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　７年（ケ）第２０００３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　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　９年　３月　４日から 令和　９年　３月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　３月１７日　午前１０時００分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　５月１２日　午後　１時００分 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） 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）
1～4☆	1,890,000 1,512,000	一括	378,000	36,616	0
1	330,000				
2	410,000				
3	670,000				
4	480,000				
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　７年（ケ）第２０００３号

物　件　目　録

☆１　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西

地　　番　　３００番

地　　目　　田

地　　積　　３１０平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

２　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西３００番地

家屋　番号　　３００番

種　　類　　工場

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　　１８６．３２平方メートル
２階　　５４．７３平方メートル

（現況）

構　　造　　鉄骨・一部軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　約２４１平方メートル
２階　　５４．７３平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　工場

構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　約４５平方メートル

３　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西

令和　7年（ケ）第２００００３号

物　件　目　録

地　　番　　３０１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４３３．０５平方メートル

４　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西３０１番地１

家屋　番号　　３０１番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１０６．７３平方メートル
２階　　２９．５６平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約１０９平方メートル
２階　　約３５平方メートル

（附属建物）

符　　号　　３

種　　類　　居宅・店舗

構　　造　　木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　７４．９１平方メートル
２階　　３５．７０平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約７７平方メートル
２階　　３５．７０平方メートル

令和　7年（ケ）第２０００３号

物　件　明　細　書

令和　7年　7月１０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１～４】
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１～４】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２，４】
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１，３】
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　7年（ケ）第２００００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西

　　地　　番　　３００番

　　地　　目　　田

　　地　　積　　３１０平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

２　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西３００番地

　　家屋　番号　　３００番

　　種　　類　　工場

　　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　　１８６．３２平方メートル
　　２階　　５４．７３平方メートル

　　(現況)

　　構　　造　　鉄骨・一部軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　約２４１平方メートル
　　２階　　５４．７３平方メートル

　　(未登記附属建物)

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　約４５平方メートル

３　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西

令和　7年（ケ）第２００３号

物　件　目　録

地　　番　　３０１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４３３．０５平方メートル

４　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西３０１番地１

家屋　番号　　３０１番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１０６．７３平方メートル
２階　　２９．５６平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約１０９平方メートル
２階　　約３５平方メートル

（附属建物）

符　　号　　３

種　　類　　居宅・店舗

構　　造　　木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　７４．９１平方メートル
２階　　３５．７０平方メートル

令和　７年（ケ）第２０００３号

物　件　目　録

（現況）

床　面　積　　１階　　約７７平方メートル
　　２階　　３５．７０平方メートル

令和７年(ケ)第２０００３号
令和７年５月１６日提出

現況調査報告書（補充）

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

（関係人の陳述等用・執行官の意見用）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■西脇市農業委員会 （書面回答要旨）	以前、物件１の土地について、５条の買受適格証明書が必要である旨の回答をした件で、次のとおり補足でご連絡します。 「発行は審査等があり、２か月程度要します」

執行官の意見

物件１の土地についての農業委員会からの回答は、既に提出した報告書記載のとおりであるが、この回答に関し、関係人の陳述のとおり連絡があった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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１５日（木） ～	執行官室	西脇市農業委員会からＦＡＸ受領
～		
～		
～		
～		
～		
～		
～		

（特記事項）
□　令和年月日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和年月日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

補充書の提出あり

令和７年(ケ)第２０００３号
令和７年３月１７日受理
令和７年４月 11 日提出

現況調査報告書

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　７年（ケ）第２０００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西

　　地　　番　　３００番

　　地　　目　　田

　　地　　積　　３１０平方メートル

２　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西３００番地

　　家屋　番号　　３００番

　　種　　類　　工場

　　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　　１８６．３２平方メートル
　　２階　　５４．７３平方メートル

３　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西

　　地　　番　　３０１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４３３．０５平方メートル

４　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西３０１番地１

　　家屋　番号　　３０１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１０６．７３平方メートル
　　２階　　２９．５６平方メートル

（附属建物）

令和　７年（ケ）第２００００３号

物　件　目　録

符　　号　３

種　　類　居宅・店舗

構　　造　木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　１階　　７４．９１平方メートル
　　２階　　３５．７０平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	西脇市富吉上町３０１番地の１
土地	物件１、３
現況地目	■宅地（物件１、３）　□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」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件２
種類，構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： ■構　造：鉄骨・一部軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺２階建 ■床面積：１階　約２４１㎡（約５５㎡増築） ２階　５４．７３㎡
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：工場 構　造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：約４５㎡
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工場（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　■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

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	西脇市富吉上町３０１番地の１
土地	物件
現況地目	□宅地（物件）　□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」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	□ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件４
種類，構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　■附属建物） 【主たる建物】 □種　類： □構　造： ■床面積：１階　約１０９㎡（約３㎡増築） ２階　約３５㎡（約６㎡増築） 【附属建物】 □種　類： □構　造： ■床面積：１階　約７７㎡（約３㎡増築） ２階　３５．７０㎡
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　□その他の者 上記の者が本建物を住居（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　■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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者兼所有者の子	1　本件建物は、令和５年頃から空き家です。 2　本件建物のうち工場で播磨織を作っていました。機械類は残っていないと思います。 3　建物の状態について、雨漏りがすること、床の撓みや軋みがあることなど全体的に老朽化しています。 4　境界等に関し、トラブルはありませんが、周囲の土地との境界線がどこなのかということはわかりません。 5　本件土地上には郵便ポストがありますが、５月以降に撤去すると聞いています。
■西脇市農業委員会	物件１の土地について、以下のとおり回答します。 1　現況は、照会地はＬ字の形状となっており、西側部分、北側部分の両方とも、車庫、家の増築部分または物置となっています。 2　現況が農地法上の農地かについては、現況は宅地です。 3　買受人は５条の買受適格証明書が必要であり、その発行は可能です（※市街化調整区域につき、都市計画法等他法令の許認可見込みを事前に確認とれたものについて発行可と考えます）。 4　転用許可はなく、無断転用となっています。原状回復命令が発せられる見込み等について、当農業委員会で税務課の固定資産課税について調査したところ、一番古い記録である昭和３９年に既に宅地課税となっています。都市計画法（昭和４３年）の始まる前から宅地であり、農地でなくなって２０年以上経過していることから、申請があれば非農地証明の発行も可能であり、農地転用の許可を得る必要がない条件であると考えます（都道府県からの指示事項：原状回復命令の見込み無し）。 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はありません。 6　市街化調整区域です。農用地ではありません。 （以上、書面回答要旨） 7　現況は非農地ですが、５条の買受適格証明書は必要であると考えています。 （以上、電話聴取要旨）

（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　本件土地の形状等は、現地調査の結果から、概ね３枚目記載のとおりと認められる。
土地の周辺には境界標識と思われる金属プレートなどは確認できず、法務局には地積測量図の備え付けがない上、隣地との境界付近にある溝が、本件土地、又は隣地に属するものか判然としなかったので隣地との境界は不明瞭であると思料する。

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、債務者兼所有者の氏名が表示された表札が確認できたこと、同人宛の郵便物が本件建物内に確認できたなどの状況から、３、４枚目記載のとおりと認めた。
また、本件土地上には、本件建物以外に建物が確認できたので、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、現地調査を実施し、それらの結果を総合すれば、上記建物は未登記の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。
さらに、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）が認められたので、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、４枚目記載のとおりである（物件４の主たる建物の２階の増築部分は特定ができなかった）。

3　建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、雨どいに損傷個所が確認できたこと、天井が崩れ落ちている箇所があるなど全体的に老朽化していることが確認できた。

