

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 7月 1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 7年 7月17日から 令和 7年 7月24日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月30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 7年 8月20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 7年 7月 1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	3,400,000 2,720,000	一括	680,000	90,536	0
1	2,070,000				
3	1,330,000				

物 件 目 録

1 所 在 加西市青野原町字草野

地 番 93番3

地 目 畑

地 積 854平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 加西市青野原町字草野93番地1

家屋 番号 93番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 390.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 トイレ

構 造 コンクリート造トタン葺平家建

床 面 積 約6平方メートル

所有者 株式会社明芳工業



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号3】

本件附属建物のために、その敷地（地番93番5の一部、所有者A）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調



査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 加西市青野原町字草野

地 番 93番3

地 目 畑

地 積 854平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 加西市青野原町字草野93番地1

家屋 番号 93番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 390.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 トイレ

構 造 コンクリート造トタン葺平家建

床 面 積 約6平方メートル

所有者 株式会社明芳工業



令和6年(ケ)第20016号
令和7年1月6日受理
令和7年1月**27**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 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

物 件 目 録

1 所 在 加西市青野原町字草野
地 番 9 3 番 3
地 目 畑
地 積 8 5 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 加西市青野原町字草野 9 3 番地 1
家屋 番号 9 3 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 3 9 0 . 5 0 平方メートル

所有者 株式会社明芳工業

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		加西市青野原町93番地3	
土 地		物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本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」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 ☐ 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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある ☐ { 種 類：トイレ 構 造：コンクリート造トタン葺平家建 床面積：約6㎡		
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・事務所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 ☐ { 地方裁判所支部 令和年()第号 ☐ ある 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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件３関係）		
所 在	加西市青野原町字草野	
地 番	９３番５	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	２６８平方メートル （ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（Ａ）	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人(☒ Ａ(本件建物所有者会社代表者兼本件土地・目的外土地所有者))の陳述 ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和年月日	
最 初 の 契 約 等	契約日	令和年月日
	期 間	令和年月日から ☐ 令和年月日まで年間 ☐ 期間の定めなし
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等	期 間	令和年月日からから ☐ 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	毎金円（毎限り分支払）	
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 地方裁判所支部 令和年()第号 ☐ ある [☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 私は、債務者兼本件建物所有者会社の代表者であり、本件土地及び目的外土地の所有者です。 2 本件建物は工場であり、高所作業の安全帯のベルトの部品の製造をしていましたが、令和6年4月頃から稼働していません。 3 本件建物内には、工場の機械が複数ありますが、大半の機械は概ね40年程度は使用しているものです。 4 本件建物内にはトイレがないので、目的外土地（地番93-5）上に上記会社がトイレを建てています。また、このトイレで使用しているのは井戸水であるため、井戸水を引くために同土地上にポンプを設置しています。 同ポンプの周りを囲っていますが、土地上にコンクリートブロック等を置いて囲っているだけで基礎部分はありません。 5 本件建物の本件土地及び目的外土地に対する敷地利用権は使用借権です。 6 建物の状態について、雨漏りする箇所が複数あること、雨どいが3分の1ほど外れている箇所があることです。 7 本件建物には太陽光パネルを設置しており、ローンの残高がおそらく250万円前後あります。 8 境界等に関し、トラブルはありません。
■加西市農業委員会 (書面回答要旨)	本件土地について、 1 現況は農地等ではありません。 2 現況は農地法上の農地ではありません。 3 買受人は適格証明書は必要ありません。 4 転用許可はされていません。 5 原状回復命令が発せられる見込みはありません。 6 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されていません。 7 農用地区域外です。 8 非農地証明により地目変更可能です。

