

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 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 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 姫路市本町
地番 187番
地目 宅地
地積 200.46平方メートル
- 2 所在 姫路市本町187番地
家屋番号 187番
種類 料理店・居宅
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
- 床面積
- | | |
|------|--------------|
| 1階 | 157.20平方メートル |
| 2階 | 158.96平方メートル |
| 3階 | 158.96平方メートル |
| 4階 | 152.89平方メートル |
| 5階 | 131.42平方メートル |
| 地下1階 | 38.16平方メートル |
- (現況)
- 種類 店舗・居宅
- 床面積
- | | |
|------|---------------|
| 1階 | 約161.20平方メートル |
| 2階 | 158.96平方メートル |
| 3階 | 158.96平方メートル |
| 4階 | 152.89平方メートル |
| 5階 | 131.42平方メートル |
| 地下1階 | 38.16平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月30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

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 姫路市本町
地 番 187番
地 目 宅地
地 積 200.46平方メートル
- 2 所 在 姫路市本町187番地
家屋 番号 187番
種 類 料理店・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
- 床 面 積
- | | |
|------|--------------|
| 1階 | 157.20平方メートル |
| 2階 | 158.96平方メートル |
| 3階 | 158.96平方メートル |
| 4階 | 152.89平方メートル |
| 5階 | 131.42平方メートル |
| 地下1階 | 38.16平方メートル |

(現況)

- 種 類 店舗・居宅
- 床 面 積
- | | |
|------|---------------|
| 1階 | 約161.20平方メートル |
| 2階 | 158.96平方メートル |
| 3階 | 158.96平方メートル |
| 4階 | 152.89平方メートル |
| 5階 | 131.42平方メートル |
| 地下1階 | 38.16平方メートル |



1027

令和7年(ケ)第 102号
令和8年 1月19日受理
令和8年 2月18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 | 姫路市本町 |
| | 地 番 | 187番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 姫路市本町187番地 |
| | 家屋 番号 | 187番 |
| | 種 類 | 料理店・居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 157.20平方メートル |
| | | 2階 158.96平方メートル |
| | | 3階 158.96平方メートル |
| | | 4階 152.89平方メートル |
| | | 5階 131.42平方メートル |
| | | 地下1階 38.16平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(姫路市本町187番地)													
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> 種類: 店舗・居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約161.20㎡(未登記増築部分約4㎡)													
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店舗・住居(空き店舗・空き家)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

本件建物の壁面に「しらさぎ風雅 日本料理 生松」の看板がある。

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。
- (2) 土地の周辺には境界標識等は見受けられず隣接地との境界は不分明であるが、公図、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公図、建物図面のとおりであり、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。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、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、相続財産清算人弁護士事務所担当者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、1階北側の出入口や塔屋の出入口の扉の建付けが悪く開閉が大変しづらくなっている。室内では、3階北側厨房の天井に穴が開けられており、4階西側和室にクロスの剥離や畳の黒ずみ、東側廊下にクロスの剥離、カビが、5階北東側洋室にクロスの剥離、カビが認められたほかは、雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は認められず、経年程度の劣化があるものと認めた。
- (4) 本件建物には屋上にエレベーター機械室があるが、塔屋であるため床面積には加えないこととした。
- (5) 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枚目記載のとおり未登記増築部分が認められた(別紙建物間取図参照)。
- (6) 塔屋のある屋上にはキュービクル(高圧受電設備)が設置されているが、本件建物は平成2年の建築であり、高圧受電設備にPCBが含有されている可能性があるため、買受人は注意を要する。

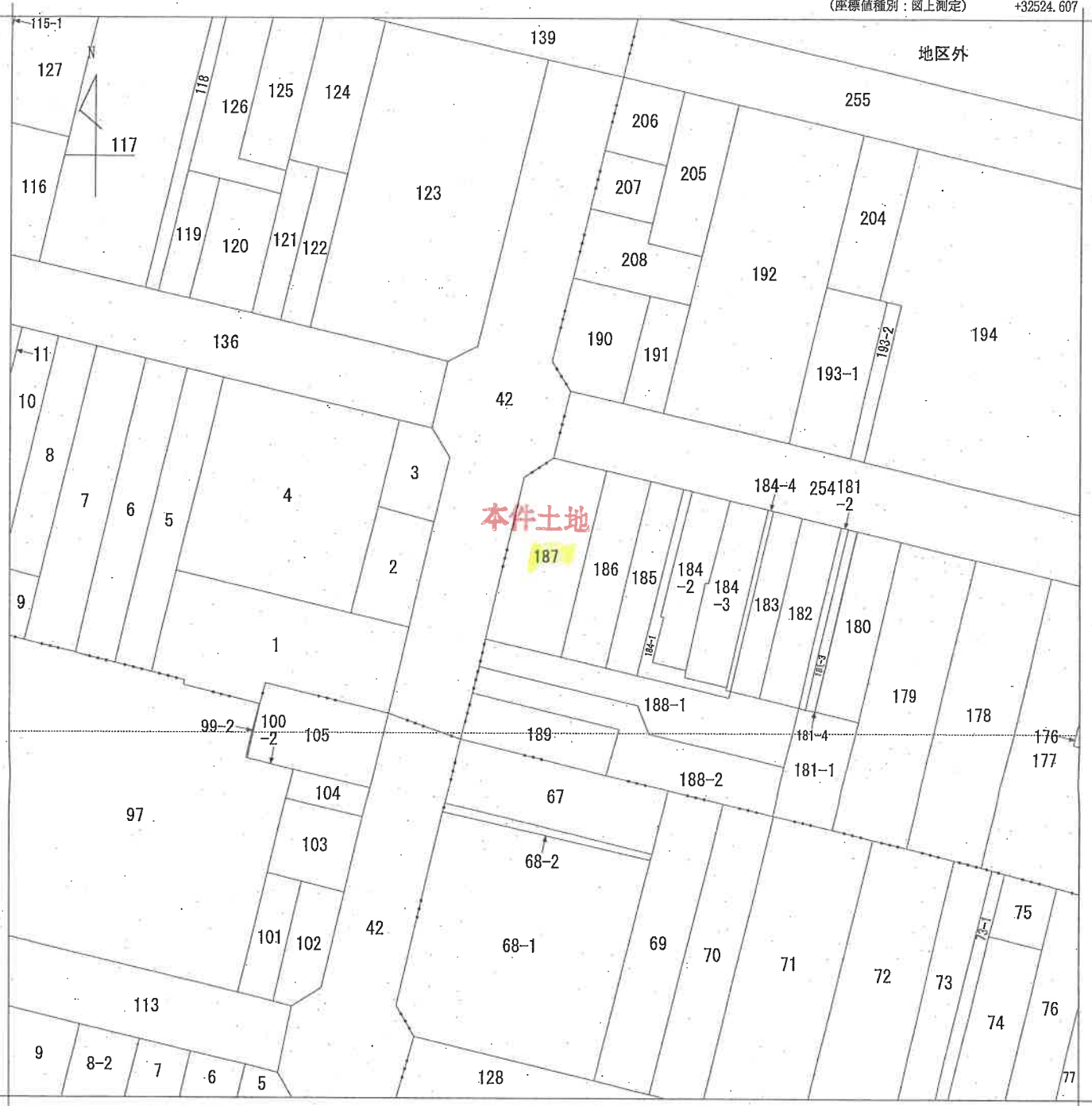
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)
■相続財産清算人弁護士事務所担当者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、相続財産清算人弁護士Aが清算人業務の一環として空き店舗、空き家の状態で管理しています。2 本件建物について、特段の損傷不具合箇所は聞いていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 14:23-14:28	電話照会	相続財産清算人弁護士事務所担当者から占有状況等聴取
8年1月19日(月) 14:57-15:05	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) 10:26-10:36	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
8年2月3日(火) 13:18-15:51	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行 (塔屋部分のドアが開かないため立入調査中止)
8年2月6日(金) 14:25-14:48	物件所在地	塔屋部分立入調査、写真撮影
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 3日 目的物件は施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、相続財産清算人弁護士から預かった解錠情報で解錠して建物内に立ち入った。 令和 8年 2月 6日 目的物件は施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、相続財産清算人弁護士から預かった解錠情報で解錠して建物内に立ち入り、塔屋部分は施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠させて塔屋内に立ち入った。</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