4　物件１の土地に関し、農業委員会に照会した結果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

調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和７年３月１７日　(月) ～	執行官室	西脇市農業委員会に照会書送付
令和７年３月１８日　(火) 10:57 ～　11:07	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７年３月２１日　(金) 11:51 ～　12:27	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日通知書投函
令和７年３月２４日　(月) 13:20 ～　13:45	西脇市役所	図面等交付申請
令和７年３月３１日　(月) 9:45 ～　11:25	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
令和７年３月３１日　(月) 16:37 ～　16:47	執行官室	西脇市農業委員会に照会（電話・発信）
令和７年４月４日　(金) 15:51 ～　16:07	執行官室	債務者兼所有者の子から聴取調査（電話・発信）
～		

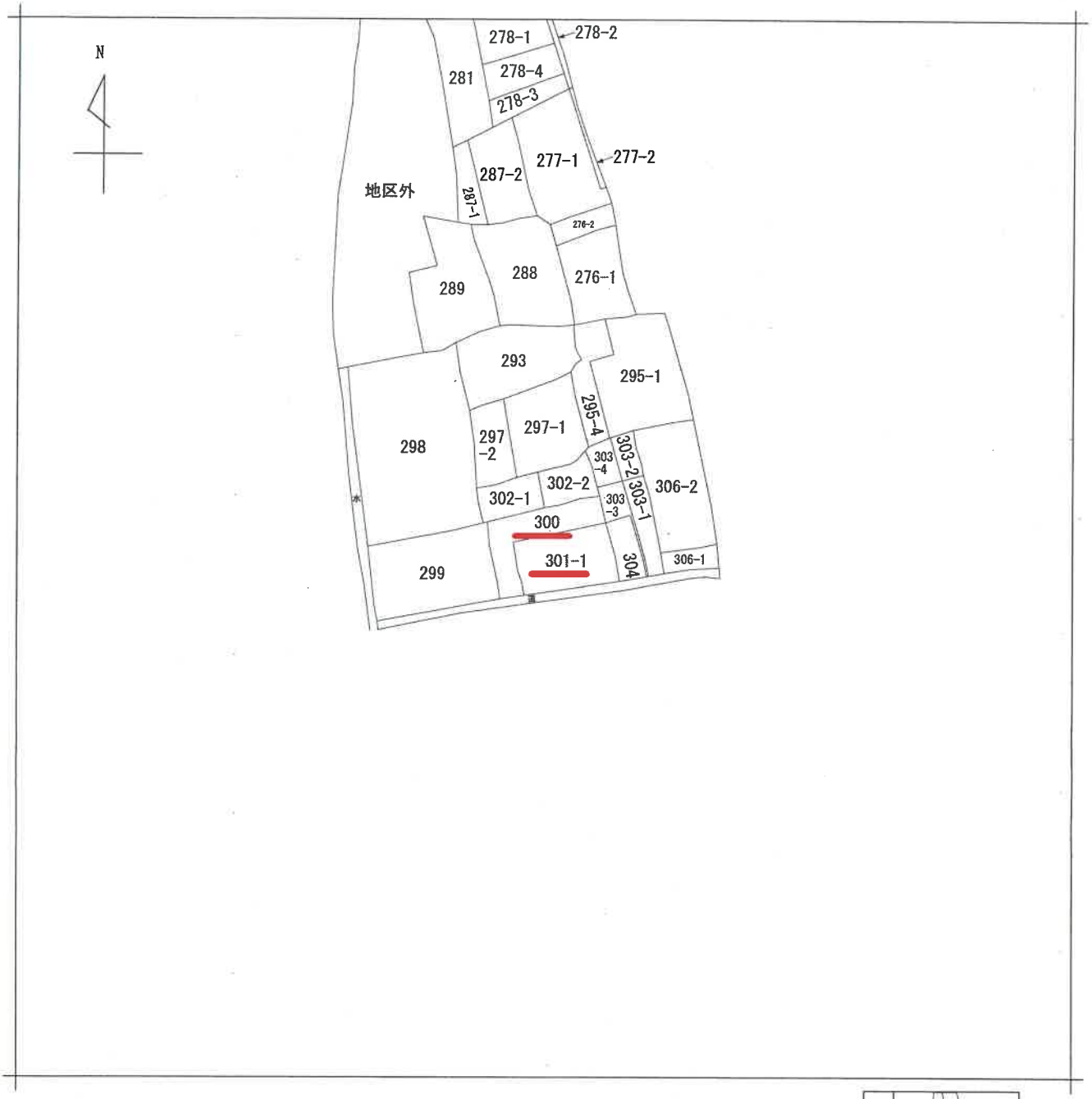
（特記事項）
□　令和年月日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和７年３月３１日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ａ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





請求部分	所在	西脇市富吉上町字薬師ノ西				地番	300番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	乙二	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

請求番号：14-3
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成1年10月19日

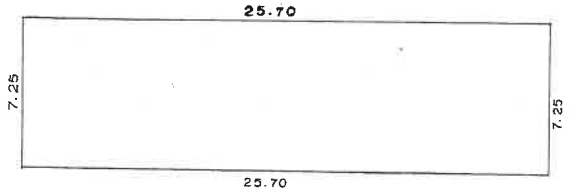
建物図面

各階平面図

家屋番号	300番
建物の所在	西脇市富吉上町字薬師ノ西300番地

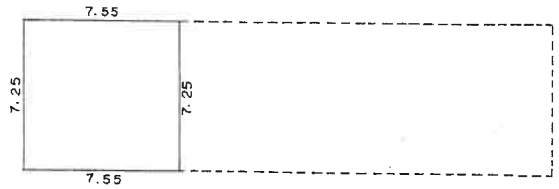
各階平面図 1.10.19

1階

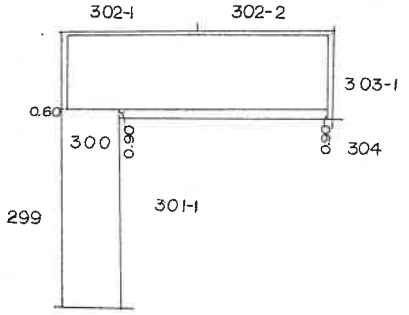


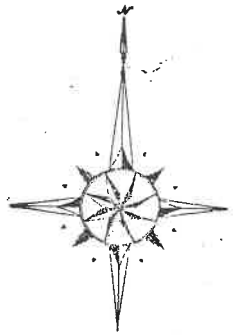
7.25×25.70 ＝ 186.3250㎡

2階



7.55×7.25 ＝ 54.7375㎡





25.73

作製者	[redacted]	製)	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/500	

405326

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：14-4

公用

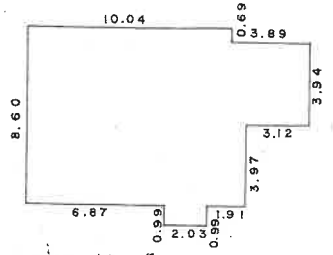
登記年月日：昭和54年4月5日

各階平面図

家屋番号	301番1
建物の所在	西脇市富吉上町字薬師ノ西　301番地1

建物図面
各階平面図 54.4.5

主　1階部分

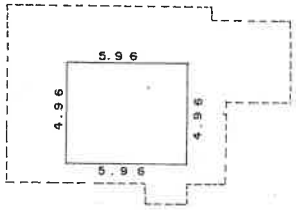


求積

10.04 ×	0.69 =	6.9276
13.93 ×	3.94 =	54.8842
10.81 ×	3.97 =	42.9157
2.03 ×	0.99 =	2.0097
	計	106.7372

