

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/>) のホームページ右下にある「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 8年 5月12日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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 8年 5月28日から 令和 8年 6月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月10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 8年 7月 1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 8年 5月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 佐用郡佐用町円応寺字宮ノ前 | |
| | 地 番 | 588番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 263.93平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 佐用郡佐用町円応寺字宮ノ前588番地5 | |
| | 家屋 番号 | 588番5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 92.74平方メートル |
| | | 2階 | 46.79平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月11日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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

【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 佐用郡佐用町円応寺字宮ノ前
地 番 588番5
地 目 宅地
地 積 263.93平方メートル
- 2 所 在 佐用郡佐用町円応寺字宮ノ前588番地5
家屋 番号 588番5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 46.79平方メートル



令和7年(ケ)第10022号
令和8年 1月13日受理
令和8年 **2月13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 | 佐用郡佐用町円応寺字宮ノ前 |
| | 地 番 | 588番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐用郡佐用町円応寺字宮ノ前588番地5 |
| | 家屋 番号 | 588番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.74平方メートル
2階 46.79平方メートル |

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物の玄関に破産者Aの苗字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、本件建物の敷地として利用されている。

(2) 土地の周辺には一部境界標識と思われる金属プレートが認められ、公図、地積測量図、建物図面、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、土地の形状はおよそ公図、地積測量図、建物図面のとおりであり、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測される。

なお、土地の南西側に、道路との間にグレーチングのある溝があるが、Aの陳述によれば、当該溝は本件土地に含まれないとのことであるが、概測によれば、当該溝は本件土地に含まれる模様であるので、買受人は地積測量図に基づき測量により隣接土地所有者と確認する必要があると思われる。

3 物件2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Aの妻Bの陳述及び立入調査をした結果、2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。

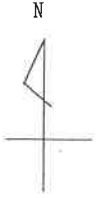
(3) 建物の状態は、Bの陳述のとおり1階和室で犬が飼われており、強い動物臭があるほか、障子や畳に損傷がある。また、2階西側の洋室で猫が2匹飼われている。2階の洋室の窓や窓枠には結露によると思われるカビが認められた。その他には雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、経年程度の劣化があるものと認めた。

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)
<p>■破産管財人弁護士C</p> <p>■A (破産者)</p> <p>■B (Aの妻)</p>	<p>1 本件建物は、当職が管財業務の一環として、Aさんを居住させて管理して占有しています。</p> <p>1 本件土地の南西側にあるグレーチングのある溝は、本件土地に含まれていないと思います。</p> <p>1 私はAの妻です。本件建物には、夫と家族で居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。</p> <p>2 本件土地について、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。</p> <p>3 本件建物には、1階の和室で犬を1匹飼っているため動物臭があるほか、畳を掘った傷や、障子の枠に傷が付いたり、アクリル和紙を破いているところがあるので、いずれも交換が必要です。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。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月14日(水) 11:16-11:25	神戸地方法務局 龍野支局	公図等閲覧、登記事項証明書、閉鎖登記簿謄本交付申請
8年1月14日(水) 15:49-15:55	電話照会	破産管財人から占有状況聴取
8年1月16日(金) 11:36-12:00	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
8年1月21日(水) 12:52-12:56	電話照会	Aと立入期日調整、物件状況聴取
8年2月2日(月) 13:12-14:20	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Bに面談、評価人と同行
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 8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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 8年 月 日 目的物件は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 8年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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



地区外

地区外

本件土地

588-5

592-1

592-2

590

589

584

585

588-4

588-3

588-6

588-2

592-5

588-7

588-10

588-8

588-1

588-9

地区外

地区外

624

612

595

625

+2932.882

(座標値種別：図上測定)



A 本位田
B 円応寺

請求部	所在	佐用郡佐用町円応寺字宮ノ前				地番	588番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成11年3月			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

土地積所測 在 図 図

番 588番1~588番10
土地の所在 佐用郡佐用町円応寺字宮ノ前

座標求積表

世界測地系

地番	(A) 588-1	Y _n	X _n ・(Y _n +1-Y _{n-1})	距離
NO				
B47	-100128.636	3044.368	-2357505.923508	11.36
2	-100139.959	3044.485	135333.846150	2.76
3	-100142.686	3044.118	1486414.246654	13.50
4	-100145.300	3039.866	2137311.335360	9.33
B46	-100146.373	3024.581	874622.441730	2.22
B38	-100144.860	3024.866	184437.321020	16.38
B27	-100128.866	3022.882	-2455611.442172	22.48
合計			701.528224	
合計面積			350.7641120	
合計地積			350.76	㎡

座標求積表

世界測地系

地番	(B) 588-5	Y _n	X _n ・(Y _n +1-Y _{n-1})	距離
NO				
B50	-100096.876	3004.926	-1329006.271548	13.20
B21	-100110.075	3004.914	1091.107950	3.00
B20	-100113.074	3004.916	1344334.608970	11.41
12	-100113.093	2993.598	2060300.822894	8.76
13	-100108.276	2995.882	1944400.301782	1.07
14	-100107.753	2985.182	-748520.592259	1.19
15	-100106.663	2986.535	-7195300.602917	12.90
16	-100095.818	2992.741	-2006381.788538	12.23
合計			927.876194	
合計面積			263.938970	
合計地積			263.93	㎡

