

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 8月26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 9月11日から 令和 7年 9月18日まで
開札期日 場 所	令和 7年 9月24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 場 所	令和 7年10月15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 8月26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, 2	1,620,000 1,296,000	一括	324,000	24,477	6,835
1	650,000				
2	970,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 加古川市野口町水足字十二町
地 番 3 2 1 番 6
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 加古川市野口町水足字十二町 3 2 1 番地 6
家屋 番号 3 2 1 番 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 1 7 平方メートル
2 階 3 4 . 8 3 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 4 7 平方メートル
2 階 3 4 . 8 3 平方メートル



物件明細書

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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

株式会社MARKS及びA～Dが占有している。株式会社MARKSの賃借権は
抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間同人らの明渡しが猶予される。

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 加古川市野口町水足字十二町
地 番 3 2 1 番 6
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 加古川市野口町水足字十二町 3 2 1 番地 6
家屋 番号 3 2 1 番 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 1 7 平方メートル
2 階 3 4 . 8 3 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 4 7 平方メートル
2 階 3 4 . 8 3 平方メートル



令和7年(ケ)第24号
令和7年3月17日受理
令和7年4月15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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 加古川市野口町水足字十二町 |
| | 地 番 | 3 2 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 6 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市野口町水足字十二町 3 2 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 1 7 平方メートル
2 階 3 4 . 8 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	加古川市野口町水足321番地の6
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checkbox"="" type="checkbox/>(物件)</td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td><input type="/> 公図のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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	
建物	物件2
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"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約47㎡(約0.8㎡増築) 2階 34.83㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 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住居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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり(ただし、増築部分は建物間取図参照) <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
	現在の契約		権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
2	建物間取図のうち 下線が黒色の部屋	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・4・8	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 74,800円	定期賃貸借契約（契約対象は本件建物すべて） 敷引有
	(株) MARKS	自R6・11・1 至R8・10・31				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 136,000円		
2	建物間取図のうち 下線が赤色の部屋	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・12・27	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 18,700円	占有権原は共同生活 援助利用契約 (左記賃料は家賃のみであり、その他は関係人の陳述のとおり)
	A	自R6・12・27 至R7・12・26				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし		
2	建物間取図のうち 下線が緑色の部屋	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・9・26	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 18,700円	占有権原は共同生活 援助利用契約 (左記賃料は家賃のみであり、その他は関係人の陳述のとおり)
	B	自R6・9・26 至R7・9・26				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし		
2	建物間取図のうち 下線が黄色の部屋	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・10・28	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 18,700円	占有権原は共同生活 援助利用契約 (左記賃料は家賃のみであり、その他は関係人の陳述のとおり)
	C	自R6・10・28 至R7・10・27				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし		
2	建物間取図のうち 下線が青色の部屋	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・3・24	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 18,700円	占有権原は共同生活 援助利用契約 (左記賃料は家賃のみであり、その他は関係人の陳述のとおり)
	D	自R7・3・24 至R8・3・23				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし		
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R・・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自R・・ 至R・・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ (株) MARKS 職員	<p>1 本件建物は、当社が賃貸借契約により借りています。</p> <p>2 本件建物は、当社の占有開始時点における所有者である(株)オリオン(本件の債務者)から賃貸借契約により借り受けました。 その後、所有者が代わりましたので、現在の所有者(株)アースリングスと賃貸借契約を締結しなおして、本件建物を使用しています。 賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりであり、賃料の滞納はありません。 (株)アースリングスとの契約は定期賃貸借契約となっていますが、当社としては、この期間後も本件建物を借り続けたいと考えています。</p> <p>3 本件建物で、「ケアメゾン」という施設名で、障がいのある人を対象としたグループホーム(障害者総合支援法上の「共同生活援助」)をしており、現在は、4名が生活しています。 この4名と当社が使用している部屋は3枚目記載のとおりです。</p> <p>4 本件建物では、共同生活援助利用契約に基づき、居住スペースを提供しているほか、家事援助や日常生活での相談を受ける「世話人」、食事の用意や入浴、トイレなどの介護支援を行う「生活支援員」と呼ばれる当社の職員が入居者の支援を行っています。入居者の自立性を重んじるため、各入居者の居住スペースは、それぞれの入居者が管理しており、当社の職員であっても、居住スペースに勝手に入るといったようなことはありません。</p> <p>5 本件建物の利用用途については、所有者に対し、説明し、了承を得ているため、グループホームという形態が転貸にあたるかは別として無断転貸にはあたりません。</p> <p>6 入居者には家賃、水道光熱費(月12,000円)、食費(朝食350円、夕食450円であり、利用日数に応じて請求)、雑費(月4,000円)を負担してもらうことになっています。</p> <p>7 所有者との賃貸借契約により、1階のダイニングキッチンと和室との間に増設した壁を撤去して原状回復する必要があります。</p> <p>8 建物の状態について、建付けが悪く、網戸の開け閉めができないことが挙げられます。また、トイレの配管が詰まることにより地下タンクから溢れることがありましたが、現在はそのようなことはありません。</p> <p>9 境界に関し、トラブルはありません。</p> <p>10 今後も本件建物を利用したいので、可能であれば買受人と賃貸借契約を締結したいと考えています。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 債務者会社兼所有者 会社代表者</p>	<p>1 本件建物は、(株) MARKS に賃貸しており、その契約内容は3枚目に記載のとおりです。賃料の滞納はありません。</p> <p>2 建物の損傷について、特に問題になるような箇所はありません。</p> <p>3 敷地の範囲について、境界争いはありません。 (以上、書面回答要旨)</p> <p>4 本件建物は、以前は債務者が所有していたため、債務者が賃貸借契約に基づき(株) MARKS に貸していましたが、その後、債務者と(株) MARKS との間にトラブルが発生しました。 そのため、所有者が(株) アースリングスに代わったことに伴い契約を締結しなおす際に、これ以上、もめ事を増やしたくないため2年間という定期賃貸借契約を締結することにしました。</p> <p>5 当社としては、2年間の契約期間終了後は更新するつもりはありません。</p> <p>6 本件建物では、障がいのある人を対象としたグループホームをしているとのことですが、そのような話は聞いていませんし、承諾もしていません。(株) MARKS に賃貸する目的についてですが、当初は、(株) MARKS の社員と家族を住ませるというもので、その後は、詳しいことは聞いていないものの、派遣社員のような人を住ませるということを聞いていました。 そのため、上記の利用用途が転貸にあたるのであれば、契約内容に違反する行為ですので、今後、賃貸借契約の解除を検討することになります。 (以上、電話聴取要旨)</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

