

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 西 眞庸夏

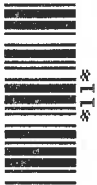
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 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。	

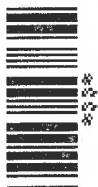


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	12,100,000 9,680,000	一括	2,420,000	109,908	27,514
1	3,170,000				
2	20,000				
3	10,000				
4	8,900,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市書写字構江
 地 番 2 4 3 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 5 7. 8 7 平方メートル
- 2 所 在 姫路市書写字構江
 地 番 2 4 3 5 番 1 0
 地 目 用悪水路
 地 積 4. 0 7 平方メートル
- 3 所 在 姫路市書写字構江
 地 番 2 4 3 5 番 1 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 2. 6 5 平方メートル
- 4 所 在 姫路市書写字構江 2 4 3 5 番地 3
 家屋 番号 2 4 3 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9. 4 1 平方メートル
 2 階 4 3. 7 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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1～4】

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, 3, 4】

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

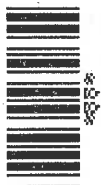
味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

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 | 姫路市書写字構江 |
| | 地 番 | 2 4 3 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市書写字構江 |
| | 地 番 | 2 4 3 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 4. 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市書写字構江 |
| | 地 番 | 2 4 3 5 番 1 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2. 6 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 姫路市書写字構江 2 4 3 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 4 3 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 4 1 平方メートル |
| | | 2 階 4 3. 7 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第 77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	姫路市書写字構江
	地 番	2 4 3 5 番 3
	地 目	宅地
	地 積	1 5 7. 8 7平方メートル
2	所 在	姫路市書写字構江
	地 番	2 4 3 5 番 1 0
	地 目	用悪水路
	地 積	4. 0 7平方メートル
3	所 在	姫路市書写字構江
	地 番	2 4 3 5 番 1 5
	地 目	公衆用道路
	地 積	2. 6 5平方メートル
4	所 在	姫路市書写字構江 2 4 3 5 番地 3
	家屋 番号	2 4 3 5 番 3
	種 類	居宅
	構 造	木造ルーフィングぶき 2階建
	床 面 積	1階 4 9. 4 1平方メートル 2階 4 3. 7 4平方メートル

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		(姫路市書写2435番地3)	
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 4	
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が異なる(□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

(3 枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(姫路市書写2435番地3) 付近
土地	物件 3
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 3) ☐ 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。 ☒ 上記の者が北側の道路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3の土地の状況は、添付図面及び添付写真のとおり、北側の道路の一部となっている。 2 土地周辺には一部境界標識と思われる金属鋸、金属プレートが認められ、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。
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

(4 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。

3 物件4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照明器具や洗濯機、冷蔵庫などの電化製品が認められたが、ライフラインは停止されその他に家財道具は存在せず、長期間居住者のない状況と認めた。
占有状況としては、郵便受け内に認められた債務者兼所有者宛の郵便物、上記の状況から2枚目記載のとおりと認めた。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、玄関ドアノブの鍵差込口のカバーがないほかは、2階の窓ガラスが割れている。室内に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が、水回りなどに汚れが見受けられた。

4 物件1の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。

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) 9:27-9:40	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) 14:52-15:08	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10日(水) 9:40-11:20	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。

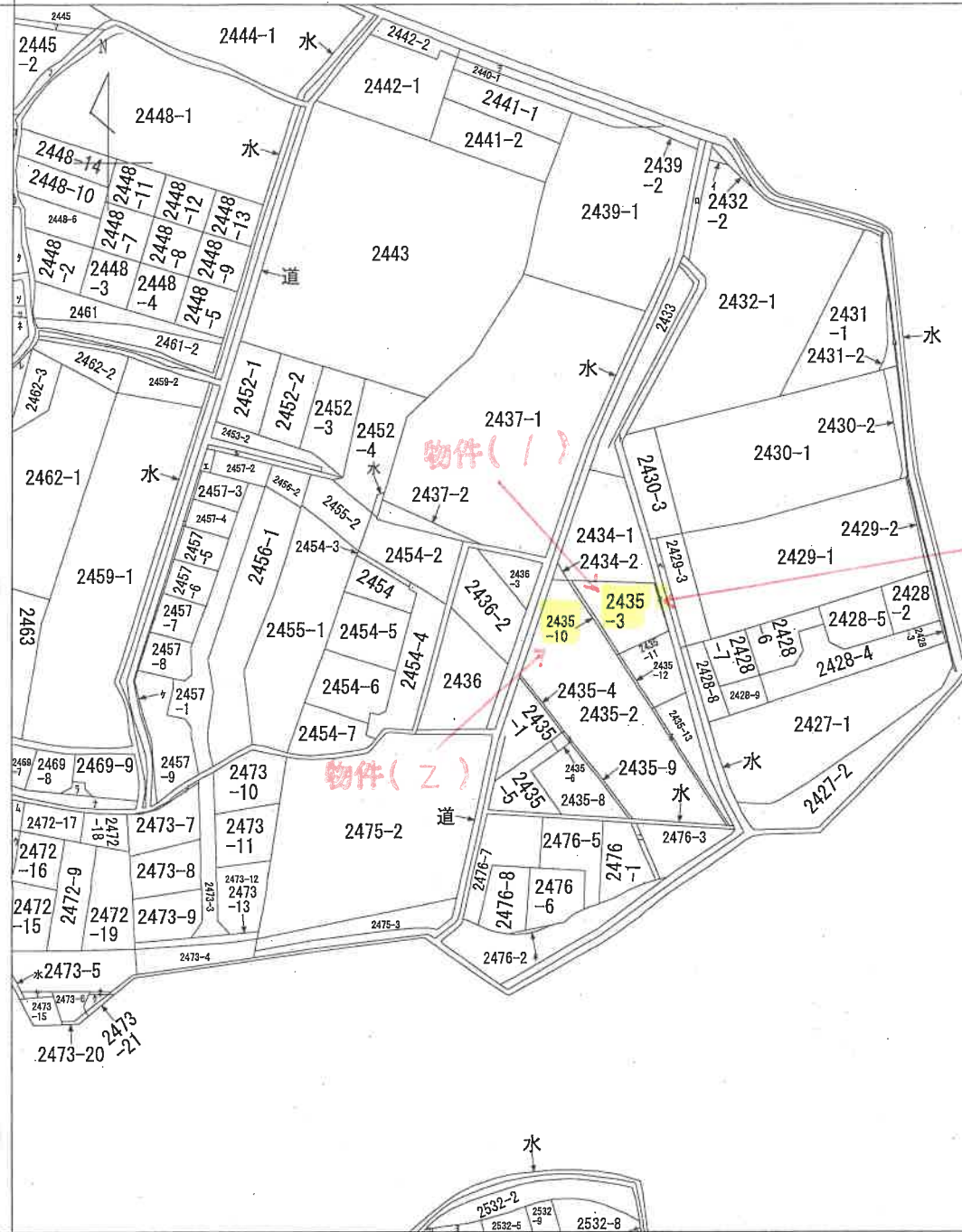
☒ 令和 7年 9月10日
 目的物件は施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 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

