

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11月18日

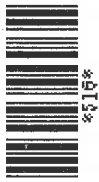
神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

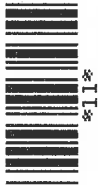
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月 4日から 令和 7年12月11日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月17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 8年 1月14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11月18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	3,560,000 2,848,000	一括	712,000	73,655	23,187
1	2,080,000				
2	1,390,000				
3	90,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市青山六丁目
地 番 4 1 6 番 8
地 目 宅地
地 積 2 8 6 . 5 2 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分5分の3

- 2 所 在 姫路市青山六丁目 4 1 6 番地 8
家屋 番号 4 1 6 番 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 7 6 . 5 8 平方メートル
2階 5 4 . 1 6 平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 3 所 在 姫路市青山六丁目
地 番 4 0 5 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 1 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分15分の3



物件明細書

令和 7年 9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

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するその他の者が占有している。

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 姫路市青山六丁目

地 番 4 1 6 番 8

地 目 宅地

地 積 2 8 6 . 5 2 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分5分の3

2 所 在 姫路市青山六丁目 4 1 6 番地 8

家屋 番号 4 1 6 番 8

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	7 6 . 5 8 平方メートル
	2 階	5 4 . 1 6 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 姫路市青山六丁目

地 番 4 0 5 番 1 2

地 目 公衆用道路

地 積 2 2 1 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分15分の3



令和7年(ヌ)第 22号

令和7年 6月16日受理

令和7年 7月25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 姫路市青山六丁目
地 番 416番8
地 目 宅地
地 積 286.52平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分5分の3

2 所 在 姫路市青山六丁目416番地8
家屋 番号 416番8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.58平方メートル
2階 54.16平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 姫路市青山六丁目
地 番 405番12
地 目 公衆用道路
地 積 221平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分15分の3

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	姫路市青山6丁目29番27号			
土地	物件1、3			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件3) ☐ (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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している。また、物件3土地を公衆用道路として通行の用に供している。 ☐ 「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: 2em; 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: 2em; 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■北隣に居住する物件 3 土地共有者	1 物件 3 土地は、同土地を利用する 3 軒の共有になっています。通行について対価の支払いは互いにありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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 物件1及び3土地はいずれも持ち分が競売の対象であり、物件1土地は物件2建物の敷地として、物件3土地は公衆用道路として使用されている。
- 3 物件1土地上に普通自動車が残置されている。また、物置があるが基礎がなく動産と認められる。
- 4 本件建物内については以下のとおり
 - ① 1階の玄関からリビングの扉に割れたようなキズがある。また扉のリビング側のドアノブがあたる壁に穴が開いた跡がある。扉の割れたようなキズは他にも見られた。
 - ② 床について、フローリングに経年程度のキズが複数見られた。
- 5 本件建物の屋根にはソーラーパネルが設置されているが、第三者の所有権留保など関係者から陳述が得られないため不明である。
- 6 本件調査において、債務者及びその親族等関係者から情報は得られなかった。

(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)

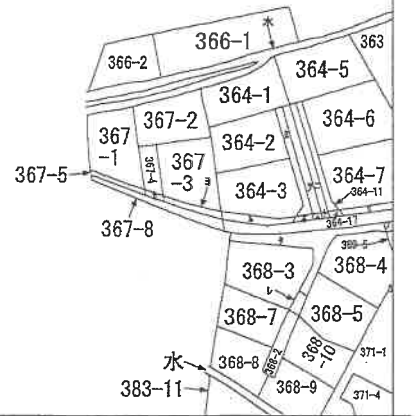
(調査経過用)

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6月16日(月) 13:35-13:38	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6月19日(木) 17:29-17:36	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(返信用110円)
令和7年7月1日(火) 10:03-10:40	物件所在地	物件立入調査(中止)、敷地調査、評価人同行、写真撮影
令和7年7月8日(火) 13:50-14:15	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7年7月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させようとしたが解錠できなかったため中止した。 ☒ 令和7年7月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

(5 枚目)

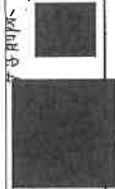
イ 415-1 ハ 426-2 ホ 364-12 ト 364-14 リ 364-16 ル 364-8
 ロ 422-2 ニ 364-10 ヘ 364-13 テ 364-15 ス 364-4 ヲ 364-4



A 青山6丁目
 B 青山6丁目

請求部	所在	姫路市青山六丁目				地番	416番8		
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系番号又は記号	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		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



前 416-1 後・新

地 番 416-1, 416-5
ないし 416-10

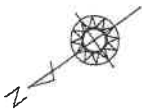
405-12
416-4 地積測量図

土地の所在 姫路市青山6丁目

416-1 は 416-12 に 合 併

416-5 は 405-4 に 合 併

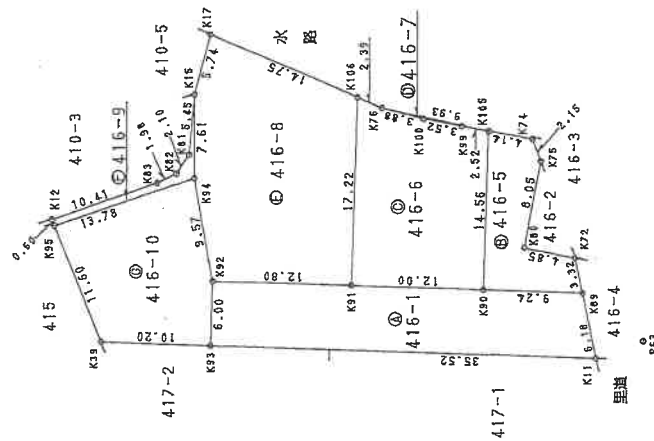
1/2



引張点	名 称
P5	烽火台中心
P63	下水マンホール中心

標高点	P5	P63
K11	11.93	4.65
K12	56.48	55.79
K17	55.02	48.80
K39	48.11	50.05
K72	21.26	9.94
K74	32.56	21.24
K75	30.53	19.12
K76	40.30	32.22
K80	23.23	14.04
K81	48.79	45.22
K82	48.65	45.68
K83	45.51	47.09
K89	17.96	7.16
K90	21.26	15.60
K91	29.58	27.35
K92	40.55	40.05
K93	36.30	39.86
K94	47.06	43.98
K95	55.03	55.46
K99	35.65	25.97
K100	37.66	28.32
K105	34.39	24.07
K106	42.25	34.51

