

# 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30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 7月16日から 令和 8年 7月23日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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30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   | たつの市誉田町福田字東前田                    |
|   | 地 番   | 454番21                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 141.82平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | たつの市誉田町福田字東前田454番地21             |
|   | 家屋 番号 | 454番21の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル<br>2階 48.85平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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 たつの市誉田町福田字東前田  
地 番 454番21  
地 目 宅地  
地 積 141.82平方メートル
- 2 所 在 たつの市誉田町福田字東前田454番地21  
家屋 番号 454番21の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 56.31平方メートル  
2階 48.85平方メートル



令和8年(ケ)第10002号  
令和8年 2月16日受理  
令和8年 **3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   | たつの市誉田町福田字東前田                                |
|   | 地 番   | 4 5 4 番 2 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 4 1 . 8 2 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | たつの市誉田町福田字東前田 4 5 4 番地 2 1                   |
|   | 家屋 番号 | 4 5 4 番 2 1 の 2                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル<br>2 階 4 8 . 8 5 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

本件不動産に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、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、臨場時に在宅してい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、2階西側の洋室で猫が飼われており、強い動物臭がある。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ず、日常生活で付く傷が認められた程度で、経年程度の劣化があるものと認めた。

#### 4 本件土地にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。

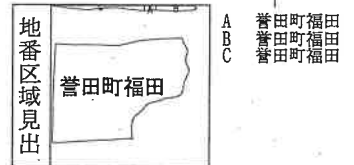
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■債務者兼所有者	1 本件建物には、私と家族が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。 2 本件土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。 3 本件建物では、2階西側の洋室で猫を飼っています。室内の状況は日常生活で付く程度の傷があるくらいで、雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありません。
■株式会社オリエントコーポレーション大阪管理センター担当者	1 債務者兼所有者は、当社において太陽光発電設備の費用についてローンを組んでいます。現在のところ取り外し等の権利行使の予定はありません。

(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2月18日(水) 11:03-11:13	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2月18日(水) 11:42-11:55	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3月2日(月) 9:50-10:22	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3月3日(火) 11:15-11:21	電話照会	株式会社オリエントコーポレーション大阪管理センター担当者から太陽光発電設備について聴取
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 454-2    ハ 458-4    ホ 459-9    ト 488-9    リ 490-3    ル 491-1  
 ロ 458-3    ニ 459-5    ヘ 488-1    チ 490-1    ヌ 490-5    ッつく



請求部	所在	たつの市営田町福田字東前田		地番	454番21	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				補記事項		

