

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 6月 2日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平山 永義

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 6月 18日から 令和 8年 6月 25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 22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 6月 2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 揖保郡太子町太田字藤本
地 番 1501番12
地 目 宅地
地 積 130.46平方メートル
- 2 所 在 揖保郡太子町太田字藤本1501番地12
家屋 番号 1501番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 42.23平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月10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

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

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 | 揖保郡太子町太田字藤本 |
| | 地 番 | 1501番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 揖保郡太子町太田字藤本1501番地12 |
| | 家屋 番号 | 1501番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 42.23平方メートル |



令和7年(ケ)第10021号
令和8年 1月13日受理
令和8年 2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 | 揖保郡太子町太田字藤本 |
| | 地 番 | 1501番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 揖保郡太子町太田字藤本1501番地12 |
| | 家屋 番号 | 1501番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 42.23平方メートル |

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件不動産の門に債務者兼所有者の苗字が表示された表札がある。

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である。
- (2) 占有状況は、臨場時に立ち会った債務者兼所有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、浴室周りの外壁とタイル貼りの内壁に、ほぼ同じ位置に亀裂があるほか、1階ダイニングキッチンと2階西側の洋室の床に傾斜が感じられた。その他に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が、壁のクロスの黒ずみなど保守管理状態はさほど良くないものと認めた。
- (4) 2階西側洋室の天井裏に屋根裏収納が存在するが、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。

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)
■ 債務者兼所有者	<ul style="list-style-type: none">1 本件建物には、現在居住者はおらず空き家の状態です。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。3 本件建物の浴室周りの外壁とタイルの内壁のほぼ同じ位置に亀裂があります。これは亀裂付近から下の壁や基礎が浴室用のコンクリートになっているため、その重みで歪みができる亀裂ができたのかも知れません。 1階や2階の床の傾斜は気が付きませんでした。 その他に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。

(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
8年1月14日(水) 11:25-11:35	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15日(木) 10:35-10:46	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29日(木) 13:10-13:52	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者に面談、評価人と同行
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 8年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人・ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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

イ 1446-9 ハ 2004-7 ホ 1499-13 ト 1445-1 リ 1445-3 ル 1445-9
 ロ 1499-15 ニ 1498-9 ヘ 1493-3 チ 1445-10 ヌ 1445-4 つづく



本件土地 →



請求部	所在	揖保郡太子町太田字藤本		地番	1501番12	
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	
作成年月日			備付年月日 (原図)		補記事項	
					種類	旧土地台帳附属地図

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7年3月6日

前 1501-1 後 新

土地積測量所

1501-1, 1501-3
1501-14

土地の所在 揖保郡太子町太田守藤本

測 定 点 表

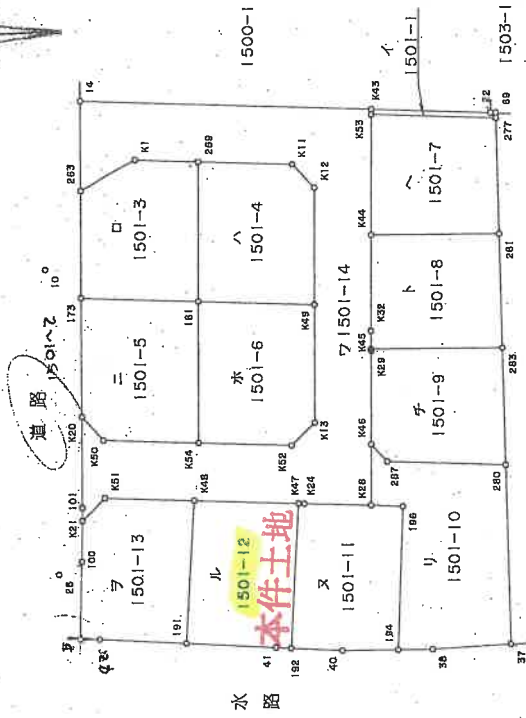
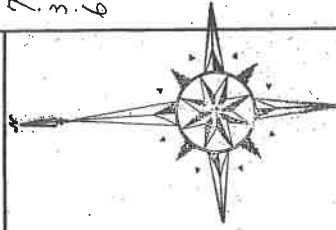
測 定 点 名	名	座 標
P10	仕切弁	
P28	湧火栓	
境界点	1	P
5	34.202	5.268
K21	23.260	5.487
14	15.907	43.706
K43	33.484	51.544
59	44.072	56.538
37	55.396	42.350
K28	37.146	29.521

地番	標識	X	Y	辺長	面積N.O.
1501-1	K53	100.515	71.989	11.609	277
	277	100.919	60.387	0.476	69
	69	100.443	60.401	0.484	22
	K43	100.448	60.885	1.110	K43
	K43	100.039	71.989	0.456	K53
管面積	10.53728	管	5.2766140	地	5.27 ㎡

地番	標識	X	Y	辺長	面積N.O.
1501-5	173	117.334	98.816	10.818	181
	181	117.712	88.004	13.009	269
	269	104.703	88.017	5.852	K1
	K1	104.501	93.866	5.741	263
	263	107.324	98.885	10.010	173
管面積	266.86828	管	133.4434140	地	133.44 ㎡

