

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 9月30日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

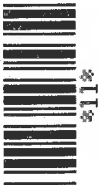
裁判所書記官 西 眞庸夏

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10月16日から 令和 7年10月23日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月29日 午前10時00分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年11月19日 午後 1時00分 神戸地方裁判所姫路支部競売係
買受申出の保証の 提供方法		下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 9月30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）
1～3	3,380,000 2,704,000	一括	676,000	39,960	0
1	1,650,000				
2	220,000				
3	1,510,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫 | | |
| | 地 番 | 3 2 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 1 2. 5 8平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫 | | |
| | 地 番 | 3 3 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 8. 4 7平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫 3 2 番地 3、3 3 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 2. 1 5平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 5. 2 8平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月12日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西

眞庸夏

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

なし

《 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 | 宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫 | | |
| | 地 番 | 32番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 212.58平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫 | | |
| | 地 番 | 33番4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 28.47平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫32番地3、33番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 32番3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 102.15平方メートル | |
| | | 2階 | 45.28平方メートル | |



令和7年(ケ)第10005号
令和7年 3月31日受理
令和7年 4月 23日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉 田 誠 之

(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 | 宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫 | |
| | 地 番 | 3 2 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 2. 5 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫 | |
| | 地 番 | 3 3 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 8. 4 7 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫 3 2 番地 3、3 3 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 2. 1 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 5. 2 8 平方メートル |

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		(実栗市山崎町御名32番地3)	
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 ■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 ■地積測量図のとおり □		
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	「その他の事項」のとおり		
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: □構 造: □床面積:階 約㎡ 階 約㎡		
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	「その他の事項」のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産に表札等による表示はない。

2 物件1、2の土地の状況等

- (1) 物件1、2の土地の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおり、一体として本件建物の敷地として利用されている。
- (2) 土地の周辺には境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不分明であるが、境界と思われる付近には一部コンクリート塀が設置されており、公図、地積測量図、建物図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ公図、地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測される。

3 物件3の建物（本件建物）の状況等

- (1) 本件建物の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。
- (2) 占有状況は、債務者兼所有者Aの弟であるBの陳述及び立入調査をした結果、2枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。
- (3) 建物の状態は、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、経年程度の劣化があるものと認めた。1階広縁の天井に雨漏り跡があるが、Bによれば修繕済みとのことである。
- (4) 建物図面各階平面図上の1階と2階の位置関係が間違っており、正しい位置関係は建物間取図のとおりである。

4 物件1の土地の南側にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■ B (Aの弟) (4 / 7 聴取)	1 本件建物には、債務者兼所有者である兄のAが居住しており、その他に第三者の占有はありませんが、現在兄は入院中で、私が郵便物などの確認をしています。 2 近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルがあるという話は聞いていません。
(4 / 1 4 聴取)	1 本件建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はないと思います。1階広縁天井に雨漏り跡がありますが、修繕済みなので雨漏りはありません。 2 本件建物は太陽光発電設備を後付けしており、オール電化になっています。太陽光発電の設備は株式会社ジャックスでローンを組んでいるようです。 3 カーポートにある普通自動車と軽自動車は兄の自動車です。
■株式会社ジャックス 担当者	1 本件建物に設置されている太陽光発電の設備について、Aさんとのローン契約には当社の所有権留保条項がありますが、現在のところ設備の引き上げなど所有権留保条項の権利行使の予定はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月2日(水) 13:17-13:28	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書投函
7年4月2日(水) 14:10-14:12	神戸地方法務局 龍野支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年4月3日(木) 13:00-13:02	神戸地方法務局 龍野支局	公図等閲覧、登記事項証明書受領
7年4月7日(月) 15:41-15:48	電話照会	Bから物件状況等聴取
7年4月10日(木) 15:13-15:45	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人同行
7年4月14日(月) 16:17-16:24	電話照会	Bから物件状況等聴取
7年4月14日(木) 16:25-16:34	電話照会	(株)ジャックス担当者から太陽光発電設備の所有権留保条項について聴取
7年4月17日(木) 14:00-14:20	軽自動車検査協会兵庫 事務所姫路支所 神戸運輸監理部姫路自 動車検査登録事務所	車両照会

(特記事項)

☐ 令和 7年 月 日
 本日まで居住者からの連絡はなく、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 7年 4月10日
 目的物件は解錠の必要がなかったので、立会人 C を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

