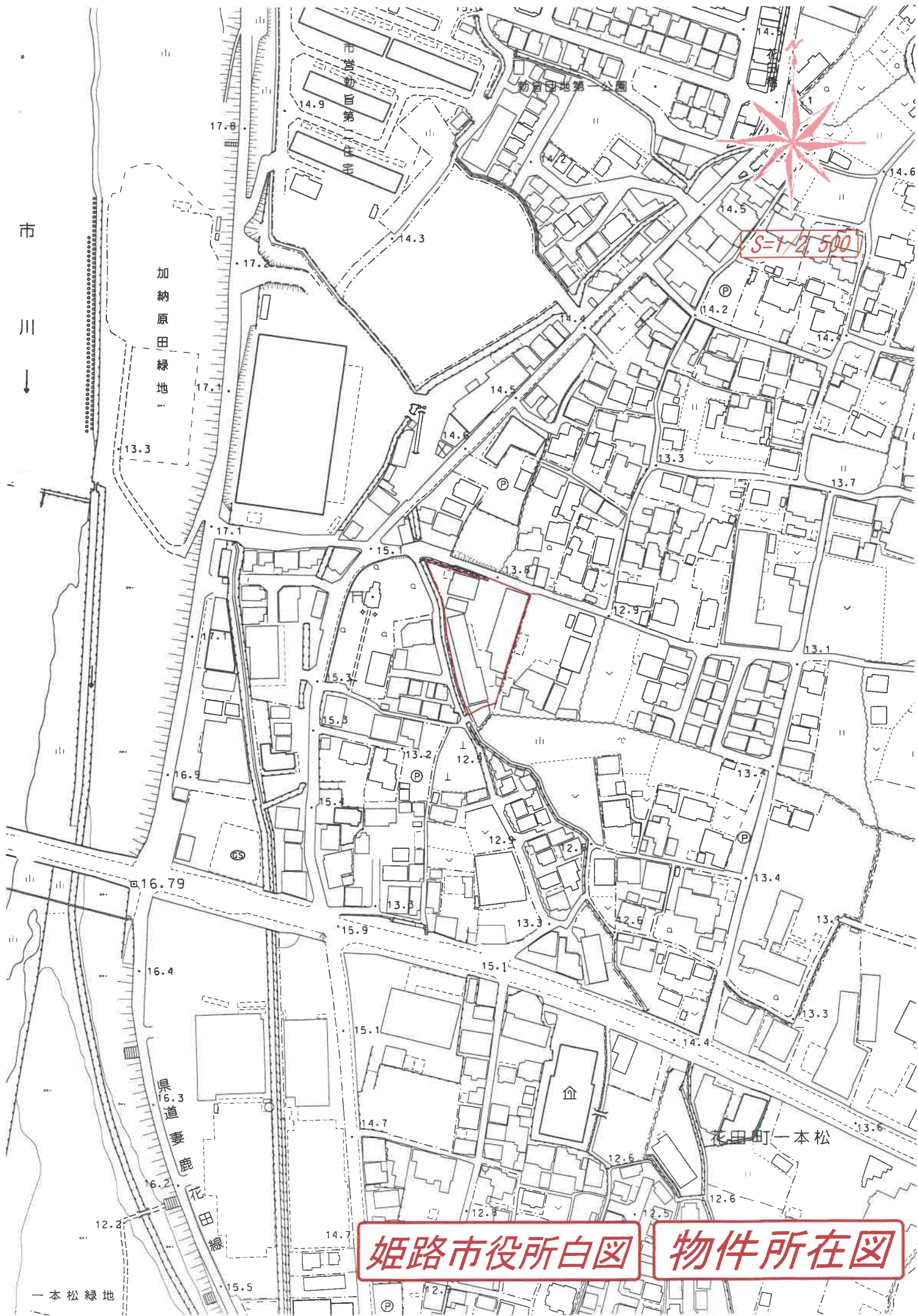
床 面 積	1階	548.31平方メートル
	2階	548.31平方メートル

所有者 株式会社市川電機製作所



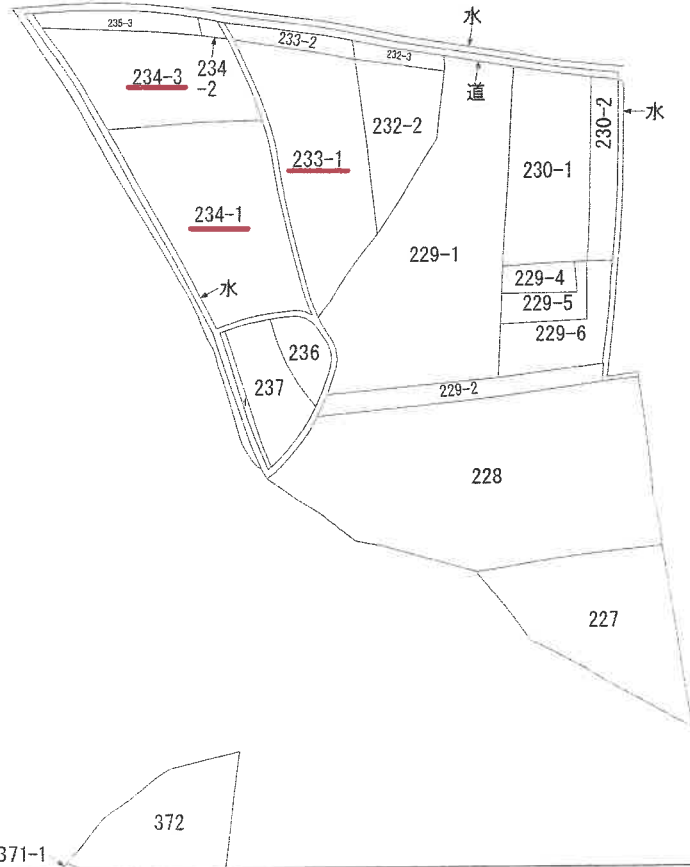
※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



S=1/2,500

姫路市役所白図 物件所在図



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



請求部	所在	姫路市花田町一本松市ノ坪				地番	234番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

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。

令和7年4月10日
神戸地方法務局姫路支局

地図整理番号 M35984

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：昭和45年3月26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7年4月10日 神戸地方務局姫路支局 登記官

