

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 3月25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 4月10日から 令和 7年 4月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月14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 3月25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)
1～3	1,770,000 1,416,000	一括	354,000	21,897	0
1	800,000				
2	180,000				
3	790,000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則30条の3により定められている。				



物 件 目 録

- 1 所 在 宋栗市山崎町山田字鴻野
地 番 244番6
地 目 宅地
地 積 137.50平方メートル
- 2 所 在 宋栗市山崎町山田字鴻野
地 番 245番3
地 目 宅地
地 積 30.24平方メートル
- 3 所 在 宋栗市山崎町山田字鴻野244番地6
家屋 番号 244番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.66平方メートル
2階 29.95平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約7.5平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月17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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 宍粟市山崎町山田字鴻野
地 番 244番6
地 目 宅地
地 積 137.50平方メートル
- 2 所 在 宍粟市山崎町山田字鴻野
地 番 245番3
地 目 宅地
地 積 30.24平方メートル
- 3 所 在 宍粟市山崎町山田字鴻野244番地6
家屋 番号 244番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.66平方メートル
2階 29.95平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約7.5平方メートル



令和6年(ケ)第10011号

令和6年 8月13日受理

令和6年 9月 3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 | 宍粟市山崎町山田字鴻野 |
| | 地 番 | 244番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宍粟市山崎町山田字鴻野 |
| | 地 番 | 245番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宍粟市山崎町山田字鴻野244番地6 |
| | 家屋 番号 | 244番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.66平方メートル
2階 29.95平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宍粟市山崎町山田244番地6
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 上記の者が本件土地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3
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異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:物置 構造:木造珪鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約7.5㎡
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を、居宅として使用している。 <input checked="" 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 { 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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期 間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有者 A	<p>1 本件各物件の所有者は私の元夫ですが、現在行方不明です。本件建物には私が家族とともに住んでおり、私と元夫との間に賃料等の金銭授受関係はなく、無償で居住しています。</p> <p>2 本件建物は、雨漏りによって台所の天井が大きく抜けています。今でも雨漏りはします。風呂や水回りには問題ありません。</p> <p>3 本件建物内で、犬と猫を2匹ずつ飼っています。</p> <p>4 本件建物の脱衣場の勝手口は使っていません。また、太陽熱温水器があるとのことですが使っていません。</p> <p>5 外にある物置の中に前オーナーの荷物もありますが、購入時に所有権を放棄されたと聞いています。</p> <p>6 本件土地の境界について争いは特にありません。</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
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、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 本件各土地はいわゆる旗竿地で、物件1土地が建物の敷地として、物件2土地は進入路として使用されている。
- 3 本件建物の1階台所の東側の天井が雨漏りによって激しく腐食し、クロスもめくれるなどしている。現在も雨漏りはするとのことから修理が必要と思われる。
- 4 本件建物の2階洋室の床が中央から放射状にやや傾いているように感じた。また、玄関扉の建付けが悪く開閉がしづらかった。
- 5 未登記の物置に接するように構築物があり、扉があって地番243番5と行き来できるようになっている。
- 6 本件各土地の境界について十分な表示は確認できなかったが、現在隣接する土地所有者との間で紛争はないとのことである。

(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6年8月14日(水) 9:06-9:25	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8月16日(金) 15:35-15:51	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(返信用94円)
令和6年8月29日(木) 14:45-15:20	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 を立ち合わせ、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)



+19442.273

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
山崎町山田

請求部	所在	宍粟市山崎町山田字鴻野			地番	244番6			
出力尺	1/250	精度区	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和42年			備付年月日(原図)		補記事項			

