

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 7年 5月13日

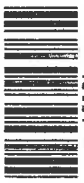
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～7	5,250,000 4,200,000	一括	1,050,000	187,550	0
1	1,440,000				
2	1,090,000				
3, 6, 7	1,720,000				
4	510,000				
5	490,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼
地 番 4 5 4 番 1
地 目 宅地
地 積 8 9 8 . 3 8 平方メートル
- 2 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼
地 番 4 5 5 番 1
地 目 宅地
地 積 6 7 8 . 8 0 平方メートル
- 3 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼 4 5 4 番地 1
家屋 番号 4 5 4 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 1 2 0 . 0 0 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫・便所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建
床 面 積 約 4 5 9 平方メートル

物件3の主たる建物、物件6及び物件7は合棟されている。現況は合棟後の種類、構造、床面積を記載

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 ボイラー室
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 21.00 平方メートル

(現況)

種 類 物置・車庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 約 65 平方メートル

4 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼 454 番地 1

家屋 番号 454 番 1 の 2

種 類 デイサービスセンター
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 97.67 平方メートル

(現況)

種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 約 99 平方メートル

5 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼 455 番地 1

家屋 番号 455 番 1

種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 91.95 平方メートル



物 件 目 録

2階 28.09平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約110平方メートル
2階 約74平方メートル

6 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼455番地1

家屋 番号 455番1の3

種 類 工場・事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 172.46平方メートル
2階 36.90平方メートル

(現況)

物件3の主たる建物、物件6及び物件7は合棟されている。合棟後の現況は物件3の主たる建物の現況欄に記載

7 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼455番地1

家屋 番号 455番1の4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 120.22平方メートル

(現況)

物件3の主たる建物、物件6及び物件7は合棟されている。合棟後の現況は物件3の主たる建物の現況欄に記載



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 6, 7】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

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, 2】

- ・売却対象外の土地(地番454番4、地番454番5、地番455番5)を通行のため無償で利用している。
- ・本件各土地の一部は、売却対象外の土地(地番453番1、地番453番2、地番453番4、地番453番5、地番457番5)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 | たつの市新宮町吉島字日焼 |
| | 地 番 | 4 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 9 8 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市新宮町吉島字日焼 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 8 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市新宮町吉島字日焼 4 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 5 4 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 0 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫・便所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 4 5 9 平方メートル |

物件3の主たる建物、物件6及び物件7は合棟されている。現況は合棟後の種類、構造、床面積を記載

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 ボイラー室
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 21.00平方メートル

(現況)

種 類 物置・車庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 約65平方メートル

4 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼454番地1

家屋 番号 454番1の2

種 類 デイサービスセンター

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 97.67平方メートル

(現況)

種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 約99平方メートル

5 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼455番地1

家屋 番号 455番1

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 91.95平方メートル



物 件 目 録

2階 28.09平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約110平方メートル
2階 約74平方メートル

6 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼455番地1

家屋 番号 455番1の3

種 類 工場・事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 172.46平方メートル
2階 36.90平方メートル

(現況)

物件3の主たる建物、物件6及び物件7は合棟されている。合棟後の現況は物件3の主たる建物の現況欄に記載

7 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼455番地1

家屋 番号 455番1の4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 120.22平方メートル

(現況)

物件3の主たる建物、物件6及び物件7は合棟されている。合棟後の現況は物件3の主たる建物の現況欄に記載

令和6年(ケ)第10022号

令和6年12月23日受理

令和7年 1月**30**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 | たつの市新宮町吉島字日焼 |
| | 地 番 | 4 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 9 8 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市新宮町吉島字日焼 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 8 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市新宮町吉島字日焼 4 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 5 4 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 0 . 0 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | ボイラー室 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | たつの市新宮町吉島字日焼 4 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 5 4 番 1 の 2 |

物 件 目 録

種 類 デイサービスセンター

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 97.67平方メートル

5 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼455番地1

家屋 番号 455番1

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 91.95平方メートル
2階 28.09平方メートル

6 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼455番地1

家屋 番号 455番1の3

種 類 工場・事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 172.46平方メートル
2階 36.90平方メートル

7 所 在 たつの市新宮町吉島字日焼455番地1

家屋 番号 455番1の4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 120.22平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県たつの市新宮町吉島455番地1		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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	物件3、6、7		
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 主たる建物 ☒ 種類:倉庫・便所 ☒ 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建 ☒ 床面積:約459㎡ 附属建物 ☒ 種類:物置・車庫 (物件3) ☒ 構造:軽量鉄骨造スレート葺平家建 ☒ 床面積:約65㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある		
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、倉庫・物置・車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	物件3の主たる建物と物件6及び物件7は合棟されている		
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

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県たつの市新宮町吉島455番地1	
土地		
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 上記の者が本件土地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4	
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: 居宅 ☒ 構造: 木造瓦・スレート葺平家建 ☒ 床面積: 約99㎡	
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

(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県たつの市新宮町吉島455番地1		
土地			
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	物件5		
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:鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積:1階約110㎡ 2階約74㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある { 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

(5 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
■所有者	1 物件1及び2土地の北側と西側の敷地の一部は、私が所有する目的外土地454番4とともに西側の3軒のお宅が通路として使用しています。私とは特に金銭の授受はありません。上記3軒のお宅と私が共有者の一人である目的外土地453番1へは、上記土地を通行しなければ行くことができません。また、北側のお宅が所有する目的外土地454番5及び455番5についても実際には同様に通行しています。北側のお宅とは以前お互いに無償で使用してよいと話をしたことがあります。 2 物件2土地には関西電力の電柱が2本あります。2年に1回、三千円くらい賃料を受けています。 3 物件4を除く各建物は、どちらも雨漏りが多少あったと思います。 4 物件3、6及び7建物は合棟されています。これらは、工場として賃貸していましたが8年ほど前に契約を終了し、現在は私の家財道具が置いてあるだけです。 5 物件4建物では、私が代表する株式会社小林興産がほのぼの館というデイサービスの通所介護事業をしていました。代表者が私なので使用するのに特に契約などはなく賃料はありませんでした。ほのぼの館は5年ほど前に休業し、2年ほど前に廃業届を出して荷物はもうありません。法人登記は残っていて返済だけをしています。 6 物件4建物の北東部分にある浴室は、ほのぼの館の支出で増築したものです。 7 物件4及び5建物は渡り廊下でつながっていて、中で行き来できます。 8 物件5建物には昔私が家族とともに住んでいました。その後、5年ほど前まで私が一人で住んでいましたが、今は月に3、4回寝泊まりに帰ってきています。 9 土地について今回の競売では、物件1及び2土地のみが対象ですが、上記3軒のお宅や453番1への進入路の関係で、目的外土地454番4も同様に売却できればよいと考えています。なお、他にも私の所有する土地が隣接していますのでそれらも同様に売却したいと考えています。 10 本件各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
(6 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 自動車での公道からの進入について、物件5及び6建物の間からは小型車しか入ることができず、北側から進入する場合は、物件1及び2土地の北側の一部と所有者が所有する目的外土地454番4及び第三者の所有する目的外土地454番5及び455番5が一体となった通路を通行しなければならない。目的外土地454番5及び455番5の通行について、その所有者から互いに無償で通行してよいとの合意があるとする所有者の陳述がある。
- 3 物件1土地の西側の第三者が所有する目的外土地453番2、453番4及び453番5と所有者が一部共有する453番1は公道に面していないため、それらの土地に行くために物件1及び2土地の北側の一部を通行している。また、通行の際は、上記以外に前項と同様に所有者が所有する目的外土地454番4及び第三者の所有する目的外土地454番5及び455番5が一体となった通路を通行しなければならない。
- 4 物件3建物の主たる建物部分、物件6及び7建物は合棟され、物件4及び5建物は廊下でつながっている。
- 5 物件3建物の主たる建物部分の内部には一部床を張っただけの2階部分がある。また、附属建物の南側に車庫が増築されている。
- 6 物件4建物について、ほのぼの館との表示があるが既に廃業していること、及び所有者の陳述により株式会社小林興産の占有は認めなかった。
- 7 物件5建物は、建物図面がなかったため相当な時間をかけて確認した。リビングやキッチンなど生活できる部屋もあるが、風呂は利用不能と思われる。階段の板及びほかの床の傾きも感じられ、雨漏りのあとやクロス傷みも多数見られた。また、北側に増築部分があり外階段と内部のもう一つの階段から行くことができる。この増築部分は、物件6建物の建物図面の南側部分とも考えられたが、1階部分は通路となっており、2階部分しかなく物件5建物と行き来ができることから上記のとおり認定した。
- 8 物件6及び7建物については、窓が割れた個所があり、雨漏りによるシャッターや壁の劣化が感じられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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6年12月26日(木) 9:00-9:23	神戸地方法務局龍野支局	公図及び登記簿謄本交付申請 (受領)
令和6年12月27日(金) 10:40-11:10	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関係者に手交
令和7年1月10日(金) 9:08-9:52	たつの市役所税務課	家屋見取図請求受領
令和7年1月14日(火) 14:21-16:34	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

(8 枚目)



+19989.030

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

新宮町吉島

請求部	所在	たつの市新宮町吉島字日焼				地番	454番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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47年3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

地積測量圖 地積測量圖

焼日亭吉富町新

Diagram illustrating a field layout with dimensions and a circled 'B'.

34.00	13.30	0.7	0.2	0.2	0.1	0.6	1.10	11.00
-------	-------	-----	-----	-----	-----	-----	------	-------

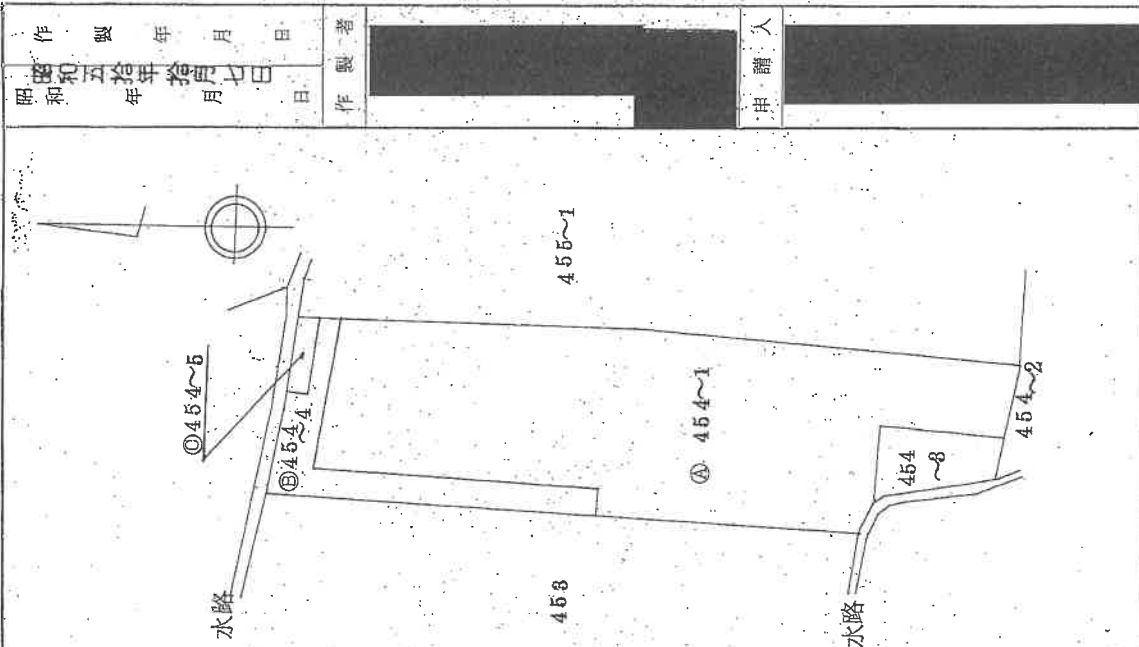
③ 45.4

31.00	31.00	11.20	11.20	15.30	7.40	計
-------	-------	-------	-------	-------	------	---

