

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 9月29日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 山 永 義

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10月15日から 令和 8年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月28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11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 9月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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）
1～3	3,550,000 2,840,000	一括	710,000	58,789	0
1	1,700,000				
2	1,840,000				
3	10,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 西脇市黒田庄町岡字二ノ門
地 番 3 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 6 6 4 . 3 2 平方メートル
- 2 所 在 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 3 5 3 番地 1
家屋 番号 3 5 3 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 3 0 2 . 3 3 平方メートル
2 階 5 4 . 7 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 3 3 7 . 3 3 平方メートル
2 階 約 6 5 . 7 6 平方メートル
- 3 所 在 西脇市黒田庄町岡字二ノ門
地 番 3 5 3 番 3
地 目 宅地
地 積 6 9 . 9 6 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 |
| | 地 番 | 3 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 4 . 3 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 3 5 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 5 3 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 3 0 2 . 3 3 平方メートル
2 階 5 4 . 7 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 3 3 7 . 3 3 平方メートル
2 階 約 6 5 . 7 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|------|------------------|
| 3 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 |
| | 地 番 | 3 5 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 9 6 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 | 3 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 4 . 3 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 3 5 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 5 3 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 3 0 2 . 3 3 平方メートル
2 階 5 4 . 7 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|------------------|
| 3 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 |
| | 地 番 | 3 5 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 9 6 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	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件3) ☐ (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 上記の者が物件1土地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。 ☐ 「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: 1階約337.33㎡ 2階約65.76㎡	
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 ☐ 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。 ☐ 「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 ☒ 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

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	1 本件建物には私が家族とともに住んでいます。 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。 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。 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っています。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。 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。 6 本件建物内でペットは飼っていません。 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。 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。 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。 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。

(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

黒田庄町岡

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

所在地 土地積測量図

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

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 - 112
	113		96.671	140.654	14.99	114 - 113
	114		81.283	142.878	2.23	139 - 114
	139		79.848	143.324	4.07	138 - 139
	138		78.759	147.597	14.41	142 - 138
	142		92.946	144.847	0.45	115 - 142
	115		94.401	144.818	0.86	117 - 115
	117		95.262	144.762	0.31	147 - 117
	147		95.642	144.755	0.28	118 - 147
	118		95.847	144.757	0.71	119 - 118
	119		95.560	144.886	0.63	120 - 119
	120		97.134	145.162	4.99	112 - 120
位面積			139.933915	m ²	面積	
			69.9089575	m ²	地積	
					89.96 m ²	

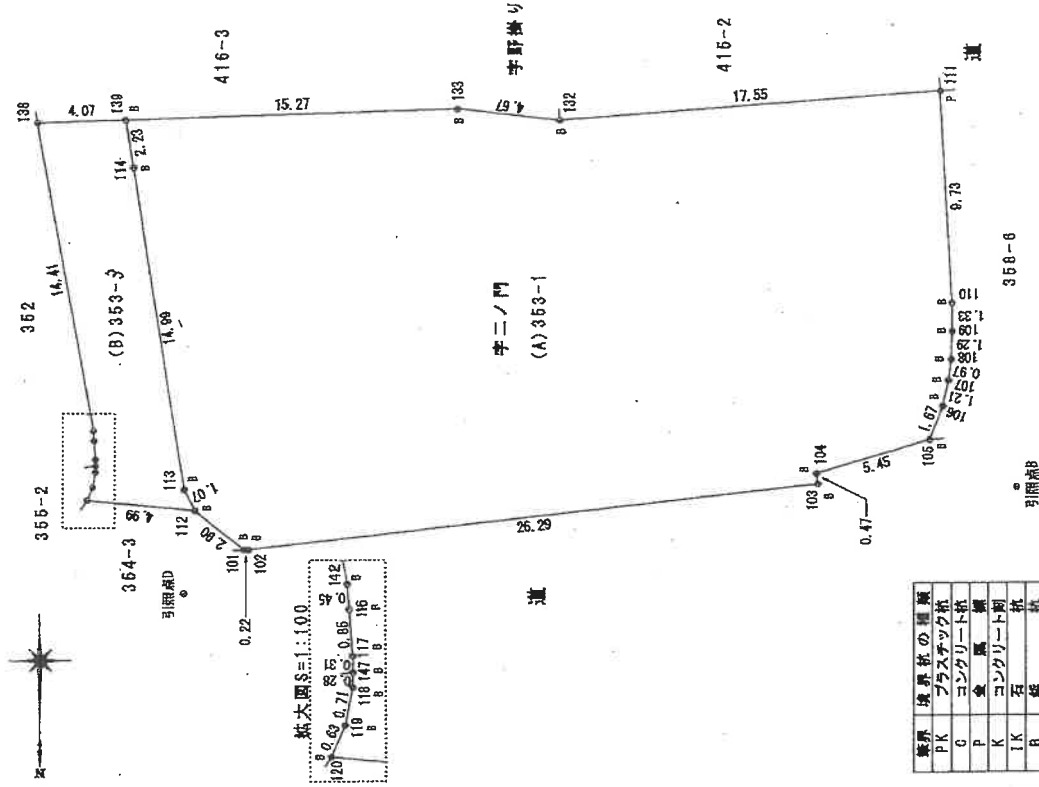
地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(A)353-1	101		99.461	137.911	0.22	102 - 101
	102		99.443	137.466	24.29	103 - 102
	103		96.594	111.550	0.47	104 - 103
	104		96.120	111.614	5.46	105 - 104
	105		94.530	106.978	1.67	106 - 105
	106		93.026	105.771	1.21	107 - 106
	107		91.836	105.516	0.97	108 - 107
	108		90.870	105.388	1.29	109 - 108
	109		89.679	105.337	1.33	110 - 109
	110		88.248	105.364	9.73	111 - 110
	111		78.531	105.896	17.56	132 - 111
	132		79.769	123.406	4.67	133 - 132
	133		79.224	128.061	15.27	139 - 133
	139		79.648	143.324	2.23	114 - 139
	114		81.853	142.978	14.99	113 - 114
	113		96.671	140.664	1.07	112 - 113
	112		97.641	140.180	2.90	101 - 112
位面積			1338.645974	m ²	面積	
			664.3229870	m ²	地積	
					664.32 m ²	