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

登記年月日：昭和45年9月16日

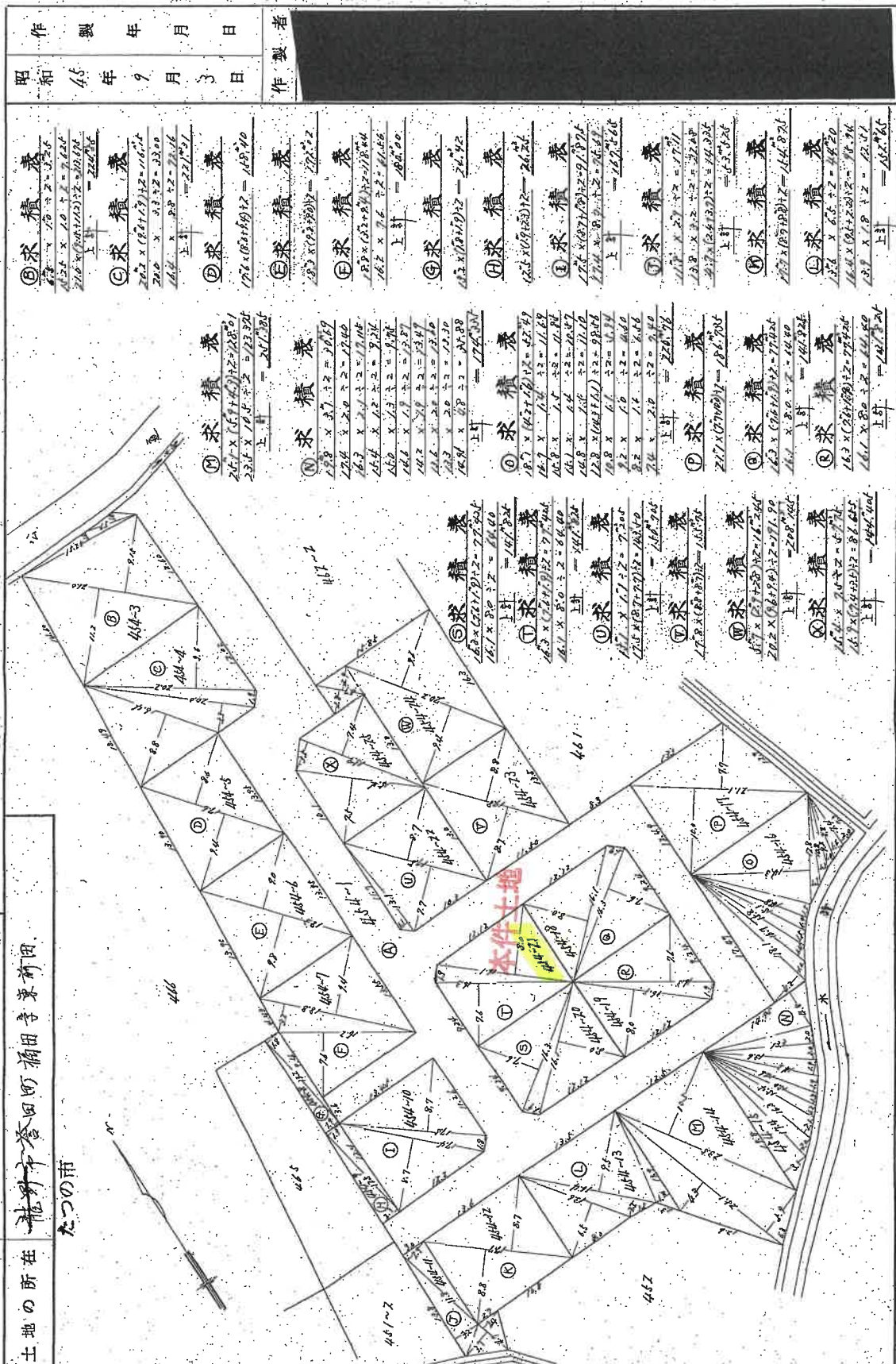
次頁に図面に關する變更内容を示す。

前 454-3 454-4 454-5 454-6 454-7 454-8 454-9 454-10 454-11 454-12 454-13 454-14 454-15 454-16 454-17 454-18 454-19 454-20 454-21 454-22 454-23 454-24 454-25 454-26 454-27 454-28 454-29 454-30 454-31 454-32 454-33 454-34 454-35 454-36 454-37 454-38 454-39 454-40 454-41 454-42 454-43 454-44 454-45 454-46 454-47 454-48 454-49 454-50 454-51 454-52 454-53 454-54 454-55 454-56 454-57 454-58 454-59 454-60 454-61 454-62 454-63 454-64 454-65 454-66 454-67 454-68 454-69 454-70 454-71 454-72 454-73 454-74 454-75 454-76 454-77 454-78 454-79 454-80 454-81 454-82 454-83 454-84 454-85 454-86 454-87 454-88 454-89 454-90 454-91 454-92 454-93 454-94 454-95 454-96 454-97 454-98 454-99 454-100

地番  
454-3, 454-4, 454-5, 454-6, 454-7, 454-8, 454-9, 454-10, 454-11, 454-12, 454-13, 454-14, 454-15, 454-16, 454-17, 454-18, 454-19, 454-20, 454-21, 454-22, 454-23, 454-24, 454-25, 454-26, 454-27, 454-28, 454-29, 454-30, 454-31, 454-32, 454-33, 454-34, 454-35, 454-36, 454-37, 454-38, 454-39, 454-40, 454-41, 454-42, 454-43, 454-44, 454-45, 454-46, 454-47, 454-48, 454-49, 454-50, 454-51, 454-52, 454-53, 454-54, 454-55, 454-56, 454-57, 454-58, 454-59, 454-60, 454-61, 454-62, 454-63, 454-64, 454-65, 454-66, 454-67, 454-68, 454-69, 454-70, 454-71, 454-72, 454-73, 454-74, 454-75, 454-76, 454-77, 454-78, 454-79, 454-80, 454-81, 454-82, 454-83, 454-84, 454-85, 454-86, 454-87, 454-88, 454-89, 454-90, 454-91, 454-92, 454-93, 454-94, 454-95, 454-96, 454-97, 454-98, 454-99, 454-100

