

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 3月24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 4月 9日から 令和 8年 4月 16日まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月 22日 午前10時00分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 5月 13日 午後 1時00分 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 3月 24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 | 姫路市飾磨区妻鹿字河原 |
| | 地 番 | 1198番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区妻鹿字河原 |
| | 地 番 | 1198番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.65平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市飾磨区妻鹿字河原1198番地2、1198番地4 |
| | 家屋 番号 | 1198番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 98.50平方メートル
2階 63.00平方メートル |



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 | 姫路市飾磨区妻鹿字河原 |
| | 地 番 | 1198番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区妻鹿字河原 |
| | 地 番 | 1198番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.65平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市飾磨区妻鹿字河原1198番地2、1198番地4 |
| | 家屋 番号 | 1198番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 98.50平方メートル
2階 63.00平方メートル |



令和7年(ケ)第 96号
令和7年11月 4日受理
令和7年12月 2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 | 姫路市飾磨区妻鹿字河原 | |
| | 地 番 | 1198番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 145.22平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区妻鹿字河原 | |
| | 地 番 | 1198番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 83.65平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 姫路市飾磨区妻鹿字河原1198番地2、1198番地4 | |
| | 家屋 番号 | 1198番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 98.50平方メートル |
| | | 2階 | 63.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(姫路市飾磨区妻鹿1198番地2)		
土 地	物件 1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種 類： 構 造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 物件配置略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 作業場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

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、2の土地の状況等

(1) 物件1、2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一体として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、一部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、地積についてはほぼ公簿どおりであるものと推測される。

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Aの陳述及び立入調査をした結果、3枚目記載のとおりである。

(3) 建物の状態は、添付写真のとおり室内全体に衣類や段ボール、その他雑品が多数散乱している状態であることから床などの状態を確認することができなかったほか、室内で飼われている犬による動物臭が大変強く、室内の保守管理状態は悪いものと認めた。
雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられなかった。

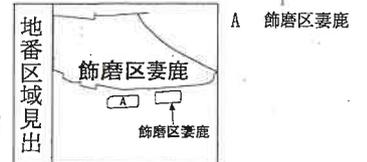
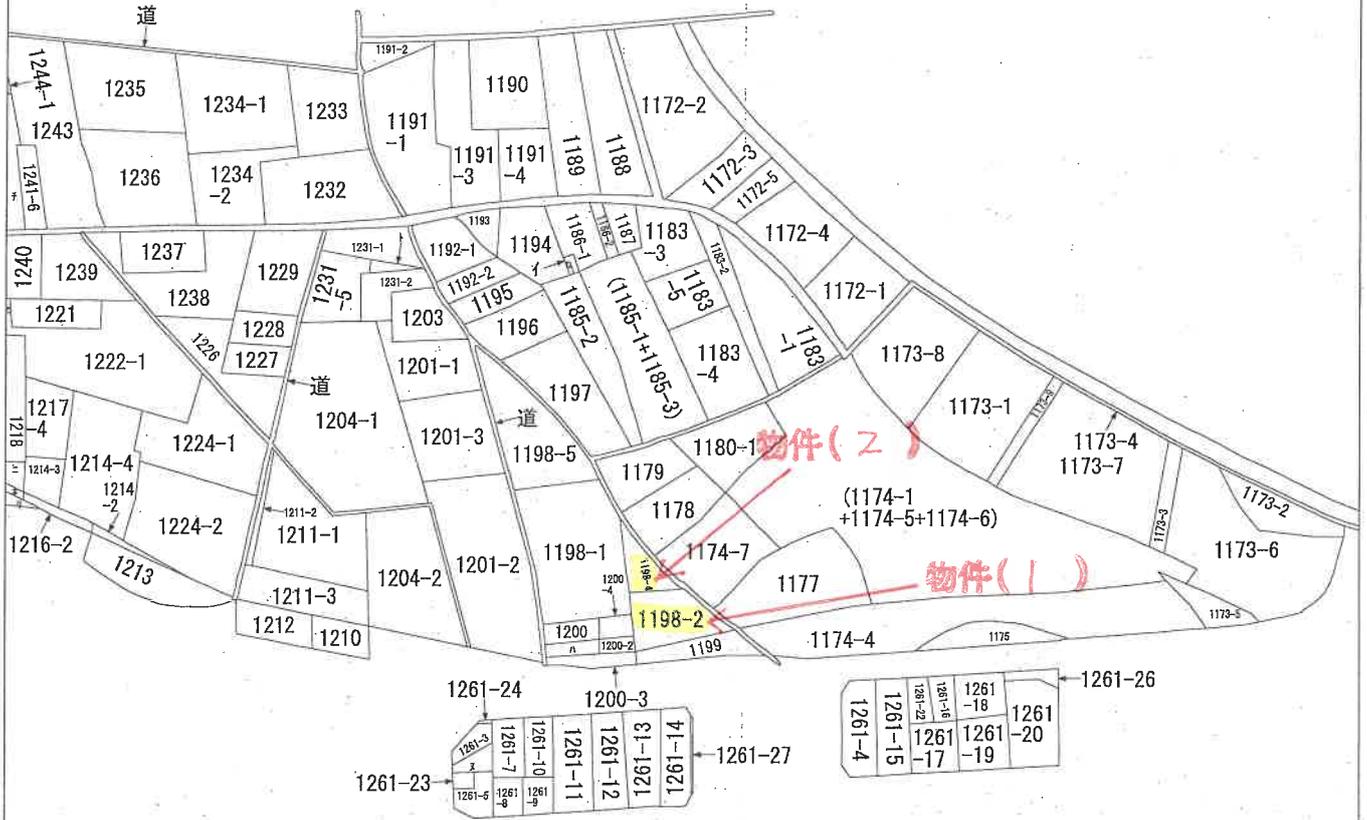
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
<p>■ A (占有者)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者の元親族で、本件建物には私が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。</p> <p>2 債務者兼所有者は10年くらい前に本件建物から転居しました。私が、債務者兼所有者名義の本件建物で居住することについて、賃貸借関係はありません。</p> <p>3 本件建物には分かる範囲では雨漏りや水漏れ等の損傷不具合箇所はなく、ライフラインの設備についても不具合はありませんが、部屋中物が一杯で、2階にはあまり上がっていないので、室内で傷んでいるところはあると思います。 なお、外の散水用の水道に水漏れがあるので外の水道は止めています。 私はブリーダーをやっており、室内で犬を9匹飼っています。</p> <p>4 建物の敷地は2筆から成っています。敷地について、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。</p>

