# 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。

令和　6年（ケ）第　　119号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月17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　9年　3月　4日から<br>令和　9年　3月11日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　9年　3月17日　午前10時00分<br>神戸地方裁判所姫路支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　9年　5月12日　午後　1時00分<br>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。<br>（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。<br>（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11月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | | |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 3～7☆ | 1,880,000<br>1,504,000 | 一括 | 376,000 | 47,436 | 0 |
| 3 | 220,000 | | | | |
| 4 | 80,000 | | | | |
| 5 | 550,000 | | | | |
| 6 | 270,000 | | | | |
| 7 | 760,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 売却基準価額は、民事執行規則３０条の３により定められている。 | | | | |

令和　6年（ケ）第　　１１９号

# 物　件　目　録

☆ 3　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

地　　番　　１２１０番２

地　　目　　田

地　　積　　１８４平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

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

☆ 4　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

地　　番　　１２１０番３

地　　目　　田

地　　積　　６３平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

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

☆ 5　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

地　　番　　１２１２番１

地　　目　　畑

地　　積　　４５４平方メートル

*11*

令和　6年（ケ）第　　１１９号

# 物　件　目　録

(現況)

地　　目　　宅地

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

☆ 6　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

地　　番　　１２１２番３

地　　目　　田

地　　積　　２１９平方メートル

(現況)

地　　目　　宅地

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

7　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原１２１２番地１

家屋　番号　　１２１２番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　２０３．４９平方メートル
　　２階　　５１．４２平方メートル

(現況)

床　面　積　　１階　　約２１０平方メートル
　　２階　　約１２４平方メートル

令和　6年（ケ）第　　119号

# 物　件　目　録

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約17平方メートル

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

令和　6年（ケ）第　　119号

# 物　件　明　細　書

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

1　不動産の表示
【物件番号3～7】
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3～7】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5，6】
G所有の売却対象外建物（家屋番号1212番3）が本件土地上に存在し、Fが占有している。同人の本件土地に対する敷地利用権は使用借権と認められる。
【物件番号7】
本件所有者Eの相続人A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3～6】
隣地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。

令和　6年（ケ）第　　１１９号

# 物　件　目　録

3　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

地　　番　　１２１０番２

地　　目　　田

地　　積　　１８４平方メートル

(現況)

地　　目　　宅地

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

4　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

地　　番　　１２１０番３

地　　目　　田

地　　積　　６３平方メートル

(現況)

地　　目　　宅地

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

5　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

地　　番　　１２１２番１

地　　目　　畑

地　　積　　４５４平方メートル

令和　6年（ケ）第　　１１９号

# 物　件　目　録

(現況)

地　　目　　宅地

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

6　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

地　　番　　１２１２番３

地　　目　　田

地　　積　　２１９平方メートル

(現況)

地　　目　　宅地

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

7　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原１２１２番地１

家屋　番号　　１２１２番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　２０３．４９平方メートル
　　２階　　５１．４２平方メートル

(現況)

床　面　積　　１階　　約２１０平方メートル
　　２階　　約１２４平方メートル

令和　６年（ケ）第　　１１９号

# 物　件　目　録

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約１７平方メートル

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

令和６年(ケ)第１１９号
令和６年１２月１６日受理
令和７年１月21日提出

# 現況調査報告書（物件３から７）

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

令和　６年（ケ）第　　１１９号

# 物　件　目　録

３　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

　　地　　番　　１２１０番２

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１８４平方メートル

４　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

　　地　　番　　１２１０番３

　　地　　目　　田

　　地　　積　　６３平方メートル

５　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

　　地　　番　　１２１２番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　４５４平方メートル

６　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

　　地　　番　　１２１２番３

　　地　　目　　田

　　地　　積　　２１９平方メートル

７　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原１２１２番地１

　　家屋　番号　　１２１２番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

令和　6年（ケ）第　　１１９号

# 物　件　目　録

床　面　積　　1階　　２０３．４９平方メートル
　　2階　　５１．４２平方メートル

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 加古川市平荘町小畑１２１２番地 |
| **土地** | 物件３から６ |
| 現況地目 | ■宅地（物件３から６）　□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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者の相続人　■その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を所有し，占有している<br>■「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<br>■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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>■床面積：１階　約２１０㎡（約７㎡増築）<br>２階　約１２４㎡（約７３㎡増築） |
| 物件目録にない附属建物 | □ない<br>■ある　種　類：倉庫<br>構　造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積：約１７㎡ |
| 占有者及び占有状況 | ■建物共有者（A）　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所支部　令和年()第号<br>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　■土地建物位置関係概略図のとおり |

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

| 目的外建物の概況（物件５、６関係） | |
|---|---|
| 所在 | 加古川市平荘町小畑字石原　１２１２番地１、１２１２番地３ |
| 家屋番号 | □ない（未登記）　■１２１２番３ |
| 種類 | ■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□ |
| 構造 | 木造瓦葺平家建 |
| 床面積（概略） | 約１２２㎡（約７㎡減築） |
| 所有者 | □土地所有者　■その他の者（B）　□不明 |
| 建築時期 | ■昭和４７年１２月２０日ころ<br>□不明 |
| 建築者 | □現所有者　■その他の者（Bの母）　□不明 |
| 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**

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■B | 1　目的外建物の登記上の所有者は亡くなっており、私が相続しています。<br>2　目的外建物の本件土地に対する敷地利用について、前所有者が固定資産税に相当する額かそれ以上の額を払っていたようですが具体的な金額はわかりません。私が相続した後も援助として金銭を交付することはありましたが、賃料としては支払っていません。<br>現在は無償で敷地を利用しています。 |
| ■A | 1　本件土地建物の登記上の所有者は亡くなっており、遺産分割は未了で私が相続人の一人です。<br>2　本件建物には私が住んでいます。<br>3　本件建物の一部でお好み焼き屋をしていましたが、既に廃業しています。<br>4　本件土地には、本件建物と目的外建物以外に建物がありますが、この建物は上記の亡くなった所有者が、時期は定かではありませんが４０年か５０年前くらいに建てたものです。現在は倉庫として使用しています。<br>5　目的外建物の本件土地に対する敷地利用は無償です。<br>6　本件建物の状態について、雨漏りをする箇所があること、壁に穴が開いている箇所があります。２階部分は長い間、使用していません。<br>7　犬を１匹飼っています。<br>8　境界等に関し、近隣とのトラブルはありません。 |
| ■加古川市農業委員会<br>（書面回答要旨） | 本件土地（物件３～６）について、以下のとおり回答します。<br>1　現況は非農地です。<br>2　現況は農地法上の農地です。<br>3　買受人は適格証明書が必要です。現況が農地ではない本件土地は、３条許可については発行できません。５条許可については、条件を満たせば発行の見込みがあります。ただし、土地上の建物については撤去が必要となる可能性があります。<br>4　転用許可はありませんが、原状回復命令は行いません。<br>5　地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃貸借もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可はなされていません。<br>6　農業振興地域内の農用地区域外です。<br>7　５条の買受適格証明書については、申請受付後、証明書交付まで２か月半程度の期間を要する場合があります。 |

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# 執 行 官 の 意 見

1　本件土地の状況は、現地調査の結果から、３枚目記載のとおりと認められる。
関係人の陳述によれば、本件土地の所有者は亡くなっているとのことであり、遺産分割協議（相続登記）も未了であり、相続人も判明していない現状においては、本件土地の占有者は相続人であると認めた。
また、その余の本件土地の占有者及び占有権原については、関係人の陳述及び現地調査の結果から、Ｂが目的外建物を所有し，占有しており、占有権原は使用借権であると認めた。
土地の周辺には境界標識と思われる金属プレート等は確認できなかった。
物件４と６の西側の土地との間には境界標識等を示すものが確認できなかったので、境界不明瞭である。

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、３枚目記載のとおりと認め、上記のとおり遺産分割協議が未了であることや相続人が複数名いることが窺われた等の事情から、占有者は建物共有者であるＡと特定した。

3　建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、外壁に数ミリ単位の亀裂が確認できたこと、建て付けが悪い箇所が確認できたこと、床のたわみが確認できた。その他は全体的に老朽化が認められる。

4　本件土地上には、本件建物及び目的外建物以外に建物が存在する。
そのため、目的外建物、又は附属建物であるかを判断するため、相当時間をかけて、法務局において、本件建物以外の登記された建物の調査、市において、課税台帳上の建物の調査、さらに、関係人への陳述聴取や現地調査を実施した。その結果を総合すれば、上記建物は附属建物であると認定し、その結果は３枚目記載のとおりである。
また、目的外建物については、主に建物図面を基に外観からの調査を実施したところ、建物図面との不一致（減築部分）が認められた。そこで、減築部分の特定・面積の算定を行い、その結果は、４枚目記載のとおりである。
さらに、本件建物の外観調査及び立入調査時に、各室内をつぶさに調査し、本件建物と建物図面とを照合した結果、不一致（増築部分）が認められた。そこで、相当時間をかけて鋭意増築部分の調査（付合の有無、面積の算定等）を実施し、その結果は、３枚目記載のとおりであるが、本件建物は、増築と減築を行っていることが窺えたなどの理由から増築・減築部分を特定することはできなかった。

