

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 10 月 20 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 10 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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）
1～5	3,160,000 2,528,000	一括	632,000	72,206	19,623
1	1,570,000				
2	140,000				
3	10,000				
4	90,000				
5	1,350,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城 |
| | 地 番 | 198 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 228.69 平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城 |
| | 地 番 | 198 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.52 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城 |
| | 地 番 | 198 番 10 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 0.72 平方メートル |
| 4 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城 |
| | 地 番 | 199 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 414.00 平方メートル |
| 5 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城 198 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 198 番 1 |



11

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 139.83平方メートル
2階 64.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 32.28平方メートル

(現況)

床 面 積 約39.28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約5平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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2, 3】

隣地との境界が不明確である。

本件土地の一部は、物件番号1の東側に接する道路の一部として利用されている。

《 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

- 1 所 在 たつの市龍野町中霞城
 地 番 198番1
 地 目 宅地
 地 積 228.69平方メートル

- 2 所 在 たつの市龍野町中霞城
 地 番 198番7
 地 目 宅地
 地 積 61.52平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 たつの市龍野町中霞城
 地 番 198番10
 地 目 公衆用道路
 地 積 0.72平方メートル

- 4 所 在 たつの市龍野町中霞城
 地 番 199番1
 地 目 山林
 地 積 414.00平方メートル

- 5 所 在 たつの市龍野町中霞城198番地1
 家屋 番号 198番1



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 139.83平方メートル
2階 64.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 32.28平方メートル

(現況)

床 面 積 約39.28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約5平方メートル



令和8年(ケ)第10003号

令和8年 4月 6日受理

令和8年 **4月27**日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執 行 官 平 野 匡

(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 | たつの市龍野町中霞城 |
| | 地 番 | 198番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 228.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城 |
| | 地 番 | 198番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城 |
| | 地 番 | 198番10 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 0.72平方メートル |
| 4 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城 |
| | 地 番 | 199番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 414.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城198番地1 |
| | 家屋 番号 | 198番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建
(1枚目) |

物 件 目 録

床 面 積	1階	139.83平方メートル
	2階	64.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 32.28平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	たつの市龍野町中霞城198番地1		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件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			
建物	物件5		
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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約39.28㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 物置・ボイラー室 構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積: 約5㎡ }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(3枚目)

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		たつの市龍野町中霞城１９８番地１付近					
土 地		物件４					
	現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）■山林（物件４） ☐					
	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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐					
	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目的外建物を所有し占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し占有している ■上記の者が雑木林等の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
	その他の事項						
執行官保管の仮処分		■ない ☐ ある〔 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日〕					
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）					
土地建物の位置関係		☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、3枚目乃至5枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物について
 - (1) 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において経年劣化等による傷みおよび汚れ等が認められた。
 - (2) 本件建物の各居室、玄関および広縁等には、書籍、生活雑貨等大量の動産が残置されている。
 - (3) 主である建物1階の広縁において床の傾きや凹みが認められたところ、他の居室および廊下等の床にも瑕疵がある惧れがある。
 - (4) 主である建物2階の各洋室の天井において著しい汚れが認められた(写真⑮赤丸部分ほか)。
 - (5) 附属建物符号1は電動シャッター付車庫であるところ、外壁に著しい亀裂が認められる(写真⑰)ほか、内壁には腐食によるコンクリートの劣化が認められる(写真⑳)。
 - (6) 主である建物の北側に未登記附属建物が建てられており(写真㉒)、ボイラー等が設置されているほか物置として使用されている(写真㉓)。また、その屋上には何らかの用途の鉄塔が設置されている(写真㉔)。
- 3 本件土地について
 - (1) 物件1は本件建物の敷地であり、また、主である建物の南側は日本庭園として利用され(写真⑳、㉑)、多くの庭石や石灯籠等が配置されている(写真㉒)。ただ、長期間に亘り手入れが為されておらず、植栽が立入り困難な程度にまで繁茂している。
 - (2) 玄関アプローチ沿いの垣根および木戸が根元から倒壊している(写真㉓赤丸部分)。
 - (3) 主である建物の北側に家畜用の小屋およびケージが設置されている(写真㉔)。
 - (4) 物件2および物件3は、物件1の東側に接する通路の一部であり(写真㉕)、公衆用道路として一般の通行に供されているが、その位置、範囲および境界等は判然としない。
 - (5) 物件4は、物件1および市道に挟まれる山林であるところ、物件1とは擁壁で隔てられており約5メートルの高低差がある。南端部の一部がやや平坦になっており、冷却用のクーリングタワーが設置されている(写真㉖黄丸部分)。
- 4 債務者兼所有者に対し本件物件の瑕疵および使用態様等について事情伺書を差し置き回答を求めたが、本報告書提出時までに回答は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和8年4月 7日 (火) 14:35-15:15	神戸地方法務局龍野支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年4月 7日 (火) 15:50-16:05	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和8年4月16日 (木) 9:30-10:45	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■事情伺書(110円)差置き

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年4月16日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

イ 172-4 ハ 198-5 ホ 65-16
ロ 198-10 ニ 198-9



地番区域見出

A 龍野町下霞城
 B 龍野町下霞城

請求部	所在	たつの市龍野町中霞城				地番	199番1		
出力縮	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	

