

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 令和 8年 1月 21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 2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 目 録

1 所 在 姫路市の形町の形字小島
 地 番 1 3 4 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 6 1 . 7 5 平方メートル

2 所 在 姫路市の形町の形字小島 1 3 4 7 番地 2

家屋 番号 2 2 0 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 8 3 . 3 0 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 7 3 平方メートル
 2 階 約 2 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 4 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 0 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 レンガ造瓦葺平家建

床 面 積 約28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅・茶室

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約45平方メートル



物件明細書

令和 7 年 10 月 7 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】

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】

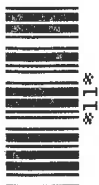
隣地との境界が不明確である。

《 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 姫路市の形町の形字小島
 地 番 1 3 4 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 6 1 . 7 5 平方メートル

2 所 在 姫路市の形町の形字小島 1 3 4 7 番地 2
 家屋 番号 2 2 0 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 8 3 . 3 0 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 7 3 平方メートル
 2 階 約 2 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 約 4 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 2 0 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	レンガ造瓦葺平家建
床 面 積	約28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	居宅・茶室
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	約45平方メートル



令和7年(ヌ)第 36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 | 姫路市の形町の形字小島 |
| | 地 番 | 1 3 4 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 1. 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市の形町の形字小島 1 3 4 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 3. 3 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	姫路市的形町形1347番地2	
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 上記の者が本件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		
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:木造瓦葺2階建 ☒ 床面積: 1階約73㎡ 2階約20㎡(概測)	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある(執行官の意見のとおり)	
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・物置・茶室(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 ☐ 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 ☒ 現況見取図のとおり	

(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
■債務者	1 本件建物には私が家族とともに二十歳まで住んでいました。その後、母が平成20年まで住んでいましたが、それ以降誰も住んでいません。 2 本件建物は、母屋以外に納屋とプレハブの作業場、蔵、茶室があります。 3 母屋は中2階のようなつくりになっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地上にある建物は、本件建物の登記事項証明書とは大きく異なり、その同一性だけでなく、複数の建物について独立した目的外建物なのか附属建物なのかを検討することになる。そこで建物の閉鎖登記簿を取得し家屋見取図を請求したところ、これらの建築時期が非常に古く、本件建物の保存登記も昭和16年となっていることから現況建物と同一のものであると認定し、複数の建物についても附属建物と認定した。
- 3 前記の検討を踏まえ本件土地には以下のとおり、物件目録にない附属建物がある。

①未登記附属建物イ	物置	木造瓦葺平家建	約42㎡
②同ロ	居宅	軽量鉄骨造鋼板葺平家建	約20㎡
③同ハ	物置	レンガ造瓦葺平家建	約28㎡
④同ニ	居宅・茶室	木造瓦葺平家建	約45㎡
- 4 本件建物は、登記簿上は1棟の平家であるが、主たる建物は増改築により2階建となっており、それ以外に上記のとおり未登記附属建物が4棟ある。
- 5 主たる建物、①及び③は相当古いものと思われる。固定資産課税台帳によると昭和7年とあるが、②及び④はそこまで古いものとは認められなかった。
- 6 主たる建物の2階部分について、西側に引き戸や扉を確認できなかったため西側に広がっている可能性はあるが、1階の天井高に東西に違いがあることから建物間取図のとおりと思われる。全体的に経年劣化が認められた。
- 7 附属建物につき、①イについては東側に扉で閉じられた物置が二部屋あり、西側は扉がなく天井もなく屋根が見えるほど朽廃し屋根の一部が抜けて空が見える状態であった。②ロの内部は天井パネルがすべて落ちて屋根が見えていた。③ハはレンガ倉庫で内部を見ることができなかったが、おそらく倉庫として動産があると思われる。④ニは居室二間に廊下と茶室がある。
- 8 カーポートがあるが柱が地面に固定され構築物と思料する。屋根のポリカ材はかなり劣化し少し残る程度となっていた。
- 9 自動車が残置されている。

(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) 13:38-13:41	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) 13:07-13:15	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手交(返信用110円)
令和7年6月26日(木) 11:44-11:48	姫路市役所固定資産税課	家屋見取図請求(受領)
令和7年6月26日(木) 12:25-12:31	神戸地方法務局姫路支局	閉鎖登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年6月30日(月) 15:54-16:08	執行官室(電話発信)	債務者から聴取調査
令和7年7月1日(火) 11:17-12:17	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 年 月 日
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。

