

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 8年 2月17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 8年 3月 5日から 令和 8年 3月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月 8日 午後 1時00分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月17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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,940,000 7,952,000	一括	1,988,000	69,381	18,153
1	20,000				
2	3,280,000				
3	6,640,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | たつの市龍野町片山字高尾 |
| | 地 番 | 2 4 2 番 2 3 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 5. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市龍野町片山字高尾 |
| | 地 番 | 2 5 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5. 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市龍野町片山字高尾 2 5 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 4 3. 8 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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1、3】

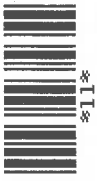
本件所有者が占有している。

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 | たつの市龍野町片山字高尾 |
| | 地 番 | 242番23 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 5.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市龍野町片山字高尾 |
| | 地 番 | 251番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市龍野町片山字高尾251番地1 |
| | 家屋 番号 | 251番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 43.88平方メートル |



令和7年(ケ)第10014号
令和7年 9月29日受理
令和7年 **11**月 **10**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 | たつの市龍野町片山字高尾 |
| | 地 番 | 2 4 2 番 2 3 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 5. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市龍野町片山字高尾 |
| | 地 番 | 2 5 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5. 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市龍野町片山字高尾 2 5 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 4 3. 8 8 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		(たつの市龍野町片山２５１番地１)					
土地		物件　２					
現況地目	☒ 宅地（物件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	「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（空き家）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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(たつの市龍野町片山２５１番地１)付近					
土地	物件 1					
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （物件 ） ☒ 用悪水路（物件 1） ☐					
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が用悪水路として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	1 物件1の土地の状況は、添付図面及び添付写真のとおり、物件2の土地と市道の間にある暗渠となった用悪水路である。 2 土地周辺には一部境界標識と思われる金属プレートが認められ、地積測量図、土地の状況に基づき概測したところによれば、地積及び形状は、ほぼ公簿、地積測量図のとおりと思われる。					
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]					
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」とおり）					
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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産の門柱ポストに債務者兼所有者の苗字がローマ字で表示された表札がある。

2 物件2の土地の状況等

- (1) 物件2の土地の状況は、以下に記載の状況のほか債務者兼所有者からの回答要旨、添付図面及び添付写真のとおり、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、一部境界標識と思われる金属プレートが認められ、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添付図面及び添付写真のとおりである。
- (2) 占有状況としては、債務者兼所有者からの回答要旨、室内に認められた債務者兼所有者宛の郵便物、水道使用料のお知らせから2枚目記載のとおりと認めた。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。

4 債務者兼所有者からの回答要旨

- (1) 本件建物には居住者や占有者はおらず、私が空き家の状態で占有している。
- (2) 本件建物に雨漏りや水漏れ、カビ、傷、建物の傾き、ライフラインの設備などの損傷・不具合箇所はない。
- (3) 私が所有する土地は、敷地と道路の間にある用悪水路（コンクリートで覆われている部分）が物件1の土地、建物の敷地が物件2の土地で間違いない。
土地に関して、近隣土地所有者と境界についての争い、土地に関するトラブルはない。
- (4) 本件建物に設置されている太陽光発電設備の費用は支払済みである。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月1日(水) 14:18-14:34	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10月1日(水) 14:45-15:00	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10月14日(火) 10:20-10:35	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人・立会人と同行 解錠技術者が臨場せず立入調査は臨場後中止
7年10月14日(火)	郵便照会	債務者兼所有者に対し物件状況等照会書送付
7年10月21日(火) 10:20-10:59	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
7年月日() :-		
7年月日() :-		
(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10月21日 目的物件は施錠されていたので、立会人 A 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 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



本図面は A^3 版を A^4 版
に縮小したものである

ヲ 117-6
リ 95-3
カ 231-3
ヨ 232-11
タ 232-3
レ 232-9
ソ 235-2
ツ 235-5
ネ 236-2
ナ 238-5
ラ 274-12
ム 238-12
ウ 238-11
ノ 240-9
オ 240-5
ク 78-14
ヤ 85-6
マ 78-23
ケ 110-4
フ 110-6
コ 85-14
エ 85-15
テ 85-16
ア 78-26
サ 78-25
キ 78-29
ユ 78-28
メ 78-27
ミ 108-7
シ 105-3
ヒ 108-8
モ 116-9
セ 100-4
ス 115-3
ン 242-6
イ 242-13
ロ 250-7
ハ 279-2
ニ 233-9
ホ 233-2
水
道 242-23
イ 242-24
ロ 68-6
ハ 68-2
ニ 68-5
イ 78-19
ロ 68-4
ハ 69-15
イ 道