(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11月4日(火) 13:45-14:00	神戸地方法務局 姫路支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年11月6日(木) 10:53-11:10	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11月14日(金) 11:20-12:51	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11月25日(火) 13:25-13:42	姫路市役所住民窓口センター	住民票写し交付申請
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p>令和 7年 月 日</p> <p>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。</p> <p>■ 令和 7年11月14日</p> <p>臨場時、玄関口においてAが応対に出たが、途中でAがトイレのため室内に戻り玄関ドアを施錠したため、相当時間経過後、玄関口で呼びかけたものの応答がなかったため、不在で施錠されていると予想されたために同行していた立会人 B を立ち合わせ、同じく同行していた技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 7年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1186-3 ハ 1200-5 ホ 1217-5 ト 1231-6 リ 1261-3
 ロ 1186-4 ニ 1217-1 ヘ 1222-2 テ 1241-2 ヌ 1261-6



請求分	所在	姫路市飾磨区妻鹿字河原		地番	1198番2			
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

図 所 積 土 地 在 所 図

地 番 1198-2

土地の所在 姫路市飾磨区妻鹿字河原

求積表

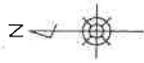
地番	①	1198-2	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n)	距離
NO	KK1	-134468.672	32976.984	-2267545.215936	9.52	
	K46	-134459.151	32976.607	66288.361443	0.64	
	P59	-134458.521	32976.491	1650209.428233	14.23	
	P60	-134451.112	32964.334	2251652.772664	8.41	
	KK2	-134456.165	32959.744	-1700895.787250	20.18	
合計						
合計面積						145.2204230 m ²

引張点	地積点	距離
M13	KK1	27.48
M13	K46	23.93
M13	P59	23.72
M13	P60	12.07
M13	KK2	7.35
M14	KK1	2.74
M14	K46	11.92
M14	P59	12.56
M14	P60	24.39
M14	KK2	22.74
M15	KK1	12.28
M15	K46	2.76
M15	P59	2.14
M15	P60	13.50
M15	KK2	17.10

引張点	名称	X 座標	Y 座標
M13	マンホール中心	-134455.254	32952.992
M14	マンホール中心	-134470.910	32978.581
M15	マンホール中心	-134466.394	32976.759

街区基準点 世界測地系

点番	点名	X座標	Y座標
3	30470	-134403.682	32865.050
2	30087	-134442.403	32932.906
1	0486	-134493.119	32996.160



物件(之)

1198-4

1200-4

1200-2

M130

1200-3

(国道)

1198-2

物件(一)

1199 (国道)

里道

M14

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

点名	境界線の種類
P59	市プレート
KK1	県プレート

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

公用

登記年月日：平成21年12月18日

土地積測量図

地番 1198-4

土地の所在 姫路市飾磨区妻鹿字河原

求積表

地番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
P59	-134458.521	32976.491	-1600056.399900	1.41
K26	-134457.133	32976.234	113481.826252	2.16
K25	-134455.046	32975.647	176808.385490	2.38
K24	-134452.774	32974.919	220771.454908	2.62
K23	-134450.313	32974.005	228027.730848	2.03
K22	-134448.429	32973.223	245233.934496	2.56
K21	-134446.086	32972.181	274001.132268	2.26
K20	-134444.053	32971.185	269694.770318	2.16
K07	-134442.138	32970.175	921063.087438	10.70
P60	-134451.112	32964.334	-849193.223392	14.23
合計				
合計面積			-167.316274	
合計面積			83.6581370	m ²
合計面積			83.65	m ²

引照点	境界点	距離
M13	P59	23.72
M13	K26	23.31
M13	K25	22.65
M13	K24	22.06
M13	K23	21.58
M13	K22	21.35
M13	K21	21.26
M13	K20	21.36
M13	K07	21.61
M13	P60	12.07
M14	P59	12.56
M14	K26	13.97
M14	K25	16.13
M14	K24	18.50
M14	K23	21.09
M14	K22	23.11
M14	K21	25.63
M14	K20	27.65
M14	K07	29.97
M14	P60	24.39

M15	P59	2.14
M15	K26	0.90
M15	K25	1.74
M15	K24	4.06
M15	K23	6.67
M15	K22	8.71
M15	K21	11.27
M15	K20	13.54
M15	K07	15.70
M15	P60	13.50

引照点	名称	X座標	Y座標
M13	マンホール中心	-134455.254	32932.992
M14	マンホール中心	-134470.910	32978.561
M15	マンホール中心	-134456.394	32976.759

街区基準点 世界測地系

点番	点名	X座標	Y座標
1	30470	-134403.062	32865.050
2	34087	-134442.403	32932.986
1	10486	-134493.119	32996.160

物件(之)

1198-2

物件(一)