登記年月日：昭和44年7月23日

地積測量図
主地積測量図

前188 後新

地番 188-2 188-1

土地の所在 竜野市竜野町中袋城

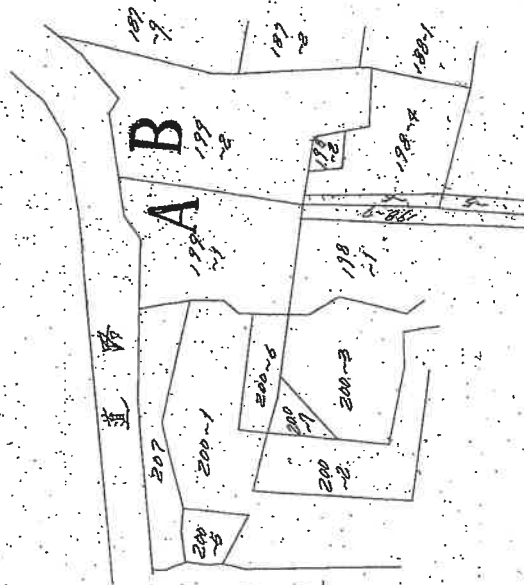
たつの市

昭和44年七月廿八日
作製年月日

作製者

申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

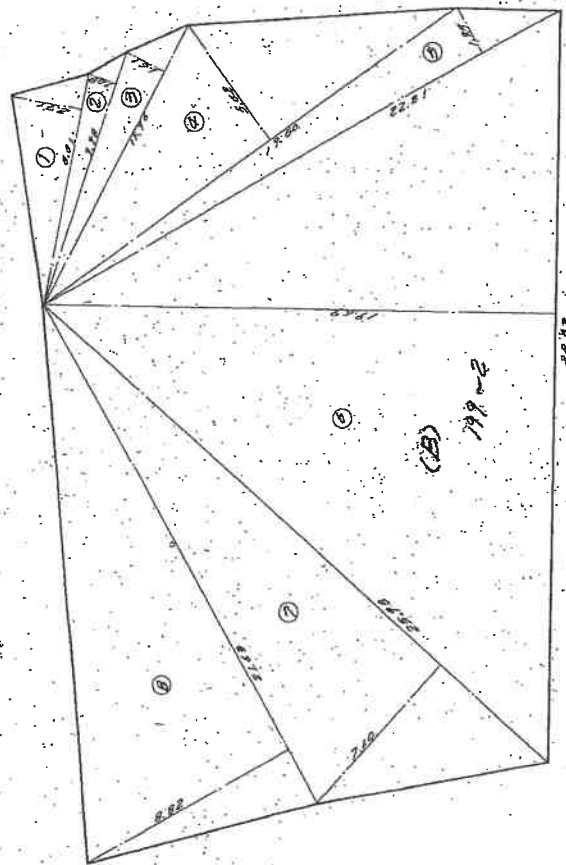
縮尺 1/1

306613

登記年月日：昭和44年7月23日

土地積測量図

地番	19902 199-1
土地の所在	長野市竜野町中袋城 たつの川



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製年月日	昭和44年7月23日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

199-2 (B) 求積表 (19902)

順	面積	積算
1	2.81	28.5251
2	9.98	10.2284
3	11.92	19.2452
4	19.50	125.6700
5	22.81	45.5717
6	22.82	51.5288
7	24.98	184.0280
8	21.68	190.7724
合計		1151.2844
1/2		570.6422

縮尺	1/200
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)	
306614	

登記年月日：昭和48年3月29日

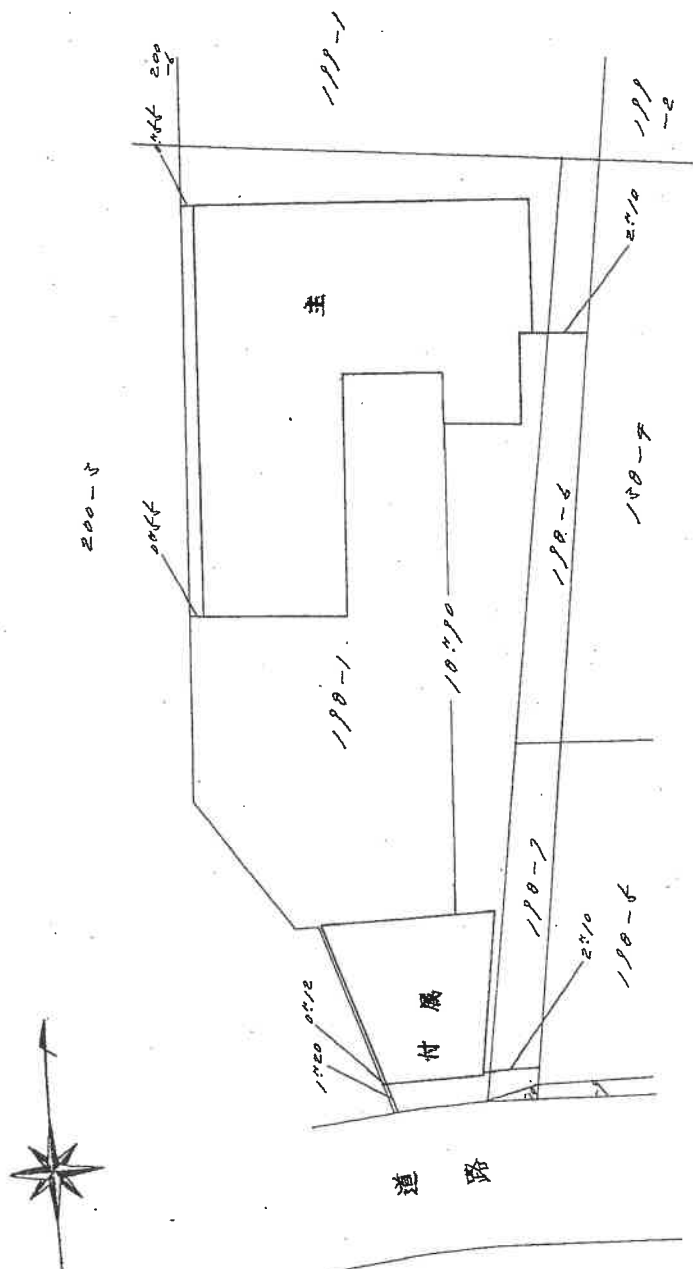
建物図面図
各階平面図

家屋番号	190-1
建物の所在	長野県長野市中森城 190-1 たつの市

48.3.29

作製年月日	昭和48年3月29日	作製者	申請人
-------	------------	-----	-----

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(日 開 通 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