地番	標識	X	Y	辺長	面積N.O.
1501-4	181	117.712	88.004	10.808	K49
	K49	118.090	77.202	10.928	K12
	K12	107.162	77.223	3.000	K11
	K11	105.007	79.311	8.711	269
	269	104.703	88.017	13.009	181
管面積	276.550175	管	138.2750875	地	138.27 ㎡

地番	標識	X	Y	辺長	面積N.O.
1501-5	K20	128.237	98.763	3.015	K50
	K50	130.416	96.679	8.693	K54
	K54	130.712	87.991	13.000	181
	181	117.712	88.004	10.818	173
	173	117.334	98.816	10.903	K20
管面積	276.181315	管	138.0906575	地	138.09 ㎡



境界プレート 5, 191, 192, 194, K48, K47, K46, K44
 K53, K43, 269, K49, K54, 173
 プラスチック杭 196, 287, K45, 280, 283, 281, 277, 69
 ミソクリート基礎 41, 40, 38, 37, 100, 14

作製者

(平成 7 年 2 月 28 日作製)

申請人

縮尺 1/500

505012

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(6 枚目)

土地積測量図

1501-1, 1501-3
1501-14

土地の所在 揖保郡太子町太田字藤本

H 7 3 6

地番	1501-12		辺長	面積
	X	Y		
K91	145.222	89.142	8.315	41.1
K92	145.675	80.839	1.403	192
K93	149.747	79.438	13.532	K47
K94	136.293	78.723	9.700	K48
K95	135.900	88.418	13.341	191
計	260.950542		130.4652710	
計			130.46	㎡

地番	1501-13		辺長	面積
	X	Y		
5	148.759	88.929	1.853	42
K42	148.791	87.076	7.943	191
K48	149.222	89.142	13.341	K48
K51	135.621	88.418	6.143	K51
K51	135.621	86.557	3.011	K21
K21	137.714	86.722	3.848	100
計	141.582	99.772	7.195	5
計	260.994641		130.4873205	
計			130.49	㎡

地番	1501-14		辺長	面積
	X	Y		
K21	137.714	89.722	3.011	K51
K51	135.621	86.557	8.143	K48
K48	135.900	88.418	9.700	K47
K47	136.293	78.723	0.552	K24
K24	136.292	78.171	6.183	K28
K28	136.452	71.991	5.482	K48
K48	130.970	71.990	8.568	K29
K29	122.402	71.988	0.186	K45
K45	122.236	71.988	1.664	K32
K32	120.572	71.984	8.956	K44
K44	111.606	71.982	11.091	K53
K53	100.515	71.989	0.458	K43
K43	100.089	71.989	25.932	14
14	99.118	88.905	8.208	263
263	107.394	86.865	5.741	K1
K1	104.501	83.869	5.892	269
269	104.703	88.017	8.711	K11
K11	105.007	79.211	3.000	K12
K12	107.182	77.223	10.928	K49
K49	118.090	77.202	10.834	K13
K13	124.364	77.182	3.005	K52
K52	131.001	79.346	8.648	K50
K50	130.712	87.991	8.693	K50
K50	130.418	96.579	3.015	K20
K20	128.237	96.763	8.264	101
101	136.501	96.723	1.213	K21
計	862.424185		431.2120925	
計			431.21	㎡

總計 1945.4451310

地番	1501-6		辺長	面積
	X	Y		
K54	130.712	8.643	8.643	K52
K52	131.007	79.348	3.005	K13
K13	126.994	77.182	10.834	K49
K49	118.090	77.202	10.868	181
181	117.712	88.004	13.000	K54
計	276.203891		138.1019455	
計			138.10	㎡

地番	1501-7		辺長	面積
	X	Y		
281	111.594	60.088	10.679	277
277	100.919	60.387	11.609	K35
K35	100.515	71.989	11.091	K44
K44	111.606	71.992	11.906	281
計	285.779156		127.8995780	
計			127.89	㎡

地番	1501-8		辺長	面積
	X	Y		
283	122.223	59.786	10.633	281
281	11.384	90.088	11.906	K44
K44	11.608	71.992	8.966	K32
K32	120.572	71.984	1.664	K45
K45	122.236	71.988	12.202	285
計	286.316910		128.1584550	
計			128.15	㎡

地番	1501-9		辺長	面積
	X	Y		
K45	122.236	71.988	0.166	K29
K29	122.402	71.988	8.568	K46
K46	130.970	71.990	2.176	287
287	132.535	70.478	11.000	280
280	132.919	59.484	10.700	283
283	122.223	59.786	12.202	K45
計	286.372490		128.1862450	
計			128.18	㎡

地番	1501-10		辺長	面積
	X	Y		
K28	136.482	71.991	2.978	196
196	136.589	69.016	13.389	194
194	149.970	69.484	3.235	39
39	149.953	86.248	7.247	37
37	149.517	59.015	16.604	260
260	132.919	59.484	11.000	287
287	132.535	70.478	2.176	K46
K46	130.970	71.990	5.482	K28
計	565.253506		189.6267530	
計			189.62	㎡

地番	1501-11		辺長	面積
	X	Y		
K46	135.233	78.723	13.532	192
192	143.747	79.438	4.744	40
40	143.888	74.700	5.216	194
194	143.970	68.484	13.389	194
194	149.953	69.016	2.978	K29
K29	136.482	71.991	6.183	K24
K24	136.292	78.171	0.552	K47
計	266.439395		153.2186975	
計			153.21	㎡

