

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 6月 2日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 山 永 義

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 6月18日から 令和 8年 6月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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22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 6月 2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 姫路市東辻井三丁目
地 番 138番19
地 目 宅地
地 積 166.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 姫路市東辻井三丁目138番地19
家屋 番号 138番19
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.93平方メートル
2階 49.41平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 57.93平方メートル
2階 約50.41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 19.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 8年 3月13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】

本件各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】

隣地との境界が不明確である。

《 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 姫路市東辻井三丁目
地 番 138番19
地 目 宅地
地 積 166.95平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 姫路市東辻井三丁目138番地19
家屋 番号 138番19
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.93平方メートル
2階 49.41平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 57.93平方メートル
2階 約50.41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 19.20平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第 115号
令和8年 1月19日受理
令和8年 2月19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 姫路市東辻井三丁目
地 番 138番19
地 目 宅地
地 積 166.95平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 姫路市東辻井三丁目138番地19
家屋 番号 138番19
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.93平方メートル
2階 49.41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 19.20平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	姫路市東辻井三丁目9番18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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：2階 約50.41㎡（未登記増築部分約1㎡）													
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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 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													

(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。

敷地面は道路面と約2.5メートルの高低差があり、敷地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。

(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、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のとおりであり、地積についてはおよそ公簿のとおりであるものと推測されるが、本件土地について、法務局に地積測量図が備え付けられていないため、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で確認する必要があると思われる。

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、債務者会社代表者兼亡Cの妻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、2階北側の屋根の軒天に雨漏りによると思われる損傷箇所が認められ、2階北側の洋室の天井に雨漏りがあるほか、2階西側の和室の天井に雨漏りらしき跡が認められた。また、室内の窓枠は木枠であり、雨漏りらしき跡が認められた。1階玄関ドア付近の木部にシロアリによるものと思われる虫食いが認められた。室内の床のほぼ全体に軋みがある。

本件建物は、昭和53年の建築である上、上記の状態であるので老朽化した建物と認めた。

(4) 建物の外観目視、立入調査により建物図面との照合を行ったところ、建物と建物図面に不一致が認められたので、概測を行ったところ、2枚目記載のとおり2階北側の洋室に未登記増築部分が認められた（別紙建物間取図参照）。

