

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 5月12日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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 5月28日から 令和 8年 6月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月10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 7月 1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 5月12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 姫路市白国四丁目
地 番 913番3
地 目 宅地
地 積 129.36平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 姫路市白国四丁目
地 番 913番4
地 目 宅地
地 積 61.17平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 姫路市白国四丁目913番地
家屋 番号 913番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 80.16平方メートル
2階 66.72平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 約9平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



物件明細書

令和 8年 2月 6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1～3】

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3】

本件所有者A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、2】

隣地との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番913番1)を通行のため利用している。

《 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 姫路市白国四丁目
地 番 913番3
地 目 宅地
地 積 129.36平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 姫路市白国四丁目
地 番 913番4
地 目 宅地
地 積 61.17平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 姫路市白国四丁目913番地
家屋 番号 913番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 80.16平方メートル
2階 66.72平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 約9平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



令和7年(ケ)第 100号
令和7年12月 1日受理
令和8年 1月13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 姫路市白国四丁目
地 番 913番3
地 目 宅地
地 積 129.36平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
2. 所 在 姫路市白国四丁目
地 番 913番4
地 目 宅地
地 積 61.17平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
3. 所 在 姫路市白国四丁目913番地
家屋 番号 913番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 80.16平方メートル
2階 66.72平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	姫路市白国4丁目7番40号	
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 現況見取図のとおり <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が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：階 約㎡ 階 約㎡	
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類：物置 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約9㎡ 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者のうちAが本建物を住居として使用している <input 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 <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

■ 本件不動産の状況等

1 表札等の表示

本件建物の玄関に元所有者の氏名が表示された表札がある。

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、北側に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、土地の形状はおよそ現況見取図のとおりであり、地積についてはおよそ公簿に近いものと思われる。なお、物件2の土地の南側や南西角付近のブロック塀の形状が図面と相違するが、地積及び周辺隣接地との境界については、隣接土地所有者の立会の下、専門家による測量等により確定する必要がある。
- (3) 現在Aは、物件1、2の土地から公道へ至るため、北側に隣接する地番913番1の土地を通行している。物件1、2のいずれかの土地は南側の地番912番8の土地（地目：公衆用道路）に接しているものの、Aは公道に至るため南側の地番912番8の土地を利用していない。
なお、物件1の土地は元地番913番から分筆により生じた土地であり、物件2の土地は地番913番1の土地から分筆により生じた土地である。現在の地番913番1の土地は、元地番913番及び元の地番913番1の土地から分筆された土地を合筆した土地である。

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、2枚目記載のとおりであり、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、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められなかったが、昭和48年の建築であり、建物全体に老朽化が認められた。
- (4) 本件不動産への立入調査により、建物図面との照合を行ったところ、物件目録、建物図面に表示のない物置が物件1の土地の南東角付近に認められたので、概測を行い、Aの陳述を得たところ、2枚目記載のとおり未登記附属建物と認めた（別紙物件配置略図、建物間取図参照）。

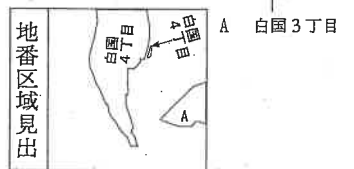
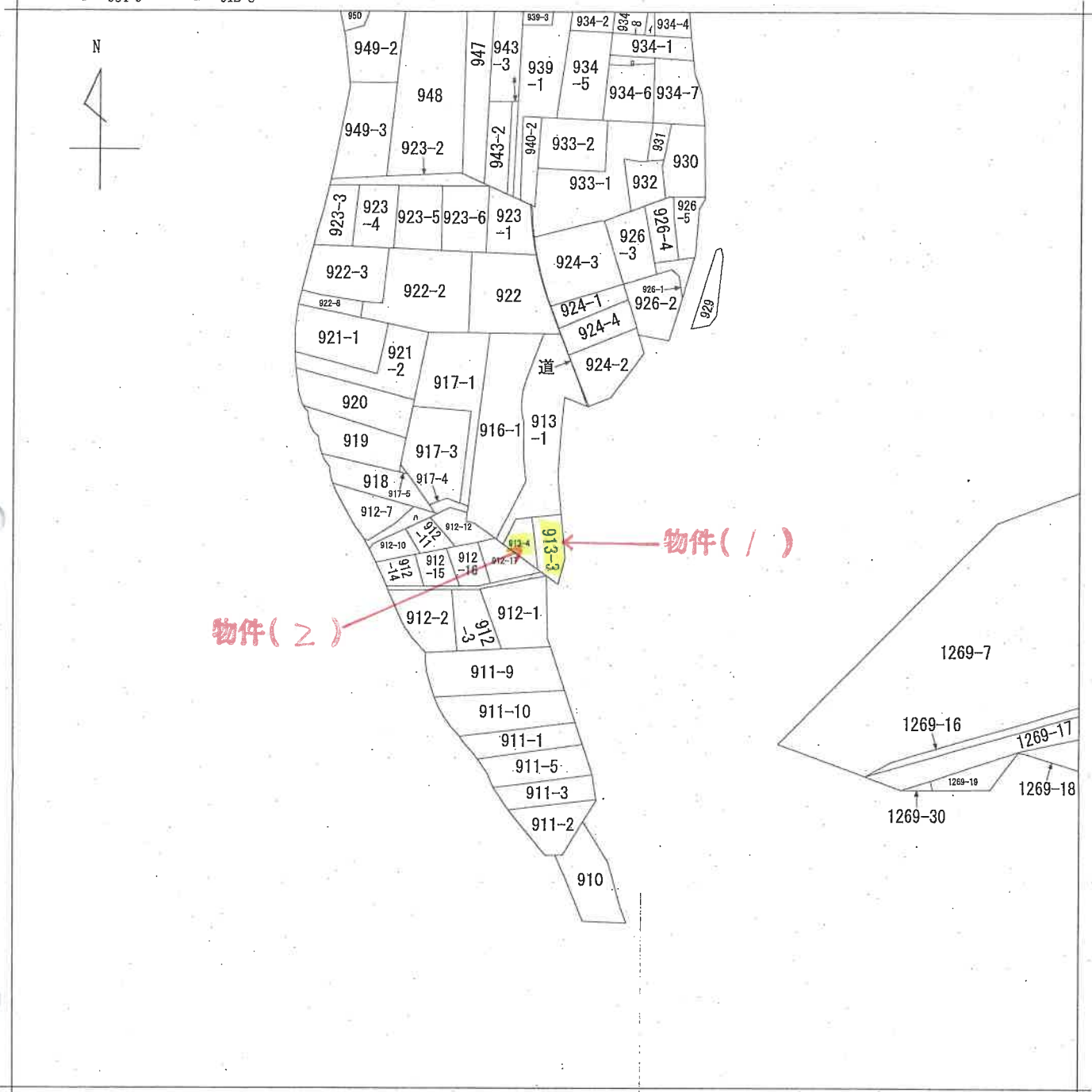
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
<p>■債務者兼所有者</p>	<p>1 本件建物には私が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。</p> <p>2 建物の敷地は2筆から成っていることは知りませんでしたし、2筆の形状も知りませんが、敷地の南端はブロック塀までで、建物の北西側に金属プレートが、北東側に金属鋸があります。ただ、プレートや鋸が境界標識かどうかは知りません。 敷地について、近隣土地所有者と境界等で揉めるなど土地に関するトラブルはありません。</p> <p>3 本件建物には、雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありません。1階南東側の和室の天井に雨漏り跡の染みがありますが修繕済みです。</p> <p>4 敷地の南東角にあるブロック造は物置で、物置の中には、かなり古いもので使っていないのですが、灯油を使って冷暖房をする装置が残っていて、お湯を沸かしたりもしていました。</p> <p>5 本件不動産への出入りには、昔から北側の文化住宅の敷地を通っていますが、これまで通行料などを支払ったことはありません。文化住宅やその敷地は個人の方の所有だったことは知っていますが、現在法人が所有者になっていることは知りませんでした。 これまでその法人から何か連絡を受けたことはありません。 また、本件不動産への出入りのために敷地の南側に門があり、道が付いていますが、南側から出入りすることはありません。</p>
<p>■株式会社ミストラル (地番913番1土地所有者) 担当者</p>	<p>1 Aさんが当社の敷地を通行することについて、現在のところAさんと取決めや契約、通行料の授受などはありません。 今後、所有者が代わられた場合は、通行について検討したいと思います。</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12月1日(月) 10:24-10:26 11:32-11:34	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 同受領
7年12月2日(火) 14:28-14:52	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12月3日(水) 9:20-9:32	神戸地方法務局 姫路支局	北側隣接地地積測量図、同土地上建物図面閲覧
7年12月5日(金) 13:22-13:32	姫路市役所資産税課	家屋図面交付申請
7年12月8日(月) 9:38-9:48	神戸地方法務局 姫路支局	土地台帳交付申請
7年12月11日(木) 9:40-10:48	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12月12日(金) 9:36-9:43	電話照会	(株) ミストラル担当者から北側隣接地の通行について聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月11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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7年 月 日 目的物件は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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7年 月 日 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 934-3 ハ 912-13
 ウ 934-9 ニ 912-8 ホ 943-1