物件(/)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

前より新

地番 251-1、-2

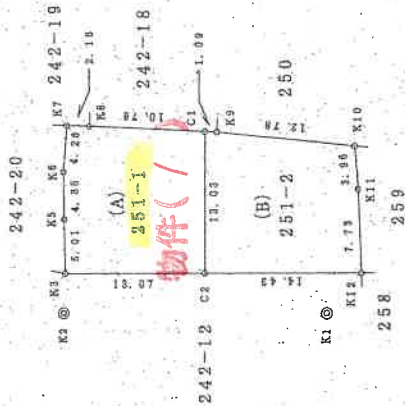
土地所積測量

土地の所在 たつの市龍野町片山字高尾

平成十八年九月八日 登記

引照点表

K2	マンホール中心	X座標		125.234	
		Y座標			
K1	マンホール中心	X座標		99.241	
		Y座標		100.888	
引照点間距離	点間距離	X座標		97.664	
		Y座標		24.39m	
境界点	点間距離	杭種別			
		K3	3.54	24.53	プレート
		C2	13.66	11.76	鋼み
		K12	27.86	4.84	プレート
		K11	28.55	11.70	プラスチック板
		K10	31.00	15.50	プラスチック板
		K9	21.86	19.42	プレート
		C1	21.19	20.05	鋼み
		K8	17.25	27.84	プレート
		K7	17.17	29.65	プレート
		K6	12.91	27.67	プレート
		K5	8.56	25.85	プレート



作製者

申請人

縮尺 1/500

平成十八年九月八日(作製)

300495

主地積測量図

251-1、-2

地番

土地の所在 かつの市龍野町片山字高尾

平成十八年九月八日 登記

直角座標法求積表

(A) 251-1					
地番 NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
C2	111.838	101.957	12.194	1368.752672	
C1	111.025	114.966	-14.175	1573.779375	
K8	121.727	116.132	1.402	170.661254	
K7	123.900	116.368	-3.994	-494.856600	
K6	124.479	112.138	-3.882	-1068.278778	
K5	124.673	107.786	-9.866	-1167.687318	
K3	124.887	102.772	-5.329	-727.966323	
			合計	-350.595318	
			合計面積	175.2979090	
			合計地積	175.29 m	

(B) 251-2					
地番 NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
C1	111.025	114.966	-12.881	-1431.223275	
C2	111.838	101.957	-13.909	-1555.654742	
K12	97.432	101.057	6.833	665.752856	
K11	97.260	108.790	11.700	1137.942000	
K10	97.329	112.757	6.058	589.619082	
K9	109.939	114.848	-2.209	-242.855251	
			合計	-350.608328	
			合計面積	175.304140	
			合計地積	175.30 m	

合計 350.6023230

作製者

申請人

縮尺

平成十八年九月八日(作製)

306430

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(9 枚目)

前々々々々々後・新

土地積測量図

1/5

地番 242-12, -23, -24

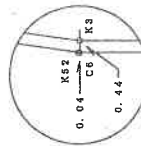
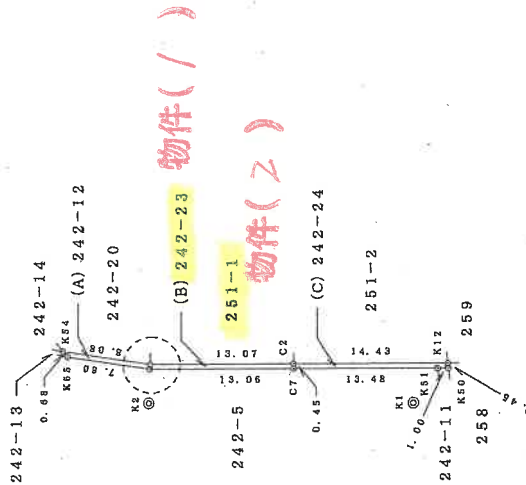
土地の所在 たつの市龍野町片山字高尾

平成十八年十一月十五日

引照点表

K2	マンホール中心	X座標		125.234
		Y座標		
K1	マンホール中心	X座標		99.241
		Y座標		100.886
引照点間距離				97.664
点間距離				24.39 m
境界点	点	間	距離	抗種別
K55		8.55	32.11	プレート
K52		3.10	24.50	プレート
C6		3.10	24.46	刻み
C7		13.55	11.63	刻み
K51		26.86	3.88	プレート
K50		27.86	4.55	プレート
K12		27.86	4.84	プレート
C2		13.66	11.76	刻み
K3		3.54	24.53	プレート
K54		9.20	32.62	プレート

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである



拡大図
S=1/200

製作者

年 11 月 4 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

前より後・新

土地積測量図

242-12, -23, -24

土地の所在 たつの市龍野町片山字高尾

直角座標法求積表

(A) 242-12					
地番 NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
K54	132.787	104.495	1.181	156.821447	
K55	132.375	103.953	-2.187	-286.858525	
K52	124.946	102.328	-1.628	-203.412088	
C6	124.906	102.325	0.444	55.458264	
K3	124.887	102.772	2.170	271.004790	
合計				-6.984212	
合計面積				3.4921060	
				3.49 m ²	

