

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 姫路市梅ヶ谷町
地 番 971番197
地 目 宅地
地 積 175.81平方メートル
- 2 所 在 姫路市梅ヶ谷町971番地197
家屋 番号 971番197
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 76.94平方メートル
2階 69.56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 15.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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 姫路市梅ヶ谷町
地 番 971番197
地 目 宅地
地 積 175.81平方メートル
- 2 所 在 姫路市梅ヶ谷町971番地197
家屋 番号 971番197
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 76.94平方メートル
2階 69.56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 15.12平方メートル



令和7年(ケ)第 52号
令和7年 7月28日受理
令和7年 9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 姫路市梅ヶ谷町
地 番 971番197
地 目 宅地
地 積 175.81平方メートル
- 2 所 在 姫路市梅ヶ谷町971番地197
家屋 番号 971番197
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 76.94平方メートル
2階 69.56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 15.12平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	姫路市梅ヶ谷町4番29号														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 2														
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(<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:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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	<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<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 2 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"/> <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(■B(占有者の妻兼債務者兼所有者会社代表者の母)□ ())の陳述	
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30年11月 2日ころ (債務者兼所有者会社の所有権取得時ころ)
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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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

本件不動産の門に占有者及び債務者兼所有者会社代表者の苗字がローマ字で表示された表札がある。

2 物件1の土地（本件土地）の状況等

(1) 本件土地の状況は、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本件建物の敷地として利用されているほか、敷地の基礎部分に、道路面との高低差を利用した掘込車庫（本件建物の附属建物）がある。

北西側隣接地とも高低差がある。

(2) 土地の周辺には、一部境界標識と思われる金属鋸が認められ、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2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債務者兼所有者会社代表者Cの母B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、玄関ドアが開閉ができない状態であるほか、ダイニングの掃き出し窓の開閉が大変しづらい状態である。室内はリビング、ダイニングの床板の損傷、沈み込みが認められ、猫が8匹飼われており、建物全体に強い動物臭があり、室内の壁のクロス、各部屋のドアと至る所に搔き傷がある。1階洗面所の天井裏に水道の配管の損傷がある模様で、添付写真のとおり天井裏に洗面器が置かれている。

雨漏りの特段の損傷不具合箇所は見受けなかったが、建物全体として保守管理状態は大変悪いものと認めた。

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>■ B (占有者の妻兼債務者兼所有者会社代表者の母)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者会社代表者であるCの母です。 本件建物には、私と夫A、息子が居住しており、その他に第三者の居住、占有はありません。 債務者兼所有者会社は息子が代表者ですが、実質的には不動産業を営んでいた夫が設立し、経営していた会社で、現在は廃業しています。ですので、私たちが本件建物に居住することについて、債務者兼所有者会社との間で賃貸借関係はなく、私と家族は無償で本件建物に居住しています。</p> <p>2 本件建物には雨漏りはないと思いますが、玄関ドアが開閉できず、ダイニングの掃き出し窓は開閉しづらいです。 2階のトイレ付近の水道管だと思いますが、配管が破損して水漏れがあるので、1階洗面所の天井裏に洗面器を置いています。ただ、この水漏れの前から水道代が以前より高くなっていたので、他の場所でも水漏れがあると思います。 室内で猫を8匹飼っているので、壁や部屋の扉など至る所にかき傷があり、動物臭があります。特に2階南東側の洋室は猫部屋にしているので臭いがきついです。</p> <p>3 本件土地について、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>4 本件不動産は夫が購入したのですが、これまで所有者が転々としているものの、買戻しをするなどして、私たちは本件不動産購入時からずっと居住しています。</p>
<p>■ A (占有者兼債務者兼所有者会社代表者の父)</p>	<p>1 債務者兼所有者会社は息子を代表者にして、私が設立し、私が実質的に経営していましたが、私の体調不良により1年半ほど前に私の宅建免許の更新手続きをしなかったため、その時点で債務者兼所有者会社の廃業手続きをしました。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月28日(月) 9:22-9:27	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8月1日(金) 10:32-10:41	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、Aに連絡文書交付
7年8月4日(月) 15:05-15:10	物件所在地	Bと立入期日調整
7年8月26日(火) 10:15-11:00	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Bに面談、評価人と同行
7年8月27日(水) 10:34-10:43	物件所在地	Aから債務者兼所有者会社について聴取
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 7年 月 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。</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

前971-11 後・新 971-191~971-201, 971-204, 971-205, 971-207, 971-209, 971-214
地積測量図 971-215, 971-219
土地所在図 971-211