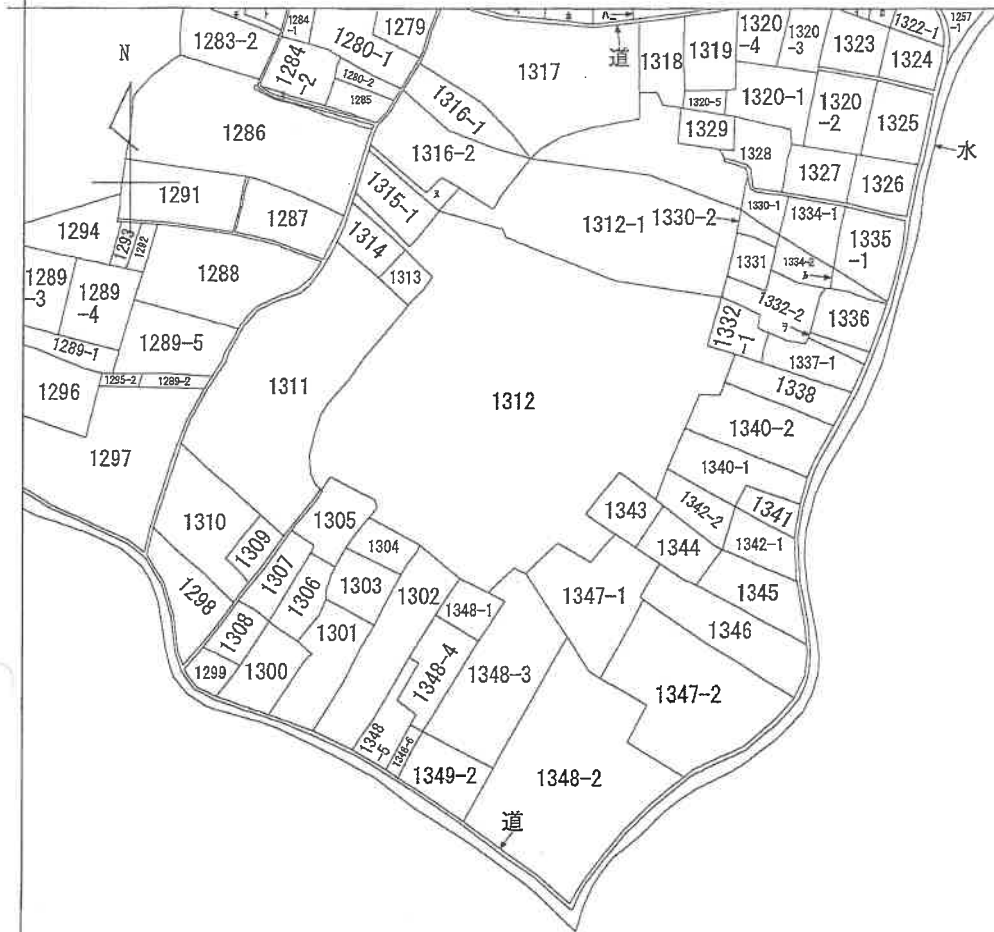
☒ 令和7年7月1日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