1階床面積　106.73 m²

2階部分



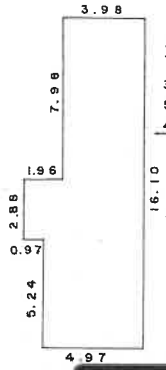
求積

5.96 × 4.96 = 29.5616

2階床面積　29.56 m²

附3

1階部分

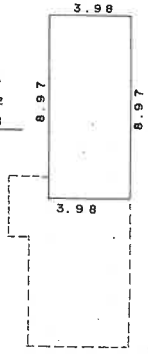


求積

3.98 ×	7.98 =	31.7604
5.94 ×	2.88 =	17.1072
4.97 ×	5.24 =	26.0428
	計	74.9104

1階床面積　74.91 m²

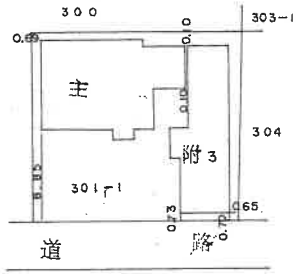
2階部分



求積

8.97 × 3.98 = 35.7006

2階床面積　35.70 m²





作製者	[redacted]	縮尺 1/250
申請人	[redacted]	縮尺 1/500

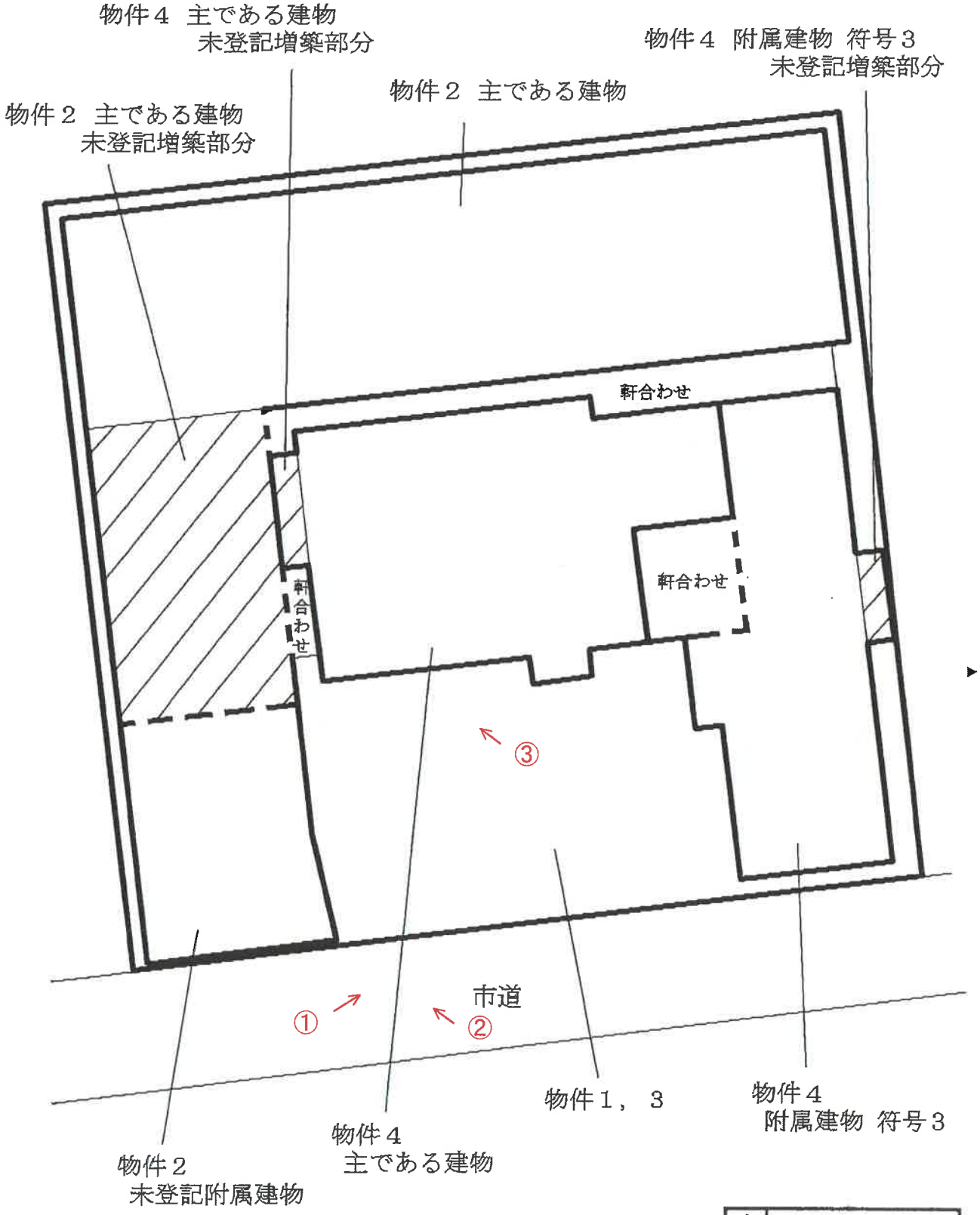
40532

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

10枚目

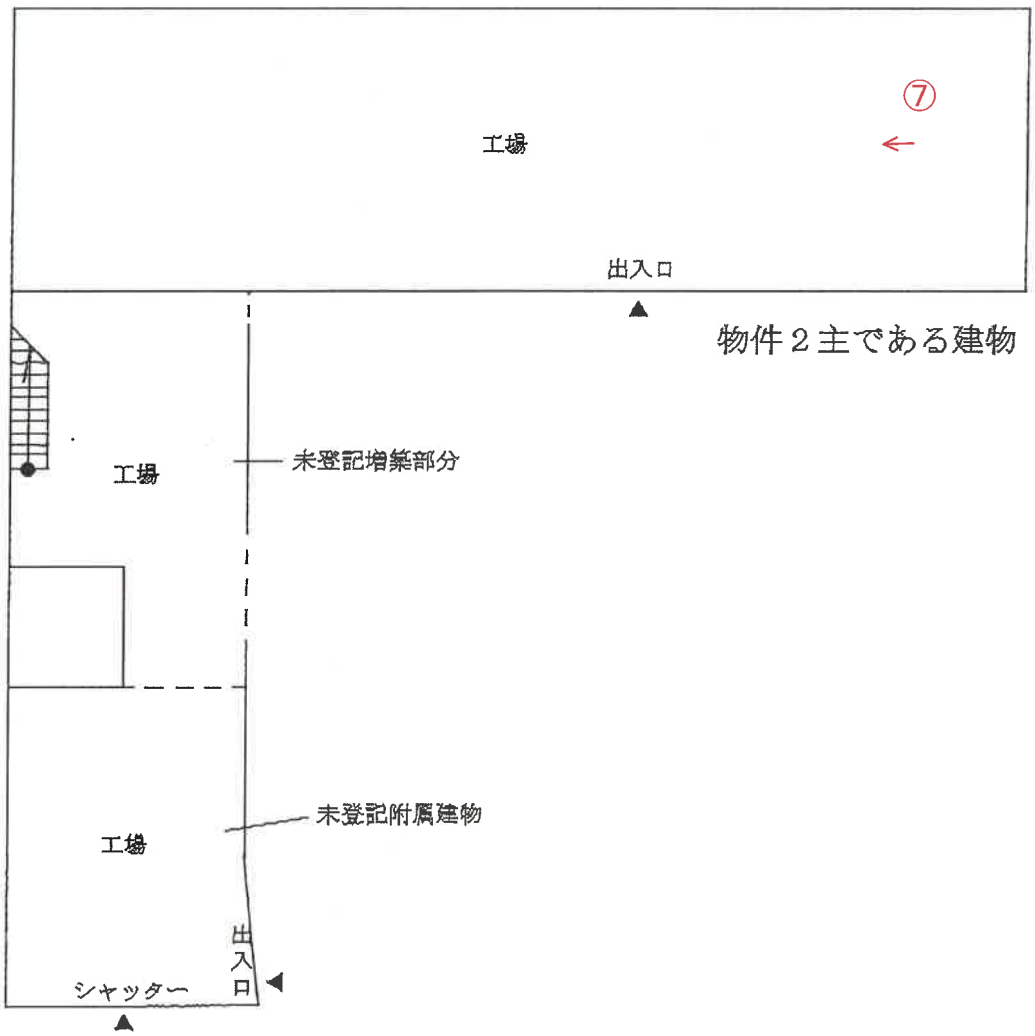
請求番号：14-5

土地建物位置関係概略図
（境界不分明）

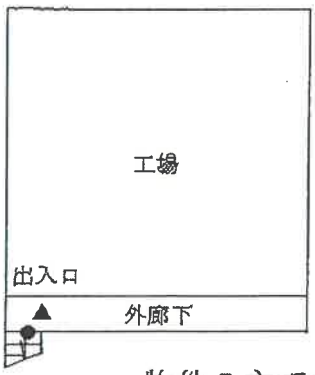


当図面は法務局備付の建物図面等を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。

間　取　図



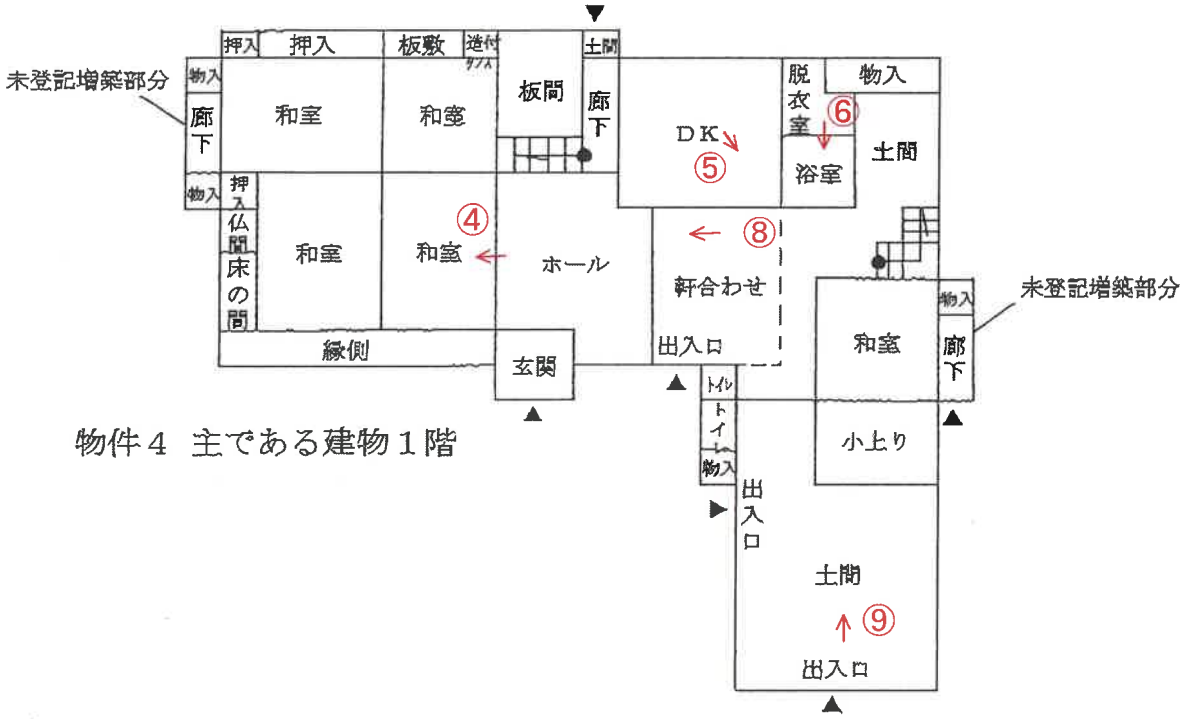
物件２主である建物　１階



物件２主である建物　２階

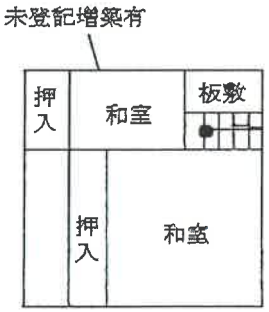
写真撮影位置方向

間　取　図



物件４　主である建物１階

物件４　附属建物　符号３
１階



物件４　主である建物２階



物件４　附属建物　符号３
２階

写真撮影位置方向



No. 1

本件建物（物件２）

本件建物（物件４）



No. 2

未登記附属建物



No. 3

損傷箇所



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

No.

No.

令和 7 年 （ケ） 第 20003 号
令和 7 年 3 月 31 日現地調査
令和 7 年 5 月 15 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3,740,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金650,000円
物件２（建物）	金810,000円
物件３（土地）	金1,330,000円
物件４（建物）	金950,000円

１　一括価格は、物件１・２・３・４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３の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２・４の内訳価格はそれぞれ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・３	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	物件１：地目　宅地
