

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、入札が無効となる場合がありますので、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

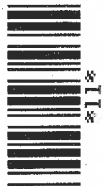
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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, 2	1, 380, 000 1, 104, 000	一括	276, 000	24, 006	0
1	720, 000				
2	660, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 姫路市夢前町寺字南角 | | |
| | 地 番 | 18番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 160.43平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市夢前町寺字南角18番地3 | | |
| | 家屋 番号 | 18番3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 53.40平方メートル | |
| | | 2階 | 42.22平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月26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】

地番21番、14番2、14番1、20番1を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 | 姫路市夢前町寺字南角 | | |
| | 地 番 | 18番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 160.43平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 姫路市夢前町寺字南角18番地3 | | |
| | 家屋 番号 | 18番3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 53.40平方メートル | |
| | | 2階 | 42.22平方メートル | |



令和7年(ケ)第 30号
令和7年 3月31日受理
令和7年 4月22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 | 姫路市夢前町寺字南角 | |
| | 地 番 | 18番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 160.43平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市夢前町寺字南角18番地3 | |
| | 家屋 番号 | 18番3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 53.40平方メートル |
| | | 2階 | 42.22平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	姫路市夢前町寺18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: ☐ 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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></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

(2 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 本件土地について、目的外土地（21番、14番2、14番1、20番1のそれぞれごく一部）を承役地、排水管の埋設を施設する事及びその保守運営の為の土地立入もしくは通行及び保守管理の為の掘削作業の容認を目的とする要役地役権が設定されている。
- 3 本件建物については次のとおり
 - ① 1階ダイニング横の和室の天井に雨漏りの可能性があるシミが見られた。
 - ② 2階和室ドア及び壁に小さな穴が開いていた。
 - ③ 2階の押し入れのふすまの建付けが悪く動きにくかった。
 - ④ 床及び壁について、全体的に経年劣化が見られた。
 - ⑤ 2階洋室は二部屋とも東側の窓の下付近のクロスにカビや傷みが見られた。窓を開けたときに雨が降りこんだものと思われる。
 - ⑥ 2階に屋根裏収納がある。
- 4 本件建物について、外壁にカビやクラックが見られた。また、屋根の上に太陽熱温水器が設置されている。
- 5 債務者兼所有者から現時点まで照会に対する回答や連絡はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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4月3日(木) 13:54-13:55 15:42-15:44	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4月4日(金) 9:14-9:28	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4月15日(火) 9:50-10:25	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4月15日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

目的物件は不在で解錠の必要がなかったため、立会人Aを立ち合わせ建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

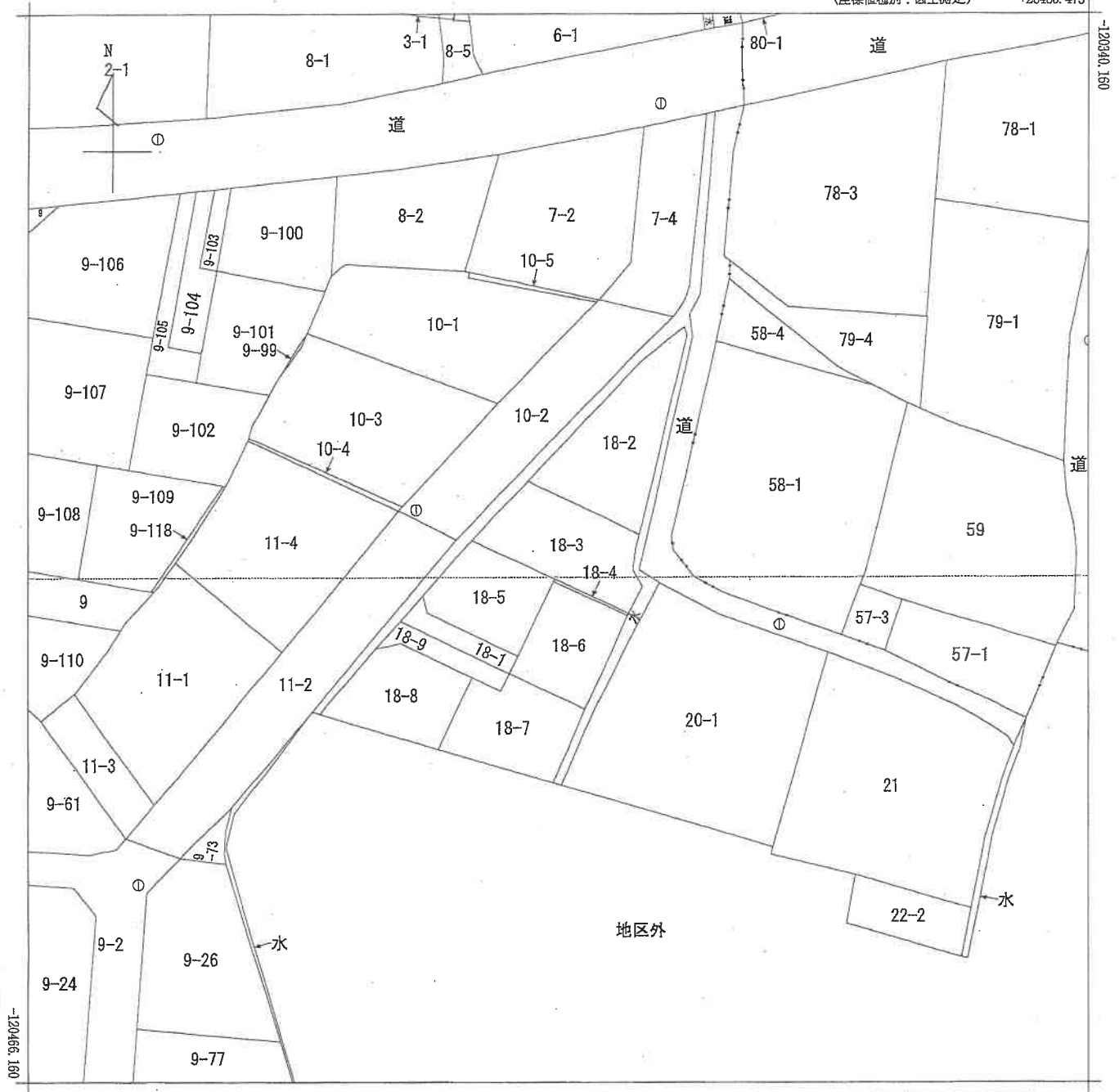
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

