

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 6 月 3 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。

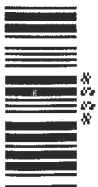
記

入札期間	令和 7 年 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 26 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 23 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 3.3 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 6 月 3 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 | 姫路市夢前町前之庄字みどり丘参丁目 | | |
| | 地 番 | 7 6 6 番 5 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 1 . 2 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市夢前町前之庄字みどり丘参丁目 7 6 6 番地 5 7 | | |
| | 家屋 番号 | 7 6 6 番 5 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 2 . 6 7 平方メートル | |
| | | 2階 | 6 2 . 6 7 平方メートル | |
| | | 3階 | 2 7 . 8 2 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8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, 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 | 姫路市夢前町前之庄字みどり丘参丁目 | | |
| | 地 番 | 7 6 6 番 5 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 1 . 2 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市夢前町前之庄字みどり丘参丁目 7 6 6 番地 5 7 | | |
| | 家屋 番号 | 7 6 6 番 5 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 2 . 6 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 6 2 . 6 7 平方メートル | |
| | | 3 階 | 2 7 . 8 2 平方メートル | |



令和6年(ケ)第 114号

令和7年 1月 6日受理

令和7年 **2**月 **4**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 | 姫路市夢前町前之庄字みどり丘参丁目 | | |
| | 地 番 | 7 6 6 番 5 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 1 . 2 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市夢前町前之庄字みどり丘参丁目 7 6 6 番地 5 7 | | |
| | 家屋 番号 | 7 6 6 番 5 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 2 . 6 7 平方メートル | |
| | | 2階 | 6 2 . 6 7 平方メートル | |
| | | 3階 | 2 7 . 8 2 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	姫路市夢前町前之庄766番地57			
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 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上下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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を、居宅（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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 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	☒ 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
 (2 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 本件建物は、玄関は1か所であるがキッチンと浴室がそれぞれ1階と2階にあり、二世帯用と思われる。
- 3 本件建物は、次のとおり大きな雨漏りの跡がある。東西にある3階のベランダからいずれも浸水したと思われる。
 - ① 2階東側の和室の北東寄りから物入れの天井にかけてクロスが剥がれ、雨水が床に落ちた跡があり、1階の同じ場所の天井のクロスも剥がれ1階の床まで雨水が床に落ちた跡がある。
 - ② 2階西側のリビング窓寄りの天井はクロスが剥がれ、雨水が床に落ちた跡があるが、1階の同じ場所の天井には雨漏りの跡がなかった。
- 4 本件建物は、上記以外に経年程度の劣化が見られ、外壁の痛みやコンクリート部分のヒビ、室内の床の傾きがわずかに感じられた。

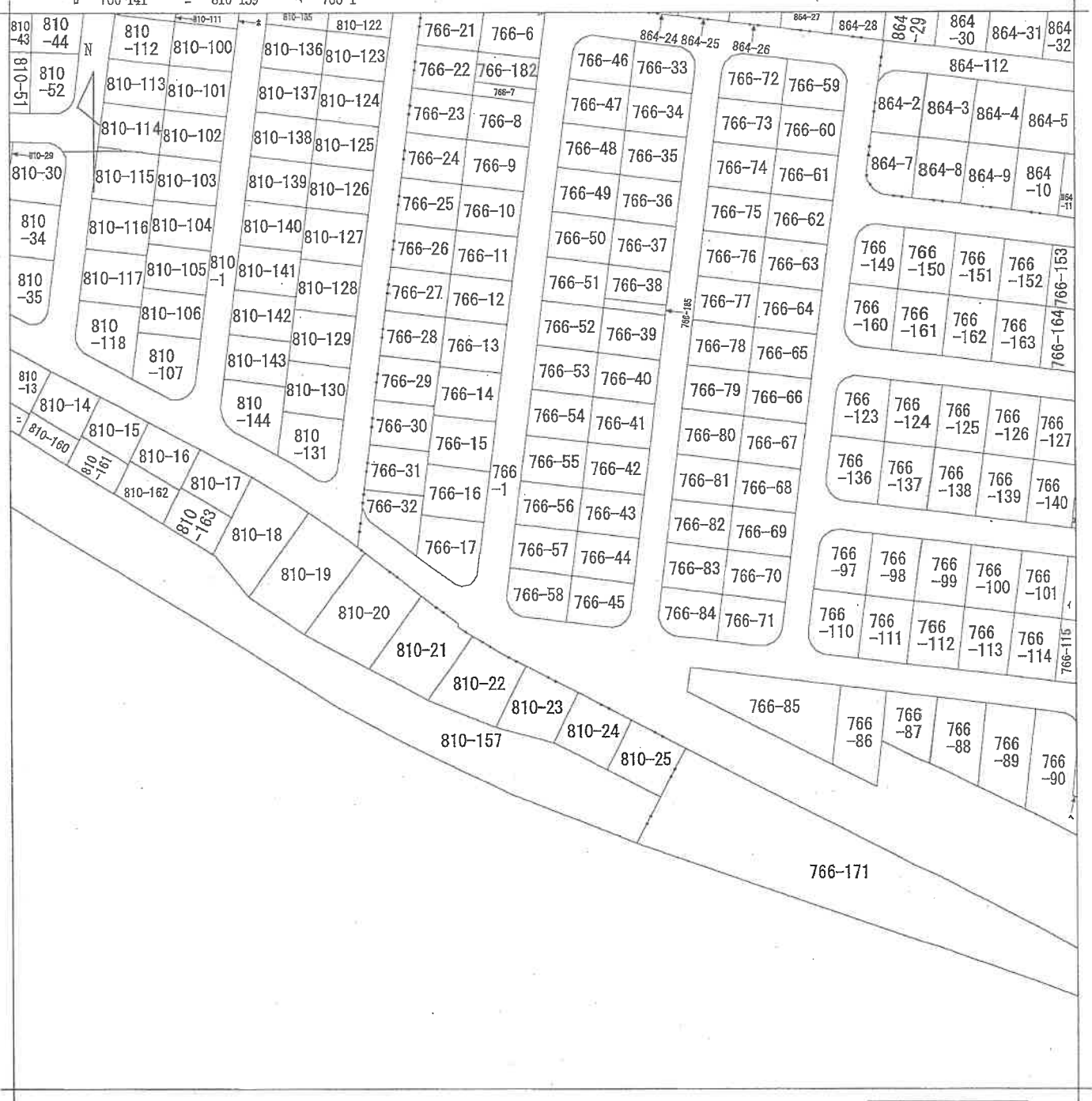
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月6日(月) 13:37-13:38 16:40-16:43	神戸地方法務局姫路支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年1月9日(木) 9:04-9:15	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投函(立入時に回収)
令和7年1月9日(木)	執行官室	債務者兼所有者宛て照会書及び立入調査期日通知書を郵送(発送110円、返信用110円)
令和7年1月16日(木) 11:50-12:44	物件所在地	物件立入調査、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7年1月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

