

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書と共に陳述書を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 (<http://bit.sikkou.jp/>) のホームページ右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

その他、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 6年 5月 7日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 藤田 敏彦

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 6年 5月23日から 令和 6年 5月30日まで
開札期日 場 所	令和 6年 6月 5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 場 所	令和 6年 6月26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 6年 5月 7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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,110,000 2,488,000	一括	622,000	38,746	0
1	1,610,000				
2	1,500,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小野市育ヶ丘町字軸谷 |
| | 地 番 | 1480番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.09平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地・一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 小野市育ヶ丘町字軸谷1480番地67 |
| | 家屋 番号 | 1480番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.04平方メートル
2階 53.52平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月27日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 | 小野市育ヶ丘町字軸谷 |
| | 地 番 | 1480番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.09平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地・一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 小野市育ヶ丘町字軸谷1480番地67 |
| | 家屋 番号 | 1480番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.04平方メートル
2階 53.52平方メートル |



令和 5年(ケ)第20009号

令和 5年10月 2日受理

令和 5年 11月 2日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 中 川 薫 (印)

(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 | 小野市育ヶ丘町字軸谷 |
| | 地 番 | 1480番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小野市育ヶ丘町字軸谷1480番地67 |
| | 家屋 番号 | 1480番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.04平方メートル
2階 53.52平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	小野市育ヶ丘町1480番地67														
土 地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地・一部公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ）														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地形及び建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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															
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															
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 type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地形及び建物配置図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には令和5年3月頃まで私が居住していましたが、現在は空き家状態です。2 本件建物は雨漏りや水回りの不具合はありませんでしたが、フローリングの傷みが複数箇所にあります。3 本件建物内でペットは飼っていませんでした。4 本件土地の境界について隣接土地所有者との間で紛争はありません。5 本件土地の南東側及び南西側部分を公衆用道路として持ち出しています。
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none">1 本件建物の占有関係については、前記関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり報告する。2 本件物件の状況は、別紙地形及び建物配置図、建物間取図及び添付写真のとおりであるが、公図は法務局に備え付けられていない。なお、本件土地の南東側及び南西側部分が道路負担として約60㎡が持ち出されている。また、本件土地の南東側付近にコンテナハウス(写真2)が存在しているが、土地との定着性が認められないので動産であると思料する。3 本件建物は、目視上、経年程度の劣化が認められ、前記関係人の陳述のほか、床には傾きが認められた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月 5日 (木) 11:30-11:45 13:00-13:15	神戸地方法務局社支局 小野市役所	登記事項確認、図面等調査 地番図調査
5年10月 5日 (木) 13:30-13:50	物件所在地	目的物件確認、写真撮影、立入調査日通知書投函
5年10月23日 (月) 14:45-15:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年10月23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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

