

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 1 月 27 日

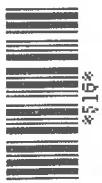
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 18 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 1 月 27 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, 3	600,000 480,000	一括	120,000	34,928	0
1	80,000				
3	520,000				
	590,000		(法63Ⅱ①申出額)		



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|----------------------|--|
| 1 | 所 在 | 加西市市村町字狭間 | | |
| | 地 番 | 1 2 8 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 8 . 9 1 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 加西市市村町字狭間 1 2 8 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 番 1 | | |
| | 種 類 | 作業場 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 2 9 . 3 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 2 9 . 3 6 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 2 4 5 . 3 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 約 1 5 1 . 3 6 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

本件建物の一部のために、その敷地（地番137番1、138番、139番6、地積約106平方メートル、所有者B）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

本件建物につき、その敷地（地番132番3、地積21.56平方メートル）については、その敷地利用権はない。

《 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 | 加西市市村町字狭間 | | |
| | 地 番 | 1 2 8 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 8 . 9 1 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 加西市市村町字狭間 1 2 8 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 番 1 | | |
| | 種 類 | 作業場 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 2 9 . 3 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 2 9 . 3 6 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 2 4 5 . 3 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 約 1 5 1 . 3 6 平方メートル | |



令和7年(ケ)第20005号

令和7年 5月26日受理

令和7年 7月 7日提出

現 況 調 査 報 告 書

物件1、3

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 | 加西市市村町字狭間 | |
| | 地 番 | 1 2 8 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 8 . 9 1 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 加西市市村町字狭間 1 2 8 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 番 1 | |
| | 種 類 | 作業場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 2 9 . 3 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 2 9 . 3 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加西市市村町130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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 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 ☐ 「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3	
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: 1階約245.36㎡ 2階約151.36㎡	
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、作業場(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 { 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
(2 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況（物件 3 関係）		
所 在	加西市市村町字下森竹	
地 番	1 3 2 番 3	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 田 ☐	
地 積	2 1 . 5 6 m ²	
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人（ ☒ 亡Aの妻 ☐ （ ））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 1 4 年 ころ（土地取得時）	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日
	期 間	平成 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 翌月分支払）	
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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 3 関係)			
所 在	加西市市村町字下森竹		
地 番	1 3 7 番 1、1 3 8 番、1 3 9 番 6		
地 目	■宅地(1 3 8 番) □山林 ■雑種地(1 3 7 番 1、1 3 9 番 6)		
地 積	合計約 1 0 6 m ²		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (■亡Aの妻 ■ (B)) の陳述／■提示文書(領収書)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 2 6 年 9 月 2 4 日		
最初の 契約等	契約日	平成 2 6 年 9 月 2 4 日	
	期 間	平成 2 6 年 1 0 月 1 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 3 0 , 0 0 0 円 (毎月末日限り 翌月分支払)		
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 7 年 6 月 1 1 日現在 金 3 , 6 9 0 , 0 0 0 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	地籍について、1 3 7 番 1、1 3 9 番 6 は全部、1 3 8 番はうち約 4 8 m ² として計算した。		
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

(4 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
■ 亡Aの妻	1 本件建物では亡Aが私とともに自動車の板金塗装の工場を2022年7月まで営んでいました。 2 本件建物は増減築されています。増築部分は亡Aが所有する目的外土地132番3と138番上にあると思います。これらの土地を取得してすぐに増築したと思いますので平成14年のうちには増築したと思います。後に138番はBの所有となり、地代を月3万円支払っていましたが経営が悪化して支払えなくなり現在に至ります。 3 本件建物の2階には、内部に階段がなく梯子で上ることになり、外からはスロープを利用することになります。 4 本件土地の境界はよく分かりませんが、争いは特にありません。
■ 目的外土地所有者 B	1 私が所有する目的外土地137番1、138番及び139番6（以下「3筆の土地」という）上には本件建物の増築部分があります。亡くなった私の父名義の139番2上にもあるかもしれません。 2 もともと3筆の土地は父のものでしたが、父が亡Aに売却したところ亡Aが3筆の土地上に増築しました。しばらくして亡Aは経営が苦しくなり、私に3筆の土地の売却を持ち掛け、私は平成26年9月24日に購入し、以降地代として月3万円をもらう契約をしました。予定では、平成26年末には買い戻すという約束でしたが、履行されず月3万円の地代も半年で払われなくなりました。 3 未払地代は平成27年4月から現在まで369万円になります。本件建物の購入者は、未払分を払って借地契約を結んでいただくか、増築部分を撤去して3筆の土地を返還してもらいたいと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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 本件建物は、県道の拡幅工事に伴い亡Aが差し出した土地と取得した土地があり、それぞれに減築と増築がなされている。その結果、本件建物の敷地は本件土地及び目的外土地132番3（亡A名義）、137番1、138番、139番6（3筆ともB名義）が敷地となっている。うち138番の現況は公簿より広く敷地はその一部約48㎡と思われ、さらに139番2（Bの父名義）も一部敷地の可能性があるが詳細は不明である。この139番2について、亡Aが増築する際、137番1、138番及び139番6は取得したものの、139番2は所得しなかったことからすれば、増築部分が139番2上にはない可能性もあると思われる。
- 3 増築部分の地代としてBとの間で月3万円の借地契約がなされているが、10年分以上滞納がある。
- 4 本件建物内部は、以下のとおり
 - ① 概ね機械類は片付けられ、廃タイヤと動産類が残っている。
 - ② 2階部分は1階からの階段はなく、梯子があるが危険なためスロープを使うことになる。
 - ③ スロープのシャッターは電動のため調査時に開閉は確認できず、その他のシャッターは手動であるが傷んでいる可能性がある。
 - ④ 天井の小さな穴から光が見えた箇所があり、老朽化による雨漏りの可能性がある。

(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)

(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5月27日(火) 15:13-15:14	執行官室(電話発信)	債権者担当者から聴取調査
令和7年5月28日(水) 9:45-10:03	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投函(返信用110円)
令和7年5月30日(金) 11:37-11:46	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6月6日(金) 9:48-10:45 11:47-11:56	物件所在地	物件立入調査、関係者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和7年6月6日(金) 17:10-17:21	執行官室(電話発信)	目的外土地所有者Bから聴取調査
令和7年6月11日(水) 15:05-16:25	目的外土地所有者B宅(加西市北条町西南)	目的外土地所有者Bから聴取調査

