

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11月18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12月 4日から 令和 7年12月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1月14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11月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 109番1
地 目 宅地
地 積 554.73平方メートル

所有者 A

2 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 110番1
地 目 宅地
地 積 874.13平方メートル

所有者 A

3 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 111番1
地 目 宅地
地 積 54.46平方メートル

所有者 A

5 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 112番2
地 目 宅地
地 積 595.00平方メートル

所有者 A



811*

物 件 目 録

9 所 在 多可郡多可町八千代区下三原字縄手
地 番 425番
地 目 宅地
地 積 725.83平方メートル

所有者 A

10 所 在 多可郡多可町八千代区下三原字縄手425番地
家屋 番号 425番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 540.21平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
床 面 積 約592.21平方メートル

所有者 高原株式会社

11 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩110番地1、110番地2
家屋 番号 110番1
種 類 工場・倉庫・事務所
構 造 鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 512.21平方メートル
2階 160.00平方メートル



物件目録

(現況)

床面積	1階	約580.21平方メートル
	2階	160.00平方メートル

(附属建物)

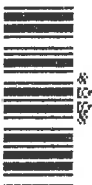
符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 11.13平方メートル

所有者 高原株式会社



物 件 明 細 書

令和 7年 4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

1 不動産の表示

【物件番号1～3, 5, 9～11】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3, 5, 9～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

本件所有者が占有している。

【物件番号11】

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11】

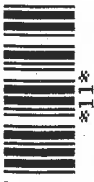
本件建物の敷地の一部(地番110番2)につき、その敷地利用権はない。

【物件番号10, 11】

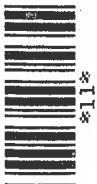
残置された機械器具等には換価価値がないため、売却基準価額は、残置された機械器具等を考慮しないで定められている。

《 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 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 109番1
地 目 宅地
地 積 554.73平方メートル
所有者 A

2 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 110番1
地 目 宅地
地 積 874.13平方メートル
所有者 A

3 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 111番1
地 目 宅地
地 積 54.46平方メートル
所有者 A

5 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 112番2
地 目 宅地
地 積 595.00平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 多可郡多可町八千代区下三原字縄手
地 番 425番
地 目 宅地
地 積 725.83平方メートル

所有者 A

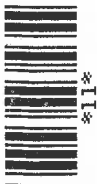
10 所 在 多可郡多可町八千代区下三原字縄手425番地
家屋 番号 425番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 540.21平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
床 面 積 約592.21平方メートル

所有者 高原株式会社

11 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩110番地1、110番地2
家屋 番号 110番1
種 類 工場・倉庫・事務所
構 造 鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 512.21平方メートル
2階 160.00平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約580.21平方メートル
	2階	160.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 11.13平方メートル

所有者 高原株式会社



令和6年(ケ)第20013号
令和6年11月25日受理
令和6年12月**25**日提出

現況調査報告書

(物件1から3、5、9から11)

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 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 109番1
地 目 宅地
地 積 554.73平方メートル

所有者 A

2 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 110番1
地 目 宅地
地 積 874.13平方メートル

所有者 A

3 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 111番1
地 目 宅地
地 積 54.46平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 1 1 2 番 2
地 目 宅地
地 積 5 9 5 . 0 0 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 多可郡多可町八千代区下三原字縄手
地 番 425番
地 目 宅地
地 積 725.83平方メートル

所有者 A

10 所 在 多可郡多可町八千代区下三原字縄手425番地
家屋 番号 425番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 540.21平方メートル

所有者 高原株式会社

11 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩110番地1、110番地2
家屋 番号 110番1
種 類 工場・倉庫・事務所
構 造 鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 512.21平方メートル
2階 160.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

令和 6年(ケ)第20013号

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 11.13平方メートル

所有者 高原株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	多可郡多可町八千代区大和110番地	
土地	物件1から3、5、9	
現況地目	☒ 宅地（物件1から3、5、9） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり	
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10	
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：倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：約592.21㎡（約52㎡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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫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（ただし、増築部分は建物間取図のとおり） ☐ 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

6枚目

目的外土地の概況 (物件11関係)		
所 在	多可郡多可町八千代区大和字狐岩	
地 番	110番2	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 用悪水路	
地 積	21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 (兵庫県多可郡多可町)	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人(☒ A(建物所有者会社代表者) ☒ 多可町役場(目的外土地所有者)職員)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 ☒ 無権原	
占 有 開 始 時 期	令和年月日	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	令和年月日
	期 間	令和年月日から ☐ 令和年月日まで年間 ☐ 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	令和年月日からから ☐ 年月日まで年間 ☐ 期間の定めなし
契 約 等	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
当 事 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 ☒ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (破産管財人)	1 私は、本件建物所有者である高原（株）の破産管財人です。 2 本件建物は、破産管財人が管理しています。 3 本件建物は、いずれも使用していません。 4 本件建物の本件土地に対する敷地利用権は、いずれも使用借権であると考えています。
■A (建物所有者高原 (株)代表者兼本件土地所有者)	1 破産管財人が述べたとおり、本件建物は、いずれも使用していません。 本件建物のうち物件10で豆腐・油揚げの製造をしていましたが、既にやめており、倉庫代わりに使用しています。物件11で総菜の加工をしていましたが今年1月末から使用していません。 2 本件建物の敷地となっている地番425と地番110-1等との間には水路が介在しており、鉄骨や鉄板を使用して水路を渡れるようにして本件建物間（物件10と11）を行き来できるようにしています。 水路の占用許可は、おそらく取っていないと思います。 3 本件建物の本件土地に対する利用権は、いずれも使用借権です。 また、物件11には、目的外土地（地番110-2）の土地が含まれているのではないかとのことですが、よくわかりません。同土地は、以前、私が所有しており、多可町に寄付しているとのことですが、この点も詳しいことはわかりません。同土地の利用にあたり、多可町から許可を受けたことはありませんし、協議をしたということもありません。 4 本件建物の状態について、物件10の建物は、雨漏りがする箇所があります。物件11は特に問題はないと思いますが、高圧電力のトランスを電力会社が撤去しているため電気が使えません。 また、物件10と11の建物は、隣接する水路の近くまで建築しているため違法建築の可能性があると思われ指摘を受けています。建て替えのときなどには是正するよう言われています。 5 本件土地にある主な設備・動産等については、次のとおりです。 (1) 水タンクが備え付けられています（写真6） ただし、近くの井戸（農業用水）から給水していましたが、廃業にあたりその権利を返還したことや給水ポンプを処分しているため水を使うことはできません。全面道路まで来ている上水道を使用して水を使用することになります。 (2) 使用前後の油のタンクを置いています（廃油タンクにつき写真6）。 (3) 排水設備として、排水処理のプール（写真7）や地下タンク（写真8）などがあります。 6 境界等に関し、トラブルはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■多可町役場建設課	地番110-1や425などに隣接する水路の占用許可の有無について、可能な範囲で確認してみましたが、許可はされていませんでした。ただし、一定期間前の許可については確認ができないので、無許可で使用していると言い切ることもできません。 買受人において、許可の要否等をあらためてご相談いただきたい。
■多可町役場税務課	本件建物のうち物件11の建物は、当町が所有する目的外土地（地番110-2）上にはみ出しています。当町の許可は得ていませんが、当町の対応としては、競売の買受人に対しては、そのまま使用してもらい、特に是正命令を出す予定はありませんし、現場の実情にもよりますが、目的外土地が水路としての用途をなしていない場合は用途廃止をして、買受人において、購入するか、無償で譲り受けるなどの対応をお願いしたいと考えています。 ただし、建物を建て替えるときは、境界等を守って建築してもらうことになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、現地調査の結果から、5枚目記載のとおりと認められる。
 本件土地は、高原（株）が本件建物を所有し、占有しており、その占有権原は、関係人の陳述のとおり使用借権と認めた。
 物件9とその余の土地との間に水路が介在しており、水路上に橋を架けて使用していることが確認できたが、その占有許可関係については関係人の陳述のとおり
 土地の周辺には一部境界標識と思われるものが確認できた。
- 2 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、5枚目及び6枚目記載のとおりと認めた。
 本件建物のうち物件11の建物は、A所有の土地以外に多可町所有の目的外土地（地番110-2）をも敷地としている。同土地は、もともとAが所有していたものであり、令和4年12月6日にAから多可町に対し、寄付されたものである（同日登記）。
 関係人の陳述によれば、目的外土地の使用許可を受けていないようであるが、上記の所有権移転の経緯からすると、同土地は、本件土地と同様に使用借権により使用されていたものが多可町に寄付されたものと思われる。
 この点に関する多可町の対応方針は関係人の陳述のとおり
- 3 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、複数の亀裂が確認できた。その他、目視で確認し得る限りでは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思われる。
 また、本件建物は、いずれも増築されており、物件10と11は増築により1棟建物と化している。
- 4 本件土地上に存在する物置（写真5）やクレーン付き荷揚機（写真6）は、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。クレーン付き荷揚機は、隣地（地番112-3又は110-2）にはみ出している可能性がある。
 また、本件土地上に地下タンクや排水設備のプールが設置されている。
- 5 本件建物は工場（総菜加工等）であり、Aからの陳述により、以下のとおり機械設備が認められたが、同人の陳述によると、数十年を経ている機械が多数であることや工場の稼働が1年近くされていない状況等からいずれも換価価値はないものと判断した。