31. 00	$\times 2.50$	$= 77.5000$
31. 00	$\times 2.10$	$= 65.1000$
11. 20	$\times 8.20$	$= 85.8400$
11. 20	$\times 2.00$	$= 22.4000$
15. 30	$\times 1.50$	$= 22.9500$
7. 40	$\times 1.80$	$= 13.3200$
計		287.1100
		118.5550
地價		118.5550

$$(1.90 + 1.90) \times 7.40 \times 14.06 = 14.06 \text{ m}^2$$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(弘文堂印)

431994

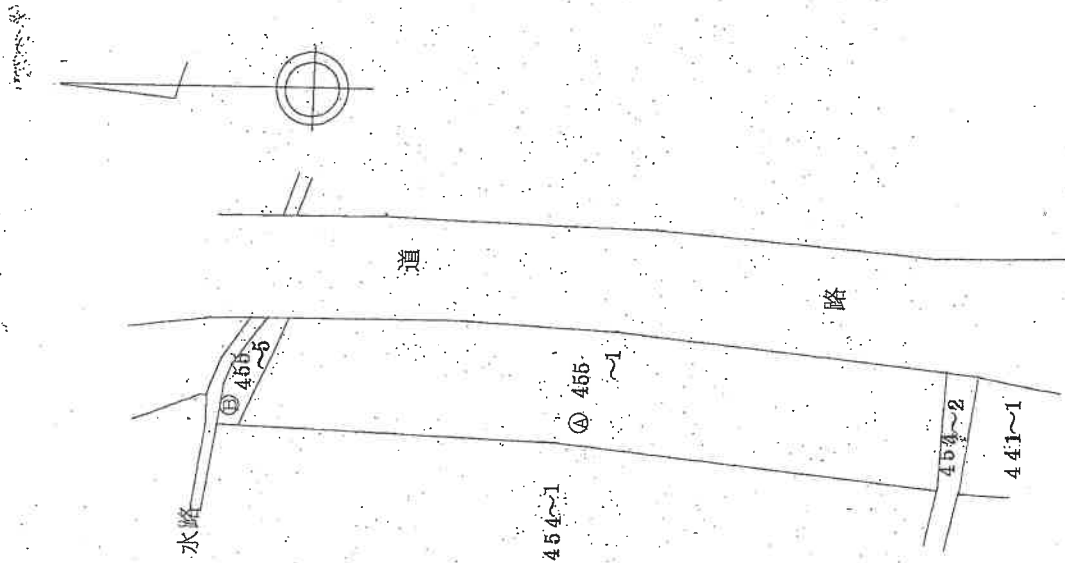
縮	尺	$1/800$	$1/500$
---	---	---------	---------

登記年月日：昭和50年10月8日

前455-1後新

地番	455~5 455-1
土地の所在	たつの市 丹波郡 新宮町吉島字日焼

土地積測圖
量所
在圖



④ 455~5

④ 455~5 求積

8. 0.0×1.60=	4.8000
9. 4.0×2.30=	21.6200
10. 2.0×1.90=	19.3800
計	45.8000
1/2 地積	22.9000
	22.90m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺	1/300	1/500
----	-------	-------

431995

(弘文堂印刷)

50.10.8

昭和50年拾月七日	作製者	申請人
日		

登記年月日：昭和49年8月20日

前 454-1 後 新

地

番

454-1
454番3

土地の所在

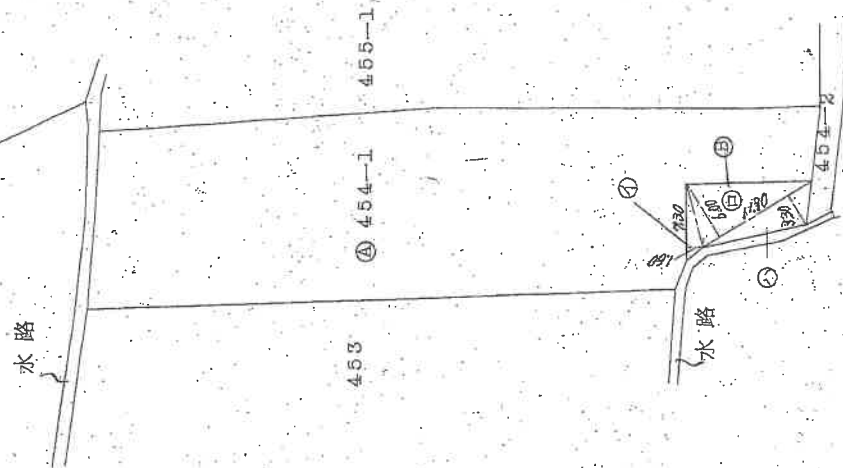
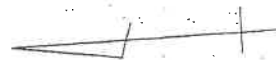
たつの市
揖保郡新宮町吉島字日焼

地 積 測 量 図

昭和四十九年八月十七日
作 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人



454-3

⑤ 求 積

① $730 \times 160 = 116800$

② $1190 \times 600 = 714000$

③ $1190 \times 330 = 392700$

計 1223500

↓ 61175m

④ 面積 $1093 - 61175 = 1031825m^2$

縮 尺

1/500

431993

(国文堂印刷)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

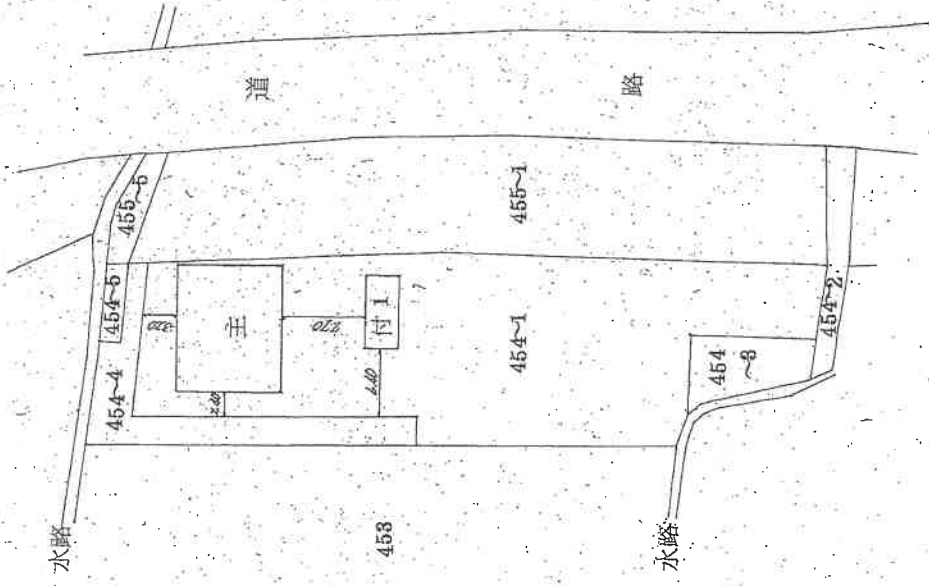
登記年月日：昭和50年10月8日

家屋番号 454 番 1

建物の所在 大分県新田町吉島字日焼 454 番地 1

建築物図面
各階平面図

1/2



作製年 月 日
昭和五拾年 拾月 七日

作製者

申請人

(弘文堂印刷)

464094

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：昭和50年10月8日

建築物各階平面図

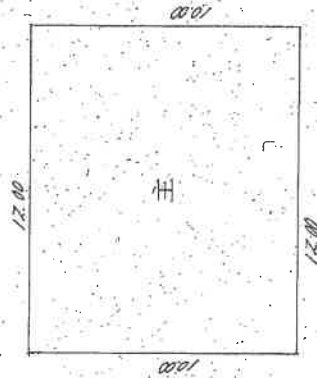
家屋番号	454番I
建物の所在	たつの市 揖保郡新宮町吉島字日焼454番地1

昭和50年10月8日

作製年月日	昭和五拾年拾月七日
作製者	
申請人	

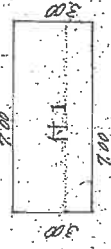


主



12.00×10.00=120.0000
床面積 120.00m²

付1



7.00×3.00=21.0000
床面積 21.00m²

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

464095

(注文票印刷用)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

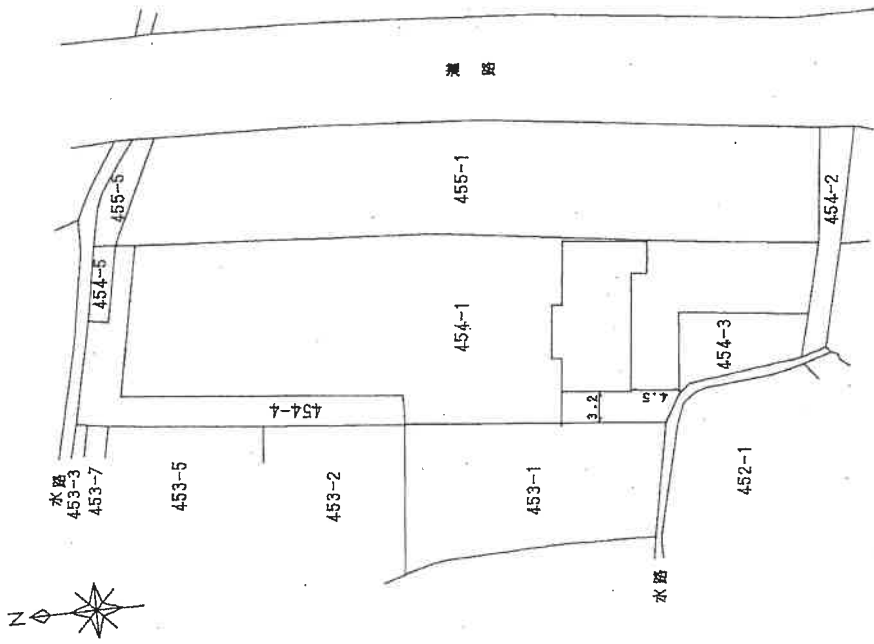
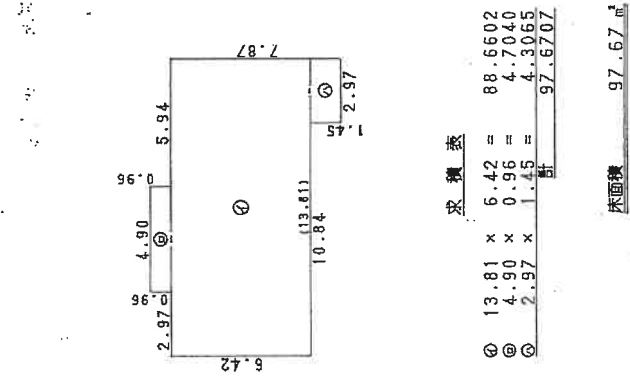
登記年月日：平成25年12月20日

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 454番1の2

建物の所在 たつの市新宮町吉島字日鏡454番地1



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

申請人

平成25年12月20日作成

(相印欄) F

登記年月日：昭和49年4月12日

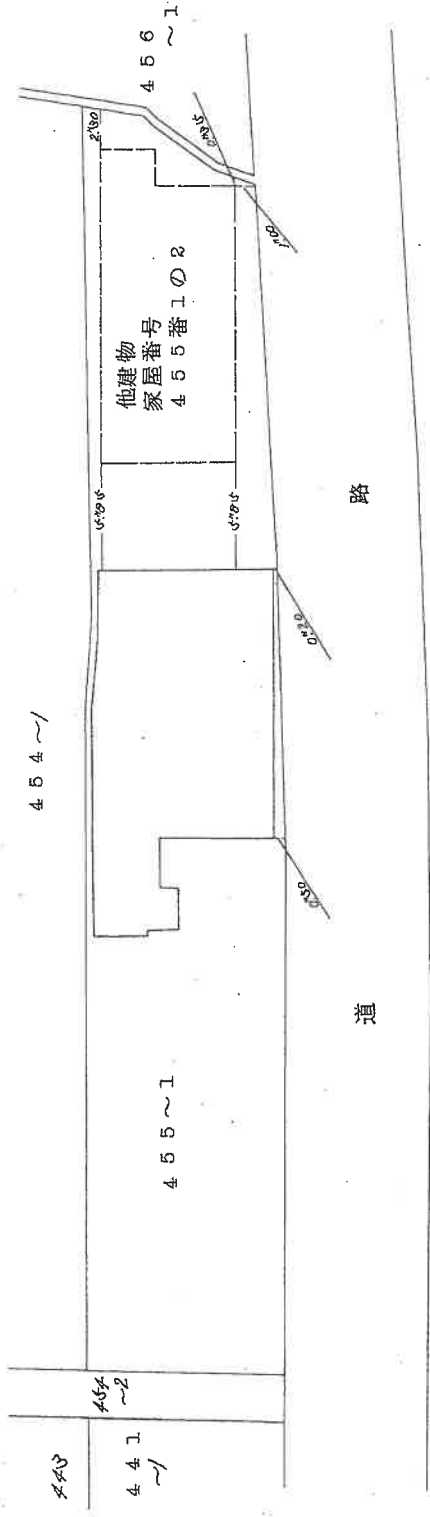
建物図面図

家屋番号	455番1の3
建物の所在	相模郡新宮町吉島字日焼455番地1 たつの市

昭和四十九年四月九日

作製年月日

昭和四十九年四月九日



作製者

申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

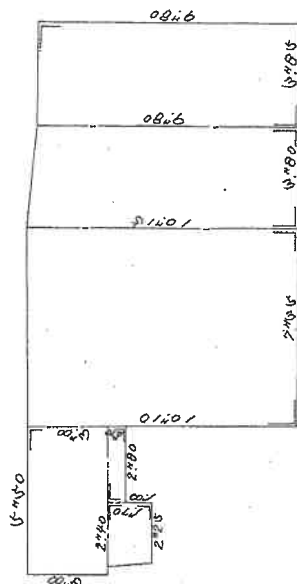
日調連15)

縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 464097

家 庭 番 号	45番103																																																																																																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

建築物の所在



堦求積表

$$\begin{aligned} & 45.50 \times 3.00 + (2.25 + 2.40) \times 1.70 \times \frac{1}{2} \\ & + 2.80 \times 0.70 + (10.10 + 10.15) \times 7.05 \times \frac{1}{2} \\ & + (9.80 + 10.15) \times 3.80 \times \frac{1}{2} + 3.85 \times 9.80 \end{aligned}$$

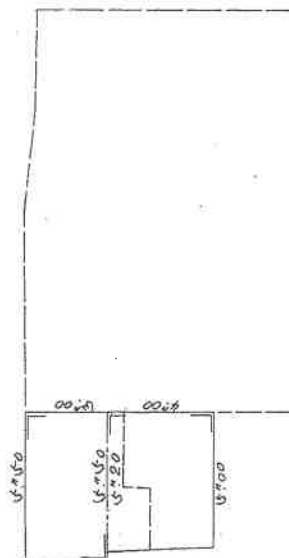


表 求 積 階 式

$$6.50 \times 0.00 + (6.20 + 5.00) \times 4.00 \times \frac{1}{2}$$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(呂 調 連 15)

(日本土地家屋調査士連合会紙)

464098

$$\frac{1}{1/300}$$

各階平面図

建物図面

家屋番号

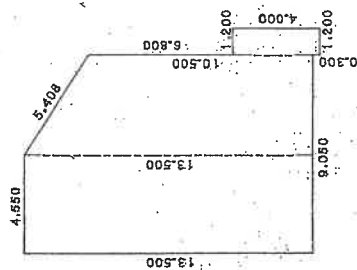
455-1-4

建物の所在

千葉県新宮町吉島字日焼455番地1

たつの市

1 階

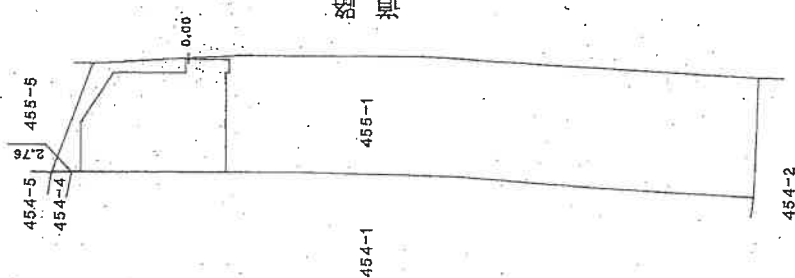


求積表

$$\begin{aligned} &4.550 \times 13.500 = 61.425000 \\ &(13.500 + 10.500) \\ &\quad \times 4.500 / 2 = 54.000000 \\ &1.200 \times 4.000 = 4.800000 \end{aligned}$$

合計	120.225000
床面積	120.22 m ²

屋根



464099

作製者

縮尺

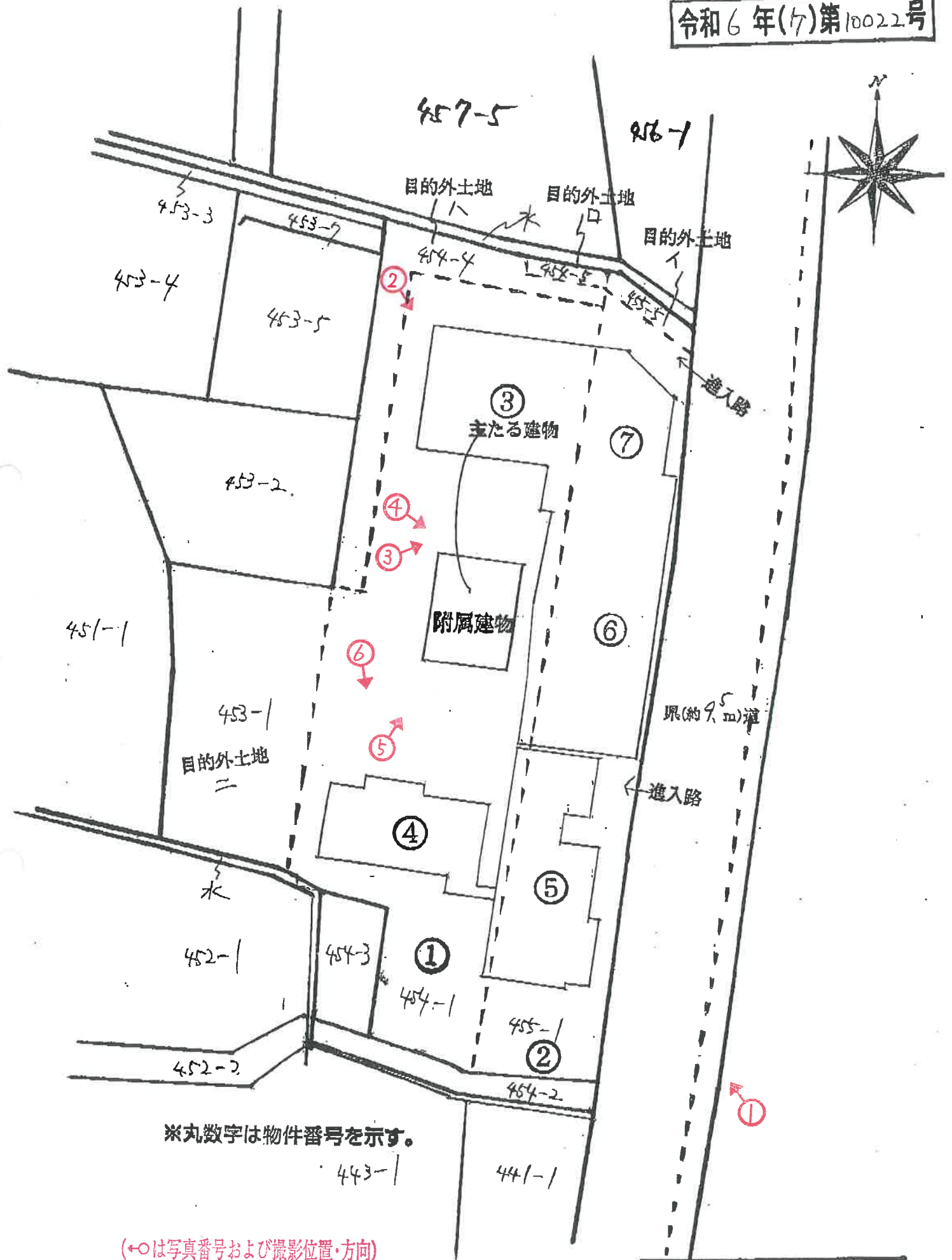
1/250

申請人

縮尺

1/500

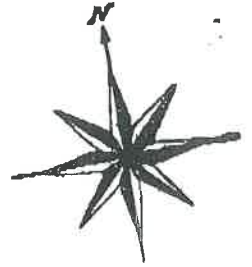
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



現況見取図

物件3主たる建物・6・7の建物は建物図面から大まかな位置関係は把握できる。間仕切り壁等が設けられているが、3棟は合棟されて現況は倉庫として一体で利用されている。物件3・6にはロフト状に中二階が設けられているが、走行式クレーン等がなく利用にはフォークリフト等が必要と思われたので床面積には算入していない。

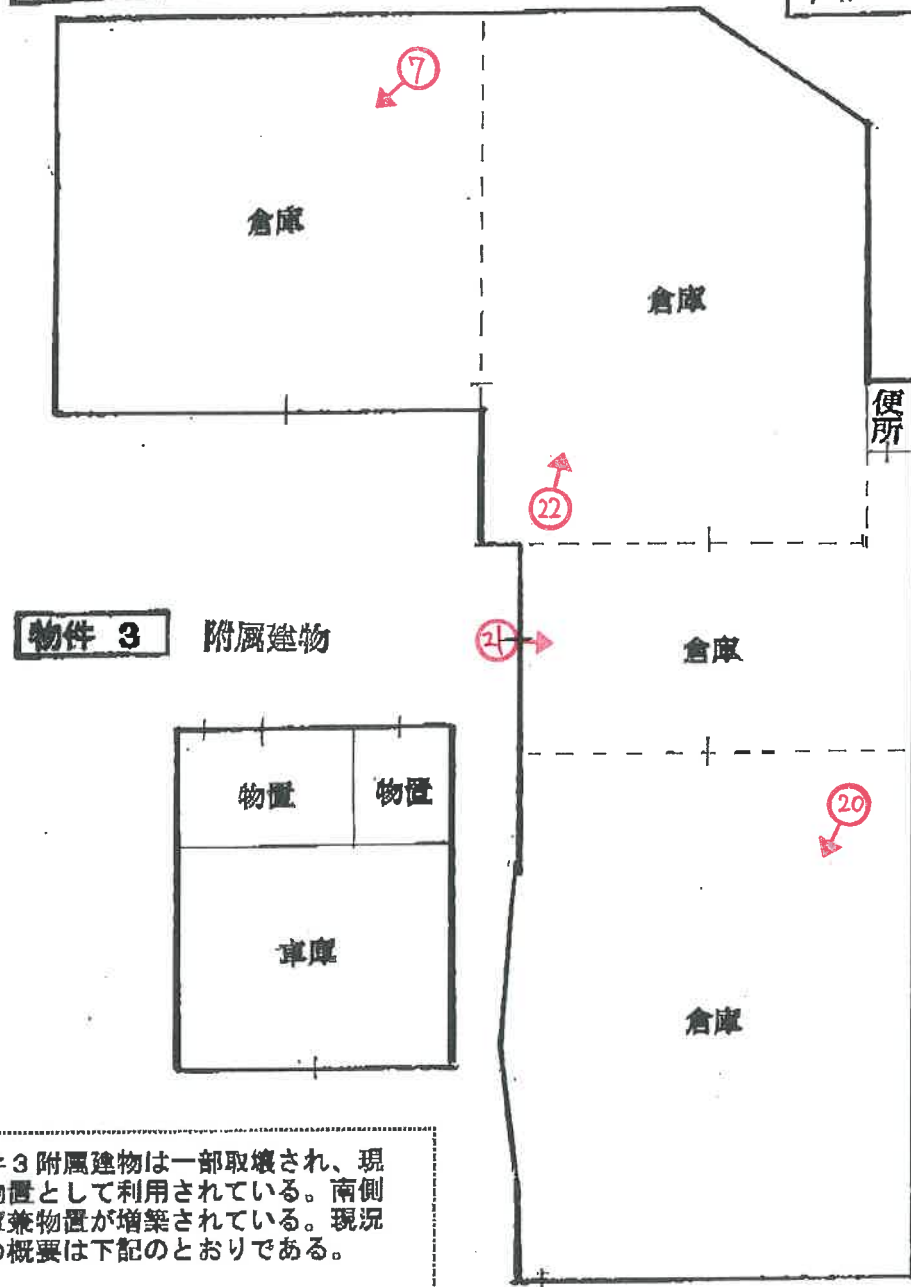
物件6建物は分割され、一部は物件5と一体で居宅として利用されていると推定した。



物件3 主たる建物

物件6 物件7

令和6年(7)第10022号



物件3附属建物は一部取壊され、現況は物置として利用されている。南側に車庫兼物置が増築されている。現況建物の概要は下記のとおりである。

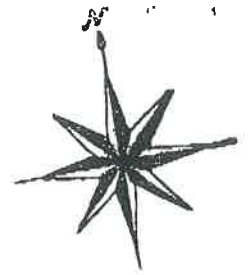
(現況概要)