(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。

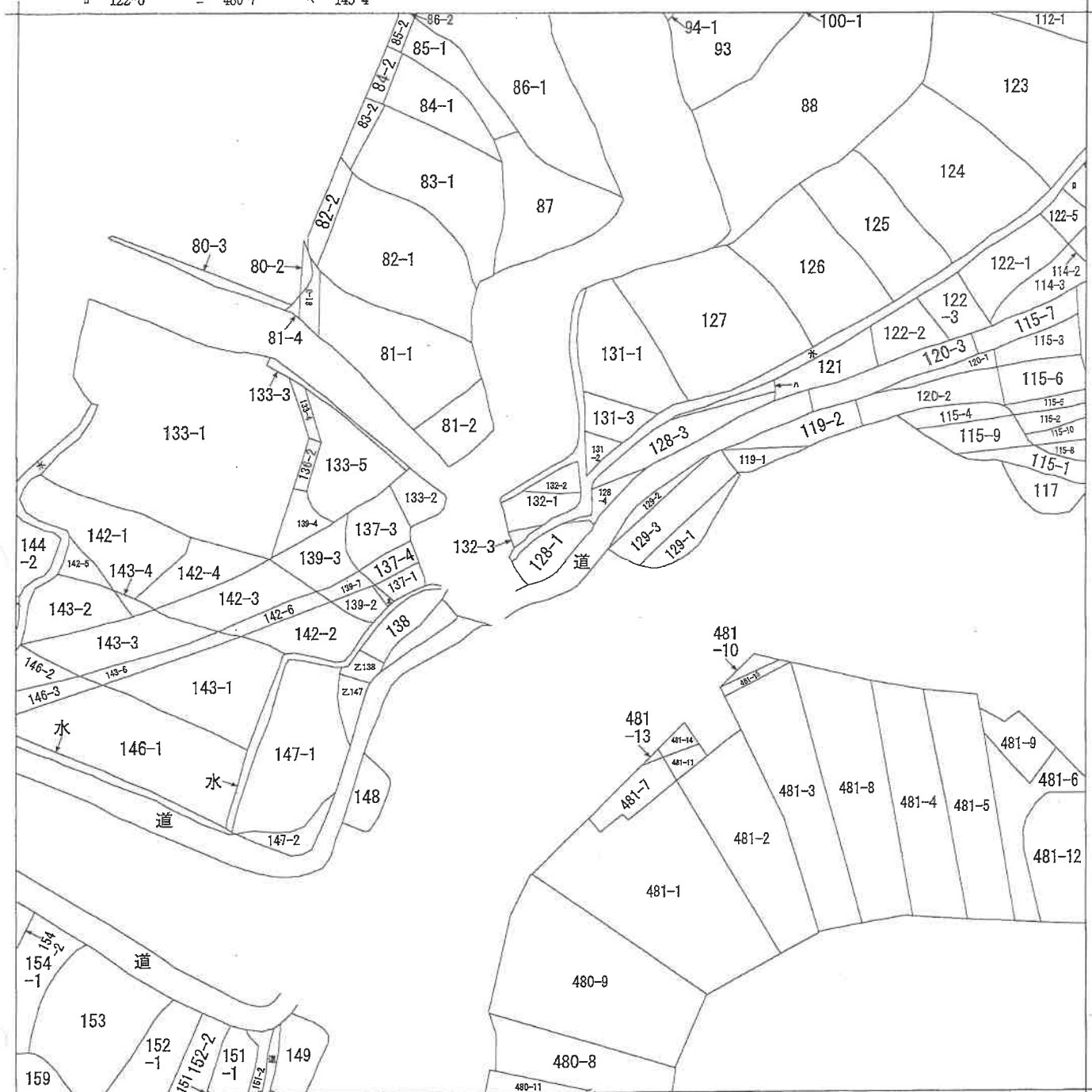
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(7 枚目)

イ 122-4 ハ 128-2 ホ 139-6 ト 150-2
 ロ 122-6 ニ 480-7 ヘ 145-4



請求部	所在	加西市市村町字狭間				地番	128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					備考年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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14年6月7日

14.6.7

前128-1 後・新
地 番 (A)128-1
(B)128-4

土地の所在 加西市市村町字狭間

座標求積表

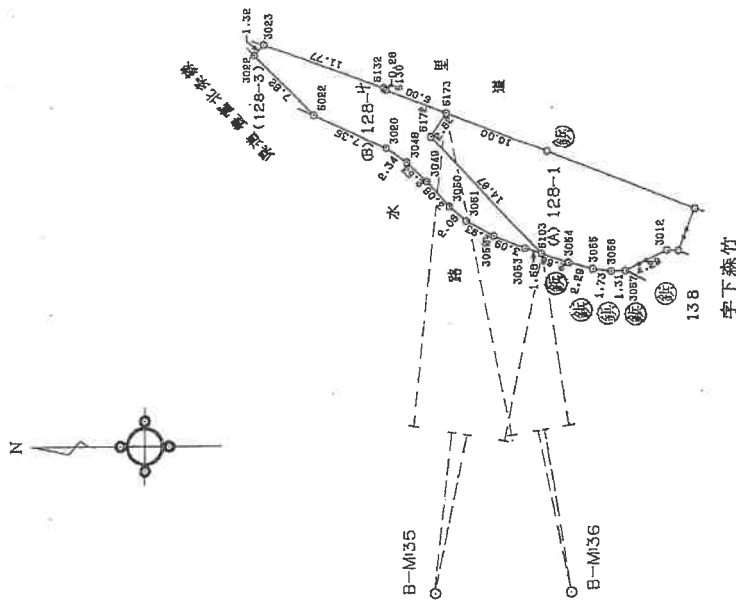
地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B)128-4	5172	(鉄)	-119239.406	44823.274		
	5173	(鉄)	-119240.864	44825.457	2.82	5172-5173
	5130	(鉄)	-119235.261	44827.602	6.00	5173-5130
	5132	(鉄)	-119235.057	44827.804	0.28	5130-5132
	3023	(鉄)	-119223.981	44831.793	11.77	5132-3023
	3022	(鉄)	-119223.098	44830.810	1.32	3023-3022
	5022	(鉄)	-119228.601	44826.558	7.82	3022-5022
	3048	(鉄)	-119235.282	44822.204	7.35	5022-3048
	3049	(鉄)	-119237.217	44820.880	2.34	3048-3049
	3050	(鉄)	-119239.064	44819.144	2.53	3049-3050
	3051	(鉄)	-119241.159	44816.892	3.08	3050-3051
	3052	(鉄)	-119242.751	44815.555	2.08	3051-3052
	5103	(鉄)	-119245.336	44814.177	2.83	3052-5103
	5172	(鉄)	-119248.212	44813.040	3.09	5103-5172
(A)128-1			-119249.707	44812.544	1.58	
			-119239.406	44823.274	14.87	
			218.354277			
			109.1771385			
公積			228.0900000	m ²	地積	109.17 m ²
総計			109.1771385	m ²		
残			118.9128615	m ²		118.91 m ²

