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。

令和　７年（ケ）第１００２０号

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）
3～9	3,370,000 2,696,000	一括	674,000	49,728	10,269
3	580,000				
4	200,000				
5	420,000				
6	100,000				
7	250,000				
8	100,000				
9	1,720,000				
備考					

令和　７年（ケ）第１００２０号

物　件　目　録

３　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番２

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２９４平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

４　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　９９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

５　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１４．７１平方メートル

６　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２．４９平方メートル

物　件　目　録

７　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３０．６４平方メートル

８　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番７

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　５２平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

９　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原７番地２、７番地４、７番地７、７番地３、７番地５

　　家屋　番号　　７番２

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　２５４．２２平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　倉庫

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

令和　７年（ケ）第１００２０号

物　件　目　録

種　　類　　事務所・居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　３３．９４平方メートル
　　２階　　１５．２１平方メートル

（現況）

不存在

令和　7年（ケ）第１００２０号

物　件　明　細　書

令和　8年　2月１０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３～９】
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３～９】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号９】
Ａが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号３～８】
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

３　所　　在　たつの市揖保町東用字東川原

地　　番　７番２

地　　目　山林

地　　積　２９４平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

４　所　　在　たつの市揖保町東用字東川原

地　　番　７番３

地　　目　山林

地　　積　９９平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

５　所　　在　たつの市揖保町東用字東川原

地　　番　７番４

地　　目　宅地

地　　積　２１４．７１平方メートル

６　所　　在　たつの市揖保町東用字東川原

地　　番　７番５

地　　目　宅地

地　　積　５２．４９平方メートル

令和　７年（ケ）第１００２０号

物　件　目　録

７　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３０．６４平方メートル

８　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番７

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　５２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

９　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原７番地２、７番地４、７番地７、７番地３、７番地５

　　家屋　番号　　７番２

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　２５４．２２平方メートル

　　(現況)

　　種　　類　　倉庫

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

令和　7年（ケ）第１００２０号

物　件　目　録

種　　類　　事務所・居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　３３．９４平方メートル

　　２階　　１５．２１平方メートル

（現況）

不存在

令和７年(ケ)第１００２０号
令和８年　１月　５日受理
令和８年　1月23日提出

現況調査報告書（物件３～９）

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

令和　7年（ケ）第１００２０号

物　件　目　録

３　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番２

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２９４平方メートル

４　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　９９平方メートル

５　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番４

令和　７年（ケ）第１００２０号

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　２１４．７１平方メートル

６　所　　在　たつの市揖保町東用字東川原

地　　番　７番５

地　　目　宅地

地　　積　５２．４９平方メートル

７　所　　在　たつの市揖保町東用字東川原

地　　番　７番６

地　　目　宅地

地　　積　１３０．６４平方メートル

８　所　　在　たつの市揖保町東用字東川原

地　　番　７番７

地　　目　山林

地　　積　５２平方メートル

９　所　　在　たつの市揖保町東用字東川原７番地２、７番地４、７番地７、７番地３、７番地５

家屋　番号　７番２

種　　類　工場

構　　造　鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　２５４．２２平方メートル

（２枚目）

令和　７年（ケ）第１００２０号

物　件　目　録

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　事務所・居宅

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　１階　　３３．９４平方メートル
　　２階　　１５．２１平方メートル

（３ 枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（たつの市揖保町東用７番地６）
土地	物件　３～８
現況地目	■宅地（物件３～８）　□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　■現況見取図に近いものと思われる □
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　９
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（■主である建物　■附属建物） ■主である建物 ■種　類：倉庫 ■附属建物 ■不存在
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倉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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　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　■現況見取図に近いものと思われる

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件　9　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■A
占有状況	□敷地　□駐車場　□作業場 □居宅　□事務所　□店舗　■倉庫　□

■関係人（■A（占有者）　□　　（　　））の陳述／■提示文書（契約書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成２７年　１月　１日
最初の契約等	契約日	平成２７年　１月　１日
	期間	平成２７年　１月　１日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　　月　　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月金１０万円（毎月２５までに翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金２０万円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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

本件不動産に看板等による表示はない。

2　物件３～８の土地の状況等

⑴　物件３～８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物件９の建物の敷地として利用されているほか、駐車場、タイヤ置場として利用されている。

⑵　土地の周辺には境界標識等は見受けられず、地番７番１の土地との境界付近にブロック塀が設置されているほか、北側と南西側は水路に面しているが、その余は判然としない。

物件３～８の土地については、一部地積測量図が法務局に備え付けられているが、図面からは隣接地との位置関係、各土地の形状、範囲が特定ができない。また、建物図面に表示された土地と公図に表示された土地の位置関係が一致しないため、土地全体の状況を把握することができない。

上記の状況から、地積及び周辺隣接地との境界については、近隣土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。

⑶　土地の南西側はたつの市の下水道管理課が管理する水路に接しており、物件３～８の土地に出入りするために幅約８メートルの通路橋が設置されている。関係人の陳述のとおり、この通路橋について水路の占用使用の許可がなされていないため、本件不動産の買受人は、占用使用料を含め、担当係へ問合せの上、水路の占用使用の申請手続が必要である。

3　物件９の建物の状況等

⑴　物件９の建物の状況は、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。

⑵　占有状況は、臨場時に立ち会ったＡの陳述及び立入調査をした結果、４枚目記載のとおりである。

⑶　建物の状態は、鋼板壁の下のコンクリートの壁面に亀裂は見受けられたが、雨漏り等の損傷不具合箇所は見受けられなかった。

⑷　添付写真、４枚目記載のとおり、附属建物は存在しない。

（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（要旨）
■たつの市役所上下水道部下水道管理課担当者	1　物件６、８の土地の西側に面している水路は、たつの市の下水道施設としての水路で、当課が管理をしています。物件６、８の土地に出入りするためこの水路上に通路橋が掛かっているとのことですが、占用使用の許可は出されていません。 　この水路上で通路橋を使用する場合、占用使用の許可が必要ですので、当課において申請を行ってもらう必要があります。
■Ａ （占有者） （１／８聴取）	1　私は、亡Ｂさんから物件９の建物を賃借してタイヤ販売の倉庫・事務室・作業場として使用しています。Ｂさんとの賃貸借契約書は立入調査時に提示します。 　賃料は、数ヶ月前までＢさんの奥さんに支払っていましたが、途中で受け取れなくなったと言われたので、手元に置いています。
（１／１５聴取）	1　物件９の建物の賃貸借契約書を提示します。契約書は、Ｂさんが用意しなかったので私が書式を調べて作ったものです。 　契約は建物賃貸借ですが、西側の市道から入って南側の市道際から東側は土手下にあるコンクリートブロックのラインまでの土地を使ってもよいことになっています。西側にはキモト・レザーワークス株式会社との間にブロック塀があります。 　私が使用している土地の地番は知りません。 2　物件９の建物は、４～５年前に漏電が原因の火事で外壁や屋根が焼けました。しかし、コンクリートの壁や基礎、骨組みの鉄骨が残っていたため、Ｂさんが保険金で外壁や屋根を新しくしました。なお、火災保険は私が掛けていたのですが、保険金はＢさんに取られ、Ｂさんがすべて工事の手配をしたので、私は工事に全く関わっていませんでした。 3　物件９の建物は、元は皮革工場だったと聞いています。 　物件９の建物の南側に２階建の事務所・居宅がなかったかとのことですが、私が借りたときにはありませんでした。建物の南側の地中に浄化槽が埋まっているので、その辺りにあったのかも知れません。 4　物件９の建物には雨漏り等の損傷不具合箇所はありません。
■キモト・レザーワークス株式会社代表者Ｃ	1　当社は、Ｂさんの土地の西側にある地番７番１の土地で皮革工場を営んでいます。地番７番１の土地は私の母名義の土地で、Ｂさんの土地との境界にはブロック塀があります。当社の皮革工場の敷地にＢさんの土地はありません。５５～６年前に先代が地番７番１の土地を取得してから現在までうちの土地として使用しています。Ｂさんやその前の土地所有者の方と境界等で揉めたことはありません。

（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
8年1月6日（火） 11：20－11：43	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
8年1月7日（水） 10：58－11：18	たつの市役所上下水道部下水道管理課	水路の占用使用調査
8年1月7日（水） 11：53－12：12	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
8年1月8日（木） 14：29－14：40	電話照会	Ａから占有状況等聴取
8年1月15日（木） 13：30－14：30	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Ａに面談、評価人と同行
8年1月16日（金） 9：31－9：42	電話照会	Ｃから地番７番１の土地について聴取
8年月日（） ：－：		