K07	K20~K26	P59
境界線の種類		市界線

作成者

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：21-4

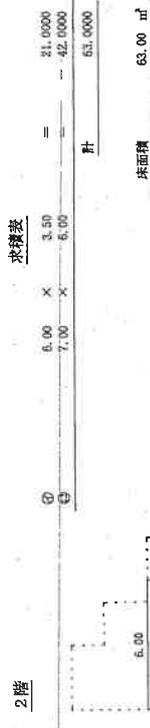
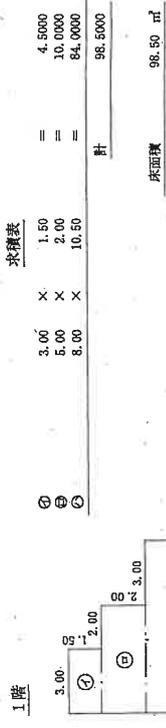
登記年月日：平成22年4月13日

各階平面図

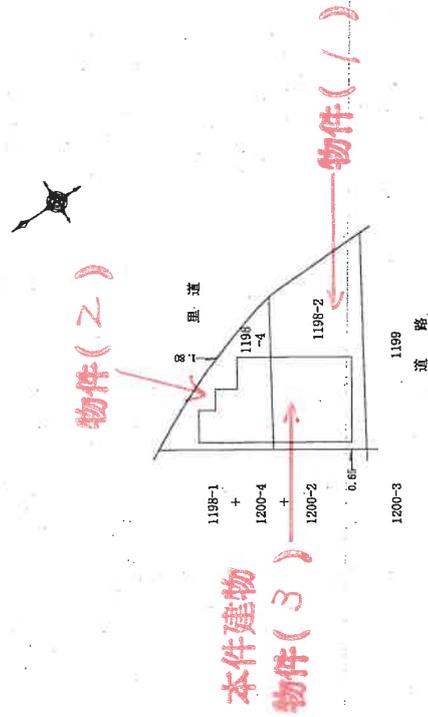
建物図面

家屋番号 57-1198番2

建物の所在 姫路市飾磨区妻鹿字河原1198番地2、1198番地4



本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである



作成者

月 7 日作成)

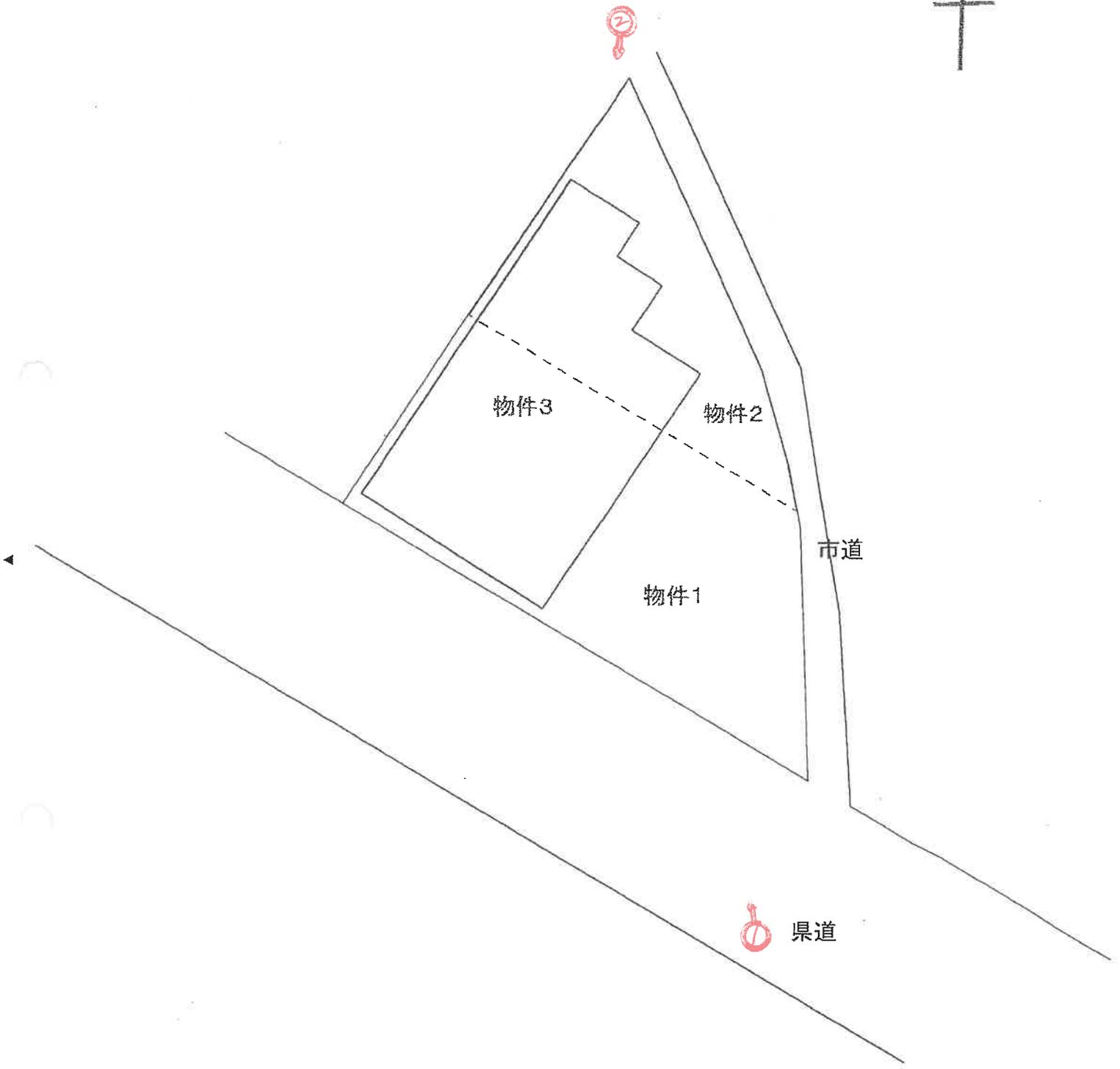
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(10 枚目)