本件土地

187



請求部分	所在 姫路市本町				地番	187番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
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：平成3年3月26日

280937

建築物各階平面図

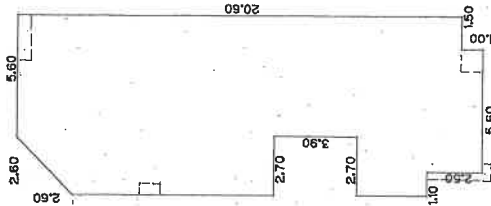
各階平面図

家屋番号 187

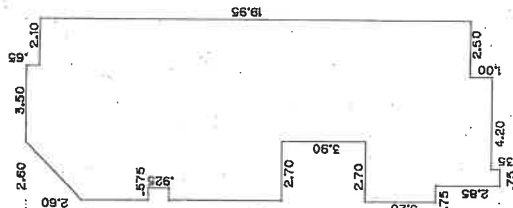
建築物の所在 姫路市本町187

2, 3階同型

1階

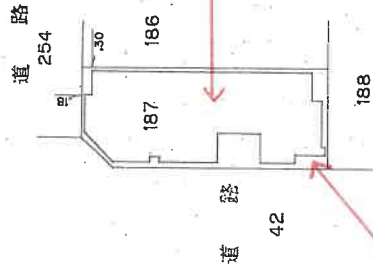
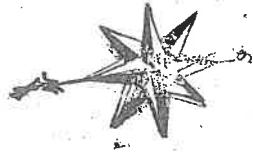


$8.20 \times 21.60 = 177.1200$
 $- 1/2 \times 2.60 \times 2.60 = - 3.3800$
 $- 2.70 \times 3.90 = - 10.5300$
 $- 1.10 \times 2.50 = - 2.7500$
 $- 1.50 \times 1.00 = - 1.5000$
 計 158.9600
 床面積 158.96 m²



$8.20 \times 21.60 = 177.1200$
 $- 1/2 \times 2.60 \times 2.60 = - 3.3800$
 $- 2.10 \times 0.65 = - 1.3650$
 $- 0.575 \times 0.925 = - 0.531875$
 $- 2.70 \times 3.90 = - 10.5300$
 $- 0.75 \times 2.50 = - 1.8750$
 $- 0.75 \times 0.35 = - 0.2625$
 $- 2.50 \times 1.00 = - 2.5000$
 計 157.200625
 床面積 157.20 m²

1/2 A3 3 26



本件建物

本件土地

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成3年3月18日(作製)

(コピー原簿)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7枚目)

登記年月日：平成33年3月26日

公用

各階平面図

280938

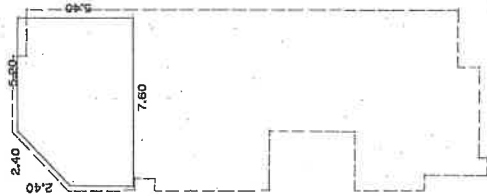
家屋番号

187

建物平面図

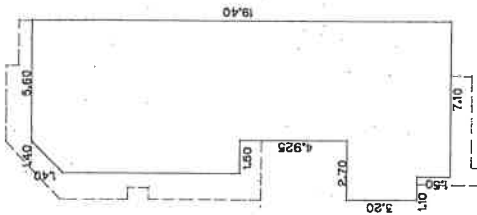
建物の所在
姫路市本町187

地下1階



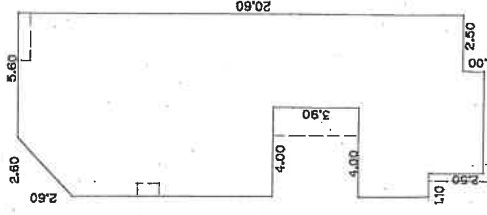
$7.60 \times 5.40 = 41.0400$
 $- 1/2 \times 2.40 \times 2.40 = - 2.8800$
 計 38.1600
 床面積 38.16 m²

5階



$7.00 \times 19.40 = 135.8000$
 $- 1/2 \times 1.40 \times 1.40 = - 0.9800$
 $- 1.50 \times 4.925 = - 7.38750$
 $1.20 \times 3.20 = 3.8400$
 $0.10 \times 1.50 = 0.1500$
 計 131.42250
 床面積 131.42 m²

4階



$8.20 \times 21.60 = 177.1200$
 $- 1/2 \times 2.60 \times 2.60 = - 3.3800$
 $- 4.00 \times 3.90 = - 15.6000$
 $- 1.10 \times 2.50 = - 2.7500$
 $- 2.50 \times 1.00 = - 2.5000$
 計 152.8900
 床面積 152.89 m²

1/2 H 3. 3. 26

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

年 3 月 19 日(作製)

(押印欄)

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(2枚目)

