

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、入札が無効となる場合がありますので、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 7年 5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

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 7年 5月29日から 令和 7年 6月 5日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月11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 7年 7月 2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 7年 5月13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 たつの市御津町岩見字東ノ町

地 番 747番

地 目 宅地

地 積 1152.84平方メートル

2 所 在 たつの市御津町岩見字東ノ町747番地、734番地、
748番地、749番地、750番地

家屋 番号 747番の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 43.20平方メートル
2階 16.46平方メートル

(現況)

種 類 物置

床 面 積 1階 約17平方メートル
2階 16.46平方メートル

(附属建物)

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 34.32平方メートル

(現況)

不存在

符 号 6



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	56.65平方メートル
符 号	7
種 類	物置
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 77.53平方メートル 2階 77.53平方メートル

(現況)

構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約126.53平方メートル 2階 77.53平方メートル

符 号	8
-----	---

種 類	便所
-----	----

構 造	木造瓦葺平家建
-----	---------

床 面 積	2.98平方メートル
-------	------------

(現況)

不存在

3 所 在 たつの市御津町岩見字東ノ町747番地、748番地

家屋 番号	747番の2
-------	--------

種 類	居宅
-----	----

構 造	木造瓦葺2階建
-----	---------



物 件 目 録

床 面 積	1階	141.11平方メートル
	2階	101.55平方メートル

(現況)

構 造	木造一部コンクリートブロック造瓦葺一部陸屋根2階建
-----	---------------------------

床 面 積	1階	約165.11平方メートル
	2階	101.55平方メートル



物件明細書

令和 7年 3月 5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。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 たつの市御津町岩見字東ノ町

地 番 747 番

地 目 宅地

地 積 1152.84 平方メートル

2 所 在 たつの市御津町岩見字東ノ町 747 番地、734 番地、
748 番地、749 番地、750 番地

家屋 番号 747 番の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 43.20 平方メートル
2 階 16.46 平方メートル

(現況)

種 類 物置

床 面 積 1 階 約 17 平方メートル
2 階 16.46 平方メートル

(附属建物)

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 34.32 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 6



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	56.65 平方メートル
符 号	7
種 類	物置
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 77.53 平方メートル 2 階 77.53 平方メートル

(現況)

構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 約 126.53 平方メートル 2 階 77.53 平方メートル
符 号	8

種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	2.98 平方メートル

(現況)

不存在

3 所 在 たつの市御津町岩見字東ノ町 747 番地、748 番地

家屋 番号 747 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	141.11平方メートル
	2階	101.55平方メートル

(現況)

構 造	木造一部コンクリートブロック造瓦葺一部陸屋根2階建
-----	---------------------------

床 面 積	1階	約165.11平方メートル
	2階	101.55平方メートル

令和6年(ケ)第10015号
令和6年12月2日受理
令和6年12月25日提出

現況調査報告書

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 | たつの市御津町岩見字東ノ町 |
| | 地 番 | 7 4 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 2. 8 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | たつの市御津町岩見字東ノ町 7 4 7 番地、7 3 4 番地、
7 4 8 番地、7 4 9 番地、7 5 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 4 7 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3. 2 0 平方メートル
2 階 1 6. 4 6 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|-----------------|
| | 符 号 | 5 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 4. 3 2 平方メートル |
-
- | | | |
|--|-------|-----------------|
| | 符 号 | 6 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 6. 6 5 平方メートル |
-
- | | | |
|--|-----|----|
| | 符 号 | 7 |
| | 種 類 | 物置 |

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺2階建	
床 面 積	1階	77.53平方メートル
	2階	77.53平方メートル
符 号	8	
種 類	便所	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	2.98平方メートル	

3 所 在 たつの市御津町岩見字東ノ町747番地、748番地

家屋 番号	747番の2	
種 類	居宅	
構 造	木造瓦葺2階建	
床 面 積	1階	141.11平方メートル
	2階	101.55平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	たつの市御津町岩見747番地		
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 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物（物件2、3）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	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（執行官の意見のとおり） □種 類： □構 造： □床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 種 類： 構 造： 床面積： </td> </tr> </table>	{	種 類： 構 造： 床面積：
{	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物置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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 地方裁判所支部 令和年()第号 保管開始日 令和年月日 </td> </tr> </table>	{	地方裁判所支部 令和年()第号 保管開始日 令和年月日
{	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 ■現況見取図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	たつの市御津町岩見沢747番地
土地	物件
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本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	物件3
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: 木造一部コンクリートブロック造瓦葺一部陸屋根2階建 ☒ 床面積: 1階 約165.11㎡(約24㎡増築) 2階 101.55㎡
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住居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 ☒ 現況見取図のとおり

(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 本件建物で私が暮らしています。 2 建物の状態について、雨漏りや水漏れはなく、その他の不具合等もないと思います。 3 物件2の附属建物のうち符号5と8は10年から15年前くらいに取り壊しました。 4 煙草を吸います。 5 境界等に関し、近隣とのトラブルはありません。
執行官の意見	
1 本件土地の状況は、現地調査の結果から、3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。 2 本件各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、3枚目及び4枚目記載のとおりと認めた（減築・増築部分は4項のとおり）。 3 建物の状態は、クロスの変色が確認できたほか、目視で確認し得る限りでは雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられず、経年程度の劣化があるものと思われる。 4 (1) 立入調査時に、各室内をつぶさに調査し、本件各建物と建物図面とを照合した結果、物件2については減築（附属建物のうち符号5と8つき滅失、符号7につき増築）、物件3については増築がそれぞれ認められたので、相当時間をかけて鋭意減築・増築部分の調査（付合の有無、床面積の算定等）を実施し、その結果につき、物件2は次のとおりであり、物件3は4枚目記載のとおりである。 (2) 物件2の種類、構造及び床面積の概略 ■公簿上の記載と次の点が異なる 主たる建物 ■種類：物置 □構造： ■床面積：1階 約17㎡（約26.2㎡減築） 2階 16.46㎡（建物間取図で約17㎡とあるのは概ね公簿と同一という趣旨である） 附属建物 ■符号5及び8 不存在 ■符号7 □種類： ■構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積：1階 約126.53㎡（約49㎡増築） 2階 77.53㎡ 5 附属建物のうち現存している符号6及び7については、建物が傾いていたことや土壁が剥がれ落ちているなど老朽化が顕著に認められたことから立入調査は実施していない。	

(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		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月2日（月） 10:28 ～ 10:45	神戸地方法務局龍野支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年12月4日（水） 11:19 ～ 12:43	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、債務者兼所有者に立入調査期日通知書交付
令和6年12月18日（水） 15:00 ～ 16:37	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者と面談、評価人を同行
～		
～		
～		
～		
(特記事項) ☒ 令和6年12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A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

