

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。

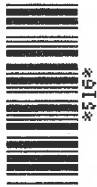
期 間 入 札 の 公 告

令和 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 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 8年 2月12日から 令和 8年 2月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 8年 3月18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 8年 1月27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, 300, 000 1, 040, 000	一括	260, 000	48, 922	0
1	270, 000				
2	1, 030, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|-----------------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 西脇市岡崎町字出口 | |
| | 地 番 | 3 6 3 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 8 3 . 5 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西脇市岡崎町字出口 3 6 3 番地、3 6 2 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 6 3 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 5 5 . 1 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 8 . 6 5 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 0 . 1 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 6 . 6 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

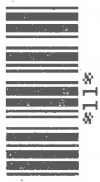
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

売却基準価額は、附属建物の敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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 | 西脇市岡崎町字出口 | |
| | 地 番 | 3 6 3 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 8 3 . 5 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西脇市岡崎町字出口 3 6 3 番地、3 6 2 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 6 3 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 5 5 . 1 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 8 . 6 5 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 0 . 1 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 6 . 6 6 平方メートル |



令和7年(ヌ)第20003号

令和7年 4月14日受理

令和7年 5月16日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐藤 彰彦

(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 | 西脇市岡崎町字出口 | |
| | 地 番 | 3 6 3 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 8 3. 5 9平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西脇市岡崎町字出口 3 6 3 番地、3 6 2 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 6 3 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 5 5. 1 3平方メートル |
| | | 2階 | 5 8. 6 5平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき 2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 7 0. 1 2平方メートル |
| | | 2階 | 6 6. 6 6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	西脇市岡崎町363番地				
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 上記の者が本件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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:
{	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、居宅・物置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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 占有者A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 物置 ☐	
■関係人（ ☒ 占有者A ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成27年ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 ころ
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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 ・占有開始時期について、占有者は前所有者の妻であり占有補助者であったことから、前所有者死亡により、その後独立した占有を開始したものと認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)			
所 在	西脇市岡崎町字出口		
地 番	3 6 2 番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 4 8 . 2 3 m ² (☒ 全部 ☐ 一部)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ 占有者A ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原 占有開始時期 最初の契約等 更新の種別 現在の契約等 契約等当事者 地代・支払時期等 地代前払 敷金・保証金 特約等 地代滞納 契約解除 訴訟提起等 その他	占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
	占有開始時期	不明 (ただし、昭和55年に新築とあり)	
	最初の契約等	契約日	令和 年 月 ころ
		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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	契約等	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	当事者	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	地代・支払時期等	毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払)	
	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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 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

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者 A	1 私は債務者の母で、本件建物には私が住んでいます。債務者はここには住んでいません。私がここに住むについて債務者との間で金銭のやり取りはありません。 2 本件建物内で猫を1匹飼っていましたが、3月に亡くなりました。 3 雨漏りは玄関にありましたが、屋根を直してもらって今は漏りません。 4 本件土地建物の名義は、私が固定資産税を払うということで私にしたつもりでした。 5 本件建物の附属建物である物置が目的外土地(362番)上にあることは知りませんでした。同土地に物置を建てた経緯は分かりませんが、当然私たちの土地という認識で建てたと思います。ですから、誰とも金銭のやり取りはありません。 6 本件建物は、雨漏りは現在してないし、水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。 7 本件土地の境界について、目的外土地も含め争いは特にありません。
■西脇市固定資産税 課担当者	1 目的外土地(362番)の課税及び納税者についてですが、評価が低く免税となっているため、固定資産税の納付はありません。
■西脇市用地地積課 担当者	1 目的外土地(362番)は国土調査がなされていて、その際同土地の所有者の戸籍を調べましたが、天保生まれの方で相続人は不明という結果となっています。調査時は、現地に最も近い占有者Aに立会いを求めて行われています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執行官の意見