登記年月日：昭和47年2月19日

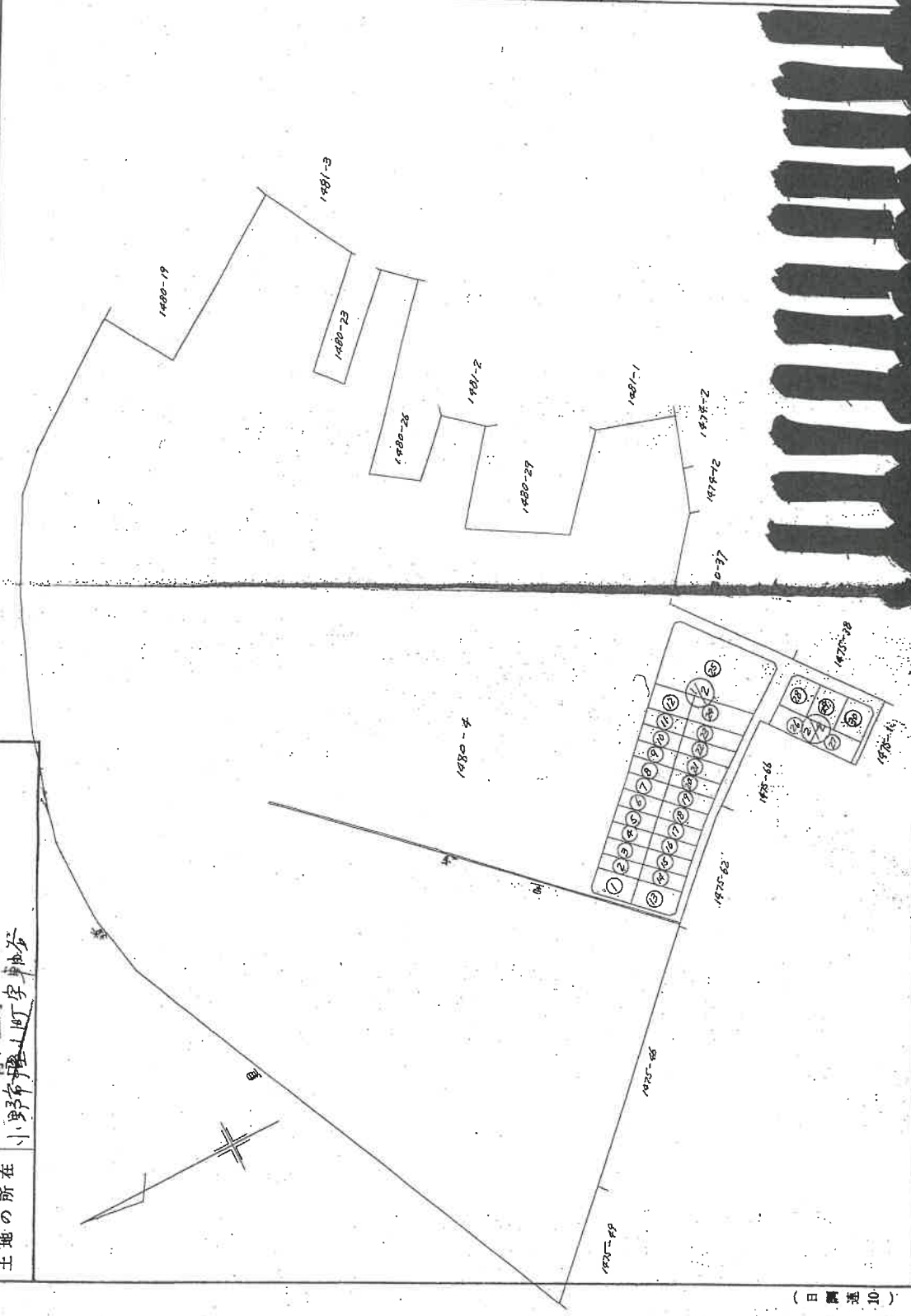
前¹⁴⁸⁰後・新

地番	1480-7	56~85
土地の所在	音ヶ丘町 小野宮 町 字 山 谷	

土地積
地積
所測
地積
測量
測量

1/4
847.2.19

作製年月日	昭和47年1月25日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------



(日本土地家屋調査士)

縮尺	1/2000	1/
----	--------	----

70250

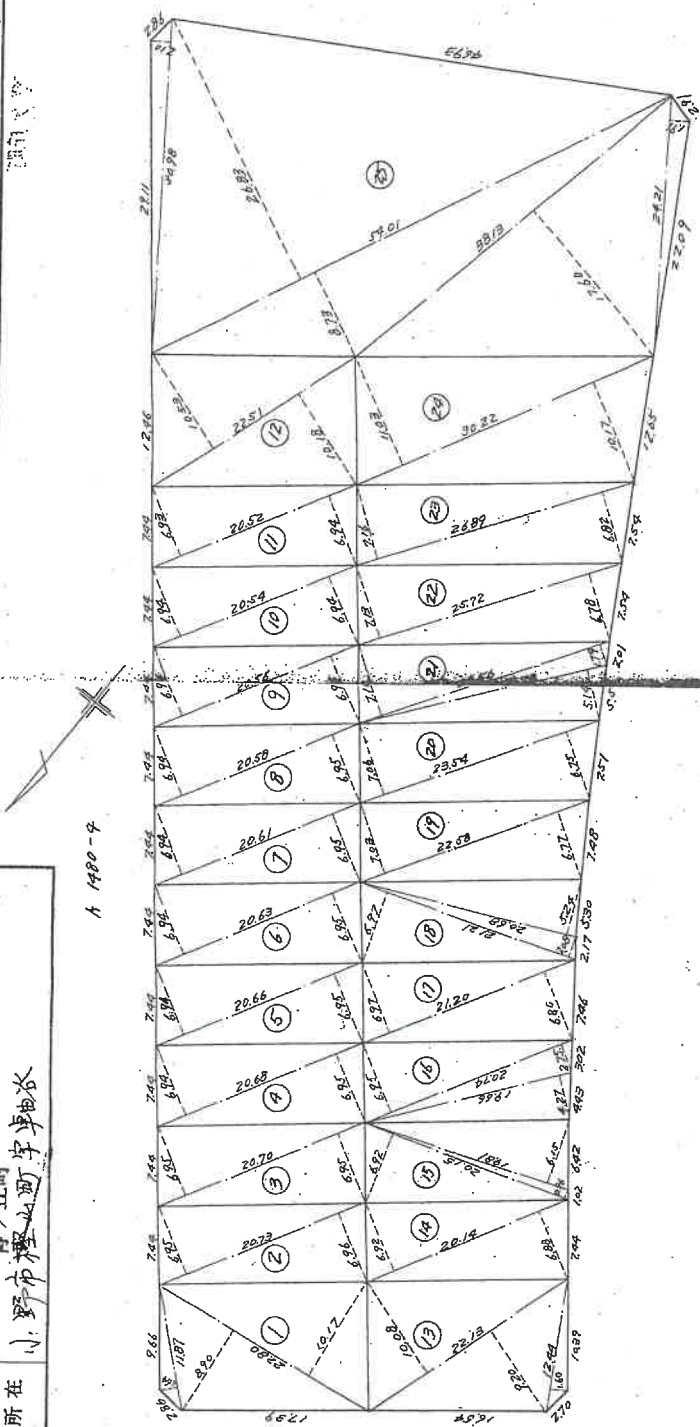
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和47年2月19日

土地積測量所

地番	A 1480-4 1480-5 1480-6 1480-7 1480-8 1480-9
土地の所在	小野市櫻山町字車油谷

847.2.19 2/4



1/2

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47年2月19日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------



日本土地測量士会 合用紙 702506

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

(日測連10)

登記年月日：昭和47年2月19日

土地積所測量

番 1480-56 ~ 1480-80

土地の所在 小野市 野之丘町 宇軸谷

昭和47年2月19日

作製年月日	作製者	申請人
昭和47年2月19日	[Redacted]	[Redacted]

