

## 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 6月30日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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 7月16日から 令和 8年 7月23日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 6月30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 西脇市野村町字薬師ノ下  
地 番 871番  
地 目 宅地  
地 積 343.80平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下  
地 番 870番3  
地 目 宅地  
地 積 16.52平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下871番地、870番地3  
家屋 番号 871番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 204.36平方メートル  
2階 104.43平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1



## 物件明細書

令和 7年 3月10日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡邊 晋 祐

---

---

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】

- ・別紙間取図のうち赤枠で囲った部分について、本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・建物全部について本件所有者C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, 2】

隣地(地番872番)との境界が不明確である。

### 《 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。



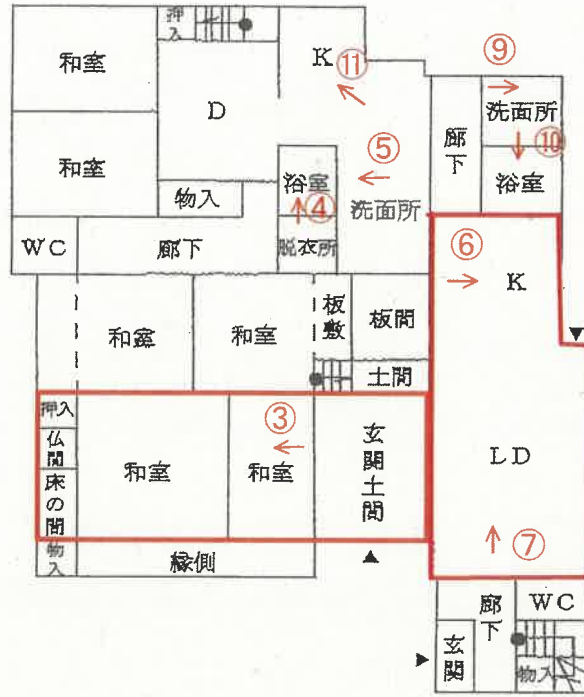
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



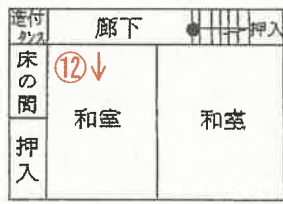
## 物 件 目 録

- 1 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下  
地 番 871番  
地 目 宅地  
地 積 343.80平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下  
地 番 870番3  
地 目 宅地  
地 積 16.52平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下871番地、870番地3  
家屋 番号 871番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 204.36平方メートル  
2階 104.43平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1





1階



2階



2階



2階

↑ 写真撮影位置方向

令和6年(ケ)第20014号  
令和7年1月14日受理  
令和7年 1月31日提出

## 現況調査報告書 (物件1から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 西脇市野村町字薬師ノ下  
地 番 871番  
地 目 宅地  
地 積 343.80平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下  
地 番 870番3  
地 目 宅地  
地 積 16.52平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下871番地、870番地3  
家屋 番号 871番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 204.36平方メートル  
2階 104.43平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	西脇市野村町871番地
<b>土 地</b>	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 checkbox"="" type="checkbox/&gt;(物件)&lt;/td&gt; &lt;/tr&gt; &lt;tr&gt; &lt;td&gt;形 状&lt;/td&gt; &lt;td&gt;&lt;input type="/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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"/> 土地共有者(全員) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地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	
<b>建 物</b>	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が異なる( <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 <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</span> 種類: <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</span> 構造: <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</span> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者C <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」は執行官の意見のとおり
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 <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</span> 地方裁判所支部 令和年()第号 <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</span> 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 <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A、B (書面回答要旨)</p>	<p>1 本件建物は、誰にも貸していません。  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。  3 境界に関し、争いはありません。</p>
<p>■ C</p>	<p>1 本件建物で私が暮らしています。  2 私は、債務者レスキューピーシー（株）の代表者です。  3 本件建物とレスキューピーシー（株）の所在地が同一ですが、以前は、本件建物前に事務所を設けて営業していましたが、現在、事務所は撤去しており、同社の営業はしていません。  4 レスキューピーシー（株）で使用していた事務机、キャビネット、パソコン周辺機器などの動産を本件建物の複数の部屋で保管しています。  これに伴う、賃料は支払っておらず無償で本件建物を使用しています。  5 建物の状態について、洗い場から、少し水漏れがあります。  6 煙草を吸います。  7 境界等に関し、トラブルはありません。</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