境界点	引照点	距離	点名	標高	座標	X	Y
105	引照点B	36.62	引照点B	79.648	101.438	102.332	140.673
	引照点D	4.00	引照点D	79.648	101.438	140.673	140.673
112	引照点B	34.97	引照点B	79.648	101.438	140.673	140.673
	引照点D	37.85	引照点D	79.648	101.438	140.673	140.673
120	引照点B	3.82	引照点B	79.648	101.438	140.673	140.673
	引照点D	42.82	引照点D	79.648	101.438	140.673	140.673

測量年月日 平成31年 1月 8日

座標面積一覧表

地番	座標面積	地積	坪数
(A)353-1	664.3229870	664.32	200.9577
(B)353-3	69.9089575	69.96	21.1850
合計	734.2319445	734.28	222.1227



作成者

3月15日作成

縮尺 1/

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

登記年月日：平成4年2月25日

各階平面図

西脇市

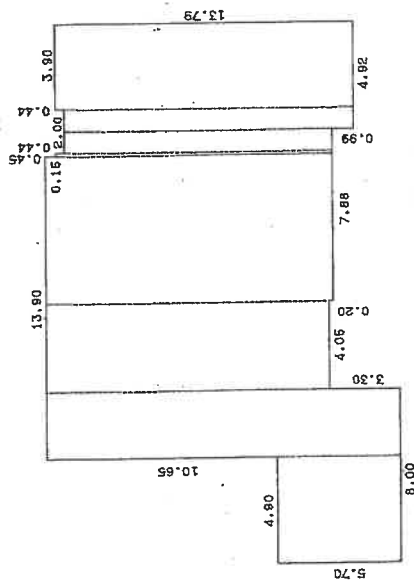
家屋番号 353番1

建物図面

4, 2, 25

建物の所在 多可郡黒田庄町岡字二ノ門353番地1

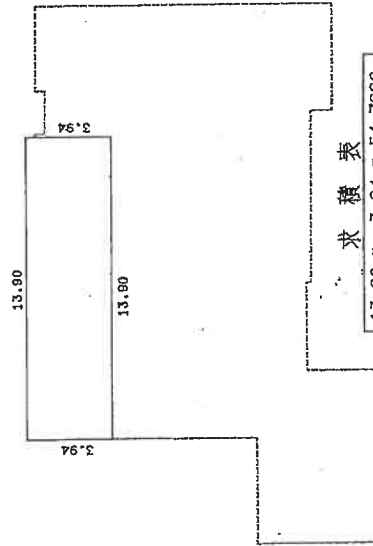
1 階



求積表

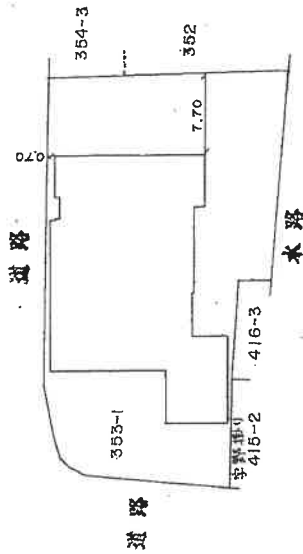
3.90 x 13.90	= 53.7810
1.02 x 13.35	= 13.6170
0.98 x 12.36	= 12.1128
0.15 x 12.80	= 1.9200
6.75 x 13.26	= 89.4375
4.05 x 13.05	= 52.8625
3.10 x 16.35	= 50.6850
4.90 x 5.70	= 27.9300
合計	302.3358
床面積	302.33 m ²