354746

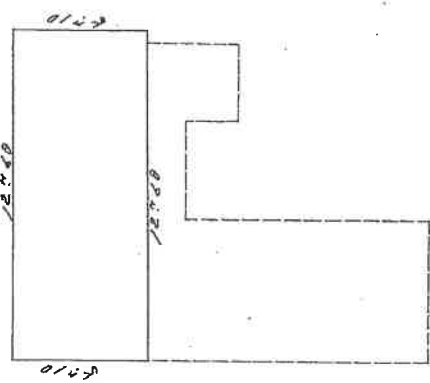
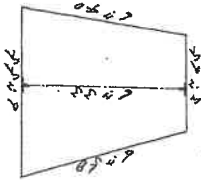
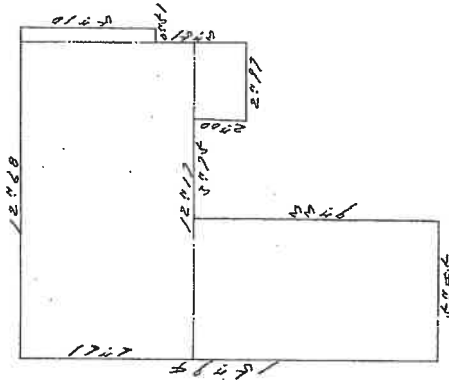
(1/2)

請求番号：13-2

登記年月日：昭和48年3月29日

建物各階平面図

家屋番号	190番1
建物の所在	東京都東野町中裏城190-1 たつの市



548329

作製年月日	昭和48年3月29日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

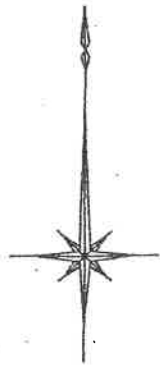
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
354747

縮尺 1/200

(日測速15)

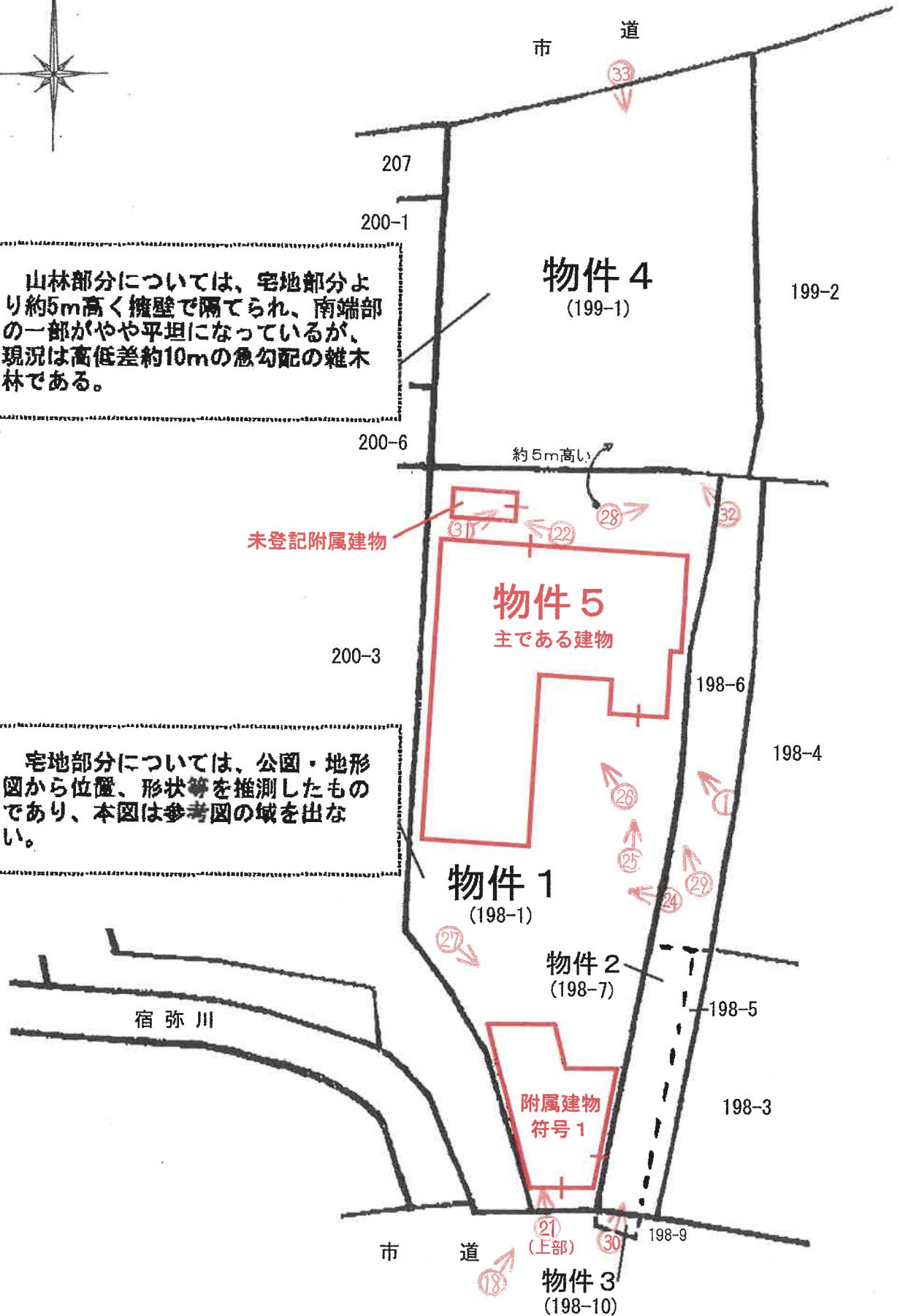
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