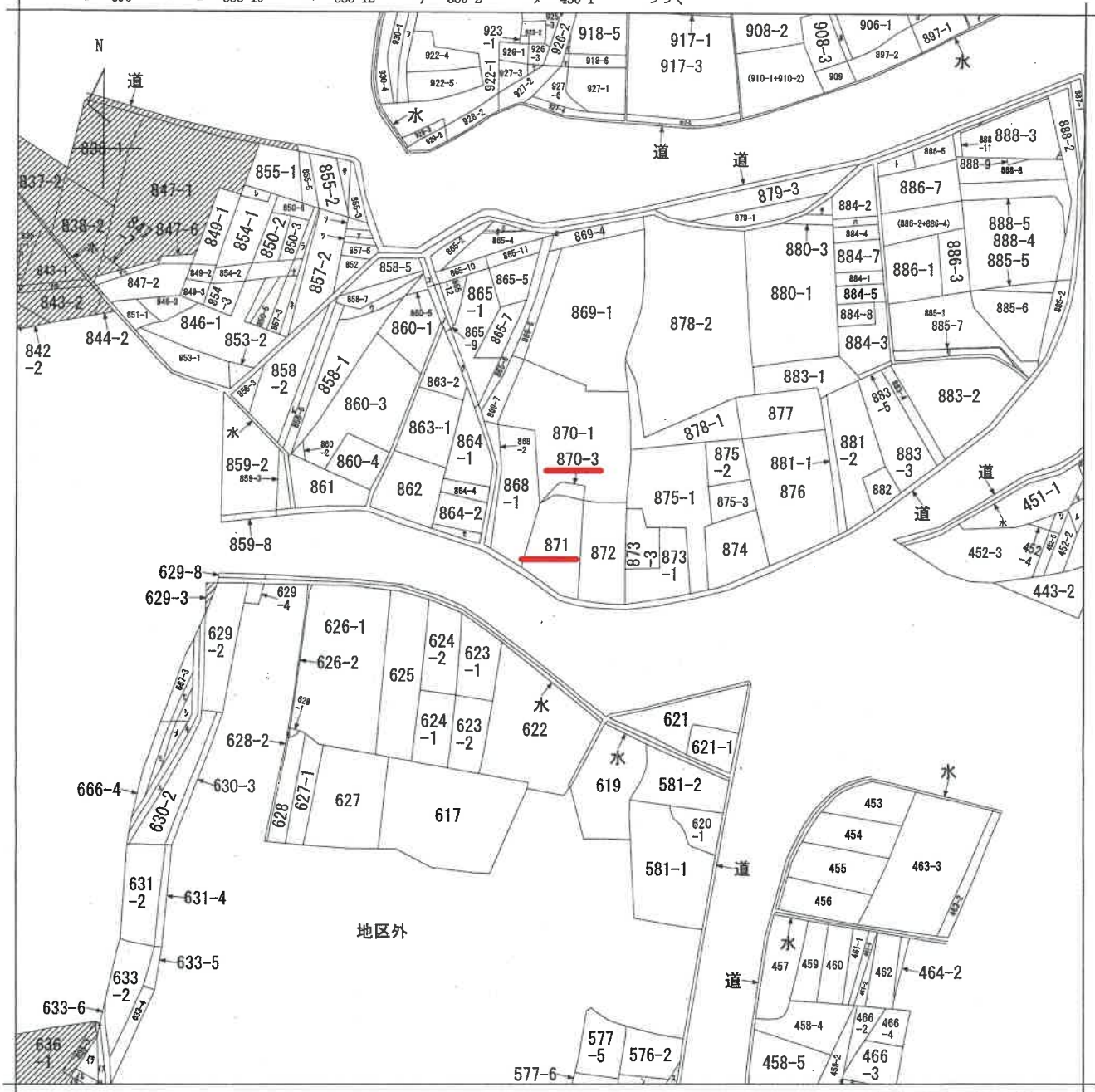
- 1 本件土地の状況は、現地調査の結果から、概ね2枚目記載のとおりと認められる。  
土地の周辺には境界標識と思われる金属プレートなどは認められなかった。  
また、建物図面を踏まえて、現地の利用状況に基づき概則したところ、東側で一部整合しない部分があったため、東側隣地（地番872）との境界は不明瞭である。
- 2 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、次のとおり認めた。
  - (1) 本件建物全体はCが住居として使用している。
  - (2) 間取図のうち赤枠で囲った部分については、債務者レスキューピーシー（株）が事務机やキャビネット、パソコン、その周辺機器などの動産を保管している状況が確認できた一方で、同社以外のCの動産も含めて保管などされていた状況から、同社がCと共同して占有しているものと認められ、同社の占有権原は使用借権と認めた。
  - (3) その他は、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、建物外壁に亀裂が確認できたこと、建物内部は、雨漏りの跡と思われる箇所が確認できたこと、建付けの悪い箇所が確認できたこと、床の撓みが確認できた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過 (物件1から3)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月14日 (火) 14:48 ~ 14:56	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16日 (木) 12:32 ~ 13:09	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1月16日 (木) ~	執行官室	A・Bに照会書送付
令和7年1月28日 (火) 13:33 ~ 14:59	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Cと面談、評 価人を同行
~		
~		
~		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1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A及び解錠技術者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> <p><input type="checkbox"/></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