物件(3)

イ 2432-3 水 ハ 道 2476-4 ホ 2476-9 2429-4 ト 道 2435-7 リ 2435-15 2435-14 ル 水 2435-14



請求部	所在	姫路市書字構江				地番	2435番3			
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		

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

ヲ 2440-2
リ 2532-1
カ 2532-7
ヨ 2532-4
タ 2447
レ 2464
ソ 2465
ツ 2465-4
ネ 2465-5
ナ 2469-1
フ 2469-2
ム 2472-12
ウ 2472-13
ノ 2473-14
オ 2473-18
ク 2473-16
ヤ 2473-17
マ 2445-3
ケ 2458-4
フ 2445-5
コ 2458-3
エ 2458-2
デ 2446-2
ア 2446-2

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

土地積算図

地番
2435-3 2435-10ないし
2435-15

土地の所在
姫路市書字構江

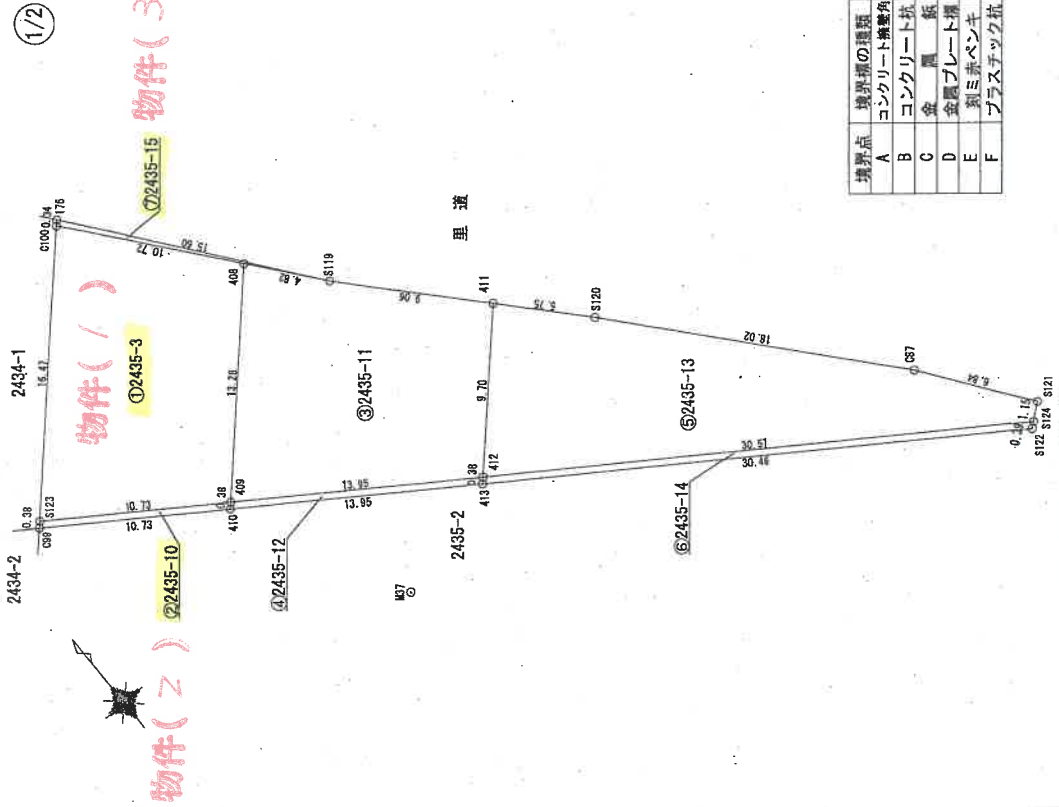
座標求積表

地番 ①2435-3				
No.	標識	Xn	Yn	点間No
409		507.630	513.394	408
408		517.327	522.478	C100
C100		525.734	515.816	S123
S123		513.712	504.553	409
		倍面積		315.756670
		面積		157.8793350
		地積		157.87 m ²

地番 ②2435-10				
No.	標識	Xn	Yn	点間No
S123		513.712	504.553	C99
C99		513.432	504.289	410
410		507.350	513.131	409
409		507.630	513.394	S123
		倍面積		8.156454
		面積		4.0782270
		地積		4.07 m ²

地番 ③2435-11				
No.	標識	Xn	Yn	点間No
412		499.720	524.893	411
411		506.804	531.530	S119
S119		513.547	525.473	408
408		517.327	522.478	409
409		507.630	513.394	412
		倍面積		314.625587
		面積		157.3127935
		地積		157.31 m ²