5　本件土地に関する農業委員会からの回答は関係人の陳述のとおり

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# 調　査　の　経　過（物件３～７）

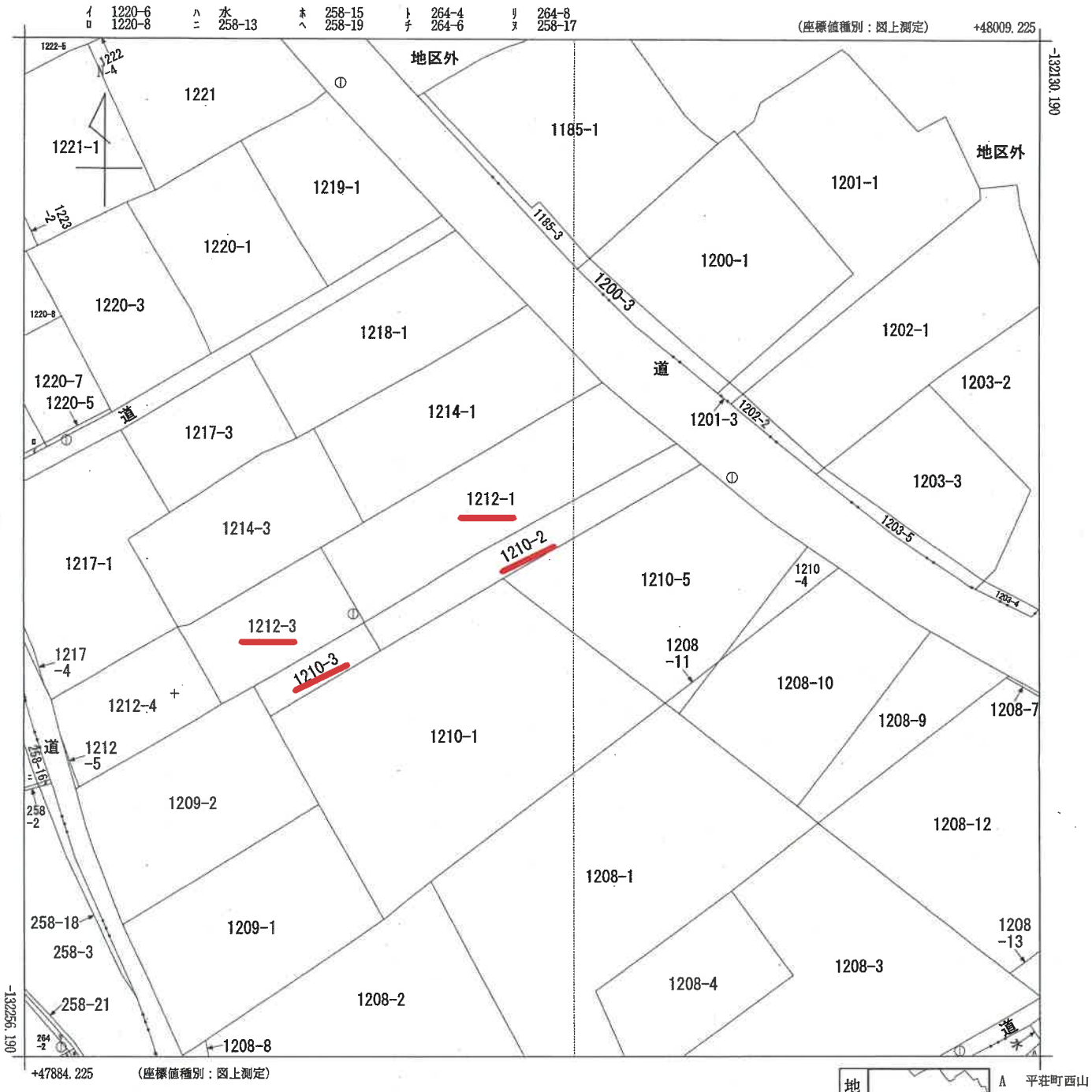
| 調　査　の　日　時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|---|---|---|
| 令和６年１２月１６日　（月）<br>12:49 ～　12:54 | 神戸地方法務局加古川支局 | 公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請 |
| 令和６年１２月１６日　（月）<br>～ | 執行官室 | 農業委員会に対し照会書送付 |
| 令和６年１２月１７日　（火）<br>12:00 ～　13:00 | 物件所在地 | 物件確認、物件調査、写真撮影、Ａ・Ｂと面談、立入調査期日通知書交付 |
| 令和６年１２月１９日　（木）<br>11:47 ～　11:48 | 加古川市役所 | 図面等交付申請（後日交付） |
| 令和６年１２月２３日　（月）<br>11:54 ～　11:59 | 加古川市役所 | 図面等受領 |
| 令和７年１月８日　（水）<br>9:40 ～　10:44 | 物件所在地 | 物件調査（本件建物の立入調査を除く）、写真撮影、評価人を同行 |
| 令和７年１月８日　（水）<br>13:30 ～　15:04 | 物件所在地 | 立入調査（本件建物）、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７年１月８日
目的物件は不在の可能性があり、かつ、解錠の必要がないとの情報が入ったので、立会人Ｃを同行して臨場した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 加古川市平荘町小畑字石原 | | | | 地番 | 1210番2 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | V | 分類 | 地図に準ずる図面（国調法１９－５指定） | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日（原図） | 昭和48年8月24日 | 補記事項 | | | |

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

請求番号：24-3
(1/1)

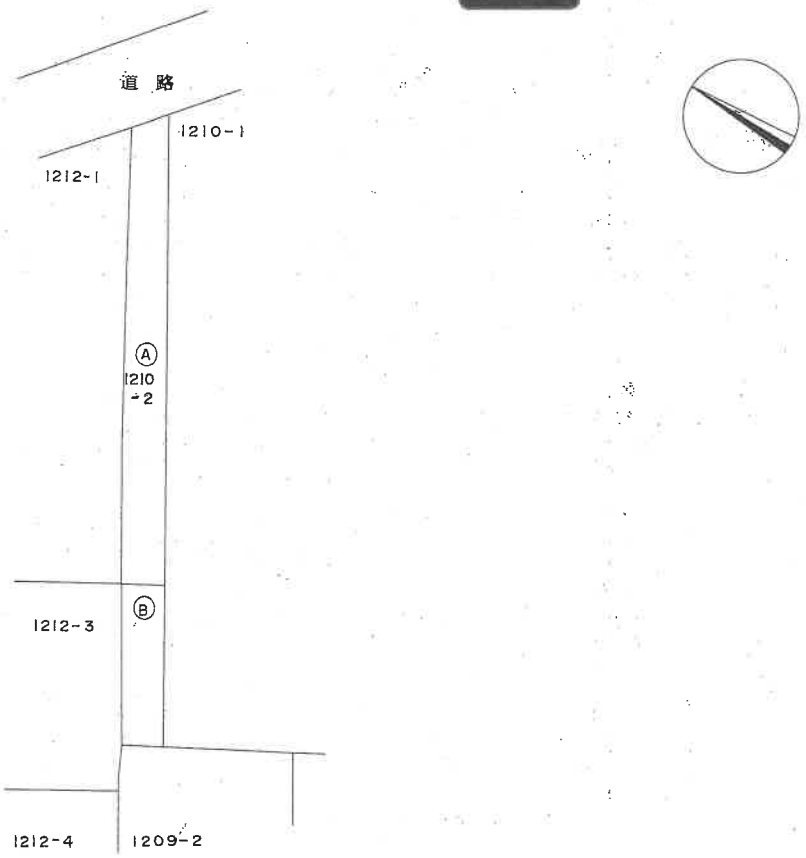
公用

公用

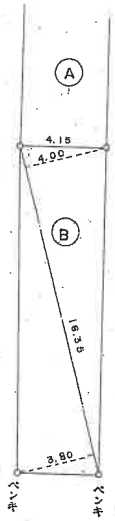
登記年月日：昭和60年7月2日

# 地積測量図

| | |
|---|---|
| 地番 | 前1210-2 後・新 1210-3 ～ 1210-2 |
| 土地の所在 | 加古川市平荘町小畑字石原 |






60.7.1

1210-3
B = 16.35 × (4.00 + 3.80) × 1/2 = 63.7650 M²

1210-2
A = 248.2022 − B = 184.4372 M²

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 作製者 | 土地家屋調査 [redacted] | 0年5月31日作製 | 申請人 [redacted] | 縮尺 1/250 1/500 |