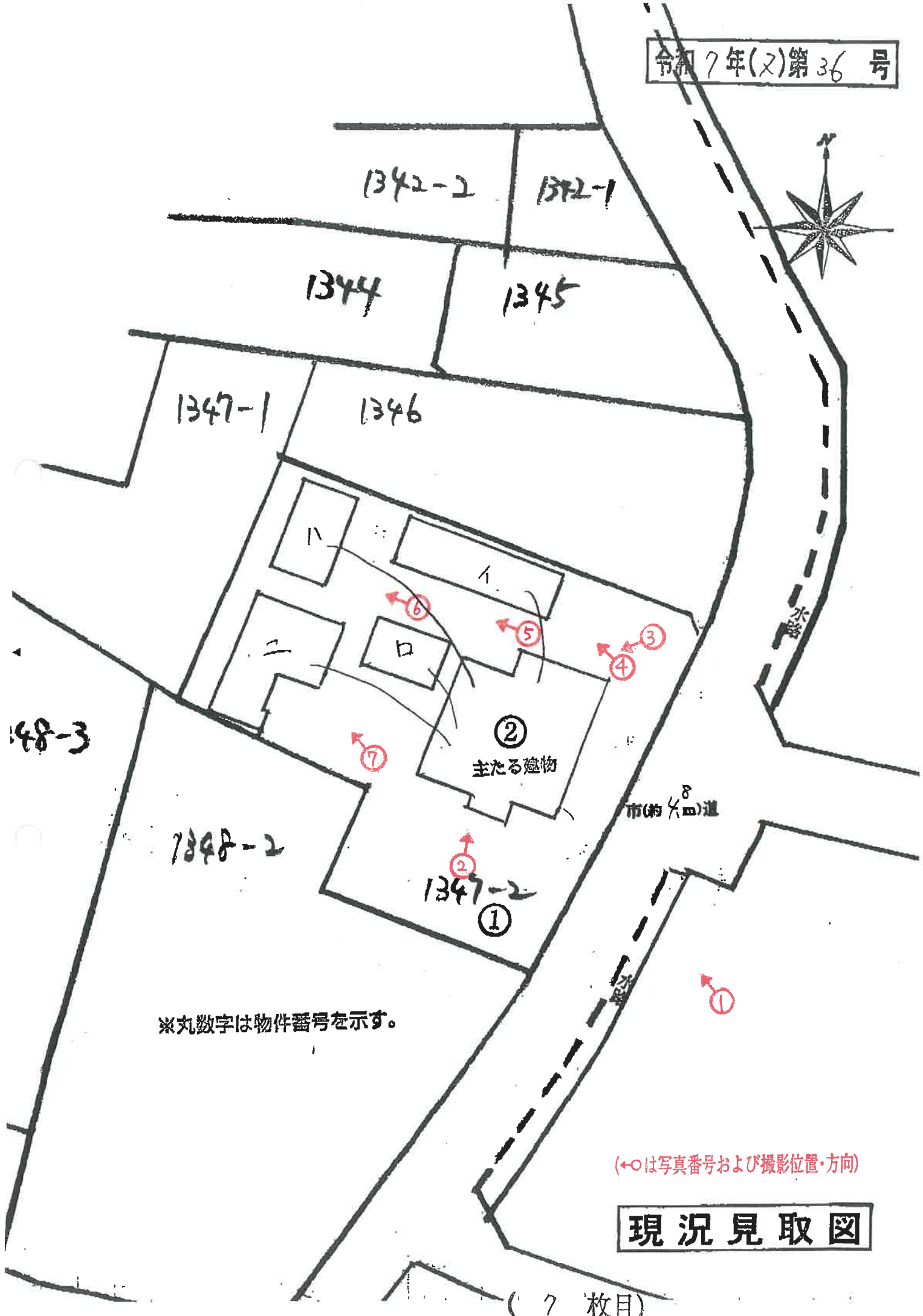
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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 1321 ハ 1264 ホ 1266 ト 1281 リ 1286-1 ル 1335-2
ロ 1322-2 ニ 1265 ヘ 1267 チ 1283-1 ス 1315-2 ヲ 1337-2





※丸数字は物件番号を示す。

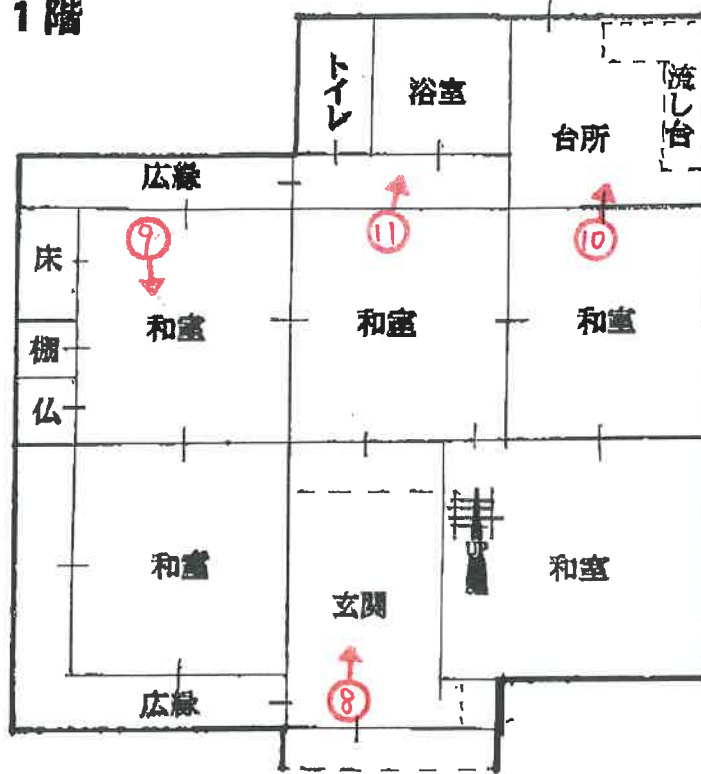
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