山林部分については、宅地部分より約5m高く擁壁で隔てられ、南端部の一部がやや平坦になっているが、現況は高低差約10mの急勾配の雑木林である。

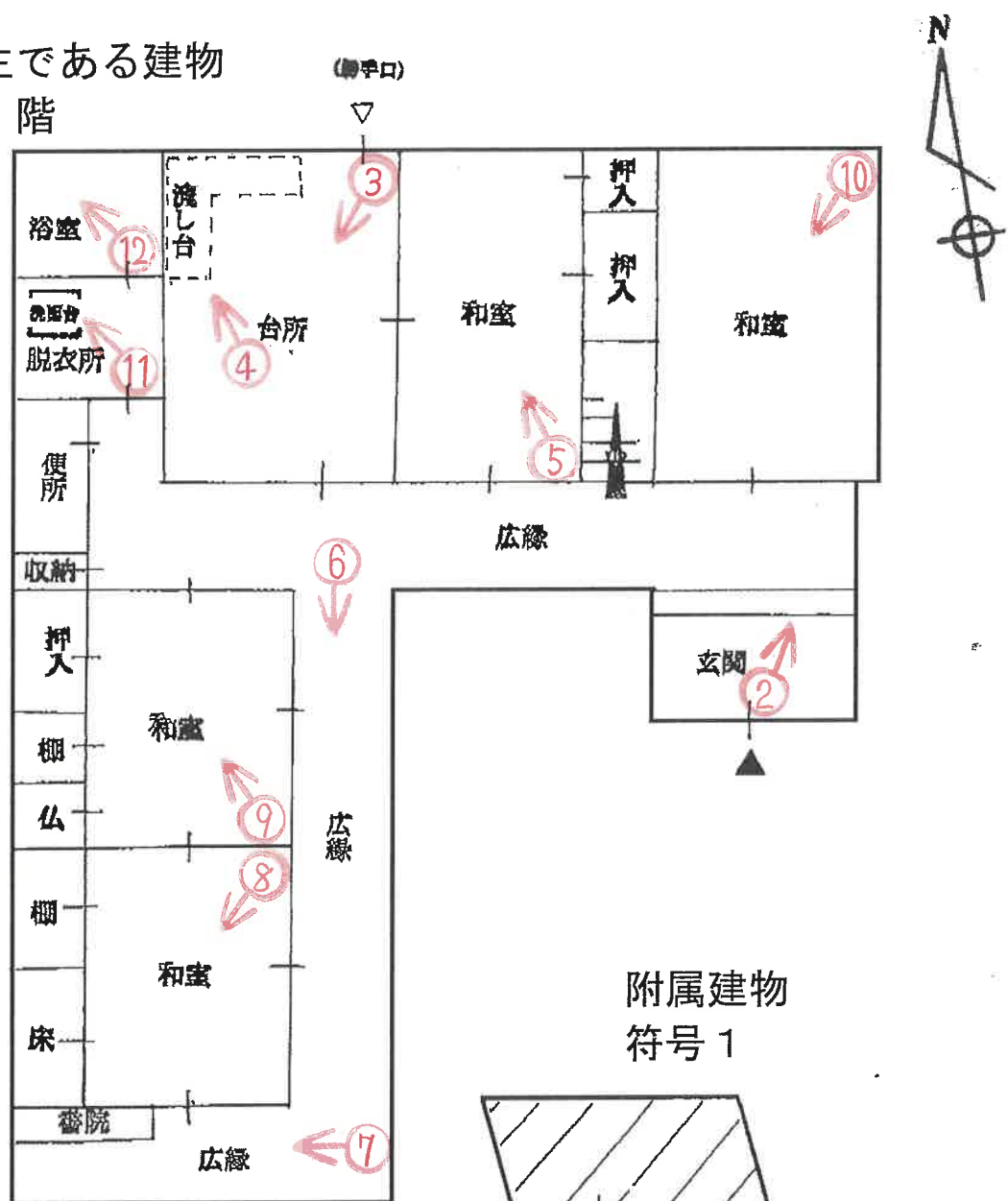
宅地部分については、公図・地形図から位置、形状等を推測したものであり、本図は参考図の域を出ない。



建物間取図(1)

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

主である建物
1階

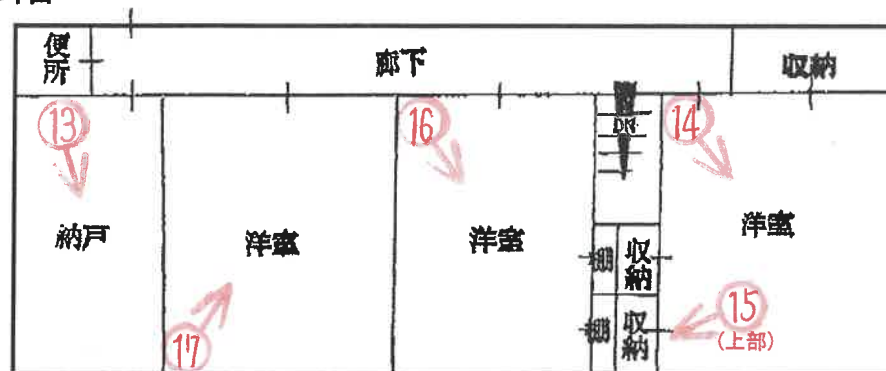


建 物 間 取 図 (2)

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

主である建物

2階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



14



15



16



⑪



⑫



⑬



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29

※物件1(地番198番1)と東隣地(地番198番6)の境界は判然としない。
 おおよその境界は黄破線の辺りであると思われるが、正確性は担保しない。



30

※物件2(地番198番7)および物件3(地番198番10)の位置および境界等は
 判然としない。周囲の筆とのおおよその境界は黄破線の辺りであると思われる
 が、正確性は担保しない。



31



32



33

令和 8 年 (ケ) 第 10003 号
令和 8 年 4 月 16 日 現地調査
令和 8 年 4 月 30 日 評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