(4 枚目)

イ 766-102 ハ 766-5 ホ 810-99
ロ 766-141 ニ 810-159 ヘ 766-1



地番区域見出
夢前町前之庄

請求部	所在	姫路市夢前町前之庄字みどり丘参丁目				地番	766番57		
出力縮	1/1000	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	その他
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

766-1 ~ 766-171

4

土 地 所 在 地



土地の所在 銚磨郡夢前町前之庄字みどり丘3丁目

姬路市

昭和五載年八月五日

作 製 年 月 日

省製作

人中禮

2丁国 760-25

25 JUL 760-25

(日用土地家屋調查會惠合會用鐵)

611516

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

尺 $\frac{1}{1000}$

請求番号: 21-2

(1/33)

(6 枚目)

登記年月日：昭和52年11月21日

前 後・新

地 番 766-39~766-45, 766-52~766-58

土地の所在 姉路市 錦磨郡夢前町前之庄字みどり丘3丁目



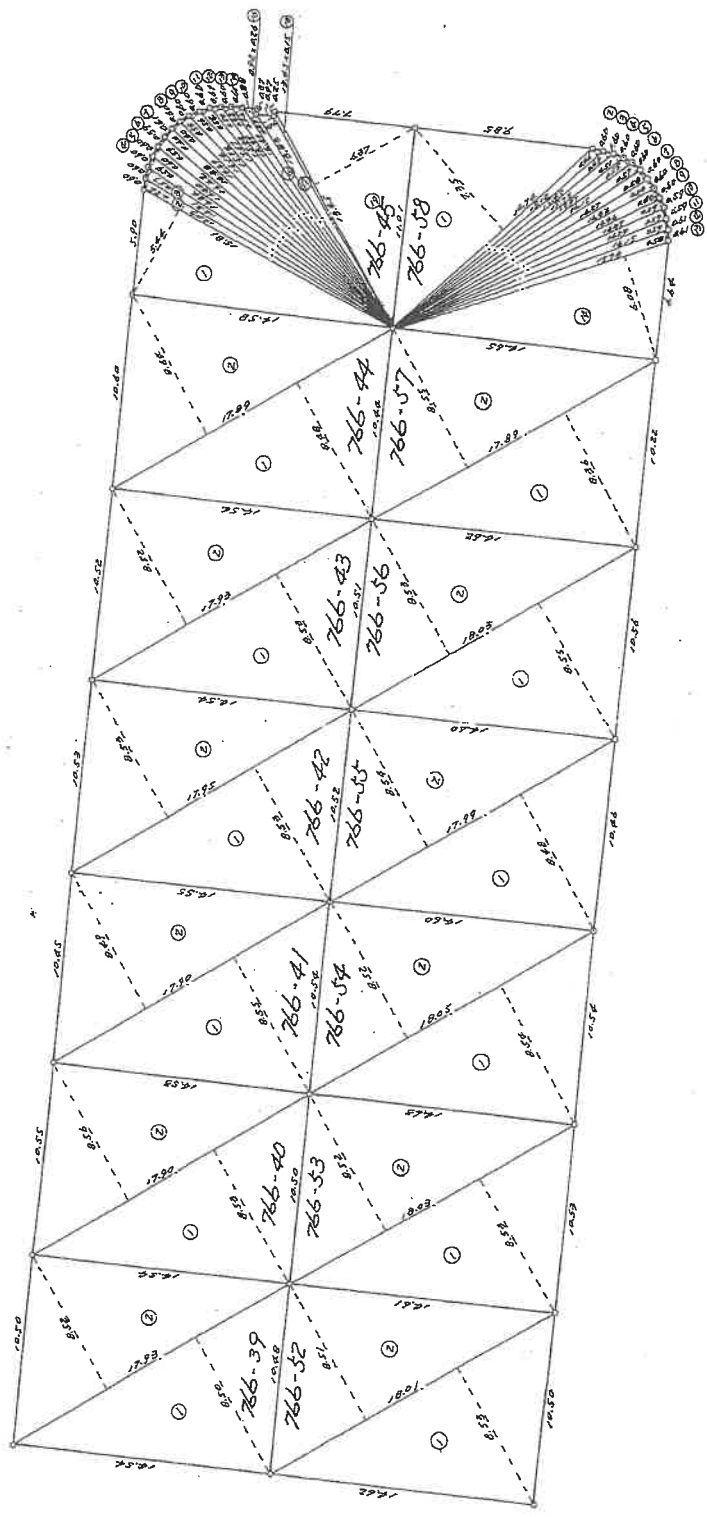
地 積 測 量 図

昭和五十二年八月二十五日
作 製 年 月 日

作 製 者

申請人

申請人



(日 測 述 9)

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
611525

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

新・後

飛 766-39 ~ 766-45. 766-52 ~ 766-58

地の所在 銚子 郡 夢前町 前之庄 字 みどり 丘 3 丁目

姬路市

土地所積	地積在	測量圖
土地所積	地積在	測量圖

表
積
求

田五壹月八年五卅

作 製 年 月 日

作者製

人請申

	大斜長	小斜長	倍面積
1	18.03	9.53	153.7959
2	18.03	9.52	153.6156
			307.4115
			153.70575 m ²

得	太科長	小科長	倍	面積
1	17.89	8.48	152.5552	
2	17.89	8.54	153.6346	
			306.1898	
				85.51