地番 (C) 588-2

地番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +1-Y _{n-1})	距離
B48	-100128.133	3046.563	-2285920.136350	15.56
B47	-100128.636	3046.368	2693183.842756	22.48
B27	-100128.586	3022.882	2446508.368842	14.00
B26	-100114.590	3022.911	-166508.864340	2.12
B25	-100113.093	3024.408	-2670661.744706	22.15
合計			712.567302	
合計面積			356.2836510	
合計地積			356.28	㎡

地番 (C) 588-6

地番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +1-Y _{n-1})	距離
NO				
12	-100113.031	2993.508	-1037555.811779	11.41
B20	-100113.074	3004.916	-2489234.969970	11.50
B35	-100113.075	3016.414	-1418688.201150	2.17
B34	-100114.633	3017.918	-161488.656840	10.22
B33	-100124.853	3017.884	2456037.318825	22.50
B43	-100124.837	2996.383	2453880.209619	9.03
11	-100115.807	2996.407	205574.180388	3.36
合計			533.074083	
合計面積			266.5370465	
合計地積			266.53	㎡

地番 (C) 588-3

地番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +1-Y _{n-1})	距離
NO				
1	-100100.573	3047.521	-2413950.177625	12.60
B48	-100113.133	3046.563	2693183.842756	22.16
B25	-100113.093	3024.408	245109.200482	3.01
B24	-100110.680	3024.419	-2182.201660	11.91
B46	-100098.968	3024.428	-2620395.141038	23.18
合計			613.523228	
合計面積			306.7616140	
合計地積			306.76	㎡

地番 (C) 588-7

地番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +1-Y _{n-1})	距離
NO				
B33	-100124.853	3017.884	-2453244.645146	11.83
B32	-100108.686	3017.875	2457648.032034	22.80
B44	-100136.674	2996.375	2459510.704688	11.84
B43	-100124.837	2996.383	-2457382.204403	22.50
合計			52.957353	
合計面積			266.2939769	
合計地積			266.29	㎡

地番 (D) 588-4

地番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +1-Y _{n-1})	距離
NO				
B49	-100098.569	3024.428	-2126658.405517	11.61
B24	-100110.080	3024.419	2129174.101120	19.51
B21	-100110.075	3004.914	2126892.691975	13.20
B50	-100096.876	3004.928	-2128916.438284	19.58
合計			481.948314	
合計面積			240.9746570	
合計地積			240.97	㎡

地番 (D) 588-8

地番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +1-Y _{n-1})	距離
NO				
B32	-100136.686	3017.875	-2463938.384710	8.66
B31	-100145.339	3017.860	196025.027048	2.94
B45	-100147.675	3016.079	226481.425625	0.30
6	-100147.718	3015.785	785863.569600	6.94
7	-100148.391	3008.679	1539756.351837	7.23
8	-100148.994	3001.678	1365453.914940	5.31
9	-100148.103	2996.369	649555.461056	1.22
B38	-100148.066	2995.726	110348.684726	0.38
10	-100148.155	2995.358	38311.002405	11.48
B44	-100136.674	2995.375	-2457430.488456	22.50
合計			526.674069	
合計面積			263.2870345	
合計地積			263.28	㎡

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(8 枚目)

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

7日(作成)

登記年月日：平成26年7月11日

土地積測量図

地番 588番1~588番10

土地の所在 佐用郡佐用町円成寺宮ノ前

座標表

① 589-9

地番 NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _n + 1 - Y _{n-1})	距離
g	-109146.103	2996.369	-40166.869004	1.22
B38	-109146.066	2995.726	110346.694726	0.38
10	-109146.165	2995.358	-70182.263665	1.39
合計			-0.439843	
合計面積			0.2194215	
			0.21	m ²

世界測地系

① 588-10

地番 NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _n + 1 - Y _{n-1})	距離
B24	-109110.060	3024.419	-2126991.809520	3.01
B25	-109113.063	3024.408	164542.544244	2.12
B26	-109114.590	3022.911	166508.864340	14.00
B27	-109128.566	3022.882	6002.072230	16.39
B28	-109144.960	3022.856	-185431.321020	2.22
B46	-109146.373	3024.581	873.170984	1.76
5	-109146.674	3022.848	927965.022348	6.84
B45	-109147.675	3016.079	544428.602900	2.84
B31	-109145.338	3017.850	-196025.027048	6.65
B32	-109136.686	3017.876	-3710.647294	11.83
B33	-109124.853	3017.894	-4692.268670	10.27
B34	-109114.633	3017.916	161486.668640	2.77
B35	-109113.075	3016.414	141988.201150	11.50
B20	-109113.074	3004.616	1234600.361060	3.00
B21	-109110.075	3004.914	-2127973.782725	18.51
合計			461.429720	
合計面積			233.7146900	
			233.71	m ²