構造：軽量鉄骨造
スレート葺平家建と推定
用途：物置・車庫
面積：約65㎡

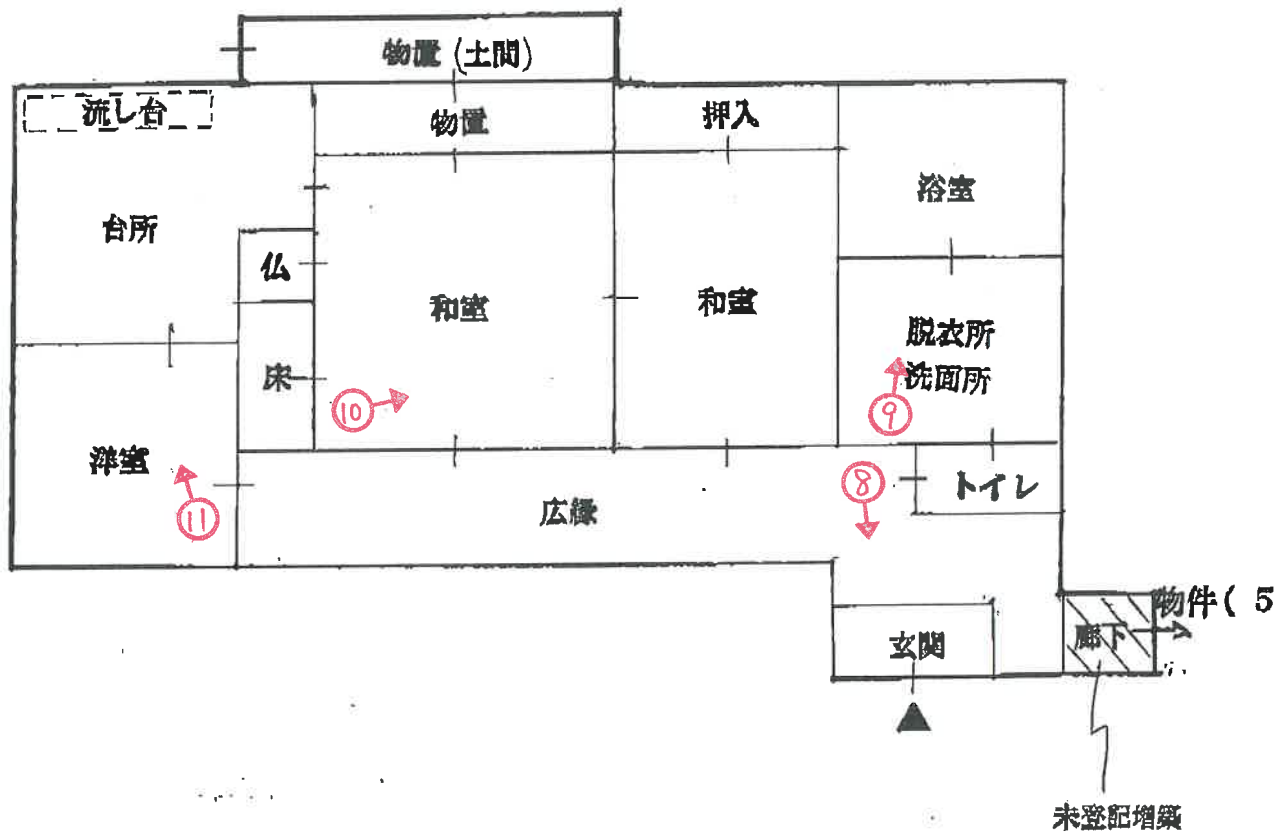
(物件3主たる建物・6・7：現況概要)
構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・
スレート葺平家建と推定
用途：倉庫・便所、面積：約459㎡

(+○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



物件 4



(物件 4 : 現況概要)
 構造 : 木造瓦・スレート葺平家建
 用途 : (現況) 居宅、
 (従前) デイサービスセンター
 床面積 : 約99㎡

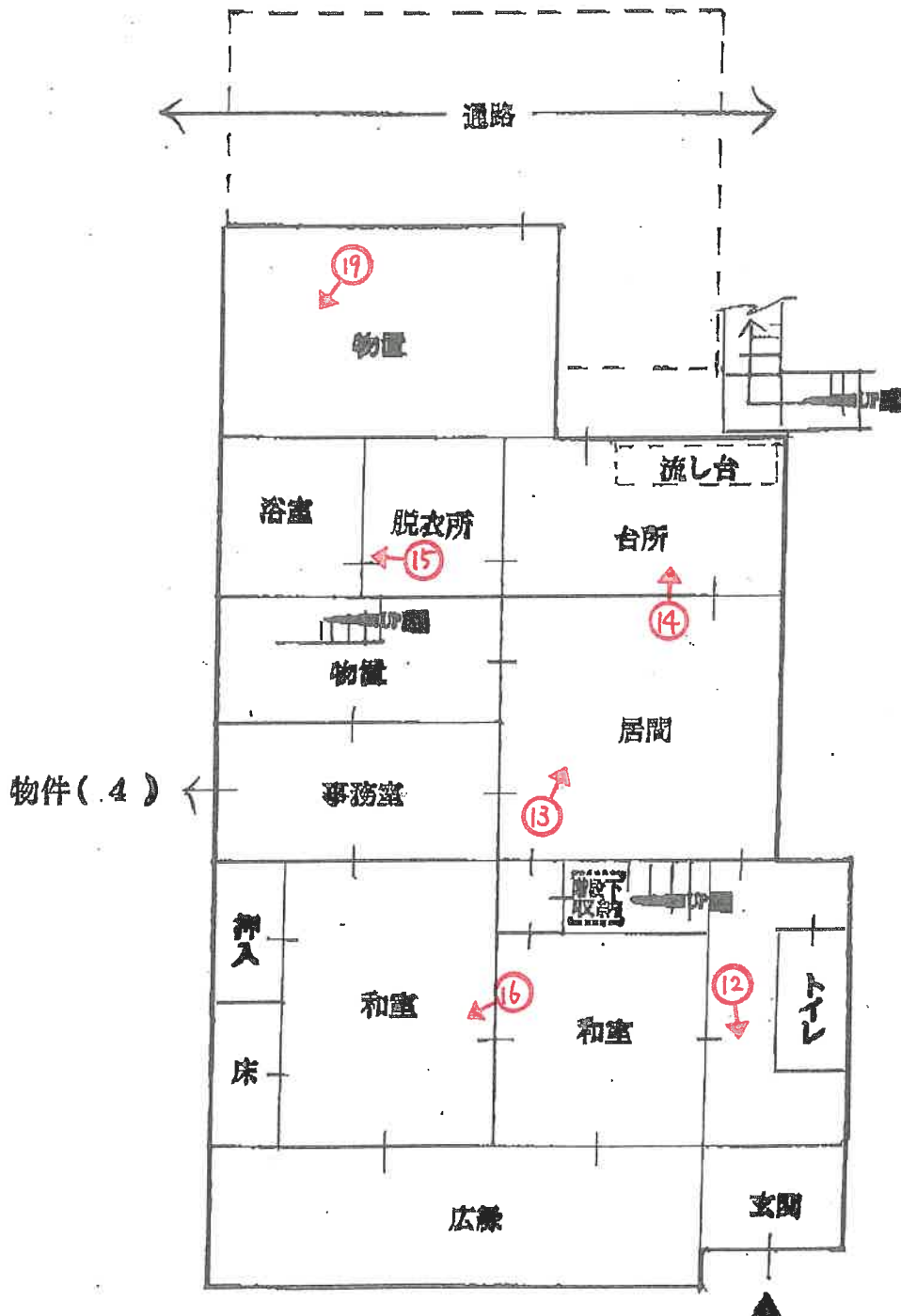
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



物件 5

1 階



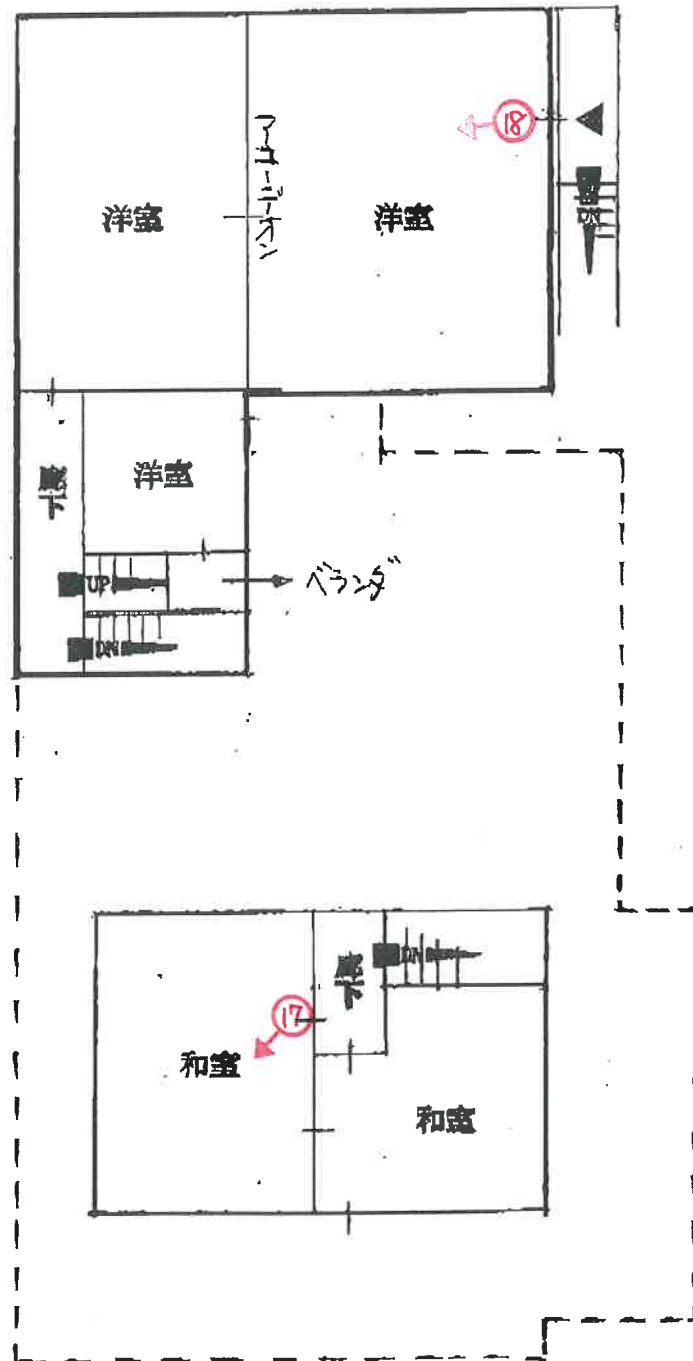
(物件 5 : 現況概要)
 構造 : 鉄骨造陸屋根・
 垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建と推定
 用途 : 居宅
 床面積 : 1 階-約 110㎡、2 階-約 74㎡

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

物件 5

2階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

(23 枚目)