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺

(平成7年2月28日作製)

505013

登記年月日：平成8年3月5日

公用

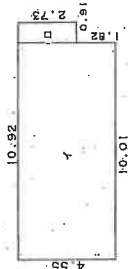
各階平面図 建物平面図

家屋番号 1501-12

建物の所在 揖保郡太子町太田字藤本1501番地12

H 8 3 5

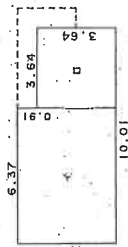
1階



求積表

イ	4.55 X 10.01	=	45.5455
ロ	2.73 X 0.91	=	2.4843
合計			48.0298
床面積			48.02 ㎡

2階

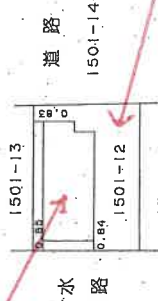


求積表

イ	4.55 X 6.37	=	28.9635
ロ	3.64 X 3.64	=	13.2496
合計			42.2131
床面積			42.23 ㎡



本件建物



本件土地

製作者

(印)

平成8年3月4日作成

縮尺 1/250

申請人

553270

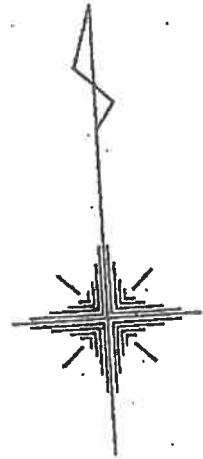
縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

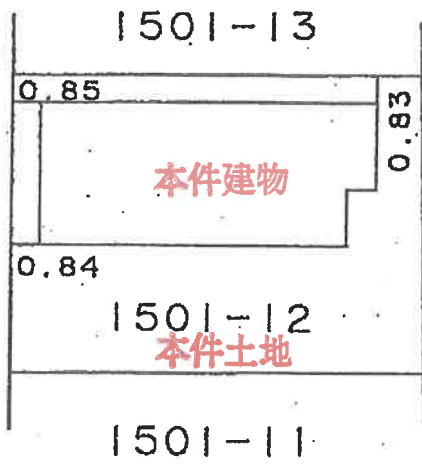
(9枚目)

請求番号：15-8

土地建物位置関係図



水路



道路

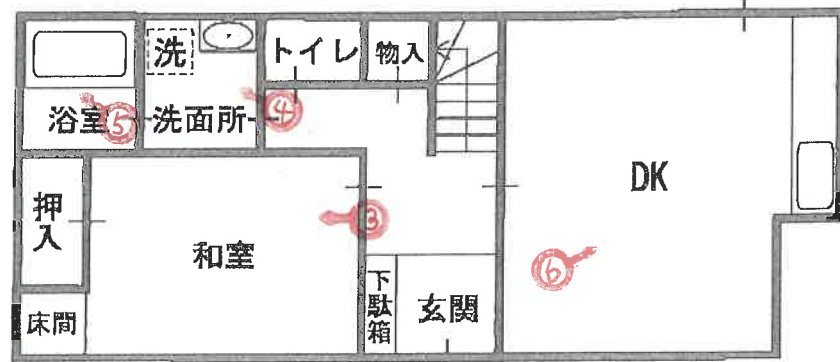
1501-14



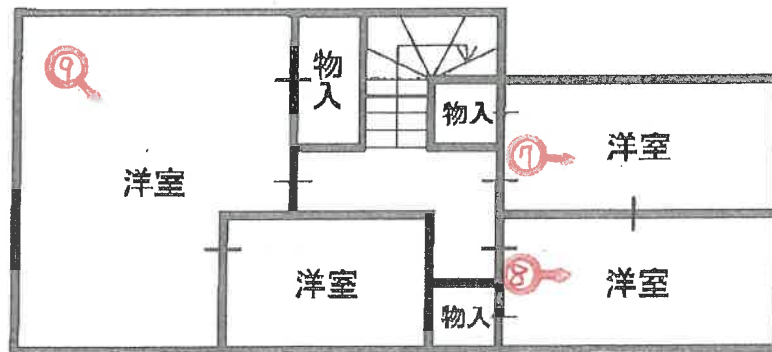
(←○は写真撮影位置および方向)

建物間取図

令和7年(ケ)第10021号



1階



2階

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)



写真 ①

本件建物

本件土地



写真 ②

本件建物

亀裂



写真 ③

写真 ④



シールの下に亀裂あり

写真 ⑤



写真 ⑥

写真 ⑦



写真 ⑧



屋根裏収納



写真 ⑨

令和 7 年 (ケ) 第 10021 号
令和 8 年 1 月 29 日 現地調査
令和 8 年 2 月 10 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

大谷 良太

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,590,000円
物件2(建物)	金2,230,000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	
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	JR線 網干駅の北東方 約3.6km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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1種中高層住居専用地域 60% 150% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 130.46 m ² の 整形地 間口×奥行 約9.7m×約13.5m	
接面道路の状況	東側 約5m町道 西側 約7m町道 (水路介在、特記事項記載)	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地	
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	・西側は水路約1.5mを介して町道約7mに接面している。	