(B) 242-23					
地番 NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
C6	124.906	102.325	-1.266	-158.130996	
C7	111.866	101.506	-0.368	-41.166688	
C2	111.838	101.957	1.266	141.866908	
K3	124.887	102.772	0.368	45.958416	
合計				-11.752850	
合計面積				5.8761800	
				5.87 m ²	

(C) 242-24					
地番 NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
C7	111.866	101.506	-1.297	-145.090202	
K51	98.409	100.660	-0.900	-88.568100	
K50	97.407	100.606	0.397	38.870573	
K12	97.432	101.057	1.351	131.830632	
C2	111.838	101.957	0.449	50.215262	
合計				-13.141829	
合計面積				6.5709145	
				6.57 m ²	

作製者

申請人

縮尺

年 11 月 4 日(作製)

300494

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

(1/枚目)

建物平面図

家屋番号 251番1

建物の所在 たつの市龍野町片山字高尾251番地1

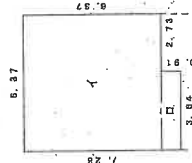
1階



求積表

$6.37 \times 8.10 = 52.1703$
合計 52.1703
床面積 52.17 m ²

2階

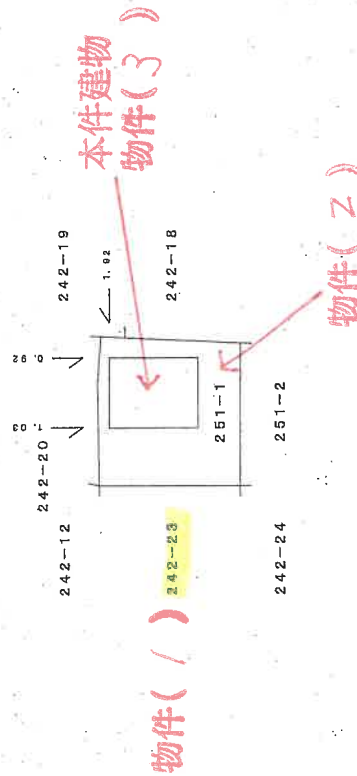
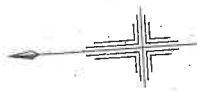


求積表

$6.37 \times 7.28 = 46.3836$
$3.84 \times 2.73 = 10.5832$
合計 56.9668
床面積 56.97 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成19年6月18日