物件配置略図

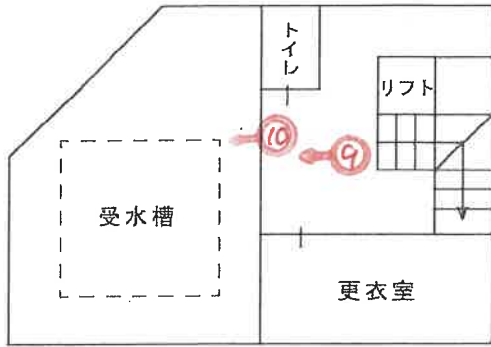


令和7年(ケ)第102号

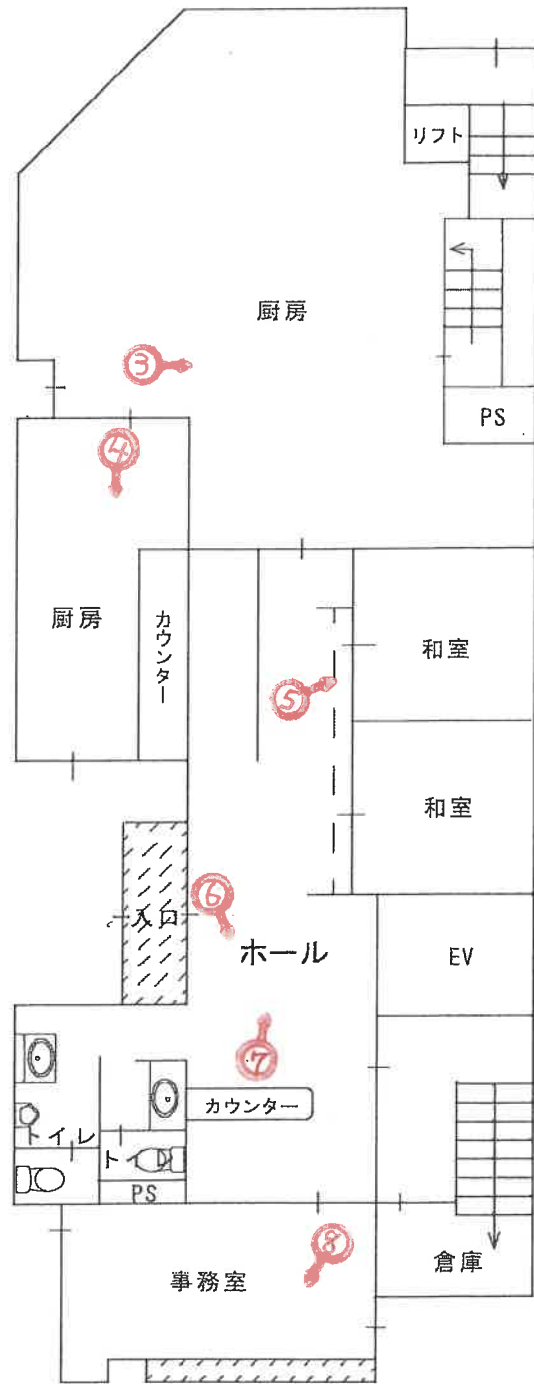
(←○は写真撮影位置および方向)

(9枚目)

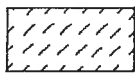
建物間取図



地下1階



1階

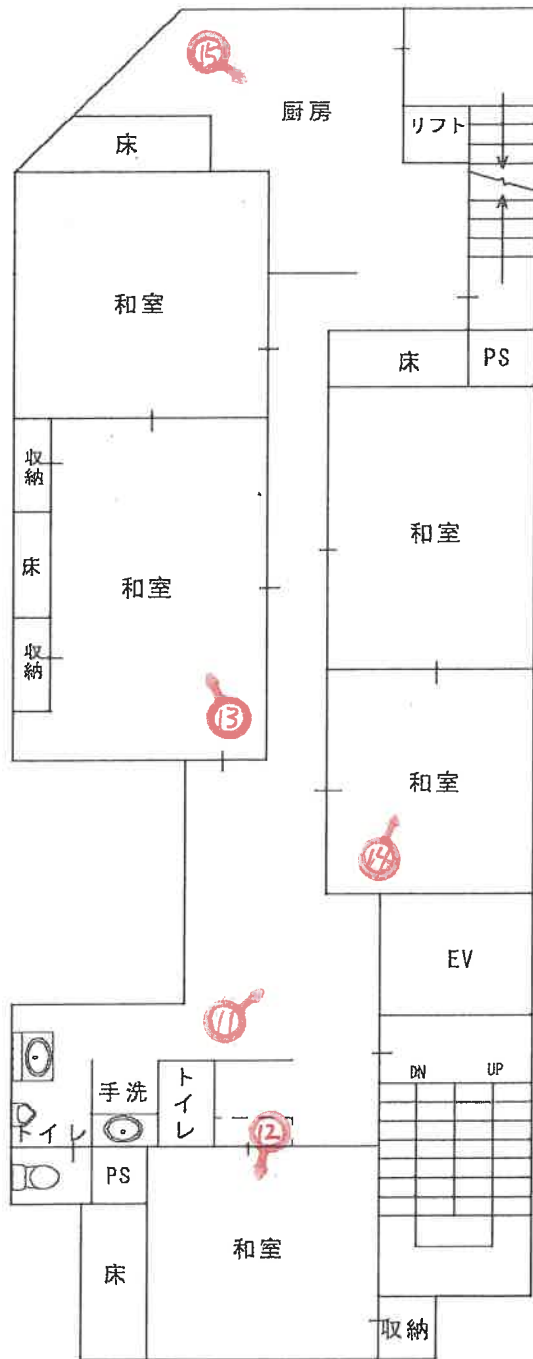

未登記増築部分

令和7年(ケ)第102号

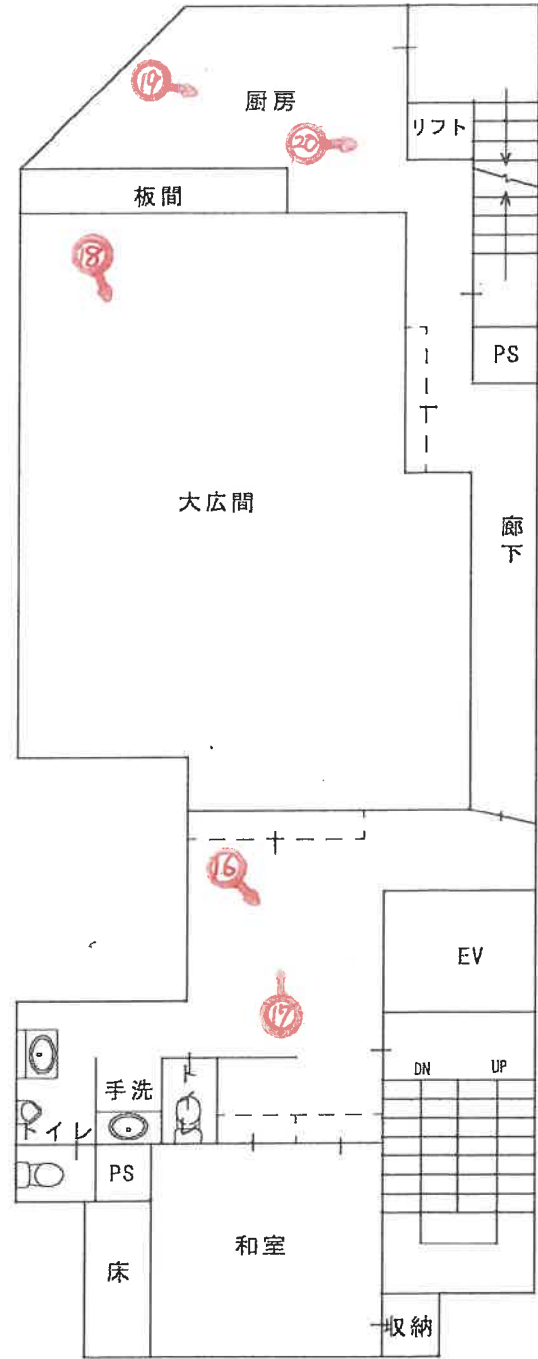
(←○は写真撮影位置および方向)

