

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、口にチェックを入れてください。口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 3月24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 8年 4月 9日から 令和 8年 4月 16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 22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 5月 13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 3月 24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 西脇市黒田庄町岡字二ノ門
地 番 353番1
地 目 宅地
地 積 664.32平方メートル
- 2 所 在 西脇市黒田庄町岡字二ノ門353番地1
家屋 番号 353番1
種 類 居宅・店舗・倉庫
構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床 面 積 1階 302.33平方メートル
2階 54.76平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約337.33平方メートル
2階 約 65.76平方メートル
- 3 所 在 西脇市黒田庄町岡字二ノ門
地 番 353番3
地 目 宅地
地 積 69.96平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路



物件明細書

令和 8年 1月13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

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2、3】

本件所有者が占有している。

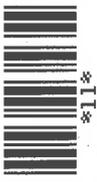
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地の一部は通路として利用されている。
- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号不明、居宅、木造草葺平家建、49.58㎡、所有者A）の登記が存在する。

《 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 西脇市黒田庄町岡字二ノ門
地 番 353番1
地 目 宅地
地 積 664.32平方メートル
- 2 所 在 西脇市黒田庄町岡字二ノ門353番地1
家屋 番号 353番1
種 類 居宅・店舗・倉庫
構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床 面 積 1階 302.33平方メートル
2階 54.76平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約337.33平方メートル
2階 約 65.76平方メートル
- 3 所 在 西脇市黒田庄町岡字二ノ門
地 番 353番3
地 目 宅地
地 積 69.96平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路



令和7年(ケ)第20017号

令和7年 9月16日受理

令和7年**10**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 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 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 |
| | 地 番 | 353番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 664.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門353番地1 |
| | 家屋 番号 | 353番1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗・倉庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 302.33平方メートル
2階 54.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 |
| | 地 番 | 353番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.96平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	西脇市黒田庄町岡353番地
土地	物件1、3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 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 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している。また、物件3土地を公衆用道路として通行の用に供している。 <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337.33㎡ 2階約65.76㎡
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を、居宅・店舗・倉庫として使用している。 <input 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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
(2 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
■債務者兼所有者	<p>1 本件建物には私が家族とともに住んでいます。</p> <p>2 物件1土地上に電柱があり、何年かに一度賃料をもらっています。</p> <p>3 物件1土地の南側隣地の目的外土地415番2の北東角付近について、その所有者からこちらのブロック塀が少し越境しているとの指摘があり、当方も同意しています。すぐに明け渡すようにとは言われていませんが、いずれ明け渡す必要があります。だいたいの場所はブロックを置いています。</p> <p>4 物件1土地の南東にある通路は私がアスファルト舗装しました。水路の壁の整備を西脇市がするというので約30cm西脇市に寄付したと思います。よって、アスファルトの通路の大半は物件1土地だと思っています。</p> <p>5 物件3土地の通行について、誰からも金銭をもらっていません。</p> <p>6 本件建物内でペットは飼っていません。</p> <p>7 雨漏りはありましたが直しました。また、地中で漏水もありましたが直しました。</p> <p>8 2階への階段を付け替え、別に廊下等を増築しています。また、2階の西端の物置は1階店舗に階段でつながっています。</p> <p>9 お風呂は、増築によりうまく換気ができなくなったため、カビが多いです。</p> <p>10 西側の店舗部分ではヤマザキショップを今年3月末まで営業していました。店舗の冷蔵庫の冷却装置は取り外されています。</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

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、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 物件1の土地は物件2建物の敷地として、物件3の土地は公衆用道路として使用されている。
- 3 目的外土地415番2の北東角の境界について、同土地の所有者からの指摘により物件1土地の既存のブロック塀が少し同土地に越境していることを債務者兼所有者が認めている。いずれブロック塀を撤去して明け渡す必要があるとのことであった。
- 4 目的外土地416番5と物件1土地の境界について、債務者兼所有者は水路の北側約30cmの線であり概ね建物図面のとおりとの陳述があるが、目的外土地416番5はその地積測量図によると物件2建物の玄関への通路となっているアスファルト敷きの大半部分で、物件1土地の南側境界は塀の南側で人が歩ける程度の幅までである可能性がある。また、目的外土地416番5の西側部分についても、同図によると水路から塀と植栽のある部分は物件1土地ではなく、この部分も目的外土地416番5上にあることになる。
- 5 以下の建物登記があるが、①はすでに滅失、②は別の場所の可能性が高いと思われるものの、現地において物件1土地との関係性は不明であった。
 - ① 353番地を所在場所とする家屋番号不明、居宅木造草葺平家建49.58㎡、所有者A
 - ② 西脇市黒田庄町岡字三反田353番地1を所在場所とする家屋番号32番、居宅木造瓦葺平家建66.11㎡、所有者B
- 6 物件2建物については、以下のとおり
 - ① 天井に雨漏り跡のようなシミが複数見られた。
 - ② 床の高さについて小さな段差やそれを解消する傾斜が複数ある。また、一部の部屋の床にきしみが感じられた。
 - ③ 2階の増築部分の壁クロスにヒビのようなものが見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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9月16日(火) ①15:43-15:47②15:52-15:54 ③15:55-16:02	執行官室(電話発信)	聴取調査①債務者兼所有者代理人②債務者兼所有者破産管財人③債務者兼所有者
令和7年9月17日(水) 10:40-11:32	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9月18日(木) 9:43-10:23	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9月25日(木) 9:53-11:50	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

