

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 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 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 たつの市龍野町下川原
地 番 53番3
地 目 宅地
地 積 71.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 たつの市龍野町下川原53番地3
家屋 番号 53番3
種 類 店舗兼居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建一部屋階付
床 面 積 1階 53.12平方メートル
2階 53.12平方メートル
3階 53.12平方メートル
屋階 13.20平方メートル

所有者 レディースファッションひまわり有限会社



物件明細書

令和 8年 3月13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

【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 たつの市龍野町下川原
地 番 53番3
地 目 宅地
地 積 71.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 たつの市龍野町下川原53番地3
家屋 番号 53番3
種 類 店舗兼居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建一部屋階付
床 面 積 1階 53.12平方メートル
2階 53.12平方メートル
3階 53.12平方メートル
屋階 13.20平方メートル

所有者 レディースファッションひまわり有限会社



令和7年(ケ)第10019号
令和8年 1月13日受理
令和8年 2月16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 たつの市龍野町下川原
地 番 53番3
地 目 宅地
地 積 71.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 たつの市龍野町下川原53番地3
家屋 番号 53番3
種 類 店舗兼居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建一部屋階付
床 面 積 1階 53.12平方メートル
2階 53.12平方メートル
3階 53.12平方メートル
屋階 13.20平方メートル

所有者 レディースファッションひまわり有限公司

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(たつの市龍野町下川原53番地の3)														
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 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" 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(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
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店舗・住居(空き家)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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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 type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 作業場 □居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者会社元代表者兼土地所有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	□賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	□所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	□占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷金・保証金	□ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	□譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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、表札等による表示はない。

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判然としない。本件建物の状況からほぼ土地全体が敷地として利用されている。債務者会社元代表者兼土地所有者Aの指示と建物図面、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建物図面に近いものであり、地積については公簿に近いものと推測される。

土地の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。

(3) 土地の東端には、東側隣接地にまたがって井戸がある。

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り、本件建物の南側と北側の壁は、南側隣接建物、北側隣接建物といずれも接着している。

(2) 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、2枚目記載のとおりである。

(3) 建物の状態は、外壁には多くのひび割れが認められ、陸屋根部分は目視では防水が全く効いていないものと認められた。室内では、1階ダイニングキッチンの天井に水漏れの修繕跡があり、2階の天井には相当広範囲に雨漏りがあり、3階は道路側の洋室と中央の洋室の天井に雨漏りがある上、床が腐食し抜け落ちている。また、屋階に上がる外階段への扉が開閉できず、窓から出入する必要がある。倉庫となっている屋階はドアのガラスが無く、雨漏りがある。

本件建物は昭和42年の建築であり、上記のとおり保守管理状態が大変悪く、相当老朽化した建物である。

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>■ A (債務者会社元代表者 兼土地所有者)</p>	<p>1 本件建物には、現在居住者や使用者はいません。 店舗として使っていたのは1階の道路側の部屋で、1階奥のダイニングキッチンと2階、3階は居宅として使っていました。しかし、居宅部分は雨漏りや水漏れなどのため8年前に転居して使わなくなりました。</p> <p>2 本件建物は、老朽化により雨漏り、水漏れ箇所が多数ありますし、トイレは浄化槽が故障しているため使えません。 1階のダイニングキッチンは2階からの水漏れが2回あり天井がかなり傷んでいます。2階は全体に天井から雨漏りがあります。3階は道路側の洋室と中央の洋室の天井に雨漏りがあり、床が抜け落ちています。屋階には3階から外階段で上がりますが、外階段に出る扉が開かず、窓から出入りしていました。屋階はドアガラスがありません。 道路側の2階外側に電動シャッターが付いています。シャッターは巻き上げていますが、故障しているので使えません。</p> <p>3 本件建物は、ほぼ敷地一杯に建っており、東端のブロック塀は本件土地内にあります。北側、南側隣接建物と本件建物の壁が接着しています。敷地について、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。 東端のブロック塀の下に隣地にまたがった井戸があります。現在井戸は使えませんが、昔はうちと隣家で井戸を使っていました。</p> <p>4 私名義の本件土地を、債務者会社名義の建物が敷地として使用することについて、私と債務者会社との間で賃貸借関係はありませんでした。</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

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) 11:07-11:16	神戸地方法務局 龍野支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年1月15日(木) 11:19-11:25	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
8年1月15日(木)	郵便照会	Aに対し物件状況等照会書送付
8年1月29日(木) 14:20-15:21	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



