

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 8月21日から 令和 7年 8月28日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3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10月15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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3☆	590,000 472,000	一括	118,000	43,461	0
1	140,000				
2	200,000				
3	250,000				



物 件 目 録

☆1 所 在 たつの市揖西町清水新字池ノ下

地 番 135番5

地 目 畑

地 積 241平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 たつの市揖西町清水新字池ノ下

地 番 135番7

地 目 宅地

地 積 359.04平方メートル

3 所 在 たつの市揖西町清水新字池ノ下135番地7、135番地5

家屋 番号 135番7

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 226.97平方メートル
2階 95.31平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置・事務所

(附属建物)

符 号 3



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	31.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月26日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 須 貝 圭 一

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

東側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 | たつの市揖西町清水新字池ノ下 | |
| | 地 番 | 1 3 5 番 5 | |
| | 地 目 | 畑 | |
| | 地 積 | 2 4 1 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| 2 | 所 在 | たつの市揖西町清水新字池ノ下 | |
| | 地 番 | 1 3 5 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 5 9. 0 4 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | たつの市揖西町清水新字池ノ下 1 3 5 番地 7、1 3 5 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅・物置 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 2 6. 9 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 9 5. 3 1 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 居宅・物置・事務所 | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 3 | |



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	31.70平方メートル



令和 5年(ケ)第10014号
令和 6年 1月22日受理
令和 **6**年 **2**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 中 川 薫 (印)

(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 | たつの市揖西町清水新字池ノ下 | |
| | 地 番 | 1 3 5 番 5 | |
| | 地 目 | 畑 | |
| | 地 積 | 2 4 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | たつの市揖西町清水新字池ノ下 | |
| | 地 番 | 1 3 5 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 5 9. 0 4 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | たつの市揖西町清水新字池ノ下1 3 5 番地 7、1 3 5 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅・物置 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 2 2 6. 9 7 平方メートル |
| | | 2階 | 9 5. 3 1 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 3 | |
| | 種 類 | 車庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 3 1. 7 0 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	たつの市揖西町清水新135番地5		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・物置・事務所 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・物置・事務所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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には私が家族と共に居住しています。また、私の個人屋号である「一技建」が本件建物の一部を事務所(写真11)として使用しています。 2 本件建物は約100年前に建てられ、増築により現在の建物になった訳ですが、雨漏りがあるためにブルーシートで覆っている箇所があります(写真8)。また、ネズミによって壁に穴が開いている箇所もあります。しかし、水回りの不具合はありません。 3 本件建物内で猫を3匹飼っています。 4 本件各土地の境界について隣接土地所有者との間で紛争はありません。本件建物の屋根の底部分が西側隣接土地、あるいは接面道路上にはみ出していないかとのことですが、分かりません。 5 物件1の土地の南西角付近には電柱があり、物件2の土地の北側には井戸がありますが、井戸は使用していません。
執行官の意見	
■ 1 本件建物の占有関係については、前記関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり報告する。 2 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりであるが、本件各土地の地積測量図は法務局に備え付けられていないため、本件各土地間の境界は判然としない。現地において境界と思われる範囲を概測した結果、本件各土地の合計地積は概ね公簿合計地積のとおりと思われるが、専門家による測量が必要であると思料する。なお、本件建物の西側部分の屋根(底部分)が西側隣接土地上にはみ出ている可能性があると思われる。 3 本件建物は、目視上、経年程度の劣化が認められ、多数の雨漏り痕、床の傾きや沈み込みが認められた。また、1階北東側の部屋は改装中となっている(写真14)。 4 物件1の土地の公簿上の地目は畑となっているが、たつの市農業委員会からの回答によれば、物件1の土地の現況は非農地であるが、買受適格証明書が必要であるとのことである。また、参考事項として、20年以上前から非農地の場合は非農地証明願が可能とのことである。	

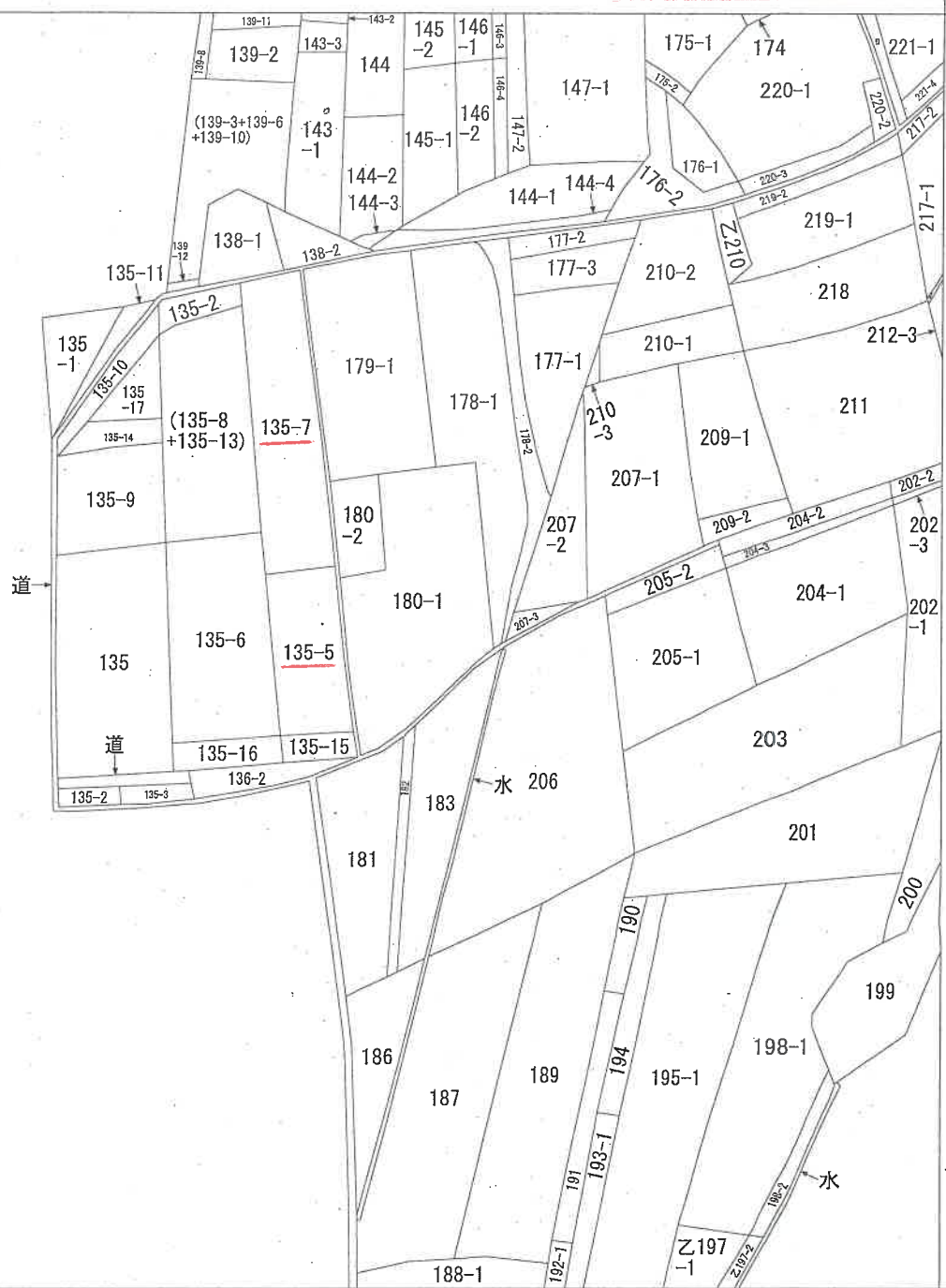
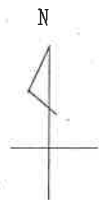
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 1月24日 (水) 15:00-15:15 15:40-15:55	神戸地方法務局 龍野支局 物件所在地	登記事項確認、図面等調査 目的物件確認、写真撮影、立入調査日通知書投函
6年 1月24日 (水) 16:30-16:45	龍野市役所	家屋台帳調査、農地照会等
6年 1月31日 (水) : - :	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、再度の立入調査日通知書送付 (郵送)
6年 2月 6日 (火) 13:25-14:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同、債務者兼所有者の 妻立会、債務者兼所有者から事情聴取 (電話)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