2 階



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

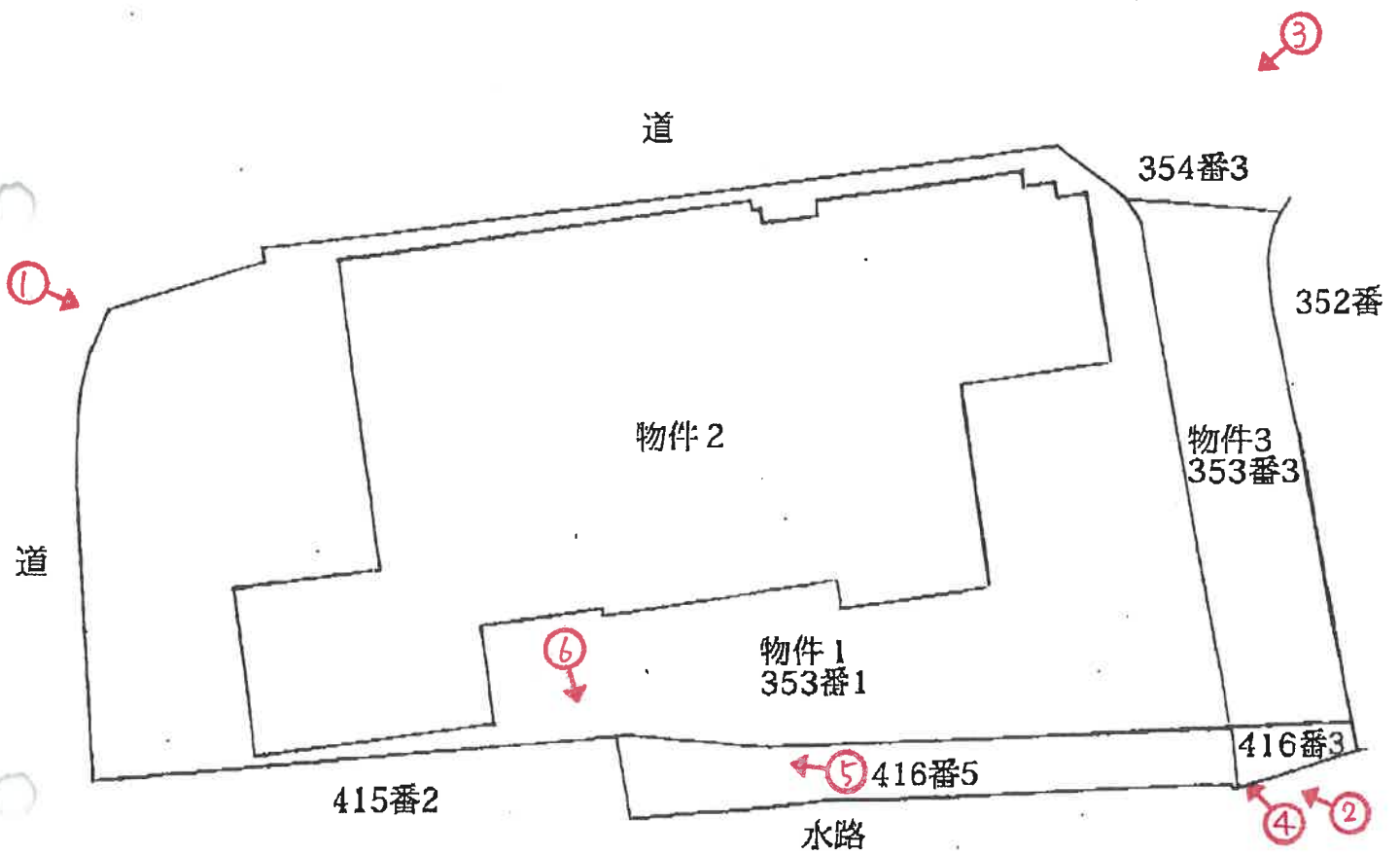
412241

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)