(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

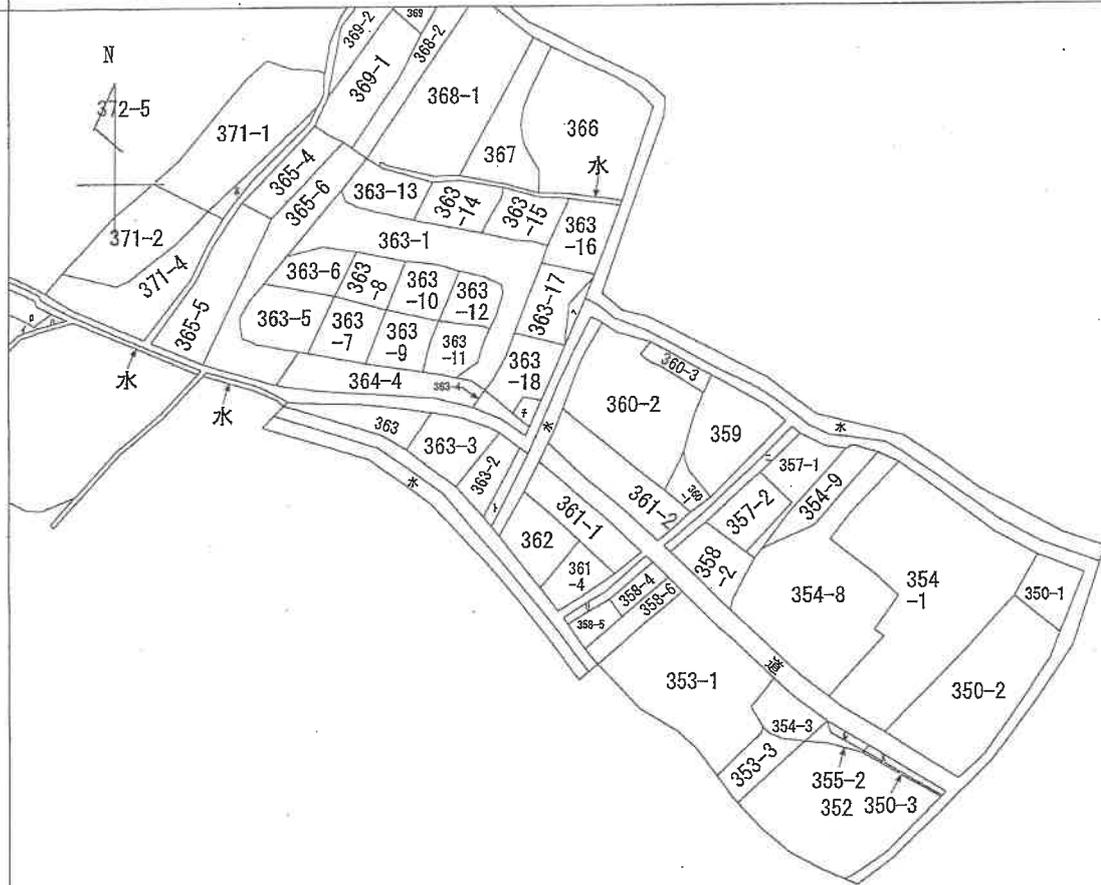
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

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

イ 389-1 ハ 389-2 ホ 371-3 ト 363-1 リ 水 ル 355-4
 389-3 水 363-20 363-19 350-5



請求部	所在	西脇市黒田庄町岡字二ノ門			地番	353番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	乙二	座標系又は番号は記号	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

登記年月日：平成31年3月27日

公用

地番 (B)353-3
(A)353-1

土地の所在 西脇市黒田庄町岡字二ノ門

所在測量図

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(B)353-3	112		97.641	140.180	1.07	113 -
	113		98.671	140.854	14.99	114 -
	114		91.868	142.978	2.23	139 -
	139		79.848	143.324	4.07	138 -
	138		78.759	147.397	14.41	142 -
	142		93.945	144.847	0.45	116 -
	116		94.401	144.818	0.85	117 -
	117		95.262	144.752	0.31	147 -
	147		95.662	144.755	0.28	118 -
	118		95.847	144.787	0.71	119 -
	119		98.660	144.885	0.63	120 -
	120		91.134	145.102	4.99	112 -
倍面積			139.93916	m ²	面積	99.95
面積			69.969576	m ²	地積	69.95

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(A)353-1	101		99.461	137.911	0.22	102 -
	102		99.443	137.885	28.29	103 -
	103		98.594	111.550	0.47	104 -
	104		96.120	111.614	5.45	105 -
	105		94.590	105.378	1.67	106 -
	106		95.025	105.771	1.21	107 -
	107		91.835	105.518	0.97	108 -
	108		90.870	105.368	1.29	109 -
	109		89.579	105.337	1.83	110 -
	110		88.246	105.364	9.73	111 -
	111		78.531	105.890	17.56	112 -
	132		79.769	123.406	4.97	133 -
	133		79.524	128.951	15.27	139 -
	139		79.646	143.324	2.83	114 -
	114		81.853	142.978	14.99	113 -
	113		96.871	140.654	1.07	112 -
	112		97.641	140.180	2.90	101 -
	倍面積			1328.645974	m ²	地積
面積			664.3229870	m ²	地積	864.32

座標求積表

境界点	引照点	距離	座標	X	Y
106	引照点B	38.92	岸水マシホール	98.784	102.332
	引照点D	4.60	岸水マシホール	101.838	140.873
112	引照点B	34.97			
	引照点D	37.89			
120	引照点B	3.82			
	引照点D	42.82			
	引照点D	6.21			

座標面積一覧表

地番	座標面積	地積	坪数
(A)353-1	864.3229870	864.32	200.9577
(B)353-3	99.9695976	69.94	21.1859
合計	734.2804445	734.28	222.1227

