

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 8年 3月24日
神戸地方裁判所姫路支部競売係
裁判所書記官 平尾 良子

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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 宍粟市千種町千草字中土井久
地 番 849番9
地 目 雑種地
地 積 393平方メートル
- 2 所 在 宍粟市千種町千草字中土井久849番地9
家屋 番号 849番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.79平方メートル
2階 32.12平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約60平方メートル



物 件 明 細 書

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 平 尾 良 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

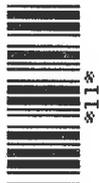
隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 宍粟市千種町千草字中土井久
地 番 849番9
地 目 雑種地
地 積 393平方メートル
- 2 所 在 宍粟市千種町千草字中土井久849番地9
家屋 番号 849番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.79平方メートル
2階 32.12平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約60平方メートル



令和7年(ヌ)第10006号
令和7年 8月 4日受理
令和7年 9月 9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 | 宍粟市千種町千草字中土井久 | |
| | 地 番 | 849番9 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 3.93平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市千種町千草字中土井久849番地9 | |
| | 家屋 番号 | 849番9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 73.79平方メートル |
| | | 2階 | 32.12平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	(宍粟市千種町千草849番地9)								
土地	物件 1								
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)								
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 2								
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:階 約㎡ 階 約㎡								
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:車庫・物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約60㎡</td> </tr> </table>			{	種類:車庫・物置		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約60㎡
{	種類:車庫・物置								
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建								
	床面積:約60㎡								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・車庫・物置として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table>			[地方裁判所 支部 平成 年()第 号		保管開始日 平成 年 月 日		
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件配置略図のとおり								

(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

本件建物の玄関に債務者の苗字がローマ字で表示された木板がある。

2 物件1の土地(本件土地)の状況等

- (1) 本件土地の状況は、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、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、公図、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、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が、土地の地積及び周辺隣接地との境界については、隣接地所有者の立会の下、専門家による測量等により確定する必要があると思われる。

3 物件2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ログハウスである。
- (2) 占有状況は、臨場時に在宅していた債務者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、丸太の外側や断面部分は虫食いによると思われる穴が開き、屋根には草が生えており、保守管理状態はよくないものと認めた。室内には玄関ドアのガラスが割れている以外、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められなかった。
- (4) 2階廊下の北側は屋根裏を利用したロフトとなっているが、その利用状況は屋根裏を利用した物置であり、床面積には加えないものとした。
- (5) 債務者によれば、本件建物の上水は東側隣接地にある井戸の水を無償で利用しているとのことである。
- (6) 土地・建物の調査により建物図面との照合を行ったところ、物件目録、建物図面に表示がなく、また宍粟市役所の課税台帳記載事項証明書にも記載のない車庫・物置が本件土地の南側に認められたので、概測を行い、債務者の陳述から、2枚目記載のとおり未登記附属建物と認めた(別紙物件配置略図、建物間取図)。

未登記附属建物は老朽化が進んだ建物で、建物内の物置は造作されたような造りで、扉の建付けが悪い。

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)
<p>■ 宍粟市役所税務課担当者</p> <p>■ 債務者</p>	<p>1 本件土地には、本件建物以外に未登記建物があるようですが、その建物は当課では未評価の建物であるので課税台帳に記載がありません。</p> <p>1 本件建物には、私と家族が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。</p> <p>2 本件土地について、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はありません。 土地の形状は、公図や建物図面のとおりです。</p> <p>3 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ありません。 本件建物の水道は、本件土地の東側隣接地にある井戸の水を使用しています。隣接地の井戸を利用することについて、昔から無償で使用しています。</p> <p>4 本件土地の南側にある車庫・物置は私の所有で、私が使用していますが、本件土地を取得した際にはすでに建っていた建物で、建築年や建築者は分かりません。</p> <p>5 西側の県道から本件土地を通過して東側隣接地へ通行する車や人がいるのではないかとのことですが、東側隣接地所有者と本件土地の通行について話をしたことはありません。 私は本件土地を通過して東側隣接地に出入りする車や人は見かけていませんが、私が見ていないだけかも知れません。</p>

(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8月8日(金) 12:09-12:17	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8月8日(金) 14:56-15:15	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8月18日(月) 12:55-13:24	宍粟市役所税務課	課税台帳記載事項証明書、家屋図面交付申請
7年8月19日(火) 12:50-13:31	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者に面談、評価人と同行
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 8月 19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。</p> <p>□ 令和 7年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人・ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 7年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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 846-2
ロ 965-1

(座標値種別：図上測定)

+10374.042



+10249.042 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
千種町千草

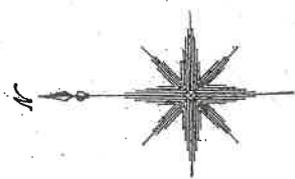
請求部	所在	茨城県千種町千草字中土井久			地番	849番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和51年12月			備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：昭和56年10月27日

地番 849-9 849番12 849
 土地の所在 兵庫県六粟郡千種町 字中土井久

地積測量図

①-②の距離……25.3m
 ③-④の磁方位角……230°30'