地番 971-191~217

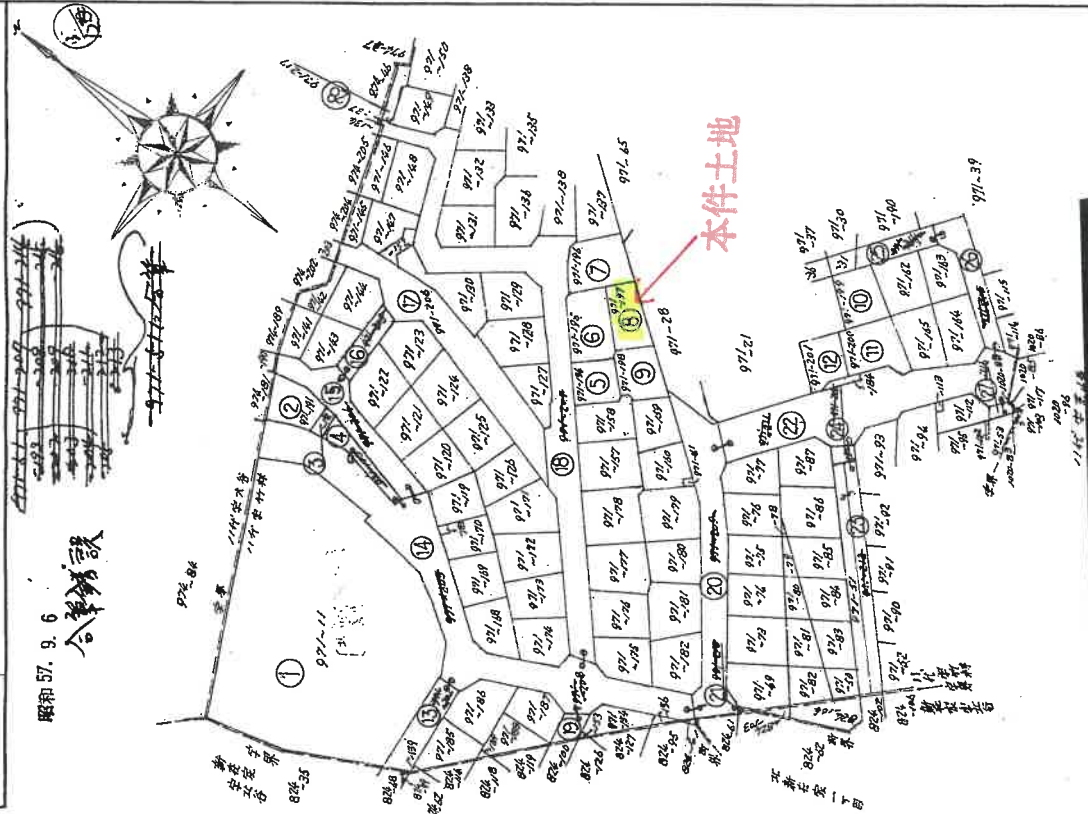
土地の所在 姫路市八代字竹林梅ヶ谷町

昭和57.9.6

合筆錯誤

① 971-11

コウホ 12320.000000
ソウジ 8409.239600
カンチ 3910.760400 3910.76㎡



申請人

縮尺 1/1500

作製者

昭和57年12月26日作成

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57年1月6日

前 後・新 地 積 測 量 図

地 番 971-194, ~195, ~198
 土地の所在 姫路市大代宮竹林 梅ヶ谷町

3/12 S 57 1 6

** サンシヤ キコウキセキヨウ **

子ハシ NO	子ハシ 90ヤ	ハシヤ	70ヤ

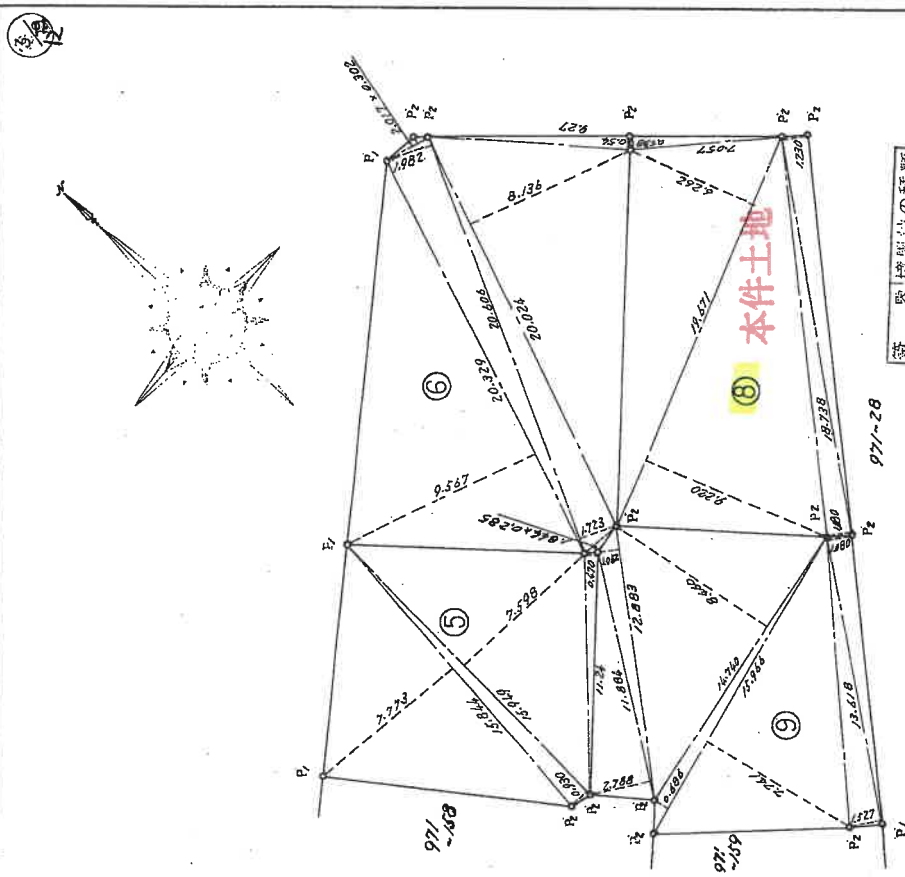
⑤ 971	15.844	7.773	123.155412
~194	0.930		14.832570
	15.949	7.598	121.180502
	11.240	0.470	5.282800
		ケ 1	264.451284
		1/2	132.225642

