

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 3月24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 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 | 小野市本町一丁目 |
| | 地 番 | 406番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小野市本町一丁目 |
| | 地 番 | 406番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.46平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小野市本町一丁目406番地11 |
| | 家屋 番号 | 406番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.16平方メートル |
| | | 2階 46.98平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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】

売却対象外の土地（地番406番14）を通行のため無償で利用している。

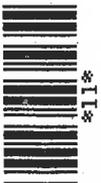
本件土地は、売却対象外の土地（地番406番14）への通行のため無償で利用されている。

《 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 | 小野市本町一丁目 |
| | 地 番 | 406番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小野市本町一丁目 |
| | 地 番 | 406番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.46平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小野市本町一丁目406番地11 |
| | 家屋 番号 | 406番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.16平方メートル |
| | | 2階 46.98平方メートル |



令和7年(ケ)第20019号

令和7年11月10日受理

令和7年12月18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 | 小野市本町一丁目 |
| | 地 番 | 406番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小野市本町一丁目 |
| | 地 番 | 406番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.46平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小野市本町一丁目406番地11 |
| | 家屋 番号 | 406番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.16平方メートル |
| | | 2階 46.98平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	小野市本町1丁目406番地の11
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 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 上記の者が本件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3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input 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 type="checkbox"/> 床面積:
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(空き家)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	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には私が家族とともに今年の夏まで住んでいましたが、転居し今は空き家です。2 本件建物の屋根にソーラーパネルがあります。これは建築後に設置したものでオリコにローンが残っていると思います。3 本件建物内で犬2匹と猫2匹飼っていました。そのため、壁やその角に引っ掻き傷が複数あります。傷以外にもこぶし大の穴が複数開いています。4 本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。5 本件土地の境界について争いは特にありません。

(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、2土地は併せて旗竿地として物件3建物の敷地となっていて、物件1土地のすべてと物件2土地の西側の一部は物件3建物への通路となっている。また、物件1土地と目的外土地406番14を仕切るものではなく、自身の土地に自動車を停めた場合などに互いに相手の土地を一時的に通行することは容認されているものと思われる。
- 3 物件2土地上にあるカーポートは構築物と思料する。
- 4 本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。関係人が陳述するローン会社の場合、売却時にソーラーパネルの撤去はなされない可能性が高いが、本件については確認ができなかった。
- 5 本件建物の内部については以下のとおり
 - ① ペットによる壁クロスの傷やめくれ、汚れが多く見られた。
 - ② 壁の穴が多く見られた。また扉にも穴が見られた。
 - ③ 2階廊下の物入の扉が外れている。

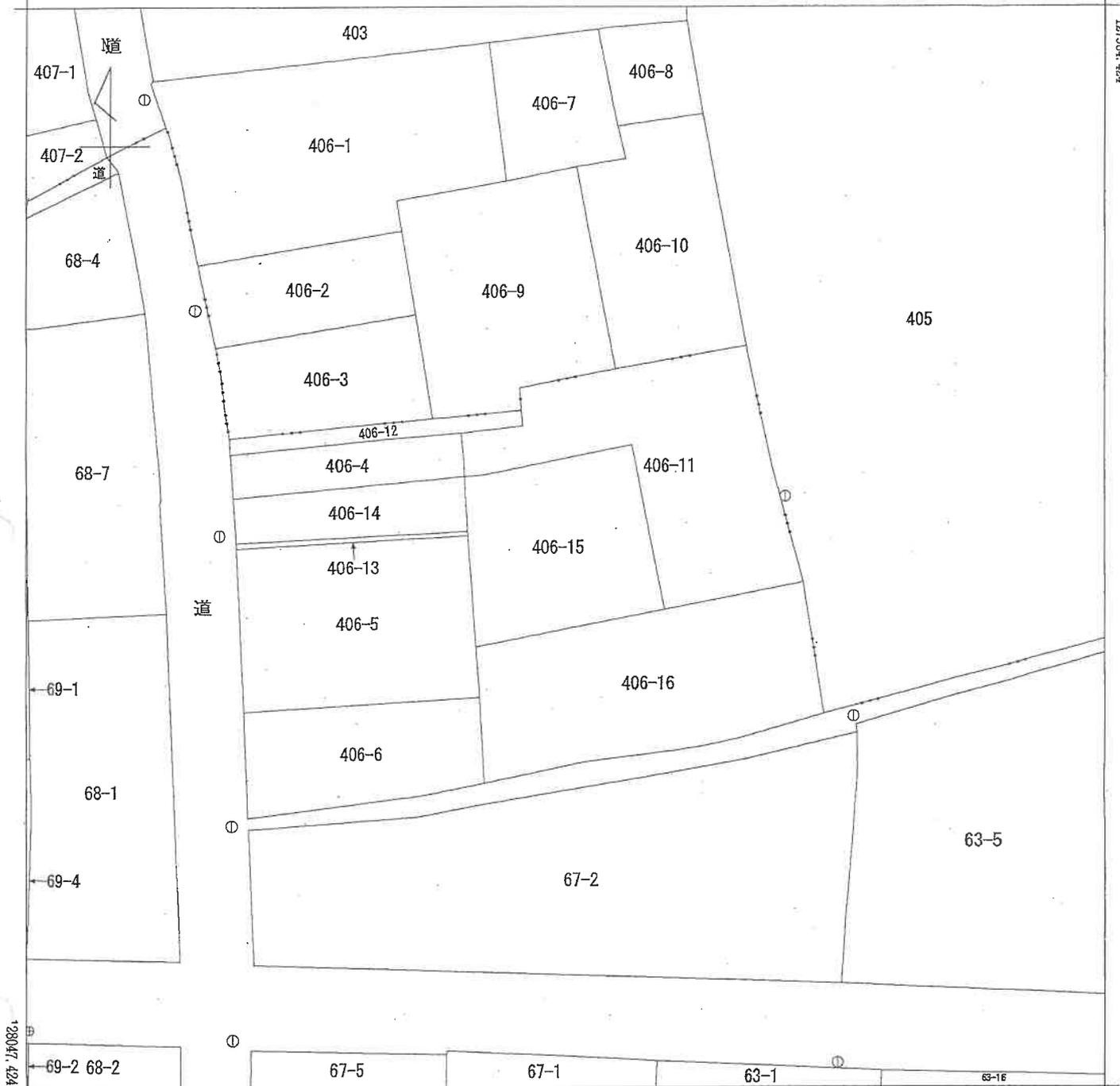
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11月11日(火) 11:18-11:40	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投函(返信用110円)
令和7年11月12日(水) 9:41-9:58	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11月12日(水)	執行官室	債務者兼所有者自宅宛て立入調査期日通知書を送付(発信用110円、返信用110円)
令和7年11月18日(火) 12:45-13:12	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
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月18日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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

