

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 2 月 17 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 3 月 5 日から 令和 8 年 3 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 4 月 8 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 2 月 17 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 姫路市田寺東四丁目
 地 番 420 番 22
 地 目 宅地
 地 積 165.43 平方メートル

- 2 所 在 姫路市田寺東四丁目 420 番地 22
 家屋 番号 420 番 22
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 72.22 平方メートル
 2 階 38.92 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.60 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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, 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が占有している。同人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

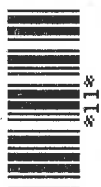
《 注 意 書 》

- 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 | 姫路市田寺東四丁目 | |
| | 地 番 | 420 番 22 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 165.43 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------|
| 2 | 所 在 | 姫路市田寺東四丁目 420 番地 22 | |
| | 家屋 番号 | 420 番 22 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 72.22 平方メートル |
| | | 2 階 | 38.92 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | | |
|--|-------|-----------------|--|
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 車庫 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | |
| | 床 面 積 | 17.60 平方メートル | |



令和7年(ケ)第 63号
令和7年 9月22日受理
令和7年**10**月**17**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 姫路市田寺東四丁目
 地 番 420番22
 地 目 宅地
 地 積 165.43平方メートル

- 2 所 在 姫路市田寺東四丁目420番地22
 家屋 番号 420番22
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 72.22平方メートル
 2階 38.92平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.60平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	姫路市田寺東4丁目7番5号			
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: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 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: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </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)

(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	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■車庫	
■関係人（■A（占有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	約3年前	
最初の契約等	契約日	年 月 ころ
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有者 A	1 本件建物には母と住んでいましたが、母が3年前に亡くなってから私が住んでいます。 2 表札の下あたりの外壁にボールが当たったためと思われる傷みがあります。 3 南角にゴミステーションがあり、庭の木の葉っぱが落ちるので切ってほしいと言われています。 4 本件建物内部については以下のとおりです。 ①洗面所の前の廊下に凹みがあります。 ②水道の蛇口にゆるみが出てきています。 ③風呂の扉が開閉しにくくなっています。浴槽にヒビが見えますが漏れてはいません。 ④雨戸がボロボロになっています。 ⑤キッチンのコンロが壊れてカセットコンロを使用しています。 上記以外で、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありません。 5 本件土地の境界について争いは特にありません。

(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)

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 本件土地は山の北西斜面にあり擁壁の上に建物が存在し、玄関には階段を上がって行く。また、掘り込み車庫が存在し、擁壁や外壁について塗装の剥がれやヒビが見られた。
- 3 本件建物内部については、以下のとおり
 - ①洗面所の前の廊下など1階廊下に凹みが複数見られた。
 - ②床や階段には汚れやシミが、壁クロスについてはくすみや裂けが複数見られた。
 - ③風呂にはカビが見られ、浴槽にはヒビが見られた。
 - ④2階南の洋室の南側の壁にエアコンの下で窓に沿ってシミが見られた。

(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)

(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9月24日(水) 9:53-9:57	執行官室(電話発信)	債権者担当者から聴取調査
令和7年9月24日(水) 12:05-12:08 15:08-15:13	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9月24日(水) 17:18-17:25	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10月2日(木) 9:48-10:30	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影

(特記事項)

☒ 令和7年10月2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。

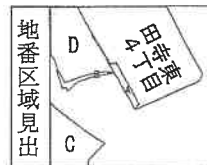
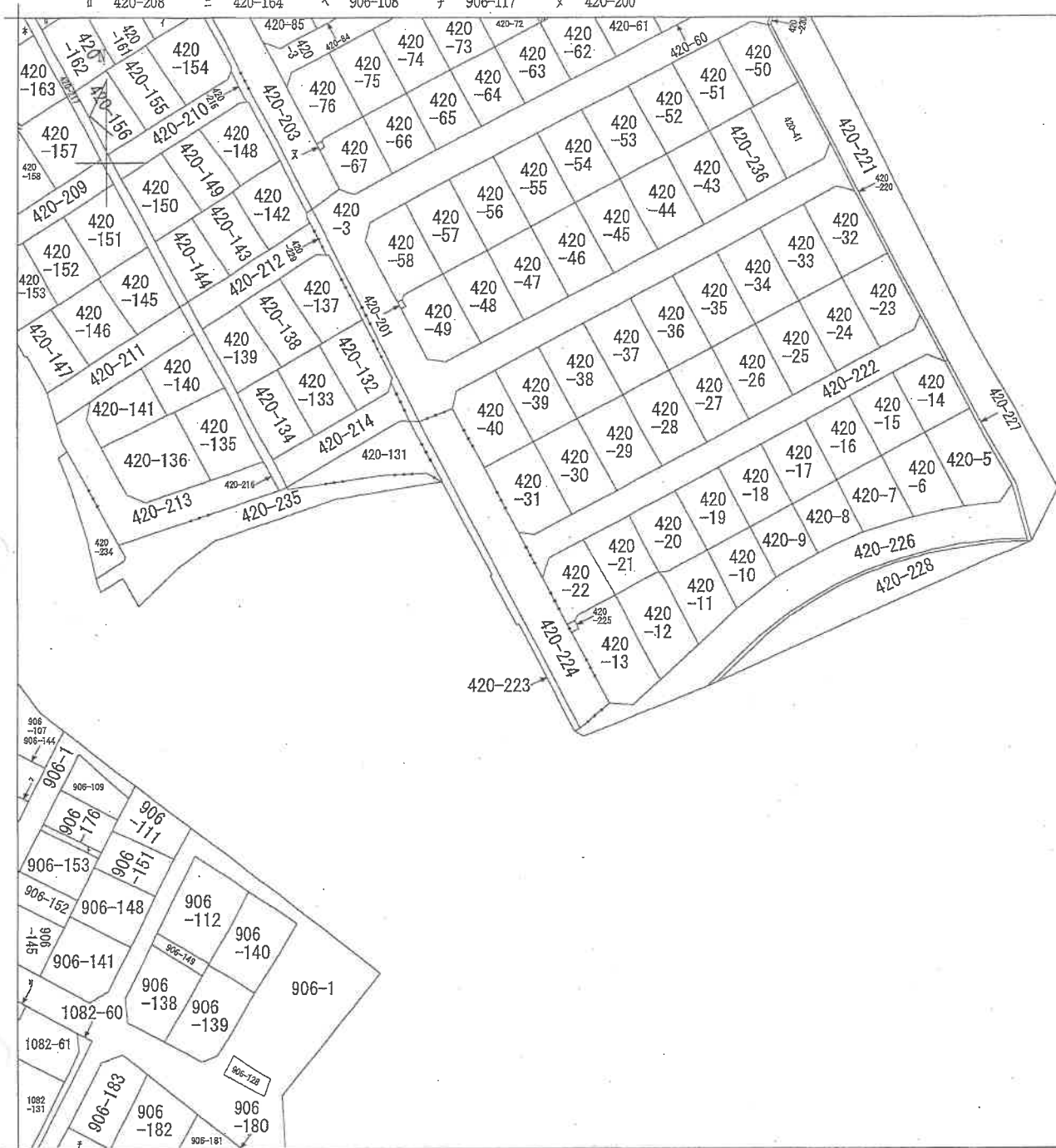
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(6 枚目)