物件配置略図

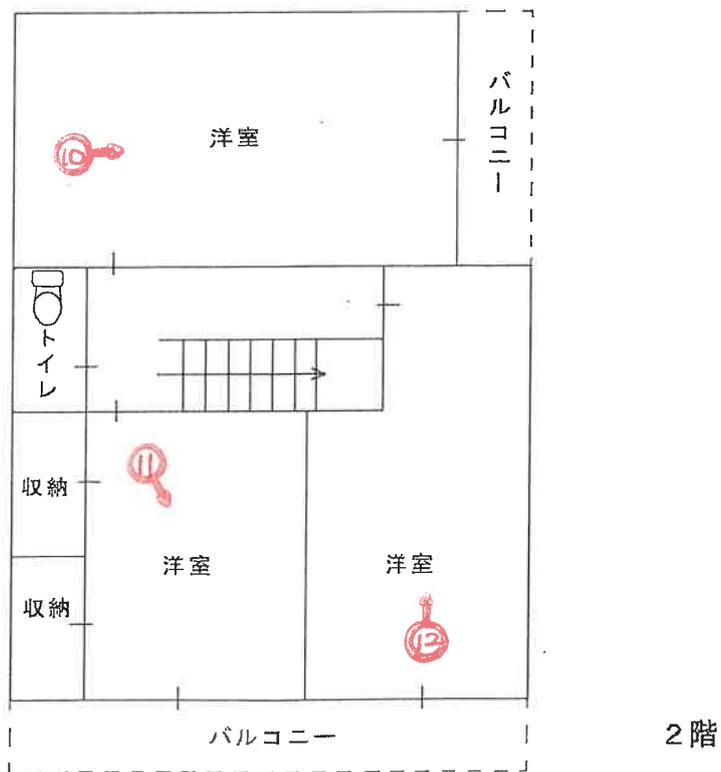
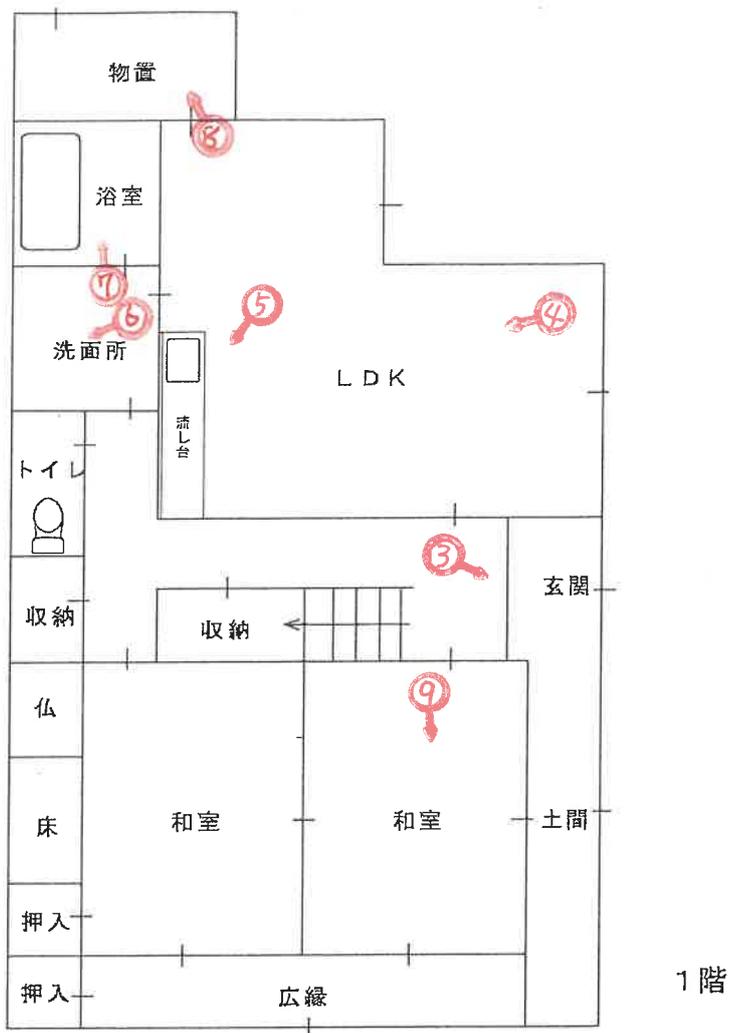


令和7年(ケ)第96号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)

建物間取図



令和7年(ケ)第96号

(←○は写真撮影位置および方向)

(12枚目)



写真 ①

本件建物(物件3)

物件1の土地



写真 ②

本件建物(物件3)

物件2の土地



写真 ③

写真 ④





写真 ⑤

写真 ⑥



写真 ⑦

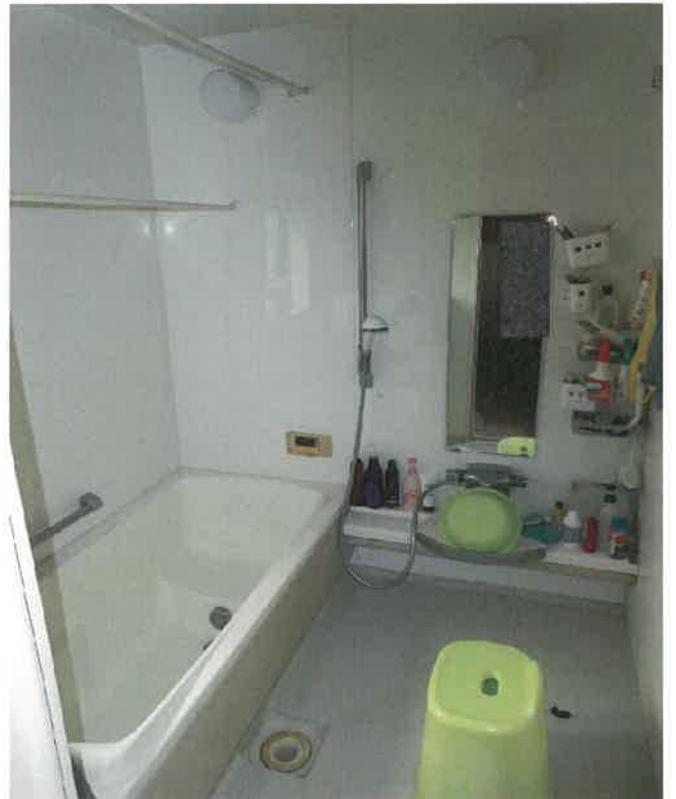




写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫

令和 7 年 (ケ) 第 96 号
令和 7 年 11 月 14 日 現地調査
令和 7 年 11 月 30 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

