

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10月21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11月 6日から 令和 7年11月13日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月10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10月21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	3,500,000 2,800,000	一括	700,000	34,018	8,781
1	40,000				
2	1,550,000				
3	1,910,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市砥堀字荒砂
地 番 8 2 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 9 . 1 5 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 2 所 在 姫路市砥堀字荒砂
地 番 8 2 3 番 8
地 目 宅地
地 積 1 1 9 . 9 0 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 姫路市砥堀字荒砂 8 2 3 番地 8
家屋 番号 8 2 3 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 7 7 平方メートル
2 階 4 0 . 9 9 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月18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1】

本件各所有者が占有している。

【物件番号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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 姫路市砥堀字荒砂
地 番 823番2
地 目 宅地
地 積 119.15平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 姫路市砥堀字荒砂
地 番 823番8
地 目 宅地
地 積 119.90平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 姫路市砥堀字荒砂823番地8
家屋 番号 823番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 51.77平方メートル
2階 40.99平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第 28号
令和7年 5月26日受理
令和7年 6月30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 姫路市砥堀字荒砂
 地 番 8 2 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9 . 1 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 姫路市砥堀字荒砂
 地 番 8 2 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9 . 9 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 姫路市砥堀字荒砂 8 2 3 番地 8
 家屋 番号 8 2 3 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 1 . 7 7 平方メートル
 2 階 4 0 . 9 9 平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		(姫路市砥堀 8 2 3 番地 8)	
土 地		物件 2	
現 況 地 目	■宅地(物件 2) □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	「その他の事項」のとおり		
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 □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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

(土地用)

[illegible]

(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)

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2の土地の状況等

- (1) 物件2の土地の状況は、以下に記載の状況のほか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、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) 土地の南側に井戸がある。

3 物件3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添付図面及び添付写真のとおりである。
- (2) 立入調査を行ったところ、添付写真のとおり室内にはタンスやソファなど若干の動産が認められたが、郵便受けにはテープが貼られて投函ができない状態であり、ライフラインは停止され主な家財道具は存在しないことから、長期間居住者のない状況と認めた。

占有状況としては、債務者兼所有者Aからの回答要旨及び上記の状況から2枚目記載のとおりで、Aが動産を残置した空き家の状態で占有しているものと認めた。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、2階北側洋室の天井にクロスの剥離があるほかは、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められなかったが、長期間居住者がいない状況から劣化が進んでいるものと認めた。
- (4) 建物の東角付近に、建物の壁を利用し、アルミサッシとプラスチック製波板で囲われた物置があるが、設置状況から建物に接着された工作物と認めた。

4 Aからの回答要旨

- (1) 本件土地・建物は、私が動産を残置した空き家の状態で占有している。
- (2) 本件建物には傷のようなものはあるかもしれない。
- (3) 本件土地に関して、近隣土地所有者と境界についての争い、土地に関するトラブルはない。
- (4) 敷地内には、1階洋室の外側に井戸がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月28日(水) 9:21-9:23 11:31-11:33	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 同 受領
7年5月29日(木) 11:36-11:46	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
7年6月12日(木) 12:50-13:40	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6月12日(木)	郵便照会	Aに対し占有状況、物件状況照会書送付
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		

(特記事項)

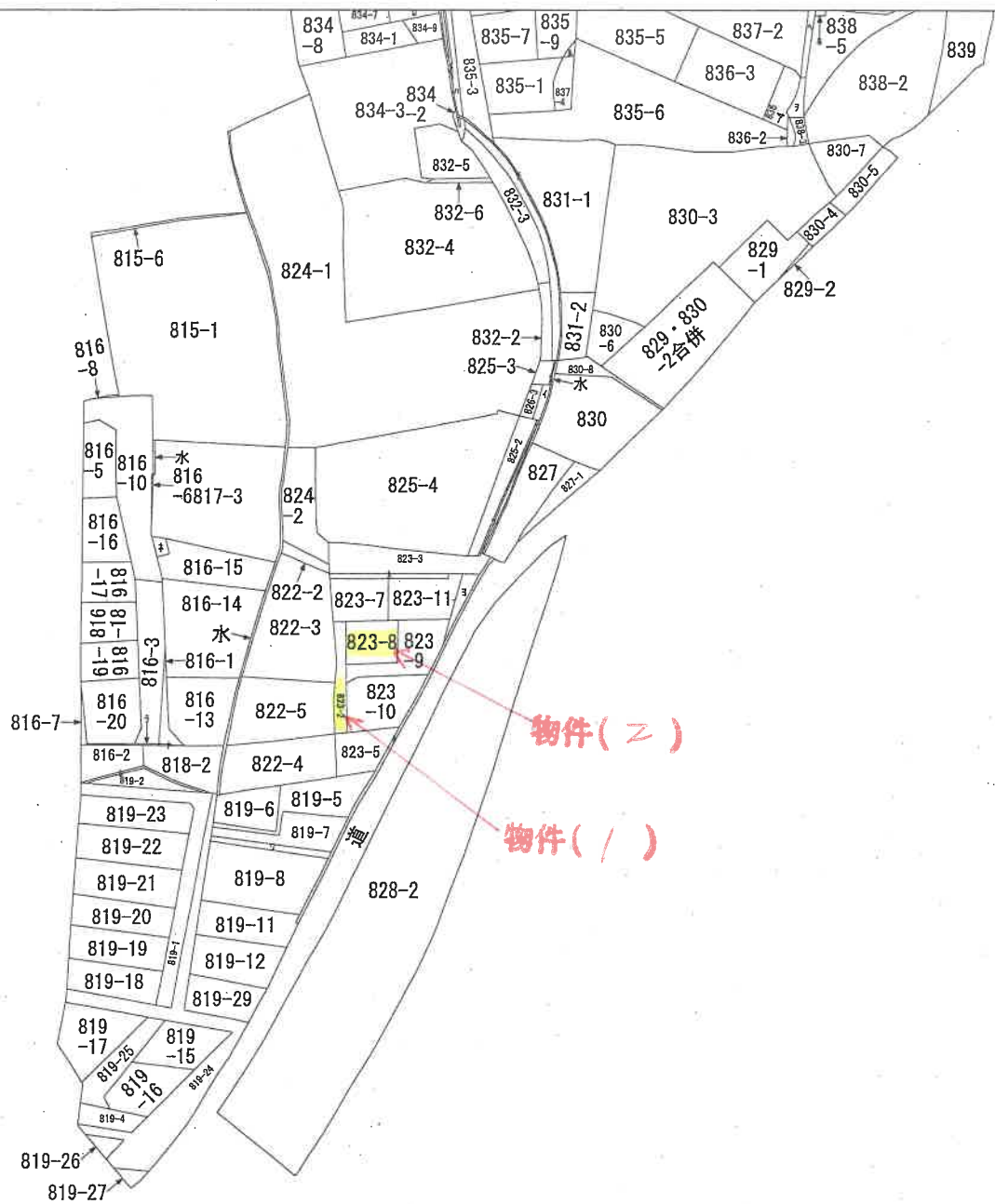
☐ 令和 7年 月 日
 本日まで居住者からの連絡はなく、目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 6月12日
 目的物件は施錠されていたので、立会人 B 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

