

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 5 月 13 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 5 月 29 日から 令和 7 年 6 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 7 月 2 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 5 月 13 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, 2	13,880,000 11,104,000	一括	2,776,000	68,768	29,471
1	2,800,000				
2	11,080,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目
地 番 223番4
地 目 宅地
地 積 135.56平方メートル
- 2 所 在 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目223番地4
家屋 番号 223番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 50.51平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡 邊 晋 祐

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 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 | | |
| | 地 番 | 2 2 3 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 5 . 5 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 2 2 3 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 2 2 3 番 4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 2 . 1 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 0 . 5 1 平方メートル | |



令和6年(ケ)第 135号
令和7年 2月10日受理
令和7年 2月27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 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 | | |
| | 地 番 | 223番4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 135.56平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目223番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 223番4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.17平方メートル | |
| | | 2階 | 50.51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	(姫路市白浜町宇佐崎北3丁目223番地4)					
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 ☐ 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(破産管財人) ☐ 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 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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:階 約㎡ 階 約㎡					
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(破産管財人) ☐ 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 ☐ 「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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物に表札等による表示はない。

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、コンクリート杭が認められ、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。

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、破産管財人A及び破産者Bの陳述並びに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、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 本件土地は、西側の水路橋を介して市道に接道しており、関係人の陳述のとおり水路の占有使用の許可を得ているが、その期限が令和7年3月31日であり、期限までに更新されない場合、買受人は水路の占有使用の許可を得る必要がある。

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)
■破産管財人弁護士A の弁護士事務所担当者	1 本件不動産は、破産管財人である弁護士Aが管財人業務の一環として管理し、占有しており、本件建物は現在空き家です。
■B (破産者)	1 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。境界付近にあるブロック塀は共有になっていたと思います。 2 本件建物には、日常生活で付く程度の小さな傷はありますが、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。 本件建物には太陽光発電設備はありませんが、オール電化になっています。
■姫路市役所河川管理 課占有担当担当者	1 本件土地の西側にある水路は姫路市が管理し、占用使用の許可が必要な水路です。西側の市道に至るためこの水路に水路橋が掛けられており、令和2年に占用使用の許可がなされています。許可の期限は令和7年3月31日までですが、本日現在、更新手続は取られていません。期限までに更新手続が取られない場合、買受人に占用使用の許可の手続を取っていただく必要があるので、当課まで問合せをお願いいたします。

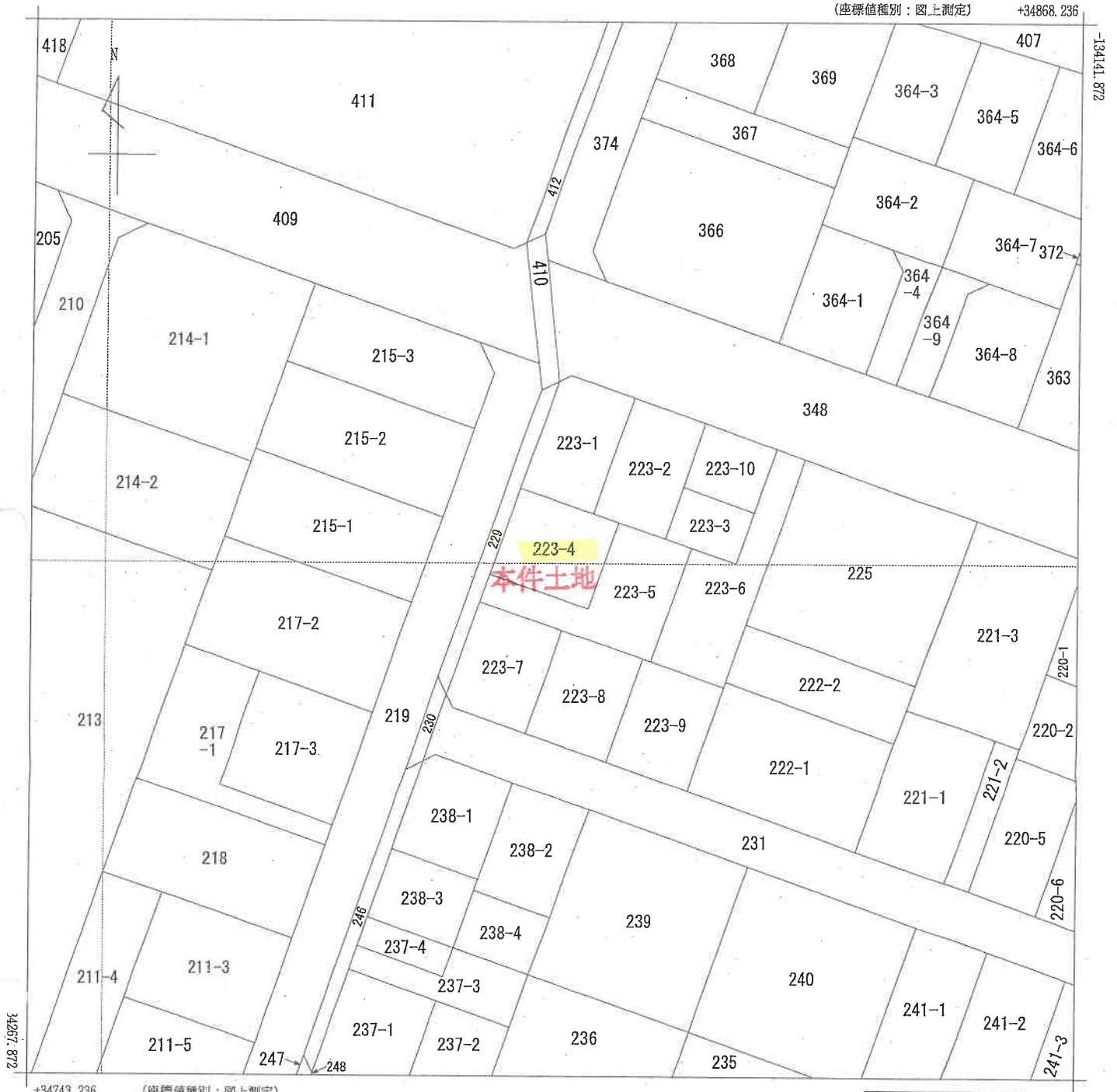
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月10日(月) 14:41-14:50	神戸地方法務局 姫路支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年2月10日(月) 16:39-16:45	電話照会	破産管財人弁護士事務所担当者から占有状況等聴取
7年2月10日(月) 16:52-16:58	電話照会(受信)	破産者から物件状況等聴取
7年2月13日(木) 14:55-15:00	破産管財人弁護士事務所	本件建物の鍵受領
7年2月14日(金) 13:38-13:54	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
7年2月17日(月) 14:17-14:28	姫路市役所河川管理課 占有担当	水路占用使用許可調査
7年2月20日(木) 11:07-11:40	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
7年2月20日(木) 14:25-14:30	破産管財人弁護士事務所	本件建物の鍵返還
(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 2月20日 目的物件は施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、破産管財人から預かった鍵で解錠し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