423841

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

9枚目

請求番号：24-4

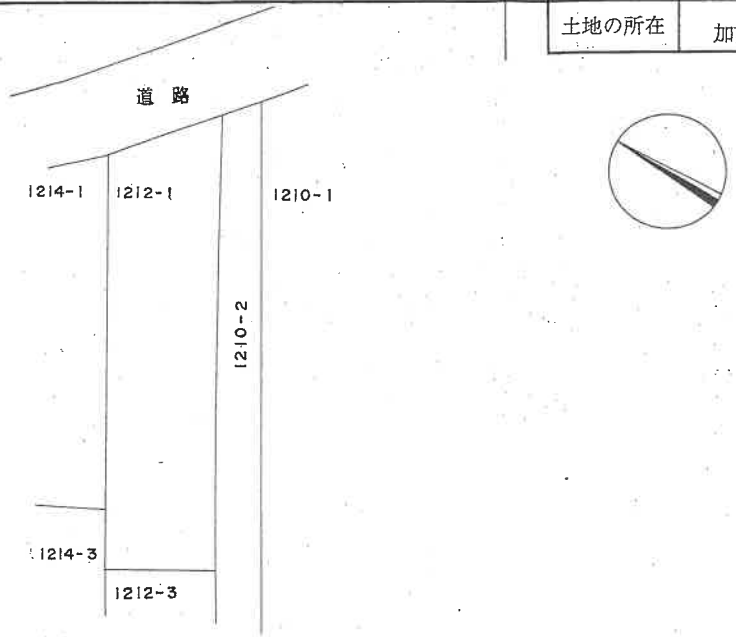
公用

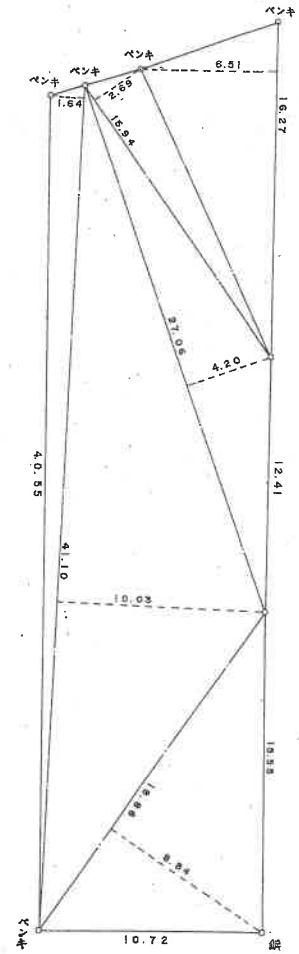
登記年月日：昭和60年6月28日

前・後・新

# ~~土地所在図~~ 地積測量図

| | |
|---|---|
| 地番 | 1212-1 |
| 土地の所在 | 加古川市平荘町小畑字石原 |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 16.27 | X | 6.51 | = | 105.9177 |
| 15.94 | X | 2.69 | = | 42.8786 |
| 27.06 | X | 4.20 | = | 113.6520 |
| 41.10 | X | 10.03 | = | 412.2330 |
| 41.10 | X | 1.64 | = | 67.4040 |
| 18.86 | X | 8.84 | = | 166.7224 |
| | | T | = | 908.8077 ㎡ |
| | | 1/2 | = | 454.40385 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | 60年 6 月 27 日作製) | 嘱託人 | [redacted] |
| | | | 縮尺 | 1/250 500 |

423844

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

10枚目

請求番号：24-5

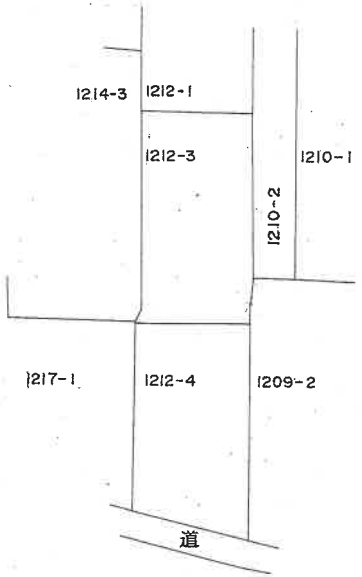
公用

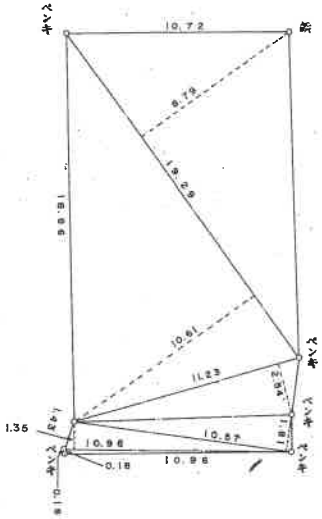
登記年月日：昭和60年6月28日

# 土地所在図 地積測量図

前・後・新

| 地番 | 1212-3 |
|---|---|
| 土地の所在 | 加古川市平壮町小畑字石原 |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 19.29 | X | 8.79 | = | 169.5591 |
| 19.29 | X | 10.61 | = | 204.6669 |
| 11.23 | X | 2.54 | = | 28.5242 |
| 10.57 | X | 1.81 | = | 19.1317 |
| 10.96 | X | 1.35 | = | 14.7960 |
| 10.96 | X | 0.18 | = | 1.9728 |
| | | T | = | 438.6507 |
| | | 1/2 | = | 219.32535 M² |

| 作製者 | [redacted] | 60年 6月27日作製) | 嘱託人 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|---|

423845

60.6.28

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

11枚目

請求番号：24-6

公用

登記年月日：昭和51年1月17日

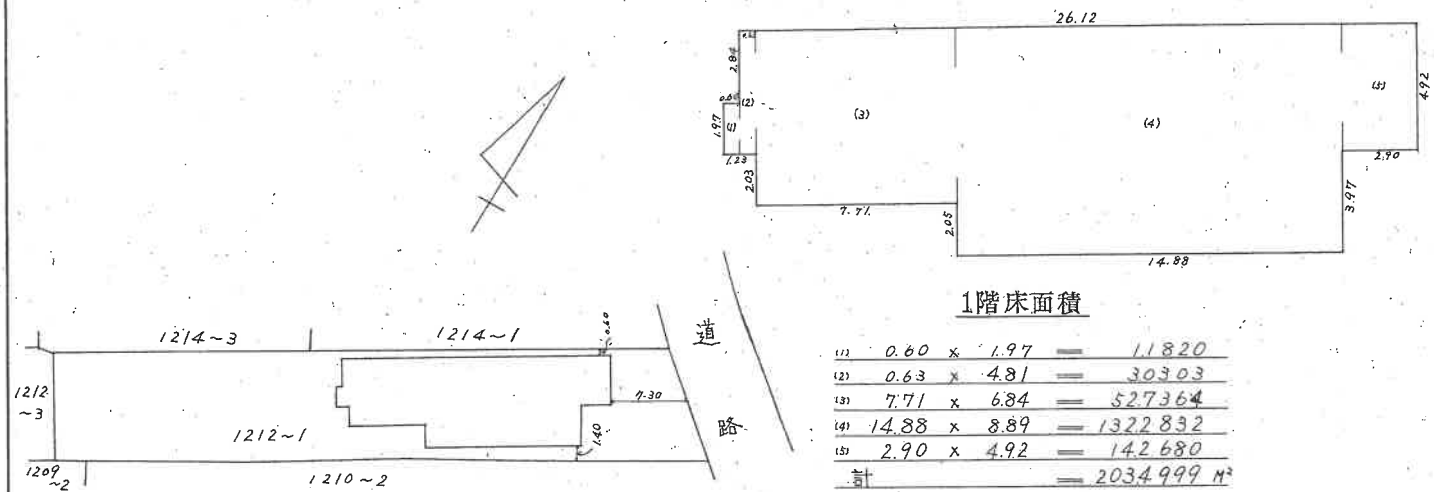
51. 1. 17.

# 建物図面
## 各階平面図

[redacted]

| 家屋番号 | 1212～1 |
|---|---|
| 建物の所在 | 加古川市平荘町小畑字石原1212番地1 |

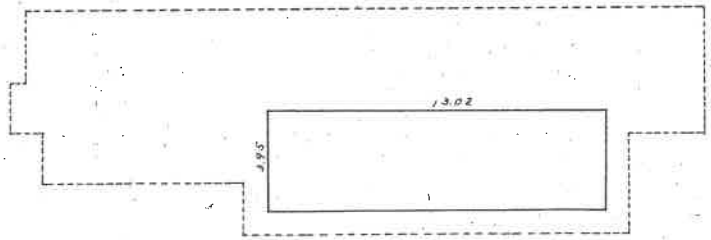
1階




### 1階床面積

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (1) | 0.60 | × 1.97 | = | 1.1820 |
| (2) | 0.63 | × 4.81 | = | 3.0303 |
| (3) | 7.71 | × 6.84 | = | 52.7364 |
| (4) | 14.88 | × 8.89 | = | 132.2832 |
| (5) | 2.90 | × 4.92 | = | 14.2680 |
| 計 | | | = | 203.4999 M² |