符号	名 称
K11, K12, K83	コンクリート刻ミ
K93, K105	金属7' レート
K15, K17	コンクリート杭
K39	金 属 杭
K74, K89	7' ラスチック杭
K75, K76, K80	
K91, K100, K106	



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

平成14年10月4日
(作成)

申請人

縮尺 1/500

(加印願者)

102622

登記年月日：平成14年10月11日

前 後・新

地 積 測 量 図

地 番
415-1, 415-5
ないし415-10

土地の所在
姫路市青山6丁目

受 領 表

2
2

地番 NO.	④ 415-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K92		512.590	507.022	-9.848	-5047.3863
K91		499.792	506.600	16.789	8391.0078
K106		499.224	523.811	23.012	11486.1426
K17		512.795	529.612	0.251	128.7115
K15		514.257	524.062	-13.164	-6769.6791
K94		514.275	516.448	-17.040	-8763.2460
	合計				-573.0495
	面積				286.52475
	地積				286.52 m ²

地番 NO.	⑤ 415-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K95		527.357	512.109	3.778	1992.3547
K94		514.275	516.448	11.953	6147.1290
K15		514.257	524.062	2.183	1122.6230
K81		514.755	518.631	-7.183	-3697.5569
K82		515.932	516.879	-2.615	-1349.1621
K93		517.718	516.016	-4.209	-2179.0750
K12		527.585	512.670	-3.907	-2061.2745
	合計				-24.9618
	面積				12.48090
	地積				12.48 m ²

地番 NO.	⑥ 415-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K93		512.799	501.019	5.664	2904.4368
K92		512.590	507.022	15.429	7908.7511
K94		514.275	516.448	5.087	2616.1169
K95		527.357	512.109	-15.090	-7987.8171
K99		522.990	501.358	-11.090	-5799.9591
	合計				-328.4714
	面積				164.23570
	地積				164.23 m ²

合計面積 938.52020 m²

地番 NO.	⑦ 415-11	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K93		512.789	501.019	-7.177	-3660.2856
K11		477.286	499.845	4.879	2328.6881
K89		478.556	505.898	6.359	3043.1376
K90		487.794	506.204	0.702	342.4313
K91		499.792	506.600	0.816	406.8298
K92		512.590	507.022	-5.581	-2860.7047
	合計				-417.9645
	面積				208.98225
	地積				208.98 m ²

地番 NO.	⑧ 415-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K90		487.794	506.204	-14.868	-7352.5211
K89		478.556	505.898	2.944	1408.8688
K72		479.236	509.148	4.206	2015.6665
K80		483.996	510.104	8.871	4293.5285
K75		482.490	518.019	9.939	4795.4681
K74		483.233	520.043	2.747	1327.4410
K105		487.313	520.766	-13.839	-6743.9746
	合計				-155.4727
	面積				77.73635
	地積				77.73 m ²

地番 NO.	⑨ 415-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K90		487.794	506.204	14.166	6910.8898
K105		487.313	520.766	15.003	7311.1569
K99		489.801	521.207	1.124	550.5363
K100		493.267	521.890	1.661	819.2998
K76		497.018	522.868	1.921	954.7715
K106		499.224	523.811	-16.268	-8121.3760
K91		499.792	506.600	-17.607	-8799.8377
	合計				-375.3594
	面積				187.67970
	地積				187.67 m ²

地番 NO.	⑩ 415-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K76		497.018	522.868	1.124	558.6482
K100		493.267	521.890	-1.661	-819.2998
K99		489.801	521.207	-1.124	-550.5363
K105		487.313	520.766	1.661	809.4266
	合計				-1.7511
	面積				0.88055
	地積				0.88 m ²

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作製者

平成14年10月4日
(平成) 年 月 日(作製)

申請人

縮尺 1/

(加印願付)

102823

2/2
H
14
、
10
、
11

前 405-6 後・新 405-4
地 番 405-6 405-12 地 積 測 量 図

土地の所在 姫路市青山6丁目

求積表

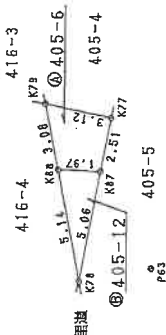
地番	④ 405-12					
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
K78	476.249	500.816	-0.065	-30.9551		
K67	475.295	505.791	5.040	2395.4918		
K68	477.271	505.956	-4.975	-2374.4232		
			合計	-9.8975		
			面積	4.94375		
			地積	4.94 m ²		

地番	④ 405-6					
公簿	合計面積	地積				
11,1313	4.94375	6.68755				
		地積	6.68 m ²			

引張点	名 称
P5	消防団中心
P63	下水マンホール中心

境界点	P5	K63
K77	20.32	7.06
K78	12.80	3.38
K79	20.88	8.91
K67	17.82	4.93
K68	17.83	5.17

符号	名 称
K77	金属プレート
K78, K67, K68	金属釘



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

平成14年10月4日
(平成 年 月 日作成)

申請人

縮尺

1/250

(地印願付)

