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。

令和　８年（ケ）第２０００３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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	日　時 場　所	令和　９年　１月１３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　８年１１月１７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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 590, 000 3, 672, 000	一括	918, 000	80, 085	0
1	910, 000				
2	3, 680, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第２０００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　小野市新部町字門前

　　地　　番　　２３５番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０４．２４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　小野市新部町字門前２３５番地１２

　　家屋　番号　　２３５番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５２．１７平方メートル
　　２階　　５２．１７平方メートル

　　所有者　Ｂ

令和　8年（ケ）第２０００３号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月　8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

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】
本件所有者Ｂ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。

《　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。

令和　８年（ケ）第２０００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　小野市新部町字門前

　　地　　番　　２３５番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０４．２４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　小野市新部町字門前２３５番地１２

　　家屋　番号　　２３５番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５２．１７平方メートル
　　２階　　５２．１７平方メートル

　　所有者　Ｂ

令和８年(ケ)第２０００３号
令和８年　４月２７日受理
令和８年　5月27日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部
執 行 官　平 野　匡

(注)　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第２０００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　小野市新部町字門前

　　地　　番　　２３５番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０４．２４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　小野市新部町字門前２３５番地１２

　　家屋　番号　　２３５番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５２．１７平方メートル
　　２階　　５２．１７平方メートル

　　所有者　Ｂ

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	小野市新部町２３５番地の１２
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（土地共有者Ｂ）　□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	建物所有者Ｂ（土地共有者Ｂ）による土地共有者Ａに対する地代支払いの有無は確認できなかった
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が異なる（□主である建物　□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　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者（Ｂ）　□その他の者 上記の者が本件建物を居宅（空き家）として占有している □「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　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

その他の事項

1　本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、２枚目のとおり認めた。

2　本件建物の状態は、目視の限りでは概ね良好であることが認められる。

3　一部の居室において、エアコンの取外し痕が残っている（写真⑧ほか）。

4　本件土地および西隣地（地番２３５番１１）の境界辺りは砂利敷きの駐車場として一体化しており（写真⑮）、境界は判然としない。

5　本件土地および北隣地（地番２３５番２）は境界を跨いで資材置場として利用されており（写真⑯）、一面コンクリートで覆われて一体化していることから、境界は判然としない。

6　道路境界に沿って側溝が設けられているところ（写真⑮、⑰）、当該側溝は本件土地内の私設の側溝である可能性があり、したがって道路境界も判然としない。

7　ＡおよびＢに対し本件土地に関する地代授受の有無、本件物件の瑕疵および使用状況等について郵便照会を実施したが、本報告書提出時までに何れからの回答も得られなかった。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■隣地住人	1　本件物件には、Ａさんおよびｂさんとその家族が住んでいました。 2　本件土地は、元々私の土地を分筆してＢさんらに対し譲渡したものですが、私の土地（地番２３５番１１）と本件土地との境界は、杭も鋲も無いため判然としません（写真⑮）。 3　本件土地および私の土地（地番２３５番１１）には道路境界に平行に側溝がありますが、当該側溝は道路ではなく本件土地上および私の土地上だと思います（写真⑮、⑰）。 4　本件土地の東隣地は集落の墓石置場になっており、使われなくなった古い墓石が無造作に置かれています（写真⑰赤丸部分）。 5　本件土地上の本件建物の南側にコンクリートの土台があります（写真⑰）。Ｂさんの大きなコンテナが置かれていたのですが、Ｂさんが撤去したため土台だけが残っています。 6　本件建物の２階バルコニーの下部が凹んでいますが（写真⑭赤丸部分）、前項のコンテナの撤去作業時に、コンテナをぶつけてできたものです。 7　本件土地と私の土地（地番２３５番２）の境界に跨って資材置場が設けられているのですが（写真⑯）、元々は私とＢさんが共同で設営し共同で利用していました。柱と屋根はＢさんが建築足場用の金属パイプを供出し組み立て、床のコンクリートは私がコンクリートを供出し敷設しました。金属パイプの柱はコンクリートの床に固着しています。 8　Ｂさんの退居に伴い、今では私だけが前項の資材置場を利用しています。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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８年５月　１日（金） １６：１５－１６：２５	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和８年５月　７日（木） １４：３５－１４：４０	神戸地方法務局社支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和８年５月１４日（木） １１：５５－１２：５５	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■隣地住人より聴取
令和８年５月１５日（金）	執行官室	■ＡおよびＢに対し郵便照会(110円×4)
令和８年５月１５日（金） １５：５０－１６：００	神戸地方法務局社支局	■隣地登記事項証明書および公図等取得

（特記事項）

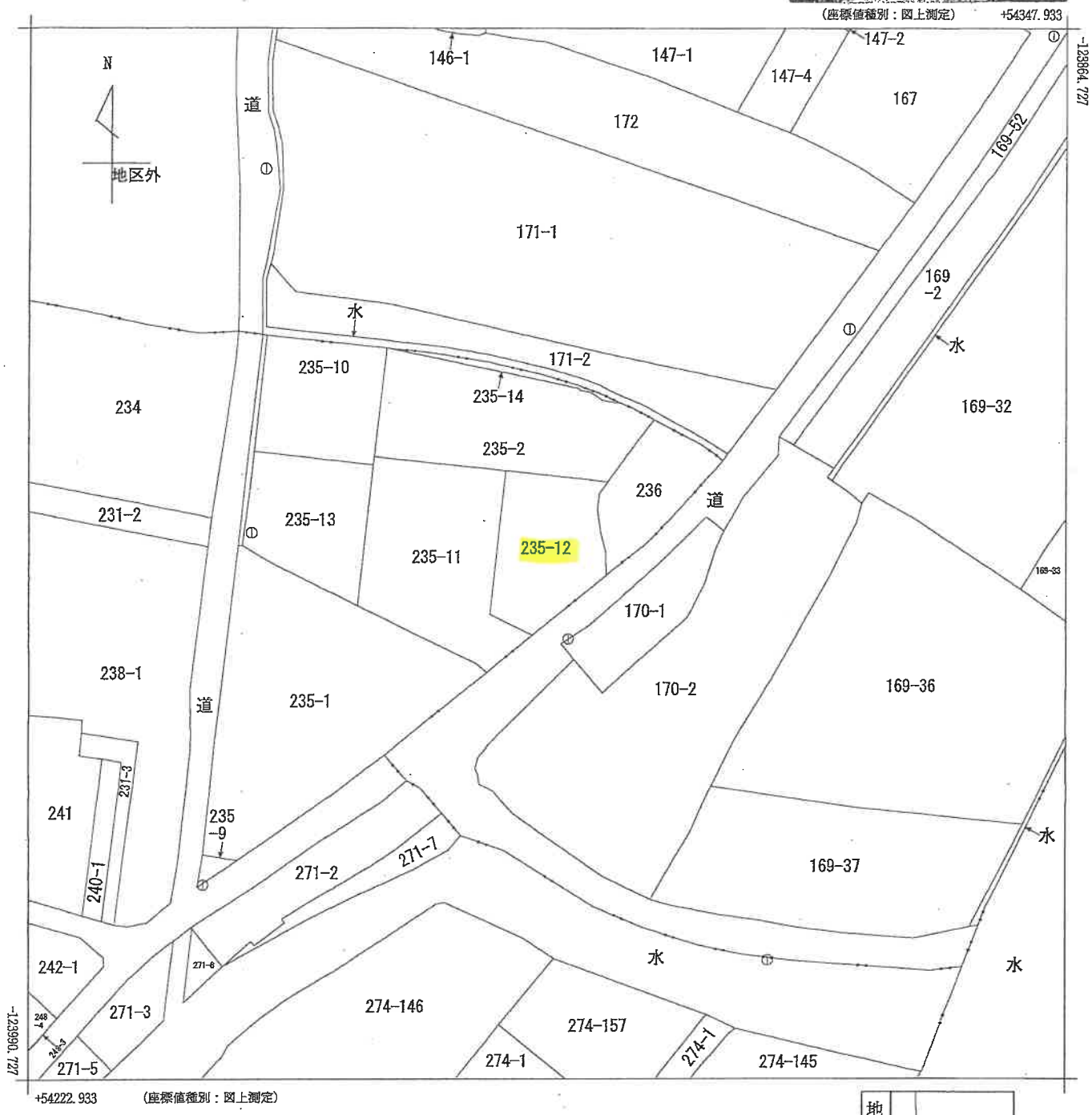
□　令和　年　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年５月１４日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｃを立ち会わせ解錠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