2階




### 2階床面積

13.02 × 3.95 = 51.4290 M²

| 昭和 51年 1月 10日 | 作製年月日 |
|---|---|
| 作製者 | [redacted] |

[redacted]

| 縮尺 | 1/500 | 1/200 |
|---|---|---|

828283

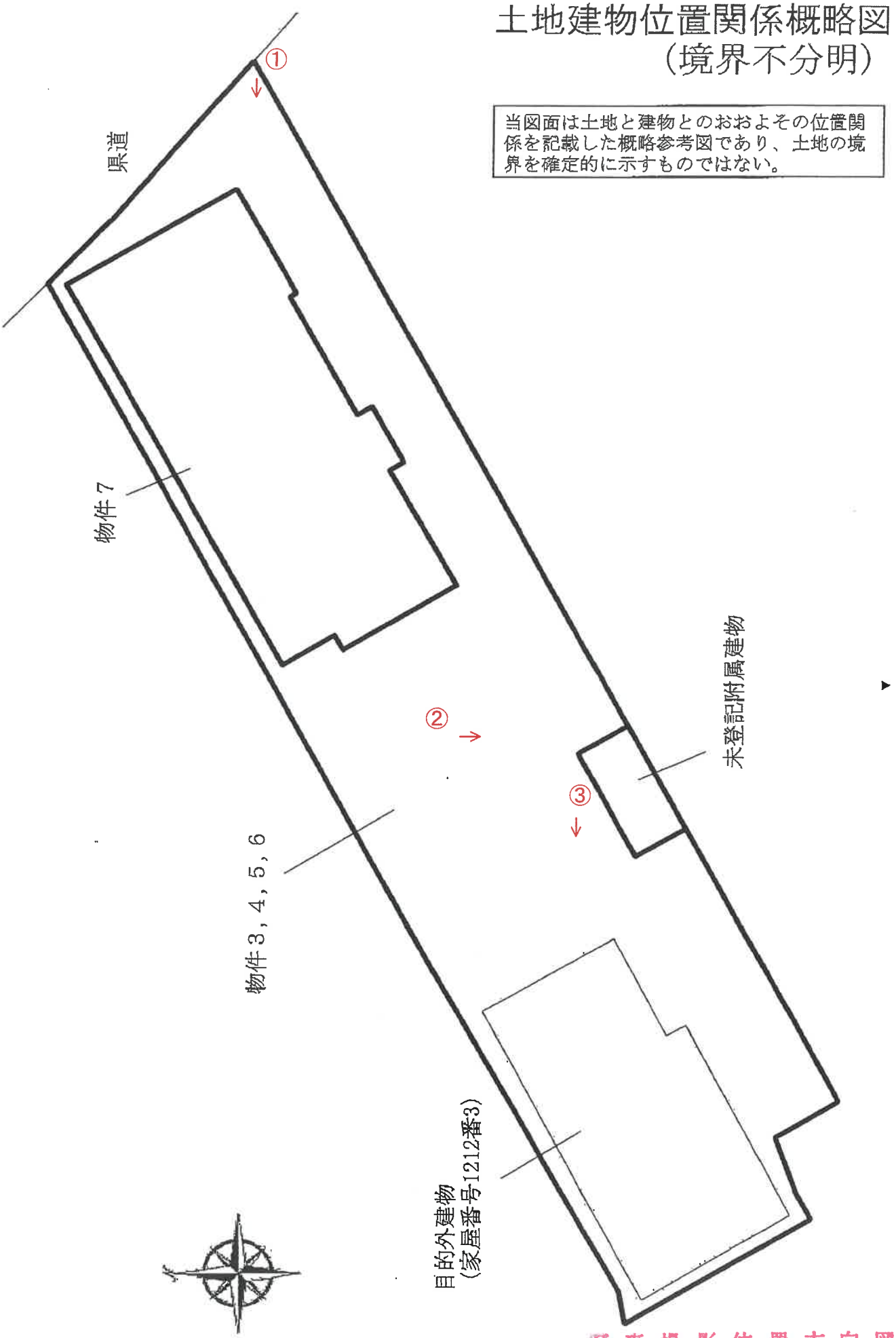
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

12枚目

請求番号：24-7

# 土地建物位置関係概略図
# （境界不分明）

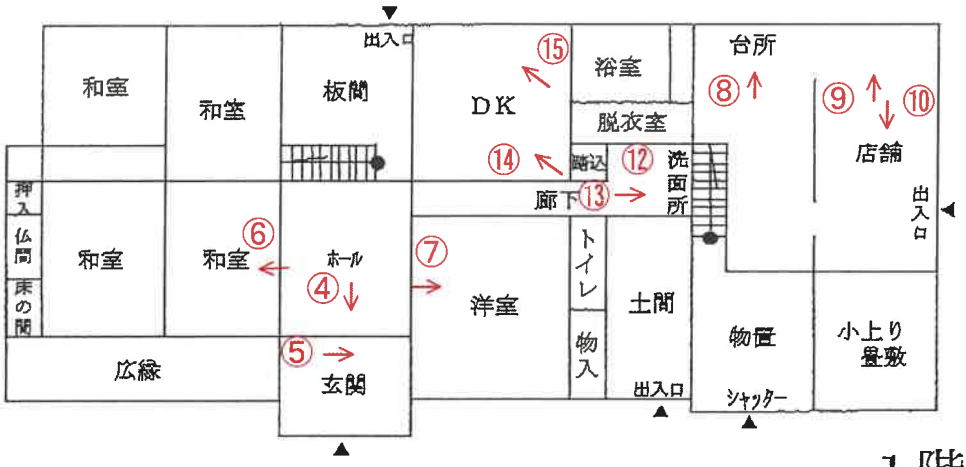
当図面は土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。



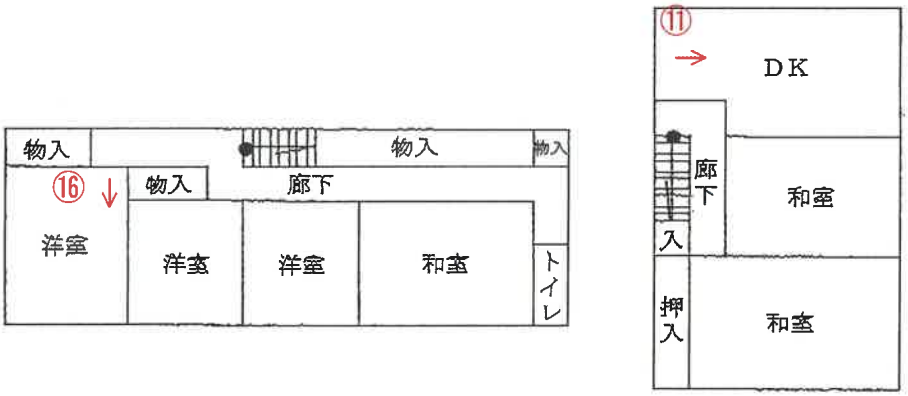

写真撮影位置方向図

（◇0は写真番号および撮影位置・方向）

# 間　取　図




1階




2階




未登記附属建物

写真撮影位置方向図

(⇐○は写真番号および撮影位置・方向)



No. 1

本件建物と敷地



No. 2

未登記附属建物



No. 3

目的外建物



No. 4



剥がれ・雨漏り跡

No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10



No. 11



No. 12



No. 13

雨漏り跡



No. 14



No. 15



No. 16

No.

No.

令和 6 年 （ケ） 第 119 号
令和 7 年 1 月 8 日現地調査
令和 7 年 1 月 31 日評　　価

神戸地方裁判所
姫路支部　御中

# 評　　価　　書

＜物件３～７＞

評価人　　不動産鑑定士
岡本朋美

第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金3,730,000円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件３（土地） | 金440,000円 |
| 物件４（土地） | 金150,000円 |
| 物件５（土地） | 金1,090,000円 |
| 物件６（土地） | 金530,000円 |
| 物件７（建物） | 金1,520,000円 |

１　一括価格は、物件３～７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３～６の内訳価格は物件７、及び本件土地上に存する目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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）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 |
|---|---|---|---|
| ３～６ | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 物件目録記載のとおり | 地目：宅地 |
| ７ | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 物件目録記載のとおり | ＜主である建物の現況床面積＞<br>１階：約210㎡<br>２階：約124㎡<br><br>＜未登記附属建物＞<br>種類：倉庫<br>構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積：約17㎡ |
| 特記事項 | | | |

◎物件４、５、６は法務局に地積測量図の備付があるものの、物件３は残地図面のみの備付であった。なお、現地においては境界を明示する金属プレート等は見当たらず、一部、土地の境界については不分明な状況にあり、特に物件４・６の西側部分の境界が判然としない。また、物件３～６は建物敷地として一体利用されており、各土地の境界についても判然としない。

◎法務局備付の建物図面等と照合した結果、物件７建物は増築と減築の両方を行っていると推測されるが、現地調査によっても増築・減築部分の位置や面積等を特定することは出来なかった。

◎物件３～６一体土地内の南西側に、家屋番号1212番3の目的外建物が存する。同建物の登記事項は次の通りである。
所在：加古川市平荘町小畑字石原1212番地1、1212番地3
家屋番号：1212番3、種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建
築年：昭和47年12月20日新築、公簿床面積：129.00㎡
なお、現地で同目的外建物の外周を概測したところ、約7㎡程度減築されていると思われ、現況床面積は約122㎡と査定した。