イ 826-2 ハ 835-2 ホ 838-1 ト 水 リ 道 ル 837-5
 834-6 835-8 838-6 テ 水 ス 道 つづく



請求部	所在	姫路市砥堀字荒砂				地番	823番8			
出力	縮尺不明	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			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	

本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである

登記年月日：平成11年5月10日

前 823-2 後・新
地 番 823-2、823-12
土地の所在 姫路市砥振字荒砂

地積測量図 1/2

1/2
H 11-5-10

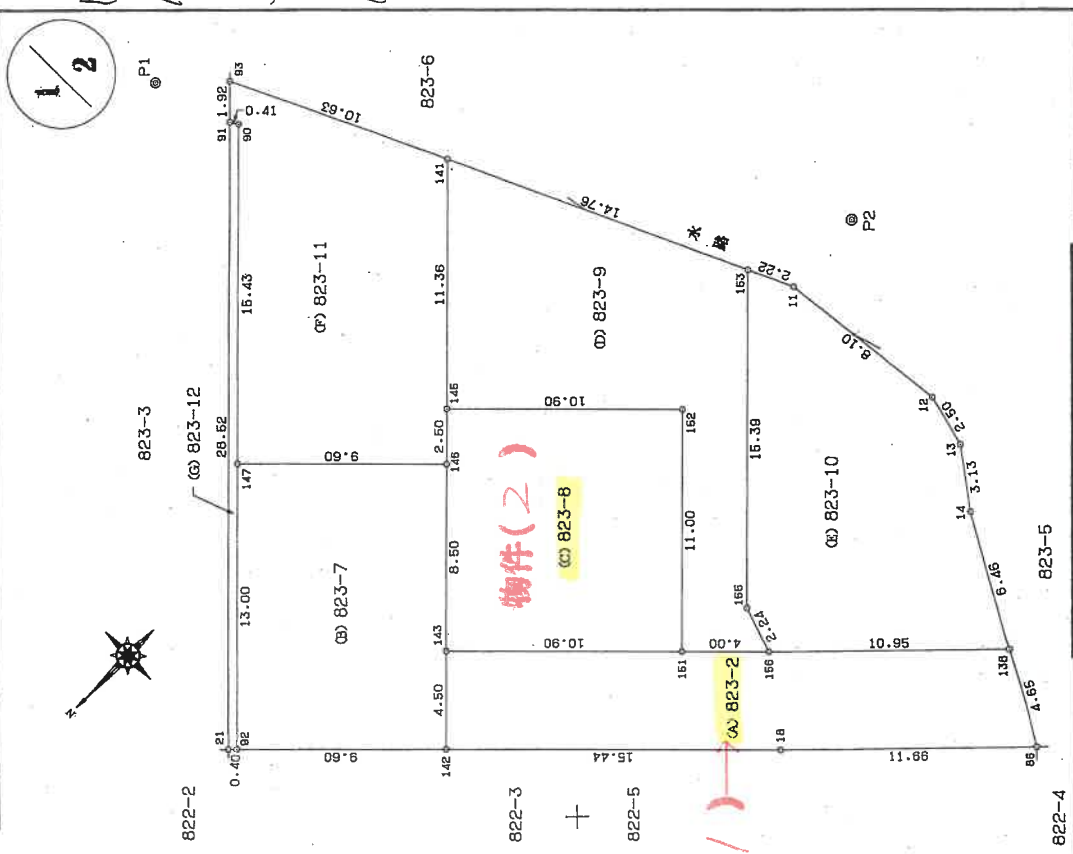
座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(A) 823-2	142	()	12.890	-29.060	15.44	142-18
	18	()	1.826	-39.825	11.66	18-86
	86	()	-6.652	-47.823	4.65	86-138
	138	()	-8.886	-43.744	10.95	138-156
	156	()	-0.927	-36.225	4.00	156-151
	151	()	1.940	-33.436	10.90	151-143
	143	()	9.752	-25.835	4.50	143-142
(B) 823-7	142	()	12.890	-29.060	15.44	142-18
	18	()	1.826	-39.825	11.66	18-86
	86	()	-6.652	-47.823	4.65	86-138
	138	()	-8.886	-43.744	10.95	138-156
	156	()	-0.927	-36.225	4.00	156-151
	151	()	1.940	-33.436	10.90	151-143
	143	()	9.752	-25.835	4.50	143-142
倍面積			238.307142			
面積			119.1535710	m ² 地積		119.15 m ²
坪数			36.0439			
(B) 823-9	92	()	19.774	-22.362	9.60	92-142
	142	()	12.890	-29.060	4.50	142-143
	143	()	9.752	-25.835	8.50	143-146
	146	()	3.825	-19.743	9.60	146-147
	147	()	10.709	-13.045	13.00	147-92
	92	()	19.774	-22.362	9.60	92-142
	142	()	12.890	-29.060	4.50	142-143
倍面積			249.713317			
面積			124.856585	m ² 地積		124.85 m ²
坪数			37.7891			