一 括 価 格	
金13,740,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,160,000円
物件2(土地)	金1,250,000円
物件3(建物)	金10,330,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし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）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 地積	物件目録記載のとおり	
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			
・ 特になし			

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	山陽電鉄線 妻鹿駅の南東方 約700m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	県道沿いに中規模戸建住宅を中心とした既成住宅地域。	
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種住居地域 60% 200% 防火指定なし 洪水浸水想定区域0.5m~3.0mの区域
画地条件	規模 228.87 m ² の 不整形地 間口約20m 奥行約19m	
接面道路の状況	南西側 約7m県道 東側 約1.3市道 (建築基準法上の道路でない)	
土地の利用状況等	物件1, 2は物件3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	<ul style="list-style-type: none"> 東側道路からは0~約0.6m高い。 南西側道路は車両通行が多く、騒音等があると思われる。 	

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) 平成22年3月31日 新築 経過年数 16 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本件建物は築後16年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化が見受けられる。室内は動産が多く、一部床等の損傷は確認できなかった部分もある。居住者がブリーダーを営んでおり、室内で9匹の犬を飼育していることから、動物臭はある。

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、物件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	52,600	0.90	145.22	0.90	6,190,000
2	52,600	0.90	83.65	0.90	3,560,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (姫路-58)

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/㎡)
 $59,500 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/112 \doteq 52,600$

◇ 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
 $100/97 \times 100/103 \times 100/113 \times 100/99 \doteq 100/112$

イ 個別格差 : 形状、方位、角地等 (0.92)

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 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	170,000	161.50	0.36	9,880,000
				計 9,880,000

ウ 現価率

経過年数16年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数31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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \doteq 0.36$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,190,000	0.50	法定地上権	3,100,000
2	3,560,000	0.50	法定地上権	1,780,000
計				4,880,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,190,000	-3,100,000		1.00	0.70	2,160,000
2	3,560,000	-1,780,000		1.00	0.70	1,250,000
3	9,880,000	+4,880,000	1.00	1.00	0.70	10,330,000
一括価格(合計)						13,740,000

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-58)
所 在 : 姫路市飾磨区妻鹿字中河原158番2
価 格 : 59,500円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「妻鹿」駅より道路距離400m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 139㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4.5m市道に接面
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 : 中小一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 5,334,801円
物件2 : 3,072,966円
物件3 : 6,145,498円