イ 420-160 ハ 420-71 ホ 420-207 ト 906-110 リ 906-119
 420-208 420-164 906-108 906-117 420-200



A 田寺東3丁目
 B 田寺東4丁目
 C 田寺東1丁目
 D 田寺東1丁目

請求部分	所在地	姫路市田寺東四丁目				地番	420番22			
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		

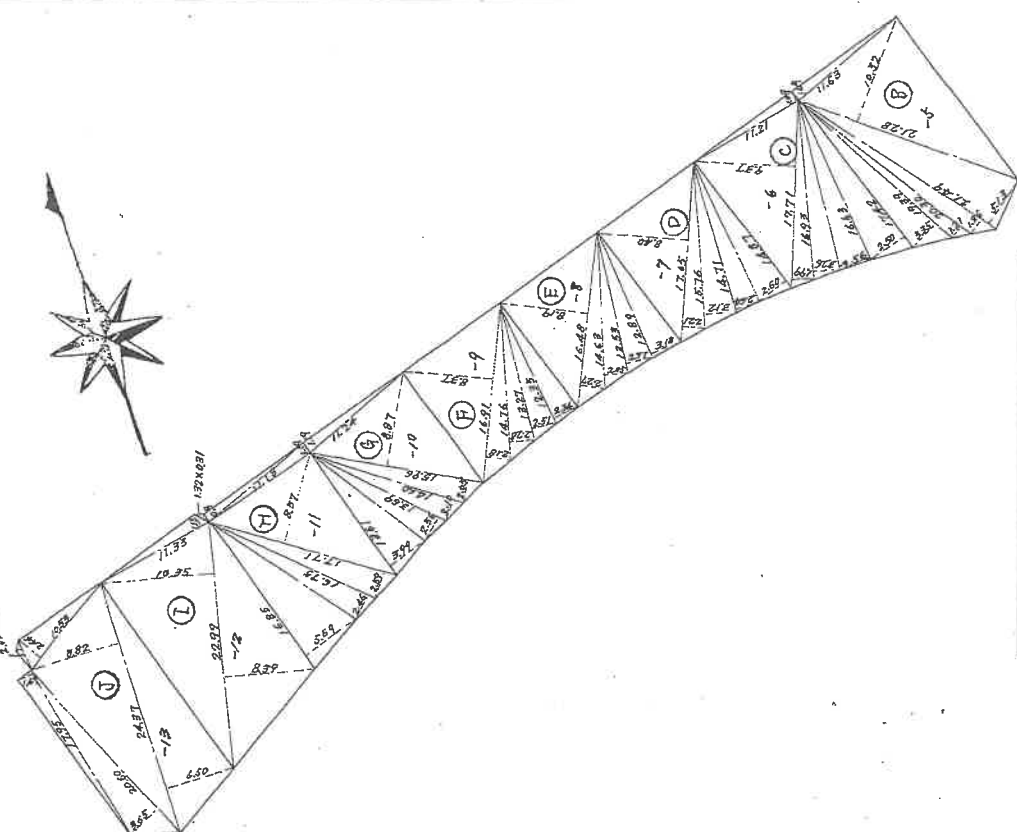
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前 420-3 後・新 地 積 測 量 図

地 番 420-10-11-12-13

土地の所在 姫路市相子町東山
姫路市田中町西一面

B 求 積 -5		11.63	1.09	12.6767	16.91	8.37	141.5367
		21.28	10.32	219.6096	16.91	2.18	36.8638
		21.49	5.13	110.2437	14.76	2.28	33.6528
		21.49	1.26	27.0774	13.27	2.51	33.3077
		20.30	1.21	24.563	12.35	2.34	28.899
		19.39	3.35	64.9565	計		274.260
		計		459.1269	× 1/2		137.13
		× 1/2		229.5634			
C 求 積 -6		11.21	1.09	12.2189	11.24	1.19	13.3756
		17.71	9.37	165.9427	15.96	8.87	141.5652
		17.71	1.99	35.2429	15.96	2.05	32.718
		16.93	3.26	55.1918	14.60	2.10	30.660
		16.63	3.56	59.2028	13.69	2.56	35.0464
		17.42	2.50	43.550	13.61	3.99	54.3039
		計		371.3491	計		307.6691
		× 1/2		185.6745	× 1/2		153.8345
D 求 積 -7		17.05	8.40	143.220	1.32	0.31	0.4092
		17.05	2.21	37.6805	11.18	0.80	8.944
		15.76	3.12	49.1712	11.18	1.19	13.3042
		14.71	2.64	38.8344	17.71	8.57	151.7747
		14.87	2.60	38.662	17.71	2.59	45.8689
		計		307.5681	16.75	2.46	41.205
		× 1/2		153.7840	16.85	5.69	95.8765
E 求 積 -8		16.48	8.19	134.9712	計 357.3825 × 1/2		178.6912
		16.48	2.27	37.4096	11.33	1.15	13.0295
		14.63	2.05	29.9915	22.99	10.35	237.9465
		13.53	2.37	32.0661	22.99	8.39	192.8861
		12.89	3.18	40.9902	計		443.8621
		計		275.4286	× 1/2		221.9310
		× 1/2		137.7143			
F 求 積 -9		2.82	0.49	1.3818	2.82	0.49	1.3818
		10.53	2.44	25.6932	10.53	2.44	25.6932
		17.95	1.49	26.7455	17.95	1.49	26.7455
		20.60	3.65	75.190	20.60	3.65	75.190
		24.37	8.82	214.9434	24.37	8.82	214.9434
		24.37	6.50	158.405	計		502.3589
		計		502.3589	× 1/2		251.1794
		× 1/2		251.1794			



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/500

(兵庫県土地家屋調査士会印紙)