(座標値種別：図上測定)

+34868.236



+34743.236

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出白浜町宇佐崎北
3丁目

請求 部分	所在	姫路市白浜町宇佐崎北三丁目				地番	223番4			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日					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

地積測量図

地番 223-1ないし223-9

土地の所在 姫路市白畑宇佐崎北三丁目

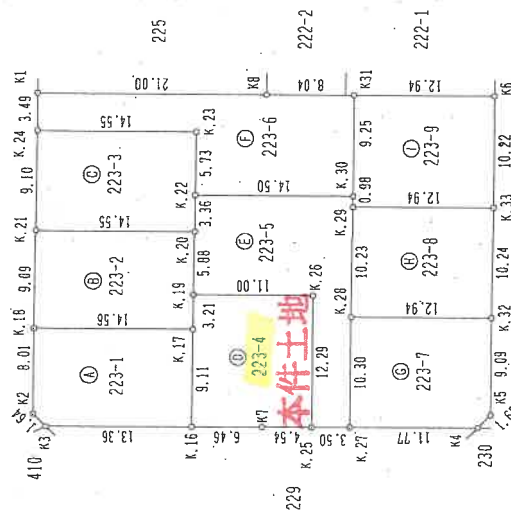
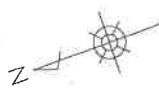
求積表

地番 ㊤ 223-1				
NO	X _n	Y _n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
K.16	1024.180	1016.507	4003.519620	9.11
K.17	1020.984	1025.044	13914.990936	14.56
K.18	1034.625	1030.136	-2502.757875	8.01
K2	1037.425	1022.625	-9337.862425	1.64
K3	1036.719	1021.135	-6342.646842	13.36
合計			-264.755586	
合計面積			132.3782530	m ²
合計			132.37	m ²

地番 ㊤ 223-2				
NO	X _n	Y _n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
K.18	1034.625	1030.136	-14083.315500	14.56
K.17	1020.984	1025.044	-2122.625736	3.21
K.19	1019.864	1028.057	8695.360464	5.88
K.20	1017.809	1033.570	10387.357591	14.55
K.21	1031.450	1038.656	-3541.995300	9.09
合計			-264.822481	
合計面積			132.4112405	m ²
合計			132.41	m ²

地番 ㊤ 223-3				
NO	X _n	Y _n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
K.21	1031.450	1038.656	-14042.160300	14.55
K.20	1017.809	1033.570	-1968.426066	3.36
K.22	1016.641	1036.722	8663.847884	5.73
K.23	1014.633	1042.094	10615.090446	14.55
K.24	1028.271	1047.184	-3535.195698	9.10
合計			-264.860274	
合計面積			132.4301370	m ²
合計			132.43	m ²