（特記事項）

□　令和　8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。

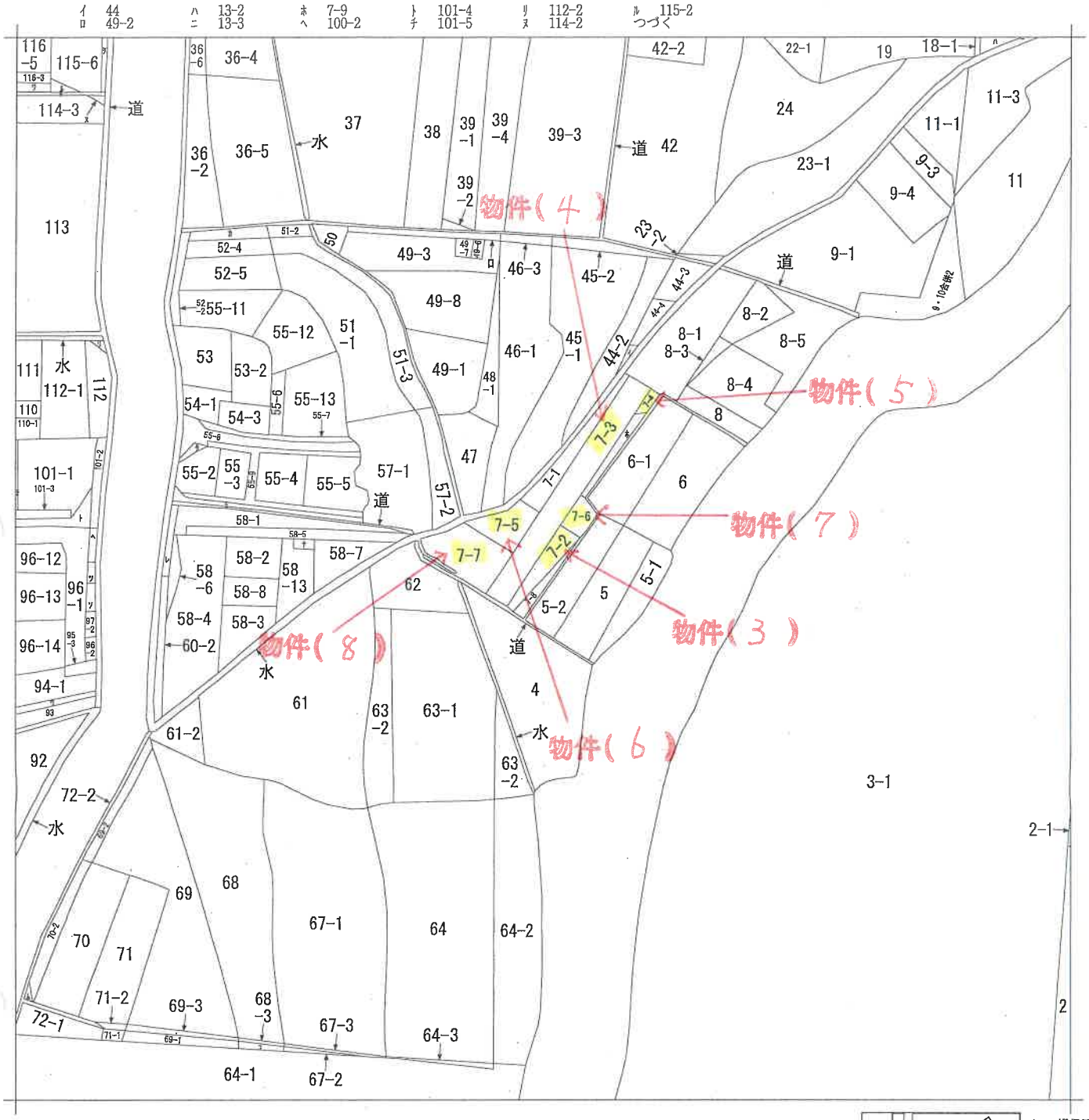
□　令和　8年　　月　　日

目的物件は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　8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



A　揖保町東用
B　揖保町東用

請求部分	所　在	たつの市揖保町東用字東川原				地　番	7番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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	方位不明

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：7-2
(1/2)

（9枚目）

公用

公用

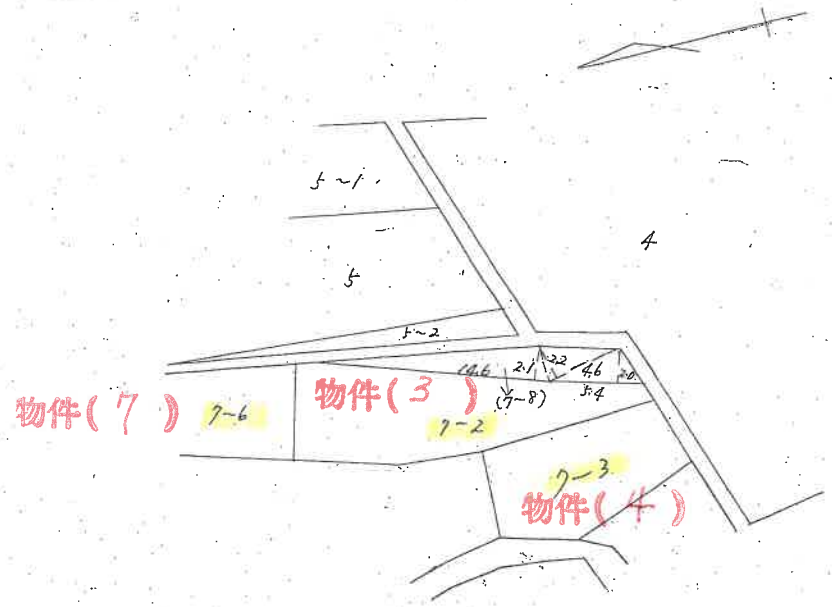
登記年月日：昭和41年3月9日

前 7-2 後・新

地番	7~8 7-2
土地の所在	兵庫県~~龍野市揖保郡~~たつの市 東南字東川原

地積測量図

[redacted]



求積表

7~8

14.6 × 2.1 = 30.66

4.6 × 2.2 = 10.12

5.4 × 2.0 = 10.80

計 51.58

½ 25.79

縮尺	1/600

324752

作製年月日	昭和四壱年弐月拾五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

昭和四壱年弐月拾五日

昭和四壱年参月七日

8.41.3.9

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10枚目)

請求番号：7-3

公用

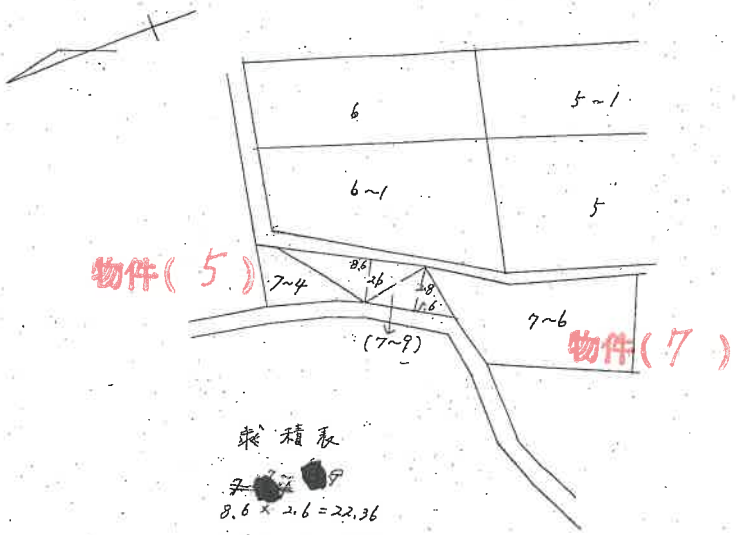
登記年月日：昭和41年3月9日

前 7-4　後・新

地　積　測　量　図

[redacted]

地番	7～9　7-4
土地の所在	兵庫県~~龍野市揖保郡~~たつの市 東南字東川原



裏積表

~~7~~[redacted]9

8.6 × 2.6 = 22.36

5.6 × 2.8 = 15.68

計 38.04

1/2 18.02

縮尺	1/600

作製年月日	昭和四壱年弐月拾五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S.41.3.9

[redacted]

