

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 7月29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 8月21日から 令和 7年 8月28日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 3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 9月24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 7月29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	3,740,000 2,992,000	一括	748,000	56,541	0
1	2,150,000				
2	210,000				
3	1,380,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 揖保郡太子町佐用岡字平方 |
| | 地 番 | 6 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 0 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 揖保郡太子町佐用岡字平方6 2 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 3 . 6 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 不存在 | |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 . 6 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 不存在 | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 54.94平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 15.86平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

床 面 積 約25平方メートル

3 所 在 揖保郡太子町佐用岡字平方625番地

家屋 番号 625番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 101.11平方メートル
2階 30.77平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約129平方メートル
2階 約46平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20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2、3】

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】

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。

- 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 | 揖保郡太子町佐用岡字平方 |
| | 地 番 | 6 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 0 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 揖保郡太子町佐用岡字平方 6 2 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 3 . 6 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 不存在 | |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 . 6 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 不存在 | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 54.94平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 15.86平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

床 面 積 約25平方メートル

3 所 在 揖保郡太子町佐用岡字平方625番地

家屋 番号 625番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 101.11平方メートル
2階 30.77平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約129平方メートル
2階 約46平方メートル



令和7年(ヌ)第10002号
令和7年 2月25日受理
令和7年 **3**月**21**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 揖保郡太子町佐用岡字平方
 地 番 6 2 5 番
 地 目 宅地
 地 積 3 7 0 . 2 4 平方メートル

- 2 所 在 揖保郡太子町佐用岡字平方 6 2 5 番地
 家屋 番号 4 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 6 3 . 6 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 2 0 . 6 6 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 4 . 9 4 平方メートル
 符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 1 5 . 8 6 平方メートル

3 所 在 揖保郡太子町佐用岡字平方 6 2 5 番地

家屋 番号 6 2 5 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 1 . 1 1 平方メートル
2 階 3 0 . 7 7 平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(揖保郡太子町佐用岡625番地)			
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 ☒ 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及び4枚目記載の建物を所有し、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 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(☒ 主である建物 ☒ 附属建物) ☒主である建物 ☒不存在 ☒附属建物符号1・2 ☒不存在 ☒附属建物符号3 ☒種類: 居宅・物置 ☐構造: ☒床面積: 約25㎡ (未登記増築部分約9.14㎡)			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 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物置・浴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

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(揖保郡太子町佐用岡625番地)		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 3		
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: 1階 約129㎡(未登記増築部分約27.89㎡) 2階 約46㎡(未登記増築部分約15.23㎡)		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 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住居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

本件不動産の門に債務者及び家族の住所氏名が表示された表札がある。

2 物件1の土地（本件土地）の状況等

(1) 本件土地の状況は、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、物件2、3の建物の敷地として利用されている。

(2) 土地の周辺には標識等は見受けられず隣接地との境界は不明であるが、東西の境界と思われる付近には塀があり、南側は水路となっている。また、北側には溝があり、Aの認識では溝は本件土地に含まれないとのことである。

土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ物件配置略図のとおりであり、地積についてはおよそ公簿に近いものと思われるが、評価人の調査によれば、西側の町道側に中心後退約10平方メートルがあるものと推測されるのとことであり、本件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2の建物の状況等

(1) 物件2の建物の状況は、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り、主である建物及び附属建物符号1・2は取り壊されて存在せず、附属建物符号3のみが残っているものと認めた。

(2) 占有状況は、臨場時に在宅していたA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、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められなかったが、建築年は不明であり、相当年数が経過した建物と認めた。

(4) 建物図面のうち西側に未登記増築部分がある（別紙建物間取図の網掛け部分）。

4 物件3の建物の状況等

(1) 物件3の建物の状況は、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Aの陳述及び立入調査をした結果、4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、全体的に床板のたわみや軋みがあり、1階トイレの西側の洋室の天井や壁に雨漏り跡の損傷や床板に大きなたわみがあるほかは、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。

(4) 建物図面のうち1階トイレ横の洋室と建物東側に未登記増築部分がある（別紙建物間取図の網掛け部分）。

5 本件土地の南西側に存在するカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)
■ A (債務者の母)	1 物件3の建物には、私と息子である債務者が居住しており、その他に第三者の占有はありません。 2 本件土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めたことはありません。土地の北側にある溝は昔からある溝で、溝の周辺を北側隣地の人が掃除をしていたので、溝は北側隣地になるのではないかと思います。 3 物件3の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。 1階トイレの西側の洋室は増築して部屋を作った部分です。以前この部屋に雨漏りがあり、今も天井や壁に雨漏りの跡が残ったままになっていますが、雨漏りは修理をしたので現在はありません。。 4 うちの建物について、私が嫁いで来たときにはすでに今の母屋や東側の2階建、門の横の物置は今と変わらずありました。 敷地内には登記のある建物が2棟あるとのことですが、物件目録にある建物のうちどの建物が残っていて、どの建物が取り壊されているのか分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月26日(水) 15:32-15:41	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2月27日(木) 13:55-14:11	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書投函
7年2月27日(木) 14:28-14:32	太子町役場税務課	固定資産評価証明書、家屋図面交付申請
7年2月28日(金) 12:55-13:00	太子町役場税務課	固定資産評価証明書、家屋図面受領
7年3月7日(金) 9:40-10:35	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Aに面談、評価人と同行
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
(特記事項) ☒ 令和 7年 3月 7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