不動産鑑定士

三浦一範

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,570,000円
物件2（土地）	金140,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（土地）	金90,000円
物件5（建物）	金1,350,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件2及び3について 下記参照
5	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2・3について 物件2・3土地は、物件1の東側の目的外隣接土地と一体で通路敷として一般の通行の用に供されていると思われる。 ● 物件5について 物件5附属建物は、北側に未登記部分（概測数量：約7㎡）があり一体利用されている。現況の床面積については下記のとおりである。 ・床面積：約39.28㎡ ● 物件5について 物件5建物の北側には未登記附属建物があり、その現況については下記のとおりである。 ・構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 ・種類：物置・ボイラー室 ・床面積：約5㎡		

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 1～4)

位 置 ・ 交 通	J R 線 本竜野駅の 西方 約1.6 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	たつの市役所の北西方約1.1km (直線距離)、たつの市立龍野小学校の西側、的場山の南山麓に位置する。大中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域である。	
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 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種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし ・ 高さの制限：10m ・ 外壁後退：1m ・ 龍野地区歴史的景観形成地区 ・ 埋蔵文化財包蔵地 ・ 土砂災害警戒区域 ・ 急傾斜地崩壊危険区域
画 地 条 件	規模 704.93m ² の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約5.5m×約59m	
接 面 道 路 の 状 況	南側 約5.3m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件5建物の敷地、物件2及び3は通路敷、物件4は山林と推定	
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 (そ の 1)	・ 本件土地相互間及び隣接土地等との筆界は判然としない。	

特 記 事 項
(そ の 2)

- ・ 物件1は宅地部分と思われるが、市道に接面する南端部の附属建物（車庫）の敷地付近が道路と等高であり、主たる建物とその庭園となっている部分は南端部より約2m高い平坦地である。
- ・ 下水道については東側通路に埋設管の敷設があるものの、過去に料金賦課が無いとの回答であった。敷地内の配管等が未済の可能性があります、買受人は追加的な出捐を含め、この点に注意する必要があります。
- ・ 庭園には多くの庭石や石灯籠等が設置され外周は石積擁壁が廻らされており、植栽は長期間に亘り手入れがなく放置されている。また、主たる建物の北側に金属製の檻が放置されている。これらの撤去や改修には多額の費用を見込む必要があると判断した。
- ・ 物件2・3は現況通路敷になっていると思われる。
- ・ 物件4土地は、物件1土地と北方の市道に挟まれる南向きの急峻な現況山林である。急傾斜地崩壊危険区域に指定される崩落の危険性ある山林である。
厳密な境界は判然としないが物件1土地とは擁壁で隔たれており、山林の南端部は宅地より約5m高い。擁壁の直上部はやや平坦になっており、単管パイプ、冷却用のクーリングタワー等が放置されている。
- ・ 物件1のみを建物の敷地とすれば、登記数量上の現況は建ぺい率・容積率オーバーとなる。

< 以 下 余 白 >

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 5)

区 分	主である建物 (附属建物は「特記事項」に記載)
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7月1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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗壁・クロス等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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	普通
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 (そ の 1)	・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。 ・住宅設備等については、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。 ・数寄屋造風の和風建築であるが、内部は家財道具が散乱する半ばゴミ屋敷の状況で、劣化事象のほか、ヨゴレ・イタミ等が見受けられる状況にある。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。

特 記 事 項 (そ の 2)	・附属建物符号1は仕様・品等は普通であるが、躯体部に亀裂、コンクリート剥離が認められ、保守管理の状態は劣る。既に経済的残存耐用年数は徒過している。 ・未登記附属建物は、ボイラー室・物置で仕様・品等は劣り保守管理の状態も劣る。既に経済的残存耐用年数は徒過している。なお、屋上には何らかの用途の鉄塔が設置されている。
------------------------------	---

< 以下余白 >

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1～4）

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	63,000	0.65	228.69	0.80	7,490,000
2	63,000	0.10	61.52	1.00	390,000
3	63,000	0.10	0.72	1.00	10,000 ※
4	63,000	0.01	414.00	----	260,000
(合計)	-----	---	704.93	----	8,150,000

※備忘価格として計上した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < たつの-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/㎡)
 $63,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 63,000$

◇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（1.00）

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

イ 個別格差：物件1：間口奥行の関係、ライフラインの状態、宅地内高低差等（0.65）

物件2・3：現況道路敷等（0.10）

物件4：現況山林：（0.01）

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5）

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
5（主）	125,000	204.49	0.03	770,000
5（附1）	60,000	約 39.28	0.03	70,000
5（未附）	50,000	約 5.00	0.03	10,000
(合計)	-----	約 248.77	----	850,000

ウ 現価率

(物件5：主である建物)

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(3%)程度と判定される。

(物件5：附属建物符号1)

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(3%)程度と判定される。

(物件5：未登記附属建物)

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(3%)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
1	7,490,000	0.40	法定地上権	3,000,000
2	390,000	0.00	-----	0
3	10,000	0.00	-----	0
4	260,000	0.00	-----	0
				3,000,000

(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
1	7,490,000	-3,000,000		0.50	0.70	1,570,000
2	390,000	±0		0.50	0.70	140,000
3	10,000	±0		0.50	0.70	10,000 ※
4	260,000	±0		0.50	0.70	90,000
5	850,000	+3,000,000	1.00	0.50	0.70	1,350,000
一 括 価 格 (合 計)						3,160,000

※備忘価格として計上した。

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲50% : 災害発生危険性の危険性、撤去に費用を要する残置物等の存在等

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 < たつのー1 >
所 在 : たつの市龍野町中霞城151番
価 格 : 63,000円/㎡
位 置 : JR線「本竜野」駅より道路距離1500m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 380㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側が幅員5.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%, 容積率100%）
地 域 の 概 要 : 大規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 : 7,379,140円
物件2 : 364,198円
物件3 : 0円
物件4 : 70,338円
物件5 : 3,448,295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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城 |
| | 地 番 | 198番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 228.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城 |
| | 地 番 | 198番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城 |
| | 地 番 | 198番10 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 0.72平方メートル |
| 4 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城 |
| | 地 番 | 199番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 414.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | たつの市龍野町中霞城198番地1 |
| | 家屋 番号 | 198番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	139.83平方メートル
	2階	64.66平方メートル