地番 ㊤ 223-4				
NO	X _n	Y _n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
K.16	1024.180	1016.507	-11037.587860	6.46
K7	1018.112	1014.267	-3884.097280	4.54
K.25	1013.845	1012.692	10082.688525	12.29
K.26	1009.548	1024.212	15511.705020	11.00
K.19	1019.864	1028.057	-848.526848	3.21
K.17	1020.984	1025.044	-11792.365200	9.11
合計			-271.129947	
合計面積			135.5649735	m ²
合計			135.56	m ²



作成者

(令和 3 年 4 月 9 日作成)

申請人

縮尺 1/500

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(7 枚目)

地積測量図

地番 223-1ないし223-9

土地の所在 姫路市白浜町字佐崎北三丁目

地番	④ 223-5				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
K.27	1010.561	1011.480	853.177004	10.30	
K.28	1006.961	1021.136	1930.985328	10.23	
K.29	1003.391	1030.728	10550.656365	0.98	
K.30	1003.048	1031.651	6012.269712	14.50	
K.22	1016.641	1036.722	1950.934079	3.36	
K.20	1017.809	1033.570	-8819.314985	5.88	
K.19	1019.864	1028.057	-9543.887312	11.00	
K.26	1009.548	1024.212	-15511.705020	12.28	
K.25	1013.845	1012.692	-12908.274540	3.50	
合計			-354.159289		
合計面積			171.079645		171.07 m ²
			地積		

地番	⑤ 223-6				
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	距離	
K.24	1028.271	1047.184	-8605.599999	14.55	
K.23	1014.633	1042.094	-10615.090446	5.73	
K.22	1016.641	1036.722	-10616.781963	14.50	
K.30	1003.048	1031.651	3616.991088	9.25	
K.31	999.828	1040.328	11482.024752	8.04	
K.8	1007.368	1043.135	10209.674680	21.00	
K.1	1027.049	1050.463	4158.521401	3.49	
合計				-370.280487	
合計面積				105.130245	
地積				185.13	

地番	⑥ 223-7				
NO	X _n	Y _n	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
K.32	994.822	1016.628	12965.515126	12.94	
K.28	1006.961	1021.136	-5183.835228	10.30	
K.27	1010.561	1011.480	-13878.044774	11.77	
K.4	999.516	1007.402	-3375.365532	1.67	
K.5	997.990	1008.103	9207.455740	9.09	
		合計	-265.274668		
		合計面積	132.6373340		
		面積	132.63	m ²	

地番	④ 223-8				
NO.	X _n	Y _n	X _n + (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
K.33	991.255	1026.230	13976.695500	12.94	
K.29	1003.391	1030.728	-5111.273754	10.23	
K.28	1006.961	1021.136	-14199.150100	12.94	
K.32	994.822	1016.628	5067.623688	10.24	
合計		合計	-265.105086		
合計面積		合計面積	132.5525430		
		面積	132.55	m ²	

測量年月日 令和3年4月7日
座標系 任意

作成者 土地

(令和3年4月9日作成)

地番	① 223-9				
NO	X _n	Y _n	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})		距離
K.6	987.695	1035.811	13924.524110		12.94
K.31	999.828	1040.328	-4159.284480		9.25
K.30	1003.048	1031.651	-9629.260800		0.98
K.29	1003.391	1030.728	-5439.382611		12.94
K.33	991.255	1026.230	5038.349165		10.22
合計			-204.854616		
面積			132.4273080		
地積			132.42	m ²	

総計面積 1292.611710 m²

引張点	境界点	距離
MH1	K.16	21.66
MH1	K.17	24.50
MH1	K.18	13.63
MH1	K.2	7.88
MH1	K.3	8.55
MH1	K.19	26.19
MH1	K.20	29.93
MH1	K.21	21.94
MH1	K.22	32.36
MH1	K.23	36.81
MH1	K.24	30.71
MH1	K.7	28.10
MH1	K.25	32.63
MH1	K.26	35.79
MH1	K.27	36.12
MH1	K.28	38.28
MH1	K.29	42.83
MH1	K.30	43.37
MH1	K.31	49.13
MH1	K.8	43.57
MH1	K.1	34.13
MH1	K.32	50.66
MH1	K.4	47.87
MH1	K.5	49.14
MH1	K.33	54.18
MH1	K.6	59.28

引張点	名称	X	Y	座標
MH1	マンホール中心	1045.244	1021.587	
MH2	マンホール中心	996.403	1001.446	

境界点	境界線の種類
K.1 K.6 K.7	区画整理プレート
K.2 K.3 K.4 K.5	区画整理プレート
K.18 K.21 K.24 K.31 K.32 K.33	刻みベンキ
K.16 K.25 K.27 K.28 K.29 K.30	アルミプレート
K.17 K.19 K.20 K.22 K.23 K.26	コンクリート杭
K.8	区画整理