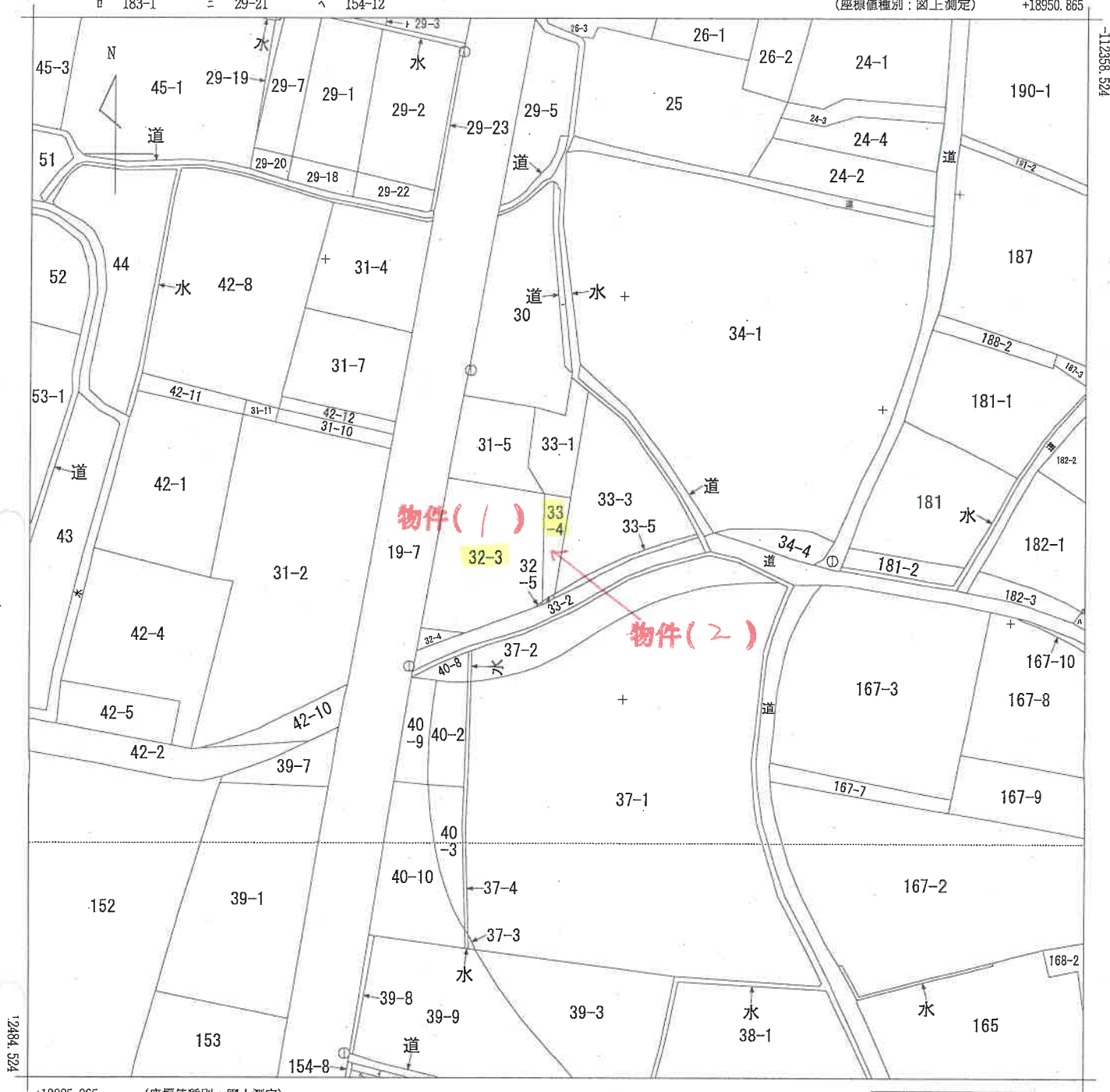
☐ 令和 7年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 154-2 ハ 183-4 ホ 33-6 ト 29-11
ロ 183-1 ニ 29-21 ヘ 154-12

(座標値種別：図上測定)

+18950.865



+18825.865

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
山崎町御名

請求部	所在	宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫					地番	33番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和34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

前 32-3 後・新

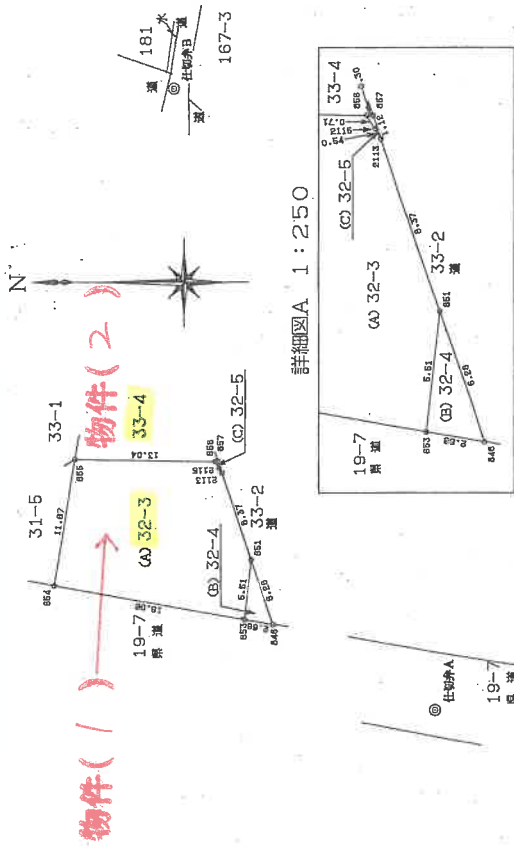
地 積 測 量 図

地 番 32-4.32-5

土地の所在 栄栗郡由崎町御名字鍋ヶ浦 栄栗市山崎町

境界番号	引 照 点	距 離	角 度
仕切線A		61.75	66-54-02
仕切線B		19.49	318-18-22
853	仕切線A	48.94	15-21-31
仕切線B		21.90	332-03-86
851	仕切線A	43.62	13-36-19
仕切線B		29.33	340-47-39
2113	仕切線A	35.39	15-49-13
仕切線B		30.57	341-13-21
856	仕切線A	34.25	16-41-39
仕切線B		37.25	311-02-32
854	仕切線A	46.69	36-59-28
仕切線B		16.92	320-40-45
846	仕切線A	49.82	12-26-38
仕切線B			
点 名		X	Y
仕切線A		-112792.465	19111.541
仕切線B		-112768.240	19168.337

