

# 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 1月28日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 7年 5月29日から 令和 7年 6月 5日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月11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 7年 7月23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 1月28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 西脇市水尾町字瓜植  
地 番 44番  
地 目 田  
地 積 396平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 2 所 在 西脇市水尾町字瓜植  
地 番 47番1  
地 目 宅地  
地 積 749.00平方メートル
- 4 所 在 西脇市水尾町字瓜植47番地1  
家屋 番号 47番1  
種 類 工場・物置  
構 造 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 125.11平方メートル  
(現況)  
種 類 工場・倉庫  
構 造 木・鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約400平方メートル  
2階 約120平方メートル  
(未登記附属建物)



## 物 件 目 録

種 類 事務所  
構 造 プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建  
床 面 積 約16平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業場  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 約2.8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 トイレ  
構 造 コンクリート造スレート葺平家建  
床 面 積 約2.5平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 4月 4日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 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, 2, 4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件債務者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 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 西脇市水尾町字瓜植  
地 番 44番  
地 目 田  
地 積 396平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 2 所 在 西脇市水尾町字瓜植  
地 番 47番1  
地 目 宅地  
地 積 749.00平方メートル
- 4 所 在 西脇市水尾町字瓜植47番地1  
家屋 番号 47番1  
種 類 工場・物置  
構 造 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 125.11平方メートル  
(現況)  
種 類 工場・倉庫  
構 造 木・鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約400平方メートル  
2階 約120平方メートル  
(未登記附属建物)





## 物 件 目 録

種 類 事務所  
構 造 プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建  
床 面 積 約16平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業場  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 約28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 トイレ  
構 造 コンクリート造スレート葺平家建  
床 面 積 約2.5平方メートル



令和5年(ケ)第20012号  
令和6年 1月15日受理  
令和6年 2月26日提出

## 現況調査報告書 (物件1、2、4)

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉田 誠之

(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   | 西脇市水尾町字瓜植         |
|   | 地 番   | 44番               |
|   | 地 目   | 田                 |
|   | 地 積   | 396平方メートル         |
| 2 | 所 在   | 西脇市水尾町字瓜植         |
|   | 地 番   | 47番1              |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 749.00平方メートル      |
| 4 | 所 在   | 西脇市水尾町字瓜植47番地1    |
|   | 家屋 番号 | 47番1              |
|   | 種 類   | 工場・物置             |
|   | 構 造   | 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|   | 床 面 積 | 125.11平方メートル      |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(西脇市水尾町47番地の1)														
土地	物件 1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおりと思われる <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
建物	物件 4														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:工場・倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木・鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約400㎡(未登記増築部分約274.89㎡) 2階 約120㎡(未登記増築部分約120㎡)														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="padding: 0 5px;">種類:</td> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td rowspan="3" style="padding-left: 10px;">「その他の事項」のとおり</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			}	種類:	}	「その他の事項」のとおり		構造:		床面積:				
}	種類:	}	「その他の事項」のとおり												
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場・倉庫・事務所・作業場(いずれも空き室)として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおりと思われる														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 ■倉庫 ■工場 ■作業場
□関係人(□ (占有者) □ ( ))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
<p>本件建物は亡Aの所有であり、債務者会社が工場・倉庫・事務所・作業場として使用していたものと認められるところ、亡Aは債務者会社の元代表者であり、未登記附属建物内に亡A宛の郵便物、債務者会社宛の郵便物が混在していたので、両名の関係から債務者会社の本件建物の利用権原は使用借権によるものと認めた。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## そ の 他 の 事 項

### ■ 本件不動産の状況等

#### 1 表札等の表示

本件不動産に看板等の表示はない。

#### 2 物件1、2の土地の状況等

(1) 物件1、2の土地の状況は、以下に記載の状況のほか添付図面及び添付写真のとおり、一体として本件建物の敷地として利用されている。

(2) 物件1、2の土地は法務局に地積測量図が備え付けられておらず、本件建物の大幅な増築や増築部分とほぼ一体となって造作された未登記附属建物1～3を含む構造物により両土地間の境界は判然としない。両土地の北側には公図に表示された水路が認められ、物件1の土地の東側、南西側には建物図面に表示された水路が認められたことから、両土地の形状は、およそ土地建物位置関係概略図に近いものと思われる。土地の周辺には立ち入ることができなかつた所もあり、一部概測が行えなかつたが、両土地とも公簿地積より大きい可能性がある。

なお、土地の周辺には地籍調査のための金属鋸が認められたが、関係人の陳述等に記載のとおり、地籍調査の測量成果が出ていないため、今後、地籍調査の結果により新たに地図（公図）が作成され、現在の公簿地積が変更される可能性がある。

#### 3 物件4の建物（本件建物）の状況等

(1) 本件建物の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。

(2) 占有状況は、立入調査をした結果、3枚目記載のとおり、債務者会社が動産を残置した状態で占有しているものと認めた。その他に第三者による占有を示すものは認められなかつた。

(3) 建物の状態は、既存部分の壁に破損があるほかは、雨漏り等のは見受けられなかつたが、既存部分は昭和40年の建築であり相当の劣化があるものと認めた。

(4) 評価人の概測によれば、2枚目記載のとおり建物のおよそ北側に未登記増築部分があるほか（別紙建物間取図の斜線部分）、未登記増築部分とほぼ一体となった構造物と未登記附属建物1～3、建物の南側に同4がある。

物件目録にない附属建物

##### 【未登記附属建物1】

種 類：事務所  
構 造：プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積：約20平方メートル

##### 【未登記附属建物2】

種 類：事務所  
構 造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建  
床面積：約16平方メートル

##### 【未登記附属建物3】

種 類：作業場  
構 造：軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床面積：約28平方メートル

##### 【未登記附属建物4】

種 類：トイレ  
構 造：コンクリート造スレート葺平家建  
床面積：約2.5平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- (5) 構造物を含めた建物内では、債務者会社がポリウレタン製品、布製品の加工・裁断を行っていた模様であり、建物内には、自動油圧裁断機、動力プレス機、ボール盤など、ある程度の大きさのある機械13台が残置されている。製造年が確認できたものは昭和54年から平成6年までで、いずれも30年以上経過した機械であったので換価価値はないものと認めた。

なお、動力プレス機1台に「千代田インテグレ株式会社」のリース物件である旨の表示があり、自動油圧裁断機1台に「兵銀リース株式会社」のリース物件である旨の表示が認められた。

- (6) 外観からは確認できなかったが、インターネットの衛星写真によれば、建物の屋根に太陽光発電のソーラーパネルが設置されている模様である。

4 物件1の土地について農業委員会からの回答要旨

現況が農地等であるかどうか

非農地

現況は宅地

転用許可等の有無とその内容

無

許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。

都道府県からの指示事項

原状回復命令は発しない。

買受人は適格証明書が必要か。

現況が農地でないため、第5条の適格証明が必要。

適格証明書が必要な場合は、適格証明書の発行の可否について

ただし、申請にあたっては、事前に都市計画法上の手続き必要。手続きが済めば、適格証明発行可。

地上権、永小作権、質権、使用貸借権による権利、賃貸借の権利の設定はない。

その他参考事項

都市計画法関係：市街化調整区域

農振法関係：農振地域内 農用地区域外

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■近隣居住者	1 現在、本件建物を使っている人は誰もいません。
■西脇市役所用地地籍課担当者	1 西脇市水尾町は地籍調査が始まったところで、現地確認が終了し鋸を打ったところです。今後、測量を行い、図面等の成果が閲覧できるようになるのは2年後の予定です。その後、県や国の検討を経て、登記に反映されることとなります。