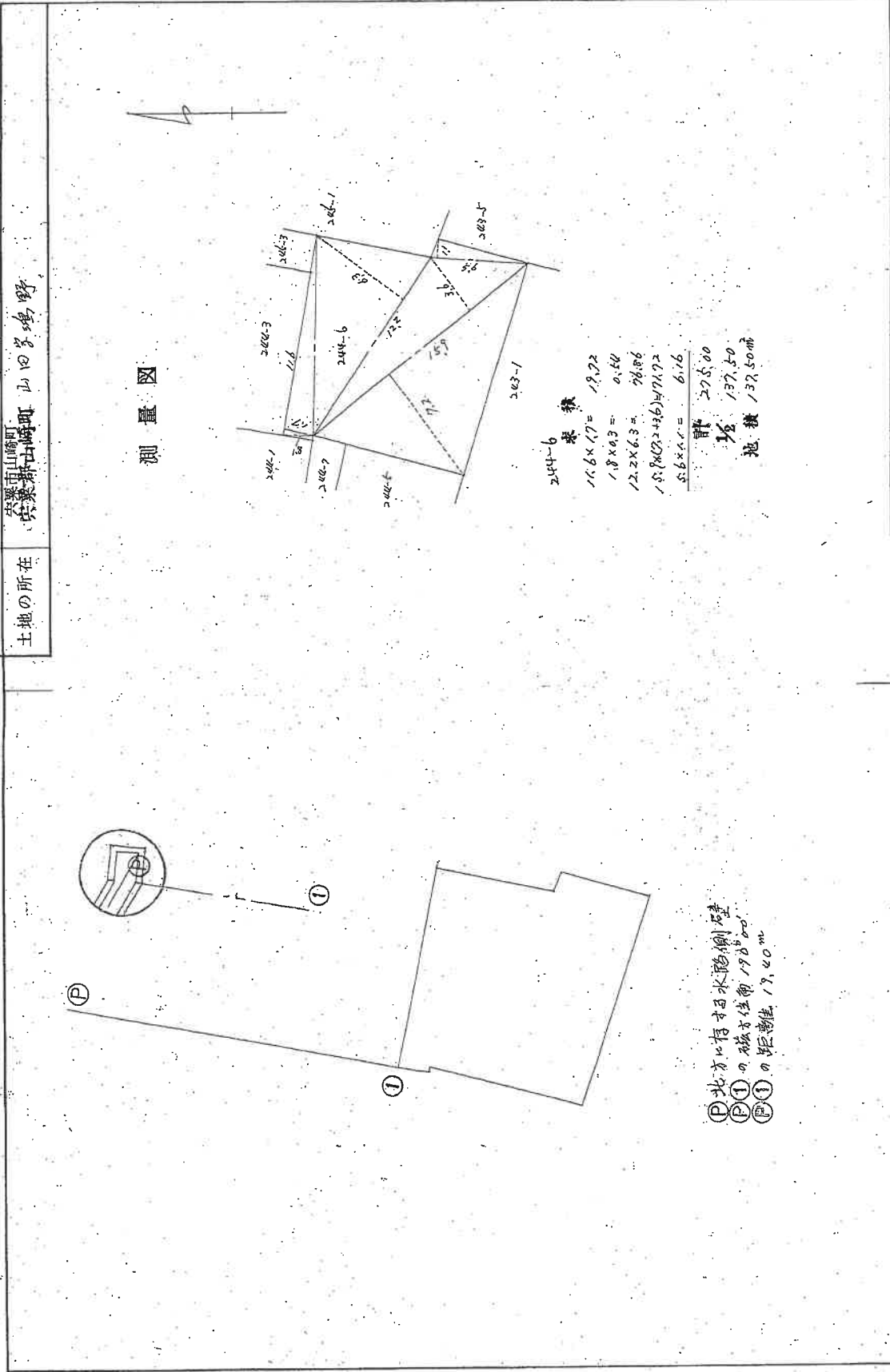
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和57年2月24日

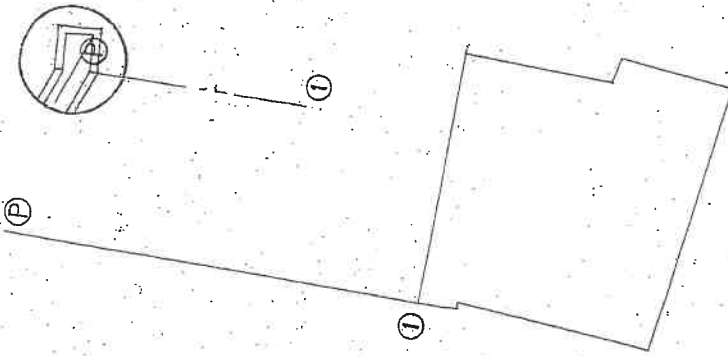
公用

前後新 地積測量図

地番	244-6
土地の所在	兵庫県山崎町 山田字鳴野



測量図



① 北方に有す田水龍樹(石)
 ② ①の磁方位角 198.20°
 ③ ①の距離 19.40m

244-6 菜園
 16.6 × 17 = 282.2
 1.8 × 4.3 = 7.74
 12.2 × 6.3 = 76.86
 1.5 × 4.7 × 2.436 = 17.172
 5.6 × 4.1 = 23.16
 計 275.00
 1/2 137.50
 地積 137.50㎡

作製者	申請人	縮尺	1/250

121683

(兵庫県土地家屋調査士会印)

昭和56年7月30日(作製)

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：32-1

登記年月日：昭和57年2月24日

公用

測量図

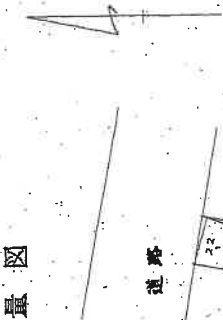
新築後創

地積測量図

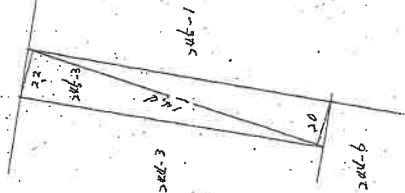
地番	546-3
土地の所在	兵庫県山崎町 山田家鳴野

57
2
24

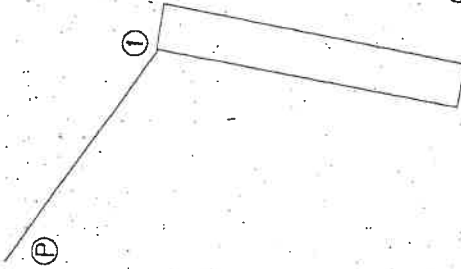
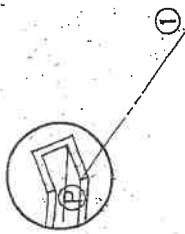
測量図