総合計面積 2548.7741500 m²

作成者

縮尺 1/

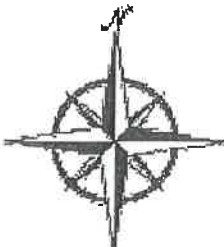
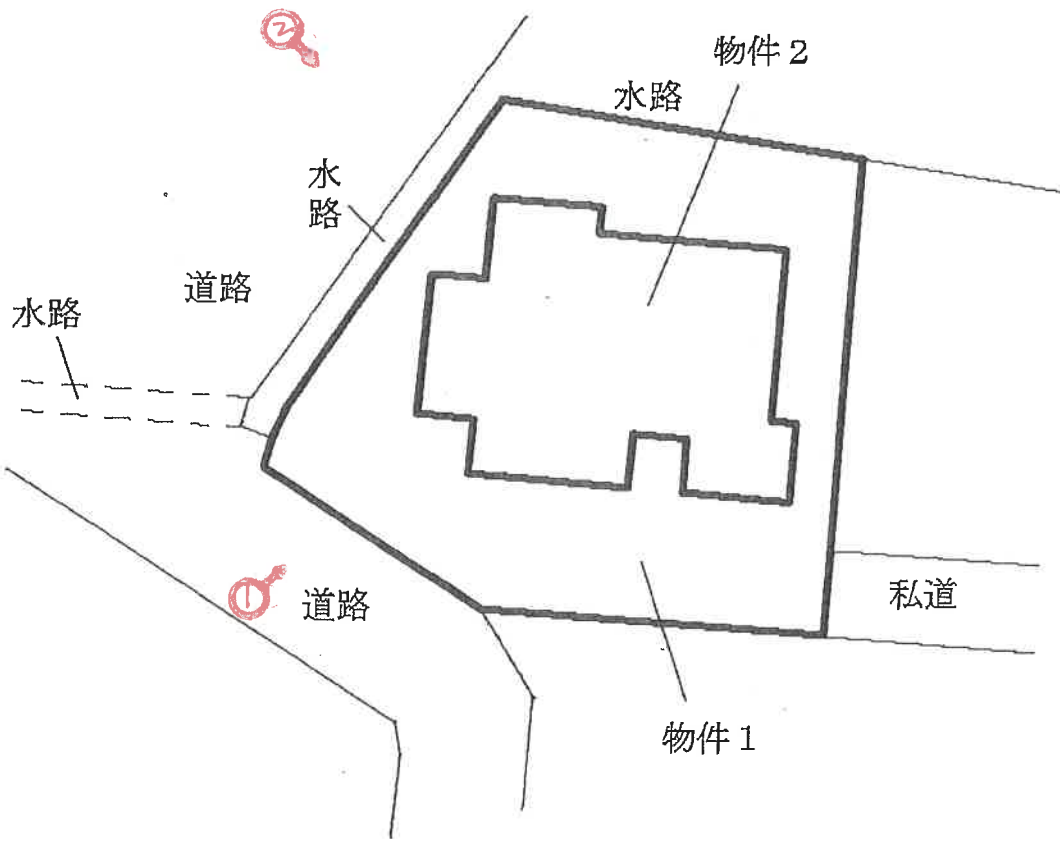
申請人

縮尺 1/

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

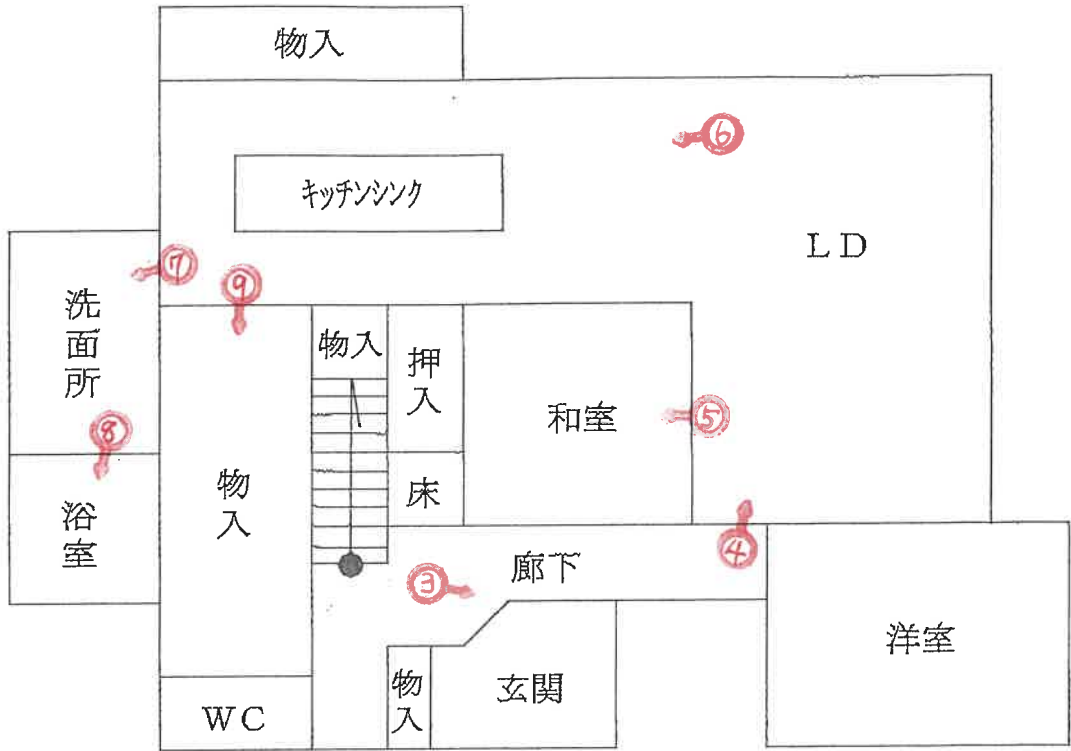
(9 枚目)