324753

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（11枚目）

請求番号：7-4

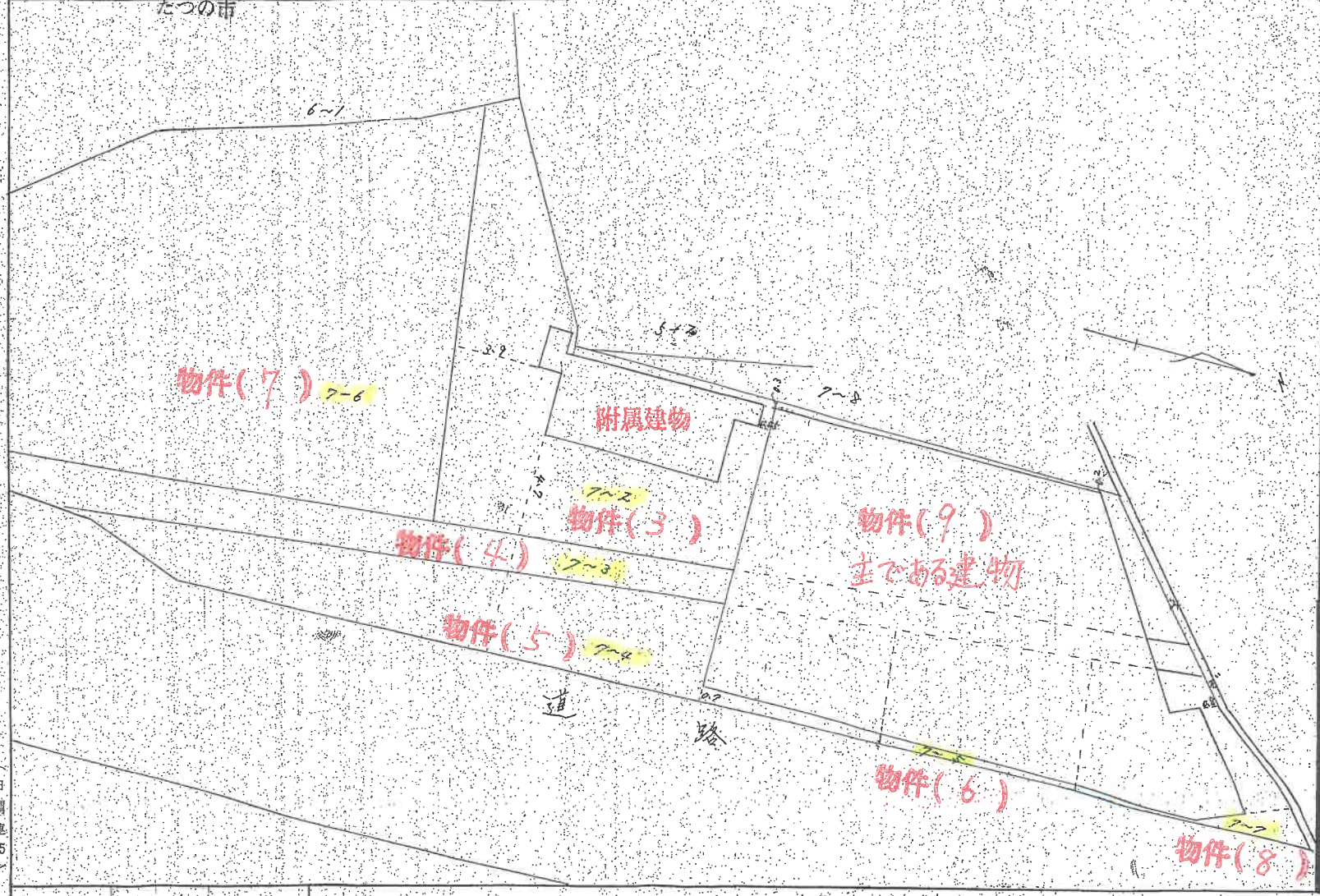
公用

登記年月日：昭和48年10月17日

建物図面
各階平面図

[redacted]

家屋番号	7～2
建物の所在	~~[illegible]~~ 揖保郡東用字東順原 7～2 7～3 7～4 7～5 7～6 7～7 たつの市



作製年月日	作製者
昭和48年10月12日	[redacted]

5 48 10 17

申請人 [redacted]

縮尺	1/400	1/

（日調連15）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

362141

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（12枚目）

請求番号：7-5　(1/2)

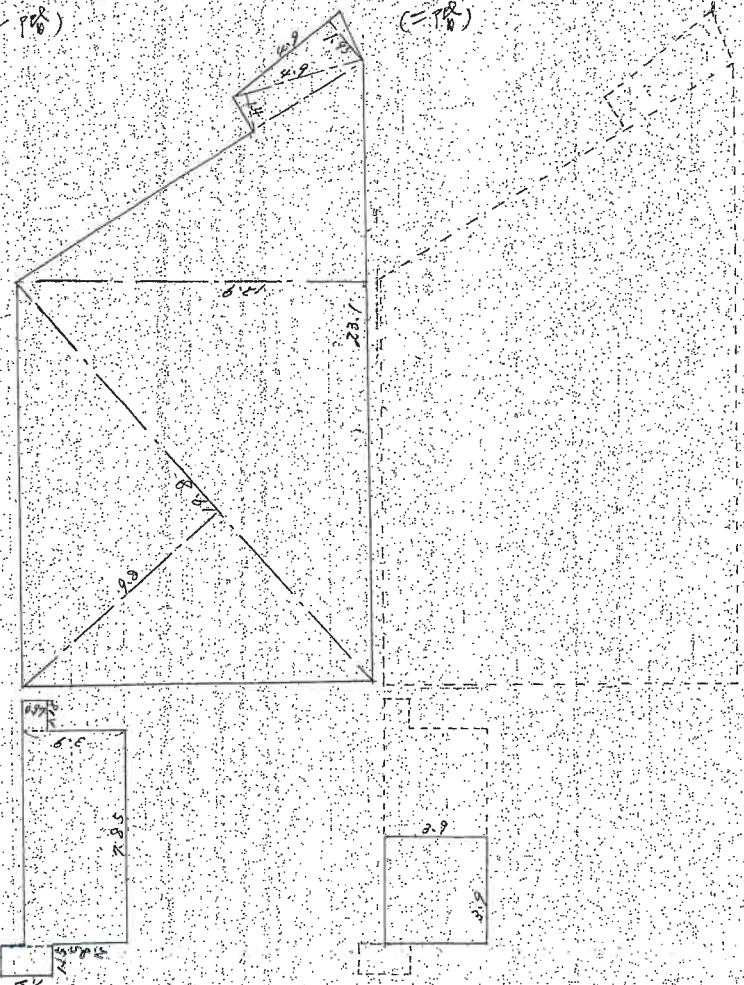
公用

登記年月日：昭和48年10月17日

建物図面
各階平面図

[redacted]

家屋番号	7～2
建物の所在	~~[illegible]~~ 7～2 7～3 7～4 7～5 7～7 たつの市



床面積

㊟

19.8 × 9.8 = 194.04
23.1 × 12.9 = 297.99
4.9 × 1.95 = 9.555
4.9 × 1.4 = 6.86
508.445
508.445 × 1/2 = 254.2225 m²

附① 一階

1.9 × 1.15 = 2.185
3.9 × 7.85 = 30.615
0.97 × 1.18 = 1.1446
33.9446 m²

二階 3.9 × 2.9 = 15.21 m²

作製年月日	昭和 48年 10月 12日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S 48 10 17

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	1/200	1/

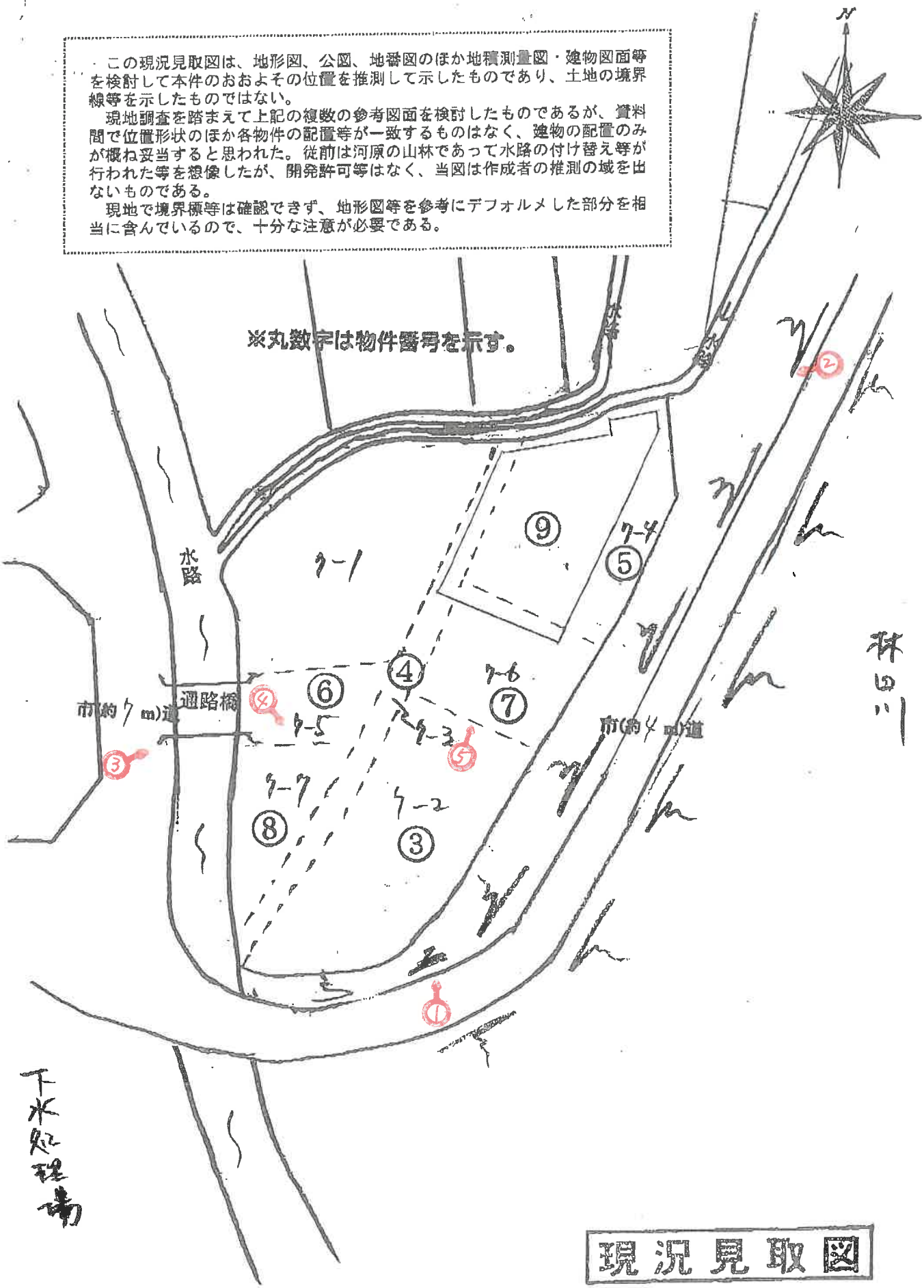
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

362142

(13枚目)

令和７年(ワ)第10020号
（その２）

この現況見取図は、地形図、公図、地番図のほか地積測量図・建物図面等を検討して本件のおおよその位置を推測して示したものであり、土地の境界線等を示したものではない。
現地調査を踏まえて上記の複数の参考図面を検討したものであるが、資料間で位置形状のほか各物件の配置等が一致するものはなく、建物の配置のみが概ね妥当すると思われた。従前は河原の山林であって水路の付け替え等が行われた等を想像したが、開発許可等はなく、当図は作成者の推測の域を出ないものである。
現地で境界標等は確認できず、地形図等を参考にデフォルメした部分を相当に含んでいるので、十分な注意が必要である。



