

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 7年 6月 3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

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 7年 6月19日から 令和 7年 6月26日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月 2日 午前10時00分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 7月23日 午後 1時00分 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 7年 6月 3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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 200, 000 2, 560, 000	一括	640, 000	156, 848	33, 609
1	1, 430, 000				
2	1, 770, 000				



物 件 目 録

1 所 在 たつの市揖保町松原字東河原道北
地 番 299番1
地 目 宅地
地 積 759.73平方メートル

所有者 A

2 所 在 たつの市揖保町松原字東河原道北299番地1
家屋 番号 299番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 526.78平方メートル
2階 517.58平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 202.26平方メートル
2階 67.50平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8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B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 たつの市揖保町松原字東河原道北
地 番 299番1
地 目 宅地
地 積 759.73平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 たつの市揖保町松原字東河原道北299番地1
家屋 番号 299番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 526.78平方メートル
2階 517.58平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 202.26平方メートル
2階 67.50平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第10021号

令和6年12月16日受理

令和7年 **1**月**30**日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 たつの市揖保町松原字東河原道北
地 番 299番1
地 目 宅地
地 積 759.73平方メートル

所有者 A

2 所 在 たつの市揖保町松原字東河原道北299番地1
家屋 番号 299番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 526.78平方メートル
2階 517.58平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 202.26平方メートル
2階 67.50平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県たつの市揖保町松原299番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2			
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を、工場・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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 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	☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者B ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■債務者B（占有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	年 月 ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 ころ
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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 円（毎月 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 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 建物所有者Bから本件建物の建築当初、賃貸借契約を締結していた旨の陳述があるが、現在賃料の授受がなく、本件土地建物を親子が所有することになったことから上記のとおり認定する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼物件2建物所有者B	1 本件土地は、私の亡くなった主人の叔父が所有していたときに、主人が本件土地を借りて本件建物を建てたものです。 2 本件土地で主人の叔父が皮革工場をしていたところ、主人が参加して現在の本件建物を建てて続けていましたが、令和2年に主人が亡くなってしばらくして工場を閉鎖しました。 3 本件建物を建てた当時、主人は地代を本件土地の固定資産税に相当する額に月3万円を付加して支払っていましたが、令和2年に主人が亡くなってからは支払っていません。叔父と叔母が亡くなり私の長男であるAが相続しました。 4 本件建物内は、処分できなかった機械が少しあるくらいでそれ以外は何もありません。 5 リフトや残っている機械について、現在電気を通していないため動くかどうか分かりません。 6 本件建物について、雨漏りする箇所があります。 7 本件土地の境界について争いは特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は、公図上北東側で目的外土地 2 8 2 番 1 3 を介して接道しているが、同目的外土地の位置や範囲は不明である。
- 3 本件土地には、主たる建物と附属建物との間に工業用水として利用された井戸があるが利用可能かどうかは不明である。
- 4 本件建物は、皮革工場とその倉庫として利用されていた。工場には動産以外に洗浄機、リフト、乾燥機、塗装機などの大型の機械が残っているが、いずれも価値があるとは思えなかった。そのほか倉庫には動産が残っている。なお、倉庫の 2 階部分にも動産があるように見えるが、階段が相当以前に撤去され容易に行くことができない。債務者兼物件 2 建物所有者 B によると 2 階に何が置いてあるかは分からないとのことであった。
- 5 本件建物は、雨漏りがあり、窓ガラスが割れている箇所と壁のコンクリートブロックに複数の傷みが見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月17日(火) 9:05-9:30	神戸地方法務局龍野支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和6年12月19日(木) 11:17-12:06	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を手交
令和7年1月8日(水) 14:35-15:35	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真一部撮影
令和7年1月10日(金) 15:50-15:55	執行官室(電話発信)	債務者から聴取調査
令和7年1月27日(月) 9:31-9:57	物件所在地	占有者に再聴取調査、写真撮影

(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 及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

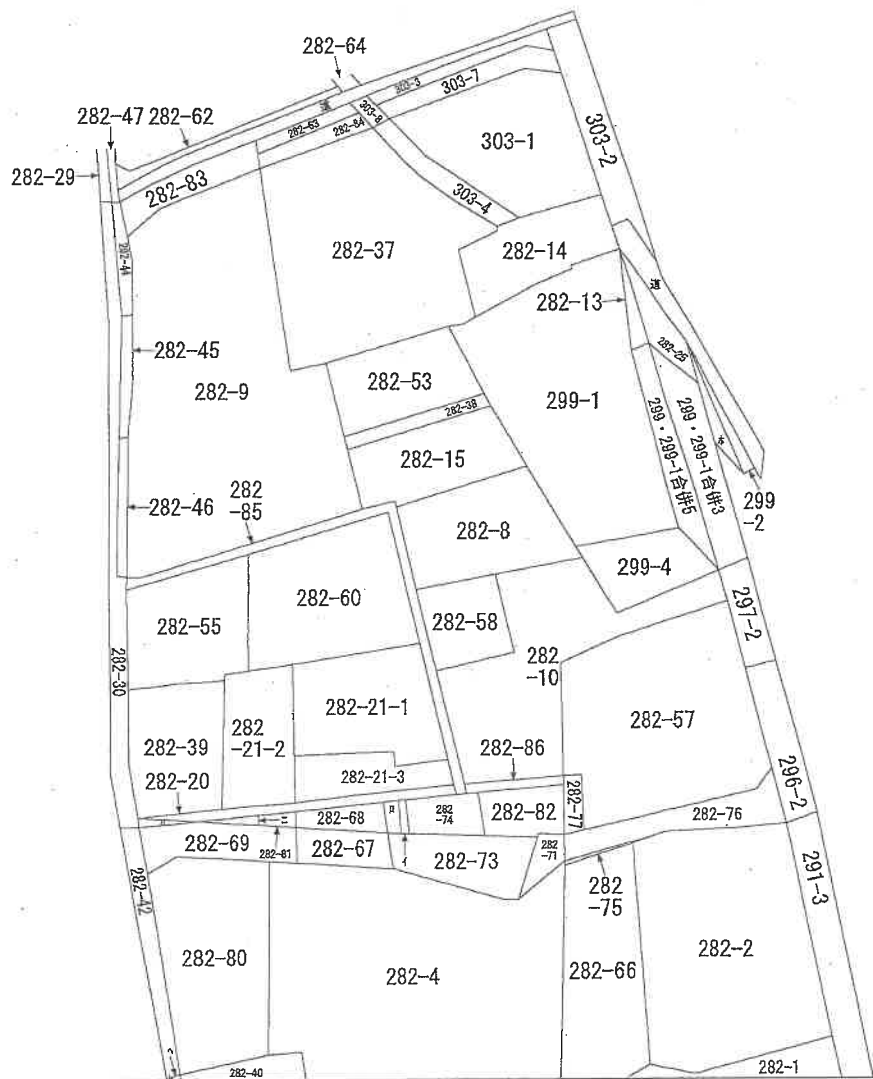
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 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

(6 枚目)



請求部	所在	たつの市揖保町松原字東河原道北				地番	299番1			
出力縮	縮尺不明	精度分		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

