

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12月16日

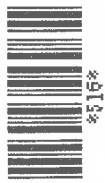
神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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 1月 8日から 令和 8年 1月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 21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 2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12月16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

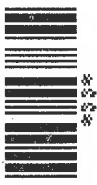
1 所 在 加西市北条町西高室字村中
地 番 361番1
地 目 宅地
地 積 175.00平方メートル

2 所 在 加西市北条町西高室字村中361番地1、366番地
家屋 番号 361番1
種 類 作業所
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 117.88平方メートル
2階 51.51平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 作業所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 39.18平方メートル

符 号 2
種 類 作業所
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 112.06平方メートル



物件明細書

令和 7年10月30日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番 3 6 6 番）の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なじ

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番360番2、359番3及び366番）との境界が不明確である。

《 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



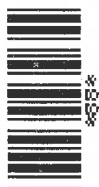
ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 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 | 加西市北条町西高室字村中 | |
| | 地 番 | 3 6 1 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 5 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 加西市北条町西高室字村中 3 6 1 番地 1、3 6 6 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 6 1 番 1 | |
| | 種 類 | 作業所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 7 . 8 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 1 . 5 1 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 作業所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 3 9 . 1 8 平方メートル | |
| | 符 号 | 2 | |
| | 種 類 | 作業所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 | |
| | 床 面 積 | 1 1 2 . 0 6 平方メートル | |



令和7年(ケ)第20014号

令和7年 8月18日受理

令和7年 9月 8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 加西市北条町西高室字村中
 地 番 361番1
 地 目 宅地
 地 積 175.00平方メートル

- 2 所 在 加西市北条町西高室字村中361番地1、366番地
 家屋 番号 361番1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 117.88平方メートル
 2階 51.51平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 39.18平方メートル
 符 号 2
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 112.06平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	なし			
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 ☐ 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 ☐ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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、作業所(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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)		
所 在	加西市北条町西高室字村中	
地 番	3 6 6 番	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐	
地 積	1 8 8 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 3 0 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		
☒ 関係人 (☒ 建物所有者 ☐ ()) 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	平成 3 年ころ	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 ころ
	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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 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	毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払)	
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

(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物は亡くなった主人が個人でスポット溶接の作業場として使用していましたが、今は誰も使っていません。 2 西側の自宅360番2との境界ははっきりしません。そのほかの境界について争いは特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、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 本件土地の境界について、目的外土地360番2及び同359番3に接していて、ともに一体利用され境界は不明である。建物図面からは主たる建物の雨除けの庇の一部が同360番2上にあり、同360番2及び359番3上にある建物の庭及びコンクリートブロックの塀が本件土地上にあるように見える。また、電柱及び井戸は本件土地上にはないように見える。
- 3 本件建物の附属建物2は、ほぼ目的外土地366番上に存在する。
- 4 本件建物の主たる建物と附属建物1には、簡単な工具、部品、段ボール箱、コンテナ、パレット、冷蔵庫などが残置され、附属建物2には枯草や段ボール箱、コンテナ、パレット、廃材が放置されている。雨漏りは見当たらないが、壁は傷んでいる箇所が複数見られた。
- 5 附属建物2の出入口への通路上の雨除けの庇が倒壊している。

(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8月18日(月) 11:48-11:59	神戸地方法務局社支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年8月19日(火) 17:43-18:15	物件所在地	物件確認、占有調査、占有者に聴取調査、 外観写真撮影、立入調査期日通知書を手交
令和7年8月28日(木) 9:30-10:35	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影