現況見取図

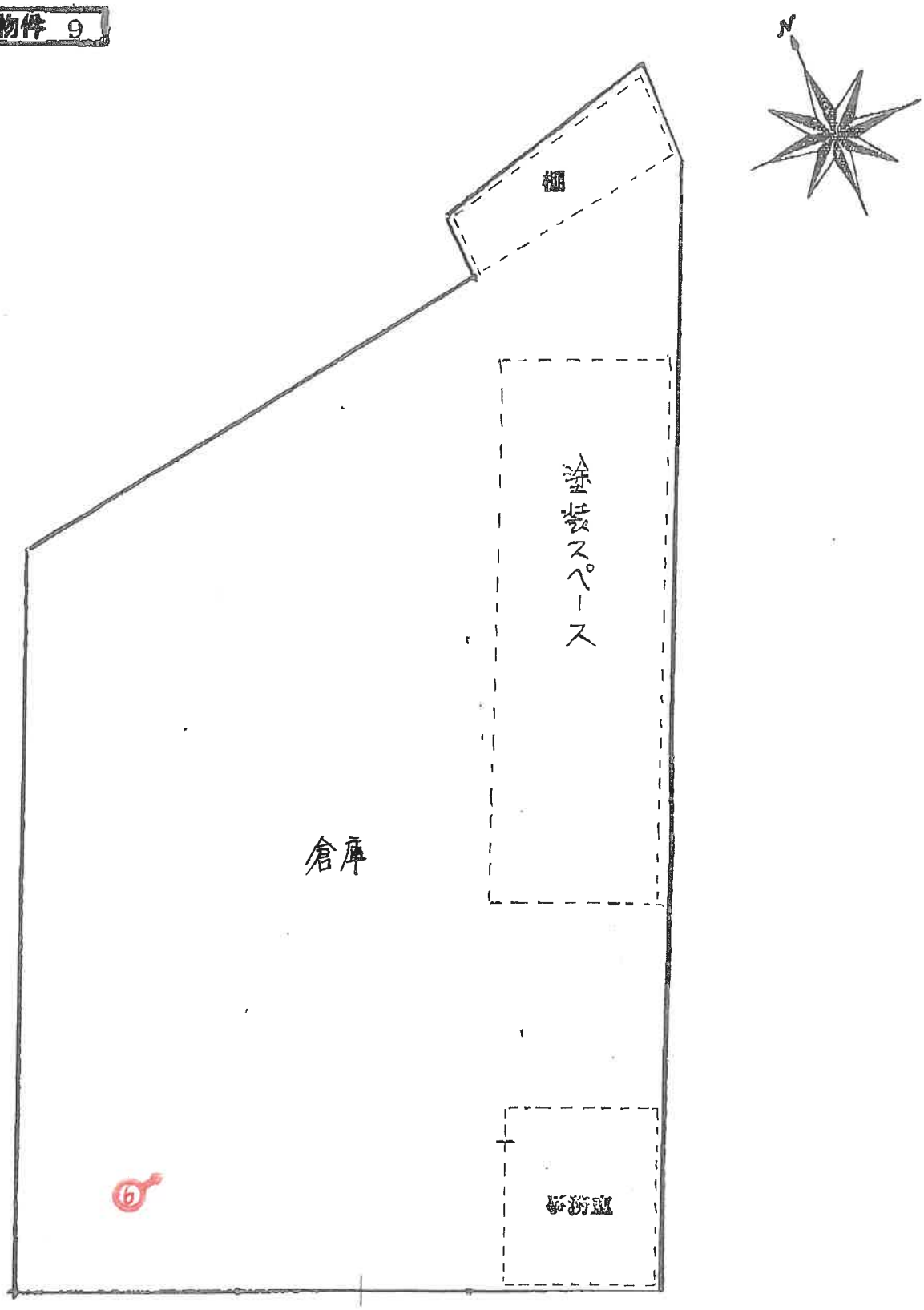
（←○は写真撮影位置および方向）

（14枚目）

令和７年(ケ)第10020号

（その２）

物件 9



建物間取図

（←○は写真撮影位置および方向）

写真 ①

写真 ②

物件9の建物

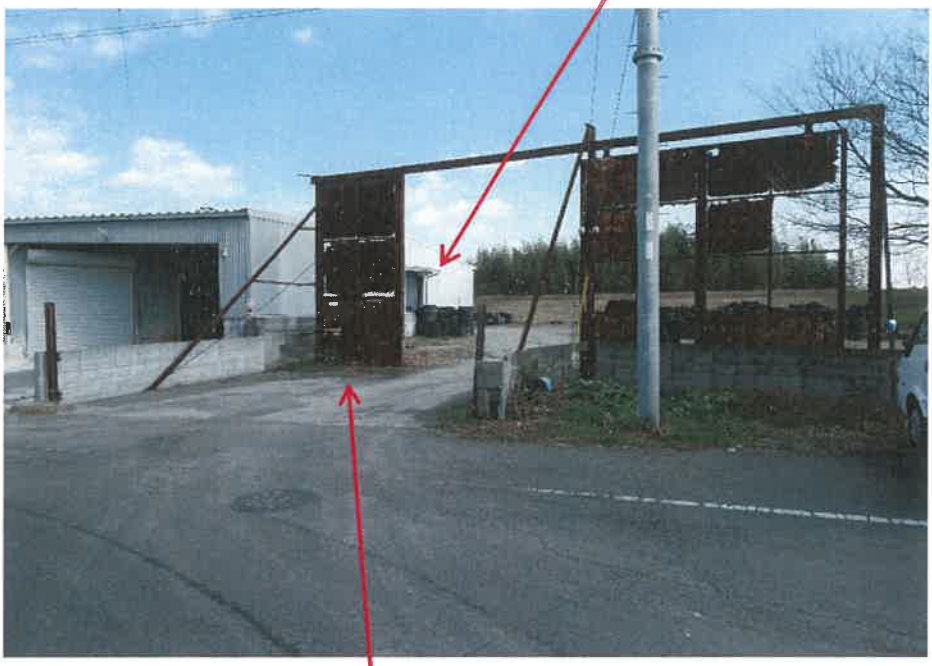


写真 ③

通路橋

写真 ④

物件3、4、6、8の土地付近

写真 ⑤

物件9の建物

物件3、4、7の土地付近

写真 ⑥

プレハブ事務室(動産)

令和 7 年 （ケ） 第 10020 号
（その2）
令和 8 年 1 月 15 日 現地調査
令和 8 年 1 月 26 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

三浦一範

第１　評価額

一　括　価　格	
金3,370,000円	
内　訳　価　格	
物件３（土地）	金580,000円
物件４（土地）	金200,000円
物件５（土地）	金420,000円
物件６（土地）	金100,000円
物件７（土地）	金250,000円
物件８（土地）	金100,000円
物件９（建物）	金1,720,000円

１　一括価格は、物件3～9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3～8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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
3～8	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記参照
9	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		
	● 物件３～８土地は形状・筆界等の詳細が不明である。たつの市による課税上は一部公衆用道路を含むことになっている一方で、机上概測では数十パーセントの縄のびの可能性があった。ただし、これらの裏付けとなる資料が見当たらないので評価上は登記数量を採用する。 ● 物件３、４及び８の登記上の地目は「山林」であるが、現況は「宅地」である。たつの市固定資産税公課証明書では、物件３、４の一部、及び物件８の現況地目が公衆用道路とされている。 ● 物件９主たる建物は公簿上記載の種類が異なる。本件建物の現況は下記のとおりである。 ・種類：倉庫 ● 登記上、物件９建物には付属建物符号１が存するが、現況は見当たらない。 ● 物件９建物は建築確認を取得した形跡がなく、違反建築物と推定される。 ● 物件９建物は賃貸されている。		

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 3～8 ）

位置・交通	ＪＲ線　竜野駅の　東方　約4.3ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	たつの市役所の南東方約4.2km（直線距離）、林田川右岸に位置する東用地区のうち、中小規模の皮革関連工場を主として一般住宅等も混在する地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	工業地域
	建ぺい率	60 %
	容積率	200 %
	防火規制	防火指定なし
	その他の規制	河川保全区域（林田川河川区域より20m以内の範囲）
画地条件	規模　842.84㎡　の　不整形地　（登記数量） 間口×奥行　約8m×約24m	
接面道路の状況	西側　約7m市道 南東側　約4m市道	
土地の利用状況等	物件3～8は物件9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	従前は皮革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	・本件土地への主要な出入口は西側である。水路が介在しているため通路橋を設置しているが占用許可はない。また、南側・東側街路とは高低差があって出入口はない。 ・下水道本管への接続がない。利用のためには所定の費用・工事等のほか受益者負担金の納付等の諸手続きを要する。 ・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「3～5m未満の区域」に色分けされている。 ・周辺より臭気がやや強く感じられた。	

2　建物の概況及び利用状況等　（ 物件 9 ）

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47年6月10日 新築 経過年数　54 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　：　スレート葺 外　壁　：　折板等 内　壁　：　--------- 天　井　：　--------- 床　　：　コンクリート打放し 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 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。 ・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。 ・外壁下部コンクリートに亀裂が認められた。また、建物に係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。 ・本件建物は賃貸に供されている。 ・本件建物は4～5年前に漏電による火事で外壁や屋根が焼け、屋根・外壁は更新してある。

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3～8）

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
3	11,400	0.73	294.00	0.80	1,960,000
4	11,400	0.73	99.00	0.80	660,000
5	11,400	0.73	214.71	0.80	1,430,000
6	11,400	0.73	52.49	0.80	350,000
7	11,400	0.73	130.64	0.80	870,000
8	11,400	0.73	52.00	0.80	350,000
(合計)	-------	---	842.84	----	5,620,000