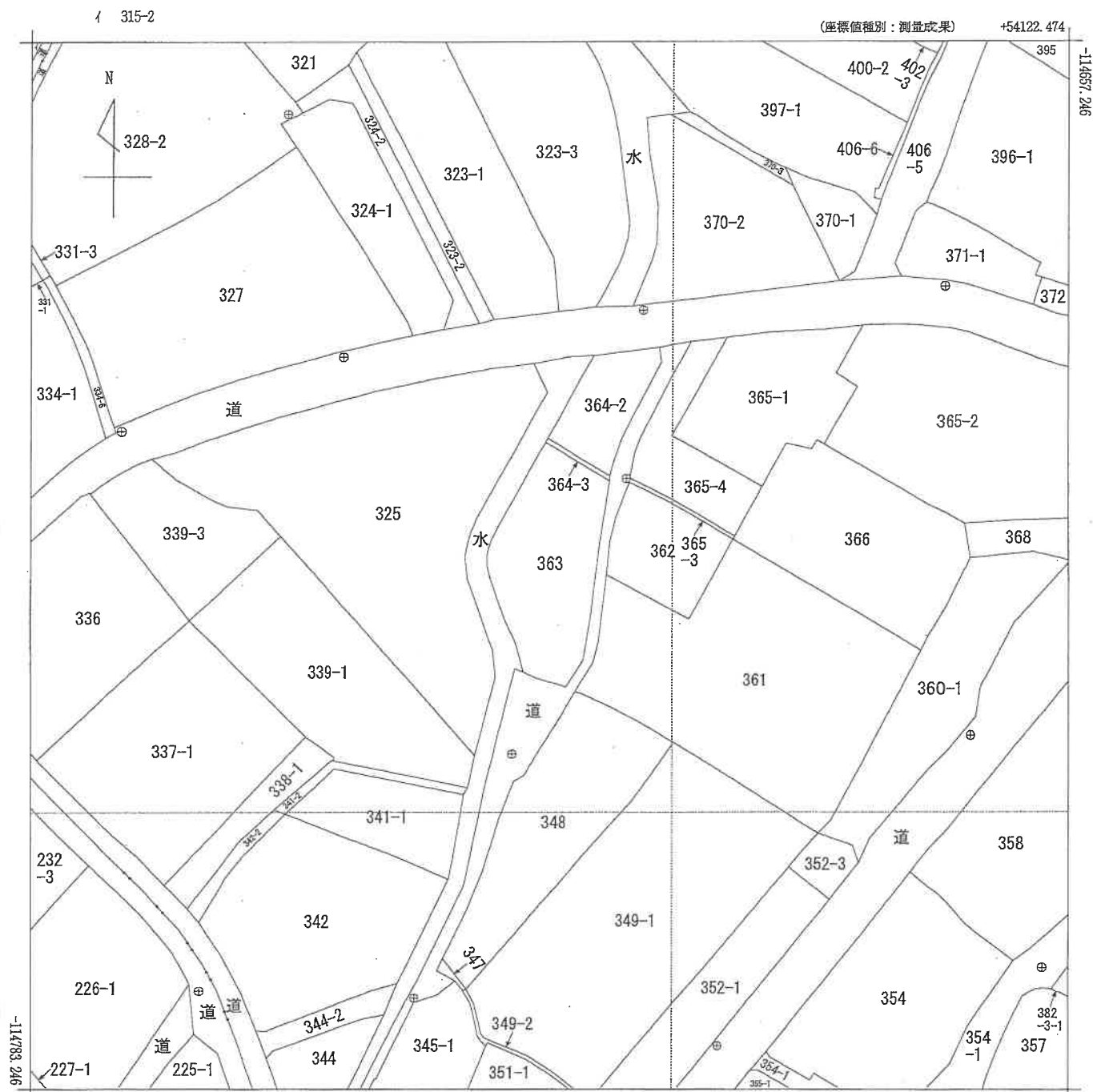
- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の附属建物である物置が目的外土地（362番）上に存在する。同土地の登記事項証明書には氏名があるものの住所がなく、近隣の同姓宅を2軒尋ねたがいずれも知らないとの回答であったが、西脇市によると同土地の所有者は天保生まれの生存しえない年齢で、相続人も不明とのことである。債務者側と目的外土地の所有者との間で売買や賃貸借などどのような契約がなされたか不明であるため、附属建物の敷地利用権は不明である。関係人の陳述によると所有権ではないかということであった。
- 3 本件建物内は、以下のとおり
 - ① 猫の引っかいた跡が壁や畳に残っている。
 - ② 南側の縁先の廊下は外に向けて傾いている。関係人の陳述によると、裏の水路に土が流れて低くなっているのではとのことであったが詳細は不明である。
 - ③ 応接室の床に凹みがある。
 - ④ 附属建物の物置内部には、コメに関する大型の乾燥機と田植え機及びトラクターが存在する。

(調査経過用)

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4月15日(火) 12:25-13:44	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を手交
令和7年4月15日(火) 14:10-14:40	神戸地方法務局社支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年4月15日(火) 18:35-18:49	執行官室(電話発信)	占有者から聴取調査
令和7年4月25日(金) 9:43-9:53	神戸地方法務局社支局	目的外土地の閉鎖登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年4月25日(金) 10:24-12:13	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和7年4月25日(金) 12:40-13:12	西脇市役所	固定資産税課及び用地地積課から聴取調査
(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

(7 枚目)



地番区域見出
岡崎町

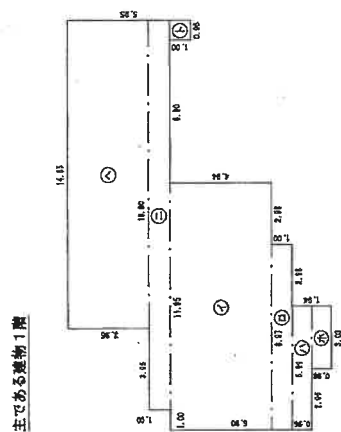
請求部	所在	西脇市岡崎町字出口				地番	363番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和3年2月				備付年月日(原図)	令和5年4月21日		補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図	家屋番号	363
-------	------	-----

号番屋家

建物の所在



主である建物1階

求積表	
◎ 11.95 X	4.94
◎ 8.97 X	1.00
◎ 5.99 X	0.98
◎ 18.80 X	1.00
◎ 9.03 X	0.98
◎ 14.88 X	3.95
◎ 0.95 X	1.00
	59.0380
	8.9700
	5.7504
	18.8000
	2.9894
	58.6575
	0.9500
計	156.1303

計

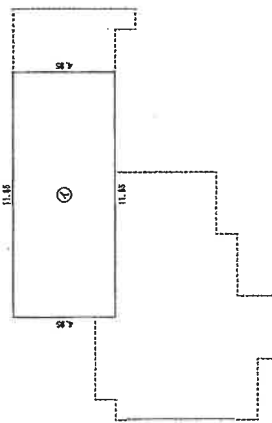
床面積	155, 13 m ²
-----	------------------------

主である建物2階

求積表

$$\textcircled{1} \quad 11.95 \times 4.95 = 59.8575$$

床面積 58.65 m²



本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

作者

26年4月4日作成}

縮尺 1/250

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成26年4月30日

各階平面図

家屋番号 363

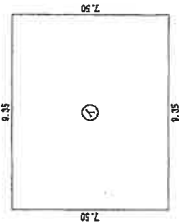
建物図面各階平面図

建物の所在 西脇市岡崎町字出口363番地、362番地

附属建物（符号1）1階

求積表

① 9.35 x 7.50 = 70.1250

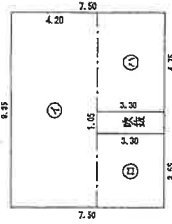


床面積 70.12 m²

附属建物（符号1）2階

求積表

① 9.35 x 4.20 = 39.2700
② 3.55 x 3.30 = 11.7150
③ 4.75 x 3.30 = 15.6750
計 66.6600