イ 水
□ 221-2



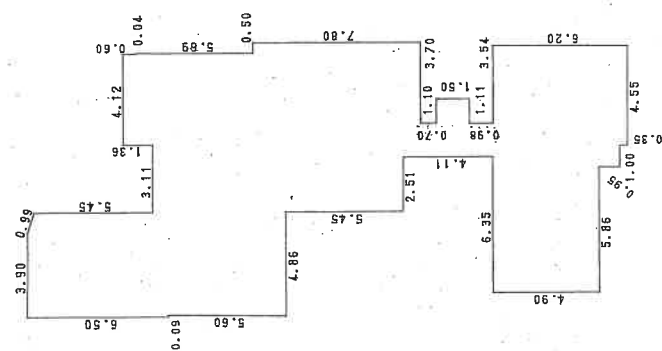
請求部	所在	たつの市揖西町清水新字池ノ下				地番	135番5			
出力尺	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

各階平面圖

家屋番号	135番7
------	-------

面
圖
物
建

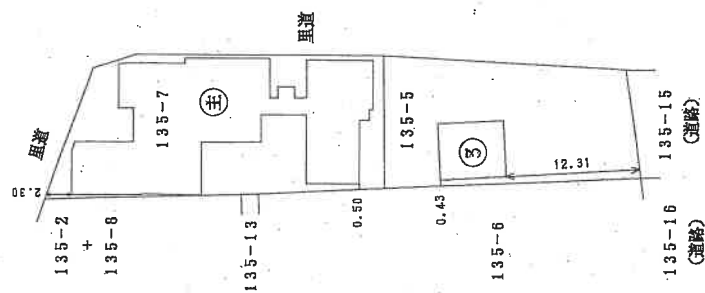
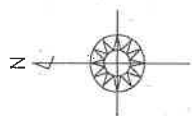
1 墮



求積表

(3.90 +	4.84)	X	0.30	X	1/2	=	1.3110
5.45	X	4.84				=	26.3780
0.50	X	4.12				=	2.4720
0.76	X	4.16				=	3.1616
0.75	X	12.11				=	9.0825
(12.02 + 12.08)	X	4.18	X	1/2		=	50.3690
(12.58 + 12.60)	X	1.42	X	1/2		=	17.8778
5.45	X	5.74				=	42.1830
0.93	X	5.23				=	4.8639
0.70	X	1.53				=	1.0710
1.50	X	2.63				=	3.9450
0.98	X	1.52				=	1.4896
4.90	X	11.41				=	55.9090
0.95	X	5.55				=	5.2725
0.35	X	4.55				=	1.5925

合 計	226.9784
床 面 積	226.97 m ²



土家屋地調查士
製作者

平成12年3月24日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

籀尺

~~1 500~~

357574

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12年3月27日

各階平面図

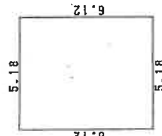
家屋番号 135番7

建物図面

建物の所在

龍野市賀西町清水新字池ノ下135番地7・135番地5
たつの市

(符3)



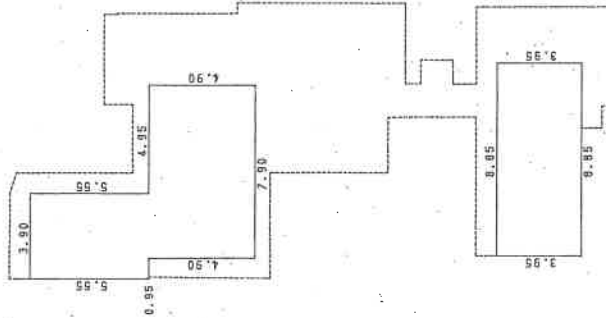
求積表

6.12 X 5.18 = 31.7016

床面積 31.7016

31.70 m²

2 階



求積表

5.55 X 3.90 = 21.6450

4.90 X 7.90 = 38.7100

3.95 X 8.85 = 34.9575

合計 95.3125

床面積 95.31 m²

作製者

(平成12年3月24日作製)