昭和55年10月11日作製

201615

登記年月日：昭和55年10月16日

前420-3後・新
地 番 420-9-20-21-22
土地の所在 昭和三十五年四月一日作製

地 積 測 量 図

① 求 積 -20-

17.25	7.74	133.515
17.25	9.98	172.155
15.13	2.24	33.8912
計		339.5612
× 1/2		169.7806

② 求 積 -6-

18.47	9.17	169.3699
18.47	9.00	166.230
計		335.5999
× 1/2		167.7999

③ 求 積 -16-

18.36	9.04	165.9744
18.36	9.04	165.9744
計		331.9488
× 1/2		165.9744

④ 求 積 -17-

18.40	9.01	165.704
18.40	9.05	166.520
計		332.224
× 1/2		166.112

⑤ 求 積 -18-

18.45	9.00	166.050
18.45	9.04	166.788
計		332.838
× 1/2		166.419

⑥ 求 積 -19-

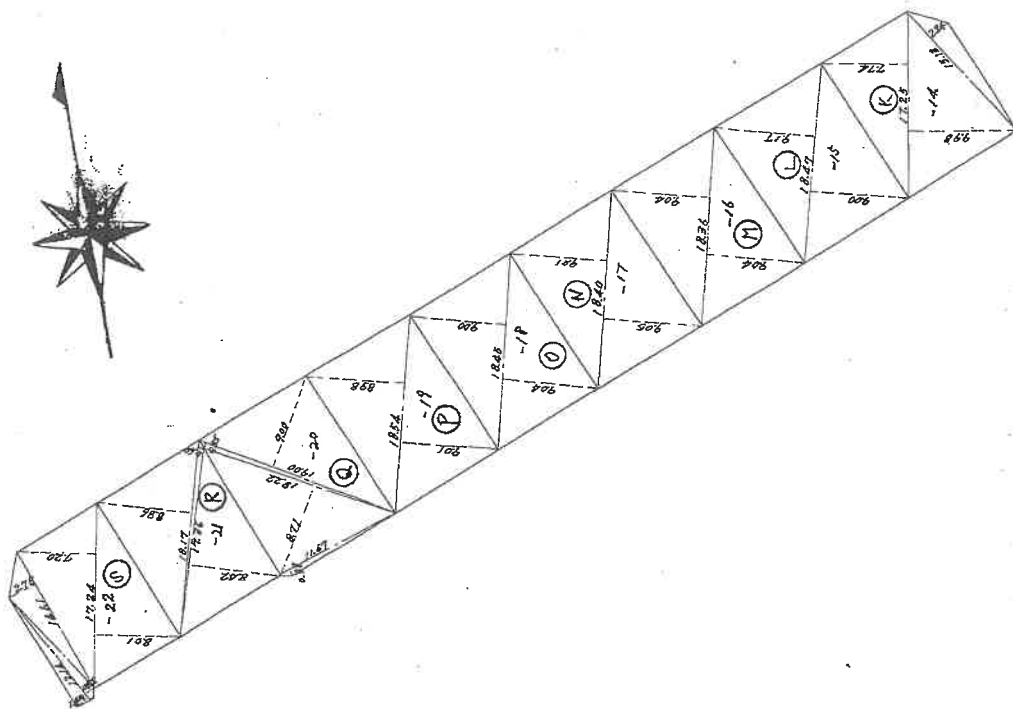
18.54	8.98	166.4892
18.54	9.01	167.0454
計		333.5346
× 1/2		166.7673

⑦ 求 積 -21-

18.17	8.86	160.9862
18.17	0.60	10.902
17.36	8.42	146.1712
計		318.0594
× 1/2		159.0297

⑧ 求 積 -22-

12.14	1.49	18.0886
12.14	0.82	9.9548
14.61	2.78	40.6158
17.24	7.20	124.128
17.24	8.01	138.0924
計		330.8796
× 1/2		165.4398



申請人

縮尺 1/500

作製者

昭和55年10月11日作製

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

201616

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

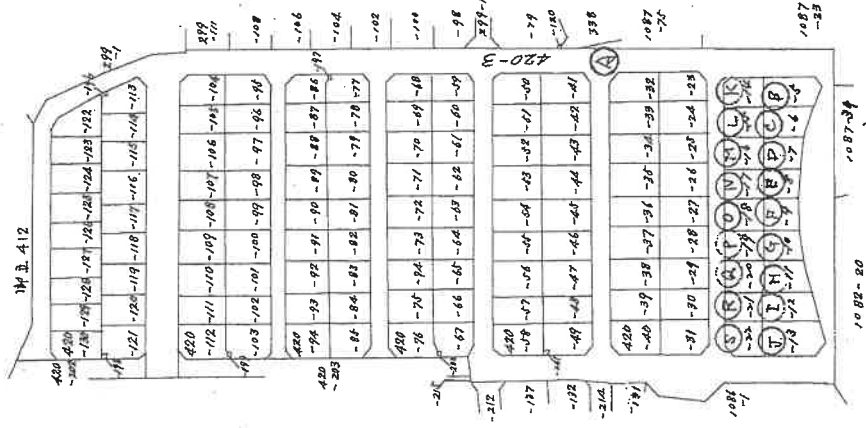
登記年月日：昭和55年10月16日

前420-3後・新

地積測量図

地番	420-5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 420-3
土地の所在	兵庫県三木市

55.19.16.



計測士

④ ~ ⑥ 合計 3,149,165.4 m²

10,024,444 - 3,149,165.4 = 6,875,274.6 m²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/2,000

昭和55年10月11日作製

(兵庫県土地家屋調査士会印)

201617

登記年月日：昭和58年7月26日

252111

建物図面

各階平面図

家屋番号

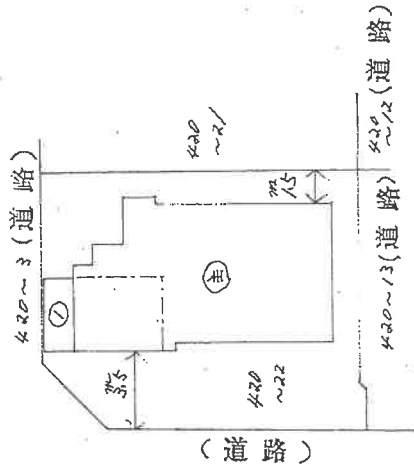
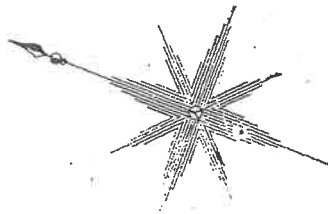
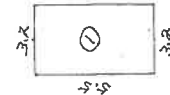
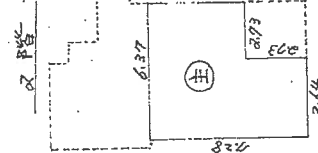
420番22