２・４	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり

特記事項

◎建物の現況は次の通りである。
＜物件２主である建物＞
構造：鉄骨・一部軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積：1階　約241㎡（約55㎡の未登記増築部分あり）
2階　概ね公簿通り
＜物件２　未登記附属建物＞
種類：工場、構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約45㎡
築年：不詳

＜物件４　主である建物＞
床面積：1階　約109㎡（西端に約3㎡の未登記増築部分あり）
2階　約35㎡（約6㎡の未登記増築部分あり・増築箇所の特定不能）
＜物件４　附属建物符号３＞
床面積：1階　約77㎡（東端に約3㎡の未登記増築部分あり）
2階　概ね公簿通り

◎物件１・３各土地の公図は縮尺不明で、法務局には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なかったことから、土地の境界及び実測数量は不分明な状況にある。また、物件１・３各土地の現況は一体となって存在しており、両土地の筆界についても判然としない状況にある。以上より、本件各土地の境界及び実測数量の確定に当たっては、隣地所有者らの立会のもと、専門測量家による調査を要する。

第３　目的物件

特　記　事　項（続き）
◎物件１の公簿上の地目は田であるが、物件１について西脇市農業委員会からの回答要旨は次の通りである。（詳細は現況調査報告書を参照のこと） ・土地の現況：宅地（非農地） ・適格証明書の必要性：買受人は5条の買受適格証明書が必要。 ・適格証明書の発行の可否：市街化調整区域につき、都市計画法等他法令の許認可見込を事前に確認がとれたものについて5条買受適格証明書の発行可。 ・転用許可の有無：なし（無断転用） ・原状回復命令が発せられる見込み等：農地でなくなって20年以上が経過していることから、申請があれば非農地証明の発行が可能であり、農地転用の許可を得る必要がないと考えられる。 ・都道府県からの指示事項：原状回復命令の見込みなし。 ・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の有無：権利設定なし ・農業振興地域内の農用地区域外 ◎市街化調整区域の規制について ・本件各土地は市街化調整区域に存し、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。なお、建替えの際の各建物の敷地の範囲は、線引き当時と同一用途、及び同一の敷地範囲に限定されることに注意を要する。本件においては物件２の敷地は物件１、物件４の敷地は物件３となり、原則として本件両土地を建物敷地として一体利用することは出来ない。（以上、加東土木事務所の回答より） ・本件各土地は特別指定区域「地縁者の住宅区域」内に存するが、建築等の許可を受けるには同制度で定められている一定の要件を充たす必要がある。