面積	計算式	面積	計算式
194668	$(890 + 10.17) \times 1187$	2285	$(1053 + 10.18) \times 2251$
5347860	$\frac{1}{2} \times 2280$	255	$\frac{1}{2} \times 10765$
4592628	$\frac{1}{2} \times 2271514$	426	665
2271514		141	920
		725	2852
2889543	$(695 + 6.98) \times 2070$	277	920
14917715	$\frac{1}{2} \times 2070$	138	960
2877200	$(695 + 6.95) \times 2070$	427	966
1938650	$\frac{1}{2} \times 2068$	235	780
2872452	$(694 + 6.95) \times 2068$	427	966
1492226	$\frac{1}{2} \times 2068$	235	780
2869679	$(694 + 6.95) \times 2066$	427	966
1492226	$\frac{1}{2} \times 2066$	235	780
2845507	$(694 + 6.95) \times 2063$	427	966
27535	$\frac{1}{2} \times 2061$	235	780
2867729	$(694 + 6.95) \times 2061$	427	966
1492226	$\frac{1}{2} \times 2061$	235	780
2858562	$(694 + 6.95) \times 2058$	427	966
1492226	$\frac{1}{2} \times 2058$	235	780
2859720	$(694 + 6.94) \times 2058$	427	966
1492226	$\frac{1}{2} \times 2058$	235	780
2850752	$(694 + 6.94) \times 2054$	427	966
1492226	$\frac{1}{2} \times 2054$	235	780
2846124	$(693 + 6.94) \times 2052$	427	966
1492226	$\frac{1}{2} \times 2052$	235	780

面積	計算式	面積	計算式
1219208	$(703 + 6.77) \times 2608$	121	9208
514	$\frac{1}{2} \times 2608$	2372	$(706 + 6.75) \times 2354$
3403384	$(179 + 7.10) \times 2456$	121	9208
1701276	$\frac{1}{2} \times 2456$	514	2372
9577652	$(703 + 6.78) \times 2572$	121	9208
1788826	$\frac{1}{2} \times 2572$	514	2372
9759222	$(706 + 6.82) \times 2689$	121	9208
1879611	$\frac{1}{2} \times 2689$	514	2372
6401600	$(1103 + 10.17) \times 3032$	640	1600
5209320	$\frac{1}{2} \times 3032$	2372	514
6516280	$(2683 + 8.73) \times 3098$	65	16280
19205756	$\frac{1}{2} \times 3098$	340	3384
6710880	$(2683 + 8.73) \times 3098$	65	16280
465411	$\frac{1}{2} \times 3098$	340	3384
27029827	$(2683 + 8.73) \times 3098$	65	16280
145715705	$\frac{1}{2} \times 3098$	340	3384

(日本土地調査)

縮尺 1/1

縮尺 1/1

702507

全合用紙

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47年2月19日

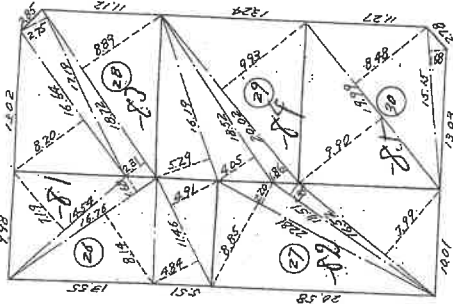
土地積測量所

測量小書

S47-2-19 4/4

地番	A. 1480-4	②③ ~ ②④	1480-81	1480-85
土地の所在	青少立町 小野市松山町字車水			

2/2



求積表

(26)	$\begin{matrix} 7.19 \\ 1.68 + 8.84 \end{matrix} \times \begin{matrix} 14.59 \\ 8.14 + 6.91 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 104.5426 \\ 164.5822 \\ 590.7418 \\ 190.1504 \end{matrix}$
(27)	$\begin{matrix} 2.20 \\ 1.35 + 7.99 \end{matrix} \times \begin{matrix} 22.81 \\ 1.85 + 16.52 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 252.9905 \\ 24.9985 \\ 409.1538 \\ 204.1767 \end{matrix}$
(28)	$\begin{matrix} 8.20 \\ 2.25 + 8.89 \end{matrix} \times \begin{matrix} 16.64 \\ 12.77 + 18.72 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 136.4800 \\ 47.2725 \\ 209.6690 \\ 176.6725 \end{matrix}$
(29)	$\begin{matrix} 5.29 \\ 1.86 + 7.19 \end{matrix} \times \begin{matrix} 16.19 \\ 18.02 + 20.02 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 85.6441 \\ 25.0048 \\ 256.0348 \\ 178.1904 \end{matrix}$
(30)	$\begin{matrix} 8.90 \\ 1.68 + 8.98 \end{matrix} \times \begin{matrix} 19.99 \\ 15.15 + 15.15 \end{matrix}$	$\begin{matrix} 367.4142 \\ 25.4520 \\ 392.8662 \\ 196.2041 \end{matrix}$

(日 尺 連 10)

縮尺	1/500
	1/

(日本土地家屋調査士会合会)

702508

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47年 / 月 / 日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

登記年月日：平成5年9月16日

各階平面図

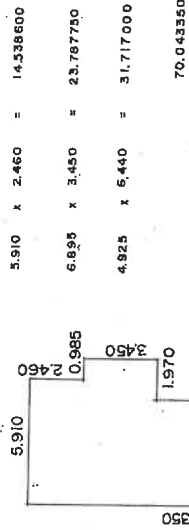
15180番67

建築物各階平面図

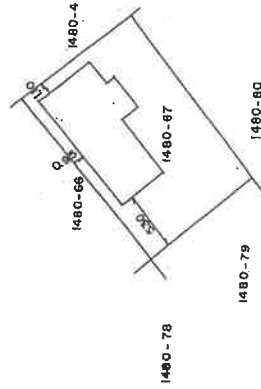
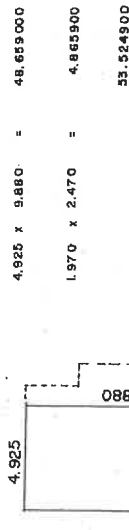
5.9.16

