

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、入札が無効となる場合がありますので、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 8月26日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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。

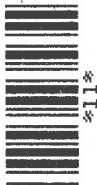
記

入札期間	令和 7年 9月11日から 令和 7年 9月18日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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 7年10月15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 7年 8月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



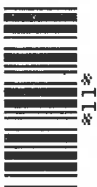
813

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	7,920,000 6,336,000	一括	1,584,000	126,279	31,502
1	2,620,000				
2	1,570,000				
3	1,310,000				
4	250,000				
5	2,170,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 33番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 29番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 30番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.11平方メートル |
| 4 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 30番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.23平方メートル |
| 5 | 所 在 | たつの市龍野町大手33番地、30番地、30番地1 |
| | 家屋 番号 | 33番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	161.72平方メートル
	2階	140.75平方メートル

(現況)

構 造 木造・コンクリートブロック造2階建

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約6平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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1～4】

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 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 33番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 29番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 30番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.11平方メートル |
| 4 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 30番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.23平方メートル |
| 5 | 所 在 | たつの市龍野町大手33番地、30番地、30番地1 |
| | 家屋 番号 | 33番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	161.72平方メートル
	2階	140.75平方メートル

(現況)

構 造 木造・コンクリートブロック造2階建

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約6平方メートル



令和7年(ケ)第10009号
令和7年 5月26日受理
令和7年 6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 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 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 33番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 29番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 30番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.11平方メートル |
| 4 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 30番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.23平方メートル |
| 5 | 所 在 | たつの市龍野町大手33番地、30番地、30番地1 |
| | 家屋 番号 | 33番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	161.72平方メートル
	2階	140.75平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(たつの市龍野町大手33番地)		
土地	物件 1～4		
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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 ☒ 物件配置略図のとおり ☐		
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	「その他の事項」のとおり		
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:木造・コンクリートブロック造2階建 ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:機械室 構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積:約6㎡ }		
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住居・機械室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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 物件配置略図のとおり		

(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

■ 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1～4の土地の状況等

- (1) 物件1～4の土地の状況は、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、一体として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上、本件建物の一部が隣接建物と接着している部分がある。建物図面、債務者兼所有者から提示された図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地全体の形状はおよそ物件配置略図のとおりであるが、北西側の形状が公図と若干異なる。地積については物件1～4の土地全体として概ね公簿地積に近いものと推測される。
物件1～4の土地の地積及び周辺隣接地との境界については、隣接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) 物件4の土地の北側隣地から物件4、2の地中を通り、南側の市道の側溝に繋がる水路（暗渠）がある。
- (4) 物件2、4の土地に井戸が1箇所ずつあるが、物件2の土地の井戸は、西側隣家の床下にある井戸にポンプの配管が設置されている模様である。

3 物件5の建物（本件建物）の状況等

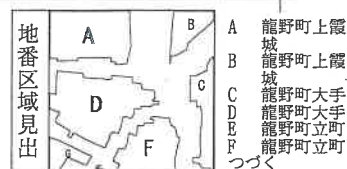
- (1) 本件建物の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。
 - (2) 占有状況は、臨場時に在宅していた債務者兼所有者の陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。
 - (3) 建物の状態は、木造建物には雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、経年程度の劣化があるものと認めたが、1階北西側にある脱衣室・風呂の外壁に大きなクラックがあり、浴室の天井に鉄筋の腐食がある。また未登記附属建物の外壁にもクラックがある。
 - (4) 建物の外観目視、立入調査により建物図面との照合を行ったところ、建物と建物図面に不一致が認められたので、概測を行い、債務者兼所有者の陳述を得たところ、3枚目記載のとおり本件建物の北西側に未登記附属建物が認められた（別紙物件配置略図、建物間取図参照）。未登記附属建物の陸屋根部分は物干し場となっている。
 - (5) 1階北東側車庫の天井裏に屋根裏収納があるが、その利用状況は屋根裏を利用した物置であるので床面積には加えないものとした。
 - (6) 本件建物のある一帯は、国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されている。
- 4 物件2の土地の西側にある車庫は、鉄骨の骨組みに陸屋根と道路側のシャッターが設置され障壁がないため、土地に定着性のある構造物と認めた。なお、陸屋根の屋上は屋上菜園となっている。
- 5 物干し場付近や西側の車庫入口付近は隣家の壁と接着している。

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)
■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 本件建物の敷地は、元々3軒分の建物の敷地からなっていますが、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。敷地が4筆あるということは知りませんでした。 3 本件建物には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。 4 北西側の1階のコンクリートの脱衣室・風呂は木造建物を建てる前から建っていたものです。脱衣室・風呂の天井から吊り下げられているものは、亡父が付けたものでイオン発生装置と聞いていますが、使えるかどうか分かりません。機械室となっている未登記附属建物にも亡父が使っていたイオン水精製機がありますが、これも使えるかどうか分かりません。 5 北側隣地からうちの西側の車庫の地中を通る水路は昔からありました。また、井戸も昔から2箇所ありましたが、車庫の北西側にある井戸は西側隣家の床下に井戸があるようで、ポンプの配管が隣家の床下の方へ伸びています。

(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
7年5月29日(木) 13:58-14:20	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
7年5月29日(木) 15:10-15:21	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、債務者兼所有者に連絡文書交付
7年6月4日(水) 11:44-12:02	たつの市役所税務課	土地・家屋名寄帳兼課税台帳、家屋見取図交付申請
7年6月13日(金) 14:18-15:23	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
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
(特記事項) ☐ 令和 7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。 ☐ 令和 7年 月 日 目的物件は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 7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

