

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10月21日

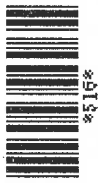
神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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11月 6日から 令和 7年11月13日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月10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10月21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	11,650,000 9,320,000	一括	2,330,000	184,386	55,850
1	1,840,000				
2	2,310,000				
3	1,680,000				
4	3,130,000				
5	2,690,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西
 地 番 1 2 1 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 8 8 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西 1 2 1 1 番地 1
 家屋 番号 1 2 1 1 番 1
 種 類 料理店
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 3 2 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 2 3 7 . 4 平方メートル

- 3 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西
 地 番 1 2 1 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 3 8 . 7 6 平方メートル

- 4 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西 1 2 1 5 番地 1
 家屋 番号 1 2 1 5 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 5 4 . 9 6 平方メートル
 2 階 2 8 . 9 5 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 木造瓦葺平家建
構 造 車庫・物置
床 面 積 約42平方メートル

5 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西
地 番 1215番2
地 目 宅地
地 積 862.24平方メートル

(現況)

地 目 畑一部宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

駐車場として利用されている部分につき、本件所有者及び氏名不詳の使用者らが占有している（ただし、使用者らの占有部分は本件土地道路側の3台分。）。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

東側和室2部屋（玄関前の和室を除く）につき、株式会社プラシーヌが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

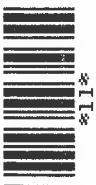
本件所有者が占有している。

【物件番号5】

ビニールハウスの敷地部分（約120平方メートル）につき日本食彩株式会社が占有している。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

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。



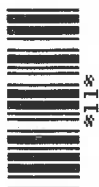
物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西
 地 番 1 2 1 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 8 8 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西 1 2 1 1 番地 1
 家屋 番号 1 2 1 1 番 1
 種 類 料理店
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 3 2 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 2 3 7 . 4 平方メートル

- 3 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西
 地 番 1 2 1 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 3 8 . 7 6 平方メートル

- 4 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西 1 2 1 5 番地 1
 家屋 番号 1 2 1 5 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 5 4 . 9 6 平方メートル
 2 階 2 8 . 9 5 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	木造瓦葺平家建
構 造	車庫・物置
床 面 積	約42平方メートル

5 所 在	加古川市志方町志方町字印内ノ西
地 番	1215番2
地 目	宅地
地 積	862.24平方メートル

(現況)

地 目	畑一部宅地
-----	-------



令和7年(ケ)第 22号

令和7年 3月24日受理

令和7年 5月12日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐藤 彰彦

(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 加古川市志方町志方町字印内ノ西
 地 番 1211番1
 地 目 宅地
 地 積 588.00平方メートル
- 2 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西1211番地1
 家屋 番号 1211番1
 種 類 料理店
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 232.00平方メートル
- 3 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西
 地 番 1215番1
 地 目 宅地
 地 積 538.76平方メートル
- 4 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西1215番地1
 家屋 番号 1215番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 254.96平方メートル
 2階 28.95平方メートル
- 5 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西

物 件 目 録

地 番	1215番2
地 目	宅地
地 積	862.24平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古川市志方町志方町1215番地の1	
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 ☐ ☒ 地形及び建物配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。また、道路側について、賃借人(氏名不詳者)が駐車場として3台分使用している。 ☐ 「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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約237.4㎡	
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 上記の者が本建物を、料理店 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 ☒ 地形及び建物配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	加古川市志方町志方町1215番地の1	
土 地	物件3、5	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑一部宅地(物件5)	
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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。また、物件5土地の一部にビニールハウスを建て内部で畑として耕作している。 ☒ 「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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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: 木造瓦葺平家建 構 造: 車庫・物置 床面積: 約42㎡ }	
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、居宅・車庫・物置 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 ☒ 地形及び建物配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 東側和室2部屋（玄関前の和室を除く）	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社プラシーヌ	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ 債務者兼所有者 ☐ （ ））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	約4年前	
最初の契約等	契約日	年 月 ころ
	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
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月 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)

(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 ☒ ビニールハウスの敷地部分（約120㎡）	
占有者	☐ 債務者 ☒ 日本食彩株式会社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ 債務者兼所有者 ☐ （ ））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	約3年前	
最初の契約等	契約日	年 月 ころ
	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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月 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

(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 物件4建物には私が住んでいます。 2 物件2建物は私が「一休亭」という屋号で料理店をしていましたが今は弁当のテイクアウトだけをしているため、調理場兼店舗として利用しています。 3 「一休亭」は私が一人でやっていますが、ホームページ作成やオンライン決済システム、材料の肉や弁当の器の供給などで株式会社プラシーヌという会社と業務提携をしています。そのような関係から物件2建物の東側の和室を同社が倉庫として使用することを認めています。特に倉庫としての賃貸借契約は結んでいません。株式会社プラシーヌは電気代すべてを支払ってくれています。 4 また、物件5土地にあるビニールハウスは、株式会社プラシーヌから使っていいかと聞かれ了解したところ、日本食彩株式会社が使うということで設置しました。中で野菜を試験栽培していると聞きましたが、詳細は分かりません。私自身は日本食彩株式会社から賃料はもらっていませんし、日本食彩株式会社が株式会社プラシーヌに賃料を支払っているかも分かりません。 5 本件各建物への水道ですが、地中のどこかで毎分1リットル程度漏水しているとの指摘を受け、使用するとき以外は元栓を閉めています。これでは不便なため、またコスト面を考え物件2建物だけに新たな水道管を引くことを検討しています。物件4建物に引かないのは、寝るだけで十分と考えたからです。物件4建物にはテレビを見るために電気だけ引いています。 6 本件各土地には電柱が合計3本あり、年間6000円ほど頂いています。 7 物件3土地にキュービクルがあり、物件2建物のエアコンに200ボルトの電力を供給できます。 8 物件2、4建物はともに雨漏りする箇所があります。また、物件2建物の天井裏に昔アライグマがいたことがあって天井に穴が開いています。 9 物件1土地の道路側には、1台3000円で3台分近所の方に駐車場として賃貸しています。 10 本件土地の境界について争いは特にありません。
■加古川市農業委員会担当者	1 物件5にあるビニールハウス内に畑があるとのことですが、宅地として把握しているため、特に農業適格証明書は必要ありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2及び4建物は、合体はしていないが双方の入口が近くにあり、容易に行き来できる。
- 3 物件4建物は物件3土地にあるが、同建物の未登記附属建物が物件5土地にある。
- 4 物件1土地にあるカーポートは構築物と思料する。
- 5 関係人の陳述によると、物件4建物の東側の和室2部屋部分を株式会社プラシーヌが倉庫として使用しているというが、賃料の授受がなく口頭により使用を承諾した程度のものであり、また当職から株式会社プラシーヌ宛てに通知書を送付したが返事がなく連絡がとれないため、使用借権としての占有を認める。
- 6 物件5土地にあるビニールハウスは土地にポールを刺しただけの動産と思料する。ビニールハウスは、関係人の陳述によると日本食彩株式会社が設置し、野菜等の試験栽培をしているとのことである。債務者兼所有者が株式会社プラシーヌを介して口頭で使用を承諾したものであるが、当職から日本食彩株式会社宛てに通知書を送付しても返事がなく連絡がとれないため、債務者兼所有者から無償で使用しているのか、株式会社プラシーヌから賃借しているのか不明である。そのため使用借権としての占有を認める。
- 7 関係人の陳述のとおり、現在水道管の漏水があるため元栓を使用するたびに開けている。買受人は、このままであれば漏水はあるもののいずれの建物でも利用できるが、債務者兼所有者が物件2建物のみへの給水管の工事をした場合は、物件4建物での水道の利用ができなくなる可能性がある。
- 8 物件2及び4建物は、ともに天井や壁など経年劣化が激しく、雨漏りもするとのことである。ライフラインについても不十分な状態なため、各所の修理が必要と思われる。
- 9 株式会社プラシーヌ及び日本食彩株式会社の連絡について、債務者兼所有者によると株式会社プラシーヌとは担当者とラインで連絡を取っていて、日本食彩株式会社とは直接連絡をしたことがないとのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