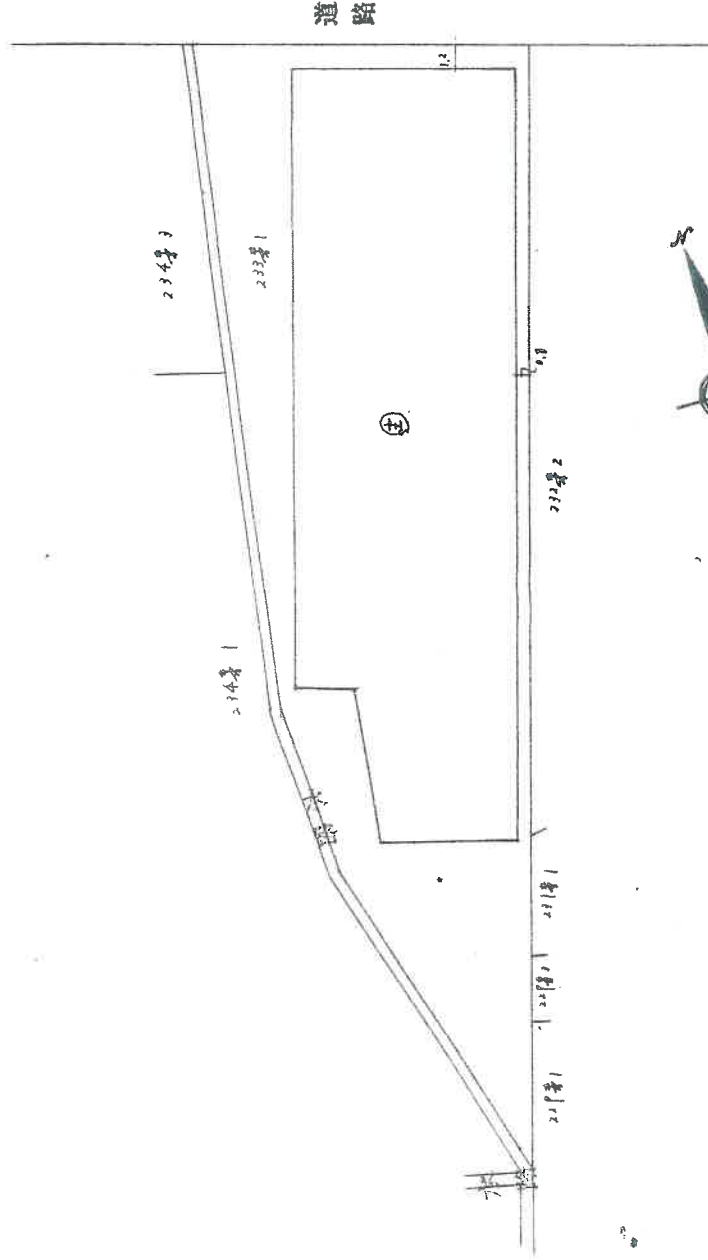
建物各階平面図
564318

家屋番号	233番1
建物の所在	姫路市花田町一本松字市一坪233番地1

昭和45年5月26日
製作年月日

製作者

申請人



縮尺 1/300

※A3をA4に縮小した。
建物図面

地図整理番号 M35986 (1/2)

登記年月日：昭和45年3月26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7年4月10日 神戸地方裁判所姫路支部

登記官

※A3をA4に縮小した。
建物図面

地図帳理番号 M35986

(2/2)

縮尺 1/300 1/

家屋番号 233第1

建物の所在 姫路市花田町一丁目松平字ノ坪 233番地1