1

物件6建物

物件5建物



2

物件3建物



3

物件3の
附属建物



4



5

物件3の
附属建物



6

物件4建物



7

物件3
建物内部



8

物件4
建物内部



9



10



11



12

物件5
建物内部



13



14



15



16



17



18



19



20

物件6
建物内部



21

物件6と物件7
のつなぎ目部
分



物件7
建物内部

令和 6 年 (ケ) 第 10022 号
令和 7 年 1 月 14 日 現地調査
令和 7 年 1 月 28 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5,250,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,440,000円
物件2（土地）	金1,090,000円
物件3・6・7（建物）	金1,720,000円
物件4（建物）	金510,000円
物件5（建物）	金490,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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3～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～7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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3～7	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 ①			
	● 物件3の主たる建物部分、物件6建物及び物件7建物は間仕切り壁等が設けられているが、合棟されている。また、物件6建物は分割され、一部は物件5建物と一体で利用されている。物件3附属建物符号1は一部取壊しのうえ、増築されている。物件3・6・7の公簿上の記載と異なる現況は下記のとおりである。 【物件3主である建物・物件6・7】 ・構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建 ・種類：倉庫・便所 ・床面積：延べ 約459㎡ 【物件3附属建物1】 ・構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 ・種類：物置・車庫 ・床面積：延べ 約65㎡		

特 記 事 項 ②

- 物件 4 建物について
物件 4 建物の南東側に未登記の増築部分が存しており、公簿上の記載と異なる現況は下記のとおりである。
 - ・構造：木造瓦・スレート葺平家建
 - ・種類：居宅
 - ・床面積：延べ 約99㎡
- 物件 5 建物について
物件 5 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。
 - ・構造：鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - ・床面積：1 階 約110㎡ 2階 約74㎡ 延べ 約184㎡
- 物件 4 及び物件 5 建物は廊下でつながっている。

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・2)

位 置 ・ 交 通	J R 線 播磨新宮駅の 北東方 約1.7 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	たつの市役所の北方約8.2km (直線距離)、揖保川右岸、 たつの市立新宮中学校の東側に位置する。県道「宍粟新宮 線」沿いに住宅、事業所、店舗等が見られる既成住宅地域で 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)
画 地 条 件	規模 1,577.18㎡ の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約61m×約28.5m	
接 面 道 路 の 状 況	東側 約9.5m県道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は物件3～7建物の敷地及び目的外土地への進入路の 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	従前は工場等の敷地であり、土壌汚染リスクは存在するが、 汚染の有無とその程度は専門調査機関による土壌汚染調査を 行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・ 本件土地北端部は目的外土地 (454番4、454番5及び455番5) と共に、隣接地 (453番1、453番2、453番4、453番5、457番5 等) への進入路として利用されている。 ・ 本件が売却された場合、同隣接地等が無道路地となるため、 いわゆる囲繞地通行権を負担する可能性があるため、買受人 はこの点に十分注意する必要がある。 ・ 自動車での公道からの進入について、物件5及び6建物の間の 進入は概ね小型車に限定されると思われる。 ・ 兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水に よって想定される浸水深は最大で「5～10m未満の区域」に 色分けされている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3・6・7)

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	物件3：昭和50年2月22日 物件6：昭和47年11月30日 物件7：平成1年10月15日 経過年数 物件3：49年程度 物件6：51年程度 物件7：34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 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 外 壁 : スレート等 内 壁 : ----- 天 井 : ----- 床 : コンクリート打放し等 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： 倉庫・便所 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。 ・本件建物は物件3主たる建物、物件6・7建物の3棟が合棟されたものである。 ・物件3主たる建物部分の内部にはロフト状の物置スペースがある。観察減価において、これらのほか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。 ・附属建物の仕様・品等はやや劣り、保守管理の状態も不良である。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 4 ）

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56年1月8日 経過年数 44 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 屋 根 : 瓦・スレート葺 外 壁 : 吹付・金属折板等 内 壁 : クロス・塗壁等 天 井 : 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	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。 ・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。 ・本件建物は従前はデイサービスセンターとして利用されていたものである。通常利用を前提とすれば、浴室等は過剰設備となる仕様である。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。 ・本件建物は増築された渡り廊下で物件 5 建物と接続している。

2 建物の概況及び利用状況等 （ 物件 5 ）

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40年10月20日 経過年数 59 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 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付・石貼等 内 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	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。 ・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。建物内には家財道具が散乱している。 ・本件建物内部は雨漏り痕やクロスの傷みが認められる。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。 ・本件建物と物件4建物は渡り廊下により接続している。

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・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	16,700	0.40	898.38	0.70	4,200,000
2	16,700	0.40	678.80	0.70	3,170,000
(合計)	-----	---	1,577.18	----	7,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < たつの-13 >

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/㎡)
 $13,700 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/81 \div 16,700$

◇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：角地等（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
 $100/90 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 = 100/81$

イ 個別格差：規模大、隣接地への進入路を含む等（0.40）

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3～7）

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
3(主)・6.・7	80,000	約 459.00	0.05	1,840,000
3(附1)	50,000	約 65.00	0.03	100,000
4	150,000	約 99.00	0.05	740,000
5	120,000	約 184.00	0.03	660,000
(合計)	-----	約 807.00	----	3,340,000

ウ 現価率

(物件3主たる建物、物件6及び物件7)

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(5%)程度と判定される。

(物件3：附属建物符号1)

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4)

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(5%)程度と判定される。

(物件5)

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	※	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	4, 200, 000	71%	0. 30	法定地上権	890, 000 A
		14%	0. 30	法定地上権	180, 000 B
		15%	0. 30	法定地上権	190, 000 C
	(小計)				<u>1, 260, 000</u>
2	3, 170, 000	71%	0. 30	法定地上権	680, 000 A
		14%	0. 30	法定地上権	130, 000 B
		15%	0. 30	法定地上権	140, 000 C
	(小計)				<u>950, 000</u>
< 合 計 >					<u>2, 210, 000</u>

※土地利用権等価格の配分については物件3.6.7建物:A、物件4建物:B、物件5建物:Cの建築面積の比率により按分した。

(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	4,200,000	-1,260,000		0.70	0.70	1,440,000
2	3,170,000	-950,000		0.70	0.70	1,090,000
3・6・7	1,940,000	+1,570,000	1.00	0.70	0.70	1,720,000
4	740,000	+310,000	1.00	0.70	0.70	510,000
5	660,000	+330,000	1.00	0.70	0.70	490,000
一 括 価 格 (合 計)						5,250,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲30% : 地縁的選好性が強く働く市街化調整区域の土地建物、目的外土地と一体で機能する物件であること、撤去に費用を要する残置物の存在等

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13 >
所 在 : たつの市新宮町佐野字北中嶋179番1
価 格 : 13,700円/㎡
位 置 : JR線「東鯉崎」駅より道路距離1700m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 535㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側が幅員2.5m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 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 5,642,724円
物件2 : 11,024,390円
物件3 : 522,426円
物件4 : 2,142,339円
物件5 : 672,501円
物件6 : 2,334,305円
物件7 : 641,729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
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

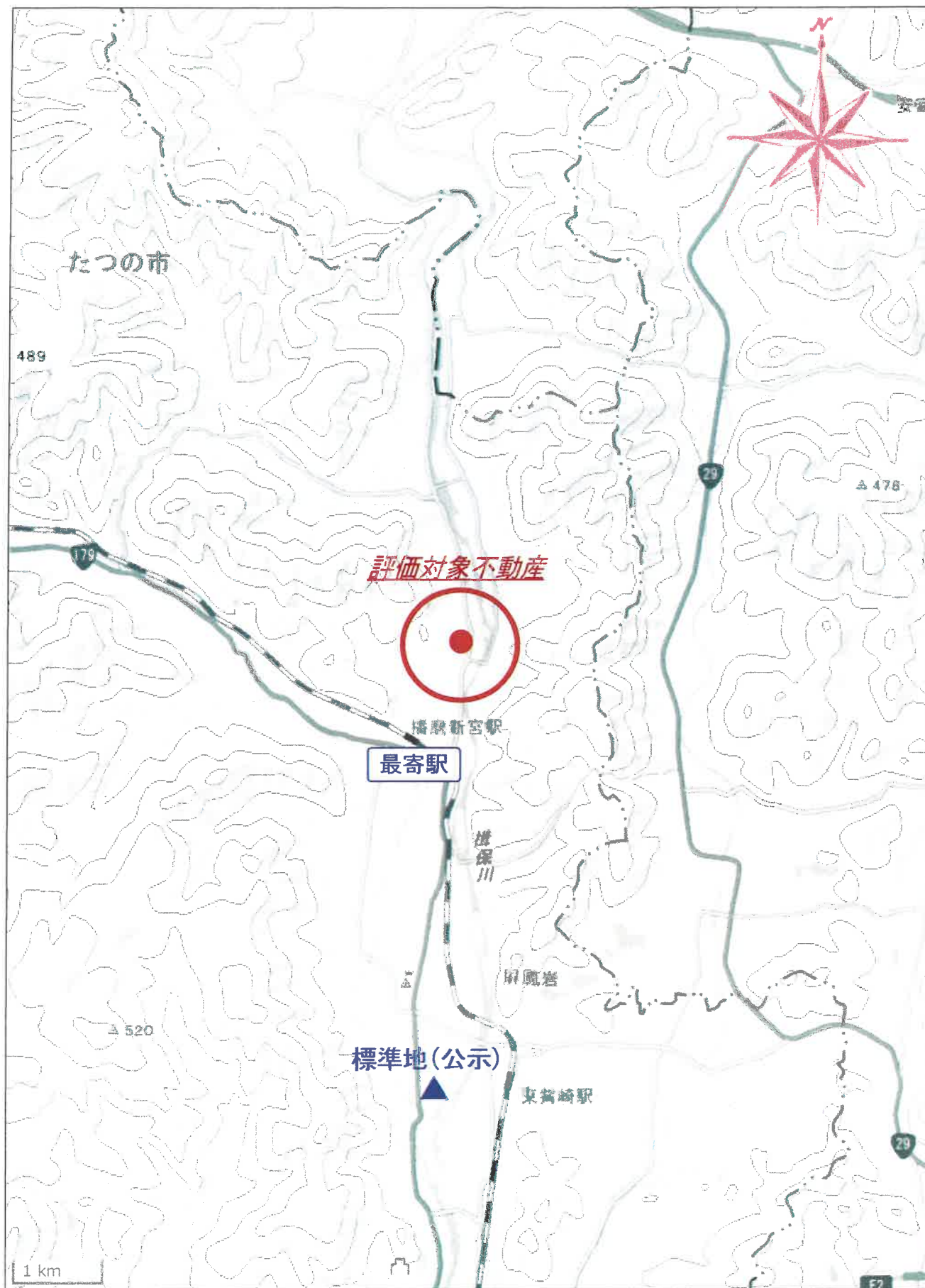
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | たつの市新宮町吉島字日焼 |
| | 地 番 | 4 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 9 8. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市新宮町吉島字日焼 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 8. 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市新宮町吉島字日焼 4 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 5 4 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 0. 0 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | ボイラー室 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | たつの市新宮町吉島字日焼 4 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 5 4 番 1 の 2 |