登記年月日：平成14年12月13日

公用

各階平面図

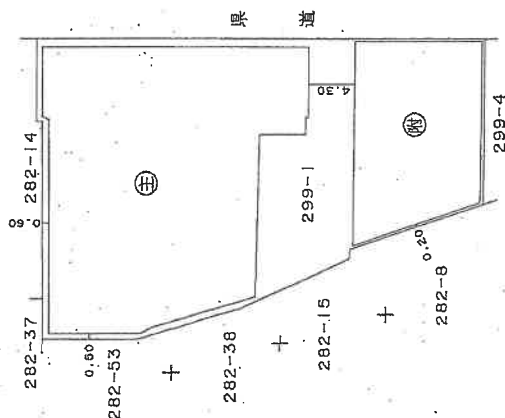
建物各階平面図

1/3

家屋番号 299-1

建物の所在 龍野市揖保町松原字東河原道北299番地1

平成十四年十二月十三日登記



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(国印刷紙)

363041

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

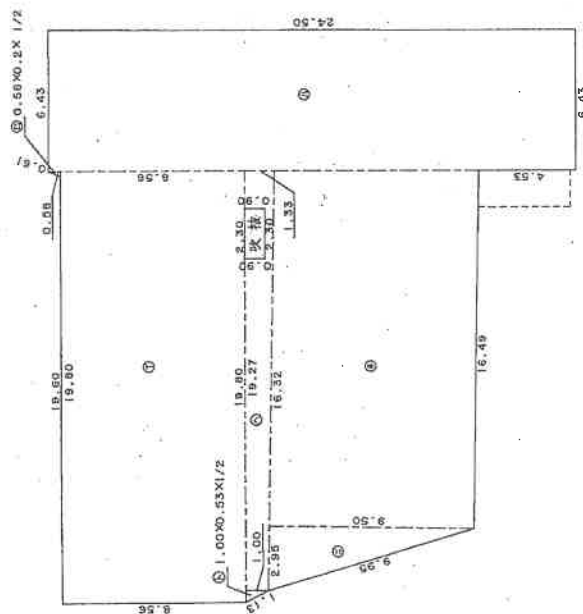
(8 枚目)

請求番号：3-2

(1/3)

(主) 2 階

(主) 一 附



求積表

①	15.80	X	8.56	X	1/2	=	139.4580
②	9.56	X	9.20	X	1/2	=	17.0050
③	9.56	X	2.95	X	1/2	=	1.0125
④	9.56	X	2.95	X	1/2	=	1.0125
⑤	16.32	X	9.50	X	1/2	=	155.8475
⑥	1.00	X	1.33	X	1/2	=	2.4455
⑦	1.00	X	0.53	X	1/2	=	0.2450
⑧	2.30	X	0.50	X	1/2	=	-2.0700

合計	517,58555
床面積	517,58 m

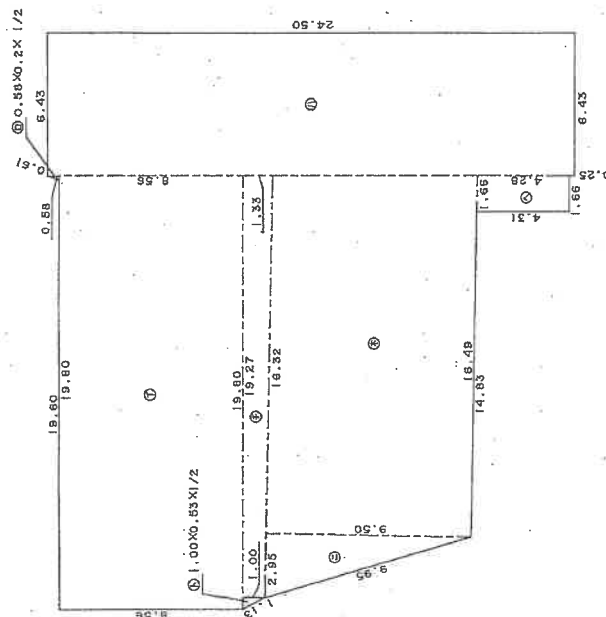


表 積 求

⑤	19.80	X	8.56	X	169.4880
⑥	0.50	X	2.50	X	157.0950
⑦	9.50	X	3.95	X	141.025
⑧	15.49	X	9.50	X	155.9475
⑨	4.31	X	1.66	X	7.297
⑩	1.00	X	0.57	X	0.2650
⑪	1.31	X	1.97	X	22.44955

合計	526.78525
床面積	526.78 m ²

作者

縮尺 $1/250$

人請由

縮尺 $\frac{1}{250}$

《加印刷裝》

363042

請求番号: 3-2

(2/3)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

登記年月日：平成14年12月13日

各階平面図

建物各階平面図

3/3

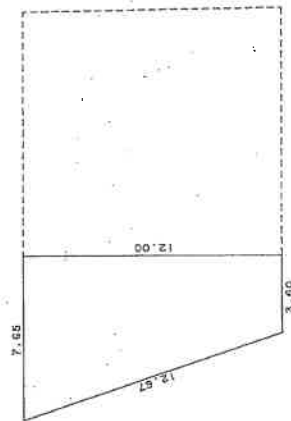
家屋番号

299-1

建物の所在

なつの市
龍野市揖保町松原字東河原道北299番地1

(附) 2 階

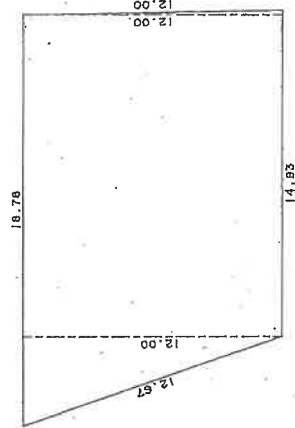


求 積 表

$$(7.65 + 3.60) \times 12.00 \times 1/2 = 67.5000$$

床面積 67.5000
床面積 67.50 m²

(附) 1 階



求 積 表

$$(19.76 + 14.93) \times 12.00 \times 1/2 = 202.2600$$

床面積 202.2600
床面積 202.26 m²

作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(印刷製図)

