

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 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 3 月 18 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 8 年 1 月 27 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）
1～3	3,630,000 2,904,000	一括	726,000	27,979	8,039
1	1,600,000				
2	30,000				
3	2,000,000				



物 件 目 録

1 所 在 姫路市余部区上余部字前田
地 番 88番117
地 目 宅地
地 積 148.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市余部区上余部字前田
地 番 88番9
地 目 宅地
地 積 53.52平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 姫路市余部区上余部字前田88番地117
家屋 番号 88番117
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.20平方メートル
2階 40.24平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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。

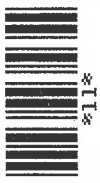
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 姫路市余部区上余部字前田

地 番 88番117

地 目 宅地

地 積 148.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市余部区上余部字前田

地 番 88番9

地 目 宅地

地 積 53.52平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 姫路市余部区上余部字前田88番地117

家屋 番号 88番117

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.20平方メートル
2階 40.24平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 79号
令和7年 9月 1日受理
令和7年 9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 姫路市余部区上余部字前田
 地 番 88番117
 地 目 宅地
 地 積 148.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市余部区上余部字前田
 地 番 88番9
 地 目 宅地
 地 積 53.52平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 姫路市余部区上余部字前田88番地117
 家屋 番号 88番117
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 54.20平方メートル
 2階 40.24平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(姫路市余部区上余部88番地117)	
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 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

(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(姫路市余部区上余部88番地117) 付近			
土地	物件 2 (持分3分の1)			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が南側の市道と一体となった公衆用道路として一般の交通の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	1 物件2の土地の状況は、添付図面及び添付写真のとおり、南側の市道と一体となっている。 2 土地周辺には、北東端に金属プレートが認められたほかに境界標識等は見受けられなかったが、地積測量図、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、地積及び形状は、ほぼ公簿、地積測量図のとおりと思われるが、地積及び周辺隣接地との境界については、隣接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。			
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			
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)			
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

本件不動産の門に所有者の苗字が表示された表札がある。

2 物件1の土地（本件土地）の状況等

(1) 物件1の土地の状況は、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分明であるが、境界と思われる付近にはブロック塀が設置されている。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、地積についてはおおよそ公簿のとおりであるものと推測されるが、地積及び周辺隣接地との境界については、隣接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、臨場時に在宅していた債務者会社代表者兼所有者Aの陳述及び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、ホールや階段にきしみがあるが、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 本件土地の南東側にあるカーポートは、設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。

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（債務者会社代表者兼所有者）	1 本件建物には私と家族が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。 2 物件1の土地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。 物件2の土地は、物件1の土地の南側にある道路と一体となった土地で、近隣の方とともに3分の1ずつの共有になっています。 3 本件建物には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。2階の天井に雨漏りのような跡がありますが、昔、雨漏りがあったところで、現在は修繕済みです。

(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9月2日(火) 9:14-9:27	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9月2日(火) 13:49-14:03	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9月11日(木) 9:45-10:12	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Aに面談、評価人と 同行
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		