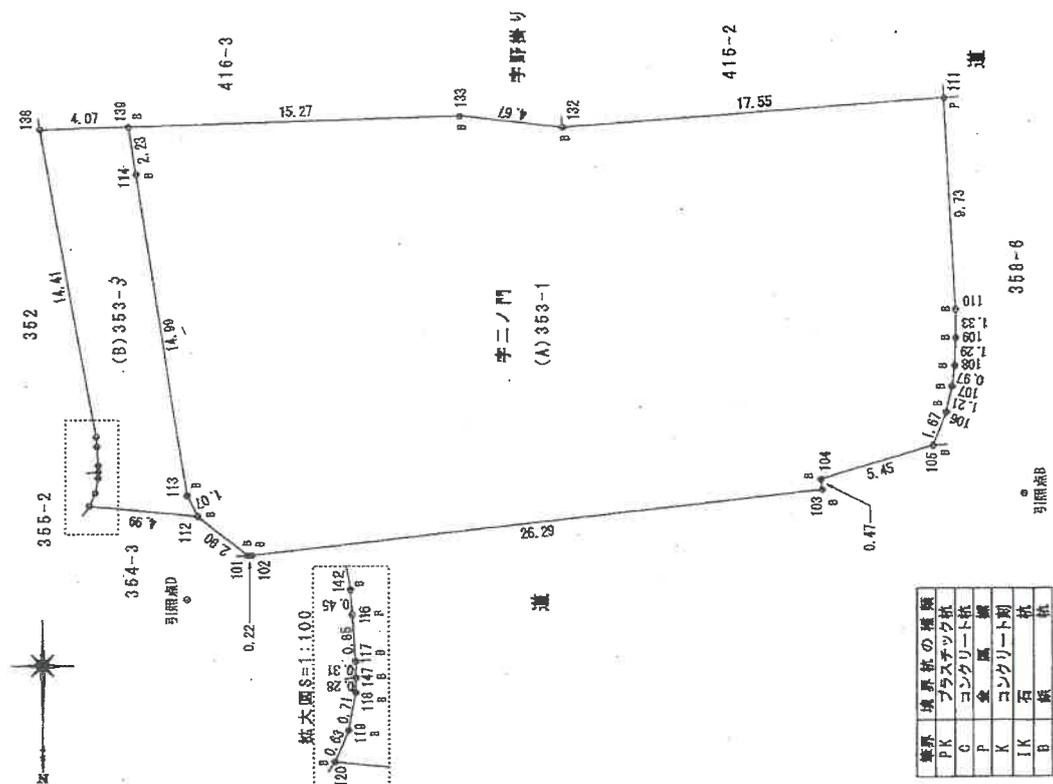
測量年月日 平成31年1月8日

境界線の種類	境界点	距離
PK	岸水マシホール	38.92
C	コンクリート杭	4.60
P	金風線	34.97
K	コンクリート杭	37.89
IK	石杭	3.82
B	板杭	42.82

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

作成者 [Redacted] 3月15日(作成)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成4年2月25日

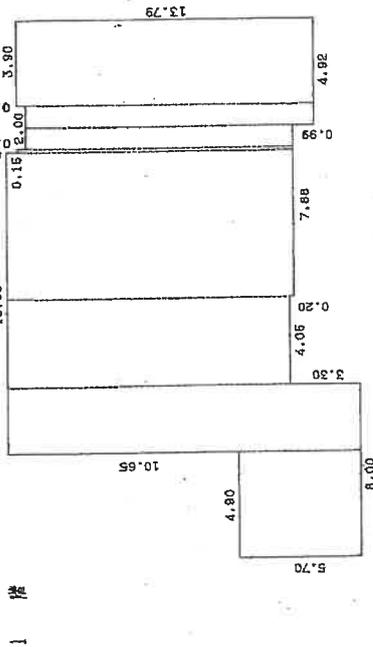
各階平面図

家屋番号 353番1

建物図面

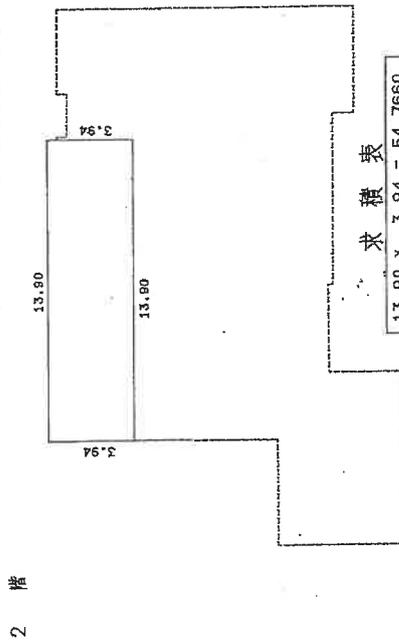
4, 2, 25

建物の所在 多可郡黒田庄町岡字二ノ門353番地1



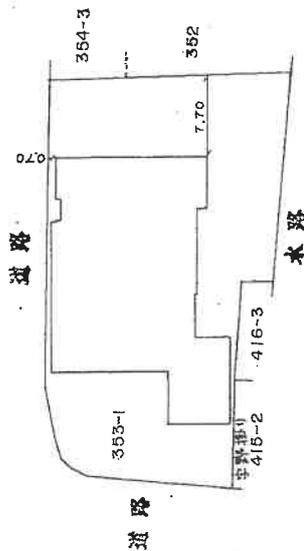
求積表

3.90 x 13.79 =	53.7810
1.02 x 13.35 =	13.6170
0.98 x 12.36 =	12.1128
0.15 x 12.80 =	1.9200
6.75 x 13.25 =	89.4375
4.05 x 13.05 =	52.8525
3.10 x 16.35 =	50.6850
4.90 x 5.70 =	27.9300
合計	302.3358
床面積	302.33 m ²



求積表

13.90 x 3.94 =	54.7660
合計	54.7660
床面積	54.76 m ²



作製者

(平成4年2月)