点名	X座標	Y座標
T1	1000.000	1000.000
T2	1039.444	1020.608
T3	992.659	1033.652

縮尺 1/

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

各階平面図

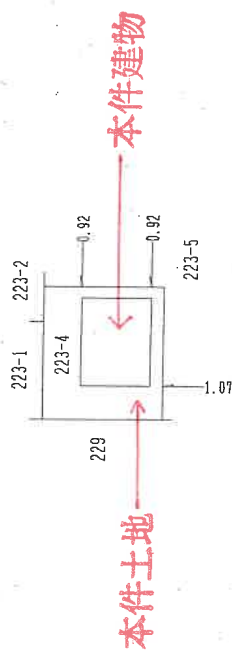
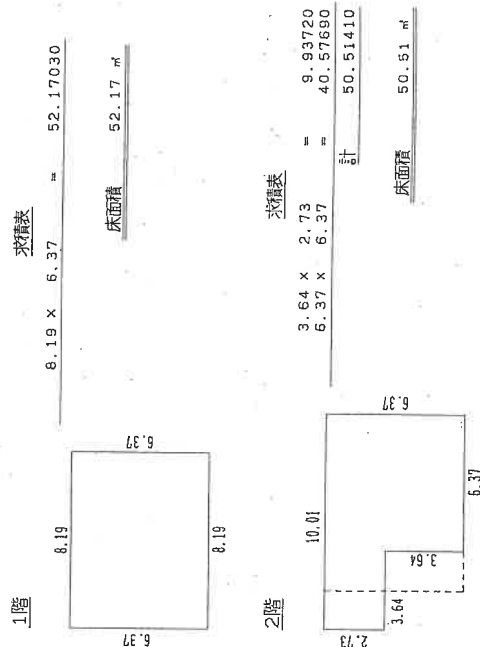
建物図面

家屋番号

223番4

建物の所在

姫路市白浜町宇佐崎北三丁目223番地4



作成者

年 10 月 13 日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

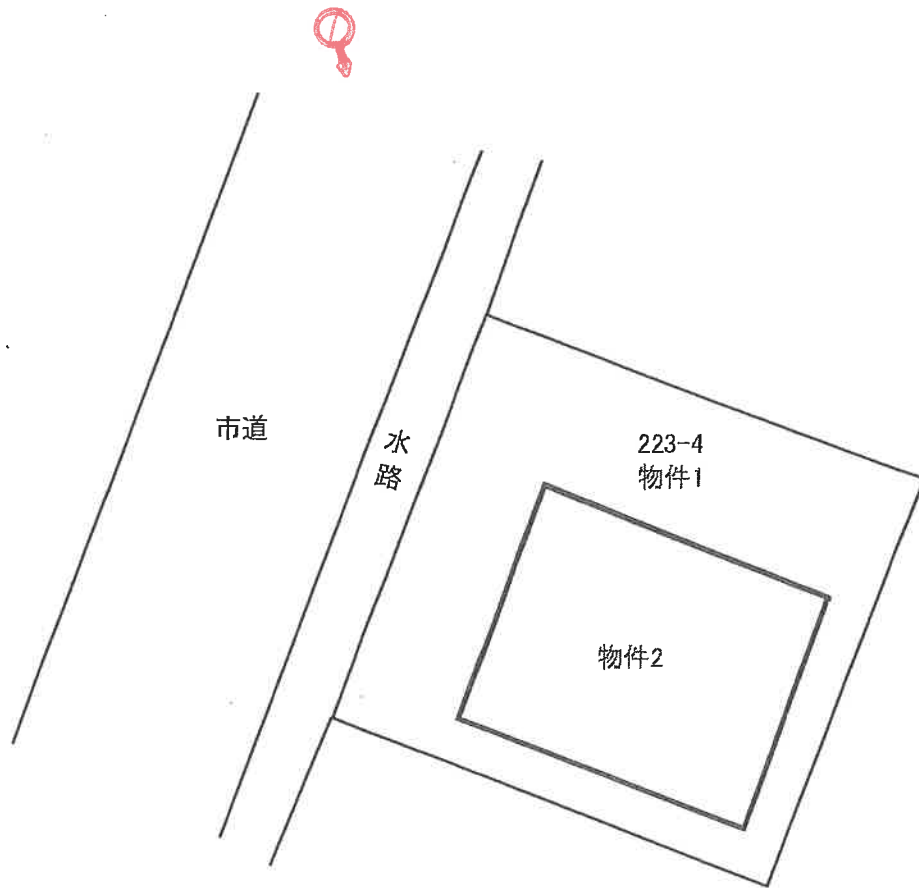
縮尺

1/500

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(9 枚目)