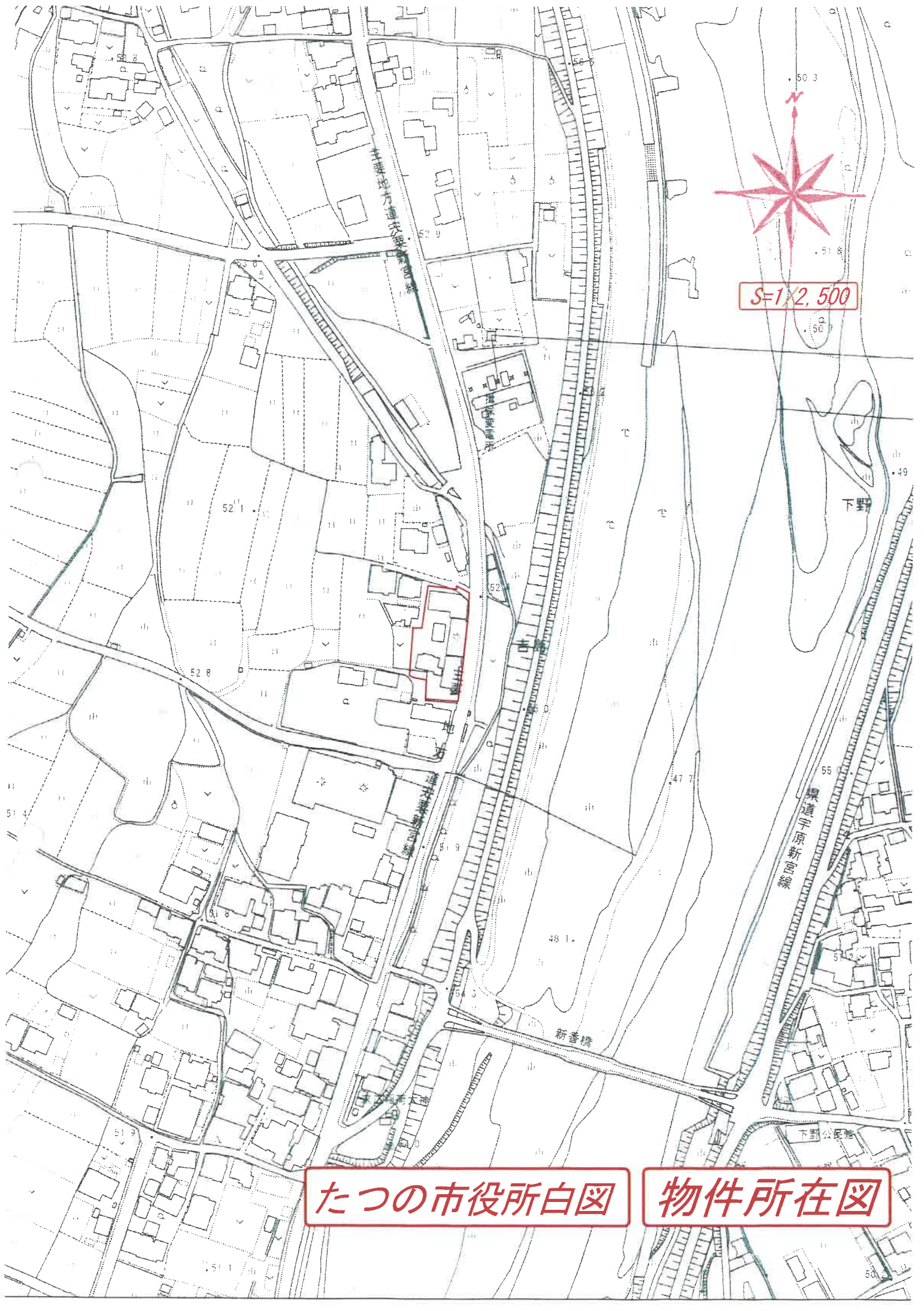
物 件 目 録

種 類	デイサービスセンター
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	97.67平方メートル
5 所 在	たつの市新宮町吉島字日焼455番地1
家屋 番号	455番1
種 類	居宅
構 造	コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積	1階 91.95平方メートル 2階 28.09平方メートル
6 所 在	たつの市新宮町吉島字日焼455番地1
家屋 番号	455番1の3
種 類	工場・事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 172.46平方メートル 2階 36.90平方メートル
7 所 在	たつの市新宮町吉島字日焼455番地1
家屋 番号	455番1の4
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	120.22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



S=1/2,500

たつの市役所白図

物件所在図



+19989.030

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
新宮町吉島

請求部	所在	たつの市新宮町吉島字日焼				地番	454番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	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47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。

(神戸地方法務局龍野支局管轄)

令和6年11月21日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

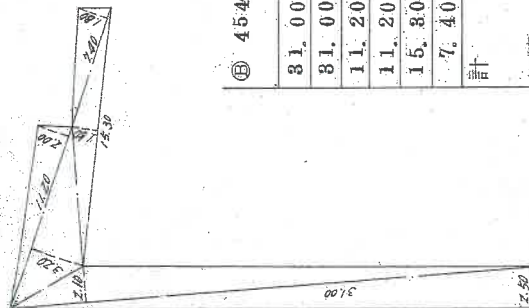
公図写

前 454-1 後・新

地 址 晉 454~4、 454~5 454-1

土地の所在

454~4



⑧ 4544 求積

31.00	$\times 2.50$	$= 77.5000$
31.00	$\times 2.10$	$= 65.1000$
11.20	$\times 3.20$	$= 35.8400$
11.20	$\times 2.00$	$= 22.4000$
15.30	$\times 1.50$	$= 22.9500$
7.40	$\times 1.80$	$= 13.3200$
計		287.1100
地價		118.5550
		118.55元

④ 454~5

© 454~5 求積

$$(1.90+1.90) \times 7.40 \times 14.0600 = 14.0600 \text{ 地積}$$



縮尺 $1/300$ $1/500$

431994

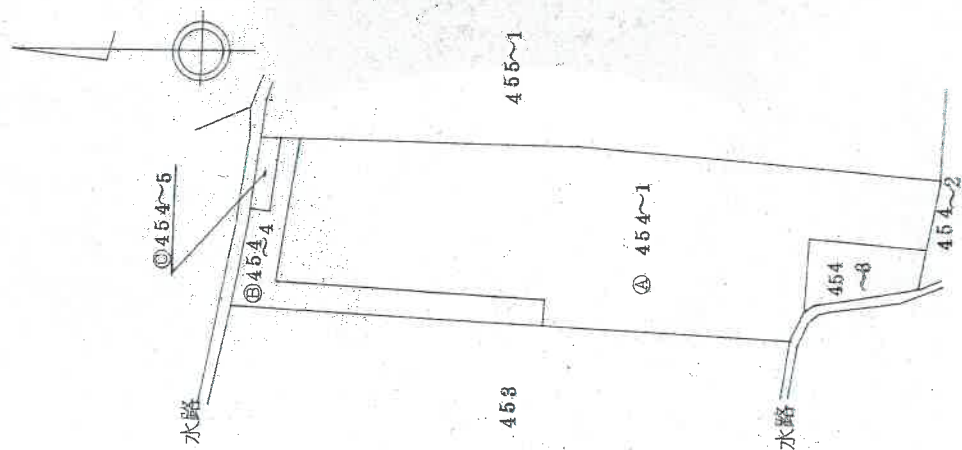
(弘文堂印書館)

昭和五拾年拾月七日

著作

串譜人

土地積測在圖圖



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11月21日 神戸地方法務局

令和6年11月21日

神戸地方法務局

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号：3-2

登記年月日：昭和50年10月8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。
(神戸地方務局 龍野支局 倉庫)

令和6年11月21日

神戸地方務局

登記官

前455-1 後・新

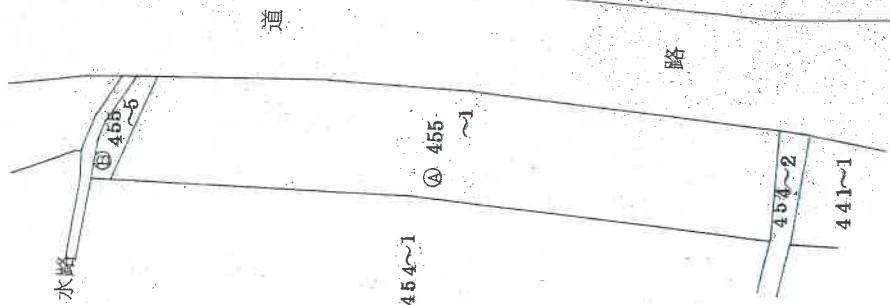
455-5 455-1

地番

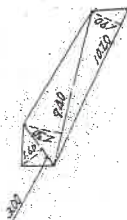
土地の所在
たつの市 龍野郡 新宮町 吉島字 日焼

土地積測量図

制作年月日	昭和50年拾月七日	数量者	
申請人			



③ 455-5



④ 455-5 求積

3.00×1.60=	4.8000
9.40×2.80=	21.6200
10.20×1.90=	19.3800
計	45.8000
1/2 地積	22.9000

縮尺 1/300 1/500

431995

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号：3-4

登記年月日：昭和50年10月8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。
(神戸地方方法務局龍野支局管轄)

令和6年11月21日

神戸地方方法務局

登記官

建築物図面
各階平面図

家屋番号	454 番 1
建築物の所在	たつの市 母保郡新宮町吉島字日焼454番地1

水路

道路

水路

主

付1

454-1

454-2

454-3

454-4

454-5

455-1

455-2

455-3

455-4

455-5

456-1

456-2

456-3

456-4

456-5

456-6

456-7

456-8

456-9

456-10

456-11

456-12

456-13

456-14

456-15

456-16

456-17

456-18

456-19

456-20

456-21

456-22

456-23

456-24

456-25

456-26

456-27

456-28

456-29

456-30

456-31

456-32

456-33

456-34

456-35

456-36

456-37

456-38

456-39

456-40

456-41

456-42

456-43

456-44

456-45

456-46

456-47

456-48

456-49

456-50

456-51

456-52

456-53

456-54

456-55

456-56

456-57

456-58

456-59

456-60

456-61

456-62

456-63

456-64

456-65

456-66

456-67

456-68

456-69

456-70

456-71

456-72

456-73

456-74

456-75

456-76

456-77

456-78

456-79

456-80

456-81

456-82

456-83

456-84

456-85

456-86

456-87

456-88

456-89

456-90

456-91

456-92

456-93

456-94

456-95

456-96

456-97

456-98

456-99

456-100

縮尺

1/500

1/

464094

(本文裏印刷)

(1/2)

請求番号：3-3

※A3をA4に縮小した。

建物図面

登記年月日：昭和50年10月8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。
(神戸地方事務局龍野支局管轄)

令和6年11月21日

神戸地方事務局

登記官

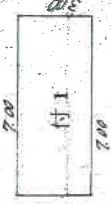
建物図面
各階平面図

家屋番号	454番1
建物の所在	たつの市 丹波郡新宮町吉島字日焼454番地1

昭和五拾年拾月七日	作製年月日
作製者	
申請人	

2/2

付1



7.00×3.00=21.00㎡
床面積 21.00㎡

主



12.00×10.00=120.00㎡
床面積 120.00㎡

(以下並行印刷)

464095

縮尺	1/200
----	-------

※A3をA4に縮小した。
建物図面

登記年月日：平成25年12月20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。
（神戸地方司法務局 篠野支局管轄）
令和6年11月21日 神戸地方司法務局

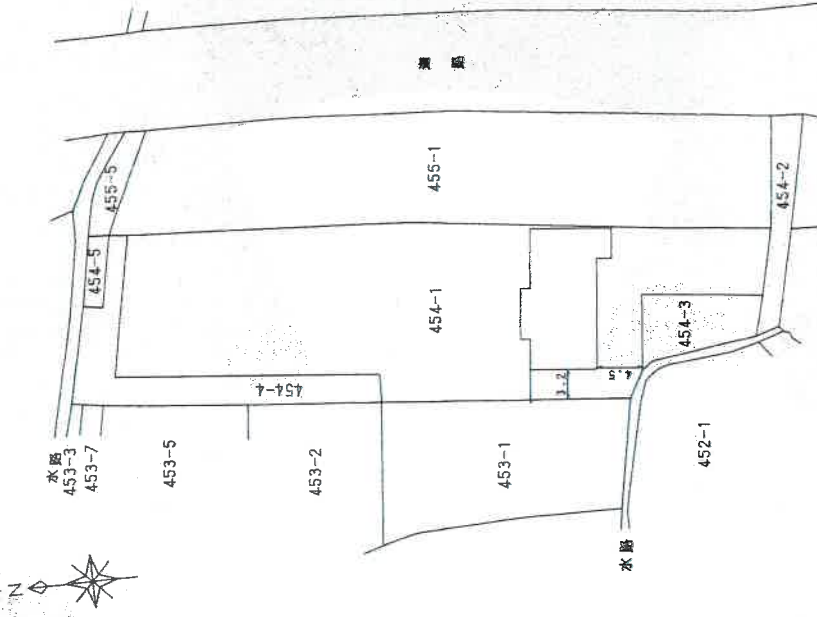
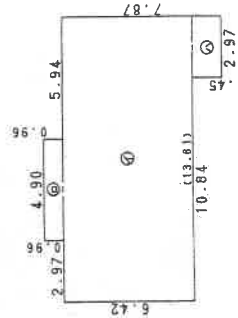
登記官