請求部	所在	姫路市白国四丁目			地番	913番3		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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

登記年月日：昭和55年7月26日

公用

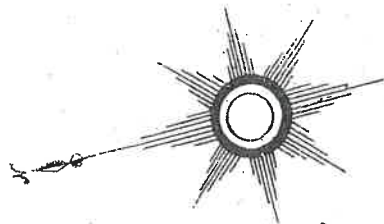
前 913-4 後・新

地積測量図

55.7.26

地番 913-7

土地の所在 姫路市白国字宿 白国四丁目



913-5 913-6

913-7

913-1

物件(2)

913-4

913-3

物件(1)

912-9

㎡

1.25×0.65= 0.8125

1.25×1.00= 1.2500

計 2.0625

1/2 1.03125

筆界 境界標の種類
切込ポイント

作製者

土地調査士
家屬

昭和55年7月18日作製

申請人

134103

縮尺 1/250

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(2 枚目)

請求番号：8-11

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和48年2月9日

公用

建物各階平面図

181823

家屋番号	913
------	-----

建物の所在
 姫路市白国字沼913番地
 白国四丁目

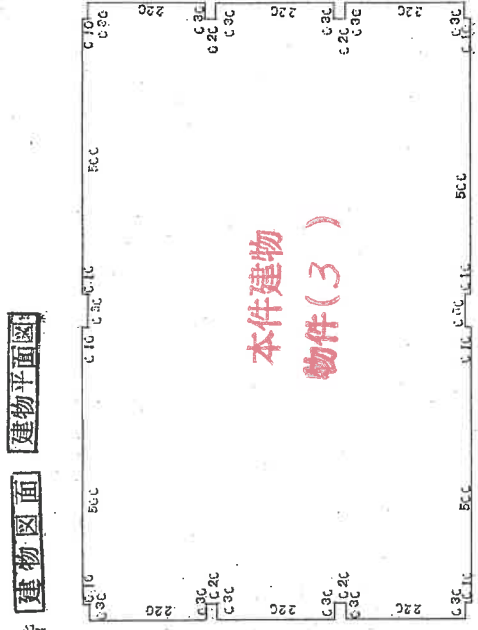
S.48.2.9

作製年月日 昭和四八年 貳月 六日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
----------------------	-------------------	-------------------

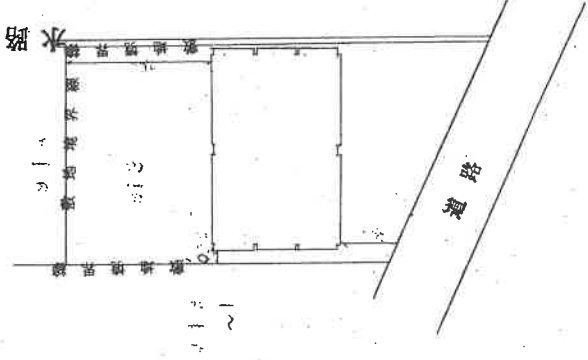


1 階 床面積求積表

10.60 × 7.00	=	74.2000
0.30 × 2.20 × 6	=	3.9600
5.00 × 0.10 × 4	=	2.0000
TOTAL		80.1600 m²



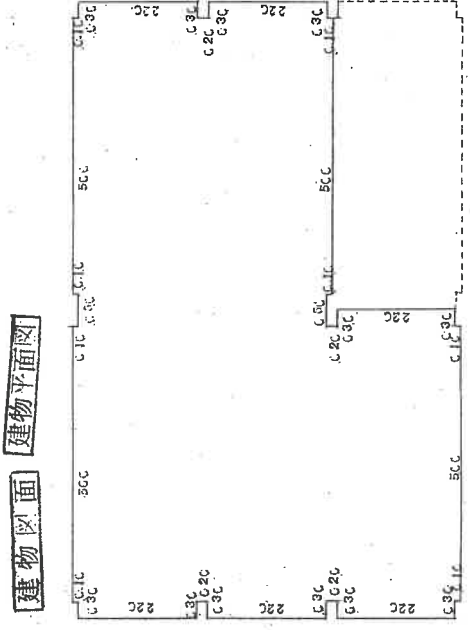
建物図面



(日測連15)