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）9－1 ＞

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/㎡)

26,800 ×　103/ 100　×　100/ 100　×　100/ 242　≒　11,400

◇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 ： 三方路・不整形等（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/ 100　×　100/ 110　×　100/ 220　×　100/ 100　＝ 100/ 242

イ 個 別 格 差 ： 道路の幅員・系統・連続性、準角地、形状（水路の介在含む）、ライフライン・通路橋の状態、臭気等（0.73）

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9）

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
9	100,000	254.22	0.05	1,270,000
(合計)	-------	254.22	----	1,270,000

ウ 現価率

(物件9)

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。

＜ 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
3	1,960,000	0.40	法定地上権	780,000
4	660,000	0.40	法定地上権	260,000
5	1,430,000	0.40	法定地上権	570,000
6	350,000	0.40	法定地上権	140,000
7	870,000	0.40	法定地上権	350,000
8	350,000	0.40	法定地上権	140,000
				2,240,000

(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
3	1,960,000	−780,000		0.70	0.70	580,000
4	660,000	−260,000		0.70	0.70	200,000
5	1,430,000	−570,000		0.70	0.70	420,000
6	350,000	−140,000		0.70	0.70	100,000
7	870,000	−350,000		0.70	0.70	250,000
8	350,000	−140,000		0.70	0.70	100,000
9	1,270,000	+2,240,000	1.00	0.70	0.70	1,720,000
一括価格（合計）						3,370,000

ウ 占有減価修正：　±0%　：特になし

エ 市場性修正：　▲30%　：土壌汚染の可能性、違反建築物、境界不分明、不動産取引市場の成熟の程度等

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（県）９－１ ＞

所　　在 ： たつの市揖保町揖保上字新田429番1外
価　　格 ： 26,800円/㎡
位　　置 ： ＪＲ線「竜野」駅より道路距離2000ｍ
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 7752㎡
供給処理施設 ： 水道、下水
接面街路 ： 東側が幅員7.5ｍ市道に接面
用途指定等 ： 工業専用地域（建ぺい率60％，容積率200％）
地域の概要 ： 中小工場や倉庫等がほぼ建ち並ぶ工業地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件３ ：　588,410円
物件４ ：　182,610円
物件５ ：　1,082,353円
物件６ ：　343,652円
物件７ ：　460,897円
物件８ ：　0円
物件９ ：　1,691,658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

令和　７年（ケ）第１００２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　たつの市揖保町松原字東河原道北

　　地　　番　　２８２番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２６．２２平方メートル

２　所　　在　　たつの市揖保町松原字東河原道北２８２番地１４

　　家屋　番号　　２８２番１４

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　２１２．１７平方メートル
　　２階　　２１２．１７平方メートル
　　３階　　２１２．１７平方メートル

３　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番２

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２９４平方メートル

４　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　９９平方メートル

５　所　　在　　たつの市揖保町東用字東川原

　　地　　番　　７番４

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　２１４．７１平方メートル

６　所　　在　たつの市揖保町東用字東川原

地　　番　７番５

地　　目　宅地

地　　積　５２．４９平方メートル

７　所　　在　たつの市揖保町東用字東川原

地　　番　７番６

地　　目　宅地

地　　積　１３０．６４平方メートル

８　所　　在　たつの市揖保町東用字東川原

地　　番　７番７

地　　目　山林

地　　積　５２平方メートル

９　所　　在　たつの市揖保町東用字東川原７番地２、７番地４、７番地７、７番地３、７番地５

家屋　番号　７番２

種　　類　工場

構　　造　鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　２５４．２２平方メートル

物　件　目　録

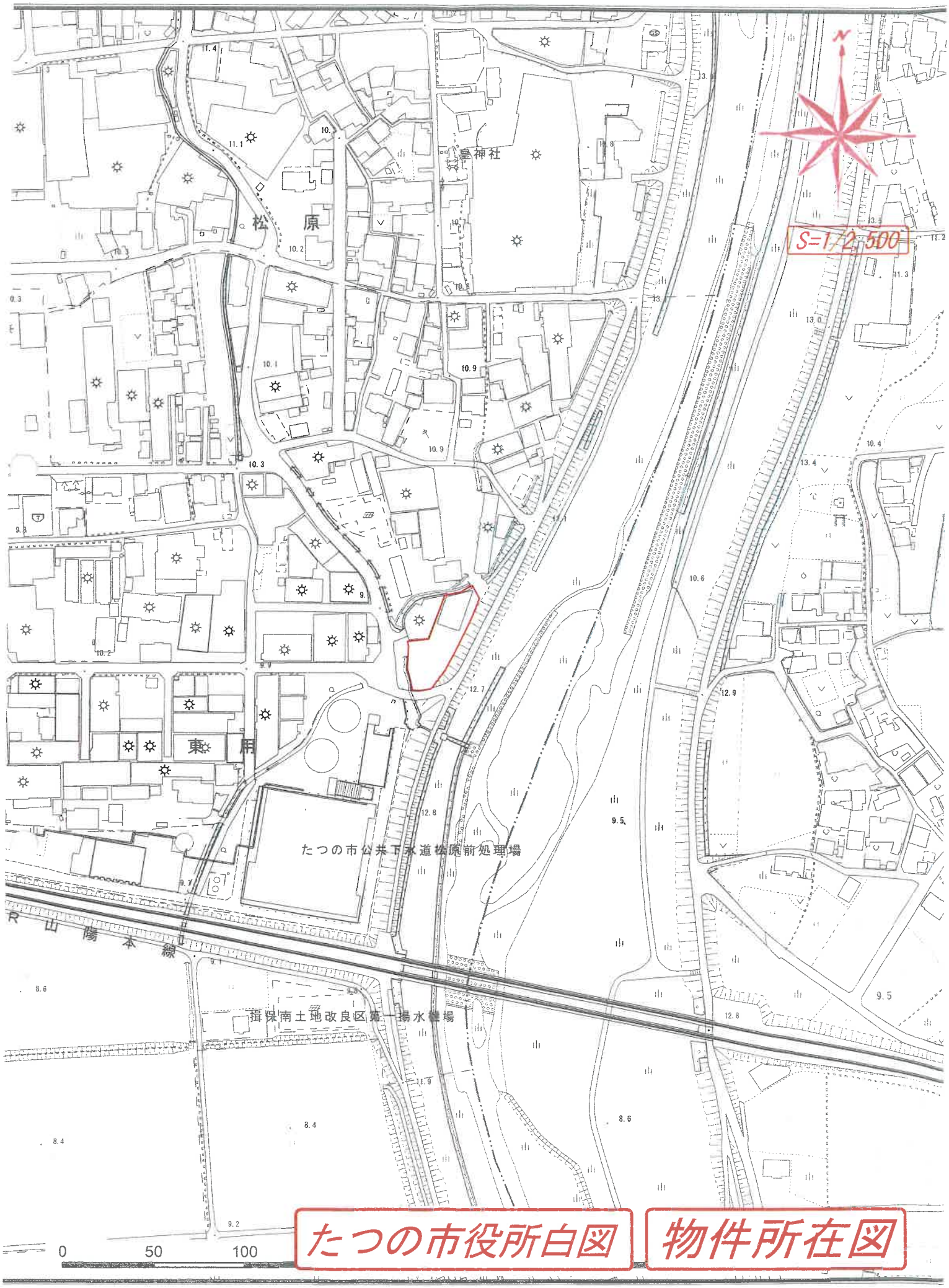
（附属建物）

符　　号	１
種　　類	事務所・居宅
構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床　面　積	１階　　３３．９４平方メートル ２階　　１５．２１平方メートル