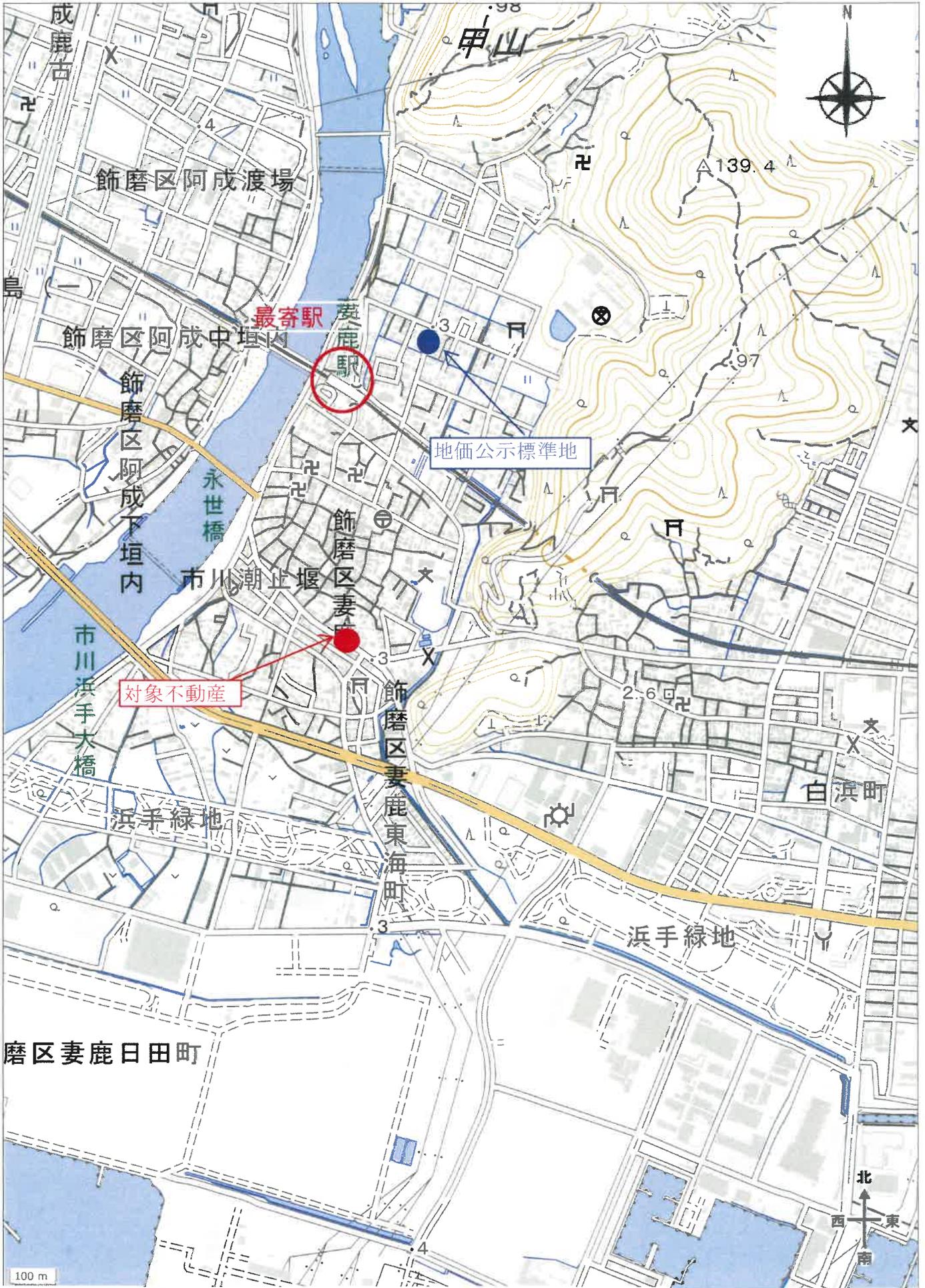
第7 附属資料

- 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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市飾磨区妻鹿字河原 |
| | 地 番 | 1198番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市飾磨区妻鹿字河原 |
| | 地 番 | 1198番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.65平方メートル |
| 3 | 所 在 | 姫路市飾磨区妻鹿字河原1198番地2、1198番地4 |
| | 家屋 番号 | 1198番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 98.50平方メートル
2階 63.00平方メートル |



イ 1186-3 ア 1200-5 キ 1217-5 コ 1231-6 ク 1261-3
 1186-4 ニ 1217-1 ケ 1222-2 ケ 1241-2 ケ 1261-6



(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 飾磨区妻鹿

請求部	所在	姫路市飾磨区妻鹿字河原			地番	1198番2		
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

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9月9日

福岡法務局

地図整理番号：M76778

登記官



70%に縮小

登記年月日 平成21年12月18日

図量所在土地積地

地番 1198-2
土地の所在 姫路市飾磨区菱鹿字河原

求積表

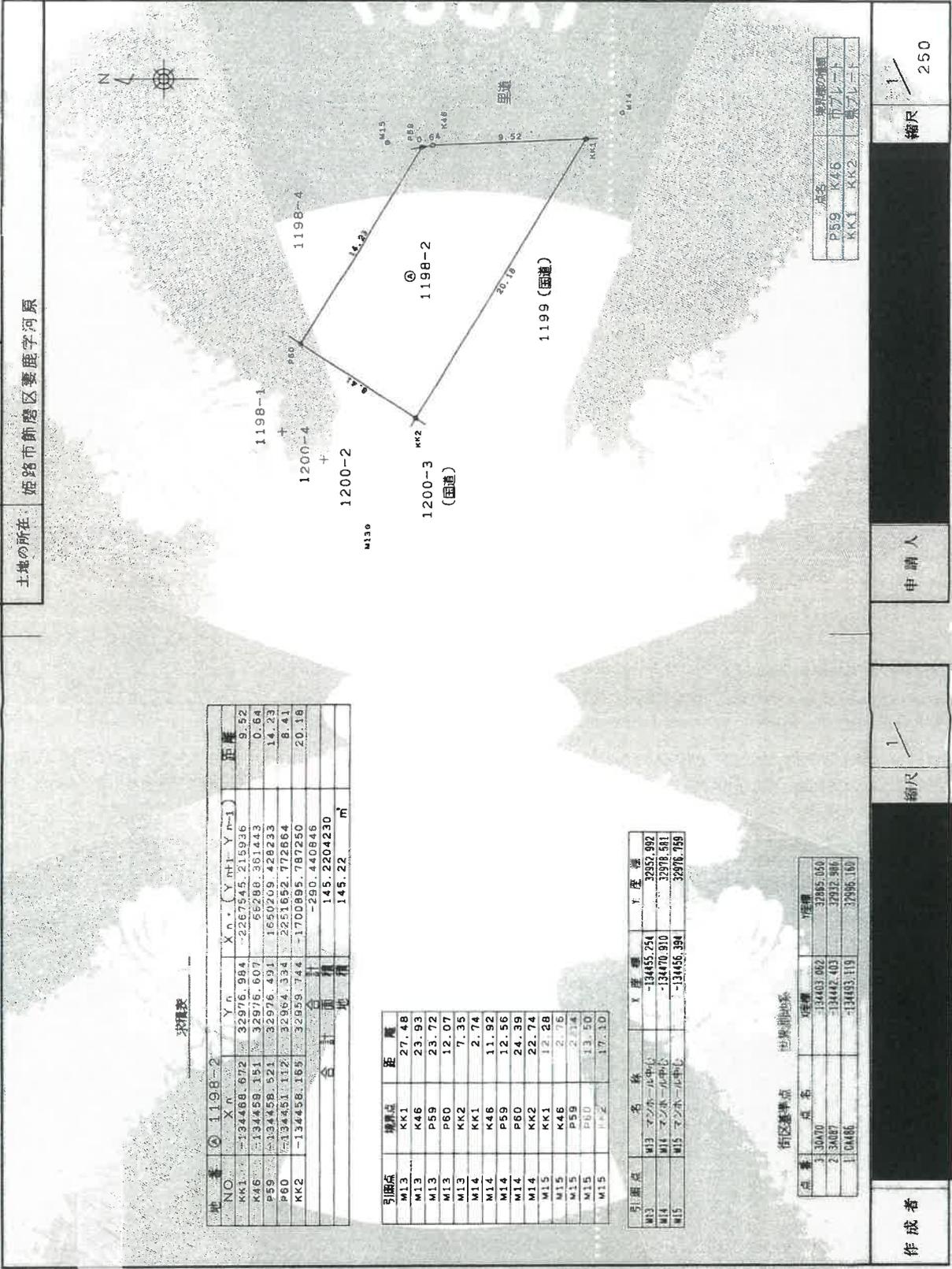
地番	NO.	Xm	Ym	Xn	Yn	Xm (Ym)	Xn (Yn)	距離
1198-2	KK1	-134468.672	32976.984	-226754.5	215936	-134468.672	-226754.5	9.52
	K46	-134458.151	32976.607	65288.361	4143	-134458.151	65288.361	0.64
1200-2	P59	-134458.521	32976.491	165020.9	42823	-134458.521	165020.9	14.23
	P60	-134451.112	32964.394	225165.2	72864	-134451.112	225165.2	8.41
1199 (部地)	KK2	-134458.165	32959.744	-170089.5	787250	-134458.165	-170089.5	20.16
	P60	-134458.165	32959.744	-290.440	846	-134458.165	-290.440	20.16
合計面積								145.22
面積								m