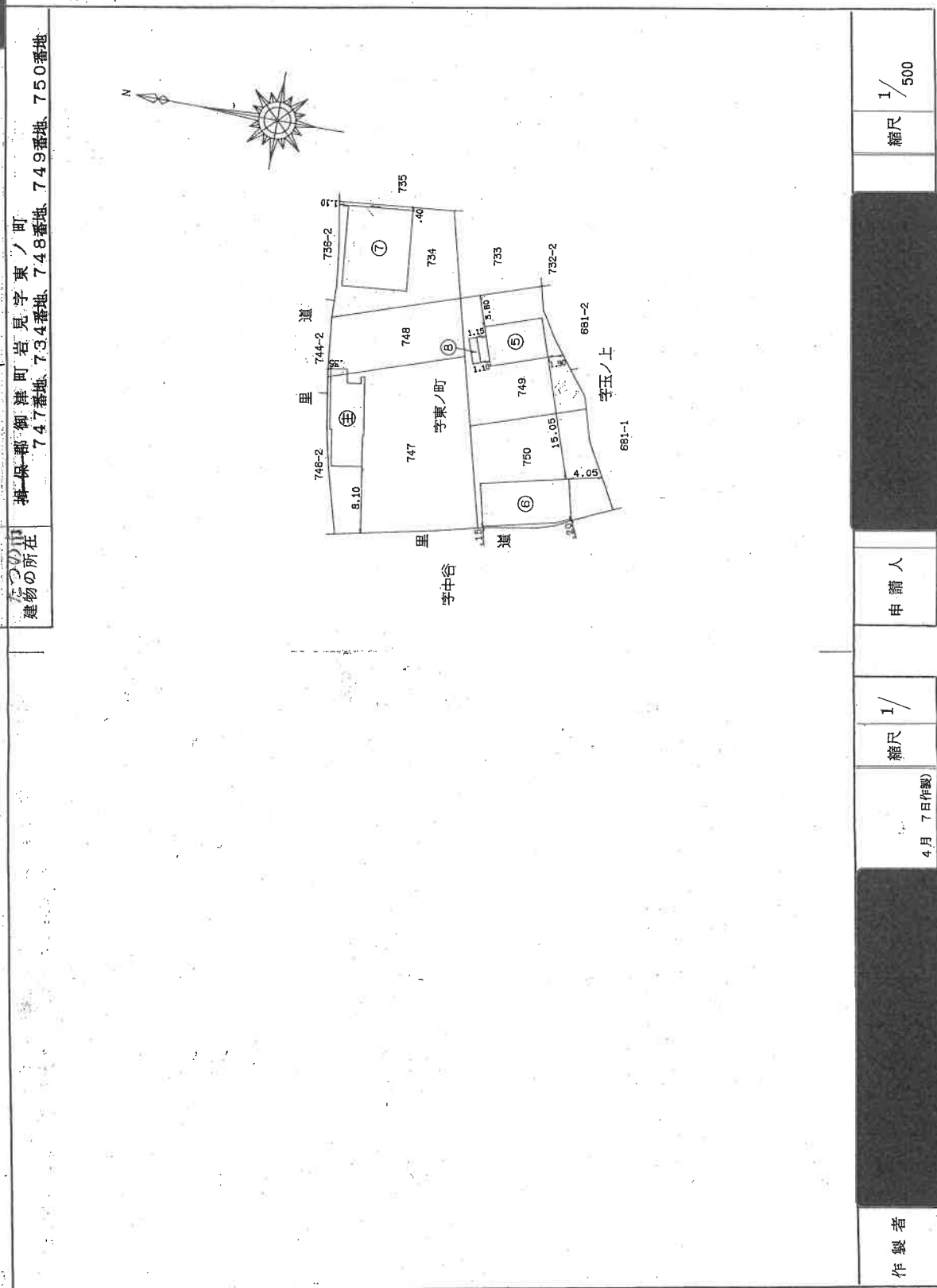
登記年月日：平成5年4月22日

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 747番の1

建物の所在 海保郡御津町岩見字東ノ町
747番地、734番地、748番地、749番地、750番地



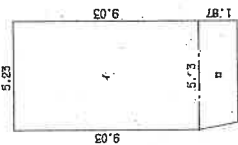
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

747番の1

747番の1

730市 建物の所在	揖保郡御津町 岩見字 東ノ町 747番地、734番地、748番地、749番地、750番地
---------------	---

⑨ 習題 1



求積表

イ	9.03	X	5.23	=	47.2269
ロ	(4.05 + 5.23)	X	1.87	/2 =	7.42480
			計		56.65170
			床面積		56.65 m ²

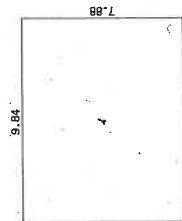
① 1 階



表續求

イ	3.65	X	3.84	=	14.0160
ロ	3.80	X	0.67	=	2.5460
ハ	4.05	X	5.65	=	22.8825
ニ	2.00	X	1.70	=	3.4000
ホ	0.45	X	0.80	=	0.3600
			計		43.2045
			東西棟		43.20 m

⑦ 1階・2階 各階同型



求積表

1	7.88 X	9.84	=	77.5392
計				77.5392
床面積				77.53 m ²

2. ②

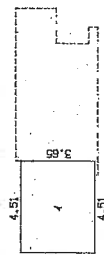
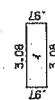


表 續 求

イ	3.65 X	4.51	=	16.4615
計				16.4615
床面積				16.46 m ²

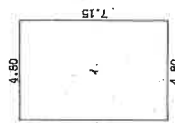
⑧ 1階



求積變

1	0.97	X	3.08	=	2.9876
					計
					2.9876
床面積					2.98 m ²

⑤ 1階



求積表

1	7.15	X	4.80	=	34.3200
計					34.3200
床面積					34.32 m ²

著者

4月 7日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請再

縮尺 $1/250$

（加印別紙）

455028

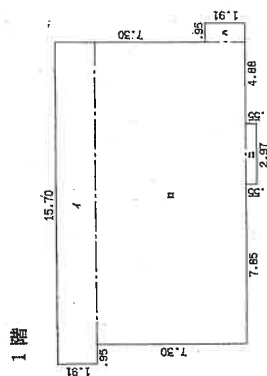
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

各階平面圖

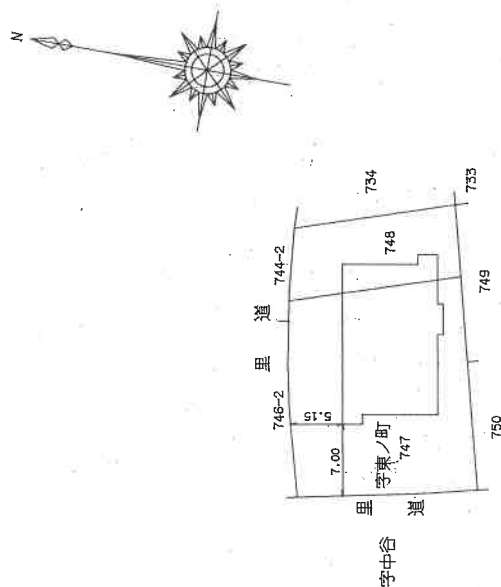
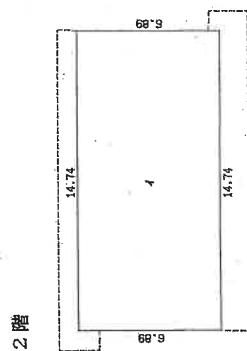
号番屋家

建物の所在
御津町岩見字東ノ町747番地、748番地

H. 5. 4. 22



求積表		
イ	1.91 X 15.70	= 29.9870
ロ	7.30 X 14.75	= 107.6750
ハ	1.91 X 0.95	= 1.8145
ニ	0.55 X 2.97	= 1.6335
	計	141.1100
	床面積	141.11 m ²