(5 枚目)



請求部	所在	小野市本町一丁目			地番	406番15				
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和45年12月			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

(6 枚目)

地積測量図

地番 (イ) 406-4,
(ロ) 406-14
土地の所在 小野市本町一丁目

求積表

地番	(イ) 406-4	境界種類		X 座標	Y 座標	辺長
Z100	金属鉄	118.682	103.112	13.66		
B1		116.082	103.191	2.60		
B2		116.966	116.798	13.63		
A1	金属鉄	119.558	116.745	2.60		
借面積				70.986740		
面積				35.483700		
地積				35.48		

* 公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

地番	(ロ) 406-14	境界種類		X 座標	Y 座標	辺長
B1		116.082	103.191	13.63		
P11	金属鉄	113.404	103.269	2.58		
Z105	石杭	113.949	116.859	13.59		
B2		116.956	116.798	3.00		
借面積				76.175973		
面積				38.0879865		
地積				38.08		

* 公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

測量年月日	令和 2 年 8 月 24 日
座標系	任意座標系

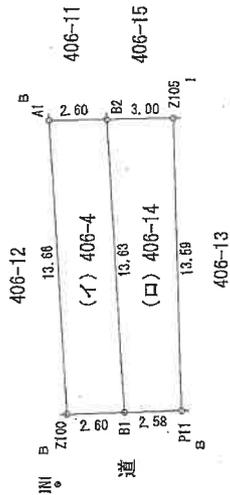
参照点表

参照点名	名称	X 座標	Y 座標
IN1	マンホール中心	119.078	99.830
IN2	マンホール中心	96.982	100.584

(任意座標系)

境界点	参照点名・点間距離
IN1	IN2 22.126
Z100	3.207 21.867
P11	6.506 16.749
Z105	17.689 23.525
A1	16.822 21.781
B1	4.428 19.297
B2	17.001 25.742

凡例	
R	金属プレート
B	金属板
C	コンクリート杭
P	プラスチック板
K	鋼材 (ベンキ)
I	石杭



IN2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

申請人

(令和 2 年 9 月 9 日作成)

縮尺 1/250

公用

登記年月日：令和2年9月16日

地積測量図

地番 (イ) 406-11, (ロ) 406-15, (ハ) 406-16
土地の所在 小野市本町一丁目

求積表

(イ) 406-11

地番	測点名	境界種類	X座標	Y座標	辺長
A1	B1	金属板	119.558	116.745	3.51
B2	B2	金属板	116.958	116.798	2.60
B3	B3	金属板	117.033	117.983	1.18
B4	B4	金属板	118.608	126.512	8.67
B5	B5	金属板	109.120	128.266	9.64
B7	B7	金属板	110.592	136.238	8.10
K7	K7	プラスチック杭	110.744	136.212	0.15
K8	K8	金属プレート	117.369	134.521	6.83
Z101	Z101	石杭	124.469	133.209	7.22
Z102	Z102	石杭	123.109	125.629	7.70
Z103	Z103	石杭	122.212	120.011	5.68
A2	A2	金属板	120.916	120.138	1.30
Z104	Z104	石杭	120.015	120.227	0.90
借面積				294.936444	
面積				147.468220	
地積				147.46 m ²	