境界種類の種類	境界点符号
測地線	854, 855



座 標 求 積 表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
32-4	846	(測地線)	-112777.467	19119.375		
	851	(測地線)	-112775.435	19125.315	6.28	846- 851
	853	(測地線)	-112774.832	19119.841	5.51	851- 853
	846	(測地線)	-112777.467	19119.375	2.68	853- 846
倍面積			14.704988			
面積			7.3524940	m ²	地積	7.35 m ²
32-5	2113	(測地線)	-112772.724	19133.232		
	857	(測地線)	-112772.362	19134.295	1.12	2113- 857
	856	(測地線)	-112772.061	19134.300	0.30	857- 856
	2115	(測地線)	-112772.441	19133.697	0.71	856- 2115
32-6	2113	(測地線)	-112772.724	19133.232	0.54	2115- 2113
	倍面積			0.312102		
面積			0.1560510	m ²	地積	0.15 m ²
32-7	公	邊	220.0911100	m ²		
	総	計	7.5085450	m ²		
32-8	残	地	212.5925650	m ²		212.58 m ²

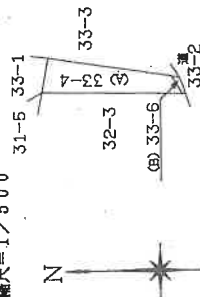
前 33-4 後 新

地 積 測 量 図

地 番 33-6、33-4

土地の所在 茨城県 山崎町 御名字鍋ヶ浦

土地所在図 縮尺=1/500



物件(1)

32-3

33-3

31-5

33-1

◎ 仕切地A
19-7
県道

縮尺=1/250

境界番号	引照点	距離	角 度
仕切地A		61.75	66-54-02
仕切地B		30.57	341-13-21
856	仕切地A	34.25	16-41-39
844	仕切地A	32.42	341-46-42
424	仕切地B	32.57	18-08-15
692	仕切地A	31.90	342-34-48
	仕切地B	32.74	16-57-36
	仕切地A	41.98	331-26-29
	仕切地B	31.94	38-52-43
点 名	X	Y	
仕切地A	-112792.465	19111.541	
仕切地B	-112768.240	19168.337	

座 標 求 積 表

地 番	NO	標 識	X	Y	辺 長	測 線
33-6	857	(新設標識)	-112772.362	19134.295	0.79	857-540
	540	(新設標識)	-112772.105	19135.047	0.83	540-424
	424	(新設標識)	-112771.741	19135.789	0.69	424-844
	844	(新設標識)	-112771.057	19135.891	1.88	844-856
	856	(新設標識)	-112772.061	19134.300	0.30	856-857
	857	(新設標識)	-112772.362	19134.295	0.75	857-540
		面積	1.515459			
		公積	0.7577295			
		公積	29.2320960			
		公積	0.7577295			
		公積	28.4743665			
		公積	28.47			

※使用機番名 JEC GEO STATION システム
※公 式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

境界種類の種類	境界点符号
新設標識	85.692

所有者

111381

製 作 者

(平成12年3月8日作成)

嘱託者
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

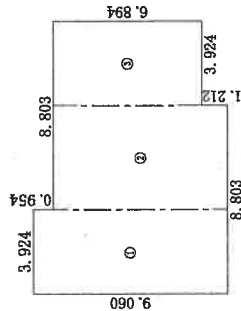
各階平面図

建物平面図

家屋番号 32番3

建物の所在 宋栗市山崎町御名字鍋ヶ甫32番地3、33番地4

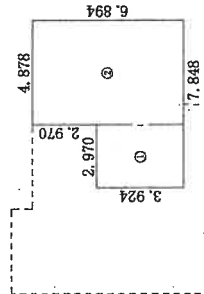
1階



求積表

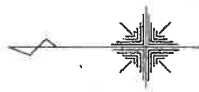
①	3.924×9.060	$=35.551440$
②	4.879×8.106	$=39.549174$
③	3.924×6.894	$=27.052056$
合計		102.152670
床面積		102.15 m ²

2階



求積表

①	2.970×3.924	$=11.654280$
②	4.878×6.894	$=33.628932$
合計		45.283212
床面積		45.28 m ²

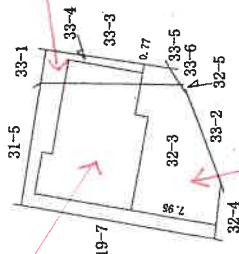


本件建物

物件(3)

物件(2)

物件(1)