建物の所在

埼玉県田代町大字東山 420番地22

単位 m

1/250



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

昭和58年7月 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

給15 (給)



420-30

420-31

※丸数字は物件番号を示す。

市(約5.1m)道(有効)

①

②

約3m
高い

附属建物

②

主たる建物

420-21

420-22

①

市(約7.5m)道(有効)

420-12

420-225

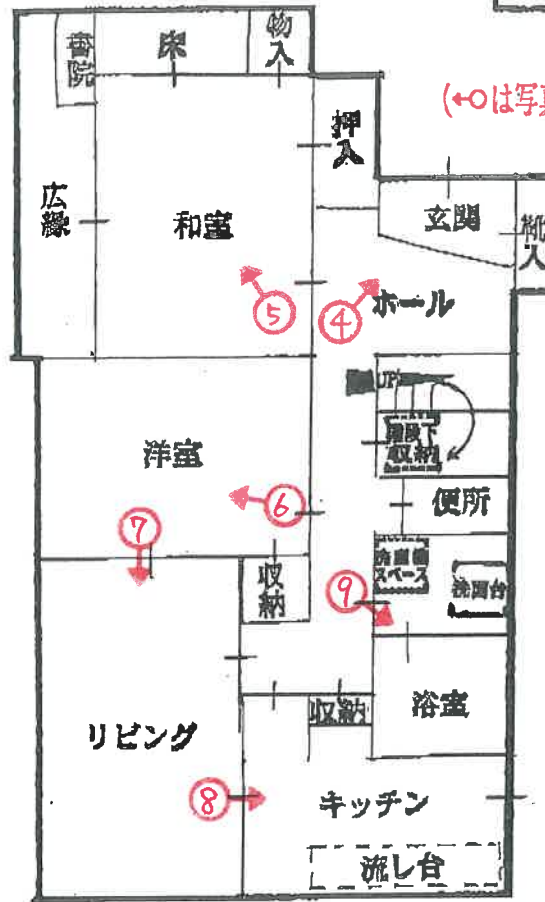
③

420-13

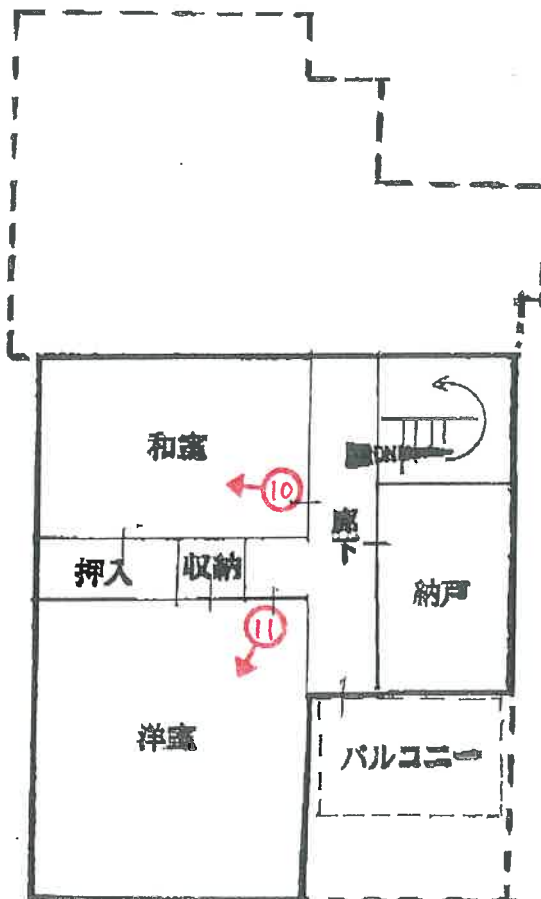
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

現況見取図

物件 2 1階



2階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)





1



2



3



4



5



6

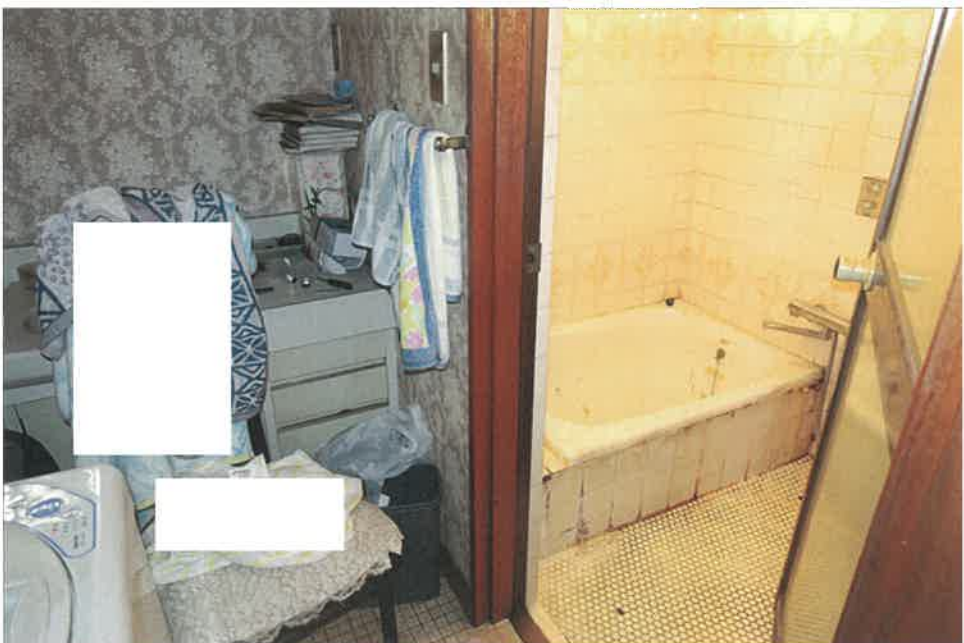
(16 枚目)



7



8



9

(17 枚目)



10



11

令和 7 年 (ケ) 第 63 号
令和 7 年 10 月 2 日 現地調査
令和 7 年 10 月 6 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