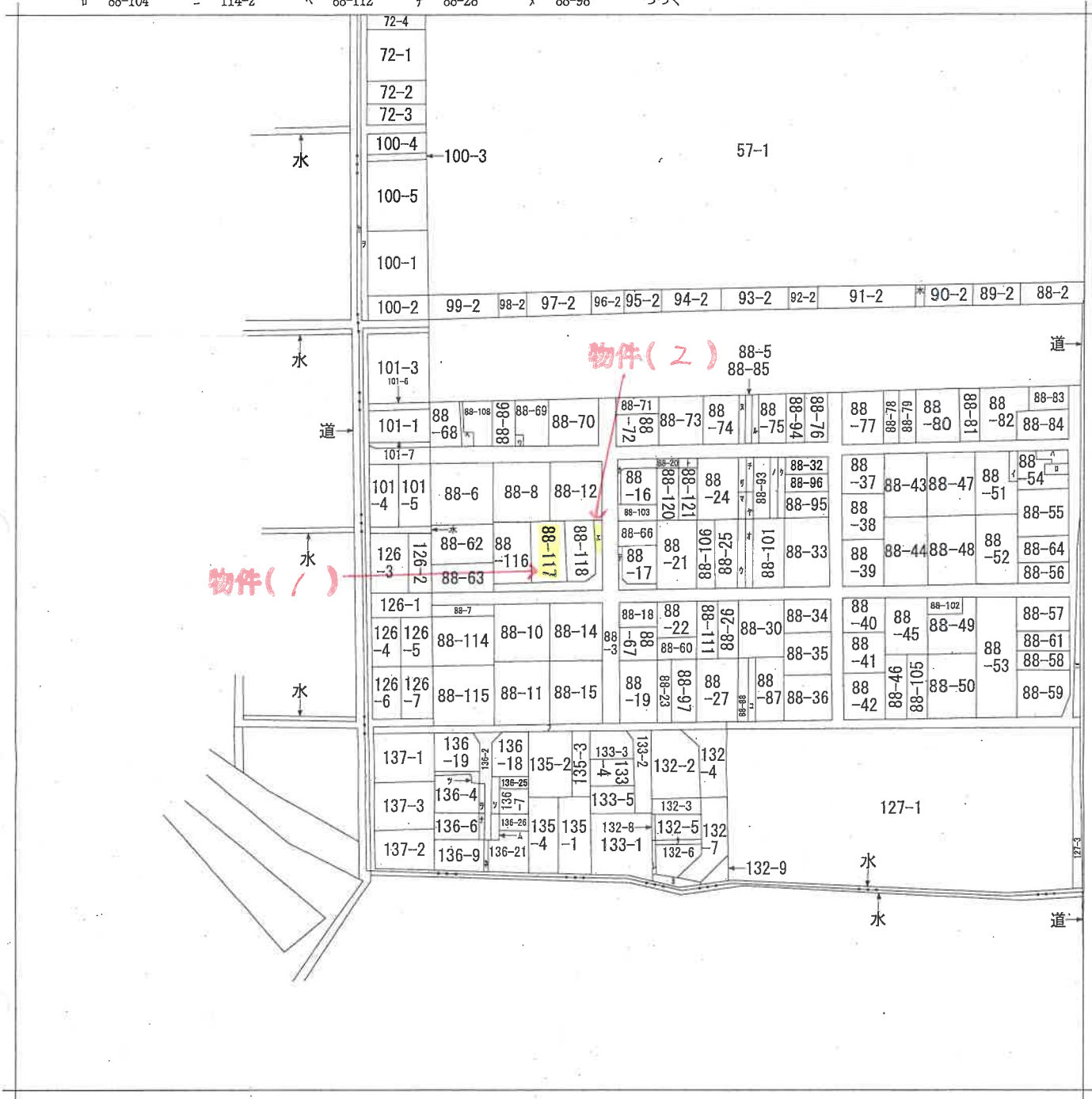
(特記事項)

☐ 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 月 日
目的物件は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	姫路市余部区上余部字前田				地番	88番117			
出力縮尺	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	方位不明	

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

水
88-107
88-122
132-1
132-10
132-11
136-1
136-20
136-22
136-23
136-24
136-8
88-100
88-110
88-29
88-90
88-91
88-92
道
88-31
88-9
88-123

物件(2)

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

竹 88-9 後・新

地番 88-9
88-116, ~117, ~118

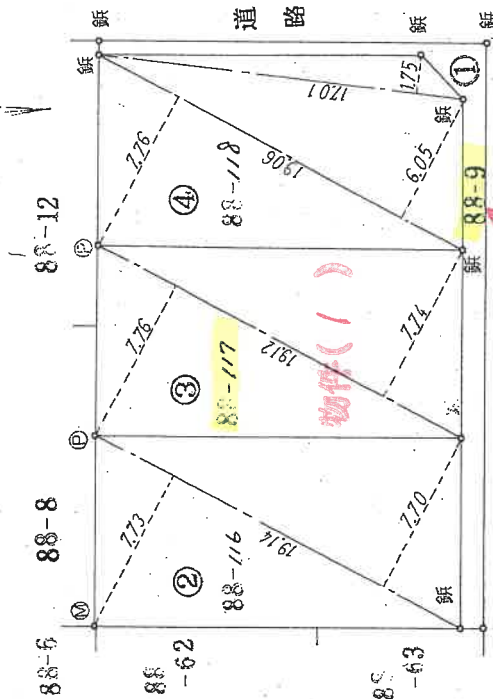
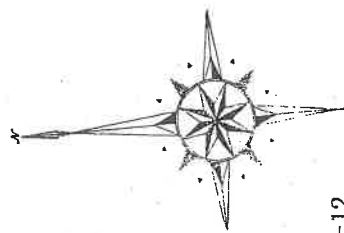
地積測量図

土地の所在 姫路市系部乙上原部字前田

5
60,
2,
13

** サツリヤ キコセキヒヨウ **

チハツ	NO	チイハツ	タカサ	ハツイセキ	チセキ
②	88 ~116	1 19.14 2 19.14	7.73 7.70	147.9522 147.3780	
③	88 ~117	1 19.12 2 19.12	7.76 7.74	147.9522 147.3780	147.66
④	88 ~118	1 19.06 2 19.06 3 17.01	7.76 6.05 1.75	147.9522 147.3780 147.3780	148.18
①	88 -9	1 19.06 2 19.06 3 17.01	7.76 6.05 1.75	147.9522 147.3780 147.3780	146.49



境界標の種類	備考
① プラスチック杭	
② 刻	

道路 88-3

物件(1)

作製者

(昭和60年2月9日作製)