現況見取図

物件 2

主たる建物

1 階



2 階

物件2主たる建物は、増築・改修が繰り返されていると推測され、建物の現況は下記のとおりと判断した。また、敷地内には未登記の附属建物が4棟ある。

- ・構造：木造瓦葺2階建
- ・用途：居宅
- ・床面積：1階：約73㎡、2階：約20㎡（概測）



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

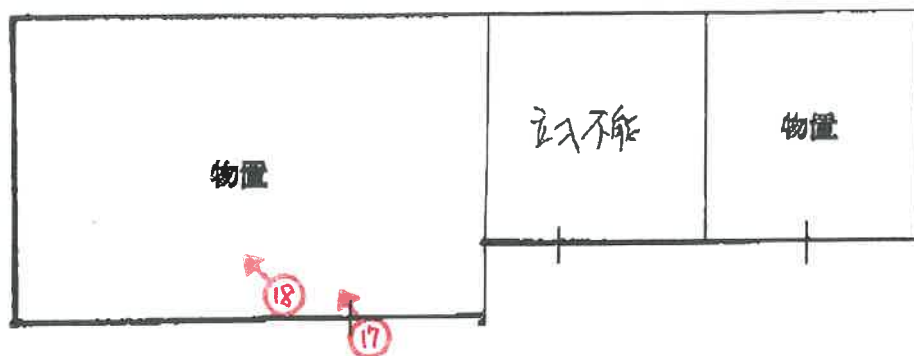
物件 2

未登記附属建物 イ

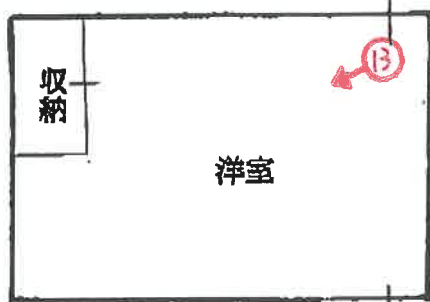
<未登記附属建物イ>

- ・物置
- ・木造瓦葺平家建
- ・床面積：約42㎡

令和7年(又)第36号



未登記附属建物 ロ

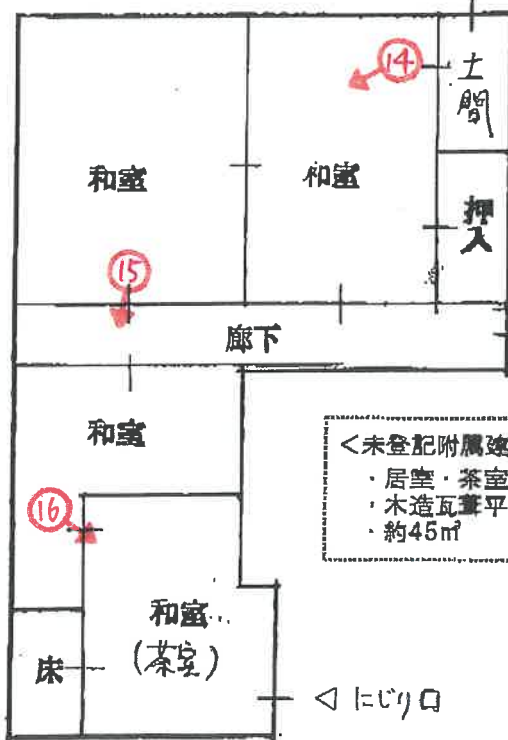


<未登記附属建物ロ>

- ・居宅
- ・軽量鉄骨造鋼板葺平家建
- ・約20㎡



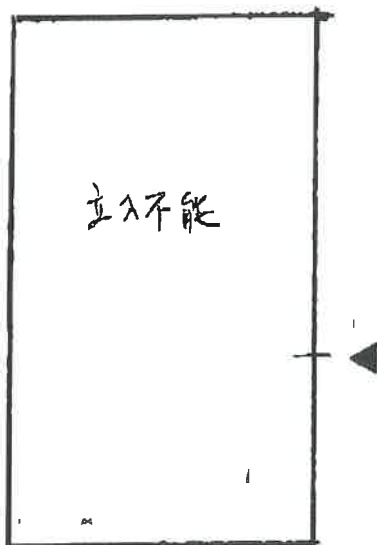
未登記附属建物 ニ



<未登記附属建物ニ>

- ・居室・茶室
- ・木造瓦葺平家建
- ・約45㎡

未登記附属建物 ハ



<未登記附属建物ハ>

- ・物置
- ・レンガ造瓦葺平家建
- ・約28㎡

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



1



2



3

(10 枚目)



4



5



6

(// 枚目)