床面積 66.66 m²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

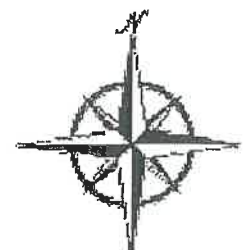
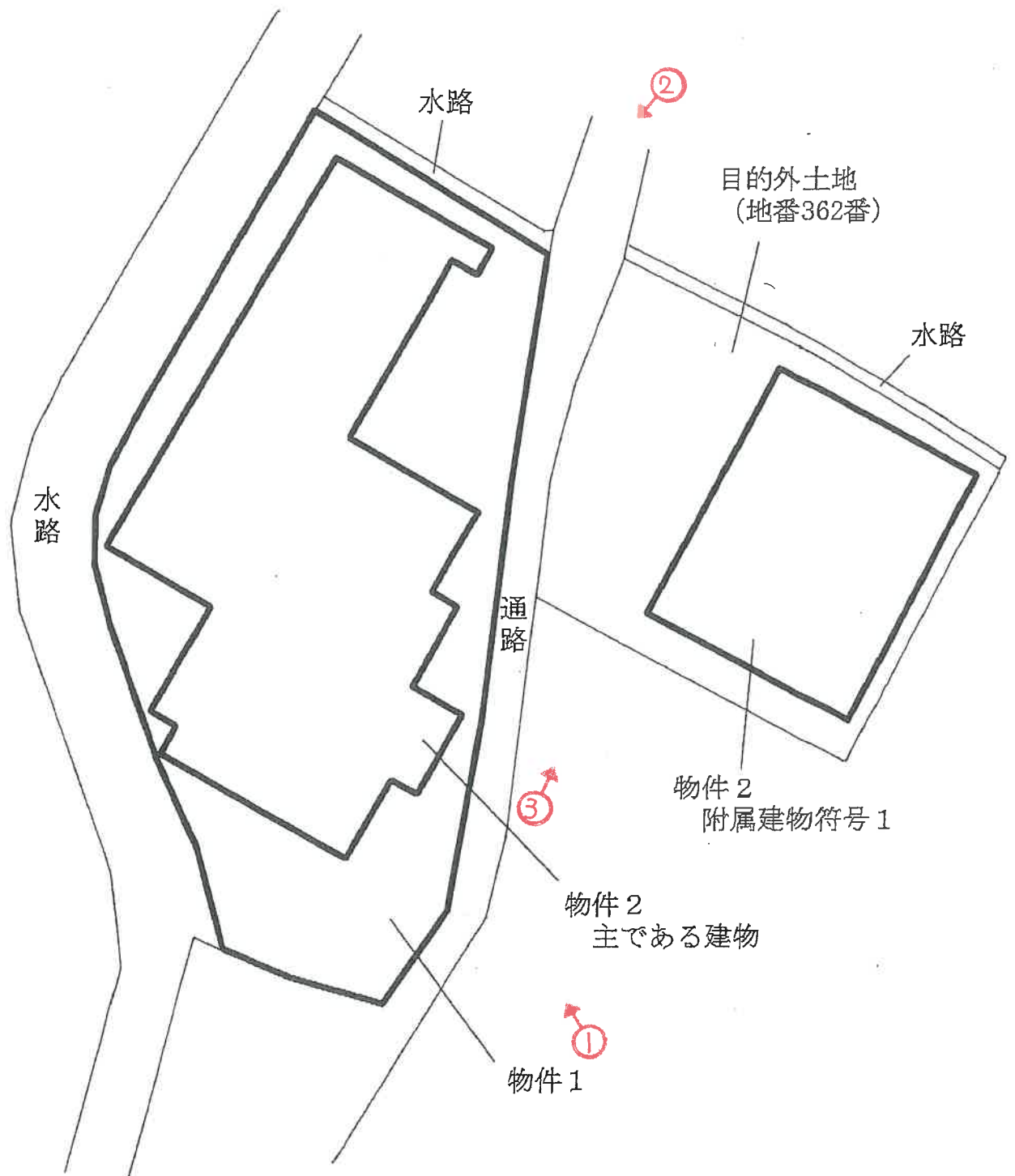
縮尺 1/250