◎物件７建物の敷地部分と、上記目的外建物の敷地部分との間には塀等の設置はなく、その境界は不分明な状況にある。

第３　目的物件

| 特　記　事　項 |
| --- |
| ◎物件３、４、６の公簿地目は田、物件５の公簿地目は畑である。各土地についての加古川市農業委員会の回答要旨は次の通り。<br>・土地の現況：現況は非農地であるが、農地法上の農地である。<br>・適格証明書：必要。但し、本件各土地は現況が農地ではないため、3条許可については発行不可。5条許可については、条件を満たせば発行の見込みがあるが、土地上の建物については撤去が必要となる可能性がある。<br>・転用許可の有無：なし。原状回復命令：行わない。<br>・地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃貸借もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可：なし<br>・農業振興地域内の農用地区域外<br>・5条の買受適格証明書については、申請受付後、証明書交付まで2ヶ月半程度の期間を要する場合がある。<br><br>◎市街化調整区域の公法上の規制について<br>・本件各土地は市街化調整区域内に存し、建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。<br>・物件７建物については昭和51年5月に増築の建築確認を受けており、その際の建築計画概要書に記載されている申請敷地面積は531.98㎡である。なお、同建築確認について検査済証を受けた記録は見当たらなかった。<br>・本件各土地は、田園まちづくり地区「小畑・一本松地区」に指定されており、市提案型の特別指定区域「地縁者等の住宅区域」内に存する。<br>・建替え等に当たっての公法上の規制等の詳細については、加古川市まちづくり指導課に確認のこと。特に建替えに当たっての敷地範囲の設定及び面積については、同担当課に確認を行う等、注意を要する。<br><br>◎本件土地上には、物件７建物と目的外の家屋番号1212番3建物の別個の建物が存する。そのため今後の土地利用や建替え等に当たっては、それぞれの建物の敷地範囲の設定について目的外建物所有者との間で協議・確認を行う等の注意を要する。 |

## 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３～６ ）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | ＪＲ線　神野駅の北西方　約4.3ｋｍ（道路距離）<br>（附属資料位置図参照） | |
| 付近の状況 | 店舗、住宅、作業所、事業所等が建ち並ぶ県道沿いの集落地域 | |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 市街化調整区域<br>指定なし<br>60 %<br>200 %<br>防火指定なし<br>農業振興地域内の農用地区域外 |
| 画地条件 | 合計登記数量920㎡のやや不整形な台形地 | |
| 接面道路の状況 | 北東側　約9～9.5m県道 | |
| 土地の利用状況等 | 物件３～６は一体となって物件７建物及び目的外建物の敷地として利用されている。なお、本件土地の占有状況、並びに目的外建物の占有権原等の事項については現況調査報告書の通りである。 | |
| 供給処理施設 | 上水道　あり<br>ガス配管　なし<br>下水道　なし<br>（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 | ・加古川市配水課の水道参考図及び現地調査によると、本件一体土地内の水道メータは、県道側と目的外建物の北側付近に2箇所存する。なお、同図面によると、目的外建物北側の水道メータは、南西方に存する道路から他人地を通って引き込まれているものと推測される。<br><br>・兵庫県CGハザードマップによると、本件土地の東側の一部が洪水によって想定される浸水深0.5m未満（想定最大規模）の区域に該当する可能性がある。 | |

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31年月日不詳 新築<br>経過年数　　69 年程度<br>経済的残存耐用年数　　なし |
| 仕　　様 | 構　造　：　木造<br>屋　根　：　瓦葺<br>外　壁　：　鋼板・モルタル・板張り等<br>内　壁　：　ぬり壁・板貼り・センイ壁・クロス等<br>天　井　：　板張り・ボード等<br>床　　：　タタミ・板間等<br>設　備　：　－<br>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：　居宅<br>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 | 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<br>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。<br><br>・本件建物は築年が古く、老朽化が進行しており、床のたわみ（軋み）や建付の悪い箇所が見られた。<br>・洗面所、リビングルーム、玄関や土間等の複数箇所に雨漏り跡やそれに伴う損傷が見られる。また、壁に穴が開いている等の損傷箇所が存する。<br>・外壁にひび割れしている箇所や鋼板の凹み等が認められた。<br>・関係人の陳述によると2階部分は長期間使用していないとのことで、保守管理の状態が劣っており、床等に汚損等が見られた。<br>・建物内で犬を一匹飼っている。<br>・関係人の陳述によると、以前、本件建物の一部でお好み焼き屋を営業していたが、既に廃業しているとのことである。<br>・未登記附属建物の倉庫は、関係人の陳述ではおよそ40～50年前位に建てられたとのことで、老朽化が認められる。 |

## 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３、４、５、６）

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/㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地　積（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格（円）<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 15,500 | 0.64 | 184 | 0.90 | 1,640,000 |
| 4 | 15,500 | 0.64 | 63 | 0.90 | 560,000 |
| 5 | 15,500 | 0.64 | 454 | 0.90 | 4,050,000 |
| 6 | 15,500 | 0.64 | 219 | 0.90 | 1,960,000 |
| 物件３～６一括価格（合計） | | | | | 8,210,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　(加古川-20)

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/㎡)

15,700 × 98.6/ 100 × 100/ 100 × 100/ 100 ≒ 15,500

◇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 ： 二方路等（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/ 96 × 100/ 99 × 100/ 105 × 100/ 100 ≒ 100/ 100

イ 個別格差 ： 形状（不整形、奥行長大）、規模、農地法上の農地であること等（0.64）

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/㎡）<br>ア | 現況延床面積（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格（円）<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 主である建物 | 140,000 | 約　334 | 0.02 | 940,000 |
| 未登記附属 | 50,000 | 約　17 | 0.02 | 20,000 |
| 合計 | | | | 960,000 |

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、その経済価値は建物の保守・管理の状況等も勘案して、概ね2%程度であると査定した。

## 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）<br>ア | | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|---|---|---|---|---|---|
| 3～6 | 8,210,000 × 0.65 a | | 0.50 | 法定地上権 | 2,670,000 |
| | 8,210,000 × 0.35 b | | 0.10 | 敷地占有利益 | 290,000 |
| | 合計 | | | | 2,960,000 |

ア 物件７及び目的外建物に係るそれぞれの敷地利用権の及ぶ範囲を、各建物の建築面積比から全敷地に対し、 物件７は約65%（ａ）、目的外建物は約35%（ｂ）と求め、各建物の敷地利用権等の価格を評定した。

### (2)　内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格(円)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額（円）<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3～6 | 8,210,000 | −2,960,000 | | 0.60 | 0.70 | 2,210,000 |
| 7 | 960,000 | +2,670,000 | 1.00 | 0.60 | 0.70 | 1,520,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 3,730,000 |

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　土地の境界不分明、目的外建物の存在、物件７敷地と同目的外建物敷地との境界が判然としないこと、転用許可を受けていない農地法上の農地であること、建物の老朽化及び間取の特殊性、市街化調整区域の物件に対する公法上の規制及び需要減退等の市場性減価要因を総合勘案（▲40%）

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。

## 3　物件３～６各物件の内訳価格の査定

上記２で求めた一体土地価格を各物件の面積割合で按分して以下の如く内訳価格を求めた。

| 番号 | 一体土地価格（円） | | 各物件の面積 | | 合計面積 | | 各物件の内訳価格（円） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 2,210,000 | × | 184㎡ | ／ | 920㎡ | ≒ | 440,000 |
| 4 | 2,210,000 | × | 63㎡ | ／ | 920㎡ | ≒ | 150,000 |
| 5 | 2,210,000 | × | 454㎡ | ／ | 920㎡ | ≒ | 1,090,000 |
| 6 | 2,210,000 | × | 219㎡ | ／ | 920㎡ | ≒ | 530,000 |
| 合計 | | | | | | | 2,210,000 |

## 第６　参考価格資料

１　地価公示価格等　（加古川-20）

所　　在　：　加古川市志方町細工所字中ノ垣内４４６番１

価　　格　：　15,700円/㎡
位　　置　：　ＪＲ線「宝殿」駅より道路距離6.6ｋｍ
価格時点　：　令和６年１月１日
地　　積　：　226㎡
供給処理施設　：　水道
接面街路　：　南側幅員5m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　：　中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

２　固定資産税評価額（令和6年度）

物件３：　1,188,640円
物件４：　406,980円
物件５：　2,932,840円
物件６：　1,414,740円
物件７：　1,838,200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（物件７）
５　建物図面・各階平面図（目的外建物）
６　土地建物位置関係概略図
７　建物間取図
８　現況写真

以　上

令和　６年（ケ）第　　１１９号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　加古川市平荘町小畑字下法楽
　　地　　番　　４０２番
　　地　　目　　田
　　地　　積　　１２１平方メートル

２　所　　在　　加古川市平荘町小畑字三反田
　　地　　番　　７６４番１
　　地　　目　　田
　　地　　積　　９９０平方メートル

３　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原
　　地　　番　　１２１０番２
　　地　　目　　田
　　地　　積　　１８４平方メートル

４　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原
　　地　　番　　１２１０番３
　　地　　目　　田
　　地　　積　　６３平方メートル

５　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原
　　地　　番　　１２１２番１
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　４５４平方メートル