7

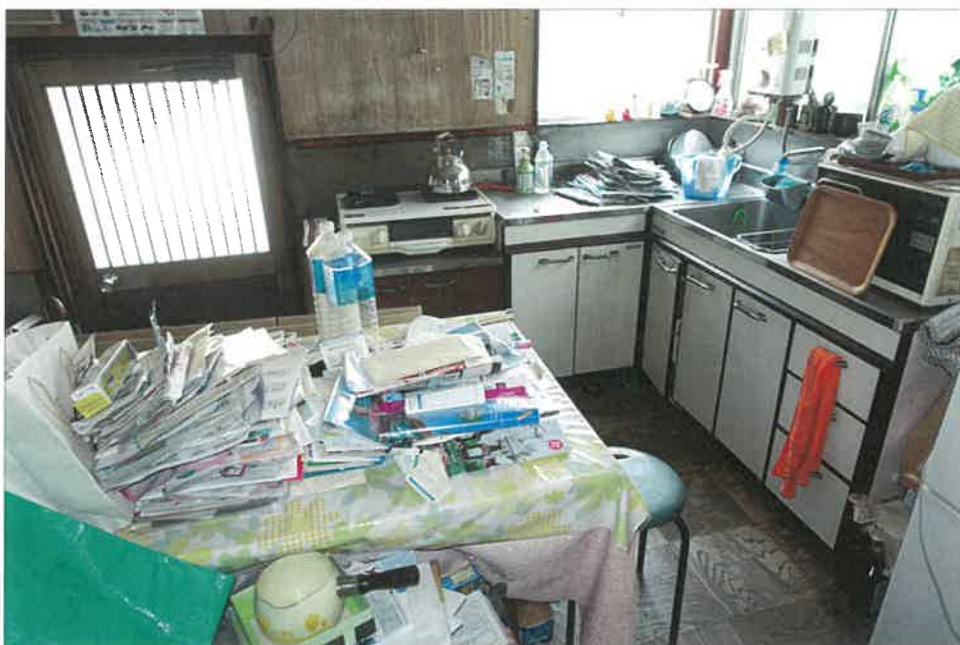


8



9

(12 枚目)



10



11



12

(13 枚目)



13



14



15

(14 枚目)



16



17



18

(15 枚目)

令和 7 年 (ヌ) 第 36 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 17 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4,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,270,000円
物件2（建物）	金2,580,000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）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	下記参照
特 記 事 項 ①			
	● 本件土地上の建物について 物件2建物は登記事項証明書とは構造等が異なり同一性に疑義があったが、外観調査でも昭和初期の建物であり、従前には改築した旨の陳述があること、加えて、固定資産税課税台帳記録等も参考として現況建物が本件建物であると推定した。なお、その他にも複数の建物が存在するが、これらはいずれも本件建物の附属建物であると判断した。（現況調査報告書参照） ● 物件2主たる建物について 物件2の主である建物は、増築・改修が繰り返されていると推測され、現況は下記のとおりである。 ・構造：木造瓦葺2階建 ・床面積：1階 約73㎡ 2階 約20㎡ 延べ 約93㎡		

特 記 事 項 ②

- 物件 2 附属建物について
物件 2 建物には未登記の附属建物イ～ニがある。現況については下記のとおりである。

未登記附属建物イ

- ・ 構造：木造瓦葺平家建
- ・ 種類：物置
- ・ 床面積：約42㎡

未登記附属建物ロ

- ・ 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建
- ・ 種類：居宅
- ・ 床面積：約20㎡

未登記附属建物ハ

- ・ 構造：レンガ造瓦葺平家建
- ・ 種類：物置
- ・ 床面積：約28㎡

未登記附属建物ニ

- ・ 構造：木造瓦葺平家建
- ・ 種類：居宅・茶室
- ・ 床面積：約45㎡

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 的形駅の 南西方 約0.3km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	姫路市役所の南東方約6.4km (直線距離)、国道250号北側背後、八幡神社の南東に位置する。中小規模の一般住宅が建ち並ぶ駅近くの既成住宅地域である。	
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
画地条件	規模 661.75㎡ の 不整形地 (登記数量) 間口×奥行 約26m×約29m	
接面道路の状況	東側 約4.8m市道	
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 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	・隣接土地等との筆界が判然としない。 ・物件1土地上に駐車スペース（工作物：カーポート）が築造され、自動車が放置されている。 ・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「0.5～1.0m未満の区域」、高潮によって想定される浸水深は「3.0～5.0m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 (附属建物は「特記事項」に記載)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 （家屋調査表） 昭和7年1月2日 新築 経過年数 94 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 : 板貼等 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	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。 ・主たる建物、未登記附属建物イ及びハは、現況及び固定資産課税台帳を踏まえ、昭和初期の築古年と判断した。未登記附属建物イは屋根が落ちるなど朽廃寸前の状況にあり、同ロは雨漏りのためか天井板が剥落しており、同ハは内部を確認することはできなかった。また、同ニは居室と茶室であり、仕様・品等はやや優るが、汎用性に乏しい。いずれも、維持管理されておらず放置されている。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）