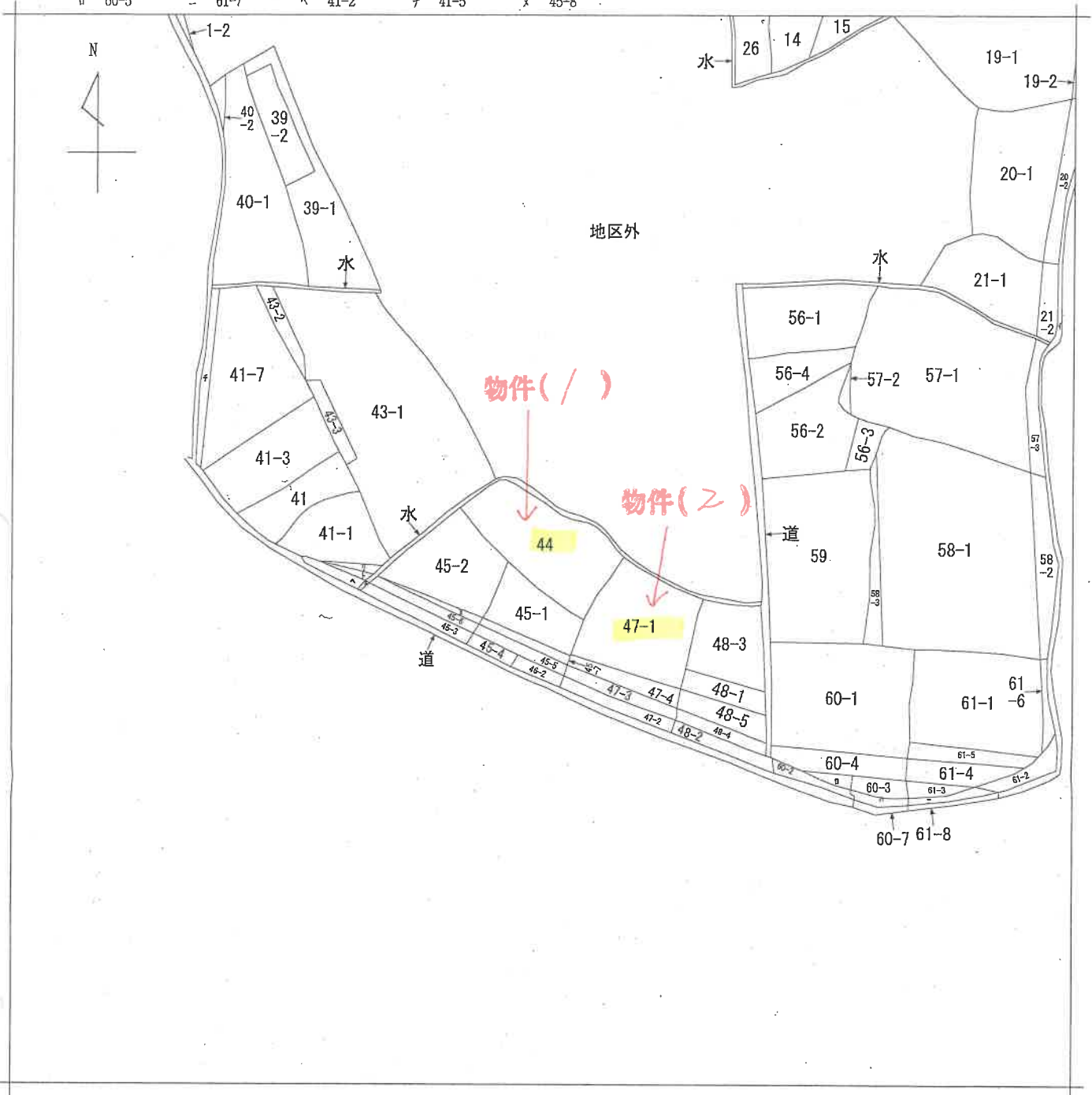
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月19日(金) 9:35-9:55	神戸地方法務局 社支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
6年1月19日(金) 10:35-11:05	西脇市役所 税務課、農業委員会	地番参考図、名寄帳交付申請 農地照会書提出
6年1月19日(金) 12:02-12:58	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、近隣居住者に面談
6年1月26日(金) 11:21-11:23	西脇市役所用地地籍課	地籍調査状況について聴取
6年2月5日(月) 9:50-10:58	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
6年月日() :-:		
6年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本日まで居住者からの連絡はなく、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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 5日 目的物件のうち未登記附属建物1は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 その余の建物は、解錠の必要がなかったので、立会人 B を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 道 60-5    ハニ 60-6 61-7    ホ 道 41-2    ト 41-4 41-5    リ 41-6 45-8



請求部分	所在	西脇市水尾町字瓜植			地番	44番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	乙二	座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備考付年月日(原図)		補記事項	
						種類	旧土地台帳附属地図

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである。

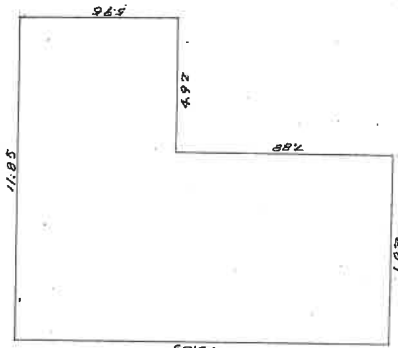
登記年月日：昭和50年5月21日

公用

建物各階平面図

50.5.21

家屋番号	47番1
建物の所在	西脇中水尾町字瓜植 47番地1



求積  
 $6.93 \times 7.88 = 54.6084$   
 $11.85 \times 4.95 = 58.7575$   
 計) 125.1159

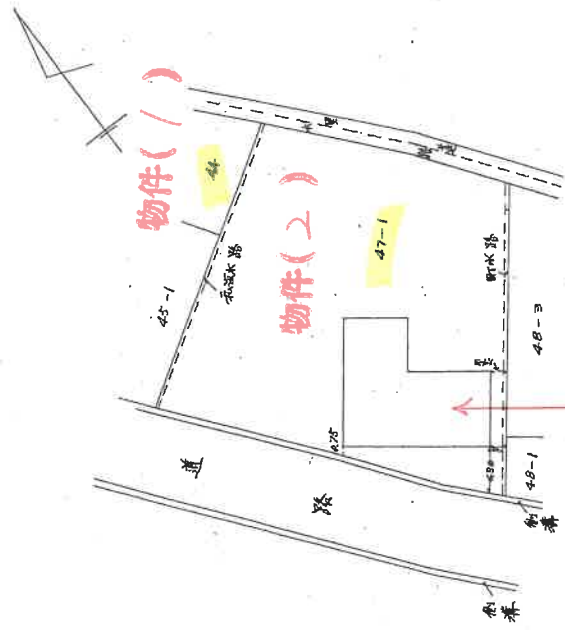
床面積 125.11 ㎡

縮尺 1/200 1/500

昭和50年5月19日  
 作製年月日

作製者

申請人



本件建物  
物件(4)

(共有)