令和　６年（ケ）第　　１１９号

# 物　件　目　録

６　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原

　　地　　番　　１２１２番３

　　地　　目　　田

　　地　　積　　２１９平方メートル

７　所　　在　　加古川市平荘町小畑字石原１２１２番地１

　　家屋　番号　　１２１２番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２０３．４９平方メートル
　　２階　　５１．４２平方メートル

８　所　　在　　加古川市平荘町西山字池澤

　　地　　番　　２２２番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　２０５平方メートル

９　所　　在　　加古川市平荘町西山字ホウラク

　　地　　番　　２３０番

　　地　　目　　田

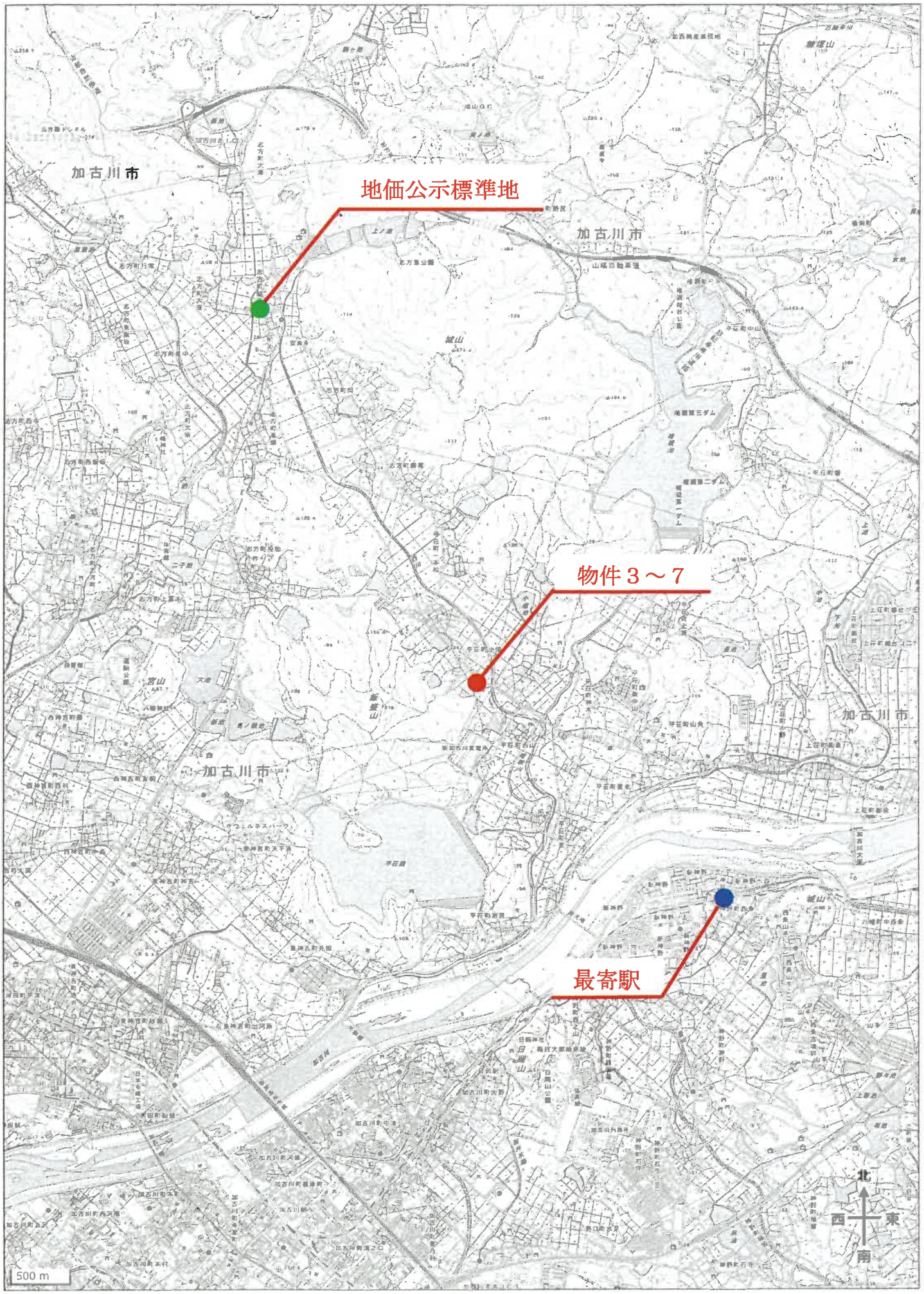
　　地　　積　　３２７平方メートル

１０　所　　在　　加古川市平荘町西山字ホウラク

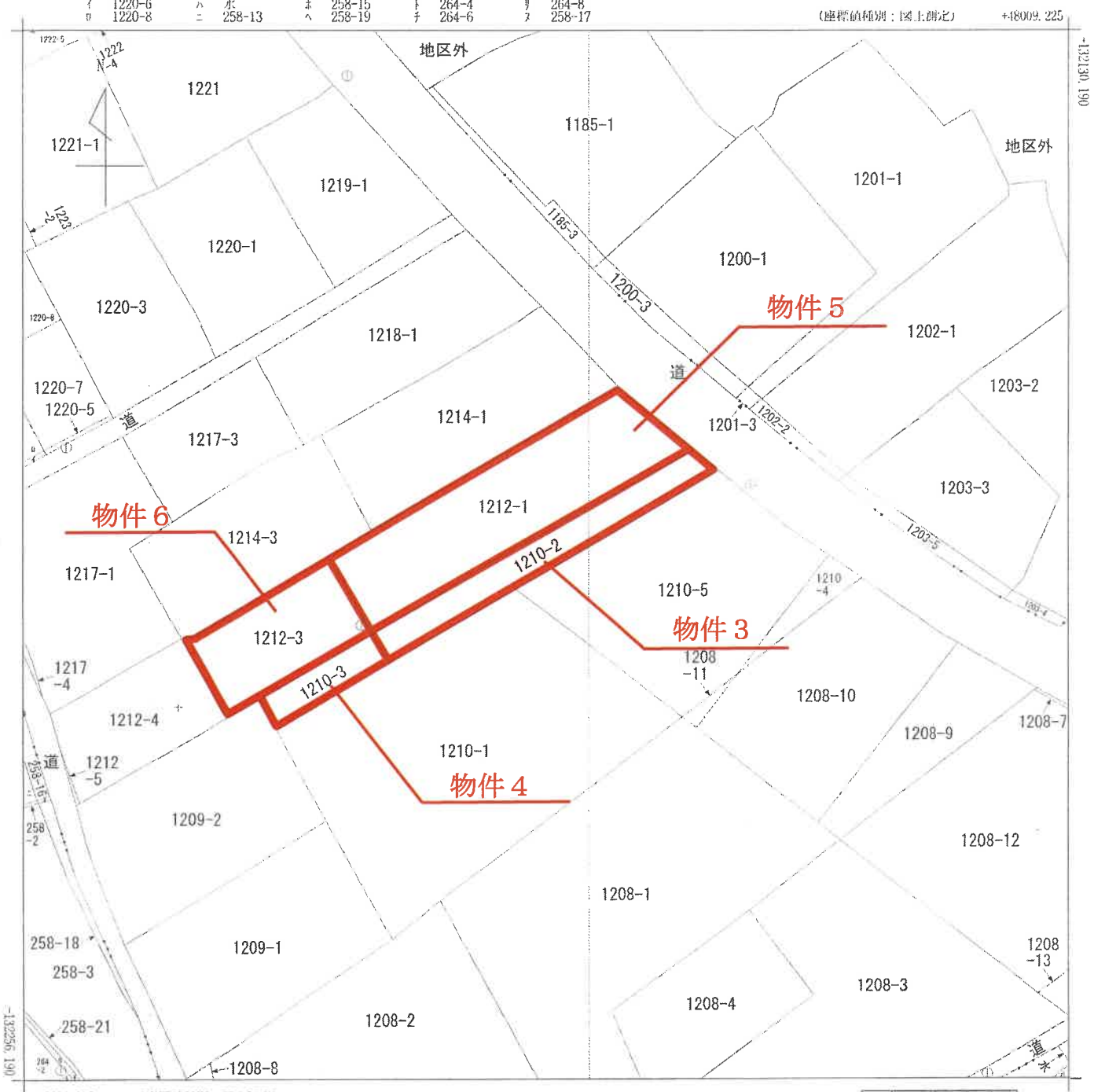
　　地　　番　　２３１番

地理院地図
GSI Maps

# 位　置　図



# 公　図　写　し




(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。

A　平荘町西山

| 地番区域見出 | 平荘町小畑<br>平荘町西山 |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 加古川市平荘町小畑字石原 | | | | 地番 | 1210番2 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | V | 分類 | 地図に準ずる図面（国調法１９－５指定） | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日（原図） | 昭和48年8月24日 | | | 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。

A３版をA４版に縮小

令和7年1月14日
神戸地方法務局加古川支局
登記官

請求番号：27-4

(1/1)