境界標の種類

点番	P1	P2
143	29.13	27.07
146	21.94	21.70
145	20.02	20.52
152	28.49	11.60
153	28.60	5.22
P1 [下ママンホール中心]		
P2 [水道マンホール中心]		

境界標の種類	金属プレート	刻み	ベンチ	金属紙	アルミ杭	コンクリート杭
	93.147.141.143.	153.151.156.	92.18.11~14.138	21.142.	91.90.86.	145.146.152.155.



作製者	申請人	縮尺	250
平成11年4月22日 (平成) 年 月 日作製		210710	

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(7 枚目)

登記年月日：平成11年5月10日

地積測量図 2/2

地番	823-2-823-12
土地の所在	姫路市砥振字荒砂

2/2

H 11.5.10

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
㊦ 823-8	143	()	9.752	-25.835	10.90	143- 151
	151	()	1.940	-33.438	11.00	151- 152
	152	()	-5.732	-25.551	10.90	152- 145
	145	()	2.081	-17.951	2.50	145- 146
	146	()	3.825	-19.743	8.50	146- 143
			9.752	-25.835		
			239.813048		地積	
			119.9065240		m ²	
			36.2717			
㊦ 823-9	151	()	1.940	-33.438	4.00	151- 156
	156	()	-0.927	-36.225	2.24	156- 155
	155	()	-1.605	-34.095	15.39	155- 153
	153	()	-12.338	-23.065	14.76	153- 141
	141	()	-5.841	-8.809	11.36	141- 145
	145	()	2.081	-17.951	10.90	145- 152
	152	()	-5.732	-25.551	11.00	152- 151
	151	()	1.940	-33.438		
			314.729091		地積	
			157.3645455		m ²	
			47.6027			
㊦ 823-10	156	()	-0.927	-36.225	10.95	156- 138
	138	()	-8.886	-43.744	6.46	138- 14
	14	()	-11.990	-38.078	3.13	14- 13
	13	()	-13.794	-35.526	2.50	13- 12
	12	()	-14.343	-33.092	8.10	12- 11
	11	()	-13.316	-25.061	2.22	11- 153
	153	()	-12.338	-23.065	15.39	153- 155
	155	()	-1.605	-34.095	2.24	155- 156
			-0.927	-36.225		
			292.936058		地積	
			146.4680290		m ²	
			44.3065			

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
㊦ 823-11	147	()	10.709	-13.045	9.60	147- 146
	146	()	3.825	-19.743	2.50	146- 145
	145	()	2.081	-17.951	11.36	145- 141
	141	()	-5.841	-8.809	10.83	141- 93
	93	()	-1.165	-0.268	1.92	93- 91
	91	()	0.171	-1.641	0.41	91- 90
	90	()	-0.050	-1.987	15.43	90- 147
	147	()	10.709	-13.045		
			300.767672		地積	
			150.3886360		m ²	
			45.4911			
㊦ 823-12	21	()	20.061	-22.083	0.40	21- 92
	92	()	19.774	-22.362	13.00	92- 147
	147	()	10.709	-13.045	15.43	147- 90
	90	()	-0.050	-1.987	0.41	90- 91
	91	()	0.171	-1.641	29.52	91- 21
	21	()	20.061	-22.083		
			22.777310		地積	
			11.3886550		m ²	
			3.4450			

※使用機番名 JEC GEO STATION 5376
※公 式 A = 1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

作製者	申請人	縮尺
平成 11 年 4 月 22 日		1/
(平成 11 年 4 月 22 日作製)		

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

登記年月日：平成13年6月26日

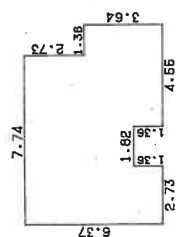
建物図面
各階平面図

260714

家屋番号 823-8

建物の所在 姫路市砥堀字荒砂823番地8

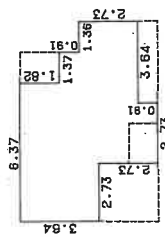
各階平面図



1 階

求積表

$2.73 \times 7.74 = 21.1302$
 $2.28 \times 9.10 = 20.7480$
 $1.36 \times 4.55 = 6.1880$
 $1.36 \times 2.73 = 3.7128$
 合計 51.7790
 床面積 51.77 ㎡

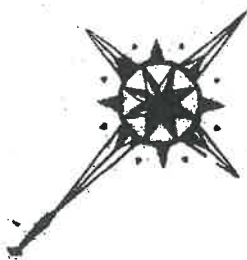


2 階

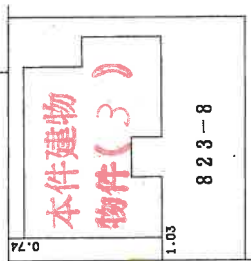
求積表

$1.82 \times 6.37 = 11.5934$
 $0.91 \times 7.74 = 7.0434$
 $0.91 \times 9.10 = 8.2810$
 $1.82 \times 6.37 = 11.5934$
 $0.91 \times 2.73 = 2.4843$
 合計 40.9955
 床面積 40.99 ㎡

平成13年6月26日登記



823-7



道路

823-2

823-9

物件(2)