道路



245-3
規模
 $24.4 \times (27.22) = 664.08$
1/2
30.24
地積 3024m²



Ⓟ 北西角に存する水塀側壁
Ⓟ ① 9 石造基礎部 126.00
Ⓟ ① 2 壁 12.00m

申請人	[Redacted]	縮尺	1/260
-----	------------	----	-------

製作者	[Redacted]	昭和56年2月20日(作製)
-----	------------	----------------

121665

(兵庫県土地家屋調査士会印)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9枚目)

請求番号：32-2

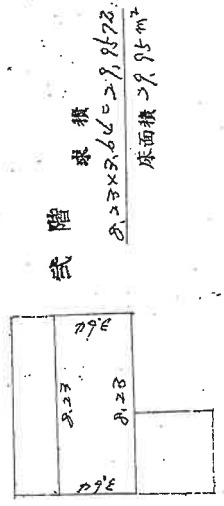
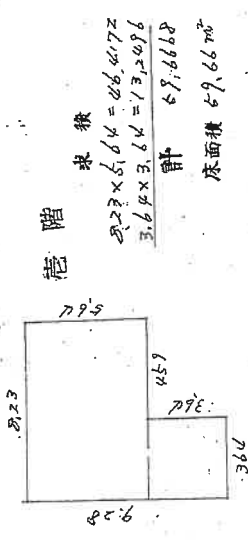
登記年月日：昭和57年8月13日

57.8.13

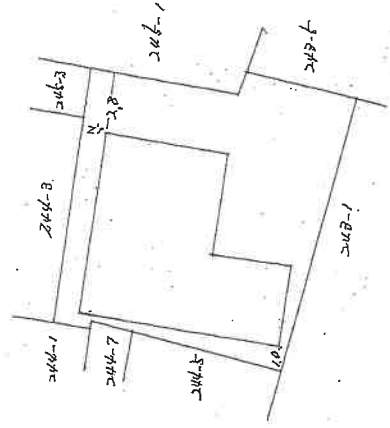
各階平面図 建築物各階平面図

家屋番号 244-6
 建築物の所在 兵庫県山崎町 安菜郡山崎町 244-6

各階平面図



建物図面



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

158005

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

※丸数字は物件番号を示す。



市(約5.5m)道



244-1

244-3

②

245-3

245-1

244-7

③

244-5

①

244-6

未登記
附属建物

243-1

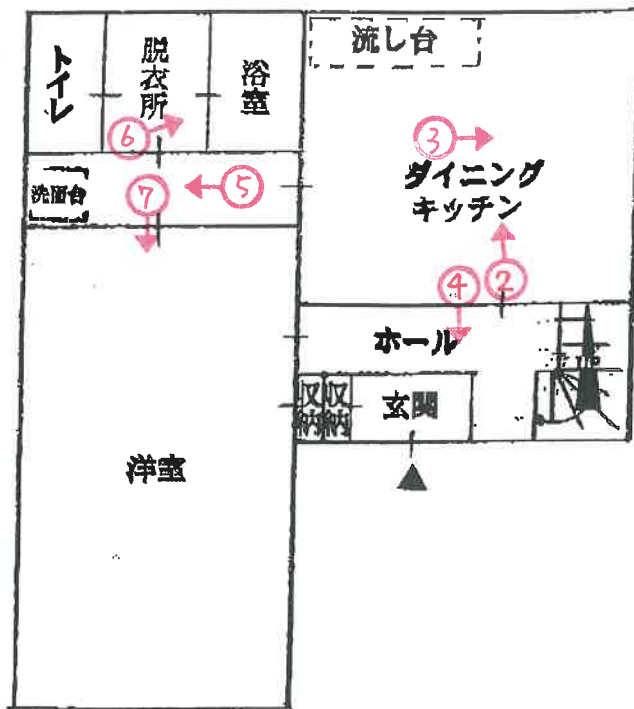
243-5

(①は写真番号および撮影位置・方向)