410619

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

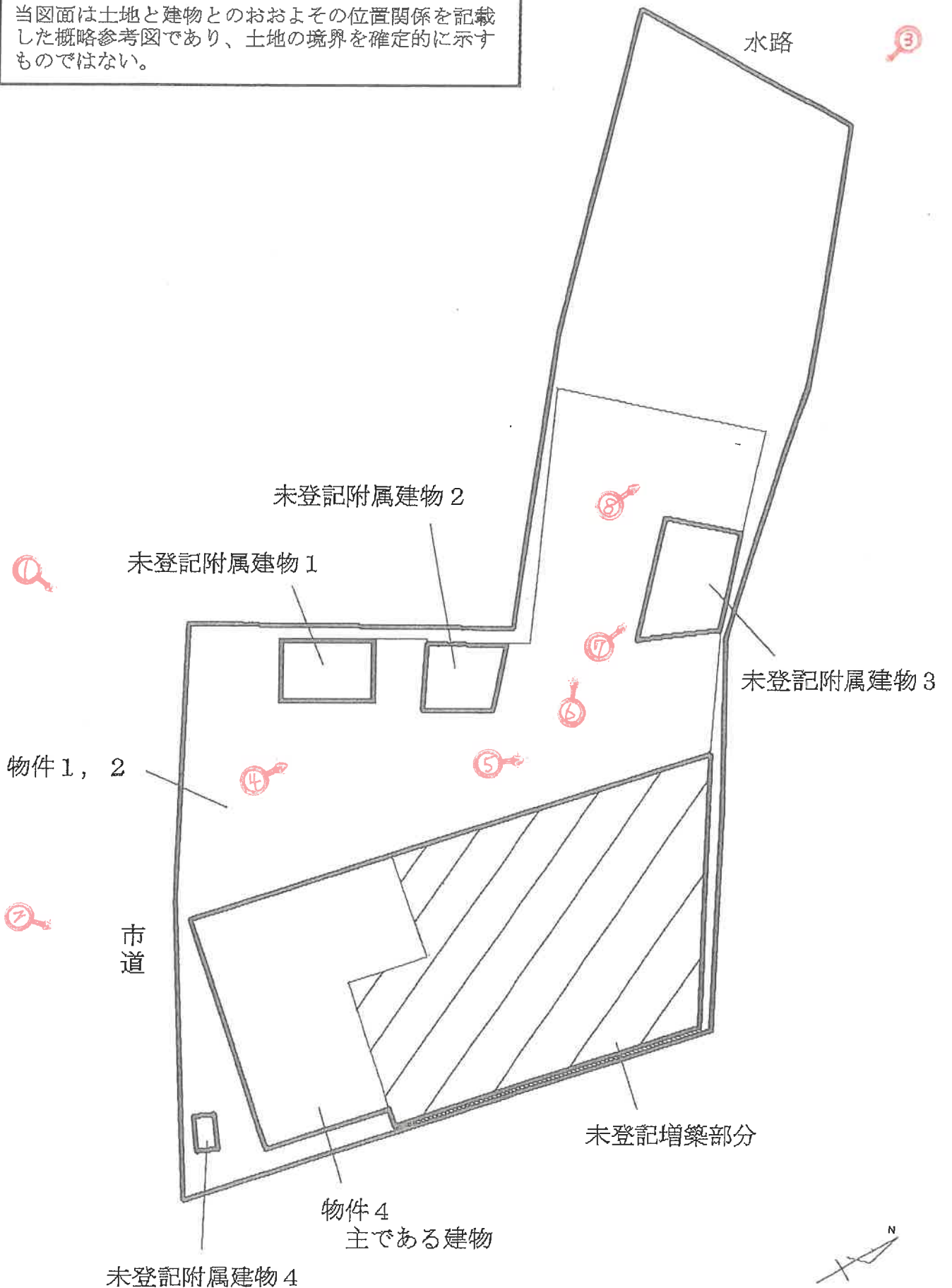
(9 提出)

請求番号：3-3

# 土地建物位置関係概略図

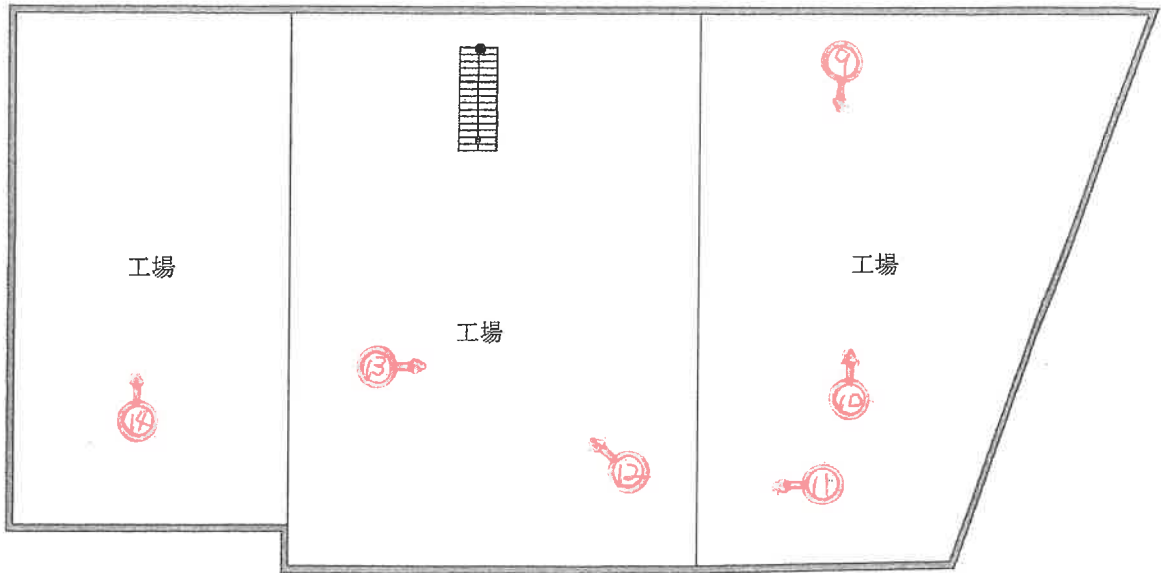
(範囲・境界不分明)

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。

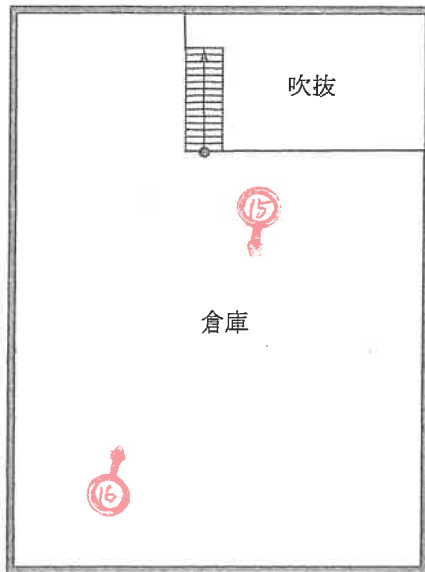


(+○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)