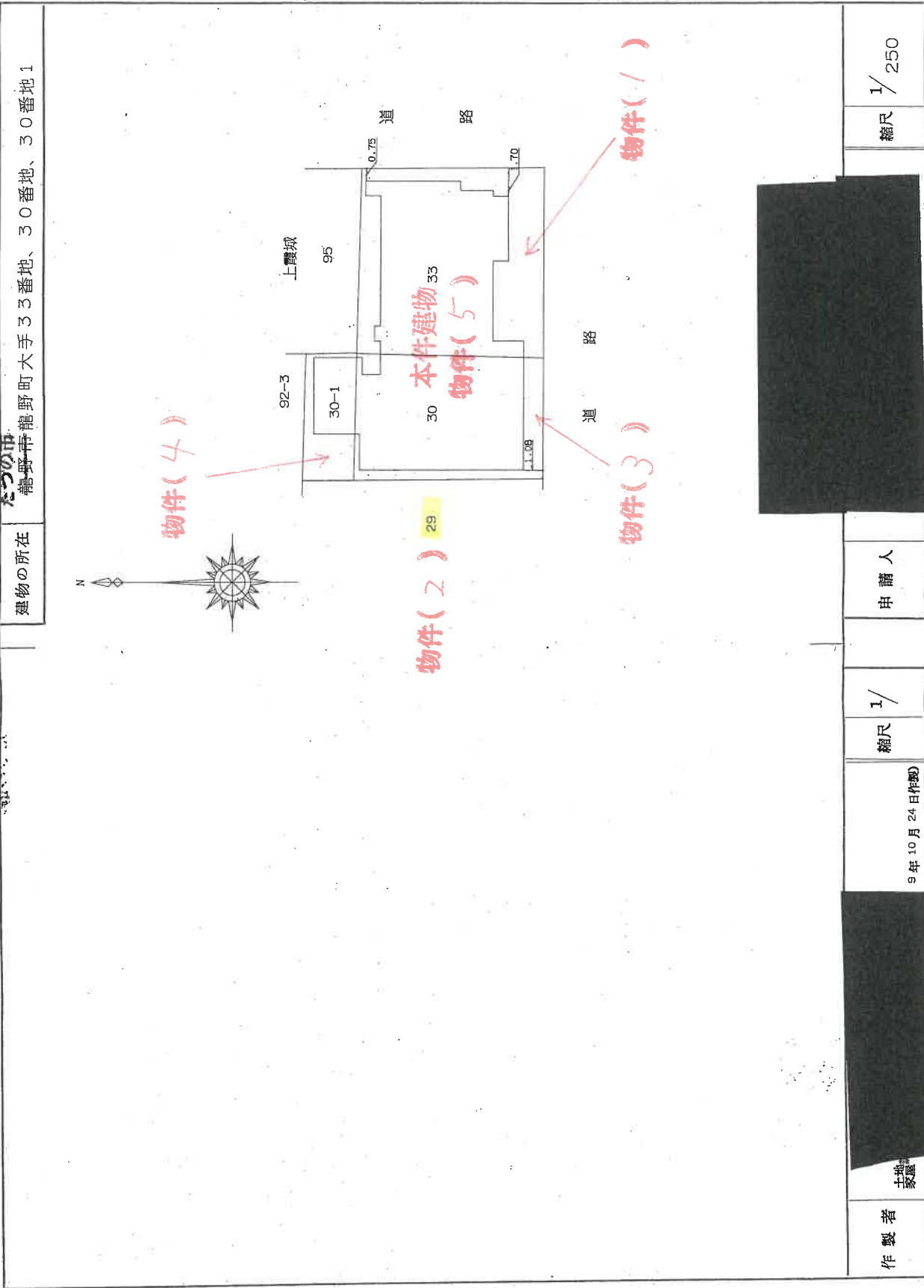
各 階 平 面 図

建 物 図 面

2/2

家屋番号	33番
建物の所在	龍野市龍野町大手33番地、30番地、30番地1

11. 9. 10. 31



作製者	土地家屋調査士
縮尺	1/
申請人	
縮尺	1/250

350062

9年10月24日作製

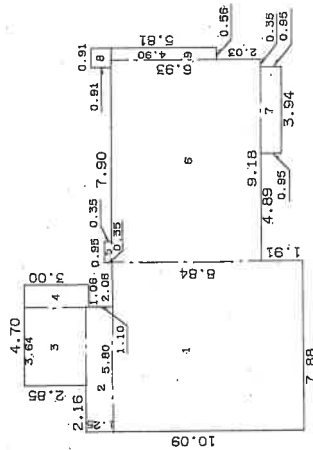
本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである

各階平面図

家屋番号 33番

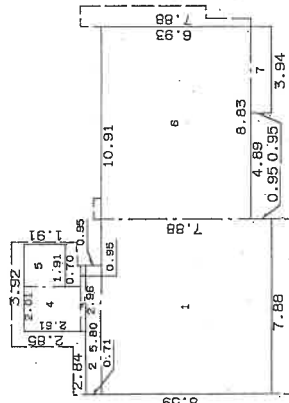
建築物各階平面図

建物の所在 長野県長野市龍野町大手33番地、30番地、30番地1



1階求積表

1	8.84 X 7.88	=	69.6582
2	1.25 X 5.80	=	7.2500
3	2.85 X 3.64	=	10.3740
4	1.06 X 3.00	=	3.1800
5	0.35 X 0.95	=	0.3325
6	9.18 X 6.93	=	63.6174
7	0.95 X 3.94	=	3.7430
8	0.91 X 0.91	=	0.8281
9	0.56 X 4.90	=	2.7440
計			161.7282
床面積			161.72 m ²



2階求積表

1	7.88 X 7.88	=	62.0944
2	0.71 X 5.80	=	4.1180
3	0.24 X 2.96	=	0.7104
4	2.61 X 2.01	=	5.2461
5	1.91 X 1.91	=	3.6481
6	8.83 X 6.93	=	61.1919
7	0.95 X 3.94	=	3.7430
計			140.7519
床面積			140.75 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