作成者

土地家屋

(地印刷解) F

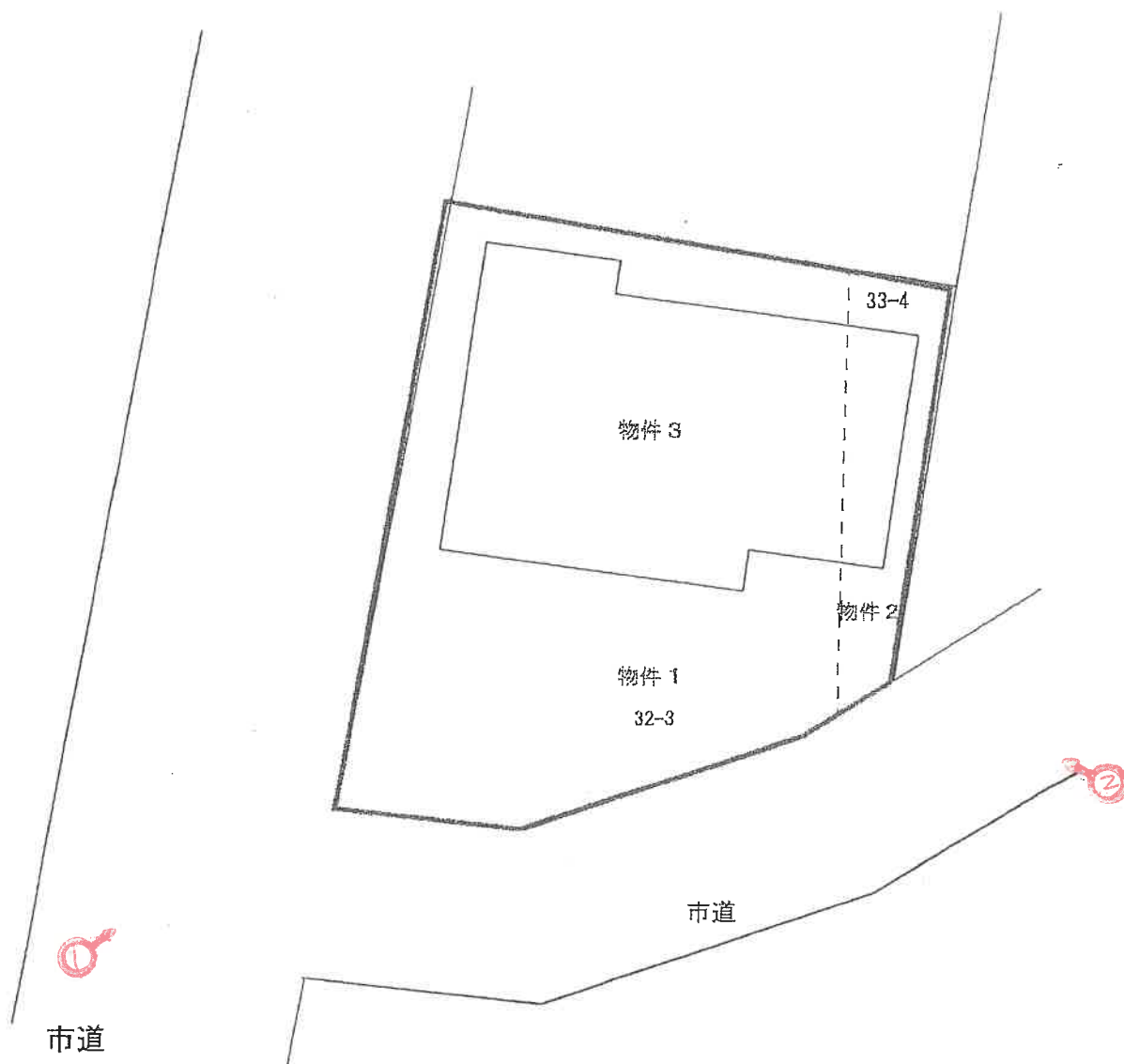
24年10月 2日作成

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

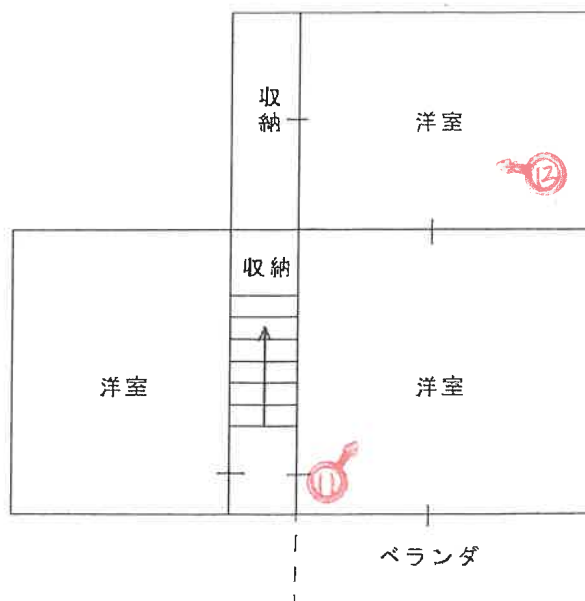
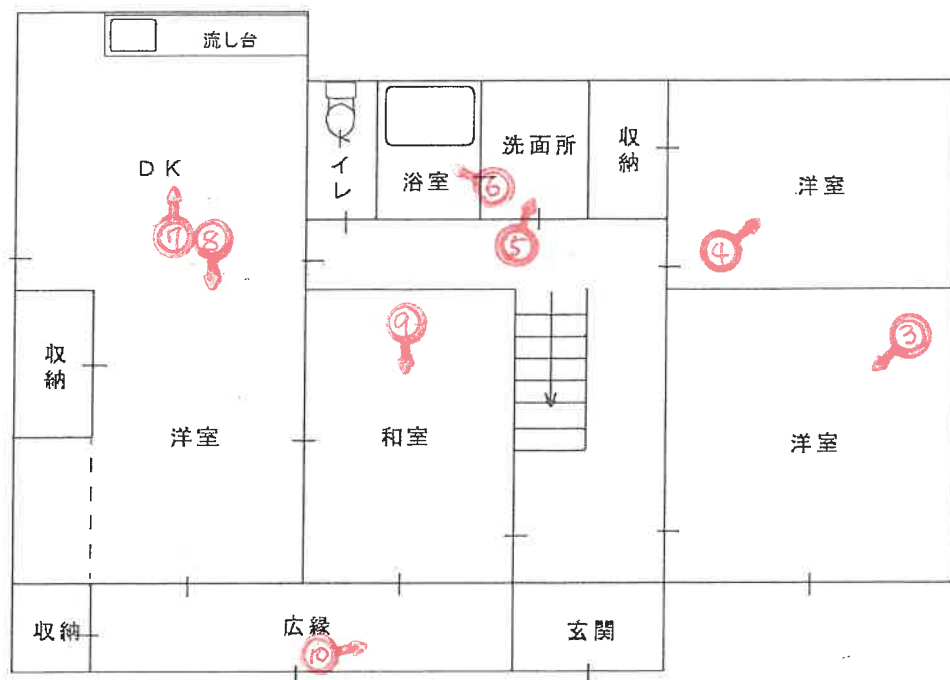