物件 4 主である建物 1階



物件 4 主である建物 2階



未登記附属建物 1



未登記附属建物 3



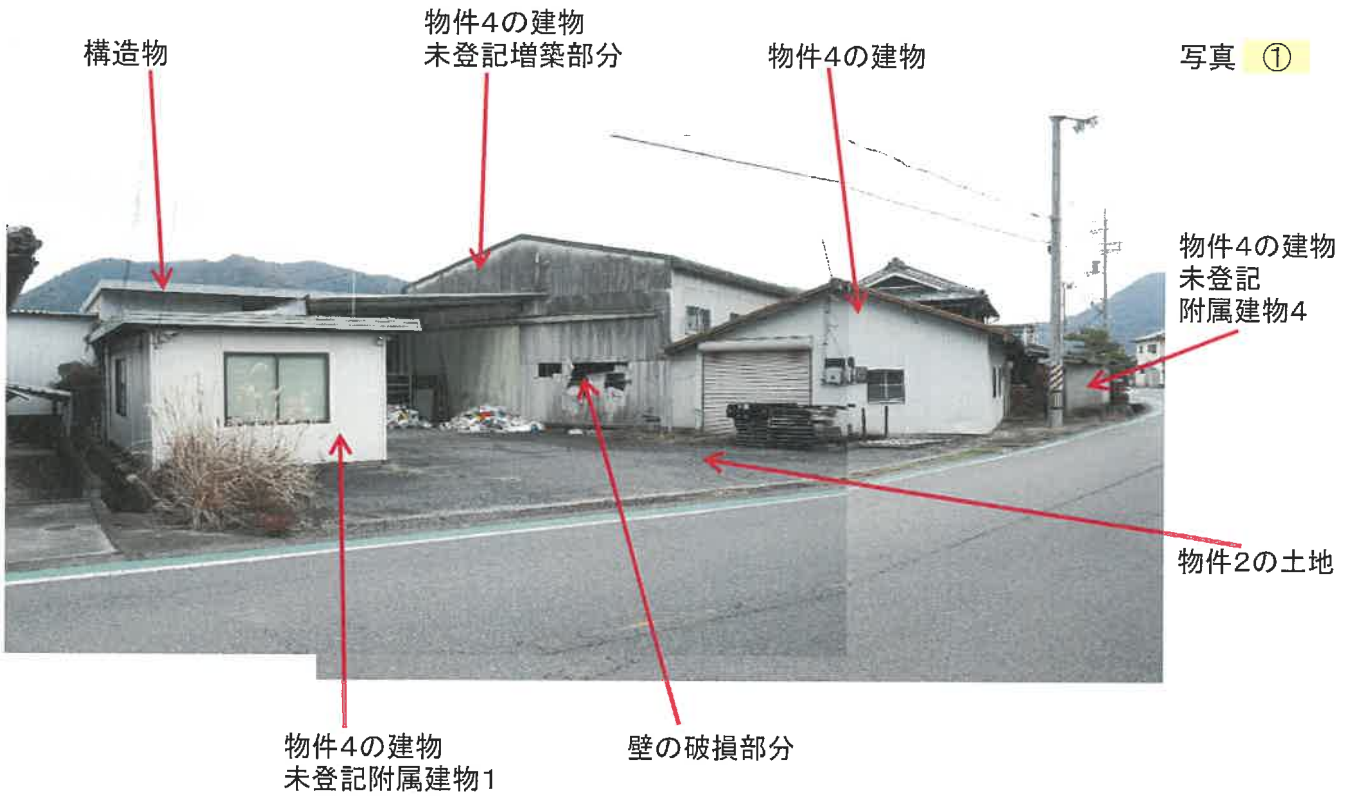
未登記附属建物 4



未登記附属建物 2

(←○は写真撮影位置および方向)

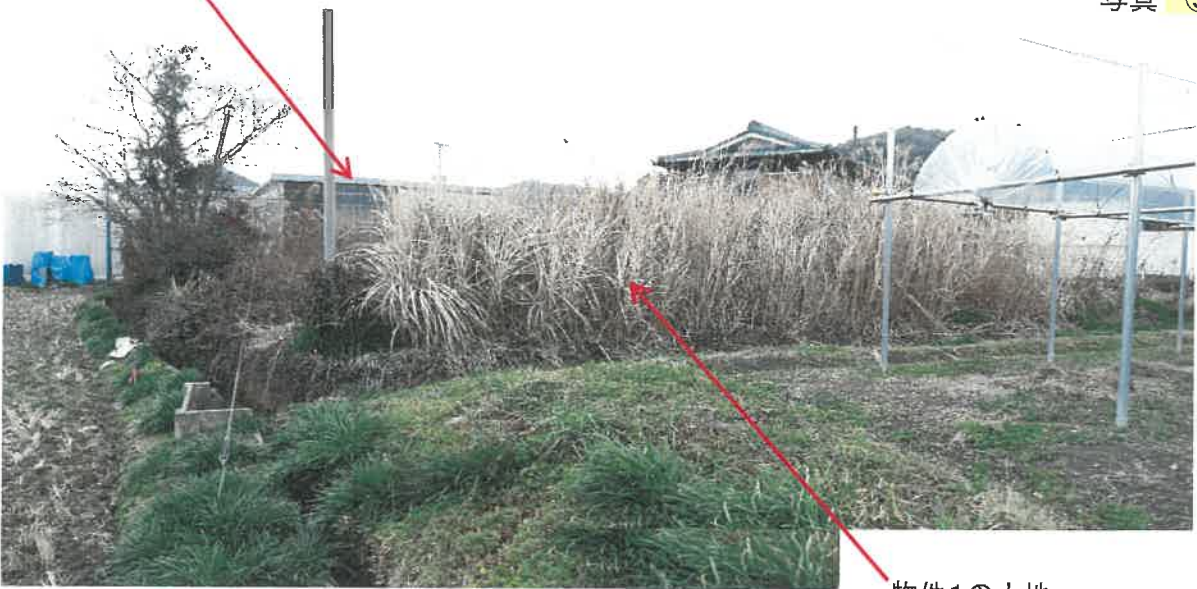
(//枚目)





構造物

写真 ③



物件1の土地

写真 ④



物件4の建物  
未登記附属建物2

同  
未登記附属建物1

物件2の土地

構造物

写真 ⑤



物件4の建物  
未登記増築部分

構造物

物件4の建物  
未登記附属建物3

写真 ⑥



同  
未登記附属建物3

写真 ⑦



写真 ⑧

構造物

裁断機



プレス機



写真 ⑨

物件4の建物  
未登記増築部分

動力プレス

裁断機

動力プレス



写真 ⑩

同前

裁断機



写真 ⑪

同前

プレス機



写真 ⑫

物件4の建物既存部分及び  
未登記増築部分  
(境界は判然としない)

裁断機

写真 ⑬

プレス機



同前

写真 ⑭

物件4の建物既存部分

裁断機







写真 ⑮

物件4の建物  
未登記増築部分  
2階部分



写真 ⑯

物件4の建物  
未登記増築部分  
2階部分



写真 ⑰

物件4の建物  
未登記附属建物1



写真 ⑱

物件4の建物  
未登記附属建物3

令和 5 年 (ケ) 第 20012 号  
令和 6 年 2 月 5 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 29 日 評 価