※公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

(ロ) 406-15

地番	測点名	境界種類	X座標	Y座標	辺長
B2	B2	金属板	116.956	116.798	1.18
Z105	Z105	石杭	113.949	116.859	3.00
Z106	Z106	金属板	113.894	116.860	0.05
Z107	Z107	金属プレート	113.698	116.870	0.19
B6	B6	金属板	107.072	117.190	6.63
B5	B5	金属板	109.120	128.266	11.26
B4	B4	金属板	118.608	126.512	9.64
B3	B3	金属板	117.033	117.983	8.67
借面積				204.716006	
面積				102.3580030	
地積				102.35 m ²	

※公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

(ハ) 406-16

地番	測点名	境界種類	X座標	Y座標	辺長
B6	B6	金属板	107.072	117.190	11.26
Z108	Z108	石杭	104.167	117.331	2.90
P19	P19	金属プレート	99.399	117.534	4.77
AA3	AA3	金属板	100.389	123.768	6.33
AA4	AA4	プラスチック杭	100.821	126.915	3.16
AA5	AA5	プラスチック杭	101.303	130.452	3.56
AA6	AA6	プラスチック杭	101.847	133.251	2.85
AA7	AA7	金属プレート	102.845	137.434	4.32
B7	B7	金属板	110.592	136.238	7.74
B5	B5	金属板	109.120	128.266	8.10
借面積				311.600194	
面積				155.8040970	
地積				155.80 m ²	

※公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

測量年月日 令和2年8月24日
底層系 任意座標系

参照点表

参照点名	名称	X座標	Y座標
IN1	マンホール中心	119.078	99.930
IN2	マンホール中心	96.992	100.564

境界点	参照点名・点間距離	
	IN1	IN2
IN1	22.126	22.126
Z105	17.689	23.525
A1	16.822	27.761
AA2-1	24.350	12.956
P19	26.404	17.124
Z108	22.916	18.231
Z107	17.706	23.486
Z106	17.774	23.352
AA3	30.312	23.454
AA4	32.651	26.612
AA5	35.321	30.182
AA6	37.613	33.030
AA7	40.827	37.333
K7	37.227	38.201

凡例	説明
R	金属プレート
B	金属板
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	削み(バンキ)
I	石杭

作成者

申請人

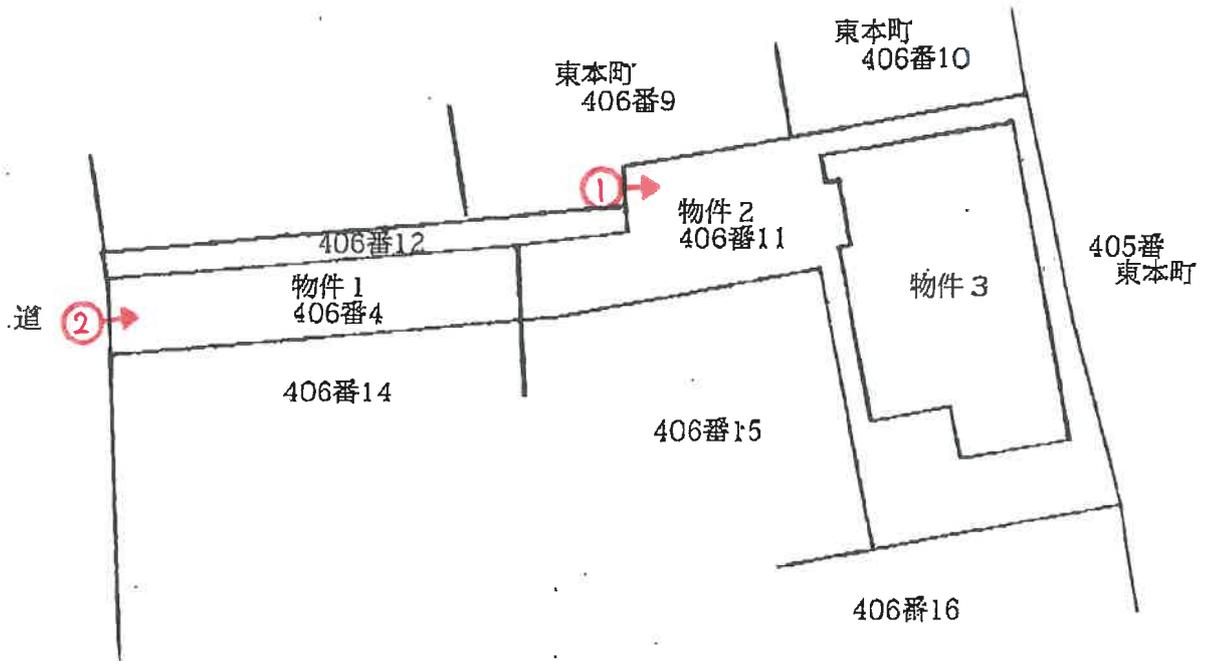
縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号: 1-5