2 階 床面積求積表

10.60 × 4.60	=	48.7600
0.30 × 2.20 × 6	=	3.9600
5.00 × 0.10 × 3	=	1.5000
5.00 × 2.50	=	12.5000
TOTAL		66.7200 m²



建物図面

縮尺	1/300	1/100
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

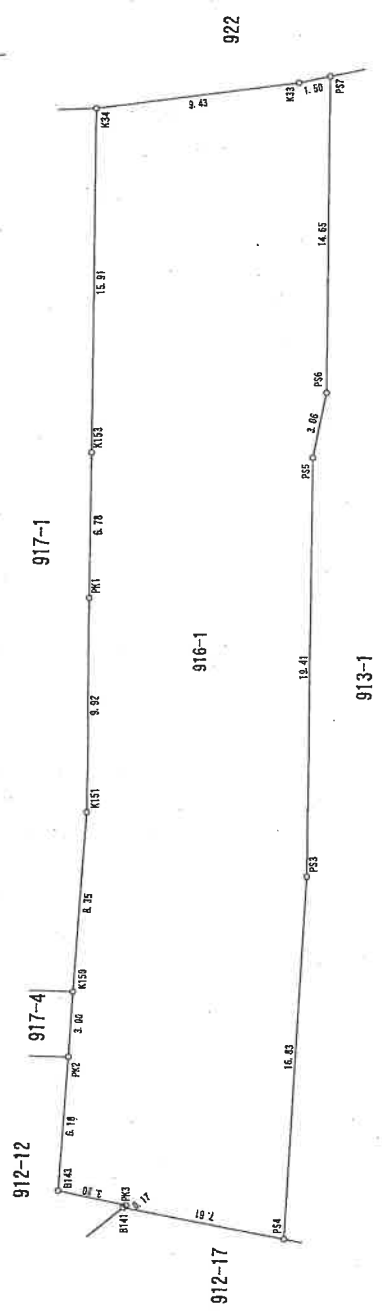
本図面は A3 版を A4 版
 に縮小したものである

(9枚目)

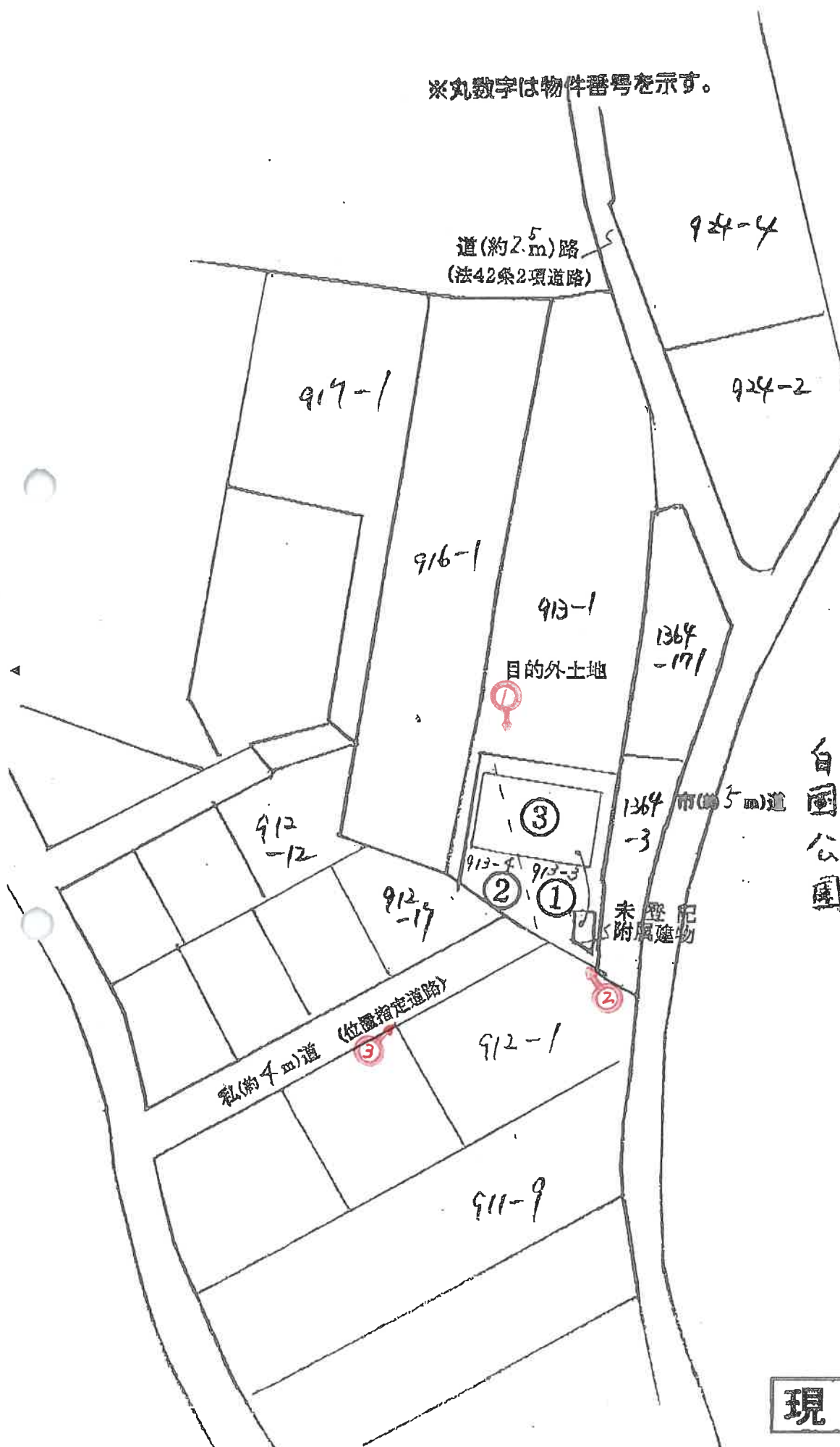
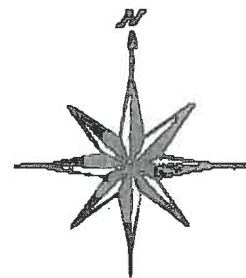
請求番号：8-12

土地積所測量図

地番 916-1
土地の所在 姫路市白国四丁目



※丸数字は物件番号を示す。

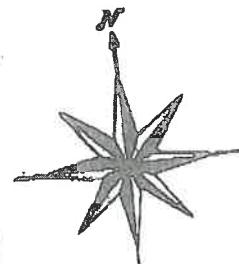


現況見取図

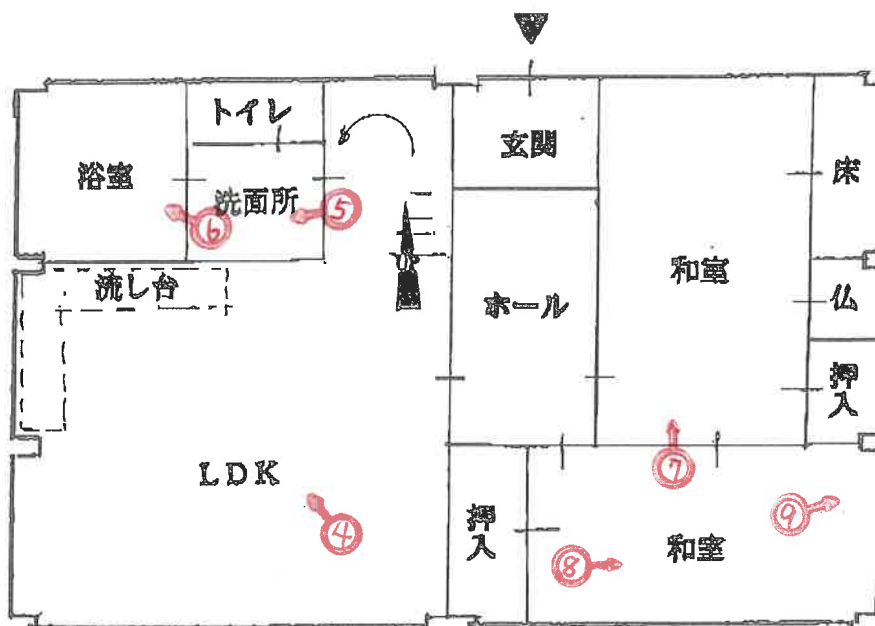
(←○は写真撮影位置および方向)