564319

建物階平面図

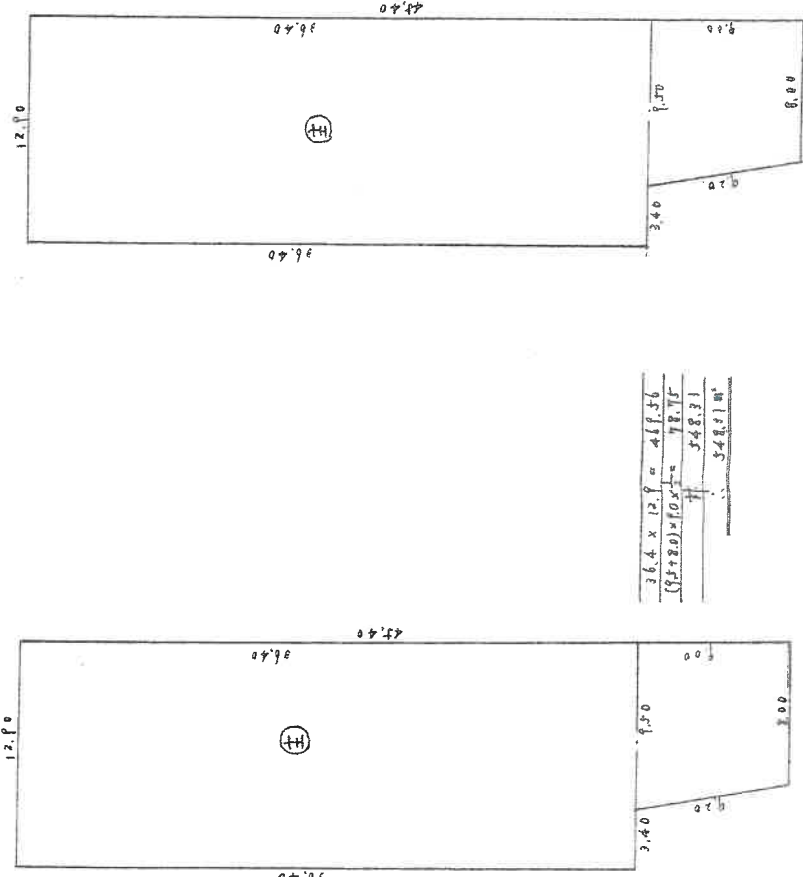
2/2

昭和 年 月 日 作製者
昭和 年 月 日 製作年 月 日

申請人

2階

1階



36.4 x 12.8 = 468.32
(36.4 + 3.4) x (12.8 + 1.5) = 78.75
468.32 + 78.75 = 547.07 m²

36.4 x 12.8 = 468.32
(36.4 + 3.4) x (12.8 + 1.5) = 78.75
468.32 + 78.75 = 547.07 m²

登記年月日：昭和41年6月14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。
昭和7年4月10日 神戸地方裁判所姫路支部