⑥ 971	20.329	9.567	194.487543
~195	1.844	0.285	0.525540
	20.606	1.982	40.841092
	20.606	1.723	35.504138
	2.017	0.302	0.609134
	20.024	8.136	162.915264
	9.270	0.540	5.005800
		ケ 1	439.885111
		1/2	219.944255

⑧ 971	7.057	0.538	3.796666
~197	19.671	6.262	123.179820
	19.671	9.220	181.366620
	18.738	1.080	20.237040
	18.738	1.230	23.047740
		ケ 1	351.627868
		1/2	175.813934

⑨ 971	12.883	1.062	13.681746
~198	14.740	8.460	124.700400
	15.966	0.686	10.952676
	15.966	7.741	123.592806
	13.618	1.527	20.794686
	13.618	1.080	14.707440
	11.884	2.788	33.132592
		ケ 1	341.562346
		1/2	170.781173

			132.22㎡
			219.94㎡
			175.81㎡
			170.78㎡



製 者		申請人	1/ 250
縮尺			

昭和58年12月26日(作製)

(兵庫県土地家屋調査士会印紙)

110726

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

登記年月日：平成1年10月19日

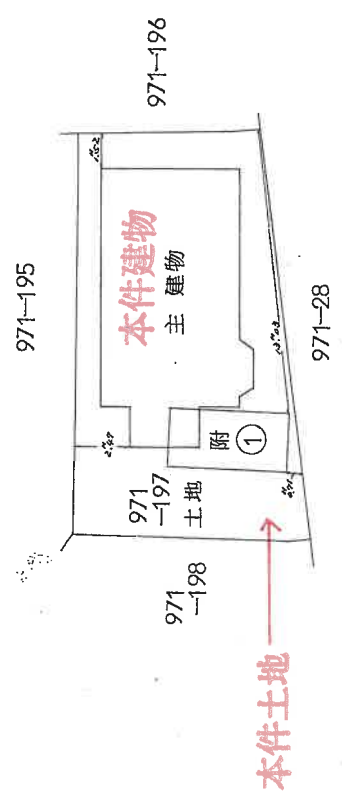
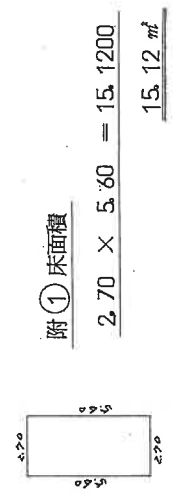
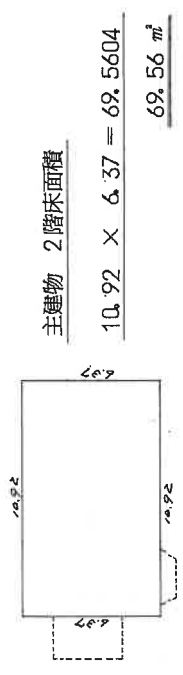
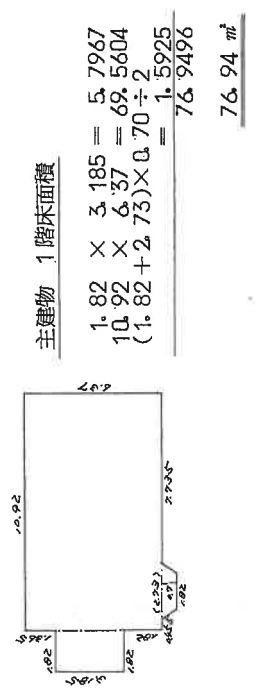
158358