作者

3月27日作製

縮尺 $1/250$

請
申
火

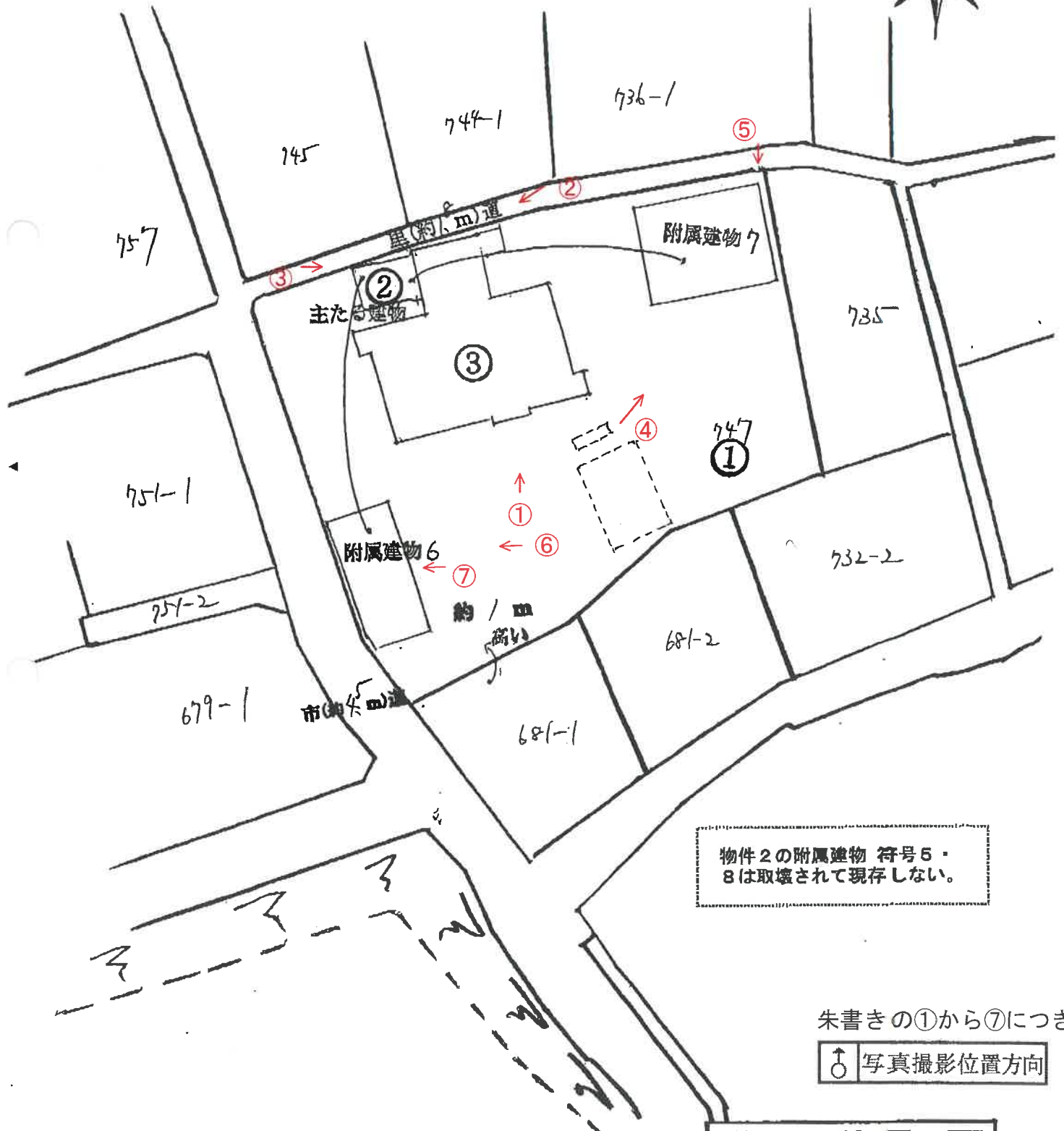
縮尺 $\frac{1}{500}$

《中国国史》

455029

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

※丸数字は物件番号を示す。



物件2の附属建物 符号5・8は取壊されて現存しない。

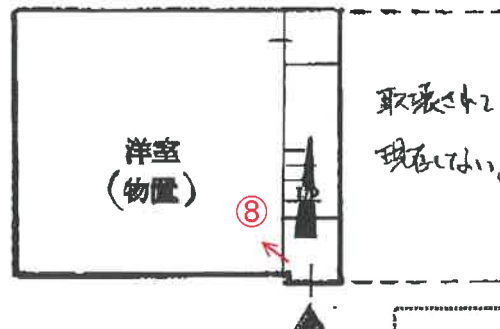
朱書きの①から⑦につき

↑ 写真撮影位置方向

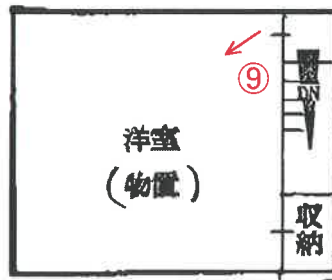
現況見取図

物件 2. 主たる建物

1 階

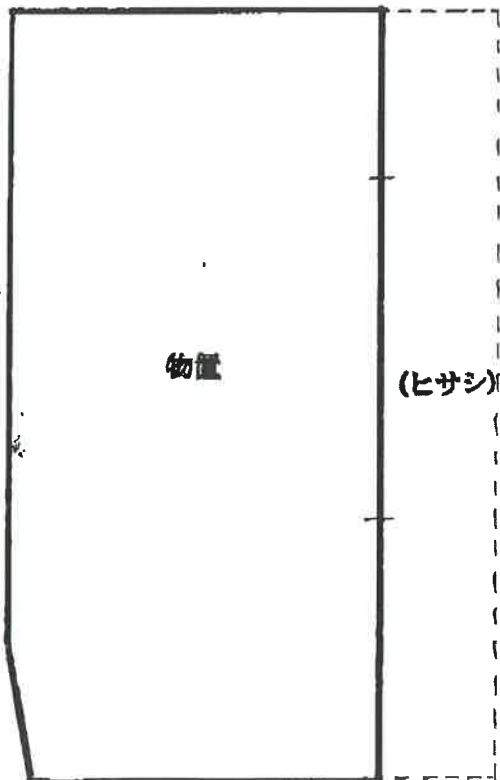


2 階



主たる建物は中央部が取壊され東側部分は物件3建物と合棟されている。
残存部分は従前は洋室であるが、現状は物置として利用されている。
構造は登記どおりで、床面積の概要はおおむね下記のとおりである。
1 階：約17㎡、2 階：約17㎡