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。

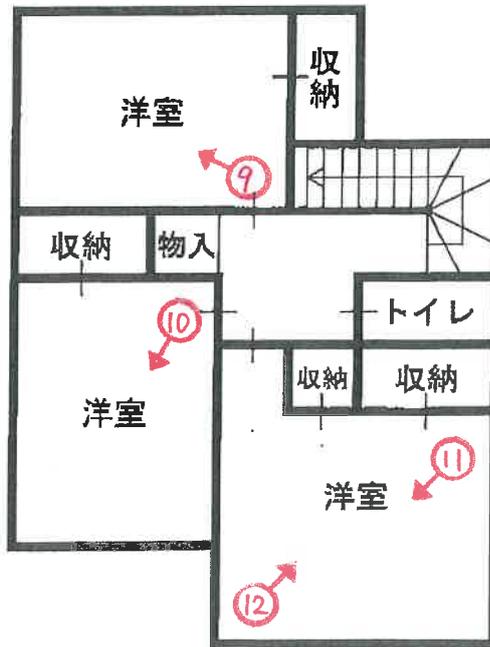
建物間取図

令和7年(ケ)第20019号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1階

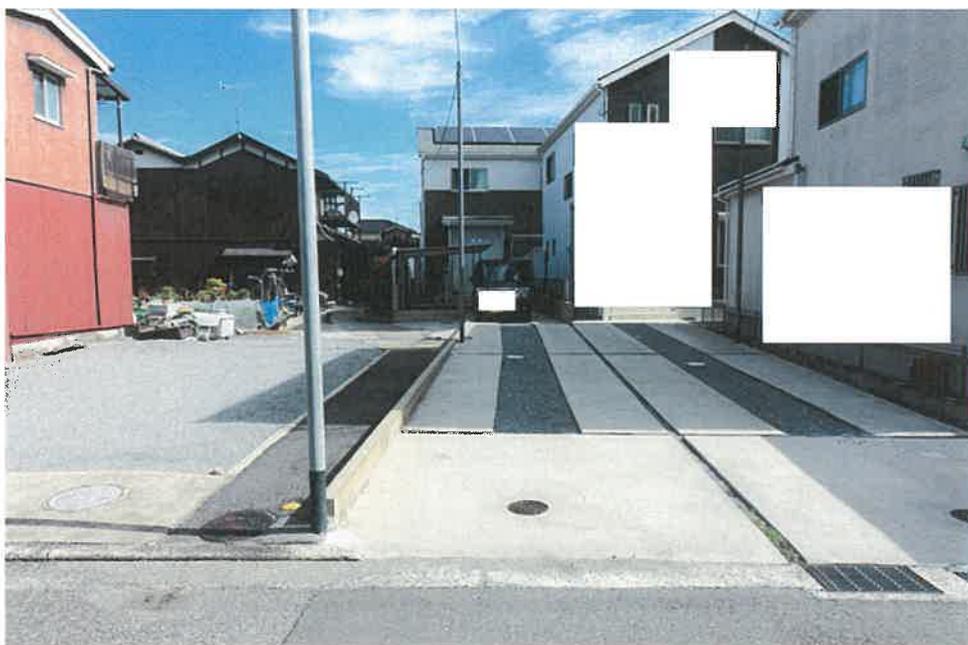


2階

(11 枚目)



1



2



3

(12 枚目)



4



5



6

(13 枚目)



7



8



9

(14 枚目)



10



11



12

(15 枚目)

令和 7 年（ケ）第 20019 号
令和 7 年 11 月 18 日 現地調査
令和 7 年 12 月 8 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8,640,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金300,000円
物件2(土地)	金1,230,000円
物件3(建物)	金7,110,000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・2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。

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 地積	物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	
3	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			
	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・2)

位置・交通	神戸電鉄線 小野駅の北東方 約400m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 182.94 m ² の 旗竿地 間口 約 2.6 m	
接面道路の状況	西側 約3.6m市道 (建築基準法第42条第2項道路)	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3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 (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"> ・ 物件1土地のすべてと物件2土地の西側の一部は物件3建物への通路となっている模様である。詳細については現況調査報告書に記載されている。 ・ 墓地に隣接している。 	

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) 令和3年6月6日 新築 経過年数 5年程度 経済的残存耐用年数 20年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にな その他 : 特にな
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	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。 ・ソーラーパネルが設置されている。 ・ペットを飼っていたとのことである。 ・ペットによる壁クロスの汚損等が多く見られた。 ・壁や扉に複数の穴が見られた。

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・2)

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	46,100	0.72	35.48	0.90	1,060,000
2	46,100	0.72	147.46	0.90	4,410,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (小野-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/㎡)
 $47,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/103 \doteq 46,100$

◇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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/98 \times 100/100 \doteq 100/103$

イ 個別格差：旗竿地、墓地隣接、セットバック等 (0.72)

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	160,000	109.14	0.57	9,950,000

ウ 現価率

経過年数5年、経済的残存耐用年数20年、経済的全耐用年数25年、残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \doteq 0.57$

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	1,060,000	0.50	法定地上権	530,000
2	4,410,000	0.50	法定地上権	2,210,000
			合計	2,740,000

(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	1,060,000	-530,000		0.80	0.70	300,000
2	4,410,000	-2,210,000		0.80	0.70	1,230,000
3	9,950,000	+2,740,000	1.00	0.80	0.70	7,110,000
	一括価格(合計)					8,640,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 墓地隣接等