(1/2 枚目)

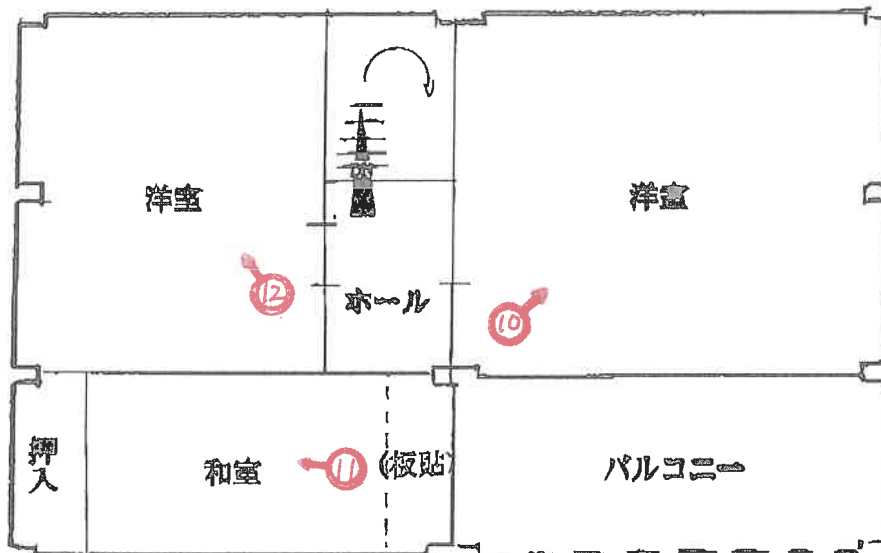
物件 3 主たる建物



1 階



2 階

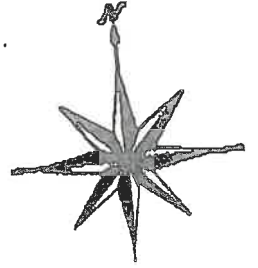


建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

((13 枚目))

物件 3 未登記附属建物



【未登記附属建物】
現況の概要は下記のとおりである。
・構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建
・用途：物置
・床面積：約9㎡

建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)



写真 ①

本件建物(物件3)

物件2の土地

物件1の土地



写真 ②

本件建物(物件3)

未登記附属建物

本件建物(物件3)

写真 ③



南側の門

私道



写真 ④

写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦





写真 ⑧



写真 ⑨

雨漏り跡



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬

未登記附属建物の内部

令和 7 年 (ケ) 第 100 号
令和 7 年 12 月 11 日 現地調査
令和 7 年 12 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3,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金930,000円
物件2 (土地)	金440,000円
物件3 (建物)	金2,030,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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）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 地目積	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	下記参照
特記事項			
<p>● 物件2建物には未登記の附属建物がある。現況の概要については下記のとおりである。</p> <p>【未登記附属建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 ・種類：物置 ・床面積：約9㎡ 			

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	JR線 姫路駅の北東方 約4.9km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	姫路市役所の北東方約5.7km (直線距離)、自衛隊姫路駐屯地の北東方に位置する。増位山の山裾に一般住宅や低層の共同住宅が主に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、外壁後退距離:1m 立地適正化計画「居住誘導区域内」 土砂災害警戒区域「白国(1)I」
画地条件	規模 190.53m ² のほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約13.5m×約16m	
接面道路の状況	南西側 約4m私道 (建築基準法42条1項5号)	
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 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地相互間、隣接土地との境界は判然としない。 ・ 本件土地は南側私道 (912番8) に接しているが現況は利用していない。主たる利用は北側目的外土地 (913番1) および道路を通行して東側市道を利用している。なお、当該目的外土地の通行権原については判然としない。 ・ 本件土地東側に山が迫っており、冬季午前中の日照は不良と思われる。また、当該山塊に土砂災害特別警戒区域の指定されている箇所がある。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物 (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48年1月25日 新築 経過年数 53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 : 軽量鉄骨造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : パネル等 内壁 : 化粧合板・クロス等 天井 : 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	<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。 ・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。 ・内部は雨漏り痕や特段の汚損等は見当たらなかった。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・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	51,000	0.63	129.36	0.80	3,330,000
2	51,000	0.63	61.17	0.80	1,570,000
(合計)	-----	---	190.53	----	4,900,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 < 姫路-42 >

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/㎡)
 $66,200 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/126 \div 51,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 = 100/126$

イ 個別格差 : 接道の状態、日照通風等 (0.63)

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 の 価 格(円) ア×イ×ウ
3 (主)	155,000	146.88	0.05	1,140,000
3 (未附)	60,000	約 9.00	0.05	30,000
(合計)	-----	約 155.88	----	1,170,000

ウ 現価率

(物件3 : 主である建物、未登記附属建物)

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(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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	3,330,000	0.50	法定地上権	1,670,000
2	1,570,000	0.50	法定地上権	790,000
				2,460,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格	土地利用権等価格の控除及び加算	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,330,000	-1,670,000		0.80	0.70	930,000
2	1,570,000	-790,000		0.80	0.70	440,000
3	1,170,000	+2,460,000	1.00	0.80	0.70	2,030,000
一括価格(合計)						3,400,000

ウ 占有減価修正： ±0% ： 必要なし

エ 市場性修正： ▲20% ： 土砂災害警戒区域内、目的外土地との関連（通行権原の整理）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-42 >
所 在 : 姫路市白国1丁目154番4
「白国1-18-5」
価 格 : 66,200円/m²
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離4400m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 171m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側が幅員4m私道に接面
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 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 3,828,797円
物件2 : 1,810,509円
物件3 : 2,008,163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
- 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