(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

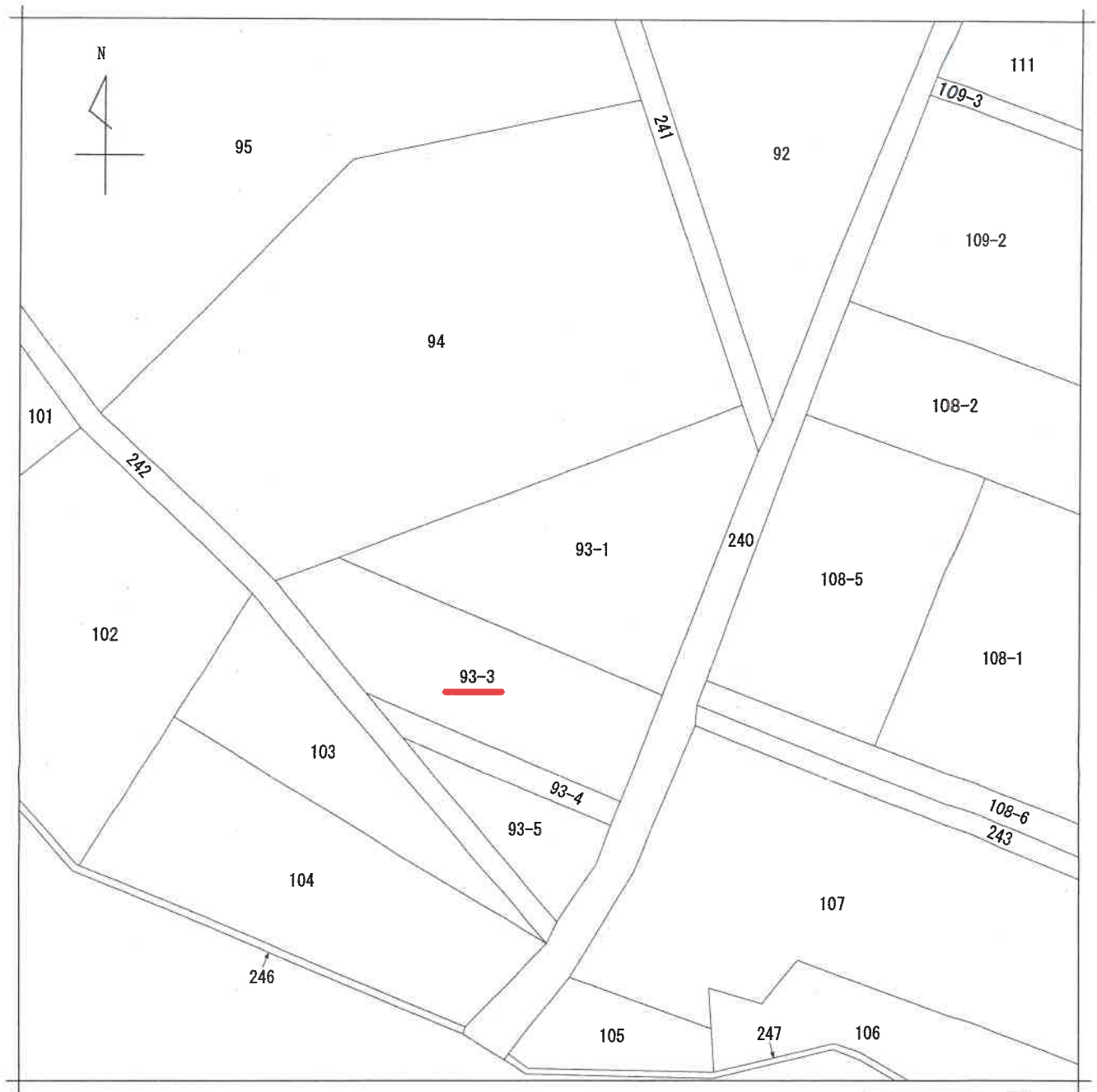
- 1 本件土地の状況は、現地調査の結果から、2枚目記載のとおりと認められる。
本件建物の本件土地の敷地利用について、(株)明芳工業が本土地上に本件建物を所有し、占有していると認められ、関係人の陳述のとおり、その占有権原は使用借権であると認めた。
また、本件土地上に電柱が設置されている。
- 2 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。
また、本件土地建物付近に建物と思しきものが確認でき、本件建物との関連性が窺えたことから定着性等を調査した結果、建物であると認められた。
そこで、この建物が目的外建物、又は附属建物であるかを判断するため、相当時間をかけて、法務局において、本件建物以外の登記された建物の調査を実施し、Aからの聴取調査や現地調査を実施し、その結果を総合すれば、上記建物は附属建物であると認められる。そして、床面積等を調査した結果は2枚目記載のとおりである。
なお、この附属建物は、目的外土地(地番93-5)上に建てられているものと認められ、その占有権原等は3枚目記載のとおりである。
- 3 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、建物の外壁に亀裂が確認できた。
- 4 本件建物内には、以下の工場機械が認められたが、関係人の陳述によれば、大半の機械が40年程度使用されているものであることや昨年4月頃から工場として稼働していない状況などであるため、換価価値はないものと判断した。

①	200トンプレス	1台
②	80トンプレス	2台
③	110トンプレス	2台
④	旋盤機	1台
⑤	鍵盤機	1台
⑥	ボール盤	1台
⑦	コッタマシン	1台
⑧	シャーリング	1台
⑨	15トンプレス	1台
⑩	30トンプレス	2台
⑪	75トンプレス	1台
⑫	60トンプレス	1台
⑬	ホイスト	1台
⑭	ベータマシン	1台
⑮	名称不詳	1台
	(板の歪みを直す機械)	
⑯	コンプレッサー	1台
- 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 1、 3)		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 1 月 6 日 (月) 11:01 ~ 11:10	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 1 月 6 日 (月) ~	執行官室	加西市農業委員会に照会書送付
令和 7 年 1 月 7 日 (火) 13:43 ~ 13:58	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影
令和 7 年 1 月 2 1 日 (火) 14:33 ~ 15:33	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、 A と面談、評価人を同行
~		
~		
~		
(特記事項) ■ 令和 7 年 1 月 2 1 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 B 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



地番区域見出
青野原町

請求部	所在	加西市青野原町字草野				地番	93番1			
出力縮尺	1/600	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	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：令和5年3月6日