縮尺 1/250

申請人

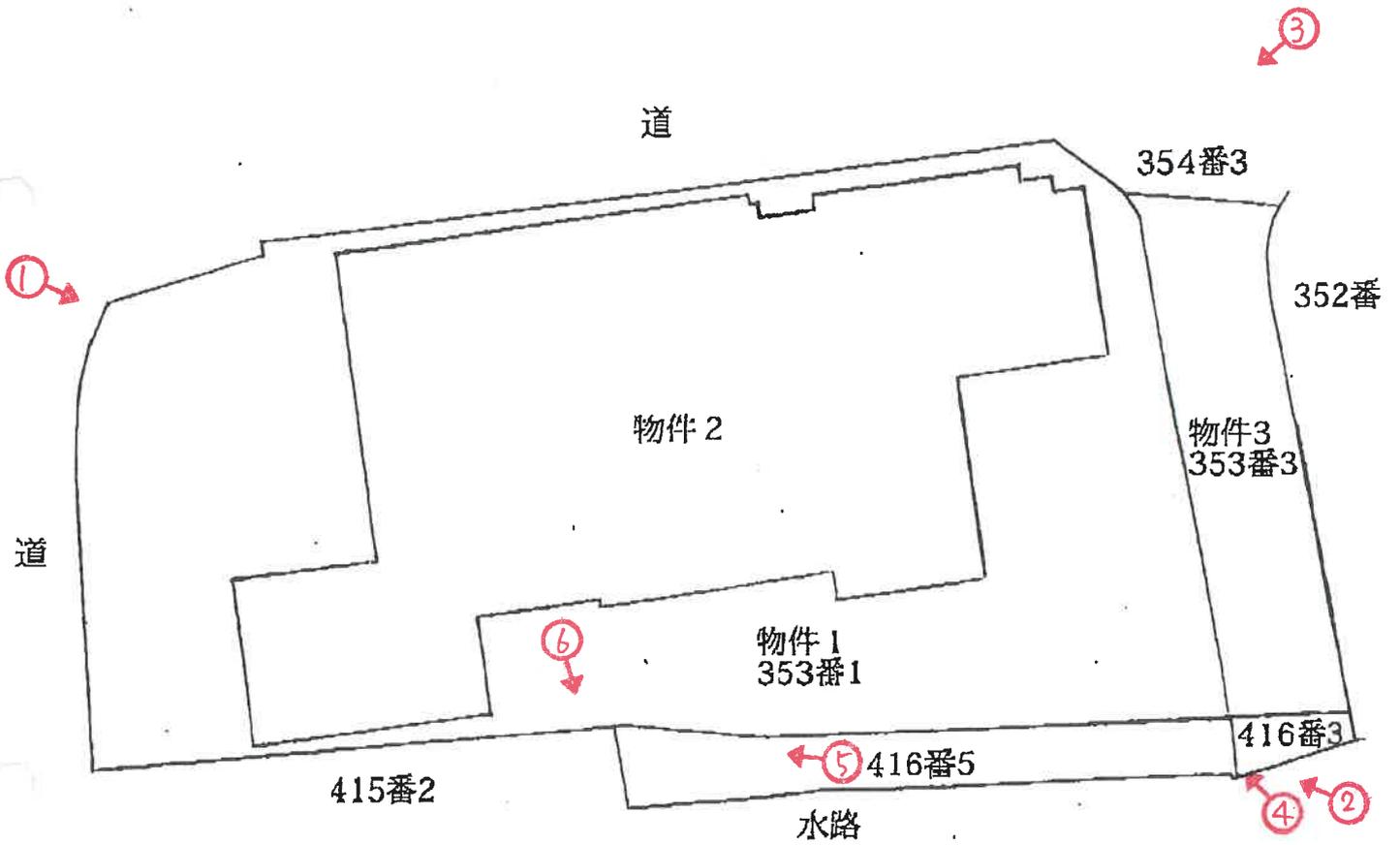
412241

縮尺 1/500

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

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



※本図面は、建物 物件2が土地 物件1・3にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。



1



2



3

(11 枚目)



4

地積測量図が示す物件1と416番5との境界を示す鉄杭にメジャーを置く



5

点線より左側が416番5との可能性がある。点線の上部は写真6のブロック



6

債務者兼所有者が示す415番2との境界



7



8

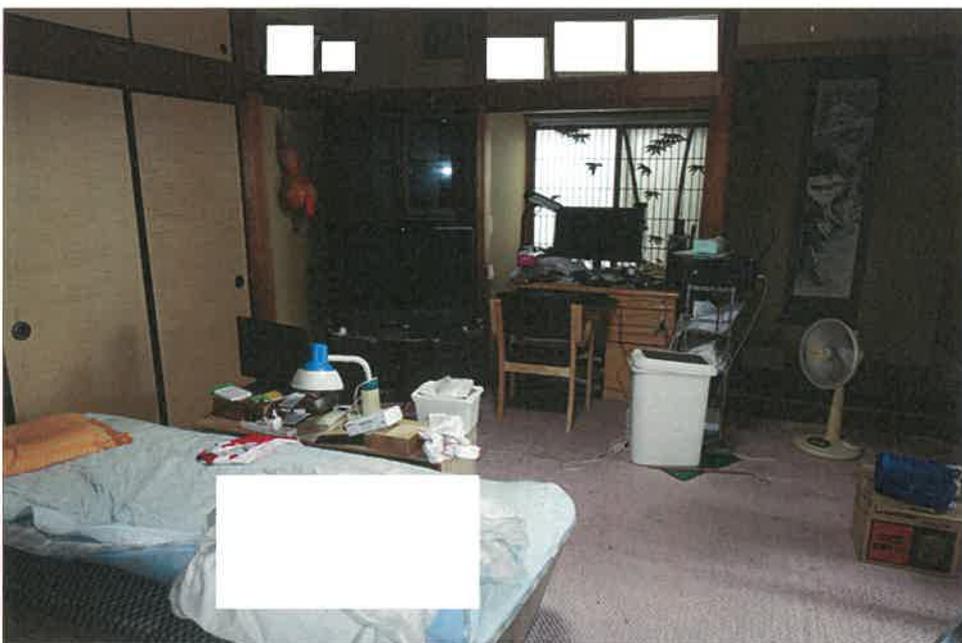


9

(13 枚目)



10



11

増築部分



12

床にきしみ、
天井に雨漏り
跡あり

(14 枚目)



13



14



15

(15 枚目)



16



17



18

(16 枚目)



19



20



21

(17 枚目)



22



23



24

(18 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 20017 号
令和 7 年 9 月 25 日 現地調査
令和 7 年 10 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5,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,420,000円
物件2(建物)	金2,620,000円
物件3(土地)	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・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。
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 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337.33㎡(約35㎡増築) 2階 約65.76㎡(約11㎡増築)
3	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	公衆用道路
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・3)