神戸地方裁判所  
姫路支部 御中

# 評 価 書

< 物件 1 ・ 2 ・ 4 >

評価人 不動産鑑定士

岡本朋美

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金5,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,270,000円
物件2(土地)	金2,410,000円
物件4(建物)	金1,340,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・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・2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4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
1・2	所在地 地目 積	物件目録記載のとおり	<物件1> 地目：宅地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	未登記増築部分及び計4棟の未登記附属建物が存する。各建物の概要は下記特記事項記載の通り。
特記事項			
<p>◎物件4建物の現況</p> <p>&lt;主である建物&gt;</p> <p>種類：工場・倉庫</p> <p>構造：木・鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建</p> <p>床面積：1階 約400㎡（未登記増築部分 約274.89㎡） 2階 約120㎡（未登記増築部分 約120㎡）</p> <p>&lt;未登記附属建物1&gt;</p> <p>種類：事務所、構造：プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積：約20㎡</p> <p>&lt;未登記附属建物2&gt;</p> <p>種類：事務所、構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建、床面積：約16㎡</p> <p>&lt;未登記附属建物3&gt;</p> <p>種類：作業場、構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約28㎡</p> <p>&lt;未登記附属建物4&gt;</p> <p>種類：トイレ、構造：コンクリート造スレート葺平家建、床面積：約2.5㎡</p>			



### 第3 目的物件

#### 特記事項

◎物件1・2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がなく、隣接地との境界や実測数量は不分明である。なお、本件土地の周辺には地籍調査のための金属鈹が認められるが、西脇市担当課の回答では現時点では調査中の段階で、測量の成果図面等が出来上がるのは2年後頃の予定とのことである。以上より、現時点では本件各土地の境界及び実測数量は未確定の状況にある。

◎物件1土地の登記上の地目は田であり、物件1の現況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。

- ・現況地目：非農地（宅地）
- ・転用許可等の有無：なし。許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。
- ・都道府県からの指示事項：原状回復命令は発しない。
- ・適格証明書の必要性：現況が農地でないため第5条の適格証明が必要。但し、申請に当たっては、事前に都市計画法上の手続きが必要。手続きが済めば適格証明発行可。
- ・地上権、永小作権、質権、使用借権、賃貸借の権利の設定：なし
- ・農業振興地域内・農用地区域外

◎市街化調整区域の規制について（加東土木事務所及び西脇市の回答より）

・本件各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。建替え等に当たっては、原則として、昭和46年3月16日時点の線引き当時と同一敷地範囲及び同一用途の建物に制限される。

・本件各土地は特別指定区域「地域活力再生等区域（旧地縁者の住宅区域）」に指定されているが、建築許可を得るには地縁者としての資格や建築等に係る一定の要件を満たすことが必要となる。

・本件物件が存する芳田地区は、令和6年1月19日に「兵庫県空家等活用促進特別区域（空家活用特区）」の指定を受けているが、同制度を活用するに当たっての要件や、本件物件について同制度の活用が可能かどうか等の詳細は西脇市に確認のこと。

◎本件建物内には、自動油圧裁断機、動力プレス機、ボール盤などの機械類が残置されているが、いずれも経過年数が長く、経済的な換価価値はないものと判断した。（現況調査報告書記載事項より）

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等 (物件1・2)

位置・交通	J R線 西脇市駅の西方 約5.8 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	住宅の他に工場や作業所等も混在する農家集落地域	
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 4頁特記事項参照のこと
画地条件	合計登記数量1,145㎡の不整形な画地	
接面道路の状況	南西側 約7.5m市道 (現況有効幅員約7m)	
土地の利用状況等	物件1と2は一体となって物件4建物及び構造物等の敷地として利用されている。なお、両土地の境界は判然としない。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	下記特記事項記載 なし 下記特記事項記載  (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	本件土地は長期にわたり工場・倉庫等の敷地として利用されており、土壌汚染のリスクについては完全には否定出来ないが、現時点での調査範囲内では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。なお、土壌汚染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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1土地の北西側部分は雑草が繁茂しており、土地の範囲・境界はやや不分明な状況にある。</li> <li>・物件1の北西側、及び物件1・2の北側には公図に表示された水路が認められる。なお、公図上には記載がないが、建物図面上に物件1と物件2との間に水路の表示が記載されている。</li> <li>・西脇市施設管理課で調査したところ、本件土地の前面道路には水道・下水の配管はあるものの、本件土地内には水道の引込はなく、下水についても未接続とのことである。</li> <li>・物件4主である建物の南側付近に電柱が設置されている。</li> </ul>	

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) 昭和40年5月1日 新築 経過年数 59 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 木・鉄骨造 屋 根 : スレート亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 鋼板・スレート等 内 壁 : 板貼り等 天 井 : ボード等 床 : コンクリート等 設 備 : 下記特記事項記載 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・倉庫 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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や飛散リスクの程度等については専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>・物件4主である建物は老朽化が進んでおり、一部外壁が破損している箇所が見られた。</li> <li>・建物の南東側に未登記附属建物4 (トイレ) が存する。</li> <li>・外観目視では確認出来なかったが、インターネットによる上空からの写真によると、主である建物の北側の屋根とその西側に設置されている屋根 (構造物) の上に、太陽光発電のソーラーパネルが設置されている模様である。但し、稼働の可否等の詳細については不明である。</li> <li>・加東土木事務所で調査をしたところ、物件4建物 (未登記附属建物も含む) について、建築確認の記録は見当たらなかった。また、未登記増築部分及び未登記附属建物1～4の建築時期や建築の経緯等の詳細についても不明である。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況等 ( 物件 4 )

区 分	未登記附属建物 1																
建築時期及び経済的残存耐用年数	<table border="0"> <tr> <td>建築年月日 (登記記載)</td> <td>不詳</td> </tr> <tr> <td>経過年数</td> <td>不詳</td> </tr> <tr> <td>経済的残存耐用年数</td> <td>なし</td> </tr> </table>	建築年月日 (登記記載)	不詳	経過年数	不詳	経済的残存耐用年数	なし										
建築年月日 (登記記載)	不詳																
経過年数	不詳																
経済的残存耐用年数	なし																
仕 様	<table border="0"> <tr> <td>構 造</td> <td>プレハブ造</td> </tr> <tr> <td>屋 根</td> <td>亜鉛メッキ鋼板葺</td> </tr> <tr> <td>外 壁</td> <td>吹付等</td> </tr> <tr> <td>内 壁</td> <td>板貼り等</td> </tr> <tr> <td>天 井</td> <td>ボード等</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>ビニル床シート等</td> </tr> <tr> <td>設 備</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td>-</td> </tr> </table>	構 造	プレハブ造	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	外 壁	吹付等	内 壁	板貼り等	天 井	ボード等	床	ビニル床シート等	設 備	-	そ の 他	-
構 造	プレハブ造																
屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺																
外 壁	吹付等																
内 壁	板貼り等																
天 井	ボード等																
床	ビニル床シート等																
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	<table border="0"> <tr> <td>現況用途</td> <td>事務所</td> </tr> <tr> <td>間取り</td> <td>附属資料建物間取図のとおり</td> </tr> </table>	現況用途	事務所	間取り	附属資料建物間取図のとおり												
現況用途	事務所																
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	普通																
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり																
特 記 事 項	<p>・石綿使用等の有無</p> <p>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や飛散リスクの程度等については専門調査機関の分析調査を要する。</p>																

2 建物の概況及び利用状況等 ( 物件 4 )

区 分	未登記附属建物 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 ) 経過年数 経済的残存耐用年数	不詳 不詳 なし
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 鋼板葺 外 壁 : 鋼板・板貼り等 内 壁 : 板貼り等 天 井 : ボード等 床 : 板貼り等 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 : 事務所 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	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<p>・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や飛散リスクの程度等については専門調査機関の分析調査を要する。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等 ( 物件 4 )