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8年3月2日 新築 経過年数 29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 : モルタル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス・合板等 床 : タタミ・フローリング等 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。 ・浴室周りの外壁とタイル貼りの内壁に亀裂がある。 ・1階DKと2階西側の洋室の床に傾斜が感じられた。 ・2階西側洋室の天井裏に屋根裏収納が存在する。 ・カビや壁クロスの汚れが見られた。

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	51,500	1.02	130.46	0.90	6,170,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（兵庫太子-3）

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/㎡)
 $60,500 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/121 \div 51,500$

◇ 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：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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/121$

イ 個別格差：二方路等 (1.02)

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	90.25	0.05	720,000

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	6,170,000	0.40	法定地上権	2,470,000

(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	6,170,000	-2,470,000		1.00	0.70	2,590,000
2	720,000	+2,470,000	1.00	1.00	0.70	2,230,000
一 括 価 格 (合 計)						4,820,000

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 (兵庫太子-3)
所 在 : 兵庫県揖保郡太子町太田字ヨフカ1537番8
価 格 : 60,500円/m²
位 置 : JR線「網干」駅より道路距離3.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 142m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6m町道に接面
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率150%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 4,305,180円
物件2 : 1,571,558円

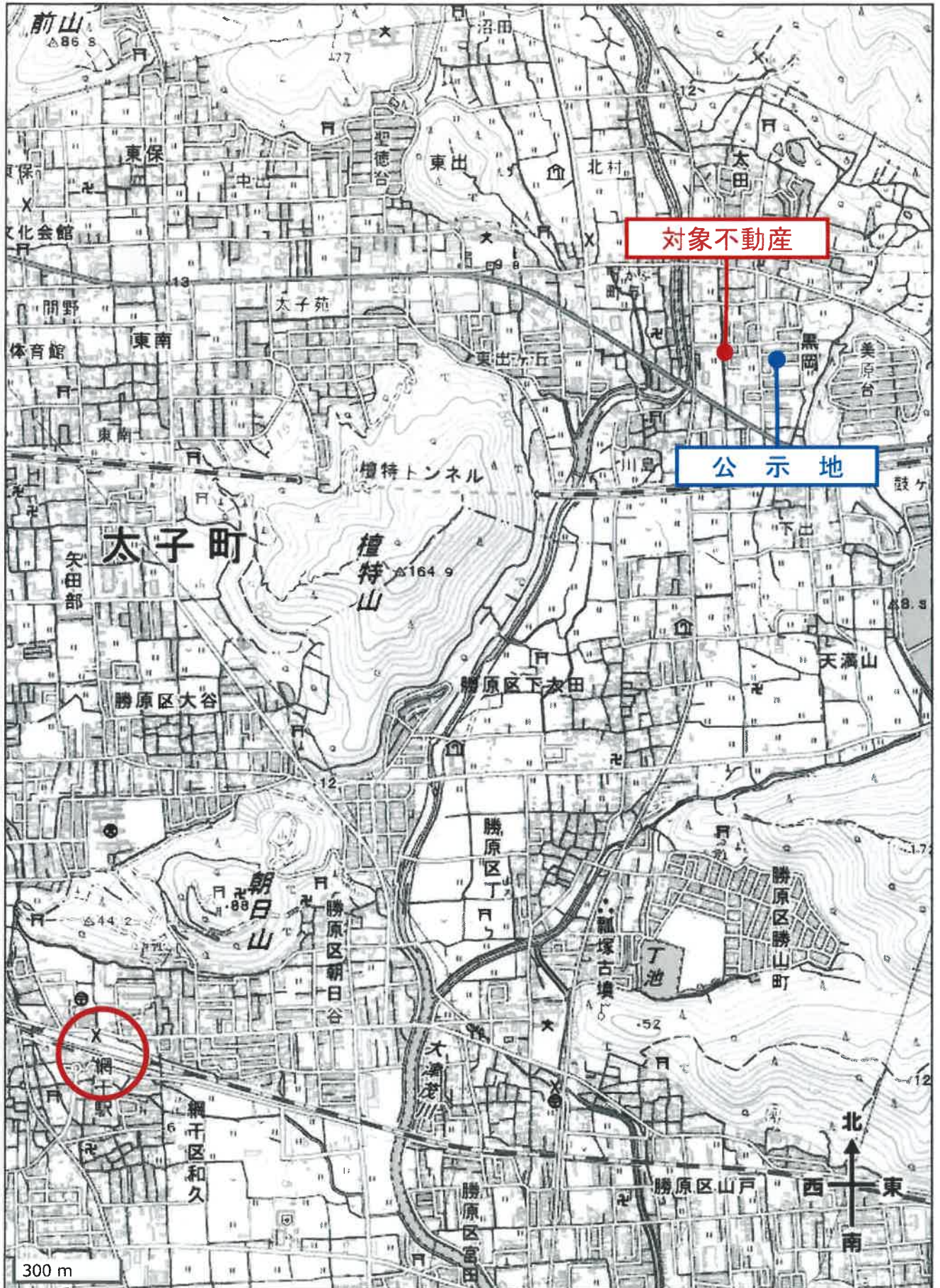
第7 附属資料

- 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 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 揖保郡太子町太田字藤本 |
| | 地 番 | 1501番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 揖保郡太子町太田字藤本1501番地12 |
| | 家屋 番号 | 1501番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 42.23平方メートル |