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１、３ ）

位置・交通	ＪＲ線　新西脇駅の北西方　約5.3ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中規模住宅を中心とした既成集落地域	
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 宅地造成等工事規制区域 物件１…農業振興地域内・農用地区域外
画地条件	物件１…登記数量310㎡のＬ字型の不整形地 物件３…登記数量433.05㎡の略長方形地	
接面道路の状況	南側　約4.8～5m市道　（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件１は物件２建物の敷地、物件３は物件４建物の敷地としてそれぞれ利用されている。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　あり（市の回答によると本件土地には未接続） （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	役所調査においては土壌汚染について特段の情報は得られなかったが、本件土地はかつては播州織の織物工場として利用されていたため、土壌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。但し、実際の汚染の有無やリスクの程度等の詳細は、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと現時点では確定出来ない。	
特記事項	・東側に存する通路は個人が所有する専用通路で、建築基準法上の道路かどうかは未判定である。 ・兵庫県CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は洪水浸水想定区域（想定最大規模）が0.5～3mの区域に該当する。 ・本件一体土地の南側に電柱が設置されている。	

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44年8月日不詳 新築 昭和59年6月8日　増築・構造変更 経過年数　56 年程度 経済的残存耐用年数　なし
仕　　様	構　造　：　鉄骨・一部軽量鉄骨造 屋　根　：　スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　：　鋼板等 内　壁　：　板貼り等 天　井　：　一部ボード等 床　　：　土間・板床等 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：　工場 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 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不明である。 ・主である建物の1階南西側に約55㎡の未登記増築部分が存する。さらにその南側に未登記附属建物（工場）が存する。同未登記増築部分と同未登記附属建物の間には壁はなく、内部で行き来出来るようになっている。 ・物件２は、敷地部分である物件１土地の公簿面積に対して建ぺい率を超過している。 ・建物は全体的に老朽化が認められ、壁や天井板の剥離、雨漏り跡や、天井が崩れ落ちている等の損傷が見受けられる。 ・関係人の陳述では、PCB廃棄物の存在や届出等をしているかどうかはわからないとのことであった。以上より、本件については、PCB廃棄物の有無や、存在する場合の保管や届出等の状況についての詳細は不明である。

2　建物の概況及び利用状況等　　（ 物件４ ）

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　　不詳 昭和54年2月8日　増築 経過年数　　不詳 経済的残存耐用年数　　なし
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　瓦葺 外　壁　：　吹付等 内　壁　：　板貼り・ぬり壁等 天　井　：　板張り・ボード・クロス等 床　　：　タタミ・板間等 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：　居宅 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	普通
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。 ・附属建物符号３は、登記事項によると昭和34年10月日不詳に新築されている。なお、同建物の1階南側は、間取等の状況から推測するとかつて店舗として使用されていたようである。 ・関係人の陳述では、物件２・物件４共に全体的に老朽化しており、雨漏りや床の撓みや軋みが存するとのことである。 ・雨どいに損傷箇所が確認出来た。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

(1)　建付地価格（物件１、３）

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	9,960	0.76	310	0.80	1,880,000
3	9,960	1.00	433.05	0.90	3,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（西脇-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/㎡）

11,400 × 99.6/ 100 × 100/ 100 × 100/ 114 ＝ 9,960

◇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/ 104 × 100/ 100 × 100/ 110 × 100/ 100 ≒ 100/ 114

イ 個別格差：物件１…形状、登記地目が田であること等（0.76）

物件３…特になし（1.00）

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観点から査定を行った。その内、物件１については、物件１上に存する物件２建物が建ぺい率を超過している可能性等を考慮して建付減価率を▲20%と査定した。

(2)　建物価格（物件２、４）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番　号	再調達原価（円/㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
２主である建物	140,000	約　295.73	0.02	830,000
２未登記附属	120,000	約　45	0.05	270,000
物件２合計				1,100,000
４主である建物	150,000	約　144	0.02	430,000
４符号３	150,000	約　112.70	0.02	340,000
物件４合計				770,000

ウ 現価率

各対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値はそれぞれの築年や保守管理の状況等も考慮して、以下の如くと査定した。

物件２：主である建物・・・2%、未登記附属建物・・・5%

物件４：主である建物・・・2%、附属建物符号３・・・2%

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	1,880,000	0.30	法定地上権	560,000
3	3,880,000	0.30	法定地上権	1,160,000

(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	1,880,000	-560,000		0.70	0.70	650,000
2	1,100,000	+560,000	1.00	0.70	0.70	810,000
3	3,880,000	-1,160,000		0.70	0.70	1,330,000
4	770,000	+1,160,000	1.00	0.70	0.70	950,000
一括価格（合計）						3,740,000

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、農家集落地域の物件に対する需要減退、老朽化した工場や住宅の存在、市街化調整区域の公法上の建築規制を受けること等の市場性減退要因を総合勘案（▲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　（西脇－７）

所　　在　：　西脇市野中町字国影２１番２

価　　格　：　11,400円/㎡
位　　置　：　ＪＲ線「西脇市」駅より道路距離6.6ｋｍ
価格時点　：　令和７年１月１日
地　　積　：　303㎡
供給処理施設　：　水道、下水
接面街路　：　西側幅員7.8m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　：　一般住宅のほか事業所も見られる郊外の住宅地域

２　固定資産税評価額（令和6年度）

物件１：　2,090,950円
物件２：　822,059円
物件３：　2,920,922円
物件４：　347,842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　土地建物位置関係概略図
５　建物間取図
６　現況写真

以　上

令和　７年（ケ）第２０００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西

　　地　　番　　３００番

　　地　　目　　田

　　地　　積　　３１０平方メートル

２　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西３００番地

　　家屋　番号　　３００番

　　種　　類　　工場

　　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　　１８６．３２平方メートル
　　２階　　５４．７３平方メートル

３　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西

　　地　　番　　３０１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４３３．０５平方メートル

４　所　　在　　西脇市富吉上町字薬師ノ西３０１番地１

　　家屋　番号　　３０１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１０６．７３平方メートル
　　２階　　２９．５６平方メートル