イ 889    ハ 884-6    ホ 906-2    ト 886-6    ニ 885-4    ル 450-2  
 ロ 896    ヒ 888-10    ヘ 888-12    テ 880-2    ネ 450-1    っづく



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	西脇市野村町字薬師ノ下			地番	871番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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

請求番号：14-1  
(1/2)

公用

ヲ 451-2  
ワ 432-6  
カ 438-3  
コ 466-1  
タ 925-2  
レ 854-4  
ソ 857-1  
ネ 857-11  
ナ 857-5  
ラ 857-8  
ム 857-9  
リ 858-4  
ノ 858-8  
オ 865-13  
ク 865-14  
マ 865-8  
ケ 918-8  
フ 918-9  
コ 927-5  
エ 930-2  
テ 道  
ア 869-2  
サ 865-3  
キ 857-10  
ユ 855-4  
メ 630-4  
ミ 630-5  
シ 666-2  
ヒ 666-3  
モ 667-2  
セ 667-4  
ス 628-3  
ソ 864-3  
イ 575-4  
ハ 576-9  
ニ 839-2  
ホ 839-2  
ヘ 839-4  
ト 839-5  
水 843-4  
行 847-5  
伊 水  
伊 635-2  
伊 635-4  
伊 635-5  
伊 635-6

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

公用

登記年月日：平成29年10月3日

各階平面図

871番

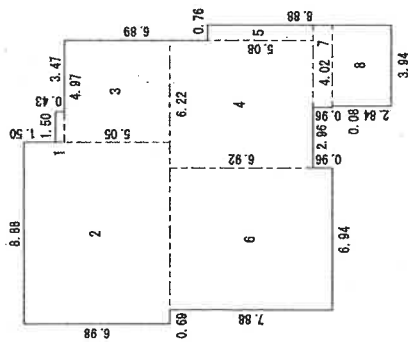
建築物面図

家屋番号

西脇市野村町字薬師ノ下 871番地、870番地3

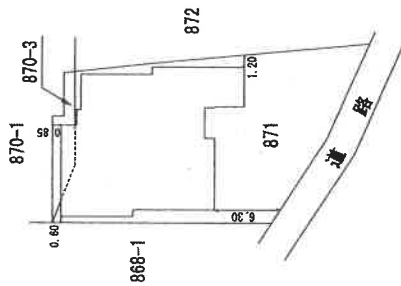
建築物の所在

1階



求積表

1	0.43 x 1.50	=	0.6450
2	6.98 x 8.88	=	61.8924
3	5.05 x 4.97	=	25.0985
4	6.92 x 6.22	=	43.0424
5	5.08 x 0.76	=	3.8608
6	7.88 x 6.94	=	54.6872
7	0.68 x 4.02	=	3.8562
8	2.84 x 3.94	=	11.1886
合計			204.3651
球面積			204.36 m <sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

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：平成29年10月3日

各階平面図

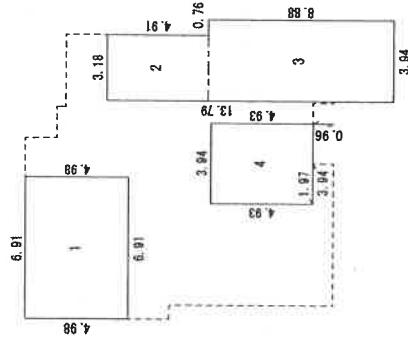
家屋番号 871番

各階平面図

建物の所在

西脇市野村町字薬師ノ下 871番地、870番地3

2階



求積表

1	6.91 x 4.98	=	34.4118
2	3.18 x 4.91	=	15.6138
3	3.94 x 3.94	=	15.5236
4	3.94 x 4.93	=	19.4242
合計			104.4370
床面積			104.43 m <sup>2</sup>