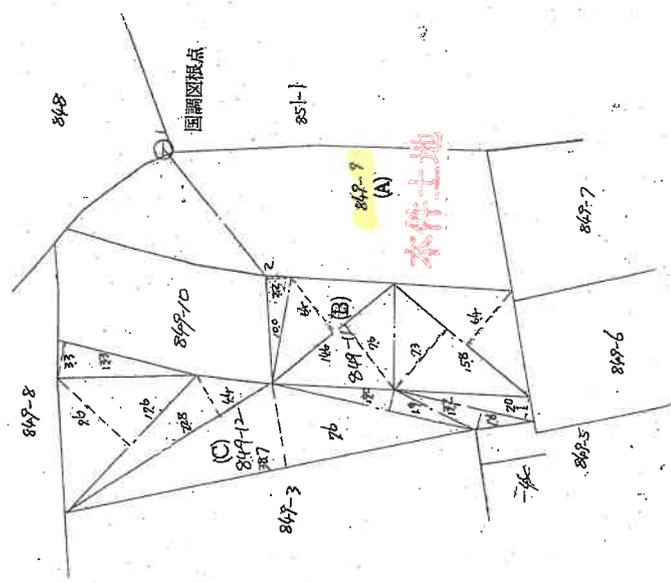


求積 (B) 849-11
 $10.0 \times 2.2 = 22.00$
 $14.6 \times 6.4 = 93.44$
 $14.6 \times 2.6 = 37.96$
 $15.8 \times 2.3 = 36.34$
 $15.8 \times 6.4 = 101.12$
 計 142.86
 $X \frac{1}{2} = 22.143$
 合 計 221.63

求積 (C) 849-12
 $13.3 \times 3.3 = 43.89$
 $17.6 \times 2.2 = 38.72$
 $22.8 \times 4.4 = 100.32$
 $38.7 \times 2.6 = 100.62$
 $12.0 \times 1.9 = 22.80$
 $13.2 \times 1.8 = 23.76$
 $13.2 \times 2.0 = 26.40$
 計 486.51
 $X \frac{1}{2} = 243.255$
 合 計 343.255

(C) 849-3 17/18

残地計算 849-
 958
 $- 221.63 (B)$
 $- 343.255 (C)$
 393.115
 $\div 393.115 (A)$



作製者

(昭和56年3月6日作製)

申請人

11,500

登記年月日：平成3年7月18日

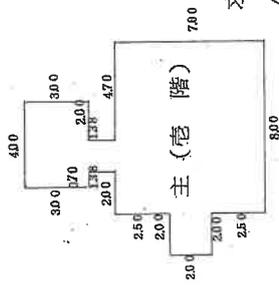
各階平面図 建築物階平面図

家屋番号 849番?

建物の所在 兵庫県赤松郡三穂町千草字中土井久849番地9

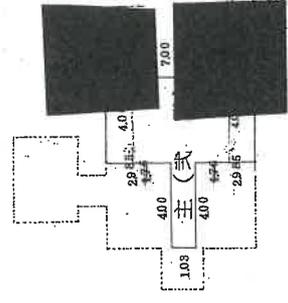
35補録

M 3 7 18



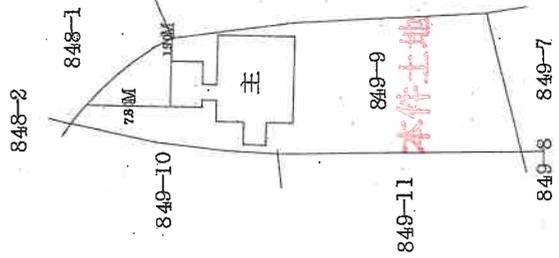
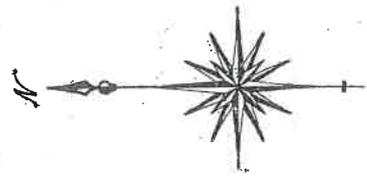
求積(壹階)

$400 \times 300 = 120000$
 $130 \times 138 = 17940$
 $800 \times 700 = 560000$
 $200 \times 200 = 40000$
 計 737940
 ≒ 7379㎡



(貳階)

$400 \times 103 = 41200$
 $29 \times 700 = 20300$
 ~~$29 \times 40 = 1160$~~
 ~~$29 \times 40 = 1160$~~
 計 321200
 ≒ 3212㎡



作製者

完成 平成3年6月9日(制作)