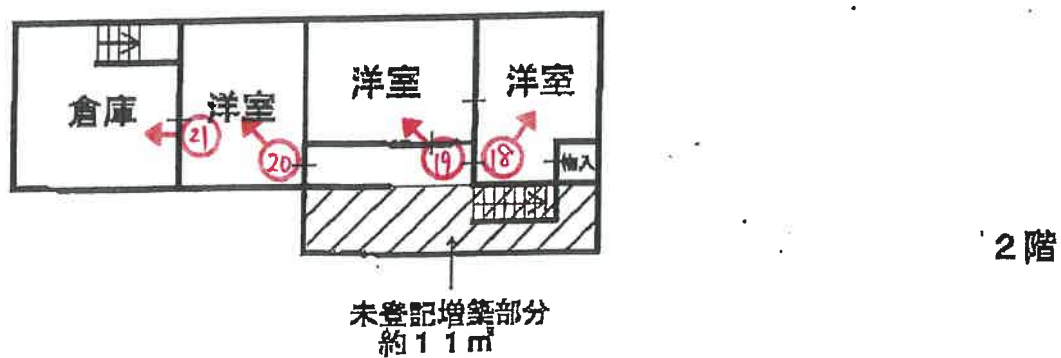
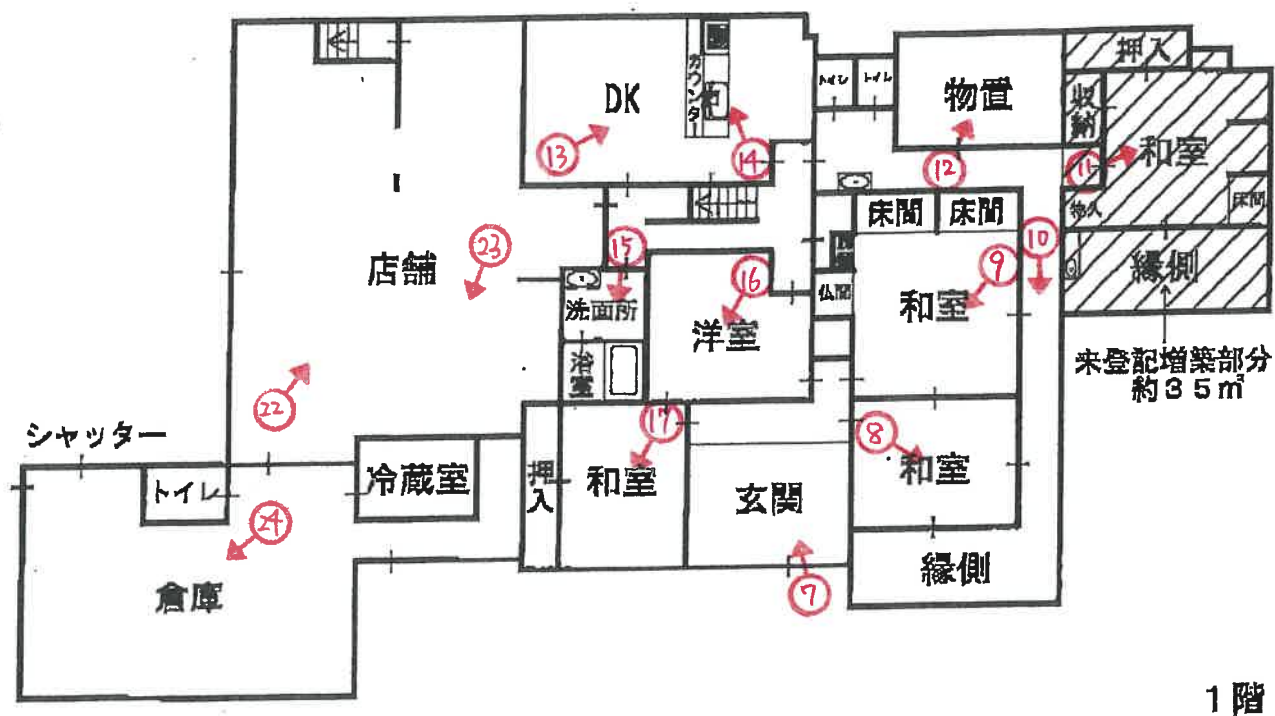


※本図面は、建物 物件2が土地 物件1・3にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

建物間取図

令和7年(ㄱ)第20017号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

 増築部分



1



2



3



4

地積測量図が
示す物件1と41
6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



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



19



20



21



22



23



24

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 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	1 階 約337.33㎡(約35㎡増築) 2 階 約65.76㎡(約11㎡増築)
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	公衆用道路
特 記 事 項			
	特にない		