図 所在地 土地積測量図

地番 93-3

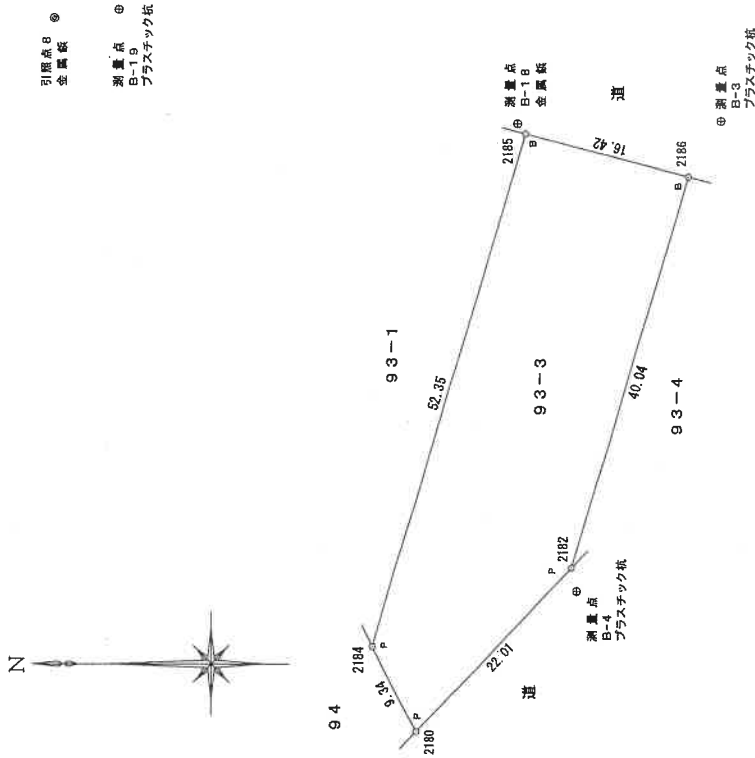
土地の所在 加西市青野原町字草野

座標求積表

地番	93-3					
NO	機械	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n (X_{n+1}-X_n)$	
2182	(プラ杭)	-119954.303	52301.933	-26.260	-1373448.760580	
2186	(金属板)	-119965.475	52340.386	4.722	247151.302692	
2185	(金属板)	-119949.581	52344.510	30.483	1595617.698330	
2184	(プラ杭)	-119934.992	52294.233	10.366	542082.019278	
2180	(プラ杭)	-119939.215	52285.904	-19.311	-1009693.092144	
		倍面積		1709.167576		
		面積		854.5837880		
		地積		854.58 m ²		

点名	X座標	Y座標	備考
三本	-132377.807	60743.941	電子基準点
兵庫市川	-112551.374	39619.431	電子基準点
瀬野	-117846.213	55878.814	電子基準点
A-6	-119991.310	52331.461	測量点
B-3	-119968.614	52345.718	測量点
B-4	-119954.814	52299.627	測量点
B-18	-119948.822	52345.538	測量点
B-19	-119910.277	52356.561	測量点
引照点B	-119904.008	52355.743	測量点

準拠点	B-3	B-4
測点		
2186	19.07	45.19
2184	61.49	20.54
2182	46.06	2.36
2186	6.19	42.13



符号	境界線
コ	コンクリート杭
M	金属板
P	プラスチック杭
B	板
刻	刻み

測量点
A-6
プラスチック杭

測地系	世界測地系
座標系	V系
測量年月日	令和3年8月12日

(単位：m)

作成者

申請人

縮尺

縮尺 1/500

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53年11月13日

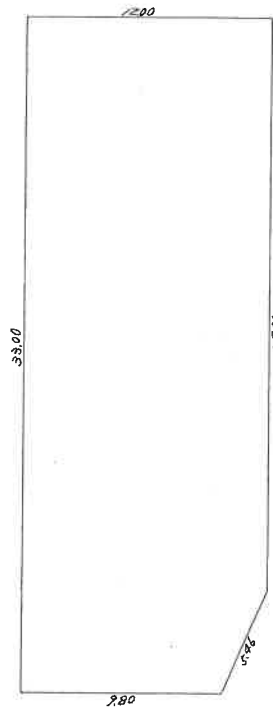
各 階 平 面 図

家屋番号 93-1

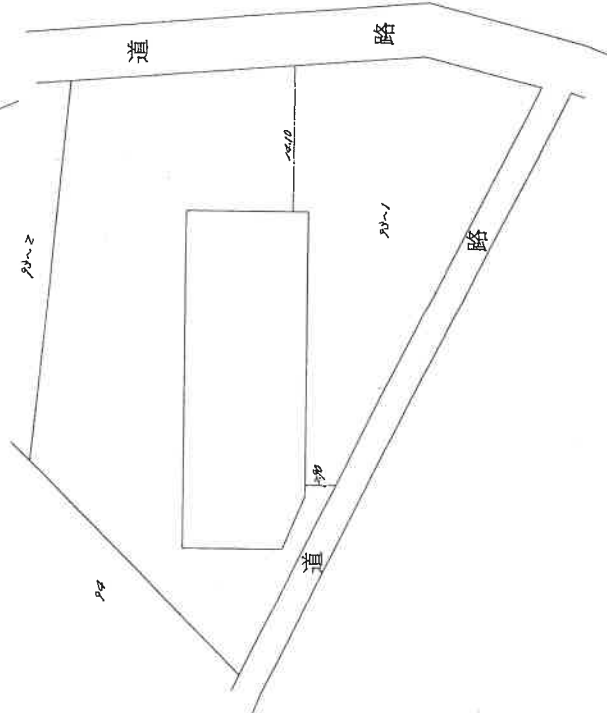
建 物 図 面

53.11.13

建物の所在 加西市青野原町字草野93番地の1



床面積
$$\frac{(1200+980) \times 500 + 2}{2800 \times 1200} = 54.5000$$
$$2800 \times 1200 = 336.0000$$
$$390.5000m^2$$