作成者

申請人

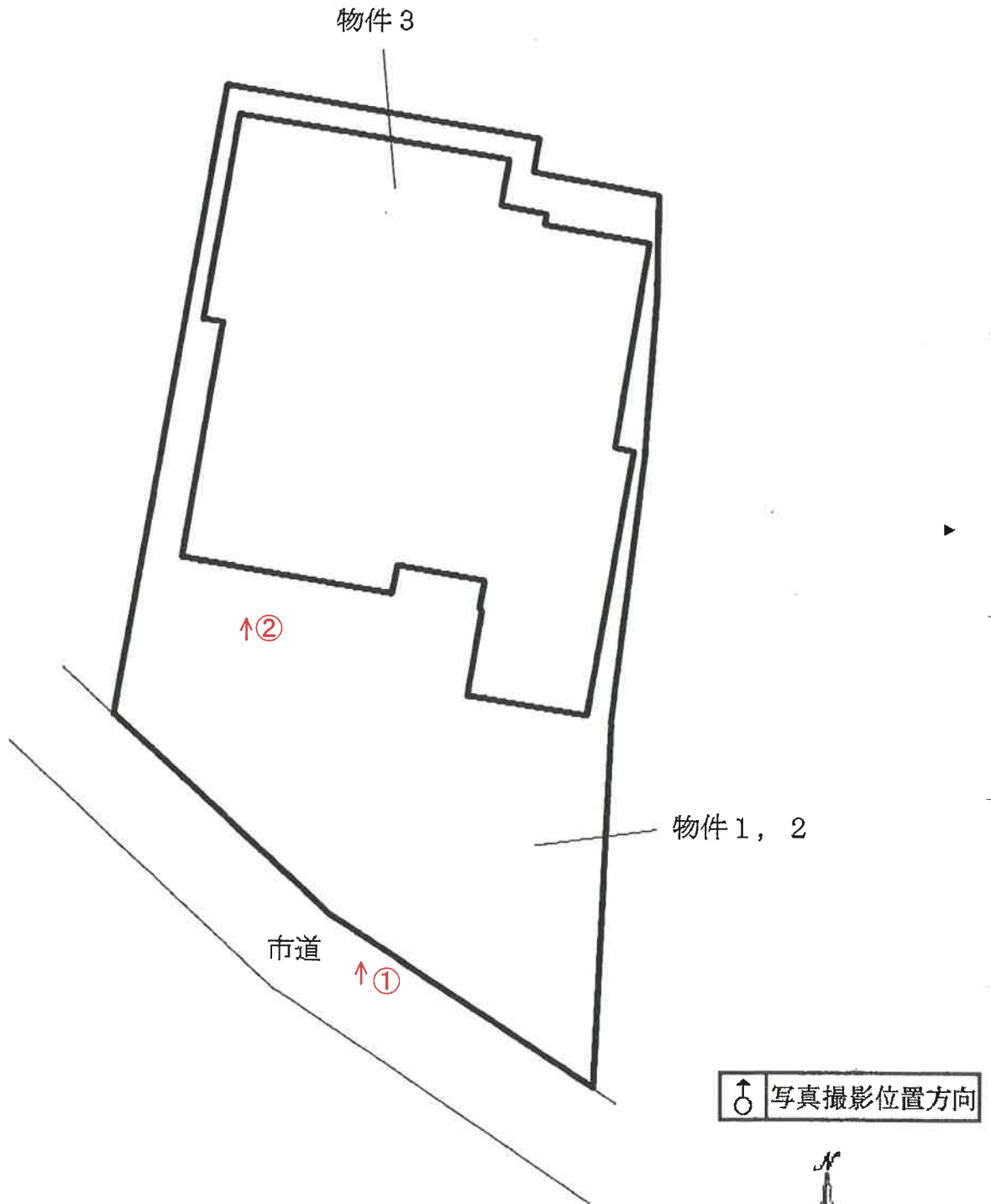
縮尺

縮尺 1/250

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

# 土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



当図面は法務局備付の建物図面を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。

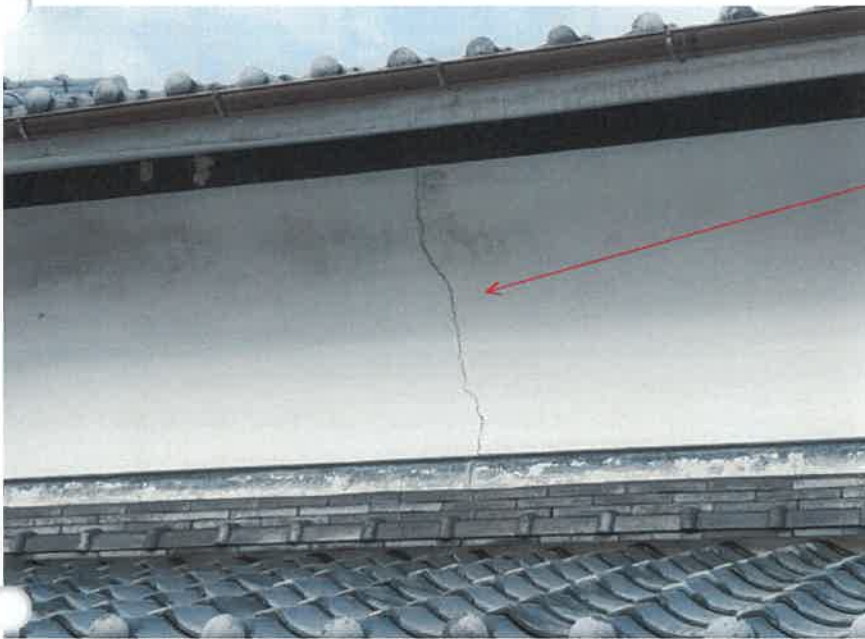






No. 1

本件建物と敷地



No. 2

亀裂



No. 3



No. 4

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 5

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 6

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 7

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 8

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 9

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 10

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 11

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 12

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 13

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

No. \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

No. \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

令和 6 年 (ケ) 第 20014 号  
令和 7 年 1 月 28 日 現地調査  
令和 7 年 2 月 19 日 評 価

神戸地方裁判所  
姫路支部 御中

評 価 書

< 物件 1、2、3 >

評価人 不動産鑑定士

岡本朋美

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金5,500,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,160,000円
物件2(土地)	金100,000円
物件3(建物)	金3,240,000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・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			
<p>・物件1及び2土地の公図は縮尺不明で、法務局に地積測量図の備付はなく、現地においても境界を明示する標識等は見当たらず、土地の境界及び実測数量は不分明な状況にある。特に、敷地東側部分について、法務局備付の建物図面の状況と若干の齟齬が見られ、その境界は判然としない。以上より、本件土地の境界及び地積の確定に当たっては、隣地所有者らの立会の下、専門家による測量等の調査を要する。</p> <p>・物件1と2は物件3建物敷地として一体利用されており、両土地の筆界についても不分明な状況にある。</p>			

#### 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	J R線 西脇市駅の南東方 約240m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅を中心に、事業所等も見られる既成住宅地域	
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 下記特記事項記載
画地条件	合計登記数量360.32㎡のやや不整形な台形地	
接面道路の状況	南側 約3.3~3.9m市道 (現況有効幅員約2.5~3m) ※建築基準法第42条2項道路	