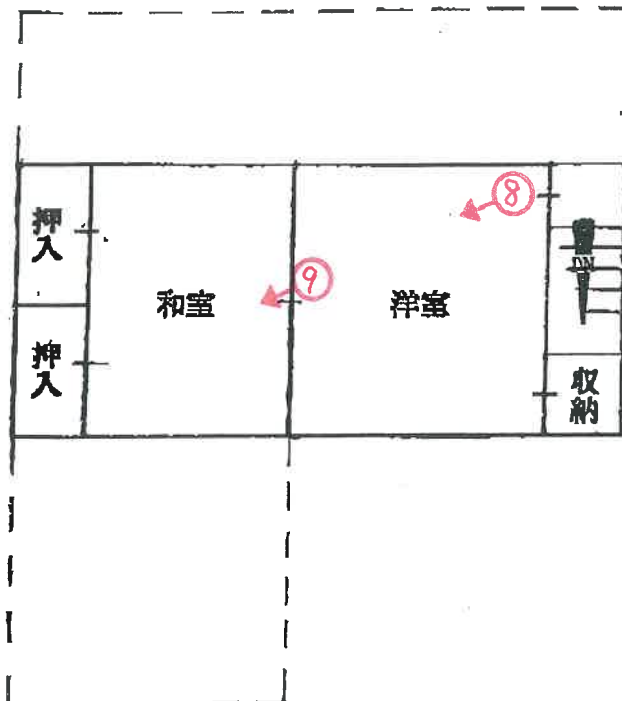
現況見取図

物件 3

1 階



2 階



未登記
附属建物



未登記附属建物

- ・ 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- ・ 物置
- ・ 床面積：約7.5㎡

(→○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



1

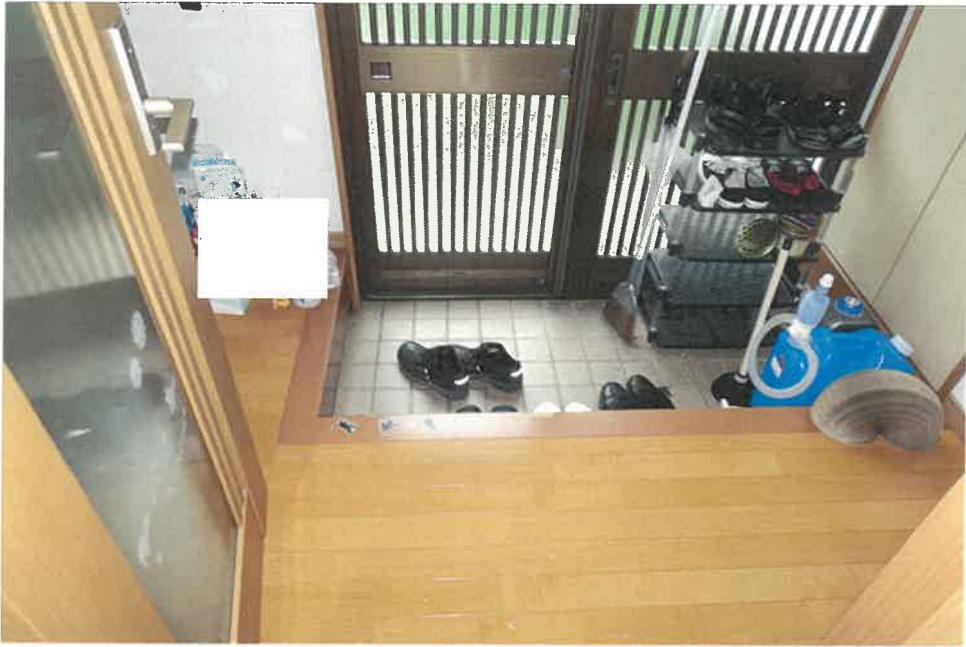


2



3

(13 枚目)



4



5



6

(14 枚目)



7



8



9

(15 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 10011 号
令和 6 年 8 月 29 日 現地調査
令和 6 年 9 月 4 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2,500,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,130,000円
物件2 (土地)	金250,000円
物件3 (建物)	金1,120,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	
3	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			
	<p>● 物件3について 物件3建物には未登記附属建物がある。現況の概要については下記のとおりである。</p> <p>未登記附属建物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・ 種類：物置 ・ 床面積：約7.5㎡ 		

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・2)

位置・交通	JR線 播磨新宮駅の北方 約11.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	宍粟市役所の北西方約0.4km (直線距離)、揖保川右岸に位置する。中国自動車道山崎IC北西側に一般住宅・駐車場・共同住宅等が混在する山崎町中心部の住宅地域である。	
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種住居地域 60% 200% 防火指定なし 景観形成地区(城下町ゾーン) 埋蔵文化財包蔵地「鹿沢城跡」
画地条件	規模 167.74㎡ の不整形地 (登記数量) 間口×奥行 約2.2m×約26m	
接面道路の状況	北側 約5.5m市道	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件は旗竿地で、物件2が進入路となっている。間口約2.2m程度で軽自動車を駐車すると人が通るのも困難である。 ・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3)

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57年8月6日 新築 経過年数 42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 : クロス等 天井 : 板・ボード等 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	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"> ・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。 ・1階台所の天井に水しみ痕、床には傾きや建具の不具合も認められる。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。 ・本件建物内で犬と猫を2匹ずつ飼っている。 ・本件屋根には使用されていない太陽熱温水器が残置している。 ・附属建物の仕様・品等は標準的で、保守管理の状態はやや劣る。なお、当該建物北側に構築物があり、目的外隣接土地(地番:243番5)と行き来できるようになっている。

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・2)

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	40,900	0.70	137.50	0.80	3,150,000
2	40,900	0.70	30.24	0.80	690,000
(合計)	-----	----	167.74	----	3,840,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 < 宍粟 (県) -4 >

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/㎡)
 $49,600 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 40,900$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 = 100/120$

イ 個別格差 : 間口狭小等 (0.70)

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3)

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
3 (主)	120,000	89.61	0.03	320,000
3 (未附)	60,000	約 7.50	0.03	10,000
(合計)	-----	約 97.11	----	330,000

ウ 現価率

(物件3 : 主である建物、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。

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	3,150,000	0.40	法定地上権	1,260,000
2	690,000	0.40	法定地上権	280,000
				1,540,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格	土地利用権等価格の控除及び加算	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
	(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	
1	3,150,000	-1,260,000		1.00	0.60	1,130,000
2	690,000	-280,000		1.00	0.60	250,000
3	330,000	+1,540,000	1.00	1.00	0.60	1,120,000
一括価格(合計)						2,500,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ±0% : 必要なしと判断した。

オ 競売市場修正 : ▲40% : 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 < 宍粟（県）-4 >
所 在 : 宍粟市山崎町庄能字中井191番8
価 格 : 49,600円/m²
位 置 : JR線「播磨新宮」駅より道路距離12000m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 142m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側が幅員5m道路に接面
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 : 農地を転用して一団開発された新興住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 2,797,987円
物件2 : 615,353円
物件3 : 995,298円