363043

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

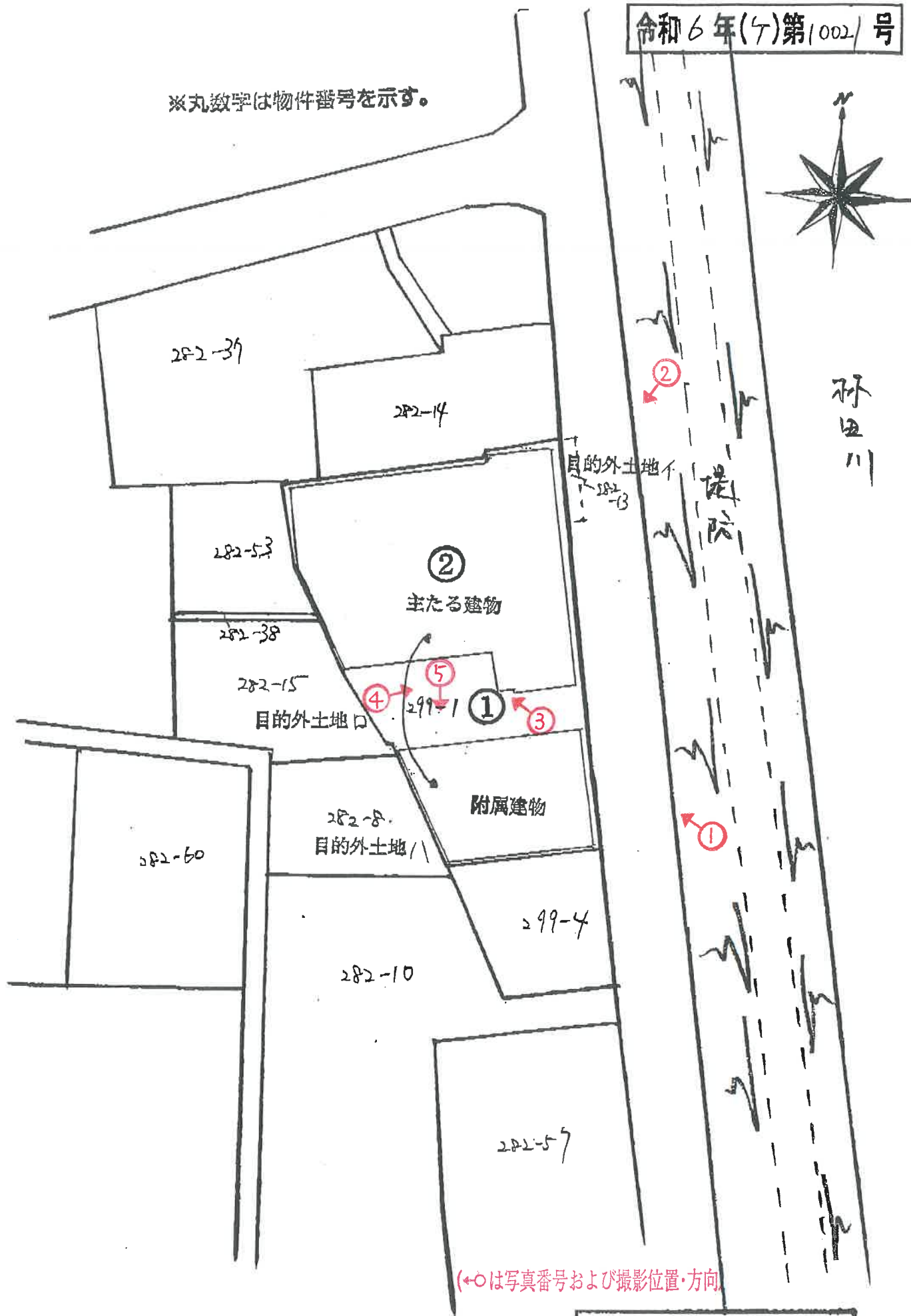
請求番号：3-2

(3/3)

※丸数字は物件番号を示す。



杉田川

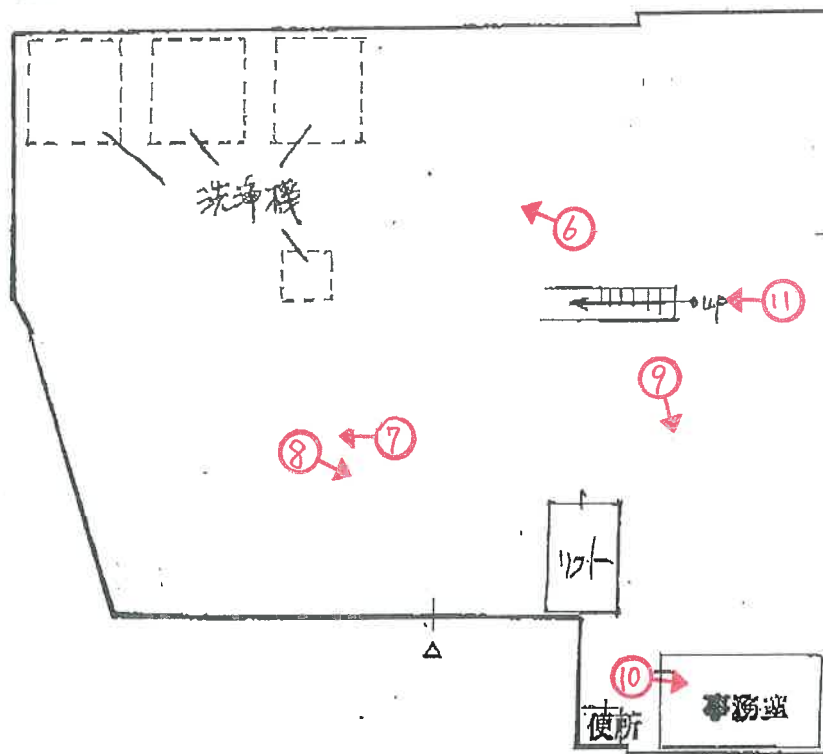


(○は写真番号および撮影位置・方向)