登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

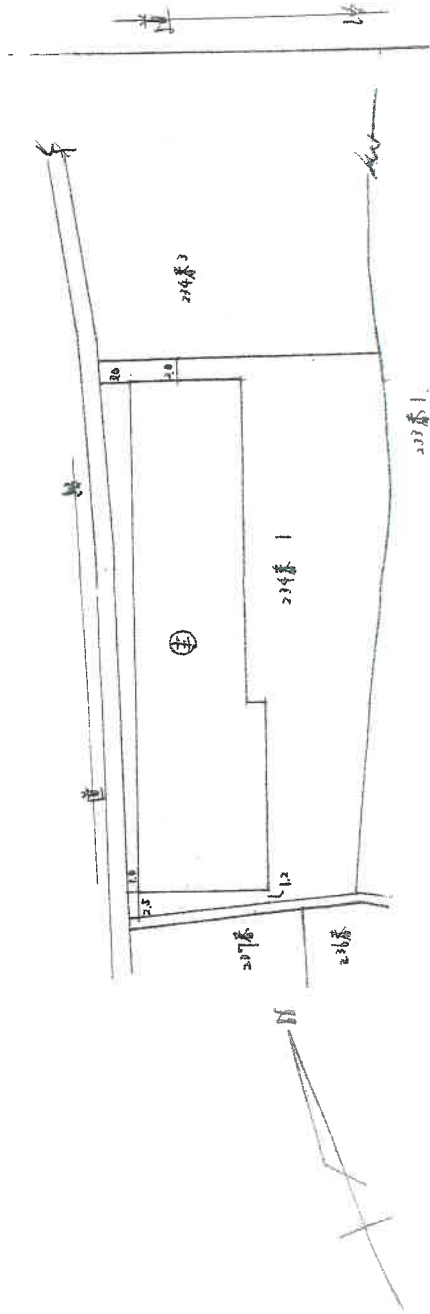
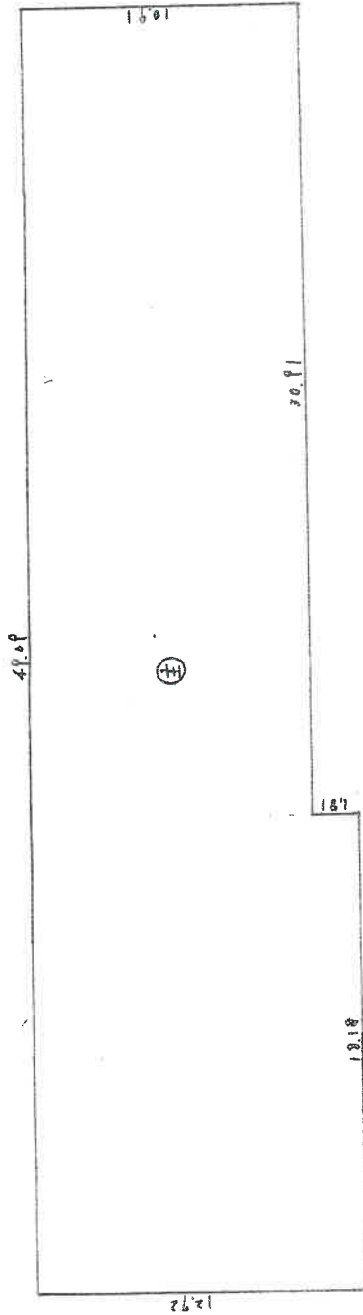
地図帳登録番号

M35085

建物各階平面図
564320

家屋番号	234番1
建物の所在	姫路市花岡町一本松字ノ坪 234番他1

$30.91 \times 10.91 = 337.2281$
$18.18 \times 12.72 = 231.2496$
568.4777
568.4777