縮尺 1/250

申請人

357575

縮尺

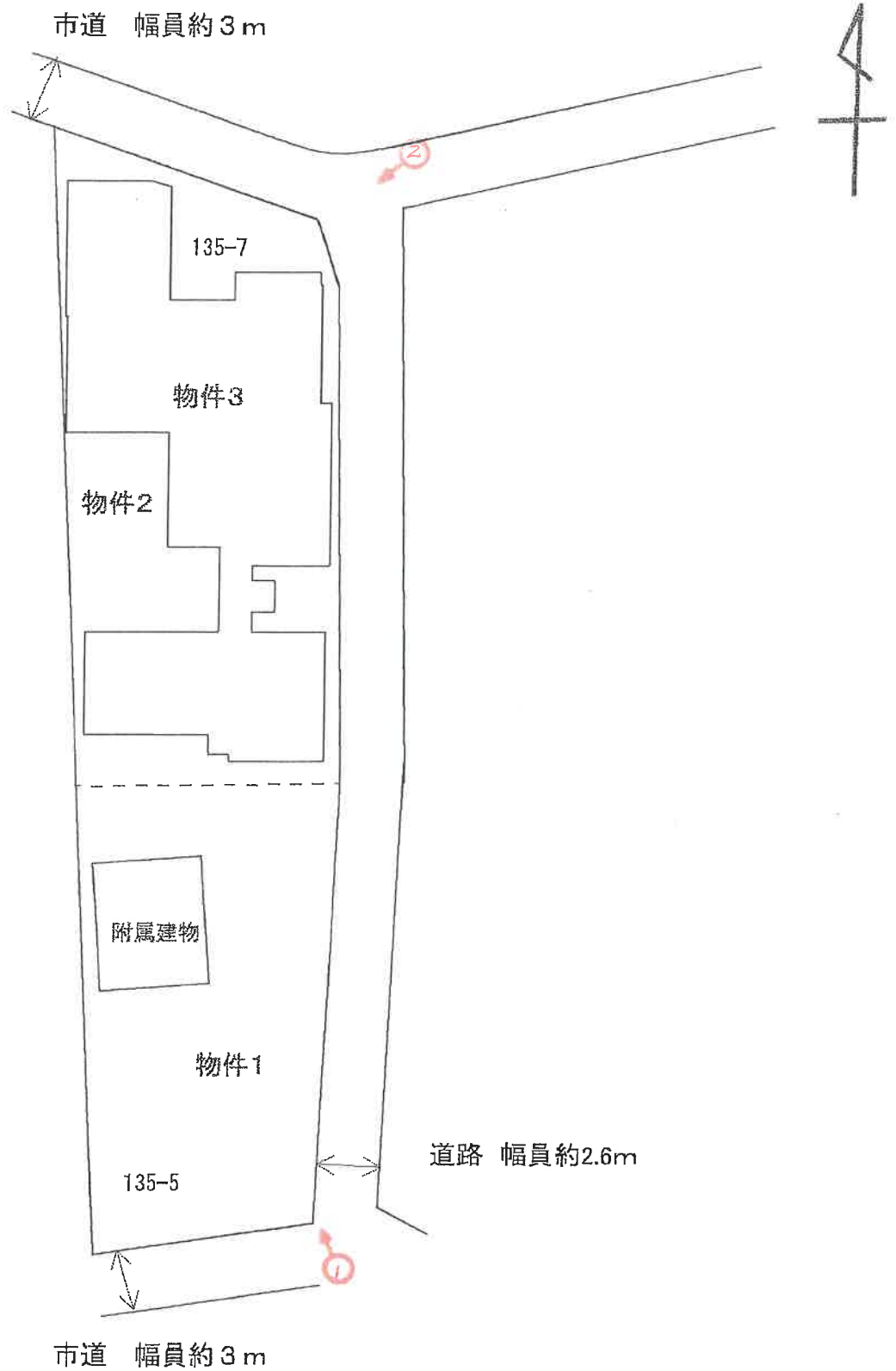
1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

写真撮影位置方向図

物件配置略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

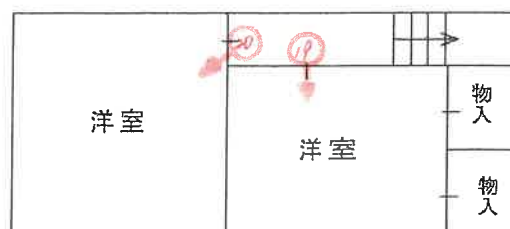
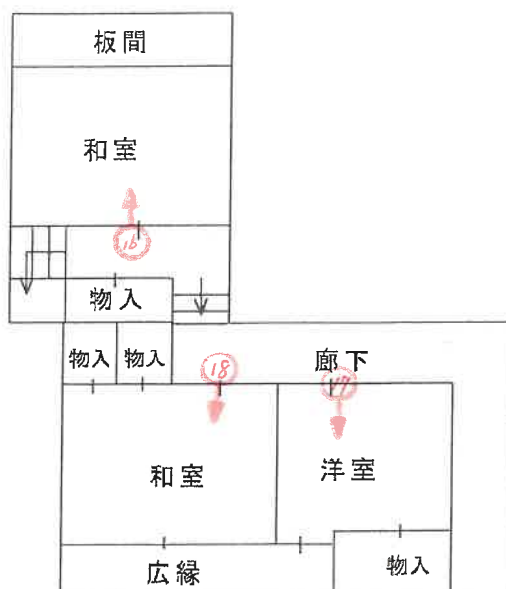
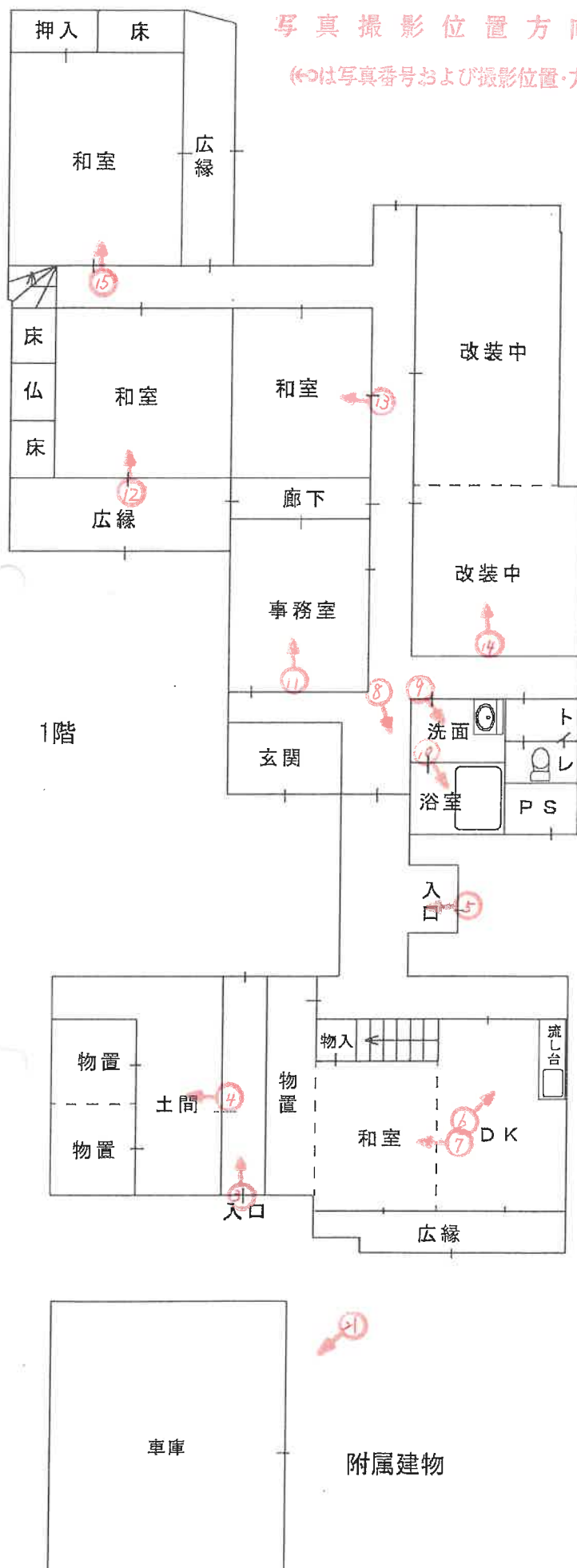