(調査経過用)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月27日(木) 10:58-11:13	神戸地方法務局加古川支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年3月28日(金) 12:55-13:21	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を手交
令和7年4月9日(水) 9:43-12:20	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和7年4月9日(水) 16:58-17:01	執行官室(電話発信)	債務者兼所有者から聴取調査
令和7年4月14日(月) 13:45-13:48	神戸地方法務局姫路支局	法人登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年4月14日(月)	執行官室	株式会社ブラシーヌ及び日本食彩株式会社宛てに照会書送付(送付110円2通)
令和7年4月14日(月) 15:21-15:41	加古川市農業委員会	物件5土地の現況について照会
令和7年4月23日(水) 13:05-13:17	執行官室(電話発信)	占有者の占有開始時期について聴取調査
令和7年4月23日(水) 14:04-14:14 14:58-15:10	執行官室(電話発信)	加古川市資産税課に物件5土地の課税状況について聴取調査
令和7年4月24日(木) 11:50-11:53	加古川市資産税課	物件5土地の課税状況について資料請求(受領)

(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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

公用

土地	地積	所在地	圖	圖
土地	地積	所在地	圖	圖

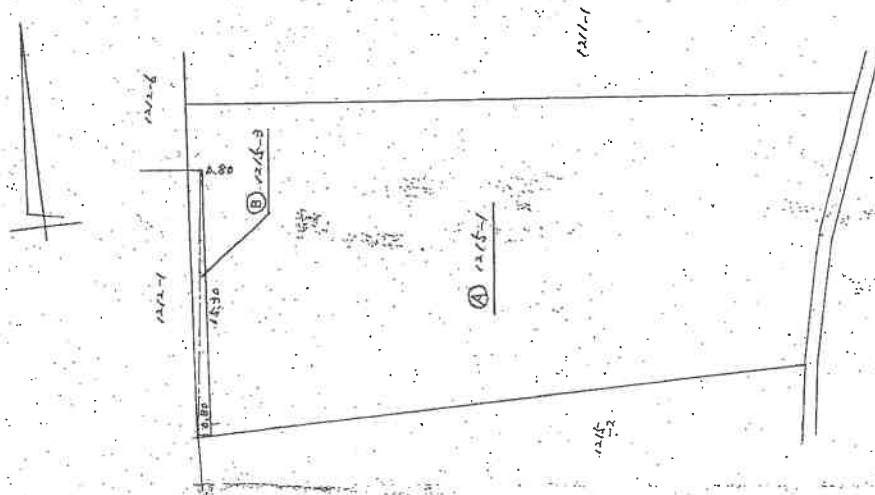
地前番 1215-1
後新 1215-3, 1215-1

土地の所在

昭和五三年五月六日

著·製·作

著·試·覽



(1215-3) ⑤ 求積表

[illegible]

計算 元地

縮 尺 1/300

438525

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和53年5月20日

土地積測量図

地籍番号	新築 1215-4 1215-2
土地の所在	印南郡志方町志方町内/内

昭和五三年五月六日	作製年月日
作製者	嘱託者



(1215-4) ② 求積表

符号	底辺	高さ	倍面積
	25.86	0.80+0.50	41.860
		1/2	20.680

計 算
元地 (1215-2) 882.92 m² ② m² = 862.240

縮尺	1/300
438526	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和46年9月13日

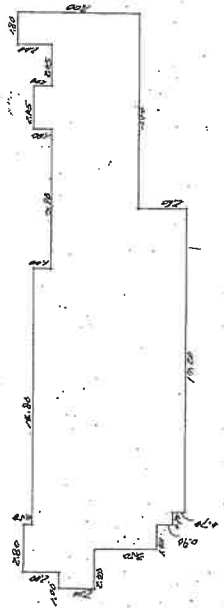
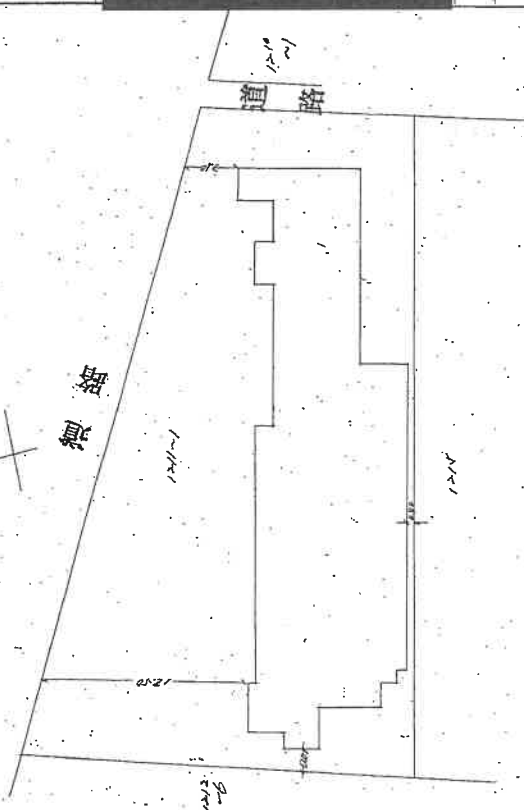
建物階平面図

家屋番号	1211-1
建物の所在	加古川市 加古川市加古川町字 1211-1

46.9.13

製作 昭和46年9月13日	製 年 月 日	製 年 月 日
製作者	[Redacted]	

申請人	[Redacted]
-----	------------



床面積

- 280 x 210 = 14000
- 100 x 200 = 20000
- 100 x 310 = 31000
- 280 x 310 = 86800
- 280 x 680 = 190400
- 1480 x 100 = 148000
- 1720 x 160 = 275200
- 1120 x 400 = 448000
- 180 x 200 = 36000
- 280 x 100 = 28000
- 282,000 m²
(70' x 18')

832484

縮尺	1/300	1/300
----	-------	-------

(五文堂印刷)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

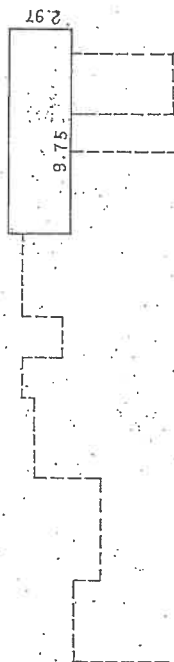
各階平面圖

建物 図面 53.10.26

1215-1

吟番屋家

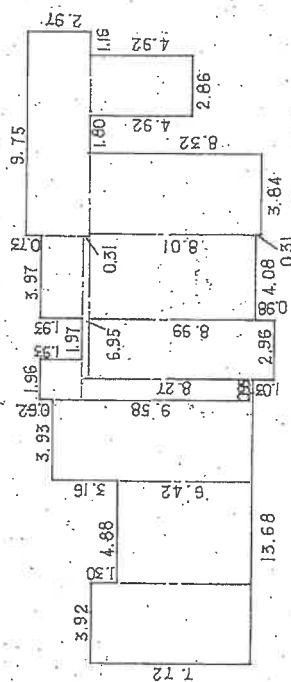
建物の所在
印南郡志方町字印内ノ西1215番地1



2 階、求積

$$2.97 \times 9.75 = 28.9575$$

宋面積 = $28m^2 95$



工階求積

- | | | | | | | | | |
|----|-----|------|-----|---|------|-----|-----|-----|
| 7. | 7.2 | × 5. | 9.2 | = | 3.0. | 2.6 | 2.2 | 4. |
| 6. | 4.2 | × 4. | 8.8 | = | 3.1. | 3.2 | 9.6 | |
| 5. | 6.8 | × 3. | 9.5 | = | 3.7. | 6.4 | 9.4 | |
| 1. | 9.3 | × 1. | 9.6 | = | 3. | 7.8 | 2.8 | |
| 3. | 2.7 | × 0. | 9.5 | = | 7. | 3.5 | 6.5 | |
| 8. | 9.9 | × 2. | 9.6 | = | 2.6. | 6.1 | 0.4 | |
| 1. | 3.3 | × 3. | 9.7 | = | 7. | 6.6 | 2.1 | |
| 0. | 9.1 | × 6. | 9.5 | = | 2. | 1.5 | 4.5 | |
| 3. | 0.1 | × 4. | 0.8 | = | 3.2. | 6.8 | 0.8 | |
| 2. | 9.7 | × 9. | 7.5 | = | 2.8. | 9.5 | 7.5 | |
| 3. | 5.2 | × 3. | 8.4 | = | 3.1. | 9.4 | 8.8 | |
| 4. | 9.2 | × 2. | 8.6 | = | 1.4. | 0.7 | 1.2 | |
| 計 | | | | = | 25 | 4. | 9.6 | 6.0 |