102591

登記年月日：平成15年9月22日

151436

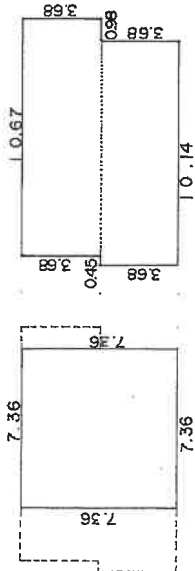
建物平面図

家屋番号 416番8

建物の所在 姫路市青山6丁目416番地8

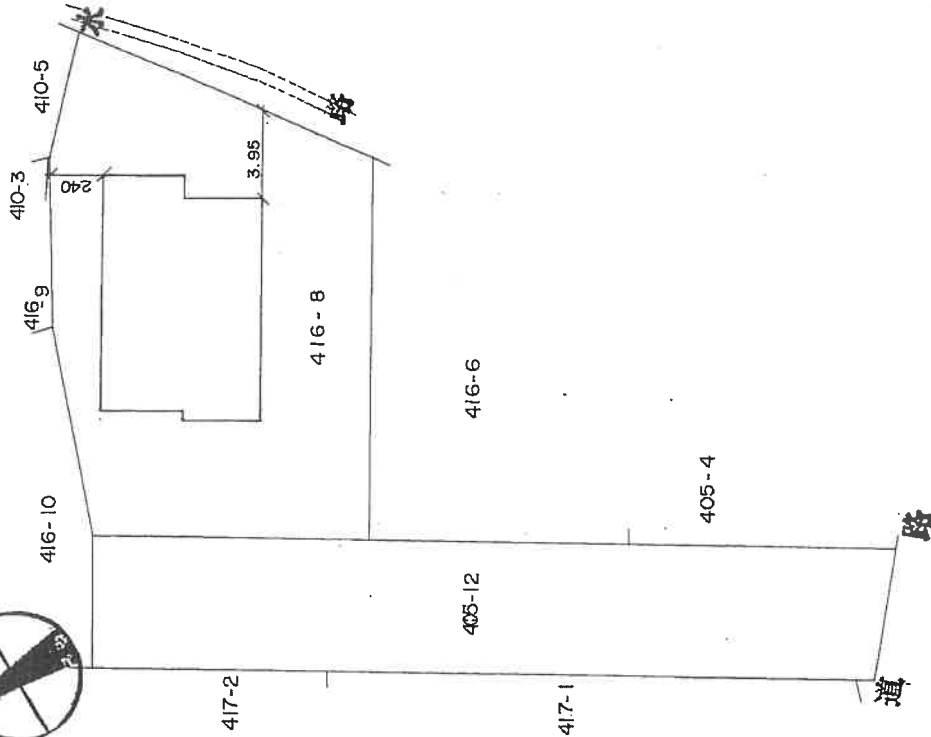
各階平面図

2 階 1 階



1 階	床面積
10.67 X 3.68	= 39.2656
10.14 X 3.68	= 37.3152
	76.5808 (㎡)

2 階	床面積
7.36 X 7.36	= 54.1696 (㎡)



平成十五年九月貳日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

作製者

申請人

縮尺 1/250

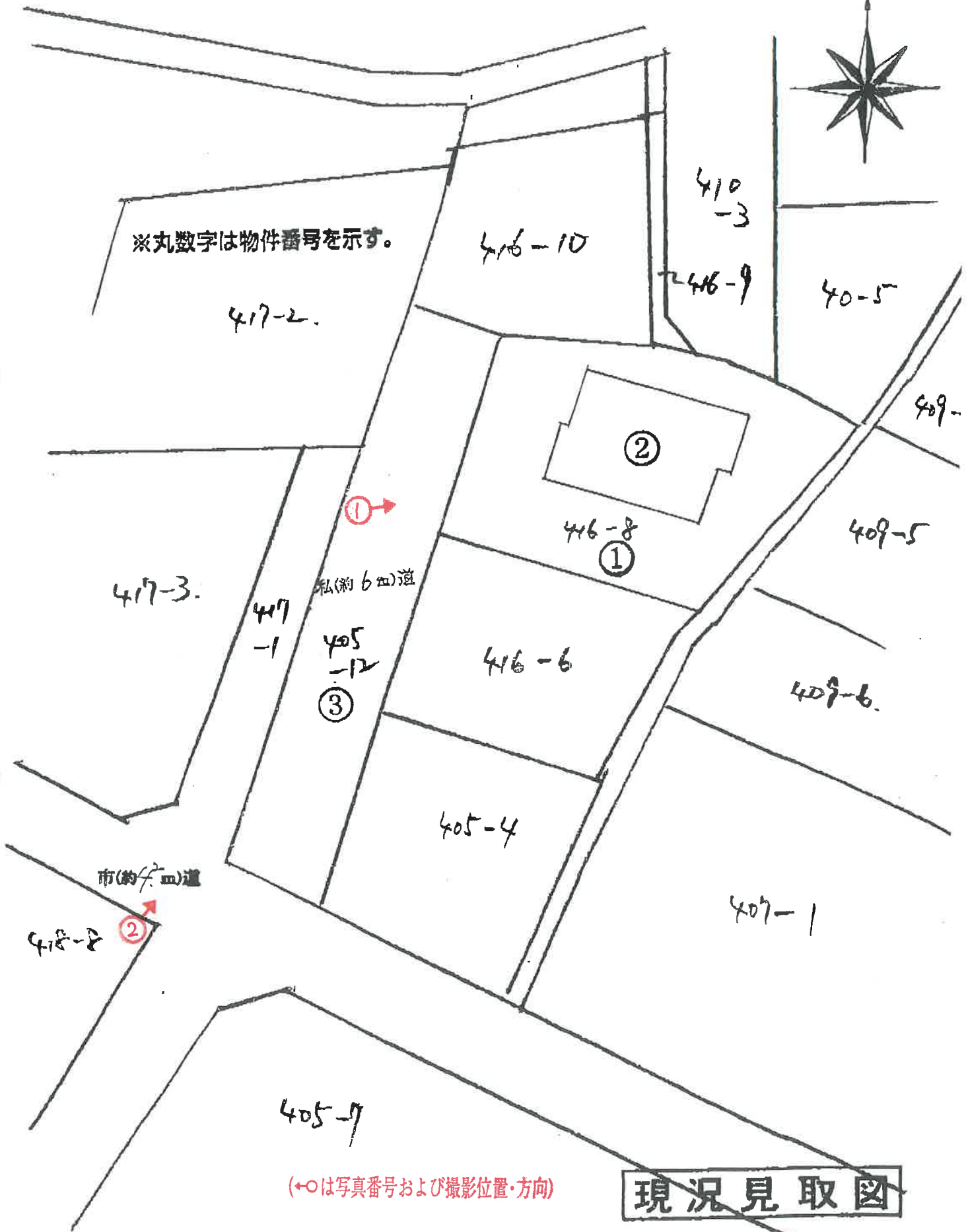
縮尺 1/250

(平成15年9月16日作成)

(印)