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 (小野-1)

所 在 : 兵庫県小野市神明町字大坪417番68

価 格 : 47,000円/m²

位 置 : 神戸電鉄線「小野」駅より道路距離420m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 181m²

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率150%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 781,659円

物件2 : 3,248,691円

物件3 : 8,265,057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

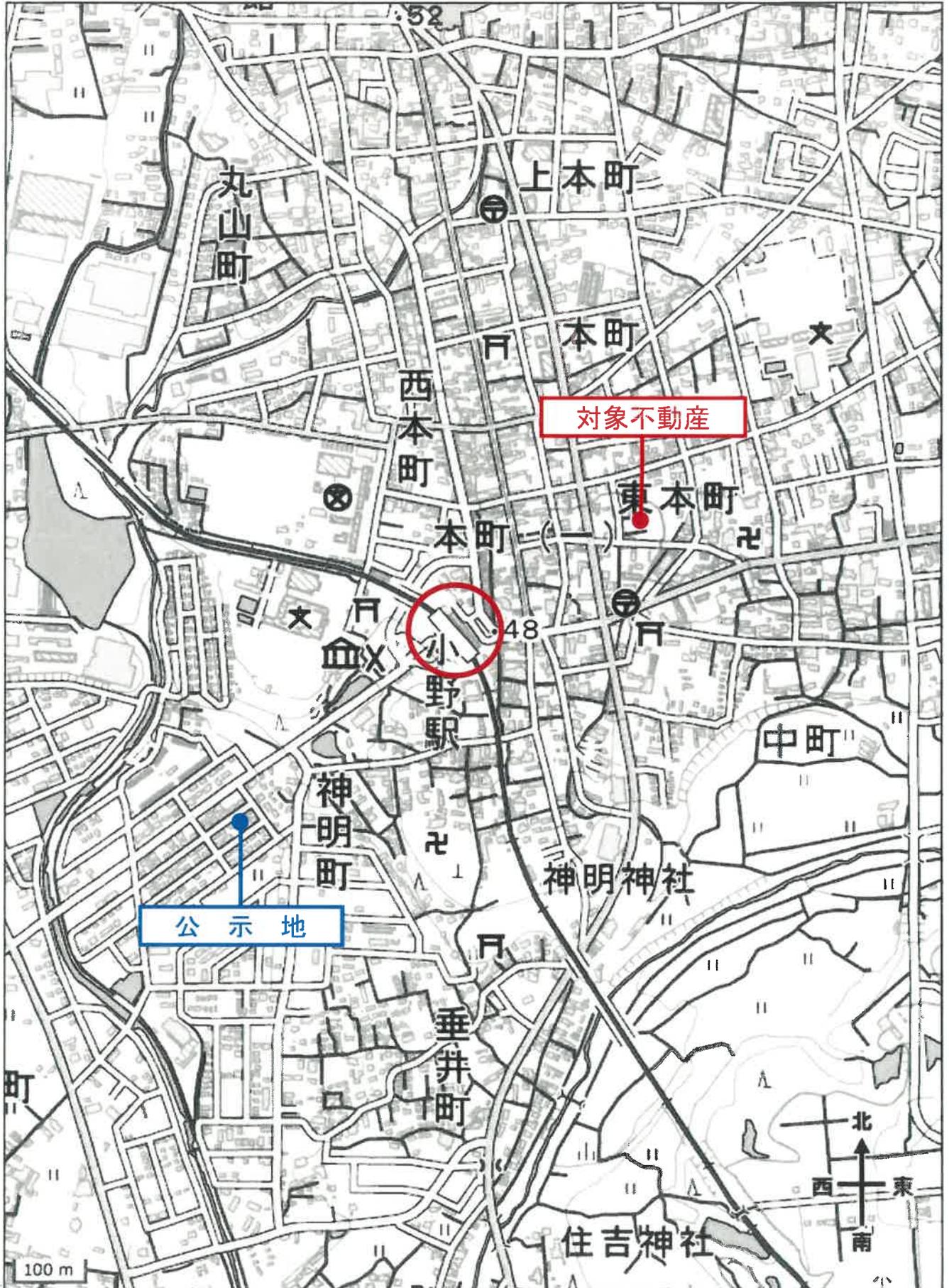
6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 小野市本町一丁目 |
| | 地 番 | 406番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小野市本町一丁目 |
| | 地 番 | 406番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.46平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小野市本町一丁目406番地11 |
| | 家屋 番号 | 406番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.16平方メートル |
| | | 2階 46.98平方メートル |





+55161.926 (座標値種別：図上測定)

(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	小野市本町一丁目			地番	406番11			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和45年12月			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。

令和7年9月16日
 神戸地方法務局社支局
 登記官

登記年月日：令和2年9月16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。
 令和7年9月16日 神戸地方法務局登記官