申請人

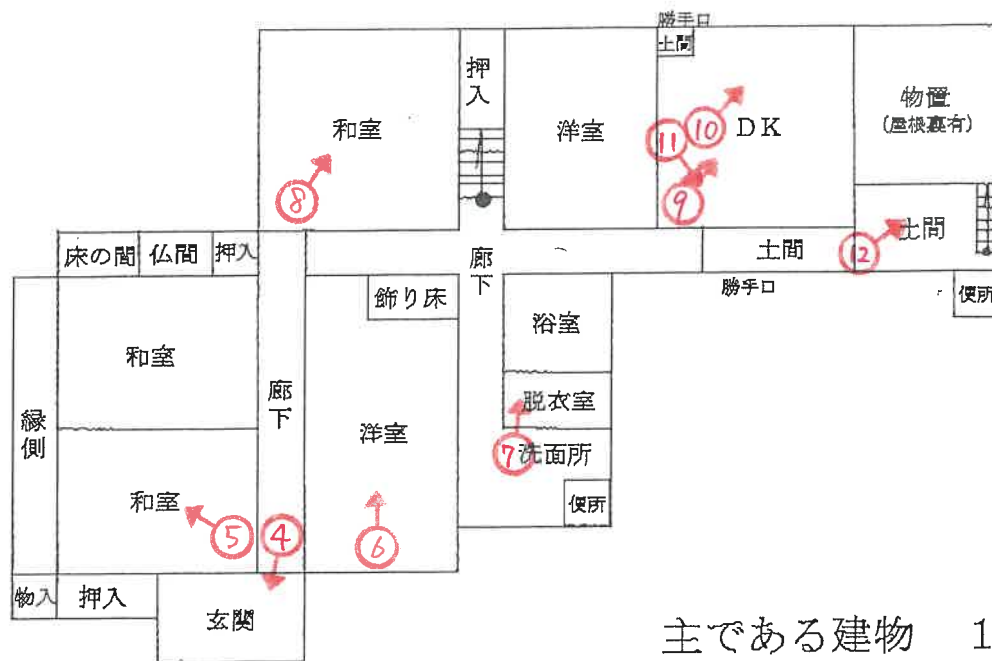
縮尺 1/250

土地建物位置関係概略図

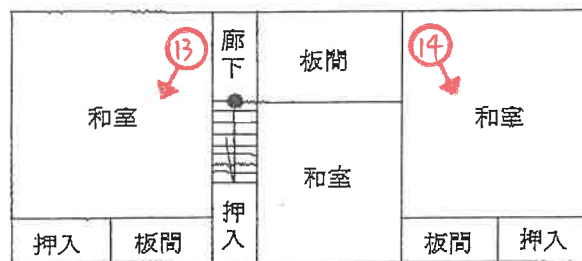
(←○は写真番号および撮影位置・方向)



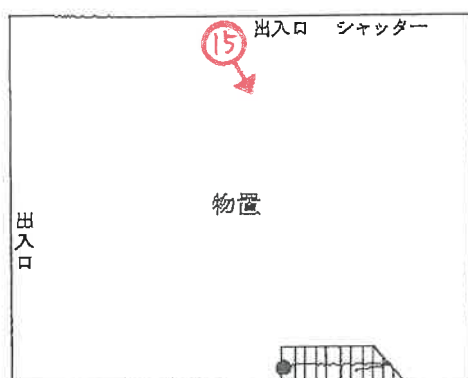
(→○は写真番号および撮影位置・方向)



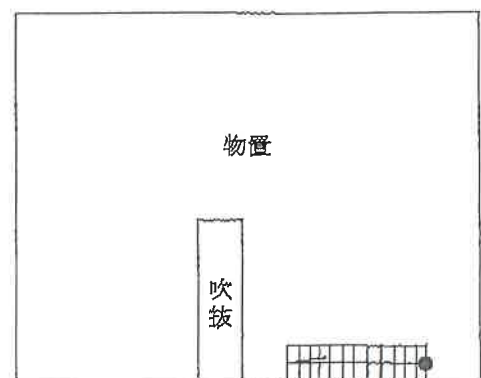
主である建物 1階



主である建物 2階



附属建物 符号 1 1階



附属建物 符号 1 2階



1



2



3

(13 枚目)



4



5



6

(14 枚目)



7



8



9

(15 枚目)



10



11



12

(16 枚目)



13



14



15

(17 枚目)

令和 7 年 (又) 第 20003 号
令和 7 年 4 月 25 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 26 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1,300,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金270,000円
物件2(建物)	金1,030,000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の内訳価格は物件1及び目的外土地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	所 在 地 番 地 目 地 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	
特 記 事 項			
◎物件2附属建物符号1は、第三者が所有する目的外の地番362番土地上に建っている。同土地の登記事項は次の通り。 所在・地番：西脇市岡崎町字出口362番 地目：宅地、地積：148.23㎡、所有者：B ◎関係人の陳述によると、目的外土地（地番362番）を附属建物の敷地として利用するに当たって金銭等のやりとりはないとのことで、同人はその敷地利用権は所有権ではないかと陳述している。なお、現時点での調査範囲内においては附属建物の敷地利用権は不明である。詳細は現況調査報告書を参照のこと。 ◎建築基準法上の接道義務 ・物件1及び目的外土地（地番362番）が接面する通路（里道）は建築基準法上の道路ではないとの判定を受けている。 ・再建築等に当たっては、現況のままでは建築基準法第43条第2項第2号許可基準の「包括同意基準」には当てはまらない可能性があり、「提案基準」が適用出来るかどうかの判断を要する。なお、「提案基準」の場合は建築審査会による個別の審査が必要となり、許可がおりるかどうかについては現時点では不明である。もし建築審査会から許可が下りない場合は、本件土地は接道要件を充たさない土地として建築等が困難となる可能性がある。 ・本件土地において建替え等を行おうとする場合は、まず建築審査会にかけることが可能な案件かどうかについて、加東土木事務所に事前相談を要する。 （以上、加東土木事務所の回答より）			

第3 目的物件

特記事項（続き）

◎市街化調整区域の公法上の規制

- ・物件1及び目的外の地番362番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を要する。物件2建物が建てられた経緯について、加東土木事務所で調査を行ったが、建築許可等を受けた記録等は見当たらず、詳細は不明である。
- ・本件土地は特別指定区域「岡崎地区」の地縁者の住宅区域に存するが、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。

◎以上より、本件土地において建替え等を行う場合は、接道に当たっての建築審査会の許可、及び市街化調整区域の公法上の規制に基づく許可の双方を受けなければならないことに注意を要する。

◎昭和50年4月2日に物件2主である建物と思われる建物が建築確認を受けているが、建築計画概要書の図面では北方に存する市道を接面道路としている模様で、敷地面積や建物面積も公簿数量と異なっており、現況と齟齬が生じている。なお、当該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。（加東土木事務所で調査）

