

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12月16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 1月 8日から 令和 8年 1月15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月21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 2月10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12月16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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 710, 000 4, 568, 000	一括	1, 142, 000	29, 622	8, 771
1	2, 340, 000				
2	3, 370, 000				
	</				

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市網干区坂上字町田 | | |
| | 地 番 | 339番17 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 129.12平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市網干区坂上字町田339番地17 | | |
| | 家屋 番号 | 339番17 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.73平方メートル | |
| | | 2階 | 33.74平方メートル | |



物件明細書

令和 7年10月 3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】

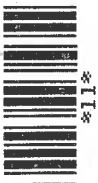
A及びBが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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



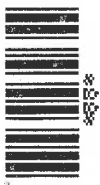
味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

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 | 姫路市網干区坂上字町田 | | |
| | 地 番 | 3 3 9 番 1 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 2 9 . 1 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市網干区坂上字町田 3 3 9 番地 1 7 | | |
| | 家屋 番号 | 3 3 9 番 1 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 7 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 3 . 7 4 平方メートル | |



令和7年(ケ)第 73号
令和7年 7月28日受理
令和7年 8月19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 | 姫路市網干区坂上字町田 | |
| | 地 番 | 339番17 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 129.12平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市網干区坂上字町田339番地17 | |
| | 家屋 番号 | 339番17 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.73平方メートル |
| | | 2階 | 33.74平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(姫路市網干区坂上339番地17)		
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:		
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 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 ☐ 物件配置略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A、B (共同占有)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(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

本件不動産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、境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不明であるが、境界と思われる付近にコンクリートブロック塀が設置されており、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、地積についてはほぼ公簿どおりであるものと推測されるが、周辺隣接地との境界については、近隣土地所有者の立会の下で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、占有者Aの陳述、債務者兼所有者からの回答要旨、立入調査をした結果、3枚目記載のとおりである。
- (3) 建物の状態は、天井クロスの剥離や壁のクロスのかき傷、建付けの悪い箇所が認められたほかは、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられず、経年程度の劣化があるものと認めた。
室内で猫が1匹飼われている。

4 債務者兼所有者からの回答要旨

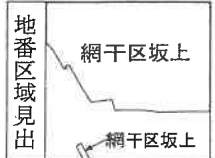
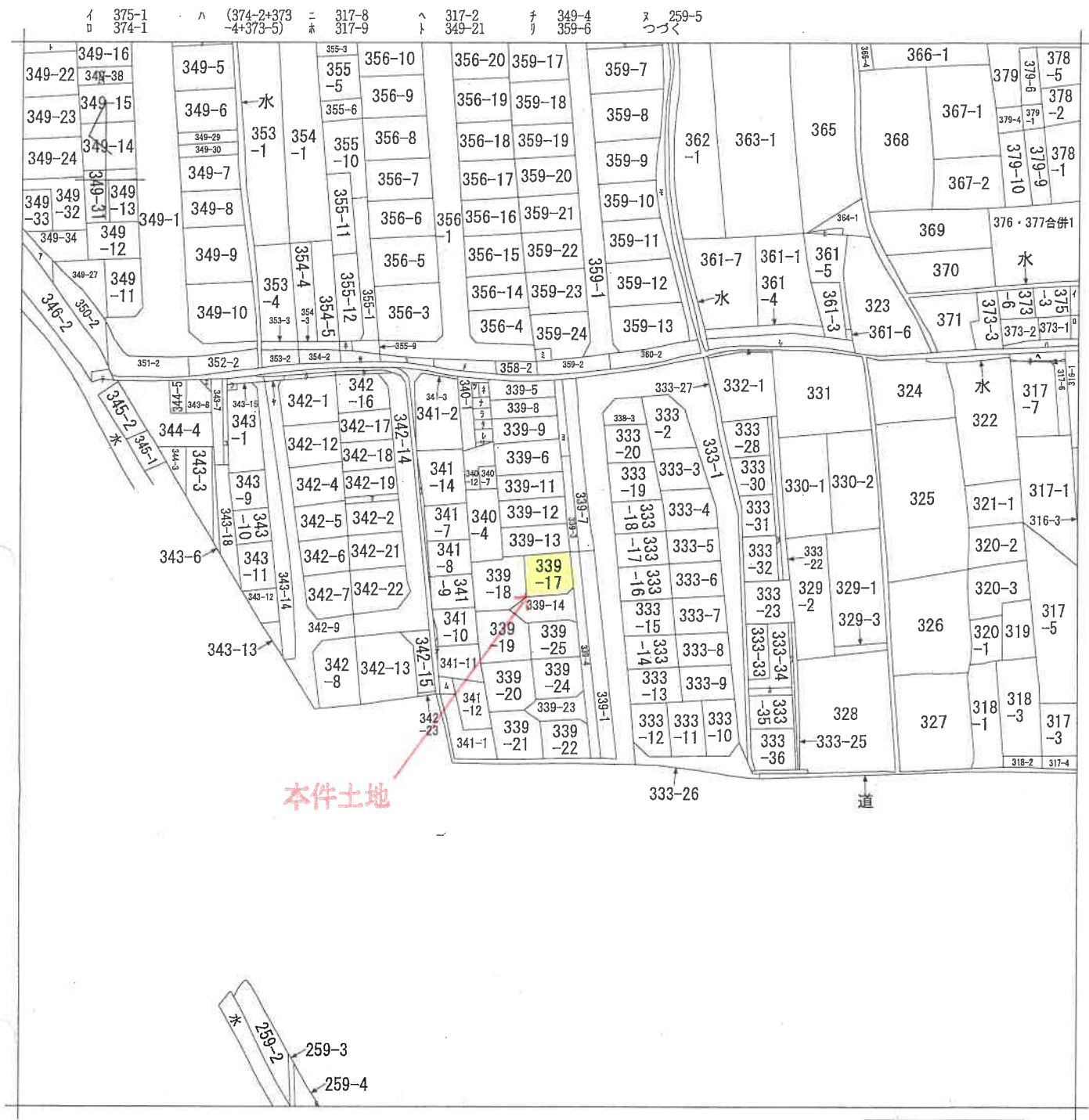
- (1) 本件土地・建物には、私の息子であるA、Bと一緒に居住している。
- (2) 本件建物にA、Bが居住することについて、A、Bから家賃は受け取っていない。
- (3) 本件土地に関して、近隣土地所有者と境界についての争い、土地に関するトラブルなどはない。
- (4) 本件建物の玄関前（東側）の道路と南側の道路は、いずれも私道であるが、この道路について通行料などの負担金の支払いはない。