1977年市立南平町1430番地67

1階



2階



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

(印)

1977年9月14日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

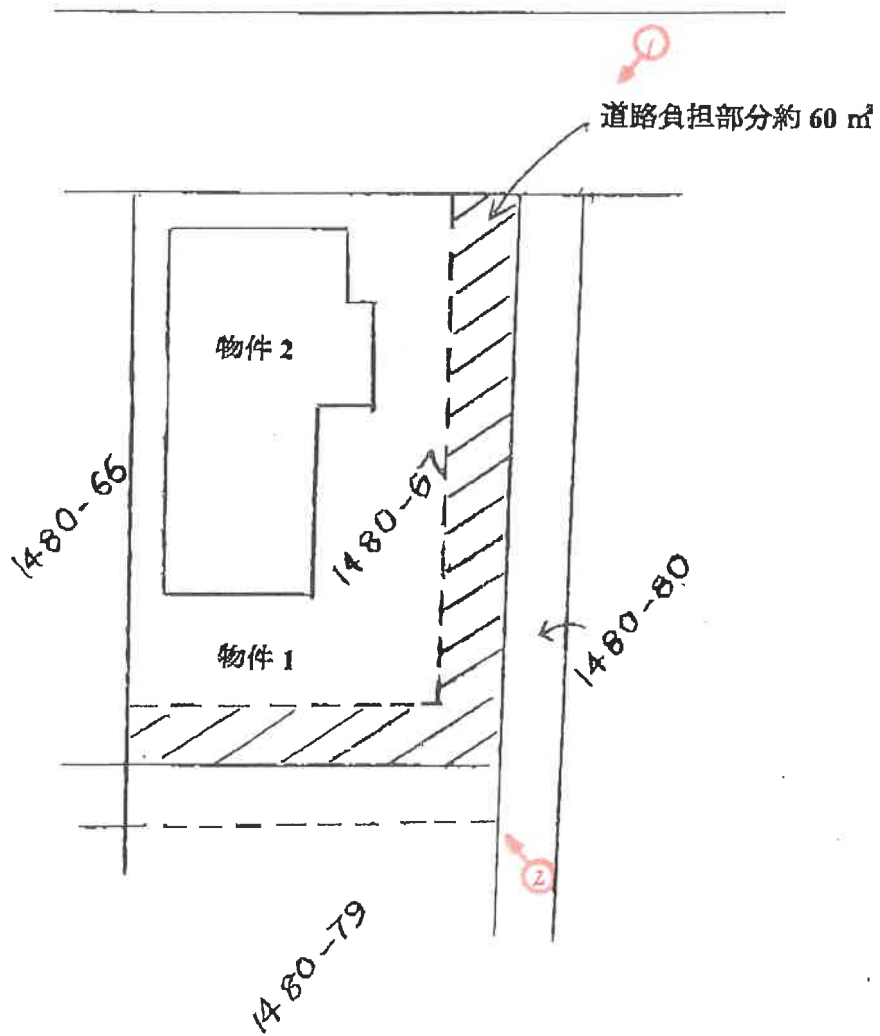
801568

地形及び建物配置図



写真撮影位置方向図

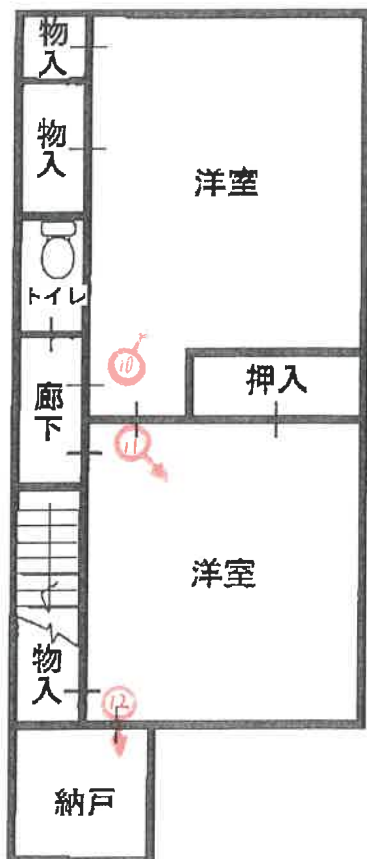
(40は写真番号および撮影位置・方向)



写真撮影位置方向図
←○は写真番号および撮影位置・方向



1階



2階

①



②



③



4

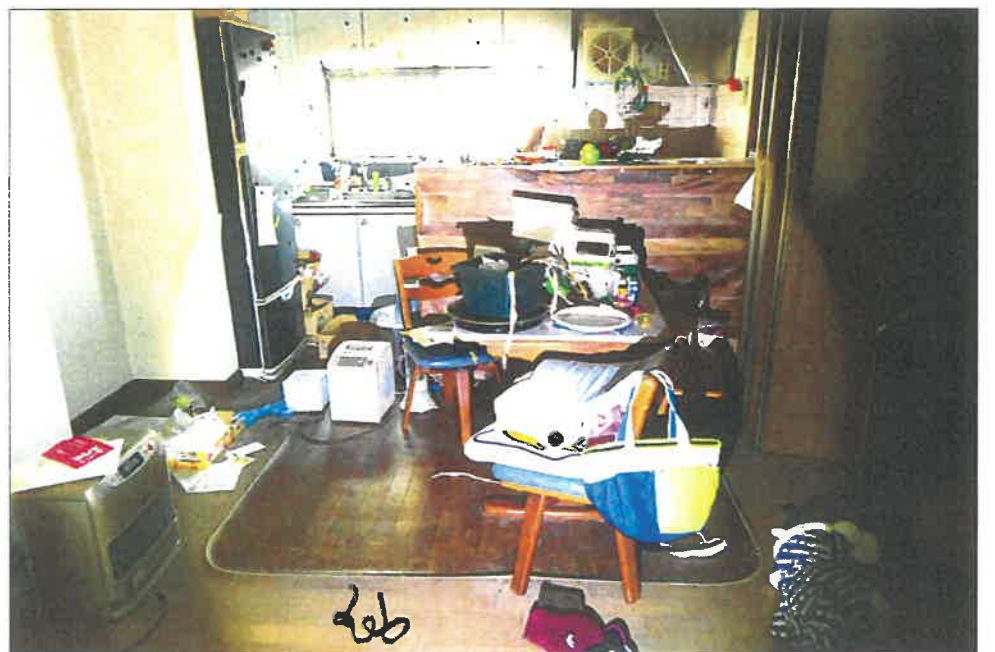


フローリングの傷み

5



6



206

7



8



9



10



11



12



(15 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 20009 号
令和 5 年 10 月 23 日 現地調査
令和 5 年 11 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

大谷 良太

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,110,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,610,000円
物件2(建物)	金1,500,000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	宅地・一部公衆用道路
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	神戸電鉄線 榎山駅の東方 約950m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 防火指定なし —
画地条件	規模 233.09 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約12.5m×約19m	
接面道路の状況	北東側 約6m市道 南東側 約4m市道 南西側 約4m私道 (建築基準法第42条1項2号道路)	
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 ガス配管 下水道	あり なし 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	市街化調整区域にあるため、各種の制限がある。 再建築及び継続使用にあたっては担当行政庁と調整を要する。 地積233.09m ² のうち南東側及び南西側部分に約60m ² の道路負担部分が存する。	

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) 平成5年8月11日 新築 経過年数 30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 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : 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: 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	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。 ・フローリングの傷みが見られた。 ・床の傾きが認められた。 ・建築計画概要書は確認できたが、完了検査は確認できなかった。

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	34,000	0.77	233.09	0.90	5,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（小野（県-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/㎡)
 $32,300 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/94 \approx 34,000$

◇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（1.01）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/95 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/94$

イ 個別格差：三方路・方位・道路負担等（0.77）

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	140,000	123.56	0.05	860,000

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)		土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア		イ		ア×イ
1	5,490,000		0.40	法定地上権	2,200,000

(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	5,490,000	-2,200,000		0.70	0.70	1,610,000
2	860,000	+2,200,000	1.00	0.70	0.70	1,500,000
	一 括 価 格 (合 計)					3,110,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 地域の衰退等

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 (小野(県-1))

所 在 : 兵庫県小野市天神町字向山80番599

価 格 : 32,300円/m²

位 置 : 神戸電鉄線「小野」駅より道路距離2300m

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 164m²

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東側幅員5.5m市道に接面

用途指定等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%,容積率200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地

2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1 : 4,341,250円

物件2 : 2,044,138円

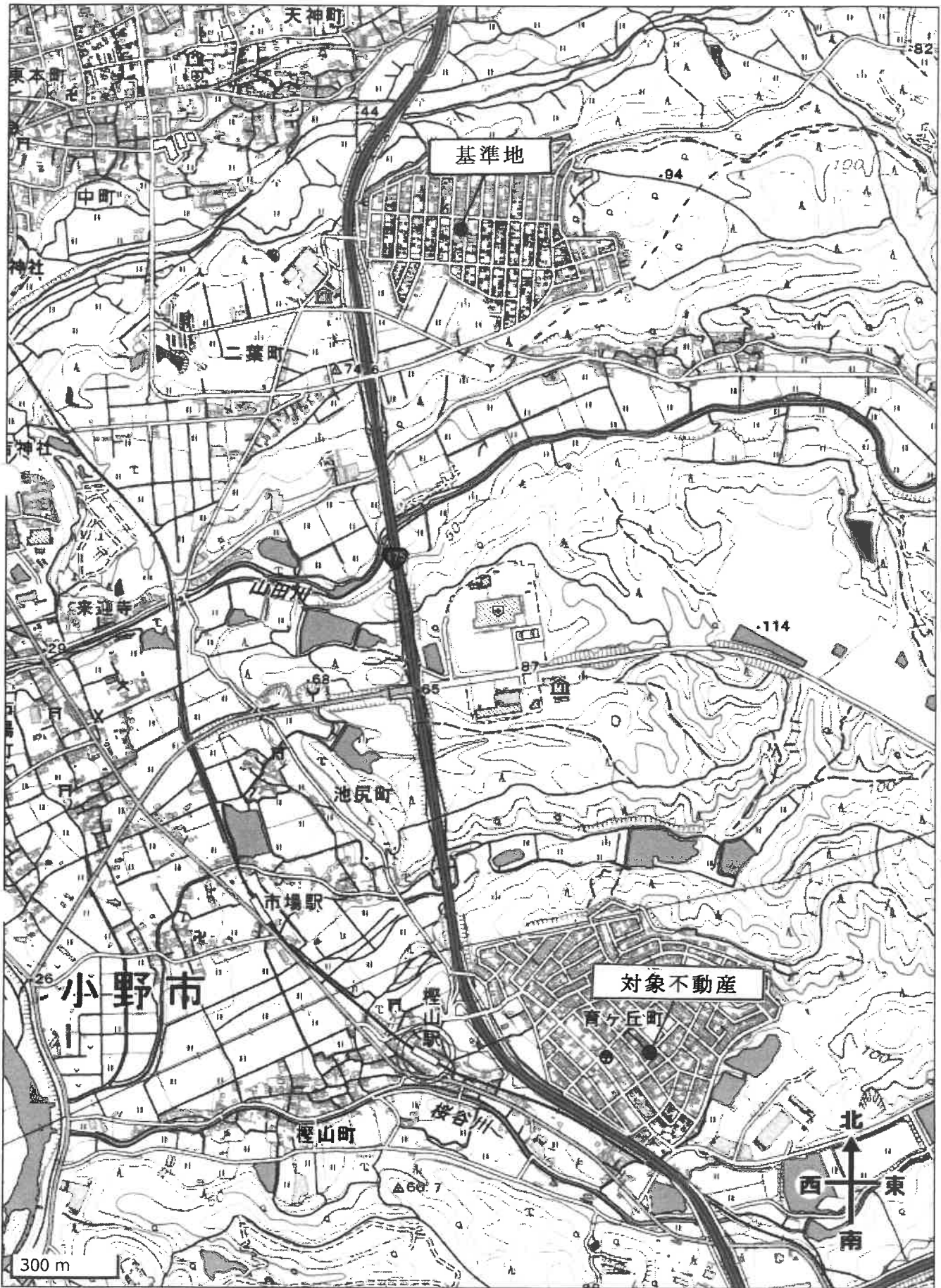
第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 地積測量図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 地形及び建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小野市育ヶ丘町字軸谷 |
| | 地 番 | 1480番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小野市育ヶ丘町字軸谷1480番地67 |
| | 家屋 番号 | 1480番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.04平方メートル
2階 53.52平方メートル |