土地建物位置関係図

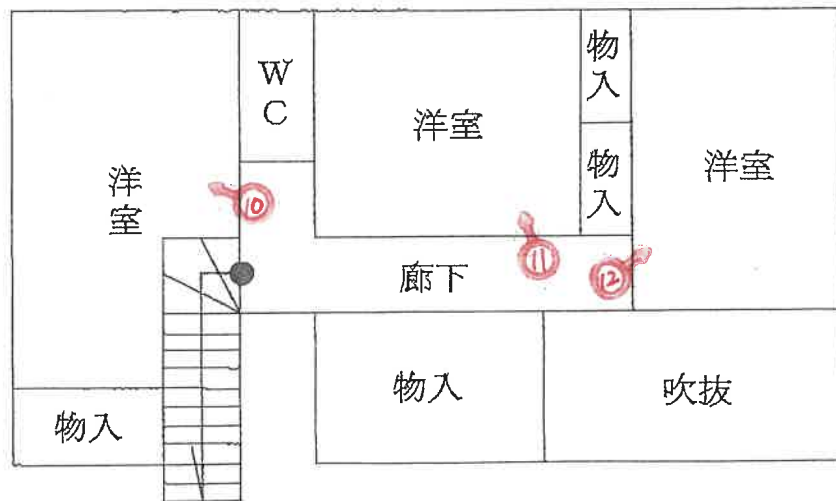


(←○は写真撮影位置および方向)

間 取 図



1階



2階

(←○は写真撮影位置および方向)

(/2枚目)

写真 ①



本件建物

本件土地

本件土地に含まれると思われる溝部分

写真 ②



本件建物

本件土地



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤

写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨





写真 ⑩

写真 ⑪

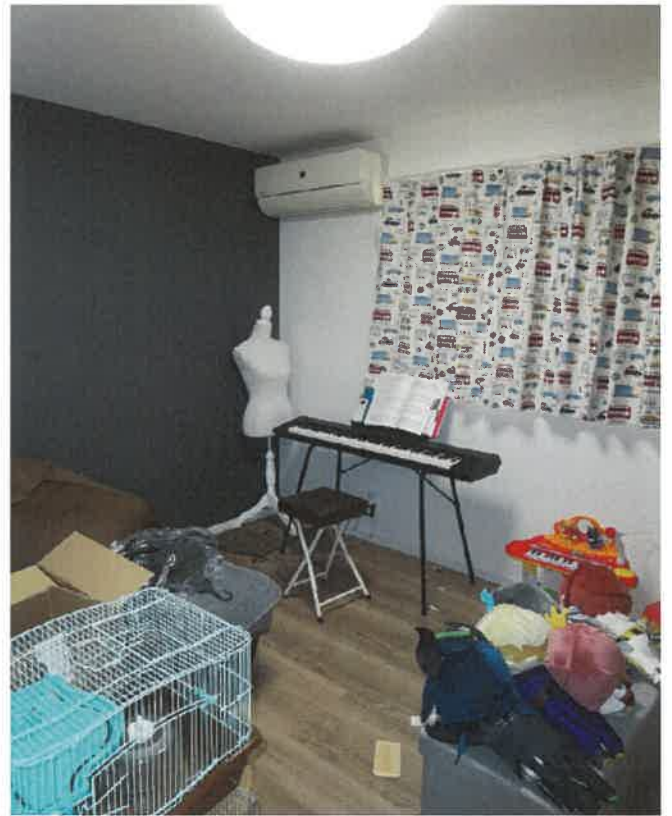


写真 ⑫

令和 7 年 (ケ) 第 10022 号
令和 8 年 2 月 2 日 現地調査
令和 8 年 2 月 20 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

岡本朋美

第1 評価額

一 括 価 格	
金8,800,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,230,000円
物件2(建物)	金7,570,000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 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			
<p>・物件1土地の南西側は、現況道路敷との間にグレーチングの溝が存する。関係人の陳述では当該溝は本件土地には含まれないとのことであるが、現地での概測では当該溝は本件土地に含まれる可能性が見られる。なお、当該溝が本件土地内に含まれるかどうかの確定に当たっては、地積測量図に基づき測量により隣接土地所有者らと確認する必要があると思われる。</p> <p>・物件1と北西側道路との間に介在する水路は佐用町農林振興課が管理している。今後、同水路を占有するに当たっては農林振興課に占有の届出を要する。その際は地元の水利組合等の同意を要する。</p> <p>・上下水道は南方の町道上に埋設されている本管から、東側に接面する私道を通して引込されている。なお、同私道は第三者が所有しているため、買受人は通行や供給処理施設の引込等、同私道を利用するに当たっては注意を要する。</p>			