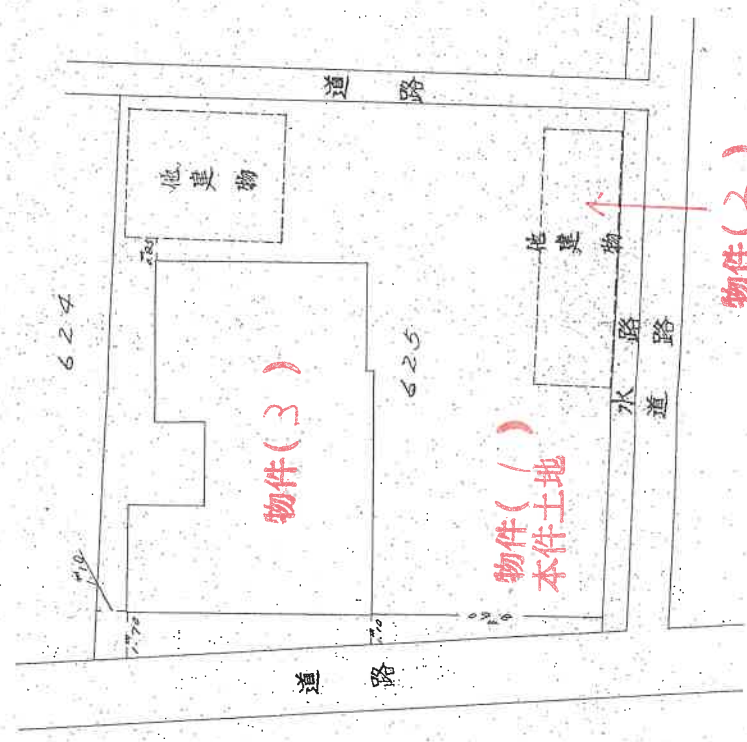
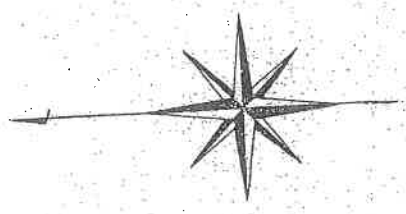
登記年月日：昭和49年8月22日

建物階平面図

家屋番号	625
建物の所在	揖保郡太子町佐用岡字平方625番地

1/2
59.8.22
昭和49年八月二十二日

作製年月日
作製者



物件(2)
附属建物 53

(日 冊 通 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
554271

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

(9 枚目)

圖面
圖面
平階
物建
各階

家屋番号	625番
建物の所在	揖保郡太子町佐用岡字平方625番地

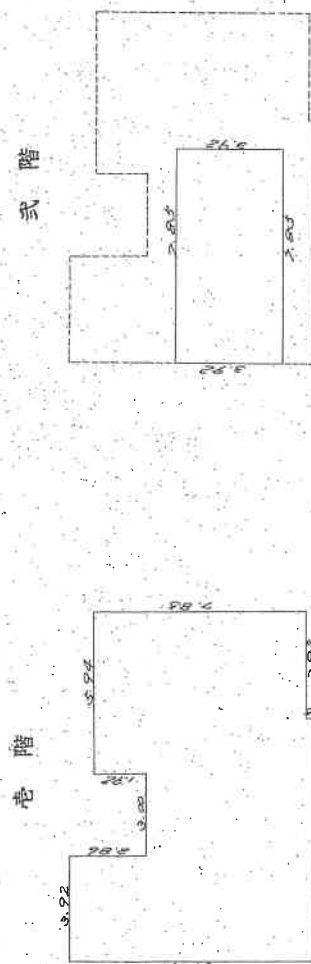
$$2/2$$

昭和四九年

作 製 年 月 日

昭和四九年 八月 廿七日

作者製



求積表

$3.92 \times 2.16 + 5.94 \times 1.92$
 $+ 8.94 \times 6.18 + 3.92 \times 5.93$
 $= 101.1108$
 床面積 101.1108

求積表

2.85 * 3.92 = 30.7720
床面積 = 30.77

(日 調 連 15)

(日本土地家屋調査士会連合会(紙用))