作成者

縮尺 1/250

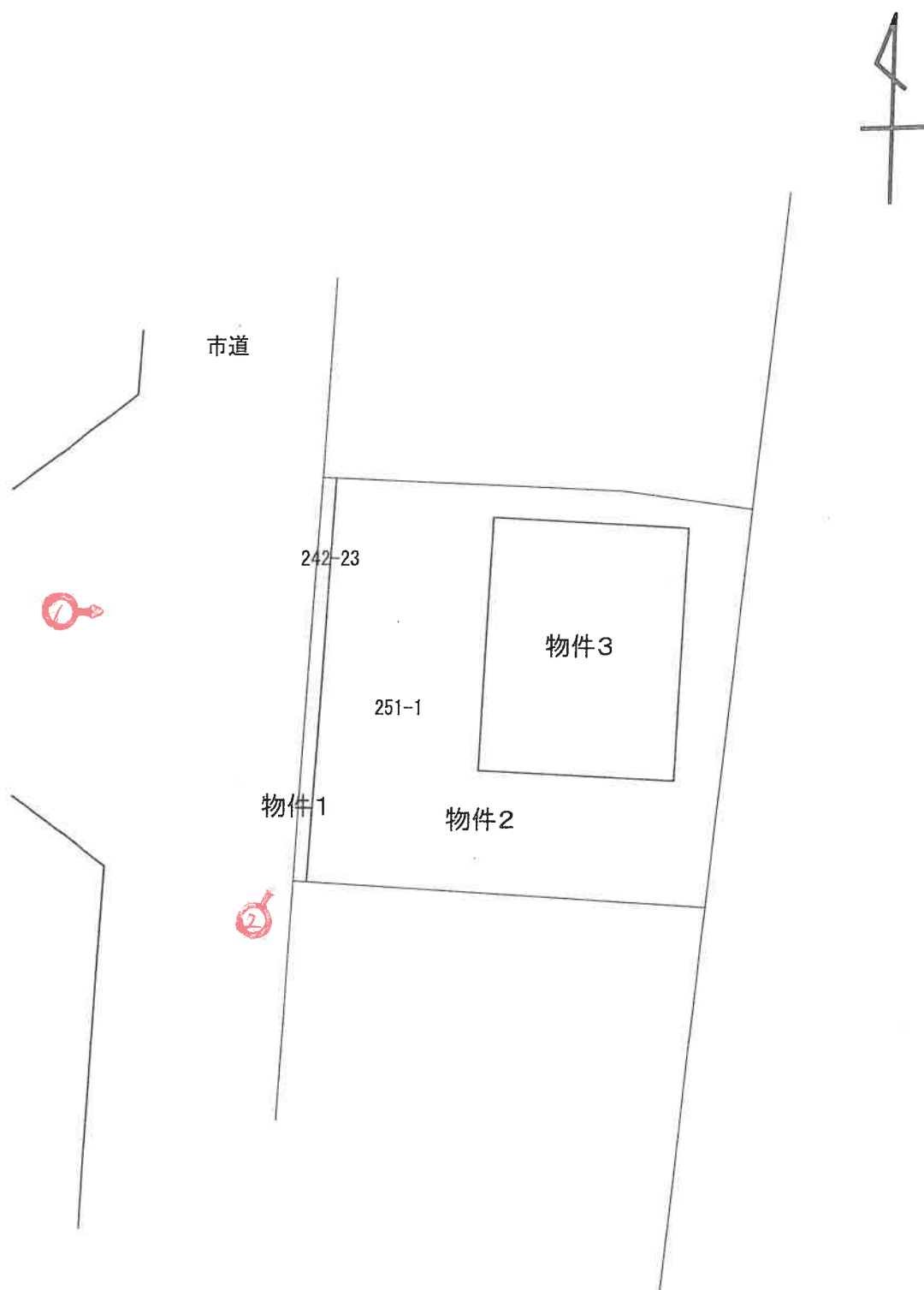
申請人

縮尺 1/500

平成19年6月15日作成

350529

物件配置略図

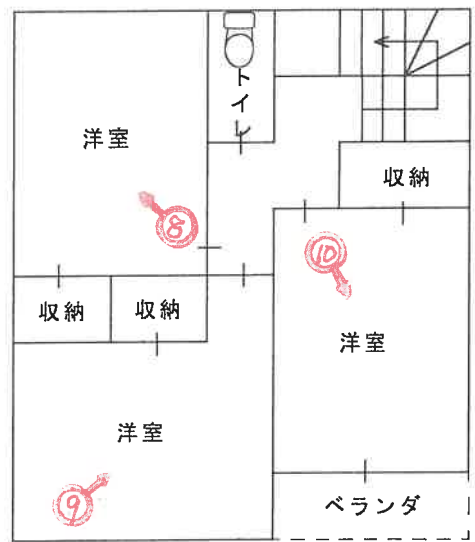
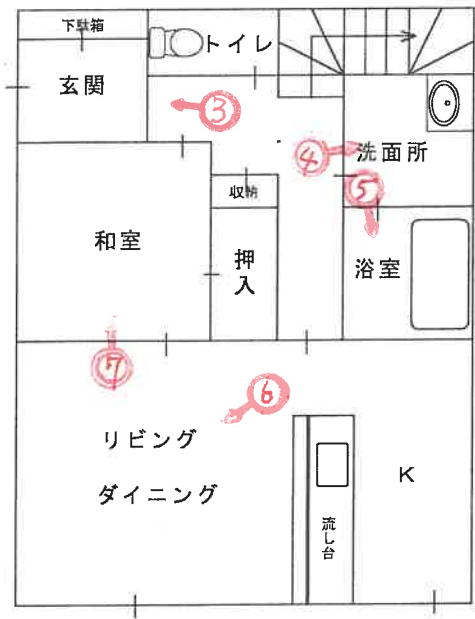


令和7年(ケ)第10014号

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/3 枚目)

建物間取図



令和7年(ケ)第10014号

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/4枚目)



写真 ①

本件建物(物件3)

物件2の土地

物件1の土地



写真 ②

本件建物(物件3)

物件2の土地

物件1の土地



写真 ③

写真 ④

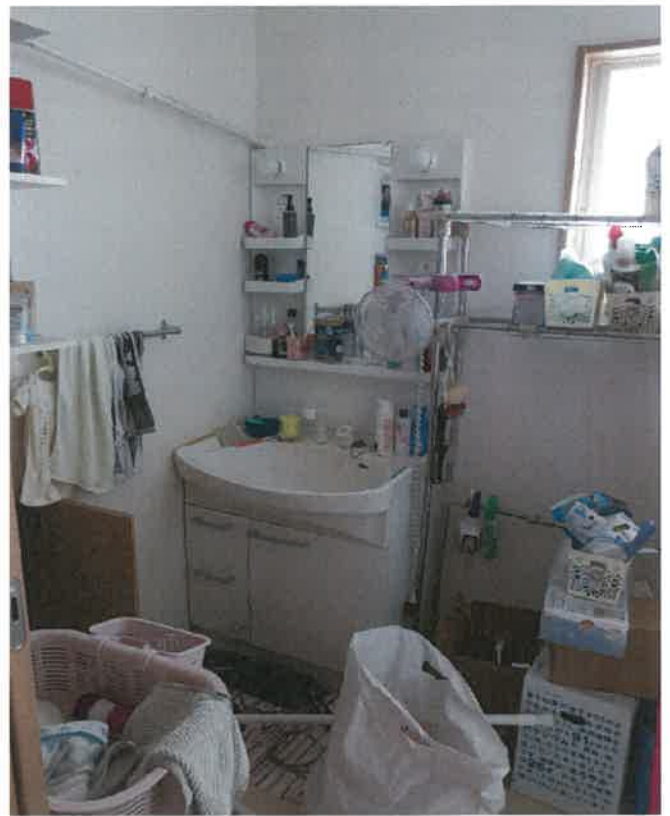


写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧

写真 ⑨



写真 ⑩

令和 7 年 (ケ) 第 10014 号
令和 7 年 10 月 21 日 現地調査
令和 7 年 10 月 29 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9,940,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金20,000円
物件2(土地)	金3,280,000円
物件3(建物)	金6,640,000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き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、2）