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	J R 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	・ 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し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 ー 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	・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/㎡)

$$12,700 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \rightleftharpoons 12,700$$

◇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

$$100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/100$$

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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) 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) 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	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

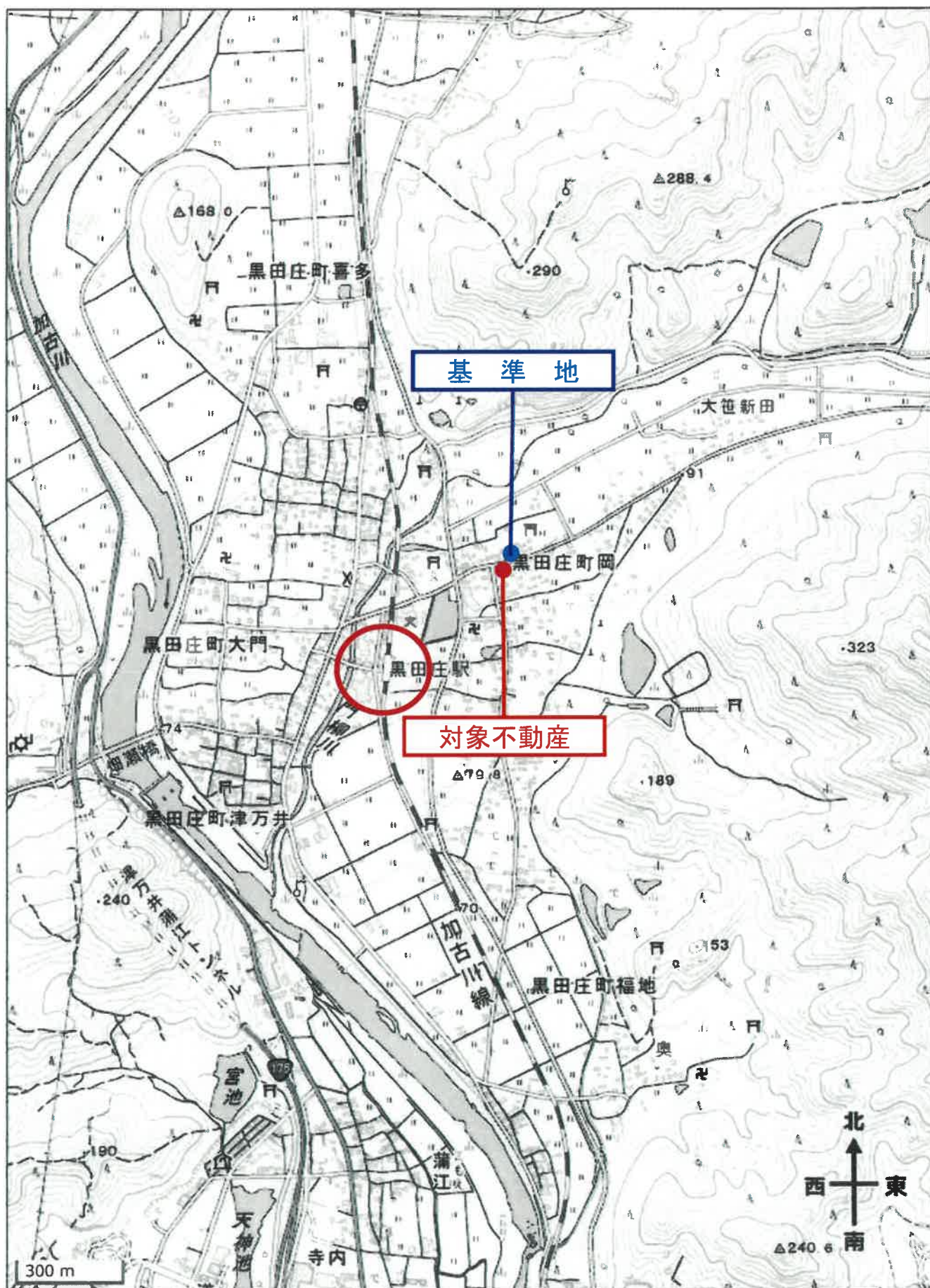
第7 附属資料