申請人

縮尺 1/250

(弘文堂印刷)

418951

418951

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

登記年月日：昭和60年7月26日

481147

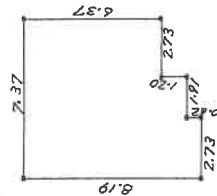
各階平面図

88-117

建物各階平面図

建物番号 88-117

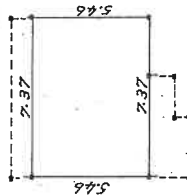
建物の所在 姫路市余部区上余部字前田88番地117



1 階

** 2カメット **

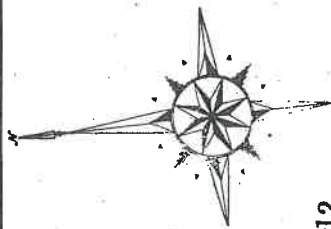
7.37X 6.37= 46.9469
4.64X 1.20= 5.5680
2.73X 0.62= 1.6926
51 54.2075
54.20㎡



2 階

** 2カメット **

7.37X 5.46= 40.2402
51 40.2402
40.24㎡



88-8 88-12

物件(3)
本件建物

88-116

88-118

88-117

物件(1)

88-9 物件(2)
道路

作製者

昭和60年7月25日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

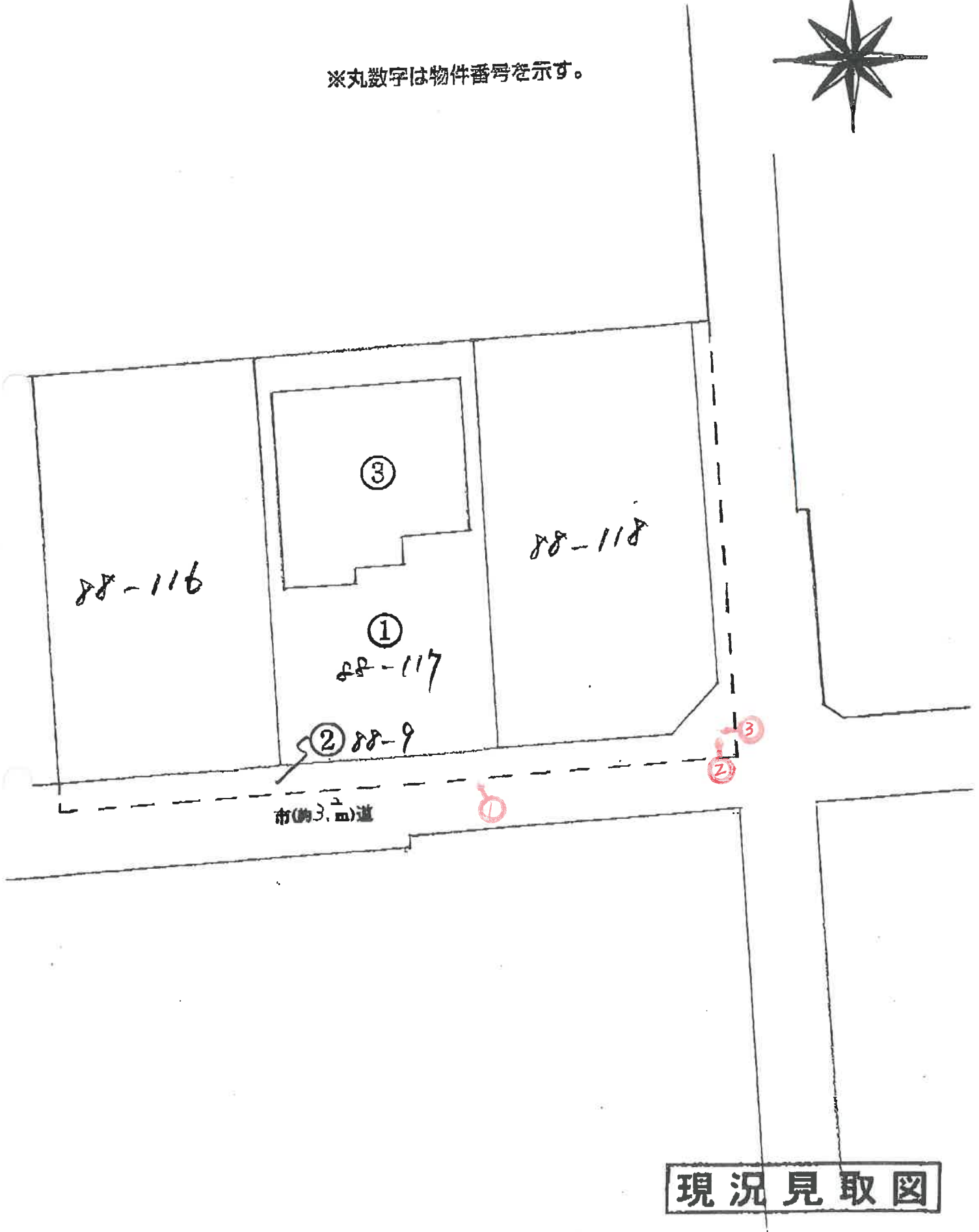
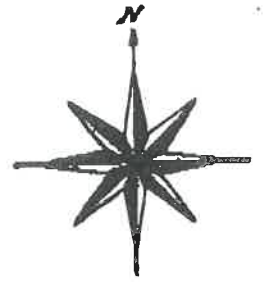
本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(9 枚目)