建物階平面図

各階平面図

家屋番号 971番197

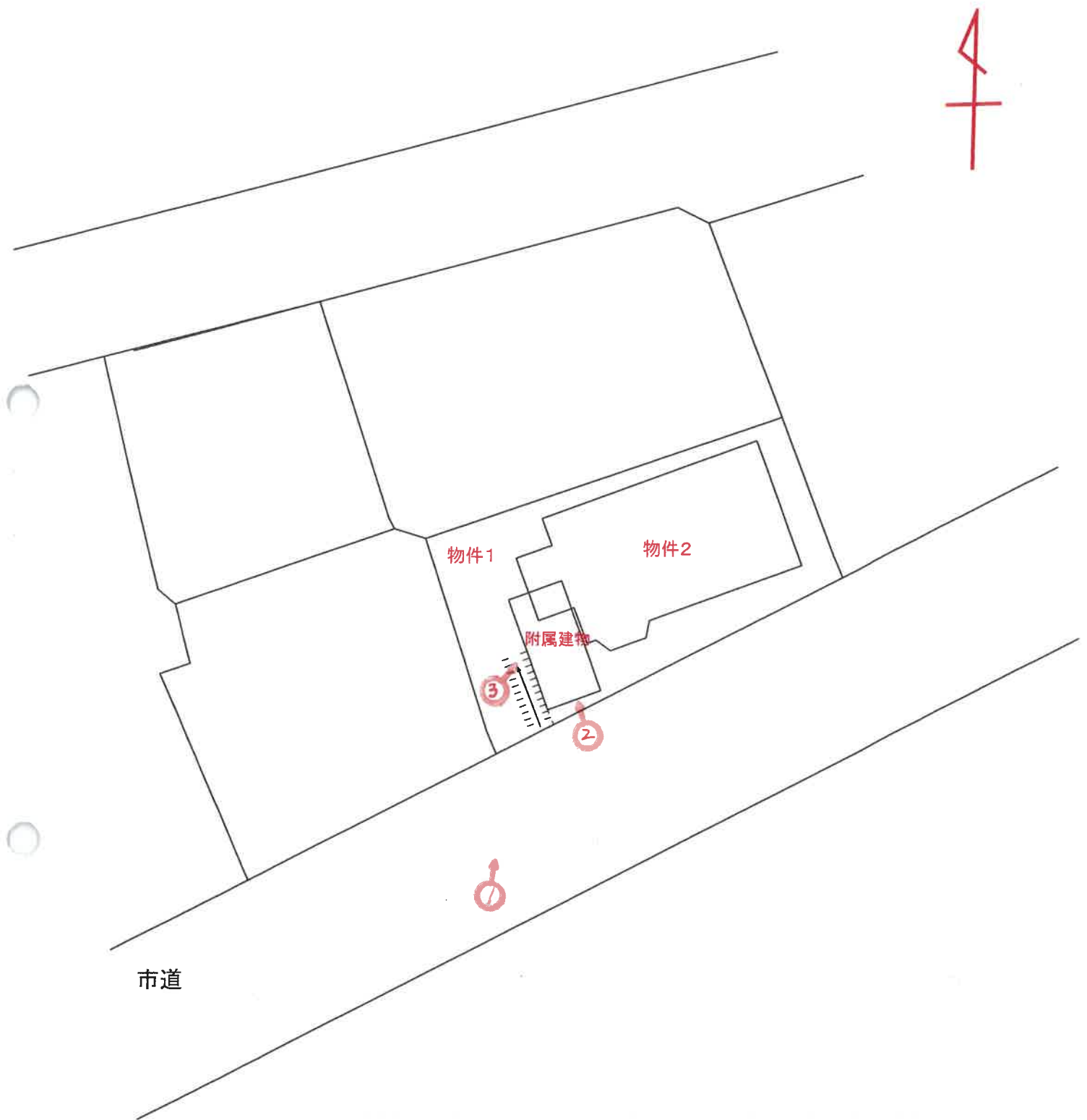
建物の所在 姫路市梅ヶ谷町 971番地197



作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/250
(印文並印)	平成元年10月8日作製	申請人

H. 元. 10. 19

物件配置略図

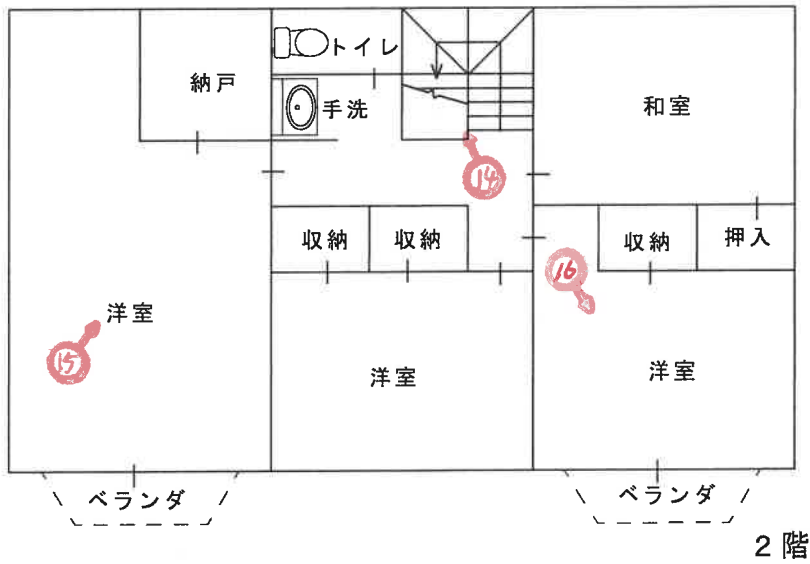
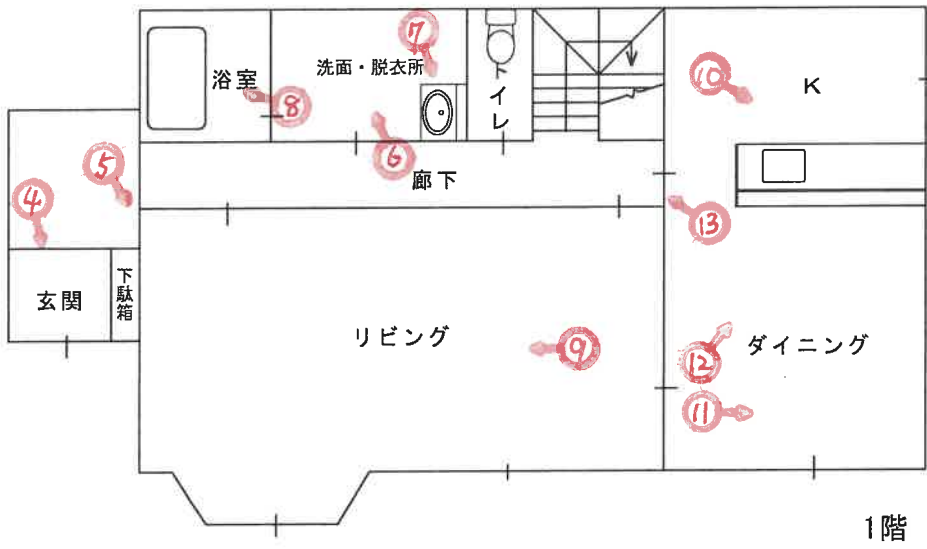