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである



地番区域見出：新部町

請求部分	所在	小野市新部町字門前				地番	235番12		
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	昭和52年3月			備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号：7-3
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成23年9月6日

地番	Ⓐ235-2 Ⓑ235-11 Ⓒ235-12
土地の所在	小野市新部町字門前

土地所在図 地積測量図

座標求積表

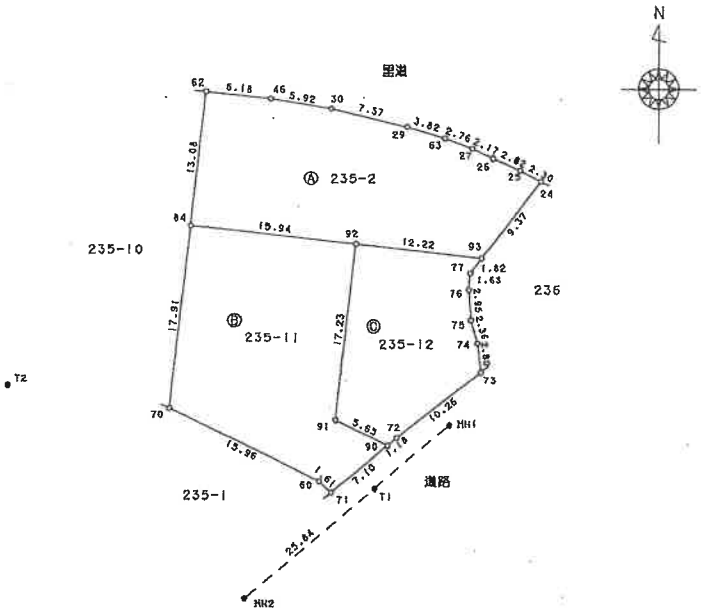
地番	Ⓐ 235-2			
測点	種類	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
24	プラスチック杭	−123911.876	54298.223	465498.665779
25	プラスチック杭	−123910.801	54296.193	121514.879934
26	プラスチック杭	−123909.638	54293.620	113256.491320
27	プラスチック杭	−123908.715	54291.660	102665.529060
63	プラスチック杭	−123907.747	54289.080	113192.731800
29	プラスチック杭	−123906.630	54285.428	153627.761240
30	プラスチック杭	−123904.917	54278.048	146930.675936
46	プラスチック杭	−123903.923	54272.211	90960.225636
62	プラスチック杭	−123903.241	54266.071	−668340.930436
84	プラスチック杭	−123916.239	54264.615	−801651.157395
92	プラスチック杭	−123918.014	54280.460	−170169.242100
93	プラスチック杭	−123919.374	54292.602	333247.991076
	倍面積	733.621850		
	面積	366.8109250		
	地積	366.81 ㎡		

地番	Ⓑ 235-11			
測点	種類	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
70	プラスチック杭	−123934.037	54262.621	−1346364.152252
60	プラスチック杭	−123941.051	54276.958	−439914.744590
71	プラスチック杭	−123942.142	54278.143	186065.474204
90	プラスチック杭	−123937.623	54283.617	380093.886234
91	プラスチック杭	−123935.140	54278.541	1064347.910469
92	プラスチック杭	−123918.014	54280.460	1025954.974460
84	プラスチック杭	−123916.239	54264.615	−869481.926145
	倍面積	701.422380		
	面積	350.7111900		
	地積	350.71 ㎡		

地番	Ⓒ 235-12			
測点	種類	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
90	プラスチック杭	−123937.623	54283.617	−94073.508261
72	プラスチック杭	−123936.873	54284.525	388134.360900
73	プラスチック杭	−123930.473	54292.544	498731.309184
74	プラスチック杭	−123927.687	54292.228	275261.595960
75	プラスチック杭	−123925.403	54291.618	283727.995668
76	プラスチック杭	−123922.461	54291.386	248383.090950
77	プラスチック杭	−123920.828	54291.512	167597.897544
93	プラスチック杭	−123919.374	54292.602	152779.382028
92	プラスチック杭	−123918.014	54280.460	−855785.732360
91	プラスチック杭	−123935.140	54278.541	−1064347.910469
	倍面積	408.481144		
	面積	204.2405720		
	地積	204.24 ㎡		

線計 921.7626870

測地系	世界測地系
座標系	5系
測量年月日	平成23年8月4日



トラバース点座標リスト

測点	種類	X座標	Y座標
T1	金属鋲	−123941.786	54282.354
T2	金属鋲	−123931.835	54247.021

電子基準点座標リスト

測点	種類	X座標	Y座標
三木	5233106002	−132377.807	60743.941
滝野	5234371502	−117646.213	55878.914
加古川	5234164601	−134458.440	45340.672

引照点表

引照点	座標		種類
MH1	X	−123935.634	雨水マンホール中心
	Y	54289.580	
MH2	X	−123952.304	雨水マンホール中心
	Y	54269.836	