地番 ④2435-12				
No.	標識	Xn	Yn	点間No
409		507.630	513.394	410
410		507.350	513.131	413
413		499.439	524.630	412
412		499.720	524.893	409
		倍面積		10.611862
		面積		5.3059310
		地積		5.30 m ²



(測量年月日 令和2年2月5日、任意座標)

作成者

申請人

縮尺

300

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地積算図

地番 2435-3, 2435-9ないし
2435-15

姫路市書写字構江

土地の所在

地番 ⑤2435-13				
No.	標識	Xn	Yn	辺長
S124		482.423	550.036	1.159
S121		483.160	550.930	6.843
C87		488.772	547.014	18.020
S120		502.526	535.372	5.750
411		506.804	531.530	9.707
412		499.720	524.893	30.518
		倍面積		347.670025
		面積		173.8350125
		地積		173.83 m

地番 ⑥2435-14				
No.	標識	Xn	Yn	辺長
412		499.720	524.893	0.385
413		499.439	524.630	30.467
S122		482.172	549.731	0.395
S124		482.423	550.036	30.518
		倍面積		23.181080
		面積		11.5905400
		地積		11.59 m

地番 ⑦2435-15				
No.	標識	Xn	Yn	辺長
408		517.327	522.478	4.823
S119		513.547	525.473	15.604
176		525.986	516.052	0.345
G100		525.734	515.816	10.727
		倍面積		5.306301
		面積		2.6531505
		地積		2.65 m

合計 512.6549895

2/2

引照点表

P1	汚水マンホール M37	X座標	497.371
	マンホール中心	Y座標	517.740
P2	汚水マンホール M79	X座標	475.439
	マンホール中心	Y座標	550.761

境界点	点P	間距離	
		1	2
409		11.14	49.32
408		20.51	50.54
G100		28.42	61.24
S123		20.99	60.00
099		20.94	60.02
410		10.99	49.33
412		7.52	35.47
411		16.70	36.79
S119		17.92	45.73
413		7.19	35.48
S124		36.58	7.02
S121		36.10	7.72
C87		30.51	13.84
S120		18.37	31.15
S122		35.41	6.81
176		28.66	61.31

作製者

申請人

縮尺

5 日作製)

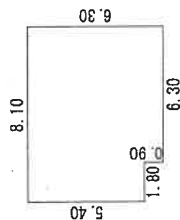
本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(10枚目)

各階平面図 建物図面

家屋番号	2435-3
建物の所在	姫路市書写構江2435番地3

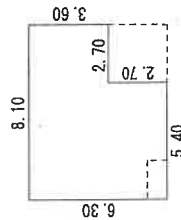
1階



求積表

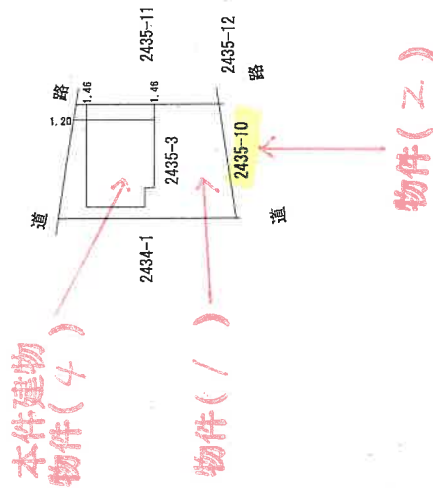
6.30×6.30	$=$	39.6900
1.80×5.40	$=$	9.7200
合計床面積		49.4100

2階



求積表

5.40×6.30	$=$	34.0200
2.70×3.60	$=$	9.7200
合計床面積		43.7400



作成者

(令和2年9月7日作成)

縮尺

1/250

申請人

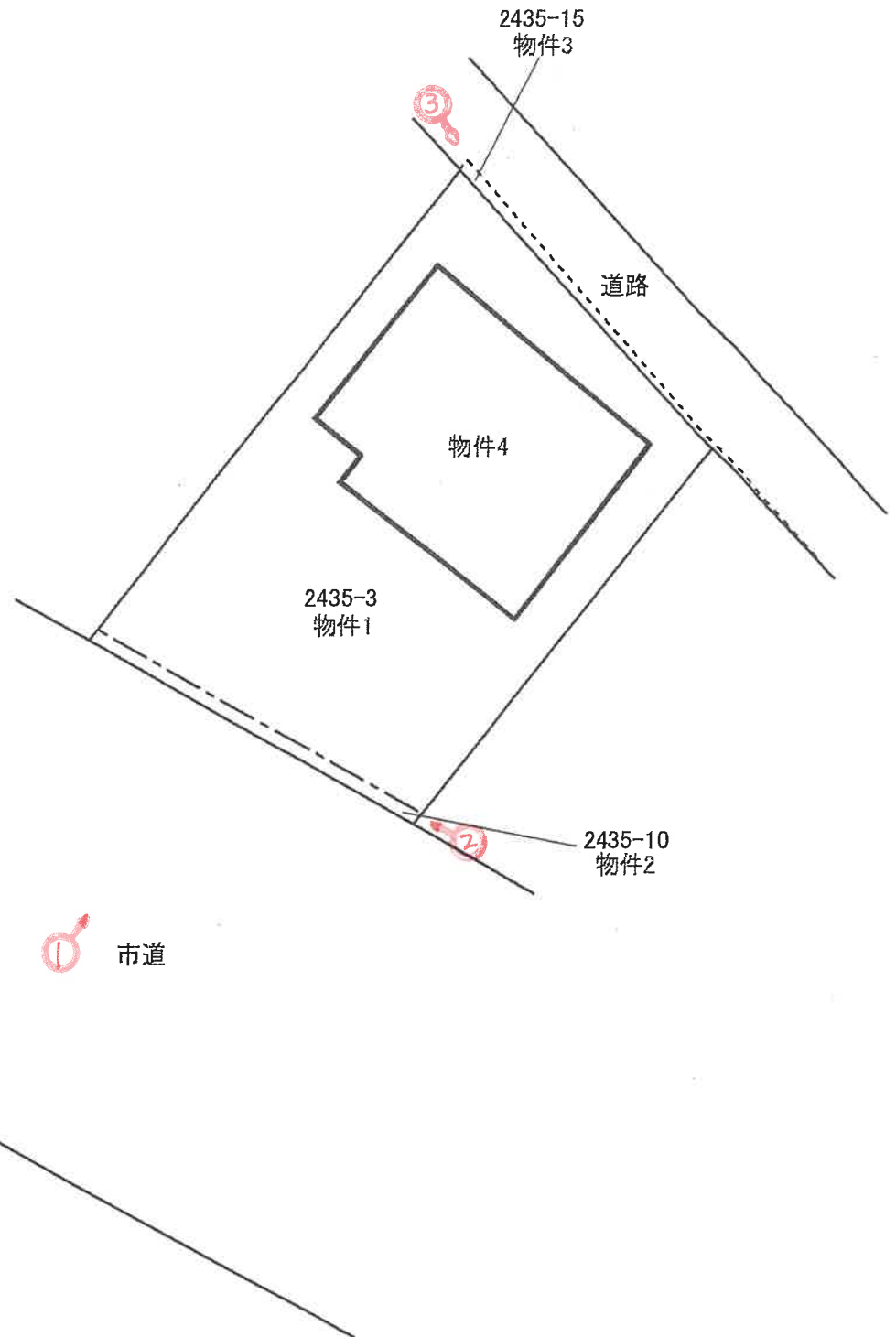
縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(//枚目)