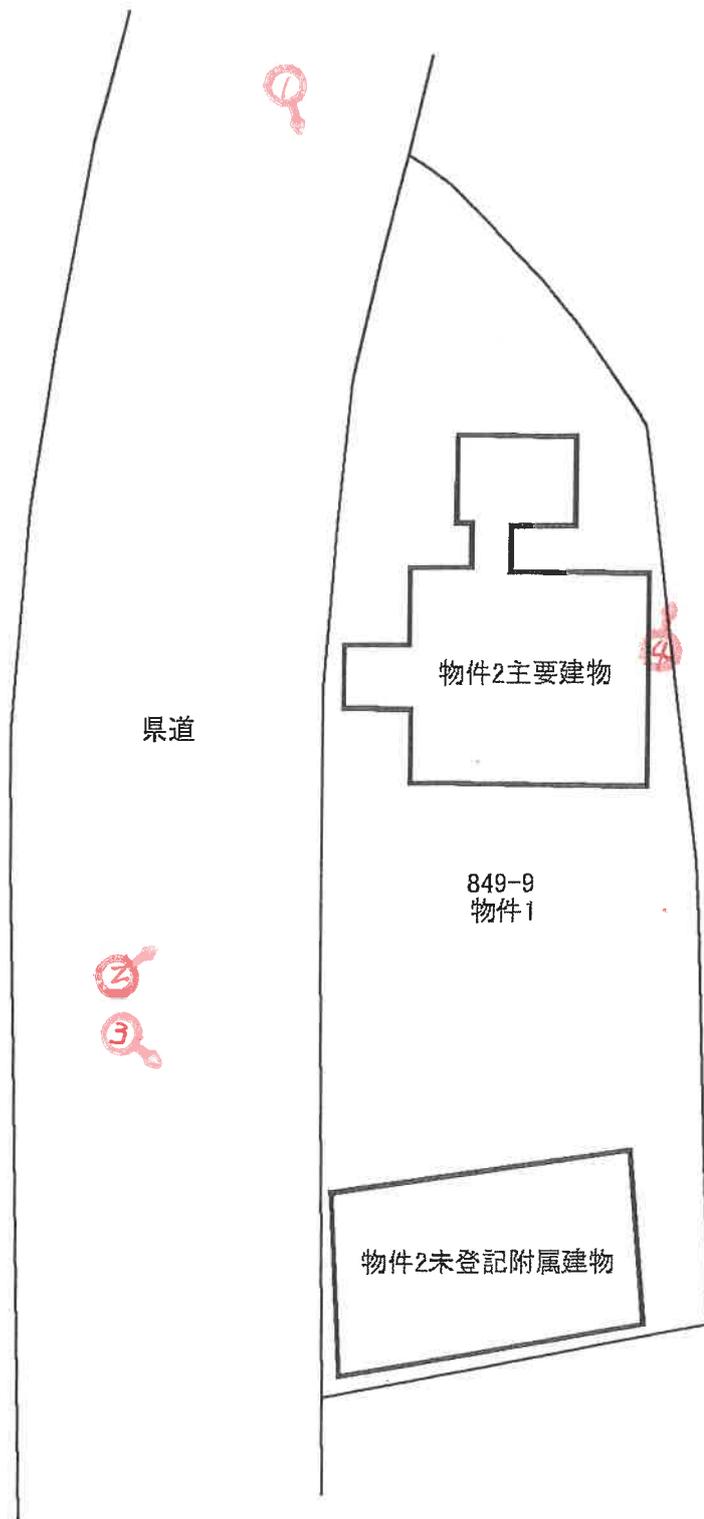
縮尺 1/250

申請人

168775

縮尺 1/500

G&C建築印刷社



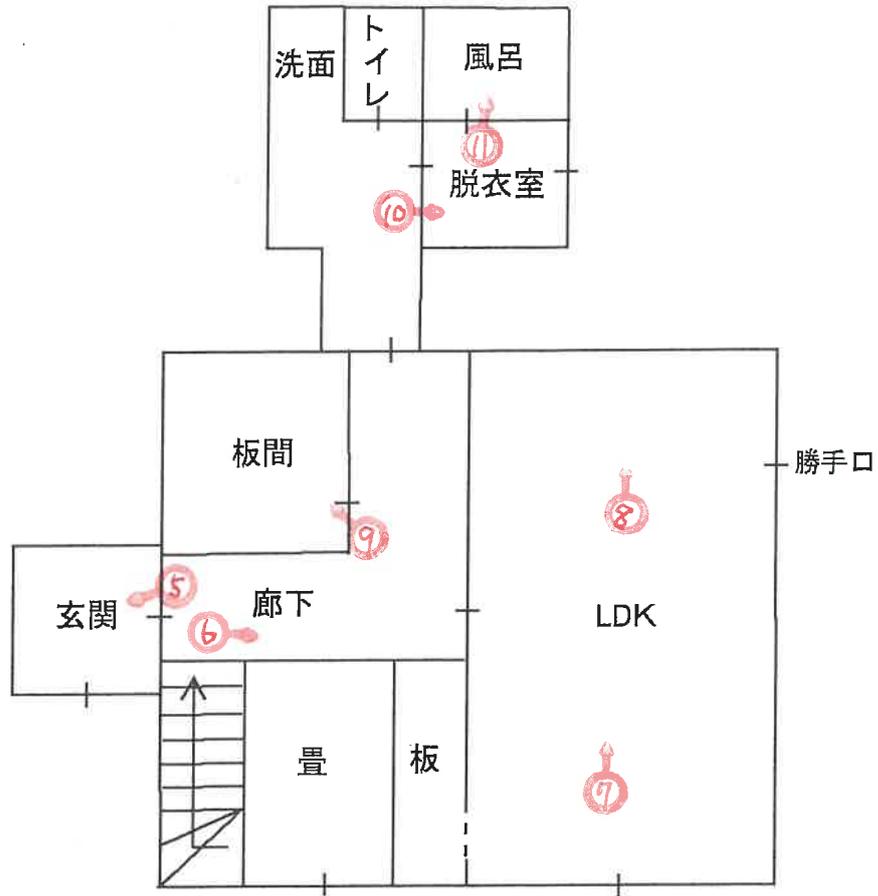
令和7年(又)第10006号

(←○は写真撮影位置および方向)

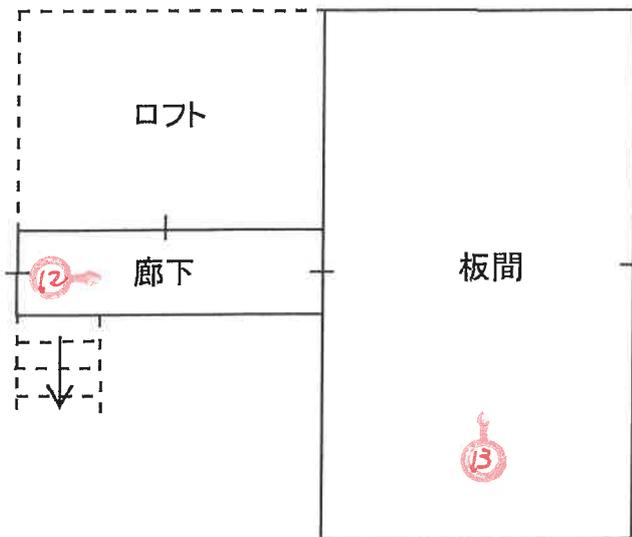
(9枚目)

【物件2主要建物】

(1F)