作製者

1/250
縮尺
月/3日作製

申請人

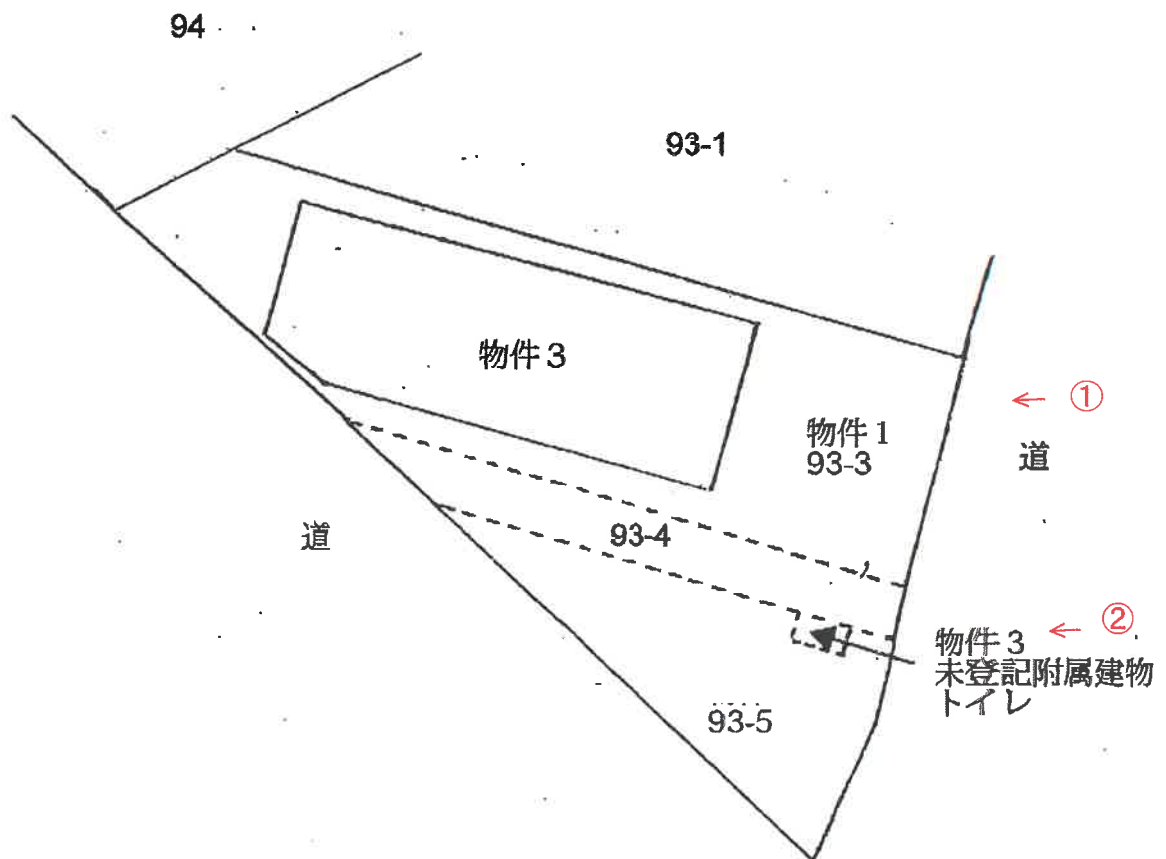
1/500
縮尺

(兵庫県土地家屋調査士会印)

603804

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

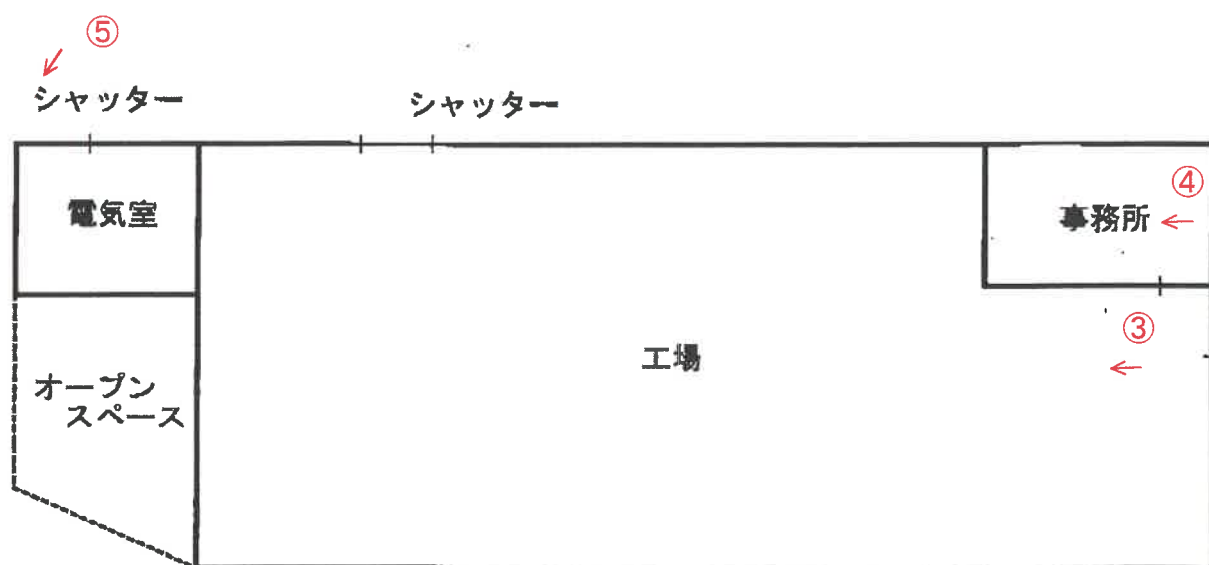
地形及び建物配置図



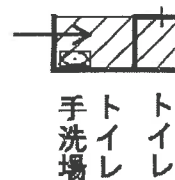
↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