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 佐用駅の北東方 約2.1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	周辺に農地や工場・事業所、神社等が見られる小規模な分譲住宅地	
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	都市計画区域外無指定 指定なし -% -% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	登記数量 263.93 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南西側 約4.5m道路 北西側 約4m道路 (水路介在) 東側 約3m私道 (アスファルト有効部分約2.3m)	
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	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"> ・物件1が接面する道路はいずれも町道認定はされていない。 ・物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地外である。周辺には周知の埋蔵文化財包蔵地である本位田遺跡が存在しているが、近接地において実施した確認調査では埋蔵文化財の存在は確認されていない。但し、工事中に新たに埋蔵文化財が発見された際には、佐用町教育委員会へ届出及び協議を要する。 (以上、佐用町教育委員会事務局の回答より) ・兵庫県CGハザードマップによると、本件土地が存する付近は最悪の場合、洪水による浸水が発生してその深さが0.5~3mになることが想定されている。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和2年5月8日 新築 経過年数 6 年程度 経済的残存耐用年数 20 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : オール電化 その他 : -
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	下記特記事項記載を除くと、外観目視の範囲内では概ね普通程度と思われる。
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。 ・1階和室で犬が飼われており、強い動物臭がある他、障子や畳に損傷が見られる。 ・2階西側の洋室では猫が2匹飼われている。 ・2階洋室の窓や窓枠には結露によると思われるカビが認められた。

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	13,900	0.98	263.93	0.90	3,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（佐用（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/㎡)
 $20,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/145 \div 13,900$

◇ 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：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
 $100/104 \times 100/103 \times 100/135 \times 100/100 \div 100/145$

イ 個別格差：接道状況（三方路、水路介在等）、形状等 (0.98)

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	170,000	139.53	0.55	13,050,000

ウ 現価率

経過年数 6年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 26年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.55$

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	3,240,000	0.30	法定地上権	970,000

(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	3,240,000	-970,000		0.90	0.60	1,230,000
2	13,050,000	+970,000	1.00	0.90	0.60	7,570,000
一括価格(合計)						8,800,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 郊外の農家集落地域に存する物件に対する需要減退を考慮(▲10%)

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 (佐用(県)-1)

所 在 : 佐用郡佐用町長尾字四反田768番7外

価 格 : 20,200円/m²

位 置 : JR線「佐用」駅より道路距離1.2km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 331m²

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西側幅員8m町道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 農家住宅、中規模一般住宅が混在する地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,461,147円

物件2 : 10,774,344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 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係図

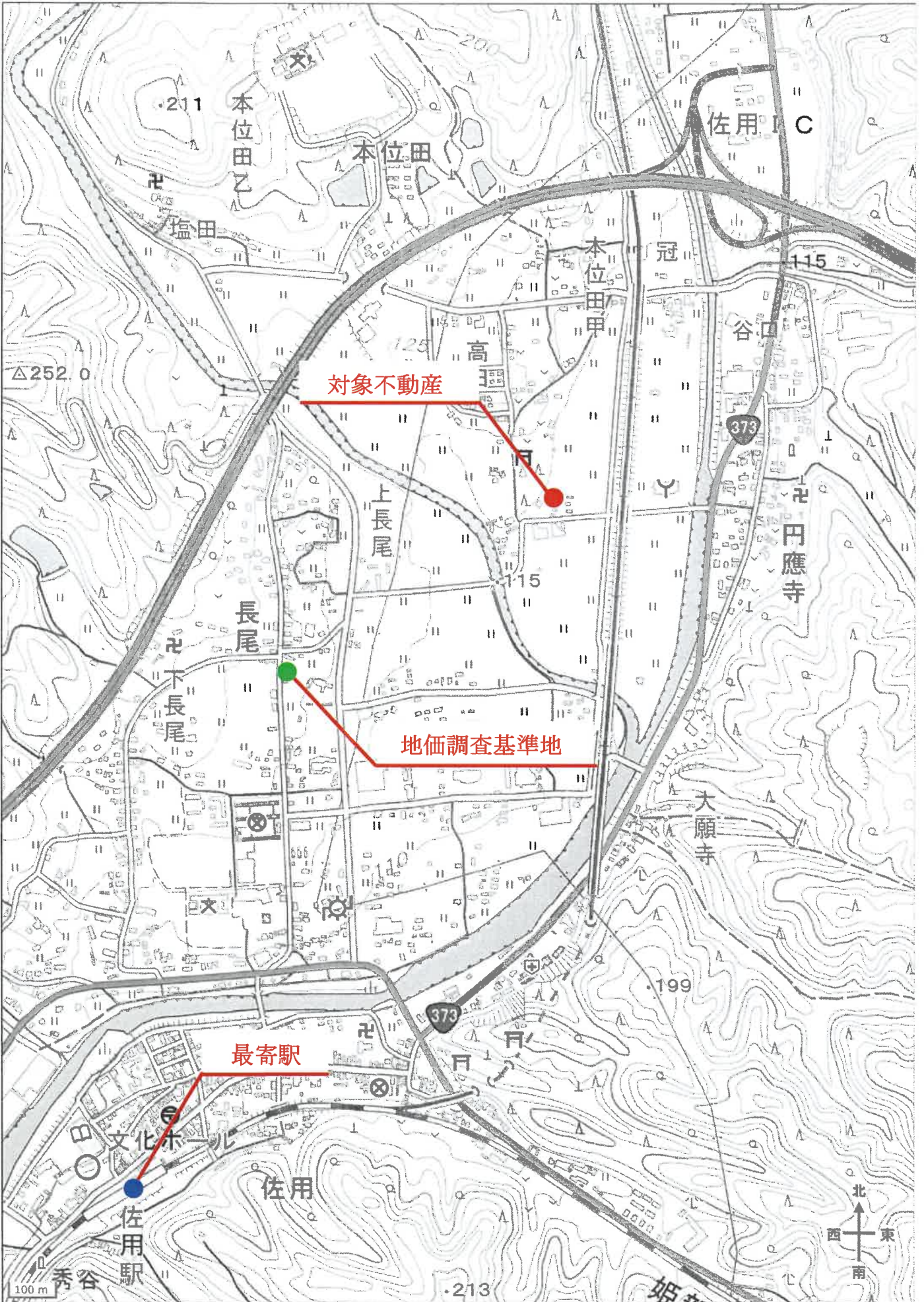
6 建物間取図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 佐用郡佐用町円応寺字宮ノ前 | | |
| | 地 番 | 588番5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 263.93平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 佐用郡佐用町円応寺字宮ノ前588番地5 | | |
| | 家屋 番号 | 588番5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 92.74平方メートル | |
| | | 2階 | 46.79平方メートル | |