(2F)

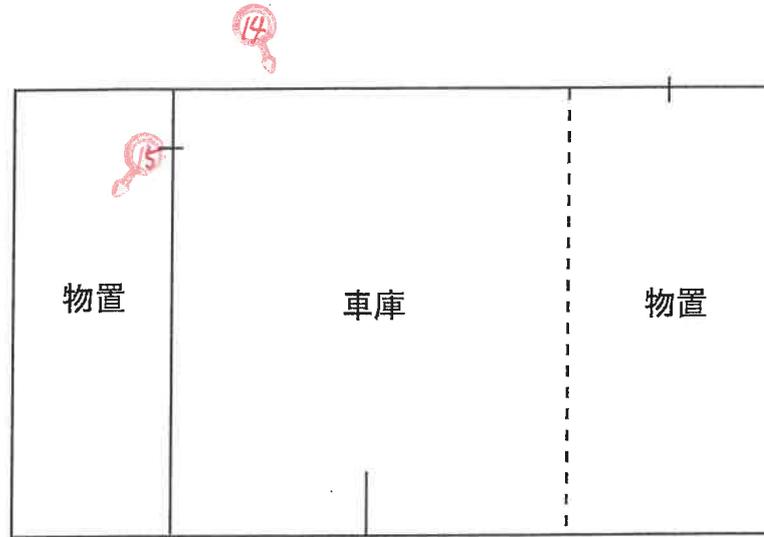


令和7年(又)第10006号

(←○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)

【物件2未登記附属建物】



令和7年(又)第10006号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)



写真 ①

本件建物

未登記附属建物

本件土地



写真 ②

本件建物

本件土地



写真 ③

本件建物
未登記附属建物

本件土地

写真 ④



東側隣接地にある井戸

写真 ⑤

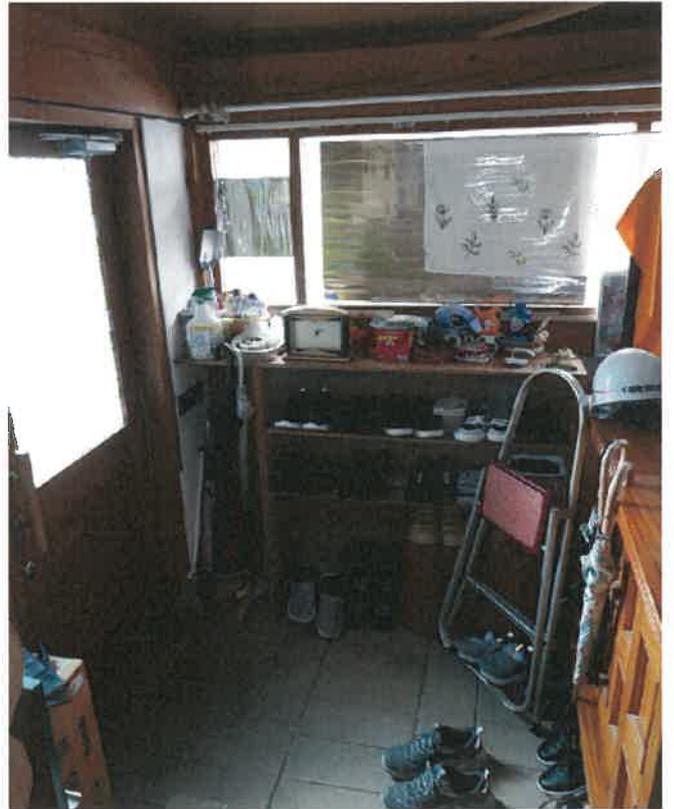




写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨

写真 ⑩



写真 ⑪

ログ



写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭

未登記附属建物の状況



写真 ⑮

令和 7 年 (又) 第 10006 号
令和 7 年 8 月 19 日 現地調査
令和 7 年 8 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

一色 かつみ

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,220,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,530,000円
物件2(建物)	金690,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特記事項			
<p>物件2には、以下の未登記附属建物がある。 (未登記附属建物の概要) 種類：車庫・物置 構造：木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：約60㎡ 建築時期：不明</p>			

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 播磨徳久駅の北方 約25 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	県道沿いに戸建住宅を主体に事業所等が散在する地域	
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	都市計画区域外無指定 指定なし — % — % 防火指定なし —
画地条件	規模 393.00 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	西側 約9m県道	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上水道 あり (特記事項参照) ガス配管 なし 下水道 あり (特記事項参照) <small>(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。</small>	
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	<ul style="list-style-type: none"> 給水は、東隣接地に存する井戸より引き込まれている。水道は引込可能。宍粟市担当課によると、水道管は県道沿い西側に入っており、引込には相当の費用を要するとのことであった。 公共下水道は、敷地内北寄りに汚水柵が設置済みであるが、建物内との接続は未了の状態で、汲み取り式となっている。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
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3年2月16日 新築 経過年数 35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 : スレート葺 外 壁 : 丸太等 内 壁 : 板貼等 天 井 : 板等 床 : フローリング・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 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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。 ・主要建物の玄関ドアのガラスにひび割れが確認できる。その他は全体的に経年劣化が認められる。 ・附属建物は簡易な構造で、仕様・品等は劣る。保守管理の状態も劣り、建付の悪い箇所がある。建築時期は不明であるが、現地調査、国土地理院航空写真並びに、所有者陳述等からは30年程度は経過しているものと推認し、経済的な耐用年数は概ね満了したものと判断した。

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	11,100	0.80	393.00	0.90	3,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（宍粟(県)－8）

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/㎡)
 $12,600 \times 97/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 11,100$

◇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：不要(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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \approx 100/110$