(10枚目)

建物間取図



2階



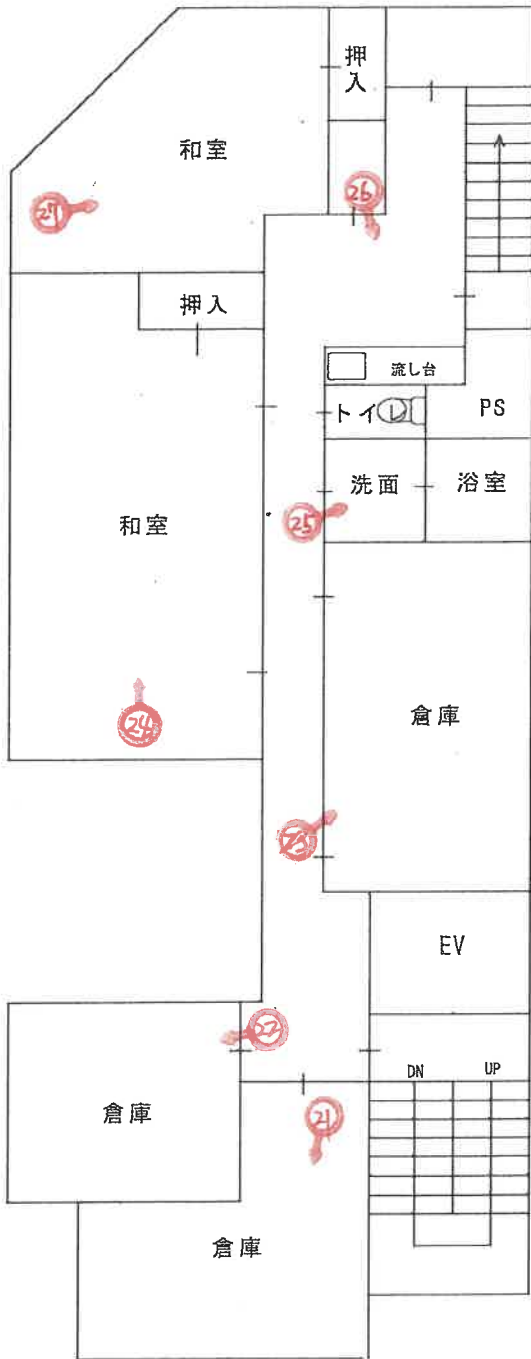
3階

令和7年(ケ)第102号

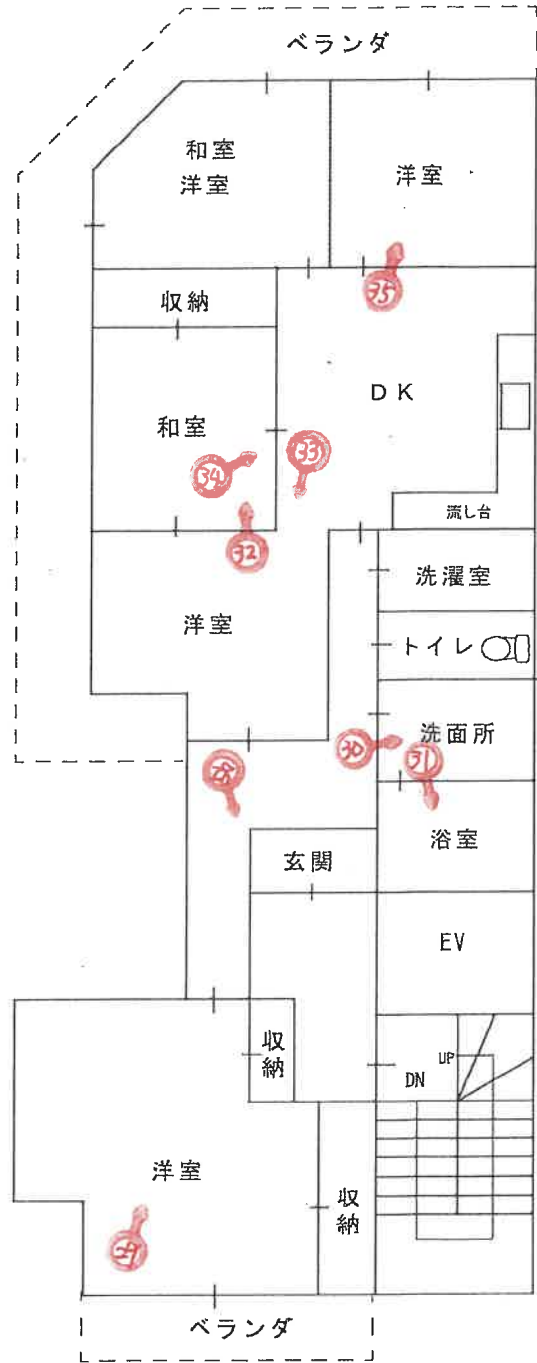
(←○は写真撮影位置および方向)

(//枚目)

建物間取図



4階



5階

36
37
 塔屋 エレベーター機械室 } 表示を省略
38
 高圧変電設備

令和7年(ケ)第102号

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/2枚目)