請求部	所在	佐用郡佐用町円応寺字宮ノ前				地番	588番5		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成11年3月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (神戸地方務局龍野支局管轄)

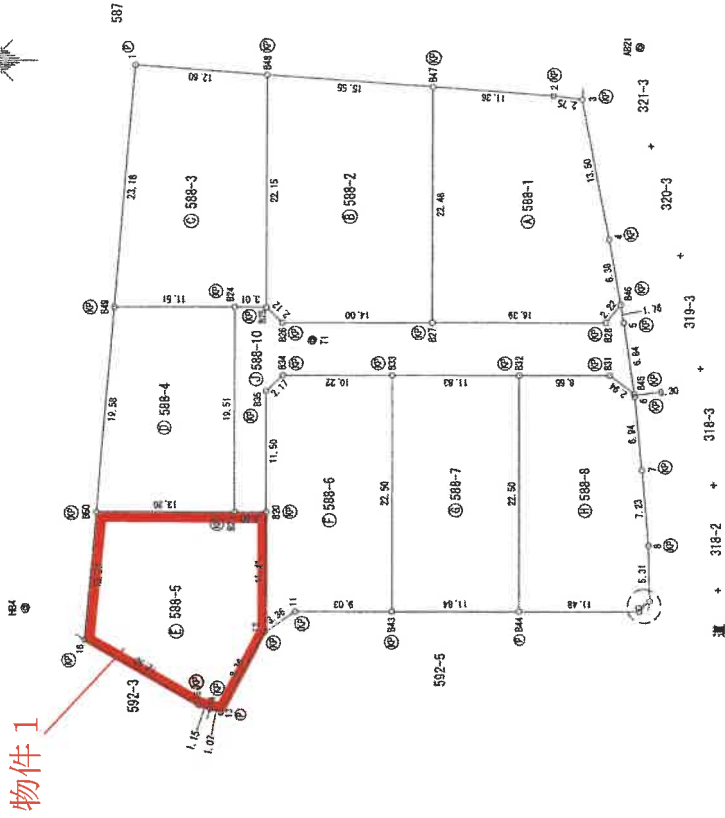
A 3版をA 4版に縮小

令和8年2月13日
 神戸地方務局加古川支局
 登記官



図 区 在 所 測 地 積 土 地

地 番 588番1~588番10
 土地の所在 佐用郡佐用町円心寺宮ノ前



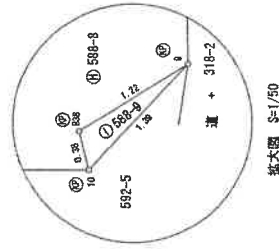
使用した基点の名称と座標値

土地改良区根拠点	X座標	-109148.129
A921	Y座標	3048.012
土地改良区根拠点	X座標	-109090.178
H64	Y座標	2995.761

基準点座標一覧表

点 名	世界測地系	
	X座標	Y座標
T1	-109117.357	3021.247

測量年月日	平成26年7月4日
座標系	V系



境界標の種類

(P)	プラスチック杭
(M)	金属プレート

作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/500	1/500
		7日作成	

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8年2月13日 神戸地方方法務局加古川支局

登記簿

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。
(神戸地方支務局龍野支局管轄)
令和8年2月13日 神戸地方支務局加古川支局