4



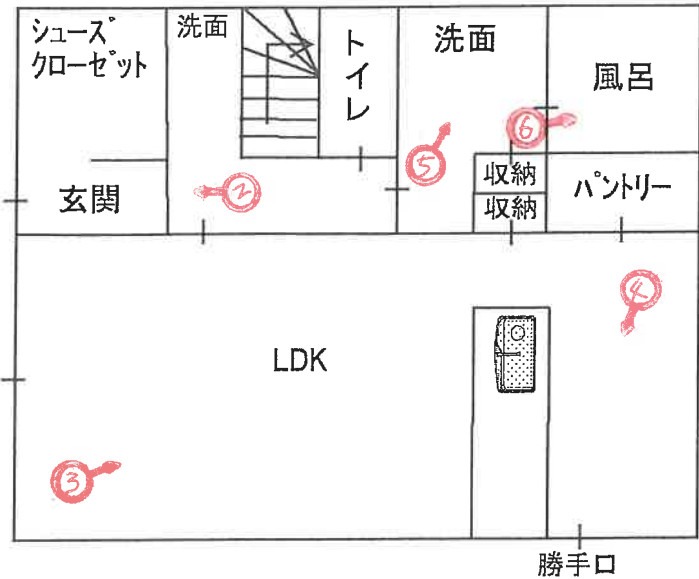
令和6年(ケ)第135号

(←○は写真撮影位置および方向)

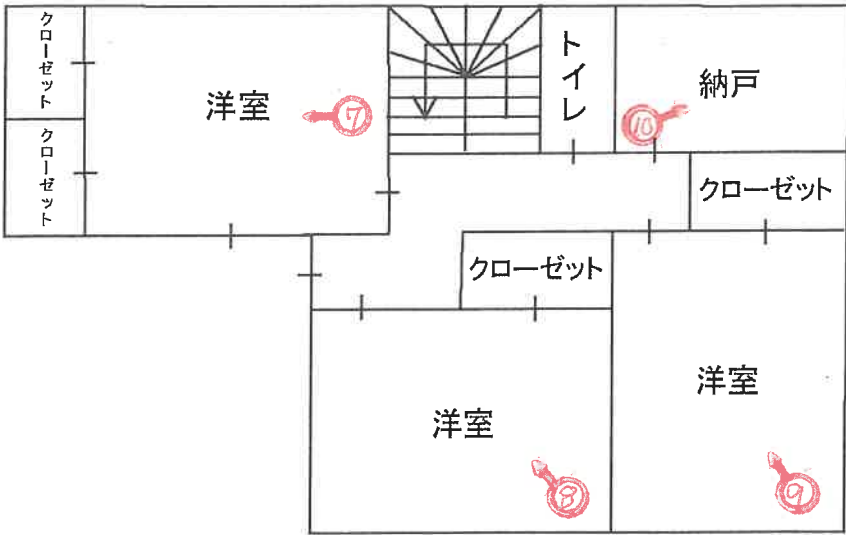
(10枚目)

建物間取図

(1F)



(2F)



令和6年(ケ)第135号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)

写真 ①



本件建物

本件土地

水路橋

写真 ②



写真 ③



写真 ④





写真 ⑤



写真 ⑥

写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



令和 6 年 (ケ) 第 135 号
令和 7 年 2 月 20 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 25 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13,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,800,000円
物件2(建物)	金11,080,000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	所 在 地 番 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		
	特にない		

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	山陽電鉄線 白浜の宮駅の北東方 約850m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	姫路市郊外に立地し、戸建住宅を主体に共同住宅や事業所等も散見される住宅地域	
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 第1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 135.56 m ² の 整形地 間口×奥行 約11m×約12.3m	
接面道路の状況	西側 約6m市道	
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 あり 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	物件1へは、幅2m程度の水路を介して至る（河川等占用使用許可：姫路市指令第R02I-00190号）。当使用許可は5年毎の更新となっており、令和7年3月31日までとなっている。姫路市河川管理課によると、更新手続きがなされずに使用許可が切れると、再度河川等占用使用許可を得る必要があるとのことであった。	

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4年7月14日 新築 経過年数 3 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : オール電化仕様 そ の 他 : ー
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	普通
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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。 ・2階のトイレに異臭がある。その他は経年程度の劣化状況。

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	66,900	0.98	135.56	0.90	8,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （姫路－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/㎡)
 $73,500 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/111 \div 66,900$

◇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
 $100/99 \times 100/102 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/111$

イ 個別格差：水路介在等 (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	160,000	102.68	0.72	11,830,000

ウ 現価率

経過年数3年、経済的残存耐用年数25年、経済的全耐用年数28年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.72$

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	8,000,000	0.50	法定地上権	4,000,000