令和7年(ケ)第52号

(←○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52号

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/2 枚目)



写真 ①

本件建物

未登記附属建物

本件土地



写真 ②

附属建物の状況



写真 ③

写真 ④

猫の掻き傷

写真 ⑤



写真 ⑥

洗面所天井裏の水漏れ部分

写真 ⑦





写真 ⑧



写真 ⑨

写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬

猫の掻き傷



写真 ⑭

猫の掻き傷



写真 ⑮



写真 ⑯

猫部屋

猫の掻き傷

令和 7 年 (ケ) 第 52 号
令和 7 年 8 月 26 日 現地調査
令和 7 年 8 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6,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,250,000円
物件2(建物)	金4,120,000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）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 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）

位置・交通	JR線 姫路駅の北方 約3.9km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	郊外に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 100% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 175.81 m ² の ほぼ整形地 間口約19m 奥行約11m	
接面道路の状況	南側 約9m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 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"> ・ 接面道路から約3m～4m高く接面しコンクリート擁壁が設置されている。また、東側隣接地からは約1m高く、西側隣接地からは約3m低く、北側隣接地からは約4m低く接面する。 ・ 「兵庫県建築基準条例第2条（がけ地の安全措置）」（通称がけ条例）の適用の可能性がある。 	

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) 平成1年10月8日 新築 経過年数 36 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 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング 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	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。 ・本件建物は築後36年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化のほか、床には沈み込みが感じられた。また、室内で猫を8匹飼育していることから、室内のクロスや建具、床材はペットによる損傷・剥がれ等が多数存する。また、玄関ドアの下部が腐食しており、外壁にはクラックが見受けられた。1階洗面所の天井の穴には2階の配管がむき出しになっており、同配管に損傷があるとの陳述がある。以上により、継続使用には相当の修繕を要する。 ・附属建物の仕様・品等は標準的で、保守管理の状態は普通である。 ・本件建物の現況の床面積では、指定建蔽率を超過している可能性がある。

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）

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	86,100	0.83	175.81	0.80	10,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路-39）

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/㎡)
 $93,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 86,100$

◇ 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：不要 (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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/108$

イ 個別格差：方位、高低差 (0.83)

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	170,000	146.50	0.05	1,250,000
附属建物	100,000	15.12	0.05	80,000
				計 1,330,000

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。

※附属建物の主たる建物と同じ。

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	10,050,000	0.60	法定地上権	6,030,000

(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	10,050,000	-6,030,000		0.80	0.70	2,250,000
2	1,330,000	+6,030,000	1.00	0.80	0.70	4,120,000
一 括 価 格 (合 計)						6,370,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 現況利用状況からやや市場性が劣る。

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 (姫路一39)
所 在 : 姫路市北新在家1丁目6番8
価 格 : 93,000円/m²
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離3.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 217m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員6m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 : 中規模住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 10,566,181円
物件2 : 2,100,541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

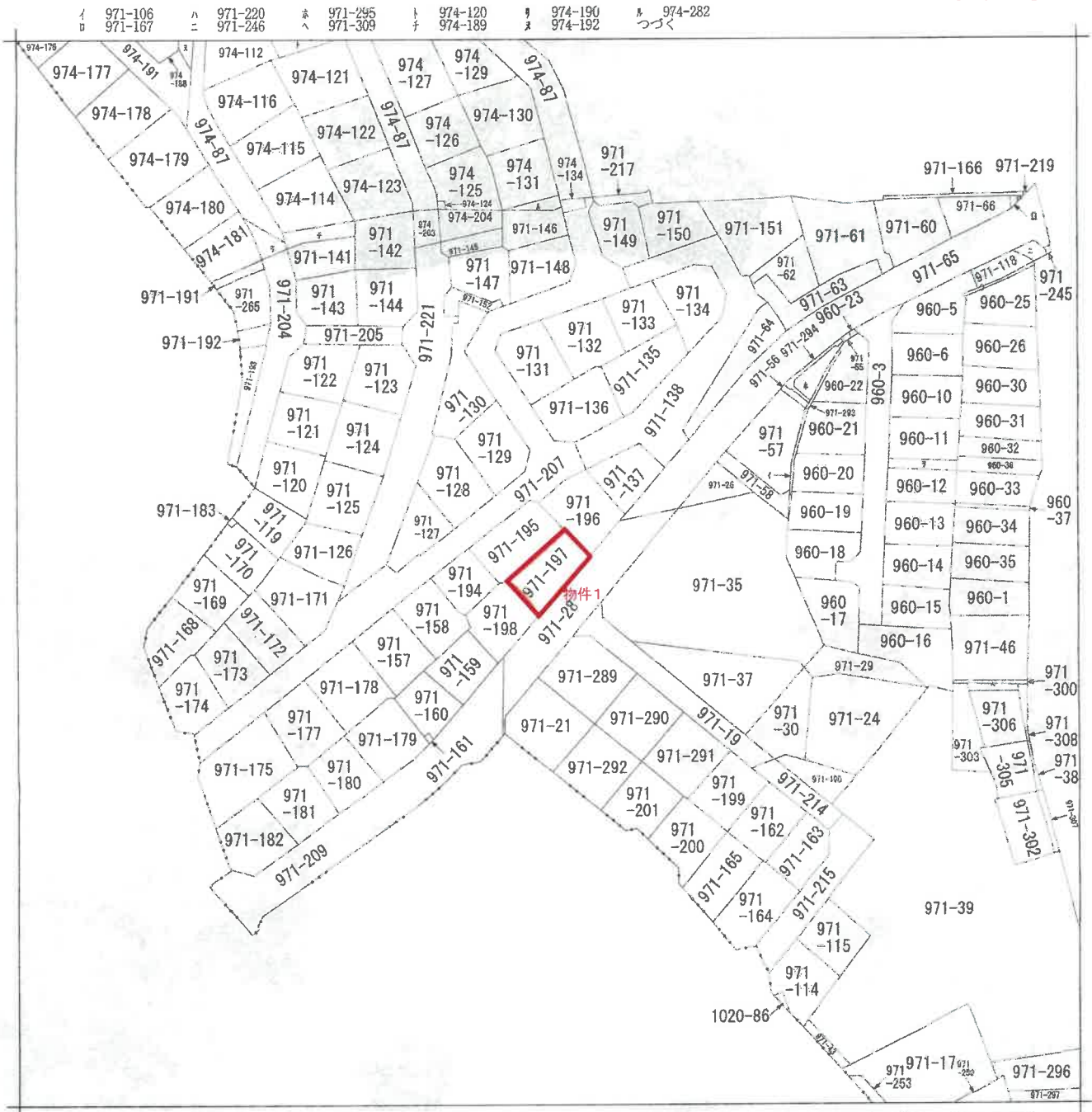
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 姫路市梅ヶ谷町 |
| | 地 番 | 971番197 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市梅ヶ谷町971番地197 |
| | 家屋 番号 | 971番197 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.94平方メートル
2階 69.56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 | 15.12平方メートル |