物件 2. 附属建物 符号 6



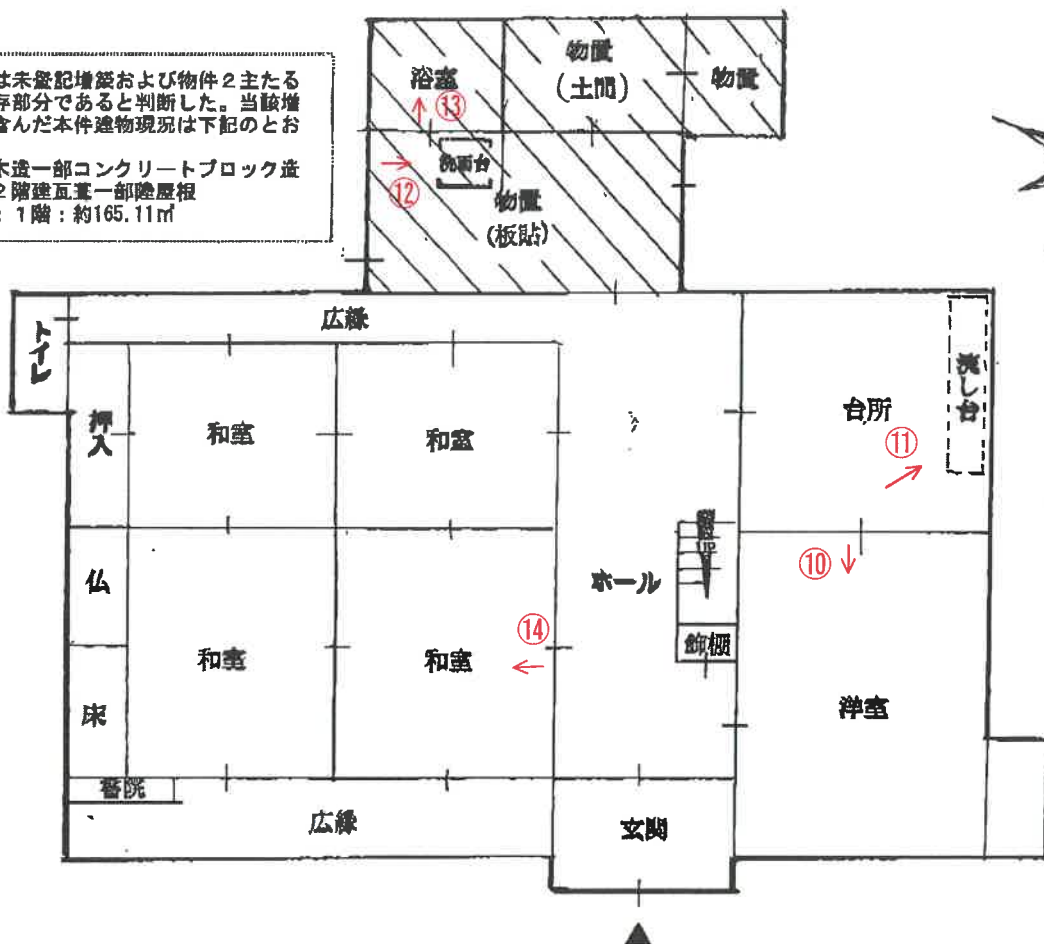
↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

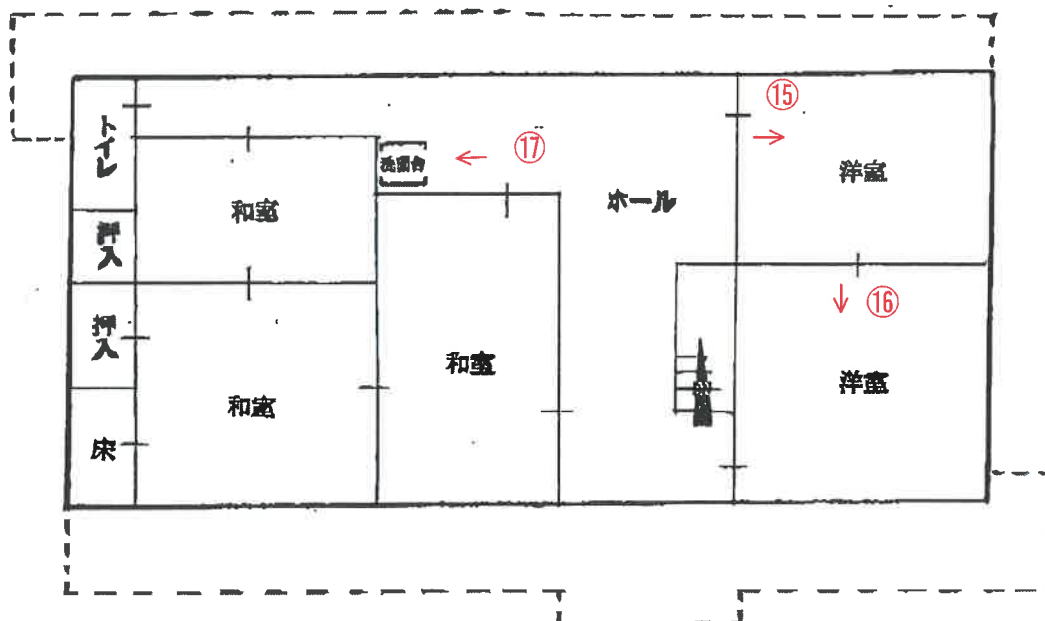
物件 3
1 階

令和 6 年(々)第10015号

斜線部は未登記増築および物件2主たる建物の残存部分であると判断した。当該増築部分の含んだ本件建物現況は下記のとおりである。
構造：木造一部コンクリートブロック造
2階建瓦葺一部陸屋根
床面積：1階：約165.11㎡



2 階



写真撮影位置方向

建物間取図



No. 1

本件建物（物件3）

本件土地



No. 2

未登記増築部分（物件3）

本件建物（物件2）



No. 3

本件建物（物件2）



No. 4

附属建物 (符号7)



No. 5

附属建物 (符号7)



No. 6

附属建物 (符号6)



No. 7

附属建物 (符号 7)



No. 8



No. 9



No. 10



No. 11



No. 12



No. 13



No. 14



No. 15



No. 16



No. 17

No. _____

令和 6 年 (ケ) 第 10015 号
令和 6 年 12 月 18 日 現地調査
令和 7 年 1 月 14 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

三浦一穂

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,990,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,260,000円
物件2（建物）	金320,000円
物件3（建物）	金410,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・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2・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）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・3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記参照
特 記 事 項			
	● 物件2の主である建物と物件3の主である建物は、合棟・改修・減増築等がなされている。 →物件2建物の公簿上の記載と異なる現況は下記のとおりである。 【主である建物】 ・種類：物置 ・床面積：1階 約17m² 2階 16.46m² 延べ 約34m² 【附属建物5】 ・取り壊されて現存しない。 【附属建物7】 ・構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ・床面積：1階 約126.53m² 2階 77.53m² 延べ 約204.06m² 【附属建物8】 ・取り壊されて現存しない。 →物件3建物の公簿上の記載と異なる現況は下記のとおりである。 【主である建物】 ・構造：木造一部コンクリートブロック造瓦葺一部陸屋根2階建 ・床面積：1階 約165.11m² 2階 101.55m² 延べ 約266.66m²		

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	山陽電鉄線 山陽網干駅の 西方 約4.7km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	たつの市役所の南方約8km (直線距離)、たつの市立御津中学校西側の岩見地区に位置し、山裾に農地が広がるなか、中規模の農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ既成集落地域である。	
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 特別指定区域「地縁者の住宅区域」 土砂災害警戒区域「東ノ町川Ⅰ」、「西 谷川Ⅰ」
画 地 条 件	規模 1,152.84㎡ の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約33m×約39m	
接 面 道 路 の 状 況	西側 約4.5m市道 北側 約1.8m里道 (建築基準法未判定道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2・3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	・隣接地等との境界は判然としない。また、敷地内に高低差があり、敷地南端部の石垣が崩れかけている。 ・前面道路にはいずれも下水道埋設管があるが、使用歴がないことから接続の有無の確認ができない。 ・敷地内にはコンテナハウスがあるほか、撤去に費用を要すると思われる残置物も見受けられ、雑草等が繁茂した状態で放置されている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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 経過年数 経年不詳 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板貼・亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 : 塗壁・化粧合板等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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: 物置 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	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。 ・建物設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。 ・主たる建物は減築され物置として使用されており、雨漏りや特段の損傷不具合箇所は認められなかった。また、観察減価において、これらのほか間取り・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。 ・附属建物符号5及び8は現存せず、符号6及び7については、仕様・品等は劣り、倒壊寸前の建物である。また、既に経済的残存耐用年数は徒過している。