床面積 $\cdot 254m^2$

832485

著者

縮尺 1/250

申請人

縮尺	1/500
----	-------

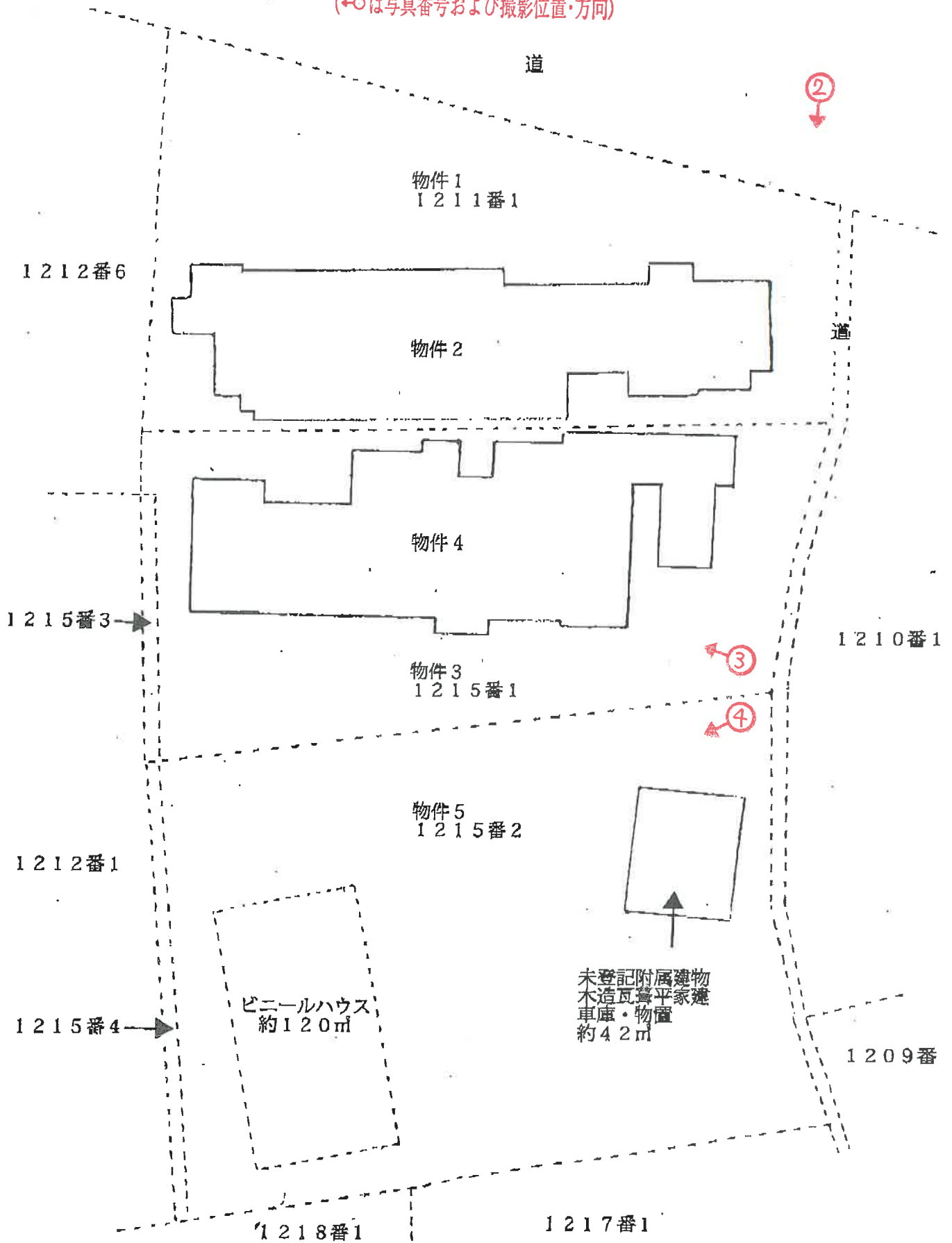
給 15 (耕)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

①

地形及び建物配置図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

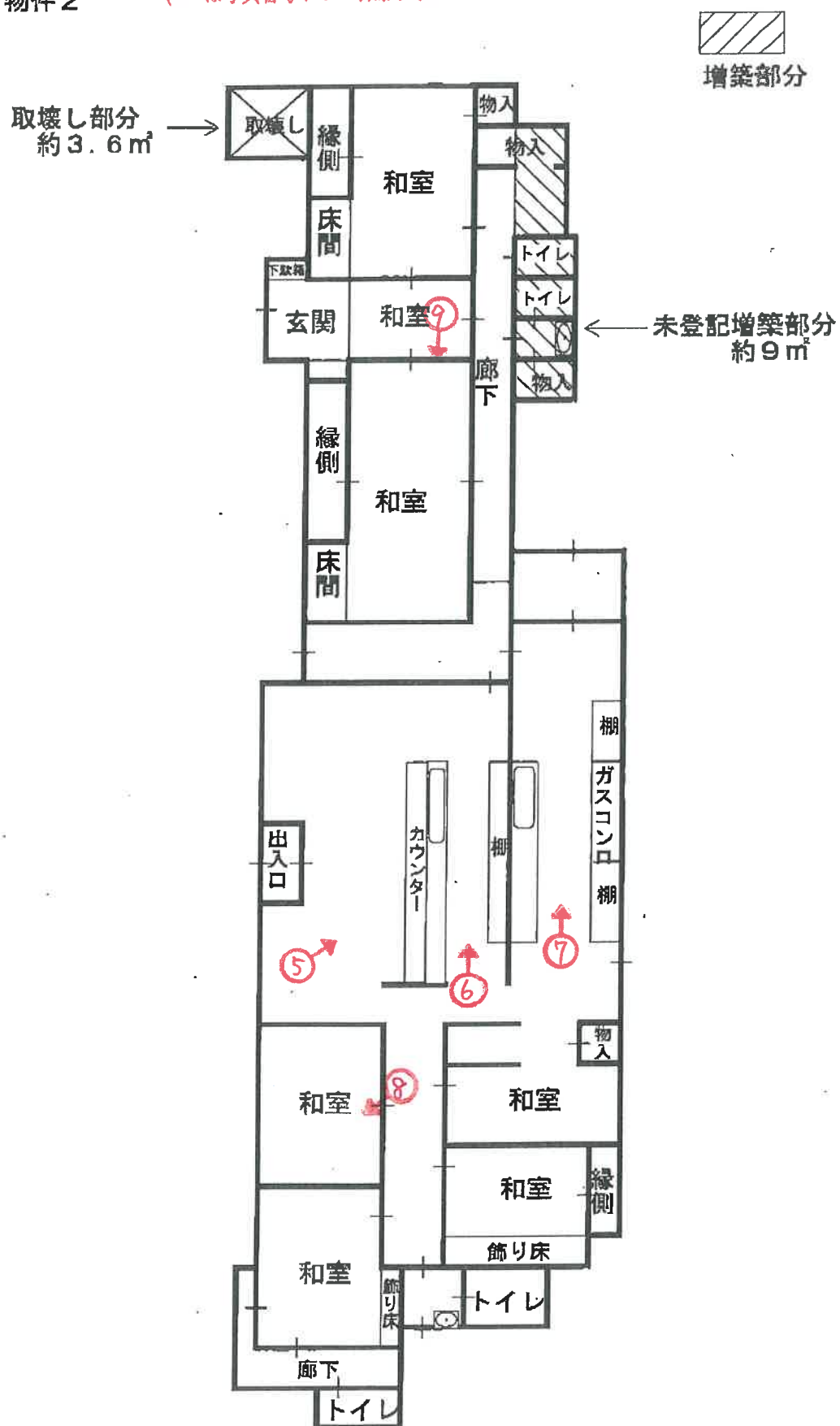


建物間取図

令和7年（ケ）第22号

物件2

(+○は写真番号および撮影位置・方向)