(附属建物)

符 号	1
-----	---

種 類	車庫
-----	----

構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
-----	-------------------

床 面 積	32.28平方メートル
-------	-------------

GSI Maps



所在位置略図



たつの市役所白図

物件所在図

129 198-10 198-9 202-7
179 198-5 200-4 154-1



(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す。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	たつの市龍野町中霞城				地番	198番1			
出力縮	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。

令和8年2月9日
神戸地方務局龍野支局
登記官

請求番号 12-3
(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：昭和44年7月23日

令和8年2月9日 神戸地方方法務局龍野支局

登記簿

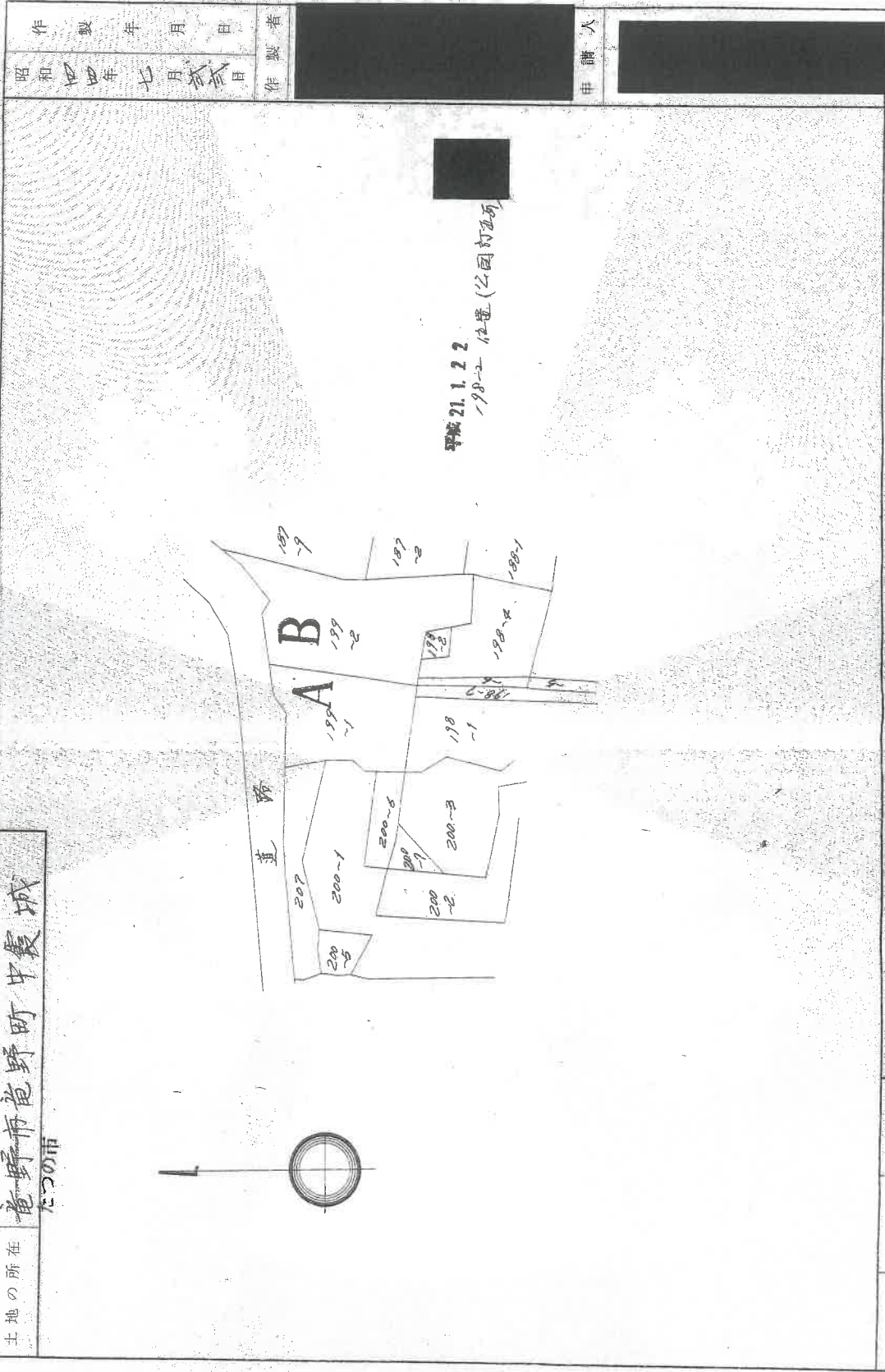
※A3をA4に縮小した。
地積測量図

請求番号：12-1

(1/2)

前	199	後・察	199-2	199-1
地	番			
土地の所在	龍野市龍野町中震城 たつの市			

地積測量図
在
地積測量図



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

306613

1/

1/

縮尺

登記年月日：昭和44年7月23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。
令和8年2月9日 神戸地方支務局龍野支局

登記番

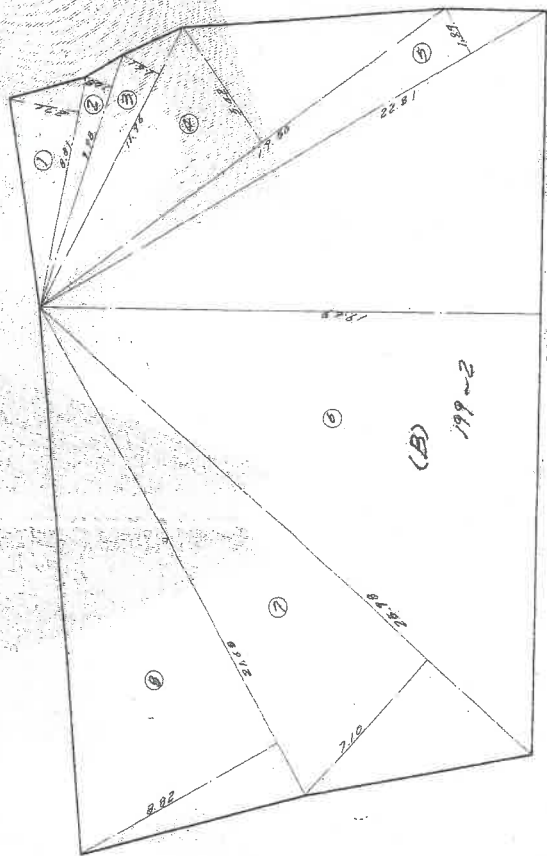
※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号 12-1