786-54	得大斜長	小斜長	悟面積
1	17.09	0.36	142.5804
2	17.09	0.55	152.9595
			302.5399
			151.25995 m ²

	大斜長	小斜長	倍面積
1	17.80	8.53	152.6870
2	17.80	8.56	153.2260
			305.9130

旗	大斜長	小斜長	培	面積
1	17.95	8.53	153	1135
2	17.95	8.53	153	1135
			306	2270

	768-44	野犬科長	小科長	悟面積
1	17.89	8.98	151.7072	
2	17.89	8.98	154.5626	
			306.2768	
			12.52	1209

	大斜長	小斜長	倍面積
1	18.01	8.53	153.4253
2	18.01	8.51	153.2651
			306.6904

糖		天斜長		小斜長		倍面積	
1	18.05	8.52	153.7870				
2	18.05	8.52	153.7860				
				307.5730			

	大斜長	小斜長	倍面積
1	18.03	9.53	154.1565
2	18.03	9.53	154.7259
			307.9524

788-58	婦人科長小淵長	借	面積	積
1	14.76	7.35	100.23	100
2	15.78	0.16	6.2552	
3	15.65	0.16	7.3765	
4	15.25	0.31	0.3925	
5	15.87	0.57	8.2055	
6	14.18	0.57	8.2055	
7	16.27	0.50	6.6346	
8	16.22	0.60	0.4120	
9	16.76	0.40	0.4060	
10	16.31	0.50	8.2589	
11	16.31	0.55	8.2589	
12	16.31	0.55	1.1128	
13	15.91	0.50	0.4268	
14	16.51	0.60	78.3778	
計			286.51	3
			101.08	93

序	大組長	小組長	倍	面積
1	17.13	8.50	132.2050	
2	17.03	8.50	152.7636	
				305.1686

牌	大鉛量	小鉛量	倍	面積
1	17.80	8.55	153.0650	
2	12.80	8.59	151.8710	305.0460

	大斜長	小斜長	厝面積
1	17.93	8.53	152.8429
2	17.93	8.52	152.7436
			305.5865

樹大料長	小料長	塔面槽
1	15.91	5.64
2	16.23	6.0758
3	16.61	6.2397
4	16.96	6.6466
5	16.100	6.60
6	16.62	6.8178
7	16.62	6.8520
8	16.30	6.8620
9	16.20	6.6602
10	16.16	6.0394
11	15.16	6.6776
12	15.67	6.7350
13	15.39	6.48
14	16.17	6.6082
15	16.60	7.1560
16	16.02	6.2392
17	16.03	6.76
18	13.65	6.15
19	13.65	6.37
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(日 間 運 10) (日 加 納)

(日本土地家屋調査士会連合会紙)
611526

縮	尺	1	1
---	---	---	---

圖面階各

655696

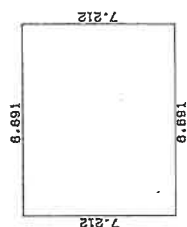
家屋番号 766番57

建各階平面圖

鍾磨郡夢前町前之庄字みどり丘3丁目766番地57

市路姬

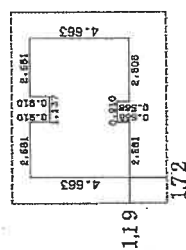
1階2階同形同型



求積表

8.691 × 7.212 = 62.679492
合計 62.679492
床面積 62.67

3. 附



求積表

2.581	×	4.663	=	12.035203
0.910	×	3.185	=	2.896350
0.227	×	3.765	=	0.851931
2.581	×	4.663	=	12.035203
合 計				27.820687
床面積				27.82 m



766-56 766-43

0.98

766
-57

766-44	766-44	766-44
--------	--------	--------

路 演

766-58

766-45

作者

(平成8年1月17日作製)