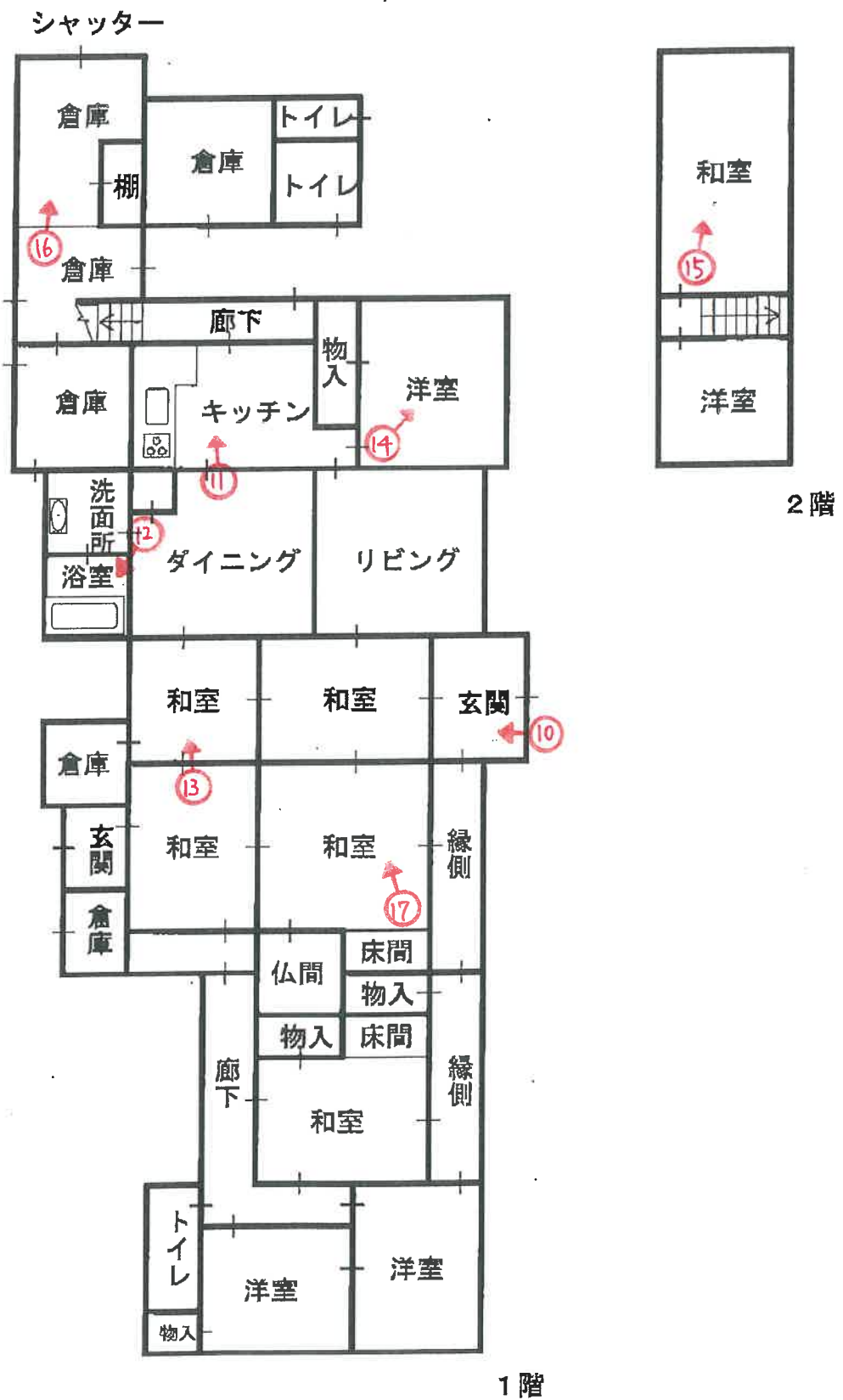


建物間取図

令和7年(ケ)第22号

物件4

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



建物間取図

令和7年(ケ)第22号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

未登記附属建物



構造：木造瓦葺平家建
種類：車庫・物置
建築面積：約42㎡



1



2



3

(19 枚目)



4



5



6



7



8



9

(21 枚目)



10



11



12



13



14



15



16



17



18

(24 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 4 月 9 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 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

大谷 良太

第1 評価額

一 括 価 格	
金16,610,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,620,000円
物件2(建物)	金3,290,000円
物件3(土地)	金2,400,000円
物件4(建物)	金4,460,000円
物件5(土地)	金3,840,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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・5の内訳価格は物件2・4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・4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 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	物件目録記載のとおり	約237.4m ² 〔 取壊し部分約3.6m ² 未登記増築部分約9 m ² 〕
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	物件目録記載のとおり	未登記附属建物が存する。 詳細は下記特記事項に記載 している。
5	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	畑一部宅地
	特 記 事 項		
	未登記附属建物 木造瓦葺平家建 車庫・物置 約42m ²		

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・5)

位 置 ・ 交 通	J R 線 宝殿駅の北方 約3.6 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 1,989.00 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北東側 約3.7～3.9m市道 (建築基準法第42条第2項道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・3・5は物件2・4の建物の敷地	
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	・電柱が敷地内に設置されている。 ・水道管の漏れがあるため元栓を使用するたびに開けているとのことである。 ・物件1土地の道路側は3台分(月額3,000円/台)近所の方に駐車場として賃貸しているとのことである。 ・物件3土地上にキュービクルがある。 ・物件5土地の一部にビニールハウスを建て、内部を畑として耕作している。 ・物件5のうちビニールハウスの敷地部分(約120m²)を日本食彩株式会社が畑として使用貸借している。 詳細については現況調査報告書に記載している。	

2-1 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38年5月1日 新築 経過年数 62 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : 合板等 床 : タタミ・フローリング・コンクリート等 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： 料理店 間 取 り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	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。 ・PCB使用の可能性 本建物の内外に設置されている機器、設備等に関するPCB使用の可能性等については使用の可能性は高いと思料されるが、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 ・東側和室2部屋（玄関前の和室を除く）を株式会社プラシーヌが使用貸借している。詳細については現況調査報告書に記載されている。 ・物件2・4の建物について漏水の指摘があり、対応については現況調査報告書に記載されている。 ・天井や壁など経年劣化が激しく、雨漏りもするとのことである。

2-2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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31年3月1日 新築 経過年数 69 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : 合板等 床 : タタミ・フローリング等 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： 居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	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。 ・PCB使用の可能性 本建物の内外に設置されている機器、設備等に関するPCB使用の可能性等については使用の可能性は高いと思料されるが、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 ・未登記附属建物が存する。 ・天井や壁など経年劣化が激しく、雨漏りもするとのことである。

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・3・5）

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	25,100	0.88	588.00	0.80	10,390,000
3	25,100	0.88	538.76	0.80	9,520,000
5	25,100	0.88	862.24	0.80	15,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-10）

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/㎡)
 $26,400 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 25,100$

◇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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/105$

イ 個別格差：画地規模過大、一部畑を含む、セットバック要等(0.88)

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・4）

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	160,000	237.40	0.05	1,900,000
4	160,000	283.91	0.05	2,270,000
物件4の附属建物	100,000	約 42.00	0.05	210,000
			物件4の合計	2,480,000