823-8

作製者
土地調査士
家屋

申請人

縮尺

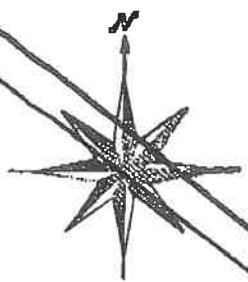
1/250

縮尺

1/250

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(9 枚目)



※丸数字は物件番号を示す。

822-3

823-7

822-5

823-2

①

私(約4.5)道

②

823-8

③

823-9

823-10

②

市(約6.5)道

現況見取図

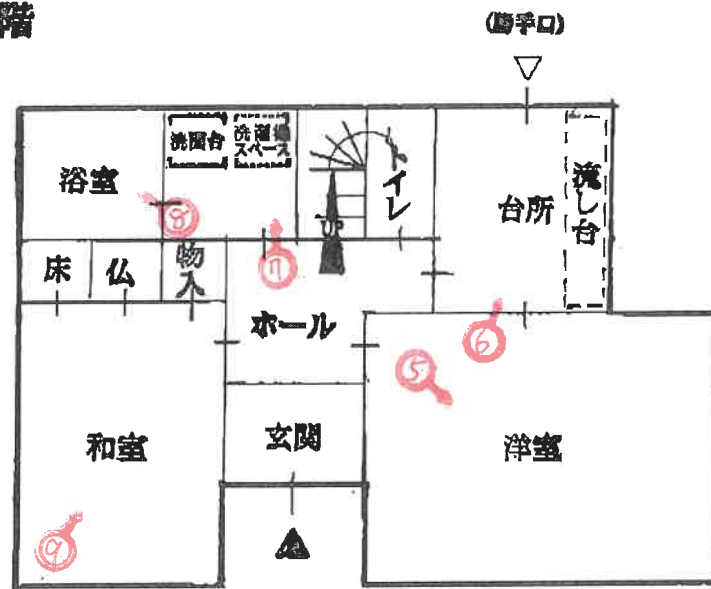
利河川敷

(←○は写真撮影位置および方向)

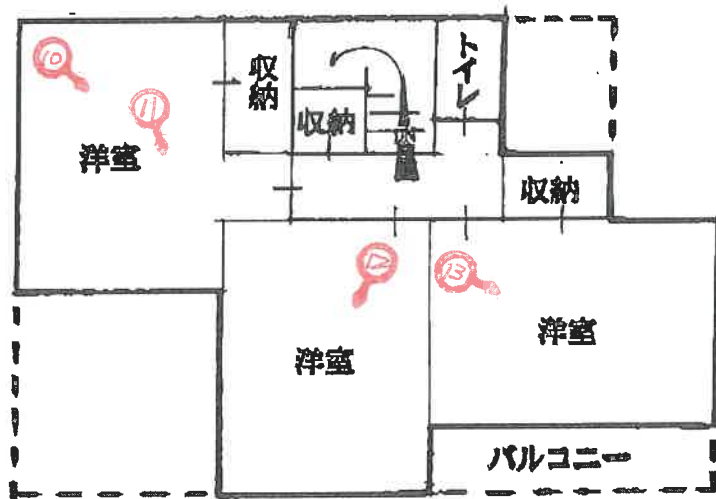
(10枚目)

物件 3

1 階



2 階



④ 物置(作物)の 写真は省略

建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)



写真 ①

本件建物(物件3)

カーポート(工作物)

物件2の土地

物件1の土地

本件建物(物件3)

写真 ②



物件1の土地

本件建物
(物件3)

物置
(工作物)

写真 ③





写真 ④

物置(工作物)



写真 ⑤

写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨





写真 ⑩



写真 ⑪

天井クロス剥離



写真 ⑫



写真 ⑬

令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 6 月 12 日 現地調査
令和 7 年 6 月 27 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3,500,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金40,000円
物件2（土地）	金1,550,000円
物件3（建物）	金1,910,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記参照
3	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			
	● 物件1について 物件1土地の売却対象は共有持分（1/4）についてのみである。		

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	J R 線 砥堀駅の 東方 約0.7 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	姫路市役所の北東方約7km (直線距離)、市川右岸、国道312号の東側背後に位置する。中小規模の一般住宅や共同住宅が見られる住宅地域である。	
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 立地適正化計画「居住誘導区域内」 宅地造成等工事規制区域 河川保全区域(市川河川区域より20m以 内の範囲)
画 地 条 件	規模 119.90㎡ の ほぼ整形地 (登記数量;有効宅地部分) 間口×奥行 約10.9m×約11m (有効宅地部分)	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 約4.5m私道 (建築基準法未判定道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	現況は物件1が道路敷であり物件2は物件3建物の敷地として利用されている。	
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	・ 建築確認概要書によれば、物件1東半分を専用通路 (建物敷地) とし、南端部が市道 (砥堀29号線) に接面する敷地 (旗竿状地) として確認を得ている。 ・ 地上建物の南東側に打込井戸がある。 ・ 地上建物の北東側に建物の壁を利用した工作物 (物置) が築造されている。 ・ 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「5～10m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
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13年6月21日 新築 経過年数 24 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 : 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	・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。 ・建物内部はクロスの剥離があるほかは、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所認められなかった。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。 ・家屋内には若干の家財道具等が残置している。

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	67,200	0.10	約29.79 ※1	0.80	160,000
2	67,200	0.86	119.90	0.80	5,540,000
(合計)	-----	----	約149.69	-----	5,700,000

※1：共有持分に対応する数量を計上した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 < 姫路（県）-31 >

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/㎡)
 $66,500 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 67,200$

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

イ 個別格差：物件1：現況道路敷等(0.10)

：物件2：河川保全区域、接面道路の幅員・系統、適応の状態(0.86)

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	120,000	92.76	0.05	560,000
(合計)	-----	92.76	-----	560,000

ウ 現価率

(物件3)