1494-3
1498-2
1498-3
1499-16
1499-3
1501-15
1504-3
1504-7
1498-20
1503-17
1503-13
1503-4
1502-15
1512-3
1509-3
1508-3
道
1507-4
1507-19
1507-18
1507-3
2003-5
2003-3
2015-2
2016-4
水
1991-4
1992-2
1986-6
1986-3
1991-8
水
1971-3
道

COPY

COPY

COPY

COPY

登記年月日：平成7年3月6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。
 (神戸地方務務局龍野支局管轄)
 令和7年10月27日 福岡法務局 登記官

前地番 1501-1、1501-3、1501-14
 土地の所在 兵庫県太子町太田字藤本

1/3

引照点表

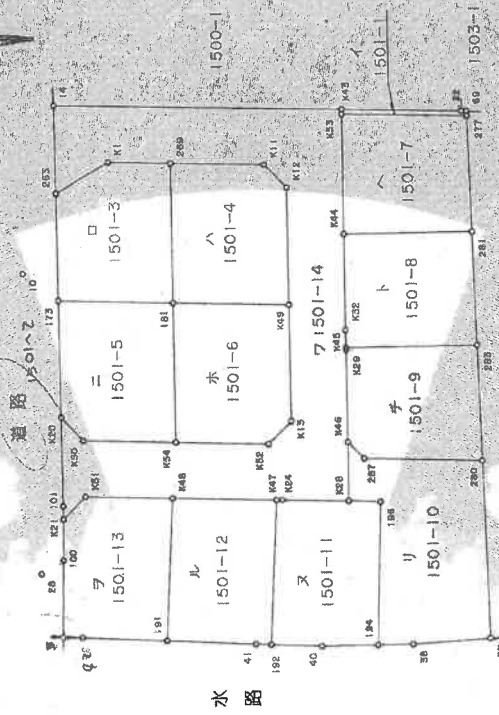
測点名	位置	書
P110	位置	書
P228	位置	書
境界点 P1	距離 2	
S	34.202	6.268
K21	23.280	5.487
14	15.907	43.706
K43	35.484	51.544
85	44.072	58.358
37	55.396	42.350
K28	57.146	29.551

測番	測点	X	Y	辺長	面積	N.O.
K53	100.315	71.909	11.509	277		
277	100.919	60.387	0.478	59		
89	100.443	55.401	0.484	22		
22	100.448	60.885	11.110	K43		
K43	100.059	71.989	0.456	K55		
総面積	10.557228	面積		5.2786140		

測番	測点	X	Y	辺長	面積	N.O.
173	117.334	98.816	10.816	181		
181	117.712	88.064	13.009	269		
269	104.703	88.017	5.652	K1		
K1	104.501	93.666	5.741	263		
263	107.324	96.865	10.010	173		
総面積	286.866628	面積		132.4434140		

測番	測点	X	Y	辺長	面積	N.O.
181	117.742	88.004	10.808	K49		
K49	118.090	77.202	10.828	K12		
K12	107.182	77.223	3.000	K11		
K11	105.007	78.311	8.711	269		
269	103.703	88.017	13.009	181		
総面積	276.530175	面積		139.2750875		

測番	測点	X	Y	辺長	面積	N.O.
K20	128.237	96.763	3.013	150		
K50	130.416	96.679	8.693	K54		
K54	130.712	87.991	13.000	181		
181	117.712	88.004	10.818	173		
173	117.334	98.816	10.903	K20		
総面積	276.81315	面積		138.0906575		



境界プレート 5.191, 192, 194, K48, K47, K46, K44
 K53, K43, 269, K49, K54, 173
 プラスチック板 196, 287, K45, 280, 283, 281, 277, 69
 コレクター印 41, 40, 36, 37, 100, 114

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作製者 [Redacted]

(平成7年2月28日作製)

505012

登記年月日：平成7年3月6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。
(神戸地方方法務局熊野支局管轄)
令和7年10月27日 福岡法務局 登記官

土地積測量所

1501-1, 1501-3
255, 1501-14

地番

土地の所在
福保郡太子町太子藤本

H7.3.6

地番 1501-6			
No.	面積	Y	切取面積No.
K54	130.712	87.991	8.648 K52
K52	131.007	79.346	3.005 K13
K13	128.924	77.182	10.834 K49
K49	118.900	77.202	10.608 K81
K81	117.712	88.004	13.000 K54
計面積 276.80388 面積 138.1019455			

地番 1501-7			
No.	面積	Y	切取面積No.
281	111.594	60.066	10.879 K27
277	100.919	60.367	11.609 K53
K53	100.515	71.989	11.061 K44
K44	111.606	71.992	11.006 K281
計面積 255.779156 面積 127.8895780			

地番 1501-8			
No.	面積	Y	切取面積No.
283	122.223	59.786	10.653 K21
281	111.594	60.066	11.909 K44
K44	111.606	71.992	8.968 K52
K52	120.572	71.994	1.664 K45
K45	122.236	71.988	12.202 K45
計面積 256.316910 面積 128.1584590			