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） 平成5年4月20日 経過年数 32 年程度 経済的残存耐用年数 既に耐用年数を徒過している。
仕 様	構 造 : 木造一部コンクリートブロック造 屋 根 : 瓦葺一部陸屋根 外 壁 : 板貼・亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 : 塗壁・クロス・化粧合板等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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 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	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。 ・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すると保証するものではない。 ・建物内壁にはクロスの変色が認められた。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。

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）

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	13,200	0.43	1,152.84	0.70	4,580,000
(合計)	-----	----	1,152.84	----	4,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < たつの-15 >

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/㎡)
 $22,300 \times 98/100 \times 100/102 \times 100/162 \div 13,200$

◇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（1.02）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/105 \times 100/150 \times 100/100 \div 100/162$

イ 個別格差：角地、規模大、高低差、擁壁の状態等（0.43）

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・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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
2（主）	120,000	約 34.00	0.03	120,000
2（附6）	60,000	56.65	0.00	10,000 ※
2（附7）	60,000	約 204.06	0.00	10,000 ※
3	120,000	約 266.66	0.03	960,000
(合計)	-----	約 561.37	----	1,100,000

※印：ただし、最低備忘価格として上記を計上する。

ウ 現価率

(物件2：主である建物)

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、その経済価値は残価率(3%)程度と判定される。

(物件2：附属建物符号6)

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、既に使用に耐えない状況にあるものと判断した。

(物件2：附属建物符号7)

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、既に使用に耐えない状況にあるものと判断した。

(物件3：主である建物)

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、その経済価値は残価率(3%)程度と判定される。

< 以下余白 >

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	面積比 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ	
1	4,580,000	0.55 ※	0.30	法定地上権	760,000	物件2
		0.45 ※	0.10	敷地占有利益	210,000	物件3
		1.00			970,000	(合計)

※土地利用権価格については、建物の建築面積比により土地価格を按分し、これにその内容に即した土地利用権割合を考慮して査定する。

(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	4,580,000	-970,000		0.50	0.70	1,260,000
2	140,000	+760,000	1.00	0.50	0.70	320,000
3	960,000	+210,000	1.00	0.50	0.70	410,000
一 括 価 格 (合 計)						1,990,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲50% : 土砂災害警戒区域内、地縁的選好性が強く働く農村集落内の土地建物、多数の残置物の存在、ライフライン不足の可能性等

オ 競売市場修正 : ▲30% : 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 < たつのー15 >
所 在 : たつの市御津町黒崎字狭間谷993番1
価 格 : 22,300円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「山電網干」駅より道路距離3.6km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 196㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側が幅員6.5m市道に接面
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 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 3,516,485円
物件2 : 155,048円
物件3 : 4,455,464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 現況見取図・建物間取図
- 5 現況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 たつの市御津町岩見字東ノ町
 地 番 747番
 地 目 宅地
 地 積 1152.84平方メートル

- 2 所 在 たつの市御津町岩見字東ノ町747番地、734番地、
 748番地、749番地、750番地
 家屋 番号 747番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 43.20平方メートル
 2階 16.46平方メートル
 (附属建物)
 符 号 5
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 34.32平方メートル
 符 号 6
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 56.65平方メートル
 符 号 7
 種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 77.53平方メートル
2階 77.53平方メートル

符 号 8

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2.98平方メートル

3 所 在 たつの市御津町岩見字東ノ町747番地、748番地

家屋 番号 747番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 141.11平方メートル
2階 101.55平方メートル



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



たつの市役所白図

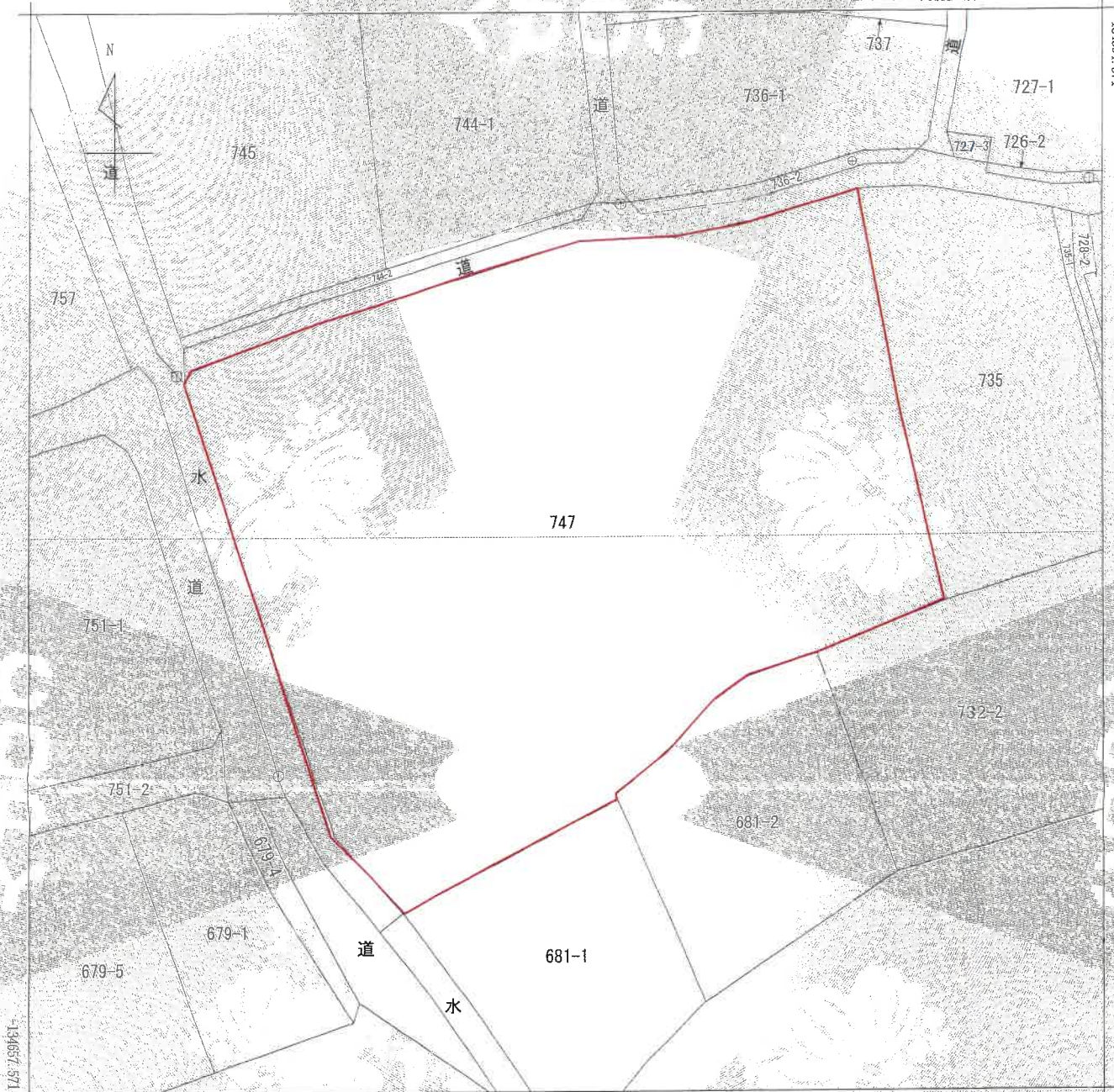
物件所在図

4 728-1

(座標値種別: 測量成果)