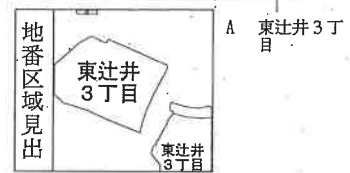
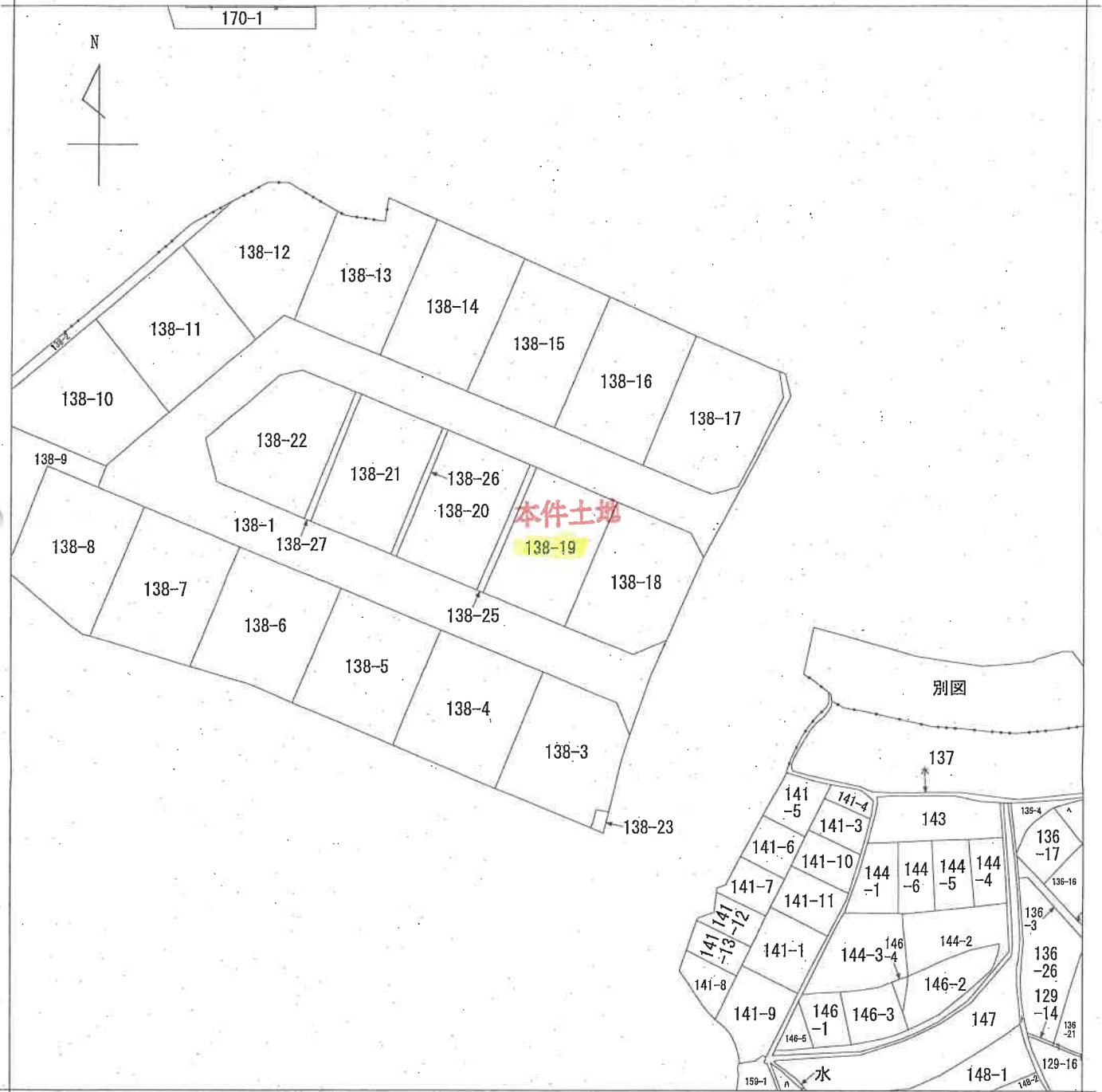
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
<p>■ B (本件不動産共有者)</p>	<p>1 本件不動産の共有者であるAは私の夫です。本件不動産の前所有者であるCは私たちの息子です。 息子は、いずれは本件不動産に私たち夫婦か親族に住んでもらおうと購入したみたいですが、私と夫は本件不動産で居住したことがないので、不動産の状況は分かりません。 私たち夫婦が本件不動産の所有者になっていることや、本件不動産が担保に入っていることは、競売開始決定が届いてはじめて知ったので、弁護士に相談したところです。</p>
<p>■ D (債務者会社代表者兼亡Cの妻) (1 / 2 6 聴取)</p>	<p>1 私は亡Cの妻です。 本件建物は現在空き家で、居住者、占有者はいません。 本件不動産は、亡夫がいずれは子供か親族に住んでもらおうとして購入したもので、現在居住者はいないので、室内の家財道具等を私が片付けているところです。</p> <p>2 本件建物には、2階北側洋室の天井に雨漏りがあると思います。 ライフラインの設備は電気、ガス、水道ですが、現在すべて止めています。水道について、かなり前に水道代がすごく高くなったときがあり、早めに止めていました。多分漏水があったのだと思いますが、調べていないので分かりません。</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聞いていません。。</p> <p>4 立入期日には立ち会えない場合は、執行官が職権で立入調査をしてもらって結構です。</p>
<p>(2 / 3 聴取)</p>	<p>1 室内のものはほぼ片付けたところです。車庫にタンスの廃材を置いています。近々片付ける予定です。</p> <p>2 2階西側和室の天井にある雨漏りのような跡が雨漏りなのかどうか分かりません。</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
8年1月19日(月) 15:13-15:22	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
8年1月22日(木) 10:58-11:19	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
8年1月22日(木) 11:33-11:54	B宅	Bから物件状況等聴取
8年1月26日(月) 14:50-15:04	電話照会(受信)	Dから物件状況等聴取
8年2月4日(水) 13:12-13:40	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Dに面談、評価人と同行
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 8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 8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 8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 170-25 ハ 149-4 ホ 136-15 ト 水 129-18 リ 129-17
 □ 170-26 ニ 149-5 ヘ 136-18 チ



請求部	所在	姫路市東辻井三丁目		地番	138番19		
出力縮	縮尺不明	精度分	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

登記年月日：昭和59年12月16日

前138-19 後・新

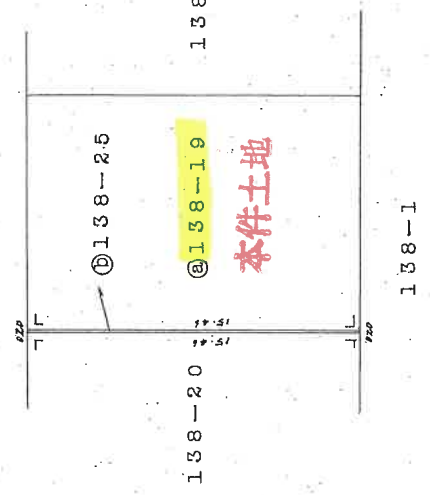
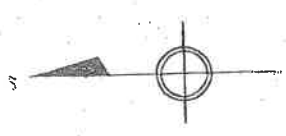
土地積測 所在量

地番	138-19, 138-25
土地の所在	姫路市東辻井 3丁目

552/2.16

昭和59年12月14日
製作年月日

製作者
申請人



15.46 X 0.20 = 3.0920 m²

(日 縮 進 10) [日 縮 進]

縮尺 1/250 1/

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)
221936

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7枚目)