連合会専用
554272

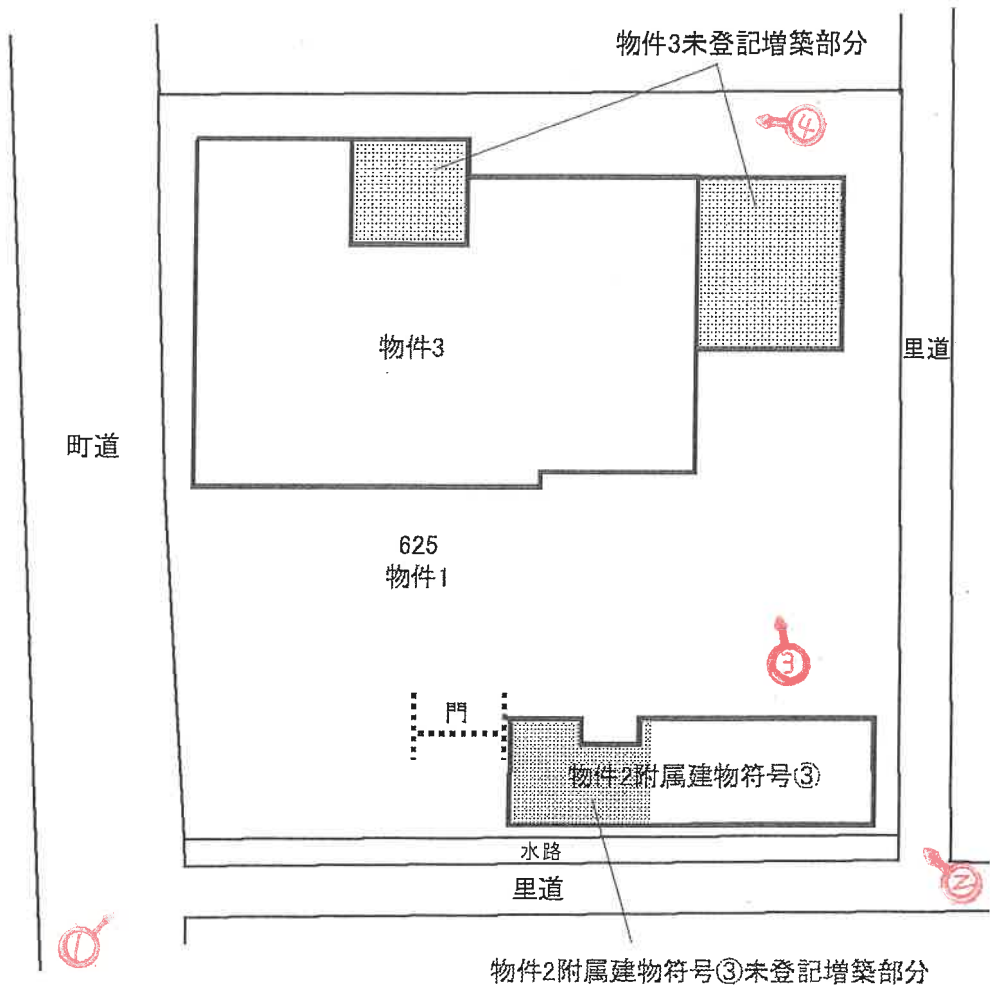
縮 尺 $\frac{1}{200}$ $\frac{1}{1}$

(2/2)

請求番号：30-4

本図面は A^3 版を A^4 版
に縮小したものである。

(10枚目)

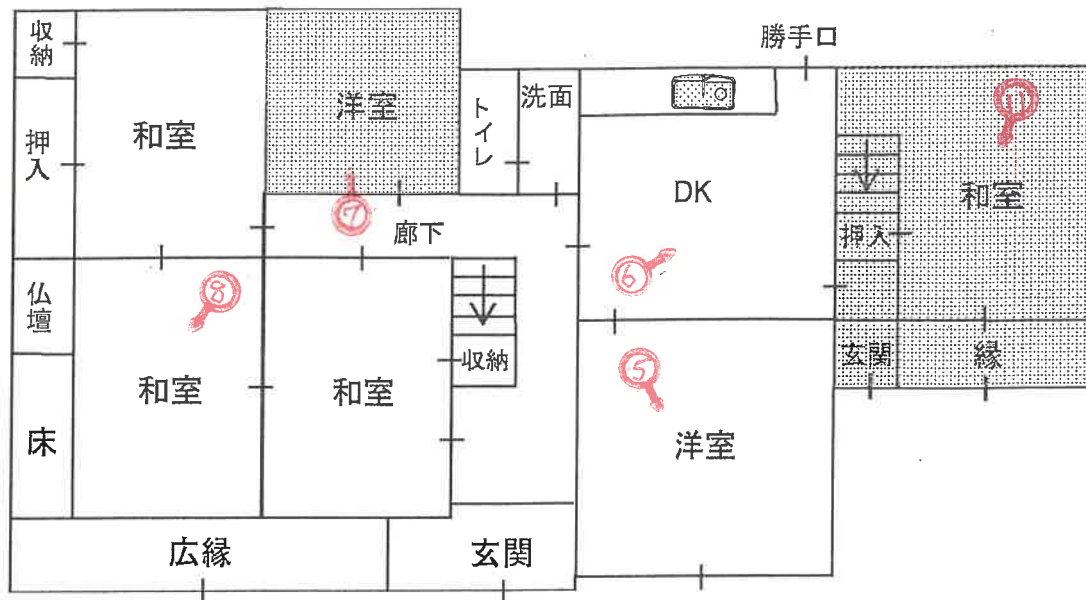


令和 7 年(又)第10002号

(←○は写真撮影位置および方向)