位置・交通	JR線 黒田庄駅の北東方 約550m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	農家住宅、一般住宅、事業所等が混在する住宅地域	
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	都市計画区域外無指定 指定なし — % — % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 664.32 m ² の ほぼ整形地 (物件3を含まない)	
接面道路の状況	北東側 約4.5m 県道 北西側 約4.5m 市道 南東側 約4m 市道	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地、物件3は公衆用道路である。 当該欄は主として物件1の内容。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり (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	<ul style="list-style-type: none"> 目的外土地 415番2 の北東角の境界について、物件1土地の既存ブロック塀が少し同土地に越境していることを債務者兼所有者が認めている。いずれブロック塀を撤去して明け渡す必要があるとのことである。 目的外土地 416番5 と物件1土地の境界について、目的外土地 416番5 は地積測量図によると物件2建物の玄関への通路となっているアスファルト敷きの大半部分で、物件1土地の南側境界は塀の南側で人が歩ける程度の幅までである可能性がある。また、目的外土地 416番5 の西側部分についても、同図によると水路から塀と植栽のある部分は物件1土地ではなく、この部分も目的外土地 416番5 上にあることになる。詳細については現況調査報告書に記載されている。 物件1土地に電柱があり、何年かに一度賃料をもらっているとのことである。 物件3は市道認定されているが、範囲等については西脇市施設管理課においても、道路台帳以外は把握していないとのことである。 	

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25年月日不詳 新築 経過年数 76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・鉄骨造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 外 壁 : 板貼・吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : 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・店舗・倉庫 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	<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。 ・床の高さについて小さな段差や傾斜が複数ある。 ・一部の部屋の床にきしみが感じられた。 ・天井に雨漏りのようなシミが複数見られた。 ・2階の増築部分の壁クロスにヒビのようなものが見られた。 ・店舗の冷蔵庫の冷却装置は取り外されているとのことである。

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・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	12,700	0.93	664.32	0.90	7,060,000
3	12,700	0.01	69.96	—	10,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (西脇(県)-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/㎡)
 $12,700 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 12,700$

◇ 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 : 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 100/100$

イ 個別格差 : 物件1 三方路、境界不明瞭等 (0.93) 、物件3 市道認定されている (0.01)

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	403.09	0.05	3,220,000

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	7,060,000	0.30	法定地上権	2,120,000

(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	7,060,000	-2,120,000		0.70	0.70	2,420,000
3	10,000	—		—	—	10,000
2	3,220,000	+2,120,000	1.00	0.70	0.70	2,620,000
一括価格(合計)						5,050,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 境界不明瞭、ブロック塀の越境等

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 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (西脇(県)-6)
所 在 : 兵庫県西脇市黒田庄町岡字二ノ門354番7
価 格 : 12,700円/㎡
位 置 : JR線「黒田庄」駅より道路距離530m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 231㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4.3m県道に接面
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅、事業所等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 5,900,490円
物件2 : 2,493,592円
物件3 : 0円

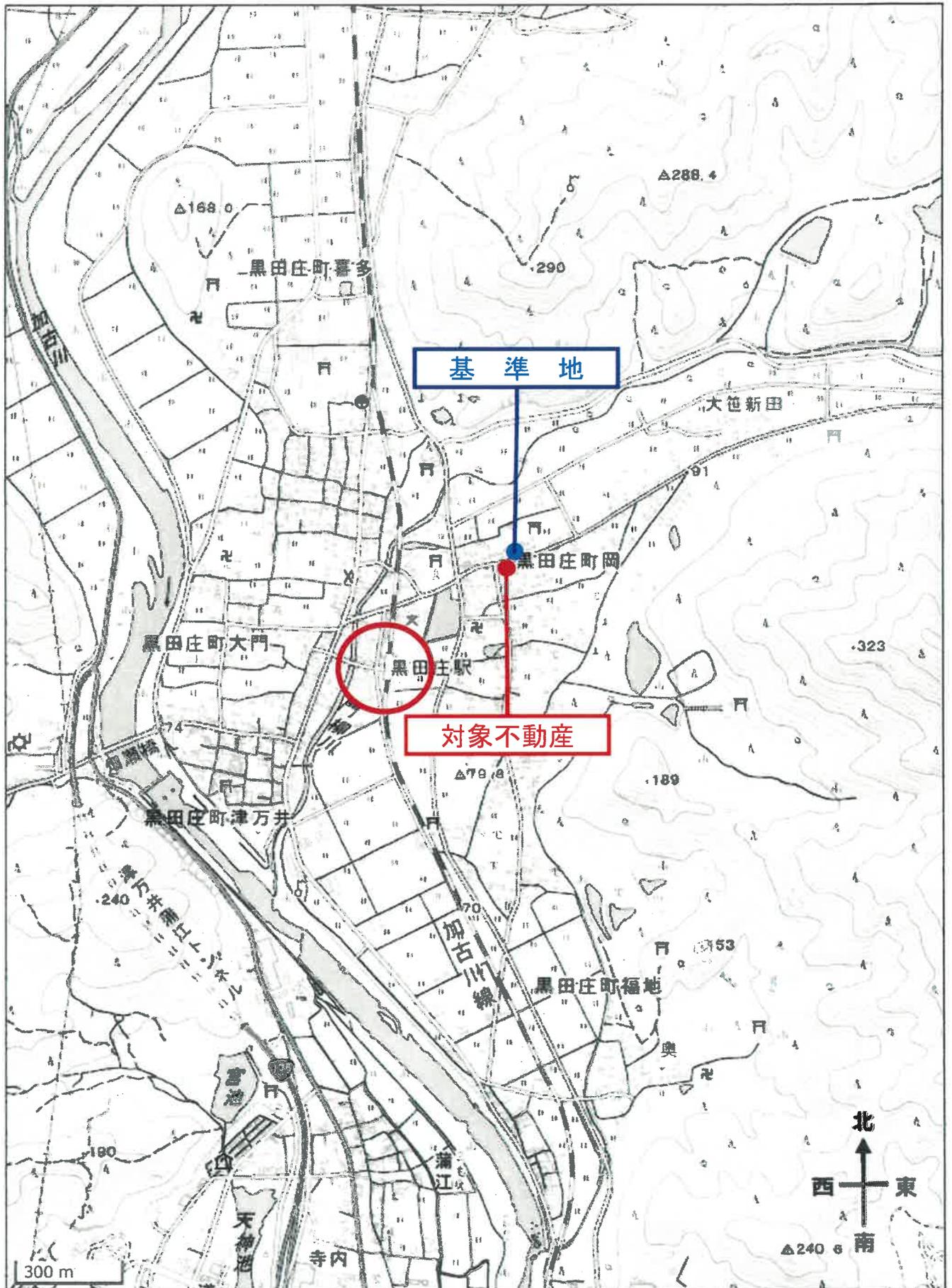
第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 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