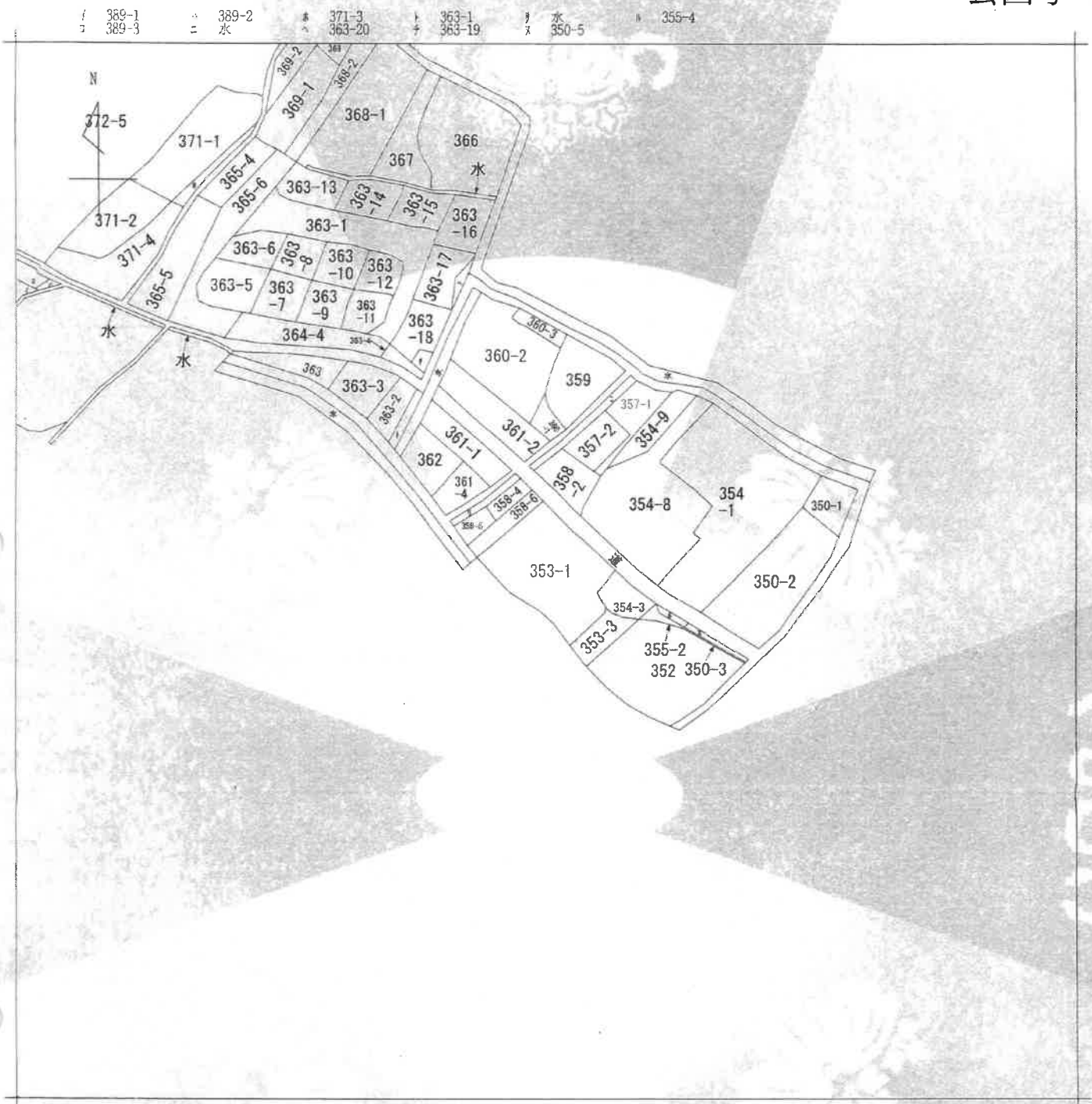
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 地形及び建物配置図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 |
| | 地 番 | 3 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 4 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 3 5 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 5 3 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 3 0 2 . 3 3 平方メートル
2階 5 4 . 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西脇市黒田庄町岡字二ノ門 |
| | 地 番 | 3 5 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 9 6 平方メートル |





(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			
出力縮尺	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		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		

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

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。

(神戸地方方法務局社高書様)