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	38,900	0.45	661.75	0.70	8,110,000
(合計)	-----	---	661.75	----	8,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 < 姫路-53 >

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/㎡)
 $35,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/92 \approx 38,900$

◇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
 $100/95 \times 100/100 \times 100/97 \times 100/100 \approx 100/92$

イ 個別格差：規模大、形状等（0.45）

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（主）	120,000	約 93.00	0.03	330,000
2（未附イ）	60,000	約 42.00	----	10,000
2（未附ロ）	100,000	約 20.00	0.03	60,000
2（未附ハ）	60,000	約 28.00	----	10,000
2（未附ニ）	100,000	約 45.00	0.03	140,000
(合計)	-----	約 228.00	----	550,000

ウ 現価率

(物件2：主である建物)

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(3%)程度と判定される。

(物件2：未登記附属建物符号イ)

対象建物は既に朽廃状態にあり、もはやその価値は認められない。
備忘価格として、上記のとおり、10,000円を計上する。

(物件2：未登記附属建物符号ロ)

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(3%)程度と判定される。

(物件2：未登記附属建物符号ハ)

対象建物は既に朽廃状態にあり、もはやその価値は認められない。
備忘価格として、上記のとおり、10,000円を計上する。

(物件2：未登記附属建物符号ニ)

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(3%)程度と判定される。

< 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	8,110,000	0.50	法定地上権	4,060,000
				4,060,000

(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	8,110,000	-4,060,000		0.80	0.70	2,270,000
2	550,000	+4,060,000	1.00	0.80	0.70	2,580,000
一 括 価 格 (合 計)						4,850,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲20% : 大量の残置物の可能性等

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 < 姫路ー53 >
所 在 : 姫路市の形町の形字松五良浜1686番20
価 格 : 35,800円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「的形」駅より道路距離250m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 151㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側が幅員3m道路に接面
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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ駅に近い住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 15,465,097円
物件2 : 305,757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 現況見取図・建物間取図
- 4 現況写真

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市の形町の形字小島 |
| | 地 番 | 1 3 4 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 1. 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市の形町の形字小島 1 3 4 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 3. 3 0 平方メートル |