土地積測量図

地番 199-2 199-1
土地の所在 龍野市竜野町中農城
たつの市



登記年月日 昭和48年3月29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。
昭和48年2月9日 神戸地方方法務局 神戸支局

登記官

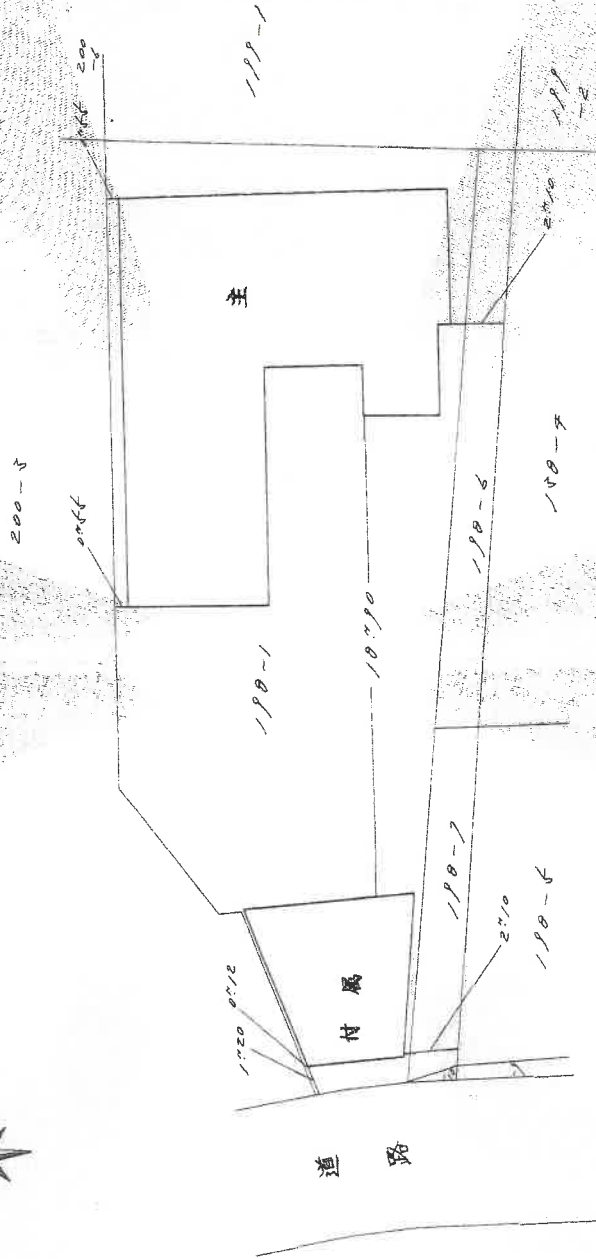
※A3をA4に縮小した。

建物図面

建物図面

家屋番号	190-1
建物の所在	兵庫県神戸市中央区中震城 190-1

たつの市



昭和48年3月29日	製作年月日	548329
製作者	申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

354746

縮尺	1/200
----	-------

(1/2)

請求番号 12-2

登記年月日：昭和48年3月29日

これは函面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月9日 神戸地方法務局龍野支局

神戸地方法務局龍野支局

總品目

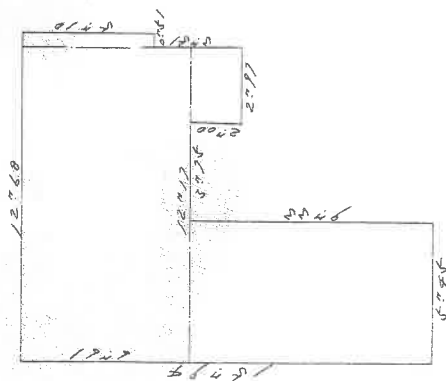
※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号 12-2

家屋番号	190番
建物の所在	長野市前町中裏城 190-1

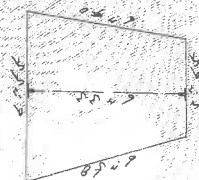
たつの市



米表
餘積
米表
隨主

$$0.51 \times 5.10 + 12.17 \times 6.61$$

床面積 — 15.83 m²

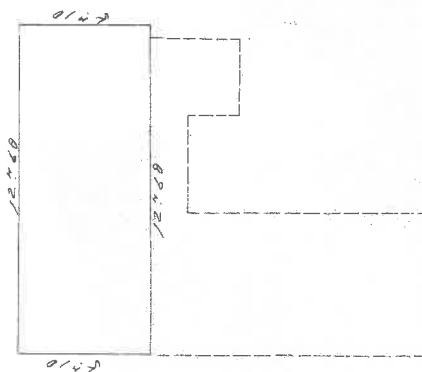


表積求屬付

床面積 52.28 m^2

床面積 3220 m²

主 求 積 表



12 68 x 5 10 = 68.6600

床面積—68.66 m²

(15 連 關 日)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

351717

縮	尺	$1 \frac{1}{2}$	200
---	---	-----------------	-----

(2/2)