(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。

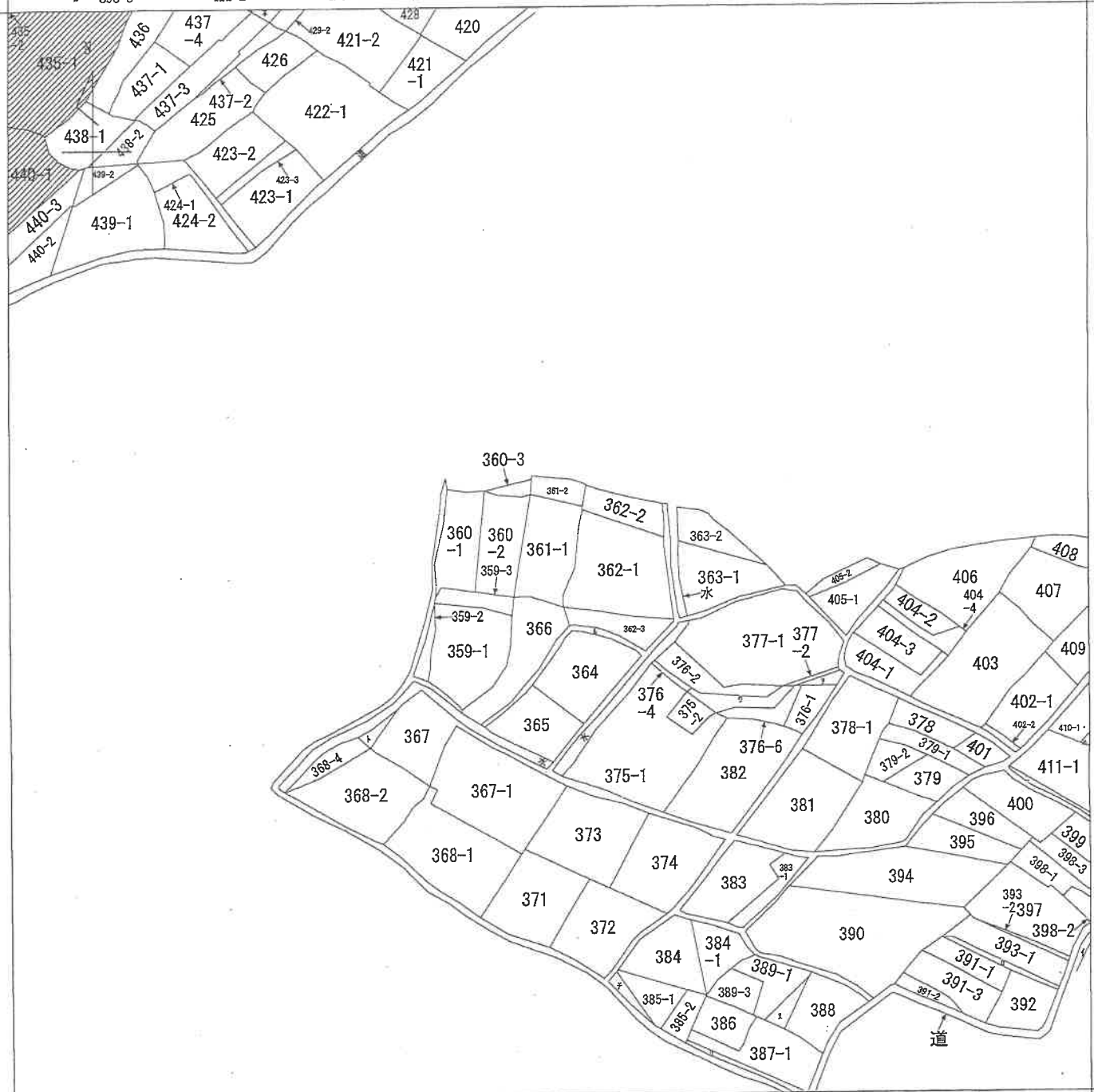
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(6 枚目)

イ 水 393-3 ハ 410-3 ホ 429-3 ト 367-2 リ 387-2 ル 道
ロ 393-3 ニ 411-2 ヘ 429-7 チ 385-3 ス 389-2 ッ づく



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	加西市北条町西高室字村中				地番	361番1			
出力縮尺	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

登記年月日：平成13年2月27日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

建物各階平面図

361番1

家屋番号

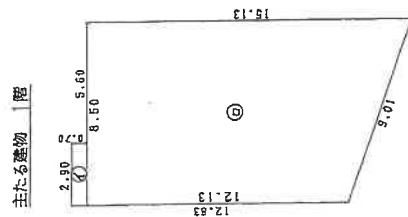
建物の所在
加西市北条町西高堂字村中361番地1

主たる建物 1階

求積表

④ $2.90 \times 5.60 = 16.24$
⑤ $(15.13 + 12.13) \times 8.50 / 2 = 115.85500$
計 117.88500

床面積 117.88㎡

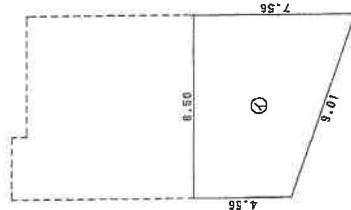


主たる建物 2階

求積表

⑥ $(7.56 + 4.56) \times 8.50 / 2 = 51.51000$

床面積 51.51㎡

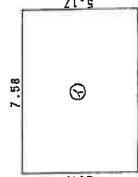


附属建物 (符1)

求積表

⑦ $7.58 \times 5.17 = 39.1886$

床面積 39.18㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(印) 製図

600573

(平成12年12月21日作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

登記年月日：平成24年1月24日

各 階 平 面 図

361番1

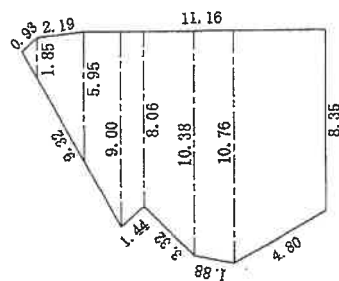
建 物 図 面

家 屋 番 号

加西市北条町西高室字村中361番地1・366番地

建物の所在

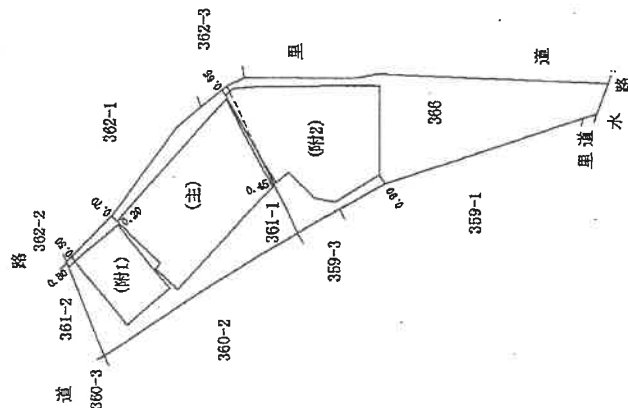
附属建物符号2



求 積 表

(8.35 + 10.76) × 4.14 / 2	= 39.5577
(10.76 + 10.38) × 1.84 / 2	= 19.4488
(10.38 + 8.06) × 2.38 / 2	= 21.9436
(8.06 + 9.00) × 1.08 / 2	= 9.2124
(9.00 + 5.95) × 1.71 / 2	= 12.78225
(5.95 + 1.85) × 2.18 / 2	= 8.5020
1.85 × 0.67 / 2	= 0.61975
合 計	112.06650
床面積	112.06 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