区 分	未登記附属建物 3
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 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 鋼板等 内 壁 : 板貼り等 天 井 : 板張り等 床 : コンクリート等 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 : 作業場 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿使用等の有無</li> </ul> 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や飛散リスクの程度等については専門調査機関の分析調査を要する。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1・2の一体画地）

目的土地について、物件1・2を一体とした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	10,800	0.75	396	0.90	2,890,000
2	10,800	0.75	749.00	0.90	5,460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（西脇(県)-1）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)  
 $10,100 \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/93 \approx 10,800$

◇ 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：形状等(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  
 $100/98 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 \approx 100/93$

イ 個別格差：不整形、公簿地目が農地の土地が介在すること等(0.75)

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
主である建物	80,000	約 520	0.04	1,660,000
未登記附属1	70,000	約 20	0.05	70,000
未登記附属2	70,000	約 16	0.05	60,000
未登記附属3	70,000	約 28	0.05	100,000
未登記附属4	50,000	約 2.5	0.05	10,000
物件4合計				1,900,000

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、現況の保守管理の状況等も勘案してその経済価値を上記の如くと判定した。

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,890,000	0.10	敷地占有利益	290,000
2	5,460,000	0.10	敷地占有利益	550,000
合計				840,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,890,000	-290,000		0.70	0.70	1,270,000
2	5,460,000	-550,000		0.70	0.70	2,410,000
4	1,900,000	+840,000	1.00	0.70	0.70	1,340,000
一括価格(合計)						5,020,000

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未確定、農家集落内の工場・倉庫に対する需要減退、市街化調整区域に存することによる公法上の規制、第5条の適格証明を要すること、供給処理施設の引込・接続がないこと、機械類等の残置物の存在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(県)-1)

所 在 : 西脇市水尾町字大門704番

価 格 : 10,100円/㎡

位 置 : JR線「西脇市」駅より道路距離5.8km

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 403㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東側幅員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 : 一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 2,342,340円