地番 1501-9			
No.	面積	Y	切取面積No.
K45	122.236	71.988	0.166 K29
K29	122.402	71.988	8.568 K46
K46	130.970	71.990	2.176 K27
287	132.536	70.478	11.000 K20
280	132.919	59.484	10.700 K23
283	122.223	59.786	12.202 K45
計面積 256.372490 面積 128.1862450			

地番 1501-10			
No.	面積	Y	切取面積No.
K28	136.432	71.991	2.978 K95
196	136.589	69.018	13.369 K94
194	149.970	69.484	3.251 K9
38	149.953	69.249	7.247 K37
37	149.517	59.015	15.604 K20
280	132.919	59.484	11.000 K23
287	132.536	70.478	2.176 K27
K46	130.970	71.990	3.468 K28
計面積 345.253906 面積 182.8687550			

地番 1501-11			
No.	面積	Y	切取面積No.
K47	146.833	78.793	13.532 K28
192	149.747	76.458	4.744 K0
40	149.868	74.700	5.216 K94
194	149.970	69.484	3.389 K98
196	149.970	69.018	2.978 K28
K28	136.432	71.991	5.103 K24
K24	136.252	76.111	0.592 K47
計面積 280.439595 面積 133.2196975			

地番 1501-12			
No.	面積	Y	切取面積No.
181	149.222	89.142	8.315 K41
41	149.873	80.839	1.403 K92
192	149.747	79.436	13.532 K47
K47	136.235	78.723	9.700 K48
K48	135.900	88.418	13.341 K91
計面積 280.930542 面積 130.4652710			

地番 1501-13			
No.	面積	Y	切取面積No.
5	148.756	98.029	1.852 K42
42	148.781	97.076	7.945 K91
191	149.222	89.142	13.341 K48
K48	135.900	88.418	8.143 K51
K51	135.821	96.557	3.011 K21
K21	137.714	98.722	3.848 K00
K00	141.582	98.772	7.195 K5
計面積 280.894641 面積 130.4973205			

地番 1501-14			
No.	面積	Y	切取面積No.
K21	137.714	98.722	3.011 K51
K51	135.821	96.557	8.143 K48
K48	135.900	88.418	9.700 K47
K47	136.235	78.723	0.552 K24
K24	136.262	78.171	6.183 K28
K28	136.432	71.991	5.482 K46
K46	130.970	71.990	8.568 K29
K29	122.402	71.988	0.166 K45
K45	122.236	71.988	1.664 K32
K32	120.572	71.994	8.968 K44
K44	111.606	71.989	11.091 K53
K53	100.515	71.989	0.456 K43
K43	100.049	71.989	26.932 K4
14	97.118	96.905	8.206 K23
14	97.324	99.865	5.741 K1
283	104.501	93.866	5.832 K29
K1	104.703	88.017	8.711 K11
289	105.007	78.311	3.000 K12
K12	107.182	77.223	10.828 K49
K49	103.050	77.302	10.834 K13
K13	128.924	77.182	3.005 K52
K52	131.007	79.349	8.548 K54
K54	130.712	87.991	8.631 K50
K50	130.416	96.679	3.015 K20
K20	129.237	98.763	8.214 K01
K01	136.501	98.723	1.431 K21
計面積 882.424185 面積 431.2120925			

地番 1501-15			
No.	面積	Y	切取面積No.
194	149.970	69.484	3.251 K9
196	136.589	69.018	13.369 K94
192	149.747	79.436	13.532 K47
40	149.868	74.700	5.216 K94
194	149.970	69.484	3.389 K98
196	149.970	69.018	2.978 K28
K28	136.432	71.991	5.103 K24
K24	136.252	76.111	0.592 K47
計面積 280.439595 面積 133.2196975			

地番 1501-16			
No.	面積	Y	切取面積No.
194	149.970	69.484	3.251 K9
196	136.589	69.018	13.369 K94
192	149.747	79.436	13.532 K47
40	149.868	74.700	5.216 K94
194	149.970	69.484	3.389 K98
196	149.970	69.018	2.978 K28
K28	136.432	71.991	5.103 K24
K24	136.252	76.111	0.592 K47
計面積 280.439595 面積 133.2196975			

地番 1501-17			
No.	面積	Y	切取面積No.
194	149.970	69.484	3.251 K9
196	136.589	69.018	13.369 K94
192	149.747	79.436	13.532 K47
40	149.868	74.700	5.216 K94
194	149.970	69.484	3.389 K98
196	149.970	69.018	2.978 K28
K28	136.432	71.991	5.103 K24
K24	136.252	76.111	0.592 K47
計面積 280.439595 面積 133.2196975			

作製者 [] 申請人 [] 縮尺 1/ []

505013

(平成7年2月28日作製)