作製者

申請人

縮尺

250

縮尺

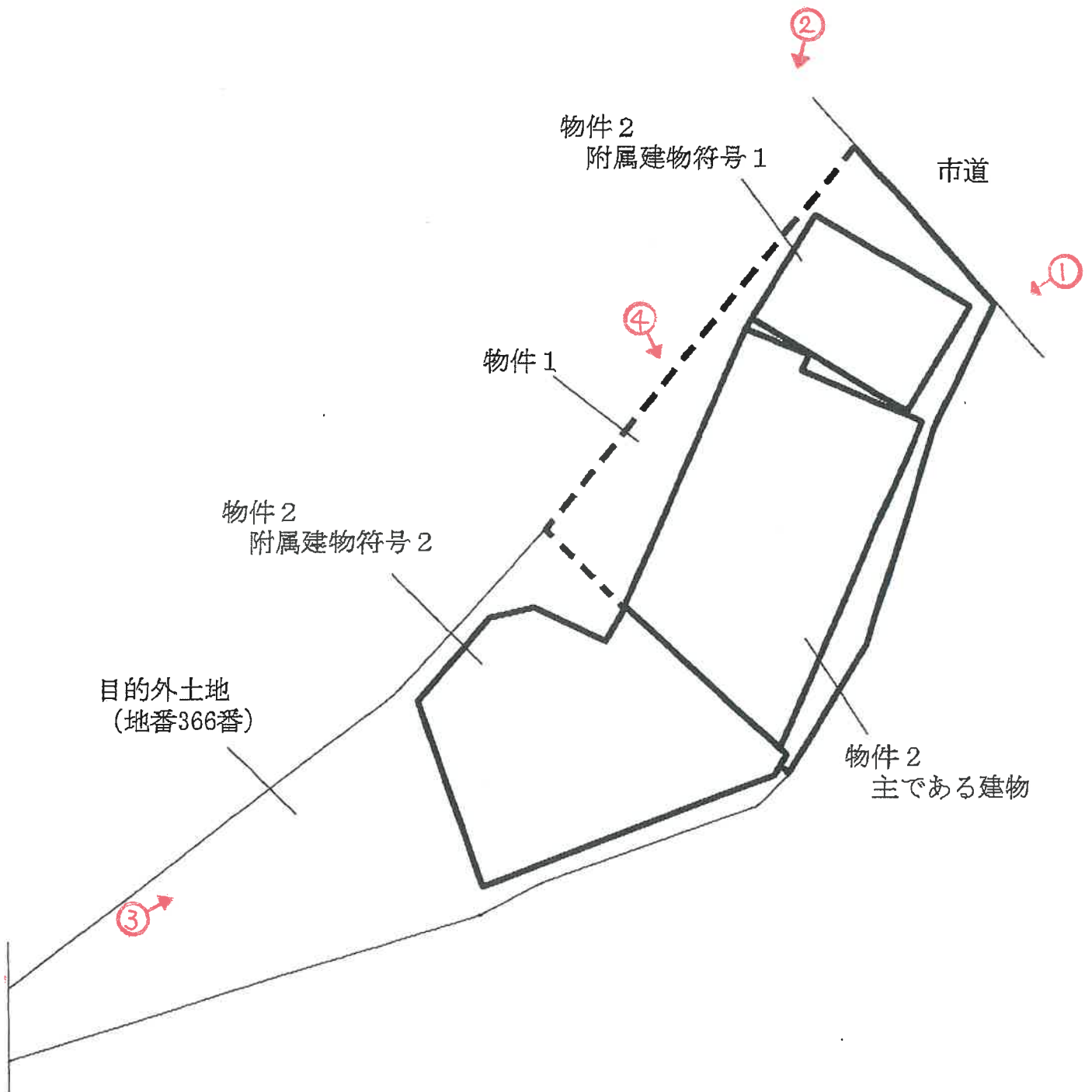
500

(平成23年 9月15日作製)

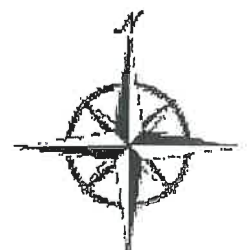
土地建物位置関係概略図

(境界不分明)

(→○は写真番号および撮影位置・方向)

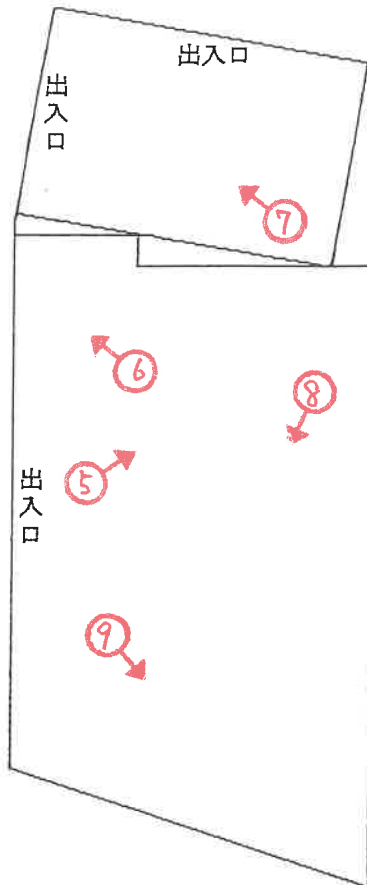


当図面は、法務局備付の建物図面等を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地の範囲・境界を確定的に示したものではない。