登記年月日：昭和47年2月19日

これは図面に記載されている内容に証明して書面である。

(神戸地方裁判所社会部管轄)

令和5年8月22日

福岡法務局

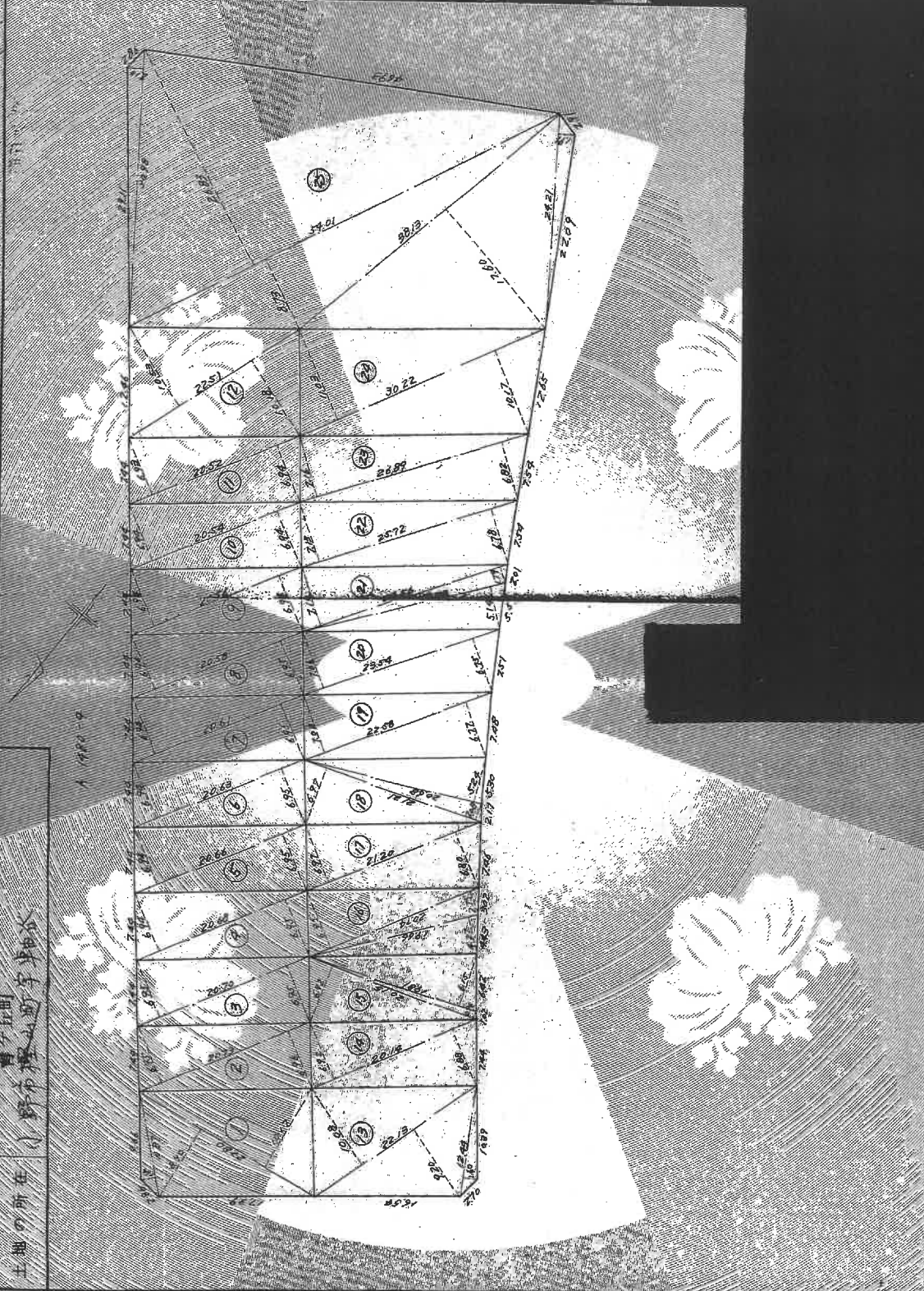
登記簿

土地積測量図

地番	1 1421-4	0 1421-5	60 1421-80
土地の所在	神戸市中央区南長町三丁目1番地		

899.209

製作年月日	昭和47年2月19日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



(日本国土院標準10)