土地の所在  
龍野市 荻田町 桶田寺 菜荷田  
たつの市

地積測量図



<p>① 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (10 + 20) \times 20 = 300$ <p>② 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (15 + 25) \times 20 = 400$ <p>③ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (20 + 30) \times 20 = 500$ <p>④ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (25 + 35) \times 20 = 600$ <p>⑤ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (30 + 40) \times 20 = 700$ <p>⑥ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (35 + 45) \times 20 = 800$ <p>⑦ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (40 + 50) \times 20 = 900$ <p>⑧ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (45 + 55) \times 20 = 1000$ <p>⑨ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (50 + 60) \times 20 = 1100$ <p>⑩ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (55 + 65) \times 20 = 1200$ <p>⑪ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (60 + 70) \times 20 = 1300$ <p>⑫ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (65 + 75) \times 20 = 1400$ <p>⑬ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (70 + 80) \times 20 = 1500$ <p>⑭ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (75 + 85) \times 20 = 1600$ <p>⑮ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (80 + 90) \times 20 = 1700$ <p>⑯ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (85 + 95) \times 20 = 1800$ <p>⑰ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (90 + 100) \times 20 = 1900$ <p>⑱ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (95 + 105) \times 20 = 2000$ <p>⑲ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (100 + 110) \times 20 = 2100$ <p>⑳ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (105 + 115) \times 20 = 2200$ <p>㉑ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (110 + 120) \times 20 = 2300$ <p>㉒ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (115 + 125) \times 20 = 2400$ <p>㉓ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (120 + 130) \times 20 = 2500$ <p>㉔ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (125 + 135) \times 20 = 2600$ <p>㉕ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (130 + 140) \times 20 = 2700$ <p>㉖ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (135 + 145) \times 20 = 2800$ <p>㉗ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (140 + 150) \times 20 = 2900$ <p>㉘ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (145 + 155) \times 20 = 3000$ <p>㉙ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (150 + 160) \times 20 = 3100$ <p>㉚ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (155 + 165) \times 20 = 3200$ <p>㉛ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (160 + 170) \times 20 = 3300$ <p>㉜ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (165 + 175) \times 20 = 3400$ <p>㉝ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (170 + 180) \times 20 = 3500$ <p>㉞ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (175 + 185) \times 20 = 3600$ <p>㉟ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (180 + 190) \times 20 = 3700$ <p>㊱ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (185 + 195) \times 20 = 3800$ <p>㊲ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (190 + 200) \times 20 = 3900$ <p>㊳ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (195 + 205) \times 20 = 4000$ <p>㊴ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (200 + 210) \times 20 = 4100$ <p>㊵ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (205 + 215) \times 20 = 4200$ <p>㊶ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (210 + 220) \times 20 = 4300$ <p>㊷ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (215 + 225) \times 20 = 4400$ <p>㊸ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (220 + 230) \times 20 = 4500$ <p>㊹ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (225 + 235) \times 20 = 4600$ <p>㊺ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (230 + 240) \times 20 = 4700$ <p>㊻ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (235 + 245) \times 20 = 4800$ <p>㊼ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (240 + 250) \times 20 = 4900$ <p>㊽ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (245 + 255) \times 20 = 5000$ <p>㊾ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (250 + 260) \times 20 = 5100$ <p>㊿ 求積表</p> $\frac{1}{2} \times (255 + 265) \times 20 = 5200$	<p>昭和 45 年 9 月 3 日</p> <p>作製年 月 日</p> <p>作製者</p>
--	--

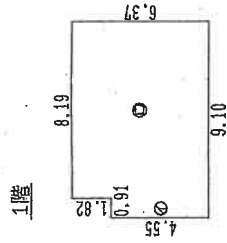
縮尺 1/500

329583

登記年月日：平成26年4月1日

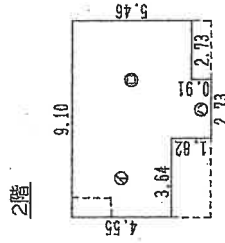
各階平面図 建物図面

家屋番号 454番21の2  
 建物の所在 たつの市菅田町福田字東前田454番21



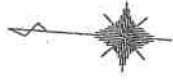
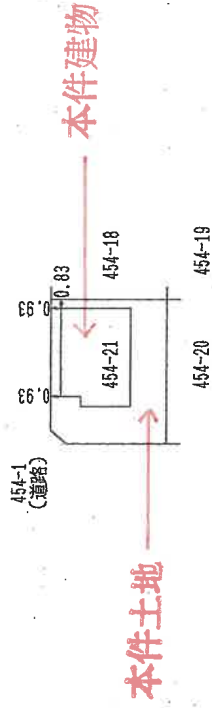
求積表

①	0.91 × 4.55	=	4.1405
②	8.19 × 6.37	=	52.1703
合計床面積			56.3108
			56.31 m <sup>2</sup>



求積表

①	3.64 × 4.55	=	16.5620
②	5.46 × 5.46	=	29.8116
③	2.73 × 0.91	=	2.4843
合計床面積			48.8579
			48.85 m <sup>2</sup>