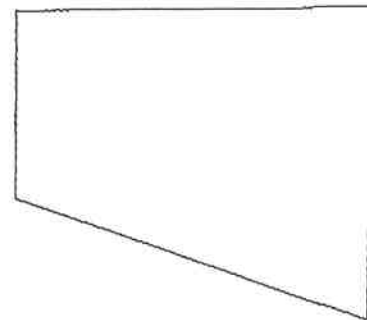


物件 2 附属建物 符号 1

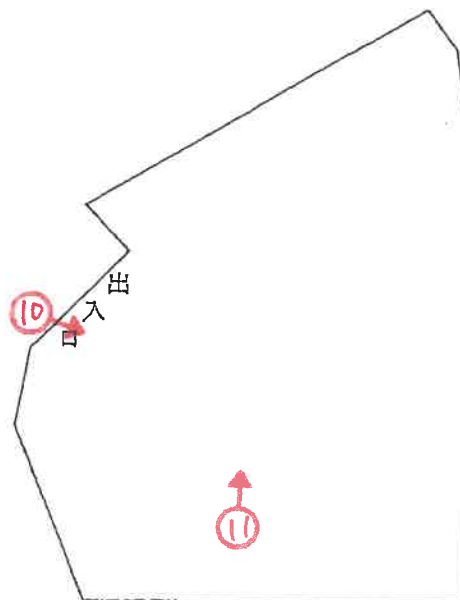
(↖○は写真番号および撮影位置・方向)



物件 2
主である建物 1 階



物件 2
主である建物 2 階



物件 2 附属建物 符号 2

(// 枚目)

1



2



3





4



5



6



7



8



9

(14 枚目)



10



11

令和 7 年 (ケ) 第 20014 号
令和 7 年 8 月 28 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 25 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1,670,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金750,000円
物件2(建物)	金920,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2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の内訳価格は物件1及び目的外土地の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 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
◎物件1土地の公図は縮尺不明で、法務局に地積測量図の備付はなく、現地においても境界を明示する標識等は見当たらず、土地の境界及び実測数量は判然としない。 ◎法務局備付の建物図面によると、物件2附属建物符号2は、ほぼ目的外の地番366番土地上に存すると思われる。同目的外土地の公簿上の地目は田であるが、加西市農業委員会の回答によると、現時点において農地法の転用許可は受けていないとのことである。 ◎建て替え等の可能性について（令和7年9月現在） ◇本件土地は市街化調整区域に存し、建て替え等に当たっては都市計画法及び関連法令に基づく許可等（許可・証明・確認）を要する。 ◇加東土木事務所で調査したところ、物件2主である建物が存する付近において、昭和62年12月に建築確認を受けた建築計画概要書が存するが、申請建物は現況の用途（作業所）と異なっており、かつ同建築確認について検査済証を受けた記録も見当たらなかった。 ◇附属建物符号2については建築確認を受けた記録は見当たらず、加東土木事務所の回答によると、符号2建物の都市計画法及び建築基準法上の手続きが不明であり、現時点では適法性の判断が困難であるとのことである。 ◇以上より、物件2の建て替えの可否等の詳細については、管轄の加東土木事務所に確認・協議等を要する。 ◇本件土地は特別指定区域「地域活力再生等区域」内に存する。 ◎なお、加西市では令和8年4月（予定）から、市内の都市計画区域における線引きが廃止され、非線引き都市計画区域となる。線引き廃止以降は、旧市街化調整区域では「特定用途制限地域」が設定され、建築の規制が緩和される予定である。今後のスケジュールや詳細については加西市都市計画課に確認のこと。			

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）

位 置 ・ 交 通	北条鉄道線 北条町駅の南方 約1.4km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中規模住宅を中心に作業所や農地等も見られる市街化区域に隣接する既成集落地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 埋蔵文化財包蔵地「西高室遺物散布地」 （種類：散布地、時代：古墳～中世、員数1） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記数量175.00㎡の不整形な画地	
接面道路の状況	北東側 約5m市道 （側溝込・有効幅員は約4m）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は目的外の地番366番土地と共に物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 敷地内には引込なし ガ ス 配 管 なし 下 水 道 敷地内には未接続 （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	関係人の陳述から、本件土地はスポット溶接の作業所の敷地として使用されており、土壤汚染のリスクの可能性については否定出来ない状況にある。なお、実際の汚染の有無及びリスクの程度等の詳細について確実な情報を得るには、専門調査機関による土壤汚染状況調査を行わないと現時点では確定出来ない。	
特 記 事 項	・物件1と、北西側に隣接する目的外の地番360番2・359番3土地、及び南西側に隣接する目的外の地番366番土地は一体利用されており、その境界は判然としない。 ・物件2主である建物の雨除けの庇の一部が同360番2上にあり、同360番2及び359番3土地上にある建物の庭及びコンクリートブロック塀が本件土地上に存する可能性が見られるが、境界が判然としないため詳細は不明である。 ・本件土地と目的外の地番360番2土地との境界付近に井戸と電柱が存するが、境界が判然としないため、これらが本件土地内に存するかどうかは不明である。 ・上記の如く、本件土地は埋蔵文化財包蔵地に該当するため、加西市教育委員会と事前協議の上、工事着手60日前までに埋蔵文化財発掘届出書の提出を要する。	