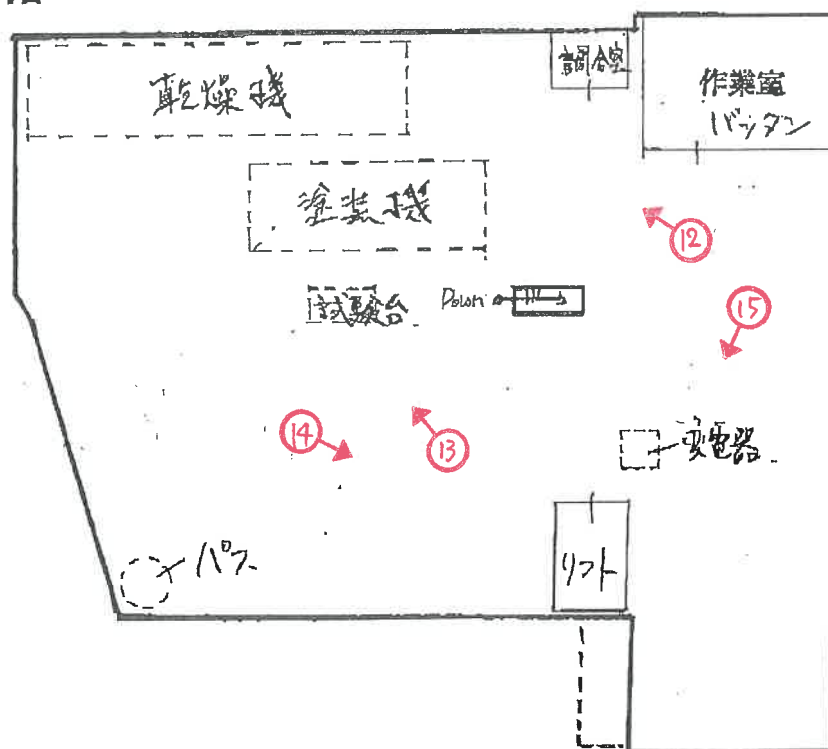
現況見取図

物件 2 主たる建物

1 階



2 階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

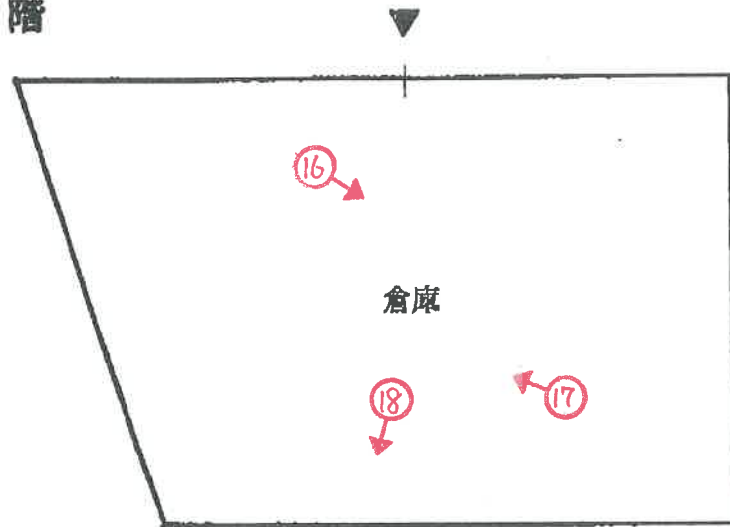
建物間取図

(12 枚目)

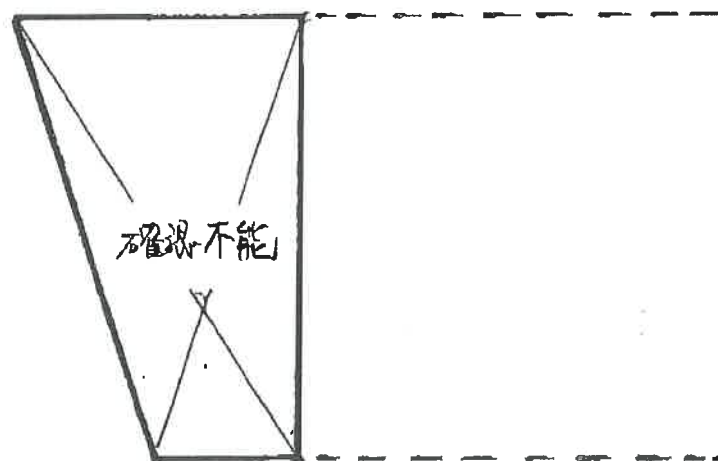
物件 2

附属建物

1 階



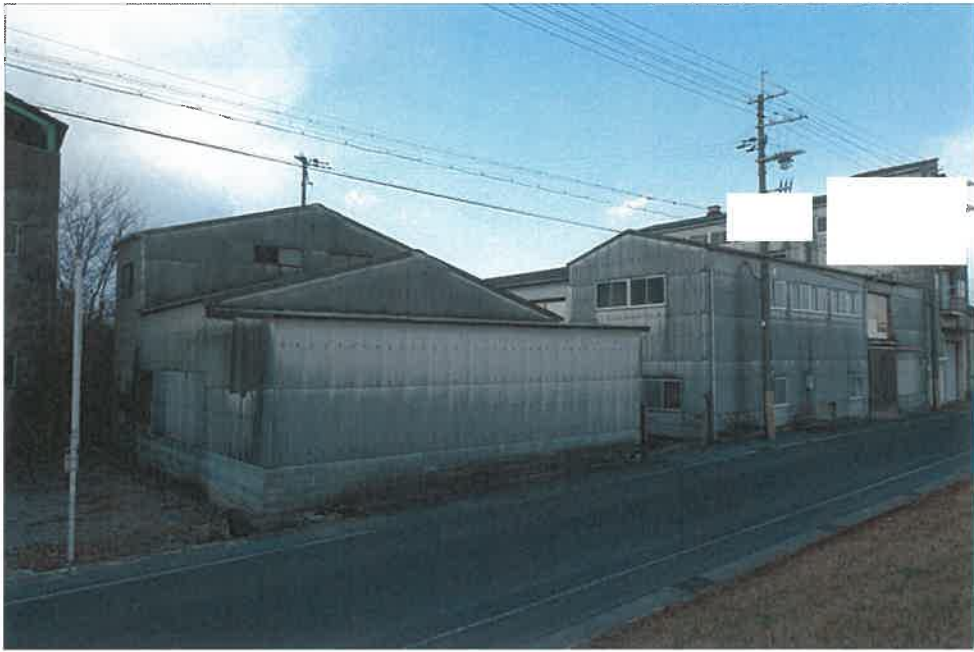
2 階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

(13 枚目)



1



2



3



4



5

倉庫2階 ドア
があるが階段
は撤去されて
いる



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

(18 枚目)



16



17

中に動産が
見える



18

倉庫南側窓付
近ガラス割れ、
コンクリート腐
食あり

(19 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 10021 号
令和 7 年 1 月 8 日 現地調査
令和 7 年 1 月 29 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3,200,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,430,000円
物件2（建物）	金1,770,000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）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 番 地 目 地 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 竜野駅の 東方 約4 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	たつの市役所の南東方約3.7km (直線距離)、林田川右岸に位置する松原地区のうち、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 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 工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 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 759.73㎡ の 略台形地 (登記数量) 間口×奥行 約41.5m×約28m	
接 面 道 路 の 状 況	東側 約7.5m県道	
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	現況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	・ 本件土地は、公図上北東側で目的外土地(282番13)を介して東側道路に接道しているが、当該目的外土地の位置や範囲は不明である。 ・ 本件土地には、主たる建物と付属建物との間に工業用水として利用されていた掘抜き井戸がある。 ・ 上水道は西側市道から他人地を介して引き込まれているので注意を要する。 ・ 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「0.5～3.0m未満の区域」に色分けされている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 (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48年11月1日 新築 経過年数 51 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 : スレート等 内壁 : ----- 天井 : ----- 床 : コンクリート打放し等 設備 : 変電器ほか 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 : 工場 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 (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。 ・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。 ・本件に変圧器が残置しておりPCB含有の可能性があるので注意を要する。 ・主たる建物には、工場抵当法2条の機械設備に該当する機械が存在しているが、20年以上前のもので型式は古くメンテナンスもなく正常な稼働に疑問があり、現在では性能的にも陳腐化しているものと推測され、既にその価値はないと判断した。

特 記 事 項 (そ の 2)	・主たる建物には破損箇所も多く、鉄製階段にもイタミが認められる。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。 ・附属建物の用途は倉庫である。2階への階段がなく、2階部分は確認できない。仕様・品等はやや劣り、長期にわたって放置され保守管理の状態は劣る。 ・地上建物は指定建ぺい率を超過している状況にある。
------------------------------	--

< 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）

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	11,700	0.64	759.73	0.80	4,550,000
(合計)	-----	---	759.73	----	4,550,000

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/㎡)
 $25,300 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/220 \div 11,700$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/220 \times 100/100 = 100/220$