イ 個別格差：形状、規模、上・下水道未処理等(0.80)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件2）

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
2	160,000	105.91	0.05	850,000
未登記附属	40,000	約 60.00	0.05	120,000
				計 970,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	3,140,000	0.10	敷地占有利益	310,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,140,000	-310,000		0.90	0.60	1,530,000
2	970,000	+310,000	1.00	0.90	0.60	690,000
一括価格(合計)						2,220,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 需要の弱い都市部から離れた集落に立地すること等を考慮した。

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 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (宍粟(県)－8)
所 在 : 宍粟市千種町千草字東側155番1
価 格 : 12,600円/m²
位 置 : JR線「播磨徳久」駅より道路距離24km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 207m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員8m国道に接面
用途指定等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅、公共施設等が混在する地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 3,466,260円
物件2 : 2,188,992円

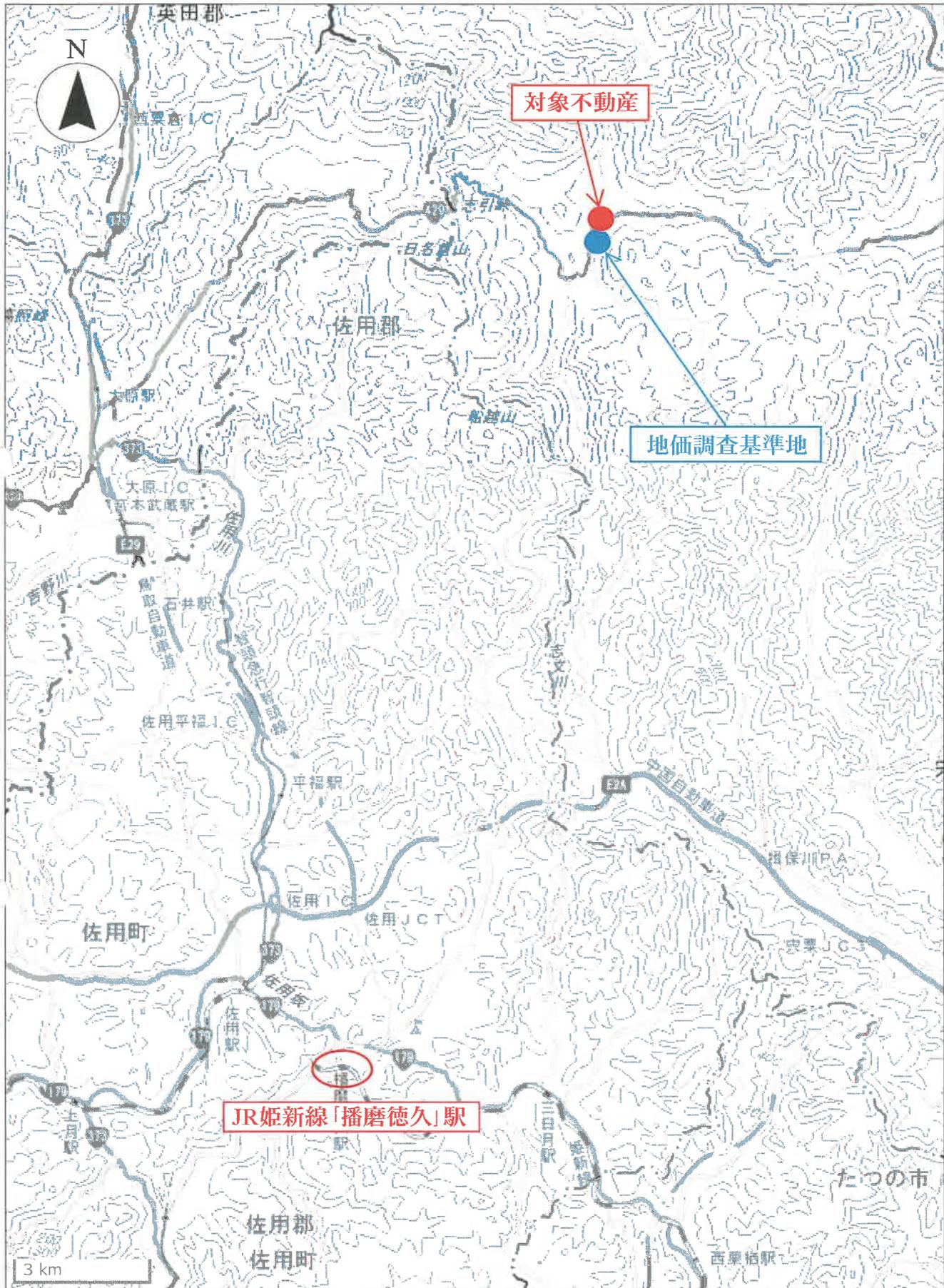
第7 附属資料

- 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 (残地)
- 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