公 図 写



(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	所在	姫路市梅ヶ谷町		地番	971番197			
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	平成18年1月16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。

令和7年5月27日
神戸地方務局姫路支局
登記官



70%に縮小

登記年月日：昭和57年11月6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。
令和7年5月27日 神戸地方方法務局姫路支局

登記官

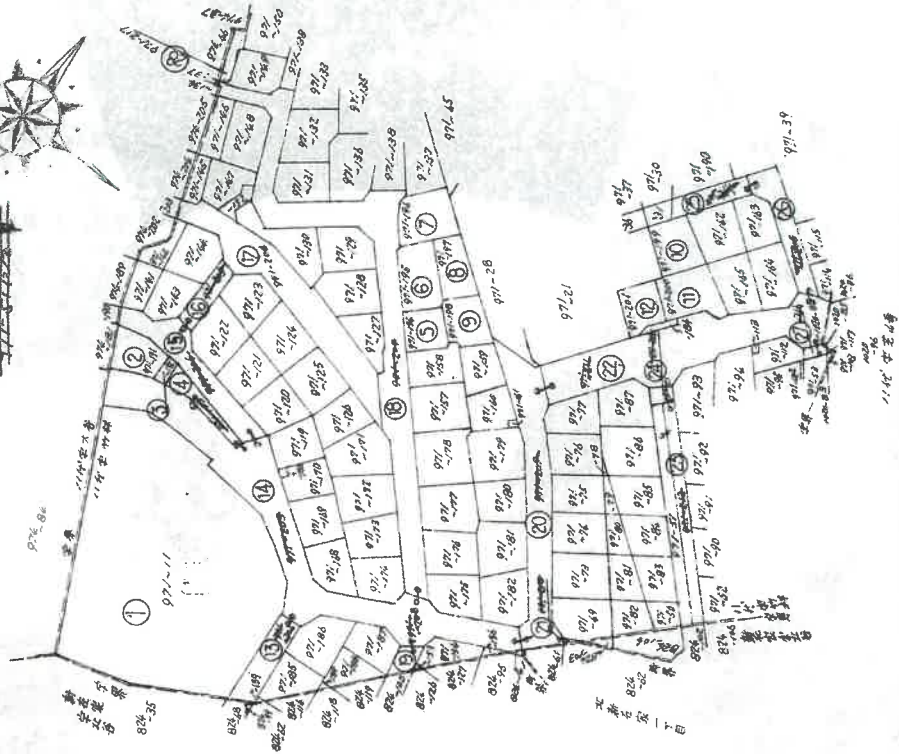
前971-11 後・新 971-191~197, 971-204, 971-205, 971-209, 971-209, 971-214, 971-215, 971-219
地積測量図
土地所在図 30枚線310971-11