請求番号：22-17

公用

273433

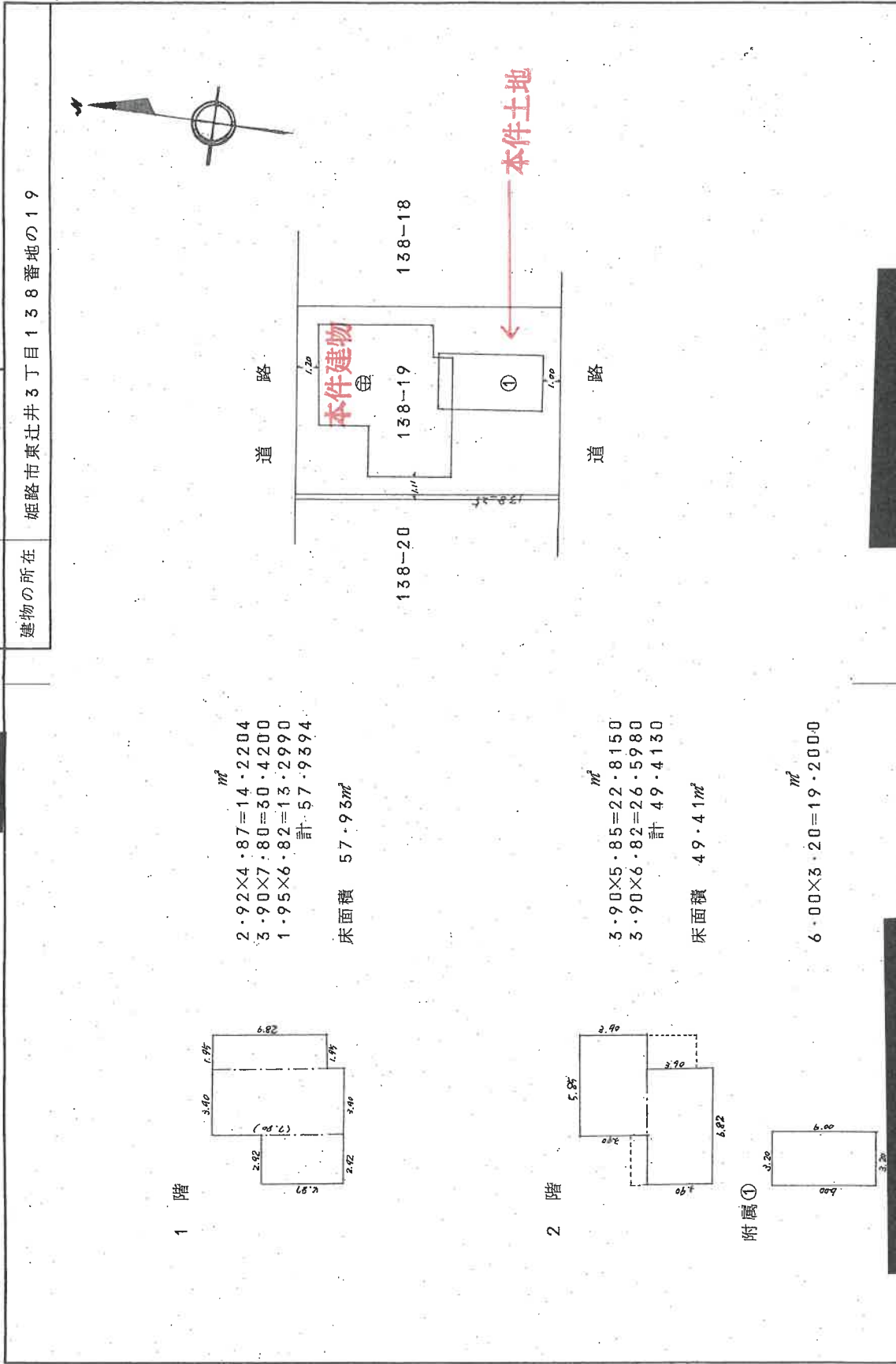
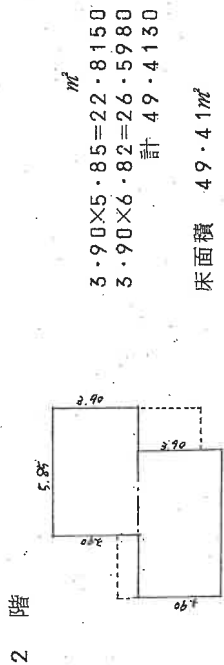
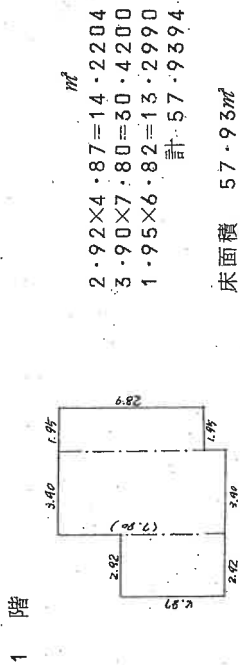
建築物図面図

家屋番号 138-19

建築物の所在 姫路市東辻井3丁目138番地の19

S 53. 4. 13

各階平面図



製作者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/250
	4月12日(作製)		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8枚目)