令和6年(ケ)第20016号
物件3



未登記附属建物
コンクリート造トタン葺平家建
トイレ
建築面積 約6㎡



写真撮影位置方向



No. 1

本件建物と敷地



No. 2

未登記附属建物

目的外土地（地番93-5）

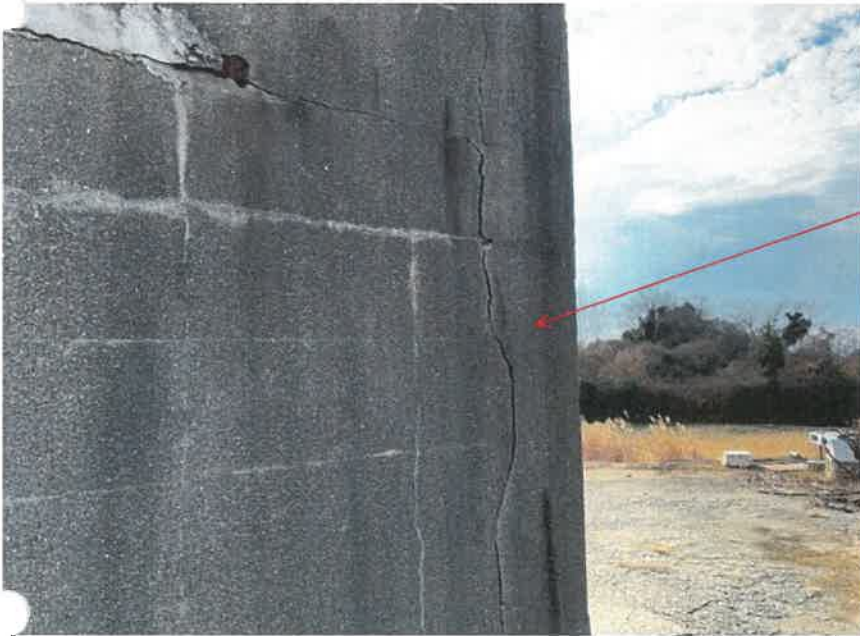
目的外土地付近
（地番93-4）



No. 3



No. 4



No. 5

亀裂

No. _____

令和 6 年（ケ） 第 20016 号
物件 1 ・ 3
令和 7 年 1 月 21 日 現地調査
令和 7 年 2 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3,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,070,000円
物件3(建物)	金1,300,000円
附属建物	金30,000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。
- 4 附属建物は目的外土地における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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	宅地
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	未登記の附属建物が存する 種類：トイレ 構造：コンクリート造 トタン葺平家建 床面積：約6㎡
	特 記 事 項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 線 社町駅の南西方 約3.3 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅、工場等が見られる地域	
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 854.00 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	東側 約2.8m道路 (建築基準法上の道路でない) 南側 約3.8m道路 (建築基準法上の未判定道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件3の建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (農業集落排水) (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、土壤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壤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。 ・地縁者の住宅区域 青野原町地区 ・占有権原は使用借権である。 ・本件土地上に電柱が設置されている。	

1-2 土地の概況及び利用状況等 (目的外土地)

位 置 ・ 交 通	J R 線 社町駅の南西方 約3.3 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅、工場等が見られる地域	
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 農用地区域外
画 地 条 件	規模 268.00 m ² の 三角地	
接面道路の状況	東側 約2.8m道路 (建築基準法上の道路でない) 北側 約3.8m道路 (建築基準法上の未判定道路) 南西側 幅員不明の道路 (建築基準法上の未判定道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2は耕作放棄地で未登記附属建物(詳細は6頁特記事項に記載)の敷地	
供給処理施設	上 水 道 なし ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり(特記事項に記載) (農業集落排水) (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	土壤汚染の可能性について周辺は工場等が見られもらい汚染のリスクは存在するが、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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 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。 ・ 下水道は前面道路の北端に一部通っている状態であるため担当部局に確認を要する。 ・ 南西側道路は農林水産省所有の公衆用道路(地番242番)となっているが、現況は草木が繁茂しており現認できなかった。 ・ トイレで使用する井戸水を引くためにポンプを設置している。 ・ 使用していない焼却炉が処分できないまま放置されている。 ・ 電柱及び支柱が設置されている。	

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50年4月5日 新築 経過年数 50 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : スレート等 内 壁 : — 天 井 : — 床 : — 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： 工場 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。 ・未登記附属建物 種類：トイレ 構造：コンクリート造トタン葺平家建 建築面積 約6㎡ 所有者：(株)明芳工業 建築時期：不明 敷地利用権：使用借権 建築時期は不明であるため外観から30年以上経過していると推定し、経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。 ・市街化調整区域における開発許可については建築許可台帳では確認できなかった。また、北播磨県民局まちづくり建築課では開発許可について不明という回答を得た。 ・ソーラーパネルが設置されている。 ・井戸水を引くためのポンプを設置している。 ・工場の機械が複数あるが、換価価値はない。 (詳細は現況調査報告書のとおり) ・建物の外壁に亀裂が確認できた。

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）

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	10,800	0.66	854.00	0.90	5,480,000
※目的外土地	2,000	0.70	268.00	0.90	340,000

物件1

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （加西-6）

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/㎡)
 $10,600 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 10,800$

◇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：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
 $100/110 \times 100/99 \times 100/89 \times 100/100 \div 100/97$

イ 個別格差：建築基準法上の道路でない、やや不整形、角地等(0.66)

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

※目的外土地（附属建物の敷地）

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

イ 個別格差：形状、管理状況等(0.70)

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	130,000	390.50	0.05	2,540,000
附属建物	100,000	約 6.00	0.05	30,000

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、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

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	5,480,000	0.10	敷地占有利益	550,000
目的外土地	340,000	0.10	敷地占有利益	30,000

(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	5,480,000	-550,000		0.60	0.70	2,070,000
3	2,540,000	+550,000	1.00	0.60	0.70	1,300,000
附属建物	30,000	+30,000	1.00	0.60	0.70	30,000
一 括 価 格 (合 計)						3,400,000

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、再建築困難、違反建築物の可能性、附属建物が使用
借権付建物であること等

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

所在：加西市青野原町字草野

地番：93番5

地目：畑

地積：268m²

所有者：A

以上の目的外土地については令和6年(ケ)第20016号における物件目録2のことである。

本件土地の農地としての現況等については現況調査報告書に加西市農業委員会の回答要旨が記載されており、転用等についても記載のとおりである。

第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (加西-6)
所 在 : 兵庫県加西市西野々町字内端267番3
価 格 : 10,600円/㎡
位 置 : 北条鉄道線「北条町」駅より道路距離5.3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 321㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m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 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 6,165,880円
物件3 : 2,150,795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 加西市青野原町字草野
地 番 93 番 3
地 目 畑
地 積 854 平方メートル

所有者 A

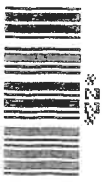
~~2 所 在 加西市青野原町字草野
地 番 93 番 5
地 目 畑
地 積 268 平方メートル~~

所有者 A

3 所 在 加西市青野原町字草野 93 番地 1
家屋 番号 93 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 390.50 平方メートル