*使用機種名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A=1/2\Sigma(X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$

引照点は確測基準点

境界番号	引照点	距離	角度
B-M'36	B-M'36	87.80	53-39-20
B-M'35	B-M'35	180.45	26-39-52
5103	B-M'36	109.33	22-47-17
5173	B-M'36	194.78	24-44-08
	B-M'36	120.78	22-26-52

境界標の種類
⑤コンクリート杭
⑥金 属 旗
⑦プラスチック杭



平成十四年六月七日 登記

作製者

申請人

506104

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

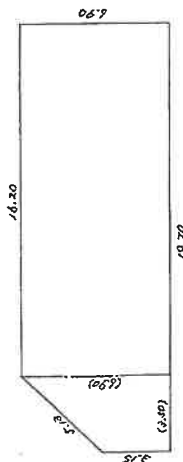
建物図面

61.12.3

家屋番号 128-1

建物の所在 加西市市村町字狭間128番地1

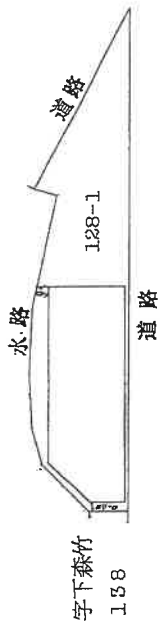
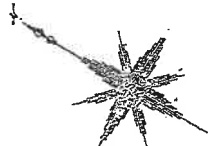
(一階、二階 各階同型)



(6.90+5.15) × 3.50 = 17.5875
16.20 × 6.90 = 111.7800
合 計 129.3675

床面積 1階 129.36㎡
2階 129.36㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



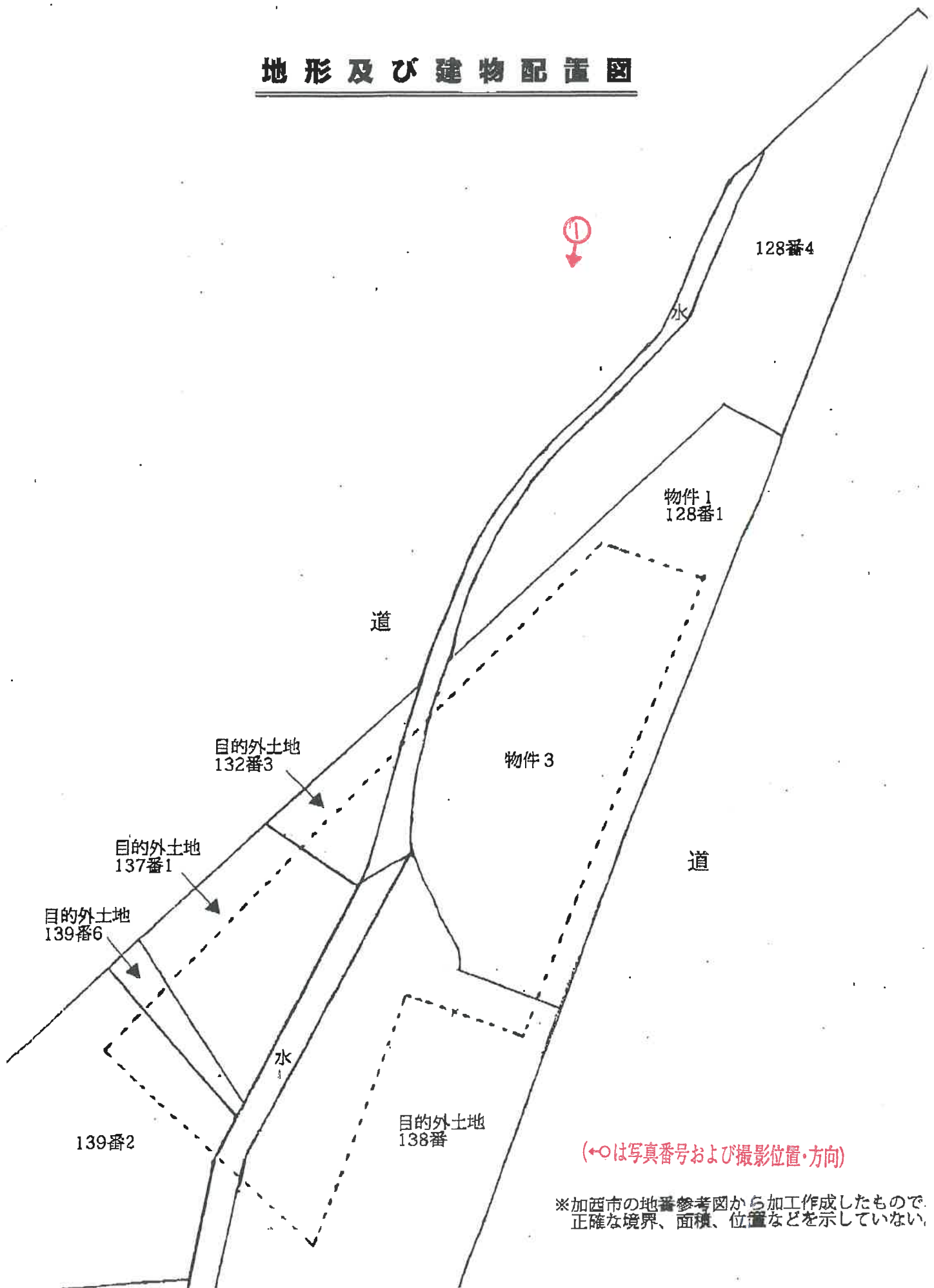
作製者 [Redacted] 縮尺 1/250 少年11月24日作製

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

604461

(弘文堂印刷)

地形及び建物配置図



(+○は写真番号および撮影位置・方向)