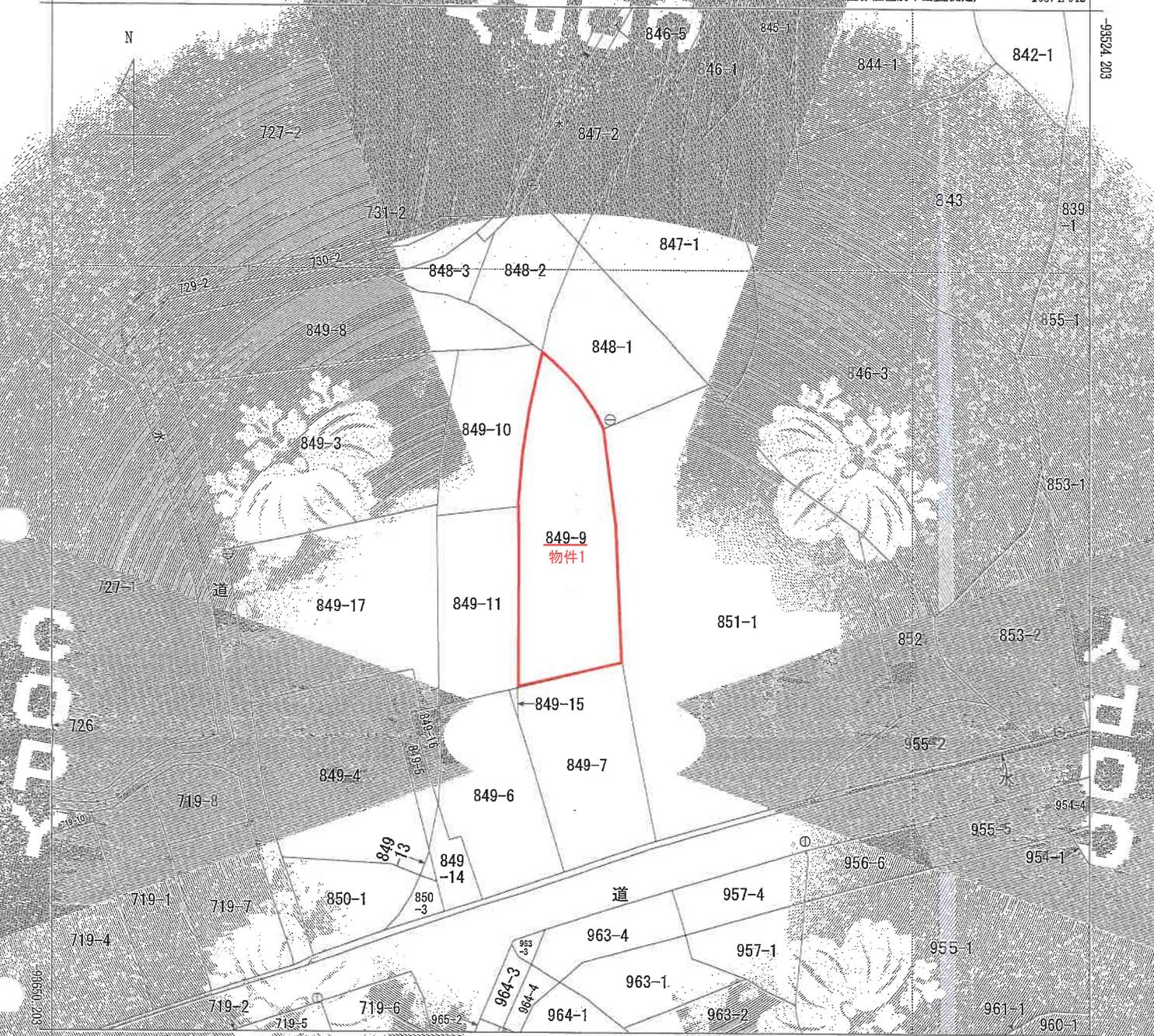
以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 宍粟市千種町千草字中土井久 | |
| | 地 番 | 849番9 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 393平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 宍粟市千種町千草字中土井久849番地9 | |
| | 家屋 番号 | 849番9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 73.79平方メートル |
| | | 2階 | 32.12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。



+10249.042 (座標値種別：図上測定)

(注) 地区に準ずる図面は、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。

地番区画見出し
千種町千草

請求部	所在	兵庫県千種町千草字中土井ノ		地番	849番9					
出縮	1/500	精度	公一	座標系	国測系	分類	地区に準ずる図面	種類	地籍図	
作成年月日	昭和53年12月		備付年月日	(原図)		補記事項				

これは地区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。

(神戸地方務局龍野支局管轄)