作成者

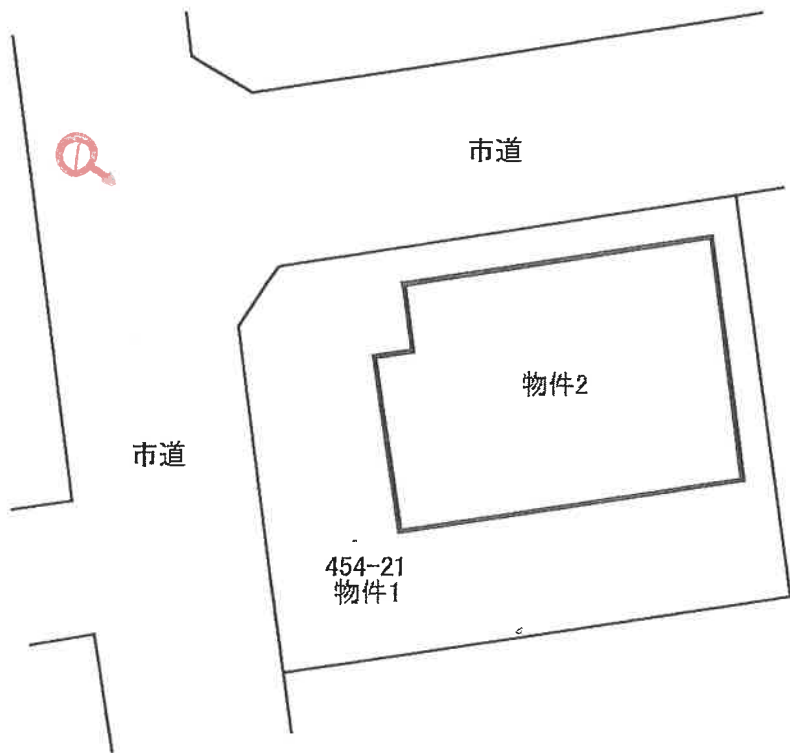
6年3月28日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は A3 版を A4 版  
 に縮小したものである

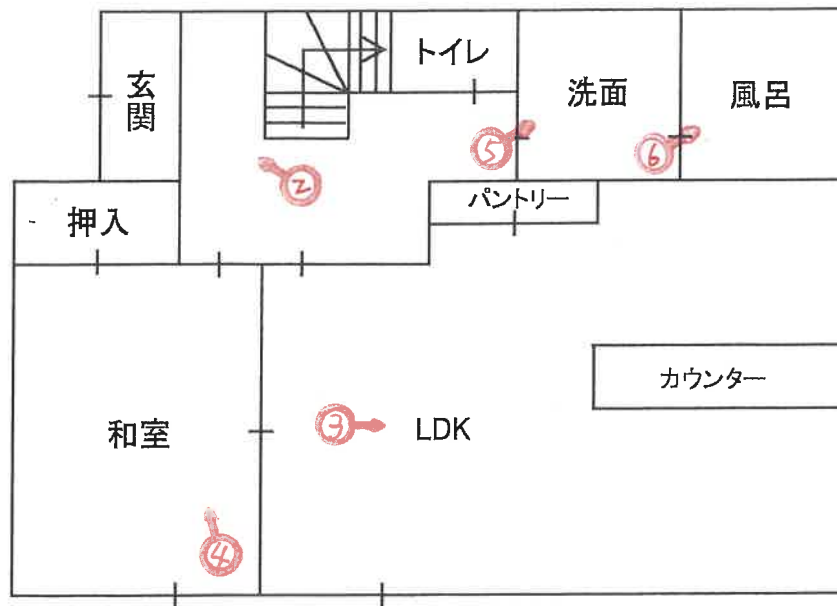


令和8年(ケ)第10002号

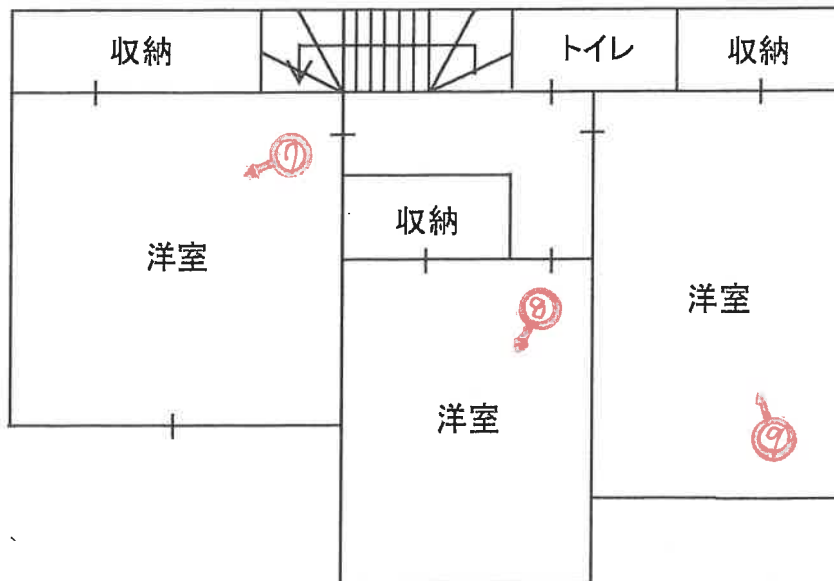
(←○は写真撮影位置および方向)

# 建物間取図

(1F)



(2F)



令和8年(ケ)第10002号

(←○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)



写真 ①

本件建物

カーポート(工作物)