縮 1/250

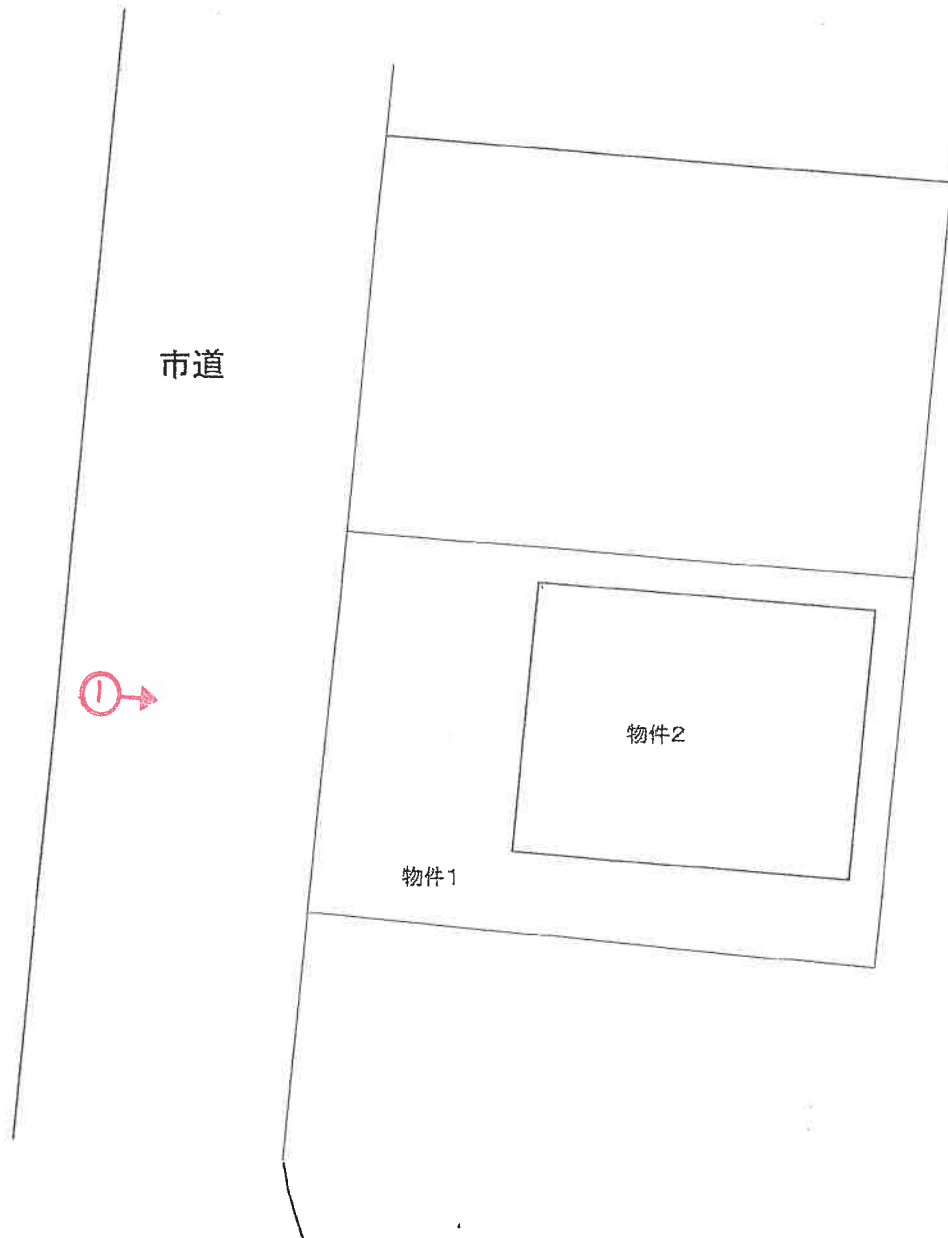
申請人

尺 緒

$$\frac{1}{500}$$

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

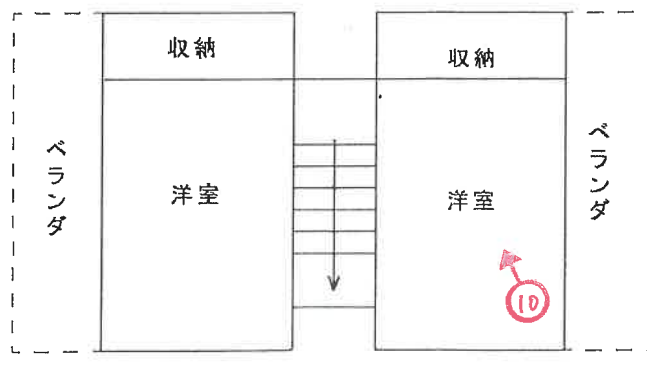
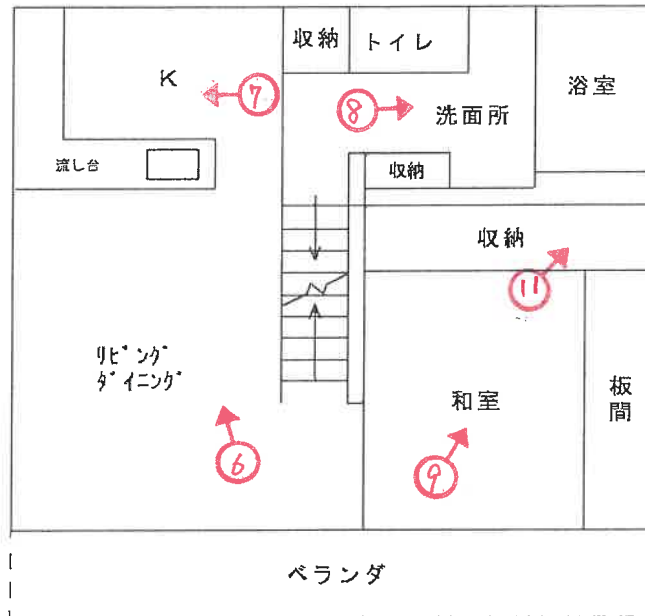
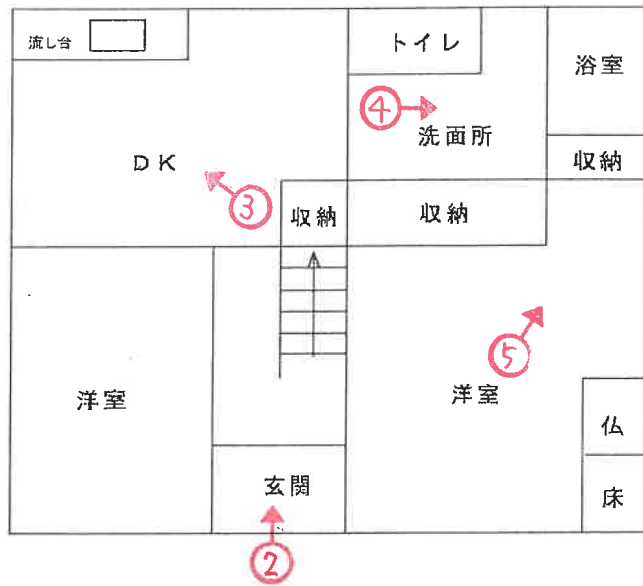
土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第114号

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第114号

(// 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9

(14 枚目)



10



11

令和 6 年 (ケ) 第 114 号
令和 7 年 1 月 16 日 現地調査
令和 7 年 1 月 31 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,140,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金880,000円
物件2(建物)	金2,260,000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	J R 線 姫路駅の北方 約18.7 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	郊外に中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	
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	都市計画区域外無指定 指定なし — % — % 防火指定なし 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規模 151.25 m ² の ほぼ整形地 間口約10m 奥行約16.5m	
接面道路の状況	西側 約7m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 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	・ 本件土地間口部分は、駐車場部分は等高であるが、玄関への進入部分は約1.7m高く、階段になっている。	

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） 平成8年1月15日 新築 経過年数 29 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 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	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。 ・本件建物は築後29年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化のほか、1階洋室及び2階和室収納付近の天井は雨漏り痕が見受けられ、天井クロスも剥がれ落ち、床まで損傷している。床の一部で傾きが感じられた。また外壁の劣化が見受けられた。 ・本件建物は2世帯住宅の仕様となっている。

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）

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	13,100	1.00	151.25	0.90	1,780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（姫路（県）－23）

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/㎡)
 $15,400 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 13,100$