所有者 株式会社明芳工業

~~4 所 在 加西市青野原町字草野
地 番 184 番
地 目 宅地
地 積 700.82 平方メートル~~



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 加西市青野原町字草野184番地

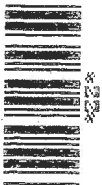
家屋 番号 184番

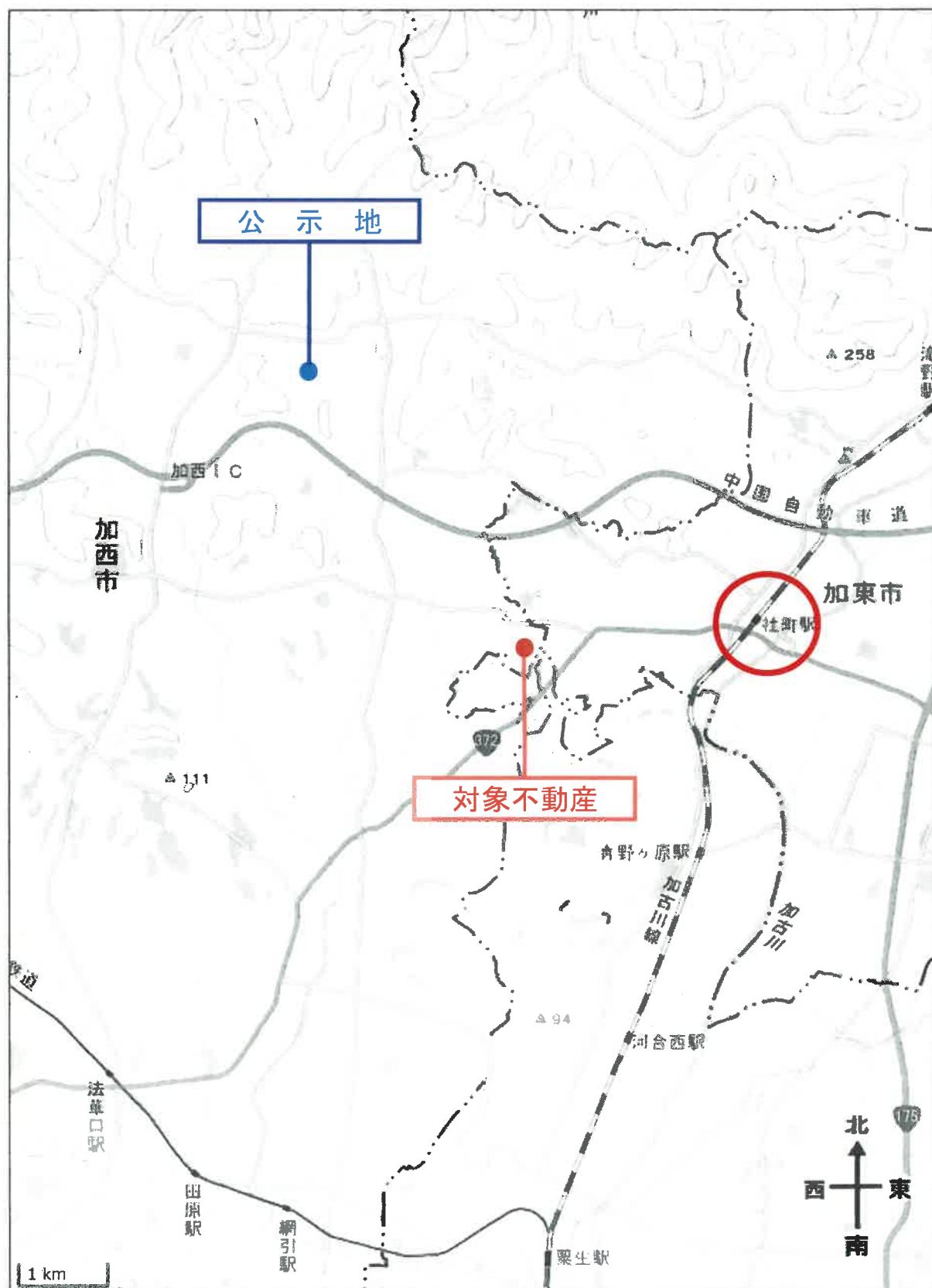
種 類 居宅

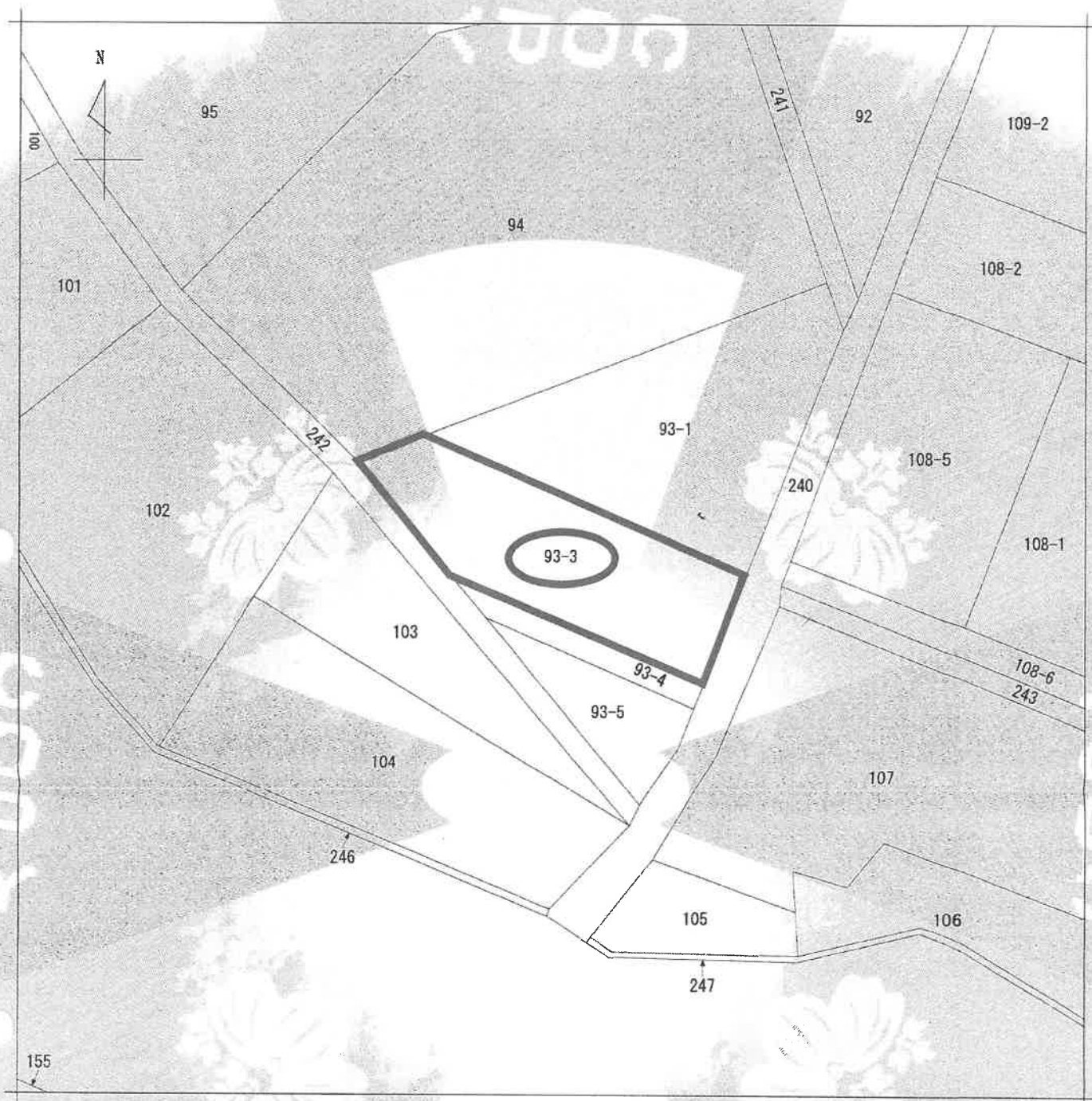
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 149.28平方メートル
2階 88.29平方メートル

所有者 A







(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	所在	加西市青野原町字草野				地番	93番3			
出力縮尺	1/600	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	その他
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。

(神戸地方方法務局社支局管轄)

令和6年11月7日

神戸地方方法務局

請求番号: 3-1
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(神戸地方方法務局支局管轄)
令和6年11月7日 神戸地方方法務局 登記官

図 図 所 在 地 積 測 量 図

地 番 93-3

土地の所在 加西市青野原町字草野

座 標 求 積 表

地 番	93-3					
NO	標 度	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$
2182 (プラサ)	机	-119954.303	52301.933	-26.260	-1373448.760580	