・ ボイラー	1台
・ コンプレッサー	1台
・ エアタンク	1台
・ 殺菌機	1台
・ 冷却水槽	1台
・ 蒸し庫	1台
・ 水タンク	1台
・ 包装機	1台
・ ろ過装置	1台
・ コンテナ洗浄機	1台
・ 冷凍庫	3台
・ 冷蔵庫	1台

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

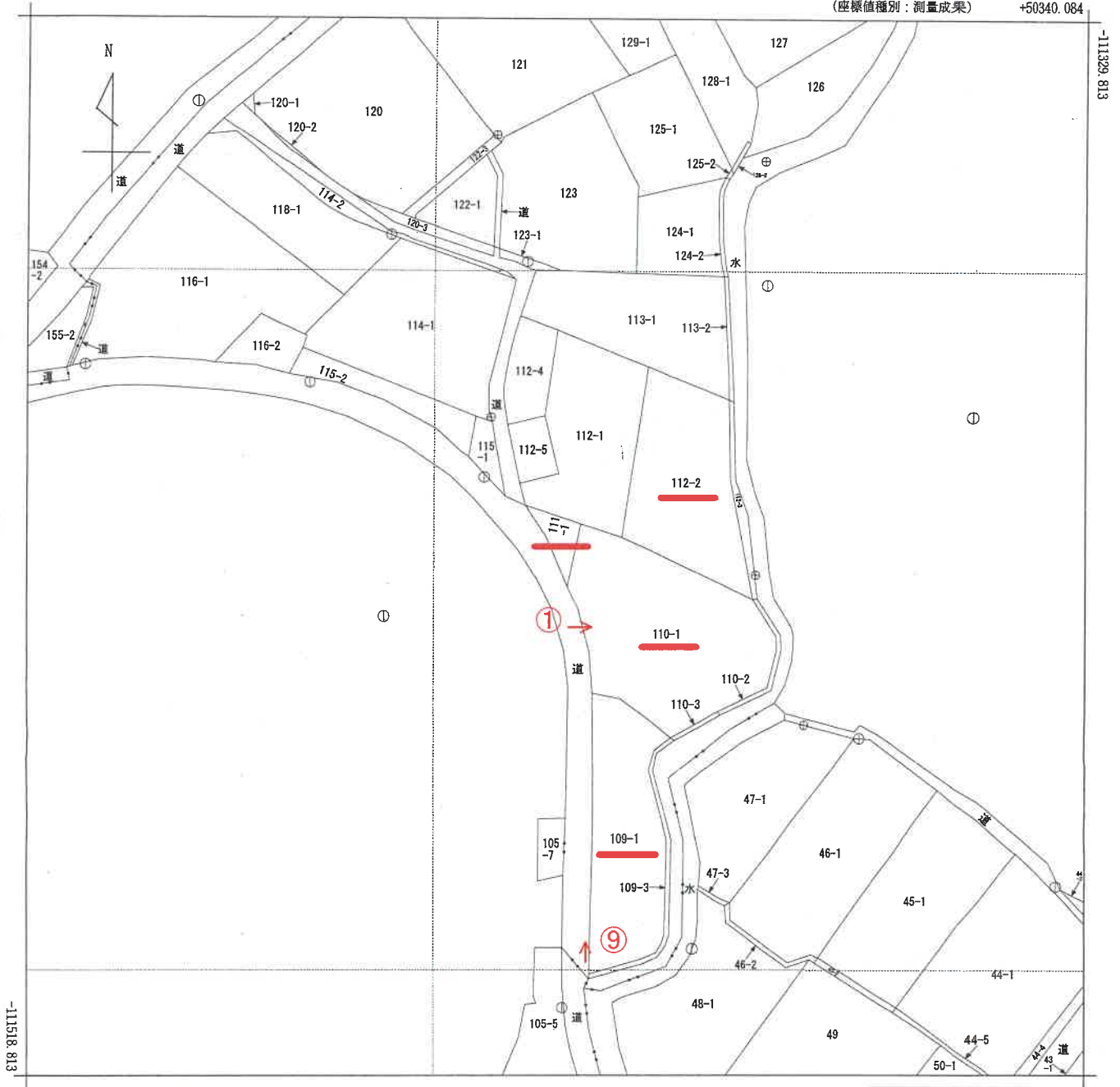
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月25日（月） 11:53 ～ 11:57	多可町役場	図面等交付申請（後日交付）
令和6年11月27日（水） 13:32 ～ 13:38	神戸地方法務局社支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年11月28日（木） 13:25 ～ 13:35	多可町役場	資料受領・閲覧 水路占用許可につき聴取調査
令和6年11月28日（木） 15:22 ～ 15:27	執行官室	B（破産管財人）に照会（電話・発信）
令和6年11月28日（木） 16:58 ～ 17:06	執行官室	B（破産管財人）から回答（電話・受信）
令和6年11月29日（金） 10:50 ～ 10:54	執行官室	Aから聴取調査（電話・発信）
令和6年11月29日（金） 14:53 ～ 15:14	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、占有者不在につき、A（本件建物所有者会社代表者兼土地所有者）宅に立入調査期日通知書投函
令和6年12月2日（月） 16:19 ～ 16:23	執行官室	Aから聴取調査（電話・発信）
令和6年12月9日（月） 15:47 ～ 16:08	執行官室	物件11につき多可町役場に照会（電話・発信）
令和6年12月12日（木） 12:30 ～ 12:41	電話調査（発信）	破産管財人から照会
令和6年12月13日（金） 13:15 ～ 14:04	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、A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6年12月13日 目的物件は施錠されていた上、高原（株）代表者が鍵を所持していなかったため、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 道

(座標値種別：測量成果)

+50340.084

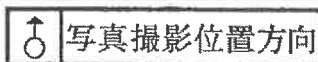


+50152.584

(座標値種別：測量成果)



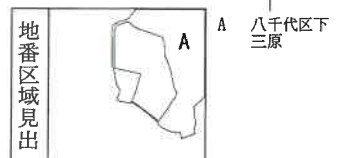
請求部	所在	多可郡多可町八千代区大和字狐岩				地番	111番1			
出力縮尺	1/750	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和2年3月			備付年月日(原図)	令和4年8月12日			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/750に変更して出力しています	



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：8-19
(1/1)