- A 龍野町水神町
- B 龍野町水神町
- C 龍野町下川原

請求部分	所在		たつの市龍野町下川原		地番	53番3		
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	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階建物平面図

家屋番号

533〜3

建物の所在

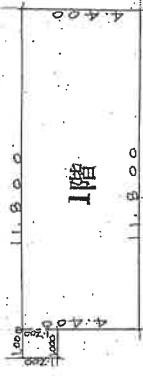
5つの市 毛野市竜野田ノ川原533番地3

製作年月日
昭和42年八月廿六日

製作者



平面図 S 1/200



1階床面積

1,200 x 1,000	=	1,200
11,800 x 4,400	=	51,920
計		53,120

2階建物は1階建物と同型

2階床面積

1階床面積に同じ	=	53,120
計		53,120

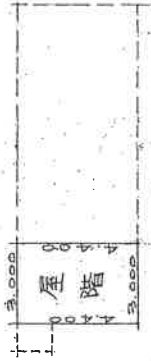
3階建物は1階建物と同型

3階床面積

1階床面積に同じ	=	53,120
計		53,120

屋階床面積

4,400 x 3,000	=	13,200
計		13,200



本件建物

本件土地

道路



配置図 S 1/200

縮尺

1/200

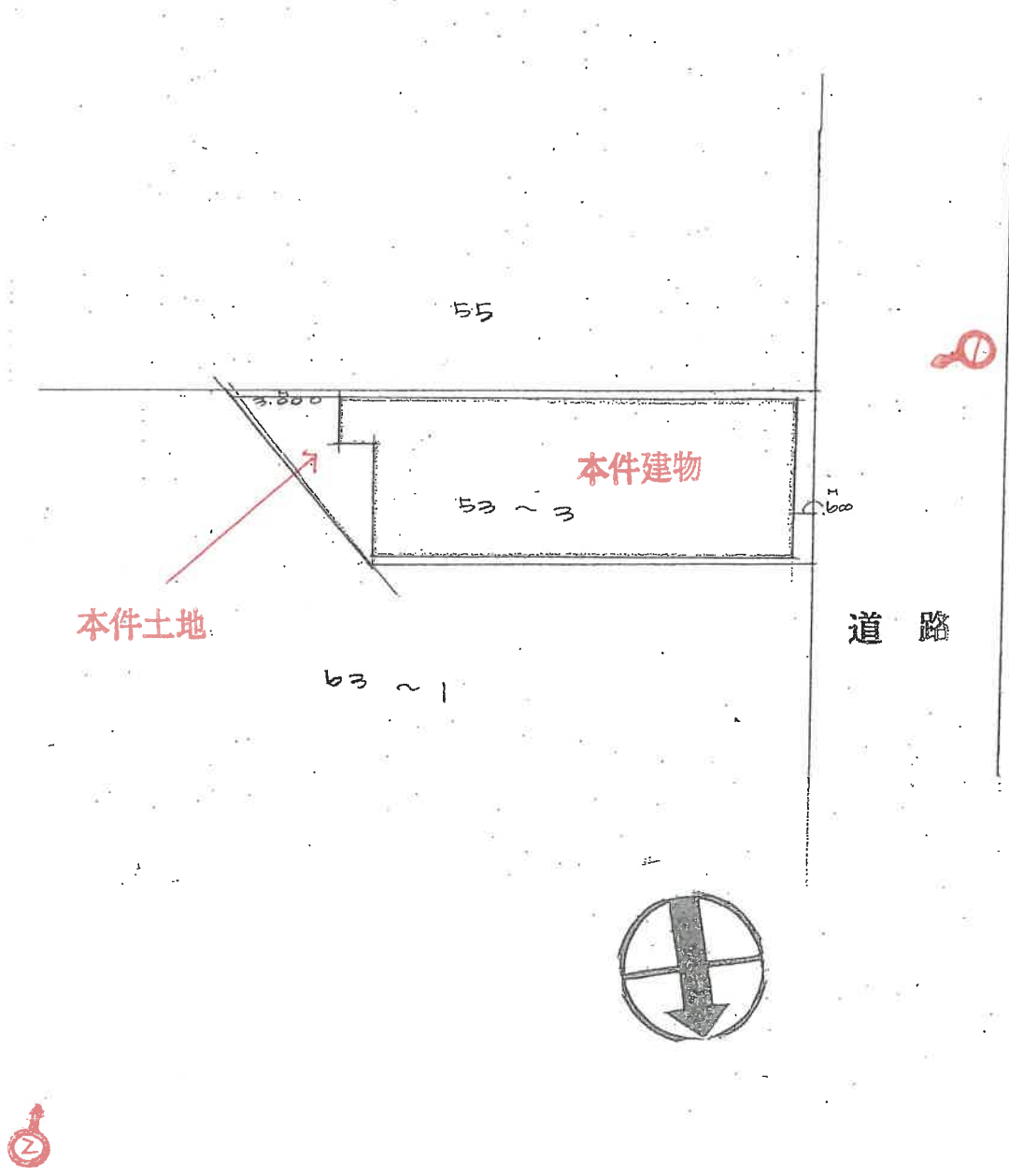
352108

縮尺No. 15

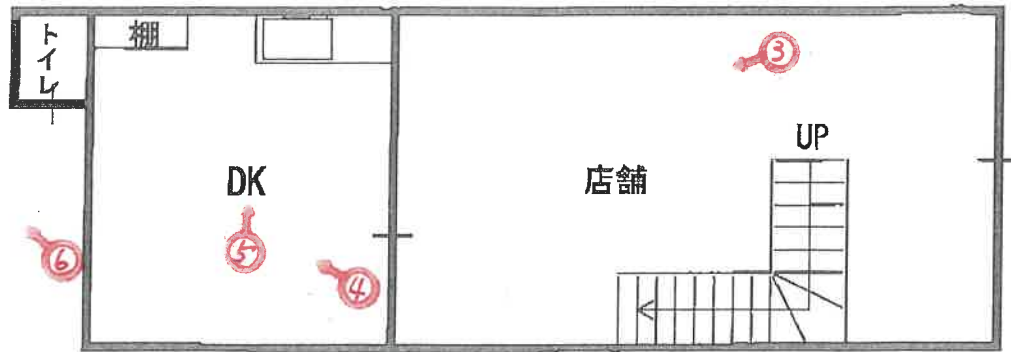
本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(8枚目)

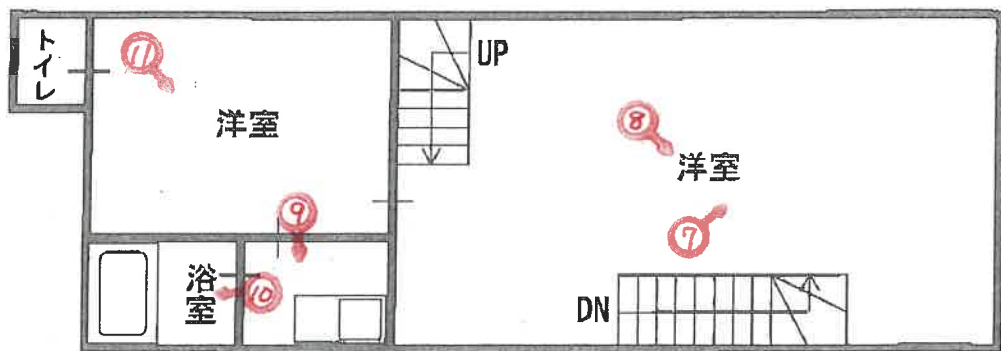
土地建物位置関係図



(←○は写真撮影位置および方向)



1階



2階



3階



屋階

(←○は写真撮影位置および方向)