土地の利用状況等	物件1と2は一体となって物件3建物の敷地として利用されている。	
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"> <li>・本件土地において建築確認申請等をすべき造成及び建造物を築造しようとする時は、建築確認申請等を提出する前に、地元の野村町の確認・同意を得る必要がある。詳細は西脇市及び野村町に確認のこと。</li> <li>・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って想定される浸水深5.0~10.0m (想定最大規模)の範囲に存する。</li> <li>・物件3建物の北西側に古い水道メータボックスが存するが、メータは既に撤去されているとのことである。現在は本件土地の南東側に存する水道メータを使用している。(以上、西脇市の回答より)</li> </ul>	

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）      新築年月日不詳 昭和42年月日不詳増築 平成11年月日不詳増築 経過年数                              不詳 経済的残存耐用年数                  なし
仕 様	構 造   :   木造 屋 根   :   瓦葺 外 壁   :   モルタル・板貼り等 内 壁   :   ぬり壁・板貼り・クロス壁・セナイ壁等 天 井   :   板張り・ボード・クロス等 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	劣る
建物の利用状況	建物の利用・占有状況及び占有権原については現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・建物外壁に亀裂が確認出来た。</li> <li>・建物内に雨漏りの痕と思われる箇所が認められた。</li> <li>・増改築前からの既存の建物部分は老朽化が認められ、床の軋み・撓みを感じられる箇所や、建付の悪い箇所が見られる。</li> <li>・増改築された建物東側の2階部分は保守管理の状況が特に劣っており、汚れや建具の損傷等が認められた。</li> <li>・関係人の陳述によると、洗い場から少し水漏れがあるとのことである。また、建物内で煙草を吸うとのことである。</li> <li>・加東土木事務所で調査したところ、平成10年10月に増築の建築確認を受けているが、検査済証を受けた記録は見当たらなかった。</li> </ul>

## 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	25,500	0.98	343.80	0.90	7,730,000
2	25,500	0.98	16.52	0.90	370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（西脇-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/㎡)  
 $32,700 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/127 \div 25,500$

◇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(1.01)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/105 \times 100/97 \times 100/125 \times 100/100 \div 100/127$

イ 個別格差：方位、形状、要道路後退の可能性等(0.98)

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	140,000	308.79	0.04	1,730,000

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、その経済価値は現況の保守管理の状況等も考慮して約4%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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	7,730,000	0.50	法定地上権	3,870,000
2	370,000	0.50	法定地上権	190,000
合計				4,060,000