ウ 現価率

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。

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	10,390,000	0.40	法定地上権	4,160,000
3	9,520,000	0.40	法定地上権	3,810,000
5	15,240,000	0.40	法定地上権	6,100,000
			合 計	14,070,000

(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	10,390,000	-4,160,000		0.60	0.70	2,620,000
3	9,520,000	-3,810,000		0.60	0.70	2,400,000
5	15,240,000	-6,100,000		0.60	0.70	3,840,000
2	1,900,000	+5,930,000	1.00	0.60	0.70	3,290,000
4 附属建物を含む	2,480,000	+8,140,000	1.00	0.60	0.70	4,460,000
一 括 価 格 (合 計)						16,610,000

イ 建物延床面積割合にて土地利用権等価格の加算を考慮した。

物件2 物件4(附属建物を含む)

$$237.4\text{m}^2 + \text{約}325.91\text{m}^2 = 563.31\text{m}^2$$

$$\text{物件2} : 14,070,000 \times (237.4\text{m}^2 / 563.31\text{m}^2) \div 5,930,000$$

$$\text{物件4} : 14,070,000 \times (325.91\text{m}^2 / 563.31\text{m}^2) \div 8,140,000$$

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： PCBリスク、建物の老朽化及びこれに伴う水道管の漏水による水道使用の不確実性、一部使用借権を含む等

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 (加古川-10)

所 在 : 兵庫県加古川市志方町志方町字八反田1166番6
価 格 : 26,400円/㎡
位 置 : JR線「宝殿」駅より道路距離4.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 138㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員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 : 中規模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6年度)

物件 1 : 8,712,984円
物件 2 : 818,680円
物件 3 : 7,983,345円
物件 4 : 1,946,369円
物件 5 : 8,210,190円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 地形及び建物配置図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西

地 番 1 2 1 1 番 1

地 目 宅地

地 積 5 8 8. 0 0 平方メートル
- 2 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西 1 2 1 1 番地 1

家屋 番号 1 2 1 1 番 1

種 類 料理店

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2 3 2. 0 0 平方メートル
- 3 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西

地 番 1 2 1 5 番 1

地 目 宅地

地 積 5 3 8. 7 6 平方メートル
- 4 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西 1 2 1 5 番地 1

家屋 番号 1 2 1 5 番 1

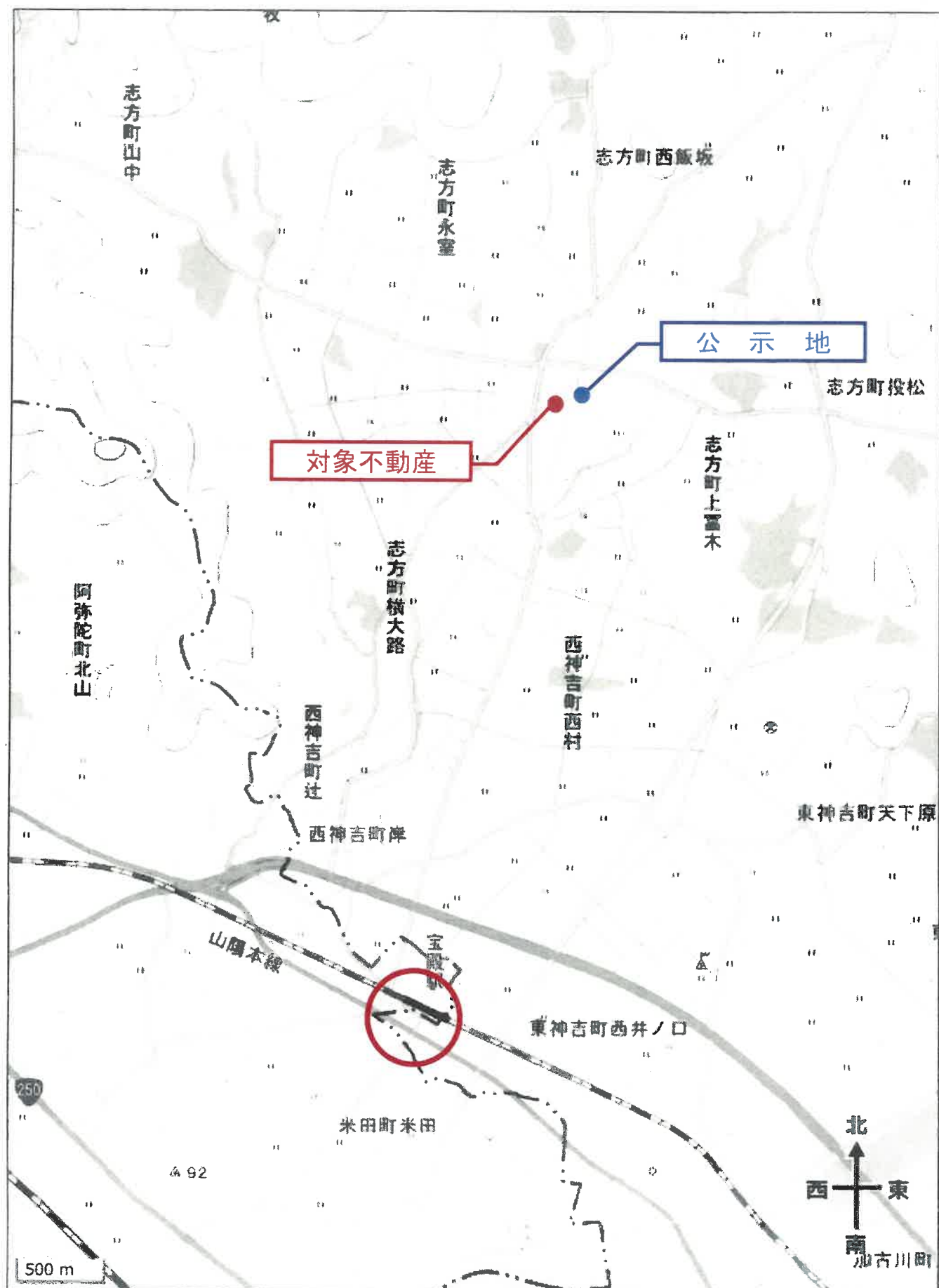
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