筆界点	点間距離・方向角			
	MH1		MH2	
71	13.15	240-21-32	13.12	58-15-52
84	31.61	307-50-38	36.44	351-46-46
93	16.53	10-31-43	40.03	34-39-28

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者	[redacted] 3年 9月 3日作成)	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（7枚目）

請求番号：7-4

公用

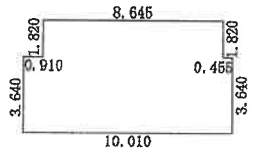
登記年月日：平成24年9月13日

各階平面図

家屋番号	２３５－１２
建物の所在	小野市新部町字門前２３５番地１２

建物図面

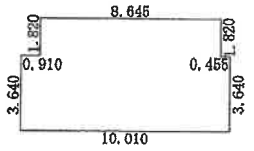
1階



求積表

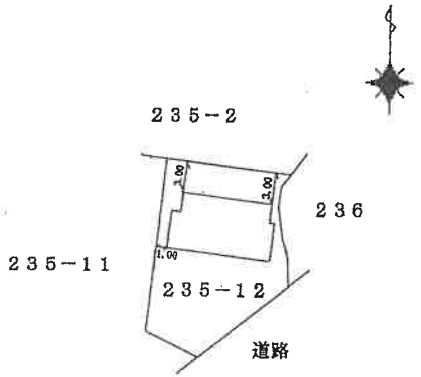
10.010 ×	3.640	=36.436400
8.645 ×	1.820	=15.733900
合計		52.170300
床面積		52.17 ㎡

2階



求積表

10.010 ×	3.640	=36.436400
8.645 ×	1.820	=15.733900
合計		52.170300
床面積		52.17 ㎡



本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

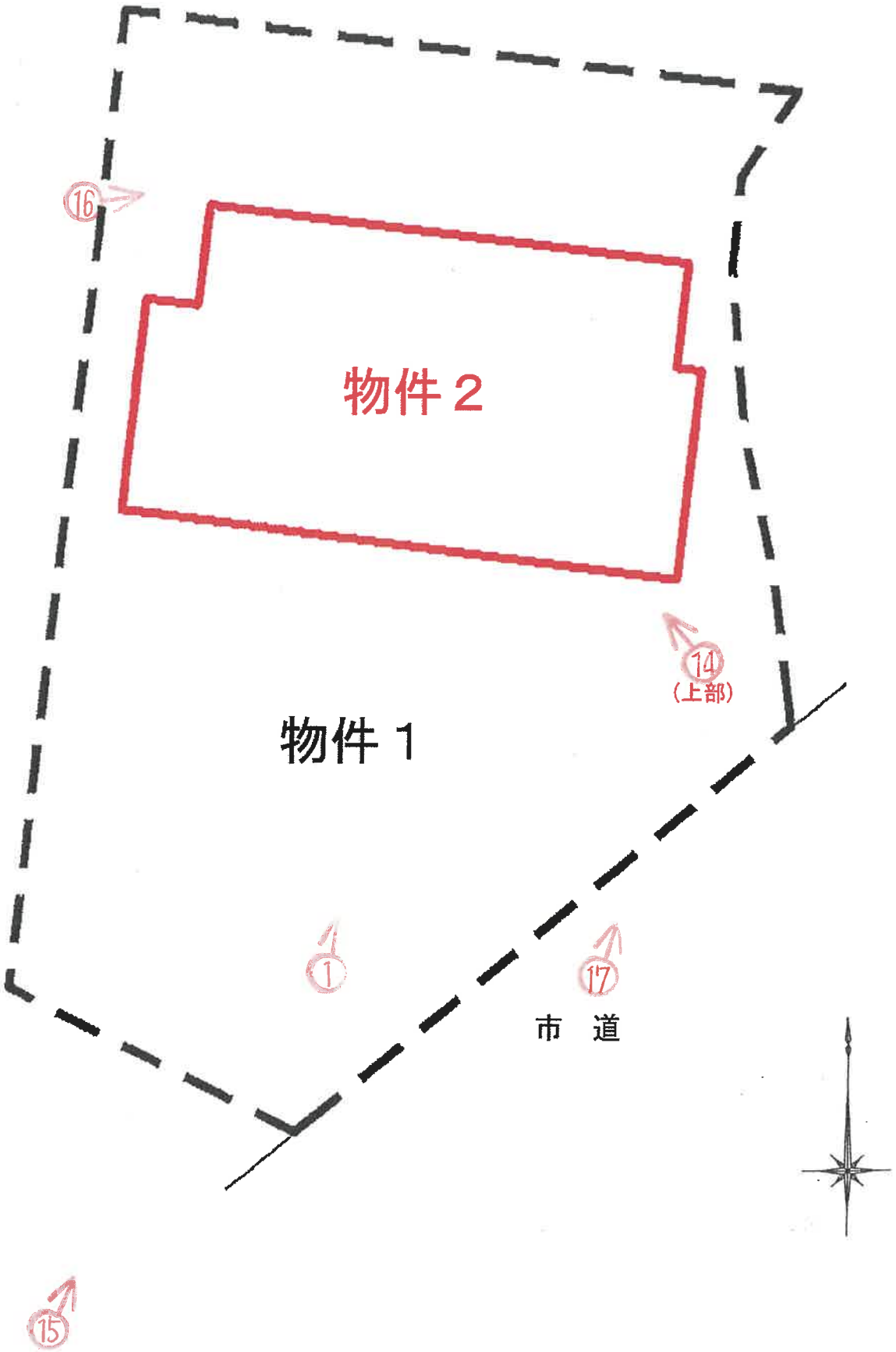
作成者	[redacted] (平成24年 9月 11日作成)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（８枚目）