イ 個別格差：規模形状、ライフラインの状態等（0.64）

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
2（主）	70,000	1,044.36	0.05	3,660,000
2（附1）	70,000	269.76	0.05	940,000
(合計)	-----	1,314.12	----	4,600,000

ウ 現価率

（物件2：主である建物、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（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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	4,550,000	0.10	敷地占有利益	460,000
				460,000

(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	4,550,000	-460,000		0.50	0.70	1,430,000
2	4,600,000	+460,000	1.00	0.50	0.70	1,770,000
一 括 価 格 (合 計)						3,200,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲50% : 土壌汚染の可能性、PCB含有の可能性のある設備の残置、撤去に費用を要する残置物等、河川保全区域、掘抜き井戸の存在、不動産取引市場の成熟の程度、建ぺい率超過等

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 : 25,300円/㎡
位 置 : JR線「竜野」駅より道路距離2km
価 格 時 点 : 令和6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6年度）
物件1 : 5,591,612円
物件2 : 7,289,625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 現況見取図・建物間取図
- 5 現況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 たつの市揖保町松原字東河原道北
地 番 299番1
地 目 宅地
地 積 759.73平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 たつの市揖保町松原字東河原道北299番地1
家屋 番号 299番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 526.78平方メートル
2階 517.58平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 202.26平方メートル
2階 67.50平方メートル

所有者 B

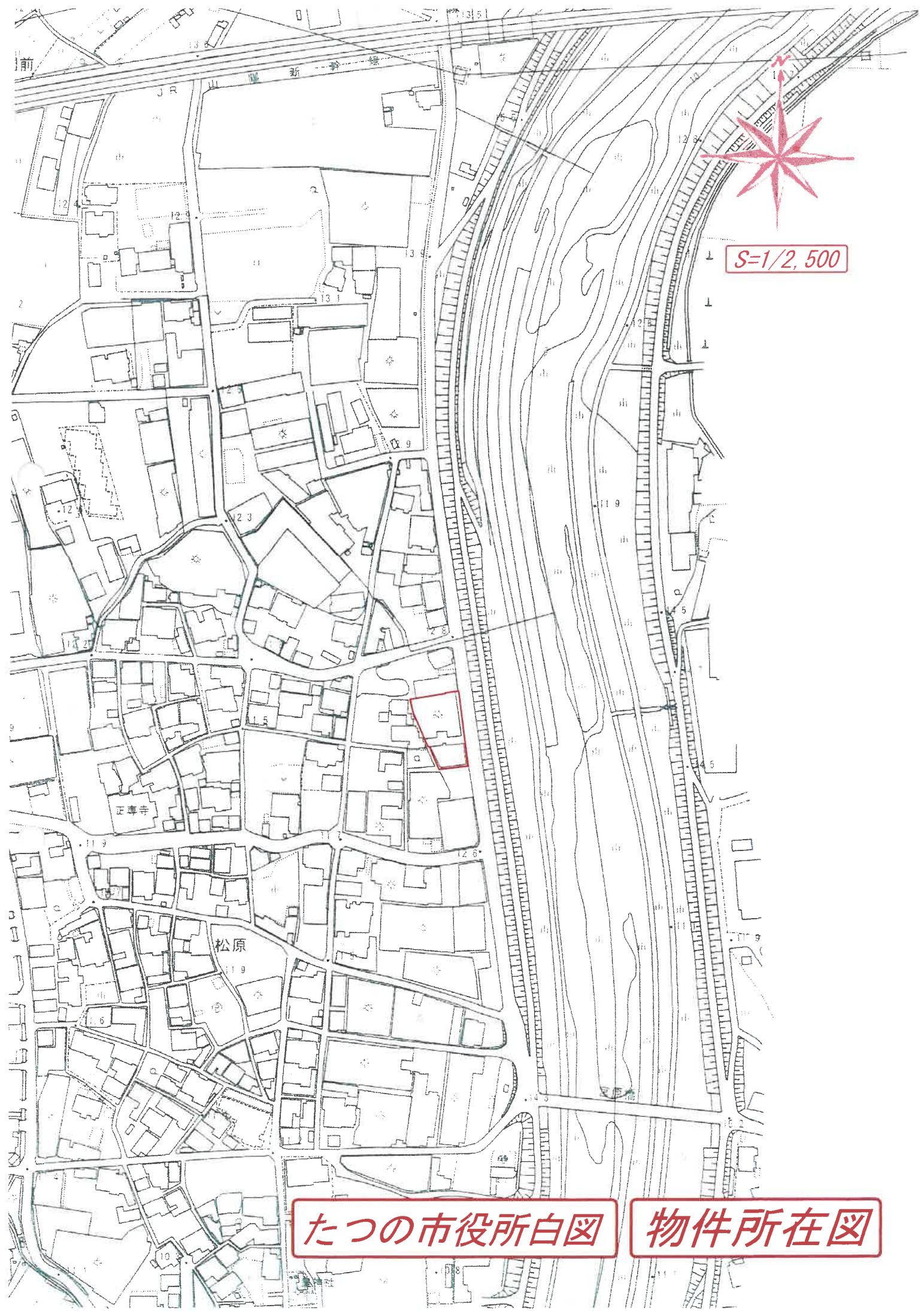
地理院地図

GSI Maps



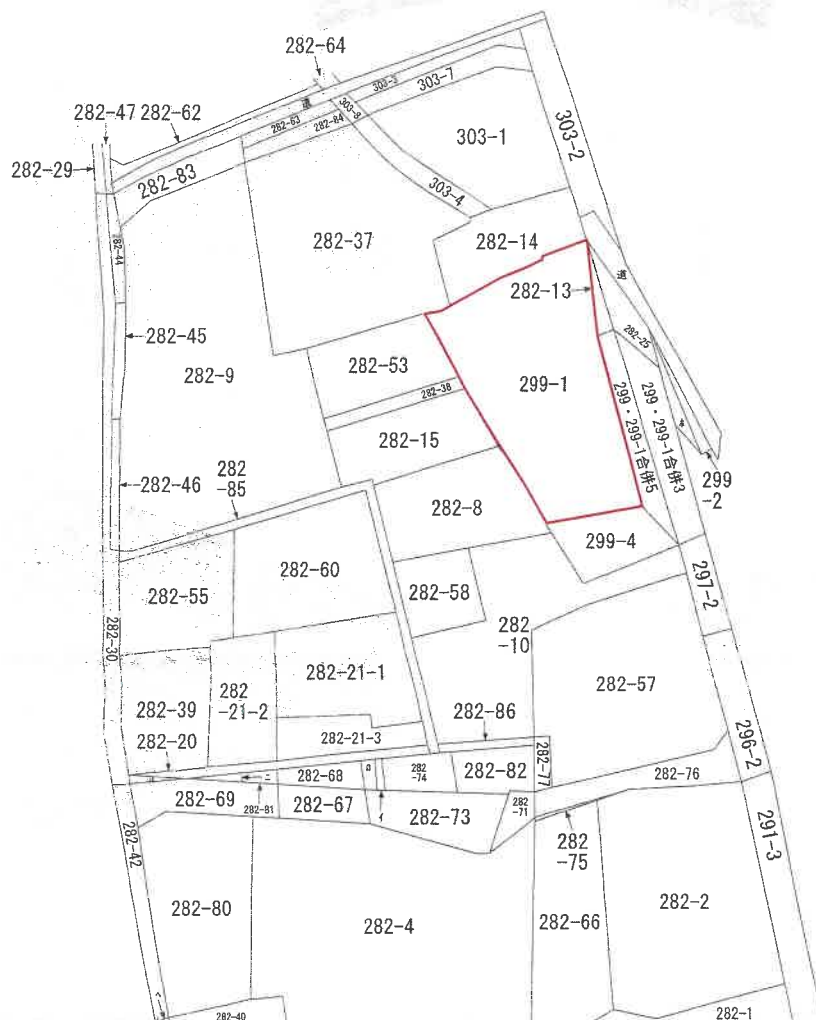
※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