### (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	7,730,000	-3,870,000		0.80	0.70	2,160,000
2	370,000	-190,000		0.80	0.70	100,000
3	1,730,000	+4,060,000	1.00	0.80	0.70	3,240,000
一括価格(合計)						5,500,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土地の境界及び実測数量不分明、建物の老朽化等による市場性減退を考慮(▲20%)

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-1)

所 在 : 西脇市野村町字大日ノ上1236番5

価 格 : 32,700円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR線「西脇市」駅より道路距離500m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 153m<sup>2</sup>

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 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに営業所等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 5,780,997円

物件2 : 277,783円

物件3 : 3,285,969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 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

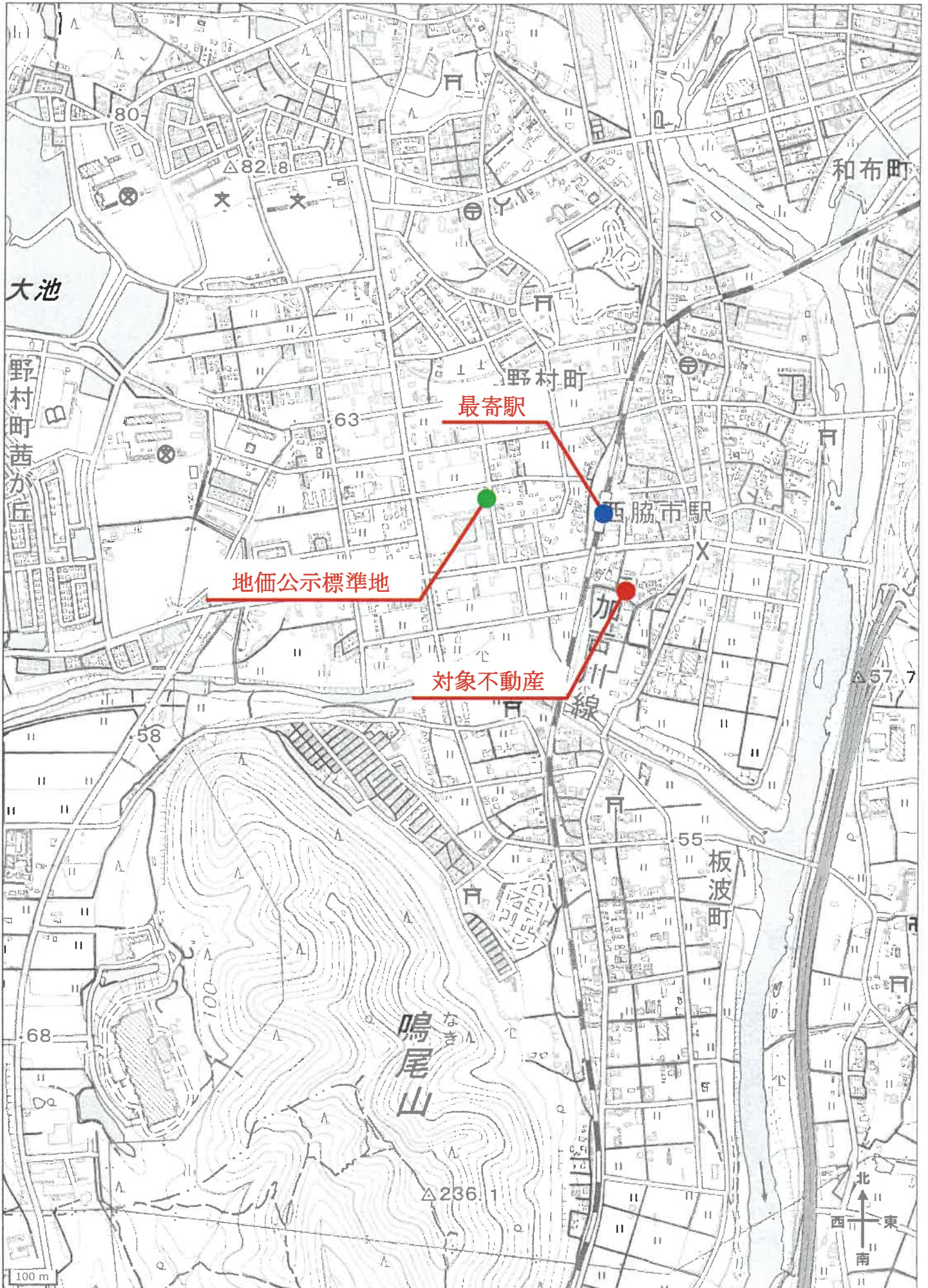
6 現況写真

7 仮名一覧表

以 上

## 物件目録

- 1 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下  
地 番 871番  
地 目 宅地  
地 積 343.80平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下  
地 番 870番3  
地 目 宅地  
地 積 16.52平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 西脇市野村町字薬師ノ下871番地、870番地3  
家屋 番号 871番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 204.36平方メートル  
2階 104.43平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- ~~4 所 在 西脇市野村町字イノバ~~