写真 ①

本件建物

本件土地



写真 ②

本件建物

本件土地

1階の状況

リフト

写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦

未登記増築部分

写真 ⑧



地下1階の状況

写真 ⑨



受水槽

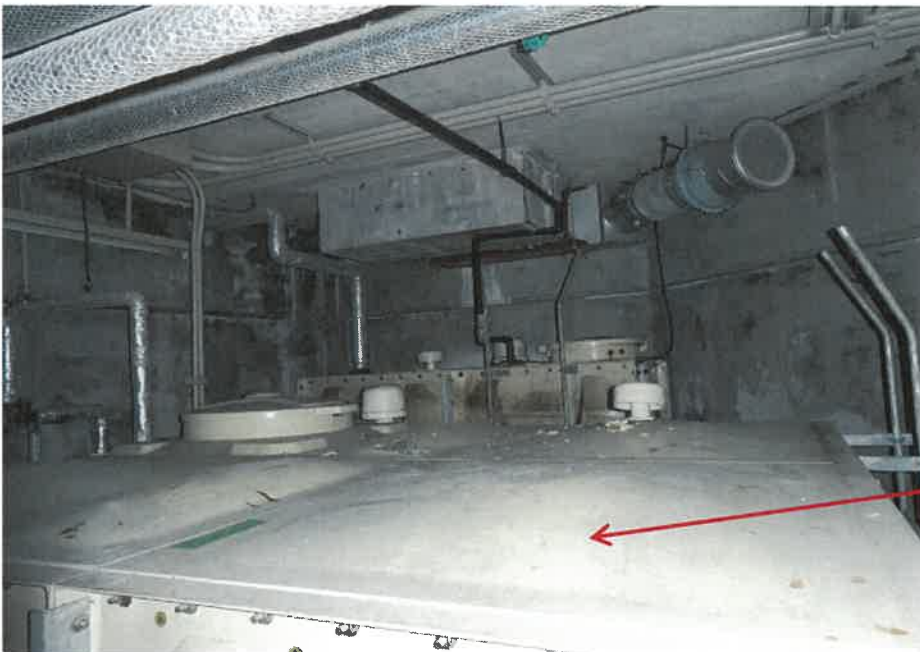


写真 ⑩

受水槽

2階の状況



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭



写真 ⑮

リフト

3階の状況



写真 ⑯



写真 ⑰



写真 ⑱

リフト

写真 ⑱



天井の穴

写真 ⑳



4階の状況

写真 ㉑



写真 ㉒





写真 ⑳



写真 ㉑

クロス
の剥離



写真 ②⑤



写真 ②⑥



写真 ⑳

5階の状況



写真 ㉑



写真 ㉒

写真 ③⑩



写真 ③⑪



写真 ③⑫



写真 ③③



写真 ③④



写真 ③⑤

クロスの剥離

塔屋 エレベーター機械室



写真 ③⑥

エレベーター機械室の状況

写真 ③⑦



高圧受電設備

写真 ③⑧



令和 7 年 (ケ) 第 102 号
令和 8 年 2 月 3 日 現地調査
令和 8 年 2 月 15 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43,610,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金5,030,000円
物件2(建物)	金38,580,000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 地目積	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	種類:店舗・居宅
特記事項			
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件2の建物は、1階に約4 m²の増築がある。当該部分を考慮した現況床面積は以下のとおりである。 1階：約161.20 m² 2階： 158.96 m² 3階： 158.96 m² 4階： 152.89 m² 5階： 131.42 m² 地下1階： 38.16 m² 計：約801.59 m² 	

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800m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	飲食店舗、事業所、駐車場等が混在する商業地域	
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 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 埋蔵文化財包蔵地内（姫路城城下町跡） 駐車場整備地区
画地条件	規模 200.46 m ² の ほぼ整形地 間口 約6.2m 奥行 約19m	
接面道路の状況	北側 約7.5m市道 西側 約8m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	・ 洪水浸水想定区域0.5m～3m未満の区域。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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2年10月21日 新築 経過年数 35年程度 経済的残存耐用年数 15年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フロアタイル・タタミ・土間コンクリート等 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： 1階～3階は店舗、4階・5階は居宅、 地下1階は受水槽等で現在は空店舗・空家 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	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。 ・本件建物は築後約35年を経過しており、内部では経年・使用相応の劣化が見受けられた。3階厨房の天井に穴が存し、4階和室・廊下及び5階北東側洋室において天井や内壁クロスの剥離やカビ等が確認された。外壁には汚れ等がみられるほか、屋上にはエレベーター塔屋が存する。継続使用に当たっては相応の修繕を要する状態である。 ・本件建物内には、製造時期等からPCB使用の可能性を否定できない機器・設備等が存する。なお、当該機器・設備等に関するPCB含有の可能性等詳細については、専門調査機関による分析調査を要する。

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	158,000	1.05	200.46	0.90	29,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路5-4）

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/㎡)
 $155,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 158,000$

◇ 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：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
 $100/101 \times 100/101 \times 100/98 \times 100/100 \doteq 100/100$

イ 個別格差：角地等 (1.05)

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	260,000	約 801.59	0.23	47,940,000

ウ 現価率

経過年数35年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数50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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \doteq 0.23$

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	29,930,000	0.70	法定地上権	20,950,000

(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	29,930,000	-20,950,000		0.80	0.70	5,030,000
2	47,940,000	+20,950,000	1.00	0.80	0.70	38,580,000
一 括 価 格 (合 計)						43,610,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 用途の特殊性、管理状況等から相応の減価が必要と判断した。

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5-4)
所 在 : 姫路市西二階町22番
価 格 : 155,000円/㎡
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 109㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員8m市道に接面
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%)
地域の概要 : 中小規模専門店が多く見られる既成商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 22,391,382円
物件2 : 61,200,082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 建物図面・各階平面図写
- 4 物件配置略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市本町
地 番 187番
地 目 宅地
地 積 200.46平方メートル
- 2 所 在 姫路市本町187番地
家屋 番号 187番
種 類 料理店・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
- 床 面 積
- | | |
|------|--------------|
| 1階 | 157.20平方メートル |
| 2階 | 158.96平方メートル |
| 3階 | 158.96平方メートル |
| 4階 | 152.89平方メートル |
| 5階 | 131.42平方メートル |
| 地下1階 | 38.16平方メートル |