地番 971-191~-217

土地の所在 姫路市八代字竹林 梅ヶ谷町

昭和57. 9. 6

合筆登録



① 971-11

コホホ 12320.000000
ソカガ 8409.239600
サカガ 3910.760400 3910.76㎡

作製者

申請人

縮尺 1/1500

110724

登記年月日：昭和57年1月6日

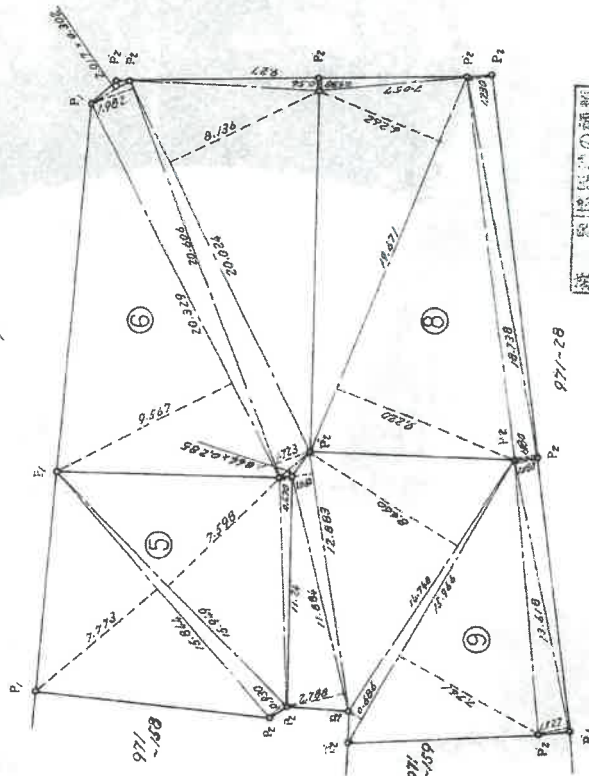
後・新 地積測量図

前
地番 971-194, ~195, ~197, ~198
土地の所在 福崎市大代寺竹林 梅ヶ谷町

3/12 S 57-1-6

** 面積キログラム **

子ハシ NO	子ハシ	ハシ	子ハシ
⑤	1	15.844	7.773
	2	15.949	0.930
	3	15.949	7.598
	4	11.240	0.470
⑥		264.451284	132.225642
	1	20.329	9.567
	2	1.844	0.285
	3	20.606	1.982
	4	20.606	1.723
	5	2.017	0.302
	7	9.270	0.540
⑧		439.888511	219.944255
	1	7.057	0.538
	2	19.671	6.262
	3	19.671	9.220
	5	18.738	1.230
⑨		351.627868	175.813934
	1	12.883	1.062
	2	14.740	8.460
	3	15.966	0.686
	4	15.966	7.741
	5	13.618	1.527
	7	11.884	2.788



申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

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。
 令和7年5月27日 神戸地方裁判所福崎支部 登記官