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)
■ A (占有者)	1 債務者兼所有者は、私の母です。 本件競売事件については、母から聞いて知っています。 本件建物には、私と兄のBと一緒に居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。 2 債務者兼所有者は1年少し前に本件建物から転居しましたが、債務者兼所有者と私たち兄弟との間で賃貸借関係はなく、私と兄は無償で本件建物に居住しています。 3 本件建物には雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はありません。 ライフラインはオール電化になっていますが、その設備についても不具合はありません。 室内で猫を1匹飼っています。 4 私たち兄弟は、10月頃までには転居したいと考えています。

(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7月28日(月) 9:12-9:17	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7月30日(水) 14:53-15:06	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
7年8月8日(金) 10:50-11:22	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8月8日(金) 19:00-19:18	電話照会(受信)	Aから占有状況等聴取
7年8月8日(金)	郵便照会	債務者兼所有者に対し物件状況等照会書送付
7年8月14日(木) 10:05-10:20	姫路市役所住民窓口センター	住民票交付申請
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 8月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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



請求部	所在	姫路市網干区坂上字町田			地番	339番17		
出力縮	縮尺不明	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	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

339-14 地・新

番 339-17, 339-18, 339-20
-21, -22, -23, -24, -25

地積測量図

(H) 339-23 求積表

イ $4.20 \times 1.99 = 8.3580$
ハ $13.08 \times 3.97 = 51.9276$
ホ $13.08 \times 3.98 = 52.0584$
ニ $6.43 \times 1.24 = 7.9732$
ヘ $8.06 \times 1.88 = 15.1528$
合計 $= 135.47$
面積 $\times 1/2 = 67.735 \text{ m}^2$

(C) 339-18 求積表

番号	底辺	辺垂	線倍面積	番号	底辺	辺垂	線倍面積
イ	15.42	7.647	117.91674	イ	15.40	7.36	113.3440
ハ	15.53	2.91	45.1923	ハ	16.03	2.59	41.5177
ヘ	15.53	7.36	114.3008	ヘ	16.03	6.45	103.3935
合計			277.40984	合計			258.2552
面積		$\times 1/2$	138.70492	面積		$\times 1/2$	129.1276

(D) 339-19 求積表

番号	底辺	辺垂	線倍面積	番号	底辺	辺垂	線倍面積
イ	17.46	8.76	152.9496	イ	15.91	7.77	123.6207
ハ	17.46	7.29	127.2834	ハ	16.41	2.61	42.8301
ヘ	12.23	1.62	19.8126	ヘ	16.41	6.94	113.8854
合計			300.0456	合計			280.3362
面積		$\times 1/2$	150.0228	面積		$\times 1/2$	140.1681