（附属建物）

令和　７年（ケ）第２０００３号

物　件　目　録

符　　号　３

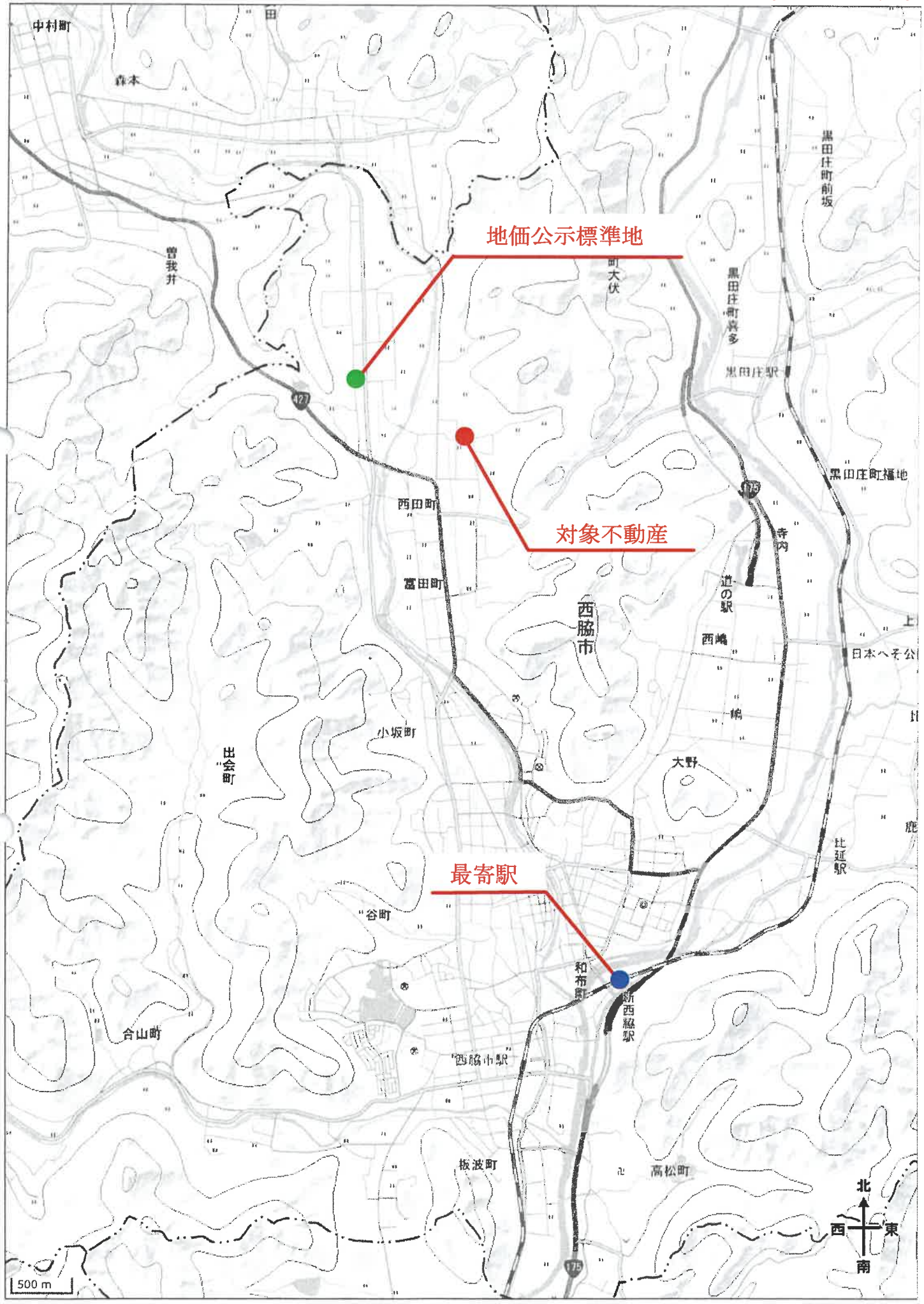
種　　類　居宅・店舗

構　　造　木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺２階建

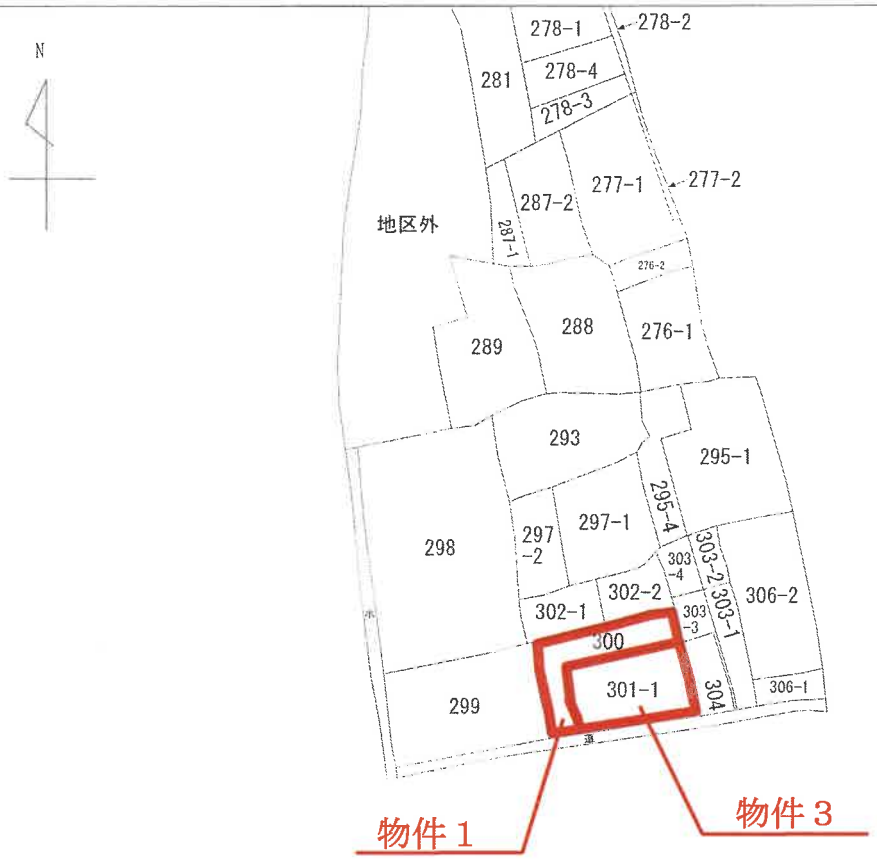
床　面　積　１階　　７４．９１平方メートル
　　２階　　３５．７０平方メートル

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。

地番区域見出	西脇市富吉上町

請求部分	所在	西脇市富吉上町字薬師ノ西				地番	300番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	乙二	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			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（神戸地方法務局社支局管轄）

令和7年4月1日

神戸地方法務局加古川支局

登記官

[redacted]

請求番号：6-3

（1/1）

Ａ３版をＡ４版に縮小

登記年月日：平成1年10月19日

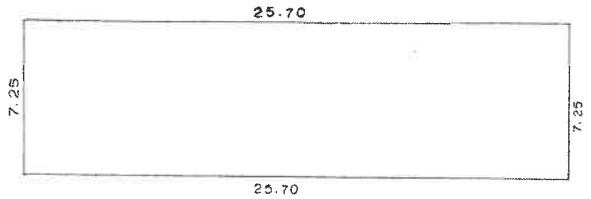
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局社支局管轄）
令和7年4月1日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図 1.10.19