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、2枚目記載のとおりと認められる。
本件土地は、目的外土地（地番321-11、321-9、321-3、いずれも地目は公衆用道路であり、第三者所有）を通じて公道に接している。
- 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枚目と3枚目記載のとおりと認められ、本件建物のうちいわゆる共用部分については、(株)MARKSとA、B、C、Dが、共同して占有しているものと認めた。
また、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、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、2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、雨漏りの跡と思われる箇所があった。
- 4 本件土地上にあるカーポート（物干し場）は、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。
- 5 本件建物は、関係人の陳述及び現地調査の結果から、グループホームとして使用しているものと認められるが、関係人の陳述によると、その用途に関する承諾の有無については認識が一致していない。ただし、双方（(株)アースリングス及び(株)MARKS間）から提出された定期建物賃貸借契約書（事業用）によると、事業内容は、「グループホーム」との記載がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 9:26 ~ 9:40	神戸地方法務局加古川支局	公函等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和7年3月17日 (月) ~	執行官室	所有者に照会書送付
令和7年3月21日 (金) 13:35 ~ 14:05	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25日 (火) 9:16 ~ 9:20	神戸地方法務局加古川支局	法人登記事項証明書交付申請
令和7年3月28日 (金) 9:38 ~ 11:01	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、(株) MARK S職員と面談、評価人を同行
令和7年4月1日 (火) 15:39 ~ 15:55	執行官室	所有者から聴取調査 (電話・受信)
令和7年4月4日 (金) 9:37 ~ 9:44	執行官室	(株) MARK S職員から聴取調査 (電話・発信)
~		

(特記事項)

令和7年3月28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E及び解錠技術者を同行して臨場した。

令和年月日

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

令和年月日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり



+48521.697 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
野口町水足

請求部	所在	加古川市野口町水足字十二町				地番	321番6		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)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53年10月23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：7-2
(1/1)