本件土地



写真 ②



写真 ③



写真 ④

写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦





写真 ⑧



写真 ⑨

令和 8 年 (ケ) 第 10002 号  
令和 8 年 3 月 2 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 6 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7,910,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,160,000円
物件2(建物)	金5,750,000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	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			
	特にない		

#### 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 本竜野駅の南東方 約3.3km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ、昭和中頃に開発された住宅地域で、近年では建物の建替えも散見される。	
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 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種住居地域 60% 200% 防火指定なし —
画地条件	規模 141.82 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側 約4.3m市道（建築基準法第42条1項1号） 北側 約3.7m市道（建築基準法第42条1項1号） ※いずれも開渠を含むと4.5m程度の幅員がある。	
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 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	特になし	

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25年10月3日 新築 経過年数 12年程度 経済的残存耐用年数 10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 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない その他 : -
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	やや劣る
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"> <li>・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。</li> <li>・2階の西側洋室で猫が飼育されており、強い動物臭がする。</li> <li>・天井クロスの剥がれ、内壁クロスの汚れがみられる。</li> <li>・屋根にソーラーパネルが設置されている。</li> </ul>

## 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	39,100	1.03	141.82	0.90	5,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（たつのー6）

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/㎡)  
 $40,300 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/102 \doteq 39,100$

◇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：方位等(1.01)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/102 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 100/102$

イ 個別格差：角地等(1.03)

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	150,000	105.16	0.39	6,150,000

ウ 現価率

経過年数12年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数22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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \doteq 0.39$

## 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)	土 地 利 用 権 等 割 合		土 地 利 用 権 等 価 格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,140,000	0.40	法定地上権	2,060,000

### (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	5,140,000	-2,060,000		1.00	0.70	2,160,000
2	6,150,000	+2,060,000	1.00	1.00	0.70	5,750,000
一 括 価 格 (合 計)						7,910,000

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 (たつのー6)  
所 在 : たつの市誉田町福田字舎利田97番5  
価 格 : 40,300円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR線「本竜野」駅より道路距離2.5km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 160m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 東側幅員5m市道に接面  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中小規模の建売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 : 4,163,126円  
物件2 : 5,381,912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