◇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
 $100/96 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/115$

イ 個別格差：特になし(1.00)

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	153.16	0.11	2,700,000

ウ 現価率

経過年数29年、経済的残存耐用年数5年、経済的全耐用年数34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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.4) \div 0.11$

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	1,780,000	0.30	法定地上権	530,000

(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	1,780,000	-530,000		1.00	0.70	880,000
2	2,700,000	+530,000	1.00	1.00	0.70	2,260,000
一 括 価 格 (合 計)						3,140,000

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(県)－23)

所 在 : 姫路市夢前町前之庄字棕ヶ本1122番5

価 格 : 15,400円/㎡

位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離17km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 240㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員4m市道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅、店舗併用住宅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 : 1,452,000円

物件2 : 2,400,378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

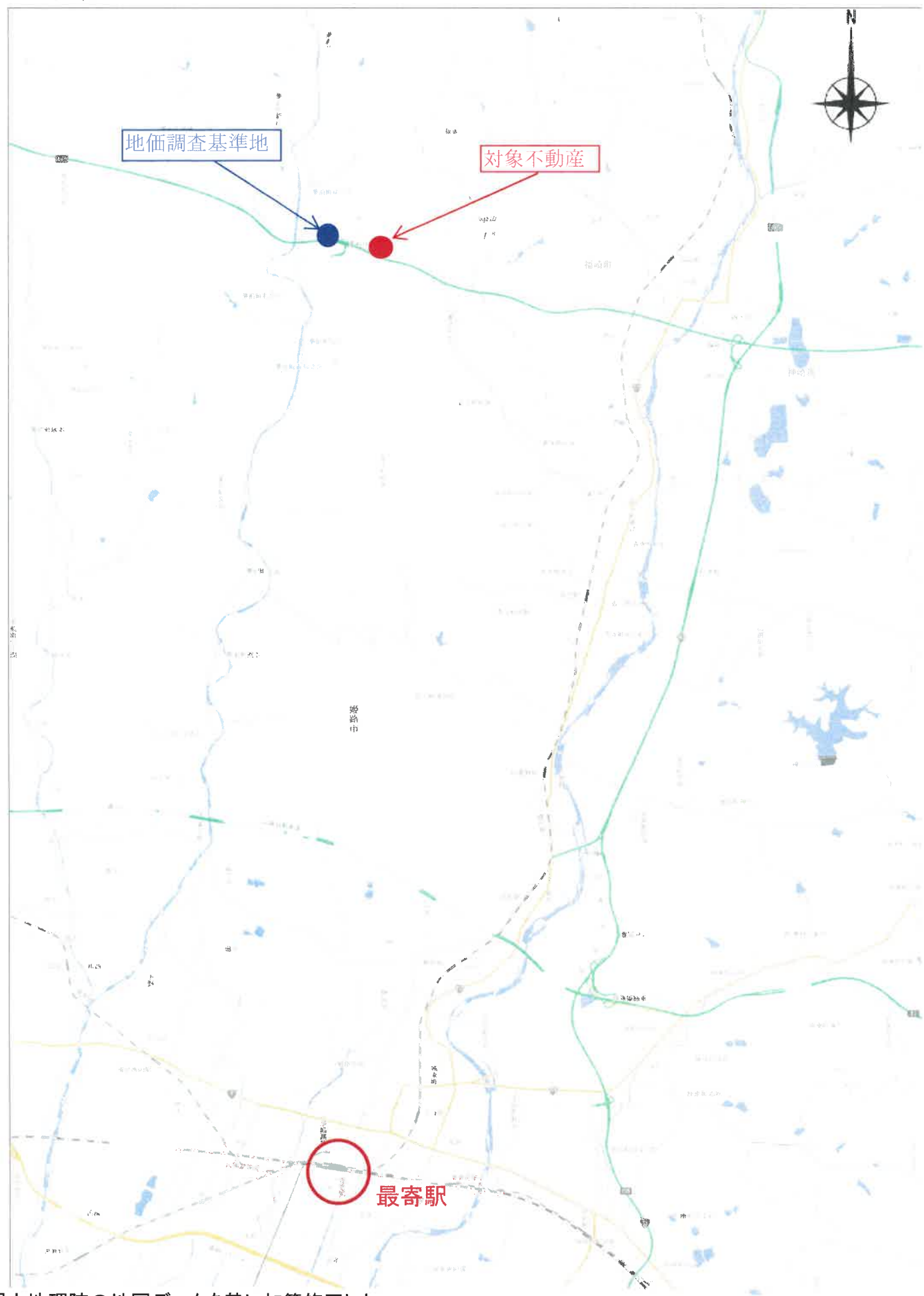