公用

登記年月日：昭和59年11月7日

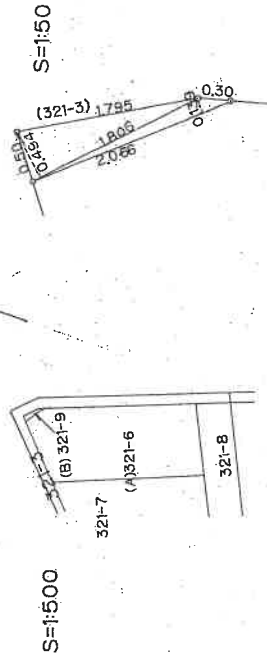
新・後・321-6

地積測量図

地番 321番9、321-6

土地の所在 加古川市野口町水足字十二町

境界標
全て金属製



(A) 321-6
 $106.617470 \times 0.589669 = 106.027801 \text{ m}^2$

(B) 321-9
 $1.806 \times 0.494 = 0.892164$
 $2.066 \times 0.139 = 0.287174$
 計 1.179338
 $\frac{1}{2} 0.589669 \text{ m}^2$

作製者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/

昭和59年10月27日作成

(印文蓋印願紙)

483786

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62年6月18日

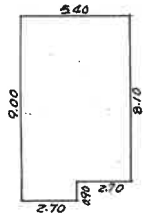
62.6.18 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 321番6

建物の所在 加古川市野口町水足字十二町321番地6

1階



床面積

$$2.70 \times 9.00 = 24.30$$

$$2.70 \times 8.10 = 21.87$$

$$= 46.17m^2$$

2階



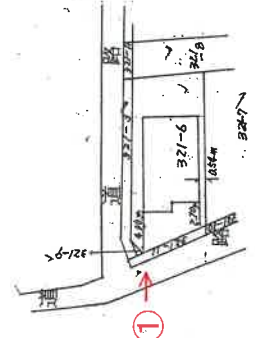
床面積

$$6.30 \times 2.70 = 17.01$$

$$0.90 \times 0.90 = 0.81$$

$$6.30 \times 2.70 = 17.01$$

$$= 34.83m^2$$



↑ 写真撮影位置方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

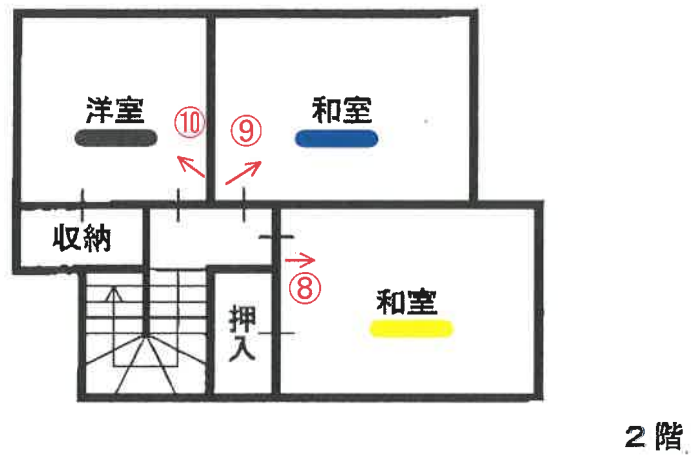
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	6月1日(作成)		
			915972


(印文庫印刷)

建物間取図

令和7年(ケ)第24号

 増築部分



 写真撮影位置方向



No. 1

本件建物と敷地



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

No. _____

No. _____

令和 7 年 (ケ) 第 24 号
令和 7 年 3 月 28 日 現地調査
令和 7 年 4 月 16 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1,620,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金650,000円
物件2(建物)	金970,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2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。
- 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 地目積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	1階 約47㎡(約0.8㎡増築)
特記事項			
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	J R線 東加古川駅の北西方 約2.2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	住宅・工場等が混在する地域	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 防火指定なし 大規模集客施設規制地区
画地条件	規模 106.02 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約6m×約16m	
接面道路の状況	北西側 約1.9m市道 (建築基準法第42条2項道路) 北東側 約1.9m道路 (建築基準法上の道路でない) 接面道路と物件1の介在地については下記特記事項に記載	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり (接続していない) <small>(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。</small>	
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	<ul style="list-style-type: none"> 北西側市道と物件1の間に地番321番11 地目は公衆用道路で所有者が第三者である他人地が存する。 北東側道路と物件1の間に地番321番3、321番9 地目はいずれも公衆用道路で所有者は第三者である他人地が存する。 よって上記の公衆用道路を含めると現況の幅員は約3m程度と見受けられる。	

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62年5月6日 新築 経過年数 38 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
床面積(現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途: 居宅 (グループホーム) 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
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"> ・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。 ・プロパンガスを使用している。 ・外壁にクラックが認められる。 雨漏りが見られた。

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	44,600	0.62	106.02	0.90	2,640,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-11）