※加西市の地番参考図から加工作成したもので、
正確な境界、面積、位置などを示していない。

建物間取図

令和7年(ケ)第20005号

物件3

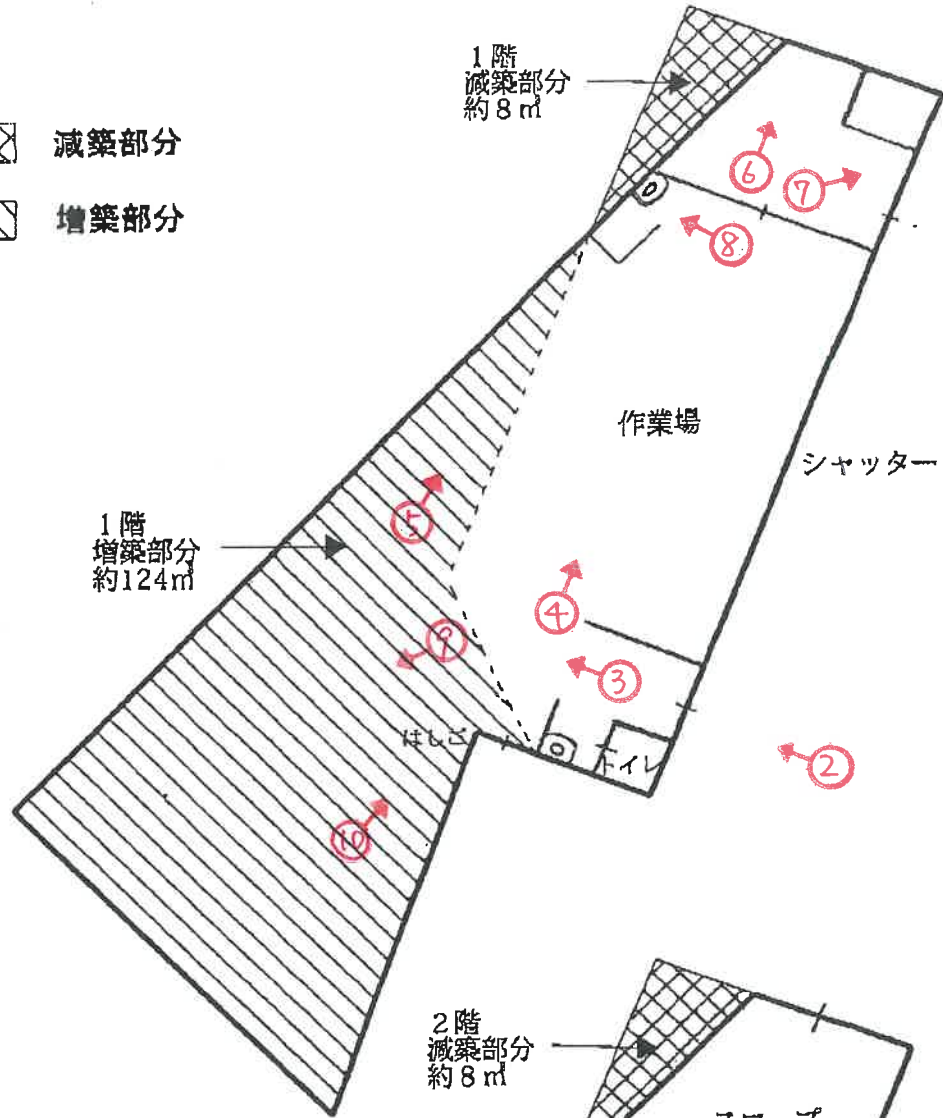


減築部分

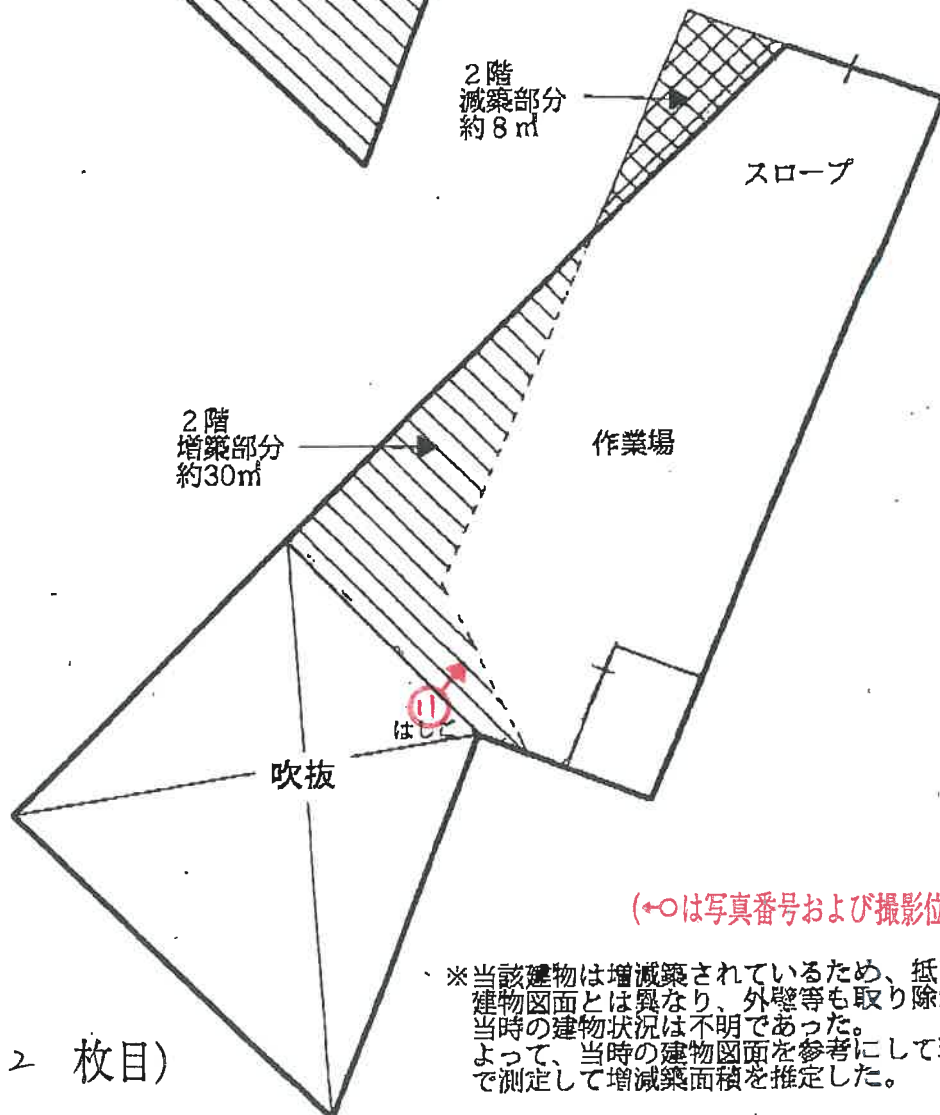


増築部分

1階



2階



(➡○は写真番号および撮影位置・方向)