建物図面

家屋番号 454番1の2

建物の所在 たつの市新宮町吉島字日焼454番地1

各階平面図



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※A3をA4に縮小した。
建物図面

請求番号：3-6

登記年月日：昭和49年4月12日

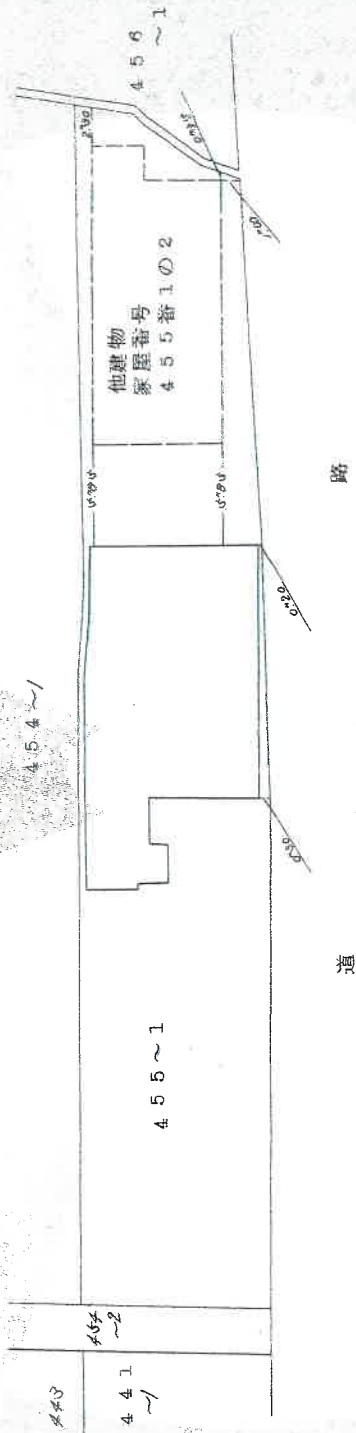
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方法務局神戸支局管轄)
令和6年11月21日 神戸地方法務局

登記官

建物図面
階平面図

家屋番号	455番1の3
建物の所在	相模郡新宮町吉島子日焼455番地1 たつの市

昭和四九年四月九日
製作年月日
昭和四九年四月九日
製作者
申請人



(日 測 通 15)

(日本士地家屋調査士会連合会用紙) 464097

縮 尺 1/300

※A3をA4に縮小した。

建物図面

(1/2)

請求番号：3-7

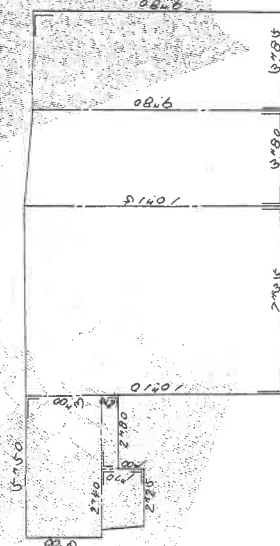
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方務局龍野支局管轄)
令和6年11月21日 神戸地方務局

强记法

建物図面

建 各 階 平 面 圖

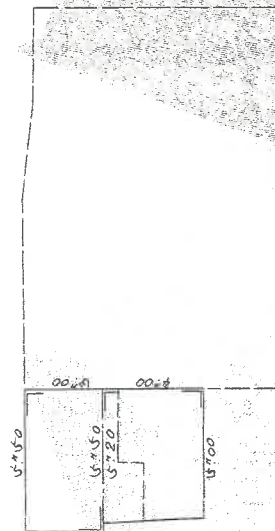
家屋番号	455番1の3
建物の所在	足保郡新宮町吉島字日焼455番地1 た50坪



卷四 階求積表

$$\begin{aligned} & 5.50 \times 0.00 + (2.25 + 2.40) \times 1.70 \times \frac{1}{2} \\ & + 2.80 \times 0.70 + (10.10 + 10.15) \times 7.05 \times \frac{1}{2} \\ & + (9.80 + 10.15) \times 0.80 \times \frac{1}{2} + 0.85 \times 9.80 \end{aligned}$$

床面積 $= 172.46 \text{ m}^2$



武 階 求 積 表

$$6.50 \times 0.00 + (15.20 + 5.00) \times 4.00 \times \frac{1}{2}$$

床 面 積 36,900

(日 連 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 464098

尺 1 1200

(2/2)

登記年月日：平成3年2月27日

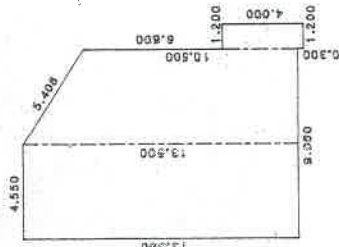
各階平面図

家屋番号 455-1-4

建物図面

建物の所在 横濱市新宮町吉島字日焼455番地1
たつの市

1 階



求積表

$4.550 \times 13.500 = 61.425000$
 $(13.500 + 10.500) \times 4.500 / 2 = 54.000000$
 $1.200 \times 4.000 = 4.800000$

合計 120.225000
床面積 120.22 m²

454-1 455-1 454-2 455-5 454-5 454-4 0.00 2.2



464099

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

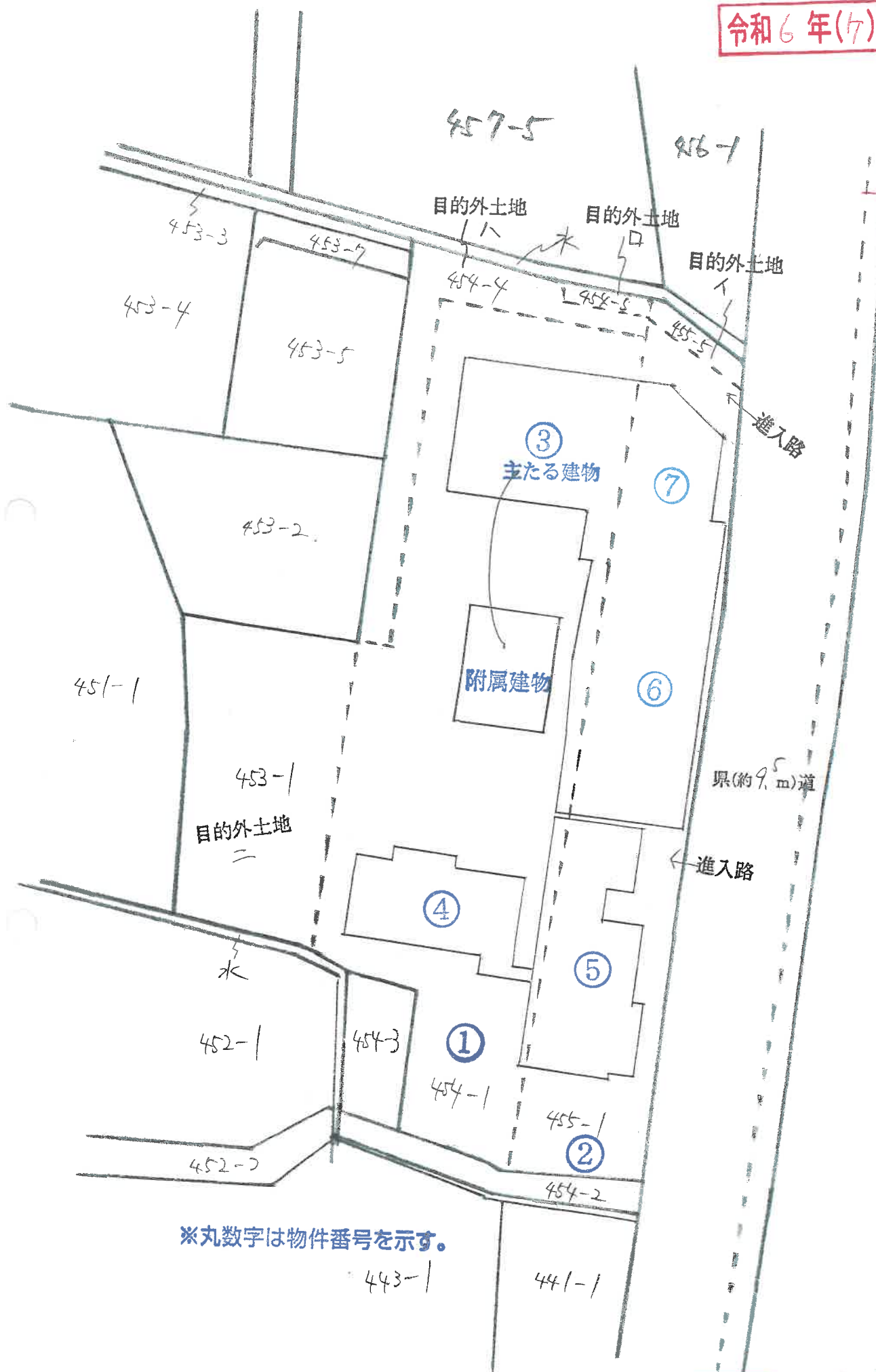
※A3をA4に縮小した。

建物図面

登記証

請求番号：3-8

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11月21日 神戸地方法務局



※丸数字は物件番号を示す。

物件3主たる建物・6・7の建物は建物図面から大まかな位置関係は把握できる。間仕切り壁等が設けられているが、3棟は合棟されて現況は倉庫として一体で利用されている。物件3・6にはロフト状に中二階が設けられているが、走行式クレーン等がなく利用にはフォークリフト等が必要と思われたので床面積には算入していない。

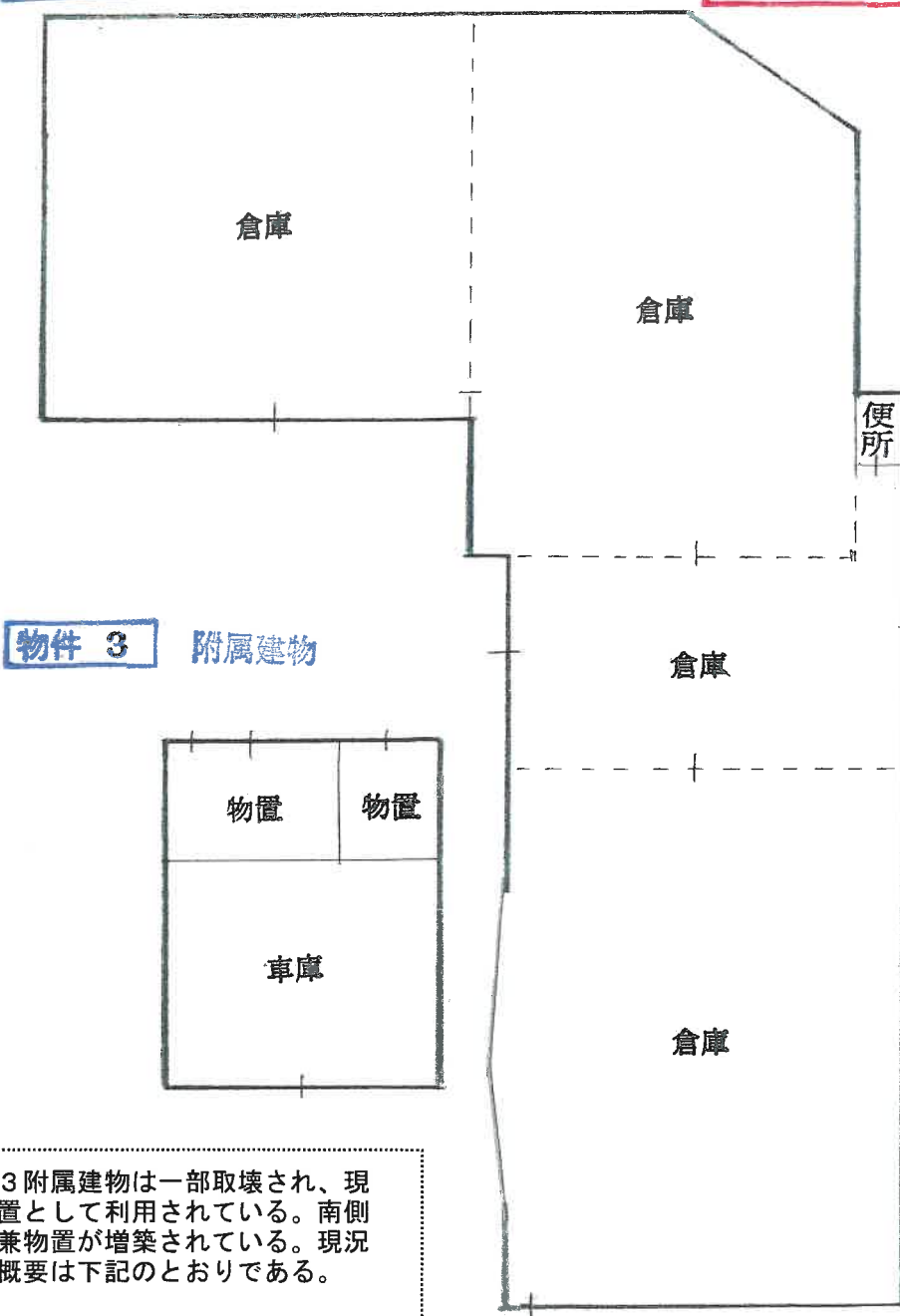
物件6建物は分割され、一部は物件5と一体で居宅として利用されていると推定した。



物件3 主たる建物

物件6 物件7

令和6年(个)第10022号



物件3附属建物は一部取壊され、現況は物置として利用されている。南側に車庫兼物置が増築されている。現況建物の概要は下記のとおりである。

(現況概要)