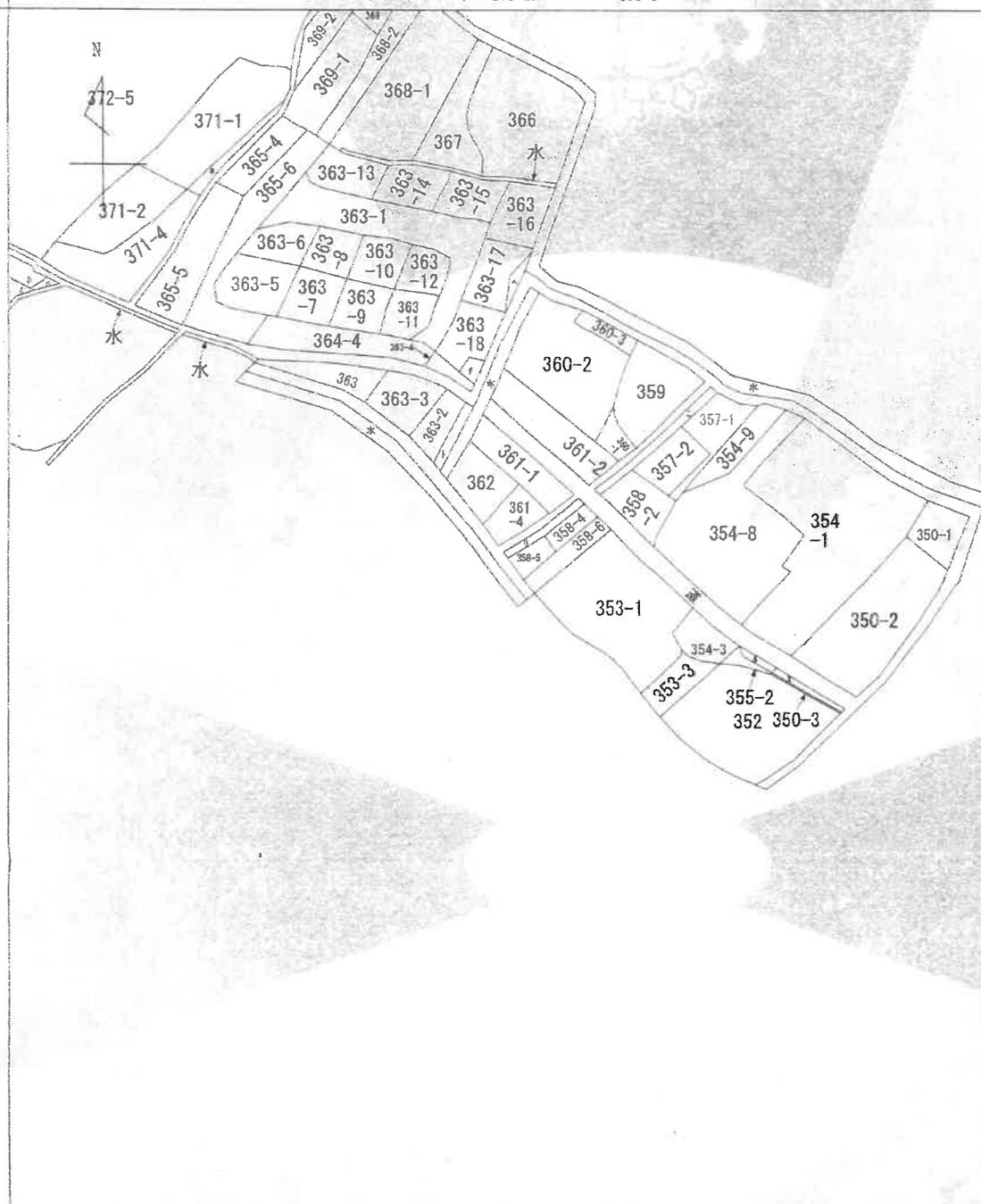
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 |
| | 地 番 | 353番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 664.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門353番地1 |
| | 家屋 番号 | 353番1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗・倉庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 302.33平方メートル
2階 54.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 |
| | 地 番 | 353番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.96平方メートル |



イ 369-1 ニ 369-2 ハ 371-3 ト 363-1 リ 水 ア 355-4
 2 369-3 ニ 水 ハ 363-20 ト 363-19 リ 350-5



(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	西脇市黒田庄町岡字二ノ門			地番	353番1	
出尺	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	
作成年月日				備付年月日 (原図)		補記事項	種類
							旧土地台帳附属地図

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7月18日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成31年3月27日

所在地測量図

地番 (B)353-3
(A)353-1
土地の所在 西尾市黒田庄町岡字二ノ門

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B)353-3	113		97.841	140.190	1.07	113 -
	114		98.871	140.884	14.99	114 -
	115		91.853	142.978	2.23	115 -
	116		78.046	143.324	4.07	116 -
	117		78.759	147.397	14.41	117 -
	118		93.045	146.847	0.46	118 -
	119		94.401	144.818	0.95	119 -
	120		98.282	144.782	0.31	120 -
	121		95.847	144.757	6.28	121 -
	122		98.550	144.895	0.71	122 -
	123		97.134	146.152	0.63	123 -
	124				4.99	124 -
併面積			139.933916			66.96
面積			89.968975			地積