登記年月日：昭和60年7月2日

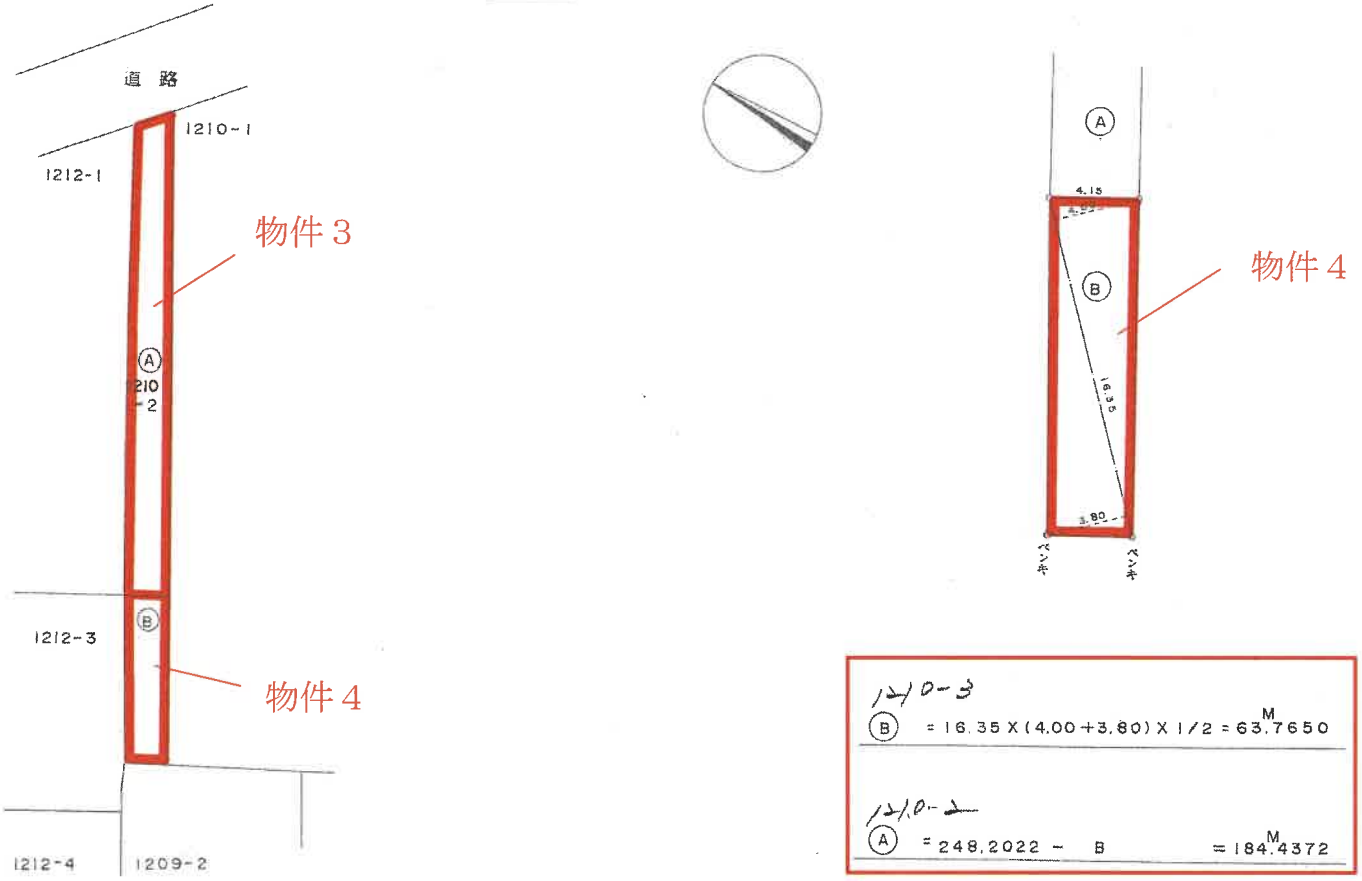
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月14日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

# 地積測量図

前1210-2　後・新

| 地番 | 1210-3 ～1210-2 |
|---|---|
| 土地の所在 | 加古川市平荘町小畑字石原 |

60.7.2




1210-3
B = 16.35 X (4.00+3.80) X 1/2 = 63.7650 M

1210-2
A = 248.2022 － B = 184.4372 M

| 作製者 | 土地家屋調査士 [redacted] | 60年5月31日作製 | 申請人 [redacted] | 縮尺 | 1/250 500 |
|---|---|---|---|---|---|

423841

請求番号：27-5

70%に縮小

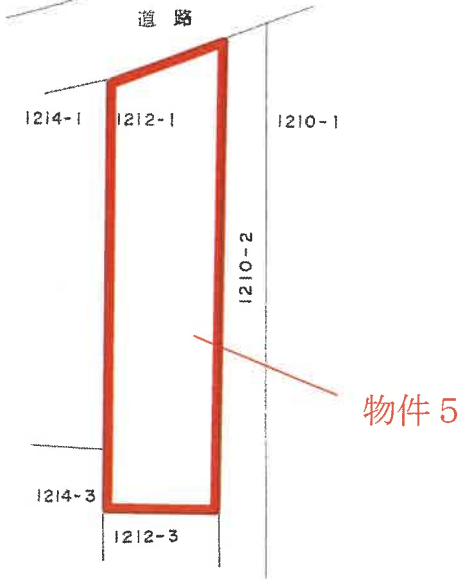
登記年月日：昭和60年6月28日

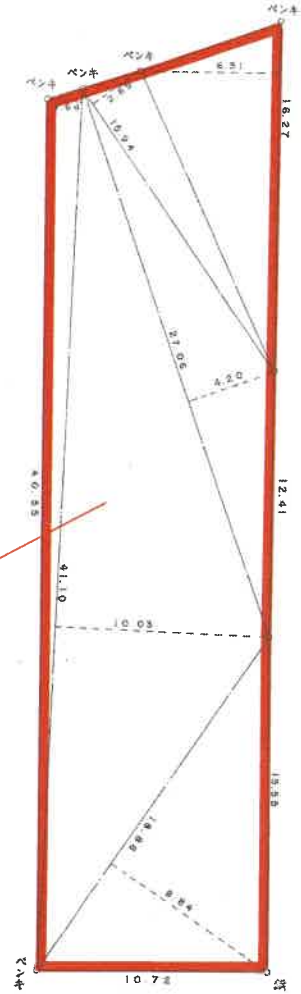
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月14日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

# 土地所在図 地積測量図

前・後・新

| | |
|---|---|
| 地番 | 1212-1 |
| 土地の所在 | 加古川市平荘町小畑字石原 |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 16.27 | X | 6.51 | = | 105.9177 |
| 15.94 | X | 2.69 | = | 42.8786 |
| 27.06 | X | 4.20 | = | 113.6520 |
| 41.10 | X | 10.03 | = | 412.2330 |
| 41.10 | X | 1.64 | = | 67.4040 |
| 18.86 | X | 8.84 | = | 166.7224 |
| | | T | = | 908.8077 M² |
| | | 1/2 | = | 454.40385 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | （昭和 60年 6 月 27日作製） | 嘱託人 | [redacted] | 縮尺 1/250 500 |

423844

請求番号：27-6

70%に縮小

登記年月日：昭和60年6月28日

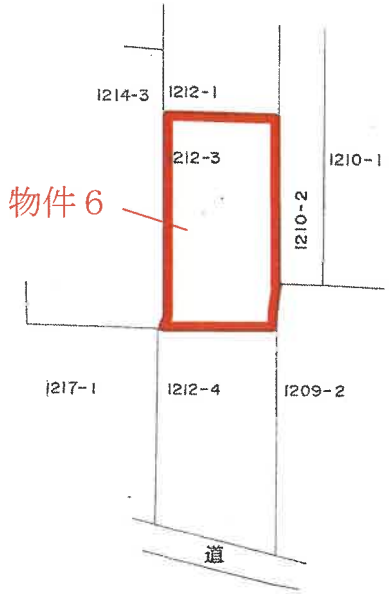
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月14日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

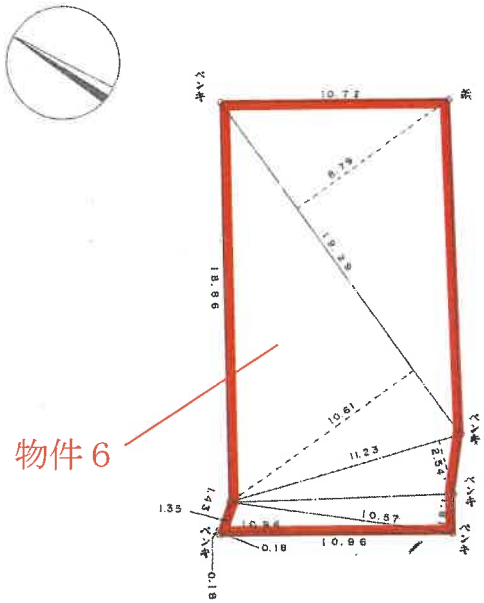
# 土地所在図 地積測量図

前・後・新

| 地番 | 1212-3 |
|---|---|
| 土地の所在 | 加古川市平壮町小畑字石原 |

60. 6. 28




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 19.29 | X | 8.79 | = | 169.5591 |
| 19.29 | X | 10.61 | = | 204.6669 |
| 11.23 | X | 2.54 | = | 28.5242 |
| 10.57 | X | 1.81 | = | 19.1317 |
| 10.96 | X | 1.35 | = | 14.7960 |
| 10.96 | X | 0.18 | = | 1.9728 |
| | | T | = | 438.6507 |
| | | 1/2 | = | 219.32535 M² |

| 作製者 | [redacted] | (昭和 60年 6 月 27 日作製) | 嘱託人 | | [redacted] | 縮尺 | 1/250 500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