令和5年(ケ)第10014号

建物間取図

写真撮影位置方向図

(○は写真番号および撮影位置・方向)



令和5年(ケ)第10014号

①

附属建物符号3

物件(3) 主である建物



②

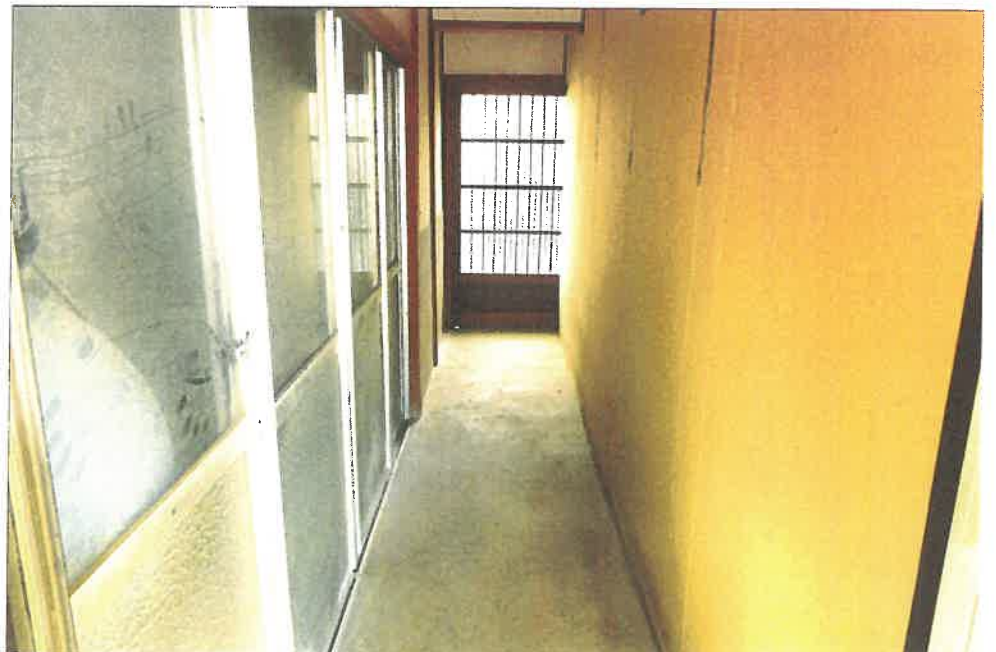
物件(3) 主である建物

物件(1)



物件(2)