(4 枚目)



+28363.473

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

夢前町寺

請求部	所在	姫路市夢前町寺字南角				地番	18番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和52年3月			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

登記年月日：昭和62年7月30日

新 後・新

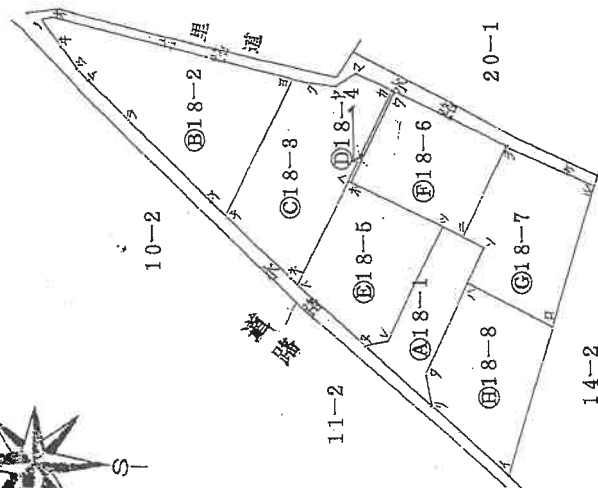
地 番 18-1 18-8

地 積 測 量 図 (3-1)

土地の所在 糸織郡夢前町寺字南角

姫路市

62-7-30



第 1 図	第 2 図	第 3 図	第 4 図
1-1	1-2	1-3	1-4
2-1	2-2	2-3	2-4
3-1	3-2	3-3	3-4
4-1	4-2	4-3	4-4
5-1	5-2	5-3	5-4
6-1	6-2	6-3	6-4
7-1	7-2	7-3	7-4
8-1	8-2	8-3	8-4
9-1	9-2	9-3	9-4
10-1	10-2	10-3	10-4
11-1	11-2	11-3	11-4
12-1	12-2	12-3	12-4
13-1	13-2	13-3	13-4
14-1	14-2	14-3	14-4
15-1	15-2	15-3	15-4
16-1	16-2	16-3	16-4
17-1	17-2	17-3	17-4
18-1	18-2	18-3	18-4
19-1	19-2	19-3	19-4
20-1	20-2	20-3	20-4
21-1	21-2	21-3	21-4
22-1	22-2	22-3	22-4
23-1	23-2	23-3	23-4
24-1	24-2	24-3	24-4
25-1	25-2	25-3	25-4
26-1	26-2	26-3	26-4
27-1	27-2	27-3	27-4
28-1	28-2	28-3	28-4
29-1	29-2	29-3	29-4
30-1	30-2	30-3	30-4
31-1	31-2	31-3	31-4
32-1	32-2	32-3	32-4
33-1	33-2	33-3	33-4
34-1	34-2	34-3	34-4
35-1	35-2	35-3	35-4
36-1	36-2	36-3	36-4
37-1	37-2	37-3	37-4
38-1	38-2	38-3	38-4
39-1	39-2	39-3	39-4
40-1	40-2	40-3	40-4
41-1	41-2	41-3	41-4
42-1	42-2	42-3	42-4
43-1	43-2	43-3	43-4
44-1	44-2	44-3	44-4
45-1	45-2	45-3	45-4
46-1	46-2	46-3	46-4
47-1	47-2	47-3	47-4
48-1	48-2	48-3	48-4
49-1	49-2	49-3	49-4
50-1	50-2	50-3	50-4
51-1	51-2	51-3	51-4
52-1	52-2	52-3	52-4
53-1	53-2	53-3	53-4
54-1	54-2	54-3	54-4
55-1	55-2	55-3	55-4
56-1	56-2	56-3	56-4
57-1	57-2	57-3	57-4
58-1	58-2	58-3	58-4
59-1	59-2	59-3	59-4
60-1	60-2	60-3	60-4
61-1	61-2	61-3	61-4
62-1	62-2	62-3	62-4
63-1	63-2	63-3	63-4
64-1	64-2	64-3	64-4
65-1	65-2	65-3	65-4
66-1	66-2	66-3	66-4
67-1	67-2	67-3	67-4
68-1	68-2	68-3	68-4
69-1	69-2	69-3	69-4
70-1	70-2	70-3	70-4
71-1	71-2	71-3	71-4
72-1	72-2	72-3	72-4
73-1	73-2	73-3	73-4
74-1	74-2	74-3	74-4
75-1	75-2	75-3	75-4
76-1	76-2	76-3	76-4
77-1	77-2	77-3	77-4
78-1	78-2	78-3	78-4
79-1	79-2	79-3	79-4
80-1	80-2	80-3	80-4
81-1	81-2	81-3	81-4
82-1	82-2	82-3	82-4
83-1	83-2	83-3	83-4
84-1	84-2	84-3	84-4
85-1	85-2	85-3	85-4
86-1	86-2	86-3	86-4
87-1	87-2	87-3	87-4
88-1	88-2	88-3	88-4
89-1	89-2	89-3	89-4
90-1	90-2	90-3	90-4
91-1	91-2	91-3	91-4
92-1	92-2	92-3	92-4
93-1	93-2	93-3	93-4
94-1	94-2	94-3	94-4
95-1	95-2	95-3	95-4
96-1	96-2	96-3	96-4
97-1	97-2	97-3	97-4
98-1	98-2	98-3	98-4
99-1	99-2	99-3	99-4
100-1	100-2	100-3	100-4