+19327.002

-134594.571



+19264.502

(座標値種別: 測量成果)



請求部	所在	たつの市御津町岩見字東ノ町				地番	747番			
出力縮尺	1/250	精度区分	申三	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	平成19年3月			備付年月日(原図)	平成20年10月22日			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。

(神戸地方務局龍野支局管轄)

令和6年7月22日

神戸地方務局

登記官

請求番号: 13-1

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：平成5年4月22日

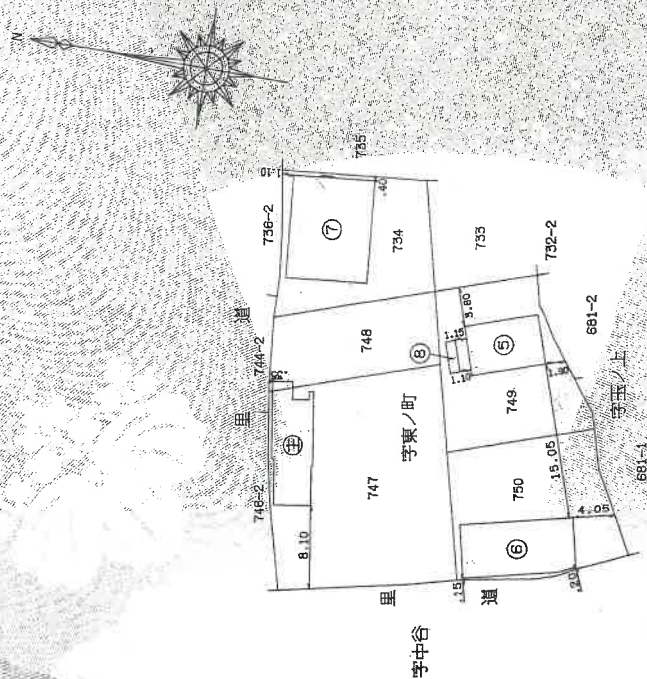
各階平面圖

建 物 面 积

747番の1

即雜賦家

津島郡御津町岩見字東ノ町
747番地、734番地、748番地、749番地、750番地



作者

(附註)

縮尺

由禮人

縮尺 1/500

(原田白雲稿)

455027

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。
(神戸地方法務局龍野支局管轄)
令和6年7月22日 神戸地方法務局

謝品如

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号: 13-2 (1/2)

登記年月日：平成5年4月22日

これは図面に記号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 龍野支局管轄)

令和6年7月22日

神戸地方方法務局

登記官

各階平面図

建物図面

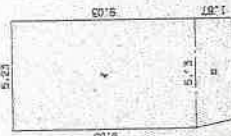
家屋番号 747番の1

建物の所在

神戸市東灘区龍野町岩見字東ノ町

747番地、734番地、748番地、749番地、750番地

⑥ 1階



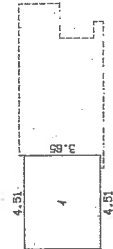
求積表	
イ	5.23 X 4.86 = 25.4289
ロ	(4.86 + 5.23) X 1.87 / 2 = 8.65170
計	25.4289 + 8.65170 = 34.0806
床面積	34.08 m²

⑦ 1階・2階 各階同型



求積表	
イ	9.84 X 7.68 = 75.5392
計	75.5392
床面積	77.53 m²

⑧ 1階



求積表	
イ	4.51 X 4.51 = 20.3401
計	20.3401
床面積	20.34 m²

⑨ 1階



求積表	
イ	4.80 X 4.80 = 23.04
計	23.04
床面積	23.04 m²

⑩ 1階



求積表	
イ	3.08 X 3.08 = 9.4966
計	9.4966
床面積	9.50 m²

※A3をA4に縮小した。

建物図面

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(印字用紙)

455028

(2/2)

請求番号：13-2

登記年月日：平成5年4月22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 神野支局 管轄)

令和6年7月22日

神戸地方方法務局

登記官

建物図面

747番の2

家屋番号

建築物の所在
たつの市
一城長船御津町岩見字東ノ町 747番地、748番地、748番地

各階平面図

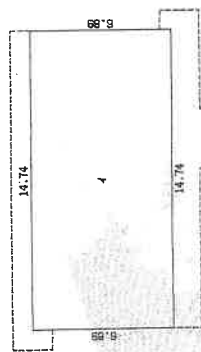
1階



求積表

イ	1.91 X 15.70	=	29.9870
ロ	7.30 X 14.75	=	107.6750
ハ	1.91 X 0.95	=	1.8145
ニ	0.55 X 2.97	=	1.6335
計			141.1100
床面積			141.11 ㎡

2階



求積表

イ	6.89 X 14.74	=	101.5586
計			101.5586
床面積			101.55 ㎡

作製者

(印)