約 5m

令和 5 年 (7) 第 10003 号



市 (約 3.8 m) 道

高低差 約 10m の
現状小浜

※丸数字は物件番号を示す。

宅地部分については、公図・地形図から位置、形状等を推測したものであり、本図は参考図の域を出ない。

山林部分については、宅地部分より約 5m 高く擁壁で隔てられ、南端部の一部がやや平坦になっているが、現況は高低差約 10m の急勾配の雑木林である。

④

199-1

199-2

約 5m 高い

未登記附属建物

⑤

主たる建物

198-6

198-2

200-3

198-4

宿称川

隣接地

198-1

①

附属建物
No 1

②

隣接地

198-5
198-3

市 (約 5.3 m) 道

③

195

現況見取図

物件 5 主である建物

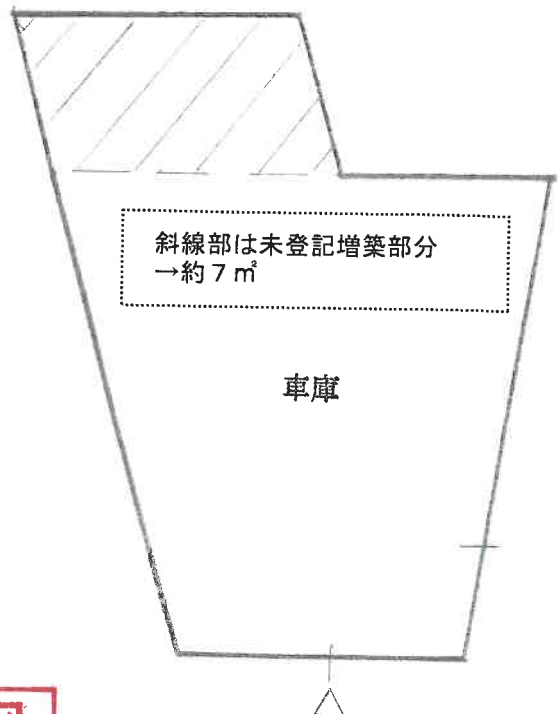
1 階



物件 5 附属建物



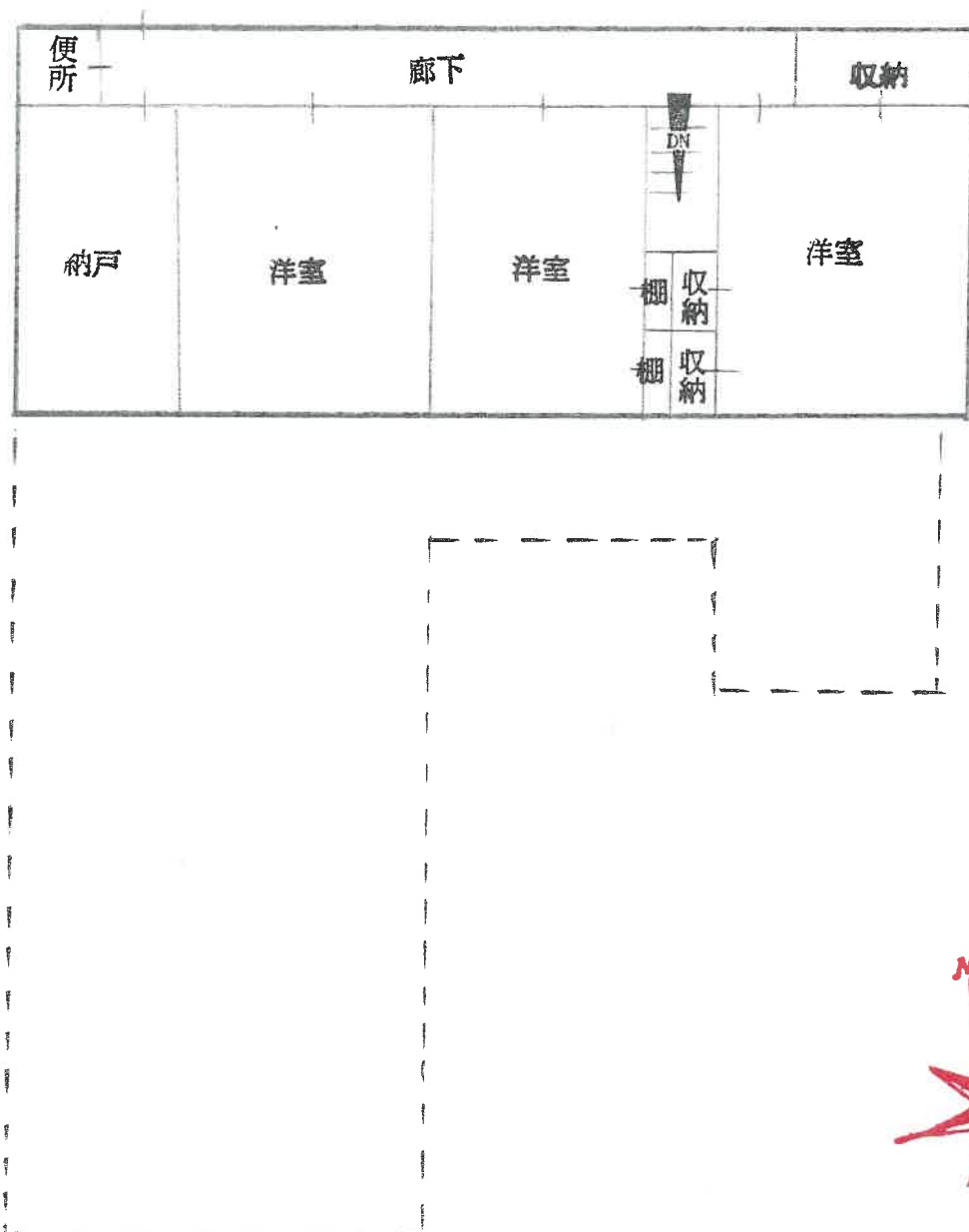
物件 5 未登記附属建物



(未登記附属建物：現況概要)
構造：コンクリートブロック造陸屋根
用途：物置・ボイラー室、面積：約5m²

建物間取図

物件 5 主である建物
2 階



写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④



写 真 ⑤



写 真 ⑥



写 真 ⑦



写 真 ⑧