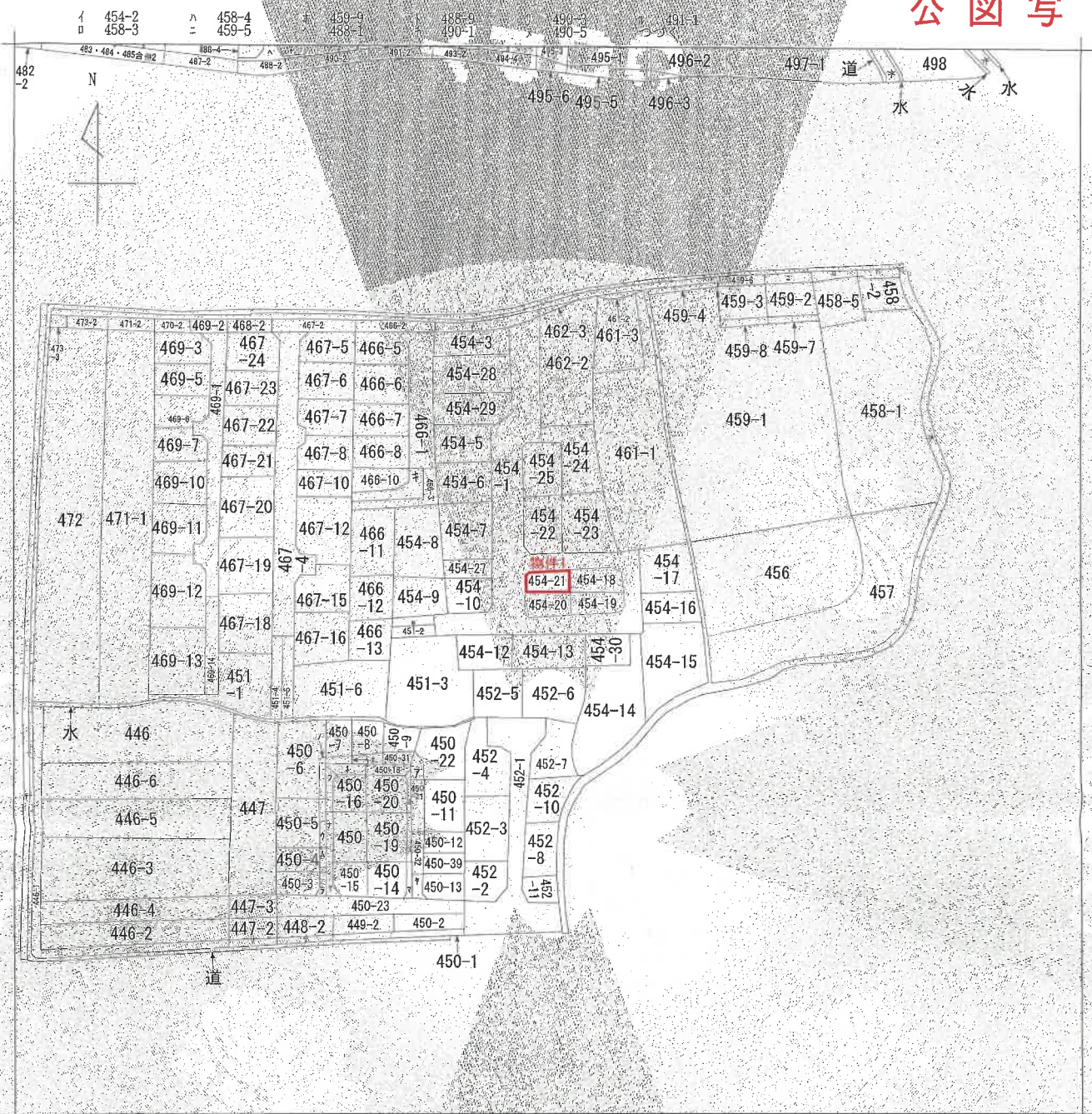
以 上

物 件 目 録

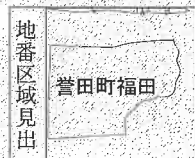
- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | たつの市誉田町福田字東前田                              |
|   | 地 番   | 4 5 4 番 2 1                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 4 1 . 8 2 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | たつの市誉田町福田字東前田 4 5 4 番地 2 1                 |
|   | 家屋 番号 | 4 5 4 番 2 1 の 2                            |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 5 6 . 3 1 平方メートル<br>2階 4 8 . 8 5 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。



(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。



A 菅田町福田  
B 菅田町福田  
C 菅田町福田

請求部	所在	たつの市菅田町福田字東前田		地番	454番21		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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)			備記事項	

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。  
(神戸地方務務局龍野支局管轄)

令和8年1月7日  
大阪法務局

A3版をA4版に縮小

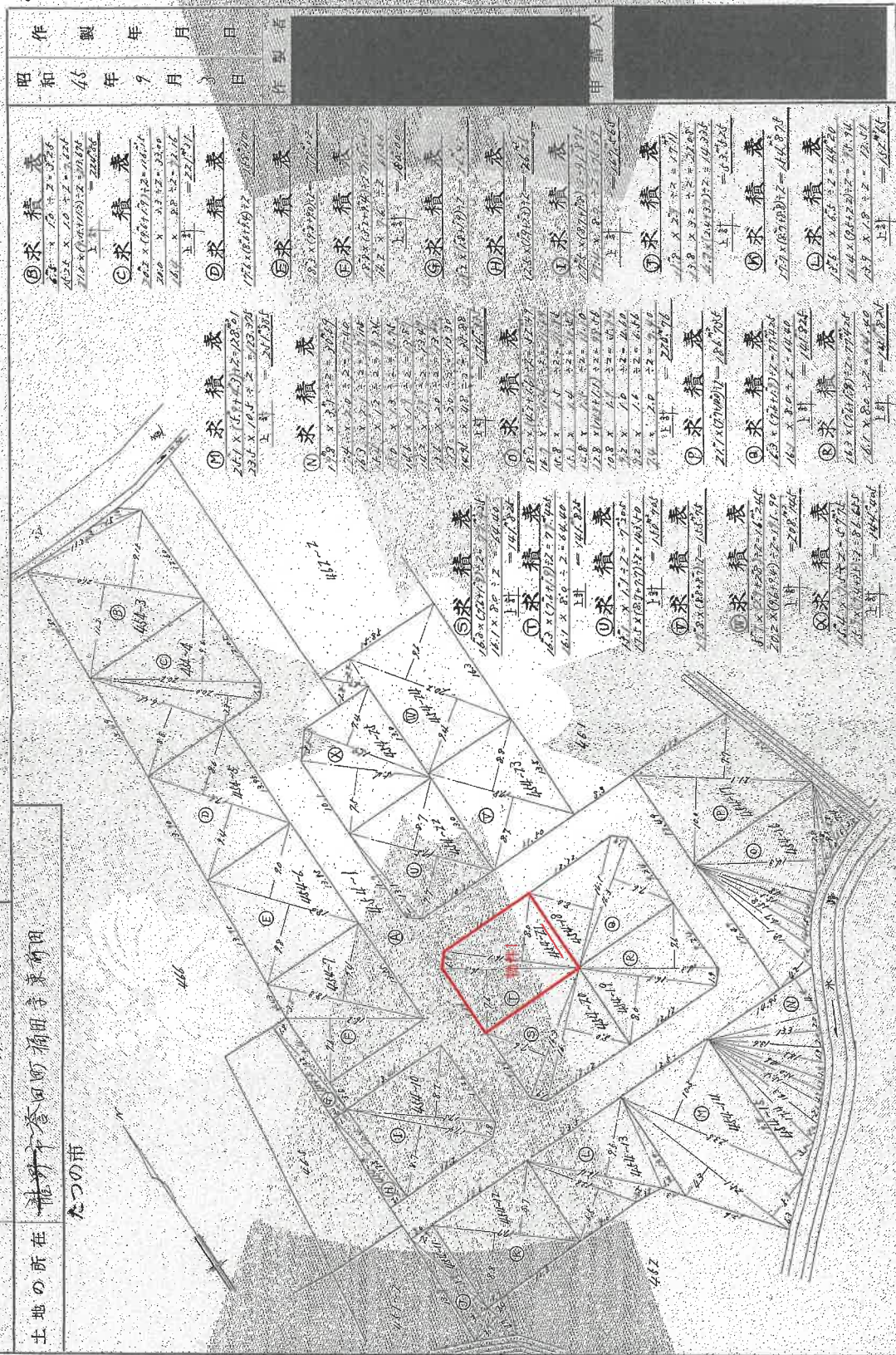
次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和45年9月16日