国土地理院の地図データを基に加筆修正した。

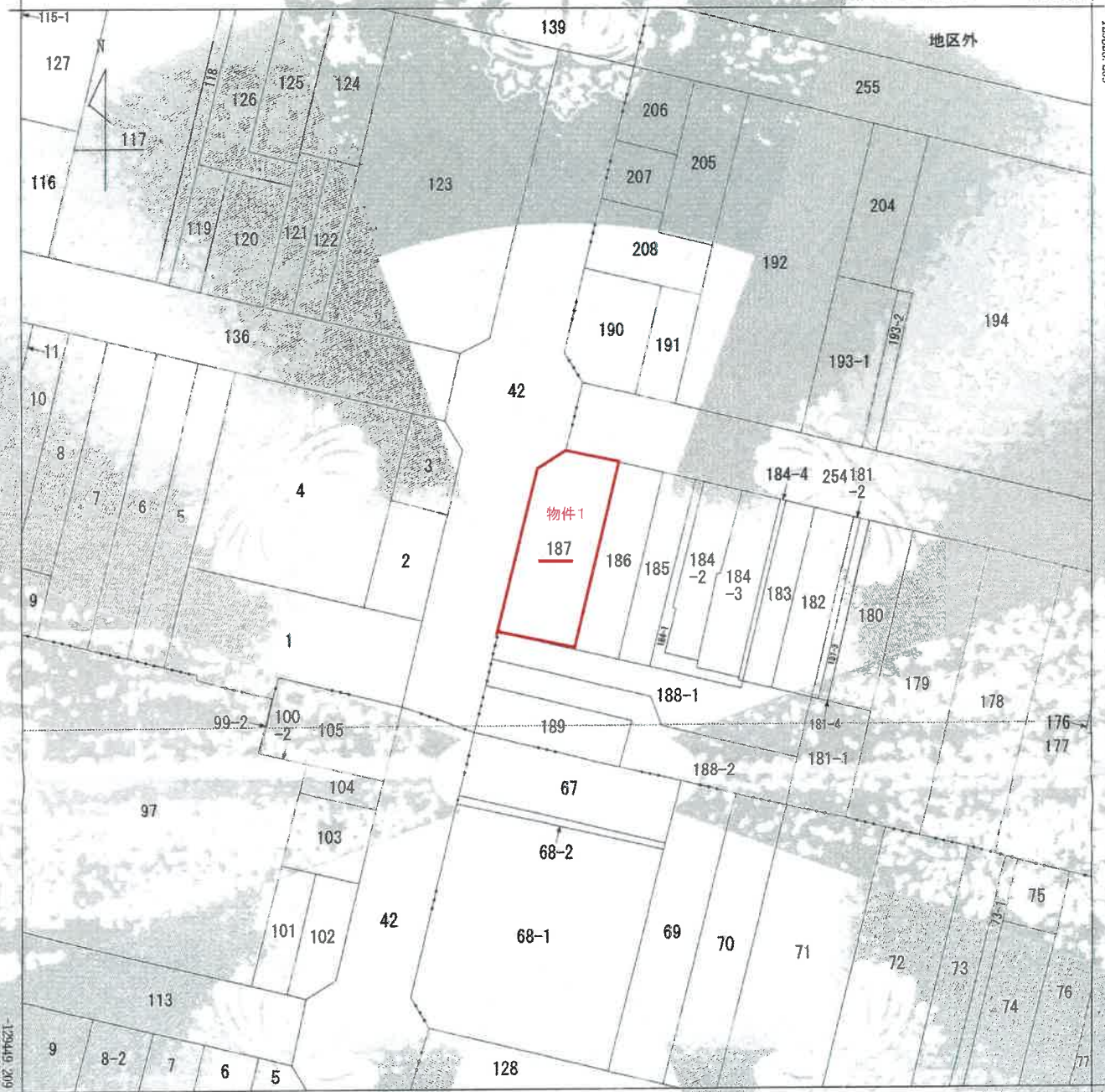
約1/10,000

公図写

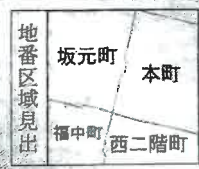
(座標値種別：図上測定)

+32524.607

-129323.209



+32399.607 (座標値種別：図上測定)



請求分	所在 姫路市本町				地番	187番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	土地区画整理所在図							
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月8日
神戸地方法務局姫路支局
登記官

地図整理番号：M36619
(1/1)

70%に縮小

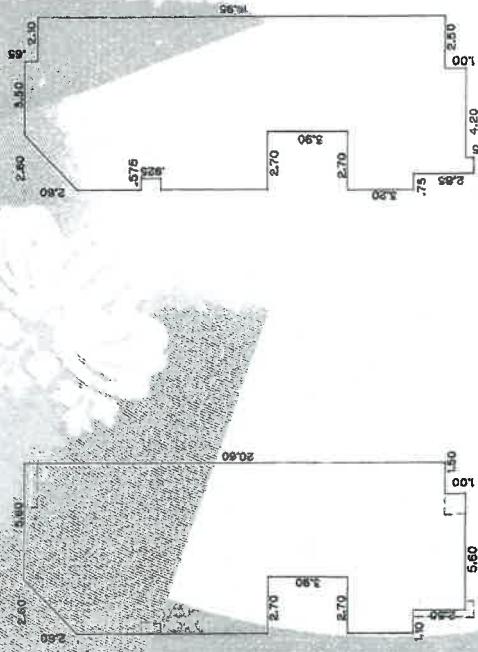
登記年月日：平成33年3月26日

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9月8日 神戸地方広域高尾路支局 登記官

各階平面図

2, 3階同型

1階



$8.20 \times 21.60 = 177.1200$
 $- 1/2 \times 2.60 \times 2.60 = - 3.3800$
 $- 2.70 \times 3.90 = - 10.5300$
 $- 1.10 \times 2.50 = - 2.7500$
 $- 1.50 \times 1.00 = - 1.5000$
 計 158.9600
 床面積 158.96 m²

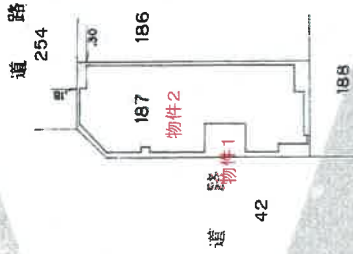
$8.20 \times 21.60 = 177.1200$
 $- 1/2 \times 2.60 \times 2.60 = - 3.3800$
 $- 2.10 \times 0.65 = - 1.3650$
 $- 0.575 \times 0.925 = - 0.531875$
 $- 2.70 \times 3.90 = - 10.5300$
 $- 0.75 \times 2.50 = - 1.8750$
 $- 0.75 \times 0.35 = - 0.2625$
 $- 2.50 \times 1.00 = - 2.5000$
 計 157.200625
 床面積 157.20 m²