地積測量図

地番	(イ) 406-4 (ロ) 406-14
土地の所在	小野市本町一丁目

求積表

地番	種別	X座標	Y座標	辺長
406-4 (イ)	境界線	118.682	103.112	13.66
	金属板	116.082	103.191	2.60
406-14 (ロ)	境界線	116.956	116.798	13.63
	金属板	119.558	116.745	2.60
積算面積		70.966740		
地積		35.4833700		
※公式		A = 1/2 * (X2 - X1) * (Y1 + Y2)		

地番	種別	X座標	Y座標	辺長
406-12 (イ)	境界線	116.082	103.191	13.63
	金属板	113.494	103.269	2.58
406-13 (ロ)	境界線	116.859	116.798	13.59
	金属板	116.956	116.738	3.00
積算面積		76.176973		
地積		38.0879865		
※公式		A = 1/2 * (X2 - X1) * (Y1 + Y2)		

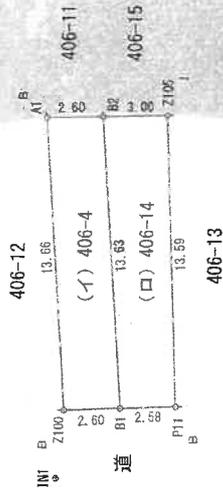
測量年月日	令和2年8月24日
座標系	任意座標系

参照点表

参照点名	名称	X座標	Y座標
IN1	マンホール中心	119.078	99.930
IN2	マンホール中心	96.962	100.584

(任意座標系)

境界点	参照点名・点間距離
IN1	IN2 22.126
Z100	3.207 21.867
P11	6.506 16.749
Z105	17.689 21.525
A1	16.822 21.361
B1	4.428 16.297
B2	17.001 25.742



R	尺
目	直方プレート
分	巻尺
秒	コンクリート機
P	プロセッサ機
K	測尺 (ペンキ)
I	モ
	植

作成者	申請人	縮尺	1/250

(令和2年9月9日作成)

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9月16日 神戸地方方法務局 登記官

地積測量図

地番 (イ) 406-11, (ロ) 406-15, (ハ) 406-16
土地の所在 小野市本町一丁目

求積表

地番	(イ) 406-11	(ロ) 406-15	(ハ) 406-16
測点名	A1	B2	Z105
境界種類	境界線	境界線	境界線
X座標	119.558	116.745	116.956
Y座標	118.958	116.798	133.949
辺長	3.51	2.60	1.18
測点名	B3	B4	Z106
境界種類	境界線	境界線	境界線
X座標	117.033	118.608	113.698
Y座標	126.512	126.512	116.870
辺長	1.18	8.67	0.19
測点名	B5	B7	B6
境界種類	境界線	境界線	境界線
X座標	109.120	110.592	107.072
Y座標	29.266	136.236	117.180
辺長	8.64	8.10	6.63
測点名	K7	K9	B5
境界種類	境界線	境界線	境界線
X座標	110.744	117.369	109.120
Y座標	135.212	134.521	128.266
辺長	0.15	6.83	11.26
測点名	Z101	Z102	B4
境界種類	境界線	境界線	境界線
X座標	124.469	123.109	122.212
Y座標	133.208	125.629	120.011
辺長	7.22	7.70	5.68
測点名	Z103	Z104	B4
境界種類	境界線	境界線	境界線
X座標	120.916	120.916	120.916
Y座標	120.138	120.138	120.138
辺長	1.30	1.30	1.30
測点名	Z104	倍面積	倍面積
境界種類	境界線		
X座標	120.015	294.936444	204.716006
Y座標	120.227	147.4682220	102.3580030
辺長	0.90	147.46	102.35
測地名	地積		
面積			

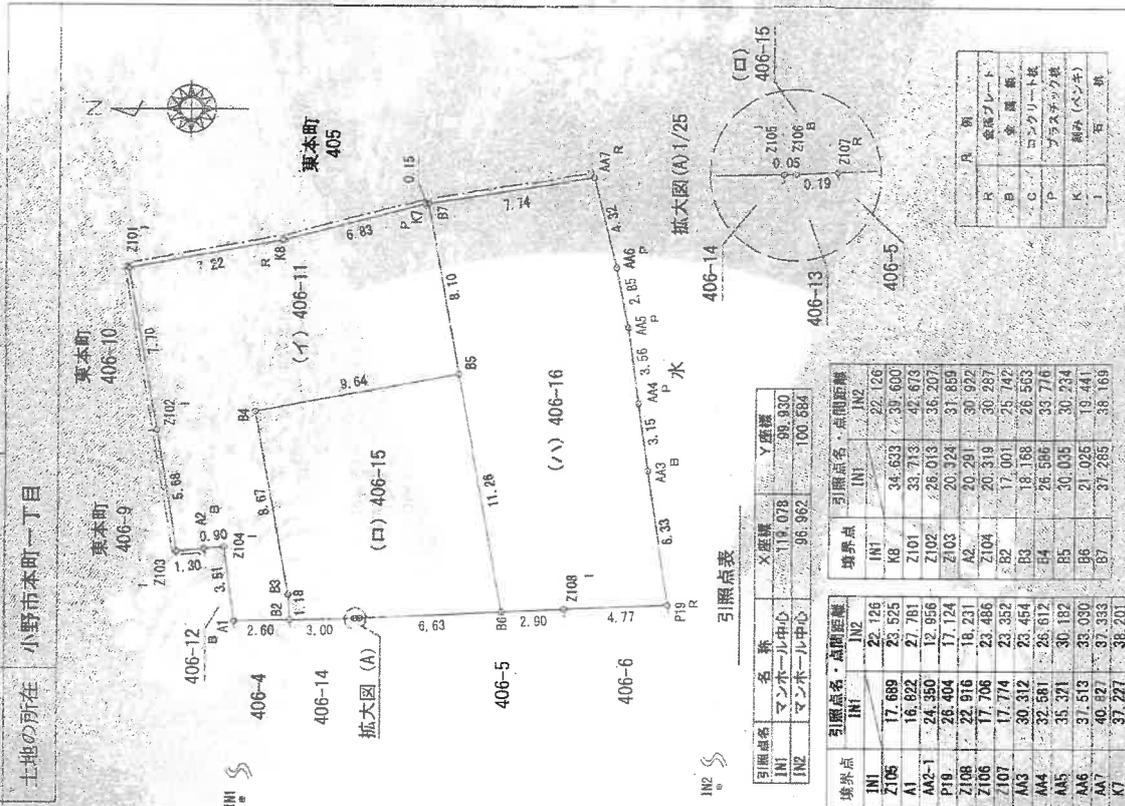
※公式 $A = 1/2 \times (X_2 - X_1) \times (Y_1 + Y_2)$