③



4



5



6



7

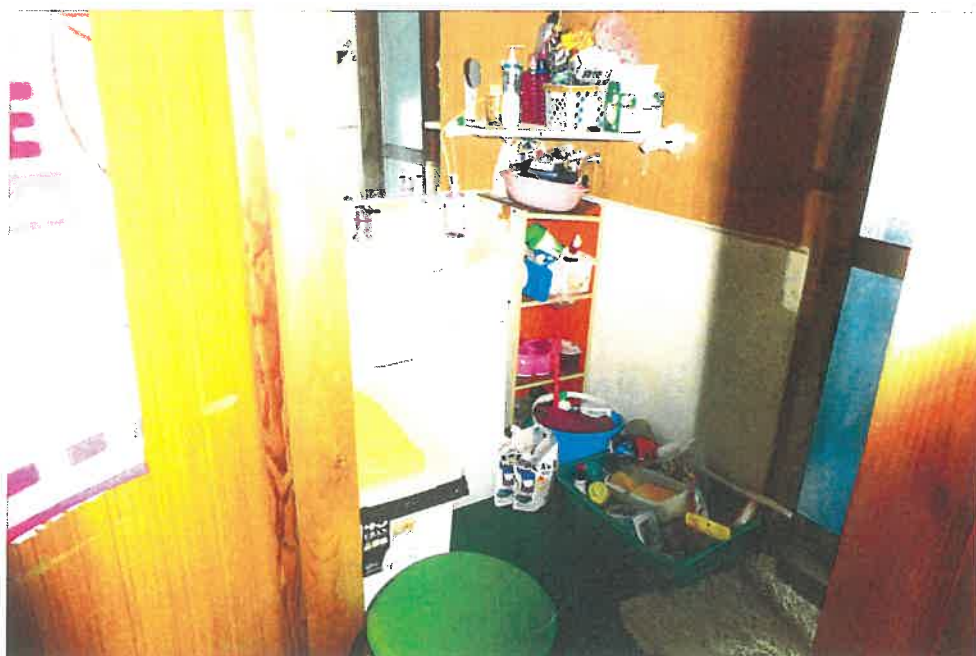


8

雨漏り部分をブルーシートで覆っている状況



9



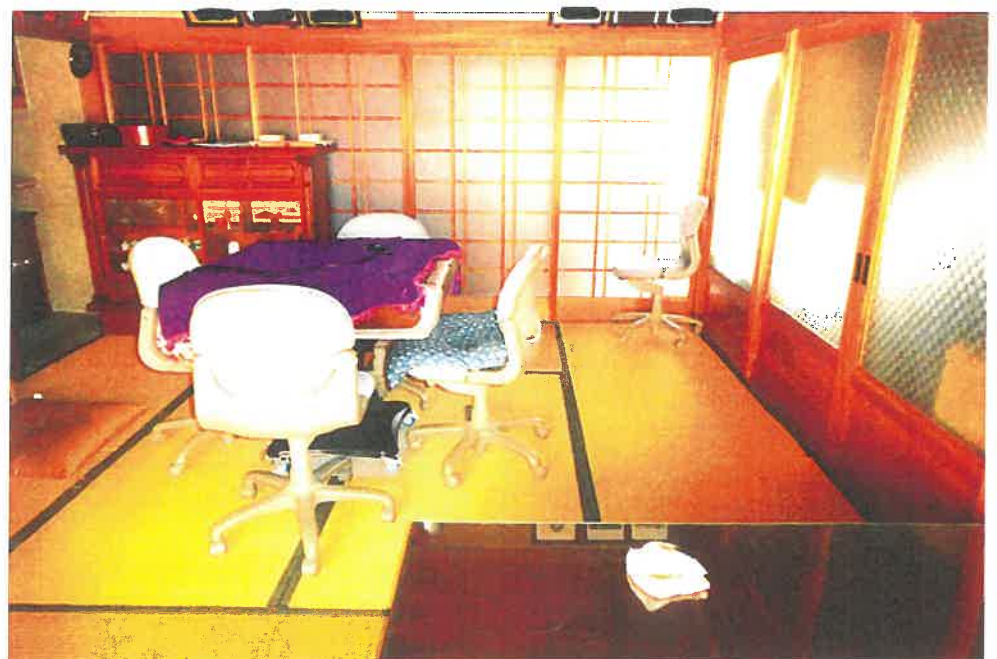
10



11



12



13



14

改装中状況



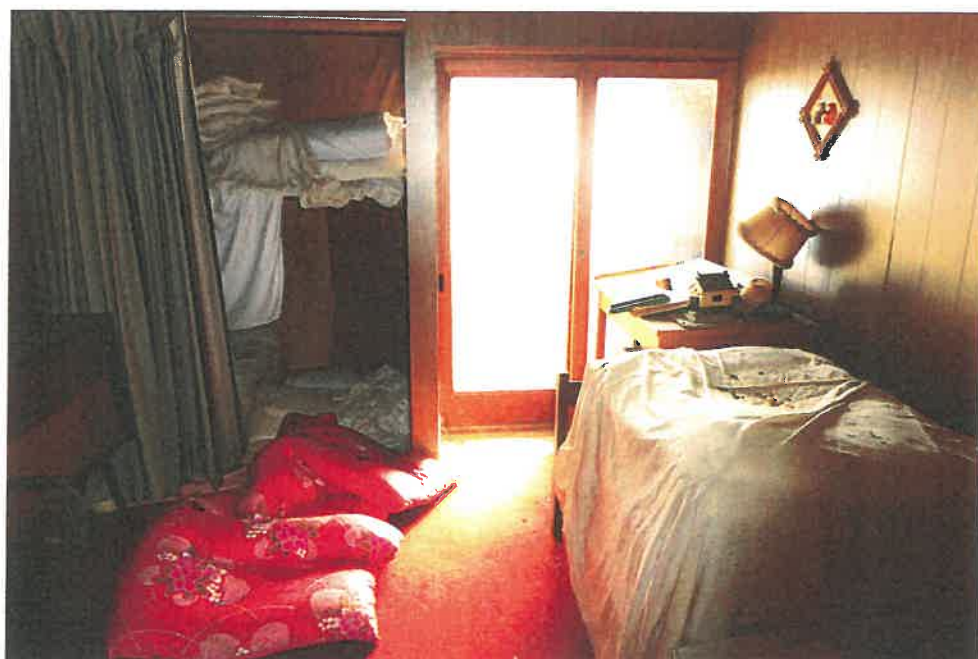
15



16



17



18



19



20



21



令和 5 年 (ケ) 第 10014 号
令和 6 年 2 月 6 日 現地調査
令和 6 年 2 月 25 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

一括価格	
金2,300,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金530,000円
物件2(土地)	金790,000円
物件3(建物)	金980,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	種類：居宅・物置・事務所
特 記 事 項			
・物件1, 2については、法務局備付の地積測量図がなく、物件1と2の境界も判然としなかったが、物件1, 2の一体地としての境界と思われるところからの概測では、登記面積とほぼ同程度であると思われるが、正確な地積、形状については専門家による測量を要する。 ・公簿地目が畑である物件1について、たつの市農業委員会の回答は下記のとおりである。 土地の現況：非農地 農地法上の農地か：非農地 適格証明書の要否：必要 適格証明書の発行の可否：可能(条件有) 転用許可：無 農業振興地域内農用地か否か：区域外 権利の設定：無 その他：20年以上前から非農地の場合は、非農地証明願が可能			

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 本竜野駅の西方 約3.4 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	やや狭隘な道路に囲まれた農家住宅、戸建住宅等が存する集落地域。	
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 特別指定区域（地縁者の住宅区域）
画 地 条 件	規模 600.04 m ² の ほぼ台形地 間口約45m 奥行約13m	
接面道路の状況	北側 約3m市道 （建築基準法第42条2項道路） 東側 約2.6m道路 （建築基準法第42条2項道路） 南側 約3m市道 （建築基準法第42条2項道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1，2は物件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	・市街化調整区域にあるため、各種の制限がある。また、当該地域は特別指定区域（地縁者住宅区域）に指定されており、再建築及び継続使用にあたっては、担当行政庁と調整を要する。 ・北側・東側・南川道路は建築基準法第42条2項道路で、セットバックを要する。 ・物件1，2上には昭和46年3月16日の線引き前から物件3の建物（住宅）が存した模様。 ・北側土砂災害警戒区域に近接。 ・本件土地北側端に井戸が存した。また、南西端付近には電柱が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物 (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) 昭和37年月日不詳 変更、増築 平成4年月日不詳 変更、増築 附属建物合体 経過年数 100 年程度 ※経過年数は関係人聴取による 経済的残存耐用年数 一 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 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : ボード等 床 : タタミ等 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・物置・事務所 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	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。 ・本件建物は関係人聴取によると築後100年程度経過しているとのこと。内部では床の傾き、沈み込みが感じられ、1階廊下天井、壁が雨漏りのため、ビニールシートで覆われていた。また、その他でも雨漏り痕や天井の損傷がみられた。また、1階東側は改装中であった。外壁にも壁材の剥がれ等がみられた。築年からも継続使用には相当の修繕が必要である。 ・本件建物の屋根部分が西側隣接地へ越境していると思われる。東側道路部分への屋根の越境は、道路境界が判然とせず、不明である。 ・室内でペット (猫) を3匹飼育していた。 ・下記のとおり建築確認・完了検査をうけている。 建築確認: 昭和37年3月27日確認・第107号 (増築・専用住宅) 完了検査: 昭和37年5月14日 第108号