4

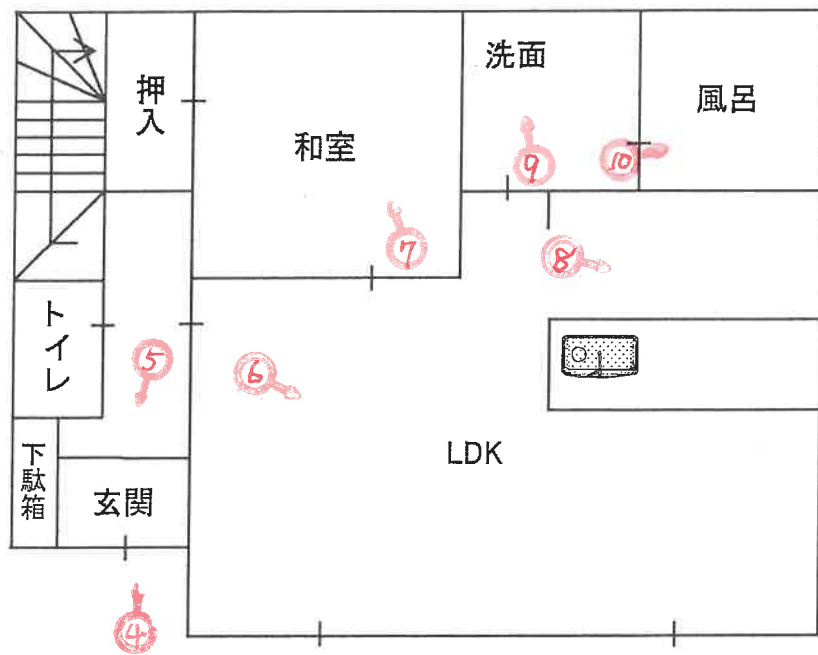


令和7年(ケ)第77号

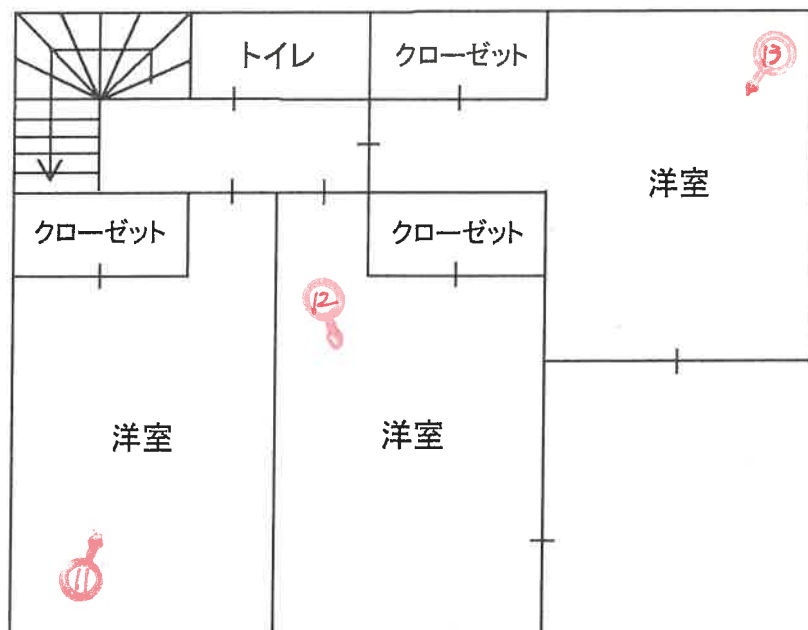
(←○は写真撮影位置および方向)

(/2枚目)

(1F)



(2F)



令和7年(ケ)第77号

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/3 枚目)