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。

地番区域見出

請 求 部 分	所 在					たつの市揖保町松原東河原道北					地 番	299番1							
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 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)							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6年11月18日

神戸地方法務局

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公 义 写

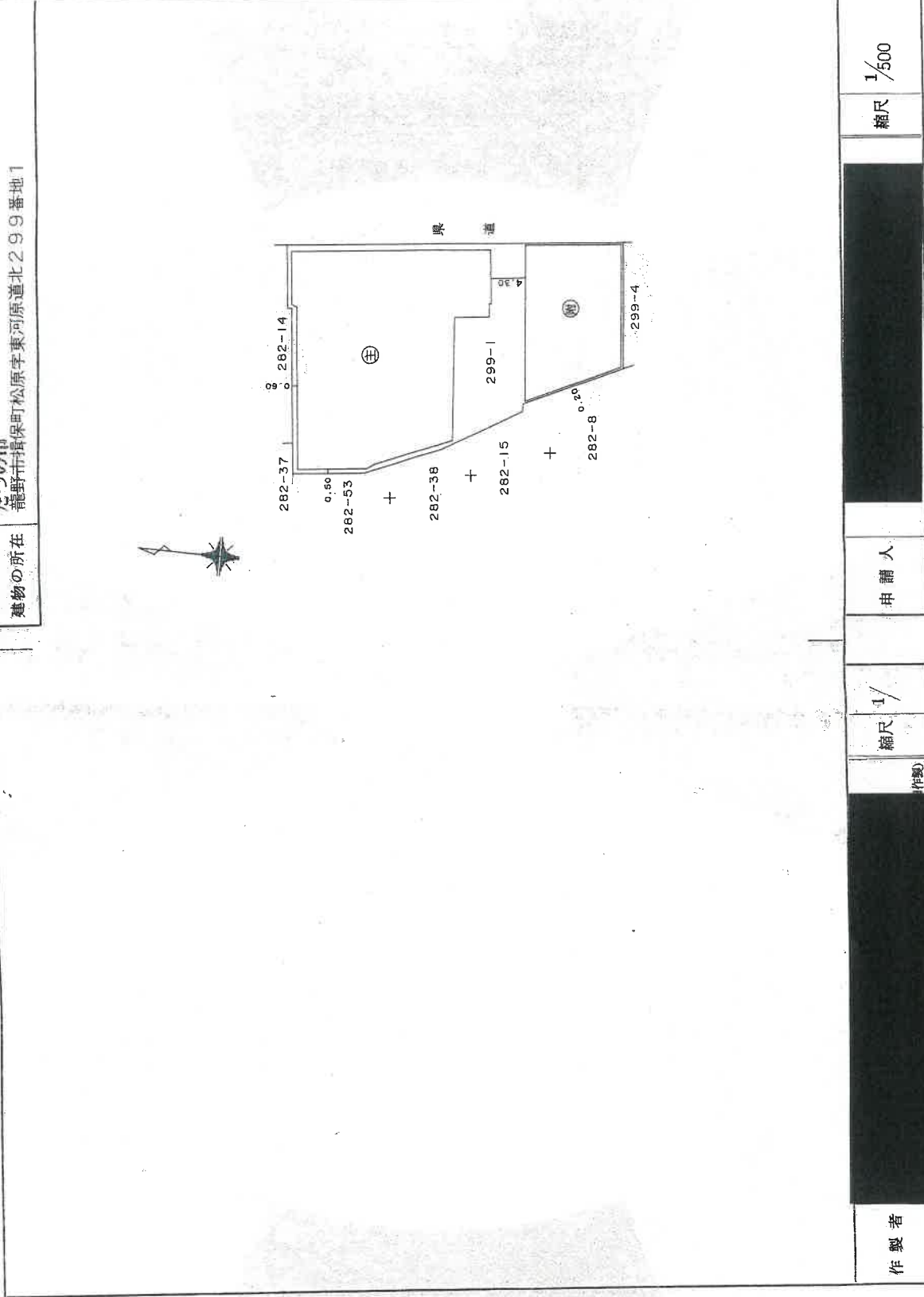
登記年月日：平成14年12月13日

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6年11月18日 神戸地方法務局

登記官

建物図面
各階平面図
1/3

家屋番号 299-1
建物の所在 たつの市
龍野市揖保町松原字東河原道北299番地1



※A3をA4に縮小した。
建物図面

請求番号：8-2 (1/3)