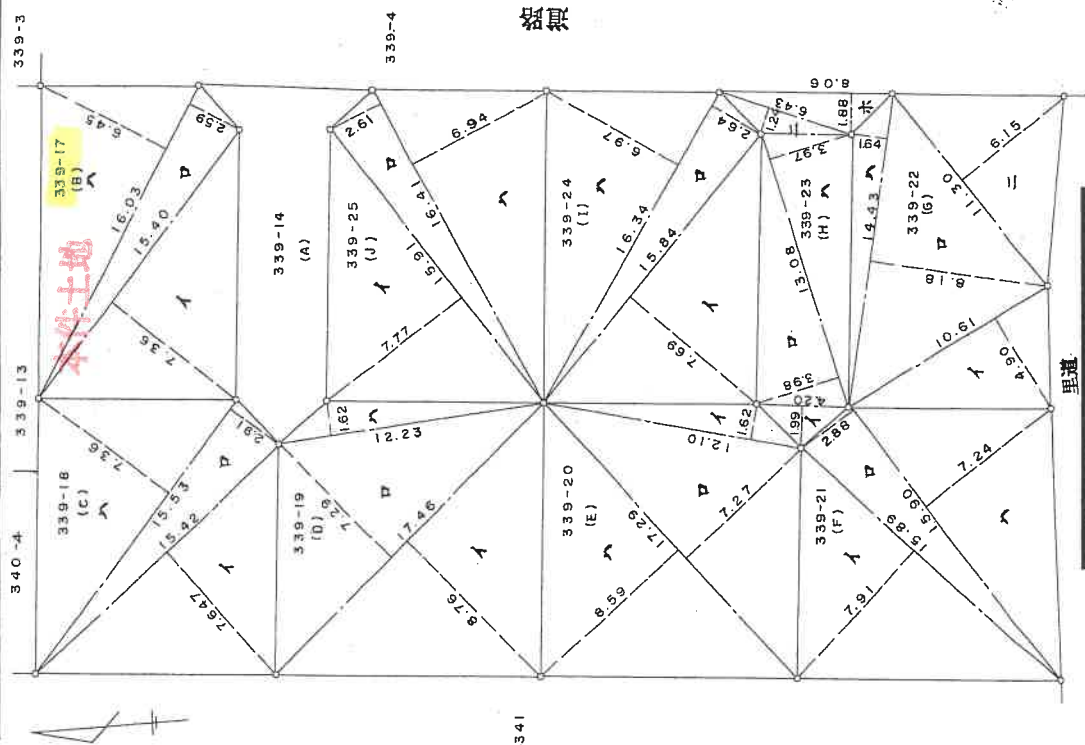
(E) 339-20 求積表

番号	底辺	辺垂	線倍面積	番号	底辺	辺垂	線倍面積
イ	12.10	1.62	19.6020	イ	15.84	7.89	121.8096
ハ	17.29	7.27	125.6983	ハ	16.34	2.64	43.1376
ヘ	17.29	8.59	148.5211	ヘ	16.34	6.97	113.8898
合計			293.8214	合計			278.8370
面積		$\times 1/2$	146.9107	面積		$\times 1/2$	139.4185

(F) 339-21 求積表

番号	底辺	辺垂	線倍面積	番号	底辺	辺垂	線倍面積
イ	15.89	7.91	125.6899	イ	10.61	4.90	51.9890
ハ	15.90	2.88	45.7920	ハ	14.43	8.18	118.0374
ヘ	15.90	7.24	115.1160	ヘ	14.43	1.64	23.6652
合計			286.5979	合計			69.4950
面積		$\times 1/2$	143.29895	面積		$\times 1/2$	263.1866

(A) $1255.73 - 1186.97987 = 68.75013 \text{ m}^2$



作製者 土地測量士

昭和53年12月2日(作製)

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

304767

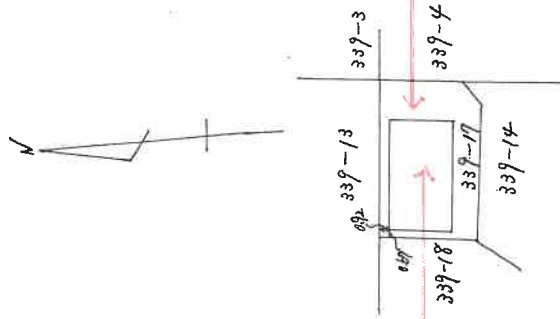
955, 3, 19

圖面階各

339-17

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

建物の所在: 姫路市網干区坂上字町田33番地17



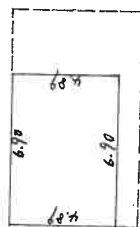
單位

A square with side lengths 5.85 and 9.87.

求積

$$9.87^m \times 5.85^m = 57.7395^m$$

床面積 57.73 m²



積求

$$6.90^m \times 4.89^m = 33.7410^m$$

床面積 33.74 m²

作者

土地調查士

55年3月16日作製)