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	15,900	0.59	241.00	0.80	1,810,000
2	15,900	0.59	359.04	0.80	2,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（たつの（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/㎡)
 $29,800 \times 99/100 \times 100/103 \times 100/180 \div 15,900$

◇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(1.03)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/106 \times 100/100 \times 100/170 \times 100/100 \div 100/180$

イ 個別格差：三方路・形状・規模・要セットバック・一部地目農地等(0.59)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	145,000	322.28	0.02	930,000
附属建物	80,000	31.70	0.02	50,000
				計 980,000

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(2%)程度と判定される。(附属建物も同じ)

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	0.30	法定地上権	540,000
2	2,690,000	0.30	法定地上権	810,000
計				1,350,000

(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	-540,000		0.60	0.70	530,000
2	2,690,000	-810,000		0.60	0.70	790,000
3	980,000	+1,350,000	1.00	0.60	0.70	980,000
一 括 価 格 (合 計)						2,300,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域内に存すること、土地の地目が一部農地であることから、市場性が劣り、相応の減価が必要と判断した。

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 特記事項

附属建物符号3は、外壁はコンクリートブロック・スレート等で、床は土間コンクリートの車庫で、粗野な造りである。平成4年月日不詳新築(登記記載)となっており、築後32年程度経過していると推定され、経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。

第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (たつの(県)ー6)
所 在 : たつの市揖西町中垣内字重蓮寺甲 1 4 7 1 番 1 2 9
価 格 : 29,800円/㎡
位 置 : J R 線「本竜野」駅より道路距離3.6 k m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m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 : 中規模の一般住宅が多い住宅団地
- 2 固定資産税評価額(令和5年度)
物件1 : 1,449,802円
物件2 : 4,032,737円
物件3 : 1,644,424円

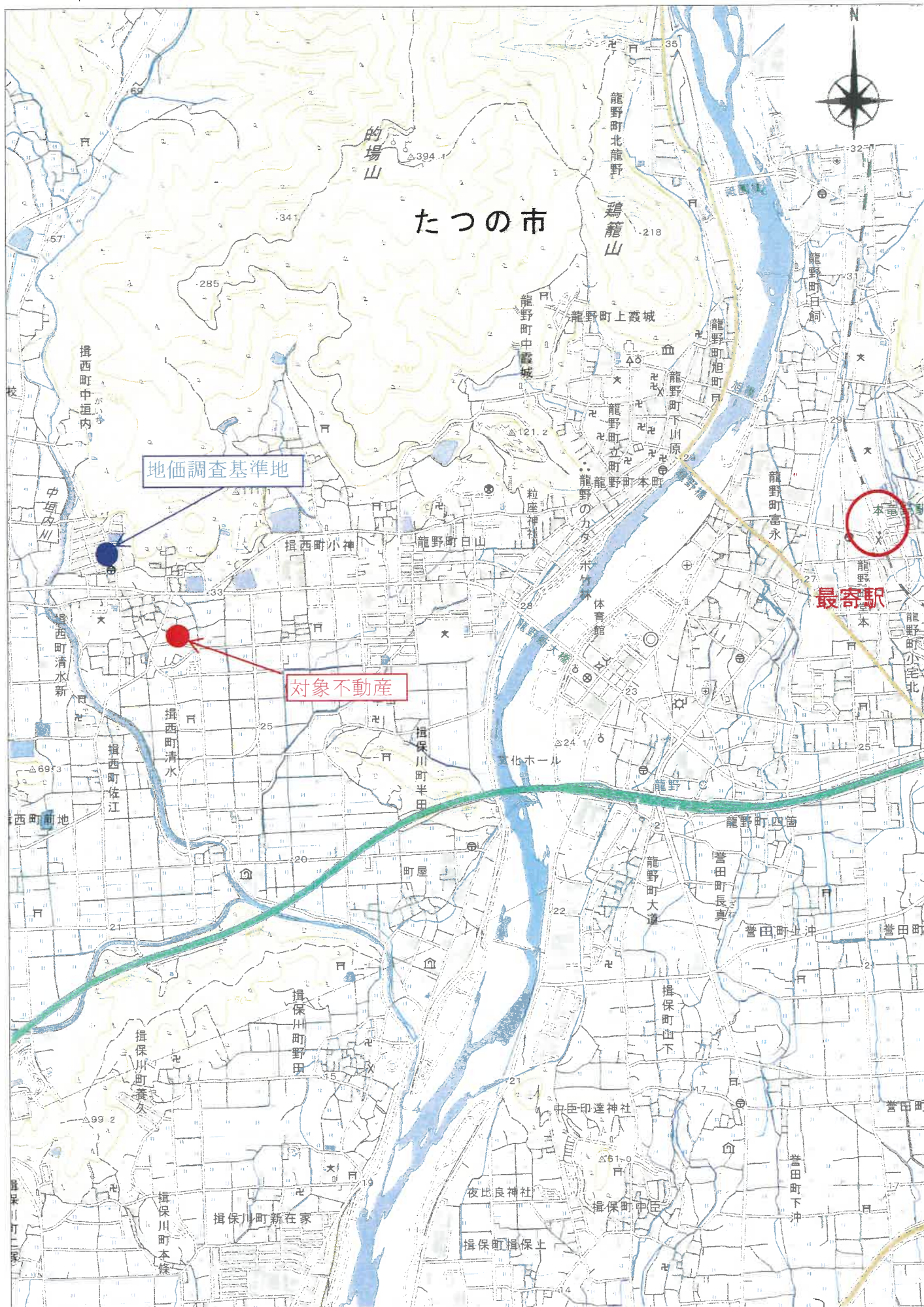
第8 附属資料

- 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 物件配置略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|--------------------------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | たつの市揖西町清水新字池ノ下 | |
| | 地 番 | 1 3 5 番 5 | |
| | 地 目 | 畑 | |
| | 地 積 | 2 4 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | たつの市揖西町清水新字池ノ下 | |
| | 地 番 | 1 3 5 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 5 9 . 0 4 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | たつの市揖西町清水新字池ノ下 1 3 5 番地 7、1 3 5 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅・物置 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 2 6 . 9 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 9 5 . 3 1 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 3 | |
| | 種 類 | 車庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 3 1 . 7 0 平方メートル | |