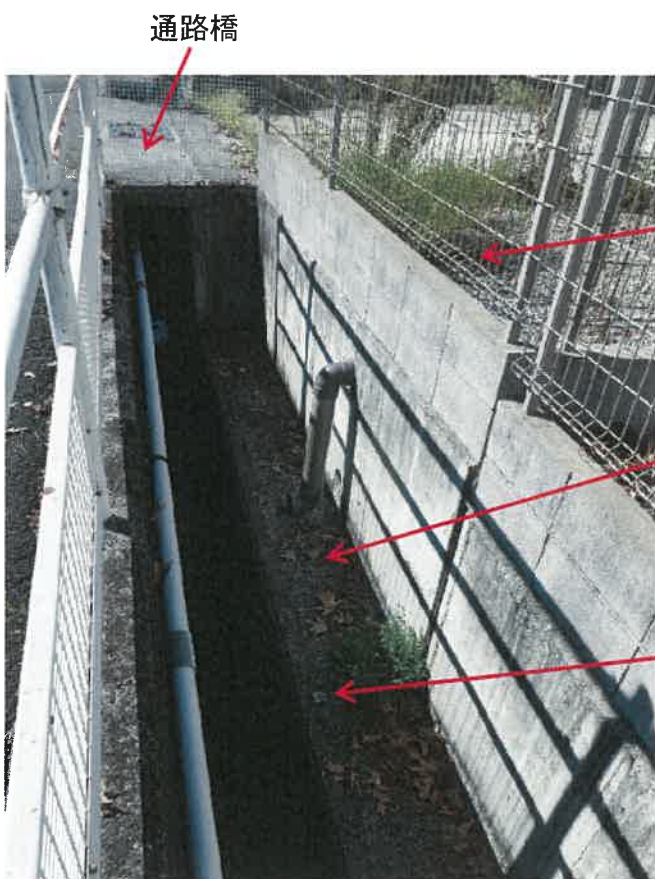
写真 ①

本件建物(物件4)

カーポート(工作物)

物件1の土地

通路橋



通路橋

写真 ②

物件1の土地

物件2の土地

金属プレート

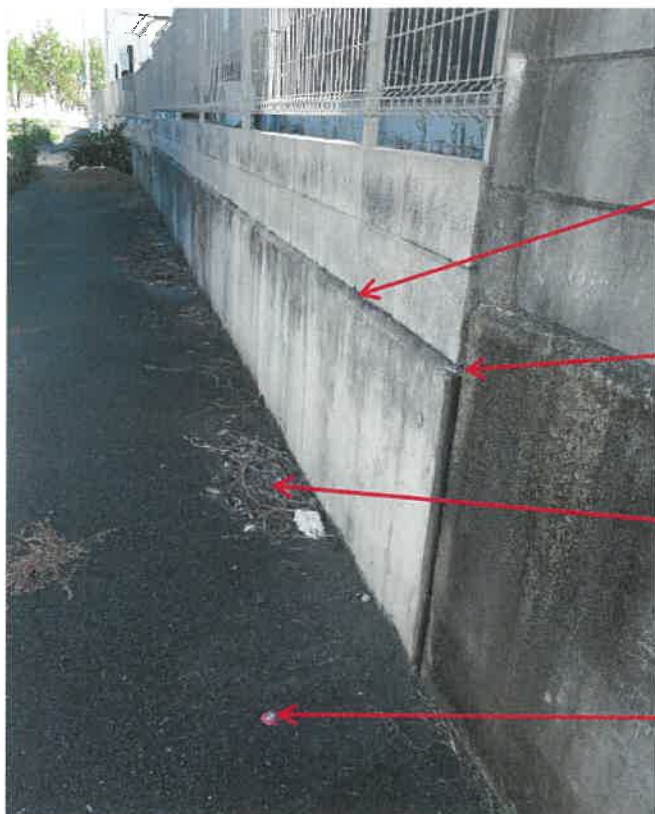


写真 ③

物件1の土地

金属プレート

物件3の土地

金属鋏

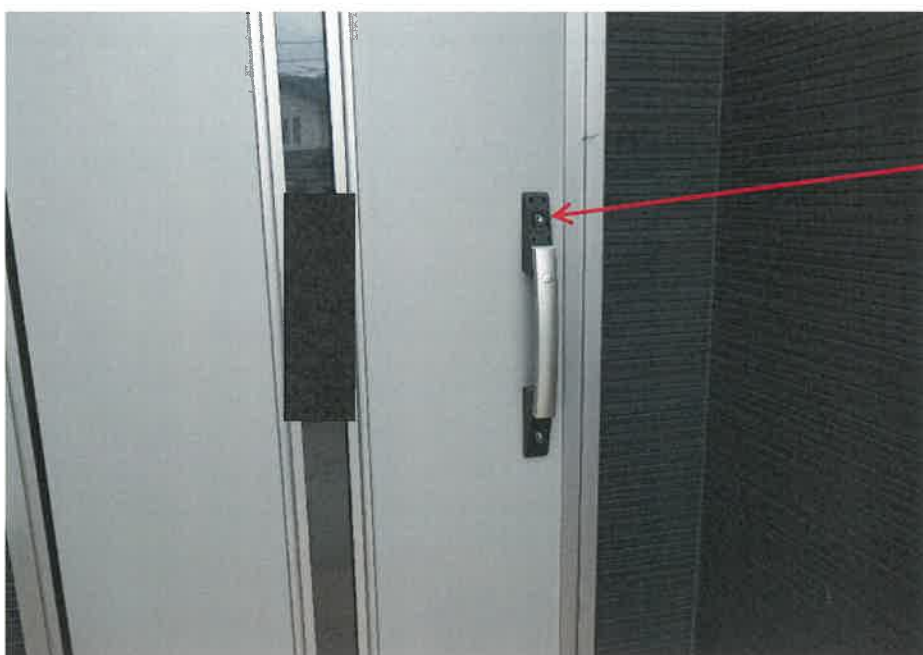


写真 ④

カバーなし



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦

写真 ⑧



写真 ⑨





写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬

令和 7 年 (ケ) 第 77 号
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査
令和 7 年 9 月 16 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12,100,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,170,000円
物件2(土地)	金20,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(建物)	金8,900,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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）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・3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
4	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は、市道の側溝に沿ってコンクリート舗装された土地で、物件1より1m程度低地となっている。地積測量図に基づき現地確認したところ、境界標と一致しており、地目・地積ともに概ね公簿に同じ。 ○ 物件3は、背面道路の一部となり、アスファルト舗装された土地で、物件1より1m程度低地となっている。地積測量図に基づき現地確認したところ、境界標と一致しており、地目・地積ともに概ね公簿に同じ。		