前 454-3, 454-5, 454-10  
後・新 454-17, 454-25, 454-31

地 番 454-3, 454-5, 454-10, 454-17, 454-25, 454-31  
土地の所在 龍野市釜田町蒲田寺東新田  
たつの市

地積測量図



⑩求積表 45.5 x 20 + 2 = 221 7.0 x (45.5+20) ÷ 2 = 167.5 上計 = 221.5	⑪求積表 6.2 x (45.5+20) ÷ 2 = 167.5 20.0 x 2.2 ÷ 2 = 22.0 4.6 x 2.2 ÷ 2 = 5.06 上計 = 222.56	⑫求積表 75.2 x (45.5+20) ÷ 2 = 488.2	⑬求積表 8.2 x (45.5+20) ÷ 2 = 267.7	⑭求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 23.1 x 14.5 ÷ 2 = 167.725 上計 = 201.585	⑮求積表 7.2 x 2.2 ÷ 2 = 7.92 14.2 x 1.7 ÷ 2 = 12.07 7.2 x 1.4 ÷ 2 = 5.04 7.2 x 5.6 ÷ 2 = 20.16 2.2 x 4.8 ÷ 2 = 5.28 上計 = 48.47	⑯求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	⑰求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	⑱求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	⑲求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	⑳求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉑求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉒求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉓求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉔求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉕求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉖求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉗求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉘求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉙求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉚求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉛求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉜求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉝求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉞求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㉟求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊱求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊲求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊳求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊴求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊵求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊶求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊷求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊸求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊹求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊺求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊻求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊼求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊽求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊾求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114	㊿求積表 2.67 x (16.7+20) ÷ 2 = 33.86 2.67 x 4.2 ÷ 2 = 5.607 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 16.2 x 1.4 ÷ 2 = 11.34 上計 = 62.114
--	---	--------------------------------------	-------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

縮尺 1/500

329583

年々ト印刷

人口

人口

請求番号：9-2

(1/2)

A3版をA4版に縮小

たつの市普田町福田454-21

(1) 令和3年8月24日  
4.5.4番2.2は地積更正につき別図あり

COPY

COPY

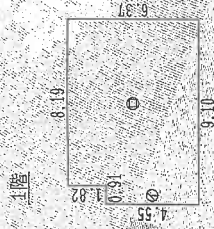
登記年月日：平成28年4月1日

各階平面図

家屋番号 454番21の2

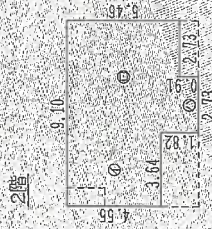
建物図面

建物の所在 たつの市菅田町福田字東前田454番21



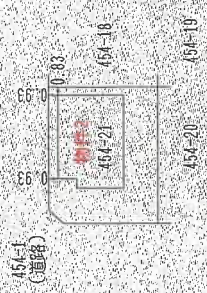
求積表

①	0.91	×	4.55	=	4.1405
②	8.19	×	6.37	=	52.1703
合計					56.3108
床面積					56.31 m <sup>2</sup>



求積表

①	3.64	×	4.55	=	16.5620
②	5.46	×	5.46	=	29.8116
③	2.73	×	0.91	=	2.4943
合計					48.8679
床面積					48.87 m <sup>2</sup>