請求番号：7-5

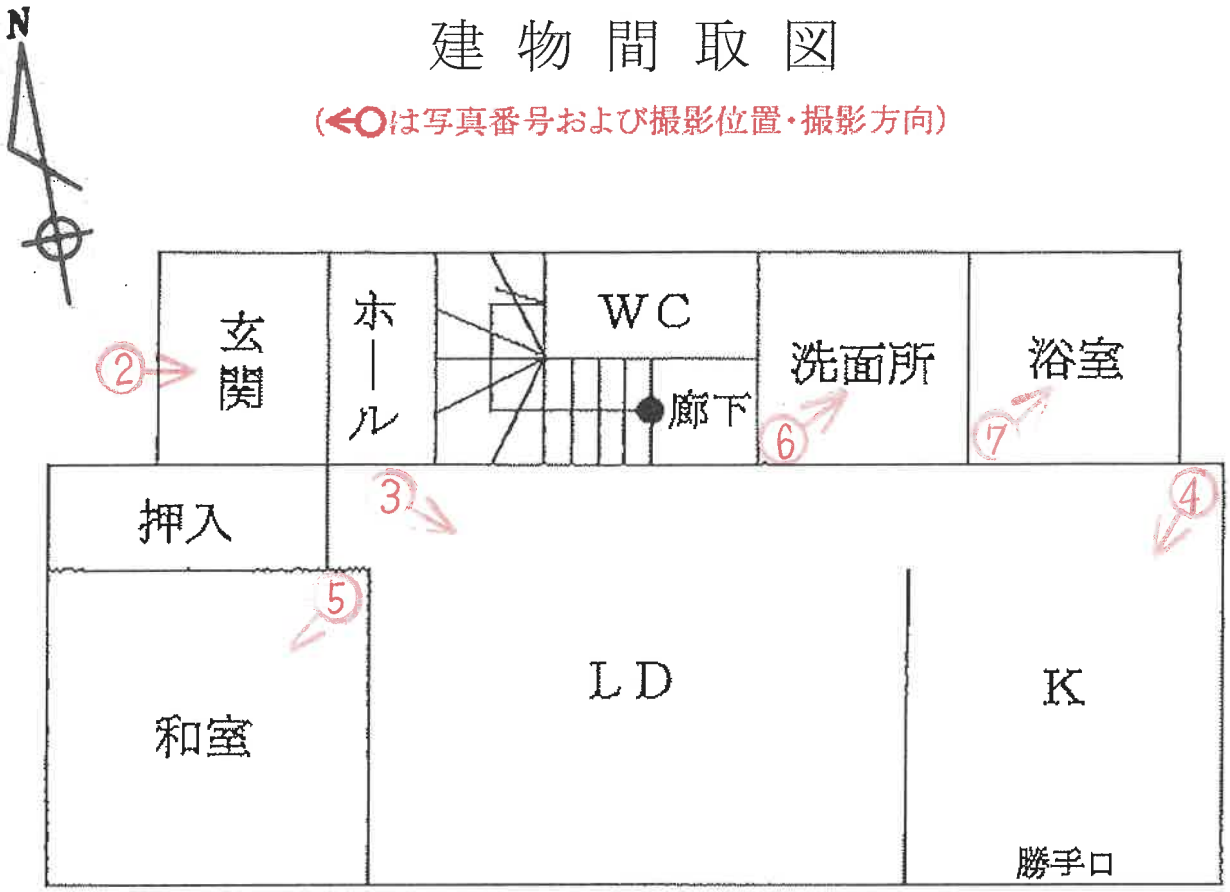
土地建物位置関係図

（⇐○は写真番号および撮影位置・撮影方向）

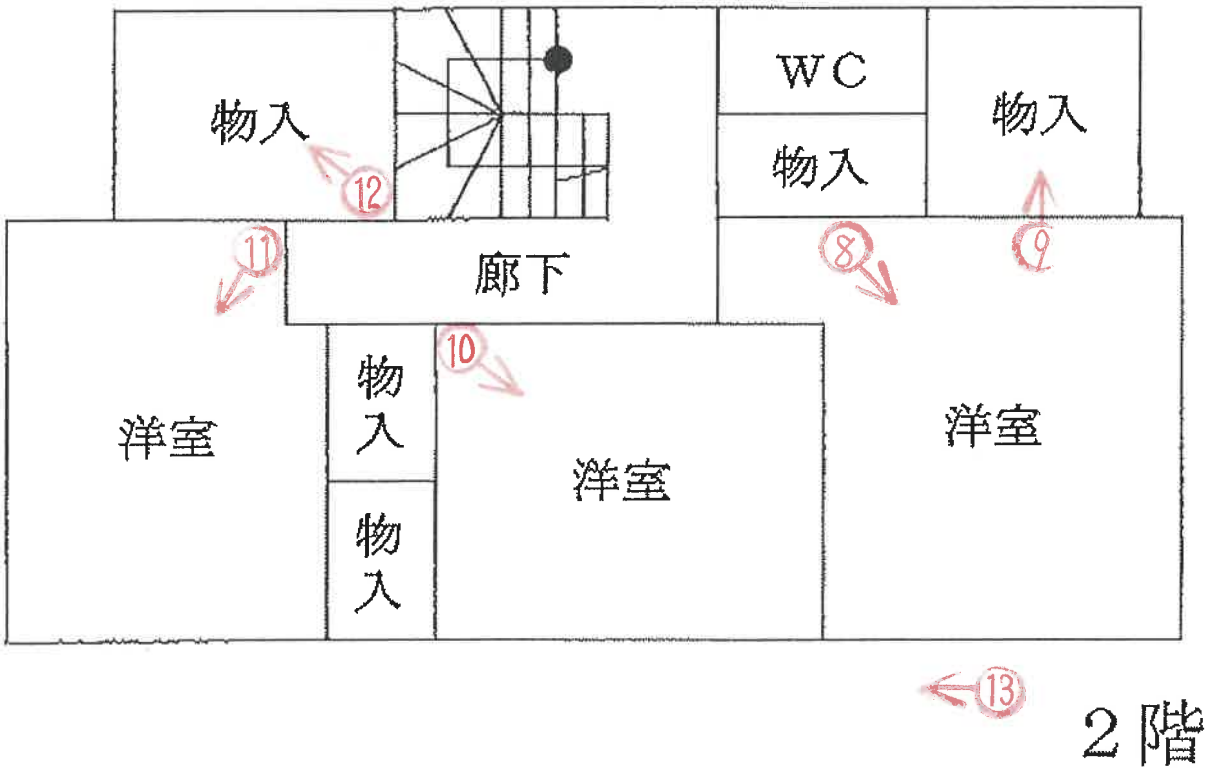


建 物 間 取 図

（←○は写真番号および撮影位置・撮影方向）



1階



2階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



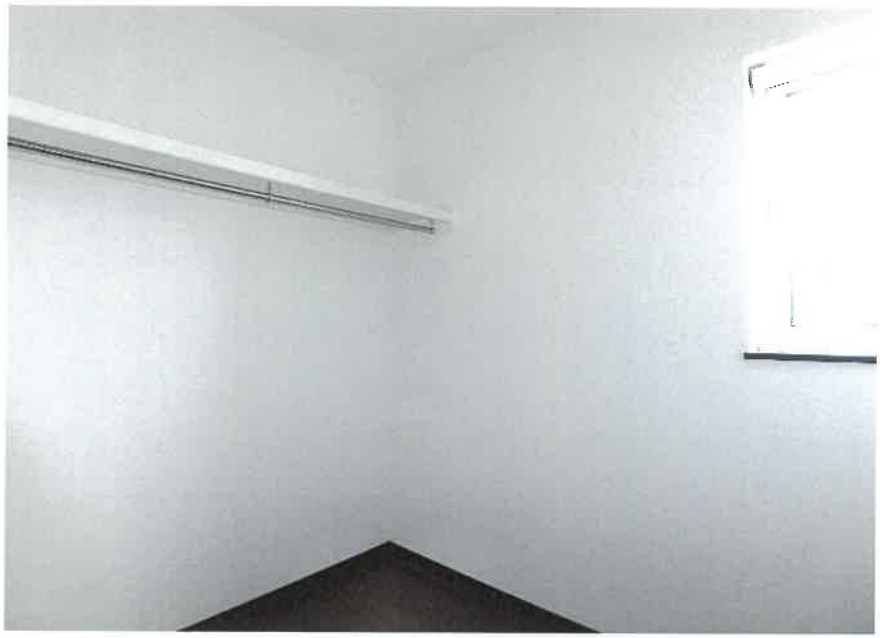
⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