◎関係人の陳述によると、物件2の占有者Aが本件建物を占有するに当たって、本件債務者との間で金銭等のやりとりはないとのことである。

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）

位 置 ・ 交 通	J R線 西脇市駅の南西方 約5.6 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、農地等が存する農家集落地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記数量 283.59 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 約1.1～2.4m里道 ※同里道は建築基準法上の道路ではないとの判定を受けている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2主である建物の敷地、目的外の地番362番土地は物件2附属建物符号1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（3軒分の共同管） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（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	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	・関係人の陳述によると、下水（公共下水）は本件土地には未接続とのことである。 ・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による浸水想定区域0.5～3m（想定最大規模）の範囲内に存する。 ・本件土地の南側に近接する範囲が土砂災害警戒区域に指定されている。 ・西側背後は水路（市が管理する普通河川）が流れている。 ・附属建物符号1が存する目的外の地番362番土地は、里道の対面側（物件1の東側）に存する略台形の画地である。 ・本件土地は空家等活用促進特別区域の「空家活用ゾーン」に指定されている。	

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50年月日不詳 新築 経過年数 50 年程度 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : モルタル・鋼板等 内 壁 : ぬり壁・板貼り等 天 井 : 板張り・ボード等 床 : タタミ・フローリング等 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。 ・南側の縁先の廊下が外に向かって傾いているように感じられた。関係人の陳述によると、裏の水路に土が流れて低くなっているのではないかとのことであるが、実際の傾きの有無や程度及びその原因等の詳細は専門家の調査によらないと現時点では不明である。 ・応接室等の床に撓みが認められた。 ・風呂場の天井と壁のタイルにひび割れしている箇所が認められた。 ・以前、建物内で猫を飼っていたとのことで、猫の引っ掻き傷が壁や畳に残っている。 ・関係人の陳述によると、以前に玄関で雨漏りがあったが、屋根を直してから以降は雨漏りはなくなったとのことである。 <附属建物符号 1> ・登記記載事項によると、附属建物符号 1 は昭和55年月日不詳に新築されている。内部には、米に関する大型の乾燥機と田植え機及びトラクターやその他動産類が存在する。建物の仕様・品等、及び保守管理の状態は普通程度で、概ね経年程度の劣化が認められる。

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1及び目的外土地）

目的土地及び目的外の地番362番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	5,700	0.64	283.59	0.90	930,000
目的外・ 地番362番	5,700	0.69	148.23	0.90	520,000

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/㎡)
 $10,000 \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/174 \div 5,700$

◇ 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(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
 $100/120 \times 100/100 \times 100/145 \times 100/100 = 100/174$

イ 個別格差：◇物件1…建築基準法上の道路に接道していないこと、形状等(0.64)

◇目的外土地(地番362番)…建築基準法上の道路に接道していないこと、形状等(0.69)

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
主である建物	150,000	213.78	0.04	1,280,000
符号1	120,000	136.78	0.05	820,000

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、その経済価値は建物の経過年数や劣化状況等も考慮して、主である建物は4%程度、附属建物符号1は5%程度と判定した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	930,000	0.30	法定地上権	280,000
目的外土地	520,000	0.10	敷地占有利益	50,000

(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	930,000	-280,000		0.60	0.70	270,000
2 主	1,280,000	+280,000	1.00	0.60	0.70	660,000
2 符号 1	820,000	+50,000	1.00	0.60	0.70	370,000
物件 2 合計						1,030,000
一 括 価 格 (合 計)						1,300,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域の公法上の規制、建築基準法上の道路に接道しておらず建替え等が許可される可能性が不透明であること、附属建物符号1の敷地占有利益が不明であること、農家集落地域の物件に対する需要減退等の要因を総合勘案（▲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。

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 : 10,000円/㎡

位 置 : JR線「西脇市」駅より道路距離5.8km

価 格 時 点 : 令和6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6年度)

物件1 : 1,043,611円

物件2 : 2,772,847円 (主である建物)
496,556円 (附属建物符号1)