位置・交通	J R 線 本竜野駅の北東方 約800m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	中小規模戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 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 181.16 m ² の ほぼ整形地 間口約13m 奥行約13m	
接面道路の状況	西側 約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0.5m～3m未満の区域 ・北側の土砂災害警戒区域に隣接している。	

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19年6月11日 新築 経過年数 18 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
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18年程度経過し、経年相応の劣化が見受けられるほか、外壁基礎部分にクラックが存したが、そのほかは大きな損傷は見受けられなかった。 ・ソーラーパネル

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	49,500	0.10	5.87	1.00	30,000
2	49,500	1.00	175.29	0.90	7,810,000

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）-2）

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/㎡)
 $51,500 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/101 \div 49,500$

◇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
 $100/99 \times 100/98 \times 100/110 \times 100/95 \div 100/101$

イ 個別格差：物件1：利用状況 物件2：特になし

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	170,000	96.05	0.39	6,370,000

ウ 現価率

経過年数18年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数33年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.39$

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
2	7,810,000	0.40	法定地上権	3,120,000
計				3,120,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	30,000	-0		1.00	0.70	20,000
2	7,810,000	-3,120,000		1.00	0.70	3,280,000
3	6,370,000	+3,120,000	1.00	1.00	0.70	6,640,000
一 括 価 格 (合 計)						9,940,000

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 (たつの(県) - 2)
所 在 : たつの市龍野町片山字村裏765番6
価 格 : 51,500円/㎡
位 置 : JR線「本竜野」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 268㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 0円
物件2 : 6,573,375円
物件3 : 3,860,304円