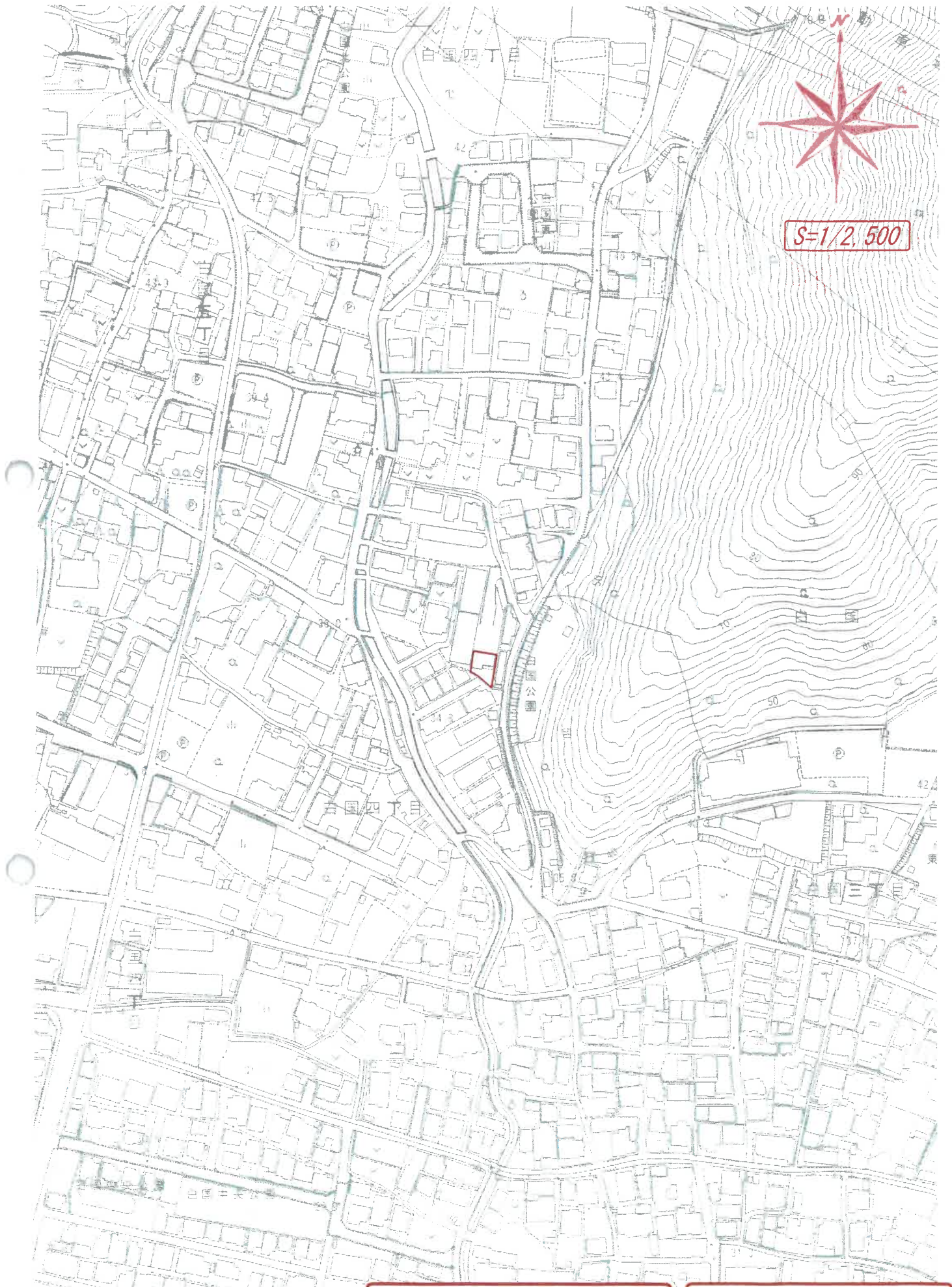
物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市白国四丁目
地 番 913番3
地 目 宅地
地 積 129.36平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 姫路市白国四丁目
地 番 913番4
地 目 宅地
地 積 61.17平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 姫路市白国四丁目913番地
家屋 番号 913番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 80.16平方メートル
2階 66.72平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

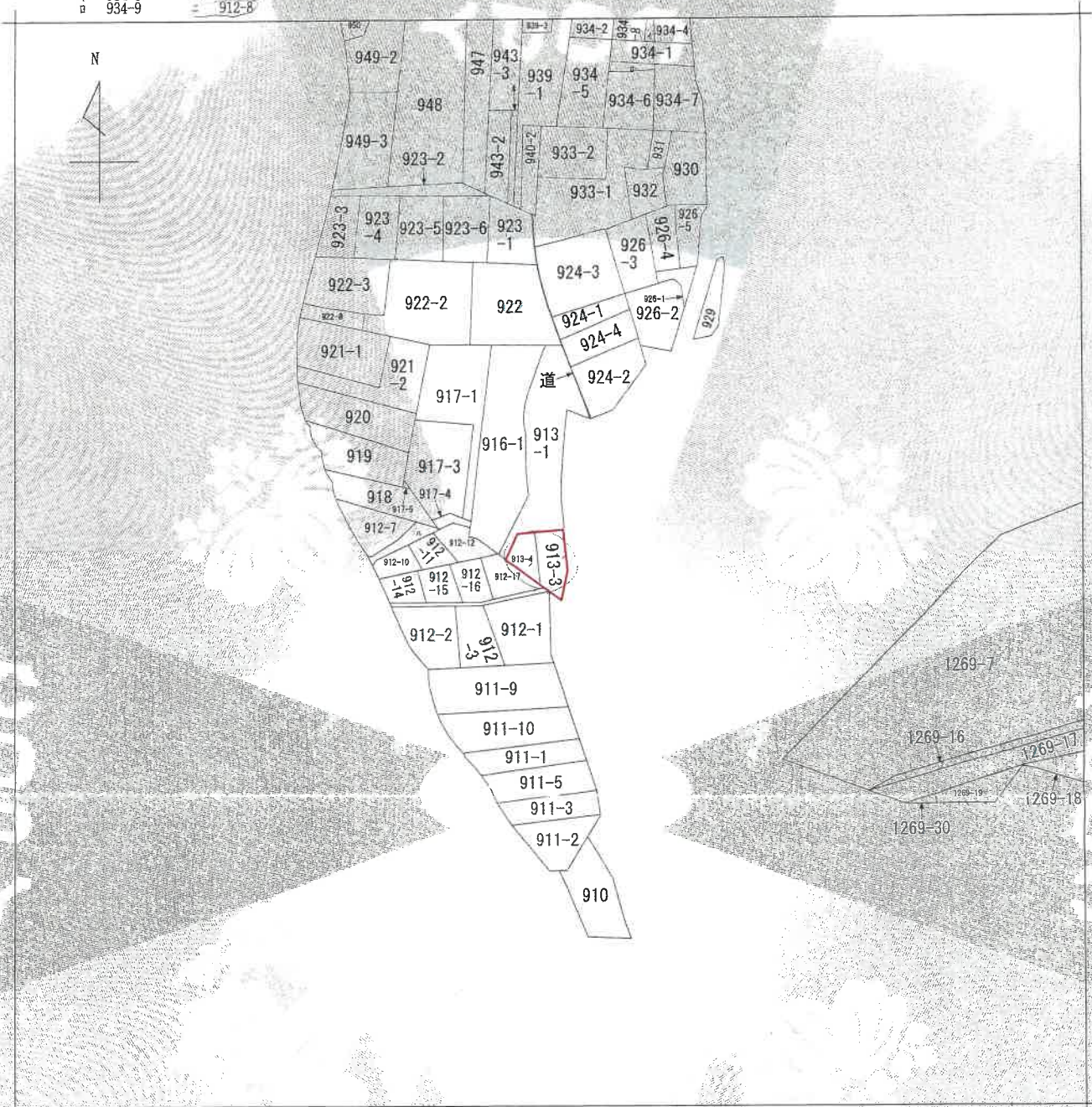
所在位置略図



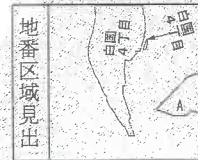
姫路市役所白図

物件所在図

イ 934-3
ロ 934-9
エ 912-13
オ 912-8
カ 943-1



(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 白国3丁目

請求部	所在	姫路市白国四丁目		地番	913番3	
出力縮尺	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
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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。