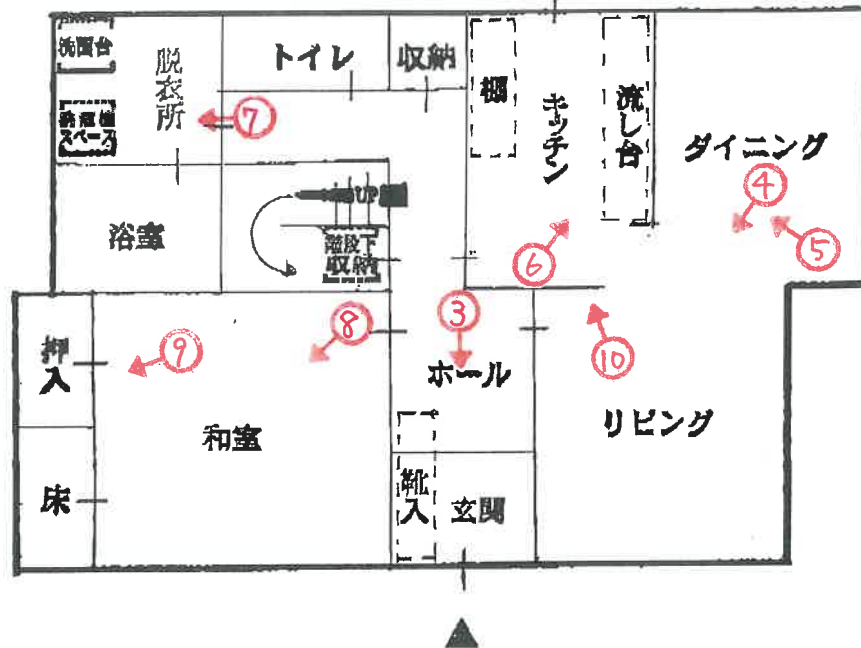
※丸数字は物件番号を示す。



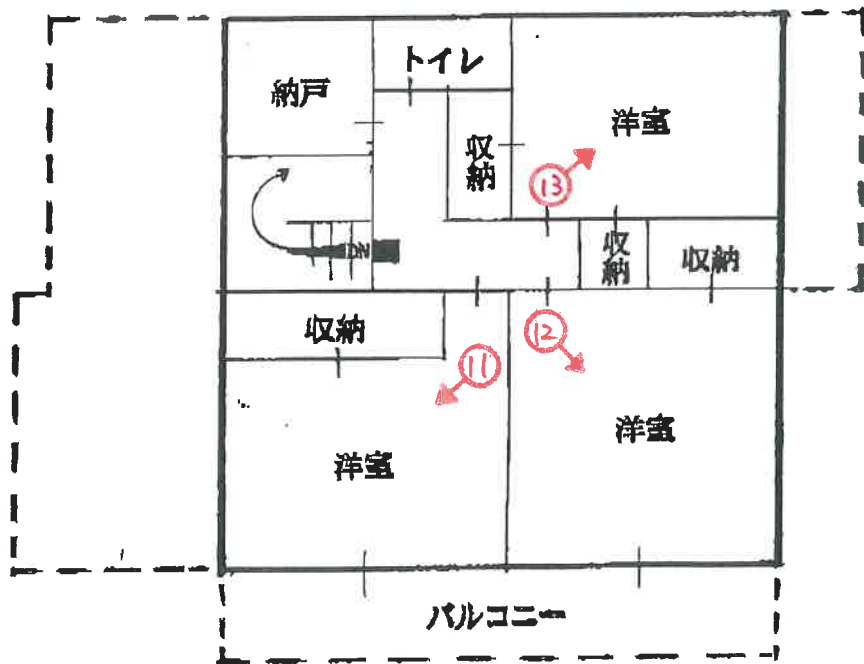
現況見取図

物件 3

1 階



2 階

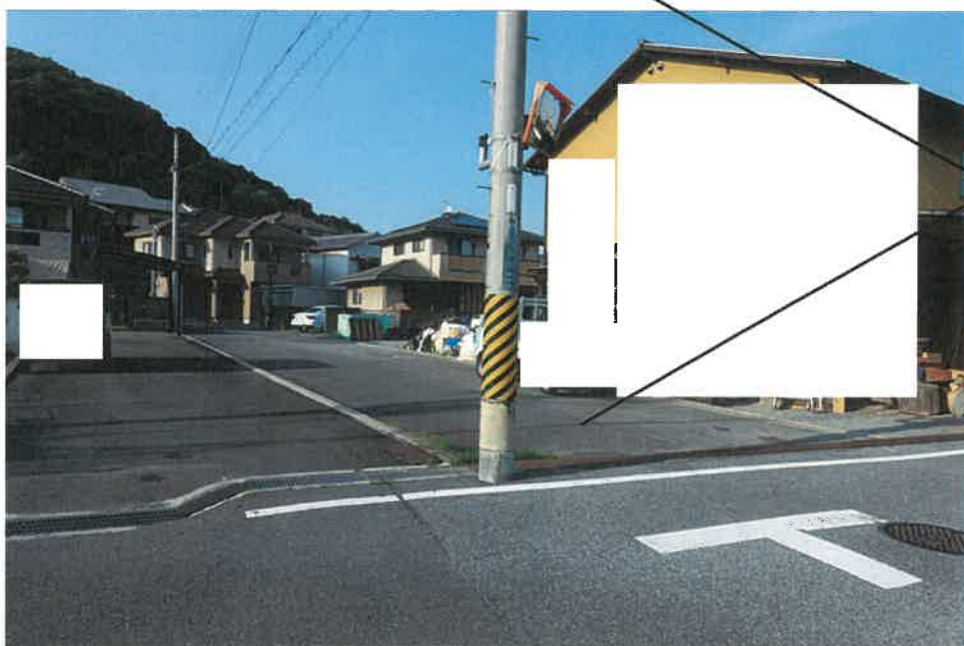


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

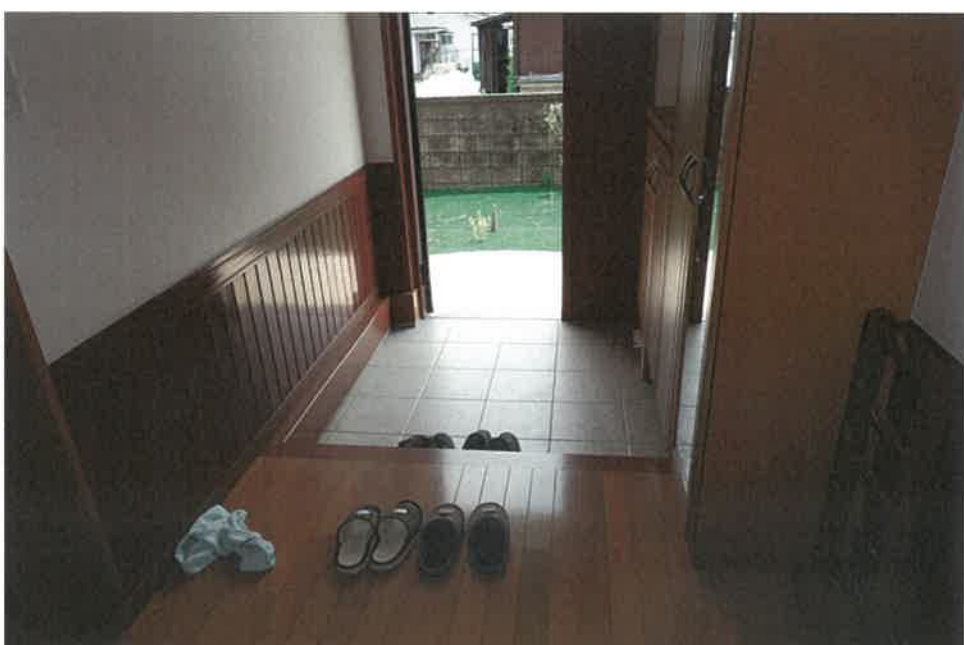


1



2

物件3土地



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

(16 枚目)



令和 7 年 (又) 第 22 号
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 10 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3,560,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,080,000円
物件2（建物）	金1,390,000円
物件3（土地）	金90,000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・3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）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・3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記参照
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			
	● 物件1について 物件1土地の売却対象は共有持分（3/5）についてのみである。 ● 物件3について 物件3土地の売却対象は共有持分（3/15）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・3)

位 置 ・ 交 通	J R線 余部駅の 南西方 約1.5 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	姫路市役所の北西方約5.8km (直線距離)、夢前川右岸、姫路市立青山小学校東側の青山6丁目地区に位置する。中小規模の一般住宅が主に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2種中高層住居専用地域 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
画 地 条 件	規模 286.52㎡ の ほぼ整形地 (登記数量;有効宅地部分) 間口×奥行 約12.8m×約22m (有効宅地部分)	
接 面 道 路 の 状 況	西側 約6m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は物件2建物の敷地であり、物件3が道路敷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3の1/3部分を専用通路 (建物敷地) とし、南端部が市道 (白鳥259号線) に接面する敷地 (旗竿状地) として確認を得ている。 ・ 物件1土地上に普通自動車が残置されている。また、同土地上に物置 (動産) が設置されている。 ・ 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「0.5～3m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 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15年9月12日 新築 経過年数 22 年程度 経済的残存耐用年数 3 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 瓦葺 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	普通
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。 ・建物内部は建具の一部に損傷があるほか、フローリング床に複数の傷が認められた。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。 ・本件建物の屋根には太陽光パネルが設置されているが、所有権留保の有無等詳細は不明である。

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・3）

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	58,200	0.59	約171.91 ※1	0.80	4,720,000
3	58,200	0.10	約44.20 ※2	0.80	210,000
(合計)	-----	----	約216.11	-----	4,930,000

※1：持分（3/5）に相当する面積を計上した。

※2：持分（3/15）に相当する面積を計上した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < 姫路-12 >

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/㎡)
 $70,400 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/121 \div 58,200$