地理院地図
GSI Maps

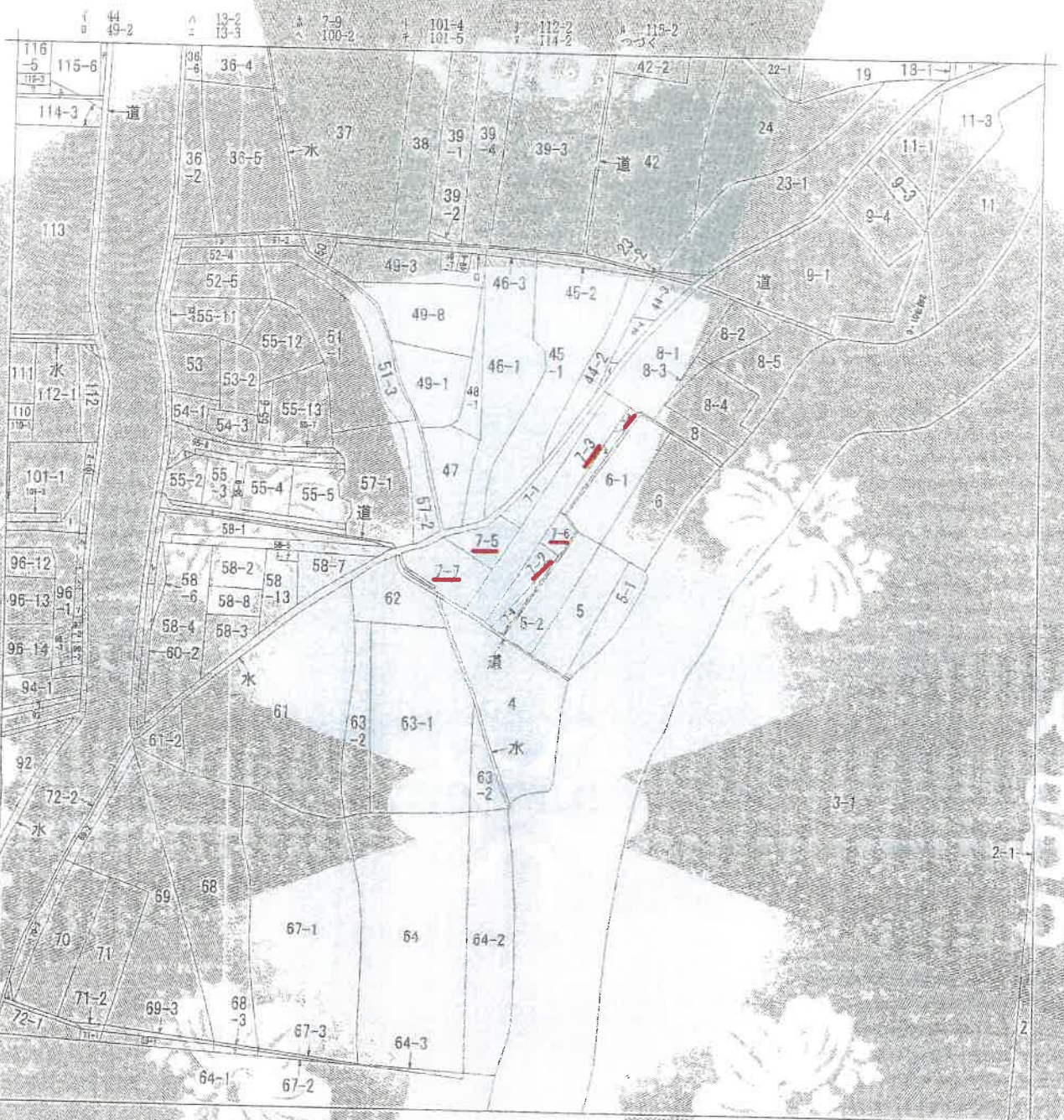
※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



たつの市役所白図

物件所在図



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を標識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。

請求部分	所在	たつの市揖保町東用字東川原				地番	7番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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	方位不明

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。

（神戸地方法務局龍野支局管轄）

令和7年10月14日

神戸地方法務局姫路支局

登記官 [redacted]

※A3をA4に縮小した。

公図写

地図整理番号：M36765

(1/2)

ヲ　115-4
ワ　116-4
カ　52-3
ヨ　55-1
タ　55-10
レ　59-2
ソ　98-2
ツ　99-2
ネ　水
ナ　58-12
ラ　68-2
ム　70-1
ウ　94-2

COPY

地図整理番号：M36765
(2/2)

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：昭和41年3月9日

地積測量図

[redacted]

前 7-2　後・新

地番	7-8　7-2
土地の所在	兵庫県たつの市揖保町東南字東川象

求積表

7-2

14.6×2.1＝30.66

4.6×2.2＝10.12

5.4×2.0＝10.80

計 51.58

1/2 25.79

縮尺	1/600

324752

作製	昭和四年弐月拾五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

8.41.3.9

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7年11月6日　神戸地方法務局姫路支局　登記官

※A3を[redacted]縮小した。

地積測量図

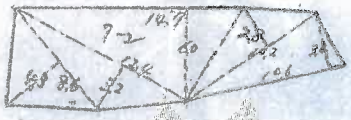
地図整理番号：M36849

登記年月日　昭和41年3月9日

（面　　後・新）

地積測量図（訂正）

地番	7～2
土地の所在	兵庫県龍野市揖保町 たつの市 東川字東川原



求積表

7～2

8.6 × 4.3 = 36.98
12.6 × 3.2 = 39.68
14.9 × 6.0 = 89.20
10.2 × 2.8 = 28.56
10.6 × 3.6 = 38.16

計　231.58

½　115.79

作製年月日	昭和四壱年弐月拾五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S.41.3.9

縮尺　1/600

324751

地図整理番号　M36850

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7年11月6日　神戸地方法務局姫路支局　登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

登記年月日：昭和41年3月9日

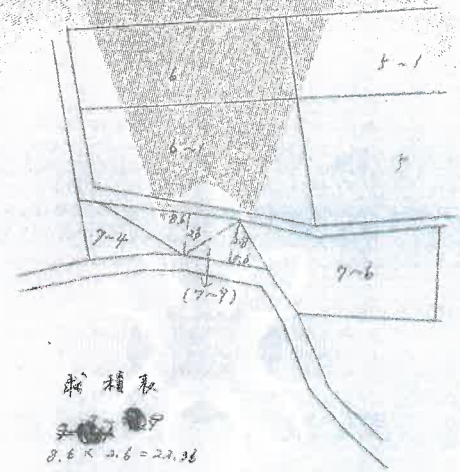
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局龍野支局管轄）
令和7年11月6日　神戸地方法務局姫路支局　登記官

前 7-4　後・新

地積測量図

[redacted]

地番	7-9　7-4
土地の所在	兵庫県~~龍野市揖保町~~たつの市 東南字東川架



求積表

8.6 × 2.6 = 22.36
5.6 × 2.8 = 15.68
計 38.04
1/2 19.02

作製年月日	昭和四壱年弐月拾五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S 41.3.9

縮尺	1/600

324753

※A3を[redacted]縮小した

地積測量図

地図整理番号：M36846

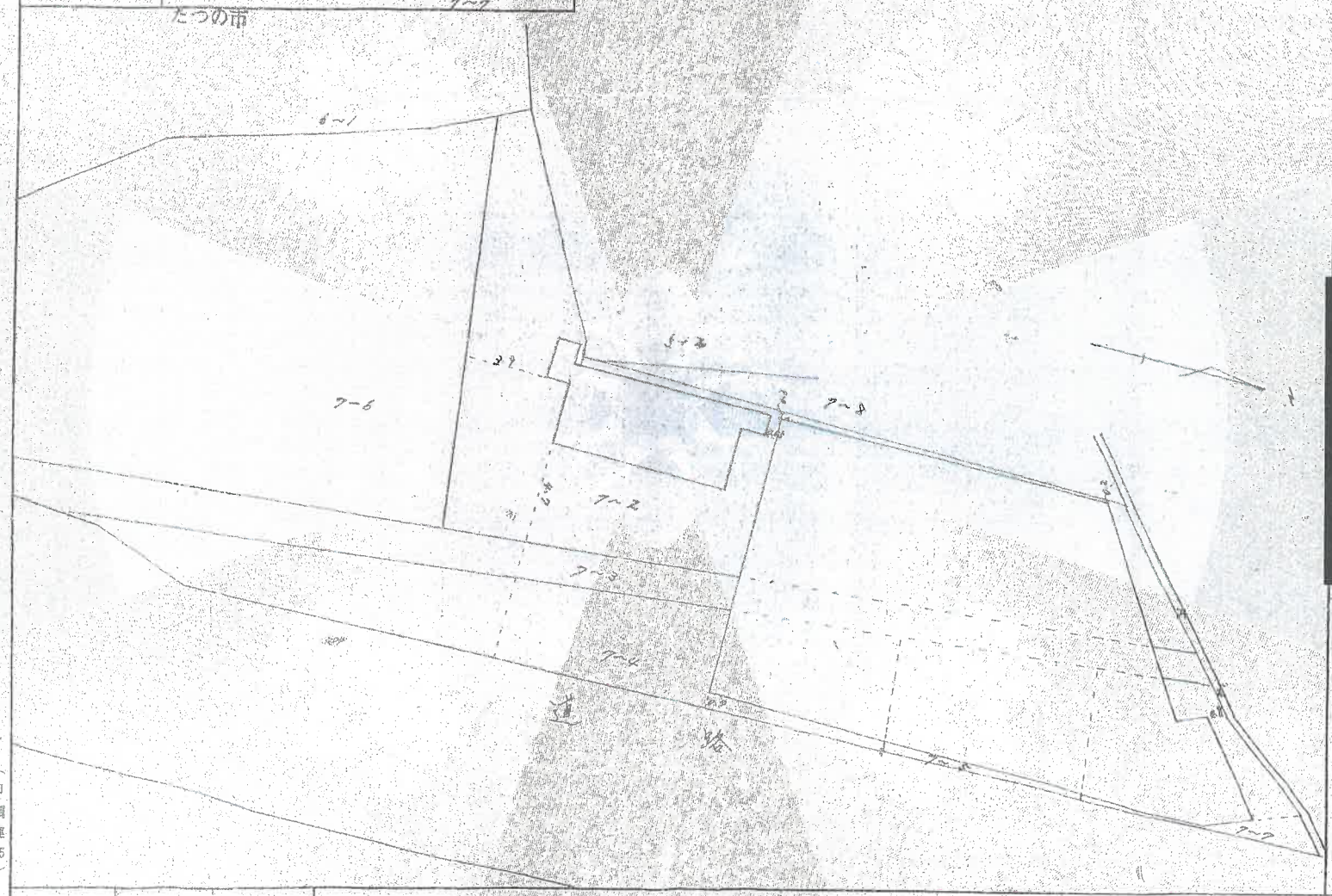
登記年月日：昭和48年10月17日

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。
（神戸地方法務局龍野支局管轄）
令和7年11月6日　神戸地方法務局龍野支局　登記官

建物図面
各階平面図

[redacted]

家屋番号	ク～ス
建物の所在	~~龍野市~~揖保郡東用字東川原 ク～ス ク～3 ク～4 ク～5 ク～7 たつの市



作製年月日	作製者
昭和48年10月12日	[redacted]

5 48 10 17

縮尺	1/200	1/

（日調連15）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

362141

※A3をA4に縮小した。

建物図面

地図整理番号：M36848　(1/2)