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(A)353-1	101		99.461	137.911	0.22	101 -
	102		99.463	137.885	24.29	102 -
	103		98.584	111.590	0.47	103 -
	104		96.120	111.614	5.46	104 -
	105		94.580	106.378	1.87	105 -
	106		93.026	106.771	1.21	106 -
	107		91.836	105.616	0.97	107 -
	108		90.870	105.386	1.29	108 -
	109		89.579	105.337	1.33	109 -
	110		88.246	105.354	9.73	110 -
	111		78.531	105.898	17.95	111 -
	112		79.769	123.406	4.87	112 -
	113		78.224	126.051	15.27	113 -
	114		78.848	143.324	2.23	114 -
	115		81.853	142.978	14.99	115 -
	116		98.671	140.854	1.07	116 -
	117		97.641	140.180	2.90	117 -
	併面積			1328.645974		
面積			684.322870			地積

座標リス点

点名	標識	X	Y
引照点B	汚水マンホール	85.744	102.332
引照点D	汚水マンホール	101.438	140.973

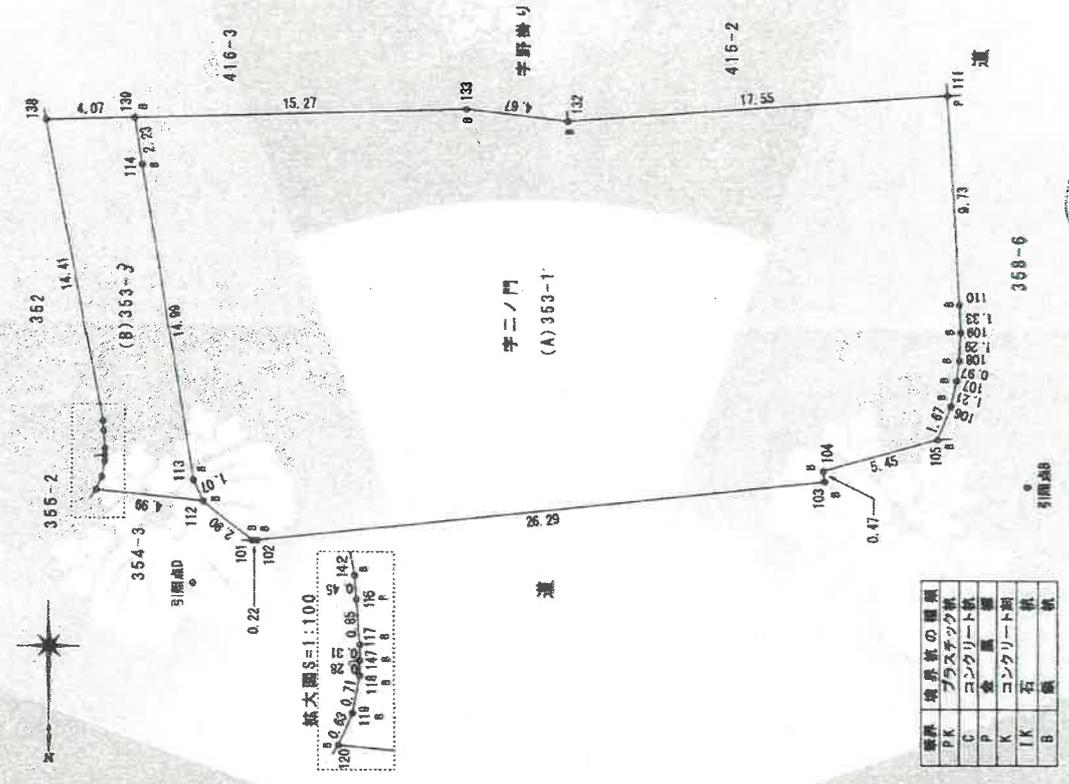
座標面積一覧表

引照点	距離	面積
引照点B	38.62	
引照点D	4.40	
引照点B	34.97	
引照点D	37.80	
引照点B	3.92	
引照点D	42.32	
引照点B	6.21	

座標面積

地番	座標面積	地積	坪数
(A)353-1	684.322870	684.32	200.9377
(B)353-3	89.968975	89.96	21.1950
合計	734.291845	734.28	222.1227

測量年月日 平成31年 1月 8日



境界線の種類

PK	プラスチック杭
C	コンクリート杭
P	金目杭
K	コンクリート別
IK	石杭
B	木杭

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

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。
(神戸地方裁判所支部管轄)
令和7年7月18日 神戸地方裁判所

登記官 [Redacted]