【物件3】

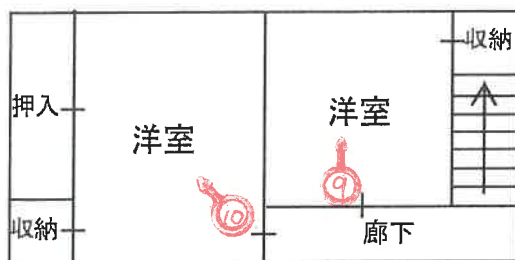
(1F)



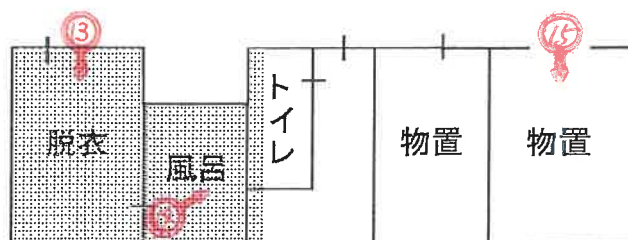
(2F)



(2F)



【物件2 附属建物符号③】



...未登記増築部分

令和7(又)第10002号

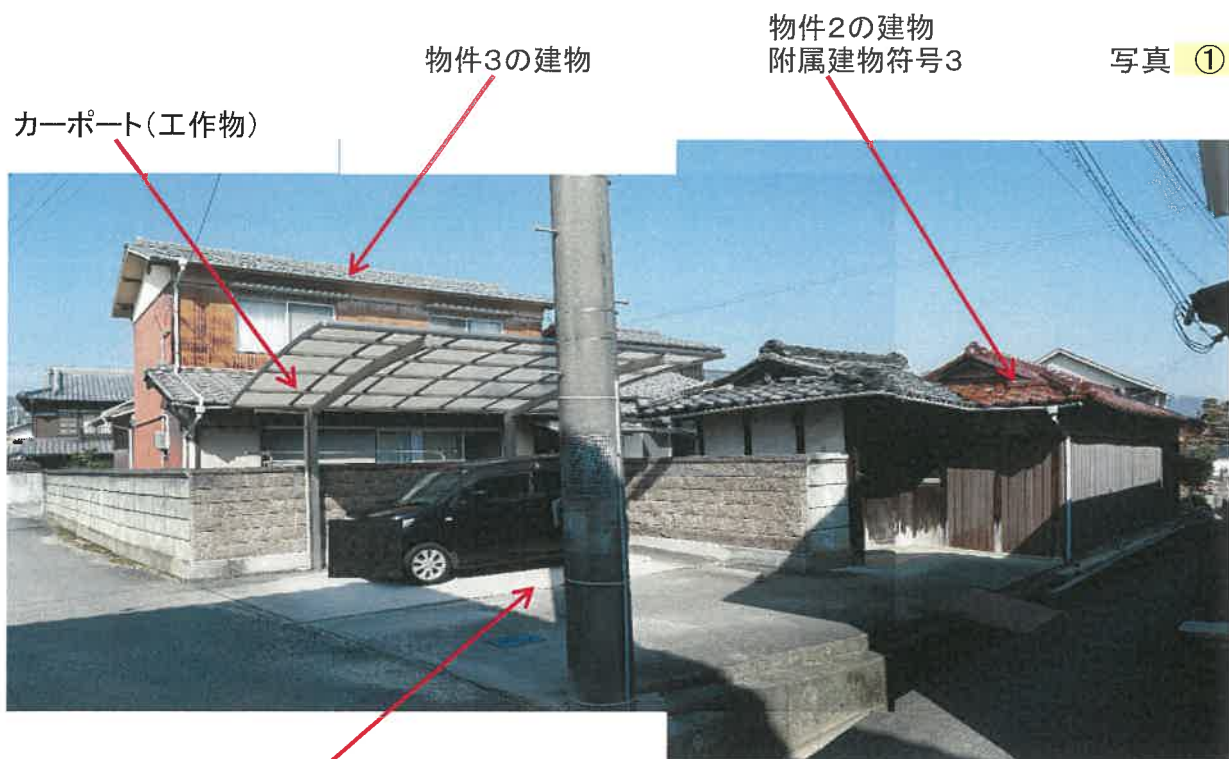


写真 ①

本件土地(物件1)

物件2の建物
附属建物符号3



写真 ②

物件3の建物
未登記増築部分

本件土地(物件1)

物件3の建物

写真 ③



未登記増築部分

未登記増築部分

写真 ④



物件3の建物

北側の溝

本件土地(物件1)