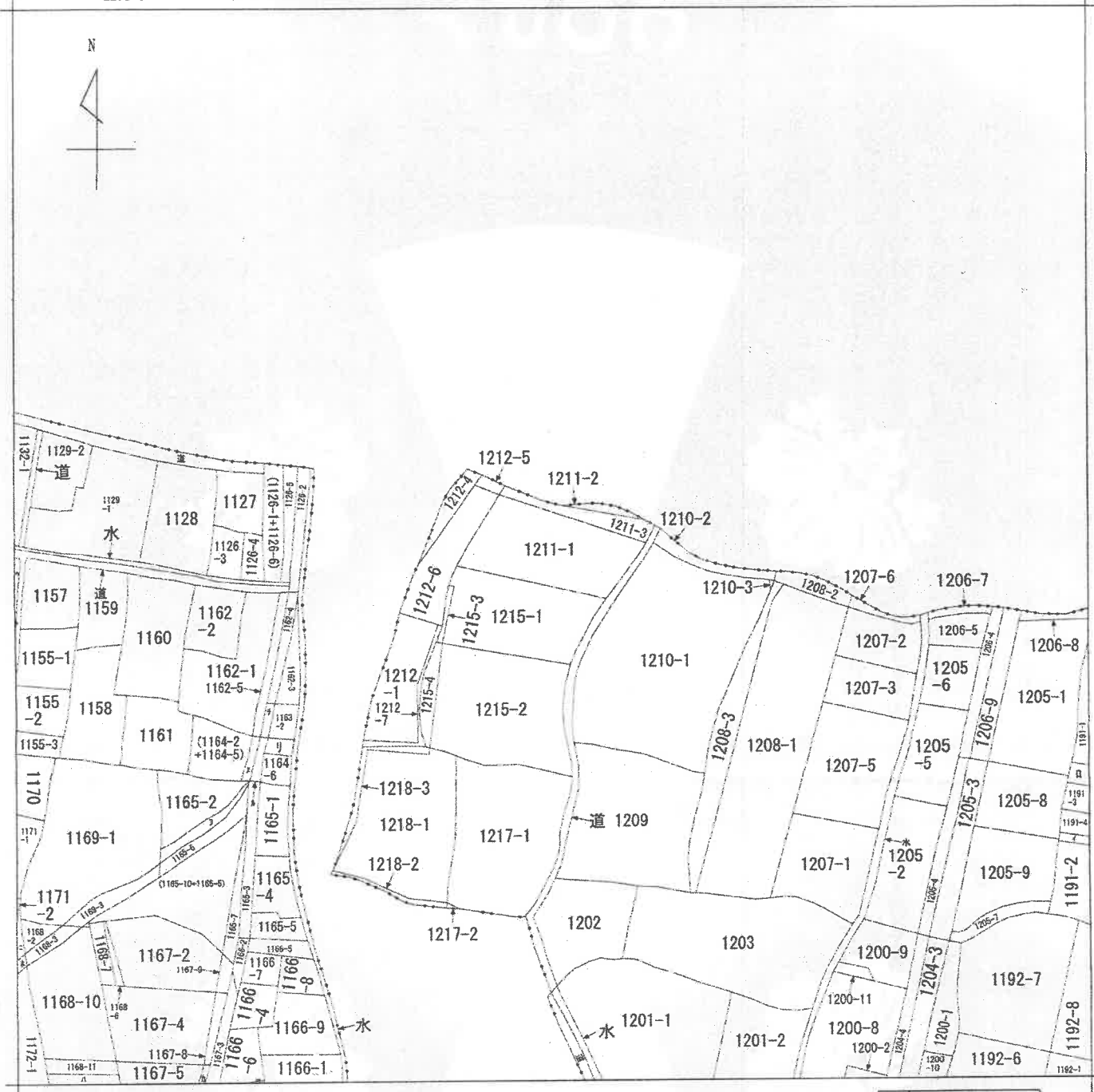
床 面 積 1 階 2 5 4. 9 6 平方メートル
2 階 2 8. 9 5 平方メートル
- 5 所 在 加古川市志方町志方町字印内ノ西

物 件 目 録

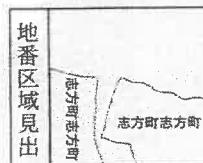
地 番	1 2 1 5 番 2
地 目	宅地
地 積	8 6 2. 2 4 平方メートル



イ 1191-5 ハ 1168-1 ホ 1172-3 ト 1151-3 リ 1164-1 ル 1164-4
ロ 1191-6 ニ 1172-2 ヘ 1151-2 チ 1163-3 ス 1164-3 ヲ 1164-4



(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	加古川市志方町志方町字印内ノ西				地 番	1211番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 番 号 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。

(神戸地方法務局加古川支局管轄)

令和7年2月10日

福岡法務局

請求番号：22-1

(1/2)

登記官

A3をA4に縮小

ヲ 1165-8
ワ 1166-3
カ 1167-7

登記年月日：昭和53年5月20日

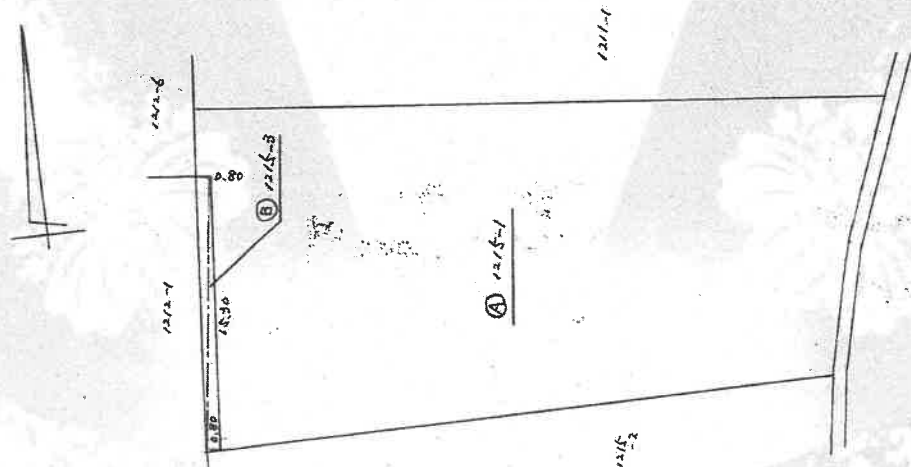
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方法務局加古川支局管轄)
令和7年2月10日 福岡法務局

登記官

土地積測量図

地番 前1215-1 新1215-3, 1215-1	土地の所在 印南郡志方町志方町内所
----------------------------------	----------------------

作製年月日 昭和五三年五月六日	作製者
作製年月日 昭和五三年五月六日	嘱託者



(1215-3) ③ 求積表

符号	底辺	高	積面積
	12.15	12.15	29.480
		1/2	12.280

計算
元地 ③ ㎡ 55.00 - 12.280 = 42.720
(1215-1) 55.00 - 12.280 = 42.720

縮尺 1/300

438525

登記年月日：昭和53年5月20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。
(神戸地方支務局加古川支局管轄)
令和7年2月10日 福岡法務局

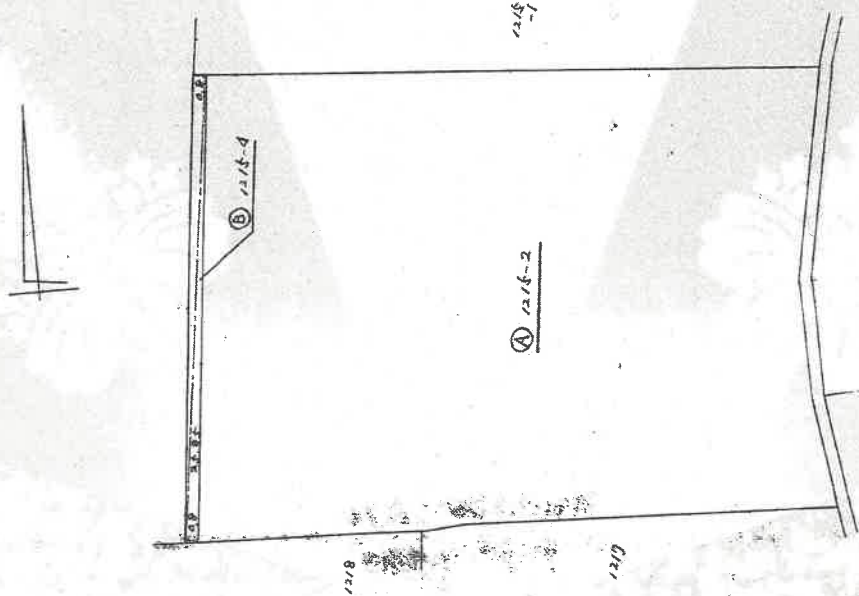
登記官

土地積測量図

地番 前 1215-2	後 1215-4, 1215-2
土地の所在	印南郡志方町志方町印内西

昭和三年五月六日
作製年月日
作製者

嘱託者



(1215-4) ⑤ 求積表

符号	底辺	高	積	面積
	25.25	0.201080		41.260
		1/2		20.680

計 算
元地
(1215-2) 882.92 m² - 20.68 m² = 862.240 m²

縮尺 1/300

438526

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。

(神戸地方法務局加古川支局管轄)

令和7年2月10日 福岡法務局

令和7年2月10日

福岡法務局

登記官

請求番号: 24-3

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和46年9月13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。

(神戸地方法務局加古川支局管轄)

令和7年2月10日 福岡法務局

令和7年2月10日

福岡法務局

登記官

請求番号：24-3

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和53年10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。