◇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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/121$

イ 個別格差：物件1：接面道路の幅員系統、規模大（0.59）

：物件3：現況道路敷等（0.10）

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
2	180,000	130.74	0.10	2,350,000
(合計)	-----	130.74	-----	2,350,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 22年、経済的残存耐用年数 3年、経済的全耐用年数 25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)}
× (1 - 観察減価 0.40) ≒ 0.10

< 以 下 余 白 >

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	4,720,000	0.10	敷地占有利益	470,000
3	210,000	0.10	敷地占有利益	20,000
				490,000

(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	4,720,000	-470,000		0.70	0.70	2,080,000
2	2,350,000	+490,000	1.00	0.70	0.70	1,390,000
3	210,000	-20,000		0.70	0.70	90,000
一 括 価 格 (合 計)						3,560,000

ウ 占有減価修正： ±0% ： 必要なし

エ 市場性修正： ▲30% ： 撤去に費用を要する残置物、共有持分の売却等

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-12 >
所 在 : 姫路市青山3丁目884番11
「青山3-21-3」
価 格 : 70,400円/㎡
位 置 : JR線「播磨高岡」駅より道路距離2000m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 192㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側が幅員5m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 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 11,374,844円（持分は3/5である。）
物件2 : 2,792,867円
物件3 : 0円（持分は3/15である。）

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 姫路市青山六丁目
地 番 416 番 8
地 目 宅地
地 積 286.52 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分5分の3
- 2 所 在 姫路市青山六丁目416番地8
家屋 番号 416 番 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.58 平方メートル
2階 54.16 平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 3 所 在 姫路市青山六丁目
地 番 405 番 12
地 目 公衆用道路
地 積 221 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分15分の3



所在位置略図



姫路市役所白図

物件所在図

イ 415-1 ハ 426-2 ホ 364-11 ト 364-17 リ 364-4 ル 364-8
ロ 422-2 ニ 364-10 ヘ 364-12 ナ 364-4 ス 364-5 ヅ 364-8



(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 分	所 在 姫路市青山六丁目				地 番 405番12		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分	座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 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。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和7年3月11日

東京法務局

地図整理番号：M85469

(1/2)

登記官

※A3をA4に縮小した。

公図写

ヲ 364-9
ワ 水
カ 367-6
コ 367-7
タ 368-10
レ 368-6
ソ 402-3
ウ 410-7
ネ 416-9
ナ 418-4
ア 420-2
ム 468-1
ウ 468-2
ノ 468-3
オ 408-6
ウ 408-5
ヤ 408-8
ア 水
カ 道
ア 水
コ 水
エ 水
テ 426-1
ア 427-2
サ 水
キ 451-4
ユ 456-16
ル 道

※A3をA4に縮小した。

公 図 写

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7年3月11日 東京法務局

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

地図整理番号：M85471

(1/2)