6 建物間取図

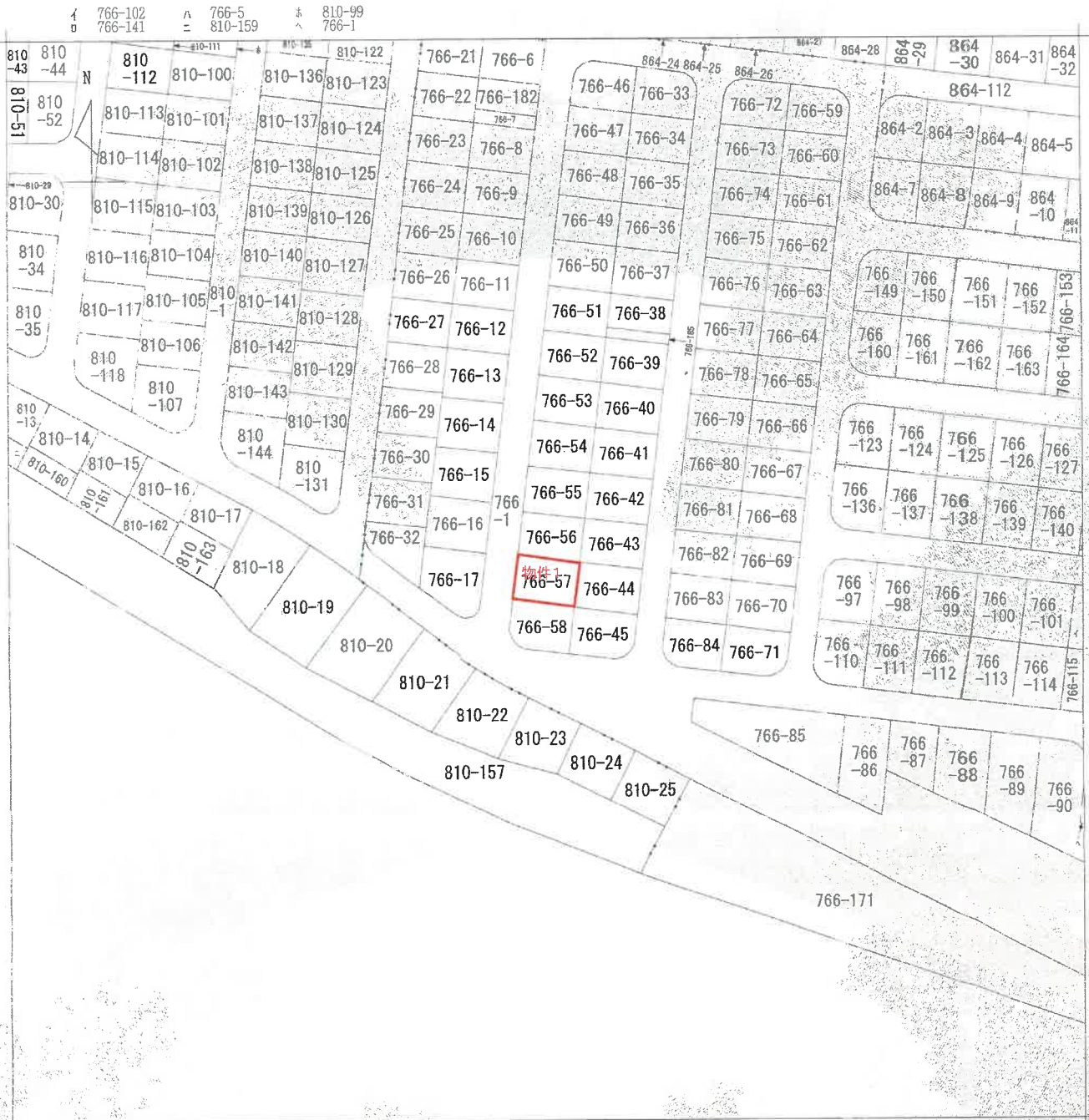
7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市夢前町前之庄字みどり丘参丁目 | | |
| | 地 番 | 7 6 6 番 5 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 1 . 2 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市夢前町前之庄字みどり丘参丁目 7 6 6 番地 5 7 | | |
| | 家屋 番号 | 7 6 6 番 5 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 2 . 6 7 平方メートル | |
| | | 2階 | 6 2 . 6 7 平方メートル | |
| | | 3階 | 2 7 . 8 2 平方メートル | |





(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
夢前町前之庄

請求部	所在	姫路市夢前町前之庄字みどり丘参丁目				地番	766番57			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					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。

(神戸地方方法務局姫路支局管轄)

令和6年10月22日

福岡法務局

地図整理番号:M64586

登記官

登記年月日：昭和52年11月21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。
(神戸地方支務局姫路支局蔵)
令和6年10月22日 福岡法務局

登記官

地図整理番号：M64587

(1/33)

70%に縮小

前 766 後・新 土地所 在 図

地 番 766-1 ~ 766-171

土地の所在 姫路市 夢前町前之庄字みどり丘3丁目

姫路市



昭和五十二年八月二十五日
製作年月日
製作者
申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 611516

登記年月日：昭和52年11月21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(姫路支局管轄))
令和6年10月22日 福富法務局