縮尺 1/250

27日作製

申請人

455029

縮尺 1/500

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号：13-3

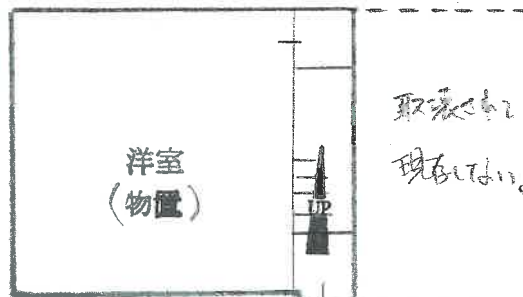
※丸数字は物件番号を示す。



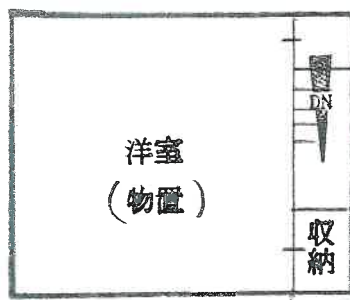
物件 2 の附属建物 符号 5・
8 は取壊されて現存しない。

物件 2 主たる建物

1 階

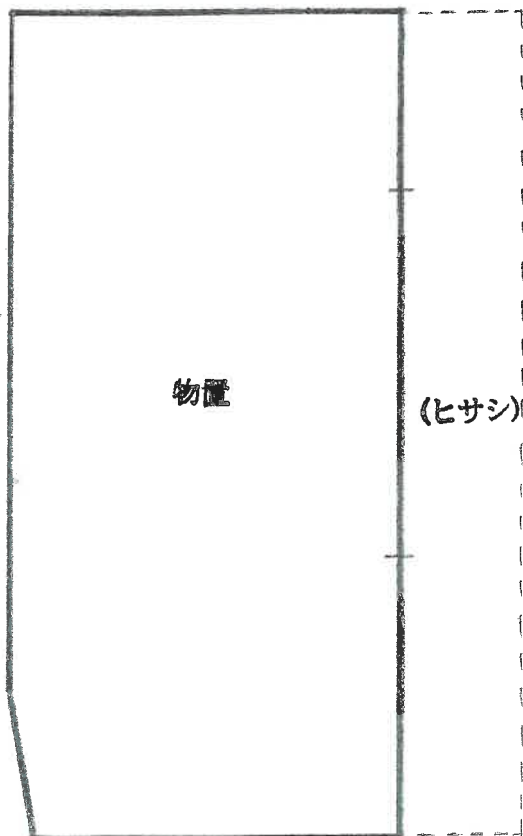


2 階

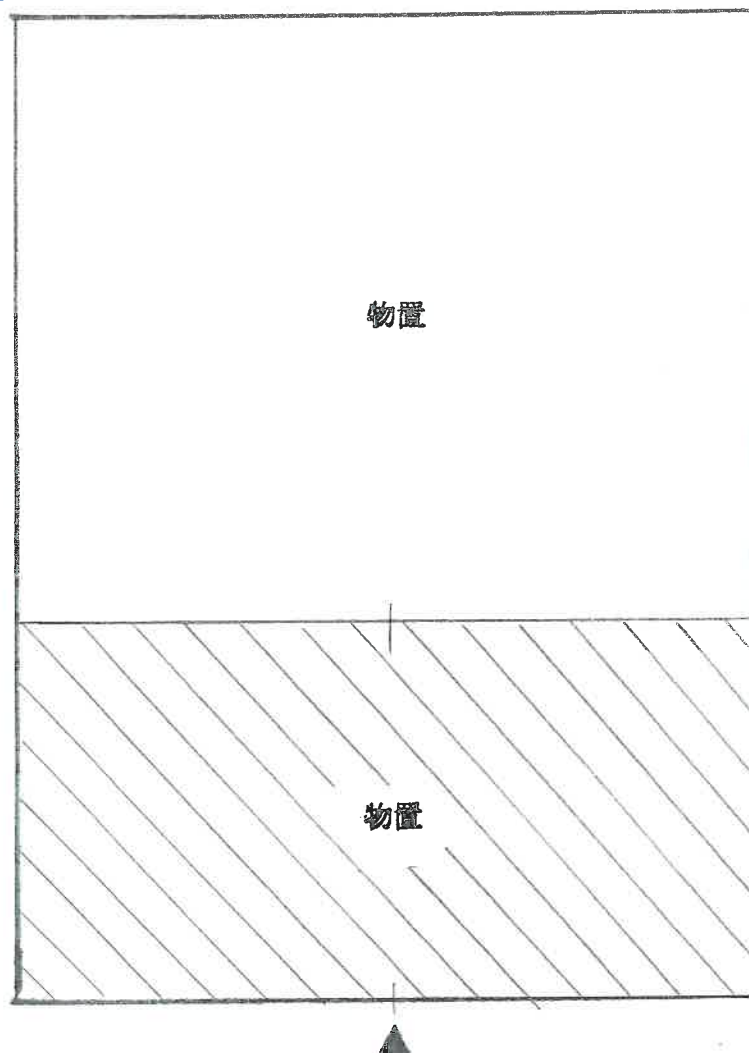


主たる建物は中央部が取壊され東側部分は物件 3 建物と合棟されている。
残存部分は従前は洋室であるが、現状は物置として利用されている。
構造は登記どおりで、床面積の概要はおおむね下記のとおりである。
1 階：約17㎡、2 階：約17㎡