前 4-16-1 後・新
地 番 416-1, 416-5
ないし 416-10
土地の所在 姫路市青山6丁目

416-5は405-4に合符

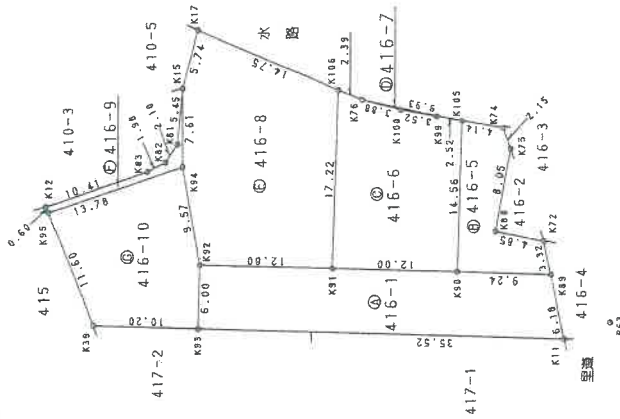
416-1は405-1に合符



引張点	名 称
PS	測点(中心)
P63	下水マンホール中心

測点	PS	P63
K11	11.83	4.65
K12	56.48	55.79
K17	55.02	48.80
K39	48.11	50.05
K72	21.26	9.34
K74	32.66	21.24
K75	30.53	19.12
K76	40.30	32.22
K80	23.23	14.04
K81	48.79	45.22
K82	48.65	45.68
K83	49.61	47.09
K89	17.96	7.16
K90	21.26	15.60
K91	29.58	27.35
K92	40.55	40.05
K93	38.30	39.86
K94	47.06	43.98
K95	56.03	55.46
K99	35.65	25.97
K100	37.66	28.82
K105	34.39	24.07
K106	42.25	34.51

符 号	名 称
K11, K12, K83	コンクリート製ミ
K83, K117	金属フ・レート
K15, K17	金属
K39	コンクリート杭
K74, K89	金属鉄
K75, K76, K80	フ・ラスチック杭
K93, K100, K106	



作 製 者

4日
(制作)

申 請 人

102622

縮尺

1/500

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7年3月11日 東京法務局

登記官

※A3をA4に縮小した
地積測量図

地図整理番号
M85471

(2/2)

(加印願者)

作製者

4日
(制作日)

申請人

102823

縮尺
1/

平成14年10月11日登記

前 後・新 地 積 測 量 図

地 番 416-1, 416-5
ないし416-10

土地の所在 姫路市青山6丁目

収 入 表

地番 NO.	④ 416-8			⑤ 416-9		
	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$
K92	512.590	507.022	-9.848	527.357	512.109	3.778
K91	499.792	505.600	16.789	514.275	516.448	11.953
K106	499.224	523.811	23.012	514.257	524.062	2.183
K17	512.795	529.612	0.251	514.265	518.631	-7.183
K15	514.257	524.062	-13.164	515.332	516.879	-2.615
K94	514.275	516.448	-17.040	517.218	516.016	-4.209
			合計	527.585	512.670	-3.907
			面積			-24.9618
			地積			12.48 m ²

地番 NO.	④ 416-8			⑤ 416-9		
	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$
K92	512.590	507.022	-9.848	527.357	512.109	3.778
K91	499.792	505.600	16.789	514.275	516.448	11.953
K106	499.224	523.811	23.012	514.257	524.062	2.183
K17	512.795	529.612	0.251	514.265	518.631	-7.183
K15	514.257	524.062	-13.164	515.332	516.879	-2.615
K94	514.275	516.448	-17.040	517.218	516.016	-4.209
			合計	527.585	512.670	-3.907
			面積			-24.9618
			地積			12.48 m ²

地番 NO.	④ 416-10			⑤ 416-11		
	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$
K93	512.789	501.019	5.654	527.357	512.109	3.778
K92	512.590	507.022	15.429	514.275	516.448	11.953
K94	514.275	516.448	5.087	514.257	524.062	2.183
K95	527.357	512.109	-15.090	515.332	516.879	-2.615
K99	522.990	501.358	-11.090	517.218	516.016	-4.209
			合計	527.585	512.670	-3.907
			面積			-24.9618
			地積			12.48 m ²

合計面積 938.52020 m²

地番 NO.	④ 416-1			⑤ 416-2		
	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$
K93	512.789	501.019	-7.177	527.357	512.109	3.778
K11	477.288	499.845	4.879	514.275	516.448	11.953
K69	478.356	505.638	6.359	514.257	524.062	2.183
K90	487.794	506.204	0.702	514.265	518.631	-7.183
K91	499.792	506.600	0.818	515.332	516.879	-2.615
K92	512.590	507.022	-5.581	517.218	516.016	-4.209
			合計	527.585	512.670	-3.907
			面積			-24.9618
			地積			12.48 m ²

地番 NO.	④ 416-5			⑤ 416-6		
	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$
K90	497.794	506.204	-14.868	527.357	512.109	3.778
K89	478.556	505.898	2.944	514.275	516.448	11.953
K72	479.236	509.148	4.206	514.257	524.062	2.183
K80	483.936	510.104	8.871	514.265	518.631	-7.183
K75	482.490	518.019	9.939	515.332	516.879	-2.615
K74	483.233	520.043	2.747	517.218	516.016	-4.209
K105	487.313	520.766	-13.839	527.585	512.670	-3.907
			合計	527.585	512.670	-3.907
			面積			-24.9618
			地積			12.48 m ²

地番 NO.	④ 416-5			⑤ 416-6		
	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$
K90	497.794	506.204	-14.868	527.357	512.109	3.778
K105	487.313	520.766	15.009	514.275	516.448	11.953
K99	489.801	521.207	1.124	514.257	524.062	2.183
K100	493.257	521.890	1.661	514.265	518.631	-7.183
K76	497.018	522.868	1.921	515.332	516.879	-2.615
K106	499.224	523.811	-16.268	517.218	516.016	-4.209
K91	499.792	506.600	-17.507	527.585	512.670	-3.907
			合計	527.585	512.670	-3.907
			面積			-24.9618
			地積			12.48 m ²

地番 NO.	④ 416-7			⑤ 416-8		
	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$
K76	497.018	522.868	1.124	527.357	512.109	3.778
K100	493.257	521.890	-1.661	514.275	516.448	11.953
K99	489.801	521.207	-1.124	514.257	524.062	2.183
K105	487.313	520.766	1.661	514.265	518.631	-7.183
			合計	527.585	512.670	-3.907
			面積			-24.9618
			地積			12.48 m ²

登記年月日：平成14年10月11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。)

(神戸地方支局(姫路支局管轄))