写真 ⑤

物件3の建物



写真 ⑥

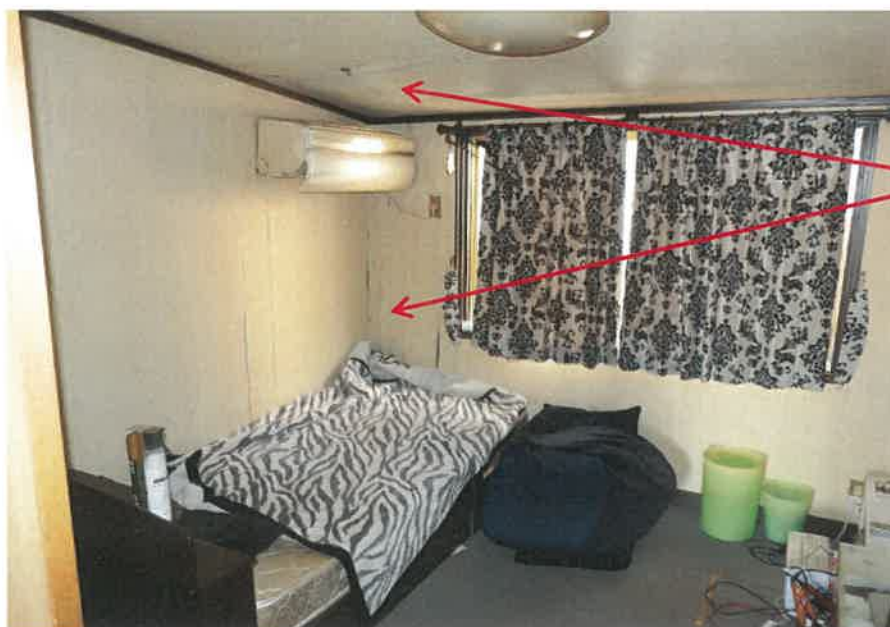


写真 ⑦

未登記増築部分

雨漏り跡



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪

東側 未登記増築部分 1階



写真 ⑫

東側 未登記増築部分 2階



写真 ⑬

物件2の建物
附属建物 符号3

写真 ⑭



写真 ⑮

令和 7 年 (ヌ) 第 10002 号
令和 7 年 3 月 7 日 現地調査
令和 7 年 3 月 14 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3,740,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,150,000円
物件2(建物)	金210,000円
物件3(建物)	金1,380,000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の内訳価格は物件2及び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2及び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 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
2	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
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
○物件1の地積は概ね物件目録記載と同等であるが、建築計画概要書、並びに法務局備付けの建物図面が、現況と若干異なり、西側で接面する町道（建築基準法42条2項道路）の中心後退約10㎡があるものと推測される。なお、現地にて境界杭は確認できず、当該部分の官民境界協定は無く、その境界・範囲は判然としない。 ○物件2主要建物及び附属建物符号1・2は、現存しない。符号3の現況は以下の通りとなっている。 現況種類……居宅・物置 現況床面積……約25㎡ ○物件3は、1階、2階に未登記の増築があり、現況床面積は以下の通り。 現況床面積……1階 約129㎡、2階 約46㎡			

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 網干駅の北方 約4.1 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	古くからの戸建住宅と、住宅分譲によって建てられた比較的新しい戸建住宅が見られる既成の住宅地域	
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 ペ 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 地縁者の住宅区域
画 地 条 件	規模 370.24 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約19m×約18.5m	
接面道路の状況	西側 約4m町道 南側 約1.5m里道 東側 約1.5m里道	（建築基準法42条2項） （未判定：コンクリート舗装） （未判定：未舗装）
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2附属建物符号3、及び物件3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	○ 周知の埋蔵文化財包蔵地「平方宮ノ本遺跡」に該当し、土木工事等にあたっては、工事着工の60日前までに、太子町教育委員会担当課への届出を要する。また、工事の掘削深度によっては確認調査が必要となる場合がある。 ○ 南は、幅70センチ程度の水路を介して、上記里道に接面する。 ○ プロパンガスは撤去されており、灯油で風呂を沸かしている。	

2-1 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	附属建物 符号3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 建築時期不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 ー ※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 : 瓦葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板、土壁等 内 壁 : クロス、板、塗壁等 天 井 : ボード、板等 床 : モルタル、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 (風呂・便所等) ・物置 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	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。 ・建築時期は不詳であるが、目視上相当古く、保守管理の状態、劣化の程度等から経済的な耐用年数は概ね満了しているものと判断した。

2-2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主要建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和49年7月31日 経過年数 51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：瓦葺 外壁：モルタル・亜鉛メッキ鋼板貼等 内壁：セーイ壁等 天井：クロス、合板等 床：タタミ・板等 設備：特になし その他：特になし
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	・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。 ・雨漏り痕、床の沈み込みがある。

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）

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	21,800	0.97	370.24	0.80	6,260,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（兵庫太子-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/㎡)
 $22,000 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 21,800$

◇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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 100/100$

イ 個別格差：3方路、道路負担、埋蔵文化財包蔵地等(0.97)

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、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 価 格 (円) ア×イ×ウ
2 附属符号3	100,000	約 25.00	0.05	130,000
3	140,000	約 175.00	0.05	1,230,000

ウ 現価率

物件2附属建物符号3、及び物件3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1階床面積等に応じて、物件2の敷地範囲を物件1土地のうち16%、物件3の敷地範囲を物件1土地のうち84%と認定し、それぞれ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	物件2の敷地 6,260,000 × 0.16	0.30 法定地上権	300,000
	物件3の敷地 6,260,000 × 0.84	0.30 法定地上権	1,580,000
			計 1,880,000