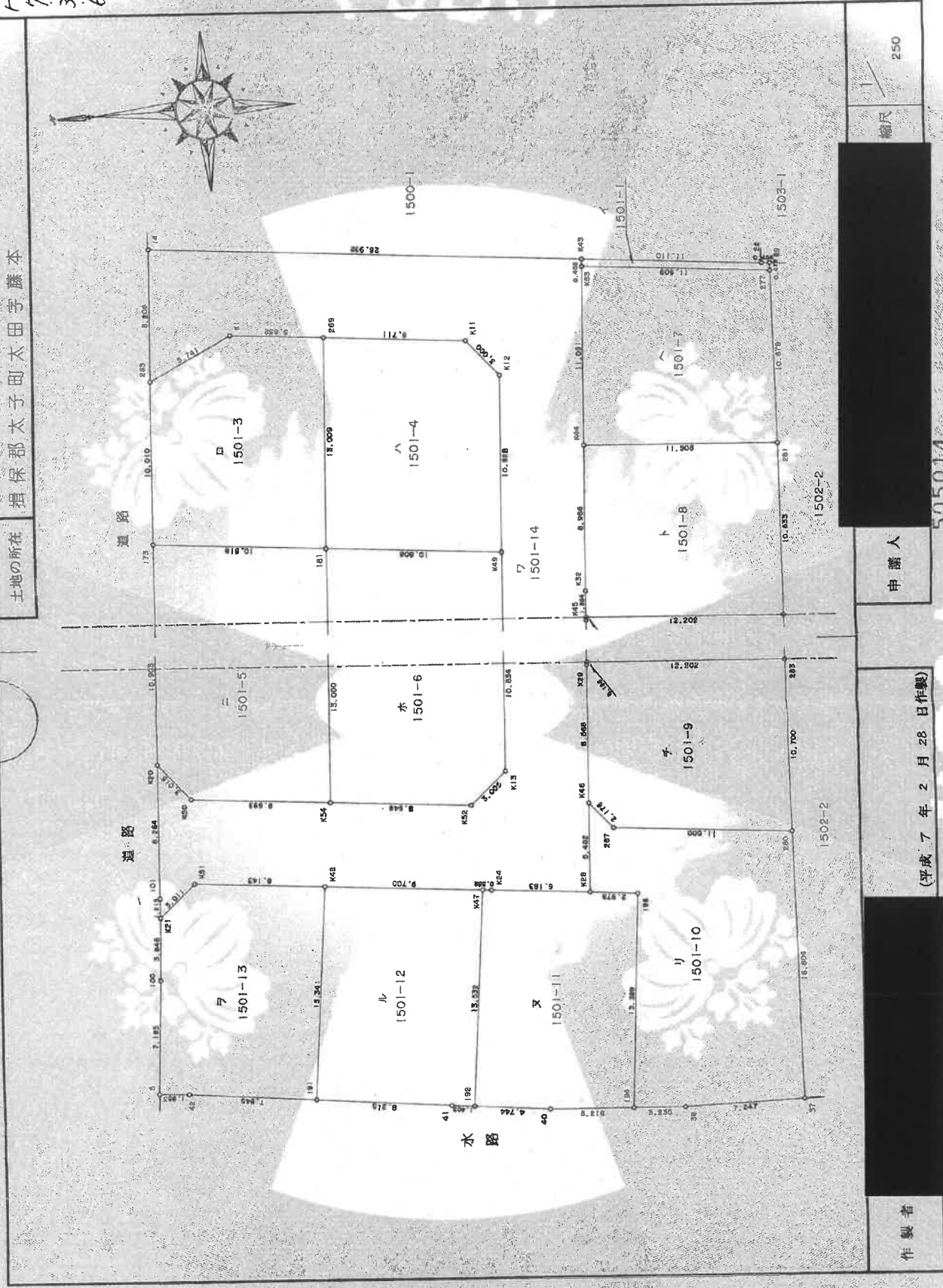
登記年月日：平成7年3月6日

図 測量所 在 地 積 地 主 藤 本 宇 子 郡 保 捐 地 番 号

150-1-1, 150-1-3
150-1-14

土地の所在 捐保郡太子町太田宇藤本

1773.6



作製者

(平成7年2月28日作製)