登記年月日：平成14年12月13日

平成四年 閏月 廿三日 日記

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6年11月18日 神戸地方法務局

登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

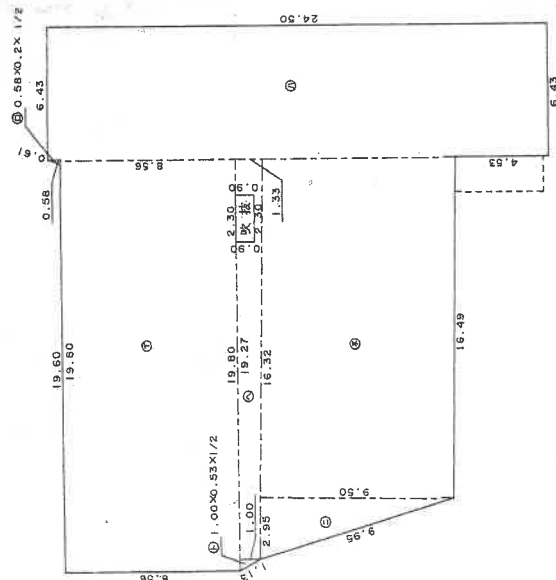
請求番号：8-2

建各 物平 圖面 圖面 $\frac{2}{3}$

1962

龍野市揖保町松原字東河原道北299番地1

(主) 一 隨

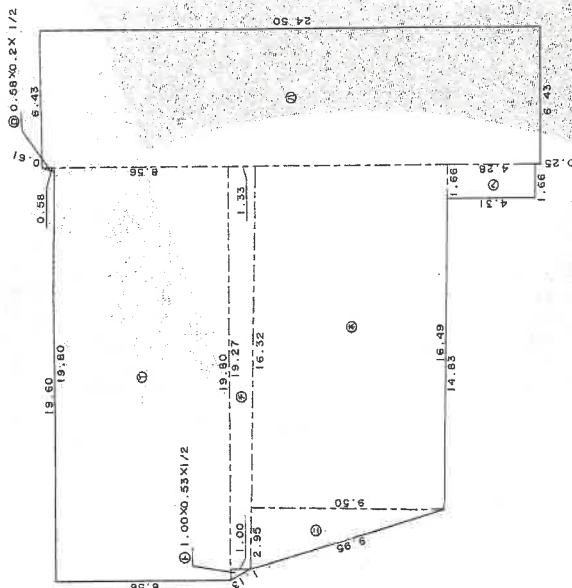


2 (主) 階

求積表

①	19.80	X	8.56	X	1/2	=	169.4880
②	0.58	X	0.20	X	1/2	=	17.0950
③	5.75	X	2.95	X	1/2	=	14.0125
④	16.40	X	5.50	X	1/2	=	25.8475
⑤	(13.00 + 1.33)	X	19.27	X	1/2	=	130.4850
⑥	2.30	X	0.53	X	1/2	=	0.2450
⑦							-2.0700

合計	517.58555
床面積	517.58 m ²



求積表

①	5.80	X	8.55	X	1/2	=	15.4860
②	0.38	X	0.40	X	1/2	=	0.39
③	0.35	X	2.05	X	1/2	=	15.2550
④	5.45	X	3.35	X	1/2	=	14.4025
⑤	(4.32	X	15.49	X	1/2	=	15.8475
⑥	(4.28	X	4.31	X	1/2	=	7.1357
⑦	(1.00	X	1.00	X	1/2	=	0.5500
⑧	(1.33	X	19.27	X	1/2	=	22.4455

合計	526.78525
宋面積	526.78 m ²

作者

(加印刷納)

縮尺 $1/250$

人中譜

1/250	縮尺
-------	----

363042

(加印刷納)

登記年月日：平成14年12月13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。
(神戸地方方法務局龍野支局管轄)
令和6年11月18日 神戸地方方法務局

登記官

※A3をA4に縮小した。
建物図面

請求番号：8-2

(3/3)

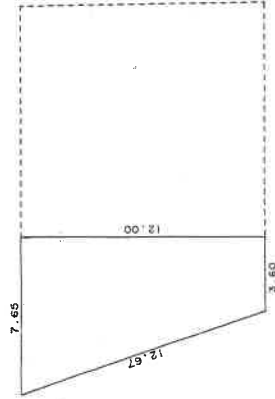
3/3

建物図面
各階平面図

家屋番号 299-1

建物の所在
龍野市揖保町松原字東河原道北299番地1

(附1) 2 階

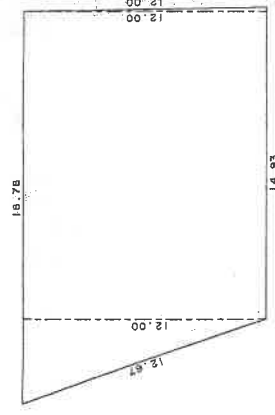


求 積 表

$$(7.65 + 3.60) \times 12.00 \times 1/2 = 67.5000$$

床面積 67.5000
67.50 m²

(附1) 1 階



求 積 表

$$(18.78 + 14.93) \times 12.00 \times 1/2 = 202.3600$$

床面積 202.3600
202.26 m²

作製者
土地家屋調査士

(加印刷納)