(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 ウ	市場 性修 正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	6,260,000	-1,880,000		0.70	0.70	2,150,000
2	130,000	+300,000	1.00	0.70	0.70	210,000
3	1,230,000	+1,580,000	1.00	0.70	0.70	1,380,000
	一 括 価 格 (合 計)					3,740,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 需要の弱い市街化調整区域に立地し、老朽化した建物が存する規模の大きな不動産であり、市場性の減退を考慮した。

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 (兵庫太子-4)
所 在 : 揖保郡太子町佐用岡字村ノ西196番2
価 格 : 22,000円/㎡
位 置 : JR線「網干」駅より道路距離3.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 265㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員3.3m町道に接面
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 : 一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 5,615,800円
物件2 : 513,384円
物件3 : 2,159,052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 | 揖保郡太子町佐用岡字平方 |
| | 地 番 | 6 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 0 . 2 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|-----------------------|
| 2 | 所 在 | 揖保郡太子町佐用岡字平方 6 2 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 3 . 6 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 . 6 6 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 4 . 9 4 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 15.86平方メートル

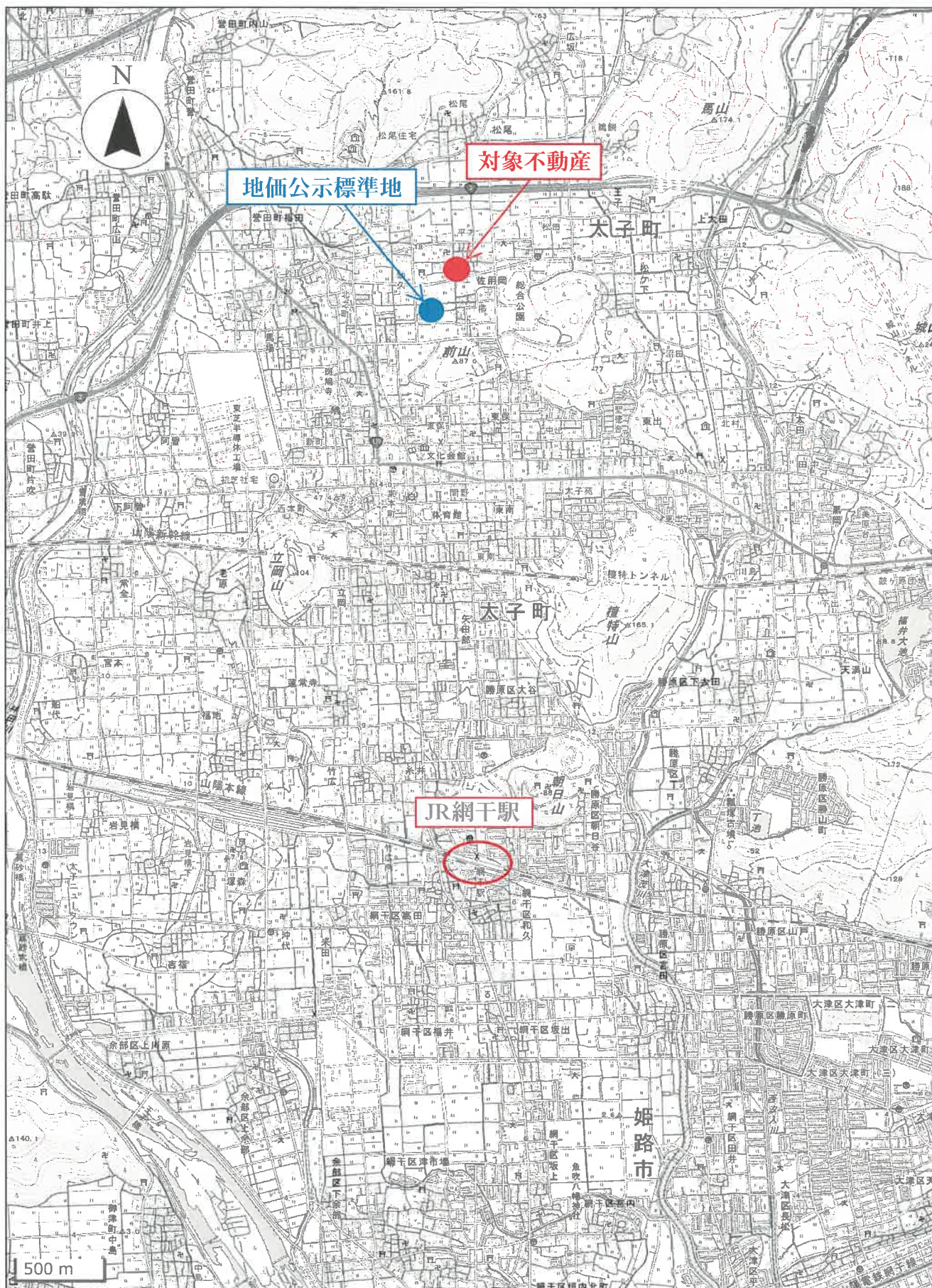
3 所 在 揖保郡太子町佐用岡字平方625番地

家屋 番号 625番

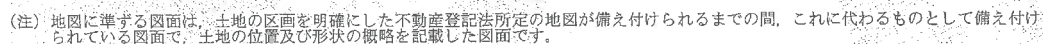
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 101.11平方メートル
2階 30.77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。