令和7年(ケ)第10005号

(←○は写真撮影位置および方向)

《10枚目》

建物間取図



令和7年(ケ)第10005号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)

写真 ①



本件建物
(物件3)

カーポート(工作物)

物件1の土地

写真 ②



本件建物
(物件3)

物件1の土地

物件2の土地



写真 ③



写真 ④

写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦





写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩

雨漏り跡



写真 ⑪



写真 ⑫

令和 7 年 （ケ） 第 10005 号
令和 7 年 4 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 23 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3,380,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,650,000円
物件2(土地)	金220,000円
物件3(建物)	金1,510,000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	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
	特 記 事 項		
	・ 特になし		

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	J R 線 播磨新宮駅の北方 約9 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	やや広幅員の道路沿いに戸建住宅、事業所等が混在する地域	
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	都市計画区域内未指定 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 241.05 m ² の やや不整形地 間口約15m 奥行約18m	
接面道路の状況	南側 約6.5m市道 西側 約7.6m市道	
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	・ 洪水浸水想定区域3m～5m未満の区域 ・ 敷地内北西端部に電柱が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物
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58年5月26日 新築 経過年数 42 年程度 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 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング・畳等 設 備 : なし そ の 他 : なし
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間 取 り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・本件建物は築後42年程度経過し、経年・使用相応の劣化が見受けられ、1階の広縁天井に雨漏り痕が認められた。また浴室の天井にカビ等が見られた。 ・オール電化、ソーラーパネル。 ・本件建物の検査済証は確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,800	0.97	212.58	0.80	3,930,000
2	23,800	0.97	28.47	0.80	530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（宍粟（県）－5）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $27,500 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/112 \div 23,800$

◇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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/112$

イ 個別格差：角地、形状等（0.97）

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	160,000	147.43	0.05	1,180,000
				計 1,180,000

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	3,930,000	0.30	法定地上権	1,180,000
2	530,000	0.30	法定地上権	160,000
計				1,340,000

(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	3,930,000	-1,180,000		1.00	0.60	1,650,000
2	530,000	-160,000		1.00	0.60	220,000
3	1,180,000	+1,340,000	1.00	1.00	0.60	1,510,000
一 括 価 格 (合 計)						3,380,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 (宍粟(県)―5)
所 在 : 宍粟市山崎町金谷字荒木筋129番7
価 格 : 27,500円/㎡
位 置 : JR線「播磨新宮」駅より道路距離10km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 191㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員4.5m私道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 3,752,674円
物件2 : 502,580円
物件3 : 2,024,427円