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 余部駅の北東方 約3.2 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに、小規模開発された住宅地域。	
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 % 200 % 防火指定なし 第2種高度地区
画 地 条 件	規模 157.87 m ² の 建物敷地部分のみではほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側 約12m市道 北東側 約2m道路 (建築基準法43条2項になりうる空地)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件4建物の敷地。物件2はコンクリート舗装された用悪水路、物件3はアスファルト舗装された公衆用道路の一部となっている。	
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	・画地条件は物件1のみを記載。 ・周囲の埋蔵文化財包蔵地「坂本城跡」に該当し、土木工事等にあたっては、文化財保護法第93条に基づいた手続きを要する。 ・前面道路との間に開渠が存し、幅約5mで架橋されているが、姫路市各担当課に問い合わせたところ、河川等占用・道路占用ともに申請はなされていないとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

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） 令和2年8月18日 新築 経過年数 5 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフイング葺 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・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	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。 ・2階の階段付近の窓ガラスが割れている。家財等はほぼない空家の状態にあるものの、築年数からみると維持管理の状態がやや悪いものと思われる。

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	70,800	1.00	157.87	0.90	10,060,000
2	70,800	0.10	4.07	—	30,000
3	70,800	0.10	2.65	—	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（姫路（県）－33）

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/㎡)
 $67,300 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 70,800$

◇ 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
 $100/95 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/95$

イ 個別格差：物件1：方位、埋蔵文化財包蔵地等（1.00） 物件2・3：利用現況等（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4）

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
4	160,000	93.15	0.61	9,090,000

ウ 現価率

経過年数5年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数20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)}
 $\times (1－観察減価0.2) \div 0.61$

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	10,060,000	0.50	法定地上権	5,030,000

(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	10,060,000	-5,030,000		0.90	0.70	3,170,000
2	30,000	—		0.90	0.70	20,000
3	20,000	—		0.90	0.70	10,000
4	9,090,000	+5,030,000	1.00	0.90	0.70	8,900,000
一 括 価 格 (合 計)						12,100,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市場性の劣る水路・道路付き不動産であること、架橋について行政手続を要する可能性が高いこと等を考慮した。

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)ー33)
所 在 : 姫路市書写字土屋ノ段879番143
価 格 : 67,300円/㎡
位 置 : JR線「余部」駅より道路距離3.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 217㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員5.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 7,925,074円
物件2 : 0円
物件3 : 0円
物件4 : 6,529,795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 | 姫路市書写字構江 | |
| | 地 番 | 2 4 3 5 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 7. 8 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市書写字構江 | |
| | 地 番 | 2 4 3 5 番 1 0 | |
| | 地 目 | 用悪水路 | |
| | 地 積 | 4. 0 7 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市書写字構江 | |
| | 地 番 | 2 4 3 5 番 1 5 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 2. 6 5 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 姫路市書写字構江 2 4 3 5 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 2 4 3 5 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 9. 4 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 3. 7 4 平方メートル |

位置図



対象不動産

地価調査基準地

JR余部駅

姫路市役所『白地図』
S=1:25,000

図 所 測 地 積 土 地 量 図

地 番 2435-3, 2435-10ないし 2435-15

土地の所在 姫路市書写字横江

座 標 求 積 表

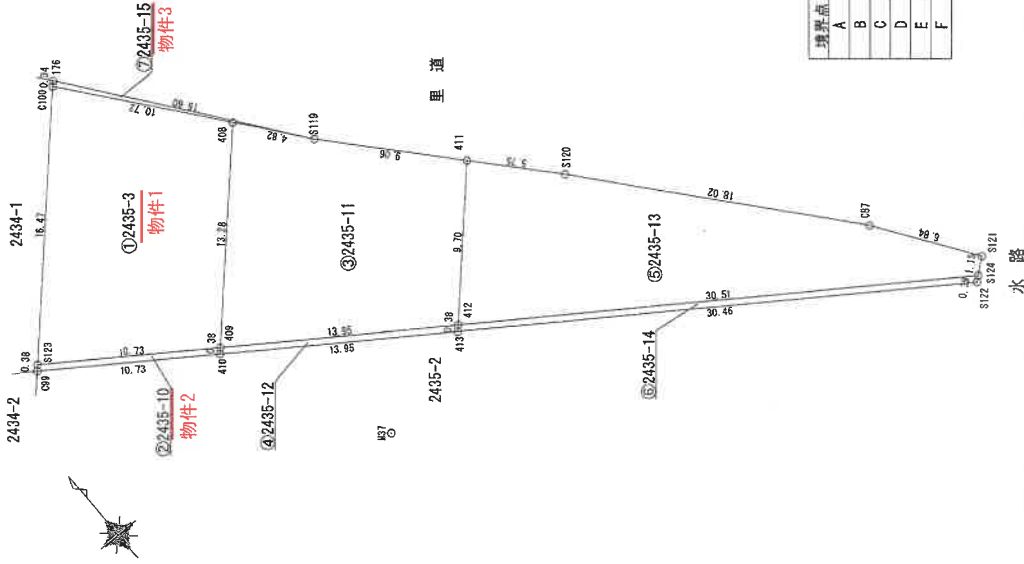
地 番	①2435-3 物件1		Yn	辺 長	点間No
	No.	標識			
409		507.630	513.394	13.287	408
408		517.327	522.478	10.727	G100
G100		525.734	515.816	16.474	S123
S123		513.712	504.553	10.731	409
		倍 面 積		315.758670	
		面 積		157.8793350	
		地 積		157.87	