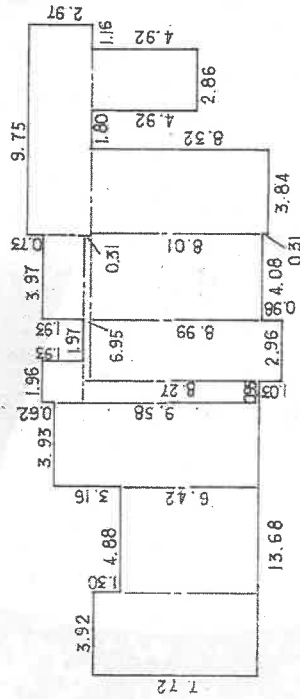
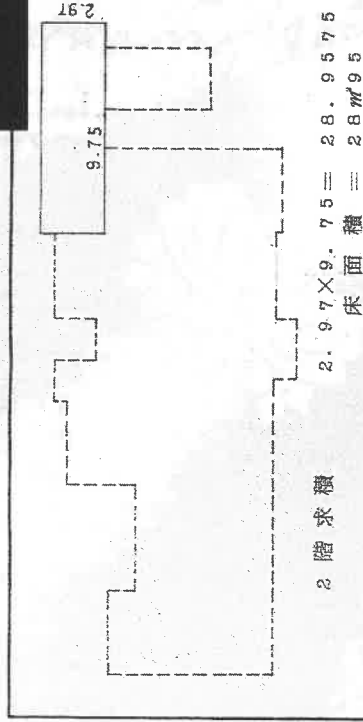
(神戸地方法務局加古川支局管轄)

令和7年2月10日

福岡法務局

登記官

各階平面図



- 7. $7.2 \times 3.92 = 30.2624$
- 6. $4.2 \times 4.88 = 31.3296$
- 9. $5.8 \times 3.93 = 37.6494$
- 1. $9.3 \times 1.96 = 3.7828$
- 8. $2.7 \times 0.95 = 7.8565$
- 8. $9.9 \times 2.96 = 26.6104$
- 1. $9.3 \times 3.97 = 7.6621$
- 0. $3.1 \times 6.95 = 2.1545$
- 8. $0.1 \times 4.08 = 32.6808$
- 2. $9.7 \times 9.75 = 28.9575$
- 8. $3.2 \times 3.84 = 31.9488$
- 4. $9.2 \times 2.86 = 14.0712$