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/㎡)

$$71,900 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/158 \approx 44,600$$

◇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：方位等（1.02）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/117 \times 100/100 \times 100/135 \times 100/100 \approx 100/158$$

イ個別格差：角地、接道状況等（0.62）

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2）

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	160,000	約 81.83	0.05	650,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,640,000	0.50	法定地上権	1,320,000

(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	2,640,000	-1,320,000		0.70	0.70	650,000
2	650,000	+1,320,000	1.00	0.70	0.70	970,000
一括価格(合計)						1,620,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 貸家、公道との間に他人地が介在等

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

賃貸借の概要

占有者	占有開始	占有権原	貸主	賃料
(株)MARKS	令和4年4月8日	賃借権 (定期賃貸借)	所有者	月74,800円 敷金(敷引有) 136,000円

詳細については現況調査報告書に記載されている。

第7 参考価格資料

1 地価公示価格等 (加古川-11)

所 在 : 兵庫県加古川市野口町長砂字東池ノ向97番20

価 格 : 71,900円/m²

位 置 : JR線「東加古川」駅より道路距離2.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 114m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員6.3m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%,容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 3,182,720円

物件2 : 1,217,949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

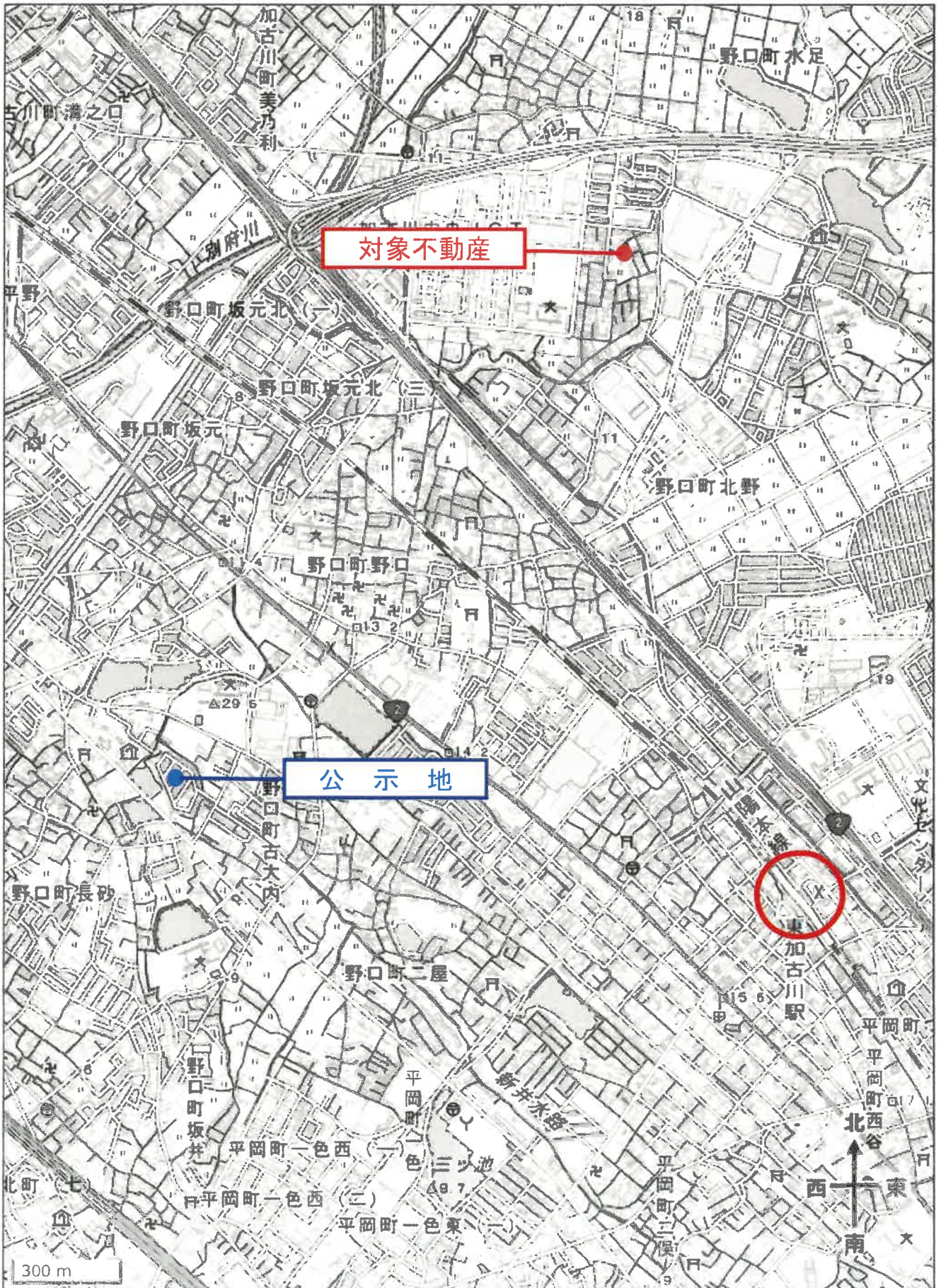
5 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 加古川市野口町水足字十二町 |
| | 地 番 | 3 2 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 6 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加古川市野口町水足字十二町 3 2 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 1 7 平方メートル
2 階 3 4 . 8 3 平方メートル |