地番区域見出

A 佐用岡

請 求 部 分	所 在	揖保郡太子町佐用岡字平方				地 番	625番		
出 力 尺 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる区画	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

A3版をA4版に縮小

神戸地方法務局

登記官

請求番号：5-1

 $(1/2)$

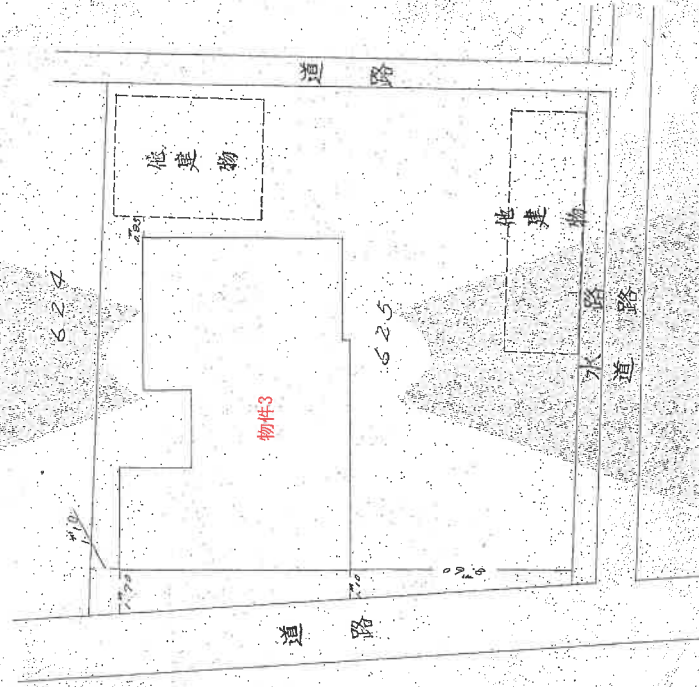
登記年月日：昭和49年8月22日

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7年1月27日 神戸地方方法務局

建物平面図

家屋番号	625
建物の所在	揖保郡太子町佐用岡字平方625番地

昭和49年8月22日	作製年月日
549822	作製者



(日調基15)

(旧)本土他家屋調査士会連合会用紙
554271

棟	尺	1/200	1/
---	---	-------	----

A3版をA4版に縮小

(1/2)

請求番号：5-2

登記年月日：昭和49年8月22日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
(神戸地方税务局龍野支局管轄)
令和7年1月27日 神戸地方税务局


 12

請求番号：5-2

各階平面圖

家屋番号 625番

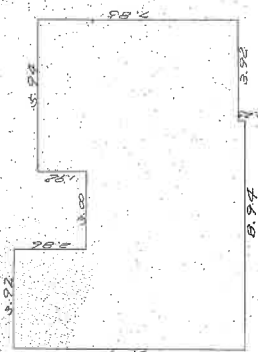
建物の所在
揖保郡太子町佐用岡字平方625番地

作 製 年 月 日

昭和四九年 八月 廿七日

作者

聖
學



求積表

$$\begin{array}{r} 0.92 \times 2.56 + 5.94 \times 1.92 \\ + 8.91 \times 6.18 + 3.92 \times 5.93 \\ \hline 101.1108 \end{array}$$

床 面 積

隋 宋



求積表

2.85 * 3.92 = 30.7720
床面積 = 30.77

床面積

1. *Phragmites australis* (Cav.) Trin. ex Steud.

(日 記 連 15)