2 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62年月日不詳 新築 経過年数 38 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : スレート波板等 内 壁 : - 天 井 : - 床 : コンクリート土間 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： 作業所 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	壁などに傷みが認められ、保守管理の状況は劣る。
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、アスベスト使用の有無及びその飛散リスクの程度等の詳細については専門調査機関の分析調査によらないと、現時点では確定出来ない。 ・4頁に記載の如く、本件建物はスポット溶接の作業場として使用していたとのことで、主である建物内には事務所が造られている。 ・北東側に隣接する附属建物符号1は、昭和45年月日不詳新築の鉄骨造スレート葺平家建の作業所である。なお、主である建物と附属建物符号1は合棟されているようにも見受けられるが、その接合部分の状況は判然としない。 ・主である建物と附属建物符号1の内部には、簡単な工具、部品、ダンボール箱、コンテナ、パレット、冷蔵庫等が残置されている。 ・主である建物及び附属建物符号1の合計建築面積は、物件1の公簿地積に対して建ぺい率を超過しているが、物件1の実測数量が不分明であるため実際に超過しているかどうか等の詳細については地積を確定しないと現時点では不明である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	附属建物符号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成3年9月日不詳 新築 経過年数 34 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : スレート波板等 内 壁 : - 天 井 : - 床 : コンクリート土間 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： 作業所 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	壁などに傷みが認められ、保守管理の状況は劣る。
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、アスベスト使用の有無及びその飛散リスクの程度等の詳細については専門調査機関の分析調査によらないと、現時点では確定出来ない。 ・建物内には枯草やダンボール箱、コンテナ、パレット、廃材等が放置されている。 ・出入り口への通路上に設置されている雨除けの底が倒壊している。

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、目的外土地）

目的土地(物件1)、及び目的外土地(地番366番内)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	17,800	0.97	175.00	0.85	2,570,000
目的外土地	1,000	0.72	約 130	0.50	50,000

<物件1>

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加西-7）

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/㎡)
 $15,200 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/85 \div 17,800$

◇ 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：台形(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
 $100/105 \times 100/108 \times 100/75 \times 100/100 \div 100/85$

イ 個別格差：形状等(0.97)

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(▲15%)

<目的外土地・地番366番>

ア 地番366番土地は農地であるため、標準画地価格は、対象物件の存する市の農地の価格水準、同一需給圏内の類似農地の取引価格の水準及び動向等を勘案して求めた対象物件の存する近隣地域における標準的な農地の価格を求めた。

イ 個別格差：形状、画地の配置状況等(0.72)

ウ 地 積：目的外の地番366番土地内において、附属建物符号2の敷地に該当する部分を、建物の床面積や現地の状況等から概測で約130㎡程度と査定した。

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を考慮した結果、附属建物符号2は転用許可を受けていない農地上に存しており、現時点での調査範囲内においてはその適法性が明らかでないこと等を勘案して、建付減価率を▲50%と査定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(2) 建物価格（物件2）

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	70,000	169.39	0.04	470,000
符号1	70,000	39.18	0.02	50,000
符号2	70,000	112.06	0.04	310,000
物件2合計				830,000

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、築年や保守管理の状況等を考慮して、その経済価値を主である建物と附属建物符号2は4%、附属建物符号1は2%程度と査定した。

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	2,570,000	0.40	法定地上権	1,030,000
目的外土地	50,000	0.40	法定地上権	20,000
合計				1,050,000

(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	2,570,000	-1,030,000		0.70	0.70	750,000
2	830,000	+1,050,000	1.00	0.70	0.70	920,000
一括価格(合計)						1,670,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土地の境界及び実測数量不分明、建物の庇や隣地の庭・塀等の越境の可能性、残置物が存する老朽化した工場の存在、及び附属建物符号2が目的外の農地上に存していること等の市場性減価を総合勘案（▲30%）

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 (加西-7)

所 在 : 加西市東笠原町字前5 1 4 番 1

価 格 : 15,200円/㎡

位 置 : 北条鉄道線「法華口」駅より道路距離470m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 451㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北側幅員8.4m国道 に接面

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、工場等が見られる国道沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,128,000円

物件2 : 1,001,670円 (主である建物)
340,229円 (附属建物符号1)
1,106,969円 (附属建物符号2)