公用



請求部	所在	多可郡多可町八千代区下三原字縄手				地番	425番			
出力縮尺	1/750	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	令和3年2月			備付年月日(原図)	令和5年7月5日			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/750に変更して出力しています	

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54年1月24日

多可郡多可町八千代区

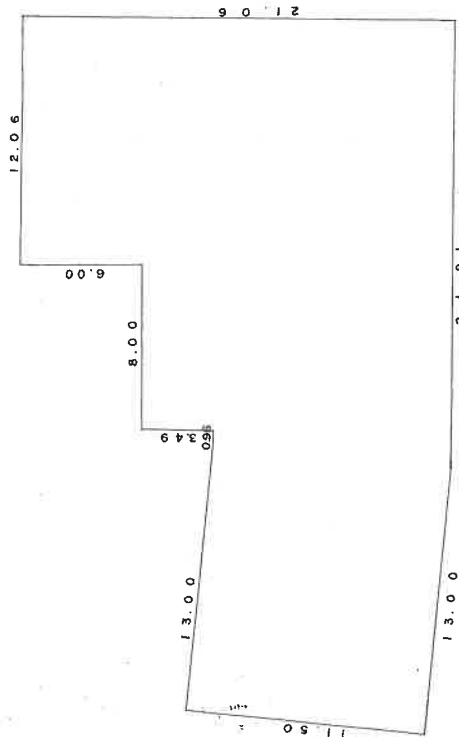
各 階 平 面 図

建 物 図 面

54.1.24

家屋番号 425番

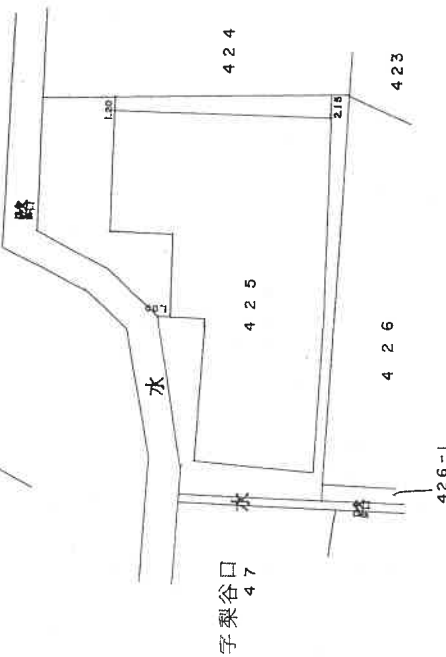
建物の所在 多可郡六千代町下三原字縄手 425番地



求 積

$$\begin{aligned} 12.06 \times 6.00 &= 72.3600 \\ 20.06 \times 3.49 &= 70.0094 \\ (21.02 + 21.91) \times 11.57 \times 1/2 &= 248.3505 \\ 13.00 \times 11.50 &= 149.5000 \\ \hline \text{計} &540.21945 \end{aligned}$$

床 面 積 540.21 / m²



縮尺 1/500

申請人

420924

縮尺 1/250

作製者 土地家

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成12年4月4日

多可郡多可町八千代区

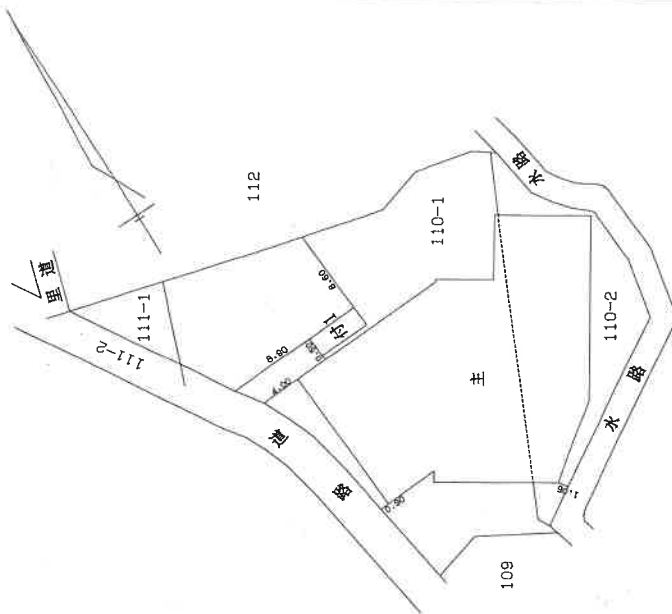
各階平面図

建物図面

各階平面図 2.4.4

家屋番号 110番1

建物の所在 多可郡八千代町大和字狐岩 110番地1・110番地2



作製者

制作野

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

421636

(1/2)

請求番号：8-23

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成12年4月4日

各階平面図

多可郡多可町八千代区

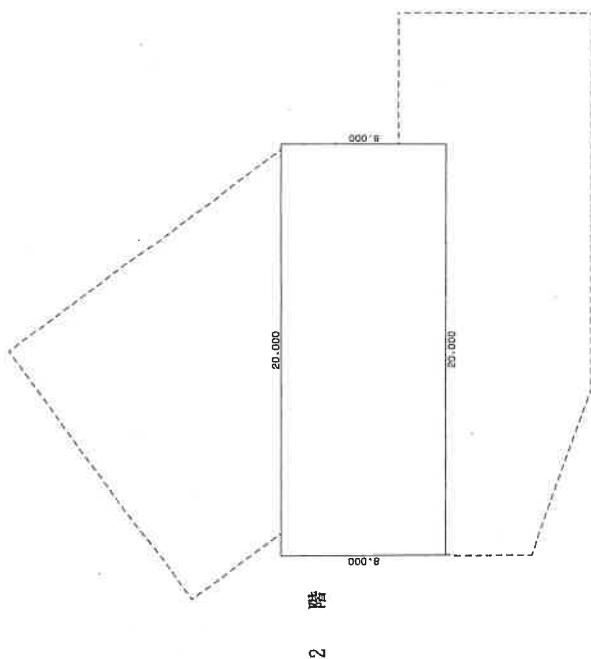
家屋番号 110番1

建築物図面

各階平面図 2.4.4

建築物の所在 多可郡八千代町大和字狐岩 110番地1・110番地2

主たる建物

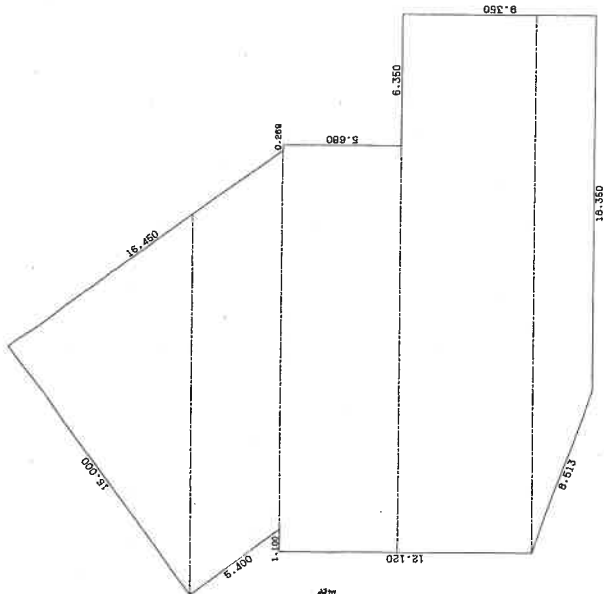


求積表

8.000 × 20.000 = 160.000000
合計 160.000000
床面積 160.00 m²

2 階

1 階

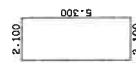


求積表

8.896 × 18.631 = 165.631
(18.631 + 18.631) × 4.348 / 2 = 82.8708880
5.680 × 28.000 = 158.8800000
6.440 × 28.350 = 182.8240000
(26.350 + 18.350) × 2.910 / 2 = 66.8385000
合計 512.2107760
床面積 512.21 m²

附属建物

1 階



求積表

5.300 × 2.100 = 11.130000
合計 11.130000
床面積 11.13 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