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

(昭和62年7月25日作成)

(弘文堂印刷)

607654

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和62年7月30日

前地番 18-1~18-8 地積測量図 (3-3)

後・新

土地の所在 姫路市 姫路区夢前町寺南角

姫路市

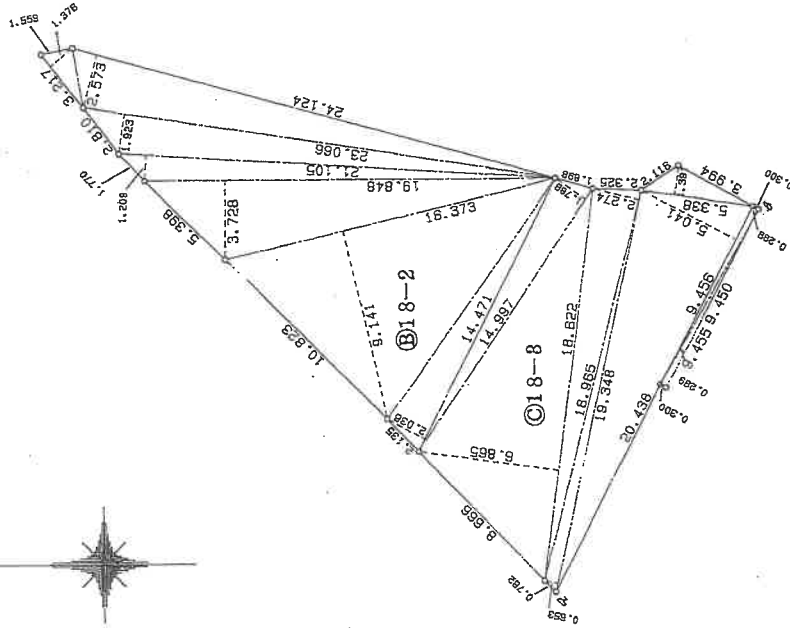
三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
⑪18-2	3.217	1.376	4.426592
	24.124	2.573	62.071052
	23.066	1.923	44.355918
	21.105	1.209	25.515945
	19.848	3.728	73.993344
	16.373	9.141	149.665593
	14.471	2.036	29.462956
		倍面積	388.491400
		倍面積	194.7457000
		地積	194.74 m ²

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
⑫18-8	14.997	1.788	26.814636
	18.622	6.865	127.840030
	18.965	2.274	43.126410
	19.348	0.653	12.634244
	20.438	5.041	103.027958
	5.338	1.391	7.425158
		倍面積	320.868436
		倍面積	160.4342180
		地積	160.43 m ²

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
⑬18-4	9.456	0.299	2.827344
	9.455	0.299	2.827045
		倍面積	5.654389
		倍面積	2.8271945
		地積	2.82 m ²

⑭18-1
925- (③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨) = 69.854565
69.85 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

昭和62年7月30日
(昭和 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/250

(山文堂印刷所)

607656

登記年月日：昭和63年4月7日

各階平面図

653588

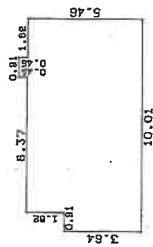
建物各階平面図

家屋番号 18~3

建物の所在 一柳郡夢前町寺字南角18番地3

姫路市

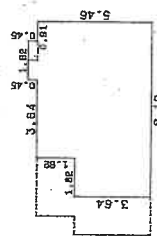
1 階



求積表

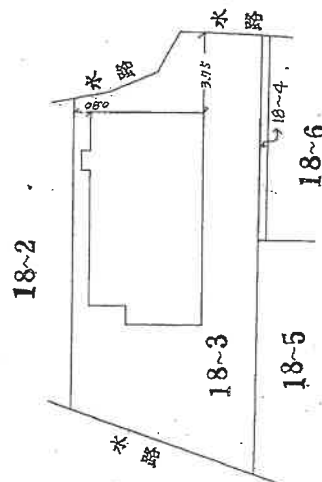
$0.91 \times 3.64 = 3.3124$
 $0.91 \times 5.46 = 4.9674$
 $0.91 \times 5.46 = 4.9674$
 $1.82 \times 5.46 = 9.9372$
合計 53.4079
床面積 53.40 m^2

2 階



求積表

$1.82 \times 3.64 = 6.6248$
 $3.64 \times 5.46 = 19.8744$
 $1.82 \times 5.46 = 9.9372$
 $0.91 \times 5.46 = 4.9674$
合計 42.2240
床面積 42.22 m^2



作製者

(昭和63年4月5日作成)