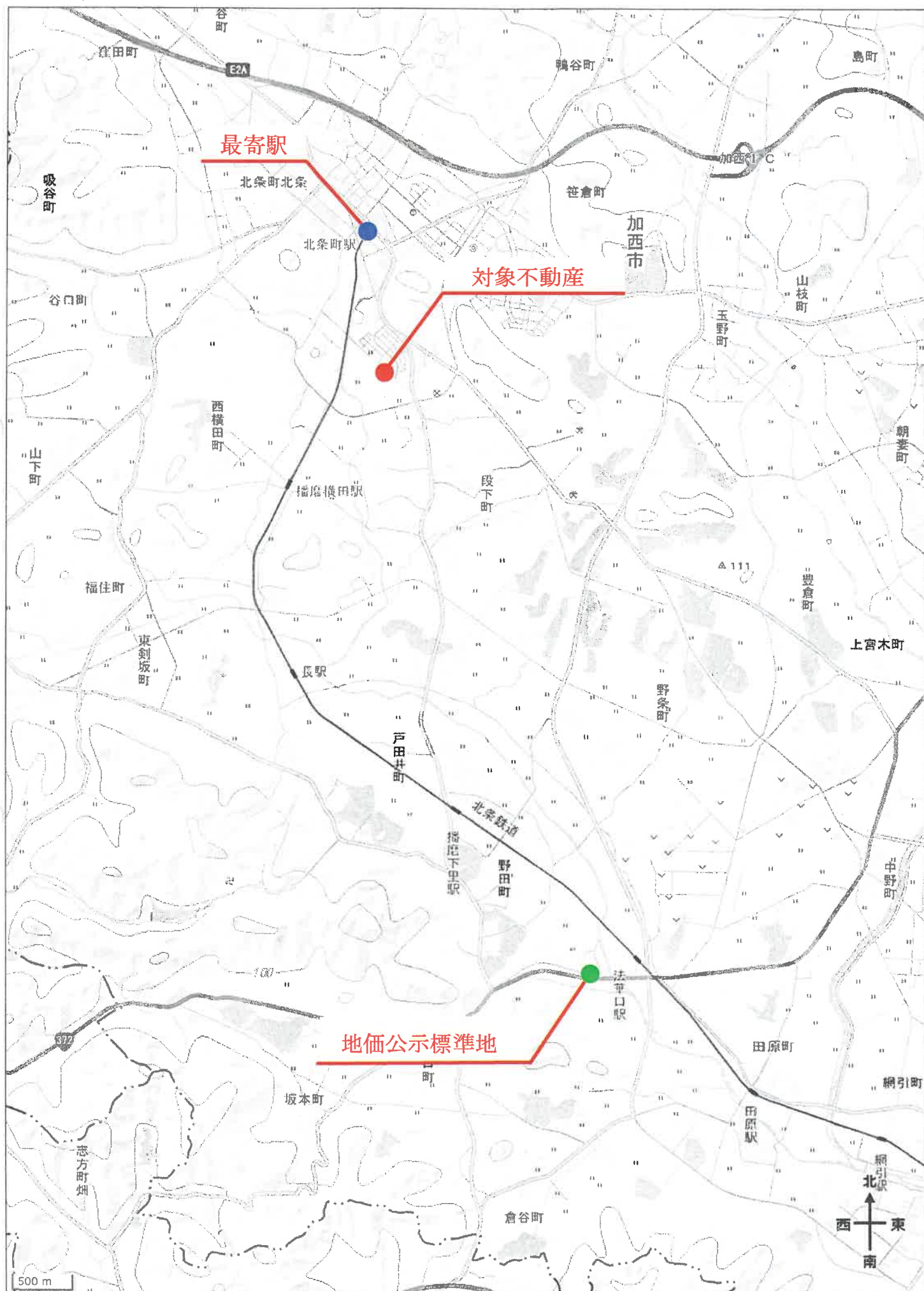
第7 附属資料

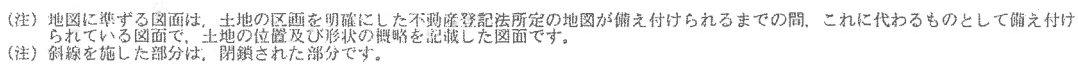
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係概略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-----|--------------------|--|--|
| 1 | 所 在 | 加西市北条町西高室字村中 | | |
| | 地 番 | 3 6 1 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 5 . 0 0 平方メートル | | |
-
- | | | | | |
|---|-------|----------------------------------|--------------------|--|
| 2 | 所 在 | 加西市北条町西高室字村中 3 6 1 番地 1、3 6 6 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 3 6 1 番 1 | | |
| | 種 類 | 作業所 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 1 7 . 8 8 平方メートル | |
| | | 2階 | 5 1 . 5 1 平方メートル | |
- (附属建物)
- | | | | | |
|--|-------|------------------|--|--|
| | 符 号 | 1 | | |
| | 種 類 | 作業所 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 | | |
| | 床 面 積 | 3 9 . 1 8 平方メートル | | |
-
- | | | | | |
|--|-------|--------------------|--|--|
| | 符 号 | 2 | | |
| | 種 類 | 作業所 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 | | |
| | 床 面 積 | 1 1 2 . 0 6 平方メートル | | |





地番区域見出

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9月2日

 $(1/2)$

A 3 版を A 4 版に縮小

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。
(神戸地方司法務局社支部管轄)
令和7年9月2日 神戸地方司法務局加古川支局 登記官

各階平面図

建物平面図

家屋番号 351番1

3,2,27

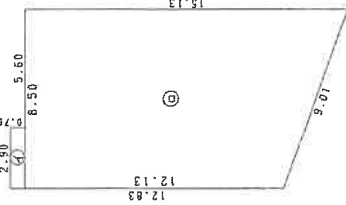
建物の所在 加西市北条町西高堂寺村中361番地1

主たる建物 1階

求積表

$$\textcircled{a} (15.13 + 12.13) \times 8.50 / 2 = 115.85500$$
$$\textcircled{b} 2.90 \times 0.70 = 2.0300$$
$$\textcircled{c} (15.13 + 12.13) \times 8.50 / 2 = 117.88500$$