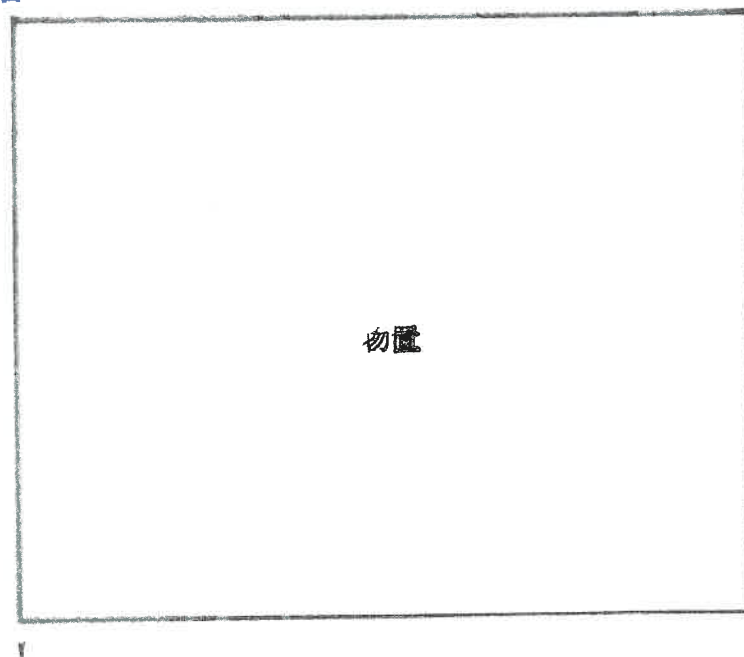
物件 2 附属建物 符号 6



1 階



2 階



斜線部は未登記増築部分であり、当該増築部分の含んだ現況の概況は下記のとおりである。

構造：木造 2 階建

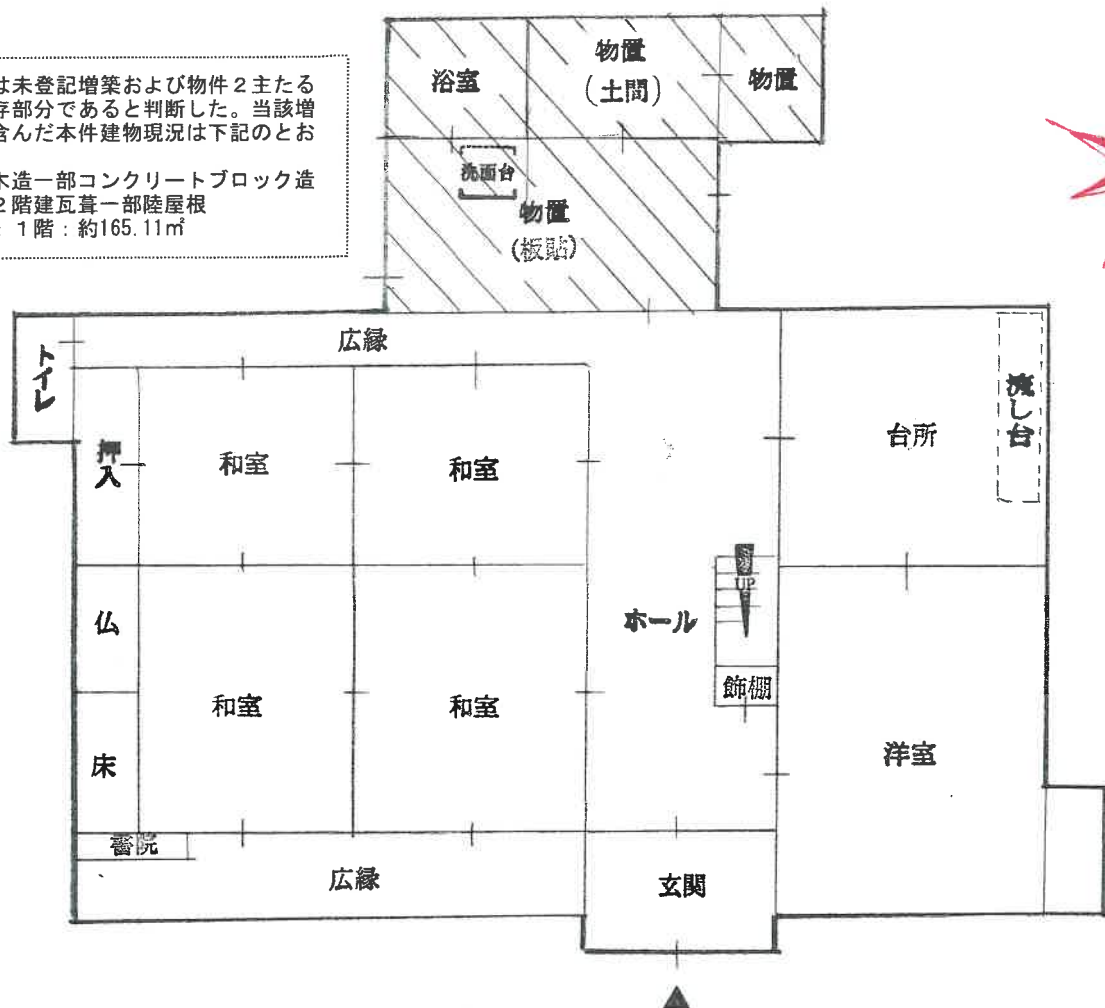
瓦・亜鉛メッキ鋼板葺

床面積：1 階：約 126.53m²

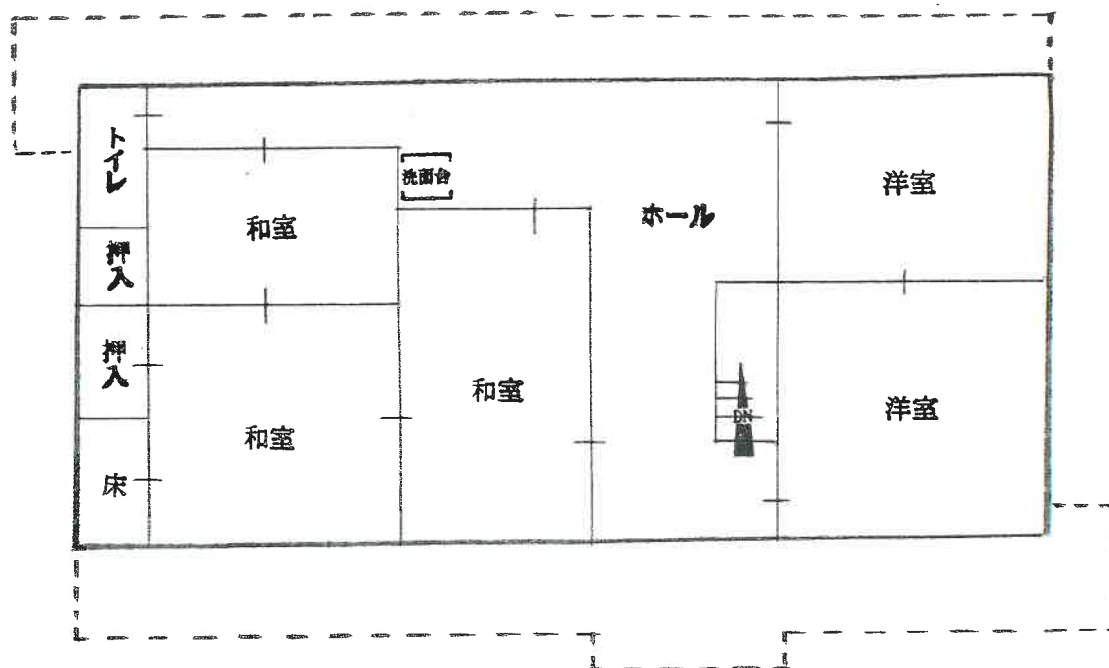
建物間取図

斜線部は未登記増築および物件2主たる建物の残存部分であると判断した。当該増築部分の含んだ本件建物現況は下記のとおりである。

構造：木造一部コンクリートブロック造
2階建瓦葺一部陸屋根
床面積：1階：約165.11㎡



2 階



写 真 ①



写 真 ②



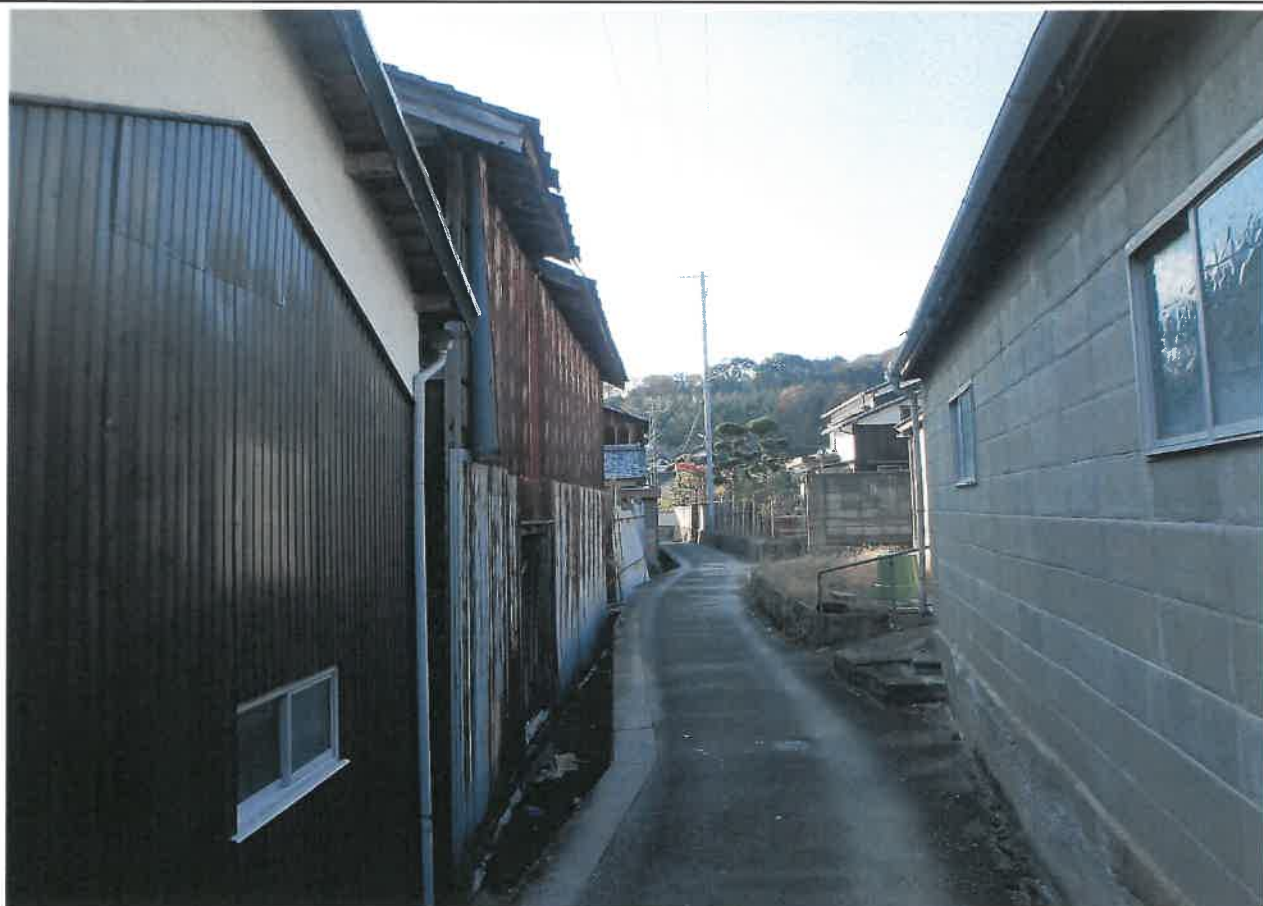
写 真 ③



写 真 ④



写 真 ⑤



写 真 ⑥