三浦一毅

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,840,000円
物件2（建物）	金3,180,000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	
	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	JR線 姫路駅の北西方 約4.6km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	姫路市役所の北西方約4.8km (直線距離)、八丈岩山の北山麓に位置し、区画整然とした街区に中小規模の一般住宅が見られる住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 高さの制限：10m 外壁後退：1m 土砂災害警戒区域「田寺東(3)Ⅰ」 「田寿北谷Ⅰ」
画地条件	規模 165.43㎡ の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約12m×約15m	
接面道路の状況	北西側 約5.2m市道 (有効) 南西側 約7.5m市道 (有効)	
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	・評価対象地周辺は北西向き傾斜の地勢を有しており、評価対象地は北西及び南西側道路より約3m高い平坦地で、物件2附属建物は掘込車庫で出入口は北西側道路とほぼ等高である。物件2建物へは車庫脇に幅約1.2mのコンクリート階段が設置されている。 ・擁壁にはクラックが認められる。 ・本件土地南側には土砂災害特別警戒区域の指定されている山林が迫っている。	

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 （登記記載） 昭和58年2月2日 新築 経過年数 43 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 : セメント瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗壁・クロス等 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。 ・建物内部は清掃が行き届かず雑然とし、建具のクレイなど劣化事象が認められる。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。 ・附属建物の仕様・品等は標準的で、保守管理の状態はやや劣る。

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	82,500	0.86	165.43	0.80	9,390,000
(合計)	-----	----	165.43	-----	9,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 < 姫路（県）-20 >

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/㎡)
 $83,300 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 \div 82,500$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差：角地、道路との高低差等（0.86）

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）	130,000	111.14	0.05	720,000
2（附1）	150,000	17.60	0.05	130,000
(合計)	-----	128.74	-----	850,000

ウ 現価率

（物件2：主である建物、附属建物符号1）

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	9,390,000	0.60	法定地上権	5,630,000
				5,630,000

(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	9,390,000	-5,630,000		0.70	0.70	1,840,000
2	850,000	+5,630,000	1.00	0.70	0.70	3,180,000
一 括 価 格 (合 計)						5,020,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし

エ 市場性修正 : ▲30% : 擁壁の状態、土砂災害警戒区域等

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（県）－20 >
所 在 : 姫路市田寺山手町1075番76
「田寺山手町6-23」
価 格 : 83,300円/㎡
位 置 : J R線「姫路」駅より道路距離4.1 k m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 196㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側が幅員5.2m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50%，容積率100%）
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 : 9,347,125円
物件2 : 1,834,119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 現況見取図・建物間取図
- 6 現況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市田寺東四丁目

地 番	4 2 0 番 2 2
地 目	宅地
地 積	1 6 5 . 4 3 平方メートル

- 2 所 在 姫路市田寺東四丁目 4 2 0 番地 2 2

家屋 番号	4 2 0 番 2 2
種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 7 2 . 2 2 平方メートル 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	1 7 . 6 0 平方メートル