作成者

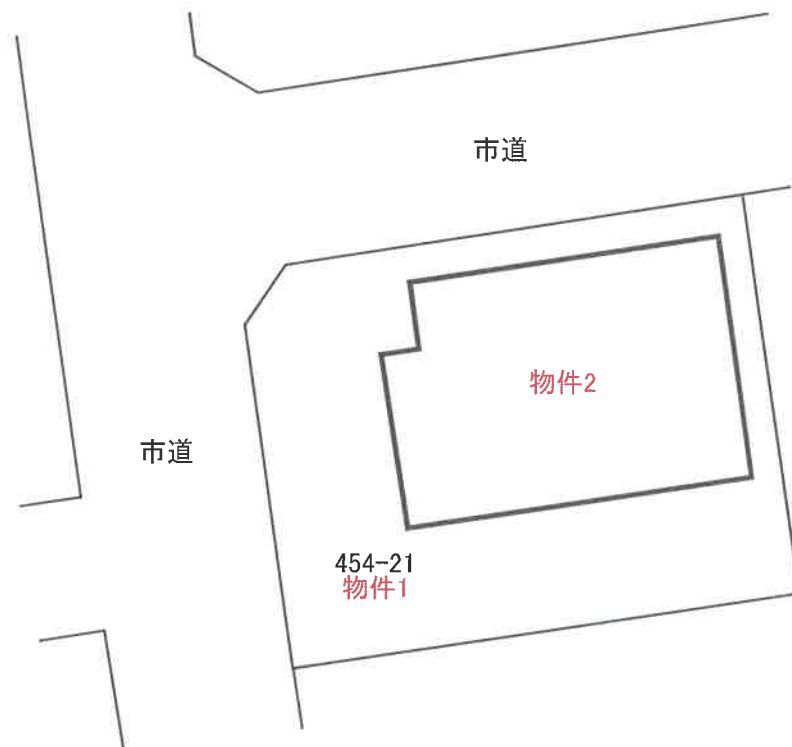
申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

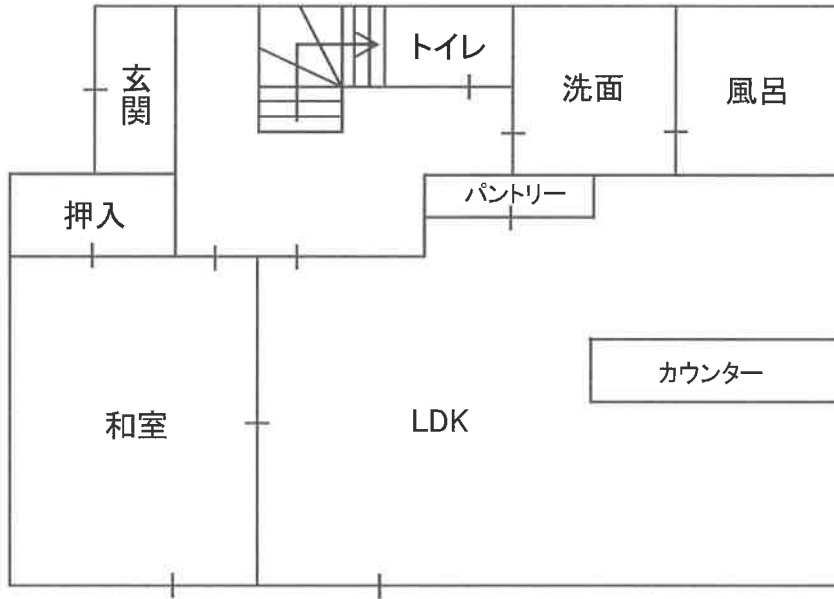
6年5月28日作成

これは図面に記録されている内容を証明した平面である。  
 (神戸地方支務局龍野支局管轄)  
 令和8年1月7日 大阪支務局

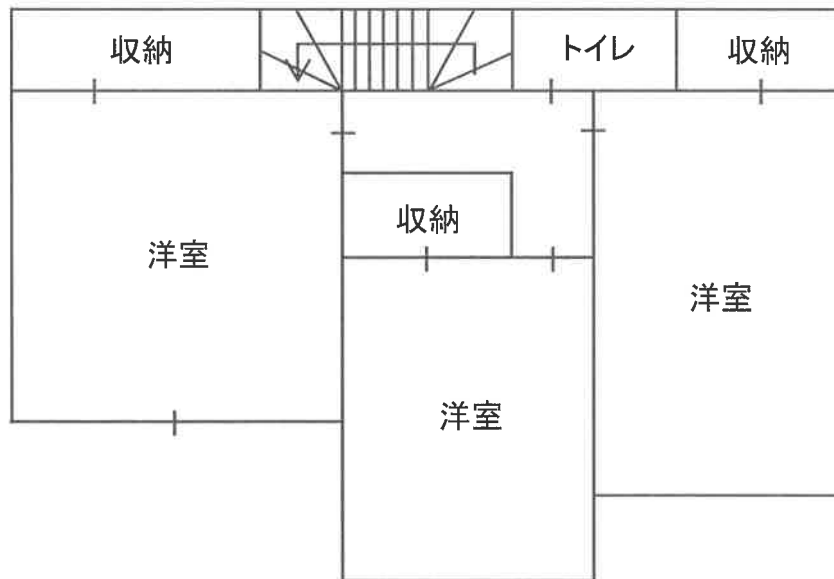


# 建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

物件2



物件2