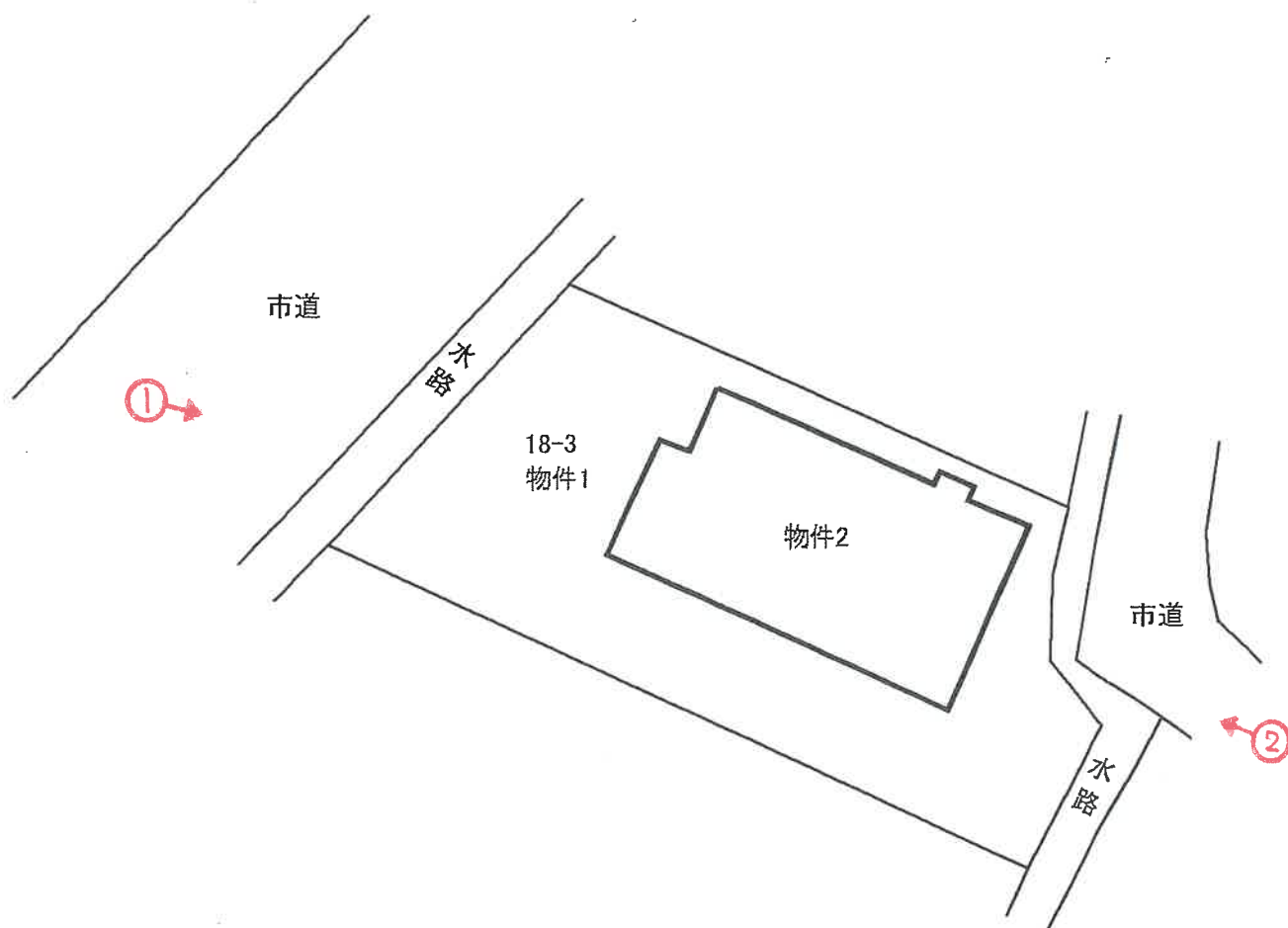
縮尺 1/250

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

物件配置略図

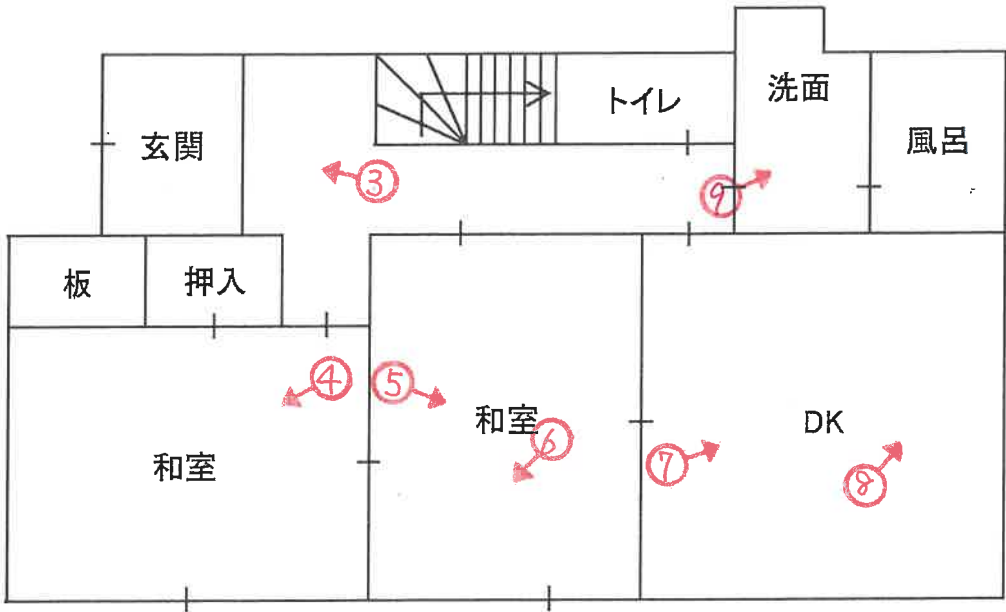


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

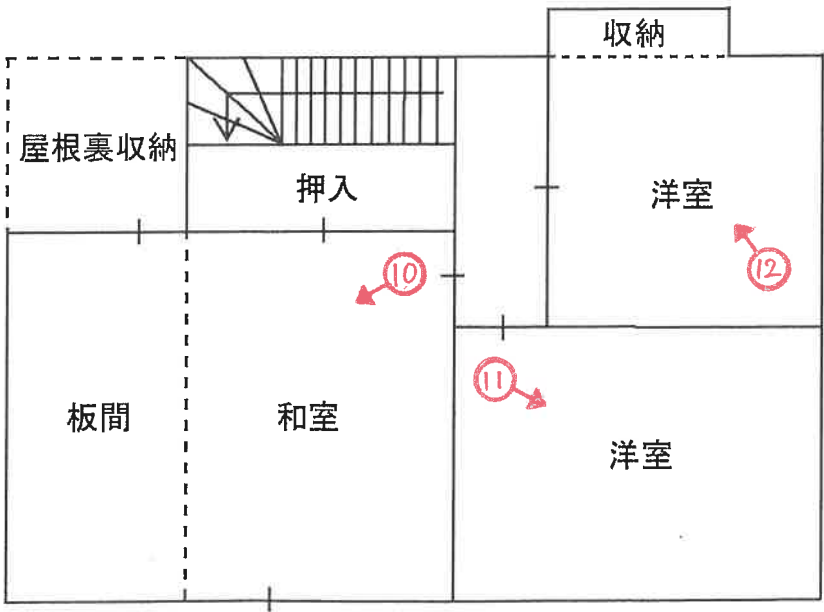
令和7年(ケ)第30号

建物間取図

(1F)