※当該建物は増減築されているため、抵当権設定当時の建物図面とは異なり、外壁等も取り除かれているため、当時の建物状況は不明であった。よって、当時の建物図面を参考にして現況の建物を概算で測定して増減築面積を推定した。

(12枚目)



1

北方向から撮影



2



3



4



5



6

(14 枚目)



7



8



9

(15 枚目)



10



11

令和 7 年 (ケ) 第 20005 号
物件 1 ・ 3
令和 7 年 6 月 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 7 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600,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金80,000円
物件3(建物)	金520,000円

- 1 一括価格は、物件1・3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。

なお、当該土地利用権等には目的外土地1・2の土地利用権等も含まれる。

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）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	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	1 階 約245.36㎡ (約124㎡増築、約8㎡減築) 2 階 約151.36㎡ (約30㎡増築、約8㎡減築)
特 記 事 項			
	特にない		

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 北条町駅の南西方 約1.4km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	農家住宅、工場等の見られる県道沿いの住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 118.91 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	南東側 約12m県道 北西側 約3m道路 （建築基準法上の道路でない）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件3の建物の敷地の一部	
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	・市街化調整区域のため各種の制限がある。再建築及び継続使用にあたっては担当行政庁と調整を要する。 ・特別指定区域（地域活力再生等区域）市村町地区である。 ・南東側県道は都市計画道路に指定されている。 ・目的外土地の概況については後記 特記事項に記載している。 ・借地契約内容は後記 特記事項に記載している。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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61年9月7日 新築 経過年数 39 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : — 天 井 : — 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： 作業場 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	やや劣る
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使用の可能性等詳細については、専門調査機関による分析調査を要する。 ・増築年月日は不明であるが、平成14年頃に増築されたと推定する。 ・物件1及び目的外土地1・2の合計面積を鑑みると、建ぺい率違反の可能性が認められる。 ・スロープのシャッターは電動のため調査時に開閉は確認できず、その他のシャッターは手動であるが傷んでいる可能性がある。 ・老朽化による雨漏りの可能性がある。 ・廃タイヤと動産類が残っている。

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	19,500	0.91	118.91	0.90	1,900,000
目的外土地1	19,500	0.91	21.56	0.90	340,000
目的外土地2	19,500	0.91	約 106.00	0.90	1,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加西-5）

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/㎡)
 $13,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/66 \div 19,500$

◇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
 $100/87 \times 100/98 \times 100/77 \times 100/100 \div 100/66$

イ 個別格差：不整形、二方路(0.91)

ウ 地 積：登記記載数量、現況記載数量（特記事項に記載）

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3）

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
3	100,000	約 396.72	0.16	6,350,000

ウ 現価率

経過年数39年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数44年、残価率10%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率10%＋(1－0.1)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1－観察減価0.2) \div 0.16$

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	1,900,000	0.40	法定地上権	760,000
目的外土地1	340,000	0.10	敷地占有利益	30,000
目的外土地2	1,690,000	0.20	借地権	340,000
			合 計	1,130,000

(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	1,900,000	-760,000		0.10	0.70	80,000
3	6,350,000	+1,130,000	1.00	0.10	0.70	520,000
一 括 価 格 (合 計)						600,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域内の物件、境界が判然としない、地代滞納、一部借地権、違法建築の可能性等

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 特記事項

目的外土地の概況

目的外土地 1

所在：加西市市村町字下森竹

地番：132番3

地目：宅地

地積：21.56㎡

所有者：建物所有者

占有権原：所有権

占有開始時期：平成14年ころ（土地取得時）

目的外土地 2

所在：加西市市村町字下森竹

地番：137番1、138番、139番6

地目：宅地(138番)、雑種地(137番1、139番6)

地積：合計約106㎡

所有者：B

占有権原：賃借権

占有開始時期：平成26年9月24日

契約日：平成26年9月24日

契約期間：平成26年10月1日から 期間の定めなし

貸主：土地所有者

借主：建物所有者

地代・支払時期等：毎月金30,000円(毎月末日限り 翌月分支払)

地代前払：ない

敷金・保証金：ない

地代滞納：ある(令和7年6月11日現在 金3,690,000円)

契約解除：ない

訴訟提起等：ない

その他：地積について、137番1、139番6は全部、138番はうち約48㎡として計算した。

詳細については現況調査報告書に記載されている。

第7 参考価格資料

1 地価公示価格等 (加西-5)

所 在 : 兵庫県加西市鴨谷町字中垣内1154番1
価 格 : 13,000円/㎡
位 置 : 北条鉄道線「北条町」駅より道路距離2.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 380㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員3m市道に接面
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、工場等の見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 1,487,564円
物件3 : 1,453,592円

第8 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 加西市市村町字狭間
 地 番 128番1
 地 目 宅地
 地 積 118.91平方メートル

~~2 所 在 加西市市村町字大歳前
 地 番 401番・410番合併
 地 目 宅地
 地 積 429.00平方メートル~~

3 所 在 加西市市村町字狭間128番地1
 家屋 番号 128番1
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 129.36平方メートル
 2階 129.36平方メートル

~~4 所 在 加西市市村町字大歳前401番地・410番地合併
 家屋 番号 401番
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 127.95平方メートル
 2階 76.38平方メートル~~