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(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	160,000	0.50	法定地上権	80,000
2	5,540,000	0.50	法定地上権	2,770,000
				2,850,000

(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	160,000	-80,000		0.80	0.70	40,000
2	5,540,000	-2,770,000		0.80	0.70	1,550,000
4	560,000	+2,850,000	1.00	0.80	0.70	1,910,000
一 括 価 格 (合 計)						3,500,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲20% : 撤去に費用を要する残置物、災害発生の可能性等

オ 競売市場修正 : ▲30% : 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）－31 >
所 在 : 姫路市砥堀字國包685番13
価 格 : 66,500円/㎡
位 置 : JR線「砥堀」駅より道路距離460m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 141㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側が幅員6m市道に接面
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 : 戸建分譲住宅が主に見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 494,472円（持分は1/4である。）
物件2 : 2,985,510円
物件3 : 1,586,282円

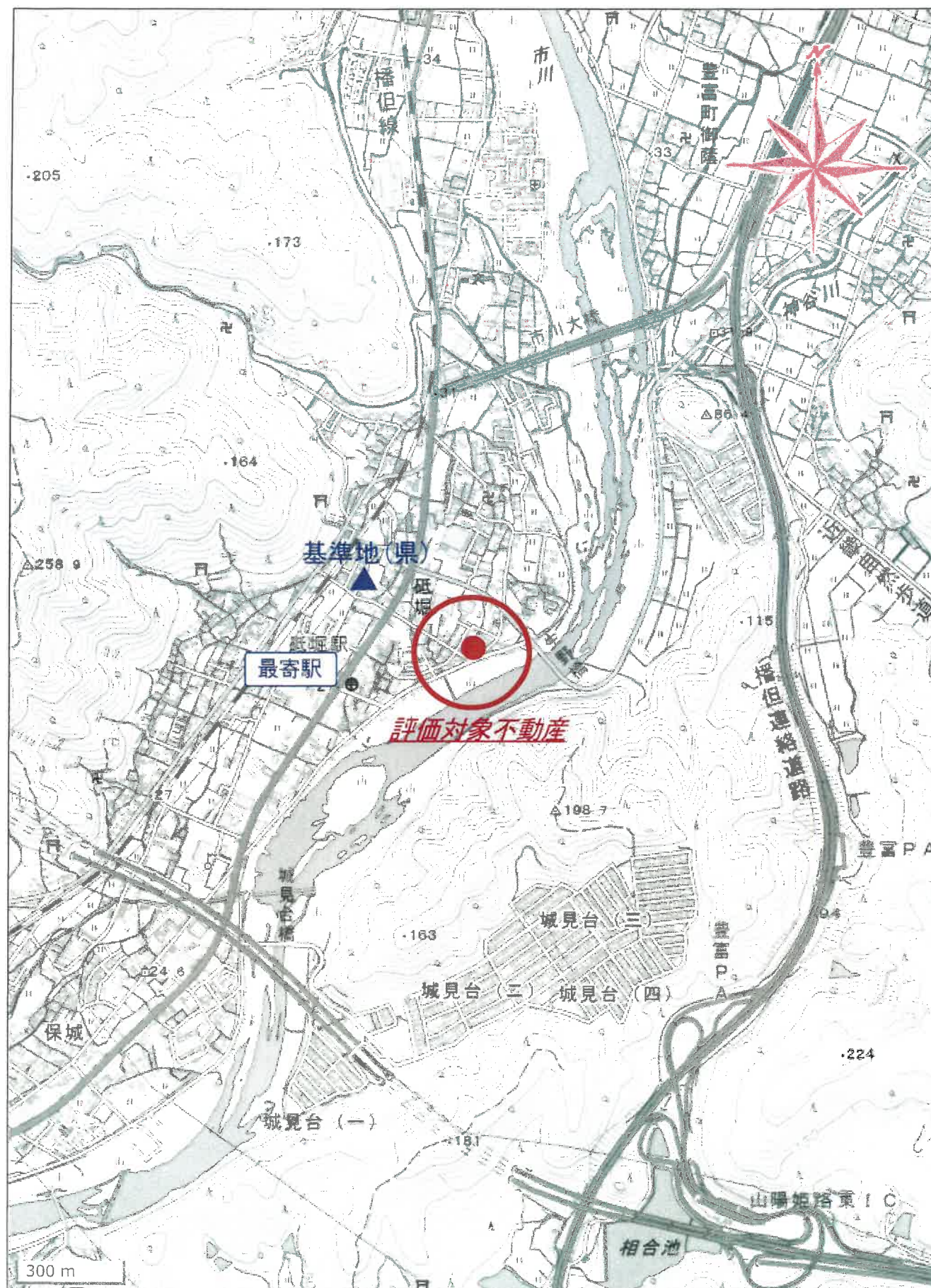
第7 附属資料

- 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

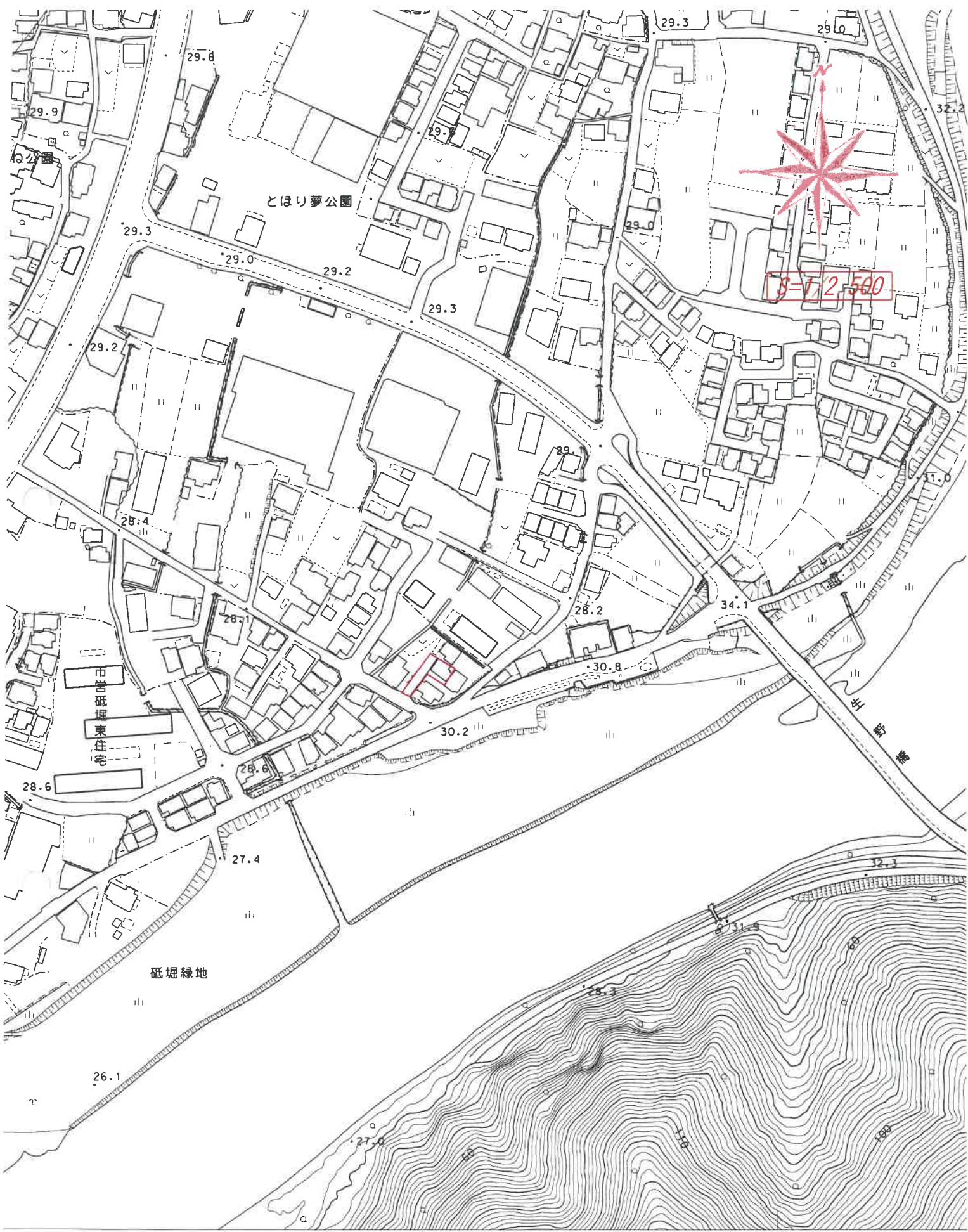
物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市砥堀字荒砂
地 番 823番2
地 目 宅地
地 積 119.15平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 姫路市砥堀字荒砂
地 番 823番8
地 目 宅地
地 積 119.90平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 姫路市砥堀字荒砂823番地8
家屋 番号 823番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 51.77平方メートル
2階 40.99平方メートル
所有者 A