構造：軽量鉄骨造
スレート葺平家建と推定
用途：物置・車庫
面積：約65m²

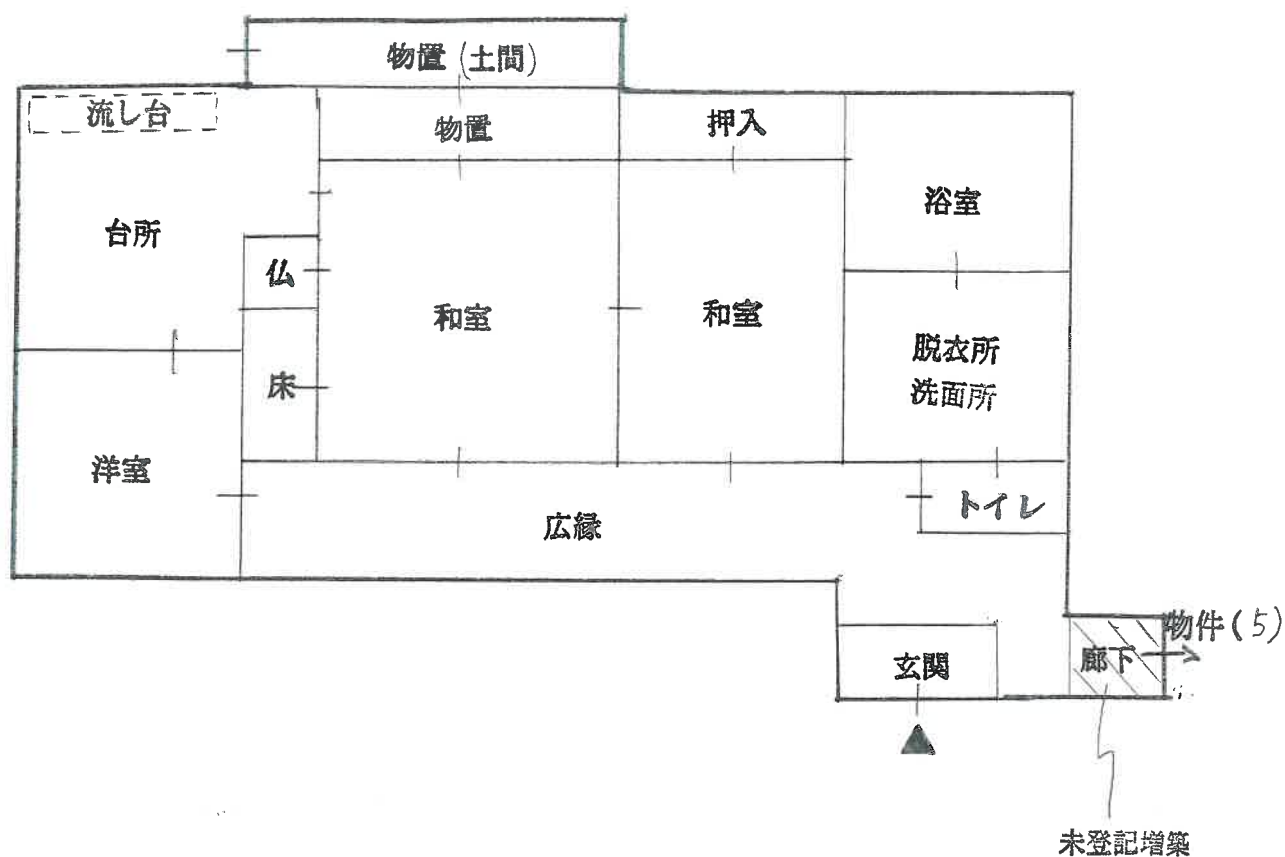
(物件3主たる建物・6・7：現況概要)

構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・
スレート葺平家建と推定
用途：倉庫・便所、面積：約459m²

建物間取図



物件 4

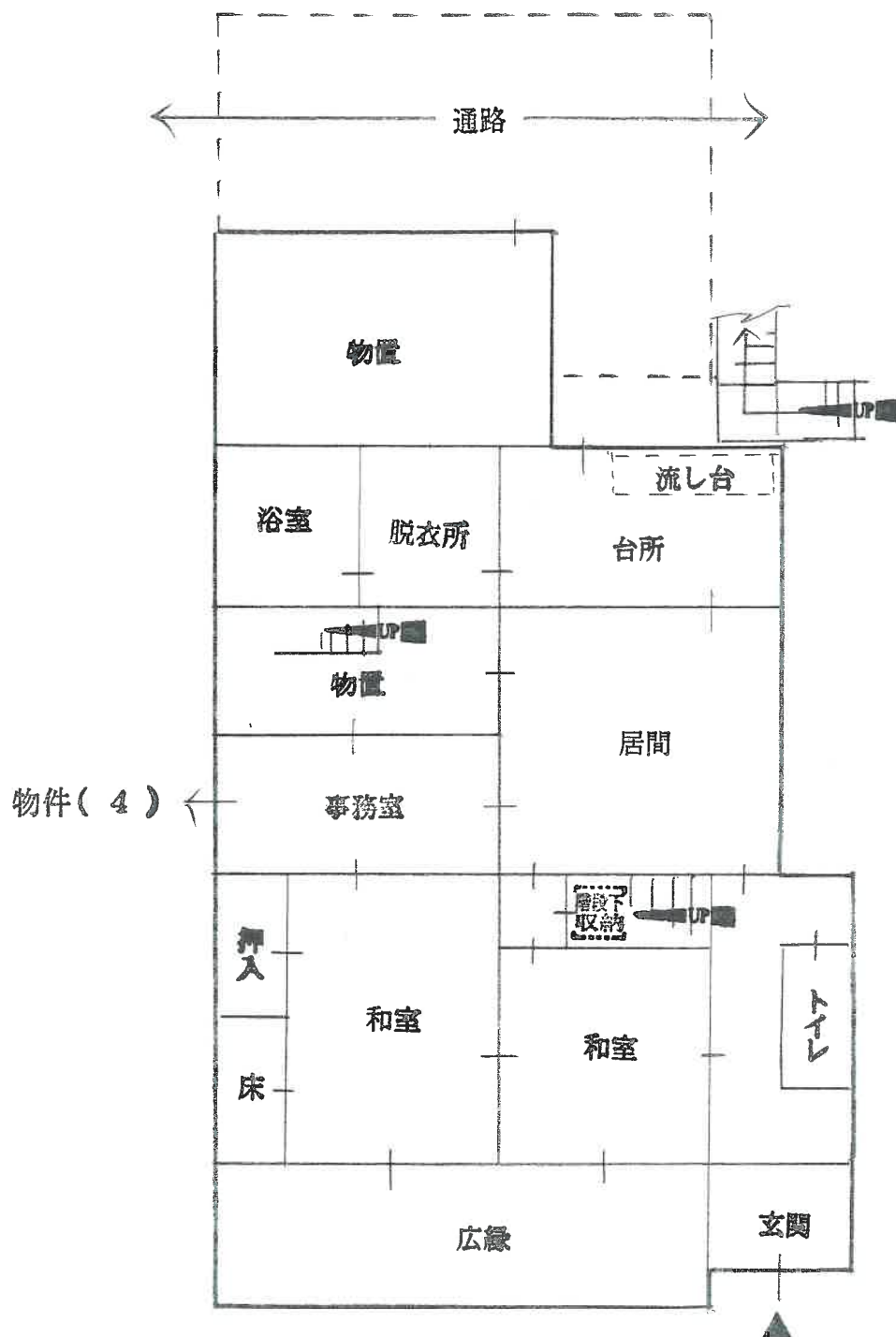


(物件 4 : 現況概要)
構造 : 木造瓦・スレート葺平家建
用途 : (現況) 居宅、
(従前) デイサービスセンター
床面積 : 約99㎡



物件 5

1 階

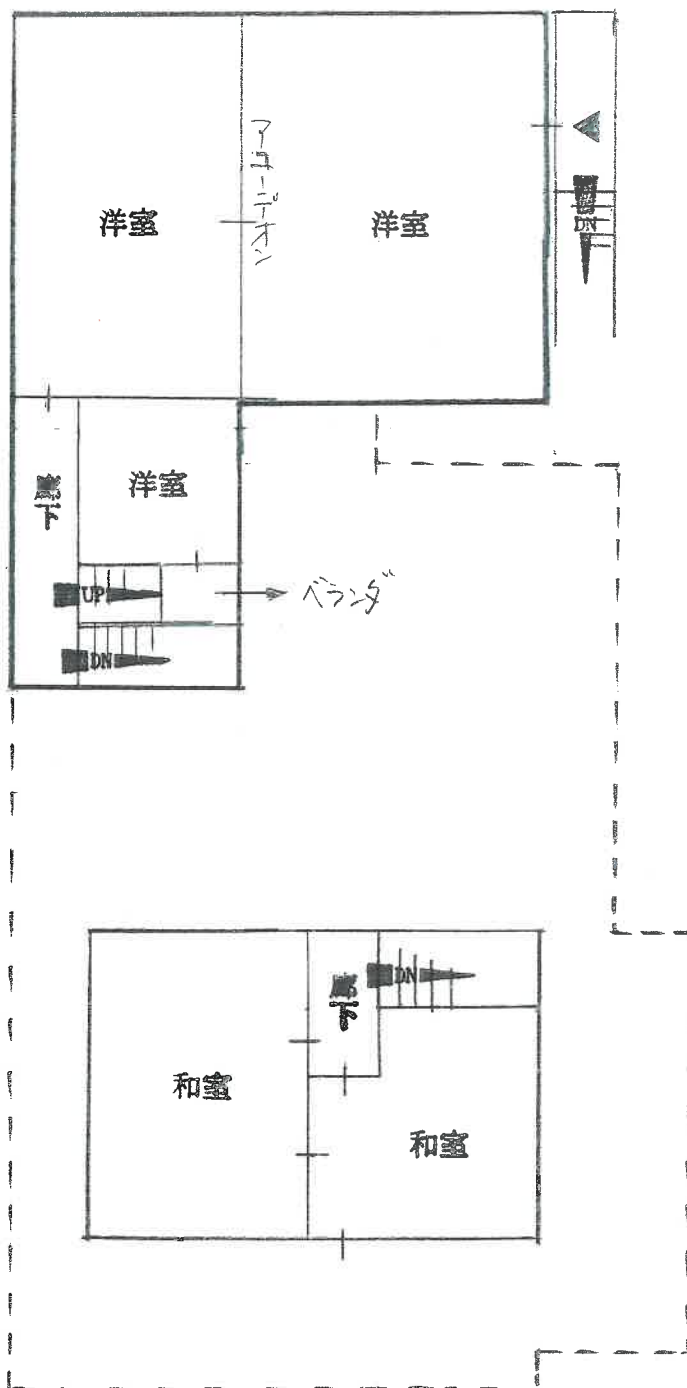


(物件 5 : 現況概要)
構造 : 鉄骨造陸屋根・
垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建と推定
用途 : 居宅
床面積 : 1 階-約110㎡、2 階-約74㎡

建物間取図

物件 5

2階



写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写 真 ⑦



写 真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩