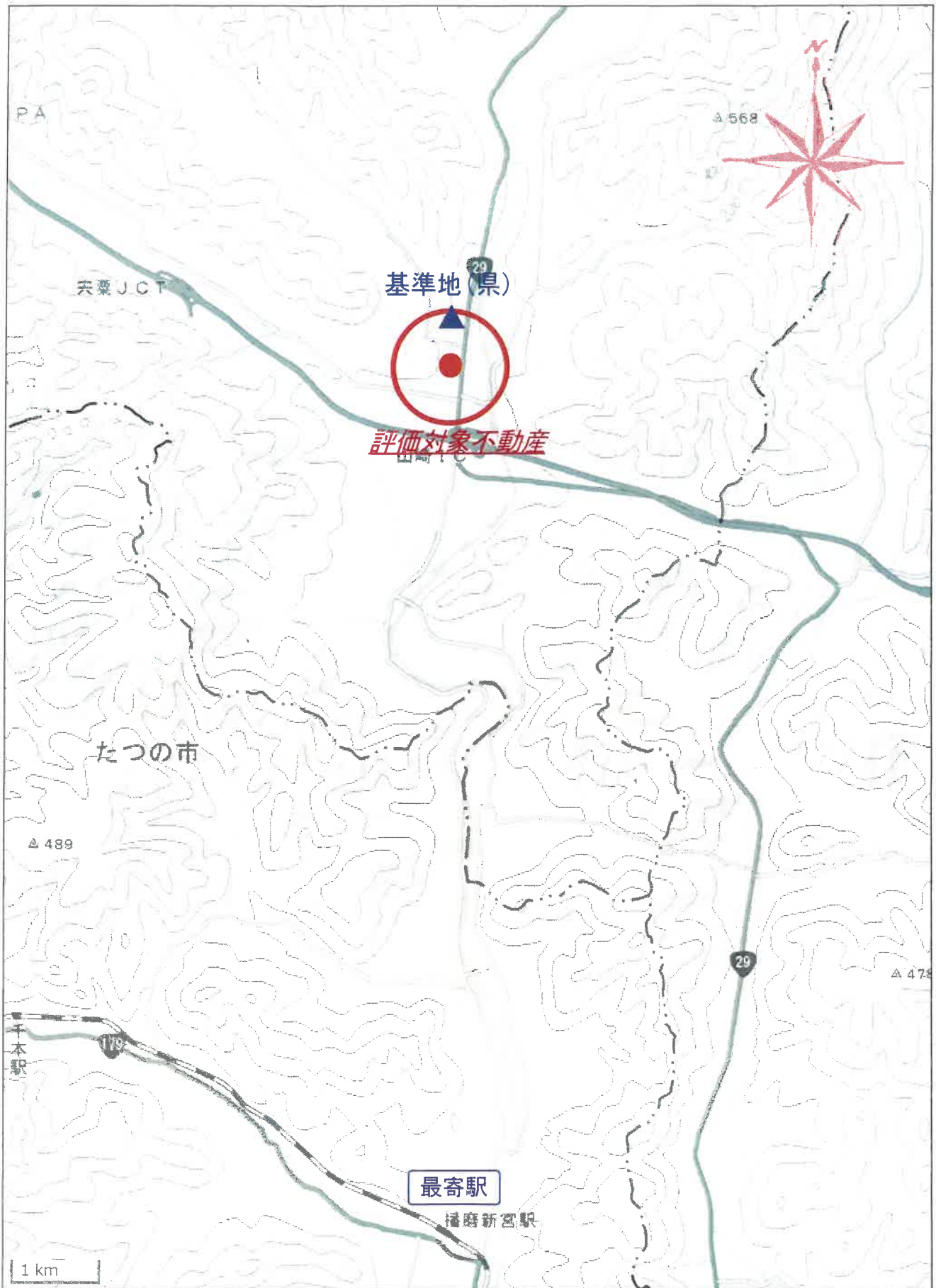
第7 附属資料

- 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

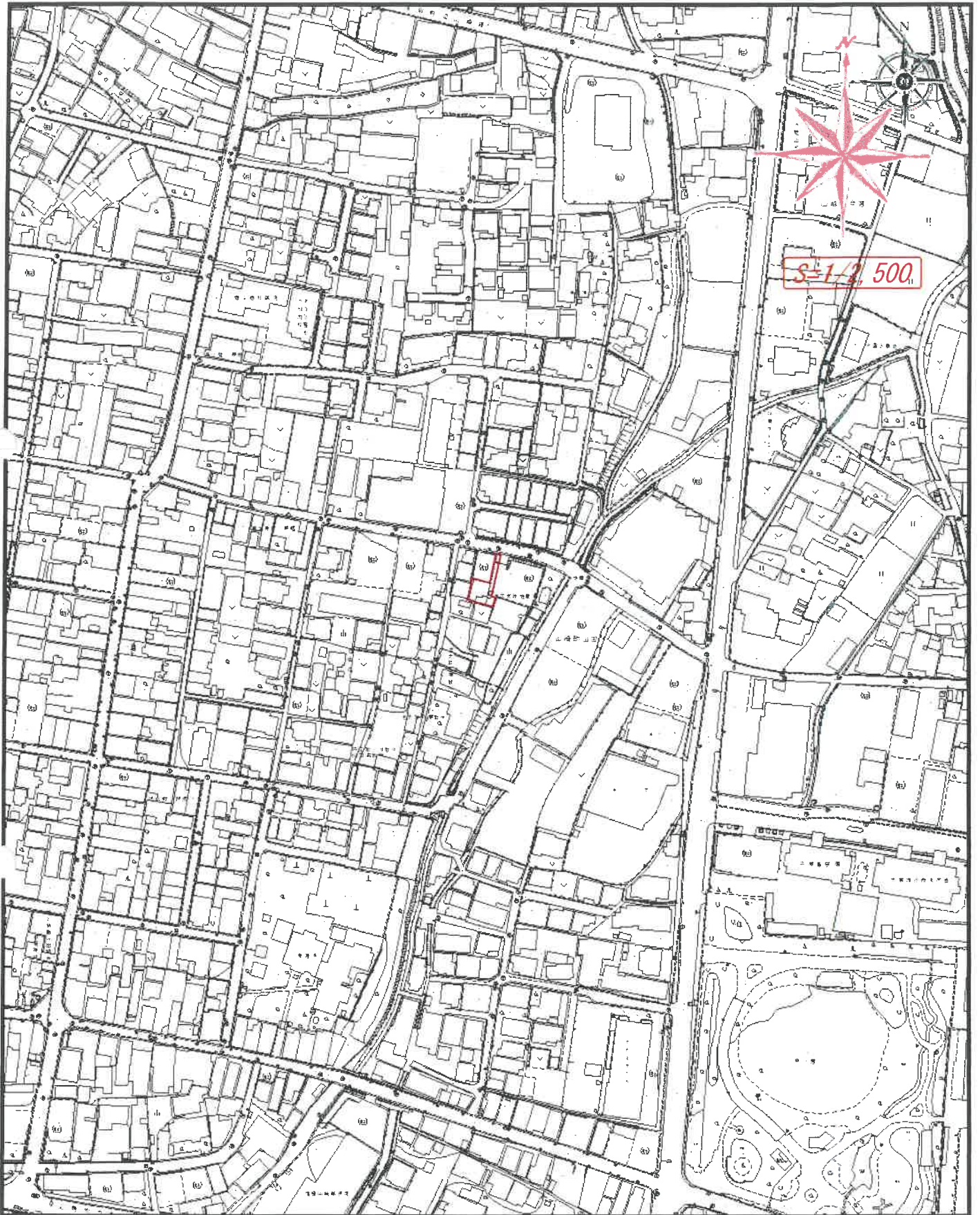
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宍粟市山崎町山田字鴻野 |
| | 地 番 | 244番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宍粟市山崎町山田字鴻野 |
| | 地 番 | 245番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宍粟市山崎町山田字鴻野244番地6 |
| | 家屋 番号 | 244番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.66平方メートル
2階 29.95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。