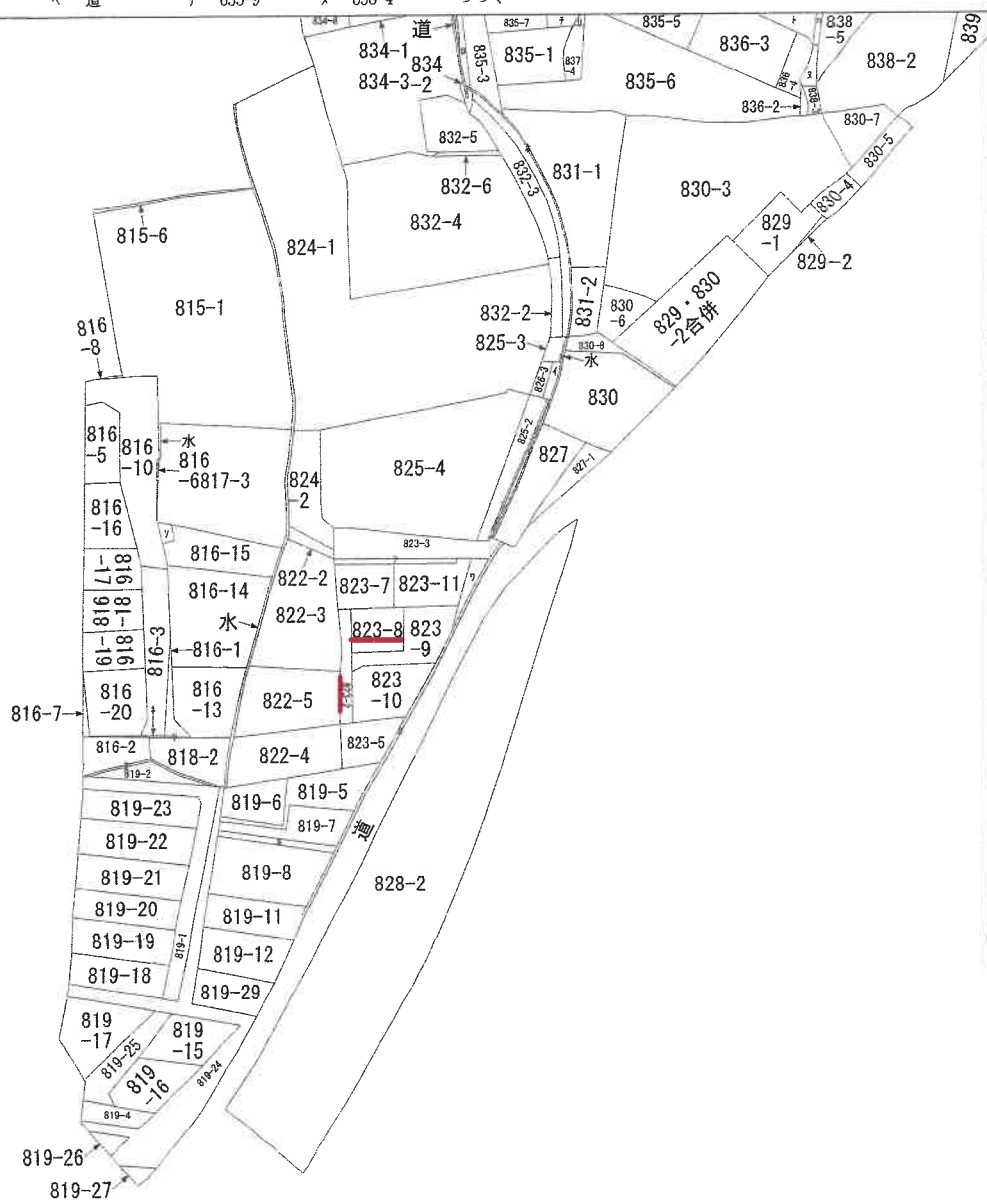


※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

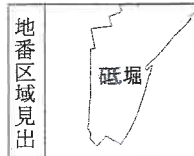
所在位置略図



イ 826-2 ハ 838-6 ホ 水道 ト 837-2 リ 837-5 ル 819-28
ロ 835-2 ニ 水 ヘ チ 835-9 ス 838-4 っ づく



(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。



請求部	所在	姫路市砥堀字荒砂			地番	823番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	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		

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7年1月30日
神戸地方法務局姫路支局
登記官

請求番号：17-1
(1/2)

※A3をA4に縮小した。

公図写

ヲ 823-12
ワ 823-6
カ 水
コ 水
ク 水
レ 道
ソ 816-11
ツ 816-9
ネ 816-23

※A3をA4に縮小した。

公 図 写

登記年月日：平成11年5月10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7年1月30日 神戸地方支局姫路支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号：17-2

前 823-2 後・新

地 番 823-2、823-7~823-12

土地の所在 姫路市砥振字荒砂

地積測量図 1/2



P1

823-3

(D) 823-12

822-2

座 標 求 積 表

地 番	NO	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(A) 823-2	142	()	12.890	-29.060	15.44	142- 18
	18	()	1.826	-39.825	11.66	18- 86
	86	()	-6.652	-47.823	4.65	86- 138
	138	()	-8.886	-43.744	10.95	138- 156
	156	()	-0.927	-36.225	4.00	156- 151
	151	()	1.940	-33.436	9.60	151- 143
	143	()	9.752	-25.835	10.90	143- 142
	142	()	12.890	-29.060	4.50	142- 142
計面積			238.307142			119.15 m ²
坪 数			118.1535710			36.0439
(B) 823-7	92	()	19.774	-22.362	9.60	92- 142
	142	()	12.890	-29.060	4.50	142- 143
	143	()	9.752	-25.835	8.50	143- 146
	146	()	3.825	-19.743	9.60	146- 147
	147	()	10.709	-13.045	13.00	147- 92
	92	()	19.774	-22.362	13.00	147- 92
計面積			249.713317			124.85 m ²
坪 数			124.8566585			37.7691

境界線の種類

金属プレート	93.147.141.143. 153.151.156.
刻 目	92.18.11~14.138
ベ ン キ	21.142.
金 属 板	91.90.86.
アルミ杭	145.146.152.155.
コンクリート杭	

点番	P1	P2
143	29.13	27.07
146	21.94	21.70
145	20.02	20.52
152	28.49	11.60
153	28.60	5.22

P1【下水マンホール中心】
P2【水道マンホール中心】

月 22 日 月 22 日 日 (作製)

申請人

縮尺

250

210716

登記年月日：平成11年5月10日

令和7年1月30日 神戸地方支務局姫路支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

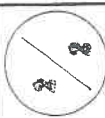
請求番号：17-2

地番 823-2, 823-7~823-12

土地の所在 姫路市砥堀字荒砂



地積測量図 2/2



座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
D) 823-8	143	()	9.752	-25.835	10.90	143-151
	151	()	1.940	-33.436	11.00	151-152
	152	()	-5.732	-25.551	10.90	152-145
	145	()	2.081	-17.951	2.50	145-146
	143	()	3.825	-19.743	8.50	146-143
倍面積			239.813048		地積	119.90 m ²
面坪数			119.9065240			
			36.2717			
D) 823-9	151	()	1.940	-33.436	4.00	151-156
	156	()	-0.927	-36.225	2.24	156-155
	155	()	-1.605	-34.095	15.39	155-153
	153	()	-12.338	-23.065	14.76	153-141
	141	()	-5.841	-9.809	11.36	141-145
	145	()	-2.081	-17.951	10.90	145-152
	152	()	-5.732	-25.551	11.00	152-151
倍面積			314.729091		地積	157.36 m ²
面坪数			157.3645455			
			47.6027			
E) 823-10	156	()	-0.927	-36.225	10.95	156-138
	138	()	-8.886	-43.744	6.46	138-14
	14	()	-11.990	-38.078	3.13	14-13
	13	()	-13.794	-35.526	2.50	13-12
	12	()	-14.343	-33.092	8.10	12-11
	11	()	-13.316	-25.061	2.22	11-153
	153	()	-12.338	-23.065	15.39	153-155
	155	()	-1.605	-34.095	2.24	155-156
	156	()	-0.927	-36.225		
倍面積			292.936058		地積	146.46 m ²
面坪数			146.4680290			
			44.3065			