138-15

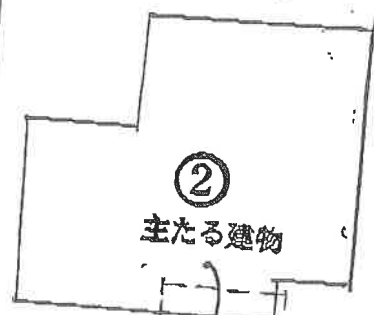
138-16

※丸数字は物件番号を示す。

市(約5m)道



138-20



138-18

138-25

138-19



約2.5m高い

市(約6m)道



138-5

138-4

138-3

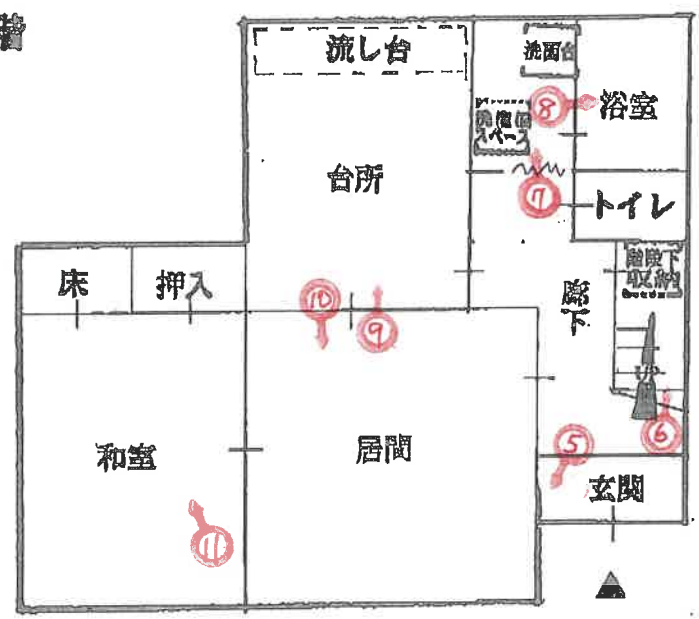
現況見取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(9枚目)

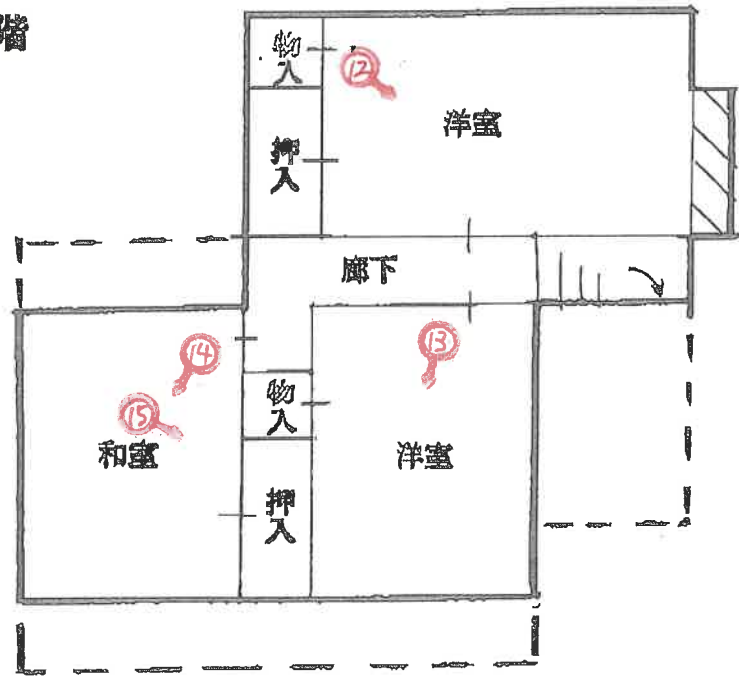
物件2 主たる建物

1階



斜線部は未登記増築部分
→2階部分：約1㎡

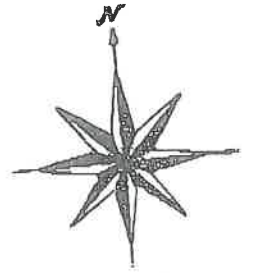
2階



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)



物件 2

附属建物



附属建物はRC造の車庫であるが、天井高が入口部分で約1.7m、奥で約1.65m程度であるので、ハイルーフ車での利用には支障があると思われた。

建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)