請求番号：7-3

(弘文堂印刷)

※丸数字は物件番号を示す。



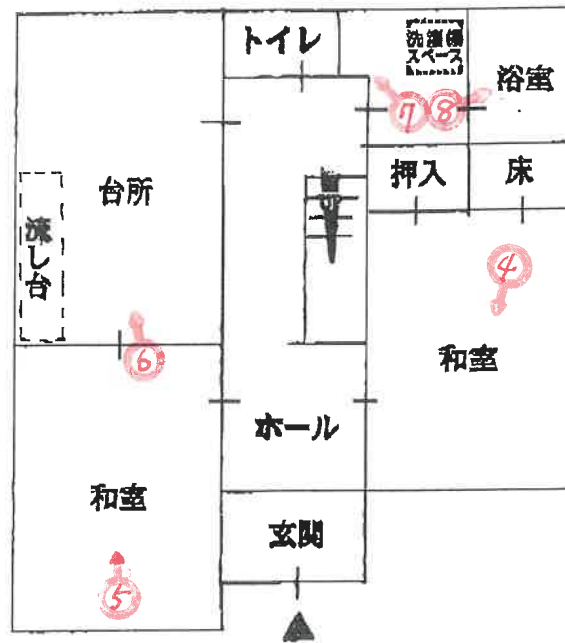
現況見取図

(←○は写真撮影位置および方向)

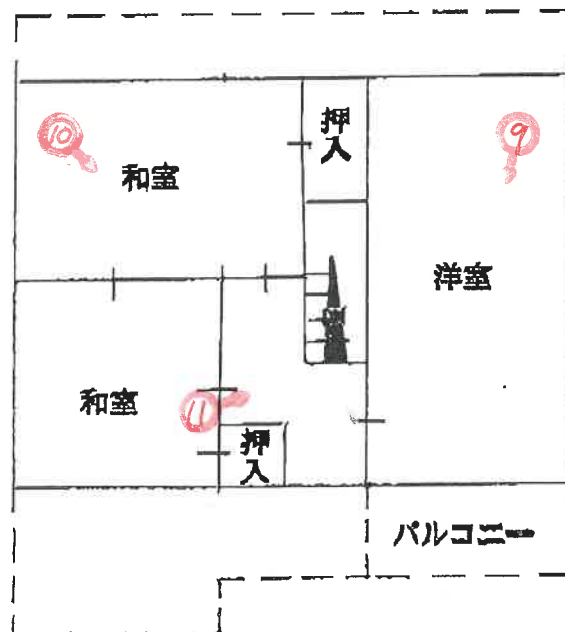
(10枚目)

物件 3

1 階



2 階



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1の土地

物件2の土地

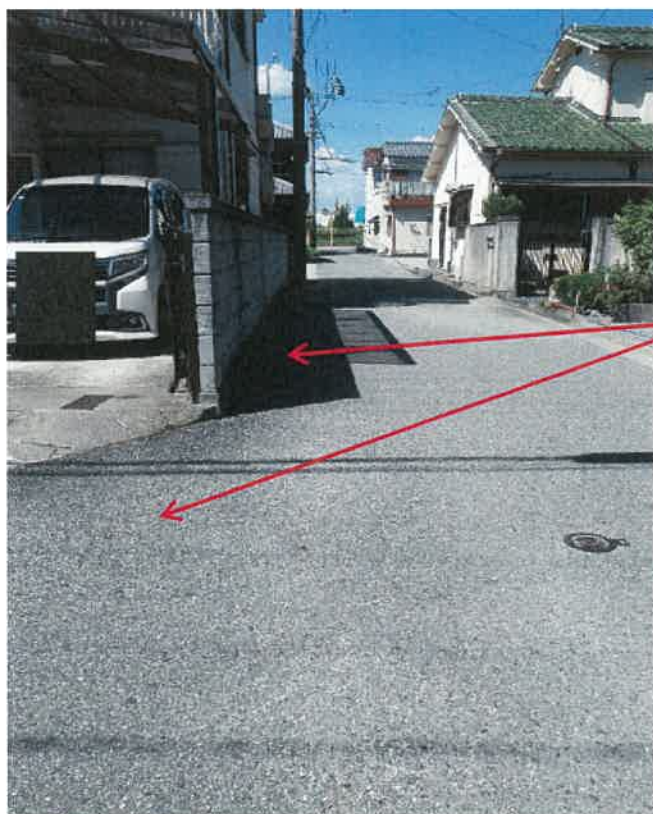


写真 ②

物件2の土地



写真 ③

本件建物(物件3)