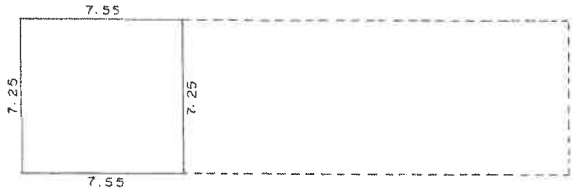
家屋番号	300番
建物の所在	西脇市富吉上町字薬師ノ西300番地

1階

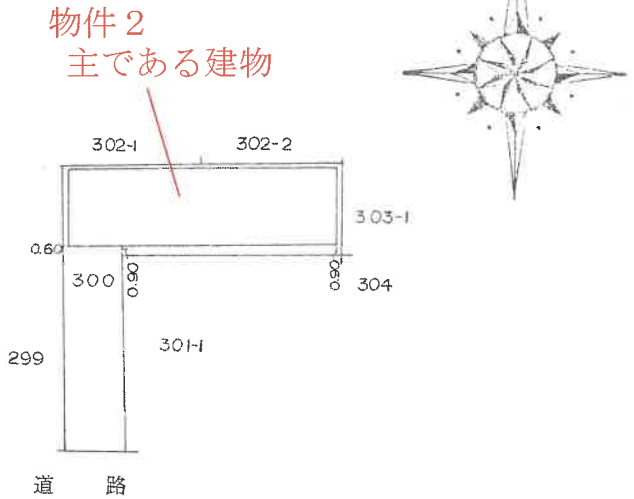


7.25×25.70 ＝ 186.3250㎡

2階



7.55×7.25 ＝ 54.7375㎡



作製者	[redacted]	月3/日作製）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

405326

請求番号：6-2

70%に縮小

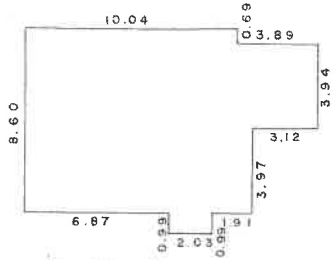
登記年月日：昭和54年4月5日

各階平面図

家屋番号	301番1
建物の所在	西脇市富吉上町字薬師ノ西　301番地1

建物図面
各階平面図 ~~54.4.5~~

主 1階部分

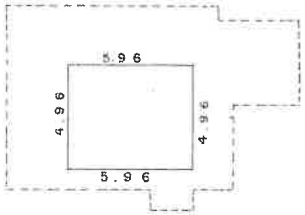


求積

10.04 ×	0.69 =	6.9276
13.93 ×	3.94 =	54.8842
10.81 ×	3.97 =	42.9157
2.03 ×	0.99 =	2.0097
	計	106.7372

1階床面積　106.73 m²

2階部分



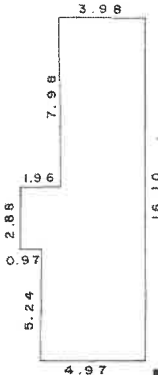
求積

5.96 × 4.96 = 29.5616

2階床面積　29.56 m²

附3

1階部分

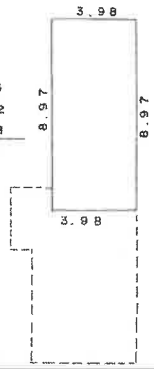


求積

3.98 ×	7.98 =	31.7604
5.94 ×	2.88 =	17.1072
4.97 ×	5.24 =	26.0428
	計	74.9104

1階床面積　74.91 m²

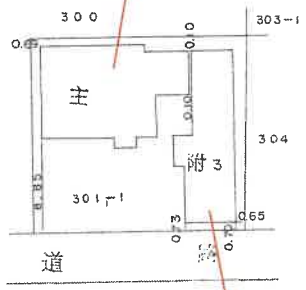
2階部分



求積

8.97 × 3.98 = 35.7006

2階床面積　35.70 m²



物件4
主である建物

物件4
附属建物　符号3

作製者	土地家屋調査	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

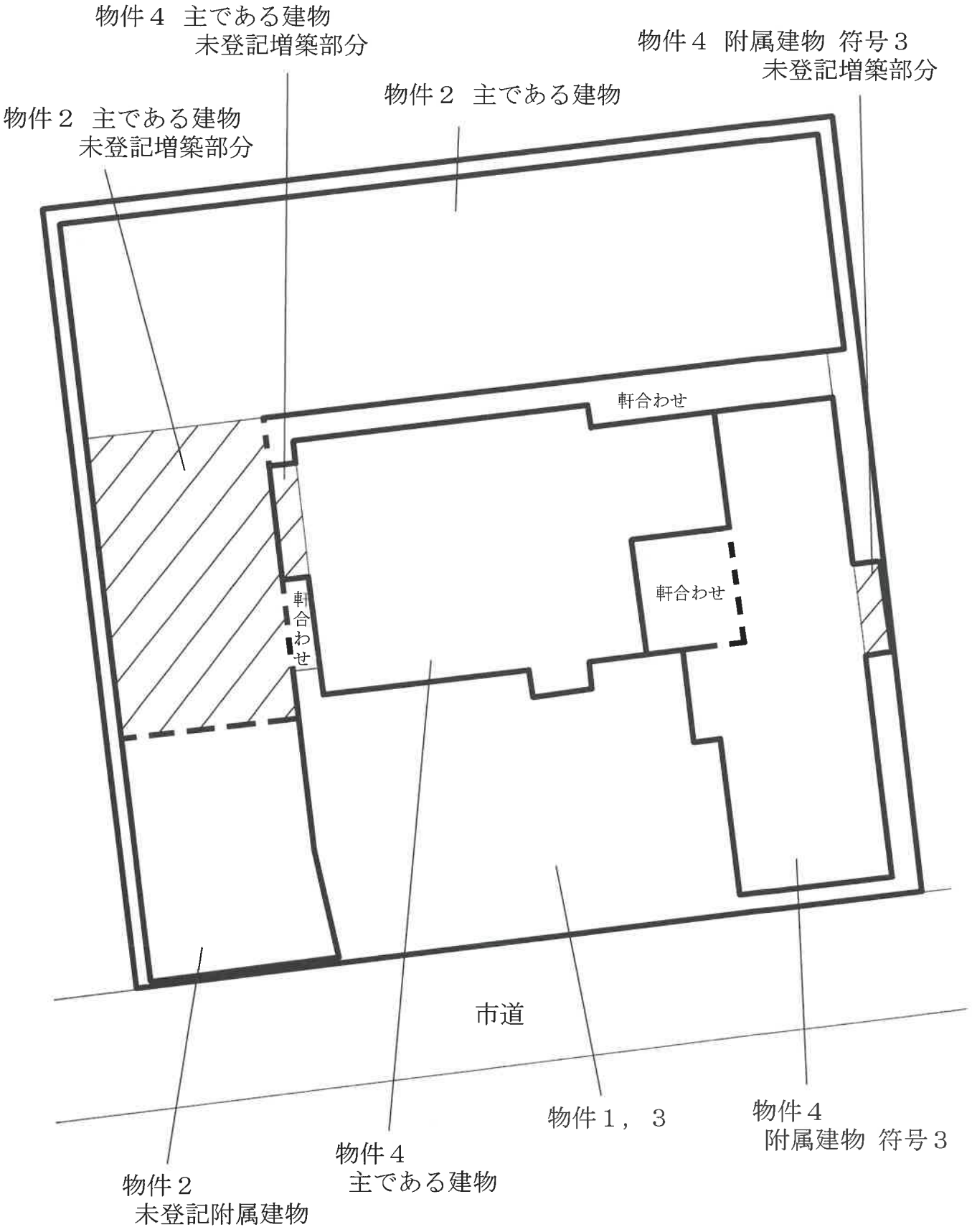
405327

これは図面に記録されている内容を証明した謄本である。
（神戸地方法務局社支局管轄）
令和7年4月1日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