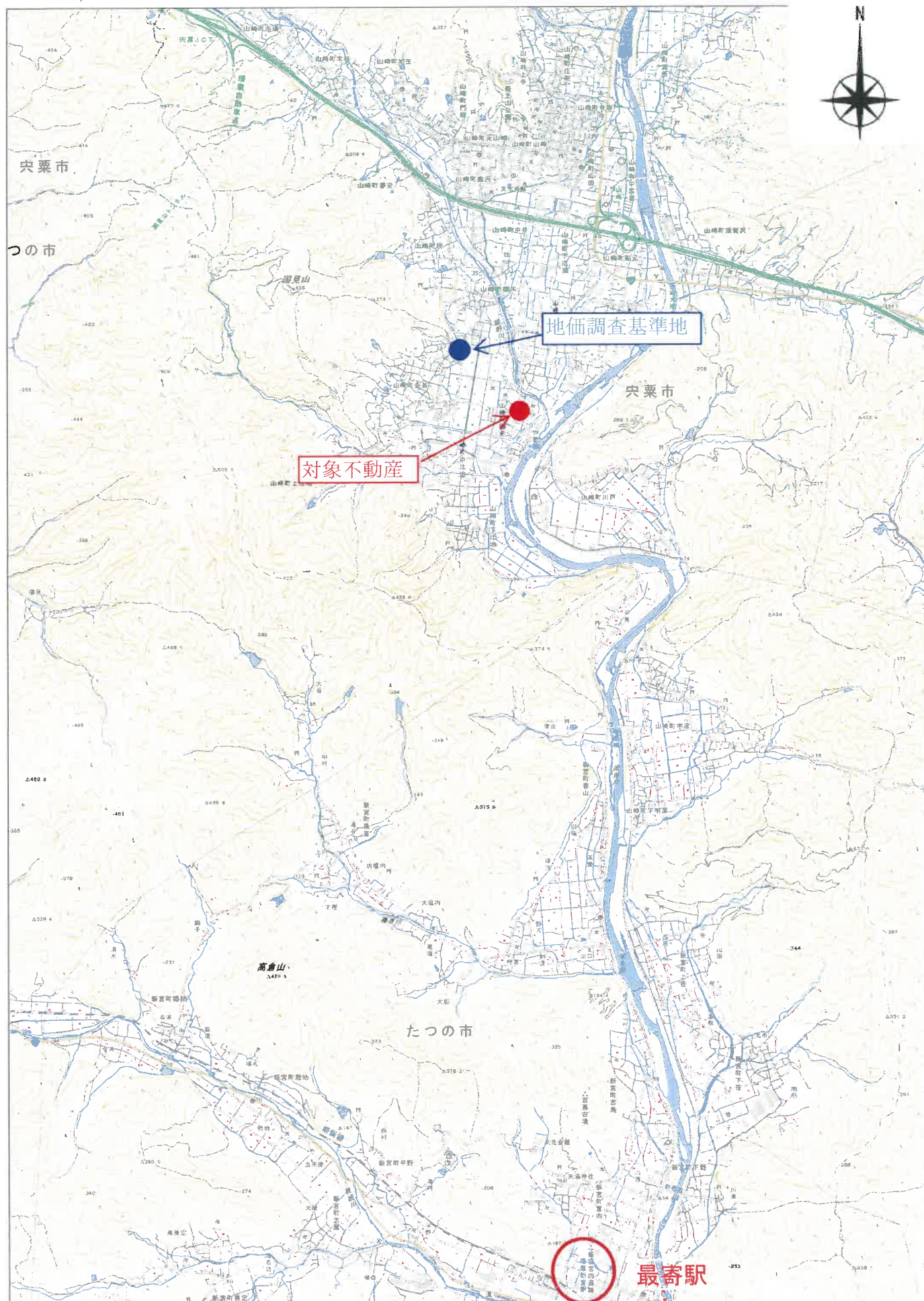
第7 附属資料

- 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 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------------------|-------------------|--|
| 1 | 所 在 | 宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫 | | |
| | 地 番 | 3 2 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 1 2. 5 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫 | | |
| | 地 番 | 3 3 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 8. 4 7 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 宍粟市山崎町御名字鍋ヶ甫 3 2 番地 3、3 3 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 2. 1 5 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 5. 2 8 平方メートル | |



登記年月日：平成12年3月15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。
(神戸地方支務局 藤野支局 寄附)
令和7年2月5日 東京支務局

登記告

地図整理番号：M84124

70%に縮小

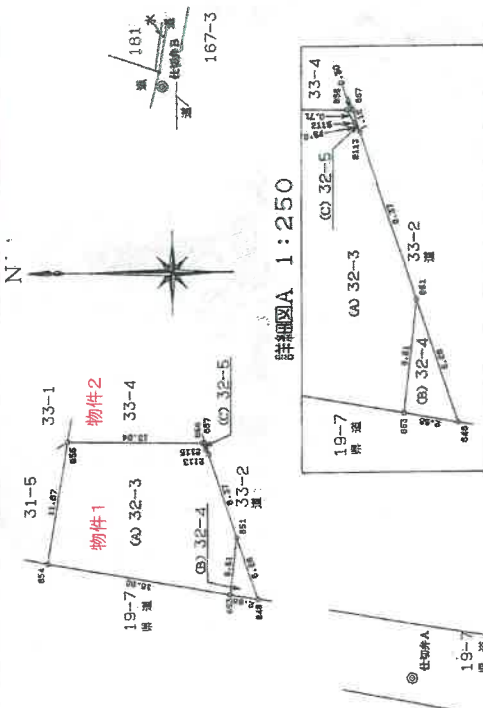
前 32-3 後・新

地 番 32-4, 32-5

土地の所在 兵庫県山崎町 安栗郡山崎町 御名字鍋ヶ浦

境界番号	引照点	距離	角度
仕切線A		61.75	66-54-02
仕切線B			
853	仕切線A	19.49	318-18-22
	仕切線B	48.94	16-21-31
851	仕切線A	21.90	332-03-56
	仕切線B	43.62	13-36-19
2113	仕切線A	29.33	340-47-39
	仕切線B	35.39	15-49-13
856	仕切線A	30.57	341-13-21
	仕切線B	34.25	16-41-39
854	仕切線A	37.25	311-02-32
	仕切線B	46.69	36-59-28
846	仕切線A	16.92	320-40-46
	仕切線B	49.82	12-25-38
点 名	X		Y
仕切線A	-112792.465		19111.541
仕切線B	-112768.240		19168.337

境界線の種類	境界点符号
境界線A	854, 855



座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
32-4	846	(測線A)	-112777.467	19119.375	6.28	846-851
	851	(測線B)	-112775.435	19125.315	6.51	851-853
	853	(測線C)	-112774.832	19119.841	2.68	853-846
	846	(測線D)	-112777.467	19119.375	7.35	846-851
		面積	14.704968		㎡	地積
32-5	2113	(測線A)	-112772.724	19133.232	1.12	2113-857
	857	(測線B)	-112772.362	19134.295	0.30	857-856
	856	(測線C)	-112772.061	19134.300	0.71	856-2115
	2115	(測線D)	-112772.441	19133.697	0.54	2115-2113
	2113	(測線E)	-112772.724	19133.232	0.15	2113-857
		面積	0.312102		㎡	地積
32-3		公積	220.091100		㎡	212.58
		公積	7.5085450		㎡	212.58
		公積	212.582650		㎡	212.58

*使用簿籍名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A=1/2 \Sigma (X_2-Y_1)(Y_1+Y_2)$