縮尺 1/250

人
類
學

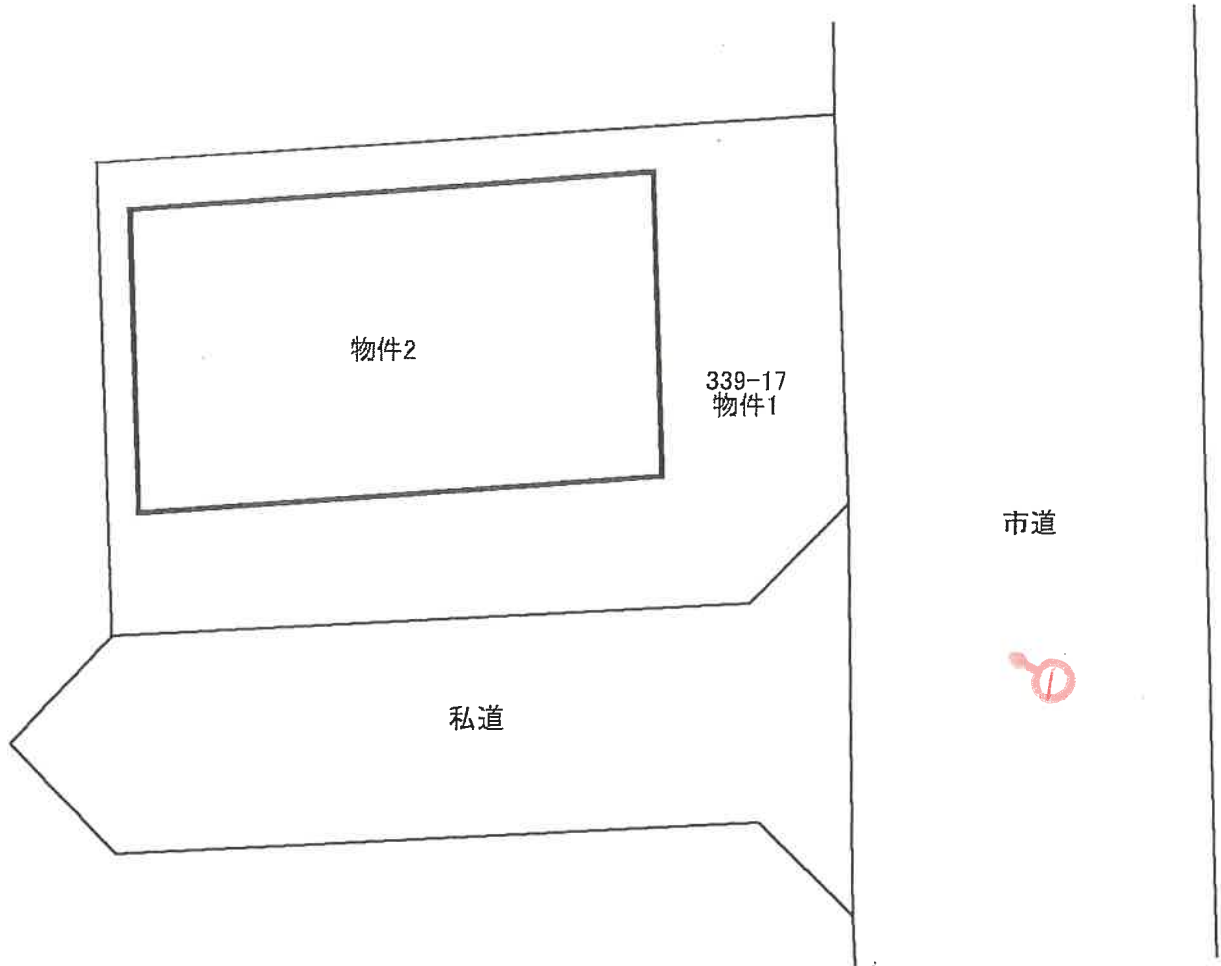
縮尺

1/500

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

4



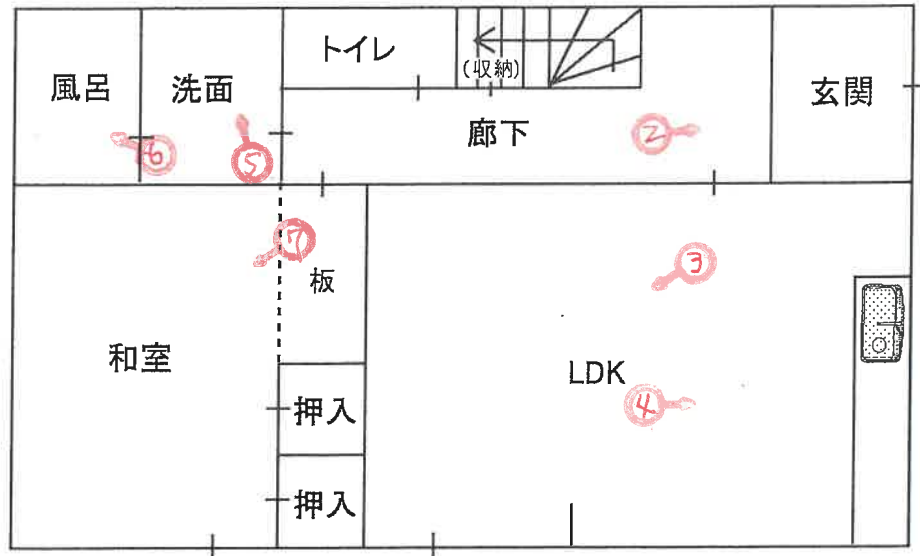
令和7年(ケ)第73号

(←○は写真撮影位置および方向)

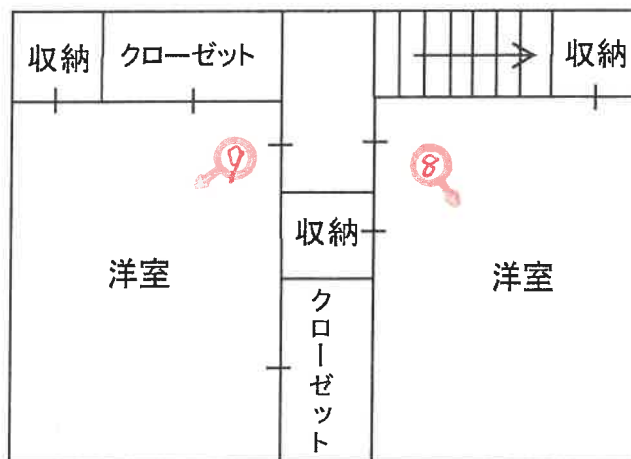
(10 枚目)

建物間取図

(1F)



(2F)