地番	(ロ) 406-15	(ハ) 406-16
測点名	B2	Z108
境界種類	境界線	境界線
X座標	116.956	117.190
Y座標	116.798	117.331
辺長	1.18	1.26
測点名	Z105	Z106
境界種類	境界線	境界線
X座標	113.949	113.698
Y座標	116.859	116.860
辺長	3.00	0.05
測点名	Z107	B6
境界種類	境界線	境界線
X座標	113.698	107.072
Y座標	116.870	117.180
辺長	0.19	6.63
測点名	B6	B5
境界種類	境界線	境界線
X座標	107.072	109.120
Y座標	117.180	128.266
辺長	6.63	11.26
測点名	B5	B4
境界種類	境界線	境界線
X座標	109.120	118.608
Y座標	128.266	126.512
辺長	11.26	9.64
測点名	B4	B3
境界種類	境界線	境界線
X座標	118.608	117.033
Y座標	126.512	117.983
辺長	9.64	8.67
測地名	倍面積	倍面積
面積	204.716006	102.3580030
面積		102.35

※公式 $A = 1/2 \times (X_2 - X_1) \times (Y_1 + Y_2)$

地番	(イ) 406-11	(ロ) 406-15	(ハ) 406-16
測点名	B6	Z108	Z108
境界種類	境界線	境界線	境界線
X座標	117.190	117.190	117.190
Y座標	117.331	117.331	117.331
辺長	1.26	1.26	1.26
測点名	Z106	Z107	Z107
境界種類	境界線	境界線	境界線
X座標	117.534	117.534	117.534
Y座標	116.860	116.860	116.860
辺長	4.77	4.77	4.77
測点名	AA3	AA4	AA5
境界種類	境界線	境界線	境界線
X座標	100.386	100.821	101.303
Y座標	123.788	126.915	130.482
辺長	6.33	3.15	3.56
測点名	AA4	AA5	AA6
境界種類	境界線	境界線	境界線
X座標	100.821	101.303	101.847
Y座標	126.915	130.482	133.251
辺長	3.15	3.56	2.85
測点名	AA5	AA6	AA7
境界種類	境界線	境界線	境界線
X座標	101.303	101.847	102.945
Y座標	130.482	133.251	137.434
辺長	2.85	4.32	7.74
測点名	AA6	AA7	B7
境界種類	境界線	境界線	境界線
X座標	102.945	110.592	109.120
Y座標	137.434	136.236	128.266
辺長	4.32	7.74	8.10
測地名	倍面積	倍面積	倍面積
面積	311.608194	155.8040970	155.80
面積			

※公式 $A = 1/2 \times (X_2 - X_1) \times (Y_1 + Y_2)$



引照点表

引照点名	名称	X座標	Y座標
INI	マンホール中心	119.078	99.930
INZ	マンホール中心	96.962	100.884

境界点	引照点名	点間距離
INI	INI	22.126
INZ	INZ	22.126
INT	K8	34.633
INT	Z101	33.713
INT	Z102	28.013
INT	Z103	20.324
INT	A2	20.291
INT	A2	20.319
INT	A2	30.257
INT	A2	17.001
INT	B3	18.188
INT	B4	26.506
INT	B5	33.716
INT	B6	30.055
INT	B6	21.025
INT	B7	37.285
INT	B7	38.169

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作成者 [Redacted]