物件2 : 4,430,335円

物件4 : 150,835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

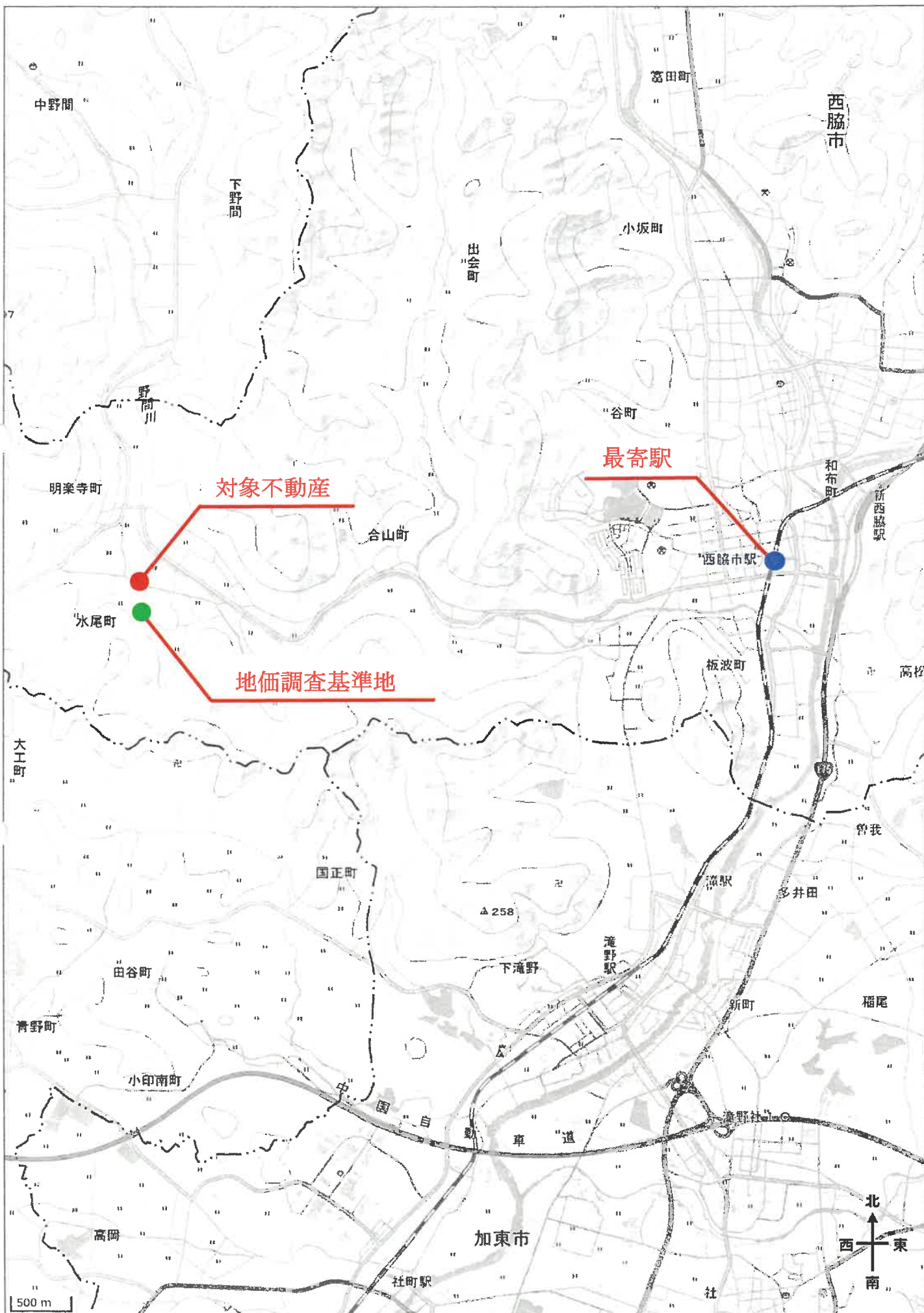
### 5 建物間取図

### 6 現況写真

以 上

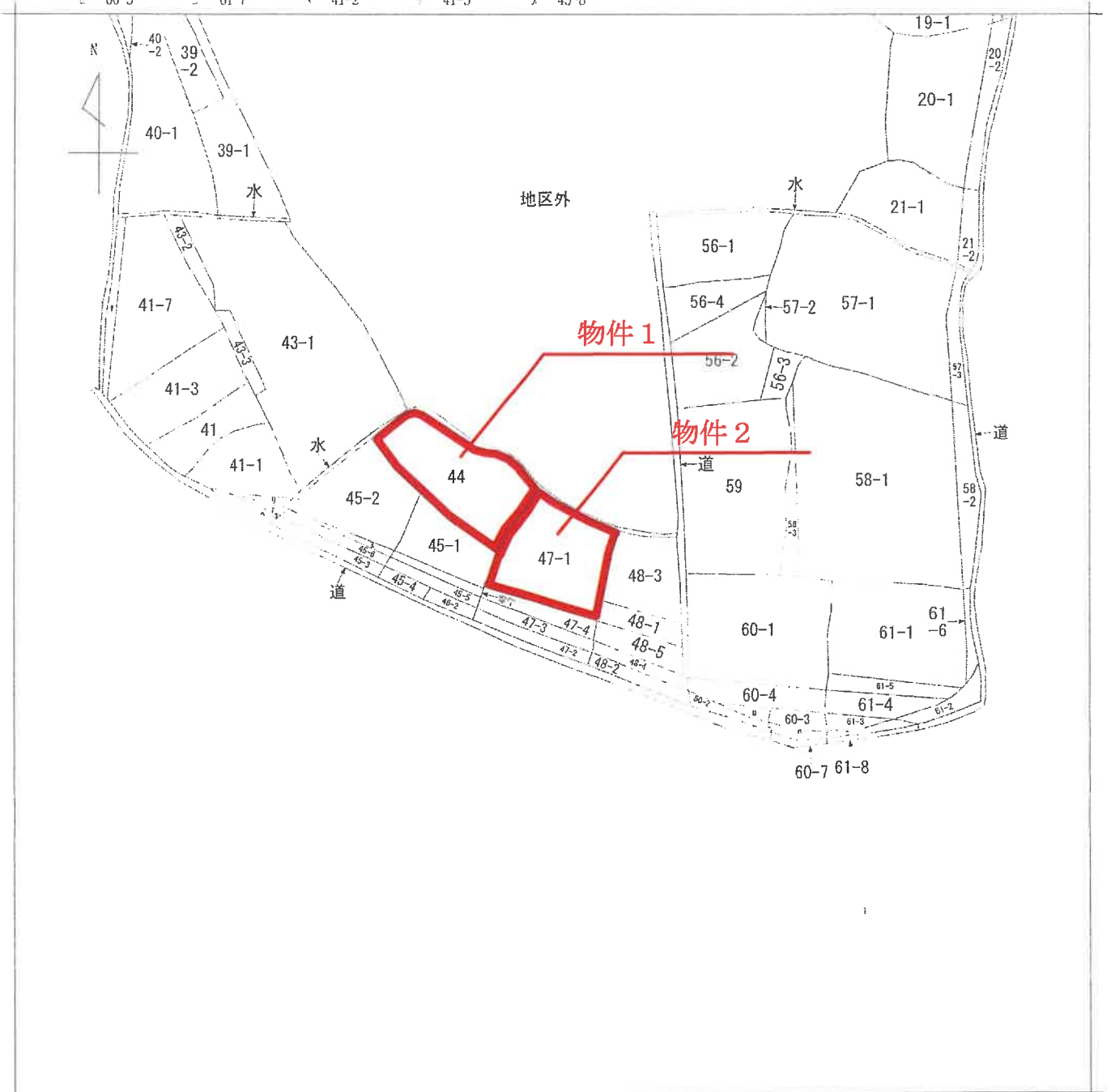
物件目録

- |              |              |              |                         |
|--------------|--------------|--------------|-------------------------|
| 1            | 所            | 在            | 西脇市水尾町字瓜植               |
|              | 地            | 番            | 44番                     |
|              | 地            | 目            | 田                       |
|              | 地            | 積            | 396平方メートル               |
| 2            | 所            | 在            | 西脇市水尾町字瓜植               |
|              | 地            | 番            | 47番1                    |
|              | 地            | 目            | 宅地                      |
|              | 地            | 積            | 749.00平方メートル            |
| <del>3</del> | <del>所</del> | <del>在</del> | <del>西脇市水尾町字才ノ神</del>   |
|              | <del>地</del> | <del>番</del> | <del>775番</del>         |
|              | <del>地</del> | <del>目</del> | <del>宅地</del>           |
|              | <del>地</del> | <del>積</del> | <del>191.00平方メートル</del> |
| 4            | 所            | 在            | 西脇市水尾町字瓜植47番地1          |
|              | 家屋           | 番号           | 47番1                    |
|              | 種            | 類            | 工場・物置                   |
|              | 構            | 造            | 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺平家建       |
|              | 床            | 面積           | 125.11平方メートル            |



# 公 図 写 し

19-2 60-6 道 41-1 41-6  
60-5 61-7 41-2 41-5 45-8



(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。



請求部分	所在	西脇市水尾町字瓜植			地番	47番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	乙二	座標系又は記号	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。

A3版をA4版に縮小

令和6年2月7日  
神戸地方法務局社支局  
登記官

請求番号：10-2  
(1/1)



登記年月日：昭和50年5月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(神戸地方方法務局社支店管轄)

令和6年2月20日

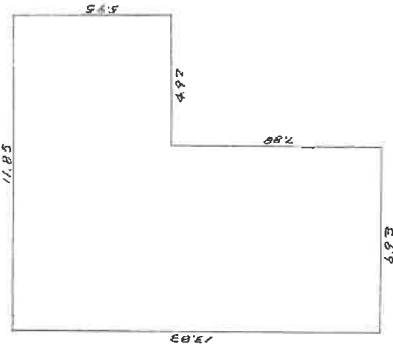
神戸地方方法務局加古川支局

登記官

建各階平面図

50.5.21

家屋番号	47番1
建物の所在	西脇市水尾町字瓜植 47番地1



床積  
 6.93 × 7.00 = 48.6094  
 11.85 × 5.95 = 70.5075  
 4) 125.1159

床面積 125.11 ㎡

製作年月日	昭和50年5月19日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



物件4

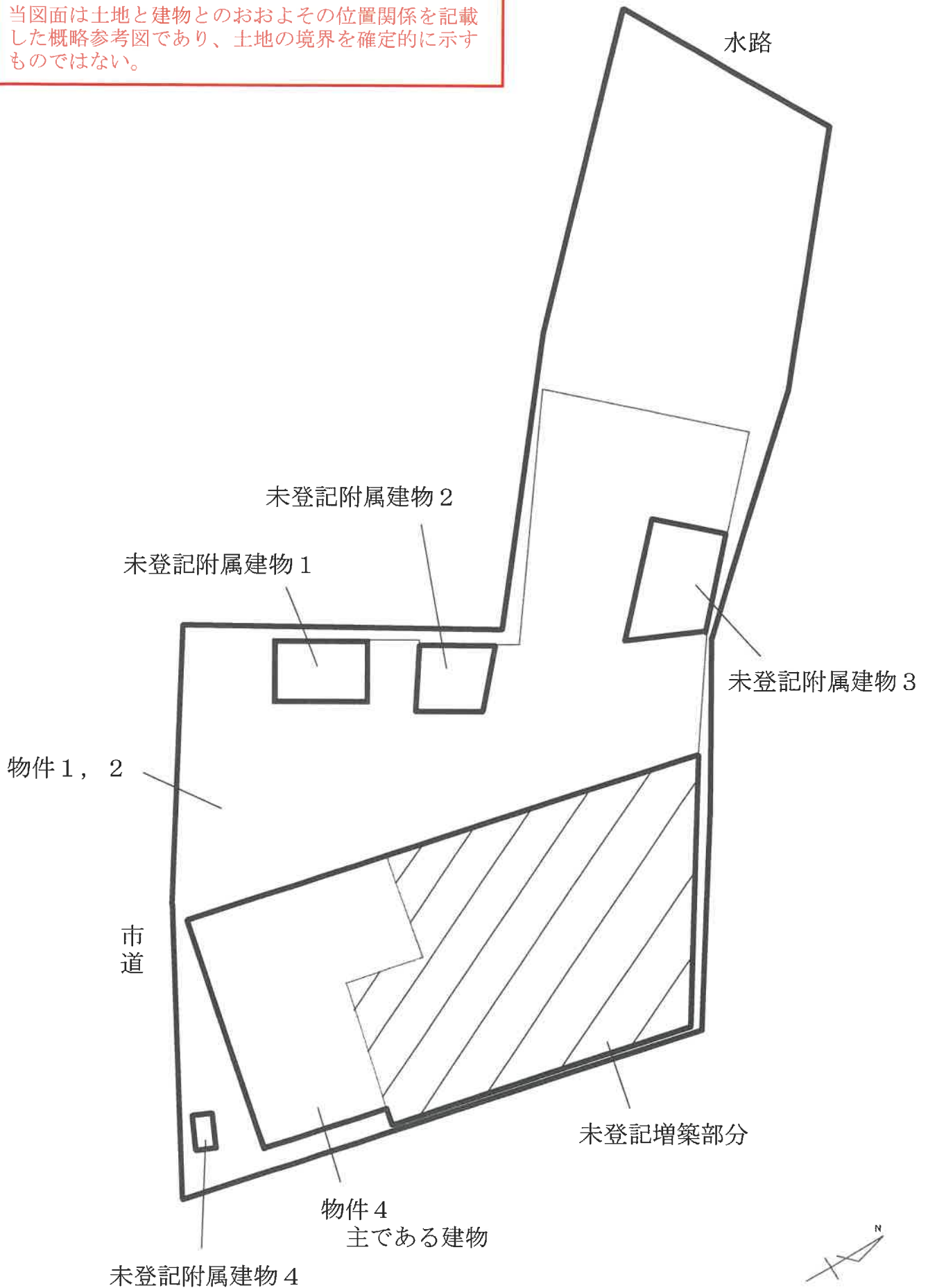
(公文蓋印)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