登記官

図 量 所 積 地 土 在 所 測 量 図

地 番 588番1~588番10

土地の所在 佐用郡佐用町円心寺字宮ノ前

座標求積表

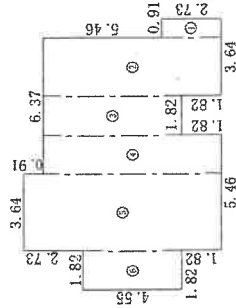
地番	NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
588-3	B50	-109096.916	3004.926	-1328036.271548	13.20
	B51	-109110.075	3004.914	1091.100750	3.00
	B52	-109113.074	3004.916	1244434.698970	11.41
	B53	-109108.716	2985.509	208030.829884	8.76
	B54	-109107.753	2985.852	799440.001752	1.07
	B55	-109106.653	2986.182	-74520.595299	1.15
	B56	-109095.818	2982.741	-715630.628177	12.50
	B57	-109095.818	2982.741	-2006381.188838	12.23
	B58	-109128.586	3022.882	527.876154	263.83
	B59	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B60	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B61	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B62	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B63	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B64	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B65	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B66	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B67	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B68	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B69	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B70	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B71	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B72	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B73	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B74	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B75	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B76	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B77	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B78	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B79	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B80	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B81	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B82	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B83	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B84	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B85	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B86	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B87	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B88	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B89	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B90	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B91	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B92	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B93	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B94	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B95	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B96	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B97	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B98	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B99	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B100	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B101	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B102	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B103	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B104	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B105	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B106	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B107	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B108	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B109	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B110	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B111	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B112	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B113	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B114	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B115	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B116	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B117	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B118	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B119	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B120	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B121	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B122	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B123	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B124	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B125	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B126	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B127	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B128	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B129	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B130	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B131	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B132	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B133	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B134	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B135	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B136	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B137	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B138	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B139	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B140	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B141	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B142	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B143	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B144	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B145	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B146	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B147	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B148	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B149	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B150	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B151	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B152	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B153	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B154	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B155	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B156	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B157	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B158	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B159	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B160	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B161	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B162	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B163	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B164	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B165	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B166	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B167	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B168	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B169	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B170	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B171	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B172	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B173	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B174	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B175	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B176	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B177	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B178	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B179	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B180	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B181	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B182	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B183	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B184	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B185	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B186	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B187	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B188	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B189	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B190	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B191	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B192	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B193	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B194	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B195	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B196	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B197	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B198	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B199	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B200	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B201	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B202	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B203	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B204	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B205	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B206	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B207	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B208	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B209	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B210	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B211	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B212	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
	B213	-109128.586	3022.882	263.8380770	263.83
</					

各階平面図 建物図面

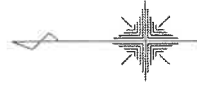
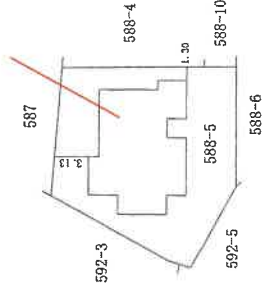
家屋番号 588番5

建物の所在 佐用郡佐用町円応寺字宮ノ前588番地5

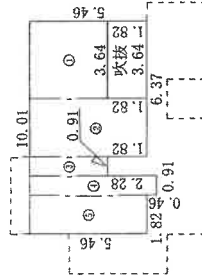
1階



物件2



2階



作業者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

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。

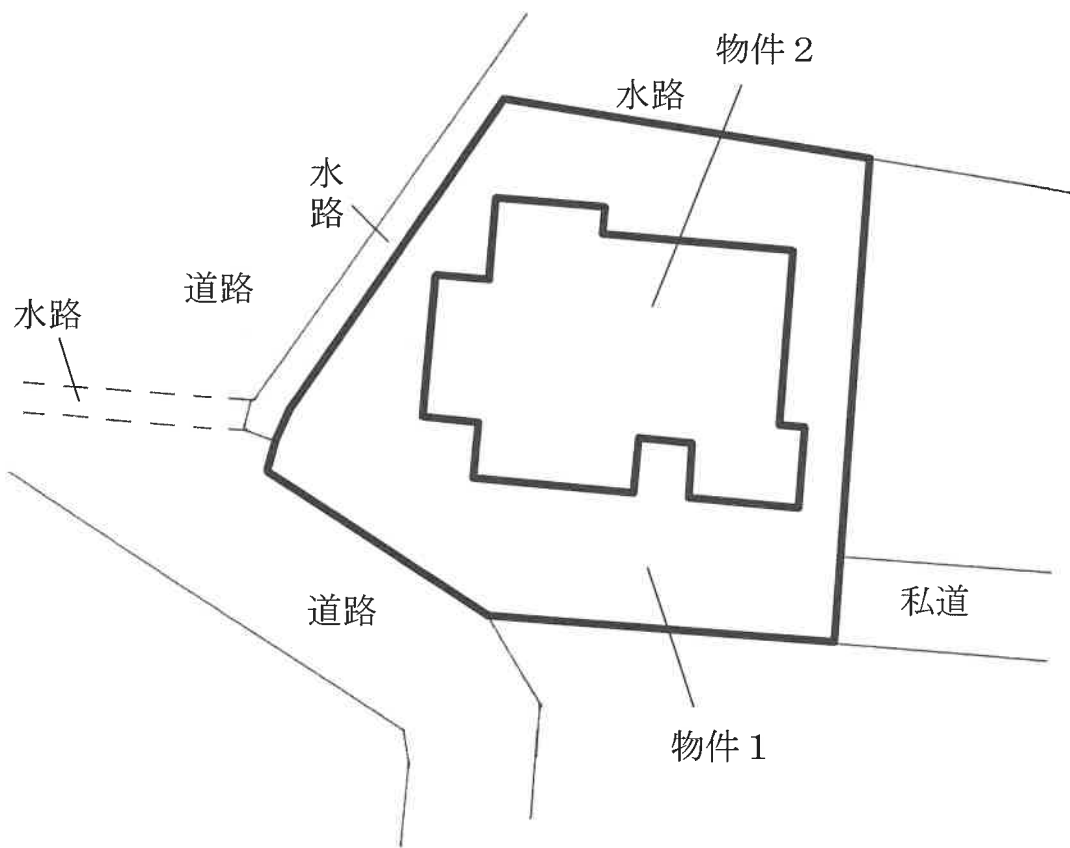
(神戸地方裁判所龍野支庁管轄)