登記年月日：昭和48年10月17日

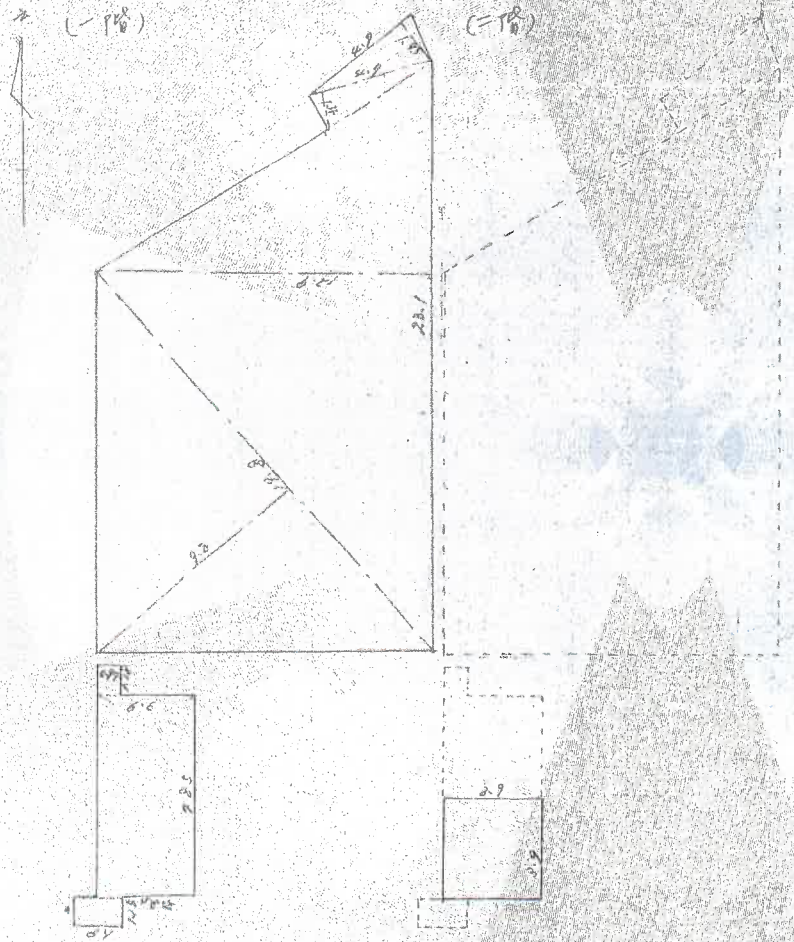
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（神戸地方法務局龍野支局管轄）
令和7年11月6日　神戸地方法務局姫路支局
登記官

建物図面
各階平面図

[redacted]

家屋番号	7～2
建物の所在	兵庫県揖保郡太子町東出字原 7～2 7～3 7～4 7～5 7～7 たつの市

（一階）　（二階）



床面積

㊟
19.8 × 9.8 = 194.04
23.1 × 12.9 = 297.99
4.9 × 1.95 = 9.555
4.9 × 1.4 = 6.86
508.445
508.445 × 1/2 = 254.2225 m²

附 ① 一階
1.9 × 1.15 = 2.185
2.9 × 2.85 = 8.265
2.97 × 1.18 = 1.1446
33.9446 m²

二階 3.9 × 3.9 = 15.21 m²

作製年月日	昭和48年10月12日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S48.10.17

縮尺	1/280	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）
362142

（日調連15）

※A3をA4に縮小した

建物図面

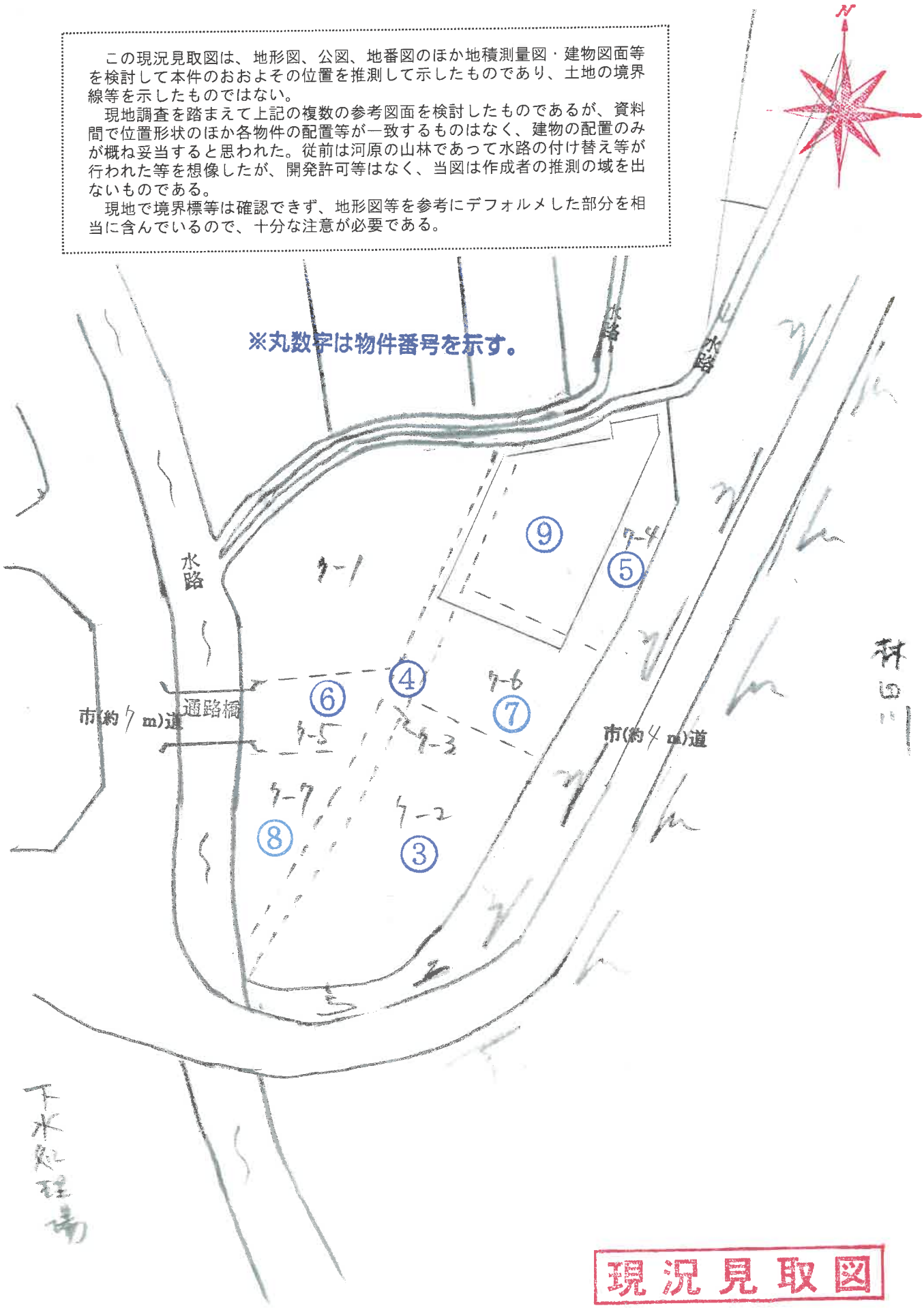
地図整理番号：M36848　(2/2)

令和７年(ワ)第10020号
（その２）

この現況見取図は、地形図、公図、地番図のほか地積測量図・建物図面等を検討して本件のおおよその位置を推測して示したものであり、土地の境界線等を示したものではない。

現地調査を踏まえて上記の複数の参考図面を検討したものであるが、資料間で位置形状のほか各物件の配置等が一致するものはなく、建物の配置のみが概ね妥当すると思われた。従前は河原の山林であって水路の付け替え等が行われた等を想像したが、開発許可等はなく、当図は作成者の推測の域を出ないものである。