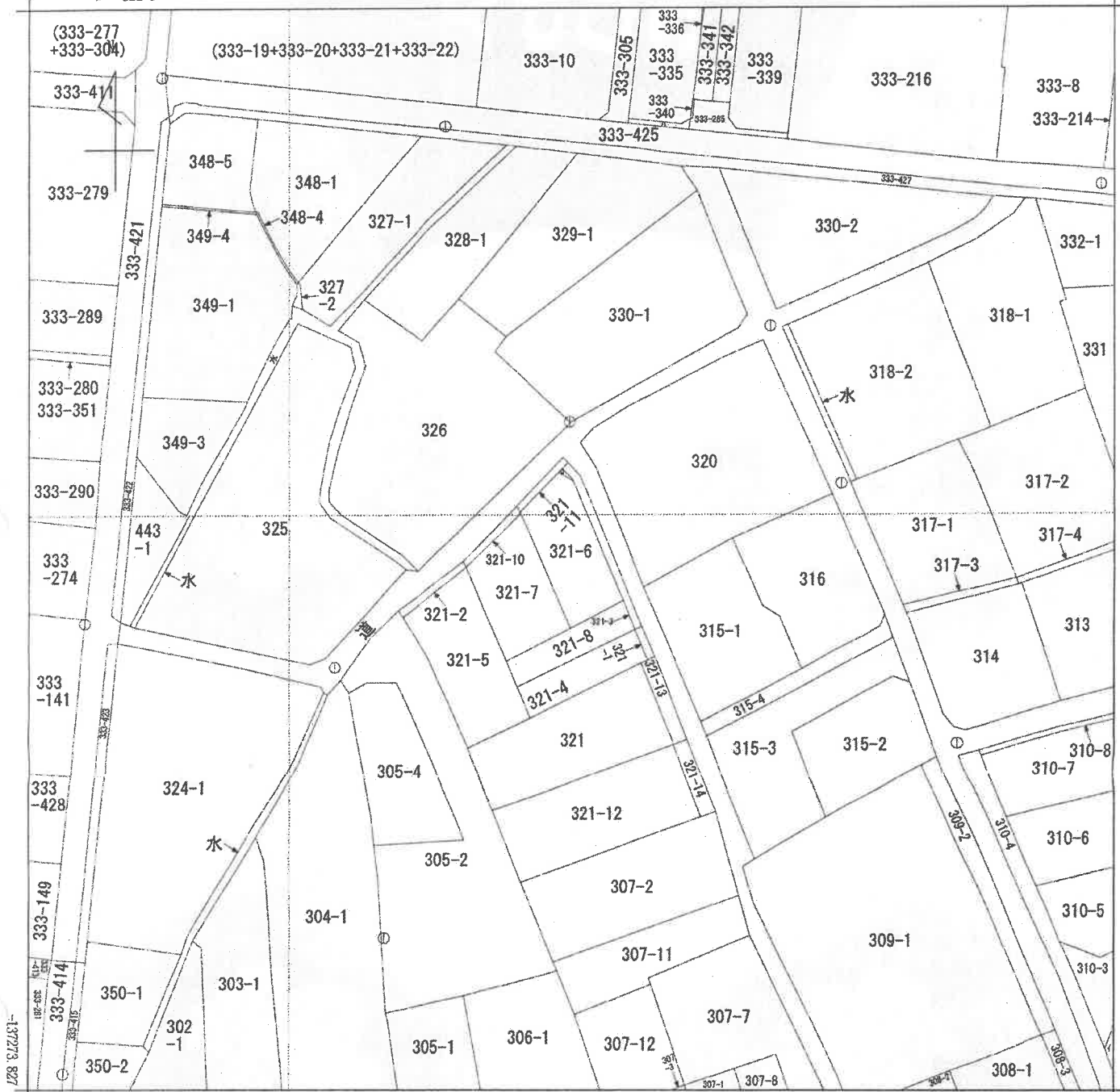


イ 310-2
ロ 321-9

ハ 333-9

(座標値種別：図上測定)