物件2の土地

写真 ④



写真 ⑤





写真 ⑥

写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪

天井の染み

令和 7 年 (ケ) 第 79 号
令和 7 年 9 月 11 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 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3,630,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,600,000円
物件2（土地）	金30,000円
物件3（建物）	金2,000,000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2について 物件2土地は3名共有であるが、現況公衆用道路と思われる。		

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 網干駅の 南西方 約1.9 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	姫路市役所の西方約10.3km (直線距離)、揖保川左岸、余部区上余部地区に位置する。一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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」
画 地 条 件	規模 148.18㎡ の ほぼ整形地 (登記数量;有効宅地部分) 間口×奥行 約8.7m×約17m (有効宅地部分)	
接 面 道 路 の 状 況	南側 約3.2m市道 (建築基準法42条2項扱い)	
土 地 の 利 用 状 況 等	現況は物件1は物件3建物の敷地、物件2は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 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	・ 隣接地等との境界は判然としない。 ・ 物件2は市道と一体となった公衆用道路として一般公衆の通行の用に供されている。 ・ 南側市道は建築基準法42条2項扱いの道路である。建築確認概要書によれば、物件2土地をセットバック部分として、中心後退2mを確保していると思われる。 ・ 物件1土地の南東端部に駐車スペース (工作物：カーポート) 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「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 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) 昭和60年7月3日 新築 経過年数 40 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 : 瓦葺 外 壁 : モルタル、一部タイル等 内 壁 : 塗壁・化粧合板等 天 井 : 板・ボード等 床 : タタミ・化粧合板等 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。 ・建物内部は床のユルミが感じられ、天井にも湿気によると思われる変色が見られた。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。

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	40,500	0.95	148.18	0.80	4,560,000
2	40,500	0.05	約17.84 ※	1.00	40,000
(合計)	-----	---	約166.02	----	4,600,000

※持分（1/3）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-22 >

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/㎡)
 $33,500 \times 99/100 \times 100/101 \times 100/81 \div 40,500$

◇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（1.01）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/100 \times 100/85 \times 100/100 \div 100/81$

イ 個別格差：物件1：接面道路の幅員・系統等（0.95）

：物件2：現況道路敷等（0.05）

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	94.44	0.05	570,000
(合計)	-----	94.44	----	570,000

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	4,560,000	0.50	法定地上権	2,280,000
2	40,000	0.00	-----	0
				2,280,000

(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	4,560,000	-2,280,000		1.00	0.70	1,600,000
2	40,000	±0		1.00	0.70	30,000
3	570,000	+2,280,000	1.00	1.00	0.70	2,000,000
一 括 価 格 (合 計)						3,630,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ±0% : 必要なしと判断した。

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-22 >
所 在 : 姫路市余部区上川原字久保173番1
価 格 : 33,500円/㎡
位 置 : JR線「網干」駅より道路距離2600m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 294㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側が幅員5.3m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅に農地と一般住宅が介在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 4,089,768円
物件2 : 0円
物件3 : 1,316,929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 姫路市余部区上余部字前田

地 番 88番117

地 目 宅地

地 積 148.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 姫路市余部区上余部字前田

地 番 88番9

地 目 宅地

地 積 53.52平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 姫路市余部区上余部字前田88番地117

家屋 番号 88番117

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.20平方メートル
2階 40.24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。