(神戸地方支務局姫路支局管轄)

令和7年5月28日

神戸地方支務局

請求番号：38-1

(1/1)

登記官

※A3をA4に縮小した。

公 図 写

登記年月日：昭和55年7月26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。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)

令和7年5月28日 神戸地方方法務局

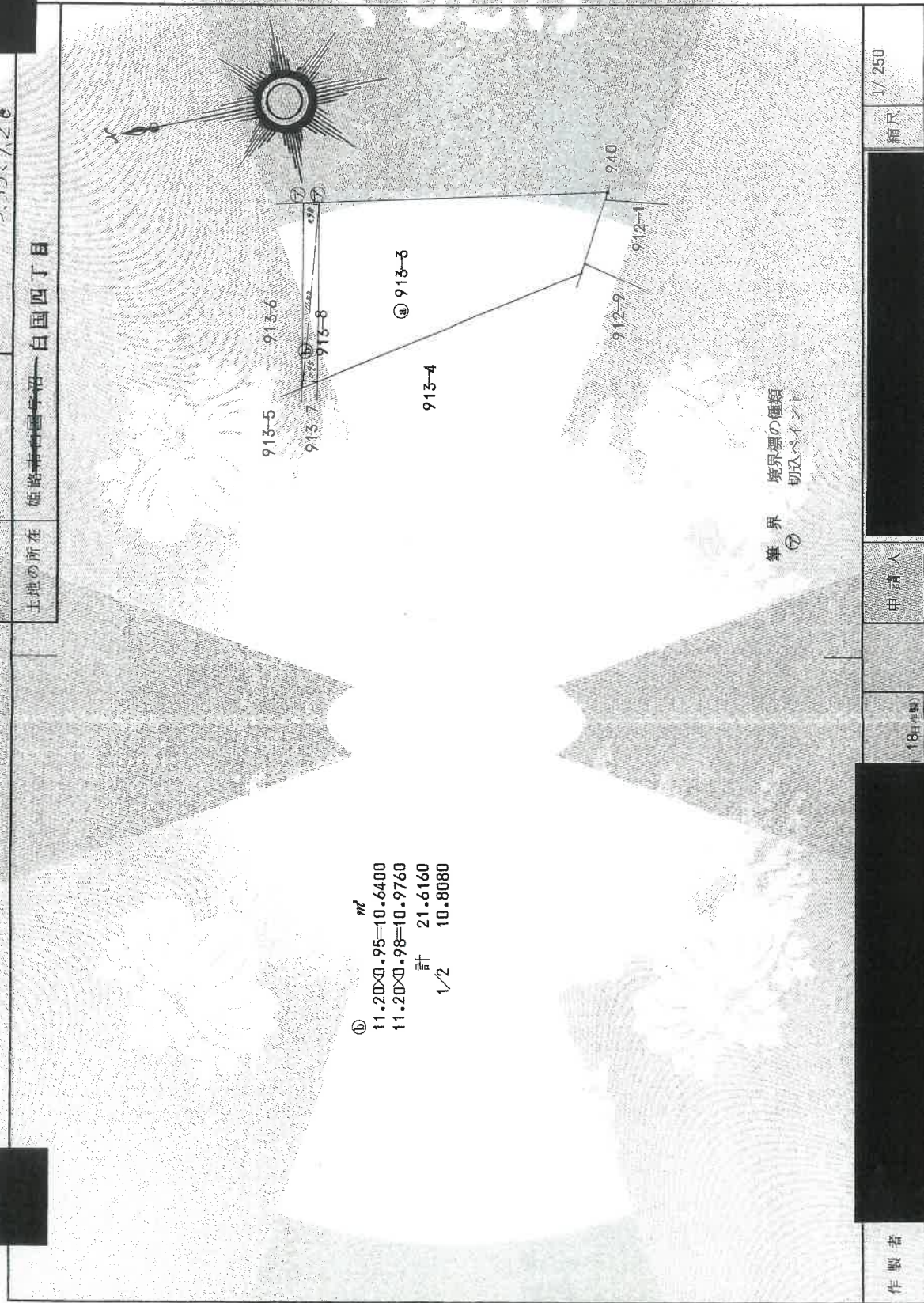
登記官

地積測量図

S.55.7.26

前地番 913-8 後・新

土地の所在 西宮市白旗三丁目一白国四丁目



①
 $11.20 \times 0.95 = 10.6400$
 $11.20 \times 0.98 = 10.9760$
 計 21.6160
 $1/2$ 10.8080

境界 境界線の種類 切込ポイント

縮尺 1/250

申請人

18日作製

作製者

134105

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

※A3をA4に縮小した
地積測量図

請求番号 38-5

登記年月日：昭和55年7月26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。
(神戸地方方法務局 姫路支局 重藤 登記者)