※赤破線は境界のおおよその位置を示すものであるが、正確性を担保しない。



⑯



⑰

令和 8 年 （ケ） 第 20003 号
令和 8 年 5 月 14 日現地調査
令和 8 年 5 月 20 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4,590,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金910,000円
物件２（建物）	金3,680,000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。
　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１土地の境界について
・物件１の西側に隣接する地番235番11土地との境界辺りは、砂利敷の駐車場として一体化されており、両土地の境界は判然としない状況にある。
・物件１と北側に隣接する地番235番2土地との境界を跨いで資材置場が設置されている。同資材置場の上には簡易な構造の屋根があり、かつ地面はコンクリートで覆われており一体化されていることから、両土地の境界は判然としない状況にある。地番235番2土地所有者の陳述によると、物件１の共有者Ｂと同資材置場を共同で設営し共同利用していたが、Ｂの退去後は同人が単独で利用しているとのことである。
・南東側に存する道路(市道)との境界付近には溝が存する。隣地住人の陳述では当該溝は物件１及び地番235番11土地内に存するとのことで、敷地内の私設の側溝である可能性も見られるが、道路との境界が判然としないため詳細は不明である。

◎市街化調整区域の公法上の規制について
・物件１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１は特別指定区域「地縁者の住宅区域」内に存する。
・物件２建物は、平成24年3月に地縁者住宅（敷地面積201.51㎡、自己用専用住宅の新築）として、申請者に限定して許可を受けて建てられている。

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	ＪＲ線　河合西駅の北東方　約800m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中規模住宅や作業所等が見られる河川に近接する集落地域	
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　204.24 ㎡の　不整形地	
接面道路の状況	南東側　約3.5m市道　（舗装部分の現況幅員約2.8m） ※建築基準法第42条第2項道路に指定されている。	
土地の利用状況等	物件１は物件２建物の敷地	
供給処理施設	上水道　あり（閉栓中） 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	役所調査等からは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、周辺に倉庫・作業所等も見られることから、土壌汚染の有無及びそのリスクの程度等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	◎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以下の区域に該当している。 ・洪水浸水想定区域（想定最大規模）：想定浸水深5.0～10.0m ・家屋倒壊等氾濫区域（氾濫流） ・家屋倒壊等氾濫区域（河岸浸食） ◎本件土地は加古川に近接しているが、国土交通省姫路河川国道事務所の回答によると、本件土地は河川保全区域外にあり、河川法の適用はないとのことである。 ◎当時者ＡＢ間での本件土地に関する地代授受の有無や、本件物件の瑕疵及び使用状況等については、当事者らの回答が得られなかったため不明である。（現況調査報告書記載事項より） ◎本件土地の東側隣接地は集落の墓石置場になっており、使われなくなった古い墓石が無造作に置かれている。（隣地住人の陳述より）	

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）　　平成24年9月11日 新築 経過年数　　14 年程度 経済的残存耐用年数　　10 年程度
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　スレートぶき 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　：　－ 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。 ・物件２建物の南側（道路際）にコンクリートの土台が存する。隣地住人の陳述によると、以前はＢが所有する大きなコンテナが置かれていたが、その後撤去され土台だけが残っているとのことである。 ・外から見ると2階バルコニーの下部が凹んでいる。隣地住人の陳述によると、上記コンテナの撤去作業時にぶつけて出来たものとのことである。 ・室内の一部の居室においてエアコンの取り外し痕が残っている。また、2階の壁クロスの一部に亀裂が生じている箇所が認められた。

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	11,300	0.87	204.24	0.90	1,810,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（小野-５）

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/㎡)

15,500 × 99.5/ 100 × 100/ 100 × 100/ 136 ≒ 11,300

◇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/ 111 × 100/ 94 × 100/ 130 × 100/ 100 ≒ 100/ 136

イ 個別格差：形状、要道路後退等（0.87）

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	170,000	104.34	0.36	6,390,000

ウ 現価率

経過年数　14年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 24年、残価率　5% の耐用年数に基づく方法と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)}

×(1－観察減価 0.20)　≒ 0.36

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	1,810,000	0.10	敷地占有利益	180,000

(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	1,810,000	-180,000		0.80	0.70	910,000
2	6,390,000	+180,000	1.00	0.80	0.70	3,680,000
一括価格（合計）						4,590,000

ウ　占有減価修正：　必要なし

エ　市場性修正：　郊外の集落に対する需要減退、土地の境界不分明、市街化調整区域の公法上の規制等の市場性減退要因を総合勘案（▲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　（小野－５）

所　　在　：　小野市古川町字山ノ下１１１２番１

価　　格　：　15,500円/㎡
位　　置　：　神戸電鉄線「小野」駅より道路距離4.5ｋｍ
価 格 時 点　：　令和８年１月１日
地　　積　：　447㎡
供給処理施設　：　水道、下水
接 面 街 路　：　北側幅員7m県道に接面
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　：　周辺に農地が多く見られる既成住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１：　1,695,192円
物件２：　5,432,006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　土地建物位置関係概略図
６　建物間取図
７　現況写真
８　仮名一覧表

以　上

令和　８年（ケ）第２０００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　小野市新部町字門前

　　地　　番　　２３５番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０４．２４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　小野市新部町字門前２３５番地１２