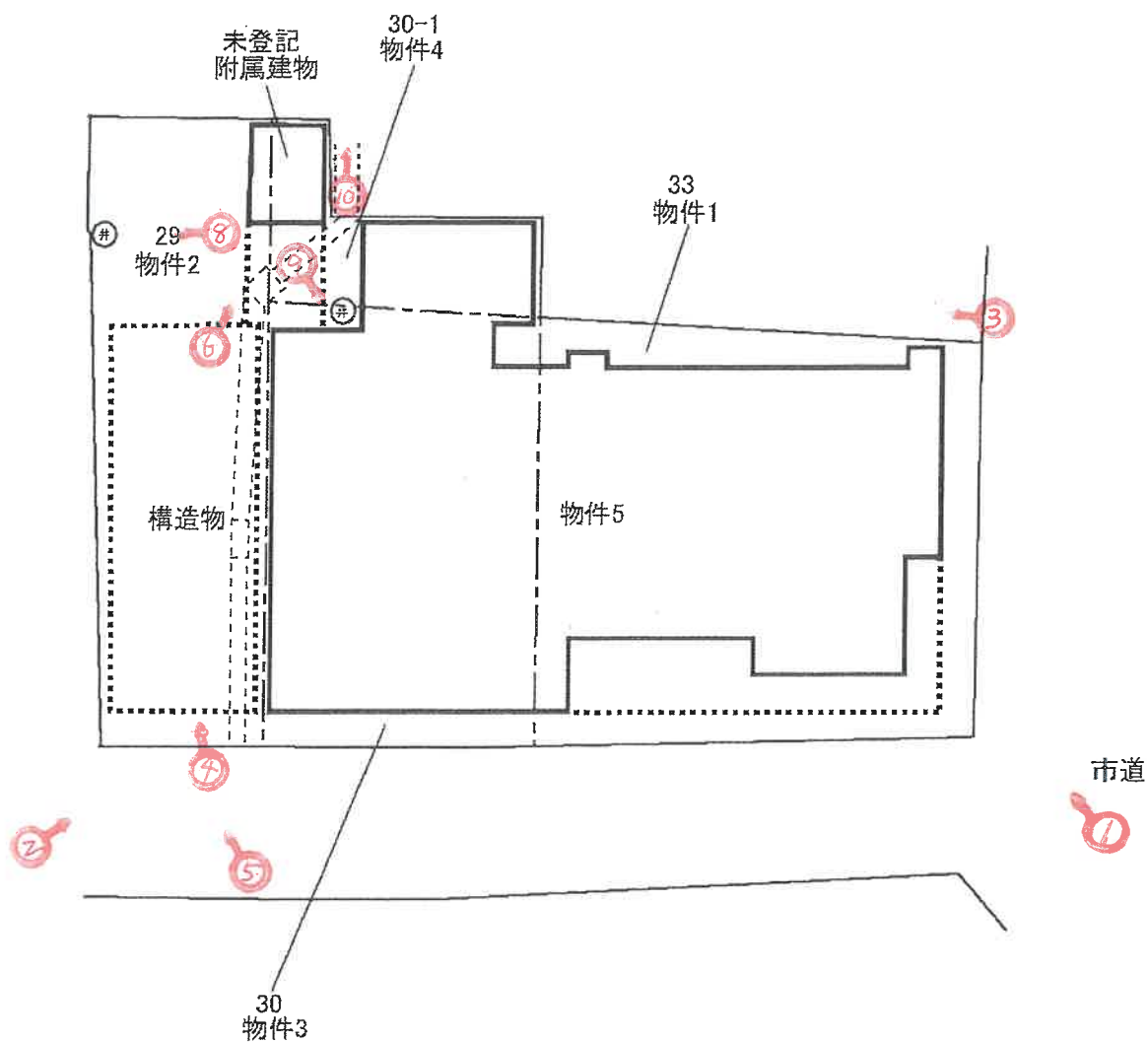
縮尺 1/250

350063

本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである

(9 枚目)