2186 (金鳳銀)	机	-119965.475	52340.386	4.722	247151.302692	
2185 (金鳳銀)	机	-119949.581	52344.510	30.483	1595617.698330	
2184 (プラサ)	机	-119934.992	52294.233	10.366	542082.019218	
2180 (プラサ)	机	-119939.215	52285.904	-19.311	-1009693.082144	
			倍 面 積	1709.167576		
			面 積	854.5837880		
			地 積	854.58 m ²		

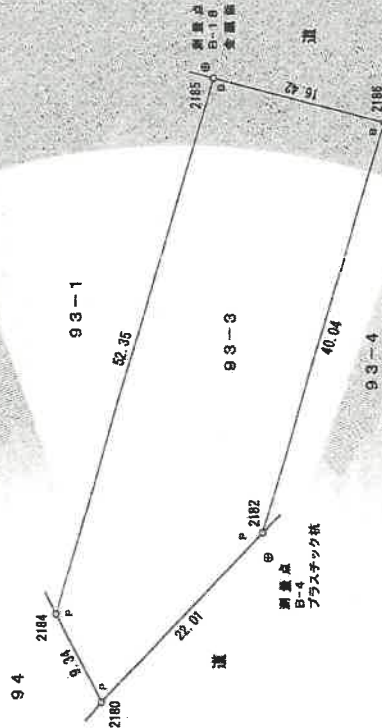
既 知 点 の 名 称 及 び 座 標 値

点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
三 木	-132377.807	60743.941	電子基準点
兵部市川	-112551.374	38619.431	電子基準点
青 野	-117846.213	55878.914	電子基準点
A-6	-119991.310	52331.461	測量点
B-3	-119868.614	52345.718	測量点
B-4	-119954.814	52289.827	測量点
B-18	-119948.822	52345.536	測量点
B-19	-119910.277	52356.561	測量点
引継点	-119904.008	52355.743	

座 標 点	B-3	B-4
測 点		
2185	19.07	45.19
2184	61.49	20.64
2182	46.06	2.36
2186	6.19	42.13

引継点
B-19
金鳳銀

測量点
B-19
プラサ



測量点
B-3
プラサ

測量点
B-4
プラサ

符号	境界線
コ	コンクリート
M	金属
P	プラスチック
日	紙
削	削み

測地系	世界測地系
投影系	V系
測量年月日	令和3年8月12日

(単位: m)