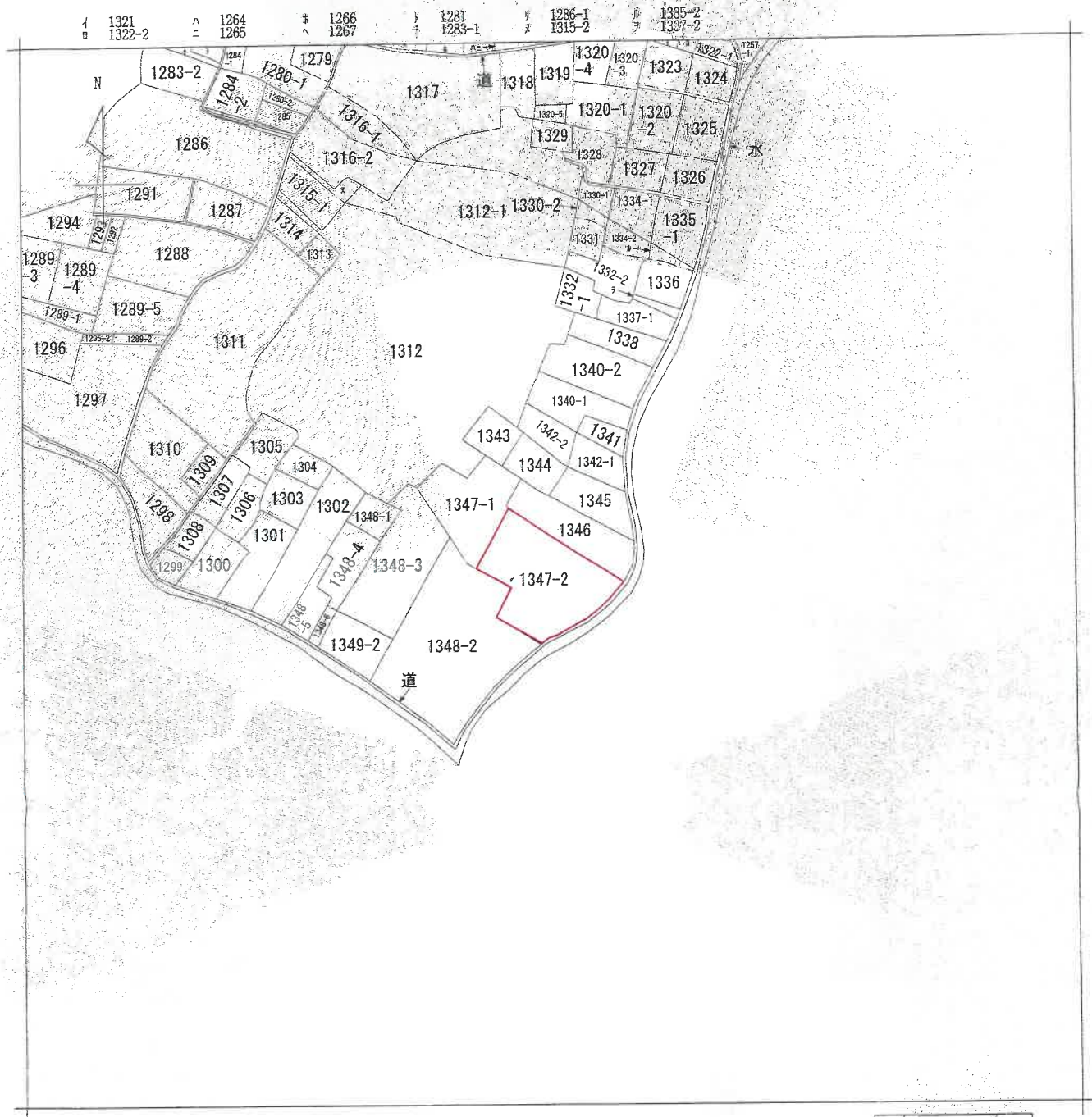
地理院地図

GSI Maps



※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



(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 姫路市の形町の形字小島					地 番 1347番2			
出 力 尺 寸	縮尺不明	精 度 区		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。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和7年1月6日