物件配置略図



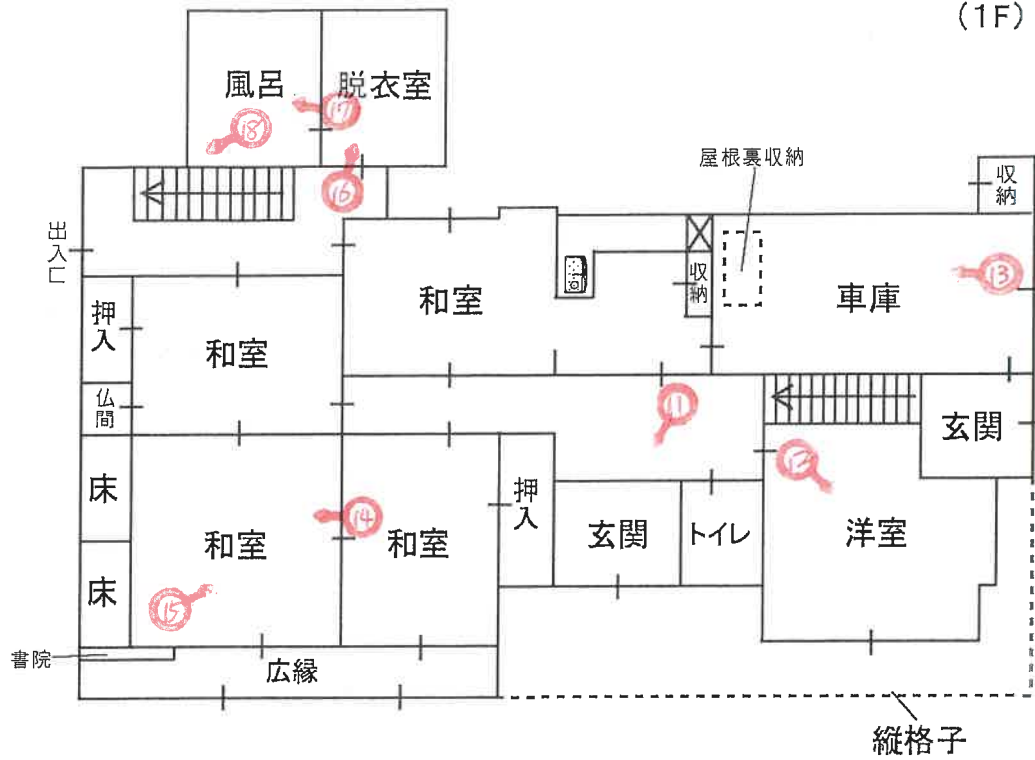
令和7年(ケ)第10009号

(←○は写真撮影位置および方向)

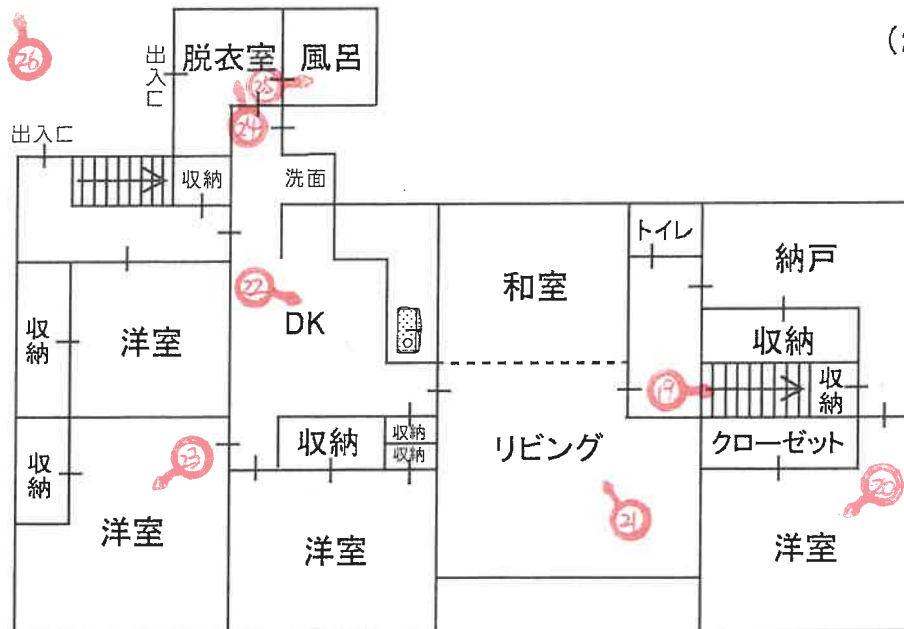
(10枚目)

建物間取図

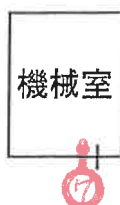
(1F)



(2F)



(未登記附属建物)



27 28 は省略

令和7年(ケ)第10009号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)

写真 ①



本件建物(物件5)

物件1の土地

駐車場(構造物)

写真 ②



本件建物(物件5)

物件1の土地

物件2の土地

物件3の土地

本件建物
(物件5)

写真 ③



クラック

構造物と接着
している西側隣家

写真 ⑤



物件2の土地

駐車場(構造物)

写真 ④



物件2の土地

水路(暗渠)