+48646.697



+48521.697

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
野口町水足

請求分	所在	加古川市野口町水足字十二町			地番	321番6			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)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53年10月23日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局加古川支局管轄)

令和7年2月19日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和59年11月7日

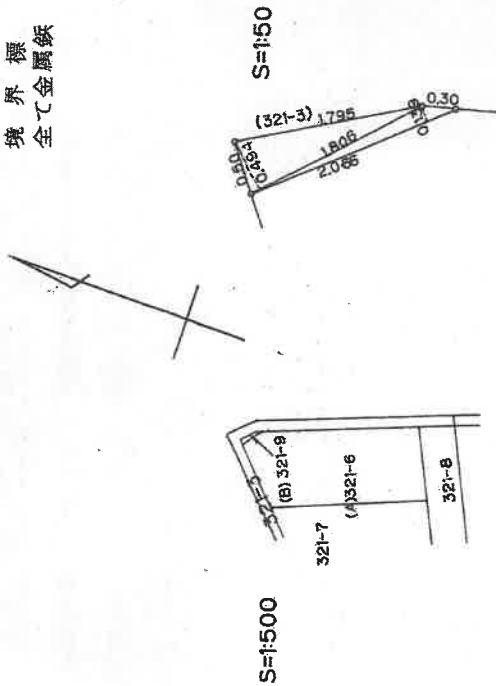
前 321-6、後、新

地 番 321番9、321-6

土地の所在 加古川市野口町水足字十二町

地積測量図

境界標
全て金属製



(A) 321-6
106.617470 / 0.589669 = 106.027801 m²

(B) 321-9
1.806 X 0.494 = 0.892164
2.088 X 0.139 = 0.289174
計 1.179338
注 0.589669 m²

作製者

申請人

縮尺 1/

（印）

483786

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。

(神戸地方支務局加古川支局管轄)

令和7年2月19日

大阪法務局平王寺出張所

登記官

登記年月日：昭和62年6月18日

62-6.18 各階平面図

家屋番号	321番6	建物階		面積	
建物の所在	加古川市野口町水足字十二町321番地6				

1階



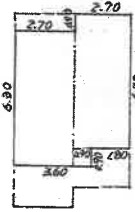
床面積

$$2.70 \times 9.00 = 24.30$$

$$2.70 \times 8.10 = 21.87$$

$$= 46.17 \text{ m}^2$$

2階



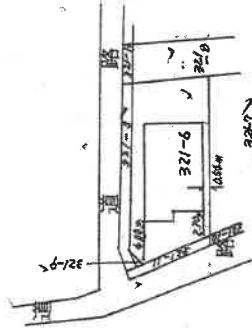
床面積

$$6.80 \times 2.70 = 18.36$$

$$0.90 \times 0.90 = 0.81$$

$$6.80 \times 2.70 = 18.36$$

$$= 37.53 \text{ m}^2$$



作製者	申請人	縮尺	1/500
		縮尺	1/250
		縮尺	1/500

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。
 (神戸地方支務局加古川支局管轄)

令和7年2月19日 大阪支務局天王寺出張所

登記官

建物間取図

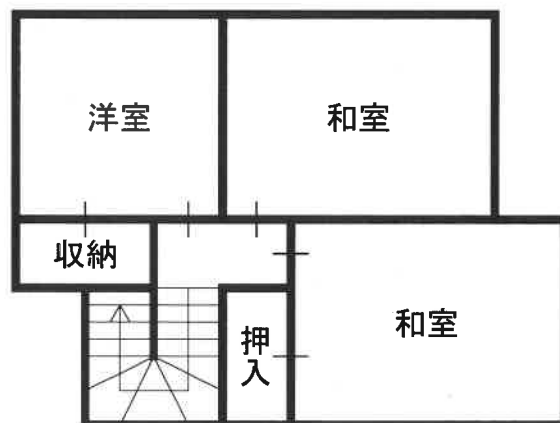
令和7年(ケ)第24号

 増築部分



↑
未登記増築部分 約0.8㎡

1階



2階