(2F)



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

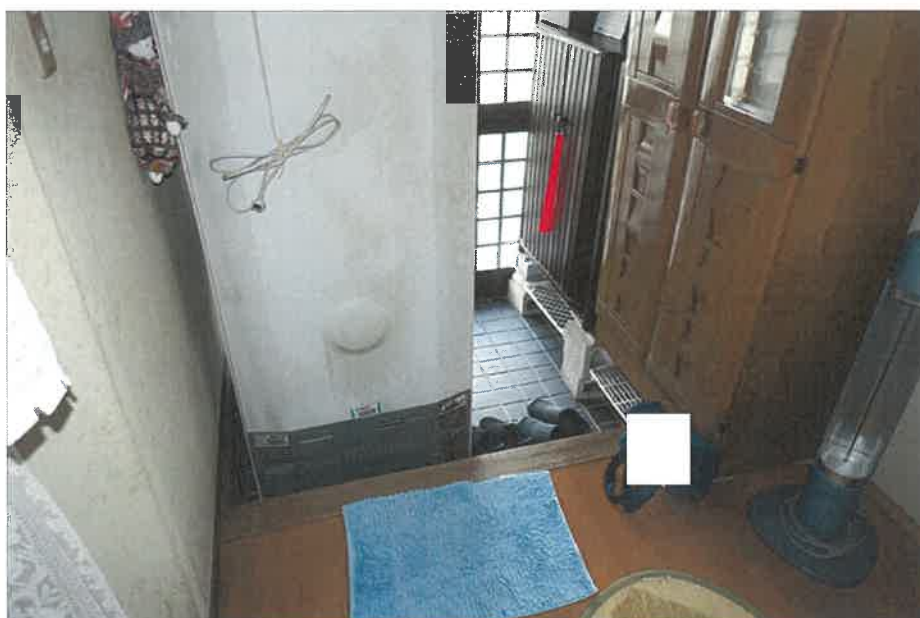
令和7年(ケ)第30号



1



2



3

(// 枚目)



4



5



6

(12 枚目)



7



8



9



10



11



12

(14 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30 号
令和 7 年 4 月 15 日 現地調査
令和 7 年 4 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1,960,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,020,000円
物件2(建物)	金940,000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			
	目的外土地（寺字南角21番：南側6.07㎡、同14番2：北側9.58㎡、同14番1：北側及び東側35.97㎡、同20番1：南側7.75㎡）を承役地として、排水管の埋設を施設する事及びその保守運営の為の土地立入もしくは通行及び保守管理の為の掘削作業の認容として、要役地地役権が設定されている。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 線 余部駅の北方 約7.3 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	姫路市郊外に立地し、昭和後期に開発された住宅団地	
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	都市計画区域外無指定 指定なし — % — % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 160.43 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北西側 約7m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	・ 前面道路とは幅1m程度の暗渠を介して接面する。 ・ 背面市道（幅員約1.5m）は、水路を介して接面する。	

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63年3月31日 新築 経過年数 37 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : A L C 板 内 壁 : クロス等 天 井 : ボード・合板等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特になし そ の 他 : ー
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。 ・1階和室南側に雨漏り痕、2階ドア複数に穴が確認できる。また、外壁にカビ、クラックが確認できる。その他、建付の悪い箇所があるほか、全体的に経年劣化が認められる。 ・住宅設備については、正常に機能するか否か不明。

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	18,000	0.90	160.43	0.80	2,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（姫路（県）－15）

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/㎡)
 $24,200 \times 97/100 \times 100/101 \times 100/129 \div 18,000$

◇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：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
 $100/99 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/100 \div 100/129$

イ 個別格差：形状等(0.90)

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	150,000	95.62	0.05	720,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、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	2,080,000	0.30	法定地上権	620,000

(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	2,080,000	-620,000		1.00	0.70	1,020,000
2	720,000	+620,000	1.00	1.00	0.70	940,000
一 括 価 格 (合 計)						1,960,000

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(県)－15)
所 在 : 姫路市夢前町寺字反田152番45
価 格 : 24,200円/㎡
位 置 : JR線「余部」駅より道路距離7.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 232㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 2,126,660円
物件2 : 1,360,352円