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

(日本国土院標準10)

702506

登記年月日：昭和47年9月19日

これは図面に記録された内容が正しいと証明した書面である。

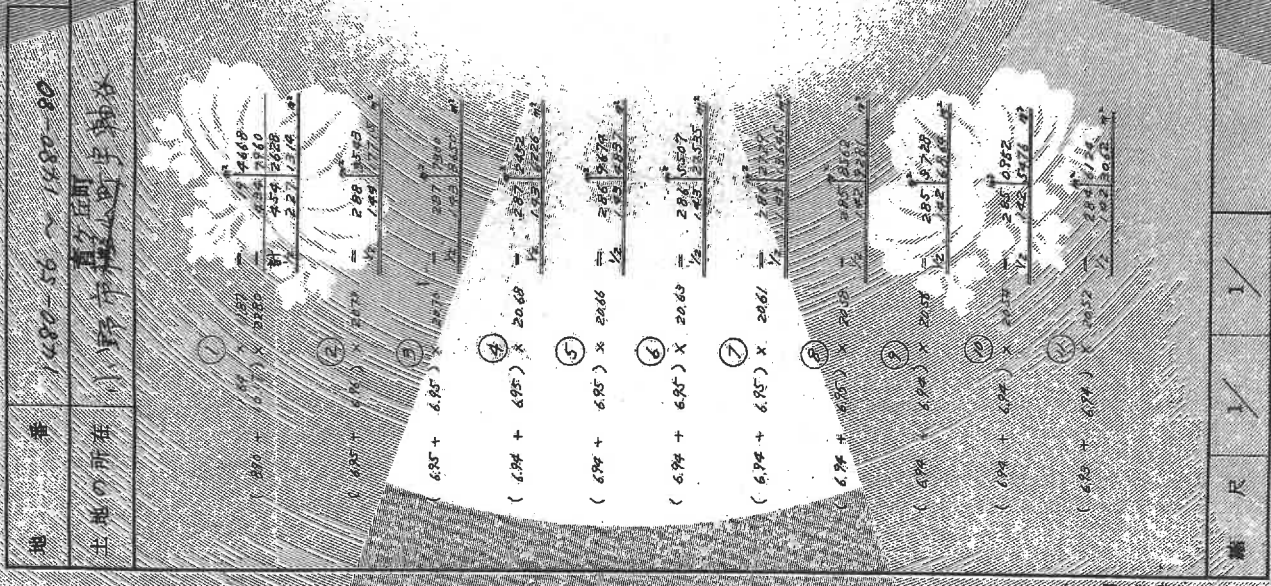
(神戸地方支務局社支店管轄)

令和5年8月22日

福園法務局

登記簿

請求番号：5-2



主地積測量図

YD000

縮尺 1/10

(日本土地測量士協会)

702507

949

昭和47年9月19日	作製年月日
福園法務局	申請人

A3をA4に縮小

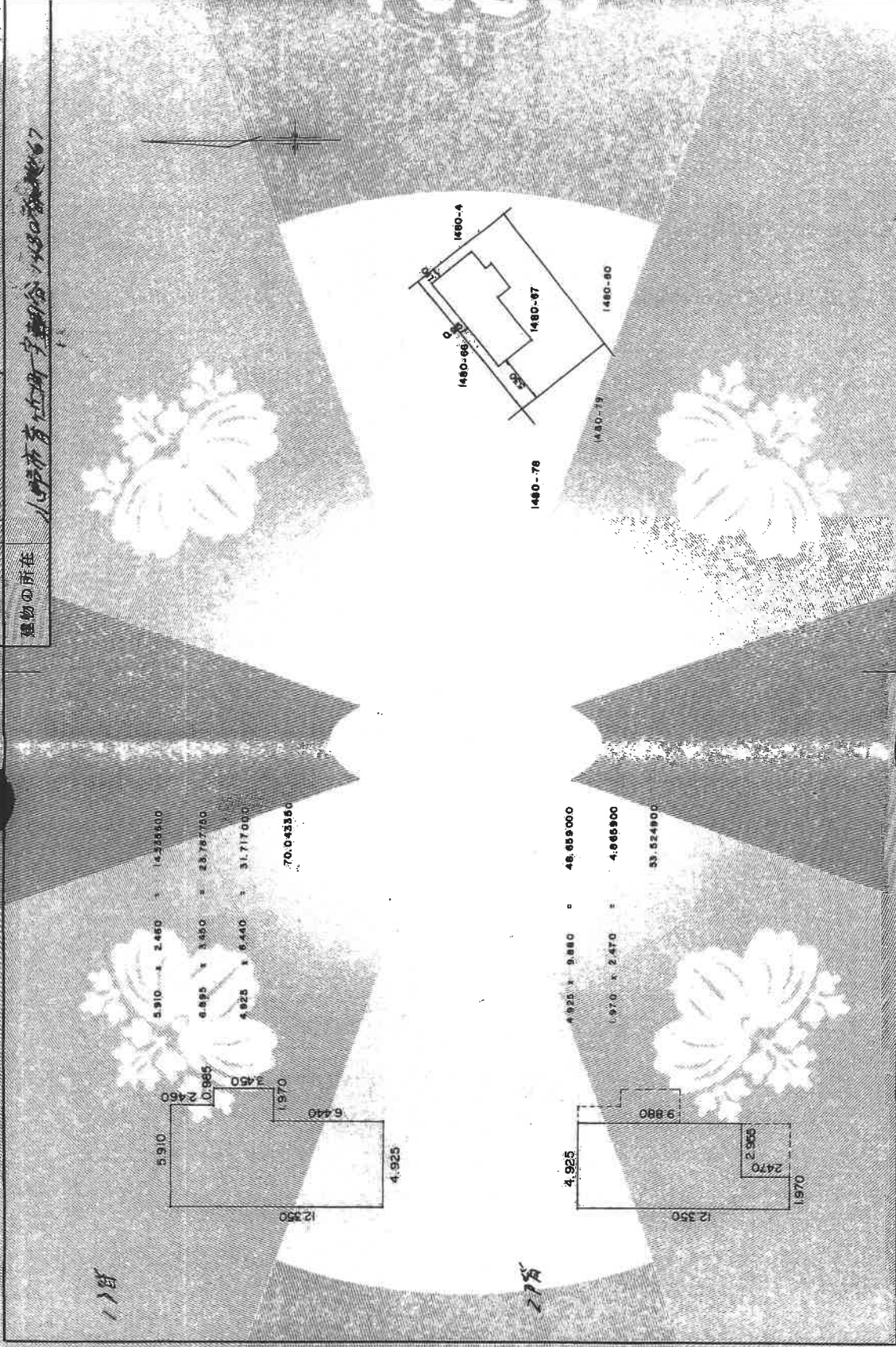
登記年月日：平成5年9月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方支庁事務所 支庁事務所)