請求番号：6-1

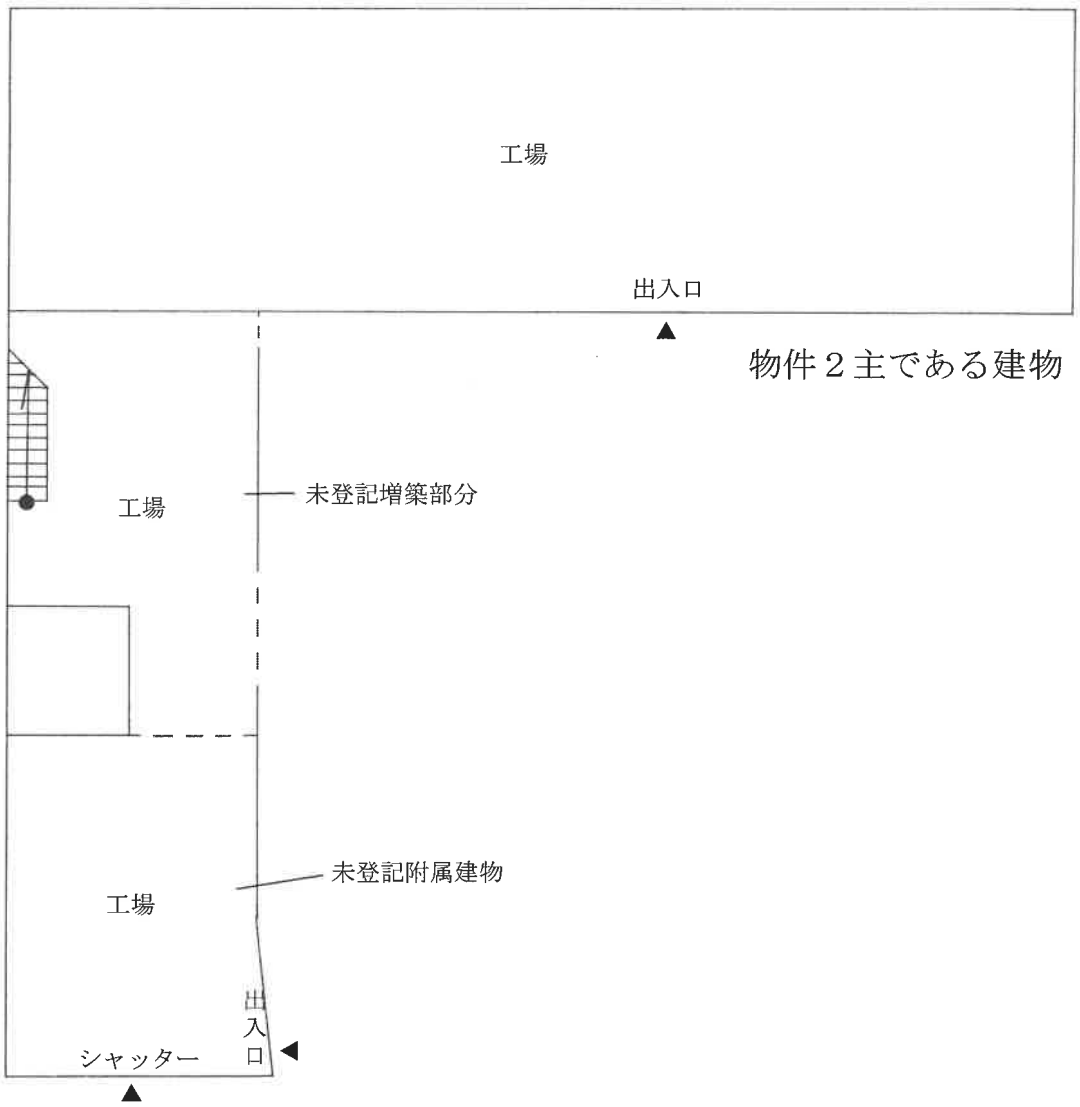
70%に縮小

土地建物位置関係概略図
（境界不分明）

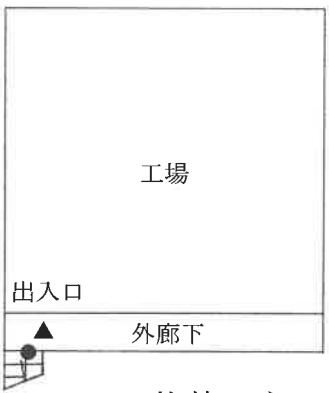


当図面は法務局備付の建物図面等を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。

間　取　図

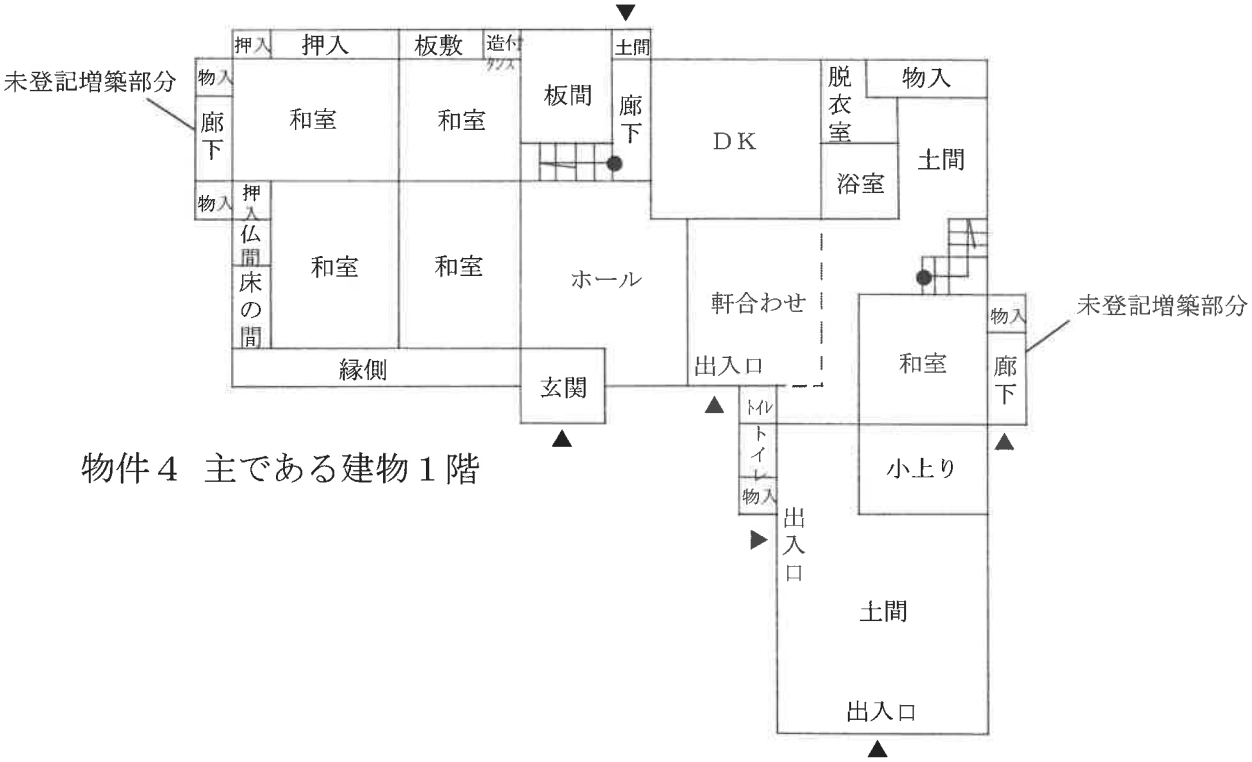


物件２主である建物　１階



物件２主である建物　２階

間　取　図

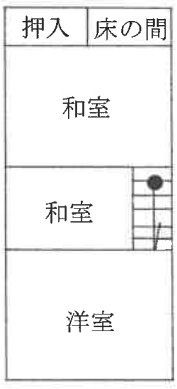


物件４　主である建物１階

物件４　附属建物　符号３
１階



物件４　主である建物２階



物件４　附属建物　符号３
２階

現　況　写　真

物件２　未登記附属建物　　物件４　附属建物　符号３



物件４　主である建物



物件４　附属建物　符号３



現　況　写　真

物件２　主である建物　　未登記増築部分　　物件２　未登記附属建物







物件２　主である建物　１階内部





物件２　主である建物　２階内部