(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	8,000,000	-4,000,000		1.00	0.70	2,800,000
2	11,830,000	+4,000,000	1.00	1.00	0.70	11,080,000
一 括 価 格 (合 計)						13,880,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 (姫路ー1)
所 在 : 姫路市白浜町寺家1丁目194番
価 格 : 73,500円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「白浜の宮」駅より道路距離650m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 154㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 5,340,792円
物件2 : 8,043,872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 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 | |
| | 地 番 | 2 2 3 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 5 . 5 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市白浜町宇佐崎北三丁目 2 2 3 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 2 2 3 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 2 . 1 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 0 . 5 1 平方メートル |



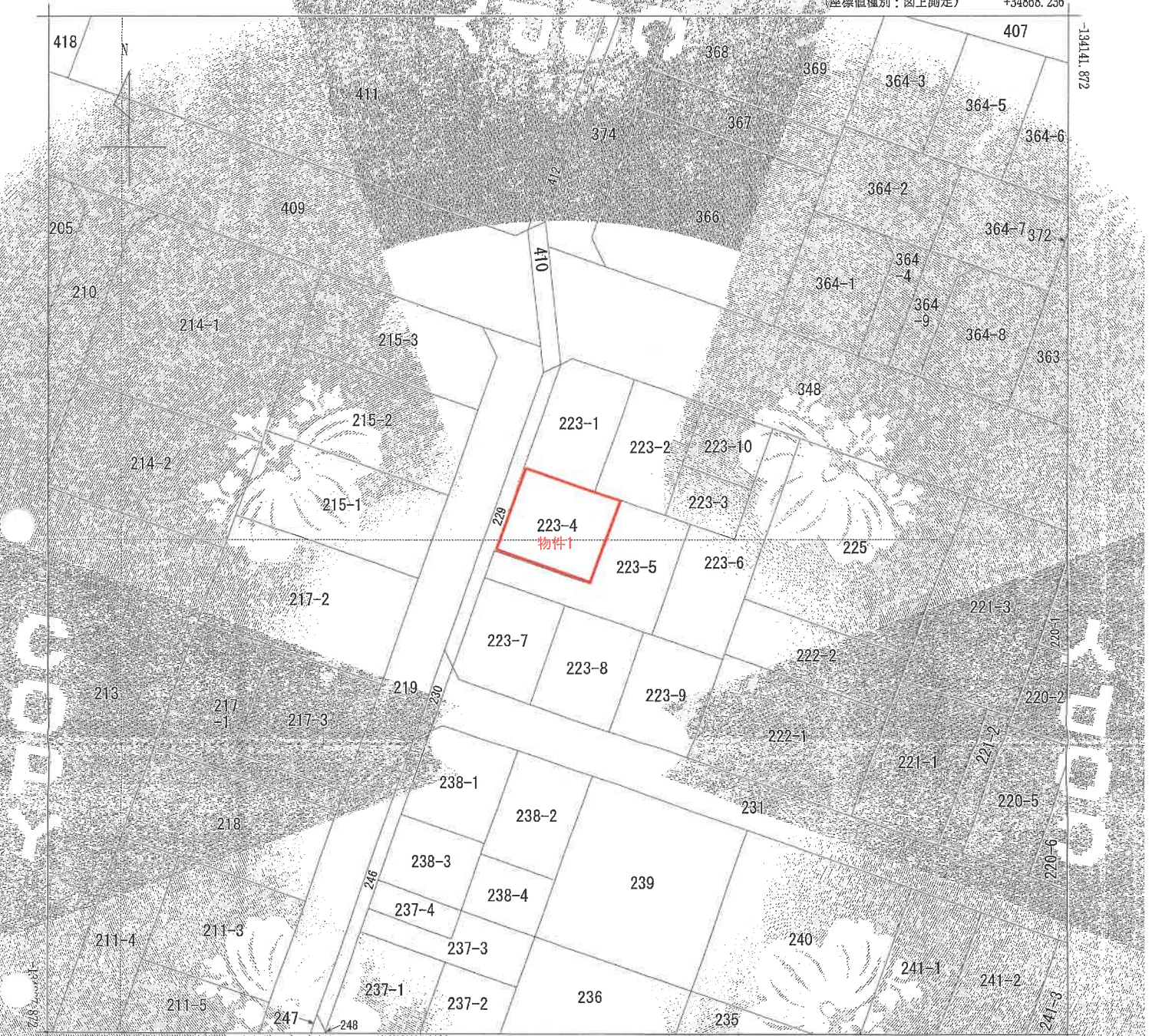
位置図

地価公示標準地

対象不動産

山陽電鉄「白浜の宮」駅

姫路市役所『白地図』
S=1:10,000



地番
区域見出
白浜町宇佐崎北
3丁目

請 求 部 分	所 在	姫路市白浜町宇佐崎北三丁目				地 番	223番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した画面である。