写真 ①



本件建物

本件土地

写真 ②



本件建物



写真 ③

水漏れ跡



写真 ④

写真 ⑤



写真 ⑥



井戸

写真 ⑦



雨漏り箇所



写真 ⑧

雨漏り箇所

写真 ⑨



写真 ⑩





写真 ⑪



写真 ⑫

雨漏り箇所

雨漏り箇所

写真 ⑬



床の抜け落ち箇所

写真 ⑭



写真 ⑮





写真 ⑩

雨漏り箇所



写真 ⑪

令和 7 年 (ケ) 第 10019 号
令和 8 年 1 月 29 日 現地調査
令和 8 年 2 月 16 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1,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,030,000円
物件2(建物)	金280,000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 本竜野駅の北西方 約1.1km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	小売店舗、店舗兼住宅等が連たんする古くからの商店街	
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 近隣商業地域 80% 200% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 伝統的建造物群保存地区 龍野地区歴史的景観形成地区
画地条件	規模 71.76 m ² の やや台形地	
接面道路の状況	西側 約4.6m市道	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1は物件2の建物の所有者により占有されている。占有権原は使用借権である。 ・ 伝統的建造物群保存地区であるため、建築等については担当行政庁に確認を要する。 ・ 龍野地区歴史的景観形成地区(町家ゾーン)に指定されているため、建築等については担当行政庁に確認を要する。 ・ 埋蔵文化財包蔵地（龍野城下町遺跡）である。 ・ 隣接地との境界は判然としない。 ・ 接面道路は一方通行であり、「商家のみち」となっている。 ・ ハザードマップによると、洪水浸水想定区域3～5m未満家屋倒壊等氾濫想定区域である。 ・ 土地の東端には東側隣地にまたがって井戸がある。 	

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） 昭和42年7月31日 新築 経過年数 59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 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル・鋼板等 内 壁 : クロス壁・板貼等 天 井 : クロス・合板等 床 : Pタイル・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： 店舗兼居宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	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。 ・既存不適格建築物（容積率オーバー）とみられる。 ・本件建物の南側と北側の壁は、南側隣接建物、北側隣接建物といずれも接着している。 ・1階DKの天井に水漏れの修繕跡、2階の天井には相当広範囲に雨漏り、3階道路側の洋室と中央の洋室の天井に雨漏りがあり床が腐食し抜け落ちている。 ・トイレは浄化槽が故障しているため使えない。 ・屋階に上がる外階段への扉が開閉できない。 ・屋階はドアのガラスが無く雨漏りがある。 ・2階外側に電動シャッターが付いているが故障しており使えない。 ・外壁には多くのひび割れが認められ、陸屋根部分は目視では防水が全く効いていないものと認められた。 その他詳細については現況調査報告書に記載されている。

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	42,100	0.97	71.76	0.80	2,340,000

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)5-2）

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/㎡)
 $42,100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \ni 42,100$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \ni 100/100$

イ 個別格差：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	200,000	172.56	0.01	350,000

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(1%)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	2,340,000	0.10	敷地占有利益	230,000

(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	2,340,000	-230,000		0.70	0.70	1,030,000
2	350,000	+230,000	1.00	0.70	0.70	280,000
一 括 価 格 (合 計)						1,310,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 埋蔵文化財包蔵地、隣接建物との接着性、境界判然としない、龍野地区歴史的景観形成地区、伝統的建造物群保存地区、井戸の存在、家屋倒壊等氾濫想定区域等。

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)5-2)
所 在 : 兵庫県たつの市龍野町下川原39番15外
価 格 : 42,100円/㎡
位 置 : JR線「本竜野」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 301㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員5m市道に接面
用途指定等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率200%)
地域の概要 : 小売店舗、店舗兼住宅等が連たんする古くからの商店街

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 1,957,899円
物件2 : 2,545,400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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