写真 ①

本件建物
主である建物

本件土地

附属建物

未登記増築部分

雨漏りと思われる箇所



写真 ②

本件建物
主である建物

本件土地



写真 ③

附属建物



写真 ④

虫食い箇所

写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧





写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪

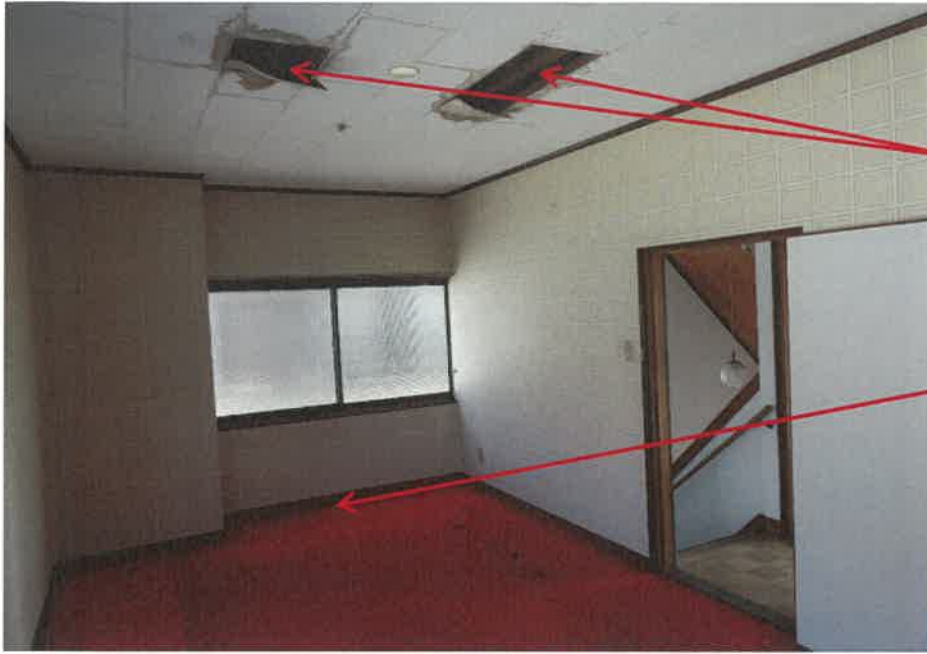


写真 ⑫

雨漏り箇所

未登記増築部分



写真 ⑬



写真 ⑭



写真 ⑮

雨漏りらしき跡

令和 7 年 (ケ) 第 115 号
令和 8 年 2 月 4 日 現地調査
令和 8 年 2 月 12 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9,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,400,000円
物件2（建物）	金5,650,000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 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	下記参照
特記事項			
<p>● 物件2について 物件2主たる建物の2階北側洋室部分に未登記部分（概測数量：約1㎡）が存しており、現況の床面積については下記のとおりである。</p> <p>・1階：57.93㎡ ・2階：約50.41㎡ ・延べ：約108.34㎡</p>			

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 姫路駅の 北西方 約3.3km (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3.9km (直線距離)、市立姫路高校の東側に位置する。八丈岩山南麓を開発造成した市内では名声のある住宅地域であり、主として大中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
画地条件	規模 166.95㎡ の ほぼ整形地 (登記数量) 間口×奥行 約11m×約15.5m	
接面道路の状況	南側 約6m市道 北側 約5.5m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"> ・評価対象地周辺は南向き傾斜の地勢を有しており、物件2主たる建物が建築されている有効宅地部分(平坦部)は北側道路とおおむね等高、南側道路より約2.5m程度高い平坦地で南側道路とほぼ等高に附属建物(掘込車庫)が整備されている。当該車庫脇の幅約1.2mのコンクリート階段を上って物件2主たる建物へアプローチする。 ・外観上、特段の異常は見当たらなかったが、古い開発団地であるので擁壁の状態については格別の注意を要する。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	主である建物 (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53年4月1日 新築 経過年数 48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 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 化粧合板・塗壁・クロス等 天 井 : ボード等 床 : フローリング・タタミ等 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。 ・内部は水しみ痕、玄関部には蟻害の痕跡が認められた。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・品等は標準的で、保守管理の状態は普通である。 ・同車庫の天井高は約1.65～1.7mであるので、ハイルーフ車での利用には支障があると思われる。

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	99,800	0.91	166.95	0.80	12,130,000
(合計)	-----	---	166.95	----	12,130,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 < 姫路-80 >

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/㎡)
 $95,800 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/97 = 99,800$

◇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 (1.00)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/97$

イ 個別格差：二方路、道路との高低差等 (0.91)

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)	120,000	約 108.34	0.05	650,000
2 (附1)	150,000	19.20	0.05	140,000
(合計)	-----	約 127.54	----	790,000

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	12,130,000	0.60	法定地上権	7,280,000

(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	12,130,000	-7,280,000		1.00	0.70	3,400,000
2	790,000	+7,280,000	1.00	1.00	0.70	5,650,000
一 括 価 格 (合 計)						9,050,000

ウ 占有減価修正 : ±0% : 必要なし
 エ 市場性修正 : ±0% : 特になし。
 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-80 >
所 在 : 姫路市西新在家2丁目598番456
「西新在家2-11-18」
価 格 : 95,800円/m²
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離3300m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 330m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側が幅員4.5m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 : 大中規模の住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 11,443,420円
物件2 : 1,510,569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