床面積 117.88㎡

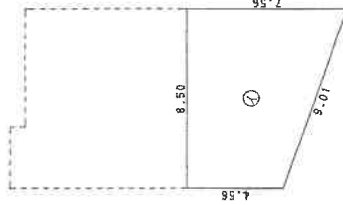


主たる建物 2階

求積表

$$\textcircled{a} (7.56 + 4.56) \times 8.50 / 2 = 51.51000$$

床面積 51.51㎡

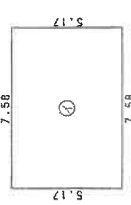


附属建物 (符1)

求積表

$$\textcircled{a} 7.58 \times 5.17 = 39.1886$$

床面積 39.18㎡



作製者 土地調査士 家園工房

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成12年12月21日作製

(印影刷約)

600573

(1) 平成24年1月24日
附属建物（符号2）新築。加西市西高室字村中3
61番地、366番地に所在変更。

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(支局)管轄)

令和7年9月2日

神戸地方方法務局加古川支局

登記官

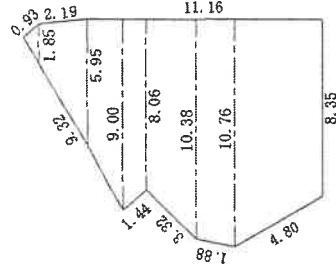
各 階 平 面 図

家 屋 番 号	3 6 1 番 1
建 物 図 面	加西市北条町西高室字村中361番地1・366番地

建物の所在

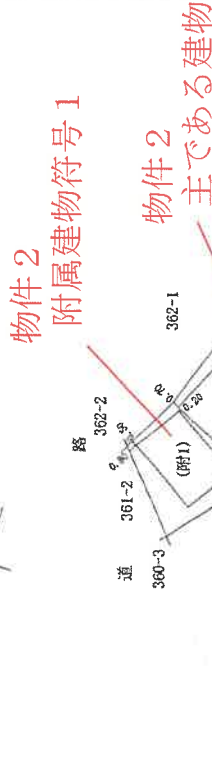


附属建物符号2



求 積 表

(8.35 + 10.76) × 4.14 / 2	= 39.5577
(10.76 + 10.38) × 1.84 / 2	= 19.4488
(10.38 + 8.06) × 2.38 / 2	= 21.9436
(8.06 + 9.00) × 1.08 / 2	= 9.2124
(9.00 + 5.95) × 1.71 / 2	= 12.78225
(5.95 + 1.85) × 2.18 / 2	= 8.5020
1.85 × 0.67 / 2	= 0.61975
合 計	112.06650
床面積	112.06 m ²



物件2
附属建物符号2

(平成23年 9月15日作製)