832485

作製者

縮尺 1/250

申請人

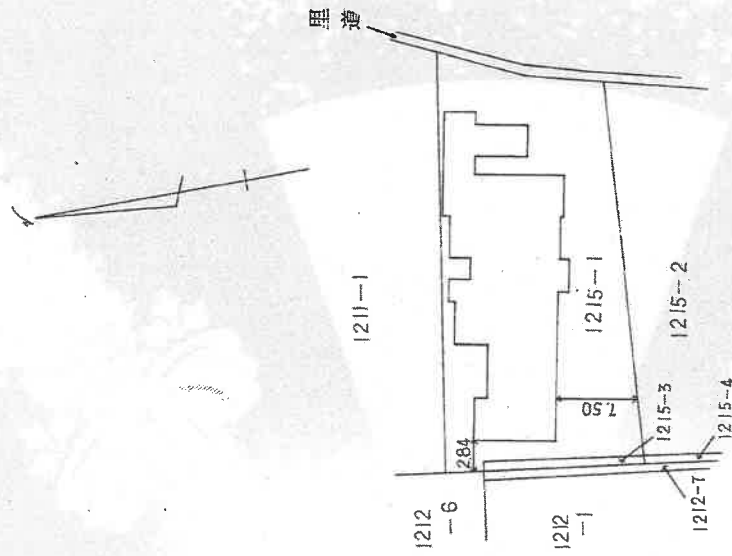
縮尺 1/500

縮尺 1/500

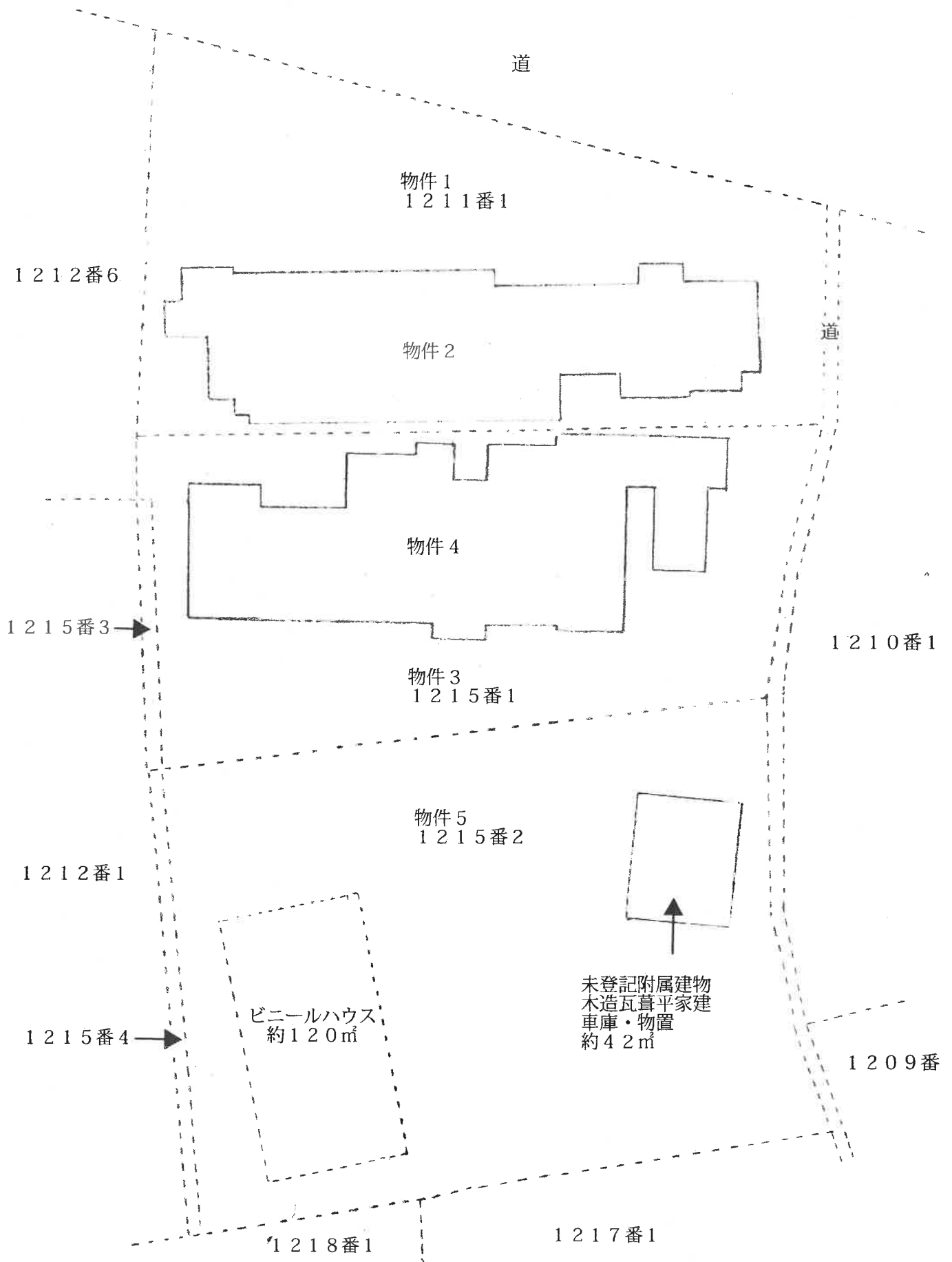
建物図面 53.10.26

家屋番号 1215-1

建物の所在 加古川市 伊南郡志方町志方町字印内ノ西1215番地1



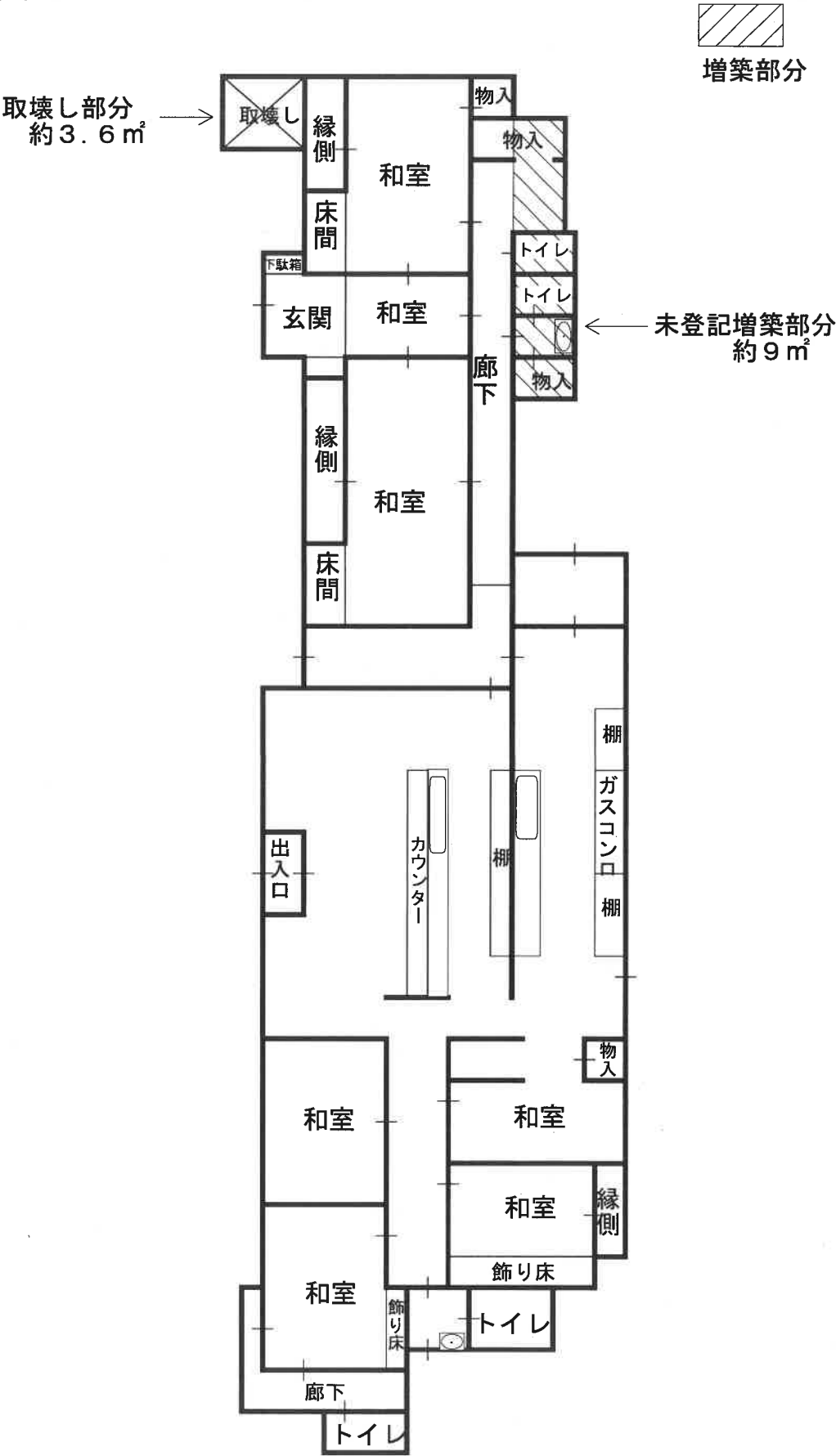
地形及び建物配置図



建物間取図

令和7年（ケ）第22号

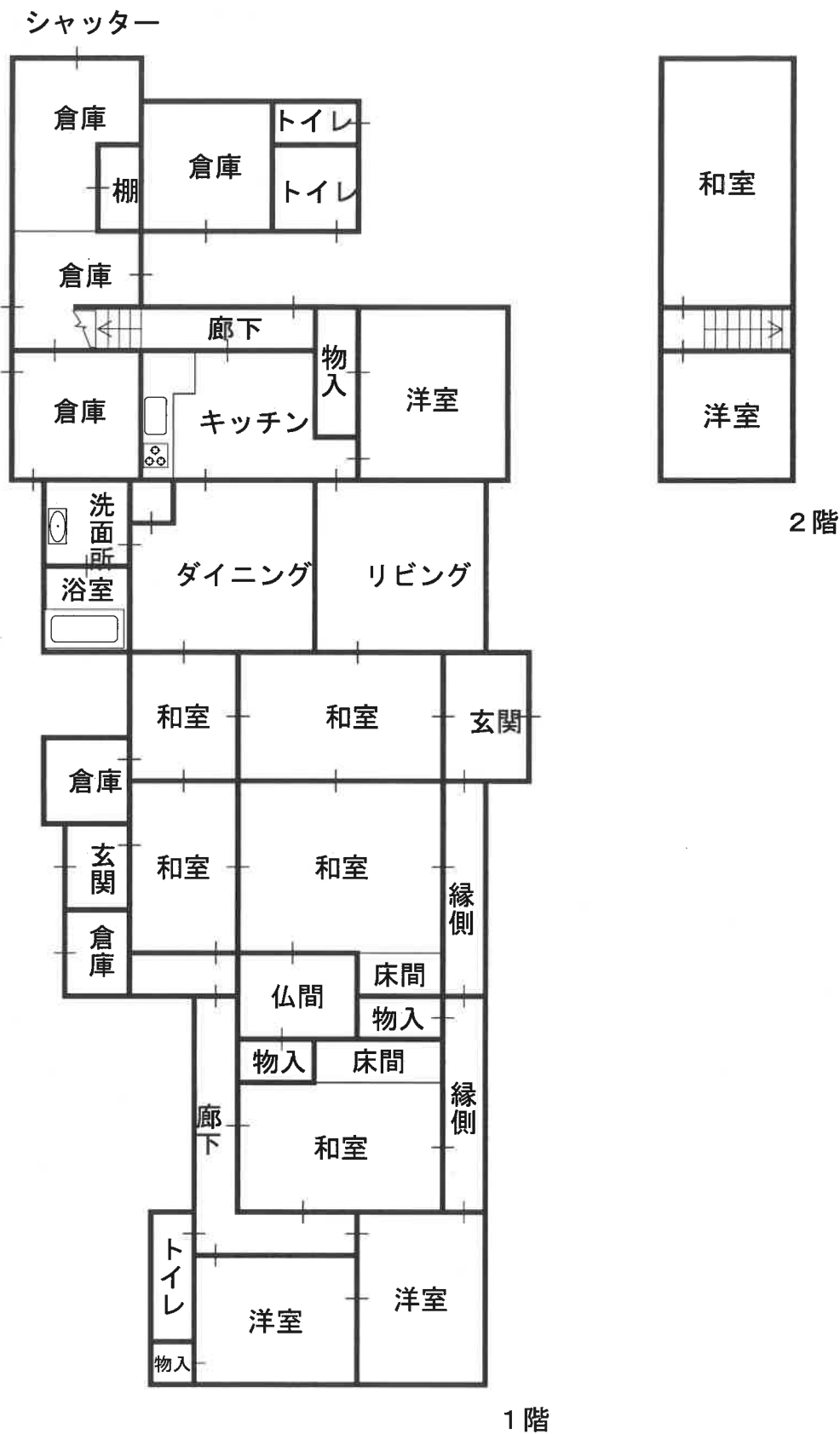
物件2



建物間取図

令和7年（ケ）第22号

物件4



建物間取図

令和7年（ケ）第22号

未登記附属建物



構造：木造瓦葺平家建
種類：車庫・物置
建築面積：約42m²

物件1・2



物件1・2



物件1・2



物件1・2



物件3・4



物件3・4



物件3・4



物件4の附属建物



物件4の附属建物



物件5・ビニールハウス