令和7年5月8日

神戸地方務局

登記官

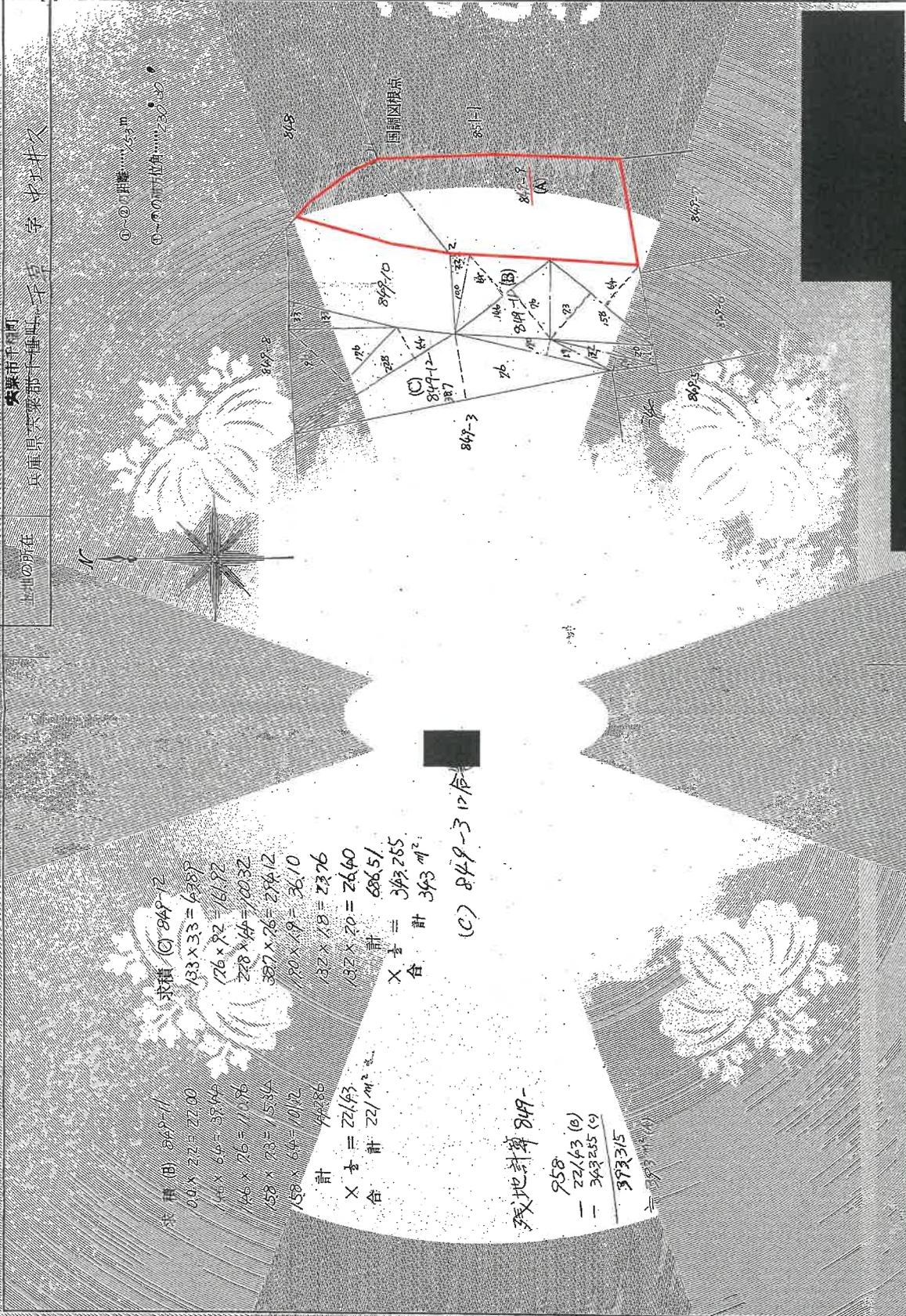
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和56年10月27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庁管轄）
令和7年5月8日 神戸地方支務局

地積測量図

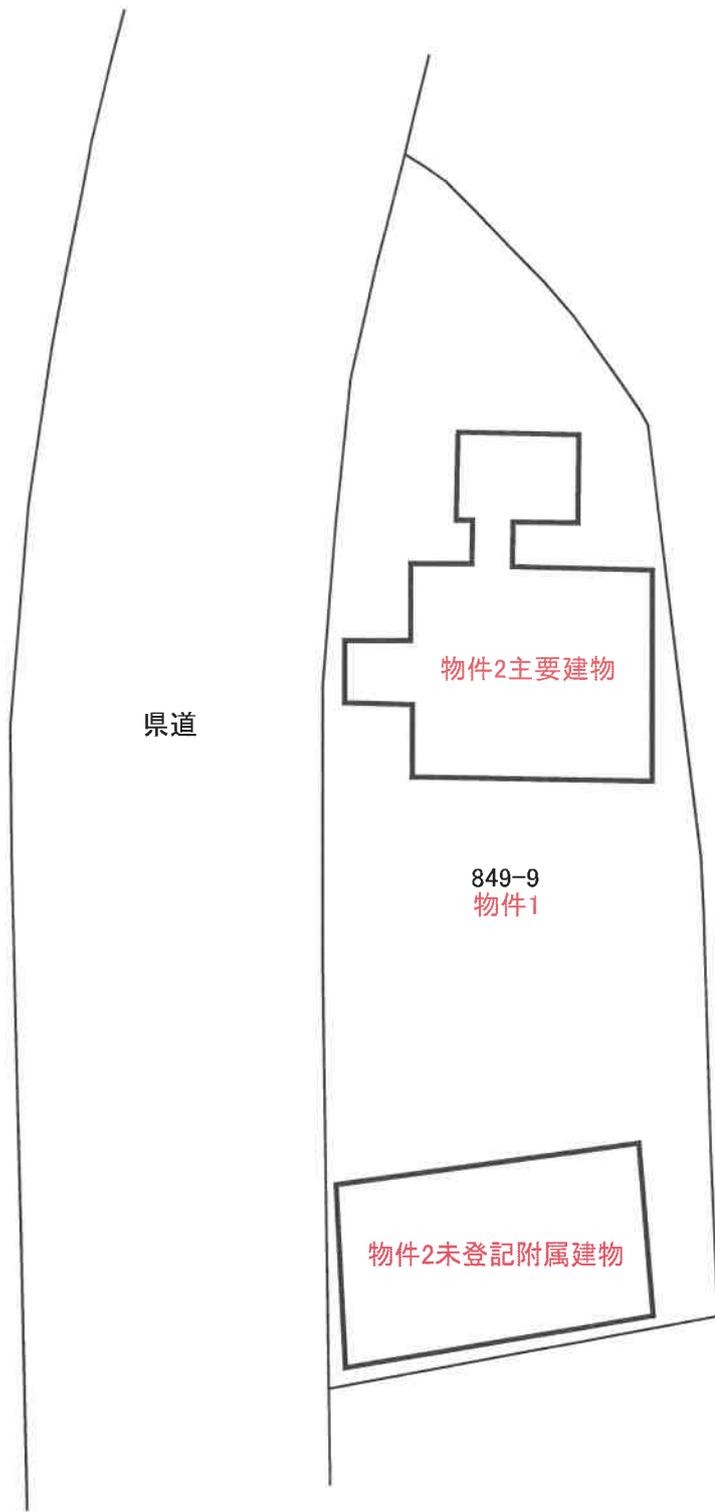
地積 849番地
849番地
兵庫県東粟田郡龍野市千早字北井久
兵庫市千早町
土地の所在