　　家屋　番号　　２３５番１２

　　種　　類　　居宅

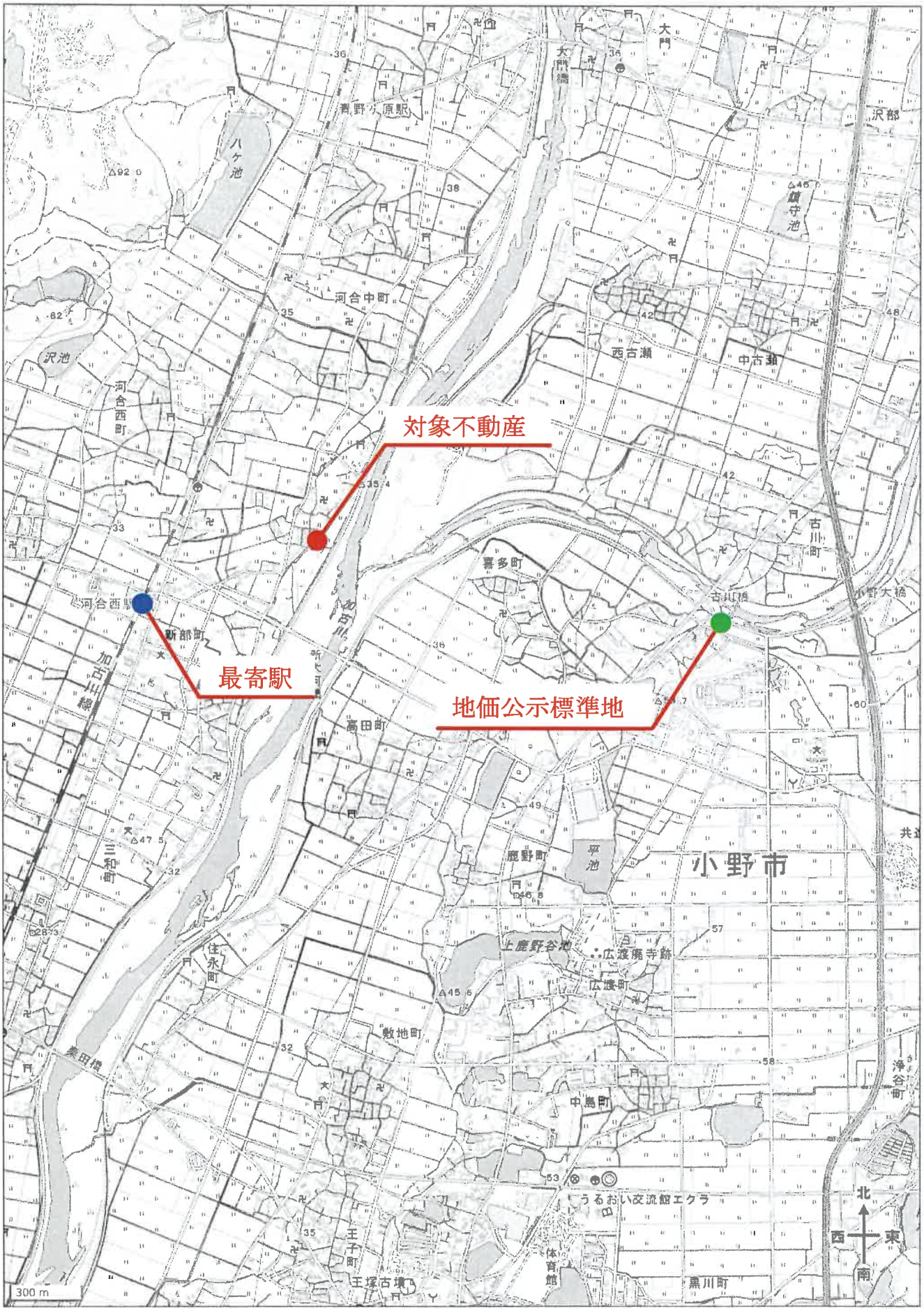
　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５２．１７平方メートル
　　２階　　５２．１７平方メートル

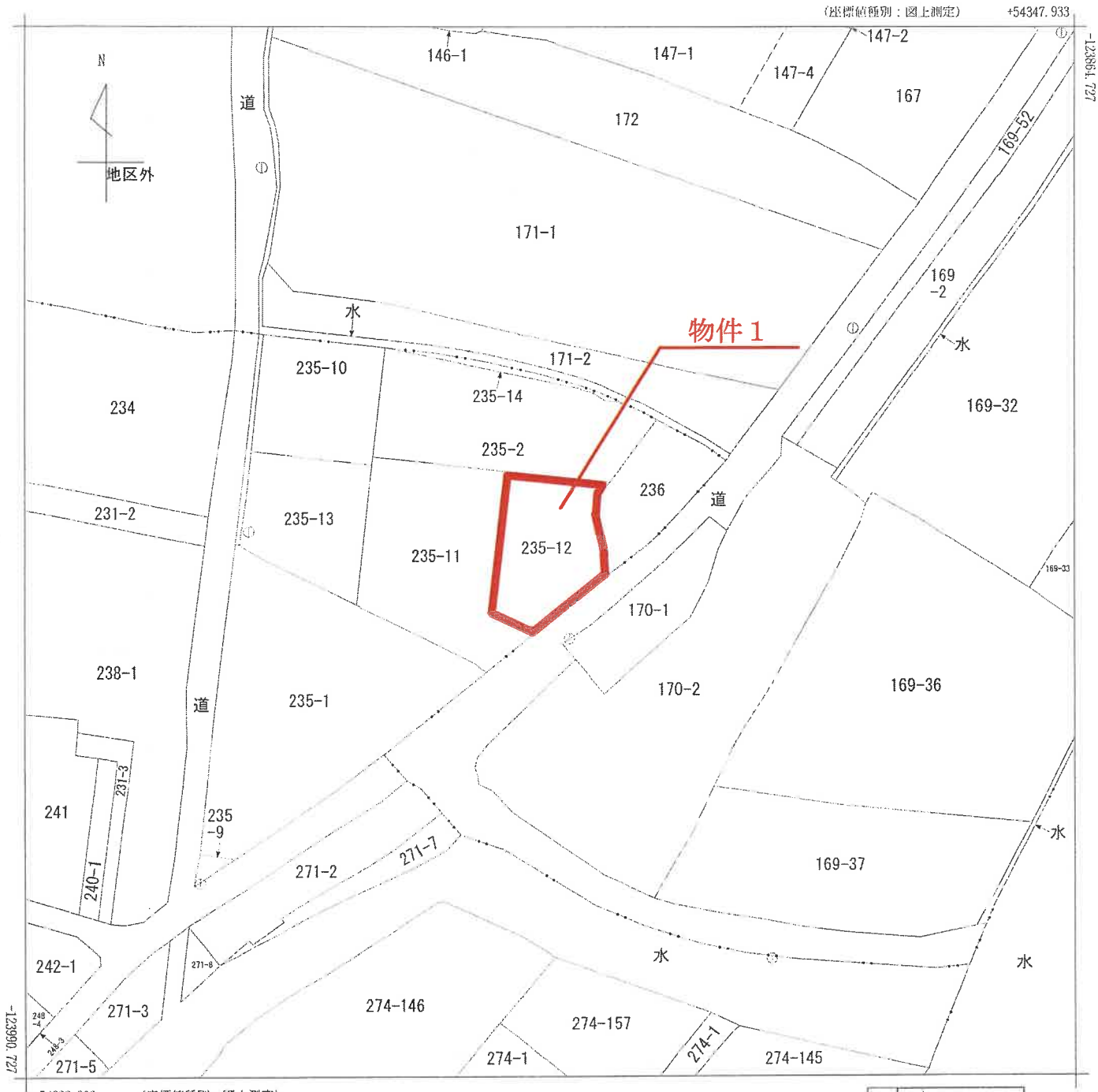
　　所有者　Ｂ

地理院地図
GSI Maps

位　置　図



公　図　写　し



地番区域見出	新部町

請求部分	所在	小野市新部町字門前				地番	235番12		
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	昭和52年3月			備付年月日(原図)				補記事項	