申請人

縮尺 250

505014

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10月27日 福岡法務局 登記官

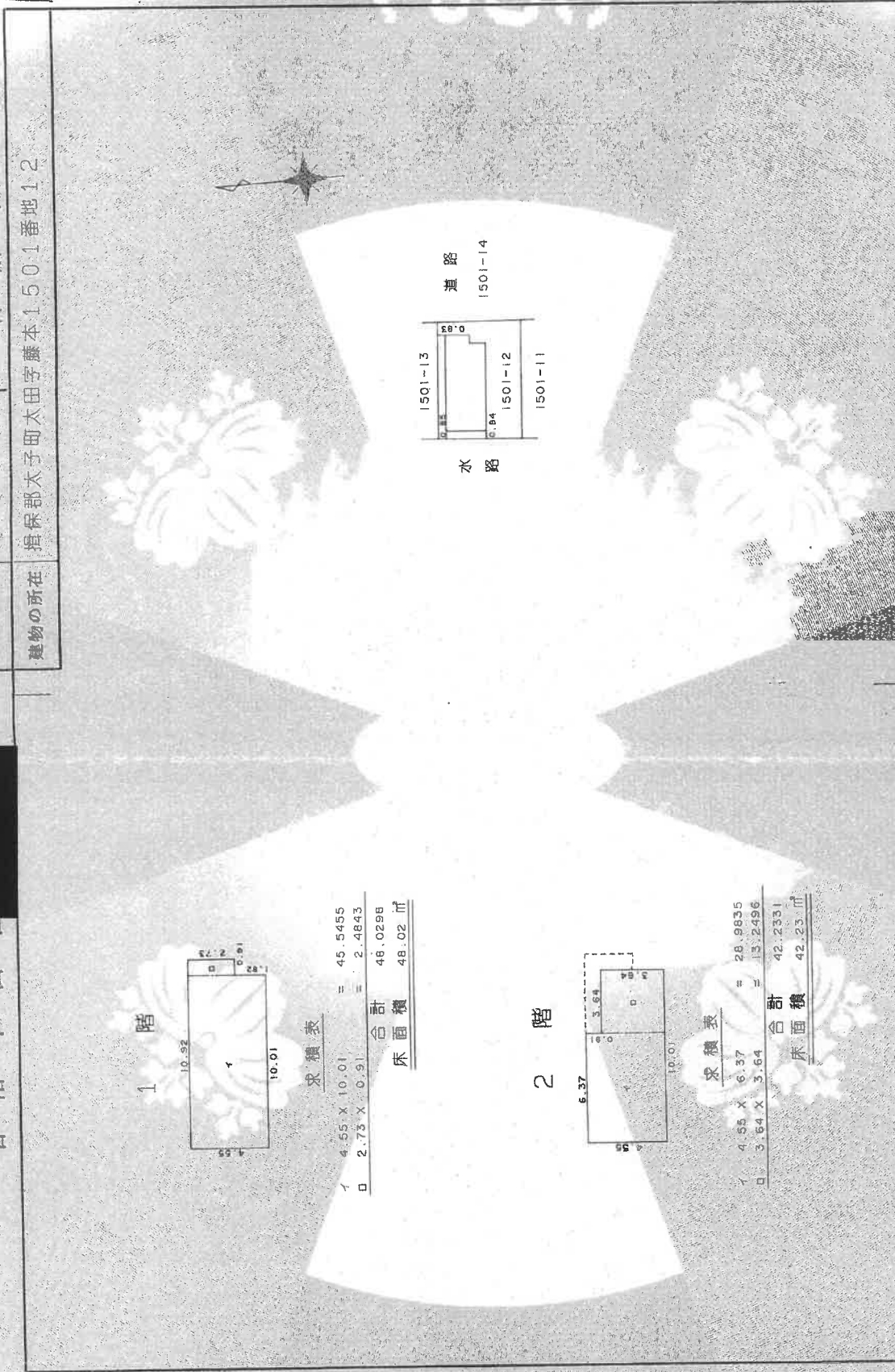
登記年月日：平成8年3月5日

建築物平面図

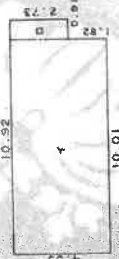
各階平面図

家屋番号 1501-12

建築物の所在 埼玉保太郎子田字藤本1501番地12



1 階



求積表

イ	4.55 X 10.01	=	45.5455
ロ	2.73 X 0.91	=	2.4843
合計			48.0298
床面積			48.02 ㎡

2 階



求積表

イ	4.55 X 6.37	=	28.9835
ロ	3.64 X 3.64	=	13.2496
合計			42.2331
床面積			42.23 ㎡

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(平成8年3月4日作製)

作製者 [Redacted]

縮尺 1/500

553270

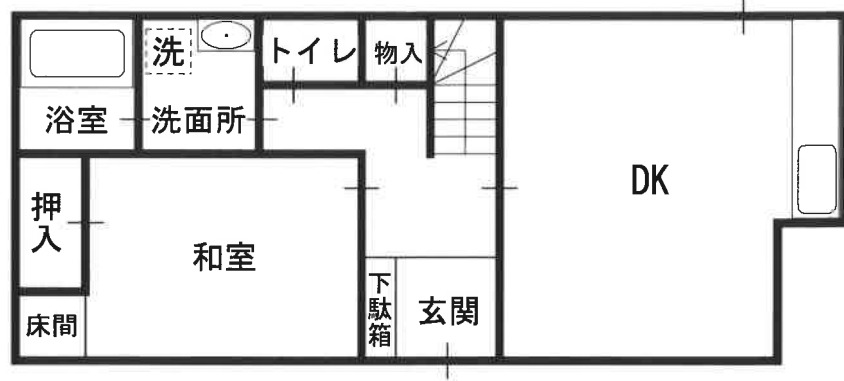
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局龍野支庁管轄)

令和7年10月27日 福岡法務局

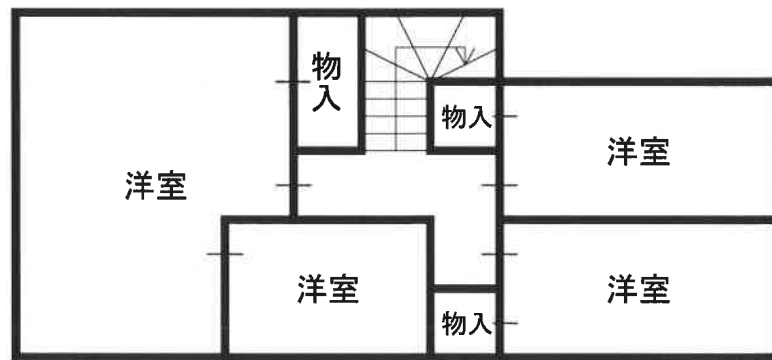
登記官

建物間取図

令和7年(ケ)第10021号



1階



2階