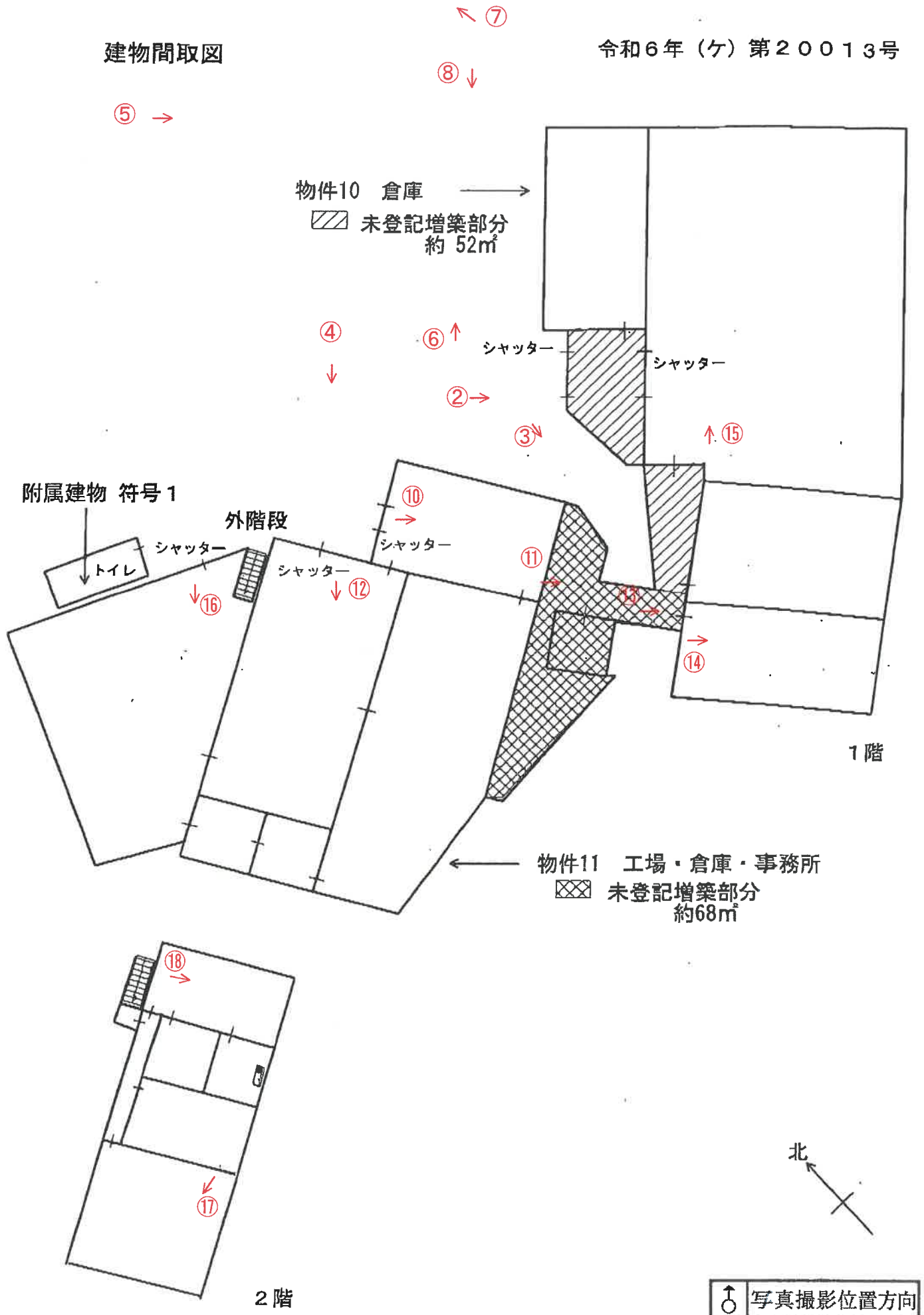
縮尺 1/250

421637

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物間取図

令和6年(ケ)第20013号





No. 1

本件建物（物件10）

本件建物（物件11）

本件各土地



No. 2

本件建物（物件10）



No. 3

未登記増築部分



No. 4

本件建物（物件 1 1）

附属建物



No. 5

物置



No. 6

水タンク

クレーン付き荷揚機

廃油タンク



No. 7

排水処理のプール



No. 8

地下タンク



No. 9

排水処理のプール



No. 10



No. 11

未登記増築部分



No. 12



No. 13

冷蔵庫



No. 14



No. 15



No. 16



No. 17



No. 18

令和 6 年 (ケ) 第 20013 号
物件 1・2・3・5・9・10・11
令和 6 年 12 月 13 日 現地調査
令和 7 年 1 月 6 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7,020,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金750,000円
物件2(土地)	金1,180,000円
物件3(土地)	金70,000円
物件5(土地)	金800,000円
物件9(土地)	金980,000円
物件10(建物)	金1,430,000円
物件11(建物)	金1,810,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・5・9・10・11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・5・9の内訳価格は物件10・11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10・11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 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	
5	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	
9	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	
10	所 家 種 構 床 在 番 号 類 造 積 面	物件目録記載のとおり	倉庫 約592.21㎡(約52㎡増築)
11	所 家 種 構 床 在 番 号 類 造 積 面	物件目録記載のとおり	1階 約580.21㎡(約68㎡増築)
特 記 事 項			
	特記事項なし		

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・3・5・9）

位 置 ・ 交 通	J R 線 西脇市駅の北西方 約12.8 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	農地の中に工場、農家住宅等が見られる地域	
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	都市計画区域外無指定 指定なし — % — % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 2,804.15 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約3.5m町道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2・3・5・9 は物件10・11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 なし （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	現況は工場等であり、土壤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壤汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・兵庫県ハザードマップによると、山腹崩壊危険区域である。 ・物件9とその余の土地との間に水路が介在しており、水路上に橋を架けて使用していることが確認できた。 水路の占用許可は不明である。 ・クレーン付き荷揚機は隣地（地番 112番3 又は 110番2）に一部越境の可能性がある ・機械設備が認められたが、いずれも換価価値はないものと判断した。 ・地下タンク、排水設備のプールが設置されている。	

2-1 建物の概況及び利用状況等 (物件10)

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50年10月3日 新築 経過年数 49 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 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : スレート等 内 壁 : ー 天 井 : ー 床 : 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： 倉庫 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 本件建物の内外に設置されている機器、設備等に関するPCB使用の可能性等詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 ・物件10と物件11は増築により、1棟の建物と化している。

2-2 建物の概況及び利用状況等 (物件11)

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63年月日不詳 新築 経過年数 36 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 : 鉄骨造 屋 根 : スレート亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : スレート等 内 壁 : 板貼り等 天 井 : ボード貼り等 床 : 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: 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	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 本件建物の内外に設置されている機器、設備等に関するPCB使用の可能性等詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 ・附属建物 符号1 建築年月日 (登記記載) 新築年月日 昭和63年月日不詳 種類 便所 構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積 11.13㎡ ※上記 附属建物 符号1は経済的耐用年数をほぼ満了している。 ・目的外土地の概要 (詳細については現況調査報告書に記載のとおり) 地番 110番2 地目 用悪水路 地積 21㎡ 所有者 兵庫県多可郡多可町 占有権原 無権原 ・物件10と物件11は増築により、1棟の建物と化している。

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・3・5・9）

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	5,570	0.80	554.73	0.80	1,980,000
2	5,570	0.80	874.13	0.80	3,120,000
3	5,570	0.80	54.46	0.80	190,000
5	5,570	0.80	595.00	0.80	2,120,000
9	5,570	0.80	725.83	0.80	2,590,000
				計	10,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（多可(県)-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/㎡)

$$4,560 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/81 \approx 5,570$$

◇ 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
 $100/100 \times 100/99 \times 100/82 \times 100/100 \approx 100/81$