嘱托者
申請人

作製者

縮尺

1/500

登記年月日：平成12年3月15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。
(神戸地方支務局龍野支局管轄)
令和7年2月5日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M84125

70%に縮小

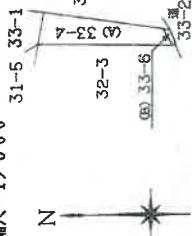
前 33-4 後・新

地 番 33-6・33-4

地 積 池

土地の所在 兵庫県山崎町 御名字鍋ヶ

土地所在図 縮尺=1/500

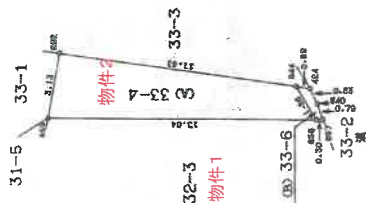


◎ 土地A

19-7 原道

境界番号	引張点	距離	角度
土地A	土地B	61.75	66-54-02
土地A	土地B	30.57	341-13-21
土地A	土地B	34.25	16-41-39
土地A	土地B	32.42	341-46-42
土地A	土地B	31.90	18-08-15
土地A	土地B	32.74	342-34-48
土地A	土地B	32.74	16-57-36
土地A	土地B	41.98	331-28-29
土地A	土地B	31.94	38-52-43
点名	X	Y	
土地A	-112792.465	19111.541	
土地B	-112768.240	19188.337	

境界点の種類	境界点符号
土地A	655.691
土地B	



縮尺=1/250

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	別線
33-3	857	(形状不明)	-112772.362	19134.295	0.79	857-540
-6	540	(形状不明)	-112772.105	19135.047	0.83	540-424
	424	(形状不明)	-112771.741	19135.789	0.69	424-844
	844	(形状不明)	-112771.057	19135.891	1.88	844-856
	856	(形状不明)	-112772.061	19134.300	0.30	856-857
	857	(形状不明)	-112772.362	19134.295		
		倍面積	1.515459		面積	0.75 m²
33-4		公積	29.2320860			
		総計	0.757295			28.47 m²
		残	28.4743665			

*使用機番名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2\sum(X2-X1)(Y1+Y2)$

嘱託者
申請人

作製者

縮尺 1/250

登記年月日：平成24年10月3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。
(神戸地方支務局(龍野支局)登録)
令和7年2月5日 東京法務局

登記官

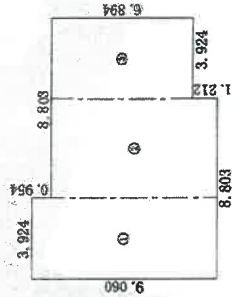
各階平面図

建物図面

家屋番号 32番3

建物の所在 兵庫県山崎町御名字嶺ケ南32番地3、33番地4

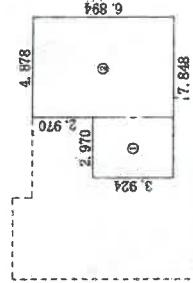
1階



求積表

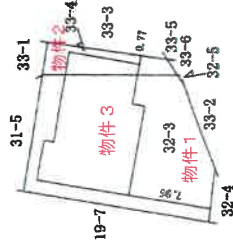
①	3.924×9.060	$=35.551440$
②	4.879×8.106	$=39.549174$
③	3.924×6.894	$=27.052056$
合計		102.152670
床面積		102.15 m ²

2階



求積表

①	2.970×3.924	$=11.654280$
②	4.878×6.894	$=33.628932$
合計		45.283212
床面積		45.28 m ²