建築物平面図

建築物の所在 姫路市本町187

家屋番号 187

280937



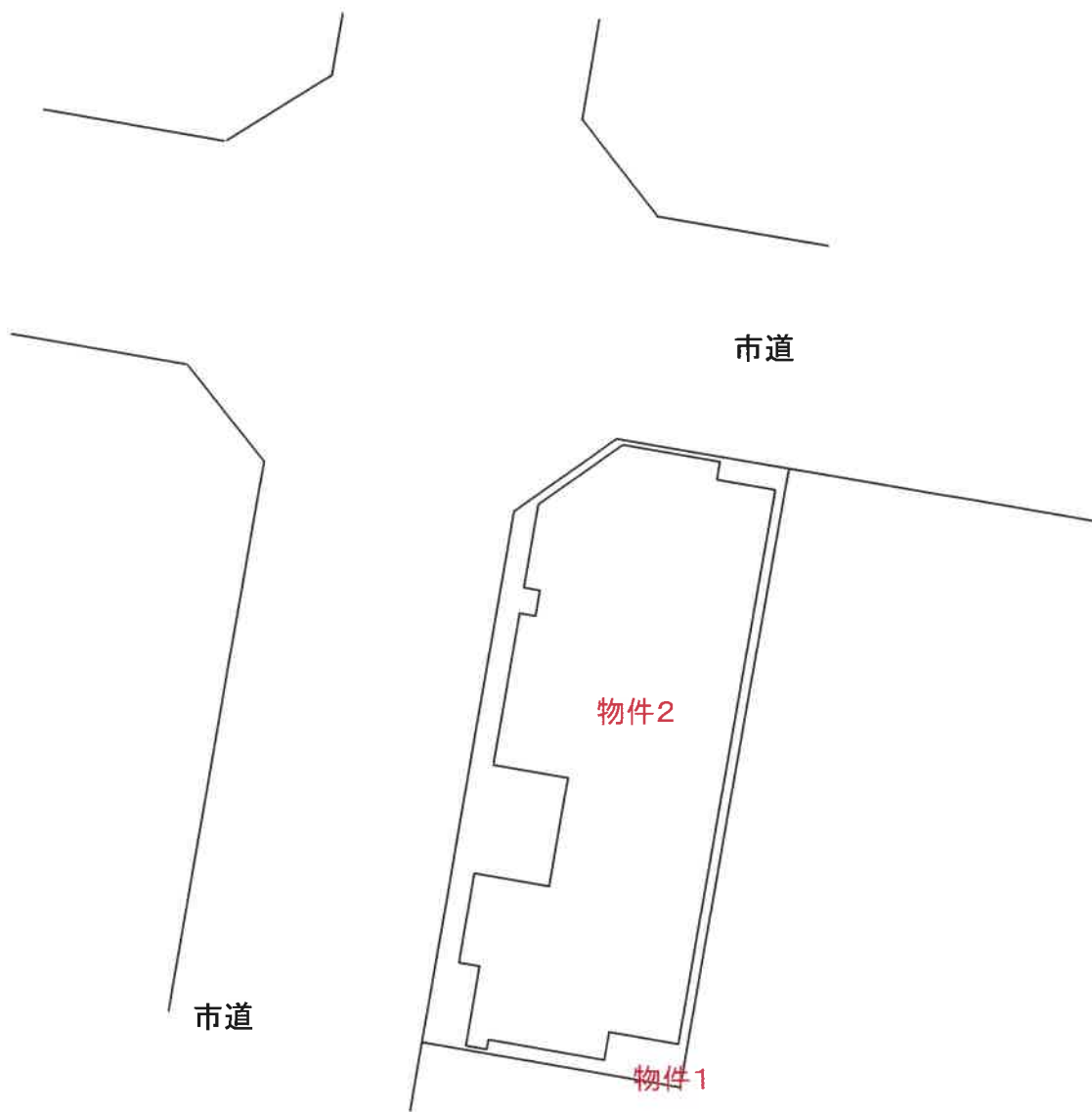
製作者

申請人

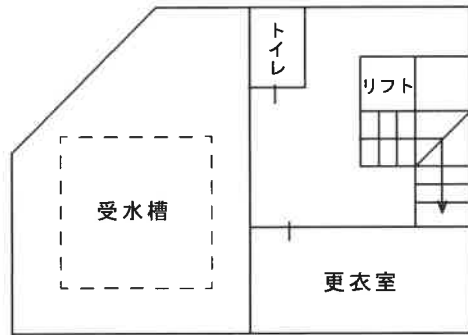
縮尺 1/250

縮尺 1/500

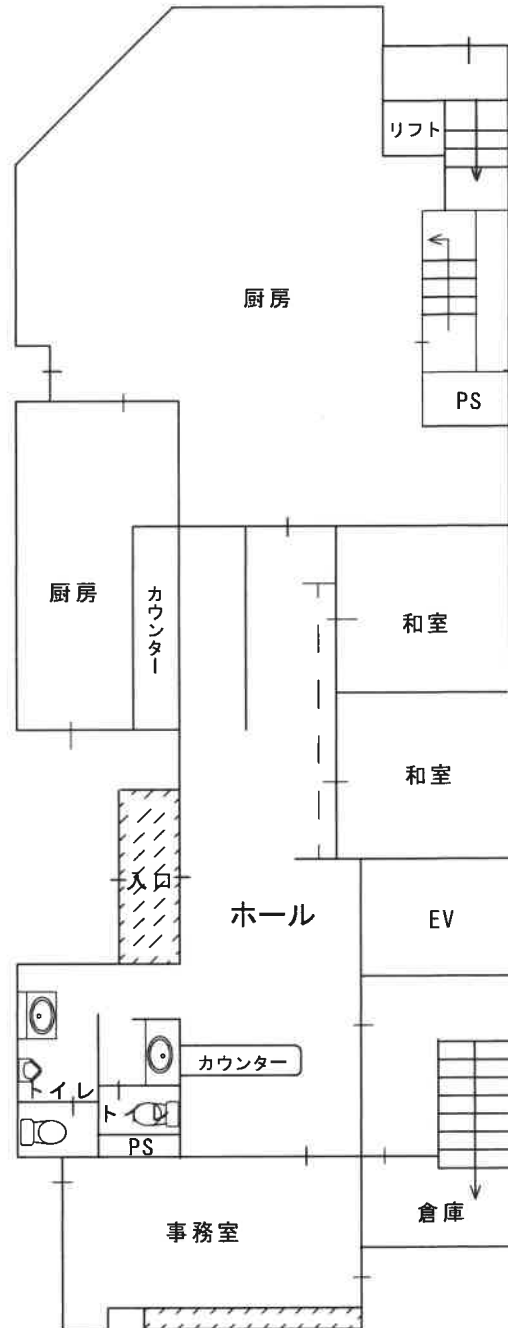
物件配置略図



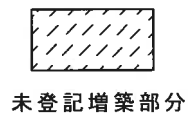