現地で境界標等は確認できず、地形図等を参考にデフォルメした部分を相当に含んでいるので、十分な注意が必要である。

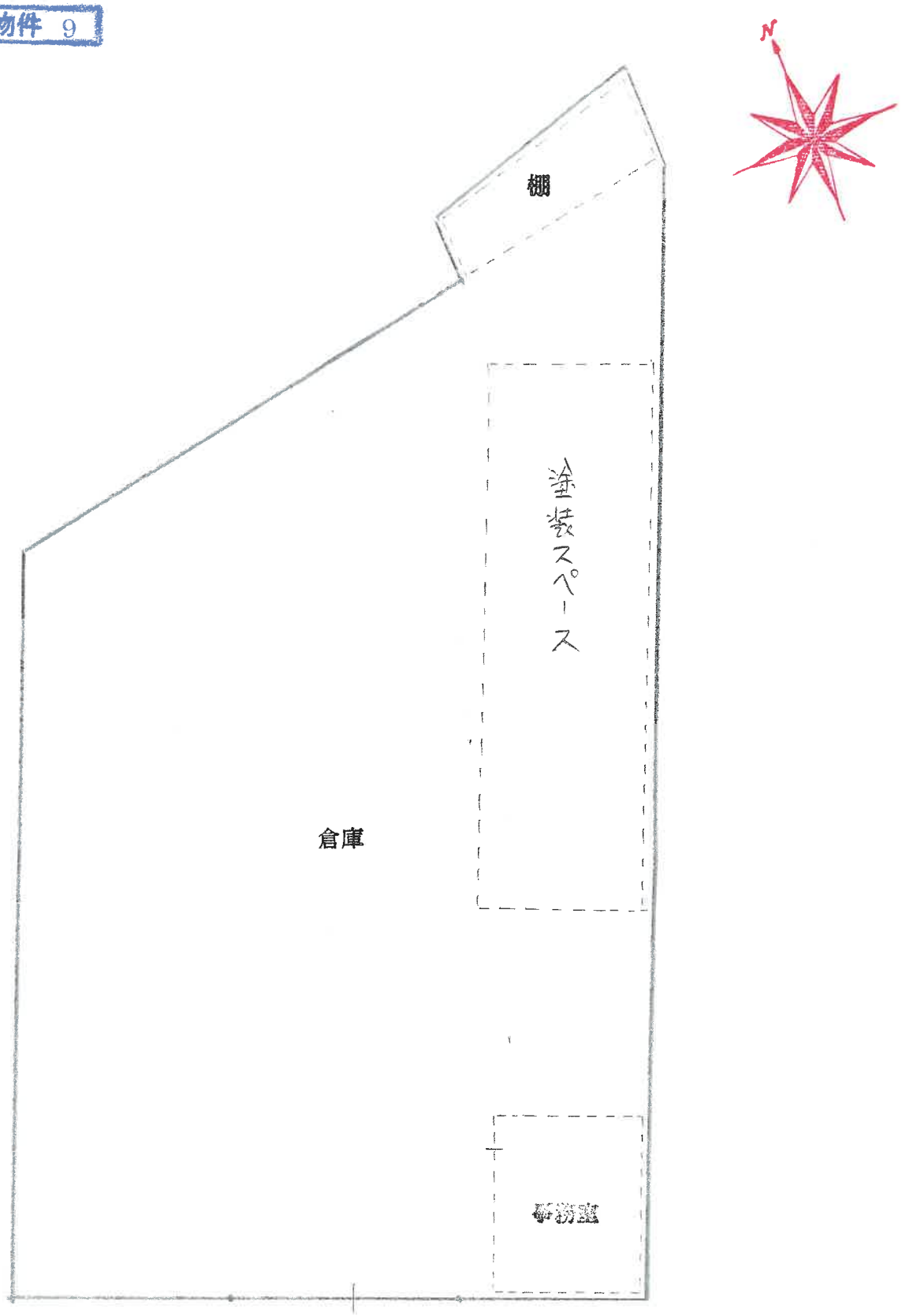


現況見取図

令和７年(ケ)第10020号

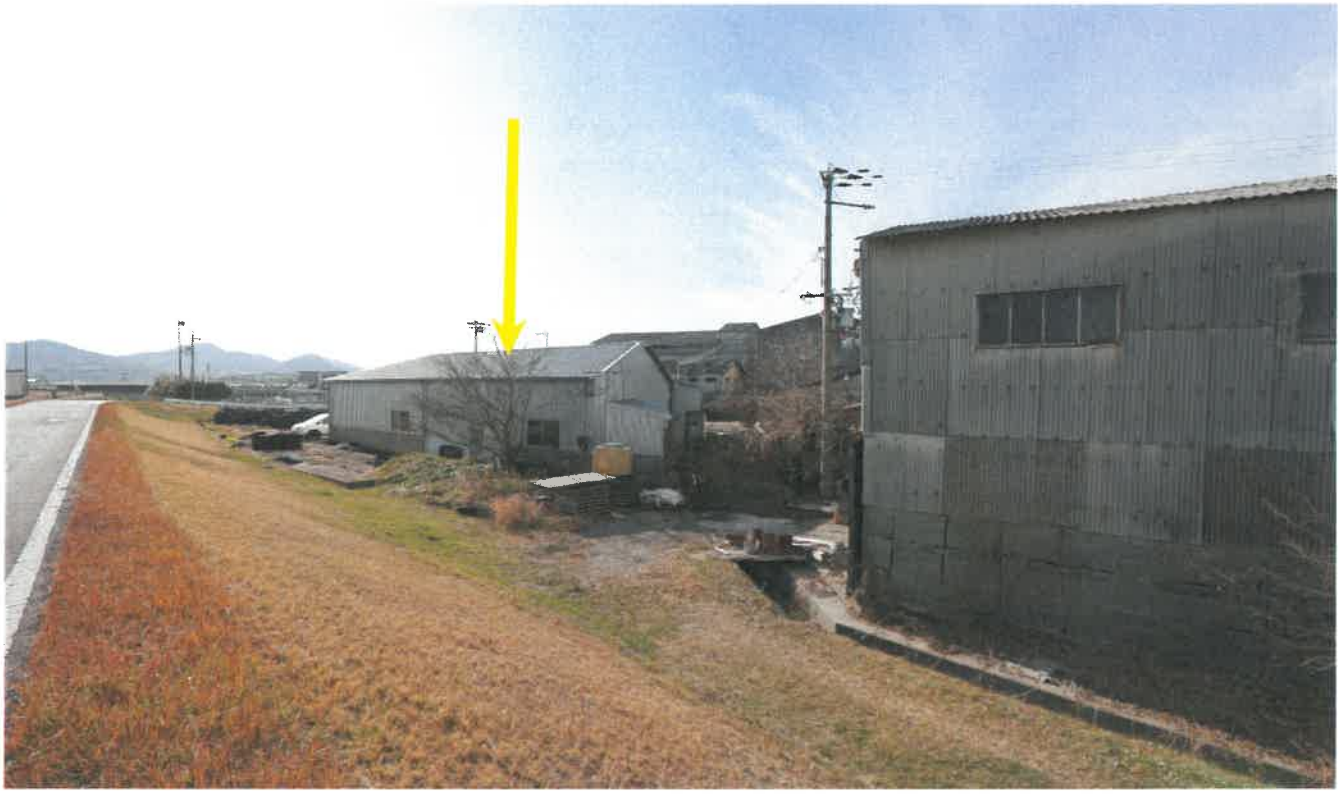
（その２）

物件 9



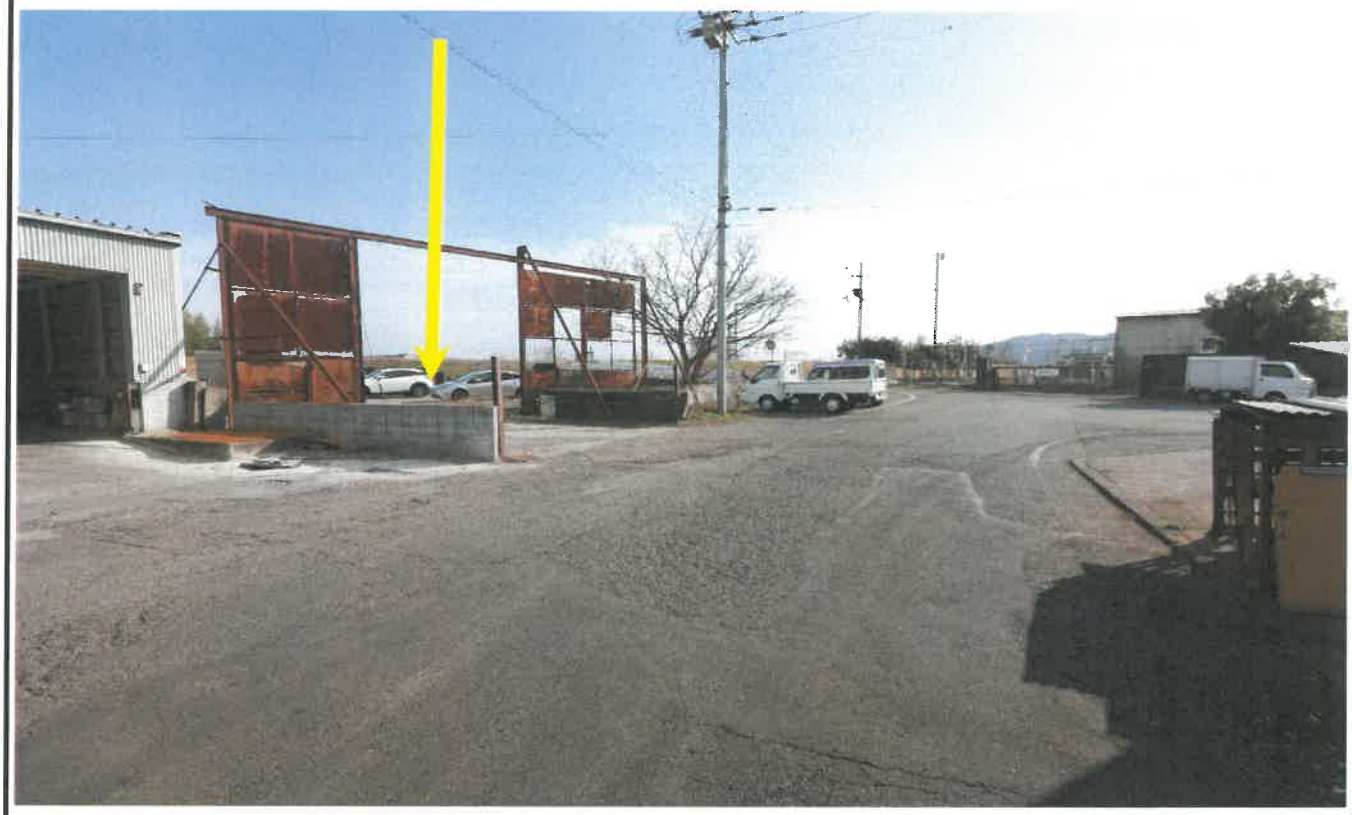
建物間取図

写　　真　　①



写　　真　　②

写　　真　　③



写　　真　　④

写　　真　　⑤

写　　真　　⑥