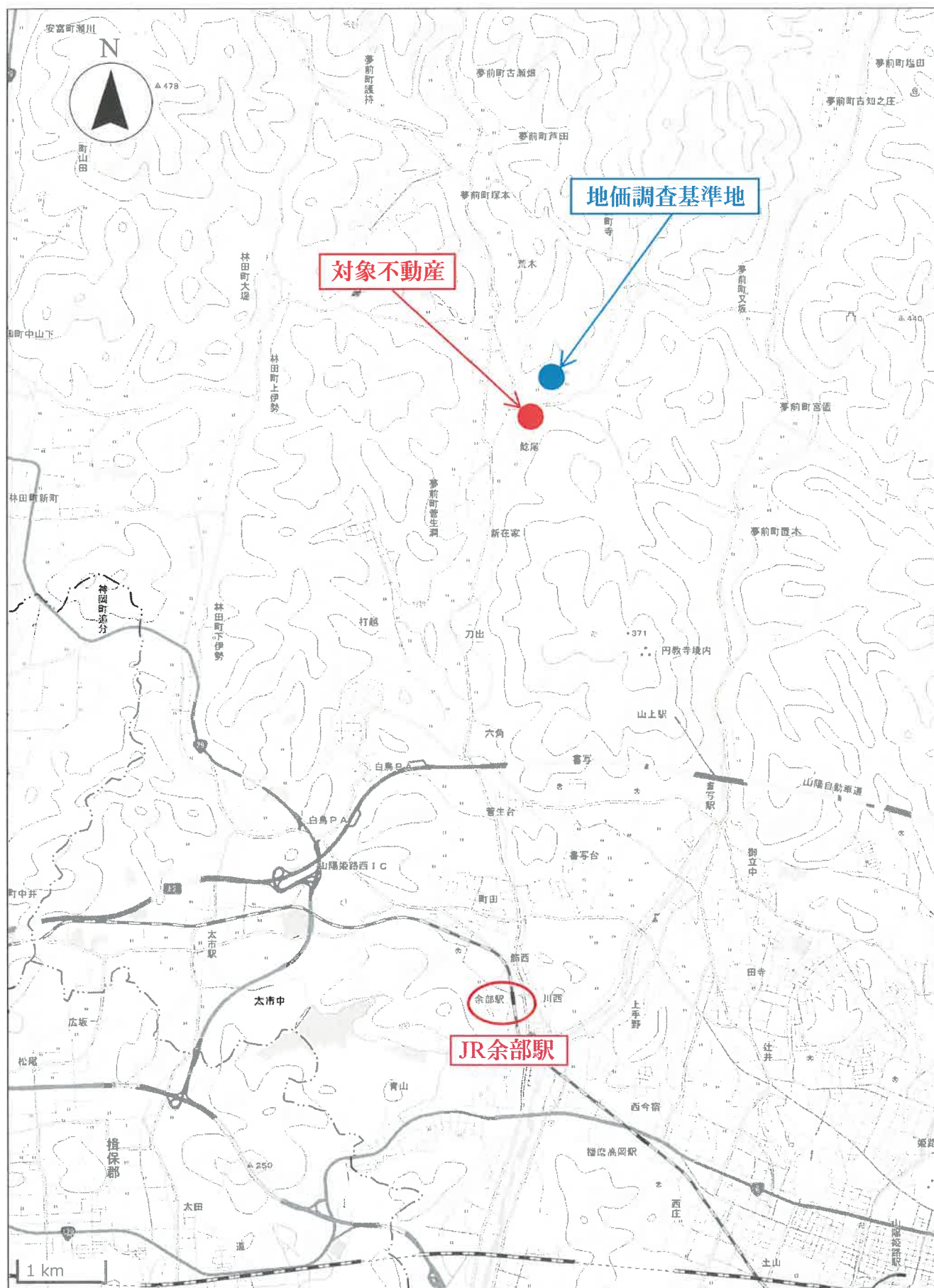
第7 附属資料

- 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

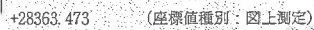
物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市夢前町寺字南角 | |
| | 地 番 | 18 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 160.43 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市夢前町寺字南角 18 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 18 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 53.40 平方メートル |
| | | 2 階 | 42.22 平方メートル |



* 国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

+28488.473



(1/1)



登記年月日：昭和62年7月30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。
(神戸地方裁判所姫路支部管轄)
令和7年2月5日 東京法務局

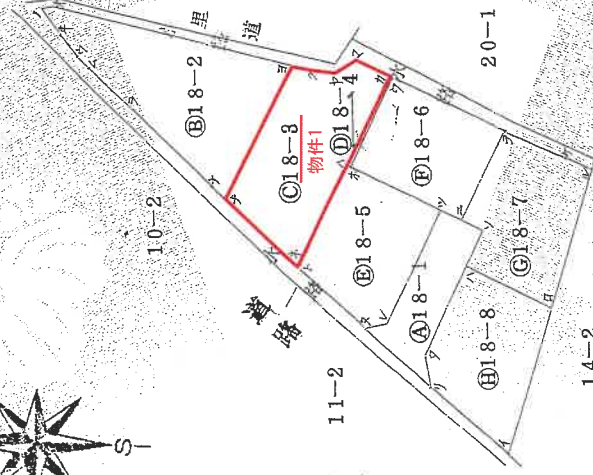
登記証

地積測量図 (3-1)

前地 番 18-1 18-8

土地の所在 兵庫県夢前町寺字南角

姫路市



境界（遺留物の地積）	
1-1	金 属 杭
1-2	リ ー ン
2-1	鉄 釘
2-2	コンクリート（流石）

申請人

縮尺 1/500

(昭和62年7月25日作成)

(法文庫印刷所)

607654

登記年月日 昭和62年7月30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。
(神戸地方法務局姫路支局備転)
令和7年2月5日 東京法務局

登記簿

地図整理番号: M84120 (3/3)

前 地番 18-1~18-8 後・新 地積測量図 (3-3)