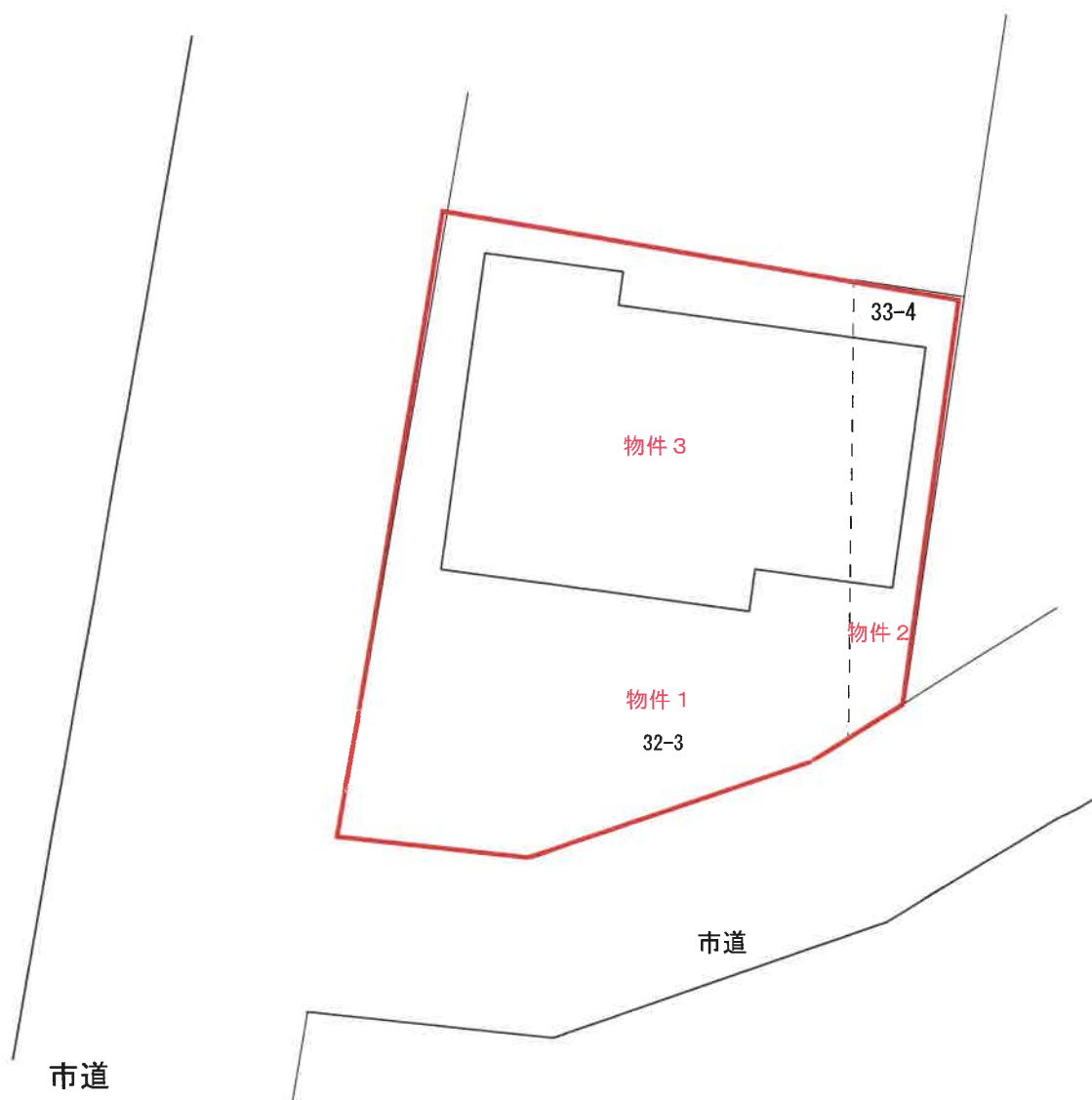
作成者

縮尺 1/250

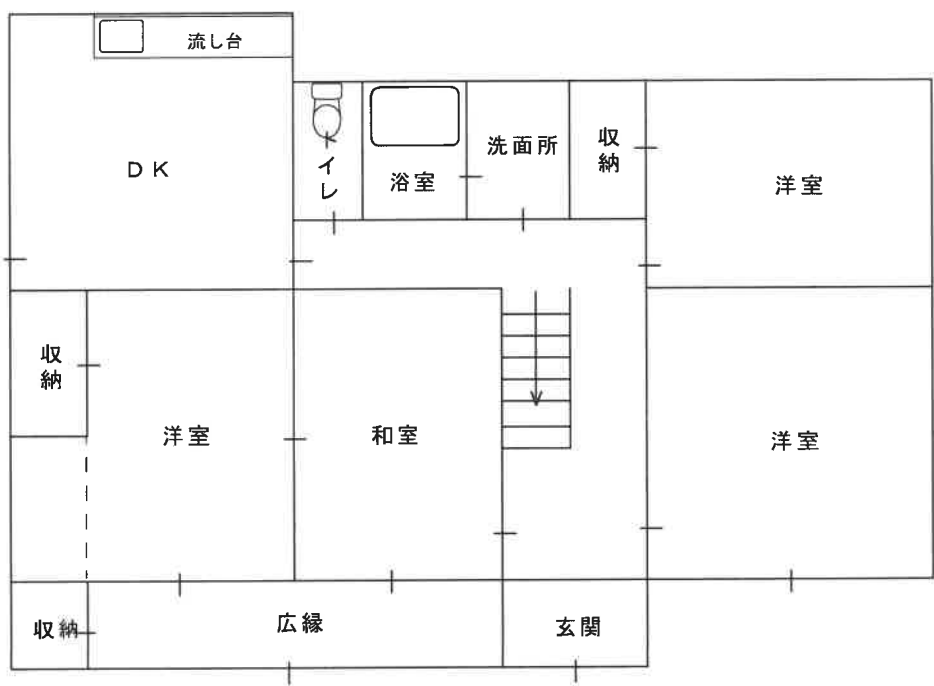
申請人

縮尺 1/500

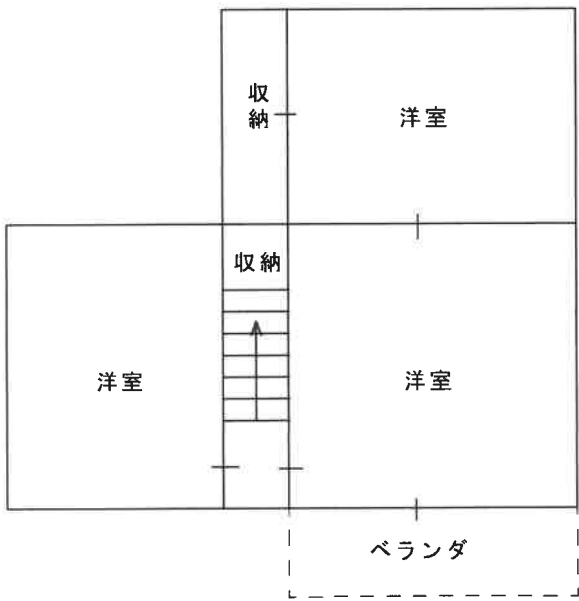
物件配置略図



建物間取図



1 階



2 階

現況写真