423845

[redacted]

請求番号：27-7

70%に縮小

登記年月日：昭和51年1月17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1月14日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

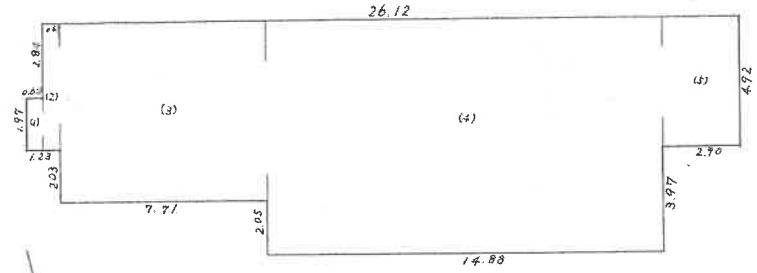
51. 1. 17.

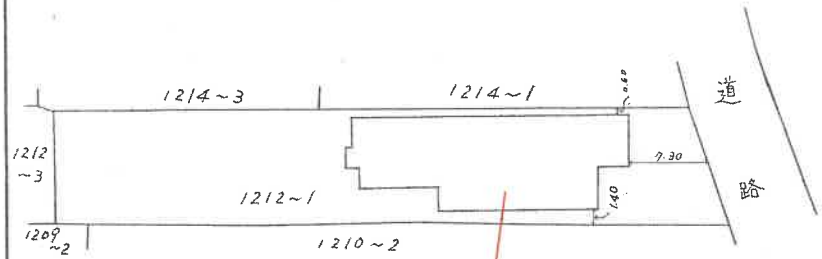
# 建物図面
## 各階平面図

[redacted]

| 家屋番号 | 1212～1 |
|---|---|
| 建物の所在 | 加古川市平荘町小畑字石原1212番地1 |

1階



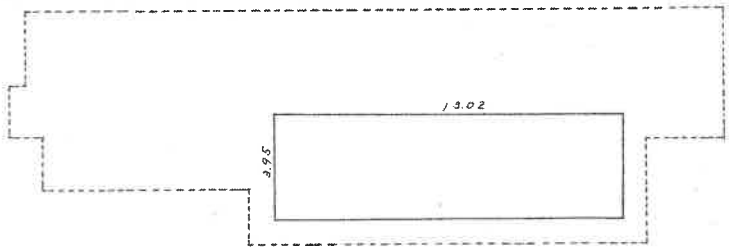




物件7

1階床面積

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (1) | 0.60 | × 1.97 | ＝ | 1.1820 |
| (2) | 0.63 | × 4.81 | ＝ | 3.0303 |
| (3) | 7.71 | × 6.84 | ＝ | 52.7364 |
| (4) | 14.88 | × 8.89 | ＝ | 132.2832 |
| (5) | 2.90 | × 4.92 | ＝ | 14.2680 |
| 計 | | | ＝ | 203.4999 M² |

2階




2階床面積

13.02 × 3.95 ＝ 51.4290 M²

| 縮尺 | 1/500 | 1/200 |
|---|---|---|

828283

| 昭和 51 年 1 月 10 日 | 作製年月日 |
|---|---|
| 作製者 | [redacted] |

[redacted]

[redacted]

請求番号：27-8

70%に縮小

登記年月日：昭和48年9月13日

48. 9. 10

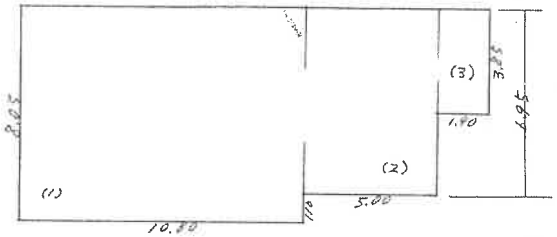
# 建物図面
# 各階平面図

| 家屋番号 | 1212番3 |
|---|---|
| 建物の所在 | 加古川市平荘町小畑字名原1212番地1<br>1212番地3 |

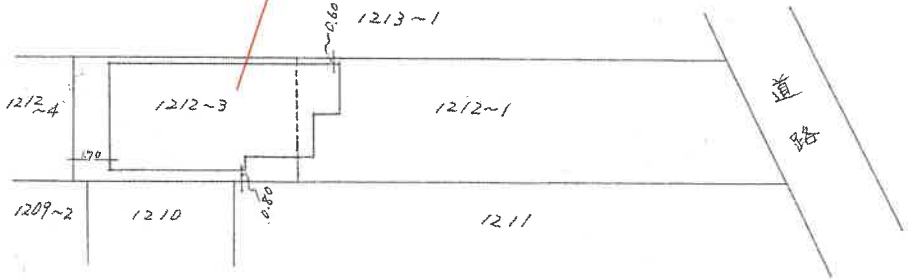
作製年月日 昭和48年9月8日

作製者 [redacted]






目的外建物




床面積

(1) 10.80 × 8.05 = 86.9420
(2) 6.95 × 5.00 = 34.7500
(3) 3.85 × 1.90 = 7.3150
計 = 129.0070 m²

| 縮尺 | 1/400 | 1/200 |
|---|---|---|

828284

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1月14日 神戸地方法務局加古川支局
登記官 [redacted]

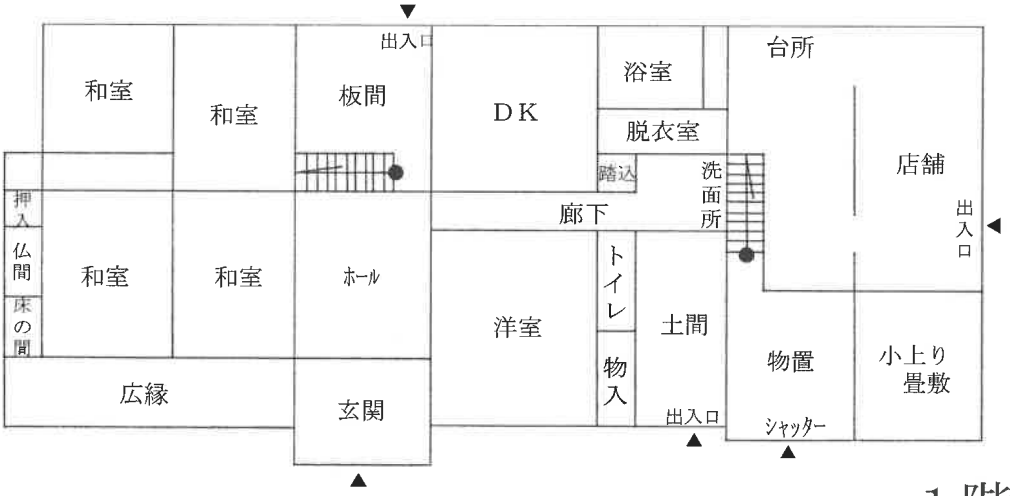
請求番号：27-9

70%に縮小

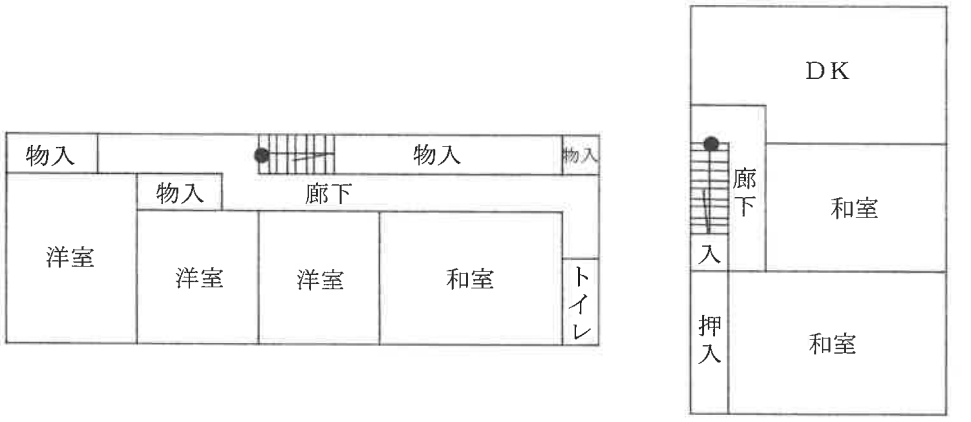
# 土地建物位置関係概略図
# （境界不分明）

当図面は土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。

# 間　取　図




1階




2階




未登記附属建物

# 現　況　写　真

物件３～７

物件７









目的外建物



# 現　況　写　真

物件３～７





物件７



未登記附属建物　　目的外建物