未登記附属建物

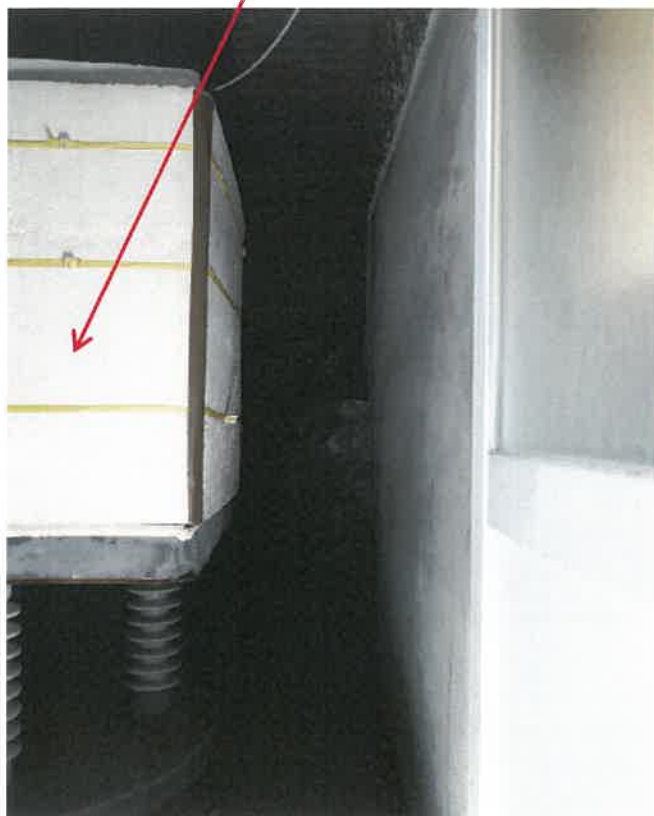
写真 ⑥



クラック

未登記附属建物の内部
イオン水精製機

写真 ⑦



隣家の床下にある井戸

写真 ⑧



物件2の土地

写真 ⑨



物件4の土地

井戸のポンプ

写真 ⑩



北側隣地からの水路



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬

屋根裏収納



写真 ⑭



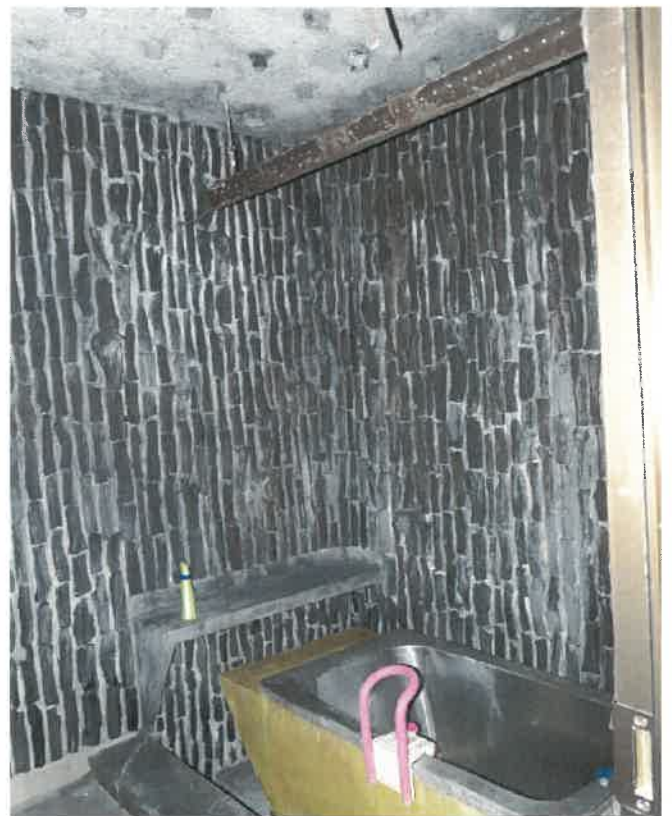
写真 ⑮

イオン発生機



写真 ⑩

写真 ⑪



鉄筋の腐食

写真 ⑫

写真 ⑱



写真 ⑳



写真 ㉑





写真 ②②

写真 ②③



写真 ②④



写真 ②⑤



写真 ②⑥



北側隣家と接着している物干場

北側隣家

本件建物(物件5)

写真 ②⑦



本件建物
(物件5)

構造物の屋上

写真 ②⑧



令和 7 年 (ケ) 第 10009 号
令和 7 年 6 月 13 日 現地調査
令和 7 年 6 月 23 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7,920,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,620,000円
物件2(土地)	金1,570,000円
物件3(土地)	金1,310,000円
物件4(土地)	金250,000円
物件5(建物)	金2,170,000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
1～4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
○物件1～5は一体画地を構成し、各筆界は判然としない。なお北西部の形状は、公図と若干異なるものの、全体としての地積は概ね公簿に同じ。ただ、周囲土地との境界標識等は見当たらず、周囲土地との境界は判然としない。 ○物件2・4付近にそれぞれ井戸が1カ所ずつある。そのうち物件2付近の井戸は、西側隣家の床下にある井戸にポンプの配管が設置されているとのことである。 ○物件4の北側隣地から、物件4付近及び物件2の東部付近の地中を通る、公図上は存しない水路（暗渠）がある。 ○物件5主要建物の構造は、木造・一部コンクリートブロック造、それ以外は概ね公簿に同じ。なお、物件5には、以下の未登記附属建物がある。 (未登記附属建物の概要) 種類：機械室 構造：コンクリートブロック造 陸屋根 平家建 床面積：約6㎡ 建築時期：昭和58年頃 ※未登記附属建物の陸屋根部分は物干し場となっている。 ○敷地内の南西部に 鉄骨で組まれた車庫があるが、陸屋根（屋上菜園）と南側はシャッター（可動の可否は 不明）を有するのみであり、構造物とした。			

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 本竜野駅の北西方 約1.3 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	旧来の戸建住宅や店舗等がほぼ建ち並ぶ混在住宅地域	
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 近隣商業地域 80 % 200 % 防火指定なし 土砂災害警戒区域
画地条件	規模 289.90 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	東側 約5m市道 南側 約3.5m市道	
土地の利用状況等	物件1～4は一体画地を構成し、物件5の敷地となっている。	
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	・ 国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されている。建物の修繕・模様替え・新築・増築・改築等の建築行為は修景基準に沿った建物等に規制されており、前以て担当部局との協議を要する。また、土地の分割・集合化も同様の規制がある。なお、固定資産税について、所有者変更を申請すると一部減免措置を受けることができる。 ・ 埋蔵文化財包蔵地「龍野城下町遺跡」に該当し、土木工事等にあたっては、担当部局との事前協議等を要する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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9年10月16日 新築 経過年数 28 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・一部コンクリートブロック造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板貼、漆喰塗り等 内 壁 : クロス・合板等 天 井 : ボード、合板等 床 : フローリング・タタミ等 設 備 : 特にない そ の 他 : 1 階車庫の天井に屋根裏収納がある
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	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	・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。 ・物件5の2階北西部に物干し場があり、隣家に接着している。また、主要建物1階の風呂場の鉄筋に腐食があり、その風呂場付近の外壁、及び未登記附属建物の外壁に大きなクラックがある。 ・機械室にイオン水精製機、及び1階の風呂場にイオン発生装置が設置されているとのことであるが、機能するかどうかは不明である。 ・未登記附属建物の仕様・品等はやや劣る。保守管理の状態はやや劣り未登記附属建物の経済的耐用年数をほぼ満了している。

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1～4）

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	45,700	0.85	132.23	0.90	4,620,000
2	45,700	0.85	79.33	0.90	2,770,000
3	45,700	0.85	66.11	0.90	2,310,000
4	45,700	0.85	12.23	0.90	430,000

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/㎡)
 $42,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/92 \div 45,700$

◇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：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
 $100/100 \times 100/102 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/92$