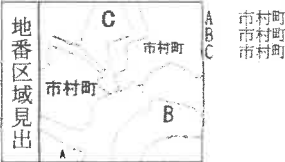
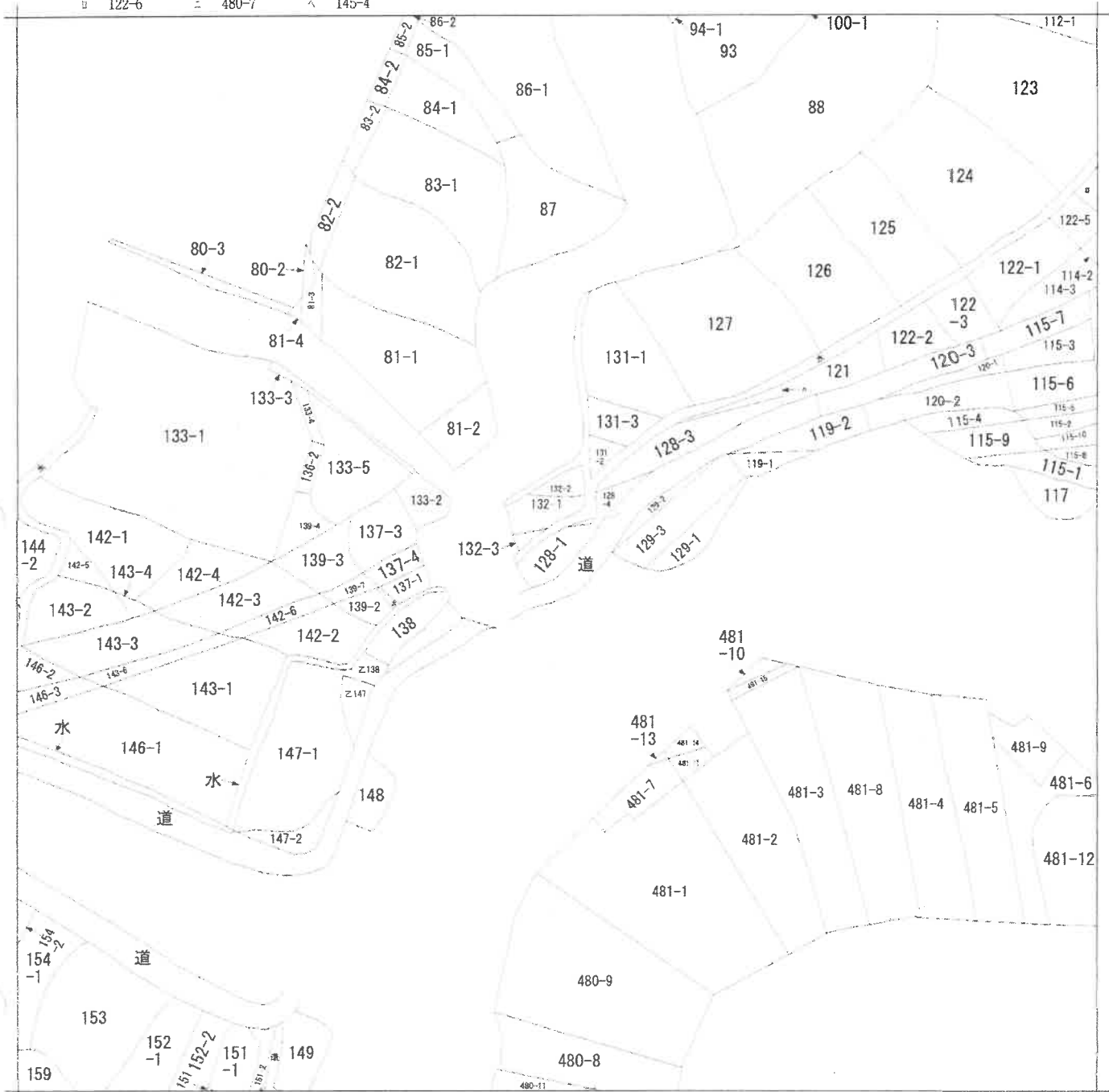
(附属建物)

物 件 目 録

符 号	1
種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	40.52平方メートル



イ 122-4 ハ 128-2 ホ 139-6 ト 150-2
ロ 122-6 ニ 480-7 ヘ 145-4



請求部	所在	加西市市村町字狭間				地番	128番1			
出力縮	縮尺不明	精度区	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	方位不明	

登記年月日：平成14年6月7日

前128-1 後・新

地番 (A)128-1 (B)128-4

土地所在図 土地積測量図

14.6.7

土地の所在 加西市市村町字狹間

座標求積表

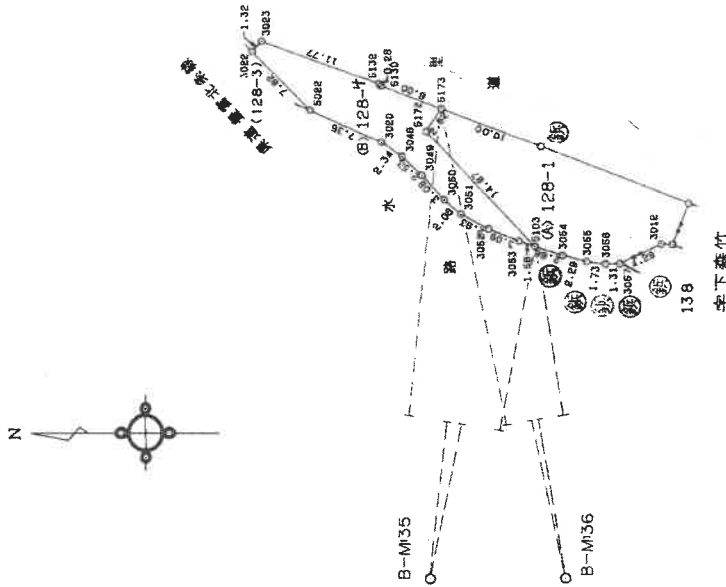
地番	NO	座標	X	Y	辺長	測量
ω128-4	5172	(●)	-119239.406	44823.274		
	5173	(●)	-119240.854	44825.457	2.62	5172-5173
	5130	(●)	-119235.251	44827.602	6.00	5173-5130
	5132	(●)	-119235.057	44827.804	0.28	5130-5132
	3023	(●)	-119223.981	44831.793	11.77	5132-3023
	3022	(●)	-119223.086	44830.810	1.32	3023-3022
	5022	(●)	-119228.601	44825.258	7.82	3022-5022
	3020	(●)	-119235.282	44822.204	7.35	5022-3020
	3048	(●)	-119237.217	44820.880	2.34	3020-3048
	3049	(●)	-119239.064	44819.144	2.53	3048-3049
	3050	(●)	-119241.159	44816.892	3.08	3049-3050
	3051	(●)	-119242.751	44815.555	2.08	3050-3051
	3052	(●)	-119245.335	44814.177	2.93	3051-3052
	3053	(●)	-119248.212	44813.040	3.09	3052-3053
	5103	(●)	-119249.707	44812.544	1.58	3053-5103
	5172	(●)	-119239.406	44823.274	14.87	5103-5172
倍面積			218.354277			
面積			109.1771385	m ²	地積	109.17 m ²
ω128-1		公簿	228.0900000	m ²		
		合計	109.1771385	m ²		
		残地	118.9128615	m ²		118.91 m ²