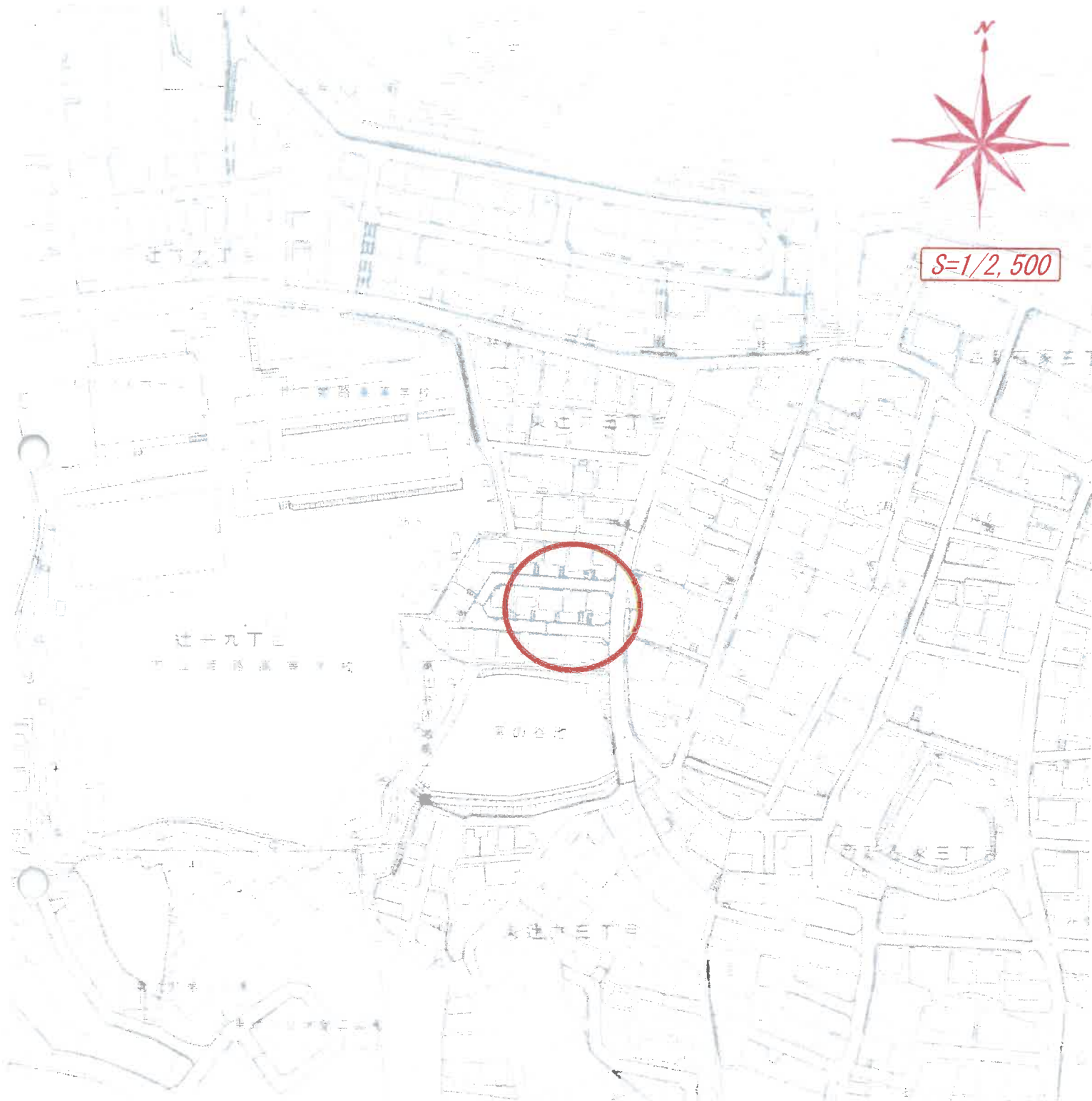
物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市東辻井三丁目
地 番 138番19
地 目 宅地
地 積 166.95平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 姫路市東辻井三丁目138番地19
家屋 番号 138番19
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.93平方メートル
2階 49.41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 19.20平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



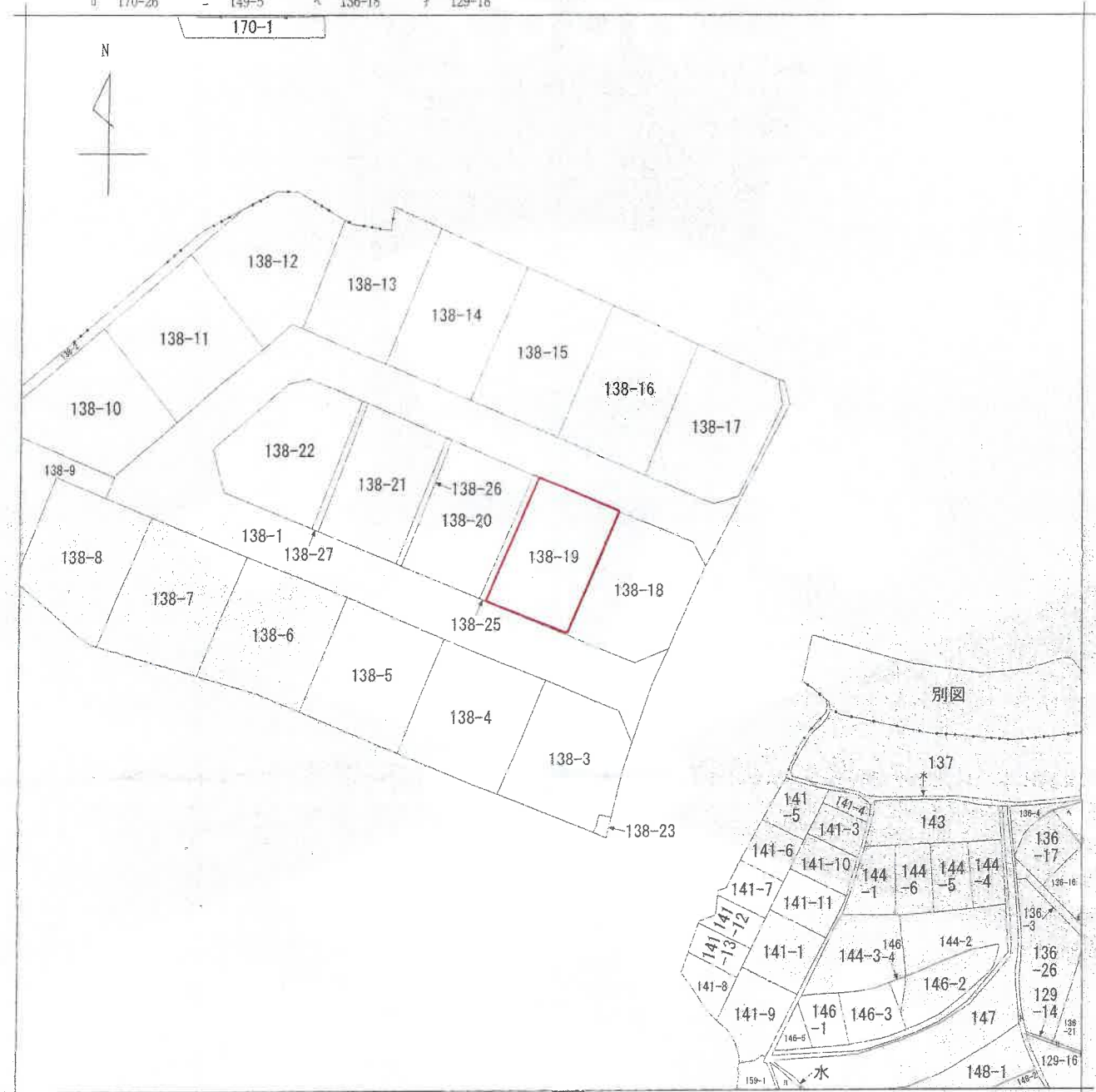
※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