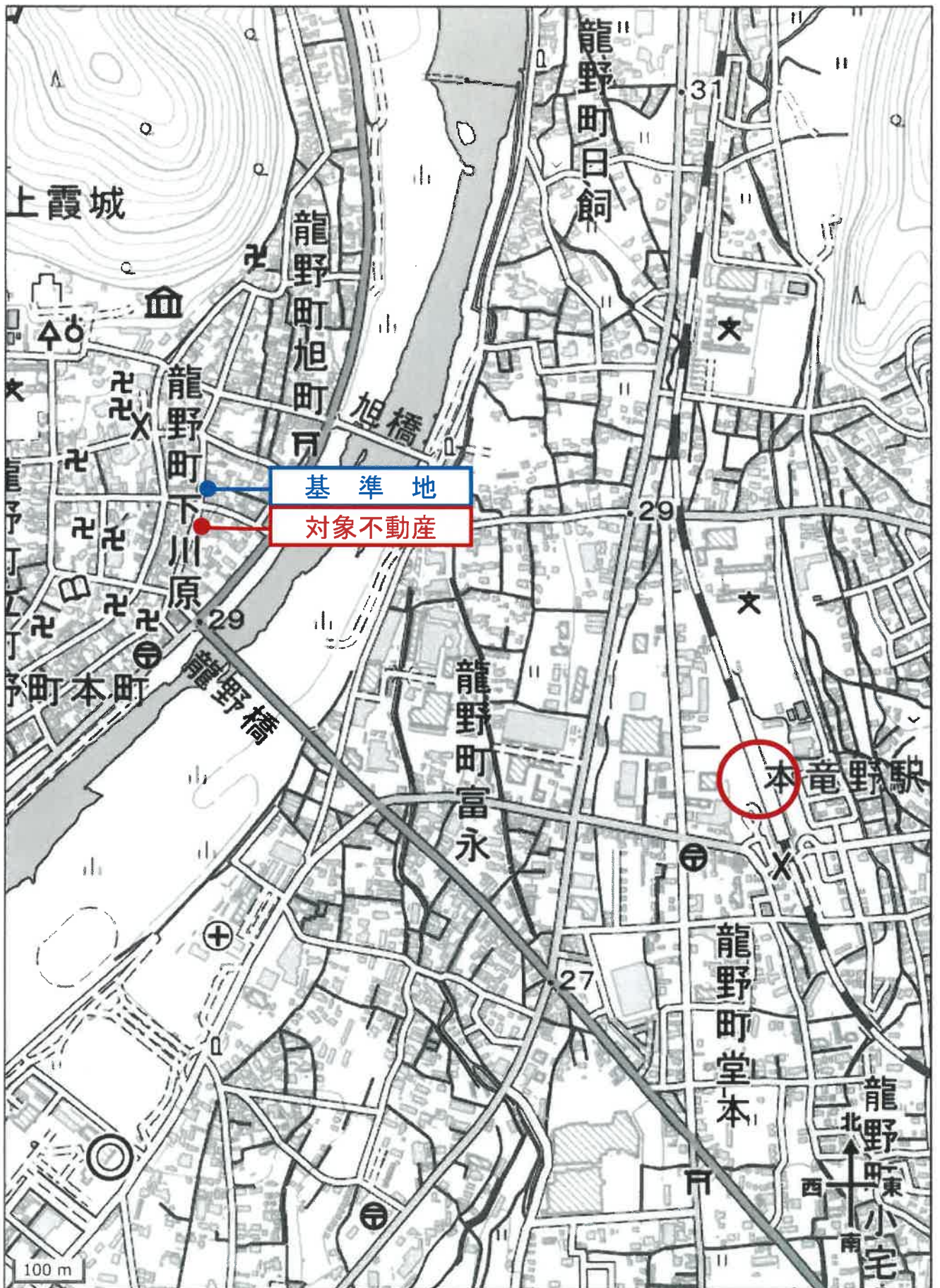
物 件 目 録

1 所 在 たつの市龍野町下川原
地 番 53番3
地 目 宅地
地 積 71.76平方メートル

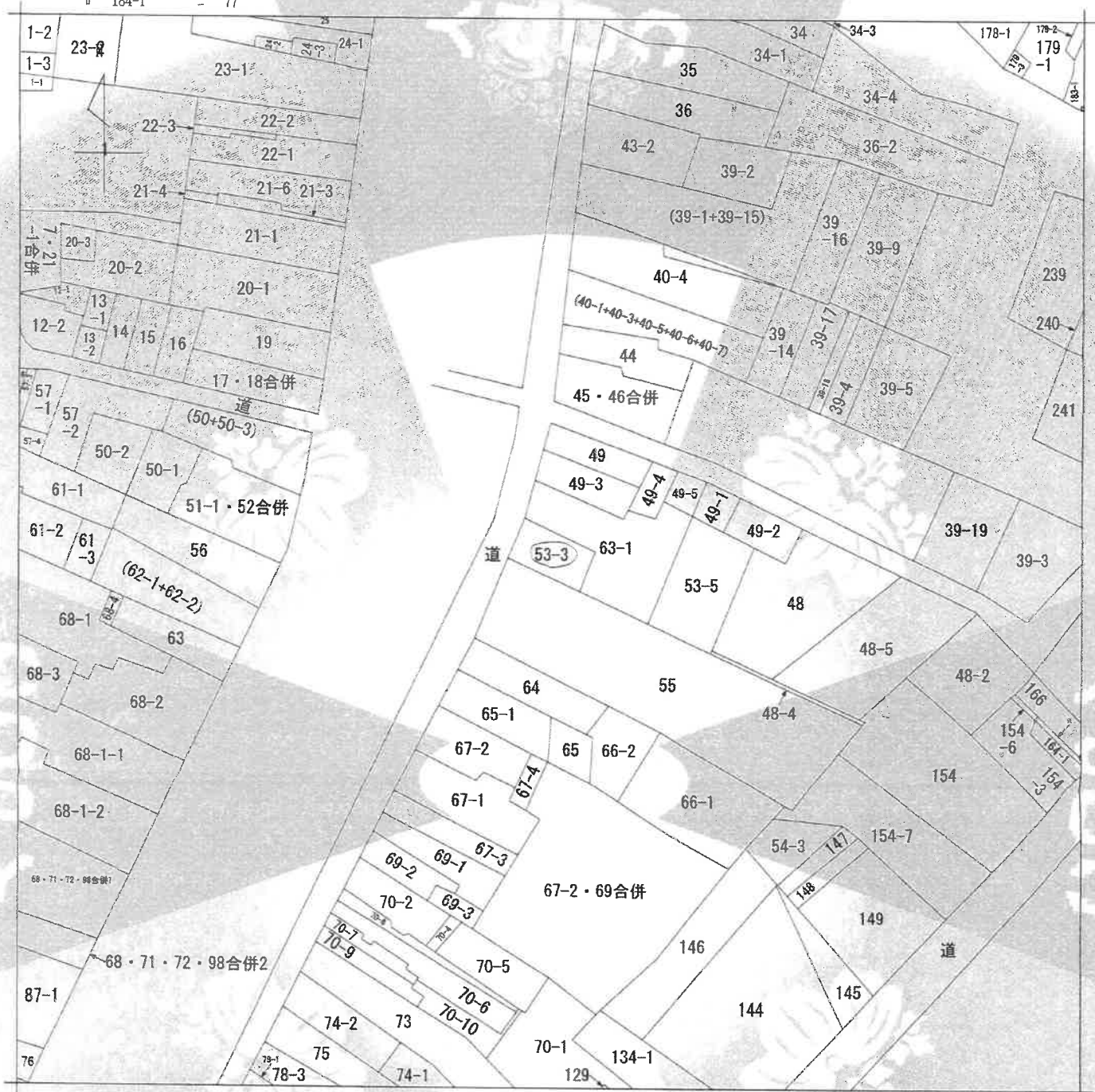
所有者 A

2 所 在 たつの市龍野町下川原53番地3
家屋 番号 53番3
種 類 店舗兼居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建一部屋階付
床 面 積 1階 53.12平方メートル
2階 53.12平方メートル
3階 53.12平方メートル
屋階 13.20平方メートル

所有者 レディースファッションひまわり有限会社



イ 165
184-1
ハ 164-2
77
ホ 水



(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	たつの市龍野町下川原		地番	53番3		
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	