令和7年5月28日 神戸地方方法務局

登記者

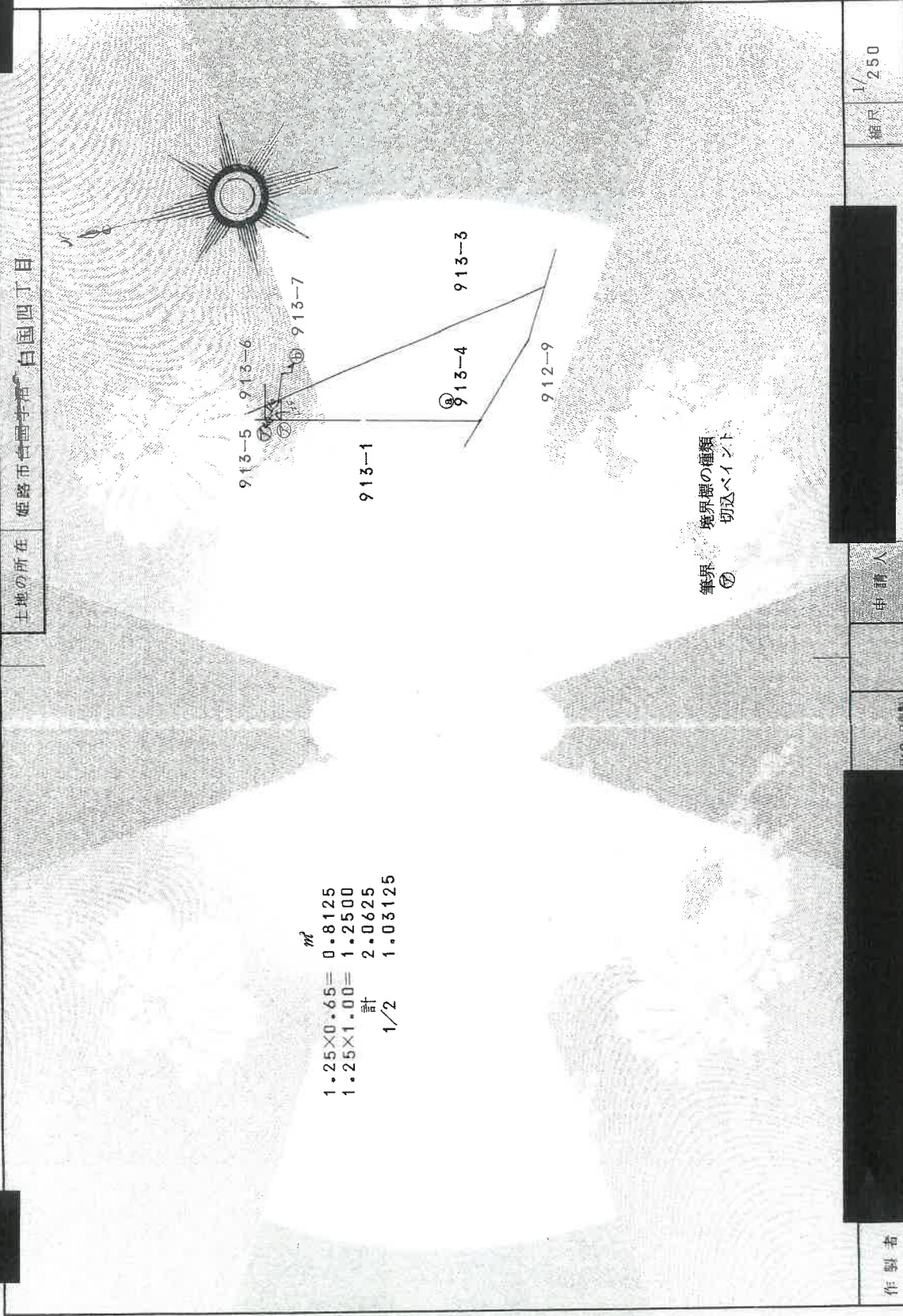
新・後4-13-9前

地積測量図

55.7.26

地番 913-7

土地の所在 姫路市白国字宿 白国四丁目



縮尺 1/250

申請人

134103

18 (自作)

作製者

(兵庫県土地家屋調査士会 用紙)

※A3をA4に縮小した

地積測量図

請求番号 38-6

登記年月日：昭和48年2月9日

181823

建築物平面図

913

建築物の所在

白国四丁目



1階 床面積求積表

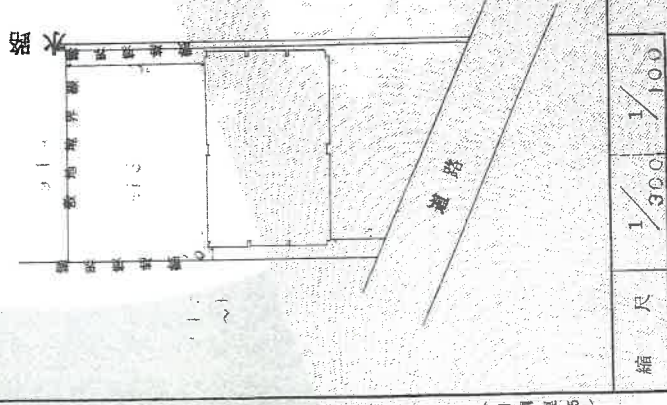
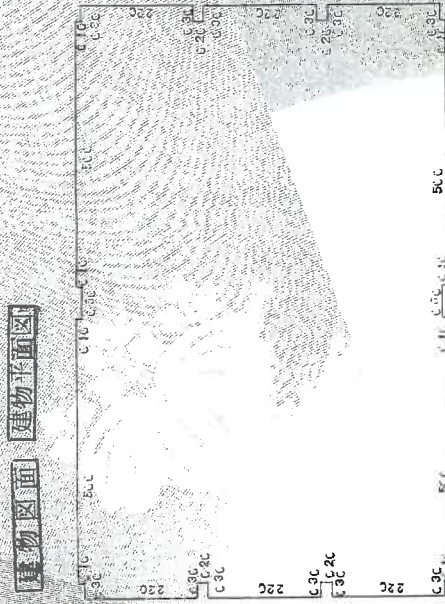
$10.60 \times 7.00 = 74.2000$
 $0.30 \times 2.20 \times 6 = 3.9600$
 $5.00 \times 0.10 \times 4 = 2.0000$
TOTAL 80.1600 m²

2階

2階 床面積求積表

$10.60 \times 4.60 = 48.7600$
 $0.30 \times 2.20 \times 6 = 3.9600$
 $5.00 \times 0.10 \times 3 = 1.5000$
 $5.00 \times 2.50 = 12.5000$
TOTAL 65.7200 m²

作製年月日	昭和四八年 式月 六日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



(日 例 規 準 15)

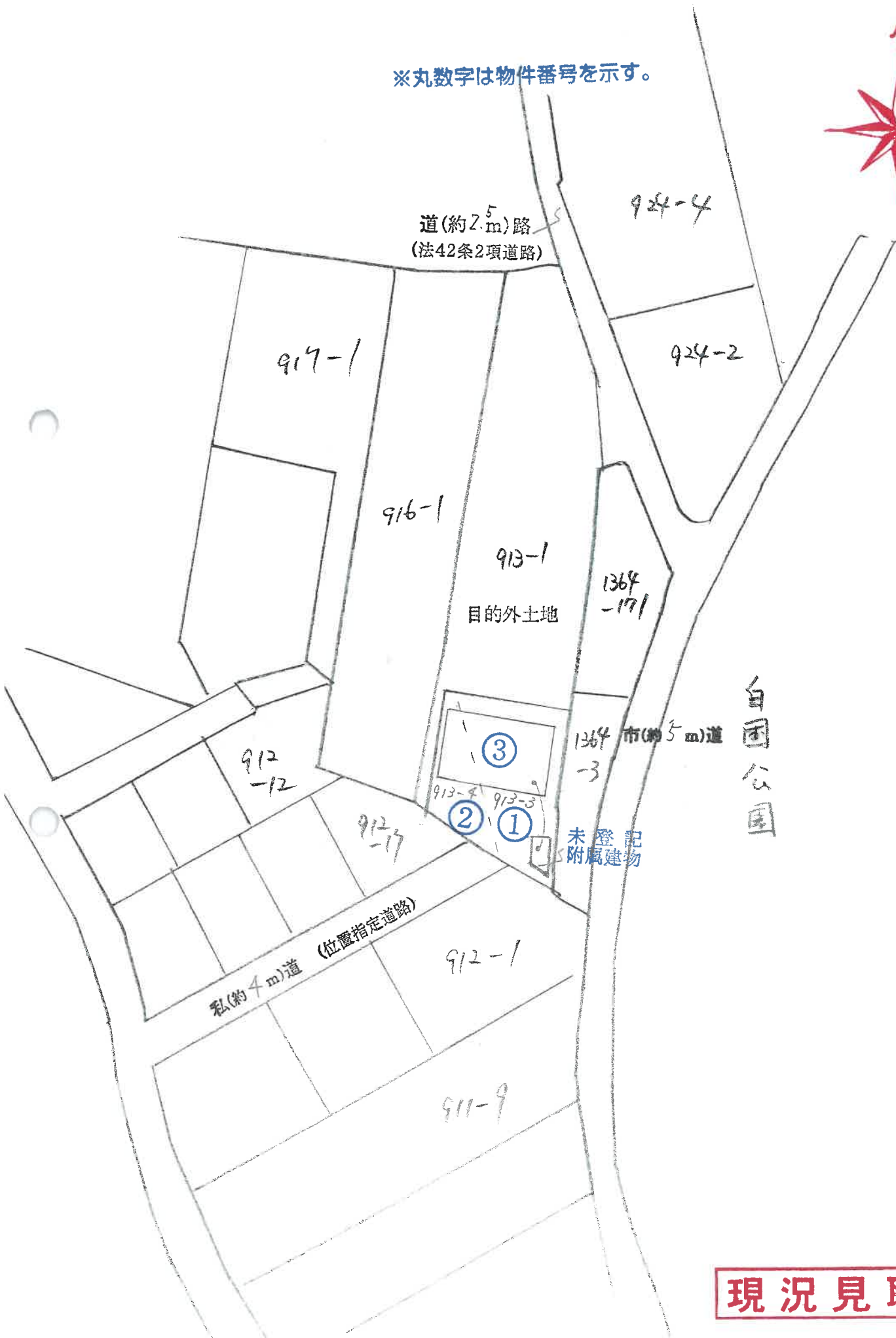
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
 (神戸地方事務局長官印)
 令和7年5月28日 神戸地方事務所 登記官