イ 個別格差：不整形、水路介在、地勢等 (0.80)

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10・11）

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
10	100,000	約 592.21	0.05	2,960,000
11	100,000	約 740.21	0.05	3,700,000
附属建物符号1	100,000	11.13	0.05	60,000
			物件11の合計	3,760,000

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	1,980,000	0.10	敷地占有利益	200,000
2	3,120,000	0.10	敷地占有利益	310,000
3	190,000	0.10	敷地占有利益	20,000
5	2,120,000	0.10	敷地占有利益	210,000
9	2,590,000	0.10	敷地占有利益	260,000
				合計 1,000,000

(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	1,980,000	-200,000		0.60	0.70	750,000
2	3,120,000	-310,000		0.60	0.70	1,180,000
3	190,000	-20,000		0.60	0.70	70,000
5	2,120,000	-210,000		0.60	0.70	800,000
9	2,590,000	-260,000		0.60	0.70	980,000
10	2,960,000	+440,000	1.00	0.60	0.70	1,430,000
11 (附属建物含)	3,760,000	+560,000	1.00	0.60	0.70	1,810,000
合計						7,020,000

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10 ※物件11(附属建物含)

$$592.21\text{m}^2 + 751.34\text{m}^2 = 1,343.55\text{m}^2$$

$$\text{※物件11の附属建物を含む延床面積 } 740.21\text{m}^2 + 11.13\text{m}^2 = 751.34\text{m}^2$$

$$\text{物件10: } 1,000,000\text{円} \times (592.21\text{m}^2 / 1,343.55\text{m}^2) \div 440,000\text{円}$$

$$\text{物件11: } 1,000,000\text{円} \times (751.34\text{m}^2 / 1,343.55\text{m}^2) \div 560,000\text{円}$$

ウ 占有減価修正: 必要なし

エ 市場性修正: 地域の衰退、工場の利用状況、一部越境及び増築による無権原の利用等

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 (多可(県)-1)

所 在 : 兵庫県多可郡多可町八千代区大和字佃1262番
価 格 : 4,560円/㎡
位 置 : JR線「西脇市」駅より道路距離16km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 606㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員3.5m町道に接面、北西側道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅が点在する農村集落地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1	:	661,238円
物件 2	:	1,875,008円
物件 3	:	116,816円
物件 5	:	1,276,275円
物件 9	:	1,556,905円
物件 10	:	1,501,906円
物件 11	:	5,281,031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 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 109 番 1
地 目 宅地
地 積 554.73 平方メートル
所有者 A

2 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 110 番 1
地 目 宅地
地 積 874.13 平方メートル
所有者 A

3 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 111 番 1
地 目 宅地
地 積 54.46 平方メートル
所有者 A

~~4 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 112 番 1
地 目 畑
地 積 511 平方メートル
所有者 A~~

物 件 目 録

5 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 112番2
地 目 宅地
地 積 595.00平方メートル
所有者 A

~~6 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 112番4
地 目 宅地
地 積 134.99平方メートル
所有者 A~~

~~7 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩
地 番 113番1
地 目 田
地 積 539平方メートル
所有者 A~~

~~8 所 在 多可郡多可町八千代区下三原字縄手
地 番 421番
地 目 田
地 積 1259平方メートル
所有者 A~~

物 件 目 録

9 所 在 多可郡多可町八千代区下三原字縄手
地 番 425番
地 目 宅地
地 積 725.83平方メートル

所有者 A

10 所 在 多可郡多可町八千代区下三原字縄手425番地
家屋 番号 425番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 540.21平方メートル

所有者 高原株式会社

11 所 在 多可郡多可町八千代区大和字狐岩110番地1、110番地2
家屋 番号 110番1
種 類 工場・倉庫・事務所
構 造 鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 512.21平方メートル
2階 160.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