縮尺 1/250

申請人

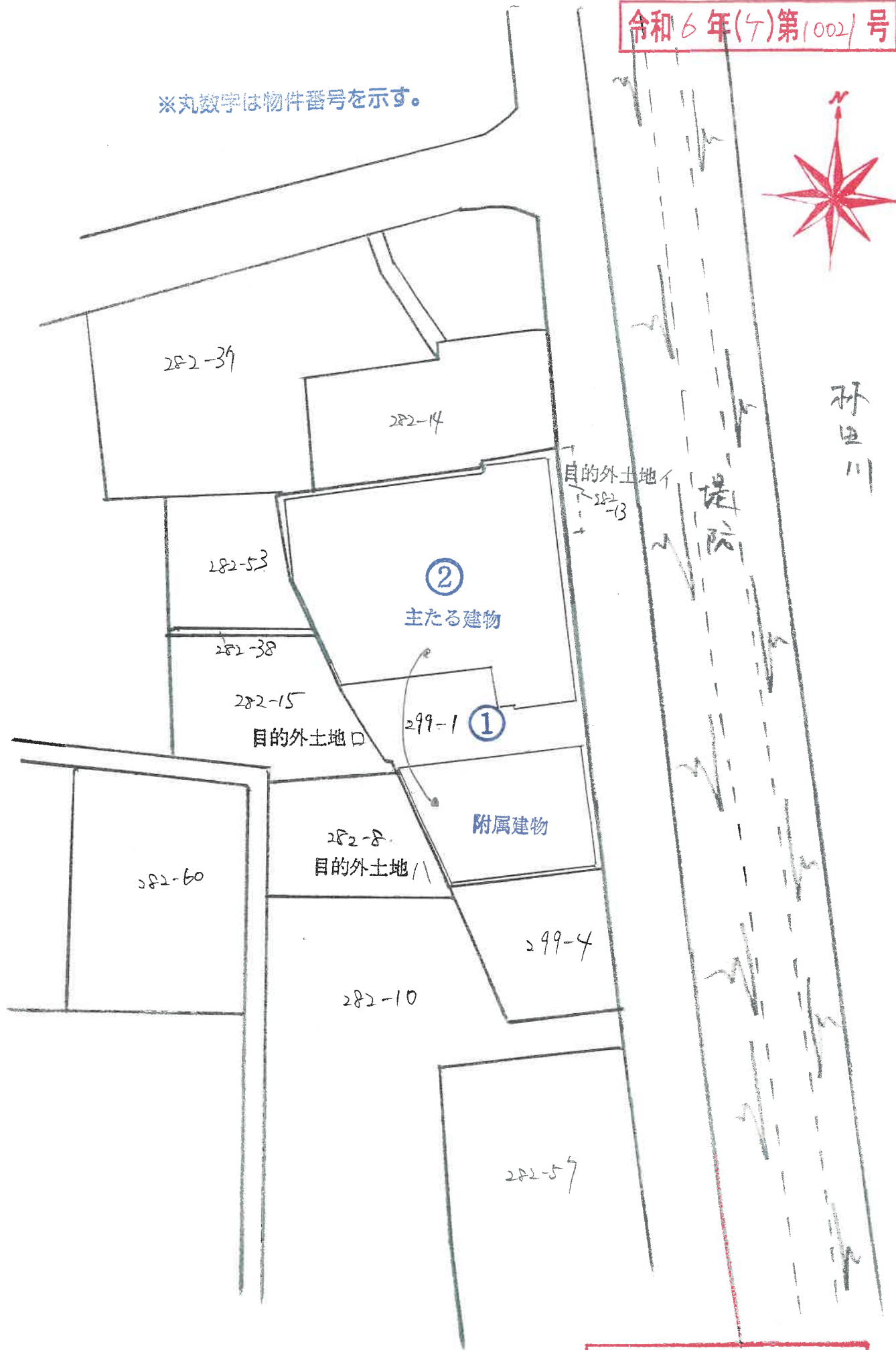
縮尺 1/250

363043

※丸数字は物件番号を示す。

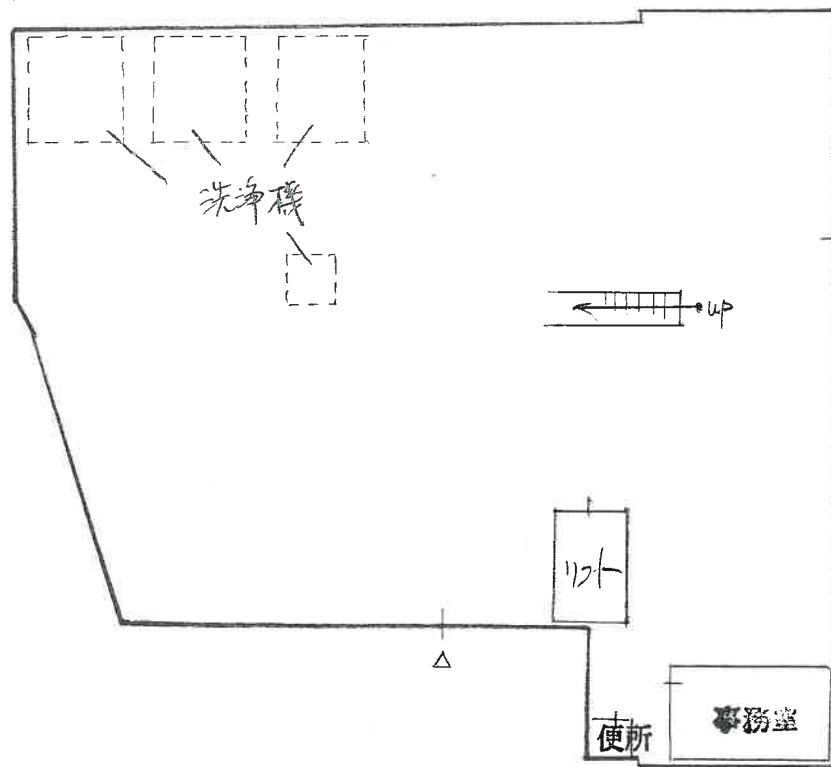


孫田川

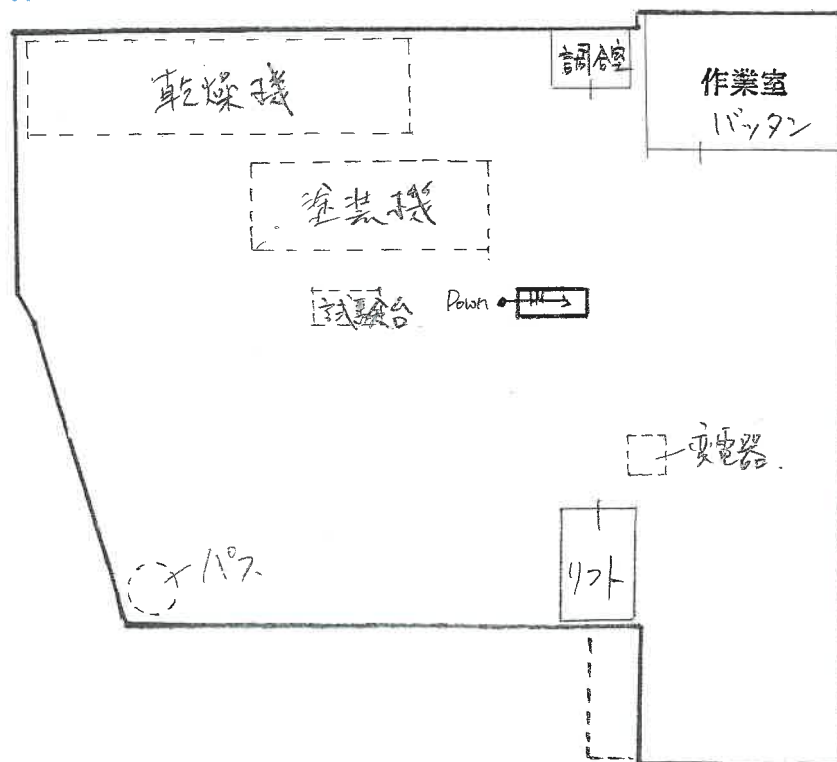


物件 2 主たる建物

1 階



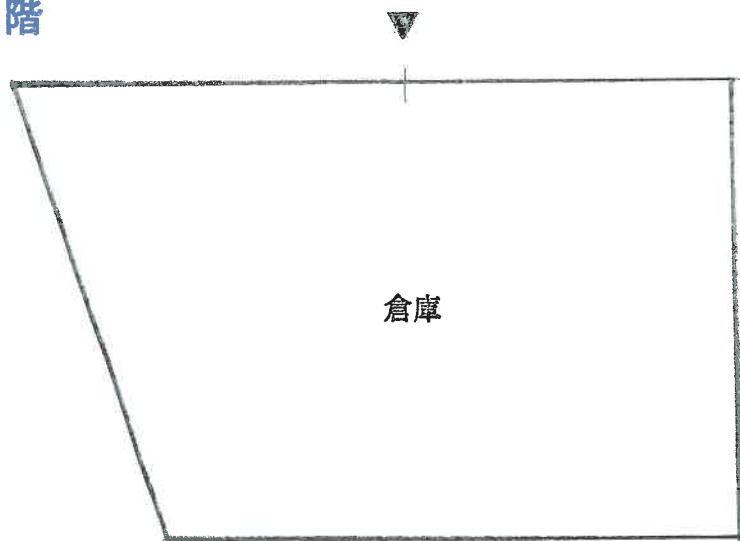
2 階



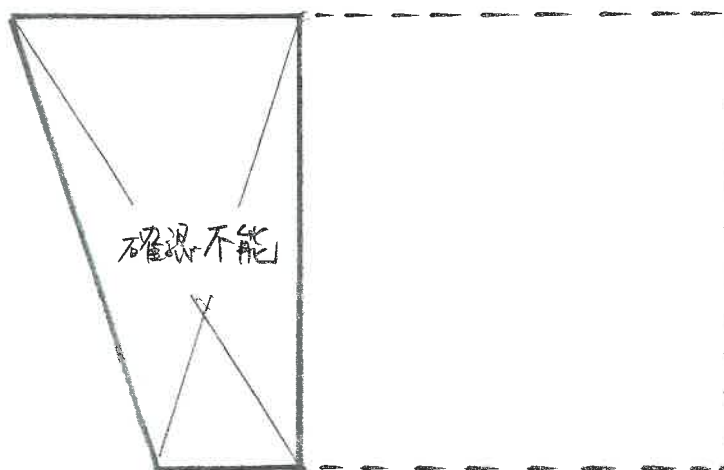
物件 2

附属建物

1 階



2 階



写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④