令和7年(ケ)第73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

写真 ②





写真 ③



写真 ④



写真 ⑤

写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨

令和 7 年 (ケ) 第 73 号
令和 7 年 8 月 8 日 現地調査
令和 7 年 8 月 18 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5,710,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,340,000円
物件2(建物)	金3,370,000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 山陽網干駅の北方 約1.4km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅を主体とした住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 150 % 防火指定なし 第一種高度地区
画 地 条 件	規模 129.12 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約9m×約14.5m	
接面道路の状況	東側 約6.5m市道 南側 約4m私道 （※南側道は、建築基準法の適用のない専用通路。）	
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	・ 東前面道路の一部は第三者所有となっているが、姫路市備付けの道路台帳によると、「市道旭陽71号線」に認定されている。	

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） 昭和55年2月10日 新築 経過年数 46 年程度 経済的残存耐用年数 4 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング・タタミ等 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。 ・室内で猫が1匹飼育されている。 ・水回り等の部分的なりフォームがなされた模様であるが、詳細は不明。天井クロスの剥がれ、建付の悪い箇所がある。

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）

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	57,000	1.01	129.12	0.90	6,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－19）

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/㎡)
 $56,400 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/99 \div 57,000$

◇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
 $100/100 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/99$

イ 個別格差：方位等(1.01)

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	91.47	0.10	1,460,000

ウ 現価率

経過年数46年、経済的残存耐用年数4年、経済的全耐用年数50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)}
 $\times (1－観察減価0.2) \div 0.1$

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	6,690,000	0.50	法定地上権	3,350,000

(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	6,690,000	-3,350,000		1.00	0.70	2,340,000
2	1,460,000	+3,350,000	1.00	1.00	0.70	3,370,000
一 括 価 格 (合 計)						5,710,000

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 (姫路一 1 9)

所 在 : 姫路市網干区坂上字町田 3 5 6 番 1 5

価 格 : 56,400円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「山陽網干」駅より道路距離1.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 119㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側幅員6.6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率150%)

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7年度)

物件1 : 4,848,197円

物件2 : 1,307,919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

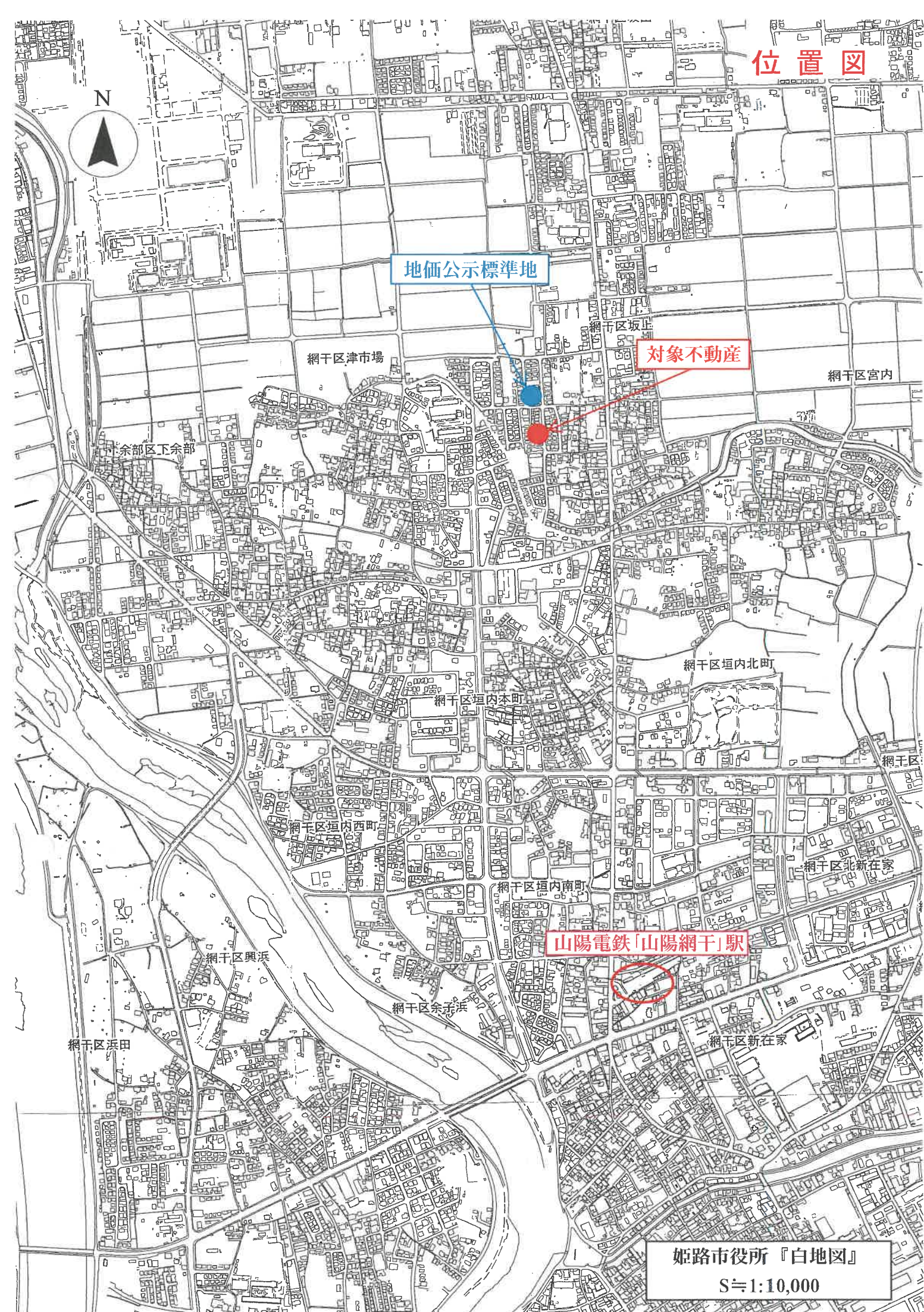
7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市網干区坂上字町田 | |
| | 地 番 | 3 3 9 番 1 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 9 . 1 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市網干区坂上字町田 3 3 9 番地 1 7 | |
| | 家屋 番号 | 3 3 9 番 1 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 7 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 3 . 7 4 平方メートル |