土地の所在 姫路市夢前町寺南角

姫路市

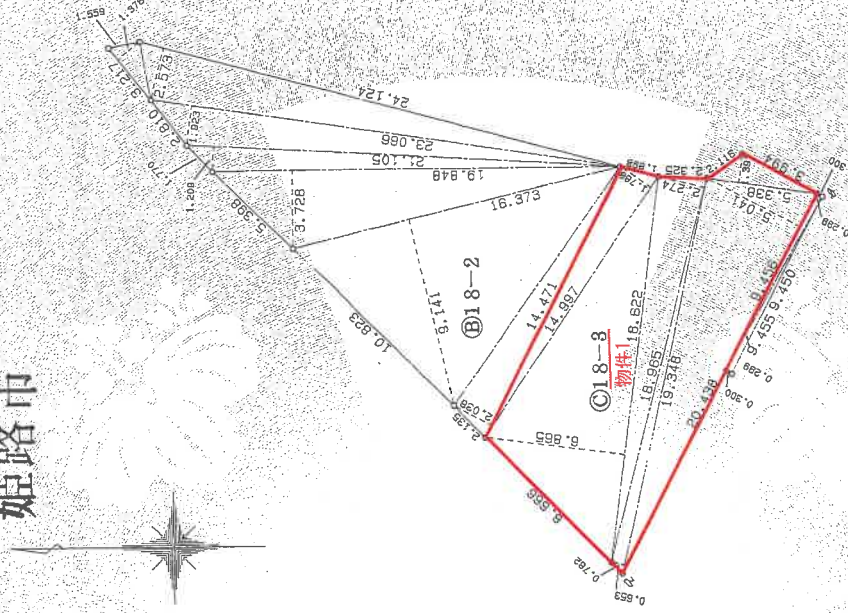
三 斜 求 積 表

地番	⑮18-2	底 辺	高 さ	倍 面 積
NO.		3.217	1.376	4.426592
		24.124	2.573	62.071052
		23.066	1.923	44.355918
		21.105	1.209	25.515945
		19.848	3.728	73.993344
		16.873	9.141	149.665593
		14.471	2.036	29.462956
			倍 面 積	389.491400
			面 積	194.7457000
			地 積	194.74 m ²

地番	⑮18-3	底 辺	高 さ	倍 面 積
NO.		14.997	1.768	26.814636
		18.622	6.865	127.840030
		18.965	2.274	43.126410
		19.348	0.653	12.634244
		20.438	5.041	103.027958
		5.338	1.391	7.425158
			倍 面 積	320.968436
			面 積	160.4342180
			地 積	160.43 m ²

地番	⑮18-4	底 辺	高 さ	倍 面 積
NO.		9.456	0.299	2.827344
		9.455	0.299	2.827045
			倍 面 積	5.654389
			面 積	2.8271945
			地 積	2.82 m ²

⑮18-1
9.25- (⑮+⑮+⑮+⑮+⑮+⑮+⑮+⑮) = 69.854565
69.85 m²



作製者

昭和62年7月30日
(昭和 年 月 日作成)

申請人

縮尺 1/250

(弘文堂印刷所)

607656

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
(神戸地方法務局姫路支局管轄)
令和7年2月5日 東京法務局

登記證

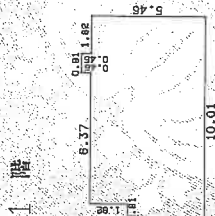
地圖整理番号: M84121

653588

号番屋家

・飾磨郡夢前町寺南角18番地3

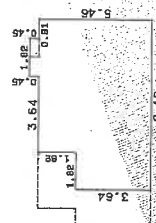
姬路市



求積表

0.91	×	3.64	=	3.3124
6.37	×	5.46	=	34.7802
0.91	×	5.91	=	5.3781
1.82	×	5.46	=	9.9372
合 計				53.4079
床面積				53.40

2. 賭博



求積表

1.82	×	3.64	=	6.6248
3.64	×	5.46	=	19.8744
1.82	×	5.91	=	10.7562
0.91	×	5.46	=	4.9686
合 計				42.2240
住面積				42.22