令和5年8月22日 福岡法務局 登記官

各階平面図

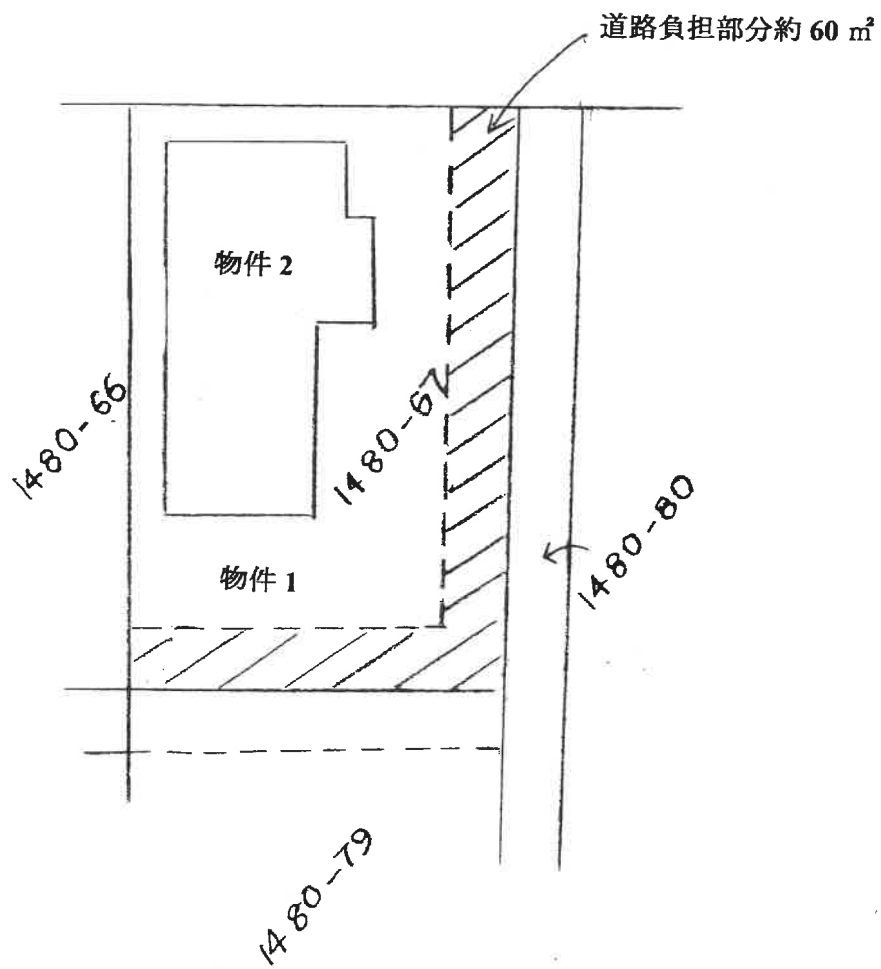
家屋番号 1480番67
建物の所在 小野市青丘町字藤原台1480番地67



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(印)			

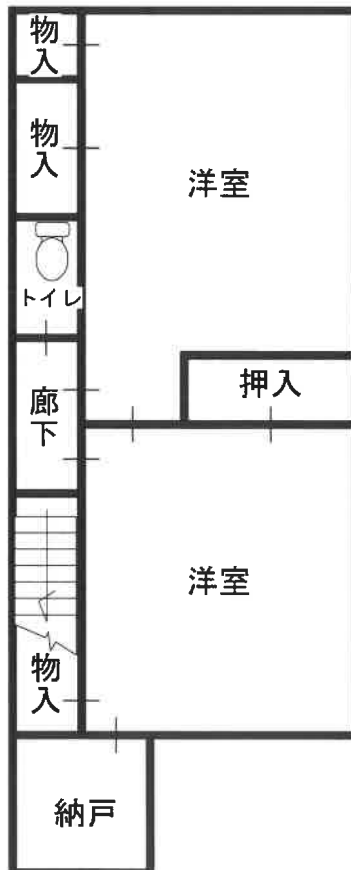
801568

地形及び建物配置図





1階



2階