*使用機種名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

引照点は確測基準点

境界番号	引照点	距離	角度
5103	B-M36	87.80	53-39-20
	B-M35	180.45	26-38-52
	B-M36	109.33	227-47-17
5173	B-M35	194.78	24-44-08
	B-M35	120.76	222-28-52

境界標の種類
コンクリート杭
鉄釘
プラスチック杭



平成四年六月七日 登記

作製者

申請人

1/500

506104

平成11年5月10日作製

A3をA4に縮小

各階平面図

建築物平面図

61.2.3

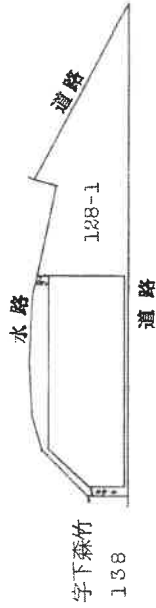
家屋番号	128-1
建築物の所在	加西市市村町字狭間128番地1

(一階，二階 各階同型)



(6.90+3.15) × 3.50 = 17.5875
16.20 × 6.90 = 111.7800
合 計 129.3675

床面積 1階 129.36㎡
2階 129.36㎡

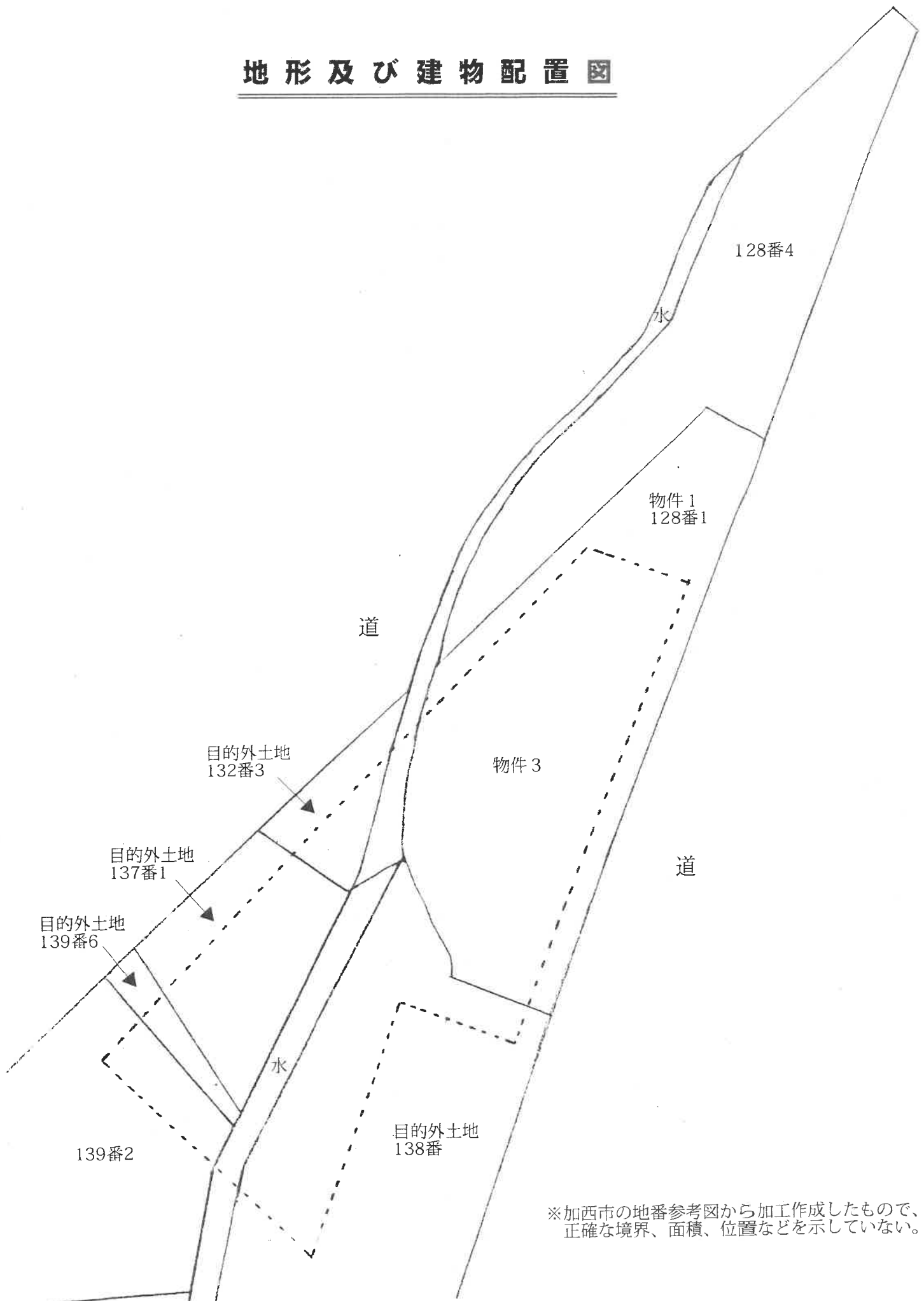


作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
		61年11月25日作製			

(印文並印刷)