イ 889      ハ 884-6      キ 906-2      ト 886-6      リ 885-4      ヌ 450-2  
 ロ 896      ニ 888-10      ヘ 888-12      チ 880-2      ヌ 450-1      っづく



(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略略を記載した図面です。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	西脇市野村町字薬師ノ下		地番	871番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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	

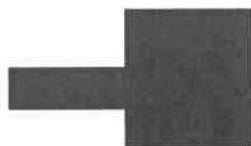
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (神戸地方方法務局社支局管轄)

A 3版をA 4版に縮小

令和7年1月31日  
 神戸地方方法務局加古川支局

請求番号：7-1  
 (1/2)

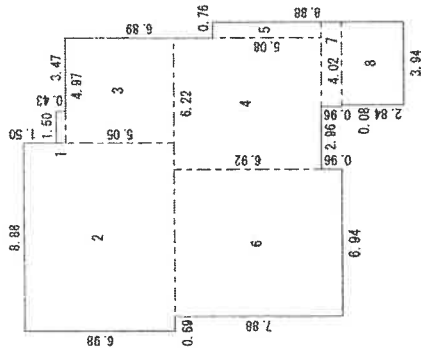
登記官



ヲ 451-2  
リ 452-6  
カ 458-3  
コ 460-1  
シ 925-2  
シ 854-4  
ソ 857-1  
ソ 857-11  
チ 857-5  
チ 857-8  
ラ 857-9  
ム 858-4  
ウ 858-8  
ノ 865-13  
ネ 865-14  
ク 865-8  
ヤ 918-8  
マ 918-9  
ケ 927-5  
ト 930-2  
道  
コ 869-2  
エ 865-3  
ア 857-10  
キ 855-4  
キ 630-4  
ユ 630-5  
メ 666-2  
ミ 666-3  
シ 667-2  
ヒ 667-4  
モ 628-3  
セ 864-3  
ス 575-4  
ン 576-9  
ハ 839-2  
ハ 839-2  
ハ 839-4  
ハ 839-4  
ハ 839-5  
ハ 843-4  
ハ 847-5  
水  
伊 635-2  
伊 635-4  
伊 635-5  
伊 635-6

各階平面図

1 階



求積表

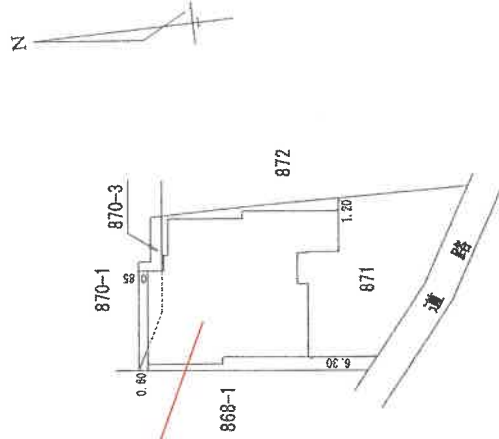
1	0.43	x	1.50	=	0.6450
2	6.98	x	6.88	=	61.9624
3	5.05	x	4.97	=	25.0985
4	6.92	x	6.22	=	43.0424
5	5.08	x	0.76	=	3.8608
6	7.88	x	6.94	=	54.6872
7	0.96	x	4.02	=	3.8592
8	2.84	x	3.94	=	11.1896
合計					204.3651
床面積					204.36 ㎡

建物平面図

家屋番号 871番

建物の所在 西脇市野村町字葉師ノ下 871番地、870番地3

物件3



作成者

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。

(神戸地方支務局 支局 普通)

令和7年1月31日

神戸地方支務局 加古川支局

登記官

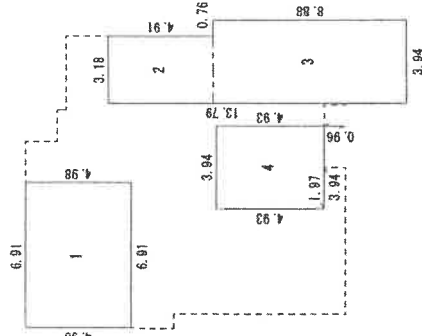
各階平面図

各階平面図

家屋番号 871番

建物の所在 西脇市野村町字薬師ノ下 871番地、870番地3

2階



求積表

1	6.91 × 4.98	=	34.4118
2	3.18 × 4.91	=	15.6138
3	3.94 × 4.98	=	34.9972
4	3.94 × 4.93	=	19.4242
	合計		104.4370
	床面積		104.43 ㎡