令和7年3月11日

東京法務局

登記官

※A3をA4に縮小した

地積測量図

地図登録番号：N85470

前地番 405-6 後・新地番 405-12 地積測量図

土地の所在 姫路市青山6丁目

表 測量

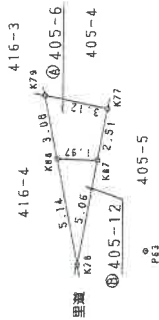
地番	④ 405-12	⑤ 405-6	⑥ 405-12	⑦ 405-6
NO.	X ₀	Y ₀	Y ₀₊₁ -Y ₀₋₁	X ₀ ・(Y ₀₊₁ -Y ₀₋₁)
K78	476.249	500.816	-0.065	-38.9561
K87	475.296	503.791	5.040	2395.4318
K88	477.271	503.856	-4.975	-2374.4232
			合 計	-9.8875
			面積	4.94375
			地積	4.94 m ²

地番	④ 405-6	⑤ 405-12	⑥ 405-6
公積	11.6313	4.94375	6.68755
		地積	6.68 m ²

引張点	名 称
P5	測量センター
P63	下水マンホール中心

観測点	P5	K63
K77	20.32	7.06
K78	12.80	3.38
K79	20.88	6.91
K87	17.82	4.93
K88	17.83	5.17

符 号	名 称
K77	金属プレート
K78, K87, K88	金属板



平成十四年四月二日登記

縮尺 1/250

申請人

102591

作製者

(加印)

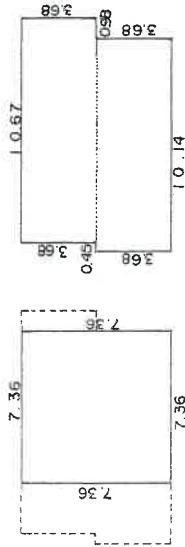
登記年月日：平成15年9月22日

（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。
（神戸地方支務局姫路支局管轄）
令和7年3月11日 東京法務局

登記官

各階平面図

2 階 1 階



1 階 床面積

10.67	X	3.68	=	39.2656
10.14	X	3.68	=	37.3152
				76.5808 (㎡)

2 階 床面積

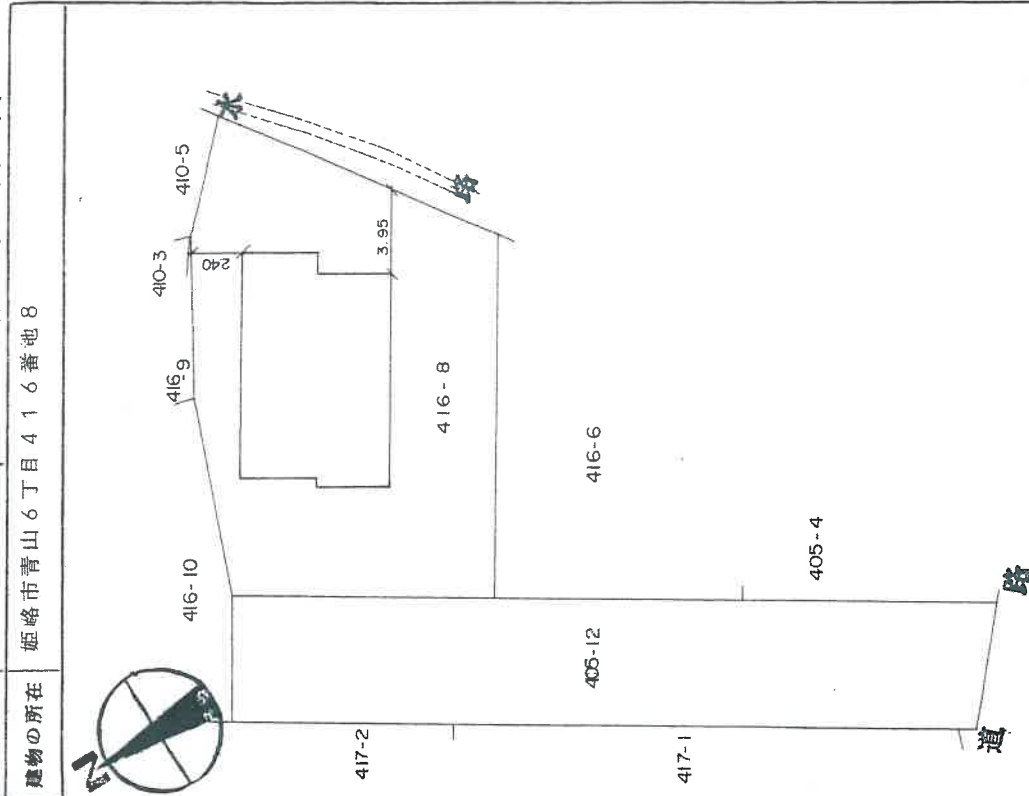
7.36	X	7.36	=	54.1696 (㎡)
------	---	------	---	-------------