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9月19日
神戸地方法務局

請求番号: 2-1
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和42年8月29日

家屋番号 53〜3
 建物の所在 さいの市 竜野町下川原53番地

平面図 S 1/200



1階床面積

1.200 x 1.000	1.2000
11.800 x 4.400	51.9200
計	53.1200

2階建築物は1階建築物と同型

2階床面積

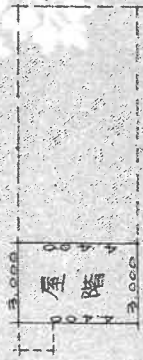
1階床面積に同じ	53.1200
計	53.1200

3階建築物は1階建築物と同型

3階床面積

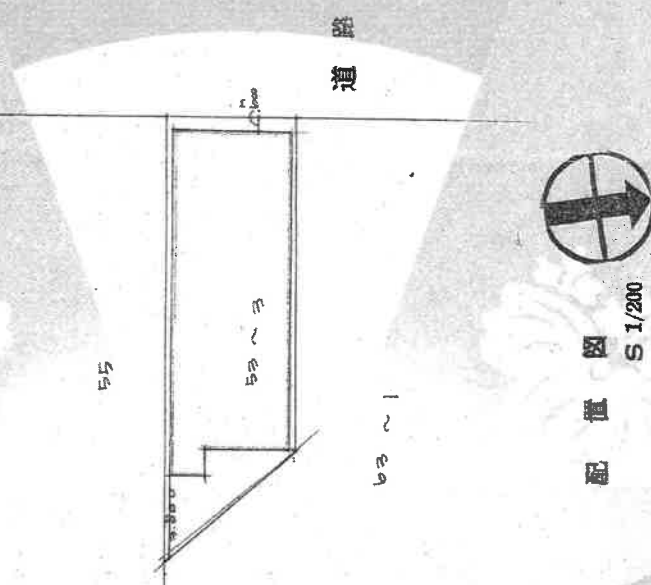
1階床面積に同じ	53.1200
計	53.1200

屋階床面積



1.400 x 3.000	4.2000
計	4.2000

各建築物平面図



配置図 S 1/200

製作年月日 昭和42年8月29日
 製作者 高

申請人

縮尺 No. 15

352108

A3をA4に縮小

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。

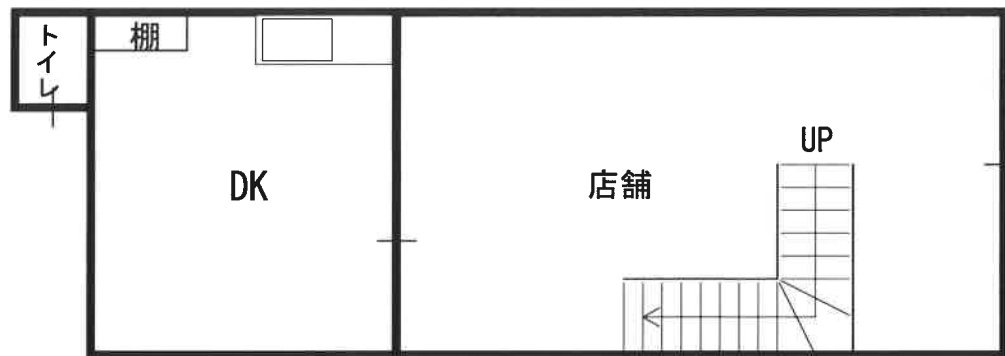
(神戸地方方法務局龍野支局管轄)

令和7年9月19日 神戸地方方法務局

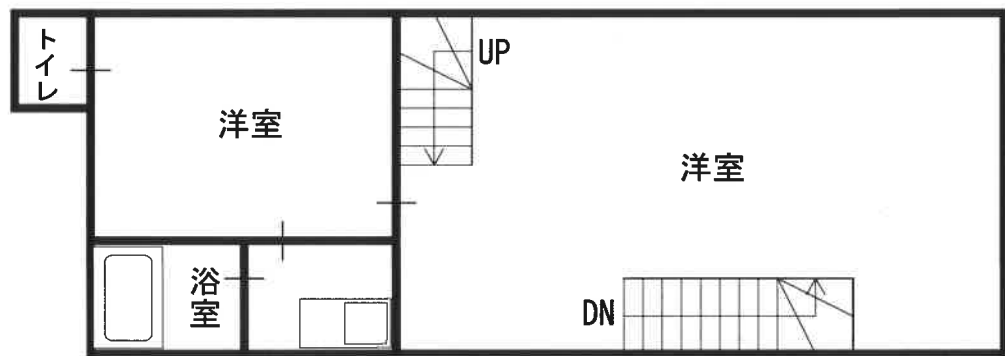
登記官

建物間取図

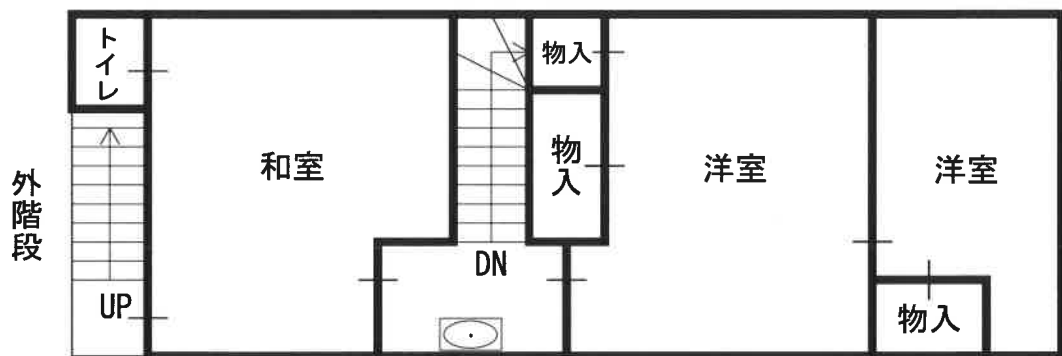
令和7年(ケ)第10019号



1階



2階



3階



屋階