登記年月日：平成1年10月19日

各階平面図



主建物 1階床面積

$$1.82 \times 3.185 = 5.7967$$

$$10.92 \times 6.37 = 69.5604$$

$$(1.82 + 2.73) \times 0.70 \div 2 = 1.5925$$

$$76.9496$$

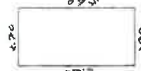
$$76.94 \text{ m}^2$$



主建物 2階床面積

$$10.92 \times 6.37 = 69.5604$$

$$69.56 \text{ m}^2$$



附①床面積

$$2.70 \times 5.60 = 15.1200$$

$$15.12 \text{ m}^2$$

H. 元. 10. 19



971-195



建物階平面図

158358

家屋番号 971番197

建物の所在 姫路市梅ヶ谷町 971番地197

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。

令和7年5月27日

神戸地方支庁姫路支局

登記官

作製者

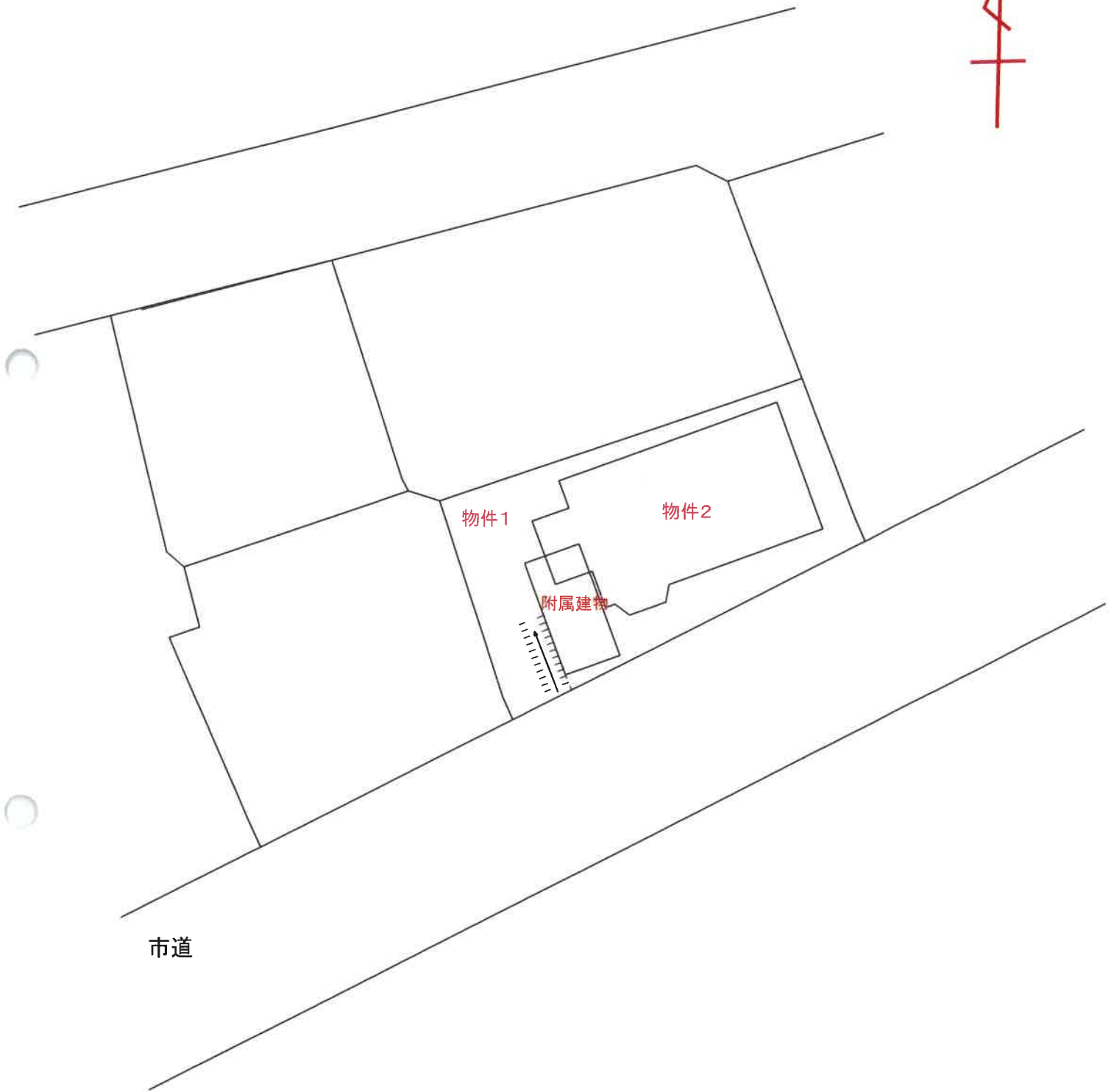
GLX

縮尺 1/250

申請人

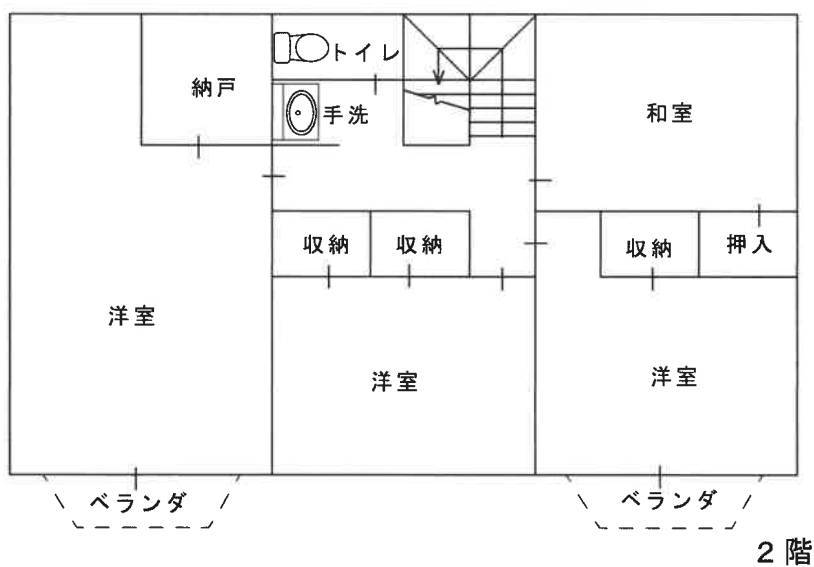
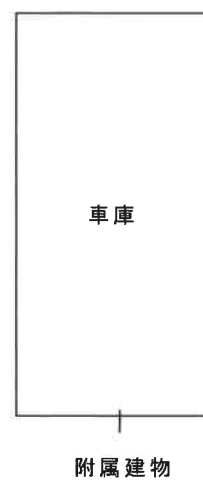
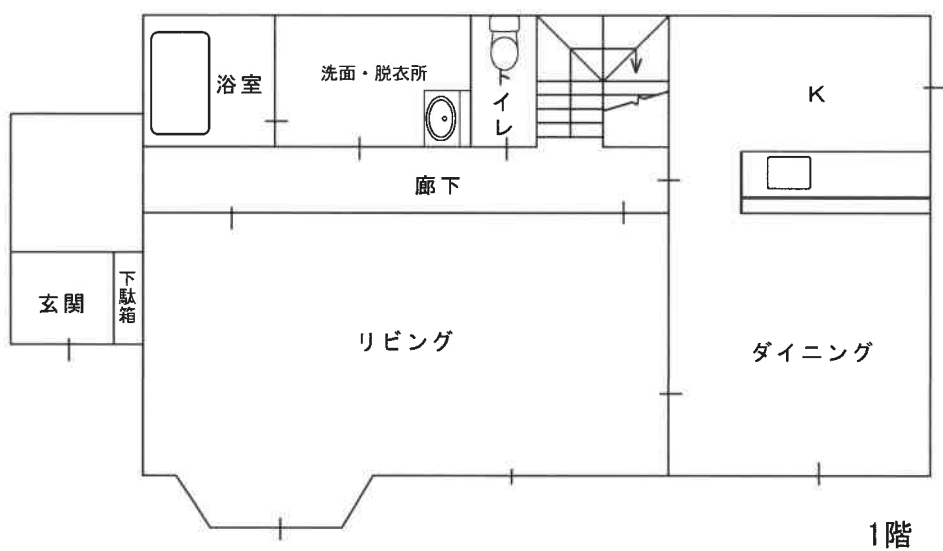
縮尺 1/250

物件配置略図



市道

建物間取図



現況写真