引張点	境界点	距離
M13	KK1	27.48
M13	K46	23.93
M13	P59	23.72
M13	P60	12.07
M13	KK2	7.35
M14	KK1	2.74
M14	K46	11.92
M14	P59	12.56
M14	P60	24.39
M14	KK2	22.74
M15	KK1	12.28
M15	P59	2.14
M15	P60	13.50
M15	P62	17.10

引張点	名称	X座標	Y座標
M13	マツノ-1/4中心	-134455.254	32952.992
M14	マツノ-1/4中心	-134470.910	32978.581
M15	マツノ-1/4中心	-134456.394	32976.755

街区基準点 世界測地系

点番	点名	X座標	Y座標
1	30070	-134403.062	32955.000
2	30077	-134442.403	32972.985
1	04486	-134493.119	32966.160



点番	点名	境界点の種類
P59	K46	市ブレイク
KK1	KK2	市ブレイク

申請人

縮尺 1/250

作成者

これは図面に記録された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9月9日 福岡法務局 登記簿

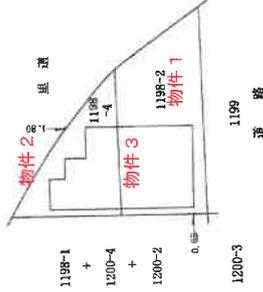
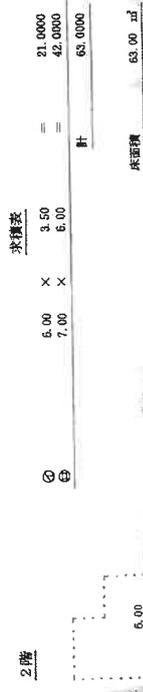
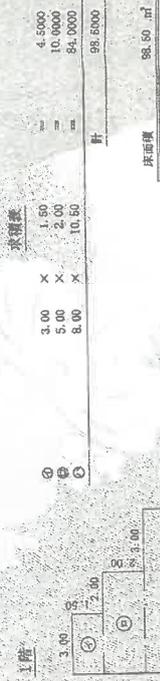
登記年月日：平成22年4月13日

各階平面図

家屋番号 1198番2

建物図面

建築物の所在 姫路市新郷区菱鹿字河原1198番地2、1198番地4



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。
 (神戸地方裁判所姫路支部管轄)
 令和7年9月9日 福岡法務局 登記官