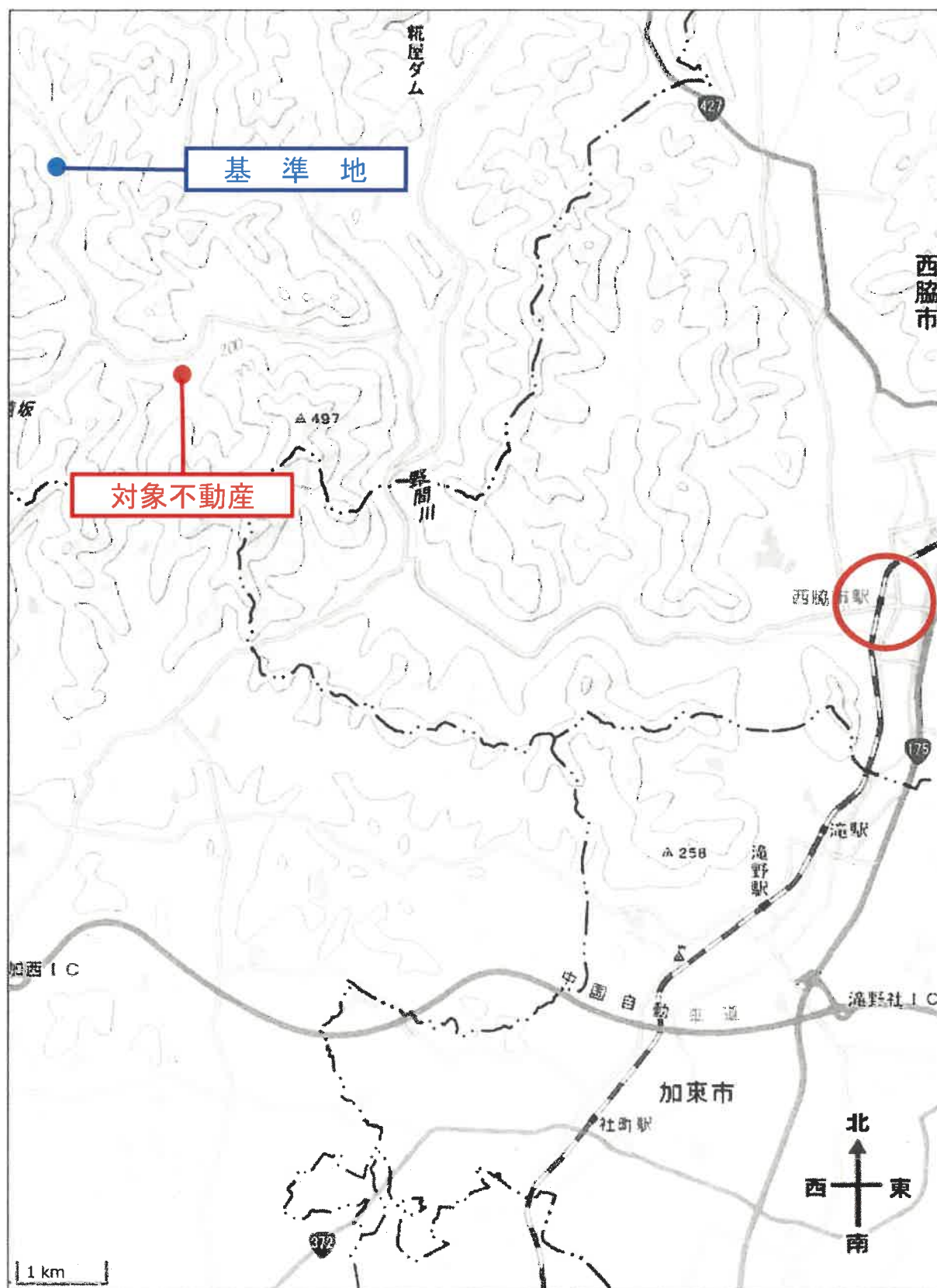
種 類 便所

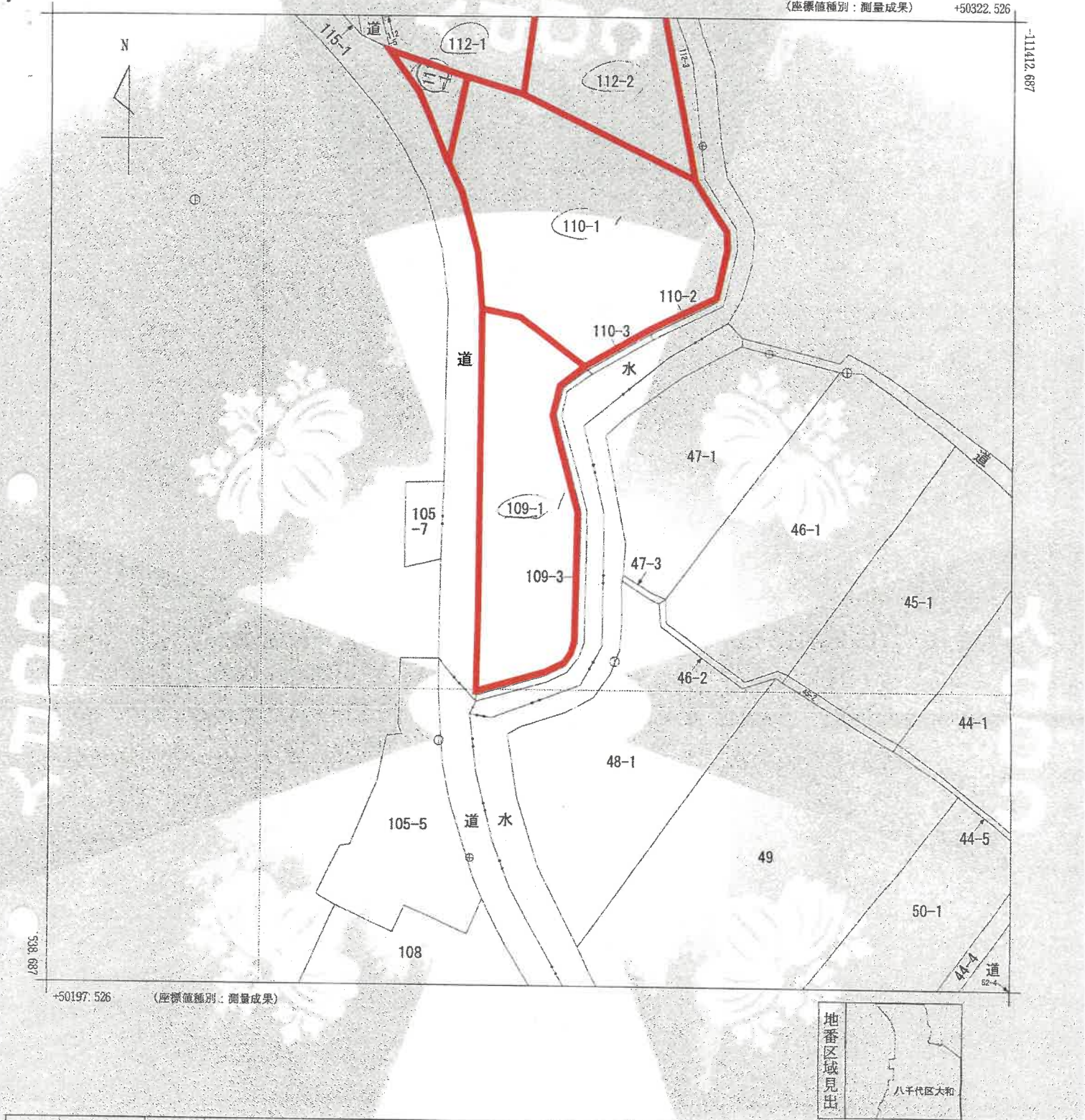
物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 11.13平方メートル

所有者 高原株式会社





請求部		所在地				地番	
		多可郡多可町八千代区大和字狐岩				109番1	
出力縮	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)
作成年月日	令和2年3月			備付年月日(原図)	令和4年8月12日		補記事項
						種類	
						地籍図	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局支局管轄)

令和6年8月14日

神戸地方方法務局

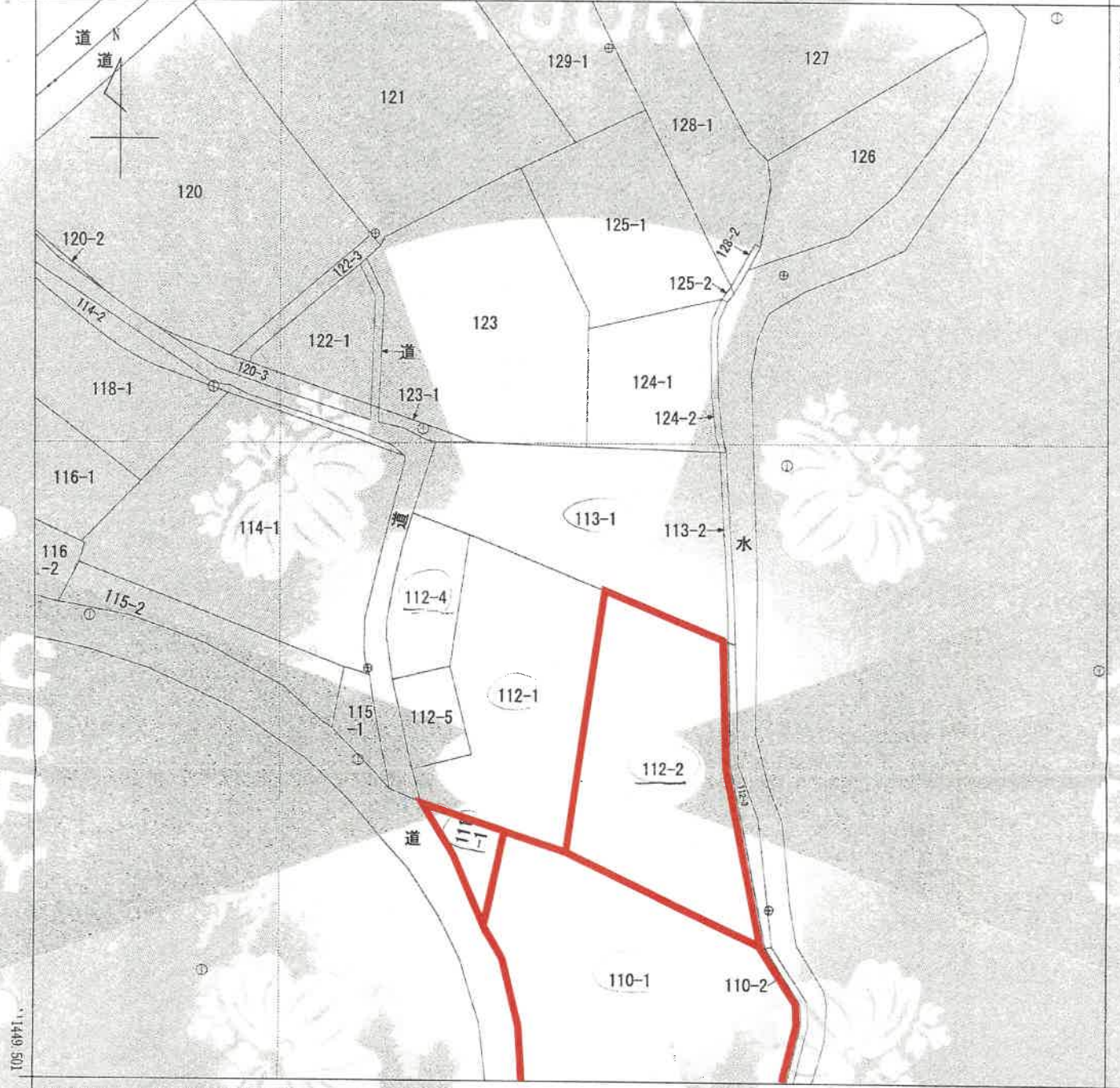
請求番号: 8-2

(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

(座標値種別：測量成果) +50321.334



請求部	所在	多可郡多可町八千代区大和字狐岩				地番	113番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	令和2年3月				備付年月日(原図)	令和4年8月12日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局社支局管轄)