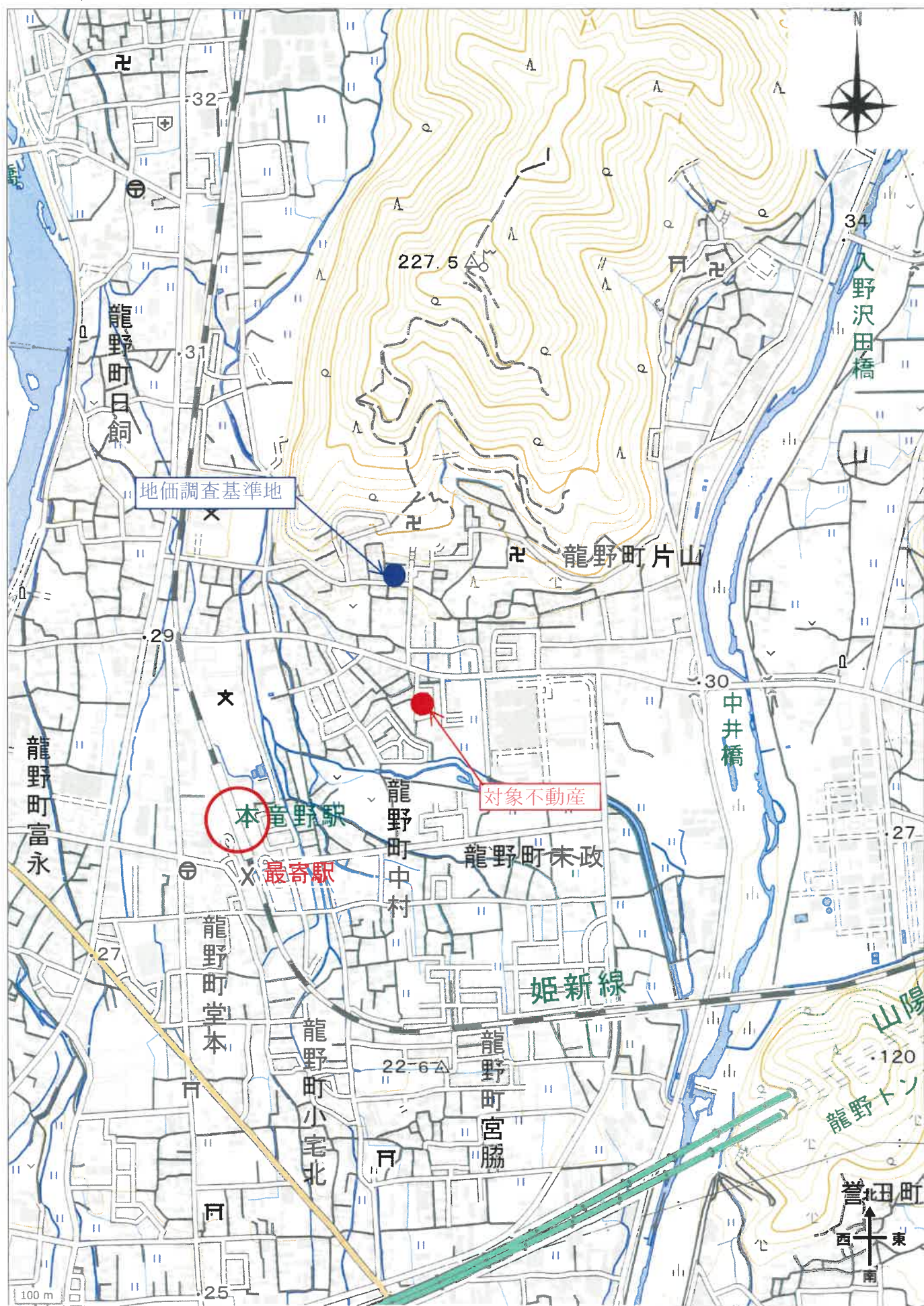
第7 附属資料

- 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 | たつの市龍野町片山字高尾 |
| | 地 番 | 2 4 2 番 2 3 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 5. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市龍野町片山字高尾 |
| | 地 番 | 2 5 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5. 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市龍野町片山字高尾 2 5 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 4 3. 8 8 平方メートル |





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	たつの市龍野町片山字高尾				地番	242番23			
出力尺	縮尺不明	精度	座標系	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		区分	番号又は記号							
				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7年8月7日
東京法務局

請求番号：14-1
(1/2) 登記官

70%に縮小

登記年月日：平成18年11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。
令和7年8月18日 神戸地方裁判所龍野支部 登記官

前 242-12 後・新

土地積測量図

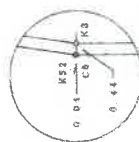
1/5

地番 242-12、-23、-24

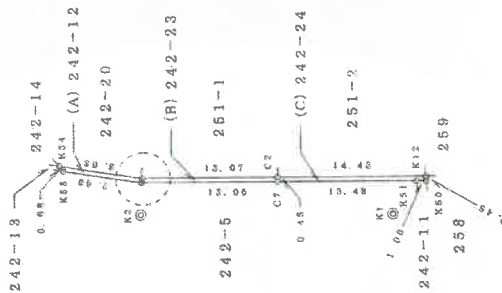
土地の所在 たつの市龍野町片山字高尾

引照点表

境界点	K2	K1	点間距離		杭種別
			K2	K1	
K2	マンホール中心	X座標 Y座標	8.55	32.11	ブレット
K1	マンホール中心	X座標 Y座標	3.10	24.50	ブレット
引照点間距離					
			24.39 m		
K55					ブレット
K52					ブレット
C6					刻み
C7					刻み
K51					ブレット
K50					ブレット
K12					ブレット
C2					刻み
K3					ブレット
K54					ブレット



拡大図
S=1/200



作製者

申請人

300493

縮尺

1/500

登記年月日：平成18年11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。
令和7年8月18日 神戸地方方法務局龍野支局 登記官

前 後・新

主 地 積 在 図
地 番 242-12、-23、-24

土地の所在 たつの市龍野町片山字高尾

直角座標法求積表

地番	NO	(A) 242-12	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn+1	Xn-1	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Yn+1 - Yn-1
	K54		132.787	104.495			1.181				156.821447
	K55		132.376	103.953			-2.107				-286.856825
	K52		124.946	102.328			1.828				-203.412088
	C6		124.906	102.325			0.444				55.458264
	K3		124.887	102.772			2.170				271.004790
							合計面積				-6.984212
							合計面積				3.4921060
											3.49 m

地番	NO	(B) 242-23	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn+1	Xn-1	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Yn+1 - Yn-1
	C6		124.906	102.325			-1.266				-188.130996
	C7		111.866	101.506			-0.368				-41.166888
	C2		111.838	101.957			1.266				141.586908
	K3		124.887	102.772			0.368				45.958416
							合計面積				-11.752360
							合計面積				5.8761800
											5.87 m

地番	NO	(C) 242-24	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn+1	Xn-1	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Yn+1 - Yn-1
	C7		111.866	101.506			-1.297				-145.090202
	K51		98.409	100.660			-0.900				-88.568100
	K50		97.407	100.606			0.397				38.670579
	K12		97.432	101.057			1.351				131.030632
	C2		111.838	101.957			0.449				30.215262
							合計面積				-13.141829
							合計面積				6.5703145
											6.57 m

作製者

申請人

縮尺

300/94

(0030482
2025/調査番号:13-1
00001

(2/2)

70%に縮小

登記年月日：平成18年9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。
(神戸地方支務局龍野支局管轄)
令和7年8月7日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成18年9月8日