地 番	②2435-10 物件2		Yn	辺 長	点間No
	No.	標識			
S123		513.712	504.553	0.385	G99
G99		513.432	504.289	10.732	410
410		507.350	513.131	0.384	409
409		507.630	513.394	10.731	S123
		倍 面 積		8.156454	
		面 積		4.0782270	
		地 積		4.07	

地 番	③2435-11		Yn	辺 長	点間No
	No.	標識			
412		499.720	524.893	9.707	411
411		506.804	531.530	9.064	S119
S119		513.547	525.473	4.823	408
408		517.327	522.478	13.287	409
409		507.630	513.394	13.957	412
		倍 面 積		314.625587	
		面 積		157.3127935	
		地 積		157.31	

地 番	④2435-12		Yn	辺 長	点間No
	No.	標識			
409		507.630	513.394	0.384	410
410		507.350	513.131	13.957	413
413		499.439	524.630	0.385	412
412		499.720	524.893	13.957	409
		倍 面 積		10.611862	
		面 積		5.3059310	
		地 積		5.30	

1/2



境界点	地積の種類
A	コンクリート擁壁角
B	コンクリート擁壁
C	金 属 柵
D	金属プレート柵
E	刻ミ赤ペンキ
F	プラスチック杭

(測量年月日 令和2年2月5日、任意座標)

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/300

地番 2435-3, 2435-9ないし 2435-15 土地積測量図

姫路市書写字構江

地番 ⑤2435-13				
No.	標識	Xn	Yn	辺長
S124		482.423	550.036	1.159
S121		483.160	550.930	6.843
C87		488.772	547.014	18.020
S120		502.526	535.372	5.750
411		506.804	531.530	9.707
412		499.720	524.893	30.518
		倍面積		347.670025
		面積		173.8350125
		地積		173.83

地番 ⑥2435-14				
No.	標識	Xn	Yn	辺長
412		499.720	524.893	0.385
413		499.439	524.630	30.467
S122		482.172	549.731	0.395
S124		482.423	550.036	30.518
		倍面積		23.181080
		面積		11.5905400
		地積		11.59

地番 ⑦2435-15 物件 3				
No.	標識	Xn	Yn	辺長
408		517.327	522.478	4.823
S119		513.547	525.473	15.604
176		525.986	516.052	0.345
C100		525.734	515.816	10.727
		倍面積		5.306301
		面積		2.6531505
		地積		2.65

合 計 512.6549895

引 照 点 表

P1	浜水マンホール M37	X 座標	497.371
	マンホール中心	Y 座標	517.740
P2	浜水マンホール M19	X 座標	475.439
	マンホール中心	Y 座標	550.761

境界点	P	点間距離	P 1	P 2
409		11.14		49.32
408		20.51		50.54
C100		28.42		61.24
S123		20.99		60.00
C99		20.94		60.02
410		10.99		49.33
412		7.52		35.47
411		16.70		36.79
S119		17.92		45.73
413		7.19		35.48
S124		35.58		7.02
S121		36.10		7.72
C87		30.51		13.84
S120		18.37		31.15
S122		35.41		6.81
176		28.66		61.31