所在位置略図



1 / 2500

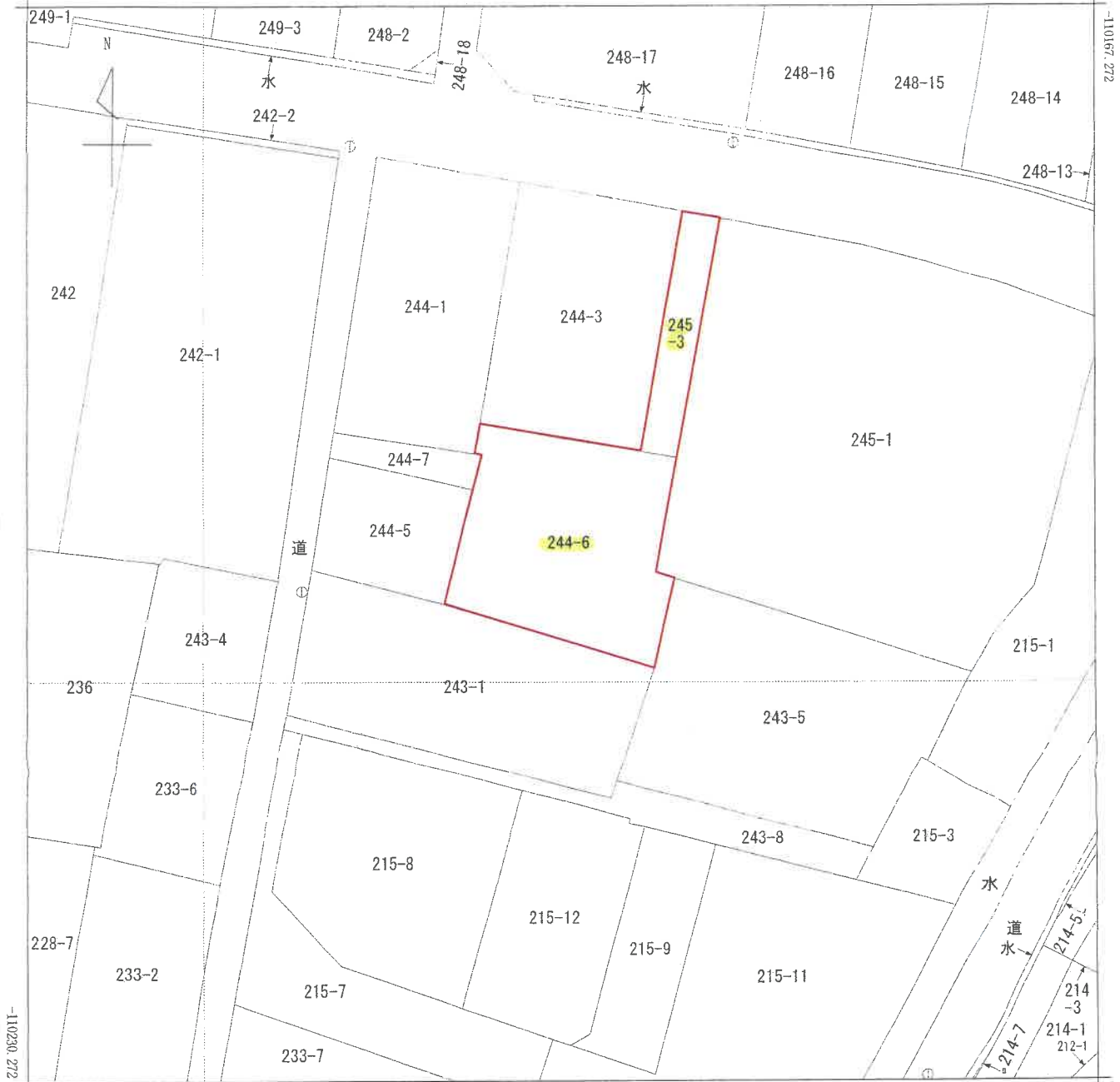
宍粟市役所白図

物件所在図

イ 214-4
ロ 214-6

(座標値種別：図上測定)

+19504.773



+19442.273 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し	山崎町山田
---------	-------

請求部	所在	宍粟市山崎町山田字鴻野			地番	244番6			
出力尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和42年			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6年5月14日

神戸地方法務局龍野支局

地図整理番号：M12010

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：昭和57年2月24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6年5月14日 神戸地方事務局長 野矢 務

登記官

地図整理番号：M12011

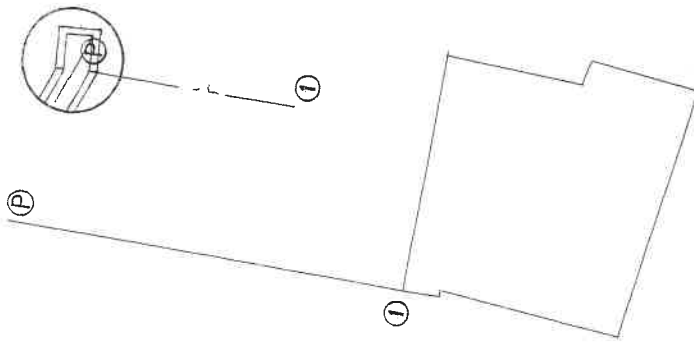
地積測量図

新築後

地番 244-6

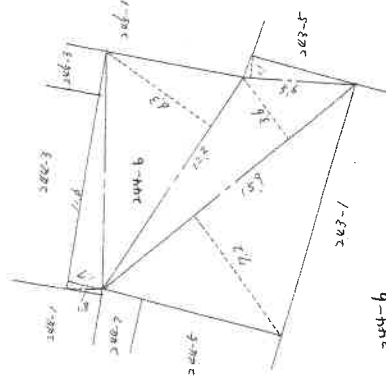
土地の所在 兵庫県山崎町 山田茅場野

57.2.24



- ⒫ 北方に存在する水路側壁
- ⒫ ①の磁方位角 179°00'00"
- ⒫ ①の距離 19.40 m

測量図



244-6 面積
 $11.6 \times 1.7 = 19.72$
 $1.8 \times 0.3 = 0.54$
 $12.2 \times 6.3 = 76.86$
 $15.8 \times (2.2 + 3.6) \div 2 = 47.72$
 $5.6 \times 1.1 = 6.16$

計 275.00
 137.50
 地積 137.50㎡

製作者	申請人	縮尺
		1/250

121663

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

※A3をA4に縮小した
地積測量図

登記年月日：昭和57年2月24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6年5月14日 神戸地方方法務局龍野支局 登記官

前・後新 地積測量図

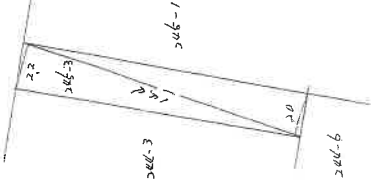
地番	246-3 /
土地の所在	兵庫県山崎町 山田字龍野

5
57
2
24

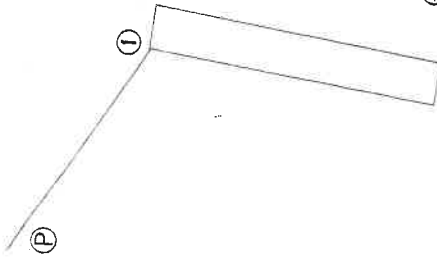
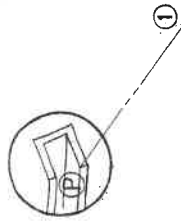
測量図