A3版をA4版に縮小

令和6年11月27日
神戸地方法務局姫路支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

登記年月日：令和3年12月

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11月27日 神戸地方裁判所地裁支庁

登記官

請求番号：18-2

(1/2)

A3版をA4版に縮小

地積測量図

地番 223-9
土地の所在 姫須白地字飯崎北下田

表計算

地番	① 223-1	② 223-2	③ 223-3	④ 223-4	⑤ 223-5	⑥ 223-6	⑦ 223-7	⑧ 223-8	⑨ 223-9	距離
K.16	1024.180	1016.507	4003.15520	1025.044	13914.95936	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.17	1020.581	1025.044	13914.95936	1025.044	13914.95936	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.18	1031.629	1030.136	2502.35795	1031.629	2502.35795	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.19	1031.629	1022.621	6331.65235	1031.629	6331.65235	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.20	1031.629	1021.135	4342.61642	1031.629	4342.61642	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.21	1031.629	1021.135	4342.61642	1031.629	4342.61642	14.55	9.11	14.55	14.55	
合計	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	
合計	132.37	132.37	132.37	132.37	132.37	132.37	132.37	132.37	132.37	

地番	① 223-1	② 223-2	③ 223-3	④ 223-4	⑤ 223-5	⑥ 223-6	⑦ 223-7	⑧ 223-8	⑨ 223-9	距離
K.16	1031.629	1030.136	14083.31550	1031.629	14083.31550	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.17	1020.581	1025.044	14083.31550	1020.581	14083.31550	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.18	1031.629	1030.136	2502.35795	1031.629	2502.35795	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.19	1031.629	1022.621	6331.65235	1031.629	6331.65235	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.20	1031.629	1021.135	4342.61642	1031.629	4342.61642	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.21	1031.629	1021.135	4342.61642	1031.629	4342.61642	14.55	9.11	14.55	14.55	
合計	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	
合計	132.41	132.41	132.41	132.41	132.41	132.41	132.41	132.41	132.41	

地番	① 223-1	② 223-2	③ 223-3	④ 223-4	⑤ 223-5	⑥ 223-6	⑦ 223-7	⑧ 223-8	⑨ 223-9	距離
K.16	1031.629	1030.136	14083.31550	1031.629	14083.31550	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.17	1020.581	1025.044	14083.31550	1020.581	14083.31550	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.18	1031.629	1030.136	2502.35795	1031.629	2502.35795	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.19	1031.629	1022.621	6331.65235	1031.629	6331.65235	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.20	1031.629	1021.135	4342.61642	1031.629	4342.61642	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.21	1031.629	1021.135	4342.61642	1031.629	4342.61642	14.55	9.11	14.55	14.55	
合計	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	
合計	132.43	132.43	132.43	132.43	132.43	132.43	132.43	132.43	132.43	

地番	① 223-1	② 223-2	③ 223-3	④ 223-4	⑤ 223-5	⑥ 223-6	⑦ 223-7	⑧ 223-8	⑨ 223-9	距離
K.16	1024.180	1016.507	4003.15520	1025.044	13914.95936	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.17	1020.581	1025.044	13914.95936	1025.044	13914.95936	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.18	1031.629	1030.136	2502.35795	1031.629	2502.35795	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.19	1031.629	1022.621	6331.65235	1031.629	6331.65235	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.20	1031.629	1021.135	4342.61642	1031.629	4342.61642	14.55	9.11	14.55	14.55	
K.21	1031.629	1021.135	4342.61642	1031.629	4342.61642	14.55	9.11	14.55	14.55	
合計	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	合計面積	
合計	132.37	132.37	132.37	132.37	132.37	132.37	132.37	132.37	132.37	

作成者

申請人

箱尺 500

登記年月日：令和4年10月14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11月27日 神戸地方建設局建設部