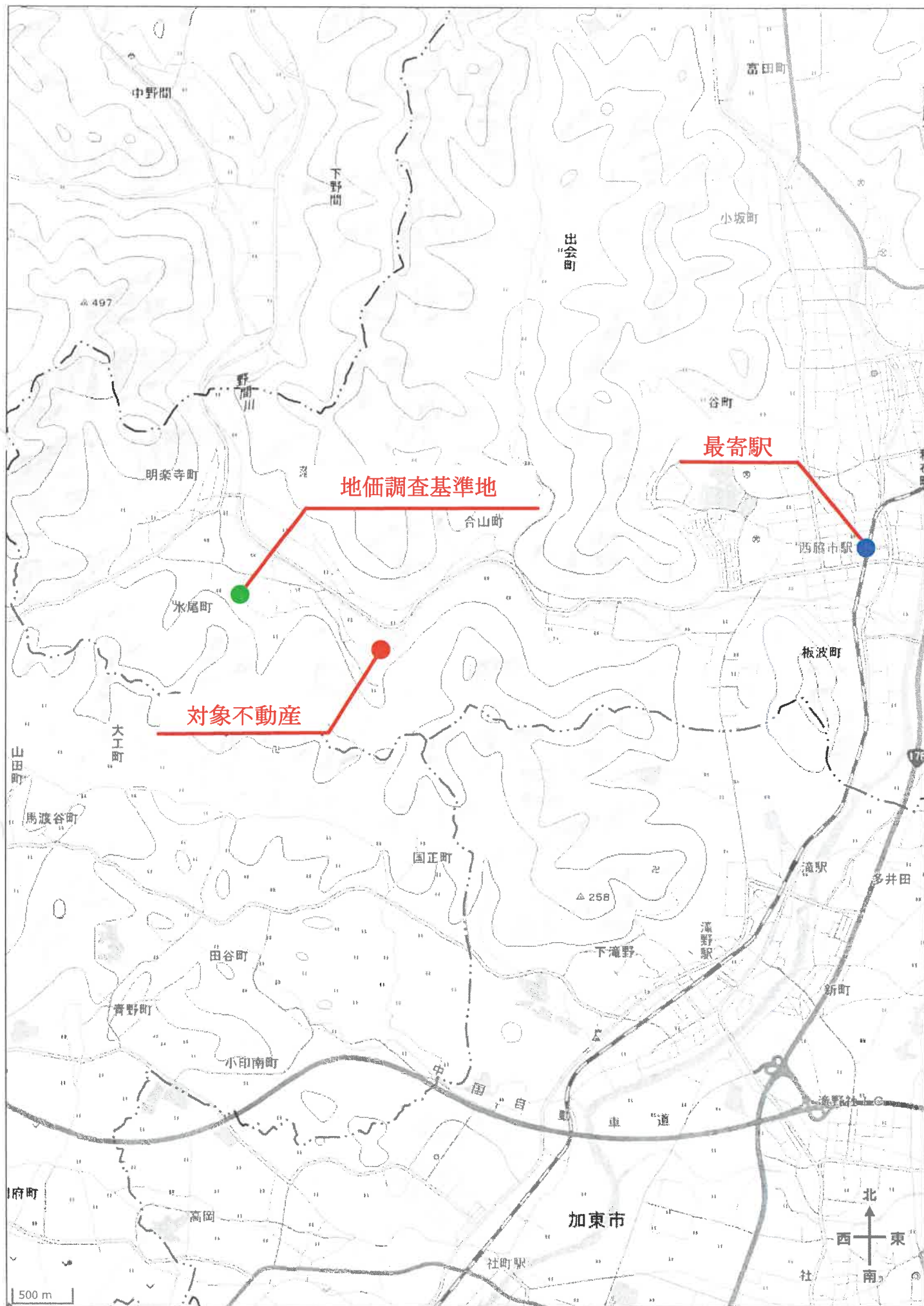
第7 附属資料

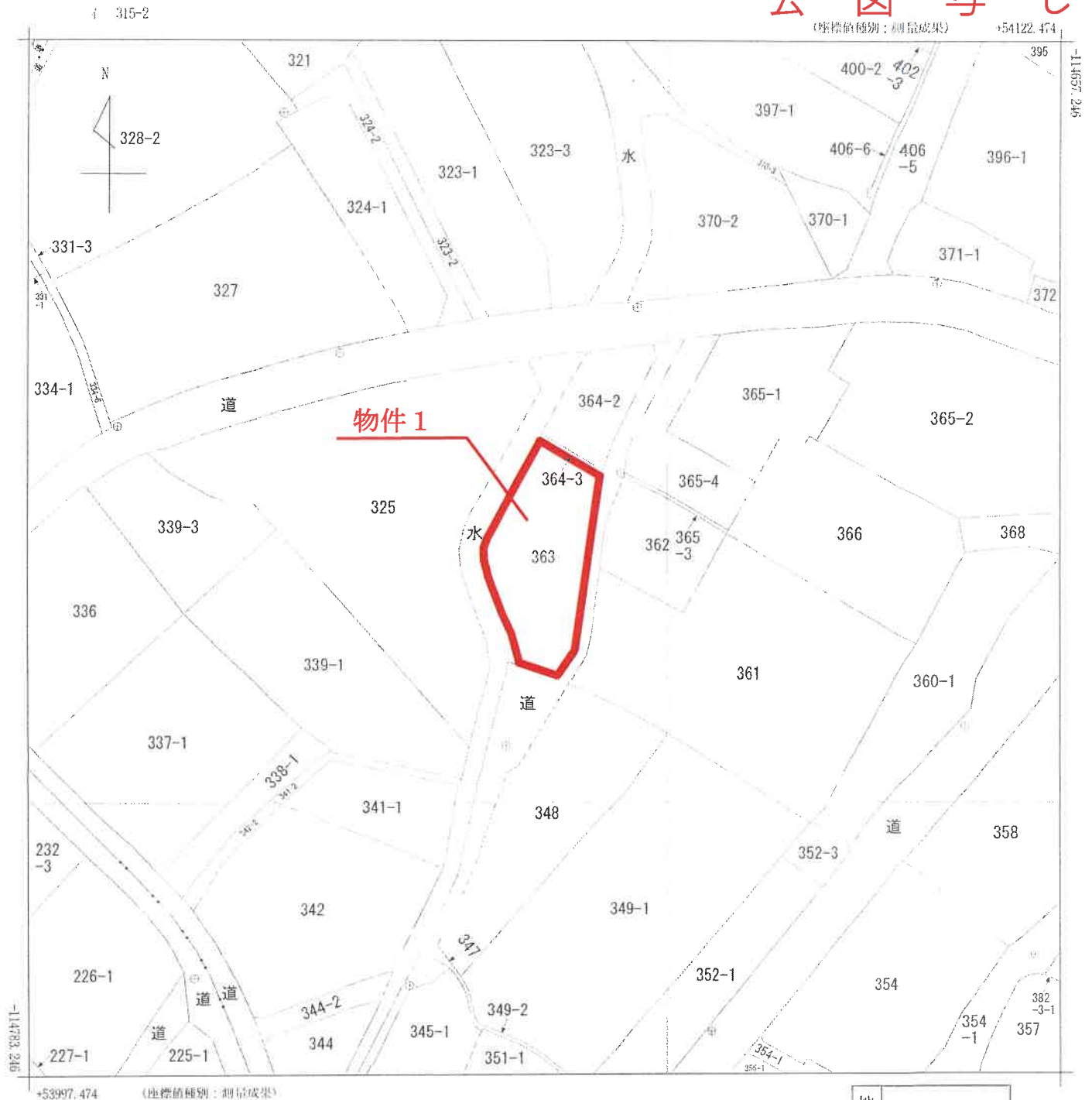
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係概略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真
- 7 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|-----------------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 西脇市岡崎町字出口 | |
| | 地 番 | 3 6 3 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 8 3 . 5 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西脇市岡崎町字出口 3 6 3 番地、3 6 2 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 6 3 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 5 5 . 1 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 8 . 6 5 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 0 . 1 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 6 . 6 6 平方メートル |