作成者

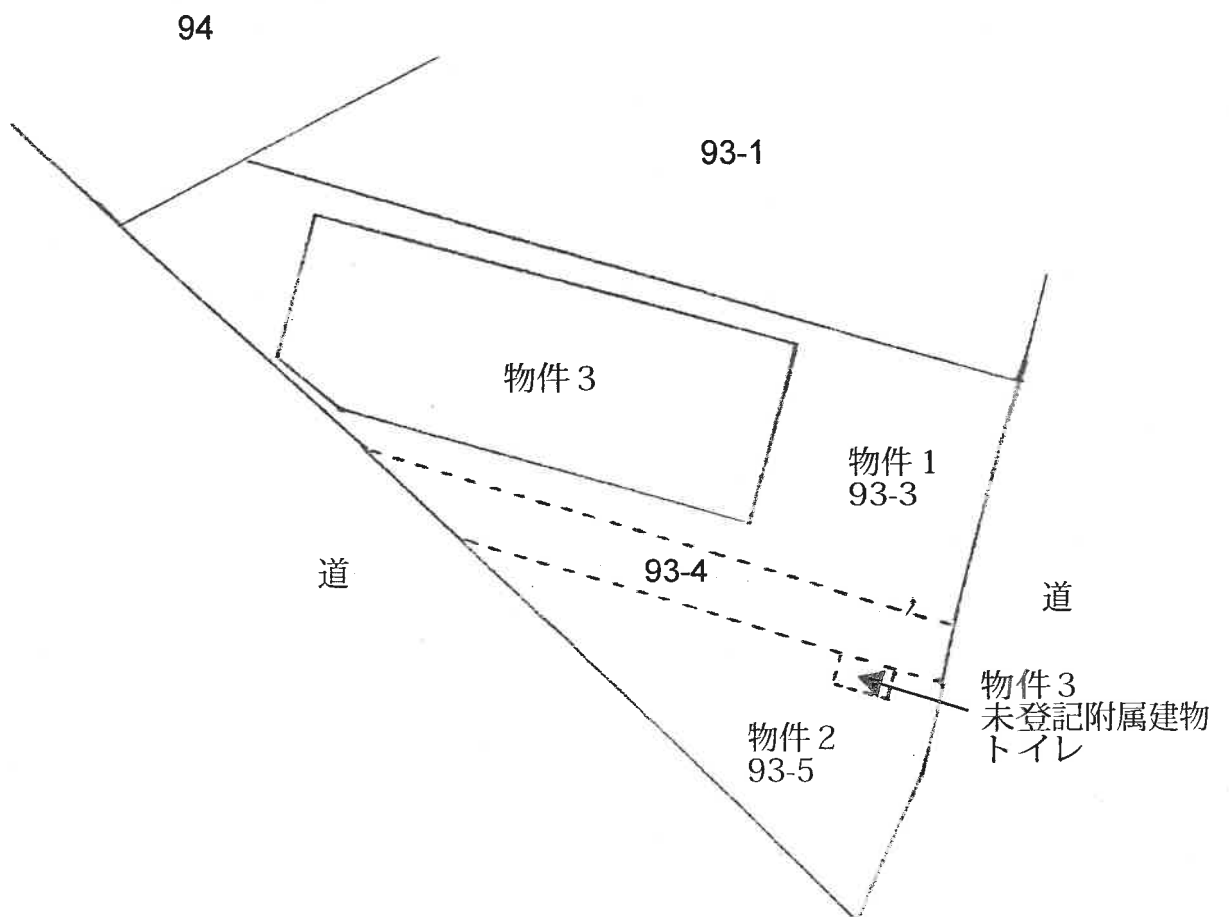
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

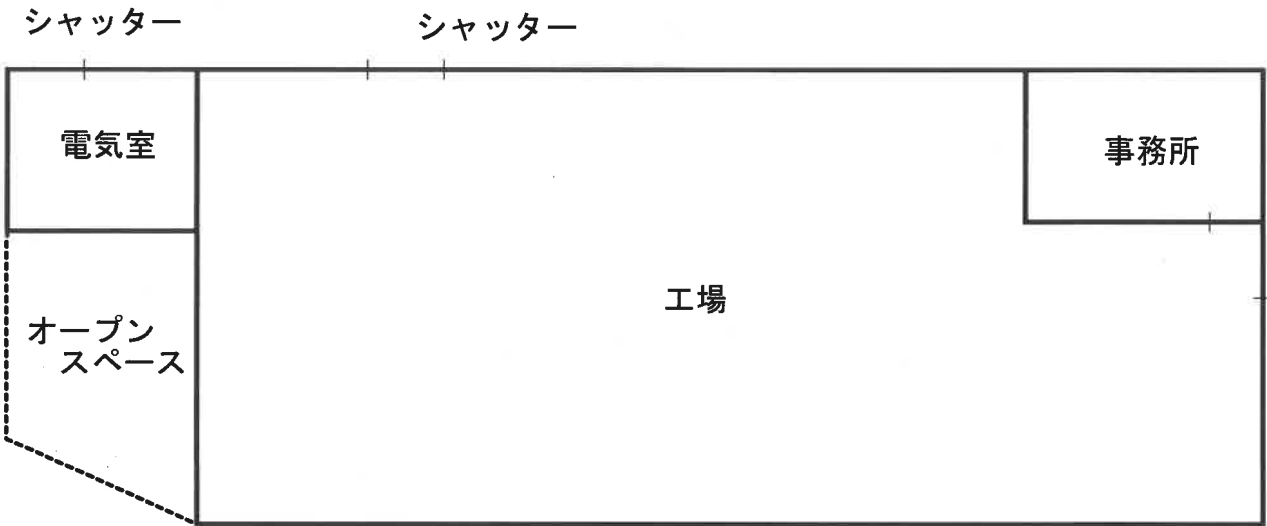
A3をA4に縮小

地形及び建物配置図

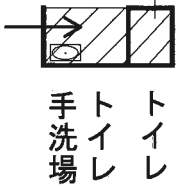


建物間取図

令和6年（ケ）第20016号
物件3



未登記附属建物
コンクリート造トタン葺平家建
トイレ
建築面積 約6㎡









附属建物



附属建物