令和6年8月14日

神戸地方方法務局

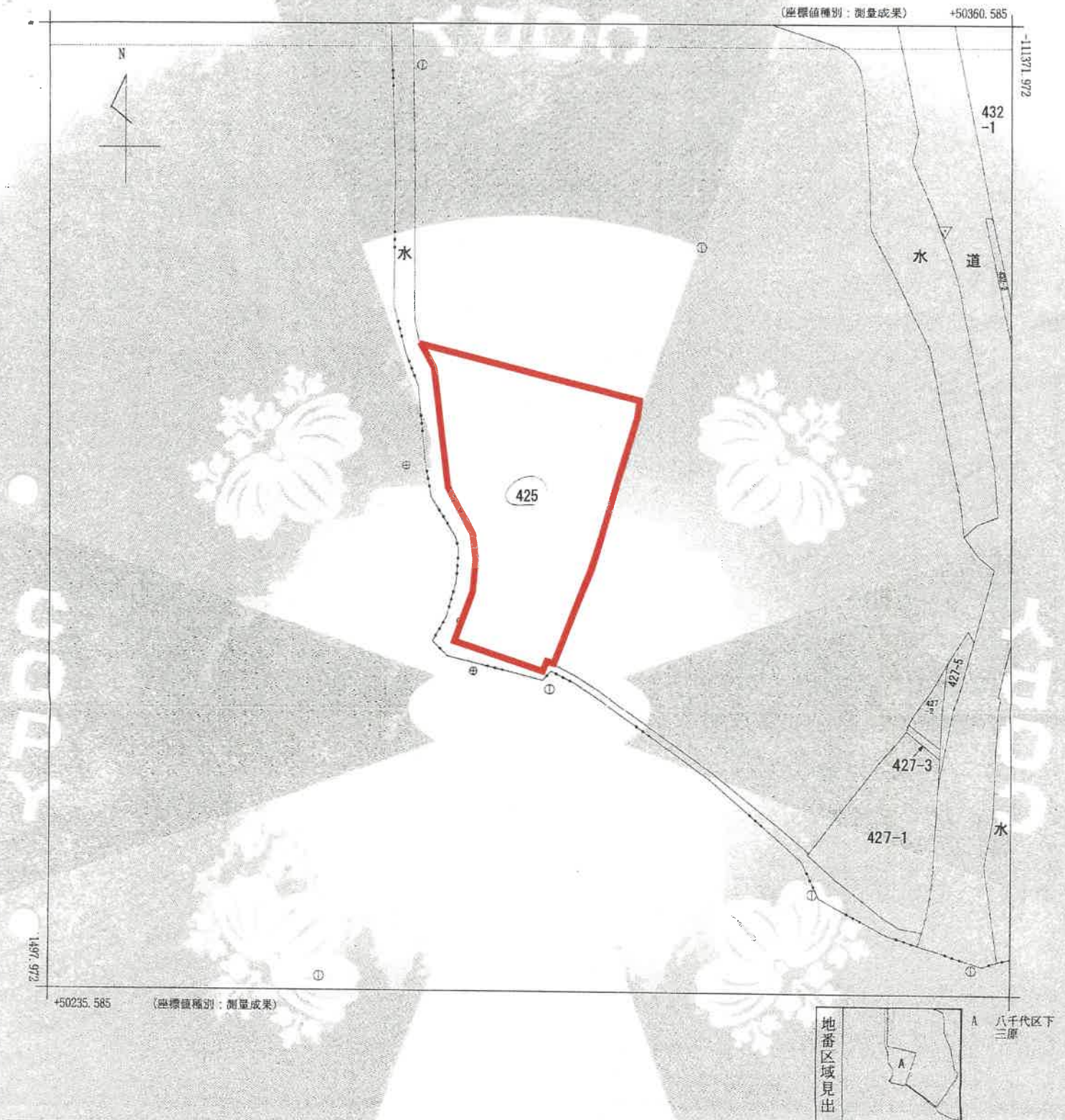
請求番号：8-1
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小

公図写



請求部	所在	多可郡多可町八千代区下三原字縄手					地番	425番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和3年2月				備付年月日(原図)	令和5年7月5日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局社支局管轄)

令和6年8月14日

神戸地方法務局

請求番号：8-4

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成12年4月4日

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。

(神戸地方支務局社支店管轄)

令和6年8月14日

神戸地方支務局

登記官

各階平面図

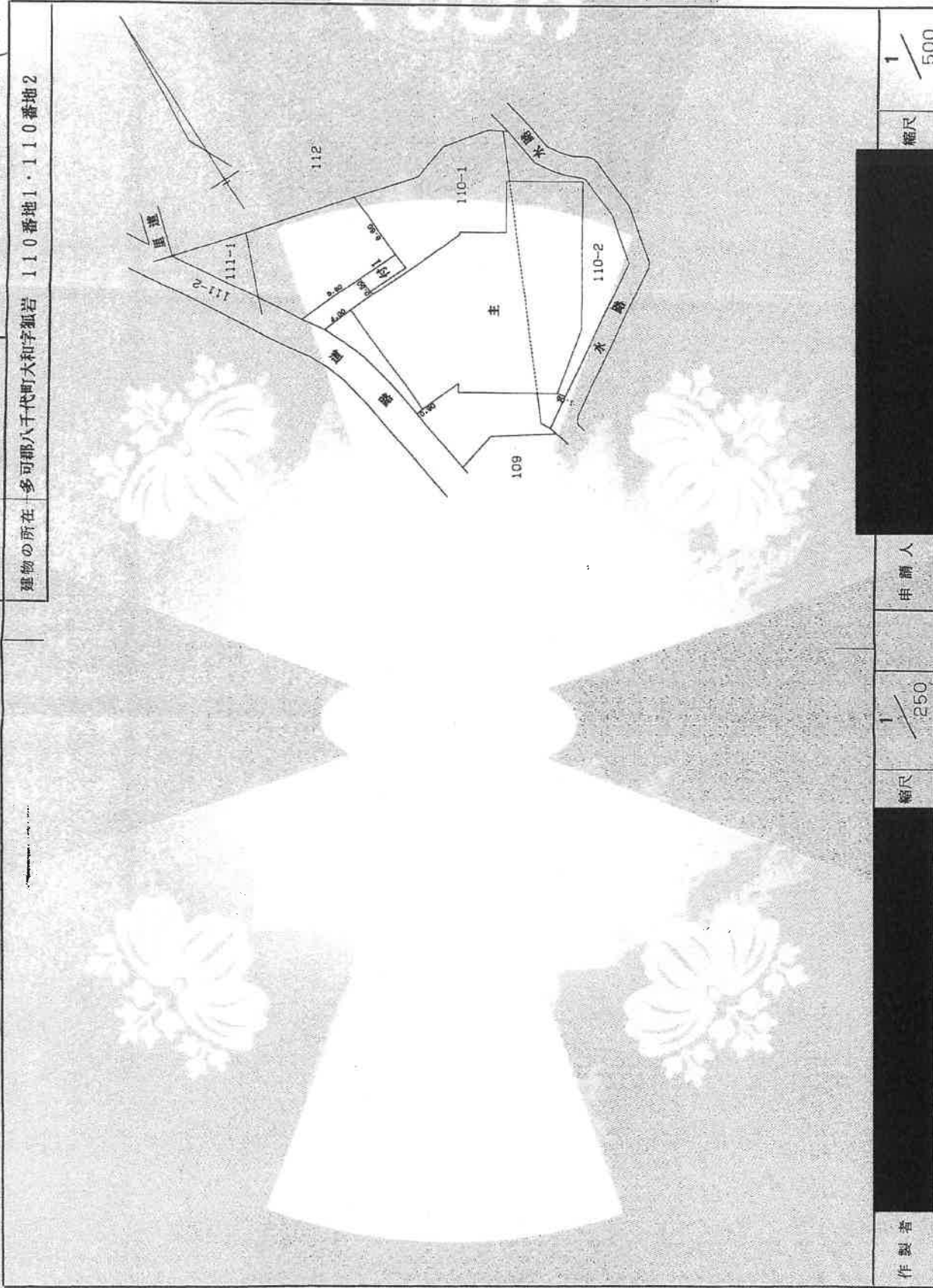
多可郡多可町八千代区

建築物図面

家屋番号 110番1

各階平面図 244

建築物の所在 多可郡八千代町大和字狐岩 110番地1・110番地2



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

421636

(1/2)