前主/後・新

地帯 251-1、-2

土地積測量図

土地の所在 たつの市龍野町片山字高尾

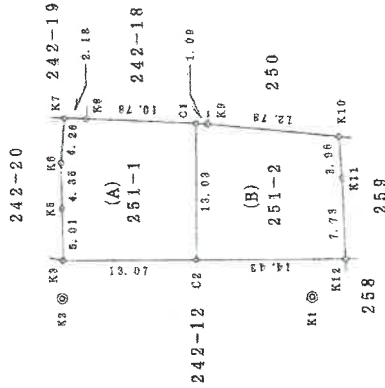
1/2

平成18年九月八日 量



参照点表

K2	マンホール中心	X座標		125.234
		X座標	Y座標	
K1	マンホール中心	X座標	99.241	24.39 m
		Y座標	100.886	
引張点間距離		97.664		
境界点	点間距離	距離		
		K1	距離別	
K8	3.54	24.53	ブレット	
C2	13.66	11.76	細み	
K12	27.86	4.84	ブレット	
K11	29.55	11.70	プラスチック板	
K10	31.00	15.50	プラスチック板	
K9	21.85	19.42	ブレット	
C1	21.19	20.05	細み	
K8	17.25	27.84	ブレット	
K7	17.17	29.65	ブレット	
K6	12.91	27.67	ブレット	
K5	8.56	25.85	ブレット	



作製者

申請人

縮尺 1/500

300495

(1030082
2023/08/07
0001)

(1/2)

70%に縮小

登記年月日：平成18年9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。
(神戸地方支務局龍野支局管轄)
令和7年8月7日 東京法務局

登記官

2025年請求番号：14-3
(0001)

(2/2)

300470

作製者

申請人

1

70%に縮小

主地積測量図

251-1、-2

たつの市龍野町片山字高尾

直角座標法求積表

地番 NO	(A) 251-1 Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn・(Yn+1 - Yn-1)
C2	111.838	101.957	12.194	1363.752572
C1	111.025	114.966	14.175	1573.779375
K8	121.727	116.132	1.402	170.661254
K7	123.900	116.368	-3.994	-494.856600
K6	124.479	112.138	-8.582	-1068.278778
K5	124.673	107.786	-9.366	-1167.687318
K3	124.887	102.772	-5.829	-727.966323
			合計面積	-350.595818
			合計地積	175.2979090
				175.29 m ²

地番 NO	(B) 251-2 Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn・(Yn+1 - Yn-1)
C1	111.025	114.966	-12.891	-1431.223275
C2	111.838	101.957	-13.909	-1555.554742
K12	97.432	101.057	6.833	665.752856
K11	97.260	108.790	11.700	1137.942000
K10	97.329	112.757	6.058	589.619032
K9	109.939	114.848	2.209	242.855251
			合計	-350.608828
			合計面積	175.3044140
				175.30 m ²

合計 350.6023230

登記年月日：平成19年6月18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8月7日 東京法務局

登記官

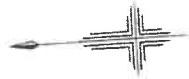
C0430482
2025 請求番号：14-4
03001

70%に縮小

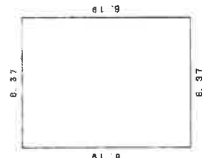
家屋番号 251番1
建物の所在 たつの市龍野町片山字高尾251番地1

建各階平面図

平成十九年六月十八日



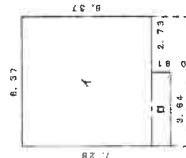
1階



求積表

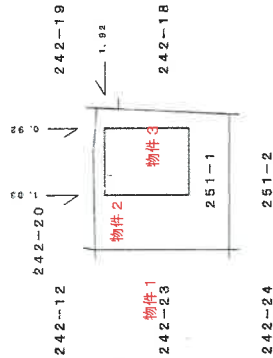
$6.37 \times 8.19 = 52.1703$
合計 52.1703
床面積 52.17 m ²

2階



求積表

$1) 6.37 \times 6.37 = 40.5769$
$2) 3.64 \times 0.91 = 3.3124$
合計 43.8893
床面積 43.88 m ²