イ 個別格差：形状・規模・角地等(0.85)

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 価 格 (円) ア×イ×ウ
5 主要建物	160,000	302.47	0.05	2,420,000
未登記 附属建物	80,000	約 6.00	0.05	20,000
				計 2,440,000

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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	4,620,000	0.10	敷地占有利益	460,000
2	2,770,000	0.10	敷地占有利益	280,000
3	2,310,000	0.10	敷地占有利益	230,000
4	430,000	0.10	敷地占有利益	40,000
(計)				1,010,000

(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	4,620,000	-460,000		0.90	0.70	2,620,000
2	2,770,000	-280,000		0.90	0.70	1,570,000
3	2,310,000	-230,000		0.90	0.70	1,310,000
4	430,000	-40,000		0.90	0.70	250,000
5	2,440,000	+1,010,000	1.00	0.90	0.70	2,170,000
一 括 価 格 (合 計)						7,920,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 費用負担が見込まれる機械装置等が存すること、及び建物の改修等が規制されること等を考慮した。

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 : たつの市龍野町下川原39番15外
価 格 : 42,000円/㎡
位 置 : JR線「本竜野」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和6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 : 4,054,568円
物件2 : 2,432,495円
物件3 : 2,027,130円
物件4 : 375,008円
物件5 : 7,248,522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 物件配置略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 33番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 29番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 30番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.11平方メートル |
| 4 | 所 在 | たつの市龍野町大手 |
| | 地 番 | 30番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.23平方メートル |
| 5 | 所 在 | たつの市龍野町大手33番地、30番地、30番地1 |
| | 家屋 番号 | 33番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	161.72平方メートル
	2階	140.75平方メートル

位置図



地価調査基準地

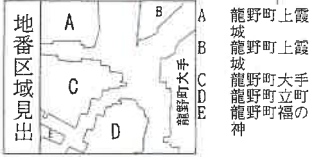
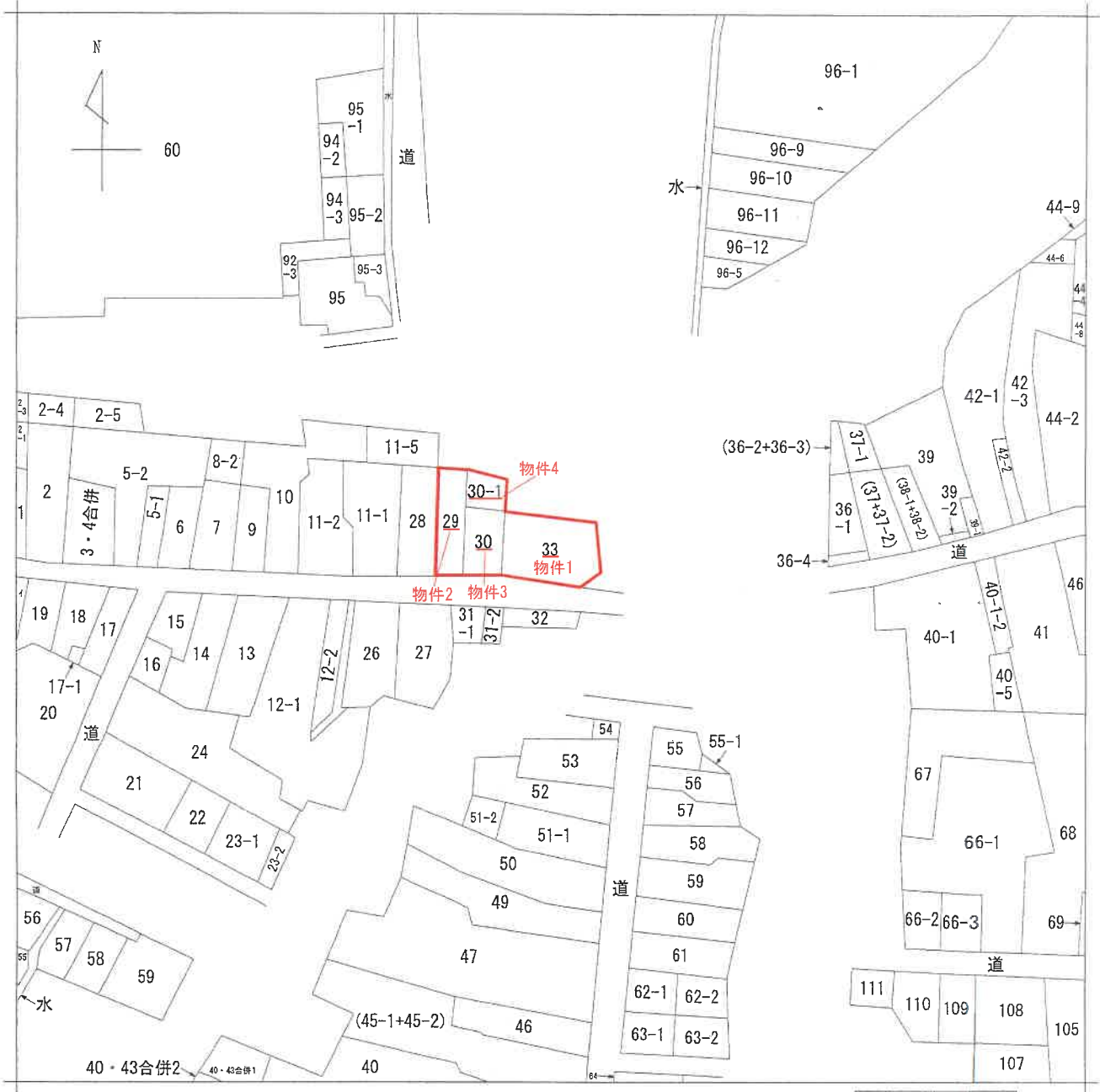
対象不動産