請求番号：8-6

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和54年1月24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。

(神戸地方方法務局社支局管轄)

令和6年8月14日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号：8-5

A3をA4に縮小

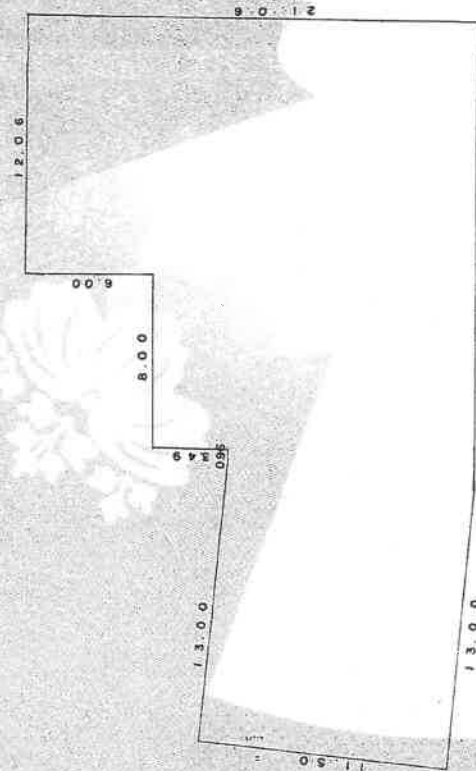
多可郡多可町八千代区

各階平面図

家屋番号 425番

建物図面 54.1.24

建物の所在 多可郡八千代町下三原字縄手 425番地

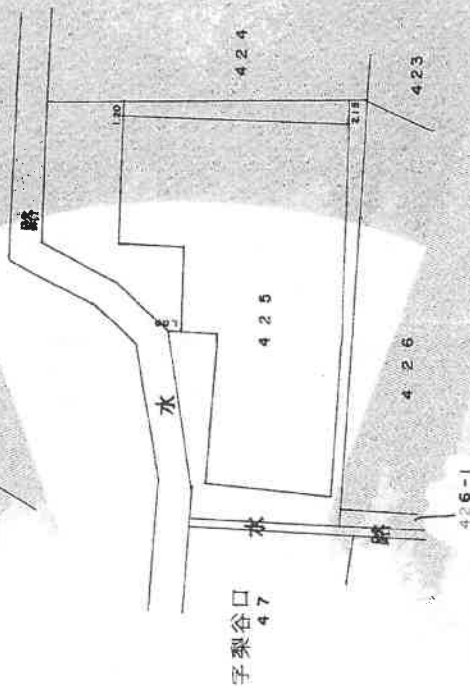


求積

$12.06 \times 8.00 = 72.3600$
 $20.06 \times 3.49 = 70.0094$
 $(21.02 + 21.91) \times 11.57 \div 2 = 248.35005$
 $13.00 \times 11.50 = 149.5000$

計 540.21945

床面積 540.21㎡



作製者

縮尺 1/250

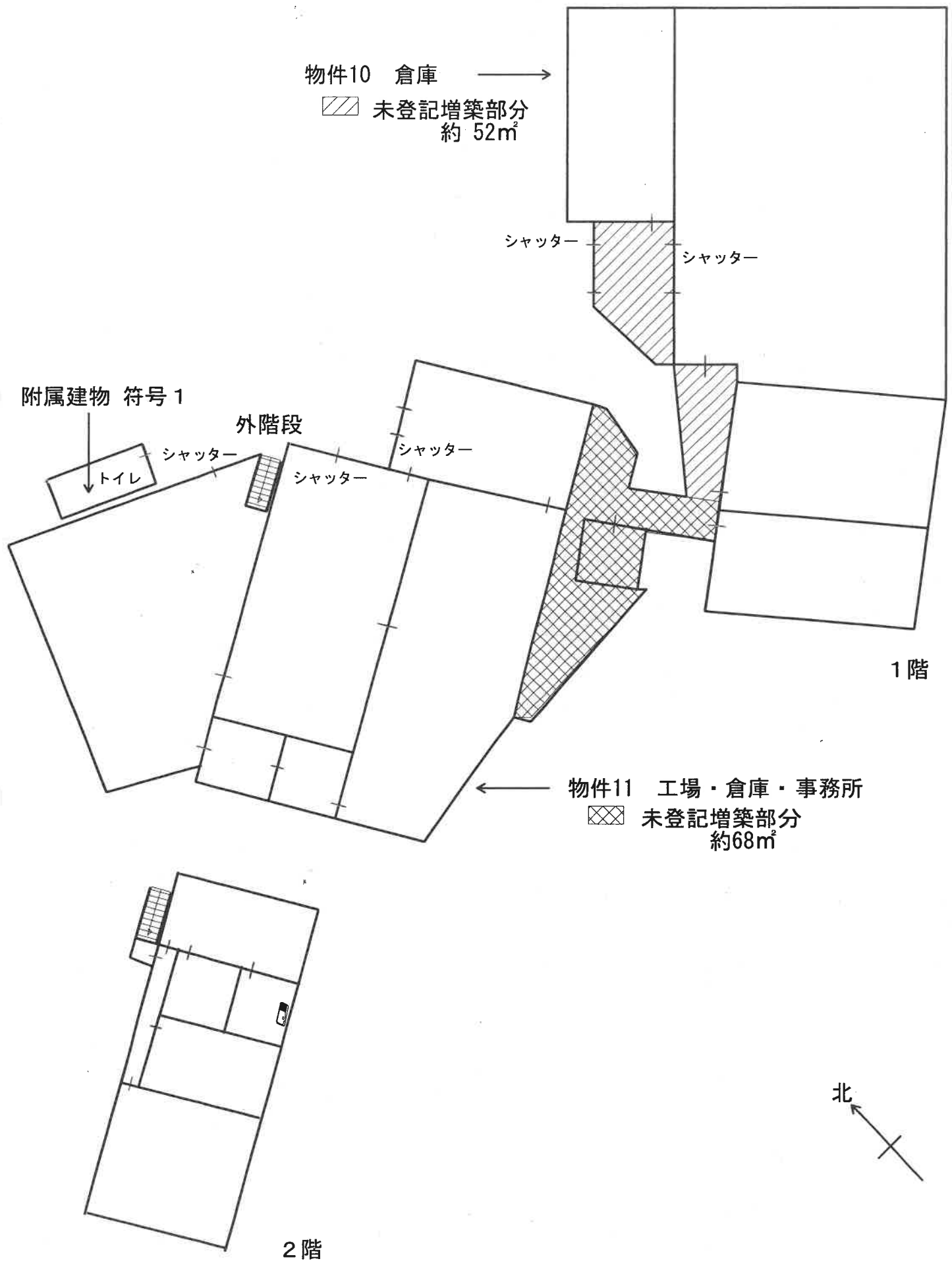
申請人

縮尺 1/500

420924

建物間取図

令和6年(ケ)第20013号



物件1



物件1



物件3



物件5



物件5



物件9



物件2・11



物件2・11



物件2・11



物件11



物件11 附属建物 符号1