建物間取図



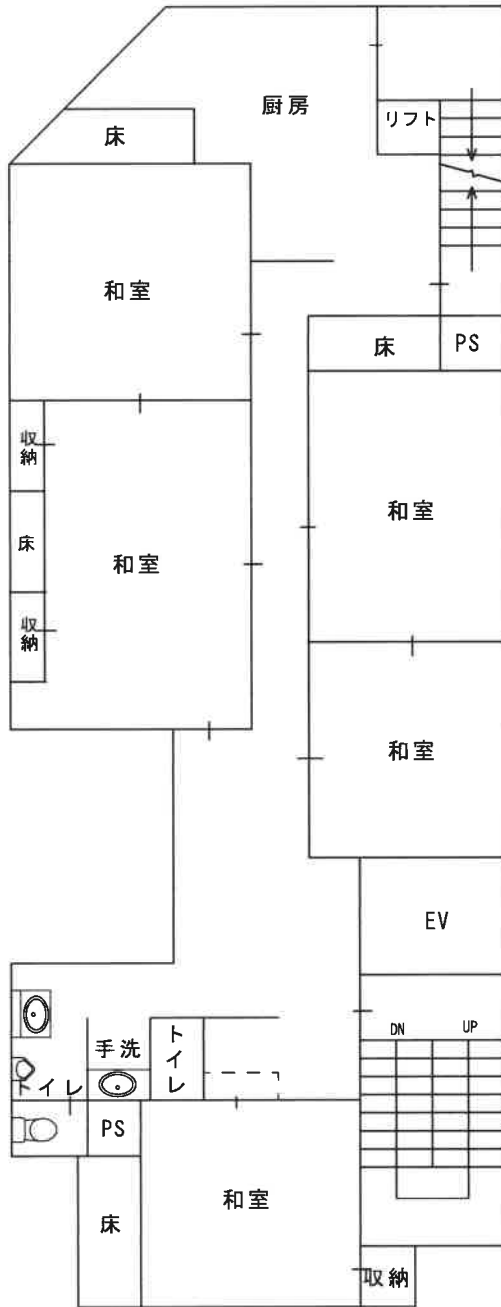
地下1階



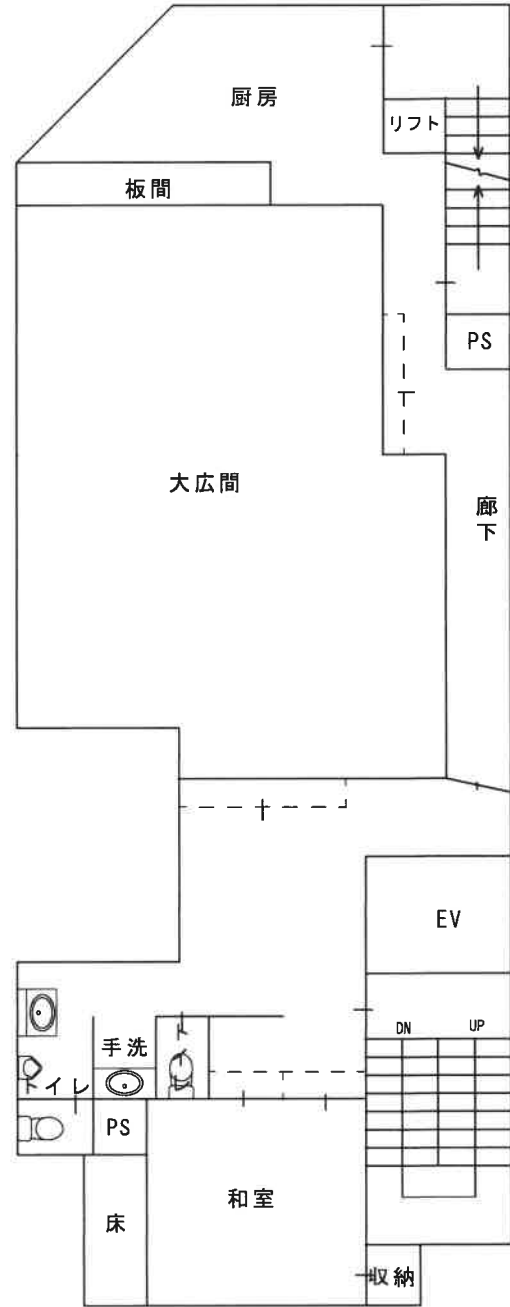
1階



建物間取図

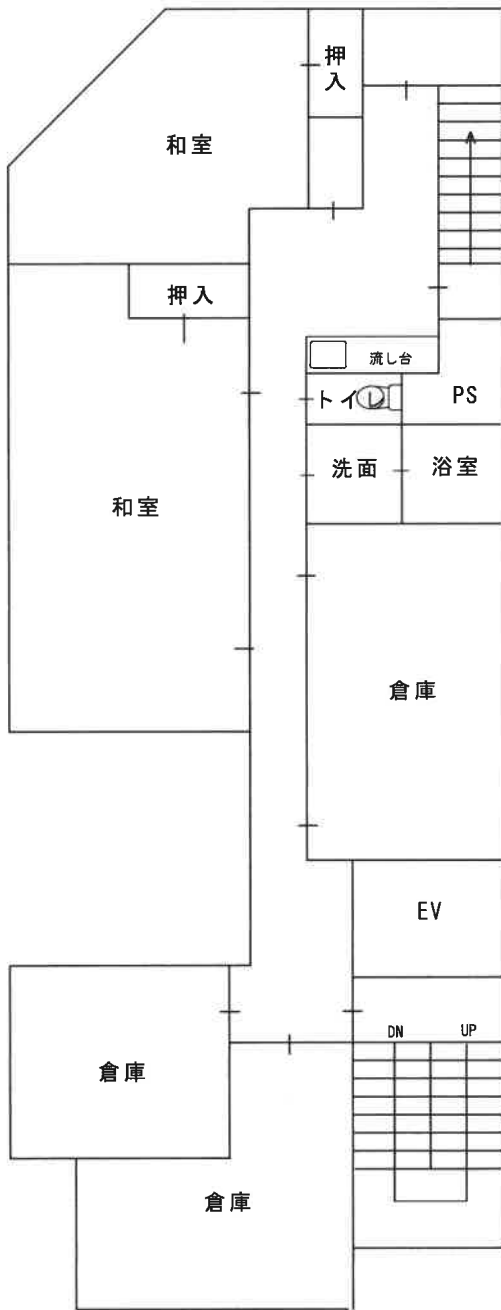


2階

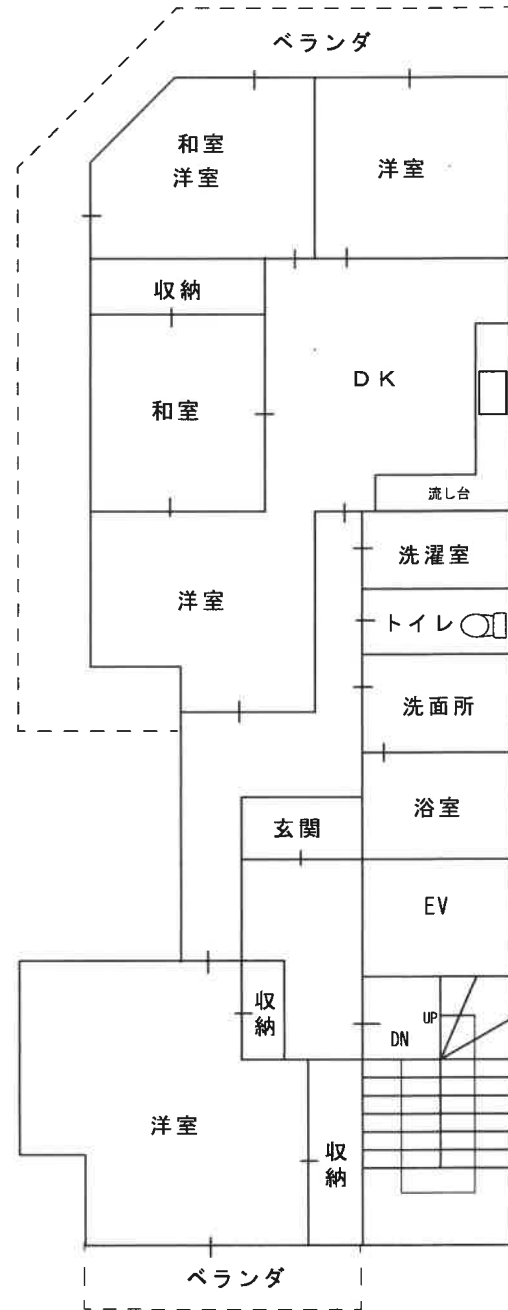


3階

建物間取図



4階



5階

現況写真



現況写真



未登記部分