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
F) 823-11	147	()	10.709	-13.045	9.60	147-146
	146	()	3.825	-19.743	2.50	146-145
	145	()	2.081	-17.951	11.36	145-141
	141	()	-5.841	-9.809	10.63	141-93
	93	()	-1.165	-0.268	1.92	93-91
	91	()	0.171	-1.641	0.41	91-90
	90	()	-0.050	-1.987	15.43	90-147
	147	()	10.709	-13.045		
倍面積			300.767672		地積	150.38 m ²
面坪数			150.3836360			
			45.4811			
G) 823-12	21	()	20.051	-22.083	0.40	21-92
	92	()	19.774	-22.362	13.00	92-147
	147	()	10.709	-13.045	15.43	147-90
	90	()	-0.050	-1.987	0.41	90-91
	91	()	0.171	-1.641	28.52	91-21
	21	()	20.051	-22.083		
倍面積			22.777310		地積	11.38 m ²
面坪数			11.3886650			
			3.4450			

※使用機器名 JEC GEO STATION 5376
※公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

作製者

22日

月 日 作製)

申請人

縮尺

210719

1

登記年月日：平成13年6月26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7年2月3日 神戸地方方法務局姫路支局

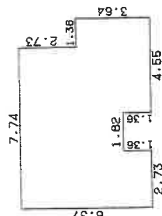
登記号

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号 29-3

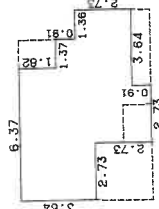
各階平面図



1 階

求積表

$2.73 \times 7.74 = 21.1302$
 $2.28 \times 9.10 = 20.7480$
 $1.36 \times 4.55 = 6.1880$
 $1.36 \times 2.73 = 3.7128$
合計 51.7790
床面積 51.77 m²



2 階

求積表

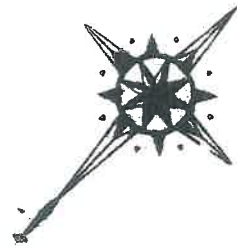
$1.82 \times 6.37 = 11.5934$
 $0.91 \times 7.74 = 7.0314$
 $0.91 \times 9.10 = 8.2810$
 $1.82 \times 2.73 = 4.9686$
合計 40.9955
床面積 40.99 m²

建物図面

260714

家屋番号 823-8

建物の所在 姫路市砥堀字荒砂823番地8



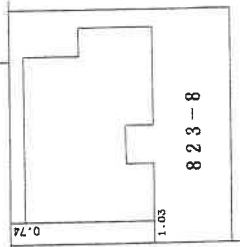
平成13年6月26日登記

823-7

823-11

道路
823-2

823-9



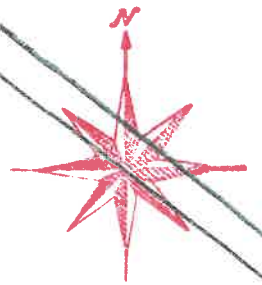
縮 1 / 250 尺

申請人

縮 1 / 250 尺

作製者

令和7年(7)第28号



※丸数字は物件番号を示す。

822-3

823-7

821-5

823-2

①

私(約4.5m)道

③

②

823-8

823-9

823-10

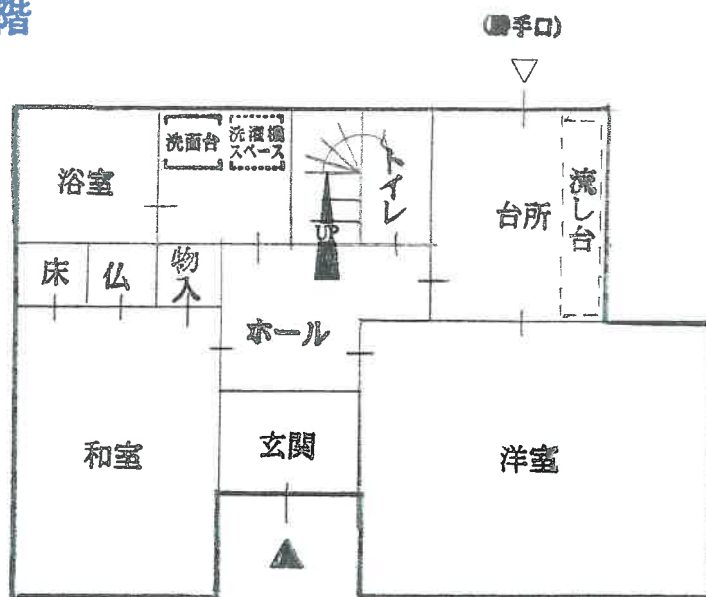
市(約6m)道

現況見取図

市川敬

物件 3

1 階



2 階

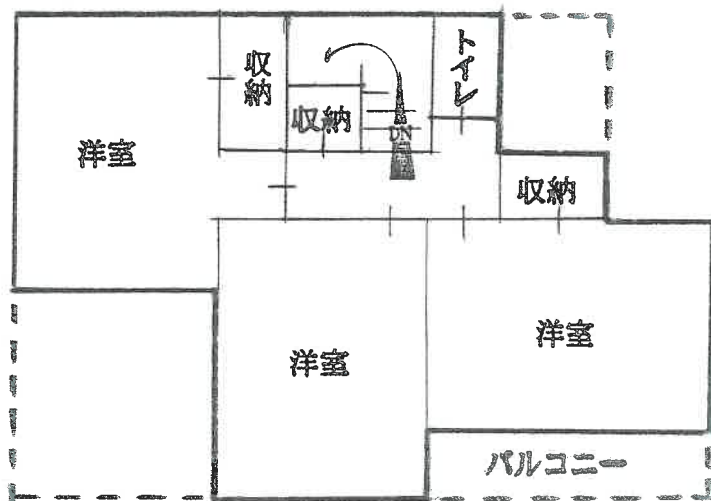


写真 ①



写 真 ③



写 真 ④