604461

地形及び建物配置図



※加西市の地番参考図から加工作成したもので、
正確な境界、面積、位置などを示していない。

建物間取図

令和7年(ケ)第20005号

物件3

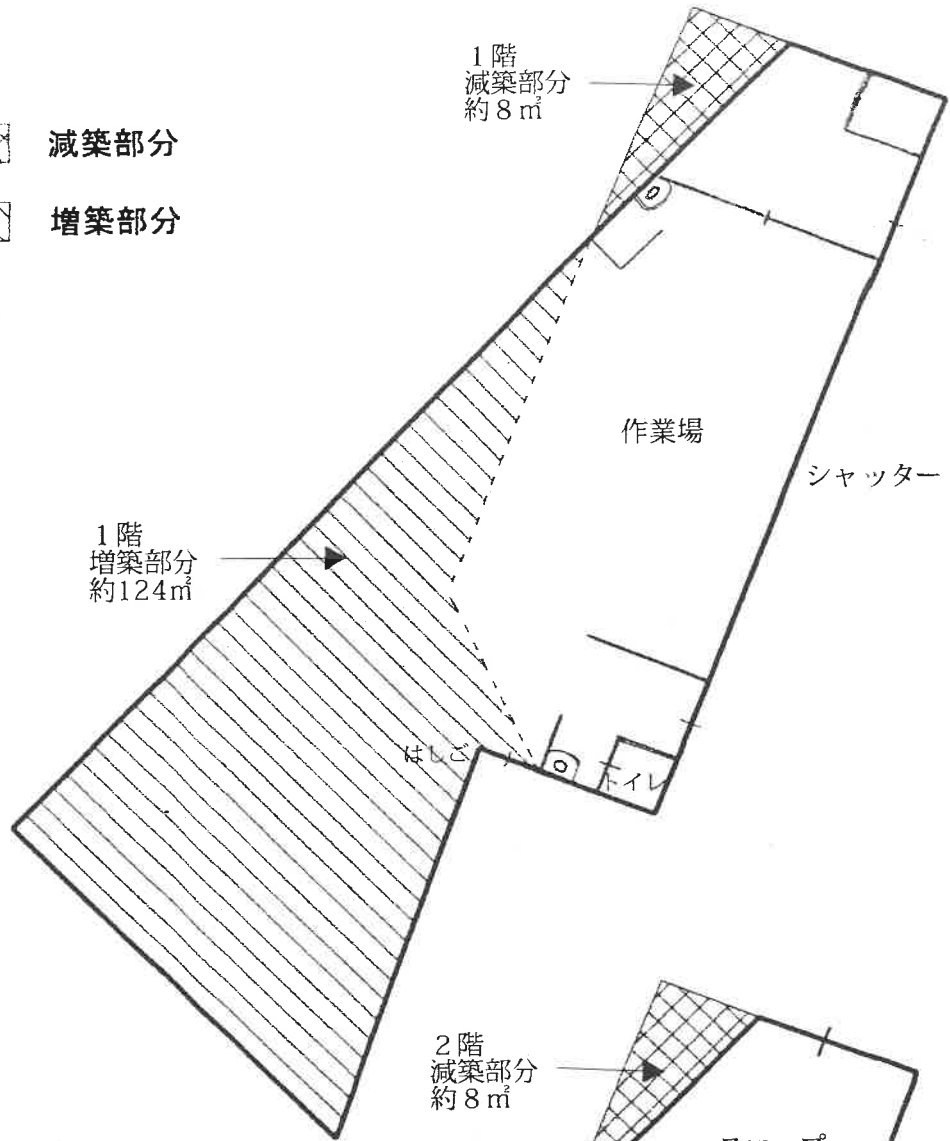


減築部分

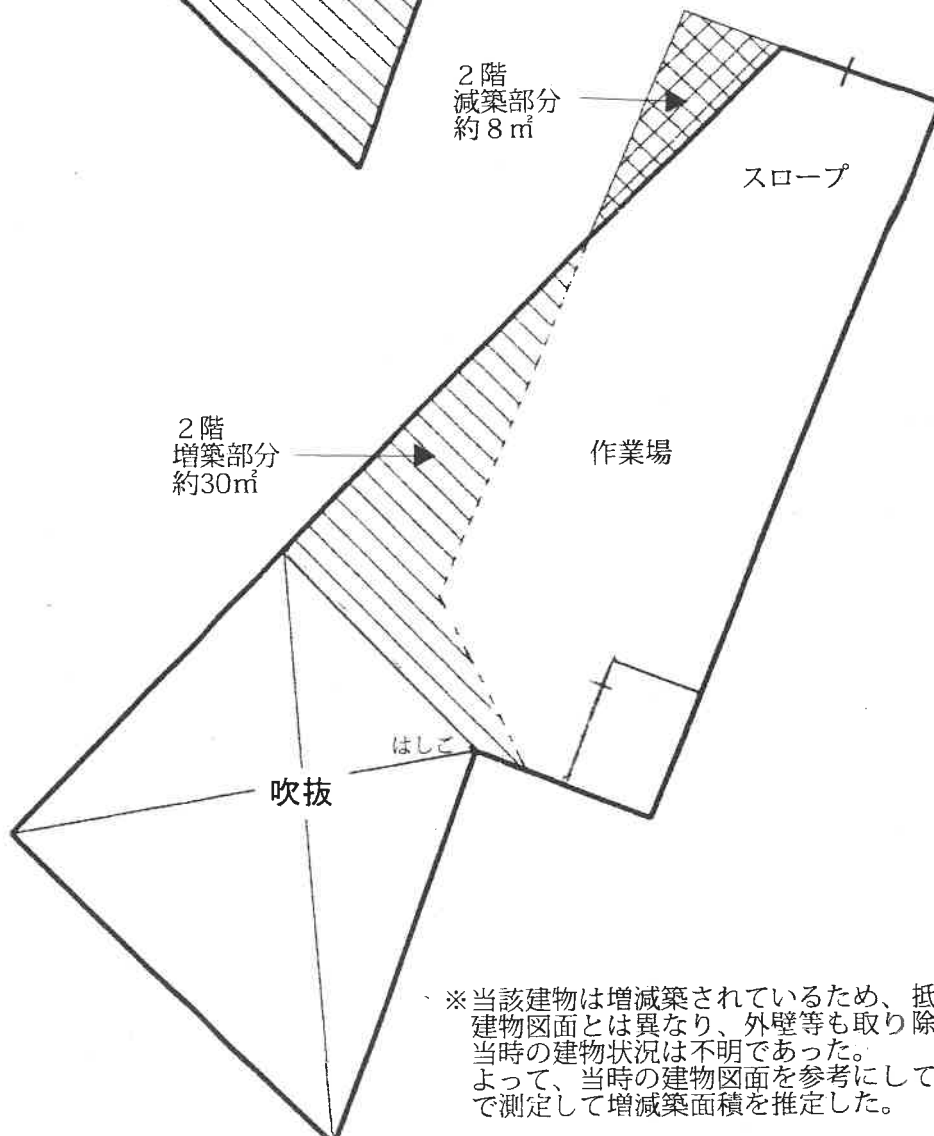


増築部分

1階



2階



※当該建物は増減築されているため、抵当権設定当時の建物図面とは異なり、外壁等も取り除かれているため、当時の建物状況は不明であった。よって、当時の建物図面を参考にして現況の建物を概算で測定して増減築面積を推定した。