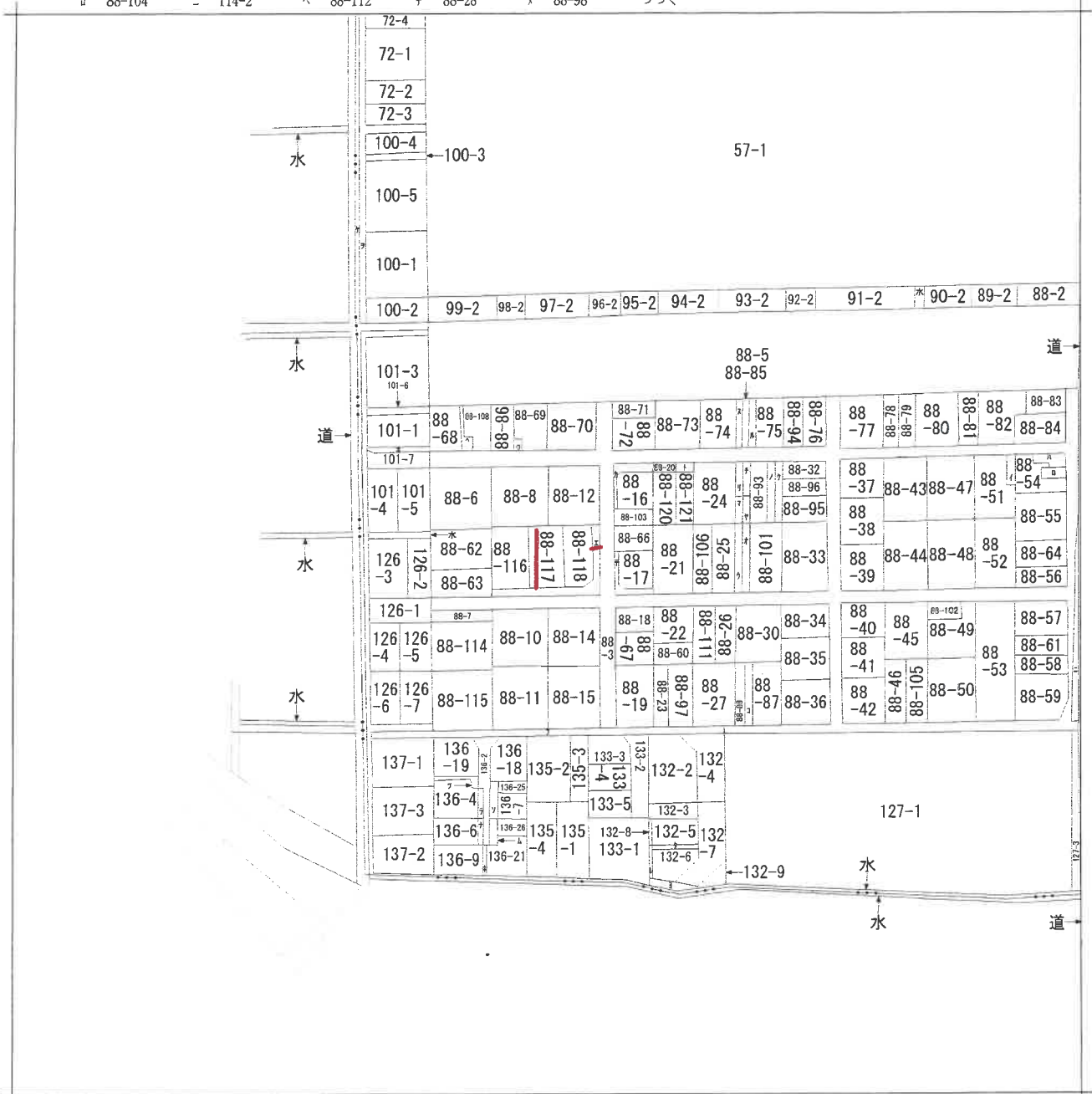
所在位置略図



姫路市役所白図

物件所在図

イ 88-109 ハ 88-113 ホ 101-2 ト 88-119 リ 88-89 ル 88-99
ロ 88-104 ニ 114-2 ヘ 88-112 チ 88-28 ス 88-98 ヅ 88-99



請求部	所在	姫路市余部区上余部字前田				地番	88番117			
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	方位不明		

※A3をA4に縮小した。

公図写

ヲ	水
ワ	88-107
カ	88-122
コ	132-1
タ	132-10
レ	132-11
ナ	136-1
ツ	136-20
ネ	136-22
ナ	136-23
ラ	136-24
ム	136-8
ウ	88-100
ノ	88-110
オ	88-29
ク	88-90
ヤ	88-91
マ	88-92
ケ	道
フ	道
コ	88-31
エ	88-9
テ	88-123

※A3をA4に縮小した。



登記年月日：昭和60年2月13日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
（神戸地方支務局、姫路支局管轄）
昭和7年7月16日 本府法務局

登記官

※A3をA4に縮小した。
地積測量図
請求番号：23

地積測量図

新・後 88-9

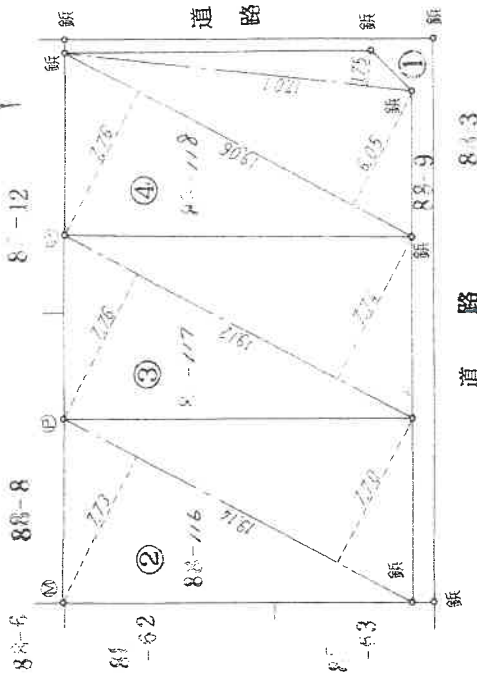
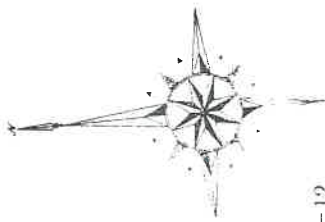
地番 88-9
88-116, ~118 ~118