位置図



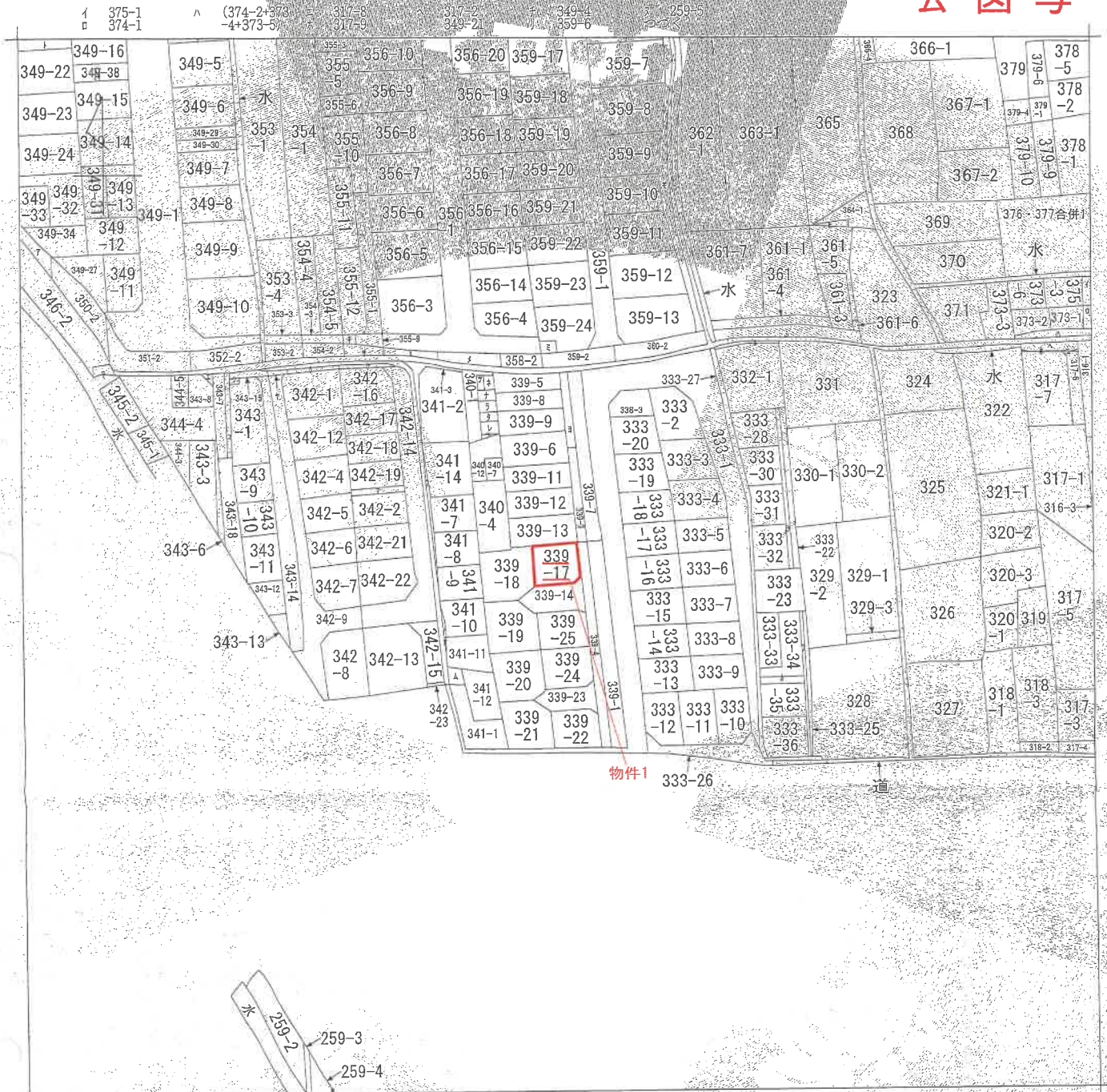
地価公示標準地

対象不動産

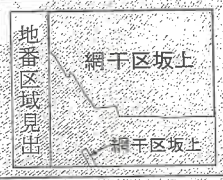
山陽電鉄「山陽網干」駅

姫路市役所『白地図』

S≒1:10,000



(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	姫路市網干区坂上字町田				地番	339番17			
出力縮尺	縮尺不明	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	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		