令和7年7月18日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号：4-2

図

測量地

所在地

図

地番

測量地

所在地

図

測量地

所在地

図

測量地

所在地

図

測量地

所在地

図

測量地

所在地

図

測量地

所在地

図

測量地

所在地

図

測量地

所在地

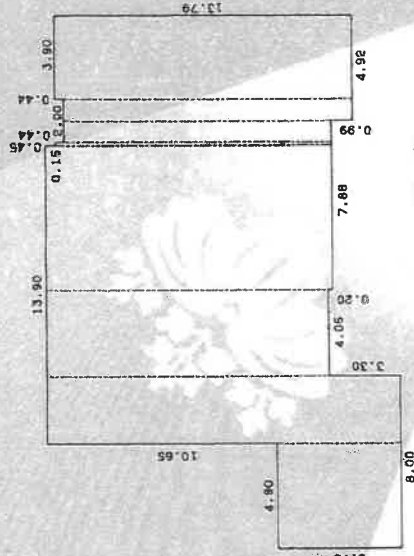
座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(B)353-3	112		97.841	140.180	1.07	113
	113		98.671	140.664	14.99	114
	114		81.883	142.978	2.23	115
	115		79.846	143.324	4.07	116
	116		79.759	147.397	14.41	117
	117		93.845	144.847	0.45	118
	118		94.401	144.818	0.85	119
	119		95.752	144.782	0.31	120
	120		95.842	144.755	0.28	121
	121		95.847	144.787	0.71	119
	122		96.550	144.885	0.83	120
	123		97.134	145.102	4.99	112
前面積			139.933915		㎡	
後面積			99.969676		㎡	
面積			99.969676		㎡	

A3をA4に縮小

各階平面圖

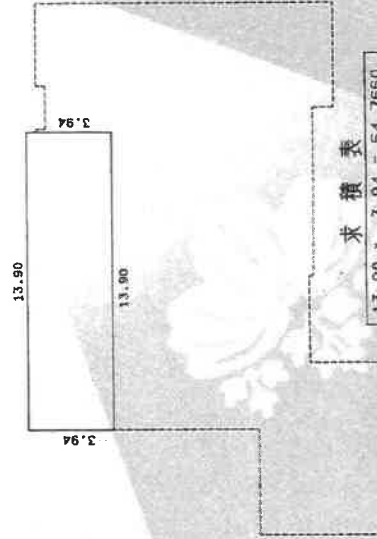
32



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	=	52.8925
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