道路



245.3
 宗積
 $144 \times (2.2 + 2.0) = 60.48$
 $\frac{1}{2}$ 30.24
 地積 30.24m²



- ① 北西角より水路回り壁
- ② 9.7m 磁気磁角 126.00°
- ③ 9.7m 距離 12.00m

作製者	申請人	縮尺
		1/260

121665

90日作紙

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

※A3をA4に縮小した
地積測量図

登記年月日：昭和57年8月13日

D

S. 57. 8. 13

各階平面図

家屋番号

244-6

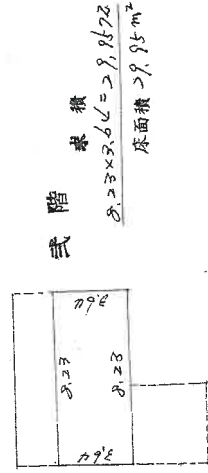
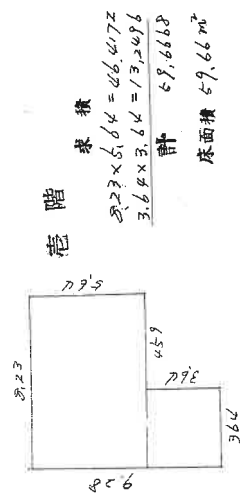
建各階

兵庫県山崎町山崎野 244-6

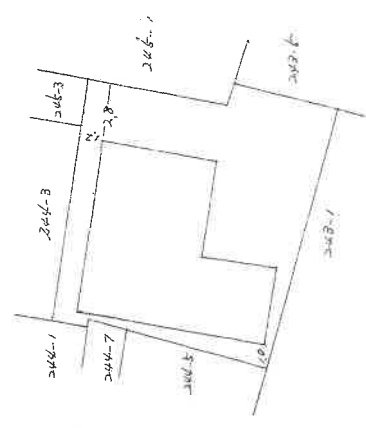
建物の所在

各階平面図

各階平面図



建物図面



縮尺 1/250

縮尺 1/250 (日作製)

申請人

作製者

158005

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

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6年5月14日 神戸地方方法務局山崎支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

地図整理番号：M12014

※丸数字は物件番号を示す。



市(約5.5m)道

244-1

244-3

②

245-3

245-1

244-7

③

244-5

①

244-6

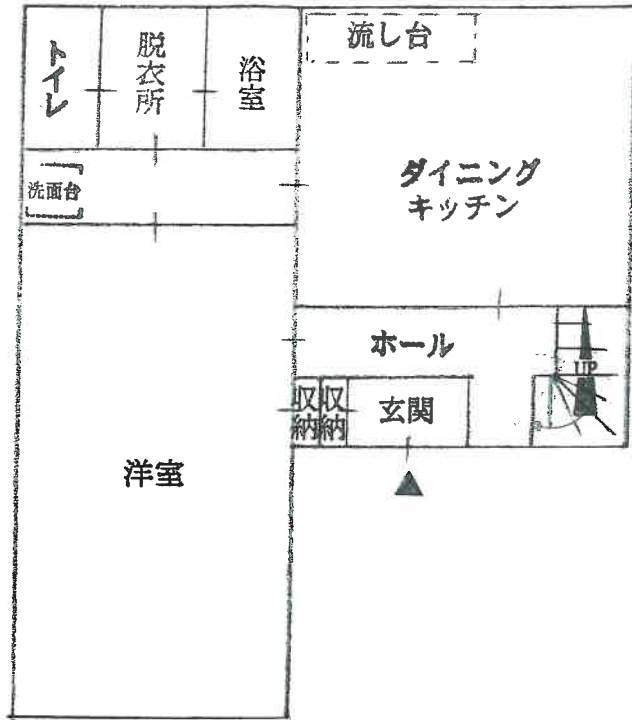
未登記
附属建物

243-1

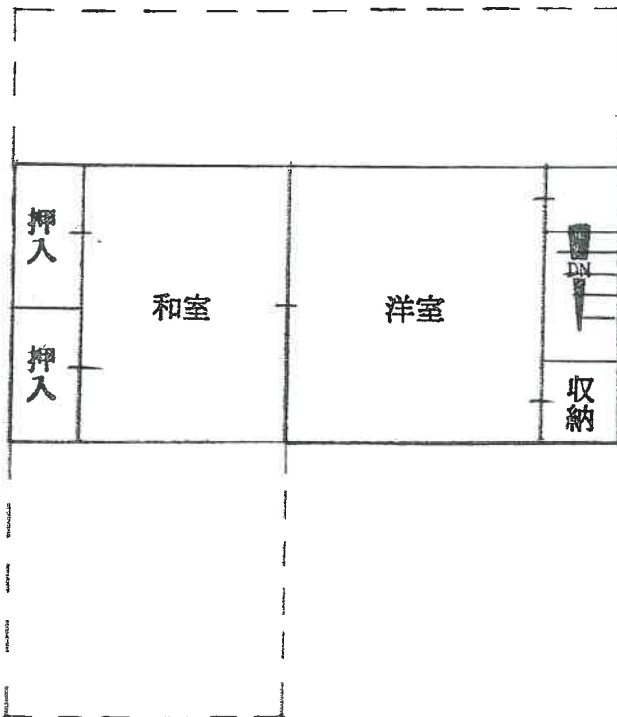
243-5

物件 3

1階



2階



未登記
附属建物



- 未登記附属建物
- ・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - ・物置
 - ・床面積：約7.5㎡

写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④