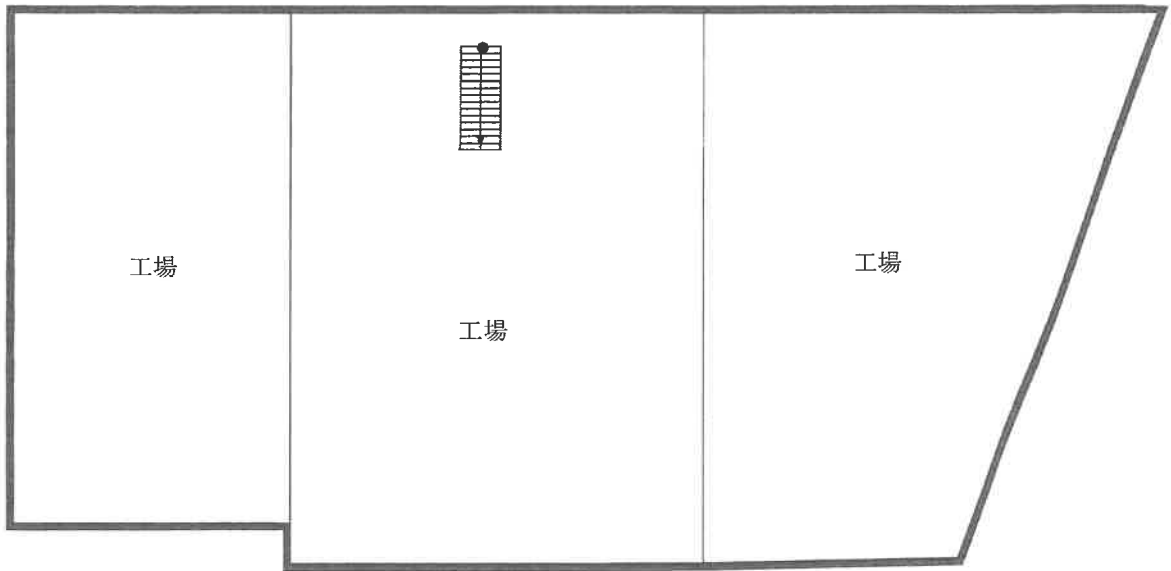
410619

# 土地建物位置関係概略図 (範囲・境界不分明)

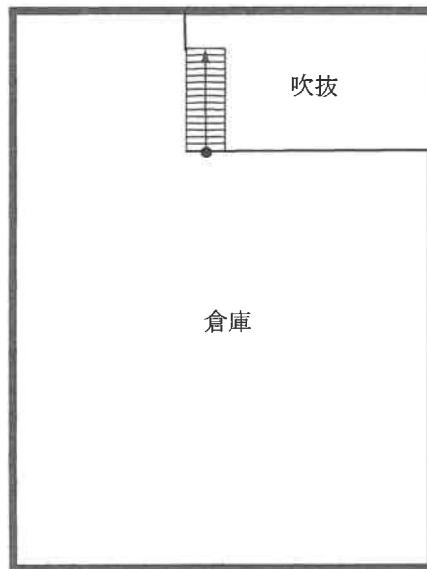
当図面は土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。



# 間 取 図



物件4 主である建物 1階



物件4 主である建物 2階



未登記附属建物 1



未登記附属建物 3



未登記附属建物 2



未登記附属建物 4

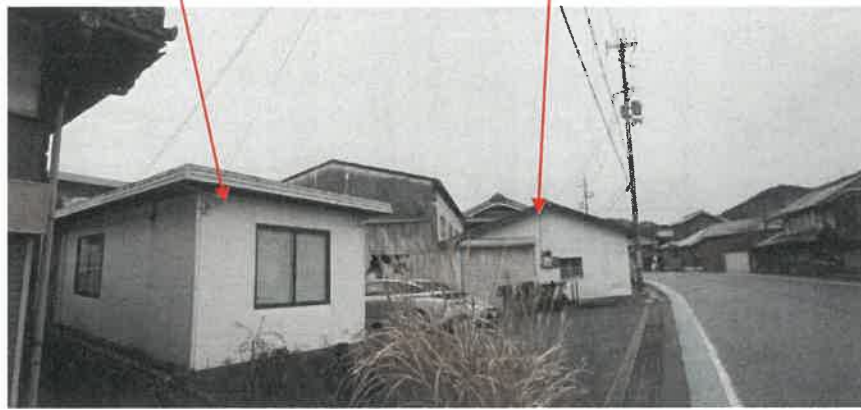


# 現況写真

物件1, 2, 4

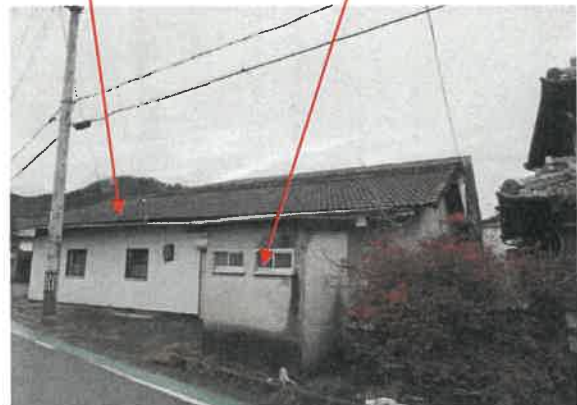
未登記附属建物 符号1

主である建物



主である建物

未登記附属建物 符号4





# 現況写真

物件1, 2, 4



主である建物



未登記附属建物 符号1



未登記附属建物 符号2



未登記附属建物 符号3



未登記附属建物 符号4