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。

（神戸地方法務局社支局管轄）

令和8年5月19日

神戸地方法務局加古川支局

登記官

[redacted]

請求番号：10-1

(1/1)

Ａ３版をＡ４版に縮小

登記年月日：平成23年9月6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。
（神戸地方法務局社支局管轄）
令和8年5月19日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

土地所在図 地積測量図

地番	Ⓐ235-2 Ⓑ235-11 Ⓒ235-12
土地の所在	小野市新部町字門前

座標求積表

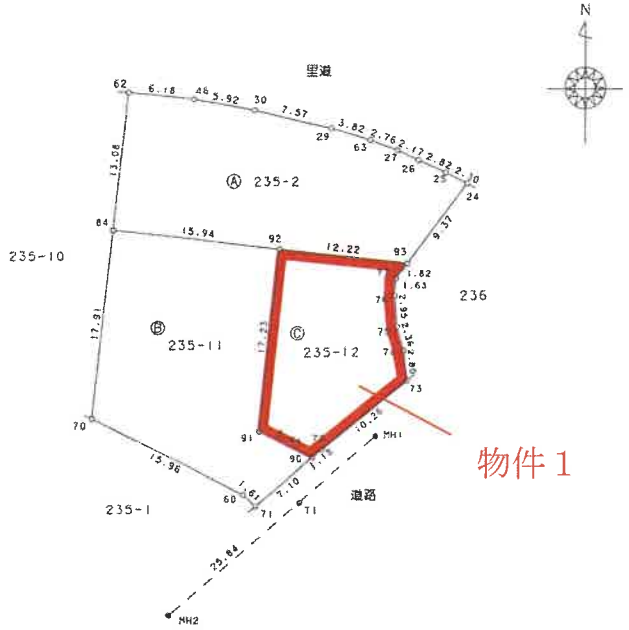
地番	Ⓐ 235-2			
測点	種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
24	プラスチック杭	-123911.876	54298.223	465498.665779
25	プラスチック杭	-123910.801	54296.193	121514.879934
26	プラスチック杭	-123909.638	54293.620	113256.491320
27	プラスチック杭	-123908.715	54291.660	102665.529050
63	プラスチック杭	-123907.747	54289.080	113192.731800
29	プラスチック杭	-123906.630	54285.428	153627.761240
30	プラスチック杭	-123904.917	54278.048	146930.675936
46	プラスチック杭	-123903.923	54272.211	90960.225636
62	プラスチック杭	-123903.241	54266.071	-668340.930436
84	プラスチック杭	-123916.239	54264.615	-801651.157395
92	プラスチック杭	-123918.014	54280.460	-170169.242100
93	プラスチック杭	-123919.374	54292.602	333247.991076
		倍面積	733.621850	
		面積	366.8109250	
		地積	366.81 ㎡	

地番	Ⓑ 235-11			
測点	種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
70	プラスチック杭	-123934.037	54262.621	-1346364.152252
60	プラスチック杭	-123941.051	54276.958	-439914.744590
71	プラスチック杭	-123942.142	54278.143	186065.474204
90	プラスチック杭	-123937.623	54283.617	380093.886234
91	プラスチック杭	-123935.140	54278.541	1064347.910469
92	プラスチック杭	-123918.014	54280.460	1025954.974460
84	プラスチック杭	-123916.239	54264.615	-869481.926145
		倍面積	701.422380	
		面積	350.7111900	
		地積	350.71 ㎡	

地番	Ⓒ 235-12			
測点	種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
90	プラスチック杭	-123937.623	54283.617	-94073.508261
72	プラスチック杭	-123936.873	54284.526	388134.360900
73	プラスチック杭	-123930.473	54292.544	498731.309184
74	プラスチック杭	-123927.687	54292.228	275261.595960
75	プラスチック杭	-123925.403	54291.618	283727.995668
76	プラスチック杭	-123922.461	54291.386	248383.090950
77	プラスチック杭	-123920.828	54291.512	167597.897544
93	プラスチック杭	-123919.374	54292.602	152779.382028
92	プラスチック杭	-123918.014	54280.460	-855785.732360
91	プラスチック杭	-123935.140	54278.541	-1064347.910469
		倍面積	408.481144	
		面積	204.2405720	
		地積	204.24 ㎡	

総計	921.7626870

測地系	世界測地系
座標系	5系
測量年月日	平成23年8月4日



トラバース点座標リスト

測点	種類	X座標	Y座標
T1	金属鋲	-123941.786	54282.354
T2	金属鋲	-123931.835	54247.021

電子基準点座標リスト

測点	種類	X座標	Y座標
三木	5235106002	-132377.807	60743.941
滝野	5234371502	-117846.213	55878.914
加古川	5234164601	-134458.440	45340.672

引照点表

引照点		座標	種類
MH1	X	-123935.634	西水マンホール中心
	Y	54289.580	
MH2	X	-123952.304	西水マンホール中心
	Y	54269.836	

境界点	点間距離・方向角			
	MH1		MH2	
71	13.15	240-21-32	13.12	59-15-52
84	31.61	307-50-35	36.44	351-45-46
93	16.53	10-31-43	40.03	34-39-26

作成者	[redacted] 年 9月 3日作成)	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：10-2

70%に縮小

登記年月日：平成24年9月13日

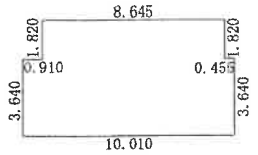
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局社支局管轄）
令和8年5月19日　神戸地方法務局加古川支局
登記官