JR本竜野駅

たつの市役所『白地図』

S=1:10,000

1 19-1



請求部	所在	たつの市龍野町大手				地番	33番			
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		

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成9年10月31日

各階平面図

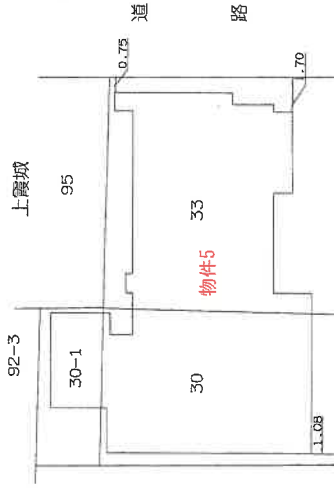
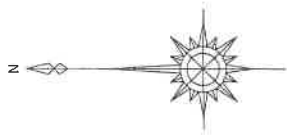
33番

建物各階平面図

家屋番号

建物の所在
龍野市龍野町大手33番地、30番地、30番地1

11. 9. 10. 31



作製者

10月24日作成

縮尺 1/

申請人

(印影)

350062

縮尺 1/250

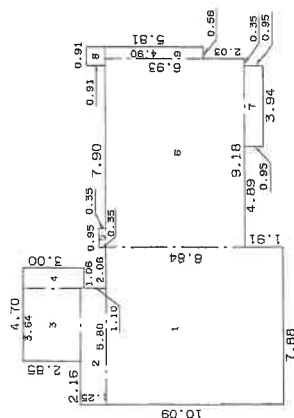
A3版をA4版に縮小

面圖
面圖
階平
各建

面圖
面圖
階平
各建

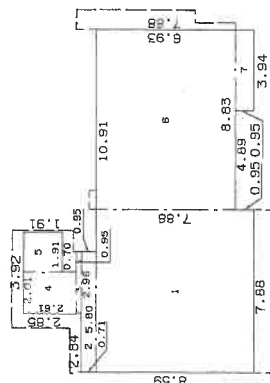
中華書局

建物の所在 龍野町大手3番地、30番地、30番地1



1階求積表

1	8.94	7.88	=	69.6592
2	1.25	5.80	=	7.2500
3	2.85	3.64	=	10.3740
4	1.06	3.00	=	3.1800
5	0.35	0.95	=	0.3325
6	9.18	6.93	=	63.6174
7	0.95	3.94	=	3.7430
8	0.91	0.91	=	0.8281
9	0.56	4.90	=	2.7440
計				161.7282
床面積				161.72 m ²



2階求積表

1	7.89 X	7.89	=	62.0944
2	0.71 X	5.80	=	4.1180
3	0.24 X	2.95	=	0.7104
4	2.61 X	2.01	=	5.2461
5	1.91 X	1.91	=	3.6481
6	8.83 X	6.93	=	61.1919
7	0.95 X	3.94	=	3.7450
		計		140.75
		床面積		140.75 m ²

作者

平成10年10月24日作製

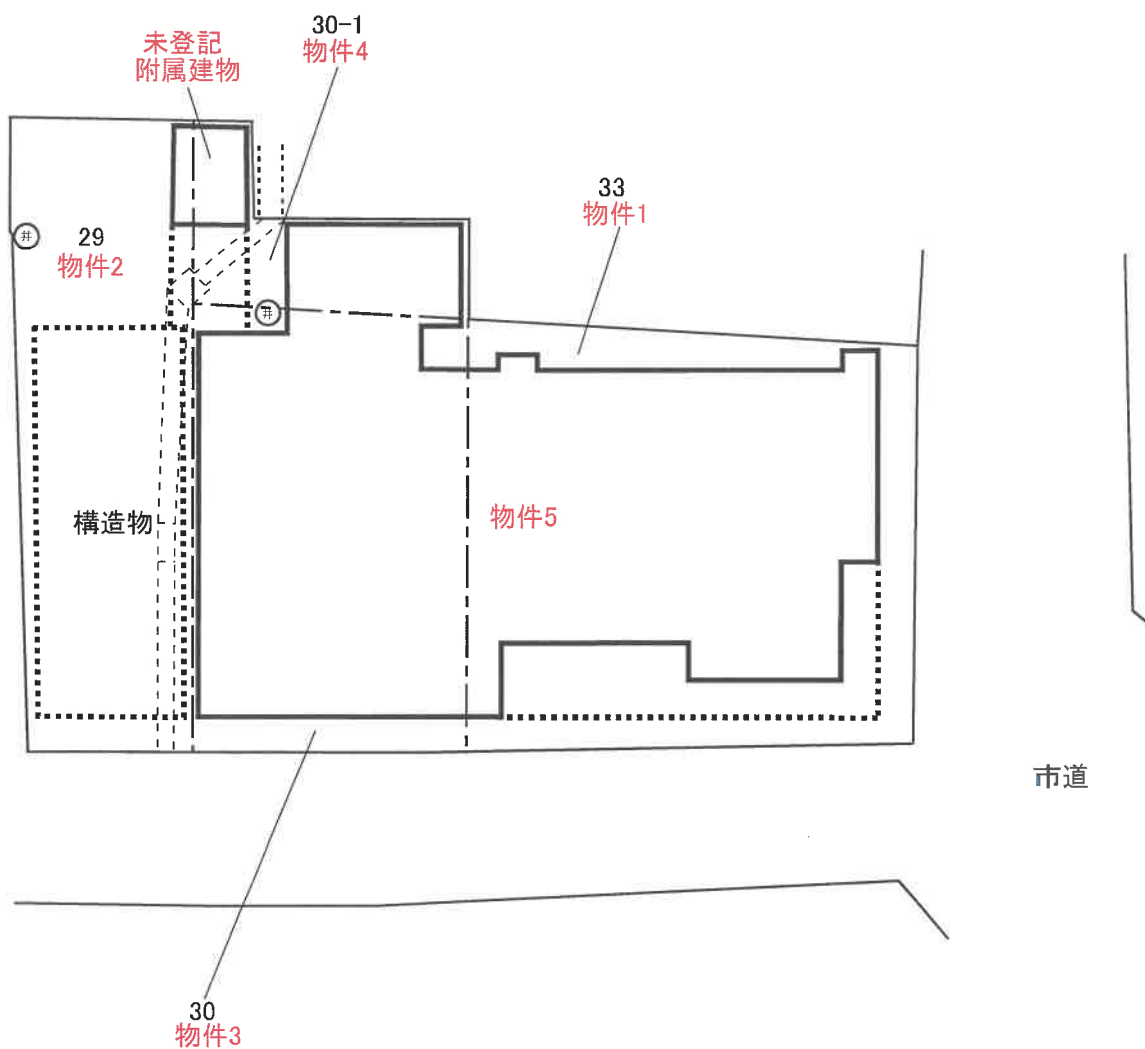
縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺 $1/250$

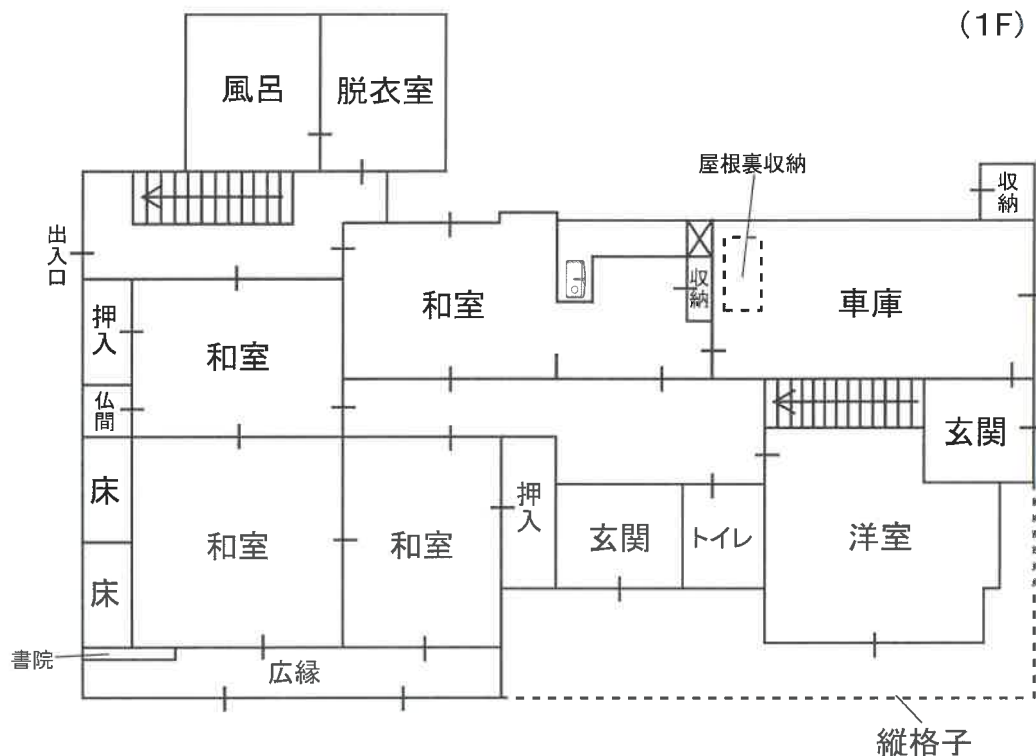
(九印刷續)

350063

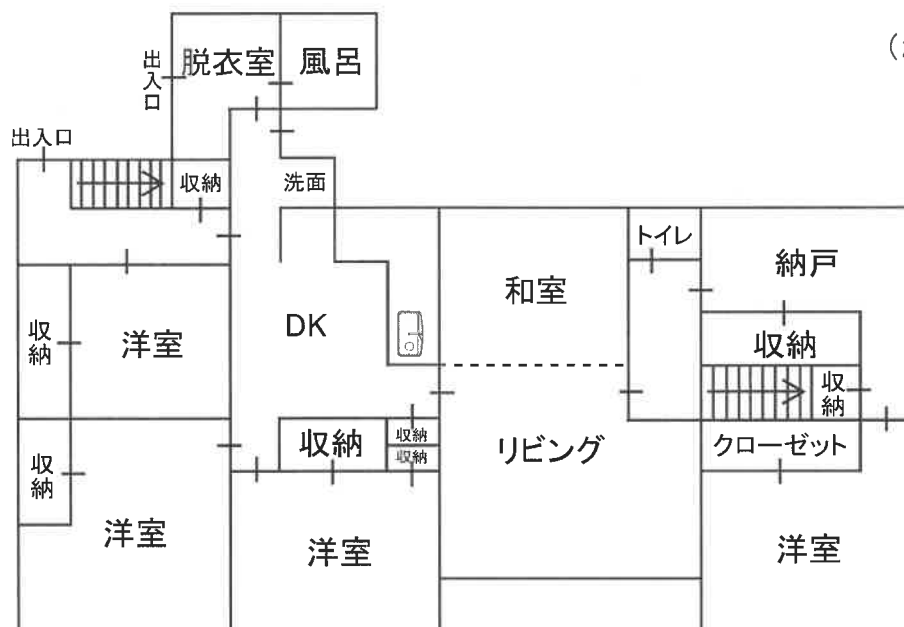


建物間取図

(1F)



(2F)



(未登記附属建物)



現況写真

物件5



物件5



構造物

物件5