※A3をA4に縮小した。
建物図面

請求番号：38-3

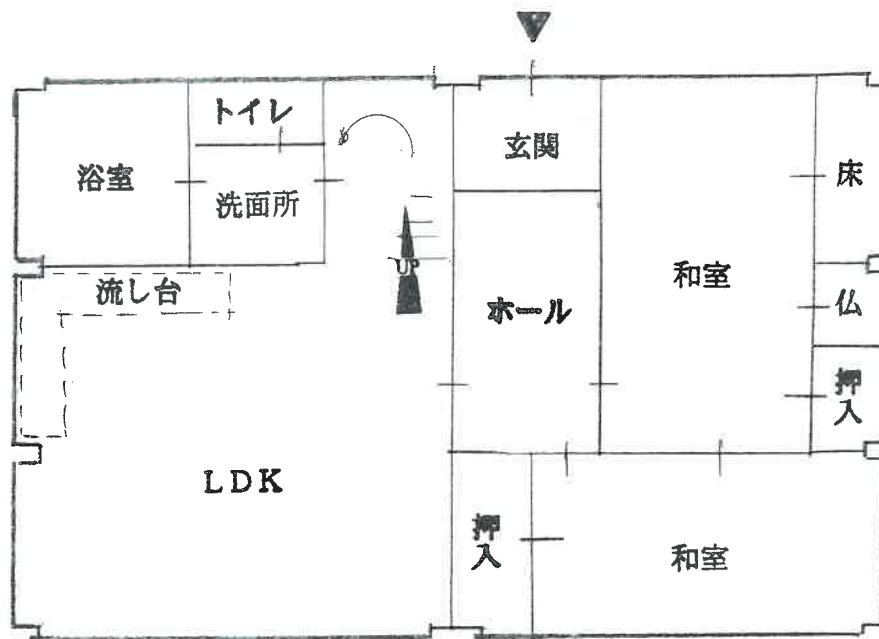
※丸数字は物件番号を示す。



物件 3 主たる建物



1階



2階



物件 3

未登記附属建物



【未登記附属建物】

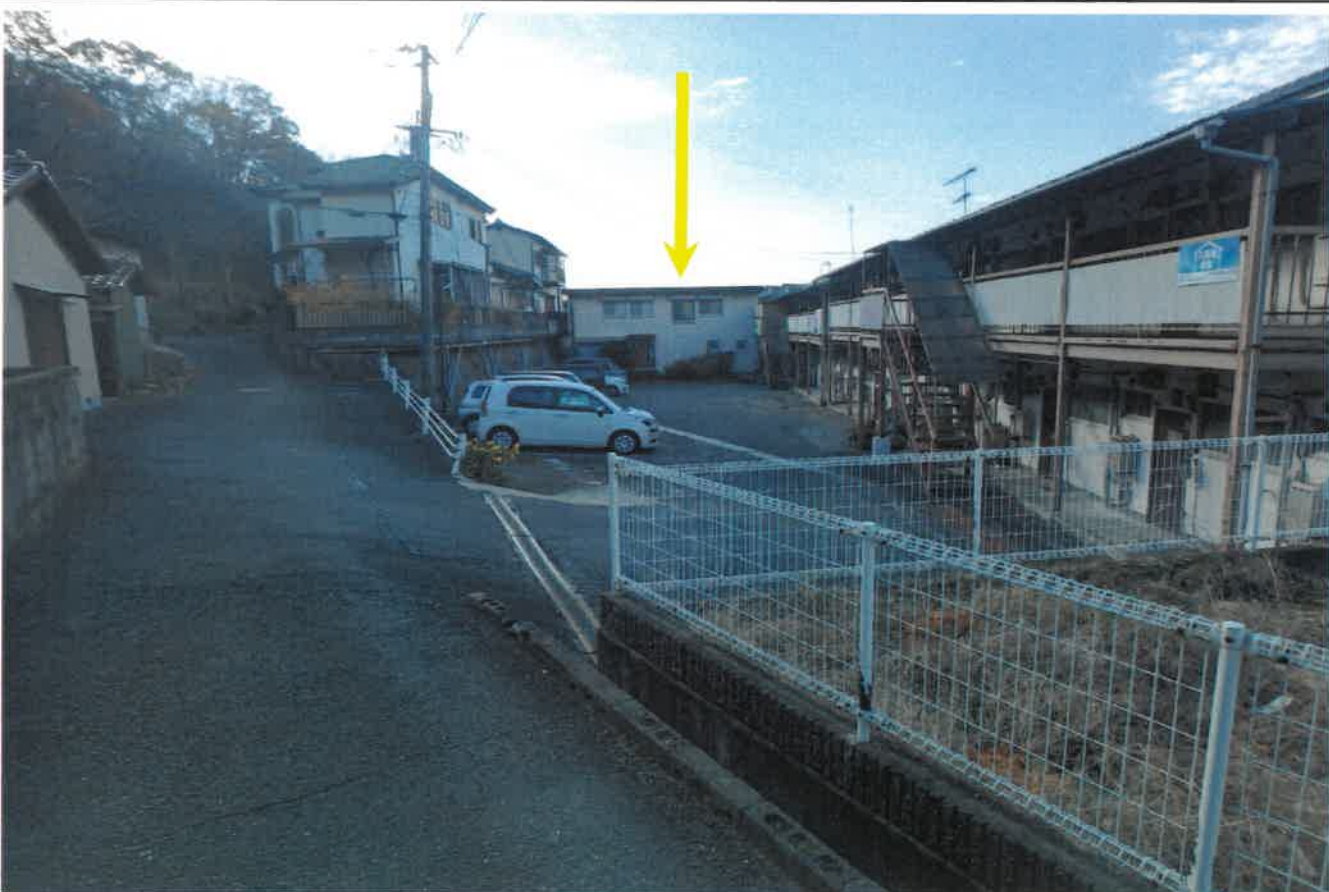
現況の概要は下記のとおりである。

- ・構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建
- ・用途：物置
- ・床面積：約9㎡

写真 ①



写真 ②



写 真 ③



写 真 ④