各階平面図

家屋番号	235－12
建物の所在	小野市新部町字門前235番地12

建物図面

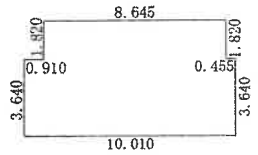
1階



求積表

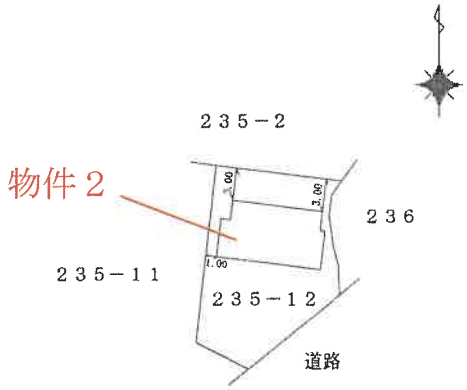
10.010 ×	3.640	=36.436400
8.645 ×	1.820	=15.733900
合計		52.170300
床面積		52.17 ㎡

2階



求積表

10.010 ×	3.640	=36.436400
8.645 ×	1.820	=15.733900
合計		52.170300
床面積		52.17 ㎡



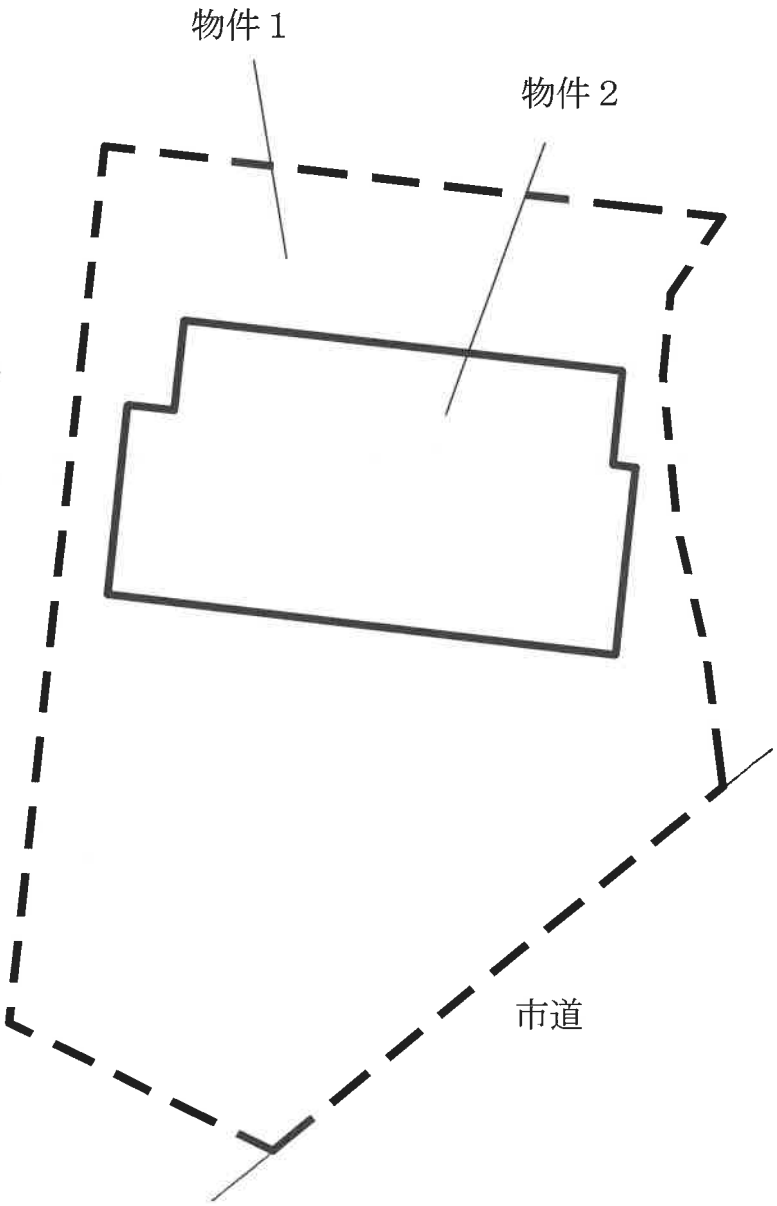
作成者	[redacted] 11日作成）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：10-3

70%に縮小

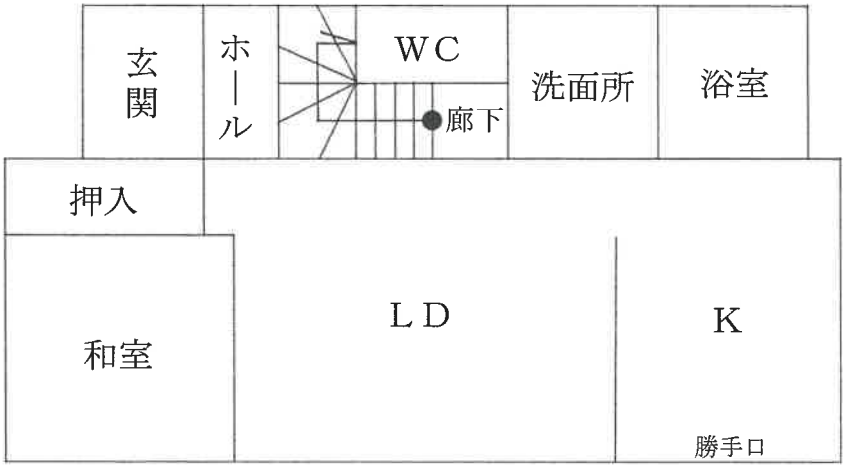
土地建物位置関係概略図
(境界不分明)



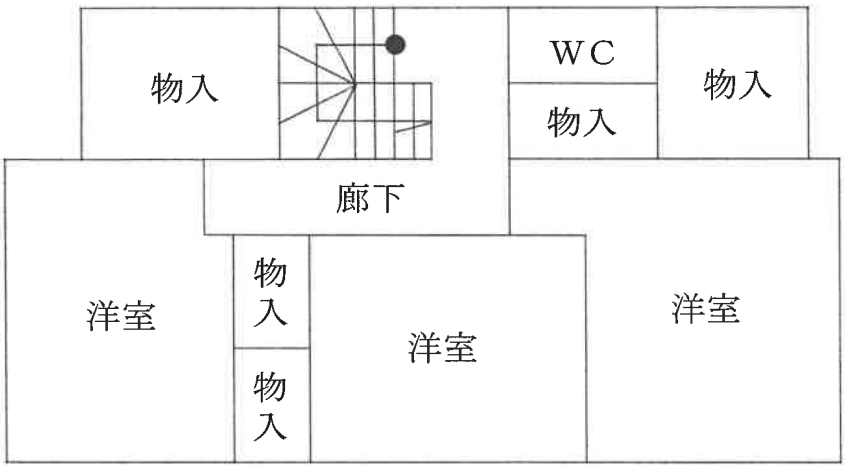
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を記載した概略参考図であり、土地の境界を確定的に示したものではない。



間　取　図



1階



2階

現　況　写　真









現　況　写　真