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。

(神戸地方法律局姫路支局管轄)
令和7年6月11日
東京法律局

A3版をA4版に縮小



地積測量図

33-9617, -18, -19, -20

樂

1	4.20×1.99	$= 8.3580$	3.98	X	3.08	X	520584
2	13.08×3.97	$= 51.9276$	1.24	X	6.43	X	7.9732
3			1.88	X	8.06	X	151528

△

而面積 $\times 1/2 = 67.735$

(c) 339-18 求積表

邊	底	垂	線	面	積	邊	底	垂	線	面	積
イ	5.42	7.647	117.91674	イ	15.40	7.36	103.3440				
ロ	5.53	2.91	45.1923	ロ	16.03	2.59	41.5177				
ハ	15.53	7.36	114.3008	ハ	16.03	6.45	103.5355				
合計			277.40984	合計			298.2552				
面積	X / 2		138.70492 ^{m²}	面積	X / 2		29.1276 ^{m²}				

(四) 39-19 求積表

巻	号	底	刃垂	綫	倍面	積株	号	底	刃垂	綫	倍面
イ		17.46	8.76	152.6496	イ			15.91	7.77	123.6207	
ロ		17.46	7.29	127.2834	ロ			16.41	2.61	42.8301	
ハ		12.23	1.62	19.8126	ハ			16.41	6.94	113.8854	
合計				300.0456	合計					280.3362	
倍面積			x 1/2	150.0228 ^{m²}	倍面積				x 1/2	140.1681 ^{m²}	

(E) 339 - 20

巻	号	底	辺	垂	線	倍	面積	積	底	辺	垂	線	倍	面積
イ		12.10		1.62		19.6020		イ	15.84		7.68		121.8096	
ロ		17.29		7.27		125.6983		ロ	16.34		2.64		43.1376	
ハ		17.29		8.59		148.5211		ハ	16.34		6.97		113.8698	
合計						293.8214		合計					278.8370	
合						46.9107 ^m		合					139.4165 ^m	
面				X 1/2				面			X 1/2			

F339.21 求積表

集	号	底	边垂	线	倍面	积	底	边垂	线	倍面	积
イ		15.89	7.91	125.689	イ		10.61	4.90	51.9890		
ロ		15.90	7.96	125.7320	ロ		10.43	8.18	110.0374		
ハ		15.90	7.24	115.1160	ハ		10.43	1.64	23.6652		
ニ				286.5979	ニ		11.30	6.15	69.9950		
合面	計			443.20895	合面	計			267.1865		
積			$\times 1/2$		積		$\times 1/2$		131.5935		

1255.73-1186.97987=68.75013 m2 (A)

來隨助

昭和53年12月2日作製)

由

縮尺 1/250

304767

地图编号: M88681

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和55年3月19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
(神戸地方法務局姫路支局管轄)
令和7年6月11日 東京法務局