土地の所在 姫路市東部邑上原部字前田

5
60,
2,
13

** サンシヤ キロウセキヒヨウ **

チハツ	NO	チイッ	サカ	ハイセキ	セキ
②	88 ~116	1 19.14 2 19.14	7.73 7.70	147.9522 147.3780	
		キ 1 1/2		295.3302 147.6651	147.66 ㎡
③	88 ~117	1 19.12 2 19.12	7.76 7.74	148.3712 147.9888	
		キ 1 1/2		296.3600 148.1800	148.18 ㎡
④	88 ~118	1 19.06 2 19.06 3 17.01	7.76 6.05 1.75	147.9056 115.3130 29.7675	
		キ 1 1/2		292.9861 146.4930	146.49 ㎡
①	88 -9	コホホ ワカヤ サツチ		495.8600 442.3381 53.5219	53.52 ㎡



境界線の種類
ア プラスチック杭
イ 刻
ロ
ハ
ニ

作製者

申請人

縮尺 1/250

(弘文堂印刷)

418951

これは図面に記録されている内容を証明した出面である。
神戸地方公務局 建設局 登記課
令和元年 月 日 建設局 登記課

登記官

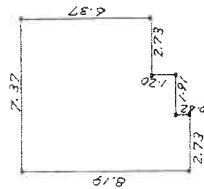
※A3をA4に縮小した。
建物図面

各階平面図 建物平面図

481147

家屋番号 88-117

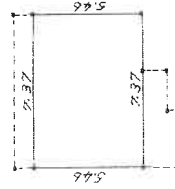
建物の所在 姫路市余部区上余部字前田88番地117



1 階

** 2カメット **

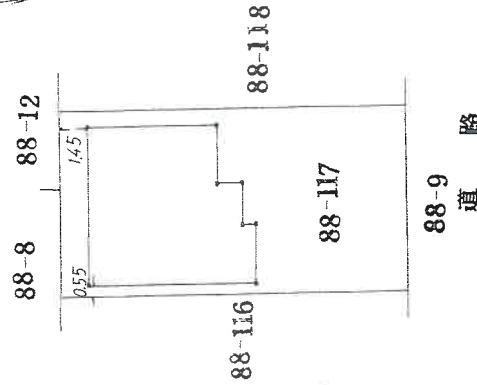
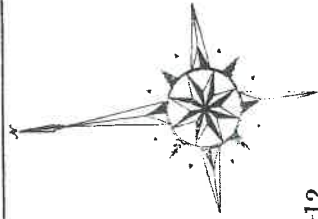
7.37X 6.37= 46.9469
4.64X 1.20= 5.5680
2.73X 0.62= 1.6926
51 54.2075
54.20 m²