2 階



求積表

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

西臨市

家屋番号	353番1
------	-------

面
凶
物
建

4,2,25

建物の所在
多可郡黒田庄町岡字二ノ門353番地1

路道

改訂

臨

中 國 人

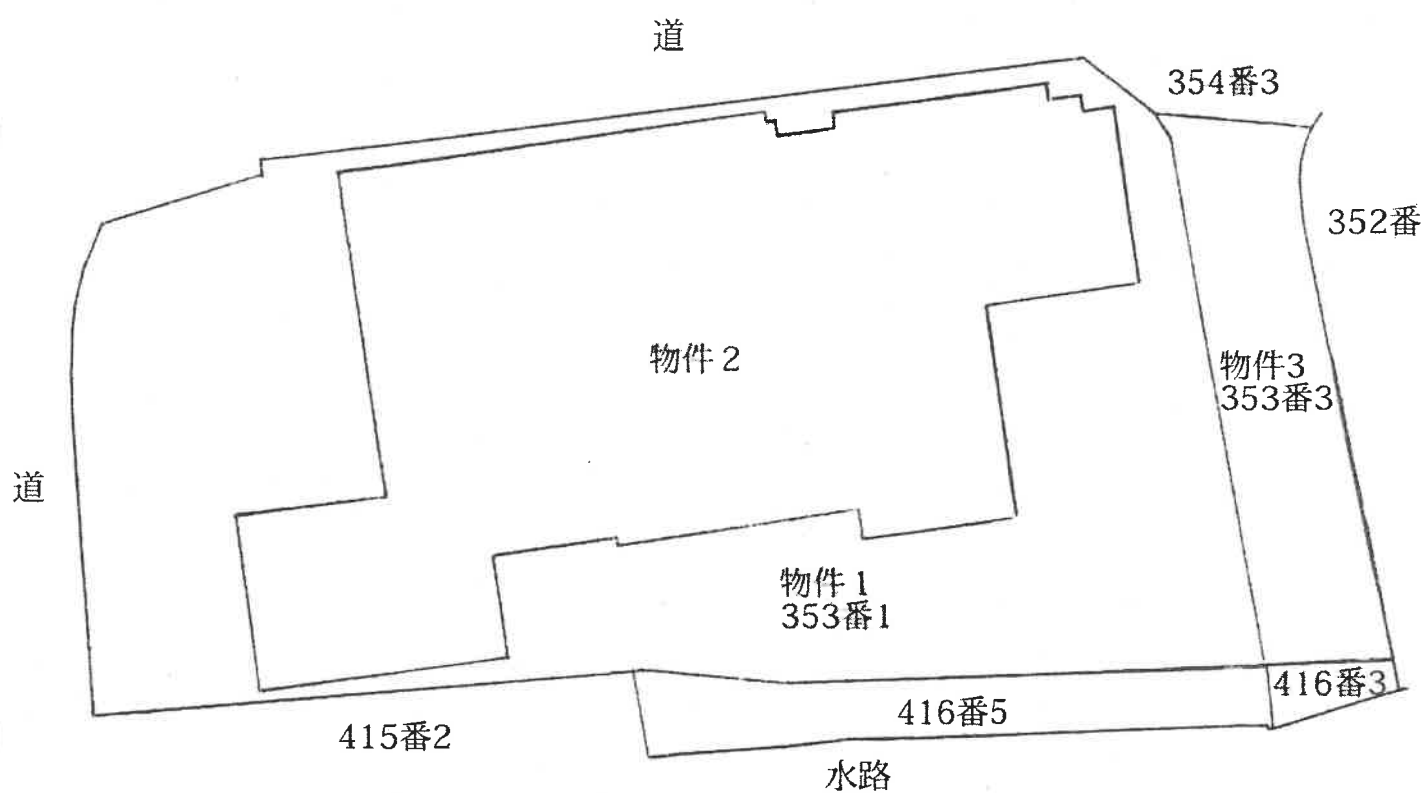
縮尺 1/250

縮尺	500
----	-----

412241

作者

地形及び建物配置図

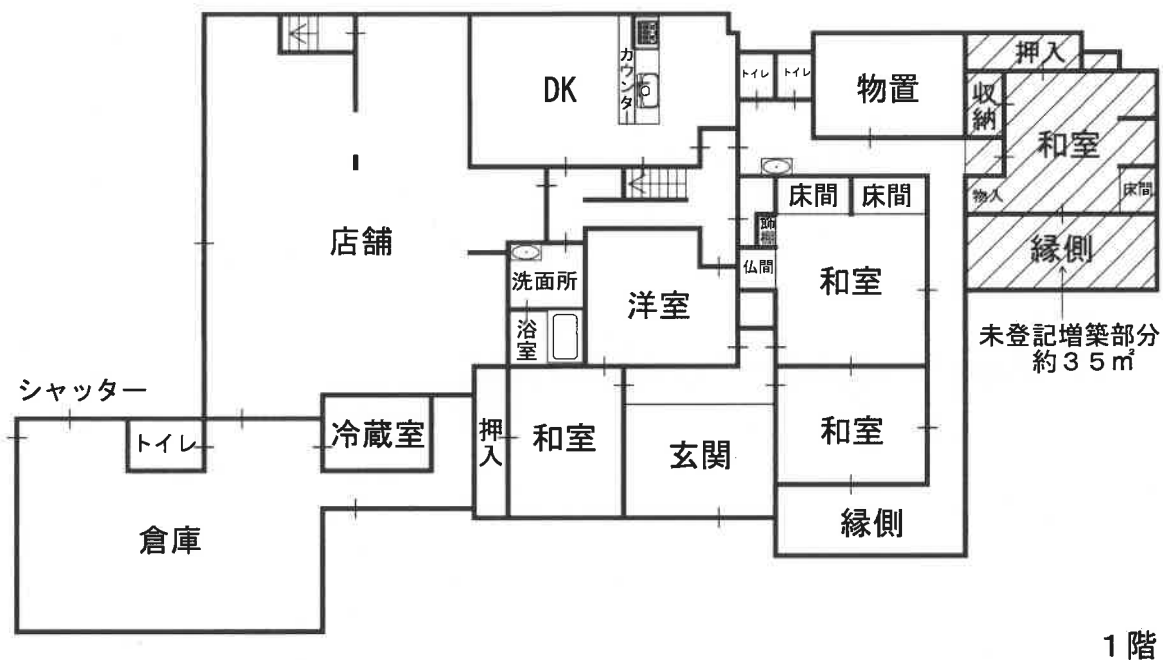


※本図面は、建物 物件2が土地 物件1・3にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

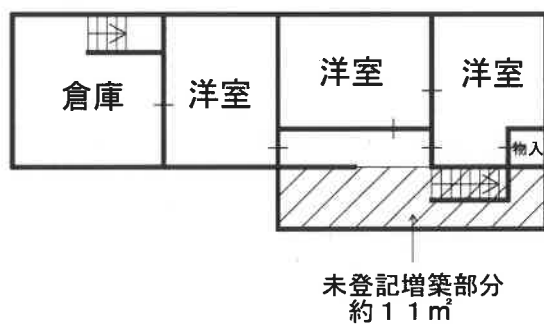
建物間取図

令和7年(ケ)第20017号

増築部分



1階



2階







物件1の一部