姫路市役所白図

物件所在図



(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。



請求部分	所在		姫路市東辻井三丁目		地番	138番19		
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		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。

令和7年11月18日
 神戸地方法務局姫路支局
 登記官

地図整理番号：M36886
 (1/1)

※A3をA4に縮小した。

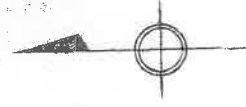
公図写

登記年月日：昭和52年12月16日

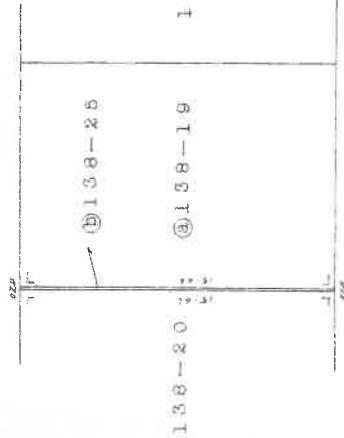
前138-19 後・新

地番	138-19, 138-25
土地の所在	姫路市東辻井 3丁目

土地積測量図



138-1



15.46 × 0.20 = 3.0920 ^m

138-1

(日調速 10) (尺換算)

縮尺	1/250	✓
----	-------	---

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

221936

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11月18日 神戸地方支務局姫路支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

地図整理番号：M36887

55212.16

昭和52年12月14日	作製年月日
作製者	

申請人	
作製者	

登記年月日：昭和53年4月13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11月18日 神戸地方支務局郵政支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