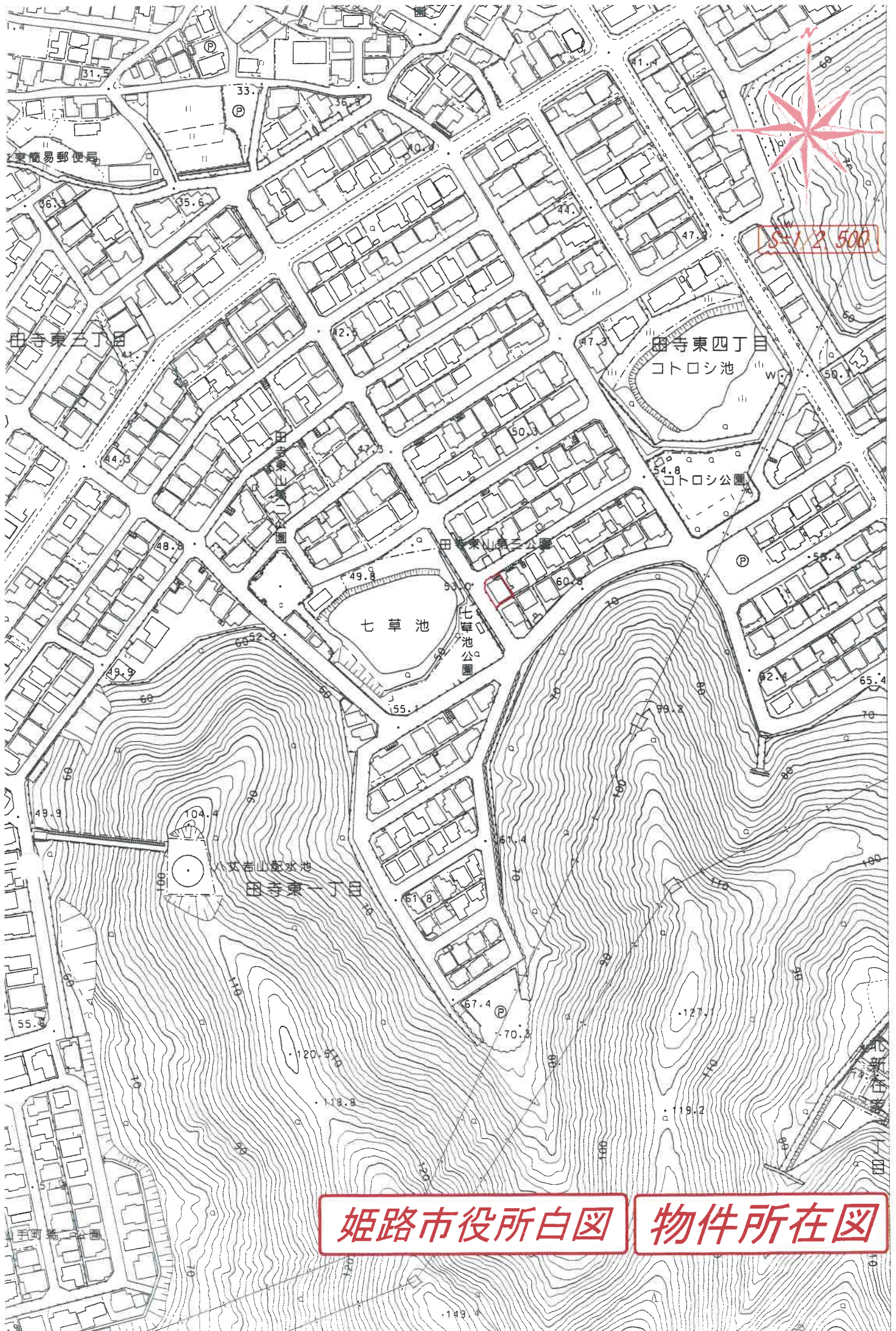
地理院地図

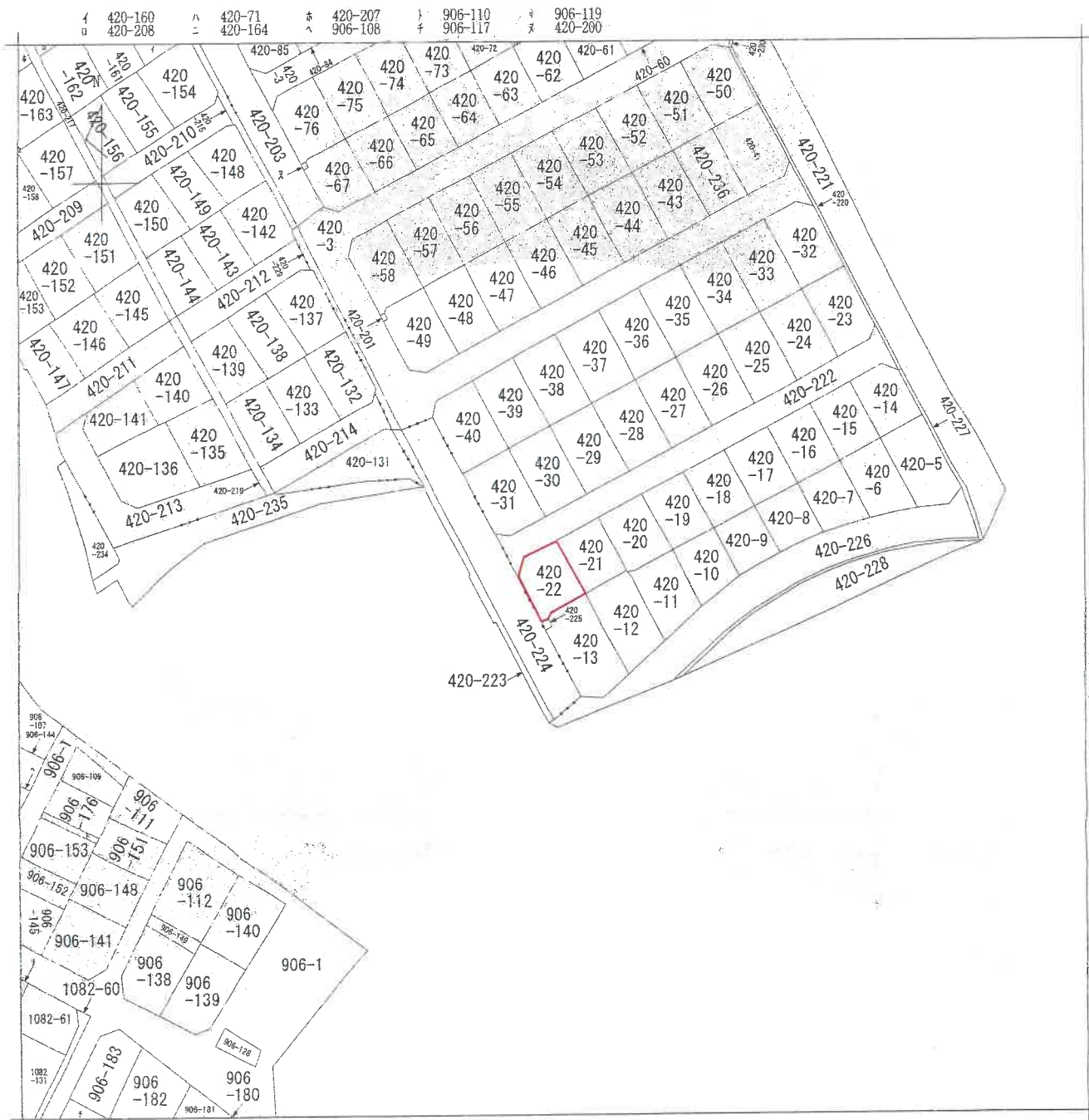
GSI Maps



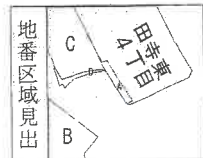
※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

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。



- A 田寺東3丁目
- B 田寺東1丁目
- C 田寺東1丁目
- D 田寺東4丁目

請 求 部	所 在	姫路市田寺東四丁目				地 番	420番22			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座標系又は記号		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6月20日

神戸地方法務局

請求番号: 5-1

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：昭和55年10月16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。
(神戸地方公務局姫路支局管轄)
令和7年6月20日 神戸地方公務局

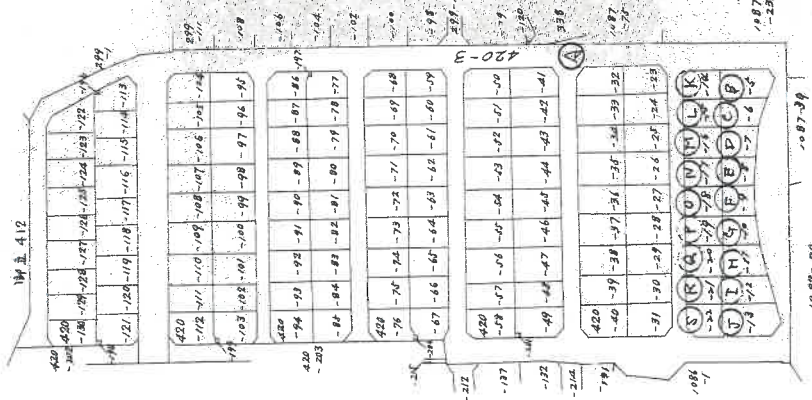
登記官

前 420-3 後・新 地 積 測 量 図

地 番 420-557891011
1243144515171819
202122

土地の所在 兵庫県用事郡 西

55
19
16



残地計算

①～⑨合計 3,149.1554 m²

10,024.44 - 3,149.1554 = 6,875.2846 m²

作製者

日作製

申請人

縮尺 1/2,000

201617

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

(3/3)