作成者

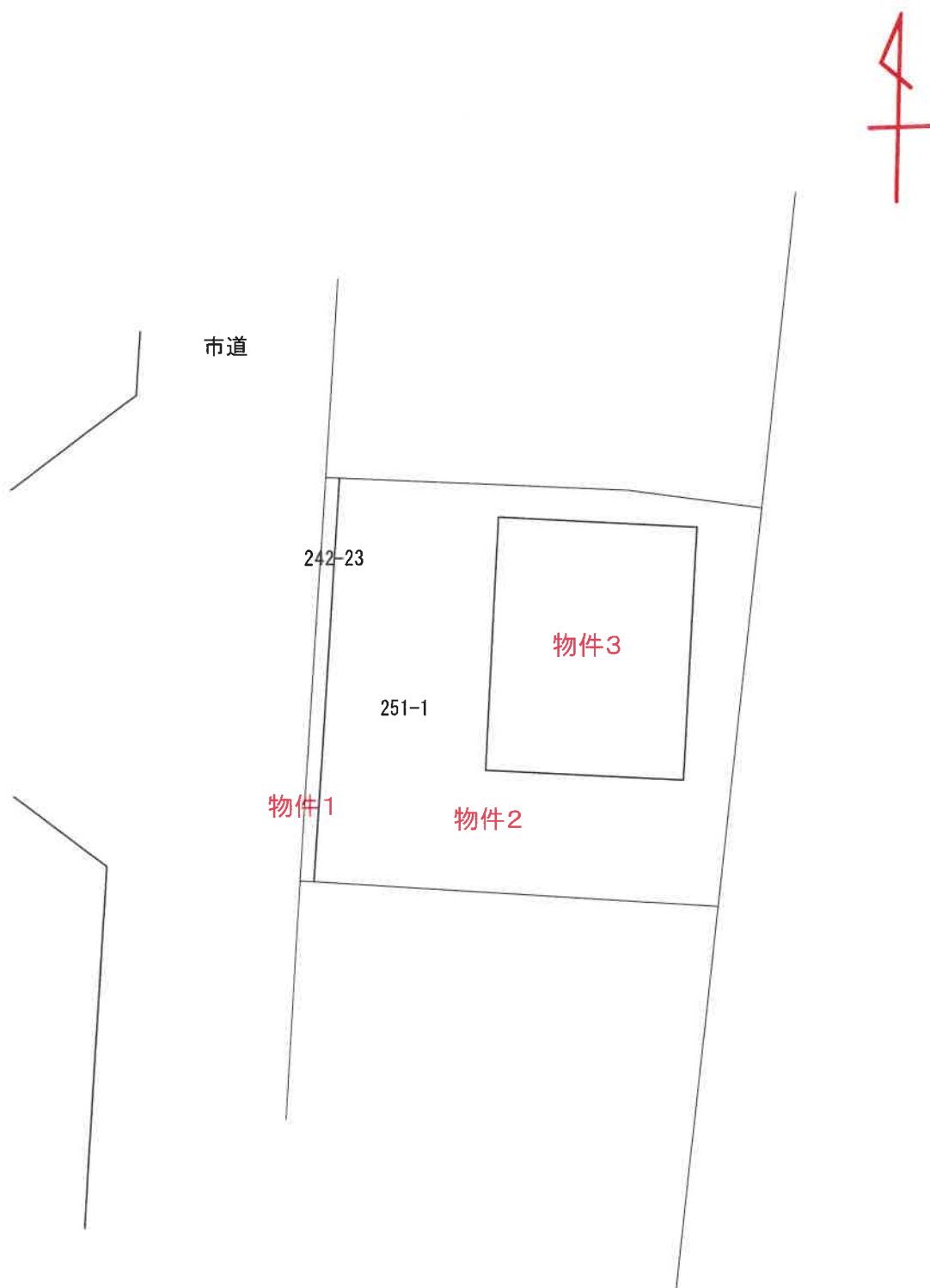
250

申請人

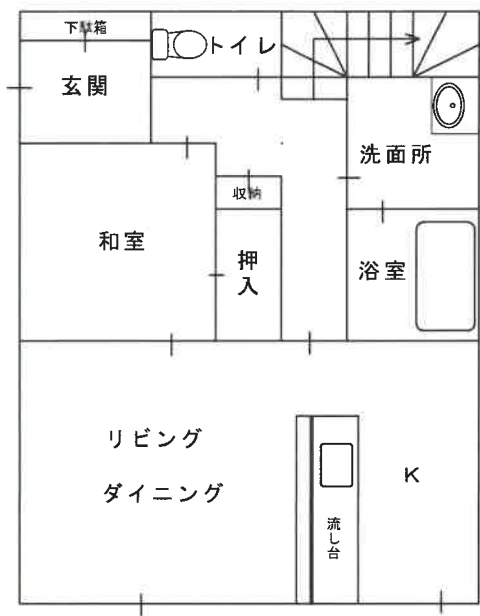
350529

1/500

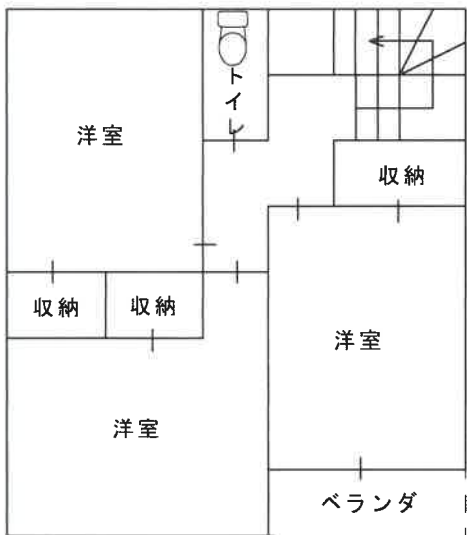
物件配置略図



建物間取図



1 階



2 階



物件4 (用悪水路)