地番区域見出
岡崎町

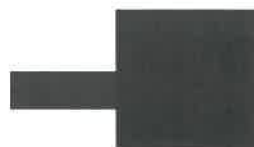
請 求 部 分	所 在	西脇市岡崎町字出口				地 番	363番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	令和3年2月			備 付 年 月 日 (原 図)	令和5年4月21日			補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 版を A 4 版に縮小

令和7年4月25日
神戸地方法務局社支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)



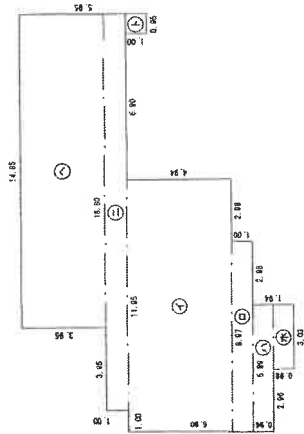
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月25日 神戸地方裁量官社支局 登記官

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	363
建物の所在	西脇市岡崎町宇出口363番地、362番地

主である建物1階

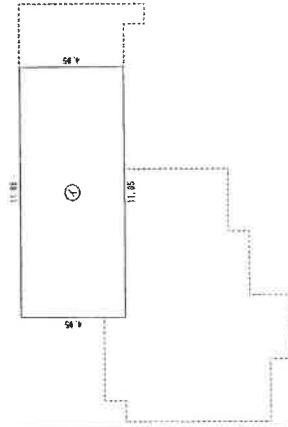


求積表

①	11.95 x 4.94	=	59.0330
②	8.97 x 1.00	=	8.9700
③	6.99 x 0.96	=	6.7604
④	18.80 x 1.00	=	18.8000
⑤	3.03 x 0.98	=	2.9694
⑥	14.85 x 3.95	=	58.6575
⑦	0.95 x 1.00	=	0.9500
計			155.1303