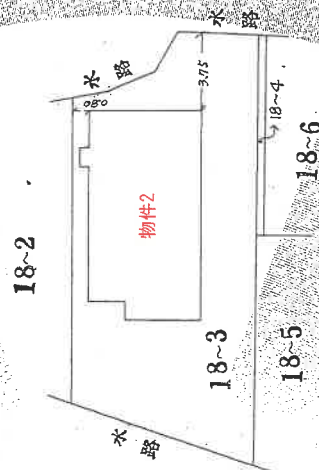
作者

和6年々月5日作製

1/250 缩尺

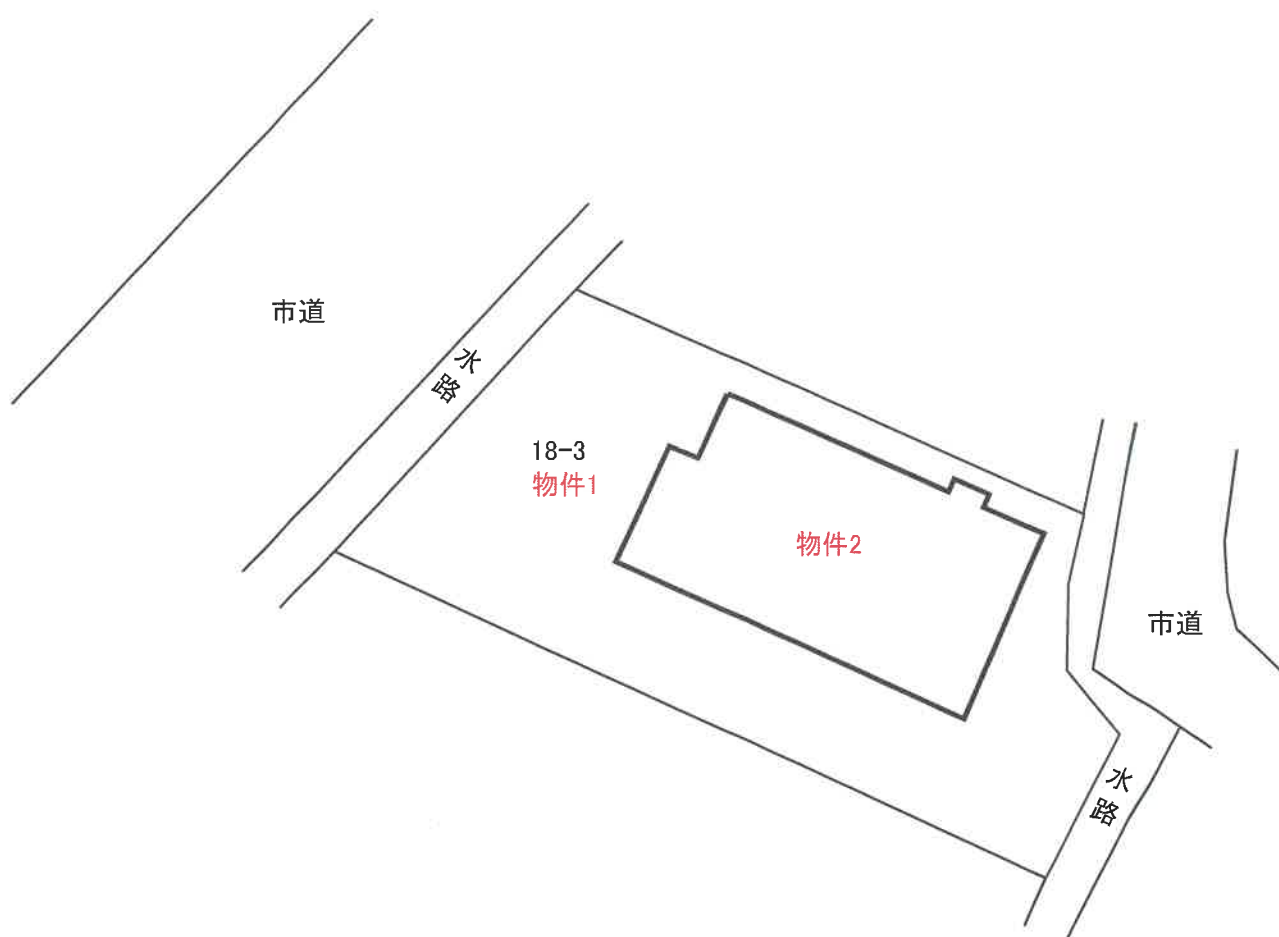
人中龍

縮尺 $1/250$



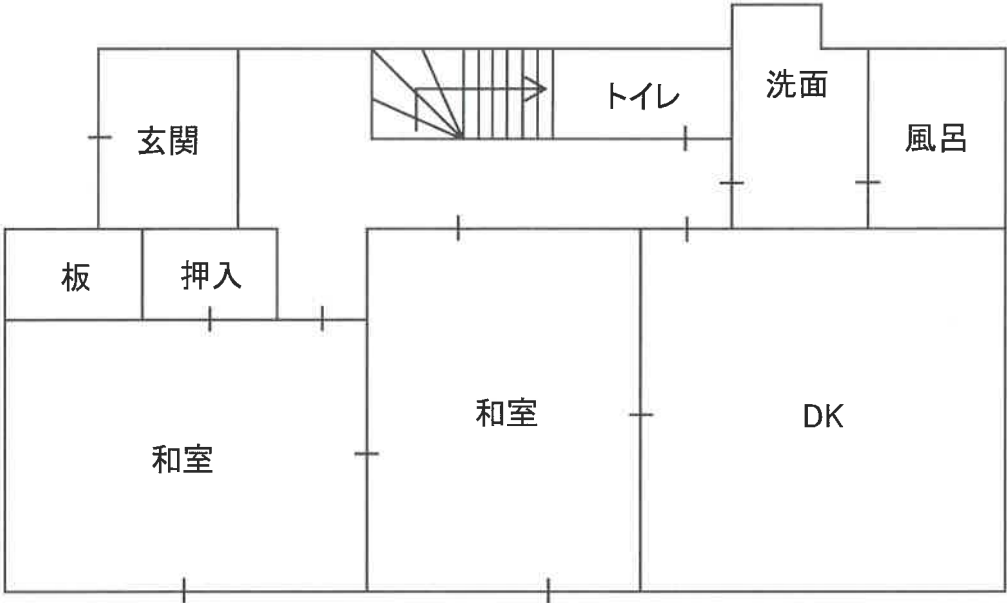
物件配置略図

4

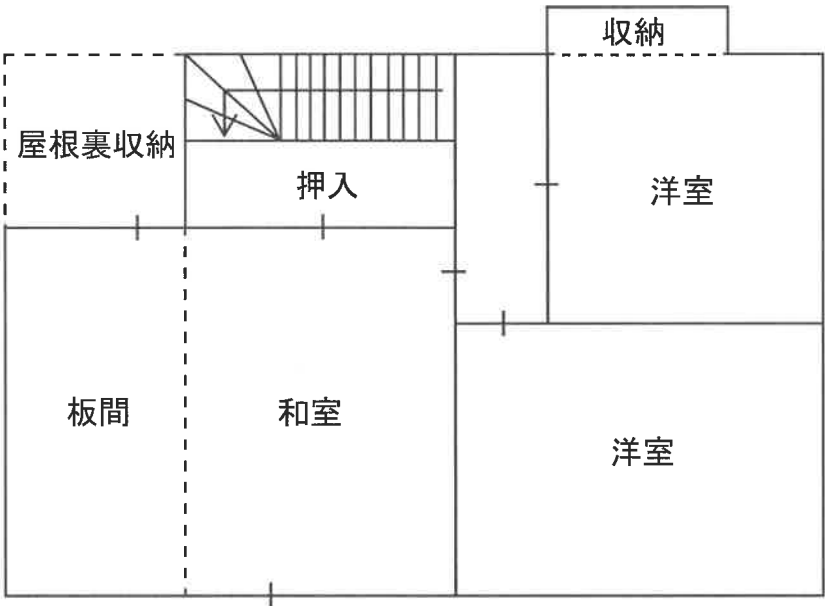


建物間取図

(1F)



(2F)



現況写真