2 階

** 2カメット **

7.37X 5.46= 40.2402
51 40.2402
40.24 m²



作製者

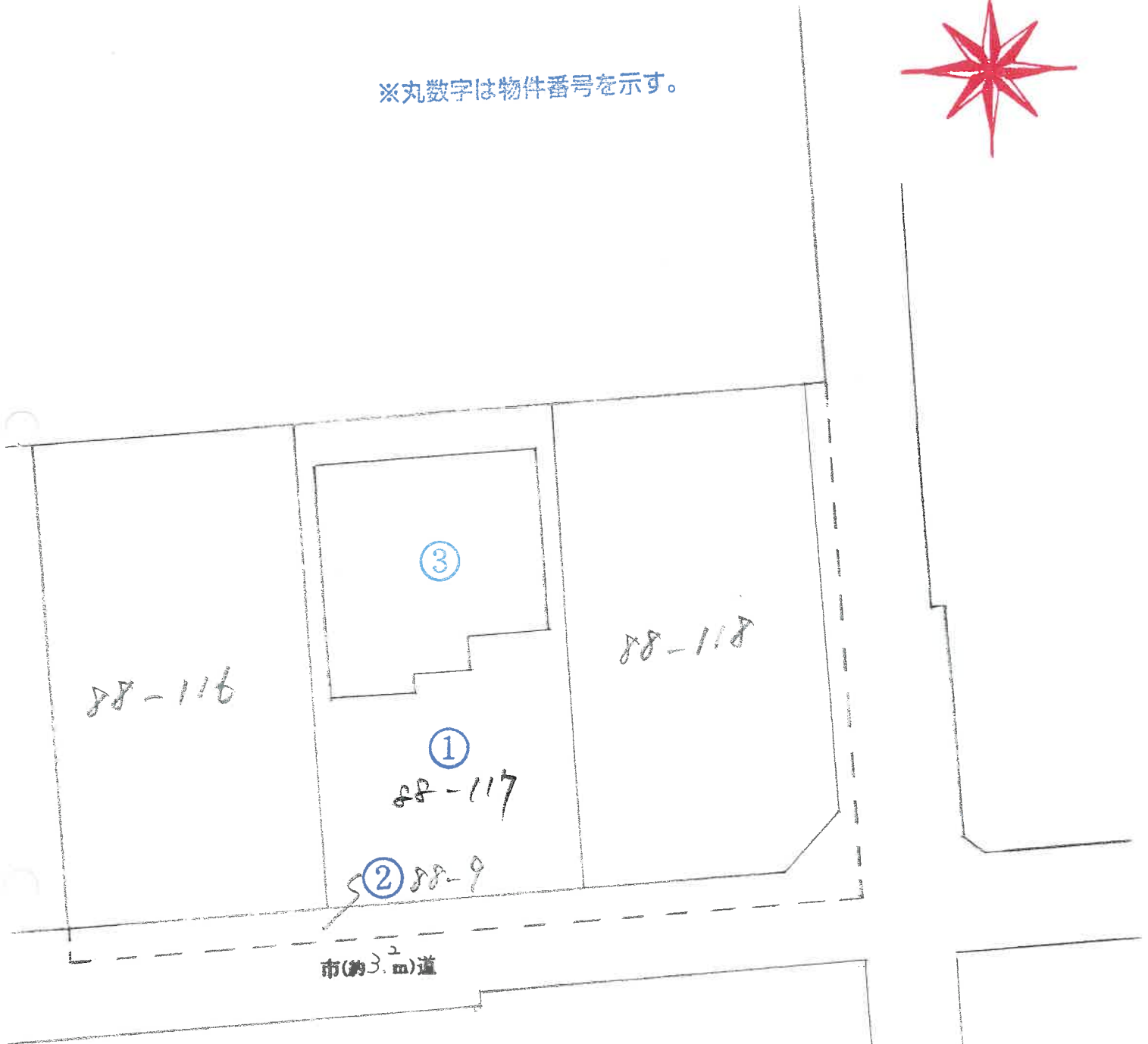
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

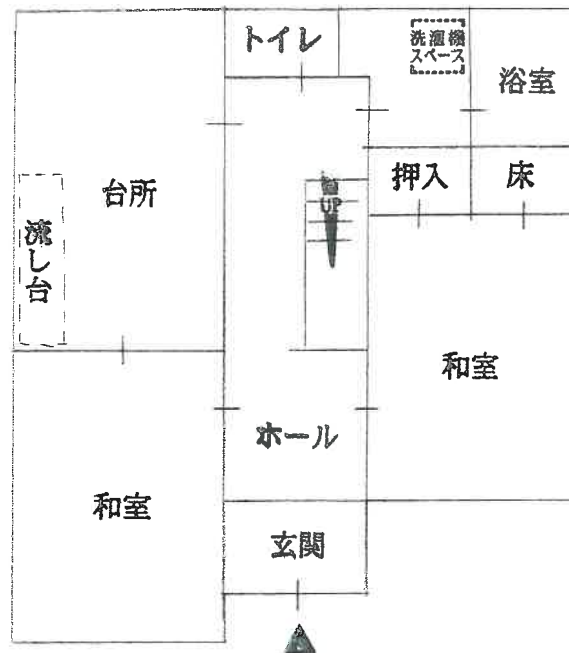
(印文蓋印願)

※丸数字は物件番号を示す。

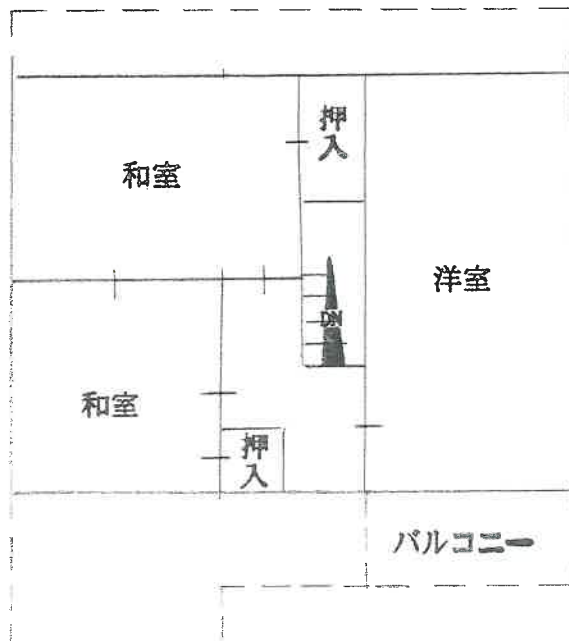


物件 3

1 階



2 階



写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④