各階平面図

文庫番号 223番4

建物の所在 姫路市白旗・平佐地区三丁目223番地4

建物図面

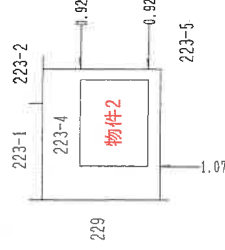
1階

床面積 52.17 m²
8.19 x 6.37 = 52.17030



2階

床面積 50.51 m²
3.64 x 2.73 = 9.93720
6.37 x 6.37 = 40.57690
計 50.51410



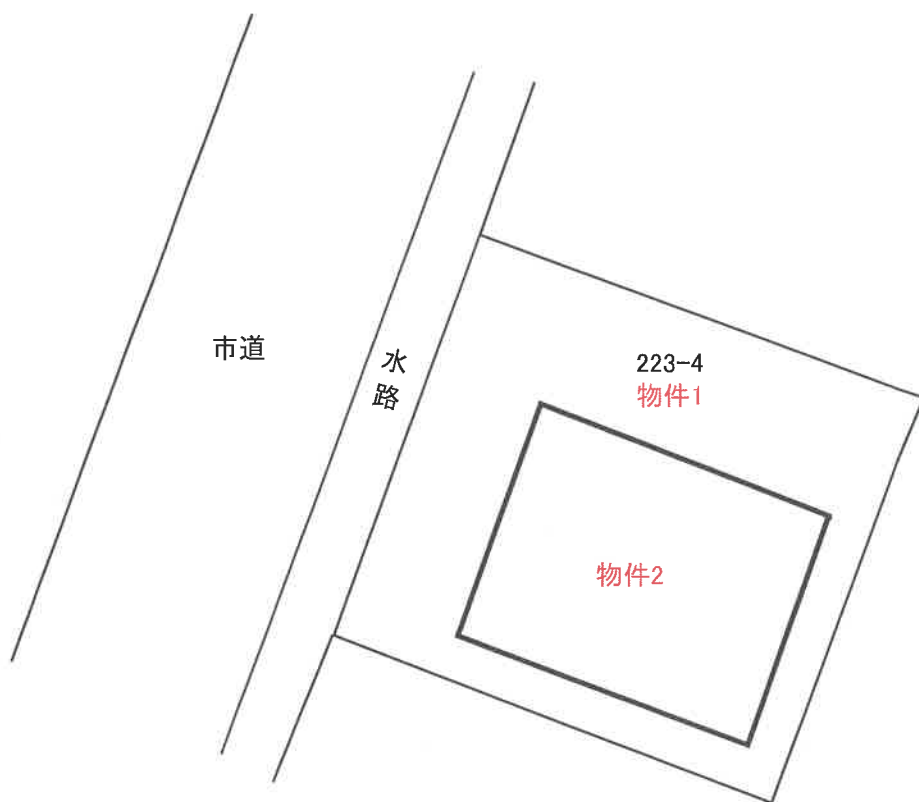
作成者

令和4年10月13日作成

縮尺 1/250

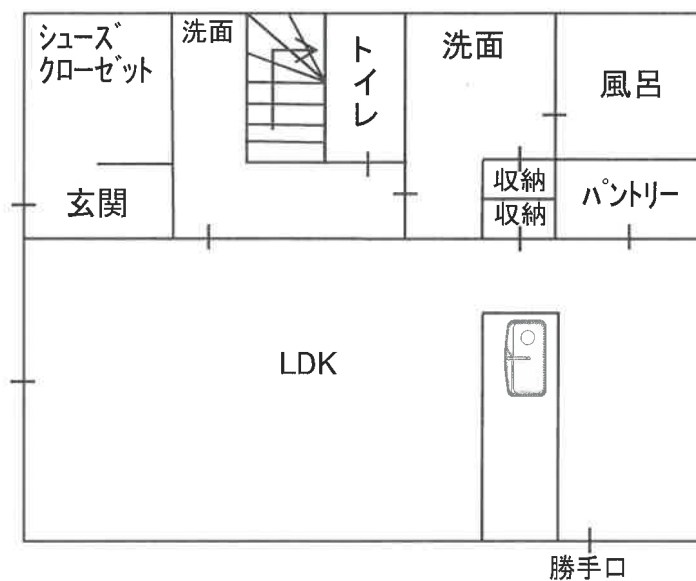
申請人

縮尺 1/500

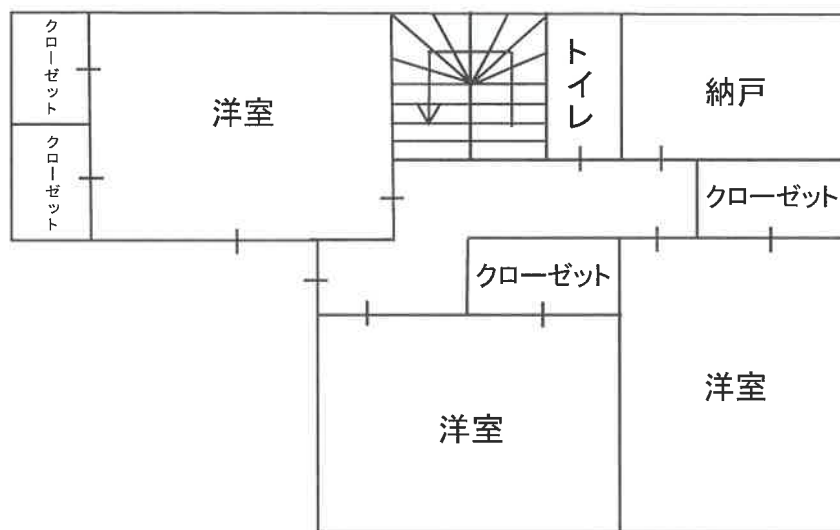


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

物件 2



物件 2