A3をA4に縮小

請求番号：4-2

登記年月日：平成4年2月25日

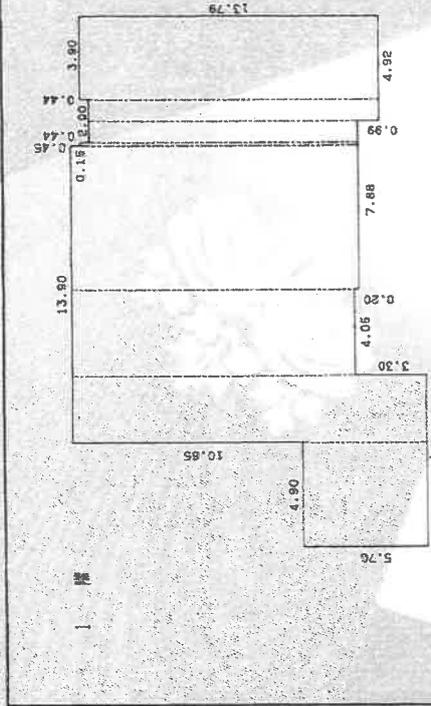
西脇市

家屋番号 353番1

建物図面 4,2,25

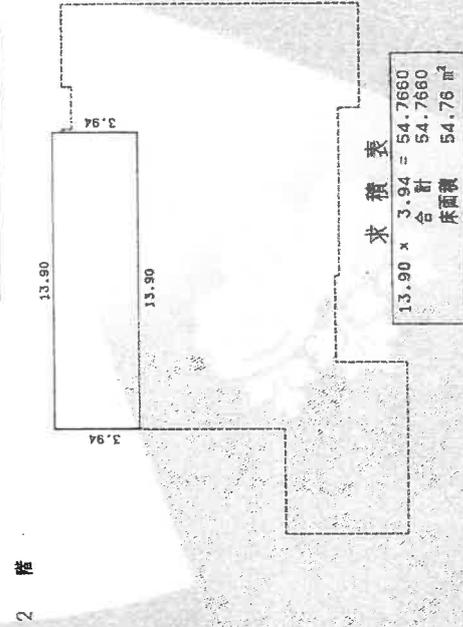
建物の所在 多可郡黒田庄町岡字三ノ門353番地1

各階平面図



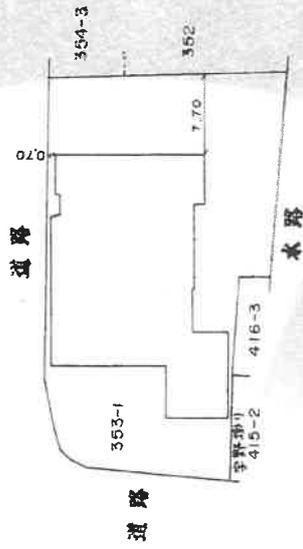
求積表

3.90 x 13.79	=	53.7810
1.02 x 13.79	=	13.6170
0.98 x 12.36	=	12.1128
0.75 x 12.80	=	9.6000
6.75 x 13.23	=	89.4795
4.05 x 13.95	=	56.4825
3.10 x 16.35	=	50.6850
4.90 x 5.70	=	27.9300
合計		302.3358
床面積		302.33 m ²



求積表

13.90 x 3.94	=	54.7660
合計		54.7660
床面積		54.76 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

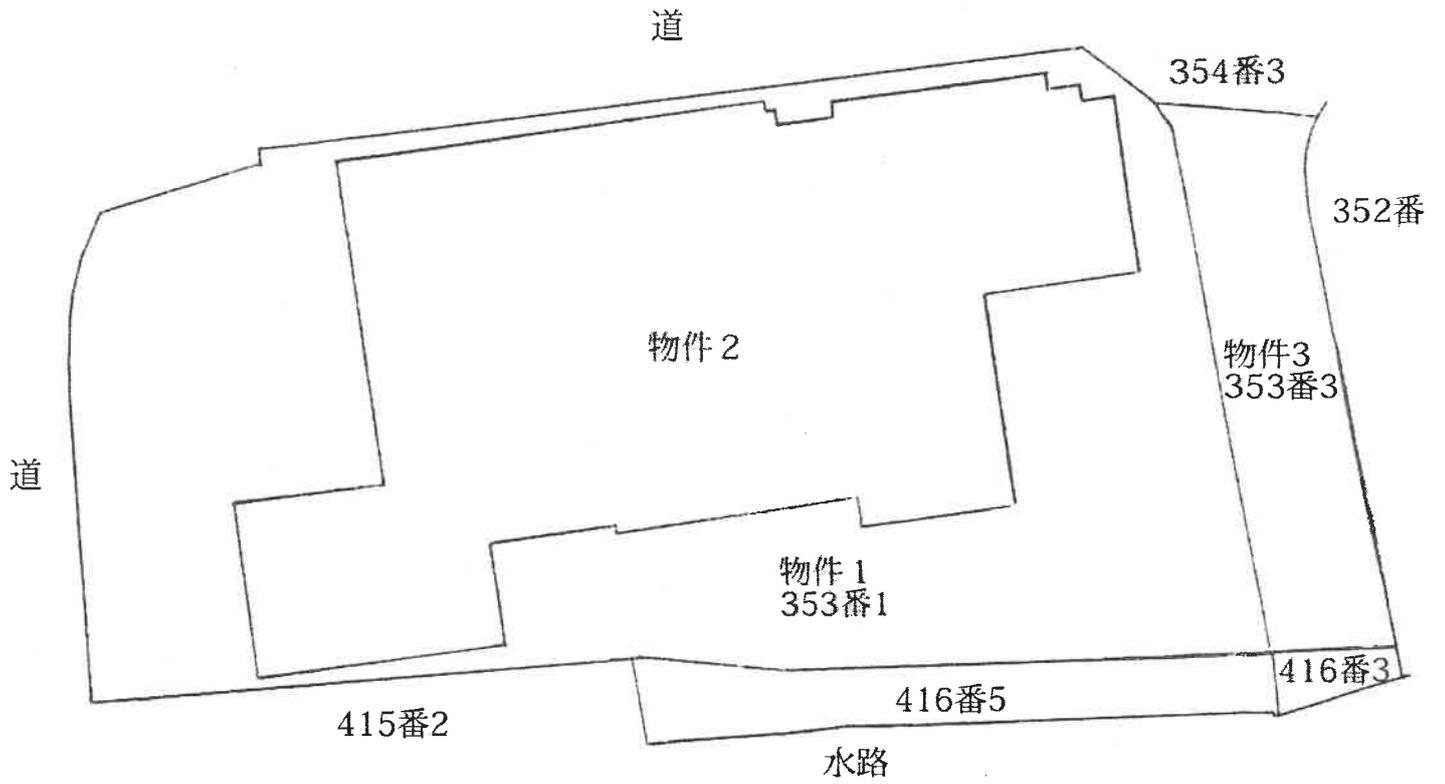
412241

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 支局 発行)

令和7年7月18日 神戸地方支務局

登記官

地形及び建物配置図



※本図面は、建物 物件2が土地 物件1・3にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

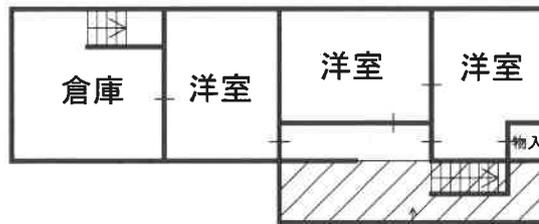
建物間取図

令和7年(ケ)第20017号

増築部分



1階



未登記増築部分
約11m²

2階







物件1の一部