イ 水 221-2



(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。

地番区域見出
堀西町清水新

請求部分	所在	たつの市堀西町清水新字池ノ下				地番	135番5			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局龍野支局管轄)

令和5年11月24日

大阪法務局北出張所

請求番号：19-1

登記官

(1/1)

70%に縮小

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5年11月24日 大阪法務局北出張所

令和5年11月24日

大阪法務局北出張所

2019年12月

請求番号：19-2

(1/2)

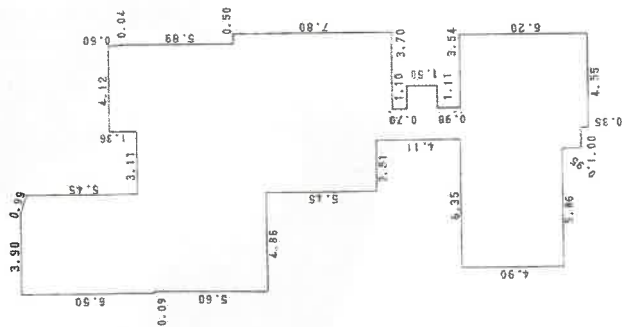
70%に縮小

面
区
物
建

家屋番号 135番7

龍野市揖西町清水新字池ノ下135番地7・135番地5

五、



求寶表

(3.90 +	4.84)	X 0.30	X 1/2	=	1.3110
5.45	X 4.84	=			26.3780
0.60	X 4.12	=			2.4720
0.76	X 4.16	=			3.1616
0.75	X 12.11	=			9.0825
(12.02 + 12.08)	X 4.18	X 1/2			50.3690
(12.58 + 12.60)	X 1.42	X 1/2			17.8778
5.45	X 7.74	=			42.1830
0.93	X 5.23	=			4.8639
0.70	X 1.53	=			1.0710
1.50	X 2.63	=			3.9450
0.98	X 1.52	=			1.4896
4.90	X 11.41	=			55.9090
0.95	X 5.55	=			5.2725
0.35	X 4.55	=			1.5925

合 計	226.9784
床 面 積	226.97 m ²

作者

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

縮尺

357574

$$\frac{1}{500}$$

登記年月日：平成12年3月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方支務局龍野支局管轄)
令和5年11月24日 大阪法務局北出張所

登記書

請求番号：19-2

(2/2)

70%に縮小

各階平面図

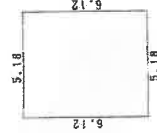
建物図面

家屋番号 135番7

建物の所在 龍野市街西町清水新字池ノ下135番地7・135番地5
たつの市

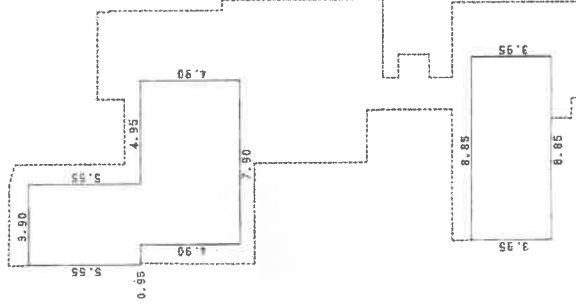
2 階

(符3)