登記官

各 階 平 面 図

353899

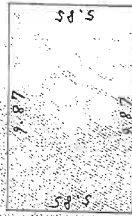
家屋番号

339-17

建 物 図 面 図

建物の所在

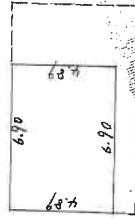
姫路市調子区上字町田339番地17



床面積

$$9.87 \text{ m} \times 5.85 \text{ m} = 57.7395 \text{ m}^2$$

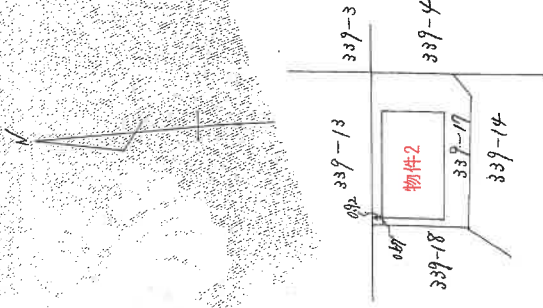
床面積 57.73 m²



床面積

$$6.90 \text{ m} \times 4.89 \text{ m} = 33.7410 \text{ m}^2$$

床面積 33.74 m²



単位 M

作製者

1/250

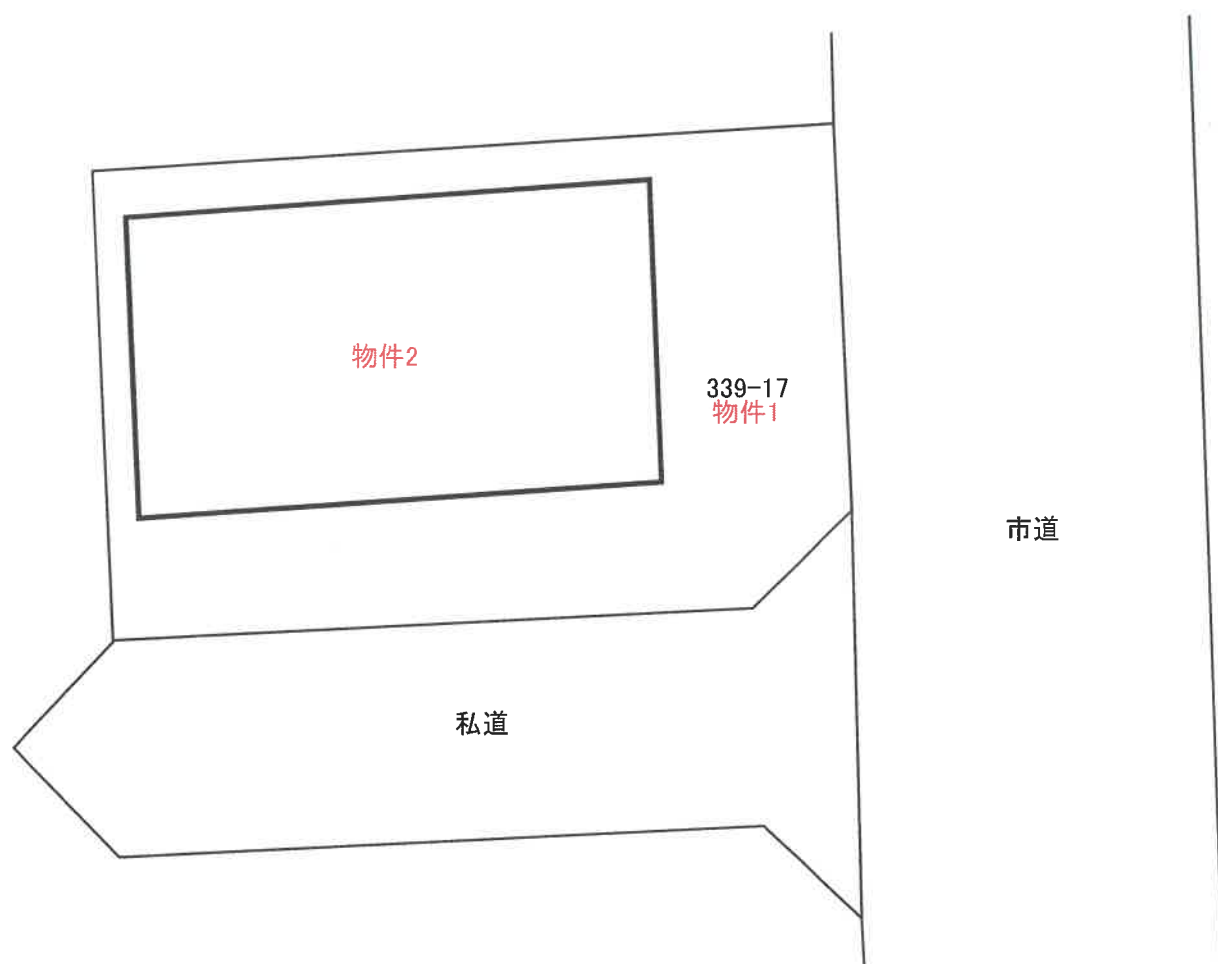
縮尺

55年3月(作成時)

申請人

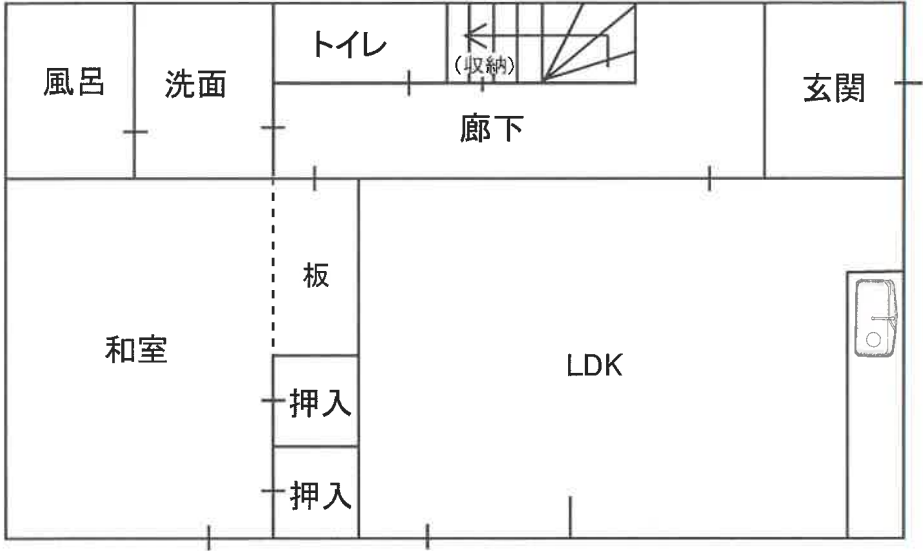
縮尺 1/500

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

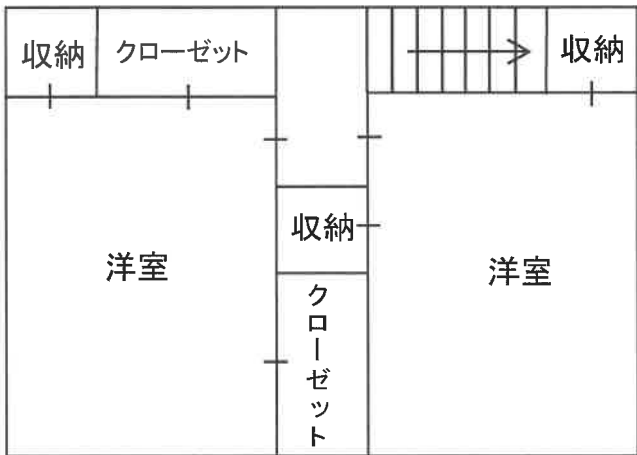


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

物件2



物件2