作 製 者

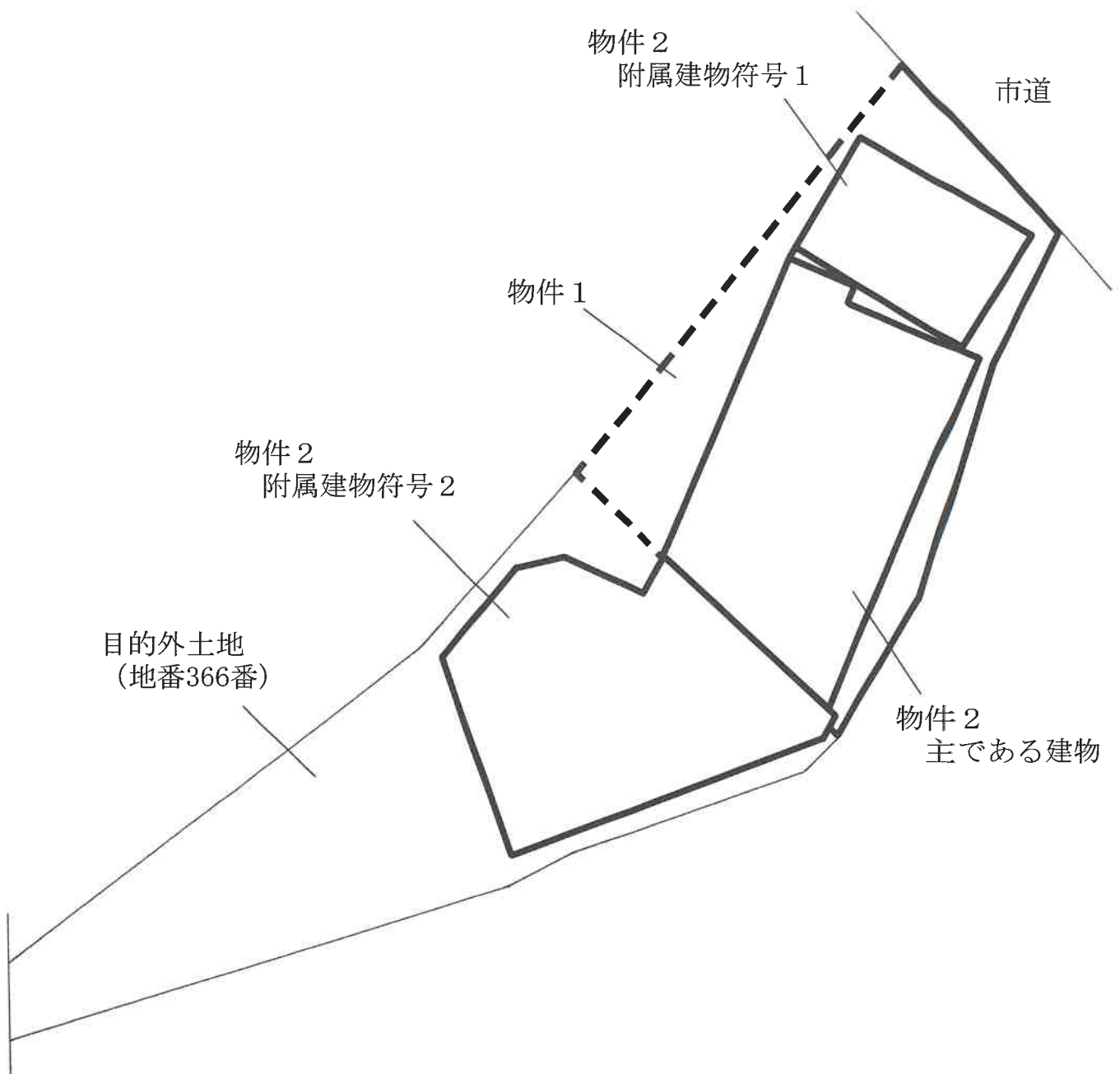
縮 尺 250

申 請 人

縮 尺 500

土地建物位置関係概略図

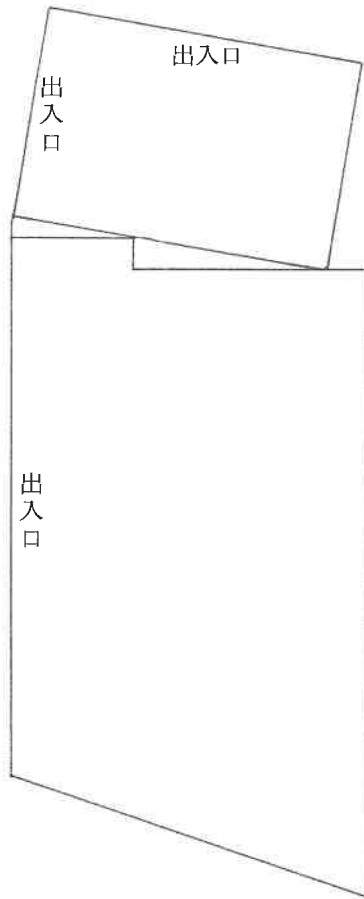
(境界不分明)



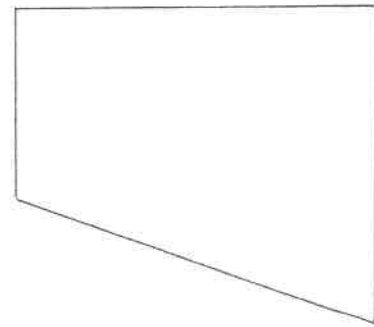
当図面は、法務局備付の建物図面等を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地の範囲・境界を確定的に示したものではありません。



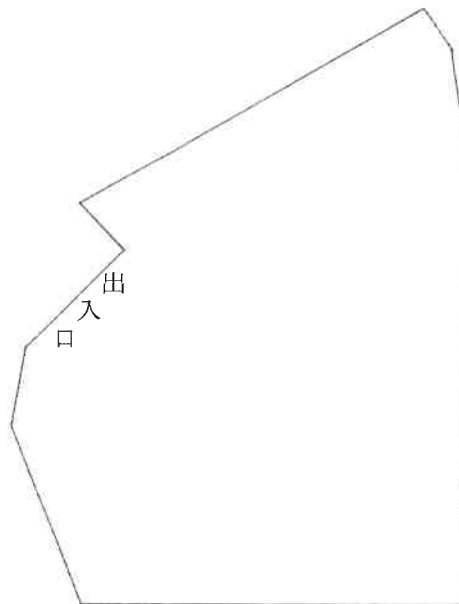
物件 2 附属建物 符号 1



物件 2
主である建物 1 階



物件 2
主である建物 2 階



物件 2 附属建物 符号 2

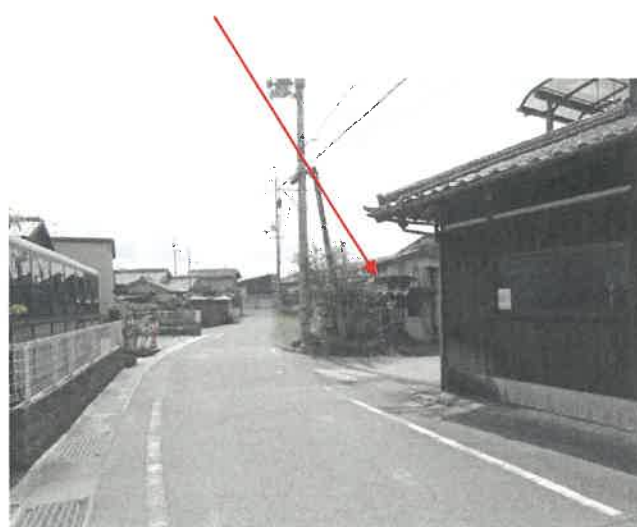
現況写真

主である建物

附属建物符号1



現 況 写 真



現 況 写 真

附属建物符号 1

主である建物

附属建物符号 2



主である建物



附属建物符号 2