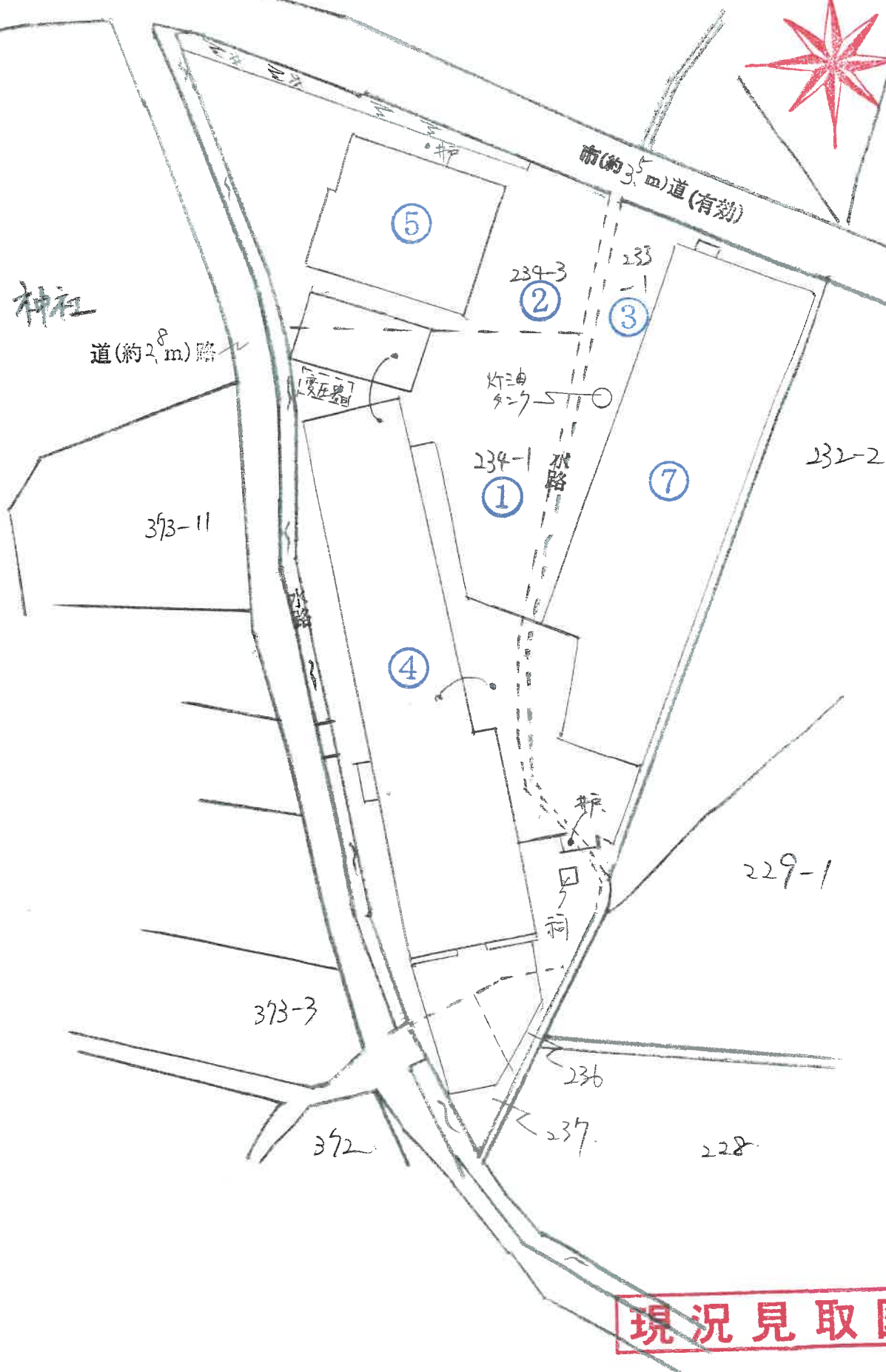


(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

出和41年6月13日	作製年月日	申請人
41	6	14

※丸数字は物件番号を示す。



物件 4

未登記附属建物

【未登記附属建物】

2階への階段が撤去されており、2階内部確認はできなかった。現況の概要は下記のとおりである。

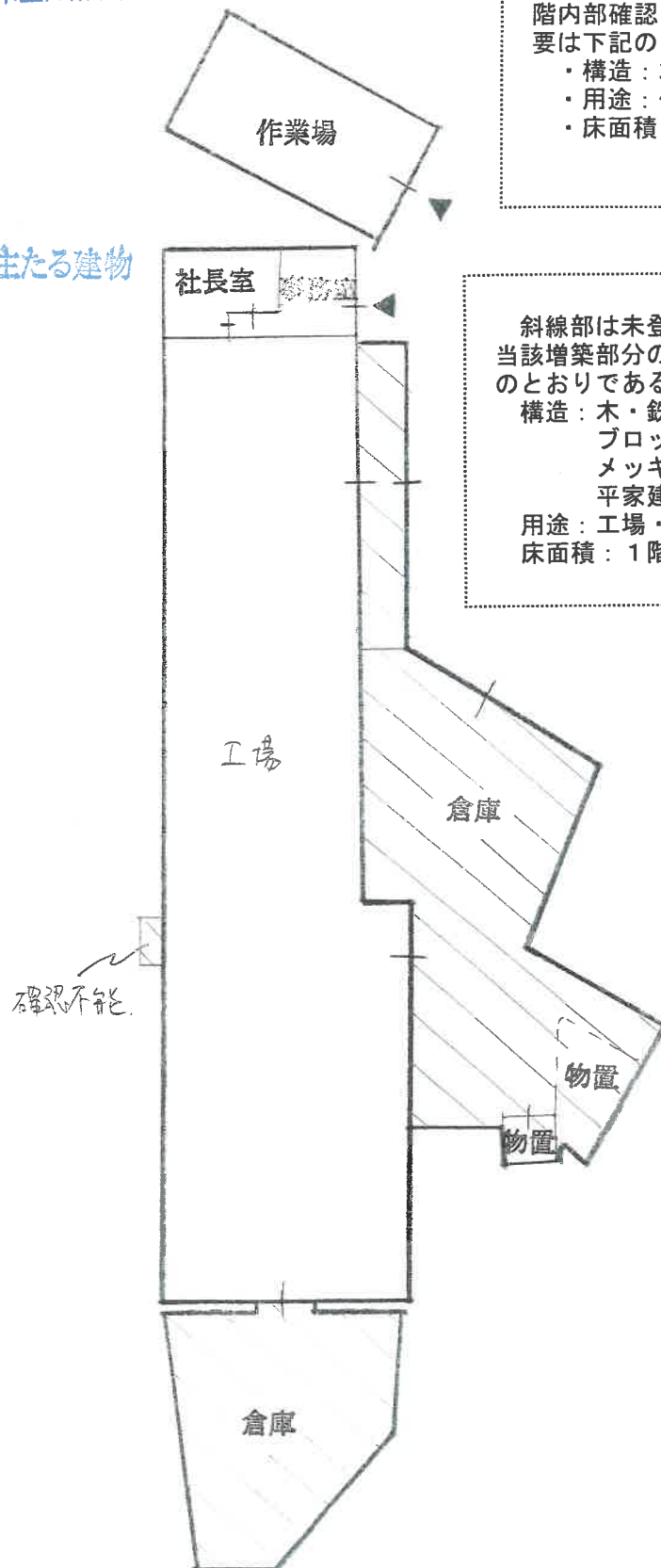
- ・構造：木造スレート葺2階建
- ・用途：作業場
- ・床面積：1階-約62㎡
2階-約62㎡

主たる建物

斜線部は未登記増築であると判断した。当該増築部分の含んだ本件建物現況は下記のとおりである。

構造：木・鉄骨・一部コンクリート
ブロック造スレート・亜鉛
メッキ鋼板・シート葺
平家建