作製者

申請人

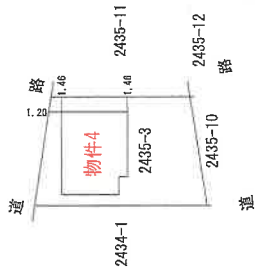
縮尺

登記年月日：令和2年9月18日

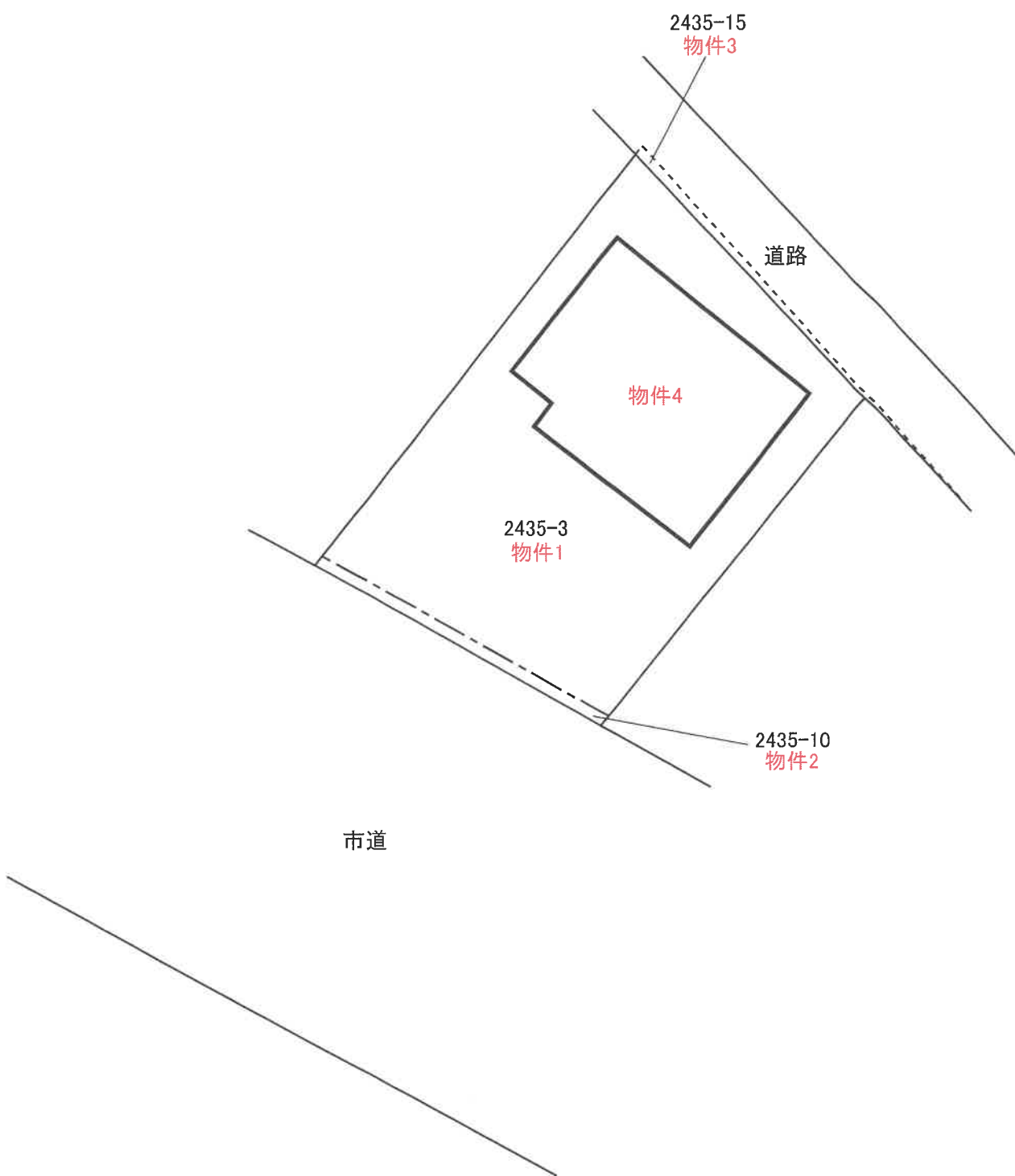
これは図面に記載されている内容を示した平面である
令和7年7月14日 神戸地方裁判所民事部

各階平面図 建物図面

登記番号	2435-3
建物の所在	姫路市書字溝江2435番地3

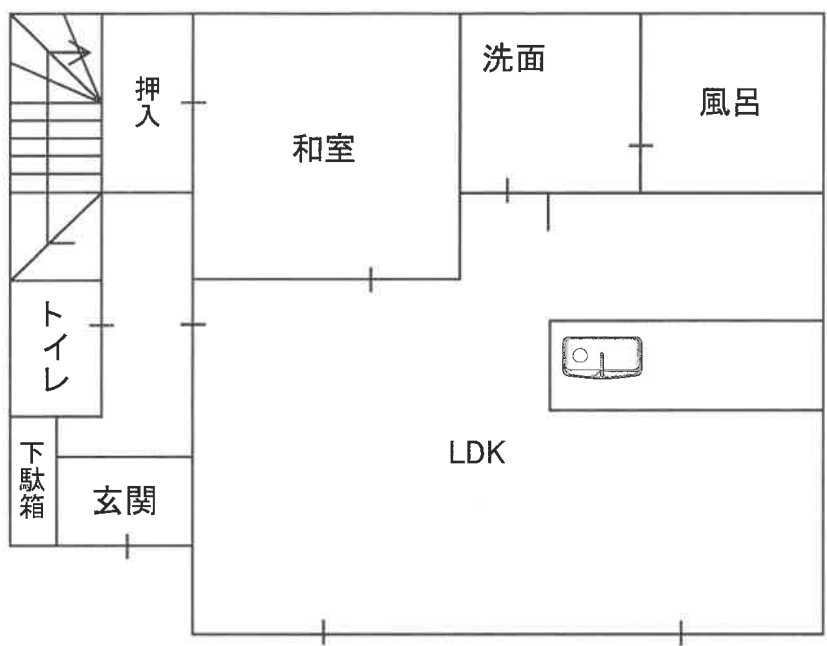


年18本	250	1	500
------	-----	---	-----

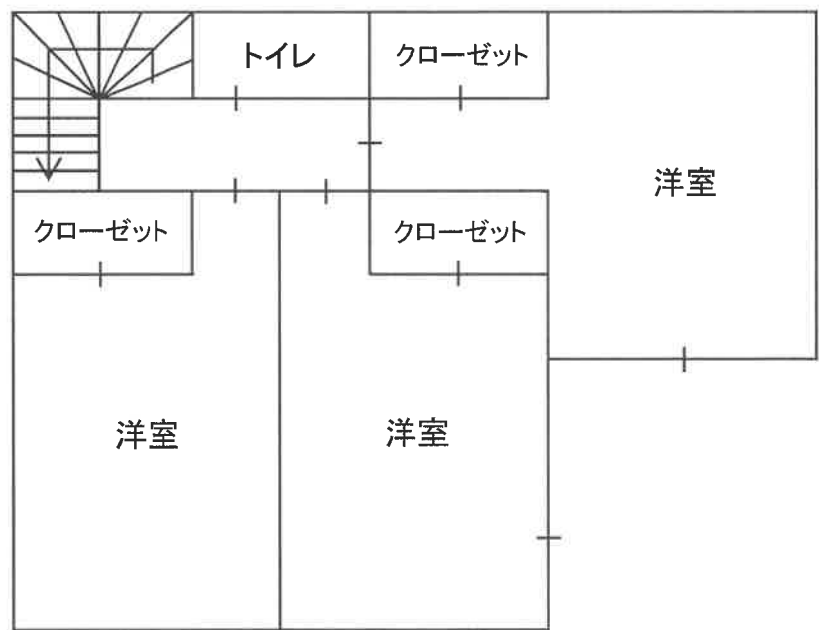


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