登記信

前 後・新

地 番 766-39~766-45, 766-52~766-58

土地の所在 姫路市 夢前町前之庄字みどり丘3丁目



地 積 測 量 図

10/33

昭和五十二年八月二十五日

作

製

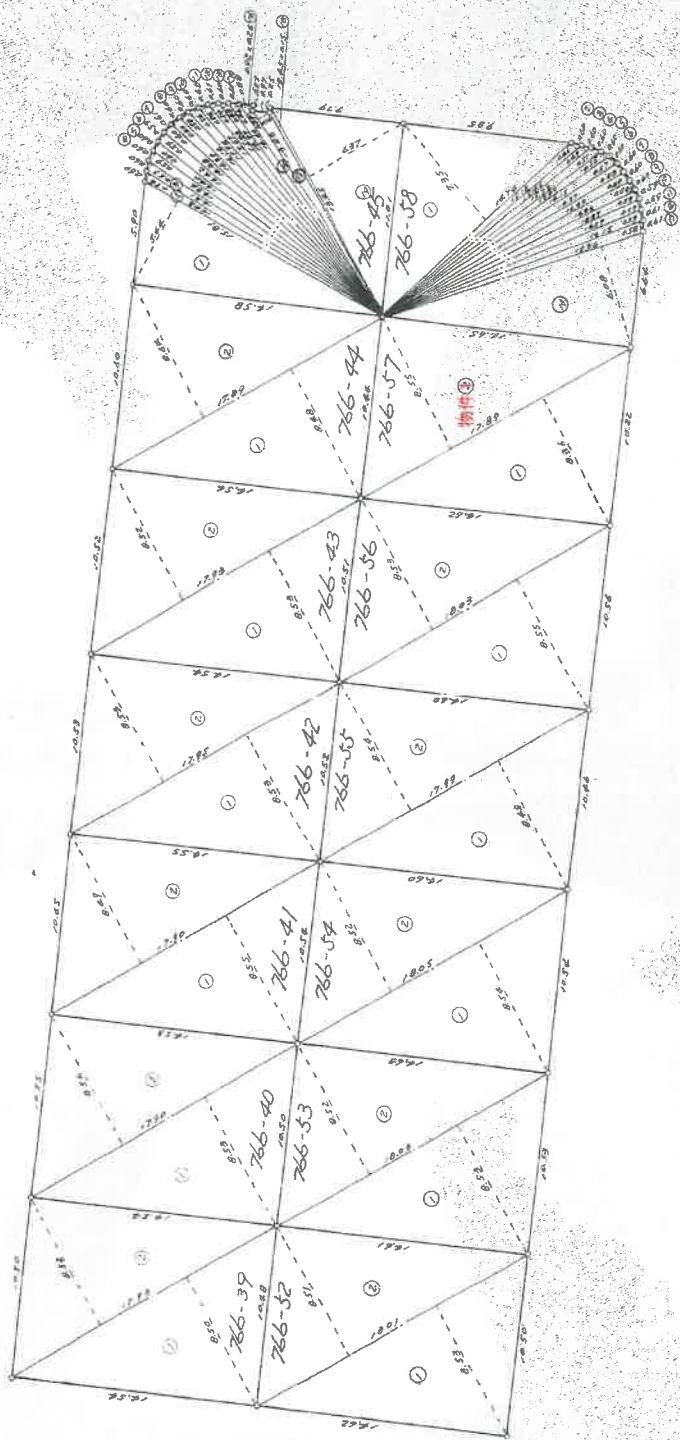
年

月

日

作 製 者

申 請 人



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

611525

縮 尺 1/300

地図整理番号：M64587

(10/33)

70%に縮小

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。
(神戸地方支務局姫路支局管轄)
令和6年10月22日 福岡法務局 登記官

前 後・新

地 番 766-39~766-45, 766-52~766-58
土地の所在 姫路市 飾磨郡夢前町前之庄字みどり丘3丁目

姫路市

地 積 測 量 図
地 積 測 量 図

求 積 表

作 製 年 月 日
昭和52年8月5日
作 製 者

766-39

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 17.89	0.50	152.0050
2 17.89	0.52	152.7616
		304.7666
		152.5063

766-41

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 17.90	0.55	152.6430
2 17.90	0.59	152.8710
		305.5140
		152.5080

766-43

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 17.93	0.53	152.0429
2 17.93	0.52	152.7045
		304.7474
		152.85325

766-45

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 15.81	0.54	84.0054
2 16.03	0.54	87.6600
3 16.01	0.57	92.3977
4 16.14	0.59	94.6000
5 16.00	0.60	96.0000
6 16.52	0.59	94.8780
7 12.82	0.60	90.9120
8 16.38	0.60	98.2800
9 16.38	0.59	95.8802
10 16.14	0.56	90.9864
11 15.84	0.54	84.0276
12 15.17	0.50	75.8500
13 15.93	0.60	95.5800
14 16.27	0.64	104.0448
15 16.00	0.64	102.4000
16 15.89	0.66	104.9196
17 15.89	0.74	116.5708
18 15.85	0.75	118.9125
19 15.05	0.97	146.0461
		157.92755

766-52

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 18.01	0.53	153.2853
2 18.01	0.51	153.2651
		306.5504
		153.4452

766-54

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 18.05	0.54	154.1470
2 18.05	0.52	153.7060
		307.8530
		153.7465

766-56

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 18.09	0.55	154.1665
2 18.09	0.53	153.7739
		307.9404
		153.9762

766-58

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 14.74	7.35	108.3390
2 15.12	0.46	6.9552
3 15.45	0.49	7.5705
4 15.75	0.51	8.0325
5 15.97	0.55	8.7835
6 16.15	0.57	9.2855
7 16.27	0.58	9.4464
8 16.32	0.60	9.7920
9 16.36	0.60	9.8160
10 16.37	0.59	9.6503
11 16.37	0.59	9.6503
12 16.28	0.59	9.6111
13 16.15	0.58	9.3470
14 15.98	0.60	9.5880
		313.8830
		156.9415

766-40

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 17.90	0.53	152.8070
2 17.90	0.54	153.2260
		306.0330
		152.8555

766-42

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 17.95	0.53	153.1935
2 17.95	0.53	153.1935
		306.3870
		153.1135

766-44

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 17.89	0.48	151.7072
2 17.89	0.64	154.5496
		306.2568
		153.1384

766-53

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 18.03	0.53	153.7859
2 18.03	0.52	153.6456
		307.4315
		153.70575

766-55

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 17.99	0.48	152.5532
2 17.99	0.54	153.6366
		306.1898
		153.0949

766-57

梯大斜長	小斜長	倍面積
1 17.89	0.56	148.3804
2 17.89	0.55	152.2595
		300.6399
		151.25995

(日本土地家屋調査士会連合会) 611526

縮 尺 1/1000

登記年月日：平成8年1月18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。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)
令和6年10月22日 福岡法務局

登記官

各階平面図

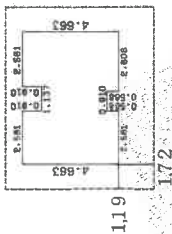
1階2階同形同型



求積表

$8.691 \times 7.212 = 62.679492$
合計 62.679492
床面積 62.67 m^2

3階



求積表

$2.561 \times 4.663 = 12.035203$
 $0.910 \times 3.195 = 2.898350$
 $0.227 \times 3.753 = 0.851931$
 $2.561 \times 4.663 = 12.035203$
合計 27.820687
床面積 27.82 m^2