請求番号：5-2

※A3をA4に縮小した
地積測量図

登記年月日：昭和55年10月16日

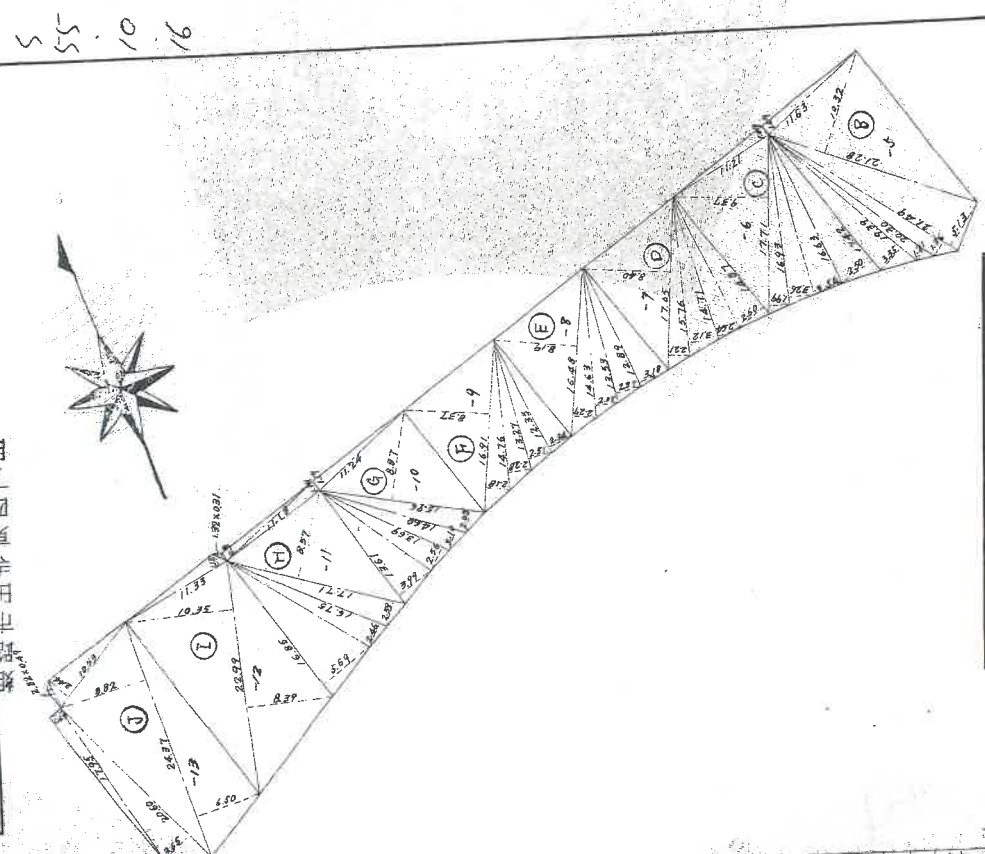
前420-3後・新 地積測量図

これは図面に記載されている内積を証明した断面である。
 (神戸地方裁判所 民事部 第1部 第10回 審理)
 令和7年6月20日 神戸地方裁判所

地番 420-0-11-12-13
 土地の所在 神戸市西宮区西宮

土地の所在 神戸市西宮区西宮

B 求積 -5		11.63	1.09	12.6767
		21.28	10.32	219.6096
		21.49	5.13	110.2437
		21.49	1.26	27.0774
		20.30	1.21	24.563
		19.39	3.35	64.9565
		計		459.1269
			$\times \frac{1}{2}$	229.5634
C 求積 -6		11.21	1.09	12.2189
		17.71	9.37	165.9427
		17.71	1.99	35.2429
		16.93	3.26	55.1918
		16.63	3.56	59.2028
		17.42	2.50	43.550
		計		371.3491
			$\times \frac{1}{2}$	185.6745
D 求積 -7		17.05	8.40	143.220
		17.05	2.21	37.6805
		15.76	3.12	49.1712
		14.71	2.64	38.8344
		14.87	2.60	38.662
		計		307.5681
			$\times \frac{1}{2}$	153.7840
E 求積 -8		16.48	8.19	134.9712
		16.48	2.27	37.4096
		14.63	2.05	29.9915
		13.53	2.37	32.0661
		12.89	3.18	40.9902
		計		275.4286
			$\times \frac{1}{2}$	137.7143
F 求積 -9		11.33	1.15	13.0295
		22.99	10.35	237.9465
		22.99	8.39	192.8861
		計		443.8621
			$\times \frac{1}{2}$	221.9310
G 求積 -10		11.24	1.19	13.3756
		15.96	8.87	141.3652
		15.96	2.05	32.718
		14.60	2.10	30.660
		13.69	2.56	35.0464
		13.61	3.99	54.3039
		計		307.6691
			$\times \frac{1}{2}$	153.8345
H 求積 -11		11.32	0.31	0.4092
		11.18	0.80	8.944
		11.18	1.19	13.3042
		17.71	8.57	151.7747
		17.71	2.59	45.8689
		16.75	2.46	41.205
		16.85	5.69	95.8765
		計		357.3825
			$\times \frac{1}{2}$	178.6912
I 求積 -12		11.33	1.15	13.0295
		22.99	10.35	237.9465
		22.99	8.39	192.8861
		計		443.8621
			$\times \frac{1}{2}$	221.9310
J 求積 -13		2.82	0.49	1.3818
		10.53	2.44	25.6932
		17.95	1.49	26.7455
		20.60	3.65	75.190
		24.37	8.82	214.9434
		24.37	6.50	158.405
		計		502.3589
			$\times \frac{1}{2}$	251.1794



縮尺 1/500

申請人

201615

月/日/年(西暦)

作製者

※A3をA4に縮小した。
地積測量図

登記年月日：昭和55年10月16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。
(神戸地方支務局姫路支局管轄)
令和7年6月20日 神戸地方支務局

地積測量図

前420-3後・新

地番 420-9-20-21-32

土地の所在 姫路市田部町西三丁目

Q 求積 -30

11.67	0.38	4.4346
18.22	8.71	158.6462
19.00	0.55	10.450
19.00	9.00	177.000
計		344.5808
	$\times \frac{1}{2}$	172.2904

R 求積 -21

18.17	8.86	160.9862
18.17	0.60	10.902
17.36	8.42	146.1712
計		318.0594
	$\times \frac{1}{2}$	159.0297

S 求積 -22

12.14	1.49	18.0886
12.14	0.82	9.9568
14.61	2.78	40.6158
17.24	7.20	124.128
17.24	8.01	138.0924
計		330.8796
	$\times \frac{1}{2}$	165.4398

K 求積 -14

17.25	7.74	133.515
17.25	9.98	172.155
15.13	2.24	33.8912
計		339.5612
	$\times \frac{1}{2}$	169.7806

L 求積 -15

18.47	9.17	169.3699
18.47	9.00	166.230
計		335.5999
	$\times \frac{1}{2}$	167.7999

M 求積 -16

18.36	9.04	165.9744
18.36	9.04	165.9744
計		331.9488
	$\times \frac{1}{2}$	165.9744