作成者

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。

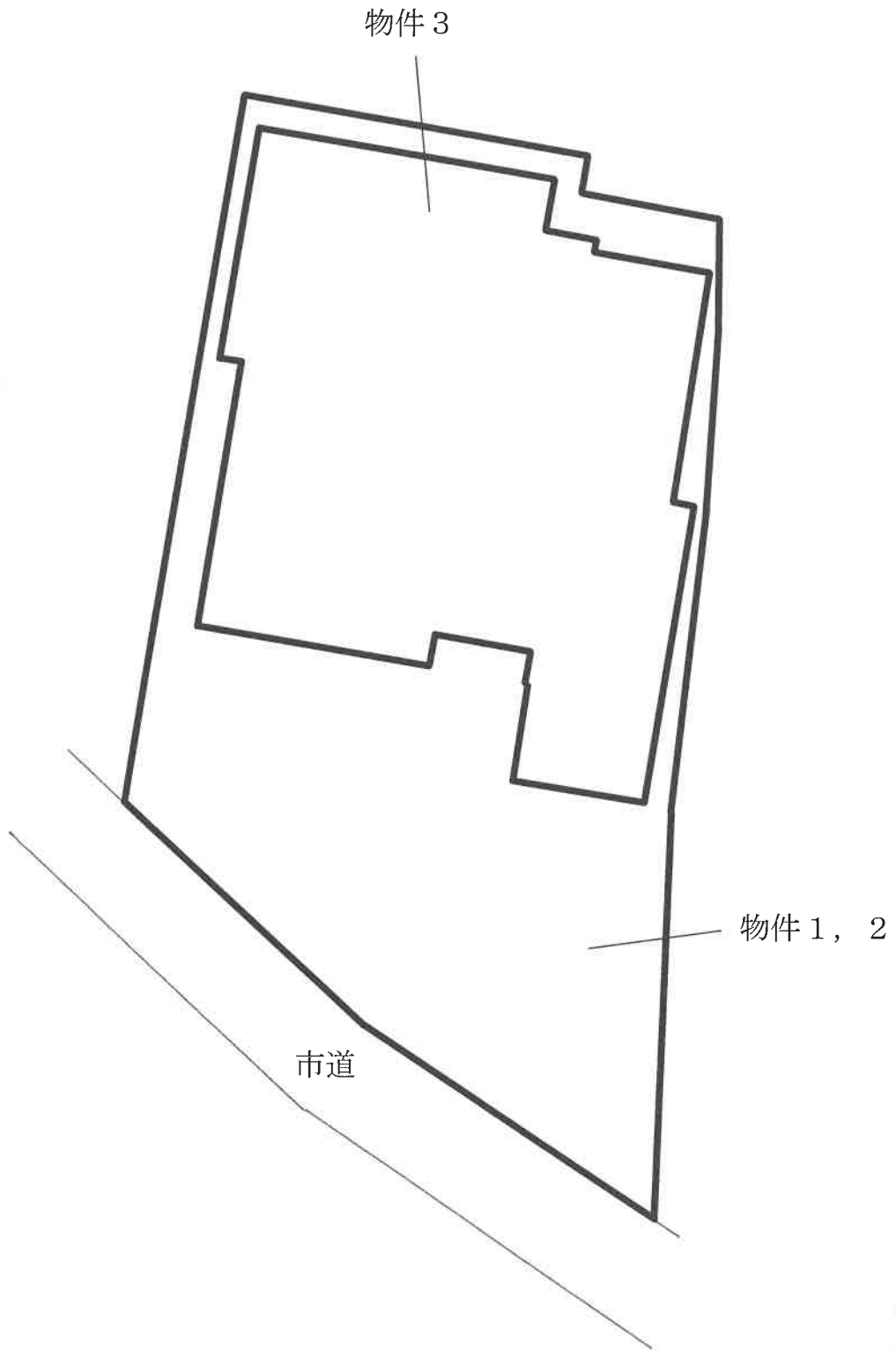
(神戸地方支務局社友局管轄)

令和7年1月31日

神戸地方支務局加古川支局

登記官

# 土地建物位置関係概略図 (境界不分明)



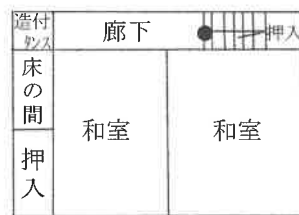
当図面は法務局備付の建物図面を参考に、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示すものではない。



# 間取図



1階



2階



2階



2階

現況写真



# 現況写真