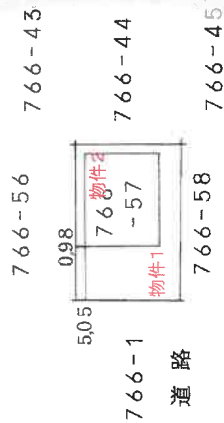
655696

家屋番号 766番57

建物の所在 姫路市夢前町前之庄字みどり丘3丁目766番地57

建物図面図
各階平面図

姫路市



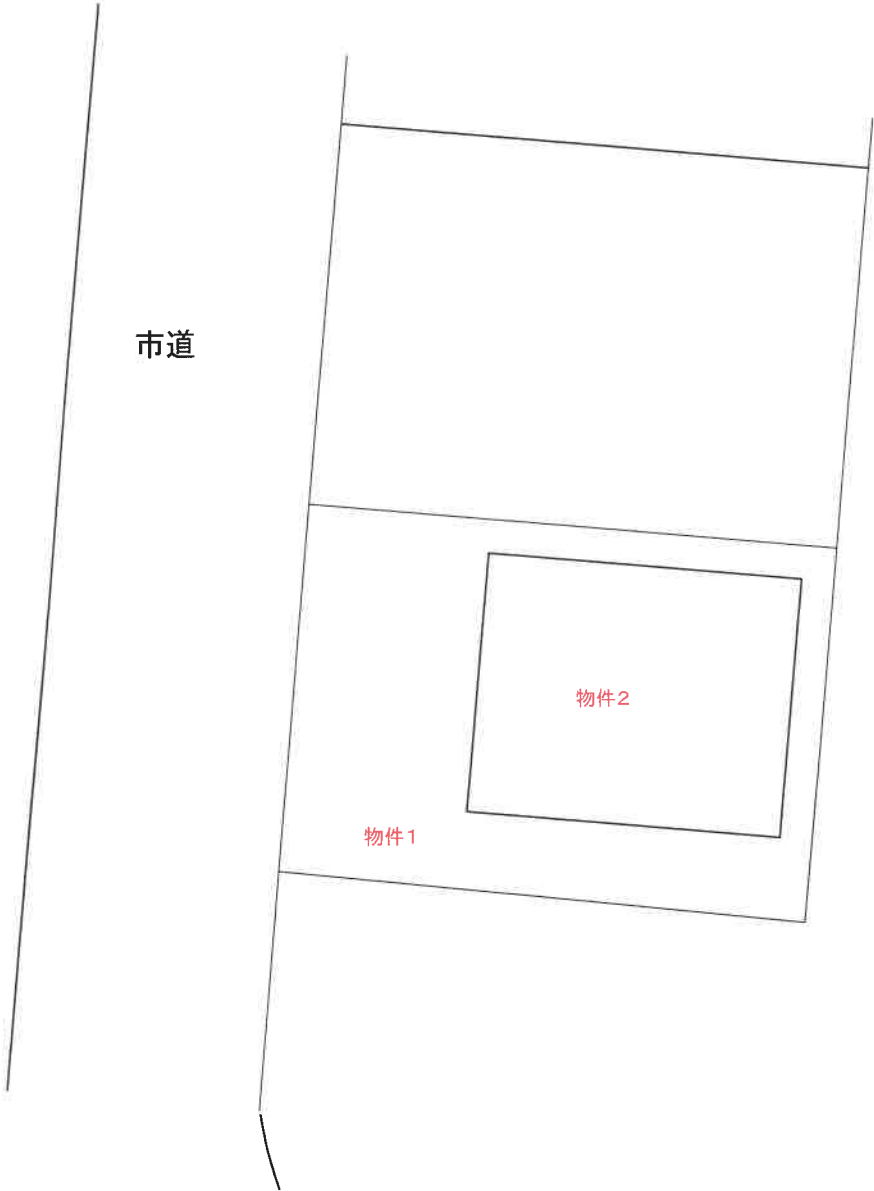
作製者

縮尺 1/250

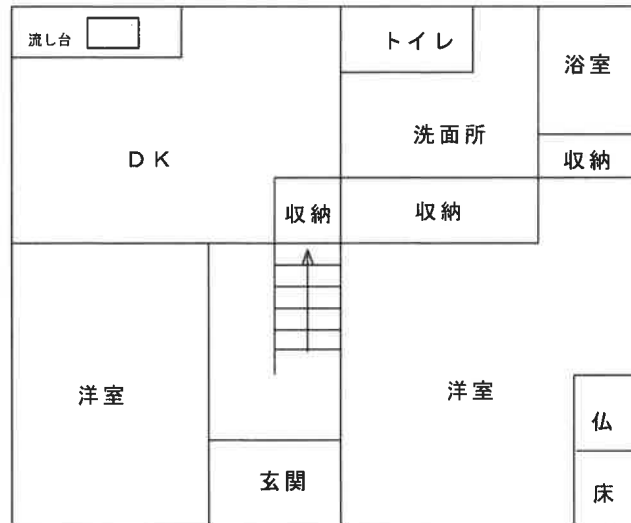
申請人

縮尺 1/500

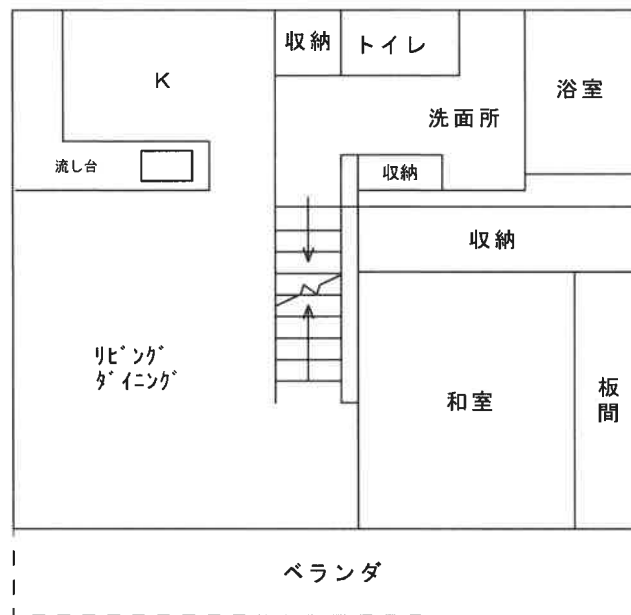
土地建物位置関係図



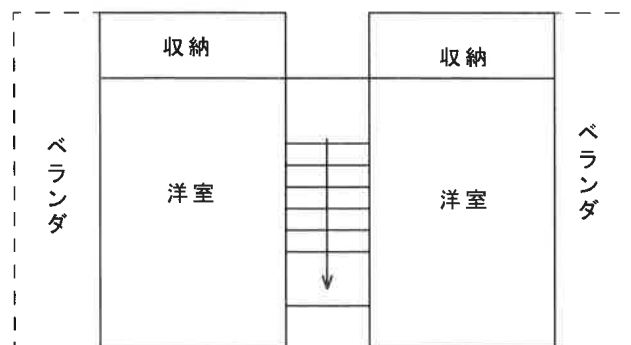
建物間取図



1 階



2 階



3 階