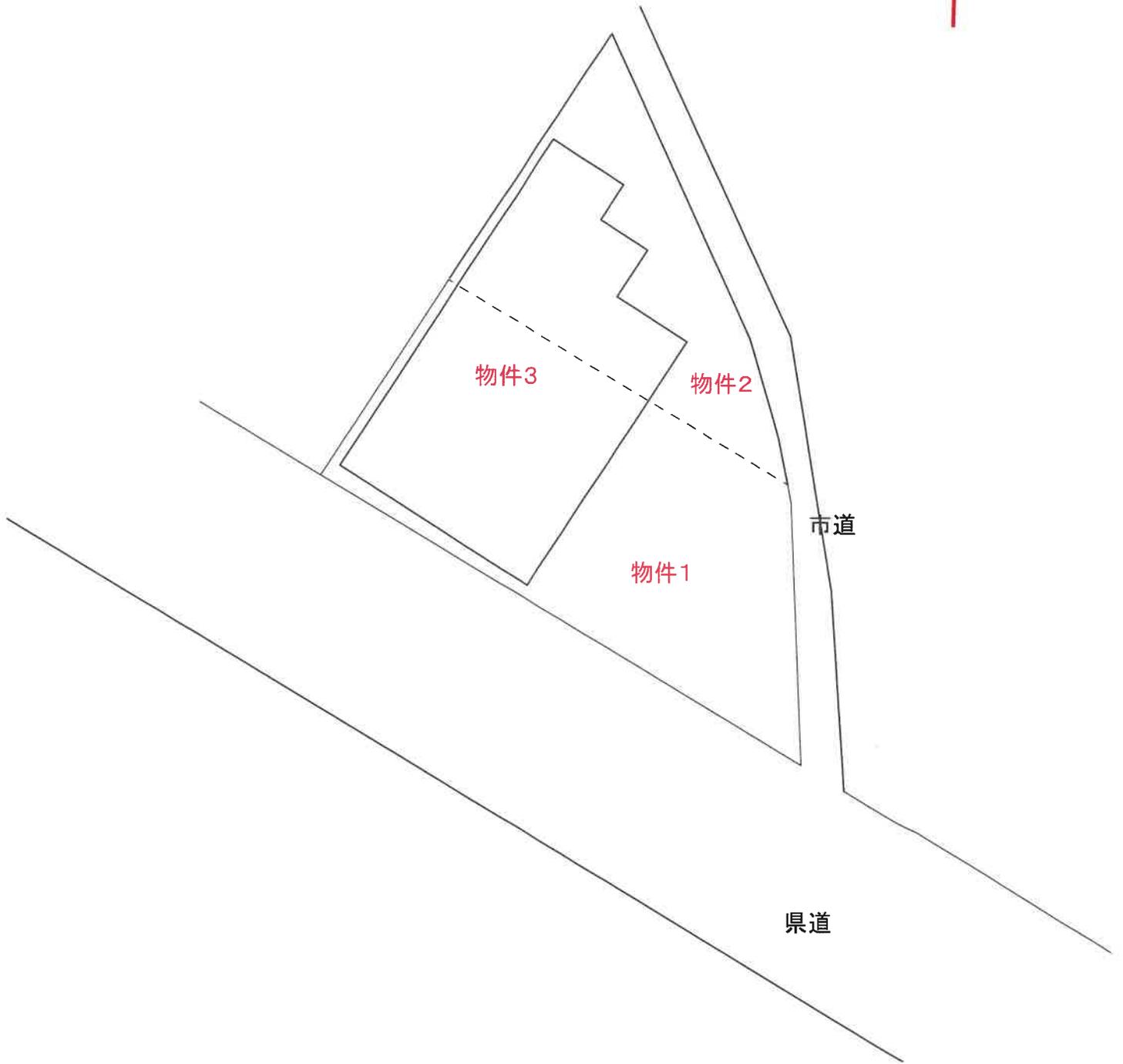
作成者

1/250

申請人

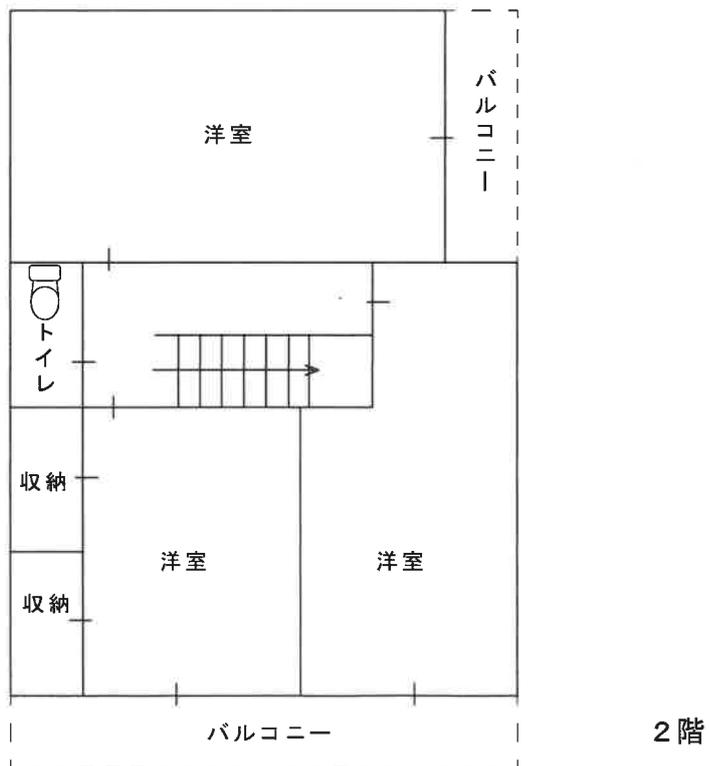
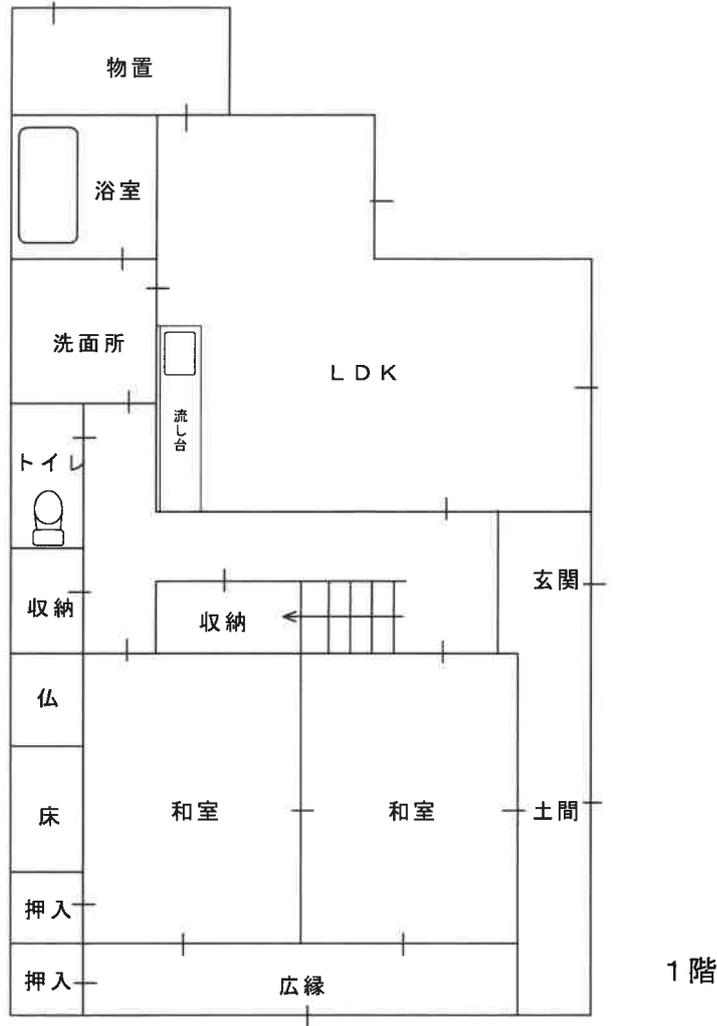
500

物件配置略図



令和6年(々)第96号

建物間取図



現況写真