151436

家屋番号 416番8

建物の所在 姫路市青山6丁目416番地8

建物図面



平成15年九月貳貳日

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/250

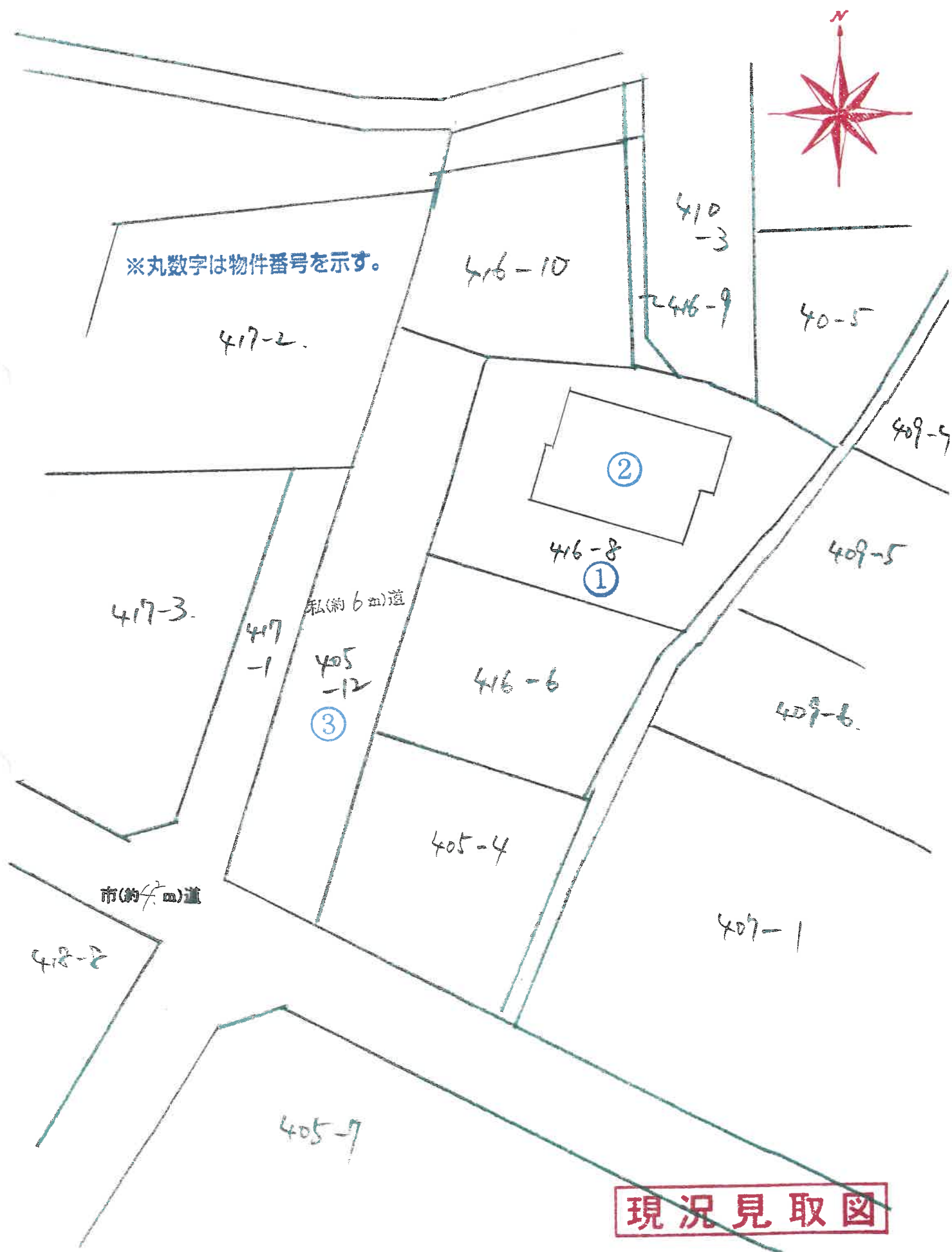
申請人

縮尺 1/250

※A3をA4に縮小した。

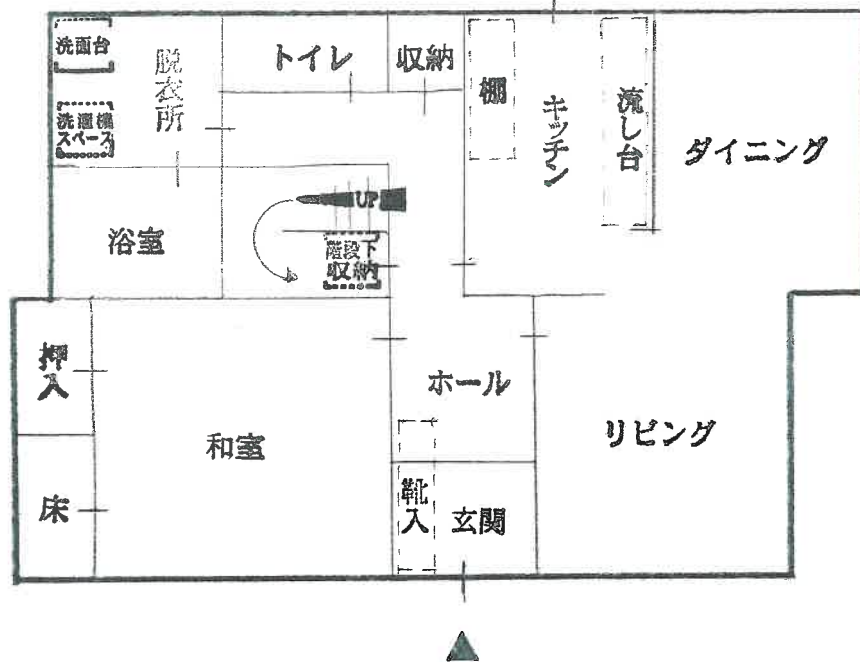
建物図面

地図整理番号：M85472

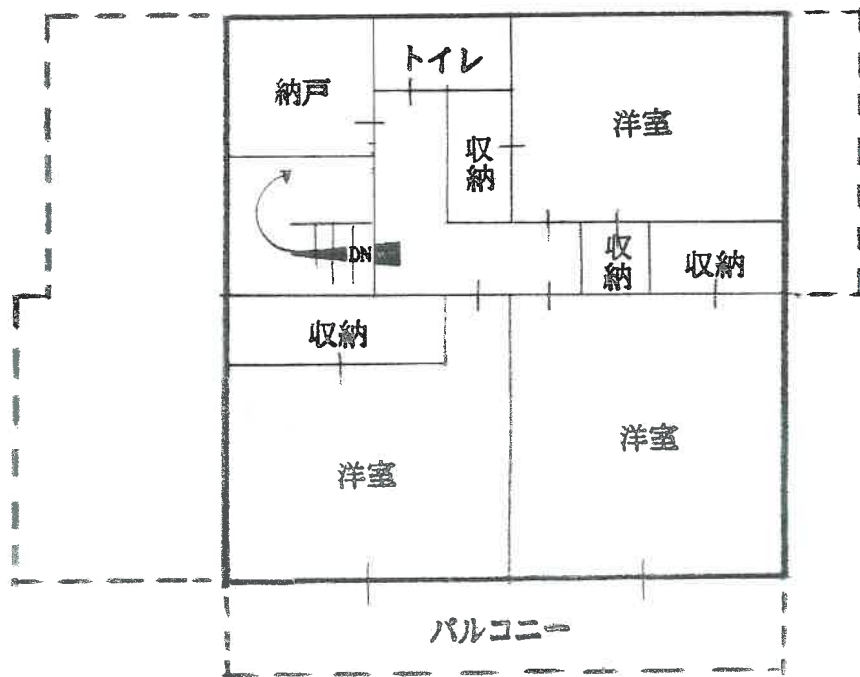


物件 2

1 階



2 階



写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④