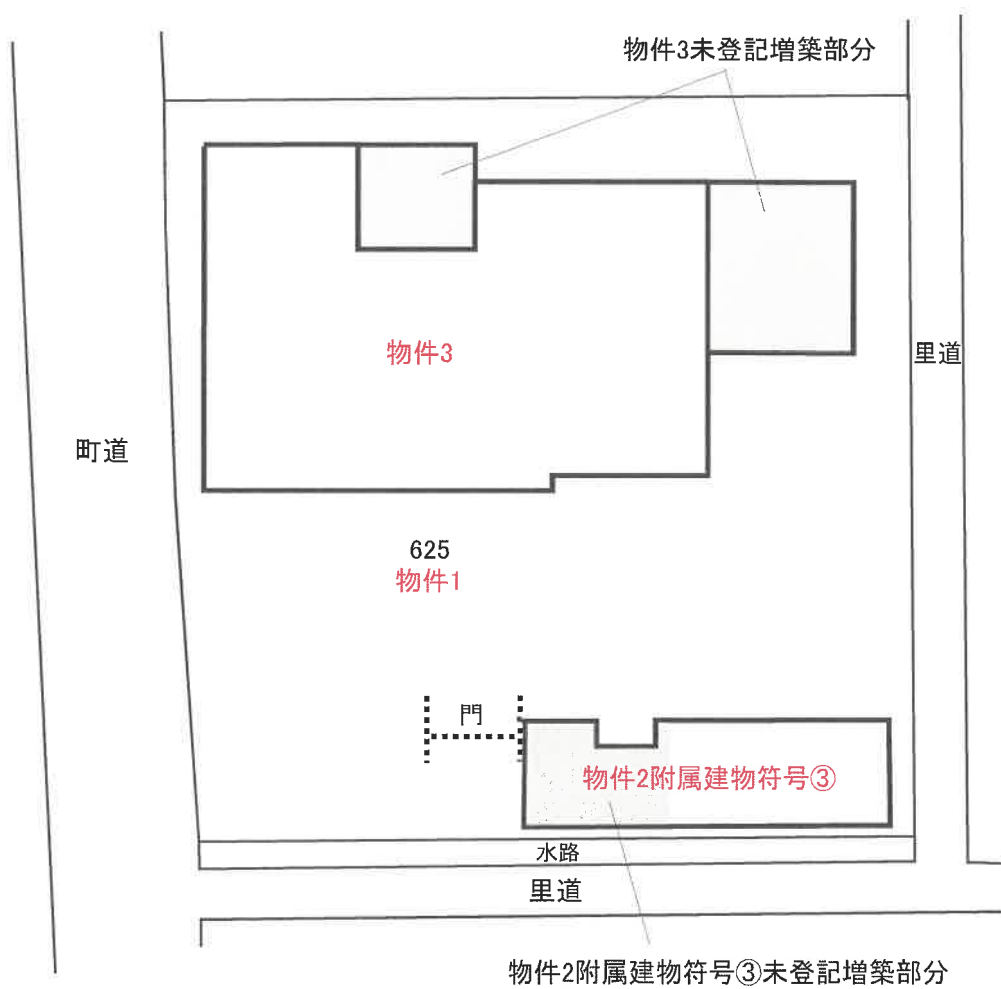
(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

554272

縮 尺 $\frac{1}{200}$ $\frac{1}{1}$

(2/2)

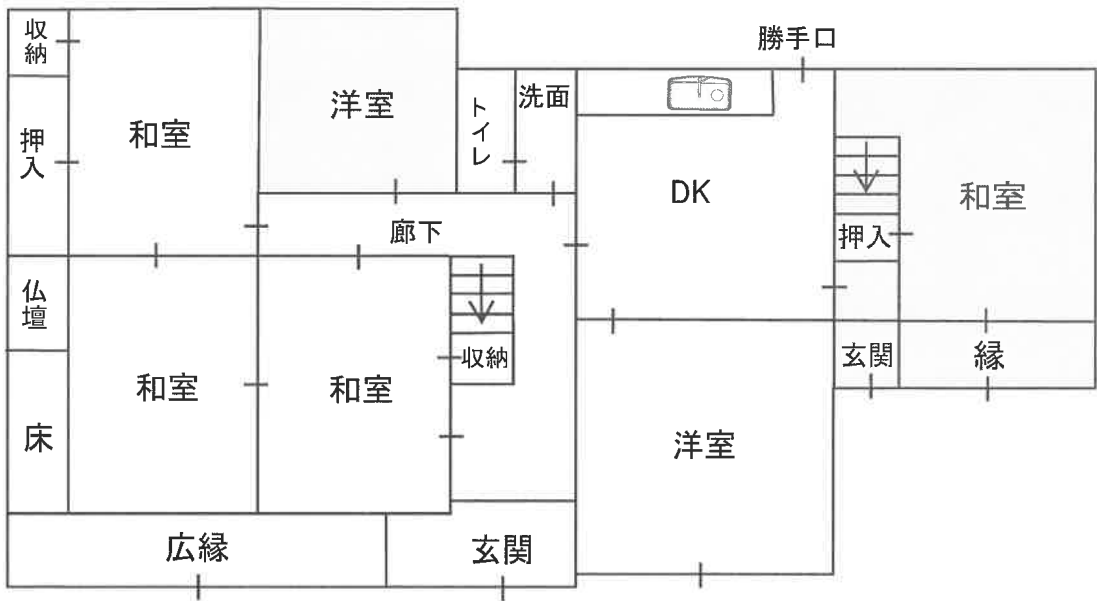
A3版をA4版に縮小



建物間取図

【物件3】

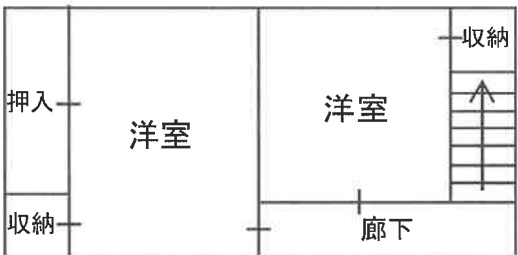
(1F)



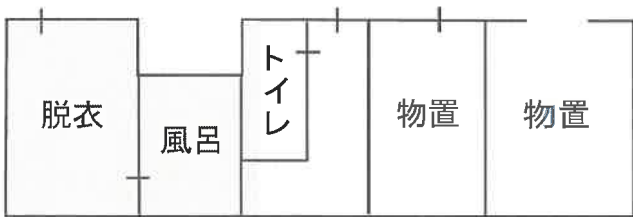
(2F)



(2F)



【物件2 附属建物符号③】



...未登記増築部分

現況写真