令和2年9月9日作成

登記年月日：令和3年6月14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。

令和7年9月16日

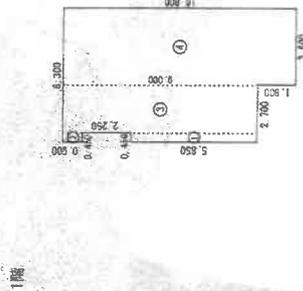
神戸地方方法務局 登記官

登記官

各階平面図

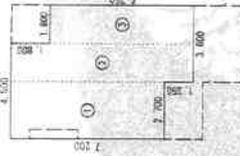
建築物階平面図

家屋番号 406番11
 建築物の所在 小野市本町一丁目406番地11



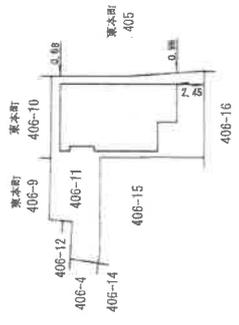
求積表

①	5.050 × 0.450	=	2.272500
②	0.900 × 0.450	=	0.405000
③	9.000 × 2.250	=	20.250000
④	10.800 × 3.000	=	32.400000
合計			55.327500
床面積			55.33㎡



求積表

①	7.200 × 2.700	=	19.440000
②	8.550 × 1.800	=	15.390000
③	6.750 × 1.800	=	12.150000
合計			46.980000
床面積			46.98㎡



作成者

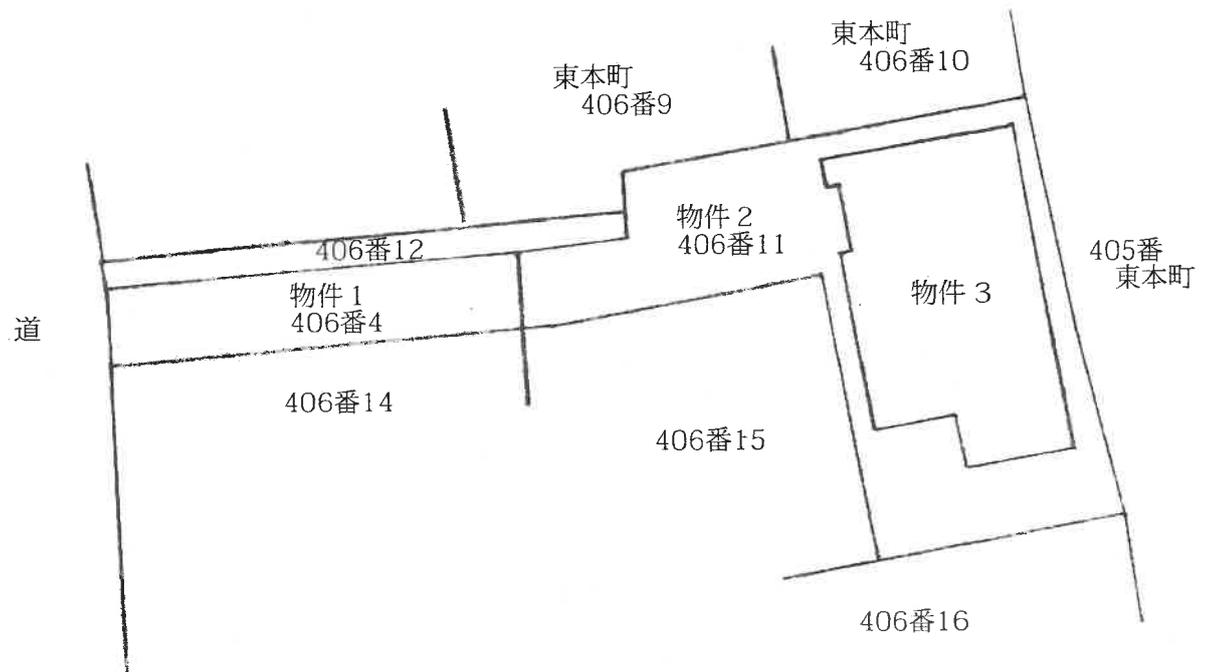
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(令和3年6月8日作成)

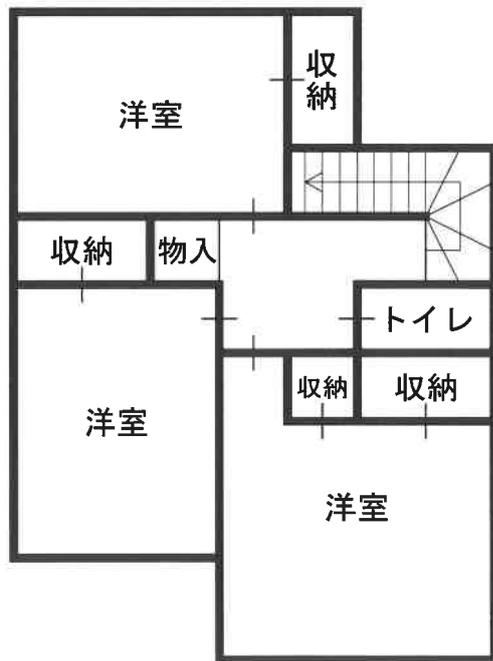
地形及び建物配置図



※本図面は概略図であり、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階



2階