用途：工場・倉庫・事務所
床面積：1階：約870㎡





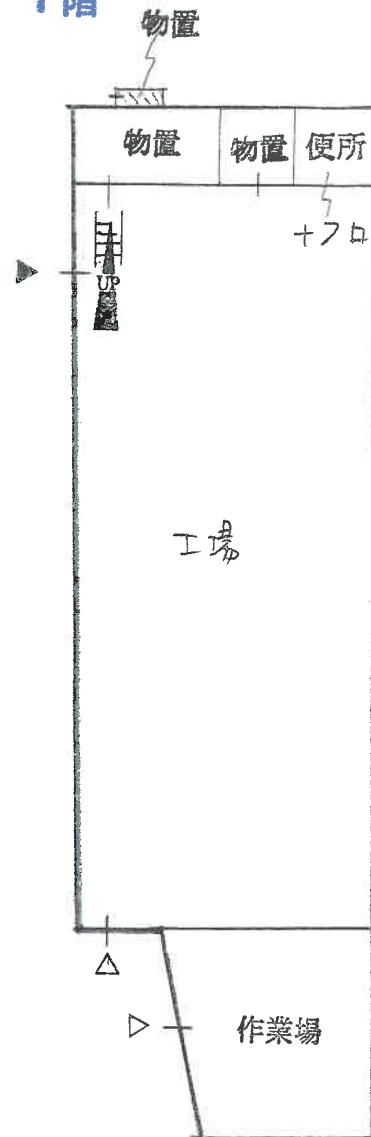
物件 5



物件5建物は減築されていると推定した。
現況建物の概況は下記のとおりである。
・木・鉄骨造スレート葺平家建
・用途：倉庫
・床面積：約160㎡
なお、附属建物は現存しないと判断した。

物件 7

1 階



斜線部は未登記増築であると判断した。
当該増築部分の含んだ本件建物現況は下記
のとおりである。
構造：鉄骨造スレート・一部陸屋根
・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
用途：工場・物置・便所
床面積：1 階-約552.31㎡
2 階- 548.31㎡



物件 7

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