神戸地方法務局

請求番号: 13-1

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公 図 写



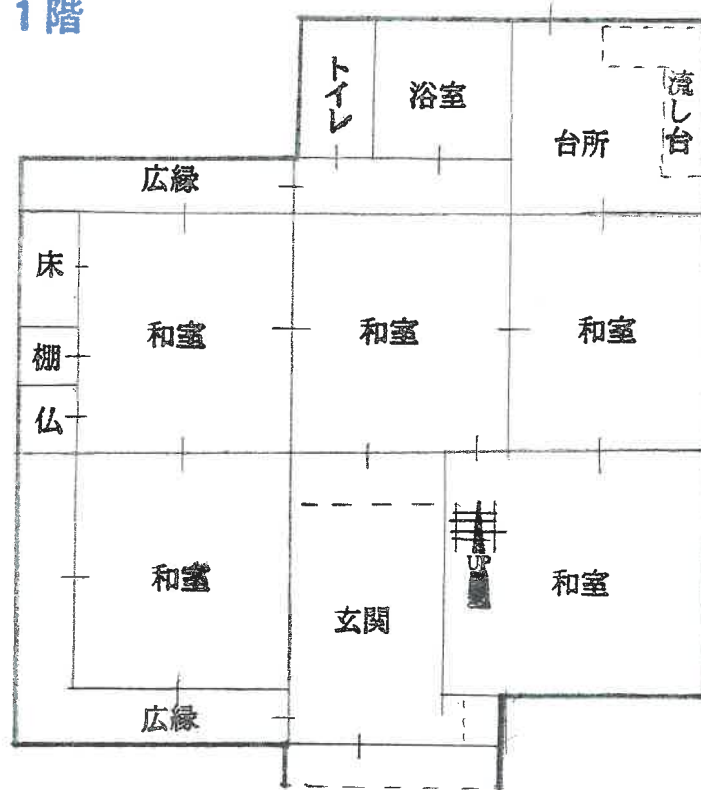
※丸数字は物件番号を示す。

物件 2

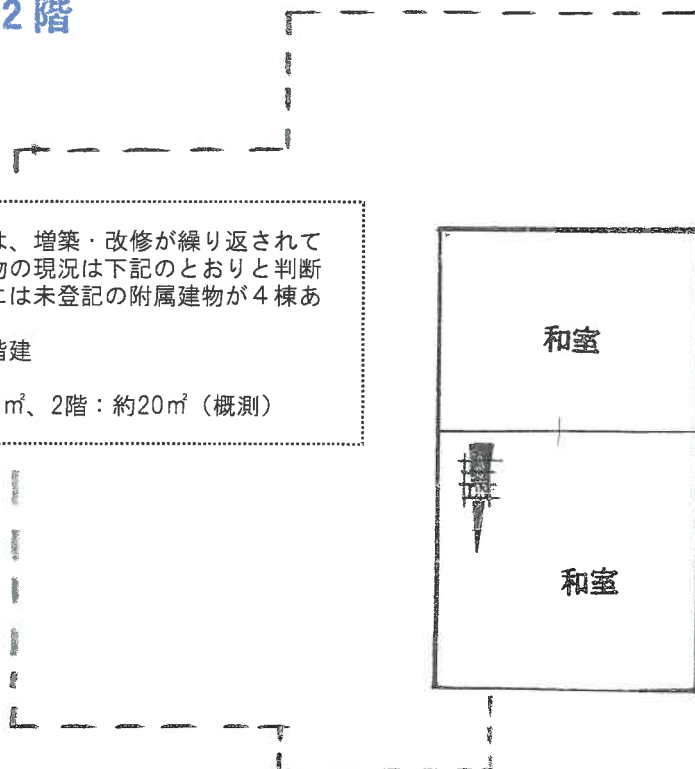
令和7年(又)第36号

主たる建物

1階



2階



物件2主たる建物は、増築・改修が繰り返されていると推測され、建物の現況は下記のとおりと判断した。また、敷地内には未登記の附属建物が4棟ある。

- ・構造：木造瓦葺2階建
- ・用途：居宅
- ・床面積：1階：約73㎡、2階：約20㎡（概測）

建物間取図

未登記附属建物 イ

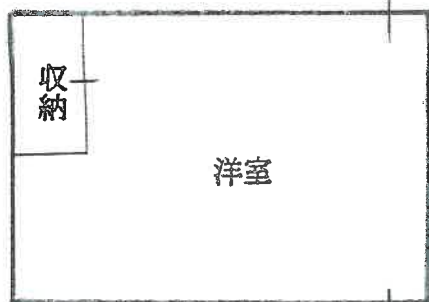
<未登記附属建物イ>

- ・物置
- ・木造瓦葺平家建
- ・床面積：約42㎡

令和7年(又)第36号



未登記附属建物 ロ

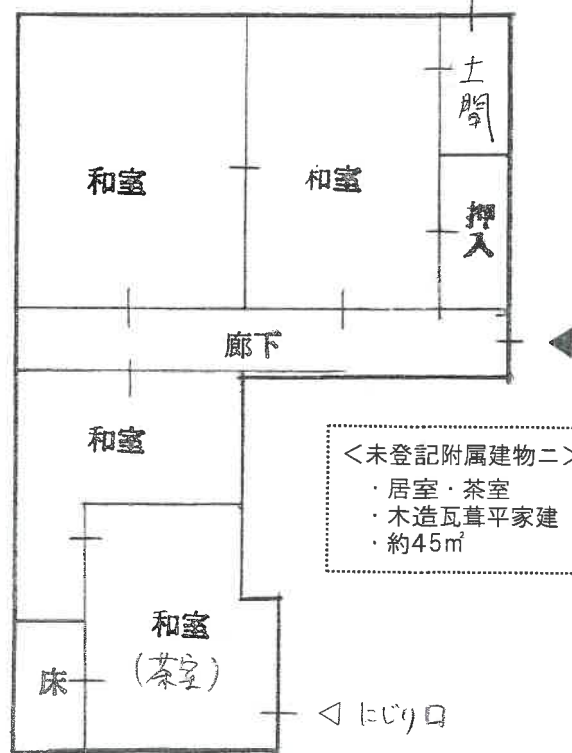


<未登記附属建物ロ>

- ・居宅
- ・軽量鉄骨造鋼板葺平家建
- ・約20㎡



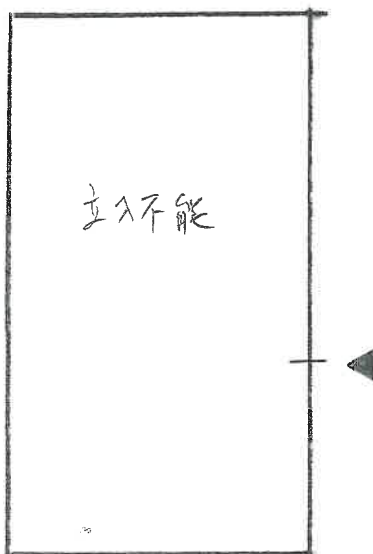
未登記附属建物 ニ



<未登記附属建物ニ>

- ・居室・茶室
- ・木造瓦葺平家建
- ・約45㎡

未登記附属建物 ハ



<未登記附属建物ハ>

- ・物置
- ・レンガ造瓦葺平家建
- ・約28㎡

建物間取図

写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④