N 求積 -17

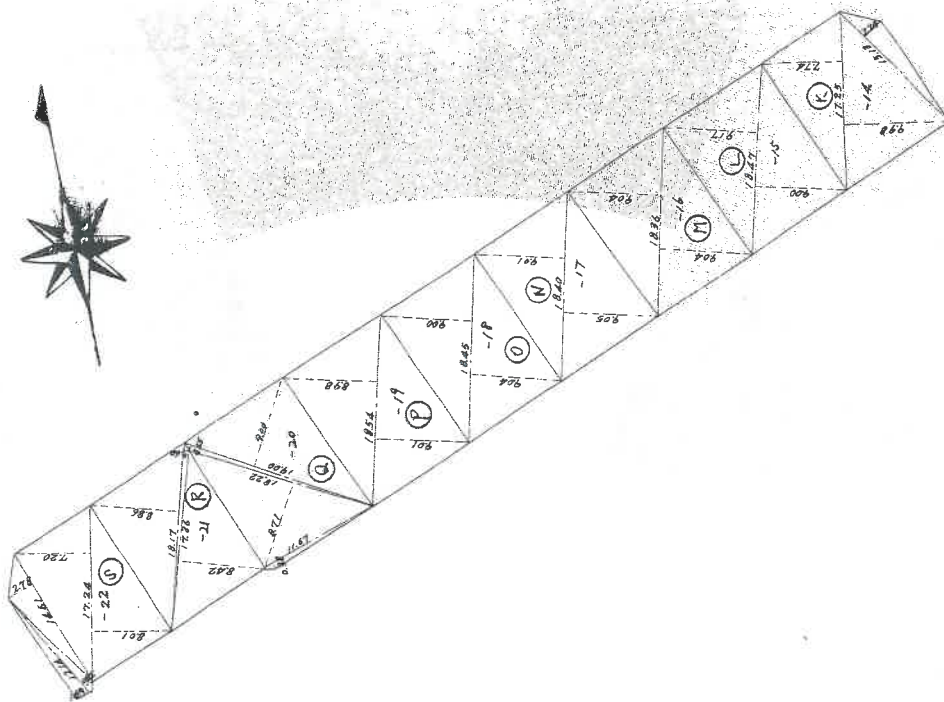
18.40	9.01	165.784
18.40	9.05	166.520
計		332.304
	$\times \frac{1}{2}$	166.152

O 求積 -18

18.45	9.00	166.050
18.45	9.04	166.788
計		332.838
	$\times \frac{1}{2}$	166.419

P 求積 -19

18.54	8.98	166.4892
18.54	9.01	167.0454
計		333.5346
	$\times \frac{1}{2}$	166.7673



縮尺 1/500

申請人

月/日/作製

201616

作製者

(2/3)

請求番号：5-2

※A3をA4に縮小した
地積測量図

请求番号: 5-3

420-30

420-31

※丸数字は物件番号を示す。



市(約 $5\frac{1}{2}$ m)道(有効)

420-21

約3m
高

附属建物

②

主たる建物

420-22

①

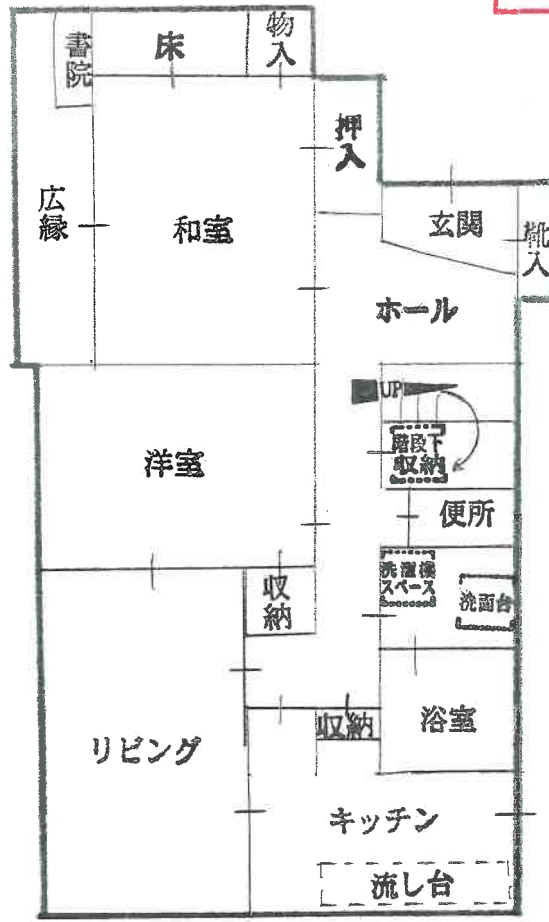
市(約7.5m)道(有効)

420-12

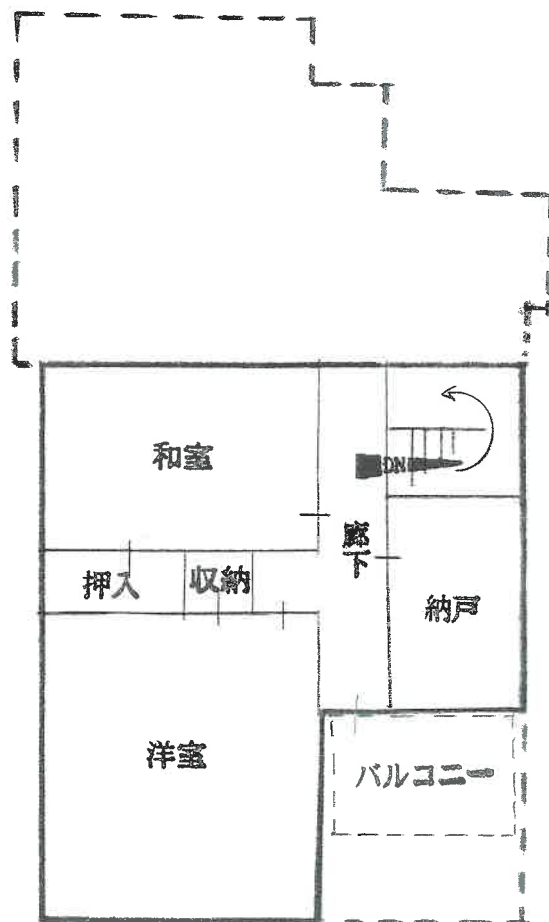
420-225

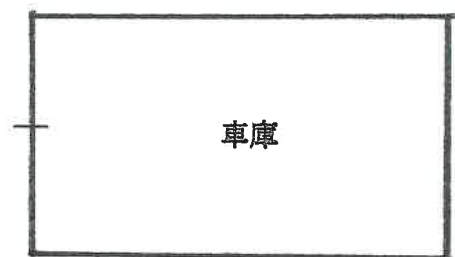
420-13

物件 2 1階



2階





写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③



写 真 ④