求積 (C) 849-3
133 x 33 = 4389
176 x 22 = 3872
228 x 44 = 10032
387 x 26 = 10062
190 x 19 = 3610
132 x 18 = 2376
132 x 20 = 2640
X 合 = 22143
合 計 22143 m²
X 合 = 68651
合 計 343285
(C) 849-3 12合

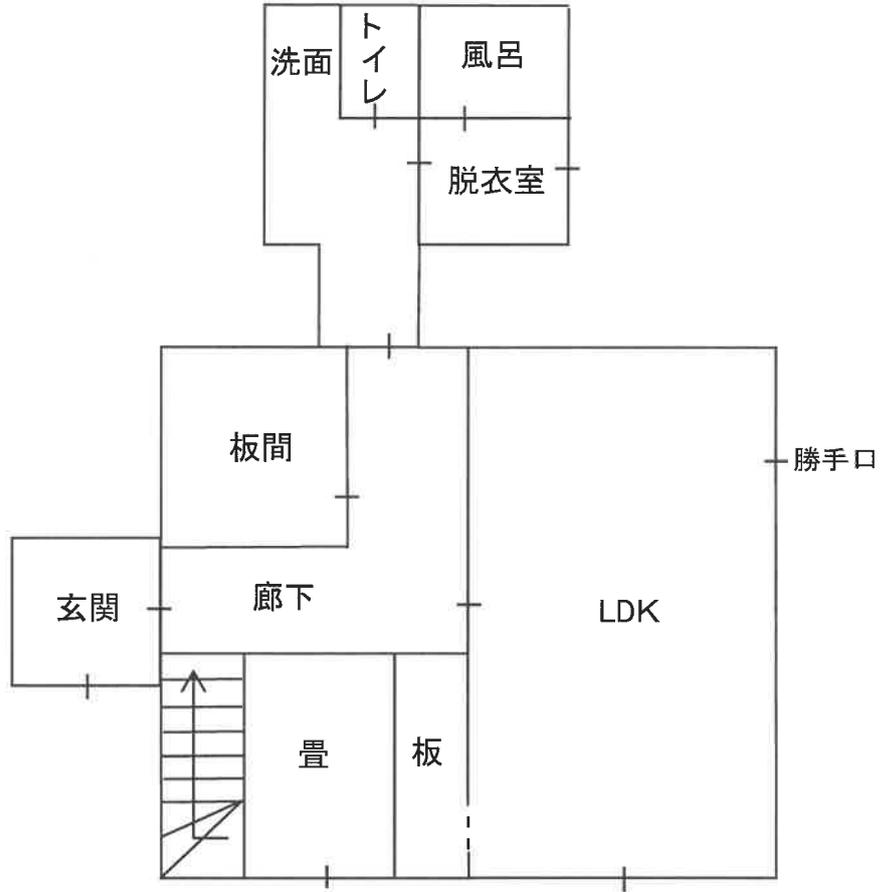
残地計算 849-
858
- 22143 (C)
= 343285 (C)
= 373315
= 13893 m² (A)

作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]
昭和56年3月5日作製
1/500

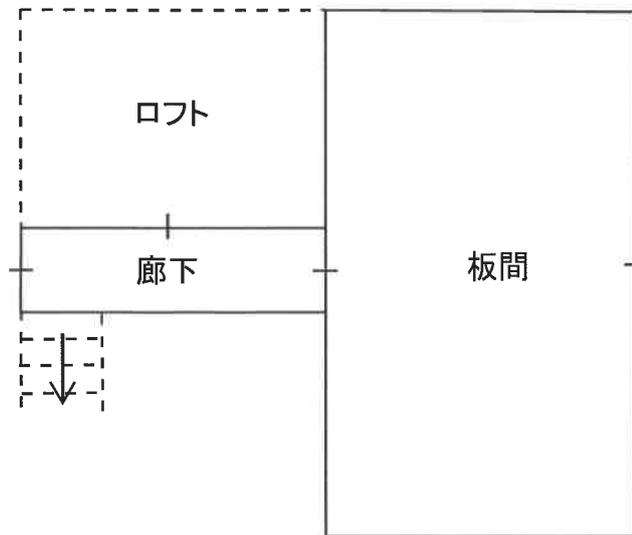


【物件2主要建物】

(1F)

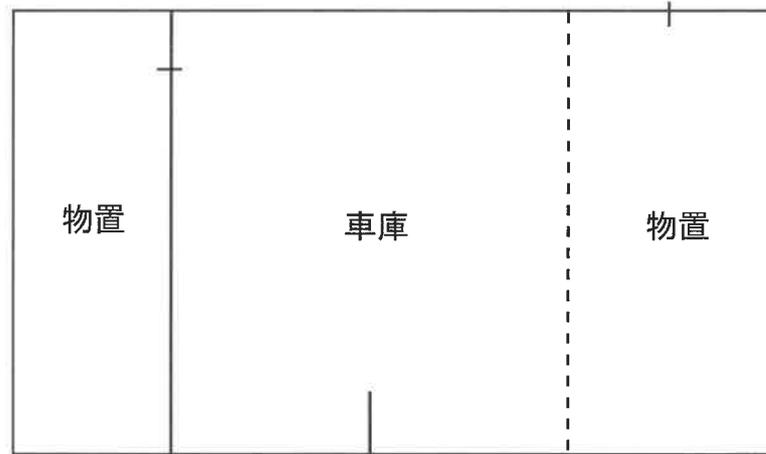


(2F)



建物間取図

【物件2未登記附属建物】



現況写真