求積表

6.12 X 5.18	=	31.7016
		31.7016
床面積		31.70 m ²



求積表

5.55 X 3.90	=	21.6450
4.90 X 7.90	=	38.7100
3.95 X 8.85	=	34.9575
合計		95.3125
床面積		95.31 m ²

作製者

申請人

縮尺

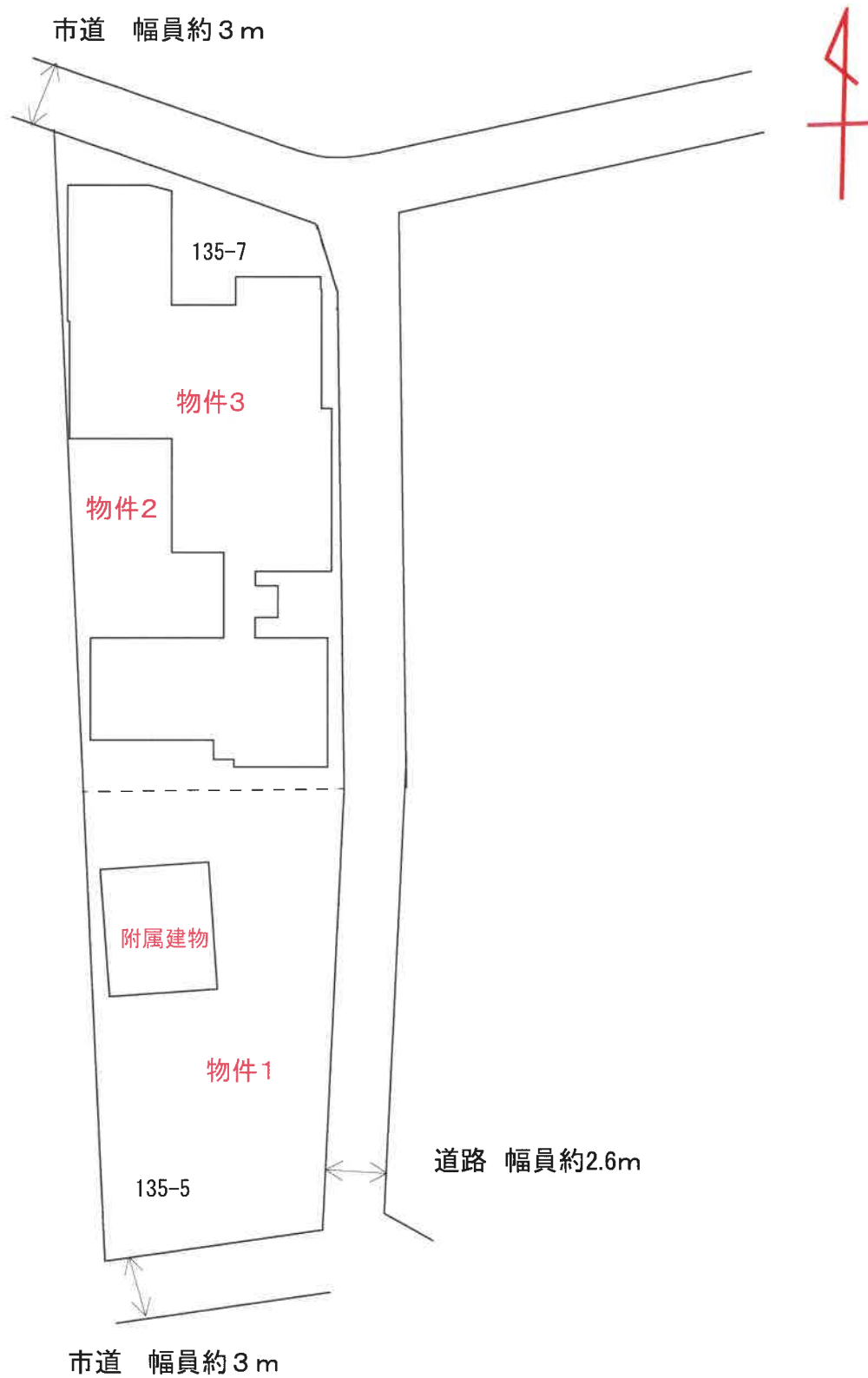
1 / 250

縮尺

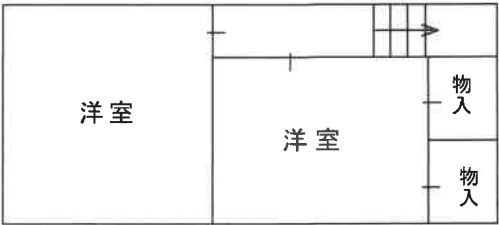
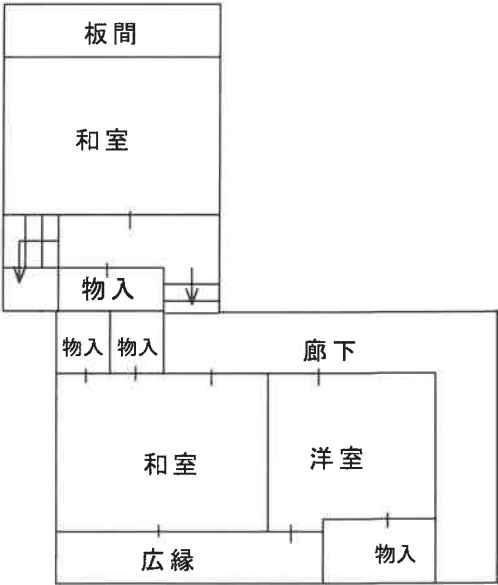
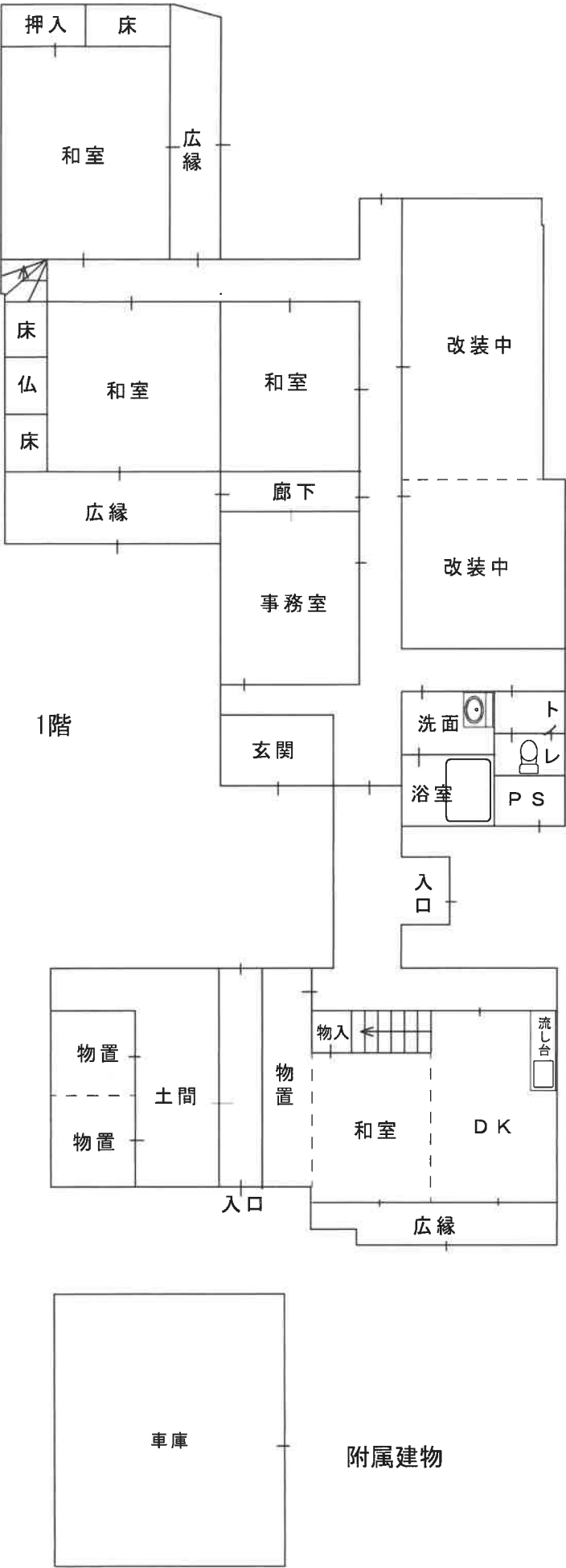
1 / 250

357575

物件配置略図



建物間取図





現況写真



附属建物