床面積 155.13 m²

主である建物2階

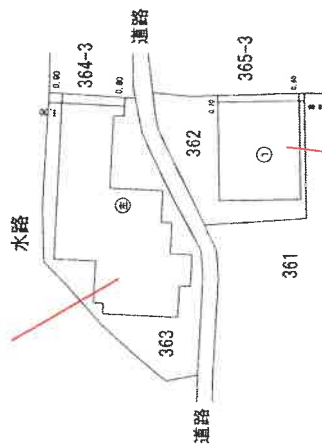


求積表

①	11.95 x 4.95	=	59.0575
---	--------------	---	---------

床面積 59.05 m²

物件2
主である建物



物件2
附属建物 符号1

作成者

4月14日作成

縮尺 1/250

申請人

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。
令和7年4月25日 池田地方裁判所 登記官

登記官

各階平面図

家屋番号 363

建物図面
各階平面図

建物の所在 西脇市固崎町字出口363番地、362番地

附属建物（符号1）1階

床面積 9.35 × 7.50 = 70.1250



床面積 70.12 d

附属建物（符号1）2階

床面積 9.35 × 4.20 = 39.2700
9.35 × 3.30 = 30.8550
4.75 × 3.30 = 15.6750
計 85.8000



床面積 85.80 d

作成者

平成26年4月14日作成

縮尺

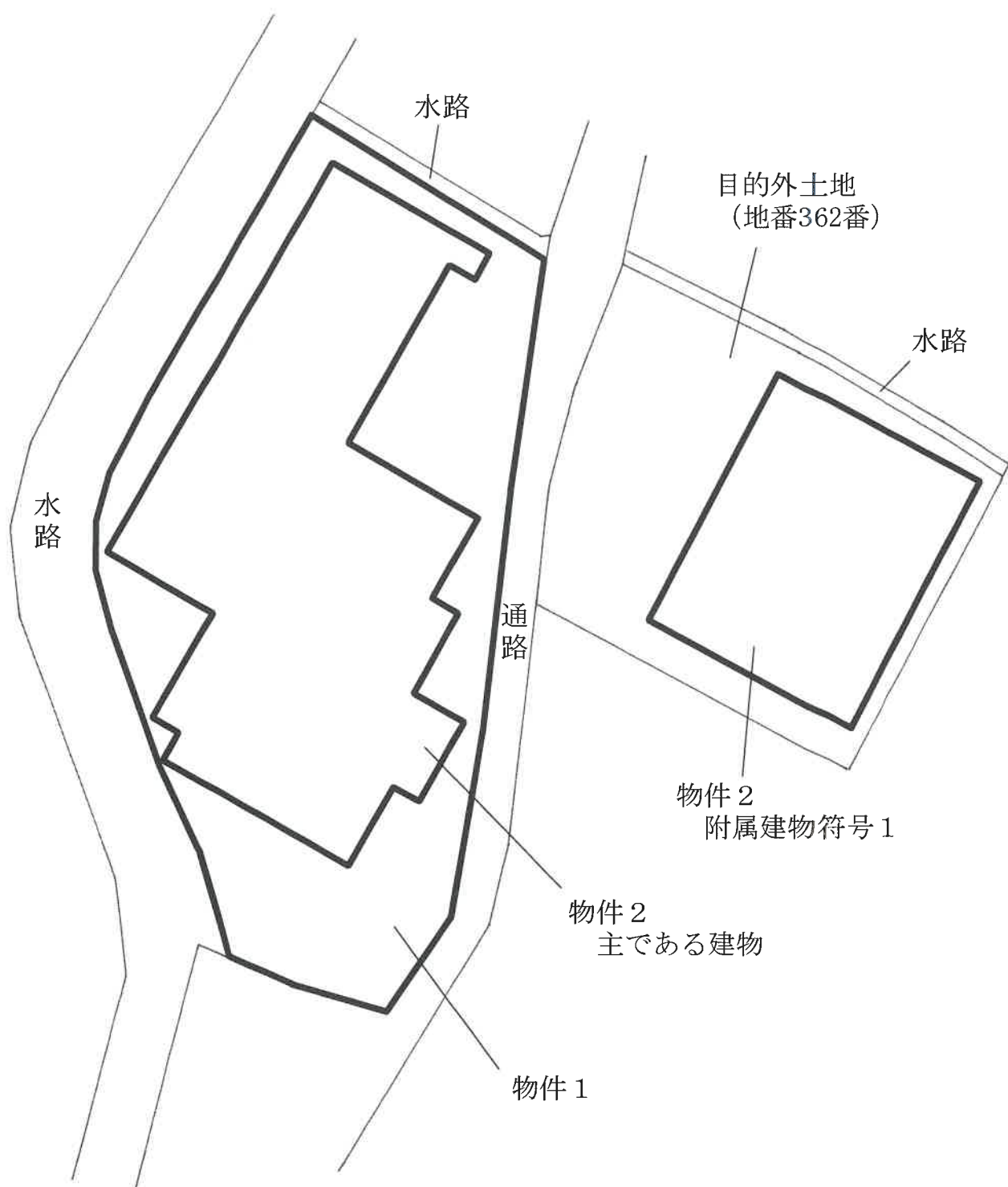
1/250

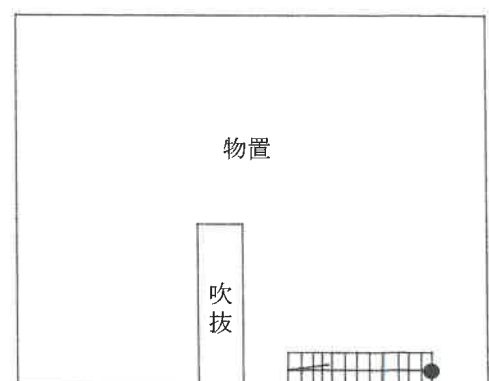
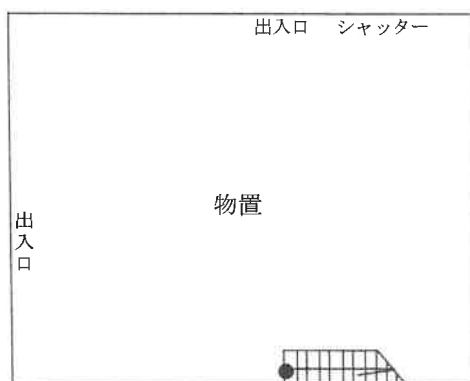
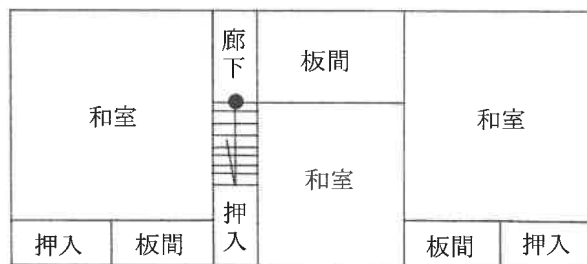
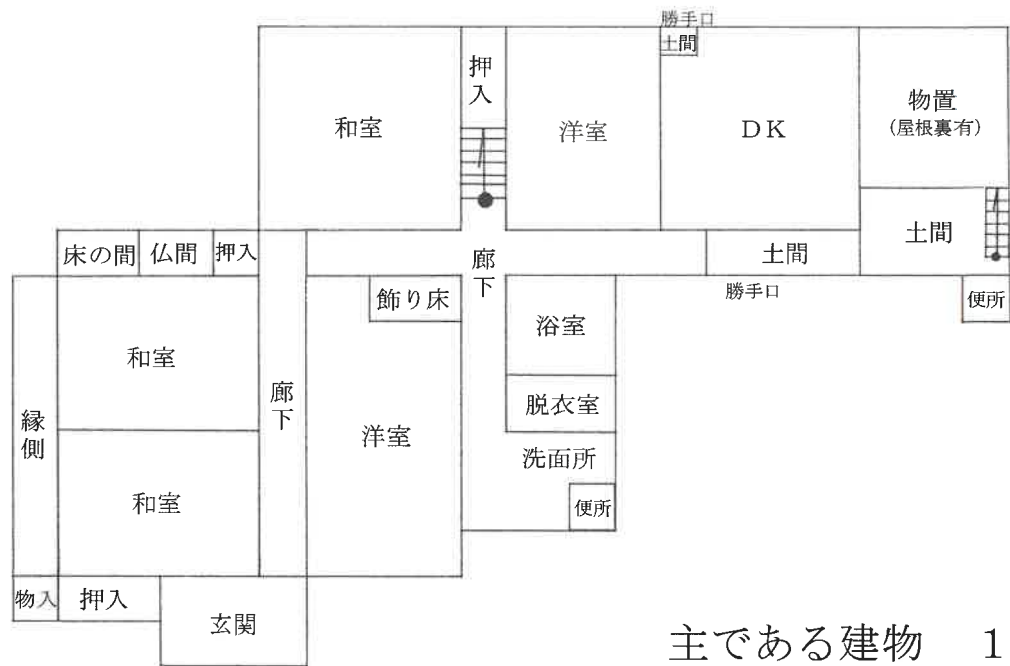
申請人

縮尺

1/250

土地建物位置関係概略図





現況写真

附属建物符号1

物件2主である建物



附属建物符号1

物件2主である建物



現況写真



附属建物符号 1



物件 2 主である建物

附属建物符号 1



現況写真



物件2主である建物

附属建物符号1