令和8年2月13日

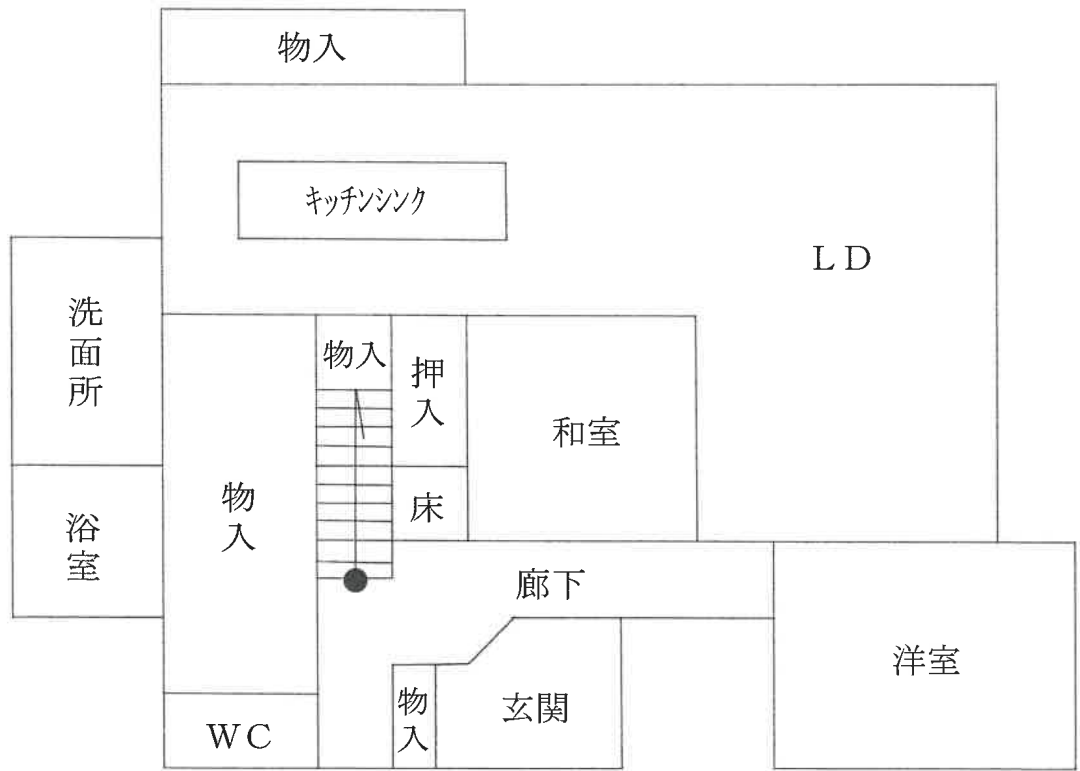
神戸地方裁判所加古川支局

登記官

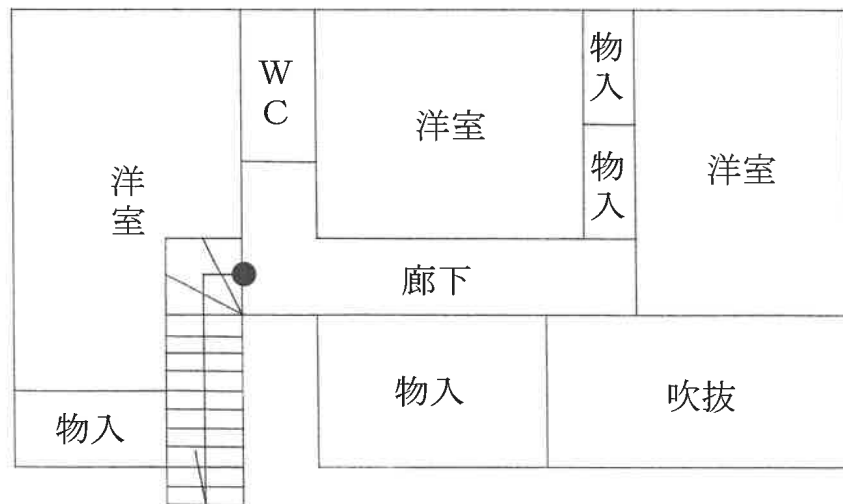
土地建物位置関係図



間 取 図

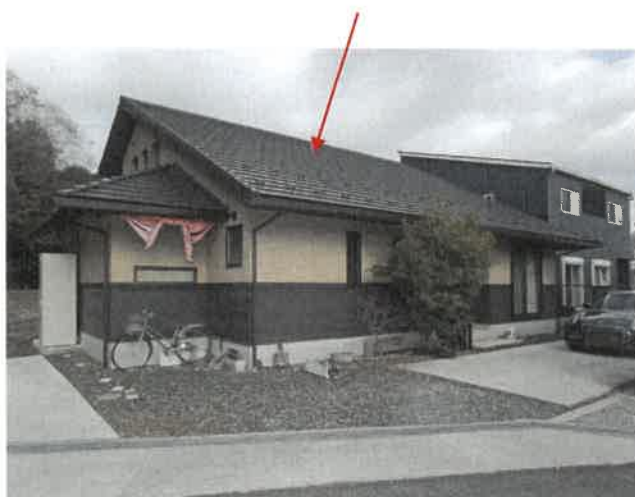


1階



2階

現況写真



現況写真



現況写真