地図整理番号：M36888

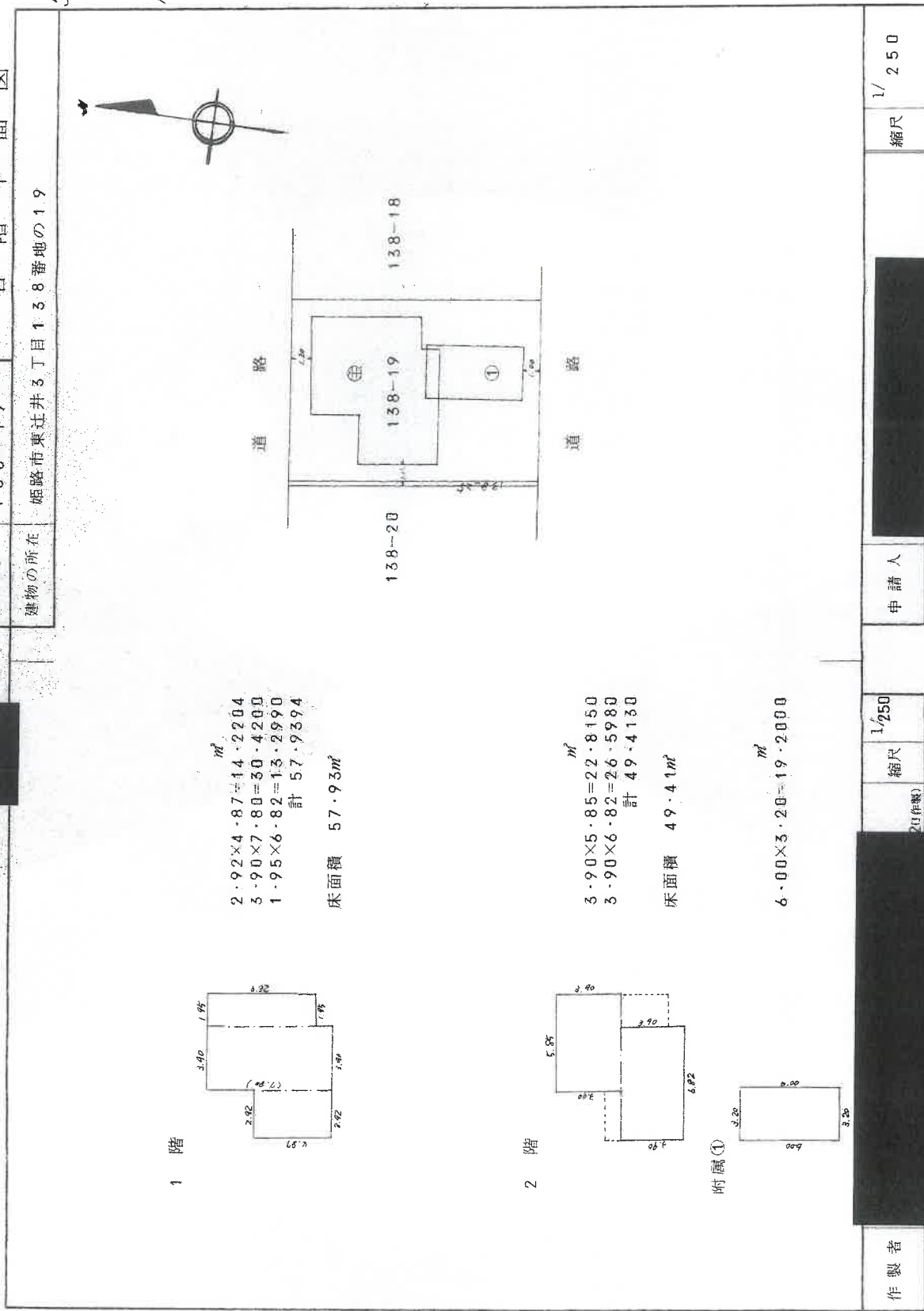
273433

建物各階平面図

家屋番号 138-19

建物の所在 姫路市東辻井3丁目138番地の19

各階平面図



S 53, 4, 13

令和7年(7)第115号

138-15

138-16



※丸数字は物件番号を示す。

市(約5.5m)道

138-20

138-18

138-25

138-19

①

②

主たる建物

附属建物

No 1

約2.5m高い

市(約6m)道

138-5

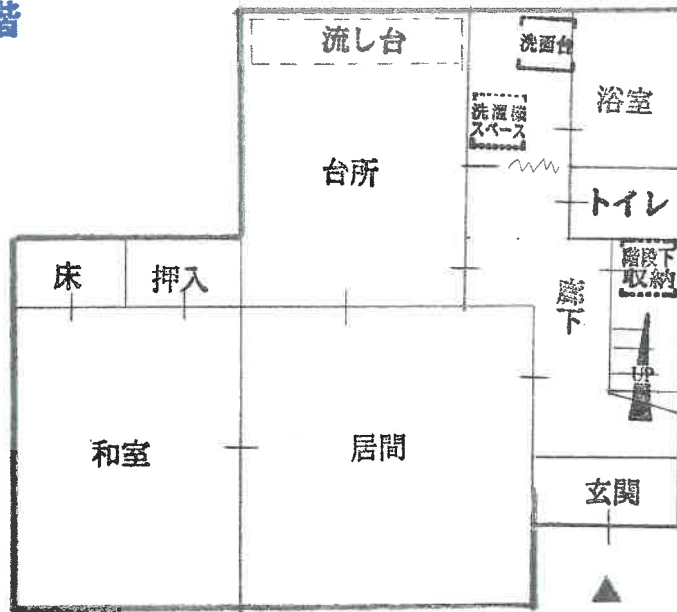
138-4

138-3

現況見取図

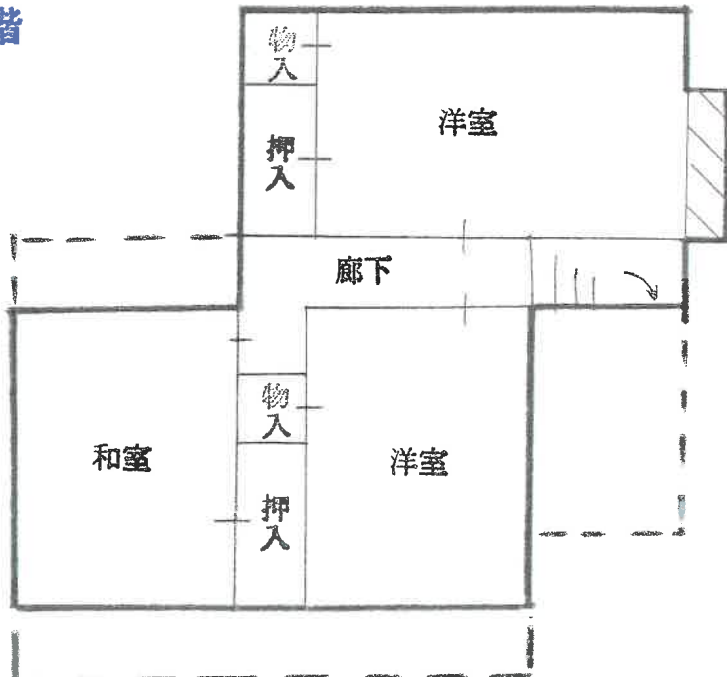
物件 2 主たる建物

1階



斜線部は未登記増築部分
→2階部分：約1m

2階





物件 2

附属建物



附属建物はRC造の車庫であるが、天井高が入口部分で約1.7m、奥で約1.65m程度であるので、ハイルーフ車での利用には支障があると思われた。

写 真 ①



写 真 ②



写真 ③



写真 ④

